



不動產估價月刊
108年2月

中華民國不動產估價師公會全國聯合會



編輯企劃委員會

理事長：張能政

主任委員：遲維新

副主任委員：汪也乃、黃小娟、張慧珍

委員：劉逸柏、李泰利、蔡文哲

執行秘書：林艾雯、簡汝嫻

出刊日期：108年2月15日

目 錄

壹、 相關指數	02
一、 建築工程類物價指數表	02
二、 五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率	08
三、 過去一年五大銀行平均基準利率	08
四、 稅務專用之消費者物價指數	09
五、 租金指數(消費者物價房租類指數)	10
六、 住宅價格指數	10
七、 房價綜合趨勢分數(分)	11
八、 房價所得比(倍)	12
貳、 總體經濟資訊	13
一、 國內外經濟情勢分析	13
二、 景氣指標	15
三、 採購經理人指數	17
四、 消費者信心指數	21
參、 不動產技術公報	22
肆、 相關法規及法令	50
伍、 不動產相關新聞	75

壹、相關指數

一、 建築工程類物價指數表

不動產估價技術公報第四號營造或施工費標準表修正版已於 107 年 11 月 12 日經內政部台內地字第 1070069788 號函准予備查，修正版的基準日期為 107 年 4 月 1 日，故本建築工程類物價指數表(第四號公報使用)之基期已調整為民國 107 年 4 月，請各位大不動產估價師留意此項變動。有關第四號公報詳細內容請上全聯會網站查詢。

行政院主計總處發佈之物價統計月報自 107 年 1 月起改以 105 年為基期。

第四號公報建築工程類物價指數表

中華民國不動產估價師公會全國聯合會彙整

資料來源：物價統計月報 108 年 1 月 577 期

表 5 - 1 營造工程物價指數

基期：民國 98 年 7 月=100

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
民國 88 年	77.06	79.40	62.20%	65.64%
民國 89 年	76.69	78.80	61.90%	65.15%
民國 90 年	75.92	77.46	61.28%	64.04%
民國 91 年	77.52	78.47	62.57%	64.87%
民國 92 年	81.14	81.60	65.49%	67.46%
民國 93 年	92.60	93.35	74.74%	77.17%
民國 94 年	93.24	93.95	75.26%	77.67%
民國 95 年	100.00	100.00	80.72%	82.67%
民國 96 年				
1 月	103.62	103.88	83.64%	85.88%
2 月	104.53	104.90	84.37%	86.72%
3 月	106.08	106.72	85.62%	88.23%
4 月	107.69	108.38	86.92%	89.60%
5 月	108.45	109.29	87.54%	90.35%
6 月	109.44	110.12	88.34%	91.04%
7 月	109.57	110.03	88.44%	90.96%

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
8 月	109.83	110.11	88.65%	91.03%
9 月	110.56	110.64	89.24%	91.47%
10 月	111.94	112.06	90.35%	92.64%
11 月	112.23	112.37	90.59%	92.90%
12 月	114.10	114.08	92.10%	94.31%
民國 97 年				
1 月	116.52	116.51	94.05%	96.32%
2 月	119.08	119.12	96.12%	98.48%
3 月	123.57	122.54	99.74%	101.31%
4 月	126.64	125.27	102.22%	103.56%
5 月	128.94	127.47	104.08%	105.38%
6 月	132.17	130.36	106.68%	107.77%
7 月	132.34	130.33	106.82%	107.75%
8 月	130.63	127.88	105.44%	105.72%
9 月	126.30	123.04	101.95%	101.72%
10 月	122.15	118.52	98.60%	97.98%
11 月	117.23	113.17	94.62%	93.56%
12 月	115.42	111.29	93.16%	92.01%
民國 98 年				
1 月	114.63	110.53	92.53%	91.38%
2 月	114.53	110.57	92.44%	91.41%
3 月	112.82	108.94	91.06%	90.06%
4 月	112.50	108.86	90.81%	90.00%
5 月	112.35	108.91	90.69%	90.04%
6 月	112.35	108.92	90.69%	90.05%
7 月	112.72	109.35	90.98%	90.40%
8 月	113.40	110.10	91.53%	91.02%
9 月	113.98	110.81	92.00%	91.61%
10 月	113.19	110.03	91.36%	90.96%
11 月	112.98	109.70	91.19%	90.69%
12 月	113.48	109.97	91.60%	90.91%

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
民國 99 年				
1 月	114.66	111.26	92.55%	91.98%
2 月	115.13	111.71	92.93%	92.35%
3 月	116.40	112.80	93.95%	93.25%
4 月	118.91	115.57	95.98%	95.54%
5 月	118.56	115.40	95.70%	95.40%
6 月	116.84	113.47	94.31%	93.81%
7 月	116.46	113.06	94.00%	93.47%
8 月	116.76	113.49	94.24%	93.82%
9 月	116.91	113.82	94.37%	94.10%
10 月	116.72	113.79	94.21%	94.07%
11 月	117.10	114.33	94.52%	94.52%
12 月	117.84	115.20	95.12%	95.24%
民國 100 年				
1 月	119.29	116.83	96.29%	96.59%
2 月	119.77	117.33	96.67%	97.00%
3 月	120.88	118.63	97.57%	98.07%
4 月	120.66	118.44	97.39%	97.92%
5 月	120.8	118.42	97.51%	97.90%
6 月	120.91	118.3	97.59%	97.80%
7 月	120.86	118.31	97.55%	97.81%
8 月	121.15	118.76	97.79%	98.18%
9 月	121.38	118.96	97.97%	98.35%
10 月	121.51	119.01	98.08%	98.39%
11 月	120.71	118.09	97.43%	97.63%
12 月	121.04	118.49	97.70%	97.96%
民國 101 年				
1 月	121.35	118.77	97.95%	98.19%
2 月	121.57	119.05	98.13%	98.42%
3 月	121.95	119.4	98.43%	98.71%
4 月	123.15	120.11	99.40%	99.30%

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
5 月	123.52	120.26	99.70%	99.42%
6 月	122.75	119.42	99.08%	98.73%
7 月	122.07	118.7	98.53%	98.13%
8 月	121.87	118.54	98.37%	98.00%
9 月	120.98	117.69	97.65%	97.30%
10 月	120.28	117.07	97.09%	96.78%
11 月	120.7	117.51	97.43%	97.15%
12 月	120.85	117.62	97.55%	97.24%
民國 102 年				
1 月	121.46	118.31	98.04%	97.81%
2 月	121.78	118.6	98.30%	98.05%
3 月	121.97	118.73	98.45%	98.16%
4 月	121.39	118.13	97.98%	97.66%
5 月	120.91	117.65	97.59%	97.26%
6 月	120.59	117.21	97.34%	96.90%
7 月	120.64	117.27	97.38%	96.95%
8 月	120.85	117.5	97.55%	97.14%
9 月	121.4	118.03	97.99%	97.58%
10 月	121.39	117.98	97.98%	97.54%
11 月	121.69	118.3	98.22%	97.80%
12 月	121.97	118.55	98.45%	98.01%
民國 103 年				
1 月	122.42	118.9	98.81%	98.30%
2 月	122.51	118.89	98.89%	98.29%
3 月	122.55	118.94	98.92%	98.33%
4 月	123.31	119.71	99.53%	98.97%
5 月	123.62	120.02	99.78%	99.22%
6 月	124.18	120.54	100.23%	99.65%
7 月	124.47	120.84	100.47%	99.90%
8 月	124.61	120.93	100.58%	99.98%
9 月	124.44	120.63	100.44%	99.73%

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
10 月	123.85	119.96	99.97%	99.17%
11 月	123.53	119.6	99.71%	98.88%
12 月	123.21	119.27	99.45%	98.60%
民國 104 年				
1 月	122.75	118.82	99.08%	98.23%
2 月	122.04	118.13	98.51%	97.66%
3 月	121.69	117.78	98.22%	97.37%
4 月	121.43	117.59	98.01%	97.21%
5 月	120.85	116.93	97.55%	96.67%
6 月	120.71	116.73	97.43%	96.50%
7 月	119.87	115.76	96.76%	95.70%
8 月	119.16	115	96.18%	95.07%
9 月	118.89	114.72	95.96%	94.84%
10 月	118.03	113.73	95.27%	94.02%
11 月	117.86	113.6	95.13%	93.92%
12 月	117.53	113.34	94.87%	93.70%
民國 105 年				
1 月	117.32	113.21	94.70%	93.59%
2 月	117.06	112.95	94.49%	93.38%
3 月	117.2	113.17	94.60%	93.56%
4 月	118.52	114.79	95.67%	94.90%
5 月	119.3	115.8	96.30%	95.73%
6 月	118.47	114.86	95.63%	94.96%
7 月	118.08	114.44	95.31%	94.61%
8 月	118.01	114.4	95.25%	94.58%
9 月	117.73	114.11	95.03%	94.34%
10 月	117.44	113.78	94.79%	94.06%
11 月	118.18	114.72	95.39%	94.84%
12 月	119.29	115.9	96.29%	95.82%
民國 106 年				
1 月	120.03	116.71	96.88%	96.49%

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
2 月	120.39	116.8	97.17%	96.56%
3 月	120.67	117.41	97.40%	97.07%
4 月	120.28	116.95	97.09%	96.68%
5 月	119.55	116.09	96.50%	95.97%
6 月	119.66	116.25	96.59%	96.11%
7 月	119.99	116.6	96.85%	96.40%
8 月	121.25	118.08	97.87%	97.62%
9 月	122.1	119.02	98.56%	98.40%
10 月	121.98	118.84	98.46%	98.25%
11 月	122.36	119.23	98.77%	98.57%
12 月	122.62	119.59	98.97%	98.87%
民國 107 年				
1 月	123.29	120.32	99.52%	99.47%
2 月	123.01	120.00	99.29%	99.21%
3 月	123.69	120.74	99.84%	99.82%
4 月	123.89	120.96	100.00%	100.00%
5 月	124.24	121.31	100.28%	100.29%
6 月	124.69	121.66	100.65%	100.58%
7 月	125.43	122.34	101.24%	101.14%
8 月	125.72	122.62	101.48%	101.37%
9 月	126.19	122.99	101.86%	101.68%
10 月	126.64	123.36	102.22%	101.98%
11 月	126.37	122.97	102.00%	101.66%
12 月	126.07	122.52	101.76%	101.29%
民國 108 年				
1 月	126.19	122.43	101.86%	101.22%

二、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：108 年 2 月 12 日
單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.60
三個月期：0.64
六個月期：0.78
九個月期：0.89
一年期： 1.04
二年期： 1.05
三年期： 1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
說明：
1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
2.存款利率為一般定期存款固定利率。

三、過去一年五大銀行平均基準利率

五大銀行	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
	定存	基準 利率										
107/2	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.679	1.039	2.631
107/3	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.679	1.039	2.631
107/4	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.680	1.039	2.631
107/5	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.680	1.039	2.631
107/6	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.680	1.039	2.631
107/7	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.590	1.045	2.687	1.039	2.635
107/8	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.590	1.045	2.687	1.039	2.635
107/9	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.590	1.045	2.687	1.039	2.635
107/10	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.681	1.039	2.631
107/11	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.681	1.039	2.631
107/12	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.681	1.039	2.631
108/1	1.035	2.616	1.035	2.690	1.035	2.590	1.045	2.580	1.045	2.682	1.039	2.632

四、稅務專用之消費者物價指數

民國 108 年 1 月 以各年月為基期之消費者物價總指數 - 稅務專用													
(本表係以各年(月)為 100 時 · 108 年 1 月所當之指數)													
												基期：各年月 = 100	
年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
8	986.5	978.9	964.0	964.9	964.0	948.7	919.5	872.1	845.9	859.5	884.2	885.8	920.3
49	877.4	858.1	828.7	791.2	794.9	772.5	766.7	734.5	725.1	731.9	730.8	744.2	776.7
50	742.6	728.7	728.7	723.5	723.0	723.0	726.1	717.4	706.9	702.0	707.9	714.4	719.9
51	719.4	711.4	713.9	710.9	701.5	705.4	716.4	709.4	692.4	679.9	689.1	694.3	703.5
52	687.7	687.3	685.9	681.3	687.3	693.4	702.0	700.6	679.5	679.9	688.2	690.1	688.7
53	689.1	688.2	690.5	694.8	692.4	698.1	703.5	695.8	685.9	675.8	676.7	685.9	689.6
54	694.8	697.2	699.6	697.2	693.4	690.1	689.1	685.4	681.7	687.3	685.9	681.7	690.1
55	683.6	693.4	694.3	689.6	688.2	672.3	671.4	674.9	660.9	656.6	665.6	670.5	676.7
56	665.6	653.2	664.8	666.1	663.5	658.3	649.9	651.1	644.5	647.8	648.6	642.5	654.5
57	639.2	644.1	642.1	616.0	612.6	601.7	591.9	577.1	585.7	582.1	593.3	605.7	606.8
58	600.7	592.9	595.0	592.2	598.9	593.6	581.7	570.3	570.6	523.2	546.9	572.5	577.4
59	579.1	569.6	566.1	563.3	566.1	570.6	561.4	545.5	531.7	539.9	546.6	552.0	557.4
60	542.0	544.3	546.9	548.1	547.5	547.5	547.2	537.9	538.2	534.5	536.2	537.4	542.3
61	545.5	534.0	535.1	534.5	532.0	526.5	521.9	504.3	505.5	526.0	532.9	523.8	526.5
62	537.7	530.1	531.7	524.1	517.4	511.9	497.8	487.1	467.4	433.2	424.7	422.3	486.6
63	384.7	333.9	329.4	331.6	334.4	335.5	331.1	327.5	317.2	317.8	313.3	315.2	330.1
64	318.1	317.7	320.4	318.3	318.1	311.1	311.1	310.0	310.3	306.4	308.9	314.5	313.7
65	309.1	308.0	305.6	304.8	306.4	307.6	306.3	304.1	304.4	306.0	306.8	303.5	306.0
66	299.5	294.7	295.9	293.6	292.4	283.5	283.2	271.2	275.0	278.0	282.8	284.3	285.9
67	279.4	277.3	277.0	272.0	272.1	272.4	273.2	268.3	264.2	262.0	262.9	264.1	270.3
68	263.2	262.0	258.4	253.4	251.3	248.7	246.4	240.3	232.7	233.3	236.7	234.7	246.3
69	225.5	221.1	219.9	218.8	214.7	209.2	207.7	203.1	195.5	192.1	191.9	192.1	207.0
70	183.8	180.7	179.9	179.2	179.9	178.2	177.5	175.8	173.7	174.7	175.8	176.1	177.9
71	175.0	175.5	175.0	174.6	173.6	173.2	173.3	168.2	169.8	171.2	172.5	171.9	172.8
72	171.8	170.1	169.4	168.7	169.9	168.6	170.5	170.6	170.1	170.1	171.6	174.0	170.5
73	173.8	172.1	171.6	171.3	169.3	169.4	169.9	169.2	168.7	169.4	170.3	171.2	170.5
74	171.1	169.7	169.6	170.5	171.0	171.3	171.1	171.8	169.0	169.2	171.6	173.4	170.8
75	171.8	171.3	171.4	170.9	170.7	170.3	170.7	169.7	165.5	165.9	168.2	169.0	169.6
76	169.4	169.8	171.1	170.5	170.5	170.4	168.4	167.1	166.5	168.0	167.5	165.8	168.7
77	168.5	169.2	170.1	169.9	168.0	167.0	167.0	164.7	164.1	163.0	163.8	164.0	166.6
78	164.0	162.5	162.2	160.7	159.5	160.0	160.7	159.4	155.3	153.8	157.9	159.0	159.5
79	157.9	158.1	156.9	155.4	153.8	154.4	153.4	150.9	145.8	149.0	151.9	152.1	153.2
80	150.4	149.5	150.2	149.3	148.8	148.4	147.4	147.1	146.8	145.4	145.0	146.4	147.9
81	144.9	143.7	143.5	141.2	140.7	141.1	142.1	142.8	138.3	138.4	140.6	141.5	141.5
82	139.8	139.4	139.0	137.4	137.8	135.2	137.6	138.2	137.3	136.7	136.4	135.3	137.5
83	135.9	134.1	134.5	133.3	132.1	132.4	132.1	129.1	128.7	130.1	131.3	131.8	132.1
84	129.1	129.7	129.5	127.6	127.9	126.5	127.2	126.9	126.2	126.5	126.0	126.0	127.4
85	126.2	125.0	125.7	124.1	124.3	123.6	125.4	120.8	121.5	122.0	122.1	122.9	123.6
86	123.8	122.5	124.4	123.5	123.3	121.3	121.4	121.5	120.7	122.4	122.7	122.6	122.5
87	121.4	122.1	121.4	120.9	121.3	119.6	120.4	121.0	120.2	119.3	118.1	120.1	120.5
88	120.9	119.6	121.9	121.1	120.7	120.6	121.4	119.6	119.6	118.8	119.2	119.9	120.3
89	120.3	118.5	120.6	119.6	118.8	119.0	119.6	119.3	117.6	117.6	116.5	117.9	118.8
90	117.5	119.7	120.1	119.1	119.1	119.2	119.5	118.8	118.2	116.5	117.9	120.0	118.8
91	119.5	118.1	120.0	118.8	119.4	119.0	119.0	119.1	119.2	118.5	118.5	119.0	119.0
92	118.2	119.9	120.3	119.0	119.0	119.7	120.2	119.8	119.4	118.6	119.1	119.1	119.4
93	118.2	119.1	119.2	117.8	118.0	117.7	116.3	116.8	116.2	115.8	117.3	117.2	117.5
94	117.6	116.9	116.5	115.9	115.3	114.9	113.6	112.8	112.6	112.7	114.4	114.7	114.8
95	114.6	115.7	116.0	114.5	113.5	113.0	112.7	113.4	114.0	114.1	114.2	113.9	114.1
96	114.2	113.7	115.1	113.7	113.5	112.8	113.1	111.6	110.6	108.3	108.9	110.2	112.1
97	110.9	109.5	110.7	109.5	109.5	107.5	106.9	106.6	107.3	105.8	106.9	108.9	108.3
98	109.3	111.0	110.9	110.0	109.6	109.7	109.4	107.5	108.2	107.8	108.6	109.1	109.2
99	109.0	108.4	109.5	108.6	108.7	108.4	108.0	108.0	107.9	107.2	107.0	107.8	108.2
100	107.8	107.0	108.0	107.2	107.0	106.3	106.6	106.6	106.4	105.9	105.9	105.7	106.7
101	105.3	106.8	106.6	105.6	105.1	104.4	104.0	103.0	103.4	103.5	104.2	104.0	104.7
102	104.2	103.7	105.2	104.5	104.3	103.8	104.0	103.9	102.5	102.8	103.5	103.6	103.8
103	103.3	103.7	103.5	102.8	102.7	102.2	102.2	101.7	101.8	101.7	102.7	103.0	102.6
104	104.3	103.9	104.2	103.7	103.4	102.7	102.8	102.2	101.5	101.4	102.1	102.9	102.9
105	103.5	101.5	102.1	101.8	102.2	101.8	101.6	101.6	101.2	99.7	100.1	101.2	101.5
106	101.2	101.6	101.9	101.7	101.6	100.8	100.8	100.7	100.7	100.0	99.8	100.0	100.9
107	100.3	99.4	100.3	99.7	99.8	99.4	99.1	99.1	99.0	98.9	99.5	100.0	99.5
108	100.0												100.0

五、租金指數(消費者物價房租類指數)

資料來源為各縣市主計室提供，查價地區包含新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市、桃園市、新竹市、基隆市、嘉義市等 9 個主要代表縣市及宜蘭縣、苗栗縣、南投縣、雲林縣、屏東縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣等 8 縣縣治所在地及其主要城鎮為查價地區；僅查房屋租金之縣市為新竹縣、彰化縣、嘉義縣。

查價日期視商品性質而定，須自行發布消費者物價指數之直轄市(新北市、臺北市、臺中市及高雄市)每月查 5 次(上旬及下旬各查 2 次、中旬查 1 次)或 15 次(每旬逢 2 及 8 各查 2 次、逢 5 查 1 次)，其餘主要代表縣市每月查價 3 次(每旬逢 5 之日)或 9 次(每旬逢 2、5、8 之日)，宜蘭縣等 8 縣每月查價 1 次(每月 15 日)或 3 次(每旬逢 5 之日)。

查得之價格資料採用拉氏公式計算，指數計算方式係先將各查價地區價比以地區權數加權得到項目價比，再以項目權數加權即得指數。

期間	租金指數%	期間	租金指數%	期間	租金指數%
107 年 1 月	101.34	107 年 5 月	101.71	107 年 9 月	102.02
107 年 2 月	101.39	107 年 6 月	101.80	107 年 10 月	102.07
107 年 3 月	101.47	107 年 7 月	101.89	107 年 11 月	102.11
107 年 4 月	101.51	107 年 8 月	101.98	107 年 12 月	102.15

備註：1.產製單位：行政院主計總處 2.涵蓋空間：全國 3.更新頻率：每月 4.編製方式：指數、拉式指數 5.基期：民國 105 年 = 100

資料來源：內政部不動產資產平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

六、住宅價格指數

行政院 100 年 10 月 26 日核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」，以「編製住宅價格指數並定期發布」做為具體措施之一。內政部營建署以全國各直轄市、縣(市)實價登錄不動產交易價格資料，計算出住宅價格指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊。

年度季別	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
107Q1	104.26	107.54	91.33	107.65	106.62	105.64	108.94
107Q2	104.98	101.18	99.25	110.28	107.90	112.83	101.15
107Q3	107.48	109.11	103.27	110.60	107.39	118.58	112.33
107Q4	113.00	106.94	97.87	117.29	117.77	128.69	108.92

備註：1.產製單位：內政部營建署 2.涵蓋空間：全國、新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市 3.統計範圍及對象：全國及 6 直轄市屋齡 0.5~60 年之住宅 4.更新頻率：每季 5.基期：民國 102 年全年為基期(指數 = 100)

資料來源：內政部不動產資產平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

七、房價綜合趨勢分數(分)

參考中央大學台灣經濟法展研究中心之「台灣消費者信心分數」及美國經濟諮商局「消費者信心分數」的編製方式。以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重。分數介於 0 至 200 分之間。100 分代表看漲與看跌者比例相同，分數高於 100，代表看漲者比例多於看跌者，分數低於 100，代表看跌者比例多於看漲者。

年度季別	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
104H1	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
104H2	72.30	66.80	63.10	65.00	71.50	86.60	87.30
104Q2	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
105H1	76.70	66.60	72.90	74.80	75.00	89.10	79.40
105H2	67.50	65.40	64.30	64.70	71.70	69.10	72.30
106H1	76.60	72.90	72.00	70.90	80.20	84.60	79.00

備註：1.產製單位：內政部營建署 2.涵蓋空間：98HY2 以前為五大都會區，99HY1 以後為六大都會區，104HY1 以後僅調查文直轄市之「欲購置住宅者」 3.更新頻率：每季(98 年及 99 年上半年為每半年)，104HY 以後為每半年 4.編製方式：加權平均法

資料來源：內政部不動產資產平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

八、房價所得比(倍)

民國 101 年第 2 季(含)以前採用財團法人聯合徵信中心擔保品建估總價，民國 101 年第 3 季起採用不動產成交案件實際資訊申報登錄、財政部財稅資料中心個人綜合所得稅申報資料，分別統計中位數房價、家戶年可支配所得中位數，再以中位數房價除以家戶年可支配所得中位數得出。

數值越大，房價負擔能力越低。

年度季別	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
107Q2	9.00	12.27	15.01	8.12	9.30	7.2	7.94
107Q1	9.08	12.75	15.00	8.07	9.58	7.29	8.16
106Q4	9.16	12.71	14.99	8.14	9.61	7.57	8.22
106Q3	9.22	12.48	15.12	8.22	9.43	7.34	8.32
年度季別	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	南投縣	雲林縣	嘉義縣
107Q2	8.03	8.37	7.64	8.42	7.73	6.59	5.34
107Q1	7.96	8.19	7.45	8.61	7.69	6.82	5.57
106Q4	8.02	8.62	7.76	8.79	7.96	7.50	5.65
106Q3	8.39	8.73	8.06	8.78	7.52	7.12	5.53
年度季別	屏東縣	台東縣	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	嘉義市
107Q2	5.70	6.88	7.88	7.46	5.26	7.76	5.61
107Q1	5.43	7.08	8.16	7.02	5.67	7.98	5.64
106Q4	5.74	6.89	8.01	7.28	5.68	8.18	5.71
106Q3	5.74	7.09	7.67	7.59	5.89	8.05	5.88

備註：1.產製單位：內政部營建署 2.涵蓋空間：全國(不含金門、連江縣)、直轄市、縣(市) 3.更新頻率：每季 4.編製方式：中位數房價/家戶年可支配所得中位數

資料來源：內政部不動產資產平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

貳、總體經濟資訊

一、國內外經濟情勢分析

107 年 12 月報

發佈日期：中華民國 108 年 1 月 31 日

資料來源：經濟院研究發展委員會

(一) 當前經濟情勢概要

1、國際經濟

今(2019)年全球經濟成長動能放緩，根據 IHS Markit 今年 1 月最新預測，今年全球經濟成長 2.9%，低於去(2018)年 3.2%，明(2020)年預估為 2.8%。

世界銀行今年 1 月 8 日發布全球經濟展望報告指出，由於貿易緊張局勢，國際貿易及製造業活動疲軟，加上部分大型新興及發展中經濟體面臨財務壓力，今年全球經濟成長預測值下修至 2.9%，較去年的 3.0%放緩，明年將進一步減速至 2.8%，前景黯淡。先進經濟體成長動能減弱，預測今年成長 2.0%，明年為 1.6%；新興及發展中經濟體因商品出口國復甦低於預期，商品進口國成長減速快於預期，今年經濟成長下修至 4.2%，明年為 4.5%。另受貿易限制、關稅提高及貿易政策不確定性等拖累，今年世界貿易量下修至 3.6%，低於去年的 3.8%，全球貿易成長減速。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美中貿易衝突升溫、中國大陸經濟成長減緩超過預期、英國脫歐協商、地緣政治風險、國際原油及大宗商品價格變動、全球金融市場及股匯市波動，以及貿易保護主義等，皆影響國際經濟前景。

2、國內經濟

半導體製程領先及新興科技應用帶動，可望延續我出口動能，惟全球景氣擴張步調減緩，將影響增長力道；就業及薪資雖持續改善，惟股市震盪影響消費信心；半導體及離岸風電等綠能投資陸續進行，加以政府持續推動前瞻基礎建設，改善投資環境，可望帶動投資擴增。行政院主計總處概估 107 年經濟成長 2.60%、108 年預測成長 2.41%。

