

2010

台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

不動產相關產業分析

第一章 建築業產業發展概況

第二章 營造業產業發展概況

第三章 不動產估價業產業發展概況

第四章 建築經理業產業發展概況

第五章 地政士之發展概況

信義房屋

第一章 建築業產業發展概況

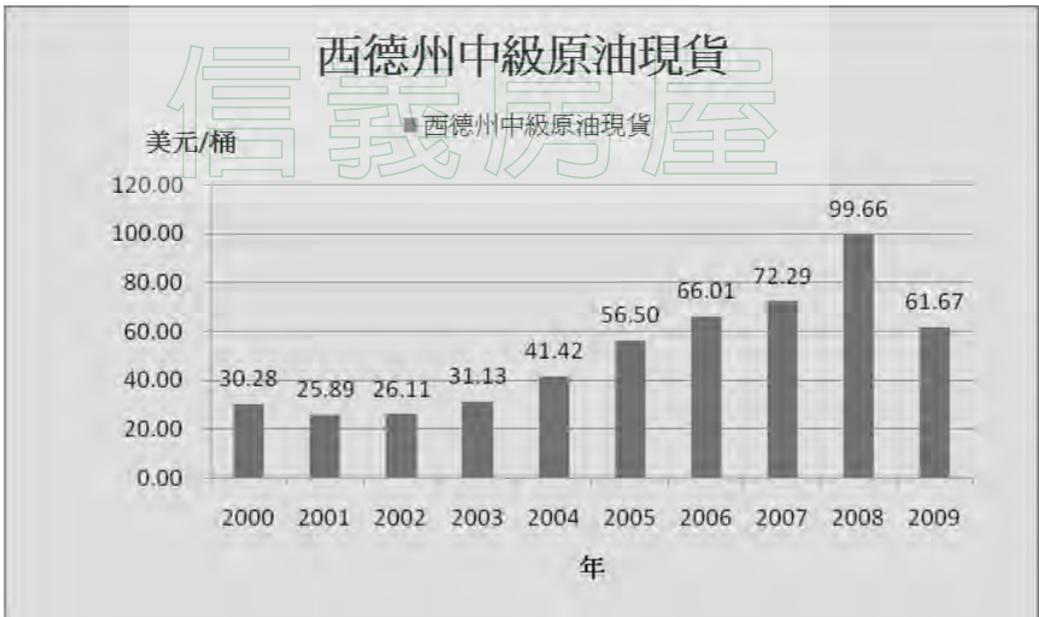
黃嘉興¹

第一節 外部環境分析

一、經濟環境

經濟成長

在供給有限，而需求持續擴張的年代，原油、小麥、大豆、玉米等民生大宗物資持續高漲，似乎只有薪資不漲。由圖4-1-1回顧十年前，每桶原油現貨價格僅30元左右，次年拉回至每桶26元後持續一直漲，直至2008年的年平均價更高達每桶近百元的大關，時序進入2008年的春天就一直延續2007年的漲勢，2008年1月的月平均價格為每桶92.77美元，一路狂漲至同年6月的每桶



資料來源：經濟部能源局、台灣經濟新報資料庫。

圖4-1-1 西德州原油價格

¹ 國立雲林科技大學財務金融系教授

平均價格為134美元，後漲多回跌，2008年年底的平均每桶價格已拉回至每桶42元美金，2009年的1、2月油價維持在40美元附近後又一路狂漲，2009年3-12月的原油價格均維持在每桶48至78美元之間，雖然較2008年跌38%，但無可否認的全球已經正式進入高油價時代，也將影響全球經濟的脈動。

我國2009年經濟成長率為-1.87%，對外貿易繼2007年表現熱絡後每年均呈現大幅衰退的現象，淨輸出對經濟成長率的貢獻為1.48%，較2008年減少0.79個百分點，國內需求與2008年相比減少了1.8個百分比，顯示出我國景氣正逐年嚴重衰退，2009年平均每人GNP為16,997美元，較去年減少944美元。在消費者物價指數方面，2009年消費者物價指數除元月外，均較2008年同期下跌0.09%至2.33%之間，而躉售物價指數也受到經濟不景氣的影響，買氣急凍，2009年全年的躉售物價指數為近年呈現負成長的一年，年指數為-8.74，除11-12月買氣有稍微拉抬外，1-10月的躉售物價指數都為負值，此種現象為通貨緊縮，將不利於經濟成長之表現。

下表列出我國與全球主要各國家2007~2009年經濟成長率：

表4-1-1 2007年~2009年 全球主要國家經濟成長率(%)

國家	2007年	2008年	2009年 (p)
台灣	5.98	0.73	-1.87
美國	2.1	0.4	-2.4
歐盟	2.9	0.8	-4.1
日本	2.4	-1.2	-5
中國大陸	13.0	9.6	8.7
香港	6.4	2.4	-2.5
新加坡	8.2	1.4	-2
南韓	5.1	2.2	0.2
馬來西亞	6.2	4.6	-1.7
泰國	4.9	2.5	-2.8
菲律賓	7.1	3.8	0.9

資料來源：行政院主計處「國民所得及國內經濟情勢展望」。

說明：

1、2008年以前及2009年之美國、歐盟、日本、中國、中華民國、新加坡、南韓及菲律賓為官方發布數外，餘為Global Insight Inc.

2、(p)為初步統計數。

表4-1-2 國內生產毛額對經濟成長率之貢獻

年別	經濟成長率 (%)	國內需求					國外淨需求		
		合計	民間消費	政府消費	固定資本形成毛額	存貨增加	小計	商品及服務輸出	減:商品及服務輸入
2002年	5.26	2.84	2.12	0.24	0.27	0.22	2.42	5.81	3.39
2003年	3.67	2.37	1.85	-0.18	-0.02	0.72	1.30	5.53	4.23
2004年	6.19	7.34	3.27	0.08	3.12	0.88	-1.15	8.86	10.01
2005年	4.70	1.85	1.81	0.03	0.64	-0.63	2.86	4.86	2.00
2006年	5.44	0.95	0.92	-0.09	0.02	0.10	4.49	7.34	2.85
2007年	5.98	1.34	1.23	0.25	0.12	-0.27	4.65	6.49	1.85
2008年	0.73	-1.54	-0.33	0.08	-2.36	1.07	2.27	0.40	-1.88
2009年(p)	-1.87	-3.34	0.83	0.42	-2.20	-2.39	1.48	-6.47	-7.94
第1季	-9.06	-10.26	-1.17	0.51	-5.81	-3.80	1.20	-19.41	-20.61
第2季	-6.85	-5.72	-0.34	0.32	-4.07	-1.63	-1.14	-12.58	-11.44
第3季(r)	-0.98	-2.19	1.27	0.43	-0.97	-2.93	1.21	-6.13	-7.34
第4季(p)	9.22	4.57	3.50	0.41	1.92	-1.26	4.65	11.92	7.27

資料來源：行政院主計處「國民所得統計及國內情勢展望」。

說明：

- 1、單位：百分點
- 2、目前發布資料僅含支出面歷年及生產面2002年以來各年資料，其餘尚未發布之1991-2001年資料及1990年以前資料將分別於2010年4月底及7月底再行發布。
- 3、 T 年(季) X 項貢獻 $= (rxT - rx_{t-1}) / rGDP_t \times 100\%$ ；其中 rx 為" X 項實質生產毛額"； $rGDP$ 為"實質GDP"； T 及 t 分別代表"本期"及"上年同期"。
- 4、(p)為初步統計數；(f)為預測數。

表4-1-3 消費物價指數漲跌率

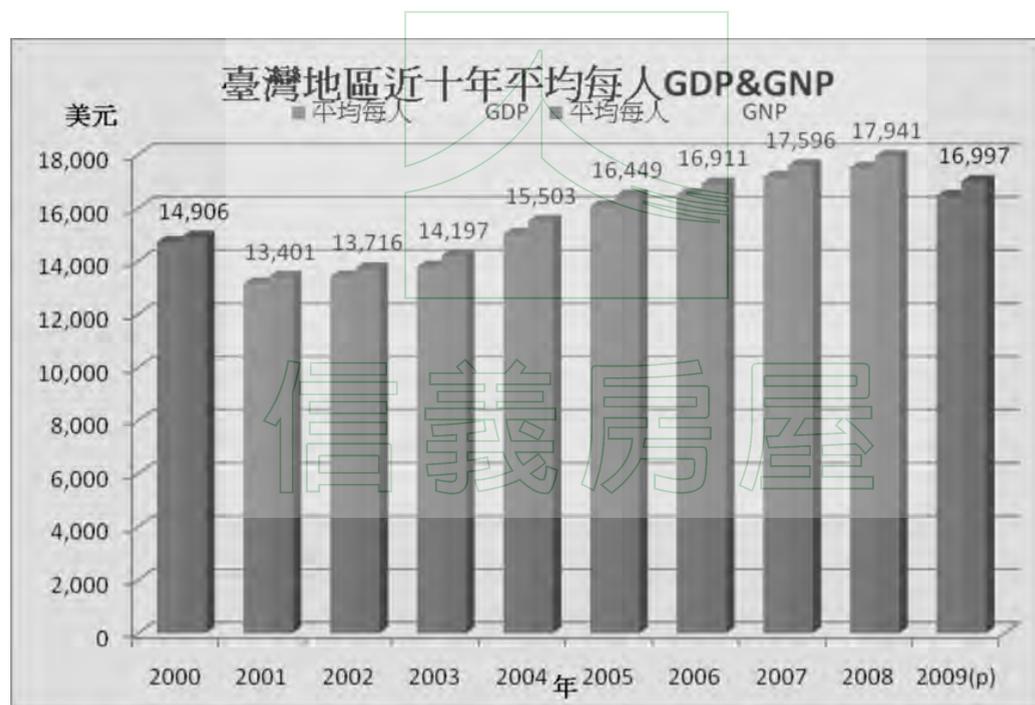
消費者物價指數對上年同月漲跌率(%)													
年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年指數
2003	1.10	-1.52	-0.18	-0.11	0.32	-0.55	-0.98	-0.59	-0.21	-0.06	-0.46	-0.05	-0.28
2004	0.01	0.65	0.89	0.95	0.91	1.73	3.34	2.55	2.78	2.40	1.53	1.61	1.62
2005	0.49	1.94	2.30	1.64	2.31	2.39	2.39	3.58	3.16	2.74	2.50	2.21	2.30
2006	2.66	0.98	0.41	1.23	1.58	1.73	0.79	-0.57	-1.23	-1.19	0.24	0.67	0.60
2007	0.35	1.75	0.85	0.68	-0.02	0.13	-0.33	1.61	3.11	5.33	4.80	3.33	1.80
2008	2.94	3.87	3.91	3.89	3.73	5.03	5.86	4.79	3.20	2.52	1.97	1.25	3.58
2009	1.48	-1.33	-0.15	-0.46	-0.09	-1.98	-2.33	-0.82	-0.88	-1.89	-1.62	-0.25	-0.87

