

台北市不動產估價師公會  
2022年第4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2023年02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 .....	30
伍、	零售市場 .....	31
陸、	工業市場 .....	32

# 表目錄

表1	買賣移轉棟數統計表.....	4
表2	大宗成交統計.....	29
表3	台北市各區辦公大樓平均租金 .....	30
表4	台北市主要商圈平均租金.....	31
表5	台北市主要廠辦租金.....	32

# 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

通膨及升息壓力持續全球終端需求，產業鏈持續庫存調整，加上中國大陸疫情惡化干擾消費及生產活動，外需明顯走弱，2022Q4外銷訂單金額為1,577.1億美元，季減7.1%、年減18.1%，連續兩季負成長。內需方面，隨防疫管制全面放寬，加上入境逐步免除隔離，民間消費持續擴張。

由於出口低於預期，Q4經濟成長率概估值為-0.86%，2022全年經濟成長率也降為2.43%，創六年來最低。景氣指標持續下滑，11、12月均現藍燈，綜合判斷分數12分，領先與同時指標下跌，顯示景氣明顯疲弱。

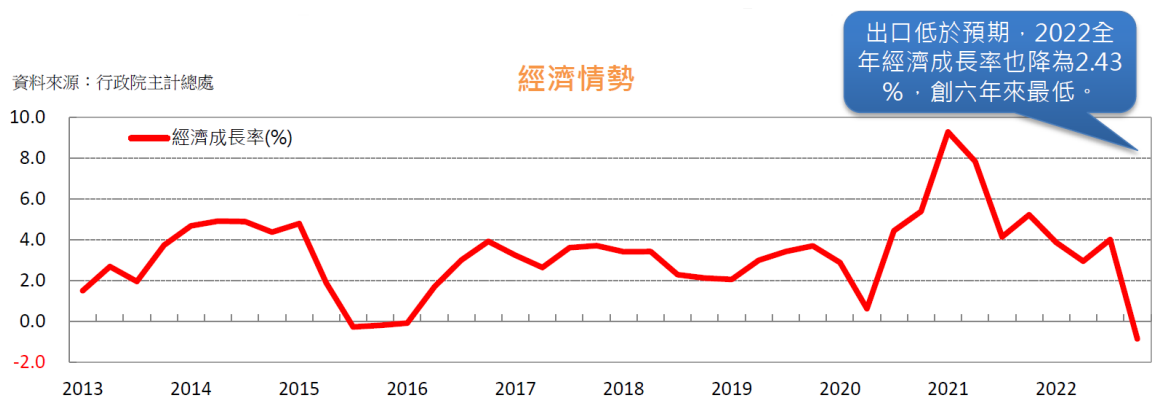


圖 1 台灣近年經濟成長率變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

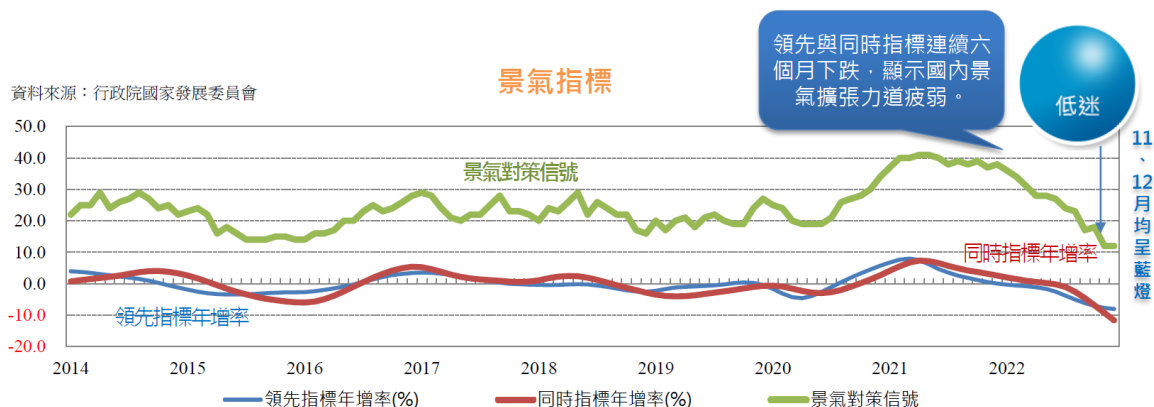


圖 2 台灣近年景氣指標變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

資金方面，由於近期受到外資淨匯出以及放款與投資年增率下降影響，M1B與M2年增率分別為4.14%及7.06%，持續緊縮。

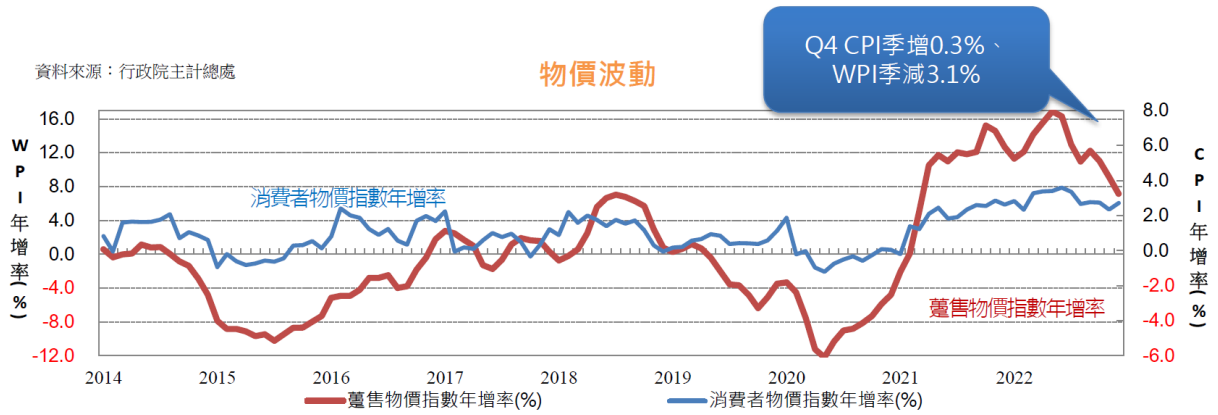


圖3 台灣近年物價指數年增率變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

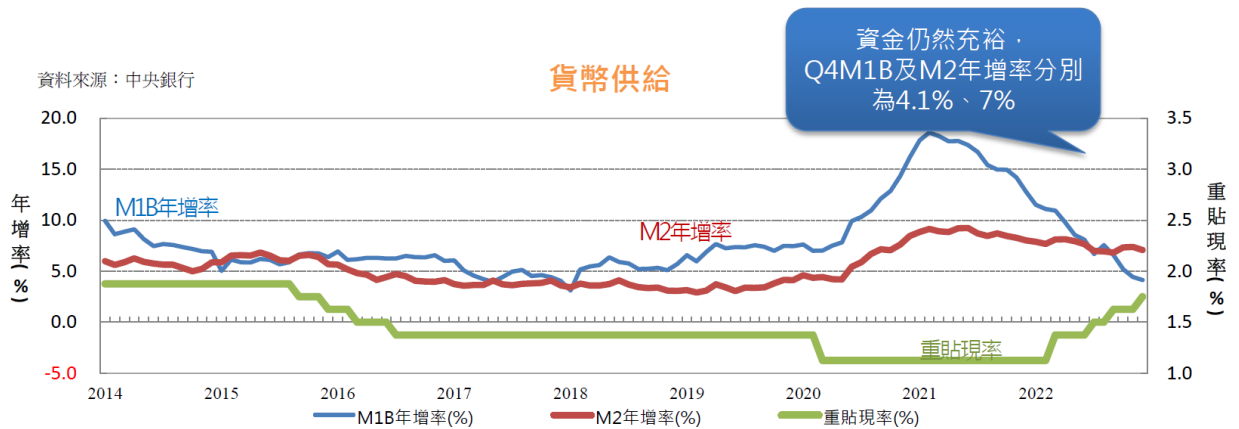


圖4 台灣近年貨幣市場指標變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯



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，全球股市仍受美國升息影響，資金偏向移往美元資產布局，國內股市依舊震盪，10月受到中國二十大政治因素影響，股市觀望氣氛濃厚，交易量能大減，11月又因美國通膨放緩科技股反彈、外資賣壓減輕、資金回流等因素，單月飆漲近1930點左右，漲幅逾14.9%。最終2022年全年加權指數重挫4081點，跌幅約22%，以14137.69點作收，為2009年以來最差表現。

