

第二章 台北市住宅市場

楊智元¹、鄭為峻²

壹、台北市區域環境概述

台北市為台灣政經中樞，金融、商業與策略性產業發達，根據英國智庫機構Z/Yen近期公布的全球金融中心指數（Global Financial Centres Index，GFCI），台北市為亞洲地區第20（全球第66）大商業金融都市（GFCI 31 Rank，2022年3月），在全球化風潮與國際交流日漸頻繁的趨勢下，台北市已成為東亞地區重要的國際都會。隨著國際化程度逐漸提高，台北市的不動產市場不僅在國際上扮演重要的角色，更是國內最具指標性的市場，動見觀瞻，整體變化與趨勢具有領先指標之意涵。

台北市為一盆地地形，東起南港區舊莊里，西至北投區關渡里，南為文山區指南里，北為北投區湖山里。東西寬與南北長各約為20與27公里，總面積為271.8平方公里。地勢自北、東、南三面之高山丘陵向西陡降，山系面積占全市一半以上，由北而南主要有大屯、七星、五指、四獸、三格等，水系則包含淡水河、基隆河、景美溪等資源。全市屬於亞熱帶氣候型態，氣候特色為夏季炎熱、颱風豪雨及雷雨；冬季濕冷多細雨（參台北市政府都發局－全市發展概況）。

根據台北市民政局的統計資料，至2022年2月台北市設籍人口數為250萬4597人，人口呈現持續減少或流出的趨勢（如圖2-2-1），與2020年2月的設籍人數259萬2878人相較，減少超過8萬人（-3.4%）。各行政區中，以大安區人口為28.96萬人最多，人口密度亦最高，每平方公里約為2.56萬人；此外，大同區及松山區的人口密度亦超過每平方公里2萬人，分居第二、三位。

¹ 國立臺灣師範大學公民教育與活動領導學系副教授

² 國立臺灣師範大學公民教育與活動領導學系碩士生

人口最少的行政區是南港區，為11.5萬人，人口密度則以北投區與士林區較為鬆落，每平方公里皆在4,500人以下。

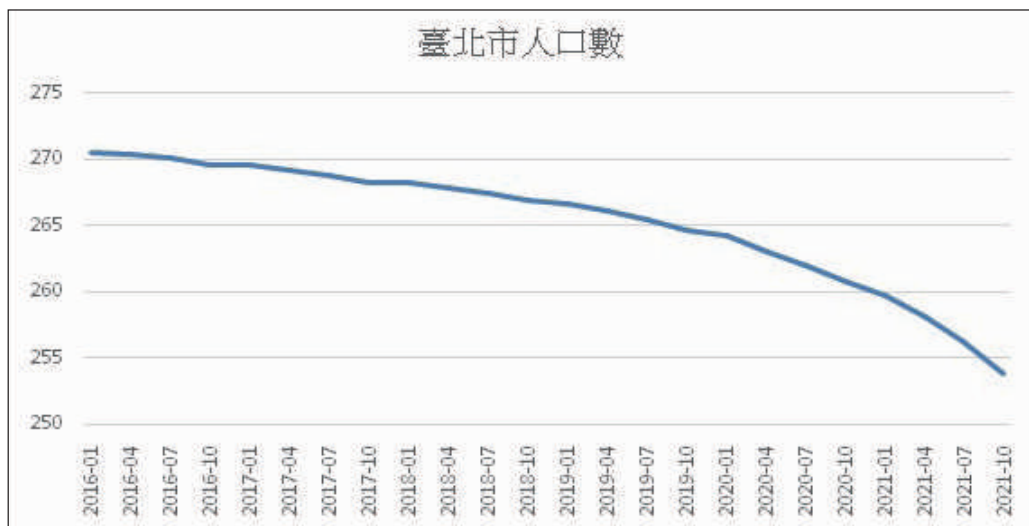


圖2-2-1 台北市人口數

資料來源：台北市民政局

2021年中受到本土疫情升溫的影響，儘管後續疫情已有效控制，但邊境嚴格管制措施下，對民生經濟仍造成一定程度的衝擊。作為全國經濟中心，台北市的公司行號登記家數至2021年底共23萬7,401家，較去年同期減少2,033家；但在登記資本額方面，至2021年底，台北市公司登記資本總額達13兆6,679億元，不僅依然位居全國之冠，亦年增4.13%。根據財政部的資料，2021年全年台北市實際營業家數共計24萬2,274家，銷售額為15兆4,924億元，較去年同期增加12.53%，占全國比重約30.47%，創下歷史新高。（參台灣經濟研究院－台北產經動態分析）

交通方面，台北都會區大眾捷運系統自1996年木柵線通車以來，路網範圍逐漸擴大至涵蓋雙北市區，並於2019年3月突破百億載客人次。目前已經通車營運的路線有文湖線、淡水信義線、松山新店線、中和新蘆線、板南線與環狀線，規劃興建中則有萬大線、信義線東延段、與汐止東湖線，其中信義路東延段預定於2023年完工，而萬大線（萬大－中和－樹林線）第一期預計2025年完工。由於北市府規劃推動「大眾運輸導向都市發展（Transit Oriented Development, TOD）」計畫，以大眾運輸系統作為都市發展的主幹，目前已選出33處場站，藉由容積獎勵提高開發強度，勢必對未來房市產生顯著影響。

此外，依台北市交通局統計，大眾公車系統（台北市聯營公車）共有288條行駛路線，2021年全年客運搭乘量達3.19億人次，平均每日87.51萬人次，較2020年減少30萬人次（-24.83%），會有如此明顯的減幅，顯然是因為2021年受到新冠肺炎疫情以及五月中台灣進入三級警戒的影響³。道路系統則因應大台北都會區交通發展需要，規劃陸續完成台北都會區快速道路系統，其中：水源快速道路、市民大道、環東大道、洲美快速道路與信義快速道路等已開放通車。同時為落實綠色交通與生態城市之願景，自行車道系統亦已陸續完成市區及河濱公園等車道，可為台北市民眾帶來休閒、健康與共好的都市生活。

在都市願景部分，自2015年開始推動「台北2050願景」計畫，除了進行全市通盤檢討與公共設施專案檢討外，還包括：西區門戶、東區門戶、社子島開發等策略發展計畫，並從整合地區資源之角度，提出大同再生、中正萬華復興、士林再生、北投再生、文山再生、推動松山機場遷移與再生等都市規劃，以重塑都市紋理、活絡地方發展。整體而言，在都市願景與相關計畫推動下，配合交通改善建設與公共空間調整，皆有利於改善都市環境品質，提升都市意象，並增加北北基桃生活圈之串聯性、可及性，有助於台北市住宅與工作圈之均衡發展（job-housing balance），維持都市生活品質。

貳、台北市房地產市場綜合分析

2020年開春以來，世界各國皆受新冠肺炎疫情之衝擊，台北市房地產市場亦同受影響，新冠疫情的蔓延，讓各國政府皆戮力於擴張貨幣與財政政策，其政策工具與規模之龐大，可說是前所未見。在這樣的全球經濟背景下，資產價格高漲帶動供給增加，2021年台北市核發之建築物建造執照件數共339件，而建照之總樓地板面積亦創下近5年來的新高，共核發274.3萬平方公尺，與2017年的186.4萬平方公尺差距甚大（參見圖2-2-2）。建照數量的表現反映區域利多，儘管受到疫情不確定性與營建業缺工的影響，建商對未來景氣仍具信心；此外，台北市政府近來積極推動危老重建、改建，提供容積獎勵，也是讓建照件數與樓地板面積持續成長的因素，因此未來數年台

³ 相較2019年4.8億的總人次與131.66萬的日均人次，公車系統的運量的減幅極大。

北房市的供給量相當樂觀。

而在不動產市場的交易量能部分，2021年台北市買賣移轉棟數為3萬901棟，相較2020年的3萬1,180棟，略減0.89%，可能是受到2021年下半年本土疫情蔓延，以及政府對房市政策調控的影響（例如：7月1日上路的「房地2.0」、央行選擇性信用管制措施等）。不過，若與前兩年相比（2019年2萬7,743棟、2018年2萬6,844棟），今年的交易量仍有10%以上的成長。在交易量能微幅下滑的情況下，各行政區呈現明顯差距（圖2-2-3），例如：受惠於危老改建的大同區，成長率高達22.21%，但受疫情影響的萬華區則衰退20.18%。

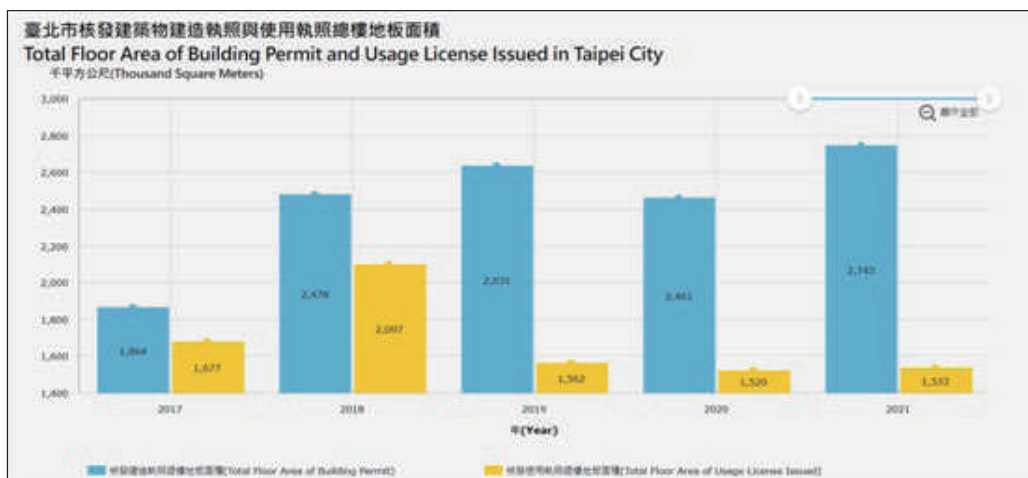


圖2-2-2 台北市近5年人口數核發建築物建造執照與使用執照總樓地板面積

資料來源：台北市都市發展局、產業發展局

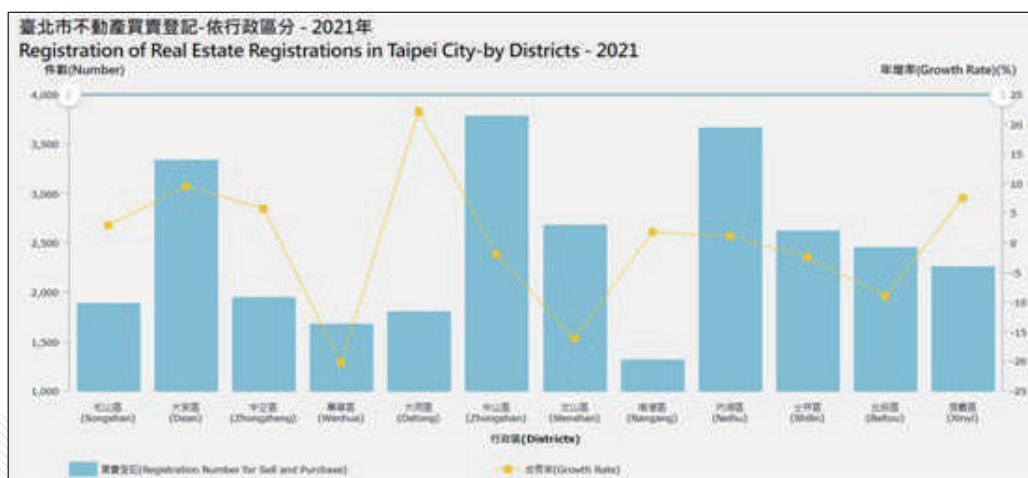


圖2-2-3 台北市2021年不動產買賣登記-依行政區分

資料來源：台北市地政局、產業發展局

表2-2-1為近五年台北市預售市場的推案概況。2018年之後，預售市場即明顯加溫，之前的2016年與2017年市場約有140個新推案，可售戶數約為3500戶，但2018年到2020年每年都有180個以上的推案，雖然2021年的推案僅有173案，但也僅是微幅下降，可售戶數仍維持在6,000戶以上，平均推案金額也在2,500億以上。

表2-2-1 2017年至2021年台北市預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	142	185	180	189	173
可售戶數	3548	5927	6197	6784	6463
剩餘戶數	2289	3436	2881	2436	2138
推案金額（億元）	1782.4	3011.4	2992.9	3104.6	2614.3
平均總價（萬元）	5023.7	5080.8	3700.0	4576.4	4045.0
銷售率	35.48%	42.03%	53.51%	64.09%	66.92%

資料來源：惟馨周報

總體來看，台北市的預售市場，除了推案規模持續外，銷售率的表現也相當耀眼，呈現逐年成長的趨勢，2019年的銷售率已突破5成，2020年的銷售率則高達64%，2021年更幾乎接近67%。上述數字顯示，在國內疫情控制得當的情況下，2021年台北市的預售推案量仍維持在相對高的數量，同時銷售率亦顯著上升，表示市場已明顯回溫，且市況熱絡，若將來疫情未有急遽惡化的情況，在寬鬆貨幣政策（導致房貸利率維持低檔、市場資金充沛），未來交易熱度可望維持。

圖2-2-4為台北市近十年住宅價格變動趨勢。由圖中可以清楚看出，前次高點落在2014年的每坪67.9萬，之後開始修正，2016至2018年的每坪單價維持在60.6至60.9萬的微幅區間，但2019年又開始逐年增長，直至2021年再創十年來新高，平均每坪69.4萬。儘管房價自2015年開始向下修正，但其每坪單價仍高於2012年之前之平均成交單價，此一結果凸顯台北住宅市場之保值效果，房價始終維持「大漲小跌」之景況；若以十年的價格變化來看，仍是維持價格向上的趨勢。前幾年平均交易總價之變化較不明顯，多維持在2,300萬上下，2020年開始慢慢成長，2021年則到2540萬左右。



圖2-2-4 台北市近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-5為台北市近十年住宅交易總價占比變動趨勢。近十年成交總價占比以1,000萬至2,000萬比例最高，也最穩定，約落在40%左右，2021年的占比為38.6%。此外可觀察到2,000至3,000萬及3,000萬以上住宅之成交占比

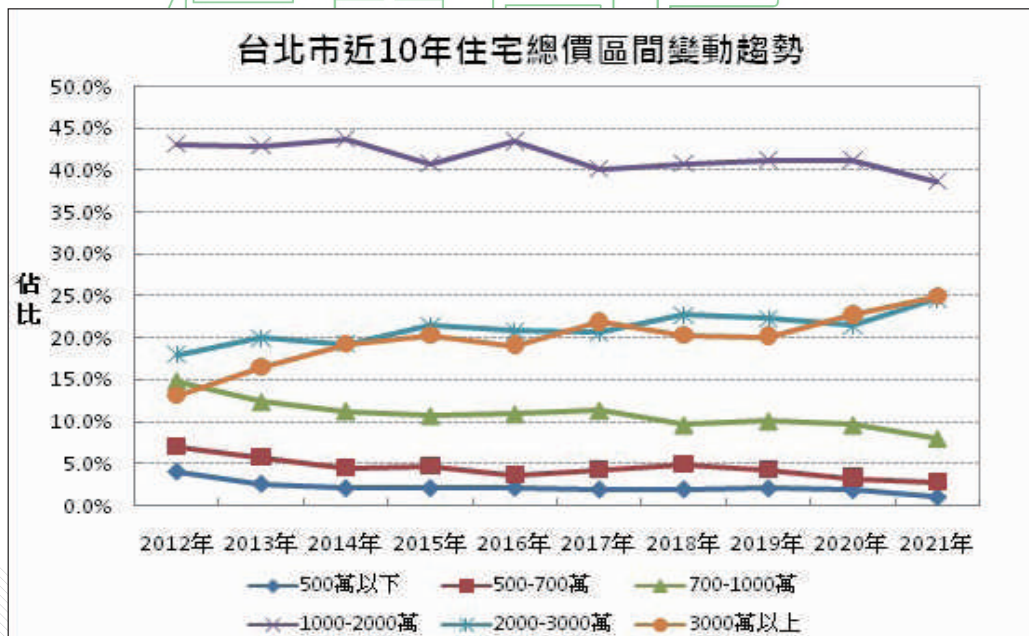


圖2-2-5 台北市近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

比自2012年有明顯攀升之趨勢，近年多維持在20%以上，2021年2,000萬至3,000萬的占比為24.6%，3,000萬以上住宅的占比為25%。

相形之下，低總價的住宅（1,000萬以下）交易占比有逐年下降的趨勢，近十年來的占比幾同腰斬，500萬以下的住宅占比由2012年的4%降至2021年的1.1%；500萬至700萬的住宅占比由2012年的7%降至2021年的2.8%；700萬至1,000萬的住宅占比由2012年的14.7%降至2021年的7.9%。整體而言，台北市1,000萬以下的住宅，已占市場成交比例不到一成五，且仍有逐年下滑的趨勢。

