

台北市不動產估價師公會
2020年第1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5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

受新冠肺炎(COVID-19)疫情蔓延及國際油價重挫的影響，民間消費急速萎縮，連帶影響經濟成長表現，2020Q1經濟成長率下調為1.54%；而同樣受到疫情干擾，景氣燈號自3月起由綠燈轉為黃藍燈，終結連四綠。因受到外貿內需皆疲軟的影響，預估衝擊效應將會延續到第二季。

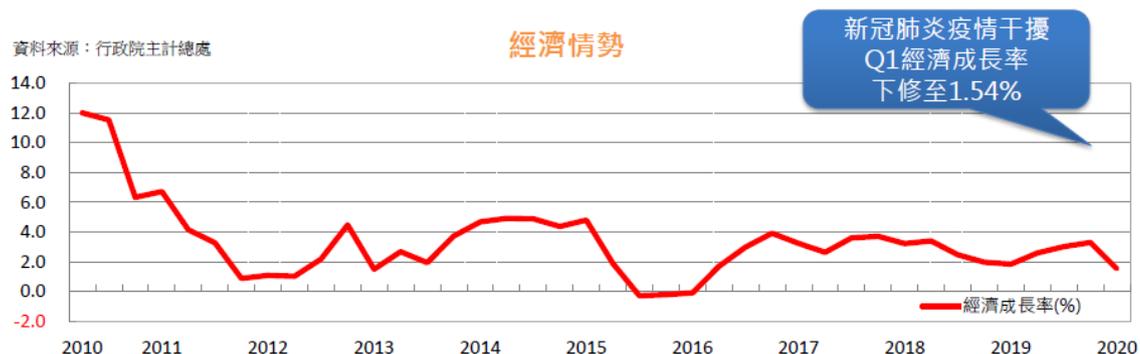


圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

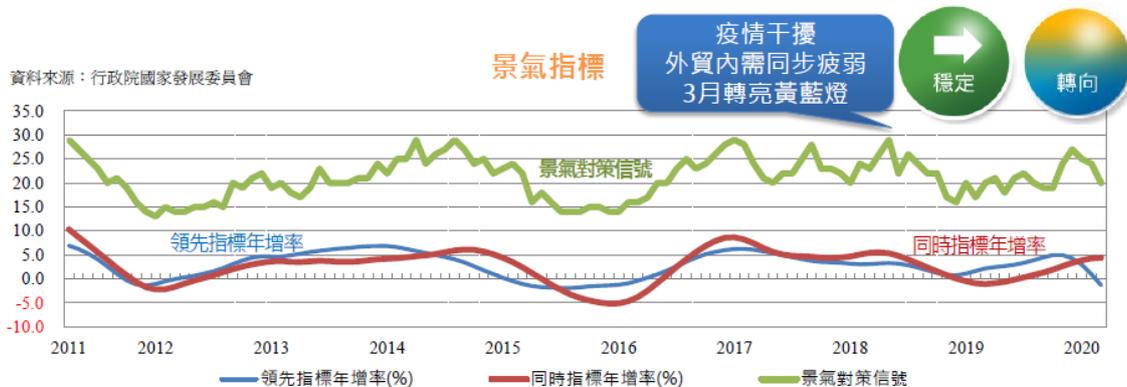


圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

不過，由於中國大陸生產線受疫情影響，部分訂單轉單，3月訂單金額創下歷年同期的第三高，達402.6億美元，年增4.3%，終止連2個月的負成長，但4月表現恐不樂觀。在貨幣供給方面，3月雖受到外資淨匯出擴大影響，但在放款與投資成長增加仍帶動 M1B 及 M2年增率上升，M1B 及 M2年增分別為7.02%及4.42%，持續維持「黃金交叉」



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

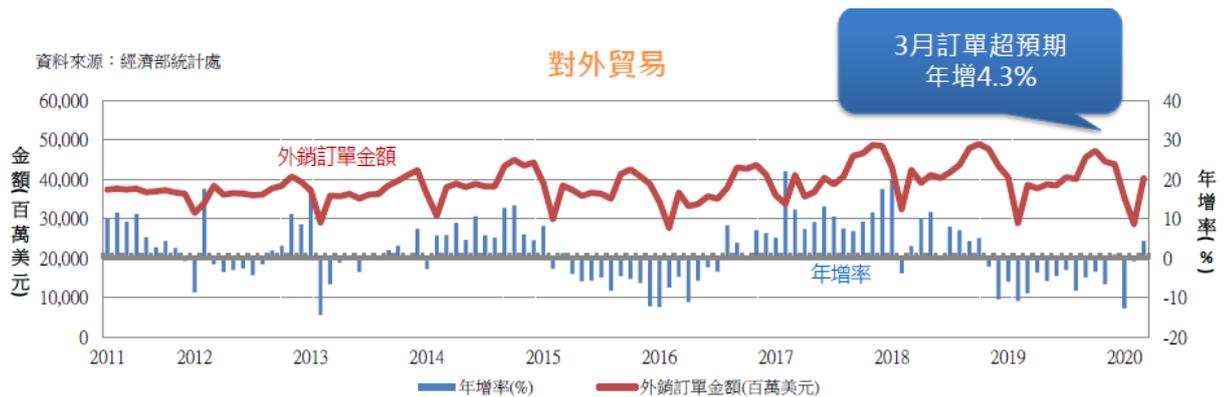


圖 5 台灣近年外銷訂單金額變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

在股市方面，雖然美中貿易戰暫告一段落，但受到疫情延燒及油價崩跌的影響，嚴重打擊全球經濟，美股更出現斷崖式探底走勢，10天內四度觸發熔断機制，台股亦受牽連，第一季台北股市受外資持續調節影響，自農曆年後起呈現短線震盪整理格局，而3月更隨美股上沖下洗，單月暴跌1584點，3/19更一度跌破9000點大關，最終季線下跌近2300點，以9708.06作收。



