

台北市不動產估價師公會
2021年第1季
季報

第七屆
研究發展委員會

主任委員：張宏楷

副主任委員：胡毓忠、連琳育、巫智豪

聲明書

本季報內所載之相關資訊以2021年5月前蒐集調查或公布為準，統計資料部分依各資料類型其更新時間不同而異。內容凡涉及各項預測分析部分，皆建立在各項合理假設之下，並以客觀的角度進行分析，所有該等陳述及預測，均應被視為有關可能性之推論，而非完全確定之結果。由於不動產市場受整體經濟環境變化之影響，任何一項因素之變動，均可能對預測結果產生影響，此本季報不確保未來預測之正確性，預測結果僅供使用者參考。季報內容係針對特定不動產市場及特定區域進行分析，於本分析範圍之外的市場與地區概不適用。

季報內容之引用請務必標註相關資料來源及資料時間。

台北市不動產估價師公會

研究發展委員會

目 錄

壹、	總體經濟	1
貳、	台灣都會區住宅市場分析	34
參、	投資市場	37
肆、	辦公室場	38
伍、	零售市場	39
陸、	工業市場	40

表 目 錄

表1	買賣移轉棟數統計表.....	4
表2	大宗成交統計.....	37
表3	台北市主要商圈平均租金.....	39
表4	台北市主要廠辦租金.....	40

圖 目 錄

圖 1	台灣近年經濟成長率變化.....	1
圖 2	台灣近年景氣指標變化.....	1
圖 3	台灣近年物價指數年增率變化	2
圖 4	台灣近年貨幣市場指標變化	2
圖 5	台灣近年外銷訂單金額變化	2
圖 6	台灣近年台股加權指數走勢	3
圖 7	台灣都會區住宅市場近年家庭數及戶量變化	34
圖 8	台灣都會區住宅市場近年住市場成交面積變化	34
圖 9	台灣都會區近1年交易結構變化	35
圖 10	台灣都會區近1年住宅產品總價變化	35
圖 11	台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布	36
圖 12	信義房價指標.....	36
圖 13	近年台北市辦公室租金成交行情與空置率趨勢圖	38

壹、總體經濟

一、經濟分析

受惠於全球景氣復甦及新興科技應用需求延續，傳產貨品買氣增溫，帶動國內產能增溫更積極投資，再加上民間消費成長，使得2021Q1經濟成長率概估值達8.16%，創下2010Q4以來10年半新高；景氣指標方面也反映出整體經濟強勁動能，2021Q1景氣綜合判斷分數驟升至40分，亮出10年來第一顆紅燈。



圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

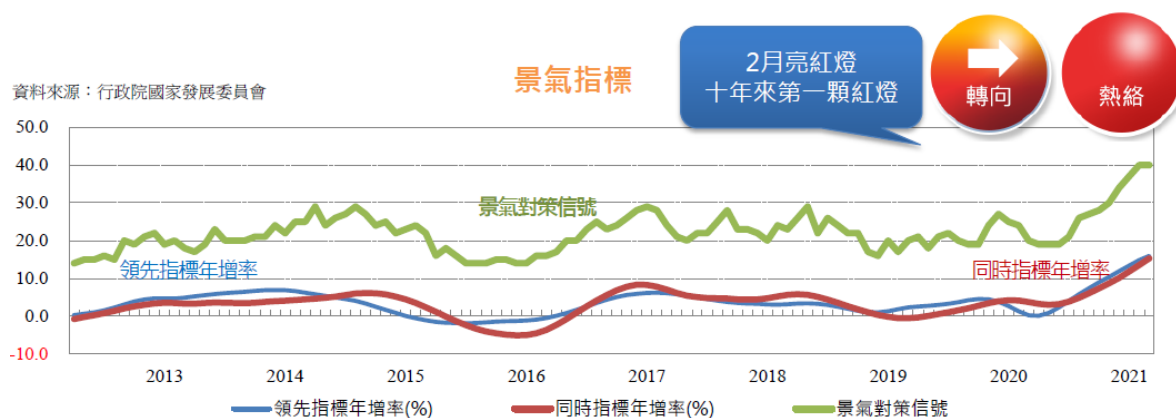


圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

外銷訂單部分，3月訂單達536.6億美元，合計2021Q1外銷訂單金額為1489.7億美元，季年增42.9%，同步創下「最強3月」與「最強第1季」。反映近期資金淨匯出影響，3月M1B及M2年增率分別為18.23%、8.91%，較上月略下滑，為13個月來首見同步下滑，不過資金面仍相當充沛。



圖3 台灣近年物價指數年增率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

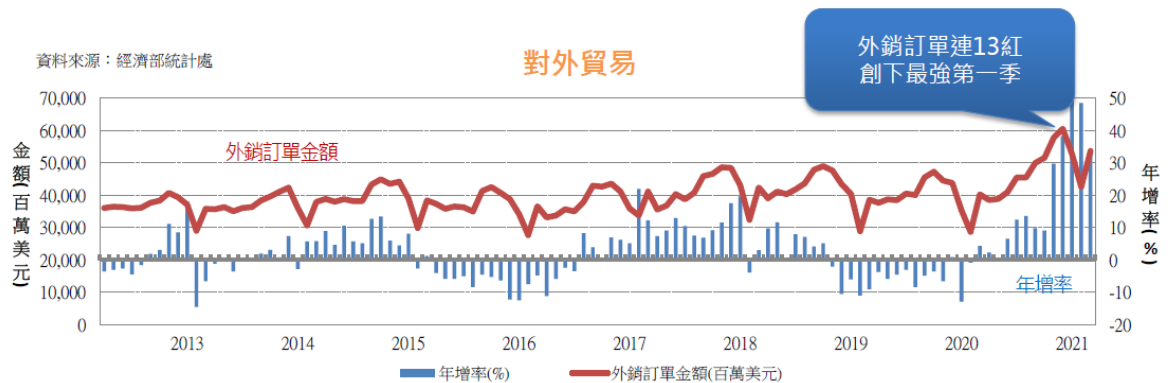


圖4 台灣近年貨幣市場指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

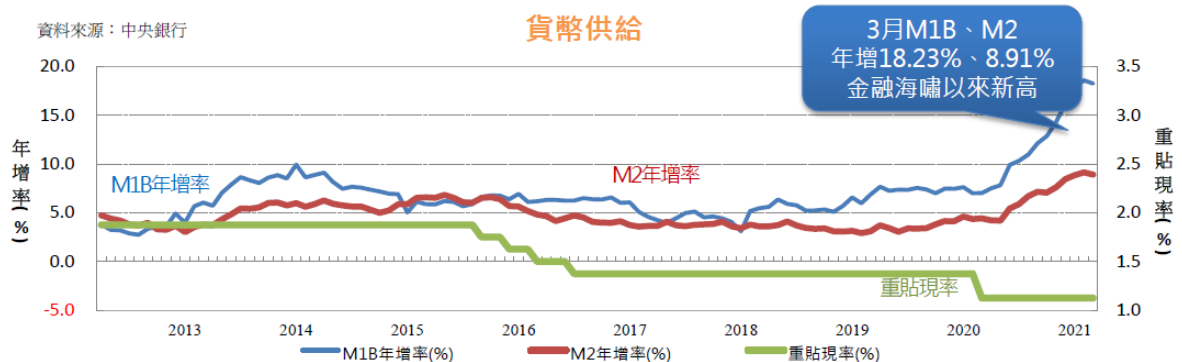


圖5 台灣近年外銷訂單金額變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

台北股市部分，1月受惠台灣實體經濟數據表現亮眼，加上國內電子龍頭大廠今年資本支出優於市場預期，一舉突破萬五大關，2、3月儘管受美債殖利率上漲稍有影響，但在美國新一輪財政紓困案的市場樂觀情緒帶動，加上國際原油與原物料價格走高，2、3月大盤仍分別上漲5.39%、2.99%，最終季線上漲1,698.6點，以16,431.13點作收。



圖 6 台灣近年台股加權指數走勢
信義房屋不動產企研室分析編輯

去年下半年開始的資金熱潮以及超低利率環境，加上台灣疫情控制得當，經濟前景也看好，讓今年買氣較去年熱絡，雖然自去年12月以來，政府推出一連串打炒房或健全房市的政策，使得一般民眾對房市的信心轉趨保守觀望，2021Q1全台移轉量為8.07萬棟，較上一季減少14.6%，但仍比去年同期增加16.4%，年增率除了台南以外，其餘五都均有雙位數的成長，反映當前市場自住購屋需求相當明確。價格方面，持續受到資金回流影響，Q1房價除了北市與前波高點差距僅1.38%，其餘五都續創新高，即便政策調控仍壓不住漲勢。Q1建照量全國增幅仍有3成，但北台灣表現不均，以新北市增幅達7成為最高，主要是重劃區供給量大增，勢必造成區域賣壓。整體而言房市景氣仍在復甦的循環軌道上，短期內雖有政策議題影響房市，但其主要在抑制短期投資交易，並非結構性大改

變，在自住購屋需求強勁的力道持續推升下，房市走勢仍將維持正面樂觀。

表1 買賣移轉棟數統計表

建物所有權買賣移轉							
建物所有權 買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2019 Q4	7,390	16,382	12,158	12,371	6,005	9,252	81,484
2020 Q1	6,741	13,261	9,692	10,444	5,212	8,014	69,361
2020 Q2	6,715	13,914	10,333	9,676	5,292	8,657	71,017
2020 Q3	8,502	18,167	13,182	13,062	6,359	10,358	91,633
2020 Q4	9,222	18,004	12,505	15,441	6,181	11,241	94,578
2021 Q1	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626	80,752
對上一季	-15.1%	-15.4%	-9.5%	-18.2%	-10.6%	-14.4%	-14.6%
對去年同期	16.1%	14.9%	16.8%	20.9%	6.0%	20.1%	16.4%

