



不動產估價月刊  
112年6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：112年6月15日

# 目 錄

<b>壹、 相關指數 .....</b>	<b>02</b>
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 .....	10
三、 過去一年五大銀行平均基準利率 .....	10
四、 稅務專用之消費者物價指數 .....	11
五、 租金指數(消費者物價房租類指數) .....	12
六、 住宅價格指數 .....	12
七、 房價綜合趨勢分數(分) .....	13
八、 房價所得比(倍) .....	14
<b>貳、 總體經濟資訊 .....</b>	<b>15</b>
一、 國內外經濟情勢分析 .....	15
二、 景氣指標 .....	16
三、 採購經理人指數 .....	18
四、 消費者信心指數 .....	20
<b>參、 不動產技術公報 .....</b>	<b>21</b>
<b>肆、 相關法規及法令 .....</b>	<b>50</b>
<b>伍、 不動產相關新聞 .....</b>	<b>79</b>

# 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 112 年 5 月 629 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	153.58	150.14	104.92%	104.95%
4 月	156.37	152.92	106.82%	106.89%
5 月	156.69	152.91	107.04%	106.89%
6 月	156.65	152.67	107.02%	106.72%
7 月	155.34	150.88	106.12%	105.47%
8 月	154.20	149.64	105.34%	104.60%
9 月	155.12	150.49	105.97%	105.19%
10 月	154.73	150.06	105.70%	104.89%
11 月	154.39	149.63	105.47%	104.59%

12 月	155.08	150.30	105.94%	105.06%
民國 112 年				
1 月	156.18	151.46	106.69%	105.87%
2 月	156.93	152.21	107.21%	106.40%
3 月	157.33	152.59	107.48%	106.66%
4 月 r	157.49	152.68	107.59%	106.72%
5 月	156.63	151.60	107.00%	105.97%

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：112 年 4 月 17 日
單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：1.1
三個月期：1.161
六個月期：1.327
九個月期：1.44
一年期： 1.575
二年期： 1.587
三年期： 1.594
二、「五大銀行平均基準利率」：3.089
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 年/月	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
	定存	基準 利率	定存	基準利 率								
11106	1.200	2.616	1.160	2.690	1.200	2.590	1.200	2.500	1.200	2.596	1.192	2.598
11107	1.200	2.616	1.160	2.690	1.200	2.590	1.200	2.610	1.200	2.706	1.192	2.642
11108	1.200	2.741	1.160	2.820	1.200	2.715	1.200	2.610	1.200	2.706	1.192	2.718
11109	1.325	2.741	1.325	2.820	1.325	2.715	1.325	2.610	1.325	2.706	1.325	2.718
11110	1.325	2.741	1.325	2.820	1.325	2.841	1.325	2.720	1.325	2.819	1.325	2.788
11111	1.325	2.867	1.325	2.940	1.325	2.841	1.325	2.720	1.325	2.819	1.325	2.837
11112	1.450	2.867	1.450	2.940	1.450	2.841	1.450	2.720	1.450	2.819	1.45	2.837
11201	1.450	2.867	1.450	2.940	1.450	2.841	1.450	2.860	1.450	2.958	1.45	2.893
11202	1.450	2.992	1.450	3.070	1.450	2.966	1.450	2.860	1.450	2.958	1.45	2.969
11203	1.575	2.992	1.575	3.070	1.575	2.966	1.575	2.860	1.575	2.958	1.575	2.969
11204	1.575	2.992	1.575	3.070	1.575	3.093	1.575	2.970	1.575	3.071	1.575	3.039
11205	1.575	3.119	1.575	3.190	1.575	3.093	1.575	2.970	1.575	3.071	1.575	3.089

### 四、稅務專用之消費者物價指數

民國 112 年 5 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·112 年 5 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	1065.3	1056.7	1041.0	1042.1	1041.0	1023.8	992.8	941.2	913.4	927.9	954.9	955.8	993.8
49	947.2	926.3	894.7	854.0	858.2	833.7	827.7	792.8	782.7	789.8	789.2	803.7	838.3
50	801.8	786.8	786.8	781.0	780.4	780.4	783.9	774.6	762.8	757.9	763.9	771.2	777.5
51	776.3	767.8	770.7	767.3	757.3	761.7	773.5	765.6	747.6	734.0	743.9	749.8	759.5
52	742.3	741.8	740.2	735.6	741.8	748.7	757.9	756.2	733.5	734.0	742.9	745.0	743.4
53	743.9	742.9	745.5	750.3	747.6	753.5	759.5	750.8	740.2	729.4	730.5	740.2	744.4
54	750.3	752.4	755.1	752.4	748.7	745.0	743.9	739.7	736.1	741.8	740.2	736.1	745.0
55	738.2	748.7	749.8	744.4	742.9	725.9	724.9	728.4	713.6	708.8	718.5	723.9	730.5
56	718.5	705.0	717.5	719.0	716.0	710.7	701.7	703.1	695.6	699.3	700.3	693.3	706.4
57	690.1	695.2	693.3	664.8	661.5	649.6	638.9	623.0	632.4	628.2	640.5	653.6	654.9
58	648.4	640.1	642.4	639.3	646.4	640.9	627.9	615.7	616.1	564.7	590.4	617.9	623.0
59	625.2	615.0	611.1	608.2	611.1	616.1	606.1	588.8	574.0	582.9	590.1	595.8	601.6
60	585.2	587.5	590.4	591.8	591.1	591.1	590.8	580.7	581.0	577.1	578.7	580.0	585.5
61	588.8	576.5	577.8	577.1	574.3	568.4	563.5	544.2	545.7	567.8	575.2	565.3	568.4
62	580.3	572.1	574.0	565.6	558.4	552.6	537.3	525.7	504.5	467.7	458.5	455.9	525.5
63	415.2	360.5	355.6	358.0	361.0	362.1	357.4	353.4	342.5	343.0	338.2	340.2	356.3
64	343.4	342.9	345.9	343.6	343.4	335.8	335.8	334.6	335.1	330.7	333.5	339.5	338.6
65	333.7	332.5	329.9	329.1	330.7	332.1	330.6	328.3	328.6	330.3	331.1	327.6	330.3
66	323.3	318.2	319.4	317.0	315.6	306.0	305.7	292.8	296.9	300.1	305.3	306.9	308.7
67	301.7	299.4	299.1	293.7	293.8	294.1	294.9	289.6	285.2	282.9	283.8	285.0	291.8
68	284.1	282.8	279.0	273.5	271.2	268.4	266.1	259.4	251.2	251.8	255.5	253.4	265.9
69	243.4	238.7	237.4	236.2	231.8	225.8	224.2	219.2	211.1	207.4	207.1	207.3	223.4
70	198.4	195.1	194.2	193.4	194.2	192.3	191.6	189.7	187.5	188.5	189.8	190.1	192.0
71	188.9	189.5	189.0	188.5	187.3	187.0	187.1	181.6	183.3	184.8	186.3	185.6	186.5
72	185.5	183.7	182.9	182.1	183.4	182.0	184.1	184.2	183.6	183.7	185.2	187.8	184.0
73	187.7	185.8	185.3	184.9	182.7	182.9	183.4	182.7	182.1	182.8	183.9	184.8	184.1
74	184.7	183.2	183.1	184.0	184.6	184.9	184.7	185.5	182.5	182.7	185.3	187.2	184.3
75	185.5	184.9	185.0	184.5	184.2	183.8	184.2	183.3	178.7	179.1	181.6	182.4	183.1
76	182.9	183.3	184.7	184.1	184.1	183.9	181.8	180.4	179.7	181.3	180.8	179.0	182.1
77	181.9	182.6	183.7	183.4	181.4	180.3	180.3	177.8	177.2	175.9	176.9	177.0	179.8
78	177.0	175.5	175.0	173.5	172.2	172.7	173.5	172.1	167.7	166.1	170.5	171.6	172.2
79	170.4	170.7	169.4	167.8	166.0	166.7	165.5	162.9	157.4	160.9	164.0	164.2	165.4
80	162.3	161.4	162.2	161.1	160.6	160.2	159.1	158.7	158.5	157.0	156.5	158.0	159.6
81	156.4	155.1	154.9	152.4	151.9	152.3	153.4	154.1	149.3	149.4	151.8	152.8	152.8
82	150.9	150.5	150.0	148.3	148.8	146.0	148.6	149.2	148.2	147.6	147.2	146.0	148.4
83	146.7	144.8	145.2	143.9	142.6	142.9	142.6	139.3	138.9	140.4	141.7	142.3	142.6
84	139.4	140.0	139.8	137.8	138.0	136.6	137.4	137.0	136.2	136.5	136.0	136.0	137.5
85	136.3	134.9	135.7	134.0	134.2	133.4	135.4	130.4	131.2	131.7	131.8	132.7	133.4
86	133.6	132.2	134.2	133.3	133.1	131.0	131.0	131.2	130.3	132.1	132.5	132.3	132.2
87	131.0	131.8	131.0	130.6	131.0	129.1	130.0	130.6	129.8	128.8	127.5	129.6	130.0
88	130.5	129.1	131.6	130.7	130.3	130.2	131.0	129.1	129.1	128.3	128.6	129.4	129.8
89	129.8	127.9	130.2	129.1	128.3	128.5	129.2	128.8	127.0	127.0	125.8	127.3	128.2
90	126.8	129.2	129.6	128.5	128.6	128.6	129.0	128.2	127.6	125.7	127.2	129.5	128.2
91	129.0	127.4	129.6	128.3	128.9	128.5	128.5	128.5	128.6	127.9	128.0	128.5	128.5
92	127.6	129.4	129.8	128.4	128.5	129.2	129.8	129.3	128.9	128.0	128.6	128.6	128.8
93	127.6	128.6	128.7	127.2	127.3	127.0	125.6	126.1	125.4	125.0	126.6	126.5	126.8
94	127.0	126.1	125.8	125.2	124.5	124.1	122.6	121.7	121.6	121.7	123.5	123.8	123.9
95	123.7	124.9	125.3	123.6	122.5	122.0	121.7	122.4	123.1	123.1	123.2	123.0	123.2
96	123.2	122.8	124.2	122.8	122.6	121.8	122.1	120.5	119.4	116.9	117.6	119.0	121.0
97	119.7	118.2	119.5	118.2	118.2	116.0	115.4	115.1	115.8	114.2	115.4	117.5	116.9
98	118.0	119.8	119.7	118.8	118.3	118.4	118.1	116.0	116.8	116.4	117.2	117.8	117.9
99	117.7	117.0	118.2	117.2	117.4	117.0	116.6	116.6	116.5	115.7	115.5	116.4	116.8
100	116.4	115.5	116.5	115.7	115.5	114.7	115.1	115.0	114.9	114.3	114.3	114.1	115.2
101	113.7	115.2	115.1	114.0	113.5	112.8	112.3	111.2	111.6	111.7	112.5	112.2	113.0
102	112.5	111.9	113.6	112.8	112.6	112.1	112.2	112.1	110.7	111.0	111.8	111.9	112.1
103	111.5	112.0	111.8	111.0	110.8	110.3	110.3	109.8	109.9	109.8	110.8	111.2	110.8
104	112.6	112.2	112.5	111.9	111.7	110.9	111.0	110.3	109.6	109.5	110.2	111.1	111.1
105	111.7	109.6	110.2	109.9	110.3	109.9	109.7	109.7	109.2	107.6	108.1	109.2	109.6
106	109.2	109.6	110.0	109.8	109.6	108.8	108.8	108.7	108.7	108.0	107.7	107.9	108.9
107	108.3	107.3	108.3	107.6	107.8	107.3	106.9	107.0	106.8	106.8	107.4	108.0	107.4
108	108.1	107.0	107.7	106.9	106.8	106.4	106.5	106.6	106.4	106.4	106.8	106.7	106.9
109	106.1	107.2	107.7	108.0	108.1	107.2	107.1	106.9	107.0	106.7	106.7	106.7	107.1
110	106.3	105.8	106.4	105.7	105.5	105.3	105.1	104.5	104.3	104.0	103.8	104.0	105.0
111	103.4	103.4	103.1	102.3	102.0	101.6	101.7	101.7	101.5	101.2	101.4	101.2	102.0
112	100.3	100.9	100.7	99.9	100.0								100.4

## 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%
111 年 5 月	101.39	111 年 9 月	102.20	112 年 1 月	102.99
111 年 6 月	101.65	111 年 10 月	102.31	112 年 2 月	103.09
111 年 7 月	101.86	111 年 11 月	102.53	112 年 3 月	103.25
111 年 8 月	102.11	111 年 12 月	102.73	112 年 4 月	103.38

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：內政部不動產資訊平台  
(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
111Q1	121.01	116.13	111.53	123.90	128.81	133.59	123.54
111Q2	123.97	118.57	112.67	126.89	132.06	136.56	127.07
111Q3	126.33	120.95	113.61	128.68	135.11	139.21	130.57
111Q4	127.51	121.33	113.08	130.30	135.97	140.25	131.59

