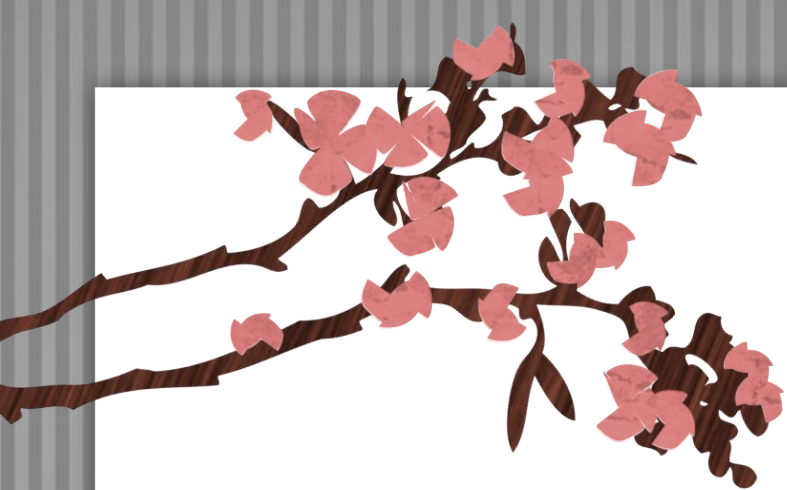




不動產估價月刊
111 年 5 月

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：郭國任

主 任 委 員：遲維新

副主任委員：黃小娟、張慧珍、汪也乃
謝典璟、許高銓、鄭惟元

執 行 秘 書：林艾雯、林洛希

出刊日期：111 年 5 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	09
三、 過去一年五大銀行平均基準利率	09
四、 稅務專用之消費者物價指數	10
五、 租金指數(消費者物價房租類指數)	11
六、 住宅價格指數	11
七、 房價綜合趨勢分數(分)	12
八、 房價所得比(倍)	13
 貳、 總體經濟資訊	 14
一、 國內外經濟情勢分析	14
二、 景氣指標	16
三、 採購經理人指數	18
四、 消費者信心指數	20
 參、 不動產技術公報	 21
 肆、 相關法規及法令	 50
 伍、 不動產相關新聞	 64

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 110 年 10 月 21 日經內政部台內地字第 1100052540 號函准予備查，修正版的基準日期為 110 年 7 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 110 年 7 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 111 年 4 月 616 期

表 5 - 1 營造工程物價指數

基期：民國 110 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	52.64%	55.50%
民國 89 年	76.69	78.80	52.39%	55.08%
民國 90 年	75.92	77.46	51.87%	54.15%
民國 91 年	77.52	78.47	52.96%	54.85%
民國 92 年	81.14	81.60	55.43%	57.04%
民國 93 年	92.60	93.35	63.26%	65.25%
民國 94 年	93.24	93.95	63.70%	65.67%
民國 95 年	100.00	100.00	68.32%	69.90%
民國 96 年				
1 月	103.62	103.88	70.79%	72.61%
2 月	104.53	104.90	71.41%	73.33%
3 月	106.08	106.72	72.47%	74.60%
4 月	107.69	108.38	73.57%	75.76%
5 月	108.45	109.29	74.09%	76.39%
6 月	109.44	110.12	74.76%	76.97%
7 月	109.57	110.03	74.85%	76.91%

8 月	109.83	110.11	75.03%	76.97%
9 月	110.56	110.64	75.53%	77.34%
10 月	111.94	112.06	76.47%	78.33%
11 月	112.23	112.37	76.67%	78.55%
12 月	114.10	114.08	77.95%	79.74%
民國 97 年				
1 月	116.52	116.51	79.60%	81.44%
2 月	119.08	119.12	81.35%	83.27%
3 月	123.57	122.54	84.42%	85.66%
4 月	126.64	125.27	86.51%	87.56%
5 月	128.94	127.47	88.09%	89.10%
6 月	132.17	130.36	90.29%	91.12%
7 月	132.34	130.33	90.41%	91.10%
8 月	130.63	127.88	89.24%	89.39%
9 月	126.30	123.04	86.28%	86.01%
10 月	122.15	118.52	83.45%	82.85%
11 月	117.23	113.17	80.09%	79.11%
12 月	115.42	111.29	78.85%	77.79%
民國 98 年				
1 月	114.63	110.53	78.31%	77.26%
2 月	114.53	110.57	78.24%	77.29%
3 月	112.82	108.94	77.07%	76.15%
4 月	112.50	108.86	76.85%	76.09%
5 月	112.35	108.91	76.75%	76.13%
6 月	112.35	108.92	76.75%	76.14%
7 月	112.72	109.35	77.01%	76.44%
8 月	113.40	110.10	77.47%	76.96%
9 月	113.98	110.81	77.87%	77.46%
10 月	113.19	110.03	77.33%	76.91%
11 月	112.98	109.70	77.18%	76.68%
12 月	113.48	109.97	77.52%	76.87%
民國 99 年				
1 月	114.66	111.26	78.33%	77.77%
2 月	115.13	111.71	78.65%	78.09%

3 月	116.40	112.80	79.52%	78.85%
4 月	118.91	115.57	81.23%	80.78%
5 月	118.56	115.40	80.99%	80.67%
6 月	116.84	113.47	79.82%	79.32%
7 月	116.46	113.06	79.56%	79.03%
8 月	116.76	113.49	79.76%	79.33%
9 月	116.91	113.82	79.87%	79.56%
10 月	116.72	113.79	79.74%	79.54%
11 月	117.10	114.33	80.00%	79.92%
12 月	117.84	115.20	80.50%	80.53%
民國 100 年				
1 月	119.29	116.83	81.49%	81.67%
2 月	119.77	117.33	81.82%	82.01%
3 月	120.88	118.63	82.58%	82.92%
4 月	120.66	118.44	82.43%	82.79%
5 月	120.8	118.42	82.52%	82.78%
6 月	120.91	118.3	82.60%	82.69%
7 月	120.86	118.31	82.57%	82.70%
8 月	121.15	118.76	82.76%	83.01%
9 月	121.38	118.96	82.92%	83.15%
10 月	121.51	119.01	83.01%	83.19%
11 月	120.71	118.09	82.46%	82.55%
12 月	121.04	118.49	82.69%	82.83%
民國 101 年				
1 月	121.35	118.77	82.90%	83.02%
2 月	121.57	119.05	83.05%	83.22%
3 月	121.95	119.4	83.31%	83.46%
4 月	123.15	120.11	84.13%	83.96%
5 月	123.52	120.26	84.38%	84.06%
6 月	122.75	119.42	83.86%	83.48%
7 月	122.07	118.7	83.39%	82.97%
8 月	121.87	118.54	83.26%	82.86%
9 月	120.98	117.69	82.65%	82.27%
10 月	120.28	117.07	82.17%	81.83%

11 月	120.7	117.51	82.46%	82.14%
12 月	120.85	117.62	82.56%	82.22%
民國 102 年				
1 月	121.46	118.31	82.98%	82.70%
2 月	121.78	118.6	83.19%	82.90%
3 月	121.97	118.73	83.32%	82.99%
4 月	121.39	118.13	82.93%	82.57%
5 月	120.91	117.65	82.60%	82.24%
6 月	120.59	117.21	82.38%	81.93%
7 月	120.64	117.27	82.42%	81.97%
8 月	120.85	117.5	82.56%	82.13%
9 月	121.4	118.03	82.93%	82.50%
10 月	121.39	117.98	82.93%	82.47%
11 月	121.69	118.3	83.13%	82.69%
12 月	121.97	118.55	83.32%	82.87%
民國 103 年				
1 月	122.42	118.9	83.63%	83.11%
2 月	122.51	118.89	83.69%	83.10%
3 月	122.55	118.94	83.72%	83.14%
4 月	123.31	119.71	84.24%	83.68%
5 月	123.62	120.02	84.45%	83.89%
6 月	124.18	120.54	84.83%	84.26%
7 月	124.47	120.84	85.03%	84.47%
8 月	124.61	120.93	85.13%	84.53%
9 月	124.44	120.63	85.01%	84.32%
10 月	123.85	119.96	84.61%	83.85%
11 月	123.53	119.6	84.39%	83.60%
12 月	123.21	119.27	84.17%	83.37%
民國 104 年				
1 月	122.75	118.82	83.86%	83.06%
2 月	122.04	118.13	83.37%	82.57%
3 月	121.69	117.78	83.13%	82.33%
4 月	121.43	117.59	82.96%	82.20%
5 月	120.85	116.93	82.56%	81.73%

6 月	120.71	116.73	82.46%	81.60%
7 月	119.87	115.76	81.89%	80.92%
8 月	119.16	115	81.40%	80.39%
9 月	118.89	114.72	81.22%	80.19%
10 月	118.03	113.73	80.63%	79.50%
11 月	117.86	113.6	80.52%	79.41%
12 月	117.53	113.34	80.29%	79.23%
民國 105 年				
1 月	117.32	113.21	80.15%	79.13%
2 月	117.06	112.95	79.97%	78.95%
3 月	117.2	113.17	80.07%	79.11%
4 月	118.52	114.79	80.97%	80.24%
5 月	119.3	115.8	81.50%	80.95%
6 月	118.47	114.86	80.93%	80.29%
7 月	118.08	114.44	80.67%	79.99%
8 月	118.01	114.4	80.62%	79.97%
9 月	117.73	114.11	80.43%	79.76%
10 月	117.44	113.78	80.23%	79.53%
11 月	118.18	114.72	80.74%	80.19%
12 月	119.29	115.9	81.49%	81.01%
民國 106 年				
1 月	120.03	116.71	82.00%	81.58%
2 月	120.39	116.8	82.24%	81.64%
3 月	120.67	117.41	82.44%	82.07%
4 月	120.28	116.95	82.17%	81.75%
5 月	119.55	116.09	81.67%	81.15%
6 月	119.66	116.25	81.75%	81.26%
7 月	119.99	116.6	81.97%	81.50%
8 月	121.25	118.08	82.83%	82.54%
9 月	122.1	119.02	83.41%	83.20%
10 月	121.98	118.84	83.33%	83.07%
11 月	122.36	119.23	83.59%	83.34%
12 月	122.62	119.59	83.77%	83.59%
民國 107 年				

1 月	123.29	120.32	84.23%	84.10%
2 月	123.01	120.00	84.03%	83.88%
3 月	123.69	120.74	84.50%	84.40%
4 月	123.89	120.96	84.64%	84.55%
5 月	124.24	121.31	84.87%	84.80%
6 月	124.69	121.66	85.18%	85.04%
7 月	125.43	122.34	85.69%	85.52%
8 月	125.72	122.62	85.89%	85.71%
9 月	126.19	122.99	86.21%	85.97%
10 月	126.64	123.36	86.51%	86.23%
11 月	126.37	122.96	86.33%	85.95%
12 月	126.07	122.52	86.13%	85.64%
民國 108 年				
1 月	126.21	122.48	86.22%	85.61%
2 月	127.26	123.54	86.94%	86.36%
3 月	127.94	124.13	87.40%	86.77%
4 月	128.04	124.11	87.47%	86.75%
5 月	127.78	123.79	87.29%	86.53%
6 月	127.97	123.98	87.42%	86.66%
7 月	127.96	123.94	87.42%	86.63%
8 月	128.17	124.17	87.56%	86.80%
9 月	127.89	123.83	87.37%	86.56%
10 月	127.37	123.27	87.03%	86.19%
11 月	127.63	123.51	87.19%	86.33%
12 月	128.22	124.07	87.59%	86.73%
民國 109 年				
1 月	128.63	124.42	87.87%	86.97%
2 月	128.49	124.13	87.78%	86.77%
3 月	128.80	124.32	87.99%	86.90%
4 月	128.21	123.68	87.59%	86.45%
5 月	128.30	123.86	87.65%	86.58%
6 月	128.70	124.30	87.92%	86.89%
7 月	128.73	124.31	87.94%	86.89%
8 月	129.24	124.85	88.29%	87.27%

9 月	130.17	125.86	88.93%	87.98%
10 月	130.53	126.30	89.17%	88.28%
11 月	131.21	127.03	89.64%	88.79%
12 月	133.28	129.26	91.05%	90.35%
民國 110 年				
1 月	136.37	132.52	93.16%	92.63%
2 月	136.42	132.58	93.20%	92.67%
3 月	137.90	134.10	94.21%	93.74%
4 月	139.87	136.08	95.55%	95.12%
5 月	143.12	139.48	97.77%	97.50%
6 月	145.47	142.06	99.39%	99.30%
7 月	146.38	143.06	100.00%	100.00%
8 月	146.78	143.51	100.27%	100.31%
9 月	147.12	143.91	100.51%	100.59%
10 月	147.97	144.78	101.09%	101.20%
11 月	148.51	145.26	101.46%	101.54%
12 月	148.37	144.91	101.36%	101.29%
民國 111 年				
1 月	148.96	145.38	101.76%	101.62%
2 月	150.11	146.57	102.55%	102.45%
3 月 r	153.58	150.14	104.92%	104.95%
4 月	156.39	152.93	106.84%	106.90%

說明：由於受查者延誤或更正報價，最近 3 個月資料均可能修正。

二、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：111 年 4 月 15 日												
單位：年息百分比率												
一、「五大銀行平均存款利率」												
一個月期：0.6												
三個月期：0.65												
六個月期：0.777												
九個月期：0.89												
一年期：1.039												
二年期：1.053												
三年期：1.064												
二、「五大銀行平均基準利率」：2.498												
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	
年/月	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率
11005	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11006	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11007	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11008	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11009	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11010	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442
11011	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442
11012	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442
11101	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442
11102	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442
11103	1.035	2.366	1.035	2.440	1.035	2.340	1.045	2.480	1.045	2.583	1.039	2.442
11104	1.035	2.366	1.035	2.440	1.035	2.590	1.045	2.500	1.045	2.596	1.039	2.498