經濟指標方面，107 年 12 月工業生產減少 1.22%；批發業營業額減少 4.1%、零售業及餐飲業營業額分別增加 1.9%及 6.2%；外銷訂單金額 433.8 億美元，減少 10.5%；出口值 286.1 億美元，減少 3.0%，進口值 238.9 億美元，增加 2.2%，貿易出超 47.1 億美元；躉售物價指數(WPI)上漲 0.83%，消費者物價指數(CPI)下跌 0.05%；失業率 3.66%。

107 年 12 月景氣對策信號為 16 分，較上月下降 1 分，燈號續呈藍燈；景氣領先、同時指標均持續下跌，顯示景氣有走緩現象，未來須密切關注美中貿易糾紛仍未明朗、金融市場風險增加，以及地緣政治風險等變數。

3、中國大陸經濟

中國大陸去(2018)年國內生產總值(GDP)為 90 兆 309 億人民幣，經濟成長率為 6.6%，達成 6.5%的目標，但較上年減少 0.3 個百分點。世界銀行預測中國大陸今(2019)年經濟成長率為 6.2%；國際貨幣基金(IMF) 今年 1 月 21 日發布「世界經濟展望更新」報告，預測中國大陸今年經濟成長率亦為 6.2%；中國社科院預測則為 6.4%。

去年固定資產投資(不含農戶)金額為 63 兆 5,636 億人民幣，較上年同期增加 5.9%；規模以上工業生產成長 6.2%；非金融領域實際外商投資金額為 1,349.7 億美元，增加 3.0%。對外貿易方面，去年出口增加 9.9%，進口增加 15.8%。物價方面，居民消費價格指數上漲 2.1%。金融體系方面，去年 12 月貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 1.5%、8.1%。

中國大陸國家發改委去年 12 月 25 日公布新版《市場准入負面清單》，為中國大陸首份擴及各類市場主體的正式負面清單。內容涵蓋 151 個項目，包括 4 項「禁止准入類」及 147 項「許可准入類」，較 2016 年的試點版本縮減 177 項，具體管理措施減少 288 條。新版負面清單強調民企與外資享有同等待遇，在負面清單之外，不得對民企設置歧視性或額外的准入條件，並明確規範管理措施中審查的條件和流程，對所有市場主體公平公正，減少自由裁量權。發改委表示，此為落實中央經濟會議精神，鼓勵民企發展，持續擴大開放，逐漸優化外商投資環境。2019 年將逐漸建立清單的動態調整機制，進一步縮減負面清單，並將重點延伸至服務業，加快電信、教育、醫療、文化等領域開放。

4、兩岸經貿

去(2018)年 12 月我對中國大陸(含香港)出口額為 115.4 億美元，減少 9.9%；進口額為 47.2 億美元，增加 1.2%；貿易出超為 68.3 億美元，減少 16.2%。同期間，我對中國大陸投資件數為 92 件，金額為 5.7 億美元；陸資來臺投資，件數為 11 件，金額為 1,623.5 萬美元。

二、景氣指標

發佈日期：中華民國 108 年 1 月 28 日

資料來源：國家發展委員會

107 年 12 月景氣對策信號綜合判斷分數為 16 分，較上月下降 1 分，燈號轉呈藍燈；景氣領先、同時指標均持續下跌，顯示景氣有走緩現象，須密切關注後續變化。

展望未來，勞動市場情勢保持穩定，去年 12 月失業率降至 3.66%，就業人數續增；廠商調薪積極，每月經常性薪資增幅已連續 12 個月突破 2%，加以政府鼓勵住宅及服務業購買節能家電、國人在地旅遊，均有助維繫消費動能。

國內投資方面，美中貿易紛擾使得部分台商陸續表達回台投資意願，政府把握此契機，推動「歡迎台商回台投資行動方案」，成效正逐步顯現，科技大廠重大投資計畫陸續進行，如台積電晶圓十八廠、華邦電子 12 吋晶圓廠等；同時，政府持續優化國內投資環境、落實公共建設執行，均有助提升整體投資動能。

外需方面，人工智慧、物聯網、車用電子、5G 通訊技術等新興應用持續擴展，可望挹注出口，惟美中貿易糾紛仍未明朗、金融市場風險增加，以及地緣政治風險等不確定因素，約制成長動能。

整體而言，本月 World Bank、IMF、IHS Markit 相繼調降全球經濟成長率預測，全球經濟面臨下行風險也加劇，對國內景氣前景影響須密切關注。

(一) 景氣對策信號

107 年 12 月為 16 分，較上月下降 1 分，燈號轉呈藍燈。9 項構成項目中，批發、零售及餐飲業營業額由黃藍燈轉呈藍燈；其餘 8 項燈號不變。個別構成項目說明如下：

- 貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 5.0% 增為 5.7%，燈號續呈黃藍燈。
- 股價指數變動率：由上月 -8.6% 增為 -7.2%，燈號續呈黃藍燈。
- 工業生產指數變動率：由上月 2.0% 減為 -0.4%，燈號續呈黃藍燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 0.66% 減為 0.60%，燈號續呈黃藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 2.3% 減為 -1.1%，燈號續呈黃藍燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 2.4% 增為 6.8%，燈號續呈綠燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月 -2.6% 減為 -3.2%，燈號續呈藍燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 0.8% 減為 -1.5%，燈號由黃藍燈轉呈藍燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月 85.6 點增為 85.7 點，燈號續呈藍燈。

(二) 景氣指標

1、領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 98.49，較上月下滑 0.90%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，除實質貨幣總計數 M1B 較上月上升外；其餘 6 項則較上月下滑，分別為：製造業營業氣候測驗點、外銷訂單動向指數、建築物開工樓地板面積、股價指數、實質半導體設備進口值，以及工業及服務業受僱員工淨進入率。

2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 98.45，較上月下滑 0.62%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，除實質海關出口值較上月上升外，其餘 6 項則較上月下滑，分別為：批發、零售及餐飲業營業額、製造業銷售量指數、實質機械及電機設備進口值、工業生產指數、電力（企業）總用電量，以及非農業部門就業人數。

3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 99.51，較上月下滑 0.52 %。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，包括製造業存貨價值，以及金融業隔夜拆款利率；其餘 3 項則較上月下滑，分別為：製造業單位產出勞動成本指數、全體金融機構放款與投資、失業率。

三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 108 年 2 月 1 日

資料來源：中華經濟研究院提供

2019 年 1 月經季節調整後之臺灣製造業採購經理人指數(PMI)已連續 3 個月呈現緊縮，惟指數由 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度 (44.8%) 回升 3.1 個百分點至 47.9%。五項組成指標中，新增訂單、生產數量、人力僱用與現有原物料存貨水準皆呈現緊縮，供應商交貨時間亦持續下降 (低於 50.0%)。六大產業 PMI 中，僅食品暨紡織產業 (62.3%) 回報擴張，其餘五大產業皆回報緊縮，依緊縮速度排序為電力暨機械設備產業 (42.8%)、電子暨光學產業 (44.7%)、交通工具產業 (45.9%)、基礎原物料產業 (46.3%) 與化學暨生技醫療產業 (48.4%)。

非製造業經理人指數(NMI)中斷連續 2 個月的擴張，指數下跌 2.6 個百分點來到 49.0%。四項組成指標中，商業活動 (生產) 與新增訂單轉為緊縮，人力僱用呈現擴張，供應商交貨時間持續上升 (高於 50.0%)。八大產業中，四大產業 NMI 呈現緊縮，依緊縮速度排序為零售業 (43.8%)、營造暨不動產業 (45.7%)、金融保險業 (46.9%) 與批發業 (48.6%)。三大產業 NMI 呈現擴張，依擴張速度排序為住宿餐飲業(62.5%)、教育暨專業科學業(57.4%) 與運輸倉儲業 (52.6%)。資訊暨通訊傳播業 NMI 則為持平 (50.0%)。

(一) 製造業採購經理人指數 (PMI) 部分

1、 新增訂單 (New Orders) 擴散指數為 46.6%

全體製造業經季調後之新增訂單指數由 2015 年 9 月以來最快緊縮速度 (42.6%) 回升 4.0 個百分點至 46.6%，連續第 3 個月呈現緊縮。電子暨光學產業與電力暨機械產業已分別連續 3 與 4 個月回報新增訂單為緊縮，惟本月指數分別回升 4.5 與 4.3 個百分點至 42.0%與 38.0%。化學暨生技醫療產業之新增訂單指數已連續 4 個月呈現緊縮，惟本月指數由 2012 年 7 月以來最快緊縮速度 (37.5%) 微升 0.3 個百分點至 37.8%。基礎原物料產業與交通工具產業更已連續 7 與 4 個月回報新增訂單為緊縮，且本月指數分別下跌 1.7 個與 2.2 個百分點至 38.8%與 45.5%。步入年前拉貨旺季，食品暨紡織產業已連續 3 個月回報新增訂單為擴張，指數為 70.0%，較 2018 年 12 月攀升 14.4 個百分點。

2、 生產 (Production) 擴散指數為 49.1%

全體製造業經季調後之生產數量指數亦已連續 3 個月呈現緊縮，惟本月指數由 2012 年 8 月以來最快緊縮速度 (43.1%) 回升 6.0 個百分點至 49.1%。化學暨生技醫療產業之生產數量指數已連續 8 個月呈現緊縮，惟本月指數由 2016 年 3 月以來最快緊縮速度 (38.9%) 回升 7.0 個百分點至 45.9%。電子暨光學產業與基礎原物料產業之生產數量指數皆已連續 3 個月呈現緊縮，惟本月指數分別回升 10.8 與 5.8 個百分點至

48.7%與 47.5%。電力暨機械設備產業之生產數量指數回升 4.9 個至 45.7%，連續第 5 個月呈現緊縮。交通工具產業之生產數量中斷連續 5 個月的緊縮，指數回升 9.1 個百分點至持平 (50.0%)。步入年前拉貨旺季，食品暨紡織產業已連續 3 個月回報生產為擴張，指數續揚 10.9 個百分點至 68.3%。

3、人力僱用 (Employment) 擴散指數為 49.3%

全體製造業經季調後之人力僱用數量指數由 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度 (47.7%) 回升 1.6 個百分點至 49.3%，連續第 3 個月呈現緊縮。電子暨光學產業之人力僱用數量指數已連續 4 個月呈現緊縮，惟指數由 2015 年 3 月以來最快緊縮速度 (42.9%) 回升 0.9 個百分點至 43.8%。基礎原物料產業 (42.5%)、交通工具產業 (45.5%) 與電力暨機械設備產業 (46.7%) 之人力僱用數量指數皆已連續 4 個月呈現緊縮，且本月指數各下跌 0.4、2.2 與 0.2 個百分點。化學暨生技醫療產業已連續 19 個月回報人力僱用數量為擴張，且本月指數回升 4.0 個百分點至 56.8%。食品暨紡織產業之人力僱用數量指數續揚 6.1 個百分點至 61.7%，連續第 2 個月呈現擴張。

4、供應商交貨時間 (Supplier Deliveries) 擴散指數 46.3%

全體製造業已連續 3 個月回報供應商交貨時間為下降 (低於 50.0%)，惟本月指數亦由 2015 年 12 月以來最快下降速度 (45.0%) 回升 1.3 個百分點至 46.3%。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之供應商交貨時間已分別連續 3 與 4 個月呈現下降，且本月指數各下跌 0.4 與 4.5 個百分點至 43.8%與 43.5%，分別為過去 38 個月與 37 個月以來最快下降速度。基礎原物料產業之供應商交貨時間指數已連續 4 個月呈現下降，惟本月指數回升 5.7 個百分點至 45.0%。食品暨紡織產業已連續 3 個月回報供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)，且本月指數續揚 4.4 個百分點至 60.0%。交通工具產業之供應商交貨時間則中斷連續 2 個月的下降轉為上升 (高於 50.0%)，指數攀升 6.8 個百分點至 52.3%。化學暨生技醫療產業已連續 2 個月回報供應商交貨時間為持平 (50.0%)。

5、現有原物料存貨 (Inventories) 擴散指數為 48.0%

全體製造業之原物料存貨指數已連續 3 個月呈現緊縮，惟本月回升 2.2 個百分點至 48.0%。電子暨光學產業已連續 4 個月回報原物料存貨指數緊縮，惟本月指數由 2016 年 1 月以來最快緊縮速度 (41.5%) 回升 4.0 個百分點至 45.5%。化學暨生技醫療產業 (51.4%)、食品暨紡織產業 (51.7%) 與基礎原物料產業 (57.5%) 皆轉為回報原物料存貨指數為擴張，指數分別攀升 4.2、1.7 與 7.5 個百分點。電力暨機械設備產業之原物料存貨指數中斷連續 2 個月的擴張，指數驟跌 14.9 個百分點至 40.2%，為 2016 年 1 月以來最快緊縮速度。交通工具產業已連續 2 個月回報原物料存貨為緊縮，且本月指數再大跌 9.1 個百分點至 36.4%，為 2012 年 7 月指數創編以來最快緊縮速度。

(二) 非製造業經理人指數 (NMI) 部分

1、 商業活動/生產 (Business Activity/Production) 擴散指數為 47.5%

全體非製造業之商業活動 (生產) 指數僅維持 1 個月的擴張，本月指數隨即回跌 6.7 個百分點至 47.5%。八大產業中，三大產業回報商業活動 (生產) 呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為營造暨不動產業 (32.8%)、金融保險業 (44.9%) 與批發業 (48.7%)。住宿餐飲業 (72.7%)、運輸倉儲業 (62.5%) 與教育暨專業科學業 (60.9%) 則回報商業活動 (生產) 呈現擴張。資訊暨通訊傳播業與零售業回報商業活動 (生產) 為持平 (50.0%)。

2、 新增訂單 (New Orders) 擴散指數為 46.0%

新增訂單 (新增簽約客戶或業務) 指數中斷連續 2 個月的擴張，指數續跌 4.4 個百分點至 46.0%，為 2016 年 6 月以來最快緊縮速度。八大產業中，三大產業回報新增訂單呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為零售業 (27.3%)、批發業 (39.2%)、營造暨不動產業 (44.8%) 與金融保險業 (46.9%)。住宿餐飲業 (68.2%)、教育暨專業科學業 (62.5%) 與資訊暨通訊傳播業 (53.1%) 則回報新增訂單呈現擴張。僅運輸倉儲業回報新增訂單為持平 (50.0%)。

3、 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 50.3%

全體非製造業之人力僱用指數已連續 23 個月呈現擴張，惟指數續跌 0.1 個百分點至 50.3%，為 2017 年 3 月以來最慢擴張速度。八大產業中，三大產業回報人力僱用呈現擴張，各產業依擴張速度排序為住宿餐飲業 (59.1%)、教育暨專業科學業 (53.1%) 與批發業 (52.6%)。金融保險業 (46.9%)、資訊暨通訊傳播業 (46.9%)、運輸倉儲業 (47.9%) 與營造暨不動產業 (48.3%) 則回報人力僱用呈現緊縮。僅零售業回報人力僱用為持平 (50.0%)。

4、 供應商交貨時間 (Suppliers' Deliveries) 擴散指數 52.1%

全體非製造業持續回報供應商交貨時間為上升，且指數回升 0.9 個百分點至 52.1%。八大產業中，三大產業回報供應商交貨時間為上升，各產業依上升速度排序為營造暨不動產業 (56.9%)、批發業 (53.8%) 與教育暨專業科學業 (53.1%)。零售業 (47.7%) 與金融保險業 (49.0%) 則回報供應商交貨時間為下降。住宿餐飲業、資訊暨通訊傳播業與運輸倉儲業皆回報供應商交貨時間為持平 (50.0%)。

除上述 PMI、NMI 組成指標外，本月值得注意的參考指標如下

(一) 製造業之『原物料價格指數』、『新增出口訂單指數』與『未來六個月的景氣狀況指數』

全體製造業之『原物料價格指數』已連續 3 個月回報原物料價格為下降 (低於 50.0%)，惟下降速度趨緩，指數回升 6.0 個百分點至 46.1%。10 月以來原油與金屬價格急跌迄今，下降速度似有趨緩，化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之原物料價格指數分別從過去 36 與 37 個月以來最快下降速度，回升 0.2 與 16.4 個百分點至 44.6% 與 43.8%。電子暨光學產業已連續 3 個月回報原物料價格呈現下降，惟指數由 2016 年 3 月以來最快緊

縮速度 (41.1%) 回升 3.5 個百分點至 44.6%。電力暨機械設備產業已連續 2 個月回報原物料價格為下降 (低於 50.0%)，指數為 44.6%，較前月攀升 2.8 個百分點。六大產業中，僅食品暨紡織產業與交通工具產業仍持續回報原物料價格為上升，指數分別為 56.7% 與 59.1%，各較前月攀升 4.8 與 6.8 個百分點。

全體製造業之『新增出口訂單指數』由 2012 年 7 月指數創編以來最快緊縮速度 (38.7%) 回升 4.1 個百分點至 42.8%，連續第 5 個月呈現緊縮。電子暨光學產業之新增出口訂單已連續 3 個月呈現緊縮，惟本月指數由 2016 年 3 月以來之最快緊縮速度 (38.4%) 回升 3.6 個百分點至 42.0%。基礎原物料產業(40.0%)、交通工具產業(45.5%) 與電力暨機械設備產業(40.2%)皆持續回報出口訂單為緊縮，惟本月指數分別回升 4.3、16.0 與 5.5 個百分點。食品暨紡織產業回報新增出口訂單數量僅維持 1 個月的緊縮，本月隨即回升 10.2 個百分點至 58.3%。化學暨生技醫療產業之新增出口訂單指數已連續 5 個月呈現緊縮，且本月指數回跌 8.1 個百分點至 40.5%，為 2015 年 8 月以來最快緊縮速度。

全體製造業之『未來六個月的景氣狀況指數』微升 1.7 個百分點至 34.9%，連續第 5 個月呈現緊縮。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之未來六個月景氣狀況指數已分別連續 4 與 6 個月呈現緊縮。儘管本月指數各回升 0.4 與 0.8 個百分點至 33.0% 與 30.4%，仍為 2012 年 7 月指數創編以來的相對低點。基礎原物料產業與交通工具產業皆已分別連續 7 與 6 個月回報未來景氣狀況為緊縮，指數各為 32.5% 與 34.1%。化學暨生技醫療產業之未來六個月景氣狀況指數回跌 3.9 個百分點至 39.2%。食品暨紡織產業之景氣狀況指數僅維持 1 個月的持平，本月指數隨即回升 3.3 個百分點至 53.3%。

(二) 非製造業之『原物料價格指數』、『未完成訂單指數』與『未來六個月的景氣狀況指數』

全體非製造業仍持續承受營業成本攀升的壓力，『原物料價格指數』已連續 37 個月呈現上升 (高於 50.0%)，且本月指數回升 5.0 個百分點至 62.3%。八大產業全部回報原物料價格呈現上升，各產業依上升速度排序為住宿餐飲業 (90.9%)、營造暨不動產業 (65.5%)、教育暨專業科學業 (62.5%)、零售業 (61.4%)、資訊暨通訊傳播業 (59.4%)、批發業 (57.7%)、運輸倉儲業 (56.3%) 與金融保險業 (51.0%)。

全體非製造業之『未完成訂單指數』(工作委託量) 指數已連續 6 個月呈現緊縮，且緊縮速度加快，本月指數下跌 2.6 個百分點至 42.2%。八大產業中，五大產業回報未完成訂單呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為零售業 (31.8%)、營造暨不動產業 (34.5%)、金融保險業 (39.8%)、批發業 (42.3%) 與運輸倉儲業 (45.8%)。資訊暨通訊傳播業 (59.4%) 與住宿餐飲業 (59.1%) 則回報未完成訂單呈現擴張。僅教育暨專業科學業回報未完成訂單為持平 (50.0%)。

全體非製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 7 個月呈現緊縮，指數為 36.7%，較 2018 年 12 月微跌 0.1 個百分點。八大產業中，七大產業回報未來六個月景氣狀況呈

現緊縮，各產業依指數緊縮速度排序為運輸倉儲業 (29.2%)、住宿餐飲業 (31.8%)、零售業 (31.8%)、批發業 (32.1%)、金融保險業 (37.8%)、營造暨不動產業 (37.9%) 與教育暨專業科學業 (39.1%) 僅資訊暨通訊傳播業 (59.4%) 回報未來景氣狀況呈現擴張。

四、消費者信心指數

發布時間：108 年 1 月 28 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

一〇八年一月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 83.63 點，與上月相較上升 3.89 點(107/12：79.74)。

本次調查，六項指標中五項指標上升(國內經濟景氣、投資股票時機、國內物價水準、家庭經濟狀況及耐久性財貨時機)，一項指標下降(就業機會)。

上升幅度第一的指標是「未來半年投資股票時機」，本次調查結果為 93.80 點，與上個月調查結果相較上升 19.30 點(107/12：74.50)；上升幅度第二的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 88.60 點，與上月的調查結果相較上升 1.95 點(107/12：86.65)；上升幅度第三的指標是「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 47.05 點，與上個月調查結果相較上升 1.65 點(107/12：45.40)。

上升幅度第四的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 82.80 點，較上個月上升 0.55 點(107/12：82.25)；上升幅度第五的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 89.90 點，與上個月調查結果相較上升 0.20 點(107/12：89.70)。

下降幅度第一的指標為「未來半年國內就業機會」，本月調查為 99.65 點，較上個月調查結果下降 0.30 點(107/12：99.95)。

從絕對水準來看，六項指標皆為悲觀指標。(子指標分數在 100 至 200 間屬於「偏向樂觀」，子指標分數在 0 至 100 間屬於「偏向悲觀」)。

另外，在「目前健康狀況」指標，本月調查結果為 130.30 點，較上月的調查結果下降 0.70 點(107/12：131.00)，顯示民眾對自己健康呈現樂觀。「預期健康狀況」指標，本月調查結果為 105.85 點，較上月的調查結果下降 1.80 點(107/12：107.65)，呈現樂觀。

一〇八年一月份消費者信心指數調查是由中央大學台灣經濟發展研究中心主辦，臺北醫學大學管理學院暨大數據研究中心與健康力股份有限公司調查協辦，調查期間為 108 年 1 月 19 日至 23 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2702 位台灣地區 20 歲以上的民眾，在 95%的信心水準下抽樣誤差為正負 2.0 個百分點。

參、不動產技術公報

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第四號公報

第四號公報已於 107 年 11 月 12 日台內地字第 1070069788 號函備查，即日起正式實施，請查照。

關於適用時間影響：於「一、營造或施工費標準表第 18 條：為維持估價穩定性，不動產估價師於本次修訂實施後三年內，得選擇採用本公報修正施行前之規定辦理，但應於估價報告書中敘明。」

第四號公報內容包括：

- 一、營造或施工費標準表
- 二、廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率
- 三、建物經濟耐用年數表
- 四、建物殘餘價格率
- 五、開發或建築利潤率

一、不動產估價技術公報--營造或施工費標準表

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議初擬台北市地區
- 95.07.18 本會研究發展委員會第八次會議訂定台北縣市、基隆市及桃園市等四地區
- 95.07.20 本會第一屆第六次理監事會議修正通過台北縣市、基隆市及桃園市等四地區，並於網站公告三個月
- 95.08.15 本會研究發展委員會第十次會議訂定嘉義縣市、台南縣市、高雄縣市、屏東縣市及金門縣市等南部地區
- 96.03.22 本會研究發展委員會第二十五次會議修訂台北縣市、基隆市、桃園市、嘉義縣市、台南縣市、高雄縣市、屏東縣市及金門縣市等台北地區及南部地區
- 96.08.09 本會召開「研訂營造或施工費標準表」座談會，邀請內政部地政司、內政部營建署、台北市政府地政處、中華民國營造公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國土木技師公會全國聯合會、財團法人台灣營建研究院、財團法人營造業發展基金會及中華民國建築師公會全國聯合會共同座談討論
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 97.05.20 本會研究發展委員會第二屆第六次會議(北部)修正桃園縣及新竹縣市通過
- 98.11.10 本會研究發展委員會第二屆第二十五次會議修正通過
- 99.02.06 本會第二屆第九次理監事會議通過
- 99.03.24 內政部台內地字第 0990051675 號函復已予備查
- 105.04.22 本會研究發展委員會第四屆第七次會議通過全面修訂營造或施工費標準表
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 106.01.18 本會第四屆第七次理監事會議修正通過

- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議修正通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

中華民國不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱本會)依不動產估價技術規則第五十六條規定，研訂之「營造或施工費標準表」，(詳如附表一)。

營造或施工費標準表(以下簡稱本標準表)相關說明事項如下：

- 1、本標準表適用之面積，係指地政機關登記之產權面積。如係尚未辦理登記者，依不動產估價技術規則第七條、第七十四條規定估算其可銷售面積。
- 2、本標準表，適用於主要用途為辦公室、住宅、工廠(廠房)、倉庫使用標的之重建成本。重置成本可參考本標準表酌予調整。建築物用途屬旅館、飯店、餐廳、遊樂場所、大型商場、電視臺、醫院、百貨公司、超級市場、及其他公共建築物，本會將另訂營造或施工費標準表公告之。未公告前依直轄市或縣(市)政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準、或參酌本標準表調整之。
- 3、本公報中住宅及辦公用途建物主體結構區分為鋼筋混凝土造及加強磚造等造價水準；工業廠房用則區分為加強磚造、鋼筋混凝土、輕鋼架造及重鋼架造等造價水準。如因用途不同以致樓板之荷重、樑柱之強度或隔間及基本設備之數量差異，應依其差異經比較後調整其價格。

輕鋼架造指樑、柱單位重未達三十二KG/M規格之鐵材或鋼材建築物；重鋼架造指樑、柱單位重為三十二KG/M以上規格之鐵材或鋼材建築物。

- 4、本標準表中鋼筋混凝土造之住宅、辦公室建物，以各直轄市、縣(市)當地新建建物平均房價水準判定營造或施工費標準。平均房價水準指建物二層以上之平均房價，若為透天產品則指全棟建物之平均房價。
- 5、本標準表依樓層數定上、下限值範圍。若為鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造，得按本標準表鋼筋混凝土造之單價，每坪加計 10,000~20,000 元。非本標準表所定建築結構者，得敘明理由，酌予調整。
- 6、本標準表中，地上五層以下建物無地下樓層；地上六層至十層建物，其地下樓層為一層；地上十一層至十五層建物，其地下樓層為二層；地上十六層至二十五層建物，其地下樓層為三層；地上二十六層至四十層建物，其地下樓層為四層。其增(減)之地下樓層部分，以各增(減)樓層之實際面積，按本標準表之單價，依下表計算之：

增(減)樓層數	造價增(減)調整幅度
增(減)第一層部分	就該層部分增(減)不超過 30%
增(減)第二層部分	就該層部分增(減)不超過 40%
增(減)第三層部分	就該層部分增(減)不超過 50%
增(減)第四層以上部分	就該層部分增(減)不超過 60%

