



第一章 2011年建築產業發展概況

許新德¹

一、整體大環境之影響因素

2011年建築業除延續著2010年景氣熱絡之餘威發展外，整體而言，受到下列幾項大環境因素之影響甚巨，茲分述如下：

(一)政府政策因素

1.四都改制

台北縣、台中市（縣）、台南市（縣）、高雄市（縣）於民國99年12月25日正式改制為新北市、台中市、台南市及高雄市等四個直轄市。由於行政幅員大幅擴大、行政資源變多，更可向中央極力爭取預算與重大建設等，諸如新北市朱立倫市長提出的「三環三線捷運建設」等，就提供予建築業界對不動產開發產生許多想像空間。（參考資料：100年12月20日經濟日報）

2.內政部營建署推出青年安心成家方案

營建署於民國100年持續推出青年安心成家住宅補貼。依據青年安心成家作業規定：其住宅補貼方式有

- (1)租金補貼：每戶每月最高新台幣（以下同）三千六百元。
- (2)前二年零利率購置住宅貸款利息補貼。

¹ 三豐建設股份有限公司副總經理

另可與財政部99年12月1日起實施之「青年安心成家購屋優惠貸款方案」搭配使用。

3. 行政院公布中華民國100年國家建設計畫興建合宜住宅

由於民國99年房地產價格持續飆漲，造成民怨沸騰，媒體輿論爭相指責，對政府施政也造成極大壓力，是以行政院在其100年國家建設計畫中，即提出了興建合宜住宅的政策。擬定儲備土地積極開發捷運沿線土地，興建合宜住宅，提供予首購青年或經濟弱勢族群，以調節持續高漲之房價。因此，營建署與日勝生活科技股份有限公司於民國100年12月12日於板橋浮洲正式舉行合宜住宅案動土典禮，全案合宜住宅總投資額約為新台幣430億元，其中可出售戶數4032戶，出租住宅448戶，以及店舖138戶，總計4618戶，預計民國103年底前完工取得使用執照，並於民國104年3月份交屋。另於100年12月15日完成機場捷運A7站合宜住宅招商投資興建安之決標。得標廠商為遠雄建設、皇翔建設、明軒建設及麗寶建設四家公司。預計興建3960戶，其中199戶為出租住宅。（參考資料：內政部營建署住宅E化網－合宜住宅）

4. 中央銀行祭選擇性信用管制措施

中央銀行於民國99年12月30日修正發布「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」其主要內容概述如下：

(1) 特定地區

指台北市、新北市十三個行政區（板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、土城區、蘆洲區、樹林區、汐止區、三峽區、林口區、淡水區）。

(2) 對已有一戶以上之上述地區之購屋貸款，其貸款條件限制：

- A、不得有寬限期。
- B、貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價金額之六成。
- C、除前款貸款額度外，不得以修繕、周轉金或其他貸款名目額外增加貸款金額。

(3) 金融機構承作土地抵押貸款，其貸款條件如下：

- A、借款人未檢附抵押土地具體興建計畫者，金融機構不得受理以該土地為擔保貸款



- B、貸款額度最高不得超過抵押土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之六點五成。其中一成應俟借款人動工興建後始得撥貸
- C、除前款貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目額外增加貸款金額

5. 央行金融檢查（參考資料：99年3月25日中央銀行理監事聯席會議決議等）

(1) 針對十七家不動產放款比例偏高的金融機構，列入金檢觀察名單。另要求銀行提報「特定地區」房貸明細，清查房貸人頭戶與炒作集團之關係。

(2) 緊盯壽險業者，囑勿高價標地養地

遠雄人壽於100年3月25日高價標下新莊副都心土地，每坪約177餘萬元，比底價每坪90萬元高出近一倍，立刻引起金管會關注約談。相關主管機關表示：原則上不希望壽險業者購買素地，更宜考慮高價標地之社會觀感。