四、稅務專用之消費者物價指數

民國 111 年 4 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·111 年 4 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
48	1041.2	1033.2	1017.5	1018.4	1017.5	1001.3	970.5	920.4	892.8	907.2	933.3	934.9	971.4
49	926.0	905.7	874.6	835.1	839.0	815.4	809.2	775.3	765.3	772.5	771.3	785.5	819.7
50	783.8	769.1	769.1	763.6	763.1	763.1	766.4	757.2	746.1	740.9	747.1	754.0	759.9
51	759.3	750.8	753.4	750.3	740.4	744.5	756.1	748.7	730.8	717.6	727.4	732.8	742.5
52	725.9	725.4	723.9	719.1	725.4	731.8	740.9	739.4	717.1	717.6	726.4	728.3	726.9
53	727.4	726.4	728.8	733.3	730.8	736.9	742.5	734.3	723.9	713.3	714.3	723.9	727.9
54	733.3	735.9	738.4	735.9	731.8	728.3	727.4	723.4	719.5	725.4	723.9	719.5	728.3
55	721.5	731.8	732.8	727.9	726.4	709.5	708.6	712.4	697.5	693.0	702.6	707.7	714.3
56	702.6	689.4	701.6	703.0	700.3	694.8	685.9	687.2	680.3	683.7	684.6	678.1	690.8
57	674.7	679.8	677.7	650.1	646.6	635.1	624.7	609.1	618.2	614.3	626.2	639.3	640.4
58	634.0	625.8	628.0	625.1	632.1	626.5	614.0	601.9	602.2	552.3	577.3	604.3	609.4
59	611.2	601.2	597.5	594.6	597.5	602.2	592.6	575.7	561.2	569.9	577.0	582.6	588.4
60	572.0	574.5	577.3	578.5	577.9	577.9	577.6	567.8	568.1	564.2	566.0	567.2	572.3
61	575.7	563.6	564.8	564.2	561.5	555.7	550.8	532.2	533.6	555.1	562.4	552.8	555.7
62	567.5	559.5	561.2	553.1	546.1	540.3	525.5	514.1	493.3	457.3	448.3	445.7	513.6
63	406.0	352.4	347.6	350.0	352.9	354.1	349.4	345.6	334.8	335.4	330.7	332.6	348.4
64	335.8	335.3	338.2	336.0	335.8	328.3	328.3	327.1	327.5	323.4	326.0	331.9	331.1
65	326.2	325.1	322.5	321.7	323.4	324.7	323.3	321.0	321.3	323.0	323.8	320.3	323.0
66	316.1	311.1	312.3	309.9	308.6	299.2	298.9	286.2	290.3	293.5	298.5	300.0	301.8
67	294.9	292.7	292.4	287.1	287.2	287.5	288.3	283.1	278.9	276.6	277.5	278.7	285.3
68	277.8	276.5	272.8	267.4	265.2	262.5	260.1	253.6	245.6	246.2	249.8	247.7	259.9
69	238.0	233.4	232.1	231.0	226.7	220.8	219.2	214.3	206.4	202.8	202.5	202.7	218.4
70	194.0	190.7	189.9	189.1	189.9	188.1	187.3	185.5	183.3	184.3	185.6	185.8	187.7
71	184.7	185.2	184.8	184.3	183.2	182.8	182.9	177.5	179.2	180.6	182.1	181.4	182.4
72	181.4	179.6	178.8	178.1	179.3	178.0	180.0	180.1	179.5	179.6	181.1	183.6	179.9
73	183.5	181.7	181.2	180.8	178.7	178.8	179.3	178.6	178.0	178.7	179.8	180.6	179.9
74	180.6	179.1	179.0	179.9	180.5	180.8	180.6	181.4	178.4	178.6	181.1	183.0	180.2
75	181.3	180.8	180.9	180.4	180.2	179.7	180.2	179.2	174.7	175.1	177.6	178.4	179.0
76	178.8	179.2	180.6	180.0	179.9	179.8	177.8	176.3	175.7	177.3	176.8	175.0	178.1
77	177.9	178.6	179.6	179.3	177.4	176.3	176.3	173.8	173.3	172.0	172.9	173.1	175.8
78	173.1	171.6	171.2	169.6	168.4	168.8	169.6	168.2	163.9	162.4	166.7	167.8	168.4
79	166.7	166.9	165.6	164.0	162.3	163.0	161.9	159.2	153.9	157.3	160.4	160.5	161.7
80	158.7	157.8	158.6	157.5	157.0	156.6	155.6	155.2	155.0	153.5	153.0	154.5	156.1
81	153.0	151.6	151.4	149.0	148.5	148.9	150.0	150.7	146.0	146.0	148.4	149.4	149.4
82	147.6	147.1	146.7	145.0	145.5	142.7	145.2	145.8	144.9	144.3	144.0	142.8	145.1
83	143.4	141.6	142.0	140.7	139.4	139.7	139.5	136.2	135.8	137.3	138.6	139.1	139.4
84	136.3	136.9	136.7	134.7	135.0	133.5	134.3	134.0	133.2	133.5	133.0	133.0	134.5
85	133.2	131.9	132.7	131.0	131.2	130.4	132.4	127.5	128.2	128.7	128.8	129.7	130.5
86	130.6	129.3	131.3	130.4	130.2	128.1	128.1	128.3	127.4	129.2	129.5	129.4	129.3
87	128.1	128.9	128.1	127.7	128.1	126.2	127.1	127.7	126.9	125.9	124.6	126.7	127.2
88	127.6	126.2	128.7	127.8	127.4	127.3	128.1	126.2	126.2	125.4	125.8	126.5	126.9
89	126.9	125.1	127.3	126.2	125.4	125.6	126.3	125.9	124.2	124.1	123.0	124.5	125.4
90	124.0	126.4	126.7	125.7	125.7	125.8	126.2	125.3	124.8	122.9	124.4	126.6	125.4
91	126.1	124.6	126.7	125.4	126.0	125.6	125.6	125.7	125.8	125.1	125.1	125.6	125.6
92	124.8	126.5	126.9	125.6	125.6	126.4	126.9	126.4	126.0	125.1	125.7	125.7	126.0
93	124.8	125.7	125.8	124.4	124.5	124.2	122.8	123.3	122.6	122.2	123.8	123.7	124.0
94	124.1	123.3	123.0	122.4	121.7	121.3	119.9	119.0	118.9	119.0	120.8	121.0	121.2
95	120.9	122.1	122.5	120.9	119.8	119.2	119.0	119.7	120.4	120.4	120.5	120.2	120.4
96	120.5	120.0	121.4	120.1	119.8	119.1	119.4	117.8	116.7	114.3	115.0	116.4	118.3
97	117.0	115.6	116.8	115.6	115.5	113.4	112.8	112.5	113.2	111.6	112.8	114.9	114.3
98	115.3	117.1	117.0	116.1	115.6	115.7	115.5	113.5	114.2	113.8	114.6	115.2	115.3
99	115.0	114.4	115.5	114.6	114.8	114.4	114.0	114.0	113.9	113.1	112.9	113.8	114.2
100	113.8	112.9	113.9	113.1	112.9	112.2	112.5	112.5	112.3	111.7	111.8	111.5	112.6
101	111.2	112.7	112.5	111.5	110.9	110.2	109.8	108.8	109.1	109.2	110.0	109.8	110.5
102	109.9	109.4	111.0	110.3	110.1	109.6	109.8	109.6	108.2	108.5	109.3	109.4	109.6
103	109.0	109.5	109.3	108.5	108.4	107.8	107.9	107.4	107.4	107.4	108.4	108.7	108.3
104	110.1	109.7	109.9	109.4	109.2	108.4	108.5	107.9	107.1	107.0	107.8	108.6	108.6
105	109.2	107.1	107.8	107.4	107.8	107.5	107.2	107.3	106.8	105.2	105.7	106.8	107.1
106	106.8	107.2	107.6	107.3	107.2	106.4	106.4	106.2	106.2	105.6	105.3	105.5	106.5
107	105.9	104.9	105.9	105.2	105.4	104.9	104.6	104.6	104.5	104.4	105.0	105.6	105.1
108	105.7	104.6	105.3	104.5	104.4	104.0	104.2	104.2	104.0	104.0	104.4	104.4	104.5
109	103.7	104.9	105.3	105.5	105.7	104.8	104.7	104.5	104.6	104.3	104.3	104.3	104.7
110	103.9	103.4	104.1	103.4	103.1	102.9	102.7	102.1	102.0	101.7	101.4	101.6	102.7
111	101.1	101.1	100.8	100.0									100.7

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%
110 年 5 月	104.34	110 年 9 月	104.60	111 年 1 月	105.11
110 年 6 月	104.28	110 年 10 月	104.77	111 年 2 月	105.26
110 年 7 月	104.28	110 年 11 月	104.94	111 年 3 月	105.44
110 年 8 月	104.50	110 年 12 月	105.01	111 年 4 月	105.70

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
110Q1	110.61	108.03	105.55	111.42	115.13	119.73	110.60
110Q2	112.42	108.89	106.72	113.92	117.62	122.29	111.55
110Q3	114.83	110.90	108.47	116.84	121.01	126.03	114.49
110Q4	117.50	112.69	109.44	120.64	124.28	129.68	118.00

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 105 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	全國	台北市	新北市	桃竹地區	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
110Q4	9.46	12.52	16.29	7.95	10.88	9.00	8.52
110Q3	9.24	12.13	15.86	7.78	10.29	8.29	7.81
110Q2	9.07	12.13	15.79	7.58	9.87	7.92	7.60
110Q1	9.13	12.25	15.54	7.49	10.16	7.78	7.60
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
110Q4	9.65	8.80	8.08	9.05	8.94	7.05	5.62
110Q3	8.90	8.63	8.09	9.05	8.76	7.01	5.50
110Q2	8.71	8.26	7.94	8.56	8.65	6.95	5.58
110Q1	8.76	7.87	7.79	8.48	8.67	6.89	5.27
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
110Q4	6.47	8.15	8.60	8.34	5.92	7.87	5.99
110Q3	5.98	7.67	8.48	8.20	5.77	7.72	5.82
110Q2	5.77	7.95	8.50	8.33	5.70	7.42	5.68
110Q1	5.76	8.00	8.39	9.28	5.72	7.17	5.69

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

111 年 3 月報

發佈日期：中華民國 111 年 5 月 2 日

資料來源：經濟部研究發展委員會

(一) 當前經濟情勢概要

1、國際經濟

隨疫苗施打逐漸普及，國際景氣持續復甦，惟受新型變種病毒擴散、俄烏軍事衝突干擾，成長動能減弱，根據 IHS Markit 今(2022)年 4 月最新預測，今年全球經濟成長 3.15%，低於去(2021)年 5.79%，明(2023)年預估為 3.28%。

國際貨幣基金(IMF)今年 4 月 19 日發布「世界經濟展望」報告指出，俄烏衝突造成的經濟損失將導致今年全球經濟成長顯著放緩並加劇通膨。IMF 下調今年全球經濟成長率至 3.6%，低於去年成長 6.1%，也較前次(今年 1 月)預測減少 0.8 個百分點，明年持續成長 3.6%。世界貿易量隨經濟成長趨緩，預測今年成長率由去年 10.1%大幅下降至 5.0%，較前次預測下修 1 個百分點。戰爭引發大宗商品價格上漲，通膨持續時間將長於先前預期，預測今年先進經濟體通膨率為 5.7%，新興及開發中經濟體通膨為 8.7%。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括全球疫情變化、美國與中國大陸貿易及科技爭端後續發展、俄烏開戰情勢發展、國際原油及大宗商品價格上揚，通膨升溫、全球公共債務風險升高加深金融脆弱性、地緣政治風險，以及氣候變遷等，皆影響國際經濟前景。

2、國內經濟

隨著疫情對全球經濟衝擊漸緩，外需力道穩健擴張，加以國內半導體擴充先進製程、臺商回流及綠能設施持續建置等，延續投資動能，另基本工資與軍公教薪資調升，以及企業獲利亮麗，提供加薪有利條件，國內消費持續回溫。行政院主計總處預測 111 年經濟成長 4.42%。俄烏戰爭引發國際原物料價格上漲，帶來較大的通膨壓力，為經濟成長帶來不確定性。

經濟指標方面，今年 3 月工業生產增加 2.15%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加 12.9%、4.8%及 6.8%；外銷訂單金額 626.9 億美元，增加 16.8%；出口值 435.0 億美元，增加 21.3%，進口值 388.5 億美元，增加 20.3%，貿易出超 46.6 億美元；躉售物價指數(WPI)上漲 13.89%，消費者物價指數(CPI)上漲 3.27%；失業率 3.66%。

今年 3 月景氣對策信號綜合判斷分數為 31 分，較上月減少 3 分，燈號轉呈綠燈；

領先指標下跌，同時指標經回溯修正後呈連續 4 個月下跌，顯示國內景氣擴張力道趨緩，須密切關注後續發展。

3、中國大陸經濟

中國大陸今(2022)年第 1 季國內生產總值(GDP)為 27 兆 178 億人民幣，經濟成長率為 4.8%。IHS Markit 今年 4 月預估今年中國大陸經濟成長率為 5.10%。

今年 1-3 月固定資產投資(不含農戶)金額為 10 兆 4,872 億人民幣，較上年同期增加 9.3%；規模以上工業生產增加 6.5%；對外貿易方面，出口及進口分別增加 15.8%及 9.6%；今年 3 月居民消費價格指數上漲 1.5%；貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 4.7%及 9.7%。

中國大陸主席習近平於今年 4 月 21 日博鰲亞洲論壇上發表《攜手迎接挑戰，合作開創未來》演講，表示將堅持建設開放型經濟，維護全球供應鏈穩定；加強防疫措施，完善全球公共衛生治理；與各國共同應對恐怖主義及氣候變遷問題；藉由區域全面經濟夥伴協議(RCEP)積極推動亞洲合作及發展。

4、兩岸經貿

今年 3 月我對中國大陸(含香港)出口額為 180.3 億美元，增加 13.4%；進口額為 79.4 億美元，增加 15.3%；貿易出超為 100.9 億美元，增加 11.8%。同期間，我對中國大陸投資件數為 24 件，金額為 3.8 億美元；陸資來臺投資件數為 4 件，金額為 69.7 萬美元。

二、景氣指標

發佈日期：中華民國 111 年 4 月 27 日

資料來源：國家發展委員會

111 年 3 月景氣對策信號綜合判斷分數為 31 分，較上月減少 3 分，燈號轉呈綠燈；領先指標續呈下跌，同時指標經回溯修正後呈連續 4 個月下跌，顯示景氣擴張力道趨緩，須密切關注後續發展。

受到俄烏戰爭影響，全球經貿成長步調放緩，影響股市及企業信心，加以部份廠商進行庫存調整、歲修等因素，3 月份股價指數、製造業營業氣候測驗點均下滑，工業生產指數年增率亦下降，致 3 月景氣對策信號綜合判斷分數下滑。惟受惠 5G 通訊、高效能運算等新興科技應用需求續強，且整體外需動能持續，3 月出口保持強勁成長；內需部分，雖國內受新冠疫情影響，惟隨國內疫苗覆蓋率持續提高，加以國內經濟活動如常，批發、零售及餐飲業營業額仍較去年同期擴增。

展望未來，出口方面，科技創新應用持續擴展，有助提升終端需求動能；投資方面，國內半導體、綠能投資持續擴增，加以投資台灣三大方案延續推動，均有助推升國內投資動能；惟俄烏軍事衝突未歇，加劇全球通膨壓力，恐抑制全球經貿成長力道，且供應鏈瓶頸問題未解，新冠疫情仍存，主要國家貨幣政策正常化進程，均增添未來不確定性，後續發展仍須密切關注，並妥為因應。

(一) 景氣對策信號

111 年 3 月為 31 分，較上月減少 3 分，燈號由黃紅燈轉呈綠燈。9 項構成項目中，機械及電機設備進口值由黃紅燈轉呈紅燈，分數增加 1 分，股價指數、製造業營業氣候測驗點均由黃紅燈轉呈綠燈，分數各減少 1 分，工業生產指數由黃紅燈轉呈黃藍燈，分數減少 2 分；其餘 5 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 11.4%減至 11.1%，燈號續呈黃紅燈。
- 股價指數變動率：由上月 12.3%減至 8.2%，燈號由黃紅燈轉呈綠燈。
- 工業生產指數變動率：由上月下修值 7.0%減至 1.7%，燈號由黃紅燈轉呈黃藍燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月-0.42%減至-0.71%，燈號續呈藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 36.2%減至 20.9%，燈號續呈紅燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 14.6%增至 22.7%，燈號由黃紅燈轉呈紅燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 4.0%減至 3.7%，燈號續呈綠燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 8.4%增至 9.4%，燈號續呈紅燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月 101.4 點減至 99.2 點，燈號由黃紅燈轉呈綠燈。

(二) 景氣指標

1、領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 100.25，較上月下降 0.40%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，僅建築物開工樓地板面積較上月上升；其餘 6 項較上月下滑，分別為：外銷訂單動向指數、實質半導體設備進口值、製造業營業氣候測驗點、實質貨幣總計數 M1B、股價指數、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 101.31，較上月下降 0.38%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，3 項較上月上升，包括批發、零售及餐飲業營業額、非農業部門就業人數、實質機械及電機設備進口值；其餘 4 項較上月下滑，分別為：實質海關出口值、電力（企業）總用電量、工業生產指數、製造業銷售量指數。

3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 103.35，較上月上升 0.10%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，3 項較上月上升，包括失業率、製造業存貨價值、金融業隔夜拆款利率；其餘 2 項較上月下滑，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。

三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 111 年 5 月 3 日

資料來源：國家發展委員會

中華經濟研究院提供

一、臺灣製造業採購經理人指數 (Taiwan Manufacturing PMI)

2022 年 4 月經季節調整後之台灣製造業採購經理人指數(PMI) 已連續 22 個月呈現擴張，惟指數續跌 1.5 個百分點至 56.3%，新增訂單轉為緊縮以及生產指數的擴張速度大幅趨緩是本月台灣製造業 PMI 擴張速度趨緩之主因。

- 五項組成指標中，新增訂單轉為緊縮，生產、人力僱用與存貨擴張，供應商交貨時間上升。
- 經季調後之新增訂單指數自 2020 年 7 月以來首次呈現緊縮，指數續跌 4.7 個百分點至 47.7%。
- 經季調後之生產指數雖持續擴張，惟指數續跌 5.0 個百分點至 50.2%。
- 雖然台灣製造業者仍樂觀看待未來景氣，惟部分經理人憂心地緣政治因素正推升原物料價格致使成本攀升，以及中國大陸封控政策對供給與需求同步造成衝擊，未來六個月展望指數重跌 8.0 個百分點至 52.9%，為 2020 年 8 月以來最慢擴張速度。
- 六大產業全數回報 PMI 擴張，依擴張速度排序為化學暨生技醫療產業 (62.1%)、基礎原物料產業 (61.6%)、食品暨紡織產業 (59.6%)、電子暨光學產業 (59.1%)、電力暨機械設備產業 (58.1%) 與交通工具產業 (56.2%)。
- 六大產業中，三大產業回報未來六個月展望擴張，依指數擴張速度排序為化學暨生技醫療產業 (57.7%)、基礎原物料產業 (56.8%) 與電子暨光學產業 (52.5%)。三大產業則回報未來展望為緊縮，依指數緊縮速度排序為食品暨紡織產業 (46.3%)、交通工具產業 (47.6%) 與電力暨機械設備產業 (48.8%)。

以下節錄本月製造業值得關注之產業資訊 (未經季節調整)：

1. 電子暨光學產業

未經季調之電子暨光學產業 PMI 指數已連續 23 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數回跌 3.7 個百分點至 59.1%。

- 五項組成指標中，新增訂單、生產、人力僱用與存貨擴張，供應商交貨時間上升。
- 新增訂單指數已連續 22 個月呈現擴張，是自 2012 年 7 月創編以來最長擴張期，然而，進入傳統旺季的第二季，新增訂單指數卻重跌 10.1 個百分點至 52.5%。
- 未來六個月展望指數雖已連續 21 個月擴張，惟指數大跌 9.3 個百分點至 52.5%。

2. 食品暨紡織產業

未經季調之食品暨紡織產業 PMI 指數已連續 2 個月呈現擴張，惟指數大跌 6.6 個百分點至 59.6%。

- 五項組成指標中，新增訂單、生產、人力僱用與存貨擴張，供應商交貨時間上升。
- 新增訂單與生產指數雖已連續 2 個月擴張，惟二指數分別回跌 19.3 與 11.9 個百分點至 51.9% 與 59.3%。
- 未來六個月展望指數在 3 月大跌 9.4 個百分點後，本月再重跌 13.3 個百分點轉為緊縮，指數為 46.3%，是自 2020 年 6 月以來首次呈現緊縮。

二、 臺灣非製造業採購經理人指數 (Taiwan Non-Manufacturing NMI)

