



**2011**  
**台灣地區房地產年鑑**  
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





# 2011 台灣地區房地產年鑑

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

2010年台灣經濟成長率超過10%，在亞洲四小龍當中次於新加坡而排名第二，顯示台灣的產業擁有不錯的體質，能夠有效抵禦金融海嘯帶來的衝擊。而洛桑管理學院(IMD)所公佈的「2011年世界競爭力年鑑」，台灣在全球參與評比的59個國家地區當中位居第六，排名創下歷年新高，IMD也說明經濟的強勁表現是推升台灣競爭力的主要原因。

台灣中小企業所具備的應變力，在面對金融海嘯時得以化危機為轉機；至於ECFA兩岸經貿合作的正式啟動，則提升台灣在大中華經濟圈的戰略地位，創造了投資契機；同時在遺贈稅的調降之下，海外資金也源源不絕的回流。當前台灣所具備的產業環境以及資金動能，構成了經濟發展的良好基礎，同時營造出對房地產發展相當有利的背景。

2010年房地產交易活絡，價格漲幅超乎市場預期，尤其台北地區房價動輒是中南部地區三倍以上，年輕家庭只靠薪資收入要在台北擁有一間屬於自己的房子，相當不容易。這樣的現象，除了反應出經濟前景樂觀以及房市投資需求旺盛之外，另一方面也突顯出兩個長期以來的結構性問題：一是台灣邁入已開發經濟體的過程中，財富分配的差距正逐漸拉大；二是北中南各都會發展的不平衡，北部的就業機會及所得水準明顯高於其他地區。

這也說明了為什麼2010年以來，政府為了穩定房市，推出豪宅稅、預售屋分開計價、選擇性信用管制、房價透明公開…等等多項措施，但是似乎難見成效的原因。後海嘯時期的房市變化，讓我們更深切的體認到房地產的發展不僅僅根植於經濟成長，產業分佈結構以及財富分配制度，更是形塑房地產長期樣貌的關鍵。

有鑑於此，邁入第十六年度的台灣地區房地產年鑑，除了持續追蹤經濟環境、相關產業、房市交易在近年來的發展脈動之外；特別由財富分配的角度，探討房地產稅制以及社會住宅政策等相關議題。此外，2011年初政治大學以健全房市為題舉辦公共政策論壇，會中多位產官學界代表由不同的角度研討「台灣房價交易資訊透明化」及「金融、稅制與房價合理化」，精采的討論及交流亦收錄於本年度的年鑑中。

我們希望台灣地區房地產年鑑，不僅能夠發揮「掌握市場發展趨勢」的功能，更期待透過產業環境及制度面的探討，為謀求房市健全發展盡一份責任。特此感謝屠美亞主任的編輯擘畫，讓本屆年鑑具有清晰的架構以及重要而關鍵的議題內容；同時感謝所有參與研究撰文的專家學者，提供精闢的分析及見解。亦期望各界先進不吝給予指導與督促，作為年鑑年年改進的動力。



信義房屋

發行人

周俊吉

謹識

2011年5月





# 總編輯序

隨著全球經濟的復甦，台灣經濟景氣自2009年下半年起明顯回升，並於2010年達到10.82%的經濟成長率，為1986年以來的新高點。經濟景氣的好轉亦反映在其他經濟相關指標上，例如平均國民所得、失業率、集中市場加權股價指數、營造建材類加權股價指數等指標，均有相當良好的表現。

根據2009年行政院研究發展考核委員會調查指出，「都會區房價過高」為十大民怨之首；2010年六月松山機場兩岸對飛，隨後簽訂ECFA，兩岸關係趨於緩和，三資（內資、外資、中資）熱錢積極湧入；加上五都大選，房價持續沸騰，除了導致購屋者的負擔沉重，快速上漲的房價更容易引發資產泡沫，影響金融穩定與經濟健全發展。

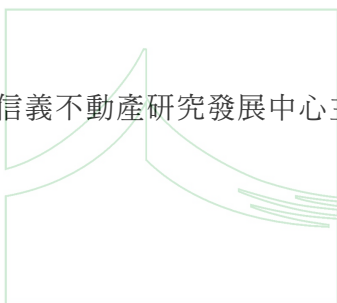
面對房價的高漲，行政院、內政部、央行、金管會、財政部在2010年陸續推出「穩定房市六大方案」、「升息」、「選擇性信用管制」、「國有土地停止標售」、「豪宅稅」、「空地稅」、「平價住宅」、「社會住宅」、「預售屋定型化契約新制」、「青年優惠房貸」、「大台北土地公告現值調升」等各式各樣有關補貼或抑制房價的措施，房價依然持續高漲沸騰。

回應2010年房市現象及政府措施，今年年鑑內容除我們延續以往，對總體政經與房地產、代銷產業、仲介業產業、不動產相關產業等進行市場分析，摘錄「健全房地產市場：台灣房價交易資訊化與金融、稅制與房價合理化」公共政策論壇之精采論述，並特別策劃專題論述如「台灣利率政策與房價變動關係」、「從稅制面看台灣房地產偏低的交易和持有成本」、「特種貨物及勞務稅的必要性」及「新加坡的國民住宅」、「都市更新未來趨勢發展」、「預售屋履約保證的實與虛」希望在對台灣房屋市場脈動的持續追蹤下，提供各界可供參考運用的文獻。

2011年ECFA的施行與開放陸客來台觀光等政策，將使房地產議題持續發酵，然熱錢退潮後，市場價量終將回歸基本供需面。其他諸如原物料長期走升、營建成本持續墊高，預售屋履約保證制度、特種貨物及勞務稅開徵及年底立委選舉等，也都可能是影響百年房市的重要因素。