資料來源：行政院主計處。

表4-1-4 躉售物價指數漲跌率

躉售物價指數對上年同月漲跌率(%)													
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年指數
2003	4.49	5.58	5.14	2.68	2.03	1.94	2.47	2.19	0.65	0.00	1.18	1.57	2.48
2004	2.47	2.22	2.72	4.88	6.93	7.58	9.39	10.43	11.39	11.85	8.77	6.01	7.03
2005	4.00	2.61	1.93	1.94	-0.69	-1.03	-1.60	-1.85	-0.10	-0.03	0.86	1.72	0.61
2006	1.13	2.31	2.11	3.31	6.58	8.78	9.19	9.10	6.90	5.76	5.96	6.38	5.64
2007	7.03	6.74	7.55	8.05	7.80	5.59	4.09	3.67	4.86	5.80	8.12	8.58	6.46
2008	10.21	8.92	7.41	6.67	8.45	10.51	12.22	10.06	6.64	1.71	-5.99	-10.07	5.56
2009	-10.85	-9.34	-9.32	-11.14	-13.51	-13.70	-13.99	-11.01	-9.47	-6.17	1.07	5.75	-8.74

資料來源：行政院主計處。



資料來源：行政院主計處。

說明：(p)為初步統計數。

圖4-1-2 臺灣地區近十年平均每人GNP及GDP



資料來源：行政院主計處「國民經濟動向統計」。

說明：

1. 經濟成長率係以GDP實質變動衡量。
2. (p)為初步統計數。

圖4-1-3 臺灣地區近十年經濟成長率及物價指數年增率概況圖

表4-1-5 國民消費與儲蓄

年別	國民消費年增率 (%)			國民消費占GNP之比率 (%)			儲蓄率 (%)	國民儲蓄毛額對資本形成毛額之比率 (%)
	合計	家庭	政府	合計	家庭	政府	國民生產毛額占GNP之比率	
2002	—	—	—	71.80	58.55	13.26	27.39	144.90
2003	2.16	2.58	0.28	70.88	58.04	12.85	28.27	146.34
2004	5.61	6.40	2.01	70.32	58.01	12.31	28.59	124.63
2005	3.64	4.15	1.27	71.10	58.94	12.16	27.76	125.19
2006	1.91	2.22	0.41	69.43	57.73	11.70	29.55	133.58
2007	3.56	3.56	3.53	68.17	56.68	11.49	30.89	143.24
2008	1.81	1.60	2.85	70.63	58.60	12.02	28.65	129.50
2009(p)	—	—	—	—	—	—	28.14	—

說明：

1. 因統計差異因素，國民可支配所得及國民儲蓄淨額總數不等於各部門相加數。
2. 本表之家庭包含對家庭服務之民間非營利機構資料。
3. (p)為初步統計數。

以需求面經濟成長分析，2008年家庭消費增加1.6%；政府消費增加2.85%，合計國民消費較2007年成長1.81%，占GNP比率70.63%，儲蓄率由2008年的28.65%減少到2009年28.14%。

二、利率與房貸

由於中央銀行的貨幣政策獨立性與維持物價穩定具有高度相關性，央行獨立的貨幣政策應免除遭受選舉操弄，避免刻意搭配財政措施，維持物價穩定才能為經濟發展奠定良好基礎。

表4-1-6 中央銀行貼放利率(單位：年利率%)

調整日期	重貼現率	擔保放款融通利率	短期融通利率
2009/2/19	1.25	1.625	3.5
2009/1/8	1.5	1.875	3.75
2008/12/12	2	2.375	4.25
2008/11/10	2.75	3.125	5
2008/10/30	3	3.375	5.25
2008/10/9	3.25	3.625	5.5
2008/9/26	3.5	3.875	5.75
2008/6/27	3.625	4	5.875
2008/3/28	3.5	3.875	5.75
2007/12/21	3.375	3.75	5.625
2007/9/21	3.25	3.625	5.5
2007/6/22	3.125	3.5	5.375
2007/3/30	2.875	3.25	5.125
2006/12/29	2.75	3.125	5
2006/9/29	2.625	3	4.875
2006/6/30	2.5	2.875	4.75
2006/3/31	2.375	2.75	4.625
2005/12/23	2.25	2.625	4.5
2005/9/16	2.125	2.5	4.375
2005/7/1	2	2.375	4.25
2005/3/25	1.875	2.25	4.125
2004/12/31	1.75	2.125	4
2004/10/1	1.625	2	3.875
2003/6/27	1.375	1.75	3.625
2002/11/12	1.625	2	3.875
2002/6/28	1.875	2.25	4.125

資料來源：中央銀行。

近年來為了防範通貨膨脹，我國重貼現率自民國2003年6月的最低點1.375%以來，連續調升16次，來到2008年6月的3.625%，於同年9月後調降重貼現率1碼，至2008年11月後因全球金融海嘯造成低迷的景氣更是一口氣調降3碼，至目前的1.25%，為刺激買氣連續調降。更為刺激房屋買氣於2008-2009年連續兩年推出2千億的低利率1.325%的房貸優惠政策。

表4-1-7 五大銀行放款利率 單位：新台幣百萬元、年息百分比率

年/月	購屋貸款		資本支出貸款		週轉金貸款		消費性貸款		合計		不含國庫借款之加權平均利率
	金額	利率	金額	利率	金額	利率	金額	利率	金額	加權平均利率	
2008/11	39,116	2.759	37,085	3.133	540,074	2.678	10,486	3.341	626,760	2.722	2.748
2008/12	60,183	2.523	44,735	2.849	724,224	2.293	12,984	2.839	842,126	2.348	2.400
2009/01	38,450	2.041	31,859	2.201	412,155	1.901	3,962	2.973	486,426	1.940	2.070
2009/02	34,804	1.858	26,673	2.170	457,570	1.670	3,247	3.033	522,294	1.716	1.892
2009/03	48,067	1.850	29,076	2.226	588,891	1.489	4,524	2.734	670,558	1.555	1.651
2009/04	42,407	1.889	31,932	2.107	505,728	1.375	11,046	2.066	591,113	1.465	1.623
2009/05	41,095	1.853	21,187	2.105	389,906	1.458	8,614	2.098	460,802	1.536	1.548
2009/06	56,543	1.791	32,662	2.075	513,571	1.459	5,059	2.656	607,835	1.532	1.532
2009/07	56,218	1.760	23,935	2.123	521,366	1.192	4,348	2.690	605,867	1.292	1.513
2009/08	58,164	1.723	30,279	2.016	511,817	1.203	3,515	2.714	603,775	1.302	1.397
2009/09	42,730	1.786	45,125	2.092	447,365	1.493	4,431	2.670	539,651	1.577	1.577
2009/10	45,168	1.780	31,234	2.009	392,681	1.465	3,828	2.677	472,911	1.540	1.540
2009/11	47,009	1.694	42,854	1.529	465,161	1.278	9,690	1.957	564,714	1.344	1.436
2009/12	55,523	1.641	61,859	1.971	658,573	1.245	13,278	1.936	789,233	1.341	1.454

資料來源：中央銀行。

說明：2008年10月前五大銀行為台銀、合庫銀、一銀、華銀及彰銀，自11月起調整為台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀。

三、進出口

在全球經濟緩步復甦及電子業景氣慢慢回升下的2009年，根據主計處公布的進出口貿易統計資料顯示，雖2009年全球經濟受美國次級房貸及其衍生之後續衝擊影響，致成長步伐減緩，初步估計的結果，出超金額為290億美

元，較去年的152億美元，增加138億美元，成長超過90%，但總計全年度出口及進口總值較去年減少幅度為20.31%及27.36%。

表4-1-8 近年來我國對外貿易

年	海關商品貿易年增率 (按美元計算，%)		海關商品 出超金額 (億美元)	商品服務貿易實質成長率 (按新台幣計算，%)		商品服務 貿易順差 (億美元)
	出口總值	進口總值		輸 出	輸 入	
2004	21.1	31.83	136	15.4	17.5	125
2005	8.81	8.21	158	7.78	3.16	161
2006	12.89	11	213	11.41	4.57	230
2007	10.12	8.17	274	9.55	2.98	313
2008	3.63	9.67	152	0.56	-3.12	199
2009(p)	-20.31	-27.36	290	-9.21	-13.73	345

