

台北市不動產估價師公會
2019年第3季
季報

研究發展委員會

主任委員：楊長達

副主任委員：李方正、連琳育、賴洪岳、胡純純、紀亮安

聲明書

本季報內所載之相關資訊以2019年11月前蒐集調查或公佈為準，統計資料部份依各資料類型其更新時間不同而異。內容凡涉及各項預測分析部份，皆建立在各項合理假設之下，並以客觀的角度進行分析，所有該等陳述及預測，均應被視為有關可能性之推論，而非完全確定之結果。由於不動產市場受整體經濟環境變化之影響，任何一項因素之變動，均可能對預測結果產生影響，此本季報不確保未來預測之正確性，預測結果僅供使用者參考。季報內容係針對特定不動產市場及特定區域進行分析，於本分析範圍之外的市場與地區概不適用。

季報內容之引用請務必標註相關資料來源及資料時間。

台北市不動產估價師公會

研究發展委員會

目錄

壹、 總體經濟	1
貳、 臺灣都會區住宅市場分析	16
參、 投資市場	19
肆、 辦公市場	20
伍、 零售市場	21
陸、 工業市場	22

表目錄

表 1 買賣移轉棟數統計表	3
表 2 大宗成交統計	19
表 3 台北市主要商圈平均租金	21
表 4 工業經濟指標	22
表 5 西湖廠辦市場指標	22

圖目錄

圖 1 台灣近年經濟成長率變化	1
圖 2 台灣近年景氣指標變化	1
圖 3 台灣近年物價指數年增率變化	2
圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化	2
圖 5 台灣近年外銷訂單金額變化	2
圖 6 台灣近年台股加權指數走勢	3
圖 7 台灣都會區住宅市場近年家庭數及戶量變化	16
圖 8 台灣都會區住宅市場近年住市場成交面積變化	16
圖 9 台灣都會區近 1 年交易結構變化	17
圖 10 台灣都會區近 1 年住宅產品總價變化	17
圖 11 台灣都會區近 1 年成屋市場交易面積分布	18
圖 12 信義房價指數	18
圖 13 近年台北市辦公租金成交行情與空置率趨勢圖	20
圖 14 西湖段廠辦租金及空置率	23

壹、總體經濟

(一) 經濟分析

因美中貿易紛爭影響引發轉單效應，以及部分業者將產能移回國內，使得國外淨需求及國內投資表現優於預期，2019Q3經濟成長率概估值持續上調，來到2.91%，續居亞洲四小龍之首。若第4季GDP成長率不變，全年經濟成長率將可推升至2.53%；雖然景氣領先指標連9個月上升，同時指標也持續5個月上揚，但領先指標累積增幅有限，顯示景氣成長力道依舊疲弱，易有波動，9月景氣綜合判斷分數為19分，較8月減少1分，續亮黃藍燈。



圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

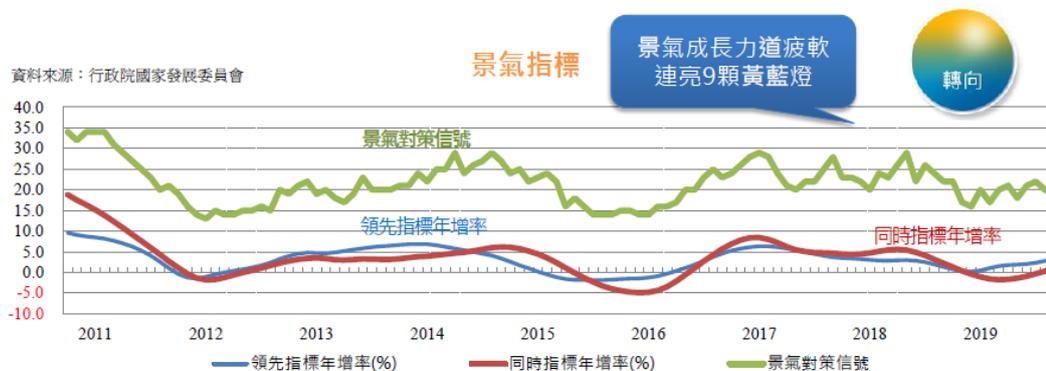


圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

外銷訂單方面則出現連11黑走勢，累積前9月接單3489.6億元，年減6.1%。全球市場因貿易不確定因素干擾，多維持觀望態度，加上原物料價格維持低檔，抑低接單動能，下半年雖進入傳統接單旺季，但能否再度翻紅仍是挑戰。