面對台灣起伏動盪的房地產業，如何將有關資訊及時的報導與記載成為更大的挑戰，此次年鑑得以如期在五月完成，要特別感謝所有執筆學者先進們的鼎力相助；同時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。若有疏漏之處，尚祈諸位先進不吝指正，以期未來年鑑更臻完善。

政治大學商學院信義不動產研究發展中心主任



廖美星

謹識

2011年5月

信義房屋





# 2011年台灣地區房地產年鑑

## 目 錄

第一篇	2010年總體政經與房地產分析.....	1
第一章	2010總體經濟與房地產關聯分析.....	2
第二章	台灣地區地價指數分析.....	23
第二篇	代銷業產業發展及市場分析.....	33
第一章	2010年代銷業市場分析及產業發展.....	34
第二章	2010年台北市代銷市場分析.....	51
第三章	2010年台北縣及基隆市代銷市場分析.....	76
第四章	2010年桃竹苗地區代銷市場分析.....	106
第五章	2010年台中地區代銷市場分析.....	132
第六章	2010年高雄地區代銷市場分析.....	143
第三篇	2010房屋仲介業產業發展及市場分析.....	169
第一章	2010年成屋市場規模與特色分析.....	170
第二章	2010年台北市成屋市場分析.....	181
第三章	2010年台北縣及基隆市成屋市場分析.....	213
第四章	2010年桃竹苗地區成屋市場分析.....	237
第五章	2010年台中地區成屋市場分析.....	251
第六章	2010年台南地區成屋市場分析.....	271
第七章	2010年高雄地區成屋市場分析.....	285
第四篇	不動產相關產業分析.....	301
第一章	2010年物業管理產業發展概況.....	302
第二章	2010年營造業產業發展概況.....	320

第三章	2010年不動產估價業產業發展概況.....	342
第四章	2010年地政士之發展概況.....	361
第五篇	其它產品市場分析.....	401
第一章	2010年住宅租賃市場分析.....	402
第二章	2010年台北市辦公市場分析.....	413
第三章	2010年零售不動產市場分析.....	427
第四章	2010年休閒不動產市場分析.....	444
第六篇	特別議題.....	461
第一章	台灣房市稅基與稅制之變化.....	462
第二章	台灣房地產持有成本：稅制面.....	468
第三章	台灣房地產持有成本：金融面.....	473
第四章	都市更新發展未來趨勢發展.....	482
第五章	預售屋履約保證議題.....	494
第六章	社會住宅政策：國外經驗（新加坡）.....	508
第七章	公共政策論壇：台灣房價交易資訊透明化與金融、 稅制與房價合理化.....	525
第八章	2010年北台灣房市總體檢.....	565
第七篇	附錄.....	583
第一章	台灣地區各縣市歷年核發建築物建造執照統計表.....	584
第二章	台灣地區各縣市歷年核發建築物使用執照統計表.....	608
第三章	台灣地區各縣市辦理建物所有權登記登記與買賣移轉數 統計表.....	632
第四章	台灣地區各縣市人口統計表.....	640





# 2011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.....	3
表1-1-2	主要國家失業率.....	5
表1-1-3	世界主要區域2011年經濟成長預測.....	6
表1-1-4	2011年台灣經濟成長預測.....	16
表1-1-5	2008~2011年總體經濟與金融指標變化.....	18
表1-1-7	台灣景氣循環基準日.....	22
表1-2-1	近年台灣地區主要都市地價指數表.....	24
表2-1-1	台灣近十年主要地區房屋買賣移轉棟數統計表.....	35
表2-1-2	2009年~2010年台灣各地區推案金額與銷售率統計表.....	39
表2-1-3	全國六大都會區房屋市場價量變動狀況.....	41
表2-1-4	台北市房屋市場價量變動狀況.....	42
表2-1-5	新北市房屋市場價量變動狀況.....	43
表2-1-6	桃竹地區房屋市場價量變動狀況.....	43
表2-1-7	台中都會區房屋市場價量變動狀況.....	44
表2-1-8	台南高雄都會區房屋市場價量變動狀況.....	44
表2-1-9	2009年~2010年台灣主要地區信義房價指數.....	45
表2-2-1	台北市近三年預售市場行情一覽表.....	55
表2-2-2	台北市近五年預售市場推案規模概況表.....	56
表2-2-3	2010年台北市各行政區預售市場推案規模概況表.....	57
表2-2-4	2010年台北市預售市場規劃用途統計表.....	59
表2-2-5	內湖區近五年預售市場推案規模概況表.....	60
表2-2-6	大安區近五年預售市場推案規模概況表.....	62
表2-2-7	中山區近五年預售市場推案規模概況表.....	64
表2-2-8	中正區近五年預售市場推案規模概況表.....	66
表2-2-9	大同區近五年預售市場推案規模概況表.....	67
表2-2-10	信義區近五年預售市場推案規模概況表.....	69
表2-2-11	士林區近五年預售市場推案規模概況表.....	71
表2-2-12	北投區近五年預售市場推案規模概況表.....	72
表2-2-13	文山區近五年預售市場推案規模概況表.....	74
表2-3-1	新北市近三年預售市場行情一覽表.....	80

