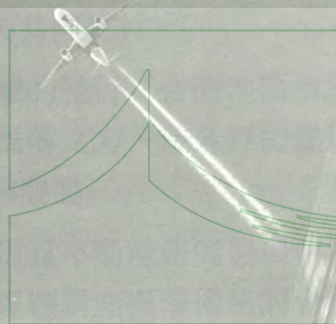


# 2009 台灣地區 房地產產業年鑑

Taiwan Real Estate Almanac



信義房屋

行義文化

政治大學商學院信義不動產研究發展中心 編著  
信義不動產企劃研究室 校閱

## 發行人序

全球正處於一個經濟相當不景氣的情況，不景氣是來自於金融風暴，而金融風暴則是來自於次級房貸的風波。很多研究單位都預估2009年不論是美國、歐元區、日本這幾個主要的經濟區塊都會呈現負成長，所以這情況算是相當的嚴峻。台灣不動產市場面對這樣的經濟困境，何時才能有機會復甦，實有賴各界精英共同研討。

十四年以來我們持續的發行「台灣地區房地產產業年鑑」，就是希望能為台灣房地產產業盡棉薄之力，使各界能鑑往知來，共同思索與解決台灣房地產面對的課題與發展。

多年來行義文化與信義不動產研究發展中心共同努力推展國際及大陸學界交流，舉辦許多的專題講座與學術研討會，積極邀請各界專家學者參與，亦是期望能藉由多元角度研究不動產，擴展該領域的研究範疇，使實務與理論更加緊密結合，或許有些危機可以預為因應、提早避免，某些狀況也可以儘快的解決。

本次年鑑邀請了學術界的老師們、商業界的先進們共同編輯，我相信如果經由不同的觀點共同來討論一件事情，一定會有更好的結果。謹再次感謝各位專家學者的支持。謝謝各位。

發行人

周俊吉 謹識

二〇〇九年五月

## 總編輯序

「2009台灣地區房地產產業年鑑」又到了發行之際，正逢今年第一季景氣顯現好轉，此時心中感觸特別深刻。因房屋市場引起的世界經濟衝擊似乎要告一段落，然而未來可能有更嚴峻的挑戰，勢必得嚴陣以待。雖然我們無法預知未來，然而鑑古知今卻是我們可以掌握，也因此我們戮力為台灣房地產發展歷程與脈動留下一篇篇紀實與評析。

本中心整合產、官、學界論述，將總體政經與房地產相關市場，以客觀方式呈現官方及民間等統計資料，內容豐碩詳實，兼具學術立場與市場經驗。另外，鑑於兩岸市場結合程度升高，為增進兩岸互動與瞭解，本中心今年持續辦理「兩岸不動產互動與展望研討會」，並將其中香港與大陸學者精采論述，歸納整理，以饗讀者。

編輯「台灣地區房地產產業年鑑」的目的，不外乎希望在不動產產業瞬息萬變的情況下，提供各界可茲參酌運用的資訊。個人對於行義文化與信義房屋的全力支持及協助，致上最誠摯的謝意。在此也特別感謝所有撰稿的作者，其中包括王維宏先生、李春長教授、李健銘先生、林旺根理事長、林俊昇教授、邱鈺鐘科長、姜堯民教授、梁仁旭教授、陳奉瑤教授、彭建文教授、游舜德教授、黃嘉興教授、謝靜琪教授與蘇啓榮先生，沒有您們的付出，本刊則無法順利發行。

年鑑編輯是一大工程，疏漏之處在所難免，尚祈諸位先進不吝指正，使未來年鑑更臻盡善盡美。

政治大學商學院信義不動產研究發展中心主任 盧秋玲 謹識

2009年5月

# 2009年台灣地區房地產產業年鑑

## 目 錄

第一篇 總體政經與房地產分析 .....	1
第一章 總體經濟與房地產關聯分析 .....	2
第二章 政府政策與房地產關聯分析 .....	18
第三章 台灣地區都市地價指數分析 .....	32
第四章 台灣地區房屋購買力指數分析 .....	42
第二篇 主要產業分析 .....	49
第一章 臺灣房地產產業鏈總覽 .....	50
第二章 建築業 .....	72
第三章 營造業 .....	96
第四章 代銷業 .....	110
第五章 房地產仲介業 .....	117
第六章 不動產估價業 .....	131
第七章 地政士之發展概況 .....	151
第三篇 預售市場分析 .....	191
第一章 2008年預售市場規模與特色分析 .....	192
第二章 基隆市預售市場分析 .....	204
第三章 台北市預售市場分析 .....	216
第四章 台北縣預售市場分析 .....	235
第五章 桃園地區預售市場分析 .....	247
第六章 台中地區預售市場分析 .....	256
第七章 高雄地區預售市場分析 .....	264



