

台北市不動產估價師公會
2021年第3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11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	24
參、	投資市場	28
肆、	辦公市場	29
伍、	零售市場	30
陸、	工業市場	31

表目錄

表1	買賣移轉棟數統計表.....	4
表2	大宗成交統計.....	28
表3	台北市各區辦公大樓平均租金	29
表4	台北市主要商圈平均租金.....	30
表5	台北市主要廠辦租金.....	31

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市場交易指標變化	24
圖 8	台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化	24
圖 9	台灣都會區近1年交易結構變化	25
圖 10	台灣都會區近1年住宅產品總價變化	25
圖 11	台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布	26
圖 12	信義房價指標.....	27

壹、總體經濟

一、經濟分析

由於全球終端需求強勁，加上國內投資明顯優於預期，商品出口持續擴張，但民間消費仍受防疫管制措施影響，表現疲弱抵銷部分增幅，2021Q3經濟成長率概估值為3.8%，較上季回落。

景氣指標方面仍反映出整體經濟的強勁動能，9月景氣綜合判斷分數為38分，是自2月以來連續亮出的第八顆紅燈。

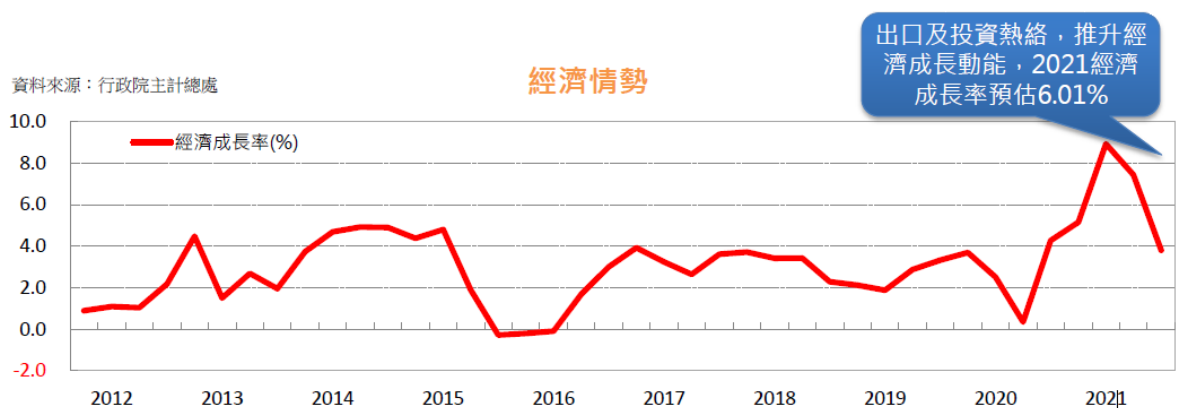


圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

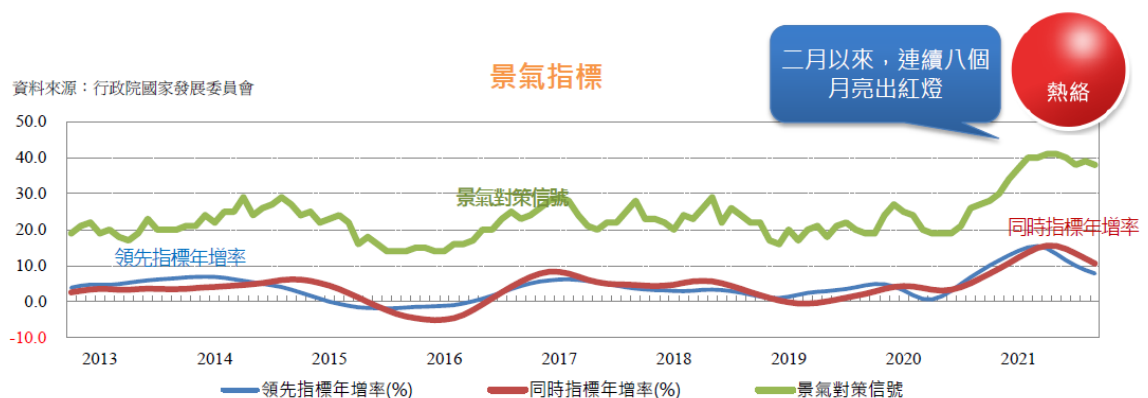


圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

外銷訂單持續亮眼，寫下連19個月正成長，9月訂單更達629億美元，破紀錄創歷年單月最高，總計Q3訂單金額1,717億美元，年增21.7%。

資金方面，全球市場資金呈寬鬆狀態且在低利率水準，加上國內持續實行疫情紓困方案，Q3M1B及M2年增率分別為15.7%及8.6%，資金仍相當充沛。



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

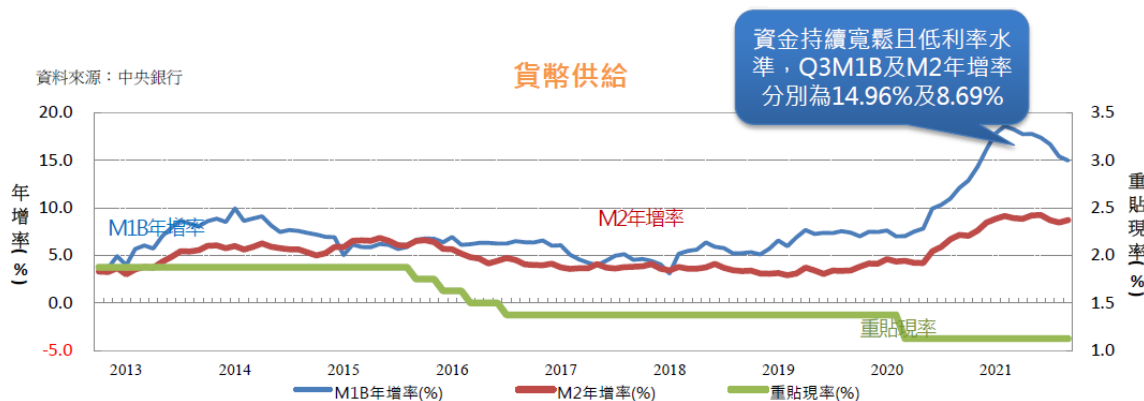


圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化

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

隨著通膨升溫、聯準會計畫啟動縮表引發美股震盪，讓向來高度連動的台股也無法倖免，第三季起價格與成交量同步下滑，7月呈現先漲後跌走勢，最高至18,034點歷史新高，隨後急挫1,140點，月線翻黑。8月初更遇上連九跌，成交較7月量縮約三分之一，9月再受一連串國際事件，包括恆大債務危機、FOMC會議決策、美債上限議題、中國雙限政策等影響，重挫3.18%。最終季線下跌820.69點，以16934.77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

7、8月仍受疫情全國三級警戒管制未解、民俗月淡季以及兩項不動產新制推行等因素，實質房市交易相關活動放緩。9月甩開疫情干擾，加上經濟基本面仍佳，驅使等待已久的實質需求出籠，推升房市快速回溫。2021Q3全台移轉量為7.37萬棟，較上季減少21.8%，比去年同期減少19.5%，六都均同步滑落，反映市場信心受到影響而表現遲滯。

價格方面，持續受到低利環境與資金充沛影響，Q3全台房價仍有支撐，除了雙北地區較上季微幅修正外，其餘仍呈現上漲，其中新竹縣市受科技產業持續暢旺的帶動下，季漲3.71%，連續三季正成長。

Q3建照量逐步回穩至年初水準，較Q2增加約15.8%，台南市更呈現倍數成長，主要是當地產業擴廠效應，大量工作人口剛性需求，建商推案信心樂觀。整體而言房市景氣仍在復甦的循環軌道上，短期內雖有本土疫情爆發影響房市，但在資金充沛與低利率環境持續支撐下，隨著疫情趨穩後，自住購屋需求強勁的力道持續推升，房市走勢仍將維持正面樂觀。

建物所有權買賣移轉

受疫情與民俗月影響，Q3買賣移轉近7.4萬，季減21.8%，六都同步下滑