6. 財政部加強清查投資客營利稅及營業稅

(1) 為遏止投資客單純以從事不動產買賣，賺取大筆價差之炒作風氣，間接直接帶動不動產之不正常上漲，財政部於是針對市場上投資炒作大戶，積極展開查稅動作。財政部國稅局對房市大戶三黃一劉開鏟，其中某位黃姓大戶涉嫌使用36個人頭戶，自95年到98年間，共申報940筆財產交易所得，國稅機關正在釐清其實際交易情形。另對三黃一劉中的劉媽媽亦被台北市國稅列為長期監控對象。逼使投資客在民國100年下半年，退出不動產交易市場，暫行觀察。（參考資料：100年3月25日經濟日報）

(2) 對國有土地下禁賣令，以免帶動房價漲風。（100年11月新聞稿）

7. 新制預售屋買賣定型化契約正式實施

依照新制「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」於民國100年5月1日正式實施，依照上開規定，這次新制最主要的規範有下列幾點，以加強保障消費者之權益：

(1) 對於買賣之土地、建物（主建物、附屬建物、共有部分）之面積及共有部分之項目都有詳細訂明。

(2)契約價格中，明確規定主建物、附屬建物及共有部分要分別訂價，且規定附屬建物除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。

(3)首次導入履約保證機制（以下機制擇一處理）：

A、不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。

B、價金返還之保證

本預售屋由_____金融機構負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。

C、價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

D、同業連帶擔保

本預售屋已與_____公司（同業同級之公司，市佔率由內政部另訂之）等相互連帶保證，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，並不得要求任何費用或補償。

E、公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之_____公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之_____公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

(4)將共有部份之點交手續，加入通知政府主管機關派員會同見證之機制。

(5)違約之處罰

明訂賣方違反並解除契約時，除退還買方已繳價款外，並應同時賠償房地總價（不得低於百分之十五）之違約金。如買方違反並解除契約時，賣方得沒收房地總價款（最高不得超過百分之十五）計算之金額。

8.特種貨物及勞務稅條例實施

行政院於民國100年5月19日行政院台財字第1000025165號令定100年6月1日正式施行「特種貨物及勞務稅條例」。依據上開條例規定，分述



如下：

- (1)持有中華民國境內土地及房屋在二年內銷售者，屬特種貨物課稅之標的。
- (2)稅率
持有期間在二年內者，稅率為百分之十。持有期間在一年以內者，稅率為百分之十五。
- (3)稅額
銷售或產製特種貨物或特種勞務應徵之稅額，依照銷售時收取之全部代價依「特種貨物及勞務稅條例」第七條規定之稅率計算之。
- (4)申報
納稅義務人銷售土地、房屋之特種貨物，應於訂定銷售契約之次日起三十日內計算應納稅額，自行填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據、契約書及其他有關文件，向主管機關申報銷售價格及應納稅額。

9.土地所有權移轉實價登錄之立法（參考資料：平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例）

政府為使不動產交易資訊透明、公開，以健全不動產交易秩序及在民意之強大壓力之下，於民國100年12月30日修正平均地權條例第47、87條條文，增訂第81-2條條文及修訂地政士法第59條，增訂第26-1、51-1條條文、及修定不動產經紀業管理條例第29條及增訂第24-1、24-2條條文。依照上開條文規定，其大致內容如下：

- (1)土地所有權移轉或設定典權時，應於訂定契約之日起三十日內，申報其土地移轉現值。
- (2)申報人
 - A、由權利人及義務人共同申報。
 - B、依規定得由權利人單獨申報登記者，權利人得單獨申報。
 - C、買賣案件委託地政士申請登記者，由地政士申報。
 - D、買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。
- (3)登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識

別化方式提供查詢。

- (4)已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。
- (5)土地所有權移轉或設定典權，申報人未依規定於期限內申報者，經主管機關限期改善而未改正者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。並限期改正，屆期未改正者，應按次處罰。

(二)總統與立法委員選舉之影響

- 1.中華民國第十三任總統選舉與第八屆立法委員選舉於民國101年1月14日舉行。由於這是一次全國性且層級最高的選舉，選舉過程牽動到兩岸統獨關係之敏感神經。甚至遷動到美國、歐洲及鄰近日本、韓國密切的關注。
- 2.又因這波建築業好景氣已持續多年，尤其台北市及台中七期等部分地區，其售價每坪動輒百萬元起跳之高調氛圍，建築業儼然已成為民怨之罪魁禍首，自然非常容易成為競選對手操作為選舉攻擊之主要議題，不利建築業之發展。
- 3.再則，本次選戰雙方陣營勢均力敵，打得難分難解，所有政府或民間注意的焦點皆在選舉議題，一般商業行銷自不易被關注，是以對需要大量行銷版面的建築個案銷售而言，通常均會選擇暫時避開此種不利之時機。

