

## 第二篇

# 主要產業分析

第一章 臺灣房地產產業鏈總覽

第二章 建築業

第三章 營造業

第四章 代銷業

第五章 房地產仲介業

第六章 不動產估價業

第七章 地政士之發展概況

# 第一章 臺灣房地產產業鏈總覽<sup>1</sup>

謝靜琪<sup>2</sup>

房地產產業之發展一直被視為「火車頭工業」，其乃因房地產產業向後關聯的產業十分廣泛，如鋼鐵業、水泥業、運輸業、金融業、仲介業及專業服務業等等。隨著臺灣的經濟結構自1950年代的一級產業為主的型態，轉變到1970年代後二級產業為主的結構，再發展到1990年代中期以後以三級產業為主的經濟結構，房地產產業的專業分工亦日趨繁複。本文即以「價值鏈」的觀點，討論房地產產業鏈於臺灣各時期的發展狀態，並探討未來臺灣房地產之發展趨勢。

## 第一節 價值鏈

價值鏈（Value Chain）是由美國學者Michael E. Porter在1985年於其所著之「競爭優勢」（Competitive Advantage）提出之觀念，Porter認為競爭優勢來自於企業內部的產品設計、生產、行銷、運輸、支援等多項獨立活動，而企業能掌握之兩種競爭優勢為「成本優勢」以及「差異化」。因此，了解競爭優勢之來源，可利用價值鏈作為分析之基本工具。

價值鏈所呈現之總體價值是由各種價值活動（Value Activities）以及利潤（Margin）所構成，因此Porter指出若一企業要發展其獨特之競爭優勢，或是為股東創造更高附加價值，策略即是將企業的經營模式（流程）解構成一系列的價值創造過程，而此價值流程的連結即是價值鏈。而價值活動為企業進行的各種物質和技術上的具體活動，同時也是企業為客戶創造有價值產品的基礎，而利潤則是總體價值和價值活動總成本間的差額。

Porter在研究許多企業後指出，一般企業的共通價值鏈如圖2-1-1所

<sup>1</sup> 本文感謝逢甲大學土地管理學系研究生簡大洋同學，協助搜集數值資料、製作圖表以及整理文獻。

<sup>2</sup> 逢甲大學土地管理學系 副教授。

示。主要內容分別為主要活動（Primary Activities）與支援活動（Support Activities）兩類。主要活動為一企業主要的生產與銷售程序，包括進貨運籌（Inbound Logistics）、製造營運（Operations）、出貨運籌（Outbound Logistics）、市場行銷（Marketing and Sales）與售後服務（Service）等；支援活動則是一企業支援主要活動的其他運作環節（或是共同運作環節），包括企業基礎建設（The infrastructure of the firm）、人力資源管理（Human resources management）、技術發展（Technology development）與採購（Procurement）。

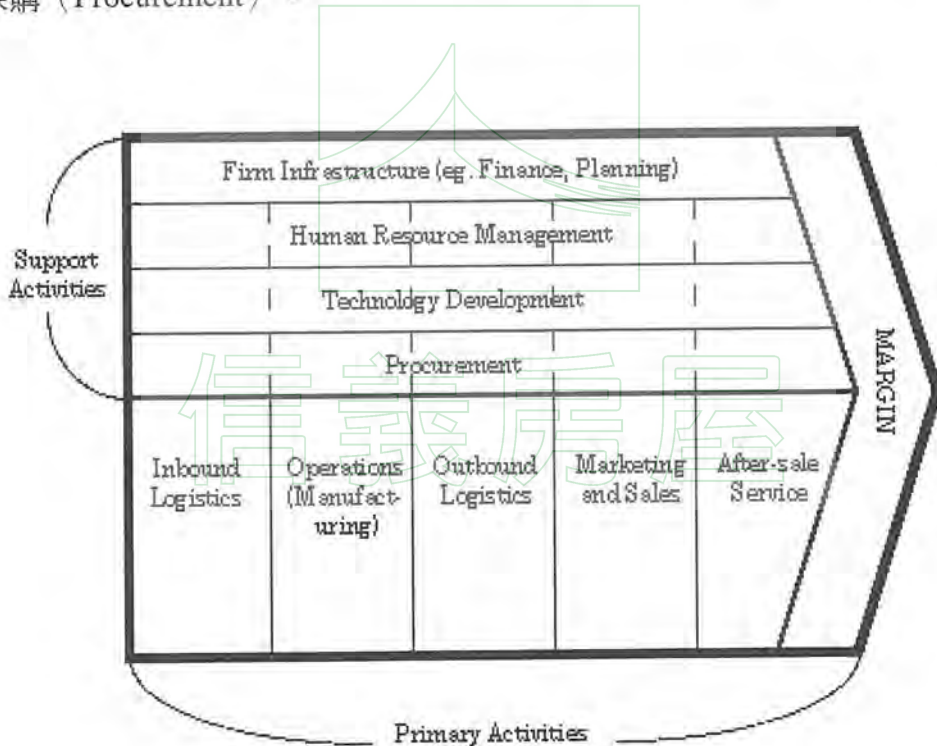


圖2-1-1 一般價值鏈模式

Porter進一步指出，企業內部這些主要活動與支援活動並非獨立的價值系統，而是相互依存之系統，彼此間由價值鏈中的各種鏈結互相聯繫。

Porter認為企業能掌握之競爭優勢為「成本優勢」以及「差異化」，透過價值鏈之檢視，如欲達到價值創造的最大，不外採用此兩大策略。所



謂成本優勢就是透過價值鏈之方式，企業在每一價值鏈環節中，盡可能降低成本。換句話說，企業欲取得成本優勢不外乎去控制成本驅動因素，因為價值活動的成本特性是由十種主要成本驅動因素所決定；或是透過重新規劃價值鏈，企業可以採用更有效率之生產方式、運送以及行銷產品。差異化當然就是達到比競爭者更佳的效能，而目的是增加獲利。企業在除了單純的低價訴求以外，當企業之產品對於顧客有獨特之價值時，便產生與競爭者之差異化存在，差異化能夠在同級產品中獲得較高價格或是在相同價位中銷售更多產品，甚至能夠在市場低潮時，因為顧客之忠誠度而獲利不變，相同的，企業能否經由價值活動形成獨特性，取決於獨特性驅動因素。因此，「成本優勢」、「差異化」此兩策略即是提升所謂的獲利—成本比，二者之驅動因素如表2-1-1。

表2-1-1 成本驅動因素與獨特差異驅動因素

成本優勢 (Cost advantage)	差異化 (Differentiation)
規模經濟	政策與決策
學習	各活動間之鏈結
產能使用容量	時機
各活動間之鏈結	區位
企業單位間之交互關係	交互關係
垂直整合度	學習
進入市場之時機	整合
廠商之成本或差異化策略	規模
地理區位	社會制度因素
社會制度因素 (如法規、工會活動、稅等)	

當然，如果以總體與個體競爭角度來看待兩大策略，此兩大策略考量因素均隸屬於企業競爭分析，特別是Porter五力分析<sup>3</sup>中的競爭者與潛在競爭者分析，亦即如何經由企業自身的運作（成本優勢），與優於競爭者競

<sup>3</sup> 五力分析為Porter在1979年提出的架構，五種力量由密切影響公司服務客戶及獲利的構面組成，任何力量的改變都可能吸引公司退出或進入市場。所謂五力為來自消費者以及供應商的議價能力、來自潛在競爭者及現有競爭者和來自替代品的威脅。

