# 第二章 台北市住宅市場分析

梁仁旭[1]、吳孟璇[2]

## 壹、前言

台北市為台灣政經中樞，金融、商業與策略性產業發達，隨著國際交流日漸頻繁，台北市國際化程度逐漸提高，為東亞主要國際城市之一。近年來，除台北大巨蛋、世貿二館、A25 開發案、雙子星大樓開發案、台鐵台北機廠開發案、台北學苑、三創園區、華光社區、內科之心等大型觀光、商務、會展等開發案外；台北市更推出「台北 2050」的願景計畫，希望藉由「中正萬華復興計畫」、「西區門戶計畫」、「大同再生計畫」、「松機再生計畫」、「東區門戶計畫」、「社子島開發案」，建構出台北未來 50 年的核心價值和信念，希望透過各項計畫的實踐，能夠讓台北市變成台灣社會的指標，也讓台北市站上國際一線城市的行列。

信義房屋

住宅交易市場，依據內政部營建署住宅需求動向調查，2016 年呈現量縮價跌的格局；但民眾多認為 2017 年的景氣已略有回溫之向。此外，政府打房態度轉趨保守，再加上台北市的就業機會多，預期未來台北房市將由自住需求支撐，價格將小幅下修、交易量小幅回溫。

至於影響大台北地區房價至關重要的捷運建設，未來路線整理如下所示：

| | |
|---|---|
| 施工中 | 環狀線第一階段 ( 新店大坪林站～新莊新北產業園區 ) |
| | 信義線東延段 ( 象山站～廣慈博愛院前福德街 ) |
| | 萬大樹林線 ( 萬大～中和～樹林 ) |

1 中國文化大學土地資源學系教授
2 國立政治大學地政學系碩士／不動產資深分析師

| | |
|---|---|
| 規劃中 | 社子線輕軌民生汐止線 ( 大稻埕～汐止 ) |
| | 捷運南北線 ( 劍南路站～中和 ) |
| | 環狀線北環段及南環段<br>( 北環段：新北園區～內湖；南環段：動物園～大坪林 ) |
| | 三鶯線延伸桃園八德段 ( 土城 - 鶯歌 - 桃園市 ) |

資料來源：台北市捷運局

與房市密不可分的人口資訊如圖 2-2-1、圖 2-2-2 所示，台北市的家戶數逐年增加；買賣移轉棟數則相對減少，2016 年再度創十年來新低。供給面部分如圖 2-2-3，建築執照及使用執照核發戶數於金融海嘯前為近年之高峰，此後大致逐年下降；2015 年使照核發戶數提升、2016 年則再度下滑。另於台北市的購屋負擔，即使在房價趨緩的 2016 年亦高達 62.39%，購屋負擔仍相當沉重。再從住宅供給過剩問題觀察，依內政部營建署發布之 2016 年第 4 季住宅供給率 ( 住宅存量 / 普通家戶數 ) 顯示 ( 表 2-2-1)，台北市住宅供給壓力已明顯趨緩。再觀察近兩年累計使用執照與建築執照核發宅數佔住宅存量比例，台北市之住宅供給近兩年明顯趨緩，顯示台北市高房價下可能已出現餘屋問題。

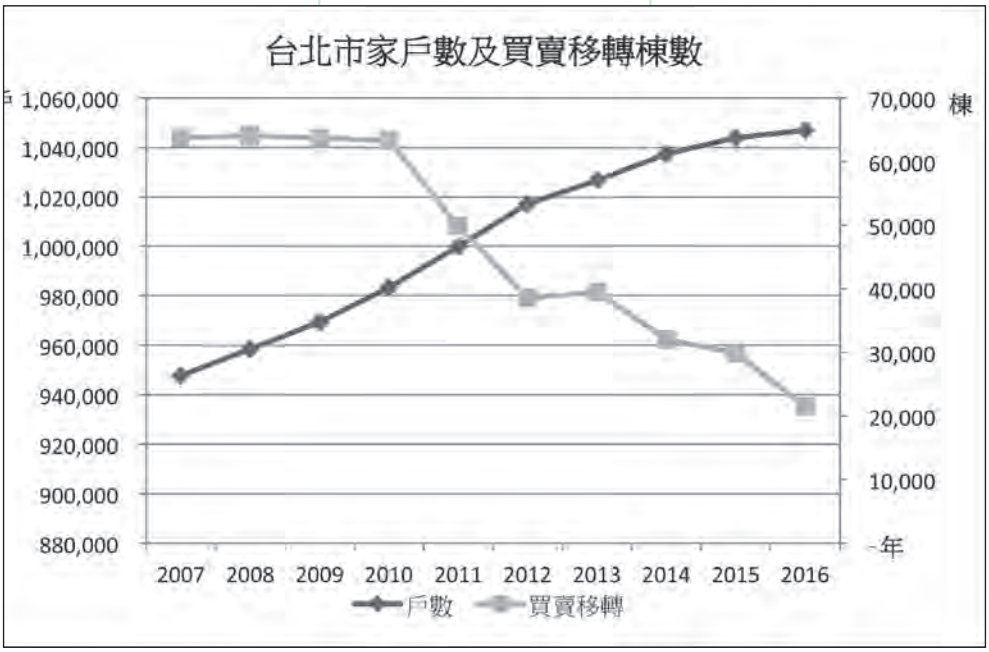


**圖 2-2-1　2007-2016 台北市家戶數及買賣移轉棟數**

資料來源：內政部戶政司

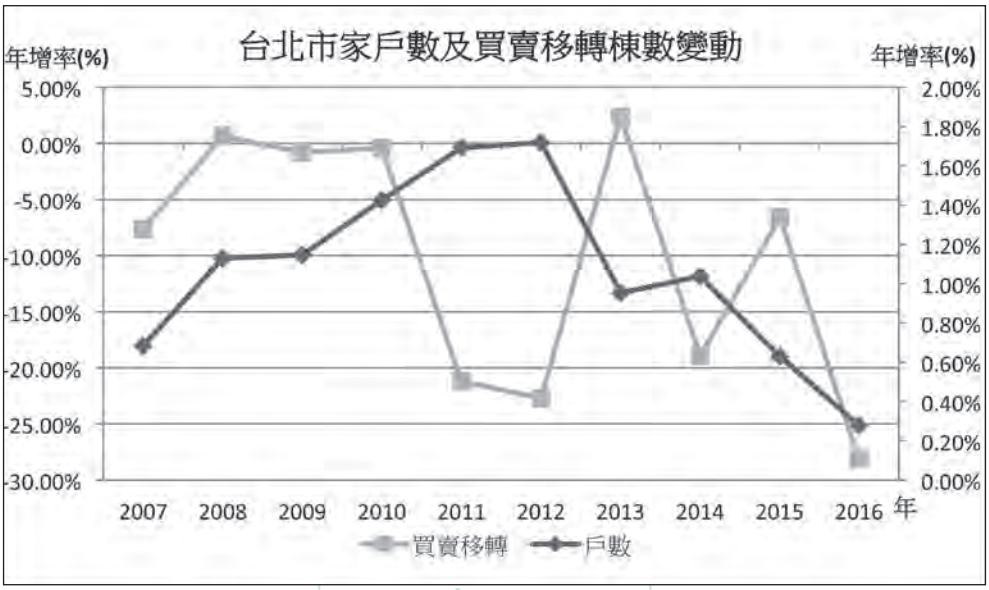


圖 2-2-2　2007-2016 台北市家戶數及買賣移轉棟數年增率

資料來源：內政部戶政司

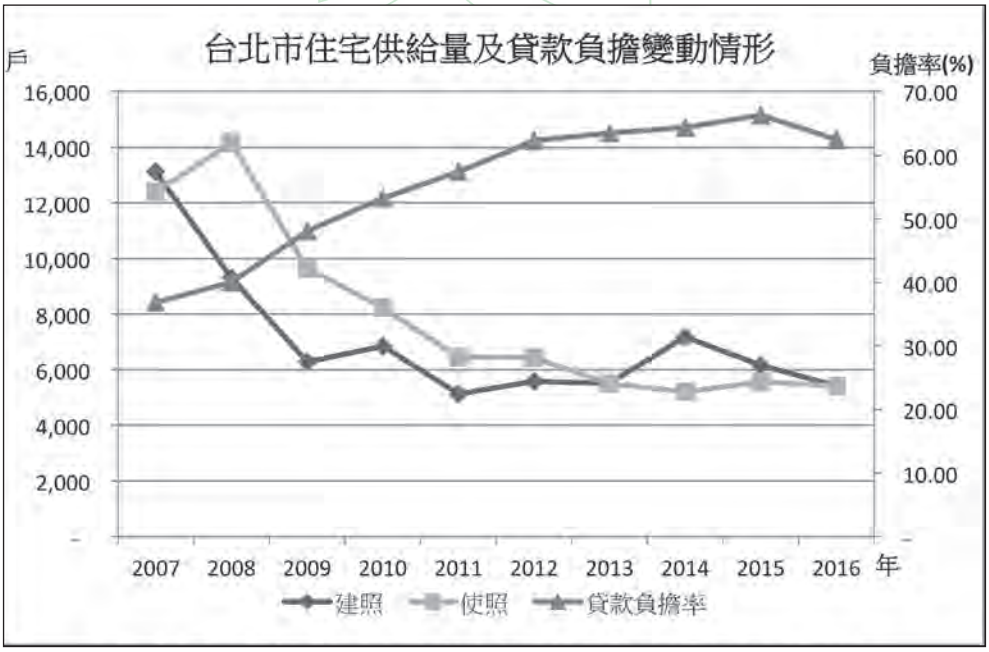


圖 2-2-3　2007-2016 台北市住宅供給量及貸款負擔變動情形

資料來源：內政部不動產資訊平台

表 2-2-1 雙北市住宅供給壓力比較表

| | 全國 | 台北市 | 新北市 |
|---|---|---|---|
| 2016 住宅供給率 (%) | 100.76 | 90.45 | 104.90 |
| 2015 住宅供給率 (%) | 100.31 | 89.99 | 111.14 |
| 累計一年使照佔存量比 | 1.12% | 0.52% | 1.11% |
| 累計兩年使照佔存量比 | 2.33% | 1.05% | 2.14% |
| 累計一年建照佔存量比 | 0.93% | 0.52% | 0.64% |
| 累計兩年建照佔存量比 | 2.18% | 1.10% | 1.19% |

資料來源：內政部不動產資訊平台

## 貳、代銷市場分析

圖 2-2-4 為近五年台北市預售市場平均成交單價，歷年來，除了 2013 年受奢侈稅、政府限貸高價宅及實價登錄等政策影響致單價小跌 2.8% 外，概呈上揚；2016 年受總體經濟與房市交易冷淡影響，平均單價下跌 4.27%、每坪 94.1 萬元，或許因此，2016 年新案的銷售率微幅上升至 35.8%。

再觀察表 2-2-2，兩年前台北市推案金額多落在 1,800 億元上下，2015 年受整體環境影響、建商推案明顯保守許多，推案金額僅 650 餘億元；2016 年景氣小有回升，推案金額回升至 755 餘億元。此外，2016 年新建案銷售率仍然趨冷，成交額為近十餘年來次低；估計係受 2015 年調高房屋稅及房地合一稅制拍案，加上 2016 年持有稅影響，使買方仍在觀望、買氣下降所致。

圖 2-2-4　2012-2016 台北市預售市場平均成交單價

資料來源：惟馨周報

表 2-2-2　2012-2016 台北市預售市場推案規模概況

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 107 | 93 | 98 | 77 | 41 |
| 可售戶數 | 3975 | 3856 | 4198 | 1017 | 1616 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 1790.8 | 1805 | 1827.3 | 653.88 | 755.6 |
| 銷售率 (%) | 67.7 | 65.5 | 57.8 | 30.9 | 35.8 |
| 平均成交單價 | 88.5 | 86.0 | 91.2 | 98.3 | 94.1 |

資料來源：惟馨周報

信義房屋

## 參、成屋市場分析

受諸多不確定性與政策等因素影響，加上台北市住宅負擔日益加重，整體房市不但交易量減少、價格亦多有所鬆動。台北市 2016 年各行政區住宅成屋平均成交單價變動幅度如表 2-2-3，各區新成屋及預售屋售價除中山區、中正區、松山區外均下跌，萬華區尤然；成屋市場亦僅有北投區、中正區的成交單價持穩，其餘行政區均下跌，特別是信義區跌幅近兩成。顯示 2016 年台北市住宅交易量的下滑、加上民眾觀望氣息濃厚，已使整體房價明顯疲軟。

表 2-2-3　2016 年台北市各區住宅成屋平均成交單價漲跌幅

| 區域 | 中正區 | 大同區 | 中山區 | 松山區 | 大安區 | 萬華區 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 新成屋、預售屋漲幅 | 5.94% | -16.87% | 23.64% | 3.48% | -3.68% | -29.41% |
| 成屋漲幅 | 0.67% | -1.54% | -0.30% | -4.79% | -8.61% | -8.41% |
| 區域 | 信義區 | 士林區 | 北投區 | 內湖區 | 南港區 | 文山區 |
| 新成屋、預售屋漲幅 | -1.6% | -1.0% | -1.6% | -0.1% | -2.4% | -0.8% |
| 成屋漲幅 | -18.50% | -2.62% | 0.29% | -5.44% | -4.72% | -4.39% |

資料來源：信義房屋企劃研究室 / 惟馨周報

另觀察成交總價佔比結構，2016 年高價端成長的情勢已有趨緩 ( 圖 2-2-5)，各價位佔比結構大致維持穩定，仍以總價 1000-2000 萬為主力成交價位，2000-3000 萬及 3000 萬以上之價位次之、佔比已破四成，而千萬以下產品市占率已不及兩成。2016 年的平均總價再創新高，達 2,272 萬元，近五年的漲幅逾 30%；惟平均單價則明顯下跌至 60.8 萬元，回到四年前的水平 ( 圖 2-2-6)。

至於台北市住宅成屋市場的坪數結構，2016 年成交主力仍為 25-35 坪三房產品，但 15-25 坪產品占比明顯減少，改為 35-45 坪產品居次；如圖 2-2-7 所示，2016 年 55 坪以上的大坪數住宅交易佔比顯有提升。此亦反映在平均成交面積上，過去十年來均於 30-35 坪之間擺盪，2016 年再創新高為 37 坪，連續六年攀升 ( 圖 2-2-8)。

代表成交速度的平均流通天數，於 2016 年持續大幅延長來到 137.3 天，首度突破 4 個月，創下近 20 年之高峰；顯示房價高漲下，買方受高價化與市場觀望的影響，購屋行為明顯謹慎許多，不僅交易價量縮減、市場去化速度更明顯拉長 ( 圖 2-2-8)。

另觀察成交的住宅產品，如圖 2-2-9 顯示，近十年來以大樓華廈取代公寓產品為主的趨勢，漸趨明顯。2016 年大樓華廈之交易佔 63.6%、公寓交易佔 24.3%、而套房產品僅佔 2.2%。目前以大坪數交易為主的市場，再對照圖 2-2-8 之平均成交面積情形，顯示近五年市場交易之成屋係以大坪數之高價住宅為主，預計未來交易之大樓華廈佔比將持續增加。