第四篇 住宅成屋市場分析 .....	281
第一章 成屋市場規模與特色分析 .....	282
第二章 台北市成屋市場分析 .....	294
第三章 台北縣成屋市場分析 .....	314
第四章 桃竹地區成屋市場分析 .....	345
第五章 台中市成屋市場分析 .....	362
第六章 台南市成屋市場分析 .....	375
第七章 高雄市成屋市場分析 .....	384
第五篇 其它產品市場分析 .....	401
第一章 住宅租賃市場分析 .....	402
第二章 台北市辦公市場 .....	441
第三章 零售不動產市場分析 .....	456
第四章 休閒不動產市場分析 .....	478
第六篇 特別議題 .....	495
『兩岸三地不動產市場互動與展望』研討會 實錄(摘要) .....	496
第七篇 附 錄 .....	511
台灣地區各縣市歷年核發建築物建造執照統計表 .....	512
台灣地區各縣市歷年核發建築物使用執照統計表 .....	524
台灣地區各縣市辦理建物所有權登記與買賣移轉件數統計表 .....	549
台灣地區各縣市人口統計表 .....	557

# 2009年台灣地區房地產產業年鑑

## 表 目 錄

表1-1-1	主要國家經濟成長率 .....	3
表1-1-2	世界主要區域2009年經濟成長預測 .....	5
表1-1-3	2009年台灣經濟成長預測 .....	10
表1-1-4	2008~2009年總體經濟與金融指標變化 .....	14
表1-4-1	年度放款利率，房價中位數及取得中位數價格房屋 所需的最低年收入 .....	45
表1-4-2	家庭年所得中位數分五等份變化情形 .....	45
表1-4-3	房價中位數對家庭收入中位數比值 .....	46
表1-4-4	房屋購買力指數 .....	47
表1-4-5	以各分位家庭收入中位數出發求算所買得起房屋的價格 .....	48
表2-1-1	成本驅動因素與獨特差異驅動因素 .....	52
表2-1-2	臺灣房地產產業鏈於各時期之產業表現 .....	61
表2-1-3	房地產各行業之國內生產毛額及其重要性 .....	66
表2-2-1	2007、2008 全球主要國家經濟成長率 .....	73
表2-2-2	國內生產毛額對經濟成長率之貢獻 .....	74
表2-2-3	消費物價指數漲跌率 .....	74
表2-2-4	躉售物價指數漲跌率 .....	75
表2-2-5	國民消費與儲蓄 .....	77
表2-2-6	中央銀行貼放利率 .....	78
表2-2-7	五大銀行放款利率 .....	79
表2-2-8	近年來我國對外貿易 .....	80
表2-2-9	進出口結構 .....	80
表2-2-10	2008年美元兌各主要貨幣匯率(1) .....	81

表2-2-11	2008年美元兌各主要貨幣匯率(2)	82
表2-2-12	主要國家失業率	83
表2-2-13	我國失業率	83
表2-2-14	都市地價指數	86
表2-2-15	都市地價指數(2)	87
表2-2-16	全國購屋者對房價信心綜合分數	89
表2-2-17	全國及各地區購屋者2008年第4季對房價信心綜合分數	89
表2-2-18	中古屋市場交易量	90
表2-2-19	2008年上市、櫃公司建築業營業成長率	91
表2-2-20	2007、2008年底建築業上市、上櫃公司年底股價及報酬率	92
表2-2-21	近十年上市建築公司每股盈餘(EPS)	93
表2-2-22	近十年上櫃建築公司每股盈餘(EPS)	94
表2-2-23	2008年建築業大事紀	95
表2-3-1	近二十年台灣地區營造廠家數及資本額變動情形	97
表2-3-2	2007年與2008年營造業上市公司年底股價、股價報酬率(年)	99
表2-3-3	2007年與2008年營造業上櫃公司與年底股價、股價報酬率(年)	99
表2-3-4	近十年上市上櫃營造業每股盈餘(EPS)	100
表2-3-5	臺灣地區營造工程物價指數(總指數與材料類)	104
表2-3-6	臺灣地區營造工程物價指數變動率(總指數與材料類)	105
表2-3-7	臺灣地區營造工程物價指數(勞務類)、變動率	105
表2-3-8	營造業生產毛額占國內生產毛額之比例(按當期價格計算)	107
表2-3-9	達欣工程(2535) 2008年工程動態	108
表2-3-10	大陸工程(2526) 2008年工程動態	109
表2-3-11	中華工程(2515) 2008年工程動態	109
表2-4-1	各縣市代銷(與仲介)家數	112
表2-4-2	2002-2008年建物買賣移轉登記件數和不動產消費糾紛件數表	113
表2-4-3	2008年5大購屋糾紛原因統計表	114
表2-4-4	2008年不動產消費糾紛來源統計表	115
表2-5-1	各縣市房地產仲介(與代銷)家數	119