圖 6 台灣近年台股加權指數走勢
信義房屋不動產企研室分析編輯

2020 年第一季全台建物買賣移轉棟數為 69,361 棟，年增 8%，六都中以桃園年增 28.3% 表現最佳，台北、台中增幅亦超過一成，年增率分別為 16.8% 及 12.5%；至於新北、台南及高雄則因交屋量縮減的影響，新北買賣移轉僅年增 4.4%，而南高則分別較去年同期減少 2.6% 及 13.9%；價格方面，雙北房價走勢續穩，呈現區間震盪；高雄因近期大量新增供給陸續投入中古屋市場的影響，房價受到壓抑；至於桃竹中房價則再創新高。近期全台各都會區房價雖未見回檔，但近兩年住宅建照核發宅數大增，預期這批新增供給將陸續發酵，可能對後續房價漲勢購成相當程度的阻力。目前市場買盤仍以自住為主，在支付能力未改善的情況下，購屋者已有往較舊、較外圍的區域尋屋，已是影響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

Q1 建物買賣移轉北熱南冷
年增 8%

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 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
2020 Q1	6,741	13,261	9,692	10,444	5,212	8,014	69,361
對上一季	-8.8%	-19.1%	-20.3%	-15.6%	-13.2%	-13.4%	-14.9%
對去年同期	16.8%	4.4%	28.3%	12.5%	-2.6%	-13.9%	8.0%

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

● 財政部令中華民國109年1月20日台財稅字第10904509560號

核定營利事業辦理資產重估價所適用「歷年來中華民國臺灣地區躉售物價指數及資產重估用物價倍數表」如附件。

一、營利事業資產重估價辦法第3條第1項規定：「營利事業之固定資產、遞耗資產及無形資產，於當年度物價指數較該資產取得年度或前次依法令規定辦理資產重估價年度物價指數上漲達25%以上時，得向該管稽徵機關申請辦理資產重估價，並以其申請重估日之上一年度終了日為基準日。」依上開物價倍數表所示，108年度物價指數已較68年度以前年度（包括68年度）上漲達25%以上。營利事業於前開年度期間取得或前次於該等年度期間辦理資產重估之資產，依法均可申請辦理資產重估價。

二、營利事業於69年度至107年度間取得或前次以該等年度期間之物價指數為依據辦理資產重估價之資產，本次物價指數上漲程度未達25%，依法不得申請辦理資產重估價。

● 建築法

總統令中華民國109年1月15日華總一義字第10900003881號

茲修正建築法第四十條、第七十七條之三、第七十七條之四及第八十七條條文，公布之。

第四十條 起造人領得建築執照後，如有遺失，應刊登新聞紙或新聞電子報作廢，申請補發。

原發照機關，應於收到前項申請之日起，五日內補發，並另收取執照工本費。

第七十七條之三 機械遊樂設施應領得雜項執照，由具有設置機械遊樂設施資格之承辦廠商施工完竣，經竣工查驗合格取得合格證明書，並依第二項第二款之規定投保意外責任險後，檢同保險證明文件及合格證明書，向直轄市、縣（市）主管建築機關申領使用執照；非經領得使用執照，不得使用。

機械遊樂設施經營者，應依下列規定管理使用其機械遊樂設施：

一、應依核准使用期限使用。

二、應依中央主管建築機關指定之設施項目及最低金額常時投保意外責任保險。

三、應定期委託依法開業之相關專業技師、建築師或經中央主管建築機關指定之檢查機構、團體實施安全檢查。

四、應置專任人員負責機械遊樂設施之管理操作。

五、應置經考試及格或檢定合格之機電技術人員，負責經常性之保養、修護。

前項第三款安全檢查之次數，由該管直轄市、縣（市）主管建築機關定之，每年不得少於二次。必要時，並得實施全部或一部之不定期安全檢查。

第二項第三款安全檢查之結果，應申報直轄市、縣（市）主管建築機關處理；直轄市、縣（市）主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關或委託相關機構、團體複查或抽查。

第一項、第二項及前項之申請雜項執照應檢附之文件、圖說、機械遊樂設施之承辦廠商資格、條件、竣工查驗方式、項目、合格證明書格式、投保意外責任險之設施項目及最低金額、安全檢查、方式、項目、受指定辦理檢查之機構、團體、資格、條件及安全檢查結果格式等事項之管理辦法，由中央主管建築機關定之。

第二項第二款之保險，其保險條款及保險費率，由金融監督管理委員會會同中央主管建築機關核定之。

第七十七條之四 建築物昇降設備及機械停車設備，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。

前項設備之管理人，應定期委託領有中央主管建築機關核發登記證之專業廠商負責維護保養，並定期向直轄市、縣（市）主管建築機關或由直轄市、縣（市）主管建築機關委託經中央主管建築機關指定之檢查機構或團體申請安全檢查。管理人未申請者，直轄市、縣（市）主管建築機關應限期令其補行申請；屆期未申請者，停止其設備之使用。

前項安全檢查，由檢查機構或團體受理者，應指派領有中央主管建築機關核發檢查員證之檢查員辦理檢查；受指派之檢查員，不得為負責受檢設備之維護保養之專業廠商從業人員。直轄市、縣（市）主管建築機關並得委託受理安全檢查機構或團體核發使用許可證。