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
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
2021 Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	94,314
2021 Q3	6,371	14,107	9,739	9,598	6,640	9,271	73,734
對上一季	-26.6%	-23.7%	-18.1%	-25.7%	-16.2%	-25.3%	-21.8%
對去年同期	-25.1%	-22.3%	-26.1%	-26.5%	4.4%	-10.5%	-19.5%

資料來源：內政統計月報

表1 買賣移轉棟數統計表

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

- 茲修正都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文，公布之。

第五十七條權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理。

總統令中華民國110年6月1日華總一義字第11000050231號

一、由實施者予以代為之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依

第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第六十一條權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

第六十五條都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027100/ch09/type10/gov80/num30/Eg.pdf）

- 茲刪除土地稅法第四十四條條文；並修正第二十八條之二、第三十條、第三十條之一、第三十一條之一、第三十二條、第三十四條之一、第三十九條、第三十九條之一、第四十條至第四十三條、第五十一條、第五十三條、第五十五條之一及第五十八條條文，公布之。

土地稅法刪除第四十四條條文；並修正第二十八條之二、第三十條、第三十條之一、第三十一條之一、第三十二條、第三十四條之一、第三十九條、第三十九條之一、第四十條至第四十三條、第五十一條、第五十三條、第五十五條之一及第五十八條條文。

總統令中華民國110年6月23日華總一經字第11000056481號

第二十八條之二配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉依法應課徵土地增值稅時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

前項受贈土地，於再移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；其為經重劃之土地，準用第三十九條之一第一項之減徵規定。該項再移轉土地，於申請適用第三十四條規定稅率課徵土地增值稅時，其出售前一年內未曾供營業使用或出租之期間，應合併計算。

第三十條土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。

二、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

五、經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地

現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

六、經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

於中華民國八十六年一月十七日起至八十六年十月三十日期間經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於期間屆至尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第一項第四款至第六款及前項規定。

第三十條之一依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依下列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：

