

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC
台灣地區房地產年鑑

台灣地區房地產年鑑

2016

2016

台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC



9 789868 739659

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

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

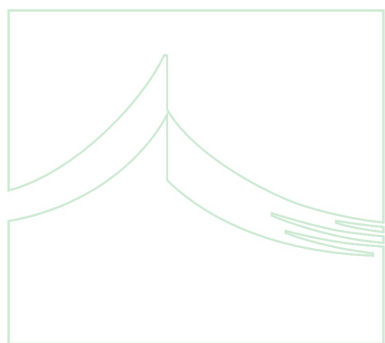
2016
台灣地區房地產年鑑
TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

信義房屋

2016

台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC



信義房屋



發行人序

1990 年的時候，你我在做什麼呢？

當年，東西德終於統一；伊拉克入侵科威特，引爆波灣戰爭；而野百合學運正在中正紀念堂前沸騰。受到鴻源機構爆發倒閉擠兌事件的波及，台北股市自當年 2 月的 12,682 點崩跌，到 10 月時僅剩 2,485 點，指數消失逾萬點，市值蒸發 5.5 兆。台灣房地產市場則在經歷近 4 年的激情表現之後，市場氣氛極速冷卻，建商滿手餘屋難以去化，紛紛開始度小月。

當時台北市的平均房價從 1986 年時的每坪 7.18 萬，到 1989 年時已漲到 24.8 萬，漲風更一路向南台灣蔓延，引發民怨，無殼蝸牛發起夜宿忠孝東路的抗議活動，政府因而著手整頓，透過政策干預及資金調控的手段，抑制房市的投機氣氛，房價因而出現較明顯的修正。之後即受到超額供給的影響，台灣房市進入長達 13 年區間盤整的窘境，直到 SARS 之後才再次回升。

對比今日，台灣房地產景氣循環經歷自 SARS 以來約 11 年的多頭走勢，期間雖因金融海嘯的影響，出現 8 個月短暫且急速的回檔，但在寬鬆貨幣政策及遺贈稅率調降的帶動下隨即回升，直至 2014 年下半年起才顯現明顯反轉下行跡象。和 90 年代相同的是，全球總體經濟環境陷入低迷，國內房價飆漲幅度遠高於實質所得的增長，政策干預同樣扮演觸發房市景氣下行的關鍵角色。但 1990 年時台灣經濟仍處於高速成長時期，不僅利率調節的操作空間大，更因國民所得成長快速，即使房價因短期漲幅過大而出現修正，所得成長腳步亦能迅速跟上而縮短修正幅度與時間。然而，目前台灣的經濟增速已不若以往，並不存在利率調節的操作空間，再加上民眾實質所得成長趨緩，將使房地產市場景氣放慢下行速度，拉長修正時間。

展望後市，國內 2015 年全年經濟成長率僅 0.75%，央行因受到國內消費不振的影響，分別於去年第三季、第四季及今年第一季各降息半碼，顯示國內經濟仍處於極為嚴峻的時刻。隨著 2015 年 6 月 5 日所得稅法、特種稅法房地合一實價課稅相關條文修正通過，並於 2016 年的 1 月起正式施行，台灣房地產交易稅制發展已進入嶄新的一頁。而 2016 年台灣經歷了第三度的政黨輪替，新政府執政後，預期將以「居住正義」為主導房市發展的主要基調，推動「社會住宅」，發展租賃、都更及物管服務產業，以及逐步調整不動產相關稅費制度，將成為新政府房地產政策的主要施政方向。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、市場發展及政策走向等議題，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。

在這個房地產市場發展的關鍵時刻，信義文化秉持社會企業的理念，持續提供客觀且真實的產業資訊，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。

信義房屋

發行人 周俊吉 謹識

2016 年 5 月



總編輯序

過去這一年台灣房地產市場面臨景氣轉折。在經過連續十年的房價上漲後，房地產交易量逐漸萎縮，各縣市房價清楚呈現下修狀況。各界看法一致，認為房地產市場正式進入潛寂時期；而未來市場何時復甦，雖專家學者各有說法，但市場的循環變動，只是歷史重演中的一段。房地產市場制度也面臨重大變革，續實價登錄制度之建立，針對房地產投資資本利得課稅的房地合一稅正式實施，預期將抑制短期買賣的投機行為，有利於長期持有不動產者，而此以實價課徵的做法，代表新一時代房地產課稅制度的開端，期待政府繼續推動稅制改革，以制定更公平正義的房地產稅制。再者國土計畫法之立法因牽涉到龐大的土地利益和各方政治勢力，從草擬後送立法院審查，延宕超過 20 年，終於在 2015 年底通過實施。此法將土地分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區，明確劃分土地利用方式，可引導土地有秩序開發利用，不得因個案開發需要，申請變更國土功能分區。此法將可建立明確且永續的土地管制機制，是台灣國土政策與發展的一大里程碑。

然而政府仍然面對許多棘手的房地產市場問題。台北市府在大巨蛋與遠雄產生的爭議，影響民間資金投入 BOT 計畫之意願。這個爭議點出了長期以來由於國家財政的拮据狀況，造成政府無法編列預算，只想借民間投資建設都市的心態，由於政府施政以公共利益為目的，而企業投資是以股東極大利益為原則，兩者目的不同，造成吸引民間投資之都市建設成果，呈現出扭曲的情況。而政府想加速推動都市更新，同樣面對公共利益、屋主、建商各方利益難以平衡之問題，政府欲強力另以公辦都更之做法推動，短期難見其效果，而最關鍵的作為應該回到都市更新法令的修訂，以讓都市更新是個可以實現的夢想。而長期以來高房價造成民怨沸騰，在平抑房價不是一個可以採行的政

策措施選項的情況下，社會住宅變為協助居住弱勢者的主要政策工具，而此社會住宅政策是否能達成目標，抑或只是在房地產景氣不佳時製造出更多房屋供給，浪費社會資源等問題，仍有待觀察。而事實上此社會住宅政策仍只是解決少數人的居住問題，居住正義與問題是無法依賴社會住宅政策達成與解決，深度思考與完善的住宅政策仍是需要。

5月20日後，民進黨正式執政，政府如何解決台灣都市老化，解除潛在都市建築老舊帶來的安全問題，該如何推動都市更新呢？而住宅市場供需不平衡，中低資產階級的居住需求，以及弱勢居住者的居住需求，該如何滿足呢？而都市建設有賴民間參與投資，如何平衡公共利益與投資者利益呢？「房市究竟如何改革」、「利益如何分配」一直是政府之難題，若無法面對，市政難以推動，居住正義難以落實，這些都將考驗新政府的智慧。