(三)經濟因素

1.經濟成長率

民國100年由於美國經濟復甦狀況並不明顯，又面對歐洲五國債務瀕臨違約倒債之風暴，遲遲無法解決，因此我國經濟成長，逐季下降，從第一季6.62%、第二季4.52%、第三季3.42%到第四季僅1.90%，平均4.03%。整體表現差強人意。（參考資料：中華民國統計資訊網選取國民所得及經濟成長之統計表項下「國民所得統計常用資料表」）

另世界主要國家民國100年之經濟成長率：美國為1.7%、加拿大2.3%、日本-0.7%、德國3%、法國1.6%、英國0.9%、新加坡4.8%、韓國3.6%、香港5.1%、中國大陸9.2%、印度6.8%。均較民國99年有較大幅



度之下降，顯見國際經濟景氣趨勢正逐步走緩。又，美國經濟復甦並不明顯，而歐債問題更屬險惡。(參考資料：行政院主計處「國民經濟動向統計季報」主要國家經濟成長率)

2. 消費者物價指數

民國100年消費者物價指數為106.98%，比較民國99年年增率為1.42%，物價呈現溫和上漲，政府極力設法控制當中。(參考資料：行政院主計處「消費者物價指數及其年增率」)

3. 利率水準

民國100年央行重貼現率從民國99年12月的1.625%，調整到100年12月的1.875%，於上半年兩度調升半碼，而下半年則保持在1.875%，未再調整。銀行之基準放款利率則從民國99年12月之2.676%，調升至民國100年12月之2.882%，從以上央行之重貼現率在上半年採溫和調漲，下半年為因應世界經濟不景氣而保持不動，銀行業基準放款利率，亦溫和緩步調漲，總體而言，資金市場仍屬寬鬆、利率偏低。(參考資料：中央銀行動要金融指標統計)

4. 失業率

民國100年中華民國失業率為4.3%，較民國99年5.2%下降0.9%。失業率雖較歐美主要國家美國、德國、法國、英國等為低，但較亞洲國家之韓國、新加坡、香港為高。且總失業人口仍高達47萬餘人，失業情形仍屬嚴重，顯示經濟景氣仍待提振。下半年尤受歐債諸國債信違約的重大影響。(參考資料：經濟部統計處主要國家經濟指標－主要國家失業率)

(四) 社會因素

民國100年全年不動產市場均圍繞在高房價、高失業率、低所得的社會批評，專家學者、社會輿論等，皆高舉居住正義之旗幟，強力要求政府應拿出辦法，打擊專事投機炒作之不動產投資客，並應興建社會住宅或合宜住宅等，解決人民居不易之問題，整體社會氛圍非常不利建築業之發展。

二、2011年建築產業發展概況

(一)預售屋推案規模

1.大台北地區

民國100年1月1日到民國100年12月20日止，台北市預售屋推案可售金額1373.88億元，基地面積32.832千坪，銷售率57.34%。比民國99年之台北市預售屋推案規模的可售金額2458.5億，基地面積63.214千坪，銷售率77.91%。分別可售金額減少1084.52億元、基地面積減少33.937千坪、銷售率減少20.57%。

新北市預售屋推案可售金額1216億元、基地面積66.769千坪、銷售率35.26%。比民國99年台北縣預售屋推案規模可售金額1694億元、基地面積97.069千坪、銷售率56.62%，分別可售金額減少478億元、基地面積減少30.30千坪、銷售率減少21.36%（參考資料：住展房屋網推案量統計）（表4-1-1）

2.桃園縣地區

民國100年1月1日到民國100年12月20日桃園縣預售屋推案規模可售金額為647.68億元，基地坪數149.359千坪，銷售率43.69%。比民國99年1月1日到民國99年12月28日之桃園縣預售屋推案規模可售金額374.51億，基地面積86.789千坪，銷售率36.18%。分別可售金額增加273.17億元、基地面積增加62.57千坪、銷售率也增加7.51%。（參考資料：住展房屋網推案量統計）（表4-1-1）