資料來源：內政統計月報

資料來源：內政部統計月報/信義房屋不動產企研室分析編輯

二、相關政策及法規修正

● 修正「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條

內政部令中華民國109年12月23日台內營字第1090821400號

修正「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條。

附修正「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條修正條文

第三條公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：

一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

二、捷運系統及其轉乘設施、公共自行車租賃系統、公共運輸工具停靠站、節水系統、環境品質監測站、氣象觀測站、地震監測站及都市防災救災設施使用。

三、地下作自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。

四、面積在零點零五公頃以上，兼作機車、自行車停車場使用。

五、閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。

六、依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

七、建築物設置太陽能、小型風力之發電相關設施使用及電信天線使用。

八、經中央或直轄市、縣（市）原住民族主管機關同意設置之部落聚會場所使用。

● **核釋遺囑信託房地准依「土地稅法」第9條及「房屋稅條例」第5條規定按自住用稅率課徵地價稅及房屋稅之符合要件**

財政部令中華民國110年1月4日台財稅字第10900652180號

以土地及其地上房屋為信託財產之遺囑信託，於生效時及信託關係存續中，受益人為委託人之繼承人且為其配偶或子女，該房屋供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用且不違背該信託目的，信託關係消滅後，信託財產之歸屬權利人為受益人者，該受益人視同房地所有權人，於信託關係存續中，如該土地其他要件符合土地稅法第9條及第17條規定，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；如該地上房屋其他要件符合房屋稅條例第5條第1項第1款及「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定，准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。

● **修正「科學園區土地租金及費用計收辦法」第八條**

科技部令中華民國110年1月7日部授竹建字第1100000298A號

修正「科學園區土地租金及費用計收辦法」第八條。

附修正「科學園區土地租金及費用計收辦法」第八條

科學園區土地租金及費用計收辦法第八條修正條文

第八條公共設施建設費用，指管理局為道路及交通設施、地下管線（含污水管線）、路燈照明、排水設施、水電供應設施、景觀設施及其他基礎建設等所投入之費用。

公共設施建設費用計收基準，依下列規定辦理：

- 一、各項公共設施建設費用係以管理局已竣工決算之工程金額為計算基礎，包含工程造價成本及工程完工前利息費用。
- 二、公共設施建設費用之計收，每二年定期檢討一次。核計後如應增加之收費超過每月每平方公尺零點五元者，即進行費用調整；未超過每月每平方公尺零點五元者，則延至下次檢討時再併入計算，惟至少每四年應據以調整費用一次。

三、承租人按其承租面積占園區基地內可出租土地面積之比率，分二十年逐年分攤公共設施建設費用。期滿後即不再收取該費用。

四、於既有園區毗鄰區域擴增之園區範圍，其公共設施建設費用應按該既有園區之公共設施建設費用計收。

五、定期檢討公共設施建設費用時，就管理局於擴增園區範圍內所投入之公共設施建設費用，應併入計算，而園區土地面積亦應將擴增範圍併入計算。

六、擴增園區範圍內所投入之公共設施建設費用依前二款計收經管理局認定顯失公平者，其各項公共設施於開發完成後之首次納入公共建設費用計收時，得由擴增園區範圍內承租人按其承租面積占擴增園區基地內可出租土地面積之比率分二十年逐年分攤。定期檢討公共設施費用時，應扣除前段由擴增園區範圍內承租人按擴增園區基地面積比率分擔之費用後依前款規定計算。

● 修正「申請土地徵收注意事項」

內政部令中華民國110年1月27日台內地字第1100260007號

修正「申請土地徵收注意事項」，自即日生效。

附修正「申請土地徵收注意事項」

申請土地徵收注意事項修正規定

壹、總則

一、徵收案件之申請程序如下：

(一)需用土地人為中央機關、直轄市或縣（市）政府者，逕送內政部核定。

(二)需用土地人為中央機關所屬機關者，經其上級機關核轉內政部核定。

(三)需用土地人為鄉（鎮、市）公所者，經該管縣（市）政府核轉內政部核定。

(四)需用土地人為直轄市山地原住民區公所者，經該管直轄市政府核轉內政部核定。

二、需用土地人於申請時，應副知土地所在地直轄市或縣（市）政府。但依

第一點第三款及第四款核轉內政部之案件，不在此限。

三、需用土地人於申請前，應先至土地徵收管理系統登載相關資訊並取得案件編號，且於來文主旨敘明；申請徵收土地或土地改良物、徵收地上權及徵用時，應檢送應附之計畫書及圖冊等有關資料一式四份，其他申請案應檢送一式二份送審。如有被徵收所有權人或利害關係人請求列席內政部土地徵收審議小組會議陳述意見者，應於來文一併敘明。

貳、一般徵收

四、需用土地人申請徵收土地前，應核實按事業性質及實際需要，依徵收土地範圍勘選作業要點（以下簡稱勘選要點）規定，勘選適當用地位置及範圍。勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，以徵收方式取得前應再檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。勘選用地屬非都市土地範圍者，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免勘選要點第三點規定之土地。

五、需用土地人對於已列入年度施政預算項目闢建工程需用私有土地者，應儘速辦理徵收，並應依土地徵收條例（以下簡稱本條例）施行細則第三十一條之一及土地徵收補償市價查估辦法規定檢送相關資料送直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定土地徵收補償市價。

六、一宗土地部分被徵收者，依本條例施行細則第二十條規定，直轄市或縣（市）主管機關應於公告徵收前，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。需用土地人依其興辦事業計畫期程擬取得所需用地，應注意上開規定，預留辦理土地分割測量登記所需之時間。

七、需用土地人申請土地徵收時，應於來文主旨敘明工程名稱、擬徵收土地標示、總筆數及總面積，其土地改良物擬一併徵收者，並應敘明。擬徵收土地標示以徵收土地清冊所列第一筆土地代表。

八、需用土地人依本條例第十三條及第十三條之一規定擬具徵收土地計畫書申請土地徵收時，應注意下列事項：

（一）需用土地人應檢送徵收土地計畫書（格式如附件一）及申請徵收提會審查單（格式如附件二）。

（二）申請徵收土地如分屬都市土地、非都市土地或國家公園用地，應分案辦理。

(三)徵收都市計畫公共設施保留地作多目標使用，應於徵收土地計畫書「計畫目的」敘明准許使用之項目，徵收後僅得依原核准計畫所列之興辦事業使用。

(四)徵收之土地，擬以信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權或出租提供民間機構投資建設者，應於徵收土地計畫書「計畫目的」敘明。

(五)計畫進度之預定開工日期應配合申請徵收時程敘明，如興辦之事業已施工或已完工者，則依實際情形填載。申請徵收之土地屬都市計畫公共設施用地者，應注意按都市計畫書事業計畫與實施進度、公共設施之性質或種類，審酌地方人力、財力狀況，妥予訂定使用期限。

(六)徵收之土地屬非都市土地者，如所興辦之目的事業不屬其非都市土地使用分區所編定之各種使用地容許項目所容許使用，應一併申請變更編定，並於徵收土地計畫書敘明「案內非編定為○○用地之土地，並請一併核准變更編定為○○用地」；如徵收之非都市土地為尚未編定地，則應敘明「案內非編定為○○用地之土地，並請一併核准編定為○○用地」。前述申請一併核准變更編定或編定者，如有非都市土地使用管制規則第十一條及第十二條規定應辦理土地使用分區變更者，應於依同規則規定，將開發計畫書圖及有關文件送經區域計畫擬定機關審議同意後，再報請徵收。

(七)徵收之土地屬非都市土地者，應視下列情形於徵收土地計畫書分別敘明並檢附相關證明文件：

1、需用土地人申請徵收非都市土地，並要求一併（變更）編定者，應依非都市土地變更編定執行要點第三點第二項及第三項規定辦理。但構造用途特殊，非屬建築法第七條所稱之雜項工作物者，不在此限。

2、需用土地人所擬興辦事業土地如屬山坡地範圍者，面積不得少於十公頃；符合非都市土地使用管制規則第五十二條之一規定免受十公頃限制者，應敘明免受限制之理由，其中如屬興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經直轄市或縣（市）政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准者，應併同敘明經核准之審議規範名稱及規定。

3、農業用地變更非農業使用者，應先徵得農業主管機關之同意。

4、林業用地或山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之暫未編定用地，變更為非林業用途使用者，應先徵得林業主管機關之同意；其土地屬保安林者，應附保安林解除公告文件。

(八)徵收土地計畫書應敘明興辦事業計畫之必要性，其內容包括本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由、預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由、用地勘選有無其他可替代地區、是否有其他取得方式及其他評估必要性理由。

(九)徵收土地計畫書應敘明興辦事業之公益性及必要性評估，並就本條例第三條之二規定各項因素內各點應評估事項，分項分點提出具體說明，並為綜合評估分析。

(十)特定農業區農牧用地經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應於徵收土地計畫書敘明聽證舉辦情形。

(十一)需用土地人依本條例第十條規定舉行公聽會時，應依本條例施行細則第十條規定辦理；對於土地所有權人及利害關係人之意見，應作明確之回應及處理，且留下陳述意見者之住址，寄送公聽會紀錄；並於徵收土地計畫書敘明公聽會辦理情形。公聽會會議紀錄應載明下列事項：

1、事由。

2、日期。

3、地點。

4、主持人及紀錄之姓名。

5、出席單位及人員之姓名。

6、出席之土地所有權人及利害關係人之姓名。

7、興辦事業概況。

8、興辦事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性。

9、土地所有權人及利害關係人之言詞及書面意見，及對其意見之回應與處理情形。

10、後場公聽會紀錄應記載前場公聽會土地所有權人及利害關係人之意見與回應及處理情形。

(十二)需用土地人應於徵收土地計畫書敘明依本條例第十一條規定與所有權人協議價購或以其他方式取得情形，協議通知及紀錄應載明事項如下：

1、協議通知應載明下列事項：

(1)協議事由、日期、地點。

(2)主持人姓名、出席單位名稱。

(3)土地及土地改良物所有權人姓名。

(4)協議取得之說明資料（含其他取得方式評估說明、協議價購價格訂定過程與綜合參考政府公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估之市價參考資訊）。