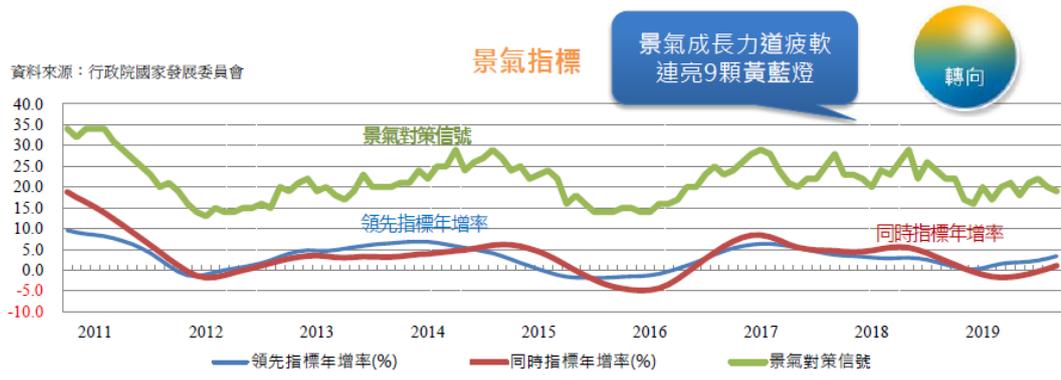


圖 3 台灣近年物價指數年增率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

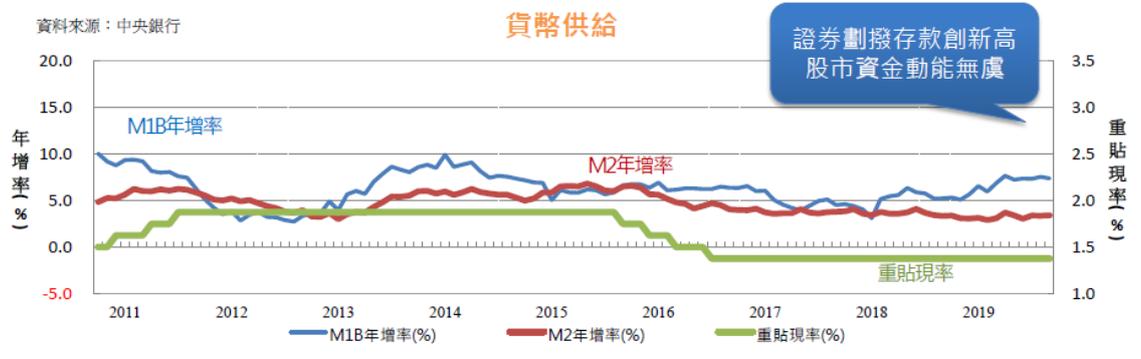


圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

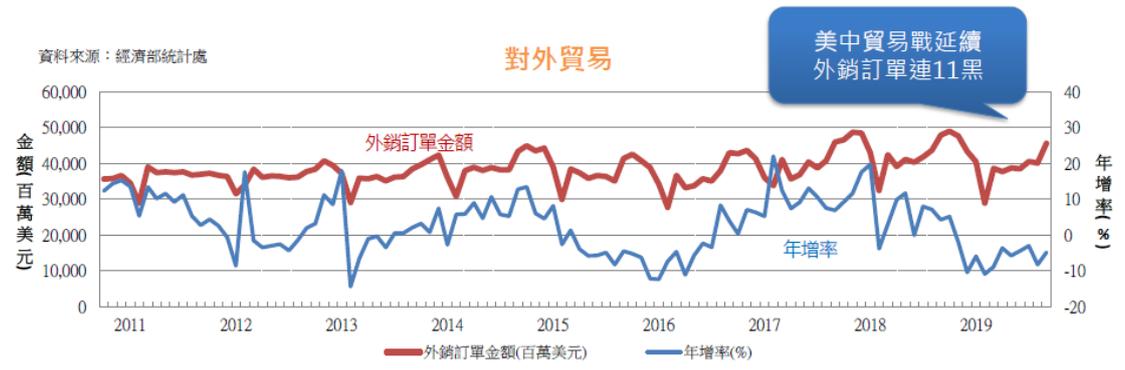


圖 5 台灣近年外銷訂單金額變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

在貨幣供給方面，9月M1B年增為7.39%，M2年增升至3.4%，M1B年增率持續高於M2年增率，維持「黃金交叉」；而第3季台北股市持續受到美中貿易爭端的影響，市場多空訊息交雜，大盤呈現區間震盪走勢，最終以10829.68點作收，季線小漲近100點。



圖 6 台灣近年台股加權指數走勢
信義房屋不動產企研室分析編輯

在房地產市場方面，一擺過去低迷氣氛，今年前9月全台建物買賣移轉棟數來到21.88萬棟，年增6.3個百分點，續創近五年新高，六都中以高雄年增14.6%表現最為亮眼，其餘新北、桃園、台中及台南亦較去年同期成長，其中桃園年增10.2%，新北年增3%，台中及台南分別年增9.6%及8.4%；至於台北亦較去年同期略增1.5%。價格方面，雙北房價漲勢暫歇，其餘桃竹中均呈緩步盤升走勢，而高雄因受到近期郊區新屋交易比重上揚的影響，房價較前一季小幅下修1.4%，呈現量增價跌情形。目前各都會區市場買盤仍以自住需求為主，在支付能力未明顯改善的情況下，購屋者尋屋方向已有往較舊、較外圍的區域調整，或將成為後市發展不可忽視的觀察重點。

表 1 買賣移轉棟數統計表

建物所有權買賣移轉

Q3淡季不淡
建物買賣移轉年增8.5%

建物所有權 買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2018 Q2	6,626	14,957	8,885	9,724	5,548	8,356	70,070
2018 Q3	6,853	14,918	9,065	9,355	5,076	8,041	69,702
2018 Q4	6,780	14,256	8,973	11,453	5,166	8,849	72,135
2019 Q1	5,771	12,699	7,553	9,283	5,350	9,304	64,224
2019 Q2	7,416	15,367	10,155	10,753	6,192	10,380	78,927
2019 Q3	7,166	15,587	10,518	11,031	5,635	8,314	75,640
對上一季	-3.4%	1.4%	3.6%	2.6%	-9.0%	-19.9%	-4.2%
對去年同期	4.6%	4.5%	16.0%	17.9%	11.0%	3.4%	8.5%

資料來源：內政部統計月報

資料來源：內政部統計月報/信義房屋不動產企研室分析編輯

(二) 相關政策及法規修正

● 非都市土地使用管制規則

內政部令中華民國108年9月19日台內地字第1080264995號

修正「非都市土地使用管制規則」第二十三條之三、第三十條之六。

附修正「非都市土地使用管制規則」第二十三條之三、第三十條之六

非都市土地使用管制規則第二十三條之三、第三十條之六修正條文

第二十三條之三 申請人獲准開發許可後，依水利法相關規定需辦理出流管制計畫者，免依第十三條第一項第四款、第二十三條第一項第一款、第二十三條之一第一項及前條整地排水相關規定辦理。

