



台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

台灣地區房地產年鑑

2014

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

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

2014

台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC



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

ISBN 978-986-87396-3-5



9 789868 739635

行義文化



2014

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

這幾年談到房地產總有幾個問題一再的被拿出來檢討，例如投資炒作盛行、年輕族群的高房價負擔、舊市區更新的牛步化、南北懸殊的房價差異...等等。這些問題在輿論的檢討聲浪之下，迫使政府一方面提出房貸管制、奢侈稅、住宅補貼等多項政策措施，另一方面則透過合宜住宅的興建、延伸都會交通路網、開發新市鎮等實質建設，期望多管齊下來平衡市場供需。

然而在諸多政策與建設的推動之下，問題或許不再惡化，但卻也沒能獲得解決，而且政策的管制難免衍生一些副作用。例如房貸管制增添換屋的難度，奢侈稅抑制投機的同時也干擾自住者的購屋決策並且降低市場效率，合宜住宅雖然滿足了少數年輕族群的購屋置產需求，但是對於更多抽不到籤的家庭也造成了不公平的現象。

誠然政策難以完美，尤其要解決的是產業鏈複雜、交易規模龐大的房地產問題，我們無法奢望透過幾項政策建設的實施，就能夠短時間解決一切。重點是隨著政策的運作，市場到底得到多少改善？如果成效不彰，那麼是否能夠更清楚問題核心所在，藉此檢討修正政策方向。

例如高鐵通車之後並沒有拉近南北房價差異，讓市場印證了縮短城際交通並非改善房價差異的關鍵。很明顯的因為房地產的需求是往投資就業機會多的地方集中，南部如果沒辦法創造更多更好的就業機會，年輕人依舊往北部求職定居。所以要減輕雙北的購屋壓力，源頭在於產業的配置，這就必須透過整體的國土計畫來解決。另外我們看到奢侈稅衍生了降低市場流動性的負作用，因此必須進行稅改，以合理的資本利得稅來取代懲罰性質的奢侈稅，讓市場機制發揮作用以減少不效率的情況。

我們之所以能夠了解政策的不足之處，進而提出更適當的解決之道，前提是要能夠掌握政策對產業及市場所造成的改變，而這些改變必須以真實的數據、合理的分析以及客觀的判斷來加以衡量，讓正確訊息引導政策逐步往對的方向邁進；這也是過去19年我們每年堅持編撰房地產年鑑的用意。



房地產不像證券市場那麼有效率，當面對經濟景氣循環、重大建設開發及政策法令調整時，當下交易價量的波動並不能充分反映受影響程度，因此我們需要長期不間斷的觀察與分析，才能夠真正掌握房地產趨勢。

每一年的年鑑除了市場數據的統計分析之外，也持續追蹤總體經濟以及重要政策對產業及市場的影響，期望透過連續且系統性的分析，不僅記錄每一年房地產的變化，更進一步發掘產業發展的趨勢脈絡，以供各界參考。

今年年鑑得以順利付梓，要感謝編輯單位的用心以及各位專家學者的熱忱協助，同時也希望各界先進不吝給予指教，讓這本記錄台灣房地產發展的年鑑，一年比一年更臻完善。

發行人

周俊吉

謹識

2014年5月

信義房屋

總編輯序

大台北地區的房價在過去一年之內仍然上漲，台灣大部分都會地區也是如此。雖然房價就漲幅而言比起過去幾年來略為和緩，但是價格仍然持續攀升，也令一般受薪階級越來越無法容忍。今年年初對房地產市場做展望時，我們看到美國寬鬆貨幣政策即將逐漸退場，中國經濟也有趨緩的疑慮，同時台灣通貨膨脹蠢蠢欲動使得央行升息可能性逐漸升高，有不少人認為過去由資金面支撐的房市將要回歸基本面。台灣年底選舉在即，許多政治人物也已經將房價當作是政治問題，必須找尋政治方案來解決。

從過往的經驗來看，經濟學家預測景氣反轉與泡沫破滅的記錄向來不佳，業界對總體現象大多也只有後見之明。即便我們都同意目前房價已經高到令一般人難以接受的水準，這仍然並不代表價格必定會在今年或不遠的未來時點反轉。如果房價走穩或持續上揚，要求政府打房的民間呼聲會越來越大，而政府也有可能加以回應。

在這樣的氛圍之下，了解目前產業的情況將是重要的第一步，這也是我們這份年鑑希望能夠做出的貢獻。我們仍然延續過去的傳統，對台灣各個不同區域的住宅市場以及不動產相關的各類產業，邀請學界及業界專家提供最新的資訊及見解，希望讓政策制定者以及投資人都能在充分的資訊下作決策。

每當民生用品價格上升時，都會有民眾出來要求政府管一管的聲音在媒體上出現。不過在政府介入之前，更應該注意的問題是到底「市場失靈」是因為供需某個環節出了問題，還是政府管制造成「政府失靈」？大多數情況下，經濟的問題追到根源去多半跟政府管制有關，在政府施行新的管制措施前，必須先考慮對舊有的管制或法令做檢討，以避免新的管制措施因為造成市場價格的再度扭曲反而造成了其他的新問題。以抑制房價來講，政府機關最簡單的辦法就是增稅。但是增稅以後有可能造成房東將成本轉嫁給房客，也有可能讓新成屋更少、都市更新更難進行，導致市容快速老化，這些都是政府及一般大眾不希望看到的現象。



在特別議題部份，我們邀請專家學者比較亞洲主要城市的房屋市場，藉不同國家的對比來對台灣目前的房價能有更好的了解。此外，特銷稅跟實價登錄是台灣這幾年來在房市上最受矚目的政策，從2011年推出至今也有將近三年的時間，是時候回顧其對房屋市場造成的影響了。而明年將會正式實施的對於容積總量管控機制，是否會使建商加速搶建而造成供給在短期內增加，也在本次年鑑中加以探討。我們也規劃了地上權住宅的介紹，以日本的例子作為台灣的借鏡。在目前都市更新因為產權所有人意見常有不同而推動不易，都市未開發土地又極為有限的情況下，由政府利用閒置公有地推動地上權住宅成為一個可能的選項。在去年本中心所舉辦的論壇裡面即以此為題邀請專家發表看法，我們發現台灣目前的法規跟稅制於此尚有許多未盡理想之處，以致於尚無法成為可行方案。