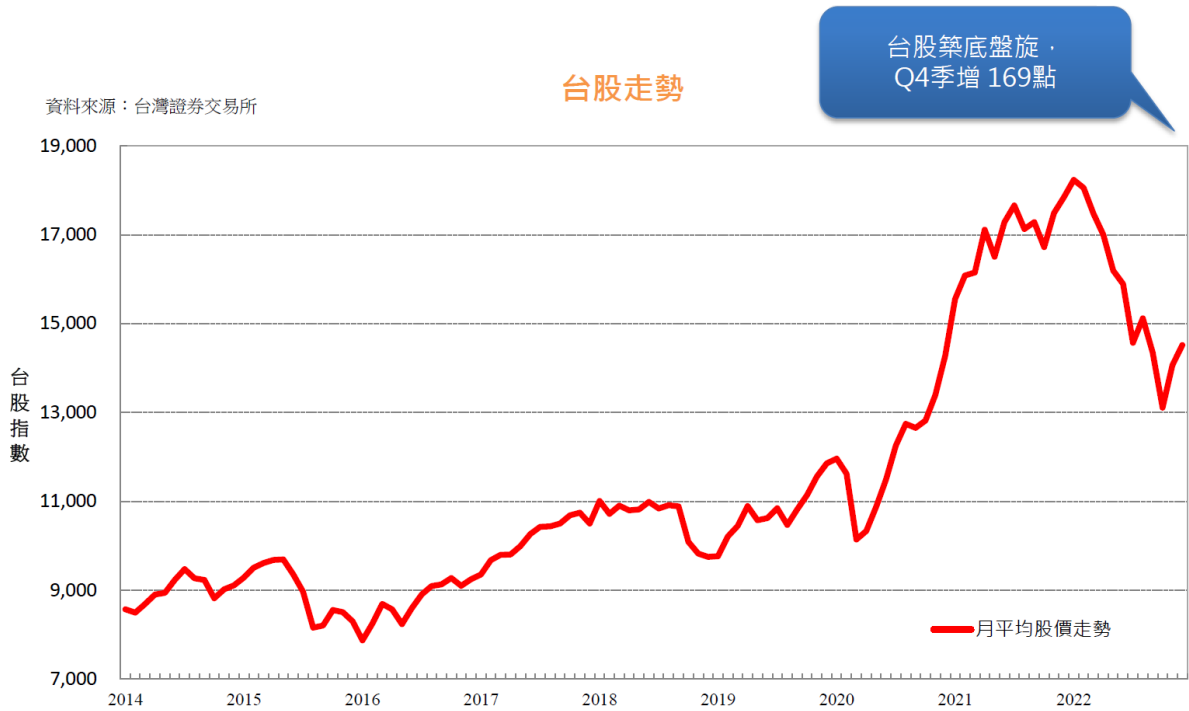


圖 6 台灣近年台股加權指數走勢  
信義房屋不動產企研室分析編輯

總體市場利空消息盤旋，Q4房市則有地方選舉干擾、央行第四次升息、打炒房條例箭在弦上，再加上台股續弱等的影響，買氣仍維持低檔，2022Q4全台移轉量為7.42萬棟，較上季增加1.4%，比去年同期減少25.3%，六都同步衰退，新北市、高雄市量縮幅度明顯。有待股市回彈，政策明朗落實信心回穩後，才能期待較明顯的回溫。

Q4全台房價指數季減1.74%，年增7.62%，各主要都會區始現跌幅，僅高雄市仍持續走升。Q4建照量較Q3減少2.28%，累計全年新增逾18萬棟，持續創下歷年同期新高，市場新增供給持續增加。今年Q2以來房市受到許多利空因素導致買氣觀望量縮，進而抑制房價；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

升息與股災等利空因素影響，買氣觀望，Q4買賣移轉季增1.4%，年減25.3%。

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 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
2022 Q3	6,467	13,285	10,684	11,577	5,610	8,367	73,129
2022 Q4	6,042	13,077	10,728	13,279	4,980	8,032	74,170
對上一季	-6.6%	-1.6%	0.4%	14.7%	-11.2%	-4.0%	1.4%
對去年同期	-24.7%	-36.1%	-22.7%	-10.5%	-25.3%	-40.9%	-25.3%

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「國有非公用不動產標租作業要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產標租作業要點」部分規定

財政部令中華民國111年9月16日台財產管字第11140009090號

國有非公用不動產標租作業要點部分規定修正規定

三、國有非公用不動產，無預定用途者，得辦理標租。

被占用國有非公用不動產無下列情形之一者，得逕按現狀辦理標租：

- (一) 經標租機關排除占用收回後，原占用人再度占用。
- (二) 標租機關已知占用人因占用涉有犯罪嫌疑，經司法警察調查、司法機關偵查或審理中，尚未結案。
- (三) 依確定判決或與確定判決同一效力之執行名義應返還，尚未完成執行。
- (四) 原有合法使用契約關係，因違反約定經標租機關撤銷、終止、解除契約，未騰空返還。
- (五) 原依財政部規定辦理一年以下委託經營，委託經營期限屆滿，未經騰空收回。
- (六) 影響國土保安或公共安全等占用情節重大。
- (七) 第二十五點各款規定情形。