第三十條之六 申請開發之基地位於原住民族特定區域計畫範圍者，依下列規定辦理：

一、該計畫劃設公告之水源保護區範圍，不適用第三十條之一第一項但書規定。

二、該計畫規定不受全國區域計畫第一級環境敏感地區不得辦理設施型使用地變更編定之限制，從其規定。

● 不動產說明書應記載及不得記載事項

內政部令中華民國108年10月31日台內地字第1080265601號

修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第二點，自中華民國一百零九年五月一日生效。

附修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第二點

不動產說明書應記載及不得記載事項應記載事項第二點修正規定

壹、應記載事項

二、成屋

(一) 建築改良物（以下簡稱建物）

1、建物標示、權利範圍及用途：

(1) 已辦理建物所有權第一次登記：

坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共有部分）、主要建材、建築完成日期（以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件記載）、權利範圍。

(2) 未辦理建物所有權第一次登記：

A、合法建物

房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍、建築完成日期（依建造執照、使用執照或稅籍證明資料或買賣契約等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。

B、違章建築

房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（依稅籍證明資料等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者（依買賣契約等相關文件記載），應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。

C、若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。

(3) 建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件（如建物竣工平面圖）。

(4) 建物測量成果圖或建物標示圖（已登記建物）及房屋位置略圖。

2、建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

3、建物型態與現況格局

(1) 建物型態

A、一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）

B、區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。

C、其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。

(2) 現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

4、建物權利種類及其登記狀態

(1) 所有權。

(2) 有無他項權利之設定情形（包括：抵押權、不動產役權、典權，詳如登記謄本），若有，應敘明。

(3) 有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記謄本。）若有，應敘明。

(4) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。

(5) 其他事項（如：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

5、建物目前管理與使用情況：

(1) 是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理等登記，若是，應敘明其內容。

(2) 建物有無出租情形，若有，應敘明租金、租期，租約是否有公證等事項。

(3) 建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。

(4) 建物有無占用他人土地情形（依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載），若有，應敘明占用情形。

(5) 建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。

(6) 目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。

(7) 有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形（依使用執照記載），若有，應敘明。

(8) 水、電及瓦斯供應情形：

A、使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。

B、有無獨立電表，若無，應敘明。

C、使用天然或桶裝瓦斯。

(9) 有無積欠應繳費用（包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用）情形，若有，應敘明金額。

(10) 使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。

(11) 電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。

(12) 有無消防設施，若有，應敘明項目。

(13) 有無無障礙設施？若有，應敘明項目。

(14) 水、電管線於產權持有期間是否更新？

(15) 房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？

(16) 所有權持有期間有無居住？

(17) 集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項

A、住戶規約內容：

(A) 有無約定專用、約定共用部分（如有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件）。

(B) 管理費或使用費之數額及其繳交方式。

(C) 公共基金之數額、提撥及其運用方式。

(D) 是否有管理組織及其管理方式。

(E) 有無使用手冊？若有，應檢附。

B、有無規約以外特殊使用及其限制

(A) 共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。

(B) 使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。

(C) 有無公共設施重大修繕（所有權人另須付費）決議？若有，應敘明其內容。

(D) 有無管理維護公司？若有，應敘明。

6、建物瑕疵情形：

(1) 有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？（若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。）

(2) 是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。

(3) 有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。

(4) 是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。

(5) 目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。

(6) 樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。

(7) 房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。

7、停車位記載情形（如無停車位，則免填）：

(1) 有否辦理單獨區分所有建物登記？

(2) 使用約定。

(3) 權利種類：（如專有或共有）

(4) 停車位性質：（包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，如無法辨識者，應敘明無法辨識。）

(5) 停車位之型式及位置（坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？）

(6) 車位編號（已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）。

(二) 基地

1、基地標示

(1) 坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。

(2) 面積。

(3) 權利範圍、種類（所有權、地上權、典權、使用權）。

(4) 地籍圖等。

2、基地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

3、基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）：

(1) 所有權（單獨或持分共有）。

(2) 他項權利（包括：地上權、典權）。

(3) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。

(4) 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。

A、有無他項權利之設定情形（包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權）。

B、有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。

C、其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

4、基地目前管理與使用情況：

(1) 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。

(2) 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。

(3) 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置。

(4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。

(5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

5、基地使用管制內容：

(1) 使用分區或編定

A、都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。

B、非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

C、若未記載者，應敘明其管制情形。

(2) 法定建蔽率。

(3) 法定容積率。

(4) 開發方式限制

如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。

(三) 重要交易條件：

1、交易種類：買賣（互易）。

2、交易價金。

3、付款方式。

4、應納稅費項目、規費項目及負擔方式：

(1) 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。

(2) 規費項目：登記規費、公證費。

(3) 其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。

(4) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

5、賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。

6、他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。

7、有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

8、其他交易事項：_____。

(四) 其他重要事項：

1、周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

2、是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

3、是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。

4、是否為直轄市或縣（市）政府列管之山坡地住宅社區，若是，應敘明。

5、本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。

6、本棟建物有無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱，若有，應敘明其所在樓層。

7、本棟建物樓頂平臺有無依法設置之行動電話基地台設施，若有，應敘明。

● **國家住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法**

內政部令中華民國108年10月5日台內營字第1080816396號

修正「國家住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法」第二條、第七條。

附修正「國家住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法」第二條、第七條

國家住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法第二條、第七條修正條文

第 二 條 國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）依本條例第三十一條第一項規定，申請取得戶籍資料或土地登記規則第二十四條之一第一項第一款之第一類謄本，應符合下列要件：

一、執行本條例第三條第二款或第三款業務。

二、經內政部同意。

三、依都市更新條例第三十二條第二項規定舉辦公聽會，其通知單無人領取。

● **製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知**

內政部令中華民國108年10月22日台內地字第1080265488號

修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第十點，自即日生效。

附修正「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第十點

製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第十點修正規定

十、非都市土地各種使用地檢討之原則：

非都市土地使用編定公告後，有下列情形之一，得檢討並變更編定。

(一) 區域計畫依區域計畫法第十三條規定辦理通盤檢討，非都市土地變更為特定農業區、一般農業區、森林區、山坡地保育區、河川區、海域區及非以開發設施導向之特定專用區、風景區等資源型使用分區者，依第九點第二款所定編定原則表及說明辦理變更編定。

