2017
台灣地區房地產年鑑
TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

行義文化

政治大學商學院信義不動產研究發展中心 編著
信義房屋不動產企劃研究室 校閱

2017
台灣地區房地產年鑑
TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

信義房屋

信義房屋

發行人序

對台灣的房地產市場來說，2016 年是個充滿挑戰的一年！

經歷一年半的預告，房地合一實價課稅終於正式上路了；而在眾聲喧嘩的競選過程之後，台灣進入政治史上第三次的政黨輪替；農曆年後的一場大地震，震出了災情，也震出社會大眾對於土壤液化的高度關注；景氣維持下行走勢的國內房市，建物所有權買賣移轉棟數僅 24.5 萬棟，創下自 1991 年以來的新低記錄，直逼 1990 年的 23.6 萬棟。

或許很多人會把房地合一實價課稅當成一項打房政策，是讓國內房市交易萎縮的重要因素，但我倒覺得這是房地產稅制正常化的開端，畢竟賺錢繳稅是天經地義的事。過去房地產因具備高度避稅效果，因而成為國人資產配置的重要一環，連帶吸納大量游資投入而墊高房價。然而，房屋供給的本質應在於「使用」，資產增值只是附加價值，因此自住需求一直是支撐房市健全發展最重要的部份。由於過度的投資需求將會墊高房價中投資財比重，對房地產市場發展來說並不是件好事，藉由房地產稅制的正常化，不管是已實施的交易稅制調整，亦或是進行中的持有稅改革，都是避免投資需求過度導向房地產市場的措施，只要調整得宜，可讓房市回歸自住需求，發展更趨穩定。

台灣地小人稠，再加上傳統「有土斯有財」的觀念，以往政府施政均以「滿足民眾獲得自有居所」為目標。近年來，隨著房價節節攀升，房價中所隱含的投資財比重不斷提高，房屋已不再是單純的「使用財」，反而逐漸成為一般家庭投資增值的「資產」，不僅讓一般家庭購屋負擔日趨沉重，更讓人開始反思政府是否需要滿足人民獲得「資產」的需求，政府因而將住宅政策目標調整為「滿足民眾居住需求」，讓有能力者在市場中選擇符合品質的住房，並提供適量「只租不售」的社會住宅，來滿足購屋負擔能力不足者的居住需求。新政府上台後，

「居住正義」已成為主導房市發展的主要基調，陸續推動 8 年 20 萬戶社會住宅供給、設置租賃專法並扶植租賃服務產業，以及老屋重建獎勵等，希望藉由提高住宅租賃供給及健全住宅租賃市場機制，將部分居住需求導向租賃市場。若相關政策推動順利，租賃服務產業能正常發展，國內房地產市場需求結構或將產生相當程度的改變。

展望後市，受到全球景氣持續低緩的影響，國際社會保守主義氣氛瀰漫，首先是英國在 2016 年 6 月的公投中宣告將脫離歐盟；而年底的美國總統大選，主張美國優先的唐納．川普以壓倒性的勝利，擊敗選前廣被看好的希拉蕊．柯林頓，「自掃門前雪」恐將成為未來幾年國際經濟發展可能產生的現象。而中國主導「一帶一路」建設正浩浩湯湯地展開，但與中國大陸漸行漸遠的台灣，參與一帶一路建設投資的機會更加渺茫。因此，新政府極力推動新南向政策，藉由分散出口貿易方向來維持經濟成長動能，並透過新建社會住宅供給、老屋重建獎勵及前瞻基礎建設等投資項目來提振內需消費，顯示住宅政策推動將成為後續政府施政的重要角色。邁入第三個十年的《台灣地區房地產年鑑》，除了持續針對相關市場數據的統計分析外，編輯單位亦針對有關總體經濟、房地產稅制改革、社會住宅推動，以及高齡住宅發展等議題，邀請專家學者協助撰文，期望透過連續且系統性的分析，能忠實呈現產業發展的趨勢脈絡，以供各界參考。

在房地產市場發展更顯重要的今日，行義文化堅持社會企業的理念，提供客觀且真實的產業資訊供大眾參考，在此感謝參與研究撰文的專家學者熱忱協助，以及編輯單位的用心策劃，讓今年年鑑得以順利付梓，並盼各界先進能不吝給予指教，讓這份年鑑能精益求精，更臻完美。

發行人 周俊吉 謹識

2017 年 5 月

總編輯序

在歷經十多年的房價上漲之後，房價開始反轉。這一年來房地產市場景氣並不佳，交易量低迷，無屋者與欲購屋者，期待房價能持續下跌，但擁屋者或開發商，卻期待景氣能盡快好轉，合理的房價負擔與資產的保值形成一種拉鋸。過去一年也出現了不少干擾市場的事件，比如：土壤液化地區的公布。其雖然造成土壤液化地區房價下跌，但此問題可透過工程施作解決，長期對房地產市場影響不大，而更重要是讓大家正視此問題，以避免災害的發生。此外，政府為推動房地產稅制改革，調整了房屋稅與地價稅，使部分屋地主稅金暴增，造成了不少民怨，此改革或為稅收或為居住正義，都有其必要性，但得注意其後續多方影響及對市場的永久衝擊。台北市雖將去年定為公辦都更元年，但推展仍不易，而另一方面民辦都更是陷入困境，如何突破考驗大家的智慧。

新政府在開始執政後，在房地產方面推動了許多重大的政策。民國一百年完成制定的「住宅法」進行第一次翻修，檢討了當初制定不足之處，也配合當今市場需要求進行調整，進一步為社會住宅與租屋市場的穩健發展，奠定更良好的法制環境。在社會住宅方面，是以政府為主、民間為輔的方式推動。規劃於八年內完成二十萬戶社會住宅，現為中央與地方政府住宅政策之主要努力目標。八萬戶規劃將透過包租代管取得，其餘十二萬戶則藉由既有、政府興建、民間參與興建或都市計畫手段等多元管道取得。在推動都市更新方面，政府除大幅翻修「都市更新條例」外，另也推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，期讓都市更新更為加速。而「租賃住宅市場發展條例」的制定，是為促進我國租賃住宅市場健全化與透明化，讓住宅租賃關係趨於完善，保障租賃當事人權益，活絡住宅租賃市場及促進租賃住宅服務產業化發展。

這些種種作為，都是希望房地產市場更健全、都市發展更邁前一步。期待政府能有更多更完善的做為，這將也是百姓之福。

在今年的年鑑中，內容有固定的主軸，即各年度產業數據的記錄，包括了整體房地產發展走向觀察、產業概況介紹、以及市場分析。本期也特別關注於市場未來發展議題，包括房地產線上平台發展、以房養老制度、居家裝潢產業發展現況。另本期也包含社會住宅推動、房地產持有稅改革兩論壇的成果，期望這些內容能提供各界對市場的了解與未來發展方向的掌握。

