



20th

2015 臺灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC



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



發行人序

不動產市場向來是各國經濟發展的要角之一，台灣自然也不例外。國內房市的前一波高點出現在 1980 年代末、1990 年代初期，然隨著台股自萬點崩跌後，房市景氣也亦步亦趨地急轉而下，此後整體經濟雖呈現穩定成長，但相關政策仍不斷衝擊房市走勢，如選擇性信用管制、土地實價課稅爭議、全面實施容積管制引發空前大搶建等，在在使得 90 年代的台灣房市暮氣沉沉、持續探底。

在這種不知春燕何時現跡露臉、交易資訊雜亂紛呈、產業秩序付之闕如的時空背景下，《信義房屋》於 1996 年首度出版「台灣地區房地產年鑑」，內容涵蓋房市景氣追蹤、相關產業發展動態、預售屋與成屋交易統計，政策法令、重大建設推動進程等，希望能為消費者在混沌不明的房市氛圍中，爬梳並提供一些中立客觀的專業洞察。

沒想到匆匆一瞬，年鑑已走過 20 個年頭，為台灣房地產產業及市場發展記錄出一條步伐清晰的歷史軌跡。

簡短回顧這 20 年來：建設方面，第二高速公路及高鐵通車大幅拉近了南北城市距離，多條東西向快速道路有效擴充各都會區的一日生活圈；加上新市鎮、重劃區的陸續開發，更具體改變了各地住宅的分佈樣貌。另一個重大趨勢是，隨著都會捷運路網的日漸成型（以台北為例），「逐捷運而居」已成為民眾購屋的首選條件。

建築規範部分，由於 1997 年林肯大郡災變、1999 年九二一大地震、2003 年蘆洲大囍市社區火災等重大意外頻傳，促使政府積極翻修建築技術規則，並嚴格限制山坡地開發資格、提高建築耐震係數、加強逃生設施規定等，多年來在居住安全標準方面已有長足且明顯的進步。

產業規範方面，1999 年「不動產經紀業管理條例」公佈施行，使得房仲產業正式邁入法制新紀元，交易行為／糾紛開始於法有據，更能妥善保障消費者購屋權益。2012 年的不動產交易實價登錄，更為台灣房市的資訊透明化寫下全

新里程碑，影響所及，實價登錄已成為民眾購／售屋時不可或缺的重要依據。

政治環境方面，2008 年的兩岸三通無疑是最重要的外部推力，造就當時一波房市投資題材與熱潮，兩岸關係成為影響台灣房市表現的關鍵因素。內部助力則來自於新北、台中、台南及桃園等地的陸續升格（為直轄市），前途一片大好的發展願景為各地房市表現帶來無限想像空間。

政府政策方面，2000 年的網路泡沫讓房市一蹶不振，為積極振興房市，政府陸續推出低利優惠貸款、土增稅減半等利多政策，有效協助房市走出景氣谷底。爾後，在 2009 年金融海嘯後的遺贈稅調降、全球寬鬆貨幣環境等政策的大力加持下，全台燃起一股投資置產熱潮，推升房價節節攀漲、屢創新高，迫使政府在龐大民怨壓力下，連番祭出選擇性信用管制、奢侈稅、豪宅稅，及研議中的房地合一等管制措施。

綜觀這過去 20 年，台灣房市有正面建樹、也有負面發展。樂見的是，我們擁有更加便利且完備的硬體建設、居住品質、都市路網等，並廣泛建立以消費者權益為依歸的住宅興建標準與仲介交易規範；但凡事有利就有弊，當前台灣房地產仍面臨著房價失衡、人口及住宅老化、排擠資源利用等新興問題。

也因此，年鑑編輯單位近年來嘗試著開發更多結構性房市議題，邀集產官學界共同探討研議，如「兩岸開放對房市影響」、「實價登錄」、「高齡城市」、「租賃產業」、「房地合一」等，期望年鑑能在「充分市場資訊、健全房市發展」上扮演更積極的角色。

一路走來，「台灣地區房地產年鑑」的持續發表，不僅象徵我們對消費者的不變承諾與台灣房市的發展期許，更長期吸納著台灣社會對於房市變化的對話、妥協與實踐，在此特地感謝歷屆編輯成員與諸多專家學者的努力與協助，未來也期待各界能持續不吝支持與指教，讓這本年鑑不只是提供客觀資訊的資料呈現，更是一本承載著台灣房市演進重量的歷史重要文獻。

發行人



謹識

2015 年 5 月



總編輯序

隨著美國原先預定升息的時程逐漸迫近，但其他主要國家經濟情勢仍然渾沌不明，中國甚至今年已經數度寬鬆銀根，今年總體經濟仍然會是房地產市場的重要話題，特別是利率的走勢會一直成為大家注意的焦點。去年年鑑出刊時，房市就已經因為一些政府政策的影響而逐漸冷卻，但是一直到今年年鑑出刊時，房價還仍然維持在高檔並未明顯下跌。本年鑑這次在總體政經的部分加入了台灣房市長期景氣循環的分析，希望能夠透過對過往歷史的了解，讓大家對台灣房市未來的可能走向有更充分的知識來做判斷。

過去這一年，房地產交易量比過去幾年平淡，但在政策討論卻更為熱絡。政府在租稅平等、經濟發展，以及人民可負擔的良質居住條件等政策目標下，努力尋找可行方案。不過由於這些目標之間彼此往往互相牽連，在滿足一個條件的時候可能會對另一些造成傷害，使得政策討論更加困難。以本次年鑑所收錄的「房地合一稅改政策」研討會內容為例，在場的學者、業者及政府主管機關都各自從本身的立場出發，雖不至於各說各話，但是很明顯的不易達成共識。這類難以取得共識的重大立法容易使得立法時程延宕，讓投資人及消費者都因為不確定性而延後投資消費，在政策施行之前就對經濟造成負面影響。因此，在這樣的環境中，充份的資訊是讓大家在異中求同的必要條件，這也是這本年鑑廿年來努力的目標。我們每年都邀請專家學者為大家分析整理不動產各領域的發展情況，並且對台灣各區域的現狀做出詳盡的探討，記錄台灣房地產的趨勢與政策發展狀況。

2016年是總統大選年，居住正義很可能在選前又會成為重要課題，因此本次年鑑專題中規劃了房地產改革的相關討論，同時也收錄了「如何建構專業的住宅租賃產業」研討會內容。目前關於居住正義的政策多從利用賦稅壓抑房價



著手，因此我們從較少人論述的租賃市場出發，希望能夠補起這一塊制度面上面的缺口。

這本「台灣地區房地產年鑑」今年滿廿年了，這一路走來為台灣的不動產業留下了許多珍貴的紀錄。之後我們將會陸續的把過去的年鑑製作電子檔放上網路提供各界下載閱讀。也希望接下來可以建築在現有的不動產業基礎上，對這個產業以及國家社會做出更進一步的貢獻。



政治大學商學院信義不動產研究發展中心  謹識
信義房產

2015年5月15日

IV.



目 錄

發行人序	I
總編輯序	III
台灣地區房地產市場大事紀	001
第一篇 房市景氣循環與總體政經分析	009
第一章 台灣房市長期景氣循環 (蔡怡純等).....	010
第二章 總體政經與房地產關聯分析 (彭建文).....	028
第三章 重大建設與房地產關聯分析 (江明宜).....	049
第二篇 住宅代銷及成屋市場	067
第一章 代銷業產業及市場發展概況 (梁仁旭等).....	068
第二章 房仲業產業及市場發展概況 (梁仁旭等).....	073
第三章 台北市住宅市場 (梁仁旭等).....	085
第四章 新北市住宅市場 (梁仁旭等).....	147
第五章 桃竹地區住宅市場 (彭建文).....	217
第六章 台中市住宅市場 (楊賀雯等).....	241
第七章 台南市住宅市場 (陳淑美).....	289
第八章 高雄市住宅市場 (賴碧瑩).....	309



第三篇	不動產相關產業分析	357
	第一章 建築產業發展概況(謝明瑞等).....	358
	第二章 不動產估價業發展概況(陳奉瑤等).....	378
	第三章 地政士之發展概況(林旺根).....	405
	第四章 物業管理產業發展概況(顏世禮).....	441
	第五章 都市更新產業發展概況(丁致成等).....	459
第四篇	其他產品市場分析	489
	第一章 住宅租賃市場分析(陳淑美).....	490
	第二章 台北市辦公市場分析(王維宏).....	513
	第三章 零售業不動產市場分析(陳奕賢等).....	529
	第四章 休閒不動產市場分析(黃名義).....	550
第五篇	特別議題	581
	第一章 房地產改革首要之務(花敬群).....	582
	第二章 海外置產風潮追蹤(呂昆達).....	598
	第三章 論壇實錄1:如何建構專業的住宅租賃產業	609
	第四章 論壇實錄2:房地合一稅改之衝擊與建議	649
第六篇	附 錄	685



