社團法人台北市不動產估價師公會

2015年第一季

商用市場季報

研究發展委員會

主任委員：楊長達

副主任委員：李方正、連琳育、紀亮安、胡純純

聲 明 書

本季報內所載之相關資訊以2015年4月7日前蒐集調查或公佈為準，統計資料部份依各資料類型其更新時間不同而異。內容凡涉及各項預測分析部份，皆建立在各項合理假設之下，並以客觀的角度進行分析，所有該等陳述及預測，均應被視為有關可能性之推論，而非完全確定之結果。由於不動產市場受整體經濟環境變化之影響，任何一項因素之變動，均可能對預測結果產生影響，此本季報不確保未來預測之正確性，預測結果僅供使用者參考。季報內容係針對特定不動產市場及特定區域進行分析，於本分析範圍之外的市場與地區概不適用。

季報內容之引用請務必標註相關資料來源及資料時間。

台北市不動產估價師公會

研究發展委員會

目　　錄

壹、　政經概述 5

(一) 全球經濟成長率及台灣經濟成長率 5

(二) 台灣近五年重要社經指標 7

(三) 相關政策 9

貳、　不動產景氣： 13

(一) 大盤營建類股指數 13

(二) 銀行對營造業放款額 13

(三) 銀行對營造業放款額 14

(四) 建物所有權買賣移轉 14

(五) 住宅建造執照核發 15

(六) 住宅使用執照核發 15

參、　投資市場 16

肆、　辦公市場 18

伍、　零售市場 19

陸、　工業市場 21

附件

表 目 錄

表 1 主要國際機構對全球經濟成長率預測 5

表 2 國內外機構對台灣經濟成長率預測 6

表 3 台灣近五年主要社經指標 7

表 4 大宗成交案金額 16

表 5 主要成交 16

表 6 五大工業區土地成交行情表 21

圖 目 錄

圖 1 一帶一路示意圖 9

圖 2 營建類股指數趨勢圖 13

圖 3 銀行對營造業放款總計 13

圖 4 近 15 個月五大行庫放款與利率變動 14

圖 5 近 15 個月月買賣移轉件數變動 14

圖 6 近 15 個月住宅類建築執照核發總樓地板面積 15

圖 7 近 15 個月住宅使用執照核發總樓地板面積 15

圖 8 近年台北市辦公租金成交行情趨勢圖 18

圖 9 台灣綜合商品零售業營業額(2006 年 – 2015 年 1 月) (新台幣億元) 19

壹、 政經概述

(一) 全球經濟成長率及台灣經濟成長率

本單元內容係參酌財團法人國家實驗研究院科技政策研究與資訊中心於2015年2月25日發表於其官網並轉載其表格。

據國際貨幣基金(IMF)等國際機構於2015年 Q1的預測，一致呈現全球經濟成長率相較2014年微幅成長，其中僅有中國的經濟，因近年來製造業產能過剩而被預期不若2014的成長速度，這也是中國政府的目標，認為必須平衡經濟增長、就業和結構性改革之間的關係，以取代追求高經濟成長目的。相對於美國經濟成長率可達到3%以上的歐元區及日本經濟，預期在貨幣寬鬆政策的推動下，仍僅約有1%左右的成長幅度。

表 1 主要國際機構對全球經濟成長率預測

單位：%

地區別	IMF (1 月 20 日)		World Bank (1 月 13 日)		Global Insight (2 月 15 日)		EIU (1 月 21 日)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
全球	3.3	3.5	2.6	3.0	2.8	3.0	2.3	2.8
美國	2.4	3.6	2.4	3.2	2.4	3.0	2.4	3.4
歐元區	0.8	1.2	0.8	1.1	0.9	1.5	0.8	1.1
日本	0.1	0.6	0.2	1.2	0.2	1.0	0.1	1.1
中國大陸	7.4	6.8	7.4	7.1	7.4	6.5	7.3	7.2

註: ( )內為各機構預測時間。

國內外各主要研究機構普遍預期台灣經濟成長率約為3.2%~3.8%之間，呈現平穩表現。雖然預期全球和美國的成長情況良好，其他主要經濟體的經濟放緩，應審慎評估對台灣貿易的影響。

表 2 國內外機構對台灣經濟成長率預測

單位：%

預測機構	2015 年
行政院主計總處(104.2.16)	3.78
元大寶華綜合經濟研究院(103.12.24)	3.45
台大國泰產學合作計畫團隊(103.12.15)	3.22
台灣經濟研究院(104.1.26)	3.67
中華經濟研究院(103.12.17)	3.50
中央研究院(103.12.16)	3.38
台灣綜合研究院(103.12.11)	3.43
Global Insight (104.2.15)	3.6
EIU (104.1.8)	3.4
IMF(103.10.7)	3.8
ADB(103.12.17)	3.6

註：1.( )內為各機構預測時間。

2.行政院主計總處於 104 年 2 月 16 日公布 2014 年全年經濟成長率概估值上修為 3.74%。

資料來源：各機構

(二) 台灣近五年重要社經指標

- 隨著量化寬鬆政策結束，美元相對台幣匯率在2014年底急速上升至31.718，至2015年 Q1為31.38，美元逐步重回強勢貨幣，應注意可能造成全球資金移動。惟因美國2015年 Q1的就業市場意外衰退以及擔優強勢美元影響企業獲利，升息政策仍審慎評估中。

