

台北市不動產估價師公會
2019年第4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2020年2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及台商回流，使得國內投資、出口及民間消費均優於預期，2019Q4經濟成長率續上調，來到3.38%。綜合全年表現，2019年經濟成長率為2.73%，較原預測值增加0.09個百分點；11月景氣燈號亮出睽違14個月的綠燈，分數終止連三降，燈號更中止連10顆黃藍燈，12月景氣分數持續上揚，燈號續亮綠燈。惟武漢肺炎疫情升溫將影響中國經濟，經濟外溢效果短期內將牽動台灣經濟前景，影響層面有待觀察。

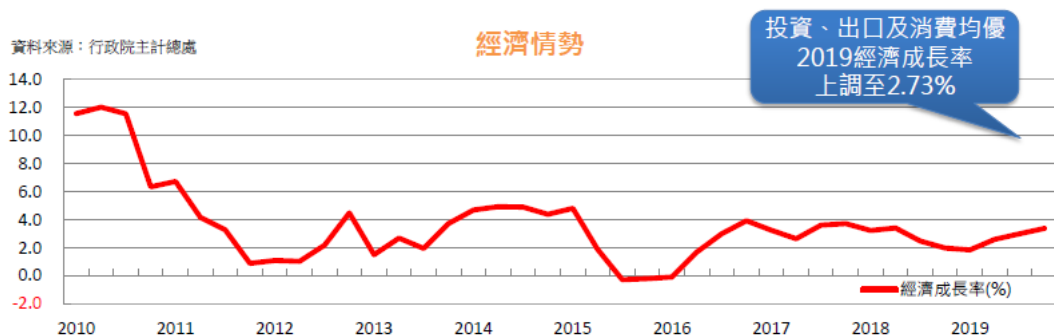


圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

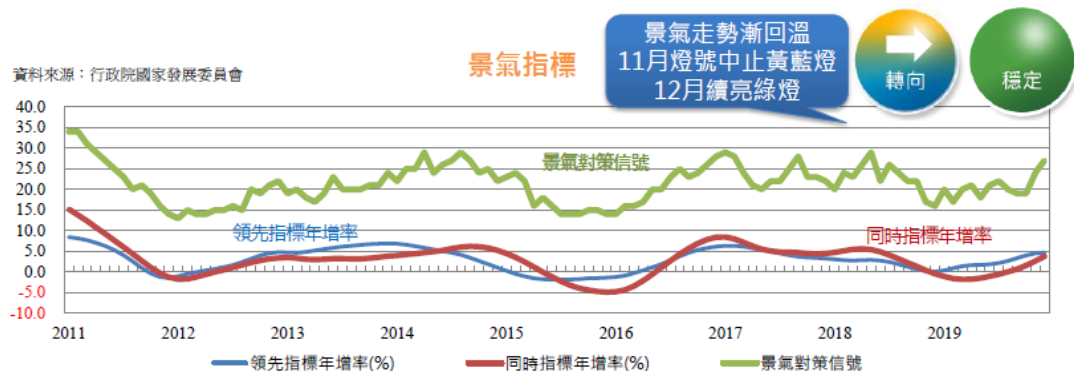


圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

12月外銷訂單年增0.9%，終止連13黑走勢，但2019年全年接單4,845.6億美元，年減5.3%，仍為負成長。受惠於美中情勢緩和、5G 帶動電子零組件需求擴增、資通訊產品接單成長，以及面板供過於求的壓力縮緩等利多因素，2020年第一季度可望呈現正成長。



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

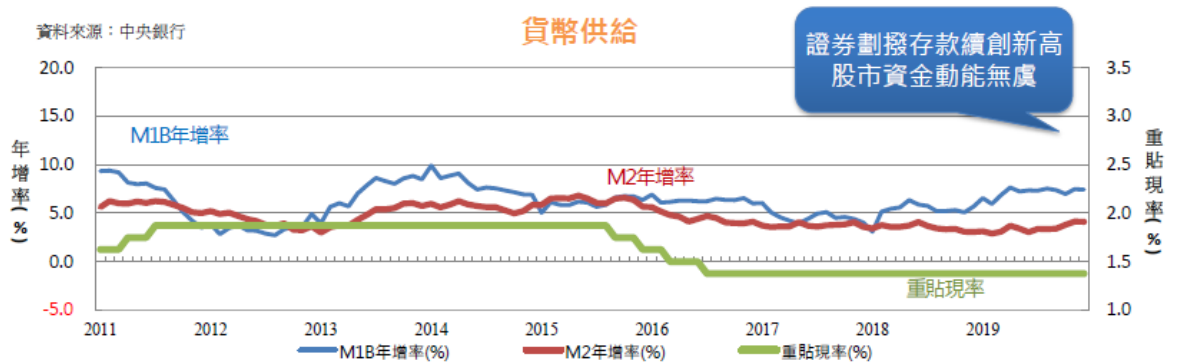


圖 4 台灣近年貨幣市場指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯



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，12月 M1B 年增為7.44%，M2年增升至4.12%，M1B 年增率持續高於 M2年增率，維持「黃金交叉」。台股受惠於台商陸續回流的利多，以及轉單效應，指數不斷往上攀高，第四季大盤季線大漲1,168點，2019年以11,997點封關，全年指數上漲約2,270點，漲幅超過23%，創10年來最大漲幅。



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，2019 年全台建物買賣移轉棟數來到 300,275 棟，年增 8%，是五年來首次站上 30 萬棟大關，六都中以桃園年增 16.8%表現最為亮眼，南高增幅亦超過一成，其中高雄年增 11.9%，台南年增 10.3%；至於台中、新北及台北則分別年增 9.1%、6%及 3.4%；價格方面，北北桃房價走勢續穩，呈現區間震盪格局，竹中高房價則再創新高，近期全台各都會區房價雖未見回檔趨勢，但近兩年住宅建照核發宅數大增，預期這批新增供給將會在今明兩年逐步發酵，可能對後續房價漲勢購成相當程度的阻力。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