前項檢查結果，檢查機構或團體應定期彙報直轄市、縣（市）主管建築機關，直轄市、縣（市）主管建築機關得抽驗之；其抽驗不合格者，廢止其使用許可證。

第二項之專業廠商應依下列規定執行業務：

- 一、應指派領有中央主管建築機關核發登記證之專業技術人員安裝及維護。
- 二、應依原送直轄市、縣（市）主管建築機關備查之圖說資料安裝。
- 三、應依中央主管建築機關指定之最低金額常時投保意外責任保險。
- 四、應依規定保養台數，聘僱一定人數之專任專業技術人員。
- 五、不得將專業廠商登記證提供他人使用或使用他人之登記證。
- 六、應接受主管建築機關業務督導。

七、訂約後應依約完成安裝或維護保養作業。

八、報請核備之資料應與事實相符。

九、設備經檢查機構檢查或主管建築機關抽驗不合格應即改善。

十、受委託辦理申請安全檢查應於期限內申辦。

前項第一款之專業技術人員應依下列規定執行業務：

一、不得將專業技術人員登記證提供他人使用或使用他人之登記證。

二、應據實記載維護保養結果。

三、應參加中央主管建築機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

四、不得同時受聘於二家以上專業廠商。

第二項之檢查機構應依下列規定執行業務：

一、應具備執行業務之能力。

二、應據實申報檢查員異動資料。

三、申請檢查案件不得積壓。

四、應接受主管建築機關業務督導。

五、檢查員檢查不合格報請處理案件，應通知管理人限期改善，複檢不合格之設備，應即時轉報直轄市、縣（市）主管建築機關處理。

第三項之檢查員應依下列規定執行業務：

一、不得將檢查員證提供他人使用或使用他人之檢查員證。

二、應據實申報檢查結果，對於檢查不合格之設備應報請檢查機構處理。

三、應參加中央主管建築機關舉辦或委託之相關機構、團體所舉辦之訓練。

四、不得同時任職於二家以上檢查機構或團體。

五、檢查發現昇降設備有立即發生危害公共安全之虞時，應即報告管理人停止使用，並儘速報告直轄市、縣（市）主管建築機關處理。

前八項設備申請使用許可證應檢附之文件、使用許可證有效期限、格式、維護保養期間、安全檢查期間、方式、項目、安全檢查結果與格式、受指定辦理安全檢查及受委託辦理訓練之機構或團體之資格、條件、專業廠商登記證、檢查員證、專業技術人員證核發之資格、條件、程序、格式、投保意外責任保險之最低金額、專業廠商聘僱專任專業技術人員之一定人數及保養設備台數等事項之管理辦法，由中央主管建築機關定之。

第五項第三款之保險，其保險條款及保險費率，由金融監督管理委員會會同中央主管建築機關核定之。

第八十七條 有下列情形之一者，處起造人、承造人或監造人新臺幣九千元以下罰鍰，並勒令補辦手續；必要時，並得勒令停工。

一、違反第三十九條規定，未依照核定工程圖樣及說明書施工者。

二、建築執照遺失未依第四十條規定，刊登新聞紙或新聞電子報作廢，申請補發者。

三、逾建築期限未依第五十三條第二項規定，申請展期者。

四、逾開工期限未依第五十四條第二項規定，申請展期者。

五、變更起造人、承造人、監造人或工程中止或廢止未依第五十五條第一項規定，申請備案者。

六、中止之工程可供使用部分未依第五十五條第二項規定，辦理變更設計，申請使用者。

七、未依第五十六條規定，按時申報勘驗者。

● 水土保持計畫審核監督辦法

行政院農業委員會令中華民國109年3月12日農水保字第1091864715號

修正「水土保持計畫審核監督辦法」第三條、第三十五條。

附修正「水土保持計畫審核監督辦法」第三條、第三十五條

第三條 於山坡地或森林區內從事本法第十二條第一項各款行為，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿二千立方公尺，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下：

一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路：路基寬度未滿四公尺，且長度未滿五百公尺者。

二、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之整坡作業：未滿二公頃者。

三、修建鐵路、公路、農路以外之其他道路：路基寬度未滿四公尺，且路基總面積未滿二千平方公尺。

四、改善或維護既有道路：拓寬路基或改變路線之路基總面積未滿二千平方公尺。

五、開發建築用地：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿五百平方公尺者。

六、農作產銷設施之農業生產設施、林業設施之林業經營設施或畜牧設施之養畜設施、養禽設施、孵化場（室）設施、青貯設施：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿一公頃；免申請建築執照者，前開建築面積以其興建設施面積核計。

七、堆積土石。

八、採取土石：土石方未滿三十立方公尺者。

九、設置公園、墳墓、運動場地、原住民在原住民族地區依原住民族基本法第十九條規定採取礦物或其他開挖整地：開挖整地面積未滿一千平方公尺。

第三十五條 （刪除）

● 非都市土地使用管制規則

內政部令中華民國109年3月30日台內地字第1090261617號

修正「非都市土地使用管制規則」第九條之一。

附修正「非都市土地使用管制規則」第九條之一

第九條之一 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，經工業主管機關或各園區主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含土地價款）超過新臺幣四億五千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得增加法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。

前項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項增加容積後，並符合下列各款規定之一者，得依下列項目增加法定容積：

一、設置能源管理系統：百分之二。

二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：百分之三。

第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，依前二項規定申請後，仍有增加容積需求者，得依工業或各園區主管機關法令規定，以捐贈產業空間或繳納回饋金方式申請增加容積。

第一項規定之工業區或園區，區內可建築基地經編定為丁種建築用地者，其容積率不受第九條第一項第四款規定之限制。但合併計算前三項增加之容積，其容積率不得超過百分之四百。