- 7、本標準表建物樓層高度，一樓部分以三·六公尺(鋼架造則為六公尺)、其餘樓層以三·二公尺(鋼架造則為四·五公尺)為標準高度，建物之各層高度超過或低於標準達〇·五公尺者，為超高或偏低，其單價應照本表單價酌予提高或降低，其超出部分，以每十公分為一單位，調整標準單價百分之一，未達十公分者不計。
- 8、本標準表地下室均非以連續壁構造施工，如係以連續壁方式處理者，經敘明理由後，得按本標準表之單價，每坪加 10,000 元以內。五層樓(含)以下之建築如有裝設昇降設備，估價師得參考增設昇降設備所增加之費用除以總樓地板面積之數額調整之。
- 9、本公報所稱建物主體結構係指地面層以上之建築物結構。同一建築基地或同一建築執照之建物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本標準表單價加權計算之。同一建築基地或同一建築執照之建物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價加權計算之。同一幢建物以最高樓層者計算；不同幢建物者，依其不同構造別、樓層別分別計算。
- 10、本標準表，所列單位面積造價均包含施工者之直接材料費、直接人工費、間接材料費、間接人工費、管理費、稅捐、資本利息、營造或施工利潤。
- 11、本標準表之單價，已反應建物之結構、機電與裝修成本。機電設備與裝修成本有關之建材、設計與設備均須符合當地房價等級之水準。建材、設計與設備等特殊者，得敘明理由，酌予調整。
- 12、勘估建物有下列特殊情形者，得由不動產估價師參酌其施工成本並考量不動產估價技術規則第六十四條規定，視情況列計之，並於估價報告書敘明：
 - (1) 增設減震、隔震、制震或免震設備。
 - (2) 興建綠建築、智慧建築標章建物。
 - (3) 施作特殊外牆建材及型式。

- (4) 基地地形特殊需增加施作成本。
 - (5) 施作特殊地質改善工程。
 - (6) 特殊之庭園景觀、造景及開放空間之綠美化工程費用。
 - (7) 新增其他特殊設備。
- 13、本標準表單價之物價基準日為民國 107 年 4 月 1 日，不動產估價師得依勘估建物所在地之直轄市、縣(市)政府公布之營造工程物價指數中的建築工程類物價指數調整之，該直轄市、縣(市)政府如未公布，則依照行政院主計總處物價統計月報中營造工程物價指數之建築工程類指數表調整之。
 - 14、本標準表所列單價適用於地下室停車位為坡道平面式，如有設置機械式停車位，則依設置機械停車設備之型式、數量，按增設之機械設備費用調整之。
 - 15、若興建之建物總面積量體過小未達一般營建經濟規模，營造施工費單價得就本公報所訂基準敘明理由酌予提高。
 - 16、勘估建物樓層數超過本標準表之最高層數者，應參酌本標準表及建物現況調整或請專家協助決定其營造施工費單價。
 - 17、本表每兩年或於營造工程物價指數明顯上漲或下跌時修正公告之。
 - 18、為維持估價穩定性，不動產估價師於本次修訂實施後三年內，得選擇採用本公報修正施行前之規定辦理，但應於估價報告書中敘明。
 - 19、本標準表經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

二、不動產估價技術公報--廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率

- 96.06.27 本會研究發展委員會第三十二次會議訂定
- 96.07.11 本會研究發展委員會第三十三次會議修訂
- 96.08.01 本會研究發展委員會第三十五次會議修訂
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十一條及七十七條研訂廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率。

- 1、廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，本會規定如下。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限。
- 2、廣告費、銷售費按總成本或總銷售金額之百分之三至百分之七推估。
- 3、管理費
 - (1) 不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金，按總成本或總銷售金額之百分之一點五至百分之三推估。
 - (2) 包含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高管理費用率為百分之四至百分之五。或依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定推算之。
- 4、稅捐按總成本或總銷售金額之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。
- 5、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

三、不動產估價技術公報--建物經濟耐用年數表

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議訂定
- 95.08.01 本會研究發展委員會第九次會議修訂
- 95.08.15 本會研究發展委員會第十次會議修訂
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十六條規定，研訂之「建物經濟耐用年數表」。

1、本會訂定建物經濟耐用年數表如附表。

細目	經濟耐用年數	
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	50
	2 加強磚造	35
	3 磚造	25
	4 金屬造(有披覆處理)	20
	5 金屬造(無披覆處理)	15
	6 木造	10
變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫、貨運所用、公共浴室用之房屋及工場用廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	35
	2 加強磚造	30
	3 磚造	20
	4 金屬造(有披覆處理)	15
	5 金屬造(無披覆處理)	10
	6 木造	8
受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	25
	2 加強磚造	20
	3 磚造	10
	4 金屬造(有披覆處理)	10
	5 金屬造(無披覆處理)	8
	6 木造	5

- 2、不動產估價師得按個別建物之實際構成部分及使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物經濟耐用年數，其有異於本公報規定時，並於估價報告書中敘明。
- 3、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

四、不動產估價技術公報--建物殘餘價格率

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議訂定
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十七條研訂建物殘餘價格率。

1、本會訂定建物殘餘價格率如附表。

建物之殘餘價格率	
建物構造種類	殘餘價格率(%)
鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	10
鋼骨造 (SC)	10
鋼筋混凝土造 (RC)	5
加強磚造	0
磚造	0
金屬造	10
木造	0
石造	0

- 2、建物殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。
- 3、建物之殘餘價格率得由不動產估價師視該建物之實際狀況及社會習慣判定之，但不得超過百分之十。其有異於本公報規定時，應於估價報告書中敘明。
- 4、建物耐用年數終止後，確實無殘餘價格者，得於計算折舊時不予提列，並應於估價報告書中敘明。
- 5、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

五、不動產估價技術公報--開發或建築利潤率（本節新增訂）

- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議修正通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

本會依不動產估價技術規則第六十條第二項規定研訂開發或建築利潤率。

1、開發或建築利潤率應視開發或建築工期依下表決定其利潤率。

開發或建築工期	利潤率
1 年(含)以下	10%~20%
超過 1 年~2 年(含)以下	12%~23%
超過 2 年~3 年(含)以下	14%~26%
超過 3 年~4 年(含)以下	16%~29%
超過 4 年~5 年(含)以下	17%~30%
超過 5 年	18%以上

- 2、各地方公會得於上表區間內依各地區房地產市場實際發展狀況訂定各地區之開發或建築利潤率區間表，函復本會後報請主管機關備查。
- 3、個案利潤率應視勘估標的工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短於上表利潤率區間內判定之。但如因特殊情況(如規模過大或過小)或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超過本表所定之標準者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由。
- 4、各地方公會轄區有另訂標準者（詳如附表二），依其標準優先適用。

附表一：營造或施工費標準表

附表一-1：台北市營造或施工費標準表

地區別		台北市											
構造及用途別		鋼筋混凝土造											
樓層別		住宅、辦公室											
平均房價水準(元/坪)		未達500,000		500,000以上未達750,000		750,000以上未達1,000,000		1,000,000以上未達1,250,000		1,250,000以上未達1,500,000		1,500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	62,400	~ 71,400	71,400	~ 82,400	80,900	~ 100,000	98,800	~ 120,000	120,000	~ 145,000	145,000	~ 175,000
4~5F / B0	無電梯	66,400	~ 73,400	73,400	~ 84,400	84,900	~ 102,000	103,000	~ 122,000	124,000	~ 147,000	149,000	~ 177,300
6~8F / B1	有電梯	83,900	~ 92,500	90,900	~ 103,500	102,000	~ 122,000	120,000	~ 141,000	141,000	~ 166,000	167,000	~ 196,000
9~10F / B1	有電梯	87,800	~ 95,100	94,800	~ 106,000	106,000	~ 124,000	124,000	~ 144,000	145,000	~ 169,000	171,000	~ 199,000
11~13F / B2	有電梯	101,000	~ 109,000	108,000	~ 120,000	119,000	~ 138,000	137,000	~ 158,000	158,000	~ 183,000	184,000	~ 213,000
14~15F / B2	有電梯	105,000	~ 112,000	112,000	~ 123,000	123,000	~ 141,000	141,000	~ 160,000	162,000	~ 185,000	188,000	~ 216,000
16~18F / B3	有電梯	119,000	~ 128,000	126,000	~ 139,000	137,000	~ 157,000	156,000	~ 176,000	177,000	~ 201,000	202,000	~ 232,000
19~20 / B3	有電梯	123,000	~ 130,000	130,000	~ 141,000	142,000	~ 159,000	160,000	~ 179,000	181,000	~ 204,000	206,000	~ 234,000
21~25F / B3	有電梯	131,000	~ 142,000	138,000	~ 153,000	149,000	~ 171,000	168,000	~ 191,000	189,000	~ 216,000	214,000	~ 246,000
26~30F / B4	有電梯	149,000	~ 160,000	156,000	~ 172,000	168,000	~ 190,000	186,000	~ 209,000	207,000	~ 234,000	233,000	~ 265,000
31~35F / B4	有電梯							200,000	~ 221,000	219,000	~ 246,000	245,000	~ 277,000
36~40F / B4	有電梯							210,000	~ 233,000	231,000	~ 258,000	256,000	~ 289,000

地區別		台北市									
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		加強磚造		重鋼架造		輕鋼架造	
樓層別		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	61,100	~ 69,200	61,100	~ 69,200	60,100	~ 68,200	39,700	~ 53,900	29,800	~ 46,300
4~5F / B0	無電梯	63,100	~ 70,200	63,100	~ 70,200	62,100	~ 69,200	-	~ -	-	~ -
6~8F / B1	有電梯	-	~ -	67,600	~ 75,200	-	~ -	-	~ -	-	~ -
9~10F / B1	有電梯	-	~ -	69,100	~ 76,200	-	~ -	-	~ -	-	~ -

附表一-2：新北市營造或施工費標準表

地區別		新北市														
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造														
		住宅、辦公室														
平均房價水準 (元/坪)		未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達500,000		500,000以上未達700,000		700,000以上						
1~3F / B0	無電梯	52,000	~	65,000	60,000	~	70,000	62,000	~	75,000	68,000	~	85,000	76,000	~	103,000
4~5F / B0	無電梯	55,000	~	68,000	63,000	~	73,000	65,000	~	78,000	71,000	~	88,000	79,000	~	106,000
6~8F / B1	有電梯	62,000	~	75,000	70,000	~	80,000	72,000	~	85,000	78,000	~	95,000	86,000	~	113,000
9~10F / B1	有電梯	72,000	~	85,000	80,000	~	90,000	82,000	~	95,000	88,000	~	105,000	96,000	~	123,000
11~13F / B2	有電梯	80,000	~	93,000	88,000	~	98,000	90,000	~	103,000	96,000	~	113,000	104,000	~	131,000
14~15F / B2	有電梯	86,000	~	99,000	94,000	~	104,000	96,000	~	109,000	102,000	~	119,000	110,000	~	137,000
16~18F / B3	有電梯	98,000	~	111,000	106,000	~	116,000	108,000	~	121,000	114,000	~	131,000	122,000	~	149,000
19~20F / B3	有電梯	103,000	~	116,000	111,000	~	121,000	113,000	~	126,000	119,000	~	136,000	127,000	~	154,000
21~25F / B3	有電梯	111,000	~	124,000	119,000	~	129,000	121,000	~	134,000	127,000	~	144,000	135,000	~	162,000
26~30F / B4	有電梯	126,000	~	139,000	134,000	~	144,000	136,000	~	149,000	142,000	~	159,000	150,000	~	177,000
31~35F / B4	有電梯				144,000	~	154,000	146,000	~	159,000	152,000	~	169,000	160,000	~	187,000
36~40F / B4	有電梯				159,000	~	169,000	161,000	~	174,000	167,000	~	184,000	175,000	~	202,000

地區別		新北市														
構造及用途別 樓層別		加強磚造		鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造										
		住宅、辦公室		工廠	工廠	工廠										
1~3F / B0	無電梯	46,300	~	59,500	44,300	~	57,500	45,300	~	58,500	23,100	~	43,000	38,000	~	49,600
4~5F / B0	無電梯	49,600	~	62,800	47,600	~	60,800	48,600	~	61,800	23,600	~	43,500	39,000	~	50,600
6~8F / B1	有電梯							52,600	~	65,800						
9~10F / B1	有電梯							53,600	~	66,800						

附表一-3：桃園市營造或施工費標準表

地區別		桃園市																	
構造及用途別		鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
樓層別																			
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上							
1~3F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	70,800	58,100	~	71,600	63,900	~	78,800	70,300	~	86,600	77,300	~	95,200
4~5F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	70,800	58,100	~	71,600	63,900	~	78,800	70,300	~	86,600	77,300	~	95,200
6~8F / B1	有電梯	49,200	~	59,300	54,000	~	75,000	60,400	~	76,600	66,500	~	81,900	73,200	~	90,100	80,500	~	99,100
9~10F / B1	有電梯	52,300	~	62,200	59,000	~	79,200	66,200	~	81,500	72,900	~	89,700	80,200	~	98,700	88,200	~	109,000
11~13F / B2	有電梯	55,200	~	66,500	62,400	~	84,600	70,100	~	86,300	77,100	~	95,000	84,800	~	105,000	93,300	~	115,000
14~15F / B2	有電梯	59,500	~	69,400	67,400	~	88,200	75,900	~	93,500	83,500	~	103,000	91,900	~	113,000	101,000	~	125,000
16~18F / B3	有電梯				70,800	~	93,600	79,800	~	98,300	87,800	~	108,000	96,500	~	119,000	106,000	~	131,000
19~20F / B3	有電梯				75,800	~	97,200	85,600	~	105,000	94,100	~	116,000	104,000	~	128,000	114,000	~	140,000
21~25F / B3	有電梯				79,200	~	106,000	89,500	~	110,000	98,400	~	121,000	108,000	~	133,000	119,000	~	147,000
26~30F / B4	有電梯							99,200	~	122,000	109,000	~	134,000	120,000	~	148,000	132,000	~	163,000
31~35F / B4	有電梯							109,000	~	134,000	120,000	~	148,000	132,000	~	163,000	145,000	~	179,000
36~40F / B4	有電梯							120,000	~	148,000	132,000	~	163,000	145,000	~	179,000	160,000	~	197,000

地區別		桃園市														
構造及用途別		加強磚造				鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造						
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
樓層別																
1~3F / B0	無電梯	39,700	~	54,500	36,400	~	51,200	41,300	~	52,900	23,100	~	39,700	33,100	~	49,600
4~5F / B0	無電梯	40,900	~	56,100	37,500	~	52,700	42,500	~	54,500	23,800	~	40,900	34,100	~	51,100
6~8F / B1	有電梯							62,800	~	73,400						
9~10F / B1	有電梯							64,700	~	75,600						

附表一-4：台中市營造或施工費標準表

地區別		台中市																	
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上							
1~3F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	60,700	58,100	~	69,700	63,900	~	76,700	70,300	~	87,900	77,300	~	96,600
4~5F / B0	無電梯	48,000	~	55,200	52,800	~	60,700	58,100	~	69,700	63,900	~	76,700	70,300	~	87,900	77,300	~	96,600
6~8F / B1	有電梯	50,800	~	59,300	55,900	~	65,200	61,500	~	74,800	67,600	~	82,400	74,400	~	94,500	81,800	~	104,000
9~10F / B1	有電梯	53,500	~	63,300	58,900	~	69,600	64,800	~	79,900	71,300	~	88,000	78,400	~	101,000	86,200	~	111,000
11~13F / B2	有電梯	56,400	~	68,200	62,000	~	75,000	68,200	~	86,000	75,000	~	94,700	82,500	~	109,000	90,800	~	119,000
14~15F / B2	有電梯	60,700	~	69,800	66,800	~	78,700	73,500	~	90,200	80,900	~	99,200	89,000	~	114,000	97,900	~	125,000
16~18F / B3	有電梯				70,000	~	84,200	77,000	~	96,600	84,700	~	106,000	93,200	~	122,000	103,000	~	134,000
19~20F / B3	有電梯				74,700	~	87,700	82,200	~	101,000	90,400	~	111,000	99,400	~	127,000	109,000	~	140,000
21~25F / B3	有電梯				77,900	~	96,900	85,700	~	111,000	94,300	~	122,000	104,000	~	140,000	114,000	~	154,000
26~30F / B4	有電梯				85,800	~	106,000	94,400	~	122,000	104,000	~	134,000	115,000	~	153,000	126,000	~	169,000
31~35F / B4	有電梯							104,000	~	132,000	115,000	~	147,000	126,000	~	168,000	139,000	~	185,000
36~40F / B4	有電梯							115,000	~	146,000	127,000	~	162,000	139,000	~	184,000	153,000	~	203,000

地區別		台中市														
構造及用途別 樓層別		加強磚造				鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造						
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
1~3F / B0	無電梯	41,300	~	56,200	38,000	~	52,900	41,300	~	52,900	24,800	~	41,300	34,700	~	51,200
4~5F / B0	無電梯	42,500	~	57,900	39,100	~	54,500	42,500	~	54,500	25,500	~	42,500	35,700	~	52,700
6~8F / B1	有電梯							62,800	~	73,400						
9~10F / B1	有電梯							64,700	~	75,600						

附表一-5：台南市營造或施工費標準表

地區別		台南市							
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造							
		住宅、辦公室							
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上		
1~3F / B0	無電梯	44,400 ~ 52,400	48,800 ~ 57,700	53,700 ~ 66,200	59,100 ~ 72,800	65,000 ~ 83,500	71,500 ~ 91,900		
4~5F / B0	無電梯	44,400 ~ 52,400	48,800 ~ 57,700	53,700 ~ 66,200	59,100 ~ 72,800	65,000 ~ 83,500	71,500 ~ 91,900		
6~8F / B1	有電梯	50,400 ~ 61,600	55,400 ~ 67,900	60,900 ~ 77,900	67,000 ~ 85,700	73,700 ~ 98,100	81,100 ~ 108,000		
9~10F / B1	有電梯	55,300 ~ 65,600	60,800 ~ 72,100	66,900 ~ 82,800	73,600 ~ 91,100	81,000 ~ 104,000	89,100 ~ 115,000		
11~13F / B2	有電梯	58,600 ~ 71,200	64,500 ~ 78,300	71,000 ~ 89,900	78,100 ~ 98,900	85,900 ~ 113,000	94,500 ~ 125,000		
14~15F / B2	有電梯	63,500 ~ 73,000	69,900 ~ 82,500	76,900 ~ 94,700	84,600 ~ 104,000	93,100 ~ 119,000	102,000 ~ 131,000		
16~18F / B3	有電梯		73,500 ~ 88,700	80,900 ~ 102,000	89,000 ~ 112,000	97,900 ~ 128,000	108,000 ~ 141,000		
19~20F / B3	有電梯		78,800 ~ 92,700	86,700 ~ 106,000	95,400 ~ 117,000	105,000 ~ 134,000	115,000 ~ 148,000		
21~25F / B3	有電梯		82,500 ~ 103,000	90,800 ~ 118,000	99,900 ~ 130,000	110,000 ~ 149,000	121,000 ~ 164,000		
26~30F / B4	有電梯		91,500 ~ 114,000	101,000 ~ 130,000	111,000 ~ 144,000	122,000 ~ 165,000	134,000 ~ 181,000		

地區別		台南市						
構造及用途別 樓層別		加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造		
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠		
1~3F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	43,000 ~ 54,500	23,100 ~ 39,700	33,000 ~ 49,600		
4~5F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	44,300 ~ 56,100	23,800 ~ 40,900	34,000 ~ 51,100		
6~8F / B1	有電梯			64,500 ~ 75,000				
9~10F / B1	有電梯			66,400 ~ 77,300				

附表一-6：高雄市營造或施工費標準表

地區別		高雄市												
構造及用途別		鋼筋混凝土造												
		住宅、辦公室												
樓層別		平均房價水準 (元/坪)												
		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上未達700,000	700,000以上				
1~3F / B0	無電梯	43,600 ~ 52,300	48,000 ~ 57,600	52,800 ~ 63,400	58,100 ~ 69,700	63,900 ~ 76,700	70,300 ~ 84,400	77,300 ~ 92,800	85,000 ~ 102,000	93,500 ~ 117,000				
4~5F / B0	無電梯	43,600 ~ 52,300	48,000 ~ 57,600	52,800 ~ 63,400	58,100 ~ 69,700	63,900 ~ 76,700	70,300 ~ 84,400	77,300 ~ 92,800	85,000 ~ 102,000	93,500 ~ 117,000				
6~8F / B1	有電梯	46,900 ~ 56,300	51,600 ~ 61,900	56,800 ~ 72,200	62,500 ~ 79,400	68,800 ~ 82,600	75,700 ~ 90,900	83,300 ~ 100,000	91,600 ~ 110,000	101,000 ~ 126,000				
9~10F / B1	有電梯	51,100 ~ 61,300	56,200 ~ 67,400	61,800 ~ 76,400	68,000 ~ 84,100	74,800 ~ 89,800	82,300 ~ 98,800	90,500 ~ 109,000	99,600 ~ 120,000	110,000 ~ 138,000				
11~13F / B2	有電梯	54,000 ~ 64,800	59,400 ~ 71,300	65,300 ~ 82,600	71,800 ~ 90,800	79,000 ~ 94,800	86,900 ~ 104,000	95,600 ~ 114,000	105,000 ~ 125,000	116,000 ~ 145,000				
14~15F / B2	有電梯	58,200 ~ 69,800	64,000 ~ 76,800	70,400 ~ 86,600	77,400 ~ 95,300	85,100 ~ 102,000	93,600 ~ 112,000	103,000 ~ 123,000	113,000 ~ 135,000	124,000 ~ 155,000				
16~18F / B3	有電梯		67,200 ~ 80,600	73,900 ~ 92,800	81,300 ~ 102,000	89,400 ~ 107,000	98,300 ~ 118,000	108,000 ~ 130,000	119,000 ~ 143,000	131,000 ~ 164,000				
19~20F / B3	有電梯		71,800 ~ 86,200	79,000 ~ 96,800	86,900 ~ 107,000	95,600 ~ 115,000	105,000 ~ 127,000	116,000 ~ 140,000	128,000 ~ 154,000	141,000 ~ 176,000				
21~25F / B3	有電梯		75,000 ~ 90,000	82,500 ~ 107,000	90,800 ~ 118,000	99,900 ~ 120,000	110,000 ~ 132,000	121,000 ~ 145,000	133,000 ~ 160,000	146,000 ~ 183,000				
26~30F / B4	有電梯		82,700 ~ 99,200	91,000 ~ 118,000	100,000 ~ 129,000	110,000 ~ 132,000	121,000 ~ 145,000	133,000 ~ 160,000	146,000 ~ 176,000	161,000 ~ 201,000				

地區別		高雄市							
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
樓層別									
1~3F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	41,300 ~ 52,900	24,800 ~ 41,300	34,700 ~ 51,200			
4~5F / B0	無電梯	43,000 ~ 51,600	39,700 ~ 51,600	42,500 ~ 54,500	25,500 ~ 42,500	35,700 ~ 52,700			
6~8F / B1	有電梯			62,800 ~ 73,400					
9~10F / B1	有電梯			64,700 ~ 75,600					

附表一-7：宜蘭縣營造或施工費標準表

地區別		宜蘭縣									
構造及用途別		鋼筋混凝土造									
樓層別		住宅、辦公室									
平均房價水準(元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上	
1~3F / B0	無電梯	45,300	~ 51,300	48,300	~ 56,300	54,300	~ 64,800	62,800	~ 75,800	74,300	~ 89,300
4~5F / B0	無電梯	48,300	~ 52,300	51,300	~ 58,300	58,300	~ 66,800	66,800	~ 77,800	78,300	~ 91,300
6~8F / B1	有電梯	61,300	~ 68,800	67,800	~ 76,800	75,800	~ 85,300	84,300	~ 96,300	95,800	~ 110,000
9~10F / B1	有電梯	64,300	~ 70,800	70,800	~ 78,800	78,800	~ 87,300	87,300	~ 98,300	98,800	~ 112,000
11~13F / B2	有電梯	72,300	~ 81,100	80,100	~ 89,100	88,100	~ 97,600	96,600	~ 109,000	108,000	~ 123,000
14~15F / B2	有電梯	79,100	~ 83,100	83,100	~ 91,100	91,100	~ 99,600	99,600	~ 111,000	111,000	~ 124,000
16~18F / B3	有電梯	87,100	~ 95,000	94,000	~ 103,000	102,000	~ 112,000	111,000	~ 123,000	122,000	~ 136,000
18~20F / B3	有電梯	90,100	~ 97,000	96,000	~ 105,000	104,000	~ 114,000	113,000	~ 125,000	124,000	~ 138,000
21~25F / B3	有電梯	93,100	~ 102,000	99,000	~ 110,000	107,000	~ 119,000	116,000	~ 130,000	127,000	~ 143,000
26~30F / B4	有電梯	101,000	~ 116,000	113,000	~ 124,000	121,000	~ 132,000	130,000	~ 143,000	141,000	~ 157,000

地區別		宜蘭縣					
構造及用途別		加強磚造		重鋼架造		輕鋼架造	
樓層別		住宅、辦公室		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	42,000	~ 50,600	31,400	~ 47,900	23,200	~ 39,700
4~5F / B0	無電梯	45,000	~ 53,600	-	~ -		

附表一-8：新竹縣/市營造或施工費標準表

地區別		新竹縣/市											
構造及用途別		鋼筋混凝土造											
樓層別		住宅、辦公室											
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	43,200	~ 52,800	45,600	~ 67,200	54,700	~ 67,400	60,200	~ 74,200	66,200	~ 81,500	72,900	~ 89,700
4~5F / B0	無電梯	43,200	~ 52,800	46,800	~ 67,200	54,700	~ 67,400	60,200	~ 74,200	66,200	~ 81,500	72,900	~ 89,700
6~8F / B1	有電梯	43,200	~ 53,300	48,000	~ 71,400	57,000	~ 72,400	62,700	~ 77,200	69,000	~ 85,000	75,900	~ 93,500
9~10F / B1	有電梯	46,300	~ 56,200	53,000	~ 75,600	62,800	~ 77,300	69,100	~ 85,100	76,000	~ 93,600	83,600	~ 103,000
11~13F / B2	有電梯	49,200	~ 60,500	56,400	~ 81,000	66,700	~ 82,200	73,300	~ 90,400	80,700	~ 99,400	88,700	~ 109,000
14~15F / B2	有電梯	53,500	~ 63,400	61,400	~ 84,600	72,500	~ 89,300	79,700	~ 98,200	87,700	~ 108,000	96,400	~ 119,000
16~18F / B3	有電梯			64,800	~ 90,000	76,400	~ 94,100	84,000	~ 103,000	92,300	~ 114,000	102,000	~ 125,000
19~20F / B3	有電梯			69,800	~ 93,600	82,200	~ 101,000	90,400	~ 111,000	99,500	~ 123,000	109,000	~ 135,000
21~25F / B3	有電梯			73,200	~ 103,000	86,100	~ 106,000	94,700	~ 117,000	104,000	~ 128,000	115,000	~ 141,000
26~30F / B4	有電梯					95,800	~ 118,000	105,000	~ 130,000	116,000	~ 143,000	128,000	~ 157,000
31~35F / B4	有電梯					105,000	~ 130,000	116,000	~ 143,000	128,000	~ 157,000	140,000	~ 173,000
36~40F / B4	有電梯					116,000	~ 143,000	128,000	~ 158,000	141,000	~ 173,000	155,000	~ 191,000