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：內政部不動產資訊平台  
(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：內政部不動產資訊平台  
(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
111Q4	9.61	12.68	15.77	7.83	11.11	9.36	9.25
111Q3	9.80	12.96	16.20	7.98	11.34	9.70	9.06
111Q2	9.69	12.82	16.17	7.83	11.14	9.36	9.34
111Q1	9.58	12.85	16.22	7.87	11.26	9.20	8.89
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
111Q4	9.00	8.95	7.76	9.18	9.04	7.11	6.09
111Q3	9.09	9.26	8.12	8.91	9.20	6.94	5.87
111Q2	9.21	9.45	8.01	8.94	9.19	7.12	5.93
111Q1	9.63	9.20	7.62	9.08	9.01	7.07	5.68
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
111Q4	6.77	8.15	9.19	7.94	5.91	7.88	6.65
111Q3	6.69	8.02	9.01	8.27	5.82	7.96	6.30
111Q2	6.85	8.06	8.98	8.40	5.88	8.03	6.30
111Q1	6.50	8.19	8.46	8.01	5.76	8.08	6.24

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：內政部不動產資訊平台  
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

## 貳、總體經濟資訊

### 一、國內外經濟情勢分析

112 年 5 月報

發佈日期：中華民國 112 年 5 月 29 日

資料來源：經濟部統計處

#### 1、國外經濟

國際預測機構 S&P Global 5 月 15 日最新預測，2023 全年經濟成長率 2.3%，與上月持平。以主要國家觀察，美國下修 0.2 個百分點，而香港上調 1.3 個百分點，中國大陸、歐元區亦各上調 0.2、0.1 個百分點，日本、南韓、新加坡均持平。

#### 2、國內經濟

隨全球經濟受通膨及升息影響，終端需求續疲，客戶持續調整庫存，加以國際原物料價格走低，我國 4 月出口及製造業生產指數分別年減 13.3%、23.5%。民間消費方面，受惠清明連假效應與母親節檔期挹注，實體店購物人潮明顯回升，外出用餐消費動能增加，加以上年同月國內疫情急遽升溫，比較基期較低，推升 4 月零售業、餐飲業營業額，分別年增 7.5%、31.4%。

展望未來，雖高效能運算、人工智慧、車用電子等新興科技持續擴增，有助於挹注接單動能，惟俄烏戰爭膠著、通膨升息壓力猶存，以及美中科技戰持續僵持，均加深全球經濟下行風險，恐抑低外銷訂單及國內生產成長表現，需持續觀察並審慎因應；零售業及餐飲業適逢母親節與謝師宴之送禮採買、聚餐旺季，加以上年同月因國內疫情攀升約制內需消費力道，致基期偏低，預期營業額可望延續成長態勢。

## 二、景氣指標

發佈日期：中華民國 112 年 4 月 27 日

資料來源：國家發展委員會

112 年 4 月景氣對策信號綜合判斷分數為 11 分，與上月持平，燈號續呈藍燈；景氣領先指標連續 6 個月上升，但升幅縮小，同時指標則持續下跌，顯示國內景氣成長動能仍偏弱。

由於全球終端需求續疲，致 4 月生產面、貿易面、金融面、信心面指標仍低迷，但內需相對活絡，零售及餐飲業營業額穩健成長，並帶動服務業就業人數回升。

展望未來，全球景氣低緩恐仍影響我國外貿表現，但高效能運算、資料中心、人工智慧等新興科技發展，可望挹注部分出口動能。投資方面，國內綠能與投資台灣三大方案持續落實，加上政府擴大公共建設經費，並積極協助產業導入智慧化、低碳化設備與技術，均有助維繫投資動能；內需方面，隨疫情影響淡化，國人消費活動增加，加上政府推動全民共享經濟成果措施，有助於內需市場維持暢旺。整體而言，目前多數機構預測今年下半年台灣經濟可望較上半年改善，但全球通膨與金融情勢發展，以及美中對抗等不確定因素尚存，對國內景氣的影響仍需留意。

### (一) 景氣對策信號

4 月分數為 11 分，與上月持平，燈號續呈藍燈。9 項構成項目中，非農業部門就業人數由藍燈轉呈黃藍燈，分數增加 1 分，製造業營業氣候測驗點由黃藍燈轉呈藍燈，分數減少 1 分；其餘 7 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 2.0% 增至 2.7%，燈號續呈藍燈。
- 股價指數變動率：由上月 -10.4% 增至 -7.5%，燈號續呈黃藍燈。
- 工業生產指數變動率：由上月下修值 -15.5% 減至 -20.8%，燈號續呈藍燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 0.57% 增至 0.98%，燈號轉呈黃藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 -14.2% 增至 -11.2%，燈號續呈藍燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 -15.3% 減至 -25.1%，燈號續呈藍燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 -16.1% 減少至 -17.0%，燈號續呈藍燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月下修值 -8.2% 增至 -7.6%，燈號續呈藍燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月下修值 93.1 點減至 91.1 點，燈號轉呈藍燈。

## (二) 景氣指標

### 1、領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 100.08，較上月上升 0.13%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，5 項較上月上升，包括製造業營業氣候測驗點、外銷訂單動向指數、股價指數、工業及服務業受僱員工淨進入率、建築物開工樓地板面積；實質半導體設備進口值，以及實質貨幣總計數 M1B 則較上月下滑。

### 2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 90.62，較上月下降 1.02%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，包括：非農業部門就業人數、實質海關出口值；其餘 5 項較上月下滑，分別為：工業生產指數、批發、零售及餐飲業營業額、實質機械及電機設備進口值、製造業銷售量指數、電力（企業）總用電量。

### 3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 102.46，較上月上升 0.11%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，4 項較上月上升，包括製造業單位產出勞動成本指數、全體金融機構放款與投資、金融業隔夜拆款利率、失業率；僅製造業存貨價值較上月下滑。

### 三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 112 年 6 月 1 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 )

2023 年 5 月經季節調整後之台灣製造業採購經理人指數 ( PMI ) 已連續 3 個月緊縮，指數續跌 1.5 個百分點至 41.3%。

- 五項組成指標中，經季調之新增訂單、生產與人力僱用呈現緊縮，供應商交貨時間下降，存貨緊縮。
- 2023 年第一季訂單表現優於預期，惟 5 月經季調之新增訂單已連續 3 個月緊縮，指數續跌 6.3 個百分點至 34.3%，為 2012 年 7 月創編以來最快緊縮速度。
- 經季調之生產指數續跌 1.6 個百分點至 36.9%，連續第 2 個月緊縮。
- 製造業之未來六個月展望指數在 4 月呈現 2022 年 11 月以來首次緊縮速度加快走勢後，5 月指數重跌 6.7 個百分點至 38.2%。
- 2023 年 5 月五大產業回報 PMI 緊縮，各產業依緊縮速度排序為電力暨機械設備產業 ( 40.3% )、電子暨光學產業 ( 40.8% )、基礎原物料產業 ( 42.4% )、交通工具產業 ( 47.3% ) 與化學暨生技醫療產業 ( 48.5% )。僅食品暨紡織產業 ( 51.7% ) 回報 PMI 擴張。
- 六大產業全數回報未來六個月展望呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為基礎原物料產業 ( 30.4% )、電力暨機械設備產業 ( 36.8% )、電子暨光學產業 ( 38.7% )、交通工具產業 ( 43.2% )、食品暨紡織產業 ( 43.8% ) 與化學暨生技醫療產業 ( 44.9% )。

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 已連續 11 個月緊縮，指數續跌 4.9 個百分點至 40.8%。

- 五項組成指標中，新增訂單與人力僱用呈現緊縮，生產轉為緊縮，供應商交貨時間下降，存貨緊縮。
- 未經季調之新增訂單在 3 月一度中斷連續 9 個月的緊縮轉為擴張，惟 4 月隨即回跌 6.0 個百分點轉為緊縮，本月指數再重跌 11.7 個百分點至 35.1%。
- 未來展望已連續 13 個月緊縮，指數由 2022 年 6 月以來最慢緊縮速度 ( 45.6% ) 回跌 6.9 個百分點至 38.7%。

## 2. 基礎原物料產業

未經季調之基礎原物料產業 PMI 中斷連續 3 個月擴張轉為緊縮，指數續跌 9.0 個百分點至 42.4%。

- 五項組成指標中，新增訂單與生產轉為緊縮，人力僱用擴張，供應商交貨時間下降，存貨緊縮。
- 未經季調之新增訂單與生產指數皆中斷連續 3 個月擴張轉為緊縮，二指數分別大跌 20.8 與 20.0 個百分點至 32.6% 與 39.1%。其中，新增訂單指數已來到 2022 年 9 月以來最快緊縮速度。
- 未來展望指數一度在 2 月中斷連續 9 個月緊縮轉為持平 ( 50.0% )，惟 3 月隨即轉為緊縮，本月指數再大跌 12.8 個百分點至 30.4%，連續第 3 個月呈現緊縮。

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

2023 年 5 月未季調之台灣非製造業經理人指數 ( NMI ) 已連續 7 個月擴張，惟指數由 2022 年 8 月以來最快擴張速度 ( 55.8% ) 回跌 3.8 個百分點至 52.0%。

- 四項組成指標中，商業活動、新增訂單與人力僱用擴張，供應商交貨時間轉為下降。
- 未季節調整之商業活動指數已連續 4 個月擴張，惟指數亦由 2022 年 1 月以來最快擴張速度 ( 61.1% ) 回跌 7.9 個百分點至 53.2%。
- 供應商交貨時間 ( 受託工作完成時間 ) 自 2019 年 11 月以來首次呈現下降 ( 低於 50.0% )，指數回跌 2.6 個百分點至 49.6%。
- 存貨中斷連續 3 個月緊縮轉為擴張，指數續揚 2.4 個百分點至 51.6%。
- 採購價格 ( 營業成本 ) 指數已連續 30 個月維持在 60.0% 以上上升 ( 高於 50.0% ) 速度，惟本月指數回跌 3.9 個百分點至 61.8%，為 2021 年 3 月以來最慢上升速度。
- 未來展望指數一度在 3 月攀升至接近持平水準 ( 49.9% )，惟 4 月指數重挫 6.6 個百分點後，本月指數續跌 1.5 個百分點至 41.8%，為 2023 年 1 月以來最快緊縮速度。
- 八大產業中，六大產業 NMI 呈現擴張，各產業依擴張速度排序為住宿餐飲業 ( 56.8% )、教育暨專業科學業 ( 56.8% )、營造暨不動產業 ( 53.9% )、資訊暨通訊傳播業 ( 53.3% )、零售業 ( 51.9% ) 與金融保險業 ( 51.2% )。批發業 ( 40.2% ) 與運輸倉儲業 ( 43.8% ) NMI 則呈現緊縮。
- 八大產業中，六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批發業 ( 25.0% )、營造暨不動產業 ( 29.7% )、教育暨專業科學業 ( 43.9% )、運輸倉儲業 ( 46.2% )、金融保險業 ( 46.3% ) 與資訊暨通訊傳播業 ( 46.7% )。住宿餐飲業 ( 63.6% ) 與零售業 ( 58.8% ) 皆回報未來六個月展望呈現擴張。

## 四、消費者信心指數

發布時間：112 年 5 月 29 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一一二年五月消費者信心指數(CCI)總指數為 63.67 點，與上個月比較上升 0.49 點(112/4：63.18)。

本本次調查六項分項指標，五項指標上升(投資股市時機、家庭經濟狀況、國內經濟景氣、就業機會、購買耐久性財)，一項指標下降(物價水準)。上升幅度最多的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 110 點，較上個月上升 1.65 點 (112/4：108.35)。上升幅度第二的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查結果為 65.1 點，與上個月調查結果相較上升 1.2 點(112/4：63.9)。上升幅度同為第二的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 80.5 點，與上個月調查結果相較上升 1.2 點(112/4：79.3)。上升幅度同為第二的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 75.2 點，與上個月調查結果相較上升 1.2 點 (112/4：74)。本月上升幅度最少的指標是「未來半年投資股票時機」，本月調查為 26.8 點，與上個月調查結果相較上升 0.1 點(112/4：26.7)。本月唯一下降的指標是「未來半年國內物價水準」，本次調查結果為 24.4 點，較上個月調查結果下降 2.45 點(112/4：26.85)。

從絕對水準來看，六項指標有五項偏向悲觀，僅有「購買耐久性財貨」指標呈現樂觀。

「購買房地產時機」指標部分，本月調查結果為 105.35 點，較上月的調查結果上升 2.05 點 (112/4：103.3)。「目前健康狀況」指標部分，本月調查結果為 93 點，較上月的調查結果上升 1.75 點(112/4：91.25)。「預期健康狀況」指標部分，本月調查結果為 83.65 點，較上月的調查結果上升 1.65 點(112/4：82)。

一一二年五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 112 年 5 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 2922 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KG/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KG/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	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
	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		鋼筋混凝土造								
樓層別		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		加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
樓層別		住宅、辦公室	工廠	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		鋼筋混凝土造		鋼架造							
		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	33,100	~	59,500
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						
樓層別		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	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		加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
樓層別		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		鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室											
樓層別		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		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	
樓層別									
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		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		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造							
		住宅、辦公室		工廠		工廠							
樓層別													
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		鋼筋混凝土造									
樓層別		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		加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
樓層別		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 構造及 用途別 樓層別		宜蘭縣			
		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		鋼筋混凝土造											
樓層別		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		加強磚造				鋼筋混凝土造		鋼架造	
樓層別		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			
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	48,100 ~ 61,800	44,300 ~ 58,900	48,600 ~ 61,900	29,200 ~ 60,200
4~5F / B0	無電梯	48,500 ~ 63,100	44,700 ~ 60,100	50,000 ~ 63,600	30,000 ~ 62,000
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		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	
平均房價水準 (元/坪)													
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		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	
樓層別									
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		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	
樓層別		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上	
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		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	
樓層別		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		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	
平均房價水準(元/坪)													
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		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	
樓層別									
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		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		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠	
樓層別							
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		鋼筋混凝土造							
		住宅、辦公室							
樓層別		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
平均房價水準 (元/坪)									
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		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠	
樓層別							
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		鋼筋混凝土造										
樓層別		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	103,000 ~ 129,000	103,000 ~ 129,000	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	103,000 ~ 129,000	103,000 ~ 129,000	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	109,000 ~ 136,000	109,000 ~ 136,000	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	118,000 ~ 148,000	118,000 ~ 148,000	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	124,000 ~ 155,000	124,000 ~ 155,000	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	132,000 ~ 165,000	132,000 ~ 165,000	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	139,000 ~ 174,000	139,000 ~ 174,000	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	144,000 ~ 180,000	144,000 ~ 180,000	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	151,000 ~ 189,000	151,000 ~ 189,000	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	167,000 ~ 209,000	167,000 ~ 209,000	167,000 ~ 209,000