年底交屋潮挹注
建物買賣移轉重回30萬棟

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 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
2019 Q4	7,390	16,382	12,158	12,371	6,005	9,252	81,484
對上一季	3.1%	5.1%	15.6%	12.1%	6.6%	11.3%	7.7%
對去年同期	9.0%	14.9%	35.5%	8.0%	16.2%	4.6%	13.0%

資料來源：內政統計月報

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

- **都市更新建築容積獎勵辦法第六條第一項第二款結構安全性能評估**

內政部令中華民國108年12月6日台內營字第1080821976號

都市更新建築容積獎勵辦法第六條第一項第二款結構安全性能評估，依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理。

- **土地登記規則**

內政部令中華民國108年12月9日台內地字第1080266497號

修正「土地登記規則」部分條文，自中華民國一百零八年十二月十六日施行。

附修正「土地登記規則」部分條文

第三十五條 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：

一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。

二、因土地重劃或重測確定之登記。

三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。

四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。

五、依法代位申請登記。

六、遺產管理人之登記。

七、法定地上權之登記。

八、依原國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。

九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出。

十、依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。

十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。

十二、以具有電子簽章之電子文件網路申請之登記，其登記項目應經中央地政機關公告。

十三、祭祀公業或神明會依祭祀公業條例第五十條或地籍清理條例第二十四條規定成立法人，所申請之更名登記。

十四、其他依法律或由中央地政機關公告免予提出。

第六十五條 土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之；符合第三十五條第十二款情形者，於換領前得免繕發。

有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

一、建物所有權第一次登記。

二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。

三、公有土地權利登記。

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕發。

第六十七條 土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

一、申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書。

二、申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書。

三、申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書。

四、申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書。

五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出。

六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款、第十三款及第十四款情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。

第九十七條 申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第三十二條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。

● 古蹟指定及廢止審查辦法

文化部令中華民國108年12月12日文授資局蹟字第10830114241號

修正「古蹟指定及廢止審查辦法」部分條文。

附修正「古蹟指定及廢止審查辦法」部分條文

第 三 條 建造物所有人依本法第十七條第二項申請指定為直轄市定、縣（市）定古蹟者，應檢具申請表、建造物所有權證明、認定具備前條第一項指定基準之說明及其他相關文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請。

建造物所有人或各級主管機關、個人、團體依本法第十七條第三項申請或提報指定為國定古蹟者，應檢具申請或提報表、認定具備前條第二項指定基準之說明及評估其價值增加之理由，向中央主管機關申請或提報。

主管機關受理前二項申請或提報時，得檢視其資料完整，提供相關之諮詢、資訊或其他必要之輔助；資料不完整而可補正者，得請其於一定期限內補正。

第 四 條 主管機關為古蹟之指定，依下列程序為之：

一、現場勘查。

二、經審議會審議通過。

三、作成指定處分，辦理公告，並通知申請人或處分相對人。

主管機關於審議會審議前，得召開公聽會或說明會。

直轄市、縣（市）主管機關指定後，應報中央主管機關備查。

第 六 條 直轄市、縣（市）主管機關辦理第四條第三項函報備查，應具備下列資料：

一、公告及古蹟清冊。

二、現場勘查紀錄。

三、審議會會議紀錄及本法施行細則第十四條第二項、第三項規定之評估報告。

四、其他相關資料。

前項第一款之古蹟清冊，應載明下列事項並附圖片電子檔：

- 一、名稱、種類、位置或地址。
- 二、古蹟及其所定著土地範圍之面積及其地號。
- 三、指定理由及其法令依據。
- 四、公告日期及文號。
- 五、古蹟及其所定著土地之所有人、使用人或管理人之基本資料。
- 六、創建年代、歷史沿革。
- 七、古蹟之現狀、特徵、使用情形。
- 八、土地使用分區或編定使用地類別、周邊環境景觀及使用狀況。
- 九、其他相關事項。

前項資料涉及土地、建造物範圍圖說者，應套繪於地籍圖上，並標明下列事項：

- 一、古蹟配置及其所定著土地保存之整體範圍界線。
- 二、附近街廓名稱及位置。
- 三、圖面之比例尺。

第 八 條 前條之廢止程序，由主管機關依指定程序辦理；其為直轄市定、縣（市）定者，應報中央主管機關核定後，始得辦理公告。

直轄市定、縣（市）定古蹟，經中央主管機關指定為國定古蹟者，直轄市、縣（市）主管機關應逕就國定古蹟部分，廢止其原有之指定處分，並於辦理公告後，送中央主管機關備查。

● 土地徵收條例施行細則

內政部令中華民國108年12月16日台內地字第1080266652號

修正「土地徵收條例施行細則」部分條文。

附修正「土地徵收條例施行細則」部分條文

第 九 條 依本條例第九條規定申請收回被徵收土地案件，由直轄市或縣（市）主管機關會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄及研擬是否得申請收回之意見，報請原核准徵收機關核定。

有下列情形之一者，免依前項規定辦理實地勘查，逕由直轄市或縣（市）主管機關報請原核准徵收機關核定後，將處理結果函復申請人：

一、申請人非原所有權人或其全體繼承人。但任一繼承人敘明理由為其全體繼承人之利益申請，依前項規定辦理。

二、其申請已逾法定期間。

三、徵收補償費發給完竣未滿三年，原土地所有權人依本條例第九條第一項第一款申請收回。

四、其他法律規定之使用期限屆滿前，原土地所有權人以需用土地人尚未依徵收計畫開始使用為由申請收回。

依第一項規定實地勘查時，申請人有不同意見者，應於勘查紀錄記明。

第十條 需用土地人依本條例第十條規定舉行公聽會，應至少舉行二場，其辦理事項如下：

一、應於七日前將舉行公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處之公告處所與村（里）住戶之適當公共位置，並於其網站張貼公告及刊登政府公報或新聞紙。

