

台北市不動產估價師公會
2022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2022年05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	19
參、	投資市場	23
肆、	辦公市場	24
伍、	零售市場	25
陸、	工業市場	26

表 目 錄

表1	買賣移轉棟數統計表.....	4
表2	大宗成交統計.....	23
表3	台北市各區辦公大樓平均租金	24
表4	台北市主要商圈平均租金.....	25
表5	台北市主要廠辦租金.....	26

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	19
圖 8	台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化	19
圖 9	台灣都會區近1年交易結構變化	20
圖 10	台灣都會區近1年住宅產品總價變化	20
圖 11	台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布	21
圖 12	信義房價指標.....	22

壹、總體經濟

一、經濟分析

由於新興科技應用需求續強、供應鏈缺料狀況緩解，以及國際原物料價格仍處高檔，外銷訂單持續亮眼，寫下連25個月正成長，總計2022年首季訂單達1731.3億美元，創歷年同季新高，年增幅為16.2%。內需方面，僅管防疫管制放寬，且有政府振興方案挹注，但物價高漲且消費娛樂尚未回溫，民間消費疲弱。2022Q1經濟成長率概估值為3.06%，較上季滑落。

景氣指標連續三個月下滑，3月轉綠燈，綜合判斷分數31分，領先與同時指標連續六個月下跌，顯示景氣擴張力道趨緩。

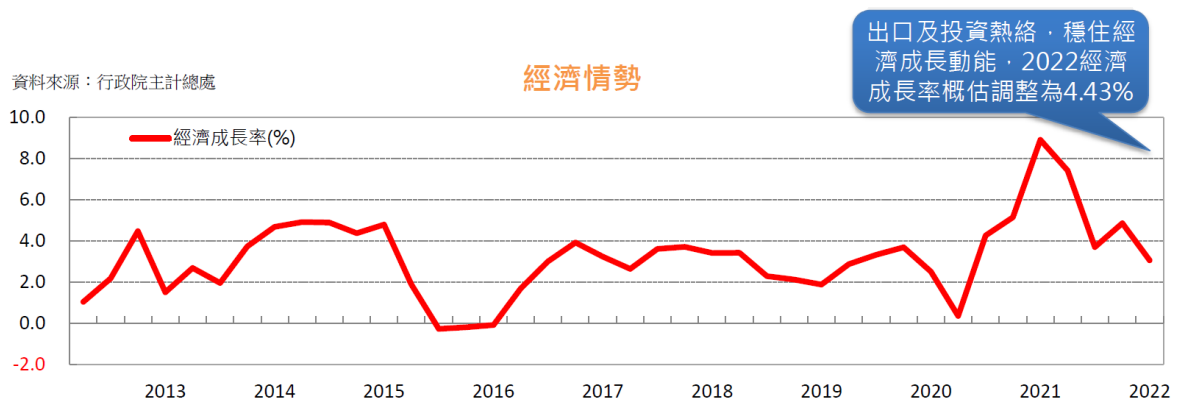


圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯



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