地區別		花蓮縣							
構造及用途別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
樓層別		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		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		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
樓層別					
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											
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

訂定「內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法」。

附「內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法」

內政部令中華民國 112 年 5 月 3 日台內營字第 1120805839 號

內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法

第一條 本辦法依疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例第三條第二款及第四條第一項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為內政部，執行機關為內政部營建署。

第三條 主管機關為減輕中產以下自用住宅貸款戶之居住負擔，得提供支持金作為協助措施。前項支持金由主管機關運用疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別預算撥補內政部住宅基金經費辦理。

第四條 本辦法適用對象為國內中產以下有自用性質購置住宅貸款戶（以下簡稱借款人），借款人與其配偶及未成年子女應符合下列各款條件：

一、合計僅有一筆自用性質購置住宅貸款，並須有非呆帳之貸款餘額。

二、合計持有房屋一戶以內。

三、原始核貸金額，位於臺北市住宅為新臺幣八百五十萬元以內；位於其他直轄市、縣（市）住宅為新臺幣七百萬元以內。

四、中華民國一百十年各類所得總額合計於新臺幣一百二十萬元以內。

屬政府債權之住宅貸款，比照自用性質購置住宅貸款認定之。

第一項自用性質購置住宅貸款依執行機關認可之方式認定。

第五條 借款人依前條第一項第一款至第三款應具備之條件及婚姻狀態，以中華民國一百一十二年二月二十八日為認定基準日。

第六條 本辦法所定之支持金補助相關作業，執行機關得委由經理銀行辦理。

第七條 借款人應於公告期間內提出支持金之申請。

前項申請方式、期間、應備文件及資料、第四條第三項執行機關認可方式等相關事宜，由執行機關公告之。

第八條 金融機構受理支持金申請後，應核轉執行機關審核。

前項申請案應備文件及資料有須補正者，由執行機關通知借款人限期補正，屆期末補正或與第四條所定條件不符者，執行機關應予駁回。

第九條 執行機關經審核借款人符合第四條所定條件及第七條第二項申請相關規定者，一次發給新臺幣三萬元支持金，並由金融機構直接存入該借款人繳納貸款本息之帳戶或其他方式辦理。

前項支持金不影響借款人接受政府其他住宅、生活補貼、補助或津貼等協助措施之權利。

第十條 有下列情形之一者，應不予發給支持金；已發給者，由執行機關撤銷或廢止，並以書面行政處分命其限期返還：

- 一、申請資料有虛偽或不實情事。
- 二、同一住宅貸款重複領取支持金。
- 三、其他違反本辦法之情事。

第十一條 執行機關為辦理申請案件審核作業所需，得請求相關機關、法人或團體提供必要之資料及協助比對作業。

第十二條 金融機構應確實保存申請及撥付支持金之相關資料，執行機關於必要時得予查核。

第十三條 金融機構辦理本辦法支持金補助作業，各經辦人員應盡善良管理人之注意義務，如非屬故意、重大過失或舞弊情事所造成之損失，民營金融機構之各級承辦人員得免除相關行政及財務責任；執行機關及公營金融機構之各級承辦人員得依審計法第七十七條第一款規定免除全部之損害賠償責任，或免除予以糾正之處置。

第十四條 本辦法自發布日施行。

內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法總說明及逐條說明 ( 請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029080/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029080/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf) )

附表 ( 請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029080/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029080/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf) )。

**訂定「社會住宅包租代管第四期計畫執行要點」，並自即日生效。**

**附「社會住宅包租代管第四期計畫執行要點」**

內政部令中華民國 112 年 5 月 9 日

台內營字第 1120805705 號

社會住宅包租代管第四期計畫執行要點

一、內政部 ( 以下簡稱本部 ) 為協助直轄市、縣 ( 市 ) 主管機關依社會住宅包租代管第四期計畫 ( 以下簡稱本計畫 ) 辦理社會住宅包租代管相關事宜，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

- (一) 租屋服務事業：指直轄市、縣(市)主管機關委任符合租屋服務事業認定及獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第二條所定資格者。
- (二) 租賃住宅：指以出租供居住使用之合法建築物。
- (三) 出租人：指租賃住宅之建物所有權人。
- (四) 承租人：指支付租金承租租賃住宅者。
- (五) 轉租：指租屋服務事業以其租用之租賃住宅全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。
- (六) 次承租人：指支付租金租用租屋服務事業承租之租賃住宅供居住使用者。
- (七) 包租契約：指租屋服務事業租用租賃住宅，與該租賃住宅之住宅所有權人所簽訂之租賃契約。
- (八) 轉租契約：指租屋服務事業以其租用之租賃住宅全部或一部轉租，與次承租人所簽訂之租賃契約。
- (九) 租賃契約：指當事人約定，一方以其租賃住宅租與他方居住使用，他方支付租金之契約。
- (十) 包租案：指租屋服務事業與出租人簽訂包租契約，並與次承租人簽訂轉租契約及代為管理之案件。
- (十一) 代租案：指租屋服務事業於媒合承租人與出租人雙方簽訂租賃契約及代為管理之案件。
- (十二) 租屋服務事業服務當事人：指租屋服務事業服務代租案之委託人及承租人，或包租案之出租人及次承租人。
- (十三) 押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。
- (十四) 無自有住宅：指直轄市、縣(市)主管機關依附表一規定審認承租租賃住宅申請人及家庭成員均無自有住宅。
- (十五) 服務費用：指開發費、包管費、媒合費及代管費。
- (十六) 代收代付費用：指住宅出租修繕獎勵費、租金補助、公證費、居家安全相關保險費及代墊租金。
- (十七) 既有租賃案件：指租賃雙方申請為本計畫之包租案或代管案前已具租賃關係之案件。
- (十八) 租金補貼轉軌案件：指承租人正接受三百億元中央擴大租金補貼之既有租賃案件，出租人申請加入本計畫，該承租人繼續接受該租金補貼之包租案或代租案。
- (十九) 轉軌戶：指租金補貼轉軌案件之承租人。

三、直轄市、縣(市)主管機關委任租屋服務事業提供服務之項目規定如下：

- (一) 租屋資訊。
- (二) 租金補助諮詢。
- (三) 承租民間住宅並轉租及代為管理。
- (四) 媒合承、出租雙方及代為管理。
- (五) 協助收取租金。

- (六) 協助租屋契約公證。
- (七) 租屋修繕諮詢。
- (八) 租屋搬遷諮詢。
- (九) 住宅出租修繕獎勵諮詢。
- (十) 租屋糾紛諮詢。
- (十一) 其他租屋相關諮詢。
- (十二) 其他經直轄市、縣(市)主管機關認定之服務項目。

四、租屋服務事業受直轄市、縣(市)主管機關委任並提供前點第三款及第四款之服務項目，並協助符合住宅法(以下簡稱本法)第四條、第二十五條第一項規定之家庭或個人租屋者，直轄市、縣(市)主管機關得依本法第十九條第一項第六款規定給予補助。

直轄市、縣(市)主管機關依本法第八條規定設立或委託之專責法人或機構得依前項規定辦理。

直轄市、縣(市)主管機關應將本要點納入前二項委任或委託契約書之附件，受委任之租屋服務事業、受委託之專責法人或機構應依本要點之規定辦理社會住宅包租代管相關事宜。

五、受直轄市、縣(市)主管機關委任並提供第三點第三款及第四款服務項目之租屋服務事業，得向直轄市、縣(市)主管機關申請之補助項目規定如下，並論件計酬，其最高補助金額依本辦法所定各項服務費用最高補助金額表及下列規定核給：

(一) 第三點第三款服務費用：

1、開發費：租屋服務事業與出租人簽訂包租契約，並與次承租人簽訂轉租契約後按件核給；包租契約未達一年者，開發費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。

2、包管費：租屋服務事業經出租人同意轉租並與其簽訂包租契約之管理期間，按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。

(二) 第三點第四款服務費用：

1、媒合費：租屋服務事業於媒合出租人與承租人雙方簽訂租賃契約後按件核給；租期未達一年者，媒合費按契約年度日數比例核給，並應追繳溢領費用。

2、代管費：於租屋服務事業租賃契約管理期間按月核給；租期未滿一個月者，按契約日數比例核給，並應追繳溢領費用。

租賃期間內提前終止包租契約或租賃契約而有租賃住宅市場發展及管理條例第十一條第二項規定或其他經直轄市、縣(市)主管機關認定不可歸責於租屋服務事業之事由者，不予追繳前項補助費用。

六、直轄市、縣(市)主管機關委任租屋服務事業以代收代付方式執行之費用規定如下：

(一) 住宅出租修繕獎勵費：每處以門牌認定，每年以實際修繕金額核計，最高補助新臺幣一萬元，逐年申請，最長補助三年，三年共計最高補助獎勵新臺幣三萬元。

(二) 租金補助：每件每月最高補助金額依第二十八點規定核撥。

(三) 公證費：臺北市、新北市每件每次補助最高不得超過新臺幣四千五百元；其餘直轄市、縣(市)每件每次補助最高不得超過新臺幣三千元。

(四) 居家安全相關保險費：每年每屋最高補助新臺幣三千五百元。

(五) 代墊租金：每件最多不得超過簽約租金三個月，並以一次為限。

七、直轄市、縣(市)主管機關辦理本計畫委任案公告，應公告該委任案之申請書及服務計畫書應記載之項目規定如下：

(一) 計畫目標及整體服務構想。

(二) 服務地區範圍及租屋市場現況。

(三) 服務內容及實施方法。

(四) 執行時程及進度。

(五) 風險管理及內控機制。

(六) 預期服務成果。

(七) 租屋服務事業名稱、組織架構及人力配置。

(八) 預估經費。

八、租屋服務事業受理出租人委託租賃之租賃住宅，其市場租金上限及適用地區，依其門牌編釘地址規定如下：

(一) 臺北市：每月新臺幣三萬九千元。

(二) 新北市、桃園市、臺中市、新竹市及新竹縣：每月新臺幣三萬五千元。

(三) 臺南市及高雄市：每月新臺幣二萬九千元。

(四) 其他縣市：每月新臺幣二萬二千元。

九、本計畫之租賃住宅，其出租人以自然人或私法人為限，並應符合下列規定，不符合者，直轄市、縣(市)主管機關應予駁回其申請案：

(一) 建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本，應符合下列情形之一：

1、主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「公寓」、「宿舍」字樣或主要用途均為空白，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。

2、非位於工業區或丁種建築用地之建物，其主要用途為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零售業」，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。

3、非位於工業區或丁種建築用地之建物，申請人出具主管建築機關核可作第一目用途使用及免辦理變更使用執照之相關證明文件者，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。

(二) 不得為違法出租者。

(三) 租賃契約之出租人，不得為包租案次承租人或代租案承租人之家庭成員(定義詳第十六點)或直系親屬。

(四) 市場每月租金不得違反前點規定。

(五) 不得為社會住宅、合宜住宅、政府興辦之出租住宅或二十四小時住宿式機構。

(六) 應以一門牌為一租賃住宅出租，不得分租。

(七) 應設置住宅用火災警報器及滅火器，且出租人應於租賃期間維護之；其未設置者，至遲應於轉租契約或租賃契約之起租日起三十日內設置。但因特殊事由無法於該期限內設置者，出租人得書面敘明理由，向直轄市、縣(市)主管機關申請展延，展延期限自起租日起算，最長二個月，並以一次為限。

(八) 有設置燃氣熱水器，且為屋外式熱水器者，該熱水器應裝設於建築物外牆，或裝設於有開口且與戶外空氣流通之位置；其無法符合者，出租人至遲應於轉租契約或租賃契約之起租日起三十日內，裝設熱水器排氣管將廢氣排至戶外，或將該熱水器遷移至屋外，或更換為強制排氣式熱水器、電熱水器或太陽能熱水器。但因特殊事由無法於該期限內符合者，出租人得書面敘明理由，向直轄市、縣(市)主管機關申請展延，展延期限自起租日起算，最長二個月，並以一次為限。

以未保存登記之建築物，提出合法房屋證明或經直轄市、縣(市)主管機關協助認定實施建築管理前已建造完成之建築物文件，不受前項第一款規定之限制。

申請人得檢附相關文件證明租賃住宅範圍全部僅供居住使用，經直轄市、縣(市)主管機關認定者，不受第一項第一款第二目及第三目有關房屋稅單或稅捐單位證明文件全部按住家用稅率課徵房屋稅之限制。