爭優勢（差異化），進而取得價值的最高與成本的最低等。

## 第二節 產業價值鏈

從價值鏈之觀點衍伸，各個企業有不同之價值鏈，價值鏈是強調企業內部與上下游之整合以及提供顧客價值之觀念。如果以產業結構之角度分析，將不同企業所處的產業環節連結起來，即成為產業價值系統（value system），例如Potter提出如圖2-1-2的產業價值系統，其包括供應商價值鏈、企業價值鏈、通路價值鏈與消費者價值鏈等。

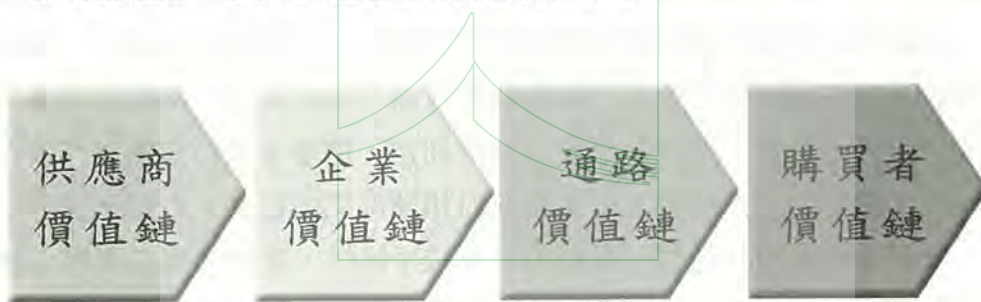


圖2-1-2 產業價值系統

產業價值鏈係指自原料至最終顧客間所有經過之價值活動組合，而這些價值活動可能分由許多不同之上下游機構分別負責，例如原料生產者，上游加工者，中游製造商、各層次的經銷商、採購決策的其他影響者，一直到最終使用者。因此，如果以產業鏈（industry chain）觀點來看待價值鏈與產業價值系統，其實產業鏈結構約等同於產業價值系統，亦即產業鏈即是由微笑曲線最左端到最右端的整體產業環節。然而，各個不同類型之產業其價值鏈各不相同，就算是相同產業也將因企業認定之價值鏈概念不同而有所差異。

因此，Porter的價值鏈概念被拓展用於企業與創造企業價值上做比較分析，以企業做為分析單位，將企業以產業分工之各個階段為基礎，建立出完整的產業價值鏈，並對價值鏈上各階段做價值活動程度分析，由此獲得可簡易闡述其意涵之產業價值曲線(Industry Value Curve)。



依此觀點分析房地產之產業價值鏈。何謂房地產產業鏈？其係指圍繞房地產商品，從土地取得到市場流通所涉及的相關部門之間的連接關係；即涉及到的具體環節包含有市場研究、產品定位、土地獲得、規劃及設計、金融、建築施工、市場行銷、銷售、物業管理、法律諮詢等等關聯性相當長之產業鏈。然而再進一步探究，房地產產業並非是單純的一條長鏈，而是呈現網狀相互交錯之關係；即依房地產商品之生命週期觀之，上游環節為市場研究、產品定位、政府相關部門(土地、規劃等管理部門)、規劃及設計、建築施工等，下游環節為市場行銷、物業管理、仲介服務等，金融單位則幾乎遍佈整個鏈條的所有環節。在此網狀系統中，開發商毫無疑問為其網狀鏈之核心，其必須對目標土地的區位、價格以及產品定位做一分析，若其土地符合企業之經濟利益，便著手進行規劃運作。在土地取得之環節中，其需要地主或是政府相關部門的協助；在規劃設計環節上，便需要規劃設計部門、景觀設計單位等協作；在營造施工環節，便需要材料供應、施工單位等協助；在房屋銷售部分，便需要行銷計劃、銷售代理等單位協助；在房屋完工使用後，又涉及到物業管理等單位的協助。資金則是協助使整條產業鏈運轉之關鍵，因此金融單位實是房地產產業鏈中之重要單位，透過金融單位之融資才能使此產業鏈運作更為順利。

### 第三節 臺灣房地產產業鏈之形成與發展

呈上述之分析，首先，依臺灣於不同經濟結構之發展時期，說明房地產產業鏈之演變。

#### 一、1970年代以前

1970年代之前，臺灣處於以農業產業為主的經濟結構。此時期大部分的使用者將自有之土地委託開發者興建房屋，此開發者與現今之專業開發者不同，其職責主要是建造使用者需求之建築物後，由使用者支付建築成本予開發者，其交易過程簡易，較無繁冗之程序，此時之房地產市場如圖 2-1-3。

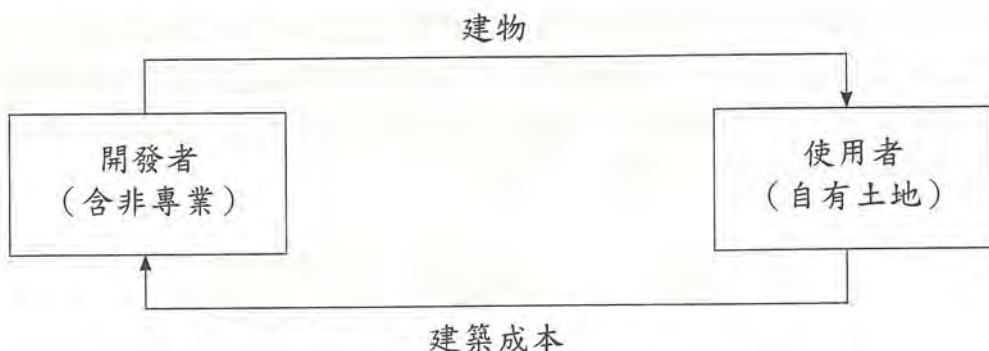


圖2-1-3 1970年代以前房地產產業鏈I圖

此時期同時，另有小規模之市場型態為開發者在自有土地上自行規劃興建房屋後，使用者一次性支付全部房地價款給開發商，再由開發商過戶土地與建築物給予使用者。此外，房地產之過戶手續，並已發展成可經由土地代書（即現在之地政士）代辦的專業服務型態。此時期房地產市場之運作型態如圖2-1-4。

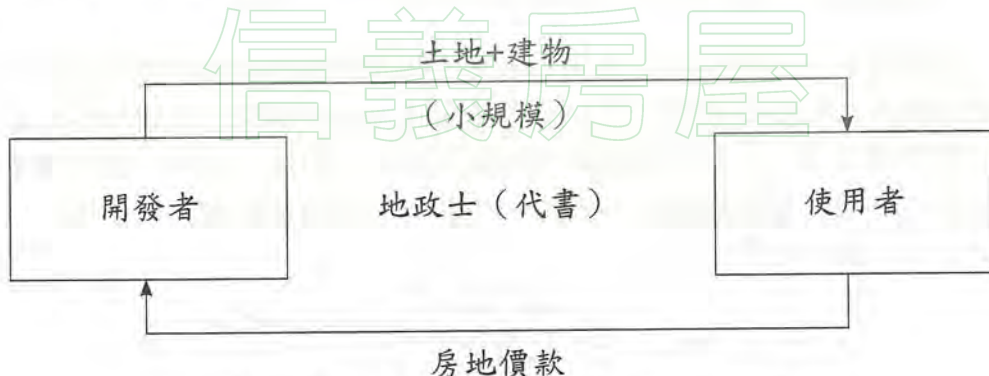


圖2-1-4 1970年代以前房地產產業鏈II圖

## 二、1970年代

1970年代，臺灣處於逐漸以工業產業為主的經濟結構。在此時期，開發者進行較前期為大規模之土地開發建設，然大規模開發初期所需之龐大資金，無法從銀行單位滿足，因此，房地產市場自行演變出以預售方式，向使用者在實體建築物興建完成前，預先取得部分購屋價金的方式，以減