2022 年 4 月末季調之台灣非製造業經理人指數 (NMI) 已連續 10 個月擴張，惟指數微跌 0.7 個百分點至 55.1%。

- 四項組成指標中，商業活動、新增訂單與人力僱用擴張，供應商交貨時間上升。
- 未經季節調整之商業活動指數微幅攀升 0.1 個百分點至 54.9%，連續第 2 個月呈現擴張。
- 新增訂單(新增簽約客戶或業務)指數亦連續第 2 個月擴張，惟指數回跌 3.9 個百分點至 52.8%。
- 非製造業之採購價格(營業成本)指數已連續第 17 個月維持在 60.0%以上上升(高於 50.0%) 速度，且指數再攀升 2.5 個百分點至 76.1%，再創 2014 年 8 月創編以來最快上升速度。
- 未來六個月展望指數中斷連續 9 個月擴張轉為緊縮，本月指數大跌 10.2 個百分點至 45.7%。
- 八大產業中，七大產業 NMI 呈現擴張，依擴張速度排序為教育暨專業科學業 (60.2%)、零售業 (60.0%)、資訊暨通訊傳播業 (57.9%)、批發業 (55.3%)、營造暨不動產業 (55.2%)、運輸倉儲業 (54.0%) 與金融保險業 (52.7%)。住宿餐飲業 (37.5%) 則轉為回報 NMI 緊縮。
- 八大產業中，四大產業回報未來六個月展望呈現緊縮，各產業依指數緊縮速度排序為住宿餐飲業 (27.8%)、營造暨不動產業 (39.7%)、金融保險業 (40.5%) 與批發業 (44.9%)。三大產業則回報未來六個月展望呈現擴張，各產業依指數擴張速度排序為資訊暨通訊傳播業 (60.5%)、運輸倉儲業 (55.4%) 與教育暨專業科學業 (53.1%)。僅零售業回報未來六個月展望為持平 (50.0%)。

四、消費者信心指數

發布時間：111 年 4 月 27 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

國立中央大學台灣經濟發展研究中心調查的——一年四月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 71.77 點，與上個月比較下降 0.47 點(111/3：72.24)。

本次調查六項分項指標，三項指標上升(物價水準、家庭經濟狀況、就業機會)，三項指標下降(國內經濟景氣、投資股市時機、購買耐久財)。上升幅度最多的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查結果為 68.75 點，與上個月調查結果相較上升 2 點(111/3：66.75)。上升幅度第二的指標是「未來半年國內物價水準」，本次調查結果為 31.8 點，較上個月

調查結果上升 1.25 點(111/3：30.55)。上升幅度最少的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 79.15 點，與上月的調查結果相較上升 0.8 點(111/3：78.35)。下降幅度最多的指標為「未來半年投資股票時機」，本月調查為 41.6 點，較上個月調查結果下降 4.3 點(111/3：45.9)。下降幅度第二的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 122.4 點，較上個月下降 3.4 點(111/2：125.8)。下降幅度最少的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 89.4 點，與上個月調查結果相較下降 0.1 點(111/3：89.5)。

從絕對水準來看，五項指標皆偏向悲觀，僅有「未來半年購買耐久性財貨時機」偏向樂觀。

「購買房地產時機」指標部分，本月調查結果為 116.35 點，與上月的調查結果相較下降 3 點(111/3：119.35)。「目前健康狀況」指標部分，本月調查結果為 102.9 點，較上月的調查結果下降 1.6 點(111/3：104.5)。「預期健康狀況」指標部分，本月調查結果為 91.2 點，與上個月的調查結果相較下降 0.55 點(111/3：91.75)。

——一年四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，輔仁大學 AI 人工智慧發展中心、健康力股份有限公司與台灣房屋集團調查協辦，調查期間為 111 年 4 月 18 日至 21 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2776 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 110 年 10 月 21 日台內地字第 1100052540 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
- 110.04.13、110.06.11、110.07.28 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110.08.12、110.08.13 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110.08.31 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110.10.21 內政部台內地字第 1100052540 號函復予以備查
- 110.11.01 本會發布

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、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K G / 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K G / 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 20,000~55,000 元。鋼骨廠房以鋼筋混凝土造為基準進行加價調整；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 13,000 元以內。
- 9、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。
- 10、本公報所稱建物主體結構係指地面層以上之築物結構。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。
- 11、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。
- 12、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，得敘說明理由，酌予調整。
- 13、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委託者提

供之相關資料，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) 基地臨路條件影響施工動線。
- (6) 基地鄰房影響施工作業。
- (7) 施作特殊地質改善工程。
- (8) 特殊之庭園景觀、造景及開放空間之綠美化工程費用。
- (9) 採逆打工法進行施工。
- (10) 新增其他特殊設備。

- 14、本標準表單價之物價基準為民國 110 年 7 月，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。
- 15、本標準表所列單價適用於地下室停車位為坡道平面式，如有其他車位形式(例如升降機械、塔式車位等)，則依其設備之型式、數量，按增設之設備費用調整之。
- 16、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。若興建建物總面積量體達到足以降低營造成本，則營造施工費單價得就本公報所訂基準敘明理由酌予調降。
- 17、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。
- 18、本表於營造工程物價指數上漲或下跌達 15%時，進行修正公告之。
- 19、考量估價目的及用途，在本公報施行前已出具不動產估價報告書者，為維持資產價格的穩定性，不動產估價師得於本次修訂實施後三年內，因案選擇採用本公報修正施行前之規定辦理或依本標準表進行調整，但應於估價報告書中敘明。
- 20、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
- 110.04.13、110.06.11、110.07.28 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110.08.12、110.08.13 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110.08.31 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110.10.21 內政部台內地字第 1100052540 號函復予以備查
- 110.11.01 本會發布

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
- 110.04.13、110.06.11、110.07.28 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110.08.12、110.08.13 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110.08.31 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110.10.21 內政部台內地字第 1100052540 號函復予以備查
- 110.11.01 本會發布

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	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

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	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
- 110.04.13、110.06.11.、110.07.28 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110.08.12、110.08.13 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110.08.31 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110.10.21 內政部台內地字第 1100052540 號函復予以備查
- 110.11.01 本會發布

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)	8~10
鋼骨造 (SC)	8~10
鋼筋混凝土造 (RC)	4~5
加強磚造	0
磚造	0
金屬造	8~10
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、本公報建物殘餘價格率經本會理事監會通過後公布實施，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
- 110.04.13、110.06.11.、110.07.28 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110.08.12、110.08.13 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110.08.31 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110.10.21 內政部台內地字第 1100052540 號函復予以備查
- 110.11.01 本會發布

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	8%~20%
超過 1 年~2 年(含)以下	10%~22%
超過 2 年~3 年(含)以下	12%~24%
超過 3 年~4 年(含)以下	14%~25%
超過 4 年~5 年(含)以下	15%~26%
超過 5 年	16%~27%以上

- 2、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。
- 3、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。
- 4、本公報利潤率表經本會理事監會通過後公布實施，修正時亦同。

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	樓層別	鋼筋混凝土造															
		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以上未達1,800,000		1,800,000以上未達2,100,000		2,100,000以上	
1~3F / B0	無電梯	78,000	~ 89,300	86,800	~ 103,000	101,000	~ 125,000	119,000	~ 150,000	141,000	~ 181,000	169,000	~ 219,000	198,000	~ 244,000	229,000	~ 275,000
4~5F / B0	無電梯	82,600	~ 92,300	91,300	~ 106,000	105,000	~ 128,000	123,000	~ 153,000	145,000	~ 184,000	173,000	~ 221,000	201,000	~ 246,000	232,000	~ 277,000
6~8F / B1	有電梯	100,000	~ 112,000	109,000	~ 125,000	122,000	~ 147,000	140,000	~ 172,000	162,000	~ 202,000	189,000	~ 239,000	218,000	~ 264,000	248,000	~ 295,000
9~10F / B1	有電梯	104,000	~ 115,000	113,000	~ 128,000	126,000	~ 149,000	144,000	~ 174,000	166,000	~ 204,000	193,000	~ 241,000	221,000	~ 265,000	252,000	~ 296,000
11~13F / B2	有電梯	114,000	~ 126,000	123,000	~ 140,000	136,000	~ 161,000	154,000	~ 185,000	175,000	~ 215,000	202,000	~ 252,000	230,000	~ 276,000	260,000	~ 306,000
14~15F / B2	有電梯	118,000	~ 129,000	127,000	~ 142,000	140,000	~ 163,000	157,000	~ 187,000	179,000	~ 217,000	205,000	~ 253,000	233,000	~ 277,000	263,000	~ 307,000
16~18F / B3	有電梯	131,000	~ 144,000	140,000	~ 157,000	153,000	~ 178,000	170,000	~ 202,000	192,000	~ 231,000	218,000	~ 267,000	245,000	~ 291,000	275,000	~ 321,000
19~20F / B3	有電梯	135,000	~ 146,000	143,000	~ 159,000	156,000	~ 180,000	174,000	~ 204,000	195,000	~ 233,000	221,000	~ 268,000	248,000	~ 292,000	278,000	~ 322,000
21~25F / B3	有電梯	137,000	~ 154,000	146,000	~ 167,000	158,000	~ 187,000	176,000	~ 211,000	197,000	~ 240,000	222,000	~ 275,000	249,000	~ 298,000	278,000	~ 328,000
26~30F / B4	有電梯	161,000	~ 177,000	169,000	~ 190,000	181,000	~ 211,000	198,000	~ 234,000	219,000	~ 263,000	245,000	~ 298,000	271,000	~ 321,000	300,000	~ 350,000
31~35F / B4	有電梯					188,000	~ 217,000	205,000	~ 240,000	225,000	~ 269,000	251,000	~ 304,000	277,000	~ 327,000	306,000	~ 355,000
36~40F / B4	有電梯					194,000	~ 224,000	211,000	~ 247,000	231,000	~ 275,000	257,000	~ 310,000	283,000	~ 332,000	311,000	~ 361,000

地區別		台北市					
構造及 用途別	樓層別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	76,400 ~ 86,500	75,100 ~ 85,300	76,400 ~ 86,500	35,300 ~ 65,400		
4~5F / B0	無電梯	81,000 ~ 89,500	79,700 ~ 88,300	81,000 ~ 89,500	- ~ -		
6~8F / B1	有電梯	- ~ -	- ~ -	98,500 ~ 109,000			
9~10F / B1	有電梯	- ~ -	- ~ -	103,000 ~ 112,000			

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	65,000	~ 78,000	67,000	~ 80,000	70,000	~ 90,000	85,000	~ 100,000	95,000	~ 110,000
4~5F / B0	無電梯	69,000	~ 82,000	71,000	~ 84,000	74,000	~ 94,000	89,000	~ 104,000	99,000	~ 114,000
6~8F / B1	有電梯	85,000	~ 98,000	87,000	~ 100,000	90,000	~ 110,000	105,000	~ 120,000	115,000	~ 130,000
9~10F / B1	有電梯	89,000	~ 102,000	91,000	~ 104,000	94,000	~ 114,000	109,000	~ 124,000	119,000	~ 134,000
11~13F / B2	有電梯	99,000	~ 112,000	101,000	~ 114,000	104,000	~ 124,000	119,000	~ 134,000	129,000	~ 144,000
14~15F / B2	有電梯	103,000	~ 116,000	105,000	~ 118,000	108,000	~ 128,000	123,000	~ 138,000	133,000	~ 148,000
16~18F / B3	有電梯	116,000	~ 129,000	118,000	~ 131,000	121,000	~ 141,000	136,000	~ 151,000	146,000	~ 161,000
19~20F / B3	有電梯	120,000	~ 133,000	122,000	~ 135,000	125,000	~ 145,000	140,000	~ 155,000	150,000	~ 165,000
21~25F / B3	有電梯	125,000	~ 138,000	127,000	~ 140,000	130,000	~ 150,000	145,000	~ 160,000	155,000	~ 170,000
26~30F / B4	有電梯	146,000	~ 159,000	148,000	~ 161,000	151,000	~ 171,000	166,000	~ 181,000	176,000	~ 191,000
31~35F / B4	有電梯			155,000	~ 168,000	158,000	~ 178,000	173,000	~ 188,000	183,000	~ 198,000
36~40F / B4	有電梯			162,000	~ 175,000	165,000	~ 185,000	180,000	~ 195,000	190,000	~ 205,000

地區別		新北市					
構造及 用途別	樓層別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	62,800	~ 76,000	60,800	~ 74,000	66,500	~ 85,500
4~5F / B0	無電梯	65,800	~ 79,000	63,800	~ 77,000	70,300	~ 89,300
6~8F / B1	有電梯					85,500	~ 104,500
9~10F / B1	有電梯					89,300	~ 108,300

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	60,500	~ 69,600	66,500	~ 89,200	73,200	~ 90,200	80,500	~ 99,300	88,600	~ 109,000	97,400	~ 120,000
4~5F / B0	無電梯	60,500	~ 69,600	66,500	~ 89,200	73,200	~ 90,200	80,500	~ 99,300	88,600	~ 109,000	97,400	~ 120,000
6~8F / B1	有電梯	61,700	~ 74,400	67,800	~ 94,100	75,800	~ 96,100	83,500	~ 103,000	91,900	~ 113,000	101,000	~ 124,000
9~10F / B1	有電梯	65,400	~ 77,800	73,800	~ 99,000	82,800	~ 102,000	91,100	~ 112,000	100,000	~ 123,000	110,000	~ 136,000
11~13F / B2	有電梯	68,700	~ 82,800	77,700	~ 105,000	87,300	~ 107,000	96,000	~ 118,000	106,000	~ 131,000	116,000	~ 143,000
14~15F / B2	有電梯	73,800	~ 86,100	83,600	~ 109,000	94,100	~ 116,000	104,000	~ 128,000	114,000	~ 140,000	125,000	~ 155,000
16~18F / B3	有電梯			87,400	~ 116,000	98,600	~ 121,000	108,000	~ 133,000	119,000	~ 147,000	131,000	~ 162,000
19~20F / B3	有電梯			93,200	~ 120,000	105,000	~ 129,000	116,000	~ 143,000	128,000	~ 157,000	140,000	~ 172,000
21~25F / B3	有電梯			97,000	~ 130,000	110,000	~ 135,000	121,000	~ 148,000	132,000	~ 163,000	146,000	~ 180,000
26~30F / B4	有電梯					121,000	~ 149,000	133,000	~ 163,000	146,000	~ 181,000	161,000	~ 199,000
31~35F / B4	有電梯					132,000	~ 163,000	146,000	~ 180,000	160,000	~ 198,000	176,000	~ 217,000
36~40F / B4	有電梯					145,000	~ 179,000	160,000	~ 197,000	175,000	~ 217,000	194,000	~ 238,000

地區別		桃園市			
構造及 用途別	樓層別	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	50,000 ~ 68,700	45,900 ~ 64,500	52,000 ~ 66,700	29,100 ~ 62,500
4~5F / B0	無電梯	51,500 ~ 70,700	47,300 ~ 66,400	53,300 ~ 68,400	30,000 ~ 64,400
6~8F / B1	有電梯			78,500 ~ 91,800	
9~10F / B1	有電梯			80,600 ~ 94,100	

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	48,000	59,700 ~ 70,100	65,600 ~ 85,800	72,200 ~ 89,000	79,500 ~ 101,000	87,400 ~ 112,000	96,000 ~ 123,000					
4~5F / B0	無電梯	48,000	60,900 ~ 71,500	66,900 ~ 87,600	73,700 ~ 90,800	81,100 ~ 103,000	89,200 ~ 114,000	98,000 ~ 125,000					
6~8F / B1	有電梯	50,800	65,200 ~ 79,700	71,600 ~ 94,000	79,100 ~ 101,000	87,000 ~ 114,000	95,800 ~ 126,000	103,000 ~ 139,000					
9~10F / B1	有電梯	53,500	70,900 ~ 84,300	78,500 ~ 99,300	86,800 ~ 107,000	95,500 ~ 122,000	104,000 ~ 134,000	114,000 ~ 149,000					
11~13F / B2	有電梯	56,400	72,700 ~ 88,200	80,600 ~ 105,000	89,100 ~ 112,000	98,000 ~ 127,000	107,000 ~ 141,000	118,000 ~ 155,000					
14~15F / B2	有電梯	60,700	78,600 ~ 92,700	87,100 ~ 109,000	96,400 ~ 119,000	107,000 ~ 135,000	116,000 ~ 148,000	127,000 ~ 164,000					
16~18F / B3	有電梯			91,400 ~ 118,000	101,000 ~ 127,000	113,000 ~ 143,500	123,000 ~ 158,000	134,000 ~ 175,000					
19~20F / B3	有電梯			94,800 ~ 119,000	114,000 ~ 129,000	120,000 ~ 146,000	130,000 ~ 162,000	140,000 ~ 178,000					
21~25F / B3	有電梯			99,100 ~ 130,000	121,000 ~ 141,000	127,000 ~ 160,000	136,000 ~ 176,000	147,000 ~ 194,000					
26~30F / B4	有電梯			104,000 ~ 142,000	137,000 ~ 156,000	143,000 ~ 177,000	153,000 ~ 195,000	166,000 ~ 215,000					
31~35F / B4	有電梯				151,000 ~ 171,000	158,000 ~ 195,000	169,000 ~ 214,000	182,000 ~ 236,000					
36~40F / B4	有電梯				166,000 ~ 188,000	173,000 ~ 214,000	186,000 ~ 235,000	200,000 ~ 260,000					

地區別		台中市			
構造及 用途別	樓層別	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	52,700 ~ 67,700	48,700 ~ 64,500	53,300 ~ 67,800	29,800 ~ 61,400
4~5F / B0	無電梯	53,200 ~ 69,200	49,900 ~ 66,000	54,800 ~ 69,700	30,600 ~ 63,200
6~8F / B1	有電梯			78,200 ~ 91,400	
9~10F / B1	有電梯			80,300 ~ 93,800	