(5)達成協議與協議不成之後續處理方式。

2、協議紀錄應載明下列事項：

(1)協議事由、日期、地點。

(2)主持人與紀錄之姓名、出席單位及人員姓名。

(3)出席之土地及土地改良物所有權人姓名。

(4)協議結論（含其他取得方式評估結果）。

(5)所有權人得行使之權利。

(6)所有權人陳述意見及回應情形。

(7)達成協議與協議不成之後續處理方式。

(十三)需用土地人依地籍資料登記住址通知土地所有權人協議價購時，如因土地所有權人遷徙未至登記機關辦理住址變更登記，或有住址空白、日據時期住址、地址不全不符或其他有行政程序法第七十八條規定之情形，致依地籍資料登記住址通知遭退回或無法送達者，應洽地政、戶政或稅捐等有關機關查對新址重新通知，如仍無法送達，始得依職權辦理公示送達，並於徵收土地計畫書敘明查址及送達情形。

(十四)如已知地籍資料登記之土地所有權人死亡，應於徵收土地清冊備考欄註明，且應先洽地政、戶政或稅捐等有關機關查明其合法繼承人，並通知其協議，如有行政程序法第七十八條規定之情形，應以登記名義人之全體繼承人辦理公示送達，並於徵收土地計畫書敘明查址及送達情形。

(十五)需用土地人於申請徵收土地或土地改良物前，應以書面通知被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見，並依本條例施行細則第十三條第三項及下列規定辦理：

1、書面通知內容應記載下列事項：

(1)所有權人姓名及其住、居所、事務所或營業所。

(2)徵收土地或土地改良物之概況、法令依據及徵收標的範圍。

(3)所有權人得依行政程序法第一百零五條規定以書面事實上及法律上之意見陳述。

(4)得提出陳述意見之期限及不提出之效果。

(5)其他必要事項。

2、依行政程序法第七十八條辦理公示送達者，陳述意見之期限應注意公示送達生效日期並加計給予陳述意見期限之相當時日。

3、需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，應以書面個別函復方式回應及處理。

(十六)申請徵收土地擬一併徵收建築改良物，應先向各直轄市或縣（市）政府社政單位查詢有無符合本條例第三十四條之一規定之需安置情形，並於徵收土地計畫書敘明計畫範圍內符合前開規定情形之人數及安置情形，安置包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼或租金補貼等。如無符合前開規定需安置情形，應敘明無本條例第三十四條之一規定情形，並檢附向各直轄市或縣（市）政府社政單位查詢無符合規定之相關公文影本。案內無合法建築改良物致無須向社政單位查詢者，應敘明清楚，免附相關查詢資料。

(十七)徵收土地範圍內如有古蹟、遺址或登錄之歷史建築者，應檢附文化資產保存法規定之目的事業主管機關之同意文件影本或抄件，並於徵收土地計畫書敘明徵收土地後對該古蹟、遺址或登錄之歷史建築之維護措施。

(十八)申請徵收土地，應事先查明工程範圍內有無涉及原住民土地之徵收，如有，應於徵收土地計畫書敘明，並檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件。

(十九)徵收土地需補償金額總數，應注意所編列預算是否足數支應。如已列入年度預算，應附該年度預算書，並檢附已提送直轄市、縣（市）政府地價評

議委員會評定之徵收土地宗地市價清冊或市價變動幅度表等相關證明文件（如需依市價變動幅度調整者，應由需用土地人自行製作調整表併附）；如所列經費已逾預算年度時，應檢附核准保留預算之相關證明文件；如屬特別預算，應依特別規定辦理。

(二十)徵收土地計畫書封面（格式如附件三）應由下而上加蓋需用土地人、核轉之中央目的事業主管機關或該管直轄市、縣（市）政府之關防印信，並於右上角填載自土地徵收管理系統登錄取得之案件編號；末頁請加蓋需用土地人印信及代表人官章，並應填載製作日期。

(二十一)徵收土地計畫書及其附件，應加蓋騎縫章。

(二十二)徵收土地計畫書之附件：

1、奉准興辦事業計畫文件影本或抄件：指由依法有權核准興辦該事業計畫之機關所核准之文件，包括專案核定之事業計畫或依年度施政計畫所編列之預算證明（須含擬興辦事業之計畫名稱），如該預算證明未能涵蓋擬興辦之計畫名稱者，應補附其他證明文件。

2、舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙等文件影本：指於七日前將舉行公聽會之事由、日期及地點，公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置之公告、需用土地人於其網站張貼公告之證明文件與刊登政府公報或新聞紙等文件影本。

3、舉辦公聽會之紀錄影本或抄件：該紀錄應記載事項詳第十一款規定。

4、通知土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本：通知應記載事項詳第十二款規定。如給予所有權人陳述意見通知擬於協議通知一併為之者，應載明第十五款規定事項。

5、協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件：協議紀錄應記載事項詳第十二款規定。但協議通知已就相關徵收補償規定及所有權人得行使之權利事項記載者，於協議紀錄得免再記載。如給予所有權人陳述意見通知擬於會議紀錄一併為之者，應載明第十五款規定事項。

6、給予被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見書面通知之影本：通知應記載事項詳第十五款規定。但給予所有權人陳述意見之通知已併於協議通知或會議紀錄為之者，得免檢附。

7、被徵收土地或土地改良物所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表：申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人相關之回應、處理之書面資料，並將相關意見及回應、處理情形依序整理成表。

8、徵收土地清冊（格式如附件四）：

(1)申請土地徵收，應先查明擬徵收之土地究為都市土地或非都市土地；如為非都市土地，應於清冊「非都市土地使用編定之種類」欄載明地籍資料中所載之編定使用種類。另用地範圍內多屬非都市土地，惟部分土地之登記簿其編定使用種類欄空白時，應洽都市計畫單位查明該等土地是否確非屬都市土地，並於清冊備考欄載明。

(2)申請徵收之土地如屬經依地籍清理條例第十一條規定及依祭祀公業條例第五十一條規定，交由直轄市或縣（市）主管機關代為標售而尚未標售者，應由需用土地人於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形告知直轄市、縣、（市）代為標售機關，並於土地徵收清冊備考欄註明。

(3)申請徵收一宗土地之部分時，徵收土地清冊所載土地標示及面積，應依以下規定辦理：

A 申請徵收之土地為都市土地者：

a 位屬都市計畫地區為應擬定細部計畫，其細部計畫並已發布實施者，應先洽該管登記機關依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土地標示及面積填載。

b 位屬都市計畫地區為應擬定細部計畫，惟細部計畫尚未發布實施者，經該管直轄市或縣（市）都市計畫主管機關依各該主要計畫之規劃意旨及鄰近相關地形、位置認定其使用分區，並洽該管登記機關辦理假分割，計算面積後，清冊之土地標示及面積欄填載擬申請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。

c 位屬都市計畫地區僅有主要計畫，無須擬定細部計畫者，應洽該管登記機關依都市計畫樁位辦理地籍分割測量登記後，依分割登記之土地標示及面積填載。

B 徵收之土地為非都市土地者，需用土地人應先洽該管登記機關依所埋設之

用地界樁，辦理假分割，計算面積，清冊之土地標示及面積欄填載擬申請徵收之母地號及母地號面積，擬徵收私有持分面積則填載實際徵收面積，並於清冊備考欄載明擬申請徵收土地之暫編地號。

(4)徵收一宗土地之部分時，其申請徵收土地總筆數之計算應以母地號為準。

(5)清冊應送請轄區登記機關核對地籍資料無訛，依分層負責規定逐級核章後，加蓋「經核與地籍資料記載相符」戳記及核章日期。

(6)徵收土地如為公私共有者，公有持分部分應予註明；如需另案辦理撥用者，應於備考欄敘明。

(7)徵收土地為共有土地者，如其應有部分之和不等於一，應先洽該管登記機關查明後，再申請徵收。經清查後，如仍無法查明其中持分錯誤情形，應於徵收土地清冊備考欄載明，並依以下方式填載：

A 共有人登記權利範圍合計大於一者：

a 徵收土地全部為私有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積填載。

b 徵收土地為公私共有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積乘以私有持分和之面積填載。

B 共有人登記權利範圍合計小於一者：

a 徵收土地全部為私有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積填載。

b 徵收土地為公私共有者，其「擬徵收私有持分面積」欄依用地面積扣除公有持分面積後填載。

C 共有土地之應有部分不明者，同前開B之方式填載。

(8)申請徵收之土地或土地改良物如屬未辦繼承登記，經地政機關列冊管理期滿，已移交財政部國有財產署辦理標售，而尚未標售者，應由需用土地人於申請徵收前將土地擬辦理徵收之情形告知財政部國有財產署，並於清冊備考欄註明。

(9)土地所有權人或管理人住址按地籍資料所載之地址填寫。如為日據時期地址，應先協調地政、戶政及稅捐等有關機關協助查明最新住址，並於清冊備考欄註明；如為空白，應載明「空白」二字。

(10)申請徵收之土地為日據時期以日人姓名登記之土地，應先洽財政部國有

財產署清理後，再依清理結果辦理。

9、徵收土地改良物清冊（格式如附件五）：

(1)僅須就擬一併徵收土地改良物部分填寫，並於備考欄註明所坐落土地於徵收土地清冊上之編號。如徵收之土地無土地改良物或未一併徵收土地改良物者，免附。

(2)公有土地管理機關對其管理之公有土地上之私有土地改良物，不得申請徵收。但因取得經核准撥用或提供開發之公有土地，不在此限。

(3)如擬徵收公有土地上之私有土地改良物時，應於該清冊之備考欄載明公有土地之管理機關。

10、有無妨礙都市計畫證明書（格式如附件六）或有無妨礙國家公園計畫證明書（格式如附件七）：

(1)徵收土地如位屬都市土地，應檢附有無妨礙都市計畫證明書；如位屬國家公園區，應檢附有無妨礙國家公園計畫證明書。但國家公園管理機關為執行國家公園計畫申請徵收土地者，應檢附國家公園計畫土地使用分區證明。

(2)申請徵收都市計畫各使用區或特定專用區土地，申請核發無妨礙都市計畫證明書時，除擬徵收土地位於依相關目的事業法律編定、劃設或公告之事業範圍內，各該法律並特別規定得予徵收，且其編定、劃設或公告涉及都市計畫之擬定或變更，已依都市計畫法訂定程序辦理完成者，得據以核發無妨礙都市計畫證明書外，應依法完成都市計畫擬定或變更後核發之。

(3)各該直轄市或縣（市）都市計畫主管機關於核發徵收土地有無妨礙都市計畫證明書時，應確實查明該地區都市計畫有無指定以聯合開發、市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發，並於核發之有無妨礙都市計畫證明書載明之。