今年是六都以及台灣各縣市的選舉年，候選人的政見會直接牽動到都市規劃的想像。在這個過程中，房價也將成為不會缺席的話題。目前房屋價格雖高，但是這是供給和需求造成的結果。在「打房」的時候，希望大家能先平心靜氣的了解到底在供需上是有哪些環節出問題而造成目前的高房價，才能夠找出適當的對策。經濟上各產業彼此相關，投資人做決策時也多於數種資產間做選擇。高房價也許只是反應台灣目前投資環境不佳，資金缺乏去處而已。要找到問題的癥結，才能對症下藥而非頭痛醫頭。本年鑑希望能在房地產這個領域，提供可供各界參考的資訊。

最後在此感謝所有撰文的專家學者以及參與編校的作業人員，並希望各界先進對此年鑑不吝賜教。

政治大學商學院信義不動產研究發展中心

盧敬楮 謹識

2014年5月

2013年台灣地區房地產年鑑

目 錄

第一篇 總體政經與房地產關聯分析.....	1
第一章 總體經濟與房地產關聯分析(彭建文).....	2
第二章 政策與房地產關聯分析(林秋瑾等).....	22
第二篇 住宅代銷及成屋市場分析.....	52
第一章 代銷業產業及市場發展概況(梁仁旭等).....	53
第二章 房仲業產業及市場發展概況(梁仁旭等).....	57
第三章 台北市住宅市場(梁仁旭等).....	68
第四章 新北市住宅市場(梁仁旭等).....	103
第五章 桃竹地區住宅市場(梁仁旭等).....	141
第六章 台中市住宅市場(楊賀雯等).....	164
第七章 台南市住宅市場(陳淑美).....	194
第八章 高雄市住宅市場(賴碧瑩).....	216
第三篇 不動產相關產業分析.....	247
第一章 建築產業發展概況(王健安).....	248
第二章 營造產業發展概況(王翰翔等).....	266
第三章 不動產估價產業發展概況(陳奉瑤等).....	289
第四章 地政士產業發展概況(林旺根).....	310
第五章 物業管理產業發展概況(顏世禮).....	339
第六章 都市更新產業發展概況(丁致成等).....	352



第四篇 其他產品市場分析.....	375
第一章 住宅租賃市場(陳淑美).....	376
第二章 台北市辦公市場(王維宏).....	396
第三章 零售業不動產市場(陳奕賢等).....	407
第四章 休閒不動產市場(黃名義等).....	434
第五篇 特別議題.....	459
第一章 亞洲主要城市房市比較(彭建文).....	460
第二章 特銷稅實施效果與改善建議(屠美亞).....	493
第三章 實價登錄實施成效與改善建議(花敬群).....	518
第四章 容積獎勵上限管制對房市的可能影響(彭建文等).....	528
第五章 借鏡日本借地制度，活化地上權產品(林旺根).....	547
第六章 論壇實錄1：迎接高齡都市的心境與環境.....	567
第七章 論壇實錄2：地上權住宅 如何成為減輕負擔的新選擇.....	604

2013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	全球及主要國家經濟成長率.....	6
表1-1-4	2014年台灣經濟成長預測.....	8
表1-1-5	房地產價量與總體變數之相關係數(1993~2013).....	17
表1-1-6	房地產市場相關之總體經濟與金融指標變化：2003~2014年.....	18
表1-2-1	全國及主要縣市房價成長趨勢.....	23
表1-2-2	全國及主要縣市2010-2013(99-102)年房價趨勢.....	24
表1-2-3	全國及主要縣市2013 (102)年(Q1-Q4) 買賣移轉件數.....	25
表1-2-4	全國及主要縣市2010-2013(99-102)年 住宅買賣移轉件數.....	26
表1-2-5	全國及主要縣市2010-2013年(Q1-Q4) 住宅買賣移轉件數.....	26
表1-2-6	2010-2013 年全國及主要縣市家戶數表.....	46
表1-2-7	全國及主要縣市2010-2013 年住宅存量.....	46
表1-2-8	2010-2013 全國及主要縣市住宅居住狀況表.....	47
表2-1-1	2013年全國代銷市場推案概況.....	53
表2-2-1	近十年住宅類別核發建照執照及使用執照數.....	58
表2-2-2	建物買賣移轉棟數及家戶購屋比.....	60
表2-2-3	近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數一覽表.....	61
表2-2-4	2013年台灣都會區住宅成屋平均總價漲跌幅.....	63
表2-2-5	2013年台灣都會區住宅成屋平均單價漲跌幅.....	63
表2-2-6	近五年台灣都會區住宅成屋平均總價及單價一覽表.....	63
表2-3-1	北部區域縣市住宅供給壓力比較表.....	69
表2-3-2	2009~2013台北市預售市場推案規模概況.....	71



