

建築部門綠色溢價與節能租稅機制之精進作法

- ◎馬毓駿／中華經濟研究院第三（臺灣經濟）研究所 助研究員
- ◎鄭睿合／中華經濟研究院第三（臺灣經濟）研究所 高級分析師
- ◎周品帆／中華經濟研究院第三（臺灣經濟）研究所 計畫輔佐研究員
- ◎陳冠翰／中華經濟研究院第三（臺灣經濟）研究所 副分析師
- ◎梁啟源／中華經濟研究院 諮詢委員
- ◎林志勳／工業技術研究院產業科技國際策略發展所 副所長

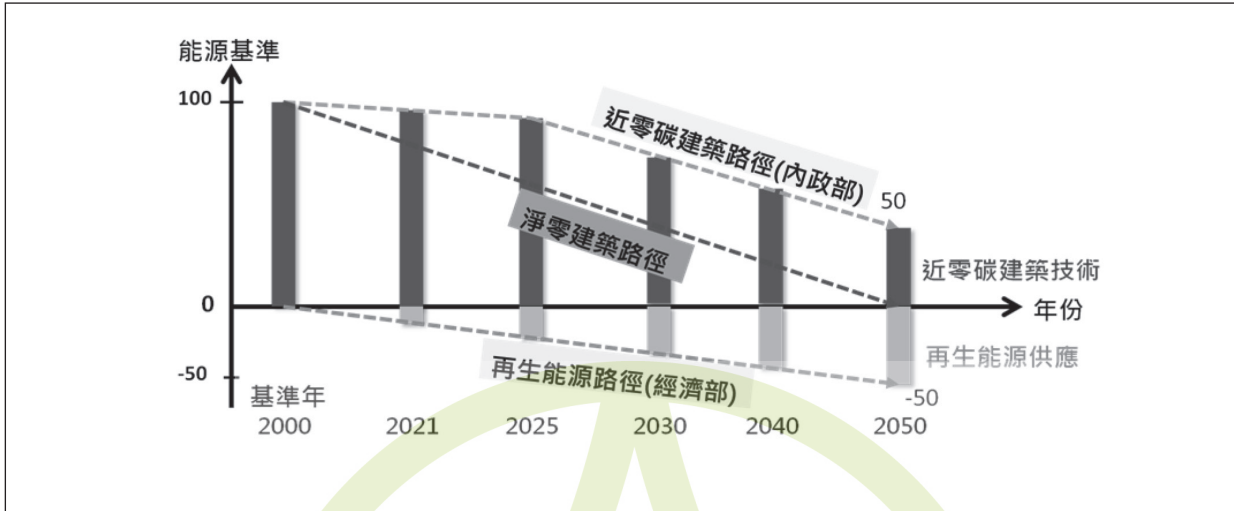
建築部門的淨零轉型為達成國家淨零排放目標的重要一環。從國內外研究可發現，綠色溢價普遍存在於市中心區域，且因提升建築能效需要成本，為鼓勵物業持有者投入資源改善建築能效，應進一步依不同綠建築標章等級或建築能效級別提供房屋稅優惠稅率，藉以提升物業主進行建築節能改善之誘因。

關鍵詞：建築部門、節能、租稅獎勵、綠色溢價

Keywords: Building Sector, Energy Saving, Tax Incentive, Green Premium

全球約 39% 的碳排放來自建築的興建與營運；其中，營運階段占 28%。在國內方面，依據相關研究指出，我國建築相關產業使用能源的二氧化碳總排放量，約占全國總排放量的 28.8%；其中，建材生產、營建運輸、住宅使用和商業使用分別占 9.31%、1.49%、11.88% 和 5.94%，故降低建築部門之溫室氣體排放量至關重要¹。我國國家發展委員會（簡稱國發會）於「2050 淨零排放路徑及策

略」中設有淨零建築階段里程碑，且淨零建築轉型路徑係參考國際能源總署（International Energy Agency, IEA）及國際發展概念，建築先節能 50%，其餘用電再以再生能源碳中和至零碳排（見圖 1）。建築部門淨零轉型策略採用 4 大主軸推動，包含：（1）提高新建建築物能源效率、（2）改善既有建築物能源效率、（3）提升家電及設備能源效率、（4）節能技術及工法研發與推廣等（如圖 2 所示）。