(4)申請徵收土地所屬都市計畫為應擬定細部計畫，惟細部計畫尚未發布實施，致未能依都市計畫樁位辦理逕為分割測量者，經各該直轄市或縣（市）都市計畫主管機關依各該主要計畫之規劃意旨及鄰近相關地形、位置認定其使用分區，並於有無妨礙都市計畫證明書之土地標示欄以母地號並加註

「內」字之方式填載，面積則填載實際徵收面積，並於備考欄註明擬徵收之暫編地號及加註「凡暫編地號土地依登記機關逕為分割測量成果為準」文字，需用土地人得據以申請徵收。

(5)證明書上應加蓋核發日期、機關印信及首長簽名章。

1 1、徵收土地圖說應以地籍圖描繪，並加註比例尺大小，並應就工程用地範圍及徵收土地分別著色描繪及加註圖例。工程用地範圍內未列入徵收之公、私有土地，亦應依其權屬或取得方式，分別著色描繪及加註圖例。

1 2、土地使用計畫圖應繪明土地使用配置情形或其使用位置，並應加註圖例。

(二十三)內政部核准徵收土地或土地改良物之案件，需用土地人應於徵收補償費發給完竣之日起，將徵收土地計畫書、徵收土地圖說及土地使用計畫圖登載於內政部建置之土地徵收管理系統。需用土地人並應自徵收土地計畫書所載計畫進度開工日起（核准徵收前已開工或完工者，自徵收補償費發給完竣之日起），至依徵收計畫完成使用之日止，定期於土地徵收管理系統詳實紀錄徵收計畫進度概況及登載現況使用情形相關資料（含照片）。

九、如興辦事業計畫確有需要而於土地徵收後始申請徵收土地改良物者、或經協議取得土地，其地上私有土地改良物未能協議取得，申請徵收該私有土地改良物者、或於取得經核准撥用或提供開發之公有土地後，申請徵收該公有土地上私有土地改良物者，需用土地人依本條例第十三條及十三條之一擬具徵收土地改良物計畫書（格式如附件八）申請徵收土地改良物時，除準用第八點規定辦理外，並應注意下列事項：

(一)申請徵收時，應注意土地改良物坐落之已徵收土地有無土地所有權人得申請收回土地之情形。

(二)申請徵收時，應檢附原核准徵收、撥用或提供開發公有土地之文件、計畫書及土地清冊等之影本。如需用土地係協議取得，應檢附協議取得土地之清冊（格式如附件九）影本。

(三)計畫進度之預定開工日期應注意本條例第九條規定，配合奉准徵收土地案及申請徵收時程填載，其工程預定完工日期並應與原奉准徵收土地計畫書所載計畫進度一致。

(四)徵收部分土地已分割完竣者，徵收土地改良物清冊「擬徵收土地改良物坐落之土地標示」欄應按申請徵收當時改良物坐落之土地標示填載，並於備考欄註明原奉准徵收土地於徵收土地清冊上之編號。

參、一併徵收

十、依本條例第八條規定得申請就殘餘土地或建築改良物一併徵收之所有權人，為原被徵收土地或建築改良物之所有權人；原所有權人死亡，已辦竣繼承登記者，為登記名義人；未辦竣繼承登記者，為其全體繼承人。上開一併徵收之殘餘土地或建築改良物為分別共有者，各共有人得就其應有部分申請之。

十一、直轄市或縣（市）主管機關受理所有權人依本條例第八條第一項規定申請一併徵收殘餘土地或建築改良物案件，應會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄；合於規定者，由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人，檢附一併徵收土地或土地改良物清冊（格式如附件十、附件十一）、被徵收土地所有權人申請一併徵收土地一覽表（格式如附件十二）及所有權人申請一併徵收文件影本、勘查通知影本、勘查紀錄影本、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及申請一併徵收土地位置）及彩色現況照片（應加註圖例，標明工程範圍及申請一併徵收土地位置）及其他有關文件，報請內政部核准之；不合規定者，由直轄市或縣（市）主管機關擬具處理意見，並檢附通知陳述意見函、陳述意見書、處理回復函影本及前開各項圖籍及文件，請內政部核定後，將處理結果函復申請人。但申請人不適格或其申請已逾法定期限者，免實地勘查時，免檢附勘查通知影本、勘查紀錄影本及地籍圖文件。

十二、直轄市或縣（市）主管機關於受理所有權人依法申請一併徵收之案件時，除有因申請人不適格或其申請已逾法定期限等無須實地勘查之情形外，於依規定會同申請人實地勘查時，其通知應參照行政程序法第三十九條規定為之，並注意應合法送達。勘查通知應載明以下事項：勘查事由、時間、地點、申請人申請一併徵收土地標示、邀請會同勘查之機關名稱及申請人姓名、申請人得否委託他人到場及不到場之效果等事項。

十三、勘查紀錄應載明以下事項：勘查事由、時間、地點、主持人與記錄人之姓名、出席之會勘單位及人員姓名、出席之申請人或代理人姓名、申請一併徵收土地標示、申請人有無申請一併徵收土地改良物、申請一併徵收土地使用情形概述、申請人陳述之意見，各會勘單位之意見、會勘結論（該結論應敘明符合一併徵收或未符合一併徵收之原因）等事項。

十四、土地所有權人要求一併徵收之土地，遇有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應先由需用土地人徵得文化資產保存法規定之目的事業主管機關同意。

十五、徵收土地之殘餘部分，原指一筆土地部分被徵收，經分割後之剩餘部分而言。若同一所有權人有二筆以上土地，地界相連，實際已合併為同一性質之使用，其中一筆被徵收，剩餘之一筆，亦屬殘餘部分。

十六、殘餘土地面積過小，指該徵收殘餘土地之面積，非指共有人之持分面積。

十七、本條例第八條第一項所稱「不能為相當之使用」，應於實地勘查時，依事實認定之，不限以計畫使用或徵收當時實際使用為認定之依據。

肆、撤銷或廢止徵收

十八、需用土地人依本條例第五十條規定申請撤銷或廢止徵收，應詳細說明撤銷或廢止徵收原因及符合之法令依據，並應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，始得為之。因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內之申請撤銷徵收，應敘明作業錯誤之種類：

(一)位置勘選錯誤。

(二)地號摘錄錯誤。

(三)地籍圖地號誤繕。

(四)地籍分割錯誤。

(五)部分徵收之土地未辦理分割，致以全筆土地辦理徵收，分割完成後其錯誤徵收部分。

(六)都市計畫中心樁（線）偏移。

(七)其他。

十九、申請撤銷或廢止徵收之土地或建築改良物，如土地或建物登記簿之所有權人仍為被徵收土地或建築改良物所有權人者，應先查明徵收補償費是否已發給完竣，如是，應先辦理徵收所有權移轉登記後，再申請撤銷或廢止徵收。辦理撤銷或廢止徵收之土地或土地改良物，依本條例第八條規定已一併徵收之殘餘部分，除已移轉或另有他用者，應同時辦理撤銷或廢止。土地徵收時一併徵收之土地改良物，除已滅失者，於土地撤銷或廢止徵收時應同時辦理撤銷或廢止徵收。

二十、直轄市或縣（市）主管機關受理原土地所有權人依本條例第五十條第三項規定請求撤銷或廢止徵收案件，經會同需用土地人及其他有關機關審查符合規定者，由直轄市或縣（市）主管機關轉需用土地人檢附撤銷或廢止徵收土地或土地改良物清冊（格式如附件十三、附件十四）、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地或土地改良物清冊影本、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及申請撤銷或廢止徵收土地位置）及彩色現況照片（應加註圖例，標明工程範圍及申請撤銷或廢止徵收土地位置）及其他有關文件，報請內政部核准之；不合規定者，直轄市或縣（市）主管機關於將處理結果函復原土地所有權人前，應注意依行政程序法規定，給予原土地所有權人陳述意見之機會。

二十一、內政部受理原土地所有權人依本條例第五十條第四項規定請求撤銷或廢止徵收案件，直轄市或縣（市）主管機關應擬具處理意見，並提供原土地所有權人請求撤銷或廢止徵收土地一覽表（格式如附件十五）、所有權人依本條例第五十條第三項規定請求撤銷或廢止徵收文件及主管機關函復影本、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及請求撤銷或廢止徵收土地位置）及彩色現況照片（應加註圖例，標明工程範圍及請求撤銷或廢止徵收土地位置）及其他有關文件。

伍、更正徵收

二十二、已核准徵收土地有下列情形之一，且不涉及徵收範圍及被徵收土地所有權人之異動者，需用土地人應檢附更正徵收土地清冊（格式如附件十六）申請更正徵收：

(一)徵收土地清冊記載標的事項誤繕。

(二)被徵收土地所有權人姓名或住所誤繕。

(三)徵收土地之地籍資料錯誤已辦竣更正登記。

(四)公告徵收前因分割、合併、地籍圖重測或土地重劃等，致核准徵收土地標示與地籍資料不符。

二十三、關於土地徵收案件，於經內政部土地徵收審議小組審議通過，然尚未核准徵收之前，或於核准徵收之後尚未公告徵收之前，或業經公告徵收於地價尚未發給完竣前，遇有地籍圖重測公告期滿並確定，如該重測結果已涉

及工程用地範圍之變動，應另案辦理補辦徵收或撤銷徵收，如未涉及工程用地範圍之變動，應依以下原則處理：

(一)經內政部土地徵收審議小組審議通過，內政部尚未核准徵收前，遇有地籍圖重測公告期滿並確定，請需用土地人依重測後地籍資料檢送釐正後徵收土地計畫書報經內政部予以核准徵收。

(二)經內政部核准徵收，而尚未公告徵收前，遇有地籍圖重測公告期滿並確定，請需用土地人先申請更正徵收並報經內政部核准後，再辦理公告徵收。

(三)公告徵收後，在地價未發給完竣前，遇有地籍圖重測公告期滿並確定，其土地面積因地籍圖重測結果而增減者，如重測面積大於徵收公告面積時，應以重測面積辦理補償，如重測面積小於徵收公告面積時，應仍按徵收公告面積補償，並請直轄市或縣（市）主管機關於嗣後就實際補償面積大於徵收核准面積之部分，函報內政部釐正徵收案相關資料。重測面積增加部分，其地價補償並應以原公告徵收時之補償標準計算。