第一項至第三項增加容積之審核，在中央由經濟部、科技部或行政院農業委員會為之；在直轄市或縣（市）由直轄市或縣（市）政府為之。

前五項規定應依第二十二條規定辦理後，始得為之。

● 保險業財務報告編製準則

金融監督管理委員會令中華民國109年3月24日金管保財字第10904907871號修正「保險業財務報告編製準則」第十七條、第三十九條。

附修正「保險業財務報告編製準則」第十七條、第三十九條

第十七條 財務報告附註應分別揭露保險業及其各子公司本期有關下列事項之相關資訊，母子公司間交易事項亦須揭露：

一、重大交易事項相關資訊：

(一) 取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上。

(二) 處分不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上。

(三) 與關係人間相互從事主要中心營業項目交易且其交易金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上。

(四) 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上。

(五) 從事衍生工具交易。

(六) 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額，及母公司與子公司對於保險負債若採用不同之會計政策，應揭露其會計政策，並須將財務報表上金額分開揭露。

二、非屬大陸地區之轉投資事業相關資訊：

(一) 對被投資公司直接或間接具有重大影響力、控制或合資權益者，應揭露其名稱、所在地區、主要營業項目、原始投資金額、期末持股情形、本期損益及認列之投資損益。

(二) 對被投資公司直接或間接具有重大影響力、控制或合資權益者，須再揭露有關資金貸與他人，為他人背書保證，期末持有有價證券情形及累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上等交易之相關資訊。

(三) 保險業直接或間接控制之被投資公司，如屬金融業、保險業及證券業者，得僅揭露前款第一日至第六日交易相關資訊。

(四) 保險業直接或間接控制之被投資公司之總資產或營業收入若未達各該保險業各項金額百分之十，或係直接或間接控制其人事、財務或業務者，得僅揭露資金貸與他人，為他人背書保證，期末持有有價證券情形及累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上等交易之相關資訊。

(五) 本目各段所稱實收資本額之百分之二十，係以直接或間接控制被投資公司之保險業實收資本額為計算標準。

三、大陸投資及業務資訊：

(一) 對大陸被投資公司直接或間接具有重大影響、控制或合資權益者，應揭露大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。

(二) 被投資公司如為保險業，尚應揭露其所在地、資金運用情形及其損益、準備金提存方式及金額、保費收入及其占該保險業保費收入比率、保險賠款與給付及其占該保險業保險賠款與給付比率。

(三) 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：

1、相互從事主要中心營業項目交易如承保要保人為被投資公司之保險契約，其交易金額及百分比與相關應收付款項之期末餘額及百分比。

2、財產交易金額及其所產生之損益數額。

3、資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。

4、其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

5、前述第一小目至第四小目交易之金額或餘額達保險業各該項交易金額總額或餘額百分之十以上者應單獨列示，其餘得加總後彙列之。

(四) 保險業對大陸被投資公司採權益法認列投資損益或編製合併報表時，應依據被投資公司經與我國會計師事務所所有合作關係之國際性事務所查核簽證之財務報告認列或編製。但編製第一季及第三季期中合併財務報告時，得依據被投資公司經與我國會計師事務所所有合作關係之國際性事務所核閱之財務報告認列或編製。

(五) 保險業在大陸設立分公司所在地、匯出營運資金、資金運用情形及其損益、準備金提存方式及金額、保費收入及其占該保險業保費收入比率、保險賠款與給付及其占該保險業保險賠款與給付比率及損益情形。

(六) 保險業海外分支機構與外商保險業在大陸地區之分支機構及大陸地區保險業海外分支機構為再保險業務往來，其往來公司名稱及再保費收入（支出）。

(七) 保險業海外分支機構與在海外之大陸地區人民、法人、團體或其他機構為簽單保險業務往來，金額重大之往來對象名稱及保費收入。

四、個體財務報告附註亦須依照前三款規定揭露有關資訊。但被投資公司之總資產或營業收入若未達保險業各該項金額百分之十，或係直接或間接控制被投資公司人事、財務或業務者，得免適用第二款規定。保險業依上述規定而揭露之交易事項，於編製合併財務報告時業已沖銷者，應加註適當之說明。

五、主要股東資訊：保險業股票已在證券交易所上市或於證券商營業處所上櫃買賣者，應揭露保險業股權比例達百分之五以上之股東名稱、持股數額及比例。保險業為辦理上開事項，得請證券集中保管事業提供相關資料。（格式二十一）

第三十九條 本準則除中華民國一百零三年十月二十一日修正之第二條、第四條、第六條、第七條第一項、第八條至第十一條、第十二條第四項第一款第四目之7、第十款、第十三款及第十四款、第十三條、第十五條、第十七條第一項第二款、第十九條、第二十六條、第二十七條、第三十條、第三十四條自一百零四會計年度施行，一百零六年一月二十四日修正條文自一百零六會計年度施行，一百零六年八月二十三日修正條文自一百零七會計年度施行，一百零七年七月三十日修正之第九條第三項第十一款、第十二款、第九條第六項、第十條、第十五條、第二十九條及第十九條格式一自一百零八會計年度施行，一百零九年三月二十四日修正條文自一百零九會計年度施行外，自發布日施行。

（格式二十一）（新增）

主要股東資訊

說明：若保險業係向集保公司申請取得本表資訊者，得於本表附註說明以下事項：

(1) 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有保險業已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於保險業財務報告所記載股本與保險業實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2) 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包含本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

● 財政部令中華民國109年1月21日台財稅字第10804669140號

建築基地之法定空地，於核發使用執照後，嗣經地方政府依都市計畫法規定，指定為公共設施保留地之道路用地，非屬土地稅減免規則第9條但書規定所

稱之建造房屋應保留之法定空地，其實際無償供公眾通行使用者，土地所有權人得申請依同條本文規定，免徵地價稅。

● 土地增值稅契稅印花稅電子申報作業要點

修正「土地增值稅契稅印花稅電子申報作業要點」，自中華民國一百零九年一月一日生效。

附修正「土地增值稅契稅印花稅電子申報作業要點」

壹、總則

一、為便利納稅義務人或其代理人運用網際網路傳輸不動產移轉資料，向地方稅稽徵機關（以下簡稱稽徵機關）申報土地增值稅、契稅及印花稅（以下簡稱網路申報），提供多元化申報管道，以提升稽徵機關為民服務效能，特訂定本要點。