資料來源：行政院主計處「國民所得統計摘要」。

說明：(p)為初步統計數。

表4-1-9 進出口結構

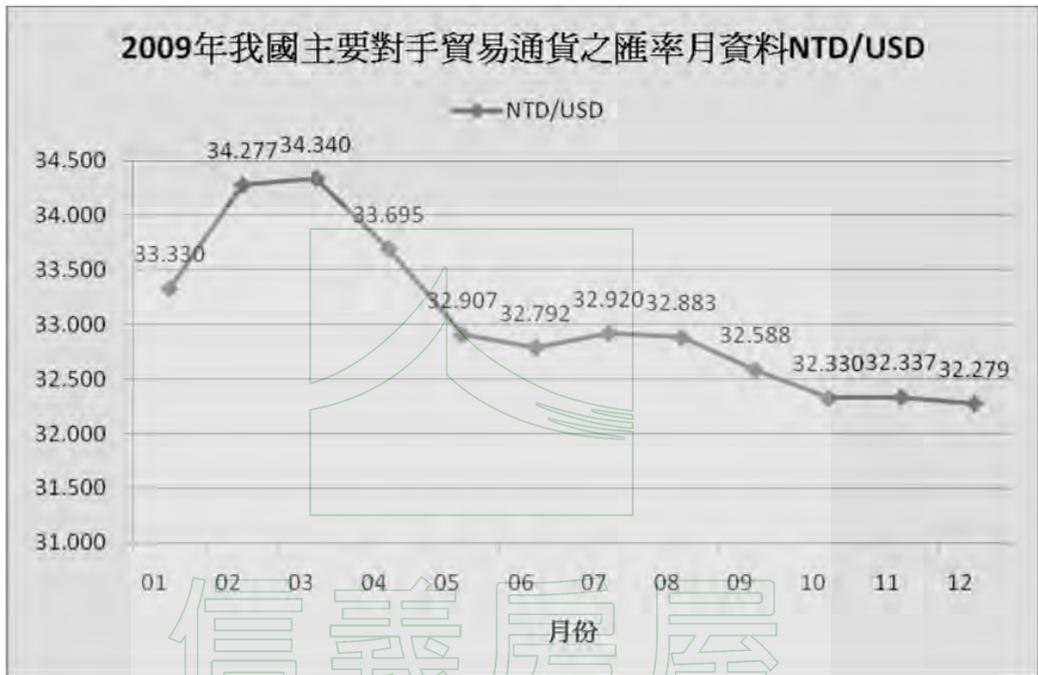
	2009年		2008年		增減比較	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	%
出口總值	203,674.9	100.00%	255,629.2	100.00%	-51,954.3	-23.95
農產品	496.4	0.2%	544.2	0.2%	-47.8	-41.12
農產加工品	1,848.5	0.9%	2,166.7	0.8%	-318.2	-30.59
工業產品小計	201,329.8	98.8%	252,918.1	98.9%	-51,588.3	-23.89
重化工業產品	168,240.4	82.6%	211,951.9	82.9%	-43,711.5	-24.41
非重化工業產品	33,089.2	16.25%	40,966.6	16.0%	-7,877.4	-21.2
進口總值	174,370.5	100.00%	240,447.8	100.00%	-66,077.3	-37.15
資本設備	25,722.1	14.8%	32,687.5	13.6%	-6,965.4	-13.22
農工原料	132,502.0	76%	190,854.5	79.4%	-58,352.5	-44.34
消費品	16,146.3	9.3%	16,905.8	7.0%	-759.5	-10.63

資料來源：財政部關稅總局、行政院主計處。

說明：單位：百萬美元。

四、外匯市場

我國匯率2009年第一季持續走貶至34.34NTD/USD後，自四月中開始連續一波波的升值，兩岸貿易增溫以及外資熱錢擁入等因素之下，還是抵擋不住台幣走升的趨勢，一路升至年底的32.279元新台幣兌換1美元。但是台灣是以出口為導向的貿易國家，穩定匯率對台的經濟較有正面之效果。



資料來源：中央銀行。

說明：

- 1、本匯率資料僅供研究參考之用；國際貿易的出、進口匯率宜使用銀行對顧客的買入、賣出匯率。
- 2、新台幣由本行計算，其餘月匯率來源為國際貨幣基金之國際金融統計；國際金融統計尚未公布之月數字，由本行計算日資料平均值暫代。

圖4-1-4 新台幣對美元匯率

表4-1-10 2009年 我國與主要貿易對手通貨之匯率月資料

月平均	新台幣	日圓	英鎊	港幣	韓元	加拿大幣
	NTD/USD	JPY/USD	USD/GBP	HKD/USD	KRW/USD	CAD/USD
2009/01	33.330	90.48	1.4422	7.7560	1,354.7	1.2263
2009/02	34.277	92.50	1.4405	7.7540	1,440.2	1.2451
2009/03	34.340	98.16	1.4189	7.7530	1,453.4	1.2867
2009/04	33.695	99.00	1.4697	7.7510	1,336.3	1.2231
2009/05	32.907	96.30	1.5413	7.7510	1,255.6	1.1509
2009/06	32.792	96.52	1.6356	7.7510	1,262.3	1.1252
2009/07	32.920	94.50	1.6349	7.7500	1,262.0	1.1207
2009/08	32.883	94.84	1.6548	7.7510	1,239.7	1.0882
2009/09	32.588	91.49	1.6336	7.7510	1,215.0	1.0822
2009/10	32.330	90.29	1.6178	7.7500	1,174.8	1.0549
2009/11	32.337	89.19	1.6586	7.7500	1,163.2	1.0596
2009/12	32.279	89.56	1.6241	7.7530	1,166.1	1.0544

資料來源：中央銀行。

說明：

1. 本匯率資料僅供研究參考之用；國際貿易的出、進口匯率宜使用銀行對顧客的買入、賣出匯率。
2. 新台幣由本行計算，其餘月匯率來源為國際貨幣基金之國際金融統計；國際金融統計尚未公布之月數字，由本行計算日資料平均值暫代。

表4-1-11 2009年 我國與主要貿易對手通貨之匯率月資料

月平均	新加坡元	人民幣	澳幣	印尼盾	泰銖	馬來西亞幣
	SGD/USD	CNY/USD	USD/AUD	IDR/USD	THB/USD	MYR/USD
2009/01	1.4880	6.8381	0.6778	11,178.5	34.867	3.5662
2009/02	1.5178	6.8358	0.6490	11,866.3	35.272	3.6386
2009/03	1.5303	6.8382	0.6646	11,847.5	35.734	3.6730
2009/04	1.5045	6.8312	0.7121	10,978.3	35.408	3.6100
2009/05	1.4616	6.8246	0.7625	10,339.5	34.537	3.5224
2009/06	1.4523	6.8332	0.8023	10,209.3	34.088	3.5182
2009/07	1.4501	6.8320	0.8037	10,095.8	33.998	3.5475
2009/08	1.4421	6.8322	0.8341	9,984.5	33.968	3.5177
2009/09	1.4243	6.8289	0.8611	9,816.8	33.780	3.4969
2009/10	1.3980	6.8275	0.9072	9,445.5	33.361	3.4037
2009/11	1.3891	6.8274	0.9202	9,459.5	33.233	3.3895
2009/12	1.3961	6.8279	0.9009	9,457.8	33.183	3.4117

資料來源：中央銀行。

說明：

1. 本匯率資料僅供研究參考之用；國際貿易的出、進口匯率宜使用銀行對顧客的買入、賣出匯率。
2. 新台幣由本行計算，其餘月匯率來源為國際貨幣基金之國際金融統計；國際金融統計尚未公布之月數字，由本行計算日資料平均值暫代。

五、失業率

346

失業率是失業人口佔勞動人口的比率，也就是失業人口佔就業人口與失業人口總和的比率。失業率的升降與景氣榮枯息息相關，而且是重要的景氣落後指標。我國勞動市場持續改變，自2006年後失業率一路攀升，直至2009年台灣全年平均失業率為5.85%，失業情形嚴重，但失業率明顯低於已開發國家，僅高於英國1.75%，但相較於亞洲國家方面，則是失業率最高的國家，失業率將近新加坡的1倍。由表4-1-12可知，我國失業率隨全球經濟景氣的不振，已逐年上升，雖政府力推就業方案，但救急不救本，顯示我國需再調整人才結構順應大環境的變化，才能力挽不景氣的狂瀾。

表4-1-12 主要國家失業率

國家／年度平均	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
中華民國	4.13	3.91	3.91	4.14	5.85
香港*	5.6	4.8	4.0	3.6	...
日本*	4.4	4.1	3.9	4.0	5.1
韓國*	3.7	3.5	3.2	3.2	3.6
新加坡*	3.1	2.7	2.1	2.2	3.0
美國*	5.1	4.6	4.6	5.8	9.3
加拿大*	6.8	6.3	6.0	6.1	8.3
德國	11.7	10.8	9.0	7.8	...
英國*	4.9	5.4	5.3	5.7	7.6
法國	5.0	4.8	4.4

資料來源：行政院主計處。

說明：

1. 單位：%
2. 香港之失業率係3個月（當月及前2個月）平均值。
3. *為季節調整後資料。
4. 德國之失業率係就業登記處資料，法國之失業率係官方估計資料。

表4-1-13 我國失業率

年	平均	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2005	4.13	4.06	4.28	4.15	4.04	4.10	4.22	4.32	4.36	4.14	4.07	3.94	3.86
2006	3.91	3.80	3.92	3.87	3.78	3.84	3.98	4.05	4.09	3.96	3.90	3.86	3.81
2007	3.91	3.79	3.78	3.94	3.83	3.87	3.96	4.03	4.09	3.99	3.92	3.87	3.83
2008	4.06	3.80	3.94	3.86	3.81	3.84	3.95	4.06	4.14	4.27	4.37	4.64	5.03
2009	5.85	5.75	5.81	5.76	5.82	5.94	6.07	6.13	6.04	5.96	5.86	5.74	5.85