表 目 錄

表 1-2-1	主要國家經濟成長率	30
表 1-2-2	主要國家失業率	31
表 1-2-3	全球及主要國家經濟成長率 (單位 :%).....	32
表 1-2-4	2015 年台灣經濟成長預測	34
表 1-2-5	房地產價量與總體變數之相關係數 (1994~2014).....	45
表 1-2-6	房地產市場相關之總體經濟與金融指標變化 :2009~2015 年	46
表 1-3-1	近年中央政府重大公共建設計畫 (10 億元以上) 預算規模	57
表 1-3-2	近年來中央政府公共建設公務預算規模	58
表 1-3-3	近 5 年中央政府公共建設總體投資規模	59
表 2-1-1	2014 年全國代銷市場推案概況	68
表 2-2-1	建物買賣移轉棟數及家戶購屋比	76
表 2-2-2	近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數一覽表	77
表 2-2-3	2014 年台灣都會區住宅成屋平均總價漲跌幅	79
表 2-2-4	2014 年台灣都會區住宅成屋平均單價漲跌幅	79
表 2-2-5	近五年台灣都會區住宅成屋平均總價及單價一覽表	80
表 2-3-1	北部區域縣市住宅供給壓力比較表	88
表 2-3-2	2005~2014 台北市預售市場推案規模概況	89
表 2-3-3	2014 年台北市各區住宅成屋平均成交單價漲跌幅	90
表 2-3-4	2005~2014 中正區預售市場推案規模概況	95
表 2-3-5	2005~2014 大同區預售市場推案規模概況	99
表 2-3-6	2005~2014 中山區預售市場推案規模概況	103
表 2-3-7	2005~2014 松山區預售市場推案規模概況	108
表 2-3-8	2005~2014 大安區預售市場推案規模概況	112
表 2-3-9	2005~2014 萬華區預售市場推案規模概況	117
表 2-3-10	2005~2014 信義區預售市場推案規模概況	121
表 2-3-11	2005~2014 士林區預售市場推案規模概況	125
表 2-3-12	2005~2014 北投區預售市場推案規模概況	130
表 2-3-13	2005~2014 年內湖區預售市場推案規模概況	134
表 2-3-14	2005~2014 南港區預售市場推案規模概況	139
表 2-3-15	2005~2014 文山區預售市場推案規模概況	143



表 2-4-1 2005~2014 年新北市預售市場推案規模概況 150

表 2-4-2 2014 年新北市各行政區平均單價漲幅 152

表 2-4-3 2005~2014 年板橋區預售市場推案規模概況 156

表 2-4-4 2005~2014 年新店區預售市場推案規模概況 161

表 2-4-5 2005~2014 年新莊區預售市場推案規模概況 166

表 2-4-6 2005~2014 年中和區預售市場推案規模概況 170

表 2-4-7 2005~2014 年永和區預售市場推案規模概況 171

表 2-4-8 2005~2014 年淡水區預售市場推案規模概況 179

表 2-4-9 2005~2014 年林口區預售市場推案規模概況 183

表 2-4-10 2005~2014 年汐止區預售市場推案規模概況 188

表 2-4-11 2005~2014 年樹林區預售市場推案規模概況 192

表 2-4-12 2005~2014 年三重區預售市場推案規模概況 196

表 2-4-13 2005~2014 年蘆洲區預售市場推案規模概況 198

表 2-4-14 2005~2014 年泰山區預售市場推案規模概況 204

表 2-4-15 2005~2014 年土城區預售市場推案規模概況 209

表 2-4-16 2005~2014 年三峽區預售市場推案規模概況 213

表 2-5-1 2005~2014 年桃園市預售市場推案規模概況 218

表 2-5-2 2005~2014 年新竹縣市預售市場推案規模概況 220

表 2-5-3 2005~2014 年桃園區預售市場推案規模概況 227

表 2-5-4 2005~2014 年中壢區預售市場推案規模概況 229

表 2-5-5 2005~2014 年蘆竹區預售市場推案規模概況 231

表 2-5-6 2005~2014 年八德區預售市場推案規模概況 232

表 2-5-7 2005~2014 年龜山區預售市場推案規模概況 234

表 2-5-8 2005~2014 年新竹市預售市場推案規模概況 236

表 2-5-9 2005~2014 年竹北市預售市場推案規模概況 238

表 2-6-1 2005~2014 年台中市新推個案市場推案規模概況 243

表 2-6-2 2005~2014 年台中市西屯區新推個案市場推案規模概況 253

表 2-6-3 2005~2014 年台中市南屯區新推個案市場推案規模概況 257

表 2-6-4 2005~2014 年台中市西區新推個案市場推案規模概況 262

表 2-6-5 2005~2014 年台中市東區新推個案市場推案規模概況 266

表 2-6-6 2005~2014 年台中市太平區新推個案市場推案規模概況 266

表 2-6-7 2005~2014 年台中市南區新推個案市場推案規模概況 273

表 2-6-8 2005~2014 年台中市大里區新推個案市場推案規模概況 273

表 2-6-9 2005~2014 年台中市北區新推個案市場推案規模概況 280

VIII.



表 2-6-10	2005~2014 年台中市北屯區新推個案市場推案規模概況	280
表 2-6-11	2005~2014 年台中市豐原區新推個案市場推案規模概況	286
表 2-6-12	2005~2014 年台中市潭子區新推個案市場推案規模概況	286
表 2-7-1	2008 年~2014 年台南市預售屋新屋市場推案規模概況	290
表 2-7-2	2008 年~2013 年東區新屋住宅市場分析表	297
表 2-7-3	2008 年~2014 年安平區新屋住宅市場分析表	301
表 2-7-4	2008 年~2014 年北區新屋住宅市場分析表	303
表 2-7-5	2008 年~2014 年永康區新屋住宅市場分析表	306
表 2-8-1	高雄市區 2005~2014 年推案統計表	314
表 2-8-2	2014 年高雄市區各行政區推案個數與推案銷售金額統計表	315
表 2-8-3	2014 年高雄市區各行政區大樓與透天推案統計表	316
表 2-8-4	高雄外圍 2005~2014 年推案統計表	316
表 2-8-5	2014 年高雄外圍各行政區推案個數與推案銷售金額統計表	318
表 2-8-6	新興區 2005~2014 年推案統計表	323
表 2-8-7	苓雅區 2005~2014 年推案統計表	325
表 2-8-8	前鎮區 2005~2014 年推案統計表	327
表 2-8-9	三民區 2005~2014 年推案統計表	329
表 2-8-10	左營區 2005~2014 年推案統計表	331
表 2-8-11	鼓山區 2005~2014 年推案統計表	333
表 2-8-12	鳳山區 2005~2014 年推案統計表	335
表 2-8-13	楠梓區 2005~2014 年推案統計表	338
表 2-8-14	小港區 2005~2014 年推案統計表	338
表 2-8-15	前金區 2005~2014 年推案統計表	339
表 2-8-16	鹽埕區 2005~2014 年推案統計表	340
表 2-8-17	鳥松區 2005~2014 年推案統計表	341
表 2-8-18	仁武區 2005~2014 年推案統計表	341
表 2-8-19	大社區 2005~2014 年推案統計表	342
表 2-8-20	大樹區 2005~2014 年推案統計表	343
表 2-8-21	大寮區 2005~2014 年推案統計表	344
表 2-8-22	林園區 2005~2014 年推案統計表	345
表 2-8-23	岡山區 2005~2014 年推案統計表	346
表 2-8-24	茄定區 2005~2014 年推案統計表	347
表 2-8-25	橋頭區 2005~2014 年推案統計表	348
表 2-8-26	梓官區 2005~2014 年推案統計表	349



表 2-8-27	阿蓮區 2005~2014 年推案統計表	350
表 2-8-28	路竹區 2005~2014 年推案統計表	351
表 2-8-29	燕巢區 2005~2014 年推案統計表	352
表 2-8-30	湖內區 2005~2014 年推案統計表	353
表 2-8-31	美濃區 2005~2014 年推案統計表	354
表 2-8-32	彌陀區 2013 年~2014 年推案統計表	355
表 3-1-1	國際組織對國際經濟預測比較表	359
表 3-1-2	世界各主要國家或經濟體 GDP 變動比較表	360
表 3-1-3	臺灣經濟預測比較表	363
表 3-1-4	2014 年六都買賣移轉棟數及房價變化比較表	365
表 3-1-5	近三年六都家戶購屋比比較表	365
表 3-1-6	2014 年六都行政區家戶購屋比前十大及房價比較表	366
表 3-1-7	台灣六大都會區住宅房價行情比較表	367
表 3-1-8	近四年台灣股市營建類股股價行情變動比較表 (2011~2014).....	370
表 3-1-9	建設業及壽險業購買土地一金額 (億元).....	372
表 3-1-10	建設業及壽險業購買土地一面積 (坪).....	373
表 3-1-11	2014 年建設業及壽險業購買土地交易案例 (10 億元以上).....	374
表 3-1-12	2014 年民眾最有感 10 大房市新聞	376
表 3-2-1	不動產估價師考試參加人數與錄取比率統計表	380
表 3-2-2	各縣市登記開業不動產估價師人數	381
表 3-2-3	台灣不動產估價師公會成立歷史	382
表 3-2-4	2015 年不動產估價師全聯會大事紀	383
表 3-2-5	2015 年不動產估價師事務所執業估價師人數分佈	384
表 3-2-6	歷年受訪之事務所類型分佈	385
表 3-2-7	受訪事務所之估價師與估價人員比例	386
表 3-2-8	受訪事務所之估價人員學歷	387
表 3-2-9	受訪事務所之估價人員教育背景	387
表 3-2-10	受訪事務所之估價人員年資	388
表 3-2-11	受訪事務所 2015 年之營收狀況	389
表 3-2-12	受訪事務所 2015 年之投保狀況	390
表 3-2-13	受訪事務所之業務型態變化	391
表 3-2-14	受訪事務所之主要穩定收入來源	392
表 3-2-15	受訪事務所之收費標準調查	393
表 3-2-16	估價專業認同度調查	394



