

台北市不動產估價師公會  
2021年第2季  
季報

第七屆  
研究發展委員會

主任委員：張宏楷

副主任委員：胡毓忠、連琳育、巫智豪

## 聲明書

本季報內所載之相關資訊以2021年8月前蒐集調查或公布為準，統計資料部分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分，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、	台灣都會區住宅市場分析 .....	23
參、	投資市場 .....	27
肆、	辦公市場 .....	28
伍、	零售市場 .....	29
陸、	工業市場 .....	30

# 表目錄

表1	買賣移轉棟數統計表.....	4
表2	大宗成交統計.....	27
表3	台北市各區辦公大樓平均租金 .....	28
表4	台北市主要商圈平均租金.....	29
表5	台北市主要廠辦租金.....	30

# 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市場交易指標變化 .....	23
圖 8	台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化 .....	23
圖 9	台灣都會區近1年交易結構變化 .....	24
圖 10	台灣都會區近1年住宅產品總價變化 .....	24
圖 11	台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布 .....	25
圖 12	信義房價指標.....	26

# 壹、總體經濟

## 一、經濟分析

由於全球終端需求強勁，加上國內產能及投資強力擴增，商品出口及投資皆優於預期，儘管民間消費受本土疫情影響，抵銷部分增幅，2021Q2經濟成長率概估值為7.47%，仍處於相對高點。景氣指標方面也反映出整體經濟的強勁動能，Q2景氣綜合判斷分數為40分，是自2月以來連續亮出的第五顆紅燈。



圖 1 台灣近年經濟成長率變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

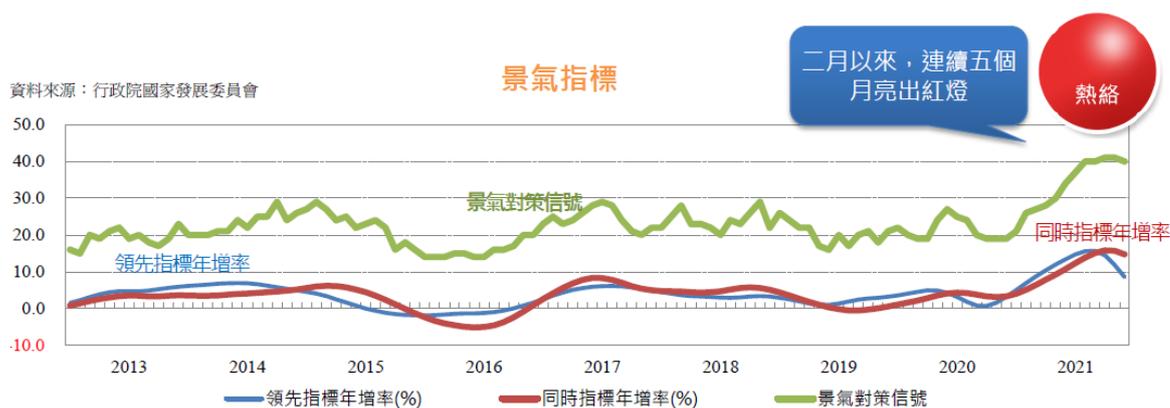


圖 2 台灣近年景氣指標變化  
信義房屋不動產企研室分析編輯

外銷訂單部分，6月訂單達537.3億美元，創歷年同月新高，年增31.1%，寫下連16個月正成長。

資金方面，全球市場資金呈寬鬆狀態且在低利率水準，加上國內持續實行疫情紓困方案，上半年M1B及M2年增率分別為17.71%及8.85%，資金仍相當充沛。



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

台北股市部分，4月受到國際缺貨補庫存需求的拉動，表現氣勢如虹，持續向上攀升，衝破並站穩萬七大關，再寫歷史新頁。

5、6月受到本土疫情爆發的衝擊，市場因恐慌而大跌，但在全球景氣持續復甦，以及貨幣政策寬鬆的情況下，國際股市走偏多的格局，儘管國內疫情仍嚴峻，股市對疫情的反應已開始鈍化，呈現反彈走勢，最終季線上漲1324.33點，以17755.46點作收。



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

5月受到本土疫情爆發影響，全台進入三級警戒，5月下旬到6月上旬間買氣最為谷底，然經濟基本面仍佳，房市供需不至於受到太大衝擊。Q2全台移轉量為9.43萬棟，較上季增加16.8%，比去年同期增加32.8%，六都均有增長，反映當前市場自住購屋需求相當明確，未受疫情影響而過度悲觀。

價格方面，持續受到低利環境與資金充沛影響，Q2全台房價仍有支撐，都會區除了新北、台中較上季微幅修正外，其餘仍呈現上漲，其中新竹縣市受科技產業帶動，出現季漲13.39%，年漲23.39%的驚人漲幅。Q2建照量普遍萎縮，較Q1減少約19%，主要都會區僅台南呈現正成長，主要

是當地產業擴廠效應，大量工作人口剛性需求仍在，建商推案信心不減。

整體而言房市景氣仍在復甦的循環軌道上，短期內雖有本土疫情爆發影響房市，但在資金充沛與低利率環境持續支撐下，待疫情趨穩後，自住購屋需求強勁的力道持續推升，房市走勢仍將維持正面樂觀。

### 建物所有權買賣移轉

Q2買賣移轉逾9萬，直逼疫情前水準，年增32.8%，台南市年增與季增居冠

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
2020 Q1	6,741	13,261	9,692	10,444	5,212	8,014	69,361
2020 Q2	6,715	13,914	10,333	9,676	5,292	8,657	71,017
2020 Q3	8,502	18,167	13,182	13,062	6,359	10,358	91,633
2020 Q4	9,222	18,004	12,505	15,441	6,181	11,241	94,578
2021 Q1	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626	80,752
2021 Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	94,314
對上一季	10.9%	21.3%	5.1%	2.3%	43.4%	28.9%	16.8%
對去年同期	29.2%	32.8%	15.1%	33.5%	49.7%	43.3%	32.8%