附表一-5：台南市營造或施工費標準表

地區別		臺南市													
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	55,500	~ 65,500	61,000	~ 72,100	67,100	~ 82,800	73,900	~ 91,000	81,300	~ 104,000	89,400	~ 115,000	98,300	~ 127,000
4~5F / B0	無電梯	55,500	~ 65,500	61,000	~ 72,100	67,100	~ 82,800	73,900	~ 91,000	81,300	~ 104,000	89,400	~ 115,000	98,300	~ 127,000
6~8F / B1	有電梯	60,500	~ 73,900	66,500	~ 81,500	73,100	~ 93,500	80,400	~ 103,000	88,400	~ 118,000	97,300	~ 130,000	107,000	~ 144,000
9~10F / B1	有電梯	66,400	~ 78,700	73,000	~ 86,500	80,300	~ 99,400	88,300	~ 109,000	97,200	~ 125,000	107,000	~ 138,000	118,000	~ 153,000
11~13F / B2	有電梯	67,400	~ 81,900	74,200	~ 90,000	81,700	~ 103,000	89,800	~ 114,000	98,800	~ 130,000	109,000	~ 144,000	120,000	~ 159,000
14~15F / B2	有電梯	73,000	~ 84,000	80,400	~ 94,900	88,400	~ 109,000	97,300	~ 120,000	107,000	~ 137,000	117,000	~ 151,000	129,000	~ 167,000
16~18F / B3	有電梯			84,500	~ 102,000	93,000	~ 117,000	102,000	~ 129,000	113,000	~ 147,000	124,000	~ 162,000	136,000	~ 179,000
19~20F / B3	有電梯			86,700	~ 102,000	95,400	~ 117,000	105,000	~ 129,000	116,000	~ 147,000	127,000	~ 163,000	140,000	~ 180,000
21~25F / B3	有電梯			90,800	~ 113,000	99,900	~ 130,000	110,000	~ 143,000	121,000	~ 164,000	133,000	~ 180,000	146,000	~ 199,000
26~30F / B4	有電梯			101,000	~ 125,000	111,000	~ 143,000	122,000	~ 158,000	134,000	~ 182,000	147,000	~ 199,000	162,000	~ 220,000

地區別		臺南市			
構造及用途別	樓層別	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	53,800 ~ 64,500	49,600 ~ 64,500	53,800 ~ 68,100	28,900 ~ 62,000
4~5F / B0	無電梯	53,800 ~ 64,500	49,600 ~ 64,500	55,400 ~ 70,100	29,800 ~ 63,900
6~8F / B1	有電梯			77,400 ~ 90,000	
9~10F / B1	有電梯			79,700 ~ 92,800	

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	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	54,500	~ 65,400	60,000	~ 72,000	66,000	~ 79,200	72,600	~ 87,100	79,900	~ 95,900	87,900	~ 105,000	96,600	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 146,000
4~5F / B0	無電梯	54,500	~ 65,400	60,000	~ 72,000	66,000	~ 79,200	72,600	~ 87,100	79,900	~ 95,900	87,900	~ 105,000	96,600	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 146,000
6~8F / B1	有電梯	57,700	~ 69,200	63,500	~ 76,200	69,900	~ 83,900	76,900	~ 92,300	84,600	~ 102,000	93,100	~ 112,000	102,000	~ 122,000	113,000	~ 136,000	124,000	~ 155,000
9~10F / B1	有電梯	62,300	~ 74,800	68,600	~ 82,300	75,400	~ 90,500	83,000	~ 99,600	91,300	~ 110,000	100,000	~ 120,000	110,000	~ 132,000	122,000	~ 146,000	134,000	~ 168,000
11~13F / B2	有電梯	65,900	~ 79,100	72,500	~ 87,000	79,700	~ 95,600	87,600	~ 105,100	96,400	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 140,000	128,000	~ 154,000	142,000	~ 178,000
14~15F / B2	有電梯	69,800	~ 83,800	76,800	~ 92,200	84,500	~ 101,400	92,900	~ 111,000	102,000	~ 122,000	112,000	~ 134,000	124,000	~ 149,000	136,000	~ 163,000	149,000	~ 186,000
16~18F / B3	有電梯	-		80,600	~ 96,700	88,700	~ 106,400	97,600	~ 117,000	107,000	~ 128,000	118,000	~ 142,000	130,000	~ 156,000	143,000	~ 172,000	157,000	~ 196,000
19~20F / B3	有電梯	-		84,000	~ 100,800	92,400	~ 111,000	102,000	~ 122,000	112,000	~ 134,000	123,000	~ 148,000	136,000	~ 163,000	150,000	~ 180,000	165,000	~ 206,000
21~25F / B3	有電梯	-		87,800	~ 105,400	96,500	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 140,000	129,000	~ 155,000	142,000	~ 170,000	156,000	~ 187,000	171,000	~ 214,000
26~30F / B4	有電梯	-		96,800	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 140,000	129,000	~ 155,000	142,000	~ 170,000	156,000	~ 187,000	171,000	~ 205,000	188,000	~ 235,000

地區別		高雄市							
構造及 用途別 樓層別		加強 磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	53,800	~ 64,600	49,600	~ 64,500	51,600	~ 66,100	31,000	~ 64,000
4~5F / B0	無電梯	53,800	~ 64,600	49,600	~ 64,500	53,100	~ 68,100	31,900	~ 65,800
6~8F / B1	有電梯					77,200	~ 90,200		
9~10F / B1	有電梯					78,900	~ 92,200		

附表一-7：宜蘭縣營造或施工費標準表

地區別 構造及 用途別 樓層別		宜蘭縣											
		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	58,900	~ 66,700	62,800	~ 73,200	70,600	~ 84,200	81,600	~ 98,500	95,300	~ 113,000	106,000	~ 124,000
4~5F / B0	無電梯	62,300	~ 68,800	66,200	~ 75,200	73,900	~ 86,200	84,900	~ 100,000	98,400	~ 115,000	109,000	~ 126,000
6~8F / B1	有電梯	78,500	~ 86,100	82,300	~ 92,500	90,000	~ 103,000	101,000	~ 118,000	114,000	~ 132,000	125,000	~ 142,000
9~10F / B1	有電梯	81,700	~ 88,000	85,500	~ 94,400	93,100	~ 105,000	104,000	~ 119,000	117,000	~ 133,000	128,000	~ 144,000
11~13F / B2	有電梯	90,500	~ 98,000	94,200	~ 104,300	102,000	~ 115,000	113,000	~ 129,000	126,000	~ 143,000	136,000	~ 153,000
14~15F / B2	有電梯	93,500	~ 99,800	97,300	~ 106,000	105,000	~ 117,000	115,000	~ 130,000	129,000	~ 144,000	139,000	~ 155,000
16~18F / B3	有電梯	106,000	~ 113,000	109,000	~ 119,000	117,000	~ 130,000	127,000	~ 144,000	140,000	~ 157,000	151,000	~ 168,000
19~20F / B3	有電梯	109,000	~ 112,000	112,000	~ 121,000	120,000	~ 131,000	130,000	~ 145,000	143,000	~ 158,000	154,000	~ 169,000
21~25F / B3	有電梯	110,000	~ 120,000	114,000	~ 126,000	117,000	~ 136,000	127,000	~ 150,000	140,000	~ 163,000	150,000	~ 174,000
26~30F / B4	有電梯	126,000	~ 135,000	129,000	~ 141,000	136,000	~ 152,000	147,000	~ 165,000	159,000	~ 178,000	170,000	~ 189,000

地區別		宜蘭縣			
構造及 用途別	樓層別	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	54,600 ~ 65,800	54,600 ~ 65,800	61,100 ~ 72,300	30,200 ~ 62,300
4~5F / B0	無電梯	58,500 ~ 68,400	58,500 ~ 69,700	65,000 ~ 74,900	~

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	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	54,400	~ 66,500	57,500	~ 84,700	68,900	~ 84,900	75,900	~ 93,500	83,400	~ 103,000	91,900	~ 113,000
4~5F / B0	無電梯	54,400	~ 66,500	59,000	~ 84,700	68,900	~ 84,900	75,900	~ 93,500	83,400	~ 103,000	91,900	~ 113,000
6~8F / B1	有電梯	56,000	~ 66,900	60,200	~ 89,600	71,500	~ 90,900	78,700	~ 96,900	86,600	~ 107,000	95,300	~ 117,000
9~10F / B1	有電梯	57,900	~ 70,300	66,300	~ 94,500	78,500	~ 96,600	86,400	~ 106,000	95,000	~ 117,000	105,000	~ 129,000
11~13F / B2	有電梯	61,300	~ 75,300	70,200	~ 101,000	83,000	~ 102,000	91,300	~ 113,000	100,000	~ 124,000	110,000	~ 136,000
14~15F / B2	有電梯	66,300	~ 78,600	76,100	~ 105,000	89,900	~ 111,000	98,800	~ 122,000	109,000	~ 134,000	120,000	~ 148,000
16~18F / B3	有電梯			80,000	~ 111,000	94,400	~ 116,000	104,000	~ 127,000	114,000	~ 141,000	126,000	~ 154,000
19~20F / B3	有電梯			85,900	~ 115,000	101,000	~ 124,000	111,000	~ 137,000	122,000	~ 151,000	134,000	~ 166,000
21~25F / B3	有電梯			89,700	~ 126,000	105,000	~ 130,000	116,000	~ 143,000	127,000	~ 157,000	141,000	~ 173,000
26~30F / B4	有電梯					117,000	~ 144,000	128,000	~ 159,000	142,000	~ 174,000	156,000	~ 192,000
31~35F / B4	有電梯					128,000	~ 158,000	141,000	~ 174,000	156,000	~ 191,000	170,000	~ 210,000
36~40F / B4	有電梯					140,000	~ 173,000	155,000	~ 191,000	171,000	~ 209,000	188,000	~ 231,000

地區別		新竹縣/市					
構造及 用途別 樓層別		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室	工廠	工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	50,000 ~ 68,700	45,900 ~ 64,500	52,000 ~ 66,700	29,100 ~ 62,500		
4~5F / B0	無電梯	51,500 ~ 70,700	47,300 ~ 66,400	53,300 ~ 68,400	30,000 ~ 64,400		
6~8F / B1	有電梯			78,500 ~ 91,800			
9~10F / B1	有電梯			80,600 ~ 94,100			

附表一-9：苗栗縣營造或施工費標準表

地區別		苗栗縣							
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	54,400	~ 63,900	59,900	~ 78,300	65,900	~ 81,200	72,500	~ 91,900
4~5F / B0	無電梯	55,500	~ 65,200	61,100	~ 79,900	67,200	~ 82,900	74,000	~ 93,800
6~8F / B1	有電梯	59,400	~ 72,300	65,300	~ 85,800	72,200	~ 92,400	79,400	~ 105,000
9~10F / B1	有電梯	64,600	~ 76,900	71,600	~ 90,600	79,100	~ 98,000	87,100	~ 111,000
11~13F / B2	有電梯	66,300	~ 80,500	73,600	~ 95,400	81,300	~ 103,000	89,400	~ 116,000
14~15F / B2	有電梯	71,600	~ 84,500	79,400	~ 99,900	88,000	~ 109,000	97,000	~ 123,000
16~18F / B3	有電梯			83,500	~ 107,000	92,200	~ 116,000	103,000	~ 131,000
19~20F / B3	有電梯			86,400	~ 109,000	105,000	~ 118,000	109,000	~ 133,000
21~25F / B3	有電梯			90,400	~ 119,000	110,000	~ 129,000	115,000	~ 146,000
26~30F / B4	有電梯			94,500	~ 130,000	125,000	~ 142,000	131,000	~ 161,000

地區別		苗栗縣					
樓層別	構造及用途別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	48,100	~ 61,800	44,300	~ 58,900	48,600	~ 61,900
4~5F / B0	無電梯	48,500	~ 63,100	44,700	~ 60,100	50,000	~ 63,600
6~8F / B1	有電梯					71,400	~ 83,400
9~10F / B1	有電梯					73,300	~ 85,600

附表一-10：彰化縣營造或施工費標準表

地區別		彰化縣											
構造及 用途別		鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室	
樓層別		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		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	56,600	~ 66,500	62,300	~ 81,500	68,600	~ 84,600	75,500	~ 95,700	83,000	~ 106,000	91,200	~ 117,000
4~5F / B0	無電梯	57,800	~ 67,900	63,600	~ 83,200	70,000	~ 86,300	77,000	~ 97,700	84,700	~ 108,000	93,100	~ 119,000
6~8F / B1	有電梯	61,900	~ 75,300	68,000	~ 89,300	75,200	~ 96,200	82,700	~ 109,000	91,000	~ 119,000	98,200	~ 132,000
9~10F / B1	有電梯	67,300	~ 80,100	74,600	~ 94,300	82,400	~ 102,000	90,700	~ 116,000	99,000	~ 128,000	108,000	~ 141,000
11~13F / B2	有電梯	69,000	~ 83,800	76,600	~ 99,300	84,600	~ 107,000	93,100	~ 121,000	102,000	~ 134,000	112,000	~ 147,000
14~15F / B2	有電梯	74,600	~ 88,000	82,700	~ 104,000	91,600	~ 113,000	101,000	~ 128,000	110,000	~ 141,000	121,000	~ 156,000
16~18F / B3	有電梯			86,900	~ 111,000	96,000	~ 121,000	107,000	~ 136,000	117,000	~ 150,000	127,000	~ 166,000
19~20F / B3	有電梯			90,000	~ 113,000	109,000	~ 123,000	114,000	~ 139,000	123,000	~ 153,000	133,000	~ 169,000
21~25F / B3	有電梯			94,100	~ 124,000	115,000	~ 134,000	120,000	~ 152,000	129,000	~ 167,000	140,000	~ 185,000
26~30F / B4	有電梯			98,400	~ 135,000	130,000	~ 148,000	136,000	~ 168,000	146,000	~ 185,000	157,000	~ 204,000

地區別		彰化縣							
構造及 用途別 樓層別		加強 磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	50,100	~ 64,300	46,100	~ 61,300	50,600	~ 64,400	29,200	~ 60,200
4~5F / B0	無電梯	50,500	~ 65,700	46,500	~ 62,600	52,100	~ 66,200	30,000	~ 62,000
6~8F / B1	有電梯					74,300	~ 86,800		
9~10F / B1	有電梯					76,300	~ 89,100		

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		住宅、辦公室		住宅、辦公室		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	55,500	~ 65,200	61,100	~ 79,900	67,200	~ 82,900	73,900	~ 93,800
4~5F / B0	無電梯	56,600	~ 66,500	62,300	~ 81,500	68,600	~ 84,600	75,500	~ 95,700
6~8F / B1	有電梯	60,700	~ 73,800	66,600	~ 87,500	73,700	~ 88,300	81,000	~ 107,000
9~10F / B1	有電梯	66,000	~ 78,400	73,100	~ 92,400	80,800	~ 100,000	88,900	~ 114,000
11~13F / B2	有電梯	67,600	~ 82,100	75,000	~ 97,300	82,900	~ 105,000	91,200	~ 119,000
14~15F / B2	有電梯	73,100	~ 86,200	81,000	~ 102,000	89,800	~ 111,000	99,000	~ 125,000
16~18F / B3	有電梯			85,200	~ 109,000	94,100	~ 119,000	105,000	~ 133,000
19~20F / B3	有電梯			88,200	~ 111,000	107,000	~ 121,000	112,000	~ 136,000
21~25F / B3	有電梯			92,200	~ 122,000	113,000	~ 131,000	118,000	~ 149,000
26~30F / B4	有電梯			96,400	~ 132,000	127,000	~ 145,000	133,000	~ 165,000

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		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	49,100	~ 63,000	45,200	~ 60,000	49,600	~ 63,100	29,200	~ 60,200
4~5F / B0	無電梯	49,500	~ 64,400	45,600	~ 61,300	51,100	~ 64,900	30,000	~ 62,000
6~8F / B1	有電梯					72,800	~ 85,100		
9~10F / B1	有電梯					74,800	~ 87,300		

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	50,000	~ 61,000	55,000	~ 67,000	60,500	~ 77,000	66,500	~ 84,600	73,100	~ 96,900	80,500	~ 107,000
4~5F / B0	無電梯	50,000	~ 61,000	55,000	~ 67,000	60,500	~ 77,000	66,500	~ 84,600	73,100	~ 96,900	80,500	~ 107,000
6~8F / B1	有電梯	52,300	~ 64,600	57,600	~ 71,000	63,400	~ 81,600	69,700	~ 89,800	76,700	~ 103,000	84,400	~ 113,000
9~10F / B1	有電梯	57,500	~ 68,400	63,200	~ 75,100	69,600	~ 86,400	76,600	~ 95,000	84,200	~ 109,000	92,600	~ 120,000
11~13F / B2	有電梯	58,400	~ 71,400	64,300	~ 78,500	70,700	~ 90,000	77,900	~ 99,000	85,700	~ 114,000	94,300	~ 125,000
14~15F / B2	有電梯	63,400	~ 72,900	69,700	~ 82,600	76,700	~ 94,900	84,400	~ 104,000	92,800	~ 120,000	102,000	~ 131,000
16~18F / B3	有電梯			73,400	~ 88,900	80,700	~ 102,000	88,800	~ 112,000	97,600	~ 129,000	107,000	~ 141,000
19~20F / B3	有電梯			75,400	~ 89,000	82,900	~ 102,000	91,200	~ 112,000	100,000	~ 129,000	110,000	~ 141,000
21~25F / B3	有電梯			78,900	~ 99,000	86,800	~ 114,000	95,500	~ 125,000	105,000	~ 144,000	116,000	~ 158,000
26~30F / B4	有電梯			87,600	~ 109,000	96,400	~ 125,000	106,000	~ 139,000	117,000	~ 158,000	129,000	~ 175,000