圖2-2-6為台北市近十年住宅成交流通天數及成交面積變動趨勢。2012年的住宅成交流通天數為十年來最低，平均僅需67.8天，之後逐漸攀升，2016年之後皆在120天（4個月）以上，其中2020年的平均流通天數最長，達144.4天，2021年流通天數稍微下降，但仍有125.8天。成交面積的部分則是自2016年增長至37坪後，近幾年皆在37坪上下徘徊，例如2020年重新成長回37.1坪，但在2021年則又下降回36.7坪。平均成交面積的增加，將使成交總價提高，亦會造成交易流通天數增加。

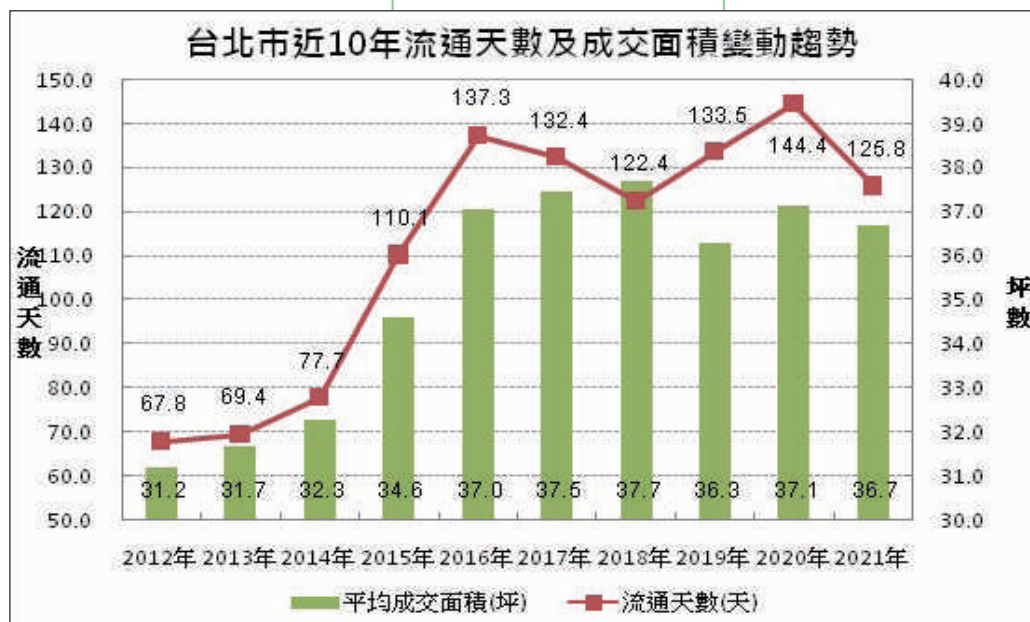


圖2-2-6 台北市近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-7為台北市近十年住宅成交坪數區間變動趨勢。平均銷售坪數以25~35坪為市場上之主流成交坪數，和前幾年相比銷售占比呈現持平。占比第二名者為35~45坪之中小坪數住宅和占比第三的15~25坪之住宅比例接近。55坪以上之住宅自2014年之市場成交占比有顯著提高之趨勢，2017年之銷售占比甚至來到17.0%，之後逐年下滑至14.4%，但仍顯著高於2015年之前。由近十年的成交資料來看，2017年至2018年台北市之住宅市場確實有大坪數化與豪宅化之趨勢，但隨著豪宅稅之認定棟數增加與地段率調高，2019年之後大坪數住宅的市場交易已稍有降溫之趨勢。

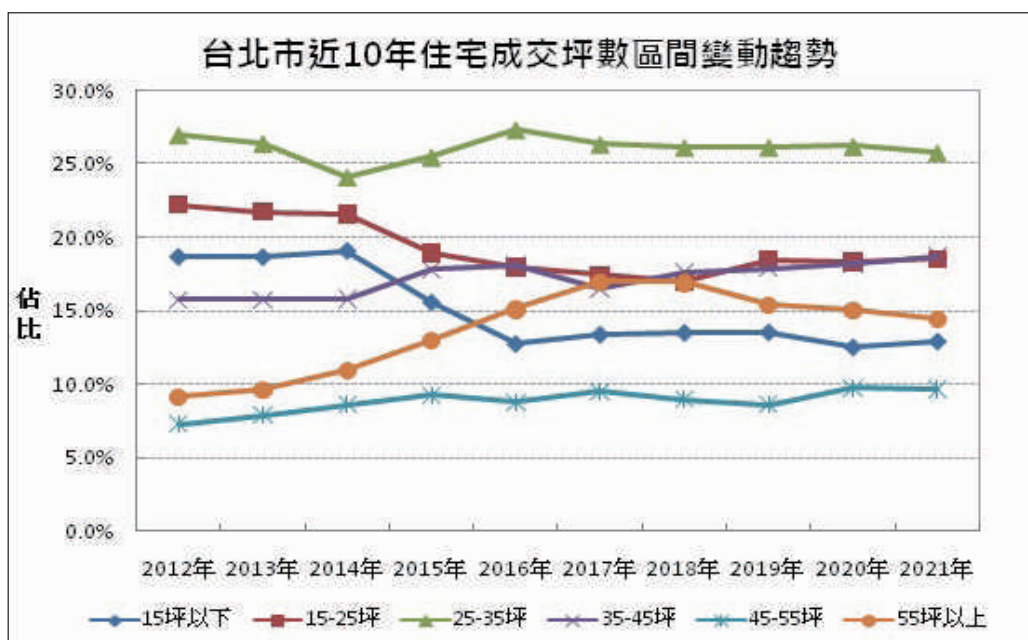


圖2-2-7 台北市近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-8為台北市近十年各類產品交易比例變動趨勢。台北市在住宅高價化的趨勢下，主要以大樓、華廈為主流成交產品，近十年一直穩定維持約60%上下之市占率。其次的交易產品為公寓，市場占比長期維持24%左右。店面、套房與透天、別墅等產品在台北市之交易量近十年來皆不超過5%。值得注意的是辦公室的成交量，過往占比多在4%以下，例如2017年的占比為3.8%，但2018年占比為4.3%，2019年更高達6%，2020年和2021年則在5.1%左右徘徊，後市值得持續觀察。

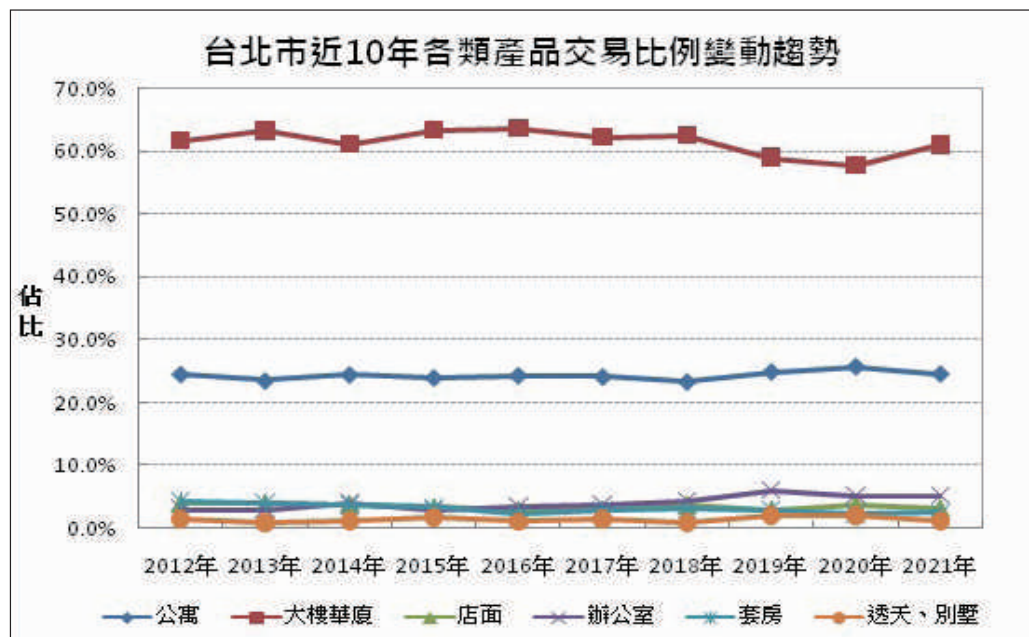


圖2-2-8 台北市近十年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2020年初受疫情影響，台北市住宅市場一時之間風聲鶴唳，惟第二季後國內疫情趨緩，加上寬鬆貨幣政策帶來的充沛資金，使得因疫情延後的「遞延性買盤」在下半年紛紛出籠。在通貨膨脹的預期下，2021年的房市延續上一年的市場熱度，平均單價續創新高，但移轉登記數量則稍微下滑；此外，年中的三級警戒也影響了整體表現，讓各行政區的買賣狀況差異兩極，尤其是一開始的爆發區—萬華，交易量即有明顯下滑。

參、台北市各行政區房地產市場分析

一、中正區

中正區為台北市開發較早的區域，因為區內有台北火車站，故成為全台最大的交通樞紐中心，也是中央行政中樞，博愛特區及中央政府機關多座落於此，其中總統府及行政、立法、司法、監察四院皆設置於本區。而且本區亦擁有全國密度最高的博物館與文物館，如中山堂、郵政博物館、歷史博物館、植物園等。中正區商圈密集，除了有遠東百貨、新光三越等百貨公司外，尚有衡陽路的銀樓、博愛路的布市、重慶南路的「書店街」、愛國東路

上的「婚紗街」、沅陵商店街、中華路「影音街」、博愛路與漢口街的「相機街」、南昌路二段的「家具街」、桃源街的「牛肉麵街」、台大公館商圈，以及位於市民大道、新生北路口的「光華數位新天地」，各行各業公司行號林立及館前路熱絡的商業集結，顯示本區之繁榮。文教與醫療設施則有台北市立大學博愛校區、台大醫院，以及建國中學、北一女中、成功中學等全國著名的高中。

(一)新屋預售市場

表2-2-2為中正區新屋預售市場推案規模概況。中正區近三年預售推案持續下滑，2019年有22個推案，可售戶數726戶；而2021年的推案數共10案，可售戶數僅364戶。作為台北市較早發展的區域，預售屋平均總價約落在3000萬至4000萬以上，銷售情況持續表現不俗，2021預售推案的銷售率達69.51%。

表2-2-2 2017年至2021年台北市中正區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	15	17	22	16	10
可售戶數	331	438	726	438	364
剩餘戶數	123	208	319	155	111
推案金額（億元）	97.8	181.1	298.4	157.6	157.5
平均總價（萬元）	2954.7	4134.7	4110.2	3598.2	4326.9
銷售率	62.84%	52.51%	56.06%	64.61%	69.51%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-9彙整台北市中正區近十年住宅價格變動趨勢。區內中古屋近十年之平均成交單價皆高過全台北市近十年之平均單價；近十年高點為2021年的每坪81.8萬。中正區的價格走勢與全台北市的價格走勢極為類似，前一波高點在2014年的81萬，之後2015年受到整體住宅政策風險控管的影響，每坪跌至71.7萬（跌幅11.48%），隨後逐年增高，至2021年為平均每坪81.8萬，是十年來的新高，同時也是當期北市平均單價之1.18倍（117.87%）。另外，本區平均總價則以2018年的3,009萬為近十年高點，主因是受高坪數住宅交易增加之影響，致平均交易總價攀升。

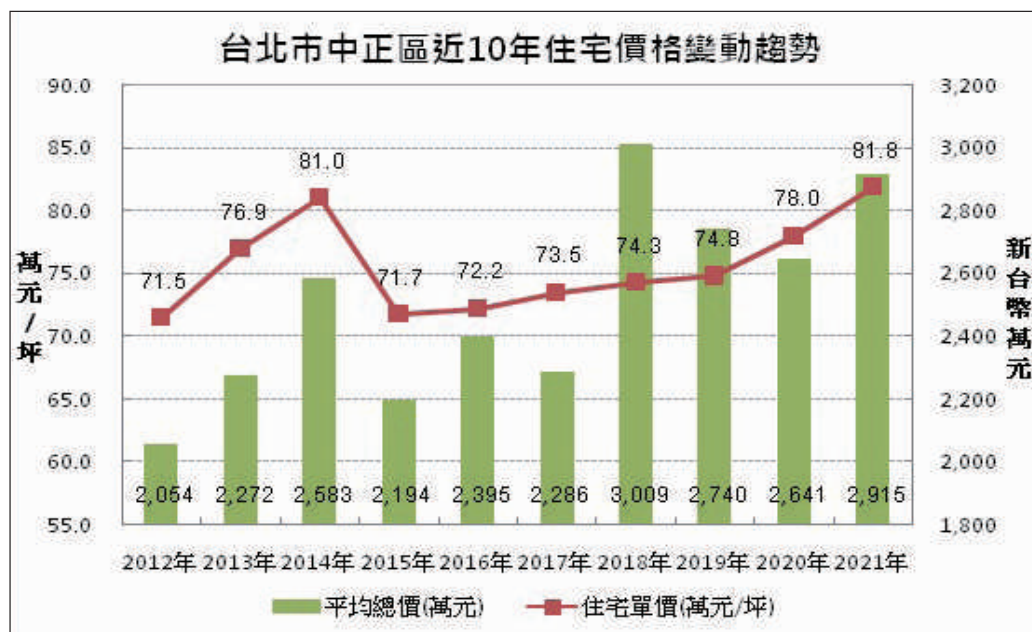


圖2-2-9 台北市中正區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-10為台北市中正區近十年住宅總價區間變動趨勢。目前本區成交價格區間是以3,000萬以上住宅為最大宗（占比36.9%），是近四年來逐漸成為本區較為熱門的價格區間。占比次之的是1,000萬至2,000萬區間，過往占比多維持在30~45%，但2018年之後交易比例卻有顯著下降之情形，2021年更下降到28.6%，是近十年來此區間住宅占比最少的一年。而2,000萬至3,000萬住宅交易占比亦呈現逐年攀升，2021年維持和2020年相近的占比26.7%。至於1,000萬以下的住宅在近十年本區交易中已經逐漸式微，2021年的占比剩不到8%。

圖2-2-11彙整2021年本區住宅成交總價比例，可清楚看出1,000萬以下相對較低總價的住宅僅7.8%，其餘則由1,000萬至2,000萬、2,000萬至3,000萬與3,000萬以上住宅三分天下，其中3,000萬以上略高於其他兩者。顯示隨著本區平均單價與坪數不斷增高，低總價住宅日趨稀少的情形。

