

台北市不動產估價師公會
2022年第2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08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	29
參、	投資市場	33
肆、	辦公市場	34
伍、	零售市場	35
陸、	工業市場	36

表目錄

表1	買賣移轉棟數統計表.....	4
表2	大宗成交統計.....	33
表3	台北市各區辦公大樓平均租金	34
表4	台北市主要商圈平均租金.....	35
表5	台北市主要廠辦租金.....	36

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	29
圖 8	台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化	29
圖 9	台灣都會區近1年交易結構變化	30
圖 10	台灣都會區近1年住宅產品總價變化	30
圖 11	台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布	31
圖 12	信義房價指標.....	32

壹、總體經濟

一、經濟分析

新興科技應用與數位轉型商機延續，持續推升出口表現，不過出口引伸需求增加及國際原物料行情維持高檔，稍抵對經濟成長的貢獻；內需方面，第二季國內疫情升溫影響消費，惟相較去年已有明顯復甦，而廠商擴增產能的態勢延續，穩定國內成長動能，2022Q2經濟成長率概估值為3.08%，較上季滑落。

景氣指標持續下滑，6月維持綠燈，綜合判斷分數為27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，國內則受外資匯出，加上放款與投資年增率下降的影響，Q2M1B及M2年增率分別為8.08%及7.65%，持續緊縮。



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，隨著國內疫情擴大、美國加速升息預期、通膨隱憂以及中國封城對全球供應鏈的影響，台股第二季起亦波動劇烈，爾後受到美股大跌拖累，5月中旬跌至低點後到6月上旬，持續隨著海外市場變化在區間反覆整理，波段反彈曾近1,200點。

整體而言，短線台股跌深，技術指標亦來到低檔，隨著全球景氣不確定性升高，目前各家廠商已開始下修全年展望，市場信心仍然脆弱。最終季線下跌2867.74點，以14825.73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

第二季受到國際政經情勢動盪拖累股市，全球央行大幅升息以及本土疫情蔓延新增確診突破300萬例等多項利空事件影響，買氣走弱觀望遞延，但仍有去年Q4高點的九成水準，反映需求面仍佳。

2022Q2全台移轉量為8.62萬棟，較上季增加17%，但比去年同期減少8.6%，桃園以外，其他五都仍有微幅增長。Q2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，在上季漲幅的基礎上，持續增長，季增2.72%。Q2建照量較Q1增加18.6%，累計上半年新增近8.6萬戶創下近26年來同期新高，以台中市1.6萬戶、台南市1.3萬戶以及台南市1.1萬戶位居前三，皆為近期房市交易熱絡的區域。

市場上雖有許多利空因素，但民眾對於通膨預期仍相當強烈，自住與置產的需求仍在，因此後續房市觀察重點在於利空因素是否淡化收斂，以及遞延買氣的回流狀況。

建物所有權買賣移轉

疫情升溫、央行升息影響買氣，Q2買賣移轉逾8.6萬棟，季增1.7%，年減8.6%

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
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
2022 Q2	8,267	17,228	11,185	13,099	6,410	10,395	86,199
對上一季	5.5%	3.8%	-1.3%	2.8%	5.2%	0.7%	1.7%
對去年同期	-4.7%	-6.8%	-5.9%	1.4%	-19.1%	-16.2%	-8.6%

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

- 都市危險及老舊建築物加速重建條例第八條第一項規定之租稅減免優惠，實施年限自中華民國一百一十一年五月十二日起至一百十六年五月十一日止。

行政院令中華民國111年3月10日院臺建字第1110165344號

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028044/ch01/type1/gov01/num1/Eg.pdf）

- 修正「中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點」，自即日生效。

附修正「中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點」

內政部令中華民國111年4月1日台內營字第1110805914號

中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點修正規定

一、內政部（以下簡稱本部）為執行中央都市更新基金收支保管及運用辦法第三條第三款、第五款、第七款、第四條第一款、第二款、第三款及第十款規定，以利本部營建署協助直轄市、縣（市）主管機關及其他機關（構）推動都市更新計畫，特訂定本作業要點。

中央都市更新基金（以下簡稱本基金）投資都市更新計畫作業事項，依本要點及中央都市更新基金收支保管及運用辦法規定辦理。

二、投資對象，以主辦都市更新計畫地區都市更新事業之下列機關（構）為限：

（一）直轄市、縣（市）主管機關。

（二）經主管機關依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十二條同意自行實施之其他機關（構）。

（三）經主管機關或其依本條例第十二條同意自行實施之其他機關（構）公開評選委託之都市更新事業機構。

三、參與投資項目如下：

（一）都市更新規劃費用：包括都市更新可行性評估、劃定更新單元、都市

更新計畫、公開評選、都市計畫變更、都市更新事業計畫等費用。

(二) 工程費用：依據都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱權變辦法）第十九條第一項第四款規定之項目費用。

(三) 稅捐及管理費用：符合本條例第五十一條規定之稅捐及權變辦法第十九條第一項第七款規定之項目費用。

(四) 權利變換費用：依據權變辦法第十九條第一項第五款規定之項目費用。

(五) 都市更新地區重要公共設施興修費用：符合本條例七十三條第一項規定之費用。

(六) 其他經營建建設基金管理會（以下簡稱本基金管理會）同意之項目。

四、投資申請程序：

(一) 申請單位應檢具投資計畫書及申請書表（格式如附件一）向本部營建署提出申請。

(二) 本部營建署受理投資申請案件後，得視實際需要邀集相關單位協助評估；並於提請本基金管理會審議通過後，通知申請單位向本部營建署申請撥款。

五、投資計畫書應表明下列事項：

(一) 計畫地區範圍及現況。

(二) 實施者及主辦單位。

(三) 計畫目標及整體規劃構想。

(四) 實施方式及招商投資方式。

(五) 市場分析。

(六) 財務計畫及可行性分析。

(七) 申請投資用途及額度。

(八) 撥款、回收計畫及停止投資之還款計畫。

(九) 實施進度。

六、投資回收資金計算原則如下：

(一) 以權利變換實施更新事業者，回收資金計算式如下：

更新後之土地及建築物總權利價值×(本基金投資金額÷共同負擔費用)

(二) 以設定地上權方式招商投資者，回收資金計算式如下：

本基金投資金額÷(申請當期公有及國營事業土地公告現值+本基金投資金額)
×(權利金決標金額+土地租金+土地及建物終值)

(三) 申請投資都市更新地區重要公共設施興修費用者，回收資金計算式如下：

本基金投資興修費用金額+(本基金投資興修費用金額×中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率加計一碼×投資回收期間)