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		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	49,600	~ 60,600	45,500	~ 60,600	49,600	~ 64,000	24,800	~ 53,800
4~5F / B0	無電梯	49,600	~ 60,600	45,500	~ 60,600	51,100	~ 65,900	25,500	~ 55,400
6~8F / B1	有電梯					73,400	~ 86,000		
9~10F / B1	有電梯					75,600	~ 88,700		

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		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300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上	
1~3F / B0	無電梯	55,500	~ 65,500	61,000	~ 72,100	67,100	~ 82,800	73,900	~ 91,000	81,300	~ 104,000	81,300	~ 104,000
4~5F / B0	無電梯	55,500	~ 65,500	61,000	~ 72,100	67,100	~ 82,800	73,900	~ 91,000	81,300	~ 104,000	81,300	~ 104,000
6~8F / B1	有電梯	60,500	~ 73,800	66,500	~ 81,200	73,100	~ 93,400	80,400	~ 103,000	88,400	~ 118,000	97,300	~ 130,000
9~10F / B1	有電梯	66,100	~ 78,100	72,700	~ 85,900	80,000	~ 98,600	88,100	~ 109,000	96,800	~ 125,000	107,000	~ 137,000
11~13F / B2	有電梯	66,900	~ 81,100	73,600	~ 89,100	81,000	~ 102,000	89,000	~ 112,000	97,900	~ 129,000	108,000	~ 141,000
14~15F / B2	有電梯	72,300	~ 83,100	79,600	~ 93,600	87,500	~ 108,000	96,300	~ 118,000	106,000	~ 136,000	116,000	~ 150,000
16~18F / B3	有電梯			83,500	~ 101,000	91,900	~ 115,000	101,000	~ 127,000	111,000	~ 146,000	122,000	~ 160,000
19~20F / B3	有電梯			85,600	~ 101,000	94,200	~ 116,000	104,000	~ 127,000	114,000	~ 146,000	125,000	~ 160,000
21~25F / B3	有電梯			89,300	~ 111,000	98,200	~ 128,000	108,000	~ 141,000	119,000	~ 162,000	131,000	~ 177,000
26~30F / B4	有電梯			98,800	~ 122,000	109,000	~ 141,000	120,000	~ 154,000	132,000	~ 177,000	145,000	~ 195,000

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		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	53,100	~ 63,900	48,900	~ 63,900	51,600	~ 66,100	28,900	~ 59,900
4~5F / B0	無電梯	53,100	~ 63,900	48,900	~ 63,900	53,100	~ 68,100	29,800	~ 61,600
6~8F / B1	有電梯					75,400	~ 88,100		
9~10F / B1	有電梯					77,600	~ 90,700		

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	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	51,800	~ 62,200	56,900	~ 68,300	62,600	~ 75,100	68,900	~ 82,700	75,800	~ 91,000	83,400	~ 100,000	91,800	~ 110,000	101,000	~ 126,000
4~5F / B0	無電梯	51,800	~ 62,200	56,900	~ 68,300	62,600	~ 75,100	68,900	~ 82,700	75,800	~ 91,000	83,400	~ 100,000	91,800	~ 110,000	101,000	~ 126,000
6~8F / B1	有電梯	54,700	~ 65,600	60,300	~ 72,400	66,300	~ 79,600	72,900	~ 87,500	80,200	~ 96,200	88,200	~ 106,000	97,000	~ 116,000	107,000	~ 134,000
9~10F / B1	有電梯	59,300	~ 71,200	65,300	~ 78,400	71,900	~ 86,300	79,100	~ 94,900	87,000	~ 104,400	95,600	~ 115,000	105,000	~ 126,000	116,000	~ 145,000
11~13F / B2	有電梯	62,600	~ 75,100	68,800	~ 82,600	75,600	~ 90,700	83,200	~ 99,800	91,500	~ 110,000	101,000	~ 121,000	111,000	~ 133,000	122,000	~ 153,000
14~15F / B2	有電梯	66,400	~ 79,700	73,000	~ 87,600	80,300	~ 96,400	88,300	~ 106,000	97,200	~ 117,000	107,000	~ 128,000	118,000	~ 142,000	130,000	~ 163,000
16~18F / B3	有電梯	-		76,600	~ 91,900	84,200	~ 101,000	92,600	~ 111,000	102,000	~ 122,000	112,000	~ 134,000	124,000	~ 149,000	136,000	~ 170,000
19~20F / B3	有電梯	-		79,800	~ 95,800	87,800	~ 105,000	96,500	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 140,000	129,000	~ 155,000	142,000	~ 178,000
21~25F / B3	有電梯	-		83,300	~ 100,000	91,600	~ 110,000	100,700	~ 121,000	111,000	~ 133,000	122,000	~ 146,000	133,000	~ 160,000	146,000	~ 183,000
26~30F / B4	有電梯	-		92,100	~ 111,000	101,300	~ 122,000	112,000	~ 134,000	123,000	~ 148,000	136,000	~ 163,000	150,000	~ 180,000	165,000	~ 206,000

地區別		屏東縣							
構造及用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	49,400	~ 64,500	45,100	~ 64,500	49,400	~ 64,500	28,000	~ 60,100
4~5F / B0	無電梯	49,400	~ 64,500	45,100	~ 64,500	50,800	~ 66,400	28,700	~ 62,000
6~8F / B1	有電梯					71,400	~ 84,100		
9~10F / B1	有電梯					73,600	~ 86,700		

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	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	51,800	~ 62,200	56,900	~ 68,300	62,600	~ 75,100	68,900	~ 82,700	75,800	~ 91,000	83,400	~ 100,000	91,800	~ 110,000	101,000	~ 126,000
4~5F / B0	無電梯	51,800	~ 62,200	56,900	~ 68,300	62,600	~ 75,100	68,900	~ 82,700	75,800	~ 91,000	83,400	~ 100,000	91,800	~ 110,000	101,000	~ 126,000
6~8F / B1	有電梯	54,700	~ 65,600	60,300	~ 72,400	66,300	~ 79,600	72,900	~ 87,500	80,200	~ 96,200	88,200	~ 106,000	97,000	~ 116,000	107,000	~ 134,000
9~10F / B1	有電梯	59,300	~ 71,200	65,300	~ 78,400	71,900	~ 86,300	79,100	~ 94,900	87,000	~ 104,400	95,600	~ 115,000	105,000	~ 126,000	116,000	~ 145,000
11~13F / B2	有電梯	62,600	~ 75,100	68,800	~ 82,600	75,600	~ 90,700	83,200	~ 99,800	91,500	~ 110,000	101,000	~ 121,000	111,000	~ 133,000	122,000	~ 153,000
14~15F / B2	有電梯	66,400	~ 79,700	73,000	~ 87,600	80,300	~ 96,400	88,300	~ 106,000	97,200	~ 117,000	107,000	~ 128,000	118,000	~ 142,000	130,000	~ 163,000
16~18F / B3	有電梯	-		76,600	~ 91,900	84,200	~ 101,000	92,600	~ 111,000	102,000	~ 122,000	112,000	~ 134,000	124,000	~ 149,000	136,000	~ 170,000
19~20F / B3	有電梯	-		79,800	~ 95,800	87,800	~ 105,000	96,500	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 140,000	129,000	~ 155,000	142,000	~ 178,000
21~25F / B3	有電梯	-		83,300	~ 100,000	91,600	~ 110,000	100,700	~ 121,000	111,000	~ 133,000	122,000	~ 146,000	133,000	~ 160,000	146,000	~ 183,000
26~30F / B4	有電梯	-		92,100	~ 111,000	101,000	~ 121,000	111,500	~ 134,000	123,000	~ 148,000	136,000	~ 163,000	150,000	~ 180,000	165,000	~ 206,000

地區別		台東縣							
構造及 用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	47,300	~ 61,500	43,000	~ 60,100	47,300	~ 62,200	25,700	~ 57,900
4~5F / B0	無電梯	47,300	~ 61,500	43,000	~ 60,100	48,800	~ 63,800	26,500	~ 59,700
6~8F / B1	有電梯					69,500	~ 82,100		
9~10F / B1	有電梯					71,500	~ 84,600		

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	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	52,900	~ 63,500	58,100	~ 69,700	64,000	~ 76,800	70,400	~ 84,500	77,400	~ 92,900	85,100	~ 102,000	93,600	~ 112,000	103,000	~ 129,000
4~5F / B0	無電梯	52,900	~ 63,500	58,100	~ 69,700	64,000	~ 76,800	70,400	~ 84,500	77,400	~ 92,900	85,100	~ 102,000	93,600	~ 112,000	103,000	~ 129,000
6~8F / B1	有電梯	56,000	~ 67,200	61,600	~ 73,900	67,800	~ 81,400	74,500	~ 89,400	82,000	~ 98,400	90,300	~ 108,000	99,300	~ 119,000	109,000	~ 136,000
9~10F / B1	有電梯	60,500	~ 72,600	66,600	~ 79,900	73,300	~ 88,000	80,600	~ 96,700	88,700	~ 106,000	97,600	~ 117,000	107,000	~ 128,000	118,000	~ 148,000
11~13F / B2	有電梯	63,900	~ 76,700	70,300	~ 84,400	77,300	~ 92,800	85,000	~ 102,000	93,600	~ 112,000	103,000	~ 124,000	113,000	~ 136,000	124,000	~ 155,000
14~15F / B2	有電梯	67,800	~ 81,400	74,600	~ 89,500	82,100	~ 98,500	90,200	~ 108,000	99,200	~ 119,000	109,000	~ 131,000	120,000	~ 144,000	132,000	~ 165,000
16~18F / B3	有電梯	-		78,100	~ 93,700	85,900	~ 103,100	94,600	~ 114,000	104,000	~ 125,000	114,000	~ 137,000	126,000	~ 151,000	139,000	~ 174,000
19~20F / B3	有電梯	-		81,500	~ 97,800	89,700	~ 107,600	98,700	~ 118,000	109,000	~ 131,000	119,000	~ 143,000	131,000	~ 157,000	144,000	~ 180,000
21~25F / B3	有電梯	-		85,100	~ 102,000	93,600	~ 112,000	103,000	~ 124,000	113,000	~ 136,000	124,000	~ 149,000	137,000	~ 164,000	151,000	~ 189,000
26~30F / B4	有電梯	-		94,000	~ 113,000	103,000	~ 124,000	114,000	~ 137,000	125,000	~ 150,000	138,000	~ 166,000	152,000	~ 182,000	167,000	~ 209,000

地區別		花蓮縣							
構造及 用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	47,300	~ 61,500	43,000	~ 60,100	47,300	~ 62,200	25,700	~ 57,900
4~5F / B0	無電梯	47,320	~ 61,500	43,000	~ 60,100	48,800	~ 64,200	26,500	~ 59,700
6~8F / B1	有電梯					69,500	~ 82,100		
9~10F / B1	有電梯					71,500	~ 84,600		

附表一-17：澎湖縣營造或施工費標準表

地區別		澎湖縣									
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250,000		250,000以上			
1~3F / B0	無電梯	66,000	~ 81,600	75,600	~ 88,800	85,200	~ 96,000	92,400	~ 103,000		
4~5F / B0	無電梯	69,600	~ 84,000	79,200	~ 91,200	88,800	~ 98,400	96,000	~ 106,000		
6~8F / B1	有電梯	85,100	~ 101,000	94,600	~ 108,000	104,000	~ 115,000	111,000	~ 122,000		
9~10F / B1	有電梯	87,900	~ 102,000	97,400	~ 109,000	107,000	~ 116,000	114,000	~ 123,000		
11~13F / B2	有電梯	95,700	~ 111,000	105,000	~ 118,000	114,000	~ 125,000	121,000	~ 132,000		
14~15F / B2	有電梯	99,200	~ 113,000	108,000	~ 120,000	118,000	~ 127,000	125,000	~ 134,000		
16~18F / B3	有電梯	111,000	~ 126,000	120,000	~ 133,000	129,000	~ 140,000	136,000	~ 147,000		
19~20F / B3	有電梯	113,000	~ 128,000	122,000	~ 135,000	132,000	~ 142,000	139,000	~ 149,000		

地區別		澎湖縣							
樓層別	構造及用途別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	57,900	~ 71,100	55,900	~ 69,100	58,900	~ 76,000	29,800	~ 59,500
4~5F / B0	無電梯	60,900	~ 74,100	58,900	~ 72,100	62,700	~ 79,800		
6~8F / B1	有電梯					77,900	~ 95,000		
9~10F / B1	有電梯					81,700	~ 98,800		

附表一-18：基隆市營造或施工費標準表

地區別		基隆市									
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250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上	
1~3F / B0	無電梯	58,000	~ 68,000	60,000	~ 70,000	65,000	~ 75,000	70,000	~ 80,000	73,000	~ 92,000
4~5F / B0	無電梯	62,000	~ 72,000	64,000	~ 74,000	69,000	~ 79,000	74,000	~ 84,000	77,000	~ 96,000
6~8F / B1	有電梯	78,000	~ 88,000	80,000	~ 90,000	85,000	~ 95,000	90,000	~ 100,000	93,000	~ 112,000
9~10F / B1	有電梯	82,000	~ 92,000	84,000	~ 94,000	89,000	~ 99,000	94,000	~ 104,000	97,000	~ 116,000
11~13F / B2	有電梯	92,000	~ 102,000	94,000	~ 104,000	99,000	~ 109,000	104,000	~ 114,000	107,000	~ 126,000
14~15F / B2	有電梯	96,000	~ 106,000	98,000	~ 108,000	103,000	~ 113,000	108,000	~ 118,000	111,000	~ 130,000
16~18F / B3	有電梯	109,000	~ 119,000	111,000	~ 121,000	116,000	~ 126,000	121,000	~ 131,000	124,000	~ 143,000
19~20F / B3	有電梯	113,000	~ 123,000	115,000	~ 125,000	120,000	~ 130,000	125,000	~ 135,000	128,000	~ 147,000
21~25F / B3	有電梯	118,000	~ 128,000	120,000	~ 130,000	125,000	~ 135,000	130,000	~ 140,000	133,000	~ 152,000
26~30F / B4	有電梯	139,000	~ 149,000	141,000	~ 151,000	146,000	~ 156,000	151,000	~ 161,000	154,000	~ 173,000
31~35F / B4	有電梯					153,000	~ 163,000	158,000	~ 168,000	161,000	~ 180,000
36~40F / B4	有電梯					160,000	~ 170,000	165,000	~ 175,000	168,000	~ 187,000

地區別		基隆市							
構造及 用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	56,200	~ 71,100	54,200	~ 69,100	57,000	~ 71,250	28,100	~ 56,200
4~5F / B0	無電梯	59,200	~ 74,100	57,200	~ 72,100	60,800	~ 75,050	~	
6~8F / B1	有電梯					76,000	~ 90,250		
9~10F / B1	有電梯					79,800	~ 94,050		

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									
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			
1~3F / B0	無電梯	62,000	~ 72,000	65,000	~ 75,000	70,000	~ 80,000	75,000	~ 90,000		
4~5F / B0	無電梯	66,000	~ 76,000	69,000	~ 79,000	74,000	~ 84,000	79,000	~ 94,000		
6~8F / B1	有電梯	82,000	~ 92,000	85,000	~ 95,000	90,000	~ 100,000	95,000	~ 110,000		
9~10F / B1	有電梯	86,000	~ 96,000	89,000	~ 99,000	94,000	~ 104,000	99,000	~ 114,000		
11~13F / B2	有電梯	96,000	~ 106,000	99,000	~ 109,000	104,000	~ 114,000	109,000	~ 124,000		
14~15F / B2	有電梯	100,000	~ 110,000	103,000	~ 113,000	108,000	~ 118,000	113,000	~ 128,000		
16~18F / B3	有電梯	113,000	~ 123,000	116,000	~ 126,000	121,000	~ 131,000	126,000	~ 141,000		
19~20F / B3	有電梯	117,000	~ 127,000	120,000	~ 130,000	125,000	~ 135,000	130,000	~ 145,000		
21~25F / B3	有電梯	122,000	~ 132,000	125,000	~ 135,000	130,000	~ 140,000	135,000	~ 150,000		
26~30F / B4	有電梯	143,000	~ 153,000	146,000	~ 156,000	151,000	~ 161,000	156,000	~ 171,000		

地區別		金門縣、連江縣							
樓層別	構造及用途別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	57,900	~ 71,100	55,900	~ 69,100	58,900	~ 76,000	29,800	~ 59,500
4~5F / B0	無電梯	60,900	~ 74,100	58,900	~ 72,100	62,700	~ 79,800		
6~8F / B1	有電梯					77,900	~ 95,000		
9~10F / B1	有電梯					81,700	~ 98,800		

附表二：各地方公會轄區利潤率表

公會	台北公會	新北公會	桃園公會	台中/中台灣	台南公會	高雄公會
開發或建築工 期	台北 宜蘭 澎湖	新北 基隆 金門 連江	桃園 新竹	苗栗 台中 彰化 南投	雲林 嘉義 台南	高雄 屏東 台東 花蓮
1年(含)以下	10%~20%	10%~20%	8%~18%	10%~20%	8%~18%	10%~20%
超過1年~2年 (含)以下	12%~22%	12%~22%	10%~20%	12%~22%	10%~20%	12%~22%
超過2年~3年 (含)以下	14%~24%	14%~24%	13%~21%	14%~23%	13%~21%	14%~23%
超過3年~4年 (含)以下	15%~25%	15%~25%	15%~23%	15%~25%	15%~23%	15%~25%
超過4年~5年 (含)以下	16%~26%	16%~26%	16%~24%	16%~26%	16%~24%	16%~26%
超過5年	17%~27%	17%~27%	18%~24%	17%~27%	18%~24%	17%~27%