最後，感謝本期熱心撰稿的專家學者們，以及細心編審的校稿人員，讓本書順利付梓。期望各界先進不吝雅正與提供寶貴意見，使台灣地區房地產年鑑更臻於完善。

政治大學商學院信義不動產研究發展中心主任 陳明吉 謹識

2016 年 5 月 22 日

2017 年台灣地區房地產年鑑

目　錄

第一篇　房市景氣循環與總體政經分析…… 1

第一章 總體經濟與房地產關聯分析…… 2

第二章 政策對房地產發展影響…… 24

第二篇　住宅代銷及成屋市場…… 43

第一章 台灣地區住宅市場發展概況…… 44

第二章 台北市住宅市場分析…… 53

第三章 新北市住宅市場分析…… 109

第四章 桃竹地區住宅市場分析…… 174

第五章 台中市住宅市場分析…… 211

第六章 台南市住宅市場分析…… 260

第七章 高雄市住宅成屋市場分析…… 289

第三篇　不動產相關產業分析…… 315

第一章 不動產經紀業發展概況…… 316

第二章 建築產業發展概況…… 324

第三章 不動產估價業發展概況…… 341

信義房屋

第四章 地政士之發展概況…… 369
第五章 物業管理產業發展概況…… 397
第六章 都市更新產業發展概況…… 418
第四篇　其他產品市場分析…… 449
第一章 住宅租賃市場分析…… 450
第二章 台北市辦公市場分析…… 477
第三章 零售不動產市場分析…… 495
第四章 休閒不動產市場分析…… 518
第五篇　特別議題…… 553
第一章 房地產線上平台發展概況…… 554
第二章 以房真能養老嗎？論「不動產逆向抵押貸款」制度…… 573
第三章 台灣高齡住宅發展現況與趨勢…… 593
第四章 台灣居家裝潢產業發展現況…… 613
第五章 論壇實錄 1: 社會住宅座談會…… 634
第六章 論壇實錄 2:「目的、作法及影響：談持有稅改革」研討會 673
第六篇　附錄…… 719

信義房屋

2017 年台灣地區房地產年鑑

表 目 錄

表 1-1-1　主要國家經濟成長率 4
表 1-1-2　主要國家失業率 5
表 1-1-3　全球及主要國家經濟成長率 7
表 1-1-4　2017 年台灣經濟成長預測 9
表 1-1-5　房地產價量與總體變數之相關係數 (2000~2016) 19
表 1-1-6　房地產市場相關總體經濟與金融指標之短期變化 20
表 1-2-1　《住宅法》修正後之重點摘要 28
表 1-2-2　規劃興辦之社會住宅戶量 33
表 1-2-3　《租賃住宅市場發展條例》草案重點 37
表 1-2-4　個人房東（民間空餘屋）釋出管道與相關優惠 38
表 1-2-5　《都市危險及老舊建築物加速重建條例》法令重點 40
表 2-1-1　建物買賣移轉棟數及家戶購屋比 48
表 2-2-1　雙北市住宅供給壓力比較表 56
表 2-2-2　2012-2016 台北市預售市場推案規模概況 57
表 2-2-3　2016 年台北市各區住宅成屋平均成交單價漲跌幅 58
表 2-2-4　2012-2016 中正區預售市場推案規模概況 62
表 2-2-5　2012-2016 大同區預售市場推案規模概況 66
表 2-2-6　2012-2016 中山區預售市場推案規模概況 69
表 2-2-7　2012-2016 松山區預售市場推案規模概況 73
表 2-2-8　2012-2016 大安區預售市場推案規模概況 77
表 2-2-9　2012-2016 萬華區預售市場推案規模概況 81
表 2-2-10　2012-2016 信義區預售市場推案規模概況 85
表 2-2-11　2012-2016 士林區預售市場推案規模概況 89
表 2-2-12　2012-2016 北投區預售市場推案規模概況 93
表 2-2-13　2012-2016 年內湖區預售市場推案規模概況 97
表 2-2-14　2012-2016 南港區預售市場推案規模概況 101
表 2-2-15　2012-2016 文山區預售市場推案規模概況 105
表 2-3-1　2012-2016 年新北市預售市場推案規模概況 113
表 2-3-2　2016 年新北市各區住宅平均成交單價漲跌幅 114
表 2-3-3　2012-2016 年板橋區預售市場推案規模概況 118
表 2-3-4　2012-2016 年新店區預售市場推案規模概況 122

表 2-3-5　2012-2016 年新莊區預售市場推案規模概況 126
表 2-3-6　2012-2016 年中和區預售市場推案規模概況 130
表 2-3-7　2012-2016 年永和區預售市場推案規模概況 134
表 2-3-8　2012-2016 年淡水區預售市場推案規模概況 138
表 2-3-9　2012-2016 年林口區預售市場推案規模概況 142
表 2-3-10　2012-2016 年汐止區預售市場推案規模概況 146
表 2-3-11　2012-2016 年樹林區預售市場推案規模概況 150
表 2-3-12　2012-2016 年三重區預售市場推案規模概況 154
表 2-3-13　2012-2016 年蘆洲區預售市場推案規模概況 158
表 2-3-14　2012-2016 年土城區預售市場推案規模概況 162
表 2-3-15　2012-2016 年三峽區預售市場推案規模概況 166
表 2-3-16　2012~2016 年泰山區代銷市場 (成屋) 推案規模概況 170
表 2-4-1　2012-2016 年 桃園市新推個案場概況 179
表 2-4-2　歷年桃園市成屋市場成交概況 180
表 2-4-3　歷年桃園市成屋市場成交面積與流通天數 181
表 2-4-4　2012~2016 年桃園區新推個案市場概況 182
表 2-4-5　歷年桃園區成屋市場成交價格 183
表 2-4-6　歷年桃園區成屋市場成交面積與流通天數 184
表 2-4-7　2012~2016 年中壢區新推個案市場概況 185
表 2-4-8　歷年中壢區成屋市場成交價格 186
表 2-4-9　歷年中壢區成屋市場成交面積與流通天數 187
表 2-4-10　2012~2016 年八德區新推個案市場概況 188
表 2-4-11　歷年八德區成屋市場成交價格 189
表 2-4-12　歷年八德區成屋市場成交面積與流通天數 191
表 2-4-13　2012~2016 年蘆竹區新推個案市場概況 192
表 2-4-14　歷年蘆竹區成屋市場成交價格 193
表 2-4-15　歷年蘆竹區成屋市場成交面積與流通天數 194
表 2-4-16　2012~2016 年龜山區新推個案市場概況 195
表 2-4-17　歷年龜山區成屋市場成交價格 196
表 2-4-18　歷年龜山區成屋市場成交面積與流通天數 197
表 2-4-19　2012~2016 年新竹縣市新推個案市場概況 201
表 2-4-20　歷年新竹縣市成屋市場成交價格 202
表 2-4-21　歷年新竹縣市成屋市場成交面積與流通天數 203
表 2-4-22　2012~2016 年新竹市新推個案市場概況 204
表 2-4-23　歷年新竹市成屋市場成交價格 205
表 2-4-24　歷年新竹市成屋市場成交面積與流通天數 206

表 2-4-25　2012~2016 年竹北市新推個案市場概況 207
表 2-4-26　歷年竹北市成屋市場成交價格 209
表 2-4-27　歷年竹北市成屋市場成交面積與流通天數 210
表 2-5-1　2006 年 ~2016 年大台中市新推個案市場推案規模概況 ... 213
表 2-5-2　1995 年 ~2016 年大台中市成屋市場之供給需求動向 216
表 2-5-3　2006 年 ~2016 年台中市西屯區新推個案市場推案規模概況 222
表 2-5-4　2006 年 ~2016 年台中市南屯區新推個案市場推案規模概況 226
表 2-5-5　2006 年 ~2016 年台中市西區新推個案市場推案規模概況 230
表 2-5-6　2006 年 ~2016 年台中市東區新推個案市場推案規模概況 234
表 2-5-7　2006 年 ~2016 年台中市太平區新推個案市場推案規模概況 235
表 2-5-8　2006 年 ~2016 年台中市南區新推個案市場推案規模概況 242
表 2-5-9　2006 年 ~2016 年台中市大里區新推個案市場推案規模概況 242
表 2-5-10　2006 年 ~2016 年台中市北區新推個案市場推案規模概況 249
表 2-5-11　2006 年 ~2016 年台中市北屯區新推個案市場推案規模概況 250
表 2-5-12　2006 年 ~2016 年台中市豐原區新推個案市場推案規模概況 256
表 2-5-13　2006 年 ~2016 年台中市潭子區新推個案市場推案規模概況 257
表 2-6-1　2010 年至 2016 年台南市預售與新屋市場推案規模 262
表 2-6-2　台南市歷年成屋交易總價區間分布 269
表 2-6-3　台南市歷年成屋交易面積區間分布 270
表 2-6-4　東區歷年成屋成交總價 274
表 2-6-5　東區歷年成屋成交面積與流通天數 274
表 2-6-6　北區歷年成屋成交總價 278
表 2-6-7　北區歷年成屋成交面積與流通天數 279
表 2-6-8　安平區歷年成屋成交總價 282
表 2-6-9　安平區歷年成屋成交面積與流通天數 282