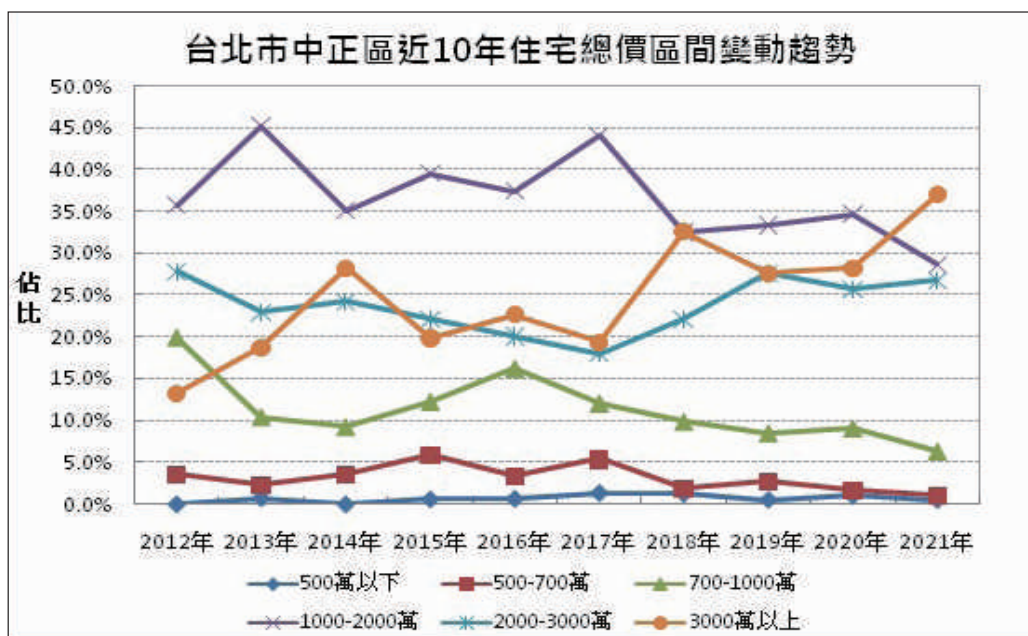


圖2-2-10 台北市中正區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

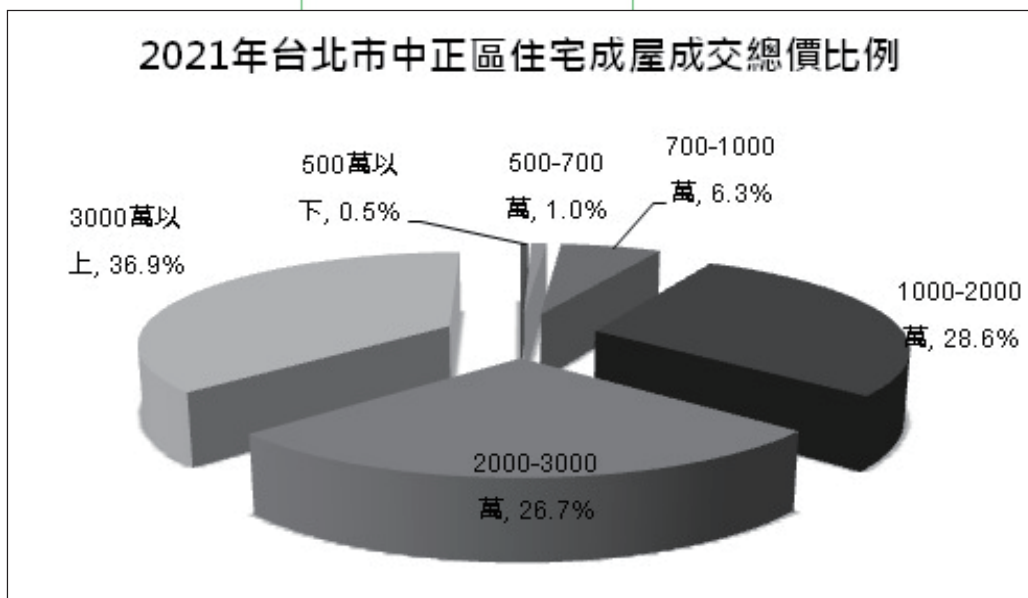


圖2-2-11 2020年台北市中正區住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-12為台北市中正區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區流通天數與台北市平均成交流通天數差異不大，皆自2015年開始受到住宅政策之影響，房市交易量萎縮，致使交易天數拉長，2019年更拉長至152.1天，相當於超過5個月的時間，但在2021年則大幅下降到108.8天，顯示房市升溫的效果。平均成交面積2018年來到39.4坪，為近十年高點，可印證2018年之平均交易總價攀升（圖2-2-9）及3,000萬以上住宅交易比例顯著提高（圖2-2-10），確實是受到交易坪數提高之影響，2021年的平均成交面積也來到36.7坪，是十年來次高，這也和2018年一樣影響了平均的成交總價。



圖2-2-12 台北市中正區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

二、大同區

大同區涵蓋大稻埕與大龍峒二大區域，為台北市最早發展的區域，台北市孔廟、大龍峒保安宮均位於本區。本區以住宅區為主，早期的商業型態至今仍然蓬勃發展，例如：迪化街區的南北貨和藥材市場、延平北路的布料市場、承德路及太原路的電機、五金市場等皆為本區重要的商業活動；新興的服飾業則集中於後站商圈與圓環一帶，顯示本區的工商活動繁榮。搭配近年台北市政府推動「大同再生計畫」的亮點一建成圓環與永樂市場的改建，為本區注入新活力。

(一)新屋預售市場

表2-2-3為大同區新屋預售市場推案規模概況。受惠於台北市政府近來積極推動危老重建，近五年來本區的推案數皆落在13~16案之間（相比於2016年的3案，顯已不可同日而語）。2021年新推案的可售戶數高達607戶，推案平均每戶總價更上看5,000萬元，顯示市場反應正向，且量能有逐漸擴大的趨勢，不過高總價也讓2021年的銷售率較去年下降不少，僅有56.84%。

表2-2-3 2017年至2021年台北市大同區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	13	16	14	14	14
可售戶數	401	497	594	443	607
剩餘戶數	318	320	278	102	262
推案金額（億元）	162.6	152.1	177.5	128.8	320.0
平均總價（萬元）	4054.9	3060.4	2988.2	2907.4	5271.0
銷售率	20.70%	35.61%	53.20%	76.98%	56.84%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-13為台北市大同區近十年住宅價格變動趨勢。大同區是台北市房價相對較低之區域，過去幾年之平均每坪單價皆不超過60萬，2021年則首度突破每坪60萬大關。近年低點為2017年的每坪50.8萬，之後房價反彈，至2021年每坪單價已上漲至63.7萬，漲幅超過25%（若僅看2021年的單年漲幅，亦超過10%）。

與預售屋市場不同，本區中古屋平均交易總價相對於台北市其他區域顯得較為親民，2020年之前的平均總價皆未超過2,000萬，2021年的平均總價雖然上漲來到2,068萬，但仍明顯低於台北市的平均成交總價。

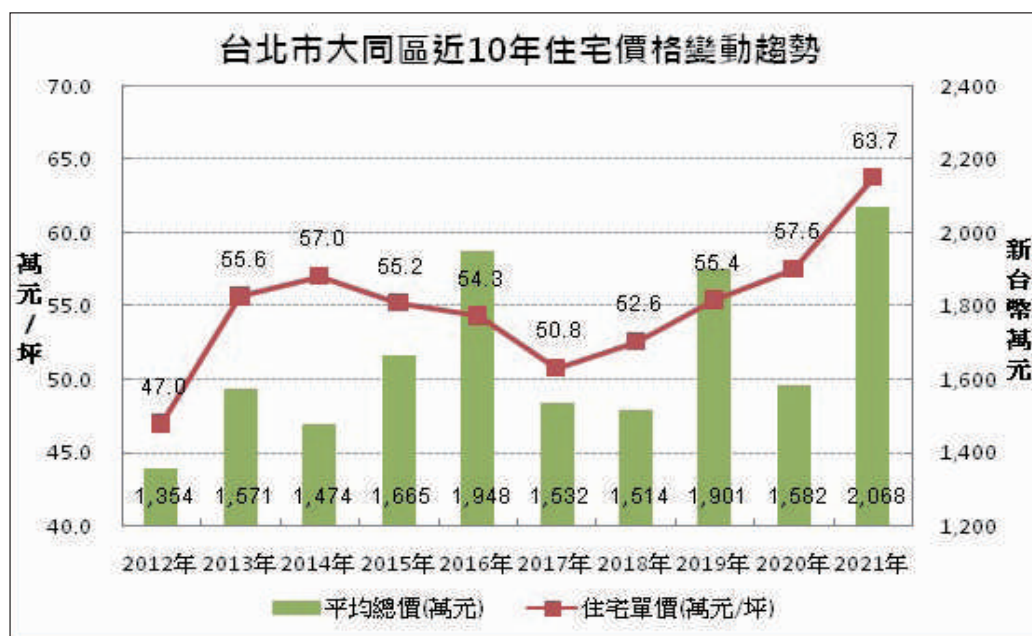


圖2-2-13 台北市大同區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-14為台北市大同區近十年住宅總價區間變動趨勢。近十年之成交價格占比以1,000萬至2,000萬的住宅為市場主流（除2012年低於三成，其餘年度皆超過35%），如2021年的市場占比為44.9%。次高比例的成交總價為2,000萬至3,000萬的住宅，占比為19.6%。

儘管本區的住宅總價相對親民，中、低總價住宅（2,000萬以下）總占比超過六成（2021年為63.6%），但仍可觀察到1000萬以下的住宅占比持續減少，以2021年為例，700至1,000萬的住宅占比僅13.1%，較2020年的23%明顯下滑。與此同時，2,000至3,000萬的住宅占比創下近十年新高，達19.6%，而3,000萬以上的住宅亦在2021年時重演2019年的新高氣勢，市場占比為16.8%。

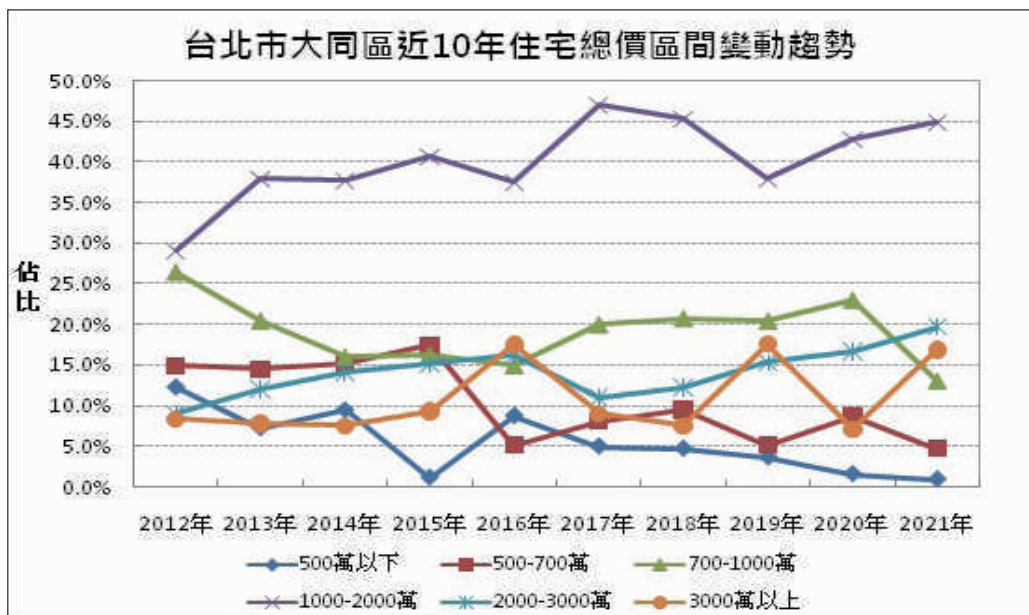


圖2-2-14 台北市大同區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-15為台北市大同區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。近年平均流通天數有持續增加的趨勢，2021年的平均流通天數為139.1天，為近十年新高。而近年平均成交面積最大值為2016年的33.5坪（故而2016年之平均成交總價也相對高），2021年則次之，平均面積為31.5坪。由於2021年的平

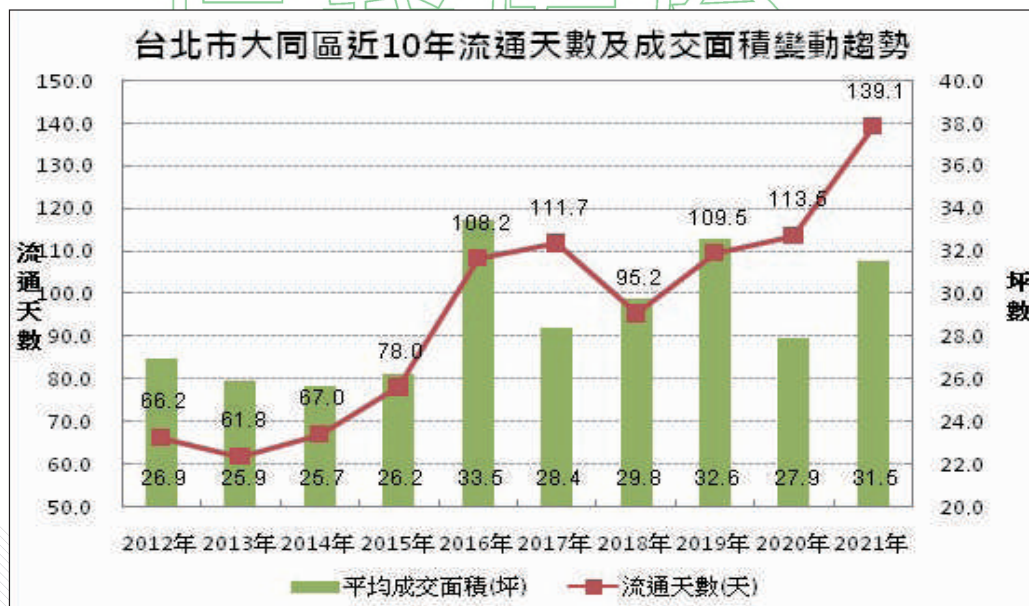


圖2-2-15 台北市大同區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

均單價創下新高，再加上較高的平均交易面積，讓本區的流通天數達到十年來新高，平均超過四個月。

三、中山區

中山區鄰近台北車站，除了基隆河南側的市區段外，尚包括基隆河北側的大直地區，沿著中山北路，兩側銀行與旅館林立，是台北市最具代表性的南北軸線。聞名全國的中山北路「婚紗街」，也是本區重要的商業活動。區內的地標建築有中山足球場及台北市立美術館。醫療機構有台北市立聯合醫院林森院區、馬偕醫院；大專院校有國立台北大學民生、建國二校區、實踐大學、大同大學等。區內雖產業發展型態特殊，但也因有良好的交通位置與醫療、文教設施，故而住宅價格也一直維持在台北市全市平均水準之上。

(一)新屋預售市場

表2-2-4為中山區新屋預售市場推案規模概況。2021年中山區共有22個推案，可售戶數為654戶。不過本區的可售戶數大起大落，數量相當不穩定，2017年的可售戶數為376戶，2018年升至547戶，2019年維持500多戶，但2020年又增加至810戶，不過2021年又下降回654戶，可售戶數的波動顯然受到大直地區推案數量與類型的影響。本區基隆河南側的市區段雖然產業環境特殊，但由於交通位置良好又近市中心區，因此長年為台北市的住宅高價區，近三年推案平均每戶總價維持在3,500至4,000萬元之間。另外，本區近兩年之銷售率表現頗佳，皆達70%以上。

表2-2-4 2017年至2021年台北市中山區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	22	21	26	26	22
可售戶數	376	547	592	810	654
剩餘戶數	271	320	315	243	195
推案金額（億元）	204.5	377.3	234.2	321.8	244.7
平均總價（萬元）	5437.8	6897.6	3956.1	3972.8	3741.6
銷售率	27.93%	41.50%	46.79%	70.00%	70.18%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-16為台北市中山區近十年住宅價格變動趨勢。如前所述，中山區向為台北市高房價區位，近十年之平均成交價格都高於台北市全市之平均價格。十年來平均單價次高落於2014年，每坪70.9萬，2015年雖開始走跌，但很快就穩住市場，近五年之平均單價仍在不斷攀升，顯見本區房價支撐力道相對足夠，2021年則上漲至十年新高的每坪72.9萬元，平均總價約為2,200萬元。

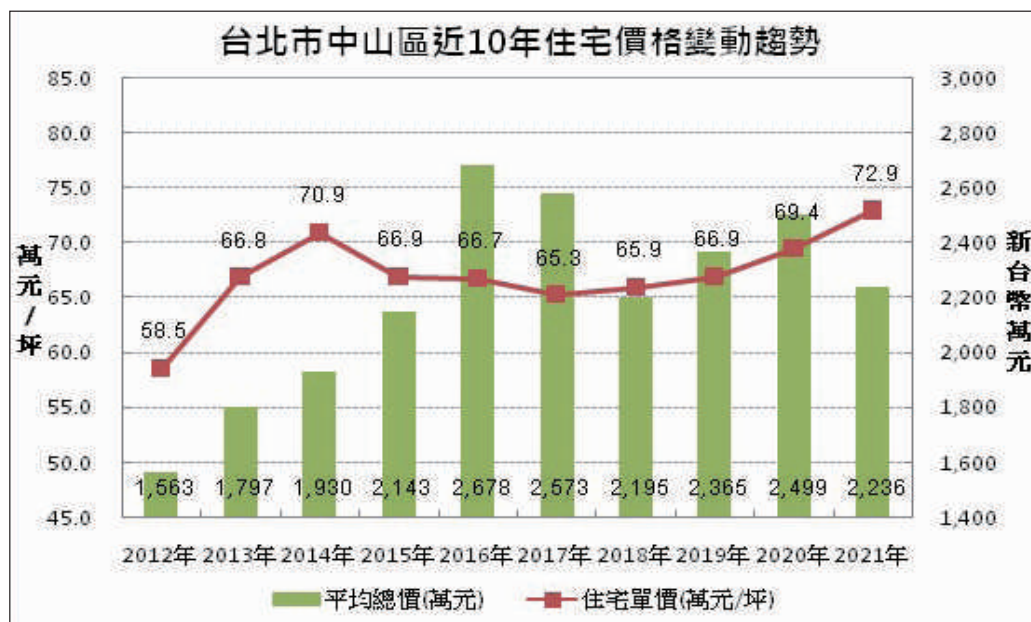


圖2-2-16 台北市中山區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-17為台北市中山區近十年住宅總價區間變動趨勢。區內之成交住宅總價明顯以1,000萬至2,000萬的住宅為十年來之市場主流產品，2015年雖有占比明顯下滑之現象，但始終是市場上主要的成交區間價格，2021年的市場占比維持在39.2%。高價位住宅的部分，2015年起3,000萬以上的住宅之成交占比有顯著的提升，至2017年之成交占比高達22.6%，之後則呈現每年在20%左右徘徊，2021年的市場占比為19.3%。此外，2,000萬至3,000萬的住宅占比，雖這兩年有微幅下降的趨勢但近五年皆在15%以上，2021年的市場占比為18.3%