肆、最新法規及法令

修正「中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點」，自即日生效。

附修正「中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點」

內政部令中華民國 111 年 4 月 1 日台內營字第 1110805914 號

中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點修正規定

一、內政部(以下簡稱本部)為執行中央都市更新基金收支保管及運用辦法第三條第三款、第五款、第七款、第四條第一款、第二款、第三款及第十款規定，以利本部營建署協助直轄市、縣(市)主管機關及其他機關(構)推動都市更新計畫，特訂定本作業要點。

中央都市更新基金(以下簡稱本基金)投資都市更新計畫作業事項，依本要點及中央都市更新基金收支保管及運用辦法規定辦理。

二、投資對象，以主辦都市更新計畫地區都市更新事業之下列機關(構)為限：

- (一)直轄市、縣(市)主管機關。
- (二)經主管機關依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十二條同意自行實施之其他機關(構)。
- (三)經主管機關或其依本條例第十二條同意自行實施之其他機關(構)公開評選委託之都市更新事業機構。

三、參與投資項目如下：

- (一)都市更新規劃費用：包括都市更新可行性評估、劃定更新單元、都市更新計畫、公開評選、都市計畫變更、都市更新事業計畫等費用。
- (二)工程費用：依據都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱權變辦法)第十九條第一項第四款規定之項目費用。
- (三)稅捐及管理費用：符合本條例第五十一條規定之稅捐及權變辦法第十九條第一項第七款規定之項目費用。
- (四)權利變換費用：依據權變辦法第十九條第一項第五款規定之項目費用。
- (五)都市更新地區重要公共設施興修費用：符合本條例七十三條第一項規定之費用。
- (六)其他經營建設基金管理會(以下簡稱本基金管理會)同意之項目。

四、投資申請程序：

- (一)申請單位應檢具投資計畫書及申請書表(格式如附件一)向本部營建署提出申請。
- (二)本部營建署受理投資申請案件後，得視實際需要邀集相關單位協助評估；並於提請本基金管理會審議通過後，通知申請單位向本部營建署申請撥款。

五、投資計畫書應表明下列事項：

- (一) 計畫地區範圍及現況。
- (二) 實施者及主辦單位。
- (三) 計畫目標及整體規劃構想。
- (四) 實施方式及招商投資方式。
- (五) 市場分析。
- (六) 財務計畫及可行性分析。
- (七) 申請投資用途及額度。
- (八) 撥款、回收計畫及停止投資之還款計畫。
- (九) 實施進度。

六、投資回收資金計算原則如下：

- (一) 以權利變換實施更新事業者，回收資金計算式如下：

$\text{更新後之土地及建築物總權利價值} \times (\text{本基金投資金額} \div \text{共同負擔費用})$

- (二) 以設定地上權方式招商投資者，回收資金計算式如下：

$\text{本基金投資金額} \div (\text{申請當期公有及國營事業土地公告現值} + \text{本基金投資金額}) \times (\text{權利金決標金額} + \text{土地租金} + \text{土地及建物終值})$

- (三) 申請投資都市更新地區重要公共設施興修費用者，回收資金計算式如下：

$\text{本基金投資興修費用金額} + (\text{本基金投資興修費用金額} \times \text{中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率} + \text{加計一碼} \times \text{投資回收期間})$

- (四) 其他開發方式回收計算原則，報請本基金管理會同意。

本要點中華民國一百一十一年四月一日修正生效前經本部營建署發函同意投資之案件，其投資回收計算原則適用修正前之規定。

七、投資回收時機：由申請單位提報本基金管理會同意。

八、資金運用監督：

- (一) 申請單位應於本基金撥款後，於每季第一個月填報進度資料（格式如附件二及附件三），向本部營建署提報資金運用情形。

- (二) 本部營建署得隨時查核資金運用情形，並將執行績效列入爾後審核本基金投資或補助之參考。

(三) 投資金額之運用應符合第三點規定項目，如有違反並經本部營建署通知限期改善而屆期未改善者，本基金得停止撥款協助，並要求申請單位於本部營建署發文日一個月內返還已撥付之全部金額並加計利息，利率以中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率，加計一碼計息。

(四) 投資案件有下列情事者，本基金得停止投資及撥款；本基金已撥付之金額由申請單位研擬還款計畫，載明還款期間、利率及還款方式等內容提報本基金管理會同意後依該還款計畫還款；屆期未返還者，就未還款部分加計利息，利率以中華郵政股份有限公司郵政儲金存款額度一年期定期儲蓄存款機動利率，加計一碼計息。

- 1、投資案件之開發方式因計畫政策調整、天災或事變等不可抗力因素，致開發方式改變與原投資計畫不符。
- 2、因所有權人意見整合困難，致都市更新案終止。
- 3、其他經本基金管理會同意。

中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點附件 (請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028060/ch02/type2/gov10/num2/images/Eg01.pdf)

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028060/ch02/type2/gov10/num2/Eg.pdf)

修正「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點」部分規定

財政部令中華民國 111 年 4 月 1 日台財稅字第 11004679060 號

個人房屋土地交易所得稅電子申報作業要點部分規定修正規定

壹、總則

三、以本系統辦理申報者，免填報個人房屋土地交易所得稅申報書，惟依本法及相關法令規定應檢附之契約書影本、其他有關文件及自行繳款資料，仍應將該部分資料使用本系統上傳或逕送 (寄) 該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。

貳、申報程序

六、申報軟體及報繳稅網址：

(一) 申報軟體：

納稅義務人或申報代理人可至財政部電子申報繳稅服務網站或財政部各地區國稅局網站下載個人房屋土地交易所得稅電子申報軟體 (Windows 離線登錄版程式)。軟體安裝後輸入基本資料、交易資料、成本及費用明細、交易日前三年內之交易損失金額、重購自住房屋土地扣抵稅額、應繳納稅款等各項申報資料，以網路申報。

(二) 財政部電子申報繳稅服務網站網址：<https://tax.nat.gov.tw>；網路繳稅服務網站網址：<https://paytax.nat.gov.tw>。

九、交易日期：

納稅義務人或申報代理人於登入時，應先輸入本次申報之交易日期，經本系統初步檢核屬本法第四條之四規定之房地合一課徵所得稅制（以下簡稱新制）實施後交易，且非逾期申報案件，將出現提示訊息，告知納稅義務人或申報代理人本交易所得之申報期限，並進入本系統。

十、基本資料：

（一）納稅義務人或申報代理人須將納稅義務人姓名、地址等基本資料輸入於相關欄項中，本系統將依其輸入之戶籍地址或居留地址，顯示該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處及其機關代碼，俾納稅義務人或申報代理人即時確認輸入資料正確性。

（二）納稅者如有依納稅者權利保護法第七條第八項但書規定，為重要事項陳述者，應填寫「個人房屋土地交易所得稅聲明事項」，並檢附相關證明文件。

（三）申報代理人申報案件，應另行輸入代理相關資訊，系統並將依其輸入資料，於申報資料上傳後，一併產製委任書供其列印。

十一、交易資料：

（一）納稅義務人或申報代理人須選擇案件類別、交易項目及取得方式，並輸入取得日期（如屬繼承或受遺贈案件，尚須輸入被繼承人或遺贈人之原取得日期；如屬配偶贈與案件，尚須選擇配偶原自第三人之取得方式），由本系統進一步檢核判斷是否屬適用新制案件。單次交易房屋、土地筆數超過一筆者，可自行新增交易項目，並按前開程序再行輸入交易資料。

（二）納稅義務人或申報代理人輸入前開各項交易資料，應依第三點規定檢附契約書影本及其他有關文件。如未能提出證明文件者，稽徵機關將依本法第十四條之六及「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第十一點、第十二點第一項第十款及第十五點第三項規定辦理。

十二、交易日前三年內新制交易損失金額

納稅義務人於本次交易日前三年內經稽徵機關核定且未減除完竣之新制交易損失餘額，得自本次交易所得中減除，其應檢附文件為稽徵機關核定損失金額之核定通知書。

十四、繳納方式：

納稅義務人或申報代理人依本要點規定辦理申報，如有應自行繳納稅額，應依下列方式繳納並取得自行繳款資料：

（一）臨櫃繳納：

1、金融機構繳納：以個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統或至財政部稅務入口網

（<https://www.etax.nat.gov.tw>）列印附條碼繳款書，或向稽徵機關索取紙本繳款書並填妥，至各代收稅款金融機構（郵局不代收）以現金或票據繳納稅款，自行繳款資料為已向代收稅款金融機構繳納稅款或提出票據交換之繳款書證明聯。

2、便利商店繳納：應自行繳納稅額未超過財政部規定便利商店代收限額者，可持依前款方式列印之附條碼繳款書，至便利商店繳納稅款，自行繳款資料為已向便利商店繳納稅款之繳款書證明聯。作業細節參閱「稽徵機關委託便利商店代收稅款作業要點」。

(二) 晶片金融卡繳納：納稅義務人可持已參加繳稅作業之金融機構所核發晶片金融卡，透過網路繳稅服務網站(<https://paytax.nat.gov.tw>)即時轉帳繳納，自行繳款資料為交易紀錄明細表。作業細節參閱「晶片金融卡轉帳繳納稅款作業要點」。

(三) 信用卡繳納：以納稅義務人本人名義持有已參加繳稅作業之發卡機構所發行信用卡繳納稅款(以一張信用卡為限，一經授權不可取消)。作業細節參閱「信用卡繳納稅款作業要點」。

(四) 活期(儲蓄)存款帳戶繳納：納稅義務人可利用本人由內政部核發之自然人憑證(限本國國民)、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為通行碼(申報代理人之憑證不適用)，透過個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統，以本人之活期(儲蓄)存款帳戶即時轉帳繳納，自行繳款資料為交易紀錄明細表。作業細節參閱「電話語音及網際網路轉帳繳納稅款作業要點」。

十五、申報上傳：

(一) 傳輸申報：

納稅義務人或申報代理人可利用第八點規定之申報通行碼，透過網際網路傳送申報資料辦理申報。非採用本系統申報者，以本系統列印產出之檢核用計算表等相關書表，稽徵機關得不予收件。

(二) 回信確認：

網際網路服務業者收到申報資料時，即回傳完成申報訊息、檔案編號、收執聯、掛號回函封面及應檢附各項證明文件單據申報表。

(三) 更正及查詢：

納稅義務人或申報代理人於申報期間內得透過網際網路重新上傳更正其申報資料，惟更正申報資料上傳時，將覆蓋納稅義務人同一交易日之前次申報資料。以納稅義務人「身分證統一編號」加「戶口名簿戶號」或納稅義務人「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」為通行碼辦理申報者，同一日內成功傳輸資料次數以五次為限。逾法定申報期限後，應以人工填報更正資料向該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申請更正。

(四) 納稅義務人或申報代理人以本系統完成申報後，其依規定應檢附證明文件及單據資料之送件期限規定如下：

1、依法應行檢附之契約書影本、其他有關文件及自行繳款資料，應於法定申報期限前使用本系統傳送，或於法定申報期間屆滿後十日內送達該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處。

2、申報代理人申報案件，除依前目規定檢(傳)送相關文件，另應親自遞送或掛號寄送委任書正本。未於前目規定期限內送達委任書者，稽徵機關應另訂期限函請申報代理人提供，並副知納稅義務人；屆期仍未補正委任書，稽徵機關得予註銷該筆申報案件，視同未申報。

3、送達日期：證明文件及單據資料採親自遞送者，以送達該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處之收件日為準；採掛號寄送者，以發寄郵局之郵戳日期為準；採網際網路傳送者，以上傳成功之日為準。委任書正本採親自遞送者，以送達該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處之收件日為準；採掛號寄送者，以發寄郵局之郵戳日期為準。

(五) 納稅義務人否認曾以「身分證統一編號」加「戶口名簿戶號」、本人「統一證號」及「護照號碼或居留證號或許可證號」為通行碼辦理房地交易所得稅申報時，應向該管國稅局所屬分局、稽徵所、服務處遞送具名之聲明書，稽徵機關依其聲明意見註銷該筆申報案件，視同未申報。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028060/ch04/type2/gov30/nun9/Eg.pdf)

訂定「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」，自即日生效。

附「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」

內政部令中華民國 111 年 4 月 13 日台內營字第 1110804877 號

都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則

- 一、本原則依都市計畫法 (以下簡稱本法) 第二十七條之一第二項規定訂定之。
- 二、本原則適用對象，為依工廠管理輔導法第二十八條之五及第二十八條之六規定取得特定工廠登記者所使用之都市土地。
- 三、申請變更使用分區為特定工廠專用區之土地應符合下列規定：
 - (一) 土地面積以特定工廠登記廠地範圍為原則，必要時得使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施。
 - (二) 土地形狀應完整連接。但土地為寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路所分隔，可與特定工廠登記廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。
 - (三) 土地應臨接寬度至少達八公尺以上之道路，且該道路連接計畫道路，以符合特定工廠專用區所衍生之交通及防救災需求。臨接之道路寬度不足八公尺者，經都市計畫委員會同意後，應退縮建築，併所臨接之道路寬度達八公尺以上。
 - (四) 非屬重要水庫集水區、自來水水質水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地。
 - (五) 土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，並應符合下列規定：
 - 1、原始地形在坵塊圖上之平均坡度為百分之四十以上：面積百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地以規劃作道路及綠地等設施使用為限。
 - 2、原始地形在坵塊圖上之平均坡度為百分之三十以上未達百分之四十：以作為開放性之公共設施使用為限。
 - 3、原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十：得作為建築使用。
- 四、申請變更範圍土地使用規劃應依下列規定辦理：

(一) 申請人應擬定細部計畫，至少劃設申請變更總面積百分之三十土地為公共設施用地捐贈為直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有，並自行負擔開發費用及管理維護；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為特定工廠專用區。

(二) 無法依前款規定劃設公共設施用地者，經都市計畫委員會同意得改以繳交代金，繳交代金之數額按都市計畫委員會審議通過之變更範圍面積及依第六點規定簽訂協議書時當期公告土地現值百分之五十計算，並得以分期方式繳納。申請變更之土地位於農業區者，直轄市、縣(市)主管機關收繳之代金，應撥交予依農業發展條例第五十四條第一項規定設置之農業發展基金。

(三) 申請變更範圍除與毗鄰供工業使用之土地交界鄰接區域外，應設置隔離綠帶、設施或退縮建築，其隔離或退縮距離應達一點五公尺以上。

(四) 扣除留設第一款公共設施用地之可建築基地最大建蔽率及容積率分別為百分之七十及百分之一百八十，且應低於依都市計畫法第八十五條所定施行細則或直轄市、縣(市)各該都市計畫書中乙種工業區之最大建蔽率及容積率。

(五) 特定工廠專用區之使用項目，以工業主管機關核准之低污染產業類別及主要產品為限。

五、變更使用分區之程序應依下列規定辦理：

(一) 通盤檢討：

1、都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先洽工業主管機關提供計畫範圍內已依法取得或未來可能依法取得特定工廠登記者之現況情形，會商經濟、環保、交通、農業、消防及水利等單位研擬整體(區域性及小區域)發展及設置相關公共設施之規劃構想，並依權責訂定得申請變更為特定工廠專用區之土地範圍及申請變更案件檢討規定，以整體規劃及分別開發之方式辦理。

2、經都市計畫擬定機關審認符合本原則及依權責訂定申請變更案件檢討規定者，都市計畫擬定機關應依法定程序就依權責訂定得申請變更為特定工廠專用區之土地範圍一次性檢討變更都市計畫，並視細部計畫審議情形，分期彙整製作變更主要計畫書、圖報內政部核定，分階段發布實施；其辦理程序如附圖一。

(二) 個案變更：

1、都市計畫擬定機關未依前款規定完成通盤檢討前，為適應經濟發展，申請人有迅行變更使用分區之需要時，得敘明理由並檢具工業主管機關審查核准之特定工廠登記證明文件，經認定符合本法第二十七條第一項第三款規定後，檢具變更都市計畫書、圖及全部土地所有權人土地使用分區變更同意書，送都市計畫擬定主管機關依都市計畫法定程序辦理變更使用分區；其辦理程序如附圖二。

2、變更都市計畫書應包括設置相關區域性公共設施之規劃構想，供都市計畫委員會審議參考，都市計畫擬定機關並應納入下次通盤檢討一併考量。

六、申請人於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件，並與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽訂協議書同意下列事項及載明違反之處理方式，並納入都市計畫書：

(一) 都市計畫核定前依都市計畫委員會決議辦理捐贈及履行負擔。

(二) 依第八點本文規定規劃設置屋頂型太陽光電發電設備。

七、申請變更為特定工廠專用區之案件依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理及維護者，都市計畫變更審議、環境影響評估及水土保持計畫審查得採平行作業方式辦理。但依法應辦理環境影響評估者，其都市計畫變更案報請內政部核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估證明文件。

八、申請人應規劃設置屋頂型太陽光電發電設備，其裝置發電設備面積不得少於屋頂水平投影面積之百分之五十。但因饋線不足、日照不足、建物結構特殊等因素，經台灣電力股份有限公司或經濟部指定之太陽能產業公(協)會評估及出具無法裝置之書面意見，並經經濟部同意者，免予設置。

九、本原則規定事項，得經內政部都市計畫委員會就個案實際情形決議不適用本原則全部或一部之規定。未規定事項，依內政部都市計畫委員會決議辦理。

都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則附圖(請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028066/ch02/type1/gov10/num2/images/Eg01.pdf)

附表(請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028066/ch02/type1/gov10/num2/Eg.pdf)

修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」部分規定及第八點附件二，自即日起生效。

附修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」部分規定及第八點附件二

內政部令中華民國 111 年 4 月 26 日台內營字第 1110805553 號

都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定部分規定修正規定

一、內政部(以下簡稱本部)為執行都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼(以下簡稱重建住宅貸款利息補貼)事宜，特訂定本作業規定。