地區別		新竹市									
構造及用途別		加強磚造				鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造	
樓層別		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	39,700	~ 54,500	36,400	~ 51,200	41,300	~ 52,900	23,100	~ 39,700	33,100	~ 49,600
4~5F / B0	無電梯	40,900	~ 56,100	37,500	~ 52,700	42,500	~ 54,500	23,800	~ 40,900	34,100	~ 51,100
6~8F / B1	有電梯					62,800	~ 73,400				
9~10F / B1	有電梯					64,700	~ 75,600				

附表一-9：苗栗縣營造或施工費標準表

地區別			苗栗縣											
樓層別	構造及用途別	鋼筋混凝土造												
		住宅、辦公室												
平均房價水準 (元/坪)			未達150,000			150,000以上未達200,000			200,000以上未達300,000			300,000以上		
1~3F / B0	無電梯	45,600 ~ 52,400	50,200 ~ 57,700	55,200 ~ 66,200	60,700 ~ 83,500									
4~5F / B0	無電梯	45,600 ~ 52,400	50,200 ~ 57,700	55,200 ~ 66,200	60,700 ~ 83,500									
6~8F / B1	有電梯	47,000 ~ 54,900	51,700 ~ 60,300	56,900 ~ 69,200	62,500 ~ 87,300									
9~10F / B1	有電梯	49,500 ~ 58,600	54,500 ~ 64,400	59,900 ~ 73,900	66,000 ~ 93,200									
11~13F / B2	有電梯	50,800 ~ 61,400	55,800 ~ 67,500	61,400 ~ 77,400	67,500 ~ 97,700									
14~15F / B2	有電梯	54,600 ~ 62,800	60,100 ~ 70,800	66,200 ~ 81,200	72,800 ~ 102,000									
16~18F / B3	有電梯		63,000 ~ 75,800	69,300 ~ 86,900	76,200 ~ 110,000									
19~20F / B3	有電梯		67,200 ~ 78,900	74,000 ~ 90,600	81,400 ~ 114,000									
21~25F / B3	有電梯		70,100 ~ 87,200	77,100 ~ 100,000	84,900 ~ 126,000									
26~30F / B4	有電梯		77,200 ~ 95,400	85,000 ~ 110,000	93,400 ~ 138,000									

地區別			苗栗縣											
樓層別	構造及用途別	加強磚造				鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造				
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠				
1~3F / B0	無電梯	40,500 ~ 55,100	37,200 ~ 51,800	39,200 ~ 50,300	24,300 ~ 40,500	34,000 ~ 50,200								
4~5F / B0	無電梯	41,700 ~ 56,700	38,400 ~ 53,400	40,400 ~ 51,800	25,000 ~ 41,700	35,000 ~ 51,700								
6~8F / B1	有電梯			58,100 ~ 67,900										
9~10F / B1	有電梯			59,800 ~ 69,900										

附表一-10：彰化縣營造或施工費標準表

地區別			彰化縣																
樓層別	構造及用途別	鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)			未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上						
1~3F / B0	無電梯	47,000	~	54,100	51,700	~	59,500	56,900	~	68,300	62,600	~	75,200	68,900	~	86,100	75,800	~	94,700
4~5F / B0	無電梯	47,000	~	54,100	51,700	~	59,500	56,900	~	68,300	62,600	~	75,200	68,900	~	86,100	75,800	~	94,700
6~8F / B1	有電梯	49,000	~	57,200	53,900	~	62,900	59,300	~	72,200	65,200	~	79,500	71,800	~	91,100	78,900	~	100,000
9~10F / B1	有電梯	51,600	~	61,100	56,800	~	67,200	62,500	~	77,100	68,800	~	84,900	75,700	~	97,300	83,200	~	107,000
11~13F / B2	有電梯	53,600	~	64,800	58,900	~	71,300	64,800	~	81,700	71,300	~	90,000	78,400	~	103,000	86,300	~	113,000
14~15F / B2	有電梯	57,700	~	66,300	63,500	~	74,800	69,800	~	85,700	76,900	~	94,200	84,600	~	108,000	93,000	~	119,000
16~18F / B3	有電梯				66,500	~	80,000	73,200	~	91,800	80,500	~	101,000	88,500	~	116,000	97,400	~	127,000
19~20F / B3	有電梯				71,000	~	83,300	78,100	~	95,700	85,900	~	105,000	94,400	~	121,000	104,000	~	133,000
21~25F / B3	有電梯				74,000	~	92,100	81,400	~	106,000	89,600	~	116,000	98,500	~	133,000	108,000	~	147,000
26~30F / B4	有電梯				81,500	~	101,000	89,700	~	116,000	98,600	~	127,000	109,000	~	146,000	119,000	~	160,000

地區別			彰化縣													
樓層別	構造及用途別	加強磚造				鋼筋混凝土造			輕鋼架造			重鋼架造				
		住宅、辦公室		工廠		工廠			工廠			工廠				
1~3F / B0	無電梯	40,500	~	55,100	37,200	~	51,800	40,500	~	51,800	24,300	~	40,500	34,000	~	50,200
4~5F / B0	無電梯	41,700	~	56,700	38,400	~	53,400	41,700	~	53,400	25,000	~	41,700	35,000	~	51,700
6~8F / B1	有電梯							60,600	~	70,800						
9~10F / B1	有電梯							62,400	~	73,000						

附表一-11：南投縣營造或施工費標準表

地區別			南投縣											
構造及用途別 樓層別			鋼筋混凝土造											
			住宅、辦公室											
平均房價水準 (元/坪)			未達150,000			150,000以上未達200,000			200,000以上未達300,000			300,000以上		
1~3F / B0	無電梯		45,600	~	52,400	50,200	~	57,700	55,200	~	66,200	60,700	~	83,500
4~5F / B0	無電梯		45,600	~	52,400	50,200	~	57,700	55,200	~	66,200	60,700	~	83,500
6~8F / B1	有電梯		47,000	~	54,900	51,700	~	60,300	56,900	~	69,200	62,500	~	87,300
9~10F / B1	有電梯		49,500	~	58,600	54,500	~	64,400	59,900	~	73,900	66,000	~	93,200
11~13F / B2	有電梯		50,800	~	61,400	55,800	~	67,500	61,400	~	77,400	67,500	~	97,700
14~15F / B2	有電梯		54,600	~	62,800	60,100	~	70,800	66,200	~	81,200	72,800	~	102,000
16~18F / B3	有電梯					63,000	~	75,800	69,300	~	86,900	76,200	~	110,000
19~20F / B3	有電梯					67,200	~	78,900	74,000	~	90,600	81,400	~	114,000
21~25F / B3	有電梯					70,100	~	87,200	77,100	~	100,000	84,900	~	126,000
26~30F / B4	有電梯					77,200	~	95,400	85,000	~	111,000	93,400	~	138,000

地區別			南投縣														
構造及用途別 樓層別			加強磚造			加強磚造			鋼筋混凝土造			輕鋼架造			重鋼架造		
			住宅、辦公室			工廠			工廠			工廠			工廠		
1~3F / B0	無電梯		40,500	~	55,100	37,200	~	51,800	39,200	~	50,300	24,300	~	40,500	34,000	~	50,200
4~5F / B0	無電梯		41,700	~	56,700	38,400	~	53,400	40,400	~	51,800	25,000	~	41,700	35,000	~	51,700
6~8F / B1	有電梯								58,100	~	67,900						
9~10F / B1	有電梯								59,800	~	69,900						

附表一-12：雲林縣營造或施工費標準表

地區別		雲林縣																	
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上							
1~3F / B0	無電梯	40,000	~	48,800	44,000	~	53,600	48,400	~	61,600	53,200	~	67,700	58,500	~	77,500	64,400	~	85,300
4~5F / B0	無電梯	40,000	~	48,800	44,000	~	53,600	48,400	~	61,600	53,200	~	67,700	58,500	~	77,500	64,400	~	85,300
6~8F / B1	有電梯	43,600	~	53,800	48,000	~	59,200	52,800	~	68,000	58,100	~	74,800	63,900	~	85,800	70,300	~	94,400
9~10F / B1	有電梯	47,900	~	57,000	52,700	~	62,600	58,000	~	72,000	63,800	~	79,200	70,200	~	90,800	77,200	~	99,800
11~13F / B2	有電梯	50,800	~	62,100	55,900	~	68,300	61,500	~	78,300	67,700	~	86,100	74,500	~	98,800	82,000	~	109,000
14~15F / B2	有電梯	55,100	~	63,400	60,600	~	71,800	66,700	~	82,500	73,400	~	90,800	80,700	~	104,000	88,800	~	114,000
16~18F / B3	有電梯				63,800	~	77,300	70,200	~	88,900	77,200	~	97,800	84,900	~	112,000	93,400	~	123,000
19~20F / B3	有電梯				68,500	~	80,900	75,400	~	92,900	82,900	~	102,000	91,200	~	117,000	100,000	~	128,000
21~25F / B3	有電梯				71,700	~	90,300	78,900	~	104,000	86,800	~	114,000	95,500	~	131,000	105,000	~	144,000
26~30F / B4	有電梯				79,600	~	99,300	87,600	~	114,000	96,400	~	126,000	106,000	~	144,000	117,000	~	159,000

地區別		雲林縣														
構造及用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造						
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
1~3F / B0	無電梯	39,700	~	48,500	36,400	~	48,500	39,700	~	51,200	19,800	~	36,400	26,400	~	43,000
4~5F / B0	無電梯	39,700	~	48,500	36,400	~	48,500	40,900	~	52,700	20,400	~	37,500	27,200	~	44,300
6~8F / B1	有電梯							61,200	~	71,700						
9~10F / B1	有電梯							63,000	~	73,900						

附表一-13：嘉義縣/市營造或施工費標準表

地區別		嘉義縣/市																	
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上							
1~3F / B0	無電梯	44,400	~	52,400	48,800	~	57,700	53,700	~	66,200	59,100	~	72,800	65,000	~	83,500	65,000	~	83,500
4~5F / B0	無電梯	44,400	~	52,400	48,800	~	57,700	53,700	~	66,200	59,100	~	72,800	65,000	~	83,500	65,000	~	83,500
6~8F / B1	有電梯	50,400	~	61,500	55,400	~	67,700	60,900	~	77,800	67,000	~	85,600	73,700	~	98,000	81,100	~	108,000
9~10F / B1	有電梯	55,100	~	65,100	60,600	~	71,600	66,700	~	82,200	73,400	~	90,500	80,700	~	104,000	88,800	~	114,000
11~13F / B2	有電梯	58,200	~	70,500	64,000	~	77,500	70,400	~	88,900	77,400	~	97,800	85,100	~	112,000	93,600	~	123,000
14~15F / B2	有電梯	62,900	~	72,300	69,200	~	81,400	76,100	~	93,500	83,700	~	103,000	92,100	~	118,000	101,000	~	130,000
16~18F / B3	有電梯				72,600	~	87,400	79,900	~	100,000	87,900	~	110,000	96,700	~	127,000	106,000	~	139,000
19~20F / B3	有電梯				77,800	~	91,300	85,600	~	105,000	94,200	~	115,000	104,000	~	132,000	114,000	~	145,000
21~25F / B3	有電梯				81,200	~	101,000	89,300	~	116,000	98,200	~	128,000	108,000	~	147,000	119,000	~	161,000
26~30F / B4	有電梯				89,800	~	111,000	98,800	~	128,000	109,000	~	140,000	120,000	~	161,000	132,000	~	177,000

地區別		嘉義縣/市														
構造及用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造						
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠		工廠						
1~3F / B0	無電梯	42,500	~	51,100	39,100	~	51,100	41,300	~	52,900	23,100	~	39,700	31,400	~	47,900
4~5F / B0	無電梯	42,500	~	51,100	39,100	~	51,100	42,500	~	54,500	23,800	~	40,900	32,300	~	49,300
6~8F / B1	有電梯							62,800	~	73,400						
9~10F / B1	有電梯							64,700	~	75,600						

附表一-14：屏東縣營造或施工費標準表

地區別		屏東縣										
構造及用途別		鋼筋混凝土造										
		住宅、辦公室										
樓層別		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上			
1~3F / B0	無電梯	41,400 ~ 49,700	45,500 ~ 54,600	50,100 ~ 60,100	55,100 ~ 66,100	60,600 ~ 72,700	66,700 ~ 80,000	73,400 ~ 88,100	80,700 ~ 101,000			
4~5F / B0	無電梯	41,400 ~ 49,700	45,500 ~ 54,600	50,100 ~ 60,100	55,100 ~ 66,100	60,600 ~ 72,700	66,700 ~ 80,000	73,400 ~ 88,100	80,700 ~ 101,000			
6~8F / B1	有電梯	44,500 ~ 53,400	49,000 ~ 58,800	53,900 ~ 68,500	59,300 ~ 75,400	65,200 ~ 78,200	71,700 ~ 86,000	78,900 ~ 94,700	86,800 ~ 109,000			
9~10F / B1	有電梯	48,600 ~ 58,300	53,500 ~ 64,200	58,900 ~ 72,500	64,800 ~ 79,700	71,300 ~ 85,600	78,400 ~ 94,100	86,200 ~ 103,000	94,800 ~ 119,000			
11~13F / B2	有電梯	51,300 ~ 61,600	56,400 ~ 67,700	62,000 ~ 78,400	68,200 ~ 86,200	75,000 ~ 90,000	82,500 ~ 99,000	90,800 ~ 109,000	99,900 ~ 125,000			
14~15F / B2	有電梯	55,300 ~ 66,400	60,800 ~ 73,000	66,900 ~ 82,300	73,600 ~ 90,600	81,000 ~ 97,200	89,100 ~ 107,000	98,000 ~ 118,000	108,000 ~ 135,000			
16~18F / B3	有電梯		63,800 ~ 76,600	70,200 ~ 88,200	77,200 ~ 97,100	84,900 ~ 102,000	93,400 ~ 112,000	103,000 ~ 124,000	113,000 ~ 141,000			
19~20F / B3	有電梯		68,200 ~ 81,800	75,000 ~ 92,000	82,500 ~ 101,000	90,800 ~ 109,000	99,900 ~ 120,000	110,000 ~ 132,000	121,000 ~ 151,000			
21~25F / B3	有電梯		71,200 ~ 85,400	78,300 ~ 102,000	86,100 ~ 112,000	94,700 ~ 114,000	104,000 ~ 125,000	114,000 ~ 137,000	125,000 ~ 156,000			
26~30F / B4	有電梯		78,700 ~ 94,400	86,600 ~ 112,000	95,300 ~ 123,000	105,000 ~ 126,000	116,000 ~ 139,000	128,000 ~ 154,000	141,000 ~ 176,000			

地區別		屏東縣							
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造	
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠			
樓層別									
1~3F / B0	無電梯	38,000 ~ 49,600	34,700 ~ 49,600	38,000 ~ 49,600	21,500 ~ 38,000	29,800 ~ 46,300			
4~5F / B0	無電梯	38,000 ~ 49,600	34,700 ~ 49,600	39,100 ~ 51,100	22,100 ~ 39,100	30,700 ~ 47,700			
6~8F / B1	有電梯			59,500 ~ 70,100					
9~10F / B1	有電梯			61,300 ~ 72,200					

附表一-15：台東縣營造或施工費標準表

地區別		台東縣										
構造及用途別		鋼筋混凝土造										
樓層別		住宅、辦公室										
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上			
1~3F / B0	無電梯	41,400 ~ 47,600	45,500 ~ 52,300	50,100 ~ 60,100	55,100 ~ 66,100	60,600 ~ 72,700	66,700 ~ 80,000	73,400 ~ 88,000	80,700 ~ 101,000			
4~5F / B0	無電梯	41,400 ~ 47,600	45,500 ~ 52,300	50,100 ~ 60,100	55,100 ~ 66,100	60,600 ~ 72,700	66,700 ~ 80,000	73,400 ~ 88,000	80,700 ~ 101,000			
6~8F / B1	有電梯	44,500 ~ 54,300	49,000 ~ 59,700	53,900 ~ 68,500	59,300 ~ 75,400	65,200 ~ 82,900	71,700 ~ 91,200	78,900 ~ 100,000	86,800 ~ 109,000			
9~10F / B1	有電梯	48,600 ~ 57,400	53,500 ~ 63,100	58,900 ~ 72,500	64,800 ~ 79,700	71,300 ~ 87,700	78,400 ~ 96,500	86,200 ~ 106,000	94,800 ~ 119,000			
11~13F / B2	有電梯	51,300 ~ 62,100	56,400 ~ 68,300	62,000 ~ 78,400	68,200 ~ 86,200	75,000 ~ 94,800	82,500 ~ 104,000	90,800 ~ 114,000	99,900 ~ 125,000			
14~15F / B2	有電梯	55,300 ~ 65,200	60,800 ~ 71,800	66,900 ~ 82,300	73,600 ~ 90,600	81,000 ~ 99,700	89,100 ~ 110,000	98,000 ~ 121,000	108,000 ~ 135,000			
16~18F / B3	有電梯		63,800 ~ 76,800	70,200 ~ 88,200	77,200 ~ 97,100	84,900 ~ 107,000	93,400 ~ 118,000	103,000 ~ 130,000	113,000 ~ 141,000			
19~20F / B3	有電梯		68,200 ~ 80,200	75,000 ~ 92,000	82,500 ~ 101,000	90,800 ~ 111,000	99,900 ~ 122,000	110,000 ~ 134,000	121,000 ~ 151,000			
21~25F / B3	有電梯		71,200 ~ 88,700	78,300 ~ 102,000	86,100 ~ 112,000	94,700 ~ 123,000	104,000 ~ 135,000	114,000 ~ 149,000	125,000 ~ 156,000			
26~30F / B4	有電梯		78,700 ~ 97,300	86,600 ~ 112,000	95,300 ~ 123,000	105,000 ~ 135,000	116,000 ~ 149,000	128,000 ~ 164,000	141,000 ~ 176,000			

地區別		台東縣					
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造	重鋼架造
樓層別		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠	
1~3F / B0	無電梯	36,400 ~ 47,300	33,100 ~ 46,300	36,400 ~ 47,900	19,800 ~ 36,400	28,100 ~ 44,600	
4~5F / B0	無電梯	36,400 ~ 47,300	33,100 ~ 46,300	37,500 ~ 49,000	20,400 ~ 37,500	28,900 ~ 45,900	
6~8F / B1	有電梯			57,900 ~ 68,400			
9~10F / B1	有電梯			59,600 ~ 70,500			

附表一-16：花蓮縣營造或施工費標準表

地區別		花蓮縣																							
構造及用途別		鋼筋混凝土造																							
		住宅、辦公室																							
樓層別		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上									
1~3F / B0	無電梯	42,300	~	48,600	46,500	~	53,500	51,200	~	61,400	56,300	~	67,600	61,900	~	74,400	68,100	~	81,800	74,900	~	90,000	82,400	~	103,000
4~5F / B0	無電梯	42,300	~	48,600	46,500	~	53,500	51,200	~	61,400	56,300	~	67,600	61,900	~	74,400	68,100	~	81,800	74,900	~	90,000	82,400	~	103,000
6~8F / B1	有電梯	45,500	~	55,400	50,100	~	61,000	55,100	~	70,000	60,600	~	76,900	66,700	~	84,600	73,400	~	93,100	80,700	~	102,000	88,800	~	111,000
9~10F / B1	有電梯	49,600	~	58,700	54,600	~	64,500	60,100	~	74,000	66,100	~	81,500	72,700	~	89,700	80,000	~	98,700	88,000	~	109,000	96,800	~	121,000
11~13F / B2	有電梯	52,400	~	63,400	57,600	~	69,700	63,400	~	80,000	69,700	~	88,100	76,700	~	96,900	84,400	~	107,000	92,800	~	118,000	102,000	~	128,000
14~15F / B2	有電梯	56,500	~	66,600	62,200	~	73,300	68,400	~	84,100	75,200	~	92,500	82,700	~	102,000	91,000	~	112,000	100,000	~	123,000	110,000	~	138,000
16~18F / B3	有電梯				65,100	~	78,400	71,600	~	90,000	78,800	~	99,000	86,700	~	109,000	95,400	~	120,000	105,000	~	132,000	116,000	~	145,000
19~20F / B3	有電梯				69,700	~	81,900	76,700	~	94,000	84,400	~	103,000	92,800	~	113,000	102,000	~	124,000	112,000	~	136,000	123,000	~	154,000
21~25F / B3	有電梯				72,700	~	90,600	80,000	~	104,000	88,000	~	115,000	96,800	~	127,000	106,000	~	140,000	117,000	~	154,000	129,000	~	161,000
26~30F / B4	有電梯				80,300	~	99,400	88,300	~	114,000	97,100	~	125,000	107,000	~	138,000	118,000	~	152,000	130,000	~	167,000	143,000	~	179,000

地區別		花蓮縣														
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造		輕鋼架造		重鋼架造								
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠								
樓層別																
1~3F / B0	無電梯	36,400	~	47,300	33,100	~	46,300	36,400	~	47,900	19,800	~	36,400	28,100	~	44,600
4~5F / B0	無電梯	36,400	~	47,300	33,100	~	46,300	37,500	~	49,300	20,400	~	37,500	28,900	~	45,900
6~8F / B1	有電梯							57,900	~	68,400						
9~10F / B1	有電梯							59,600	~	70,500						

附表一-17：澎湖縣營造或施工費標準表

樓層別		澎湖縣						
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造		加強磚造	重鋼架造	輕鋼架造		
		住宅、辦公室		住宅、辦公室	工廠	工廠		
平均房價水準(元/坪)		未達150,000		150,000以上				
1~3 / B0	無電梯	55,000 ~	68,000	61,000 ~	74,000	43,000 ~ 54,000	38,000 ~ 50,000	25,000 ~ 41,000
4~5 / B0	無電梯	58,000 ~	71,000	64,000 ~	77,000	50,000 ~ 61,000		
6~8 / B1	有電梯	66,000 ~	79,000	72,000 ~	85,000			
9~10 / B1	有電梯	71,000 ~	84,000	77,000 ~	90,000			
11~13 / B2	有電梯	79,000 ~	92,000	85,000 ~	98,000			
14~15 / B2	有電梯	84,000 ~	97,000	90,000 ~	103,000			
16~18 / B3	有電梯	92,000 ~	105,000	98,000 ~	111,000			
19~20 / B3	有電梯	97,000 ~	110,000	103,000 ~	116,000			

附表一-18：基隆市營造成或施工費標準表

地區別		基隆市									
構造及用途別		鋼筋混凝土造									
		住宅、辦公室									
樓層別											
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上	
1~3F / B0	無電梯	46,000	~ 55,000	49,000	~ 62,000	52,000	~ 65,000	54,000	~ 70,000	57,000	~ 77,000
4~5F / B0	無電梯	50,000	~ 59,000	53,000	~ 66,000	56,000	~ 69,000	58,000	~ 74,000	61,000	~ 81,000
6~8F / B1	有電梯	58,000	~ 67,000	61,000	~ 74,000	64,000	~ 77,000	66,000	~ 82,000	69,000	~ 89,000
9~10F / B1	有電梯	68,000	~ 77,000	71,000	~ 84,000	74,000	~ 87,000	76,000	~ 92,000	79,000	~ 99,000
11~13F / B2	有電梯	76,000	~ 85,000	79,000	~ 92,000	82,000	~ 95,000	84,000	~ 100,000	87,000	~ 107,000
14~15F / B2	有電梯	82,000	~ 91,000	85,000	~ 98,000	88,000	~ 101,000	90,000	~ 106,000	93,000	~ 113,000
16~18F / B3	有電梯	94,000	~ 103,000	97,000	~ 110,000	100,000	~ 113,000	102,000	~ 118,000	105,000	~ 125,000
19~20F / B3	有電梯	99,000	~ 108,000	102,000	~ 115,000	105,000	~ 118,000	107,000	~ 123,000	110,000	~ 130,000
21~25F / B3	有電梯	107,000	~ 116,000	110,000	~ 123,000	113,000	~ 126,000	115,000	~ 131,000	118,000	~ 138,000
26~30F / B4	有電梯	122,000	~ 131,000	125,000	~ 138,000	128,000	~ 141,000	130,000	~ 146,000	133,000	~ 153,000
31~35F / B4	有電梯			135,000	~ 148,000	138,000	~ 151,000	140,000	~ 156,000	143,000	~ 163,000
36~40F / B4	有電梯			150,000	~ 163,000	153,000	~ 166,000	155,000	~ 171,000	158,000	~ 178,000

地區別		基隆市									
構造及用途別		加強磚造		鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造					
		住宅、辦公室		工廠	工廠	工廠					
樓層別											
1~3F / B0	無電梯	44,600	~ 56,200	43,000	~ 54,500	44,600	~ 56,200	22,100	~ 42,000	37,000	~ 48,600
4~5F / B0	無電梯	47,900	~ 59,500	46,300	~ 57,900	45,600	~ 57,200	22,600	~ 42,500	38,000	~ 49,600
6~8F / B1	有電梯					49,600	~ 60,200				
9~10F / B1	有電梯					52,600	~ 63,200				

附表一-19：金門縣、連江縣營造或施工費標準表

地區別		金門縣、連江縣		金門縣、連江縣					
構造及用途別	樓層別	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造	
		住宅、辦公室		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠	
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000	150,000以上						
1~3F / B0	無電梯	57,000 ~ 70,000	63,000 ~ 77,000	41,300 ~ 56,900	39,800 ~ 55,400	41,300 ~ 57,900	24,800 ~ 41,300	38,000 ~ 54,500	
4~5F / B0	無電梯	61,000 ~ 74,000	67,000 ~ 81,000	42,539 ~ 58,607	41,039 ~ 57,107	41,300 ~ 57,900	24,800 ~ 41,300	38,000 ~ 54,500	
6~8F / B1	有電梯	69,000 ~ 82,000	75,000 ~ 89,000			49,600 ~ 81,000			
9~10F / B1	有電梯	79,000 ~ 92,000	85,000 ~ 99,000			67,800 ~ 81,000			
11~13F / B2	有電梯	87,000 ~ 100,000	93,000 ~ 107,000						
14~15F / B2	有電梯	93,000 ~ 106,000	99,000 ~ 113,000						
16~18F / B3	有電梯	105,000 ~ 118,000	111,000 ~ 125,000						
19~20F / B3	有電梯	110,000 ~ 123,000	116,000 ~ 130,000						
21~25F / B3	有電梯	118,000 ~ 131,000	124,000 ~ 138,000						
26~30F / B4	有電梯	133,000 ~ 146,000	139,000 ~ 153,000						