(四) 其他開發方式回收計算原則，報請本基金管理會同意。

本要點中華民國一百一十一年四月一日修正生效前經本部營建署發函同意投資之案件，其投資回收計算原則適用修正前之規定。

七、投資回收時機：由申請單位提報本基金管理會同意。

八、資金運用監督：

(一) 申請單位應於本基金撥款後，於每季第一個月填報進度資料(格式如附件二及附件三)，向本部營建署提報資金運用情形。

(二) 本部營建署得隨時查核資金運用情形，並將執行績效列入爾後審核本基金投資或補助之參考。

(三) 投資金額之運用應符合第三點規定項目，如有違反並經本部營建署通知限期改善而屆期未改善者，本基金得停止撥款協助，並要求申請單位於本部營建署發文日一個月內返還已撥付之全部金額並加計利息，利率以中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率，加計一碼計息。

(四) 投資案件有下列情事者，本基金得停止投資及撥款；本基金已撥付之金額由申請單位研擬還款計畫，載明還款期間、利率及還款方式等內容提報本基金管理會同意後依該還款計畫還款；屆期未返還者，就未還款部分加計利息，利率以中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率，加計一碼計息。

1、投資案件之開發方式因計畫政策調整、天災或事變等不可抗力因素，致開發方式改變與原投資計畫不符。

2、因所有權人意見整合困難，致都市更新案終止。

3、其他經本基金管理會同意。

中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點附件（請參見
https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028060/ch02/type2/gov10/num2/images/Eg01.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028060/ch02/type2/gov10/num2/Eg.pdf）

- 修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第五點、第十一點、第十五點，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」第五點、第十一點、第十五點

財政部令中華民國111年5月13日台財產改字第11150001600號

國有非公用土地設定地上權作業要點第五點、第十一點、第十五點修正規定

五、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地租，由審議小組依下列規定評定：

（一）存續期間：最長七十年。

（二）權利金底價或專案提供設定地上權之權利金：以土地市價之三成至七成計算；專案提供設定地上權屬社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟等非營利之事業使用者，以土地市價之二成至七成計算。

（三）地租：

1、以土地申報地價年息百分之一至百分之五計算，分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分。

2、前目隨申報地價調整部分適用之年息率，不得低於評定時國有土地課徵地價稅之稅率。

前項第二款所稱土地市價，依國有財產計價方式規定辦理查估評定。

專案提供設定地上權之權利金及地租依第一項評定結果計收，中央目的事業

主管機關主管法規另有計收基準或優惠規定者，從其規定。

第一項第三款及前項之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

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；適用第五點第一項第二款後段規定之社會、文化、教育、慈善、救濟團體，以依法設立之財團法人為限，並應先備具事業計畫，指明價款來源，經中央目的事業主管機關審核同意。

(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、權利金與地租計收基準及符合第五點第三項規定情形，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。

十五、設定地上權土地毗鄰之私有畸零地，依建築法第四十五條規定，經執行機關價購取得者，應納入設定地上權契約範圍，並變更標的，其地租及權利金依下列方式計收：

(一) 地租：於辦竣移轉登記次月起，依設定地上權契約約定計算地租。

(二) 權利金：按價購取得金額乘以設定地上權土地依第五點第一項評定之市價成數計收，其屬專案提供設定地上權者，準用同點第三項規定。

地上權人因辦理畸零地調處而無法取得建造執照申報開工，執行機關得改按該土地依法應繳納之地價稅計收地租，最長以六個月為限。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028088/ch04/type2/gov30/num7/Eg.pdf）

- 修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第六點附件二、附件三，自即日生效。

附修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第六點附件二、附件三。

內政部令中華民國111年5月20日台內營字第1110807961號

非都市土地開發審議作業規範部分規定修正規定

三、非都市土地申請開發區應符合各級國土計畫及區域計畫所定下列事項：

- (一) 全國國土計畫之國土空間發展與成長管理策略、部門空間發展策略、國土功能分區及其分類之劃設條件、土地使用指導事項。
- (二) 直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展與成長管理計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區及其分類之劃設、土地使用管制原則。
- (三) 區域性部門計畫之指導。
- (四) 保育水土及自然資源、景觀及環境等土地分區使用計畫。

位於直轄市、縣(市)區域計畫按全國區域計畫所定條件劃設之設施型使用分區變更區位者或屬直轄市、縣(市)國土計畫劃定之未登記工廠聚落，免依本編第三點之一、第三點之二辦理。

四十四之八、依工廠管理輔導法規定，取得該法主管機關核定用地計畫申請開發，其基地面積二公頃以上且未超過五公頃者，依下列規定辦理，不受總編第三點之一、第三點之二、第十七點、第二十六點、第二十八點、第三十二點第一項、第三十三點、第三十五點至第三十九點及第四十四點規定之限制：

(一) 基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條為主要聯絡道路，另一條為緊急通路，並符合下列規定：

- 1、申請人應從產業類別及特性提出聯絡道路之規劃內容，徵詢直轄市、縣(市)工業主管機關取得是否足供營運需求之意見。
- 2、主要聯絡道路寬度至少八公尺以上。但其寬度不足且經區域計畫委員會認定不影響安全者，得退縮建築至可通行寬度達八公尺以上或予以酌減。
- 3、緊急通路寬度須能容納消防車通行。

(二) 基地內部應配合聯絡道路與基地出入口，規劃營運及避難動線。

(三) 開發後基地內之透水面積不得小於基地面積百分之三十，並應加強植栽綠化。

(四) 基地應依總編第四十點規定設置緩衝綠帶或隔離設施。但符合下列情形之一者，不在此限：

1、經區域計畫委員會認定情況特殊，並於基地內規劃面積相等且不計建蔽率之綠地者，緩衝綠帶或隔離設施留設寬度得予以酌減，其最小寬度不得低於一點五公尺。

2、依第一款第二目但書規定以退縮建築方式辦理者，其基地內鄰接道路側供通行部分得計入隔離設施，其寬度達一點五公尺以上，免留設緩衝綠帶。

(五) 公共設施（含緩衝綠帶、隔離設施、綠地、滯洪設施）或必要性服務設施用地面積不得少於基地面積百分之三十，其中綠地或緩衝綠帶面積不得少於基地面積百分之十，且綠地應儘量與建築基地之法定空地相連貫。

(六) 基地規劃應作視覺景觀分析，提出適當景觀改善措施。

(七) 防災計畫應加強非天然災害（如火災、爆炸等）之防救災措施。

第八編工業區開發計畫

三、開發計畫應檢附開發地區所在直轄市、縣（市）工業區及工業土地利用或閒置情形資料，分析所在直轄市、縣（市）工業區土地之供需狀況與開發必要性、計畫引進工業區種類與區位，並說明能否與所在直轄市、縣（市）產業及地方發展策略相互配合。但區域計畫委員會得視工業區開發類型及規模等因素，指定分析範圍。