3.大台中市地區

民國100年1月~12月累計推案數229個，推出戶數10646戶，總銷售金額1534.61億元，較之民國99年1月~12月累計推案數207個，推出戶數8404戶，總銷售金額1202.6億元，分別增加推案數22個、推出戶數2242戶、總銷售金額332.01億元，增加比例約27.60%。（參考資料：台中市建築開發商業同業公會「大台中地區房屋市場月報」）（表4-1-2、表4-1-3）



4. 高雄市地區

民國100年高雄市建築開發公會會員申報開工總銷售金額10834567.9萬元，比民國99年高雄市建築開發商業公會會員申報開工統計總銷售金額5680198.55萬元，增加5154369.35萬元，增加比例約90.74%。（參考資料：高雄市建築開發商業同業公會99年度及100年度各月份會員申報開工統計總表）（表4-1-4、表4-1-5）

(二) 政府核發建照概況

1. 全國核發情形

民國100年政府核發建造執照件數33161件，總樓地板面積34148423m²，較之民國99年核發建造執照件數29696件及總樓地板面積31174017m²，分別增加件數3465件、總樓地板面積增加2974406 m²，增加比率為件數11.66%、面積比例9.54%。

2. 北、中、南地區核發情形

民國100年台北市核發310件，總樓地板面積2673260m²；新北市703件，總樓地板面積4704124m²；台中市3408件，總樓地板面積4820229m²；台南市5712件，總樓地板面積2769729m²；高雄市3655件，總樓地板面積4018191m²；台灣省18930件，總樓地板面積13907410m²。

民國99年核發之情形，台北市核發418件，總樓地板面積3519574m²；新北市646件，總樓地板面積3389579m²；台中市3911件，總樓地板面積4482709m²；台南市5194件，總樓地板面積2451182m²；高雄市3663件，總樓地板面積3532660m²；台灣省29696件，總樓地板面積31174017m²。

比較民國100年與99年之情形，台北市件數減少108件，總樓地板面積減少846314m²，減少比例約24.04%；新北市件數增加57件，總樓地板面積增加1314545m²，增加比例約38.78%；台中市件數減少503件，總樓地板面積增加337520m²，增加比例約7.52%；台南市件數增加518件，總樓地板面積增加318547m²，增加比例約12.99%；高雄市件數減少8件，總樓地板面積增加485531m²，增加比例約13.74%。

三、綜合說明

- (一) 民國100年上半年建築業仍然延續著99年景氣暢旺、價格高漲的溫度，但受到房價飆漲已累積成民怨第一名之負面影響，致引發輿論之強大壓力下，政府也採行了一連串打房措施，從法制面、金融控制面等一切行政手段，來打擊短期炒作不動產之投資客，因此從100年下半年後，所有投資客大都退出不動產市場，暫時保持觀望態度，而不動產市場回歸到以自住型客戶為主。市場充滿觀望、冷靜的氣氛。另奢侈稅係在打擊投機客，故對北部建築產業影響最為嚴重，是以有些大型建商諸如興富發建設、冠德建設及國泰建設等，更看好台中、高雄等未來發展潛力，趁土地仍在低價的時候，積極前進投資購地開發，全年呈現北冷南熱之現象。
- (二) 近年之房地價格飆漲，其實大部分集中於台北市、新北市或台中市七期等特定地區，因此政府持續推出多項遏止房價之措施，受到最直接影響者，即是上述地區。且其在產品定位上，大部分以精緻住宅、豪宅為主要訴求，但在民國100年業界為了因應社會上及政策上的諸多利空，又因兩岸關係之持續穩定，觀光自由行政策的開放等因素，讓商用不動產，若地點好、有固定收益，具增值或都更潛力者，成為市場最夯的建築產品，屢屢創造驚奇。諸如台北市東區忠孝大樓、香檳大樓一樓店面分別於2011年10月及11月標出每坪728萬、853萬的高價。（參考資料：100年11月25日經濟日報）
- (三) 大台北都會地區房價已高，且建地有限，地主更將地價抬高到天價，建商已很不容易取得合理地價之土地，因此許多建商乃沿著捷運線開發捷運站週邊土地，擬以低價之土地開發成本來降低房價，來吸引年輕、首購族群購屋之需求。是以隨著台北捷運蘆洲線、新莊線及機場捷運線等，陸續通車或即將通車的利多議題，民國100年相關捷運站周邊仍是建築開發之熱點地區。
- (四) 許多大型上市櫃公司配合政府政策投入合宜住宅的開發。民國100年，政府為回應輿論之強大壓力，特選定板橋浮洲案及機場捷運A7站地區，開發興建合宜住宅，由於兩處地點均屬不錯的區位，且具相當規模。因此在100年大台北地區大面積土地不易開發取得的情況下，吸引了多家大型上市櫃公司，如遠雄建設、日勝生活科技股份有限公司