- 近年進出口貿易的表現皆顯得欲振乏力，未來在美元走升且亞洲貨幣競貶的前提下，未年一年的表現可能更趨保守。

- 整體生產與製造維持一定成長情況，惟未來應注意可能受匯率及貿易所影響。

- 銀行逾放比率逐年下降，金融市場經營穩健。貨幣供給額(M2)年增率與集中市場加權股價指數呈現同步上揚趨勢。

- 消費者物價年增率穩定維持在2%以內，民間消費成長率亦在2~3%左右。勞動指標亦呈現平穩成長。

表 3 台灣近五年主要社經指標

項目		2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	
經濟	1、經濟成長率	4.19	2.06	2.23	3.74	3.78	(預測)
	2、每人GDP(美元)	20,027	21,308	21,902	22,632	22,823	(預測)
物價	1、消費者物價年增率(%)	1.42	1.93	0.79	1.2	-0.19	2月
	2、躉售物價年增率(%)	4.32	-1.16	-2.43	-0.56	-8.49	2月
生產	1、工業生產年增率(%)	4.4	-0.3	0.7	6.4	3.32	(2月)
	2、製造業生產年增率(%)	4.7	-0.3	0.6	6.6	3.55	(2月)
	3、核發建照面積年增率(%)	9.5	-3.7	20.9	-2.8	-16.79	(2月)
	4、核發使用執照面積年增率(%)	7.8	7.2	3.6	10.2	-28	(1月)
消費	1、民間消費成長率(%)	3.1	1.8	2.4	3.0	3.1	(預測)
	2、集中市場加權股價指數(平	8,156	7,481	8,093	8,992	9,506	(2月)
投資	1、固定投資成長率(%)	2.3	-2.6	5	1.7	3.8	(預測)
	2、民間固定投資成長率(%)	0.3	-0.4	6.7	3.4	6.0	(預測)
	3、核准僑外投資年增率(%)	30	12.2	-11.3	17.0	121.5	(2月)
	4、資本設備進口增加率 (按美元計價)(%)	5.6	-6.7	5.3	3.3	-12	(2月)
貿易	1、海關進口年增率(%)	12	-3.9	-0.2	1.6	-22.4	(2月)
	2、海關出口年增率(%)	12.3	-2.3	1.4	2.7	-6.7	(2月)
	3、外銷訂單年增率(%)	7.2	1.1	0.4	6.7	-2.7	(2月)
金融	1、匯率(美元兌台幣)(期底)	30.29	29.136	29.950	31.718	31.38	(3月30日)
	2、外匯存底(億美元)(期底)	3855	4,032	4,168	4,190	4,178	(2月)
	3、本國銀行逾放比率(%)(期底)	0.43	0.40	0.38	0.25	0.27	(1月)
	4、貨幣總計數M2年增率(%)	5.8	4.2	4.8	5.7	6.5	(2月)
勞動	1、勞參率(%)	58.17	58.35	58.43	58.54	58.56	(2月)
	2、失業率(%)	4.39	4.24	4.18	3.96	3.69	(2月)

資料來源: 行政院主計處(2015.03.30)，台北市不動產估價師公會整理

(三) 相關政策

- **亞洲基礎設施投資銀行**

中國主導的亞洲基礎設施投資銀行（Asian Infrastructure Investment Bank：AIIB），簡稱亞投行。主要是透過該機構提供亞洲、中東及歐洲地區國家進行基礎建設的資金，以解決中國過剩產能的同時並深化各地區間的合作張力，達成一帶一路策略。2014年10月中國、印度、新加坡等21國在北京正式簽署《籌建亞投行備忘錄》；2015年3月英國正式申請作為意向創始成員國加入亞投行；隨後法國、義大利、德國等西方國家紛紛以意向創始成員國身份申請加入亞投行。目前預定於2015年年中完成亞投行章程談判並簽署，年底前完成章程生效程序，正式成立亞投行。**倘若回歸單純經濟面探討，預期該機構將成為全球一大型吸金車，載往亞洲、中東及歐洲地區，成就一帶一路的願景。**

一帶一路是指「絲綢之路經濟帶」和「21世紀海上絲綢之路」的簡稱（"One Belt and One Road" refers to the "Silk Road Economic Belt" and the "21st Century Maritime Silk Road"）。

圖 1 一帶一路示意圖

資料來源 轉載自2015年4月5日經濟日報

- **保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則**

金融監督管理委員會表示，為具有公眾性質之保險業資金，能夠發揮資產負債間之匹配性，以維持保險業之穩定經營，以及為期保險業對於投資用不動產之標的選擇及運用收益，能同時兼顧穩定保險業獲利能力及社會土地資源之合理配置與運用，於2015年3月(金管保財字第 10402502361 號令)，依據保險法第146-2條第一項規定辦理辦理修正保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則，其重點如下：

1. 增列保險業取得之達可使用狀態之不動產，倘取得後未符合即時利用並有收益之認定標準，於已執行經董(理)事會通過之運用效益改善計畫，經二年仍未改善，或二年內曾符合即時利用並有收益標準，但未連續符合六個月以上，合併前次未符合之時效後，屆滿二年仍未改善者，於報經本會核准後，得不受五年內不得移轉所有權規定之限制。

2. 明定特定目的素地投資之都市設計審查及審議期間，得不計入取得後九個月內送件申請建造執照之時程條件規範。

3. 將現行素地「投資前應取得承租意向書」之規定修正為「投資前應提出產品規劃及財務設算符合即時利用並有收益標準之文件」。

4. 增列經政府核定之區域開發計畫、長期照護產業所需之不動產及配合政府公共建設目的且主辦機關已有規定開發時程之地上權案件，不適用投資素地應符合之條件，以及應專案報核即時利用期限之相關規定。