資金方面，全球市場資金受聯準會升息壓力影響將持續緊縮，國內持續實行疫情紓困方案，Q1M1B及M2年增率分別為10.92%及8.11%，資金仍相當充沛。

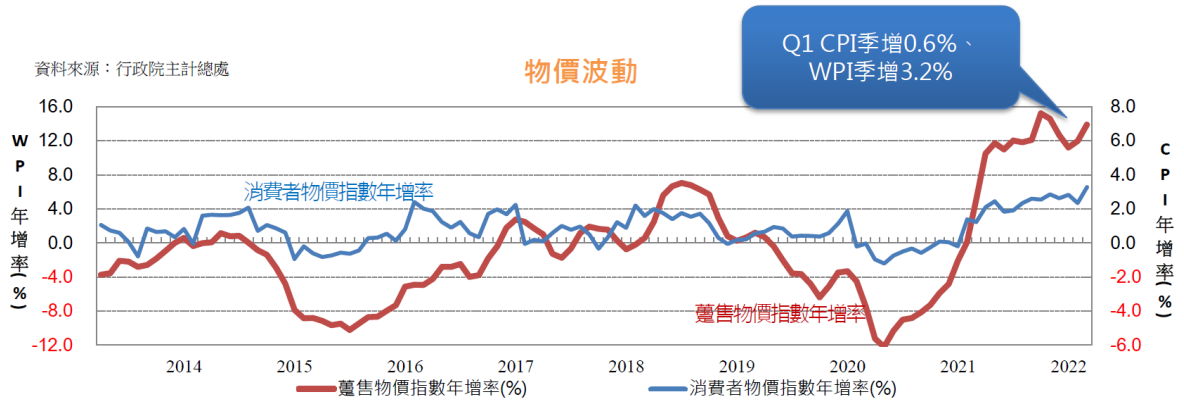


圖 3 台灣近年物價指數年增率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

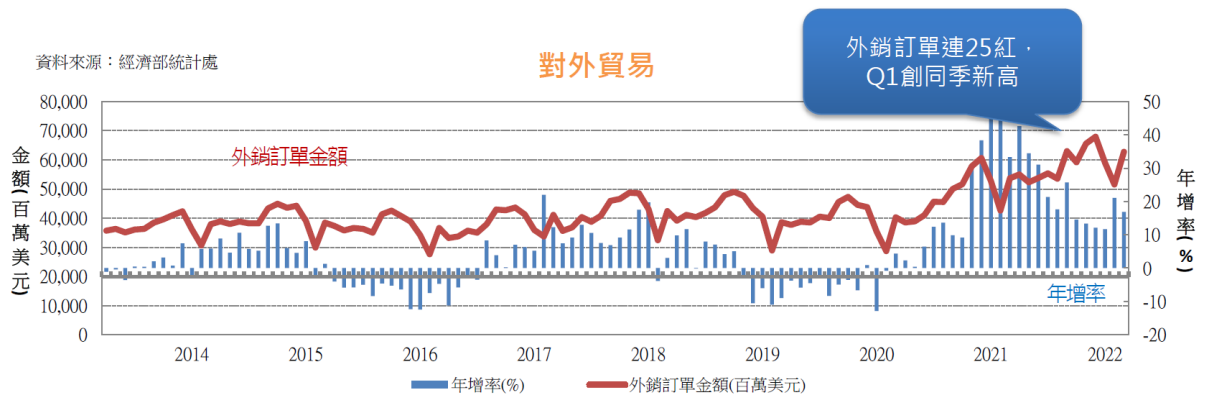


圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯



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

股市方面，受到聯準會預計減少購債與加快升息腳步的訊息影響，台股首季起即波動劇烈，失守萬八關卡。爾後隨著疫情擴散、聯準會啟動緊縮政策以及俄烏戰爭爆發，台股一度跌落17000點以下，直至美、台央行升息，甩開不確定性干擾，金融市場表現強勁，美國科技龍頭反彈帶動，推升台股大盤上揚反攻17,500點之上。最終季線下跌525.37點，以17693.47點作收。

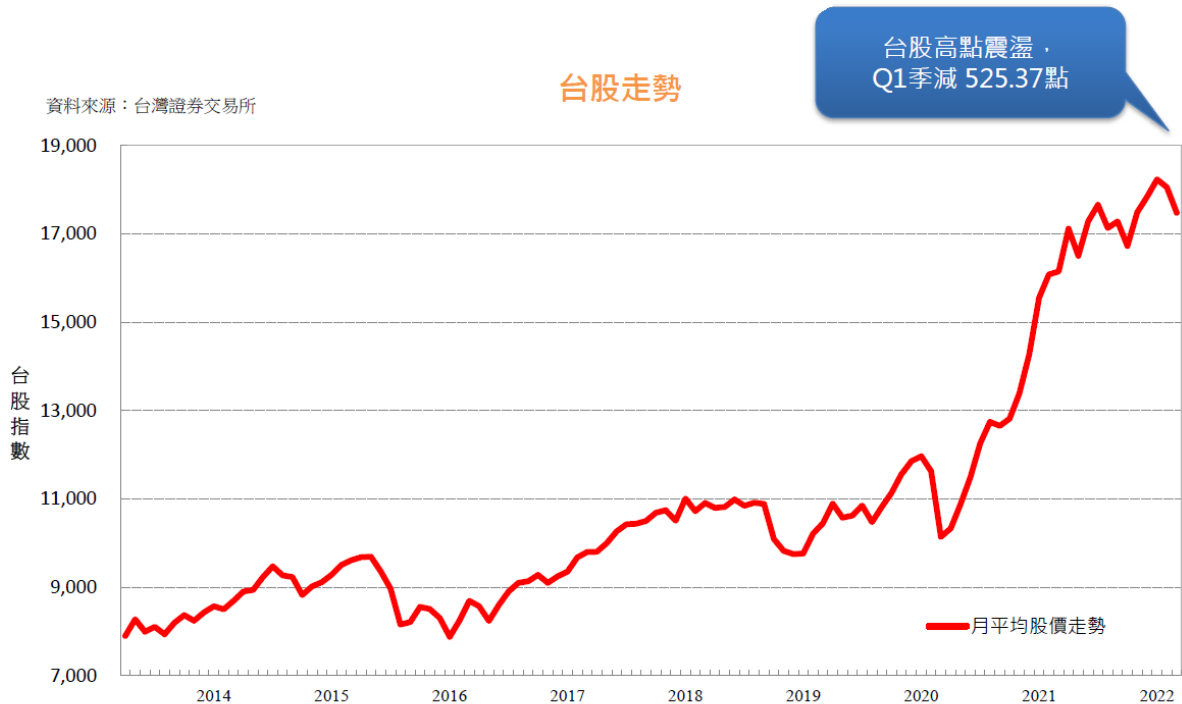


圖 6 台灣近年台股加權指數走勢
信義房屋不動產企研室分析編輯

受到2021年底打炒房政策干擾，再加上本土疫情開始蔓延，2022年初買氣一度收縮，直至春節長假才一度強勁回流；爾後再加上俄烏戰爭延長，以及國內外股市震盪等諸多利空因素干擾，買氣走弱，但仍有去年Q4高點的九成水準，反映需求面仍佳。

2022Q1全台移轉量為8.48萬棟，較上季減少14.6%，仍比去年同期增加5%，六都均同步量縮。Q1全台房價仍有支撐，其中新竹縣市受科技產業持續暢旺的帶動下，季漲10.94%，連續三季正成長。Q1建照量較Q4減少約12.4%，以台中市減幅最多近四成，整體來看受到原物料上漲以及政府打炒房政策的影響，建商推案漸趨於保守。

房市景氣已達到高峰期，朝向價漲量平，打炒房政策對自住影響有限，未來需要關注的是升息幅度，短期房市信心小幅降溫，但產業投資仍然暢旺，自住需求仍然穩健，房市走勢仍將維持正面樂觀。