二、依土地登記簿所載住所，以書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。

三、說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。後場公聽會並應說明對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之明確回應及處理情形。

四、公聽會應作成會議紀錄，並將紀錄公告周知，張貼於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置，需用土地人並需於其網站上張貼公告及書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。

五、依前二款規定所為前場公聽會紀錄之公告及書面通知，與對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理，應於舉行後場公聽會前為之。

事業計畫報請目的事業主管機關許可及徵收案件送由核准徵收機關核准時，應一併檢附所有公聽會紀錄、土地所有權人及利害關係人之意見與對其意見之回應及處理情形。

第十三條 本條例第十三條之一第一項第五款所定所有權人陳述意見，需用土地人應於申請徵收土地或土地改良物前，以書面通知被徵收土地或土地改良物所有權人為之。但有前條情形者，不須通知。

前項通知所有權人陳述意見，得於協議價購或以其他方式取得土地或土地改良物時，或舉辦區段徵收公聽會時一併為之。

前二項以書面通知所有權人陳述意見，應依下列規定辦理：

一、以書面通知陳述意見之期限，自通知書送達之次日起，不得少於七日；已併協議會議開會通知者，自最後一次會議之日起，不得少於七日。

二、所有權人以言詞陳述意見者，需用土地人應作成書面，經所有權人確認其內容無誤後由其簽名或蓋章；其拒絕簽名或蓋章者，應記明事由。所有權人對紀錄有異議者，應更正之。

三、需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應以書面回應及處理；於申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人之回應、處理之書面資料，並將意見及回應、處理情形依序整理，詳實填載於所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表（如附表）。

第十六條 需用土地人依本條例第十三條第一項及第十三條之一規定擬具徵收計畫書送中央主管機關審查後，其程式不合經命補正者，應於六個月內補正完竣；屆期未補正或補正不完全者，應重新辦理協議價購程序後，再送中央主管機關審查。

第五十六條之一 本條例第四十九條所稱開始使用，指興辦事業之主體工程動工；所稱完成使用，指興辦事業整體工程完成驗收。但依其事業性質無需興建工程者，不在此限。

第五十七條之一 依本條例第五十條第二項規定得請求撤銷或廢止徵收之原土地所有權人，為原被徵收土地之所有權人；原所有權人死亡，為其全體繼承人。但任一繼承人得敘明理由為其全體繼承人之利益請求之。

前項請求撤銷或廢止徵收之土地原為分別共有者，各共有人得就其應有部分請求之。

第六十一條之一 依本條例第五十七條第二項規定得請求徵收土地所有權之所有權人，為原被徵收地上權時之土地所有權人；原土地所有權人死亡，已辦竣繼承登記者，為登記名義人；未辦竣繼承登記者，為其全體繼承人。

前項請求徵收土地所有權之土地為分別共有者，各共有人得就其應有部分申請之。

第六十一條之二 依本條例第五十七條第二項規定請求徵收土地所有權案件，由需用土地人會同申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄，經報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。但申請人未符合前條第一項規定，或其申請已逾法定期間者，免實地勘查，逕由需用土地人報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。

依前項規定實地勘查時，申請人有不同意見者，應於勘查紀錄記明。

第六十一條之三 依本條例第五十七條第二項徵收土地所有權，其土地改良物所有權人相同者，應依本條例第五條第一項及第三項規定一併徵收。

第六十一條之四 依本條例第五十七條第一項準用徵收規定取得之地上權撤銷或廢止徵收時，已依同條第二項核准徵收所有權之土地應一併辦理撤銷或廢止徵收。

前項土地撤銷或廢止徵收時，原一併徵收之土地改良物應依本條例第五十四條及第五十五條規定，一併辦理撤銷或廢止徵收。

第六十二條之一 依本條例第五十八條第二項規定請求徵收土地或土地改良物所有權案件，由需用土地人報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。

第六十五條之一 土地徵收相關事件之損害賠償，由造成損害之機關負擔；應由數機關共同負擔損害賠償責任者，由各機關協議其責任之分擔。

前項規定，於本條例施行前公告徵收之土地及土地改良物，適用之。

● 國有非公用土地設定地上權作業要點

財政部令中華民國108年12月20日台財產改字第10850004420號

修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」部分規定

三、國有非公用土地設定地上權，除法令另有規定外，得依下列方式辦理：

(一) 執行機關公開招標。

(二) 中央目的事業主管機關經考量施政需要、業務推動以及公共利益，認定有專案提供設定地上權予特定對象使用必要者，由主辦機關報經財政部核定後辦理。

十、（刪除）

十一、專案提供設定地上權，依下列程序辦理：

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

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

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

(四) 辦理市價評定：

- 1、主辦機關將估價報告書函送執行機關。
- 2、主辦機關及執行機關依國有財產計價方式規定辦理土地市價評定。
- 3、國有財產估價小組及國有財產估價委員會有修正意見時，中央目的事業主管機關應責成委託之專業估價機構配合修正估價報告書。

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

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

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

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

(九) 通知繳交權利金：執行機關於接獲主辦機關轉交之財政部核定函件後，應即通知特定對象於指定日起五十日內繳清權利金。

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

前項特定對象，倘有向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金之必要者，應於前項第九款指定日起五日內提出申請，並準用第九點規定辦理。