資料來源：內政部建研所（2022）²

圖1 內政部淨零建築規劃概念



資料來源：國發會（2022）³

圖2 建築部門淨零轉型策略

然而，讓建築具備綠建築認證或符合較高能源效率水準，在設計和建造上仍要支付相對略高的成本^{4,5}，若有關成本未能反映於市場價格時，可能會讓物業持有者卻步，使

得建築部門之節能減碳工作不易推展。依據國際經驗，若促進建築能源效率可有助於該建築之房價及租金的提升，產生「綠色溢價」（Green Premium）現象，則相對容易讓物業

持有者投入資源、改善建築能源效率。

國際綠建築或能效建築之綠色溢價研析

歐盟於 2013 年公布一份統計研究，顯示歐盟各國執行建築能效認證後，建築每提升一個等級約可帶來 2.9 至 8% 的房價漲幅以及 1.5 至 4.4% 的租金增幅⁶；2018 年，歐盟聯合研究中心（Joint Research Centre, JRC）研究發現，透過節能裝修，住宅建築的房價約可提升 3 至 8%、租金約可提升 3 至 5%，商業建築的房價則最高可提升達 10%、租金約可提升 2 至 5%⁷。美國房貸擔保機構房地美（Freddie Mac）於 2018 年提出一份研究成果指出，透過分析 2013-2017 年間美國建築能效評等資料，得出建築能效與房產價值的關係：

（1）獲得能效評等的建築平均銷售價格相較於未獲評等的建築高出約 2.7%；（2）評等較高的建築銷售價格相較評等較低的建築高出約 3-5%⁸。

Dwaikat and Ali（2016）研究結果顯示，獲得能源之星（Energy Star）或 LEED 認證的建築物因其能源效率、永續性和用電成本低，通常能夠以較高的價格成交；其中，獲得 LEED 認證的商用辦公大樓租金較未獲得之建築最高可以多約 21%，且其租戶流失率也較低⁹。Knight Frank（2021）發表的報告顯示，建築研究環境評估方法（Building Research Establishment Environmental Assessment Method, BREEAM）的綠建築認證對倫敦

市中心 A 級辦公室租金存在不同影響，Outstanding 認證建築平均租金溢價 12.3%；Excellent 認證建築平均租金溢價 4.7%；Very Good 認證建築平均租金溢價 3.7%¹⁰。Kamma Climate（2024）彙整英國國內有關於節能建築帶動房價及租金上漲的研究，結果顯示獲得英國建築能效認證（Energy Performance Certificates, EPC）C 級以上的節能建築，平均房價約可提升 12.5%，且節能建築房價提升的速度持續加速中，主因為日益增長的環境問題和急劇增加的能源費用，導致能源效率成為買家決定下次購屋的核心因素¹¹。

依前述相關研究可知，綠建築或節能建築對於房價和租金有正向影響，且若綠建築所獲得的等級越高對房價和租金的正向影響也可能越高。據 UBS（2023）提及，造成綠色溢價的原因主要來自於兩方面，包含租戶需求與法規壓力。租戶需求方面，企業為達成淨零目標、降低營運成本及強化品牌形象，傾向選擇具綠建築認證的物件，進而推升其價值；法規壓力方面，各國建築節能法規日益嚴格，持續強化要求建築減碳之規範，導致非綠建築面臨高額改裝成本與貶值風險，促使市場對綠建築產生溢價¹²。

國內綠建築或能效建築之綠色溢價研析

在國內方面，陳奉瑤與梁仁旭（2018）曾針對新北市的住宅大樓進行研究，分析綠建築標章對房價的溢價影響；研究結果顯示，



獲得綠建築標章的建築物，相較於未獲標章者，平均溢價率約為 7.5%¹³。楊雅婷與陳奉瑤（2019）以臺北市 112 棟辦公大樓為研究對象，探討綠建築認證對租金水準的影響，發現臺北市取得綠建築標章之建築較未取得者每坪租金之綠色溢價約為 7.9%，此外若建築物同時取得 LEED 與內政部綠建築標章認證，對辦公大樓租金有加成的效果¹⁴。