表2-3-2	新北市近五年預售市場推案規模概況表.....	80
表2-3-3	2010年新北市各行政區預售市場推案規模概況表.....	81
表2-3-4	基隆市近五年預售市場推案規模概況表.....	84
表2-3-5	基隆市近五年代銷市場推案金額概況表.....	86
表2-3-6	2010年新北市預售市場規劃用途統計表.....	87
表2-3-7	2010年基隆市代銷推案用途統計表.....	88
表2-3-8	板橋區近五年預售市場推案規模概況表.....	89
表2-3-9	新店區近五年預售市場推案規模概況表.....	92
表2-3-10	新莊區近五年預售市場推案規模概況表.....	93
表2-3-11	中和區近五年預售市場推案規模概況表.....	95
表2-3-12	淡水區近五年預售市場推案規模概況表.....	97
表2-3-13	2009~2010年基隆市預售市場推案規模概況表.....	99
表2-4-1	桃園地區近五年預售市場推案規模概況表.....	107
表2-4-2	2010年桃園地區各行政區預售市場推案規模概況表.....	108
表2-4-3	新竹地區近五年預售市場推案規模概況表.....	110
表2-4-4	2010年新竹地區預售市場推案規模概況表.....	112
表2-4-5	2010年桃園地區預售市場規劃用途統計表.....	113
表2-4-6	2010年新竹地區預售市場規劃用途統計表.....	115
表2-4-7	2009年~2010年桃園地區預售市場供給量表.....	116
表2-4-8	桃園市近五年預售市場推案規模概況表.....	117
表2-4-9	中壢市近五年預售市場推案規模概況表.....	121
表2-4-10	2009~2010年新竹地區預售市場供給量表.....	127
表2-4-11	新竹市近五年預售市場推案規模概況表.....	128
表2-4-12	竹北市近五年預售市場推案規模概況表.....	130
表2-5-1	2010年台中市各行政區主要路段行情價格.....	135
表2-5-2	台中市捷運各站地點及其週邊中古屋價格.....	141
表2-6-1	高雄市2006~2010年推案統計表.....	144
表2-6-2	2010年原高雄市境內各行政區域推案個數與推案銷售金額統計表.....	145
表2-6-3	2010年高雄市各行政區域大樓與透天推案統計表.....	146
表2-6-4	前鎮區2006~2010年推案統計表.....	147
表2-6-5	鼓山區2006~2010年推案統計表.....	148
表2-6-6	苓雅區2006~2010年推案統計表.....	148
表2-6-7	左營區2006~2010年推案統計表.....	149
表2-6-8	楠梓區2006~2010年推案統計表.....	150





表2-6-9	三民區2006~2010年推案統計表.....	151
表2-6-10	小港區2006~2010年推案統計表.....	152
表2-6-11	新興區2006~2010年推案統計表.....	153
表2-6-12	前金區2006~2010年推案統計表.....	154
表2-6-13	鹽埕區2006~2010年推案統計表.....	154
表2-6-14	高雄縣2006~2010年推案統計表.....	155
表2-6-15	2010年原高雄縣境內各行政區推案個數與推案銷售金額統計表.....	156
表2-6-16	2010年原高雄縣境內各行政區大樓與透天推案統計表.....	157
表2-6-17	鳳山區2006~2010年推案統計表.....	157
表2-6-18	鳥松區2006~2010年推案統計表.....	158
表2-6-19	仁武區2006~2010年推案統計表.....	159
表2-6-20	大社區2006~2010年推案統計表.....	160
表2-6-21	大樹區2006~2010年推案統計表.....	161
表2-6-22	大寮區2006~2010年推案統計表.....	161
表2-6-23	林園區2006~2010年推案統計表.....	162
表2-6-24	岡山區2006~2010年推案統計表.....	162
表2-6-25	茄萣區2006~2010年推案統計表.....	163
表2-6-26	橋頭區2006~2010年推案統計表.....	164
表2-6-27	梓官區2006~2010年推案統計表.....	165
表2-6-28	阿蓮區2006~2010年推案統計表.....	165
表2-6-29	路竹區2006~2010年推案統計表.....	166
表2-6-30	燕巢區2006~2010年推案統計表.....	167
表2-6-31	湖內區2006~2010年推案統計表.....	167
表2-6-32	旗山區2006~2010年推案統計表.....	168
表2-6-33	美濃區2006~2010年推案統計表.....	168
表3-1-1	近十年住宅類別核發建照執照及使用執照數.....	171
表3-1-2	建物買賣移轉棟數及家戶購屋比.....	174
表3-1-3	近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數一覽表.....	175
表3-1-4	2010年台灣都會區住宅成屋平均總價漲跌幅.....	177
表3-1-5	2010年台灣都會區住宅成屋平均單價漲跌幅.....	177
表3-1-6	近五年台灣都會區住宅成屋平均總價及單價一覽表.....	177

表3-2-1	台北市近五年建照、使照申請總樓地板面積.....	182
表3-2-2	2010年台北市各區住宅成屋平均成交單價漲跌幅度表.....	183
表3-2-3	近五年台北市住宅成屋成交狀況分析表.....	184
表3-2-4	近五年台北市中正區住宅成屋成交狀況分析表.....	188
表3-2-5	近五年台北市大同區住宅成屋成交狀況分析表.....	190
表3-2-6	近五年台北市中山區住宅成屋成交狀況分析表.....	193
表3-2-7	近五年台北市松山區住宅成屋成交狀況分析表.....	195
表3-2-8	近五年台北市大安區住宅成屋成交狀況分析表.....	197
表3-2-9	近五年台北市萬華區住宅成屋成交狀況分析表.....	199
表3-2-10	近五年台北市信義區住宅成屋成交狀況分析表.....	201
表3-2-11	近五年台北市士林區住宅成屋成交狀況分析表.....	203
表3-2-12	近五年台北市北投區住宅成屋成交狀況分析表.....	205
表3-2-13	近五年台北市內湖區住宅成屋成交狀況分析表.....	207
表3-2-14	近五年台北市南港區住宅成屋成交狀況分析表.....	209
表3-2-15	近五年台北市文山區住宅成屋成交狀況分析表.....	211
表3-3-1	新北市近五年住宅建造執照與使用執照核發樓地板面積趨勢表.....	214
表3-3-2	近五年新北市住宅成屋成交狀況分析表.....	216
表3-3-3	2010年新北市各區平均單價漲幅.....	216
表3-3-4	近五年新北市板橋區住宅成屋成交狀況分析表.....	219
表3-3-5	近五年新北市汐止區住宅成屋成交狀況分析表.....	220
表3-3-6	近五年新北市新店區住宅成屋成交狀況分析表.....	222
表3-3-7	近五年新北市永和區住宅成屋成交狀況分析表.....	223
表3-3-8	近五年新北市中和區住宅成屋成交狀況分析表.....	225
表3-3-9	近五年新北市土城區住宅成屋成交狀況分析表.....	226
表3-3-10	近五年新北市樹林區住宅成屋成交狀況分析表.....	228
表3-3-11	近五年新北市三重區住宅成屋成交狀況分析表.....	229
表3-3-12	近五年新北市新莊區住宅成屋成交狀況分析表.....	230
表3-3-13	近五年新北市泰山區住宅成屋成交狀況分析表.....	232
表3-3-14	近五年新北市林口區住宅成屋成交狀況分析表.....	233
表3-3-15	近五年新北市淡水區住宅成屋成交狀況分析表.....	234
表3-3-16	近五年新北市蘆洲區住宅成屋成交狀況分析表.....	236