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

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

十二、設定地上權契約應包括下列事項：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 設定地上權之土地標示與面積。
- (三) 地上權存續期間。
- (四) 地上權權利金、地租之給付數額及給付方式。
- (五) 建築改良物（下稱建物）所有權第一次登記及預告登記。

- (六) 設定目的及土地使用限制。
- (七) 經價購取得毗鄰私有畸零地之處理方式。
- (八) 地上權人就設定地上權土地申請接受容積移入之處理方式。
- (九) 得減免地租之事由及減免方式。
- (十) 地上權與地上建物之轉讓、信託及設定抵押權之限制。
- (十一) 違約處理及得終止地上權之事由。
- (十二) 地上權消滅後地上建物之處理。
- (十三) 其他。

二十、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權、地上建物信託時，符合下列各款規定者，執行機關得予同意：

- (一) 信託關係之受託人（即地上權之受讓人）為依信託業法經主管機關許可，以經（兼）營信託為業，且其營業執照列有地上權信託業務項目之機構。
- (二) 以地上權人為信託關係之委託人及受益人，且地上權人因信託關係所享有之信託利益不得轉讓或設定負擔予第三人。
- (三) 受託人承諾於信託期間繼受原設定地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上建物之全部。
- (四) 地上權應連同地上建物辦理信託；無地上建物或地上建物未經登記，於地上權人承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起三個月內辦理信託登記及預告登記後，得僅就地上權辦理信託。
- (五) 信託期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。
- (六) 地上權消滅，信託契約隨同終止。
- (七) 設定地上權契約為信託契約之一部分。

● 文化資產保存法施行細則

行政院農業委員會令中華民國108年12月12日文授資局綜字第10830129591號、農林務字第1081701639號、海科文字第10800101291號

修正「文化資產保存法施行細則」部分條文。

附修正「文化資產保存法施行細則」部分條文

第 四 條 本法第三條第一款第五目所稱遺物，指下列各款之一：

一、文化遺物：指各類石器、陶器、骨器、貝器、木器或金屬器等過去人類製造、使用之器物。

二、自然及生態遺留：指動物、植物、岩石、土壤或古生物化石等與過去人類所生存生態環境有關之遺物。

三、人類體質遺留：指墓葬或其他系絡關係下之人類遺骸。

本法第三條第一款第五目所稱遺跡，指過去人類各種活動所構築或產生之非移動性結構或痕跡。

第 十 四 條 主管機關依本法第六條組成文化資產審議會（以下簡稱審議會），應依本法第三條所定文化資產類別，分別審議各類文化資產之指定、登錄、廢止等重大事項。

主管機關將文化資產指定、登錄或文化資產保存技術及保存者登錄、認定之個案交付審議會審議前，應依據文化資產類別、特性組成專案小組，就文化資產之歷史、藝術、科學、自然等價值進行評估。

文化資產屬古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及自然紀念物類別者，前項評估應包括未來保存管理維護、指定登錄範圍之影響。

第十四條之一 為實施文化資產保存教育，各級主管機關依本法第十二條協調各級教育主管機關督導各級學校辦理事項如下：

一、培育各級文化資產教育師資。

二、獎勵及發展文化資產教育課程、教案設計及教材編訂。

三、結合戶外體驗教學及多元學習課程與活動。

四、其他與文化資產保存相關之教育。

第 十 五 條 本法第十四條第一項、第四十三條第一項、第六十條第一項、第六十五條第二項、第七十九條第一項、第八十九條第一項及第九十五條第一項所定主管機關普查或接受個人、團體提報具文化資產價值或具保護需要之文化資產保存技術及其保存者，主管機關應依法定程序審查，其審查規定如下：

一、邀請文化資產相關專家學者或相關類別之審議會委員，辦理現場勘查或訪查，並彙整意見，作成現場勘查或訪查結果紀錄。

二、依前款現場勘查或訪查結果，召開審查會議，作成是否列冊追蹤之決定。

個人或團體提報前項具文化資產價值或具保護需要之文化資產保存技術及其保存者，應以書面載明真實姓名、聯絡方式、提報對象之內容及範圍；其屬

本法第六十五條第二項所定具古物價值者，並準用本細則第三十條第二項及第三項規定。

第一項第一款現場勘查，主管機關應通知提報之個人或團體、所有人、使用人或管理人。現場勘查通知書應於現場勘查前七日寄發。

第一項第二款決定，主管機關應以書面通知提報之個人或團體及所有人、使用人或管理人。列冊追蹤屬公有建造物及附屬設施群者，應公布於主管機關網站。

經第一項審查決定列冊追蹤者，主管機關應訂定列冊追蹤計畫，定期訪視。

縣主管機關從事第一項普查時，鄉（鎮、市）公所應於其權限範圍內予以協助。

本法第十四條第一項、第四十三條第一項、第六十條第一項、第六十五條第二項、第七十九條第一項、第八十九條第一項及第九十五條第一項所定主管機關定期普查，應每八年至少辦理一次。

第十七條 本法第十五條所定興建完竣逾五十年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群（以下併稱建造物），處分前應進行文化資產價值評估，其評估程序如下：