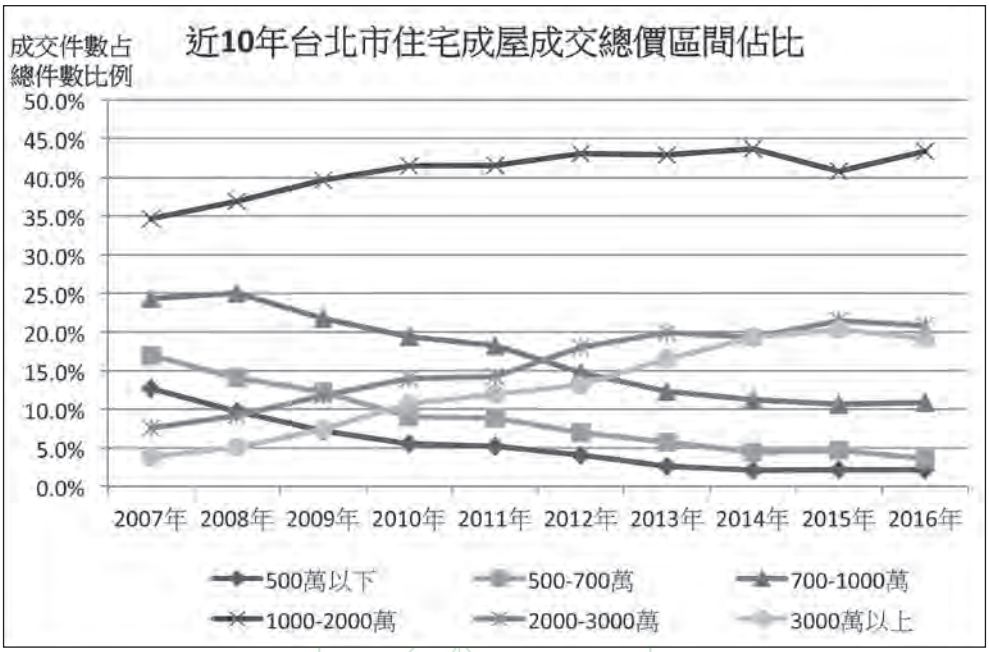


圖 2-2-5　2007-2016 年台北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

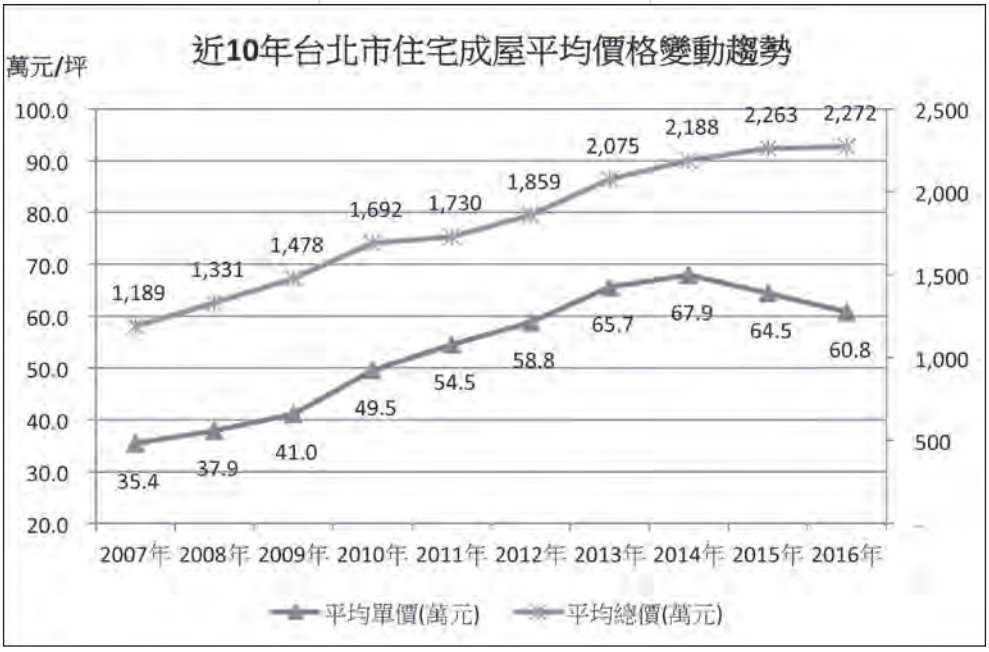


圖 2-2-6　2007-2016 年台北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

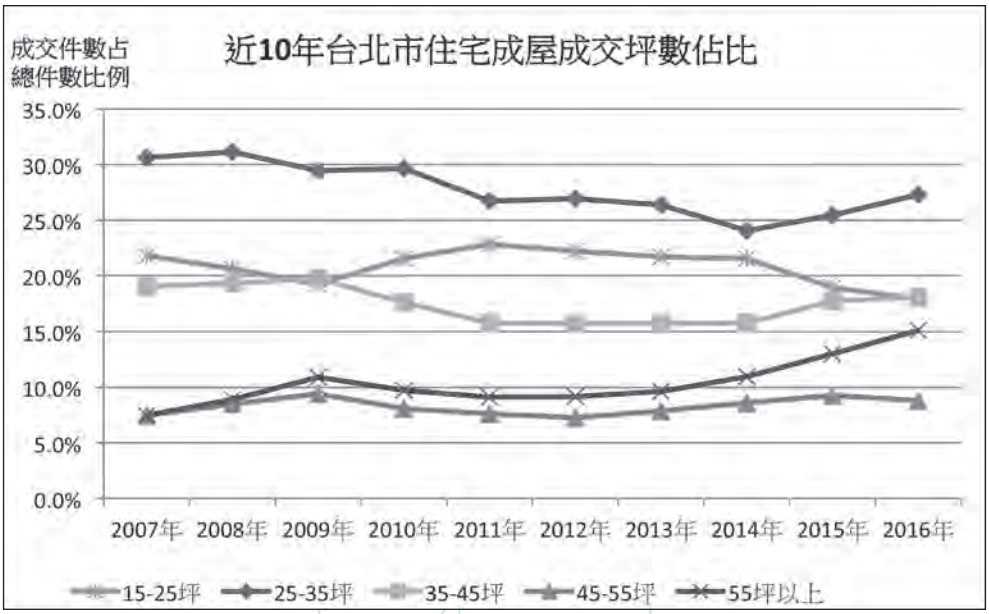


圖 2-2-7　2007-2016 台北市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-8　2007-2016 台北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-9　2007-2016 台北市住宅成屋各類產品交易占比變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 肆、各行政區市場分析

### 一、中正區

中正區為中央行政中樞，總統府及行政、立法、司法、監察四院均設置於本區，本區亦蘊藏中山堂、台北郵局、北門、郵政博物館、歷史博物館、植物園…等豐富歷史文化資產，商業活動發展甚早，包括台北車站周邊、羅斯福路沿線台大與師大周邊等形成轉運型商圈。公共設施方面，本區主要幹道包括仁愛路、信義路、和平東路、羅斯福路…等，並匯集松山新店、中和新蘆、板南及淡水信義四條捷運線，更有五鐵共構、臺北轉運站；未來更有仿效香港、吉隆坡提供預辦登機、托運行李而話題性十足的雙子星大樓及桃園機場捷運線，交通路網完善。此外，二二八和平紀念公園、中央公園 ( 華山公園 )、中正紀念堂等大型開放空間，加上中正國中、建國中學、北一女中、成功高中、台北商業大學等各級學校，更使本區環境優質，長久以來為台北市精華住宅區域。隨著東西軸線翻轉、西區門戶計畫，以「國家門戶」

為高度的規劃目標，企圖以整體的都市規劃設計方案，再現以交通、文化、歷史、產業多元面貌的門戶意象；加上華光特區、南門市場深具「未來性」，支撐本區房價。

**(一) 代銷市場**

中正區預售市場每年推案個數不多，2016 年推案金額略降為 85.3 億元。銷售表現方面，2012 年平均銷售率高達 83%；惟近三年來整體市場轉變，在平均單價突破百萬下，2015 年銷售率滑落到 50.7%，2016 年則略升為 53.4%。雖單位價格高，但條件及區位佳的產品仍有購置需求，銷售率居台北市之次 ( 表 2-2-4、圖 2-2-10)。

表 2-2-4　2012-2016 中正區預售市場推案規模概況

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 10 | 11 | 6 | 9 | 8 |
| 可售戶數 | 285 | 402 | 195 | 278 | 277 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 204.5 | 243.5 | 56.0 | 102.6 | 85.3 |
| 銷售率 (%) | 83.2 | 35.8 | 56.9 | 50.7 | 53.4 |

資料來源：惟馨周報

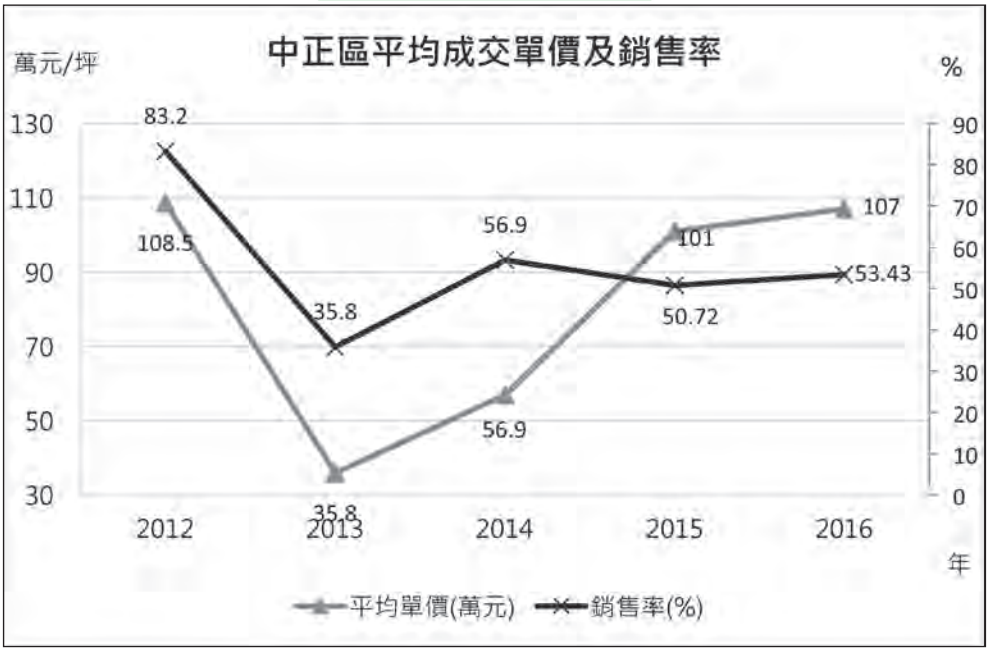


圖 2-2-10　2012-2016 年中正區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## （二）成屋市場

中正區有許多明星學區，具交通便利、生活機能完善、商圈成熟等優勢。圖 2-2-11 顯示，1000-2000 萬元的產品一直以來為本區主力價位。整體而言，中正區為台北市歷來成交總價區間佔比波動較小之行政區，且在高房價與總體表現不佳的市況下，2016年成交單價及總價仍有上揚之勢 ( 如圖 2-2-12 所示 )。

另觀察成交坪數結構，本區由於公家機關多，大面積的私有土地相對較少，加上本區蘊含明星學區，使本區小坪數產品較多。由圖 2-2-13 成交坪數結構顯示，15 坪以下產品向來佔比高。整體而言，本區成交坪數 2016 年成長至 33.9 坪，為近 10 年新高；至於流通天數，與整體市場變動相當，2016 年大幅延長至 137 天，顯示本區住宅需求亦受整體影響而較為謹慎 ( 如圖 2-2-14 所示 )。

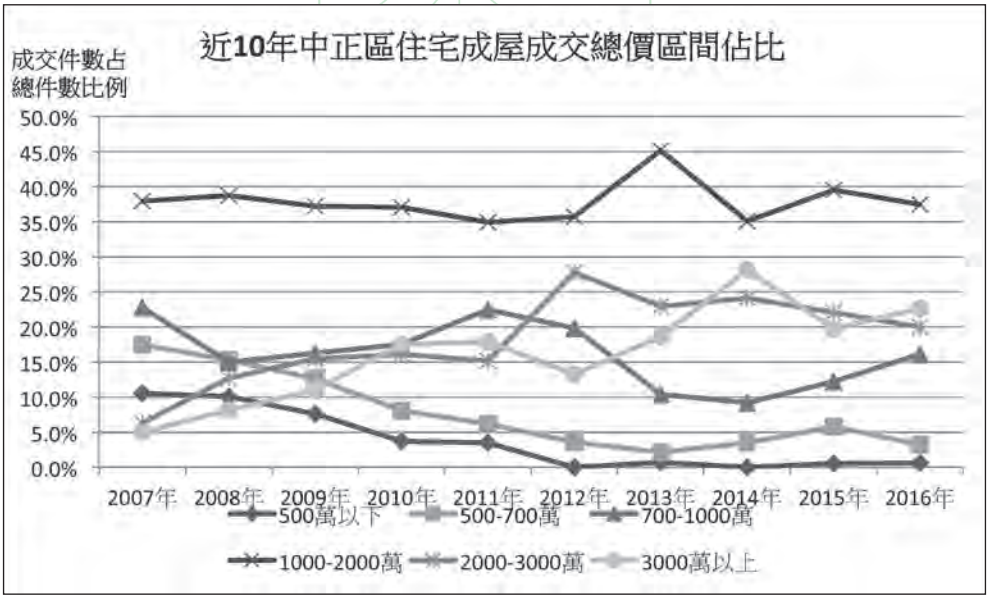


圖 2-2-11　2007-2016 中正區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

圖 2-2-12　2007-2016 中正區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

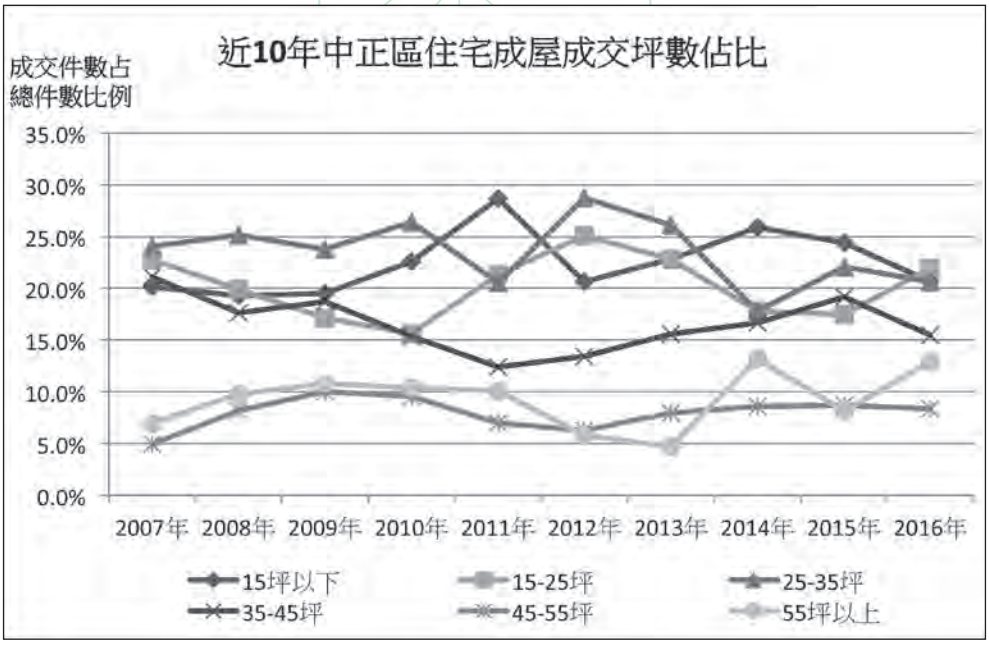


圖 2-2-13　2007-2016 中正區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

**圖 2-2-14　2007-2016 中正區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢**

資料來源：信義房屋企劃研究室

## 二、大同區

大同區為台北市最早發展區域之一，涵蓋大稻埕與大龍峒兩大區域，後因環境老舊等負面印象，失去住宅需求的焦點。但近年來，大稻埕逐漸蛻變，永樂市場周邊出現許多藝文空間和古色古香的現代咖啡廳，加上大稻埕如今已是台北市的歷史遺址，其中最著名的就屬百年歷史、台北市保存最完整的老街 ---- 迪化街商圈。在文創產業興起下，環境大幅改善；加上長期較周邊實惠的房價水準，未來有西區門戶計畫支撐，前景可期。區內有台北市孔廟、霞海城隍廟、大龍峒保安宮等文化古蹟，捷運圓山站周邊有大型綠地，加上淡水、新蘆以及松山新店線三條捷運路線之便利，生活環境優良。未來台北車站 C1D1 雙子星開發案、西區門戶計畫及規劃中的民生汐止線、社子輕軌等建設，皆為本區增添長期發展的潛力。

### (一) 代銷市場

大同區發展較早且密集，近年推案金額多落在 60 億元以下。2016

年推案量僅 1 案、創歷來最低，且平均單價明顯下降；顯示缺乏重大建設題材、價格又沒有優勢下，大同區不易受外來客青睞，購屋族群多為在地居民，但不少當地居民寧願外移到新北市購屋，讓當地買氣陷入低迷。( 如表 2-2-5)。

**表 2-2-5　2012-2016 大同區預售市場推案規模概況**

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 8 | 2 | 6 | 9 | 1 |
| 可售戶數 | 186 | 84 | 146 | 191 | 3 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 54.9 | 21 | 42 | 41.8 | - |
| 銷售率 (%) | 79.0 | 84.5 | 49.3 | 19.37 | - |