表2-5-2	全國任職經紀人與經紀營業員人數統計（本國籍） .....	121
表2-5-3	2002至2008年主要都會區八大房仲業店數統計表 .....	122
表2-5-4	主要都會區八大房仲業2007至2008年新增店數統計表 .....	123
表2-5-5	已購屋者透過仲介購屋比例統計表 .....	124
表2-5-6	已購屋者透過仲介購置中古屋比例統計表 .....	124
表2-5-7	已購屋者住宅市場類型需求統計表 .....	126
表2-5-8	購屋搜尋者優先考慮住宅市場類型需求統計表 .....	127
表2-5-9	2005至2008年建物買賣移轉登記棟數 .....	128
表2-6-1	不動產估價師考試參加人數與錄取比率統計表 .....	132
表2-6-2	不動產估價師高考歷年成績統計表 .....	133
表2-6-3	不動產估價師高考各科成績統計表 .....	133
表2-6-4	各縣市登記開業不動產估價師人數 .....	137
表2-6-5	2008年不動產估價師全聯會大事紀 .....	138
表2-6-6	貢獻獎之獲獎者及其事蹟一覽表 .....	141
表2-6-7	2009年不動產估價師事務所類型分佈 .....	142
表2-6-8	受訪事務所營業額前十之排名 .....	143
表2-6-9	受訪事務所之業務型態變化 .....	144
表2-6-10	受訪事務所之估價師與估價人員比例 .....	144
表2-6-11	受訪事務所之估價人員學歷 .....	145
表2-6-12	受訪事務所之估價人員教育背景 .....	145
表2-6-13	受訪事務所之估價人員年資 .....	146
表2-6-14	受訪事務所建議之合理收費 .....	147
表2-6-15	現階段估價業發展的努力方向 .....	148
表2-7-1	歷年考試及格人數及錄取率分析表 .....	152
表2-7-2	地政士資格背景分析 .....	153
表2-7-3	最近三年請領地政士證書與開業執照對照表 .....	154
表2-7-4	地政士僱用助理員與經紀業僱用營業員比較表 .....	154
表2-7-5	地政士之年齡層與性別統計表之一 .....	155
表2-7-6	地政士之年齡層與性別統計表之二 .....	156





表2-7-7	地政士公會一覽表 .....	158
表2-7-8	最近6年建物第一次登記與移轉登記數量表 .....	160
表2-7-9	最近6年建物買賣與法拍登記數量表 .....	161
表2-7-10	不動產經紀人考試及格人數統計表 .....	174
表2-7-11	地政士兼營經紀業之分析 .....	175
表3-1-1	近十年台灣主要地區買賣移轉件數統計 .....	193
表3-1-2	2007年、2008年台灣各地區推案金額與銷售率統計 .....	195
表3-1-3	全國六大都會區房屋市場價量變動狀況 .....	197
表3-1-4	台北市房屋市場價量變動狀況 .....	197
表3-1-5	台北縣房屋市場價量變動狀況 .....	198
表3-1-6	桃竹地區房屋市場價量變動狀況 .....	198
表3-1-7	台中都會區房屋市場價量變動狀況 .....	199
表3-1-8	台南高雄都會區房屋市場價量變動狀況 .....	199
表3-1-9	2007、2008台灣主要地區信義房價指數 .....	200
表3-2-1	近八年基隆市預售市場推案概況表 .....	206
表3-2-2	近八年基隆房市供給量 .....	207
表3-2-3	2008基隆市房市供給格局戶數概況 .....	208
表3-2-4	近兩年基隆市各行政區推案概況 .....	209
表3-3-1	2008年台北市價量變動狀況 .....	217
表3-3-2	近三年台北市預售屋行情一覽表 .....	218
表3-3-3	近五年台北市預售市場推案概況 .....	219
表3-3-4	2008台北市各行政區預售市場推案情形 .....	220
表3-3-5	2008台北市預售市場推案概況 .....	222
表3-3-6	內湖區近五年預售市場推案概況 .....	222
表3-3-7	大安區近五年預售市場推案概況 .....	224
表3-3-8	中山區近五年預售市場推案概況 .....	225
表3-3-9	中正區近五年預售市場推案概況 .....	226
表3-3-10	大同區近五年預售市場推案概況 .....	228
表3-3-11	信義區近五年預售市場推案概況 .....	229

表3-3-12	士林區近五年預售市場推案概況 .....	231
表3-3-13	北投區近五年預售市場推案概況 .....	232
表3-3-14	文山區近五年預售市場推案概況 .....	233
表3-4-1	2008台北縣價量變動狀況 .....	236
表3-4-2	近五年台北縣預售市場推案概況 .....	237
表3-4-3	2008台北縣各行政區預售屋推案概況 .....	238
表3-4-4	2008年台北縣預售市場推案概況 .....	239
表3-4-5	板橋市近五年預售市場推案概況 .....	240
表3-4-6	新店市近五年預售市場推案概況 .....	242
表3-4-7	新莊市近四年預售市場推案概況 .....	243
表3-4-8	中和市近四年預售市場推案概況 .....	244
表3-4-9	淡水鎮近四年預售市場推案概況 .....	246
表3-5-1	近五年桃園地區預售市場推案概況表 .....	247
表3-5-2	2008年桃園地區預售市場推案概況表 .....	249
表3-5-3	2008年桃園地區預售市場推案產品概況表 .....	250
表3-5-4	近五年中壢市預售市場推案概況表 .....	253
表3-6-1	2008年台中市價量變動狀況 .....	257
表3-6-2	台中市捷運各站地點及其房價 .....	262
表3-7-1	高雄地區2004~2008年推案統計表 .....	265
表3-7-2	2008年高雄地區各行政區域推案個數與推案銷售金額統計表 ..	266
表3-7-3	2008年高雄地區各行政區域大樓與透天推案統計表 .....	267
表3-7-4	前鎮區2004~2008年推案統計表 .....	268
表3-7-5	鼓山區2004~2008年推案統計表 .....	269
表3-7-6	苓雅區2004~2008年推案統計表 .....	270
表3-7-7	左營區2004~2008年推案統計表 .....	272
表3-7-8	楠梓區2004~2008年推案統計表 .....	273
表3-7-9	三民區2004~2008年推案統計表 .....	274
表3-7-10	小港區2004~2008年推案統計表 .....	275
表3-7-11	新興區2004~2008年推案統計表 .....	276