一、建造物之所有或管理機關（構），於處分前應通知所在地主管機關，進行評估作業。

二、主管機關於進行文化資產價值評估時，應邀請文化資產相關專家學者或相關類別之審議會委員，辦理現場勘查或訪查，並彙整意見，作成現場勘查或訪查結果紀錄。

三、主管機關應依前款現場勘查或訪查結果，作成文化資產價值評估報告；並依該報告之建議，決定是否啟動文化資產列冊追蹤、指定登錄審查程序或為其他適宜之列管措施。

本法第十五條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。

文化資產價值評估結果，應公布於主管機關網站。

主管機關於辦理第一項文化資產價值評估程序，得就個案實際情況評估，併同本法第十四條、第六十條所定程序辦理。

第十八條 本法第二十條第一項所定審議程序之起始時間，以主管機關辦理現場勘查通知書發文之日起算；主管機關於發文時應即將通知書及已為暫定古蹟之事實揭示於勘查現場。

主管機關應於前項發文日，將本法第二十條第一項暫定古蹟、其定著土地範圍、暫定古蹟期限及其他相關事項，以書面通知所有人、使用人、管理人及相關目的事業主管機關。

依本法第二十條第三項延長暫定古蹟審議期間者，應於期間屆滿前，準用前項規定辦理。

本法第二十條第一項所定暫定古蹟於同條第三項所定期間內，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。

第二十九條 中央政府機關與附屬機關（構）、國立學校、國營事業及國立文物保管機關（構）（以下併稱保管機關（構））依本法第六十六條規定辦理文物暫行分級時，應依古物分級指定及廢止審查辦法所定基準，先予審定暫行分級為國寶、重要古物、一般古物，報中央主管機關備查。

前項備查，應檢具暫行分級古物清單，載明名稱、數量、年代、材質、圖片及暫行分級之級別。但年代不明者，得免予載明。

國立文物保管機關（構），依第一項規定暫行分級為一般古物者，得以該保管機關（構）之藏品登錄資料，作為前項備查清單。

第一項暫行分級為國寶及重要古物者，保管機關（構）應另檢具下列列冊資料，報中央主管機關依本法第六十八條規定審查：

一、文物之名稱、編號、分類及數量。

二、綜合描述文物之年代、作者、尺寸、材質、技法與其他綜合描述及文物來源或出處、文物圖片。

三、暫行分級為國寶或重要古物之理由、分級基準及其相關研究資料。

四、保存狀況、管理維護規劃及其他相關事項。

第一項暫行分級為一般古物者，中央主管機關得將備查資料，送保管機關（構）所在地直轄市、縣（市）主管機關；各該直轄市、縣（市）主管機關得依本法第六十五條第二項及第三項規定辦理。

保管機關（構）為辦理第一項審定，得自行或委託相關研究機構、專業法人或團體，邀請學者專家組成小組為之。

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

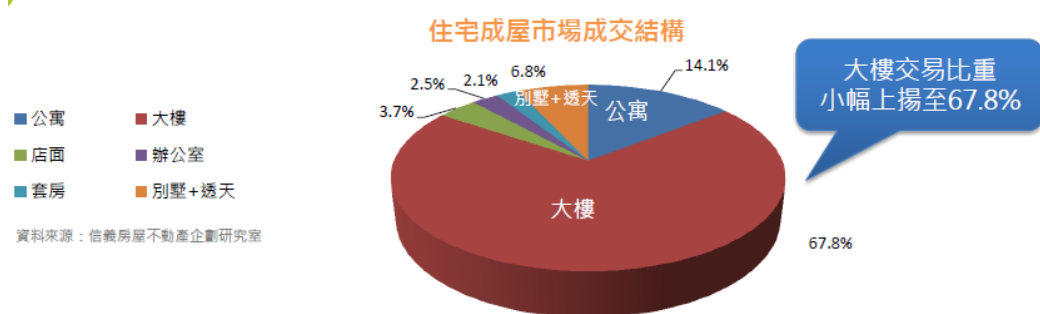
(二) 住宅市場成交面積



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



近一年交易指標

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2019年1月	61.0	20.3	39.8
2019年2月	68.0	20.3	39.7
2019年3月	71.0	20.5	39.2
2019年4月	66.0	20.4	39.3
2019年5月	65.0	20.5	39.3
2019年6月	61.0	20.5	39.4
2019年7月	62.0	20.5	39.3
2019年8月	61.0	20.7	39.3
2019年9月	58.0	20.7	39.4
2019年10月	59.0	21.0	39.3
2019年11月	59.0	20.9	39.4
2019年12月	61.0	20.8	39.5

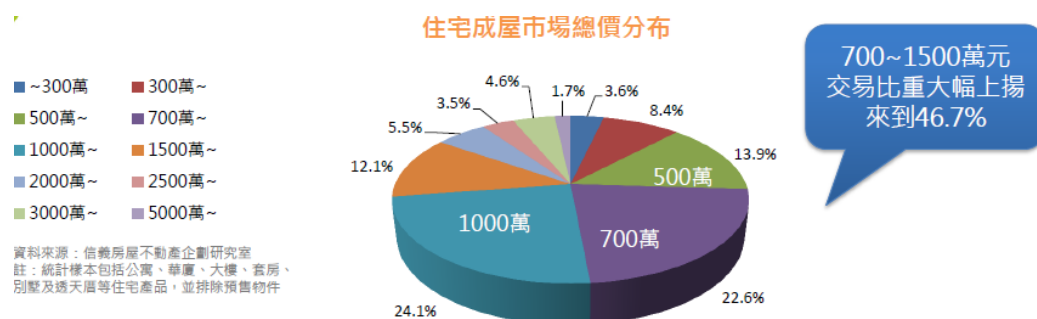
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
14.3%	66.6%	3.8%	2.1%	3.1%	7.6%
14.3%	66.8%	3.8%	2.1%	3.0%	7.7%
14.5%	67.1%	3.6%	2.2%	2.8%	7.7%
14.7%	67.2%	3.4%	2.3%	2.9%	6.8%
15.0%	66.8%	3.5%	2.2%	2.9%	6.5%
14.7%	67.4%	3.2%	2.5%	2.9%	6.0%
14.8%	67.3%	3.0%	2.7%	3.1%	6.2%
15.0%	67.6%	2.8%	2.8%	2.8%	6.3%
14.6%	67.4%	3.2%	2.4%	3.0%	6.5%
14.4%	67.7%	3.5%	2.3%	2.2%	7.0%
14.5%	68.0%	3.3%	2.5%	2.1%	7.1%
14.1%	67.8%	3.7%	2.5%	2.1%	6.8%