(二) 辦理農地重劃後，土地之使用性質與原編定相符者，於重劃公告後逕行轉載原編定；如使用性質與原編定不符者，依第九點第二款所定編定原則表及說明辦理變更編定。

(三) 山坡地範圍內供農業使用尚未查定之土地，應於可利用限度查定後，依其查定結果補註使用地類別為農牧用地、林業用地或國土保安用地。

(四) 經發布都市計畫地區之土地，應依都市計畫主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地編定註銷，並通知土地所有權人。

(五) 經撤銷或檢討劃出都市計畫地區之土地，應依都市計畫主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地依本須知規定辦理劃定及編定。

(六) 國家公園區內土地，經國家公園主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內之土地使用分區辦理變更並將使用地編定註銷。

(七) 經檢討劃出國家公園區之土地，應依國家公園主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地依本須知規定辦理檢討變更及編定。

(八) 原住民族特定區域計畫公告實施後，將該計畫範圍內之土地，依其土地分區使用計畫辦理使用地檢討變更。

● **屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則**

內政部令中華民國108年8月15日台內營字第1080812309號

屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則如下：

一、屋頂依法設有綠化設施者，得於申請建造執照時，於屋頂突出物一層機械房設置廁所。

二、屋頂突出物之「機械房」符合下列各點條件時，得容許放置非固定式之休閒設施及設置廁所：

(一) 以取得合法使用執照並已成立管理委員會之建築物為限。

(二) 依法設有屋頂綠化設施者。

(三) 經管理委員會同意且納入共用設施管理者。

(四) 與機電設施機體有適當區隔者。

(五) 須有直通樓梯通達。

(六) 限於屋頂突出物一層。

(七) 適足之消防設備：放置非固定式休閒設施之樓地板面積未滿一百平方公尺，應設置滅火器及火警自動警報設備；一百平方公尺以上及天花板下方八十公分範圍內之有效通風面積未達該機械房樓地板面積百分之二者，除以上設備外，應再增設排煙設備。