表3-7-12	前金區2004~2008年推案統計表 .....	277
表3-7-13	鹽埕區2004~2008年推案統計表 .....	279
表4-1-1	建物買賣移轉棟數及家戶購屋比 .....	284
表4-1-2	近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數一覽表 .....	286
表4-1-3	2008年台灣都會區住宅成屋平均單價漲跌幅 .....	287
表4-1-4	近五年台灣都會區住宅成屋平均總價及單價一覽表 .....	287
表4-2-1	台北市近五年建照、使照申請總樓地板面積 .....	296
表4-2-2	2008年台北市各區住宅成屋平均成交單價漲跌幅度表 .....	297
表4-2-3	近五年台北市住宅成屋成交狀況分析表 .....	299
表4-2-4	近五年台北市中正區住宅成屋成交狀況分析表 .....	301
表4-2-5	近五年台北市大同區住宅成屋成交狀況分析表 .....	302
表4-2-6	近五年台北市中山區住宅成屋成交狀況分析表 .....	303
表4-2-7	近五年台北市松山區住宅成屋成交狀況分析表 .....	304
表4-2-8	近五年台北市大安區住宅成屋成交狀況分析表 .....	305
表4-2-9	近五年台北市萬華區住宅成屋成交狀況分析表 .....	307
表4-2-10	近五年台北市信義區住宅成屋成交狀況分析表 .....	308
表4-2-11	近五年台北市士林區住宅成屋成交狀況分析表 .....	309
表4-2-12	近五年台北市北投區住宅成屋成交狀況分析表 .....	310
表4-2-13	近五年台北市內湖區住宅成屋成交狀況分析表 .....	311
表4-2-14	近五年台北市南港區住宅成屋成交狀況分析表 .....	312
表4-2-15	近五年台北市文山區住宅成屋成交狀況分析表 .....	313
表4-3-1	台北縣近五年建造執照與使用執照核發樓地板面積趨勢表 .....	316
表4-3-2	近五年台北縣住宅成屋成交狀況分析表 .....	319
表4-3-3	近五年台北縣板橋市住宅成屋成交狀況分析表 .....	321
表4-3-4	近五年台北縣汐止市住宅成屋成交狀況分析表 .....	323
表4-3-5	近五年台北縣新店市住宅成屋成交狀況分析表 .....	325
表4-3-6	近五年台北縣永和市住宅成屋成交狀況分析表 .....	327
表4-3-7	近五年台北縣中和市住宅成屋成交狀況分析表 .....	329
表4-3-8	近五年台北縣土城市住宅成屋成交狀況分析表 .....	331

表4-3-9	近五年台北縣樹林市住宅成屋成交狀況分析表	333
表4-3-10	近五年台北縣三重市住宅成屋成交狀況分析表	336
表4-3-11	近五年台北縣新莊市住宅成屋成交狀況分析表	339
表4-3-12	近五年台北縣淡水鎮住宅成屋成交狀況分析表	341
表4-3-13	近五年台北縣蘆洲市住宅成屋成交狀況分析表	343
表4-4-1	桃園縣近五年建照、使照核發樓地板面積	348
表4-4-2	近五年桃園地區住宅成屋成交狀況分析表	349
表4-4-3	近五年桃園市住宅成屋成交狀況分析表	351
表4-4-4	近五年八德市住宅成屋成交狀況分析表	353
表4-4-5	近五年蘆竹鄉住宅成屋成交狀況分析表	354
表4-4-6	新竹縣市近五年建照、使照核發樓地板面積	357
表4-4-7	近五年新竹市住宅成屋成交狀況分析表	359
表4-4-8	近五年竹北市住宅成屋成交狀況分析表	361
表4-5-1	台中市近五年建照、使照申請樓地板面積	364
表4-5-2	近五年台中市住宅成屋成交狀況分析表	366
表4-5-3	近五年台中市南區住宅成屋成交狀況分析表	368
表4-5-4	近五年台中市西區住宅成屋成交狀況分析表	369
表4-5-5	近五年台中市北區住宅成屋成交狀況分析表	370
表4-5-6	近五年台中市北屯區住宅成屋成交狀況分析表	371
表4-5-7	近五年台中市西屯區住宅成屋成交狀況分析表	373
表4-5-8	近五年台中市南屯區住宅成屋成交狀況分析表	374
表4-6-1	台南市近五年建照、使照申請樓地板面積	376
表4-6-2	近五年台南市住宅成屋成交狀況分析表	378
表4-6-3	近五年台南市東區住宅成屋狀況分析表	379
表4-6-4	近五年台南市中西區住宅成屋狀況分析表	381
表4-6-5	近五年台南市北區住宅成屋狀況分析表	382
表4-7-1	高雄市近五年建照、使照核發樓地板面積	387
表4-7-2	近五年高雄市住宅成屋狀況分析表	388
表4-7-3	近五年高雄市新興區住宅成屋成交狀況分析表	390