孫振義等（2022）則以內政大數據研究分析綠建築標章建築房產價值，以新莊副都心及高鐵桃園特定區兩個整體開發區作為綠溢價分析研究範圍，結果發現在新莊副都心的綠建築溢價率達 13.31%，銀級與黃金級則分別為 13.43% 與 12.42%；在高鐵桃園特定區的綠建築溢價率則為 7.14%，銀級與黃金級則分別為 5.65% 與 15.03%¹⁵。孫振義、戴秀雄等（2023）指出，基於經濟、環境、健康和長期價值，一般民眾願意多花費 3% 至 5% 來採購綠建築¹⁶。

馬毓駿等（2025）之研究則發現，臺北市 A 級商辦租金綠色溢價約在 10%-15% 之間，且綠色溢價在綠建築市場普及率低時最為明顯，隨著市場普及率增加，溢價率可能會降低；至於沒有綠建築認證的大樓將面臨「棕色折讓」，即租金下降與估值打折並存的風險¹⁷。總體而言，綠色溢價反映市場對永續建築的實際需求，並且在臺灣市場中已展現出明確趨勢。

國內促進建築提升能效之相關政策工具

透過前述國內外之文獻探討可發現，綠

色溢價現象主要出現於都市中心區域、商辦建築密集位置，此一發展應有助於鼓勵物業持有者提升既有建築之能源效率；然而，當前市場上並未出現顯著的建築翻新動能，或可藉由強化既有誘因工具以引導物業持有者改善建築能效。

綠建築為自願性標章，在中央法規方面頒布有《都市更新建築容積獎勵辦法》，依據建築取得不同等級之候選綠建築或智慧建築證書給予百分之二至百分之十的獎勵容積¹⁸。就地方政府促進建築提升能效之法規，例如：《臺中市發展低碳城市自治條例》要求公有或臺中市轄區內一定規模以上之新建、改建及增建建築物，須依規模分級取得合格級以上綠建築標章及建築能效標示四級以上¹⁹；高雄市則施行《高雄市綠建築自治條例》²⁰、《高雄市淨零城市發展自治條例》²¹等推動城市內的綠建築或建築節能。臺北市、新北市、桃園市、臺南市等亦有相關的管理辦法。

在獎勵補助部分，臺北市的既有建築物綠能智慧建築改善補助²²、新北市的店面節能暨改造計畫獎勵辦法²³、桃園市的服務業設備汰換與智慧用電補助²⁴、臺中市的集合式住宅住商大樓及企業節能輔導暨設備汰換計畫²⁵、臺南市的中大型服務業設備節能改善補助計畫²⁶以及高雄市的服務業設備汰換與智慧用電補助計畫²⁷等，為針對店家、商辦等既有商業建築的節能與綠化補助。

就租稅機制方面，目前僅臺中市於簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第十四條明定：「自一百零三年七月一日起取得綠建築標章建築物，經主管機關、起造人、

公寓大廈管理委員會通報或納稅義務人提出申請者，依綠建築標章證書有效期限之月份，除地下層依第九點規定，按該房屋所適用之標準單價八成核計外，地上層各層均按所適用之標準單價折減百分之五。」²⁸；臺北市政府預計於 2026 年 7 月起推出取得第 1 級、第 1+ 級或第 0 級建築能效標示，且經主管機關通報稽徵機關，或由納稅義務人向稽徵機關申請之房屋，可享房屋稅評定標準單價折減 5% 之措施²⁹。新北市、桃園市、臺南市和高雄市等，則尚未運用租稅工具作為提升建築能效之獎勵機制。

結語

我國「2050 淨零排放路徑及策略」中設有淨零建築階段里程碑，建築部門的減碳為國家淨零目標是否可達成的重要關鍵，然而，建築能效是否可以提升，取決於物業持有者投入資源改善建築能源效率之意願和行動。由於讓建築取得綠建築或能效建築水準認證，仍需付出較高成本，在費用未能反映於市場房價或租金時，將影響物業持有者的動機。

目前中央和地方政府雖已施行相關法規，推動區域內綠建築或能效建築之發展，惟大多以公有建築為主要規範對象，不易直接影響量體更高的商業或住宅建築；至於在住商建築之能效提升方面，則是以各項獎勵或補助計畫，鼓勵物業持有者藉由汰換老舊設備，降低建築能源耗用。然而，補助計畫受到規模限制，一旦預算用盡即未能再發揮政策效果，且部分補助計畫具競爭型性質，未獲得補助的專案可能就不會執行，不利既