資料來源：行政院主計處。

說明：單位：%

六、貨幣供給

貨幣供給額係指某一特定時點，銀行體系以外企業及個人在市場上流動資金與固定資金的狀況，由各種貨幣供給額的變動，可觀察出市場上的資金

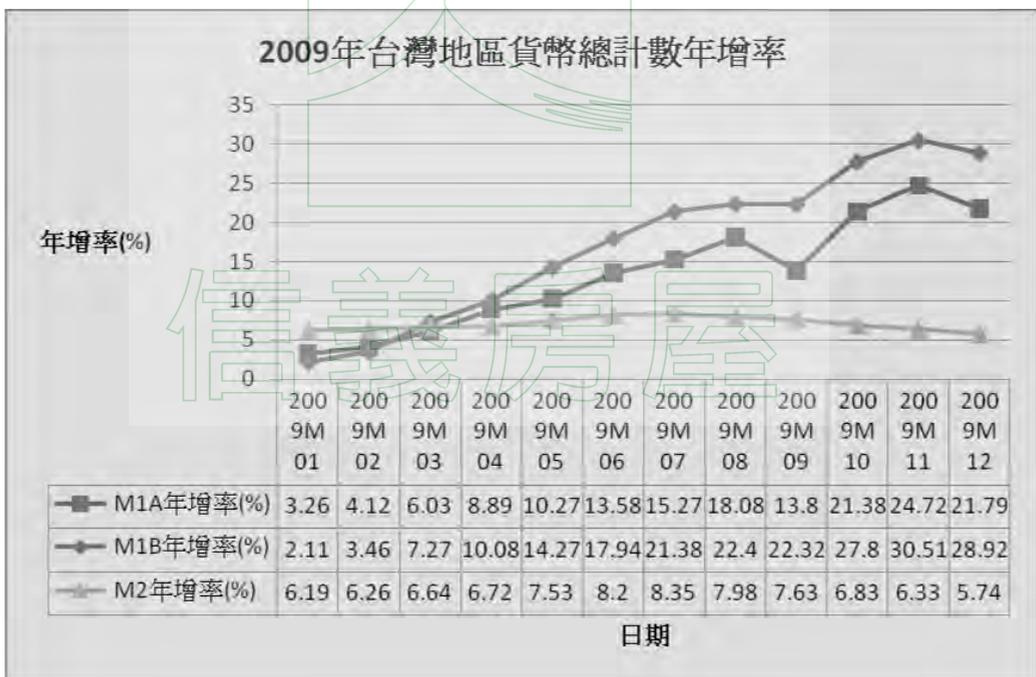
是否充裕，而貨幣供給又可分為狹義貨幣供給額(M1A、M1B)及廣義貨幣供給額(M2)兩種。

M1A = 通貨淨額 + 支票存款 + 活期存款。

M1B = M1A + 活期儲蓄存款。

M2 = M1B + 準貨幣(定期存款、定期儲蓄存款、外匯存款)。

當景氣好轉，各類投資及交易活動增加，M1A、M1B數量增高。M2年增率高出央行的目標區，顯示民間游資充斥，投資活動熱絡，經濟景氣轉熱，隨之而來的是通貨膨脹的壓力，央行為穩定物價，使景氣降溫，勢必採取緊縮銀根的貨幣政策，減少貨幣供給，市場利率則有上揚的壓力。若M2年增率低於央行的目標區，央行為提振經濟景氣，將執行寬鬆的貨幣政策，引導利率下降，增加貨幣供給，刺激投資，市場利率將出現下跌的空間。今年度貨幣供給成長率如下：



348

資料來源：中央銀行金融統計月報。

說明：

1. 自2009年7月版起，依IMF 2006年8月公布之「Monetary and Financial Statistics: Compilation Guide」編製。
2. 年增率係以所取得資料之原始精確位數進行計算，與資料發布機關公布之結果容或有尾差。

圖4-1-5 貨幣總計數年增率

七、公共建設與投資

想要讓一個國家的經濟起飛，建設與投資是不可缺少的關鍵因素，它也可以說是左右一國經濟發展重要因素之一。透過投資的增加可以擴充國家經濟資本的形成，進而加速國家經濟的發展。

2009年至2016年共計8年，「愛台12建設總體計畫」，包含便捷交通網、高雄港市再造、中部高科技產業新聚落、桃園國際航空城、智慧台灣、產業創新走廊、都市及工業區更新、農村再生、海岸新生、綠色造林、防洪治水及下水道建設等十二項優先建設，總計包括284項實施計畫。預期經濟效益，可量化部份為促進經濟成長－實質GDP規模年平均較未推動之情況提高2.95%、增加就業機會－平均每年較未推動之情況增加24.7萬個工作機會。（資料來源：行政院經濟委員會）

八、都市地價指數

地價指數是將各直轄市、縣市的都市計畫範圍內住宅區、商業區、工業區土地，以統計抽樣方法選取具代表性的中價位區段查估其平均區段地價，以此編算某一地區內土地價格在一定期間內的相對變動百分數，性質類似股價指數或物價指數，而地價指數係每一年發布二次。

由下表可知，2009年9月全國都市地價總指數為100.38，今年(2009年)僅較2008年3月的基期，多增加了0.38個百分點，顯示出我國地價變動幅度仍然呈現微升之趨勢。

依照各縣市地價指數分析，全年度成長之冠仍為臺北市為2.06%，推測其主要原因為1.老舊社區都市更新計畫之實施，2.捷運內湖線、松山線、新莊線陸續通車，所帶來的捷運站效應。而跌幅較大的則為彰化縣(-3.09%)，其餘各縣市之指數均呈現微幅波動。

表4-1-14 都市地價指數

期別	臺閩地區 總平均	臺灣省	直轄市		福建省		
			臺北市	高雄市	金門縣	連江縣	
2002/3/31	104.26	106.05	101.00	100.90	102.76	99.93	
2004/3/31	92.11	94.57	84.56	95.14	97.31	94.88	
2004/9/30	93.35	95.13	87.53	96.40	97.28	97.33	
2005/3/31	94.27	96.16	89.18	97.44	96.86	96.36	
2005/9/30	94.68	96.42	89.99	97.71	90.01	98.14	
2006/3/31	95.45	97.11	90.99	98.03	96.33	98.15	
2006/9/30	96.38	97.89	92.44	98.36	97.82	98.65	
2007/3/31	97.67	98.73	94.97	98.72	104.04	98.36	
2007/9/30	98.92	99.54	97.42	99.15	99.91	98.95	
2008/3/31	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
2008/9/30	100.63	100.25	101.29	100.74	100.73	101.01	
2009/3/31	99.29	98.81	100.01	99.94	100.52	100.69	
2009/9/30	100.38	99.46	102.06	100.20	100.57	100.68	
期別	臺灣省						
	臺北縣	宜蘭縣	桃園縣	新竹縣	苗栗縣	臺中縣	彰化縣
2002/3/31	103.37	103.27	104.59	100.34	103.22	104.32	106.62
2004/3/31	89.06	91.83	99.90	95.13	102.06	95.35	103.51
2004/9/30	89.69	95.13	99.28	95.63	103.18	95.20	103.02
2005/3/31	90.74	96.88	99.43	96.23	102.96	96.33	103.91
2005/9/30	91.85	97.27	99.65	96.05	100.56	97.28	103.91
2006/3/31	93.04	98.41	98.55	96.80	100.88	97.71	104.22
2006/9/30	94.51	99.27	99.13	97.34	100.88	98.38	104.68
2007/3/31	95.96	99.55	99.74	97.75	100.84	99.34	103.87
2007/9/30	98.37	99.88	99.90	98.14	100.06	100.11	101.40
2008/3/31	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2008/9/30	101.03	100.03	99.54	101.15	99.18	99.50	99.53
2009/3/31	99.23	99.64	98.77	99.92	99.79	97.68	96.92
2009/9/30	101.00	99.78	99.03	100.83	99.01	98.20	96.91

表4-1-15 都市地價指數(2)

期別	臺灣省						
	南投縣	雲林縣	嘉義縣	臺南縣	高雄縣	屏東縣	臺東縣
2002/3/31	107.08	103.69	104.84	102.37	104.33	116.49	117.35
2004/3/31	106.17	101.93	105.30	100.72	100.45	96.92	103.36
2004/9/30	106.09	102.19	105.36	99.99	99.77	97.82	102.27
2005/3/31	107.12	101.83	105.37	100.32	100.56	99.19	105.10
2005/9/30	104.50	101.22	104.70	100.41	99.60	99.74	104.29
2006/3/31	103.32	101.28	104.18	102.73	100.44	99.80	105.12
2006/9/30	102.93	100.99	101.25	102.22	100.32	99.36	103.27
2007/3/31	101.98	100.91	101.64	102.55	99.86	99.62	102.68
2007/9/30	100.76	100.70	101.30	101.05	100.47	99.95	101.04
2008/3/31	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2008/9/30	99.14	99.74	99.43	98.93	99.43	99.61	99.30
2009/3/31	97.42	98.94	97.41	99.85	96.88	98.74	98.74
2009/9/30	97.08	98.35	97.20	101.06	97.18	98.31	97.43
期別	臺灣省						
	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	臺中市	嘉義市	臺南市
2002/3/31	104.58	102.88	106.89	105.74	110.94	105.19	109.24
2004/3/31	103.31	94.35	93.83	92.86	89.13	99.55	95.40
2004/9/30	103.18	94.81	94.30	94.93	92.11	98.88	96.24
2005/3/31	102.92	93.79	95.13	95.96	92.84	98.10	95.53
2005/9/30	101.66	95.67	95.62	95.19	92.76	98.06	96.27
2006/3/31	101.95	95.44	97.18	96.15	93.67	98.58	97.27
2006/9/30	100.74	96.54	97.61	97.18	95.18	99.23	98.67
2007/3/31	100.35	97.24	97.70	97.31	97.13	99.28	100.64
2007/9/30	100.23	97.80	99.04	97.73	98.87	99.92	100.72
2008/3/31	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2008/9/30	98.85	100.76	100.37	100.58	100.00	100.92	100.10
2009/3/31	98.50	99.93	99.46	99.29	97.73	100.21	98.58
2009/9/30	98.39	101.95	99.74	99.62	98.66	100.76	98.74