輕開發者於開發初期之資金需求壓力。因為此資金需求，導致代銷公司之產生，後又因1970年代的經濟起飛，使得購買預售屋者多享受到房地產價格上漲的好處，因而在預售方式產生諸多問題之情況下，仍確保了代銷公司在房地產市場中之分工地位。（如圖2-1-5）。

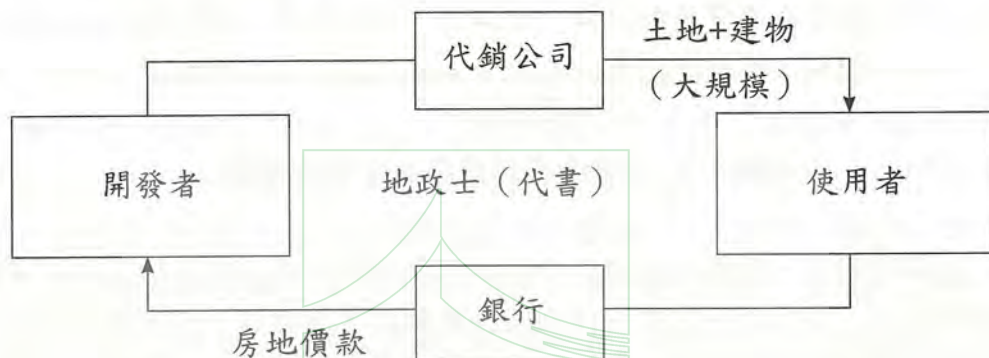


圖2-1-5 1970年代房地產產業鏈圖

### 三、1980年代

1980年代，臺灣處於以工業產業為主的經濟結構。此時期為了解決房地產預售方式的各項問題，政府參考美國的escrow制度，於1986年推動成立建築經理公司，以確保開發業者如圖如期施工興建。此外，提供建築資金的單位亦擴及至保險業者。因此，1980年代在房地產產業之預售市場運作方式，如圖2-1-6。

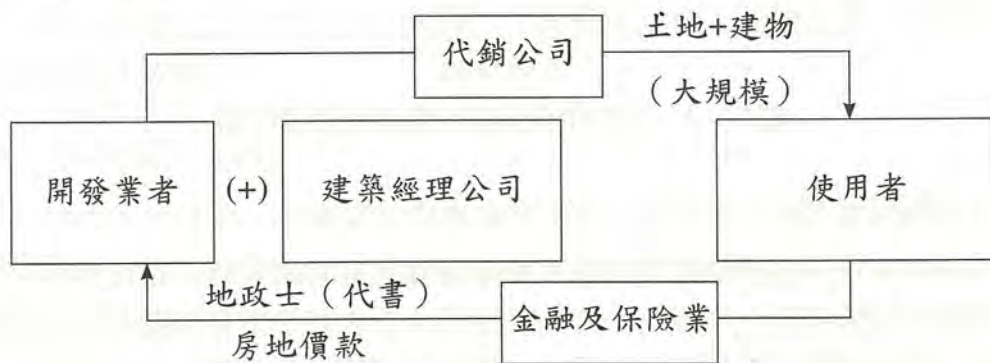


圖2-1-6 1980年代房地產產業鏈I圖



至於在成屋（含中古屋）市場方面，則由房地產市場的參與者，基於市場的需要，自行研發創造出仲介公司（制度），並且將地政士之職能納入此管道中。其形成之市場運作機制如圖2-1-7。

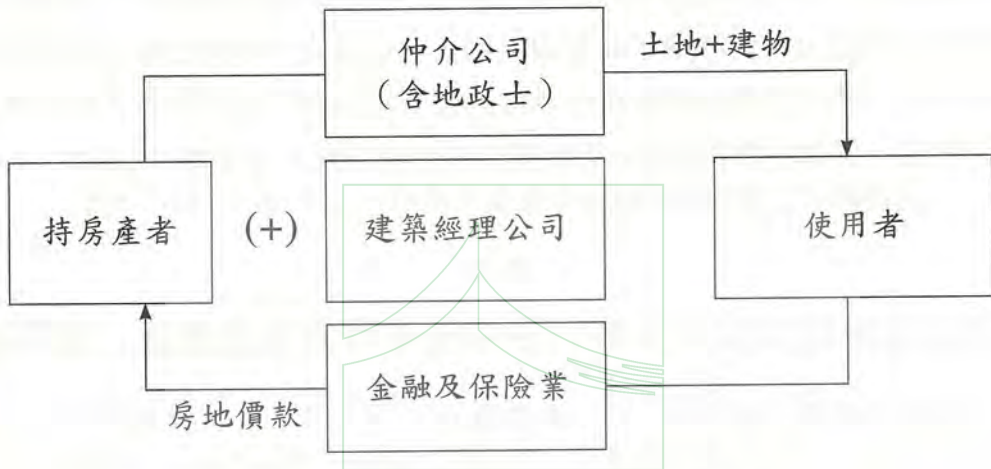


圖2-1-7 1980年代房地產產業鏈II圖

其次，因為房地產的產品類型逐漸多元化，特別是商用不動產蓬勃發展，因而不動產專業服務的市場亦逐漸形成，其市場運作機制如圖2-1-7。

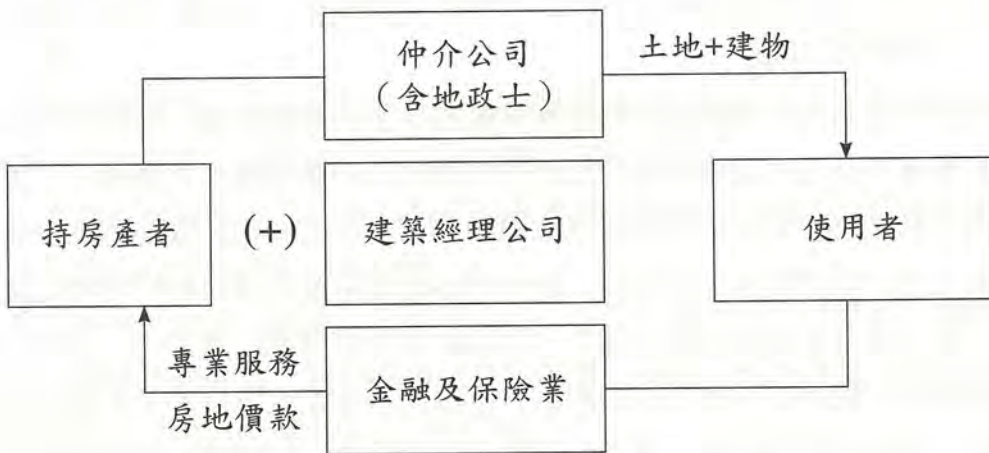


圖2-1-8 1980年代房地產產業鏈III圖

#### 四、1990年代

1990年代，臺灣處於逐漸以服務業產業為主的經濟結構。1990年代，房地產產業間之產業鏈與1980年代相似，然其中事業經營管理者提供的「專業服務」在此時期發展得更具專業特色，並且與國際接軌。信託法於1996年公布實施，即呼應了此發展之需要。簡言之，事業經營管理者為房地產持有人提供對特定房地產之專業經營管理服務，使得持有人的房地產獲利提高，事業經營管理者並因此獲致其管理報酬，市場運作如圖2-1-9。