表4-7-4	近五年高雄市苓雅區住宅成屋成交狀況分析表 .....	392
表4-7-5	近五年高雄市前鎮區住宅成屋成交狀況分析表 .....	394
表4-7-6	近五年高雄市三民區住宅成屋成交狀況分析表 .....	396
表4-7-7	近五年高雄市左營區住宅成屋成交狀況分析表 .....	397
表4-7-8	近五年高雄市鼓山區住宅成屋成交狀況分析表 .....	400
表5-1-1	臺北市各區域2008年平均租金之排名 .....	415
表5-1-2	臺北市各區域之歷年租金分析表 .....	416
表5-1-3	臺北縣各區域2007年平均租金之排名 .....	429
表5-1-4	臺北縣各區域之歷年租金分析表 .....	430
表5-1-5	新竹市各區域之歷年租金分析表 .....	435
表5-1-6	2008年第1~3季台北市學區平均租金統計 .....	438
表5-2-1	台北市近年租金及空置率 .....	442
表5-2-2	2009年台北市純辦大樓預估新增供給 .....	443
表5-2-3	2008年純辦市場大型交易一覽 .....	448
表5-2-4	北市各辦公商圈發展概況 .....	450
表5-2-5	2008年內湖科技園區(含舊宗段)大型交易一覽 .....	453
表5-2-6	內湖科技園區廠辦大樓市場概況 .....	454
表5-3-1	台灣百貨公司、購物中心與量販店營業面積敘述統計 .....	471
表5-3-2	未來五年大型零售不動產新供給個案 .....	473
表5-3-3	規劃中大型零售不動產新供給個案 .....	474
表5-4-1	觀光旅館家數及房間數統計 .....	482
表5-4-2	2009年1月台灣地區觀光旅館及房間數統計表之一覽表 .....	483
表5-4-3	2008年國內客房需求量之估計量表 .....	484
表5-4-4	2009年3月止國內各地區旅館興建數目之一覽表 .....	485
表5-4-5	2009年2月民宿數目及房間數之一覽表 .....	487
表5-4-6	全國溫泉地點及其相關飯店分佈之一覽表 .....	488
表5-4-7	2008年全國休閒農業家數及比例一覽表 .....	490
表5-4-8	歷年八大主題樂園遊客人數一覽表 .....	492
表5-4-9	至2009年國內籌建中遊樂業之一覽 .....	492

表7-1-1	台灣地區歷年建築物建造執照統計表 .....	512
表7-1-2	宜蘭縣歷年建築物建造執照統計表 .....	512
表7-1-3	基隆市歷年建築物建造執照統計表 .....	513
表7-1-4	台北市歷年建築物建造執照統計表 .....	513
表7-1-5	台北縣歷年建築物建造執照統計表 .....	514
表7-1-6	桃園縣歷年建築物建造執照統計表 .....	514
表7-1-7	新竹市歷年建築物建造執照統計表 .....	515
表7-1-8	新竹縣歷年建築物建造執照統計表 .....	515
表7-1-9	苗栗縣歷年建築物建造執照統計表 .....	516
表7-1-10	台中市歷年建築物建造執照統計表 .....	516
表7-1-11	台中縣歷年建築物建造執照統計表 .....	517
表7-1-12	彰化縣歷年建築物建造執照統計表 .....	517
表7-1-13	南投縣歷年建築物建造執照統計表 .....	518
表7-1-14	雲林縣歷年建築物建造執照統計表 .....	518
表7-1-15	嘉義市歷年建築物建造執照統計表 .....	519
表7-1-16	嘉義縣歷年建築物建造執照統計表 .....	519
表7-1-17	台南市歷年建築物建造執照統計表 .....	520
表7-1-18	台南縣歷年建築物建造執照統計表 .....	520
表7-1-19	高雄市歷年建築物建造執照統計表 .....	521
表7-1-20	高雄縣歷年建築物建造執照統計表 .....	521
表7-1-21	屏東縣歷年建築物建造執照統計表 .....	522
表7-1-22	台東縣歷年建築物建造執照統計表 .....	522
表7-1-23	花蓮縣歷年建築物建造執照統計表 .....	523
表7-1-24	澎湖縣歷年建築物建造執照統計表 .....	523
表7-2-1	台灣地區歷年建築物使用執照統計表--依用途別分 .....	525
表7-2-2	宜蘭縣歷年建築物使用執照統計表 .....	526
表7-2-3	基隆市歷年建築物使用執照統計表 .....	527
表7-2-4	台北市歷年建築物使用執照統計表 .....	528
表7-2-5	台北縣歷年建築物使用執照統計表 .....	529