有鑑於此，本期年鑑內容有固定的主軸，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。此外本期特別關注於這一年市場問題焦點，邀請專家學者分析與省思，包括房地合一稅、社會住宅推動、促參法 BOT 的未來方向等，另也包含房地產長期景氣循環，以及公辦都市更新兩論壇的成果，期望這些內容能提供各界多元思考與解決方向。

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

2016 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 總體政經與房地產關聯分析.....	2
第二章 政策對房地產發展影響.....	23
第二篇 住宅代銷及成屋市場.....	55
第一章 代銷業產業及市場發展概況.....	56
第二章 房仲業產業及市場發展概況.....	62
第三章 台北市住宅市場.....	70
第四章 新北市住宅市場.....	122
第五章 桃竹地區住宅市場.....	171
第六章 台中市住宅市場.....	197
第七章 台南市住宅市場.....	246
第八章 高雄市住宅市場.....	284
第三篇 不動產相關產業分析.....	313
第一章 建築產業發展概況.....	314



信義房屋

第二章 不動產估價業發展概況.....	329
第三章 地政士之發展概況.....	351
第四章 物業管理產業發展概況.....	394
第五章 都市更新產業發展概況.....	415
第四篇 其他產品市場分析.....	445
第一章 住宅租賃市場分析.....	446
第二章 台北市辦公市場分析.....	468
第三章 零售不動產市場分析.....	487
第四章 休閒不動產市場分析.....	511
第五篇 特別議題.....	547
第一章 台灣推動社會住宅的關鍵.....	548
第二章 台灣促參法 BOT 模式推動之未來方向	568
第三章 論壇實錄 1: 房地產景氣趨勢論壇.....	591
第四章 論壇實錄 2: 「解決老問題 公辦都更帶頭衝」論壇.....	619
第六篇 附錄.....	661

2016 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	2016 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 (1995~2015)	19
表 1-1-6	房地產市場相關之總體經濟與金融指標變化：2010~2015 年	20
表 1-2-1	房地合一課徵所得稅制度簡表 (個人部分)	25
表 1-1-2	房地合一課徵所得稅制度簡表 (營利事業部分)	26
表 1-2-3	2013 年至 2016 年 6 都縣市買賣移轉件數	28
表 1-2-4	2013 年至 2015 年 6 都縣市住宅買賣移轉件數	29
表 1-2-5	2013 年至 2015 年各縣市住宅買賣移轉件數	29
表 1-2-6	2013 年至 2015 年各縣市住宅買賣移轉件數 (續)	30
表 1-2-7	2013 年至 2015 年買賣契約價格平均單價 (電梯大廈)	31
表 1-2-8	2013 年至 2016 年住宅成交單價	31
表 1-2-9	地價稅實徵淨額	32
表 1-2-10	土地增值稅實徵淨額	32
表 1-2-11	住宅法概述	33
表 1-2-12	住宅法條文概述	34
表 1-2-13	101 年至 104 年整體住宅政策實施方案之計畫目標及執行策略	36
表 1-2-14	2015 年 3 季各縣市住宅供需統計	40
表 1-2-15	2015 年 3 季各縣市住宅存量及社會住宅數量推估	41
表 1-2-16	2014 年度 11、12 月份低度使用 (電) 住宅比例、宅數計算表	42
表 1-2-17	2015 年 3 季各類具特殊身分者數量統計	42
表 1-2-18	各類具特殊身分者住宅租賃比例	43
表 1-2-19	各類具特殊身分者住宅租賃需求推估	43
表 1-2-20	歷年住宅補貼辦理情形統計	44



表 1-2-21	2015 年度整合住宅補貼資源實施方案核准戶數統計	45
表 2-1-1	2015 年全國代銷市場推案概況	57
表 2-2-1	建物買賣移轉棟數及家戶購屋比	66
表 2-3-1	雙北市住宅供給壓力比較表	72
表 2-3-2	2011~2015 台北市預售市場推案規模概況	73
表 2-3-3	2015 年台北市各區住宅成屋平均成交單價漲跌幅	74
表 2-3-4	2011~2015 年 5 中正區預售市場推案規模概況	78
表 2-3-5	2011~2015 年大同區預售市場推案規模概況	82
表 2-3-6	2011~2015 年中山區預售市場推案規模概況	86
表 2-3-7	2011~2015 年松山區預售市場推案規模概況	90
表 2-3-8	2011~2015 年大安區預售市場推案規模概況	93
表 2-3-9	2011~2015 年萬華區預售市場推案規模概況	97
表 2-3-10	2011~2015 年信義區預售市場推案規模概況	101
表 2-3-11	2011~2015 年士林區預售市場推案規模概況	104
表 2-3-12	2011~2015 年北投區預售市場推案規模概況	108
表 2-3-13	2011~2015 年內湖區預售市場推案規模概況	111
表 2-3-14	2011~2015 年南港區預售市場推案規模概況	115
表 2-3-15	2011~2015 年文山區預售市場推案規模概況	119
表 2-4-1	2011~2015 年新北市預售市場推案規模概況	125
表 2-4-2	2015 年新北市各區住宅平均成交單價漲跌幅	126
表 2-4-3	2011~2015 年板橋區預售市場推案規模概況	129
表 2-4-4	2011~2015 年新店區預售市場推案規模概況	133
表 2-4-5	2011~2015 年新莊區預售市場推案規模概況	136
表 2-4-6	2011~2015 年中和區預售市場推案規模概況	139
表 2-4-7	2011~2015 年永和區預售市場推案規模概況	140
表 2-4-8	2011~2015 年淡水區預售市場推案規模概況	145
表 2-4-9	2011~2015 年林口區預售市場推案規模概況	148
表 2-4-10	2011~2015 年汐止區預售市場推案規模概況	151
表 2-4-11	2011~2015 年樹林區預售市場推案規模概況	155
表 2-4-12	2011~2015 年三重區預售市場推案規模概況	158
表 2-4-13	2011~2015 年蘆洲區預售市場推案規模概況	159
表 2-4-15	2011~2015 年土城區預售市場推案規模概況	164
表 2-4-16	2011~2015 年三峽區預售市場推案規模概況	167