表3-4-1	桃園縣近五年建照、使照核發樓地板面積.....	238
表3-4-2	近五年桃園地區住宅成屋成交狀況分析表.....	240
表3-4-3	近五年中壢市住宅成屋成交狀況分析表.....	241
表3-4-3	近五年桃園市住宅成屋成交狀況分析表.....	243
表3-4-4	近五年八德市住宅成屋成交狀況分析表.....	244
表3-4-5	近五年蘆竹鄉住宅成屋成交狀況分析表.....	245
表3-4-6	新竹縣市近五年建照、使照核發樓地板面積.....	247
表3-4-7	近五年新竹地區住宅成屋成交狀況分析表.....	247
表3-4-8	近五年新竹市住宅成屋成交狀況分析表.....	248
表3-4-9	近五年竹北市住宅成屋成交狀況分析表.....	250
表3-5-1	2000~2010年台中市住宅存量概況.....	257
表3-5-2	近五年台中市住宅成屋成交狀況分析表.....	259
表3-5-3	近五年台中市南區住宅成屋成交狀況分析表.....	260
表3-5-4	近五年台中市西區住宅成屋成交狀況分析表.....	261
表3-5-5	近五年台中市北區住宅成屋成交狀況分析表.....	262
表3-5-6	近五年台中市北屯區住宅成屋成交狀況分析表.....	264
表3-5-7	近五年台中市西屯區住宅成屋成交狀況分析表.....	265
表3-5-8	近五年台中市南屯區住宅成屋成交狀況分析表.....	267
表3-5-9	近五年台中市大里區住宅成屋成交狀況分析表.....	269
表3-6-1	台南市近五年建照、使照申請樓地板面積.....	273
表3-6-2	近五年台南市住宅成屋成交狀況分析表.....	273
表3-6-3	台南縣近五年建照、使照申請樓地板面積.....	276
表3-6-4	近五年台南市東區住宅成屋狀況分析表.....	277
表3-6-4	近五年台南市東區住宅成屋狀況分析表.....	279
表3-6-6	近五年台南市北區住宅成屋狀況分析表.....	281
表3-6-7	近五年台南市安平區住宅成屋狀況分析表.....	282
表3-6-8	近五年台南市永康區住宅成屋狀況分析表.....	284
表3-7-1	2006-2010年高雄市建照與使照申請樓地板面積統計表.....	286
表3-7-2	近五年高雄市住宅成屋成交狀況分析表.....	287
表3-7-3	近五年高雄市新興區住宅成屋成交狀況分析表.....	290
表3-7-4	近五年高雄市苓雅區住宅成屋成交狀況分析表.....	291
表3-7-5	近五年高雄市前鎮區住宅成屋成交狀況分析表.....	293

表3-7-6	近五年高雄市三民區住宅成屋成交狀況分析表.....	284
表3-7-7	近五年高雄市左營區住宅成屋成交狀況分析表.....	296
表3-7-8	近五年高雄市鼓山區住宅成屋成交狀況分析表.....	298
表3-7-9	近五年高雄市鳳山區住宅成屋成交狀況分析表.....	300
表4-1-1	物業的中文定義.....	302
表4-1-2	台灣物業管理制度的立法歷程.....	304
表4-1-3	台灣近50年建築物規模的量變.....	305
表4-1-4	2011年2月公寓大廈管理維護公司登記所在地區表.....	306
表4-1-5	設有物業管理相關系所及課程之學校.....	311
表4-1-6	物業管理服務業依其業別之業務涵蓋範圍.....	312
表4-1-7	部份物業管理公司業務型態.....	313
表4-2-1	台灣地區近15年營造業資本額及家數概況表.....	326
表4-2-2	市場結構分類標準.....	329
表4-2-3	營造業歷年產業集中度分析表.....	330
表4-2-4	近年全體銀行對營造業放款餘額.....	334
表4-2-5	近年營造業就業人力與勞動報酬.....	335
表4-2-6	營造業生產毛額佔國內生產毛額比例.....	336
表4-2-7	2009~2012年營建工程固定資本形成毛額產值推估.....	338
表4-3-1	不動產估價師考試報考人數與錄取比率統計表.....	347
表4-3-2	各縣市登記開業估價師人數.....	348
表4-3-3	不動產估價師事務所規模調查分析.....	349
表4-3-4	近年各縣市法院拍賣不動產移轉棟數.....	352
表4-4-1	地政士公會一覽表.....	362
表4-4-2	歷年考試及格人數及錄取率分析表.....	364
表4-4-3	最近三年請領地政士證書與開業執照對照表.....	365
表4-4-4	地政士之年齡層與性別統計表之一.....	366
表4-4-5	地政士之年齡層與性別統計表之二.....	368
表4-4-6	2003~2010年建物第一次登記與房屋買賣登記數量表.....	370
表4-4-7	2009年與2010年各季建物登記、買賣與法拍數量比較表.....	372
表4-4-8	2008年與2009年台北縣、市之建物登記與買賣數量比較表....	372
表4-4-9	不動產經紀人考試及格人數統計表.....	378
表4-4-10	地政士兼營經紀業之分析.....	379