十、申請加入本計畫為出租人者，應檢附下列文件：

(一) 出租人出租住宅申請書。

(二) 申請人為自然人，應備國民身分證正反面影本。但申請人為未成年者，得以戶口名簿或戶籍謄本替代；申請人為私法人，應備法人登記證明文件及其代表人之資格證明影本；申請人為外國人，應檢附中華民國居留證或護照等證明文件影本。

(三) 租賃住宅之建物登記謄本、所有權狀影本、建築物使用執照影本或測量成果圖影本。

(四) 建物所有權人委任代理人提出申請者，代理人並應檢附授權書、備妥建物所有權人身分證明文件、代理人國民身分證正反面影本。

(五) 申請人為未成年者，由其父母雙方於第一款申請書內簽名或蓋章，如父母之一方不能行使權利時，由他方為之，如父母雙方依法不得代理時，由法院選任之特別代理人為之。父母離婚，未協議未成年子女權利義務之行使或負擔者，由父母雙方為之；有協議或經法院酌定者，依協議或法院裁判由一方或雙方共同任之。申請人為受監護或輔助宣告者，應依民法第七十六條或第十五條之二第一項第五款規定辦理。

(六) 社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表。

十一、租賃住宅為無建物登記資料之合法房屋或實施建築管理前已建造完成之合法建築物者，得檢具下列證明文件之一，向土地坐落所在地之直轄市、縣(市)主管機關或鄉(鎮、市、區)公所申請合法房屋證明或申請協助認定屬於實施建築管理前已建造完成之合法建築物：

- (一) 建築執照。
- (二) 建物登記證明。
- (三) 未實施建築管理地區建築物完工證明書。
- (四) 載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。
- (五) 完納稅捐證明。
- (六) 繳納自來水費或電費證明。
- (七) 戶口遷入證明。
- (八) 房屋課稅明細表。
- (九) 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

十二、租屋服務事業受理住宅所有權人申請出租住宅案件後，應於申請日起七個工作天內完成文件審核；符合資格者，另於七個工作天內會同住宅所有權人進行屋況確認，並填具社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表。

十三、直轄市、縣(市)主管機關就租賃住宅市場租金評定方式，以租賃住宅所在之直轄市、縣(市)，依國家住宅及都市更新中心(以下簡稱國家住都中心)公告最近一年度社會住宅包租代管租金水準區間表評定，每坪月租金超出該區間表之單位月租金區間上限者或該表未規定租金水準區間之行政區依社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則評定，或依不動產估價師認可及簽注意見之租金評定之。

租賃住宅所在之直轄市、縣(市)，未列示於國家住都中心公告最近一年度社會住宅包租代管租金水準區間表者，依社會住宅包租代管出租住宅市場租金價格評定原則評定，或依不動產估價師認可及簽注意見之租金評定之。

租金評定結果得由直轄市、縣(市)主管機關自行決定備查機制，租屋服務事業不得賺取租金價差。

十四、包租案包租契約及轉租契約之簽約租金，應不超過市場租金價格百分之八十；代租案租賃契約之簽約租金，應不超過市場租金價格百分之九十。

依前項規定計算之簽約租金應無條件捨去至百位數。

租賃住宅之停車位、水、電、瓦斯、管理費及其他項目等費用，不納入第一項簽約租金計算。

租金補貼轉軌案件之簽約租金，不受第一項及第二項之限制。

十五、有下列情形之一者，租屋服務事業應不予受理申請：

- (一) 出租人就申請出租之租賃住宅提供不實資訊。
- (二) 出租人要求增減包租契約、轉租契約或租賃契約之條文違反住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項。
- (三) 出租人要求於包租契約、轉租契約或租賃契約以外，另為簽訂切結書或協議書以變相增加租金。

(四) 出租人或承租人要求於租賃住宅全部或部分做居住以外其他用途 ( 含設立公司或商號等登記 )。

(五) 其他經直轄市、縣 ( 市 ) 主管機關認定應不予受理申請之情形。

出租人有出售租賃住宅可能性之情事，租屋服務事業得不予受理申請。

租賃期間發生或發現第一項第二款、第三款或第四款規定之情事，並有明確事證可稽者，直轄市、縣 ( 市 ) 主管機關應通知租屋服務事業，協助出租人或承租人限期改善，逾期未改善者，應終止包租契約、轉租契約或租賃契約，並退出本計畫。

十六、本要點所稱家庭成員，指下列經直轄市、縣 ( 市 ) 主管機關審認者：

(一) 申請人之配偶。

(二) 申請人之戶籍內直系親屬。

(三) 申請人配偶之戶籍內直系親屬。

(四) 申請人或其配偶孕有之胎兒。

(五) 申請人父母均已死亡，且其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙兄弟姊妹。

本要點所定兄弟姊妹，應無配偶。

本要點所定戶籍或戶籍內，為同一戶號之戶內。

十七、有下列情形之一者，視為申請人及家庭成員無自有住宅：

(一) 申請人及家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅。

(二) 申請人及家庭成員僅持有經政府公告拆遷之住宅。

(三) 申請人及家庭成員僅持有未保存登記，申請前已毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之住宅，由申請人檢附相關證明文件，經直轄市、縣 ( 市 ) 主管機關認定。

十八、有下列情形之一者，視為申請人及家庭成員有自有住宅：

(一) 申請人及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。

(二) 申請人及家庭成員持有未保存登記之建築物，且依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部或部分按住家用稅率課徵房屋稅。

(三) 申請人及家庭成員持有第九點第一項第一款第一目至第三目所定建築物之一。

十九、申請人或其家庭成員持有之住宅為共同共有者，得依其潛在應有部分計算其個別持有之共有住宅面積。

各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。

二十、同時符合下列各款情形者，得申請換居專案，其規定如下：

(一) 申請人或家庭成員為身心障礙者或滿六十五歲者。

(二) 前款申請人或家庭成員為身心障礙者，以其身心障礙類別為第七類神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能 b710b、b730b、b735、b765、s750 或 s760 者為限。

(三) 承租本計畫之租賃住宅、國家住都中心興辦之社會住宅或各直轄市縣市政府興辦之社會住宅，應以有電梯之住宅、無電梯住宅一樓或二樓為限，且於該租賃住宅或社會住宅所在地，申請人及家庭成員名下合計限持有一戶住宅。

(四) 前款承租本計畫之租賃住宅或社會住宅之承租人，應為換居住宅之建物所有權人，並為該換居住宅之出租人。

二十一、申請承租租賃住宅，應以申請人為承租人，並應具備下列各款條件：

(一) 中華民國國民在國內設有戶籍，且符合下列規定之一：

- 1、已成年。
- 2、未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

(二) 申請人及家庭成員均無自有住宅。

(三) 申請人及家庭成員之所得及財產應低於住宅補貼對象一定所得及財產標準附表一所定之每人每月平均所得、申請自建、自購住宅貸款利息補貼者動產限額及不動產限額。但遭受家庭暴力或性侵害需與相對人分居者，申請人得提出切結書或離婚訴訟等相關文件，切結不併入計算或審查家庭暴力或性侵害相對人及其配偶或直系親屬之年所得、財產、接受之政府住宅補貼。相對人之配偶或直系親屬，不包含申請人本人。

(四) 申請人為在地服務現任職務之最高職務列等在警正四階或相當於該職務列等以下之警消人員，不受前款規定之限制。

(五) 申請人或家庭成員依前點換居專案規定申請承租者，不受第二款及第三款規定之限制。但申請人或家庭成員申請換居之自有住宅與承租之租賃住宅或社會住宅，坐落於不同直轄市、縣(市)者，應符合第三款申請自建、自購住宅貸款利息補貼者不動產限額之規定。

(六) 申請時申請人及家庭成員均未接受政府其他租金補貼、政府其他住宅相關協助或承租社會住宅或承租政府興辦之出租住宅。但有下列情形之一者，不在此限：

1、申請人或家庭成員正接受政府其他租金補貼、政府其他住宅相關協助或承租社會住宅或承租政府興辦之出租住宅，經該申請人或家庭成員切結於起租日起自願放棄原租金補貼、其他住宅相關協助或停止承租社會住宅或政府興辦之出租住宅。

2、申請人或家庭成員同時為政府其他租金補貼或政府其他住宅相關協助方案申請人外之其他家庭成員。

3、整合戶(定義詳第二十二點)或轉軌戶正接受三百億元中央擴大租金補貼。

前項申請案件之審查，以申請日所具備之資格與提出之文件為審查依據及計算基準。但直轄市、縣(市)主管機關審查時，申請人持有住宅狀況、戶籍之記載資料或直轄市、縣

(市)主管機關查證之相關文件經審查不符申請條件或有異動致不符申請條件者，應予以駁回。申請案件經直轄市、縣(市)主管機關審認符合申請條件者，申請人自審認之日起一年內具租賃住宅之承租資格。

申請人於簽訂轉租契約或租賃契約之日，其承租資格已逾前項有效期限者，租屋服務事業應協助申請人，檢具承租資格審查應備文件，經直轄市、縣（市）主管機關申請重新審認，符合第一項各款申請條件者，始得簽約承租租賃住宅。

二十二、符合前點承租資格條件之申請人為合格戶。

租屋服務事業，應於合格戶簽訂轉租契約或租賃契約之簽約日起三個工作天內，協助送件至直轄市、縣（市）主管機關申請三百億元中央擴大租金補貼。但簽約日前（含簽約日），已取得三百億元中央擴大租金補貼核定函或符合第三項第四款之合格戶，不在此限。

合格戶依三百億元中央擴大租金補貼審查結果及其他情事，區分為一般戶、整合戶、轉期戶及換居戶：

（一）一般戶：申請人或家庭成員不符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請資格者。

（二）整合戶：申請人或家庭成員符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請條件者。

（三）轉期戶：申請人或家庭成員具本法第四條第二項各款身分之一，且為第二期計畫或第三期計畫之第一類或第二類弱勢戶，繼續承租原租賃住宅轉入本計畫，但不符合三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定之申請資格者。

（四）換居戶：申請人或家庭成員符合第二十點規定者。

直轄市、縣（市）主管機關執行本計畫戶數，其中整合戶、轉期戶、換居戶及轉軌戶之合計戶數比例至少應占執行戶數百分之五十。

二十三、申請人向租賃住宅所在地之租屋服務事業申請承租住宅，應備文件規定如下：

（一）民眾承租住宅申請書。

（二）申請人之國民身分證正反面影本。

（三）申請日前一個月內，申請人及家庭成員全戶戶籍謄本或新式戶口名簿影本；並應顯示個人記事欄內容；配偶分戶者，應並檢具全戶戶籍謄本或新式戶口名簿影本。但經補正者，不受該期間之限制。

（四）申請日前一個月內，財政部國稅局查調之申請人及家庭成員全國財產稅總歸戶查詢清單。但經補正者，不受該期間之限制。

（五）申請日前一個月內，財政部國稅局查調之申請人及家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單。但經補正者，不受該期間之限制。

（六）申請人為無行為能力或限制行為能力者，應由其法定代理人或監護人為之，並檢附有權代理之證明文件。

（七）代理人代為申請者，應檢附申請人之委託書及代理人之國民身分證正反面影本。

（八）警消人員申請一般戶者，申請人需提供在地服務現任職務列等最高警政四階以下或相當職務列等之基層警消人員現職銓敘部審定函。

(九) 申請人或家庭成員具本法第四條第二項各款身分之一者，除檢附第一款至第七款文件，並應檢附下列相關證明文件之一，由租屋服務事業協助向直轄市、縣(市)主管機關申請三百億元中央擴大租金補貼：

1、低收入戶：當年度低收入戶證明影本。

2、中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本。

3、特殊境遇家庭：當年度直轄市、縣(市)主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。

4、育有未成年子女三人以上：

(1) 子女與申請人不同戶籍者，檢附該子女之戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

(2) 申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，檢附申請日前一個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。但經補正者，不受該期間之限制。

5、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲：直轄市、縣(市)社會福利主管機關出具之證明。

6、滿六十五歲者：戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、戶籍謄本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

7、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害之相關證明，如保護令影本、判決書影本、家庭暴力及性侵害防治中心出具之證明文件；以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單(函)或其他足資證明之文件。

8、身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。

9、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本或全國醫療服務卡。

10、原住民：戶口名簿影本、新式戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本。

11、災民：受災一年內經直轄市、縣(市)相關主管機關認定之文件影本。

12、遊民：經直轄市、縣(市)社政主管機關認定之文件影本。

13、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人：經相關主管機關認定之文件影本。

14、其他經直轄市、縣(市)主管機關認定之文件影本。

(十) 載有申請人戶名及帳號之金融機構帳戶證明文件。但申請人金融機構帳戶因債務關係遭法院強制執行或因其他因素致無法使用者，得由申請人填具切結書，以申請人指定之金融機構帳戶作為核撥租金補助或三百億元中央擴大租金補貼之帳戶。

前項第三款應備文件，因家庭成員失聯或其他特殊事由，致申請人無法提供時，申請人得檢具相關證明文件或切結書，由租屋服務事業向直轄市、縣(市)主管機關申請協助查調。經查調該家庭成員確無資料者，直轄市、縣(市)主管機關得同意不計入該家庭成員。

第一項第四款及第五款應備文件，得經社會住宅包租代管查核系統查調者，除有特殊情形須以紙本申請文件審認外，申請人得免檢附。但家庭成員為外籍人士或大陸人士，應檢附護照或內政部移民署核發之居留證或臺灣地區入出境許可證，供直轄市、縣（市）主管機關協助查調全國財產稅總歸戶清單及綜合所得稅各類所得資料。