二、本要點適用範圍為採網路申報之土地增值稅、契稅及申報上述稅目之不動產移轉契約書應納印花稅。

三、適用本要點之申報人如下：

(一) 申報移轉不動產之義務人、權利人或代理人（以下簡稱一般民眾）。

(二) 地政士、會計師、記帳士、記帳及報稅代理人或依其他法令規定得執行代理報稅業務者（以下簡稱報稅代理人）。

貳、申請登錄帳號

四、報稅代理人辦理網路申報作業前，應先依下列方式向事務所所在地稽徵機關申請登錄帳號，經核准即可以網際網路傳輸申報資料；本要點修正前已申請登錄帳號經核准者，免再申請：

(一) 進入地方稅網路申報作業入口網登錄相關資料後，列印申請書連同下列證明文件，於三十日內送事務所所在地稽徵機關審核；逾期未辦理者，由系統逕予註銷其登錄資料：

1、身分證明文件影本。

2、地政士證書、會計師證書、記帳士證書、記帳及報稅代理人登錄執業證明書或相關專業證書影本。

3、開業執照或主管機關核准登錄執業之證明文件影本。

(二) 報稅代理人得申請賦予助理協辦網路申報作業之權限，並得逕行註銷助理之資格。

(三) 報稅代理人申請登錄帳號經事務所所在地稽徵機關審核通過後，由系統將核准通知傳送至報稅代理人之電子郵件信箱。

(四) 報稅代理人登錄之資料如有異動，應至地方稅網路申報作業入口網更新。

(五) 報稅代理人申請註銷登錄帳號，應向原受理申請帳號之稽徵機關提出，經核准後由系統將註銷通知傳送至報稅代理人之電子郵件信箱。

五、一般民眾無須申請登錄帳號。

參、申報及查欠程序

六、系統開放時間為全年，以上傳成功日為收件日。

七、申報人可利用內政部核發之自然人憑證、經濟部核發之工商憑證、已申辦「健保卡網路服務註冊」之全民健康保險保險憑證或其他經財政部審核通過之電子憑證辦理申報。

八、申報人進入地方稅網路申報作業入口網後，可直接登入建立申報資料，或下載網路申報用戶端軟體，安裝後建立申報資料，並以網際網路傳輸。

九、申報資料上傳後，經線上前端審核作業檢核，各欄位輸入無誤者，系統自動給予收件編號供申報人查詢；欄位輸入有誤者，系統將產生異常訊息，經申報人更正後，以網際網路傳輸。

十、申報人依前點傳輸成功後，應列印申報書，蓋妥義務人及權利人印章（如有代理人者應加蓋其印章），將申報書、已完納或不課徵印花稅之契據（含和解筆錄或經法院核定之調解書、法院判決書及判決確定證明書等）、身分及其他證明文件，以電子檔傳送、郵寄、傳真或逕送稽徵機關。

十一、網路申報土地增值稅之證明文件：

(一) 下列案件所列證明文件，申報人應於收件日之翌日起五日內，以電子檔傳送、郵寄、傳真或逕送稽徵機關審查；自收件日起逾十五日未補件者，稽徵機關得先按一般用地稅率核課：

1、自用住宅用地案件：建築改良物證明文件；如屬未與戶政機關資訊系統連線之稽徵機關轄區，應另檢附出售地戶籍資料。

2、農業用地案件：農業用地作農業使用證明書、土地使用分區證明書。

3、公共設施保留地案件：都市計畫土地使用分區證明書。

4、記存案件：主管機關核准（許可）函、合併、收購契約書或分割計畫書及其他證明文件。

5、社會福利事業或私立學校受贈土地免稅案件：契約書、主管機關許可設立之證明文件、捐贈文書、法人登記證書或法人登記簿謄本、法人捐助章程及當事人出具捐贈人未因捐贈土地以任何方式取得利益之文書。

(二) 下列案件所列證明文件，申報人應於收件日之翌日起五日內，以電子檔傳送、郵寄、傳真或逕送稽徵機關審查；自收件日起逾十五日未補件者，稽徵機關得逕予註銷其申報案件：

1、判決、和解或調解案件：法院判決書及判決確定證明書、和解筆錄或經法院核定之調解書等證明文件。

2、合併或共有土地分割案件：合併協議書或共有土地分割契約書等證明文件。

十二、網路申報契稅之證明文件：

(一) 下列案件所列證明文件，申報人應於收件日之翌日起五日內，以電子檔傳送、郵寄、傳真或逕送稽徵機關或代徵機關審查；自收件日起逾十五日未補件者，稽徵機關或代徵機關得先按房屋評定現值核課：

1、房屋建造完成前取得所有權名義案件：使用執照、買賣（合建）等契約書或工程合約書等證明文件。

2、領買、標購公產或法院拍賣案件：產權（權利）移轉證明書等證明文件。

(二) 下列案件所列證明文件，申報人應於收件日之翌日起五日內，以電子檔傳送、郵寄、傳真或逕送稽徵機關或代徵機關審查；自收件日起逾十五日未補件者，稽徵機關或代徵機關得逕予註銷其申報案件：

1、未辦建物所有權第一次登記案件：契約書、移轉雙方身分證明等證明文件。

2、判決、和解或調解案件：法院判決書及判決確定證明書、和解筆錄或經法院核定之調解書等證明文件。

3、不動產交換案件：交換契約書等證明文件。

十三、申報資料依各稽徵機關所訂作業時間匯入其地方稅作業系統，經稽徵機關審核有錯誤或缺漏，屬無法補正者，應通知申報人辦理撤回（銷），重新申報；屬可補正者，申報人應自稽徵機關通知之日起十五日內，將更正後申報資料，依第十點辦理；逾期未補正者，稽徵機關得逕予註銷其申報案件。