一、依第二十八條但書規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。

二、依第二十八條之一規定，免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。

三、依第三十九條之一第三項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。

第三十一條之一依第二十八條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定轉為受託人自有土地時，以該土地第一次不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第三十九條第二項但書或第三項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。

因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。

以自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有第一項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。但委託人藉信託契約，不當為他人或自己規避或減少納稅義務者，不適用之。

第一項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；第二項及第三項土地，遺囑人或受益人死亡後，受託人有支付前開費用及地價稅者，亦準用之。

本法中華民國一百零四年七月一日修正施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用前二項規定。

第三十二條第三十一條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。

第三十四條之一土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

土地所有權移轉，依規定由權利人單獨申報土地移轉現值或無須申報土地移轉現值之案件，稽徵機關應主動通知土地所有權人，其合於自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起三十日內提出申請，逾期申請者，不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

第三十九條被徵收之土地，免徵其土地增值稅；依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願售與需用土地人者，準用之。

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項前段規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

非都市土地經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用，並依法完成使用地編定，其尚未被徵收前之移轉，經需用土地人證明者，準用第一項前段規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施使用後再移轉時，以該

土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

前項證明之核發程序及其他應遵行事項之辦法，由財政部會同有關機關定之。

本法中華民國一百一十年五月二十一日修正之條文施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用第三項規定。

第三十九條之一經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。

區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第一項前段規定，免徵其土地增值稅。但依平均地權條例第五十四條第三項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者亦免徵土地增值稅。

區段徵收之土地依平均地權條例第五十四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，準用第一項規定。

第四十條地價稅以每年八月三十一日為納稅義務基準日，由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，於十一月一日起一個月內一次徵收當年地價稅。

第四十一條依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。

第四十二條主管稽徵機關應於每年地價稅開徵六十日前，將第十七條及第十八條適用特別稅率課徵地價稅之有關規定及其申請手續公告週知。

第四十三條主管稽徵機關於查定納稅義務人每年應納地價稅額後，應填發地價稅稅單，分送納稅義務人或代繳義務人，並將繳納期限、罰則、繳納方式、稅額計算方法等公告週知。

第四十四條（刪除）

第五十一條欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。

經法院或行政執行分署拍賣之土地，依第三十條第一項第五款但書規定審定之移轉現值核定其土地增值稅者，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，法院或行政執行分署應俟拍定人代為繳清差額後，再行發給權利移轉證書。

第一項所欠稅款，土地承受人得申請代繳或在買價、典價內照數扣留完納；其屬代繳者，得向納稅義務人求償。

第五十三條納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，應加徵滯納金。經核准以票據繳納稅款者，以票據兌現日為繳納日。

欠繳之田賦代金及應發或應追收欠繳之隨賦徵購實物價款，均應按照繳付或徵購當時政府核定之標準計算。

第五十五條之一依第二十八條之一受贈土地之財團法人，有下列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍以下之罰鍰：

一、未按捐贈目的使用土地者。

二、違反各該事業設立宗旨者。

三、土地收益未全部用於各該事業者。

四、經稽徵機關查獲或經人舉發查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。

第五十八條本法施行細則，由財政部定之。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027117/ch09/type10/gov80/num28/Eg.pdf）

● 修正「土地登記規則」部分條文，自中華民國一百十年八月一日施行。

附修正「土地登記規則」部分條文

內政部令中華民國110年7月13日台內地字第1100263664號

土地登記規則部分條文修正條文

第三十一條建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為

辦理消滅登記。

前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

第三十五條有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：

一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。

二、因土地重劃或重測確定之登記。

三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。

四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。

五、依法代位申請登記。

六、遺產管理人之登記。

七、法定地上權之登記。

八、依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。

九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。

十、依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。

十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。

十二、祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定成立法人，所申請之更名登記。

十三、其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。

第三十六條登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。

由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。

第三十七條土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律或本規則另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。

第四十一條申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。

二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。

三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。

四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。

五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。

六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。

七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。

八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。

九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。

十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。

十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。

十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。

十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。

十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。

十五、應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊。

十六、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

第四十七條登記規費，除網路申請土地登記依第七十條之六規定繳納外，應

於申請登記收件後繳納之。

第五十三條辦理土地登記，除本規則另有規定外，程序如下：

- 一、收件。
- 二、計收規費。
- 三、審查。
- 四、公告。
- 五、登簿。
- 六、繕發書狀。
- 七、異動整理。
- 八、歸檔。

前項第四款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。

第五十四條登記機關接收登記申請書時，除第七十條之五另有規定外，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。

前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。

第六十五條土地權利於登記完畢後，除權利書狀所載內容未變更、本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

- 一、建物所有權第一次登記。
- 二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。
- 三、公有土地權利登記。

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕發。

第六十七條土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。

二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。

三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。

四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。

五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。

六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款、第十二款及第十三款情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。