表7-2-6	桃園縣歷年建築物使用執照統計表 .....	530
表7-2-7	新竹市歷年建築物使用執照統計表 .....	531
表7-2-8	新竹縣歷年建築物使用執照統計表 .....	532
表7-2-9	苗栗縣歷年建築物使用執照統計表 .....	533
表7-2-10	台中市歷年建築物使用執照統計表 .....	534
表7-2-11	台中縣歷年建築物使用執照統計表 .....	535
表7-2-12	彰化縣歷年建築物使用執照統計表 .....	536
表7-2-13	南投縣歷年建築物使用執照統計表 .....	537
表7-2-14	雲林縣歷年建築物使用執照統計表 .....	538
表7-2-15	嘉義市歷年建築物使用執照統計表 .....	539
表7-2-16	嘉義縣歷年建築物使用執照統計表 .....	540
表7-2-17	台南市歷年建築物使用執照統計表 .....	541
表7-2-18	台南縣歷年建築物使用執照統計表 .....	542
表7-2-19	高雄市歷年建築物使用執照統計表 .....	543
表7-2-20	高雄縣歷年建築物使用執照統計表 .....	544
表7-2-21	屏東縣歷年建築物使用執照統計表 .....	545
表7-2-22	台東縣歷年建築物使用執照統計表 .....	546
表7-2-23	花蓮縣歷年建築物使用執照統計表 .....	547
表7-2-24	澎湖縣歷年建築物使用執照統計表 .....	548
表7-3-1	台灣地區各縣市辦理建物所有權 第一次登記與買賣移轉件數統計表(一) .....	549
表7-3-2	台灣地區各縣市辦理建物所有權 第一次登記與買賣移轉件數統計表(二) .....	550
表7-3-3	台灣地區各縣市辦理建物所有權 第一次登記與買賣移轉件數統計表(三) .....	551
表7-3-4	台灣地區各縣市辦理建物所有權 第一次登記與買賣移轉件數統計表(四) .....	552
表7-3-5	台灣地區各縣市辦理建物所有權 第一次登記與買賣移轉件數統計表(五) .....	553

表7-3-6	台灣地區各縣市辦理建物所有權 第一次登記與買賣移轉件數統計表(六)	554
表7-3-7	台灣地區各縣市辦理建物所有權 第一次登記與買賣移轉件數統計表(七)	555
表7-3-8	台灣地區各縣市辦理建物所有權 第一次登記與買賣移轉件數統計表(八)	556
表7-4-1	台灣地區及台北縣鄉鎮市區戶數及人口數	557
表7-4-2	宜蘭縣鄉鎮市區戶數及人口數	559
表7-4-3	桃園縣鄉鎮市區戶數及人口數	560
表7-4-4	新竹縣鄉鎮市區戶數及人口數	561
表7-4-5	苗栗縣鄉鎮市區戶數及人口數	562
表7-4-6	台中縣鄉鎮市區戶數及人口數	564
表7-4-7	台中縣鄉鎮市區戶數及人口數	566
表7-4-8	南投縣鄉鎮市區戶數及人口數	568
表7-4-9	雲林縣鄉鎮市區戶數及人口數	570
表7-4-10	嘉義縣鄉鎮市區戶數及人口數	572
表7-4-11	台南縣鄉鎮市區戶數及人口數	574
表7-4-12	高雄縣鄉鎮市區戶數及人口數	576
表7-4-13	屏東縣鄉鎮市區戶數及人口數	578
表7-4-14	台東縣鄉鎮市區戶數及人口數	580
表7-4-15	花蓮縣鄉鎮市區戶數及人口數	582
表7-4-16	澎湖縣鄉鎮市區戶數及人口數	583
表7-4-17	基隆市鄉鎮市區戶數及人口數	584
表7-4-18	新竹市鄉鎮市區戶數及人口數	585
表7-4-19	台中市鄉鎮市區戶數及人口數	586
表7-4-20	嘉義市鄉鎮市區戶數及人口數	587
表7-4-21	台南市鄉鎮市區戶數及人口數	587
表7-4-22	台北市鄉鎮市區戶數及人口數	588
表7-4-23	高雄市鄉鎮市區戶數及人口數	589





# 2009年台灣地區房地產產業年鑑

## 圖目錄

圖1-1-1	總體經濟景氣對策訊號分數與房地產景氣對訊號分數 .....	12
圖1-3-1	臺閩地區都市地價總指數變動趨勢 .....	35
圖1-3-2	臺灣省、臺北市、高雄市都市地價總指數變動趨勢 .....	38
圖1-3-3	臺閩地區各縣市都市地價總指數 .....	39
圖1-3-4	臺閩地區各縣市都市地價總指數－(住宅區) .....	39
圖1-3-5	臺閩地區各縣市都市地價總指數－(商業區) .....	40
圖1-3-6	臺閩地區各縣市都市地價總指數－(工業區) .....	41
圖2-1-1	一般價值鏈模式 .....	51
圖2-1-2	產業價值系統 .....	53
圖2-1-3	1970年代以前房地產產業鏈I圖 .....	55
圖2-1-4	1970年代以前房地產產業鏈II圖 .....	55
圖2-1-5	1970年代房地產產業鏈圖 .....	56
圖2-1-6	1980年代房地產產業鏈I圖 .....	56
圖2-1-7	1980年代房地產產業鏈II圖 .....	57
圖2-1-8	1980年代房地產產業鏈III圖 .....	57
圖2-1-9	1990年代房地產產業中的專業服務市場機制 .....	58
圖2-1-10	2000年以後房地產產業中金融專業服務之市場機制 .....	59
圖2-1-11	臺灣房地產產業鏈於各時期各行業家數之成長 .....	62
圖2-1-12	臺灣房地產產業鏈於各時期各行業就業人數之成長 .....	62
圖2-1-13	臺灣房地產產業鏈於各時期各行業之平均企業員工數變化 .....	63
圖2-1-14	1980年代臺灣房地產各行業之重要性 .....	67
圖2-1-15	1990年代臺灣房地產各行業之重要性 .....	68
圖2-1-16	2000年代臺灣房地產各行業之重要性 .....	69