5. 明定2012年11月19日前已持有土地面積開發完工比例逾百分之五十者，得不適用「投資已持有土地之鄰地，得申請主管機關核准不適用有關投資素地應符合之條件，並以一次為限」之規範。

6. 增列保險業應就整體不動產投資之使用收益情形每年向董（理）事會報告，以及就不動產價值與租金收益之比率超逾三十五倍之標的，應由董（理）事會通過運用效益改善計畫，並應由稽核部門每季向董（理）事會提出改善計畫執行進度之稽核報告。

認定標準及處理原則的修正，將促進保險業資金更多元化投入土地市場，同時也敦促保險業隨時檢討、改善不動產投資收益。

- **房地合一、實價課稅制度**

財政部自2012年推動實價登錄制度以來，即預告著將施行「實價課稅」。至2014年似乎進入較明確的階段，預計將房價與地價合併以實際交易價格來計算交易所得，並據以課徵所得稅，屆時將廢止**特種貨物及勞務稅條例中有關不動產部分**。目前草案中暫定有2016年之後買進再賣出的交易才適用此制度日出條款、稅率依持年有限不等，分別是12~35%、銷售總價在4,000萬元以下的自用住宅為免稅。**對於未來再進行買進賣出的交易將負擔較高財產交易所得，另外資金也可能移轉至低總價區域。**

- **台北市調整房屋持有稅政策**

根據2014年6月修正房屋稅條例，調升法定稅率。惟於法定稅率區間，各地方政府訂定房屋稅徵收自治條例。其中進度最快及幅度最大當屬台北市政府，分別透過調整房屋標準價格、房屋稅率及街路等級調整率以提高房屋稅額。於2014年7月1日以後核發使照的個案將適用新核定的房屋標準價格，調幅約1.6~2.5倍不等；超過一定戶數的非自用住宅房屋稅率由1.2%調高為2.4%~3.6%，為2~3倍；因反映都會繁榮、公共設施利益、房價上漲，重行評定各街路等級調整率，選取部分路段，增加10%~50%不等，另有高級住宅路段加計100%。**此項政策將影響契稅及房屋稅額，預估在2015年5月的房屋稅額將有明顯增長幅度，在交易和持有成本提升的情況下，房地產的價量表現將受到影響。(附件一)**

- **修正「特種貨物及勞務稅條例」(俗稱奢侈稅)**

2015年1月7日修正與不動產相關的部分是將**依法得核發建造執照之非都市土地之工業區土地納入課稅範圍**以及**修正自住換屋免徵奢侈稅之要件，除符合辦竣戶籍登記之條件外，尚須有自住事實**。增訂**授權財政部對於銷售房地確屬非短期投機核定免稅之概括規定，並可追溯適用於未核課確定案件**。目前市場**預期在合地合一稅尚未施行以前，奢侈稅中對於不動產部分仍持續施行且採滾動檢討修正，對課徵範圍將視市場炒作方向而擴大，並對於免稅條件的規定有從嚴認定的趨勢。**

- **容積銀行制度**

台北市政府依據內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條之1規定，並參酌其都市發展特性，訂定「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，自2014年7月2日

生效。容積代金之評估為含容積移入之接受基地價格與未容積移入之接受基地價格之差異，故其價值趨於市場。

貳、 不動產景氣：

(一) 大盤營建類股指數

營建類股指數近15個月，高點在2013年12月指數為313.31，低點落在2014年10月指數為263.44，期間呈現向下趨勢線10個月期間內跌幅達15.9%推估為政策不確定性與2014年縣市長議員選舉有較大的關聯性。而在10月落底後呈現反彈並於隔年1月站上指數半年線(拉回不跌破)，最新指數為2015年3月301.46。顯示景氣氣氛較2014年10月當時舒緩許多。

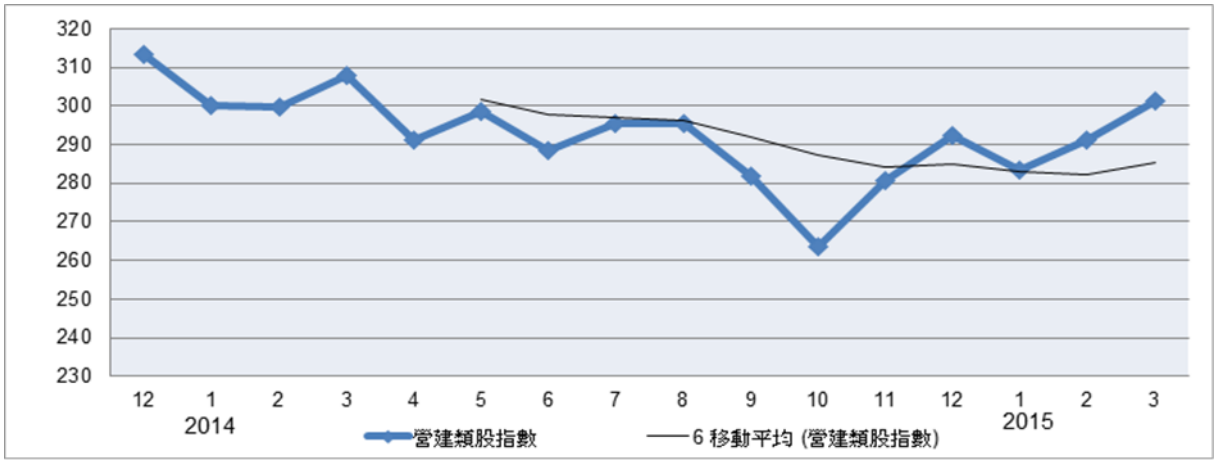


圖 2 營建類股指數趨勢圖

資料來源:台灣證券交易所

(二) 銀行對營造業放款額

銀行對營造業放款額最新資料為2015年2月2,973.74億元新台幣，為近三個月以來的首次拉回成長，從2014年11月3113.41億元高點連續兩個月減少放款額到2015年1月低點的2,948.46億元縮減幅度為5.3%。數據可以看出銀行端與營造業對於未來景氣看法相對於保守。