國有非公用不動產於一百零四年六月十二日（含）以後被占用，且無前項各款情形者，以其原有合法使用契約關係，該契約關係非因違反約定經標租機關撤銷、終止、解除契約而消滅，始得逕按現狀辦理標租。

前項所定原有合法使用契約關係，不包含占用人原與標租機關簽訂之委託管理或認養契約。

七、國有非公用土地及建築改良物一併標租時，應收取年租金，並以土地年租金及建築改良物年租金合計總額競標，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項土地及建築改良物，得一併標租與租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）



轉租與次承租人居住使用。

年租金底價應參考市場行情查估，且不得低於逕予出租之年租金。但依前項規定標租，其底價按逕予出租之年租金計算，經公告標租二次無人投標者，標租機關視需要得於前次底價之百分之十範圍內酌減底價重新辦理標租，並以酌減一次為限。

年租金按得標之年租金計收，除依第二項規定標租外，得標後因逕予出租之租金率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，逕予出租之年租金高於得標之年租金時，尚未簽訂租約者，改按逕予出租之年租金計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按逕予出租之年租金計收。

九、標租機關應於標租不動產前辦妥下列各項作業：

(一) 選定標的：篩選得辦理標租之不動產。屬公共設施用地或已依都市計畫法、非都市土地使用管制規則規劃供特定目的使用之土地者，應洽詢主管機關確認租賃期限內無興闢、撥用或使用需要。

(二) 查對資料：查對產籍、登記謄本、地籍圖、都市計畫土地使用分區證明等資料。

(三) 勘查：依國有非公用不動產勘查作業程序有關規定辦理。

(四) 計算、查估競標底價。

(五) 公告：於開標前十四日至十六日，在所在地通行報紙摘要刊載公告三天，並於標租機關網站公告。但依第七點第二項規定標租，或有預先廣告傳播必要者，得於開標前一至二個月公告。

(六) 現場標示：於現場適當位置設置標示牌，或公告定期派員引領參觀。國有非公用不動產於辦理地籍分割前，得將一筆土地（或一棟建築改良物）之部分，以約計面積辦理標租。

十一、凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體（以下簡稱其他權利主體）者，均得參加投標。但國有非公用土地標租作農作、畜牧或養殖使用者，投標人限年滿十六歲之中華民國國民或外國人民；依第七點第二項規定標租，投標人限符合租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條

例) 規定之包租業。

前項外國人民參加投標，應受土地法第十七條及第二十條之限制；大陸地區人民、法人，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前，禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

十二、投標人參加投標，應依下列規定填具投標單及繳納投標保證金：

(一) 投標單應記載事項如下：

1、載明標號、投標人資格（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、外僑居留證或外國護照號碼、國內聯絡電話號碼及住址。法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名）、標的物、投標金額、承諾事項及附件，並蓋章。

2、投標金額應用中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於競標底價。

3、投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。

4、二人以上共同投標時，應註明各人使用部分，未註明者，視為均等，並應指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人。

5、前點第一項但書國有非公用土地標租作農作、畜牧或養殖使用者，投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章（雙親均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之一方，並應檢附戶籍資料）。

(二) 繳納投標保證金：

1、按競標底價百分之十計算（計至千位），金額未達新臺幣（以下同）一萬元者，以一萬元計算。

2、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人欄位為標租機關或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

3、前目票據受款人欄位非標租機關者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

(三) 投標方式：投標單連同投標保證金票據及應檢附文件依投標須知規定方式密封後，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達標租機關指定之郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

(四) 參觀開標：投標人可於開標當時到場參觀。

依第七點第二項規定標租，投標人應依投標須知規定加附資格證明文件，且不適用前項第一款第四目共同投標規定。

十四、標租機關開標時，應依下列規定辦理：

(一) 派員會同監標人員（監標人員由標租機關主計人員或由其首長指定有關單位人員任之）於開標時間前一小時向郵局取回投標單函件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，並就各標號最高投標金額及次高投標金額者進行審查，經審查有投標無效者，則按投標金額高低依序遞補審查，並逐標公布所有投標人及其投標金額。

(二) 審查時應注意下列事項：

- 1、投標單及投標保證金票據是否齊備。
- 2、投標單及投標保證金票據是否符合規定。

(三) 有下列情形之一者，投標無效：

- 1、未檢具投標單或投標保證金票據。
- 2、投標保證金金額不足或其票據不符第十二點第一項第二款規定。
- 3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於競標底價、或未以中文大寫。
- 4、投標人為未成年人，未依第十二點第一項第一款第五目規定投標。
- 5、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識。
- 6、投標單之格式與標租機關規定之格式不符。
- 7、投標單內另附條件或期限。
- 8、投標人資格不符規定。

(四) 決標：以有效投標單中，投標金額最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標者有二標以上相同時，比照辦理。有二人以上投標，如得標人因故喪失得標資格時，標租機關應通知次得標人依照最高標金額取得得標權。

(五) 得標人放棄得標者，其繳納之投標保證金予以沒收。

(六) 開標後，除得標人外，投標保證金票據由未得標人依投標須知規定方式領回。

(七) 投標人所繳投標保證金之收取發還事項，應指定出納人員辦理。

(八) 填寫開標紀錄及標租情形報告表。

十七、得標人應於繳清前點第一項、第二項規定應繳之全額或四成(含)以上之訂約權利金(以下簡稱應繳之訂約權利金)及全額履約保證金之日起算二十日內與標租機關簽訂租約。起租日期為簽訂租約之次月一日，並應於租約內明訂。

得標人以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達標租機關之日期為履約保證金繳清之日。

租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

(一) 依約定繳交訂約權利金分期款、年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

(二) 土地及建築改良物一併標租者，租期屆滿，除依第三十六點之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租，或依第三十六點之二規定由承租人續租外，承租人應騰空返還。

公證後涉有需變更事項，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前二項公證費用，除本要點另有規定外，由標租機關及承租人各半負擔。

十七之一、依第七點第二項規定標租，標租機關應於簽訂租約時，提供承租人同意租賃物全部轉租之同意書，並載明租賃物範圍、租賃期間及得終止租約之事由。

十八、標租不動產，除本要點另有規定外，標租機關不辦理點交；以約計面積辦理標租者，標租機關應於簽訂租約前，會同得標人確認租賃物範圍並製成會勘紀錄。但標租不動產為原管理機關負責看管者，由標租機關會同原管理機關辦理會勘事宜。

依第七點第二項規定標租，標租機關應於簽訂租約之日起算十日內與承租人會同點交，作成點交紀錄，並依下列規定辦理：

(一) 屬原管理機關負責看管者，會同三方點交。

(二) 以約計面積辦理標租者，點交時確認租賃物範圍，並納入紀錄。

標租不動產地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理並負擔相關費用。

土地及建築改良物一併標租者，其重新接(復)水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔，並自起租日起由得標人負擔標租不動產之大樓管理費(包含公共水、電費，以下同)，標租機關或原管理機關已先行繳付部分，標租機關應通知得標人於繳交履約保證金時一併繳納。