表4-4-11	政府主動辦理都市更新位置分布.....	381
表4-4-12	民間辦理都市更新位置分布.....	382
表5-1-1	歷年中華郵政定存平均值/失業率/經濟成長率.....	403
表5-1-2	北市/新北市/台中市/高雄市的2010年住宅類的租金行情.....	405
表5-1-3	台北市2010年住宅和套房的各區分月比較.....	406
表5-1-4	新北市2010年住宅和套房的各區分月比較.....	407
表5-1-5	桃園縣2010年住宅和套房的各區分月比較.....	408
表5-1-6	新竹市2010年住宅和套房的各區分月比較.....	408
表5-1-7	新竹縣2010年住宅和套房的各區分月比較.....	409
表5-1-8	台中市2010年住宅和套房的各區分月比較.....	409
表5-1-9	高雄市2010年住宅和套房的各區分月比較.....	409
表5-1-10	台北市2009/2010住宅類租金比較.....	410
表5-2-1	台北市近年租金及空置率.....	414
表5-2-2	2010年台北市純辦大樓新增供給.....	415
表5-2-3	2010年純辦市場大型交易摘要.....	418
表5-2-4	北市各辦公商圈發展概況.....	420
表5-2-5	2010年內湖科技園區(含舊宗段)大型交易一覽.....	424
表5-2-6	內湖科技園區廠辦大樓市場概況.....	425
表5-3-1	零售業近年來各月營業額及年增率之變動.....	430
表5-3-2	歷年各零售業營業額分析.....	430
表5-3-3	各零售業營業額年增率.....	431
表5-3-4	統一企業7-11連鎖式超商市場分析.....	433
表5-3-5	台灣地區主要量販店門市數.....	434
表5-3-6	台灣地區現有購物中心分析.....	437
表5-3-7	台灣地區現有三大領導型連鎖式百貨公司地理空間分析.....	438
表5-3-8	近十年百貨公司營業額及年增率.....	440
表5-3-9	近十年零售業量販店營業額及年增率.....	441
表5-3-10	連鎖便利商店營業額及年增率.....	442
表5-4-1	2005~2009年台灣重要景點旅客人次.....	447
表5-4-2	台灣溫泉地點及其相關飯店分佈.....	448
表5-4-3	2011年2月合法休閒農業家數及比例.....	450
表5-4-4	全台購物中心與百貨商圈分佈統計.....	451

表5-4-5	觀光旅館家數及房間數統計.....	452
表5-4-6	2011年1月台灣觀光旅館及房間數統計.....	453
表5-4-7	2011年2月止國內各地區旅館新建及擴建案一覽.....	454
表5-4-8	2011年1月民宿家數及房間數.....	456
表5-4-9	歷年八大主題樂園遊客人數.....	459
表5-4-10	國內籌建中遊樂事業一覽.....	459
表6-3-1	重貼現利率與目標央行季重貼現率與實際的央行季重貼現率的差距.....	477
表6-3-2	台灣各區域房價變動.....	478
表6-3-3	台灣各區域房價變動與目標央行季重貼現率與實際的央行季重貼現率的差距相關性.....	480
表6-3-4	迴歸結果.....	480
表6-8-1	2009年、2010年預售屋與新成屋銷售一覽表.....	566
表6-8-2	台北市各行政區購屋幸福指數排行.....	568
表6-8-3	2008~2010年台北市預售屋行情.....	570
表6-8-4	2008~2010年新北市預售屋行情.....	573
表6-8-5	2010年大台北區房價創新高建案一覽表.....	575
表6-8-6	2007~2010年北台灣餘屋統計一覽.....	578
表6-8-7	大台北地區餘屋量排行.....	578
表6-8-8	非地產業跨足地產開發上市公司一覽.....	581
表7-1-1	台灣地區歷年建築物建造執照統計表.....	584
表7-1-2	宜蘭縣歷年建築物建造執照統計表.....	585
表7-1-3	基隆市歷年建築物建造執照統計表.....	586
表7-1-4	台北市歷年建築物建造執照統計表.....	587
表7-1-5	新北市歷年建築物建造執照統計表.....	588
表7-1-6	桃園縣歷年建築物建造執照統計表.....	589
表7-1-7	新竹市歷年建築物建造執照統計表.....	590
表7-1-8	新竹縣歷年建築物建造執照統計表.....	591
表7-1-9	苗栗縣歷年建築物建造執照統計表.....	592
表7-1-10	台中市歷年建築物建造執照統計表.....	593
表7-1-11	台中縣歷年建築物建造執照統計表.....	594
表7-1-12	彰化縣歷年建築物建造執照統計表.....	595