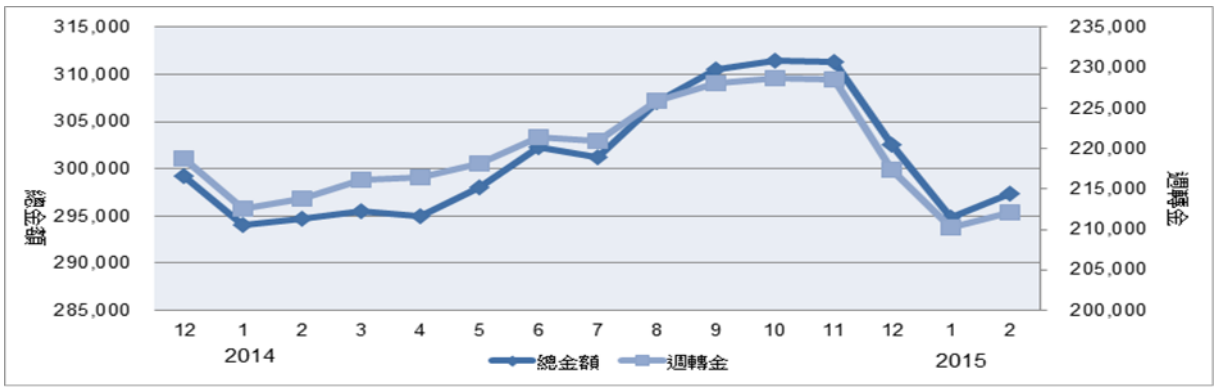


圖 3 銀行對營造業放款總計

資料來源:中央銀行全球資訊網

(三) 銀行對營造業放款額

五大行庫2015年2月承作之購屋貸款總金額為240.49億元，較去年同期相比減少了23.16%，購屋貸款利率2015年2月平均為1.984%，相較2014年第四季平均為1.966%高，且為2009年2月以來之新高，共同檢視購屋貸款總額及房貸利率的趨勢可知，五大行庫對房貸放款趨於謹慎。

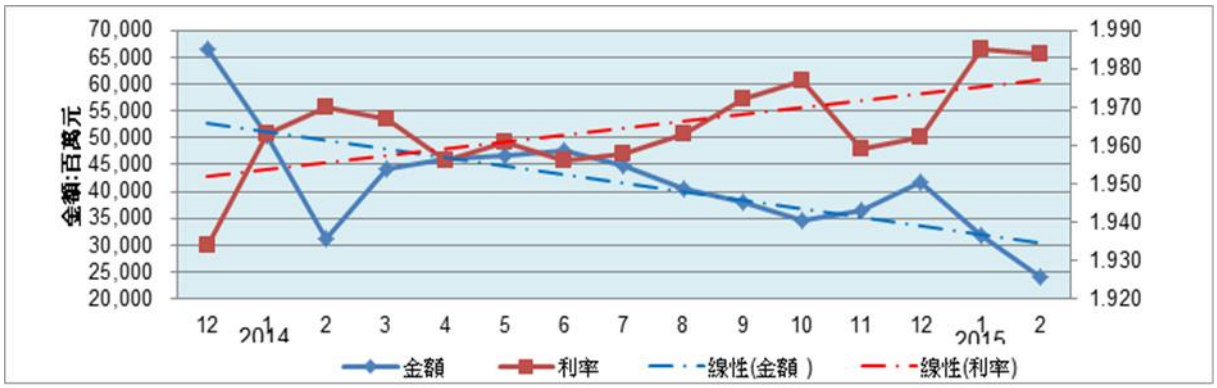


圖 4 近 15 個月五大行庫放款與利率變動

資料來源:內政部統計月報

(四) 建物所有權買賣移轉

根據內政部統計，2015年2月建物所有權買賣移轉件數為2,091,991平方米與去年同期相比減少9.08%，核發件數為16,122件，與去年相比減少16.71%。線性迴歸結果趨勢向下。顯示房地產交易量持續趨勢向下，在奢侈稅效應與房地合一稅制定案前，市場觀望氣氛濃厚。