建物所有權買賣移轉

疫情趨緩，遞延買盤出籠，
Q4買賣移轉逾9.9萬棟，季
增34.7%，年增5%

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 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
2021 Q4	8,027	20,472	13,882	14,842	6,664	13,595	99,315
2022 Q1	7,835	16,594	11,338	12,740	6,091	10,323	84,776
對上一季	-2.4%	-18.9%	-18.3%	-14.2%	-8.6%	-24.1%	-14.6%
對去年同期	0.1%	8.9%	0.2%	0.9%	10.2%	7.2%	5.0%

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

- 修正「民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法」第三條、第六條。

附修正「民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法」第三條、第六條。

財政部、內政部令中華民國110年12月6日

台財產管字第11040010710號、台內營字第1100818032號

民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法第三條、第六條修正條文

第三條公有土地出租及設定地上權之租金，依下列基準計收：

- 一、自契約生效日起至核准營運前期間：按土地依法應繳納之地價稅計收。
- 二、營運期間：依興辦事業計畫核定提供出租予經濟或社會弱勢者居住社會住宅之比率，分別按下列方式計收：
 - （一）提供百分之四十者，按土地申報地價年息百分之二計收年租金。
 - （二）提供逾百分之四十至百分之七十者，按土地申報地價年息百分之一點五計收年租金。
 - （三）提供逾百分之七十者，按土地依法應繳納之地價稅計收。

公有建築物之租金，依下列基準計收：

- 一、自契約生效日起至核准營運前期間：按建築物依法應繳納之房屋稅計收。
- 二、營運期間：依興辦事業計畫核定提供出租予經濟或社會弱勢者居住社會住宅之比率，分別按下列方式計收：
 - （一）提供百分之四十者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計百分之二計收年租金。
 - （二）提供逾百分之四十至百分之七十者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計百分之一點五計收年租金。
 - （三）提供逾百分之七十者，按建築物依法應繳納之房屋稅計收。

依第一項第二款第一目及第二目規定計收之租金，如土地之當年申報地價與

興辦事業計畫預估之當年申報地價漲幅逾百分之五十時，直轄市、縣（市）政府得酌予核定減收比率並通知該土地管理機關減收。但減收後之租金不得低於依法應繳納之地價稅。

同一宗土地或建築物，一部尚未核准營運，一部已開始營運者，其租金按二者所占土地面積或地上建築物樓地板面積比率計收。

第六條本辦法自本法施行之日施行。

本辦法修正條文自發布日施行。

民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法第三條、第六條修正總說明及對照表（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027231/ch04/type1/gov30/num4/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027231/ch04/type1/gov30/num4/Eg.pdf）

- 修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」部分規定，並自中華民國一百一十年十二月十七日生效。

附修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」部分規定

中央銀行令中華民國110年12月16日台央業字第1100048812號

中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定部分規定修正規定

四、金融機構承作自然人之購置住宅貸款，應依下列規定辦理：

（一）購置高價住宅貸款：其貸款條件之限制，適用前點各款之規定。

（二）購屋貸款：應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢借款人有無以房屋（含基地）為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」（購置不動產）者（以下稱房貸）；其貸款條件限制如下：

1、已有一戶房貸者：其為購買座落於特定地區住宅之購屋貸款，適用前點第一款規定。

2、已有二戶以上房貸者：適用前點各款之規定。

五、金融機構承作購地貸款，其貸款條件限制如下：

（一）借款人應檢附購買土地具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建。

（二）貸款額度最高不得超過購買土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之五成，其中一成應俟借款人動工興建後始得撥貸。

（三）除前款貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

六、金融機構承作餘屋貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之四成。

除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

七、金融機構承作工業區閒置土地抵押貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之四成。

除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

工業區閒置土地抵押貸款有下列情形之一者，不適用前兩項規定：

（一）抵押土地已動工興建開發。

（二）借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一年內動工興建開發。

十一、本規定中華民國一百一十年十二月十七日修正生效前，金融機構已錄案辦理尚未撥款之不動產抵押貸款案件，適用錄案時之規定。

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027240/ch04/ty
pe1/gov32/num11/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027240/ch04/type1/gov32/num11/Eg.pdf)）。

- 證券商帳列投資性不動產後續衡量選擇依「證券商財務報告編製準則」第14條第4項第4款及國際會計準則公報第40號「投資性不動產」規定採公允價值模式衡量者，為維持證券商財務結構之健全與穩定，除本會另有補充規定外，訂定證券商應自分派110年度盈餘起適用之規範，自即日起生效。

金融監督管理委員會令中華民國111年1月21日金管證券字第11003654841號

證券商帳列投資性不動產後續衡量選擇依證券商財務報告編製準則第十四條

第四項第四款及國際會計準則公報第四十號「投資性不動產」規定採公允價值模式衡量者，為維持證券商財務結構之健全與穩定，除本會另有補充規定外，證券商應自分派中華民國一百一十年度盈餘起適用下列規範：

（一）證券商帳列投資性不動產首次就後續衡量選擇採用公允價值模式衡量時，應就其公允價值淨增加數額轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。但因轉入保留盈餘後仍有不足提列前揭數額時，得僅就帳列保留盈餘之數額予以提列，且不足提列部分免計入累積公允價值淨增加數額。