資料來源：內政統計月報

表1 買賣移轉棟數統計表

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

- 修正「**國有非公用不動產出租管理辦法**」第五條、第二十二條、第二十八條。

財政部令中華民國110年3月3日台財產管字第11000036940號

國有非公用不動產出租管理辦法第五條、第二十二條、第二十八條修正條文

第五條本辦法所稱租金率，指依下列基準計算年租金之比率：

一、建築基地：當期土地申報地價總額。

二、建築改良物：當期房屋課稅現值。

三、養地及其他農業用地：地方政府公告當期正產物收穫總量折算代金。

造林地租金計收基準，比照林木、竹林砍伐時中央林業主管機關出租國有林事業區造林地之林產物分收規定辦理。

第二十二條依本法第四十二條第一項第二款規定申請租用非公用不動產者，應檢附下列實際使用之時間證明文件。但出租機關得審認實際使用時間者，免予檢附：

一、租用建築基地：戶籍證明、房屋稅繳納證明、水電費收據、建物所有權狀影本、建物登記謄本、門牌證明書、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。

二、租用建築改良物或建築改良物連同基地：戶籍證明或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。

三、租用其他土地檢附下列文件之一：

(一) 公營事業機構出具之農業或水產養殖供電證明、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資、當地農漁會、鄉鎮市（區）公所或其他政府機關出具之證明文件。

(二) 中華民國八十二年七月二十一日前任職當地村（里）長或於同日前已具有行為能力，且同日前為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人出具之證明文件。

(三) 中華民國八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且同日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具

之證明文件。

前項第三款第二目及第三目之證明文件，應經出租機關公告三十日，無人異議或異議不能成立，據以採認。

第二十八條逕予出租不動產之租金，依法令規定之租金基準計收；法令有優惠規定者，從其規定。因天然災害等不可抗力事由致收益減少或不堪使用者，得減免租金；其減免計收基準，由財政部定之。

租賃關係存續期間，法令規定逕予出租之租金率、土地申報地價、當期公告之正產物全年收穫總量或折收代金基準有變動時，其租金應配合調整。

本辦法中華民國一百十年三月三日修正施行前已簽訂造林地租約，於修正施行後租期屆滿前砍伐林木、竹林者，其造林地租金得由承租人選擇依租約約定或砍伐時中央林業主管機關出租國有林事業區造林地之林產物分收規定計收。

國有非公用不動產出租管理辦法第五條、第二十二條、第二十八條總說明及對照表（請參見  
[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027038/ch04/type1/gov30/num7/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027038/ch04/type1/gov30/num7/images/AA.pdf)）

- 修正「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」，名稱並修正為「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」。  
附修正「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」。

內政部令中華民國110年5月4日台內地字第1100262310號

不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法修正條文

第一條本辦法依平均地權條例第四十七條第五項、第四十七條之三第三項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第五項規定訂定之。

第二條本辦法所稱不動產成交案件，指不動產買賣案件、不動產租賃案件及預售屋買賣案件。

本辦法所稱銷售預售屋者，指預售屋買賣案件中，符合下列規定之一者：

一、預售屋為自建自售者，其預售屋買賣契約出賣人。

二、預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，其預售屋建物買賣契約出賣人。

第三條不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，權利人及義務人得協議由一人或他人代理共同申報；其有數人者，亦同。

不動產租賃案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；由數經紀業居間或代理者，應由承租人委託之經紀業申報登錄。

預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。

第四條不動產買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。

二、價格資訊：交易總價、車位個數、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。

三、標的資訊：交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第五條不動產租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數等資訊。

二、租金資訊：房地租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目。

三、標的資訊：租賃日期、土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃期間、總樓層數、租賃層次、建築完成年月、主要建材、主要用途、建物現況格局、有無附屬設備、有無管理組織、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第六條預售屋買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人、起造人名

稱、建造執照核發日期及字號等資訊。

二、價格資訊：不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。

三、標的資訊：交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄不動產交易總價。

第七條銷售預售屋者，應於銷售前以書面記明下列資訊，向預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關報請備查：

一、預售屋資訊：建案名稱、預售屋坐落基地、銷售地點、銷售期間、銷售戶（棟）數等資訊。

二、預售屋買賣定型化契約。

前項報請備查，得使用電子憑證以網際網路方式為之。

第二條第二項第二款案件之預售屋資訊及買賣定型化契約已由建築業報請備查者，其他出賣人得免再辦理備查。但其他出賣人使用之買賣定型化契約與建築業不同者，應辦理買賣定型化契約備查。

第一項預售屋資訊及買賣定型化契約內容於備查後有變更時，申報人應於變更之日起十五日內報請變更備查。

直轄市、縣（市）主管機關受理報請備查後，因報送預售屋資訊誤漏，或預售屋買賣定型化契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項者，應通知申報人限期於十五日內改正；屆期未改正者，應停止新增刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為。

銷售預售屋者未依第一項規定報請備查，即刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，直轄市、縣（市）主管機關應依平均地權條例第八十一條之二第五項規定處罰；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。

第八條經紀業經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關報請備查。

經紀業違反前項規定，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第三款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內報請備查；屆期未報請備查，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內報請備查，至完成改正為止。

第九條權利人及義務人應填具不動產成交案件實際資訊申報書，於不動產買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄。