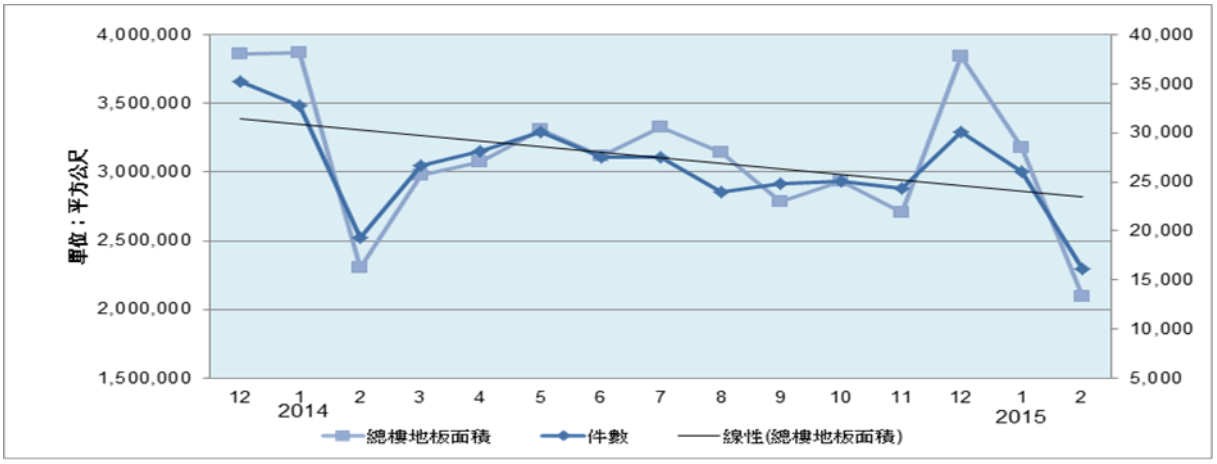


圖 5 近 15 個月月買賣移轉件數變動

資料來源:內政部統計月報

(五) 住宅建造執照核發

根據內政部統計，2015年2月核發建造執照總樓地板面積為2,462,604平方米與去年同期相比減少5.44%，核發件數為1911件，與去年相比增加0.47%。住宅類建造執照樓地板面積為1,286,381平方米，占總樓地板面積52.24%，與去年同期相比減少30.68%。線性迴歸結果趨勢向下，顯示建商對於未來市場推案量相對較為保守。

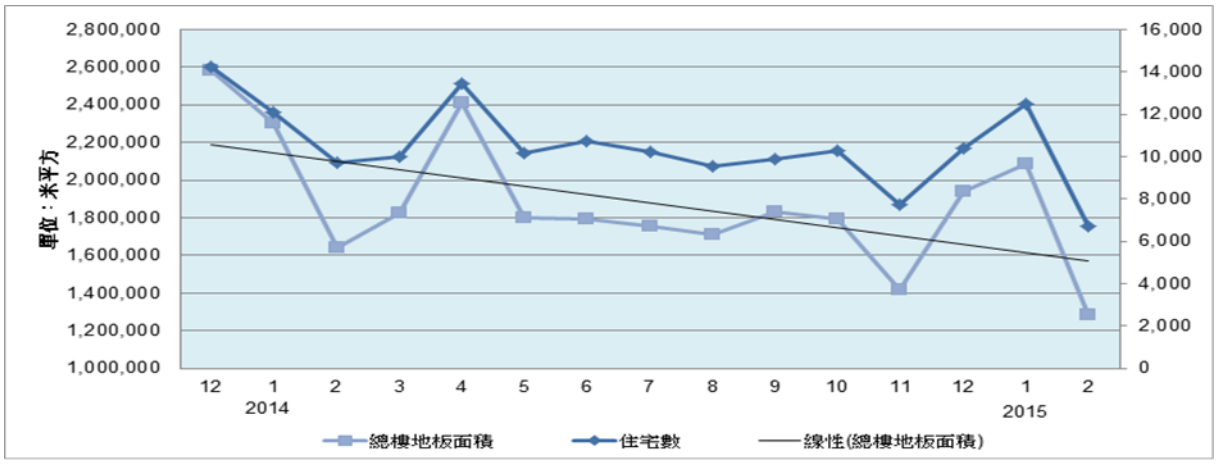


圖 6 近 15 個月住宅類建築執照核發總樓地板面積

資料來源:內政部統計月報

(六) 住宅使用執照核發

根據內政部統計，2015年2月核發使用執照總樓地板面積為2,004,735平方米與去年同期相比增加了56.07%，核發件數為2,274件，與去年相比增加41.70%。住宅類建造執照樓地板面積為1,276,200平方米，占總樓地板面積63.66%，與去年同期相比增加103.63%。顯示今年的住宅市場的供給量較去年同期增加不少。