（二）後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量者，於分派可分配盈餘時，應依下列方式提列特別盈餘公積，並次依本會一百一十一年一月二十一日金管證券字第一一〇〇三六五四八四號令提列特別盈餘公積不得分派：

1、就當期發生之帳列公允價值淨增加數額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期未分配盈餘提列。

2、就前期累積之公允價值淨增加數額，應擇一採行下列方式提列特別盈餘公積不得分派：

（1）自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積。

（2）自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列，並應明定於公司章程所定股利政策。

（三）嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數額有減少或有處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉特別盈餘公積分派盈餘。

二、本令自即日生效；本會一百零三年四月十一日金管證券字第一〇三〇〇〇八二五一號令，自即日廢止。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028015/ch04/type2/gov36/num6/Eg.pdf）

- 期貨商帳列投資性不動產後續衡量選擇依「期貨商財務報告編製準則」第14條第4項第4款及國際會計準則公報第40號「投資性不動產」規定採公允價值模式衡量者，為維持期貨商財務結構之健全與穩定，除本會另有補充規定外，訂定期貨商應自分派110年度盈餘起適用之規範，自即日生效。

金融監督管理委員會令中華民國111年1月21日金管證期字第11103802121號

期貨商帳列投資性不動產後續衡量選擇依期貨商財務報告編製準則第十四條第四項第四款及國際會計準則公報第四十號「投資性不動產」規定採公允價值模式衡量者，為維持期貨商財務結構之健全與穩定，除本會另有補充規定外，期貨商應自分派中華民國一百一十年度盈餘起適用下列規範：

（一）期貨商帳列投資性不動產首次就後續衡量選擇採用公允價值模式衡量時，應就其公允價值淨增加數額轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。但因轉入保留盈餘後仍有不足提列前揭數額時，得僅就帳列保留盈餘之數額予以提列，且不足提列部分免計入累積公允價值淨增加數額。

（二）後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量者，於分派可分配盈餘時，應依下列方式提列特別盈餘公積，並次依本會一百一十一年一月二十一日金管證期字第一一一〇三八〇二一二號令提列特別盈餘公積不得分派：

1、就當期發生之帳列公允價值淨增加數額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期未分配盈餘提列。

2、就前期累積之公允價值淨增加數額，應擇一採行下列方式提列特別盈餘公積不得分派：

（1）自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積。

（2）自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列，並應明定於公司章程所定股利政策。

（三）嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數額有減少或有處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉特別盈餘公積分派盈餘。

二、本令自即日生效；本會一百零三年四月十一日金管證期字第一〇三〇〇〇九五七七號令，自即日廢止。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028015/ch04/type2/gov36/num8/Eg.pdf）

- 訂定「一百十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。
附「一百十年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

財政部令中華民國111年1月28日台財稅字第11004700610號

一百十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：

- ①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四十八計算。

②其他：依房屋評定現值之百分之四十三計算。

(2) 新北市：

①板橋區、新莊區及三重區：依房屋評定現值之百分之三十八計算。

②永和區及中和區：依房屋評定現值之百分之三十七計算。

③新店區、蘆洲區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十六計算。

④土城區及樹林區：依房屋評定現值之百分之三十五計算。

⑤汐止區及泰山區：依房屋評定現值之百分之三十四計算。

⑥五股區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

⑦淡水區及三峽區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

⑧深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

⑨鶯歌區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

⑩金山區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

⑪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：

①桃園區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。

②中壢區、蘆竹區及八德區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

③龜山區及大園區：依房屋評定現值之百分之十九計算。

④平鎮區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

⑤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。

⑥新屋區及觀音區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

⑦復興區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(4) 臺中市：

①西屯區：依房屋評定現值之百分之二十九計算。

②南屯區：依房屋評定現值之百分之二十七計算。

- ③北屯區及東區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ④南區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- ⑤西區及中區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- ⑥北區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- ⑦豐原區、太平區及大里區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
- ⑧烏日區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- ⑨潭子區、后里區及霧峰區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ⑩大雅區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑪梧棲區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ⑫神岡區及大肚區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ⑬沙鹿區及清水區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑭龍井區及大甲區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑮東勢區及石岡區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- ⑯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：

- ①東區及安平區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ②北區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- ③安南區及中西區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
- ④南區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- ⑤永康區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ⑥新市區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑦善化區、仁德區及歸仁區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ⑧新營區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑨安定區及關廟區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑩佳里區、麻豆區、下營區及新化區：依房屋評定現值之百分之十計算。

⑪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。

⑫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：

①鼓山區及三民區：依房屋評定現值之百分之二十八計算。

②苓雅區、左營區及新興區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。

③前金區及前鎮區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

④小港區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。

⑤楠梓區及鹽埕區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

⑥鳳山區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。

⑦旗津區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

⑧鳥松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

⑨岡山區及路竹區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

⑩橋頭區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

⑪大社區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

⑫大寮區、大樹區及燕巢區：依房屋評定現值之百分之十一計算。

⑬林園區、阿蓮區、梓官區及彌陀區：依房屋評定現值之百分之十計算。

⑭美濃區、茄萣區、湖內區及旗山區：依房屋評定現值之百分之九計算。

⑮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）：

①新竹市：依房屋評定現值之百分之二十計算。

②基隆市及嘉義市：依房屋評定現值之百分之十六計算。

(2) 縣轄市：

- ①新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- ②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。
- ③彰化縣彰化市、臺東縣臺東市及屏東縣屏東市：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ④南投縣南投市、雲林縣斗六市、嘉義縣太保市及朴子市：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑤苗栗縣頭份市、彰化縣員林市及澎湖縣馬公市：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑥苗栗縣苗栗市：依房屋評定現值之百分之十計算。