表 2-6-10 永康平區歷年成屋成交總價 287
表 2-6-11 永康區歷年成屋成交面積與流通天數 287
表 2-7-1 2007-2016 年高雄市不動產交易供給面市場分析表 290
表 2-7-2 高雄市 2007-2016 年不動產各類產品交易比例表 290
表 2-7-3 高雄市 2007-2016 年不動產各類產品交易比例表 291
表 2-7-4 2007-2016 年高雄市成屋市場成交總價區間表 292
表 2-7-5 2007-2016 年高雄市成屋市場單位成交面積 293
表 2-7-6 2007-2016 年新興區成屋市場成交總價區間表 294
表 2-7-7 2007-2016 年新興區成屋市場單位成交面積 295
表 2-7-8 2007-2016 年苓雅區成屋市場成交總價區間表 297
表 2-7-9 2007-2016 年苓雅區成屋市場單位成交面積 298
表 2-7-10 2007-2016 年鼓山區成屋市場成交總價區間表 300
表 2-7-11 2007-2016 年鼓山區成屋市場單位成交面積 301
表 2-7-12 2007-2016 年前鎮區成屋市場成交總價區間表 303
表 2-7-13 2007-2016 年前鎮區成屋市場單位成交面積 304
表 2-7-14 2007-2016 年三民區成屋市場成交總價區間表 306
表 2-7-15 2007-2016 年三民區成屋市場單位成交面積 307
表 2-7-16 2007-2016 年左營區成屋市場成交總價區間表 309
表 2-7-17 2007-2016 年左營區成屋市場單位成交面積 310
表 2-7-18 2008-2016 年鳳山區成屋市場成交總價區間表 312
表 2-7-19 2008-2016 年鳳山區成屋市場單位成交面積 313
表 3-1-1 買賣移轉棟數規模變化 317
表 3-1-2 房仲店數與從業人員變化 318
表 3-1-3 不動產仲介業銷售金額統計 319
表 3-1-4 經營國外不動產仲介或代銷家數 320
表 3-1-5 各地區欲購置住宅者購屋動機調查 322
表 3-1-6 各地區欲購置住宅者購屋市場類型調查 322
表 3-1-7 各地區欲購置住宅者期望產品類型調查 323
表 3-2-1 近十年國內建築相關產業生產毛額 325
表 3-2-2 國內建築與住宅貸款餘額與放貸額 326
表 3-2-3 國內建築與住宅貸款逾放比 327
表 3-2-4 近五年營造業家數與資本額變化 328
表 3-2-5 營造業家數與資本額變化 328
表 3-2-6 民國 1996、2001、2006、2011 年普查不動產開發業概況..... 329
表 3-2-7 近五年辦理建物所有權第一次登記統計 330

表 3-2- 8　建物所有權第一次登記區域比較表 331
表 3-2- 9　全國新推個案價量變化 332
表 3-2-10　近五年經紀業營業狀況統計 332
表 3-2-11　近五年建物買賣移轉統計 334
表 3-2-12　建物所有權買賣移轉登記區域比較表 334
表 3-2-13　近五年國內各縣市戶籍數統計 336
表 3-2-14　近五年國內各縣市低度用電住宅比例統計 337
表 3-2-15　近十年六都所得房價比 338
表 3-2-16　近十年六都貸款負擔率 339
表 3-2-17　本節指標彙總 340
表 3-3-1　不動產估價師考試參加人數與錄取比率統計表 343
表 3-3-2　各縣市登記開業不動產估價師人數 344
表 3-3-3　不動產估價師公會成立時間及入會人數 346
表 3-3-4　2016 年不動產估價師全聯會及地方公會大事紀..... 346
表 3-3-5　2016 年不動產估價師地方公會大事紀 347
表 3-3-6　全聯會制訂之公報一覽表 348
表 3-3-7　2013~2017 年不動產估價公會舉辦之教育訓練 351
表 3-3-8　中華民國土地估價學會 2013-2016 年舉辦之活動 356
表 3-3-9　2013 年至 2016 年與不動產估價產業或技術相關之碩博士論文 360
表 3-3-10　2013 年至 2016 年與不動產估價產業或技術相關之政府委託研究 362
表 3-4-1　各縣市地政士公會一覽表 371
表 3-4-2　歷年考試及格人數及錄取率分析表 372
表 3-4-3　近年請領地政士證書與開業執照對照表 373
表 3-4-4　地政士之年齡層與性別統計表 之一 374
表 3-4-5　地政士之年齡層與性別統計表之二 375
表 3-4-6　地政士兼營經紀業之分析 377
表 3-4-7　地政士兼任經紀人人數變動表 377
表 3-4-8　2003~2016 年建物第一次登記與房屋買賣登記數量表 378
表 3-4-9　六都建物所有權第一次登記案件比較表 379
表 3-4-10　2009 年 ~2016 年建物買賣棟數變化比較表 380
表 3-5-1　《勞動基準法》部分條文修正重點 400
表 3-5-2　公寓大廈物業管理系統六項模組安裝程式名稱彙整 402
表 3-5-3　公寓大廈管理維護公司登記統計數 412
表 3-5-4　公寓大廈管理服務人員資格種類統計 412

表 3-5-5 全國建築總量統計 413
表 3-5-6 各縣市公寓大廈管理組織報備統計 413
表 3-5-7 清潔維護業別及家數統計 416
表 3-5-8 機電維護業別及家數統計 416
表 3-6-1 全國都市更新地區佔都市發展區比例一覽表 420
表 3-6-2 2016 年全國更新地區劃定彙整表 420
表 3-6-3 全國核定事業計畫案件概況 (重建型) 一覽表 423
表 3-6-4 2016 年全國核定事業計畫 (重建方式) 一覽表 424
表 3-6-5 臺北市歷年更新案核發建造執照一覽表 428
表 3-6-6 2015 年政府主導都市更新案招商概況一覽表 431
表 3-6-8 各種都市更新處理方式於各階段投入之產業別 432
表 3-6-9 2001 年 ~2016 年間重建方式更新事業實施者類型比例 ... 434
表 3-6-10 2016 年都市更新相關新頒 / 修正法令一覽表 445
表 4-1-1 六都房價所得比、房價租金比與租金所得比推估值—按地區分 456
表 4-1-2 各地區已租用住宅者租屋平均租屋面積、月租金、押金、管理費比較—按地區分 456
表 4-1-3 2015~2016 年六都整層住家平均月租金—按地區分 456
表 4-1-4 2015~2016 年六都住宅平均每坪月租金—按地區分 457
表 4-1-5 2016 年六都整層住家之每宅月租金—按地區分 457
表 4-1-6 2016 年六都整層住家之每坪月租金—按地區分 457
表 4-1-7 六都已租用住宅者目前租屋的房屋類型 458
表 4-1-8 六都已租用住宅者租用目前房屋主要考量因素 459
表 4-1-9 六都已租用住宅者租用目前房屋之設備或環境 460
表 4-1-10 六都已租用住宅者租用目前房屋需改善項目 460
表 4-1-11 六都已租用住宅者搜尋新租屋居所的主要原因 461
表 4-1-12 六都已租用住宅者最近一次租屋之主要蒐尋管道 462
表 4-1-13 六都已租用住宅者近 5 年內是否曾遭遇租屋情形或糾紛. 462
表 4-1-14 六都已租用住宅者近 5 年內曾遭遇之租屋情形或糾紛..... 463
表 4-1-15 2016 年臺北市各行政區住宅平均每宅月租金 464
表 4-1-16 2016 年臺北市各行政區住宅平均每坪月租金 465
表 4-1-17 2016 年新北市主要行政區住宅每宅月租金 466
表 4-1-18 2016 年新北市主要行政區住宅每坪月租金 466
表 4-1-19 2016 年桃園市主要行政區住宅平均每宅月租金 468
表 4-1-20 2016 年桃園市主要行政區住宅平均每坪月租金 468
表 4-1-21 2016 年臺中市主要行政區住宅平均每宅月租金 469