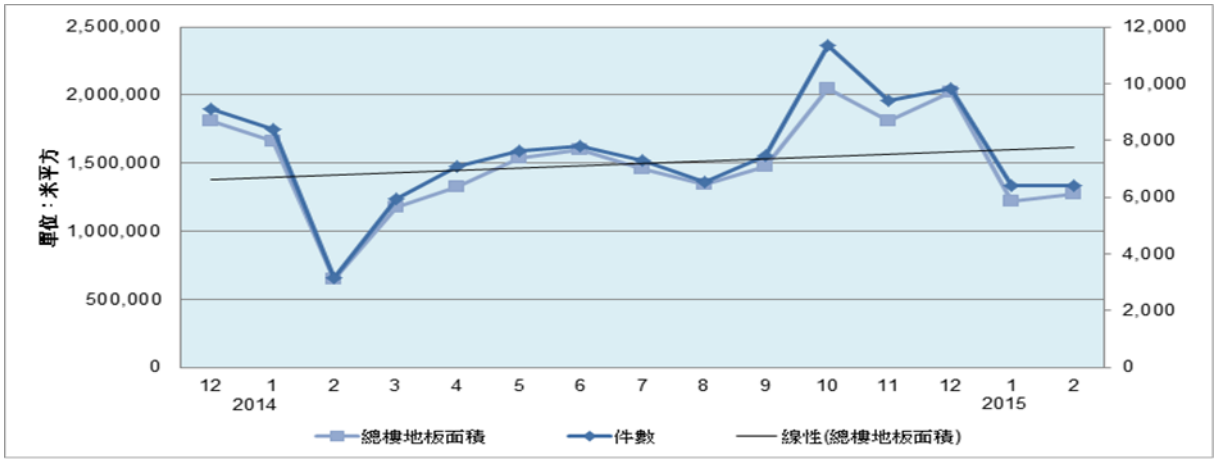


圖 7 近 15 個月住宅使用執照核發總樓地板面積

資料來源:內政部統計月報

參、 投資市場

自2014年底國際油價下滑、歐洲及中日等陸續實施貨幣寬鬆，及美國升息時點未明朗，降低央行今年升息可能性。惟台北市本季決議提高房屋稅，致不動產持有成本增加、報酬率降低，預期影響投資人意願；且金管會對於壽險業投資不動產2.875%最低收益率限制仍未鬆綁，使投資不動產選擇有限，預計今年投資市場仍處於交投冷淡的局面。

2015年Q1不動產買賣成交量(不含土地)僅約新台幣67.10億元，較上季劇減65.41%、較去年同期減少20.35%，市場氛圍趨冷清。本季主要交易標的並無辦公大樓，觀光及物流等投資機會較受投資人關注；主要買家以科技公司與企業購置廠辦大樓及工業地產作為自用。

表 4 大宗成交案金額 (新台幣 億元)

	2014Q1	2014Q4	2015Q1
辦公大樓	33.94	76.98	0.00
零售商場	0.00	36.44	3.08
廠辦	27.98	43.39	27.67
工業地產	10.84	37.16	27.35
旅館	2.09	0.00	9.00
總計	**74.85**	**193.97**	**67.10**

資料來源：DTZ 戴德梁行研究部

商用不動產交易金額最大者，為遊戲橘子數位科技以新台幣23.80億元，取得台北市內湖區瑞湖大樓全棟5,947坪作為企業總部自用，二樓以上均價約新台幣45萬元(1.44萬美元)/坪。該筆交易賣方為新光人壽，於內湖區共持有13棟廠辦大樓，基於降低集中風險出售標的。

表 5 主要成交 (新台幣 億元)

項目名稱	類型	買方	區位	價格
瑞湖大樓	廠辦大樓	遊戲橘子數位科技	台北市內湖區	23.80
六福莊渡假飯店	旅館	墾丁渡假村公司	屏東縣車城鄉	9.00

資料來源：DTZ 戴德梁行研究部

隨觀光持續成長，帶動渡假休閒產業，不僅都會區旅館需求強勁，風景區旅館市場亦趨熱絡。墾丁渡假村公司看好墾丁前景，以新台幣9億元取得6,053坪六福莊渡假飯店，計劃重新定位納入富驛酒店集團連鎖體系。

土地市場主要交易集中於中台灣與南台灣。2015年Q1最大宗交易為中部汽車以新台幣15億元，取得台中市龍井區15,999坪工業區及住宅區土地，預計規劃為交車中心。地上權方面，電子商務蓬勃發展，看好物流地產需求，本季指標個案由國泰人壽以新台幣5.74億元，取得台中市烏日區高鐵站旁11,209坪地上權土地，地上權年期30年，預計與永聯物流合作，開發跨境電子商務產業園區。

肆、 辦公市場

台北市2015年第一季的A級辦公室平均市場租金約每月每坪新台幣2,590元，空置率約7.04%，較去年第四季下滑約0.12個百分點。近年來信義計畫區的辦公室租賃表現亮眼，平均租金水準已經超過每月每坪新台幣3,000元。除了金融相關行業外，如傳統產業、高科技產業以及時尚精品產業等，都相繼進駐，也讓信義區的產業型態更加多元化。