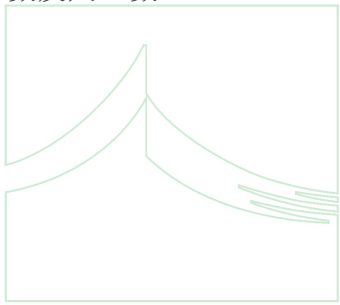
表7-1-13	南投縣歷年建築物建造執照統計表.....	596
表7-1-14	雲林縣歷年建築物建造執照統計表.....	597
表7-1-15	嘉義市歷年建築物建造執照統計表.....	598
表7-1-16	嘉義縣歷年建築物建造執照統計表.....	599
表7-1-17	台南市歷年建築物建造執照統計表.....	600
表7-1-18	台南縣歷年建築物建造執照統計表.....	601
表7-1-19	高雄市歷年建築物建造執照統計表.....	602
表7-1-20	高雄縣歷年建築物建造執照統計表.....	603
表7-1-21	屏東縣歷年建築物建造執照統計表.....	604
表7-1-22	台東縣歷年建築物建造執照統計表.....	605
表7-1-23	花蓮縣歷年建築物建造執照統計表.....	606
表7-1-24	澎湖縣歷年建築物建造執照統計表.....	607
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.....	608
表7-2-2	宜蘭縣歷年建築物使用執照統計表.....	609
表7-2-3	基隆市歷年建築物使用執照統計表.....	610
表7-2-4	台北市歷年建築物使用執照統計表.....	611
表7-2-5	新北市歷年建築物使用執照統計表.....	612
表7-2-6	桃園縣歷年建築物使用執照統計表.....	613
表7-2-7	新竹市歷年建築物使用執照統計表.....	614
表7-2-8	新竹縣歷年建築物使用執照統計表.....	615
表7-2-9	苗栗縣歷年建築物使用執照統計表.....	616
表7-2-10	台中市歷年建築物使用執照統計表.....	617
表7-2-11	台中縣歷年建築物使用執照統計表.....	618
表7-2-12	彰化縣歷年建築物使用執照統計表.....	619
表7-2-13	南投縣歷年建築物使用執照統計表.....	620
表7-2-14	雲林縣歷年建築物使用執照統計表.....	621
表7-2-15	嘉義市歷年建築物使用執照統計表.....	622
表7-2-16	嘉義縣歷年建築物使用執照統計表.....	623
表7-2-17	台南市歷年建築物使用執照統計表.....	624
表7-2-18	台南縣歷年建築物使用執照統計表.....	625
表7-2-19	高雄市歷年建築物使用執照統計表.....	626
表7-2-20	高雄縣歷年建築物使用執照統計表.....	627

表7-2-21	屏東縣歷年建築物使用執照統計表.....	628
表7-2-22	台東縣歷年建築物使用執照統計表.....	629
表7-2-23	花蓮縣歷年建築物使用執照統計表.....	630
表7-2-24	澎湖縣歷年建築物使用執照統計表.....	631
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).....	632
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).....	633
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).....	634
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).....	635
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).....	636
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).....	637
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).....	638
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).....	639
表7-4-1	台灣地區及新北市各行政區戶數及人口數.....	640
表7-4-2	台北市各行政區戶數及人口數.....	642
表7-4-3	台中市各行政區戶數及人口數.....	643
表7-4-4	台中縣各行政區戶數及人口數.....	644
表7-4-5	台南市各行政區戶數及人口數.....	646
表7-4-6	台南縣各行政區戶數及人口數.....	647
表7-4-7	高雄市鄉鎮市區戶數及人口數.....	649
表7-4-8	高雄縣各行政區戶數及人口數.....	650
表7-4-9	宜蘭縣鄉鎮市區戶數及人口數.....	652
表7-4-10	桃園縣鄉鎮市區戶數及人口數.....	653
表7-4-11	新竹縣鄉鎮市區戶數及人口數.....	654
表7-4-12	苗栗縣鄉鎮市區戶數及人口數.....	655





表7-4-13 彰化縣鄉鎮市區戶數及人口數.....657  
 表7-4-14 南投縣鄉鎮市區戶數及人口數.....659  
 表7-4-15 雲林縣鄉鎮市區戶數及人口數.....660  
 表7-4-16 嘉義縣鄉鎮市區戶數及人口數.....662  
 表7-4-17 屏東縣鄉鎮市區戶數及人口數.....664  
 表7-4-18 台東縣鄉鎮市區戶數及人口數.....666  
 表7-4-19 花蓮縣鄉鎮市區戶數及人口數.....668  
 表7-4-20 澎湖縣鄉鎮市區戶數及人口數.....669  
 表7-4-21 基隆市鄉鎮市區戶數及人口數.....670  
 表7-4-22 新竹市鄉鎮市區戶數及人口數.....671  
 表7-4-23 嘉義市鄉鎮市區戶數及人口數.....671



信義房屋

## 2011年台灣地區房地產年鑑

## 圖目錄

圖1-1-1	台灣歷年經濟成長率.....	7
圖1-1-2	台灣歷年平均每人所得與年增率.....	8
圖1-1-3	台灣歷年消費者物價指數年增率.....	9
圖1-1-4	台灣歷年失業率.....	9
圖1-1-5	台灣歷年貨幣供給餘額與年增率.....	10
圖1-1-6	台灣歷年基準放款利率與五大銀行新承做購屋貸款利率.....	11
圖1-1-7	台灣歷年集中市場加權股價指數.....	12
圖1-1-8	台灣歷年金融機構逾放比.....	12
圖1-1-9	台灣歷年購置住宅貸款餘額與年增率.....	13
圖1-1-10	台灣歷年建築貸款餘額與年增率.....	14
圖1-1-11	台灣歷年銀行對營造業放款餘額與年增率.....	14
圖1-1-12	總體經濟經濟成長率與景氣對策訊號分數.....	17
圖1-2-1	都市地價總指數趨勢圖.....	25
圖1-2-2	台灣省、台北市及高雄市都市地價總指數趨勢圖.....	25
圖2-1-1	台灣地區近十年房屋買賣移轉棟數統計圖.....	36
圖2-1-2	2009年~2010年主要都會區信義房價指數趨勢圖.....	46
圖2-2-1	台北市近十年預售市場行情走勢圖.....	53
圖2-2-2	台北市近五年預售市場推案金額概況圖.....	56
圖2-2-3	2009年~2010年台北市各行政區預售市場推案金額比較圖.....	58
圖2-2-4	內湖區近五年預售市場推案金額概況圖.....	61
圖2-2-5	大安區近五年預售市場推案金額概況圖.....	63
圖2-2-6	中山區近五年預售市場推案金額概況圖.....	65
圖2-2-7	中正區近五年預售市場推案金額概況圖.....	66
圖2-2-8	大同區近五年預售市場推案金額概況圖.....	68
圖2-2-9	信義區近五年預售市場推案金額概況圖.....	70
圖2-2-10	士林區近五年預售市場推案金額概況圖.....	71
圖2-2-11	北投區近五年預售市場推案金額概況圖.....	73
圖2-2-12	文山區近五年預售市場推案金額概況圖.....	74