表 4-1-22　2015 年臺中市主要行政區住宅平均每坪月租金 470
表 4-1-23　2016 年臺南市主要行政區住宅平均每宅月租金 471
表 4-1-24　2016 年臺南市主要行政區住宅平均每坪月租金 472
表 4-1-25　2016 年高雄市主要行政區住宅平均每宅月租金 473
表 4-1-26　2016 年高雄市主要行政區住宅平均每坪月租金 473
表 4-2-1　台北市近年租金及空置率 481
表 4-2-2　近年台北市純辦大樓新增供給 483
表 4-2-3　2016 年純辦大樓交易一覽 487
表 4-2-4　北市各辦公商圈售價及資本化率變化 489
表 4-2-5　北市各辦公商圈平均租金及空置率變化 489
表 4-2-6　2016 年內湖科技園區大型交易一覽 492
表 4-2-7　內科廠辦售價及資本化率變化 493
表 4-2-8　內科廠辦租金及空置率變化 493
表 4-3-1　零售業近 10 年營業額及年增率變動 496
表 4-3-2　歷年各零售業營業額分析 497
表 4-3-3　各零售業營業額年增率 497
表 4-3-4　近十年各零售業占綜合商品零售業比重 497
表 4-3-5　國內前三大百貨公司營業額與市場占有率 501
表 4-3-6　各百貨公司總店數 503
表 4-3-7　全台各地購物中心所占比率 503
表 4-3-8　全台現有購物中心基本描述 504
表 4-3-9　近年台灣主要量販店門市家數 508
表 4-3-10　民國 100 年台灣各區域主要量販店家數 510
表 4-3-11　民國 105 年 12 月連鎖便利商店家數及其市占率一覽表... 513
表 4-3-12　民國 106 年年 1 月連鎖超級市場家數 515
表 4-4-1　2011 年～ 2015 年來台旅客平均每人每日在台消費金額.. 526
表 4-4-2　2011 年～ 2015 年年來台旅客平均每人每日在台消費金額百分比 526
表 4-4-3　2012 年～ 2015 年國人國內旅遊總旅次、總費用 528
表 4-4-4　2012 年～ 2015 年國人國內旅遊平均次數、費用 528
表 4-4-5　2010-2015 年台灣重要景點旅客人次 529
表 4-4-6　2015 年受訪旅客主要遊覽景點排名 530
表 4-4-7　2015 年受訪旅客最喜歡熱門景點排名 531
表 4-4-8　2015 年受訪旅客在台期間參加活動排名 531
表 4-4-9　全台溫泉觀光資源 532
表 4-4-10　交通部觀光局認可溫泉標章業者 533

表 4-4-11 觀光旅館家數及房間數統計 535
表 4-4-12 2017 年與 2016 年國際觀光旅館住用率比較 537
表 4-4-13 2017 年與 2016 年國際觀光旅館平均房價比較 537
表 4-4-14 全台各縣市觀光旅館及房間數統計 539
表 4-4-15 2017 年 3 月止各縣市籌設中國際觀光旅館一覽表 540
表 4-4-16 2017 年 3 月止各縣市一般旅館籌設中一覽表 541
表 4-4-17 2017 年 3 月底全台民宿家數及房間數 542
表 4-4-18 2017 年已取得休閒農場許可證號家數 544
表 4-4-19 台灣國家公園一覽表 545
表 4-4-20 台灣各國家公園遊憩據點遊客人數統計 547
表 4-4-21 歷年八大主題樂園遊客人數 548
表 4-4-22 國內興、籌建中遊樂事業一覽 549
表 5-2-1 台灣地區歷年來人口數、扶養比、扶老比、老化指數 574
表 5-2-2 2016 年台灣地區各縣市扶養比、扶老比、老化指數 575
表 5-2-3 2016 年扶養比、老化指數國際比較表 575
表 5-2-4 歷年來台灣地區 65 歲以上老人之主要經濟來源 576
表 5-2-5 歷年來台灣地區 65 歲以上老人保存資產類型 577
表 5-2-6 以房養老四方案優缺點 579
表 5-2-7 美國 HECM 歷年申貸件數 582
表 5-2-8 國內 8 家銀行「逆向抵押」產品比較表 586
表 5-3-1 老人公寓收費與規模 596
表 5-3-2 高齡住宅收費與規模 600
表 5-3-3 規劃中之高齡住宅 602
表 5-3-4 高齡住宅發展特色 603
表 5-3-5 民國 102 年老人狀況調查 607
表 5-4-1 104 年底全國住宅數量表 615
表 5-4-2 105 年底通過全國乙級技術士建築物室內設計與裝修工程管理統計表 616
表 5-4-3 102 至 105 年底住宅消保會接獲各類申訴案件統計表 617
表 5-4-4 104 年底全國住宅數量表 619
表 5-4-5 國內外機構學者室內裝潢設計定義整理表 624
表 5-4-6 國內外專家學者客製化定義整理表 626
表 6-1-1 台灣地區房地產市場大事記 720
表 6-2-1 台灣歷年家庭戶數、買賣移轉棟數、建使照及貸款負擔率統計表 732
表 6-2-2 台北市歷年家庭戶數、買賣移轉棟數、建使照及貸款負擔率統計表 733

表 6-2-3　新北市歷年家庭戶數、買賣移轉棟數、建使照及貸款負擔率統計表 734
表 6-2-4　桃園市歷年家庭戶數、買賣移轉棟數、建使照及貸款負擔率統計表 735
表 6-2-5　新竹縣市歷年家庭戶數、買賣移轉棟數、建使照及貸款負擔率統計表 736
表 6-2-6　台中市歷年家庭戶數、買賣移轉棟數、建使照及貸款負擔率統計表 737
表 6-2-7　台南市歷年家庭戶數、買賣移轉棟數、建使照及貸款負擔率統計表 738
表 6-2-8　高雄市歷年家庭戶數、買賣移轉棟數、建使照及貸款負擔率統計表 739
表 6-3-1　台灣地區歷年成屋成交狀況分析 740
表 6-3-2　台北市歷年成屋成交狀況分析 741
表 6-3-3　台北市中正區歷年成屋成交狀況分析 742
表 6-3-4　台北市大同區歷年成屋成交狀況分析 743
表 6-3-5　台北市中山區歷年成屋成交狀況分析 744
表 6-3-6　台北市松山區歷年成屋成交狀況分析 745
表 6-3-7　台北市大安區歷年成屋成交狀況分析 746
表 6-3-8　台北市萬華區歷年成屋成交狀況分析 747
表 6-3-9　台北市信義區歷年成屋成交狀況分析 748
表 6-3-10　台北市士林區歷年成屋成交狀況分析 749
表 6-3-11　台北市北投區歷年成屋成交狀況分析 750
表 6-3-12　台北市內湖區歷年成屋成交狀況分析 751
表 6-3-13　台北市南港區歷年成屋成交狀況分析 752
表 6-3-14　台北市文山區歷年成屋成交狀況分析 753
表 6-3-15　新北市歷年成屋成交狀況分析 754
表 6-3-16　新北市板橋區歷年成屋成交狀況分析 755
表 6-3-17　新北市汐止區歷年成屋成交狀況分析 756
表 6-3-18　新北市新店區歷年成屋成交狀況分析 757
表 6-3-19　新北市永和區歷年成屋成交狀況分析 758
表 6-3-20　新北市中和區歷年成屋成交狀況分析 759
表 6-3-21　新北市土城區歷年成屋成交狀況分析 760
表 6-3-22　新北市三峽區歷年成屋成交狀況分析 761
表 6-3-23　新北市樹林區歷年成屋成交狀況分析 762
表 6-3-24　新北市三重區歷年成屋成交狀況分析 763
表 6-3-25　新北市新莊區歷年成屋成交狀況分析 764