A級辦公室的租金近幾個月有微幅調升，進駐的企業中也不乏有從B級辦公室搬遷而來的租戶，顯示A級辦公室的需求依然強勁，預期今年的A級辦公室將持續去化。

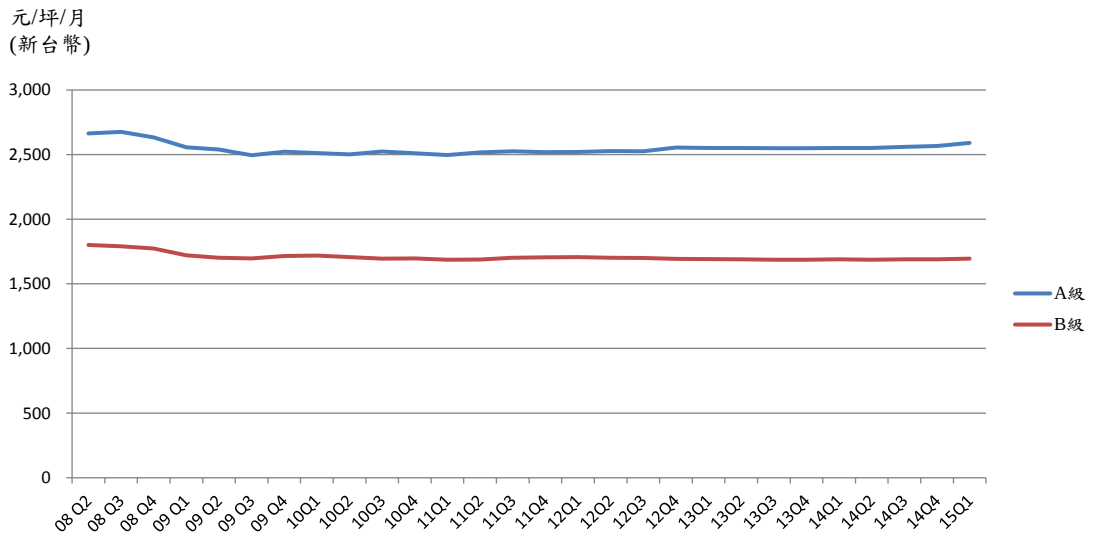


圖 8 近年台北市辦公租金成交行情趨勢圖

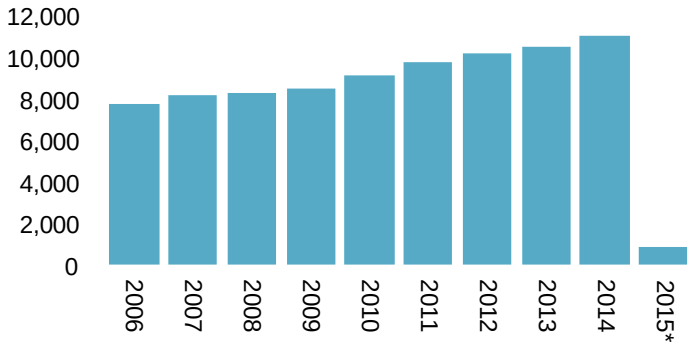
資料來源：瑞普萊坊

2015年第一季，內湖科技園區廠辦平均市場租金約每月每坪新台幣1,128元，較上季上漲約0.8%(2014Q4平均市場租金約每月每坪新台幣1,118元)；平均空置率約8.27%，較上季下滑約0.31個百分點(2014Q4空置率約8.58%)。

伍、 零售市場

回顧2014年綜合商品零售業表現，全年營業額為11,065億元(354.37億美元)，較去年增加5.1%，其中百貨公司業(包含百貨公司及購物中心)營業額成長表現亮眼，年成長率達6.1%，較2013年之3.5%大幅增長，僅次其他綜合商品零售業6.8%之成長率。究其原因為購物中心已成為消費者休閒消費去處，業績表現亮眼。再者，百貨公司在電子商務崛起，搶食實體通路的衝擊中，透過積極轉型應變，包含樓層改裝、櫃位調整與調整業種比例，如引進熱門餐飲名店及快速時尚品牌等，結合休閒、娛樂、觀光等產業，找到新的經營方式，重新把人潮拉回。

圖 9 台灣綜合商品零售業營業額(2006 年 – 2015 年 1 月)
(新台幣億元)



註釋:2015 年數值累計至 1 月底
資料來源：經濟部統計處

信義計畫區微風松高店主力品牌「H&M」於2月開幕，面積約1,000坪，此熱潮燃燒到各商圈，「H&M」預計於站前商圈拓點；另外，韓國快速時尚品牌「SPAO」及「MIXXO」亦將進駐微風忠孝店，其坐落於捷運忠孝敦化站，既有明曜百貨的「UNIQLO」、「GU」及統領商場的「ZARA」皆近在咫尺，加上「Forever 21」未來將設點於此，忠孝商圈儼然形成國際快速時尚中心。在看好零售市場發展下，2015年北部百貨商場將有超過95,000坪新供給，其中日商Outlet商場的加入，將為台北都會區掀起另一波零售新契機。

表 6 未來新供給

區域	項目名稱	營業面積(坪)	開幕時間
中正區	三創生活園區	7,900 坪	Q1 2015
汐止區	IFG 遠雄購物中心	35,170 坪	Q2 2015
林口區	三井 Outlet Park	42,500 坪	Q3 2015

		(總開發面積)	
信義區	微風信義店	10,000 坪	Q4 2015

資料來源：DTZ 戴德梁行研究部

陸、 工業市場

據2013~2014年交易資料顯示宜蘭利澤工業區、彰濱工業區、雲林科技工業區等土地價格有微幅上漲趨勢，而花蓮美崙工業區、台南科技工業區等土地價格則呈現持平趨勢，其各工業區年度行情分析如下：

(一)宜蘭利澤工業區

利澤工業區土地近年因工業區土地需求成長，自100年以來地價呈現上升趨勢。

(二)花蓮美崙工業區

美崙工業區位於花蓮市東北方，區內多為大理石相關產業之工廠設立，近年來有零星交易情況，受到宜蘭工業區行情上升之影響，區域行情呈現小幅成長之趨勢。

(三)彰濱工業區

彰濱工業區機能健全，聯外交通便捷，緊鄰西濱快速公路及台17號省道，距台中港約15公里，距台中國際機場約四十分鐘，在西濱快速道路開通後，更加速帶動沿海一帶之工業發展，近年來價格變動穩定，平均漲幅約為一成。

(四)雲林科技工業區

雲林科技工業區屬新興工業區，距市中心僅約2公里，園區由雲科路貫穿可連通省道及地方生活圈道路，並串聯一號及三號國道，聯外交通便捷，目前區內實際進駐廠商不多且少有交易。

(五)台南科技工業區：

台南科技工業園區因進駐產業限制及交通條件不佳等因素，區域內廠商進駐情況並不佳。

表 6 五大工業區土地成交行情表

縣市	工業區	區域行情(元/坪)
宜蘭	利澤工業區	20,000~30,000
花蓮	美崙工業區	30,000~40,000
彰化	彰濱工業區	20,000~25,000
雲林	雲林科技工業區	30,000~35,000
台南	台南科技工業區	40,000~50,000