(3) 鄉鎮：

- ①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。
- ②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。
- ③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、長治鄉、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。
- ④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、萬丹鄉及花蓮縣新城鄉：依房屋評定現值之百分之十計算。
- ⑤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、竹塘鄉、芳苑鄉、南投縣名間鄉、埔里鎮、竹山鎮、集集鎮、鹿谷鄉、雲林縣北港鎮、麥寮鄉、二崙鄉、崙背鄉、大埤鄉、元長鄉、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。

⑥其他：依房屋評定現值之百分之八計算。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028021/ch04/type2/gov30/num11/Eg.pdf）

● 修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」部分規定

財政部令中華民國111年2月25日台財產改字第11150000310號

國有非公用土地設定地上權作業要點部分規定修正規定

八、執行機關於完成開標後，應通知得標人於得標之次日起九十日內繳清權利金，會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。

九、執行機關辦理招標設定地上權，得標人如需以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金者，應於得標之次日起七日內向執行機關提出申請，並先行繳納三成之決標權利金後，簽訂設定地上權契約及辦理公證，其餘權利金，不論是否取得金融機構核准貸款，均應於得標之次日起九十日內繳清。

前項抵押貸款應依第二十一點各款規定辦理抵押權設定。

十一、專案提供設定地上權，依下列程序辦理：

（一）審認提供使用必要：中央目的事業主管機關審核認定基於施政需要、業務推動以及公共利益，有專案提供設定地上權必要，填具審查意見表函送主辦機關。

（二）函復初審意見：主辦機關查明無處分利用計畫及無需補正說明事項後，函復初審意見，並請中央目的事業主管機關依序辦理委託專業估價機構查估市價及擬訂第五款書件。

（三）委託查估市價：中央目的事業主管機關應依國有財產計價方式規定，委託專業估價機構辦理土地市價查估，並將估價報告書函送主辦機關。

（四）辦理市價評定：

1、主辦機關將估價報告書函送執行機關。

2、主辦機關及執行機關依國有財產計價方式規定辦理土地市價評定。

3、國有財產估價小組及國有財產估價委員會有修正意見時，中央目的事業主管機關應責成委託之專業估價機構配合修正估價報告書。

（五）擬訂建議書及設定地上權契約格式：中央目的事業主管機關依第五點規定，擬訂存續期間、權利金及地租計收基準等條件之建議書及設定地上權契約格式函送主辦機關。

（六）審議小組評定：主辦機關將中央目的事業主管機關擬訂之建議條件，提送審議小組評定。

（七）洽商設定地上權契約格式：主辦機關與中央目的事業主管機關就設定地上權契約格式（內容）洽商達成共識。

（八）財政部核定：主辦機關就評定之存續期間、權利金及地租計收基準，併同設定地上權契約格式及對象，報請財政部核定。

（九）通知繳交權利金：執行機關於接獲主辦機關轉交之財政部核定函件後，應即通知特定對象於指定日起九十日內繳清權利金。

（十）簽訂設定地上權契約、辦理公證及申辦登記：執行機關於特定對象繳清權利金後，應通知特定對象會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。

前項特定對象，倘有向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金之必要者，應於前項第九款指定日起七日內提出申請，並準用第九點規定辦理。

特定對象未依通知期限繳清權利金者，原核定及通知失其效力，由執行機關函告特定對象，並副知主辦機關及中央目的事業主管機關。

地上權存續期間，中央目的事業主管機關應定期監督查核地上權人使用情形，並將監督查核結果函送執行機關。

二十一、地上權存續期間，執行機關得依下列規定同意地上權人將地上權、地上建物辦理抵押權設定：

（一）抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、保險公司、農會信用部或漁會信用部為限。

（二）地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上建物或地上建物未經登記，於地上權人承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次

日起三個月內辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記後，得僅就地上權設定抵押權。

（三）抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。

（四）抵押權人應承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權。

二十二、地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止設定地上權契約：

（一）得標人以抵押貸款方式繳納權利金時，未於得標之次日起九十日內繳清權利金。

（二）地上權人或經其同意為使用之第三人未依約定用途、都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用土地，或違反設定目的。

（三）地上權人將土地出租或出借他人作建築使用。

（四）專案提供設定地上權之地上權人將土地或地上建物出租或出借他人使用，未徵得中央目的事業主管機關同意，或出租、出借地上建物範圍超過地上建物總樓地板面積十分之一。

（五）地上權人未經執行機關同意擅將地上權或地上建物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定抵押權。

（六）地上權人未依設定地上權契約、委託管理契約辦理公證、補充或更正公證。

（七）地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

（八）地上權人未於原得標人簽訂設定地上權契約之日起三年內，就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。

（九）其他依法令規定或設定地上權契約約定之終止原因發生。

地上權或地上建物之一部或全部設定抵押權者，執行機關定期限催告地上權人依契約履行或改善時，應將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知執行機關有執行債務催理作業需求者，執行機關得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止設定地上權契約事宜。

二十三、地上權消滅後，執行機關應通知地上權人於地上權期限屆滿或終止設定地上權契約之次日起一個月內將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

依前點第一項第九款規定終止設定地上權契約，如屬不可歸責於地上權人之事由，由執行機關依下列方式計算地上權、地上建物（包含尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者）之賸餘價值補償地上權人：