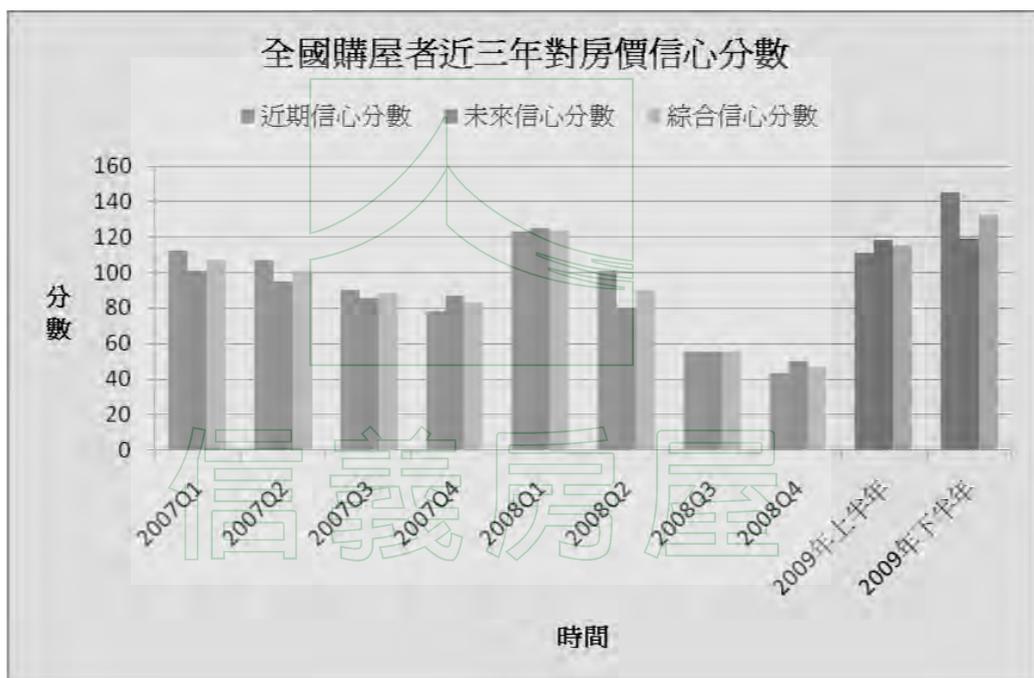
資料來源：內政部地政司。

說明：基期：2008年3月31日=100

第二節 社會環境

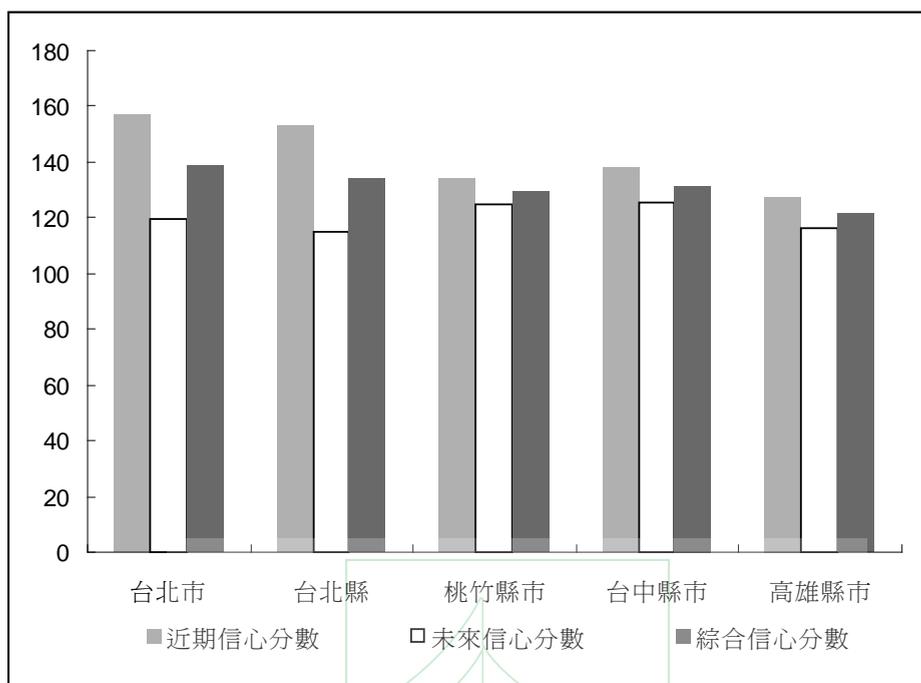
一、購屋者信心

根據國土規劃及不動產資訊中心公布，2009年下半年全國購屋者對房價信心分數不論近期、未來、綜合分數，較2008年第3-4季均大幅度成長許多，顯示出國人在2009年對房價的看法為樂觀，但是2009年下半年未來信心分數為119.19分低於近期信心分數的145.39分，表示國人對於未來房價的上漲趨於保守審慎的態度。



資料來源：內政部營建署、財團法人國土規劃及不動產資訊中心「住宅需求動向」。

圖4-1-6 全國購屋者近三年對房價信心分數圖



資料來源：內政部營建署、財團法人國土規劃及不動產資訊中心「住宅需求動向」。

圖4-1-7 2009年上半年五大都會區購屋者圖

表4-1-16 全國購屋者近三年對房價信心分數表

項目	2007 Q1	2007 Q2	2007 Q3	2007 Q4	2008 Q1	2008 Q2	2008 Q3	2008 Q4	2009年上半年	2009年下半年
近期信心分數	112.45	106.72	90.49	78.44	122.86	100.75	55.71	43.39	111.04	145.39
未來信心分數	101.2	95.01	85.46	87.15	125.19	80.08	55.77	50.2	118.74	119.19
綜合信心分數	106.83	100.87	87.97	82.8	124.03	90.24	55.74	46.8	114.89	132.29

資料來源：內政部營建署、財團法人國土規劃及不動產資訊中心「住宅需求動向」。

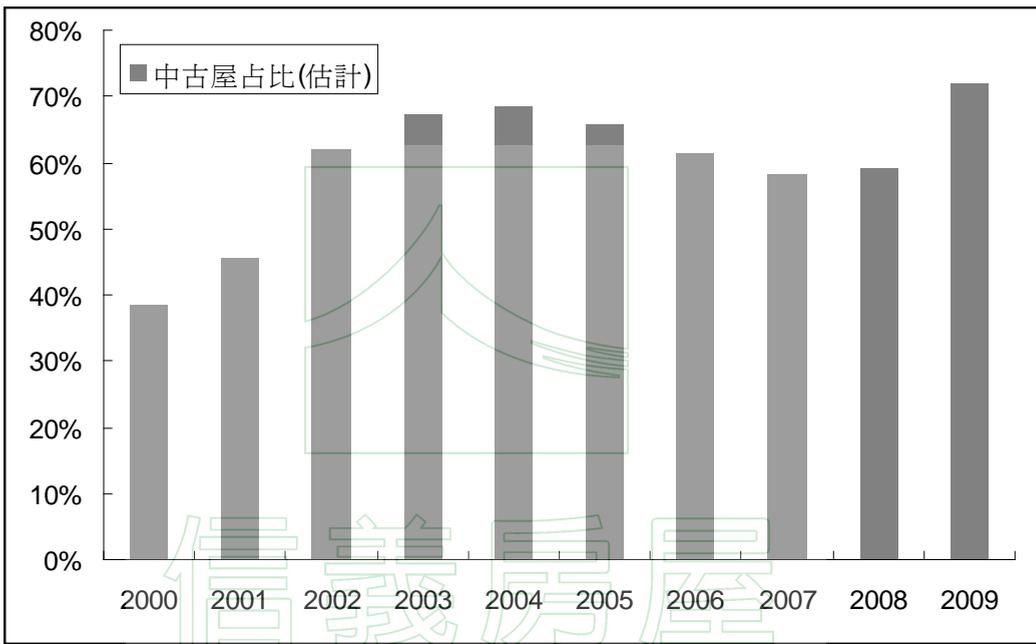
表4-1-17 2009年下半年五大都會區購屋者房價信心分數表

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	145.39	156.71	153.09	134.31	137.81	127.35
未來信心分數	119.19	119.88	115.28	124.61	125.22	116.34
綜合信心分數	132.29	138.29	134.18	129.46	131.52	121.84

資料來源：內政部營建署、財團法人國土規劃及不動產資訊中心「住宅需求動向」。

二、中古屋市場

依照內政部統計月報顯示，2009年度全國「建物買賣移轉登記件數」為388,298件，如扣除代表預售屋及新成屋的「所有權第一次登記件數」的108,469件，所推估的中古屋交易量約為279,829件，約占所有交易量的七成二，再對照近幾年的數據來看，中古屋交易量所占的比重開始有上升的趨勢，且2009年中古屋交易量為近十年來的新高。