● **古蹟修復及再利用辦法**

文化部令中華民國108年9月12日文授資局蹟字第10830088961號

修正「古蹟修復及再利用辦法」第十條、第十一條、第十九條。

附修正「古蹟修復及再利用辦法」第十條、第十一條、第十九條

古蹟修復及再利用辦法第十條、第十一條、第十九條修正條文

第十條 古蹟修復或再利用之規劃設計、監造應置執行主持人一人，並符合下列規定：

一、直轄市定、縣（市）定古蹟：具開業建築師或相關執業技師資格，且應實際執行完成古蹟或歷史建築、紀念建築之規劃設計或監造，累積經驗達二年以上或公告金額以上一件者。

二、國定古蹟：具開業建築師或相關執業技師資格，且擔任主持人實際執行完成古蹟規劃設計或監造，累積經驗四年以上者。

前項各款規定之開業建築師或相關技師，其參與執業之範圍，應依建築法、建築師法及技師法之規定辦理。

監造執行主持人應確實定期到場執行業務。

第十一條 古蹟修復或再利用之施工階段，應設置工地負責人，並依其他法令或契約規定置相關人員。該人員於施工期間，並應確實到場執行業務。

前項工地負責人，應具備下列資格：

一、具有下列實務工程經驗：

(一) 直轄市定、縣(市)定古蹟：累積二年以上古蹟或歷史建築、紀念建築修復或再利用相關工程經驗。

(二) 國定古蹟：累積三年以上古蹟修復或再利用工程之古蹟修復工程工地負責人經驗。

二、參加中央主管機關自行或委託其他機關(構)、學校或團體辦理之古蹟修復工程工地負責人訓練，並取得證書。

三、古蹟修復工程經費達新臺幣五千萬元以上者，並領有營造業法所定工地主任執業證。

第十九條 歷史建築、紀念建築之修復及再利用，依下列規定準用本辦法：

一、第九條至第十一條規定之經驗資格，得不予準用。

二、第十三條第二項及第十八條規定，經主管機關視個案認有必者，應予準用。

三、本辦法除前二款以外之其他規定，均應予準用。

● **水利事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法**

內政部令中華民國108年8月13日(補登)經水字第10804603270號

修正「水利事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」。

附修正「水利事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」

第一條 本辦法依土地徵收條例(以下簡稱本條例)第五十七條第四項規定訂定之。

第 二 條 本辦法適用於依本條例第三條第四款興辦之水利事業。

第 三 條 地上權之補償費，應依下列規定辦理：

一、穿越土地之上空者：地上權補償費等於徵收補償地價乘以穿越地上高度補償率（如附表一）。

二、穿越土地之下方者：地上權補償費等於徵收補償地價乘以穿越地下深度補償率（如附表二）。

穿越土地之土地改良物需一併拆遷時，其補償比照本條例徵收土地改良物之規定辦理。

● 暫定古蹟條件及程序辦法

文化部令中華民國108年9月26日文授資局蹟字第10830090701號

修正「暫定古蹟條件及程序辦法」部分條文。

附修正「暫定古蹟條件及程序辦法」部分條文

暫定古蹟條件及程序辦法部分條文修正條文

第 四 條 直轄市、縣（市）主管機關主動發現或接獲緊急情況通報時，應立即召集暫定古蹟處理小組，前往現場勘查，經評估具有文化資產價值者，逕列為暫定古蹟。

前項遇有急迫危險，有即時處置之必要時，直轄市、縣（市）主管機關得不召集暫定古蹟處理小組，即前往現場勘查，經評估具有文化資產價值，應於現場勘查當日逕列為暫定古蹟。

經逕列為暫定古蹟者，直轄市、縣（市）主管機關應立即以書面或言詞通知相關目的事業主管機關、建造物所有人、使用人、管理人及處分相對人。

主管機關依第一項、第二項逕列為暫定古蹟者，應辦理公告，載明已為暫定古蹟之事實、暫定古蹟及其定著土地範圍、期間及其他相關事項，並揭示於暫定古蹟現場適當處所。

第 五 條 中央主管機關主動發現或接獲緊急情況通報時，應即以書面或言詞通知直轄市、縣（市）主管機關依前條規定程序辦理。

直轄市、縣（市）主管機關應於接獲前項通知時起，立即依前條規定完成暫定古蹟核定及通知程序。

直轄市、縣（市）主管機關拒絕或未於中央主管機關通知時起三日內完成前項程序者，中央主管機關得依本法第一百十條規定，逕予代行處理。其代行處理程序準用前條規定。

第六條 直轄市、縣（市）主管機關應於本法第二十條第三項所定六個月期限內完成古蹟指定或歷史建築、紀念建築、聚落建築群登錄之審議程序；必要時得延長一次；期滿即失暫定古蹟之效力。

前項所定六個月期限，自第四條核定時起算。

直轄市、縣（市）主管機關於第一項審議期限屆滿前，認有延長之必要時，應於期間屆滿前，以書面方式準用第四條第三項規定辦理。

第十條 暫定古蹟經主管機關審議未具古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群價值者，主管機關應以書面通知所有人、使用人、管理人、處分相對人及相關目的事業主管機關，並自主管機關書面通知之發文日起，失其暫定古蹟之效力。修正「水利事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」。