工業區開發區位應距離高速公路或快速道路交流道、高速鐵路車站、機場、港口或鐵路車站道路距離三十公里範圍內，並符合下列情形之一：

(一) 基地周邊道路距離十公里範圍內已有工業區、科學園區、產業園區或既有工廠聚落產業，可提供申請產業發展基礎或形成產業聚落潛能。

(二) 基地周邊道路距離十公里範圍內已有相關工業、科技、研發之大專院校或研發機構資源，並可與其配合，提供申請案研發及人力環境。

基地位於總編第三點第二項所劃設區位或屬直轄市、縣（市）國土計畫劃定之未登記工廠聚落，免依前二項規定檢討。申請特殊性工業區開發或於離島、

偏遠地區設置者，免依前項規定檢討。

七、工業區周邊應劃設二十公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，並應於區內視用地之種類與相容性，在適當位置劃設必要之緩衝綠帶或隔離設施。但在特定農業區設置工業區，其與緊鄰農地之農業生產使用性質不相容者，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度不得少於三十公尺；設置特殊性工業區，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度以六十公尺為原則。

前項工業區周邊緩衝綠帶寬度不得低於十公尺。基地緊鄰森林區或特定農業區者，其緩衝綠帶寬度不得低於二十公尺。但公園、綠地及滯洪池等設施因規劃考量須設置於基地邊界者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。

第一項基地範圍毗鄰工業用地或工業區，經工業主管機關認定二者引進產業之使用行為相容，且經區域計畫委員會同意者，其毗鄰部分之緩衝綠帶或隔離設施寬度得予縮減，並應於其他範圍邊界依前二項規定留設等面積之緩衝綠帶或隔離設施。

第一項基地範圍緊鄰依水利法公告之河川區域、海域區、鐵路、大眾捷運系統、高速公路或十公尺寬以上之公路、已開闢之計畫道路，第二項緩衝綠帶得以等寬度之隔離設施替代並應加強植栽綠化。但緊鄰非高架式公路或道路之對向屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用者，不得以隔離設施替代。

第一項、第三項及前項所稱隔離設施應以具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、廣場、開放球場等開放性設施為限。

申請開發面積在十公頃以下之工業區，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，得以空地作為隔離設施，不受前項規定限制。其以空地為隔離設施者，該部分土地面積不予核給容積。

位屬工廠管理輔導法規定之群聚地區或依該法規定取得特定工廠登記面積達五公頃以上申請開發產業園區者，除設置特殊性工業區外，申請人檢討仍有無法依前六項規定留設緩衝綠帶或隔離設施之情形，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，得就基地非緊鄰農業用地側之緩衝綠帶或隔離設施寬度予以縮減，其最小寬度不得低於十公尺，並應視縮減程度配合調降基地之部分或全部範圍之開發強度。

工業區之開發得免依總編第十七點規定留設保育區。

第九編工業區細部計畫

十一、工業區內之道路系統，應依下列原則留設。但位屬工廠管理輔導法規定之群聚地區或依該法取得特定工廠登記面積達五公頃以上申請開發產業園區者，主、次要道路寬度得予酌減，其最小寬度不得低於八公尺：

(一) 主要道路：指連接各分區之主要進出口，或環繞全區及各分區以構成完整之道路系統。道路寬度不得低於十二公尺，全線並須予以植栽綠化。

(二) 次要道路：指主要道路以外構成各街廓之道路系統。道路寬度不得低於十公尺，並應視情況予以植栽綠化。

(三) 服務道路：指街廓內或建築基地內留設之服務性道路。道路寬度不得低於八公尺。

前項各款道路之容量應妥為規劃留設，以確保區內行車之順暢。

非都市土地開發審議作業規範總編第六點附件二、附件三修正規定（請參見 https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028093/ch02/type1/gov10/num1/images/Eg01.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028093/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf）

- 修正「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」部分規定，自即日生效。

附修正「社會住宅包租代管第三期計畫執行要點」部分規定

內政部令中華民國111年5月27日台內營字第1110807778號

社會住宅包租代管第三期計畫執行要點部分規定修正規定

五、受直轄市、縣（市）主管機關委任並提供第三點第三款及第四款服務項目之租屋服務事業得向直轄市、縣（市）主管機關申請之補助項目規定如下，並論件計酬，其最高補助金額依本辦法所定各項服務費用最高補助金額表及下列規定核給：

(一) 第三點第三款服務費用：

1、開發費：租屋服務事業與出租人簽訂包租契約，並與次承租人簽訂轉租契約後按件核給；包租契約未達一年者，開發費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。

2、包管費：租屋服務事業經出租人同意轉租並與其簽訂包租契約之管理期間，按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。

(二) 第三點第四款服務費用：

1、媒合費：租屋服務事業於媒合出租人與承租人雙方簽訂租賃契約後按件核給；租期未達一年者，媒合費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。

2、代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。

租賃期間內提前終止包租契約或租賃契約有租賃住宅市場發展及管理條例第十一條第二項規定或其他經主管機關認定不可歸責於租屋服務事業之事由者，不予追繳前項補助費用。

第一項第一款第一目開發費及第二款第一目媒合費於既有租賃案件減半核給。

九、本計畫之租賃住宅，其出租人以自然人或私法人為限，並應符合下列規定：

(一) 建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本，應符合下列情形之一：

1、主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」或「宿舍」字樣。

2、主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

3、非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零售業」，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

4、非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

(二) 不得為違法出租者。

(三) 租賃契約之出租人，不得為包租案次承租人或代租案承租人之家庭成員或直系親屬。

(四) 市場每月租金不得違反前點規定。

(五) 不得為社會住宅、合宜住宅及政府興辦之出租住宅。

(六) 應以一門牌為一租賃住宅出租，不得分租。但該租賃住宅曾為社會住宅包租代管第一期或第二期計畫租賃住宅者，不在此限。

(七) 應設置住宅用火災警報器及滅火器，且出租人應於租賃期間維護之；其未設置者，至遲應於轉租契約或租賃契約之起租日起三十日內設置。但因特殊事由無法於該期限內設置者，出租人得書面敘明理由，向直轄市、縣(市)主管機關申請展延，最長二個月，並以一次為限。

(八) 有設置燃氣熱水器，且為屋外式熱水器者，該熱水器應裝設於建築物外牆，或裝設於有開口且與戶外空氣流通之位置；其無法符合者，出租人至遲應於轉租契約或租賃契約之起租日起三十日內，裝設熱水器排氣管將廢氣排至戶外，或將該熱水器遷移至屋外，或更換為強制排氣式熱水器、電熱水器或太陽能熱水器。但因特殊事由無法於該期限內符合者，出租人得書面敘明理由，向直轄市、縣(市)主管機關申請展延，最長二個月，並以一次為限。