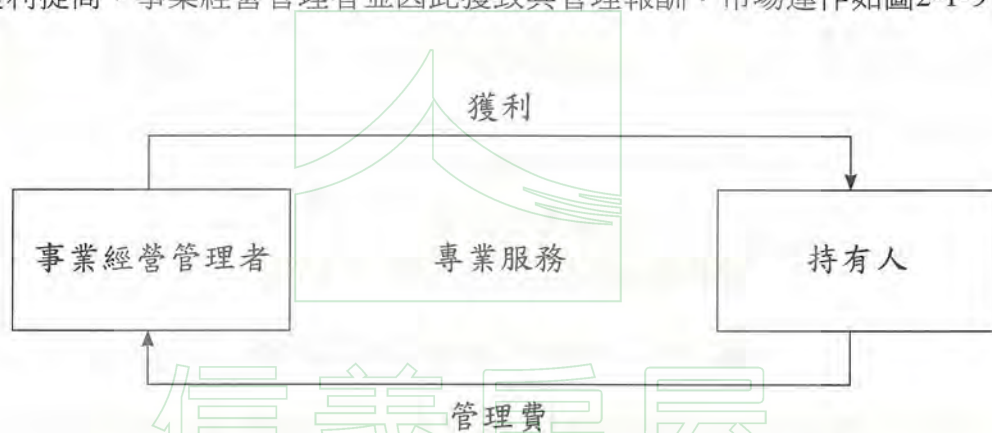


圖2-1-9 1990年代房地產產業中的專業服務市場機制

#### 五、2000年以後

2000年以後，臺灣處於以服務業產業為主的經濟結構。延續1990年代不動產專業服務的發展，政府於2003年頒布「不動產證券化條例」，因此使得不動產持有人可以委託受託機構透過不動產投資信託或是不動產資產信託之方式取得資金，而投資人取得受益憑證由其取得該標的物所生之孳息、利益及其他收益之受益權持分之權利憑證或證書。簡言之，此時期房地產產業已發展出資金型態的商品，不但使房地產產業鏈進一步結合金融產業，更與全球房地產（資金）市場進一步接軌。此時期金融專業服務之市場機制如圖2-1-10。

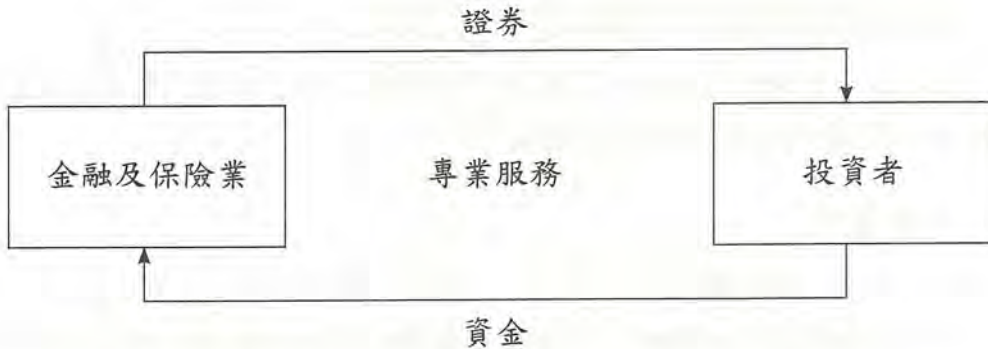


圖2-1-10 2000年以後房地產產業中金融專業服務之市場機制

#### 第四節 臺灣房地產產業鏈中各行業之重要性與發展趨勢

呈上述之分析，試將臺灣四十多年來房地產產業鏈中各行業之重要性與發展趨勢，以營造業、金融及保險業、不動產及租賃業、以及專業科學及技術服務業等四大行業視其於各時代之表現。

首先，依「中華民國行業分類標準」之說明，房地產產業鏈中之四大行業之定義如下述。

1. 營造業：凡從事土木工程、建築工程、機電、電路及管道工程、建物裝潢等行業均屬之。另建築業自營木工、泥水、鉛管及電工等工程亦歸入本類。
2. 金融及保險業：凡從事銀行及其他金融機構之經營、證券及期貨買賣業務、保險業務、代辦保險經紀及服務之行業均屬之。
3. 不動產及租賃業：凡從事不動產經營管理及機械、運輸工具設備與物品等租賃而收取租金之行業均屬之。
4. 專業科學及技術服務業：凡從事法律、會計、建築及工程技術、專門設計、電腦系統設計、資料處理及資訊供應、顧問、研究發展、廣告等各種專業、科學及技術服務之行業均屬之。



## 一、房地產產業鏈各行業於各時代之表現

營造業、金融及保險業、不動產及租賃業、以及專業科學及技術服務業等四大行業於各時代之表現分析如下。

### （一）營造業

營造業的企業家數自1961年的4,308家、微幅成長至1971年的5,843家、1981年倍增為12,489家，之後，營造業的企業家數每十年即以倍增一倍的速度成長，即至1991年倍增為24,974家、2001年再倍增為55,494家，而後至2006年底達到73,360家（參見表2-1-2及圖2-1-11）。

再從就業員工數觀之，營造業於1961年有14萬員工、微幅成長至1971年的近19萬人、1981年的員工數倍增為42萬餘人，之後，營造業的員工數則未顯著增加，維持在45萬餘人的員工數（參見表2-1-2及圖2-1-12）。從營造業企業家數與就業員工數之變化趨勢可進一步分析，營造業之人力規模在1981年之前皆維持在32.3人至33.8人的水準，然自1991年後，平均人力規模大幅下降，如2001年的8.2人、2006年6.5人（參見表2-1-2及圖2-1-13）。

### （二）金融及保險業

金融及保險業的企業家數在1981年之前呈緩慢成長的趨勢，即自1961年的931家、微幅成長至1971年的1,333家、1981年的1,533家，之後，因為政府先於1988年開放證券商之設立、又於1989年立法開放銀行設立，因此1991年金融及保險業的企業家數倍增至3,009家、2001年再倍增為5,915家，直至2006年底已增加達到9,955家（參見表2-1-2及圖2-1-11）。

表2-1-2 臺灣房地產產業鏈於各時期之產業表現

	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
<b>營造業</b>										
企業單位	4,308	4,752	5,843	8,606	12,489	14,382	24,974	48,149	55,494	73,360
員工人數	140,074	182,838	188,773	309,525	422,447	353,400	453,244	536,779	454,846	479,357
企業單位生產總額	1,993	4,468	14,016	53,505	172,609	195,305	526,899	947,242	868,552	1,103,609
平均每企業員工人數	32.5	38.5	32.3	36.0	33.8	24.6	18.1	11.1	8.2	6.5
<b>金融及保險業</b>										
企業單位	931	1,190	1,333	1,224	1,533	1,663	3,009	4,169	5,915	9,955
員工人數	25,871	36,705	51,689	62,749	109,285	158,939	252,299	329,905	372,735	376,646
企業單位生產總額		5,404	13,927	39,481	183,964	269,007	663,239	1,344,646	2,280,471	1,859,196
平均每企業員工人數	27.8	30.8	38.8	51.3	71.3	95.6	83.8	79.1	63.0	37.8
<b>不動產及租賃業</b>										
企業單位		42	229	1,707	3,096	2,175	9,969	19,149	17,020	15,675
員工人數		253	1,915	18,398	25,985	21,054	62,836	119,508	86,307	83,932
企業單位生產總額		32	385	3,962	21,501	23,344	86,790	239,175	185,060	259,047
平均每企業員工人數		6.0	8.4	10.8	8.4	9.7	6.3	6.2	5.1	5.4
<b>專業科學及技術服務業</b>										
企業單位		1,670	2,594	6,583	9,746	13,492	18,428	27,278	30,971	40,719
員工人數		8,381	15,088	36,102	53,381	72,209	133,113	174,523	194,153	179,356
企業單位生產總額		382	1,057	4,600	17,435	31,541	111,127	235,241	443,172	372,769
平均每企業員工人數		5.0	5.8	5.5	5.5	5.4	7.2	6.4	6.3	4.4