儘管高價位住宅占比近年明顯增加，但本區700萬以下住宅之成交比例並

非為台北市全市最低區域，且近十年來占比皆高於台北市的平均值，顯示本區雖然每坪單價偏高，然其住宅產品也存有相當高之異質性，故各類價格之產品皆有一定之成交比例。

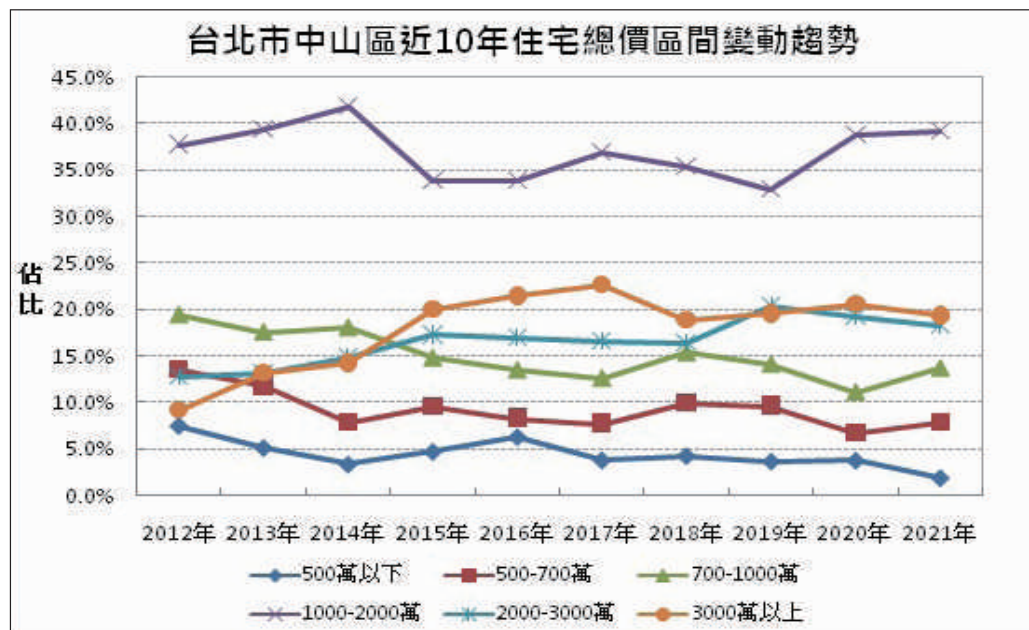


圖2-2-17 台北市中山區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-18為台北市中山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢，其中平均流通天數具有明顯差別，2014年之前為60~75天，但自2015年起，流通成交天數明顯拉長，2016年至2021年的流通天數為125~150天之間，皆已超過4個月。

觀察流通天數與成交面積之趨勢，2015年的拉長可能是受到房市修正與住宅政策之影響，但2016年與2017年的持續延長，除了受到景氣影響外，該年度平均成交面積較大造成交易總價提高，而使平均成交流通天數隨之拉長，也是可能的原因之一。然而流通天數拉長後，儘管2018年與2019年的平均成交面積下降，但市場並未明顯加快成交速度，直至2021年的平均成交面積降至30坪，才帶動平均總價和流通天數的下降。



圖2-2-18 台北市中山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

四、松山區

松山區位於台北市中心偏東區域。松山機場坐落於本區，為兩岸航線的重要航點；松山火車站與捷運松山站比鄰而居，再透過公車路線密佈串連，帶動本區交通脈動。住宅區以民生社區為主，沿著八德路、南京東路則屬商業區，其中敦化北路及南京東路一帶是台北重要的金融商圈，不少國內外知名的企業及金融機構均在此設立辦公室，而有「台北華爾街」之稱。區內更擁有如微風廣場、小巨蛋及饒河街夜市等重要觀光商圈，商業活動極為頻繁，故也促成松山區近年新建案每坪開價破百的榮景。

(一)新屋預售市場

表2-2-5為松山區新屋預售市場推案規模概況。由於推案數量不多，且各年度之間的推案類型落差明顯，因此統計數據易受極端值影響。2021年共有13個新推案，可售戶數為569戶，平均每戶總價超過6,000萬元，算是近年較為熱絡的預售市場。由於本區商業活動發達，商圈環繞，每坪單價向來不低，其中2017年僅6個推案數，但推案金額卻達到307億，主因為當年度本區

的住宅推案特色為豪宅化，部分建案每坪開價超過200萬所致（如華固名鑄、華固敦品）。

表2-2-5 2017年至2021年台北市松山區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	6	7	4	6	13
可售戶數	266	220	94	238	569
剩餘戶數	162	101	54	113	322
推案金額（億元）	307.0	90.9	35.6	193.5	349.3
平均總價（萬元）	11541.4	4131.8	3787.2	8130.3	6138.8
銷售率	39.10%	54.09%	42.55%	52.52%	43.41%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-19為台北市松山區近十年住宅價格變動趨勢。近十年松山區的價格明顯高過於台北市平均值，每坪單價高峰落在2014年，為81.0萬，較全市均價高出19.29%。而後2015至2017年間呈現下跌趨勢，但至2018年

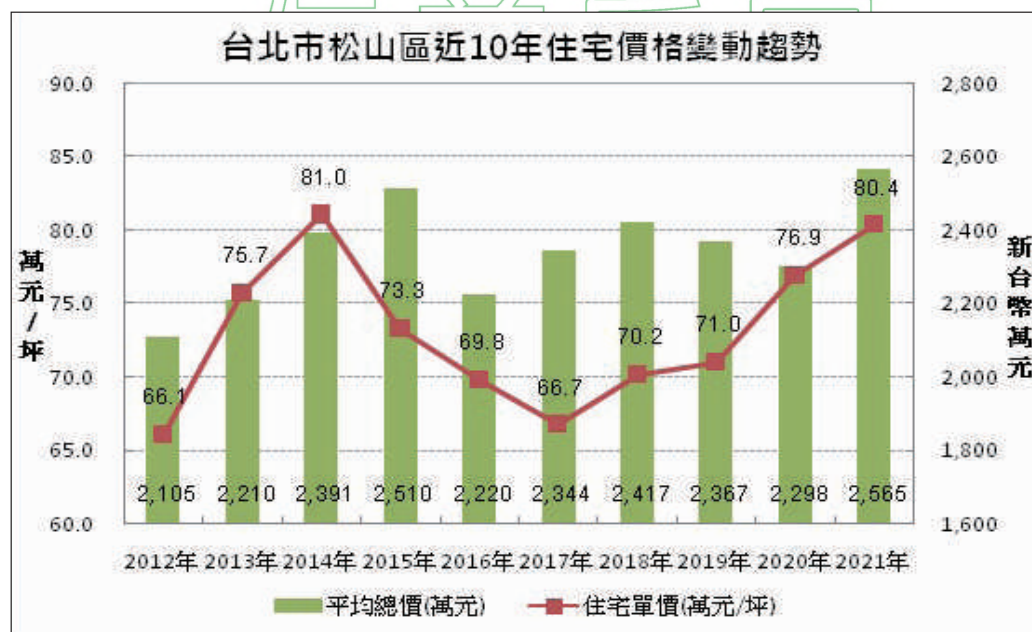


圖2-2-19 台北市松山區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

起即有明顯回漲，2021年的平均單價為每坪80.4萬元，也高出全市均價約15.85%。此外，松山區2021年的平均成交總價為2,565萬元，是近十年平均總價的高點，且本區自2012年起平均總價皆超過2,100萬，顯見松山區房價即使是中古屋市場，對一般受薪民眾而言負擔仍是極為沉重。

圖2-2-20為台北市松山區近十年住宅總價區間變動趨勢。1,000萬至2,000萬和2,000萬至3,000萬是松山區住宅的主要種類，其中自2012年以來1,000萬至2,000萬的住宅一直為市場主流能維持市場四分之一以上的占比，直到2017年的交叉讓2,000萬至3,000萬的住宅成為市場大宗，2,000萬至3,000萬的住宅在2012到2019年間都能維持25%以上的市場占比，直到2020年2,000萬至3,000萬的住宅占比重跌至20.8%，1,000萬至2,000萬的住宅則再以43.1%的市場占比重回市場總價的大宗，不過在2021年2,000萬至3,000萬的住宅比重漲回32.5%，和1,000萬至2,000萬的住宅占比的差距縮小到不到三個百分點。

此外，由於3,000萬以上的住宅近年來的占比也多在20%左右，2021年上漲至25.4%，總價1,000萬以上的住宅占比已超過九成，顯然本區之住宅價格相對較高。近十年來，500萬以下之住宅成交量幾乎為0，而500萬至700萬住宅之成交比例本來就不高，2015年之成交比例亦降到0。2021年低總價（700萬以下）住宅的成交比例不到1%，僅占市場0.9%。

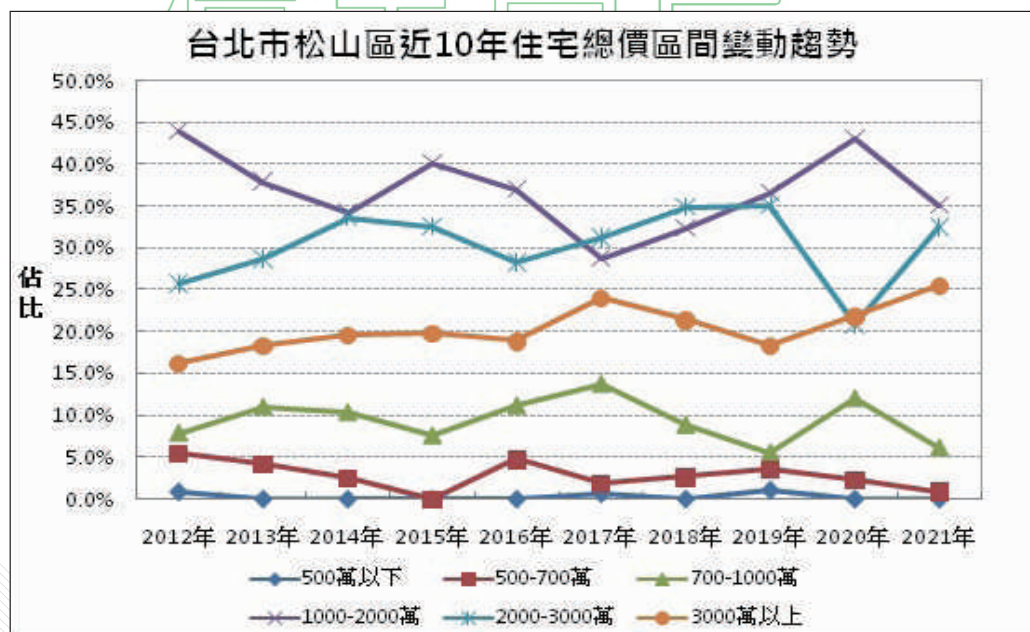


圖2-2-20 台北市松山區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-21為台北市松山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區的平均成交單價與總價雖高於全市平均，但銷售情況相對熱絡，交易流通天數明顯小於全市平均值。以2021年為例，全市之平均銷售流通天數需125.8天，本區卻只要120天。此外，本區中古屋銷售坪數的部分則相對於它區穩定，近十年來約落在29.6坪至34.7坪之區間（2021年的平均銷售坪數為31.8坪）。



圖2-2-21 台北市松山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

五、大安區

大安區是台北市人口最多的行政區。商業活動極為興盛，臨江街各式流行商店林立；文昌街俗稱家具街，是台北市家具集散地之一；頂好商圈位於復興南路至光復南路之間，以忠孝東路及敦化南路為軸心，往北延伸至市民大道，往南延伸至仁愛路，因區內的頂好市場而得名，商圈內各式商店林立，包括太平洋崇光百貨、明曜百貨、ATT廣場等百貨公司，沿路更有許多服飾店、精品店、書店、速食店、KTV等。此外，區內有多所知名大學，包括：台灣大學、台灣師範大學、台灣科技大學、台北科技大學、台北教育大學、政治大學城區部、淡江大學城區部、輔仁大學城區部、文化大學城區部

等，同時也有多所高中職學校匯集，如知名的師大附中、大安高工、延平高中等，可以說是良好的學區區域，故歷年來的每坪平均交易價格皆偏高。

(一)新屋預售市場

表2-2-6為大安區新屋及預售市場推案規模概況。近五年之推案數量有逐年增長的趨勢，2021年共有22個新推個案，可售戶數達498戶。由於大安區部分地段具有高級住宅群聚之特徵，因此統計數據易受當年度推案類型差異的影響，故若細看市場各年度的推案資料，可發現平均總價波動較大的情形，如2018年的平均總價約為1億8千萬，而2021年的平均總價僅接近4,000萬（2021年的銷售率也對應提高至82.13%）。

由於本區新推案中不乏超過百坪以上大坪數住宅，亦常見十幾坪（甚至10坪以下）的套房住宅；再者，推案開價亦隨區域差異呈現明顯落差，房市熱區的開價多在每坪120萬以上，部分路段（如敦化南路一段）可觀察到200萬以上的開價，但較偏離區域中心的建案也有開價在100萬以內的。換言之，儘管皆位於大安區，標的物件仍因所在區位的差別而在開價、坪數、與總價上存在明顯的差距。

表2-2-6 2017年至2021年台北市大安區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	10	10	16	17	22
可售戶數	281	358	577	375	498
剩餘戶數	116	241	310	171	89
推案金額（億元）	156.5	652.8	227.5	254.6	197.2
平均總價（萬元）	5569.4	18233.2	3942.8	6789.3	3959.8
銷售率	58.72%	32.68%	46.27%	54.40%	82.13%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-22為台北市大安區近十年住宅價格變動趨勢。本區2012年中古屋之平均單價為84.3萬，2014年價格已來到96.9萬，三年間漲幅高達14.94%。2017年平均成交价格下跌至82.7萬，較2014年跌幅為14.65%，

為近年來低點，之後逐年微幅成長，但至2021年又再躍升至每坪93.2萬。顯示本區雖然平均成交價格高，但因人口密度高、學區好，故抗跌效果也相對明顯。另外，大安區中古屋近五年來的平均成交總價多在3,000萬以上，2021年更達到十年來新高的3,472萬元，繼續刷新十年新高價紀錄，顯示本區即使是中古屋住宅，其成交價格恐怕也非一般受薪階級可以負擔。

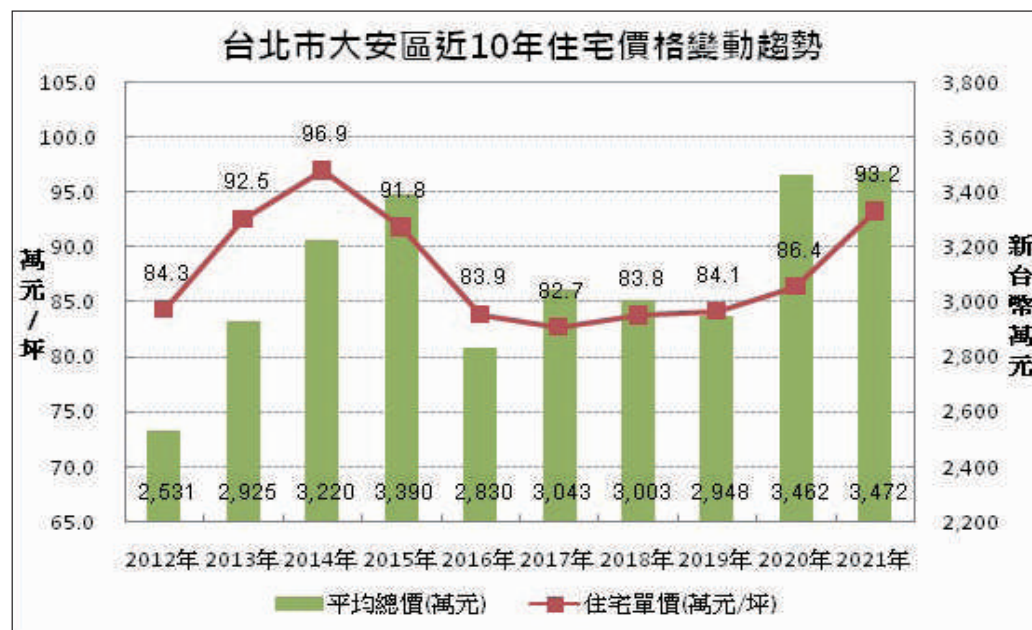


圖2-2-22 台北市大安區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-23為台北市大安區近十年住宅總價區間變動趨勢；圖2-2-24則彙整2021年大安區住宅成交總價比例。大安區由於住宅單價與總價偏高，700萬以下住宅之成交占比非常低，其中500萬以下的住宅自2013年起之成交占比皆幾近為0。