資料來源：直轄市、縣〔市〕政府、內政部統計處。

圖4-1-8 中古屋占市場交易量百分比

表4-1-18 中古屋市場交易量

年別	所有權第一次登記棟數	買賣棟數	中古屋棟數
2000	197,249	321,165	123,916
2001	140,902	259,494	118,592
2002	121,827	320,285	198,458
2003	114,011	349,706	235,695
2004	131,025	418,187	287,162
2005	149,591	434,888	285,297
2006	173,608	450,167	276,559
2007	172,459	414,641	242,182
2008	154,254	379,326	225,072
2009	108,469	388,298	279,829

資料來源：直轄市、縣〔市〕政府、內政部統計處。

三、土地增值稅

土地增值稅係指在土地所有權移轉的時候，按照土地漲價總額採用倍數累進稅率計算繳納的一種租稅，並且區分成三種等級40%、50%、60%。但政府為了減輕自住房屋者之負擔，另外規定有一人一生可享有一次10%的優惠稅率。

而原本在2005年1月31日將停止的減半徵收措施，政府為了繼續刺激不動產景氣，與立法院朝野協商後達成共識，土增稅率由原先的40%、50%及60%調降為20%、30%及40%，而自用住宅的優惠稅率則恢復10%。一般房仲業者預測，此舉將有助於活絡房地產的交易狀況。目前行政院通過「土地增值稅自用住宅用地優惠稅率改革方案」，民眾自用住宅土地的土地增值稅由過去一生只能享用一次10%優惠稅率，改為「一生一屋，不限次數」，但持有期間及面積有限制，

同時為避免浮濫與投資客套利，政府將在持有期間及面積予以設限。適用者必須持有自用住宅滿六年以上(連續在此住宅設籍達六年以上)，而出售之前五年都未做營業或出租使用。面積則限定都市土地在1.5公畝(約45坪)之內，非都市土地在3.5公畝(約150坪)之內。

2009年12月11日立法院通過土地稅法修正案，關於「一生一屋」制度所規定的優惠面積，是土地持有坪數，一般公寓、樓房應以實際土地持分坪數計算，而非依據房屋坪數。依據財政部估計，約6成8家庭、423萬戶可以適用這項規定，以一生換屋三次估算，一年稅收損失約39億元。如此修法，對於純住宅人士而言，是一項合理且公平的作法，民眾可以根據本身的居住需求做適度換屋的決策，不再受限於法令稅率問題，而委屈的居住在不適合的房屋之中；讓生活品質更好。同時不止可以刺激一手市場的房屋銷量，也有助於二手市場房屋交易。一生一屋土增稅10%法令通過，對於房市景氣有些微正面影響。

第三節 產業能力分析

一、經營能力

分析2009年上市、櫃建築公司累計營收成長率，總計共28家建設公司的營收為正成長，其餘18家皆為負成長，(2596)綠意因於2009/6/1上市故無資料，累計營收為正成長的公司約占建築業的六成，今年上市、櫃公司的表現成績堪稱不錯，主要是受到陸資來台所引發的相關類股發酵，而上演的資金行情，且仍有許多體質不錯的建築公司業績持續成長。

表4-1-19 2009年上市、櫃公司建築業營業成長率

公司	累計營收成長率(%)	公司	累計營收成長率(%)
1107 建台	-43.04	2548 華固	-6.79
1436 福益	17.19	2596 綠意	-
1442 名軒	9.58	3052 彗典	402.87
1808 國賓大	10.52	4113 聯上	-31.13
2501 國建	40.17	4416 三圓	-32.13
2505 國揚	-75.01	5213 亞昕國際	8.89
2506 太設	-6.74	5395 圓方	28256.12
2509 全坤建	-42.56	5505 和旺	66.59
2511 太子	20.51	5508 永信建	57.41
2514 龍邦	32.13	5512 力麒	1023.41
2520 冠德	56.29	5514 三豐	404.41

公司	累計營收成長率(%)	公司	累計營收成長率(%)
2524 京城	-3.12	5522 遠雄	-23.6
2527 宏璟	87.12	5523 宏都	31.07
2528 皇普	-10.29	5525 順天	-47.57
2530 華建	289.18	5529 志嘉	17.14
2534 宏盛	141.1	5530 大漢	23.68
2536 宏普	-28.9	5531 鄉林	-34
2537 聯上發	982.51	5533 皇鼎建設	-19.47
2538 基泰	45.58	5534 長虹	2043.25
2539 櫻建	82.15	6177 達麗	-7.3
2540 金尚昌	-100	6212 理銘	89.93
2542 興富發	76.49	6219 富旺	-7.93
2545 皇翔	40.52	9945 潤泰新	-9.29
2547 日勝生	75191.61		

資料來源：台灣經濟資料庫。

說明：累計營收成長率% = (累計營收/去年累計營收 - 1) * 100 (%)

二、財務能力

2009年建築業上市櫃公司的股價表現一掃2008年的陰霾，年報酬率表現相當亮眼，全都是翻紅的成績，年報酬率最低的（2540）金尚昌為9.28%，至年報酬率最高的（2545）皇翔為468.07%，年報酬率超過100%的總共有35家，股價翻了兩翻以上。但有5家公司其股價仍在面值以下的，分別為（5395）圓方、（2358）皇普、（2506）太設、（1436）福益及（1107）建台。

表4-1-20 2008~2009年底建築業上市、上櫃公司年底股價及報酬率

公司	2008	2009	報酬率	公司	2008	2009	報酬率
1107 建台	0.77	0.93	20.78	2548 華固	32.62	81.4	164.66
1436 福益	7.18	8.79	22.42	2596 綠意	—	28.15	267.76
1442 名軒	9.14	17.25	88.54	3052 峯典	5.18	19.05	278.74
1808 國賓大	12.38	20.5	65.44	4113 聯上	6.35	24.05	63.19
2501 國建	7.25	13.2	82.07	4416 三圓	43.18	70.4	374.81
2505 國揚	8.7	16.35	87.93	5213 亞昕國際	6.49	30.8	230.07
2506 太設	2.03	4.85	138.92	5395 圓方	5.73	4.39	139.10
2509 全坤建	10.68	25.25	136.28	5505 和旺	7.57	18.1	79.04
2511 太子	4.75	15.25	221.05	5508 永信建	21.35	38.3	252.80
2514 龍邦	6.3	16.45	161.11	5512 力麒	5.06	17.85	109.66
2520 冠德	7.08	27	282.06	5514 三豐	8.09	16.95	209.05
2524 京城	13.4	32.5	142.54	5522 遠雄	22.94	70.8	91.22
2527 宏璟	4.13	17.8	331.16	5523 宏都	6.38	12.2	105.43
2528 皇普	0.76	2.46	223.69	5525 順天	8.83	18.15	13.78
2530 華建	3.59	10.95	204.59	5529 志嘉	9.14	10.4	319.03
2534 宏盛	7.62	15.7	106.50	5530 大漢	4.94	20.7	193.33
2536 宏普	22.56	51.4	127.45	5531 鄉林	12.68	37.2	186.14
2537 聯上發	4.69	12.15	159.06	5533 皇鼎建設	9.15	26.2	171.70
2538 基泰	6.03	16.15	167.75	5534 長虹	23.91	64.9	148.34
2539 櫻建	—	29.25	123.28	6177 達麗	8.82	21.9	215.11
2540 金尚昌	—	8.01	9.28	6212 理銘	5.03	15.85	71.57
2542 興富發	12.58	47.25	275.33	6219 富旺	8.07	13.85	148.19
2545 皇翔	10.82	61.5	468.07	9945 潤泰新	17.16	42.6	164.66
2547 日勝生	9.34	26.9	187.58				

資料來源：台灣經濟資料庫。

表4-1-21及表4-1-22列出過去10年來上市、櫃公司每股盈餘表現，建築業公司每股盈餘呈現先減後增的現象，上市公司與上櫃公司分別於2004年及2005年開始平均每股盈餘由負轉為正值，2005-2007年這三年平均每股盈餘逐年遞增，直至2008年拉回，依統計至2009年第三季的每股盈餘皆與2008年整年相去不遠，至每家公司完整財報出來後，2009年的表現應與2008年相差不遠，大致應維持持平以上的水準。

表4-2-21 近十年上櫃建築公司每股盈餘（單位：元）

公司名稱	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009(r)
1107 建台	-3.09	-0.94	-6.95	-1.86	-8.37	-0.65	-0.86	-1.18	-1.47	-0.82
2596 綠意		-0.2	-1.85	0.12	3.51	0.59	1.85	2.76	4.64	1.95
4113 聯上	-4.62	-1.77	-2.32	-2.24	-3.89	-1.66	0.13	-1.57	-0.25	2.09
4416 三圓	-0.95	-1.1	-0.27	0.35	-1.24	1.01	2.04	3.66	2.08	2.19
5213 亞昕國際	0.39	0.44	1.01	1.14	-2.92	-4.61	1.77	3.36	1.39	2.08
5395 圓方	2.44	-4.45	-4.64	-3.82	-3.9	-2.22	-4.9	-4.31	-1.9	-0.3
5505 和旺	-0.63	-10.89	1.85	-4.43	-7.7	1	1.25	1.44	0.61	0.36
5508 永信建	0.16	-0.32	-1.41	0.63	7.05	7.14	6.43	8.33	7.5	2.21
5512 力麒	0.38	-0.23	-0.37	0.1	0.5	1.04	2.15	0.77	0.47	0.76
5514 三豐	0.97	0.4	0.22	0.48	1.26	1.35	1.56	0.84	1.31	0.28
5523 宏都	-1.84	-1.55	1.03	2.28	1.33	2.14	2.91	2	-0.36	-0.29
5529 志嘉	-3.82	-3.28	-6.2	6.97	3.57	4.04	-1.16	-0.44	1.78	0.08
5530 大漢	0.54	0	-2.31	0.13	2.2	3.02	2.11	0.57	-0.48	-0.03
6177 達麗	2.81	0.55	0.9	0.75	0.04	-0.34	-1.3	0.29	1.61	-0.68
6212 理銘	0.49	1.74	4.46	1.28	-2.32	-1.42	-5.04	0.22	0.41	1.5
6219 富旺	2.16	1.78	0.36	-2.21	-0.88	-5.42	-0.36	0.06	-6.33	-0.84
平均	-0.31	-1.24	-1.03	-0.02	-0.74	0.31	0.54	1.05	0.69	0.66