資料來源：行政院主計處，各年期工商及服務業普查。

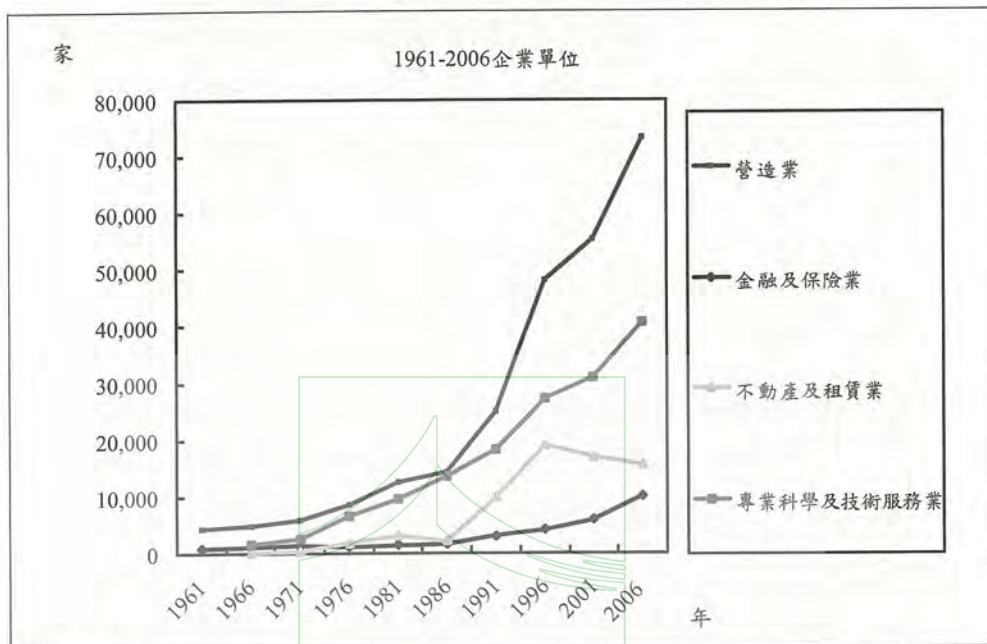


圖2-1-11 臺灣房地產產業鏈於各時期各行業家數之成長

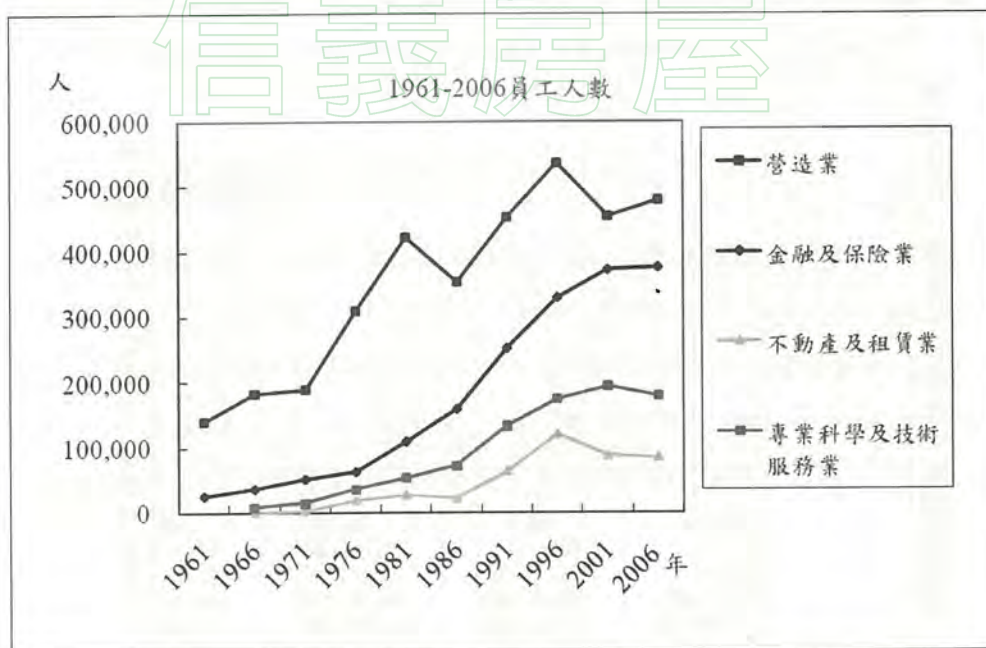


圖2-1-12 臺灣房地產產業鏈於各時期各行業就業人數之成長

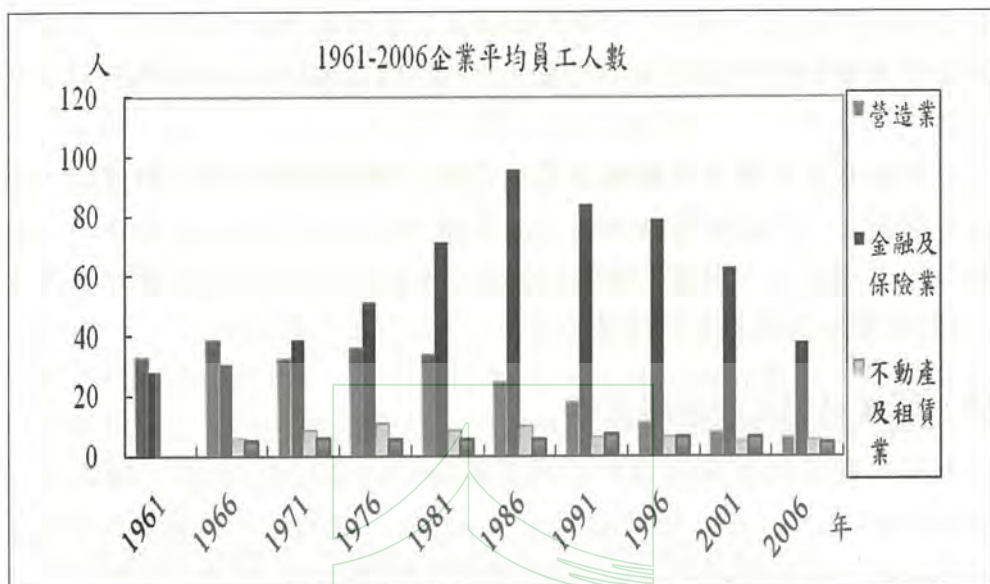


圖2-1-13 臺灣房地產產業鏈於各時期各行業之平均企業員工數變化

再從就業員工數觀之，金融及保險業於1961年有近2.6萬員工、1971年後每十年即以倍增一倍的速度成長，即自1971年倍增至近5.2萬人、1981年再倍增為近11萬人、1991年三度倍增為25萬餘人，2001年之員工數成長趨緩有近37.3萬人，而至2006年底，員工數僅小幅度增加至37.7萬人（參見表2-1-2及圖2-1-12）。