二十四、直轄市或縣（市）主管機關對於已核准徵收之土地，於公告徵收前應將核准徵收土地清冊與最新土地登記簿記載資料予以核對，其已辦理所有權移轉登記者，得於公告徵收時逕以新所有權人名義辦理公告徵收，並通知領取補償費，並應將實際情形報請內政部備查並副知需用土地人。又該筆土地嗣後如有辦理撤銷或廢止徵收或殘餘部分擬一併徵收之情形時，需用土地人應於撤銷或廢止徵收土地清冊或一併徵收土地清冊備考欄註明上開情事。

陸、徵收地上權

二十五、需用土地人依本條例第五十七條第一項規定申請徵收地上權，除準用貳、「一般徵收」各點規定辦理外，並應注意以下事項：

(一)申請徵收地上權，應擇其損失最少之處所及方法為之。

(二)應就需穿越私有土地之上空或地下，界定適當之擬徵收地上權空間範圍，於徵收地上權計畫書（格式如附件十七）載明。

二十六、需用土地人受理土地所有權人依本條例第五十七條第二項規定請求徵收所有權案件，應會同申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄；合於規定者，檢附徵收土地清冊、所有權人申請徵收文件影本、勘查通知影本、勘查紀錄影本、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及申請徵收土

地位置)、彩色現況照片(應加註圖例,標明工程範圍及申請徵收土地位置)及其他有關文件,報請內政部核准;不合規定者,檢附通知陳述意見函、陳述意見書、處理回復函影本及前開各項圖籍及文件,報請內政部核定後,將處理結果函復申請人。但申請人不適格或其申請已逾法定期限者,免實地勘查時,免檢附勘查通知影本、勘查紀錄影本及地籍圖文件。

二十七、第二十六點之勘查通知及紀錄準用第十二點、第十三點規定辦理。

柒、徵用

二十八、需用土地人依本條例第五十八條第一項規定申請徵用私有土地或土地改良物,除準用貳、「一般徵收」各點規定辦理外,並應注意以下事項:

(一)於申請徵用前,應依本條例第十條及第十一條規定,舉行公聽會及先與土地及土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得,並應告知土地所有權人於協議使用期間得委託需用土地人向稅捐稽徵機關申請代繳地價稅之規定,及委託申請代繳所需檢附文件。但依本條例第五十八條第四項但書規定先行使用該土地或土地改良物者,得免舉行公聽會,並免與土地或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得。

(二)徵用期間逾三年者,或二次以上徵用,期間合計逾三年者,應於申請徵用前,以書面將土地徵收條例第五十八條第二項及第三項規定通知所有權人。

(三)徵用起迄期間之始期應以公告徵用之日起算,並應配合工程計畫進度及施工情形,妥予訂定徵用期間。

(四)徵用土地計畫書格式如附件十八。

(五)徵用土地改良物計畫書格式如附件十九。

二十九、需用土地人受理土地所有權人依本條例第五十八條第二項規定請求徵收所有權案件,應檢附徵收土地清冊、所有權人申請徵收文件影本、需用土地人書面通知影本、原核准徵用函影本、公告徵用函影本、相關地號原核准徵用土地清冊影本、地籍圖(應加註圖例,標明工程範圍及申請徵收土地位置)及彩色現況照片(應加註圖例,標明工程範圍及申請徵收土地位置)及其他有關文件,報請內政部核准;不合規定者,檢附通知陳述意見函、陳述意見書、處理回復函影本及前開各項圖籍及文件,報請內政部核定後,將處理結果函復申請人。

捌、申請收回

三十、直轄市或縣（市）主管機關受理原土地所有權人依土地法第二百一十九條或本條例第九條申請收回案件，除有本條例施行細則第九條免實地勘查外，應會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄；合於規定者，應檢附原土地所有權人申請收回土地一覽表（格式如附件二十）、所有權人申請收回文件影本、勘查通知影本、勘查紀錄影本、原核准徵收函影本、公告徵收函影本、相關地號原核准徵收土地清冊影本、通知領取補償費證明文件、地籍圖（應加註圖例，標明工程範圍及申請收回徵收土地位置）、彩色現況照片（應加註圖例，標明工程範圍及申請收回徵收土地位置）及其他有關文件，報請內政部核准；不合規定者，檢附通知陳述意見函、陳述意見書、處理回復函影本及前開各項圖籍及文件，報請內政部核定後，將處理結果函復申請人。

三十一、第三十點之勘查通知及紀錄準用第十二點、第十三點規定辦理。

● 修正「開發行為環境影響評估作業準則」部分條文及第八條附件二。

行政院環境保護署令中華民國110年2月2日環署綜字第1101004742

修正「開發行為環境影響評估作業準則」部分條文及第八條附件二。

附修正「開發行為環境影響評估作業準則」部分條文及第八條附件二

開發行為環境影響評估作業準則部分條文及第八條附件二修正條文

第九條開發單位於開始進行環境影響評估時，應於中央主管機關指定網站（以下簡稱指定網站），刊登下列事項，供民眾、團體及機關於刊登日起二十日內以書面或於指定網站表達意見：

一、開發行為之名稱。

二、開發單位之名稱。

三、開發行為之內容、基地及地理位置圖。

四、預定調查或蒐集之項目、地點、時間及頻率。

開發單位應將前項刊登事項以書面告知該開發行為之目的事業主管機關及開發行為基地所在地之下列對象：

一、直轄市或縣（市）政府。

二、直轄市或縣（市）議會。

三、鄉（鎮、市、區）公所。

四、鄉（鎮、市）代表會。

五、鄉（鎮、市、區）之村（里）辦公處。

開發單位應記載並參酌民眾、團體及機關表達之意見，據以檢討規劃其評估內容。

第十條說明書應依附件三及附表一至附表十四之規定，評估書初稿、評估書應依附件四及附表一至附表六、附表十至附表十二、附表十四之規定，記載應記載事項及審查要件；說明書、評估書初稿、評估書並應備齊附件五規定之圖件。

開發單位依附表七進行環境品質現況調查時，應優先引用政府機關已公布之最新資料，或其他單位長期調查累積之具代表性資料，如不引用時，應進行現地調查。但應於附表九敘明理由。

開發單位依前項規定進行現地調查之資料應於指定網站依規定格式傳輸原始數據。

開發單位因區位環境或開發行為特性得調整附表七所規定之調查項目、方法、地點、時間或頻率。但應於附表九敘明理由。

開發行為符合本法施行細則第十九條附表二或自願進行第二階段環境影響評估者，其說明書附表七環境品質現況調查改依附表八提供資料。

第十一條說明書、評估書初稿、評估書、環境影響差異分析報告、變更內容對照表、環境現況差異分析及對策檢討報告、環境影響調查報告書、環境影響調查、分析及因應對策或主管機關指定之其他環境影響評估相關書件等之文字以橫式書寫，文字、圖、表頁之字體須清晰且間距分明，編製應精要確實，除圖表外每頁用紙規格為A4紙張（長二十九點七公分、寬二十一公分），並採雙面印製。

說明書之本文不得超過一百五十頁，評估書初稿、評估書之本文不得超過三百頁。相關資料、文件、數據等得以附錄形式編製。但開發行為因規模龐大、環境影響範圍較廣、環境評估項目眾多，且經主管機關同意者，其說明

書、評估書初稿、評估書之頁數，不在此限。

地圖或照片應註明出處。圖、表超過規格時，得摺頁處理，其縮小或影印不得模糊難以閱讀。

開發單位提出第一項規定書件初稿時，應依主管機關所定電腦建檔作業規範，檢附電腦檔案；依審查結論提送定稿本時，亦同。

第十五條開發單位作成說明書前，應依下列事項辦理：

一、刊登說明書主要內容：將說明書中有關本法第六條第二項第四款至第八款規定說明書記載之主要內容，刊登於指定網站，供民眾、團體及機關於刊登日起二十日內以書面或於指定網站表達意見。

二、舉行公開會議：舉行公開會議供表達意見，並於會議十日前將會議時間、地點及前款規定說明書之主要內容，刊登於指定網站；且以書面將相關會議訊息告知該開發行為之目的事業主管機關及開發行為基地所在地之下列對象，以利周知並供表達意見：

(一)直轄市或縣（市）政府。

(二)直轄市或縣（市）議會。

(三)鄉（鎮、市、區）公所。

(四)鄉（鎮、市）代表會。

(五)鄉（鎮、市、區）之村（里）辦公處。

開發單位應於前項第二款公開會議後四十五日內作成會議紀錄，公布於指定網站至少三十日。

依第九條及前二項規定所蒐集之意見及會議紀錄，開發單位應將其辦理情形及各方意見處理回應，編製於說明書。

開發單位之開發行為符合本法施行細則第十九條附表二或因自願進行第二階段環境影響評估者，免依前三項規定辦理。

第十九條開發單位應規劃設置廢棄物貯存、清除及處理系統，處理施工及營運期間所產生之各種廢棄物；並評估其可能之負面影響。如委託執行機關或公民營廢棄物清除處理機構代為清除處理者，開發單位須調查合格機構之家數，並說明其許可清除處理之數量。

自行設置廢棄物焚化（資源回收）廠、掩埋場或其他處理設施處理廢棄物者，其對環境之影響應併入開發行為同時評估。

開發單位應評估整地作業及取土與棄土運輸之負面影響，在整地土方之地形圖上標示挖填方位、深度及推估數量，施工項目符合再生粒料用途者，應評估優先使用再生粒料替代工程材料，並納入環境保護對策。

前項如屬線形開發者，得以規劃設計圖替代地形圖，並視需要標示深度。

第二十四條開發行為可能造成噪音、振動、空氣污染、異味、化學災害、電磁波或游離輻射影響者，應依當地氣象條件、污染之質量、污染控制措施之效率、災害風險與人口聚集社區、村落之距離及其他相關因素於周界內規劃足數需要之緩衝地帶並訂定密集植樹計畫，以減輕影響及維持景觀。