圖2-1-17	2007年臺灣房地產各行業之重要性 .....	70
圖2-2-1	西德州原油價格 .....	72
圖2-2-2	2001~2008我國平均每人GNP及GDP .....	75
圖2-2-3	2001~2008 我國CPI、WPI、GDP成長率 .....	76
圖2-2-4	新台幣對美元匯率 .....	81
圖2-2-5	貨幣總計數年增率 .....	84
圖2-2-6	全國購屋者房價信心綜合分數2006-2008 .....	88
圖2-2-7	全國及各地區2008年第4季房價信心分數 .....	89
圖2-2-8	中古屋占市場交易量百分比 .....	90
圖2-2-9	近十年上市櫃公司平均每股盈餘 .....	94
圖2-3-1	近二十年台灣地區營造廠家數及資本額變動情形 .....	98
圖2-3-2	近十年全國銀行每年對營造業放款(百萬元) .....	101
圖2-3-3	近十年全國銀行每年對營造業放款年增率變動圖 .....	102
圖2-3-4	台灣地區近10年營造工程指數 .....	106
圖2-3-5	營造業產值、佔GDP比例、對經濟成長貢獻度 .....	108
圖2-4-1	建物買賣移轉登記件數與不動產消費糾紛件數趨勢圖 .....	113
圖2-5-1	已購屋者透過仲介購屋比例統計圖 .....	124
圖2-5-2	已購屋者透過仲介購置中古屋比例統計圖 .....	125
圖2-5-3	已購屋者住宅市場類型需求統計圖 .....	126
圖2-5-4	購屋搜尋者優先考慮住宅市場類型需求統計圖 .....	127
圖2-5-5	2007至2008年建物買賣移轉登記件數 .....	128
圖2-6-1	不動產估價師高考不動產估價理論成績歷年分配圖 .....	134
圖2-6-2	不動產估價師高考不動產估價實務成績歷年分配圖 .....	134
圖2-6-3	不動產估價師高考民法物權與不動產法規成績歷年分配圖 .....	135
圖2-6-4	不動產估價師高考土地利用法規成績歷年分配圖 .....	135
圖2-6-5	不動產估價師高考不動產投資分析成績歷年分配圖 .....	136
圖2-6-6	不動產估價師高考不動產經濟學成績歷年分配圖 .....	136
圖2-7-1	近年領先與同時指標走勢圖 .....	159
圖3-1-1	近十年台灣地區房屋買賣移轉件數統計 .....	193



圖3-1-2	2007年、2008年主要地區信義房價指數 .....	201
圖3-1-3	2007年、2008年主要都會區信義房價指數趨勢圖 .....	201
圖3-2-1	近八年基隆市房屋買賣移轉件數 .....	205
圖3-2-2	近八年基隆市預售市場總銷售金額趨勢圖 .....	206
圖3-2-3	近八年基隆房供給量趨勢圖 .....	207
圖3-2-4	2008基隆市預售市場產品格局概況圖 .....	209
圖3-2-5	基隆市2008年各行政區推案概況圖 .....	210
圖3-3-1	近十年台北市預售屋行情走勢圖 .....	217
圖3-3-2	近五年台北市預售市場推案概況 .....	219
圖3-3-3	2008、2007台北市各行政區預售屋總銷售金額比較 .....	221
圖3-3-4	內湖區近五年預售屋推案概況 .....	223
圖3-3-5	大安區近五年預售市場推案概況 .....	224
圖3-3-6	中山區近五年預售市場推案概況 .....	226
圖3-3-7	中正區近五年預售市場推案概況 .....	227
圖3-3-8	大同區近五年預售屋推案概況 .....	228
圖3-3-9	信義區近五年預售市場推案概況 .....	230
圖3-3-10	士林區近五年預售市場推案概況 .....	231
圖3-3-11	北投區近五年預售市場推案概況 .....	233
圖3-3-12	文山區近五年預售市場推案概況 .....	234
圖3-4-1	近十年台北縣預售屋行情走勢圖 .....	236
圖3-4-2	近五年台北縣預售市場推案概況 .....	237
圖3-4-3	2008年、2007年台北縣各行政區預售屋推案比較 .....	239
圖3-4-4	板橋市近五年預售市場推案概況 .....	241
圖3-4-5	新店市近五年預售市場推案概況 .....	242
圖3-4-6	新莊市近四年預售市場推案概況 .....	243
圖3-4-7	中和市近四年預售市場推案概況 .....	245
圖3-4-8	淡水鎮近四年預售市場推案概況 .....	246
圖3-5-1	近五年桃園地區預售市場推案概況表 .....	248
圖3-5-2	2008年桃園地區預售市場推案金額曲線圖 .....	249