等，都積極參與政府政策配合開發興建合宜住宅，此舉除是生意一筆外，亦可博得積極配合參與國家政策的好名聲。

- (五) 這一波建築業的好景氣業已延續多年，房價亦屢創新高，許多專家學者更強烈提醒房價泡沫化之疑慮，是以許多建商也意識到應居高思危，因此紛紛增加本業外經營項目，並轉型國際化投資，以分散經營風險。諸如麗寶機構跨入旅館業及休閒產業，更跨足上海商業不動產；太子建設進軍飯店業；冠德建設亦投入購物商場之經營；遠雄建設投資台北大巨蛋開發及跨海在大陸上海、北京、中東阿布達比等。
- (參考資料：100年12月18日聯合報)

總體而言，民國100年對建築業來說是多事的一年，有許多制度的變革，如新制預售屋買賣定型化契約的實施，讓建商與消費者間的不動產交易更透明，更有保障，使交易秩序更趨安定，應係美事一件；另外許多金融貸款制度之限制，對於財力較弱的建商，應會造成若干影響，但對建商建立一個健全的財務規劃而言，也是個適當的調整時機；至於100年年底通過的實價登錄政策，大方向上應屬正確，惟就如何落實執行細節，並達到以實價課稅之最終政策目標，則仍待產官學各界摒除己見，共同努力訂出具體可行之辦法據以執行，期能讓產業與消費者間得以共榮共存，又能達到實現居住正義之最高目標。至市場部分，我們期待每年擁有的都是個安定可資預測的環境，其餘則應交由業界各自努力。

信義房屋

參考資料

- 1、內政部營建署全球資訊網（2012）<http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php>
- 2、中央銀行（2010，3月25日，6月24日，9月30日，12月30日）中央銀行理監事聯席會議決議<http://www.cbc.gov.tw/lp.asp?ctNode=357&CtUnit=376&BaseDSD=33&mp=1>
- 3、特種貨物及勞務稅條例（2011，5月4日）
- 4、平均地權條例（2011，12月30日修訂）
- 5、地政士條例（2011，12月30日修訂）
- 6、不動產經紀業管理條例（2011，12月30日修訂）
- 7、行政院主計處（2012）國民所得統計常用資料<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=14616&CtNode=3566&mp=1>
- 8、行政院主計處（2012）國民經濟動向統計季報<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=17003&ctNode=3572>
- 9、行政院主計處（2012）消費者物價指數及其年增率<http://www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=393&CtNode=487&mp=4>
- 10、經濟部統計處（2012）主要國家經濟指標－主要國家失業率<http://2k3dmz2.moea.gov.tw/gnweb/Indicator/wFrmIndicator.aspx>
- 11、住展房屋網 推案量統計 表4-1-1
- 12、台中市建築開發商業同業公會（2011）大台中地區房屋市場月報 表4-1-2、表4-1-3
- 13、高雄市建築開發商業同業公會（2011）99年度及100年度各月份會員申報開工統計總表 表4-1-4、表4-1-5
- 14、內政部營建署（2012，2月）營建統計月報http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=7305&Itemid=102
- 15、內政部營建署（2011，12月）99年營建統計年報http://w3.cpami.gov.tw/statisty/99/99_hm/index.htm
- 16、新北市 三環三線題材燒（100年12月20日）。經濟日報。
- 17、金管會：不希望壽險買素地（100年4月8日）。經濟日報。