以未保存登記之建築物，提出合法房屋證明或經直轄市、縣(市)主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件，不受前項第一款規定之限制。

申請人得檢附相關文件證明租賃住宅範圍全部僅供居住使用，經直轄市、縣(市)主管機關認定者，不受第一項第一款第二日至第四目有關房屋稅單或稅捐單位證明文件全部按住家用稅率課徵房屋稅之限制。

十、申請加入本計畫為出租人者，應檢附下列文件：

(一) 出租人出租住宅申請書。

(二) 申請人為自然人，應備國民身分證正反面影本。但申請人為未成年者，得以戶口名簿或戶籍謄本替代；申請人為私法人，應備法人登記證明文件及其代表人之資格證明影本；申請人為外國人，應檢附中華民國居留證或護照等證明文件影本。

(三) 租賃住宅之建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本。

(四) 建物所有權人委任代理人提出申請者，代理人並應檢附授權書、備妥建物所有權人身分證明文件、代理人國民身分證正反面影本。

(五) 申請人為未成年者，由其父母雙方於第一款申請書內簽名或蓋章，父母依法不得代理時，由法院選任之特別代理人為之，或父母之一方不能行使權利時，由他方為之。父母離婚，未協議未成年子女權利義務之行使或負擔者，由父母雙方為之；有協議或經法院酌定者，依協議或法院裁判由一方或雙方共同任之。申請人為受監護或輔助宣告者，應依民法第七十六條或第十五條之二第一項第五款規定辦理。

(六) 社會住宅包租代管計畫租賃住宅調查表。

(七) 社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表。

十三、直轄市、縣（市）主管機關就租賃住宅市場租金評定方式，依租賃住宅所在區域規定如下：

(一) 臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市：依國家住宅及都市更新中心公告最近一年度社會住宅包租代管租金水準區間表評定，每坪月租金超出該區間表之單位月租金區間上限者或該表未規定租金水準區間之行政區依社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則評定，或依不動產估價師認可及簽注意見之租金評定之。

(二) 其餘縣（市）：依社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則評定，或依不動產估價師認可及簽注意見之租金評定之。

二十一、申請承租租賃住宅，應以申請人為承租人，並應具備下列各款條件：

(一) 中華民國國民在國內設有戶籍，且符合下列規定之一：

- 1、已成年。
- 2、未成年已結婚。

3、未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

4、年滿十八歲，且經法定代理人或監護人同意者。

(二) 申請人及家庭成員均無自有住宅。

(三) 申請人及家庭成員之所得及財產應低於住宅補貼對象一定所得及財產標準附表一所定每人每月平均所得、申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額及不動產限額。但遭受家庭暴力或性侵害需與相對人分居者，申請人得提出切結書或離婚訴訟等相關文件，切結不併入計算或審查家庭暴力或性侵害相對人及其配偶或直系親屬之年所得、財產、接受之政府住宅補貼。相對人之配偶或直系親屬，不包含申請人本人。

(四) 申請人為在地服務現任職務之最高職務列等在警正四階或相當於該職務列等以下之警消人員，不受前款規定之限制。

(五) 申請人或家庭成員依前點第一項規定申請承租者，不受第三款規定之限制。

(六) 申請時申請人及家庭成員均未接受政府其他住宅補貼，或申請人及家庭成員正接受政府其他租金補貼、為社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶，經申請人及家庭成員每人切結於起租日起自願放棄原租金補貼、承租社會住宅或政府興辦之出租住宅。但租金補貼整合案件之承租人，不在此限。

前項申請案件之審查，以申請日所具備之資格與提出之文件為審查依據及計算基準。但直轄市、縣(市)主管機關審查時，申請人持有住宅狀況、戶籍之記載資料或直轄市、縣(市)主管機關查證之相關文件經審查不符申請條件或有異動致不符申請條件者，應予以駁回。申請案件經直轄市、縣(市)主管機關審認符合申請條件者，申請人自審認之日起一年內具租賃住宅之承租資格。

申請人於簽訂轉租契約或租賃契約之日，其承租資格已逾前項有效期限者，租屋服務事業應協助申請人，檢具承租資格審查應備文件，經直轄市、縣(市)主管機關申請重新審認，符合第一項各款申請條件者，始得簽約承租租賃住宅。

二十二、符合前點承租資格條件之申請人為一般戶。

一般戶符合下列規定者，區分為第一類弱勢戶及第二類弱勢戶：

(一) 第一類弱勢戶：

1、申請人具本法第四條第二項第三款至第五款或第十二款身分之一者。

2、申請人或其家庭成員具本法第四條第二項第二款、第六款至第十一款或第十三款身分之一者。

(二) 第二類弱勢戶：申請人或其家庭成員具本法第四條第二項第一款身分者。

二十三、申請人向租賃住宅所在地之租屋服務事業申請承租住宅，應備文件規定如下：

(一) 民眾承租住宅申請書。

(二) 申請人之國民身分證正反面影本。

(三) 申請日前一個月內，申請人及家庭成員全戶戶籍謄本或新式戶口名簿影本；並應顯示個人記事欄內容；配偶分戶者，應並檢具全戶戶籍謄本或新式戶口名簿影本。但經補正者，不受該期間之限制。

(四) 申請日前一個月內，財政部國稅局查調之申請人及家庭成員全國財產稅總歸戶查詢清單。但經補正者，不受該期間之限制。

(五) 申請日前一個月內，財政部國稅局查調之申請人及家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單。但經補正者，不受該期間之限制。

(六) 申請人為無行為能力或限制行為能力者，應由其法定代理人或監護人為之，並檢附有權代理之證明文件。

(七) 代理人代為申請者，應檢附申請人之委託書及代理人之國民身分證正反面影本。

(八) 警消人員申請一般戶者，申請人需提供在地服務現任職務列等最高警政四階以下或相當職務列等之基層警消人員現職銓敘部審定函。

(九) 申請第一類或第二類弱勢戶之申請人，除檢附第一款至第七款文件，並應檢附下列相關證明文件之一：

1、申請第一類弱勢戶者

(1) 特殊境遇家庭：當年度直轄市、縣(市)主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。

(2) 育有未成年子女三人以上：

子女與申請人不同戶籍者，檢附該子女之戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，檢附申請日前一個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。但經補正者，不受該期間之限制。

(3) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲：直轄市、縣（市）社會福利主管機關出具之證明。

(4) 六十五歲以上之老人：戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、戶籍謄本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

