# 第三章　台北市住宅市場

梁仁旭[1]、王姿尹[2]、吳孟璇[3]

## 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、台北機場、台北學苑、三創園區、華光社區等大型觀光、商務、會展等開發案外；國產署推動的「加強國有不動產活化運用四年計畫」，欲促進各部會積極活化閒置資產，加速台北市區內精華土地開發，以改善部分窳陋地區的市容環境。而在文化資產備受重視的今日，各開發案評估更加審慎，意欲使珍貴的土地資源能兼顧使用效益及資產保護。

住宅的交易市場，依據內政部營建署住宅需求動向調查，2014 年第一季呈現價揚量縮、而第二季～第四季則呈價穩量縮之格局，顯示住宅市場交易有漸趨降溫的現象；惟於政府打房力道不如預期、而基本需求持續支撐下，台北市房市是否持續降溫則有待觀察。

至於影響大台北地區房價至關重要的捷運建設，除松山線已於 2014 年 11 月通車外，另根據台北市捷運工程局截至 2015 年 3 月統計，桃園國際機場線 ( 三重至台北段 ) 工程進度達 94.62%，預計 2015 年底通車；土城線延伸頂埔段工程進度達 94.62%，預計 2015 年中通車；環狀線第一階段工程進度為 54.71%，預計 2016 年 12 月完工；而萬大 - 中和 - 樹林線 ( 第一期工程 ) 興建案已於 2014 年 12 月開工，預計 2018 年 12 月完工；另有多條捷運線正在規劃中，未來將使台北的交通可及範圍大幅提升。

1. 中國文化大學土地資源學系副教授
2. 建設公司研展專案
3. 國立政治大學地政學系碩士生

與房市密不可分的人口方面，觀察圖 2-3-1 與圖 2-3-2，得見台北市的家戶數歷來均呈現逐年增加趨勢；惟買賣移轉件數波動明顯，2014 年更有明顯減少之現象。另觀察供給面部分，如圖 2-3-3，台北市建築執照及使用執照核發件數於金融海嘯前為近 15 年之高峰，此後大致逐年下降；2014 年建照核發件數則有明顯提升。另就消費者的購屋貸款負擔率來看，於台北市的購屋負擔有逐年加重的趨勢，2012 年超越 60% 後仍持續上升，高房價之下購屋者的貸款償還負擔日漸加重。再從住宅供給過剩問題觀察，表 2-3-1 首欄係依據內政部營建署發布之 2014 年第 3 季住宅供給率 ( 住宅存量 / 普通家戶數 )，台北市住宅於 2014 年供給率減少了 14.36% 而降到了 93.89%，供給已明顯趨緩。惟鑑於台灣之不動產設籍並無一屋僅一戶籍之限制，因此有無供不應求之情形，尚待觀察。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，台北市之住宅供給過剩問題，係北部地區狀況最輕微者，表示台北市的土地資源稀少，已使得住宅供給趨緩，雖然投資狀況的熱絡程度下滑，但短期內仍有基本需求支撐。

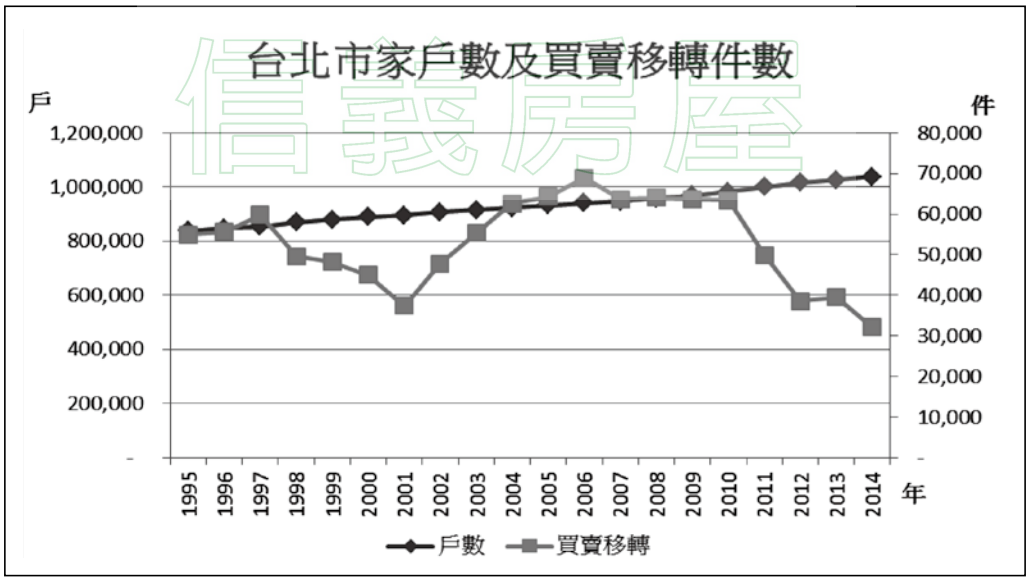


圖 2-3-1　1996~2014 台北市家戶數及買賣移轉件數

資料來源：內政部戶政司

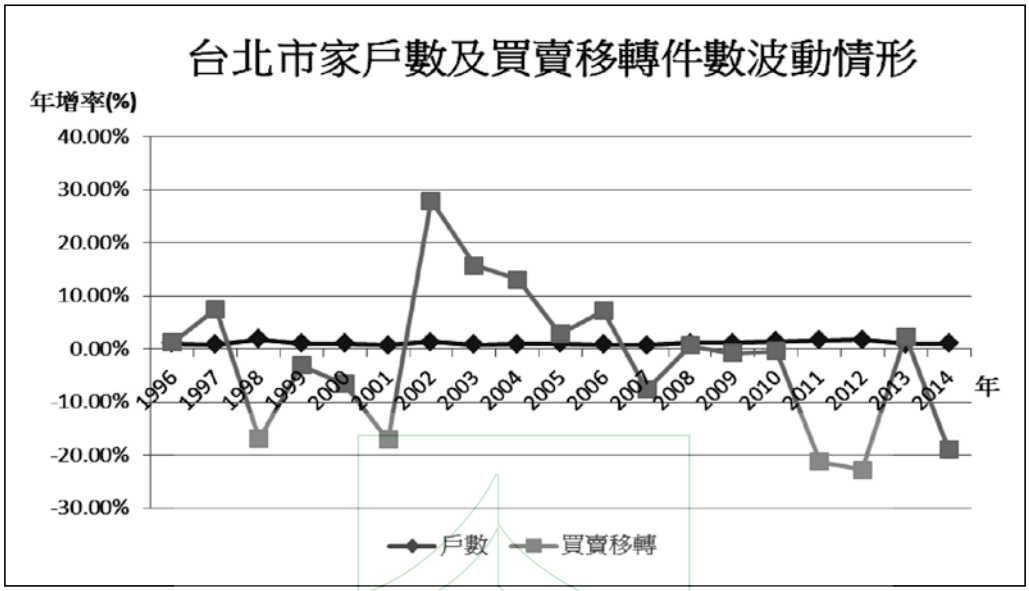


圖 2-3-2　1996~2014 台北市家戶數及買賣移轉件數年增率

資料來源：內政部戶政司



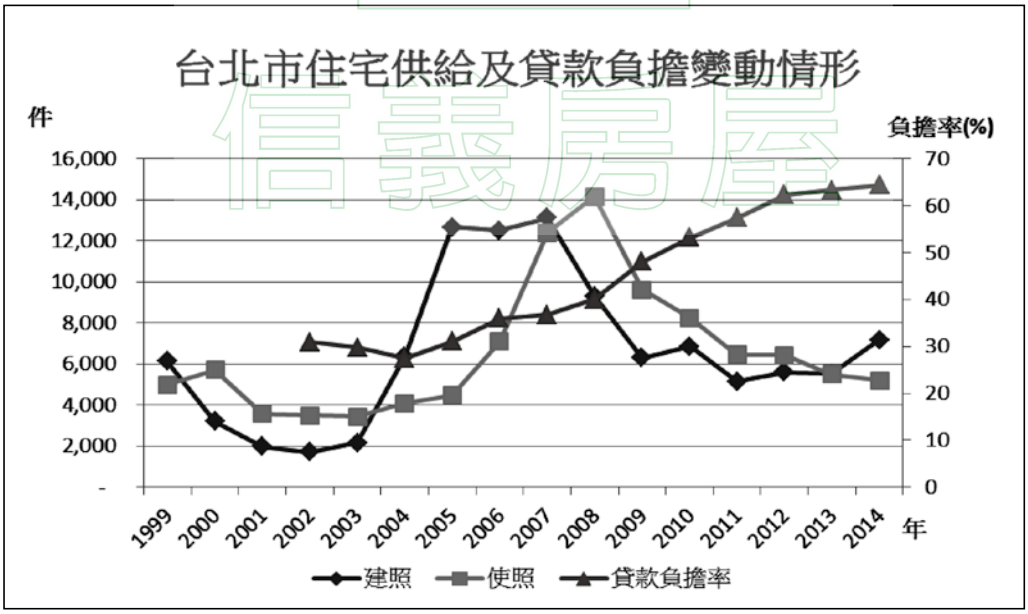


圖 2-3-3　1996~2014 台北市家戶數及買賣移轉件數年增率

資料來源：內政部戶政司

表 2-3-1 北部區域縣市住宅供給壓力比較表

| | 全　國 | 台北市 | 新北市 | 桃園縣 | 新竹縣 | 新竹市 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2014 住宅供給率(%) | 107.42 | 93.89 | 110.05 | 111.16 | 106.02 | 109.26 |
| 2013 住宅供給率(%) | 108.25 | 108.25 | 110.91 | 112.45 | 107.97 | 110.75 |
| 累計一年使照佔存量比 | 1.06% | 0.55% | 0.89% | 2.06% | 2.74% | 1.02% |
| 累計兩年使照佔存量比 | 2.04% | 1.14% | 1.92% | 3.77% | 4.75% | 3.08% |
| 累計一年建照佔存量比 | 1.44% | 0.76% | 1.46% | 1.72% | 3.22% | 1.68% |
| 累計兩年建照佔存量比 | 2.98% | 1.35% | 3.11% | 5.41% | 5.99% | 3.11% |