表 3-2-17	開放設立事務所分所態度調查	395
表 3-2-18	事務所對公會認同度調查	396
表 3-2-19	2014 年公會輪派案件調查	396
表 3-2-20	對於四年 36 小時複訓制度態度調查	397
表 3-2-21	對於建立襄閱制度態度調查	400
表 3-2-22	是否建立大量估價模型調查	401
表 3-2-23	未建立大量估價模型因素調查	402
表 3-2-24	大量估價模型對估價業務影響態度調查	402
表 3-2-25	大量估價模型對估價產業影響認知調查	403
表 3-3-1	各縣市地政士公會一覽表	407
表 3-3-2	歷年考試及格人數及錄取率分析表	408
表 3-3-3	最近七年請領地政士證書與開業執照對照表	409
表 3-3-4	地政士之年齡層與性別統計表之一	410
表 3-3-5	地政士之年齡層與性別統計表之二	411
表 3-3-6	不動產經紀人考試及格人數統計表	412
表 3-3-7	地政士兼營經紀業之分析	413
表 3-3-8	五場研討主題之與會人員	422
表 3-3-9	2014 年 12 月 8 日及 2015 年 1 月 12 日兩版本對照簡表	429
表 3-3-10	房屋稅稅率修正前後之對照表	439
表 3-4-1	公寓大廈管理維護公司登記家數統計	453
表 3-4-2	公寓大廈管理維護公司登記統計數	453
表 3-4-3	公寓大廈管理服務人員認可證統計	454
表 3-4-4	公寓大廈管理服務人員資格種類統計	454
表 3-4-5	全國建築總量統計 (戶)	455
表 3-4-6	各縣市公寓大廈管理組織報備統計	456
表 3-4-7	臺北市 2014 年度保全業違反勞動基準法之事業單位數統計	457
表 3-5-1	全國都市更新地區佔都市發展區比例一覽表	462
表 3-5-2	2014 年全國更新計畫暨更新地區劃定彙整表	463
表 3-5-3	全國核定事業計畫案件概況 (重建型) 一覽表	466
表 3-5-4	2014 年全國核定事業計畫 (重建方式) 一覽表	467
表 3-5-5	臺北市歷年更新案核發建造執照一覽表	471
表 3-5-6	2014 年政府主導都市更新案招商概況一覽表	474
表 3-5-7	已核定事業計畫之公辦都市更新 (重建方式) 事業一覽表	475
表 3-5-8	各種都市更新處理方式於各階段投入之產業別	476



表 3-5-9 2001~2014 年間重建方式更新事業實施者類型比例 478

表 3-5-10 2014 都市更新相關新頒 / 修正法令一覽表 484

表 3-5-11 日本都市更新統計一覽表 487

表 4-1-1 近五年台灣住宅租賃市場背景資料 491

表 4-1-2 2013~2014 年五都房屋平均每宅月租金 493

表 4-1-3 2013~2014 年五都房屋每坪月租金 494

表 4-1-4 各都市房價所得比、房價租金比與租金所得比推估值 496

表 4-1-5 臺北市主要地區房屋平均每宅月租金 497

表 4-1-6 臺北市主要地區房屋平均每坪月租金 498

表 4-1-7 2014 年新北市主要地區房屋平均每宅月租金 500

表 4-1-8 2014 年新北市主要地區房屋平均每坪月租金 501

表 4-1-9 2014 年臺中市主要地區房屋平均每宅月租金 503

表 4-1-10 2014 年臺中市主要地區房屋平均每坪月租金 504

表 4-1-11 2014 年台南市主要地區房屋平均每宅月租金 506

表 4-1-12 2014 年台南市主要地區房屋平均每坪月租金 507

表 4-1-13 2014 年高雄市主要地區房屋平均每宅月租金 509

表 4-1-14 2014 年高雄市主要地區房屋平均每坪月租金 510

表 4-2-1 台北市近年租金及空置率 516

表 4-2-2 近年台北市純辦大樓新增供給 518

表 4-2-3 2014 年純辦市場大型交易摘要 522

表 4-2-4 北市各辦公商圈發展概況 524

表 4-2-5 2014 年內湖科技園區大型交易一覽表 526

表 4-2-6 內湖科技園區廠辦大樓市場概況 527

表 4-3-1 購物中心內銷售商品類別零售業、綜合商品零售業、
無店鋪販售、及餐飲業 近 10 年營業額及年成長率一覽表

表 4-3-2 近 10 年各綜合商品零售業營業額分析 534

表 4-3-3 近 10 年各綜合商品零售業營業額年成長率 535

表 4-3-4 近 10 年各類別綜合商品零售業營業額佔比 536

表 4-3-5 近 10 年百貨公司營業額變化及占綜合商品零售業比重之趨勢 539

表 4-3-6 各百貨公司總店數 540

表 4-3-7 歷年來每 5 年購物中心新增樓地板面積 542

表 4-3-8 現有營運中購物中心分佈狀況 543

表 4-3-9 2014 年開幕的購物中心 544

表 4-3-10 預計未來兩年 2015 及 2016 年開幕之購物中心 545

XII.



表 4-3-11	未來兩年開幕購物中心面積及家數與其占比	546
表 4-3-12	2014 年底全台現有購物中心一覽表	547
表 4-4-1	2007-2013 年臺灣重要景點旅客人次	557
表 4-4-2	2013 年受訪旅客主要遊覽景點排名	558
表 4-4-3	2013 年受訪旅客最喜歡熱門景點排名	558
表 4-4-4	2013 年受訪旅客在臺期間參加活動排名	559
表 4-4-5	臺灣地區多店經營百貨公司	560
表 4-4-6	臺灣地區購物中心	560
表 4-4-7	交通部觀光局認可溫泉標章業者	562
表 4-4-8	觀光旅館家數及房間數統計	564
表 4-4-9	全台各縣市觀光旅館及房間數統計	566
表 4-4-10	2014 年 3 月止各縣市國際觀光旅館新建及擴建案一覽表	568
表 4-4-11	2014 年 3 月止各縣市一般旅館新建及擴建案一覽表	569
表 4-4-12	2015 年 1 月底全台民宿家數及房間數	571
表 4-4-13	2015 年已取得休閒農場許可登記家數	572
表 4-4-14	2012 年已許可劃定設立之休閒農業區	573
表 4-4-15	退輔會八大休閒農場	574
表 4-4-16	臺灣國家公園一覽表	575
表 4-4-17	臺灣各國家公園遊憩據點遊客人數統計	576
表 4-4-18	歷年八大主題樂園遊客人數	577
表 4-4-19	國內籌設中遊樂事業一覽	578
表 5-1-1	歷年累積房價漲幅	584
表 5-1-2	2014 年第 4 季全國及縣(市)房價負擔能力指標	585
表 5-1-3	主要鄉鎮市區貸款負擔率負擔能力分布狀況	585
表 5-1-4	各國住宅自有率	587
表 5-2-1	各大房仲業者之海外不動產佈局情況(截至 2014 年底).....	601
表 5-2-2	日本信義歷年業績(以日圓兌新台幣匯率 0.27 計算).....	602
表 6-1-1	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	689
表 6-1-2	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	687
表 6-1-3	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	688
表 6-1-4	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	689
表 6-1-5	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	690
表 6-1-6	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	691