權利人及義務人未申報登錄，應依平均地權條例第八十一條之二第一項規定，於接獲限期申報通知書後七日內申報登錄；屆期未申報登錄，且不動產買賣案件已辦竣所有權移轉登記，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，其含建物者按戶（棟）數處罰，至完成申報登錄為止。

第十條經紀業經營仲介業務者，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

前項經紀業屆期未申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第五款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第十一條銷售預售屋者，應於簽訂預售屋買賣契約書之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。

前項銷售預售屋者或經紀業屆期未申報登錄，應分別依平均地權條例第八十

一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第十二條直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向交易當事人、地政士或經紀業要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。經查核後對於價格資訊疑有不實之案件，得報請中央主管機關向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

金融機構、交易當事人、地政士或經紀業違反前項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第一款或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第三款、第二項及第三項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十三條直轄市、縣（市）主管機關為查核預售屋資訊及買賣定型化契約，得向銷售預售屋者及受託代銷之經紀業要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

銷售預售屋者或受託代銷之經紀業違反前項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第一款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十四條權利人及義務人申報登錄不動產買賣案件價格資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第二項第一款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

權利人及義務人申報登錄不動產買賣案件價格以外資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第四項第一款規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十五條經紀業申報登錄不動產租賃案件租金或面積資訊不實，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第五款及第二項規定，於接獲裁處書及限

期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

經紀業申報登錄不動產租賃案件租金或面積以外資訊不實，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第六款及第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十六條銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積以外資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第四項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第六款及第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

第十七條直轄市、縣（市）主管機關受理不動產成交案件實際資訊之申報登錄、預售屋資訊、買賣定型化契約、委託代銷契約之備查及查核、裁處等作業，得委任所屬機關辦理。

第十八條直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之不動產買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

一、交易標的：土地地號、建物門牌、交易筆棟數等資訊。

二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位交易總價等資訊。

三、標的資訊：交易年月、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、移轉層次、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第十九條直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之不動產租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

一、交易標的：土地地號、建物門牌、租賃筆棟數等資訊。

二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額等資訊。

三、標的資訊：租賃年月、土地面積、建物面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層、有無管理組織、有無附屬設備等資訊。

第二十條直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之預售屋買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

一、交易標的：土地地號、建物坐落、交易標的編號、筆棟數、建案名稱等資訊。

二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位交易總價等資訊。

三、標的資訊：交易年月、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

第二十一條直轄市、縣（市）主管機關受理備查之預售屋資訊及買賣定型化契約，經整理後提供查詢之資訊類別及內容如下：

一、預售屋資訊：銷售者名稱、建案名稱、預售屋坐落基地、戶（棟）數等資訊。

二、預售屋買賣定型化契約。

第二十二條前四條經整理之資訊，提供查詢或利用之方式如下：

一、網路查詢。

二、以重製或複製方式提供。

前項第一款網路查詢，免收查詢費用。

第二十三條申請重製或複製第十八條至第二十一條不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售備查資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載之資訊，免收費用。

第二十四條本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。

第二十五條本辦法施行日期，由中央主管機關定之。

附表（請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027080/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027080/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf)）

● 茲修正都市更新條例第三十二條條文，公布之。

總統令中華民國110年5月5日華總一義字第11000041421號

第三十二條都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027083/ch09/type10/gov80/num37/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027083/ch09/type10/gov80/num37/Eg.pdf)）

● 修正「內政部興辦社會住宅出租辦法」第三條。

附修正「內政部興辦社會住宅出租辦法」第三條。

內政部令中華民國110年5月17日台內營字第1100807546號

內政部興辦社會住宅出租辦法第三條修正條文

第三條申請承租社會住宅者，應符合下列各款條件：

一、成年國民。

二、於受理申請社會住宅之直轄市、縣（市）設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。

三、家庭成員於第六條第一項第一款公告範圍內之直轄市、縣（市）無自有住宅。

四、家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣（市）百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。

五、家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼，且非社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶。但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，不在此限。

前項第一款年齡之計算，以申請日為計算基準。

第一項所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬。但申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，包含該戶籍內之兄弟姊妹。

第一項第三款無自有住宅，指家庭成員均無自有住宅。有下列情形之一者，視為無自有住宅：

一、家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。

二、申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未成年或已成年仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。

家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。

第一項第四款家庭年所得與家庭成員每人每月平均所得，準用住宅補貼對象一定所得及財產標準第五條附表一規定。

內政部興辦社會住宅出租辦法第三條總說明及對照表（請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027089/ch02/type1/gov10/num2/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027089/ch02/type1/gov10/num2/images/AA.pdf)）

- 茲修正都市計畫法第四條、第六條、第十條、第十一條、第十三條、第十四條、第十八條至第二十一條、第二十四條、第二十五條、第二十七條、第二十七條之一、第二十九條、第三十條、第四十一條、第五十二條至第五十五條、第五十七條至第六十二條、第六十三條、第六十四條、第六十七條、第七十一條、第七十三條、第七十八條、第七十九條、第八十二條及第八十六條條文，公布之。

都市計畫法修正第四條、第六條、第十條、第十一條、第十三條、第十四條、第十八條至第二十一條、第二十四條、第二十五條、第二十七條、第二十七條之一、第二十九條、第三十條、第四十一條、第五十二條至第五十五條、第五十七條至第六十二條、第六十三條、第六十四條、第六十七條、第七十一條、第七十三條、第七十八條、第七十九條、第八十二條及第八十六條條文。

總統令中華民國110年5月26日華總一義字第11000047771號

第四條本法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第六條直轄市及縣（市）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。