資料來源：內政部不動產資訊平台

## 壹、代銷市場分析

圖 2-3-4 為近十二年台北市預售市場平均成交單價，以 2003 年 SARS 低點後起漲，平均單價逐步上揚，除 2012 年受奢侈稅、政府限貸高價宅及實價登錄等政策影響價格小跌 1.6% 外，十二年平均單價漲幅達 134%、平均每年成長 12%，2014 年雖受兩稅合一政策搖擺及北市調高房屋稅等影響成交量下滑，平均單價仍上升至每坪 91.5 萬元、持續創新紀錄。

觀察表 2-3-2，近年來台北市推案金額落在 1,600 億元至 1,800 億元間，僅 2010 年金融海嘯後受景氣復甦建商大量推案，致推案金額 2573.0 億元為近五年高峰。受房價高漲、民怨高升的壓力，政府積極研擬壓抑房價政策，於 2011 年推出奢侈稅、2012 年實價登錄及央行限貸政策、2014 年調高房屋稅及房地合一研擬方案，然近年推案量仍持穩，未受政策影響而明顯增減。

預售市場銷售率近年維持在 57~68% 間，2010 年受先前壓抑買氣的爆發，銷售率 84.2% 為近五年高峰；2011 年奢侈稅政策雖短暫壓抑買盤，但在國內資金水位仍高、利率仍處低檔的情況下，2012 年 ~2013 年銷售率維持在 65~68% 間；2014 年在兩稅合一政策搖擺未明朗的情況下，市場觀望氣氛再起，致買氣下降。

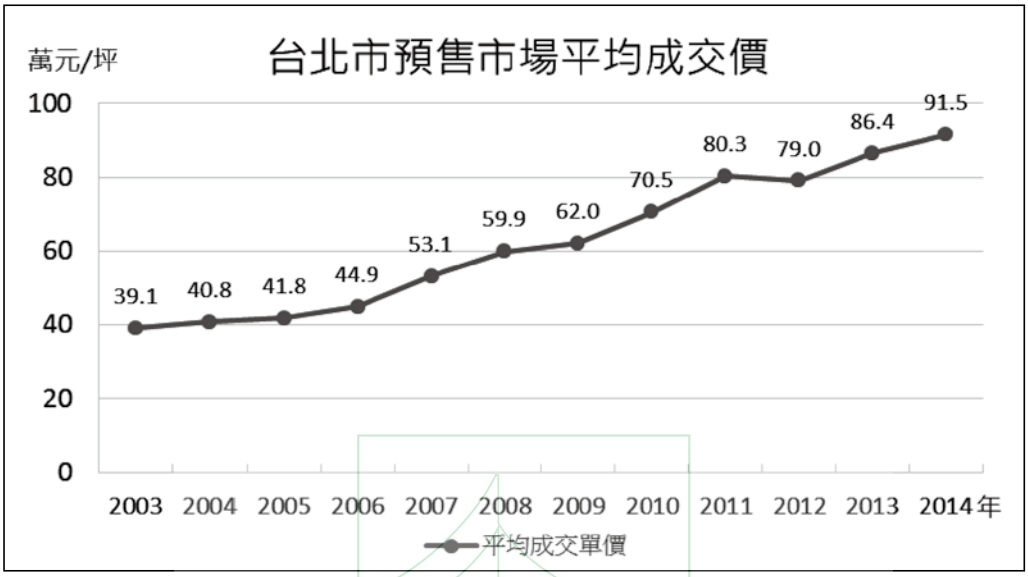


圖 2-3-4　2003 年 ~2014 年台北市預售市場平均成交單價

資料來源：惟馨周報

表 2-3-2　2005~2014 台北市預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 280 | 14,887 | 2,265.9 | 1,522.0 | 74.7 |
| 2006 | 284 | 14,483 | 2,339.0 | 1,615.0 | 86.2 |
| 2007 | 259 | 10,243 | 2,568.1 | 2,507.2 | 60.9 |
| 2008 | 176 | 6,342 | 2,249.8 | 3,547.5 | 52.3 |
| 2009 | 133 | 4,378 | 1,753.8 | 4,005.8 | 71.0 |
| 2010 | 171 | 5,839 | 2,573.0 | 4,406.6 | 84.2 |
| 2011 | 101 | 3,000 | 1,679.2 | 5,597.3 | 57.7 |
| 2012 | 107 | 3,975 | 1,790.8 | 4,505.2 | 67.7 |
| 2013 | 93 | 3,856 | 1,805.0 | 4,681.0 | 65.5 |
| 2014 | 98 | 4,198 | 1,827.3 | 4,352.8 | 57.8 |

資料來源：惟馨周報

## 貳、成屋市場分析

受到諸多不確定因素之影響，加上台北市住宅負擔日益加重，整體房市不但交易量減少、價格上漲幅度亦明顯趨緩。台北市住宅成屋市場的價格，2014年各行政區平均成交單價之變動幅度如表 2-3-3；除漲幅較高的萬華區 (12%)、北投區 (10%) 外，其他各區漲幅明顯縮小；信義區甚至出現下跌情勢。顯示2014 年台北市住宅交易量的下滑，可能使房價上升力道呈現疲軟的跡象。

表 2-3-3　2014 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2014 漲幅 | 5% | 3% | 6% | 7% | 5% | 12% |
| 2013 漲幅 | 8% | 18% | 14% | 15% | 10% | 12% |
| 區域 | 信義區 | 士林區 | 北投區 | 內湖區 | 南港區 | 文山區 |
| 2014 漲幅 | -5% | 1% | 10% | 3% | 7% | 5% |
| 2013 漲幅 | 13% | 15% | 8% | 13% | 11% | 9% |

資料來源：信義不動產企劃研究室 / 本文分析整理

另觀察成交總價佔比的結構，2014 年仍延續高價端成長的趨勢 ( 圖 2-3-5)，各價位佔比結構維持穩定，仍以總價 1000-2000 萬元為主力成交價位；2000-3000 萬元及 3000 萬元以上之價位次之，而 700 萬元以下產品市占率合計已不及一成。近十年來， 2000 萬元以上住宅佔比成長相當明顯，3000 萬元以上的住宅甚至已達兩成。整體而言，2014 年台北市的平均總價再創新高達 2,188 萬元，近五年的漲幅近 30%、而 20 年來的漲幅更達 182%。平均單價部分，2014 年每坪 67.9 萬元亦為新高（圖 2-3-6）；其中，大樓華廈每坪 71.2 萬元、公寓每坪 55.8 萬元，五年之漲幅高達 60%。

至於台北市住宅成屋市場的坪數結構，2014 年成交主力雖仍為 25-35 坪三房產品、但佔比持續下降而為 24.1%，15-25 坪產品次之、佔 21.5%，15 坪以下套房產品佔 19.1% 居第三位。如圖 2-3-7 所示，近五年來 15 坪以下住宅佔比成長相對明顯，而 35-45 坪佔比則相對下降許多。一般而言，市中心因有較多

單身族或商務需求，15 坪以下套房產品佔比較高；而一般家庭居住需求，則以 25-35 坪三房產品為主，平均成交面積過去 20 年來均於 30-35 坪之間擺盪，2014 年為 32.3 坪，連續四年小幅攀升（圖 2-3-8）。

另觀察成交的住宅產品，如圖 2-3-9 顯示，近十年來以大樓華廈為主，取代過去以公寓產品為主的市場。2014 年大樓華廈之交易佔 61.0%、公寓交易佔 24.4%、而套房產品僅佔 3.7% 相對稀少。於目前以大坪數交易為主的市場，再對照圖 2-3-8 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。

代表成交速度的平均流通天數，於 2014 年達 77.7 天，已超越金融海嘯時期的 72.3 天，為近 20 年之高峰；顯示房價高漲下，買方受高價化的影響，購屋行為漸趨謹慎，不僅交易量縮減、市場去化期亦較長。