表 6-1-7 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.. 692

表 6-1-8 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.. 693

表 6-2-1 台灣都會區歷年成屋成交狀況分析表 694

表 6-2-2 台北市歷年成屋成交狀況分析表 695

表 6-2-3 台北市中正區歷年成屋成交狀況分析表 696

表 6-2-4 台北市大同區歷年成屋成交狀況分析表 697

表 6-2-5 台北市中山區歷年成屋成交狀況分析表 698

表 6-2-6 台北市松山區歷年成屋成交狀況分析表 699

表 6-2-7 台北市大安區歷年成屋成交狀況分析表 700

表 6-2-8 台北市萬華區歷年成屋成交狀況分析表 701

表 6-2-9 台北市信義區歷年成屋成交狀況分析表 702

表 6-2-10 台北市士林區歷年成屋成交狀況分析表 703

表 6-2-11 台北市北投區歷年成屋成交狀況分析表 704

表 6-2-12 台北市內湖區歷年成屋成交狀況分析表 705

表 6-2-13 台北市南港區歷年成屋成交狀況分析表 706

表 6-2-14 台北市文山區歷年成屋成交狀況分析表 707

表 6-2-15 新北市歷年成屋成交狀況分析表 708

表 6-2-16 新北市板橋區歷年成屋成交狀況分析表 709

表 6-2-17 新北市汐止區歷年成屋成交狀況分析表 710

表 6-2-18 新北市新店區歷年成屋成交狀況分析表 711

表 6-2-19 新北市永和區歷年成屋成交狀況分析表 712

表 6-2-20 新北市中和區歷年成屋成交狀況分析表 713

表 6-2-21 新北市土城區歷年成屋成交狀況分析表 714

表 6-2-22 新北市三峽區歷年成屋成交狀況分析表 715

表 6-2-23 新北市樹林區歷年成屋成交狀況分析表 716

表 6-2-24 新北市三重區歷年成屋成交狀況分析表 717

表 6-2-25 新北市新莊區歷年成屋成交狀況分析表 718

表 6-2-26 新北市泰山區歷年成屋成交狀況分析表 719

表 6-2-27 新北市林口區歷年成屋成交狀況分析表 720

表 6-2-28 新北市蘆洲區歷年成屋成交狀況分析表 721

表 6-2-29 新北市淡水區歷年成屋成交狀況分析表 722

表 6-2-30 桃園市歷年成屋成交狀況分析表 723

表 6-2-31 桃園市中壢區歷年成屋成交狀況分析表 724



表 6-2-32	桃園市平鎮區歷年成屋成交狀況分析表	725
表 6-2-33	桃園市桃園區歷年成屋成交狀況分析表	726
表 6-2-34	桃園市龜山區歷年成屋成交狀況分析表	727
表 6-2-35	桃園市八德區歷年成屋成交狀況分析表	728
表 6-2-36	桃園市蘆竹區歷年成屋成交狀況分析表	729
表 6-2-37	新竹縣市歷年成屋成交狀況分析表	730
表 6-2-38	新竹市全區歷年成屋成交狀況分析表	731
表 6-2-39	新竹縣竹北市歷年成屋成交狀況分析表	732
表 6-2-40	台中市歷年成屋成交狀況分析表	733
表 6-2-41	台中市東區歷年成屋成交狀況分析表	734
表 6-2-42	台中市南區歷年成屋成交狀況分析表	735
表 6-2-43	台中市西區歷年成屋成交狀況分析表	736
表 6-2-44	台中市北區歷年成屋成交狀況分析表	737
表 6-2-45	台中市北屯區歷年成屋成交狀況分析表	738
表 6-2-46	台中市西屯區歷年成屋成交狀況分析表	739
表 6-2-47	台中市南屯區歷年成屋成交狀況分析表	740
表 6-2-48	台中市太平區歷年成屋成交狀況分析表	741
表 6-2-49	台中市大里區歷年成屋成交狀況分析表	742
表 6-2-50	台南市歷年成屋成交狀況分析表	743
表 6-2-51	台南市東區歷年成屋成交狀況分析表	744
表 6-2-52	台南市北區歷年成屋成交狀況分析表	745
表 6-2-53	台南市安平區歷年成屋成交狀況分析表	746
表 6-2-54	台南市永康區歷年成屋成交狀況分析表	747
表 6-2-55	高雄市歷年成屋成交狀況分析表	748
表 6-2-56	高雄市新興區歷年成屋成交狀況分析表	749
表 6-2-57	高雄市苓雅區歷年成屋成交狀況分析表	750
表 6-2-58	高雄市鼓山區歷年成屋成交狀況分析表	751
表 6-2-59	高雄市前鎮區歷年成屋成交狀況分析表	752
表 6-2-60	高雄市三民區歷年成屋成交狀況分析表	753
表 6-2-61	高雄市左營區歷年成屋成交狀況分析表	754
表 6-2-62	高雄市鳳山區歷年成屋成交狀況分析表	755

圖目錄

圖 1-1-1	台北市住宅價格走勢和年增率變化表	11
圖 1-1-2	信義房價指數 (台灣地區).....	11
圖 1-1-3	台灣不同區域房價走勢圖	12
圖 1-1-4	台灣歷年重貼現率變化	17
圖 1-1-5	台北市住宅價量	19
圖 1-2-1	台灣與中國大陸歷年經濟成長率	33
圖 1-2-2	歷年平均每人所得與年增率	35
圖 1-2-3	歷年消費者物價指數與年增率	35
圖 1-2-4	歷年失業率	36
圖 1-2-5	歷年貨幣供給餘額與年增率	37
圖 1-2-6	歷年基準放款利率與五大銀行新承做購屋貸款利率	38
圖 1-2-7	歷年集中市場加權股價指數	39
圖 1-2-8	歷年金融機構逾放比 (%).....	40
圖 1-2-9	歷年本國銀行購置住宅貸款餘額與年增率	41
圖 1-2-10	歷年本國一般銀行建築貸款餘額與年增率	42
圖 1-2-11	歷年全體銀行對營造業放款餘額與年增率	43
圖 1-3-1	近 5 年公共建設公務預算占總歲出比例	58
圖 1-3-2	近 5 年中央政府公共建設總體投資規模占當年名目 GDP 比例	59
圖 2-2-1	近十年核發之住宅建築執照與使用執照戶數	74
圖 2-2-2	近十年核發之住宅建築執照與使用執照樓地板面積	74
圖 2-2-3	建物第一次登記與買賣移轉之棟數	75
圖 2-2-4	近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖	78
圖 2-2-5	近五年台灣都會區住宅成屋平均總價趨勢圖	80
圖 2-2-6	近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖	81
圖 2-2-7	近五年台灣都會區房價綜合趨勢分數	82
圖 2-3-1	1996~2014 台北市家戶數及買賣移轉件數	86
圖 2-3-2	1996~2014 台北市家戶數及買賣移轉件數年增率	87
圖 2-3-3	1996~2014 台北市家戶數及買賣移轉件數年增率	87
圖 2-3-4	2003 年 ~2014 年台北市預售市場平均成交單價	89
圖 2-3-5	1995~2014 年台北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析	91
圖 2-3-6	1995~2014 年台北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢	92
圖 2-3-7	1995~2014 台北市住宅成屋成交坪數之佔比分析	92
圖 2-3-8	1995~2014 台北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析	93



圖 2-3-9	1995~2014 台北市住宅成屋各類產品交易占比變動趨勢	93
圖 2-3-10	2010~2014 年中正區預售市場平均成交單價與銷售率	95
圖 2-3-11	2005~2014 台北市中正區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	97
圖 2-3-12	2005~2014 台北市中正區住宅成屋平均價格變動趨勢	97
圖 2-3-13	2005~2014 台北市中正區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	98
圖 2-3-14	2005~2014 台北市中正區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢	98
圖 2-3-15	2010~2014 年大同區預售市場平均成交單價與銷售率	100
圖 2-3-16	2005~2014 台北市大同區住宅成屋成交總價比例變動趨勢圖	101
圖 2-3-17	2005~2014 台北市大同區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	101
圖 2-3-18	2005~2014 台北市大同區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	102
圖 2-3-19	2005~2014 台北市大同區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	102
圖 2-3-20	2010~2014 年中山區預售市場平均成交單價與銷售率	104
圖 2-3-21	2005~2014 台北市中山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	105
圖 2-3-22	2005~2014 台北市中山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	105
圖 2-3-23	2005~2014 台北市中山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	106
圖 2-3-24	2005~2014 台北市中山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	106
圖 2-3-25	2010~2014 年松山區預售市場平均成交單價與銷售率	108
圖 2-3-26	2005~2014 台北市松山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	109
圖 2-3-27	2005~2014 台北市松山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	110
圖 2-3-28	2005~2014 台北市松山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	110
圖 2-3-29	近 10 年台北市松山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	111
圖 2-3-30	2010~2014 年大安區預售市場平均成交單價與銷售率	113
圖 2-3-31	2005~2014 台北市大安區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	114
圖 2-3-32	2005~2014 台北市大安區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	114
圖 2-3-33	2005~2014 台北市大安區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	115
圖 2-3-34	2005~2014 台北市大安區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	115
圖 2-3-35	2010~2014 年萬華區預售市場平均成交單價與銷售率	117
圖 2-3-36	2005~2014 台北市萬華區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	118
圖 2-3-37	2005~2014 台北市萬華區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	119
圖 2-3-38	2005~2014 台北市萬華區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	119
圖 2-3-39	2005~2014 台北市萬華區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	120
圖 2-3-40	2010~2014 年信義區預售市場平均成交單價與銷售率	122
圖 2-3-41	2005~2014 台北市信義區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	123
圖 2-3-42	近 10 年台北市信義區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	123
圖 2-3-43	2005~2014 台北市信義區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	124
圖 2-3-44	2005~2014 台北市信義區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	124



圖 2-3-45	2010~2014 年士林區預售市場平均成交單價與銷售率	126
圖 2-3-46	2005~2014 台北市士林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	127
圖 2-3-47	2005~2014 台北市士林區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	127
圖 2-3-48	2005~2014 台北市士林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	128
圖 2-3-49	2005~2014 台北市士林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	128
圖 2-3-50	2010~2014 年北投區預售市場平均成交單價與銷售率	130
圖 2-3-51	2005~2014 台北市北投區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	131
圖 2-3-52	2005~2014 台北市北投區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	132
圖 2-3-53	2005~2014 台北市北投區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	132
圖 2-3-54	2005~2014 台北市北投區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	133
圖 2-3-55	2010~2014 年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率	135
圖 2-3-56	2005~2014 台北市內湖區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	136
圖 2-3-57	2005~2014 台北市內湖區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	136
圖 2-3-58	2005~2014 台北市內湖區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	137
圖 2-3-59	2005~2014 台北市內湖區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	137
圖 2-3-60	2010~2014 年南港區預售市場平均成交單價與銷售率	139
圖 2-3-61	2005~2014 台北市南港區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	140
圖 2-3-62	2005~2014 台北市南港區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	141
圖 2-3-63	2005~2014 台北市南港區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	141
圖 2-3-64	2005~2014 台北市南港區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	142
圖 2-3-65	2010~2014 年文山區預售市場平均成交單價與銷售率	144
圖 2-3-66	2005~2014 台北市文山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	145
圖 2-3-67	2005~2014 台北市文山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	145
圖 2-3-68	2005~2014 台北市文山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	146
圖 2-3-69	2005~2014 台北市文山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖	146
圖 2-4-1	1996~2014 新北市家戶數及買賣移轉件數	148
圖 2-4-2	1996~2014 新北市家戶數及買賣移轉件數年增率	149
圖 2-4-3	1996~2014 新北市家戶數及買賣移轉件數年增率	149
圖 2-4-4	2010~2014 年新北市預售市場平均成交單價與銷售率	151
圖 2-4-5	1995~2014 年新北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析	153
圖 2-4-6	1995~2014 年新北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢	153
圖 2-4-7	1995~2014 新北市住宅成屋成交坪數之佔比分析	154
圖 2-4-8	1995~2014 新北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析	154
圖 2-4-9	1995~2014 新北市住宅成屋各類產品交易占比變動趨勢	155
圖 2-4-10	2010~2014 年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率	157
圖 2-4-11	2005~2014 新北市板橋區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	158