(5) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害之相關證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。

(6) 身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。

(7) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本或全國醫療服務卡。

(8) 原住民：戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

(9) 災民：受災一年內經直轄市、縣（市）相關主管機關認定之文件影本。

(10) 遊民：經直轄市、縣（市）社政主管機關認定之文件影本。

(11) 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人：經相關主管機關認定之文件影本。

(12) 其他經直轄市、縣（市）主管機關認定之文件影本。

2、申請第二類弱勢戶者：

(1) 低收入戶：當年度低收入戶證明影本。

(2) 中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本。

前項第四款及第五款應備文件，可經社會住宅包租代管查核系統查調者，除

有特殊情形須以紙本申請文件審認者外，申請人得免附。

二十四、包租案租屋服務事業應與出租人簽訂包租契約租期為三年，再與次承租人簽訂轉租契約租期至少一年，到期得再續約，轉租契約租期最長至租屋服務事業與出租人之包租契約截止日止。但包租契約剩餘租期不滿一年者，續約租期得至包租契約截止日止。

代租案租屋服務事業應與出租人簽訂社會住宅代租代管委託租賃契約書及社會住宅代租代管委託管理契約書，委託管理期間自出租人與承租人簽訂社會住宅代租代管住宅租賃契約書之起租日起，至少一年，至多三年。出租人與承租人簽訂之租賃契約租期為一年，到期得再續約，每次續約租期為一年。但社會住宅代租代管委託管理契約書剩餘委託管理期間不滿一年者，續約租期得至管理契約書之委託管理期間截止日止。

出租人於租賃期間內或因提前終止租約，計畫期間得與其租屋服務事業申請轉換為包租案或代租案。但租賃期間內轉換或因提前終止租約解約後重新簽約，重新簽約之租期應延續原租期，並自租賃住宅加入本計畫之第一日起算，合計不得超過三年，且應重新簽訂包租案包租契約、轉租契約或代租案社會住宅代租代管委託租賃契約書、社會住宅代租代管委託管理契約書、社會住宅代租代管住宅租賃契約書。

二十五、包租案之包租契約得由出租人與租屋服務事業協議是否辦理公證；轉租契約應辦理公證。

代租案之租賃契約，得由租賃雙方協議是否辦理公證，經租賃雙方同意不辦理公證者，應於租賃契約書載明不辦理公證之事由。

依前二項辦理公證者，應於公證書載明逕受強制執行規定。

二十九、包租案次承租人及代租案承租人之租金補助應由租屋服務事業按期造冊向直轄市、縣（市）主管機關申請撥付，經直轄市、縣（市）主管機關審查後按期核撥予租屋服務事業再轉付租金補助予次承租人及承租人。

租屋服務事業依前項規定申請撥付租金補助應備文件規定如下：

- （一）租金補助申請書。
- （二）包租案租金補助申請清冊。
- （三）代租案租金補助申請清冊。

(四) 次承租人及承租人全額支付當期租金或由租屋服務事業代收轉付租金及代墊租金補助之證明文件。

包租案次承租人或代租案承租人因債務關係遭法院強制執行或因其他因素致帳戶無法使用者，得由其填具切結書，切結同意將租金補助費用撥入其指定人之銀行或郵政儲金帳戶後，以其指定人之銀行或郵政儲金帳戶作為核撥租金補助費用之帳戶。

三十一、包租案次承租人及代租案承租人於租賃期間承租資格，以申請時直轄市、縣(市)主管機關所審認之承租資格為準，不得申請變更。

包租案轉租契約之租期超過一年者，直轄市、縣(市)主管機關於轉租契約之起租日起，每屆滿一年時，應重新審查次承租人之承租資格，承租資格不符規定者，得繼續承租至原租期屆滿為止。

三十一之一、包租案次承租人或代租案承租人於租賃期間死亡，依下列規定之一辦理：

(一) 繼承人得主張終止租約，並於終止前三十日檢附相關事證以書面通知租屋服務事業。

(二) 原申請書表所列之家庭成員得檢附相關事證，申請變更為該租約之次承租人或承租人，並於原租賃期間內承受原租金補助，不須重新審查弱勢戶租金補助資格。

包租案或代租案之出租人於租賃期間死亡，依下列規定之一辦理：

(一) 繼承人應履行原包租契約或租賃契約，至租期屆滿為止。

(二) 繼承人為二人以上，且該租賃住宅為共同共有者，租屋服務事業應取得全體繼承人同意由各別之繼承人收取租金之比例或一位繼承人全額收取租金之證明。

第一項租約終止或變更改次承租人或承租人之情形，租屋服務事業應將租約終止或變更改次承租人或承租人之情形，報送直轄市、縣(市)主管機關備查。

三十二、租屋服務事業應於包租案轉租契約及代租案租賃契約到期二個月前，通知包租案次承租人或代租案出租人及承租人租約之到期日及調查租賃雙方是否繼續出租及承租之意願，並於租約到期一個月前，將意願調查結果通知租賃雙方，該通知及意願調查結果應留存備查。

前項之通知及意願調查，得以書面郵寄、電子郵件信箱、行動電話簡訊、即時通訊軟體以文字顯示方式為之。

包租案及代租案之租約到期申請續約者，次承租人及承租人之承租資格應重新審查，租屋服務事業應協助承租人及次承租人於租期到期一個月前檢具承租資格審查應備文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請重新審查，不符承租資格者，不得辦理續約。

三十三、直轄市、縣（市）主管機關應定期查核次承租人及其家庭成員與承租人及其家庭成員是否持有自有住宅，租賃期間持有自有住宅者得繼續承租至原租期屆滿為止。

三十三之一、租金補助期間，有下列情事之一者，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止租金補助，並依契約日數比例，追繳其溢領之租金補助：

- （一）轉租契約或租賃契約提前終止。
- （二）次承租人或承租人本人及其家庭成員持有自有住宅。
- （三）承租資格審查應備文件有虛偽或不實情事。
- （四）家庭成員重複接受二種以上住宅補助。
- （五）出租人為次承租人或承租人之家庭成員或直系親屬。
- （六）依第三十一點第二項規定重新審查次承租人之承租資格，不符第一類或第二類弱勢戶租金補助規定者。

溢領租金補助返還期限以一年為限；直轄市、縣（市）主管機關得視情形，同意承租人或次承租人分期返還，並以一年為限。返還溢領之租金補助不予計算利息。家庭成員溢領租金補助者應先行返還或分期返還後，承租人始得再受領租金補助。