十九、得標人於繳交訂約權利金及履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，標租機關得將投標保證金退還予全體繼承人(或指定之代表人)、監護人或輔助人，通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權。

前項次得標人願取得得標權者，應於通知送達之次日起依下列規定辦理：

(一) 標租不動產屬區分所有建物者，三十日內一次繳清應繳之履約保證金；其餘標租不動產應於三個月內自費檢附檢測土壤報告，並於標租機關同意備查送達之次日起三十日內，一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金，並準用第十四點之一至第十六點、第十七點及第十八點規定。

(二) 六個月內得自行負擔費用申請辦理複丈或實測，逾期不予受理，並準用第二十一點規定。

二十、決標後尚未簽訂租約前，得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，其所繳之投標保證金予以沒收，由標租機關通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權：

(一) 依投標單所填投標人或代理人(或法定代理人)住址寄送之通知書無

法送達或被拒收。

(二) 未依第十四點之一規定檢附文件，送經標租機關同意備查。

(三) 逾第十六點第一項、第二項規定期限不繳或未繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。

(四) 逾第十七點第一項規定期限未簽訂租約。

前項次得標人願取得得標權者，依前點第二項規定辦理。

簽訂租約後，標租機關發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之訂約權利金、年租金及履約保證金，除承租人於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三十七點及第三十八點辦理。

標租機關依第一項及前項規定沒收投標保證金、訂約權利金、年租金或履約保證金額度，以得標人或承租人依本要點應繳納之投標保證金、訂約權利金、年租金或履約保證金金額為限，溢繳部分應予退還。

二十四、承租人逾期繳交訂約權利金分期款或年租金時，標租機關應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計，最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。

承租人居期未繳交訂約權利金分期款，經標租機關限期催繳仍不繳交時，標租機關應限期承租人將未到期之訂約權利金一併提前繳交。

第一項欠繳之年租金，承租人確實無力一次繳清者，標租機關得於加計違約金後，准予分期繳納，其期數由標租機關酌情決定。但最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

二十七、租賃關係存續期間，有下列情形之一者，標租機關得收回部分標租不動產，並通知承租人騰空返還及變更租約：

(一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。

(二) 政府實施國家政策或都市計畫有收回必要。

(三) 標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。

(四) 因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地

或未照原位置分配。

標租機關依前項第四款都市更新變更租約之時間點如下：

(一) 未參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。

(二) 參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

第一項收回部分標租不動產，標租機關應按比例無息退還已收取之訂約權利金、年租金及履約保證金，其計算方式如下：

標租土地之訂約權利金退還金額 = (收回土地面積 ÷ 原出租土地面積) × 訂約權利金額 × (騰餘出租日數 ÷ 租期日數)

標租土地之年租金退還金額 = (收回土地面積 ÷ 原出租土地面積) × 當期已繳交之年租金 × (當期騰餘出租日數 ÷ 當期總日數)

土地及建築改良物一併標租之年租金退還金額 = (收回建築改良物面積 ÷ 原建築改良物面積) × 當期已繳交之年租金 × (當期騰餘出租日數 ÷ 當期總日數)

履約保證金退還金額 = (收回土地或建築改良物面積 ÷ 原出租土地或建築改良物面積) × 履約保證金金額

前項履約保證金退還，屬標租土地者，騰餘之履約保證金金額不得低於二十萬元。

三十一、租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，除依第三點及第四點第一項第三款辦理現狀標租基地，得標人自簽訂租約起租日起算二年內不得轉讓者外，應敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合第十一點之資格證明文件，徵得標租機關同意後，始得辦理。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓當月租金額二倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

承租人轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，於轉讓之日（指訂立契約日）起算一個月內會同受讓人向標租機關申請換約續租。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

依前二項申請換約續租之應備文件及處理方式如下：

(一) 申請人應檢具原租約、原承租人之身分證明文件及租賃權轉讓契約書

影本或切結書。租賃權轉讓契約書影本或切結書，應由原承租人蓋用與原租約相同之印章、經公證人公證或認證、或其他表明轉讓租賃權真意之方式辦理。

(二) 轉讓租賃權換約續租之租約，租期起日為申請轉讓之日，租期訖日除另有規定外，為原租約屆滿日。租約應辦理公證，公證費用由受讓人負擔。

(三) 前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

(四) 租賃關係存續期間，承租人依規定及租約約定轉讓租賃權，其已繳交之履約保證金，於受讓人提供同額之履約保證金後，無息退還。

承租人依第二十八點之一經標租機關同意辦理地上建物抵押權設定，該建物倘遭拍賣由第三人拍定取得，同意由拍定人單方依租約約定向標租機關申請換約續租，不受前三項之限制。

承租人租用土地及建築改良物者，不得轉讓租賃權。違者，標租機關應終止租約。

三十二、租賃關係存續期間承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起算六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期。

全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

繼承人未依第一項規定申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額為限。繼承人拒絕或逾期未繳納違約金，標租機關應終止租約。

三十三、承租人應以善良管理人之注意，依租約約定使用及保管租賃物，防止土壤及地下水受污染，並依下列事項辦理：

(一) 閒置土地於簽訂租約後三個月內，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄妥為保存，並依租約約定辦理。

(二) 有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：



- 1、堆置雜物。
- 2、掩埋廢棄物。
- 3、破壞水土保持。
- 4、造成土壤及地下水污染。
- 5、作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。
- 6、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但按上述現狀辦理標租者，不在此限。
- 7、殯葬相關設施。但土地使用分區為殯儀館用地或編定殯葬用地，現況已供殯儀館、禮廳及靈堂使用辦理現狀標租者，不在此限。
- 8、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- 9、土石採取，或為土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
- 10、其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃物於租賃關係存續期間經發現其土壤或地下水遭污染者，概由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。

租賃關係存續期間，標租機關得派員至現場巡查租賃物使用情形。經標租機關書面通知，承租人無正當理由不配合辦理者，標租機關應通知承租人於一個月內繳納當月租金額一倍之違約金並限期配合辦理巡查，承租人屆期未配合辦理，標租機關得終止租約。

三十三之一、依第七點第二項規定標租，其承租人於轉租前應確保租賃物合於居住使用。

承租人與次承租人簽訂轉租契約時，應依租賃條例規定向次承租人提供第十七點之一規定之轉租同意書等文件，並於轉租契約載明租賃物範圍、租賃期間及得終止租約之事由。

承租人應依租賃條例規定於簽訂轉租契約之次日起三十日內，將轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知標租機關。