圖 2-4-12	2005~2014 新北市板橋區住宅成屋平均價格變動趨勢	158
圖 2-4-13	2005~2014 新北市板橋區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	159
圖 2-4-14	2005~2014 新北市板橋區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢	159
圖 2-4-15	2010~2014 年新店區預售市場平均成交單價與銷售率	161
圖 2-4-16	2005~2014 新北市新店區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	163
圖 2-4-17	近 10 年新北市新店區住宅成屋平均價格變動趨勢	163
圖 2-4-18	2005~2014 新北市新店區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	164
圖 2-4-19	近 10 年新北市新店區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢	164
圖 2-4-20	2010~2014 年新莊區預售市場平均成交單價與銷售率	166
圖 2-4-21	2005~2014 新北市新莊區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	167
圖 2-4-22	2005~2014 新北市新莊區住宅成屋平均價格變動趨勢	168
圖 2-4-23	2005~2014 新北市新莊區住宅成屋成交坪數變動趨勢	168
圖 2-4-24	2005~2014 新北市新莊區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢	169
圖 2-4-25	2010~2014 年中和區預售市場平均成交單價與銷售率	172
圖 2-4-26	2010~2014 年永和區預售市場平均成交單價與銷售率	172
圖 2-4-27	2005~2014 新北市中和區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	174
圖 2-4-28	2005~2014 新北市永和區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	174
圖 2-4-29	2005~2014 新北市中和區住宅成屋平均價格變動趨勢	175
圖 2-4-30	2005~2014 新北市永和區住宅成屋平均價格變動趨勢	175
圖 2-4-31	2005~2014 新北市中和區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	176
圖 2-4-32	2005~2014 新北市永和區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	176
圖 2-4-33	2005~2014 新北市中和區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢	177
圖 2-4-34	2005~2014 新北市永和區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢	177
圖 2-4-35	2010~2014 年淡水區預售市場平均成交單價與銷售率	179
圖 2-4-36	2005~2014 新北市淡水區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	180
圖 2-4-37	2005~2014 新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢	181
圖 2-4-38	2005~2014 新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢	181
圖 2-4-39	2005~2014 新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢	182
圖 2-4-40	2010~2014 年林口區預售市場平均成交單價與銷售率	184
圖 2-4-41	2005~2014 新北市林口區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	185
圖 2-4-42	2005~2014 新北市林口區住宅成屋平均價格變動趨勢	185
圖 2-4-43	2005~2014 新北市林口區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	186
圖 2-4-44	2005~2014 新北市林口區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢	186
圖 2-4-45	2010~2014 年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率	188
圖 2-4-46	2005~2014 新北市汐止區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	189
圖 2-4-47	2005~2014 新北市汐止區住宅成屋平均價格變動趨勢	190
圖 2-4-48	2005~2014 新北市汐止區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	190



圖 2-4-49 2005~2014 新北市汐止區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢 191

圖 2-4-50 2010~2014 年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率 192

圖 2-4-51 2005~2014 新北市樹林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢 193

圖 2-4-52 2005~2014 新北市樹林區住宅成屋平均價格變動趨勢 194

圖 2-4-53 2005~2014 新北市樹林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢 194

圖 2-4-54 2005~2014 新北市樹林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 195

圖 2-4-55 2010~2014 年三重區預售市場平均成交單價與銷售率 197

圖 2-4-56 2010~2014 年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率 198

圖 2-4-57 2005~2014 新北市三重區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢 199

圖 2-4-58 2005~2014 新北市蘆洲區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢 200

圖 2-4-59 2005~2014 新北市三重區住宅成屋成交平均價格變動趨勢 200

圖 2-4-60 2005~2014 新北市蘆洲區住宅成屋平均價格變動趨勢 201

圖 2-4-61 2005~2014 新北市三重區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢 201

圖 2-4-62 2005~2014 新北市蘆洲區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢 202

圖 2-4-63 2005~2014 新北市三重區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 202

圖 2-4-64 近 10 年新北市蘆洲區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 203

圖 2-4-65 2010~2014 年泰山區預售市場平均成交單價與銷售率 205

圖 2-4-66 2005~2014 新北市泰山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢 206

圖 2-4-67 2005~2014 新北市泰山區住宅成屋平均價格變動趨勢 206

圖 2-4-68 近 10 年新北市泰山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢 207

圖 2-4-69 2005~2014 新北市泰山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 207

圖 2-4-70 2010~2014 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率 209

圖 2-4-71 2005~2014 新北市土城區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢 210

圖 2-4-72 2005~2014 新北市土城區住宅成屋平均價格變動趨勢 211

圖 2-4-73 2005~2014 新北市土城區住宅成屋成交坪數變動趨勢 211

圖 2-4-74 2005~2014 新北市土城區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 212

圖 2-4-75 2010~2014 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率 214

圖 2-4-76 2011~2014 新北市三峽區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢 215

圖 2-4-77 2011~2014 新北市三峽區住宅成屋平均價格變動趨勢 215

圖 2-4-78 2011~2014 新北市三峽區住宅成屋成交坪數變動趨勢 216

圖 2-4-79 2011~2014 新北市三峽區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢 216

圖 2-5-1 桃園市 2005~20014 年推案統計圖 219

圖 2-5-2 新竹縣市 2005~20014 年推案統計圖 220

圖 2-5-3 歷年桃園市家戶數變動 221

圖 2-5-4 歷年桃園市買賣移轉與購屋比變動 222

圖 2-5-5 歷年桃園市建使照變動 222

圖 2-5-6 歷年桃園市購屋貸款負擔率 223



圖 2-5-7	歷年新竹縣市家戶數變動	224
圖 2-5-8	歷年新竹縣市買賣移轉與購屋比變動	225
圖 2-5-9	歷年新竹縣市建使照變動	225
圖 2-5-10	歷年新竹縣市購屋貸款負擔率	226
圖 2-6-1	2005~2014 年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價	244
圖 2-6-2	1999~2014 年台中市建造執照件數與使用執照件數	247
圖 2-6-3	1995~2014 年台中市家戶數與買賣移轉棟數之分析	248
圖 2-6-4	2002~2014 年消費者之貸款負擔率	248
圖 2-6-5	1995~2014 年台中市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析	249
圖 2-6-6	1995~2014 年台中市住宅成屋平均總價與平均單價	249
圖 2-6-7	1995~2014 年台中市住宅成屋成交坪數之佔比分析	250
圖 2-6-8	1995~2014 年成屋產品類型成交比例分析	250
圖 2-6-9	2014 年台中市住宅成屋成交總價比例分配圖	251
圖 2-6-10	2014 年台中市住宅成屋成交坪數比例分配圖	251
圖 2-6-11	2005~2014 年西屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	255
圖 2-6-12	2005~2014 年西屯區成屋單位成交坪數之比例分析	255
圖 2-6-13	2005~2014 年西屯區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	256
圖 2-6-14	2005~2014 年南屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	259
圖 2-6-15	2005~2014 年南屯區成屋單位成交坪數之比例分析	259
圖 2-6-16	2005~2014 年南屯區成屋平均總價、平均單價之比例分析	260
圖 2-6-17	2005~2014 年西區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	263
圖 2-6-18	2005~2014 年西區成屋單位成交坪數之比例分析	264
圖 2-6-19	2005~2014 年西區成屋平均總價、平均單價之比例分析	264
圖 2-6-20	2005~2014 年東區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	269
圖 2-6-21	2005~2014 年太平區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	269
圖 2-6-22	2005~2014 年東區成屋單位成交坪數之比例分析	270
圖 2-6-23	2005~2014 年太平區成屋單位成交坪數之比例分析	270
圖 2-6-24	2005~2014 年東區、太平區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	271
圖 2-6-25	2005~2014 年南區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	275
圖 2-6-26	2005~2014 年大里區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	276
圖 2-6-27	2005~2014 年南區成屋單位成交坪數之比例分析	276
圖 2-6-28	2005~2014 年大里區成屋單位成交坪數之比例分析	277
圖 2-6-29	2005~2014 年南區、大里區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	277
圖 2-6-30	2005~2014 年北區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	282
圖 2-6-31	2005~2014 年北屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	282
圖 2-6-32	2005~2014 年北區成屋單位成交坪數之比例分析	283