第五節網路申請登記

第七十條之一網路申請土地登記方式，分為全程網路申請及非全程網路申請。網路申請登記項目由中央地政機關公告之。

前項全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件均以電子文件提供並完成電子簽章者；非全程網路申請，係指申請人於網路提出土地登記之申請，其應提出之文件未能全部以電子文件提供並完成電子簽章，部分文件仍為書面者。

網路申請土地登記，除未涉權利義務變動者得由權利人或登記名義人單獨申請外，應由地政士或律師代理。

第七十條之二網路申請土地登記，其處理之系統規範，由中央地政機關定之。

第七十條之三依第三十四條規定申請登記應提出之文件，於網路申請土地登記時，依下列規定辦理：

一、登記申請書電子文件應以電子簽章方式辦理。

二、登記原因證明文件或其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，除能以政府資料庫達成查詢或提供者，得免提出外，應為電子文件並完成電子簽章。但非全程網路申請土地登記者，不在此限。

三、已登記者，除有第三十五條規定情形外，應提出所有權狀或他項權利證

明書。

四、申請人身分證明文件，能以電腦處理達成查詢，得免提出。

第七十條之四地政士或律師代理以網路申請土地登記，並經憑證確認身分者，得免依第三十七條第二項規定辦理。

第七十條之五登記機關接收全程網路申請案件時，應即收件；登記機關接收非全程網路申請案件時，應俟書面文件到所後再辦理收件。

依前項規定收件之網路申請土地登記案件，其審查、補正、駁回等辦理程序，依第三章第四節規定辦理。

第七十條之六網路申請土地登記之登記規費，得於登記機關收件前完成網路計費及繳費或於收件後繳納。

第七十條之七網路申請土地登記之登記申請書及其附件電子檔案之保存及銷毀，準用第十九條規定辦理。

第一百二十三條受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。

前項情形，於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。

第一百二十六條信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

前項情形，於繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

第一百三十七條申請預告登記，除提出第三十四條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

第一百四十六條預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。

前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款、第十款、第十五

款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，免依前二項規定辦理。

第一百五十五條申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第七款、第八款、第十款、第十五款及第十六款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

土地登記規則部分條文修正總說明及對照表（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027129/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027129/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf）

● 修正「非都市土地使用管制規則」第九條、第三十條、第五十二條之一及第六條附表一。

附修正「非都市土地使用管制規則」第九條、第三十條、第五十二條之一及第六條附表一

內政部令中華民國110年7月15日台內地字第1100263579號

非都市土地使用管制規則第九條、第三十條、第五十二條之一及第六條附表一修正條文

第九條下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請中央主管機關備查：

一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。

二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。

三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。

五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。

六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

八、殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。

依工廠管理輔導法第二十八條之十辦理使用地變更編定之特定目的事業用地，其建蔽率不受第一項第九款規定之限制。但不得超過百分之七十。

經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。

二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。

三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。

四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。

第三十條辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。

前項興辦事業計畫如有第十一條或第十二條需辦理使用分區變更之情形者，應依第三章規定之程序及審議結果辦理。

第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質，達第十一條規定規模，準用第三章有關土地使用分區變更規定程序辦理。

第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准。直轄市或縣（市）目的事業主管機關於核准前，應先

徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。申請人以前項經目的事業主管機關核准興辦事業計畫辦理使用地變更編定者，直轄市或縣（市）政府於核准變更編定時，應函請土地登記機關辦理異動登記，並將核定事業計畫使用項目等資料，依相關規定程序登錄於土地參考資訊檔。

依第四項規定申請變更編定之土地，其使用管制及開發建築，應依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為興辦事業計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。

依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，直轄市或縣（市）政府於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需徵得中央目的事業主管機關同意者，應從其規定辦理。

第五十二條之一申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：

一、依第六條規定容許使用。

二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一規定辦理。

三、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，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。

四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。

五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。

六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。

七、辦理農村社區土地重劃。

八、國防設施。

九、取得特定工廠登記。

十、依其他法律規定得為建築使用。

非都市土地使用管制規則第六條附表一（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027131/ch02/type1/gov10/num1/images/Eg01.pdf）

非都市土地使用管制規則第九條、第三十條、第五十二條之一及第六條附表一修正總說明及對照表（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027131/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027131/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf）

● 訂定「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」。

附「非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法」

財政部、內政部令中華民國110年8月12日

台財稅字第11004605730號、台內地字第11002644730號

非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法

第一條本辦法依土地稅法第三十九條第四項規定訂定之。

第二條本辦法用詞，定義如下：

一、非都市土地：指依法發布都市計畫範圍內之都市土地以外之土地。

二、需用土地人：指因興辦土地徵收條例第三條規定之事業所必須，依法得申請徵收私有土地者。

三、供公共設施使用：指經需用土地人認定具有供公共使用性質者。

四、依法完成使用地編定：指經需用土地人開闢完成或依計畫核定供公共設施使用之土地，已依法編定為公共設施相關之適當使用地。

五、申請人：指申報土地移轉現值之權利人、義務人或經法院、法務部行政

執行署所屬行政執行分署拍賣土地之債權人。

第三條申請人依本辦法申請核發非都市土地供公共設施使用證明書（以下簡稱本證明書），應填具申請書並檢具下列文件，向需用土地人提出申請：

一、有移轉土地需要之證明文件。

二、最近一個月內核發依法完成使用地編定之土地登記謄本及地籍圖謄本。

三、申請人為自然人者，應檢附國民身分證或戶口名簿影本，屬外國、大陸地區人民或香港、澳門居民者，應檢附有效身分證明文件；申請人為法人者，應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明，其為公司法人者，應檢附法人登記機關核發之設立、變更登記表影本。委託申請案件，應另檢附代理人國民身分證影本及委託書。