表 2-5-1	歷年桃園市成屋市場成交價格	175
表 2-5-2	歷年桃園市成屋市場成交面積與流通天數	176
表 2-5-3	歷年桃園市成屋市場成交產品類型	177
表 2-5-4	歷年桃園市桃園區成屋市場成交價格	178
表 2-5-5	歷年桃園市桃園區成屋市場成交面積與流通天數	179
表 2-5-6	歷年桃園市八德區成屋市場成交價格	180
表 2-5-7	歷年桃園市八德區成屋市場成交面積與流通天數	180
表 2-5-8	歷年桃園市蘆竹區成屋市場成交價格	181
表 2-5-9	歷年桃園市蘆竹區成屋市場成交面積與流通天數	182
表 2-5-10	歷年桃園市中壢區成屋市場成交價格	183
表 2-5-11	歷年桃園市中壢區成屋市場成交面積與流通天數	184
表 2-5-12	歷年桃園市平鎮區成屋市場價格	184
表 2-5-13	歷年桃園市平鎮區成屋市場成交面積與流通天數	185
表 2-5-14	歷年桃園市龜山區成屋市場成交價格	186
表 2-5-15	歷年桃園市龜山區成屋市場成交面積與流通天數	187
表 2-5-16	歷年新竹縣市成屋市場成交價格	190
表 2-5-17	歷年新竹縣市成屋市場成交面積與流通天數	191
表 2-5-18	歷年新竹縣市成屋市場成交產品類型	192
表 2-5-19	歷年新竹市成屋市場成交價格	193
表 2-5-20	歷年新竹市成屋市場成交單位面積概況	193
表 2-5-21	歷年新竹縣竹北市成屋市場成交價格	194
表 2-5-22	歷年新竹縣竹北市成屋市場成交面積與流通天數	195
表 2-6-1	2006 年~2015 年大台中市新推個案市場推案規模概況 ...	199
表 2-6-2	1995 年~2015 年大台中市成屋市場之供給需求動向	201
表 2-6-3	2006 年~2015 年台中市西屯區新推個案市場推案規模概況	207
表 2-6-4	2006 年~2015 年台中市南屯區新推個案市場推案規模概況	211
表 2-6-5	2006 年~2015 年台中市西區新推個案市場推案規模概況	216
表 2-6-6	2006~2015 年台中市東區新推個案市場推案規模概況	220
表 2-6-7	2006 年~2015 年台中市太平區新推個案市場推案規模概況	221
表 2-6-8	2006 年~2015 年台中市南區新推個案市場推案規模概況	228

表 2-6-9	2006 年 ~2015 年台中市大里區新推個案市場推案規模概況	228
表 2-6-10	2006 年 ~2015 年台中市北區新推個案市場推案規模概況	235
表 2-6-11	2006 年 ~2015 年台中市北屯區新推個案市場推案規模概況	236
表 2-6-12	2006 年 ~2015 年台中市豐原區新推個案市場推案規模概況	242
表 2-6-13	2006 年 ~2015 年台中市潭子區新推個案市場推案規模概況	243
表 2-7-1	2010 年至 2015 年台南市預售與新屋市場推案規模	247
表 2-7-2	東區歷年成屋成交價格分布	261
表 2-7-3	東區歷年成屋成交面積分布與流通期間	262
表 2-7-4	北區歷年成屋成交價格分布	267
表 2-7-5	北區歷年成屋成交面積分布與流通期間	268
表 2-7-6	安平區歷年成屋成交價格分布	274
表 2-7-7	安平區歷年成屋成交面積分布與流通期間	275
表 2-7-8	永康區歷年成屋成交價格分布	281
表 2-7-9	永康區歷年成屋成交面積分布與流通期間	282
表 2-8-1	2004-2015 年高雄市不動產交易供給面市場分析表	285
表 2-8-2	高雄市 2010 ~ 2015 年推案統計表	289
表 2-8-3	高雄市 1996-2016 年不動產各類產品交易比例表	290
表 2-8-4	1995-2015 年高雄市成屋市場成交總價區間表	292
表 2-8-5	1995-2015 年高雄市成屋市場單位成交面積	294
表 2-8-6	2005-2015 年高雄市成屋市場新興區成交總價區間表	296
表 2-8-7	2005-2015 年高雄市新興區成屋市場單位成交面積	297
表 2-8-8	2005-2015 年苓雅區成屋市場成交總價區間表	298
表 2-8-9	2005-2015 年苓雅區成屋市場單位成交面積	299
表 2-8-10	2005-2015 年鼓山區成屋市場成交總價區間表	301
表 2-8-11	2005-2015 年鼓山區成屋市場單位成交面積	302
表 2-8-12	2005-2015 年前鎮區成屋市場成交總價區間表	303
表 2-8-13	2005-2015 年前鎮區成屋市場單位成交面積	304
表 2-8-14	2005-2015 年三民區成屋市場成交總價區間表	306
表 2-8-15	2005-2015 年三民區成屋市場單位成交面積	307



台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

2016

表 2-8-16	2005-2015 年左營區成屋市場成交總價區間表	308
表 2-8-17	2005-2015 年左營區成屋市場單位成交面積	309
表 2-8-18	2008-2015 年鳳山區成屋市場成交總價區間表	311
表 2-8-19	2008-2015 年鳳山區成屋市場單位成交面積	312
表 3-1-1	近十年國內建築相關產業生產毛額	315
表 3-1-2	國內建築與住宅貸款餘額與放貸額	316
表 3-1-3	國內建築與住宅貸款餘額與放貸額	316
表 3-1-4	近五年營造業家數與資本額變化	318
表 3-1-5	營造業家數與資本額變化	318
表 3-1-6	民國 1996、2001、2006、2011 年普查不動產開發業概況	318
表 3-1-7	近五年辦理建物所有權第一次登記統計	320
表 3-1-8	建物所有權第一次登記區域比較表	321
表 3-1-9	全國新推個案價量變化	322
表 3-1-10	近五年國內各縣市戶籍數統計	323
表 3-1-11	近五年國內各縣市低度用電住宅比例統計	325
表 3-1-12	近十年六都所得房價比	326
表 3-1-13	近十年六都貸款負擔率	327
表 3-1-14	本節指標彙總	328
表 3-2-1	不動產估價師考試參加人數與錄取比率統計表	331
表 3-2-2	各縣市登記開業不動產估價師人數	332
表 3-2-3	不動產估價師公會成立時間及入會人數	333
表 3-2-4	2015 年不動產估價師全聯會大事紀	334
表 3-2-5	全聯會制訂之公報一覽表	335
表 3-2-6	2013~2016 年不動產估價公會舉辦之教育訓練	337
表 3-2-7	土地估價電子報主題彙總表	341
表 3-2-8	訴訟案件分析指標系統及權重值	347
表 3-3-1	各縣市地政士公會一覽表	353
表 3-3-2	歷年考試及格人數及錄取率分析表	354
表 3-3-3	最近七年請領地政士證書與開業執照對照表	355
表 3-3-4	地政士之年齡層與性別統計表之一	357
表 3-3-5	地政士之年齡層與性別統計表之二	357
表 3-3-6	不動產經紀人考試及格人數統計表	359
表 3-3-7	地政士兼營經紀業之分析	360