三十五、租屋服務事業向直轄市、縣（市）主管機關申請服務費用者，其金額計算方式如下：

- （一）開發費：租屋服務事業與出租人簽訂包租契約並與次承租人簽訂轉租契約後按件核給；包租契約未達一年者，開發費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。每件租賃住宅開發費以補助二次為原則。申請開發費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、開發費申請清冊。
- 3、出租人出租住宅申請書。
- 4、民眾承租住宅申請書。
- 5、包租契約書影本。
- 6、轉租契約書影本。
- 7、承租人資格證明文件影本。
- 8、租金評定之文件及相關附件。
- 9、社會住宅包租代管計畫租賃住宅調查表。

(二) 包管費：租屋服務事業經出租人同意轉租並與其簽訂包租契約之管理期間，按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。申請包管費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、包管費申請清冊。
- 3、關懷訪視情形表。
- 4、轉介急難救助情形表。
- 5、住宅修繕通報及溝通辦理情形表。
- 6、糾紛諮詢紀錄表。
- 7、包租案賦稅優惠清冊。

(三) 媒合費：租屋服務事業於媒合承、出租雙方簽訂租賃契約後按件核給；租期未達一年者，媒合費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。每件租賃住宅媒合費以補助三次為限。申請媒合費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、媒合費申請清冊。
- 3、出租人出租住宅申請書。
- 4、民眾承租住宅申請書。

- 5、租賃契約書影本。
- 6、承租人資格證明文件影本。
- 7、租金評定之文件及相關附件。
- 8、社會住宅包租代管計畫租賃住宅調查表。
- 9、社會住宅代租代管委託租賃契約書。
- 10、社會住宅代租代管委託管理契約書。

(四) 代管費：租屋服務事業於租賃契約管理期間按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。申請代管費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、代管費申請清冊。
- 3、關懷訪視情形表。
- 4、轉介急難救助情形表。
- 5、住宅修繕通報及溝通辦理情形表。
- 6、糾紛諮詢紀錄表。
- 7、代租案賦稅優惠清冊。

三十六、住宅出租修繕獎勵費補助申請及應備文件規定如下：

(一) 申請規定：

- 1、包租案自出租人與租屋服務事業包租契約之起租日起始得修繕，並應於簽訂轉租契約後，於轉租契約之租賃期間內申請補助；代租案自出租人與承租人租賃契約之起租日起始得修繕，並應於租賃期間內申請補助。
- 2、出租人於包租契約或租賃契約之起租日前二個月內及其租賃期間設置或更換，符合第九點第一項第七款、第八款規定之設備者，其費用得申請補助之。但應於轉租契約或租賃契約之租賃期間提出申請。
- 3、租賃住宅有下列情形之一者，得申請補助：
 - (1) 修繕包租契約、轉租契約及租賃契約之租賃標的現況確認書載明之附屬設備項目。

(2) 出租人換修出租住宅必要之設施設備。

(3) 修繕符合修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第八條所定設施設備項目。但修繕之設施設備項目，不含公寓大廈之共用部分、約定專用部分及約定共用部分。

(4) 包租契約、轉租契約及租賃契約之租賃期間，設置於租賃住宅內之緊急照明燈。

(5) 代租案投保居家安全相關保險；其最高補助金額及投保規定，比照包租案於第六點第四款及第三十八點規定。

4、申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全與違反建築法及消防法等公共安全相關規定。

5、出租人已領取之住宅出租修繕獎勵費補助，因租賃契約或包租契約之租賃期間內提前終止租賃契約或包租契約者，經查證提前終止包租契約或租賃契約之事由屬可歸責於出租人者，直轄市、縣（市）主管機關應自該租賃契約或包租契約提前終止日之次日起，按該包租契約或租賃契約之契約年度日數比例核給住宅出租修繕獎勵費補助，溢領者，應由租屋服務事業協助向出租人追繳，並繳還直轄市、縣（市）主管機關。

(二) 應備文件：

1、代收代付費用申請書。

2、包租案住宅出租修繕費申請清冊。

3、代租案住宅出租修繕費申請清冊。

4、住宅出租修繕費申請書。

5、出租住宅所有權人修繕同意書。

6、租賃契約影本。

7、修繕前、後之照片。

8、修繕住宅之原始憑證：應為領有營利事業統一編號之公司或商號所開立之統一發票或免用統一發票商號所開立之收據正本或影本。

三十七、公證費補助申請及應備文件規定如下：

(一) 申請規定：

1、包租案：

(1) 包租契約不補助公證費。

(2) 轉租契約得申請補助公證費。

2、代租案得申請補助公證費。但租賃契約書載明不辦理公證者，視同自願放棄當次補助公證費。

(二) 應備文件：

1、代收代付費用申請書。

2、包租案公證費申請清冊或代租案公證費申請清冊。

3、公證費收據。

4、公證書影本。

5、公證之租賃契約書或轉租契約書影本。

三十八、居家安全相關保險費補助申請及應備文件規定如下：

(一) 申請規定：

1、包租案應投保居家安全相關保險。但出租人檢具切結書載明不投保之理由或保險業者不受理或無法核保之相關證明者，不在此限。居家安全相關保險，至少應包含特殊事故房屋跌價補償保險、住宅火險及地震基本保險。租屋服務事業應協助出租人與保險業者於簽訂包租契約次日起三十日內簽訂居家安全相關保險契約，且最遲應於轉租契約之起租日起三十日內起保，該保險業者、產品名稱及險種代號，以中央主管機關公告者為限。保險業者基於業務自主、成本考量及契約自主，得與出租人協議是否核保及保險額度。

2、出租人與租屋服務事業於簽訂包租契約前，已具前目規定之居家安全相關保險者，得按其保險期間涵蓋轉租契約之契約年度日數比例補助保險費，並應於保險期間迄日之三十日前完成續保，續保之保險期間至少至轉租契約之迄日為止，並得按該續保之保險期間涵蓋轉租契約之契約年度日數比例補助保險費。但補助金額與該契約年度已核給之保險費補助金額合計最高以新臺幣三千五百元為限。

(二) 應備文件：

- 1、代收代付費用申請書。
- 2、居家安全相關保險費申請清冊。
- 3、保險單影本。
- 4、保險單收據副本。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028098/ch02/type2/gov10/num4/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