十四、申報人已依第十點辦理，且經查無以前年度欠稅（費）之案件，經稽徵機關審核無誤後，匯出已查欠完竣帶有職名章之繳款書或免稅（不課徵）證明書及即予開徵房屋稅繳款書至地方稅網路申報作業入口網，並以電子郵件通知申報人；申報人應於下列日期前自行列印繳款書或免稅（不課徵）證明書，即完成申報程序，逾期無法列印，逕洽稽徵機關辦理：

(一) 應稅案件：繳納期限屆滿日。

(二) 免稅（不課徵）案件：收件日起第四十五日。

下列案件之申報人應向稽徵機關領取繳款書或免稅（不課徵）證明書：

- (一) 原有記存土地增值稅之案件。
- (二) 繳款書欄位須人工補正之案件。
- (三) 其他特殊案件。

十五、申報人未依第十點辦理，或經查有以前年度欠稅（費）之案件，稽徵機關先行匯出各稅核定及查欠後之繳稅（費）資料至地方稅網路申報作業入口網，並以電子郵件通知申報人依前點期限自行列印繳款書；申報人應於滯納期限屆滿前（免稅或不課徵案件應於收件日起第四十五日前），將下列文件送稽徵機關或代徵機關辦理完成申報程序：

- (一) 蓋妥義務人及權利人印章之土地現值申報書（如有代理人應加蓋其印章）。
- (二) 蓋妥義務人及權利人印章之契稅申報書（如有代理人應加蓋其印章）。
- (三) 契約書正本（驗畢交還，應貼用印花稅票、印花稅大額憑證應納稅額繳款書或其他印花稅繳納完竣證明文件）。
- (四) 自行列印之土地增值稅、契稅繳款書或免稅（不課徵）證明書正本。
- (五) 各稅欠稅（費）繳款書收據正本。
- (六) 其他證明文件。

十六、未依本要點完成申報程序者，除房屋建造完成前取得所有權名義及法院拍賣等案件外，稽徵機關得逕予註銷其申報案件及核定稅額。

肆、撤回（銷）

十七、利用網路申報土地增值稅及契稅之義務人及權利人因故解除契約時，可至地方稅網路申報作業入口網申請撤回（銷），並於申請撤回（銷）日之翌日起五日內，將雙方解除契約同意書、契約書正本及繳款書等文件送稽徵機關審查；自申請撤回（銷）日起逾十五日未補件者，稽徵機關得逕行註銷其撤回（銷）申請案。

伍、附則

十八、申報人有下列情形之一者，稽徵機關不得再受理其網路申報案件，並得註銷其登錄帳號：

- (一) 偽造、變造所有權狀、繳款書或契約書。
- (二) 偽刻金融機構收款章。
- (三) 其他有不正當或違規行為。

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



公寓交易量增
大樓比重季減1%

近一年交易指標

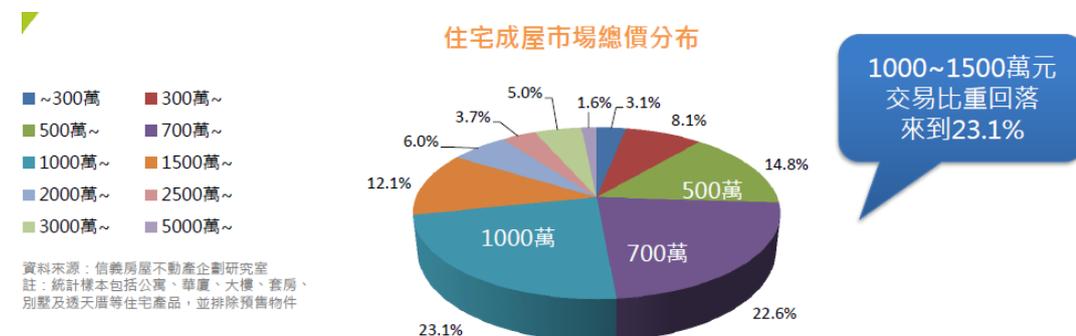
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2019年4月	66.0	20.4	39.3
2019年5月	65.0	20.5	39.3
2019年6月	61.0	20.5	39.4
2019年7月	62.0	20.5	39.3
2019年8月	61.0	20.7	39.3
2019年9月	58.0	20.7	39.4
2019年10月	59.0	21.0	39.3
2019年11月	59.0	20.9	39.4
2019年12月	61.0	20.8	39.5
2020年1月	59.0	20.8	39.9
2020年2月	63.0	21.1	39.6
2020年3月	64.0	21.4	39.8

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
14.7%	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%
13.9%	67.8%	3.9%	2.7%	2.2%	6.5%
13.7%	67.3%	4.2%	2.3%	2.4%	6.6%
14.6%	66.8%	3.5%	2.3%	2.4%	7.1%