資料來源：台灣經濟資料庫。

註1：r為累計前3季。

表4-1-22 近十年上市建築公司每股盈餘(EPS) 單位：元

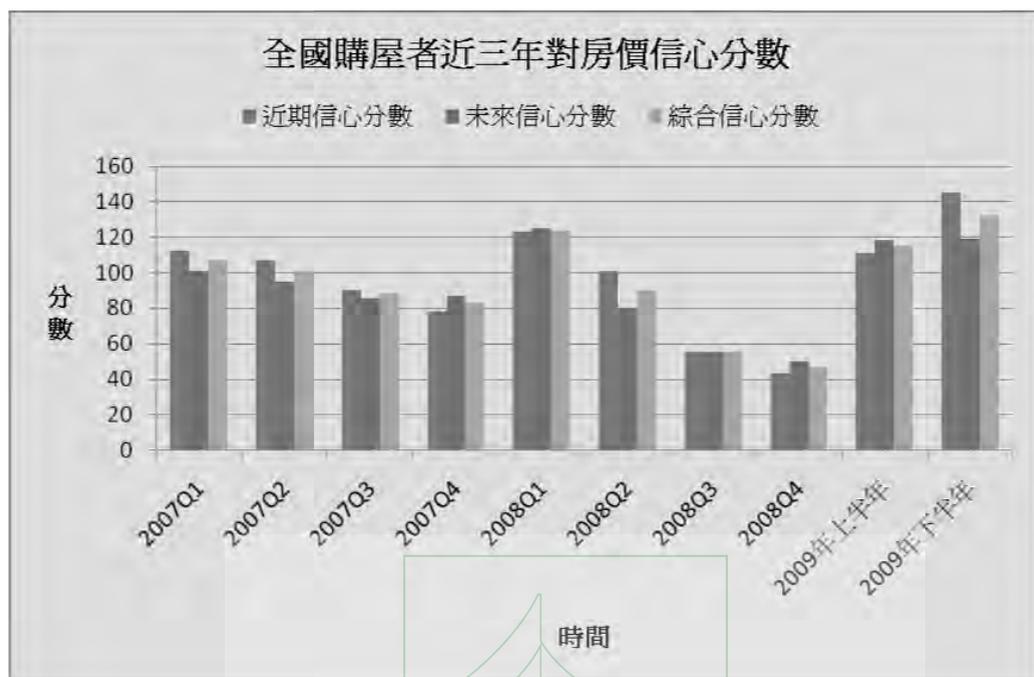
公司名稱	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009(r)
1436 福益	-0.92	0.3	2.17	-0.31	-0.29	-0.09	0.32	-0.18	-0.28	0.01
1442 名軒	-3.02	-2.1	-2.89	-1.07	0.09	0.01	1.03	1.03	2.27	0.83
1808 國賓大	-3.65	-3.94	-3.64	-3.31	1.7	3.27	5.85	1.73	2.18	1.58
2501 國建	0.53	-0.21	-0.43	0.17	0.04	0.09	0.72	0.54	0.22	0.18
2505 國揚	-1.62	0.21	-4.15	-1.23	0.34	0.07	1.1	1.28	0.38	-0.71
2506 太設	-0.23	-2.58	-7.55	4	-1.76	-1.55	0.06	0.25	-0.09	0.44
2509 全坤建	0.42	0.02	-1.58	-2.85	1.09	1.32	2.15	3.52	2.49	2.37
2511 太子	-0.39	-0.57	-1.05	0.4	1.27	1.16	1.57	0.44	-0.35	0.03
2514 龍邦	-0.28	-0.61	-0.38	1.08	0.74	-0.59	0.67	0.99	-4.13	1.32

公司名稱	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009(r)
2520 冠德	1.05	0.45	-0.03	-0.31	0	0.18	0.32	0.66	0.82	2.07
2524 京城	-1.63	-1.72	0.39	1.94	8.13	3.64	2.3	2.4	1.9	1.33
2527 宏璟	-0.07	-1.72	-1.15	-1.07	-2.54	0.36	0.79	0.24	0.24	-0.22
2528 皇普	-4.31	-2.86	-2.57	-2.11	-0.83	1.06	-0.12	-0.18	-0.25	-0.08
2530 華建	-0.62	-1.28	-2.38	-3.77	0.11	-5.61	0.54	0.26	-1.82	1.05
2534 宏盛	-1.31	-0.29	-1	-0.34	-0.04	0.97	3.73	4.98	1.06	1.06
2536 宏普	0.56	-2.09	-0.18	0.23	1.99	2.94	3.31	4.31	5.48	6.58
2537 聯上發	-0.49	-1.94	-2.61	-2.52	-0.58	-6.81	-3.88	-0.63	-0.21	0.21
2538 基泰	0.05	-1.9	0.51	0.88	-0.09	-0.98	2.05	2	1.19	1.2
2539 櫻建	-6.06	-2.36	-10.9	-7.96	3.83	-5.03	-0.45	-2.3	0.25	0.25
2540 金尚昌	-3.08	-2.09	-9.19	-0.11	-3.52	-0.48	-3.28	1.93	6.63	-3.31
2542 興富發	0.74	-1.33	-1.26	0.76	1.27	2.2	5.33	4.06	3.25	4.41
2545 皇翔	0.76	-0.48	0.7	1.01	3.68	5.22	11.14	6.68	3.06	3.75
2547 日勝生	2.26	1.89	0.21	-2.5	2.48	0.52	0.76	2.1	0.49	1.55
2548 華固	5.4	2.38	0.29	0.13	3.09	7.34	7.09	10.56	11.03	8.26
3052 傘典	0.19	-0.75	0.02	-1.24	0.07	-3.63	0.03	0.59	1.12	2.16
5522 遠雄	3.09	2.08	1.02	0.62	0.78	2.02	5.19	6.37	6.03	4.7
5525 順天	1.35	0.57	0.99	1.24	4.42	3.64	3.42	3.11	1.76	0.54
5531 鄉林	0.59	0.71	0.38	0.39	5.55	4.58	6.38	6.06	1.92	0.64
5533 皇鼎建設	5.26	2.4	0.31	-1.95	0.86	2.42	3.54	3.28	2	3.58
5534 長虹	1.7	2.43	1.79	1.79	4.14	5.74	7.95	7.56	8.19	3.65
9945 潤泰新	-1.12	0.36	0.1	0.01	0.27	0.39	2.1	1.54	0.85	0.41
平均	-0.16	-0.55	-1.42	-0.58	1.17	0.79	2.31	2.43	1.86	1.61

資料來源：台灣經濟資料庫。

說明：

1. r為累計前3季。
2. 遠雄建設2007年8月6日上櫃轉上市。



資料來源：台灣經濟資料庫。

圖4-1-9 近十年上市櫃公司平均每股盈餘

第四節 大事紀

下表列出這一年來與不動產的相關事件。

表 4-1-23 2009年不動產大事紀

資料來源/日期	事件概要
中國時報 98/01/07	不動產證券化放寬，商機300億。 立法院三讀通過「不動產證券化條例」，放寬預售屋、遊樂區、賭場、愛台建設等皆可透過此管道籌措資金，民眾也可透過REITs參與投資，商機將有300億元。
中國時報 98/01/09	永康商圈每坪飆上500萬。 國有財產局北辦處昨日標售信義路二段、永康商圈土地，開標結果以高出底價1.5倍價格，約4.56億元標出，換算每坪單價500.8萬元，創下近3年商業區土地第一高價位。
中國時報 98/01/22	青年安心成家方案 2/16上路。 眾所期待的「青年安心成家方案」正式上路，2月16日起受理申請，「購屋補貼」部分提供前2年200萬元零利率房貸，共1萬名，申請資格寬鬆。房產業者表示，若搭配「2000億優惠房貸」共貸款500萬元，前2年每月利息可省3000元。