三、重建住宅貸款利息補貼申請期間自直轄市、縣(市)主管機關公告之日起至中華民國一百十四年十二月三十一日止。

四、申請重建住宅貸款利息補貼者，應具備下列各款條件：

(一) 中華民國國民。

(二) 已成年。

(三) 申請人僅持有一戶住宅，該住宅位於直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫範圍內，且重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，應符合下列各款情形之一：

- 1、主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
- 2、非位於工業區或丁種建築用地之建物，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

(四) 家庭成員無重建住宅以外自有住宅。

(五) 家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得合計低於重建住宅所在直轄市、縣(市)百分之五十分位點家庭之平均所得。

本作業規定所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人之戶籍內直系親屬、申請人配偶之戶籍內直系親屬。

本作業規定所定年齡之計算，以申請日為計算基準。

本作業規定所定戶籍或戶籍內，為同一戶號之戶內。

七、申請重建住宅貸款利息補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向重建住宅所在之直轄市、縣(市)主管機關申請：

- (一) 申請書(如附件一)。
- (二) 直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫函影本。
- (三) 重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本、建物登記謄本、房屋稅單影本或稅捐單位證明文件。
- (四) 申請日前一個月內請領之全戶紙本或電子戶籍謄本；夫妻分戶者，應同時檢具申請人配偶之全戶紙本或電子戶籍謄本。
- (五) 申請日前一個月內請領之家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本。
- (六) 申請日前一個月內請領之家庭成員財產歸屬資料清單正本。
- (七) 持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。
- (八) 家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國(境)紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證(外籍人士)、依親居留證或長期居留證(大陸地區人民)、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證(香港或澳門居民)。

前項第八款家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國(境)相關資料，或出入國(境)相關證明文件顯示未曾入境者，視為無該家庭成員。

申請書件以掛號郵寄者，其申請日以郵戳為憑。

十、申請重建住宅貸款利息補貼程序，規定如下：

- (一) 受補貼者應於直轄市、縣(市)主管機關核發補貼證明之日起二年內，檢附補貼證明及承貸金融機構規定相關文件，與承貸金融機構簽訂貸款契約，並於簽訂貸款契約之日起一年內完成第一筆貸款撥款，撥款金額由承貸金融機構按實際情況覈實撥貸。未於期限內完成簽約或撥款者，視為放棄利息補貼。貸款程序及貸款所需相關文件依各承貸金融機構規定辦理。

(二) 受補貼者於直轄市、縣(市)主管機關核發補貼證明之日前已辦理重建住宅貸款者，得於中華民國一百十四年十二月三十一日以前，於優惠貸款額度內辦理轉貸為本貸款開始利息補貼，未於期限內完成轉貸者，視為放棄利息補貼。

(三) 承貸金融機構於核撥貸款後，應將受補貼者所持之補貼證明正本收存備查。

(四) 實際貸款額度由承貸金融機構勘驗後覈實決定。

(五) 承貸金融機構如依本作業規定及因徵信、授信規定等因素駁回受補貼者之貸款申請時，應以書面敘明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣(市)主管機關。

都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定第七點附件一、第八點附件二修正規定(請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028075/ch02/type2/gov10/num3/images/Eg01.pdf)

附表(請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028075/ch02/type2/gov10/num3/Eg.pdf)

修正「國有非公用海岸土地放租作業程序」，並自即日生效。

附修正「國有非公用海岸土地放租作業程序」

財政部國有財產署令中華民國 111 年 4 月 28 日台財產署管字第 11100107660 號

國有非公用海岸土地放租作業程序修正規定

一、財政部國有財產署(以下簡稱本署)為辦理國有非公用海岸土地放租事宜，依國有非公用海岸土地放租辦法(以下簡稱本辦法)第十三條規定，訂定本作業程序。

二、國有非公用海岸土地放租作業，由本署所屬分署(以下簡稱放租機關)負責執行之。

三、國有非公用海岸土地之放租，應由申租人填具申請書，檢附身分證明文件、目的事業主管機關核准籌設或經營之證明文件及經營事業計畫書，並視土地是否登記，併附下列文件，向土地所在地之放租機關申請：

(一) 已登記土地：

1、土地登記謄本、地籍圖謄本。

2、有效期限內之都市計畫土地使用分區證明(未實施都市計畫者免附)或國家公園計畫土地使用分區證明。

(二) 未登記土地：土地位置實測圖(應包括鄰接之已登記土地)。

前項身分證明文件，指下列文件。但申請人為政府機關(構)或公營事業機構者，免附：

- (一) 自然人：身分證影本或戶口名簿影本；如有代理人者，併附代理人身分證明文件影本。
- (二) 法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。
- (三) 漁業生產合作社或其他團體：主管機關核發合作社登記證影本或立案、核定、備查文件影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

第一項第一款文件，放租機關能以電子處理查詢者，得免提出，並由放租機關列印查詢文件併案存檔。

第一項經營事業計畫書應包含下列項目：

- (一) 申租土地位置及面積。
- (二) 目的事業主管機關核准籌設或經營期間。
- (三) 申租土地期間（最長十年，且不得逾前款核准期間）。
- (四) 經營事業種類。
- (五) 其他與申請案相關之必要說明。

四、放租機關完成收件後，應先查明申租土地之使用情形及使用管制，並請目的事業主管機關填具國有非公用海岸土地放租意見表，據以審定可否放租、放租範圍及使用限制條件。

經目的事業主管機關依前項規定查復涉有相關使用限制規範，或放租事業規模涉及環境影響評估等作業，放租機關應於租約特約事項約明請承租人配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項。

經目的事業主管機關查復核准籌設或經營事業需申請辦理申租土地都市計畫變更或非都市土地變更編定者，於申請人承諾下列事項後，得由放租機關同意辦理：

- (一) 依規定應興闢公共設施或繳交開發影響費、代金、回饋金等義務，由申請人自行負擔，且日後不得以任何理由請求補償或退還。
- (二) 經放租機關同意且已完成都市計畫變更或非都市土地變更編定，因可歸責於申請人致未能建立合法使用關係，或已建立之合法使用關係期限屆滿或終止時，放租機關責請申請人變更為原分區、使用地類別或編定者，申請人應配合辦理並負擔相關費用且不得請求任何補償。

五、國有非公用海岸土地經放租者，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，租金依下列方式計收：

- (一) 觀光及海水浴場事業使用：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之三。
- (二) 養殖事業使用：依直轄市、縣（市）政府查定或公告當期正產物單價，以及國有非公用海岸養殖用地繳租及小規模經營養殖戶認定作業要點規定，核算租金；小規模經營養殖戶並依該要點規定予以優惠。

六、依本辦法放租之海岸土地承租人不得請求讓售或設定他項權利登記。

七、國有非公用海岸土地放租之租賃期限，為六年至十年。但目的事業主管機關核准籌設或經營期限較短者，依其規定。

租約起訖日期，應依下列方式於租約內約明：

- (一) 申租時已實際使用土地者，起租日期為受理申租案之次月一日。

(二) 申租時尚無使用土地事實者，起租日期為簽訂租約之次月一日。

(三) 租期訖日不得逾日的事業主管機關核准經營或籌設期限。

放租機關辦理換約案件，其租約起迄日期，依下列方式辦理：

(一) 過戶換約及承租人名義變更換約，以申請換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，為原租約屆滿日。

(二) 繼承換約，以繼承發生之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，為原租約屆滿日。

(三) 續租換約，以原租期屆滿之次日為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，依第一項及前項第三款規定辦理。

八、承租人為達成經營目的，須於承租海岸土地建造或拆除建築物，依本辦法第九條規定申請核發土地使用權同意書時，放租機關應就承租人建造、拆除行為、建築物之規模或型式，是否符合日的事業主管機關核准之籌設或經營計畫及施工總預算費用，徵詢日的事業主管機關意見，據以審查。

依前項規定徵詢日的事業主管機關意見，如逾期末獲回復、回復不明或未具體表示意見，經再次函詢仍未獲具體答復者，放租機關不予核發土地使用權同意書。

土地使用權同意書，應於審核符合規定，且承租人繳交保證金及繳清積欠之租金、違約金後核發；核發時應通知日的事業主管機關及建築主管機關。

前項保證金依下列方式計收：

(一) 保證金先以承租人申請文件所載施工總預算十分之一計收；屬須領得建築物使用執照者，承租人並應以書面承諾就領得建築物使用執照所載工程造價總價與施工總預算之差額十分之一，無息多退少補。

(二) 保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單充當之。

(三) 前款金融機構定期存款單之質權設定通知書，應加註「存款收受金融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」。

第三項保證金之處理方式如下：

(一) 承租人自行拆除建築物及騰空承租之海岸土地者，經放租機關查無違約情事後，無息退還。

(二) 租賃關係存續期間，承租人取得土地使用權同意書後，屆同意書有效期限未向建築主管機關申請建築執照，或經建築主管機關否准，或建築執照失其效力，且尚未建築者，經放租機關查無違約情事後，無息退還。

(三) 租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用，符合第十二點第一項規定由第三人換約續租者，其已繳交之保證金，於該第三人提供同額之保證金後，無息退還。

(四) 租期屆滿或租約終止時，承租人未依本辦法第十條第二項規定及租約約定拆除建築物及騰空返還承租之海岸土地者，抵付由放租機關代為辦理之費用及欠繳租金、違約金、損害賠償費用後，如有不足，承租人應清償之；如有賸餘，無息退還。

九、土地使用權同意書應記載事項如下：

- (一) 承租人姓名或名稱。
- (二) 承租土地位置標示。
- (三) 同意施工位置及範圍。
- (四) 承租人施工時應依建築主管機關規定辦理，不得以此規避或對抗監督管理。
- (五) 土地使用權同意書有效期限為一年，且不得逾租期訖日。
- (六) 承租人建造或拆除建築物，為明智利用海洋環境，應依野生動物保育法（涉海部分）、海洋污染防治法等相關規範辦理。
- (七) 填發日期。

申請核發土地使用權同意書案件經目的事業主管機關回復涉有相關建造或拆除限制，或建造規模涉及環境影響評估等作業，放租機關應於租約特約事項約明請承租人配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項。

十、承租人於承租海岸土地建造或拆除建築物，應申請放租機關核發土地使用權同意書，並依法令規定領得建築執照後依法建造或拆除建築物。

承租人違反前項規定，應給付放租機關發現當月租金額二倍之違約金，並依放租機關通知期限改正。未依限辦理者，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，放租機關得終止租約。

放租機關依前項規定終止租約時，應通知目的事業主管機關。

十一、放租機關應就海岸土地放租案件每年至少巡查一次。

海岸土地放租案件經放租機關依第四點第二項及第九點第二項規定於租約特約事項約明請承租人配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項者，放租機關應將租約影本、巡查紀錄表、現況照片等資料提供目的事業主管機關，確認承租人是否配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項。

放租機關發現承租人於承租之海岸土地有建造中或新建造完成之建築物，應依下列規定辦理：

- (一) 查對承租人是否依前點第一項規定辦理。
- (二) 將相關資料提供目的事業主管機關，確認承租人建造中或新建造完成之建築物規模或型式是否符合籌設或經營計畫。

承租人有下列情形之一者，放租機關應通知目的事業主管機關及有關機關依業管法令規定處理：

- (一) 經目的事業主管機關依第二項及前項第二款確認承租人未配合相關使用限制、完成應辦或承諾事項或承租人建造中或新建造完成之建築物規模或型式不符籌設或經營計畫。
- (二) 承租人建造中或新建造完成之建築物查無放租機關核發土地使用權同意書。
- (三) 經有關機關認定違反法令使用租賃土地。

十二、租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用，除屬適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理，或屬經目的事業主管機關核准由第三人繼續籌設或經營，得由該第三人申請過戶換約外，應申請終止租約，並繳清租金或其他應繳清款項，依本辦法第十條第二項、第三項規定及租約約定辦理。

租賃關係存續期間，承租人死亡，得由法定繼承人於六個月內檢具原租約及目的事業主管機關核准由法定繼承人籌設或經營之證明文件，申請繼承換約；目的事業主管機關核准由部分法定繼承人籌設或經營，且其他繼承人書面同意由其承受租賃關係者，得由其申請換約，其租期，仍以原租約所定期限為準，如有欠租應先繳清。若無符合前述要件之繼承人者，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，應終止租約收回租賃物，另行依法處理。

租期屆滿前承租人有意續租時，應於租期屆滿前六個月內申請續租換約，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，並應取具目的事業主管機關核准籌設或經營，或原核准文件仍存續有效之證明文件。

放租機關受理申請人依前三項申請換約案件時，應辦理下列事項，再續處換約事宜：

(一) 勘查確認承租人無違反租約約定使用及擴大占用情事。但目的事業主管機關於核准第三人、繼承人或承租人繼續籌設或經營前，已會同放租機關勘查者，得免辦勘查。

(二) 除申請人檢具目的事業主管機關原核准文件仍存續有效之證明文件外，放租機關應請目的事業主管機關填具國有非公用海岸土地換約續租意見表，據以審查可否續租。

十三、租賃關係存續期間，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約無效或終止依該條例規定辦理外，有下列情形之一，放租機關得終止租約：

- (一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。
- (三) 放租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。
- (四) 經目的事業主管機關撤銷或廢止承租人之核准籌設或經營，或認應停止提供使用租賃物。
- (五) 承租人對於承租之海岸土地擅自變更用途，或自承租之日起一年內未使用。
- (六) 承租人積欠租金達法定期數之總額，並經放租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付。
- (七) 承租人解散，或承租人死亡而無法定繼承人。
- (八) 承租人違反租約約定。
- (九) 承租人不繼續使用或騰空租賃物申請終止租約。
- (十) 依本辦法、本作業程序或租約約定得終止租約。
- (十一) 依其他法令規定得終止租約。

十四、第四點第一項國有非公用海岸土地放租意見表，以及第十二點第四項第二款國有非公用海岸土地換約續租意見表格式，由本署定之。

十五、本作業程序未規定者，準用國有非公用不動產租賃作業程序之規定。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028077/ch04/type2/gov30/num8/Eg.pdf)。

伍、不動產相關新聞

都更危老土建融利率 悄喊漲

工商時報，2022/4/6

都更危老的土建融利率，行庫指出，現在已悄悄上升半碼（0.125 個百分點），1.8% 以下的都更危老建案已絕跡市場。行庫說明，儘管央行並未要求都更危老的利率要比照一般的土建融「足額」反應升息 0.25 個百分點的漲息幅度，但銀行已自動拉高對都更危老的利率要求。

目前已至少升半碼，主要也是考慮接下來央行將不斷升息，同時都更危老在「時間」上的變數較大，這也使都更危老的承作利率從原本 1.6% 起跳，現在新案低於 1.8% 的都幾乎已看不到。

至於土建融龍頭土銀，也因金管會政策卡住，配合都更危老的政策放款已出現困難。業界人士透露，金管會設限土銀所有不動產放款占比不得超過總放款比重的 23%，但未將都更危老放款剔除在計算範圍，因此現在不僅一般土建融案，連都更危老這種政府高度重視的政策放款，土銀恐怕都無法接新案。

相對一般銀行受銀行法第 72 條之 2 來限制不動產放款上限，金管會則對未受銀行法第 72 條之 2 限制的土地銀行，另訂上述條款來控制其上限。

金融圈人士指出，相對於金管會將一般銀行業者所受到的銀行法第 72 條之 2 的限制，把都更危老的承作剔除在計算範圍外，土銀的 23% 不動產放款上限比重，金管會卻並未把都更危老剔除在計算範圍，因此使得土銀現在不僅因為不動產風險權數拉高影響一般土建融案被迫暫停新作，連政府高度重視的都更危老政策放款，土銀也被上限管制的另一道「緊箍咒」卡住。

金融圈人士也認為，在造價成本的衝擊之下，到底能夠在完工後的市價反映多少出去，已攸關不同地區的都更危老執行的興衰榮枯。

業界人士則認為，台北市像是大安區、松山區這些地區，由於價格在台北市不動產中是最被看好的兩個地區，因此這兩大地區的都更案應仍讓建商有一定意願參與執行，但至於在北市較「老」的市區，在都更完成之後售價反映的不確定性就較高了，建商也較容易打「退堂鼓」。

金融圈人士進而指出，連同住戶間組成的「自主更新會」，原先在都更危老計畫中規劃的坪數更換，例如原本坪數 30 坪，在都更危老完成之後仍能換到 30 坪的房屋這類原先規劃，也將受造價飆漲而打亂。

成本太高 中小型建商急換手

金融圈人士透露，近來因為造價成本太高，使得都更危老建案已在建商之間掀起「換手潮」。業界人士指出，換手潮主要是在中小型建商與大型建商之間，近二年多來由於疫情導致缺工，以及鋼筋水泥等建材上漲的問題，使得建案裡的「造價成本」大幅攀升，以台北市及新北市的平均行情來看，三、四年前原本一坪造價成本大約 10 萬元，但近來造價成本已傳出已超過每坪 25 萬元的數字，中小型建商根本無力負荷。

金融業者分析，這波建商對都更危老建案轉手的原因並非銀行縮減其土建融成數，而是造價成本太高讓中小型建商不得不縮手。

行庫主管表示，由於都更危老是政府重要的政策，因此不論是央行多次加碼房市信用管制力道，或是金管會大舉拉高不動產放款風險權數，都更危老都得以「豁免」，但即使如此，不斷攀高的造價成本也讓中小型建商傷腦筋自身的財務狀況無力負擔，同時擔心「未來造價成本能在建案反映多少」。