表2-3-3	2013年台北市各區住宅成屋平均成交單價漲跌幅.....	71
表2-3-4	2009~2013年台北市成屋市場成交概況.....	72
表2-3-5	2009~2013中正區預售市場推案規模概況.....	76
表2-3-6	2009~2013年台北市中正區成屋市場成交概況.....	77
表2-3-7	2009~2013大同區預售市場推案規模概況.....	78
表2-3-8	2009~2013年台北市大同區成屋市場成交概況.....	79
表2-3-9	2009~2013中山區預售市場推案規模概況.....	80
表2-3-10	2009~2013年台北市中山區成屋市場成交概況.....	82
表2-3-11	2009~2013松山區預售市場推案規模概況.....	83
表2-3-12	2009~2013年台北市松山區成屋市場成交概況.....	84
表2-3-13	2009~2013大安區預售市場推案規模概況.....	85
表2-3-14	2009~2013年台北市大安區成屋市場成交概況.....	86
表2-3-15	2009~2013萬華區預售市場推案規模概況.....	87
表2-3-16	2009~2013年台北市萬華區成屋市場成交概況.....	89
表2-3-17	2009~2013信義區預售市場推案規模概況.....	90
表2-3-18	2009~2013年台北市信義區成屋市場成交概況.....	91
表2-3-19	2009~2013士林區預售市場推案規模概況.....	92
表2-3-20	2009~2013年台北市士林區成屋市場成交概況.....	93
表2-3-21	2009~2013北投區預售市場推案規模概況.....	94
表2-3-22	2009~2013年台北市北投區成屋市場成交概況.....	96
表2-3-23	2009~2013年內湖區預售市場推案規模概況.....	97
表2-3-24	2009~2013年台北市內湖區成屋市場成交概況.....	98
表2-3-25	2009~2013南港區預售市場推案規模概況.....	99
表2-3-26	2009~2013年台北市南港區成屋市場成交概況.....	100
表2-3-27	2009~2013文山區預售市場推案規模概況.....	101
表2-3-28	2009~2013年台北市文山區成屋市場成交概況.....	102
表2-4-1	2009~2013年新北市預售市場推案規模概況.....	105
表2-4-2	2013年新北市各行政區平均單價漲幅.....	106

表2-4-3	2009~2013年新北市成屋市場成交概況.....	106
表2-4-4	2009~2013年板橋區預售市場推案規模概況.....	110
表2-4-5	2009~2013年新北市板橋區成屋市場成交概況.....	112
表2-4-6	2009~2013年新店區預售市場推案規模概況.....	113
表2-4-7	2009~2013年新北市新店區成屋市場成交概況.....	114
表2-4-8	2009~2013年新莊區預售市場推案規模概況.....	115
表2-4-9	2009~2013年新北市新莊區成屋市場成交概況.....	117
表2-4-10	2009~2013年中和區預售市場推案規模概況.....	118
表2-4-11	2009~2013年新北市中和區成屋市場成交概況.....	119
表2-4-12	2009~2013年淡水區預售市場推案規模概況.....	120
表2-4-13	2009~2013年新北市淡水區成屋市場成交概況.....	122
表2-4-14	2009~2013年林口區預售市場推案規模概況.....	123
表2-4-15	2009~2013年新北市林口區成屋市場成交概況.....	124
表2-4-16	2009~2013年汐止區預售市場推案規模概況.....	125
表2-4-17	2009~2013年新北市汐止區成屋市場成交概況.....	126
表2-4-18	2009~2013年永和區預售市場推案規模概況.....	127
表2-4-19	2009~2013年新北市永和區成屋市場成交概況.....	129
表2-4-20	2009~2013年樹林區預售市場推案規模概況.....	130
表2-3-21	2009~2013年新北市樹林區成屋市場成交概況.....	131
表2-4-22	2009~2013年三重區預售市場推案規模概況.....	132
表2-4-23	2009~2013年新北市三重區成屋市場成交概況.....	133
表2-4-24	2009~2013年泰山區預售市場推案規模概況.....	134
表2-4-25	2009~2013年新北市泰山區成屋市場成交概況.....	135
表2-4-26	2009~2013年蘆洲區預售市場推案規模概況.....	136
表2-4-27	2009~2013年新北市蘆洲區成屋市場成交概況.....	137
表2-4-28	2009~2013年土城區預售市場推案規模概況.....	138
表2-4-29	2009~2013年新北市土城區成屋市場成交概況.....	140



表2-5-1	2009~2013桃園地區預售市場推案規模概況.....	143
表2-5-2	2009~2013新竹地區預售市場推案規模概況.....	143
表2-5-3	2013年桃園縣住宅成屋平均成交單價漲跌幅.....	144
表2-5-4	2009~2013年桃園縣成屋市場成交概況.....	144
表2-5-5	2013年新竹縣市住宅成屋平均成交單價漲跌幅.....	148
表2-5-6	2009~2013年新竹縣市成屋市場成交概況.....	148
表2-5-7	2009~2013桃園縣桃園市預售市場推案規模概況.....	152
表2-5-8	2009~2013年桃園縣桃園市成屋市場成交概況.....	153
表2-5-9	2009~2013桃園縣中壢市預售市場推案規模概況.....	154
表2-5-10	2009~2013年桃園縣中壢市成屋市場成交概況.....	155
表2-5-11	2009~2013桃園縣蘆竹鄉預售市場推案規模概況.....	156
表2-5-12	2009~2013年桃園縣蘆竹市成屋市場成交概況.....	156
表2-5-13	2009~2013桃園縣八德市預售市場推案規模概況.....	157
表2-5-14	2009~2013年桃園縣八德市成屋市場成交概況.....	158
表2-5-15	2009~2013桃園縣龜山鄉預售市場推案規模概況.....	159
表2-5-16	2009~2013年桃園縣龜山鄉成屋市場成交概況.....	160
表2-5-17	2009~2013年新竹市成屋市場成交概況.....	161
表2-5-18	2009~2013新竹縣竹北市預售市場推案規模概況.....	162
表2-5-19	2009~2013年新竹縣竹北市成屋市場成交概況.....	162
表2-6-1	2009~2013年大台中市新推個案市場推案規模概況.....	166
表2-6-2	2009~2013年台中市成屋市場成交概況.....	167
表2-6-3	2009~2013年台中市南區新推個案市場推案規模概況.....	171
表2-6-4	2009~2013年台中市南區成屋市場成交概況.....	173
表2-6-5	2009~2013年台中市西區新推個案市場推案規模概況.....	174
表2-6-6	2009~2013年台中市西區成屋市場成交概況.....	176
表2-6-7	2009~2013年台中市北區新推個案市場推案規模概況.....	177
表2-6-8	2009~2013年台中市北區成屋市場成交概況.....	178