2012年時，1,000萬至2,000萬的住宅為市場上之主流成交價位，但自2013年起，則改以3,000萬以上的住宅為本區之主流成交價位，而且成長幅度相當顯著，2015年之成交占比甚至來到45.5%，儘管後續房市有所回跌，2021年仍是以3,000萬以上的住宅在市場占比最高，並且是接近過半的47.8%占比，而2,000萬至3,000萬的住宅占比次之（24.5%），上述資料不僅顯示本區的住宅價格相當昂貴，也同時表示3,000萬以上的住宅在大安區是能被消費者接受的主流價位。

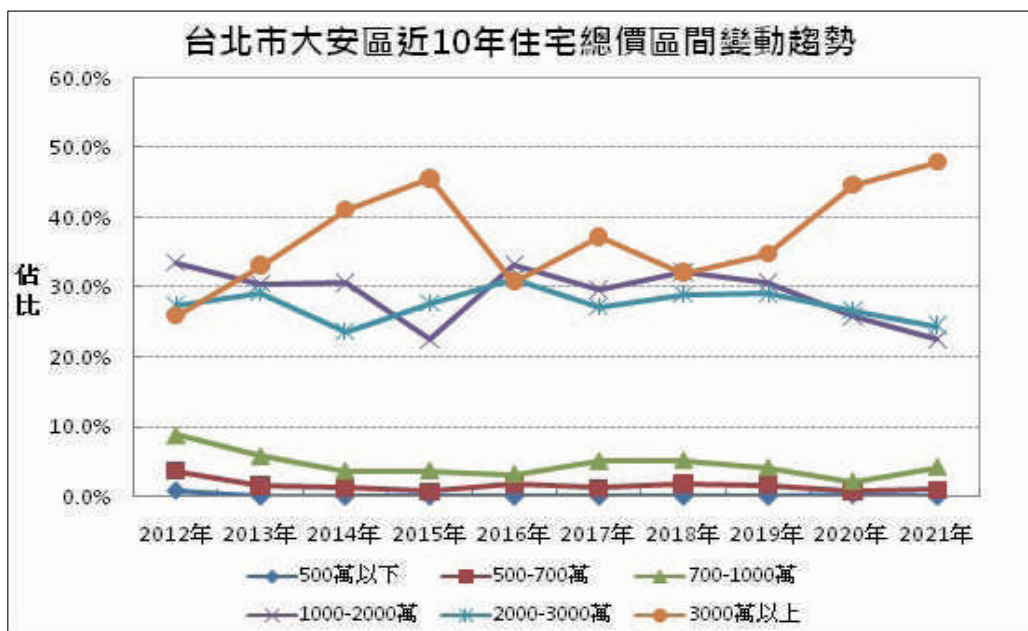


圖2-2-23 台北市大安區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

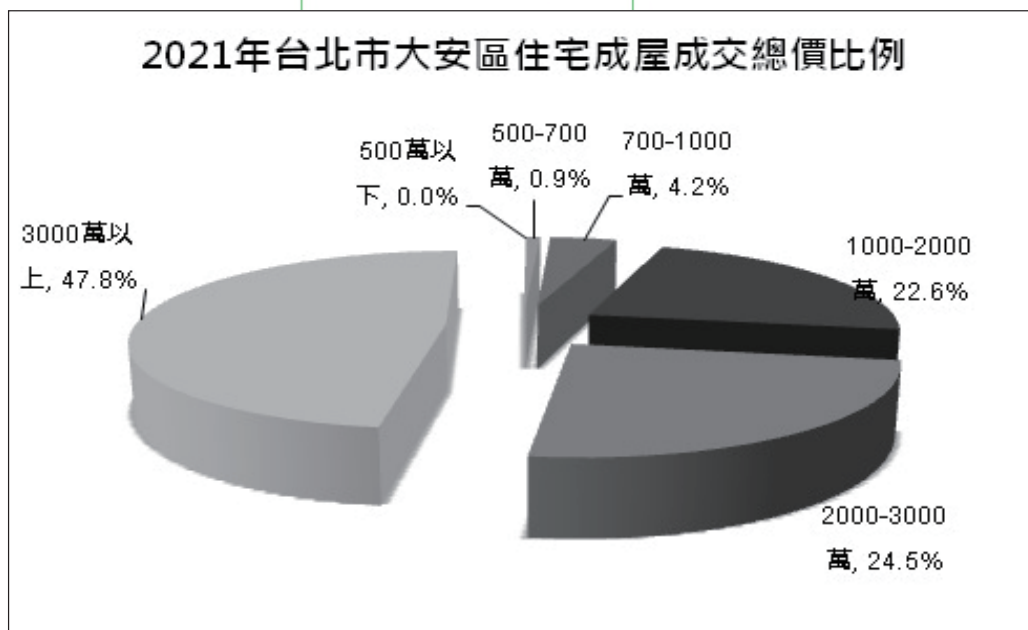


圖2-2-24 2020年台北市大安區住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-25為台北市大安區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。由於本區的住宅平均單價與總價皆偏高，因此成交流通天數也較長。但仔細觀察，2015年本區之平均成交單價為每坪91.8萬，總價平均為3,390萬；而2016年本區之平均成交單價為每坪83.9萬，總價為2,830萬，明顯發現2016年之銷售價格低於2015年，但成交流通天數卻從119.2天拉長為150.1天，顯示受到整體房市景氣之影響，2016年的住宅交易市場觀望氣氛濃厚，致使成交天數拉長，平均約五個月才能成交一戶，而2020年的流通天數為172.4天，已接近半年的流通天數創下本區十年來的新高，不過2021年的流通天數有下降至139.8天，不過仍然高出台北市平均流通天數（125.8天）將近半個月左右。



圖2-2-25 台北市大安區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

六、萬華區

萬華區內有許多老舊社區及古蹟，為活化古蹟及促進商機，正積極透過都市更新的方式改善城市空間生活品質。區內目前興建中的捷運萬大線（第一期工程預計於2025年完工），未來將能促進與中、永和及至市區轉乘接駁的串聯效益，透過鐵路、捷運及市區公車路網的連結，聯繫區內龍山寺地下街商場及廣州街、華西街等傳統十大商街，以及西門徒步區商圈，構成「艋舺大商圈」來帶動商業與消費熱潮。

(一)新屋預售市場

表2-2-7為萬華區新屋及預售市場推案規模概況。近年來本區推案數較不穩定，因此可售戶數也呈現波動較大的情況，2018年共有15個推案數，可售戶數為675戶，平均總價約為2,274.1萬；2020年則共有5個推案數，可售戶數為216戶，平均總價約為1,990.7萬；2021年有14個推案數，可售戶數為597戶，平均總價約1874.4萬。儘管本區開價相對於台北市其他區域親民，但銷售情況卻未如預期般呈現低價熱銷的態勢，2018年的銷售率為50.52%，2020年的銷售率為47.22%，2021年的銷售率有稍微高一些，達61.14%。

表2-2-7 2017年至2021年台北市萬華區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	5	15	13	5	14
可售戶數	266	675	466	216	597
剩餘戶數	223	334	278	114	232
推案金額（億元）	60.9	153.5	104.9	43.0	111.9
平均總價（萬元）	2289.5	2274.1	2251.1	1990.7	1874.4
銷售率	16.17%	50.52%	40.34%	47.22%	61.14%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-26為台北市萬華區近十年住宅價格變動趨勢。本區平均單價較台北市他區平均單價為低，但自2010年起每坪單價也是呈現一路高速增漲的趨勢，直至2014年來到高點，每坪單價為53.2萬。即使2015年開始下跌，但相較於其他區域跌幅並不大，2016年之後更呈現緩跌之跡象，自2014年至2018年每坪46.8萬元（近年低點）的跌幅僅12.03%，2019年則轉為上漲趨勢，平均每坪單價為49.6萬，2020年則維持水平走向，平均每坪單價為49.5萬，2021年則有了飛躍性的成長，平均每坪單價來到54.6萬，是本區十年來最高。以近十年的價格觀之，儘管本區社區較為老舊，但仍呈現漲多跌少的態勢。

此外，本區平均成交總價在每坪單價相對不高的情況下，成交總價相對親民，2021年平均總價為1,457萬。而近十年平均總價的高點則落在2016年，當年度平均總價為1,726萬。



圖2-2-26 台北市萬華區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-27為台北市萬華區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區市場上的成交主流價格為總價1,000萬至2,000萬的住宅產品，其次則是700萬至1,000萬，是台北市各區少見700萬至1,000萬之住宅產品在近十年間仍能維持15%

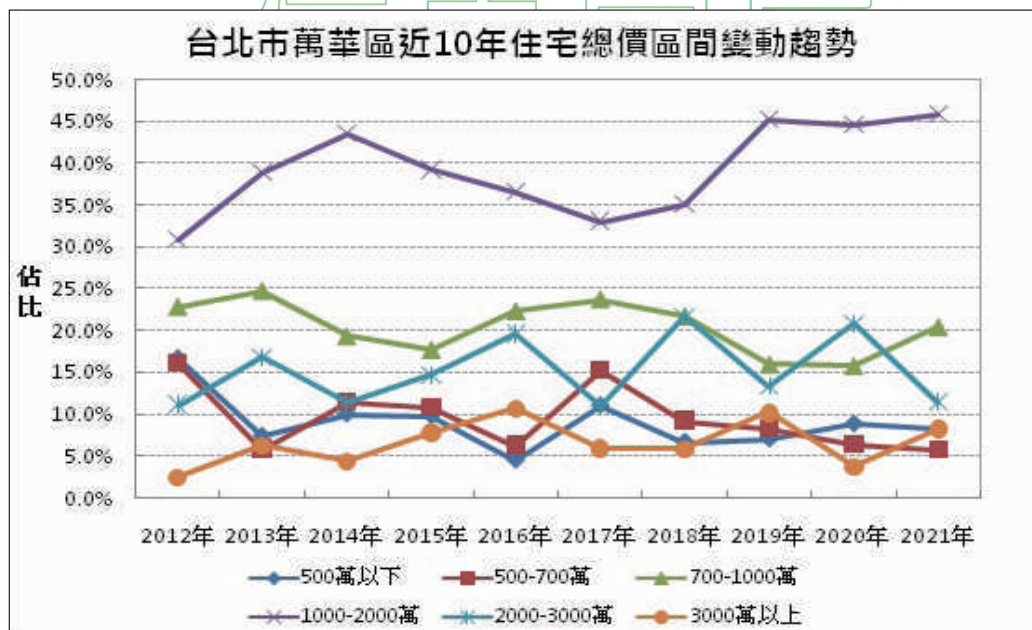


圖2-2-27 台北市萬華區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

至20%以上市場成交比例的區域，顯示本區之住宅價格相對較為親民。

2021年交易總價在1,000萬至2,000萬的住宅產品占比為45.9%，700萬至1,000萬的住宅商品佔比則為20.4%，和2020年相比皆略為有所成長。然而總價2,000萬至3,000萬的住宅產品從2020年的20.8%衰退到2021年的11.5%，同時3,000萬以上的住宅則由2020年的3.8%提升至2010年的8.3%，似乎顯示較高單價的住宅交易在此區並沒有其他區域那麼熱絡，不過此一現象仍須留待後續觀察。

圖2-2-28為台北市萬華區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。流通天數部分，本區可能因為低單價與低成交總價的關係，平均流通交易天數皆小於全市平均。然而受到不動產整體市場影響所致，2017年之平均成交單價與總價皆有向下修正（圖2-2-26），但平均成交流通天數仍延長，表示2017年住宅市場觀望氣氛濃厚。若比較2014年之前，平均流通天數約為45~60天，但2015年之後，則皆在95天以上，2019年更是達到134.4天的十年新高，2020年則微幅降至120.8天（但相比過往仍是較長），2021年則是再微幅回升至123天。此外，2018至2020年則維持在30坪以上的平均成交坪數，但2021年則降至平均27.9坪。



圖2-2-28 台北市萬華區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

七、信義區

信義區原為松山區的一部份，後因人口達45萬人，轄區過大，因此在1990年台北市行政區重劃時，將松南地區劃出獨立設區，由原松山區縱貫鐵路以南地區與大安區和平東路三段以北合併而成。台北市政府、台北市議會、台北世界貿易中心皆位於信義區。本區百貨公司林立，許多企業總部、金融總部設於此，區內的台北101曾為世界最高的摩天大樓（目前為世界第11高），為台灣著名地標。信義計畫區因實施都市計畫特別審議制度及重點發展區域，促使其都市景觀成為台北市的重要亮點，並且吸引許多金字塔頂層富裕人士匯聚於此。在眾多重大建設加持下，本區房價自然也高過於台北市全區平均價格。

（一）新屋預售市場

表2-2-8為信義區新成屋市場推案規模概況。近五年的推案數，除2020年以外，多為個位數字，整體而言推案個數並不穩定，再加上推案區域分布的異質性，如當年度推案集中在信義計畫區及周邊區域，將會拉高該年度的價格；反之，若當年度之推案分散在信義區其他區塊（如吳興街尾端近山側區塊），因位置相對偏遠且無捷運效益，則會大幅拉低推案價格，因此統計數據較易受到極端值的影響。2021年共有8個推案數，可售戶數達185戶，即便平均總價超過1億元，銷售率表現仍然不錯（達60%）。

表2-2-8 2017年至2021年台北市信義區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	2	9	6	13	8
可售戶數	33	313	305	819	185
剩餘戶數	30	187	224	201	76
推案金額（億元）	11.4	331.3	330.6	360.6	187.5
平均總價（萬元）	3454.5	10584.7	10839.3	4402.9	10135.1
銷售率	9.09%	40.26%	26.56%	75.46%	60.00%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-29為台北市信義區近十年住宅價格變動趨勢。自2012年以來，信義區的平均總價皆在2,200萬以上。而每坪單價自2010年起呈現急速向上攀升之勢，2013年為近十年高點，每坪86.2萬，漲幅相較2010年成長48.11%。之後在每坪80萬元以上橫盤，至2016年受住宅管制政策之影響，每坪交易單價跌落至66.2萬，跌幅相較2013年達23.20%。從漲跌趨勢可以發現，本區之住宅價格下跌早於台北市其他各區，從2014年起即開始下修，也顯見本區房價泡沫化程度相對較高，故而易受到市場景氣影響，價格下修較早、較快，2016年至2019年間維持緩慢上升的趨勢，每坪交易單價在66~70萬左右徘徊，直至2020年每坪單價漲至73.1萬，2021年也持續上漲至每坪平均77.8萬元，平均總價也達到了近十年的高點2,723萬元。