承租人將租賃物轉租與次承租人居住使用後，應執行租賃住宅管理業務（以

下簡稱管理業務），並作成紀錄妥為保存，提供標租機關查詢或取閱。

標租機關發現承租人未依規定辦理者，依下列方式處理：

（一）未依第一項或第四項規定辦理：通知承租人限期改善，屆期未改善者，標租機關得終止租約。

（二）未依第二項或第三項規定辦理：通知直轄市、縣（市）主管機關依租賃條例相關規定處理。

三十五、租賃關係存續期間，有下列情形之一者，標租機關得終止租約：

（一）舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。

（二）政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。

（三）標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。

（四）承租人未依約定期限繳交訂約權利金分期款、違約金、積欠租金達法定期數之總額或未按時繳交大樓管理費，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。

（五）承租人解散或死亡而無法定繼承人。

（六）承租人違背租約約定使用租賃物，經標租機關通知限期改善，屆期未改善。

（七）承租人不繼續使用或騰空地上物申請終止租約。

（八）因標租機關收回部分標租不動產或不可歸責於承租人之原因，致標租不動產不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約。

（九）因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。

（十）經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作農作、畜牧、養殖或作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租。

（十一）目的事業主管機關通知應收回。

（十二）租約有需變更事項，承租人不配合辦理公證。

（十三）其他依本要點規定得終止租約。

（十四）依其他法令規定得終止租約。

標租機關依前項第九款都市更新終止租約之時間點如下：

(一) 未參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。

(二) 參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

三十六之一、一百零二年十二月二十七日（含）以後一併標租之非公用土地及建築改良物，標租機關無其他處分利用計畫，於租期屆滿前，重新辦理標租並完成決標時，承租人得依決標之年租金優先承租及簽訂新租約。

前項重新標租，承租人得標或優先承租者，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第三十七點及第三十九點有關應返還租賃物並停止使用之限制，且免附第十四點之一規定文件。

承租人有意優先承租者，應於租期屆滿六個月以前申請標租機關重新辦理標租，申請期限由標租機關於租約內明訂。

標租機關依第一項重新辦理標租，承租人得依決標之年租金優先承租者，準用第四十二點規定。

三十六之二、依第七點第二項規定標租，不適用前點規定，其承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約，並依租約約定提出相關文件，經標租機關查無其他處分利用計畫，以及承租人無欠繳租金或相關費用，且無重大違約情事者，得視管理業務執行情形按原租約約定條件換約續租，並以一次為限。

標租機關同意承租人換約續租前，得請直轄市、縣（市）主管機關提供相關資訊，作為審查參考。

第一項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第三十七點及第三十九點有關應返還租賃物並停止使用之限制。

續租之年租金按原租約所定租金計收。

三十九、標租不動產於租期屆滿或租約終止時，除依第三十六點之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租，或依第三十六點之二規定由承租人續租外，承租人應返還租賃物並停止使用，無優先承租或續租權利，且不得向標租機關要求任何補償。

標租土地承租人，除符合第三十六點第一項第一款規定外，應於租期屆滿或

租約終止之次日起一個月內拆除、騰空非屬國有之地上物及掩埋之廢棄物，檢附檢測土壤報告；土地及建築改良物一併標租者，除依第七點第二項規定標租，應依租賃條例相關規定及租約約定處理外，承租人應於租期屆滿或租約終止之次日起七日內辦理騰空及清除掩埋之廢棄物，檢附檢測土壤報告。但標租不動產屬區分所有建物，或情況特殊難以辦理土壤污染檢測經標租機關同意者，免附。

承租人未依前項規定辦理者，標租機關得依租約約定拆除地上物，並代為辦理土壤污染檢測，所需處理費用由承租人負擔。

承租人依第二項規定期限內返還租賃物者，不計收使用補償金。逾期未辦理者，自租約消滅之日起至地上物處理完成止，標租土地按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金；土地及建築改良物一併標租者，照年租金換算日租金額之二倍計收使用補償金。

四十、本要點之公告、投標須知、投標單、投標專用標封、租約、開標紀錄、標租情形報告表、願負土壤污染改善整治等責任之切結書、轉租同意書、土地使用權同意書、標租不動產會勘紀錄、開啟信箱紀錄、點交紀錄、執行管理業務紀錄之內容與格式，及表明轉讓租賃權真意方式、檢測土壤污染報告檢測項目，由國產署定之。

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg028176/ch04/type2/gov30/num10/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028176/ch04/type2/gov30/num10/Eg.pdf)）

- 修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第十四點、第二十二點，並自即日起生效。

附修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第十四點、第二十二點

財政部令中華民國111年8月22日台財產改字第11150003460號

國有非公用土地設定地上權作業要點第十四點、第二十二點修正規定

十四、辦理國有非公用土地設定地上權，應限制地上權人不得將土地出租或出借他人作建築使用。

公開招標設定地上權，地上權人將土地出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

專案提供設定地上權，地上權人經徵得中央目的事業主管機關同意，並符合下列規定者，得將土地或地上建物出租或出借他人使用：

(一) 土地出租或出借他人作非建築使用。

(二) 地上建物於總樓地板面積十分之一範圍內出租或出借他人使用。但有下列情形之一者，不在此限：

1、將附設停車設備及停車場設施出租或出借，並免予計入出租（借）範圍。

2、符合中央目的事業主管機關視產業發展需求，於設定地上權契約約定之出租（借）樓地板面積比例。

(三) 未違反設定目的。

(四) 使用存續期間之末日未超過地上權存續期限末日。

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。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。

(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。

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg028158/ch04/type2/gov30/num6/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028158/ch04/type2/gov30/num6/Eg.pdf)）