肆、最新法規及法令

產業創新條例、產業園區用地變更規劃辦法

經濟部公告中華民國 107 年 12 月 27 日經授工字第 10720434541 號

公告受理美崙等 46 處工業區用地變更規劃申請（一般類型及容積獎勵類型）。

依據「產業創新條例」第 54 條暨「產業園區用地變更規劃辦法」（下稱規劃辦法）第 9 條、第 10 條及「都市型工業區更新立體化發展方案」。

公告事項：

一、受理申請之工業區：

- (一) 一般類型：美崙、光華、豐樂、頭份、銅鑼、竹南、全興、福興、埤頭、田中、芳苑、社頭織襪、南崗、竹山、斗六（含擴大）、豐田、元長、民雄、頭橋、嘉太、朴子、義竹、新營、官田、永康、安平、屏東、屏南、內埔等 29 處工業區。
- (二) 容積獎勵類型：大武崙、樹林、土城、林口、龜山、中壢、桃園幼獅、平鎮、頭份、台中港關連、台中、南崗、竹山、民雄、頭橋、嘉太、新營、官田、永康、安平、南科工、大社、仁武、鳳山、林園、大發、屏東、美崙、和平、豐樂等 30 處工業區。

二、申請變更規劃之資格：

- (一) 一般類型：工業區內土地所有權人。
- (二) 容積獎勵類型：工業區內屬都市土地之產業用地（一）土地所有權人，並以法定容積率為百分之二百四十以下者為限。
- (三) 依本次公告申請提出一般類型用地變更規劃之申請人，於完成使用前，不得提出容積獎勵類型之工業區用地變更規劃之申請；容積獎勵類型之工業區用地變更規劃申請人，亦不得同時提出一般類型用地變更規劃申請。

三、受理申請單位：各工業區服務中心（地址與電話，如附表一）。

四、受理申請時限、時間、與方式：

- (一) 自 108 年 1 月 1 日起，至 108 年 12 月 31 日止，於上班時間內，向本公告所訂之受理申請單位提出申請，一律現場申請，通訊申請恕不受理。
- (二) 一般類型用地變更規劃受理之要件：申請人應檢附於事業計畫書。
 - 1、符合園區整體營運需要：應提出園區廠聯（協）會之需求證明文件。
 - 2、符合中央或地方產業發展政策：依中央或該縣市政府正式函文或該機關代表出席產業園區用地變更審查小組所提意見為準。

五、申請變更規劃之用地別、總量管制及其他用地條件：

(一) 一般類型：限於依「產業創新條例」第 39 條第 1 項暨「工業區各種用地用途及使用規範辦法」第 2 條所規劃之產業用地 (一)、產業用地 (二)、公共設施用地間之相互變更規劃。

(二) 容積獎勵類型：

1、符合「都市型工業區更新立體化發展方案」(詳附件 3) 及都市計畫法、都市計畫法臺灣省施行細則及各直轄市都市計畫法施行細則或自治條例等相關規定申請條件者。

2、限於依「產業創新條例」第 39 條第 1 項暨「工業區各種用地用途及使用規範辦法」第 2 條所規劃之產業用地 (一) 變更為「產業園區用地變更規劃辦法」第 29 條附表所定義依都市計畫法相關規定及行政院核定之「都市型工業區更新立體化發展方案」申請容積獎勵之產業用地 (一)(容積獎勵)。

(三) 工業區用地變更規劃後，各種用地面積比率及申請變更規劃之用地應符合之規定如下：

1、產業用地 (二) 不得超過產業用地全部面積之 30%。

2、公共設施用地面積不得低於其目前占工業區全部面積之比率。

3、因應產創條例第 46-1 條及授權增訂「產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法」公告施行，除特殊情況，用地變更規劃申請案之建蔽率不得低於 30%，並以產業園區用地變更審查小組審定為準，且應符合區域計畫、都市計畫、建築法規等相關規範。

4、申請變更規劃之工業區用地，其建築基地之寬度及深度不得低於各直轄市、縣(市)政府建築相關法令規定(但變更規劃之用地，併入毗鄰之土地作同一使用時，得不受最小面積規模之限制)；分割原用地之一部分進行變更規劃者，其繼續作原規劃使用之土地，其建築基地之寬度及深度不得低於各直轄市、縣(市)政府建築相關法令規定。

5、申請容積獎勵類型者，依都市計畫法相關規定及行政院核定之「都市型工業區更新立體化發展方案」申請之容積獎勵，加計都市計畫法第八十三條之一規定可移入容積，不得超過法定容積率之一點五倍。

六、各工業區允許及不允許引進之行業類別：

(一) 工業區內土地所有人申請變更規劃其所有土地，擬從事之行業類別，應符合「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」、「都市計畫法」及其施行細則等法令之規定。

(二) 有關各受理申請之工業區所規定工業區允許及不允許引進之行業類別請詳附表二，本部得視工業發展政策，隨時檢討變更。

七、申請應備書件(各二十份)：

- (一) 一般類型：依據「產業園區用地變更規劃辦法」第 18 條與「產業園區用地變更審議規範」第 6 條應檢附之書件。其中事業計畫書依「產業園區用地變更規劃辦法」第 19 條及「產業園區用地變更審議規範」第 7 條應分析內容，申請表格須依「產業園區用地變更審議規範」(詳附件 1) 規定填寫之。
- (二) 容積獎勵類型：(一) 依據「產業園區用地變更規劃辦法」第 18 條與「產業園區用地變更規劃辦法審議規範(容積獎勵案適用)」第 6 條應檢附之書件。其中事業計畫書依「產業園區用地變更規劃辦法」第 19 條及「產業園區用地變更規劃辦法審議規範(容積獎勵案適用)」第 7 條應分析內容，申請表格須依「產業園區用地變更規劃辦法審議規範(容積獎勵案適用)」(詳附件 4) 規定填寫之。
- (三) 申請變更規劃之用地屬都市計畫土地者，應檢附都市計畫土地使用分區證明書。
- (四) 前述各款書件應依序裝訂成冊，並於申請書加蓋申請人(公司行號)及負責人(代表人)印章；所附書件如係為政府機關核發之證明文件或公文書之影本，應於影本加註「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並予切結，書件不齊或格式不符者，概不受理。

八、應繳納費用：

- (一) 申請用地變更規劃之審查費，每件計收新臺幣五萬元整，於申請人提出申請案時，向各工業區服務中心繳納。
- (二) 用地變更規劃案件經經濟部核准並通知繳納回饋金時，應於通知之翌日起 2 個月內完成繳納，必要時得展延繳交回饋金之期限。回饋金收取比率請參見「產業園區用地變更規劃辦法」之附表。

九、其他：

- (一) 現況為違規使用之用地恕不受理變更。
- (二) 工業區內某種用地已達該種用地之法定面積比率時，恕不受理變更規劃為該種用地之申請。
- (三) 工業區用地變更規劃申請案件經工業區服務中心文件齊備之檢核，應予補正者，申請人應自通知補正之日起 30 日內補正；如遇有特殊情形，得申請延長補正期限，以 1 次 30 日為限，未於期限內補正完成者，視為放棄申請，已繳納之審查費不予退還。
- (四) 截至 107 年 12 月 7 日止，各工業區內規劃之各種用地面積，如附表三。
- (五) 本公告之工業區用地變更規劃作業及審查程序評量原則詳參「產業園區用地變更審議規範」(附件 1)、「產業園區用地變更規劃之評量原則」(附件 2) 及「產業園區用地變更規劃辦法審議規範(容積獎勵案適用)」(附件 4)、「產業園區用地變更規劃之評量原則(容積獎勵案適用)」(附件 5)。
- (六) 本公告如有未盡事宜，悉依本公告所依據之法規事項辦理。

清水重要濕地（國家級）保育利用計畫

內政部公告中華民國 108 年 1 月 4 日台內營字第 1070820486 號

訂定「清水重要濕地（國家級）保育利用計畫」計畫書、圖，並自即日起實施。

依據濕地保育法第 14 條、第 18 條規定。

公告事項：

- 一、「清水重要濕地（國家級）保育利用計畫」計畫書、圖。
- 二、公告劃入計畫內之土地，應依濕地保育法及本計畫規定辦理。
- 三、前開資料本部已另行發交請連江縣政府及南竿鄉公所陳列，本計畫書及圖亦可至「國家重要濕地保育計畫」網站（網址 <http://wetland-tw.tcd.gov.tw/>）下載。

山坡地保育利用條例

總統令中華民國 108 年 1 月 9 日華總一經字第 10800003861 號

茲修正山坡地保育利用條例第三十七條條文，公布之。

總 統 蔡英文

行政院院長 賴清德

第三十七條 山坡地範圍內原住民保留地，除依法不得私有外，應輔導原住民取得承租權或無償取得所有權。

原住民取得原住民保留地所有權，如有移轉，以原住民為限。

有下列情形之一者，得由政府承受私有原住民保留地：

- 一、興辦土地徵收條例第三條、第四條第一項規定之各款事業及所有權人依該條例第八條規定申請一併徵收。
- 二、經中央原住民族主管機關審認符合災害之預防、災害發生時之應變及災後之復原重建用地需求。
- 三、稅捐稽徵機關受理以原住民保留地抵繳遺產稅或贈與稅。
- 四、因公法上金錢給付義務之執行事件未能拍定原住民保留地。

政府依前項第三款及第四款規定承受之原住民保留地，除政府機關依法撥用外，其移轉之受讓人以原住民為限。

國有原住民保留地出租衍生之收益，得作為原住民保留地管理、原住民族地區經濟發展及基礎設施建設、原住民族自治費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

原住民保留地之所有權取得資格條件與程序、開發利用與出租、出租衍生收益之管理運用及其他輔導管理相關事項之辦法，由中央原住民族主管機關定之。

古蹟土地容積移轉辦法

內政部令中華民國 108 年 1 月 22 日台內營字第 1080800657 號

修正「古蹟土地容積移轉辦法」第一條。

古蹟土地容積移轉辦法第一條修正條文

第 一 條 本辦法依文化資產保存法第四十一條第一項規定訂定之。

公告調整「國定八仙洞考古遺址」所定著土地範圍之地號及補充面積

文化部公告中華民國 108 年 1 月 19 日文授資局物字第 10830009373 號

公告事項：

一、因配合土地重測及分割，調整前行政院文化建設委員會 95 年 5 月 1 日文資籌研字第 09500017951 號公告指定國定八仙洞考古遺址所定著土地範圍之地號，並補充其面積如下：

(一) 三間段大來小段 0274-9 地號：調整為長濱鄉八仙洞段 319、319-1、319-2、319-3、319-4、319-5 及 319-6 等七筆地號，面積 58,477.22 平方公尺。

(二) 三間段大來小段 908 地號：調整為長濱鄉八仙洞段 531 地號，面積 1,913.55 平方公尺。

(三) 三間段大來小段 1030-2 地號：變更為長濱鄉八仙洞段 532 地號，面積 3,807 平方公尺。

二、綜上，調整後國定八仙洞考古遺址所定著土地之範圍為：長濱鄉八仙洞段 319、319-1、319-2、319-3、319-4、319-5、319-6、531、532 地號等共 9 筆，面積 64,197.77 平方公尺。

會計師查核簽證財務報表規則

金融監督管理委員會令中華民國 108 年 1 月 24 日金管證審字第 1080300718 號

修正「會計師查核簽證財務報表規則」部分條文。

第 五 條 會計師及協助會計師執行查核簽證工作之助理人員（以下合稱查核人員）應充實專業學識與實務經驗，並遵守職業道德規範。

會計師應持續專業進修，並督促助理人員持續進修。

第 七 條 會計師首次受託查核財務報表，有關期初餘額之查核，應依審計準則公報第六十三號規定，執行必要查核程序並出具允當之查核意見。

第九條 會計師採用專家報告作為查核證據時，應依審計準則公報第二十號規定辦理，審慎評估專家報告所用資料、假設、方法及結論是否合理及適當。

第十二條之一 會計師與受查者治理單位之溝通，應依審計準則公報第六十二號規定辦理；對於設置有審計委員會者，須將與審計委員會溝通之時間、對象、內容及結果記錄於工作底稿。

第十八條之一 會計師查核時，針對財務報表中認列或揭露之會計估計（包括公允價值會計估計）是否合理及適當等事項，應依審計準則公報第五十六號規定辦理。

第十八條之二 受查者如有會計政策之變動，應逐項查明其是否有變更前之分析、影響數之評估、與同業比較等合理性分析及具體事證。受查者如有會計估計事項中有關折舊性、折耗性資產耐用年限、折舊（耗）方法與無形資產攤銷期間、攤銷方法及殘值之變動，應比照上開規定辦理。

受查者如改用新會計政策，應查明是否已追溯適用；如有實務上不可行之情形，應查明是否已依國際會計準則第八號處理。

第二十條 會計師查核簽證財務報表，應先就財務報表所列各科目餘額與總分類帳逐筆核對，總分類帳並應與明細帳或明細表總額核對相符後，再依下列程序查核：

一、現金及約當現金：

- (一) 評估現金之內部控制制度，並抽盤庫存現金，如盤點日非為資產負債表日者，則應調節是否相符。
- (二) 庫存現金及零用金應查明有無現金以外之項目，如員工借條、未兌現支票及未報銷單據等，必要時，須作妥適之調整。
- (三) 查明零用金及週轉金撥領報支情形及餘額，核對未報銷之單據及作必要之調整。
- (四) 就銀行對帳單與帳列金額核對，如有差異，應取得受查者編製之銀行存款調節表，並就調節項目予以抽查，且依審計準則公報第六十九號規定向銀行發函詢證。
- (五) 以現金簿與送金簿存根及支票存根抽查核對，注意有無開出支票供他人或關係企業使用而未入帳情事，有則應調整入帳或予列註。
- (六) 已指定用途或受有約束之銀行存款，應查明是否已列註或轉列適當科目。
- (七) 盤點定期存單，並查核應收利息估列情形，如寄存在外者，應瞭解其原因及核對保管條。
- (八) 定期存單如有提供擔保或質借者，應查明是否依所定背書保證作業程序辦理。
- (九) 因增資而致銀行存款增加時，應查明來源及其運用情形，有無虛增虛減現象。
- (十) 資產負債表日尚有已到期未存入銀行之應收票據，應查明是否已於次期初即存入銀行。同時注意其所以未能存入銀行之原因。
- (十一) 抽查現金及銀行存款鉅額收支之原始憑證，並注意資產負債表日前後現金及銀行存款之變動情形。如有鉅額或異常者，應查明原因。

(十二) 選定資產負債表日前後一段期間之重大現金交易及銀行間轉撥交易，核對各項憑證，以確定現金已為適當之截止。

(十三) 如有外幣存款，應查明已否依資產負債表日之即期匯率予以調整。

(十四) 如有約當現金，準用第二款金融資產相關之查核程序，並應查明其分類是否適當。

二、透過損益按公允價值衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產、避險之金融資產及其他等金融資產（以下簡稱金融資產）：

(一) 評估內部控制制度，核對其交易紀錄及有關憑證，以確定其歸類、計算及紀錄之可靠性。

(二) 核閱董事會或權責單位之會議紀錄，查明交易是否經適當授權及是否有未入帳之交易。

(三) 取具並覆核相關契約及書面文件，以確認會計處理之適當性。

(四) 會同保管人員實地盤點庫存證券或核對有價證券集中保管存摺，並與帳冊核對，以確認其所有權及流動性，如寄存在外者，應瞭解其原因並核對保管條。

(五) 提供擔保或質借之證券應予以函證或核對保管條，並應查明是否依所定背書保證作業程序辦理。

(六) 查明其重分類及會計處理是否適當。

(七) 查明預期信用損失金額之認列、衡量及於財務報表之表達及揭露是否適當。

(八) 金額重大或投資標的性質特殊者，應了解交易之性質、有無異常並為適當之處理。

(九) 查有為債務之保證或其他用途者，應查明是否已列註或轉列適當科目。

(十) 查明股利或利息收入列帳之適當性。

(十一) 查明金融資產之衡量、分類及應提供之資訊，是否已於財務報表及附註中適當表達及揭露，並依流動性區分為流動與非流動。

(十二) 以外幣計價之金融資產，應查明是否已依一般公認會計原則規定之匯率予以調整並為適當之會計處理。

(十三) 查明被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及被指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產是否符合規定之條件。

(十四) 查明入帳基礎及期末評價是否適當。

(十五) 查明避險會計處理是否適當。

(十六) 衍生性金融資產應再依下列程序查核：

1、瞭解受查者資產、負債、確定承諾及預期交易事項，是否有重大暴露於公允價值、現金流量或國外淨投資風險之下；複核或調查相關憑證如交易保證金、權利金、銀行手續費、勞務費及專業服務費等項目餘額明細，以瞭解是否有未入帳之衍生性金融商品交易。

- 2、取得受查者編製之衍生性金融商品交易彙總表及相關備忘紀錄，詢問受查者董事會授權之高階主管人員及內部稽核人員，並取得書面紀錄以瞭解受查者從事衍生性商品交易有無異常。
- 3、分析衍生性金融商品交易與上期之增減變動情形，如有重大變動或異常者，應分析其原因及合理性。
- 4、向往來銀行、證券商、期貨商及主要交易對方等發函詢證。
- 5、查明嵌入式衍生性商品與主契約分別認列者，是否符合規定。

三、合約資產、應收票據與應收帳款及營業收入：

- (一) 評估營業收入之內部控制制度，核對其交易紀錄及有關憑證，以確定收入紀錄之可靠性，並將本期新增銷貨客戶屬關係人且交易金額重大者，或本期新增為前十名銷貨客戶者納入查核樣本，並瞭解本期新增為前十名銷貨客戶之交易性質及合理性，以及與本期新增為前十名進貨廠商間是否具關聯性，以瞭解其交易有無異常。評估受查者內部控制後，如發現存有顯著缺失，應查明缺失之原因及合理性，並決定是否執行額外之查核程序。
- (二) 除與上期金額作比較分析外，合約資產、應收帳款及應收票據成長率並應與同期間營業收入成長率相比較，以視其變動趨勢是否合理，其有重大變動者，應查明並分析其原因。
- (三) 有代銷、經銷或其他特殊銷售型態者，查明其帳務記載是否與合約規定相符。
- (四) 查明收入之認列、衡量、表達及揭露是否適當。採總額認列收入者，應查明是否依規定辦理。
- (五) 依審計準則公報第六十九號規定，向債務人發函詢證。
- (六) 已提供擔保之應收票據，應向質權人發函詢證，並查明是否已予列註。
- (七) 查明重大應收帳款之沖轉對象與銷售對象是否相符，如發現有不符情事，應瞭解其原因及合理性。
- (八) 會同盤點庫存票據，如由他人持有或交銀行託收者，應向持有人函證或查核銀行託收之憑證。盤點日如非資產負債表日，應調節其差異。
- (九) 查有向他人換票情事時，應予列註或轉列適當科目。
- (十) 取得帳齡分析表分析帳款之帳齡並查明應收票據及帳款之期後收回情形，如有逾期未收回者，應查明已否作適當處理。
- (十一) 查明備抵損失之認列、衡量及沖銷是否適當。若逾期應收帳款或應收票據占該科目比例重大者，應查明原因及其合理性並評估備抵損失之適足性。
- (十二) 查明發生糾葛或業已涉訟之合約資產、應收票據及帳款，已否作適當處理。
- (十三) 查明對關係人或轉投資事業應收票據及帳款有無逾正常授信期間應轉列其他應收款者，如有，應查明其原因及有無異常。

- (十四) 選定資產負債表日前後一段期間核對各項憑證，以確定銷貨及銷貨退回已為適當之截止。
- (十五) 查明當期及期後有無重大銷貨退回及折讓之產生，如有，應調查其原因並瞭解是否已作適當之表達。
- (十六) 查明如有非因營業而發生之應收票據及帳款，已否轉列適當科目。
- (十七) 合約資產、應收票據與帳款是否依流動、非流動分別列示，並查明其衡量方式是否適當。但未付息之短期應收票據與帳款若折現之影響不大，得以原始發票金額衡量。
- (十八) 因內部轉撥計價所產生之內部利潤，應查明已否沖銷。
- (十九) 查明付息應收票據之利息收入及應收利息已否列帳。
- (二十) 應收票據及應收帳款如有貼現或轉讓情形，應核對貼現或轉讓紀錄，覆核相關契約，核對相關文件，並予以函證，查明其風險與報酬及控制之保留程度是否符合除列條件、其揭露是否依規定辦理及會計處理是否適當。
- (二十一) 如有外幣合約資產、應收票據及帳款，應查明已否依資產負債表日之即期匯率調整。
- (二十二) 查明與關係人交易之合約資產、應收票據及帳款，已否作適當之表達。

四、其他應收款項：

- (一) 注意各項其他應收款項之性質，其非屬於流動資產者，應查明已否轉列適當科目。
- (二) 金額重大或性質特殊者，應發函詢證並查明期後收回情形。但期後已完全收回並已核對原始憑證及執行其他替代性查核程序者，得不發函詢證。
- (三) 屬資金融通性質者，應查明是否符合法令規定及所定作業程序，並於財務報表適當揭露資金融通內容。
- (四) 查明備抵損失之認列、衡量及沖銷是否適當。
- (五) 查明其他應收款項中金額重大者，已否單獨列示。
- (六) 外幣計價之其他應收款，應查明已否依資產負債表日之即期匯率調整。

五、存貨及營業成本：

- (一) 評估營業成本之內部控制制度，核對其交易紀錄及有關憑證，以確定營業成本之歸類、計算及紀錄之可靠性，並將本期新增進貨廠商屬關係人且交易金額重大者，或本期新增為前十名進貨廠商者納入查核樣本，並瞭解本期新增為前十名進貨廠商之交易性質及合理性，以及與本期新增為前十名銷貨客戶間是否具關聯性，以瞭解其交易有無異常。評估受查者內部控制後，如發現存有顯著缺失，應查明缺失之原因及合理性，並決定是否執行額外之查核程序。
- (二) 與上期金額作比較分析，以視其變動趨勢是否合理，其有重大變動者，應查明並分析其原因。

- (三) 查明存貨入帳基礎及計算方法，並注意其是否與上期一致，如有變更，查明是否合理，並已否作適當之處理。
- (四) 參與受查者實體存貨盤點之相關查核程序，應依審計準則公報第七十號規定辦理。
- (五) 核對盤點情形及抽點結果與盤存彙總表及帳列。存貨帳列數與實地盤點數如有重大差異時，應查明其原因。
- (六) 盤點時若有他人寄售或寄放之存貨，應確定其業已分別存放標示，並取得該等存貨之規格、數量等有關資料，以確定該等存貨未包括於受查者之存貨內。
- (七) 選定資產負債表日前後一段期間核對各項憑證，以確定營業成本已為適當之截止。
- (八) 銷貨成本中，如有外銷沖退關稅或貨物稅等情事，查明其會計處理是否適當。
- (九) 查明存貨有無提供質押保證或信託占有等情事，有則查明已否列註。
- (十) 查明損壞、變質或歷久滯銷等之存貨是否已按淨變現價值與成本孰低法評價。
- (十一) 就期末存貨執行成本與淨變現價值孰低之評價。
- (十二) 查明在途存貨之所有權，如已屬受查者之存貨者，已否作適當之處理。
- (十三) 查明呆廢材料處理程序是否適當。

六、預付款項：

- (一) 預付款項應轉作費用或其他適當科目者，查明已否轉列及其金額是否相符，如轉列其他應收款者，應查明相關備抵損失認列是否適足。
- (二) 查明重大預付款項之原因、期間及性質，並瞭解其合理性。
- (三) 查明預付款項是否具有契約關係及其契約內容與對方履行契約義務之程度，金額重大或性質特殊者，並向對方發函詢證。
- (四) 查明資產負債表日前後一段期間暫付性質之款項有無重大沖轉情形，如有，應瞭解其原因及合理性。

七、其他流動資產：查明其性質，並瞭解其歸類及會計處理是否適當；性質特殊者，是否已於附註詳予說明。

八、基金、子公司及採權益法之投資：

- (一) 評估子公司及採權益法之投資之內部控制制度，核對其交易紀錄及有關憑證，以確定其會計紀錄之可靠性。
- (二) 查明各項基金提存之依據及已否列註。
- (三) 會同保管人員實地盤點子公司及採權益法之投資所取得之證券及有關憑證，如寄存在外者，應瞭解其原因且發函詢證，並核對保管條或採取其他必要查核程序，以確認其所有權。
- (四) 查明採權益法之投資之入帳基礎及其分類是否適當。
- (五) 子公司或採權益法之投資如有提供擔保、質押或受有約束、限制等情事，應查明已否列註，並查明是否依所定背書保證作業程序辦理。

- (六) 對合資權益及有重大影響力之投資，查明已否按權益法評價；查明受查者對該轉投資事業或關係人是否具實質控制能力，如有，應查明是否已依規定編製合併報表。
- (七) 子公司及採權益法之投資有股權變動者，查明其會計處理是否適當。
- (八) 屬待出售處分群組之會計處理是否適當。
- (九) 查明子公司、採用權益法之投資認列損益份額時，應瞭解重要子公司財務報表重大事項對受查者財務報表之影響，及依審計準則公報第五十一號規定判斷關聯企業對受查者財務報告公允表達影響重大者，應查明關聯企業財務報告是否依照本規則與審計準則公報之規定辦理。
- (十) 查明集團間未實現損益是否已予消除。
- (十一) 採權益法之投資成本與股權淨值差異部分，查明是否已依規定攤銷或沖轉。
- (十二) 查明是否有跡象顯示受查者採權益法之投資可能發生減損、受查者減損測試及其會計處理是否適當。
- (十三) 瞭解受查者與子公司、關聯企業間有無相互投資之情事，如有，應瞭解是否符合公司法規定及是否於財務報表適當揭露；其屬子公司持有母公司股票者，是否已依規定辦理。
- (十四) 查明採權益法之投資之股利列帳之適當性。
- (十五) 查明子公司或關聯企業是否存續營業中，如已停止營業是否已作適當之調整或予以列註。
- (十六) 查明關聯企業財務報告日期應與受查者相同，若有不同時，是否對關聯企業財務報告日期與受查者財務報告日期間所發生之重大交易或事件之影響予以調整；並查明關聯企業與受查者之資產負債表日之差異是否未超過三個月。
- (十七) 查明子公司或關聯企業對相似情況下之類似交易及事件，是否採用與受查者一致之會計政策，若有不同時，是否已予以調整。