資料來源：惟馨周報

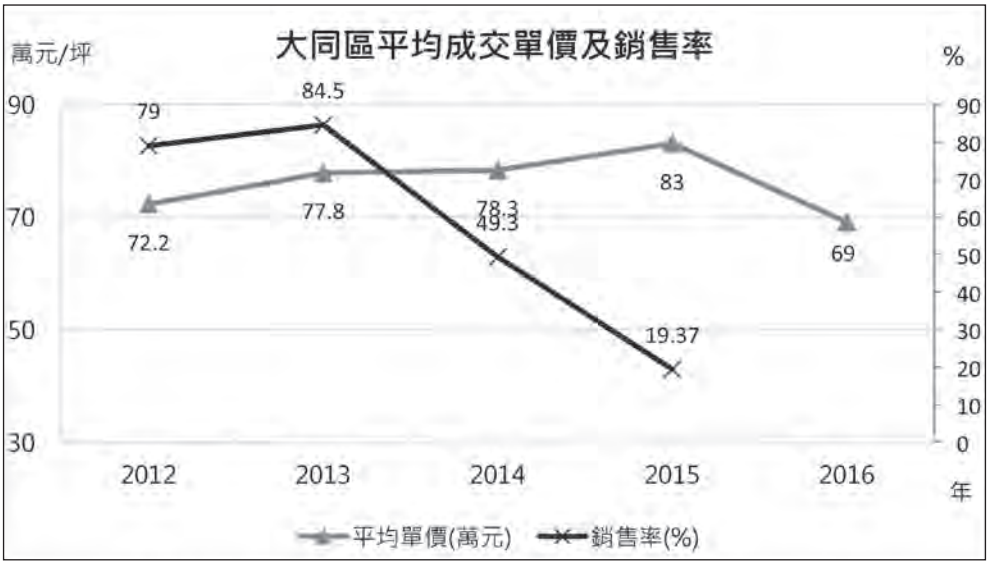


**圖 2-2-15　2012-2016 年大同區預售市場平均成交單價與銷售率**

資料來源：惟馨周報

## ( 二 ) 成屋市場

大同區開發較早，給人較為老舊的印象，因此房價普遍較低。觀察圖 2-2-16 可見，近年主力價位為 1000-2000 萬之間；本區房價於過去 10 年雖維持穩定成長趨勢，然仍為台北市平均交易總價次低之行政區。2016 年雖然交易單價持續下滑，但交易總價仍小幅上漲。造成交易總價上升的原因，可能是平均成交面積明顯增加所致 ( 見圖 2-2-17、圖 2-2-18)。

另一方面，本區產品去化時間波動大，2016 年受到整體房市交易偏冷的影響，去化時間延長為 108.2 天，雖明顯低於台北市的平均值，為流通天數最短之行政區，但去化時間仍相當長 ( 如圖 2-2-19)。

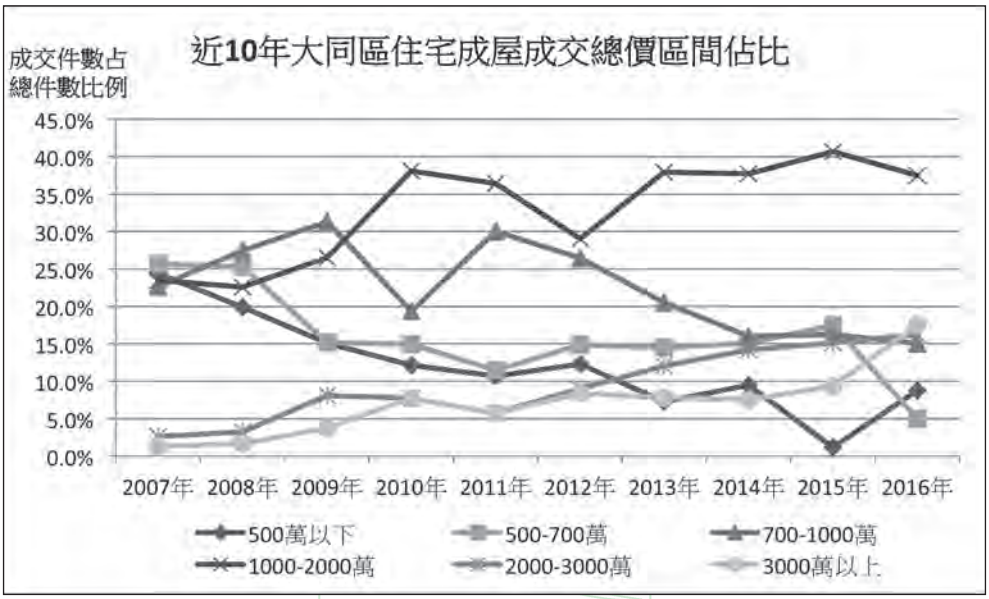


圖 2-2-16　2007-2016 大同區住宅成屋成交總價比例變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-17　2007-2016 大同區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

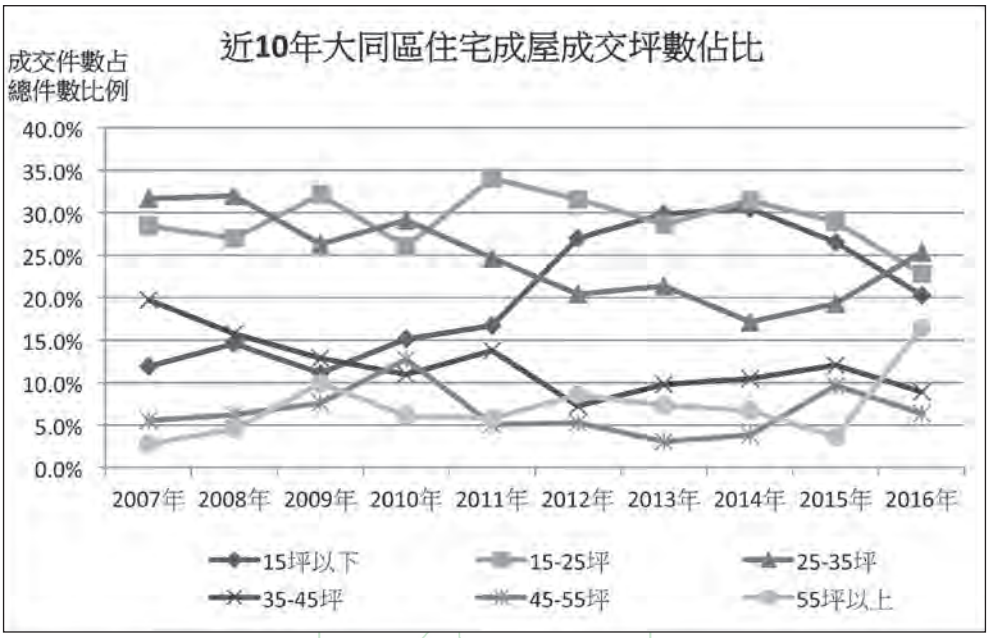


圖 2-2-18　2007-2016 大同區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-19　2007-2016 大同區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 三、中山區

中山區居台北市中樞位置，鄰近台北車站，是較早開發的台北城區。中山北路貫穿此區，區域環境發展成熟，台北市的五星級飯店更逾五成位於本區，使得本區匯聚金融商業、觀光旅館、時尚文創等多元產業。此外，本區有行天宮、花博園區、美麗華樂園、市立美術館等休憩空間，加上淡水信義線、文湖線、新蘆線、松山新店線等多條捷運路線通過，交通四通八達，公共設施完善；近來，文創產業興起，也為赤峰街帶來許多觀光休憩人潮。

### (一) 代銷市場

中山區過去推案量多維持在 200-500 億元間，2015 年則大幅減少、2016 年推案金額回升至 181.8 億元；平均單價為近五年最高，創下 136 萬元之高峰，在整體房市下滑的情況下，漲幅逾兩成 (23.64%)，可說是一枝獨秀。銷售率可能受價格影響，下滑至 26.4%，創歷年新低；顯示本區高價產品較不符目前客層需求，致買盤明顯縮減 ( 如表 2-2-6、圖 2-2-20)。

表 2-2-6　2012-2016 中山區預售市場推案規模概況

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 16 | 16 | 17 | 9 | 9 |
| 可售戶數 | 667 | 336 | 671 | 295 | 364 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 372.0 | 220.3 | 470.8 | 116.8 | 181.8 |
| 銷售率 (%) | 71.5 | 79.2 | 49.5 | 41.4 | 26.4 |

資料來源：惟馨周報

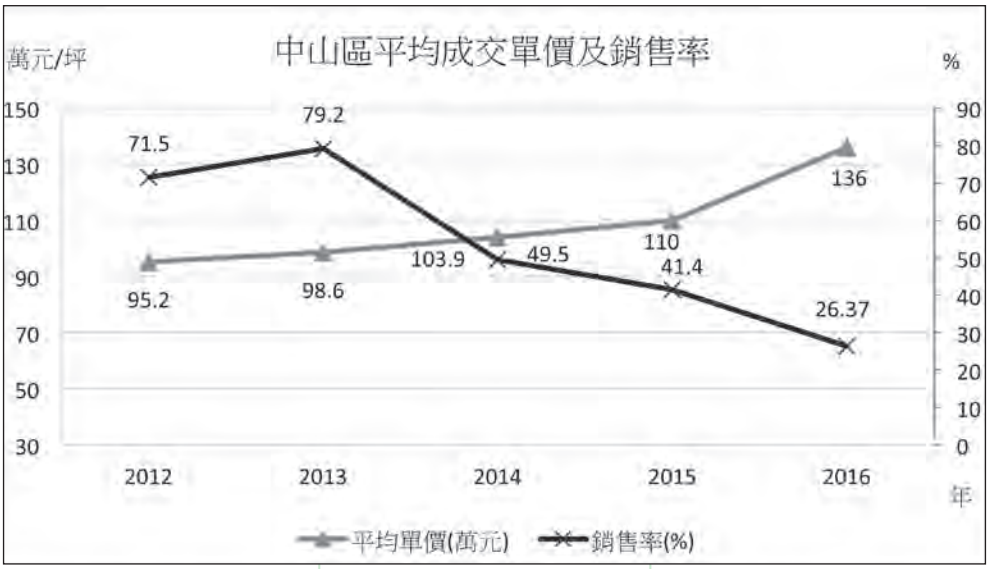


**圖 2-2-20　2012-2016 年中山區預售市場平均成交單價與銷售率**

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

中山區成交的住宅總價，歷來皆以 1000-2000 萬元產品為主流，但本區 3000 萬元以上的產品佔比維持逐年攀升的趨勢而居次；估計因本區商業發展依然穩定，加上大坪數產品漸受青睞，因此高總價住宅市場仍維持穩定 ( 見圖 2-2-21)。本區住宅之平均總價、平均單價在過去十年來大致穩定成長，2016 年雖受整體景氣影響而單價微幅下跌，但仍屬穩定 ( 見圖 2-2-22)。

中山區由於林森北路、新生北路周邊單身套房產品聚集，15 坪以下套房產品近六年來皆為本區主力產品 ( 圖 2-2-23)，為本區成屋市場的顯著特色； 55 坪以上大坪數產品 2016 年維持顯著增加之勢。整體而言，本區 35 坪以下的產品仍為主流，但超大坪數的崛起，使平均成交面積於 2016 年大幅提高為 36.6 坪 ( 圖 2-2-24)。流通天數方面，2015 年延長至 103.9 天後，2016 年再大幅延長至 127.9 天後，得見成交速度於價格上揚與市場交易趨冷之時，有明顯趨緩的現象。

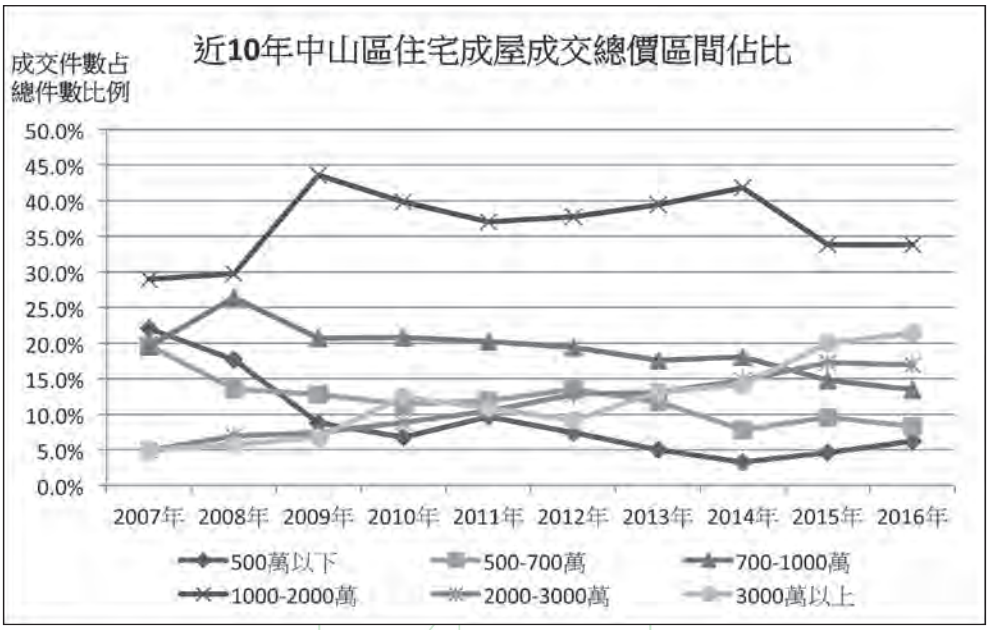


圖 2-2-21　2007-2016 中山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-22　2007-2016 中山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

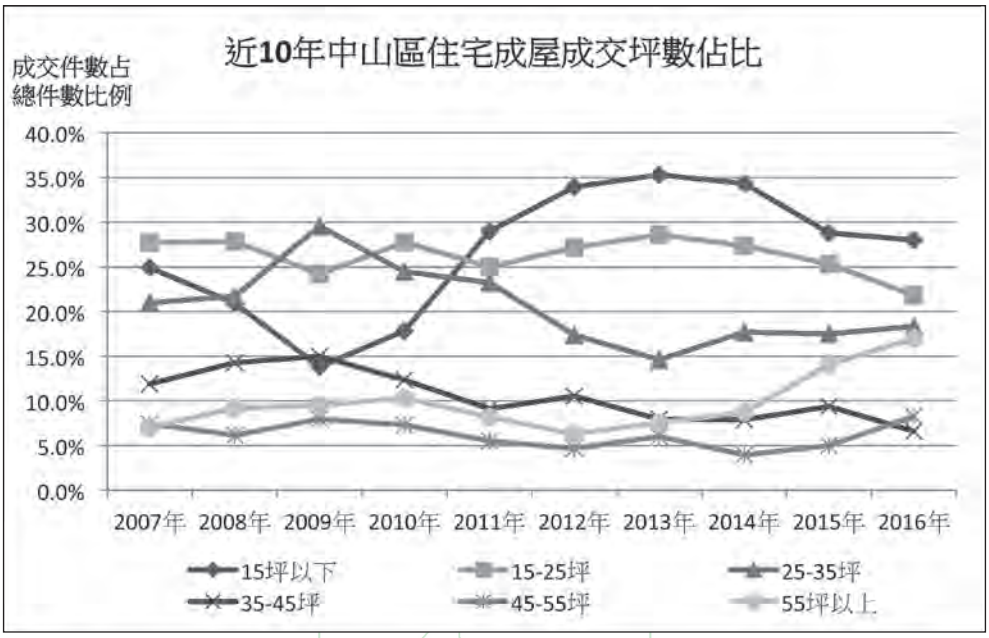


圖 2-2-23　2007-2016 中山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

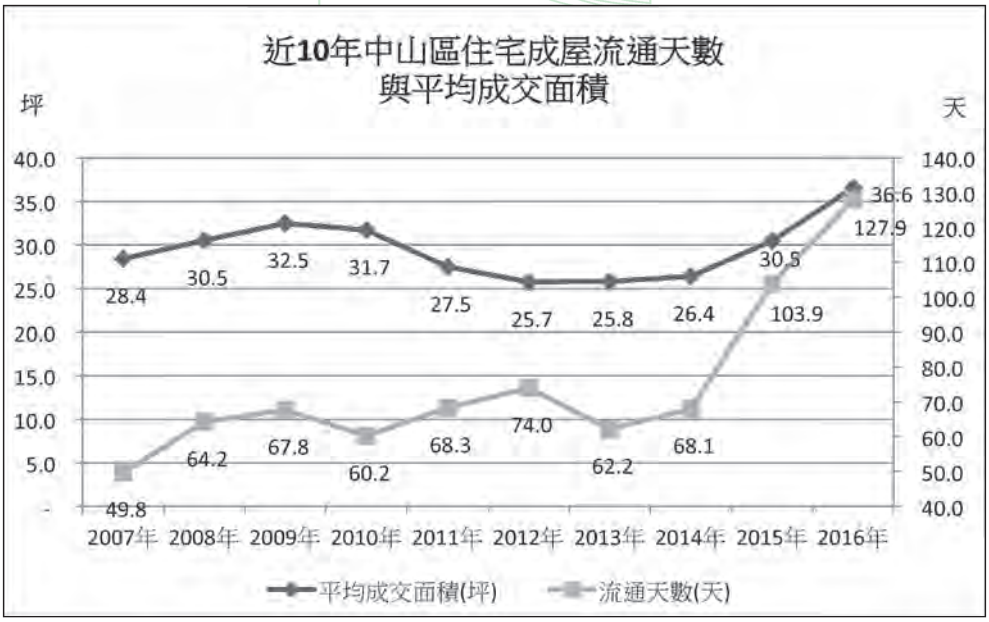


圖 2-2-24　2007-2016 中山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 四、松山區

松山區為住商混合地區，區內有許多大型百貨公司及購物中心，更有著名的饒河街夜市與五分埔服飾商圈；敦化北路及南京東路一帶則是重要的金商圈。而且，本區具優質環境與知名學校，如敦化國小、敦化國中的明星學區；加上敦化北路、民生東路等林蔭大道塑造的綠意盎然景觀，形成民生社區等知名優質住宅聚落。此外，區內的台北小巨蛋、台北體育園區、松山機場、社教館等大型設施，更提升本區發展潛力。交通方面，除捷運文湖線外，亦有串連起台北車站與南京東路的松山線，交通機能佳。而本區北側松山機場周邊尚有大面積軍方土地，過去長期低度利用，未來透過都市更新、設定地上權等方式進行綜合開發，可望繁榮本區發展。