表 3-3-8	2003~2014 年建物第一次登記與房屋買賣登記數量表	361
表 3-3-9	六都建物所有權第一次登記案件比較表	362
表 3-3-10	2009 年 ~2015 年建物買賣登記數量表	363
表 3-3-11	2016 年公告地價及公告土地現值調整情形	383
表 3-4-1	公寓大廈管理維護公司登記家數統計表	405
表 3-4-2	公寓大廈管理維護公司登記統計數	406
表 3-4-3	公寓大廈管理服務人員認可證統計	406
表 3-4-4	公寓大廈管理服務人員資格種類統計	407
表 3-4-5	全國建築總量統計 (戶)	407
表 3-4-6	臺北市 2015 年度保全業違反勞動基準法之事業單位數統計	408
表 3-4-7	清潔維護業別及家數統計	410
表 3-4-8	機電維護業別及家數統計	410
表 3-5-1	全國都市更新地區佔都市發展區比例一覽表	417
表 3-5-2	2015 年全國更新地區劃定彙整表	418
表 3-5-3	全國核定事業計畫案件概況 (重建型) 一覽表	421
表 3-5-4	2015 年全國核定事業計畫 (重建方式) 一覽表	422
表 3-5-5	臺北市歷年更新案核發建造執照一覽表	426
表 3-5-6	2015 年政府主導都市更新案招商概況一覽表	429
表 3-5-8	各種都市更新處理方式於各階段投入之產業別	431
表 3-5-9	2001 年 ~2015 年間重建方式更新事業實施者類型比例 ...	433
表 3-5-10	2015 年都市更新相關新頒 / 修正法令一覽表	443
表 4-1-1	2015 年六都房價所得比、房價租金比與租金所得比推估值一 按地區分	448
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	449
表 4-1-3	2014 ~ 2015 年六都整層住家平均月租金—按地區分	449
表 4-1-4	2014 ~ 2015 年六都住宅平均每坪月租金—按地區分	449
表 4-1-5	2015 年六都整層住家之每宅月租金—按地區分	450
表 4-1-6	2015 年六都整層住家之每坪月租金—按地區分	450
表 4-1-7	目前租屋的房屋類型—按地區分	451
表 4-1-8	租用目前房屋「主要」考量因素—按地區分	451
表 4-1-9	租用目前房屋「次要」考量因素—按地區分	452



表 4-1-10	搜尋新租屋居所的「主要」原因—按地區分	454
表 4-1-11	搜尋新租屋居所的「次要」原因—按地區分	455
表 4-1-12	承租住宅時是否會參考不動產交易實價查詢服務網之租金行情資料—按地區分	456
表 4-1-13	參考上述服務網的租金行情資料後，對於承租現住房屋租金的影響程度—按地區分	456
表 4-1-14	2015 年臺北市各行政區住宅平均每宅月租金	457
表 4-1-15	2015 年臺北市各行政區住宅平均每坪月租金	457
表 4-1-16	2015 年新北市主要行政區住宅每宅月租金	458
表 4-1-17	2015 年新北市主要行政區住宅每坪月租金	459
表 4-1-18	2015 年桃園市主要行政區住宅平均每宅月租金	460
表 4-1-19	2015 年桃園市主要行政區住宅平均每坪月租金	460
表 4-1-20	2015 年臺中市主要行政區住宅平均每宅月租金	461
表 4-1-21	2015 年臺中市主要行政區住宅平均每坪月租金	462
表 4-1-22	2015 年臺南市主要行政區住宅平均每宅月租金	463
表 4-1-23	2015 年臺南市主要行政區住宅平均每坪月租金	464
表 4-1-24	2015 年高雄市主要行政區住宅平均每宅月租金	465
表 4-1-25	2015 年高雄市主要行政區住宅平均每坪月租金	465
表 4-2-1	台北市近年租金及空置率	472
表 4-2-2	近年台北市純辦大樓新增供給	475
表 4-2-3	2015 年純辦大樓交易一覽	479
表 4-2-4	北市各辦公商圈發展概況	481
表 4-2-5	2015 年內湖科技園區大型交易一覽	483
表 4-2-6	內湖科技園區廠辦大樓市場概況	484
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	489
表 4-3-2	近 10 年各綜合商品零售業營業額分析	493
表 4-3-3	近 10 年各綜合商品零售業營業額年成長率	493
表 4-3-4	近 10 年各類別綜合商品零售業營業額佔比	495
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	498
表 4-3-6	各百貨公司總店數	499
表 4-3-7	歷年來每 5 年購物中心新增樓地板面積	501

表 4-3-8	現有營運中購物中心分佈狀況	502
表 4-3-9	2015 年開幕的購物中心	503
表 4-3-10	預計未來兩年 2016 及 2017 年開幕之購物中心	505
表 4-3-11	未來兩年開幕購物中心面積及家數與其占比	506
表 4-3-12	2015 年底全台現有購物中心一覽	507
表 4-4-1	台灣平均每人名目 GDP	512
表 4-4-2	台灣家庭支出 - 按消費型態分配百分比	513
表 4-4-3	2014 年吸引受訪旅客來台觀光因素	517
表 4-4-4	2014 年受訪旅客主要遊覽景點排名	517
表 4-4-5	2014 年受訪旅客最喜歡景點排名	518
表 4-4-6	2014 年受訪旅客在台期間參加活動排名	518
表 4-4-7	微風餐廳街據點	520
表 4-4-8	台灣連鎖百貨公司在台店數 (2015.12)	521
表 4-4-9	台灣地區營運中的購物中心	523
表 4-4-10	台灣地區籌備中的購物中心	524
表 4-4-11	台灣地區著名的觀光夜市	524
表 4-4-12	台灣地區觀光旅館家數及房間數統計	526
表 4-4-13	台灣各縣市觀光旅館及房間數統計	527
表 4-4-14	2016 年 2 月止各縣市之觀光旅館及新建及擴建案一覽表	527
表 4-4-15	2016 年 1 月底全台民宿家數及房間數	529
表 4-4-16	台灣著名溫泉區	530
表 4-4-17	交通部觀光局認可溫泉標章業者	531
表 4-4-18	台灣地區歷年八大主題樂園遊客人數	533
表 4-4-19	台灣地區興建及籌建中觀光遊樂業	533
表 4-4-20	台灣地區之觀光工廠家數及分布 (至 2016.02)	535
表 4-4-21	台南市中西區老街周邊透天厝成交行情	536
表 4-4-22	台灣主要的文創園區一覽表	537
表 4-4-23	已取得休閒農場許可登記家數 (至 2016.02)	538
表 4-4-24	已許可劃定設立之休閒農業區 (截至 2012.07)	539
表 4-4-25	台灣各國家公園面積表	541
表 4-4-26	台灣各國家公園遊憩據點遊客人數統計表 (2014.02.19)	542
表 4-4-27	台灣的銀髮安養及養護機構	544
表 5-1-1	歐洲各國社會住宅的情況	553