從金融及保險業企業家數與就業員工數之變化趨勢可進一步分析，金融及保險業之人力規模在1986年達到最大，即自1961年的27.8人逐漸增加至1986年之95.6人，之後，又逐漸下降至2001年的63.02人，2006年底規模迅速縮減一半至37.8人（參見表2-1-2及圖2-1-13）。

### （三）不動產及租賃業

不動產及租賃業的企業家數自1971年的229家、高速成長至1981年的3,096家、1991年以三倍數增加至9,969家，2001年近倍增為17,020家，而後在2006年小幅縮減至15,675家（參見表2-1-2及圖2-1-11）。

再從就業員工數觀之，不動產及租賃業於1971年有1,915位員工、高速



成長至1981年的近2.6萬人、1991年的員工數倍增為近6.3萬人，之後，不動產及租賃業的員工數於2006年微幅增加至8.4萬餘人（參見表2-1-2及圖2-1-12）。

從不動產及租賃業家數與就業員工數之變化趨勢可進一步分析，不動產及租賃業之人力規模在1986年之前皆維持在8.4人至10.8人的水準，然自1991年後，平均人力規模下降至1991年之6.3人，2001年及2006年甚至僅有5人（參見表2-1-2及圖2-1-13）。

#### （四）專業科學及技術服務業

專業科學及技術服務業的企業家數自1971年的2,594家、倍數成長至1981年的9,746家、1991年再倍增至18,428家，2001年近倍增為30,971家，截至2006年已增加至40,719家（參見表2-1-2及圖2-1-11）。

再從就業員工數觀之，專業科學及技術服務業於1971年有1.5萬名員工、三倍增長至1981年的5.3萬餘人、1991年的員工數再倍增為13.3萬餘人，而近期專業科學及技術服務業的員工數於2006年僅微幅增加至17.9萬餘人（參見表2-1-2及圖2-1-12）。

從專業科學及技術服務業家數與就業員工數之變化趨勢可進一步分析，專業科學及技術服務業之人力規模在1986年之前皆維持在5.4人至5.8人的水準，然自1991年後，平均人力規模上升至1991年之7.2人，但至2001年規模下降至6.3人，而截至2006年規模縮減為4.4人（參見表2-1-2及圖2-1-13）。

#### （五）綜論

就企業家數而言，營建業一直是四個行業中最多者，而且近二十多年來的增加量最大。其次是專業科學及技術服務業，其自1971年後即呈穩定成長之勢。第三的不動產及租賃業之變化較大，1996年後，其家數呈現衰退的趨勢。金融及保險業之家數為四行業中最少者，然亦呈現穩定成長之勢。（參見圖2-1-11）

就員工數而言，營建業之員工數雖最多，然其起伏變化較大，在1986



年及2001年二時期，員工數皆呈下降之勢。員工數次多者為金融及保險業，且員工數於1986年後呈快速增加之趨勢。第三之專業科學與技術服務業之員工數，近三十年來一直呈現穩定成長之趨勢。不動產及租賃業之員工數，變動趨勢類似營建業，且其員工數為四者中之最少者（參見圖2-1-12）。

就各行業平均員工規模而言，金融及保險業之人力規模最高，2001年時有63.02人，其次是營造業之8.2人，至於專業科技及技術服務業之6.3人及不動產租賃業之5.1人二者之差距較小。此外，四行業中，營建業之人力規模縮減最多，金融服務業之人力規模於1986年時曾達最高規模之95.6人，之後逐年下降（參見圖2-1-13）。

## 二、房地產產業鏈各行業於各時代之相對重要性

### （一）1980年代

再從房地產各行業對經濟的重要性而言，1980年金融及保險業占四行業中之33.94%、不動產及租賃業占33.44%、營造業占26.99%、專業科學及技術服務業僅占5.63%；1985年不動產及租賃業重要性增加占36.21%、金融及保險業亦較前重要占35.73%、然營造業之重要性下降成21.25%、專業科學及技術服務業之重要性亦增加為6.81%（參見表2-1-3及圖2-1-14）。

### （二）1990年代

1990年金融及保險業又回到最重要的地位占44.11%、不動產及租賃業之貢獻度則下降32.60%、營造業之重要性再下降至17.61%、專業科學及技術服務業之重要性占6.20%；1995年金融及保險業的重要性略降成38.00%，不動產及租賃業之重要性又上升至37.67%、營造業之重要性再略降至16.91%、專業科學及技術服務業之重要性增加為7.42%（參見表2-1-3及圖2-1-15）。

### （三）2000年代

2000年金融及保險業之重要性持續占42.29%、不動產及租賃業之貢獻



度略降至36.24%、營造業之重要性再下降至12.10%、專業科學及技術服務業之重要性再提高至9.37%；2005年及2007年金融及保險業的重要性再提高至44%，不動產及租賃業之重要性再降至35%、營造業之重要性再降至9.4%、專業科學及技術服務業之重要性略增至10%左右（參見表2-1-3及圖2-1-16~2-1-17）。

#### （四）綜論

近二十多年，營造業在四個房地產產業中的重要性，自1980年之1/4強，持續下降至不到10%，其國內生產毛額雖在2007年以前仍呈增加之勢，然顯然沒有其他行業的增額來得大。金融及保險業的重要性大致上呈上升之趨勢，且其重要性高達45%。不動產及租賃業的重要性居此四行業之次，然近年有下降之趨勢。至於專業科學及技術服務業之國民生產毛額逐年增加，且在2005年時，其重要性已超越營造業（參見圖2-1-14~圖2-1-17）。

表2-1-3 房地產各行業之國內生產毛額及其重要性（單位：百萬元，%）

	營造業	金融及保險業	不動產及租賃業	專業、科學及技術服務業	總額
1980	137,902	173,375	170,822	28,756	510,855
	26.99%	33.94%	33.44%	5.63%	100%
1985	132,653	223,050	226,078	42,539	624,320
	21.25%	35.73%	36.21%	6.81%	100%
1990	201,065	518,799	383,429	72,961	1,176,254
	17.09%	44.11%	32.60%	6.20%	100%
1995	312,471	702,273	696,090	137,111	1,847,945
	16.91%	38.00%	37.67%	7.42%	100%
2000	288,035	1,006,690	862,546	223,128	2,380,399
	12.10%	42.29%	36.24%	9.37%	100%
2005	251,745	1,196,597	952,597	258,926	2,659,865
	9.46%	44.99%	35.81%	9.73%	100%
2007	278,697	1,310,333	1,053,272	318,098	2,960,400
	9.41%	44.26%	35.58%	10.75%	100%