前項需用土地人不明者，申請人得向土地所在地之地政機關查詢。

第四條需用土地人受理申請案件，必要時得會同申請人及土地所在地之地政機關等辦理實地勘查或測量，並作成紀錄。

前項勘查或測量，需用土地人應通知申請人於勘測前向地政機關繳納勘查或測量費用。

第五條需用土地人受理申請案件，應於三十個工作日內完成審查，經審查符合規定者，核發本證明書；不符合規定者，應予否准並敘明理由回復申請人。

前項申請案件有補正需要者，需用土地人應通知申請人於三十日內補正，屆期未補正或補正不完全者，應不予受理並敘明理由回復申請人。申請人依限補正有困難者，應向需用土地人申請延期。

第一項審查期限得扣除申請人依前項規定實際補正之期日。

第六條需用土地人核發本證明書應記載下列事項：

一、本證明書用途。

二、鄉鎮市區。

三、土地地段號。

四、宗地面積。

五、使用地類別。

六、開闢完成或依計畫核定供公共設施使用情形。

七、已開闢完成或計畫核定日期。

八、供公共設施使用面積。

九、徵收法據。

十、本證明書之有效期限為八個月；逾期失其效力。但因地籍異動、計畫變更或其他事由致與原證明內容不符時，立即失效。

第七條本辦法自發布日施行。

非都市土地供公共設施使用認定及核發證明辦法總說明及逐條說明（請參見 https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027151/ch04/type1/gov30/num8/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027151/ch04/type1/gov30/num8/Eg.pdf）