圖 9 台灣都會區近 1 年交易結構變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

(四) 住宅成屋市場總價分布



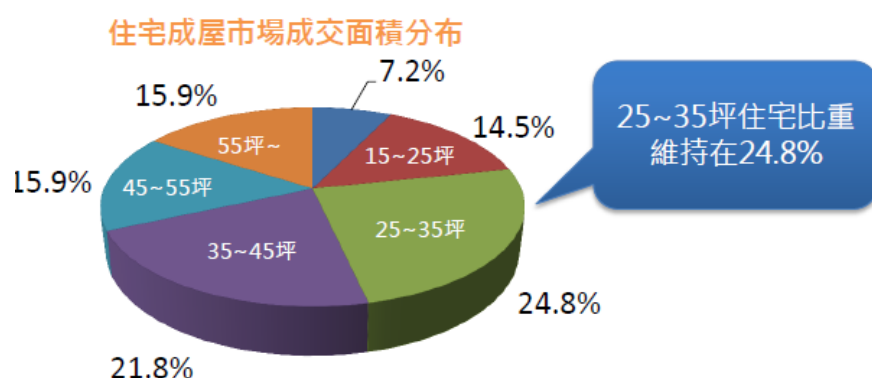
近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬以下	300萬~500萬	500萬~700萬	700萬~1000萬	1000萬~1500萬	1500萬~2000萬	2000萬~2500萬	2500萬~3000萬	3000萬~5000萬	5000萬以上
2019年1月	4.4%	9.0%	15.4%	21.3%	22.6%	11.7%	6.3%	3.2%	4.4%	1.7%
2019年2月	4.2%	9.3%	15.8%	21.5%	22.3%	12.1%	6.0%	2.8%	4.5%	1.6%
2019年3月	3.5%	9.6%	15.4%	22.4%	23.8%	11.4%	5.2%	2.9%	4.1%	1.6%
2019年4月	3.7%	9.4%	14.8%	22.2%	24.2%	11.5%	5.3%	3.0%	4.4%	1.6%
2019年5月	3.8%	9.1%	14.7%	22.5%	24.1%	11.1%	5.5%	3.1%	4.4%	1.7%
2019年6月	4.0%	9.2%	14.6%	22.1%	23.0%	11.6%	5.9%	3.4%	4.2%	1.9%
2019年7月	4.1%	9.2%	14.6%	22.3%	22.4%	11.7%	5.8%	3.5%	4.7%	1.9%
2019年8月	4.2%	9.7%	14.3%	21.8%	22.2%	11.8%	5.9%	4.0%	4.2%	1.9%
2019年9月	4.5%	9.8%	14.5%	21.7%	22.4%	11.4%	5.7%	3.9%	4.5%	1.6%
2019年10月	3.9%	9.7%	14.7%	21.5%	23.3%	11.7%	5.8%	3.8%	3.8%	1.7%
2019年11月	3.8%	8.7%	14.7%	22.1%	23.9%	12.0%	5.6%	3.5%	4.3%	1.5%
2019年12月	3.6%	8.4%	13.9%	22.6%	24.1%	12.1%	5.5%	3.5%	4.6%	1.7%

圖 10 台灣都會區近 1 年住宅產品總價變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

(五) 住宅成屋市場交易面積分布



近一年住宅產品面積分布變化

月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2019年1月	7.7%	15.2%	23.8%	20.6%	15.2%	17.4%
2019年2月	7.4%	15.4%	24.8%	19.9%	15.1%	17.4%
2019年3月	7.4%	14.8%	25.5%	21.0%	14.6%	16.7%
2019年4月	6.8%	15.6%	25.1%	21.5%	14.6%	16.4%
2019年5月	6.8%	15.8%	25.2%	21.7%	14.1%	16.4%
2019年6月	6.9%	15.6%	25.8%	21.8%	13.8%	16.2%
2019年7月	7.6%	15.2%	25.8%	21.1%	14.1%	16.3%
2019年8月	8.1%	14.6%	25.4%	20.9%	14.5%	16.5%
2019年9月	8.4%	14.7%	24.7%	20.3%	15.0%	16.9%
2019年10月	7.7%	14.7%	24.8%	21.2%	15.5%	16.0%
2019年11月	7.4%	14.4%	24.7%	22.0%	15.7%	15.8%
2019年12月	7.2%	14.5%	24.8%	21.8%	15.9%	15.9%

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

2019年第四季信義房價指數

北北桃三都房價續穩
竹中高再創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2019	Q4	281.12	305.56	312.58	235.78	327.73	277.13	296.48
2019	Q3	281.66	301.71	313.13	231.35	321.69	259.95	293.35
增減率(qoq)		-0.19%	1.28%	-0.18%	1.91%	1.88%	6.61%	1.07%
2018	Q4	279.76	296.11	304.28	230.09	311.92	261.98	287.20
增減率(yoy)		0.49%	3.19%	2.73%	2.47%	5.07%	5.78%	3.23%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企研室

2019年第四季各都會區標準房價變化
(單位：萬元/坪)

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2018	Q4	55.18	35.86	20.51	21.06	19.82	18.77
2019	Q1	55.32	36.34	21.00	20.65	19.77	19.35
	Q2	56.05	37.26	20.30	20.91	20.43	18.89
	Q3	55.56	36.54	21.11	21.18	20.45	18.62
	Q4	55.45	37.01	21.07	21.58	20.83	19.85