中小型建商接觸的大型建商集團當然也會評估相關問題，但業者指出，大型建商至少因本身財力較雄厚、口袋較深，較有能力去平衡造價飆漲所帶來的壓力。知情的金融圈人士指出，上述中小型建商想脫手的都更危老建案，地坪規模從數百坪，甚至上千坪的都更案都有。

金融圈人士分析，現在最大的問題在於都更危老建案的時間變數太大，從申請到核准執照下來再到動工執行，可能要六、七年，也就是當被核准動工時，原先所評估的造價已完全「與現實脫節」，尤其近三年各類營造工程造價飆漲，對投入都更危老執行的建商衝擊更大。

金融圈人士進而指出，倘若中小型建商願意整個退出，連同「都更實施者」都由大型建商出任，此時大型建商較願意承接；但若中小型建商不願意全放，只願意找大型建商出來當「新股東」出資者，這時較難談成。

營造成本大增對都更案衝擊概況		
	影 響	後續可能演變
建商本身的財力負荷	最新造價較最早的預估大幅飆漲，已使中小型建商無力承擔	中小型建商無力負荷紛紛尋求大建商集團來接手
定價問題	造價太高，使售價所能吸收的空間也受壓縮	降低建商參與都更危老的意願
都更後分配問題	因為造價成本飆高，使得原本在都更後的對原住戶的坪數分配也受壓縮	降低住戶參與都更的意願
資料來源：記者查訪		製表整理：朱漢崙

雙北商辦熱 區域單價頻創高

工商時報·2022/4/11

商辦市場夯，近期雙北市不少區域價量都再寫區域新高！其中北市內科園區西湖段，每坪成交價已超過 75 萬元，五期更「超車」文德段、跳漲至 6 字頭，北士科園區則直接站上 7 字頭、直逼內科，甚至汐止也「見 4」；史上開發規模最大、總銷逾 600 億元、總樓地板面積達 16 萬坪的「遠雄 U-TOWN」也傳出即將完銷倒數，每坪成交單價也再寫新高、站上 4 字頭。

遠雄房地產公司副總陳毅證實，「遠雄 U-TOWN」第一、二期總銷規模達 600 億元，為史上規模最大的科技廠辦園區開發案，總戶數達 1,482 戶，目前銷售率已突破九成五，包括 A、B、C、D 棟只剩 C 棟尚有部分樓層，全案已完銷倒數中，進駐包括科技業、生技業及上市櫃公司近 50 家，美國納斯達克上市公司有 5 家，已形成完整的產業聚落。

據實價登錄資訊顯示，「遠雄 U-TOWN」每坪成交價從剛開賣時的 2 字頭一路上漲到目前站上 4 字頭，刷新汐止廠辦市場最高單價紀錄。

另外，北士科園區第一筆完工的商辦大樓「華固創富中心」，最近也首度揭露第一批成交實價，五樓交易價格創下每坪 75.43 萬元的區域新高，直追台北市內科。

內科西湖段廠辦大樓身價傲視全台，多在每坪 6 到 8 字頭，其中「大帝國科技總部」已站上 80~80.2 萬元，刷新區域新高。

至於內湖五期近年也後來居上、超越文德段，站上每坪 6 字頭，包括華固建設石潭路的「智富中心大樓」每坪 61 萬元，到日前「長虹豐匯商業科技大樓」每坪成交價破 66 萬元，都持續刷新區域最高單價紀錄。

宏大國際資產總經理陳益盛表示，商辦市場主要以台北市為核心，近兩年上市櫃公司獲利連續改寫 10 年新高，去年合計稅前淨利達 5 兆 3,481 億元，也創 10 年新高，出口暢旺連三年奪亞洲四小龍之冠，企業需求商辦殷切，推升各區商辦價量齊揚，不少台北市中心舊商辦都已突破每坪 100 萬元大關；在新增供給不足之際，隨著交通改善，近年已有不少上市櫃公司從台北市遷往新北市，尤其捷運站沿線，帶動商辦外溢效應至台北市外圍及新北市。

陳益盛分析，早期僅板橋、新店、中和較具群聚效益，近年汐止、新莊、三重、土城快速崛起，也成為原台北企業遷移的選擇。鑑於大台北商辦面臨缺貨，接下來市場重心可望轉移焦點到北士科、中和、南港、土城等市場。

展望 2022 年市場趨勢，世邦魏理仕台灣研究部主管李嘉珮表示，在新興科技應用增加、終端產品半導體含量提高之下，預期台灣半導體產業量能將持續擴大，尤其「投資台灣三大投資方案」確定延長實施三年至 2024 年底，在供應鏈分散趨勢延續下，預料將持續見到台商回台投資，2022 年整體商辦、工業地產市場將維持活絡。

雙北市主要區域商辦大樓最高單價		
區域	區域每坪成交最高單價(萬元)	指標大樓
內科西湖段	80~80.2	大帝國科技總部大樓
內湖五期	66	長虹匯豐商業科技大樓
北士科	75.43	華固創富大樓
汐止	40	遠雄U-TOWN
資料來源：實價登錄資訊、公開資訊觀測站		製表：蔡惠芳

營造工程物價飆 房價難降

經濟日報・2022/4/13

炒房炒出高房價後，現在又隨著建造成本居高不下、工資續漲，房價要降的可能性似乎更低。根據主計總處發布的最新國情統計通報顯示，3 月營造工程物價指數上漲 11.36%，連續二個月都呈現雙位數漲勢。

主計總處表示，今年因俄烏戰事拉升原油等能源及大宗資材價格，使營造工程物價指數續揚，今年以來可說是月月飆升，1 月漲 9.24%，2 月及 3 月續漲 10.03% 及 11.36%。

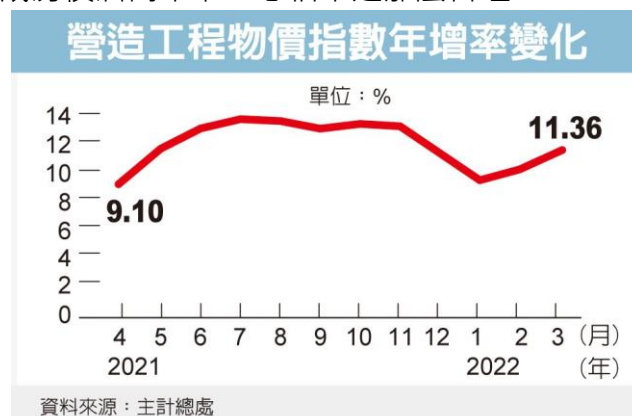
台經院產經資料庫研究總監劉佩真表示，全球通膨、俄烏戰事、中國大陸部分城市封城等因素，推升各種原物料價格，將使營造工程物價指數年增率在未來幾個月仍居高不下，預估該指數漲勢在今年前三季都續居高檔，應會與消費者物價指數（CPI）趨勢一致。

劉佩真指出，短期內房價要鬆動的可能性不高，因為建材成本價格持續往上，且缺工嚴重，對房價仍有相對應支撐，但在建物買賣移轉件數方面則會收斂。

瑞普萊坊市場研究暨顧問部總監黃舒衛表示，短期搶工、搶料絕對會形成新案成本飆升的壓力，再加上連續升息的成本、土建融限縮及政策打炒房可能造成損失，建商都沒有回調價格餘地，「價漲量縮」恐成定局。

不過，政大地政系退休教授張金鶚表示，房價不是單純由成本決定，而營造建材只是成本中的一部分而已，房價主要還是由市場供需來決定。

張金鶚提醒，營造建材成本上漲，建商更應謹慎推案，因為成本飆升不必然就一定會帶動房價上漲，背後隱藏的轉嫁關係是很微妙，如果建商還是不斷蓋，但沒人買，就會造成資金周轉問題及跌價的可能。張金鶚強調，成本只是影響房價的因素之一，其中又以土地價格的上漲為主，如果都說是因為營造建材成本飆升，造成房價居高不下，恐怕不是那麼合理。



房市 Q1 推案量 南溫北熱

經濟日報，2022/4/18

房市板塊挪移，案量南消北長。雙北市受都更加持，案量攀升，據 591 新建案統計，2022 年全台首季推案量前十大的行政區，雙北市、桃園一口氣有七行政區上榜。

其中，量能最大的是台北市大安區，新北市以新莊區奪冠，年增幅 573.5%，反觀中南部量能明顯收斂，去年房價暴漲的台南更是全區掛零，形成南溫北熱局面。

統計資料顯示，今年第 1 季前十大推案熱區，依序為台北市大安區，總銷 499.4 億元，年增 454.9%；新北市新莊區 323.3 億元，年增 573.5%；台中市北屯區 284.2 億元，年增 110.4%等。

全球居不動產情報室總監陳炳辰指出，房市變數多，疫情前，中南部本非交易熱區，近期僅依靠雨露均霑而走強的區域房市，建商推案也趨保守，像是南、高兩地就明顯可見此勢。

591 新建案指出，北市大安區在總銷達 450 億元指標大案「台北之星」挹注下，一口氣衝上近 500 億元大關，另，首次進榜的黑馬北投區，過往受限地理位置，房市熱度平平，在蛋黃區房價飆升下及區內新案 6、7 字頭的相對優勢，意外吸引建商與買方注意。

新北市新莊區除了副都心、頭前重劃區內及舊市區等新案供給，近期更有塹仔圳重劃區加入，估計未來區內推案仍具備一定動能。

桃園市桃園區首季缺乏大量體指標案支撐，成為榜上唯一一年增幅下滑的行政區，不過憑藉重劃區供給，仍有百億案量以上。

過往房市一飛沖天的新竹縣市，近年精華區土地稀缺、地價漲幅過快，鮮有大量體新案進場，整體供給量受限。

台中北屯區近年因建設及人口紅利刺激，房價漲勢兇猛，14 期重劃區、水湳特區新案價格直追雙北，西屯區七期重劃區豪宅林立，疫情帶動富人回流，激勵豪宅買氣。

2022年全台首季十大推案熱區

排名	區域	2022Q1 (億元)	推案量年 增減(%)	Q1新案成交價 (坪 / 萬元)
1	台北大安區	499.4	454.9	157.5
2	新北新莊區	323.3	573.5	56.6
3	台中北屯區	284.2	110.4	52.25
4	台中西屯區	190.0	28.7	63.25
5	桃園中壢區	168.5	172.2	36.9
6	新北土城區	166.4	125.5	50.8
7	台北中正區	161.3	56.6	133
8	桃園桃園區	141.0	-34.6	34.3
9	高雄鹽埕區	140.0	-	26.7
10	台北北投區	121.5	145.7	79.6
資料來源：591新建案		朱曼寧 / 製表		

中經院上修經濟成長率為 3.96% 「保 4」不確定因素仍大

經濟日報，2022/4/20

中經院今（20）日發布 2022 年台灣經濟成長率為 3.96%，雖上修去年 12 月預測值 0.29 個百分點，但並未「保 4」。中經院院長張傳章表示，預估今年的經濟成長模式呈現「內外皆溫」情形，但通膨、升息、俄烏戰事、本土疫情及中國大陸封城，都是一些動態不確定因素。

張傳章指出，此次中經院上修今年全年台灣經濟成長率，主要是因為第 1 季的出口真的非常亮麗，且民間投資也持續成長，包括科技大廠、風電、綠能、都更等產業都維持相當不錯的動能。張傳章強調，目前還是面對許多不確定因素，但也不代表經濟成長率要達 4% 不可能，而是要看這些不確定因素接下來是往正向走，還是更加惡化而定。

同時，中經院今日也同步上修今年 CPI 年增率預估值約為 2.56%，較 2021 年的 1.97% 差距 0.59 個百分點。張傳章表示，此次 CPI 年增率預估值上修主要原因是國際能源價格和大宗物資價格大幅上調所致。且由於國內的輸入物價指數攀增，輸入性通膨儼然成型，並直接影響 WPI 年增率，2022 年 WPI 年增率預估值約為 10.12%，達到兩位數成長。

另在失業率部分，中經院表示，由於疫情防護已由群體免疫轉向有效免疫，並且因就業模式多元發展，預估 2022 年失業率為 3.65%，較 2021 年的 3.95% 減降 0.3 個百分點。

最高課 45% 預售轉紅單納房地合一稅 2.0

工商時報·2022/4/25

預售屋紅單交易將視同預售屋交易，納入房地合一稅 2.0 課徵，最高課交易所得 45% 重稅。據了解，內政部已認定紅單交易實際標的為「預售屋」，是實體物權、債權的移轉，屬於不動產交易類型，本周將函復財政部。

在內政部認定紅單交易視同預售屋交易後，財政部近期可望以函釋方式，將紅單交易納入房地合一稅 2.0 課徵。

賦稅署長許慈美指出，將待收到內政部正式回覆後，簽報財長蘇建榮作成政策決定。知情官員透露，預售屋紅單交易改按房地合一稅 2.0 課徵，將以函釋方式處理，不需修法，同時會有緩衝期，讓已進行紅單交易案件可以改按房地合一稅 2.0 申報課徵。

房地合一稅 2.0 自 2021 年 7 月 1 日上路後，預售屋交易視同不動產交易，而非原本財產交易，納入房地合一稅課徵範圍，短期交易、持有未滿 2 年交易所得重課 45%，惟預售屋紅單交易卻仍維持財產交易，所得併計綜合所得稅課徵，稅率在 5% 至 40%，出現「合法預售屋合約」與「非法紅單」課稅不同調。

為緊盯預售屋炒作哄抬房價，2021 年 7 月 1 日起也禁止預售屋紅單轉讓，全面圍堵預售屋炒作空間。不過，自行政院宣誓打炒房後，內政部先後已發動五波預售屋聯合稽查行動，今年 3 月稽查時仍發現有轉售預售屋紅單的情形，被查獲除了罰款，不法所得仍要課稅，皆是將紅單視為「財產交易所得」，併入綜合所得總額課稅。

防杜預售屋紅單轉售有炒作房價空間，蘇建榮月初在立法院表示，內政部已禁止預售屋紅單交易，但現行私底下仍有轉售紅單情形，此一情況要視為房地合一稅或財產交易所得課稅，仍要與內政部詳細討論。

但蘇建榮也透露，因紅單交易實際標的為「預售屋」，可能會朝房地合一課稅制度研議，也就是考慮「將紅單轉售比照預售屋合約」，併入房地合一 2.0 課稅。

據了解，財政部隨後發函內政部，請內政部釐清預售屋紅單交易是否等同預售屋交易，內政部經研議後，已認定預售屋紅單交易視同預售屋交易，是不動產交易的類型。內政部次長花敬群表示，預售屋紅單交易可以認定是預售屋交易的類型，納入房地合一課稅可以討論，倘若財政部要納入房地合一稅 2.0 課徵表示「支持」。

預售屋紅單轉售課稅變革			
交易 方式	紅單		預售屋合約
	現制	新制	
課稅 方式	綜合 所得稅	房地合一稅2.0	房地合一稅2.0
適用 稅率	5%~ 40%	●持有未滿2年45% ●持有2年以上未滿5年35% ●持有5年以上未滿10年20% ●持有10年以上15%	●持有未滿2年45% ●持有2年以上未滿5年35% ●持有5年以上未滿10年20% ●持有10年以上15%
備註：仍待財長蘇建榮拍板			資料整理：蘇秀慧

疫情下保 4 沒問題 台經院估今年經濟成長率維持 4.1%

經濟日報，2022/4/25

本土疫情持續升溫，不過台經院認為台灣今年經濟成長率「保 4」並無問題，今天發布的最新預測估 2022 年國內經濟成長率為 4.10%，和 2022 年 1 月的預測維持不變，但消費者物價上漲率（CPI）大幅上修至 2.4%。

台經院觀察近期國內外經濟情勢，指出俄烏戰事導致國際能源和大宗商品價格飆升，加上中國疫情清零政策增添全球供應鏈混亂程度，加重全球通膨壓力，也讓主要央行貨幣政策加速緊縮，金融市場波動加劇；從近期國際預測機構陸續下修全球經貿表現，顯示全球經濟擴張力道趨緩。

國內方面，台經院景氣預測中心主任孫明德指出，各預測機構對於台灣今年經濟成長率預測都在 4%附近，主因是全球對資通訊需求依舊居高不下，而台灣半數以上出口跟資通訊有關，得以支撐經濟成長。

另一方面，雖然今年上半年有本土疫情攪局，孫明德表示，只要疫情高峰一過，還是可能有一波需求大爆發，本土疫情只是讓這波消費爆發的時間遞延；台經院認為今年支撐經濟成長率「保 4」的關鍵「上半年靠投資出口、下半年轉向消費」。

國際情勢充滿不確定性，但台灣對俄、烏貿易規模及金融曝險不大，實質影響有限，反倒是國際原物料價格走高，導致國內近期物價攀升，影響相對顯著；台經院因而將 2022 年消費者物價上漲率 (CPI) 上修至 2.40%，較原預測值 1.65% 增加 0.75 個百分點。

「物價去年到今年上升的理由不一樣」，孫明德解釋，去年物價上漲一開始是因為供應鏈打結，美國聯準會也曾判斷供應鏈瓶頸解除後，就能解決物價上漲的壓力，沒想到去年底不僅沒有緩和，原物料價格也續漲。

到了今年，又多了 2 大因素，孫明德接著表示，俄羅斯進攻烏克蘭加劇原物料上漲之勢，石油每桶價格接連衝破 100、120 美元大關，而中國封鎖造成供應鏈中斷，更是雪上加霜。

不過孫明德也說，若俄烏、中國封鎖這兩個問題能在第 2 季解決，加上去年下半年基期較高，今年下半年物價上漲壓力可望減輕。

展望後續經濟走勢，孫明德提醒，美國聯準會政策、疫情變化、俄烏戰局以及全球通膨還是會牽動未來景氣的變數，須持續關注。