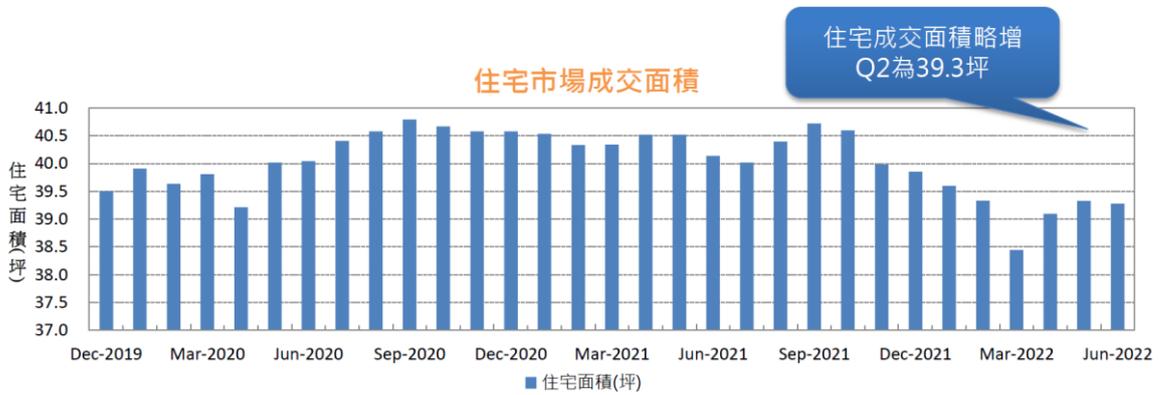
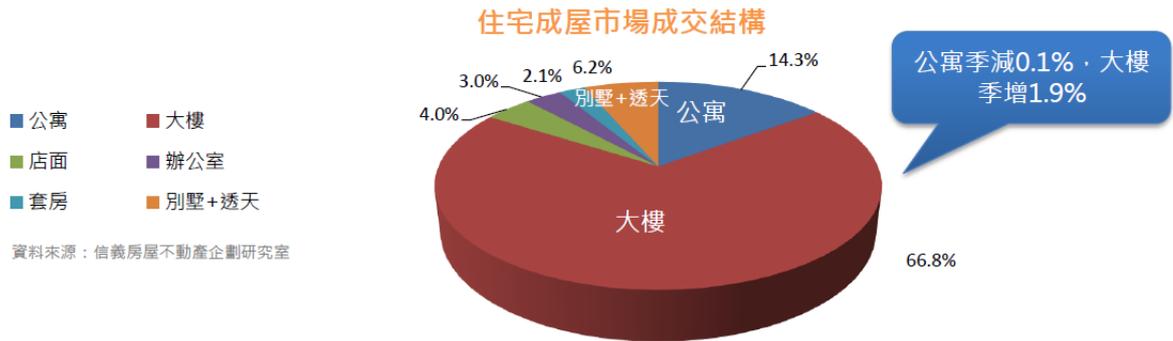


圖 8 台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化

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
2022年4月	33.0	22.2	39.1
2022年5月	31.0	22.3	39.3
2022年6月	32.0	22.5	39.3

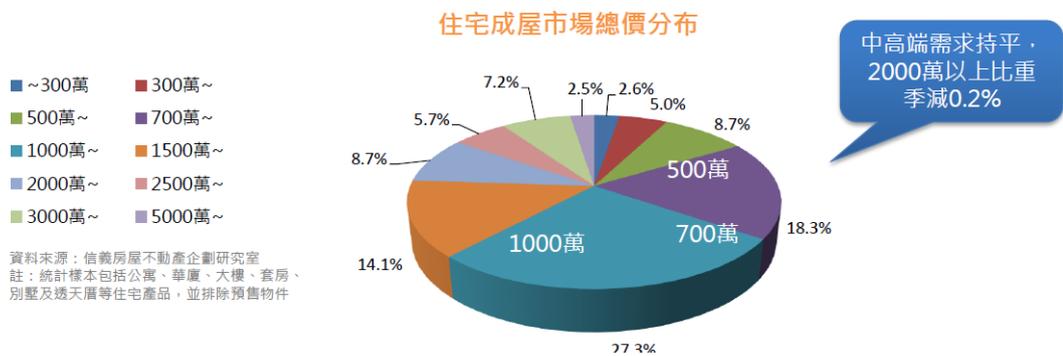
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
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%
13.8%	68.5%	3.4%	2.8%	2.0%	6.2%
14.0%	68.6%	3.5%	2.5%	1.9%	6.2%
14.2%	68.7%	3.4%	2.4%	2.1%	6.0%

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



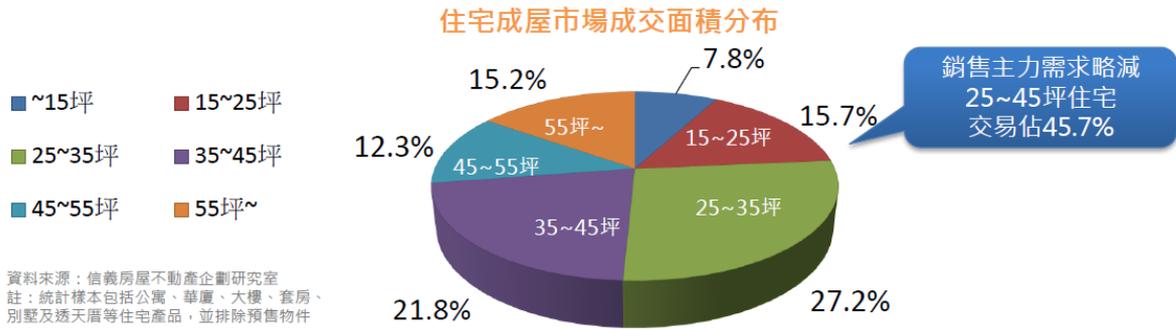
近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬 以下	300萬 ~ 500萬	500 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%
2022年4月	2.4%	4.7%	8.5%	18.3%	26.5%	16.1%	8.5%	5.2%	7.1%	2.7%
2022年5月	2.2%	4.4%	8.5%	17.7%	26.2%	16.6%	8.8%	5.7%	7.2%	2.7%
2022年6月	2.6%	4.8%	8.2%	17.4%	25.5%	17.8%	8.6%	5.4%	7.3%	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



近一年住宅產品面積分布變化

月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2021年7月	8.0%	14.0%	26.2%	20.5%	13.6%	17.6%
2021年8月	8.0%	13.6%	25.5%	20.7%	14.8%	17.5%
2021年9月	7.5%	13.1%	25.1%	21.7%	15.1%	17.5%
2021年10月	6.7%	13.4%	24.6%	23.0%	15.2%	17.0%
2021年11月	6.6%	14.1%	25.2%	22.8%	14.9%	16.3%
2021年12月	6.8%	15.0%	25.1%	21.8%	14.7%	16.6%
2022年1月	7.0%	15.4%	26.4%	20.6%	14.1%	16.5%
2022年2月	7.8%	15.5%	26.2%	21.0%	13.3%	16.2%
2022年3月	7.8%	15.7%	27.2%	21.8%	12.3%	15.2%
2022年4月	7.7%	15.8%	25.3%	21.8%	13.5%	15.9%
2022年5月	7.4%	15.6%	25.4%	21.4%	13.5%	16.6%
2022年6月	8.2%	15.2%	24.7%	21.0%	14.5%	16.3%