表2-6-9	2009~2013年台中市北屯區新推個案市場推案規模概況.....	180
表2-6-10	2009~2013年台中市北屯區成屋市場成交概況.....	182
表2-6-11	2009~2013年台中市西屯區新推個案市場推案規模概況.....	183
表2-6-12	2009~2013年台中市西屯區成屋市場成交概況.....	185
表2-6-13	2009~2013年台中市南屯區新推個案市場推案規模概況.....	187
表2-6-14	2009~2013年台中市南屯區成屋市場成交概況.....	188
表2-6-15	2009~2013年台中市大里區新推個案市場推案規模概況.....	190
表2-6-16	2009~2013年台中市大里區成屋市場成交概況.....	191
表2-7-1	2009年~2013年台南市預售屋新屋市場推案規模概況.....	196
表2-7-2	2009年~2013年台南市成屋住宅市場成交情形分析表.....	199
表2-7-3	2009年~2013年中西區新屋住宅市場分析表.....	204
表2-7-4	2009年~2013年台南市中西區成屋市場成交概況.....	205
表2-7-5	2009年~2013年東區新屋住宅市場分析表.....	206
表2-7-6	2009年~2013年台南市東區成屋市場成交概況.....	208
表2-7-7	2009年~2013年安平區新屋住宅市場分析表.....	209
表2-7-8	2009年~2013年台南市安平區成屋市場成交概況.....	210
表2-7-9	2009年~2013年北區新屋住宅市場分析表.....	211
表2-7-10	2009年~2013年台南市北區成屋市場成交概況.....	212
表2-7-11	2009年~2013年永康區新屋住宅市場分析表.....	214
表2-7-12	2009年~2013年台南市永康區成屋市場成交概況.....	215
表2-8-1	高雄市區2009~2013年推案統計表.....	217
表2-8-2	2013年高雄市區各行政區域推案個數與推案銷售金額統計表...	218
表2-8-3	2013年高雄市區各行政區域大樓與透天推案統計表.....	219
表2-8-4	高雄外圍2009~2013年推案統計表.....	219
表2-8-5	2013年高雄外圍各行政區推案個數與推案銷售金額統計表.....	220
表2-8-6	2009-2013年高雄市建照與使照申請樓地板面積統計表.....	222
表2-8-7	2009-2013年高雄市住宅成屋成交分析表.....	223



表2-8-8	新興區2009~2013年推案統計表.....	225
表2-8-9	2009-2013年高雄市新興區住宅成屋成交狀況分析表.....	226
表2-8-10	苓雅區2009~2013年推案統計表.....	227
表2-8-11	2009-2013年高雄市苓雅區住宅成屋成交狀況分析表.....	228
表2-8-12	前鎮區2009~2013年推案統計表.....	229
表2-8-13	2009-2013年高雄市前鎮區住宅成屋市場分析表.....	229
表2-8-14	三民區2009~2013年推案統計表.....	230
表2-8-15	2008-2012年高雄市三民區住宅成屋成交狀況分析表.....	231
表2-8-16	左營區2009~2013年推案統計表.....	232
表2-8-17	2009-2013年高雄市左營區住宅成屋成交狀況分析表.....	233
表2-8-18	鼓山區2009~2013年推案統計表.....	234
表2-8-19	2009-2013年高雄市鼓山區住宅成屋成交狀況分析表.....	235
表2-8-20	鳳山區2009~2013年推案統計表.....	235
表2-8-21	2009-2013年高雄市鳳山區住宅成屋成交狀況分析表.....	236
表2-8-22	楠梓區2009~2013年推案統計表.....	237
表2-8-23	小港區2009~2013年推案統計表.....	238
表2-8-24	前金區2009~2013年推案統計表.....	239
表2-8-25	鹽埕區2009~2013年推案統計表.....	239
表2-8-26	鳥松區2009~2013年推案統計表.....	240
表2-8-27	仁武區2009~2013年推案統計表.....	240
表2-8-28	大社區2009~2013年推案統計表.....	240
表2-8-29	大樹區2009~2013年推案統計表.....	241
表2-8-30	大寮區2009~2013年推案統計表.....	241
表2-8-31	林園區2009~2013年推案統計表.....	242
表2-8-32	岡山區2009~2013年推案統計表.....	242
表2-8-33	茄定區2009~2013年推案統計表.....	243
表2-8-34	橋頭區2009~2013年推案統計表.....	243

表2-8-35	梓官區2009～2013年推案統計表.....	243
表2-8-36	阿蓮區2009～2013年推案統計表.....	244
表2-8-37	路竹區2009～2013年推案統計表.....	244
表2-8-38	燕巢區2009～2013年推案統計表.....	245
表2-8-39	湖內區2009～2013年推案統計表.....	245
表2-8-40	美濃區2009～2013年推案統計表.....	246
表2-8-41	彌陀區2013年推案統計表.....	246
表3-1-1	2007年至2012年台灣建築投資業排名.....	251
表3-1-2	建築生產活動的指標：以2013年全國與6都為統計基礎.....	257
表3-2-1	中華民國近15年營造業總資本額與家數概況表.....	272
表3-2-2	中華民國近15年建造與使用執照申請件數與面積.....	276
表3-2-3	近15年全體銀行對營造業放款餘額.....	278
表3-2-4	近14年營造業就業人力與勞動報酬.....	280
表3-2-5	近年中央政府公共建設計畫預算額度.....	282
表3-2-6	近五年營造業轉業者移轉率.....	283
表3-2-7	近5年營造業與其他主要工業部門廠商空缺員工比率.....	284
表3-2-8	近5年營造業缺工主要原因統計.....	284
表3-2-9	近5年營造業缺工平均持續時間.....	284
表3-2-10	營造業國內生產毛額佔國內生產毛額比例.....	286
表3-3-1	不動產估價師考試參加人數與錄取比率統計表.....	290
表3-3-2	各縣市登記開業不動產估價師人數.....	291
表3-3-3	2013年不動產估價師全聯會大事紀.....	292
表3-3-4	2014年不動產估價師事務所執業估價師人數分佈.....	295
表3-3-5	歷年受訪之事務所類型分佈.....	295
表3-3-6	受訪事務所之估價師與估價人員比例.....	296
表3-3-7	受訪事務所之估價人員學歷.....	296
表3-3-8	受訪事務所之估價人員教育背景.....	297