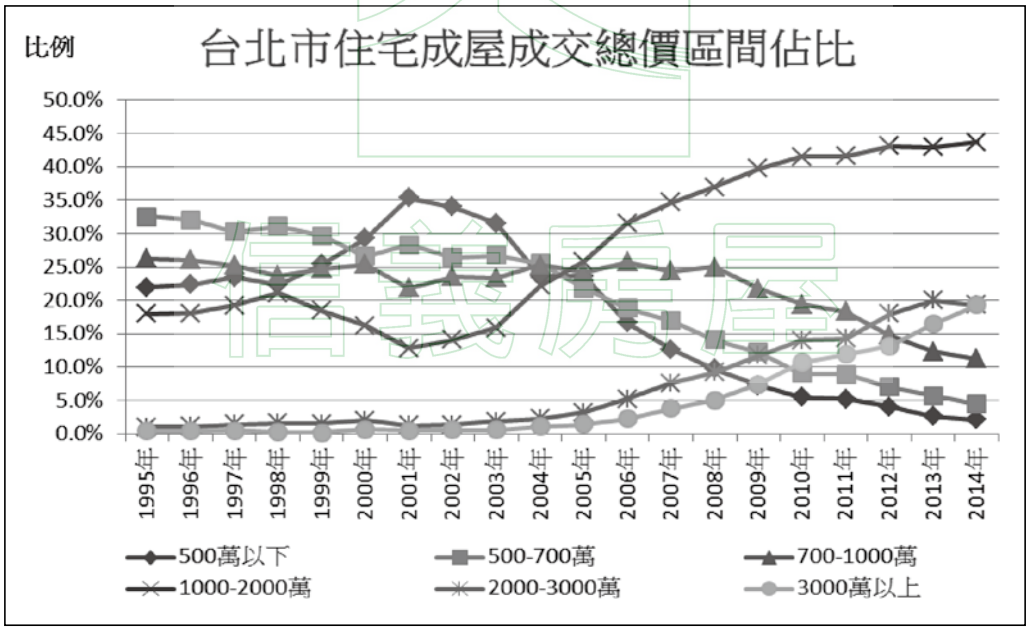


圖 2-3-5　1995~2014 年台北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖 2-3-6　1995~2014 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

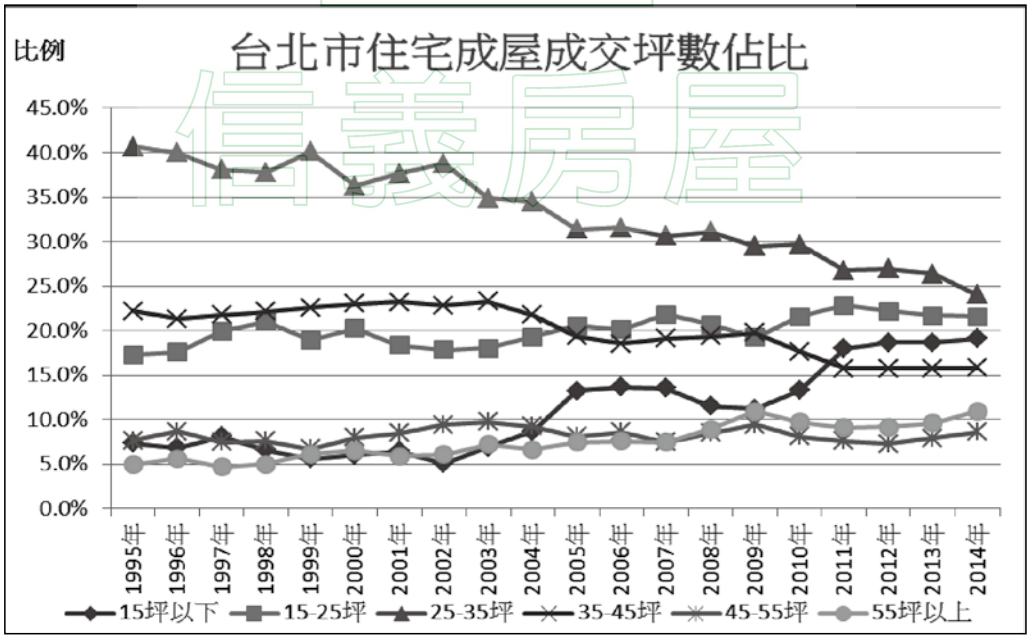


圖 2-3-7　1995~2014 台北市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

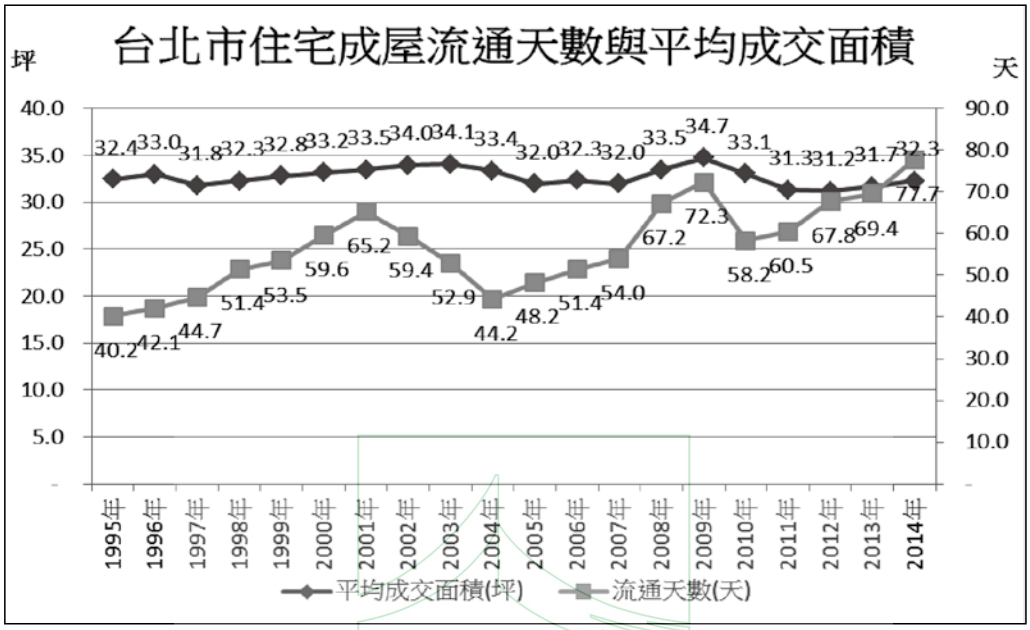


圖 2-3-8　1995~2014 台北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

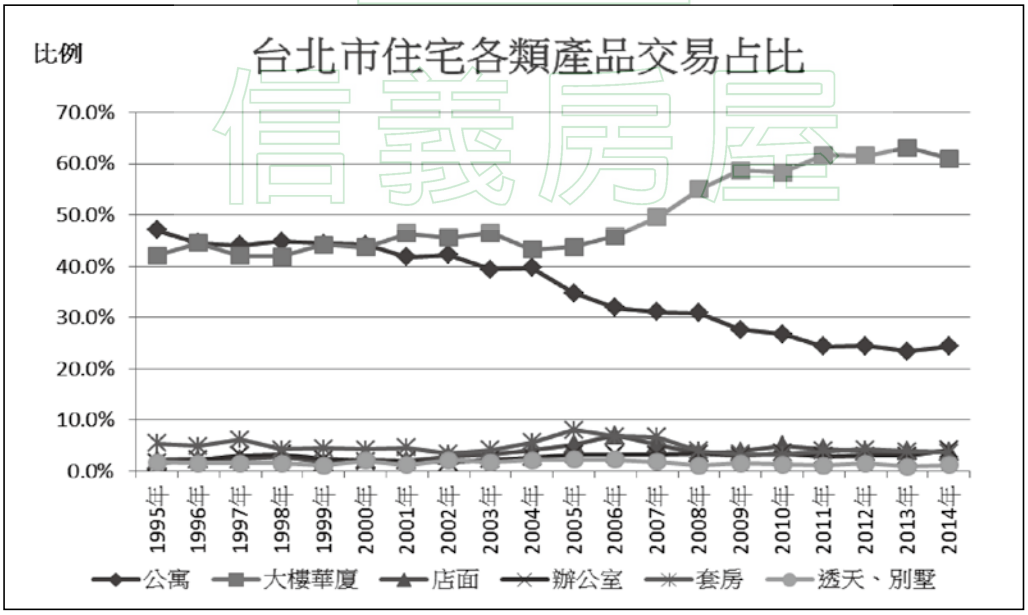


圖 2-3-9　1995~2014 台北市住宅成屋各類產品交易占比變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 參、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，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、交九轉運站；未來更有仿效香港、吉隆坡可提供預辦登機、托運行李而話題性十足的 C1D1 雙子星大樓將與桃園機場捷運線相通，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。未來華光社區又擬透過都市更新打造為「台北華爾街」，房價支撐力相對樂觀。

( 一 ) 代銷市場

近五年中正區預售市場每年推案個數在 10~13 個，2014 年則僅推出 6 個小型基地個案 ( 含一地上權案 )，推案金額僅 56 億元為近五年低點；銷售表現方面，2010~2012 年平均銷售率高達 75~83%，顯示本區購屋以自住客層居多，即使平均單價突破百萬，產品及區位佳仍有購置需求。2013 年整體市場轉變以中小坪數產品為主，而中正區仍多為高總價產品，致銷售率滑落到 35.8%，2014 年推出建案基地面積不大，加上推案平均總價僅 2,871.8 萬元，銷售率略回升至 56.9%。