表 6-3-26 新北市泰山區歷年成屋成交狀況分析 765
表 6-3-27 新北市林口區歷年成屋成交狀況分析 766
表 6-3-28 新北市蘆洲區歷年成屋成交狀況分析 767
表 6-3-29 新北市淡水區歷年成屋成交狀況分析 768
表 6-3-30 桃園市歷年成屋成交狀況分析 769
表 6-3-31 桃園市中壢區歷年成屋成交狀況分析 770
表 6-3-32 桃園市平鎮區歷年成屋成交狀況分析 771
表 6-3-33 桃園市桃園區歷年成屋成交狀況分析 772
表 6-3-34 桃園市龜山區（林口長庚周邊）歷年成屋成交狀況分析 773
表 6-3-35 桃園市八德區歷年成屋成交狀況分析 774
表 6-3-36 桃園市蘆竹區歷年成屋成交狀況分析 775
表 6-3-37 新竹縣市歷年成屋成交狀況分析 776
表 6-3-38 新竹市全區歷年成屋成交狀況分析 777
表 6-3-39 新竹縣竹北市歷年成屋成交狀況分析 778
表 6-3-40 台中市歷年成屋成交狀況分析 779
表 6-3-41 台中市東區歷年成屋成交狀況分析 780
表 6-3-42 台中市南區歷年成屋成交狀況分析 781
表 6-3-43 台中市西區歷年成屋成交狀況分析 782
表 6-3-44 台中市北區歷年成屋成交狀況分析 783
表 6-3-45 台中市北屯區歷年成屋成交狀況分析 784
表 6-3-46 台中市西屯區歷年成屋成交狀況分析 785
表 6-3-47 台中市南屯區歷年成屋成交狀況分析 786
表 6-3-48 台中市太平區歷年成屋成交狀況分析 787
表 6-3-49 台中市大里區歷年成屋成交狀況分析 788
表 6-3-50 台南市歷年成屋成交狀況分析 789
表 6-3-51 台南市東區歷年成屋成交狀況分析 790
表 6-3-52 台南市北區歷年成屋成交狀況分析 791
表 6-3-53 台南市安平區歷年成屋成交狀況分析 792
表 6-3-54 台南市永康區歷年成屋成交狀況分析 793
表 6-3-55 高雄市歷年成屋成交狀況分析 794
表 6-3-56 高雄市新興區歷年成屋成交狀況分析 795
表 6-3-57 高雄市苓雅區歷年成屋成交狀況分析 796
表 6-3-58 高雄市鼓山區歷年成屋成交狀況分析 797
表 6-3-59 高雄市前鎮區歷年成屋成交狀況分析 798
表 6-3-60 高雄市三民區歷年成屋成交狀況分析 799
表 6-3-61 高雄市左營區歷年成屋成交狀況分析 800
表 6-3-62 高雄市鳳山區歷年成屋成交狀況分析 801

2017 年台灣地區房地產年鑑

圖 目 錄

圖 1-1-1　歷年經濟成長率 8
圖 1-1-2　歷年平均每人所得與年增率..... 10
圖 1-1-3　歷年消費者物價指數與年增率.....11
圖 1-1-4　歷年失業率..... 12
圖 1-1-5　歷年貨幣供給餘額與年增率..... 12
圖 1-1-6　歷年基準放款利率與五大銀行新承做購屋貸款利率..... 13
圖 1-1-7　歷年集中市場加權股價指數..... 14
圖 1-1-8　歷年金融機構逾放比..... 15
圖 1-1-9　歷年本國銀行購置住宅貸款餘額與年增率..... 16
圖 1-1-10　歷年本國一般銀行建築貸款餘額與年增率..... 16
圖 1-1-11　歷年全體銀行對營造業放款餘額與年增率..... 17
圖 2-1-1　1997-2016 年全台住宅供給量及貸款負擔變動情形 45
圖 2-1-2　1997-2016 年全台家戶數及買賣移轉棟數變動情形 46
圖 2-1-3　1988 年至今建物所有權第一次登記與買賣移轉棟數統計.. 47
圖 2-1-4　1997~2016 年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖 49
圖 2-1-5　1997~2016 年台灣住宅平均價格變動趨勢圖 50
圖 2-2-1　2007-2016 台北市家戶數及買賣移轉棟數 54
圖 2-2-2　2007-2016 台北市家戶數及買賣移轉棟數年增率 55
圖 2-2-3　2007-2016 台北市住宅供給量及貸款負擔變動情形 55
圖 2-2-4　2012-2016 台北市預售市場平均成交單價 57
圖 2-2-5　2007-2016 年台北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析 59
圖 2-2-6　2007-2016 年台北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢 59
圖 2-2-7　2007-2016 台北市住宅成屋成交坪數之佔比分析 60
圖 2-2-8　2007-2016 台北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析 60
圖 2-2-9　2007-2016 台北市住宅成屋各類產品交易占比變動趨勢 61
圖 2-2-10　2012-2016 年中正區預售市場平均成交單價與銷售率 62
圖 2-2-11　2007-2016 中正區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢 63
圖 2-2-12　2007-2016 中正區住宅成屋平均價格變動趨勢 64

圖 2-2-13 2007-2016 中正區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢 64
圖 2-2-14 2007-2016 中正區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢..... 65
圖 2-2-15 2012-2016 年大同區預售市場平均成交單價與銷售率 66
圖 2-2-16 2007-2016 大同區住宅成屋成交總價比例變動趨勢圖 67
圖 2-2-17 2007-2016 大同區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 67
圖 2-2-18 2007-2016 大同區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 68
圖 2-2-19 2007-2016 大同區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖..... 68
圖 2-2-20 2012-2016 年中山區預售市場平均成交單價與銷售率 70
圖 2-2-21 2007-2016 中山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖 71
圖 2-2-22 2007-2016 中山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 71
圖 2-2-23 2007-2016 中山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 72
圖 2-2-24 2007-2016 中山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖..... 72
圖 2-2-25 2012-2016 年松山區預售市場平均成交單價與銷售率 74
圖 2-2-26 2007-2016 松山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖 75
圖 2-2-27 2007-2016 台北市松山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 75
圖 2-2-28 2007-2016 松山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 76
圖 2-2-29 近 10 年松山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖..... 76
圖 2-2-30 2012-2016 年大安區預售市場平均成交單價與銷售率 78
圖 2-2-31 2007-2016 大安區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖 79
圖 2-2-32 2007-2016 大安區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 79
圖 2-2-33 2007-2016 大安區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 80
圖 2-2-34 2007-2016 大安區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖..... 80
圖 2-2-35 2012-2016 年萬華區預售市場平均成交單價與銷售率 82
圖 2-2-36 2007-2016 萬華區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖 83
圖 2-2-37 2007-2016 萬華區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 83
圖 2-2-38 2007-2016 萬華區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 84
圖 2-2-39 2007-2016 萬華區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖..... 84
圖 2-2-40 2012-2016 年信義區預售市場平均成交單價與銷售率 86
圖 2-2-41 2007-2016 信義區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖 87
圖 2-2-42 2007-2016 信義區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 87