有建築之淨零轉型。相對而言，租稅工具有較高的普遍性，亦無預算上限的問題，因此，分析現行政策缺口可知，仍需要施行建築節能租稅獎勵機制。

國內六都原先僅有臺中市政府採取建築取得綠建築認證可獲得房屋稅減免的優惠措施，其後臺北市政府亦於 2026 年 1 月 28 日公告實施建築能效房屋稅減免機制，在促進建築節能減碳的方向上提供相當大的助力。地方政府的前瞻性施政作為值得肯定，也可引導物業持有者投入資源提升建築能效。惟審視現行房屋稅減免機制，係給予取得不同建築能效標示或綠建築等級者一致性的減免率，由於獲得更高建築能效標示或綠建築等級的投入成本會較高，可進一步構思針對不同建築能效標示或綠建築等級提供不同程度的減免率，讓物業持有者更有動機投入較多資源，取得更高等級的建築能效標示或綠建築認證，加速建築淨零轉型進程。

附注

1. 徐虎嘯（2023）。我國建築碳足跡法令探討與標示制度研議之研究。https://www.abri.gov.tw/News_Content_Table.aspx?n=807&s=315637
2. 內政部建研所（2022）。本部淨零建築路徑規劃。<https://www.abri.gov.tw/PeriodicalDetail.aspx?n=861&s=2630&key=100&isShowAll=false>
3. 國發會（2022）。臺灣2050淨零排放路徑。<https://ncsd.ndc.gov.tw/Fore/nsdn/about0/2050Path>
4. 李雯蕙（2020）。都市更新案例申請綠建築標章指標項目與成本之評析。建築研究簡訊第110期。<https://www.abri.gov.tw/PeriodicalDetail.aspx?n=861&s=2421&key=91&isShowAll=false>
5. 澄毓綠建築設計顧問（2023）。綠建築是一門好投資嗎？高貴不貴「賺很大」。<https://reurl.cc/VmA8Q6>
6. Shailendra Mudgal (2013). Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU countries. European