表3-3-9	受訪事務所之估價人員年資.....	297
表3-3-10	受訪事務所2013年之營業額.....	298
表3-3-11	受訪事務所之業務型態變化.....	299
表3-3-12	受訪事務所之主要穩定收入來源.....	300
表3-3-13	不動產估價師認為市場上對其專業認同程度.....	302
表3-3-14	不動產估價師惡性競爭嚴重程度.....	302
表3-3-15	不動產估價師惡性競爭嚴重程度.....	304
表3-3-16	不動產估價師認為綠建築對不動產價格之影響程度.....	308
表3-3-17	不動產估價師認為市場上綠建築對不動產價格之影響百分比....	308
表3-4-1	各縣市地政士公會一覽表.....	312
表3-4-2	歷年考試及格人數及錄取率分析表.....	313
表3-4-3	最近五年請領地政士證書與開業執照對照表.....	314
表3-4-4	地政士之年齡層與性別統計表之一.....	316
表3-4-5	地政士之年齡層與性別統計表之二.....	316
表3-4-6	不動產經紀人考試及格人數統計表.....	317
表3-4-7	地政士兼營經紀業之分析.....	318
表3-4-8	2003年~2013年建物第一次登記與房屋買賣登記數量表.....	319
表3-4-9	五都建物所有權第一次登記案件比較表.....	320
表3-5-1	公寓大廈管理維護公司登記家數統計表.....	345
表3-5-2	公寓大廈管理維護公司登記統計數.....	346
表3-5-3	公寓大廈管理服務人員認可證統計.....	346
表3-5-4	公寓大廈管理服務人員資格種類統計.....	347
表3-5-5	全國建築總量統計(戶)	347
表3-5-6	各縣市公寓大廈管理組織報備及管理維護公司登記統計.....	348
表3-5-7	台北市2013年度保全業違反勞動基準法之事業單位數統計.....	349
表3-6-1	全國都市更新地區佔都市發展區比例一覽表.....	354
表3-6-2	各縣市歷年事業計畫核定(重建方式)案件數統計表.....	355

表3-6-3	2013年我國核定事業計畫（重建方式）一覽表.....	356
表3-6-4	臺北市歷年更新案核發建造執照一覽表.....	359
表3-6-5	已核定事業計畫之公辦都市更新（重建）事業一覽表.....	361
表3-6-6	2013年縣市政府主導都市更新案招商概況一覽表.....	362
表3-6-7	2013年國防部眷改土地都市更新案招商概況一覽表.....	363
表3-6-8	各種都市更新處理方式於各階段投入之產業別.....	364
表3-6-9	2001年~2013年間重建方式更新事業實施者類型比例.....	366
表4-1-1	近五年台灣住宅租賃市場背景資料.....	377
表4-1-2	2013年五都房屋平均每宅月租金.....	379
表4-1-3	2013五都房屋每坪月租金.....	380
表4-1-4	各都市房價所得比與租金所得比推估值.....	381
表4-1-5	臺北市主要地區房屋平均每宅月租金.....	382
表4-1-6	臺北市主要地區房屋平均每坪月租金.....	383
表4-1-7	新北市主要地區房屋平均每宅月租金.....	384
表4-1-8	新北市主要地區房屋每坪月租金.....	386
表4-1-9	臺中市主要地區房屋平均每宅月租金.....	387
表4-1-10	臺中市主要地區房屋平均每坪月租金.....	388
表4-1-11	台南市主要地區房屋平均每宅月租金.....	389
表4-1-12	台南市主要地區房屋平均每坪月租金.....	390
表4-1-13	高雄市主要地區房屋平均每宅月租金.....	392
表4-1-14	高雄市主要地區房屋平均每坪月租金.....	393
表4-2-1	台北市近年租金及空置率.....	397
表4-2-2	近年台北市純辦大樓新增供給.....	398
表4-2-3	2013年純辦市場大型交易摘要.....	401
表4-2-4	北市各辦公商圈發展概況.....	403
表4-2-5	2013年內湖科技園區（含舊宗段、五期）大型交易一覽.....	405
表4-2-6	內湖科技園區廠辦大樓市場概況.....	405

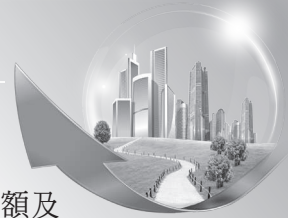
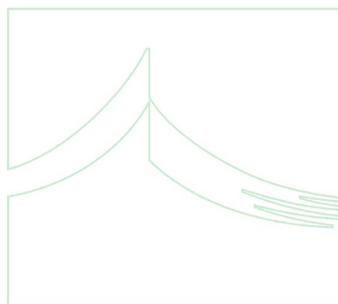


表4-3-1	零售業、綜合商品零售業、無店鋪販售、及餐飲業近10年營業額及年成長率一覽表.....	408
表4-3-2	近10年各綜合商品零售業營業額分析.....	411
表4-3-3	近10年各綜合商品零售業營業額年成長率.....	411
表4-3-4	近10年各類別綜合商品零售業營業額佔比.....	414
表4-3-5	近10年百貨公司營業額變化及占綜合商品零售業比重之趨勢...416	
表4-3-6	各百貨公司總店數.....	417
表4-3-7	現有營運中購物中心分佈狀況.....	417
表4-3-8	20年來每5年購物中心新增營業面積.....	418
表4-3-9	2013年開幕的購物中心.....	418
表4-3-10	近3年開幕的購物中心分年統計.....	419
表4-3-11	預計未來兩年開幕之購物中心.....	423
表4-3-12	未來兩年開幕購物中心面積及家數與其占比.....	425
表4-3-13	2013年底全台現有購物中心基本資料.....	427
表4-3-14	全台購物中心主要特色及主力商店.....	429
表4-4-1	2007-2012年台灣重要景點旅客人次.....	441
表4-4-2	2012年受訪旅客主要遊覽景點排名.....	442
表4-4-3	2012年受訪旅客最喜歡熱門景點排名.....	442
表4-4-4	交通部觀光局認可溫泉標章業者.....	443
表4-4-5	觀光旅館家數及房間數統計.....	445
表4-4-6	全台各縣市觀光旅館及房間數統計.....	446
表4-4-7	2014年3月止各縣市國際觀光旅館新建及擴建案一覽表.....	448
表4-4-8	2014年3月止各縣市一般旅館新建及擴建案一覽表.....	449
表4-4-9	2014年1月底全台民宿家數及房間數.....	449
表4-4-10	2014年已取得休閒農場許可登記家數.....	450
表4-4-11	2012年已許可劃定設立之休閒農業區.....	451
表4-4-12	退輔會八大休閒農場.....	452