附修正「水利事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法」

第一條 本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第五十七條第四項規定訂定之。

第二條 本辦法適用於依本條例第三條第四款興辦之水利事業。

第三條 地上權之補償費，應依下列規定辦理：

一、穿越土地之上空者：地上權補償費等於徵收補償地價乘以穿越地上高度補償率（如附表一）。

二、穿越土地之下方者：地上權補償費等於徵收補償地價乘以穿越地下深度補償率（如附表二）。

穿越土地之土地改良物需一併拆遷時，其補償比照本條例徵收土地改良物之規定辦理。

貳、臺灣都會區住宅市場分析

(一) 住宅市場交易指標



圖 7 台灣都會區住宅市場近年家庭數及戶量變化

資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

(二) 住宅市場成交面積



圖 8 台灣都會區住宅市場近年住市場成交面積變化

資料來源: 信義房屋不動產企研室分析編輯

(三) 住宅成屋市場交易結構

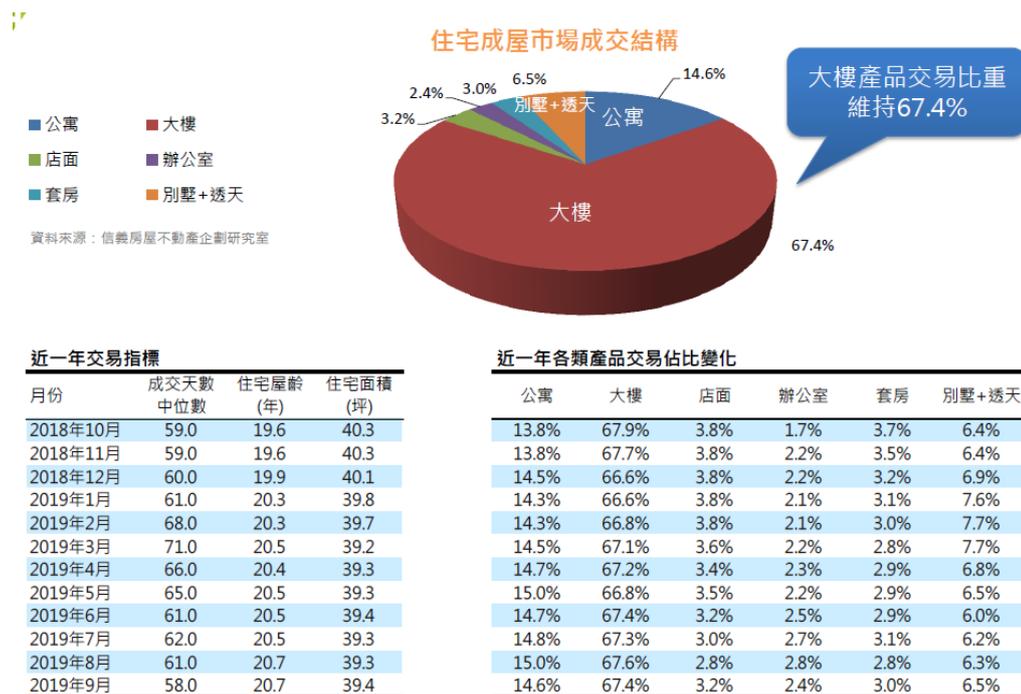


圖 9 台灣都會區近 1 年交易結構變化
資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

(四) 住宅成屋市場總價分布

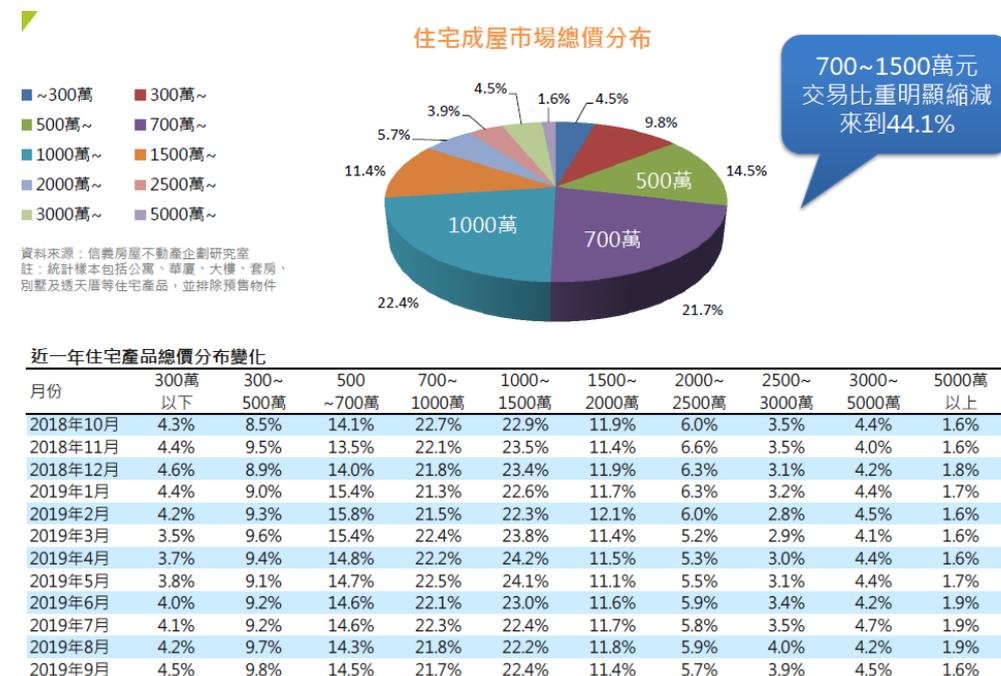


圖 10 台灣都會區近 1 年住宅產品總價變化
資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

(五) 住宅成屋市場交易面積分布

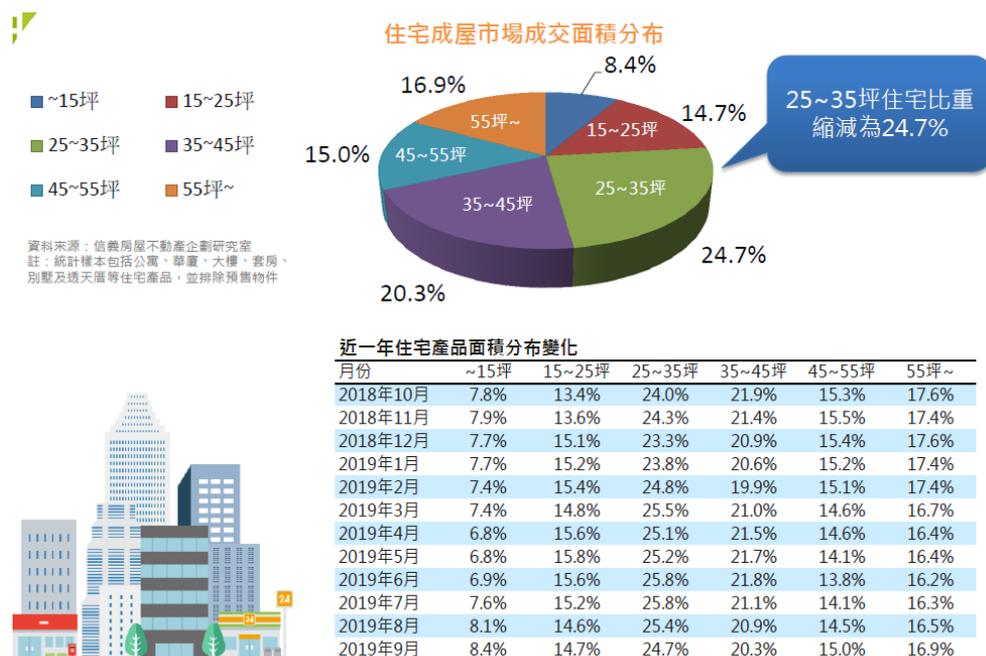


圖 11 台灣都會區近 1 年成屋市場交易面積分布

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

(六) 信義房價指數

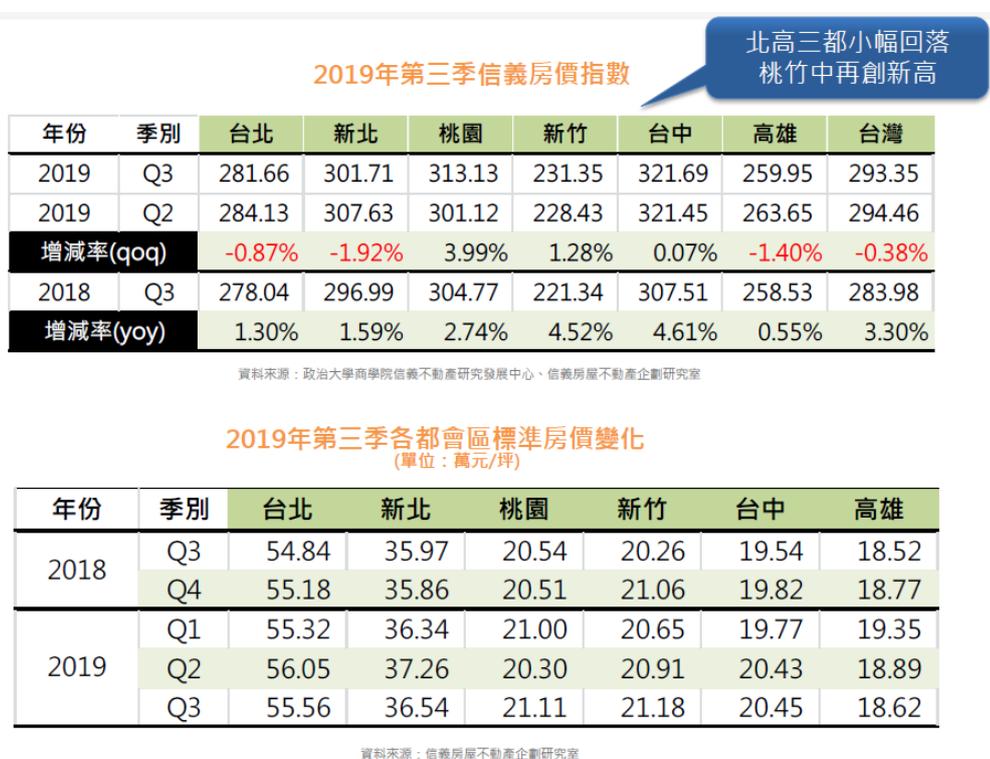


圖 12 信義房價指數

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

參、投資市場

台北市大型企業總部需求持續增溫，催生今年以來金額最大宗交易，由聯強國際、華邦電子、美安文教基金會及育秀教育基金會，以新台幣63.6億元，取得南港世界明珠辦公大樓15個樓層，約占本季交易額新台幣160.3億元之40%。該標的位於台北市外圍新興辦公區，交易單價達新台幣100萬元/坪，創當地辦公大樓高價，除反映該大樓量身訂作成本及冠名權之外，亦顯示台北市核心區可售物業稀缺，企業總部需求殷切，推升新興區需求及價格。