- 18、黃勇義涉用36人頭戶（100年3月25日）。經濟日報。
- 19、房市100年推案量北冷南熱（100年8月30日）經濟日報。
- 20、三鼎商辦REITs 標出五新高（100年11月25日）。經濟日報。
- 21、分散風險 上市上櫃建築業積極拓展新商機（100年12月18日）。聯合報，A16。

表4-1-1 住展房屋網推案量統計

台北市預售屋推案統計

年度	個案數	基地面積	規劃	可售	剩餘	可售	售出	銷售率
		(千坪)	戶數	戶數	戶數	金額(億)	金額(億)	
民國100 (2011)	91	32.832	3,307	2,712	1,157	1,373.88	867.285	57.34%
民國99 (2010)	165	63.214	7,159	5,671	1,253	2,458.40	1,887.93	77.91%

新北市預售屋推案統計

年度	個案數	基地面積	規劃	可售	剩餘	可售	售出	銷售率
		(千坪)	戶數	戶數	戶數	金額(億)	金額(億)	
民國100 (2011)	105	151.66	12,830	11,370	6,627	2,907.50	1,162.33	41.72%
民國99 (2010)	94	97.069	10,818	8,666	3,759	1,694.00	998.233	56.62%

桃園縣預售屋推案統計

年度	個案數	基地面積	規劃	可售	剩餘	可售	售出	銷售率
		(千坪)	戶數	戶數	戶數	金額(億)	金額(億)	
民國100 (2011)	71	149.359	5,740	5,635	3,173	647.68	275.507	43.69%
民國99 (2010)	45	86.789	3,928	3,883	2,478	374.51	146.616	36.18%

註：統計日期至：2011.12.20

資料來源：住展房屋網（<http://www.myhousing.com.tw/BuildQuery/MapSearch.aspx>）

表4-1-2 99年度大台中地區房屋市場

台中市建築開發商業同業公會【大台中地區房屋市場月報】

台中地區99年1月~12月推案暨大樓 & 透天統計表

年	項目	地區	99年度大台中地區房屋市場月報												合計	總計
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
99	推案件數	台中市	4	4	6	5	15	8	11	7	6	4	6	15	91	207
		台中縣	2	3	1	5	31	1	2	1	2	3	4	61	116	
99	規劃戶數	台中市	485	311	784	234	1226	412	291	262	271	228	369	922	5795	8404
		台中縣	116	88	75	207	854	47	42	54	4	167	57	853	2609	
99	推案金額(總)	台中市	31.7	27.5	151.3	29.2	246.3	57.6	49.6	45.6	52.6	23.4	105	123	942.5	1202.6
		台中縣	10.2	7.8	9.5	14.9	77.1	2	4.9	5.5	3.7	6.9	7.7	109.9	260.1	
住宅大樓	推案件數	台中市	4	3	4	4	11	7	4	4	5	4	5	7	62	67
		台中縣	0	0	0	0	3	1	0	0	0	1	0	0	5	
住宅大樓	規劃戶數	台中市	485	275	759	230	1190	402	192	221	253	228	351	823	540	5889
		台中縣	0	0	0	0	305	47	0	0	0	128	0	0	480	
住宅大樓	推案金額(總)	台中市	31.7	24.5	148	27.9	236.9	55.8	27.3	37	49.1	23.4	103	92.2	856.5	879.8
		台中縣	0	0	0	0	17.3	2	0	0	0	4	0	0	23.3	
透天別墅	推案件數	台中市	0	1	2	1	4	1	7	3	1	0	1	8	29	140
		台中縣	2	3	1	5	28	0	2	1	2	2	4	61	111	
透天別墅	規劃戶數	台中市	0	36	25	4	36	10	99	41	18	0	18	99	386	2515
		台中縣	116	88	75	207	549	0	42	54	49	39	57	853	212	
透天別墅	推案金額(總)	台中市	0	3	3.3	1.3	9.4	1.8	22.3	8.6	3.5	0	2	30.8	86	322.8
		台中縣	10.2	7.8	9.5	14.9	59.8	0	4.9	5.5	3.7	2.9	7.7	109.9	236.8	