表4-4-13	台灣國家公園一覽表.....	453
表4-4-14	台灣各國家公園遊憩據點遊客人數統計.....	453
表4-4-15	歷年八大主題樂園遊客人數.....	454
表4-4-16	國內籌建中遊樂事業一覽表.....	455
表5-1-1	亞洲主要國家/地區經濟成長率.....	463
表5-1-2	亞洲主要國家失業率.....	465
表5-1-3	亞洲主要國家消費者物價指數年增率.....	466
表5-1-4	主要國家基本放款利率.....	467
表5-1-5	亞洲主要國家空屋率.....	472
表5-1-6	70個大中城市住宅銷售價格指數.....	477
表5-1-7	中國大陸近年主要抑制房價飆漲措施.....	481
表5-2-1	臺灣區房市價格指標.....	497
表5-2-4	主要都會區房價所得比一覽表.....	498
表5-2-5	特銷稅實施前、後不動產仲介業開歇業變動情形.....	502
表5-2-6	土地增值稅稅收情形.....	503
表5-2-7	契稅稅收情形.....	504
表5-2-8	投資/自住需求比情形.....	507
表5-3-1	2012年國際房地產資訊透明度排名.....	518
表5-3-2	各國不動產交易資訊登錄制度比較.....	519
表5-3-3	實價登錄與公告土地現值單價比較.....	524
表5-4-1	容積獎勵修法前後比較表.....	533
表5-4-2	歷年建照與使照面積之敘述統計.....	540
表5-4-3	六大都會區人口與家戶資料.....	541
表5-4-4	六大都會區負擔能力與居住品質.....	541
表5-4-5	六大都會區房地產市場狀況.....	542
表5-5-1	各種借地權之比較簡表.....	554
表5-5-2	各種借地權的稅金負擔表表.....	557



表5-5-3	我國用益物權爭議之處理機制.....	558
表5-5-4	所有權住宅與借地住宅的交易成本加以比較表.....	561
表5-5-5	高松丸町商店街A街區再開發案重要大事紀.....	562
表5-5-6	其他成功的定期借地權事例.....	564



信義房屋

2013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	歷年平均每人所得與年增率.....	9
圖1-1-3	歷年消費者物價指數與年增率.....	10
圖1-1-4	歷年失業率.....	10
圖1-1-5	歷年貨幣供給餘額與年增率.....	11
圖1-1-6	歷年基準放款利率與五大銀行新承做購屋貸款利率.....	12
圖1-1-7	歷年集中市場加權股價指數.....	12
圖1-1-8	歷年金融機構逾放比(%).....	13
圖1-1-9	歷年本國銀行購置住宅貸款餘額與年增率.....	14
圖1-1-10	歷年本國一般銀行建築貸款餘額與年增率.....	15
圖1-1-11	歷年全體銀行對營造業放款餘額與年增率.....	15
圖1-2-1	全國2009-2012 買賣移轉件數.....	25
圖2-2-1	近十年核發之住宅建築執照與使用執照戶數.....	58
圖2-2-2	近十年核發之住宅建築執照與使用執照樓地板面積.....	59
圖2-2-3	建物第一次登記與買賣移轉之棟數.....	59
圖2-2-4	近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖.....	62
圖2-2-5	近五年台灣都會區住宅成屋平均總價趨勢圖.....	64
圖2-2-6	近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖.....	64
圖2-3-1	2009~2013台北市家戶數年增率.....	69
圖2-3-2	2003年~2013年台北市預售市場平均成交單價.....	70
圖2-3-3	2009~2013年台北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析.....	73
圖2-3-4	2009~2013年台北市住宅成屋平均總價與平均單價.....	73
圖2-3-5	2009~2013台北市住宅成屋成交坪數之佔比分析.....	74
圖2-3-6	2013年台北市住宅成屋成交總價比例分配圖.....	74
圖2-3-7	2013年台北市成屋單位成交坪數比例分配圖.....	75
圖2-3-8	2009~2013年中正區預售市場平均成交單價與銷售率.....	76



圖2-3-9	2009~2013年大同區預售市場平均成交單價與銷售率.....	78
圖2-3-10	2009~2013年中山區預售市場平均成交單價與銷售率.....	81
圖2-3-11	2009~2013年松山區預售市場平均成交單價與銷售率.....	83
圖2-3-12	2009~2013年大安區預售市場平均成交單價與銷售率.....	85
圖2-3-13	2009~2013年萬華區預售市場平均成交單價與銷售率.....	88
圖2-3-14	2009~2013年信義區預售市場平均成交單價與銷售率.....	90
圖2-3-15	2009~2013年士林區預售市場平均成交單價與銷售率.....	92
圖2-3-16	2009~2013年北投區預售市場平均成交單價與銷售率.....	95
圖2-3-17	2009~2013年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率.....	97
圖2-3-18	2009~2013年南港區預售市場平均成交單價與銷售率.....	99
圖2-3-19	2009~2013年文山區預售市場平均成交單價與銷售率.....	101
圖2-4-1	2009~2013年新北市家戶數年增率.....	104
圖2-4-2	2009~2013年新北市預售市場平均成交單價與銷售率.....	105
圖2-4-3	2009~2013年新北市成屋成交總價各區間之比例分析.....	107
圖2-4-4	2009~2013年新北市住宅成屋平均總價與平均單價.....	108
圖2-4-5	2009~2013年新北市成屋成交坪數各區間之比例分析.....	108
圖2-4-6	2013年新北市住宅成屋成交總價比例分配圖.....	109
圖2-4-7	2013年新北市成屋單位成交坪數比例分配圖.....	109
圖2-4-8	2009~2013年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率.....	111
圖2-4-9	2009~2013年新店區預售市場平均成交單價與銷售率.....	113
圖2-4-10	2009~2013年新莊區預售市場平均成交單價與銷售率.....	116
圖2-4-11	2009~2013年中和區預售市場平均成交單價與銷售率.....	118
圖2-4-12	2009~2013年淡水區預售市場平均成交單價與銷售率.....	121
圖2-4-13	2009~2013年林口區預售市場平均成交單價與銷售率.....	123
圖2-4-14	2009~2013年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率.....	125
圖2-4-15	2009~2013年永和區預售市場平均成交單價與銷售率.....	128
圖2-4-16	2009~2013年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率.....	130
圖2-4-17	2009~2013年三重區預售市場平均成交單價與銷售率.....	132
圖2-4-18	2009~2013年泰山區預售市場平均成交單價與銷售率.....	134
圖2-4-19	2009~2013年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率.....	136