資料來源：宏大不動產估價師事務所

附件、法規分析-台北市房屋稅修正概述

(一) 台北市房屋稅暴漲原因

房屋稅計算方式: 房屋現值 x 稅率=房屋稅

↓ ↓

房屋現值調高　非自用住宅房屋稅率調高　乘數效果稅金倍數成長

今年房屋所有權人房屋稅有感增加

(二) 房屋現值調高方式

房屋現值計算

台北市房屋現值

調高的兩大因子

房屋現值 = 核定單價(元)×面積(㎡) ×(1 - 折舊率×折舊經歷年數) ×地段調整率

一、 核定單價 = 標準單價× (1+各加減項加減率)±樓層高度超高或偏低價

103年7月1日後取得使照之建物，適用新的標準單價表

1.103年1月22日常會決議通過增訂房屋構造標準單價，經本府103年2月11日以府財稅字第1030000500號公告自103年7月1日起實施。

2.依使用執照核發日為基準來判定，在103年7月1日以後核發者，適用新的房屋構造標準單價表

3.新標準單價平均漲幅約為原來標準單價的 1.6 倍。但 5 層樓以下之低樓層房屋，由於原適用的房屋構造標準單價偏低，故漲幅較高達 3 倍(詳附件-新舊單價比較表）。

新舊標準單價表(僅 103 年 7 月後取得使照者受影響)

構造	鋼骨造(P) 鋼骨混凝土造(A) 鋼骨鋼筋混凝土造(S)								
用途 / 單價 / 總層數	第一類			第二類			第三類		
	新單價	舊單價	增幅	新單價	舊單價	增幅	新單價	舊單價	增幅
35	24,350	10,920	122.99%	24,150	10,810	123.40%	22,650	10,160	122.93%
34	24,150	10,750	124.65%	23,900	10,640	124.62%	22,500	10,000	125.00%
33	23,950	10,580	126.37%	23,700	10,470	126.36%	22,250	9,830	126.35%
32	23,700	10,420	127.45%	23,450	10,300	127.67%	22,000	9,660	127.74%
31	23,450	10,250	128.78%	23,200	10,140	128.80%	21,700	9,490	128.66%
30	22,750	10,080	125.69%	22,150	9,830	125.33%	21,000	9,320	125.32%
29	22,550	9,910	127.55%	21,950	9,660	127.23%	20,800	9,140	127.57%
28	22,250	9,740	128.44%	21,700	9,490	128.66%	20,500	8,970	128.54%
27	22,000	9,580	129.65%	21,400	9,320	129.61%	20,250	8,810	129.85%

房屋現值 = 核定單價(元)×面積(㎡) ×(1 - 折舊率×折舊經歷年數) ×路段調整率
高級住宅定義放寬- 社區認定改為單戶認定，過往非高級住宅者，若符合下列條件，將改認定為高級住宅。

依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第15點規定，房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按「戶」認定房地總價在8,000萬元以上，且建物所有權登記總面積達80坪以上或每坪單價100萬元(不含車位價)以上者，酌參下列特徵，認定為高級住宅。

(一)獨棟建築 (二)外觀豪華 (三)地段絕佳 (四)景觀甚好
(五)每層戶少 (六)戶戶車位 (七)保全嚴密 (八)管理週全

高級住宅加價方式，是以該棟房屋之標準單價按所處街路之路段率加成核計，提高房屋評定現值。例如房屋所處路段率200%，房屋標準單價每平方公尺1萬元，依路段率為加價倍數調整後房屋標準單價增加為每平方公尺3萬元【(1萬/㎡×(1+200%)】，因標準單價提高2倍，高級住宅之房屋稅為原來的3倍。

二、地段調整率

104年5月開徵之房屋稅，適用新的路段率

1. 重行評定之路段率，經本市不動產評價委員會103年常會審議通過調升之路段率，自103年7月1日起實施，104年5月開徵之房屋稅適用。

2.本市不動產評價委員會於103年僅就，參考本市各新完工通車之捷運沿線周邊、繁榮的商圈、新興區域（例如：永康商圈、公館商圈、美麗華商圈、饒河街夜市、南港經貿園區、內湖科技園區）、豪宅建案林立區行政區之102年土地公告現值漲幅圖概況，作局部調整，調升路數計99條，平均漲幅9%。

3.高級住宅之路段調整率增加1。例如原本路段調整率為200%，若為高級住宅則調整為300%(200%+1)。

非自用住宅房屋稅率調高2~3倍

舊制房屋稅稅率	新制房屋稅稅率
房屋稅僅分住宅用、營業用、非住非營三種用途	自用住宅: 1.2%
只要是住宅用，不論幾戶，自用或出租，房屋稅率皆為1.2%	非自用住宅2戶以內:2.4% 非自用住宅3戶以上:3.6%

先前國稅局已發函與多戶所有權人選擇哪幾戶是自用住宅，若剛好在台北市有4戶，且皆符合下列條件，則3戶為若認列為自用住宅(1.2%) ，剩下一戶則為非自用住宅(2.4%)。但若是公司持有，則一律適用非自用住宅(2.4%起跳) 。

依「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形屬供自住使用：

1、房屋無出租使用。

2、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。

3、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

其他縣市房屋稅稅率

台北市豪宅房屋稅

資料來源: 台北市稅捐稽徵處、Savills