圖 2-2-43　2007-2016 信義區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 88
圖 2-2-44　2007-2016 信義區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖 88
圖 2-2-45　2012-2016 年士林區預售市場平均成交單價與銷售率 90
圖 2-2-46　2007-2016 士林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖 91
圖 2-2-47　2007-2016 士林區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 91
圖 2-2-48　2007-2016 士林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 92
圖 2-2-49　2007-2016 士林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖 92
圖 2-2-50　2012-2016 年北投區預售市場平均成交單價與銷售率 94
圖 2-2-51　2007-2016 北投區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖 95
圖 2-2-52　2007-2016 北投區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 95
圖 2-2-53　2007-2016 北投區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 96
圖 2-2-54　2007-2016 北投區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖 96
圖 2-2-55　2012-2016 年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率 98
圖 2-2-56　2007-2016 內湖區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖.. 99
圖 2-2-57　2007-2016 內湖區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 99
圖 2-2-58　2007-2016 內湖區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 100
圖 2-2-59　2007-2016 內湖區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖 100
圖 2-2-60　2012-2016 年南港區預售市場平均成交單價與銷售率 102
圖 2-2-61　2007-2016 南港區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖 103
圖 2-2-62　2007-2016 南港區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 103
圖 2-2-63　2007-2016 南港區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 104
圖 2-2-64　2007-2016 南港區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖 104
圖 2-2-65　2012-2016 年文山區預售市場平均成交單價與銷售率 106
圖 2-2-66　2007-2016 文山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖 107
圖 2-2-67　2007-2016 文山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖 107
圖 2-2-68　2007-2016 文山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖 108
圖 2-2-69　2007-2016 文山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖 108

圖 2-3-1　2007-2016 新北市家戶數及買賣移轉棟數 111
圖 2-3-2　2007-2016 新北市家戶數及買賣移轉棟數年增率 111
圖 2-3-3　2007-2016 新北市住宅供給量及貸款負擔變動情形 112
圖 2-3-4　2012-2016 年新北市預售市場平均成交單價與銷售率 113
圖 2-3-5　2007-2016 年新北市住宅成屋成交總價各區間之占比分析 115
圖 2-3-6　2007-2016 年新北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢 115
圖 2-3-7　2007-2016 新北市住宅成屋成交坪數之占比分析 116
圖 2-3-8　2007-2016 新北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析 116
圖 2-3-9　2007-2016 新北市住宅成屋各類產品交易占比變動趨勢 ...117
圖 2-3-10　2012-2016 年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率 118
圖 2-3-11　2007-2016 板橋區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 ...119
圖 2-3-12　2007-2016 板橋區住宅成屋平均價格變動趨勢 120
圖 2-3-13　2007-2016 板橋區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢 120
圖 2-3-14　2007-2016 板橋區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 121
圖 2-3-15　2012-2016 年新店區預售市場平均成交單價與銷售率 122
圖 2-3-16　2007-2016 新店區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 123
圖 2-3-17　近 10 年新店區住宅成屋平均價格變動趨勢..... 124
圖 2-3-18　2007-2016 新店區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢 124
圖 2-3-19　近 10 年新店區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 125
圖 2-3-20　2012-2016 年新莊區預售市場平均成交單價與銷售率 126
圖 2-3-21　2007-2016 新莊區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 127
圖 2-3-22　2007-2016 新莊區住宅成屋平均價格變動趨勢 128
圖 2-3-23　2007-2016 新莊區住宅成屋成交坪數變動趨勢 128
圖 2-3-24　2007-2016 新莊區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢..... 129
圖 2-3-25　2012-2016 年中和區預售市場平均成交單價與銷售率 130
圖 2-3-26　2007-2016 中和區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 132
圖 2-3-27　2007-2016 中和區住宅成屋平均價格變動趨勢 132
圖 2-3-28　2007-2016 中和區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢 133
圖 2-3-29　2007-2016 中和區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 133

圖 2-3-30 2012-2016 年永和區預售市場平均成交單價與銷售率 135
圖 2-3-31 2007-2016 永和區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 136
圖 2-3-32 2007-2016 永和區住宅成屋平均價格變動趨勢 136
圖 2-3-33 2007-2016 永和區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢 137
圖 2-3-34 2007-2016 永和區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 137
圖 2-3-35 2012-2016 年淡水區預售市場平均成交單價與銷售率 139
圖 2-3-36 2007-2016 淡水區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 140
圖 2-3-37 2007-2016 淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢 140
圖 2-3-38 2007-2016 淡水區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢 141
圖 2-3-39 2007-2016 淡水區住宅成屋流通天數平均成交面積變動趨勢 141
圖 2-3-40 2012-2016 年林口區預售市場平均成交單價與銷售率 143
圖 2-3-41 2007-2016 林口區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 144
圖 2-3-42 2007-2016 林口區住宅成屋平均價格變動趨勢 144
圖 2-3-43 2007-2016 林口區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢 145
圖 2-3-44 2007-2016 林口區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 145
圖 2-3-45 2012-2016 年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率 147
圖 2-3-46 2007-2016 汐止區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 148
圖 2-3-47 2007-2016 汐止區住宅成屋平均價格變動趨勢 148
圖 2-3-48 2007-2016 汐止區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢 149
圖 2-3-49 2007-2016 汐止區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 149
圖 2-3-50 2012-2016 年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率 151
圖 2-3-51 2007-2016 樹林區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 152
圖 2-3-52 2007-2016 樹林區住宅成屋平均價格變動趨勢 152
圖 2-3-53 2007-2016 樹林區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢 153
圖 2-3-54 2007-2016 樹林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 153
圖 2-3-55 2012-2016 年三重區預售市場平均成交單價與銷售率 155
圖 2-3-56 2007-2016 三重區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 156
圖 2-3-57 2007-2016 三重區住宅成屋成平均價格變動趨勢 156
圖 2-3-58 2007-2016 三重區住宅成屋成屋成交坪數占比變動趨勢 .. 157
圖 2-3-59 2007-2016 三重區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 157

圖 2-3-60 2012-2016 年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率 159
圖 2-3-61 2007-2016 蘆洲區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 160
圖 2-3-62 2007-2016 蘆洲區住宅成屋平均價格變動趨勢 160
圖 2-3-63 近 10 年蘆洲區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢..... 161
圖 2-3-64 近 10 年蘆洲區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 161
圖 2-3-65 2012-2016 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率 163
圖 2-3-66 2007-2016 土城區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 164
圖 2-3-67 2007-2016 土城區住宅成屋平均價格變動趨勢 164
圖 2-3-68 2007-2016 土城區住宅成屋成交坪數變動趨勢 165
圖 2-3-69 2007-2016 土城區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 165
圖 2-3-70 2012-2016 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率 167
圖 2-3-71 2011-2015 三峽區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 168
圖 2-3-72 2011-2015 三峽區住宅成屋平均價格變動趨勢 168
圖 2-3-73 2011-2015 三峽區住宅成屋成交坪數變動趨勢 169
圖 2-3-74 2011-2015 三峽區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 169
圖 2-3-75 2012~2016 年泰山區代銷市場平均成交單價與銷售率 171
圖 2-3-76 2007-2016 泰山區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 .. 172
圖 2-3-77 2007-2016 泰山區住宅成屋平均價格變動趨勢 172
圖 2-3-78 2007-2016 泰山區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢 173
圖 2-3-79 2007-2016 泰山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 173
圖 2-4-1 桃園市家戶數變動..... 176
圖 2-4-2 桃園市住宅類建、使照宅數..... 176
圖 2-4-3 桃園市住宅類買賣移轉筆數..... 177
圖 2-4-4 桃園市房價所得比、貸款負擔率趨勢..... 178
圖 2-4-5 桃園市成屋平均交易總價..... 180
圖 2-4-6 桃園區成屋平均交易總價..... 183
圖 2-4-7 中壢區成屋平均交易總價..... 187
圖 2-4-8 八德區成屋平均交易總價..... 190
圖 2-4-9 蘆竹區成屋平均交易總價..... 193
圖 2-4-10 龜山區成屋平均交易總價..... 196
圖 2-4-11 新竹縣市家戶數變動..... 198