圖2-4-20	2009~2013年土城區預售市場平均成交單價與銷售率.....	139
圖2-5-1	2009~2013桃竹地區家戶數年增率.....	142
圖2-5-2	2009~2013年桃園縣住宅成屋成交總價各區間之佔比分析.....	145
圖2-5-3	2009~2013年桃園縣住宅成屋平均總價與平均單價.....	146
圖2-5-4	2009~2013桃園縣住宅成屋成交坪數之佔比分析.....	146
圖2-5-5	2013年桃園縣住宅成屋成交總價比例分配圖.....	147
圖2-5-6	2013年桃園縣成屋單位成交坪數比例分配圖.....	147
圖2-5-7	2009~2013年新竹縣市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析..	149
圖2-5-8	2009~2013年新竹縣市住宅成屋平均總價與平均單價.....	150
圖2-5-9	2009~2013新竹縣市住宅成屋成交坪數之佔比分析.....	150
圖2-5-10	2013年新竹縣市住宅成屋成交總價比例分配圖.....	151
圖2-5-11	2013年新竹縣市成屋單位成交坪數比例分配圖.....	151
圖2-6-1	2009~2013年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均 單價.....	166
圖2-6-2	2009~2013年台中市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析.....	168
圖2-6-3	2009~2013年台中市住宅成屋平均總價與平均單價.....	168
圖2-6-4	2009~2013年台中市住宅成屋成交坪數之佔比分析.....	169
圖2-6-5	2013年台中市住宅成屋成交總價比例分配圖.....	169
圖2-6-6	2013年台中市住宅成屋成交坪數比例分配圖.....	170
圖2-6-7	2009~2013年台中市南區新推個案市場透天平均總價與大樓平均 單價.....	171
圖2-6-8	2009~2013年台中市西區新推個案市場透天平均總價與大樓平均 單價.....	174
圖2-6-9	2009~2013年台中市北區新推個案市場透天平均總價與大樓平均 單價.....	177
圖2-6-10	2009~2013年台中市北屯區新推個案市場透天平均總價與大樓平 均單價.....	180
圖2-6-11	2009~2013年台中市西屯區新推個案市場透天平均總價與大樓平 均單價.....	184
圖2-6-12	2009~2013年台中市南屯區新推個案市場透天平均總價與大樓平 均單價.....	187



圖2-6-13	2009~2013年台中市大里區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價.....	190
圖2-7-1	2009年~2013年台南市預售屋新屋市場平均可能成交價.....	195
圖2-7-2	2009年~2013年台南市房地產市場開工戶數.....	196
圖2-7-3	2009年~2013年台南市建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積.....	197
圖2-7-4	2009年~2013年台南市建造執照及使用執照核發件數.....	197
圖2-7-5	2009年~2013年台南市各區成屋平均單價.....	198
圖2-7-6	2009年~2013年台南市成屋住宅市場成交總價各區間之佔比分析.....	200
圖2-7-7	2009年~2013年台南市成屋住宅市場單價與總價之分佈比例..	200
圖2-7-8	2009年~2013年台南市成屋住宅市場成交坪數之佔比分析.....	201
圖2-7-9	2013年台南市成屋住宅市場成交價之分佈比例.....	201
圖2-7-10	2013年台南市成屋住宅市場單位成交坪數比例分配.....	202
圖2-7-11	2009年~2013年台南市成屋住宅市場建物買賣移轉登記面積..	202
圖2-7-12	2009年~2013年台南市成屋住宅市場建物拍賣移轉登記面積..	203
圖2-7-13	2009年~2013年中西區建物第一次登記及第一次移轉登記面積.....	204
圖2-7-14	2009年~2013年東區建物第一次登記及第一次移轉登記面積..	207
圖2-7-15	2009年~2013年安平區建物第一次登記及第一次移轉登記面積.....	209
圖2-7-16	2009年~2013年北區建物第一次登記與建物第一次移轉面積..	212
圖2-7-17	2009年~2013年永康區建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積.....	214
圖2-8-1	高雄市區2009~2013年推案統計圖.....	217
圖2-8-2	2013年高雄市區各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖..	218
圖2-8-3	高雄外圍2009~2013年推案統計圖.....	219
圖2-8-4	2013年高雄外圍各行政區推案個數與銷售金額統計圖.....	221
圖2-8-5	高雄市建照與使照申請樓地板面積.....	222
圖2-8-6	2009~2013年大高雄市推案統計圖.....	224