圖2-3-1	新北近十年預售市場行情走勢圖.....	79
圖2-3-2	新北市近五年預售市場推案金額概況圖.....	81
圖2-3-3	2009~2010年新北市各行政區預售市場推案金額比較.....	82
圖2-3-4	基隆市近十年房屋買賣移轉件數及成長率.....	83
圖2-3-5	基隆市近五年房市推案金額及成長率趨勢圖.....	85
圖2-3-6	2010年基隆市代銷推案規劃用途概況圖.....	88
圖2-3-7	板橋區近五年預售市場推案金額概況圖.....	90
圖2-3-8	新店區近五年預售市場推案金額概況圖.....	92
圖2-3-9	新莊區近五年預售市場推案金額概況圖.....	94
圖2-3-10	中和區近五年預售市場推案金額概況圖.....	96
圖2-3-11	淡水區近五年預售市場推案金額概況圖.....	98
圖2-3-12	2009~2010年基隆市各行政區預售市場推案金額概況圖.....	99
圖2-4-1	桃園地區近五年預售市場推案金額概況圖.....	108
圖2-4-2	2010年桃園地區各行政區預售市場推案金額概況圖.....	109
圖2-4-3	新竹地區近五年預售市場推案金額概況圖.....	111
圖2-4-4	2010年新竹地區各行政區預售市場推案金額概況圖.....	112
圖2-4-5	2010年桃園地區預售市場規劃用途推案金額統計圖.....	114
圖2-4-6	2010年新竹地區預售市場規劃用途推案金額統計圖.....	115
圖2-4-7	桃園市近五年預售市場推案金額概況圖.....	118
圖2-4-8	中壢市近五年預售市場推案金額概況圖.....	122
圖2-4-9	新竹市近五年預售市場推案金額概況圖.....	129
圖2-4-10	竹北市近五年預售市場推案金額概況圖.....	131
圖2-6-1	高雄市2006~20010年推案統計圖.....	145
圖2-6-2	2010年原高雄市境內各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖.....	146
圖2-6-3	楠梓區2006~2010年推案統計圖.....	150
圖2-6-4	三民區2006~2010年推案統計圖.....	151
圖2-6-5	小港區2006~2010年推案統計圖.....	152
圖2-6-6	高雄縣2006~2010年推案統計圖.....	155
圖2-6-7	2010年原高雄縣境內各行政區推案個數與推案銷售金額統計圖.....	156
圖2-6-8	鳳山區2006~2010年推案統計圖.....	158

圖2-6-9	仁武區2006~2010年推案統計圖.....	159
圖2-6-10	岡山區2006~2010年推案統計圖.....	163
圖2-6-11	路竹區2006~2010年推案統計圖.....	166
圖3-1-1	住宅建築執照與使用執照之戶數.....	172
圖3-1-2	住宅建築執照與使用執照之樓地板面積.....	172
圖3-1-3	建物第一次登記及買賣移轉棟數.....	173
圖3-1-4	近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖.....	176
圖3-1-5	近五年台灣都會區住宅成屋平均總價趨勢圖.....	178
圖3-1-6	近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖.....	178
圖3-2-1	台北市近五年建照、使照核發面積.....	182
圖3-2-2	近五年台北市住宅成屋成交總價區間占比折線圖.....	185
圖3-2-3	近五年台北市住宅成屋成交坪數區間占比折線圖.....	185
圖3-2-4	2010年台北市住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	186
圖3-2-5	2010年台北市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	186
圖3-2-6	2010年台北市中正區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	188
圖3-2-7	2010年台北市中正區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	189
圖3-2-8	2010年台北市大同區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	191
圖3-2-9	2010年台北市大同區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	191
圖3-2-10	2010年台北市中山區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	193
圖3-2-11	2010年台北市中山區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	194
圖3-2-12	2010年台北市松山區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	195
圖3-2-13	2010年台北市松山區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	196
圖3-2-14	2010年台北市大安區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	198
圖3-2-15	2010年台北市大安區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	198
圖3-2-16	2010年台北市萬華區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	200
圖3-2-17	2010年台北市萬華區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	200
圖3-2-18	2010年台北市信義區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	202
圖3-2-19	2010年台北市信義區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	202
圖3-2-20	2010年台北市士林區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	204
圖3-2-21	2010年台北市士林區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	204
圖3-2-22	2010年台北市北投區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	206
圖3-2-23	2010年台北市北投區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	206