● **修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」部分規定，並自即日生效。**

**附修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」部分規定**

財政部國有財產署令中華民國111年10月31日台財產署改字第1115000476號

國有非公用土地參與都市更新注意事項部分規定修正規定

二、都市更新主管機關為劃定更新地區或單元，徵詢範圍內國有土地（含公用及非公用土地，下

同）是否有使用計畫或同意劃入時，屬公用土地部分，執行機關應請其逕洽各該管理機關，並依

第三點規定辦理；屬非公用土地部分，執行機關應先查明國有非公用財產管理系統資料後，依下

列規定函復：

(一) 原則同意劃入。但經選定設定地上權、或報經主辦機關同意辦理改良利用者，不同意劃入。

(二) 符合處理原則第三點第三項得主導辦理都市更新者，研議是否主導辦理都市更新。

前項國有非公用土地依處理原則第八點第一項規定應參與分配更新後之房地者，執行機關函

復時應一併函請徵詢時之申請人或實施者於舉辦都市更新事業計畫公聽會前，提供先期規劃（含產

品定位）草案，及與執行機關洽商建築規劃與權利分配等事宜。

四、更新單元範圍內國有土地符合處理原則第三點第三項規定者，執行機關得知私有土地所有權人

申請自行或委託實施都市更新事業時，應向都市更新事業申請人表達國有土地將研議是否主導辦理

都市更新。

八之一、執行機關依處理原則第八點第一項第三款規定函詢中央及地方住宅主管機關評估作社會住

宅使用，倘中央及地方住宅主管機關均有使用需求，應以中央住宅主管機關之需求為優先。

九、執行機關依處理原則第九點第一項第一款第四目規定委託進駐機關參與後續都市更新進程時，

應副知都市更新主管機關及實施者，後續召開相關會議時同時通知執行機關及進駐機關，由進駐機

關提出辦公廳舍建築規劃設計需求及辦理驗收、點交更新後房地等。

執行機關依處理原則第九點第一項第二款通知需用機關辦理撥用及委託需用機關參與後續都

市更新進程時，除有事業計畫實施後始得辦理撥用之合理事由，另適時通知需用機關撥用外，應敘

明於事業計畫核定前辦竣撥用，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例

（以下簡稱都更條例）規定參與都市更新（含提出社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後

房地等）。

十四、執行機關應依下列規定申請分配：

(一) 依處理原則第八點第一項規定申請分配。但處理原則民國一百零六年六月二日修正生效前，

事業計畫未核定且執行機關已與實施者完成協調權利變換分配者，不在此限。

(二) 權利變換計畫於都市更新主管機關核定前，依實施者提供之國有土地更新後權利價值，作為

應分配之權利價值。

(三) 實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。

(四) 國有土地總面積達二千平方公尺者，以申請分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土

地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。

(五) 實施者通知選配房、地時，如未檢附權利變換計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，

要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。

(六) 申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：

1、更新前國有土地主要所在區位。

2、邊間優先。

(七) 更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之

各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。

(八) 申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，

並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。

(九) 依處理原則第八點申請分配權利金，執行機關得與實施者協議分配權利金時間點，並請實施



者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。

(十) 更新單元內如有已簽訂買賣契約，辦理分期繳價之國有非公用土地，應依承購人意見或委託

其辦理申請分配更新後房、地。其他未辦結之申購案件，得就該等土地應分配權利價值，單獨申請

分配。

有下列情形之一者，得不受前項第六款申請分配位置規定限制：

(一) 與其他權利人申請標的相同，經執行機關請實施者協調處理不成，執行機關另申請分配未與

他人重複之位置時。

(二) 依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，

執行機關需調整分配標的時。

依第一項第六款申請分配，與其他權利人申請標的相同，經實施者協調處理不成，且申請之

分配單元須補繳差額價金時，得按該部分更新後應分配權利價值分配權利金。

依處理原則第八點第一項評估作中央機關辦公廳舍，並經主辦機關依處理原則第九點第一項

第一款規定調配核定進駐機關者，得配合進駐機關需求申請分配更新後房、地，不受第一項第六款

至第八款規定限制。

二十二、內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助

之地區，範圍內之國有非公用土地，執行機關依下列規定辦理：

(一) 先期規劃期間：

1、適時出席相關規劃會議，依產籍資料表達土地管理使用情形，及出席行政院或內政部都市更新

推動小組會議，確定整體開發策略及都市更新實施方式，並表達倘以權利變換方式實施都市更新，

且屬依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案，國有土地更新後可分配樓地板面積達二千平方公

尺並無涉有償撥用者，規劃作中央機關辦公廳舍需求。經辦理先期規劃機關同意者，函請主辦機關

調配。

2、範圍內有國有公用土地，函詢管理機關是否保留公用，倘公用用途廢止，於移交主辦機關接管

前，依第三點第二項規定辦理。

(二) 先期規劃完成，經內政部確定須配合暫緩處分：

1、應依確定之整體開發策略及都市更新實施方式辦理。

2、自接獲須暫緩處分之國有非公用房、地標的明細或清冊函之日起，停止受理申購及辦理標售作

業。已公告標售者，應予停標；原已受理申購之案件，應予註銷。但已通知繳款之案件，應繼續辦

理至結案。

3、暫緩處分之國有非公用房、地，倘有辦理標租、委託經營、改良利用或綠美化之利用者，應由

需地機關敘明辦理方式及期程，報請行政院或內政部都市更新推動小組同意後辦理。

4、倘內政部確定無須暫緩處分，執行機關應請相關機關函告解除暫緩處分之國有非公用房、地標

示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg028206/ch04/type2/gov30/num5/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028206/ch04/type2/gov30/num5/Eg.pdf)）