### ( 一 ) 代銷市場

松山區可開發素地少而推案稀少，致推案金額起伏較大，2016 年僅單一推案，交易單價小幅回升至 119 萬元、整體銷售表現受惠於該案的優勢而達八成 ( 如表 2-2-7、圖 2-2-25)。

**表 2-2-7　2012-2016 松山區預售市場推案規模概況**

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 3 | 2 | 3 | 7 | 1 |
| 可售戶數 | 47 | 90 | 38 | 269 | 16 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 102 | 23 | 34.5 | 96.5 | 19.67 |
| 銷售率 (%) | 83.0 | 28.9 | 94.7 | 32.3 | 80.0 |

資料來源：惟馨周報

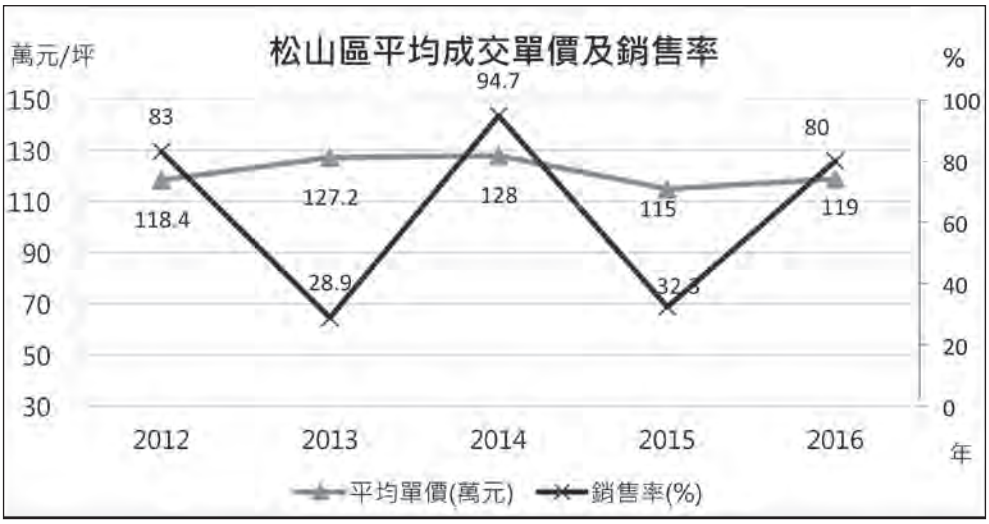


圖 2-2-25　2012-2016 年松山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

松山區成交價格結構持續朝高價端發展，觀察圖 2-2-26，1000 萬元以上的住宅成交比例於 2016 年明顯下滑；1000 萬以下產品佔比則再度回升，顯示在整體市況不佳的情況下，本區的購屋者較傾向低總價產品。整體的交易價格亦出現下滑，2016 年平均總價與單價均明顯下滑，顯示本區房價支撐力鬆動 ( 圖 2-2-27)。

成交坪數方面，如圖 2-2-28 及圖 2-2-29 所示，本區產品交易坪數在過去十年相對穩定，平均成交面積多在 30 坪左右。35 坪以下產品為成交主力、佔本區交易近七成；2016 年平均成交面積維持 32.1 坪。本區過去十年的住宅去化時間，波動明顯；2016 年拉長至 126.5 天，雖為近十年流通天數最長，但仍低於台北市均值。

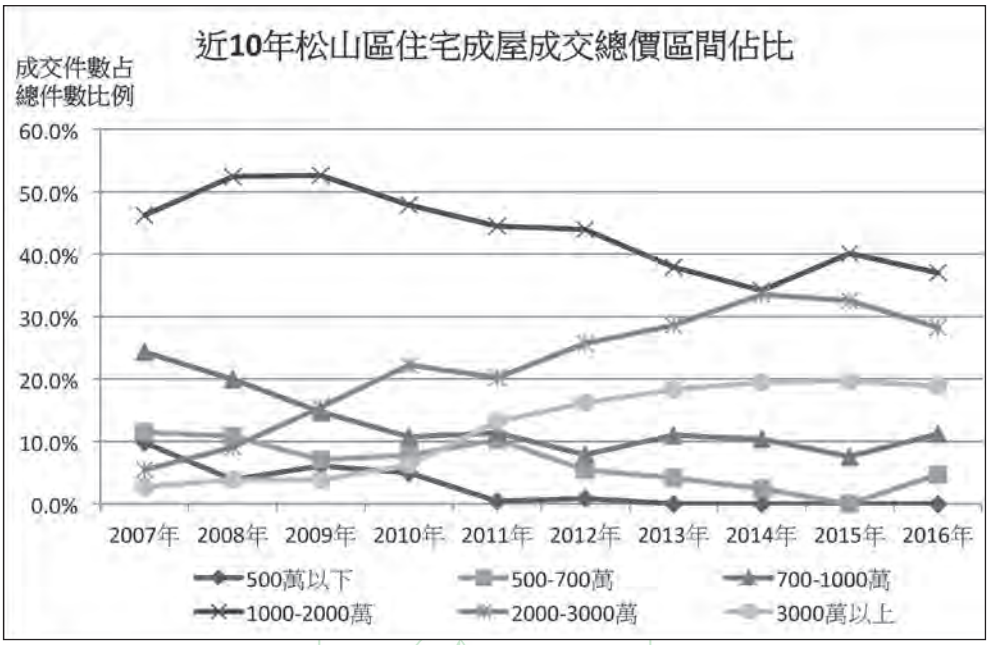


圖 2-2-26　2007-2016 松山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-27　2007-2016 台北市松山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

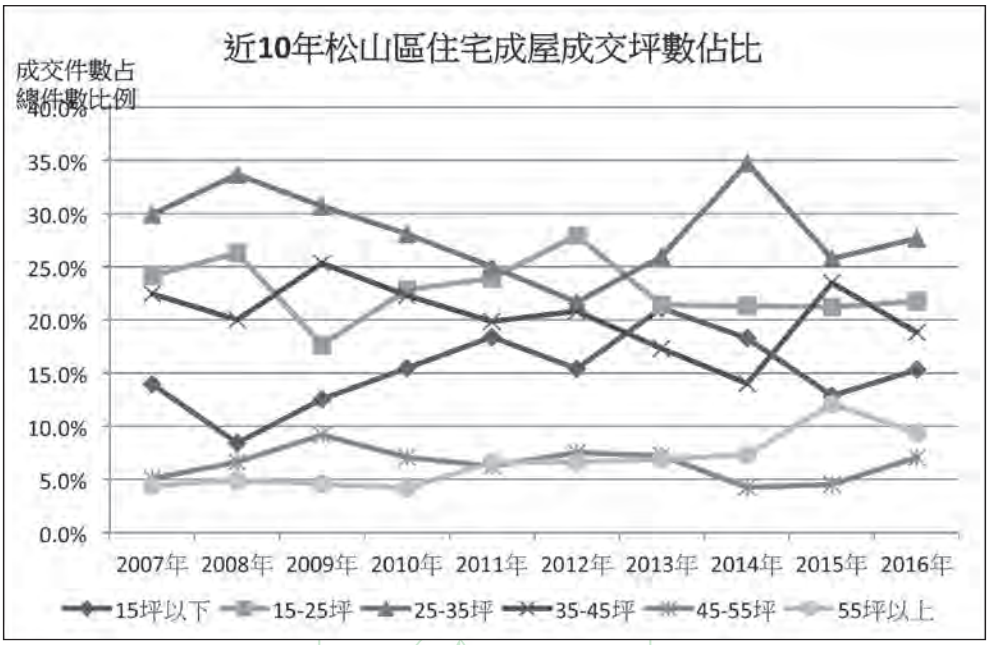


圖 2-2-28　2007-2016 松山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-29　近 10 年松山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 五、大安區

大安區位居台北市心臟地帶，係台北市人口最多的行政區，亦是台灣捷運最密集的區域；除得天獨厚的地理位置與交通條件外，亦富涵人文資源與商業發展基礎，為高所得人士購屋置產首選區域。敦化南路、仁愛路林蔭大道旁，大安森林公園周邊，均為知名豪宅路段，每坪成交行情超過 200 萬元。

本區除東區、公館商圈、永康街、臨江街夜市、師大夜市、建國花市等知名觀光景點，以及大安森林公園的休憩空間外；更有台灣大學、師範大學、台灣科技大學、台北科技大學、師大附中、延平中學、仁愛國中、光復國小等知名學府。大眾運輸除文湖線、板南線、中和新莊線、淡水信義線、松山新店線等五條捷運路線，亦有建國、市民、基隆等多條高架道路可連接高速公路，交通條件相當優渥，生活機能極佳。

### ( 一 ) 代銷市場

大安區由於可供開發土地較少，近年僅 2015 年由元利機構主導的北市大安區信義聯勤案，富創建設、冠德建設、大陸建設位信義計劃區的豪宅案使推案量再度成長。近五年平均單價都維持在 130 萬元水準，雖 2016 年平均單價下滑，仍有 131 萬元，續為全北市最高價地區。

銷售表現方面，2013 年以前多有 75% 以上水準，近三年銷售率滑落，顯示精華地區購屋者受到房屋稅調升及大環境影響，加上豪宅市場冷，區域買盤縮手 ( 如表 2-2-8、圖 2-2-30 )。

**表 2-2-8　2012-2016 大安區預售市場推案規模概況**

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 5 | 5 | 4 | 6 | 4 |
| 可售戶數 | 61 | 121 | 73 | 207 | 63 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 42.5 | 87 | 59.2 | 177.8 | 38.2 |
| 銷售率 (%) | 75.4 | 78.5 | 49.3 | 44.4 | 41.2 |

資料來源：惟馨周報

圖 2-2-30　2012-2016 年大安區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## ( 二 ) 成屋市場

大安區成屋市場向來以高總價產品為主力，近年 3000 萬以上的高總價產品交易增幅明顯，惟 2016 年首度下滑，而以 1000-2000 萬產品為主，2000-3000 萬元的產品居次 ( 圖 2-2-31)，3000 萬元以上產品則滑至第三，顯示當前市況不佳，消費者的購屋預算開始下修，但整體交易價格依然偏高。這也反映在平均總價與平均單價之上，如圖 2-2-32 可見，過去十年來大安區的平均總價成長力道強勁，2016 年平均總價雖跌破三千萬元，而平均單價亦下滑至 83.9 萬元，跌幅明顯，但仍為台北市平均交易總價及單價最高的行政區。

成交坪數方面，十年來本區的交易坪數以 35 坪以下的產品為主，近兩年 25-35 坪的住宅交易佔比異軍突起，躍居為本區主力產品 ( 見圖 2-2-33)。平均成交坪數未延續近年的成長趨勢，下滑至 34.4 坪。顯見本區大坪數、高總價住宅產品的注目程度下滑。本區的平均流通天數，近五年顯著拉長，2016 年更高達 150.1 天，為台北市流通天數最長之行政區；產品在市面流通近四個月才成交，顯示大安區在總價高漲及市場不確定因素干擾下，已使購屋者的猶豫期越來越長 ( 圖 2-2-34)。

圖 2-2-31　2007-2016 大安區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-32　2007-2016 大安區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

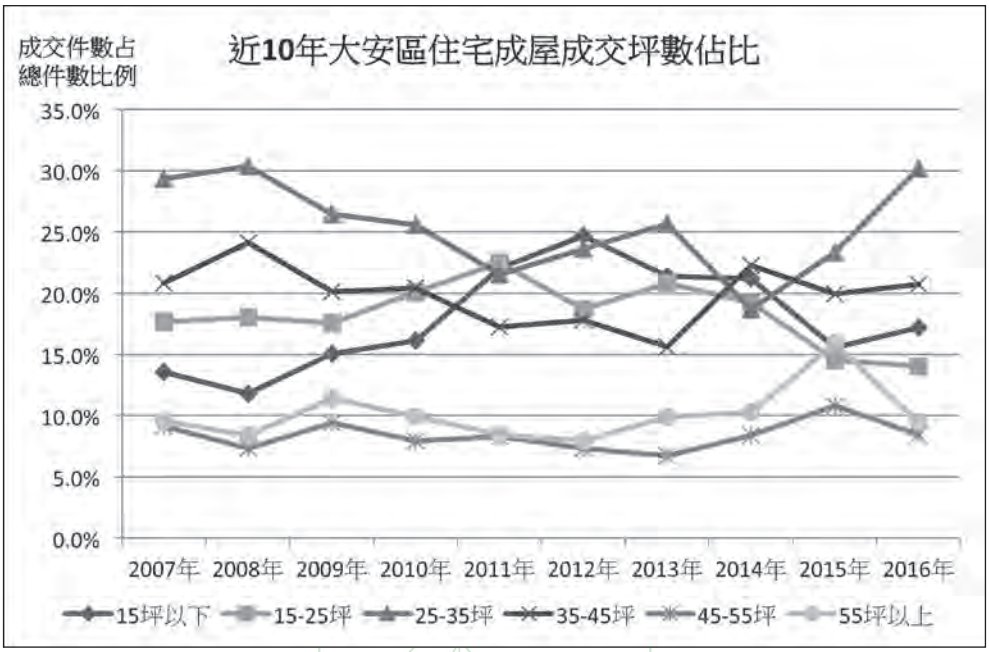


圖 2-2-33　2007-2016 大安區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

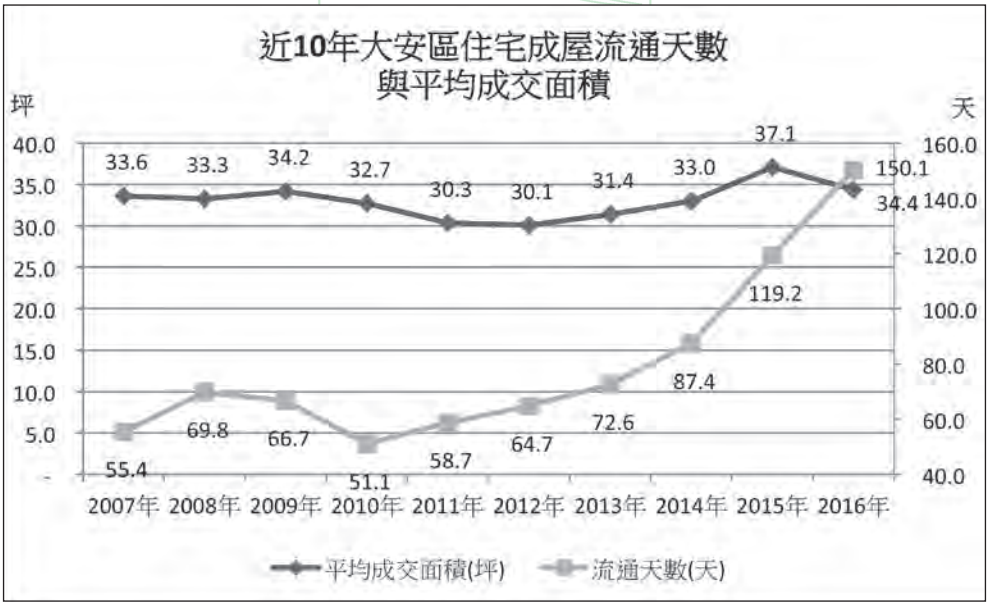


圖 2-2-34　2007-2016 大安區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 六、萬華區

萬華區為台北市最早發展地區之一，見證台北市百年風華；西門町商圈更是台北地區最大且完整的商業區範圍，龍山寺則香火鼎旺，為背包客來台必訪景點。本區也是台北市供應新鮮果菜、肉類食材的運銷中心。雖然萬華區的住宅長期存在環境窳陋問題，但隨著台北市西區軸線再發展及都市更新開發，環境已逐步改善。

重大建設部分，除板南線外，2014 年底通車的捷運松山線，更使捷運西門站成為捷運重要樞紐；此外捷運萬大線已於 2014 年底動工，預計 2018 年完工，將提升本區的交通便利性，加上相對低廉的房價，本區住宅市場應有相當發展空間。另外，具有商場及飯店的萬華車站 BOT 雙子星車站大樓，已於 2016 年 9 月啟用，更為萬華地區帶來正面的區位效益。

### ( 一 ) 代銷市場

萬華區近年推案個數不多，多以都更方式開發，2016 年受整體房市趨冷影響，僅有 1 新推個案，平均單價為 60 萬元，跌至近五年來新低；銷售率於 2016 年亦僅有 19.23% 的低水準 ( 如表 2-2-9、圖 2-2-35 )。