貳、台灣都會區住宅市場分析

一、住宅市場交易指標

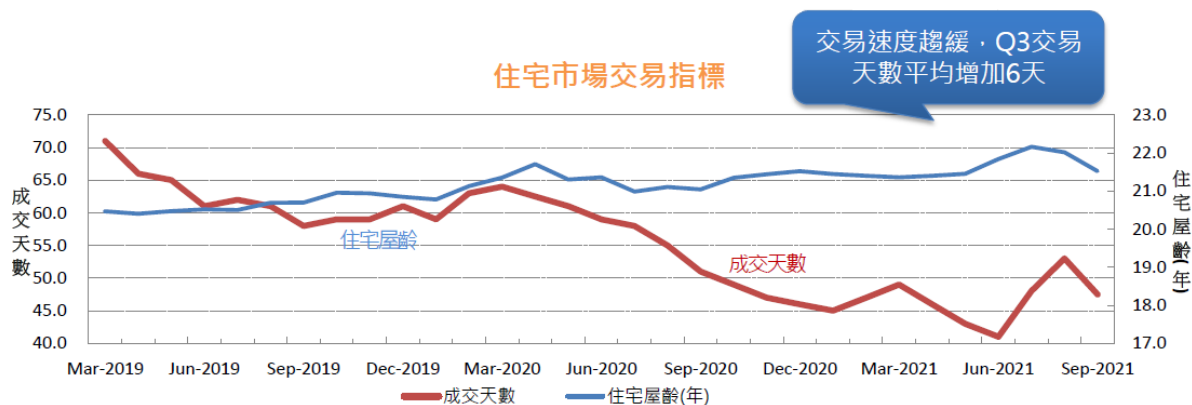


圖 7 台灣都會區住宅市場近年市場交易指標變化

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

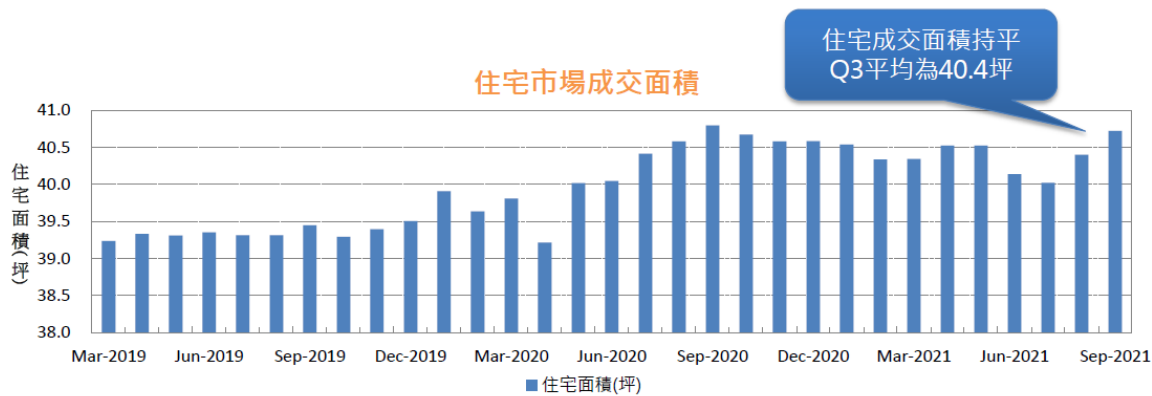
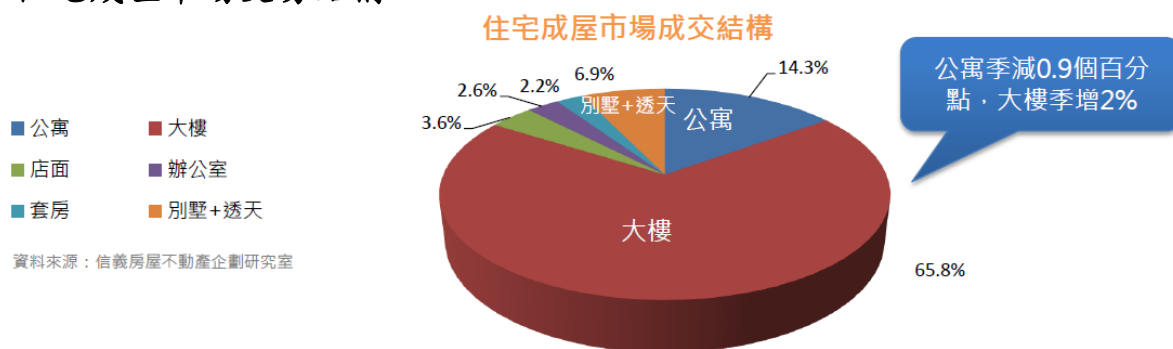


圖 8 台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化

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
2021年4月	46.0	21.4	40.5
2021年5月	43.0	21.4	40.5
2021年6月	41.0	21.8	40.1
2021年7月	48.0	22.2	40.0
2021年8月	53.0	22.0	40.4
2021年9月	47.5	21.5	40.7

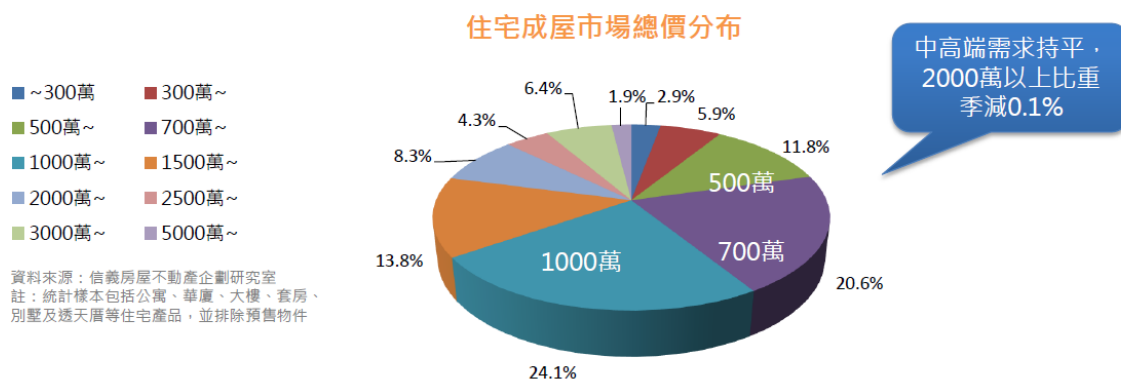
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
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%
14.1%	66.9%	3.8%	2.9%	2.1%	6.6%
14.1%	66.5%	3.8%	2.8%	2.2%	6.8%
14.3%	65.8%	3.6%	2.6%	2.2%	6.9%
13.9%	63.7%	3.6%	2.8%	2.8%	7.4%
14.4%	64.9%	3.3%	2.7%	2.7%	6.7%
13.5%	66.9%	3.3%	2.7%	2.6%	6.5%

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	500萬~700萬	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%
2021年4月	2.9%	5.7%	10.6%	20.4%	25.0%	14.8%	7.8%	4.9%	6.1%	1.8%
2021年5月	2.7%	5.4%	10.8%	20.1%	24.5%	15.3%	8.3%	4.8%	6.0%	2.0%
2021年6月	2.9%	5.9%	11.8%	20.6%	24.1%	13.8%	8.3%	4.3%	6.4%	1.9%
2021年7月	3.5%	6.9%	12.0%	20.5%	24.2%	12.9%	7.6%	4.2%	5.8%	2.4%
2021年8月	3.1%	7.0%	11.3%	19.6%	25.4%	13.0%	7.4%	4.5%	6.4%	2.4%
2021年9月	2.8%	6.4%	10.2%	18.9%	26.1%	14.2%	7.7%	4.7%	6.7%	2.3%