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



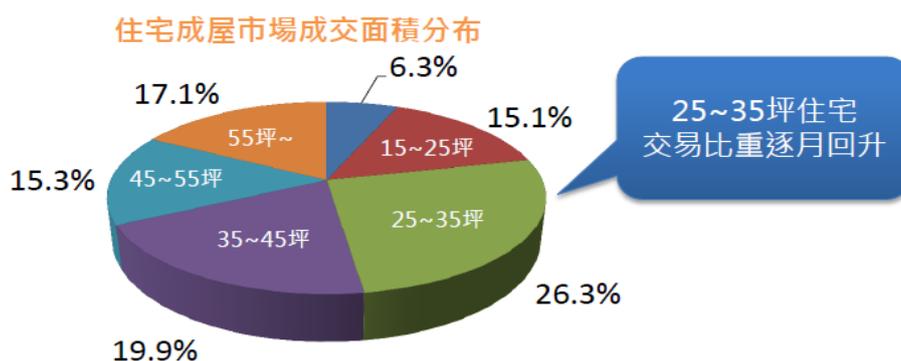
1000~1500萬元
交易比重回落
來到23.1%

近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬 以下	300~ 500萬	500 ~700萬	700~ 1000萬	1000~ 1500萬	1500~ 2000萬	2000~ 2500萬	2500~ 3000萬	3000~ 5000萬	5000萬 以上
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%
2020年1月	3.7%	8.4%	13.5%	22.4%	24.1%	12.2%	5.6%	3.7%	4.7%	1.7%
2020年2月	3.4%	8.3%	14.0%	22.5%	23.7%	12.4%	5.5%	3.7%	4.7%	1.7%
2020年3月	3.1%	8.1%	14.8%	22.6%	23.1%	12.1%	6.0%	3.7%	5.0%	1.6%

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%
2020年1月	7.2%	14.5%	24.4%	21.1%	15.8%	17.0%
2020年2月	6.9%	15.0%	25.7%	20.2%	15.5%	16.7%
2020年3月	6.3%	15.1%	26.3%	19.9%	15.3%	17.1%

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

2020年第一季信義房價指數

北高三都房價相對穩定
桃竹中指數再創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2020	Q1	280.18	308.83	317.94	237.89	337.92	272.86	297.06
2019	Q4	281.12	305.56	312.58	235.78	327.73	277.13	296.48
增減率(qoq)		-0.33%	1.07%	1.71%	0.89%	3.11%	-1.54%	0.20%
2019	Q1	280.45	300.04	311.48	225.57	311.05	270.11	289.33
增減率(yoy)		-0.10%	2.93%	2.07%	5.46%	8.64%	1.02%	2.67%

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

2020年第一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
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
2020	Q1	55.27	37.40	21.43	21.78	21.48	19.55

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

本季投資市場交易額為新台幣134.1億元，因年初為交投淡季，交易額較上季大幅減少45%，和去年同期相比亦減少20%。成交個案主要為興富發建設以新台幣15億元接手高雄華王大飯店，和碩聯合科技以新台幣13億元買下桃園龜山區工業廠房，與旭德科技以新台幣12.5億元買下新竹縣湖口鄉工業廠房。主要買盤由工業地產領軍，佔總交易額之71%，交易集中於桃園市與新竹縣。

本季買盤均為國內資金，並以自用為主，科技業及生技業有擴充產能之需求，包括葡萄王生技以新台幣8.9億元購置平鎮工業區廠房，另高力熱處理以新台幣4.8億元取得中壢工業區廠房，廣錠科技以新台幣2.3億元取得遠雄U-Town廠辦大樓。本季投資型買家表現較保守，以資產管理公司為主要買盤，如華南金融資產管理透過法拍以新台幣3.3億元取得內湖區九義牛津商務大樓，第一金融資產管理以新台幣3.6億元取得中和店面商場，台新資產管理以新台幣4.3億元向關係人購買中山區世界之頂辦公大樓。

土地市場本季錄得831億元交易額，較上季增加45%，和去年同期相比亦增加43%。以開發商為主力買盤，前十大交易主要集中於台北市和台中市，指標個案為南山人壽以312.8億元標下世貿三館，創下國產署辦理招標設定地上權以來，單宗土地面積最大與決標權利金總價最高之紀錄。另興富發以83.8億元標下達新工業位於台中市七期之商業區土地，創下當地土地交易最高總價紀錄，未來將規劃為結合百貨、飯店、商辦之複合式開發案；此外，興富發亦以43.6億元購入台中七期市政路之住宅區土地，預計規劃為商辦大樓。

以工業廠房及廠辦之自用需求，將是持續支撐房地產市場的主力買盤，投資收益型產品如旅館及店面商場，受新型冠狀病毒疫情衝擊，投資動能將呈疲弱。然全球吹起降息風，對於自用型買家及有長期投資獲取穩定收益的投資人而言，辦公大樓將是備受矚目的投資標的。土地對開發商而言是存貨，仍持續評估購地，為將來推案預作準備。

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)
高雄華王大飯店	高雄市 鹽埕區	興富發建設	華王大飯店	旅館	15.0
龜山區工業廠房	桃園市 龜山區	樹光建設	秋雨創新	工業廠房	13.5
平鎮工業區廠房	桃園市 平鎮區	葡萄王生技	悅城科技	工業廠房	8.9
竹東廠房	新竹縣 竹東鎮	勇世實業	德宏工業	工業廠房	7.9

資料來源：戴德梁行研究部

肆、辦公市場

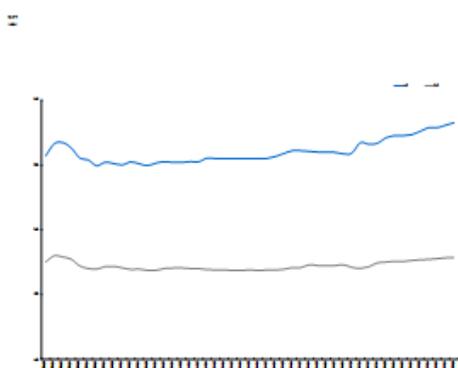
在新冠病毒疫情的影響下，各大企業尤其是保險業及金融業紛紛採取分流辦公或在家辦公，短期的租賃需求轉向共享辦公室或商務中心。同時，金管會也同意放寬各壽險業房東的投報率，給予特定產業的租客租金減免，目前已有7家壽險業者實施。