表 2-3-4　2005~2014 中正區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 30 | 1,026 | 171.6 | 1,672.5 | 80.8 |
| 2006 | 30 | 933 | 169.7 | 1,818.9 | 91.9 |
| 2007 | 27 | 627 | 215.1 | 3,430.3 | 63.5 |
| 2008 | 20 | 466 | 147.2 | 3,158.8 | 51.1 |
| 2009 | 12 | 268 | 115.0 | 4,291.0 | 89.6 |
| 2010 | 13 | 308 | 191.0 | 6,201.3 | 76.6 |
| 2011 | 11 | 335 | 176.0 | 5,253.7 | 74.6 |
| 2012 | 10 | 285 | 204.5 | 7,175.4 | 83.2 |
| 2013 | 11 | 402 | 243.5 | 6,057.2 | 35.8 |
| 2014 | 6 | 195 | 56.0 | 2,871.8 | 56.9 |

資料來源：惟馨周報

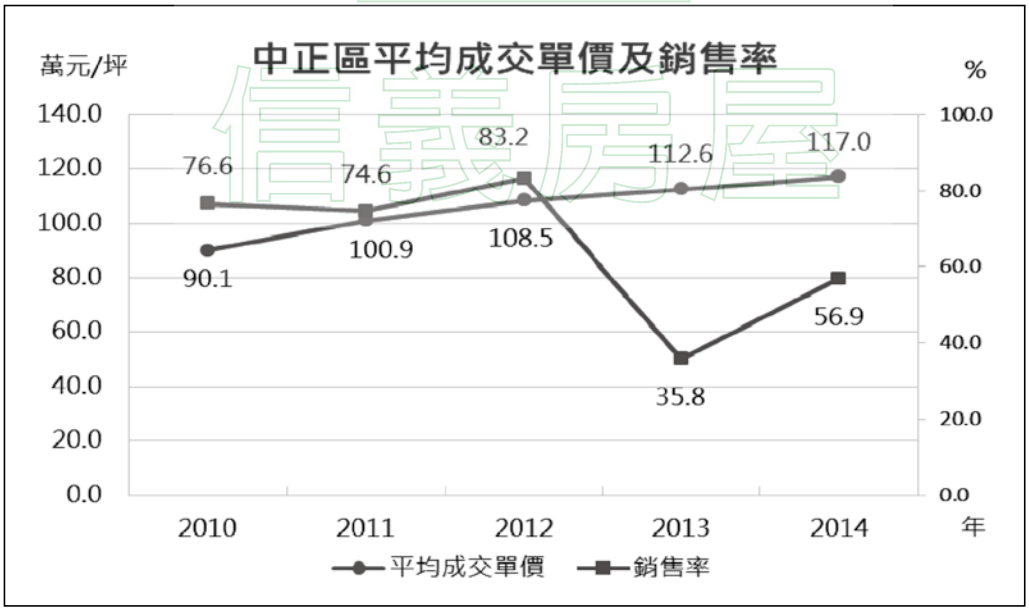


圖 2-3-10　2010~2014 年中正區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

中正區由於區內不少明星中小學，吸引家長購屋作為設籍之用，加上交通便利、生活機能完善、商圈成熟等優勢，使得本區成屋成交平均單價逐年上漲，單位成交價朝高價端發展。觀察圖 2-3-11，1000-2000 萬元的產品一直以來為本區主力價位，而 3000 萬元以上產品占比則大幅成長，2014 年躍居本區次要價位；1,000 萬元以下產品則持續縮減。整體而言，中正區為台北市歷來成交總價區間佔比波動最小之行政區，且各類型住宅之單價與總價持續穩定成長 ( 如圖 2-3-12 所示 )；惟逐年增高的房價，未來攀升的幅度恐將受限。

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，使得本區新案與待售物件向來較少，且小坪數套房的產品較多。由圖 2-3-13 成交坪數結構顯示，15 坪以下產品向來佔比高，2014 年更為本區主力結構；而過去主力的 15-25、25-35 坪產品，2014 年均出現明顯下滑；55 坪以上的產品於 2014 年異軍突起，可能與近來都更案件之產品規劃有關。整體而言，本區成交坪數 2014 年小幅上升至 32.1 坪，趨勢未有顯著改變；至於流通天數，與整體市場變動相當，2014 年小幅下滑至 72.4 天，顯示本區住宅需求雖受高價影響而較為謹慎，但於整體交易量縮減下出售期間並未拉長，顯然本區交易市場仍相對穩定。