- Commission (DG Energy). https://www.efenergia.com/wp-content/uploads/20130619-energy_performance_certificates_in_buildings.pdf
7. Joint Research Centre (2018). JRC Science For Policy Report: Energy efficiency, the value of buildings and the payment default risk. https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC113215/jrc113215_kjna29471enn_v2_ipo_final.pdf
 8. Argento R, XF Bak, and LM Brown (2018). Energy Efficiency Value Added to Properties & Loan Performance. Freddie Mac. <https://bsesc.energy.gov/sources/energy-efficiency-value-added-properties-loan-performance>
 9. Dwaikat & Ali (2016). Green buildings cost premium: A review of empirical evidence. *Energy and Buildings* 110:396-403. https://www.researchgate.net/publication/283740202_Green_buildings_cost_premium_A_review_of_empirical_evidence
 10. Victoria, O., & William, M. (2021). How BREEAM certifications impact prime Central London office rents (The Sustainability Series). Knight Frank.
 11. Kamma Climate (2024). How EPC data impacts property valuation for mortgage lenders. <https://www.kammaclimate.com/news/2024/04/how-epc-data-impacts-property-valuation-for-mortgage-lenders/>
 12. Olivia, M., Yiling, C., Tom, M., Patrick, S., Seeamul, S., Davide, B., Courtney, L., Darnesha, C., & Drew, G. (2023). Green Premium. UBS. <https://www.ubs.com/content/dam/assets/asset-management-reimagined/global/insights/asset-class-perspectives/private-markets/doc/green-premium-en.pdf>
 13. 陳奉瑤、梁仁旭 (2018)。綠建築標章之溢價率分析—以新北市住宅大樓為例。《臺灣土地研究》21卷1期 (2018/05)，p. 61-85。 <https://www.airitilibrary.com/Article/Detal/16064682-201805-i201906120006-201906120006-61-85>
 14. 楊雅婷、陳奉瑤 (2019)。綠認證對辦公大樓租金之影響—以台北市為例。政治大學學位論文。 https://ah.lib.nccu.edu.tw/item?item_id=140723
 15. 孫振義、洪琨典、李玟倩 (2022)。結合大數據分析綠建築標章建築房產價值之研究。國立政治大學。內政部建築研究所委託研究。 <https://ws.moi.gov.tw/001/Upload/404/relfile/9489/279383/12bff89b-0b60-488e-b200-14753fc19a17.pdf>
 16. 孫振義、戴秀雄 (2023)。運用內政大數據分析我國民眾購買綠建築的意願與誘因之研究。內政部建築研究所委託研究報告No.11215G0016。國立政治大學地政學系。 <https://ws.moi.gov.tw/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvNDA0L3JlbGZpbGUvOTQ0S8zMTU2NzlvZTRjY2QyMDItMzM4MS00OTE2LWEyNjAtZmJlYzk0OGZIN2Y1LnBkZg%3d%3d&n=MTjpgYvnlKjlhafmL%2f1pKfmlbjmk5rliBmnpDmiJHlnIvmsJHnnL7os7zosrfntqDlu7rnr4nmoTmhl%2fpoZjoilfoqplm6DkuYvnoJTnqbYucGRm>
 17. 馬毓駿、鄭睿合、周品帆、陳冠翰 (2025)。運用財稅優惠機制提升我國商業建築能效具體作法研析。財團法人工業技術研究院委託研究報告。財團法人中華經濟研究院。
 18. 內政部國土管理署 (2025)。都市更新建築容積獎勵辦法。都市更新法規。 <https://uract.nlma.gov.tw/rule/detail/1285>
 19. 臺中市政府 (2014)。臺中市發展低碳城市自治條例。主管法規查詢系統。 <https://lawsearch.taichung.gov.tw/GLRSout/LawContent.aspx?id=GL002077>
 20. 高雄市政府工務局建築管理處 (2018)。高雄市綠建築自治條例。 https://build.kcg.gov.tw/upload/w_law36/0703020001.pdf
 21. 高雄市政府 (2024)。高雄市淨零城市發展自治條例。主管法規查詢系統。 <https://outlaw.kcg.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL002049>
 22. 臺北市建築管理工程處 (2024)。既有建築物綠能智慧建築改善。 <https://cmo.gov.taipei/cp.aspx?n=8B9D491C49FA66F0>
 23. 新北市政府經濟發展局 (2023)。新北助服務業者店面改造 導入節能設備 補助8家示範場域 每年節省約15萬用電。 <https://www.ntpc.gov.tw/ch/home.jsp?id=c8ca970cde5c00e1&dataserno=ed894a76a88bfd65e3cb78b9256ecb57>
 24. 桃園市政府新聞處 (2018)。桃園市住商共推節電起跑宣誓 鄭市長：節電多一點，環境負擔少一點。 https://news.tycg.gov.tw/News_Content.aspx?n=5016&s=638384
 25. 臺中市政府經濟發展局 (2025)。114年度臺中市集合式住宅、住商大樓及企業節能輔導暨設備汰換計畫。 <https://www.economic.taichung.gov.tw/16103/16107/16114/3089199>
 26. 臺南市政府經濟發展局 (2021)。110年臺南市中大型服務業設備節能改善補助計畫。 <https://w3fs.tainan.gov.tw/Download.ashx?n=MioXMTDlubToh7rljZflulLkuK3lpKflnovmn13li5nmpa3oqK3lpgnrr4Dog73mlNlloToo5zliqnoqljnlst5YWs5ZGK54mlMTAwNy5wZGY%3D&u=LzAwMS9VcGxvYWQvMjlvcmVsZmlsZS85NzQ5Lzc4MDQzNzQvMDI3YmNjYWVtYWMtYWMOC000TcLLWExODAtMGQ0ZDI4YTAzMmFjLnBkZg%3D%3D>
 27. 高雄市政府經濟發展局 (2019)。108年度高雄市服務業設備汰換與智慧用電補助計畫。 <https://orgws.kcg.gov.tw/001/KcgOrgUploadFiles/273/relfile/67251/153842/07c5f443-a9e1-42e9-be47-5c5c0ecf9415.pdf>
 28. 臺中市政府 (2023)。臺中市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點。主管法規查詢系統。 <https://lawsearch.taichung.gov.tw/GLRSout/LawContent.aspx?id=GL000486>
 29. 臺北市稅捐稽徵處 (2026)。臺北市不動產評價委員會115年常會會議紀錄、公告及附件。 <https://tpctax.gov.taipei/cp.aspx?n=0B6025C4C53CD4A3>