第十條下列各地方應擬定市（鎮）計畫：

- 一、首都、直轄市。
- 二、省會、市。
- 三、縣政府所在地及縣轄市。
- 四、鎮。
- 五、其他經內政部或縣（市）政府指定應依本法擬定市（鎮）計畫之地區。

第十一條下列各地方應擬定鄉街計畫：

- 一、鄉公所所在地。
- 二、人口集居五年前已達三千，而在最近五年內已增加三分之一以上之地區。
- 三、人口集居達三千，而其中工商業人口占就業總人口百分之五十以上之地區。
- 四、其他經縣政府指定應依本法擬定鄉街計畫之地區。

第十三條都市計畫由各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依下列之規定擬定之：

- 一、市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時，得由縣政府擬定之。
- 二、特定區計畫由直轄市、縣（市）政府擬定之。
- 三、相鄰接之行政地區，得由有關行政單位之同意，會同擬定聯合都市計畫。但其範圍未逾越省境或縣境者，得由縣政府擬定之。

第十四條特定區計畫，必要時，得由內政部訂定之。

經內政部或縣（市）政府指定應擬定之市（鎮）計畫或鄉街計畫，必要時，得由縣（市）政府擬定之。

第十八條主要計畫擬定後，應先送由該管政府或鄉、鎮、縣轄市都市計畫委員會審議。其依第十三條、第十四條規定由內政部或縣（市）政府訂定或擬定之計畫，應先分別徵求有關縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所之意見，以供參考。

第十九條主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，

並應將公開展覽及說明會之日期及地點刊登新聞紙或新聞電子報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

前項之審議，各級都市計畫委員會應於六十天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以六十天為限。

該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。

第二十條主要計畫應依下列規定分別層報核定之：

一、首都之主要計畫由內政部核定，轉報行政院備案。

二、直轄市、省會、市之主要計畫由內政部核定。

三、縣政府所在地及縣轄市之主要計畫由內政部核定。

四、鎮及鄉街之主要計畫由內政部核定。

五、特定區計畫由縣（市）政府擬定者，由內政部核定；直轄市政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案；內政部訂定者，報行政院備案。

主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。

第一項所定應報請備案之主要計畫，非經准予備案，不得發布實施。但備案機關於文到後三十日內不為准否之指示者，視為准予備案。

第二十一條主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）政府應於接到核定或備案公文之日起三十日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期刊登新聞紙或新聞電子報周知。

內政部訂定之特定區計畫，層交當地直轄市、縣（市）政府依前項之規定發布實施。

當地直轄市、縣（市）政府未依第一項規定之期限發布者，內政部得代為發布之。

第二十四條土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣

(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

第二十五條土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣(市)政府請求處理；經內政部或縣(市)政府依法處理後，土地權利關係人不得再提異議。

第二十七條都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

第二十七條之一土地權利關係人依第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

前項土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。

第二十九條內政部、各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所為訂定、擬定或變更都市計畫，得派查勘人員進入公私土地內實施勘查或測量。但設有圍障之土地，應事先通知其所有權人或使用人。

為前項之勘查或測量，如必須遷移或除去該土地上之障礙物時，應事先通知其所有權人或使用人；其所有權人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成，由當地直轄市、縣(市)政府函請內政部予以核定。

第三十條都市計畫地區範圍內，公用事業及其他公共設施，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為有必要時，得獎勵私人或團體投資辦

理，並准收取一定費用；其獎勵辦法由內政部或直轄市政府定之；收費基準由直轄市、縣（市）政府定之。

公共設施用地得作多目標使用，其用地類別、使用項目、准許條件、作業方法及辦理程序等事項之辦法，由內政部定之。

第四十一條都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移；其因變更使用或遷移所受之損害，應予適當之補償，補償金額由雙方協議之；協議不成，由當地直轄市、縣（市）政府函請內政部予以核定。

第五十二條都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。

第五十三條獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用；屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣（市）政府代為收買之。

第五十四條依前條租用之公有土地，不得轉租。如該私人或團體無力經營或違背原核准之使用計畫，或不遵守有關法令之規定者，直轄市、縣（市）政府得通知其公有土地管理機關即予終止租用，另行出租他人經營，必要時並得接管經營。但對其已有設施，應照資產重估價額予以補償之。

第五十五條直轄市、縣（市）政府代為收買之土地，如有移轉或違背原核准之使用計畫者，直轄市、縣（市）政府有按原價額優先收買之權。私人或團體未經呈報直轄市、縣（市）政府核准而擅自移轉者，其移轉行為不得對抗直轄市、縣（市）政府之優先收買權。

第五十七條主要計畫經公布實施後，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應依第十七條規定，就優先發展地區，擬具事業計畫，實施新市區之建設。

前項事業計畫，應包括下列各項：

一、劃定範圍之土地面積。

二、土地之取得及處理方法。

三、土地之整理及細分。

四、公共設施之興修。

五、財務計畫。

六、實施進度。

七、其他必要事項。

第五十八條縣（市）政府為實施新市區之建設，對於劃定範圍內之土地及地上物得實施區段徵收或土地重劃。

依前項規定辦理土地重劃時，該管地政機關應擬具土地重劃計畫書，呈經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

在前項公告期間內，重劃地區內土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者表示反對時，該管地政機關應參酌反對理由，修訂土地重劃計畫書，重行報請核定，並依核定結果辦理，免再公告。