台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

2010

表 5-1-2	歐洲各國社會住宅類型與規模的情況	554
表 5-1-3	興辦社會住宅具有創新概念之案例	557
表 5-2-1	臺灣 PPP 指數分數 (PPP Index Score of Taiwan)	571
表 5-2-2	BOT 已簽約案件收取開發權利金之促參項目類別件數統計表	572
表 5-2-3	臺北市五大案基本資料表	573
表 5-2-4	促參案件參與方式表	582
	台灣地區房地產市場大事記	662
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	673
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	674
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	675
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	676
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	677
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	678
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	679
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	680
表 6-3-1	台灣地區歷年成屋成交狀況分析	681
表 6-3-2	台北市歷年成屋成交狀況分析	682
表 6-3-3	台北市中正區歷年成屋成交狀況分析	683
表 6-3-4	台北市大同區歷年成屋成交狀況分析	684
表 6-3-5	台北市中山區歷年成屋成交狀況分析	685
表 6-3-6	台北市松山區歷年成屋成交狀況分析	686
表 6-3-7	台北市大安區歷年成屋成交狀況分析	687
表 6-3-8	台北市萬華區歷年成屋成交狀況分析	688
表 6-3-9	台北市信義區歷年成屋成交狀況分析	689

表 6-3-10	台北市士林區歷年成屋成交狀況分析	690
表 6-3-11	台北市北投區歷年成屋成交狀況分析	691
表 6-3-12	台北市內湖區歷年成屋成交狀況分析	692
表 6-3-13	台北市南港區歷年成屋成交狀況分析	693
表 6-3-14	台北市文山區歷年成屋成交狀況分析	694
表 6-3-15	新北市歷年成屋成交狀況分析	695
表 6-3-16	新北市板橋區歷年成屋成交狀況分析	696
表 6-3-17	新北市汐止區歷年成屋成交狀況分析	697
表 6-3-18	新北市新店區歷年成屋成交狀況分析	698
表 6-3-19	新北市永和區歷年成屋成交狀況分析	699
表 6-3-20	新北市中和區歷年成屋成交狀況分析	700
表 6-3-21	新北市土城區歷年成屋成交狀況分析	701
表 6-3-22	新北市三峽區歷年成屋成交狀況分析	702
表 6-3-23	新北市樹林區歷年成屋成交狀況分析	703
表 6-3-24	新北市三重區歷年成屋成交狀況分析	704
表 6-3-25	新北市新莊區歷年成屋成交狀況分析	705
表 6-3-26	新北市泰山區歷年成屋成交狀況分析	706
表 6-3-27	新北市林口區歷年成屋成交狀況分析	707
表 6-3-28	新北市蘆洲區歷年成屋成交狀況分析	708
表 6-3-29	新北市淡水區歷年成屋成交狀況分析	709
表 6-3-30	桃園市歷年成屋成交狀況分析	710
表 6-3-31	桃園市中壢區歷年成屋成交狀況分析	711
表 6-3-32	桃園市平鎮區歷年成屋成交狀況分析	712
表 6-3-33	桃園市桃園區歷年成屋成交狀況分析	713
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	714
表 6-3-35	桃園市八德區歷年成屋成交狀況分析	715
表 6-3-36	桃園市蘆竹區歷年成屋成交狀況分析	716
表 6-3-37	新竹縣市歷年成屋成交狀況分析	717
表 6-3-38	新竹市全區歷年成屋成交狀況分析	718
表 6-3-39	新竹縣竹北市歷年成屋成交狀況分析	719
表 6-3-40	台中市歷年成屋成交狀況分析	720
表 6-3-41	台中市東區歷年成屋成交狀況分析	721
表 6-3-42	台中市南區歷年成屋成交狀況分析	722



台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

2010

表 6-3-43	台中市西區歷年成屋成交狀況分析	723
表 6-3-44	台中市北區歷年成屋成交狀況分析	724
表 6-3-45	台中市北屯區歷年成屋成交狀況分析	725
表 6-3-46	台中市西屯區歷年成屋成交狀況分析	726
表 6-3-47	台中市南屯區歷年成屋成交狀況分析	727
表 6-3-48	台中市太平區歷年成屋成交狀況分析	728
表 6-3-49	台中市大里區歷年成屋成交狀況分析	729
表 6-3-50	台南市歷年成屋成交狀況分析	730
表 6-3-51	台南市東區歷年成屋成交狀況分析	731
表 6-3-52	台南市北區歷年成屋成交狀況分析	732
表 6-3-53	台南市安平區歷年成屋成交狀況分析	733
表 6-3-54	台南市永康區歷年成屋成交狀況分析	734
表 6-3-55	高雄市歷年成屋成交狀況分析	735
表 6-3-56	高雄市新興區歷年成屋成交狀況分析	736
表 6-3-57	高雄市苓雅區歷年成屋成交狀況分析	737
表 6-3-58	高雄市鼓山區歷年成屋成交狀況分析	738
表 6-3-59	高雄市前鎮區歷年成屋成交狀況分析	739
表 6-3-60	高雄市三民區歷年成屋成交狀況分析	740
表 6-3-61	高雄市左營區歷年成屋成交狀況分析	741
表 6-3-62	高雄市鳳山區歷年成屋成交狀況分析	742

信義房屋

2016 年台灣地區房地產年鑑

圖目錄

圖 1-1-1	台灣與中國大陸歷年經濟成長率	8
圖 1-1-2	歷年平均每人所得與年增率	9
圖 1-1-3	歷年消費者物價指數與年增率	10
圖 1-1-4	歷年失業率	11
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 (%)	14
圖 1-1-9	歷年本國銀行購置住宅貸款餘額與年增率	15
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 1-2-1	房地合一課徵所得稅 (新制) (個人)	27
圖 1-2-2	房地合一課徵所得稅 (新制) (營利事業)	28
圖 1-2-3	歷年租金補貼核准戶數與核准率	46
圖 2-2-1	1996-2015 年全台住宅供給量及貸款負擔變動情形	63
圖 2-2-2	1996-2015 年全台家戶數及買賣移轉件數變動情形	64
圖 2-2-3	近十年建物第一次登記與買賣移轉之棟數	65
圖 2-2-4	1996~2015 年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖	67
圖 2-2-5	1996~2015 年台灣住宅平均價格變動趨勢圖	67
圖 2-3-1	1997~2015 年台北市家戶數及買賣移轉件數	71
圖 2-3-2	1997~2015 年台北市家戶數及買賣移轉件數年增率	72
圖 2-3-3	1997~2015 年台北市家戶數及買賣移轉件數年增率	72
圖 2-3-4	2004~2015 年台北市預售市場平均成交單價	73
圖 2-3-5	1996~2015 年台北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析	75
圖 2-3-6	1996~2015 年台北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢	76
圖 2-3-7	1996~2015 年台北市住宅成屋成交坪數之佔比分析	76