圖 2-4-12　新竹縣市住宅類建、使照宅數 199
圖 2-4-13　新竹縣市住宅類買賣移轉筆數 199
圖 2-4-14　新竹縣市房價所得比、貸款負擔率趨勢 200
圖 2-4-15　新竹縣市成屋平均交易總價 202
圖 2-4-16　新竹市成屋平均交易總價 206
圖 2-4-17　竹北市成屋平均交易總價 209
圖 2-5-1　2006 年 ~2016 年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價 214
圖 2-5-2　2005 年 ~2016 年台中市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析 218
圖 2-5-3　2005 年 ~2016 年台中市住宅成屋平均總價與平均單價 ... 218
圖 2-5-4　2005 年 ~2016 年台中市住宅成屋成交坪數之佔比分析 ... 219
圖 2-5-5　2005 年 ~2016 年台中市住宅成屋產品類型成交比例分析 219
圖 2-5-6　2016 年台中市住宅成屋成交總價比例分配圖 220
圖 2-5-7　2016 年台中市住宅成屋成交坪數比例分配圖 220
圖 2-5-8　2005 年 ~2016 年西屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析 223
圖 2-5-9　2005 年 ~2016 年西屯區住宅成屋單位成交坪數之比例分析 224
圖 2-5-10　2005 年 ~2016 年西屯區住宅成屋成交平均總價、平均單價之比例分析 224
圖 2-5-11　2005 年 ~2016 年南屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析 227
圖 2-5-12　2005 年 ~2016 年南屯區住宅成屋單位成交坪數之比例分析 227
圖 2-5-13　2005 年 ~2016 年南屯區住宅成屋平均總價、平均單價之比例分析 228
圖 2-5-14　2005 年 ~2016 年西區住宅成屋成交總價各區間之比例分析 231
圖 2-5-15　2005 年 ~2016 年西區住宅成屋單位成交坪數之比例分析 232
圖 2-5-16　2005 年 ~2016 年西區住宅成屋平均總價、平均單價之比例分析 232
圖 2-5-17　2005 年 ~2016 年東區住宅成屋成交總價各區間之比例分析 237
圖 2-5-18　2005 年 ~2016 年太平區住宅成屋成交總價各區間之比例分析 237

圖 2-5-19 2005 年 ~2016 年東區住宅成屋單位成交坪數之比例分析 238
圖 2-5-20 2005 年 ~2016 年太平區住宅成屋單位成交坪數之比例分析 238
圖 2-5-21 2005 年 ~2016 年東區住宅成屋成交平均總價、平均單價之比例分析 239
圖 2-5-22 2005 年 ~2016 年太平區住宅成屋成交平均總價、平均單價之比例分析 239
圖 2-5-23 2005 年 ~2016 年南區住宅成屋成交總價各區間之比例分析 244
圖 2-5-24 2005 年 ~2016 年大里區住宅成屋成交總價各區間之比例分析 245
圖 2-5-25 2005 年 ~2016 年南區住宅成屋單位成交坪數之比例分析 245
圖 2-5-26 2005 年 ~2016 年大里區住宅成屋單位成交坪數之比例分析 246
圖 2-5-27 2005 年 ~2016 年南區住宅成屋成交平均總價、平均單價之比例分析 246
圖 2-5-28 2005 年 ~2016 年大里區住宅成屋成交平均總價、平均單價之比例分析 247
圖 2-5-29 2005 年 ~2016 年北區住宅成屋成交總價各區間之比例分析 252
圖 2-5-30 2005 年 ~2016 年北屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析 252
圖 2-5-31 2005 年 ~2016 年北區成屋單位成交坪數之比例分析 253
圖 2-5-32 2005 年 ~2016 年北屯區成屋單位成交坪數之比例分析 ... 253
圖 2-5-33 2005 年 ~2016 年北區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析 254
圖 2-5-34 2005 年 ~2016 年北屯區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析 254
圖 2-6-1 2010 年至 2016 年台南市預售與新屋市場平均可能成交單價 261
圖 2-6-2 2010 年至 2016 年台南市新推建案開工戶數..... 262
圖 2-6-3 2016 年第一季至第四季台南市新推建案開工戶數..... 263
圖 2-6-4 2010 年至 2016 年台南市建照執照與使用執照核發戶數.. 264
圖 2-6-5 2010 年至 2016 年台南市建物第一次登記與建物第一次移轉面積 265

圖 2-6-6　2015 年第三季至 2017 年第一季台南市建物第一次登記與建物第一次移轉之面積 265
圖 2-6-7　台南市歷年成屋交易平均總價 266
圖 2-6-8　2011 年至 2016 年台南市建物買賣移轉棟數 267
圖 2-6-9　2 台南市歷年成屋交易面積與流通天數 268
圖 2-6-10　2016 年台南市成屋交易總價區間分布 269
圖 2-6-11　2016 年台南市成屋交易面積區間分布 270
圖 2-6-12　2010 年至 2016 年東區建物第一次登記與第一次移轉面積 272
圖 2-6-13　2012 年至 2016 年東區透天住宅與大樓開工戶數 273
圖 2-6-14　2015 年第一季至 2016 年第四季東區建物買賣移轉面積 .. 275
圖 2-6-15　2010 年至 2016 年北區建物第一次登記與第一次移轉面積 276
圖 2-6-16　2012 年至 2016 年北區透天住宅與大樓開工戶數 277
圖 2-6-17　2015 年第一季至 2016 年第四季北區建物買賣移轉面積 .. 278
圖 2-6-18　2010 年至 2016 年安平區建物第一次登記與第一次移轉面積 280
圖 2-6-19　2012 年至 2016 年安平區透天住宅與大樓開工戶數 281
圖 2-6-20　2015 年第一季至 2016 年第四季安平區建物買賣移轉面積 283
圖 2-6-21　2010 年至 2016 年永康區建物第一次登記與第一次移轉面積 285
圖 2-6-22　2012 年至 2016 年永康區透天住宅與大樓開工戶數 285
圖 2-6-23　2015 年第一季至 2016 年第四季永康區建物買賣移轉面積 288
圖 2-7-1　2016 年高雄市各類產品交易比例分布圖 291
圖 2-7-2　2016 年高雄市成交總價區間分布圖 292
圖 2-7-3　2016 年高雄市單位成交面積 (坪) 分布圖 293
圖 2-7-4　2016 年新興區成交總價區間圓餅圖 295
圖 2-7-5　2016 年新興區單位成交面積 (坪) 分布圖 296
圖 2-7-6　2016 年苓雅區成交總價區間分布圖 298
圖 2-7-7　2016 年苓雅區單位成交面積 (坪) 分布圖 299
圖 2-7-8　2016 年鼓山區成交總價區間分布圖 301
圖 2-7-9　2016 鼓山區單位成交面積 (坪) 分布圖 302
圖 2-7-10　2016 年前鎮區成交總價區間分布圖 304