圖 2-6-33	2005~2014 年北屯區成屋單位成交坪數之比例分析	283
圖 2-6-34	2005~2014 年北區、北屯區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	284
圖 2-7-1	2008~2014 年台南市預售屋新屋市場平均可能成交價	290
圖 2-7-2	2008~2014 年台南市房地產市場開工戶數	291
圖 2-7-3	2008~2014 年台南市建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積	291
圖 2-7-4	2008~2014 年台南市建造執照及使用執照核發件數	292
圖 2-7-5	2005-2014 年台南市各區成屋平均單價 (萬 / 坪).....	293
圖 2-7-6	2005 年 ~2014 年台南市成屋住宅市場成交總價各區間之佔比分析	293
圖 2-7-7	2010 年 ~2014 年台南市成屋住宅市場成交坪數之佔比分析	294
圖 2-7-8	2014 年台南市成屋住宅市場成交價之分佈比例	294
圖 2-7-9	2014 年台南市成屋住宅市場單位成交坪數比例分配	295
圖 2-7-10	2005 年 ~2014 年台南市成屋住宅市場建物買賣移轉棟數	295
圖 2-7-11	2010 年 ~2014 年台南市貸款負擔率	296
圖 2-7-12	2008 年 ~2014 年東區建物第一次登記及第一次移轉登記面積	298
圖 2-7-13	2014 年台南市東區成屋住宅市場成交總價比例分配	299
圖 2-7-14	2014 年台南市東區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配	299
圖 2-7-15	2008 年 ~2014 年安平區建物第一次登記及第一次移轉登記面積	301
圖 2-7-16	2014 年台南市安平區成屋住宅市場成交總價比例分配	302
圖 2-7-17	2014 年台南市安平區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配	302
圖 2-7-18	2008 年 ~2014 年北區建物第一次登記與建物第一次移轉面積	304
圖 2-7-19	2014 年台南市北區成屋住宅市場成交總價比例分配	305
圖 2-7-20	2014 年台南市北區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配	305
圖 2-7-21	2008 年 ~2014 年永康區建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積	307
圖 2-7-22	2014 年台南市永康區成屋住宅市場成交總價比例分配	308
圖 2-7-23	2014 年台南市永康區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配圖	308
圖 2-8-1	1995-2014 年高雄市家戶數趨勢圖	310
圖 2-8-2	1995-2014 年高雄市買賣移轉趨勢圖	311
圖 2-8-3	1999-2014 年高雄市建照趨勢圖	311
圖 2-8-4	1999-2014 年高雄市使照趨勢圖	312
圖 2-8-5	2002-2014 年高雄市貸款負擔率趨勢圖	313
圖 2-8-6	高雄市 2005~20014 年推案統計圖	314
圖 2-8-7	2014 年高雄市各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖	315
圖 2-8-8	高雄外圍 2005~2014 年推案統計圖	317
圖 2-8-9	2014 年高雄外圍各行政區推案個數與銷售金額統計圖	319
圖 2-8-10	1995-2014 年高雄市各類產品交易比例趨勢圖	320
圖 2-8-11	1995-2014 年高雄市成交總價區間趨勢圖	321



圖 2-8-12	1995-2014 年高雄市單位成交面積 (坪) 趨勢圖	322
圖 2-8-13	2005-2014 年高雄市新興區成交總價區間趨勢圖	324
圖 2-8-14	2005-2014 年高雄市新興區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	324
圖 2-8-15	2005-2014 年苓雅區成交總價區間趨勢圖	326
圖 2-8-16	2005-2014 年苓雅區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	326
圖 2-8-17	2005-2014 年前鎮區成交總價區間趨勢圖	328
圖 2-8-18	2005-2014 年前鎮區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	328
圖 2-8-19	2005-2014 年三民區成交總價區間趨勢圖	330
圖 2-8-20	2005-2014 年三民區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	330
圖 2-8-21	2005-2014 年左營區成交總價區間趨勢圖	332
圖 2-8-22	2005-2014 年左營區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	332
圖 2-8-23	2005-2014 年鼓山區成交總價區間趨勢圖	334
圖 2-8-24	2005-2014 年鼓山區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	334
圖 2-8-25	2008-2014 年鳳山區成交總價區間趨勢圖	336
圖 2-8-26	2008-2014 年鳳山區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	337
圖 3-1-1	美國、日本和歐元區失業率比較圖	361
圖 3-2-1	台灣 RICS 會員的專業分布	379
圖 3-3-1	近七年請領地政士證書與開業執變動圖	409
圖 3-3-2	地政士之性別變化圖	411
圖 3-3-3	歷年不動產經紀人考試及格人數統計圖	413
圖 3-4-1	公寓大廈管理組織報備系統功能頁面	443
圖 3-4-2	台北市試辦公寓大廈物業管理健檢計畫	445
圖 3-4-3	建築智慧化與物業設施管理	447
圖 3-4-4	全方位整合之物業設施管理統架構圖	448
圖 3-4-5	【最關心的居住事】10 大新聞記者會	451
圖 3-4-6	兩岸五地物業管理論壇	451
圖 3-4-7	日本物業管理業協會訪台研習會	452
圖 3-5-1	全國更新地區劃設處數及面積概況	464
圖 3-5-2	全國歷年累計核定更新事業案 (重建方式) 趨勢圖	468
圖 3-5-3	全國歷年核定更新事業案 (重建方式)	468
圖 3-5-4	全國歷年累計完工更新事業案 (重建方式) 趨勢圖	469
圖 3-5-5	全國歷年完工更新事業案 (重建方式)	470
圖 3-5-6	全國都市更新事業計畫 (整建維護型) 歷年核定趨勢	472
圖 3-5-7	2001~2014 年間重建方式更新事業實施者類型比例	478
圖 3-5-8	2001~2014 年間重建類更新事業各類型實施者趨勢	479
圖 3-5-9	雙北市參與都市更新投資型實施者 (建設公司) 成長趨勢	479



圖 3-5-10	雙北市參與都市更新建築師成長趨勢	480
圖 3-5-11	雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢	481
圖 4-1-1	2013~2014 年五都每戶房屋平均月租金	493
圖 4-1-2	2013~2014 年五都房屋每坪月租金	495
圖 4-1-3	2014 年臺北市主要地區房屋平均每宅月租金	497
圖 4-1-4	2014 年臺北市主要地區房屋平均每坪月租金	499
圖 4-1-5	2014 年新北市主要地區房屋平均每宅月租金	500
圖 4-1-6	2014 年新北市主要地區房屋平均每坪月租金	502
圖 4-1-7	2014 年臺中市主要地區房屋平均每宅月租金	503
圖 4-1-8	2014 年臺中市主要地區房屋平均每坪月租金	505
圖 4-1-9	2014 年台南市主要地區房屋平均每宅月租金	506
圖 4-1-10	2014 年台南市主要地區房屋平均每坪月租金	508
圖 4-1-11	2014 年高雄市主要地區房屋平均每宅月租金	509
圖 4-1-12	2014 年高雄市主要地區房屋平均每坪月租金	511
圖 4-2-1	台北市辦公買賣行情走勢圖	515
圖 4-2-2	台北市辦公租賃行情走勢圖	515
圖 4-2-3	台北市主要辦公商圈示意圖	523
圖 4-3-1	購物中心內銷售商品類別零售業近 10 年營業額及成長情形	531
圖 4-3-2	餐飲業近 10 年營業額及成長情形	532
圖 4-3-3	無店面零售業近 10 年營業額及成長情形	533
圖 4-3-4	綜合商品零售業近 10 年營業額及成長情形	533
圖 4-3-5	綜合商品零售業近 10 年各類別營業額佔比	537
圖 4-3-6	購物中心內銷售商品類別零售業與各分類 10 年營業額成長幅度比較 1..	538
圖 4-3-7	購物中心內銷售商品類別零售業與各分類 10 年營業額成長幅度比較 2..	538
圖 4-3-8	現有營運中購物中心區域分佈狀況	543
圖 4-3-9	台灣購物中心區域分布圖	549
圖 4-4-1	2005-2014 年來臺旅客及國民出國人次變化	551
圖 4-4-2	2009-2014 年來臺旅客目的人數統計	552
圖 4-4-3	近十年來臺主要客源國旅客成長趨勢	553
圖 4-4-4	2014 年來臺旅客按國籍人數統計	554
圖 4-4-5	2009-2014 年中國大陸來臺旅客累計人次	555
圖 5-1-1	國內住宅自有率趨勢	588
圖 5-2-1	2012-2014 年經營國外不動產仲介或代銷家數變化	598
圖 5-2-2	近十年台北市及新北市建物買賣移轉棟數變化	600
圖 5-2-3	日本信義海外置產銷售流程	606



20th

台灣地區房地產市場大事紀

信義房屋





台灣地區房地產市場大事紀

年度	房地產市場景氣量		國內外重大經濟與社會事件	房地產重大政策與事件	備註
	價	量			
1974	↑	+	全球不景氣、通貨膨脹 十大建設開始	頒布建築融資禁令 公佈區域計畫法 宣佈解除高樓禁建	
1975	-	-	蔣中正總統逝世	公佈「非都市土地使用分區管制規則」	
1976	-	-	蔣經復健，人均GDP突破1仟美元	公佈「國民住宅條例」	
1977	-	-	五項公職人員選舉 反對勢力崛起	公佈「平均地權條例」，台灣地區全面實施平均地權	
1978	↑	↑	蔣經國、謝東閔就職第六任總統、副總統	公佈「國民住宅條例施行細則」 調高土地公告現值	
1979	#	-	中美斷交 高雄市升格院轄市	修正公布實施「改善投資環境實施要點」	
1980	#	↑	第二次石油危機、通貨膨脹 連貸膨脹 中央民代增補選	追查購買房屋三戶以上者資金來源 宣布空地限期建築 台北市實施容積率管制	
1981	#	#	全球不景氣	空地限期建築使用及照價收買	
1982	↓	↓	亞信事件	改善建築業當前困難專案貸款	
1983	↓	-	選舉補立法委員	廢止1974年「建築融資禁令」	
1984	-	-	蔣經國、李登輝就職第七任總統、副總統	實施「台北市土地使用分區管制規則」 公佈「山坡地開發建築管理辦法」	
1985	-	-	十信事件 地方公職人員選舉	公佈「未有效存管管制地區綜合設計鼓勵辦法」 經濟部提擬繼續發展健全發展方案	
1986	-	↑	中央民代增補選	允許房屋增建公司設立登記	
1987	↑	#	宣告台灣地區解嚴 央行解除大陸份外匯管制 開放大陸探險，喬治由第三地往返	內政部頒布「建築經理公司管轄辦法」 國有財產局標售土地	80年代，台灣錢淹腳目 1.經濟成長快速、台幣大幅升值 2.利率維持低檔(重貼現率4.5%，為當時歷史新低點)，民間游資充斥 3.放寬外匯管制，熱錢大量流入，使股市屢創新高