土地重劃之範圍選定後，直轄市、縣（市）政府得公告禁止該地區之土地移轉、分割、設定負擔、新建、增建、改建及採取土石或變更地形。但禁止期間，不得超過一年六個月。

土地重劃地區之最低面積標準、計畫書格式及應訂事項，由內政部訂定之。

第五十九條新市區建設範圍內，於辦理區段徵收時各級政府所管之公有土地，應交由當地直轄市、縣（市）政府依照新市區建設計畫，予以併同處理。

第六十條公有土地已有指定用途，且不抵觸新市區之建設計畫者，得事先以書面通知當地直轄市、縣（市）政府調整其位置或地界後，免予出售。但仍應負擔其整理費用。

第六十一條私人或團體申請當地直轄市、縣（市）政府核准後，得舉辦新市區之建設事業。但其申請建設範圍之土地面積至少應在十公頃以上，並應附具下列計畫書件：

一、土地面積及其權利證明文件。

二、細部計畫及其圖說。

三、公共設施計畫。

四、建築物配置圖。

五、工程進度及竣工期限。

六、財務計畫。

七、建設完成後土地及建築物之處理計畫。

前項私人或團體舉辦之新市區建設範圍內之道路、兒童遊樂場、公園以及其他必要之公共設施等，應由舉辦事業人自行負擔經費。

第六十二條私人或團體舉辦新市區建設事業，其計畫書件函經核准後，得請求直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，配合興修前條計畫範圍外之關連性公共設施及技術協助。

第六十三條直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。

第六十四條都市更新處理方式，分為下列三種：

一、重建：係為全地區之徵收、拆除原有建築、重新建築、住戶安置，並得變更其土地使用性質或使用密度。

二、整建：強制區內建築物為改建、修建、維護或設備之充實，必要時，對部分指定之土地及建築物徵收、拆除及重建，改進區內公共設施。

三、維護：加強區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

前項更新地區之劃定，由直轄市、縣（市）政府依各該地方情況，及按各類使用地區訂定標準，送內政部核定。

第六十七條更新計畫由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所辦理。

第七十一條直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所為維護地區內土地使用及建築物之加強管理，得視實際需要，於當地分區使用規定之外，另行補充規定，報經內政部核定後實施。

第七十三條國民住宅興建計畫與當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所實施之舊市區更新計畫力求配合；國民住宅年度興建計畫中，對於廉

價住宅之興建，應規定適當之比率，並優先租售與舊市區更新地區範圍內應予徙置之居民。

第七十八條中央、直轄市或縣（市）政府為實施都市計畫或土地徵收，得發行公債。

前項公債之發行，另以法律定之。

第七十九條都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣（市）政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

前項罰鍰，經限期繳納，屆期不繳納者，依法移送強制執行。

依第八十一條劃定地區範圍實施禁建地區，適用前二項之規定。

第八十二條直轄市及縣（市）政府對於內政部核定之主要計畫、細部計畫，如有申請復議之必要時，應於接到核定公文之日起一個月內提出，並以一次為限；經內政部復議仍維持原核定計畫時，應依第二十一條之規定即予發布實施。

第八十六條都市計畫經發布實施後，其實施狀況，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應於每年終了一個月內編列報告，分別層報內政部或縣（市）政府備查。

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg027099/ch09/type10/gov80/num44/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg027099/ch09/type10/gov80/num44/Eg.pdf)）

## 貳、台灣都會區住宅市場分析

### 一、住宅市場交易指標

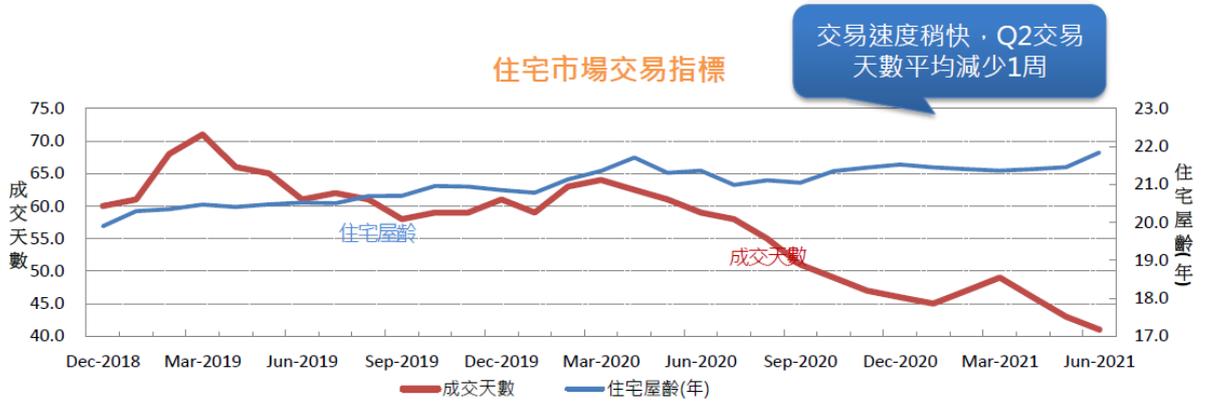


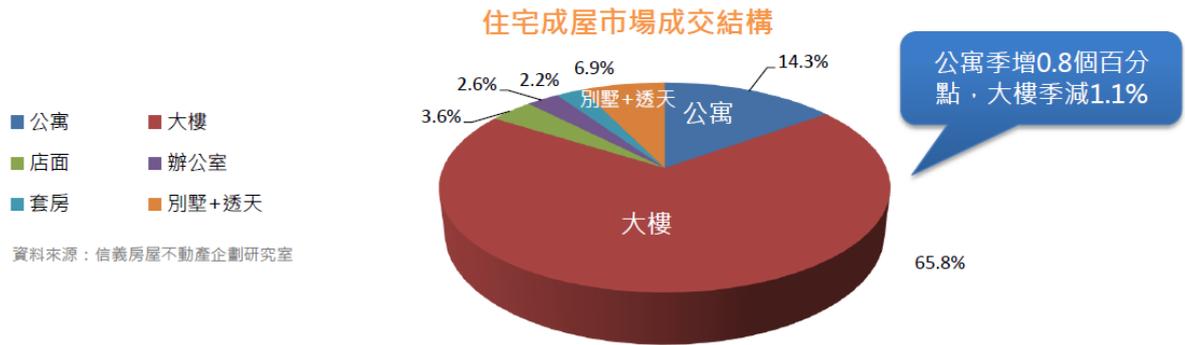
圖 7 台灣都會區住宅市場近年市場交易指標變化  
資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