信義房屋

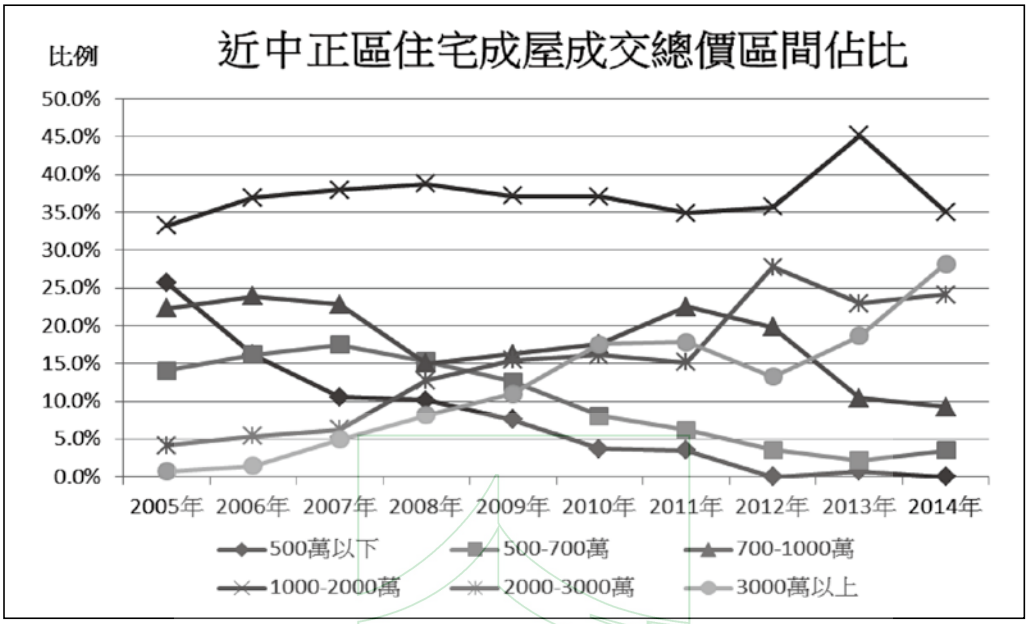


圖 2-3-11　2005~2014 台北市中正區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

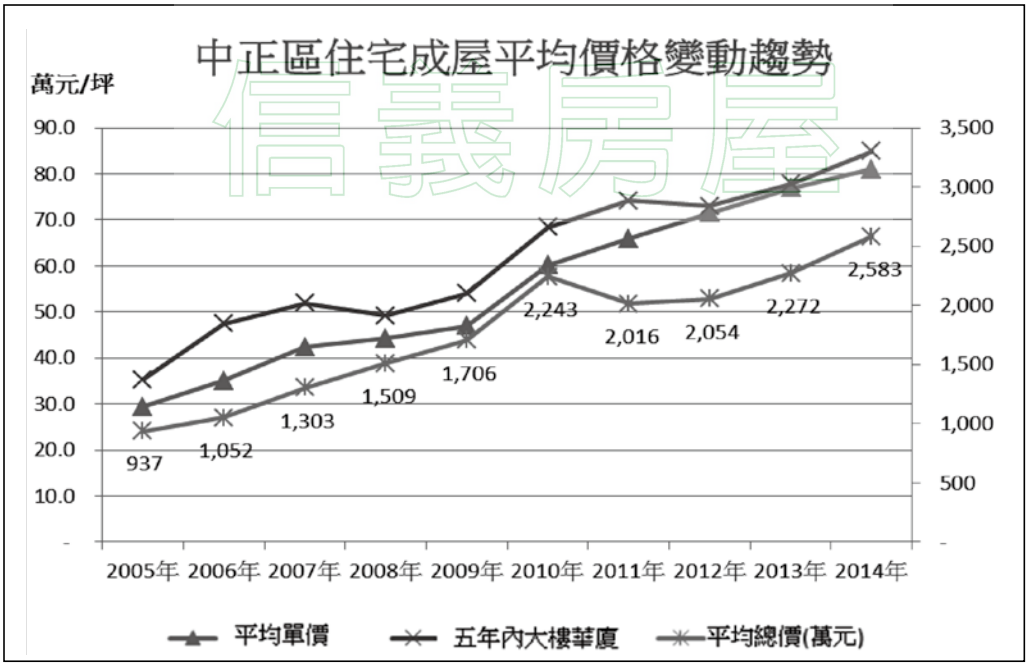


圖 2-3-12　2005~2014 台北市中正區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

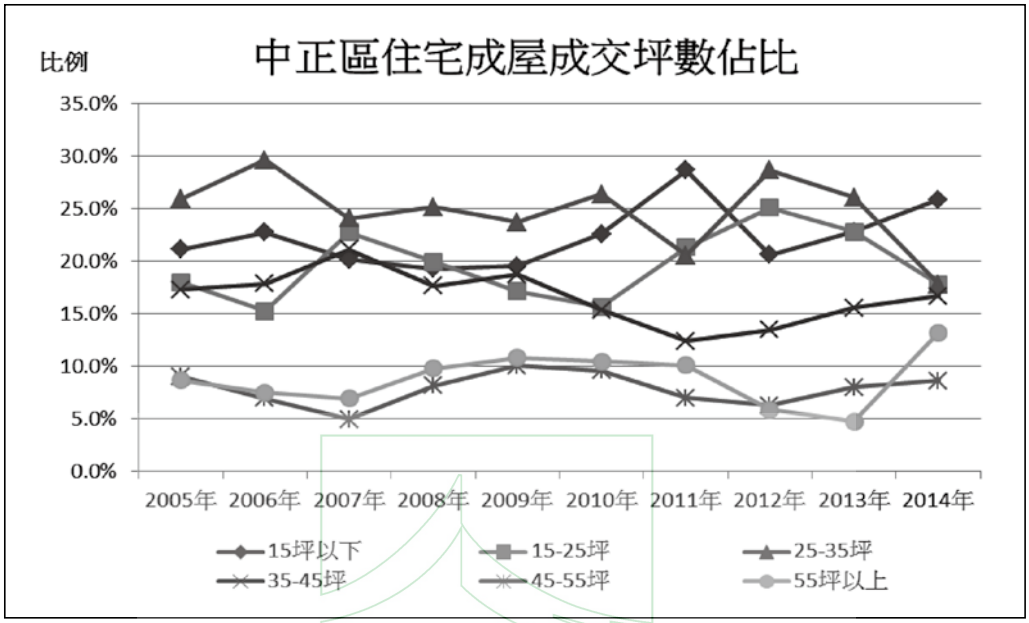


圖 2-3-13　2005~2014 台北市中正區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

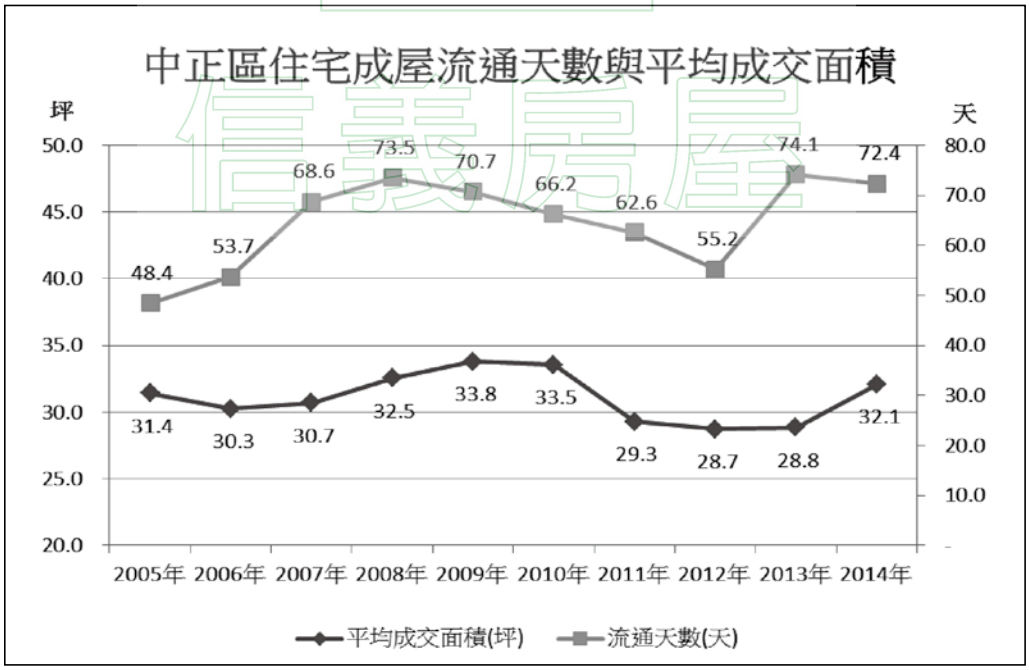


圖 2-3-14　2005~2014 台北市中正區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 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，而後因環境老舊等負面印象，失去住宅需求的焦點。近年受惠於國際花卉博覽會，在台北好好看計畫及都市更新改造下，環境已大幅改善；加上長期較周邊實惠的房價水準，本區方重獲市場重視。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。進行中的台北車站 C1D1 雙子星開發案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 50 億元以下，僅 2010 年在重大建設推波助瀾下，幾個大型都更案推出，使推案金額來到 164.8 億元，為近五年之最。近年大同區的銷售表現為全市最穩定的地區之一，銷售率落在 79~86% 間，惟 2014 年銷售率下滑至 49.3%，除平均總價高於 2013 年，該區平均單價持續上漲，當地客層追價購買的意願也減少，致買氣不如往年。

表 2-3-5　2005~2014 大同區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 13 | 515 | 60.6 | 1,176.7 | 90.3 |
| 2006 | 10 | 1,575 | 130.9 | 831.1 | 94.7 |
| 2007 | 14 | 884 | 141.5 | 1,600.7 | 59.2 |
| 2008 | 9 | 438 | 97.1 | 2,216.9 | 46.4 |
| 2009 | 8 | 236 | 51.6 | 2,186.4 | 73.7 |
| 2010 | 16 | 500 | 164.8 | 3,296.0 | 84.8 |
| 2011 | 2 | 51 | 14.0 | 2,745.1 | 86.3 |
| 2012 | 8 | 186 | 54.9 | 2,951.6 | 79.0 |
| 2013 | 2 | 84 | 21.0 | 2,500.0 | 84.5 |
| 2014 | 6 | 146 | 42.0 | 2,876.7 | 49.3 |

資料來源：惟馨周報

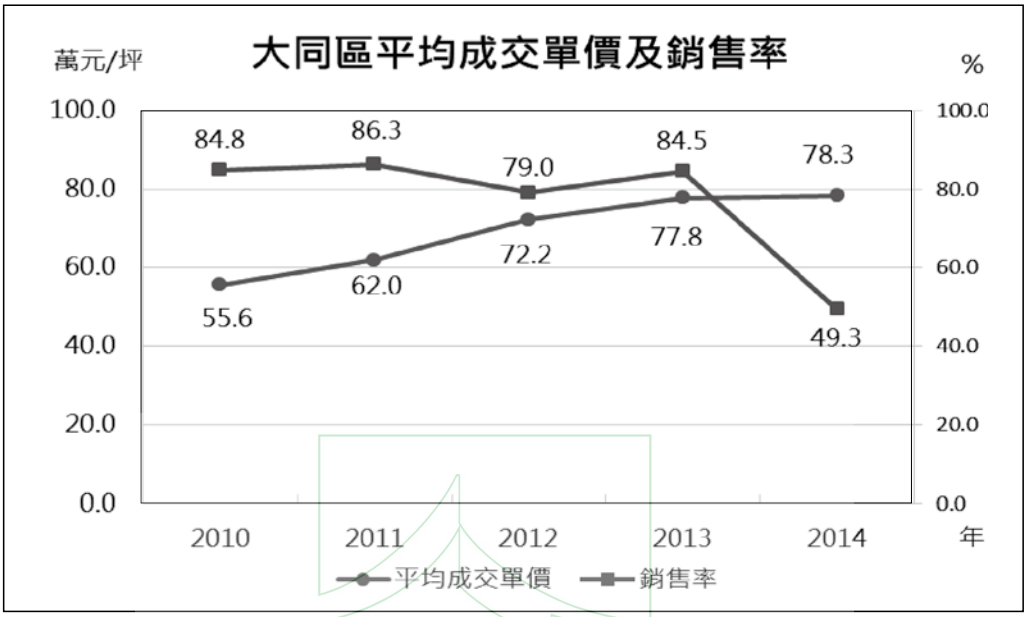


圖 2-3-15 2010~2014 年大同區預售市場平均成交單價與銷售率
資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

大同區開發較早，但給人較為老舊的印象，因此房價普遍較低。惟隨著區內的交通與公共建設逐漸完備，交通條件佳的小坪數待售案件受上班族與外地購買者青睞，去化速度穩定，使得本區的房價於過去 10 年基本維持穩定成長趨勢。觀察圖 2-3-16 可見，近五年主力價位均維持在 1000-2000 萬元之間，而為台北市平均交易總價次低之行政區。2014 年雖然交易總價下滑，但平均單價依然小幅上漲。造成交易總價下滑的原因，可能是由於 15 坪以下產品交易佔比不斷提升。至於 15-25 坪的產品雖仍為本區主力產品，但 25~35 坪產品佔比持續下滑，使得本區成為台北市平均成交面積次小之行政區 ( 見圖 2-3-18)。