備註：代表大漲（增）；↑代表小漲（增）；代表大跌（減）；↓代表小跌（減）；-代表持平

台灣地區房地產市場大事紀 (續)

年度	房地產市場景氣		國內外重大經濟與社會事件	房地產重大政策與事件	備註
	價	量			
1988	"	"	1988/01 蔣經國總統逝世 1988/09 財政部長郭婉容宣布，將自隔年元旦起恢復課徵贈與稅，造成台股無量下跌19天		
			1989/03~1989/08 1.大幅升息，大幅調降貨幣供給額年增率目標數 2.重貼現率自4.5%調升至7.75%	1989/02 央行宣布實施選擇性信用管制： 1.限制開發地、建屋、購買住宅、企業用建業、高爾夫球場用地之土地總保放款之貸款額度(1988年7月之公告現值增加四成) 2.暫停無擔保房地產貸款 3.暫停兩年內轉手三次以上(含)之土地擔保放款 4.凍結信託公司授信總額	房地產之28事件
1989	"	"	1989/04/5 央行廢止中心匯率制度，實施外匯交易自由化 1989/06/4 中國爆發六四天安門事件 1989/06/19 台股破萬點	1989/06 公佈實施「輔助人民自購國民住宅貸款辦法」，比照國民住宅貸款優惠，照顧中低收入者購置自有住宅 1989/07 台北市大幅調高土地公告現值，調幅約40%；但台灣省平均調升12.46%，高雄市值調升2.52% 1989/08 無股鯉生夜宿忠孝東路 行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」及「當前住宅問題因應措施」兩方案，計畫大量興建國民住宅以平穩房價 1989/09 有條件放寬選擇性信用管制 貸款上限由1988年7月之公告現值增加四成調整為1989年7月之公告現值增加二成	房價自1989年下半年起下行，買氣急遽下滑
			1989/122 第一屆第六次增額立委選舉 解嚴後第一次中央民代選舉，朝野各政黨努力為爭取選民認同，紛紛提出抑制房地產過熱的訴求 本土勢力抬頭		
			1990/01/9 鴻源事件爆發：鴻源機構以四至六分利吸引二鄉委會規規違新台幣1000億元 1/9鴻源宣布停止支付本息 8/22陳水扁請押負責人沈長聲、劉鐵球、於再勇等三人獲釋	1990/03 召開全國土地問題會議 市場瀰漫政策利空 1990/07 土地公告現值大幅調高，台北市調升98.79%，台灣省調升47.31%，高雄市調升11.89%	1.鴻源案是80年代台灣缺乏投資商品的反照，受到鴻源事件的影響，政府正式宣布取締地下投資公司，引發台股崩跌，房地產市場亦隨之急跌 2.1990年台股崩盤前，台股市值約新台幣7兆，目前台股市值約新台幣8兆 3.台北股市自1990/2/12的高點12,682點一路下跌，至當年10/12的低點2,485點，指數共下跌10,197點，市價蒸發約新台幣5.5兆
			1990/2/12 爆發二月政爭，主流派勝利 1990/3/16 野百合學運 1990/08/2 伊拉克入侵科威特，開啟波斯灣戰爭	1990/09 央行宣布佈局部政選調選擇性信用管制	
			1991/2/28 越戰戰爭結束	1991/04 台灣省規程未實施容積率之都市計畫地區，應於通盤檢討時訂定(容積率與建築管理並存時期)，建商買地建屋，供給量激增	房地產市場進入房價暴漲期，由於1989年房市擁擠末期所產生的預備金交還尚未消化，貸款成數限制仍未解除，使得投資型手筆力增加供給量增加，受到價格急速修正的影響，購屋需求明顯增加，但買方價格意識仍未抬頭，開價仍處於合理位置，價格表現分歧(房市小陽春)
	1991	↓	"	1991/5/1 宣布終止動員戡亂時期 1991/10/13 民進黨提出台灣黨綱	1991/07 財政部研議針對對價價低兩千萬或面積三百坪以上土地開徵土地交易所得稅 1991/9

備註：代表大漲(增)；↑代表小漲(增)；代表大跌(減)；↓代表小跌(減)；-代表持平



台灣地區房地產市場大事紀 (續)

年度	房地產市場景氣		國內外重大經濟與社會事件	房地產重大政策與事件	備註
	價	量			
1992	"	↑	1992/12/19 二屆立委選舉，國民黨小挫，非主流派出走	1992/01 台北市地下室納入容積率管制	住宅建照核准量創新高
				1992/06 修訂選擇性信用管制範圍，暫停辦理以無擔保或副擔保方式承做之購地放款，土地未完成過戶前不得作為擔保品	
1993	-	↓	財政部長王建煊辭職，土地交易所解散無疾而終	1993/01 台北市、宜蘭縣1993年全面實施容積率管制	國民所得突破一萬美元
				1993/05 修正放款選擇性信用管制，排除中小企業正當營運所需之購地貸款	
				1993/08 修正放款選擇性信用管制，取消對投資公司授信限制之規定，只對無擔保購地放款、無正當使用目的之都市空地貸款、高爾夫球場貸款等三項貸款予以限制	
1994	↑	1994/1/1 消費者保護法公布施行	1994/06 李登輝總統宣布將興建一坪六萬元勞工住宅	公營大廈管理條例公布施行	住宅新增供給量達到高峰，超額供給全台灣流竄，北市住宅需求仍強，價格有支撐；北市以外區域，因住宅需求跟不上供給激增的速度，導致價格明顯修正，超額供給量越大的地區，價格修正幅度越大。由於北北桃共同生活圈尚未成型，使得北北桃與桃園受到的房價抑制效應遠大於北市
			1994/07 放款選擇性信用管制部份規定，若為繳納遺產稅，可以都市空地為擔保申貸		
1995	↓	1995/7/21 第一次台海飛彈危機；因抗議李登輝總統前往美國康乃爾大學訪問，中國進行第一次飛彈試射	1995/06 提撥郵政儲蓄金轉存款1,000億元，供銀行辦理無自用住宅民眾首次購屋貸款	央行正式解除選擇性信用管制	買賣修轉棟數達到高峰
			1996/03/23 第二次台海飛彈危機；台灣將進行首次總統直選，中國於台灣海峽進行第二次飛彈試射演習		
1996	-	1996/3/23 首次總統直選，李連戰當選	1997/7/2 亞洲金融風暴爆發	台北縣全面實施容積率管制	受到亞洲金融風暴餘威及國內外大小事件頻傳的影響，國內建業與金融業接連傳出營運不善的問題，使得銀行貸款的逾放比節節攀升，產生相當程度的壞帳高面額設計後數與範圍
			1997/7/31 台股二度破高點		
			1997/8/18 汝山林肯大郡災變		
1997	↑	1997/8/18 汝山林肯大郡災變	1997/08 因應林肯大郡災變，修訂建築技術規則，增列山坡地建築專章，嚴格限制山坡地建築開發範圍	因應921大地震，修訂建築面積設計規範與解說，提高面額設計後數與範圍	受到亞洲金融風暴餘威及國內外大小事件頻傳的影響，國內建業與金融業接連傳出營運不善的問題，使得銀行貸款的逾放比節節攀升，產生相當程度的壞帳高面額設計後數與範圍
			1999/9/21 921大地震		
1998	-	-	-	-	-
1999	↓	1999/9/21 921大地震	1999/01 宣布停止直接興建國民住宅	因應921大地震，修訂建築面積設計規範與解說，提高面額設計後數與範圍	受到亞洲金融風暴餘威及國內外大小事件頻傳的影響，國內建業與金融業接連傳出營運不善的問題，使得銀行貸款的逾放比節節攀升，產生相當程度的壞帳高面額設計後數與範圍
			1999/06 台灣省全面實施容積率管制		
1999/12	-	-	-	-	-

備註：代表大漲 (增)；↑代表小漲 (增)；代表大跌 (減)；↓代表小跌 (減)；-代表持平

台灣地區房地產市場大事紀 (續)