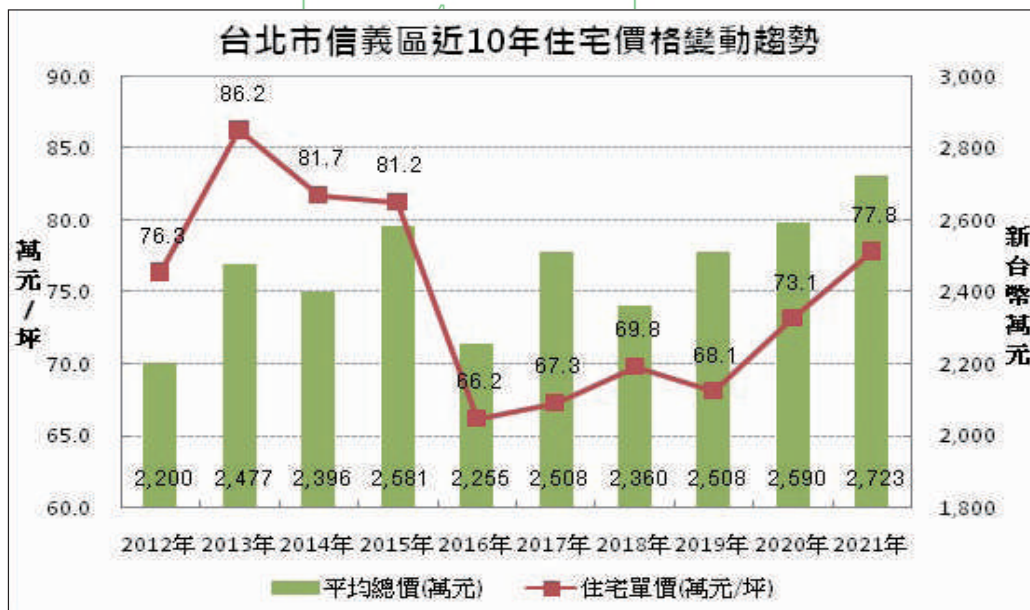


圖2-2-29 台北市信義區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-30為台北市信義區近十年住宅總價區間變動趨勢。儘管本區每坪的交易單價偏高，但1,000萬至2,000萬之住宅仍為本區主要的成交主流（表示市場標的多為小坪數），2018至2020年的市占率約為50%，不過2021年占比降至41.3%。其次則是2,000萬至3,000萬的住宅，2021年的市場占比大幅提升到37.7%；第三則是3,000萬以上的住宅，2021年的市場占比為17.7%，以上三類加總已有九成以上的市場占比（1,000萬以上的住宅佔市場比為96.7%），顯示1,000萬以下住宅總價在本區的交易較為少見。

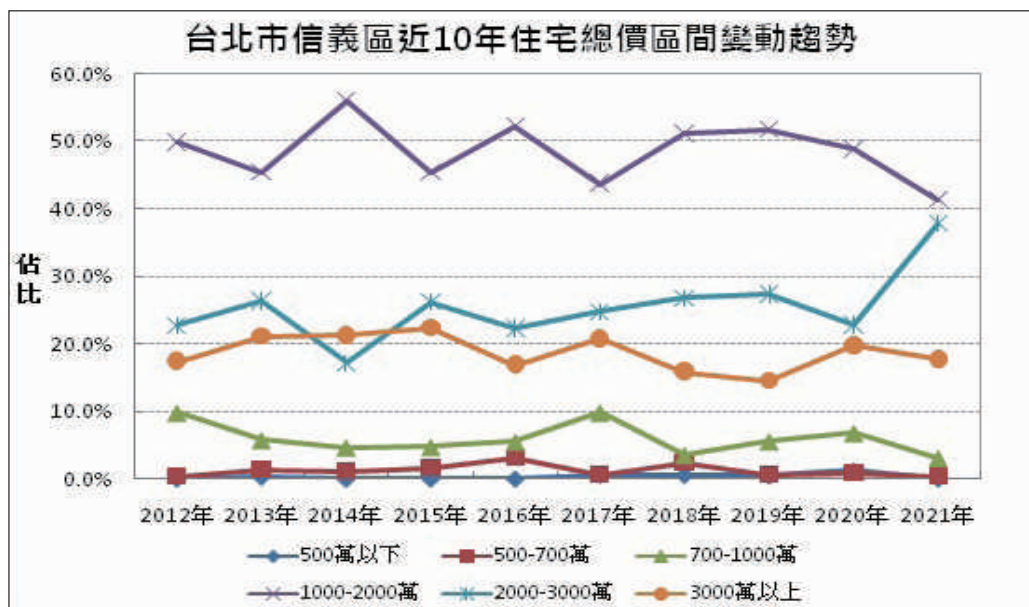


圖2-2-30 台北市信義區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-31為台北市信義區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。2020年的平均流通天數為156.6天創歷史新高，將近五個月的流通天數，也遠高於台北市的平均成交流通天數（144.4天），2021年平均流通天數降為124.8天，已經略低於台北市的平均流通天數（125.8天），平均成交面積和2020年接近，為34.1坪。



圖2-2-31 台北市信義區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

八、士林區

士林區為台北市十二個行政區中面積最大者，人口數為26.76萬人（資料時間：2022年2月），為各行政區中的第三位，僅次於大安區與內湖區。區內有士林夜市，緊靠捷運劍潭站、天母商圈、中正路商圈等商業活動區域，全區市況繁榮；士林官邸與陽明山國家公園為本區著名之市民休憩場所。本區內之大專院校有台北市立大學天母校區、東吳大學、銘傳大學台北校區以及基河校區、中國文化大學等；大型醫療院所則有台北市立聯合醫院陽明院區、士林門診部、新光吳火獅紀念醫院等。本區因環境佳，生活機能與品質高，故也經常是豪宅規劃的首選區域。

(一)新屋預售市場

表2-2-9為台北市士林區近五年新屋及預售市場推案規模概況。本區2019年推案數大減，只剩6個建案，可售戶數亦降為87戶，此一情況在2020年大幅翻轉，共有23個新推個案，地點主要集中在士林天母地區，其中有不少推案屬於都更案，都是籌備已久的案場在今年度一口氣推出，有些大型推案的戶數甚至超過百戶（如：圓山帝寶、士林一品、良茂詠），因此可售戶數高達1,111戶。由於士林區已有多多年沒有這麼大量的推案（甚至可以說是爆量推案），倒也激出一定程度的買氣，2020年的銷售率表現不俗，達63.28%；2021年的推案個數雖僅有19個，卻也延續了2020年的銷售好成績，銷售率同樣高達67.25%。

表2-2-9 2017年至2021年台北市士林區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	19	11	6	23	19
可售戶數	290	176	87	1111	400
剩餘戶數	206	82	41	408	131
推案金額（億元）	318.5	72.9	50.3	521.1	168.7
平均總價（萬元）	10982.8	4142.1	5781.6	4690.4	4216.3
銷售率	28.97%	53.41%	52.87%	63.28%	67.25%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-32為台北市士林區近十年住宅價格變動趨勢。自2012年起，本區每坪平均成交單價雖然也是逐年上漲，但漲幅相對台北市其他區域緩和，因此2015年開始受到住宅市場政策風險控管的影響後，成交單價雖開始下跌但跌幅相對較小，呈現緩跌之勢。近3年（2019至2021年）又開始有逐步上升的趨勢，2020年平均單價來到了58.7萬，同時也讓交易總價攀至十年來新高的3,173萬，2021年平均單價為十年來新高的64.3萬，不過平均交易總價則下降至2,695萬。交易總價下降的原因，可能是2021年的平均成交坪數較2020年為低的緣故。

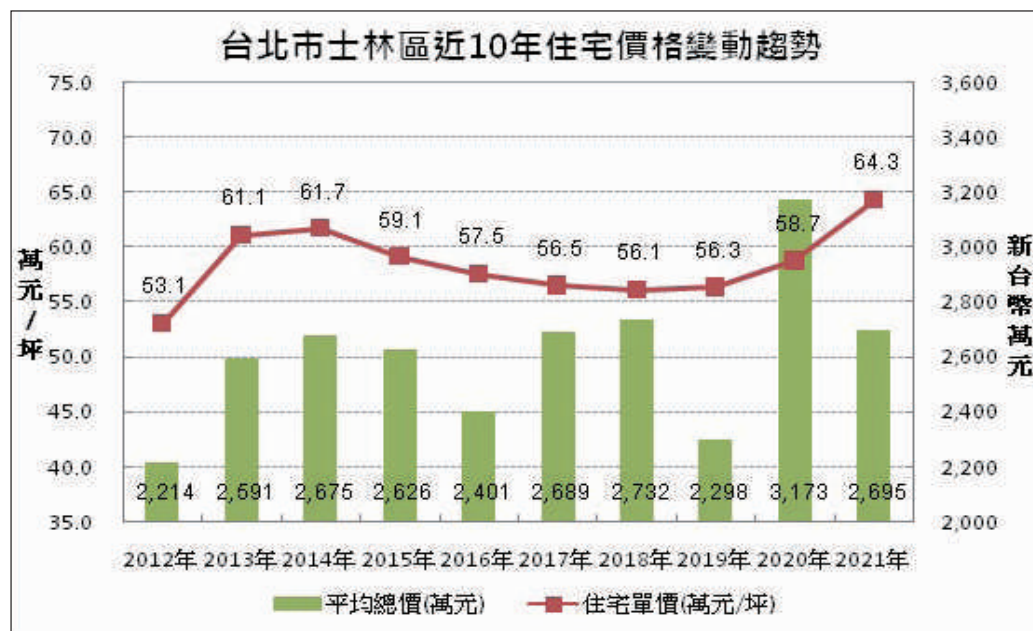


圖2-2-32 台北市士林區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-33為台北市士林區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區相對於台北市全市之平均單價雖然較低，但主流成交價格亦是落於1,000萬至2,000萬之間，占比近十年來維持在35~50%之間；其次則是3,000萬以上的住宅，2021年的市場占比為26.6%；第三則是2,000萬至3,000萬的住宅，2021年的市場占比為22.6%，此兩種類的住宅占比皆較2020年有稍微下降的趨勢，但兩者的占比也大約穩定在20%以上。而1,000萬以下住宅之成交比例在本區則是占比不足15%。

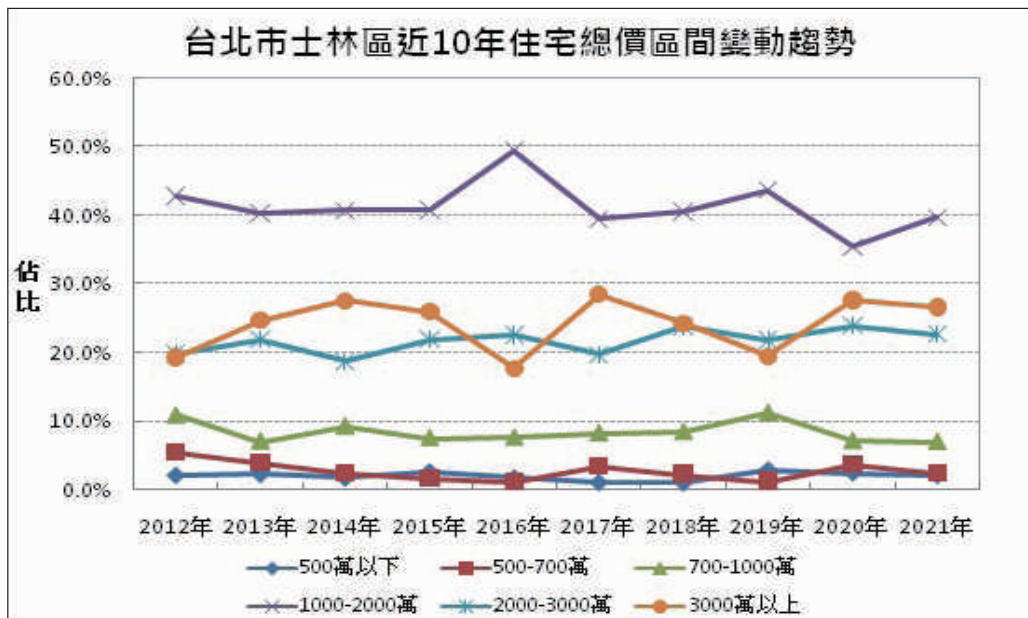


圖2-2-33 台北市士林區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-34為台北市士林區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區之成交流通天數於2012年僅需68.8天，一路從2013年之89天逐漸拉長至2016年之159.4天，平均銷售期間拉長至5個月以上，更在2020年擴張到接近半年的流通天數（170.9天），雖2021年有稍微下降一些（163.1天），但仍不算



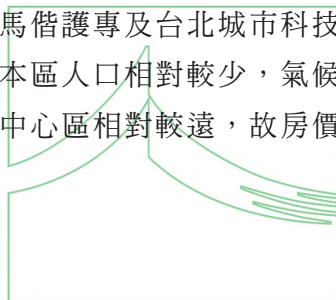
圖2-2-34 台北市士林區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

活絡。在平均銷售坪數部分，早些年有逐漸增加的趨勢，但在2019年下滑至39.7坪，不過2020年隨即回升到45.6坪，為十年來的歷史新高，2021年則再下滑至41坪。

九、北投區

北投區是台北市面積第二大的行政區，本區對外交通主要幹道有文林北路、承德路五、六、七段、石牌路、東華街、西安街等通達士林區。中央北路、大度路通往新北市淡水區、竹子湖路通往新北市金山區。區內公車路線遍布，尤其是經過或抵達榮民總醫院的公車路線；另有小型公車通駛山區道路。本區大專院校林立，包括：陽明大學、台北藝術大學、台北護理健康大學、國防大學復興崗校區、馬偕護專及台北城市科技大學等。本區以北投溫泉及關渡風景區著名，由於本區人口相對較少，氣候也較為潮濕，雖有便捷的對外交通串接，但因離市中心區相對較遠，故房價之漲幅相對於台北市全市之平均變化為小。



(一)新屋預售市場

表2-2-10為台北市北投區新屋預售市場推案規模概況。北投區的推案量在近年來皆有一定量體，也較台北市其他各區的推案量大，2019年的可售戶數為1,102戶，2020年則有19個推案個數，可售戶數為602戶，2021年有22個推案數，可售戶數644戶。從銷售率來看，近年來逐漸攀高，至2019年為60.75%，但2020年又再降為46.68%，2021年則可能受到平均總價下降影響而讓銷售率提高至接近六成（59.94%）。受到建案開價與標的坪數的影響，2020年的每戶平均總價亦超過4,000萬元，2021年平均總價下降至3,000萬左右。

表2-2-10 2017年至2021年台北市北投區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	17	22	26	19	22
可售戶數	343	680	1102	602	644
剩餘戶數	236	375	356	321	258
推案金額（億元）	121.2	214.2	310.5	256.9	198.3
平均總價（萬元）	3532.1	3150.0	2817.6	4267.4	3079.2
銷售率	31.20%	44.85%	67.70%	46.68%	59.94%

(二)中古屋市場

圖2-2-35為台北市北投區近十年住宅價格變動趨勢。北投區平均每坪成交單價自2012年起，也是呈現一路上漲的趨勢，惟漲幅與價格略低於台北市全市平均值。至2014年達每坪50.3萬，為近十年次高點，之後2015年至2017年的平均每坪成交價格則呈現緩跌趨勢，2017年之平均成交價格為45.8萬，為近五年谷底，2018年起開始有微幅上漲趨勢，至2020年的平均單價為48萬，而2021年平均單價達十年新高的50.5萬。平均交易總價部分，在2017年則來到1,911萬，亦是平均成交面積較大所致，之後則跌回近五年均值的1,750萬元上下區間，但在2020年漲至1,861萬，2021年則提升至2,117萬，因平均成交坪數也為十年來之冠。



圖2-2-35 台北市北投區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-36為台北市北投區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區之成交價格占比仍以1,000萬至2,000萬的住宅為主流商品，近年來在市場上的占比，除了2019年的37.8%以外，其餘年度皆超過四成以上。其次之成交價格為2,000萬至3,000萬，2021年市場占比為22.8%，第三的3,000萬以上也在2021年有17.5%的市場占比。此外，前幾年市場占比較高的700萬至1,000萬住宅則每年隨著房價上漲占比逐漸縮小。