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

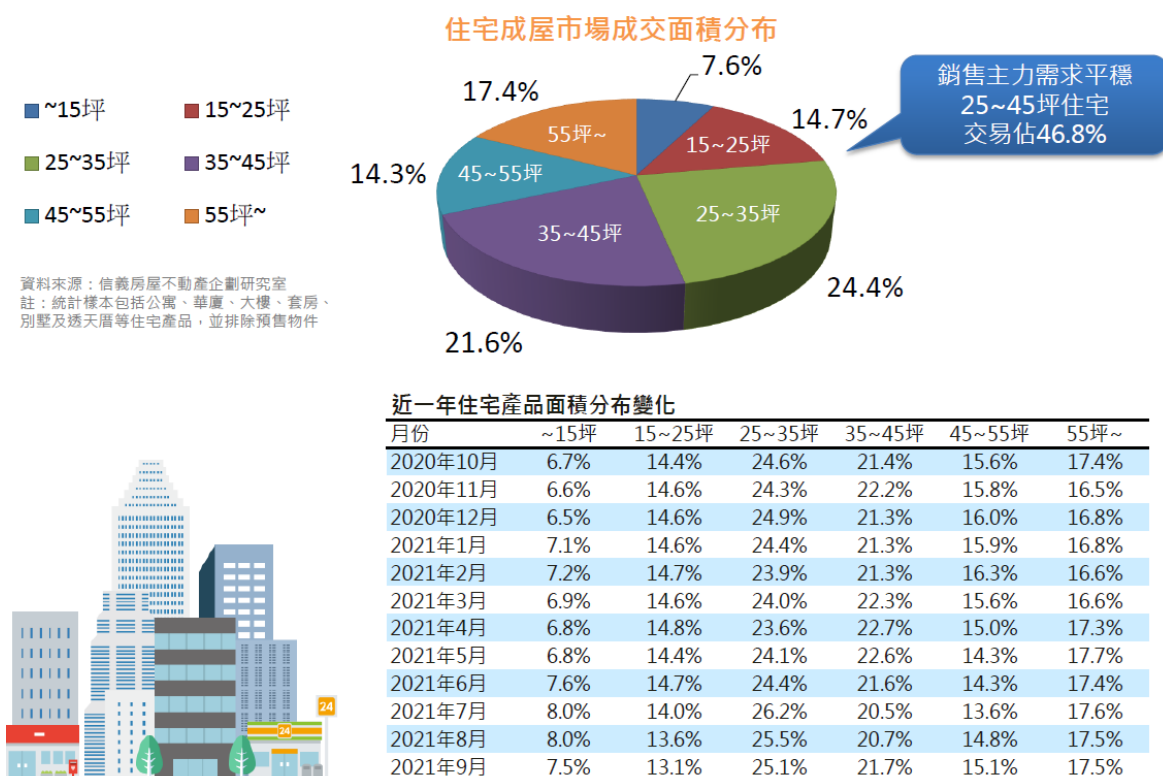


圖 11 台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布

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年第三季信義房價指數

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	Q3	314.03	340.44	367.72	319.43	397.31	309.95	341.62
2021	Q2	311.31	334.81	355.23	307.99	371.78	301.11	333.60
增減率(qoq)		0.87%	1.68%	3.52%	3.71%	6.87%	2.94%	2.40%
2020	Q3	298.58	318.46	329.40	253.74	344.62	283.21	311.23
增減率(yoy)		5.17%	6.90%	11.63%	25.89%	15.29%	9.44%	9.76%

2021年第三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	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
	Q2	61.41	40.55	23.95	28.19	23.63	21.57
	Q3	61.94	41.23	24.79	29.24	25.25	22.20

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

投資市場交易額為新台幣313.2億元，較上季成長14.3%，累積前三季交易金額達1,050.7億，已超越去年同期水準，主要來自於自用需求與辦公及廠辦投資收益。交易個案包括中國人壽以23.3億元取得新竹雲智匯大樓，三商美邦人壽以34億元取得位於內湖的華固智富中心，中國信託資產管理以22.1億拍下前國瑞集團總部，台灣立訊以15億元購置長虹新銳科技大樓。本季尚有旅館類交易，如永碩投資以27億元買下高雄華園大飯店，東立物流以18.5億買下富信大飯店汐止館，應是疫情以來旅館市場重整之風潮。

本季土地市場交易金額為775億元，較前季增加11.1%，以商業區及住宅區土地為主，分別占48.5%與34.4%。主要成交個案為華固建設以44.9億元標得玉成段二小段商業區土地，國美建設與濟盟建設以39.3億元買下中正區福音大樓現址，遠雄建設以38.8億元取得台中西屯住宅區土地，桃園機捷A10、A20及高鐵桃園站土地標售建商積極加碼，共進帳219億元。

依前三季市場表現，全年投資市場有望挑戰去年1,300億之成績。潛在買盤為企業自用需求，然市場現貨缺稀，轉向尋找土地打造企業自用需求。開發商則持續獵地積極佈署，遍及北中南三大都會區。