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

台灣投資市場今年以紅盤收關，全年交易額達964億元，雖較2018年減少3%，全年投資金額仍站上900億元大關。單筆交易金額方面，今年有多筆大額指標交易，主要集中於台灣南北之都會區，包括63.6億元之南港世界明珠辦公大樓、國票金控以56.7億元購入華固亞太置地辦公大樓，及高雄地標85大樓之君鴻國際酒店，與近台北車站的市民酒店等，其個別交易金額均逾50億元。

第四季度投資金額較上季增加約17%，達244億元，占全年25%；單筆交易金額最大者，為全球人壽以28.1億元購入華亞科技園區廠房，該標的將轉作倉儲物流使用。

全年買盤以國內資金為主，自用型及投資型需求均有。自用需求主要動能來自於金融業對於空間升級及整併的需求，及持續擴充產能的科技製造業。指標個案除前述辦公大樓個案之外，尚有聯詠科技以36.9億元購置台元科技園區廠辦、台達電子以25.7億元取得中壢工業區廠房，及日月光以23.3億元購入高雄楠梓廠房等。

第四季度投資型買家亦表現積極，主要由壽險公司及資產管理公司領軍，除全球人壽投資桃園物流廠房之外，台灣人壽及新光產險分別以18.0億元及11.3億元，取得內湖禾馨產後護理中心及微米科技大樓全棟。資產管理公司則青睞法拍市場中的投資性不動產，中國信託資產管理公司及合作金庫資產管理公司，分別透過法拍取得北投的商場與內湖波昂科技中心。

因應主要買盤需求，辦公大樓及工業廠房於全年度投資金額貢獻最多，分別占全年之31%及33%；次為廠辦大樓，約占17%，旅館交易集中於台北市及高雄市，廠辦大樓交易則集中於北台灣。隨電子商務蓬勃發展，零售產業不論線上或線下，對於倉儲物流需求強勁，尤受機構投資人青睞，購入位於物流重鎮桃園市之倉儲物流。

2019年全年土地市場投資金額突破3,000億元，達3,140億元，創下歷史新高。開發商仍為主力買盤，交易集中於北台灣及中台灣。372億元的台北市京華城購物中心土地交易案，為史上單筆交易金額最高個案，貢獻今年土地市場最多，達全年之12%。地上權市場亦在第四季度出現二筆指標交易。南山人壽以159.8億元標下位於台北市信義區的台北信義行政中心50年地上權，每坪單價約達744萬元，創下當地土地地上權單價記錄；另有元大人壽以53.3億元，取得捷運松江南京站二、三號出入口地上權，預計開發辦公大樓。

表2 大宗成交統計

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格 (新台幣億元)
華亞科技園區廠房	桃園市 龜山區	全球人壽	浩瀚數位	工業廠房	28.08
內湖禾馨產後護理中心	台北市 內湖區	台灣人壽	自然人	廠辦 (全棟)	18.02
微米科技大樓	台北市 內湖區	新光產險	昆盈企業	廠辦 (全棟)	11.25
龜山工業區廠房	桃園市 龜山區	英業達	中國電器	工業廠房	11.23

資料來源：戴德梁行研究部

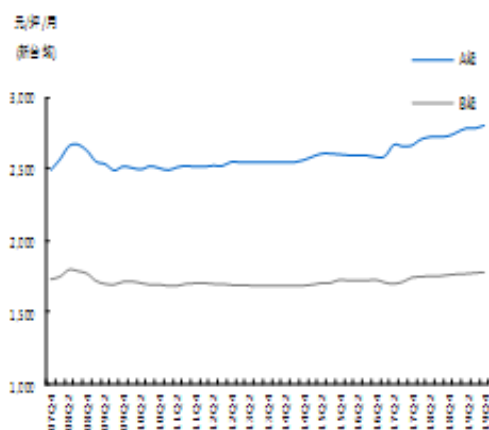
肆、辦公市場

2019年第四季整體台北市辦公室平均租金每月每坪約新台幣2,145元，租金季增0.52%、年增達1.76%。整體空置率較前一季下降0.52%至2.95%。值得注意的是，各大房東除了租金也開始向調整管理費，從第三季開始調漲管理費約每坪20-50元不等。

該季台北市A級商辦租金平均單價2,808元，租金單價季增0.72%，空置率4.25%，單季下降1.20%。自金管會發了三張純網銀執照後，各家純網銀為趕在2020年上半年對外營業，積極擴編，其中全由台灣本土企業投資的將來銀行NEXT BANK一口氣租下大陸工程敦南大樓的6至9樓共4個樓層，約1,595坪；另一家純網銀連線銀行LINE BANK則選擇了位於信義計畫區的點石大樓Justco的共享辦公空間15樓整層246坪，並持續增租中。

整體敦南辦公商圈空置率為3.94%，較上季上升0.1%，主要因為敦南金融大樓將啟動都更程序，大樓內租戶也將陸續搬遷。此外，位於西區的台灣人壽金融總部也在本年度最後一季有租戶入駐，其中SONY就承租1,240坪，整體西區空置率也下降了1.83個百分點來到2.57%，為本季空置率下降幅度最多的商圈。辦公室市場一級商圈信義計畫區，本季丹麥上市櫃的能源公司沃旭能源將從新光信義金融大樓搬遷至隔壁的華新麗華大樓，信義區整體空置則下探0.88%來到2.71%。