二十四、包租案租屋服務事業應與出租人簽訂包租契約，租期原則為三年，再與次承租人簽訂轉租契約租期至少一年，到期得再續約，轉租契約租期最長至租屋服務事業與出租人之包租契約截止日止。但包租契約剩餘租期不滿一年者，續約租期得至包租契約截止日止。

代租案租屋服務事業應與出租人簽訂社會住宅代租代管委託租賃契約書及社會住宅代租代管委託管理契約書，委託管理期間自出租人與承租人簽訂社會住宅代租代管住宅租賃契約書之起租日起，至少一年，至多三年。出租人與承租人簽訂之租賃契約租期為一年，到期得再續約，每次續約租期為一年。但社會住宅代租代管委託管理契約書剩餘委託管理期間不滿一年者，續約租期得至管理契約書之委託管理期間截止日止。

出租人於租賃期間內或因提前終止租約，計畫期間得與其租屋服務事業申請轉換為包租案或代租案。但租賃期間內轉換或因提前終止租約解約後重新簽約，重新簽約之租期應延續原租期，並自租賃住宅加入本計畫之第一日起算，合計不得超過三年，且應重新簽訂包租案包租契約、轉租契約或代租案社會住宅代租代管委託租賃契約書、社會住宅代租代管委託管理契約書、社會住宅代租代管住宅租賃契約書。

二十五、包租案之包租契約得由出租人與租屋服務事業協議是否辦理公證；轉租契約應辦理公證。

代租案之租賃契約，得由租賃雙方協議是否辦理公證，經租賃雙方同意不辦理公證者，應於租賃契約書載明不辦理公證之事由。

依前二項辦理公證者，應於公證書載明逕受強制執行規定。

二十六、包租案之包租契約押金由出租人保管，轉租契約押金由租屋服務事業保管。

代租案之租賃契約押金由出租人保管。

二十七、租金支付方式，每月為一期，按期支付，出租人及租屋服務事業，皆不得預收租金。

包租契約每期租金應由租屋服務事業全額支付予出租人，轉租契約每期租金應由次承租人全額支付予租屋服務事業。

代租案每期租金應由承租人全額支付予出租人或由租屋服務事業代收轉付租金及代墊租金補助予出租人。

承租人延遲支付租金者，租屋服務事業應辦理催繳。但租屋服務事業應先關懷承租人是否因特殊事由，致延遲支付租金，或有依第四十一點申請代墊租金之需求。

承租人因延遲支付租金致提前終止轉租契約或租賃契約者，租屋服務事業應於契約終止日起，三個工作天內通報直轄市、縣（市）主管機關及中央主管機關停止撥付三百億元中央擴大租金補貼。

二十八、本計畫包租案或代租案租賃期間，承租人或次承租人之租金補助，以實際租金金額核計，每件每月最高補貼金額規定如下：

(一) 一般戶：無租金補助。

(二) 整合戶：無租金補助。但得另為申請三百億元中央擴大租金補貼，經核准後依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第九點附表四每月租金補貼金額表之第一級至第三級金額核撥租金補助。

(三) 轉期戶：依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第九點附表四每月租金補貼金額表之第三級金額核撥租金補助。

(四) 換居戶：依三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定第九點附表四每月租金補貼金額表之第三級金額核撥租金補助。

(五) 轉軌戶：無租金補助。但得繼續領取三百億元中央擴大租金補貼。

二十九、包租案次承租人及代租案承租人之租金補助應由租屋服務事業按期造冊向直轄市、縣(市)主管機關申請撥付，經直轄市、縣(市)主管機關審查後按期核撥予租屋服務事業再轉付租金補助予次承租人及承租人。

租屋服務事業依前項規定申請撥付租金補助應備文件規定如下：

(一) 租金補助申請書。

(二) 包租案租金補助申請清冊。

(三) 代租案租金補助申請清冊。

(四) 次承租人及承租人全額支付當期租金或由租屋服務事業代收轉付租金及代墊租金補助之證明文件。

三十、申請人與無親屬關係者得以共住方式申請承租租賃住宅，並依下列規定辦理：

(一) 申請人與每位共住者應各別辦理身分資格審查；租金應由申請人與共住者平均分攤，申請人或共住者符合第二十八點規定者，應給予其租金補助。

(二) 租賃契約內應載明租金總額及申請人與每位共住者應負擔之租金及租金補助金額，並分別於租賃契約簽名或蓋章。

(三) 租賃期間部分共住者遷離者，申請人應以書面向直轄市、縣(市)主管機關提出共住者變更之申請，由其餘共住者另覓符合資格者共住。

(四) 部分共住者遷離，未覓得符合資格者共住前，其租賃契約書應重新簽約，並由申請人與其餘共住者平均負擔租金，不得主張遷離而減免租金。

(五) 部分共住者遷離，經覓得符合資格者共住者，其租賃契約書應重新簽約，租金應由申請人與所有共住者平均負擔。

前項共住戶因部分共住者遷離重新簽約者，不再補助公證費。

三十一、包租案之次承租人及代租案承租人於租賃期間承租資格，以申請時直轄市、縣

(市)主管機關所審認之承租資格為準，不得申請變更。

包租案轉租契約之租期超過一年者，直轄市、縣（市）主管機關於轉租契約之起租日起，每屆滿一年時，應重新審查次承租人之承租資格，承租資格不符規定者，得繼續承租至原租期屆滿為止。

三十二、包租案次承租人或代租案承租人於租賃期間死亡，依下列規定之一辦理：

（一）繼承人得主張終止租約，並於終止前三十日檢附相關事證以書面通知租屋服務事業。

（二）原申請書表所列之家庭成員或繼承人應檢具相關事證，申請變更為該租約之次承租人或承租人，至原租期屆滿為止。

前項第二款以原申請書表所列之家庭成員申請變更為該租約之次承租人或承租人者，得繼續接受原租金補助至原租期屆滿為止，不須重新審查租金補助資格。

包租案或代租案之出租人於租賃期間死亡，依下列規定之一辦理：

（一）繼承人應履行原包租契約或租賃契約，至租期屆滿為止。

（二）繼承人為二人以上，且該租賃住宅為共同共有者，租屋服務事業應取得全體繼承人同意由各別之繼承人收取租金之比例或由一位繼承人全額收取租金之證明。

第一項租約終止或變更次承租人或承租人之情形，租屋服務事業應將租約終止或變更次承租人或承租人之情形，報送直轄市、縣（市）主管機關備查。

三十三、租屋服務事業應於包租案轉租契約及代租案租賃契約到期二個月前，通知包租案次承租人或代租案出租人及承租人租約之到期日及調查租賃雙方是否繼續出租及承租之意願，並於租約到期一個月前，將意願調查結果通知租賃雙方，該通知及意願調查結果應留存備查。

前項之通知及意願調查，得以書面郵寄、電子郵件信箱、行動電話簡訊、即時通訊軟體等非對話意思表示之方式為之，並應到達相對人。

包租案及代租案之租約到期申請續約者，次承租人及承租人之承租資格應重新審查，租屋服務事業應協助承租人及次承租人於租期到期一個月前檢具承租資格審查應備文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請重新審查，不符承租資格者，不得辦理續約。但轉軌戶不在此限。

三十四、直轄市、縣（市）主管機關應定期查核次承租人及其家庭成員與承租人及其家庭成員是否持有自有住宅，租賃期間持有自有住宅者僅得繼續承租至原租期屆滿為止。

三十五、租金補助期間，有下列情事之一者，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止租金補助，並依契約日數比例，追繳其溢領之租金補助：

（一）轉租契約或租賃契約提前終止。

（二）次承租人或承租人本人及其家庭成員持有自有住宅。

（三）承租資格審查應備文件有虛偽或不實情事。

（四）申請人或家庭成員違反第二十一點第一項第六款規定。

（五）出租人為次承租人或承租人之家庭成員或直系親屬。

（六）依第三十一點第二項規定重新審查次承租人之承租資格，不符第二十八點租金補助規定者。

溢領租金補助返還期限以一年為限；直轄市、縣（市）主管機關得視情形，同意承租人或次承租人分期返還，並以一年為限。返還溢領之租金補助不予計算利息。家庭成員溢領租金補助者應先行返還或分期返還後，承租人始得再受領租金補助。

三十六、直轄市、縣（市）主管機關審認租屋服務事業所送申請案件之文件不齊備者，應一次通知限期補正；屆期不補正或經補正仍不符相關規定者，不予受理申請。

三十七、租屋服務事業向直轄市、縣（市）主管機關申請第五點之服務費用，其金額計算方式如下：

（一）開發費：第一次開發各期計畫外之租賃住宅，以最高補助金額之全額核給，既有租賃案件，以最高補助金額之二分之一核給；第二次及第三次，以最高補助金額之四分之一核給。申請開發費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、開發費申請清冊。
- 3、出租人出租住宅申請書。
- 4、民眾承租住宅申請書。
- 5、包租契約書影本。
- 6、轉租契約書影本。
- 7、承租人資格證明文件影本。
- 8、租金評定之文件及相關附件。

9、依第二十二點第二項規定協助送件至直轄市、縣（市）主管機關申請三百億元中央擴大租金補貼資格審查之證明。

（二）包管費：包租契約之管理期間，按月以最高補助金額之全額核給。申請包管費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、包管費申請清冊。
- 3、關懷訪視情形表。
- 4、轉介急難救助情形表。
- 5、住宅修繕通報及溝通辦理情形表。
- 6、糾紛諮詢紀錄表。
- 7、包租案賦稅優惠清冊。

（三）媒合費：第一次媒合各期計畫外之租賃住宅，以最高補助金額之全額核給，既有租賃案件，以最高補助金額之二分之一核給；第二次及第三次，以最高補助金額之四分之一核給。申請媒合費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、媒合費申請清冊。
- 3、出租人出租住宅申請書。

- 4、民眾承租住宅申請書。
- 5、租賃契約書影本。
- 6、承租人資格證明文件影本。
- 7、租金評定之文件及相關附件。
- 8、社會住宅代租代管委託租賃契約書。
- 9、社會住宅代租代管委託管理契約書。
- 10、依第二十二點第二項規定協助送件至直轄市、縣(市)主管機關申請三百億元中央擴大租金補貼資格審查之證明。

(四) 代管費：租賃契約之租賃期間，按月以最高補助金額之全額核給。申請代管費應檢附下列文件：

- 1、服務費用申請書。
- 2、代管費申請清冊。
- 3、關懷訪視情形表。
- 4、轉介急難救助情形表。
- 5、住宅修繕通報及溝通辦理情形表。
- 6、糾紛諮詢紀錄表。
- 7、代租案賦稅優惠清冊。

前項第一款開發費或第三款媒合費，於租屋服務事業媒合依第二十點換居專案規定而承租本計畫之租賃住宅，其次承租人或承租人為身心障礙者或滿六十五歲者，每件租賃住宅之開發費或媒合費，最多補助三次，每次全額核給，且不計入前項第一款開發費或第三款媒合費之補助次數。

第一項第一款開發費、第三款媒合費或前項換居專案之開發費或媒合費之核給標準詳如附表二。

三十八、住宅出租修繕獎勵費補助申請及應備文件規定如下：

(一) 申請規定：

1、包租案自出租人與租屋服務事業包租契約之起租日起始得修繕，並應於簽訂轉租契約後，於轉租契約之租賃期間內申請補助；代租案自出租人與承租人租賃契約之起租日起始得修繕，並應於租賃期間內申請補助。

2、出租人於包租契約或租賃契約之起租日前二個月內及其租賃期間設置或更換，符合第九點第一項第七款、第八款規定之設備者，其費用得申請補助之。但應於轉租契約或租賃契約之租賃期間內提出申請。

3、租賃住宅有下列情形之一者，得申請補助：

- (1) 修繕包租契約、轉租契約及租賃契約之租賃標的現況確認書載明之附屬設備項目。
- (2) 出租人換修出租住宅必要之設施設備。

( 3 ) 修繕符合修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第八條第一項各款所定設施設備項目。但修繕之設施設備項目，不含公寓大廈之共用部分、約定專用部分及約定共用部分。

( 4 ) 包租契約、轉租契約及租賃契約之租賃期間，設置於租賃住宅內緊急照明燈、瓦斯漏氣偵測器及一氧化碳偵測器。

( 5 ) 代租案投保居家安全相關保險者，其最高補助金額及投保規定，比照包租案於第六點第四款及第四十點規定。

4、申請修繕之設施設備項目不得影響建築物結構安全與違反建築法及消防法等公共安全相關規定。

5、出租人已領取之住宅出租修繕獎勵費補助，因租賃契約或包租契約之租賃期間內提前終止租賃契約或包租契約者，經查證提前終止包租契約或租賃契約之事由屬可歸責於出租人者，直轄市、縣(市)主管機關應自該租賃契約或包租契約提前終止日之次日起，按該包租契約或租賃契約之契約年度日數比例核給住宅出租修繕獎勵費補助，溢領者，應由租屋服務事業協助向出租人追繳，並繳還直轄市、縣(市)主管機關。

(二) 應備文件：

- 1、代收代付費用申請書。
- 2、包租案住宅出租修繕費申請清冊。
- 3、代租案住宅出租修繕費申請清冊。
- 4、住宅出租修繕費申請書。
- 5、出租住宅所有權人修繕同意書。
- 6、租賃契約影本。
- 7、修繕前、後之照片。