圖 2-7-11 2016 年前鎮區單位成交面積 (坪) 分布圖 305
圖 2-7-12 2016 年三民區成交總價區間分布圖 307
圖 2-7-13 2016 年三民區單位成交面積 (坪) 分布圖 308
圖 2-7-14 2016 年左營區成交總價區間分布圖 310
圖 2-7-15 2016 年左營區單位成交面積 (坪) 分布圖 311
圖 2-7-16 2016 年鳳山區成交總價區間分布圖 313
圖 2-7-17 2016 年鳳山區單位成交面積 (坪) 分布圖 314
圖 3-4-1 近年簽證人人數之變動圖 373
圖 3-4-2 近年簽證人簽證案件數之變動圖 373
圖 3-4-3 全國地政士開業性別比率趨勢圖 376
圖 3-4-4 受雇經紀人及地政士兼營 (受雇) 之人數變動圖 377
圖 3-4-5 六都近年建物登記棟數比較圖資料來源 380
圖 3-4-6 六都近年買賣交易棟數比較圖 381
圖 3-5-1 公寓大廈物業管理系統 (六項模組) 開發建置目的 402
圖 3-6-1 全國更新地區劃設處數 422
圖 3-6-2 全國更新地區劃設面積概況 422
圖 3-6-3 全國歷年累計核定更新事業案 (重建方式) 趨勢圖 426
圖 3-6-4 全國歷年核定更新事業案面積 (重建方式) 426
圖 3-6-5 全國歷年核定更新事業案件數 (重建方式) 426
圖 3-6-6 全國歷年累計完工更新事業案 (重建方式) 趨勢圖 427
圖 3-6-7 全國歷年完工更新事業案件數 (重建方式) 428
圖 3-6-8 全國歷年完工更新事業案面積 (重建方式) 428
圖 3-6-9 全國都市更新事業計畫 (整建維護型) 歷年核定趨勢 430
圖 3-6-10 公辦都市更新歷年招商成功案件數量統計圖 431
圖 3-6-11 2001 年 ~2016 年間重建方式更新事業實施者類型比例 ... 434
圖 3-6-12 2001 年 ~2016 年間重建類更新事業各類型實施者趨勢 ... 435
圖 3-6-13 雙北市參與都市更新投資型實施者（建設公司）成長趨勢 435
圖 3-6-14 雙北市參與都市更新建築師成長趨勢 436
圖 3-6-15 雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢 437
圖 4-1-1 2011 年 ~2016 年六都整層住家月租金 452
圖 4-1-2 2011 年 ~2016 年臺北市整層住家月租金 452
圖 4-1-3 2011 年 ~2016 年新北市整層住家月租金 453
圖 4-1-4 2011 年 ~2016 年桃園市整層住家月租金 453
圖 4-1-5 2011 年 ~2016 年臺中市整層住家月租金 454

圖 4-1-6　2011 年 ~2016 年臺南市整層住家月租金 454
圖 4-1-7　2011 年 ~2016 年高雄市整層住家月租金 455
圖 4-1-8　2011 年 ~2016 年六都整層住家月租金成長率 455
圖 4-1-9　六都已租用住宅者租用目前房屋主要考量因素 459
圖 4-1-10　六都已租用住宅者搜尋新租屋居所的主要原因 461
圖 4-2-1　台北市辦公買賣行情走勢圖 480
圖 4-2-2　台北市辦公租賃行情走勢圖 480
圖 4-2-3　台北市主要辦公商圈示意圖 488
圖 4-3-1　零售業近 10 年營業額及年增率之變動 496
圖 4-3-2　綜合商品零售業近 10 年營業額及年增率變動 499
圖 4-3-3　近十年各零售業占綜合商品零售業比重 499
圖 4-3-4　百貨公司近 10 年營業額及年增率變動 500
圖 4-3-5　國內前三大百貨公司營業額 502
圖 4-3-6　國內前三大百貨公司市場占有率 502
圖 4-3-7　各地區購物中心數量 505
圖 4-3-8　各地區購物中心比例 506
圖 4-3-9　民國 99 年 -105 年歷年量販店總家數 508
圖 4-3-10　近年台灣主要量販店門市家數 509
圖 4-3-11　零售式量販店近 10 年營業額及年增率變動 509
圖 4-3-12　台灣各地區量販店分布狀況 510
圖 4-3-13　連鎖式便利商店近 10 年營業額及年增率之變動 512
圖 4-3-14　連鎖式便利商店家數 513
圖 4-3-15　連鎖式便利商店市占率 514
圖 4-3-16　超級市場近 10 年營業額及年增率變動 515
圖 4-3-17　超級市場家數 515
圖 4-3-18　超級市場市占率 516
圖 4-4-1　2007 ～ 2016 年來台旅客及國民出國人次變化 520
圖 4-4-2　2006 ～ 2015 年來台旅客目的人次變化 521
圖 4-4-3　2006 年來台旅客目的人數百分比 521
圖 4-4-4　2011 年來台旅客目的人數百分比 522
圖 4-4-5　2016 年來台旅客目的人數百分比 522
圖 4-4-6　近十年來台主要客源國旅客成長趨勢 524
圖 4-4-7　2016 年來台旅客按國籍人數統計 524
圖 4-4-8　2016 年來台旅客按國籍人數統計百分比 525
圖 4-4-9　2008-2016 年中國大陸來台旅客人次 525

圖 4-4-10　2011 年～ 2015 年來台旅客平均每人每日在台消費金額.. 527
圖 4-4-11　2011 年～ 2015 年來台旅客平均每人每日在台消費金額百分比 527
圖 4-4-12　2008 年～ 2015 年國人國內旅遊總次數..... 528
圖 4-4-13　2015 年與 2017 年交通部觀光局認可溫泉標章業者各地區別家數比較 533
圖 4-4-14　2015 年與 2017 年交通部觀光局認可溫泉標章業者各縣市家數比較 534
圖 4-4-15　2017 年交通部觀光局認可溫泉標章業者各縣市家數百分比 534
圖 4-4-16　2010 年～ 2016 年國際觀光旅館與一般觀光旅館家數 536
圖 4-4-17　2010 年～ 2016 年國際觀光旅館與一般觀光旅館房間數.. 536
圖 4-4-18　國際觀光旅館住用率百分比..... 537
圖 4-4-19　國際觀光旅館平均房價水準..... 538
圖 4-4-20　2017 年 3 月各縣市合法與未合法民宿家數..... 543
圖 4-4-21　2017 年 3 月各縣市合法民宿百分比..... 543
圖 4-4-22　2017 年 3 月各縣市未合法民宿百分比..... 543
圖 5-1-1　房地產經紀業第一次產業革命趨勢圖 556
圖 5-1-2　銷售自動化平台趨勢演進分析圖 566
圖 5-1-3　虛擬與實體通路共構化　垂直與水平整合架構圖..... 570
圖 5-3-1　產業別與高齡住宅之規劃特性概念圖..... 606
圖 5-4-1　國外廚房收納櫃參考照片 620
圖 5-4-2　案例一位置圖..... 627
圖 5-4-2-1　溝通過程手繪圖..... 628
圖 5-4-2-2　拆除後現場照片 628
圖 5-4-2-3　施工中現場照片 629
圖 5-4-2-4　完工後現場照片 629
圖 5-4-3　案例二位置圖..... 631
圖 5-4-3-1　溝通過程手繪圖..... 631
圖 5-4-3-2　拆除後現場照片 631
圖 5-4-3-3　施工中現場照片 632
圖 5-4-3-4　完工後現場照片 632

樣本
信義房屋