第二十六條開發行為基地應以下列原則進行規劃，並得以圖面量化呈現保留之比例與區域：

一、應避免使用地質敏感或坡度過陡之土地。

二、開發行為基地林相良好者，應予儘量保存，並有相當比率之森林綠覆面積。

三、開發行為基地動植物生態豐富者，應予保護。

四、應考量生態工程，並維持視覺景觀之和諧。

五、開發行為基地與下游影響區之間，應有適當之緩衝帶，或具緩衝效果之遮蔽或阻隔等替代性措施。

第二十九條（刪除）

第三十六條開發單位應評估開發行為在施工與營運期間，對周遭環境之文化資產（含水下文化資產）、人口分布、當地居民生活型態、土地利用型式與限制、社會結構、相關公共設施包括公共給水、電力、電信、瓦斯與排水或污水下水道設施之負荷、產業經濟結構、教育結構等之影響，並對負面影響納入環境保護對策或另覓替代方案。

開發行為基地涉及原住民族土地或部落及其周邊一定範圍內之公有土地者，應依原住民族基本法規定辦理。

第三十七條開發行為經審查認定須進行第二階段環境影響評估者，開發單位於範疇界定前，應依說明書審查結論，篩選環境關鍵項目與因子，並填寫範

疇界定指引表（附件六），且視需要列出不同可行替代方案之環境影響評估範疇，送主管機關依本法第十條召開會議討論確認評估範疇。

開發單位應依本法第十一條規定，參酌前項會議之主管機關、目的事業主管機關、有關機關、學者、專家、團體及當地居民所提意見，並於提送之評估書初稿敘明其辦理情形。

第三十九條開發單位應於開發行為施工前三十日內，以書面告知目的事業主管機關及主管機關其預定施工日期。

說明書或評估書內容採分段（分期）開發者，以提報各段（期）開發之第一次施工行為預定施工日期為原則。

第四十一條工廠之開發，應評估各種製程產生各項污染物之質與量，繪製質量平衡圖表，預測各項污染物之增量，評估其影響程度及範圍，並納入環境保護對策。

工廠於試車及營運期間可能產生有害事業廢棄物或有害空氣污染物者，應說明其可能影響範圍及程度，提出可行之防制（治）措施及應變計畫。

園區之開發，應預測引進產業之種類、規模與各項污染物之質與量，訂定園區污染物總量管制方式，規範各產業引進後，能符合當地環境品質標準或使現已不符環境品質標準者不致繼續惡化。

園區產生之廢（污）水及事業廢棄物（含污泥）以在園區內處理為原則，處理設施應併案評估。

園區外開發行為基地設立數座工廠合併評估者，準用第三項規定辦理。

園區開發應評估設置汽電共生或汽冷熱共生設備、區域供冷供熱系統等各項節能措施之可行性。

第四十四條機場之開發，應評估機場營運產生噪音之影響，應依規劃之最大運量、飛航機種，預測航空噪音日夜音量，繪製全年等噪音線圖，標示各級航空噪音防制區範圍、敏感受體分布情況並納入環境保護對策。在噪音之影響範圍內，涉及學校、圖書館、醫療安養機構、住宅或其他易受飛航噪音干擾之土地使用，開發單位如採取補償或其他替代方案者，其處理方式及可行性，應先行規劃評估。

航站大廈、機場聯絡道路、機場跑道或滑行道以及各項建築物（含機棚、修

護工廠等)所增加之不透水面積，應評估分析對附近地區排水系統及地下水之影響，並納入環境保護對策。

興建或整建跑道地區之鳥類或其他野生動物，如干擾飛航安全，應予調查評估，納入環境保護對策。

第五十條新市區建設、舊市區更新之開發，應預測其對當地及鄰近地區水源供應、排水或防洪系統、廢棄物清理及交通設施等之影響，並應評估設置汽電共生或汽冷熱共生設備、區域供冷供熱系統、雨水貯留利用系統、生活雜排水回收再利用系統為中水道沖洗廁所及澆灌利用或其他中水道系統等各項節能省水措施之可行性。

舊市區之更新，舊房舍與公共設施拆除所產生之廢棄物，須先詳細調查、規劃運輸路線及適當之處理場。

高樓建築之開發，應重視其品質與景觀之整體性，並預測及評估可能造成交通、停車或帷幕牆(含太陽能板)反光、室內停車場廢氣排放等之影響，以及高層結構體對周遭風場、日照、電波、空氣污染物擴散之干擾，並納入環境保護對策；必要時應進行相關之模擬分析或試驗。

- 訂定「一百零九年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，並自即日起生效。

財政部令中華民國110年1月24日台財稅字第10904707010號

附「一百零九年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

一百零九年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定

茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下(出售之房屋屬同法第四條之四第一項規定範圍者，不適用本規定)：

一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。

二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際

成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

(一)稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十七計算其出售房屋之所得額：

- 1、臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。
- 2、新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。
- 3、臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。

(二)除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：

1、直轄市部分：

(1)臺北市：

臺北市政府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十七計算。

其他：依房屋評定現值之百分之四十二計算。

(2)新北市：

永和區：依房屋評定現值之百分之三十七計算。

新店區、板橋區、中和區、新莊區及蘆洲區：依房屋評定現值之百分之三十六計算。

三重區及土城區：依房屋評定現值之百分之三十五計算。

汐止區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十四計算。

樹林區及泰山區：依房屋評定現值之百分之三十三計算。

五股區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

淡水區及三峽區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

鶯歌區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

金山區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

(3)桃園市：

桃園區、中壢區及蘆竹區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

八德區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。

龜山區及大園區：依房屋評定現值之百分之十九計算。

平鎮區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

楊梅區、大溪區及龍潭區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

新屋區及觀音區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

復興區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(4)臺中市：

西屯區：依房屋評定現值之百分之二十七計算。

南屯區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。

北屯區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

東區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。

南區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

西區、中區及北區：依房屋評定現值之百分之十九計算。

豐原區、太平區及大里區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

烏日區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

大雅區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

潭子區、后里區及霧峰區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

神岡區：依房屋評定現值之百分之十三計算。

沙鹿區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

梧棲區、龍井區、大甲區、清水區及大肚區：依房屋評定現值之百分之十一計算。

東勢區及石岡區：依房屋評定現值之百分之九計算。

新社區、外埔區、大安區及和平區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(5)臺南市：

東區及安平區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

北區、安南區及中西區：依房屋評定現值之百分之十八計算。

南區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

永康區及新市區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

新營區、善化區、仁德區及歸仁區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

安定區：依房屋評定現值之百分之十一計算。

佳里區、關廟區、麻豆區、下營區及新化區：依房屋評定現值之百分之十計算。

鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、六甲區、官田區、學甲區、西港區、七股區、將軍區及山上區：依房屋評定現值之百分之九計算。

東山區、大內區、北門區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(6)高雄市：

鼓山區及三民區：依房屋評定現值之百分之二十七計算。

苓雅區及左營區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。

新興區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

前金區、前鎮區及小港區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。

楠梓區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

鹽埕區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。

旗津區及鳳山區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

鳥松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

岡山區、橋頭區及路竹區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

大社區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

大寮區、林園區、大樹區、燕巢區、阿蓮區及梓官區：依房屋評定現值之百

分之十計算。

美濃區、彌陀區、茄苳區、湖內區及旗山區：依房屋評定現值之百分之九計算。

田寮區、永安區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八計算。

2、其他縣（市）部分：

(1)市（即原省轄市）：

新竹市：依房屋評定現值之百分之二十計算。

基隆市：依房屋評定現值之百分之十六計算。

嘉義市：依房屋評定現值之百分之十五計算。

(2)縣轄市：

新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

宜蘭縣宜蘭市及花蓮縣花蓮市：依房屋評定現值之百分之十四計算。

彰化縣彰化市及臺東縣臺東市：依房屋評定現值之百分之十三計算。

南投縣南投市、雲林縣斗六市、嘉義縣太保市及屏東縣屏東市：依房屋評定現值之百分之十二計算。

苗栗縣頭份市、彰化縣員林市、嘉義縣朴子市及澎湖縣馬公市：依房屋評定現值之百分之十一計算。

苗栗縣苗栗市：依房屋評定現值之百分之十計算。

(3)鄉鎮：

金門縣金城鎮、金寧鄉及金湖鎮：依房屋評定現值之百分之十三計算。

宜蘭縣礁溪鄉、羅東鎮及金門縣其他鄉鎮：依房屋評定現值之百分之十二計算。

苗栗縣竹南鎮、彰化縣鹿港鎮、和美鎮、南投縣草屯鎮、屏東縣東港鎮、潮州鎮、宜蘭縣頭城鎮、五結鄉、三星鄉及花蓮縣吉安鄉：依房屋評定現值之百分之十一計算。

新竹縣新埔鎮、湖口鄉、新豐鄉、竹東鎮、苗栗縣苑裡鎮、彰化縣大村鄉、

永靖鄉、社頭鄉、溪湖鎮、埔心鄉、花壇鄉、埔鹽鄉、雲林縣虎尾鎮、西螺鎮、屏東縣九如鄉、長治鄉、萬丹鄉及花蓮縣新城鄉：依房屋評定現值之百分之十計算。

新竹縣關西鎮、芎林鄉、寶山鄉、苗栗縣通霄鎮、大湖鄉、公館鄉、後龍鎮、彰化縣田中鎮、二水鄉、伸港鄉、福興鄉、北斗鎮、二林鎮、溪州鄉、田尾鄉、埤頭鄉、南投縣名間鄉、埔里鎮、竹山鎮、雲林縣北港鎮、麥寮鄉、二崙鄉、崙背鄉、嘉義縣大林鎮、民雄鄉、新港鄉、水上鄉、中埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉、屏東縣琉球鄉、恆春鎮、內埔鄉、里港鄉、新園鄉、枋寮鄉、竹田鄉、車城鄉、佳冬鄉、崁頂鄉、高樹鄉、萬巒鄉、麟洛鄉、鹽埔鄉、宜蘭縣壯圍鄉、員山鄉、冬山鄉、蘇澳鎮、花蓮縣壽豐鄉、鳳林鎮、玉里鎮及臺東縣成功鎮、卑南鄉：依房屋評定現值之百分之九計算。