進一步觀察圖 2-3-19，整體而言，大同區成交面積持續下滑，2014 年來到 25.7 坪的近十年新低，顯示購屋者偏好小坪數住宅。另一方面，本區產品去化時間雖波動大，近三年則維持相對穩定的水準，2014 年則受到整體房市交易偏冷的影響，去化時間延長為 67 天，惟低於台北市的平均值，為流通天數次短之行政區，估計與本區的交易總價相對較低、消費者的購買負擔相對較小有關。

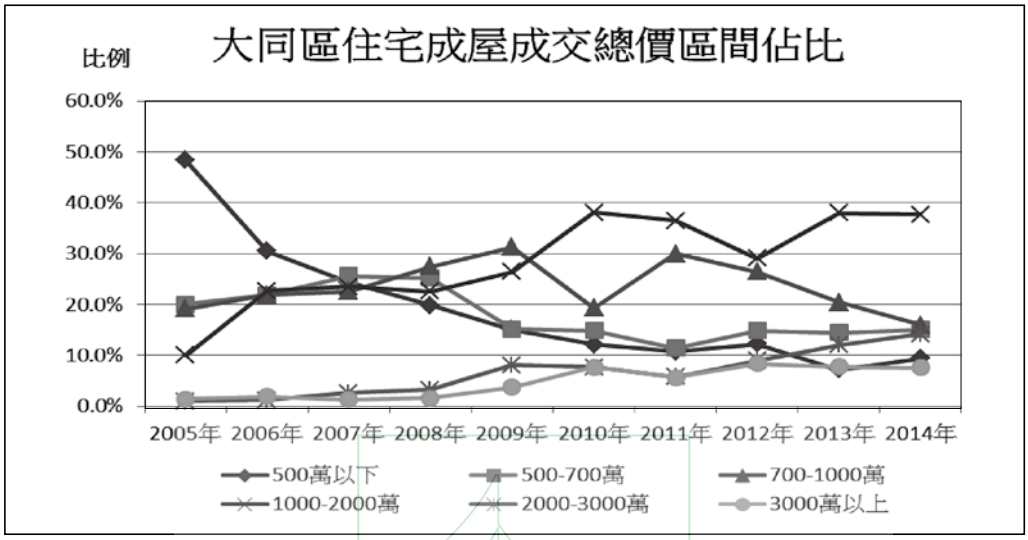


圖 2-3-16　2005~2014 台北市大同區住宅成屋成交總價比例變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

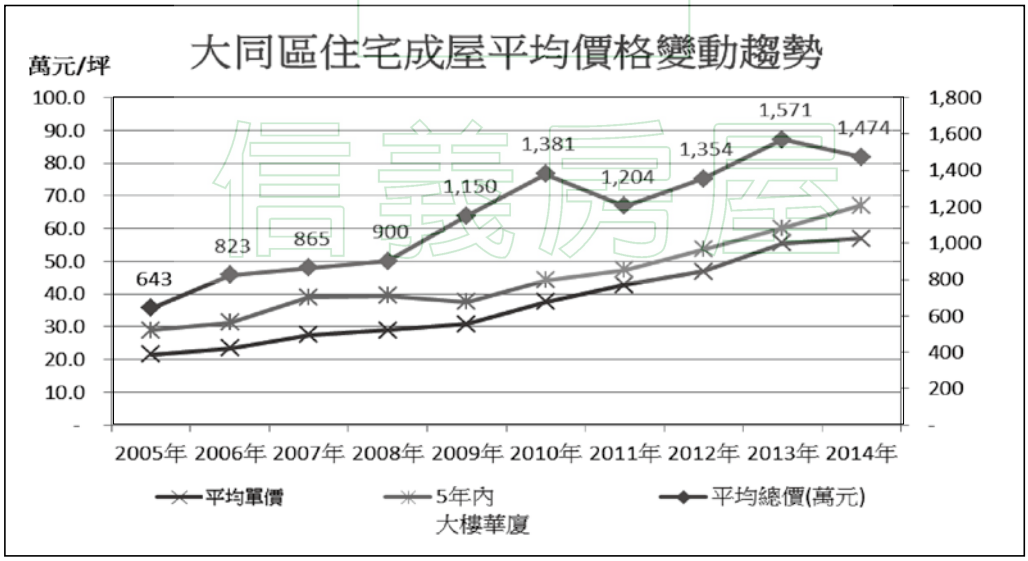


圖 2-3-17　2005~2014 台北市大同區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

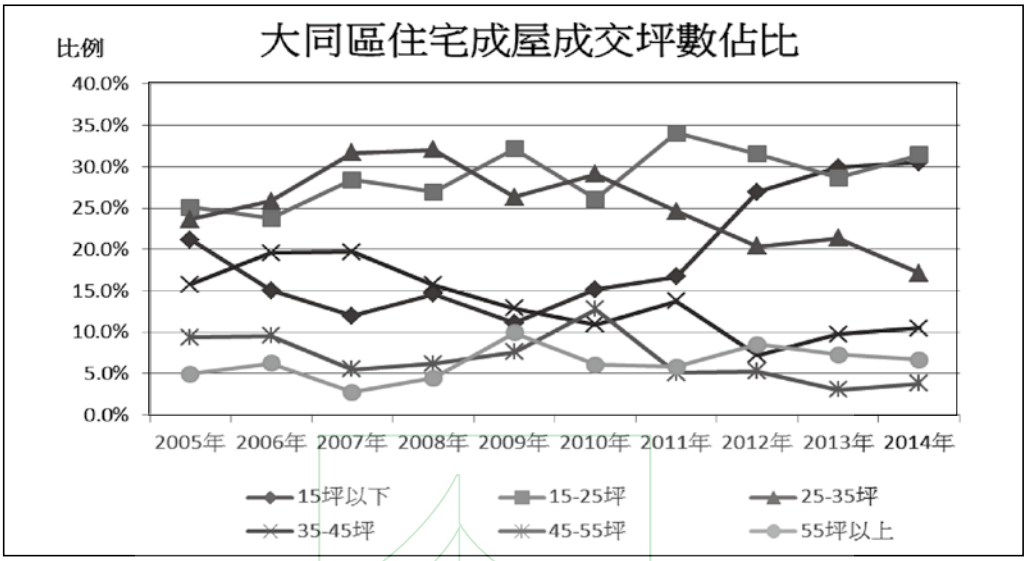


圖 2-3-18　2005~2014 台北市大同區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

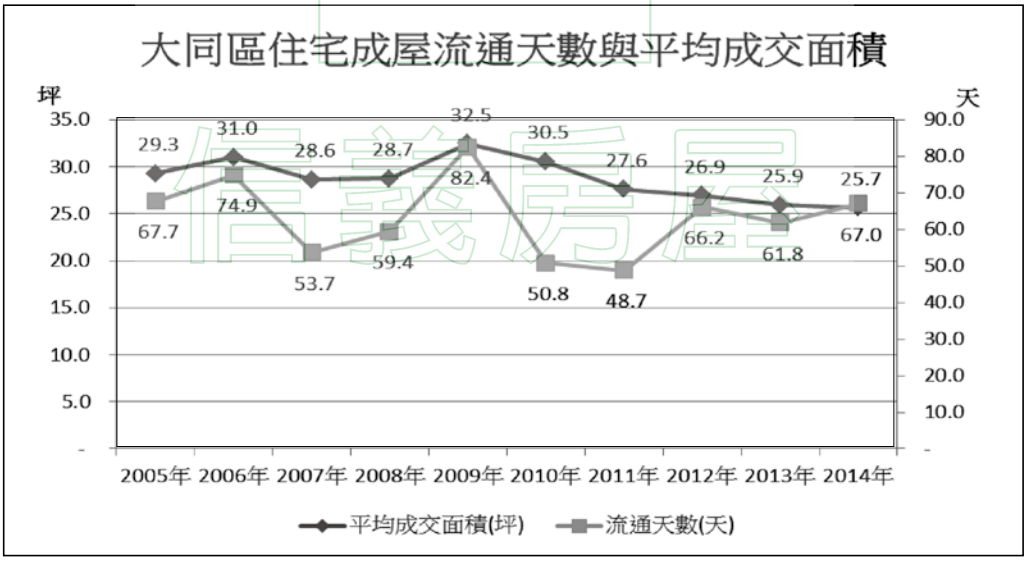


圖 2-3-19　2005~2014 台北市大同區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

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、松山新店線與未來的環狀線等多條捷運路線通過，交通四通八達，公共設施完善；未來台北資訊園區 BOT 案「台北秋葉原」二期計畫，於 2015 年完工營運，將帶動人潮流入，住宅需求穩定。

(一) 代銷市場

中山區近五年推案量維持在 200~400 億元間，2014 年推案落在市區內精華地段及大直地區，總推案金額達 470.8 億元，為近五年最高，平均總價 7016.4 萬元為近五年次高，平均單價也首度突破百萬元，但銷售率則下滑至 49.5%，僅小坪數個案表現較佳，顯示高總價產品不符目前客層需求，致買盤縮減。