圖2-8-7	2013年高雄市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖.....	224
圖2-8-8	2013年高雄市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖.....	225
圖3-1-1	(住宅存量 - 家戶數)差額的5年趨勢.....	261
圖3-2-1	營建生產流程中營造業與其他營建相關產業關係圖.....	268
圖3-2-2	中華民國近15年營造業總資本額與家數概況圖.....	272
圖3-2-3	中華民國近15年各級營造廠家數分布.....	273
圖3-2-4	營造業近14年固定資本形成毛額金額-依資本財型態區分.....	274
圖3-2-5	公部門各類營建工程近14年固定資本形成毛額金額.....	275
圖3-2-6	民間各類營建工程近14年固定資本形成毛額金額.....	276
圖3-2-7	中華民國近15年建造執照申請件數與面積.....	277
圖3-2-8	全體銀行近15年對營造業放款餘額.....	279
圖3-2-9	全體銀行近年對營造業放款餘額年增率.....	279
圖3-2-10	營造業近年從業人數與勞動報酬支出.....	281
圖3-2-11	近15年營建工程物價指數變化.....	285
圖3-2-12	營造業近年從業人數與勞動報酬支出.....	286
圖3-4-1	歷年考試及格人數及錄取率分析圖.....	314
圖3-4-2	最近五年請領地政士證書與開業執變動圖.....	315
圖3-4-3	歷年不動產經紀人考試及格人數統計圖.....	318
圖3-6-1	我國歷年累計核定更新事業案(重建方式)趨勢圖.....	356
圖3-6-2	全國整建維護更新事業發佈實施累計趨勢圖.....	360
圖3-6-3	2001年~2013年間重建方式更新事業實施者類型比例.....	366
圖3-6-4	2001年~2013年間重建方式更新事業各類型實施者趨勢.....	366
圖3-6-5	雙北市參與都市更新投資型實施者(建設公司)成長趨勢.....	367
圖3-6-6	雙北市參與都市更新建築師成長趨勢.....	368
圖3-6-7	雙北市參與都市更新更新規劃顧問家數成長趨勢.....	368
圖4-1-1	2013年五都每戶房屋平均月租金.....	379
圖4-1-2	2013五都房屋每坪月租金.....	380
圖4-1-3	臺北市主要地區房屋平均每宅月租金.....	382
圖4-1-4	臺北市主要地區房屋平均每坪月租金.....	384
圖4-1-5	新北市主要地區房屋平均每宅月租金.....	385



圖4-1-6	新北市主要地區房屋每坪月租金.....	386
圖4-1-7	臺中市主要地區房屋平均每宅月租金.....	387
圖4-1-8	臺中市主要地區房屋平均每坪月租金.....	388
圖4-1-9	台南市主要地區房屋平均每宅月租金.....	390
圖4-1-10	台南市主要地區房屋平均每坪月租金.....	391
圖4-1-11	高雄市主要地區房屋平均每宅月租金.....	392
圖4-1-12	高雄市主要地區房屋平均每坪月租金.....	393
圖4-2-1	台北市主要辦公商圈示意圖.....	402
圖4-3-1	零售業近10年營業額及成長情形.....	408
圖4-3-2	餐飲業近10年營業額及成長情形.....	409
圖4-3-3	無店鋪零售業近10年營業額及成長情形.....	410
圖4-3-4	綜合商品零售業近10年營業額及成長情形.....	410
圖4-3-5	百貨公司近10年營業額及成長情形.....	412
圖4-3-6	超級市場近10年營業額及成長情形.....	412
圖4-3-7	連鎖式便利商店近10年營業額及成長情形.....	413
圖4-3-8	零售式量販店近10年營業額及年增率變動.....	413
圖4-3-9	其他綜合商品零售近10年營業額及成長情形.....	413
圖4-3-10	綜合商品零售業近10年各類別營業額佔比.....	415
圖4-4-1	2004~2013年來台旅客及國民出國人次變化.....	435
圖4-4-2	2008-2013年來臺旅客目的人數統計.....	436
圖4-4-3	近十年來台主要客源國旅客成長趨勢.....	437
圖4-4-4	2013年來臺旅客按國籍人數統計.....	438
圖4-4-5	2008-2013年中國大陸來台旅客累計人次.....	439
圖5-1-1	主要國家國內生產毛額.....	464
圖5-1-2	主要國家人口密度.....	468
圖5-1-3	主要國家老年人口依賴比.....	469
圖5-1-4	主要國家總生育率比.....	469
圖5-1-5	主要國家平均餘命.....	470
圖5-1-6	主要國家住宅自有率.....	471
圖5-1-7	日本市街地價指數-全國與六大都市.....	473

圖5-1-8	韓國住宅價格指數.....	475
圖5-1-9	上海二手房指數.....	480
圖5-1-10	香港私人住宅房價與住宅租金指數1.....	483
圖5-1-11	香港各類物業售價指數.....	483
圖5-1-12	新加坡住宅價格與住宅租金指數.....	487
圖5-1-13	台北市房地產價格指數.....	488
圖5-2-1	六都房市價格趨勢圖.....	496
圖5-2-2	六都房市交易量趨勢圖.....	496
圖5-2-3	主要都會區房價所得比趨勢圖.....	499
圖5-2-4	不動產業及營造業受雇員工人數.....	500
圖5-2-5	不動產業及營造業受雇員工平均每人薪資.....	500
圖5-2-6	住宿類住宅（不含農舍）建照執照戶數與樓地板面積之比較...501	
圖5-2-7	住宿類住宅（不含農舍）使用執照戶數與樓地板面積之比較...501	
圖5-2-8	五都投資/自住需求比率.....	508
圖5-4-1	宣告效果對財產市場與資產市場的影響.....	530
圖5-4-2	歷年台灣地區建築執照面積與使用執照面積.....	535
圖5-4-3	台北市建造執照與使用執照面積.....	536
圖5-4-4	新北市使用執照與建造執照面積.....	536
圖5-4-5	桃園縣使用執照與建造執照面積.....	537
圖5-4-6	台中市使用執照面積與建造執照面積.....	538
圖5-4-7	台南市使用執照面積與建造執照面積.....	538
圖5-4-8	高雄市使用執照面積與建造執照面積.....	539
圖5-4-9	台北市國泰與信義房價指數.....	542
圖5-4-10	新北市國泰與信義房價指數.....	543
圖5-4-11	台中市國泰與信義房價指數.....	543
圖5-4-12	高雄市國泰與信義房價指數.....	544
圖5-5-1	各種定期借地權之活用模式.....	553
圖5-5-2	定期借地權住宅的發展狀況.....	556
圖5-5-3	借地非訟事件手續之流程圖.....	559
圖5-5-4	南青山一丁目地建替 示意圖.....	562
圖5-5-5	高松市丸町商店街再開發」再開發（A街區）案示意圖.....	563

第一篇 總體政經與房地產分析

第一章 總體經濟與房地產關聯分析

第二章 政策與房地產關聯分析