### 二、住宅市場交易面積



圖 8 台灣都會區住宅市場近年市場成交面積變化  
資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

### 三、住宅成屋市場交易結構



近一年交易指標

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2020年7月	58.0	21.0	40.4
2020年8月	55.0	21.1	40.6
2020年9月	51.0	21.0	40.8
2020年10月	49.0	21.3	40.7
2020年11月	47.0	21.4	40.6
2020年12月	46.0	21.5	40.6
2021年1月	45.0	21.4	40.5
2021年2月	47.0	21.4	40.3
2021年3月	49.0	21.4	40.3
2021年4月	46.0	21.4	40.5
2021年5月	43.0	21.4	40.5
2021年6月	41.0	21.8	40.1

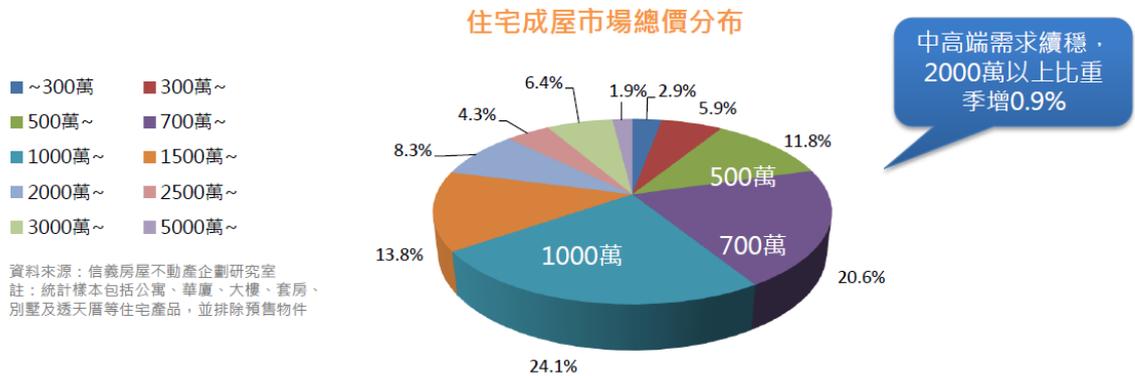
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
14.7%	66.9%	3.6%	2.5%	2.1%	6.7%
14.3%	66.9%	3.7%	2.7%	1.9%	7.1%
13.4%	67.6%	3.5%	2.8%	2.0%	7.1%
14.5%	67.7%	3.3%	2.6%	2.0%	6.5%
14.7%	67.5%	3.7%	2.1%	2.1%	6.2%
15.0%	66.7%	4.1%	2.1%	1.9%	6.5%
14.2%	66.9%	4.0%	2.3%	2.0%	6.9%
13.2%	67.4%	3.8%	2.6%	2.1%	7.3%
13.5%	66.9%	3.7%	2.7%	2.2%	7.0%
14.1%	66.9%	3.8%	2.9%	2.1%	6.6%
14.1%	66.5%	3.8%	2.8%	2.2%	6.8%
14.3%	65.8%	3.6%	2.6%	2.2%	6.9%

圖 9 台灣都會區近1年交易結構變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

### 四、住宅成屋市場總價分布



近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬 以下	300萬~ 500萬	500萬 ~700萬	700萬 1000萬	1000萬 1500萬	1500萬 2000萬	2000萬 2500萬	2500萬 3000萬	3000萬 5000萬	5000萬 以上
2020年7月	2.9%	7.5%	13.3%	21.6%	25.1%	13.2%	6.2%	3.3%	4.9%	2.1%
2020年8月	2.8%	7.4%	13.0%	20.7%	25.3%	13.5%	6.6%	3.4%	5.3%	2.1%
2020年9月	2.8%	7.1%	12.7%	21.1%	25.2%	13.6%	6.5%	3.3%	5.6%	2.1%
2020年10月	2.8%	7.3%	12.6%	21.0%	25.4%	13.5%	6.9%	3.4%	5.0%	2.0%
2020年11月	2.9%	7.3%	13.0%	21.2%	25.0%	13.1%	7.1%	3.5%	4.8%	2.1%
2020年12月	2.6%	7.2%	12.9%	20.9%	25.1%	13.3%	7.2%	4.0%	4.8%	2.0%
2021年1月	2.7%	6.3%	13.0%	21.0%	24.9%	12.8%	7.3%	4.6%	5.4%	1.9%
2021年2月	2.9%	6.1%	12.1%	21.3%	25.1%	13.0%	7.1%	4.8%	5.6%	1.9%
2021年3月	3.2%	5.9%	11.5%	20.8%	24.5%	14.1%	7.4%	5.1%	5.5%	2.0%
2021年4月	2.9%	5.7%	10.6%	20.4%	25.0%	14.8%	7.8%	4.9%	6.1%	1.8%
2021年5月	2.7%	5.4%	10.8%	20.1%	24.5%	15.3%	8.3%	4.8%	6.0%	2.0%
2021年6月	2.9%	5.9%	11.8%	20.6%	24.1%	13.8%	8.3%	4.3%	6.4%	1.9%