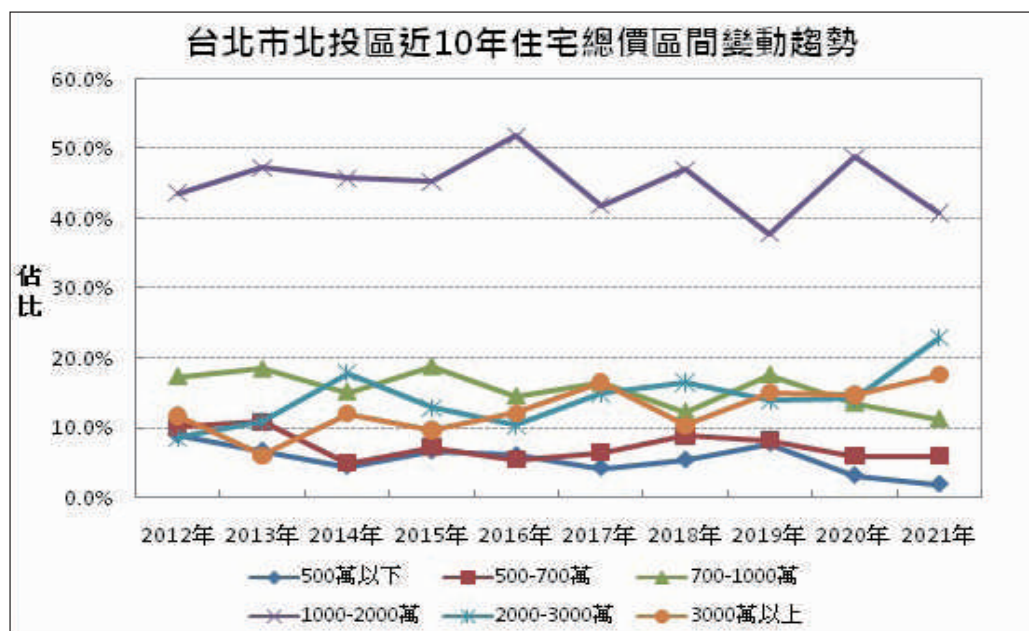


圖2-2-36 台北市北投區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-37為台北市北投區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區之平均成交流通天數在2015年起明顯拉長至120.4天，2021年為161.6天，顯示本區近年來之不動產市場交易觀望氣氛較為濃厚。2018年總體市場之交易

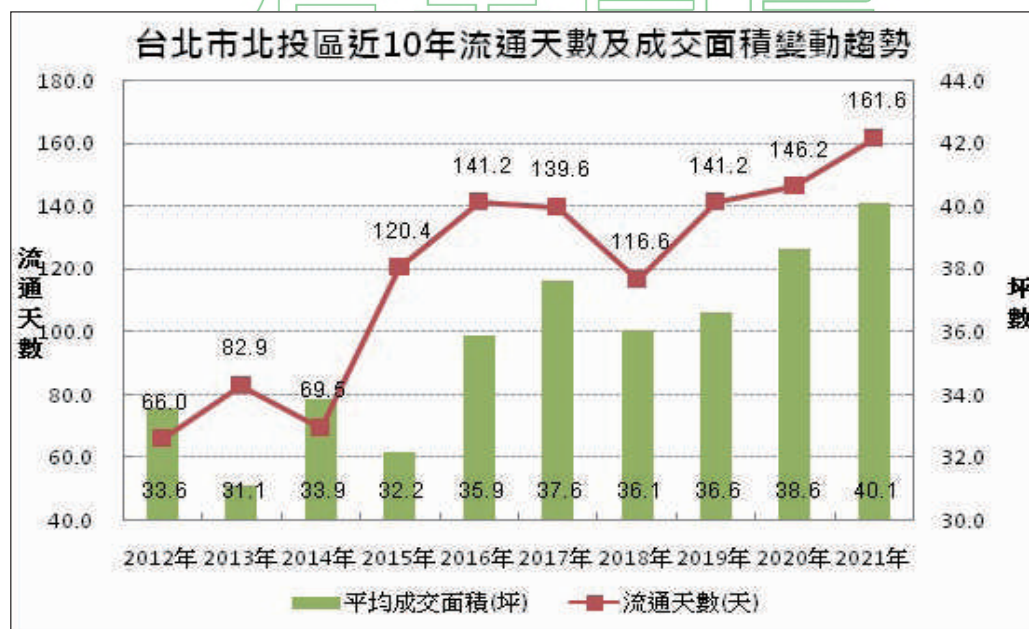


圖2-2-37 台北市北投區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

量雖有萎縮，但本區之平均成交流通天數則縮短為116.6天。平均成交坪數在近十年有明顯增加的趨勢，2011年至2015年皆不足34坪，但2016年之後則多在36坪以上，2020年的平均成交坪數為38.6坪，2021年則更達到了40.1坪，連帶拉抬平均交易總價和平均流通天數。

十、內湖區

內湖區2022年2月之人口總數為27.48萬人，為台北市人口數第二多的行政區。區內有內湖科技園區，園區內有許多新建商辦大樓，而且台灣多數媒體企業皆將總部設於此區，因此，本區就業人口多，相對的住宅需求量也大幅增加。區內擁有市立圖書館的內湖、西湖及東湖分館和台北市防災科學教育館；國防醫學院、德明財經科技大學、三軍總醫院亦位於本區。交通系統部分，台北捷運文湖線是本區重要的大眾運輸系統，目前規劃中的捷運路線則有民生汐止線第一期（汐止東湖線）與環狀線東環段。

(一)新屋預售市場

表2-2-11為台北市內湖區新屋及預售市場推案規模概況。內湖區2018年至2019年推案量較大，可售戶數分別為893戶與885戶，2020年共有18個推案數，但其中部分推案的規劃戶數較少，因此整體的可售戶數僅482戶，較之前兩年減少許多，而2021年的推案個數下降至6個，使得可售戶數僅有137戶。內湖區新屋與預售房市在2019年即已有回暖趨勢，疫情過後復歸原先趨勢，交易熱度持續，2020年的銷售率高達82.57%，但2021年的銷售率僅58.39%。

表2-2-11 2017年至2021年台北市內湖區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	17	26	21	18	6
可售戶數	421	893	885	482	137
剩餘戶數	256	609	360	84	57
推案金額（億元）	175.4	372.9	240.3	181.3	60.5
平均總價（萬元）	4166.3	4175.8	2715.3	3761.0	4416.1
銷售率	39.19%	31.80%	59.32%	82.57%	58.39%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-38為台北市內湖區近十年住宅價格變動趨勢。本區內平均成交價格近十年皆低於台北市全市之平均價格。自2010年起，隨著不動產市場價格一路攀漲，本區之每坪成交單價也呈現急速上漲之趨勢，漲幅明顯，至2014年達到近年次高，每坪均價為58.1萬。2015年起雖受景氣影響，每坪單價呈現緩跌之勢，但至2017年則又開始出現上漲的現象，2021年的平均單價為60.5萬元。另外，本區平均總價近年來逐漸提高，2013年之後平均總價皆達2,000萬以上，2021年來到了十年來的歷史高點，平均總價來到2,585萬元。

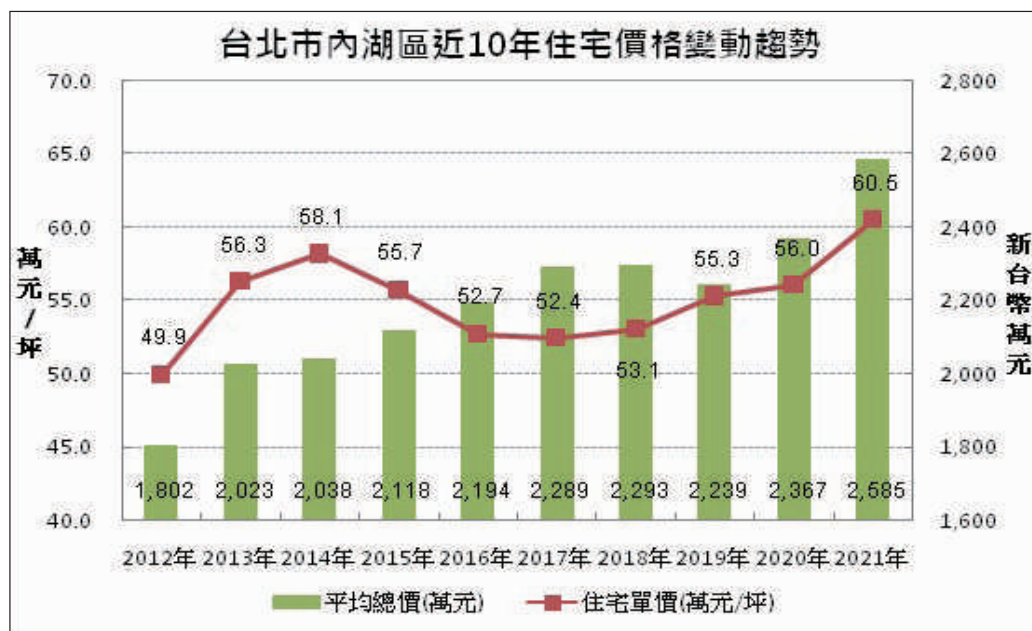


圖2-2-38 台北市內湖區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-39為台北市內湖區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區之成交主流價位為1,000萬至2,000萬的住宅，近十年的成交比例多維持在50%上下，但有逐漸減少的趨勢，2021年的成交比例為43.3%。次高市場占比的交易則為總價2,000萬至3,000萬的住宅，市場占比為25.7%，總價3,000萬以上的住宅以25%的市場占比居於第三，不過兩者差距不大，上述總價商品已涵蓋內湖區九成以上的成交案件，同時500萬以下之住宅成交比例自2013年起幾近為0。綜觀十年的住宅總價區間變化，除了低總價（1千萬以下）的住宅比例逐年下降外，總價2千萬以上的住宅比例亦逐年提升。

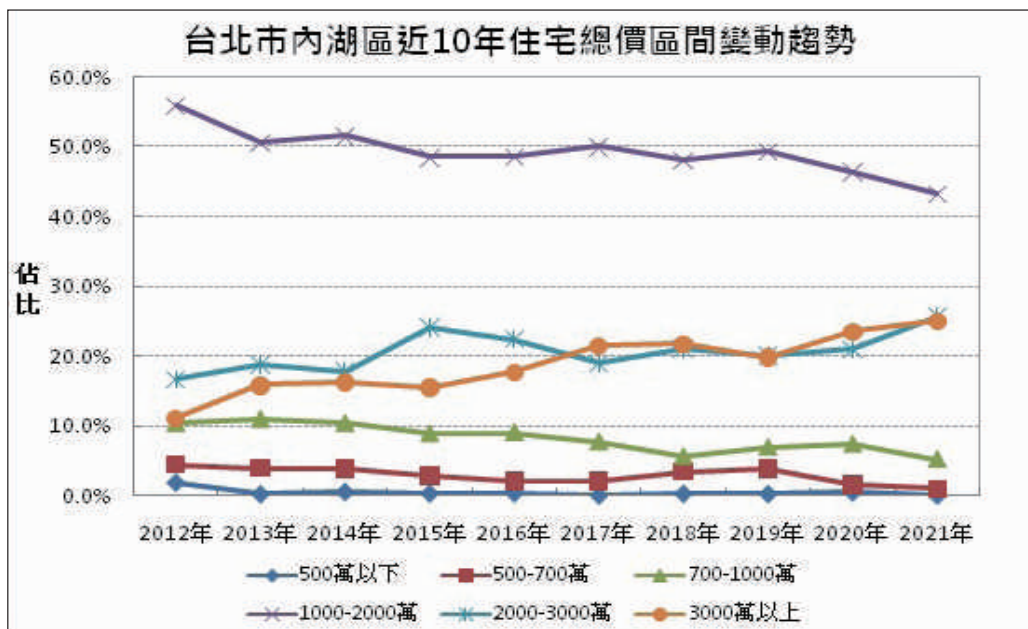


圖2-2-39 台北市內湖區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-40為台北市內湖區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。交易流通天數自2015年起開始快速拉長，至2016年為156.1天（近十年高點），明顯高於當年度全市平均之137.3天。不過2017年起則呈現成交天數縮短之趨勢，



圖2-2-40 台北市內湖區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

直至2021年更降為106.9天，交易速度確屬熱絡。內湖區近年的平均成交單價、平均成交坪數和平均交易總價大部分持平或有上升的趨勢，但平均流通天數卻穩定大幅的下降，顯示此地的住宅需求不斷，且房市逐漸邁向熱絡。

十一、南港區

南港區是台北市人口最少的行政區域，2022年2月僅11.5萬人。區內的舊莊里為台北市極東點，是北市的農業區域之一，亦為包種茶的故鄉。南港區近年有眾多重要的建設投入，包括：高鐵南港站、南港金融園區、南港軟體園區與南港展覽館等；另有南港火車站週邊打造為台灣智埠中心，規劃包括：會展中心、軟體中心、車站中心、文創中心及生技中心等五大中心計畫，中央研究院也設於此區。在諸多重大建設的推波助瀾下，本區近年之房價亦見顯著成長。

(一)新屋預售市場

表2-2-12為台北市南港區新屋與預售市場推案規模概況。2017年南港區僅有少數推案，不過受惠於南港火車站周邊的發展，近幾年推案個數明顯增加，2018年與2019年的可售戶數分別達340戶與396戶，2020年的可售戶數也有529戶，而2021年雖僅有8個推案數，但可售戶數為近5年高峰，亦達907戶。其中位於市民大道八段的南港火車站與台北流行音樂中心周邊皆有超過200戶以上的大型建案推出，如世界明珠、德杰羽森等。

表2-2-12 2017年至2021年台北市南港區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	2	10	10	12	8
可售戶數	20	340	396	529	907
剩餘戶數	20	180	225	230	178
推案金額（億元）	3.8	149.9	195.8	507.8	338.0
平均總價（萬元）	1900.0	4408.8	4944.4	9599.2	3726.6
銷售率	0.00%	47.06%	43.18%	56.52%	80.37%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-41為台北市南港區近十年住宅價格變動趨勢。本區中古屋市場自2012年開始價格持續上升，直至2014年的相對高點—每坪59.5萬元，漲幅明顯，是同期間台北市房價上漲幅度較大的區域。之後幾年房價微幅下跌，近年（2016年至2019年）的平均價格多落在每坪53.6萬至55.1萬元之間，2020年則一改以往的持平表現躍升到每坪58.5萬元，已接近十年來的高點，2021年更再成長至每坪65.3萬元。在房價逐年往上的過程中，成交案件的交易面積卻逐年下降，但流通天數也跟著不斷下降，自2016年以來平均總價皆在2,500萬以上，2021年的平均總價為2,922萬元。

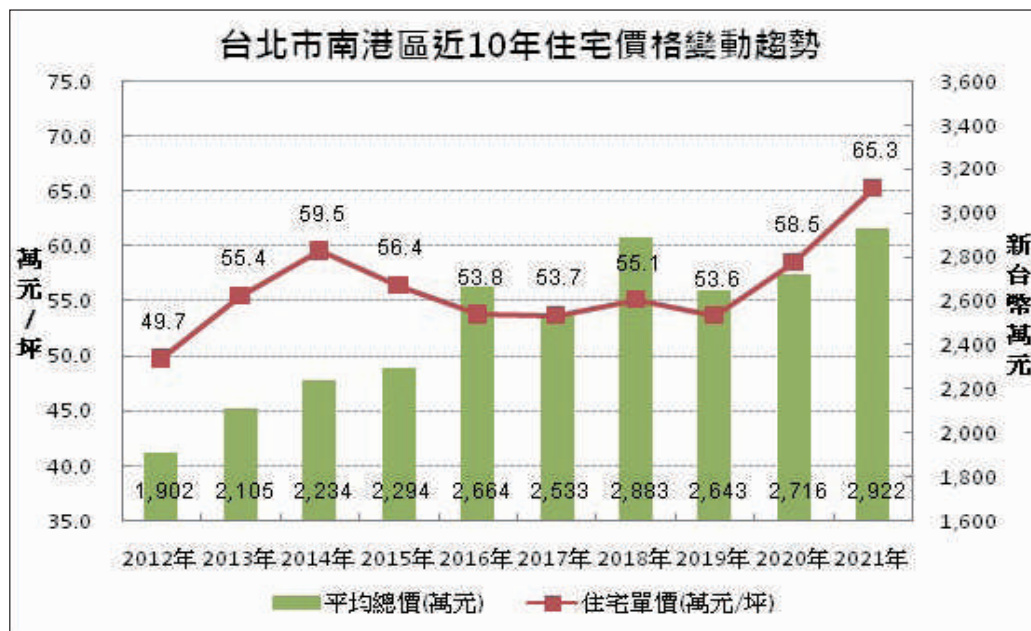


圖2-2-41 台北市南港區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-42為台北市南港區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區主流由成交總價3,000萬以上異軍突起所佔據（2021年占比35.6%），不過和總價1,000至2,000萬元的占比（35%）差距不大。意味著本區近十年之每坪單價漲幅劇烈及平均成交坪數朝大坪數化之趨勢已成為新的常態，2,000萬至3,000萬的住宅成交比例也是呈現緩幅增長之趨勢並穩定維持20%以上的占比，同時700萬以下的住宅之成交比例在2014年以後幾近為0。