表4-1-3 100年度大台中地區房屋市場



台中市建築開發商業同業公會【大台中地區房屋市場月報】

台中地區100年12月推案暨大樓&透天統計表

年	項目	地區	100年12月推案暨大樓&透天統計表												合計	總計			
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月					
一百	推案件數	原台中市	4	6	5	8	10	8	9	5	7	9	9	13	6	18	9	13	92
		原台中縣	5	0	2	4	1	27	1	1	10	35	1	2	7	19	9	60	137
一百	規劃戶數	原台中市	233	680	677	484	404	658	642	212	264	564	564	1040	362	848	284	1700	220
		原台中縣	233	0	169	231	34	1005	61	157	190	454	284	362	362	362	362	1700	4426
一百	推案金額 (總)	原台中市	49	64.5	136.5	69.7	101.1	66.3	103	12.3	54.7	149.1	22.28	223.88	80.2	171.34	22.28	164.58	1123
		原台中縣	18.1	0	11.3	19.8	5	84.5	6.6	109.6	37.3	77.9	22.28	164.58	44	171.34	22.28	164.58	411.65
住宅大樓	推案件數	原台中市	2	5	5	6	4	7	6	3	4	5	5	7	3	6	5	7	57
		原台中縣	1	0	1	1	0	0	0	0	1	7	0	1	4	1	1	7	14
住宅大樓	規劃戶數	原台中市	203	673	677	462	307	638	620	177	222	533	533	930	136	659	126	885	5578
		原台中縣	136	0	144	10	0	0	0	0	142	28	126	126	885	32	1815	1600	1600
透天別墅	推案金額 (總)	原台中市	41.5	59.5	136.5	65	82	62.02	95	17.5	43.4	141.8	141.8	196.38	57	147.8	6	57	997.6
		原台中縣	7	0	8.5	6.5	0	0	62.02	0	11	28.5	45.7	45.7	57	2	253.38	57	100.3
透天別墅	推案件數	原台中市	2	1	0	2	6	1	3	3	5	4	4	6	3	12	4	6	35
		原台中縣	4	0	1	3	1	27	1	1	3	6	8	8	18	21	59	53	123
透天別墅	規劃戶數	原台中市	30	7	0	22	97	20	22	35	42	31	31	110	226	189	158	815	642
		原台中縣	97	0	25	124	34	1005	61	83	50	204	158	815	330	556	25	2826	2826
透天別墅	推案金額 (總)	原台中市	7.5	18.6	0	4.7	19.1	4.28	8	7.5	11.3	7.26	7.26	27.5	23.2	23.54	16.28	135.08	125.36
		原台中縣	11.1	0	2.8	13.3	5	13.3	84.5	6.6	1.3	20.9	16.28	107.58	42	23.54	16.28	107.58	311.35

表三、100年度大台中地區房屋市場月報

表4-1-4 99年度會員申報開工統計總表

高雄市建築開發商業同業公會 99年度各月份會員申報開工統計總表

(自99年1月1日至99年12月31日止)

區分	大樓											透天										
	個案數	店舖	辦公	總戶數						總樓地板面積 (m ²)	總銷售金額 (萬元)	個案數	總戶數		地坪 (m ²)	銷售面積 (m ²)	總樓地板面積 (m ²)	總銷售金額 (萬元)				
				1R	2R	3R	4R	5R	6R				樓中樓	住宅					小計			
月份	4	8	0	0	47	58	138	0	0	4	255	46,982.40	276,458.72	18	135	60	195	21,021.52	74,419.75	71,351.10	294,358	
一月	2	2	0	0	0	0	114	0	0	0	116	22,937.37	128,876.00	5	0	27	27	3,608.39	7,461.49	6,858.60	56,400	
二月	3	5	0	0	160	43	37	0	0	0	245	28,732.99	152,160.00	19	35	110	145	17,293.53	38,795.51	35,987.58	224,410	
三月	2	4	0	0	94	48	0	0	0	0	146	13,288.20	68,400.00	15	21	104	125	15,966.45	28,061.51	25,712.64	133,180	
四月	3	11	0	0	92	68	128	0	0	0	299	46,724.55	235,936.83	18	8	91	99	13,229.07	24,083.51	22,205.18	120,760	
五月	4	2	0	0	74	82	14	0	0	0	172	21,114.82	115,440.00	14	35	76	111	13,222.28	30,122.54	27,623.64	160,250	
六月	4	11	0	0	42	176	135	0	0	0	368	62,016.83	331,450.00	13	24	69	93	11,314.84	26,872.94	25,215.73	159,440	
七月	7	7	3	0	151	140	370	1	0	0	672	139,504.05	810,247.00	7	48	23	71	7,882.18	17,447.44	15,755.96	102,760	
八月	7	16	0	0	36	183	276	0	0	0	511	113,729.99	791,080.00	11	32	60	92	9,623.16	23,755.43	21,881.28	132,507	
九月	7	12	0	0	19	93	137	324	30	0	615	126,806.65	775,535.00	11	30	37	67	7,746.84	14,837.13	13,635.74	87,550	
十月	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	33	24	57	6,409.99	15,491.83	14,432.65	80,600	
十一月	5	9	2	0	12	122	167	0	0	0	312	60,708.84	356,900.00	10	17	23	40	5,555.12	15,256.26	14,145.27	85,500	
十二月	48	87	5	23	801	1,057	1,703	31	0	4	3,711	682,546.69	4,042,483.55	151	418	704	1,122	132,873.37	316,605.34	294,805.37	1,637,715	
合計																						