資料來源：行政院主計處，國民所得與經濟成長。

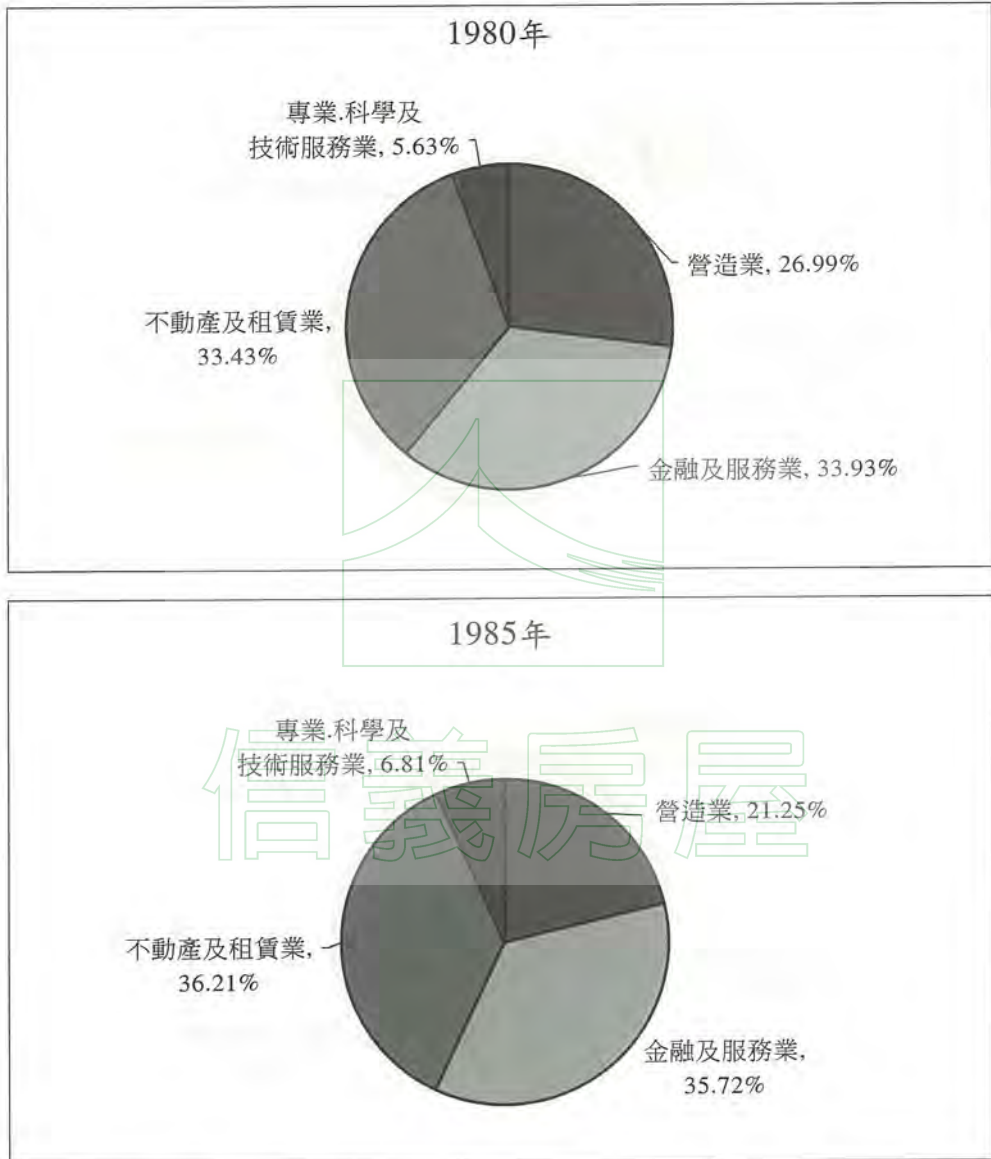


圖2-1-14 1980年代臺灣房地產各行業之重要性

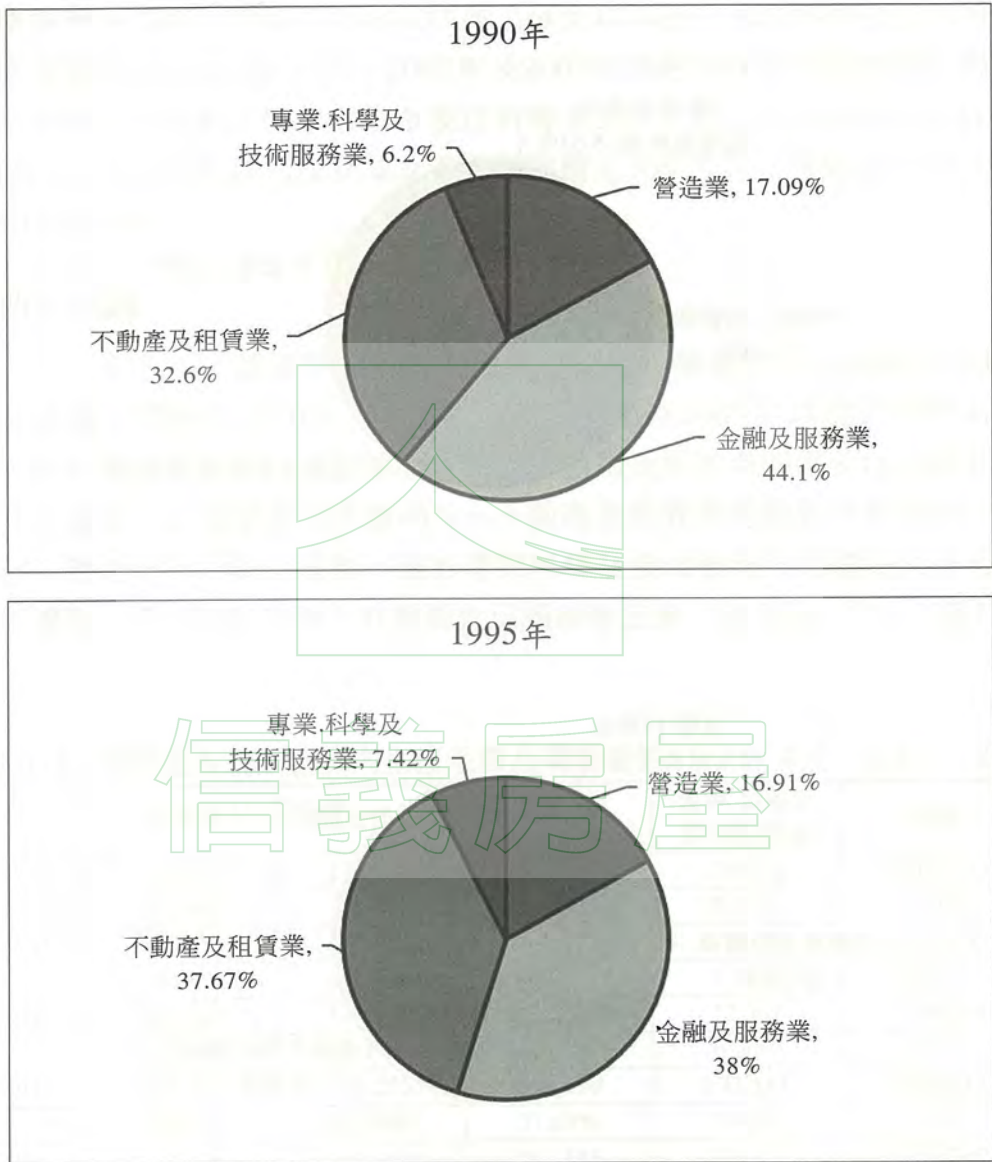


圖2-1-15 1990年代臺灣房地產各行業之重要性

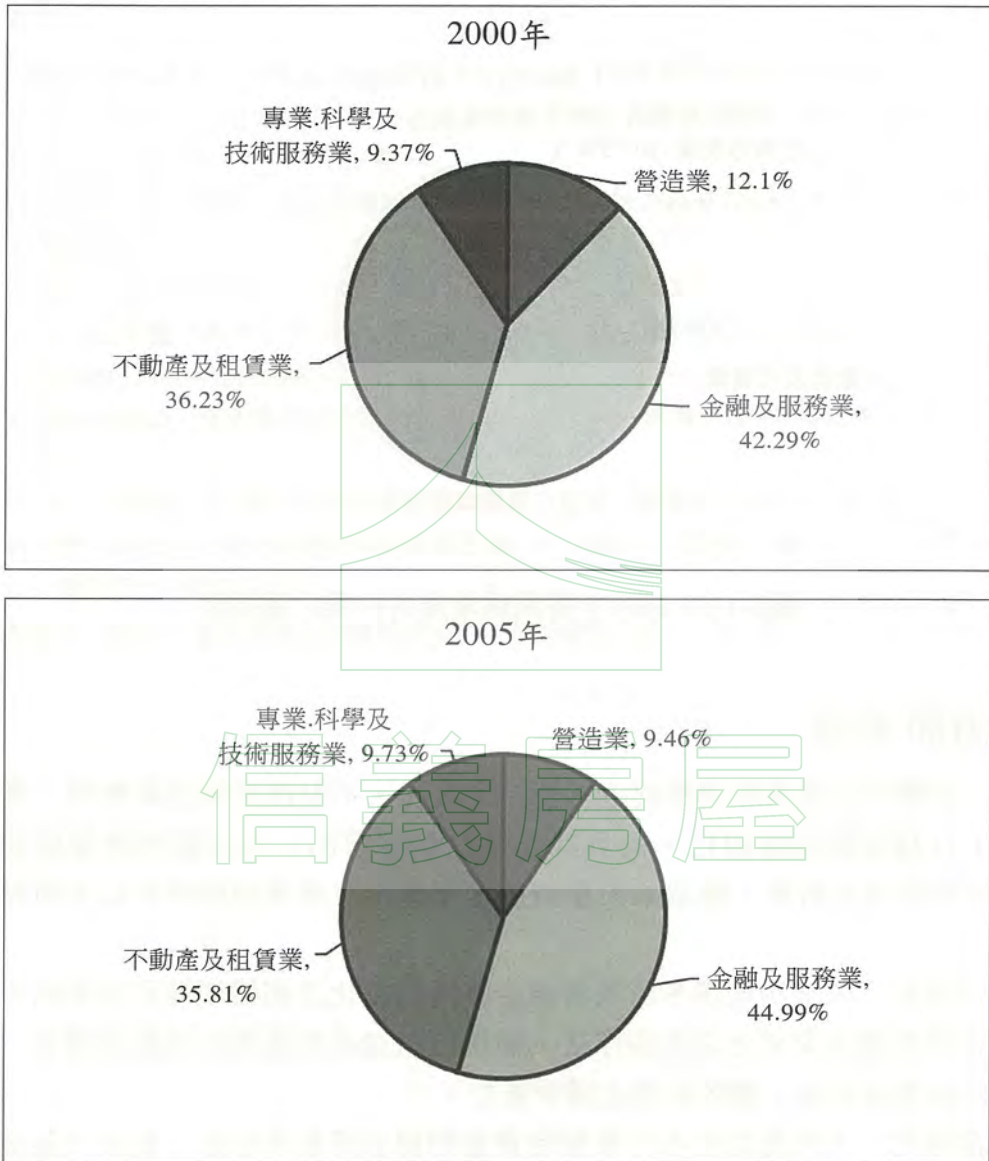


圖2-1-16 2000年代臺灣房地產各行業之重要性

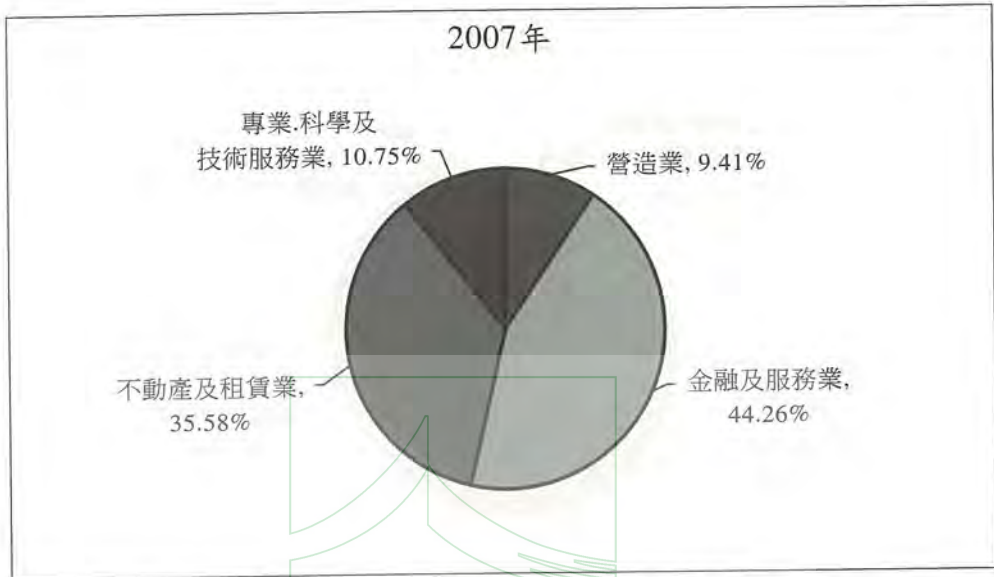


圖2-1-17 2007年臺灣房地產各行業之重要性

## 第五節 結語

臺灣的房地產產業歷經近五十年之發展，不但產業鏈逐漸繁複、專業分工日趨細緻與國際化，而且其重要性益趨增加。本文觀察幾個重要數值並做粗淺分析後，認為未來臺灣房地產產業之發展趨勢將有以下四點特性。

1. 資訊化：未來房地產各行業將結合臺灣科技化之總體環境更加資訊化。各行業藉由資訊化之各類作法，使房地產產品與服務的流動性增強，以降低營運成本，獲致更強之競爭能力。
2. 金融化：未來房地產各行業整合資金的需求將愈來愈強，並且日益金融化。尤其是商用、休閒及工業用等類之不動產商品，更有金融商品化之趨勢。
3. 服務化：未來房地產各行業在資訊化及金融化之轉變趨勢下，各行業將更重視對人及產業之服務，尤其是專業化的服務。