表 2-2-9 2012-2016 萬華區預售市場推案規模概況

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 4 | 2 | 7 | 4 | 1 |
| 可售戶數 | 240 | 731 | 492 | 359 | 26 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 52 | 157.5 | 128.1 | 82.0 | 5 |
| 銷售率 (%) | 83.3 | 94.7 | 79.1 | 15.0 | 19.23 |

資料來源：惟馨周報

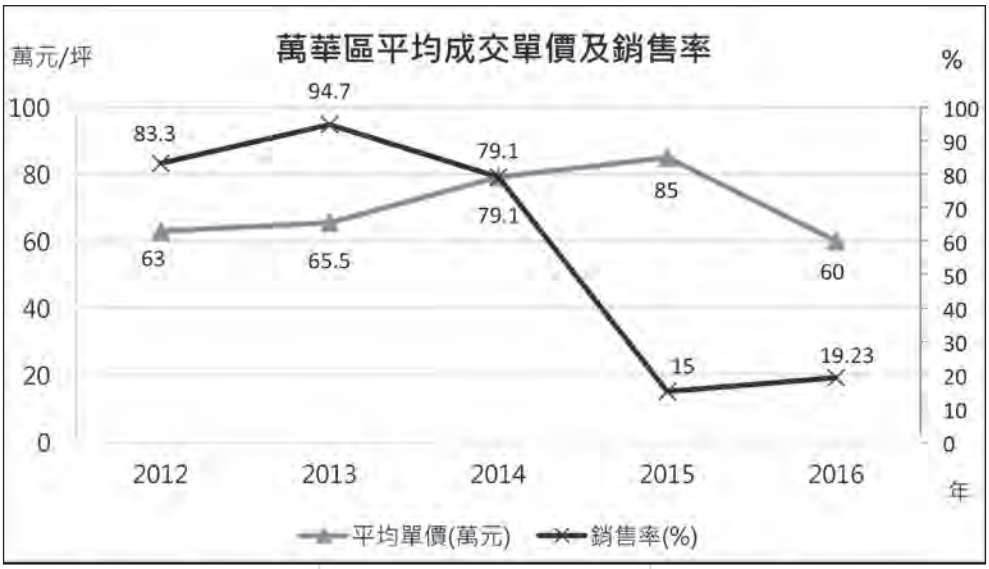


圖 2-2-35　2012-2016 年萬華區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

近五年來，萬華區住宅以 1000-2000 萬元產品為主，2016 年雖然結構相似，但 3000 萬以上產品仍持續增加；顯示本區因相對低廉的單價，使高價產品仍受消費者青睞 ( 圖 2-2-36)。因此，本區平均交易總價在整體市場不景氣中仍明顯成長，但交易單價仍難逃下滑的命運 ( 圖 2-2-37)。

市場交易平均總價上升、單價下跌的現象，可由圖 2-2-38 發現端倪。2015 年萬華區 55 坪以上的產品持續上揚，顯示本區交易有朝高總價發展現象。在西區重要建設利多、都更案持續推動下，本區的大坪數產品因低單價而具吸引力。平均流通天數方面，過去 10 年大致維持在 50-60 天之間，2016 年受整體房市景氣影響雖仍有 95.7 天，卻是唯一去化速度提升的行政區，且去化速度居台北市所有行政區之首 ( 圖 2-2-39 )。

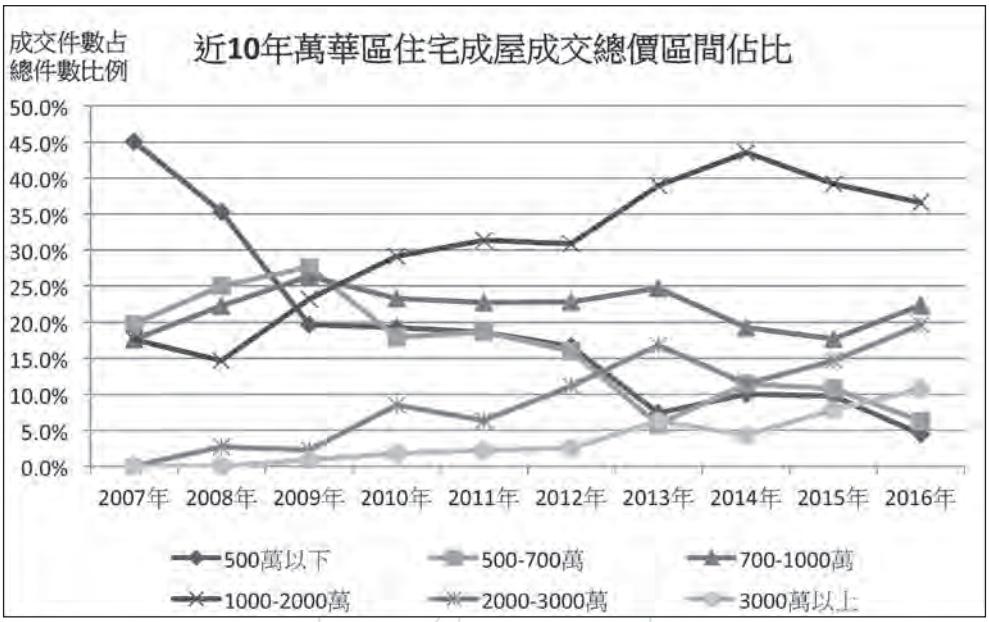


圖 2-2-36　2007-2016 萬華區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-37　2007-2016 萬華區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

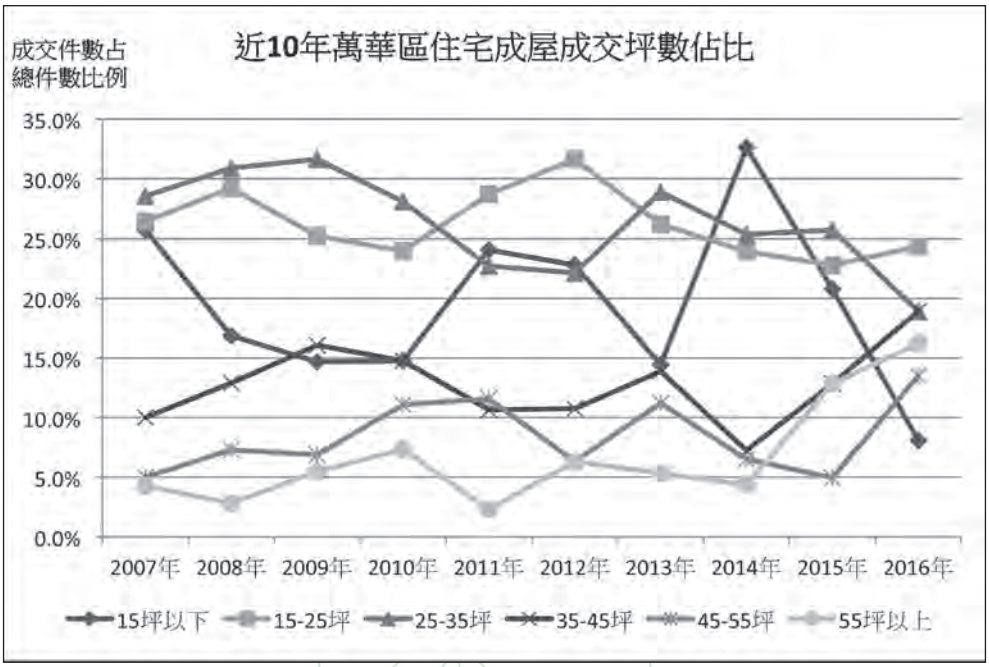


圖 2-2-38　2007-2016 萬華區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-39　2007-2016 萬華區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 七、信義區

信義區為台北市市政、金融、娛樂及商業發展中心，信義計畫區近年頂級辦公室、大型購物中心、星級旅館、豪宅陸續開發完成，更為各國旅客來台必訪之處，儼然為台北市國際化的窗口。此外，2015年開幕的微風信義店、南山人壽得標的「南山廣場」地上權開發案、將打造「信義之眼」的遠百集團 A13 雙子星大樓，以及現為 COMMUNE A7 貨櫃餐飲市集並預計 2020 年完工的國際級複合式地標大樓「Taipei Sky Tower(TST)」，均使信義計畫區成為全世界百貨購物最密集之地標區域。

2010 年市府轉運站啟用後，本區已成為北台灣與東台灣各縣市進入台北市之吞吐口，可匯聚大量人潮；而未來更有大信義計畫 2.0，加上捷運南港線、文湖線、信義線、松山線與規劃中的捷運輕軌系統加持，發展仍深具爆發力。

### (一) 代銷市場

信義區可視為全台豪宅指標，大型新建案總成為焦點。2016 年房市震盪整理的格局中，建商推出新案反而逆勢攀升；平均單價雖下滑，仍穩站每坪 132 萬元大關，且銷售表現突破 2015 年，達到 62. 9%，為北市銷售率最高之行政區 ( 如表 2-2-10、圖 2-2-40 )。

表 2-2-10　2012-2016 信義區預售市場推案規模概況

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 5 | 1 | 4 | 1 | 4 |
| 可售戶數 | 182 | 41 | 130 | 20 | 97 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 56.5 | 14 | 54.5 | 3.7 | 235.9 |
| 銷售率 (%) | 75.8 | 90.2 | 55.4 | 0 | 62.9 |

資料來源：惟馨周報

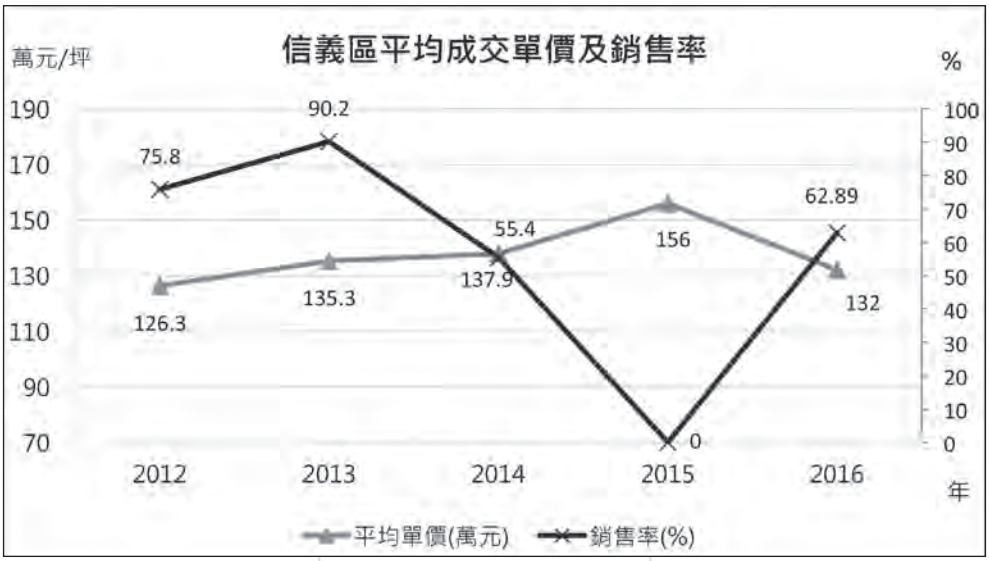


圖 2-2-40　2012-2016 年信義區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

過去十年來，信義區的住宅均由 1000-2000 萬產品居首、2000 萬以上的產品近五年居次，2016 年雖仍以高價為主，但高總價產品占比略有下滑 ( 圖 2-2-41)。續觀察圖 2-2-42，2016 年平均總價與平均單價均明顯下修，在整體表現不佳的情況下，豪宅市場亦明顯受挫。

成交坪數方面，市場長久以來以 25-35 坪標準三房產品為主力，35 坪以上產品 2015 年躍居至第二、2016 年持續，顯示本區豪宅端有朝大坪數發展的現象 ( 圖 2-2-43)，反映在平均成交面積，亦上升到 33.1 坪。平均流通天數方面，受整體房市景氣與高價化影響，流通速度雖於 2016 年有加快跡象，但平均仍需費時約 4 個月才能順利成交 ( 圖 2-2-44)。

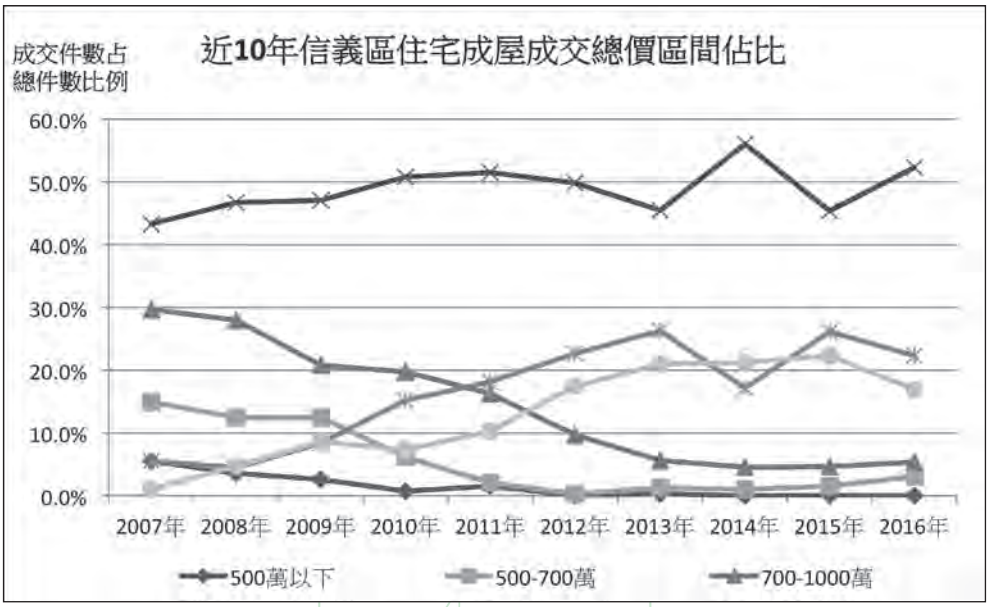


圖 2-2-41　2007-2016 信義區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-42　2007-2016 信義區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

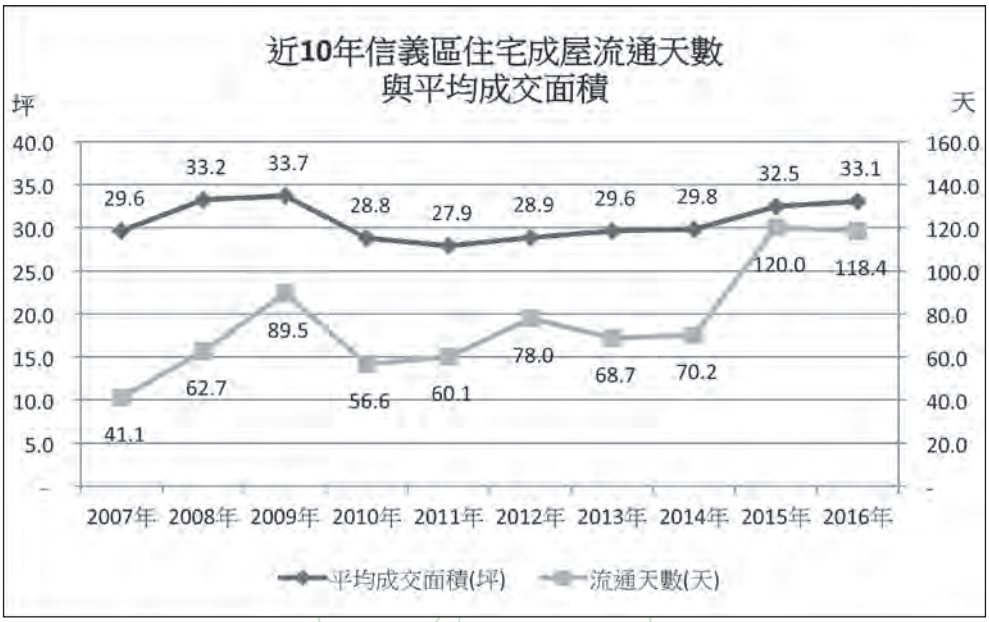


圖 2-2-43　2007-2016 信義區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

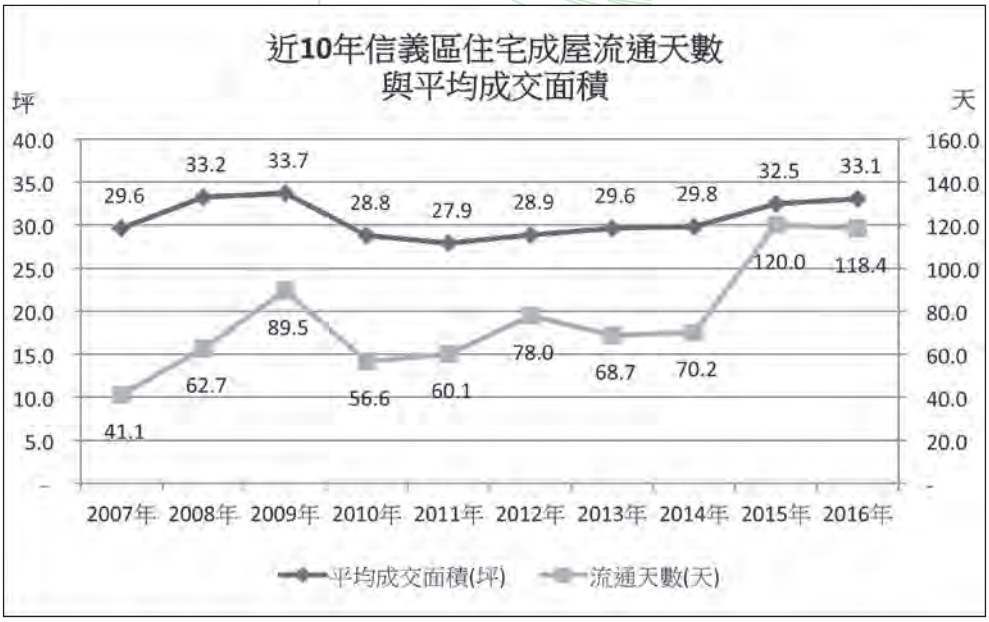


圖 2-2-44　2007-2016 信義區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 八、士林區