（一）地上權：依設定地上權契約約定之權利金乘以地上權賸餘月數占地上權總月數之比例。

（二）地上建物：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。但有下列情形者，依下列規定辦理：

1、已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

2、尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者，由執行機關委託鑑價機構鑑估金額。

地上權因政府機關辦理區段徵收、市地重劃或撥用而消滅者，其地上權及地上建物之處理及補償，其他法令另有規定者，從其規定。

地上權人於第一項規定期限內辦理完成者，不計收使用補償金，屆期未辦理者，執行機關應自地上權消滅之次日起至地上建物處理完成止，按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028036/ch04/type2/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

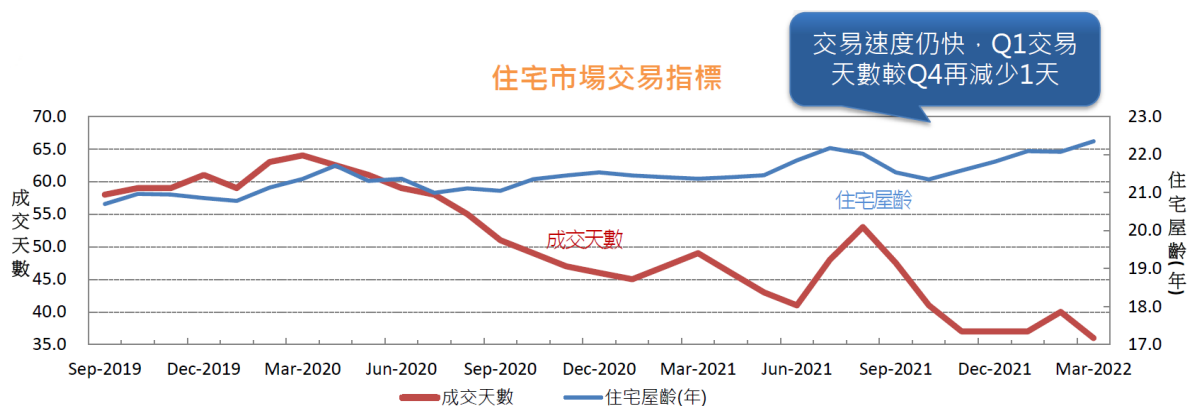


圖 7 台灣都會區住宅市場近年市場交易指標變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

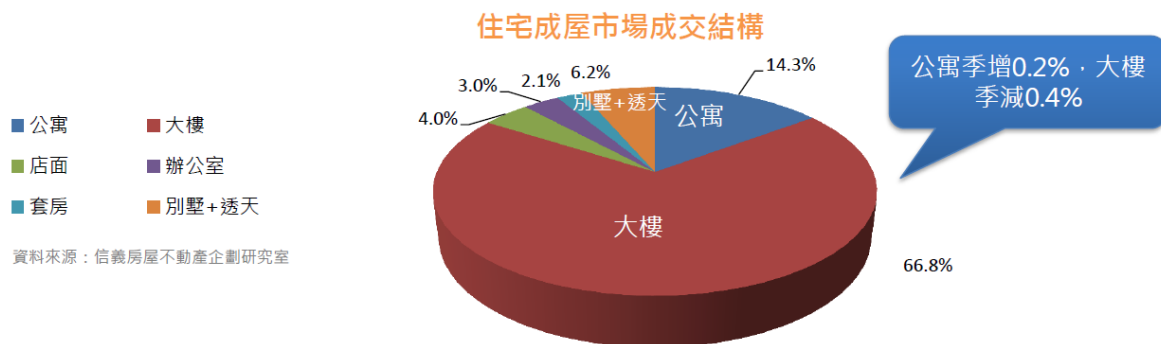
二、住宅市場交易面積



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)
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
2021年10月	41.0	21.3	40.6
2021年11月	37.0	21.6	40.0
2021年12月	37.0	21.8	39.9
2022年1月	37.0	22.1	39.6
2022年2月	40.0	22.1	39.3
2022年3月	36.0	22.3	38.4

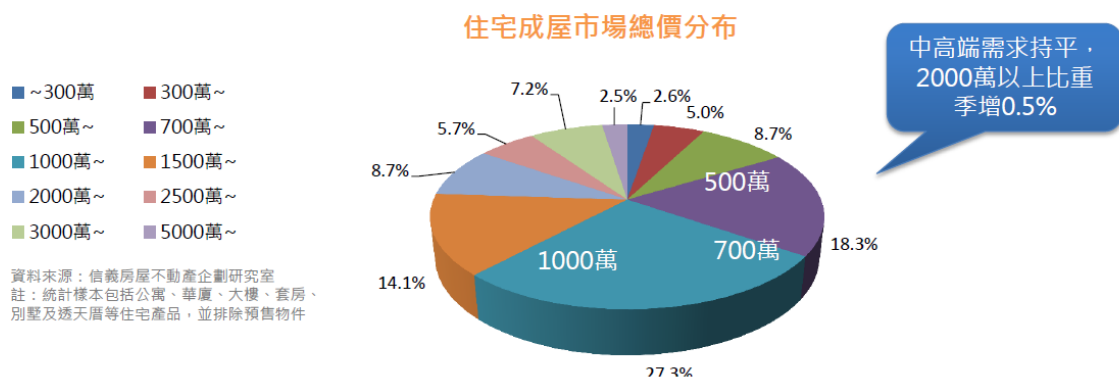
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
14.1%	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%
13.6%	68.9%	3.1%	2.4%	2.1%	6.0%
13.6%	68.6%	3.3%	2.6%	2.0%	6.1%
14.1%	67.9%	3.6%	2.7%	1.8%	6.0%
14.3%	66.4%	4.2%	3.0%	1.8%	6.0%
14.1%	66.4%	4.4%	3.1%	2.1%	6.0%
14.3%	66.8%	4.0%	3.0%	2.1%	6.2%