九、不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產、無形資產及生物資產：

- (一) 查明不動產、廠房及設備之產權是否為受查者所有，必要時，實地觀察或會同盤點具有代表性之不動產、廠房及設備；如因受法令限制致暫時無法以受查者名義登記產權時，應查明是否具有保全措施，並於附註作適當說明。
- (二) 查明不動產、廠房及設備中有無非供營業使用者，如有，應按其性質轉列適當科目。
- (三) 查明不動產、廠房及設備、投資性不動產有無提供擔保質押、或受有限制等情事，有則已否列註。
- (四) 查明不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產入帳基礎是否適當。
- (五) 查明不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產，是否依現行法令規定及以合理而有系統之方法，提列折舊、折耗及攤銷，不動產、廠房及設備之

各項組成若屬重大，應單獨提列折舊，並查明其金額是否適當。被重置及替換部份之帳面金額，查明是否已予以除列。

- (六) 定期檢視不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產之資本化政策、折舊、折耗及攤銷方法、年限與殘值是否與上期一致反映其經濟實質。如有變更，查明是否合理及其會計處理是否適當，以及是否已依其性質以會計原則變動或會計估計變動之方式。若有認列資產減損或減損迴轉者，查明是否以認列資產減損或減損迴轉後之金額計算折舊及折耗費用。
- (七) 查明不動產、廠房及設備、投資性不動產，如符合待出售資產者，是否已適當重分類。
- (八) 查明本期不動產、廠房及設備、投資性不動產之有關支出，以確定其究竟應屬資本支出或費用支出及其會計處理是否適當。
- (九) 查明購建中之不動產、廠房及設備、投資性不動產，其借款成本資本化之會計處理是否適當。
- (十) 預付土地、設備款如有鉅額增減變動者，應查明其合理性。
- (十一) 查明不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產本期之增減變動情形及其會計處理是否適當。另投資性不動產應再查核下列事項：
 - 1、查明投資性不動產後續衡量係選擇公允價值模式或成本模式作為其會計政策，並將所選定之會計政策適用於所有投資性不動產。
 - 2、投資性不動產後續衡量採公允價值模式時，採委外估價者，應取得估價報告，採自行估價者應取得估價作業之內部控制制度等相關資料，有經其他會計師複核者，應取得該會計師出具之合理性或有效性複核意見，以查明估價方式、估價方法及各項參數之設定是否符合規定。
 - 3、投資性不動產由二家以上專業估價師出具估價報告，其估價結果存有重大差異、或由其他會計師出具複核意見，與專業估價師及受查者自行估價人員有不同意見時，查明認列金額之合理性與妥適性。
 - 4、查明資產負債表日估價報告之有效性。
 - 5、查明投資性不動產之揭露資訊是否符合規定。
- (十二) 查明因不動產、廠房及設備、投資性不動產而產生之房租、地租等收入已否妥適入帳。
- (十三) 查明有無租賃資產情事及其會計處理是否適當。
- (十四) 應查明使用權資產及不動產、廠房及設備是否具有恢復原狀義務並已估列相關除役成本。
- (十五) 查明無形資產之內容及其會計處理是否適當。
- (十六) 核對無形資產有關憑證、文件及許可之證明。

- (十七) 查明無形資產是否仍有效益存在，其成本是否按有效期限分期攤銷。
- (十八) 查明是否有跡象顯示資產可能發生減損，若有，應查明該資產之估計可回收金額是否適當。如為商譽，並應查明公司是否每年定期進行減損測試。另應查明資產(商譽除外)於減損損失迴轉後之帳面價值，是否未超過資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面價值。
- (十九) 查明生物資產之性質及其分類是否適當。
- (二十) 查明生物資產是否已依以公允價值減出售成本衡量。如原始認列時無法取得其市場之價格或價值，且決定公允價值之替代估計顯不可靠之情況下，生物資產應以成本減所有累計折舊及所有累計減損損失衡量。
- (二十一) 查明生物資產收成後之農業產品存貨，其分類及會計處理是否適當。

十、其他非流動資產：

- (一) 查明原始憑證以確定入帳金額之合理性。
- (二) 如有其他非流動資產須攤銷者，查明其攤銷方法之合理性及與上期是否一致。
- (三) 歷久未清之款項，若無法向債務人證實或收回無望者，查明已否沖銷或提足備抵損失。
- (四) 查明其他非流動資產中金額重大者，已否單獨列示。
- (五) 保管品金額重大或性質特殊者，應會同保管人員實地盤點，並向寄存者函證確認。
- (六) 查明存出保證金之性質及其合理、必要性。
- (七) 查明是否有跡象顯示資產可能發生減損，若有，應查明該資產之估計可回收金額是否適當。另應查明資產於減損損失迴轉後之帳面價值，是否未超過資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面價值。

十一、借款：

- (一) 查明借款屬銀行透支、銀行借款、應付商業本票及銀行承兌匯票、其他借款等已否分別列註。
- (二) 查明重要借款合同並發函詢證，以確認借款餘額、利率、償還期限、額度、重要約定條件及擔保情形。
- (三) 查明銀行透支餘額是否係與銀行存款相抵之餘額，有則作適當之調整。
- (四) 如有向股東、員工及關係人等借款者，查明已否列註。
- (五) 查明借款本息之期後償付情形，如有延滯償付者，應予列註。
- (六) 查明本期支付之利息，並驗算期末應付或預付利息已否適當列計。
- (七) 查明有無違反借款重要約定事項(含逾期或展期)，如有，已否作適當之處理及揭露，並考慮其對財務報表之影響。
- (八) 借款依約定須以外幣償還者，查明已否按資產負債表日即期匯率換算。
- (九) 查明將於一年或一營業週期以內償還之非流動負債，已否依規定轉列為流動負債。

(十) 受查者如有提存償債基金者，應查明是否依照提存辦法辦理。

十二、透過損益按公允價值衡量、避險及按攤銷後成本衡量等金融負債(以下簡稱金融負債)：

- (一) 評估內部控制制度，核對其交易紀錄及有關合約與憑證，以確定金融負債紀錄之可靠性。
- (二) 查明期後之付款或交付情形及相關憑證，必要時，向主要交易對手發函詢證及取具相關契約。
- (三) 查明在資產負債表日之前已到期並展期或換約之金融負債，是否已認列相關損益。
- (四) 選定資產負債表日前後一段期間核對相關憑證，以確定有無未入帳之金融負債。
- (五) 查明入帳基礎及期末評價是否適當。指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，如有公允價值變動金額屬信用風險所產生者，查明其損益認列是否符合規定。
- (六) 查明金融負債之衡量、分類及應提供之資訊，是否已於財務報表及附註中適當表達及揭露，並依流動性區分為流動與非流動。
- (七) 查明避險會計處理是否適當。
- (八) 以外幣計價之金融負債，應查明是否已依一般公認會計原則規定之匯率予以調整並為適當之會計處理。
- (九) 衍生性金融負債應再依下列程序查核：

- 1、瞭解受查者資產、負債、確定承諾及預期交易事項，是否有重大暴露於公允價值、現金流量或國外淨投資風險之下；複核或調查相關憑證如交易保證金、權利金、銀行手續費、勞務費及專業服務費等項目餘額明細，以瞭解是否有未入帳之衍生性金融商品交易。
- 2、取得受查者編製之衍生性金融商品交易彙總表及相關備忘紀錄，詢問受查者董事會授權之高階主管人員及內部稽核人員，並取得書面紀錄以瞭解受查者從事衍生性商品交易有無異常。
- 3、分析衍生性金融商品交易與上期之增減變動情形，如有重大變動或異常者，應分析其原因及合理性。
- 4、向往來銀行、證券商、期貨商及主要交易對方等發函詢證。
- 5、查明嵌入式衍生性商品是否應與主契約分別認列，並為適當之會計處理。

十三、應付票據與應付帳款及進貨：

- (一) 評估採購之內部控制制度，核對其交易紀錄及有關憑證，以確定進貨紀錄之可靠性。
- (二) 查明期後之付款情形或相關憑證，必要時，向主要供應商及債權人發函詢證。
- (三) 查明重大應付帳款沖轉之付款對象有無不相符之情形，如有，應瞭解其原因及合理性。
- (四) 截至查核日止，如應付票據之到期日已逾法定有效期間者，應查明原因及其有無展期情事或轉列其他適當科目。

- (五) 查明有無與他人換票等情事，有則應予列註或轉列適當科目。
- (六) 選定資產負債表日前後一段期間核對各項憑證，以確定進貨及進貨退回已為適當之截止。
- (七) 查明如有非因營業而發生之應付票據及帳款，已否轉列適當科目。
- (八) 應付票據與帳款是否依長、短期分別列示，其屬長期性質者，查明是否以現值入帳。
- (九) 應付票據及帳款如有提供擔保品予債權人者，查明已否列註其性質與內容。
- (十) 查明應付票據是否付息，其本期應付之利息已否列帳。
- (十一) 應付票據及帳款依約定須以外幣償還者，查明已否按資產負債表日之即期匯率換算。

十四、租賃負債、應付費用及其他應付款項：

- (一) 選定資產負債表日後一段期間核對未付款發票、現金支出及重大負債之各項憑證，以確定有無尚未入帳之負債。
- (二) 應付費用屬於估計性質或其金額尚未最後確定者，應查明其內容與估計方法是否適當及一致性採用。
- (三) 查明租賃負債之會計處理是否適當。
- (四) 查明期後付款情形及相關憑證。
- (五) 如有提供擔保品予債權人者，查明已否列註其性質與內容。
- (六) 查明其他應付款中金額重大者，已否單獨列示。
- (七) 應付費用及其他應付款項約定以外幣償還者，查明已否按資產負債表日即期匯率調整。

十五、合約負債及預收款項：

- (一) 查明合約負債及預收款項之性質，其有契約者，應抽查其契約，並查明其會計處理是否適當。
- (二) 查明期後之變動情形。
- (三) 查明資產負債表日前後一段期間暫收性質之款項有無重大沖轉情形，如有，應瞭解其原因及合理性。

十六、應付公司債：

- (一) 取得公司債發行辦法並查明已否列註核定總額、利率、到期日、擔保品或保證情形及其他有關約定限制條款等事項。如為可轉換公司債者，其轉換辦法、轉換情形已否列註，是否已依規定為適當之表達與揭露。
- (二) 如有受託人或保證人者，查明所定保證及受託契約是否有特定之條款，並向保證人及受託人發函詢證已發行及未發行總額及業已償還或註銷之數額。
- (三) 查明本期支付之利息，並驗算期末利息是否適當列帳及折價或溢價是否適當攤銷。
- (四) 查明應於一年以內償還之公司債，已否已依規定轉列為流動負債。

- (五) 設有償債基金者，查明其提撥辦法、已提數額及孳息情形。
- (六) 查明公司償還情形，其為可轉換公司債而應依法辦理增資或發行新股者，是否已依照辦理。
- (七) 查明董事會議有關紀錄。
- (八) 查明有無違反發行公司債重要約定事項，如有，已否作適當之處理，並考慮其對財務報表之影響。

十七、其他非流動負債：

- (一) 查明將於一年以內償還或歸墊之其他非流動負債已否依規定轉列為流動負債。
- (二) 依合約、規章或會議紀錄核算債款餘額。
- (三) 金額重大或性質特殊者，向債權人或有關人士發函詢證。
- (四) 屬估計性質之負債，查明其估計基礎是否適當及其期後付款情形。
- (五) 查明其他非流動負債中金額重大者，已否單獨列示。

十八、權益：

- (一) 查明登記資本及實收資本各若干，其發行股份者已否列註有關股本之種類、每股面額、額定股數、已發行股數及特別之條件等。查明資本管理目標、政策及程序已否作適當揭露。
- (二) 查閱股東會及董事會有關資本增減之紀錄及主管機關核准或公司申請文件，並查明資本變更內容已否作適當揭露。
- (三) 必要時，向簽證機構或股務代理機構發函詢證股票發行總額。
- (四) 分析資本公積及保留盈餘本期變動情形，並與公司章程及股東會紀錄核對。
- (五) 查明資本公積、法定盈餘公積與特別盈餘公積是否分列，及是否符合有關規定提列。
- (六) 查明已否將不同性質之資本公積予以列註說明。
- (七) 如有前期損益調整事項，應查明其會計處理是否適當。
- (八) 查明盈餘分配案已否適當入帳或列註。
- (九) 保留盈餘及資本公積如分配受有限制或特別股有積欠股利之情形，查明已否列註。
- (十) 對受查者財務報表所依據之繼續經營會計基礎產生疑慮時，應依審計準則公報第六十一號規定，採行必要查核程序，評估管理階層採用繼續經營會計基礎編製財務報告是否適當，與受查者繼續經營之能力是否存在重大不確定性，及查明是否於財務報表適當揭露，並出具允當之查核意見。
- (十一) 如有庫藏股票，應覆核相關文件，執行盤點或函證；並查明其會計處理是否適當。
- (十二) 如有員工認股權，應查明其會計處理是否適當並於財務報表適當揭露。
- (十三) 查明特別股之發行條件，若經濟實質屬負債性質者，是否已歸類為特別股負債，相關股利是否已列為費用。

十九、負債準備、或有事項及承諾：

- (一) 有關訴訟與索賠事項之查核，應依審計準則公報第七十號規定辦理。
- (二) 屬背書保證者，應查明是否符合法令規定及所定作業程序，以確認受查者是否已依規定辦理，並於財務報表適當揭露。
- (三) 對受查者營運及財務報表允當表達可能產生重大影響之非法事項，應予查明列註。
- (四) 查明受查者因過去事件而有負有現時義務、很有可能需要清償該義務及其金額能可靠估計者，是否已依規定估列負債準備，並應查明員工福利負債準備之揭露及會計處理是否適當。

二十、營業費用：

- (一) 與上期金額作比較分析，以視其變動趨勢是否合理，其有重大變動者，應查明並分析其原因。
- (二) 分析重大費用項目，查核有關憑證，以確定有無應列為資本支出者。
- (三) 就費用性質及重要性，確定各項費用之科目歸類是否適當。
- (四) 選定資產負債表日前後一段期間核對各項憑證，以確定營業費用已為適當之截止。

二十一、營業外收支及其他綜合損益：

- (一) 與上期金額作比較分析，並查明其重大差異之原因。
- (二) 分析金額重大或性質特殊之收支項目，查明有關憑證及列帳情形。
- (三) 查明處分金融資產之損益認列是否依規定辦理。
- (四) 就其性質及重要性，查明科目歸類是否適當。

二十二、所得稅：

- (一) 查明受查者是否已依規定認列當期所得稅費用、遞延所得稅資產及負債，並作同期間所得稅分攤及揭露相關資訊。
- (二) 查明有無重大未決之稅務救濟及以往年度已核定補退稅案件，並評估其對當期所得稅及應付所得稅之影響。

二十三、每股盈餘：查明每股盈餘之計算及揭露是否依規定辦理。

二十四、關係人交易：有關關係人交易之查核，除應複核受查者所提供之關係人交易資訊外，應檢查受查者股東會、董事會等治理單位之會議紀錄、與他人簽訂之契約等有關紀錄或文件，以查明受查者是否有未提供之其他重大關係人交易，並依審計準則公報第六十七號規定，採行必要之查核程序。

二十五、其他：受查者如涉有不合營業常規之交易事項，應查明及評估其對財務報表之影響，並作適當之處理。

會計師查核簽證財務報表，得按組織及行業特性或實際需要及有關法令規定酌行增減查核程序。必要時，得就調整後之查核程序，另行彙編查核程序，並於工作底稿敘明理由。

第二十一條 會計師出具查核報告前，應依審計準則公報第六十六號規定，取具管理階層之書面聲明。

第二十七條 本規則所稱之財務報表，包括下列各表及其附註：

- 一、資產負債表。
- 二、綜合損益表。
- 三、權益變動表。
- 四、現金流量表。

前項之資產負債表、綜合損益表、權益變動表及現金流量表，應由代表受查者之負責人、經理人及主辦會計人員逐頁簽名或蓋章。

受查者依中華民國一百零一年一月四日修正公布證券交易法第三十六條規定公告申報經會計師核閱之第一季、第二季及第三季財務報告，會計師亦應核閱受查者重要子公司之期中財務報告。會計師若對非重要子公司之財務報告及有關資訊未經核閱而出具保留結論之核閱報告者，須於期中核閱報告中說明未經核閱之資產、負債與綜合損益之金額及其占財務報告各該項金額之比例。

第二十八條之一 (刪除)

第二十九條 本規則施行日期，除中華民國九十四年十二月二十六日修正條文自九十五年一月一日施行，一百零一年八月十七日修正條文自一百零二會計年度施行，一百零二年十二月三十日修正之第八條自一百零四會計年度及第二十條自一百零三會計年度施行，一百零三年八月十三日修正之第二十條第一項第三款、第八款及第十三款自一百零四會計年度施行，一百零八年一月二十四日修正之第二十條第一項第九款序文、第四目至第六目、第十一目、第十四目及第十四款自一百零八年七月一日施行外，自發布日施行。

考古遺址土地容積移轉辦法

內政部令中華民國 108 年 1 月 25 日台內營字第 1080800635 號

訂定「考古遺址土地容積移轉辦法」

第一條 本辦法依文化資產保存法第五十條第一項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 實施容積率管制地區內，經指定為考古遺址，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因考古遺址之指定、考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區土地建築使用。送出基地共有人以應有部分辦理者，亦同。

本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第四條 依前條規定申請將原依法可建築之基準容積受到限制部分，移轉至其他地區建築使用之土地（以下簡稱送出基地），其可移出容積依下列規定計算：

- 一、未經依法劃定、編定或變更為考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。
- 二、經依法劃定、編定或變更為考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃定、編定或變更前之基準容積為準。

前項可移出容積應扣除經文化資產主管機關認定非屬考古遺址應保存之建造物及附屬設施之已建築容積。

第五條 送出基地可移出之容積，以移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他可接受之建築土地（以下簡稱接受基地）建築使用為限。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

前項接受基地不得位於都市計畫農業區、保護區及河川區等非都市發展用地。

第六條 接受基地位於都市計畫地區者，應臨接已開闢供通行寬度達八公尺以上之計畫道路。但經該管都市設計審議委員會審議通過，接受基地臨接計畫道路寬度可放寬至七公尺以上。

第七條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他建築基地建築使用，並以一次為限。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

第八條 接受基地之可移入容積，應依發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接計畫道路功能與寬度、周邊公共設施服務水準、景觀及公共安全等條件予以調整，不得超過該土地基準容積之百分之四十。

位於整體開發地區、實施都市更新地區或面臨永久性空地之接受基地，其可移入容積，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之五十。

第九條 送出基地之可移出容積，得分次移出。

接受基地在不超過前條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之可移出容積。

第十條 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下：

接受基地移入容積 = 送出基地移出之容積 x (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)

前項申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值及申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值，其比值較送出基地指定考古遺址公告日前之公告土地現值及同期接受基地之公告土

地現值之比值為低者，以送出基地指定考古遺址公告日前之公告土地現值及同期接受基地之公告土地現值計算。

第十一條 辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、協議書。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 六、送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。
- 七、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附前項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。

第十二條 接受基地移入容積達一千平方公尺或達基準容積百分之二十者，應提經該管都市設計審議委員會審議通過。

第十三條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應將相關資料造冊送請下列機關辦理：

- 一、該管主管建築機關實施建築管理。
- 二、該管土地登記機關建檔及開放民眾查詢。
- 三、該管文化資產主管機關備查。

前項資料應永久保存。

第十四條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用分區管制及建築法規之規定。

第十五條 本辦法自發布日施行。

申請土地登記應附文件法令補充規定

內政部令中華民國 108 年 1 月 25 日台內地字第 1080260247 號

修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」第十九點、第三十八點，自即日生效

申請土地登記應附文件法令補充規定第十九點、第三十八點修正規定

十九、已為寺廟登記之寺廟，得為登記權利主體。申請登記時，應檢附下列文件：

- (一) 寺廟登記證。
- (二) 負責人身分證明文件。但能以電腦處理達成查詢者，得免附。

(三) 扣繳單位統一編號編配通知書。

前項第一款所定之寺廟登記證，指主管機關核發之下列文件之一：

(一) 臨時寺廟登記證。

(二) 未經註記為私建或公建寺廟之寺廟登記證。

寺廟處分不動產申請登記時，應另檢附主管機關核發之寺廟印鑑證明書，並於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

三十八、外國公司在臺代理人申辦土地登記，證明其代理人資格應檢附公司登記主管機關核發之分公司設立（變更）登記表、抄錄本或經公司登記主管機關核發之影本及外國公司（變更）登記表，無須另檢附經我國駐外館處驗證之授權書正本。

文化資產保存法、古蹟指定及廢止審查辦法

文化部公告中華民國 108 年 1 月 24 日文授資局蹟字第 10830005851 號

公告指定「臺北公會堂」為國定古蹟，並自即日生效

依據文化資產保存法第 17 條第 3 項、古蹟指定及廢止審查辦法第 5 條

一、古蹟名稱：臺北公會堂。

二、種類：其他設施 - 集會堂。

三、位置或地址：臺北市中正區延平南路 98 號。

四、古蹟及其所定著土地範圍之面積及其地號：

(一) 古蹟範圍：臺北公會堂本體。

(二) 古蹟定著土地：臺北市中正區城中段二小段 644 地號，共計 1 筆土地。

(三) 定著土地面積：10,168 平方公尺。

五、指定理由：

(一) 具高度歷史、藝術或科學價值者

1、歷史價值

(1) 清領至日治初期：臺北公會堂原址為清領時期最高行政機關布政使司衙門建築群所在地。1895 年 5 月乙未戰爭初期，衙門旁的行臺作為臺灣民主國的籌防局。同年 6 月日本佔領臺北並接收，17 日在行臺內舉行治臺「始政式」典禮正式展開日治時期，至日治大正 8 年（1919）臺灣總督府（今總統府）完工啟用前，作為臺灣總督府廳舍使用，係日治初期殖民政府的最高行政機構，在都市空間上，具有極高的統治象徵。

(2) 日治公會堂興建時期：總督府遷移後，總督府舊廳舍（原行臺）曾作為日人舉辦始政博覽會的場地。臺北公會堂的創建乃為提供民眾一個「民主集

會」的場所，同時符合殖民統治下的規範；事實上臺灣人的民間集會，多被排除在公會堂的使用之外，因此殖民政府的宣言「全島社交教化的中心機關」，即可瞭解這座建築在殖民的觀點下，建構一個具有意識型態的都市空間。

(3) 光復後：1945 年，日本在第二次世界大戰中戰敗而宣告投降。蔣中正委派中國陸軍總司令何應欽為負責受降事宜的全權代表，何應欽則委派陳儀代表中國接受日本臺灣總督兼第十方面軍司令官安藤利吉的投降，臺北公會堂作為第二次世界大戰太平洋戰區受降儀式第十五受降區的地點。同年，臺北公會堂更名為中山堂。1946 年，蔣中正抵達臺北，參加在中山堂舉行之「臺灣光復一週年紀念大會」，之後中山堂成為召開國民大會、正副總統就職典禮及政府接待外賓的主要場所，直到陽明山中山樓落成為止，歷史上的各國元首訪華，皆是在此接受國宴招待。1954 年《中美共同防禦條約》亦在此簽定。因此，臺北公會堂在臺灣光復後的政治發展史上，扮演著重要的角色。

2、藝術價值：臺北公會堂外牆利用多樣的面磚，以垂直、水平、幾何等手法分割立面，以及各樓層、動線與空間配置，已有現代建築立面設計與空間規劃的自由氣息，引領臺灣建築設計的現代化進程。

3、科學價值：公會堂作為建築現代化的重要案例，建築內配置了當時極具現代化功能的換氣設備、水道及衛生設備、防火設備、電力升降機、電燈、電話、電鈴、電氣鐘、瓦斯設備、避雷針及天體觀測設備，象徵殖民首府的「進步文明」。

(二) 表現各時代營造技術流派特色者：公會堂構造為鋼骨鋼筋混凝土造與大跨距的鋼骨桁架，為當時最先進的技術，耐震、耐火、耐風性能相對優異。而室內空間除了面磚外，亦有馬賽克、壁紙等元素，在材料的使用與組合上，透露出臺灣建築邁向現代化的訊息，成為其他建築構造效法的對象之一。

(三) 具稀少性，不易再現：

1、日治時期臺灣規模最大的公會堂 - 「公會堂」是日本專為都市舉辦集會活動所設計的公共建築。本座公會堂日治昭和 11 年 (1936) 落成時，為當時日本第四大的都會公會堂，同時除臺北之外，臺灣各大都市亦先後興建公會堂，並有 10 座具文化資產身分，而臺北公會堂具是其中規模最大且最具重要性的一座。

2、統治威權的空間區域象徵 - 臺北公會堂座落位址為清領時期布政使司衙門建築群的所在地，為「舊城區」中心，具有政治、經濟、交通以及文化的價值，將之轉變為社交教化的機構，乃殖民政府以意識形態規劃都市空間的重要代表。

3、臺北地區重要的市民集會所 - 公會堂主要提供市民使用的多功能場所，日治時期曾在此舉辦各類座談會、音樂及戲劇表演、及觀星活動，光復後曾舉辦各類紀念

大會、音樂會、電影播放，甚至民間的喜宴等慶典、藝文活動，是臺北地區重要的市民集會場所。

(四) 具重要性：臺北公會堂是日治時期提供官方與民間使用的公共建築，更是受降式的舉辦地點，光復後改為中山堂，功能更多元，曾充作臺灣省參議會、國民大會等用途，具反共抗俄時期的史證價值。臺北公會堂其所屬基地代表不同時代的權力輻輳地點，一是清領全臺灣最高民政機關的所在地，一是日治的公會堂，一是戰後的中山堂，時間的推移與空間的轉換，皆具備極高的意義表徵。

(五) 保存完整：

1、建築本體與周邊環境完整反映始建時的都市紋理 - 臺北公會堂選址於原殖民政府的政治行政區域中心，與新起街市場、橢圓公園、榮町、三線路（中華路）等連結成為「現代化」的都市生活圈，見證日治時期臺北都市變遷。

2、現況延續原有展演、集會功能 - 現況係臺北市藝文活動展演重心，主要定位為展演活動與市民論壇，為現代化生活過程「社交教化」轉型的代表，整體建築外觀仍維持原貌。

(六) 各時代或某類型之典範：臺北公會堂無論在建築設計的思考、設備的整合、外部空間的規劃上，都是 1930 年代現代化公共建築設計的重要標誌。

(七) 國寶「黃土水 / 南國（水牛群像）」民國 98 年（2009）3 月 2 日經行政院文化建設委員會（現文化部）公告為國寶，係唯一的臺灣本土藝術家作品，深具特別意義。