士林區具備郊區的優質居住環境與市區的交通便利性，區內因地理環境造成發展差異，主要分為天母地區、捷運士林站與劍潭站周邊住商混合地區、陽明山別墅區、社子地區等四大生活圈。本區擁有陽明山系資源，有士林官邸、故宮、雙溪、士林夜市、新兒童樂園等休閒遊憩空間，加上醫療資源多，創造出本區優質的生活環境，使住宅需求穩定。另士林再生計畫，結合士林紙廠、小西街、新光紡織、中油加油站等廠址，以及串連內湖科技園區、南港軟體園區形成科技產業廊道的士林北投科技園區開發案、社子島開發計畫等陸續推動後，可望吸引就業人口進駐。

### ( 一 ) 代銷市場

2014 年因華固天鑄、太子華威及中山北路幾場建案推出，使推案金額達 277.5 億元，創下五年最高；2016 年在建商保守下，推案量僅有兩件，推案單價小幅下滑至 84 萬元，但銷售情況則明顯回升至 51.96%，列居台北市第三高 ( 如表 2-2-11、圖 2-2-45 )。

表 2-2-11　2012-2016 士林區預售市場推案規模概況

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 8 | 7 | 11 | 4 | 2 |
| 可售戶數 | 208 | 181 | 314 | 87 | 102 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 179.7 | 130 | 277.5 | 30 | 52 |
| 銷售率 (%) | 53.4 | 38.1 | 50.0 | 14.9 | 51.96 |

資料來源：惟馨周報

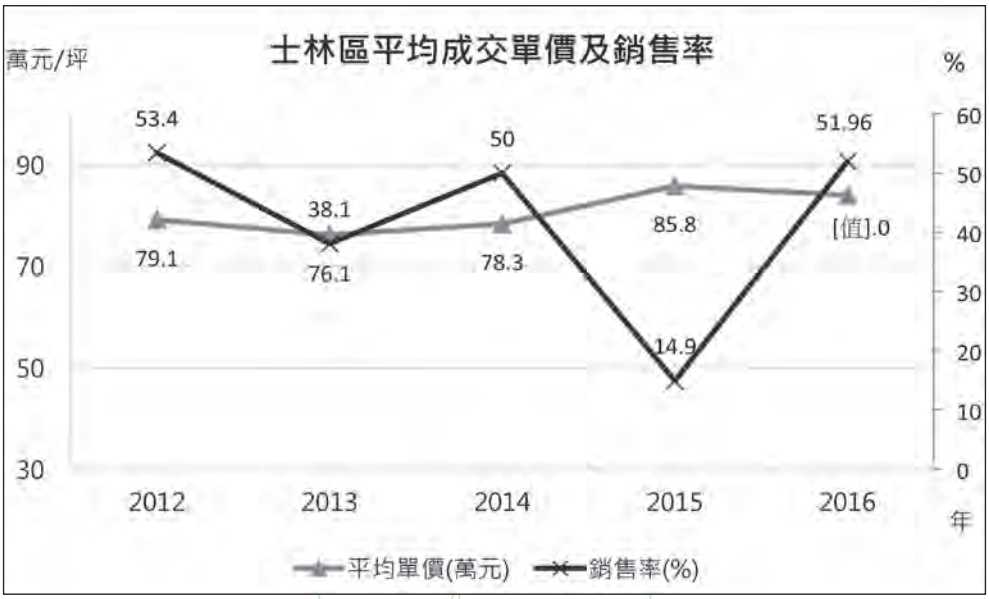


圖 2-2-45　2012-2016 年士林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## ( 二 ) 成屋市場

如圖 2-2-46 所示，過去十年來本區交易總價主力皆落於 1000-2000 萬元之間，2016 年佔比亦大幅攀升至近五成；2000-3000 萬元住宅近年來則穩定成長；1000 萬元以下住宅交易佔比則僅剩兩成。另依圖 2-2-47 所示，士林區住宅價格雖於 2016 年受整體房市景氣影響而使平均價格持續趨緩，但整體交易總價仍僅次於大安區，位居台北市之次；平均單價亦僅次於大安區與信義區。

另觀察本區成交產品的坪數走向，如圖 2-2-48，十年來本區住宅成交坪數大致以 25-35 坪的三房住宅為主力；2016 年 45-55 坪產品佔比重回本區第二位，亦使本區平均成交面積小幅下滑至 41.3 坪，惟仍為台北市平均成交面積最大地區。此外，隨著高單價、大坪數住宅的發展，購屋負擔顯著提升，致使本區購屋者的猶豫期近來大幅飆升，2016 年的流通天數高達 159.4 天，去化時間除續居台北市之首外、同時再創本區新高 ( 圖 2-2-49 )。

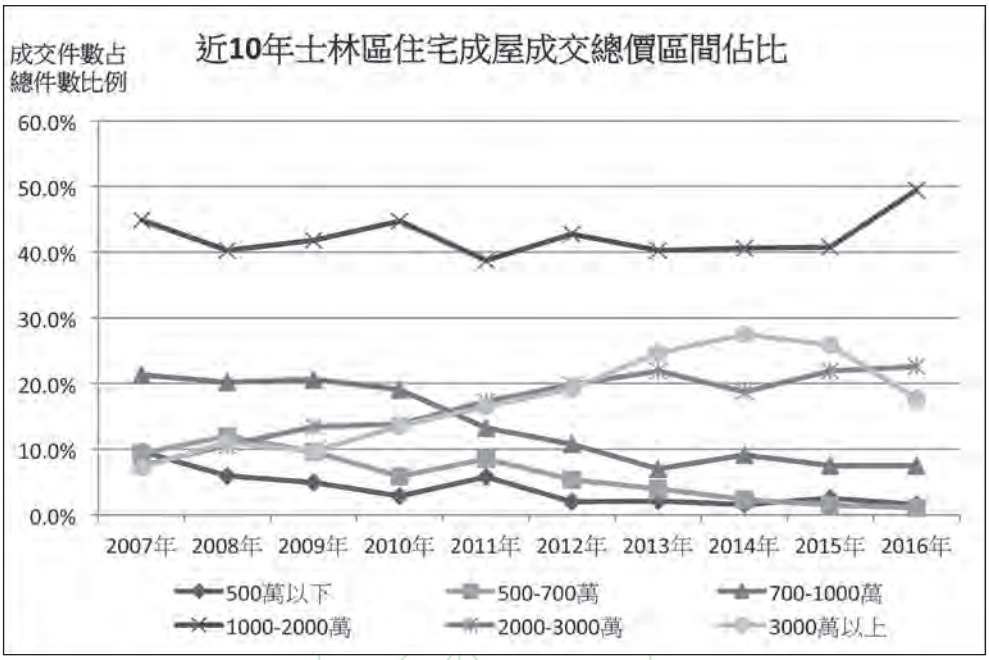


圖 2-2-46　2007-2016 士林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-47　2007-2016 士林區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

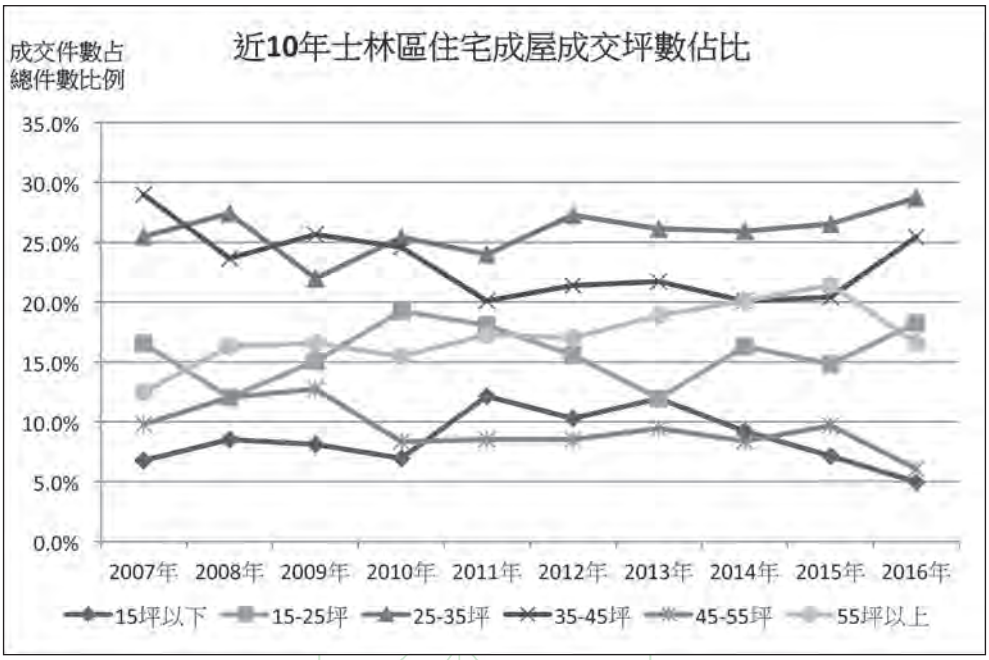


圖 2-2-48 2007-2016 士林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

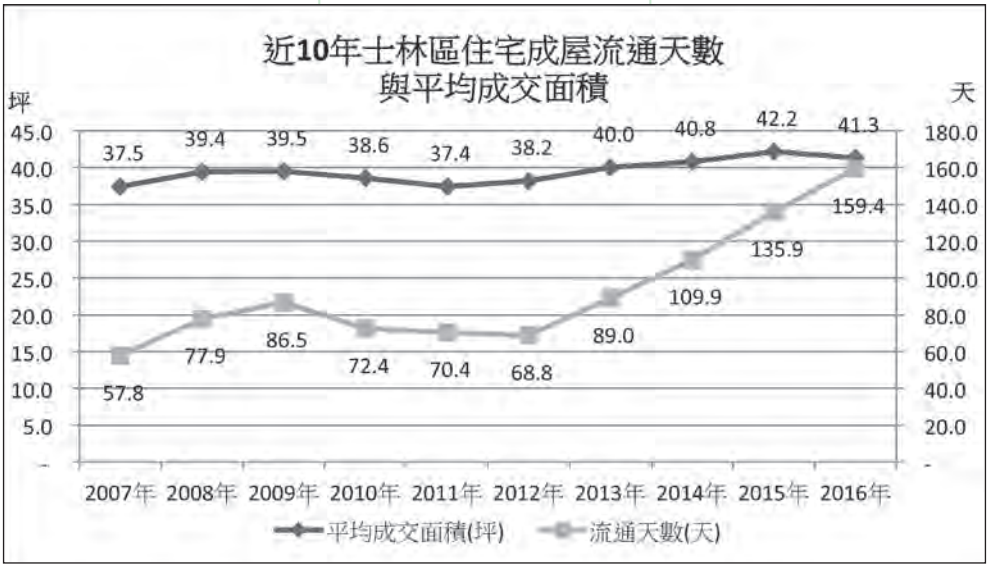


圖 2-2-49 2007-2016 士林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 九、北投區

北投區位於北市最北端，區內具備豐富山水遊憩資源，以觀光產業為發展重點，區內尚保有臺北市珍貴的大面積農業區及保護區；新北投與行義路二大溫泉區之溫泉資源更是區域一大特色，未來北投再生計畫預計將為此區添加挹注。本區受地形與交通限制，產業與居住人口分布較為散落，大致可沿著捷運路線 ( 早年為台鐵北淡線 ) 分為關渡、桃源稻香、政戰新北投、北投奇岩、石牌、榮總行義等六大生活圈。而位於士林、北投交界處的士林北投科技園區，是繼內科、南軟後第三個科技產業園區，預期可為本區創造就業機會、帶動發展。另外，台北市政府也將以生態社區作為該區規劃重點，各大開發商已積極準備推案，目前多朝中、高坪數產品規劃，且未來產業將串聯內湖區，使本區域交通迴路與產業發展更為完整，北投的未來指日可待。

### ( 一 ) 代銷市場

北投區近五年推案規模，2016 年受整體市場保守影響而大幅縮減，平均單價亦有趨緩，回到 68 萬元之水準；銷售率方面，2016 年因整體環境導致重劃區市場冷清，影響整體銷售表現，銷售率僅 18.4%。( 如表 2-2-12、圖 2-2-50)。

表 2-2-12　2012-2016 北投區預售市場推案規模概況

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 16 | 22 | 15 | 9 | 5 |
| 可售戶數 | 784 | 702 | 497 | 306 | 194 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 169.1 | 300.3 | 235.9 | 163.9 | 53 |
| 銷售率 (%) | 70.3 | 80.5 | 43.3 | 23.7 | 18.4 |

資料來源：惟馨周報

圖 2-2-50　2012-2016 年北投區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## ( 二 ) 成屋市場

北投區近十年住宅總價主要落於 1000-2000 萬元間，而 700-1000 萬元連續兩年居次，惟 3000 萬以上產品逆勢崛起，位居第三 ( 圖 2-2-51)。此現象亦反映於 2016 年成交單價及總價之上，兩者均出現上揚，平均總價更創下歷年新高 ( 圖 2-2-52)。由於本區屬市郊生活型態，因此 15-25 坪及 25-35 坪的二至三房產品向來為市場主力 ( 圖 2-2-53)；2016 年 55 坪以上的大坪數產品佔比明顯增加，使得平均成交面積上揚至 35.9 坪，產品類型的發展有朝大坪數、高總價發展趨勢。流通天數於 2016 年在一片量縮之下，本區的流通天數也相當悲觀，去化速度拉長到 141.2 天 ( 圖 2-2-54)。

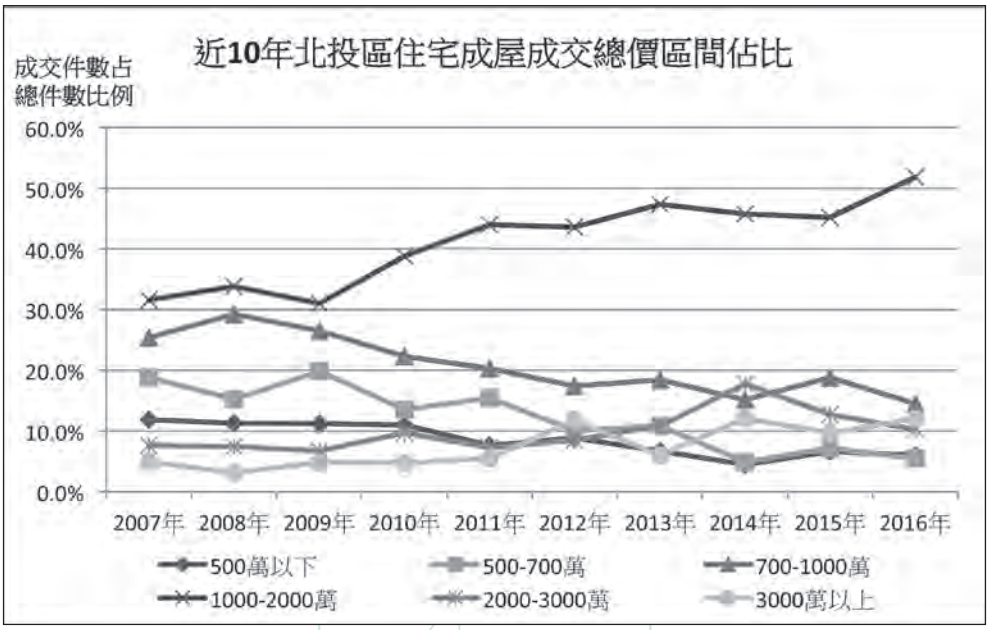


圖 2-2-51　2007-2016 北投區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-52　2007-2016 北投區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