惟第一季租賃活動依舊熱絡，整體A辦空置率較前一季下降0.66%至3.59%，平均租金每月每坪約新台幣2,827元，租金季增0.68%、年增達2.43%。辦公室市場一級戰區信義計畫區，本季有台灣愛彼錶從敦南商圈搬到南山廣場13樓及微軟在國泰置地增租34F約118坪，使信義計畫區空置下探0.99%至1.2%，租金來到每坪新台幣3,461元。

本季位於西區仁愛路二段的新纖仁愛大樓已完工，辦公室新增供給約1,500坪，目前全部已預租給M17新創媒體業者。此外，也有不少大樓都更及危老通過後已開始動工，如民生敦北商圈就有全錄大樓及國泰環宇大樓，南京松江則有上海銀行總部大樓。其中國泰環宇大樓原有多家航空公司進駐，皆直接搬到國泰大房東其他的大樓，如上海航空就搬到南京復興商圈的國泰民生建國大樓。

台灣防疫措施相對他國表現良好，對市場影響時間較小，尤其在未來三年新完工的大樓只有中壽台北學苑、全球人壽希望廣場及富邦遼寧大樓等。前者為集團總部自用，後兩者再還未完工就已經預招租，日前渣打銀行公告預租富邦遼寧大樓7個樓層（半棟），約4,400坪。在空置率不斷下探，新供給又稀少的情況下，租賃市場仍為房東導向，將進一步推升租金上漲。

— 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

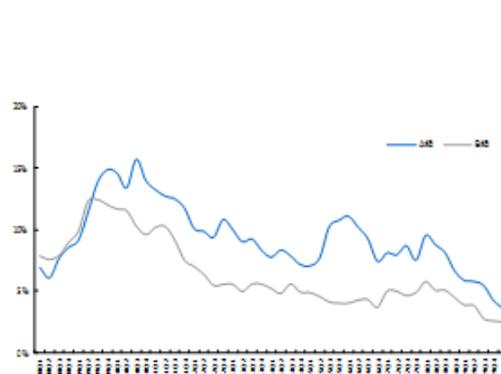


圖 13 近年台北市辦公租金成交行情與空置率趨勢圖

資料來源：瑞普萊坊

伍、零售市場

統計至2020年2月止，與去年同期相比，綜合商品零售業年增1.7%，其中百貨公司年減3.2%，主因是2月受疫情影響，購物人潮減少所致；便利商店因業者展店加上鮮食熱銷，年增5.0%；超級市場及量販店因生鮮食品及民生用品銷售增溫，分別年增15.1%、10.8%；其他綜合商品零售業因出入境旅客大幅減少影響免稅店業績，年減22.4%。

本季除中山南京商圈空置率下降外，西門商圈空置率微幅上升，站前商圈及忠孝商圈空置率均上升超過3個百分點。受惠忠孝商圈租金調降，使得便利商店於本季前進忠孝東路外，快時尚品牌「H&M」租下空置近一年之「Forever 21」原址，舒緩了該區大型店面空置的壓力，也為忠孝商圈快時尚市場注入一股新力。

根據統計顯示，近2年主要零售商圈店面租賃面積以60坪以內為主，隨著大型店面等租期增長的壓力下，房東不再堅守大型單位的出租，除忠孝商圈「禮仁通商大樓仁座」將店面分割成中小坪數出租予連鎖便利商店外，西門商圈的「TiT國際廣場」將店面分割出租予伴手禮店及服飾店，為大單位店面去化提供了彈性靈活的運用。

受疫情影響，以觀光客為主的西門商圈，因旅客減少，部分美藥妝店吹起熄燈號，而忠孝商圈店家也因人潮的減少而撤出，在此衝擊下，不僅影響租金表現，也拉長了等租期。擠身於中山南京商圈文青特色為主的文創店及咖啡店，為現代年輕人假日經常走訪的據點，加上線形公園戶外空間，穩定的消費人群成為商圈對抗疫情的有效助力。

表3 台北市主要商圈平均租金與未來新供應

商圈	空置率	租金範圍(新台幣坪/月)
忠孝商圈	11.4%	8,500~16,000
站前商圈	6.2%	9,000~11,500
中山南京商圈	2.7%	7,000~12,000
西門商圈	3.8%	18,000~21,500

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)
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	2019Q3	2019Q4	未來一年走勢
二級產業成長	1.6%	1.8%	N/A
GDP成長	3%	3.3%	↓
CPI成長	0.4%	0.7%	↓

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。西湖段租戶遷出遷入互見，兩相抵銷下，西湖段空置率僅小幅上升0.1個百分點至1.0%。文德段空置率為5.4%，本季去化有印刷業承租「瑞典科技中心」約190坪及香港商阿爾伊於「世紀國寶」承租約120坪。舊宗段由巴拿馬商帝亞吉歐於「根鼎舊宗大樓」承租約410坪，該區段空置率下降0.3個百分點至15.5%。

本季西湖段租金成長0.9%，至每月每坪約1,440元，文德段及舊宗段租金則持穩，維持在每月每坪約1,000元及940元。售價方面，本季億元以上大型交易為文德段華南金資產以3.3億元購入「牛津大樓」，各段售價行情亦呈持穩走勢，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。

西湖段新供給宏匯瑞光廣場預計2020年第二季取得使照，吸引大面積需求之企業進駐，預期將帶動西湖段租金上揚。文德段穩定去化，租金走勢持穩。舊宗段於今年將有約12,700坪新供給，預期短期內空置增加。

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	1.0%	1,440	29,500
文德段	5.4%	1,000	0
舊宗段	15.5%	940	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，企業除考量於內湖科技園區設點外，亦將觸角延伸至南港，未來將形成另一辦公新興區。