六、法令依據：符合《古蹟指定及廢止審查辦法》第 2 條規定。

七、本公告期間為三十日。

八、本古蹟請管理人依法妥善保存維護；對本處分書如有不服，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件處分書達到（或公告期間 30 日期滿）之次日起 30 日內，繕具訴願書逕送本部（地址：24219 新北市新莊區中平路 439 號南棟 13 樓），由本部轉送訴願管轄機關（行政院）提起訴願。

國有非公用邊際土地提供認養促進環境保護案件處理原則

財政部國有財產署令中華民國 108 年 1 月 30 日台財產署管字第 10840000520 號訂定「國有非公用邊際土地提供認養促進環境保護案件處理原則」，並自即日生效

一、為增進國有非公用邊際土地管理效益，達成環境永續經營，暨節省本署管理人力及經費，特訂定本處理原則。

二、國有非公用土地提供認養促進環境保護案件，由本署（以下稱主辦機關）及所屬分署（以下稱執行機關）依本處理原則辦理。

三、本處理原則用詞，定義如下：

- (一) 國有非公用邊際土地：指位於海岸地區、濕地、埤塘、山區之國有非公用土地，且無處分、利用計畫者。
- (二) 環境保護團體（以下稱環保團體）：指行政院環境保護署核准成立之環境保護財團法人、內政部及直轄市、縣（市）政府核准成立以環境保護、生態保育為成立宗旨之社團法人等。

四、執行機關應掌握轄內國有非公用不宜開發利用之邊際土地資訊，定期篩選無處分、利用計畫之土地清冊（以下稱土地清冊），提供環保團體；環保團體有意願認養者，得檢附認養計畫書向執行機關提出申請。

環保團體有意願認養土地清冊以外之國有非公用邊際土地，亦得檢附認養計畫書向執行機關提出申請。

五、環保團體檢具之認養計畫書應涵蓋下列事項：

- (一) 擬認養國有非公用土地之整體規劃、管理維護或環境美化構想。
- (二) 申請認養年期。
- (三) 其他必要之圖說及相關資料。

六、提供認養促進環境保護案件之期限最長為六年。環保團體擬具認養計畫書提送執行機關，經執行機關確認符合第三點規定要件者，報請主辦機關邀集相關機關代表、學者及專家等召開審查會議進行審議。

同一標的倘有二件以上申請案，應於召開前項審查會議時一併評比，並依評比結果處理。計畫書所載內容如有異動，認養人應以書面敘明情形，報經主辦機關備查。

提供認養促進環境保護案件期限屆滿後，環保團體仍有意願持續維護管理，得再重新向執行機關提出申請，由主辦機關依第一項程序辦理。

七、提供認養促進環境保護案件經主辦機關同意辦理者，得以不支付管理費方式提供環保團體認養，執行機關應與申請單位簽訂書面契約（格式如附件一）。

八、提供認養促進環境保護案件，環保團體得依其成立宗旨，於認養之國有非公用土地辦理下列事項：

- (一) 整理維護環境及辦理復育生態相關事宜。
- (二) 舉辦相關環境保護及生態保育活動。
- (三) 於不違反土地使用管制、海岸管理法、濕地保育法等相關規定及無須執行機關出具土地使用權同意書之前提下，經徵得執行機關同意後，設置相關簡易設施。

九、環保團體認養國有非公用土地之責任義務及相關限制如下：

- (一) 應善盡善良管理人之注意。
- (二) 應協助巡管、製作巡管紀錄（格式如附件二）並定期通報執行機關土地現況。
- (三) 不得將土地提供第三人使用。

- (四) 認養期間，無需向執行機關支付土地使用費，於認養期間屆滿後，原依第八點第三款規定設置之相關簡易設施，應與執行機關協調處理方式，經執行機關認定有助於土地管理維護者，得不予騰空。
 - (五) 認養期間所種植之花草樹木屬國有，不得主張任何權利，亦不得要求執行機關支付任何費用或補償。
 - (六) 契約終止時，除地上物為花草樹木及第四款規定得不予騰空之地上物外，應於十五日內將土地騰空返還執行機關。如有違約行為，應負損害賠償責任。
 - (七) 其他經執行機關認有需要視個案情形特約要求事項。
- 十、認養促進環境保護期間，有下列情形時，環保團體得請執行機關協助處理：
- (一) 發現遭棄置廢棄物或占用情形，儘速通報執行機關處理。
 - (二) 尚需行政院農業委員會林務局提供苗木、技術協助及經費補助，得洽執行機關協助提出申請。
- 十一、認養促進環境保護期間，執行機關應定期或不定期函查或派員檢查。
- 十二、認養促進環境保護案件，契約終止事由如下：
- (一) 契約期滿。
 - (二) 契約存續期間，有下列事項之一時，執行機關得隨時以書面通知認養人終止契約：
 - 1、認養人違反契約約定或法令規定事項。
 - 2、認養人未徵得執行機關同意，將土地一部或全部交與他人使用。
 - 3、認養人有其他足以妨礙土地所有權之行為。
 - 4、認養人申請提前終止契約，交還土地。
 - 5、土地有收回自行管理或另依法處理之必要。
- 十三、認養促進環境保護案件，其作業流程如附件三。

伍、不動產相關新聞

跟搶種高麗菜一樣....全台瘋商場 小心供給爆量釀危機

經濟日報·2019/01/02

相信許多民眾都感覺到，哪個地方又開了新商場，哪塊土地被業者標走、又要規劃為新商場。這股狂蓋商場風潮襲捲全台北、中、南，甚至就連東部都有，但住展房屋網企研室認為，投資商場固然可以刺激消費、增進經濟，但這種一窩『瘋』的蓋法令人擔憂，如果沒控制好，恐怕過個幾年，商場下場會跟搶種高麗菜一樣，爛在田裡都沒人要。

住展房屋網企研室指出，蓋商場（含購物中心、百貨）風潮襲捲全台，大台北地區是最鮮明的例證，從持續開出的 CITYLINK、GlobalMall，以及像 IFG 遠雄廣場、林口三井和國賓影城，還有淡海美麗新、樹林秀喜、土城日月光等等，不勝枚舉。

未來幾年內，大台北還會有新商場持續釋出，包括眾所矚目的「台北雙子星」，還有新莊宏匯廣場 HONHUI PLAZA 等招商案，另信義計畫區也有遠百等多個開發案正在進行中。

大台北只是台灣瘋蓋商場的一角，其他如台中、高雄等大型都會區，亦有類似情況，就連東台灣的花蓮，都有「新天堂樂園」加入戰局。

令人憂心的，不只是商場的供給量過多，更大的問題是出自於經營者的心態沒有改變，還是用過去十幾、二十幾年前的想法，來應對商場供給氾濫的新時代。

比如說，早年的商場蓋好前幾年通常是虧損的，所以經營者必需用時間換取空間，不斷調整經營內容來慢慢「養」出客戶。這種舊思維並不算錯，因為早年商場選擇性少、且人口大量成長，所以一間購物中心只要鎖定好區域目標，縱使前期虧損個幾年也沒關係，因為消費人口會持續增加，他們沒什麼選擇，遲早會上門來消費，最後可以轉虧為盈。

但現在與未來狀況卻不一樣，未來消費人口可能減少，但商場供給量卻大增，民眾的選擇越來越多，新商場若按過去舊方式來培養客戶，成功率不見得會高。住展房屋網企研室認為，未來商場將會非常競爭，即便在消費力強的大台北地區，作不出特色或市場區隔性的商場，最後就仍有人會被市場淘汰。

類似狀況在中國大陸早已上演，中國大陸在快速都市化與經濟大幅成長的過程中，許多城市都出現商場開發浪潮。而新出來的商場不只比新、比大，還比創意內容、比服務。漸漸的，消費者口味越來越刁，新商場蜜月期越來越短，最後就掀起汰除潮。有些台灣業者沒發現這個問題，冒然投入中國市場，結果只能說遺憾。

住展房屋網企研室認為，未來商場競爭更加白熱化，若沒有專業經營團隊與完整的規劃，實在不宜再冒然投入，尤其是建築業者，勿看房地產不好，就以為轉投資商場是門好生意，恐怕會賠了夫人又折兵。

今年商用不動產 4 大指標皆創紀錄

經濟日報·2019/01/02

高力國際於日前公布最新年度統計資料，今年商用不動產交易增加近 50%、租賃去化量超過 6 萬坪，2 項數據皆創下自統計以來的新高；至於土地市場，今年交易總額逾 1,800 億元，其中台北市內湖科技園區的平均空置率創下史上新低點。就總體而言，4 大指標皆寫下歷史新紀錄。

工商時報報載，高力國際董事總經理劉學龍指出，今年是商用不動產表現強勁的一年。據高力國際統計，全年商用不動產成交總額重新站回 800 億之關卡，突破自 2015 年起，連續 3 年未達該門檻的低迷情況，此外，土地市場更是熱絡，全年累積成交總額達 1,822 億元，為近 5 年之新高。

台北市的商辦租賃市場表現也不俗。調查顯示，今年累積去化租賃面積超過 6 萬坪，創下自調查以來該項數據的新紀錄；整體租賃市場每月每坪租金約 1,868 元，也創下 10 年之新高；至於，內科空置率縮小至 4.21%，亦為調查以來新低。高力國際調查指出，今年商用不動產投資市場受到自用需求以及今年有新 REITs 掛牌帶動下，全年交易總額達 809 億元，相較去年全年 546 億元，多出 263 億元，增幅約 48.17%。

六都去年移轉棟數 年增 4.1%

工商時報·2019/01/03

2018 六都全年移轉棟數出爐，合計達 21.2 萬餘棟、年增 4.1%，其中又以雙北市反彈幅度最亮眼，桃園、高雄則是「唯二」下滑的都會區；預估 2018 年全台移轉棟數可達 28 萬棟，儘管 2018 房市交易量能先盛後衰，但仍呈現連續 2 年反彈走勢，預計 2019 年房市仍是「量微增、價緩跌」趨勢。

六都地政局昨（2）日同步公布 12 月移轉棟數，交易量表現平淡，僅台中、台南較上月小增 1.7% 及 3.9%，其餘各都月減 1.2%~7.6%；與去年同期相較六都全數下滑，年減幅度落在 3%~16%。合計六都 12 月移轉量為 1.8 萬棟，月減 2.6%、年減 6.3%

值得一提的是，因韓流爆紅的高雄市，選前 10 月房市交易量飆到近 3,200 棟，但 11、12 月連續衰退，選後雖看屋人潮旺，但民眾多未快速出手，高雄 12 月僅交易 2762 棟，創近 8 年來同期新低。不過 12 月移轉棟數主要反應 11 月交易狀況，未來一季到半年的高雄房市量能，才能較真實觀察韓流對房市的真正效益。

2018 六都全年移轉棟數合計達 21.2 萬餘棟、年增 4.1%，以各都全年來看，北市 2.68 萬棟、年增 14.4% 表現最佳；新北市 5.66 萬棟、年增 9% 緊追在後。信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，雙北市是這波房市修正下，價量修正幅度最大的區域，房市落底回溫後，反彈力道也相對較為明顯。

桃園市 2018 全年的移轉棟數 3.46 萬棟、年減 2.9%，台中市 3.99 萬棟、微增 1.4%，台南市 2.1 萬棟、年增 7.8%，高雄市則是 3.3 萬棟、年減 2.1%。

永慶房屋業管部經理謝志傑表示，2018 全年六都交易量年增 4.1%，不過交易集中上半年，第一季年增 8.4%、上半年年增 5%，然而下半年屋主對價格態度轉硬，建商讓利幅度減少，導致買方無力追價，再加上貿易戰影響及九合一選舉加深觀望氛圍，房市交易先盛後衰。

東森房屋研究中心經理于靜芳分析，2019 北市公寓產品有都更、危老推動話題，後勢看好。新北市重劃區皆祭出中小坪數、低自備款方案吸睛，帶動整體購屋氛圍，價格仍是未來成交關鍵。台中、高雄選後變天，房市看好，但並未立即反映房市交易，高雄新成屋量體大，可觀察農曆年前能否有一波壓抑買盤發酵。整體來看，2019 年房市將呈現「量微增、價緩跌」趨勢。

12 月物價，14 個月來首跌

工商時報，2019/01/09

行政院主計總處昨（8）日發布去年 12 月物價指出，受原油、蔬果價格大幅下跌影響，消費者物價（CPI）在連續 13 個月上揚後首度下滑，年減 0.05%。雖然下滑，但研判係短期現象，並沒有通縮的疑慮，物價仍呈溫和穩定走勢。

綜合統計處專委徐健中表示，國際原油每桶於去年 12 月大幅下跌至 56.9 美元，加上蔬果行情走跌、菸稅效應式微，使得 CPI 不只較上月下跌，也較上年同月下跌，年增率-0.05%。

徐健中表示，從年增率觀察，CPI 自前年 11 月起連續 13 個月上揚，於去年 12 月跌 0.05%，也就是近 14 個月首度下跌。但他強調：「這完全沒有通縮的疑慮，外界無需擔心。」

不過，依據調查，12 月 CPI 下滑除了原油、菸稅及蔬果三項原因外，衣著類年減 1.17%，外食費年增率 1.81% 創近 9 個月最低，也是重要原因，對於是否反映民間消費疲弱？他表示，衣著類價格下滑是因冬天促銷力道較大，是供需使然，而依 IMF 定義：「要 CPI 連續兩季下跌才算通縮。」而本次物價下跌係短期現象，國內物價仍呈溫和、緩步上漲走勢，他重申：「完全沒有通縮的問題。」

受近期物價走跌影響，去年全年 CPI 年增率 1.35%，較預測 1.43% 為低，整體而言，去年前三季平均漲 1.6%，至第四季劇降至 0.47%。

至於衡量廠商出貨行情的躉售物價（WPI），同樣於去年第四季驟降，12 月年增率更降至近 9 個月最低，僅 0.83%，徐健中說，這是受中美貿易衝突升溫，全球景氣降溫所致，而構成 WPI 的進、出口物價及國產內銷價格也全數走緩、走跌。

主計總處官員指出，12 月進口物價(以美元計算)年減 0.49%，為近 27 個月首度下滑，而出口物價年減 2.27%則是近 28 個月最大跌幅，這反映全球景氣降溫，對農工原料需求減少所致，至於未來物價走勢如何，仍待持續觀察。

北客來電僅增 2%，高市暴增近 9 成，去年 12 月建案網搜南熱北冷

蘋果日報·2019/01/09

去年選後的六都民眾買房態度，從建案的網路點擊狀況可一窺一二。房屋網路平台統計發現，台北客縮手得厲害，連上網搜尋資訊的熱度也大幅降低，各案場來電量也以台北人反應最冷淡，選後的 12 月只比前 11 月均量高出 2%，平均每天不到 1 通電話詢問，業者苦等「電話怎麼還不響？」而高喊「貨出去人進來」的高雄市，去年 12 月有近 130 萬次的建案點擊瀏覽量，較前 11 月均值高逾 5 成，來電量也成長近 9 成。

數字科技旗下《591 新建案》，統計目前全台超過 3700 筆建案在去年 12 月的瀏覽數、來電量，平均 1 天有 5.8 萬次的點擊瀏覽，換算每分鐘有 40 次點擊數。其中，點擊次數最高的是台中市，12 月近 180 萬次點擊，較前 11 月均值的 121 萬次高出近 5 成，案場來電量 12 月也逼近 2700 通，較前 11 月高出 28.6%。

《591 新建案》總編輯李忠哲表示，從綠地變藍天的台中市，選後建案瀏覽數提升 48.7%，案量主要集中北屯區，除大型建商持續進駐，產品多元也有效帶動買氣；另外海線地區的清水、梧棲，受利多暴漲影響，也是未來備受矚目的推案區域。「但區域建案爆增、競爭激烈，加上民眾選擇過多、難以下手，拉長購屋時間，導致來電量表現沒有預期高，不只輸給高雄、台南，連桃園都未能超越。」

而建案點擊熱搜量、案場來電量雙成長最多的，則是高雄市，選後的 12 月建案瀏覽數逼近 130 萬次，來電量更是比選前成長 86.8%，顯然民眾對當地購屋期待度高、房市氛圍熱烈。李忠哲分析，近期高雄推案熱點漸有轉移，楠梓區因首購案百花齊放，使不少年輕族群選擇回流置產；而擁有高鐵機能的左營區，則受到外縣市民眾青睞，交易情況相當熱絡；屬於市中心精華地的三民區，案量也位居一二，是台商僑胞投資置產的首選處。

高雄建案熱絡的點擊率與詢問度，也實際反映在接待中心中，如鳳山區的預售大樓案「銳揚捷仕堡」，主打售後服務及長達 25 年的結構保固，日前正式公開，推出抽獎活動，只要下訂達 10 戶就抽 gogoro 電動機車，看屋民眾也能抽 TOYOTO vios 汽車，光是上周六就吸引超過 500 人來看房，1 個周末就有 80 戶下訂，已近全案的 1/3 戶數。

負責銷售「銳揚捷仕堡」的上揚國際實業營業四處總經理施棟瀝表示，現在的購屋族群除了重視房價，也很在乎房子的售後服務，建案若能給予民眾完整保固的信心，購屋族出手意願更高。

另從整體 12 月建案點擊量、來電量的成長率或是量體來看，台北市則是相對疲軟。台北市延續市長柯文哲政策，包括公共住宅、釋出空屋等，且價格已站上高點，選後房市難有亮眼表現，建案瀏覽數達 64 萬 6947 雖成長 14.4%，但來電數僅 1281 通，僅較選前微成長 2.1%，凸顯民眾已將購屋焦點，轉至其他縣市。

海悅廣告總經理王俊傑指出，「以海悅為例，今年將擴大接案，遍布雙北、台中、台南及高雄，但南向並非是盲目跟著潮流走，而是今年外在環境起伏大，業者要有分散風險的準備。」但就市場熱度來看，王俊傑仍看好雙北買氣，其次則是台中、台南，「高雄有餘屋量過大的疑慮，雖熱度持續，但也值得長期關注。」

顏炳立：2019 是房市認虧保命年

工商時報·2019/01/10

被房地產市場人士視為精準掌握房市、九成都不會走鐘的戴德梁行董事總經理顏炳立，9 日再度開炮，直指有人說房市已落底了，但實際上「2019 年是認虧保命年！」今年市場依舊是「死死昏昏去」，別把煙火當太陽。

他強調，除非今年放量，買賣移轉棟數重回 30 萬棟，才有機會放量落底。

顏炳立 9 日主持 2019 年不動產市場趨勢記者會時表示，2016 年初他曾說「住宅市場會緩跌 2 年、盤整 4 年」，希望市場能儘快放量落底，但是，今年市場還沒落底，因為「貓的市場，不會有老虎的雄風！」有些蛋白區豪宅當初還喊到蛋黃區價格，現在都一一被打回原形，所以「玉蘭花的行情，不可能賣到玫瑰的身價！」

然而，他觀察到，現在還是很多建商老闆「任性」、不讓利。至於近期大安公園旁豪宅「ONE PARK TAIPEI 元利信義聯勤」傳出熱銷、每坪成交價突破 299 萬元？顏炳立說：「那要感謝他們對於台灣的支持！」不過，別把偶見的煙火當成太陽。

對於大家期待 2019 年的市場利多 - 台商游資回流房市？顏炳立表示，2019 年肥咖條款的利多效應，雖然有海外幾兆的台商游資可能回流，但最終還是要看租稅政策，預期應不會太多跑到房地產，頂多為自用買盤添加柴火，工業地、辦公、自用豪宅會比較看好，尤其工業、辦公，將呈現雙主軸，市場會增溫、增量。

可是，顏炳立認為，台商回流的潛在利多，對於不動產市場來說，「只是衝量、但不會衝價！」大家不要期待房市會太好。

他表示，其實這 3 年市場盤整時，先覺者已少賺先出，但不知不覺者如果虧錢也不出，那就套住了。

對於日前宣告成功決選出最優申請人的「台北雙子星」，終於有外資團隊投資台灣？他直白說：「其實，奮鬥日才要開始！」因為還有很多挑戰要面對。

展望 2019 年，顏炳立直言，今年世界經濟局勢變數太多，不利因素相對增加，所以有能力的、不買、但想買的人卻沒有能力；總之，在買賣雙方都堅持下，2019 年是認虧保命年，壯士斷腕的時候也到了。

「賣掉 1 個梵蒂岡」還債 462 億 高市大轉彎：盡量不賣地

蘋果日報·2019/01/14

高雄市長改朝換代，陳菊時期賣地紓減負債的政策也遭重新檢視，光過去 4 年就賣掉近 13 萬坪土地，總銷金額 462 億元，韓國瑜的新市府是否延續賣地政策？高市財政局長李樑堅表示，今年標售土地編列預算降為 14 億元，較去年少 4 億元，「未來盡量不出售土地，透過地上權方式活化土地利用價值」，宣告高市土地政策的改變。

過去高雄市政府賣地籌財源的比例逐年攀升，4 年來包括地政、財政、捷運局與財政部國產署標售出的市地總和，面積達 12 萬 9151 坪，總銷金額達 462.2 億元，去年總標售額更突破 178 億元，創下歷史新高。

財經專家黃世聰去年 12 月 27 日在東森新聞台《關鍵時刻》批評，「高雄市前市長陳菊 12 年任內共賣了 16.7 萬坪土地，比全國總面積 13.3 萬坪的梵蒂岡還大，但總收入僅 618 億元，平均每坪只賣 37 萬元」。高雄市地政局後來澄清「並未有低價賣地情形」，土地標脫單價從郊區到市區，每坪 10 餘萬到百萬元以上都有可能，以平均價來評論難凸顯區域行情差異。

新上任的高雄市財政局長李樑堅表示，今年總編列預算約 1320 億元，僅 14 億元的標地預算佔總額約 1%，即便加上地政局編入地權基金盈餘繳庫，佔總預算最多也僅 1~2%，土地標售可挹注市府財政只是少部分，還是要靠自有稅基與統籌分配款。

針對市府土地標售態度，李樑堅指出，將以「盡量不出售土地為原則」，若要出售土地，也以對整體開發有較大提升為目標，價格也會考量當時經濟環境做適度調整，在最合適時間點才會賣地，「土地屬稀有資源，可透過地上權方式，活化土地利用價值。」並強調拓展財源管道絕對不只有土地標售，將新增財源活絡經濟，招商引資帶來自有稅基增加，降低整體財政負擔。

對於市府減少售地，高雄市不動產開發商業同業公會理事長張永義認為，「將造成民間私有地的地價上揚，導致供需失衡。」大高雄不動產開發商業同業公會理事長卓永富表示，地價年年上揚，建商營建成本也提高，建議市府土地供給要穩定，不要貿然減量，才能穩定整個地價與房市。

大同賣地每坪估逾千萬元，挑戰全國「最貴地王」寶座

自由時報·2019/01/11

大同(2371)子公司尚志資產，委託商仲標售北市中山區逾 450 坪土地，以及新北市土城逾 6000 坪土地，合計底價近百億元，其中中山區土地每坪底價逾千萬元，若以底價順利標脫，將成為近年公開買賣與標售紀錄以來的第 3 筆每坪千萬地價成交紀錄，若溢價率超過一成，有機會挑戰全國「最貴地王」的寶座。

接受標售委託作業的仲量聯行投資部副總吳瑤華表示，預計在 3 月 7 日標售的中山區土地位於復興北路、長安東路二段口的角地，約 456.47 坪，土地使用分區屬於商三特，帶有建照，整體容積率約 614.43%，目前以規劃企業總部、興建高級住宅兩大方向為主，推估銷售坪數超過 6000 坪，目前周邊商辦行情每坪推估 130 至 160 萬元，至於新建住宅行情每坪也是百萬起跳，不過，因為底價尚未確定，可能會落在 45 至 50 億元間，但每坪土地底價逾千萬可以確定。

另一筆要標售的土地鄰近土城暫緩發展區，坐落中央路一段附近，約 6079.96 坪，土地使用分區為住宅區，容積率為 240%，未來將平均切成 A、B 兩案標售，每一案面積約 3000 坪左右，每一塊底價落在 20 至 25 億元之間，每坪底價 80 萬元左右。

這 6000 餘坪土地面臨公園，推估未來可銷售坪數各約 1.5 萬坪左右，目前周邊住宅行情每坪 45 至 50 萬元。

2019 商用不動產 炙手可熱

工商時報·2019/01/15

宏大國際資產總經理陳益盛 14 日指出，據金管會統計，在大陸投資設廠的台商上市櫃公司，截至 2018 年第三季止，匯回的資金累計高達 4,337 億元，商仲不動產業者預期，不動產市場可望直接受惠，最看好的明星產品是工業廠房、工業土地。

陳益盛表示，2018 年商用不動產交易金額突破千億元關卡，顯示台灣企業界對於市場樂觀。除金融保險業滿手現金之外，台商企業資金回流數千億元，也牽動商用不動產市場的表現。觀察 2019 年商用不動產，將有八大投資趨勢。首先，台商資金回流持續購置土地廠房、商辦、豪宅、旅館；預期後續最看好工業廠房、土地，其次為商辦、旅館及豪宅為主。

第二，台北市 B 辦價格悄悄漲、A 辦租金續上揚。第三，建商擁地不建，期待量身打造商業大樓，如企業總部、科技廠辦、旅館、展示空間及餐飲或主題商場等。

第四，老舊商辦都更展現商機，且中大型企業舊總部或北市基地超過 300 坪，甚至上千坪基地舊商辦都更，將蔚為趨勢，如敦北台塑總部大樓展開都更。

第五，台北市精華地段地上權開發案，重現生機。隨著地價逐步平穩，地上權地租亦逐步採雙軌制，即部分固定地租、部分隨公告地價浮動，去年多筆精華區地上權開發案順利去化；預期 2019 年，台北市中心將有數處令人期待個案出現。

第六，零售業「V」型化，百貨業持續歡迎餐飲業進駐。第七，工業區土地一枝獨秀，甚至也同時加入都更行列。

第八，旅館業轉型，以台北市而言，高端五星或六星級，平價青年旅館、精品商務飯店，這三種等級飯店各有定位，並搭配地利之便，或與外國知名品牌合作，適當搭配品牌餐飲，以提高來客量。

房屋稅北市再開槍 嘉縣跟進調降

中國時報·2019/01/17

台北市擬在明年調降單一旦自住房屋稅，預計從現行 1%調至 0.6%，這也是北市 4 年來第 2 次調降，預計 2021 年將有逾 20 萬戶受惠，但市府強調，以新的房屋構造標準單價計算，後續增加的稅收可補足。至於其他縣市，嘉義縣長翁章梁決定今年調降 20%房屋稅，台南市也不排除調降，並在未來 3 年攤平漲幅外，其餘都暫未考慮調降。