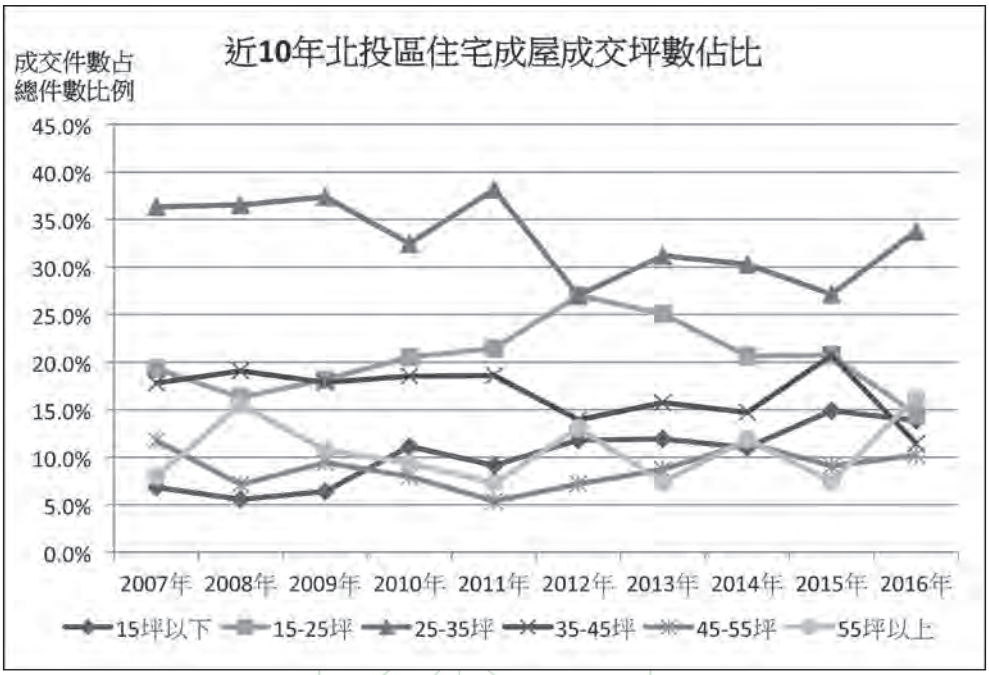


圖 2-2-53　2007-2016 北投區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

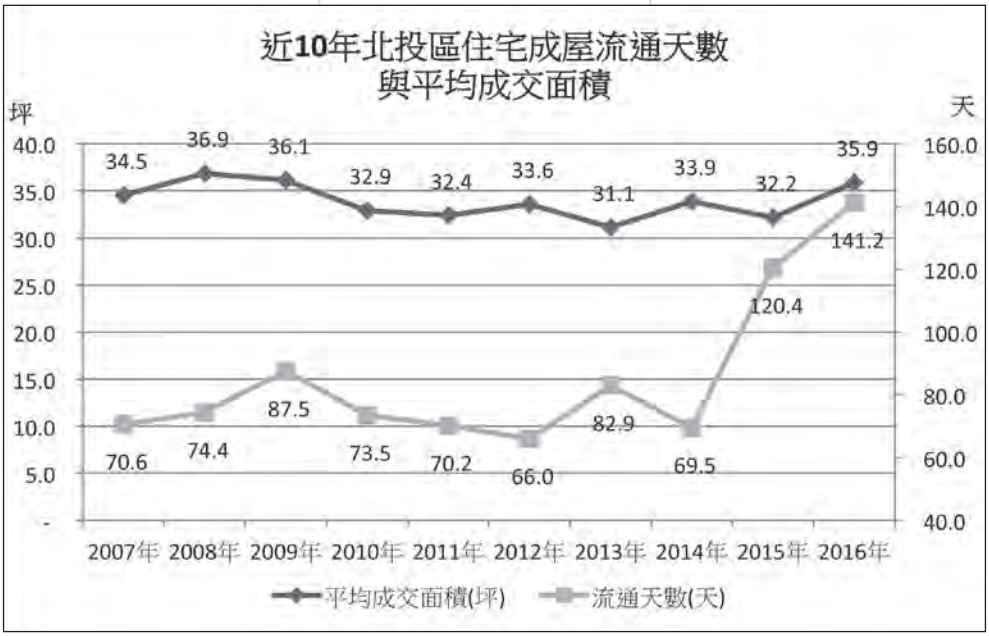


圖 2-2-54　2007-2016 北投區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 十、內湖區

內湖區依山傍湖、具優質居住環境，2009 年台北捷運文湖線通車後大幅改善本區交通，住宅需求快速成長，成為開發商重點推案區域；本區包含西湖地區、大湖地區、東湖地區、四期重劃區與五期重劃區等生活圈。近來科技業興起，區內內湖科技園區已為台北市產值最高的區域，工商活動十分發達，許多主流媒體部門設置於此，其所創造的就業機會，帶動了本區的自住需求、亦使得區域生活機能逐漸完備。潤泰創新 CITYLINK 捷運內湖站於 2015 年開幕，為本區添增大型商場、停車場及辦公服務多元化的選擇，帶動整區更完整的發展。此外，規劃中的民生汐止線、南北線與東湖支線將通過本區，加上內湖、松山機場等再生計畫，預計未來本區的生活便利性與交通可及性將逐漸完善，為住宅市場帶來支撐效益。

### ( 一 ) 代銷市場

內湖地區推案規模於 2015 年受整體景氣影響而下滑至 57.8 億元；2016 年在建商推案保守之下，更腰斬至 30 億元之水平；平均單價則逆勢回升至 78 萬元，但銷售率卻持續下滑至 22.81%。整體市場呈現價漲量縮的現象，顯示該區域客層不願追價購置房地產，呈現保守心態 ( 如表 2-2-13、圖 2-2-55)。

表 2-2-13　2012-2016 年內湖區預售市場推案規模概況

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 16 | 14 | 15 | 5 | 4 |
| 可售戶數 | 694 | 721 | 667 | 198 | 57 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 365.5 | 462.2 | 222.3 | 57.8 | 30.0 |
| 銷售率 (%) | 63.5 | 42.6 | 43.3 | 23.7 | 22.8 |

資料來源：惟馨周報

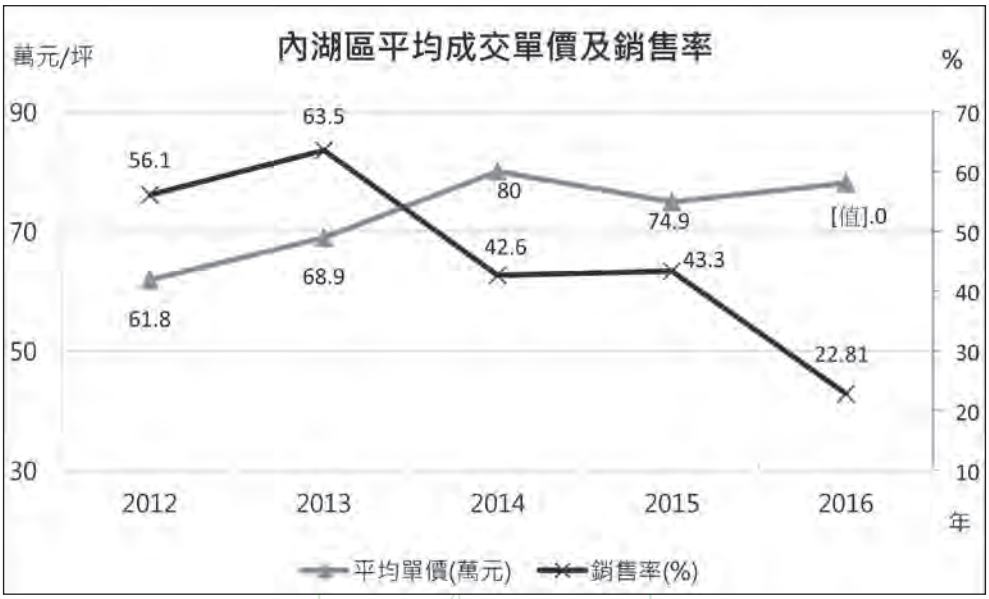


圖 2-2-55　2012-2016 年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

內湖區成屋市場交易價格概況如圖 2-2-56 所示，1000-2000 萬為主力產品，近年來佔比近五成，2000 萬以上產品佔比逐年提高，已明顯取代 1000 萬元以下產品。反映在平均總價亦逐年上漲，2016 年提升至 2194 萬元的新高點；平均單價則下滑至 52.7 萬元 ( 圖 2-2-57)。

成交坪數結構近十年大致穩定，如圖 2-2-58 所示，均以 25-35 坪產品佔比最高、35-45 坪次之，顯示本區以自住型態之 2-4 房產品為交易主流；此外，55 坪以上的大坪數產品占比持續提高，於 2016 年躍居本區第三位。反映在圖 2-2-59 可見，2016 年本區住宅平均成交面積明顯上揚，正式突破 40 坪，推論在本區發展逐漸完備下，大坪數產品開始受到消費者青睞。於銷售成交速度方面，2016 年流通天數亦大幅趨緩至 156.1 天，超過 5 個月而為台北市去化速度最慢之行政區。

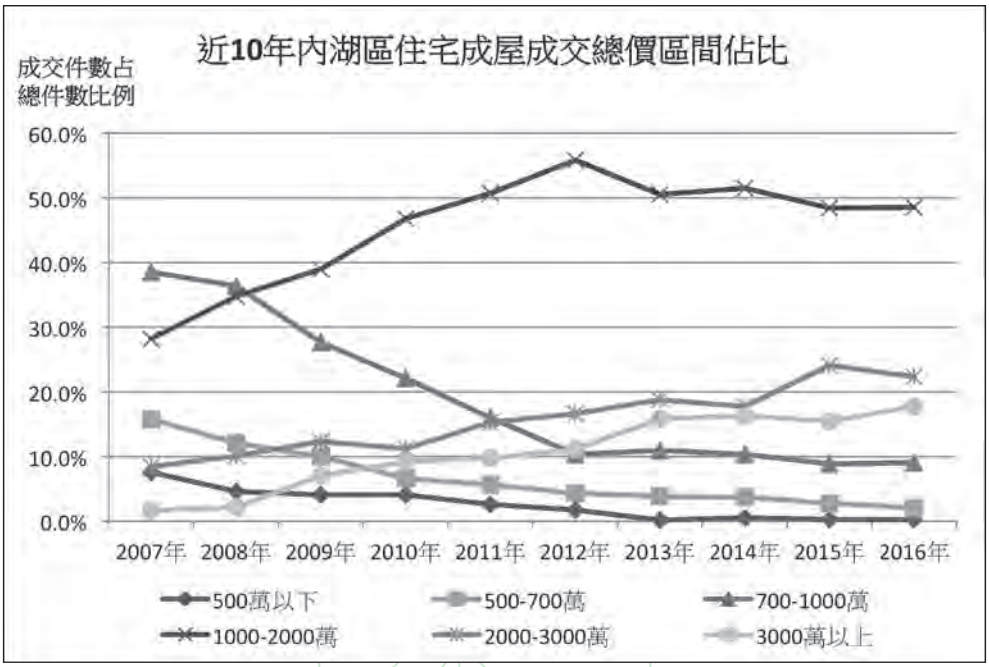


圖 2-2-56　2007-2016 內湖區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

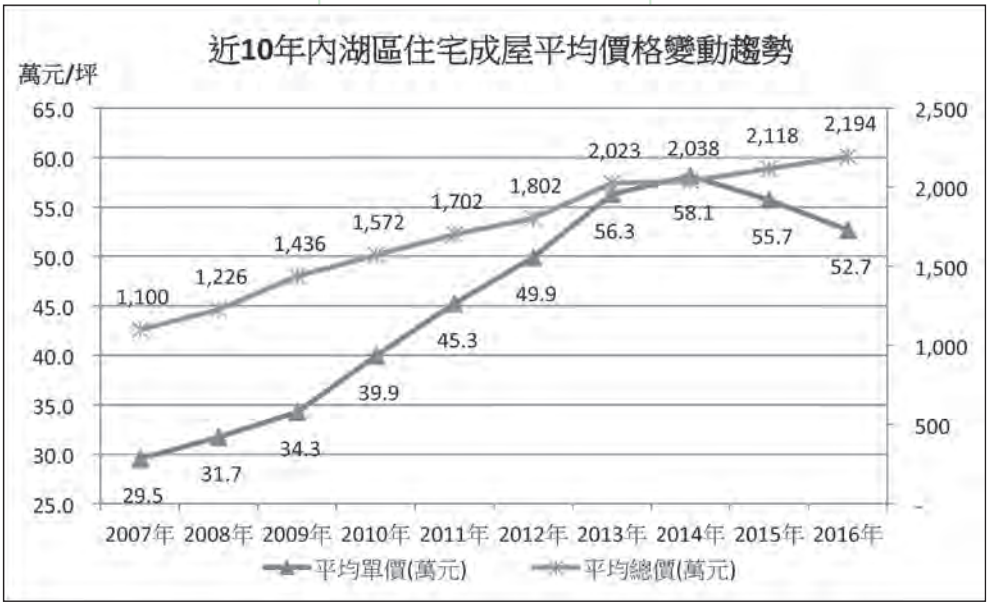


圖 2-2-57　2007-2016 內湖區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

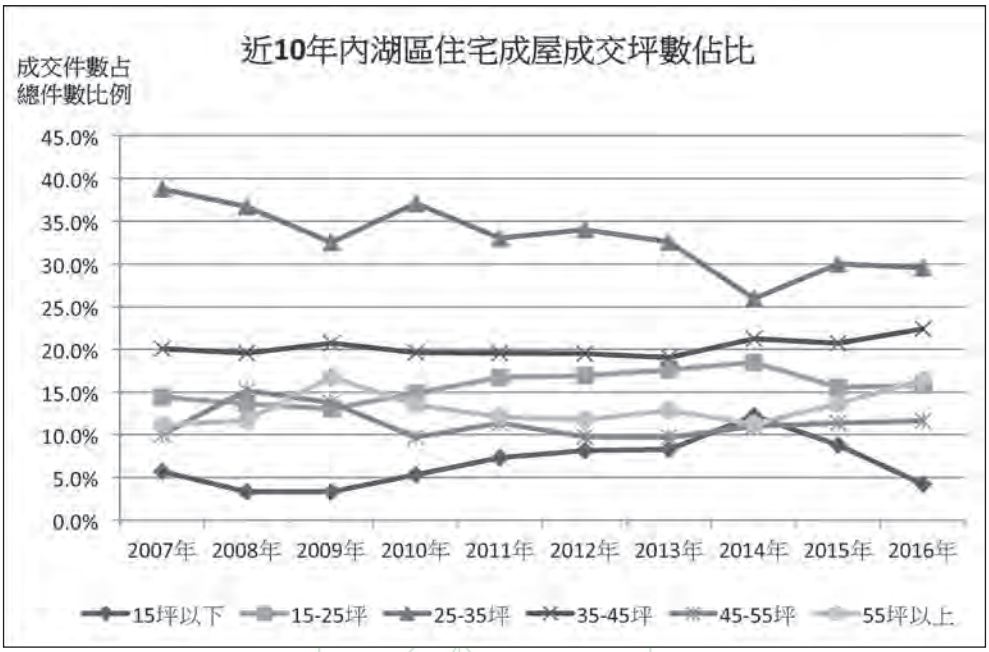


圖 2-2-58　2007-2016 內湖區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

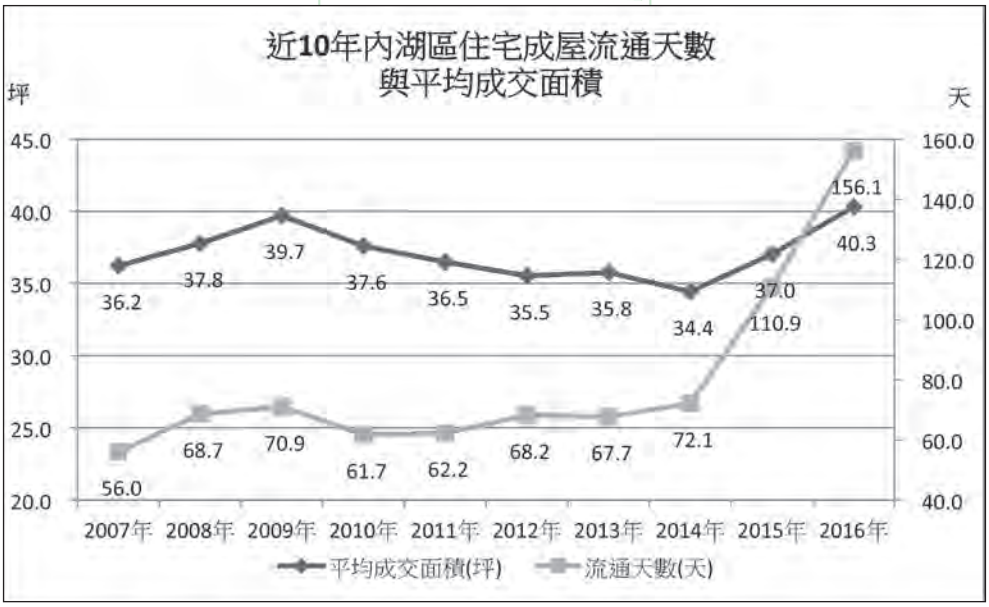


圖 2-2-59　2007-2016 內湖區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 十一、南港區