## 貳、台灣都會區住宅市場分析

### 一、住宅市場交易指標

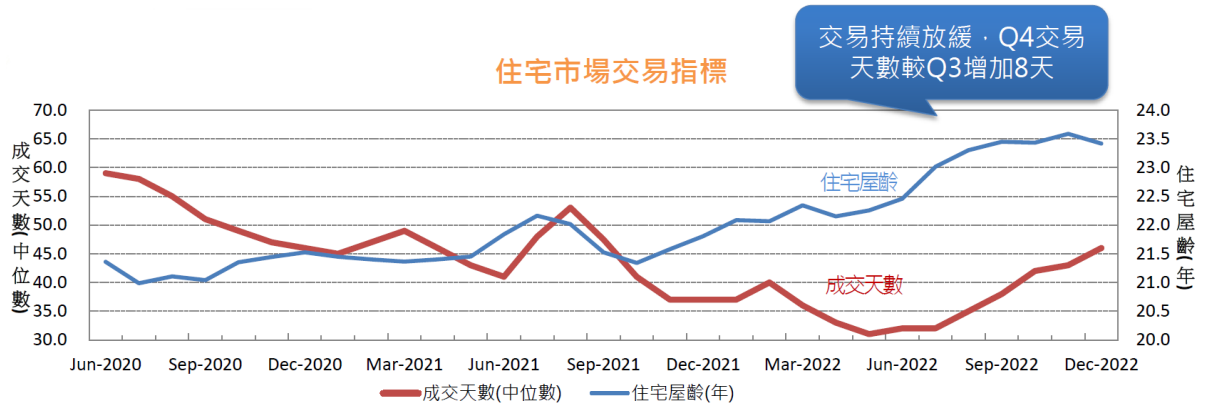


圖 7 台灣都會區住宅市場近年市場交易指標變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

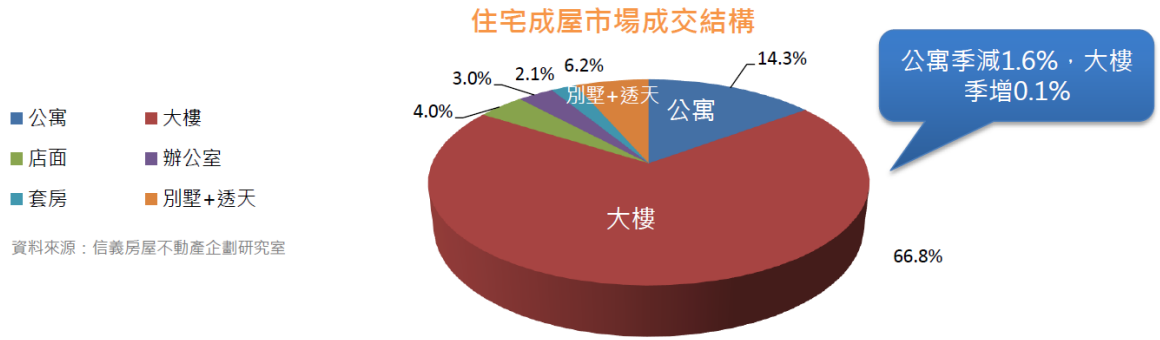
### 二、住宅市場交易面積



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**

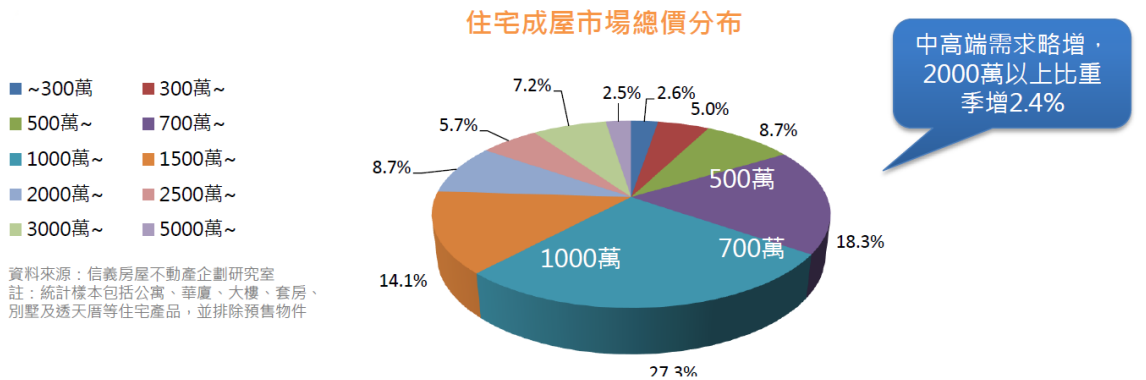
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2022年1月	37.0	22.1	39.6
2022年2月	40.0	22.1	39.3
2022年3月	36.0	22.3	38.4
2022年4月	33.0	22.2	39.1
2022年5月	31.0	22.3	39.3
2022年6月	32.0	22.5	39.3
2022年7月	32.0	23.0	37.8
2022年8月	35.0	23.3	37.2
2022年9月	38.0	23.4	37.2
2022年10月	42.0	23.4	37.5
2022年11月	43.0	23.6	37.9
2022年12月	46.0	23.4	38.5

**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
14.3%	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%
15.1%	67.2%	3.5%	2.3%	2.6%	6.2%
15.6%	66.5%	3.5%	2.5%	2.6%	6.1%
16.1%	65.9%	4.0%	2.8%	2.2%	6.0%
15.5%	65.5%	3.7%	3.2%	2.2%	6.6%
16.0%	65.1%	3.4%	3.4%	2.2%	6.4%
14.5%	66.0%	3.2%	3.2%	2.7%	6.9%

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

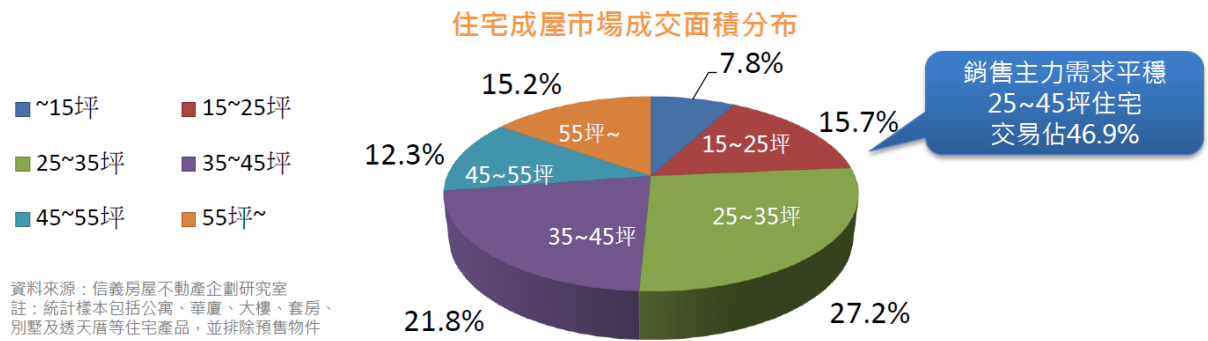


**近一年住宅產品總價分布變化**

月份	300萬 以下	300~ 500萬	500 ~700萬	700~ 1000萬	1000~ 1500萬	1500~ 2000萬	2000~ 2500萬	2500~ 3000萬	3000~ 5000萬	5000萬 以上
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%
2022年7月	3.0%	5.2%	8.2%	17.3%	26.0%	17.5%	8.1%	5.1%	7.1%	2.4%
2022年8月	3.6%	5.3%	8.1%	17.2%	26.9%	16.3%	8.2%	5.2%	6.9%	2.2%
2022年9月	3.4%	5.1%	8.3%	17.4%	26.8%	15.7%	8.2%	5.5%	7.3%	2.4%
2022年10月	3.0%	5.1%	8.6%	16.6%	27.0%	14.6%	9.1%	6.2%	7.7%	2.0%
2022年11月	2.5%	5.4%	8.4%	17.2%	25.5%	15.4%	8.7%	6.5%	8.1%	2.2%
2022年12月	3.0%	5.0%	8.1%	17.4%	24.9%	15.8%	9.3%	6.4%	7.8%	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



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~
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%
2022年7月	10.0%	15.3%	26.2%	20.9%	13.0%	14.4%
2022年8月	10.2%	16.0%	26.2%	21.1%	13.8%	12.7%
2022年9月	9.5%	16.8%	27.1%	21.2%	13.0%	12.4%
2022年10月	8.7%	16.7%	26.3%	21.1%	14.1%	13.1%
2022年11月	8.9%	16.1%	26.8%	20.2%	13.3%	14.7%
2022年12月	9.2%	14.7%	26.4%	20.5%	13.7%	15.6%

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年第四季信義房價指數

全台多數都會區  
實質房價指數現跌幅

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄	台灣
2022	Q4	125.29	135.54	151.42	203.75	164.90	177.16	154.05	142.06
2022	Q3	127.50	136.71	153.12	213.20	169.39	187.07	147.54	144.58
增減率(qoq)		-1.74%	-0.86%	-1.11%	-4.43%	-2.65%	-5.30%	4.42%	-1.74%
2021	Q4	119.68	125.87	141.74	167.43	149.30	162.73	134.94	132.00
增減率(yoy)		4.68%	7.68%	6.83%	21.69%	10.45%	8.87%	14.16%	7.62%