柯 P 稱 無關總統大選

北市不動產評價委員會每 3 年固定檢討房屋稅，2017 年單一旦自住房屋稅，從 1.2%降至 1%，北市副祕書長陳志銘表示，明年將透過調整稅基，把房屋稅實質稅率由 1%調降至 0.6%，讓只有一戶且用來自住的屋主可享更低的房屋稅。

陳志銘解釋，2001 年 7 月 1 日後完工的舊高級住宅及 2014 年 7 月 1 日的新屋，都用新的房屋構造標準單價，預期稅收會增加 2.92 億元，可補足短收的 2.74 億元，不影響整體稅收。台北市長柯文哲也澄清，若只有一棟房子，且真的是拿來住的，稅率應該要降得比較低，因為自住房是生活必需品，但若有好幾棟則應該高一點，但降稅和 2020 總統大選無關。

嘉縣降 20% 南市凍漲

嘉義縣決定自 7 月 1 日起調降 20%房屋稅。翁章梁指出，嘉義縣自力開發的大埔美及馬稠後工業園區正積極招商，目的就是要增加人民就業機會及吸引人口回流。在薪資水準尚未提高前提下，漲幅過高的房屋標準單價將增加民眾負擔，不利外漂子弟返鄉購屋及就業，更可能侵蝕稅基。

台南市政府 2017 年開始調漲房屋稅，今年原訂漲幅 81%，黃偉哲當選市長後宣布要兌現政見，將凍漲今年度房屋稅，未來不排除調降，在未來 3 年攤平漲幅。

高雄桃園新北 暫不動

台中市新聞局長吳皇昇表示，市長盧秀燕施政方向是「輕稅簡政」，市府將盡可能減輕民眾負擔。地方稅務局指出，將持續蒐集相關資料，配合盧市長施政方向，於 2020 年送請不動產評價委員會審議。

高雄市稅捐處表示，目前房屋稅自住稅率 1.2%，已是法定最低稅率，調整可能性不大；桃園市地方稅務局長姚世昌也說，統籌分配款不如其他五都多，目前未考量調降房屋稅。新北市政府也表示目前無調整規畫，但後續會滾動式檢討與修正。

北市建商囤房稅 寬限 3 年擬縮至 1 年

聯合報 · 2019/01/17

希望建商「降價求售」 對市民釋利多

台北市長柯文哲打算修改「台北市房屋稅徵收自治條例修正案」，將「建商囤房稅」寬限期從現行 3 年縮短為 1 年，若建商新屋第 2 年還賣不出去，就要被課 3.6% 的房屋稅；市府表示，寬限期縮短，希望建商能「降價求售」，讓市民有房市利多。最快今年 4 月開議後，就會送議會審議。

前市長郝龍斌提出「囤房稅」，修正北市房屋稅徵收自治條例，只要在台北市持有 3 戶以上，房屋稅一律課徵 3.6%，包括建商也在其中，導致許多建商反彈，主張銷售中的房屋並非囤房，希望鬆綁。

柯文哲上任後推動修法，未售出的待銷房屋，1 年內房屋稅率從 3.6% 降為 2%；2017 年議會審議再加碼放寬，改為 3 年內未售出的待銷房屋，稅率降為 1.5%，並經議會火速三讀通過。現行建商囤房稅在寬限期 3 年內的稅率為 1.5%。

柯文哲：囤房稅當時是「被偷襲的」

柯文哲昨說，囤房稅當時不是市政府主動提出，那是「被偷襲的」，後來財政局有在看寬限期長短有無影響房屋出售，最近財政局會提出數字，會拿出來檢討。

根據北市財政局統計，截至去年中，台北市列管新成屋總計 4577 戶，1 年僅賣出 1576 戶。北市府副秘書長陳志銘表示，當初放寬囤房稅的寬限期，主要希望建商趕快賣，如今數據看來，建商並未賣得比較快，因此決定限縮寬限期，讓建商在有時間壓力下降價求售。

陳志銘說，去年曾提房屋稅徵收自治條例修正草案，希望將寬限期從 3 年縮短為 1 年，稅率未變，但因議會屆期未續審，會趁今年 4 月開議後再次送審。

為 2020？柯文哲：不要什麼都扯到選舉

柯文哲近來有意調降自住房屋稅率，如今又想限縮建商囤房寬限期，外界質疑是不是為了選 2020 釋出政策利多？柯文哲昨說，不要什麼都扯到選舉，房子是用來住的，不是用來炒的，如果只有一棟自住，稅率應該要低，如果有很多棟，「廢話，那稅率要拉高」。

實質薪資倒退 17 年 警訊浮現

經濟日報·2019/01/22

行政院主計總處日前發布去年 11 月的薪資統計，全體受僱員工經常性薪資（即本薪、按月津貼等月薪）的「平均額」，已連續 12 個月增幅突破 2%，初步推估去年前 11 個月的經常性薪資年增 2.61%，透露近一年來廠商調薪積極的訊息，值得欣喜。

但若考量物價因素，初估去年前 11 月的「實質經常性薪資」僅為 38,179 元，依然低於 2001 年同期 38,320 元的水準，又顯示薪資成長趕不上物價攀升的速度，仍然掃不掉薪資倒退 17 年的陰霾，亦凸顯自 2010 年起頻繁調整基本工資的短期作為，長期之下仍屬微不足道；調高低技能勞工的待遇，無助於提升全體的薪資水準。

更何況，近年來受薪階級因房價偏高而傾向租屋，導致外食費用偏高，但該費用在消費者物價指數中占的比重不高，即物價上漲的真實情形比統計數字更嚴重，因此近年的實質薪資統計數值更與民眾的真實感受相去甚遠。也因此，蔡總統說「把 22K 送進歷史的灰燼」，似乎淪為文青式的政績宣傳，既蒼白又無力。

再從結構面來看，顯示近年來的勞工年齡結構和產業結構呈現明顯的連動變化，年輕人大量投入低薪的服務業，從而拉低整體薪資，可知提高服務產業的附加價值，實為未來拚經濟的重點。此外，去年非經常性薪資年增率高達 9.3%，創近四年來最大增幅，遠高於經常性薪資成長率，且又以紅利、績效獎金的部分較多，加班工時僅 1,811 元，反映廠商近來傾向採取「低底薪，高獎金」制度，正面看是用來激勵員工提高生產績效，負面看可能是為了減少勞動成本，包括為員工提繳的勞工保險、退休金等，或因應一例一休的衝擊，以降低加班費負擔；更可能是雇主看壞未來經濟情勢，就怕經常性薪資若調漲，一旦景氣惡化再降下來會有難度，不得不在薪資結構上彈性調整。

因此，未來經常性薪資恐怕會繼續陷入停滯不成長的窘境，勞保保費難以成長且面臨破產，總體消費也將低迷，政府可能又要花費鉅額福利支出來收拾殘局，我們建議蘇內閣注意下列幾個警訊，及早應對。

首先，台灣陷入低薪的困境，其實早已印證了國際經濟的「要素價格均等化定理」(FPE)，也就是透過生產要素的移動或商品交易，最終都會使所有地區的生產要素價格趨近相等的道理，尤其台灣屬於小型開放型經濟體系，在國際化的趨勢下更難以倖免。因此，一定要徹底檢討改進教育、職訓體制，具體提升勞工的技能和生產力，國發會、教育部、科技部和勞動部如不拿出具體作為，只會修改課程大綱或提高基本工資，就是嚴重的政府失能。

此外，政府的產業政策，一定要以創造就業或提升勞工生產力為前提。但賴內閣臨去秋波，經濟部為加速企業導入智慧製造，竟然祭出營所稅優惠方案，企業可在當年度投資智慧化機械設備支出 5% 限度內，或三年內支出金額 3% 限度內，二擇一抵減應納營所稅額，此政策根本就是傷害勞工。

眾所周知，智慧機械就是引用人工智慧 (AI)，企業面對遞增的勞動成本（包括一例一休、勞保保費等），基於提高生產力的自利動機，本來就會積極引進智慧機械，獎勵投資智

慧機械的產業政策只會鼓勵企業以機器人生產，不是壓抑工資，就是製造更多的失業，導致所得分配更惡化，社會福利負擔更沉重。台積電前董事長張忠謀數次針對 AI 的衝擊提出警告，認為未來只有極少數的科技人薪水非常高，其他九成的人薪水會變很低，建議政府要找社會、經濟的專家進行整體性的通盤研究；比爾蓋茲甚至明白主張應對機器人課稅，以彌補勞工失業或低薪的損失。蔡政府只想幫 5+2 政策作業績，樂於提供錦上添花的產業政策，卻疏於關懷勞工如何受到傷害，實在是不智之舉。

美商會：台灣經濟前景 有五大疑慮

經濟日報·2019/01/24

台北市美國商會昨(23)日公布《2019 商業景氣調查》，包括美中貿易爭端、「美國優先」政策、中國大陸對台灣施壓，以及網路安全威脅、智慧財產權侵害，是造成今年跨國企業憂慮台灣經濟前景的五大疑慮。

本報告針對 179 位跨國企業領袖訪查，結果顯示企業主對台灣的憂心集中在地緣政治與資訊安全；另外，多數企業領袖也對未來一年經濟前景明顯缺乏信心，僅 45.8%受訪者對台灣今年經濟前景具有信心，較去年減少了近二成。

貝萊德集團(BlackRock)投信董事長，同時也是台北市美國商會會長李豪分析，多數在台經商的跨國企業也都在美、中兩地有營運業務，雙方貿易爭端帶來的不穩定性，明顯重傷投資人信心。另外，大陸對台施壓，改變了兩岸關係現狀，對企業來說，如果是經濟上的緊張情勢比較容易處理，但牽扯到棘手的政治議題，將連帶導致經貿不穩定性提高。

即便只有 45.8%受訪者對台灣今年經濟前景具有信心，較去年重挫近 10 個百分點，但就經濟長線來看，仍有 53.6%企業領袖對台灣未來三年經濟展望保持樂觀，比起 2018 年的調查結果，逆勢上升逾 3 個百分點。

另外，約八成企業高階經理人對於未來三年，公司能在台獲利成長具有信心，此結果與去年的調查沒有顯著變動，但都呈現未來一年展望信心下滑、長線信心上升，顯示台灣今年雖面臨大環境經濟情勢危機，但仍是企業看好的經濟體。

除了景氣調查之外，本次報告還有其他重大發現；其中近六成受訪者表示，不滿意政府高階決策官員對商業活動重視度，美國商會指出，企業關注的是穩定的能源政策，有 87%受訪者憂心台灣電力供給問題，企業認為供電是發展相當基本且關鍵因素，並說明重點在穩定的能源供應政策，並不強調以哪種供電形式。同時有 63%的受訪者認為，台灣 2025 年非核家園政策將會影響他們的企業擴張。

另有近半受訪者認為台灣現行勞工法規不夠彈性，美國商會說明，跨國企業普遍對勞基法 84 條之一高階白領主管納入責任制仍持放寬門檻態度，並表示，勞工問題會是確定企業

是否繼續擴張的關鍵因素，需要進一步改革才能滿足知識型經濟需求。受訪者對新南向政策的認同度也僅 45%；對此，李豪表示，或許是許多企業已經在當地有設廠。

本次調查，逾 35%受訪企業是在台灣深根超過 30 年的公司，約八成在台經商十年以上，因此對台灣政經環境有一定程度了解。

5 大行庫去年房貸成長 9 年新高

聯合報，2019/01/24

我國房市觸底訊號浮現？中央銀行昨天公布，去年五大銀行全年新承作房貸金額較前年增加逾三二七億元，為連二年成長，年增率為百分之七點一，創近九年最大增幅。央行經濟研究處副處長吳懿娟表示，全年來看，房市成交量持續增加，房市溫和復甦，擺脫二〇一六年的低點。

受到低利率的青安貸款比重增加，以及銀行對優質客戶及整批分戶房貸提供優惠低利房貸影響，去年十二月五大銀行新承做房貸利率微幅下滑至百分之一點六一七，創歷史次低；新承做房貸金額為四五九點一六億元，月增一六點八億元，反應年底購屋旺季及銀行衝刺房貸業務的影響。

去年十二月新承作房貸利率再創歷史次低，已逼近二〇一〇年五月百分之〇點一六的歷史最低紀錄。

據統計，去年十二月六都的買賣移轉棟數，年增率全面衰退，月增率則除了台南市也都衰退。吳懿娟解釋，根據不動產業者的說明，買賣移轉棟數會有落後的現象，十二月是反映十一月的交易量，十一月的九合一激烈選戰也對十二月房市交易有所影響，今年一月才會反映出十二月成交量增加的狀況。

不過，吳懿娟強調，全年來看，房市成交量增加，呈現溫和復甦。據央行統計，去年五大銀行新承作房貸總金額為四九四一點三六億元，較前年成長三二七點三六億元，年增率為百分之七點一，是二〇一〇年以來最大增幅。

吳懿娟表示，房市因二〇一六年開始實施房地合一稅制等因素，交易量降至最低，為房市低點，近兩年來隨著建商、賣方陸續讓利，自住買方進場，成交量也回升，全年新承作房貸金額已連二年成長。

台銀、土銀、合庫銀、華銀與一銀等五大銀行，整體房貸市占率約達四成，五大銀行新承作房貸的金額與利率變動情況，一向被視為房市指標。

台中土地夯 單日成交逾百億

工商時報·2019/01/25

台中土地交易案愈來愈熱絡、且交易手筆愈來愈大！24 日再傳出豐邑建設大手筆砸下 66.5 億元重金、買下親家建設位於 7 期河南路、市政路口的 2,493 坪「新六」土地，每坪單價約 266.7 萬元，未來規畫將興建商辦大樓與商場。該筆土地位於興建中的「台中商銀企業總部」正對面，可說是 7 期有史以來、總成交金額最高的一筆土地交易案！

同時，這也是繼國泰人壽去年底以 76.64 億元重金、買下台灣大道與文心路口的「愛買量販店」現址 3,260 坪商業土地之後，台中近期再傳出大手筆的土地交易案。

不僅如此，國有財產署中區分署 108 年度開春，首度對外招標「第一批國防部委託標售國軍老舊眷村改建案土地」，24 日開標結果出爐，包括龍寶建設、豐邑建設、寶佳集團旗下的勝美建設，以及萬來建設、振翔建設、佑慶建設等 6 家建商順利得標，合計 6 筆土地、共標售逾 45 億元。

其中，豐邑建設以每坪 60.56 萬元價格、標下南屯區春安路與春安路 56 巷的 2,514 坪土地，總價 15.22 億元；換句話說，豐邑建設單是 24 日、合計就砸下近 82 億元購地。

此外，龍寶建設也以每坪 52.11 萬元、標下北屯區經貿東路、近敦化路口的 1,788.9 坪土地，總價 9.3 億元；而勝美建設以每坪 58.8 萬元價格，標下南屯區春安路與建功路口的 2733.82 坪土地，總價 16 億餘元，也是這次國產署中區分署土地標售單筆的最高總價。

豐邑建設總經理邱崇喆表示，台中即將轉型蛻變為國際城市，加上中美貿易大戰、台商爭相返鄉擴廠投資、中科與台中精密機械園區、台中工業區等產業園區廠商進駐熱絡，商辦大樓需求暢旺，「7 期是台中核心中的核心，商辦大樓蓋在 7 期無可取代」，豐邑建設在 7 期市政路上興建的兩棟商辦大樓，租售都有好成績，因此看好台中商用不動產市場，決定加碼購地庫存。

住商機構中區協理賴萬指出，國有財產署中區分署這次標售的土地，大都集中在台中市北屯區水湳經貿園區、南屯區嶺東建功自辦重劃區，水湳經貿園區一直以來都是台中熱門話題，在目前建商普遍需要增加土地庫存的狀況下，一但有土地釋出、自然吸引建商搶標。

高雄拚觀光財 2 商圈 2 夜市詢問熱

經濟日報·2019/01/28

高雄房市選後爆紅，尤其是店面市場，看好新任市長韓國瑜拚觀光，許多北部投資人積極南下想發觀光財。房仲調查，目前高雄以兩大商圈、兩大夜市店面詢問度最高，相較選前至少都有一倍以上成長。

大家房屋企研室主任郎美因表示，2018 年是房市信心增強的一年，更是高雄房市轉骨的一年，九合一大選後，整個高雄不動產市場在韓國瑜高呼高雄發大財帶動下，投資氣氛快速升溫，不只外地客興趣高、本地投資人也高度關注。

住商機構調查旗下高雄加盟店，目前店面詢問度巨蛋商圈、玉竹商圈（含新崛江），六合夜市以及瑞豐夜市最高。

郎美因指出，巨蛋商圈除了高雄巨蛋為地標，還有人潮最多的漢神巨蛋購物廣場，商圈有巨蛋站，且從左營高鐵乘坐捷運到該站僅 4 分鐘，交通便利性高，吸引投資人目光。

郎美因表示，瑞豐夜市就在巨蛋站的西側，瑞豐夜市有眾多攤位，囊括許多小吃，兩大商圈可謂相輔相成，兩處的租金行情差異不大，但巨蛋商圈的樓店大多較新，因此價格較高，相較之下，店面價格較低的瑞豐夜市投報率較佳。

至於新崛江、玉竹商圈，原本規畫的經營模式參考日本原宿，有眾多流行服飾品牌以及影城，是年輕族群喜愛的地點，鄰近也有捷運中央公園站。新崛江有高雄版的西門町之稱，店面租金可上看每坪 3,000 元，不過先前商圈一度轉冷，投資應確認店面位置是否為該商圈的人潮最多的地段，避免買到商圈的陰面。

新崛江往北、捷運美麗島站附近則是著名的六合夜市，六合夜市有近 70 年的歷史，是南臺灣最早的國際級觀光夜市，美食頗負盛名，是觀光客到高雄必訪景點，因此租金行情跟店面行情都偏高，租金每坪約 3,000~4,000 元，店面每坪可上看百萬，雖然價格高，但投報率可在 4% 左右，還是優於北部商圈的投報率。

住商不動產企畫研究室經理徐佳馨表示，巨蛋、六合夜市、新崛江等商圈受投資人青睞，主要是這一波店面購買需求中，很大比例是外地客；外來的投資者不易全盤了解高雄市各商圈屬性，因此通常選擇知名度較高的商圈，她表示，如果高雄觀光旺起來，其他商圈店面預料人氣也會上升。

高雄房價還可以漲？學者：首購族已從透天住到鴿子籠

經濟日報，2019/01/29

韓流效應下，高雄近來房價漲聲響起，不少業者表示，高雄房價比台北低很多，還在相對低點，房價漲一點沒關係。房產學者章定煊表示，表面上高雄房價不高，實際上高雄首購族和大台北一樣，這幾年離高雄市中心越來越遠，坪數越來越小，從有天有地透天住到電梯鴿子籠。

章定煊表示，很多人認為高雄沒有居住問題，是因為所得房價比的統計中，是沒有控制住宅品質的問題。

在 2005 年的時候，高雄建案可能成交價每坪不到 11 萬元，首購族在改制前的高雄市比較邊陲的地帶，如前鎮前金，還買得到坪數 60 幾坪連棟透天。

到了 2010 年，首購推案重心已經移到鳳山，而且首購族只能買到電梯的產品。美術館區與農 16 的產品早已不是首購族所能負荷。

到了去年第 3 季，高雄可能成交價不但來到 19.5 萬元，而且推案重心又外移到橋頭、楠梓、甚至於仁武。高雄不但房價漲了一倍，高雄購屋人居住品質，包括區位、類型、坪數也是節節下降，首購族購屋壓力不但加重，而且距離市區愈來愈遠。

章定煊表示，這樣的情況在台南也同樣在發生中，過去在台南東區 600 萬元可以買到透天厝，這幾年建案價格看似沒什麼漲，但是推案都往外移到原本台南縣的地區，首購族也都愈買愈遠。從台北看中南部，房價漲一點好像沒什麼問題，其實居住問題一樣很大。

北市男屋主愛養房 新竹縣「土地公」多

經濟日報·2019/01/29

根據財政部統計全國財產稅籍持有人數，全台以台北男屋主平均擁有 1.73 間最多，其次依序為新北男屋主、台北女屋主。土地方面，新竹縣男性地主平均擁有 6.3 筆最多，桃園男性 5.9 第二。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，這項統計顯示台北男性最愛養房買房，桃竹民眾則偏好買土地，「土地公」多。

財政部依照財產所有人身分證所在地，統計各縣市男性、女生持有房屋、土地情況，名下所有房子都算，不限區域。

根據財政部統計，全台以出生於台北的男性，有屋者平均擁房 1.73 間為最多，其次為新北男性 1.7 間，第三名為台北女性 1.62 間，新北市女性屋主平均擁房 1.52 間，也擠入第六名。

張旭嵐分析，出生於台北者擁房數多，主要原因有二，一是台北房價長期漲多跌少，民眾對投資不動產興趣高，除了自住，手上有資金往往還會再買個一兩間，用來收租或投資增值。

第二，台北房價高，增值快，繼承而來的不動產，即使是老公寓，只要出售，也能輕擁有買房第一桶金，子女以房養房，累積資產的機會，意願都比其他縣市相對來得高。

土地部分，前十名都清一色是男性，除了新竹、桃園，其他依序為新北、苗栗縣、台南市、基隆市、台北市，雲林縣、嘉義縣、彰化縣。

張旭嵐指出，桃竹較多農業、工業地產品，因為多屬勞力密集產業，家族繼承也多以男性優先，且一般女性對土地投資興趣較低，因此多半是男性持有人為主。

另據統計，不管是房屋或土地持有筆數，都以嘉義市最低，僅 1.25~1.27 筆，顯示嘉義人對於不動產投資最不感興趣。

台灣房屋嘉義中山特許加盟店店東吳昶紳表示，嘉義市房價低，300 萬~450 萬就買得到中古華廈，但房屋增值空間有限，多數人都只買一間，用來自住，十個人中頂多只有一個投資店面或分隔套房分租透天產品，因此嘉義人持有不動產筆數較低。

統整！這些年被租金壓死的六家名店

經濟日報·2019/01/31

走訪城市的巷弄是時代的記憶，但 2018 年迄今，不少陪伴民眾成長的名店歇業，包括六福皇宮、永福樓、城中金石堂等，一來是無法負擔動輒百萬元的租金壓力，二來是因租因問題到期不予續租。商仲業者分析，商圈租金高昂難以負擔，部分產業又碰上景氣問題，兩者原因使得經營困難，也只好將幾十年的老店關門大吉。

一、永福樓

商名流聚餐的愛店、座落台北東區 40 年的知名江浙菜老店永福樓，因為東區商圈沒落、景氣蕭條，來客數減少、買氣下降等因素，加上負擔不起每個月逾 300 萬元的租金，房東又堅持不肯降房租，日前宣布決定於 2 月 24 日歇業，成為老店被租金壓垮的知名案例。

二、東區 SWATCH

同樣位於東區、SWATCH 台灣唯二的形象概念店，去年 12 月中也悄悄吹起熄燈號，讓消費者大感意外。由於這家東區的品牌路邊店一樓加上二樓的營業面積約 90 坪，外傳每月租金高達 140 萬元，可是銷售成績不理想，無法再負荷，加上與房東商議調降租金未果，因此決心收攤。

三、六福皇宮

去年底熄燈的台北威斯汀六福皇宮，也是於 2018 年 4 月宣布，房東國泰人壽以書面通知，不動產租賃契約 2018 年 12 月 31 日到期後不再展延。當時六福集團執行長莊豐如無奈表示，營收成長追不上租金，房東可能認為有別的使用途會有更好的獲利，六福也持續協調租金，但始終無法取得共識。

依照六福 2017 年財報揭露，一年內營業租賃應付租金 8.3 億元，僅六福威斯汀、六福萬怡兩處分別向國泰與潤泰承租。雖六福與國泰簽有保密協定，但向潤泰承租的六福萬怡每年租金揭露為 3.34 億元，推估六福皇宮一年租金高達近 5 億元，占單館營運成本的 38%。

四、老牌音樂餐廳 Brown Sugar

同樣不堪租金成本的，還有位於信義區的老牌音樂餐廳 Brown Sugar，外界預估，以單月單坪月租金 6000 元計算，總面積約 254.29 坪，全月總租金上看 150 萬元。員工也曾透露，該餐廳經營 20 餘年，被漲 20 次租金，光是租金成本就不堪負荷。因此，Brown Sugar 在成本不斷升高、消費型態的改變下歇業。

五、金鑲咖啡台北忠孝店

知名連鎖咖啡「金鑲咖啡」台北忠孝店，不僅是台北首間店面，營業也超過 10 年，近日卻悄悄歇業。業者透露，該店面租金不斷調漲，目前光是月租金就高達 80 萬元，不計任何成本得月賣 1.4 萬杯咖啡，才得以繳租金，實在負擔壓力大，租約又剛好到期，才會收掉忠孝門市。

金鑲咖啡忠孝店貼出告示歇業。記者游智文 / 攝影

六、金石堂城中店

同樣是租約到期不續約的，還有屹立重慶南路 34 年的金石堂城中店，2018 年 6 月 24 日正式關門歇業，當時一度傳出建物房東開出天價租金，逼走金石堂，但隨後商仲業者透露，為體恤實體書店經營困難，房東近幾年更已陸續調降租金，不過最終還是因租約到期，房東不續租，於去年年中熄燈。目前確定將由共享辦公室「The Hive Taipei」團隊進駐。

去年旅館交易金額 腰斬

經濟日報，2019/01/31

雖然來台旅客破千萬並創新高，但陸客從 2015 年的 344 萬人跌到去年不到 200 萬人，台北市國際觀光旅館住房率也從 2012 年的 78% 掉到去年約 74%，對飯店業者產生衝擊。

根據瑞普萊坊統計，如果排除法拍案件，2017 年旅館交易約 117 億元，去年則只剩 57 億元，大跌 52%。

瑞普萊坊市場研究暨顧問部總監黃舒衛表示，全球景氣放緩、各國保守主義盛行，加上兩岸關係轉冷，台北不少新飯店開業，以及來自 OTA (Online Travel Agent)、Airbnb 等新形態業者的競爭，這些結構性壓力，造成台灣旅館投資市場降溫。

黃舒衛指出，台北市國際觀光旅館住房率下降，除影響業者營運，還讓富邦人壽的信義計畫區 A25、遼寧街地上權兩案從飯店產品變更設計為辦公室。

第一太平戴維斯資深協理丁玟甄表示，穩定客源是目前飯店經營的關鍵之一，台北市未來將開張的飯店，多半與國際、連鎖品牌合作，希望仰賴合作方的訂房系統，維持一定的住房率。