其他：依房屋評定現值之百分之八計算。

貳、台灣都會區住宅市場分析

一、住宅市場交易指標



圖 7 台灣都會區住宅市場近年家庭數及戶量變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

二、住宅市場交易面積

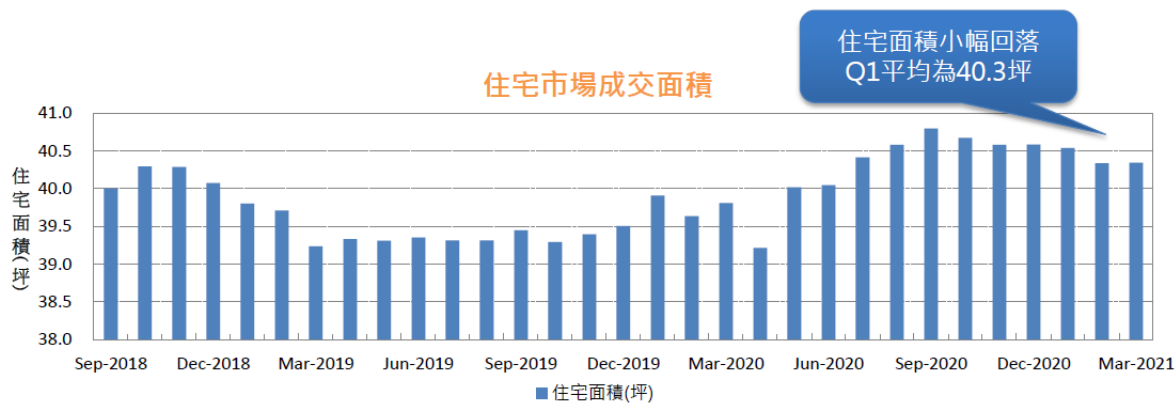
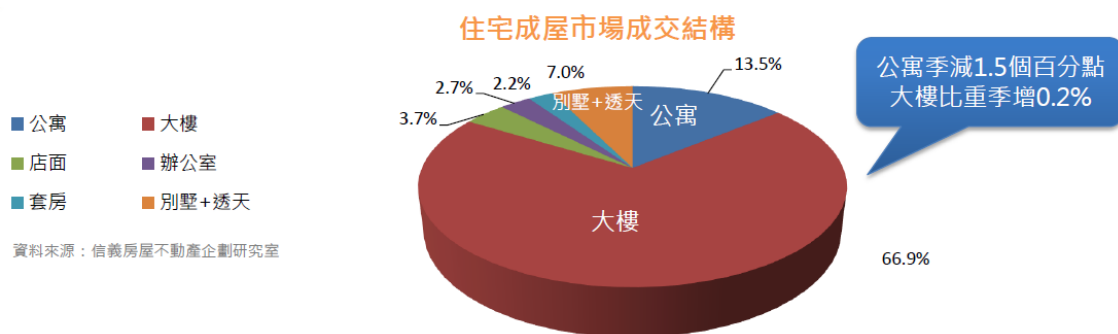


圖 8 台灣都會區住宅市場近年住市場成交面積變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

三、住宅成屋市場交易結構



近一年交易指標

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2020年4月	62.5	21.7	39.2
2020年5月	61.0	21.3	40.0
2020年6月	59.0	21.4	40.0
2020年7月	58.0	21.0	40.4
2020年8月	55.0	21.1	40.6
2020年9月	51.0	21.0	40.8
2020年10月	49.0	21.3	40.7
2020年11月	47.0	21.4	40.6
2020年12月	46.0	21.5	40.6
2021年1月	45.0	21.4	40.5
2021年2月	47.0	21.4	40.3
2021年3月	49.0	21.4	40.3

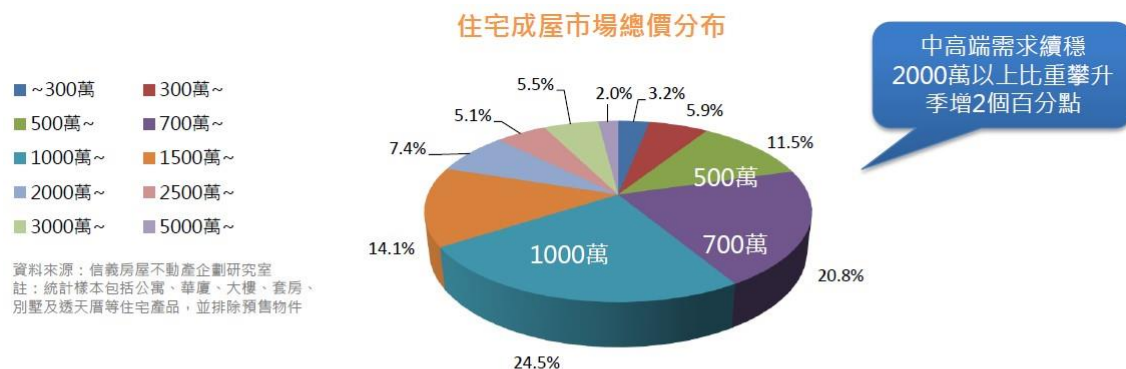
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
15.8%	65.7%	3.2%	2.3%	2.7%	7.1%
16.1%	65.8%	3.0%	2.6%	2.6%	6.7%
16.1%	66.1%	3.3%	2.5%	2.4%	6.5%
14.7%	66.9%	3.6%	2.5%	2.1%	6.7%
14.3%	66.9%	3.7%	2.7%	1.9%	7.1%
13.4%	67.6%	3.5%	2.8%	2.0%	7.1%
14.5%	67.7%	3.3%	2.6%	2.0%	6.5%
14.7%	67.5%	3.7%	2.1%	2.1%	6.2%
15.0%	66.7%	4.1%	2.1%	1.9%	6.5%
14.2%	66.9%	4.0%	2.3%	2.0%	6.9%
13.2%	67.4%	3.8%	2.6%	2.1%	7.3%
13.5%	66.9%	3.7%	2.7%	2.2%	7.0%

圖 9 台灣都會區近1年交易結構變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

四、住宅成屋市場總價分布



近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬 以下	300萬 ~500萬	500 ~700萬	700萬 ~1000萬	1000萬 ~1500萬	1500萬 ~2000萬	2000萬 ~2500萬	2500萬 ~3000萬	3000萬 ~5000萬	5000萬 以上
2020年4月	3.1%	8.1%	14.7%	22.4%	24.3%	11.9%	5.7%	3.5%	4.6%	1.5%
2020年5月	2.9%	7.8%	14.0%	22.4%	24.8%	12.0%	6.0%	3.6%	4.8%	1.8%
2020年6月	3.1%	7.5%	13.6%	21.3%	25.8%	12.6%	6.2%	3.7%	4.4%	1.9%
2020年7月	2.9%	7.5%	13.3%	21.6%	25.1%	13.2%	6.2%	3.3%	4.9%	2.1%
2020年8月	2.8%	7.4%	13.0%	20.7%	25.3%	13.5%	6.6%	3.4%	5.3%	2.1%
2020年9月	2.8%	7.1%	12.7%	21.1%	25.2%	13.6%	6.5%	3.3%	5.6%	2.1%
2020年10月	2.8%	7.3%	12.6%	21.0%	25.4%	13.5%	6.9%	3.4%	5.0%	2.0%
2020年11月	2.9%	7.3%	13.0%	21.2%	25.0%	13.1%	7.1%	3.5%	4.8%	2.1%
2020年12月	2.6%	7.2%	12.9%	20.9%	25.1%	13.3%	7.2%	4.0%	4.8%	2.0%
2021年1月	2.7%	6.3%	13.0%	21.0%	24.9%	12.8%	7.3%	4.6%	5.4%	1.9%
2021年2月	2.9%	6.1%	12.1%	21.3%	25.1%	13.0%	7.1%	4.8%	5.6%	1.9%
2021年3月	3.2%	5.9%	11.5%	20.8%	24.5%	14.1%	7.4%	5.1%	5.5%	2.0%

圖 10 台灣都會區近1年住宅產品總價變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

五、住宅成屋市場交易面積分布

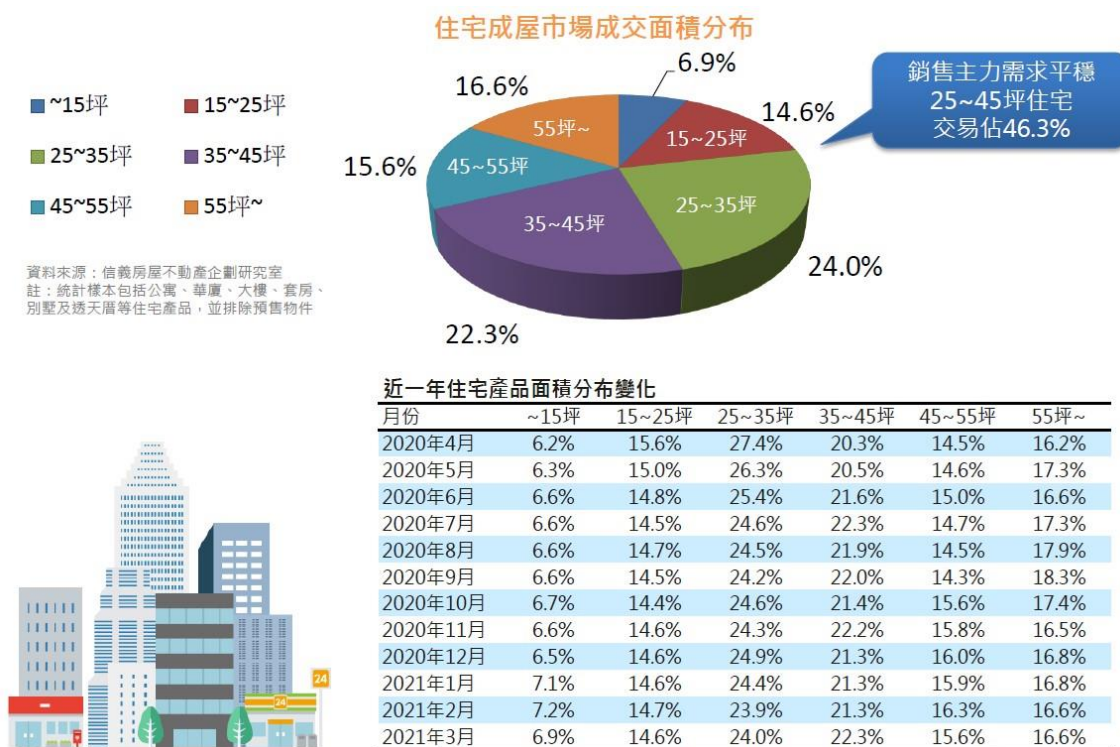


圖 11 台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

六、信義房屋指數

2021年第一季信義房價指數

全台多數都會區
實質房價續創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2021	Q1	305.91	338.08	352.85	271.61	374.18	301.12	329.17
2020	Q4	298.47	326.17	338.51	267.52	350.28	299.21	315.75
增減率(qoq)		2.49%	3.65%	4.24%	1.53%	6.82%	0.64%	4.25%
2020	Q1	280.18	308.83	317.94	237.89	337.92	272.86	297.06
增減率(yoy)		9.18%	9.47%	10.98%	14.17%	10.73%	10.36%	10.81%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