圖 2-3-8	1996~2015 年台北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析	77
圖 2-3-9	1996~2015 年台北市住宅成屋各類產品交易佔比變動趨勢	77
圖 2-3-10	2011~2015 年中正區預售市場平均成交單價與銷售率	79
圖 2-3-11	2006~2015 年台北市中正區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	80
圖 2-3-12	2006~2015 年台北市中正區住宅成屋平均價格變動趨勢	80
圖 2-3-13	2006~2015 年台北市中正區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	81
圖 2-3-14	2006~2015 年中正區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢	81
圖 2-3-15	2011~2015 年大同區預售市場平均成交單價與銷售率	83
圖 2-3-16	2006~2015 年台北市大同區住宅成屋成交總價比例變動趨勢圖	84
圖 2-3-17	2006~2015 年台北市大同區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	84
圖 2-3-18	2006~2015 年台北市大同區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	85
圖 2-3-19	2006~2015 年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	85
圖 2-3-20	2011~2015 年中山區預售市場平均成交單價與銷售率	86
圖 2-3-21	2006~2015 年台北市中山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	87
圖 2-3-22	2006~2015 年台北市中山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	88
圖 2-3-23	2006~2015 年台北市中山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	88
圖 2-3-24	2006~2015 年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	89
圖 2-3-25	2011~2015 年松山區預售市場平均成交單價與銷售率	90
圖 2-3-26	2006~2015 年台北市松山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	91
圖 2-3-27	2006~2015 年台北市松山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	91
圖 2-3-28	2006~2015 年台北市松山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	92

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	92
圖 2-3-30	2011~2015 年大安區預售市場平均成交單價與銷售率	94
圖 2-3-31	2006~2015 年台北市大安區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	95
圖 2-3-32	2006~2015 年台北市大安區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	95
圖 2-3-33	2006~2015 年台北市大安區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	96
圖 2-3-34	2006~2015 年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	96
圖 2-3-35	2011~2015 年萬華區預售市場平均成交單價與銷售率	97
圖 2-3-36	2006~2015 年台北市萬華區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	98
圖 2-3-37	2006~2015 年台北市萬華區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	99
圖 2-3-38	2006~2015 年台北市萬華區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	99
圖 2-3-39	2006~2015 年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	100
圖 2-3-40	2011~2015 年信義區預售市場平均成交單價與銷售率	101
圖 2-3-41	2006~2015 年台北市信義區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	102
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	102
圖 2-3-43	2006~2015 年台北市信義區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	103
圖 2-3-44	2006~2015 年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	103
圖 2-3-45	2011~2015 年士林區預售市場平均成交單價與銷售率	104
圖 2-3-46	2006~2015 年台北市士林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	105
圖 2-3-47	2006~2015 年台北市士林區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	106
圖 2-3-48	2006~2015 年台北市士林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	106



圖 2-3-49	2006~2015 年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	107
圖 2-3-50	2011~2015 年北投區預售市場平均成交單價與銷售率	108
圖 2-3-51	2006~2015 年台北市北投區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	109
圖 2-3-52	2006~2015 年台北市北投區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	109
圖 2-3-53	2006~2015 年台北市北投區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	110
圖 2-3-54	2006~2015 年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	110
圖 2-3-55	2011~2015 年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率	112
圖 2-3-56	2006~2015 年台北市內湖區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	113
圖 2-3-57	2006~2015 年台北市內湖區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	113
圖 2-3-58	2006~2015 年台北市內湖區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	114
圖 2-3-59	2006~2015 年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	114
圖 2-3-60	2011~2015 年南港區預售市場平均成交單價與銷售率	115
圖 2-3-61	2006~2015 年台北市南港區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	116
圖 2-3-62	2006~2015 年台北市南港區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	117
圖 2-3-63	2006~2015 年台北市南港區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	117
圖 2-3-64	2006~2015 年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	118
圖 2-3-65	2011~2015 年文山區預售市場平均成交單價與銷售率	119
圖 2-3-66	2006~2015 年台北市文山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖	120
圖 2-3-67	2006~2015 年台北市文山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖	120

圖 2-3-68	2006~2015 年台北市文山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖	121
圖 2-3-69	2006~2015 年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	121
圖 2-4-1	1997~2015 年新北市家戶數及買賣移轉件數	123
圖 2-4-2	1997~2015 年新北市家戶數及買賣移轉件數年增率	124
圖 2-4-3	1997~2015 年新北市家戶數及買賣移轉件數年增率	124
圖 2-4-4	2011~2015 年新北市預售市場平均成交單價與銷售率	125
圖 2-4-5	1996~2015 年新北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析	127
圖 2-4-6	1996~2015 年新北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢	127
圖 2-4-7	1996~2015 年新北市住宅成屋成交坪數之佔比分析	128
圖 2-4-8	1996~2015 年新北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析	128
圖 2-4-9	1996~2015 年新北市住宅成屋各類產品交易佔比變動趨勢	128
圖 2-4-10	2011~2015 年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率	130
圖 2-4-11	2006~2015 年新北市板橋區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	131
圖 2-4-12	2006~2015 年新北市板橋區住宅成屋平均價格變動趨勢	131
圖 2-4-13	2006~2015 年新北市板橋區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	131
圖 2-4-14	2006~2015 年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	132
圖 2-4-15	2011~2015 年新店區預售市場平均成交單價與銷售率	133
圖 2-4-16	2006~2015 年新北市新店區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	134
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	134
圖 2-4-18	2006~2015 年新北市新店區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	135
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	135



圖 2-4-20	2011~2015 年新莊區預售市場平均成交單價與銷售率	136
圖 2-4-21	2006~2015 年新北市新莊區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	137
圖 2-4-22	2006~2015 年新北市新莊區住宅成屋平均價格變動趨勢	138
圖 2-4-23	2006~2015 年新北市新莊區住宅成屋成交坪數變動趨勢	138
圖 2-4-24	2006~2015 年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	138
圖 2-4-25	2011~2015 年中和區預售市場平均成交單價與銷售率	140
圖 2-4-26	2011~2015 年永和區預售市場平均成交單價與銷售率	141
圖 2-4-27	2006~2015 年新北市中和區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	142
圖 2-4-28	2006~2015 年新北市永和區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	142
圖 2-4-29	2006~2015 年新北市中和區住宅成屋平均價格變動趨勢	143
圖 2-4-30	2006~2015 年新北市永和區住宅成屋平均價格變動趨勢	143
圖 2-4-31	2006~2015 年新北市中和區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	143
圖 2-4-32	2006~2015 年新北市永和區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	144
圖 2-4-33	2006~2015 年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	144
圖 2-4-34	2006~2015 年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	144
圖 2-4-35	2011~2015 年淡水區預售市場平均成交單價與銷售率	146
圖 2-4-36	2006~2015 年新北市淡水區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	146
圖 2-4-37	2006~2015 年新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢	147
圖 2-4-38	2006~2015 年新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢	147
圖 2-4-39	2006~2015 年新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢	147
圖 2-4-40	2011~2015 年林口區預售市場平均成交單價與銷售率	148
圖 2-4-41	2006~2015 年新北市林口區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	149
圖 2-4-42	2006~2015 年新北市林口區住宅成屋平均價格變動趨勢	149