年度	房地產市場景氣		國內外重大經濟與社會事件	房地產重大政策與事件	備註
	價	量			
2000	↓	↓	2000/2/9 台股三度破萬點	2000/01 修訂農業發展條例，開放農地自由買賣及興建農舍	
			2000/3/13 NASDAQ暴跌，引發網路泡沫危機，台股自年初的10399點高點一路下挫，至年底時以4739點收盤	2000/08 回應房地產市場疲弱市況，開辦2000億優惠購屋貸款專案及1200億青年優惠購屋貸款專案，政府補貼利率為0.85%	
			2000/5/18 陳水扁當選總統，台灣政治史上第一次政黨輪替		
			2000/10/27 宣布停建核四		
			2000/11/24 通過金融機構合併法，對於合併經營營運不善金融機構建立法源基礎		
			2001/1/11 金廈正式實施定時定點的客運通航(小三通)		
2001	↑	2001/2/13 宣布核四停工	2001/01 宣布停止獎勵民間投資興建國民住宅	2001/01 第二波優惠購屋貸款專案，增撥2000億額度，補貼利率維持0.85%	經濟前景不明，受網路泡沫危機影響，經濟發展疲弱，出現首次負成長，金融業壞帳達到高峰；央行一年內降息10碼
		2001/6/27 金控法通過實施，推動金融改革	2001/08 行政院宣布土地增值稅減半徵收實施兩年，相關法案於2002/1/30起公布實施		
		2001/9/11 美國911恐怖事件	2001/08 不動產經紀業管理條例正式實施 (1999/2/3公布後，經三年緩衝期後正式實施)		
		2001/9/17 納利風災，台北市區大淹水，台鐵及台北捷運連接運籌擺	2002/02 第三波優惠購屋貸款專案，增撥2000億額度，補貼利率維持0.25%		
			2002/04 第四波優惠購屋貸款專案，增撥2000億額度，補貼利率維持0.25%		
2002	-	2003/1/25 兩岸開放客運包機直航(象徵式降落香港)	2003/01 第四波優惠購屋貸款專案，增撥2000億額度，補貼利率維持0.25%	金融業逐步打銷壞帳，處分不良債權予AMC	
		2003/3/14 SARS爆發，北市和平醫院於2003/4/24進行封院，53解除封院，78自SARS疫區除名	2003/08 第五波優惠購屋貸款專案，增撥2800億額度，補貼利率維持0.25%		
		2003/8/31 蘇州大蘭市火災	2004/01 立法院通過土地增值稅半徵收延長一年		
			2004/05 第六波優惠購屋貸款專案，增撥3000億額度，補貼利率維持0.125%		
2003	↑	2004/3/19 319槍擊案	2005/01 土增稅率正式調降為20%、30%、40% (原為40%、50%、60%)	景氣持續復甦，藉由升息緩和物價上漲趨勢	
		2004/3/20 陳水扁連任中華民國總統	2005/03 不動產證券化(REITs)上路，富邦一號拔得頭籌，3/10公開上市		
		2004/10/1 央行升息1碼，國內進人利率緩升階段	2005/05 第七波優惠購屋貸款專案，增撥3000億額度，補貼利率維持0.125%		
2004	"		2005/07 因蘇州大蘭市火災，修訂建控規則，提高集合式住宅防火及逃生設施規定		
2005	"				

備註：代表大漲(增)；↑代表小漲(增)；代表大跌(減)；↓代表大跌(減)；-代表持平



台灣地區房地產市場大事紀(續)

年度	房地產市場景氣	國內外重大經濟與社會事件	房地產重大政策與事件	備註
2006	↑	2006/8/12 紅衫軍圍捕遊行；因陳水扁總統涉及國務機要費案及家人親信涉入金融收帳弊案，發起反貪腐倒扁運動	2006/03 新光人壽以總價63.84億元(溢價40億元)標下北市建國兩路旁聯勤信義俱樂部土地	
2007	↓	2007/4/2 美國新世紀金融公司申請破產保護，揭開美國次貸風暴序幕		
2008	↑	2008/5/16 聯租大酒收購全業第五大投資銀行貝爾斯登		
2008	↓	2008/5/22 馬英九當選總統，台灣政治史上第一次政黨輪替		
2008	↑	2008/7/4 兩岸周末直航包機起飛，但需繞道香港飛往兩岸		
2008	↓	金融海嘯爆發，美國政府於9/7宣布接管房利美及房地美；美國銀行於9/14併購美林證券；雷曼兄弟公司於9/15申請破產保護；美國政府於9/16提供AIG緊急貸款	2008/09 因應金融海嘯後市場低迷氣氛，開辦第八波優惠購屋貸款專案，增撥2000億元額度(含前兩波未用完的1119億元)，補助利率為0.7%	受到全球性金融海嘯影響，交易量急速萎縮，房價亦自第二季起開始修正，但修正速度極快，至2009年第一季時已出現落底跡象
2009	↑	2008/12/15 兩岸實施直接通航、常態包機、滬昆直航及直達郵(三通啟動)	2009/01 立法院通過產與購與稅法修正案，增辦稅率出最高50%調降為固定利率10%	
2009	↑	2009/3/1 美國F&D宣布實施QE1(2009/3-2010/3)	2009/01 內政部宣布實施青年安心成家專案，提供住宅租金補貼及前2年200萬元零利率房貸；本案實施至2012年底	受到金融海嘯影響，經濟成長率出現史上第二次負成長
2009	↑	2009/12/8 128惠宣布下調希臘信貸評等，揭開歐債危機序幕；至12/22止，三大信評公司均大幅下修希臘評等，並逐漸蔓延至西班牙、葡萄牙、義大利及英國等國，引發歐股大跌	2009/04 第九波優惠購屋貸款專案，增撥2000億元額度，補助利率維持0.7%，額度使用完畢後不再實施。	
2009	↑	2009/12/8 歐盟批准總額7500億歐元的援助希臘方案，並要求希臘實施緊縮計劃，以遏止主權債務危機的蔓延	2009/10 行政院宣布不再辦理500坪以上固有非公用土地標售案；立法將訂於2014年通過國有財產法修正案，明訂500坪以上固有非公用土地不得標售。	
2010	↑	2010/5/10 歐盟批准總額7500億歐元的援助希臘方案，並要求希臘實施緊縮計劃，以遏止主權債務危機的蔓延	2009/12 立法院通過土地稅法修正案，原自用住宅適用優惠稅率一年一次，放寬為一年一屋	
2010	↑	2010/6/29 兩岸簽訂《海峽兩岸經濟合作架構協議(CEPA)》，進行橡膠股買及買賣實質談判	2010/06 央行宣布實施新一波選擇性信用管制，限制台北市及台北縣10區陸籍市(板橋市、三重市、中和市、永和市、新莊市、新店市、土城市、蘆洲市、樹林市及汐止市)境內購置第二屋以上房貸不得超過7成，且無寬限期	1.景氣持續復甦 2.因降息及還購稅調降的影響，國內游資充斥，資產價格飆漲 3.回復利息或升階段
2010	↑	2010/8/1 美國F&D宣布實施QE II(2010/8-2012/6)	2010/12 選擇性信用管制區納入三峽、林口及淡水三區；購置第二屋以上房貸成數降為6成；土地抵押貸款最高額度為取得成本與實際價較低者之6.5成，其中1成動工興建後才能提貸	

備註：↑代表大漲(增)；↓代表小漲(增)；↑代表大跌(減)；↓代表小跌(減)；-代表持平

台灣地區房地產市場大事紀 (完)

年度	房地產市場景氣		國內外重大經濟與社會事件	房地產重大政策與事件		備註
	價	量				
2011	↑	=		2011/04	立法院三讀通過特種貨物及勞務稅條例(奢侈稅),並自6/1起實施	
				2011/07	台北市實施高致住宅加價課稅房屋稅(豪宅稅)	
				2011/12	立法院通過地政三法(平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例)修正,確定不動產交易實價登錄法源	
2012	↑	=	美國Fed宣布實施QE II (2012/9~2013/12)	2012/03	台北市政府接受樂揚建設申請,依法執行法院判決,強制拆除文林苑都更不同意戶王家的建築物,引發激烈抗爭	
				2012/06	台北市及新北市住宅產價或買賣金額高於8,000萬元、其他地區高於5,000萬元之高總價住宅,貸款成數不得超過6成,且無寬限期	
				2012/08	不動產交易實價登錄實施	
				2013/04	大法官會議釋字第709號解釋,都市更新條例第19條第3項及第10條第1、2項等3條文,不符合憲法要求之正當法律程序,宣告違憲。該條文1年內應修正,逾期未完成即失效	
2013	↑	↑	兩岸依據ECFA簽署《海峽兩岸服務貿易協議》,但受到在野勢力的抗議與牽制,遲遲未應立法院通過	2013/07	台北市政府發布台北市不動產經紀業發售市不動產交易消費資訊管理規範	反映不動產實價登錄,全台北市公告現值大幅調升
				2013/11	特種貨物及勞務稅條例(奢侈稅)撤銷,納入夫妻婚前財產各半戶可豁免	
				2014/03	文林苑都更反對戶與建商樂揚建設進行和解談判;5/28雙方達成和解	
				2014/04	大法官會議釋字第709號解釋公布滿一年,都更條例宣告違憲條文仍未完成修法,都更相關程序均暫緩受理或審議	
2014	↑	=	美國Fed宣布QE逐步退場 318學運:在野勢力與部分學生組織,因不滿執政黨立委於內政委員會中強行通過《海峽兩岸服務貿易協議》的委員會審查,強行佔領立法院議場 高雄市區發生石化管線氣爆事件,釀成嚴重災情	2014/06	1.第二屋貸款限額及無寬限期之管制區,納入新北市泰山、八里及鶯歌,以及桃園縣桃園、蘆竹、中壢及龜山 2.增列全國不分區購置第三屋以上,貸款成數為5成 3.高總價住宅貸款限額規定,台北市調整為7000萬元,新北市調整為6000萬元,其他地區調整為4000萬元;貸款成數限額調整為5成 4.公司法人購置住宅貸款限額,調整為全國不分區均5成	全台北市公告現值大幅調升,平均調幅為14.21%
				2014/11/29	直轄市、縣市長選舉,執政黨席圈大幅縮減	
				2014/07	財政部釋出"將實施房地合一實價課稅"訊息,預定於2016年實施	

備註：代表大漲（增）；↑代表小漲（增）；代表大跌（減）；↓代表小跌（減）；-代表持平
資料整理：信義房屋不動產企劃研究室



20th

第一篇

房市景氣循環與總體政經分析

信義房屋

第一章 台灣房市長期景氣循環

第二章 總體政經與房地產關聯分析

第三章 重大建設與房地產關聯分析