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年第二季信義房價指數

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	台南	高雄	台灣
2022	Q2	124.71	134.06	150.61	194.92	161.26	176.67	151.19	139.94
2022	Q1	122.02	130.82	142.99	189.76	156.80	173.34	146.05	136.94
增減率(qoq)		2.20%	2.48%	5.33%	2.72%	2.84%	1.92%	3.52%	2.18%
2021	Q2	115.12	116.94	127.54	143.28	134.92	144.17	121.45	121.93
增減率(yoy)		8.33%	14.64%	18.09%	36.04%	19.52%	22.54%	24.49%	14.77%

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年第二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	台南	高雄
2021	Q2	61.62	40.68	24.50	27.19	23.84	24.46	21.58
	Q3	61.89	41.61	25.41	28.58	25.00	25.35	22.39
	Q4	64.06	43.79	27.23	31.77	26.38	27.61	23.98
2022	Q1	65.31	45.51	27.47	36.00	27.71	29.41	25.95
	Q2	66.75	46.64	28.93	36.98	28.50	29.98	26.87

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276.5億元，較前季驟減19.2%。買家聚焦辦公大樓及廠辦產品，兩者交易金額達151.8億元，佔比54.9%，以投資收益為主，包括環泥建設開發及坤慶國際開發以34.9億元買下統一國際大樓部分辦公樓層，領航家投資以30.7億元打包長虹豐匯商業科技大樓。此外本季最大筆交易為統一企業基於資產配置營運，斥資59億元取得統一國際大樓部分商場持分。

受到央行房價抑制政策及升息等動作頻頻，市場氣氛轉為觀望，土地市場缺少大額交易，交易金額僅264.7億元，較上一季銳減43.8%，以建設公司及金融保險業為主要買家，包括富邦人壽以26.5億元買進新竹縣湖口鄉丁種建築用地、國產建材以20.8億元購入內湖區舊宗段科技工業區土地，及遠東商銀以20.1億元買進信義區特定業務區土地。

經歷今年3月央行升息，投資人出手力道不如去年，漸有放緩現象，而央行於6月16日再度宣布升息半碼，買家更趨審慎評估房地產資金配置，然賣家如抱持價格的堅持，買賣雙方拉鋸戰將使交易量明顯放緩。

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)
統一國際大樓	台北市 信義區	統一企業	環泥建設 開發、坤慶 國際開發	零售	59.0
統一國際大樓	台北市 信義區	環泥建設 開發、坤慶 國際開發	統一企業	辦公	34.9
長虹豐匯商業 科技大樓	台北市 內湖區	領航家投資	長虹建設	辦公	30.7
台中市外埔區 廠房	台中市 外埔區	自然人	達運	工業 廠房	22.9
新竹縣新豐鄉 廠房	新竹縣 新豐鄉	全興工程	三陽工業	工業 廠房	12.0

資料來源：戴德梁行研究部

肆、辦公市場

辦公大樓市場於本季迎來玉山銀行敦北第二總部大樓，帶來約8,700坪之新供給，為全棟自用。本季整體空置率為4.2%，呈現持平。各區互有消長，然變動幅度均不大，以西區下降1.0個百分點為最多，敦南區下降0.8個百分點次之。隨4月國內疫情爆發，租賃需求相對冷淡，多持觀望態度，租賃個案以小面積為主。

受疫情升溫影響，租賃需求暫緩，本季辦公大樓租金呈現持平。全市平均租金維持在每月每坪2,620元，以信義區每月每坪3,220元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。

在本土疫情陰霾下，外商公司辦公室租賃評估暫緩。然因應疫情，企業啟動備援辦公計畫，機動承租共享辦公室。步入後疫情時代，加上新創公司崛起，共享辦公室將持續蔚為潮流。

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	7.6%	0	2,250
南京松江區	41,200	1.0%	0	2,130
敦北民生區	232,400	8.8%	0	2,360
敦南區	95,100	0.3%	0	2,420
信義區	343,800	2.2%	31,100	3,220
台北市	759,300	4.2%	31,100	2,620

資料來源：戴德梁行研究部

伍、零售市場

4月下旬疫情急遽升溫，致零售業營收表現呈現兩極。累計至2022年4月，綜合商品零售業營業額年增3.1%。受惠於疫情所帶動的生鮮食品及民生物資需求，超級市場年增13.4%；受限於因疫情升溫所流失的購買人潮，百貨公司營業額僅年增0.2%；便利商店及零售式量販業營業額分別年增1.3%及4.9%。

西門商圈空置率創下歷史新高，空置率上升致23.1%，商圈核心漢中街不敵疫情，連鎖彩妝、飾品及飲料店相繼退出。中山南京商圈新增「元大方圓」一樓店面供給，已有銀行進駐，本季空置率微幅上升至9.7%。部分藥妝店及服飾店退出忠孝商圈，由飲料店及鞋店替補，空置率維持16.9%，與上季持平。

疫情期間，百貨業者積極改裝既有店鋪、重新規劃櫃位，並加強布局網路通路服務。下半年內需消費市場景氣回溫，端視疫情逐步脫離高原期，迎來人潮回流商機。

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%	8,000~13,000
中山南京商圈	9.7%	6,500~11,000
西門商圈	23.1%	9,000~14,000

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

第二季西湖段空置率上升0.2個百分點至3.9%，主要係用戶租約到期遷出，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7.1%，主要為傳播資通服務業承租利豐大樓約700坪，服飾品牌增租亞太經貿廣場C棟約120坪，餐影業承租瑞典科技中心約190坪；舊宗段空置率上升0.1個百分點，空置率為13.6%。

本季文德段租金微幅上漲，每月每坪1,090元，西湖段及舊宗段租金則持平，西湖段租金每月每坪1,530元，舊宗段租金每月每坪990元。本季內湖科技園區僅有零星交易個案，華景電通以1.48億元購置睿峰光能總部約180坪，每坪均價約79萬元。各段售價行情則呈平穩，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。

在升息走勢下，部分屋主考量在價格有所支撐的情況下出脫自用資產，並以售後租回方式處分，試探市場接受度，然其關鍵在於售後租回的租期及租金。另近期也出現部分資金投放在內湖科技園區周邊具地緣關係的內湖潭美段，以整棟全新廠辦大樓做為資金停泊站。

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	3.9%	-	1,530
文德段	7.1%	-	1,090
舊宗段	13.6%	-	990

資料來源：戴德梁行研究部