圖 2-4-43	2006~2015 年新北市林口區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	150
圖 2-4-44	2006~2015 年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	150
圖 2-4-45	2011~2015 年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率	152
圖 2-4-46	2006~2015 年新北市汐止區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	153
圖 2-4-47	2006~2015 年新北市汐止區住宅成屋平均價格變動趨勢	153
圖 2-4-48	2006~2015 年新北市汐止區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	153
圖 2-4-49	2006~2015 年新北市汐止區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	154
圖 2-4-50	2011~2015 年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率	155
圖 2-4-51	2006~2015 年新北市樹林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	156
圖 2-4-52	2006~2015 年新北市樹林區住宅成屋平均價格變動趨勢	156
圖 2-4-53	2006~2015 年新北市樹林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	157
圖 2-4-54	2006~2015 年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	157
圖 2-4-55	2011~2015 年三重區預售市場平均成交單價與銷售率	159
圖 2-4-56	2011~2015 年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率	160
圖 2-4-57	2006~2015 年新北市三重區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	161
圖 2-4-58	2006~2015 年新北市蘆洲區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	161
圖 2-4-59	2006~2015 年新北市三重區住宅成屋成交平均價格變動趨勢	161
圖 2-4-60	2006~2015 年新北市蘆洲區住宅成屋平均價格變動趨勢	162
圖 2-4-61	2006~2015 年新北市三重區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	162
圖 2-4-62	2006~2015 年新北市蘆洲區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢	162



圖 2-4-63	2006~2015 年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	163
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	163
圖 2-4-65	2011~2015 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率	164
圖 2-4-66	2006~2015 年新北市土城區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	165
圖 2-4-67	2006~2015 年新北市土城區住宅成屋平均價格變動趨勢	166
圖 2-4-68	2006~2015 年新北市土城區住宅成屋成交坪數變動趨勢	166
圖 2-4-69	2006~2015 年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	166
圖 2-4-70	2011~2015 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率	168
圖 2-4-71	2011~2015 年新北市三峽區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢	169
圖 2-4-72	2011~2015 年新北市三峽區住宅成屋平均價格變動趨勢	169
圖 2-4-73	2011~2015 年新北市三峽區住宅成屋成交坪數變動趨勢	169
圖 2-4-74	2011~2015 年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	170
圖 2-5-1	歷年桃園市家戶數變動	173
圖 2-5-2	歷年桃園市買賣移轉與購屋比變動	173
圖 2-5-3	歷年桃園市建使照變動	174
圖 2-5-4	歷年桃園市及新竹縣購屋貸款負擔率	174
圖 2-5-5	歷年新竹縣市家戶數變動	187
圖 2-5-6	歷年新竹縣市買賣移轉與購屋比變動	188
圖 2-5-7	歷年新竹縣市建使照變動	189
圖 2-5-8	歷年新竹縣市購屋貸款負擔率	189
圖 2-6-1	2006 年 ~2015 年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價	199
圖 2-6-2	1995 年 ~2015 年台中市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析	203
圖 2-6-3	1995 年 ~2015 年台中市住宅成屋平均總價與平均單價 ...	204
圖 2-6-4	1995 年 ~2015 年台中市住宅成屋成交坪數之佔比分析 ...	204
圖 2-6-5	1995 年 ~2015 年成屋產品類型成交比例分析	205

圖 2-6-6	2015 年台中市住宅成屋成交總價比例分配圖	205
圖 2-6-7	2015 年台中市住宅成屋成交坪數比例分配圖	206
圖 2-6-8	2006 年 ~2015 年西屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	209
圖 2-6-9	2006 年 ~2015 年西屯區成屋單位成交坪數之比例分析	209
圖 2-6-10	2006 年 ~2015 年西屯區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	210
圖 2-6-11	2006 年 ~2015 年南屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	213
圖 2-6-12	2006 年 ~2015 年南屯區成屋單位成交坪數之比例分析	213
圖 2-6-13	2006 年 ~2015 年南屯區成屋平均總價、平均單價之比例分析	215
圖 2-6-14	2006 年 ~2015 年西區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	217
圖 2-6-15	2006 年 ~2015 年西區成屋單位成交坪數之比例分析	218
圖 2-6-16	2006 年 ~2015 年西區成屋平均總價、平均單價之比例分析	218
圖 2-6-17	2006 年 ~2015 年東區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	223
圖 2-6-18	2006 年 ~2015 年太平區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	223
圖 2-6-19	2006 年 ~2015 年東區成屋單位成交坪數之比例分析	224
圖 2-6-20	2006 年 ~2015 年太平區成屋單位成交坪數之比例分析	224
圖 2-6-21	2006 年 ~2015 年東區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	225
圖 2-6-22	2006 年 ~2015 年太平區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	225
圖 2-6-23	2006 年 ~2015 年南區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	230
圖 2-6-24	2006 年 ~2015 年大里區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	231
圖 2-6-25	2006 年 ~2015 年南區成屋單位成交坪數之比例分析	231
圖 2-6-26	2006 年 ~2015 年大里區成屋單位成交坪數之比例分析	232



圖 2-6-27	2006 年 ~2015 年南區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	232
圖 2-6-28	2006 年 ~2015 年大里區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	233
圖 2-6-29	2006 年 ~2015 年北區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	238
圖 2-6-30	2006 年 ~2015 年北屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析	238
圖 2-6-31	2006 年 ~2015 年北區成屋單位成交坪數之比例分析	239
圖 2-6-32	2006 年 ~2015 年北屯區成屋單位成交坪數之比例分析 ..	239
圖 2-6-33	2006 年 ~2015 年北區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	240
圖 2-6-34	2006 年 ~2015 年北屯區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析	240
圖 2-7-1	2010 年至 2015 年台南市預售與新屋市場平均可能成交單價	247
圖 2-7-2	2010 年至 2015 年新推建案開工戶數	248
圖 2-7-3	2015 年第一季至第四季新推建案開工戶數	249
圖 2-7-4	2010 年至 2015 年建照執照與使用執照核發宅數	249
圖 2-7-5	2010 年至 2015 年建物第一次登記與建物第一次移轉之面積	250
圖 2-7-6	2015 年第一季至第四季建物第一次登記與建物第一次移轉之面積	251
圖 2-7-7	歷年成屋交易平均總價 (萬元)	252
圖 2-7-8	2011 年至 2015 年建物買賣移轉棟數	252
圖 2-7-9	2005 年至 2015 年成屋交易面積與流通天數	253
圖 2-7-10	2005 年至 2015 年成屋交易總價區間分布比例	254
圖 2-7-11	2015 年成屋交易總價區間分布	254
圖 2-7-12	2005 年至 2015 年成屋交易面積區間分布比例	255
圖 2-7-13	2015 年成屋交易面積區間分布	255
圖 2-7-14	2010 年至 2015 年東區建物第一次登記與第一次移轉面積	257
圖 2-7-15	2012 年至 2015 年東區透天住宅與大樓開工戶數	258