4. 國際化：在上述轉變趨勢下，空間之阻抗性將逐漸降低，因而房地產各行業亦將更大量跨出臺灣的地理範疇，走向地球村的各地區。

## 參考資料

1. Porter, Michael E., 1985, *Competitive Advantage*, Free Press, New York。
2. 王盟山, 2003, 我國房地產市場向後關連程度之探討, 彰化, 臺灣, 大葉大學財務金融研究所碩士論文。
3. 行政院主計處, 2009, 景氣指標查詢系統, 檢自: <http://www.dgbas.gov.tw>, 上網日期: 2009/03/07。
4. 行政院經濟建設委員會, 2007, 臺灣經濟論衡 5(5): 43-53。
5. 范瑩, 呂曉豔, 2005, 房地產產業鏈報告: 缺失行業標準和公共規則, 新浪網, 檢自 <http://main.house.sina.com.cn/>, 上網日期: 2005/06/28。
6. 高萱芸, 2005, 產業價值鏈與公司績效之研究, 臺中, 臺灣, 逢甲大學企業管理研究所碩士論文
7. 許秀珊, 黃惠芬, 2007, 臺灣服務業景氣調查之研究, 經濟研究年刊 7: 1-30。
8. 許秀貴, 2006, 以價值鏈觀點探討流程改造——以衛浴公司為例, 臺中, 臺灣, 逢甲大學經營管理碩士在職專班論文。
9. 鄭素珍, 2003, 臺灣產業結構轉變與勞動生產力變動之探討, 經濟研究年刊 3: 1-19。

信義房屋