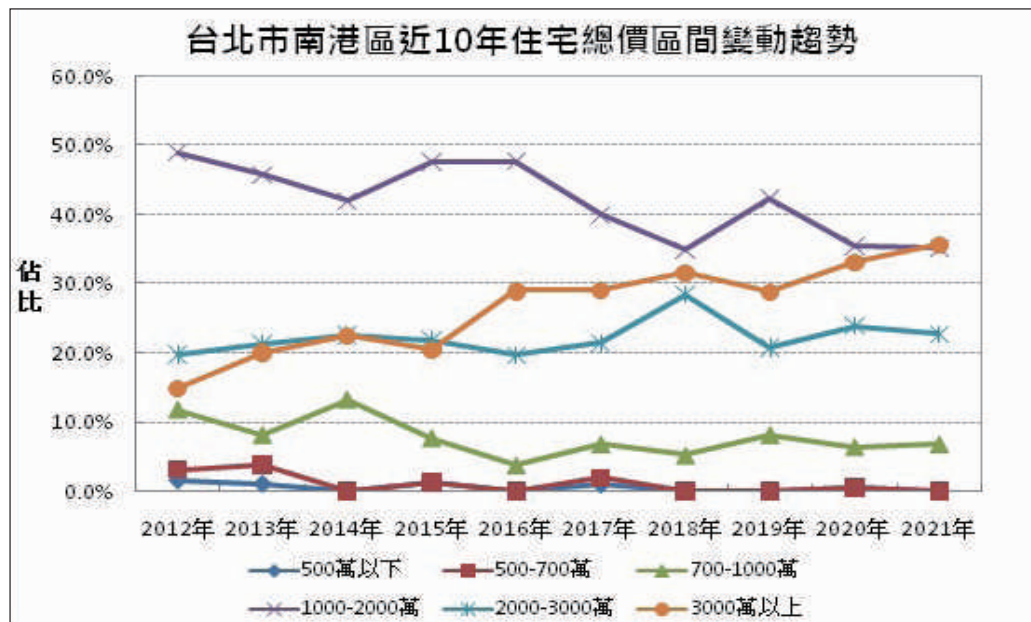


圖2-2-42 台北市南港區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-43為台北市南港區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區2017年之平均成交流通天數顯著較北市全市之平均值為低，判斷應是當年度平均單價、平均成交面積減少，致使總價降低，進而讓流通天數縮短。然而好景不長，2018年之每坪成交單價回升，同時平均交易面積為51.2坪，致使



圖2-2-43 台北市南港區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

平均交易總價來到2,883萬，可能是大坪數化與高總價，造成平均流通天數拉長到163.2天。儘管2019年平均成交面積降為48.6坪，平均成交單價亦呈下跌（圖2-2-40），但流通天數仍維持在158.4天，為同一期間台北市十二個行政區中交易天數最長的區域，但在2020年流通天數有了大幅的降低，下跌至127天，應是受成交坪數為五年來新低的影響，2021年流通天數持續下跌，現平均流通天數97.9天為台北市各區中最低。

十二、文山區

文山區與新北市深坑區、新店區接壤。區內居民以軍公教人員為多，經營工商業者次之。觀光茶園、貓空遊樂區與指南宮為本區著名的休閒遊憩勝地。醫療資源有萬芳醫院、景美綜合醫院。區內有政治大學、世新大學與考試院等，一直是國內著名的文教區，也是台北市房價漲跌幅相對小的區域，單價與總價皆相對親民。

(一)新屋預售市場

表2-2-13為台北市文山區新屋及預售市場推案規模概況。文山區之新屋價格相對於台北市其他區域為低，新推個案亦顯熱絡，2021年共有15個推案數，可售戶數為900戶。雖然近年平均單價呈現在震盪中微幅增長的態勢，不過因為這兩年有較多小坪數的標的推出，因此平均總價較往年為低（2017年與2018年皆在3,000萬以上），2019年約為2,340萬；2020年約為2,460萬，銷售表現也不錯，皆在6成左右，2021年的平均總價有3,120萬元，不過銷售率卻是亮眼的74.78%。

表2-2-13 2017年至2021年台北市文山區預售市場推案規模概況

年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	14	21	16	20	15
可售戶數	520	790	373	721	900
剩餘戶數	328	479	121	294	227
推案金額（億元）	162.9	262.6	87.3	177.6	280.8
平均總價（萬元）	3132.7	3323.4	2339.7	2463.5	3120.0
銷售率	36.92%	39.37%	67.56%	59.22%	74.78%

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-2-44為台北市文山區近十年住宅價格變動趨勢。與其他行政區相似，文山區自2012年起，平均每坪成交價格呈現逐年上漲之情形，至2014年為當時價格高點，每坪均價為48.5萬，2015年雖有小幅跌價，但自2016年起價格即有所支撐，2016年至2019年的平均單價為45.6萬至46萬之間，直到2020年又有一波漲幅，2021年延續此波達到十年來歷史新高一每坪53.9萬。由於本區的平均單價相對於台北市全市之平均單價為低，故而平均總價也相對較負擔得起，近十年之平均交易總價皆不超過2,000萬，2021年的平均總價為1,978萬。

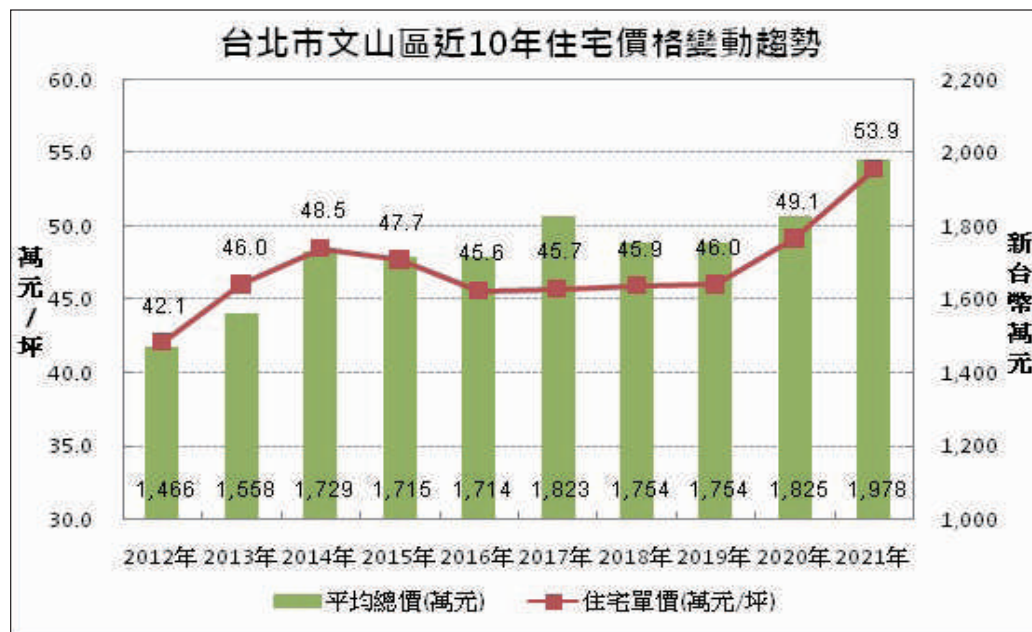


圖2-2-44 台北市文山區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-45為台北市文山區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區之主要成交總價明顯落於1,000萬至2,000萬區間，近十年在市場上的占比最高達56.4%，2021年的市場占比則為50.6%，亦達五成以上。原本占比其次的成交價為700萬至1,000萬，但隨著2009年以來的房價大漲，700萬至1,000萬之產品成交比例有顯著下滑的趨勢；反而2,000萬至3,000萬住宅之交易占比自2012年起逐漸提高，至2021年的市場占比為25.9%，已成為本區第二大宗的住宅交易總類。

比對平均每坪成交單價、平均坪數與成交價格區間占比可以發現，2016年平均成交單價下跌為每坪45.6萬，但至2017年漲為每坪45.7萬，漲幅極低，然平均成交坪數卻由2016年的37.8坪成長為39.0坪，故而可以發現因為成交坪數提高，致使成交總價1,000萬至2,000萬的住宅在2017年之成交占比有顯著跌幅，代之而起的是2,000萬至3,000萬的住宅成交比例增加。

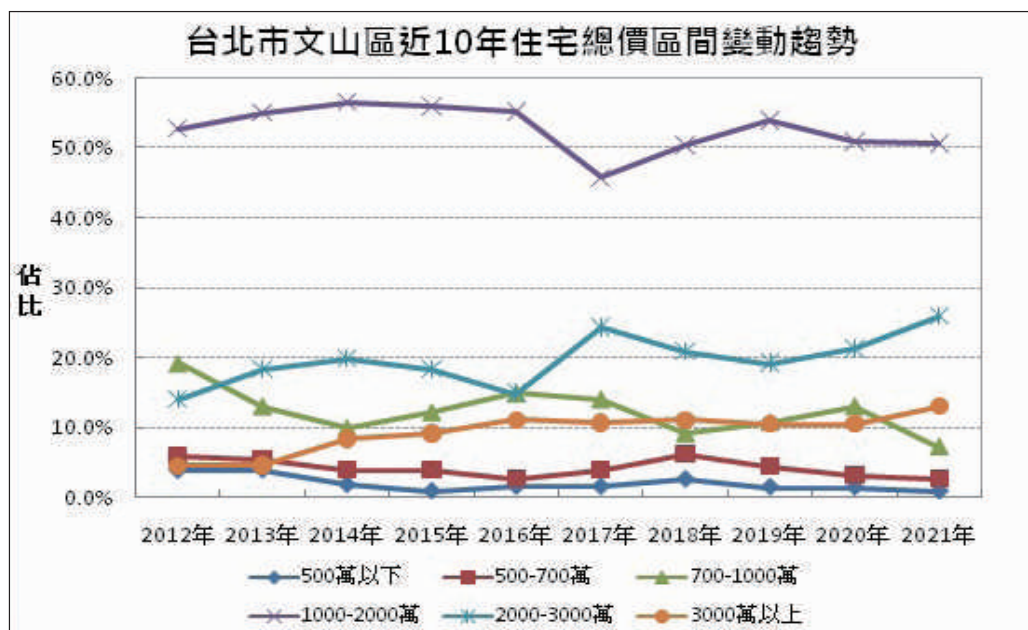


圖2-2-45 台北市文山區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-46為台北市文山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。觀察近年住宅市場成交流通天數，可清楚觀察到2013年之前平均不到60天（2個月），但2016年之後的流通天數則皆超過115天，尤其在每坪成交價格來到歷史新高49.1萬的2020年，亦讓流通天數達到十年來高點的149.7天，幾近5個月的期間；不過2021年即便平均單價上升，但流通天數卻減少了將近一個半月（102.1天），足以反映近期房市的熱絡。綜言之，於本區中古屋的平均單價與總價皆低於台北市其他行政區，縱使交易天數已大為增加，因總價相對較低，故成交流通天數仍相對短些。平均成交坪數則呈現持平發展，近五年平均成交坪數皆在37至39坪之間，2021年的平均成交面積為37.4坪。



圖2-2-46 台北市文山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

肆、總結

COVID-19疫情席捲全球，迄今已超過兩年。根據美國約翰霍普金斯大學（Johns Hopkins University）系統科學與工程中心（Center for Systems Science and Engineering；CSSE）所發布的全球統計，至2021年12月底，全球COVID-19確診人數已超過2.8億人。為迎戰COVID-19的嚴峻考驗，各國政府與央行相繼出手，透過降息、紓困、減稅、消費振興等多項政策，以期降低疫情帶來的影響。我國政府也不例外，中央銀行在3月19日宣布降息1碼（0.25個百分點），將重貼現率調降至1.125%，打破過去金融海嘯時期的最低點紀錄，再創歷史新低，同時透過定存單的操作，確保金融體系的流動性。政府更進一步要求公股銀行應額外加碼，並同步提供紓困措施，讓自用住宅貸款1000萬以內者，房貸利率可再降2碼，期限最長6個月。

政府因應疫情衝擊而採取擴張性的財政政策與貨幣政策，雖是暫時之間無可厚非的作法，但因量化寬鬆（Quantitative Easing）隨之而來的浮濫資金，如不能有效投入實質生產、提振需求，便容易轉往資產市場進行炒

作，導致房地產、股票等資產價格狂飆，進一步擴大通貨膨脹與社會貧富不均的問題。以我國為例，台灣加權股價指數在2021年底寫下18291.25的盤中新高點（歷史最高值18619.61點，2022年1月5日），全年上漲3486.31點，漲幅高達23.66%；而根據內政部不動產資訊平台所公布的住宅價格指數，最新資料2021年第四季全國住宅價格較去年同期上漲8.62%，指數同樣創下歷史新高。

由於2020年第二季之後，國內防疫措施得當，不動產市場逐漸走出不確定的黑暗期，更順勢開啟一段自2014年後的榮景，即便2021年5月發布了三級警報，對一整年的房市交易並沒有太大的衝擊。整體而言，台北市無論在新成屋、預售屋、及中古屋市場皆較過往為佳（價漲量增），顯示2014年高點過後開始的下跌趨勢已正式畫下句號，轉而為自2018年至2019年開始回溫的態勢。根據信義房價指數最新資料，2022年3月台北市房價指數為142.89，較去年同期增長7.25%。

然而，2021年房價上漲的態勢十分明顯，也讓市場陷入通貨膨脹與資產泡沫的疑慮。因此我國中央銀行配合政府落實「健全房地產市場方案」，自2020年12月即調整選擇性信用管制措施，發布《中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定》。迄2021年底，已四度調整選擇性信用管制措施（彙整如表2-2-14）。根據表2-2-14，可觀察央行持續滾動檢討房市信用管制措施的重點與方向，以最近期（2021年12月17日生效）的規定來看，對於不動產市場的買方—法人購置住宅以及自然人購置第3戶以上住宅，其貸款之最高成數一律降為4成；而對於賣方—不動產業者的購地貸款則降為5成（金融機構保留1成，等借款人動工興建後再撥貸），餘屋貸款亦同步降為4成。此外，美國聯準會為了對抗通貨膨脹，在2022年3月17日宣布升息一碼，這是美國自2018年以來的首度升息，而且聯準會也暗示可能會在同年5月縮減資產負債表；我國央行同時跟進，也宣布升息一碼，將重貼現率拉回疫情前的1.375%。未來可能逐漸緊縮的貨幣政策，勢必會對近況火熱的房市造成衝擊。

展望未來台北房市，須特別注意以下幾點：第一，由於各國政府因應疫情推出前所未有的大規模降息與無限制的量化寬鬆政策，導致資產價格紛紛創下新高，台灣股票市場也不例外，已在2022年站上史上新高點的「萬八」關卡。然而過高的資產價格將吸引主政者關注惡性炒作行為，並從而進行政

策調控，如前述之升息與選擇性信用管制措施。

第二，在全球疫苗持續施打的態勢下，預期未來疫後解封的經濟成長多顯樂觀，然而疫後經濟若是如預期般好轉，則表示量化寬鬆政策將逐步退場，顯然不利房市價格；若疫後經濟不如預期，則表示原先預估過度樂觀，自應進行價格下修。除了疫後經濟的不確定性外，各國政府因為疫情所進行的大規模舉債，在未來還是得歸還，所以仍須對未來經濟走勢持審慎觀察的態度。

第三，台北市設籍人口數持續下滑，2021年一整年即減少超過6萬人（如圖2-2-1所示），雖然仍有許多非設籍人口在台北市生活，但長此下來，人口持續下滑、外移的情況顯然不利於房市需求。此外，台北市的老屋比例偏高，急需都更與危老重建，再加上市府政策的推動，未來都更案必然在房市新推案中佔有一定比重。

表2-2-14 近期中央銀行選擇性信用管制措施一覽

生效日期		2020.12.08	2021.03.19	2021.09.24	2021.12.17
公司法人 購置住宅貸款 第2戶以上	第1戶	6成， 無寬限期	4成，無寬限期		
	5成，無寬限期				
自然人	*購置高價住宅貸款	已有2戶以下房貸	6成， 無寬限期	5.5成，無寬限期	4成，無寬限期
		已有3戶以上房貸	4成，無寬限期		
	購屋貸款	**特定地區第2戶	無寬限期		
		第3戶	5.5成，無寬限期		4成，無寬限期
		第4戶以上	5成，無寬限期		
購地貸款		6.5成，保留1成動工款 （檢附具體興建計畫）		6成，保留 1成動工款 （檢附具體 興建計畫）	5成，保留1成 動工款 （檢附具體興 建計畫，並切 結於一定期間 內動工興建）
餘屋貸款		5成			4成
***工業區閒置土地抵押貸款		銀行自律規 範	5.5成	5成	4成

*高價住宅：台北市總價7000萬元以上、新北市總價6000萬元以上、其他縣市總價4000萬元以上。

**特定地區包括台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

***合於以下條件之一者除外：（1）抵押土地已動工興建開發；（2）借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一年內動工興建開發。