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
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%
2021年10月	2.1%	5.5%	9.6%	19.4%	26.7%	14.9%	7.9%	4.8%	7.1%	1.9%
2021年11月	2.1%	5.2%	9.1%	20.1%	26.8%	14.7%	8.2%	4.8%	7.3%	1.9%
2021年12月	1.9%	5.0%	8.7%	19.9%	27.0%	14.6%	8.1%	5.1%	7.6%	2.1%
2022年1月	2.3%	5.1%	8.6%	19.1%	26.6%	13.7%	8.7%	5.7%	7.8%	2.4%
2022年2月	2.8%	5.3%	8.5%	18.7%	26.4%	14.2%	8.2%	5.5%	7.8%	2.5%
2022年3月	2.6%	5.0%	8.7%	18.3%	27.3%	14.1%	8.7%	5.7%	7.2%	2.5%

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

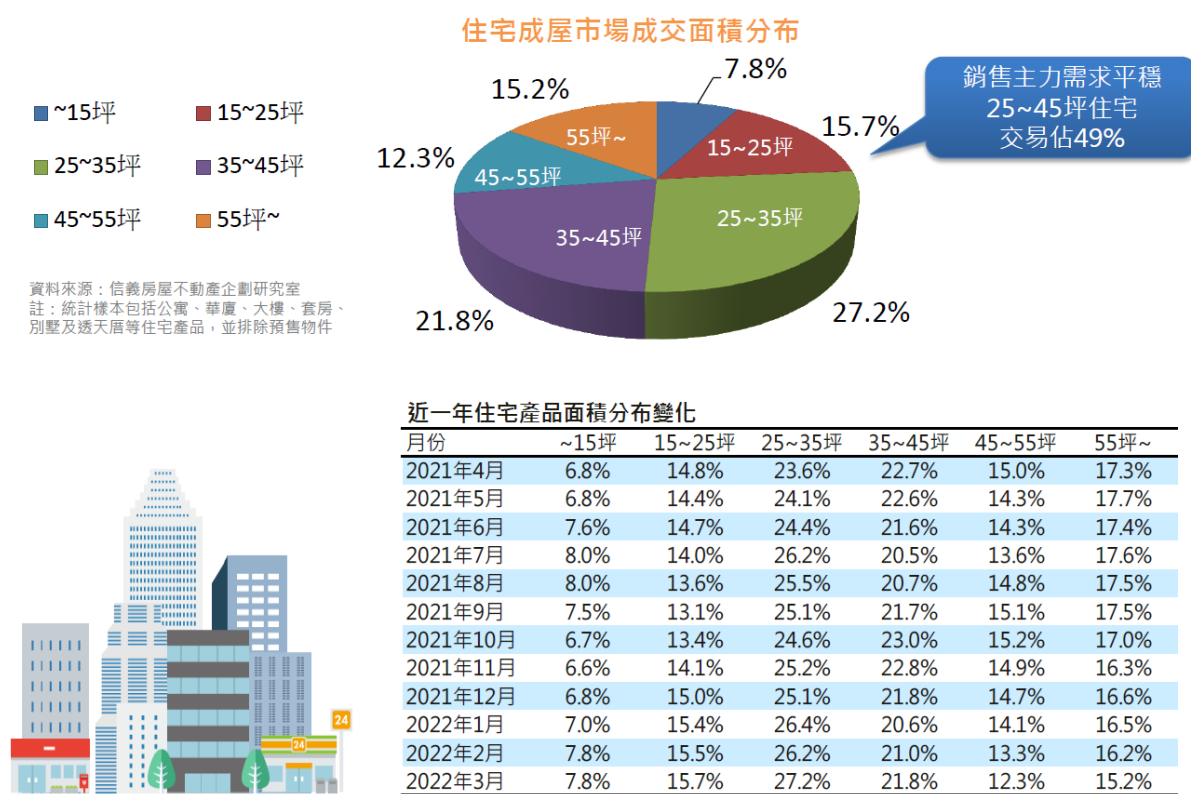


圖 11 台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布

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

2022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
2022	Q1	333.41	373.15	395.29	392.61	436.59	366.03	377.44
2021	Q4	328.03	356.50	397.48	353.89	417.09	333.86	362.75
增減率(qoq)		1.64%	4.67%	-0.55%	10.94%	4.68%	9.64%	4.05%
2021	Q1	305.91	338.08	352.85	271.61	374.18	301.12	329.17
增減率(yoy)		8.99%	10.37%	12.03%	44.55%	16.68%	21.56%	14.66%

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

2022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
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
	Q4	64.71	43.18	26.79	32.39	26.51	23.92
2022	Q1	65.77	45.19	26.65	35.94	27.75	26.22

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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334.6億元，與去年第一季締造歷史紀錄相比減少27.8%。看好市場前景，壽險業砸重金購買投資性不動產，投資金額達213.5億元，佔比63.8%，其中中國人壽以120.5億及32億分別購入台中豐邑市政核心大樓及台北潤泰金融大樓，前者創下台中市史上最高單筆交易金額，另有全球人壽以58億元打包新竹國賓大飯店等三棟複合商業大樓。