圖 10 台灣都會區近1年住宅產品總價變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

## 五、住宅成屋市場交易面積分布

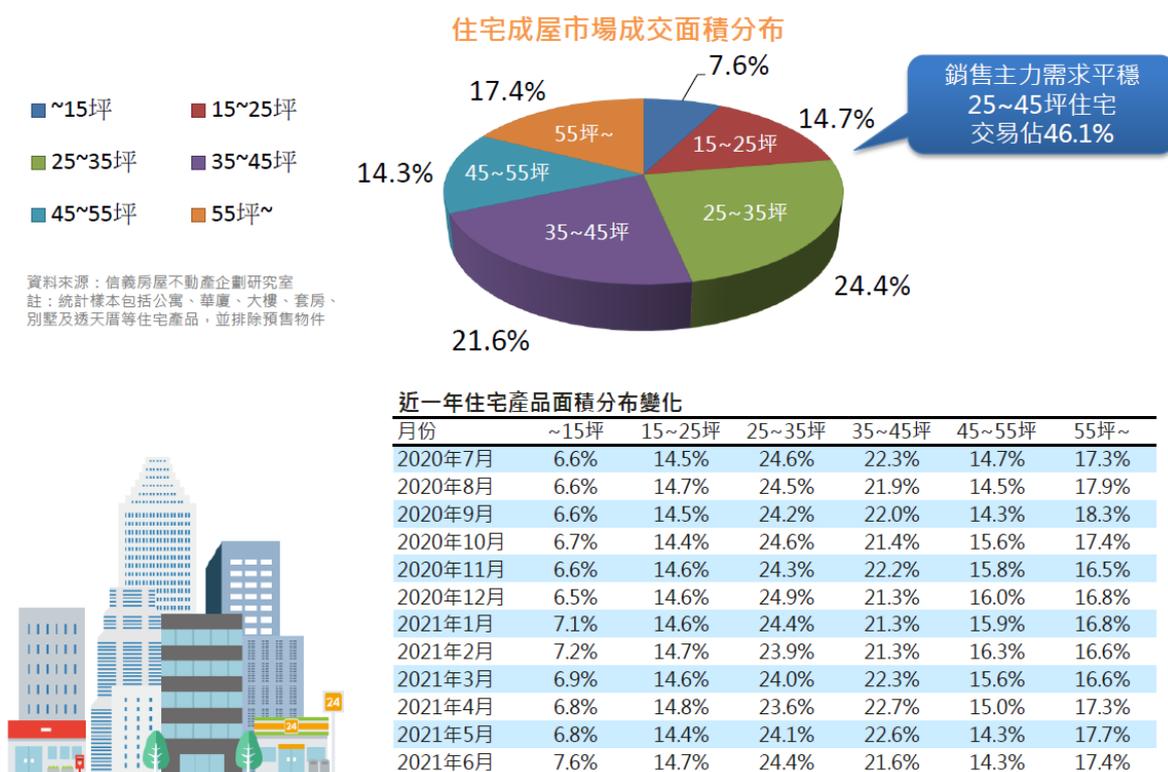


圖 11 台灣都會區近1年成屋市場交易面積分布

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

## 六、信義房屋指數

### 2021年第二季信義房價指數

全台多數都會區  
實質房價續創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2021	Q2	311.31	334.81	355.23	307.99	371.78	301.11	333.60
2021	Q1	305.91	338.08	352.85	271.61	374.18	301.12	329.17
增減率(qoq)		1.77%	-0.97%	0.67%	13.39%	-0.64%	-0.00%	1.35%
2020	Q2	287.43	309.85	322.34	249.01	335.18	284.14	302.61
增減率(yoy)		8.31%	8.06%	10.20%	23.69%	10.92%	5.97%	10.24%

### 2021年第二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
2020	Q2	56.70	37.53	21.73	22.79	21.30	20.35
	Q3	58.90	38.57	22.20	23.23	21.90	20.29
	Q4	58.87	39.50	22.82	24.49	22.26	21.43
2021	Q1	60.34	40.95	23.79	24.86	23.78	21.57
	Q2	61.41	40.55	23.95	28.19	23.63	21.57

圖 12 信義房價指標

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276.3億元，交易額較上季減少40.4%，和去年同期相比則成長96.6%。本季買盤全為國內資金，以自用型買家為主，占比達75.5%。交易金額前三大皆為廠辦大樓，最高者為聯發科以32.6億元購入位於內湖科技園區文德段的遠傳內湖大樓，預計作為研發據點，次高者為威剛以26.2億元買下內湖潭美街的長虹雲端科技大樓，再其次為日月光以22.5億元取得位於楠梓科技產業園區的K25廠辦大樓，三筆交易合計占本季交易額29.4%，顯示科技業產能充沛，對於工業地產需求持續穩健。合計廠辦大樓與廠房占本季交易額76.0%達209.9億元，其中80.4億元皆投放於內湖。

土地市場交易金額為668.8億元，較前季增加35.5%，以商業區土地為主，占比約53%。主要成交個案為興富發建設以85億元買下新莊副都心商業區土地，李姓自然人以72.0億元標下水滄經貿園區第二種文化商業區土地，達麗建設與大華建設分別以44.2億元與39億元標下烏日高鐵特區的商業區土地。台中土地標售大放異彩，建商積極卡位台中未來新興發展區。

在面臨疫情警戒升級下，開發商對於土地投資評估熱度仍舊不減。深受疫情海嘯首當其衝的旅館，正面臨嚴峻考驗，然產權完整符合都更或危老條件的旅館，買家莫不積極評估，主要著眼於土地重建開發的效益。受惠於宅經濟爆發，整體相關供應鏈產業百花齊放，尤其是倉儲物流及資料中心需求熱度仍舊延續。