8、修繕住宅之原始憑證：應為領有營利事業統一編號之公司或商號所開立之統一發票或免用統一發票商號所開立之收據正本或影本。

三十九、公證費補助申請及應備文件規定如下：

(一) 申請規定：

1、包租案：

- ( 1 ) 包租契約不補助公證費。
- ( 2 ) 轉租契約得申請補助公證費。

2、代租案得申請補助公證費。但租賃契約書載明不辦理公證者，視同自願放棄當次補助公證費。

(二) 應備文件：

- 1、代收代付費用申請書。
- 2、包租案公證費申請清冊或代租案公證費申請清冊。
- 3、公證費收據。

4、公證書影本。

5、公證之租賃契約書或轉租契約書影本。

四十、居家安全相關保險費補助申請及應備文件規定如下：

(一) 申請規定：

1、包租案應投保居家安全相關保險。但出租人檢具切結書載明不投保之事由或保險業者不受理或無法核保之相關證明者，不在此限。

2、居家安全相關保險，至少應包含特殊事故房屋跌價補償保險、住宅火險及地震基本保險。

3、租屋服務事業應協助提供中央主管機關公告之社會住宅包租代管計畫居家安全相關保險業者名單予出租人，該保險業者、產品名稱及險種代號，以中央主管機關公告者為限。保險業者基於業務自主、成本考量及契約自主，得與出租人協議是否核保及保險額度。

4、出租人與保險業者簽訂之居家安全相關保險契約之保險契約生效日，應於包租契約之起租日起三十日內；逾期者，按該保險期間涵蓋包租契約之契約年度日數比例補助保險費。

5、出租人與租屋服務事業於簽訂包租契約前，已具前目規定之居家安全相關保險者，得按其保險期間涵蓋包租契約之契約年度日數比例補助保險費，並應於保險期間迄日前完成續保；未續保者，出租人應檢具切結書載明不投保之事由或保險業者不受理或無法核保之相關證明；續保之保險期間至少至包租契約之迄日為止，並得按該續保之保險期間涵蓋包租契約之契約年度日數比例補助保險費。但補助金額與該契約年度已核給之保險費補助金額合計最高以新臺幣三千五百元為限。

6、居家安全相關保險費補助於簽訂轉租契約後，始得申請，轉租契約提前終止或到期，不影響居家安全相關保險費補助。但包租契約提前終止者，且經查證提前終止包租契約之事由屬可歸責於出租人者，直轄市、縣(市)主管機關應按該包租契約之契約年度日數比例核給居家安全相關保險費補助，溢領者，應由租屋服務事業協助向出租人追繳，並繳還直轄市、縣(市)主管機關。

(二) 應備文件：

1、代收代付費用申請書。

2、居家安全相關保險費申請清冊。

3、保險單影本。

4、保險單收據副本。

四十一、代墊租金申請方式及應備文件：

(一) 申請方式：

1、承租人因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金者，得由租屋服務事業協助其檢具事實證明文件，向直轄市、縣(市)主管機關申請代為墊付租金轉付予出租人。

2、前目因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金之認定，由直轄市、縣(市)主管機關會同直轄市、縣(市)社政主管機關評估辦理。

3、經評估認定符合第一目申請條件者，承租人應與直轄市、縣（市）主管機關簽訂還款計畫，並經直轄市、縣（市）主管機關審核通過後，由租屋服務事業於租賃期限內代為申請墊付租金。

4、承租人應依前目還款計畫規定，自代墊租金期滿後次月起一次或分期償還，且還款期限不得超過一年，分期償還之代墊租金不予計算利息；未依規定還款者，直轄市、縣（市）主管機關應依相關法令規定程序催繳。

（二）應備文件：

1、代墊租金申請書。

2、代墊租金申請清冊。

3、還款計畫書。

4、承租人國民身分證影本。

5、租賃契約書影本。

6、經直轄市、縣（市）主管機關會同直轄市、縣（市）社政主管機關評估認定承租人因緊急事由，致生活陷於困境無力支付租金之證明文件。

7、出租人存摺封面影本。出租人受強制執行或因其他因素致帳戶無法使用者，得由出租人填具切結書，切結同意將代墊租金按月撥入其指定之帳戶。

四十二、有下列情形之一者，自事實發生日起停止代墊租金：

（一）停止承租租賃住宅。

（二）經查申報資料有虛偽情事。

（三）出租人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

依前項第一款規定停止代墊租金而溢領墊付租金者，應按該月之契約日數比例返還其溢領金額。

依第一項第二款或第三款規定停止代墊租金而溢領墊付租金者，應追繳已撥付之代墊租金金額。

四十三、代收代付費用應由租屋服務事業代為申請，申請時應填具代收代付費用申請書，並造冊及檢附相關文件，於直轄市、縣（市）主管機關規定之期限內提出申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，應依請款項目分別審核。代收代付費用申請書、清冊或相關文件有錯漏、欠缺等情形，直轄市、縣（市）主管機關應通知租屋服務事業限期補正。經審核通過之請款項目，通知租屋服務業者開立領據予直轄市、縣（市）主管機關辦理撥款。

直轄市、縣（市）主管機關審核第一項申請通過後，核撥款項至租屋服務事業帳戶，租屋服務事業應於款項入帳後五個工作天內轉付予出租人或承租人，並於次月檢送代收代付費用支付予出租人或承租人之相關證明文件予直轄市、縣（市）主管機關備查。

四十四、租屋服務事業向直轄市、縣（市）主管機關申請服務費用及代收代付費用，其申請書應加蓋租屋服務事業圖記或印信與負責人、主辦會計（出納）及經手人職章，並加註租屋

服務事業地址、營利事業統一編號、金融機構名稱、帳號及戶名，由直轄市、縣（市）主管機關撥款入帳。

前項代收代付費用，租屋服務事業應設立專戶且專款專用並覈實撥付，有賸餘者，應繳還直轄市、縣（市）主管機關。但所生之孳息，不在此限。

四十五、有下列情事之一，租屋服務事業應自事實發生之日起，將撥付之補助服務費用返還直轄市、縣（市）主管機關：

（一）申報資料有虛偽情事。

（二）出租人與承租人或出租人與轉租契約之次承租人具有直系親屬關係。

（三）其他經直轄市、縣（市）主管機關認定應返還補助服務費用之情事者。

四十六、租屋服務事業與出租人簽訂包租契約後，至與次承租人簽訂轉租契約之起租日前，由租屋服務事業負擔該租賃住宅每月應繳納之租金、水電費、瓦斯費及管理費等相關費用。

四十七、租屋服務事業與出租人簽訂包租契約後，至與次承租人簽訂轉租契約之起租日前，租屋服務事業不得就該租賃住宅作其他用途使用。

租屋服務事業違反前項規定者，應向直轄市、縣（市）主管機關全額繳還已領取服務費用。

四十八、直轄市、縣（市）主管機關依政府採購法與各該租屋服務事業簽訂委任契約後，得視各該租屋服務事業執行成效調整各該租屋服務事業辦理之履約件數。

四十九、租屋服務事業應於簽訂包租案轉租契約或代租案租賃契約之立約日起三個工作天內，至中央建置之查核系統登錄，該契約提前終止，應於終止之日起三個工作天內登錄契約終止。但因特殊情形或系統因素致逾期登錄，不在此限。

前項租屋服務事業逾期登錄之罰責，直轄市、縣（市）主管機關應於委任契約書規定。

五十、租屋服務事業應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條規定，將有關資訊依限提供直轄市、縣（市）地政主管機關或辦理申報登錄資訊等事宜。

租屋服務事業對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後三十日內，向直轄市、縣（市）地政主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

五十一、直轄市、縣（市）主管機關應依本辦法第六條至第八條規定，於委任期間至少向受委任之租屋服務事業辦理一次評鑑，並以書面通知受評鑑者，並於完成評鑑之次日起三十日內，將評鑑結果函報本部備查，並得將評鑑結果公布之。

五十二、本要點所需書表之參考格式，由中央主管機關定之。

五十三、直轄市、縣（市）主管機關為執行本計畫，得因地制宜依權責訂修相關規定，並檢具其訂修規定內容、理由及效益評估等報經中央主管機關核定後施行，不受本要點規定限制。

直轄市、縣（市）主管機關廢止前項因地制宜依權責訂修相關規定者，應檢具其廢止理由及影響評估等報經中央主管機關同意後廢止。

社會住宅包租代管第四期計畫執行要點附表 ( 請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029084/ch02/type2/gov10/num1/images/Eg01.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029084/ch02/type2/gov10/num1/images/Eg01.pdf) )

附表 ( 請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029084/ch02/type2/gov10/num1/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029084/ch02/type2/gov10/num1/Eg.pdf) )

**訂定「中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知」，並自即日生效。**

**附「中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知**

內政部營建署令中華民國 112 年 5 月 12 日營署財字第 1121101664 號

中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知

一、內政部營建署 ( 以下簡稱本署 ) 為執行內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法 ( 以下簡稱本辦法 )，訂定本須知。

二、本署應辦理本辦法支持金受理申請之公告；其公告應記載事項如下：

- (一) 申請資格。
- (二) 受理申請期間及方式。
- (三) 支持金額度及撥付方式。
- (四) 受理申請之機關 ( 機構 )。
- (五) 應檢附之文件資料。
- (六) 其他必要事項。

三、依本辦法第四條提供支持金適用對象為國內有自用性質購置住宅貸款戶 ( 以下簡稱借款人 )，借款人與其配偶及未成年子女 ( 以下簡稱家庭成員 ) 應符合下列各款條件：

- (一) 合計僅有一筆自用性質購置住宅貸款，並須有非呆帳之貸款餘額。
- (二) 合計持有房屋一戶以內。
- (三) 原始核貸金額，位於臺北市住宅為新臺幣八百五十萬元以內；位於其他直轄市、縣 ( 市 ) 住宅為新臺幣七百萬元以內。
- (四) 中華民國一百十年各類所得總額合計於新臺幣一百二十萬元以內。

借款人應為中華民國國民或持有中華民國居留證者。

四、申請人應為借款人，同一貸款或同一住宅以提出一件申請為限。前點資格條件之認定與審核，應符合下列規定：

- (一) 前點第一項第一款自用性質購置住宅貸款依本辦法第四條第三項以本署認可之方式認定。

- (二) 屬政府債權之住宅貸款，比照自用性質購置住宅貸款認定之。
  - (三) 前點第一項第一款不得為已列入金融機構之呆帳。
  - (四) 前點第一項第二款持有房屋一戶以內不包括無持有房屋，或持有一戶以外之其他共有房屋。
  - (五) 借款人依前點第一項第一款至第三款應具備之條件及婚姻狀態，以中華民國一百十二年二月二十八日為認定基準日，婚姻狀態依內政部戶政資料庫登錄資訊為準。
  - (六) 未成年子女指於中華民國九十四年三月一日至一百十二年二月二十八日出生者。
  - (七) 如借款人已離婚，其未成年子女之認定以借款人具有行使負擔權利義務為準。
- 五、本專案以線上申請為主，金融機構應協助申請人線上申請，倘申請人線上申請確有困難，得以紙本方式至原承貸金融機構臨櫃申請。

前項紙本申請書先行留存各金融機構，於本署另行通知後送回本署統一保管。

六、本署為辦理本辦法第十一條申請案件審核作業所需，得請內政部資訊中心、統計處、財政部財政資訊中心查調家庭成員之住宅貸款、戶籍、年所得、財產及其他資格審核之必要資訊，並得請金融機構協助查調借款人貸款相關資訊。

七、金融機構辦理第三點第一項第一款之審核，應依金融機構保存之貸款紀錄查調借款人於該行(會、社、公司)之住宅貸款狀況。

借款人以同一住宅所辦理之購置住宅貸款(含轉貸)，因帳務關係分拆為二筆以上購置住宅貸款時，視為一筆購置住宅貸款。

購置住宅貸款已無餘額，同一住宅其他類型貸款尚有餘額，不符合申請資格。

八、金融機構辦理第三點第一項第三款之審核，依金融機構保存之核貸金額資料為準，由金融機構查調借款人購置住宅申辦貸款時原始核貸金額或自其他金融機構轉入後之核貸金額。

借款人以同一住宅所辦理之購置住宅貸款(含轉貸)，因帳務關係分拆為二筆以上購置住宅貸款時，其核貸金額應合併計算。

同一住宅同時借有購置住宅貸款及其他類型貸款，僅須計算購置住宅貸款核貸額度。

繼承貸款以被繼承人購屋時之原始核貸金額認定。

九、本署依相關機構提供之貸款資料進行借款人之配偶及未成年子女之貸款狀況審核。

十、本署辦理第三點第一項第二款之審核，得查調家庭成員之房屋持有狀況，並以一筆建號視為一戶，如房屋無建物所有權第一次登記不列入戶數計算。

十一、本署辦理第三點第一項第四款之審核，得查調家庭成員所得狀況。

十二、本署應依受理申請順序辦理審核，資料不全者，應通知限期於七日內補正，屆期不補正或經補正仍不符規定之案件，由本署駁回申請案件。

本署應於受理申請後三個月內核發核定函或駁回函，必要時得視實際情形延長之。

本署核發核定函採簡訊或電子郵件通知申請人自行下載；駁回函採紙本郵寄方式通知申請人。

十三、本署依本辦法第九條審核借款人符合條件及申請相關規定者，一次發給新臺幣三萬元支持金，由金融機構存入借款人約定繳納貸款本息之帳戶，並註記行政院發之文字。

依據疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例第四條第四項規定，前項支持金不得作為抵銷、扣押、供擔保或強制執行之標的。