表2 大宗成交統計

物業	地點	買方	賣方	資產類別	售價 (新台幣億元)
華固智富中心大樓	台北市 內湖區	三商美邦人壽	華固建設	辦公	34.00
華園大飯店六合館	高雄市 前金區	永碩投資	華園飯店	旅館	27.00
豐邑雲智匯	新竹市 東區	中國人壽	豐邑建設	辦公	23.25
國瑞集團總部	台北市 內湖區	中國信託資產管理	穩穩全球行銷	廠辦	22.13
富信大飯店汐止本館	新北市 汐止區	東立物流	皇鼎建設	旅館	18.5

資料來源：戴德梁行研究部

肆、辦公市場

台北市A級辦公大樓在第三季度迎來一棟大樓進入市場，係坐落於南京松江區之希望廣場，帶來約4,600坪新供給，目前已全棟去化，主要租戶為松下電器。截至第三季整體空置率為3.6%，較上季些微上升0.2個百分點，仍處低點。租賃活動除台灣人壽中山大樓大面積去化約1,580坪外，多屬中小規模，租賃面積多集中於100~300坪之間。

本季A級辦公大樓租金較上季微幅上漲0.2%，全市平均租金來到每月每坪2,615元。其中以南京松江區因希望廣場入市，該區租金上漲5%為最多，來到每月每坪2,130元；西區因部分辦公大樓租金調整，上漲1%次之，來到每月每坪2,230元。其餘各區則大致持穩。

全球新冠疫情仍未停歇，外商公司亦多持續採觀望態度，並保留員工在家工作及異地備援等彈性辦公政策，以備不時之需。又未來一年台北市A級辦公新供給稀少，僅有玉山金控敦北第二總部預計投入市場，然以自用為主。預期未來一年將是租賃活動持續平淡及租金水準持穩的局面。

表3 台北市各區辦公大樓平均租金

區域	存量（坪）	空置率	未來供應（坪）	新台幣/坪/月
西區	46,800	4.2%	0	2,230
南京松江區	41,200	1.7%	0	2,130
敦北民生區	223,700	6.0%	8,700	2,360
敦南區	95,100	1.3%	0	2,420
信義區	343,800	2.8%	0	3,210
台北市	750,600	3.6%	8,700	2,615

資料來源：戴德梁行研究部

伍、零售市場

台灣疫情管制於七月底降級鬆綁，民眾外出消費意願提高，加上節慶效益挹注，零售業營業額逐漸回溫。統計至2021年8月，綜合零售業營業額為8,282億元，因去年振興券發放比較基期較高，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年減1.2%；百貨公司營業額營收年減7.6%；超級市場與量販店因適逢中元節採購旺季，營業額分別年增8.8%及3.6%；便利商店營業額則年減1.0%。

台灣疫情自八月雖見趨緩，然商圈人流停滯，各商圈租金持續下探，尤以西門商圈影響甚鉅，指標性店家「肯德基台北峨嵋店」及「星聚點西門館」於本季相繼撤出，該區店面空置率高達22.1%。忠孝商圈空置率也攀升到15.1%，僅中山南京商圈空置率低於10%，來到6.6%。

因應疫情趨緩，管制措施逐步鬆綁，政府將於第四季推出「振興五倍券」鼓勵民眾消費。配合振興計畫，商家相繼推出優惠，再加上第四季為年度優惠季，從網路購物節至百貨公司周年慶，促銷活動接力賽有望迎來民眾消費回流，提升零售業營業額，以彌補第二季及第三季的虧損業績。

表4 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	15.1%	8,000~14,000
中山南京商圈	6.6%	6,500~11,000
西門商圈	22.1%	12,500~15,500

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

本季舊宗段空置率較上季上升4.8個百分點至19.5%，主要係「長虹新世代」、「福清行善企業大樓」、「善淵創客大樓」及「聯虹科技大樓」等，約有18,600坪新供給進入市場，除長虹新世代其中1棟由萬海航運進駐外，其它預租租戶尚未遷入，致舊宗段空置率出現短暫性的上升。文德段部分面積釋出，空置率上升1個百分點至7.6%。西湖段空置率下降3個百分點，來到4.1%。

需求帶動租金推升，三個區段租金同步成長，租金分別為西湖段每月每坪1,510元，文德段每月每坪1,070元，舊宗段每月每坪990元。售價方面，內湖科技園區億元以上交易個案為中國信託資產管理以22.1億元購入西湖段前國瑞集團總部，拆算價格每坪約52萬元。各段售價行情亦呈上揚走勢，西湖段每坪約60-70萬元、文德段每坪約45-50萬元、舊宗段每坪則約44-50萬元。

本季文德段部分產業受疫情影響而退租，以小面積居多數，然接手性不弱。舊宗段新供給的入市，預計未來六個月租戶也將陸續進駐，在需求有效去化下，租金仍有微幅上揚的空間。

表5 台北市主要廠辦租金

段別	空置率	未來新供給 (坪)	廠辦租金 (新台幣/坪/月)
西湖段	4.1%	-	1,510
文德段	7.6%	-	1,070
舊宗段	19.5%	-	990

資料來源：戴德梁行研究部