資料來源/日期	事件概要
蘋果日報 98/02/10	329推案冷，大台北僅案10案。 去年下半年以來的房市寒流持續發威，今年第1季房市未見回春。根據最新統計，今年第1季將公開的指標個案，各縣市屈指可數，連戰況最激烈的台北縣市，總銷金額也從去年近1400億元萎縮到460億元。
中國時報 98/02/12	房仲業首見，全台近兩萬件房屋大降價。 信義房屋昨日宣布，動員所有業務員與賣方重新議價後，推出「萬件好屋—最惠價」行動，計有超過一萬筆物件降價，降價空間平均八%，最高可達二成。此舉堪稱史上頭一遭，由房仲業者主動發動如此大規模的降價行動。
中國時報 98/02/15	美國會通過7872億美元經濟振興法案。 美國國會參、眾兩院十三日表決通過《二〇〇九年美國復甦與再投資法案》一旦由歐巴馬總統簽署完成立法，將在兩年間投入七千八百七十二億美元（台幣廿六兆六千億元），全力振興瀕臨蕭條危機的美國經濟。
中國時報 98/02/24	消費學生型商圈，店面空置率飆升。 不景氣消費、娛樂型商圈空置率飆升，學生型商圈也因學生消費率銳減，空置店面漸增。據房仲業調查，除近年來空置率居高不下的天母商圈外，2月份西門、公館、師大商圈的空置率也上升5%至8%。
自由時報 98/03/04	交屋潮斷頭戶、落跑建商漸增。 前兩年房市景氣達到這波高峰時，預售屋推案銷售順暢，但今年開始進入新成屋大量交屋期，卻因銀行緊縮房貸，造成部份購屋人因貸款不足而違約斷頭，少數建商也傳出捲款落跑事件。
自由時報 98/03/07	國有土地地上權標售，第二波全流標。 景氣低迷，加上市場對於地上權接受度不足，財政部國有財產局今年再推出七宗大面積國有地招標設定地上權，全數因無人投標而流標。國產局表示，近期將邀集建商舉辦座談會，提高投標誘因。
蘋果日報 03/17	建商售屋奇招2年後可原價買回。 皇翔建設及信義代銷鑑於預售屋受不景氣影響，買氣疲弱，推出「原價購回」新方案，期望增加購屋信心，提振個案買氣。
中國時報 98/03/20,	優惠房貸再釋二千億。 由於過去二千億優惠房貸額度已受理超過一千七百億，行政院規劃加碼二千億優惠房貸利多。
蘋果日報 98/03/25	每坪百萬豪宅僅10餘棟。 前幾年每坪開價破百萬元豪宅比比皆是，但去年第3季景氣回檔，豪宅行情面臨考驗，目前還屬於「百萬俱樂部」的豪宅剩10餘棟。
自由時報 98/03/31,	新壽中山大樓，38億元標脫。 被視為國內商辦市場重要風向球的新光人壽中山大樓昨天公開標售，共有四組人馬競標，最後由兆豐國際商銀以38.02億得標，高出底價5.12億元。
聯合報 98/04/16	101大樓對側，信義區D3，金亨建設28.18億得標。 台北市最精華的信義計畫區最後一塊大面積素地D3，台北地院昨天拍賣，金亨建設以廿八億一千八百萬元得標，換算每坪高達三百零六點六萬元，高出底價約十億。

資料來源/日期	事件概要
蘋果日報 98/04/27	自住宅優惠稅率，擬改一生一屋。 立法院財委會今日將討論《土地稅法》第34條修正案與平均地權條例，將自用住宅優惠稅率的認定方式，由一生一次改為一生一屋，有助於房地產加速回溫。
蘋果日報 98/05/07	台股飛躍10年線，外資4天買超千億，漲勢全球最猛。 內資、外資、陸資打造台股「三資行情」銳不可當，前天開高走低，但多頭部隊昨重整旗鼓再發動攻勢，外資持續大買164億元，近4天買超達968億元，激勵台股價量齊揚飛躍10年線6434點，終場大漲186.76點，以6566.7點作收，成交量增至2427億元，創1年多新高。
聯合報 98/05/15	新壽搶地，內湖住宅地標飄高。 財政部國有財產局昨天標售眷村改建土地，其中位於內湖陽光街68巷的826坪住宅用地引起22組人馬搶標，結果由新光人壽以高於底價1.6倍得標，每坪177萬餘元，創內湖區住宅用地單價第二高，與台北市精華地段地價不遑相讓。
自由時報 98/05/20,	房市漸回春，520檔期加溫。 歷經去年第四季的谷底後，今年第一季房市有逐漸回溫跡象，使今年520檔期北台灣推案量也有655億元。
聯合報 98/06/04	勤美、太子拖累，營建股血流成河。 受勤美建設與太子建設兩家上市公司遭檢調大動作搜索拖累，台股的營建類股昨天幾乎全面倒地，太子與勤美開盤就跳空跌停鎖死，太子的委賣掛單一度高達近15萬張，創下掛牌以來新紀錄。
聯合報 98/06/10	大台北豪宅交易，價量齊揚。 5月股市熱滾滾，帶動大台北豪宅交易量也再度攀高，創下連續5個月成長紀錄。房仲業者昨天統計，上月大台北地區3000萬元以上豪宅價格平均價格上漲6.9%，而且售價上漲的速度也加快。
聯合報 98/06/14	老屋拉皮，最高補助1000萬。 內政部營建署已備妥廿億元，即日起為老舊建築物整建外牆助一臂之力，只要屋齡在廿年以上、取得八成以上住戶同意後，就能申請外牆拉皮補助，每件申請案補助上限一千萬元。
聯合報 98/06/25	三都升格，房價可望漲10-20%。 「三都」升格架構定案，確定台北縣單獨升格，台中縣市及高雄縣市合併升格，房地產業者樂觀認為，升格後地區重大建設、土地重劃將蓬勃發展，房價可望有10%-20%漲升空間。
聯合報 98/07/02	陸資來台，建商走路有風，炒作出清行情。 大型銀行主管昨天指出，不少建商看準政府開放陸資投資不動產，銀行必須積極爭取相關貸款業務，不少建商姿態「變得很高」，甚至趁機炒作，把偏遠地區供過於求餘屋「大出清」。
聯合報 98/07/23	工業地鬆綁，資產股大利多。 台北市工業區土地使用管制鬆綁，將由目前的正面表列改為負面表列，未來新興產業如生物科技或符合一定條件的支援性服務業等，將可進駐工業區，對於擁有工業用地者，及在台北市擁有廠房的業者將是一大利多。

資料來源/日期	事件概要
自由時報 98/07/31	住三土地，每坪462萬標脫。 國有地標售再創天價！國有財產局標售台北市內國有地，北市杭州南路與仁愛路口的224.46坪土地，最後以10.39億元得標，為標售底價的2.46倍，換算土地單價為462.85萬元，刷新國產局歷年來住宅區土地標售新高紀錄，也是土地標售史上第四高價。
蘋果日報 98/11/16	以房養老試辦，都會區擬先行。 「以房養老」雛形漸成。金管會今將邀3大公會等代表開會，依公會初步共識，擬師法星美折衷模式，建議初期由政府提撥100億元做專款基金，老人將房子移轉給政府後，政府再委託銀行按月給付固定金額給老人，暫以座落都會區房子試辦，未來視成效評估全面開辦。
自由時報 98/11/24	國壽買錢櫃大樓，土地每坪飆破千萬。 國壽宣布，將以29.9億元購置台北市忠孝東路四段錢櫃SOGO店大樓，買下之後再回租給錢櫃，預估租金收益介於3%到4%間。國壽強調，未來只要有好地段的不動產，仍然會持續評估和投資。
中國時報 98/12/01	內科身價高漲，瑞光550賣29.9億。 台灣人壽保險公司昨日公開標售內科辦公大樓「瑞光550」，新光人壽以29.9億元搶標成功，創內科廠辦近五年來最大增幅。
聯合報 98/12/08	北市前十月土地交易，5年新高。 利率太低，資金大量湧入房地產市場，台北市今年以來預售屋與中古屋房價屢創新高。內政部最新統計，台北市今年前10月的土地買賣移轉金額，已高達6281.7億元，改寫近5年以來的新高。
自由時報 98/12/12	一生一屋，土增稅繳10%。 為刺激房市、鼓勵民眾換屋，立法院昨三讀修正通過「土地稅法」第34條及「平均地權條例」第41條，新增「一生一屋」規定，名下僅有一戶自用住宅的民眾，不論換屋幾次，在出售時都可適用10%土地增值稅的優惠稅率。
聯合報 98/12/15	平息民怨，最快民國100年豪宅加重房屋稅。 財政部開會決定，將要求全台各稅捐機關都要加重豪宅的房屋稅。財政部將發函各縣市稅捐機關，要求比照台北市研擬對轄區內豪宅加重課稅方案。北市豪宅稅預計最快一百年實施，財政部希望各縣市都能同步開跑。
自由時報 98/12/16 聯合報 98/12/17	抑高房價，擬闢13條通勤廊帶、造鎮、釋國宅。 都會區高房價問題高居十大民怨之首，經建會提出北、中、南十三條具發展潛力的通勤廊帶，讓大量通勤人口到達市區內或回家。內政部「住宅輕鬆GO」三年計畫日前出爐，將自明年起，三年內投入近88億元，進行四大行動方案，包括釋出國宅餘屋，選定機場捷運沿線土地，興建合理價位住宅，以解決都會區的「居不易」。
聯合報 98/12/30	機場捷運A7站，將建平價住宅。 行政院長吳敦義推動的平價住宅有著落了！吳敦義選定機場捷運A7站、林口體育館周邊土地，由政府以區段徵收方式，優先興建四千戶平價住宅，希望每坪控制在十五萬元內，調節北部都會區「高房價」的住宅供給。

資料來源：中國時報、聯合報、自由時報、蘋果日報、台灣房地產研究中心。

參考資料

- 1 中華經濟研究院
- 2 eHouse內政部不動產交易服務網
- 3 工商時報
- 4 中央銀行
- 5 中華民國統計資訊網
- 6 今週刊
- 7 內政部建築研究所資訊服務網
- 8 內政部統計處
- 9 內政部營建署不動產價格e點通
- 10 台中市政府
- 11 台北市不動產數位資料庫
- 12 台北市政府
- 13 台北縣政府
- 14 台灣房地產研究中心
- 15 台灣經濟新報資料庫
- 16 永慶房仲網
- 17 行政院都市更新推動小組
- 18 行政院經濟建設委員會
- 19 住宅資訊統計網
- 20 住展房屋網
- 21 住展雜誌
- 22 信義房仲網
- 23 香港商世邦魏理仕有限公司
- 24 桃園市政府
- 25 桃園縣政府
- 26 財政部
- 27 國家政策研究基金會
- 28 基隆市政府
- 29 理財周刊
- 30 新竹市政府
- 31 新竹縣政府
- 32 經建會都計處
- 33 經濟部能源局
- 34 戴德梁行
- 35 聯合知識庫
- 36 聯合新聞網