借款人如無第一項約定繳納貸款本息之帳戶，由金融機構先行以電話或簡訊通知借款人於十個工作日內洽金融機構提供本人或本人指定之帳戶，逾期未請領，由金融機構以雙掛號通知寄至借款人戶籍地址，如借款人未於二個月內提供本人或本人指定之帳戶，視為放棄請領支持金。

十四、借款人於申請完成後死亡或宣告死亡，如帳戶尚未結清，存入原借款人約定繳納貸款本息之帳戶。如帳戶已結清，則存入承受貸款之繼承人約定繳納貸款本息之帳戶。

十五、本署為辦理本辦法第六條支持金補助相關作業，委由臺灣土地銀行擔任經理銀行，辦理支持金及金融機構作業費撥付及核銷作業等業務。

十六、本署完成審核程序後，依下列方式進行撥款作業：

(一) 原則於每月二十日提供符合資格之借款人身分證字號名冊予金融機構，如遇例假日順延至次一上班日提供。

(二) 通知經理銀行依指定金額將支持金及金融機構作業費每合格戶新臺幣一百五十元代撥予各金融機構。

(三) 金融機構收到符合資格者名冊及經理銀行匯入之款項後，應依第十三點規定辦理撥款。

十七、金融機構應依經理銀行匯入之金額，於收到支持金之款項後 3 個月內，將署名營建署之金融機構作業費收據（如附件一）、支持金核銷表（如附件二）送經理銀行，經理銀行併同相關資料函送本署；未撥付款項由金融機構繳回經理銀行後，由經理銀行統籌與本署結算。

十八、本須知未盡事宜，悉依疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例、本辦法及本署相關規定辦理。

中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知附件（請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029087/ch02/type2/gov10/num1/images/Eg01.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029087/ch02/type2/gov10/num1/images/Eg01.pdf) )

附表（請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029087/ch02/type2/gov10/num1/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029087/ch02/type2/gov10/num1/Eg.pdf) )。

**公告受理中產以下自用住宅貸款戶支持專案申請。**

**內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法第 7 條。**

內政部營建署令中華民國 112 年 5 月 15 日營署財字第 1121107020 號

公告事項：

一、申請資格：

(一) 申請本專案支持金適用對象為國內有自用性質購置住宅貸款戶(以下簡稱借款人)· 借款人與其配偶及未成年子女(以下簡稱家庭成員)應符合下列各款條件· 且借款人應具備之條件及婚姻狀態· 以 112 年 2 月 28 日為認定基準日· 婚姻狀態依內政部戶政資料庫登錄資訊為準：

- 1、合計僅有 1 筆自用性質購置住宅貸款· 並須有非呆帳之貸款餘額。
- 2、合計持有房屋 1 戶以內。
- 3、原始核貸金額· 位於臺北市住宅為新臺幣 850 萬元以內；位於其他直轄市、縣(市)住宅為新臺幣 700 萬元以內。
- 4、中華民國 110 年家庭成員各類所得總額合計於新臺幣 120 萬元以內。

(二) 借款人應為中華民國國民或持有中華民國居留證者。

(三) 申請人應為借款人· 同一貸款或同一住宅以提出 1 件申請為限。

(四) 資格條件之認定與審核· 應符合下列規定：

- 1、內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法第 4 條第 3 項：自用性質購置住宅貸款之認定依金融機構登錄之貸款分類屬自用購置住宅貸款；或屬非自用及其他購置住宅貸款· 家庭成員所持有之房屋於申請案件審核時· 其房屋稅率全部或部分適用自住住家用稅率。
- 2、屬政府債權之住宅貸款· 比照自用性質購置住宅貸款認定之。
- 3、合計僅有 1 筆自用性質購置住宅貸款不得為已列入金融機構之呆帳。
- 4、合計持有房屋 1 戶以內不包括無持有房屋· 或持有 1 戶以外之其他共有房屋· 如屬無持有房屋· 或持有 1 戶以外之其他共有房屋者不符合申請條件。
- 5、原始核貸金額以金融機構保存之核貸金額資料為準· 由金融機構查調借款人購置住宅申辦貸款時原始核貸金額或自其他金融機構轉入後之核貸金額。
- 6、未成年子女指於中華民國 94 年 3 月 1 日至 112 年 2 月 28 日期間出生者。
- 7、如借款人已離婚· 其未成年子女之認定以借款人具有行使負擔權利義務為準。

二、受理申請期間及方式：

(一) 自 112 年 6 月 1 日(星期四)上午 9 時起至 112 年 12 月 29 日(星期五)下午 5 時。

(二) 線上系統申請· 申請人可至內政部營建署網站首頁(網址：<https://www.cpami.gov.tw>)右側→「重要政策」→「中產以下自用住宅貸款戶支持專區」之「中產以下自用住宅貸款戶支持專案線上申請網站」提出申請。

三、支持金額度及撥付方式：

(一) 經審核申請人符合條件及申請相關規定者· 一次發給新臺幣 3 萬元支持金。

(二) 支持金由金融機構存入借款人約定繳納貸款本息之帳戶· 並註記「行政院發」之文字。

四、受理申請之機關(機構)：本署(地址：臺北市松山區八德路 2 段 342 號· 諮詢專線電話：(02) 2162-1239(接聽時間：週一至週五上午 8:00 至下午 6:00)。

五、應檢附之文件資料：採線上申請· 無須檢附文件資料。

六、其他必要事項：

- (一) 申請人為申請支持金，須同意審核單位查調申請人與其配偶及未成年子女之貸款、戶籍、年所得、財產及其他資格審核必要文件，由內政部營建署依查調結果辦理資格審核。
- (二) 資格審核以認定基準日 112 年 2 月 28 日所具備之資格為審核依據。
- (三) 申請人須同意若誤填貸款金融機構，將由審核單位轉送至認定基準日貸款中之金融機構辦理。
- (四) 申請支持金為一次性撥付，已獲支持金者不得重複申請。
- (五) 核發支持金存入申請人 112 年 2 月 28 日貸款中之約定繳納貸款本息帳戶；如未於金融機構開設約定繳納貸款本息帳戶，由金融機構先行以電話或簡訊通知借款人於 10 個工作日內洽金融機構提供本人或本人指定之帳戶；逾期未請領者，由金融機構以雙掛號通知寄至借款人戶籍地址；如借款人未於 2 個月內提供本人或本人指定之帳戶，視為放棄請領支持金。
- (六) 有下列情形之一者，應不予發給支持金；已發給者，由本署撤銷或廢止，並以書面行政處分命其限期返還：
  - 1、申請資料有虛偽或不實情事。
  - 2、同一住宅貸款重複領取支持金。
  - 3、其他違反「內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法」及「中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知」之情事。
- (七) 其他事項悉依「內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法」及「中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知」辦理。

附表 ( 請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029088/ch02/type3/gov10/n um3/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029088/ch02/type3/gov10/n um3/Eg.pdf) )。

**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」部分條文。**

**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」部分條文**

內政部令中華民國 112 年 5 月 16 日台內地字第 1120262922 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部分條文修正條文

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。

解除預售屋買賣契約案件應由銷售預售屋者申報登錄。

預售屋已登記予買受人所有後，免依前項規定辦理。

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：不動產租金總額、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：租賃訂約日期、租賃期間、土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃用途、出租型態、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、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、買受人名稱、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。

解除預售屋買賣契約案件申報登錄實際資訊之內容，包含原預售屋買賣案件之申報書序號、買受人名稱及統一編號、建案名稱、不動產標示之行政區域、交易標的編號、交易日期、解約日期及全部或部分解約情形。

第十一條 銷售預售屋者，應於簽訂或解除預售屋買賣契約之日起三十日內，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預售屋買賣案件資訊。

前項銷售預售屋者或經紀業屆期末申報登錄，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；屆期末申報登錄，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。

申報登錄預售屋買賣案件實際資訊前解除預售屋買賣契約者，仍應依第一項規定分別辦理預售屋買賣案件及解除預售屋買賣契約案件之申報登錄。

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；屆期末改正，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。

銷售預售屋者申報登錄解除預售屋買賣契約案件資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款規定，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。

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、解除預售屋買賣契約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：租賃訂約日期、租賃期間、土地面積、建物面積、使用分區或編定、出租型態、建築完成年月、主要建材、主要用途、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

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。

直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之解除預售屋買賣契約案件實際資訊，經整理後提供查詢之資訊內容，除前項規定預售屋買賣案件提供查詢之資訊外，並提供解約之情形及其解約日期。

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、解除預售屋買賣契約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。

第二十三條之一 租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）依租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第二項規定，申報登錄租賃住宅轉租案件成交實際資訊之類別、內容及申報方式，準用第五條、第十條第一項之規定。

直轄市、縣(市)主管機關受理前項租賃住宅轉租案件之申報登錄、查核及裁處作業方式、提供查詢資訊類別、內容、方式及收費費額，準用第十七條、第十九條及前二條之規定。

包租業未依限申報登錄租賃住宅轉租案件成交實際資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第一項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；包租業申報登錄租賃住宅轉租案件租金及面積以外資訊不實，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正。

直轄市、縣(市)主管機關查核第一項申報登錄資訊，包租業或次承租人規避、妨礙或拒絕者，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第三項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正。

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部分條文修正總說明及對照表(請參見

[https://gazette2.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029089/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf](https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029089/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf))。

附表(請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029089/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029089/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf))。

**廢止「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，自即日生效。**

內政部令中華民國 112 年 5 月 19 日台內地字第 1120263009 號

附表(請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029092/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029092/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf))。

**修正「中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知」第十二點，並自即日生效。**

**附修正「中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知」第十二點**

內政部令中華民國 112 年 5 月 29 日營署財字第 1121119387 號

中產以下自用住宅貸款戶支持專案作業須知第十二點修正規定

十二、本署應依受理申請順序辦理審核，資料不全者，應通知限期於七日內補正，屆期不補正或經補正仍不符規定之案件，由本署駁回申請案件。

本署應於受理申請後三個月內核發核定函或駁回函，必要時得視實際情形延長之。

前項核定函由申請人自行於線上申請網站下載；駁回函由本署採紙本郵寄方式通知申請人。

附表 ( 請參見

[https://gazette.nat.gov.tw/EG\\_FileManager/eguploadpub/eg029098/ch02/type2/gov10/nun3/Eg.pdf](https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029098/ch02/type2/gov10/nun3/Eg.pdf) )。

## 伍、不動產相關新聞

### 央行升息半碼太保守？鷹派理事直指長期低利率問題，未來應以 1 碼為調整幅度

風傳媒 · 2023/5/4

中央銀行今年 3 月 23 日舉行第一季理監事會議，全體理事一致同意升息半碼（0.125 個百分點），但有理事直言，央行自從 2000 年以來在升息時似乎比較謹慎，未來一旦經濟開始穩定成長，應以 1 碼作為貨幣政策利率調整的幅度。也有理事提醒，升息半碼雖有助於縮小負利率的幅度，但台灣實質利率已經連續 3 年為負值，宜關注其對經濟金融的影響。

央行今（4）日公布第一季理監事會議事錄摘要，為了打擊通膨預期，同時又要考量全球經濟放緩以及金融情勢不確定性仍高，全體理事一致同意升息半碼。

儘管如此，有位理事在會議上指出，回顧 2000 年以來央行的貨幣政策決策模式，在升息時似乎比較謹慎，在早期經濟成長率高、失業率低的部分期間，央行持續以半碼的速度調整政策利率，這在全球各國央行政策利率調整上並非常態，此舉可能造成台灣長期低利率，落入流動性陷阱。

這位理事建議，未來一旦國內外經濟開始穩定成長，央行應儘量與國際間央行採取一致的做法，也就是以 1 碼作為貨幣政策利率調整的幅度。

不過另位理事認為，當前國際金融環境與過去相較，不確定性越來越高，同樣事件的考量也會因為時間有別，調整利率的幅度自然不盡相同。

這位理事表示，近期歐美銀行危機事件顯示，金融穩定性問題將衝擊至其他相關國家。就台灣而言，國內銀行資產負債結構與歐美銀行不同，因此遭受的衝擊較小。但就整體大環境而言，我國屬於小型開放經濟體，容易受到國際經濟金融情勢影響，未來國際市場所受影響仍然存在不確定性，這將影響央行未來貨幣政策的方向。

這位理事指出，利率調整的幅度在不同環境下無法比較，因此，無法用同一個標準來看之前和現在的調整幅度是大或小，這或是將來需要思考的議題。

## 台灣實質利率連續 3 年為負值 央行理事呼籲關注金融影響

「名目利率不是決策的考量，實質利率才是。」有位理事也提到，實質利率在消費、投資、銀行借貸等活動扮演重要的角色，如果本次升息半碼，雖有助於縮小負利率的幅度，但台灣實質利率連續 3 年為負，宜關注其對經濟金融的影響。

關於實質利率為負值的問題，另位理事認為，未來若能壓低通膨，實質利率可望轉正，但若通膨居高不下，則或有必要繼續調升政策利率。

另位理事則說，如果升息半碼，加上今年通膨率可望回降，負的實質存款利率（定存利率減去 CPI 年增率）幅度將會縮小，而與主要經濟體相較，今年國內實質存款利率水準尚屬居中，而且多數主要經濟體實質存款利率也是負值。