表 2-3-6　2005~2014 中山區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 50 | 2,367 | 369.3 | 1,560.2 | 79.4 |
| 2006 | 52 | 3,164 | 442.5 | 1,398.5 | 90.4 |
| 2007 | 37 | 1,987 | 423.7 | 2,132.4 | 54.9 |
| 2008 | 24 | 818 | 427.3 | 5,223.7 | 38.1 |
| 2009 | 11 | 385 | 105.2 | 2,732.5 | 80.0 |
| 2010 | 23 | 643 | 398.1 | 6,191.3 | 76.8 |
| 2011 | 12 | 350 | 313.5 | 8,957.1 | 51.4 |
| 2012 | 16 | 667 | 372.0 | 5,577.2 | 71.5 |
| 2013 | 16 | 336 | 220.3 | 6,556.5 | 79.2 |
| 2014 | 17 | 671 | 470.8 | 7,016.4 | 49.5 |

資料來源：惟馨周報

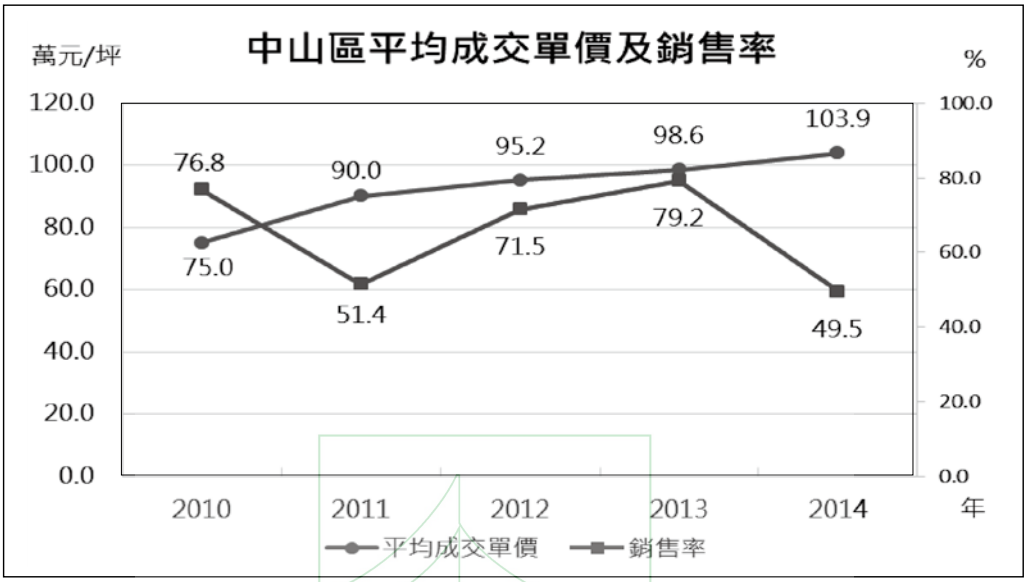


圖 2-3-20 2010~2014 年中山區預售市場平均成交單價與銷售率
資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

中山區成交的住宅總價，近年來皆以 1000-2000 萬元產品為主流，700-1000 萬元為次；2014 年的成交量雖然萎縮，但本區 3000 萬元以上的產品佔比依然維持逐年攀升的趨勢，估計因本區商業發展依然穩定，因此高總價住宅市場仍能維持穩定占比（見圖 2-3-21）。本區平均總價在 2011-2012 年間雖曾出現短暫下跌之現象，近三年則呈穩定成長趨勢；整體住宅之平均單價在過去十年來大致穩定成長，但五年內的新屋單價則受此波房市轉淡風潮影響，在 2014 年有微幅下跌的跡象（見圖 2-3-22）。

中山區由於林森北路、新生北路周邊單身套房產品聚集，15 坪以下套房產品近四年來躍昇為本區的主力產品（圖 2-3-23），每三戶成屋交易便有一戶為 15 坪以下套房交易，為本區成屋市場的顯著特色；15-25 坪產品十年來交易佔比則維持穩定的水準。整體而言，本區住宅需求以 35 坪以下的產品為主流，近十年來除 2008-2010 年超過 30 坪外，近年則在 25-28 坪間擺盪，為近十年交易面積波動最大之行政區。流通天數方面，2014 年平均流通天數 68.1 天、明顯較 2013 年 (62.2 天 ) 拉長，得見成交速度於價格明顯上揚與市場交易趨冷之時，有趨緩的現象。