第三季投資市場由辦公及工業廠房領軍，分別占總交易額之45%及39%。工業廠房需求源自於因應製造業擴產及電商所需之物流中心。其中，樂富一號不動產投資信託基金以新台幣25.3億元，取得百及物流觀音廠，由賣方售後租回，提供穩定收益，為本季第二大交易金額。除此之外，本季工業廠房多為新台幣10億元以下之交易，集中於桃園及台中。

土地市場本季錄得881.2億元交易額，今年以來合計2,317.8億元，已創歷年交易額新高。本季最受矚目土地交易為鼎越開發以新台幣372億元，取得台北市京華城購物中心，為史上最高金額之單筆交易案。本季主要買家為建商，以台中市及新北市住宅區土地最受青睞。此外，台北市士林北投科技園區近期交易頻繁，預期建商購入土地開發辦公大樓之用。

表2 大宗成交統計

類別	數量(筆)	金額(新台幣 億元)	季變化(%)
辦公	3	71.9	-49%
零售	0	0	-100%
廠辦	6	21.4	-58%
工業地產	11	62.9	-25%
旅館	1	4.1	100%
其他	0	0	-100%
總計	21	160.3	-43%

資料來源：戴德梁行研究部

2019年土地市場交易暢旺，前三季交易額已創歷年新高，預計年底挑戰2,500億元。商用不動產方面，製造業轉單效益持續發酵，辦公室供給仍存在缺口，工業廠房與辦公需求將續行交易動能。今年第四季缺乏高額指標大案釋出，預期全年投資房地交易額將以平盤收關。

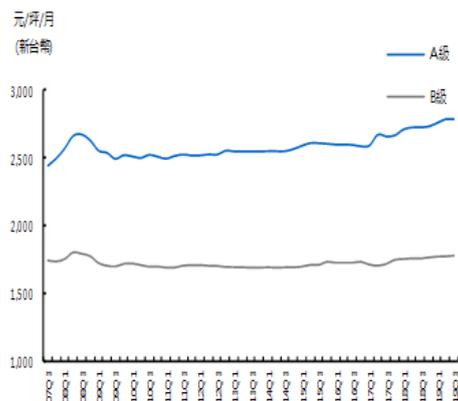
肆、辦公市場

2019年第三季台北市辦公室租賃市場租金穩定，整體台北市辦公室平均租金每月每坪約新台幣2,134元，租金季增0.14%、年增達1.67%。整體空置率較前一季下降0.51%至3.47%。

該季台北市A級商辦租金平均單價2,788元，租金單價年增2.20%，空置率5.45%，單季下降0.33%。知名精品香奈兒租下南山廣場39樓，約745坪，每坪單價來到4,400元，為實價登錄所揭露信義計畫區最高租金，同樣也是租下南山廣場的威睿科技VMware，為知名外商戴爾科技的子公司，以每坪租金4,300元租下38樓。國泰置地也因新租戶大牛科技承租35樓，每坪租金4,600元創下新高。目前信義計畫區空置率只有2.75%，未來本區域的租金將持續上漲。敦南商圈本季表現亮眼，空置率下降了1.31個百分點來到3.84%，最大的貢獻來自泰國辦事處承租了中華民國農會台北大樓1到3樓去化了771坪及知名外送外商平台業者Foodpanda增租了國壽的安和商業大樓3個樓層，共701坪。民生敦北商圈，空置率下降1.13個百分點來到6.49%，南京松江商圈空置率則下降了1.17百分點來到1.85%，至於南京松江商圈及南京四五本季去化的多以小坪為主，因此空置率下降幅度不明顯；本季西區空置率上升0.56個百分點來到4.70%，其主要原因是知名外商藥廠諾華正式搬到南京復興商圈的國泰民生建國大樓，承租了共享辦公室品牌Justco8樓。

該季辦公室交易聯強集團，華邦電子，美安文教基金會及育秀教育基金會向南港輪胎子公司南榮開發購置世界明珠舊廠H棟的辦公樓層13至27層，以作企業總部，交易總金額為63.6億，折算車位後建物單價為每坪100萬，創下南港歷史記錄，預計2023年完工交屋。財團法人中華基督教行道會向台灣土地以5.3億購買台開承德大樓約2,470坪B1，B2及B3車位，折算車位後B1單價為25萬/坪，B2為18萬/坪。位於捷運南京復興站出口旁的世界通商金融大樓，犛亞證券向其關係人奔華國際投資買進4樓之3，折算單價為93.8萬/坪。