## 斷尾求生！北台灣待售建案積太多 業者「不議價」先砍價

自由時報·2023/5/11

住展雜誌公布 4 月新案市況風向球，2023 年 4 月分數 47.6 分，分數較 3 月 48.1 分減少 0.5 分，對應燈號維持綠燈，已經「連 5 綠」。風向球六大構成項目呈現「二升、二平、二降」，其中來客組數、成交組數分數上升，待售建案個數、議價率分數持平，預售屋推案量、新成屋戶數分數下滑。

住展雜誌企研室經理成采錡表示，4 月風向球分數小跌一跤，是因 3 月新建案市場推案大舉放量，儘管 4 月推案量也不低，仍較上月少 1 千多億元。至於建案來人與成交組數表現，受惠於 329 檔期新案進場拉抬市況，4 月各區房市買氣稍有回溫，並以新北市況表現最佳。

正值新建案市場的傳統旺季，4 月北台灣預售屋推案量達 1000 多億元，4 月完工釋出的新成屋戶數約 2 百戶，但無單一案量逾 15 億元以上的指標案。

成采錡表示，隨著北台灣房市買氣小幅回溫，日前放緩推案步調的業者也重新踩下油門、推出新案，然而今年北台灣待售住宅建案數量已連續 3 個月上升，並在 4 月底逼近 1200 個，建案正面臨越來越大的競爭壓力。

而 4 月新建案市場人氣、買氣同步上升，顯示房市基本盤仍穩固，當市場上有好產品釋出，消費者仍願意出手，如新北板橋、新莊近期都有個案，因屬於區段難得供給或區內相對低價，銷售表現突出。

成采錡表示，雖然在營建成本壓力下，仍有建案堅持價格，使 4 月平均議價率僅約 10.66%，不過市面上開始有業者喊出宛如蜥蜴斷尾的「不議價」銷售模式，搶在買方殺價前，業者先一步自砍價格，目標在建案預留的降價空間內，讓買方覺得「已經撿到便宜」，提振建案銷量。

2023 年 4 月【住展風向球】六大指標分數與燈號對照表

時間	預售推案量	新成屋戶數	待售建案個數	議價率	來客組數	成交組數	總分	燈號
2022年4月	7.26	3.60	11.28	8.21	7.11	7.98	45.4	●
2022年5月	5.80	5.77	11.28	8.21	7.11	7.51	45.7	●
2022年6月	6.53	3.60	11.28	8.55	7.11	6.57	43.6	●
2022年7月	10.90	6.08	11.28	8.55	7.48	7.51	51.8	●
2022年8月	7.99	4.53	10.83	8.89	6.37	7.04	45.7	●
2022年9月	8.35	4.22	10.83	8.89	6.74	7.04	46.1	●
2022年10月	6.90	3.60	10.83	8.89	6.37	5.63	42.2	●
2022年11月	8.72	3.60	10.38	8.89	5.26	4.69	41.5	●
2022年12月	10.90	3.91	10.38	8.89	5.63	7.04	46.8	●
2023年1月	6.90	4.53	10.38	8.55	5.26	7.04	42.7	●
2023年2月	5.80	3.60	9.93	8.55	6.74	7.51	42.1	●
2023年3月	10.90	4.22	9.48	8.55	7.48	7.51	48.1	●
2023年4月	9.45	3.91	9.48	8.55	8.22	7.98	47.6	●

【註1】 ● (谷底衰退)：32分以下 ● (衰退注意)：32.1-42分 ● (復甦安全)：42.1-52分  
 ● (開始注意)：52.1-61分 ● (過熱警車)：61.1分以上  
 Copyright © myhousing.com.tw

## 4 月新增房貸利率衝上 2.08% 逾 14 年新高

工商時報 · 2023/5/23

今年房市熱度明顯降溫，中央銀行公布 4 月五大銀行新承做房貸金額 468.14 億元，月減 115.61 億元或 19.8%，較去年同期也減少 146.64 億元或 23.9%；新增房貸利率已正式飆破 2% 大關至 2.08%，創 2009 年 1 月、近 14 年 2 個月以來新高，持續反映央行 3 月升息半碼影響，房貸利率已回到金融海嘯時期水準，房貸族壓力續增。

央行公布 4 月五大銀行新承作放款的新增購屋貸款利率已達 2.08%，台灣銀行、合庫銀行、土地銀行、華南銀行及第一銀行等五大銀行，合計房貸放款市占約近 4 成，一向是觀察房貸市場的風向球。

央行官員說明，4 月由於清明假期因素，工作天數較 3 月少了 7 天，影響房貸放款量能，加上央行 3 月 23 日理事會後宣布升息半碼，僅少部分反映到 3 月房貸利率，多數銀行指數型房貸採月指標利率，4 月反映升息影響，房貸利率突破 2% 水準，創下 2009 年 1 月以來新高，前高為 2008 年 12 月的 2.523%，而 5 月仍有部分房貸持續反映升息因素，5 月新增房貸利率預料小幅上升。

觀察 4 月六都買賣移轉棟數，合計月減 23.38%、年減 28.78%，更，反映在新承作房貸金額下滑，顯示房市明顯量縮。檢視信義房屋的房價指數（中古屋），4 月雙北市合計年增幅放緩至 0.68%，也較 3 月的 1.77% 縮小。

官員表示，央行去年以來五度升息影響，加上政府健全房市措施見效、經濟下行風險等，都影響房市整體走勢，另從六都移轉棟數年增率來看，自去年下半年以來都呈現較大幅度衰退，各項因素加總下，預料將繼續影響後續房市發展。

其他貸款方面，資本支出貸款、周轉金貸款同樣受工作天數影響，4 月貸款金額都呈現明顯下滑，尤以周轉金貸款月減 436.75 億元較高，主因 3 月季底因素，加上 3 月億後特別預算需求等政府貸款較高，4 月借款減少，就是周轉金貸款金額下滑。至於消費性貸款金額月增 10.6 億元，主因 4、5 月適逢學貸季所致。

## 打炒房 7/1 上路！私法人購屋都更仍需許可 建商不看淡後市

自由時報 · 2023/5/25

內政部今(25)日部務會報通過有關私法人買受住宅許可、預售屋及新建成屋換約審核，以及檢舉獎金辦法等 3 項子法。林右昌表示，3 項子法將併同私法人免經許可買受住宅情形，與預售屋及新建成屋得換約情形等 2 項公告，一起對外正式發布。

另內政部也已報請行政院核定「平均地權條例」修正案的施行日期，並建議在 7 月 1 日上路，期能打擊投機、杜絕炒作，確保合法正派經營，並引導房市穩健有序發展。

林右昌表示，本次平均地權條例修法目的在於防杜房市炒作行為，讓市場會回歸居住需求交易，從 110 年 12 月內政部提出條例修法草案到今年 2 月總統公布，全國預售屋市場之交易量已從 110 年第 4 季的 4 萬餘戶、5,014 億元，降至 112 年第 1 季的 1 萬 6 千餘戶、2,197 億元，減幅超過 5 成 6，顯示市場炒作行為與投機性需求已明顯減少，修法效益逐步展現。

內政部說明，有關這次 5 項子法草案重點，以及預告期間蒐集的主要建議意見處理情形，歸納如下：

### 一、私法人買受住宅許可制 主要聚焦都更、法拍免經許可規定

這次條例修法增訂私法人買受住宅許可制，主要因考量私法人原則上無居住需求，為避免其短期買賣住宅進行炒作，影響國人居住權益，故修法予以管制。

目前內政部對於私法人買受住宅用途具有公益性、必要性者，公告訂有 9 種「免經許可」情形，例如買受古蹟建築進行保存維護；另對於私法人因正常經營用途需要而買受住宅者，並於「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」中，訂有 6 種「需經許可」情形，例如買受住宅作宿舍、具規模出租經營使用，但經許可取得住宅後，仍須受到 5 年不得移轉等限制，以避免被變相淪為短期炒作之用。

這次預告期間所提意見中，有部分對於私法人可以免經許可買受「迅行劃定更新地區」範圍內的住宅的合理性提出疑慮。對此，內政部說明，依都市更新條例「迅行劃定更新地區」主要是考量該地區係因區內建築已因水災等重大事變遭受損壞，或為避免發生重大災害造成民眾生命財產受損而劃設，故有限期推動都更重建的急迫性；目前子法規定私法人可免經許可買受，將有助於加速完成都市更新作業，實具有其公益性及必要性。

另有部分建議放寬建築業者可以免經許可買受「都更地區」或「都更單元」範圍的住宅，以加速都更推動。內政部說明，因該等地區還需長時間整合，並於取得區內所有權人一定比例以上同意後，才會進到都更事業計畫公展及審議階段。因此，仍將維持採取需經許可取得方式，並受到 5 年不得移轉等限制，以避免無整合意願的私法人藉機於取得住宅後，變相短期出售炒作，並有助於有心整合的實施者能加速整合都更重建。

此外，也有民間團體對於私法人參與法拍，得免經許可買受住宅提出反對意見。對此，內政部表示，私法人參與法院拍賣，將可減低擔保抵押住宅淪為不良債權的風險，並藉以保全債權人債權及穩定不動產金融市場，故仍有納入免經許可的必要。

### 二、檢舉獎金辦法 聚焦強化檢舉人安全保護及保密流程

其次，為精準打擊違規炒作，鼓勵全民共同協助，將強化檢舉人安全保護部分，目前辦法草案已同時明定縣市政府應對於檢舉人資訊保密，後續內政部也將協同縣市政府共同研商，建立更為嚴謹、適當的檢舉人保密標準作業程序，例如在縣市政府處理過程將就檢舉人身份資料予以隱匿，避免其資料外流等，以保障檢舉人權益，讓民眾可以安心提出檢舉。

### 三、限制換約轉售行為

在限制預售屋或新建成屋契約轉售部分，於預告期間對此子法部分所提意見較少，依目前子法規定，對於民眾簽約繳款後，如因發生不可預期的重大變故而確有轉售的必要者，才可申請換約轉售，現在規定有非自願離職、罹患重大傷病或特定病症等 6 種得申請換約情形，內政部後續並將就其申請的應備文件予以明確規範，以利民眾辦理。

針對史上最重打炒房條例即將上路，大陸建設執行長廖淳森指出，今年為選舉年，儘管短期會影響房市，但長期之下仍回歸自住需求以及建商品牌良性發展。

另外，全球居不動產情報室總監陳炳辰指出，房市量體早已萎縮，但房價卻依舊硬挺，在成本居高不下，建商則荷包有撐，又看好後況，短空長多，即便死期確立應也是心裡有數，價格以盤代跌，而買方市場可能只剩下半年，有意購屋民眾得把握好利空出盡的反彈前夕，及早進場。

591 房屋交易網副主任畢務潔認為，打炒房修法拍板 7 月上路，對市場不失為一次轉機，尤其房市自去年下半年一路受升息、打炒房壟罩，買氣持續跌落；如今一大利空塵埃落定，反而有機會讓持續下行的市場著陸。至於下一波反彈時間點落在何時，畢務潔認為，隨著下半年選舉議題開跑，預料房市又將成為各方政策主戰場，市場仍處於多空拉鋸的階段，推測最快也得等到 2024 年大選結束後，走勢才有機會逐漸明朗

### 預售屋信託 金管會促強化

經濟日報，2023/5/29

不動產景氣衰退影響建商的財務，進而衝擊民眾的購屋權益，據了解，金管會已指示銀行強化預售屋信託制度的推動，信託公會也已準備在今年最新版的金融總會「金融白皮書」提案，爭取內政部在履約保證事項加註建商因建案所收取的預收款，只能專款專用在建造費用，不能用在給代銷公司的管銷費用等用途。

相關人士指出，預售屋信託已列入金管會的信託二點○政策，但由於不動產衰退之勢漸趨明確，加上去年已發生數起建商蓋不出房子、倒帳案例，現在房市比去年更差，尤其預計七月上路的平均地權條例新制，首當其衝的是預售屋，這也使金管會提高警覺，希望透過預售屋信託保障民眾購買預售屋的權益。

銀行業者說，儘管要求建商設立「預售屋價金信託」專戶，但現行規定並未要求建商要嚴格執行專款專用，導致建商往往在動工興建之前就用光預收款，「尤其用在預售屋代銷公司的管銷費用」，信託制度形同虛設。

據透露，信託公會為此早已行文內政部，建議在履約保證事項加註建商因為建案所收取的預收款，「只能專款專用在建造費用」，亦即只能支應建商對相關工程款的支付，以及繳納各項稅費及工程費用所需，但內政部一直沒有回應，只能留待金管會與內政部跨部會溝通。

此外，在金管會要求強化預售屋信託機制之下，銀行業者已經針對預售屋信託價金可動支時點進行把關。

首先，建商在取得使用執照之前，不能動支該預收款；其次，在建物完成全部的樓地板申報之前（約占整體工程進度六成），不能動支；最後，必須保留一定的成數金額，在建物取得使用執照之前不得動支。

住商不動產企劃研究室執行總監徐佳馨說，在房市下行之際，「買成屋的確比買預售屋來得安全」。

徐佳馨表示，地方政府也注意到民眾購買預售屋的風險，例如北市府就為消費者審查與建商的預售屋合約檢視是否有破口；另外，政府也應該研究能否協助購屋者，當建商出事時，取得優先受償權，大陸就已經採取這種作法。