圖 2-7-16	東區成屋平均交易總價 (萬元)	259
圖 2-7-17	2015 年第一季至第四季東區建物買賣移轉面積	259
圖 2-7-18	2010 年至 2015 年北區建物第一次登記與第一次移轉面積	264
圖 2-7-19	2012 年至 2015 年北區透天住宅與大樓開工戶數	264
圖 2-7-20	北區成屋平均交易總價 (萬元)	265
圖 2-7-21	2015 年第一季至第四季北區建物買賣移轉面積	265
圖 2-7-22	2010 年至 2015 年安平區建物第一次登記與第一次移轉面積	270
圖 2-7-23	2012 年至 2015 年安平區透天住宅與大樓開工戶數	270
圖 2-7-24	安平區成屋平均交易總價 (萬元)	271
圖 2-7-25	2015 年第一季至第四季安平區建物買賣移轉面積	272
圖 2-7-26	2010 年至 2015 年永康區建物第一次登記與第一次移轉面積	277
圖 2-7-27	2012 年至 2015 年永康區透天住宅與大樓開工戶數	277
圖 2-7-28	永康區成屋平均交易總價 (萬元)	278
圖 2-7-29	2015 年第一季至第四季永康區建物買賣移轉面積	279
圖 2-8-1	2001-2015 年高雄市家戶數趨勢圖	285
圖 2-8-2	2004-2015 年高雄市買賣移轉趨勢圖	286
圖 2-8-3	2004-2015 年高雄市建照趨勢圖	287
圖 2-8-4	2004-2015 年高雄市使照趨勢圖	287
圖 2-8-5	2004-2015 年高雄市貸款負擔率趨勢圖	288
圖 2-8-6	高雄市 2010 ~ 2015 年推案統計圖	289
圖 2-8-7	1996-2015 年高雄市各類產品交易比例趨勢圖	291
圖 2-8-8	1995-2015 年高雄市成交總價區間趨勢圖	293
圖 2-8-9	1995-2015 年高雄市單位成交面積 (坪) 趨勢圖	295
圖 2-8-10	2005-2015 年高雄市新興區成交總價區間趨勢圖	296
圖 2-8-11	2005-2015 年高雄市新興區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	297
圖 2-8-12	1995-2015 年苓雅區成交總價區間趨勢圖	299
圖 2-8-13	2005-2015 年苓雅區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	300
圖 2-8-14	2005-2015 年鼓山區成交總價區間趨勢圖	301
圖 2-8-15	2005-2015 年鼓山區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	302
圖 2-8-16	2005-2015 年前鎮區成交總價區間趨勢圖	304



台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

2016

圖 2-8-17	2005-2015 年前鎮區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	305
圖 2-8-18	2005-2015 年三民區成交總價區間趨勢圖	306
圖 2-8-19	2005-2015 年三民區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	307
圖 2-8-20	2005-2015 年左營區成交總價區間趨勢圖	309
圖 2-8-21	2005-2015 年左營區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	310
圖 2-8-22	2008-2015 年鳳山區成交總價區間趨勢圖	311
圖 2-8-23	2008-2015 年鳳山區單位成交面積 (坪) 趨勢圖	312
圖 3-3-1	歷年考試及格人數及錄取率分析圖	354
圖 3-3-21	近七年請領地政士證書與開業執變動圖	356
圖 3-3-3	歷年不動產經紀人考試及格人數統計圖	359
圖 3-3-4	六都建物所有權買賣移轉棟數走勢圖	363
圖 3-4-1	主辦單位、論壇主席、主持人及專題講者合照	395
圖 3-4-2	老屋健檢相關資訊圖	398
圖 3-4-3	2015 年十大物業管理新聞記者會	403
圖 3-4-4	台灣物業設施管理協會與大中華物業管理學簽訂合作備忘錄	404
圖 3-4-5	兩岸四地物業管理研討會主講嘉賓合影	404
圖 3-4-7	過勞職業病五大行業比例圖	409
圖 3-5-1	全國更新地區劃設處數及面積概況	419
圖 3-5-2	全國歷年累計核定更新事業案 (重建方式) 趨勢圖	424
圖 3-5-3	全國歷年核定更新事業案 (重建方式)	424
圖 3-5-4	全國歷年累計完工更新事業案 (重建方式) 趨勢圖	425
圖 3-5-5	全國歷年完工更新事業案 (重建方式)	426
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	428
圖 3-5-7	公辦都市更新歷年招商成功案件數量統計圖	430
圖 3-5-8	2001 年 ~2015 年間重建方式更新事業實施者類型比例 ...	433
圖 3-5-9	2001 年 ~2015 年間重建類更新事業各類型實施者趨勢 ...	433
圖 3-5-10	雙北市參與都市更新投資型實施者 (建設公司) 成長趨勢	434
圖 3-5-11	雙北市參與都市更新建築師成長趨勢	435
圖 3-5-12	雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢	436
圖 4-1-1	2007 年 ~2015 年整層住家月租金	448
圖 4-1-2	租用目前房屋「主要」考量因素	452

圖 4-1-3	租用目前房屋「次要」考量因素	453
圖 4-1-4	搜尋新租屋居所的「主要」原因	454
圖 4-1-5	搜尋新租屋居所的「次要」原因	455
圖 4-2-1	台北市辦公買賣行情走勢圖	471
圖 4-2-2	台北市辦公租賃行情走勢圖	471
圖 4-2-3	台北市主要辦公商圈示意圖	480
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	489
圖 4-3-2	餐飲業近 10 年營業額及成長情形	490
圖 4-3-3	無店面零售業近 10 年營業額及成長情形	491
圖 4-3-4	綜合商品零售業近 10 年營業額及成長情形	492
圖 4-3-5	綜合商品零售業近 10 年各類別營業額佔比	495
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	496
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	497
圖 4-3-8	現有營運中購物中心區域分佈狀況	502
圖 4-3-9	2015 年台灣購物中心分佈圖	510
圖 4-4-1	2010-2015 年來臺旅客目的人數統計	514
圖 4-4-2	近十年來台主要客源國旅客成長趨勢	515
圖 4-4-3	2015 年來台旅客按國籍人數統計	516
圖 5-1-1	可負擔住宅光譜圖	551
圖 5-1-2	蔡英文總統住宅政策概念圖	559
圖 5-2-1	歷年促參案件數及簽約金額統計圖	569
圖 5-2-2	促參 BOT 案主體事業與附屬事業示意圖	581