表2 大宗成交統計

物業	地點	買方	賣方	資產類別	售價 (新台幣億元)
遠傳內湖大樓	台北市 內湖區	聯發科	新世紀資通	廠辦	32.60
長虹雲端 科技大樓	台北市 內湖區	威剛	長虹建設	廠辦	26.23
K25廠辦大樓 (楠梓科技產業 園區第二園區)	高雄市 楠梓區	日月光	宏璟建設	廠辦	22.50
聯合科技中心	新北市 汐止區	惟義	皇鼎建設	廠辦	16.38

資料來源：戴德梁行研究部

## 肆、辦公市場

延續第一季度的市場氛圍，本季台北市A級辦公大樓整體空置率為3.4%，較上季下降0.4個百分點，再探10年新低。其中，拜台灣人壽中山大樓大面積去化約1,890坪之賜，西區空置率再次下探4.7個百分點為最多，來到5.7%，其餘各區空置率僅微幅變動。五月中旬疫情警戒升級，企業以異地辦公、分流上班或居家工作因應，目前尚未有退租效應。

由於需求持平，本季台北市A級辦公大樓整體租金水準與上季相同，全市平均租金為每月每坪2,610元。以信義區每月每坪3,210元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。此波疫情來勢洶洶，企業搬遷企劃步調趨緩，租賃活動以續租居多，租金趨於平穩。

全球仍備受新冠疫情威脅，台灣亦於本季升級防疫警戒。值疫情大環境不穩定之際，辦公大樓需求尚未見明顯衝擊，惟跨國企業多機動調整全球營運布局，續採觀望態度，搬遷計畫評估普遍延長，預估租金漲幅力道將見趨緩。

表3 台北市各區辦公大樓平均租金

區域	存量(坪)	空置率	未來供應(坪)	新台幣/坪/月
西區	46,800	5.7%	0	2,200
南京松江區	36,600	2.7%	4,600	2,030
敦北民生區	223,700	5.8%	8,700	2,360
敦南區	95,100	0.6%	0	2,420
信義區	343,800	2.3%	0	3,210
台北市	746,000	3.4%	13,300	2,610

資料來源：戴德梁行研究部

## 伍、零售市場

台灣於五月中旬進入第三級疫情警戒，受限疫情管制措施，外出購物驟減，嚴重衝擊零售業營收表現。2021年5月與去年同月相比，綜合商品零售業營業額年增0.4%受疫情影響，百貨公司營業額年減28.3%；超級市場因民生物資需求提高，營業額年增35.7%，便利商店及量販店因部分門市暫時歇業及美食街來客數下滑，抵銷民生用品營收，營業額分別年增4.3%及3.6%。

面對疫情緊繃，商圈人流大幅減少，重創實體店面，業者不堪負荷租金而暫時歇業或退租，部分房東因而願意於短期調降租金，協助零售業度過難關。西門商圈為疫情重災區，商圈店面湧現退租潮，租金持續下探。

疫情三級警戒前，忠孝商圈黃金地段由過往的連鎖服務品牌替換為診所及連鎖便利商店，「大學眼科」宣布租下「全美大廈」2層約共245坪，月租金為168萬元；連鎖便利商店「7-SEVEN」及「FamilyMart」也先後從巷弄挺進忠孝東路四段黃金地段。中山南京商圈因店面供給少，空租店面去化快速，電商女鞋品牌「D+AF」租下整棟約110坪的透天店面，月租金約85萬。

在此波疫情重創零售業之下，商圈店面租賃將呈現停滯狀態。百貨公司及購物中心藉由縮短營業時間，並延續去年疫情當下積極佈署數位轉型，開創新版圖，試圖搶進各據勢力的現有電商平台，將使零售電商銷售競爭更形激烈。

表4 台北市主要商圈平均租金

商圈	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)
忠孝商圈	N/A	8,000~14,500
中山南京商圈	N/A	6,500~11,500
西門商圈	N/A	14,500~17,500

資料來源：戴德梁行研究部

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

## 陸、工業市場

拜資訊軟體服務業進駐「宏匯瑞光廣場」之賜，本季西湖段空置率下降0.3個百分點來到7.0%。文德段空置率亦下降0.2個百分點至6.6%，主要去化有傳播資通服務業及批發零售業承租「波昂科技中心」約240坪。舊宗段則有批發零售業承租「金典21科技大樓」，惟租戶遷入遷出互見下，空置率維持在14.6%。網路科技業為內湖科技園區主力產業之一，線上經濟因疫情而受惠，其租賃需求仍見持穩。

文德段租金微幅成長1%至每月每坪1,010元，西湖段及舊宗段租金則持平，分別維持在每月每坪1,480元及940元。買賣市場方面，西湖段主要交易個案為江厚股份有限公司及三位自然人以3.85億元購入西湖段「α科技中心」10樓約620坪。文德段則為全棟廠辦交易，包括聯發科以32.6億元購入「遠傳內湖大樓」作為研發據點，亞尼克菓子工房斥資4億元購入「牛津大樓」。各段售價行情呈持穩走勢，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。

五月中旬疫情急速升溫，防疫警戒升級，內湖科技園區產業以科技及傳播資通服務業為主，受惠線上經濟需求，對於辦公空間需求仍維持穩定，尚未見明顯衝擊。預計舊宗段下半年將有18,600坪新供給進入市場，預租租戶將於下半年陸續進駐，然租金將呈現持平局面。

表5 台北市主要廠辦租金

段別	空置率	未來新供給 (坪)	廠辦租金 (新台幣/坪/月)
西湖段	7.0%	-	1,480
文德段	6.6%	-	1,010
舊宗段	14.6%	23,900	940

資料來源：戴德梁行研究部