因跨農曆年淡季，土地交易金額為454.9億元，較上一季銳減37.6%，以建設公司買進北部住宅區土地為大宗，包括國泰建設以34.7億元購置新北市三重區住宅區土地、遠雄建設以21.7億元買進台北市北投區住宅區土地、及興富發子公司碧江企業以20.4億元購入桃園市住宅區土地。另外，南亞塑膠為擴大產能，以56.4億申購彰濱工業區土地，為本季最大筆土地交易。

由壽險業大舉買下商用不動產觀之，其看好資本市場發展前景，尤其鎖定精華區收益穩定之產品，然央行於3月17日宣布升息1碼，將影響壽險業購置不動產出價彈性，惟利率仍處在歷史相對低點，預期資金仍將保有動能，伺機而動。

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)
豐邑市政 核心大樓	台中市 西屯區	中國人壽	豐邑建設	辦公	120.5
新竹國賓大飯店 複合商業大樓	新竹市 東區	全球人壽	國賓大飯店 、新竹物流	複合 使用	58.0
潤泰金融大樓	台北市 大安區	中國人壽	安宏	辦公	32.0
富鼎科技大樓	新北市 汐止區	旭隼科技	皇鼎建設	廠辦	14.0
桃園翰品酒店	桃園市 桃園區	盛弘醫藥	雲朗觀光	旅館	11.8

資料來源：戴德梁行研究部

肆、辦公市場

第一季台北市A級辦公大樓空置率為4.2%，較上季微幅上升0.1個百分點。其中以西區上升0.8個百分點為最多，敦北民生區上升0.5個百分點次之；然南京松江區下降0.9個百分點，空置率僅0.2%。

隨國內外疫情逐漸降溫，居家工作告一段落，企業也紛紛啟動返回辦公室政策，需求持穩，台北市頂級辦公大樓仍具需求。全市平均租金為每月每坪2,620元，信義區辦公大樓租金緩漲，以每月每坪3,220元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。

展望未來2年將投入市場之辦公新供給，僅有富邦A25，預計於2023年問市。短期內在核心區供給仍不足支應需求之情況下，租戶評估轉向外圍新興南港辦公商圈。另後疫情時代，因應工作型態改變，放大辦公室公共空間，封閉固定與開放流動的靈活彈性辦公室規劃蔚為潮流。

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	8.6%	0	2,250
南京松江區	41,200	0.2%	0	2,130
敦北民生區	223,700	8.9%	8,700	2,360
敦南區	95,100	1.1%	0	2,420
信義區	343,800	1.9%	31,100	3,220
台北市	750,600	4.2%	39,800	2,620

資料來源：戴德梁行研究部

伍、零售市場

隨著疫苗覆蓋率提高，再加上適逢農曆春節採購潮，帶動零售業營業額提升。統計至2022年1月，綜合商品零售業營業額年增9.1%；超級市場、量販店營業額順應春節採購高峰，呈現雙數位成長，分別年增17.1%、12.5%；百貨公司營業額則年增6.6%；便利商店營業額年增5.9%。

各商圈空置幾近持平，進駐商家更迭遞補，各商圈業種逐漸洗牌。部分連鎖保養品、服飾店退出忠孝商圈，藥妝店及夾娃娃機店陸續進駐，空置率來到16.9%，上升1.9個百分點。中山南京商圈本季空置率維持7.2%，除連鎖西裝服飾店「青山洋服」退出台灣市場，特賣會及餐飲業者陸續進駐。連鎖藥妝店則持續撤出西門商圈，部分房東採分租去化店面，吸引小單位商家進駐，空置率微幅下降至21.1%。

因應疫情延伸的生鮮及輕自煮需求提升，無印良品美麗華旗艦店於今年1月首次推出50坪生鮮蔬果食品專區；全家「FamiSuper選品超市店」在忠孝商圈亮相，以15坪面積超市專區滿足冷凍生鮮食材的採買需求；7-ELEVEN推出「OPEN NOW」快超市概念店，擴增生鮮及冷凍品項，超商逐漸超市化帶動商機。

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	16.9%	8,000~14,000
中山南京商圈	7.2%	6,500~11,000
西門商圈	21.1%	10,000~15,000

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

第一季西湖段空置率上升0.4個百分點至3.7%，主要係用戶遷出，閒置空間尚待租所致；而文德段空置率則下降0.2個百分點至7.3%，主要為「欣鑽科技大樓」、「見龍和橋大樓」、「興洋科技總部」均有科技業增租，共計約950坪；本季有一棟新供給，即位於舊宗路中華置地大樓，然該大樓屬於企業自用，舊宗段下降3.7個百分點，空置率為13.5%，主要是建設公司承租「聯虹科技大樓」約290坪。

西湖段及文德段租金微幅上漲，西湖段每月每坪1,530元，文德段每月每坪1,085元，舊宗段租金則持平，每月每坪990元。各段售價行情則呈微幅上揚走勢，西湖段每坪約60-73萬元、文德段每坪約46-53萬元、舊宗段每坪約44-50萬元。

未來9個月內科廠辦無其他新供給，預期需求仍穩健。整體而言，內湖科技園區三區段新供給有限，需求穩定，租金走勢仍將持穩。

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	3.7%	-	1,530
文德段	7.3%	-	1,085
舊宗段	13.5%	-	990

資料來源：戴德梁行研究部