台北市各級辦公大樓市場租金



台北市各級辦公大樓空置率

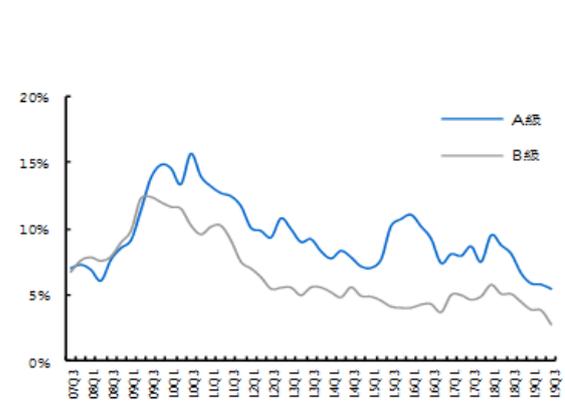


圖 13 近年台北市辦公租金成交行情與空置率趨勢圖

資料來源：瑞普萊坊

伍、零售市場

本季西門商圈與站前商圈店面空置減少，忠孝商圈及中山南京商圈則微幅上升，各商圈租金水準除忠孝商圈仍有微幅下修外，其餘呈現持平。

「寶雅」於本季進駐西門商圈，「屈臣氏」同時於商圈內新增據點，顯示美藥妝店仍持續於西門商圈展店，除漢中街外，成都路共有7家美藥妝店進駐，儼然成為該業種於商圈內之新興角力戰場。「快食尚」美食廣場於本季退出中山南京商圈，原大面積空置單位待租時間及租金表現，成該路段之發展風向球；「GUCCI」同「PRADA」與「COACH」等知名精品，於近年紛紛撤出中山南京商圈，顯示精品業佈局改變，中山北路精品街風光不再。

忠孝商圈熱門與非熱門路段之空置兩樣情，本季熱門路段有「PUMA」擴張承租既有店面旁之空置單位，但非熱門路段有「ICE MONSTER」、「Boost Juice Bars」等餐飲品牌相繼撤出，加上原空置店面仍待租中，空置率較上季上升1.4個百分點，來到11.5%。

因應消費型態改變，金融保險業於近年紛紛發展新型複合店，自國泰人壽結合星巴克開出保險概念店、元大金控於華山文創園區對面開設「金融文創分行」，到近期凱基銀行於中山南京商圈，結合地區文創品牌與新銳藝術家，開設結合銀行及藝廊之複合空間，提供民眾全新之服務體驗。

受到中國大陸旅客自由行來台禁令影響，大陸旅客數預期於年末將明顯下滑，衝擊台灣觀光市場。惟2019年初至今，來台外籍旅客數較去年同期間仍有約12%之成長，其中日本、韓國及泰國旅客數均呈顯著成長，西門商圈挾多元外籍旅客簇擁之優勢，商圈租金表現仍呈正向成長之態勢，預期受到大陸自由行旅客減少之影響有限。

表3 台北市主要商圈平均租金

商圈名稱	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)	租金範圍(美元/平方呎/月)
忠孝商圈	11.5%	9,000~16,000	8.1~14.3
站前商圈	2.6%	10,000~12,000	9.0~10.7
中山南京商圈	5.8%	7,000~12,000	6.3~10.7
西門商圈	1.5%	18,000~22,000	16.1~19.7

資料來源：戴德梁行研究部

註釋：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有的資料都是按照毛面積計算租金不包括管理費及其他開支

陸、工業市場

表4 工業經濟指標

季別	2019Q1	2019Q2	未來一年走勢
二級產業成長	-2.0%	1.3%	N/A
GDP成長	1.8%	2.4%	↓
CPI成長	0.3%	0.8%	↑

資料來源：行政院主計處

西湖段需求持穩，租戶遷出遷入互見，兩相抵銷下，空置率維持在1.3%，文德段空置率上升0.6個百分點至5.4%，舊宗段空置率為18.0%，主要租賃需求來自於區內增租。電商、新創科技、數位金融產業增加，帶動小面積辦公室去化外，具彈性使用之共享辦公室相中內湖科技園區之產業聚集優勢及需求趨勢，亦跨足該區積極拓點。西湖段除原已於「長虹新世紀」設點的德事商務中心及「極光大樓」的Regus外，預計於2020年完工的「宏匯瑞光內科之心」亦將有跨國共享辦公室進駐。

本季西湖段及舊宗段租金分別成長0.7%及1.0%至每月每坪約1,400元及930元，文德段租金水準則持穩，維持在每月每坪約1,000元。售價方面，內湖科技園區於本季未有億元級以上大宗交易，各段售價行情亦呈持平走勢，西湖段每坪約55-65萬元、文德段每坪約40-48萬元、舊宗段每坪則約38-43萬元。

西湖段供給缺貨，租金可望持續上漲，舊宗段受西湖段及文德段開發已趨飽和及交通壅塞之影響，挾其租金較低之優勢，詢問度及去化漸增，預期租金有其支撐點微幅上揚。

表5 西湖廠辦市場指標

段別	空置率	租金(元/坪/月)	未來新供給(坪)
西湖段	1.3%	1,400	29,500
文德段	5.4%	1,000	0
舊宗段	18%	930	18,500

資料來源：戴德梁行研究部

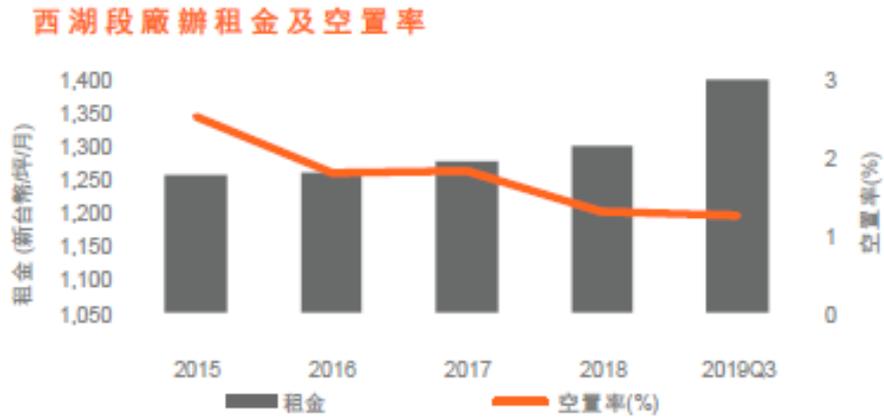


圖 14 西湖段廠辦租金及空置率

資料來源：戴德梁行研究部

近年由於西湖、文德段素地鮮少，建商紛紛向漸往舊宗、潭美及安康段購地規劃興建廠辦及辦公大樓，預期帶動內科產業聚落持續往外擴張發展。