2021年第一季各都會區標準房價變化
(單位：萬元/坪)

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2020	Q1	55.27	37.40	21.43	21.78	21.48	19.55
	Q2	56.70	37.53	21.73	22.79	21.30	20.35
	Q3	58.90	38.57	22.20	23.23	21.90	20.29
	Q4	58.87	39.50	22.82	24.49	22.26	21.43
2021	Q1	60.34	40.95	23.79	24.86	23.78	21.57

圖 12 信義房價指標

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

參、投資市場

本季投資市場交易額為新台幣310.9億元，交易額較上季減少6.4%，和去年同期相比則成長131.9%。本季買盤全為國內資金，自用型為主，占比達75.2%，交易金額最高者為新光人壽以92.9億元購入中華開發大樓作為自用，未來也具有危老重建潛力。次高者也是新光人壽以56.4億元購入新竹萊恩廣場，兩筆交易合計占本季交易額的48%，顯示壽險資金大舉重返投資市場。

另包括第一金人壽以2.3億元取得內湖晶鑽科技大樓，中華郵政以4.8億元買下中和台灣科技廣場等。第一季度交易投放在辦公大樓、廠辦及廠房等三大類，後兩者產品以科技製造業領軍，如景碩科技以44.9億元購入勝華科技楊梅幼獅場，雙鴻科技以5.6億元取得新北產業園區廠房。

土地市場交易金額為493.5億元，較前季減少18.1%，以住宅區與工業區土地為主，分別占31.8%與32.6%，主要成交個案為興富發建設以39.7億買下桃園市機場捷運A7站附近帶建照之商業區土地，京城建設以33.8億元買下台南仁德家樂福賣場後方約1.7萬坪之乙種工業區土地，預計規劃為科技工業區。

中央銀行於3月下旬進一步推出力道更強的房市貸款限縮措施，購地貸款與餘屋貸款成數維持不變，但再次調降住宅貸款成數。大型建商持續購地的腳步不會減緩，但態度將更趨謹慎，看準優質投資標的下手。值此貨幣寬鬆及產業動能充沛下，辦公大樓、廠辦及工業廠房等仍是資金投放焦點。

表2 大宗成交統計

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格(新台幣億元)
中華開發大樓	台北市松山區	新光人壽	中華開發資本	辦公	92.9
萊恩廣場	新竹市東區	新光人壽	科晟	廠辦	56.4
勝華科技 楊梅幼獅廠	桃園市楊梅區	景碩科技	勝華科技	工業廠房	44.9
聯虹科技大樓	台北市內湖區	和潤企業	聯虹建設	廠辦	7.2

資料來源：戴德梁行研究部

肆、辦公室場

本季台北市A級辦公大樓新供給面積約16,200坪，係坐落於敦北民生區之中國人壽總部大樓，為中華開發金控集團自用大樓。載至第一季台北市A級辦公大樓空置率為3.8%，較上季下降0.7個百分點，下探10年新低。各區相較上一季空置率之變動幅度，以敦南區下降5個百分點最多，主要原因係敦南金融大樓都市更新計畫明確，不再釋出租賃面積；其次為南京松江區，因部分金融業租戶搬遷他區，空置率上升1.1個百分比，其餘各區空置率大致持平。

本季台北市A級辦公大樓平均租金較上季微幅上漲0.4%，全市平均租金來到每月每坪2,610元。以信義區每月每坪3,210元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。全市租金水準穩居高點，惟因缺乏新供給刺激，短期內租金漲幅有限。

全球新冠疫情尚未停歇，大環境依舊面臨挑戰，外商公司租賃計畫評估期普遍延長，以科技業及金融科技業居多，持續採觀望態度。此外，因可供出租供給稀缺，預期2021年租賃活動將持續平淡，短期內難見大面積之搬遷或增租活動。然本地企業及外商公司，利用靈活的工作空間，因應經濟變化及異地備援辦公，致共享辦公室需求持穩。

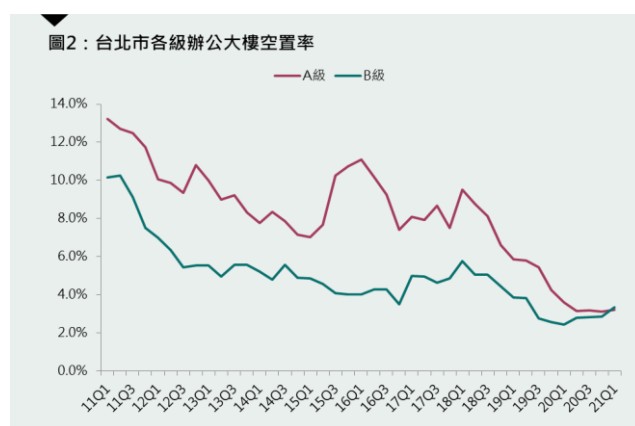
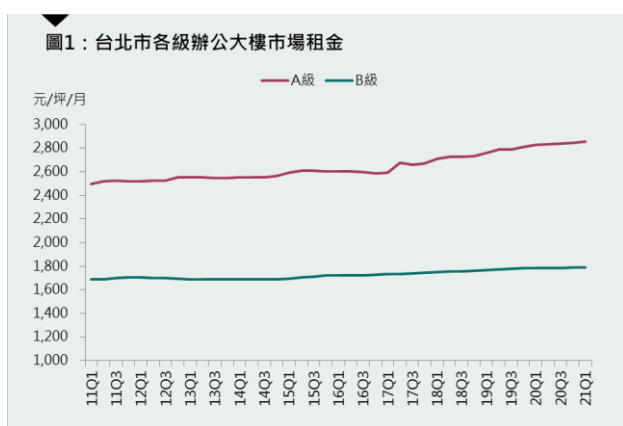


圖 13 近年台北市辦公室租金成交行情與空置率趨勢圖

資料來源：瑞普萊坊

伍、零售市場

因春節採購潮及228連假效應，再加上疫情限制國人出境消費，促使買氣熱絡。統計至2021年2月，綜合商品零售業營業額年增4.1%，百貨公司業績成長，營業額與去年同期相比增加15.9%；便利商店及量販店同樣受惠於年節效應，應景商品買氣熱絡，營業額分別年增6.5%及3.7%。然持續受到疫情影響，旅客流量仍無法回升，使免稅店業績下滑，致其他綜合商品零售業與去年同期相比減少22.4%。

忠孝商圈除服飾品牌進駐，店面並無明顯更迭，空置率來到12.6%。中山南京商圈表現穩健，護膚保養品牌、服飾品牌及餐飲業先後進駐，縱使業者撤出，短期內仍有店家進駐替補，因此空置率亦無明顯變動。西門商圈仍受到疫情影響，空置率來到11.6%，以成都路及武昌街店家出走最為明顯，租金持續下修。日本零售連鎖品牌「唐吉訶德」進駐西門商圈，租下「阿曼TiT」3層共約1,090坪的空間，租金約為462萬元，穩定附近房東信心。

百貨龍頭新光三越前進忠孝商圈展店，宣布進駐正義國宅大樓都更案「Diamond Towers」，商場規模合計約4,300坪，預計2022年下半年開幕，可望為商家曾大量出走的東區注入新活力。

表3 台北市主要商圈平均租金

商圈	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)
忠孝商圈	12.6%	8,000~15,000
中山南京商圈	2.7%	7,000~12,000
西門商圈	11.6%	15,500~19,000

資料來源：戴德梁行研究部

註：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有資料都是按照毛面積計算，租金不包括管理費及其他開支。

陸、工業市場

本季西湖段空置率下降1.6個百分點至7.3%，主要去化為金融業、資訊軟體服務業及不動產租賃業進駐「宏匯瑞光廣場」。文德段空置率為6.8%，大面積租賃有餐飲業承租「瑞典科技中心」約300坪及傳播資通服務業於「亞太經貿廣場C棟」承租約650坪。舊宗段則拜傳播資通服務業承租「根鼎舊宗大樓」990坪之賜，空置率下降0.8個百分點至14.6%。

本季西湖段租金微幅成長0.2%至每月每坪1,480元，文德段及舊宗段租金則持平，分別維持在每月每坪1,000元及940元。買賣市場方面，本季內湖科技園區大型交易包括第一金人壽以2.26億元購入西湖段「晶鑽科技大樓」12樓約380坪及和潤企業斥資7.2億元購入上季甫取得使用執照之舊宗段「聯虹科技大樓」約1,200坪。本季各段售價行情呈持穩走勢，西湖段每坪約56-68萬元、文德段每坪約42-48萬元、舊宗段每坪約40-45萬元。

西湖段上季新供給「宏匯瑞光廣場」釋出，本季租戶已陸續進駐，預期空置率將持續下降。文德段穩定去化、租金走勢持穩。舊宗段則因全棟廠辦供給較易尋覓，加上售價較能符合買家預算等因素，吸引企業設置總部大樓，惟舊宗段今年將有18,600坪新供給，面臨去化壓力之下，預期租金將呈現持平。

表4 台北市主要廠辦租金

段別	空置率	廠辦租金 (新台幣/坪/月)	未來新供給 (坪)
西湖段	7.3%	1,480	-
文德段	6.8%	1,000	-
舊宗段	14.6%	940	23,900

資料來源：戴德梁行研究部