圖3-2-24	2010年台北市內湖區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	208
圖3-2-25	2010年台北市內湖區成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	208
圖3-2-26	2009年台北市南港區住宅成屋單位成交價之比例分配.....	210
圖3-2-27	2009年台北市南港區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	210
圖3-2-28	2010年台北市文山區住宅成屋單位成交價之比例分配圖.....	212
圖3-2-29	2010年台北市文山區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	212
圖3-3-1	新北市近五年住宅建照、使照核發面積.....	214
圖3-3-2	新北市各鄉鎮(市)住宅成屋平均流通天數.....	217
圖3-3-3	2010年新北市住宅成屋單位成交價之比例分佈圖.....	217
圖3-3-4	2010年新北市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖.....	218
圖3-4-1	桃園縣近五年建照、使照核發面積.....	238
圖3-4-2	2010年桃園縣住宅成屋單位成交價之比例分佈圖.....	239
圖3-4-3	2008年桃園縣住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖.....	240
圖3-4-4	新竹縣市近五年建照、使照核發面積.....	246
圖3-5-1	縣市合併後的台中市行政區範疇.....	252
圖3-5-2	2000~2010年台中市建造執照戶數.....	253
圖3-5-3	民國2000-2010年台中市使用執照戶數.....	254
圖3-5-4	2000~2010年台中市新成屋推案戶數與平均總價.....	255
圖3-5-5	2000~2010年台中市新成屋推案戶數與總推案金額.....	256
圖3-5-6	2000-2010年台中市戶數與人口數.....	258
圖3-6-1	台南市近五年建照、使照核發面積.....	272
圖3-6-2	2010年台南市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖.....	274
圖3-6-3	2010年台南市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖.....	275
圖3-6-4	台南縣近五年建照、使照核發面積.....	275
圖3-7-1	高雄市建照與使照申請樓地板面積.....	286
圖3-7-2	2006~20010年推案統計圖.....	288
圖3-7-3	2010年高雄市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖.....	288
圖3-7-4	2010年高雄市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	289
圖4-1-1	房屋年度面積與累計面積(1995-2010).....	305
圖4-1-2	公寓大廈管理維護公司登記數統計.....	306
圖4-1-3	公寓大廈管理運作體制.....	308
圖4-1-4	物管教育訓練體系完整架構圖.....	310

圖4-2-1	營造業在營建生產流程中之定位.....	322
圖4-2-2	台灣地區近15年資本總額及家數.....	327
圖4-2-3	台灣地區近15年各級營造廠家數.....	328
圖4-2-4	各類營建工程固定資本形成毛額.....	331
圖4-2-5	近年全體銀行對營造業放款餘額.....	334
圖4-2-6	營造業產值、占GDP比例、對經濟成長貢獻度概況圖.....	337
圖5-2-1	台北市主要辦公商圈示意圖.....	419
圖5-3-1	零售業近年來各月營業額及年增率之變動.....	430
圖5-3-2	各種零售業年增率.....	431
圖5-3-3	台灣地區主要量販店門市數.....	434
圖5-3-4	近十年百貨公司營業額及年增率.....	441
圖5-3-5	近十年零售業量販店營業額及年增率.....	442
圖5-3-6	連鎖便利商店營業額及年增率.....	442
圖5-4-1	2006~2010年來台旅客人次.....	445
圖5-4-2	2010年來台旅客累計人次.....	445
圖5-4-3	2008~2010年中國大陸來台旅客累計人次.....	446
圖5-4-4	休閒農業區分佈圖.....	449
圖5-4-5	家庭可支配所得之五等分位最高與最低差距倍數.....	457
圖6-4-1	全國歷年核定案件數統計.....	492
圖6-4-2	台北市歷年核定案件數統計.....	492
圖6-4-3	新北市(原台北縣)歷年核定案件數統計.....	492
圖6-4-4	台中市縣例年核定案件數統計.....	493
圖6-4-5	南投縣歷年核定案件數統計.....	493
圖6-5-1	建築經理公司辦理履約保證作業流程圖.....	498
圖6-5-2	建築經理公司辦理預售交易信託管理作業流程圖.....	500
圖6-5-3	建經業在預售制度中運用信託概念之示意圖.....	501

國家圖書館出版品預行編目資料

臺灣地區房地產年鑑. 2011 / 政治大學商學院信義不動產研究發展中心編著.

-- 第一版. -- 臺北市：行義文化出版：信義房屋仲介發行，2011.06

面；公分

ISBN 978-986-87396-0-4(精裝)

1.不動產業 2.年鑑

554.89058

100012236

# 2011

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

發行人：周俊吉

總編輯：屠美亞

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

王任遠、王維宏、何晏鳳、李佳龍、李欣運、卓輝華、林旺根  
柯伯煦、洪志岳、紀雲曜、倪子仁、翁業軒、屠美亞、梁仁旭  
許新德、陳政泰、陳瑜憶、陳維東、彭建文、曾菁敏、游適銘  
黃正翰、黃嘉興、黃耀輝、楊建傑、楊賀雯、蕭明康、賴碧瑩  
顧長永（依姓氏筆劃排序）

執行編輯：黃蓓伶、蘇啟榮、李健銘

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：886-2-27557666

傳真：886-2-27220515

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：886-2-27557666

網址：<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：大方彩色印刷(股)公司

出版日期：2011年6月第一版

定價：新台幣3,000元

郵政劃撥：18742780行義文化出版有限公司

ISBN 978-986-87396-0-4

(精裝) NT\$: 3000

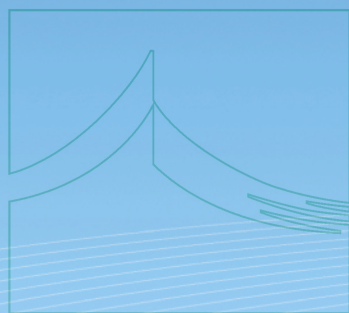
版權所有 翻印必究

本書如有缺頁、破損、倒裝，請寄回更換



台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC



信義房屋

ISBN 978-986-87396-0-4



9 789868 739604

行義文化