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

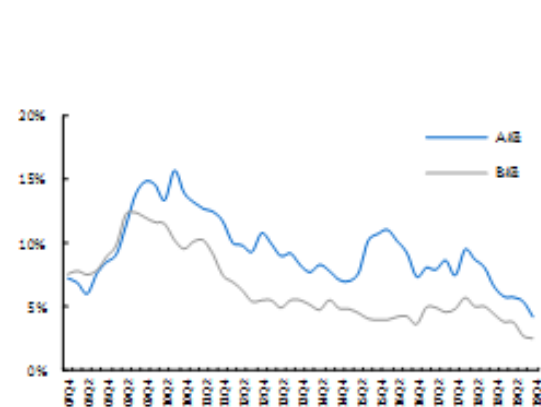


圖 13 近年台北市辦公租金成交行情與空置率趨勢圖

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率微幅上升，忠孝商圈與中山南京商圈則分別為下降及持平，除忠孝及站前商圈租金調降外，西門商圈租金微幅上揚。

之前忠孝商圈因店家撤出致空置率上升，房東釋出租金調降的善意後，本季除服飾及餐飲展店外，空置9個月的「永福樓」舊址最終由服飾品牌「NET」承租，受惠租金的調降，本季空置率下降近4個百分點，來到7.7%。本季由「寶雅」承租上季撤出「快食尚」美食廣場原址，為該品牌首度插旗中山南京商圈，佐以「線形公園」的完工使人潮更容易穿越其中，為中山南京商圈增添亮點。

TSUTAYA BOOKSTORE 蔦屋書店12月於南港CITYLINK開幕，呼應南港CITYLINK親子友善百貨環境，近500坪的蔦屋書店規劃親子閱讀區域。因應少子化的影響，結合親子互動的複合式都會休閒已成為近年來商場規劃的趨勢。此概念也同樣展現在信義商圈商場營業面積約13,000坪的遠百信義A13，引進全台首家樂高授權專賣店，打造體驗銷售合一之樂高樂園外，更結盟威秀影城於高樓層設置頂級影廳。信義商圈從「高貴」、「年輕」到「親子」，實現商圈全客層之定位。

受惠於信義商圈內電影院及夜店等夜間娛樂，帶動餐飲營業時間的延長，深夜食堂成為夜間經濟中悄然崛起的新勢力。展望來年，觀光人潮所帶來的經濟效益持續在西門町發酵，店面需求及租金表現持穩；忠孝商圈表現則在租金下調後可望吸引店家回流。

表3 台北市主要商圈平均租金與未來新供應

主要零售商圈平均租金-2019年第四季度

商圈	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)
忠孝商圈	7.7%	9,000~16,000
站前商圈	3.1%	9,000~12,000
中山南京商圈	5.8%	7,000~12,000
西門商圈	2.6%	18,000~22,000

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

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積(坪)
遠百信義	台北市信義區	2019	13,000
京站小碧潭店	新北市新店區	2020	4,500
宏匯廣場	新北市新莊區	2020	25,600
Mitsui Shopping Park LaLa-port 南港	台北市南港區	2021	61,900

陸、工業市場

表4 工業經濟指標

季別	2019Q2	2019Q3	未來一年走勢
二級產業成長	0.6%	1.7%	N/A
GDP成長	2.6%	3%	↓
CPI成長	0.8%	0.4%	↑

資料來源：行政院主計處

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。西湖、文德及舊宗三區段皆有穩定去化表現，西湖段多為百坪面積之去化，空置率下降0.4個百分點至0.9%，幾乎臨近滿租狀況。文德段空置率為4.8%，主要租賃為醫療業承租「國美時代廣場」約320坪。舊宗段拜大都會國際家具承租「根鼎舊宗大樓」約1,500坪之賜，空置率下降2.2個百分點至15.8%。

本季西湖段及舊宗段租金分別成長1.9%及0.3%，至每月每坪約1,430元及940元，文德段租金則持穩，維持在每月每坪約1,000元。售價方面，各段售價行情呈現小幅上揚趨勢，西湖段每坪約56-68萬元、文德段每坪約42-48萬元、舊宗段每坪則約40-45萬元。本季內湖科技園區有數筆億元以上大型交易，主要包括文德段保瑞藥業以6.4億元購入「全網通大樓」、新光產險斥資11.3億元購入「微米科技大樓」及台灣人壽斥資約18.0億購入「禾馨民權大樓」。

回顧2019年，三區段租賃皆穩定去化，尤以西湖段供給最為吃緊，該區段新供給宏匯瑞光廣場預計2020年完工，預期將帶動西湖段租金上揚。文德段全棟買賣交易居多，顯示對於整棟廠辦需求增溫，租金走勢持穩。舊宗段於2020年將有約12,700坪新供給，預期完工後短期內空置率微幅上漲，惟西湖段及文德段發展已趨飽和，需求外溢至舊宗段，租金水準小幅上揚。

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	0.9%	1,430	29,500
文德段	4.8%	1,000	0
舊宗段	15.8%	940	18,500

資料來源：戴德梁行研究部

西湖段廠辦租金及空置率

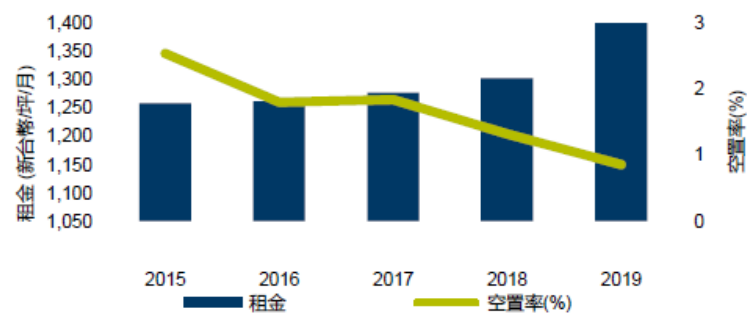


圖 14 西湖段廠辦租金及空置率

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。