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年第四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	Q4	69.54	40.41	22.95	26.82	26.32	18.39	20.93
2022	Q1	70.90	42.00	23.16	30.40	27.64	19.59	22.66
	Q2	72.46	43.04	24.39	31.22	28.42	19.96	23.45
	Q3	74.08	43.89	24.80	34.15	29.86	21.14	22.89
	Q4	72.79	43.51	24.52	32.64	29.07	20.02	23.90

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

第四季投資市場交易金額總計293.8億元，比去年同期縮減36.5%。本季交易總額集中於前三大筆交易案，其合計即佔總交易額的42.3%，且皆位於台北市的辦公/廠辦大樓。本季最大筆交易為寶元建設以45.9億元，取得位於北投士林科技園區的廠辦大樓；其次為宏普建設以40.8億售出位於內湖科技園區舊宗段之全棟廠辦大樓；第三為台新銀行以37.7億元購入明台產險大樓。值得一提的是第六大交易由保力達以14.51億元取得位於信義計畫區的統一國際大樓15樓，平均單價超過210萬元/坪，創下全台辦公大樓交易單價的歷史新高。

回顧2022年，投資市場累積總額達1,258.1億元，較去年下降17.6%，終止了連續三年的正成長，表現出明顯的回檔趨勢，但全年仍站穩1,000億元關卡。全年度交易產品聚焦於產業發展需求之辦公、廠辦及工業廠房，合計佔比高達88%。

本季土地交易總金額為308.7億元，較去年同期減少59.8%。本季新北市辦理之土地標售最受矚目，包含新莊區之特定產業專用區及八里區之娛樂專用區，其脫標金額合計即佔本季總交易額之51%，顯見公部門土地標售仍占重要地位。

回首2022全年，土地市場交易金額僅1,718億元，較去年下降41.6%，其中公有土地標售仍維持一定水準，惟私人成交金額明顯萎縮。

因整體市場環境及國際經濟情勢仍充滿不確定性，且升息循環未止，買方投資態度更趨謹慎，但賣方價格尚未鬆動。展望2023年將呈現保守氛圍，但短期交易餘溫尚存。

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)
樂富中心	台北市 士林區	寶元建設	華固建設	廠辦	45.90
宏普國貿No.2	台北市 內湖區	宏楷投資、 新妍投資	宏普建設	廠辦	40.80
明台產險大樓	台北市 大安區	台新銀行	明台產物 保險	辦公	37.67
長榮海運大樓	桃園市 蘆竹區	長榮海運	長榮國際	廠辦	30.00
長榮企業大樓	桃園市 蘆竹區	長榮海運	長榮國際	廠辦	17.43
統一國際大樓	台北市 信義區	保力達	中信金控	辦公	14.51

資料來源：戴德梁行研究部



## 肆、辦公市場

第四季台北市A級辦公大樓空置率為3.8%，較上季微幅上升0.1個百分點。其中南京松江區及敦北民生區分別下降0.8及0.6個百分點，反之敦南區及信義區分別上升0.6及0.5個百分點；各區域間消長互見，整體空置率仍屬低點。受市場供給不足影響，全年胃納量僅10,600坪。

因市場短期供給仍屬不足，本季辦公大樓租金微幅上漲。本季租金較上季微幅上漲0.4%，全市平均租金每月每坪2,640元，以信義區每月每坪3,270元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。頂級A級辦公室行情持續攀漲，致使信義區租金連季上升。

展望後疫情時代，部分企業常態性施行實體/遠距之混合辦公模式，彈性租期及面積之辦公空間蔚為風潮。其中商務中心及共享辦公室可提供客製化租賃機制與彈性化使用空間，並可於ESG、SDGs及綠色金融行動方案3.0之浪潮及規範下，協助企業減碳轉型與落實永續發展目標。與此同時，部分傳統辦公室租戶選擇重新裝修及縮編，或因應當代辦公需求與提升企業形象搬遷至優質辦公室。總體而言，符合企業主期望之辦公空間仍一位難求。

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	6.4%	18,300	2,250
南京松江區	41,200	0.0%	0	2,150
敦北民生區	232,400	6.7%	12,900	2,370
敦南區	95,100	1.1%	13,700	2,420
信義區	343,800	2.8%	42,500	3,270
台北市	759,300	3.8%	87,400	2,640

資料來源：戴德梁行研究部

## 伍、零售市場

隨著疫情漸趨常態化，零售業營收持續穩定增長。統計2022年1至11月，綜合零售業營業額為1兆2,744億元，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年增7.6%；其中百貨公司時逢週年慶檔期買氣穩定，惟去年上半年受限於疫情限制而基期較低所致，營業額年增15.8%；而超級市場及便利商店受惠於疫情常態化後之雙十連假及世足賽熱潮，營業額分別年增2.3%及5.6%；量販店業營業額年增1.5%。

疫情爆發後，房東釋出調降租金的善意陸續見效，加上國境重啟後對觀光人潮的期待，各主要商圈空置率順勢下降。西門商圈因可預期旅客將逐漸回流，伴手禮店、餐飲及服飾店回填，空置率下降至18.6%，與上季相比下降2.6個百分點。忠孝商圈租金表現持平，「lululemon」及「LUSH」等國際品牌相繼進駐，空置率降至11.6%。本季中山南京商圈無顯著變動，表現依舊穩健，空置率微幅下降0.7個百分點，來到3.9%。

2022年商圈空置率達到高峰後，隨著下半年防疫政策及邊境控管逐步解封下，已出現轉折。惟交通部預期2023年來台觀光人數僅能復到2019年半數水準，因此各商圈雖可期待外國旅客回流，仍需持續依靠內需基本盤，等待消費力道逐漸增強，零售市場才能贏來春暖花開。

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	11.6%	8,000~12,000
中山南京商圈	3.9%	6,500~11,000
西門商圈	18.6%	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

第四季西湖段空置率上升0.5個百分點至3.0%，主要係金融軟體服務業退租，增加約900坪空置面積；而文德段空置率下降0.5個百分點至5.5%，主要為資訊軟體服務業增租欣鑽科技大樓約210坪，金融業於亞太經貿廣場(A)約600坪收回自用；舊宗段空置率上升0.4個百分點，空置率為12.9%，主要因部分產業退租，增加約1,060坪空置面積。

本季租金價格持平，西湖段租金每月每坪1,535元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪995元。各段售價行情亦呈持平，西湖段每坪約61-75萬元、文德段每坪約47-55萬元、舊宗段每坪約44-53萬元。其中，宏楷投資及新妍投資以40.8億元購入在建工程預售之全棟宏普國貿No.2最受市場矚目。

受升息影響、總體經濟景氣不明確影響，投資及自用型買方出價漸趨保守，市場交易量減少。內科部分廠辦大樓空置去化速度趨緩，廠商租賃市場冷，租金走勢預期持平。西湖段於2024年將有5,400坪新供給，預期短期內空置增加。

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	3.0%	-	1,535
文德段	5.5%	-	1,100
舊宗段	12.9%	-	995

資料來源：戴德梁行研究部