南港區位於台北市最東端，區內有中央研究院、南港經貿園區，於捷運延伸、南港軟體園區與南港展覽館開發建設帶動下，本區住宅開發漸受矚目。隨著產業結構之調整，公、私部門許多閒置工業區土地有變更活化再利用之計畫，包括台鐵南港調車場、台灣電力公司倉庫、台肥公司、南港輪胎…等，陸續透過都市更新等方式，引進大型商業開發，並吸引許多企業到此設置總部大樓。例如 2014 年南港軟體園區在中信金總部落成後，帶來龐大就業人潮、並伴隨許多大型商場和美食商家，讓軟體園區發展逐漸成型；南港車站原本有台鐵、捷運，2016 年 7 月 1 日高鐵通車，成為繼台北車站、板橋站、左營站之後，國內第四個三鐵共構站。此外，北部流行音樂中心、國家生技研究園區等重大建設與東區門戶計畫陸續進行，未來更將結合台鐵、高鐵、客運和捷運成為四鐵共構轉運站，而為交通運輸重要樞紐；高鐵南港站周邊目前除有發展已久的站前生活圈，也有重陽重畫區、經貿段重畫區等新發展區域，北市府在未來 8 年內，將在南港興建 1 萬戶公宅，以滿足青年創業發展需求，未來尚有相當大的人口成長空間。就房地產各項發展條件來看，當地可望躍為大台北地區的重要新星，區域行情後市看俏。

信義房屋

### (一) 代銷市場

觀察南港區近五年推案規模，2016 年亦受建商推案保守而明顯縮減；平均單價下滑至 71 萬元，五年來交易單價表現相對穩定。近年南港區有多項重大建設及開發議題發酵，但主要發展以商業不動產為主，2016 年代銷市場表現亦不甚理想 ( 如表 2-2-14、圖 2-2-60)。

**表 2-2-14　2012-2016 南港區預售市場推案規模概況**

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 6 | 2 | 5 | 1 | 1 |
| 可售戶數 | 211 | 35 | 122 | 18 | 23 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 74.2 | 6 | 86.5 | 2.5 | 4 |
| 銷售率 (%) | 45.1 | 58.8 | 71.4 | 38.5 | 21.7 |

資料來源：惟馨周報

圖 2-2-60　2012-2016 年南港區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## ( 二 ) 成屋市場

南港區住宅成屋價格近年來快速上漲，成交價格朝高價端發展 ( 見圖 2-2-61)，1000-2000 萬產品持續為本區主力，3000 萬以上的產品躍居第二名，1000 萬元以下住宅交易則已不復多見，足見本區房價朝高端化發展趨勢。平均總價逐年躍進，如圖 2-2-62 所示，2016 年來到 2664 萬元新高點。近十年平均總價漲幅居台北市之首，惟平均單價受整體環境影響而連續兩年出現跌勢。

本區成交住宅坪數波動大，2016 年 35-45 坪產品取代 25-35 坪產品，成為本區交易主力 ( 圖 2-2-63)，整體的平均成交面積亦在 2016 年成長至 48.8 坪；此外，雖然南港有諸多建設，但隨著房價的快速成長與大環境影響，已使本區住宅去化不斷拉長 ( 圖 2-2-64)。

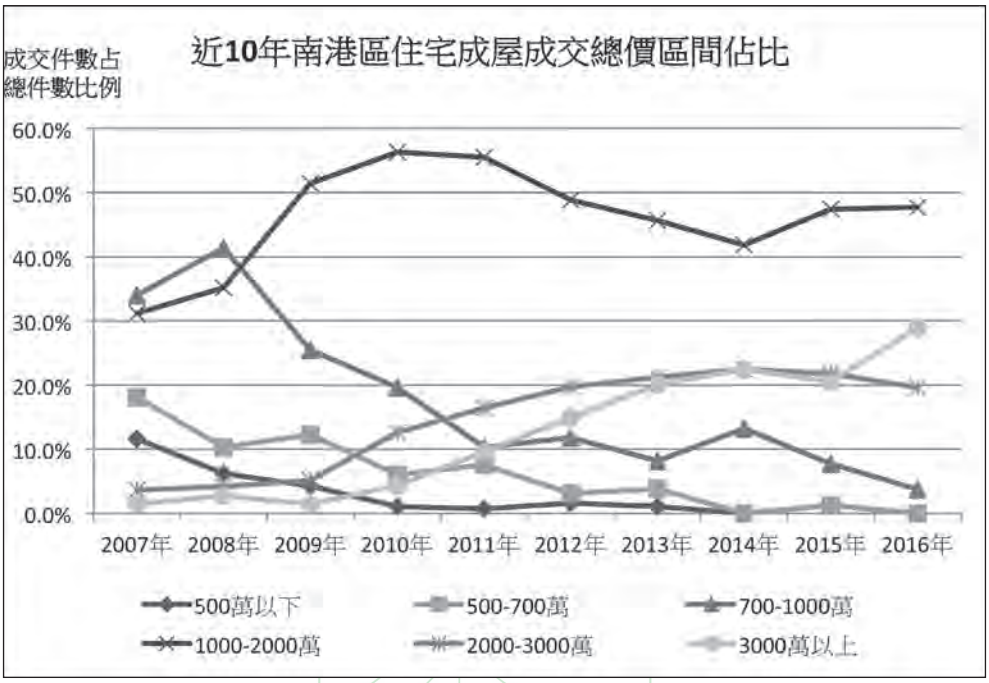


圖 2-2-61　2007-2016 南港區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-62　2007-2016 南港區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

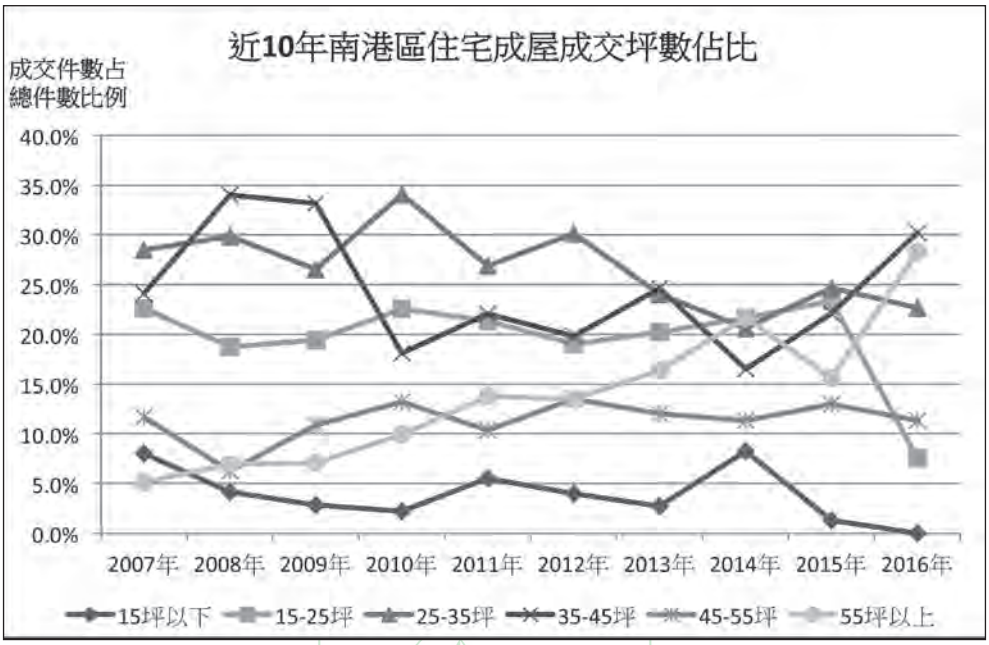


圖 2-2-63　2007-2016 南港區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-64　2007-2016 南港區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 十二、文山區

文山區位處台北市南郊，向來以文教及居住機能著稱，本區地形依山傍水，綠地比例頗高；區內有台北市立動物園、貓空風景區、仙跡岩保護區等休閒遊憩資源，營造清幽靜謐的居住環境。文山區大致分為木柵及景美二大生活圈，木柵地區近年推案主要集中在政大二期重劃區內，該區綠覆蓋率高、緊鄰貓空風景區的政大商圈，生活機能集中在指南路二段、秀明路二段，更有信義快速道路連接信義區、房價相對信義區便宜，因此吸引許多信義區工作族群在此置產居住；而景美地區則沿羅斯福路周邊發展。

本區道路系統較為曲折、較易塞車，但目前已可透過捷運文湖線、新店線以及信義快速道路系統聯外，交通條件改善配合優質居住環境，文山區向來以相對可親的房價吸引購屋者青睞。

### (一) 代銷市場

觀察文山區近五年推案狀況，2015 年在整體環境保守下僅有 55.5 億元，2016 年小幅回升至 70 億元。平均價格方面，2016 年則因其中一案之推案金額僅 40 萬元左右，使平均推案價格下滑至 58 萬元，續為台北市最低價行政區。銷售率方面， 2016 年銷售率表現雖較 2015 年回升，但整體市況仍趨保守 ( 如表 2-2-15、圖 2-2-65)。

表 2-2-15　2012-2016 文山區預售市場推案規模概況

| 年 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 推案個數 | 10 | 9 | 5 | 2 | 3 |
| 可售戶數 | 410 | 412 | 853 | 121 | 413 |
| 推案金額 ( 億元 ) | 117.9 | 140.2 | 160 | 55.5 | 70 |
| 銷售率 (%) | 44.2 | 55.3 | 82.3 | 31.4 | 33.2 |

資料來源：惟馨周報

圖 2-2-65　2012-2016 年文山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

文山區因聯外交通方便，且多為純住宅區、單價相對低，吸引不少於信義區工作之高收入戶進駐。近年本區主力價位皆為 1000-2000 萬元，近兩年 2000 萬以上產品在市況不佳下，占比下滑，而以 700-1000 萬元產品重回本區第二位 ( 圖 2-2-66)。本區 2016 年交易單價與總價再度下滑，平均總價為 1714 萬元、平均單價跌至 45.6 元，可見本區購屋者對低總價產品的偏好跡象。( 圖 2-2-67)。

如圖 2-2-68 所示，本區成交之住宅坪數結構於 2016 年持續以 25-35 坪三房產品居冠、但 35-45 坪、55 坪以上的產品占比則明顯增加，取代 15-25 坪產品占比分居第二、第三位。

進一步觀察圖 2-2-69，本區之平均成交面積亦持續穩定增長，於 2016 年達到 37.8 坪新高。雖本區去化速度向來較穩定，但 2016 年受大環境影響仍大幅提升到 132.4 天，平均流通超過 4 個月才能順利出售。

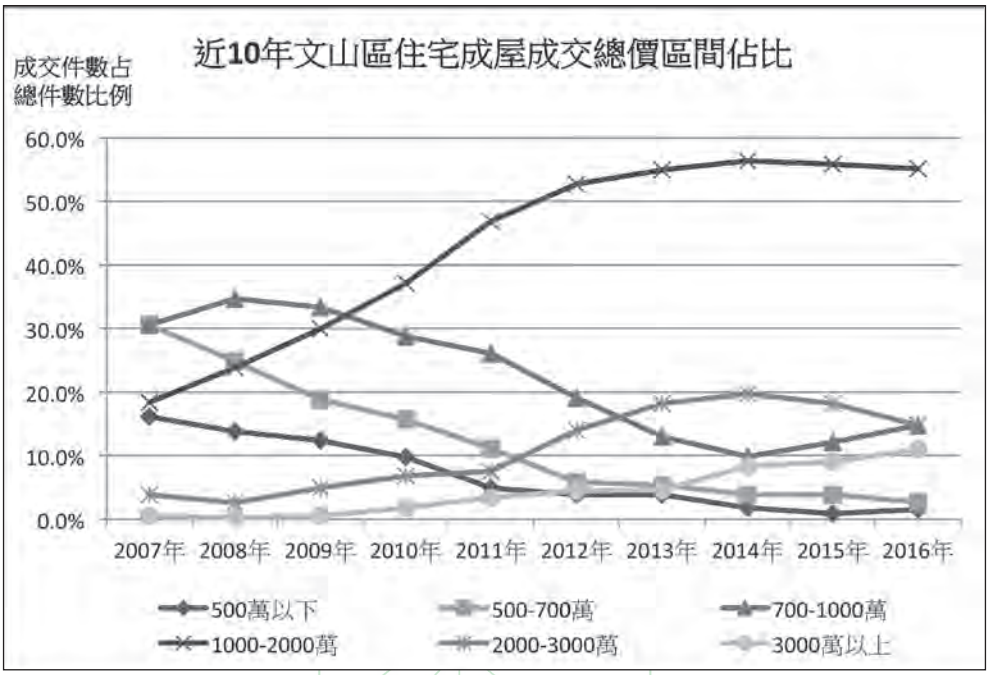


圖 2-2-66　2007-2016 文山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

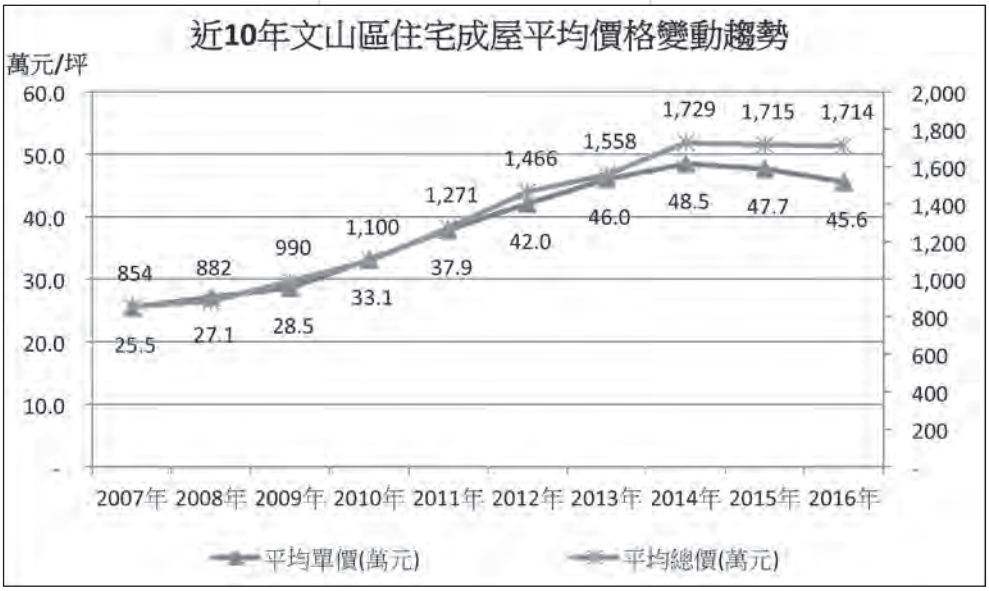


圖 2-2-67　2007-2016 文山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

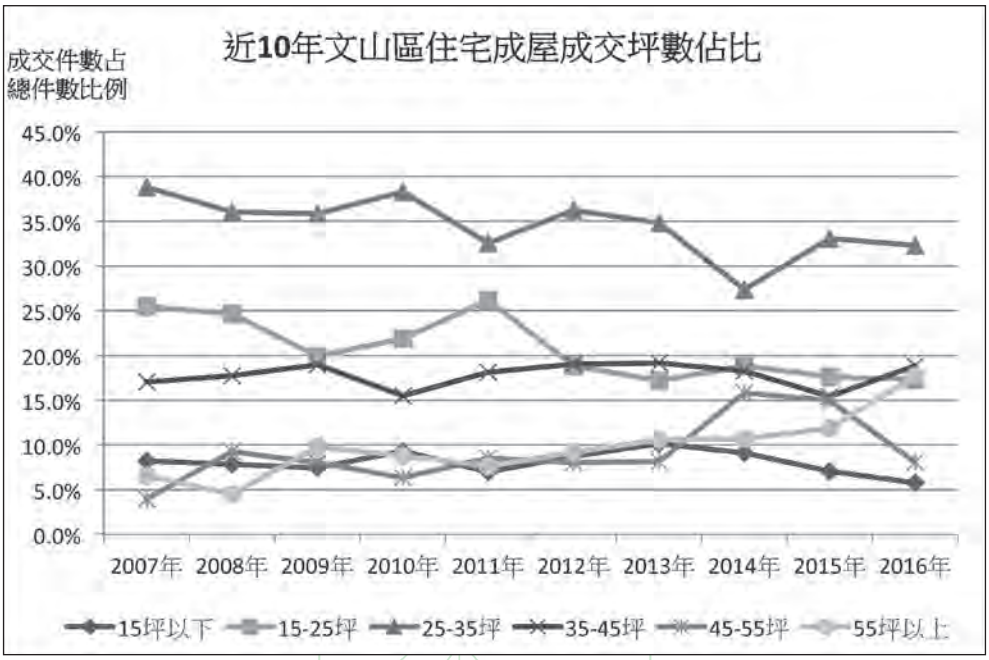


圖 2-2-68　2007-2016 文山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-2-69　2007-2016 文山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室