圖3-5-3	2008年桃園地區預售市場推案產品概況 .....	250
圖3-5-4	近五年中壢市預售市場推案概況圖 .....	254
圖3-7-1	高雄地區2004~2008年推案統計圖 .....	265
圖3-7-2	2008高雄地區各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖 ....	267
圖3-7-3	2008年高雄地區各行政區域大樓與透天推案統計圖 .....	267
圖3-7-4	前鎮區2004~2008年推案統計圖 .....	268
圖3-7-5	鼓山區2004~2008年推案統計圖 .....	270
圖3-7-6	苓雅區2004~2008年推案統計圖 .....	271
圖3-7-7	左營區2004~2008年推案統計圖 .....	272
圖3-7-8	楠梓區2004~2008年推案統計圖 .....	273
圖3-7-9	三民區2004~2008年推案統計圖 .....	274
圖3-7-10	小港區2004~2008年推案統計圖 .....	275
圖3-7-11	新興區2004~2008年推案統計圖 .....	276
圖3-7-12	前金區2004~2008年推案統計圖 .....	278
圖3-7-13	鹽埕區2004~2008年推案統計圖 .....	279
圖4-1-1	2007~2008全國建物買賣移轉棟數分月比較 .....	284
圖4-1-2	近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖 .....	286
圖4-1-3	近五年台灣都會區住宅成屋平均總價趨勢圖 .....	288
圖4-1-4	近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖 .....	288
圖4-2-1	台北市近五年建照、使照核發面積 .....	296
圖4-2-2	近五年台北市住宅成屋成交總價區間占比趨勢圖 .....	297
圖4-2-3	2008年台北市住宅成屋單位成交價之比例分配圖 .....	298
圖4-2-4	2008年台北市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖 .....	299
圖4-3-1	台北縣近五年建照、使照核發面積 .....	316
圖4-3-2	台北縣各鄉鎮(市)住宅成屋平均流通天數 .....	317
圖4-3-3	2008年台北縣住宅成屋單位成交價之比例分佈圖 .....	318
圖4-3-4	2008年台北縣住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖 .....	319
圖4-4-1	桃園縣近五年建照、使照核發面積 .....	347
圖4-4-2	2008年桃園縣住宅成屋單位成交價之比例分佈圖 .....	348



圖4-4-3	2008年桃園縣住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖 .....	349
圖4-4-4	新竹縣市近五年建照、使照核發面積 .....	356
圖4-5-1	台中縣市近五年建照、使照核發面積 .....	364
圖4-5-2	2008年台中市住宅成屋單位成交價之比例分佈圖 .....	365
圖4-5-3	2008年台中市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖 .....	366
圖4-6-1	台南市近五年建照、使照核發面積 .....	376
圖4-6-2	2008年台南市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖 .....	377
圖4-6-3	2008年台南市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖 .....	378
圖4-7-1	高雄市近五年建照、使照核發樓地板面積 .....	386
圖4-7-2	2008年高雄市住宅成屋單位成交價之比例分佈圖 .....	388
圖4-7-3	2008年高雄市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖 .....	389
圖5-2-1	2008年大型交易-區域分佈比例 .....	447
圖5-2-2	台北市主要辦公商圈示意圖 .....	449
圖5-3-1	2000~2008年綜合零售業各業態營業額比例 .....	460
圖5-3-2	百貨公司與量販店年營業額 .....	461
圖5-3-3	台灣大型零售不動產營業額年增率 .....	462
圖5-3-4	量販店歷年新供給樓地板面積與家數 .....	464
圖5-3-5	台灣各城市大型零售不動產分布狀況 .....	465
圖5-3-6	其他縣市(未含百貨公司與購物中心)之量販店分布狀況 .....	465
圖5-3-7	台灣零售不動產分布情形 .....	466
圖5-3-8	台北地區零售不動產分布情形 .....	467
圖5-3-9	台中地區零售不動產分布情形 .....	468
圖5-3-10	高雄地區零售不動產分布情形 .....	469
圖5-3-11	台灣大型零售不動產樓地面積供給及開幕年數差異 .....	470
圖5-3-12	2007~2008台灣百貨公司與量販店營業額成長率 .....	472
圖5-3-13	未來大型零售不動產供給量與現有供給比較 .....	475
圖5-4-1	2008年各國來台之旅客分佈圖 .....	480
圖5-4-2	2008年以「觀光」為目的之各國旅客來源分佈圖 .....	481
圖5-4-3	2008年以「業務」為目的之各國旅客來源分佈圖 .....	481
圖5-4-4	2008年國內主要觀光遊憩遊客人次統計圖 .....	491

# 2009 台灣地區 房地產產業年鑑

Taiwan Real Estate Almanac

發行人：周俊吉

總編輯：盧秋玲

企劃執行：政治大學商學院信義不動產研究發展中心

編校執行：信義房屋不動產企劃研究室

編著：政治大學商學院信義不動產研究發展中心

王維宏、伍瑋雯、江穎慧、李春長、李健銘、林旺根、邱鈺鐘、  
姜堯民、梁仁旭、陳奉瑤、彭建文、游舜德、黃嘉興、葉峻宏、  
廖彬傑、盧秋玲、謝靜琪、蘇啓榮（依姓氏筆劃排序）

執行編輯：劉文哲、蘇啓榮

美術編輯：劉士杰、圳良實業有限公司

發行所：信義房屋仲介股份有限公司

地址：台北市信義區信義路五段100號2樓

電話：886-02-27557666

傳真：886-02-27220515

出版者：行義文化出版有限公司

地址：台北市信義區信義路五段100號2樓

電話：886-02-27557666

網址：[www.sinyi.com.tw](http://www.sinyi.com.tw)

登記證：行政院新聞局局版台業字第174號

電腦排版、印刷：圳良實業有限公司

初版：2009年5月

定價：新台幣2,500元

郵政劃撥：18742780行義文化出版有限公司

台灣地區房地產產業年鑑.2009 / 政治大學商學院信義不動產研究發展中心編著

ISBN 978-957-30105-8-6

(精裝) NTS:2500