表四、99
年度會員
申報開工
統計總表

表4-1-5 100年度會員申報開工統計總表



高雄市建築開發商業同業公會 99年度各月份會員申報開工統計總表

(自99年1月1日至99年12月31日止)

區分	大樓											透天												
	個案數	總戶數										總銷售金額 (萬元)	總樓地板面積 (㎡)	銷售面積 (㎡)	總樓地板面積 (㎡)	總銷售金額 (萬元)								
		店舖	辦公	1R	2R	3R	4R	5R	6R	樓中樓	小計						個案數	店舖	住宅	小計				
一月	5	12	0	0	113	296	156	0	0	0	0	0	0	577	85,584.11	395,200	17	124	301	425	43,708.62	95,876.97	85,467.11	499,222.9
二月	2	0	0	0	3	6	250	0	5	0	0	0	0	264	73,902.76	693,500	4	20	18	38	4,399.54	7,538.30	7,163.19	35,900
三月	5	23	0	0	152	436	98	0	0	0	0	0	0	709	123,024.78	720,500	14	3	46	49	6,187.71	14,911.90	13,805.35	114,580
四月	7	16	0	0	130	239	195	0	0	11	0	0	0	591	90,692.22	482,803	15	15	46	61	8,359.47	20,100.00	18,885.81	125,350
五月	5	10	0	22	166	311	191	0	0	2	0	0	0	680	111,480.10	645,492	15	20	53	73	9,070.21	20,513.46	18,959.59	122,500
六月	8	6	0	0	13	119	516	0	0	0	0	0	0	676	202,389.13	1,445,892	14	8	40	48	6,585.50	14,127.80	12,728.16	99,880
七月	4	15	0	0	57	216	131	0	0	0	0	0	0	419	73,986.01	513,450	12	17	75	92	11,490.72	25,011.51	23,347.56	145,250
八月	8	8	0	0	135	128	445	14	0	2	0	0	0	732	167,143.77	1,198,280	18	19	146	165	18,835.80	42,423.11	39,005.92	282,040
九月	6	22	0	0	271	156	264	0	0	0	0	0	0	713	139,787.40	920,000	10	5	33	38	5,030.93	11,301.48	10,466.16	57,680
十月	7	9	0	0	42	294	248	0	0	0	0	0	0	593	133,031.29	982,476	18	22	160	182	19,617.86	42,576.31	39,073.10	232,210
十一月	5	7	0	0	40	43	186	0	0	0	0	0	0	276	65,924.81	442,522	16	11	60	71	10,103.70	20,118.75	18,496.12	135,240
十二月	5	7	0	0	110	236	141	0	0	0	0	0	0	494	79,962.84	428,800	14	18	36	54	7,129.07	15,166.49	14,110.80	115,800
合計	67	135	0	22	1,232	2,480	2,821	14	5	15	0	0	0	6,724	1,346,909.22	8,868,915	167	282	1,014	1,296	150,519.13	329,666.08	301,508.87	1,965,652.9

表五、
100年度
會員申報
開工統計
總表