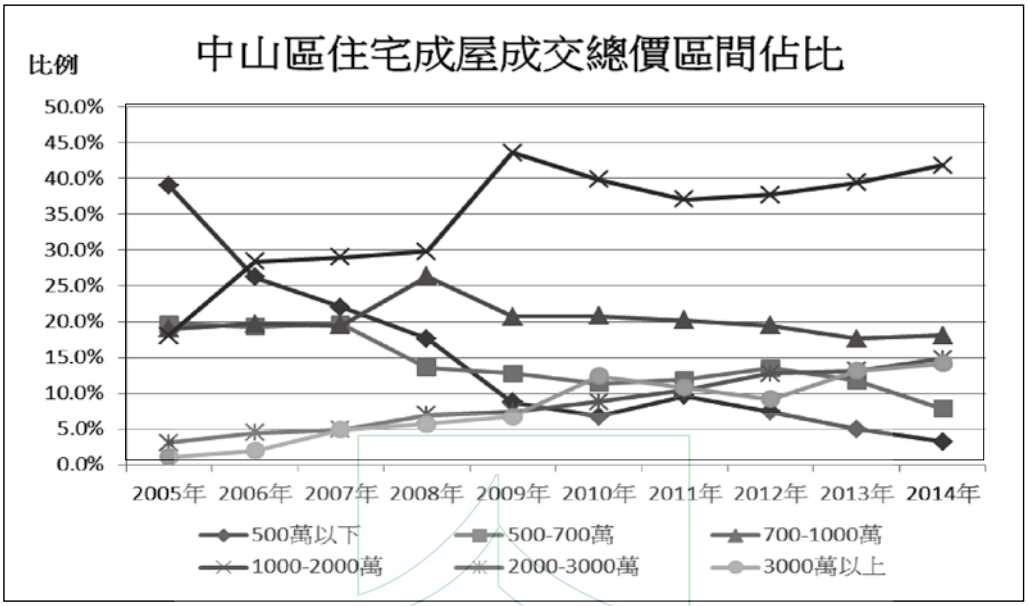


圖 2-3-21　2005~2014 台北市中山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

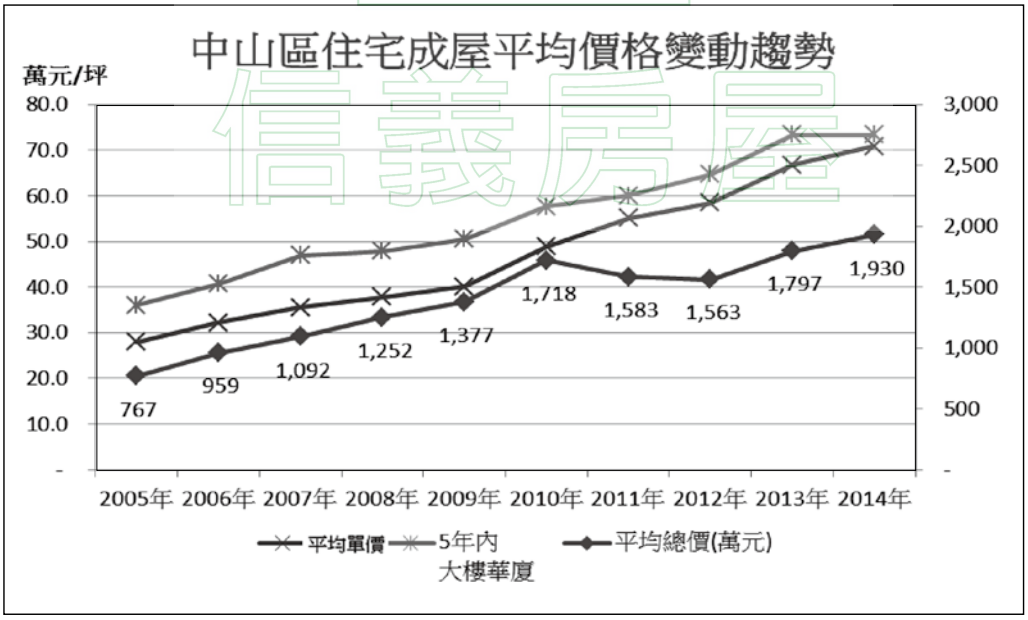


圖 2-3-22　2005~2014 台北市中山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

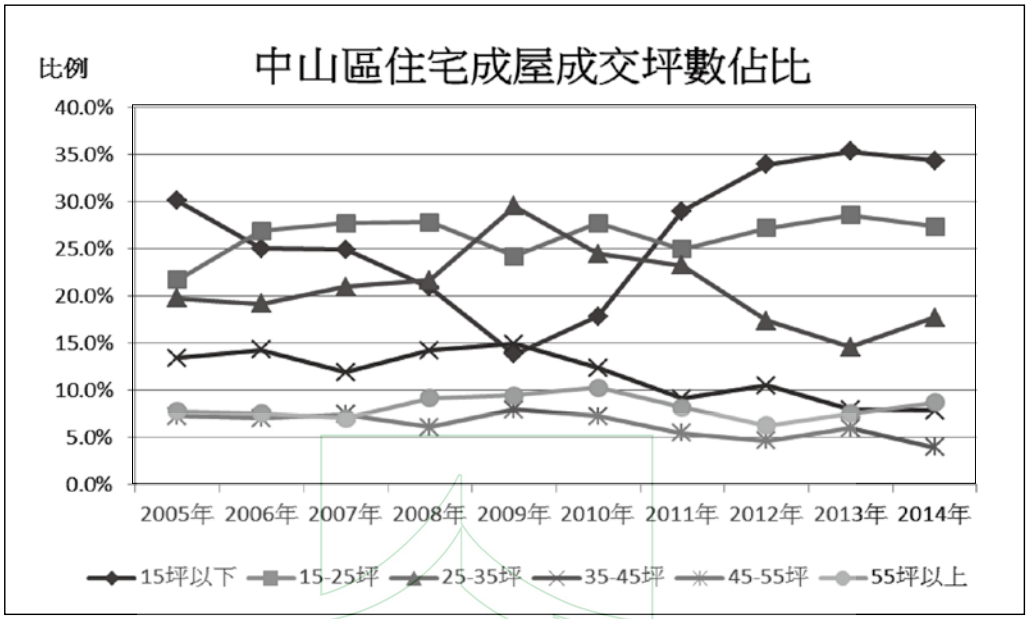


圖 2-3-23　2005~2014 台北市中山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

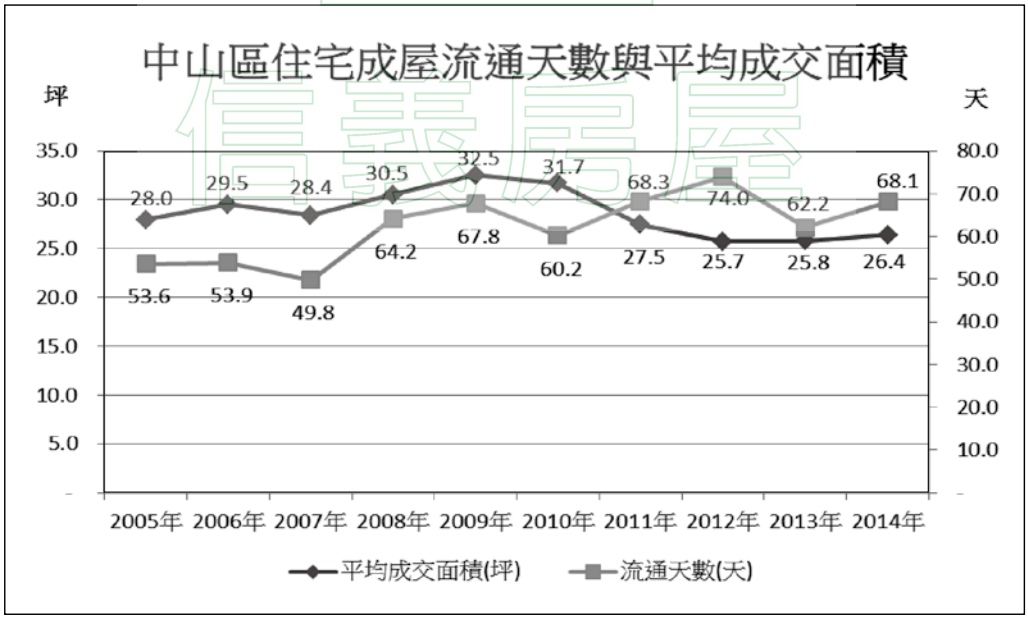


圖 2-3-24　2005~2014 台北市中山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 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融商圈。此外，本區具優質環境與知名學校，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，松山線已於 2014 年底通車，串連起台北車站與南京東路沿線，使台北市許多知名商圈之可及性大幅提升，大幅改善本區的大眾運輸效能。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，未來將透過都市更新、設定地上權等方式釋出；2014 年 2 月富邦人壽得標的「中山區長春段地上權案」，松山機場旁國泰營區等大型土地活化商業開發案，皆將引進國際觀光旅館、大型商場等重大商業設施，可望繁榮本區北側發展。

(一) 代銷市場

松山區可開發素地少因此推案稀少，致推案金額起伏較大，2014 年主要為璞真慶城推出，推案金額 34.5 億元，平均單價持續上升至 128 萬元；近五年價格上漲 47%，漲幅驚人。銷售率方面，近五年銷售率持穩在 83~95% 間，僅 2013 年受到地上權案影響，2014 年則因慶城街個案推案時間較早且建商品牌力強，使得整體銷售表現較佳。

表 2-3-7 2005~2014 松山區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 8 | 380 | 48.7 | 1,281.6 | 79.0 |
| 2006 | 7 | 874 | 108.1 | 1,236.8 | 93.6 |
| 2007 | 5 | 160 | 106.5 | 6,656.3 | 49.4 |
| 2008 | 5 | 102 | 26.0 | 2,549.0 | 30.4 |
| 2009 | 5 | 132 | 181.2 | 13,727.3 | 74.2 |
| 2010 | 4 | 128 | 87.2 | 6,812.5 | 88.3 |
| 2011 | - | - | - | - | - |
| 2012 | 3 | 47 | 102.0 | 21,702.1 | 83.0 |
| 2013 | 2 | 90 | 23.0 | 2,555.6 | 28.9 |
| 2014 | 3 | 38 | 34.5 | 9,078.9 | 94.7 |

資料來源：惟馨周報

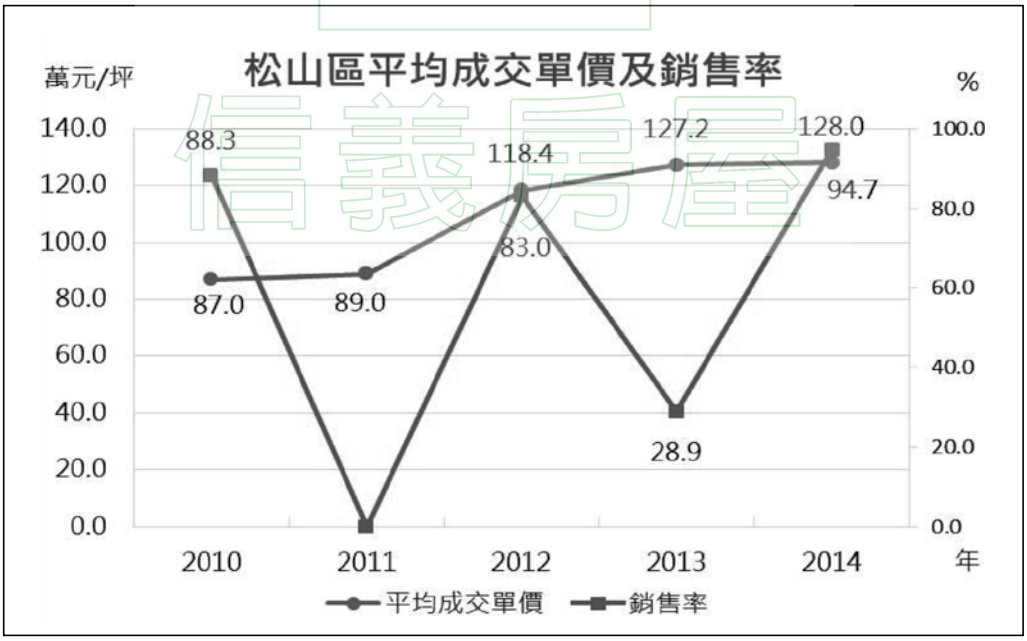


圖 2-3-25 2010~2014 年松山區預售市場平均成交單價與銷售率

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 2-3-26，2000 萬元以上的住宅成交比例快速上升、2000 萬元以下的產品逐年縮減。2014 年，2000-3000 萬元產品漸有取代 1000-2000 萬元產品成為主力商品之跡象，估計此係松山線開通所帶來的利多；反觀 1000 萬元以下產品佔比已不及 15%，顯示本區的購屋門檻持續提升。整體的交易價格亦逐年提升，雖然 2014 年漲幅趨緩，但平均總價、單價以往均屢創新高；松山區近十年來，為台北市五年內新屋漲幅 (180.0%) 最大的行政區，配合高總價住宅的漲幅大，顯示本區房價仍具備相當的支撐力道 ( 圖 2-3-27)。

成交坪數方面，如圖 2-3-28 及圖 2-3-29 所示，本區產品交易坪數在過去十年相當穩定，平均成交面積多在 30 坪左右。成交主力產品，近兩年重回以 25-35 坪產品為主的狀況、15-25 坪產品近年則多居第二位；整體而言，35 坪以下的產品佔本區交易近七成，反映出平均單價快速成長下，購屋者考量可負擔總價的範圍；45 坪以上的大坪數、高總價住宅需求則相對稀少。本區過去十年的住宅去化時間，波動相當明顯；2014 年拉長至 76.2 天，係近十年流通天數第二長的年度，顯示本區平均單價高度上揚下，消費者的購屋行為明顯較為謹慎。

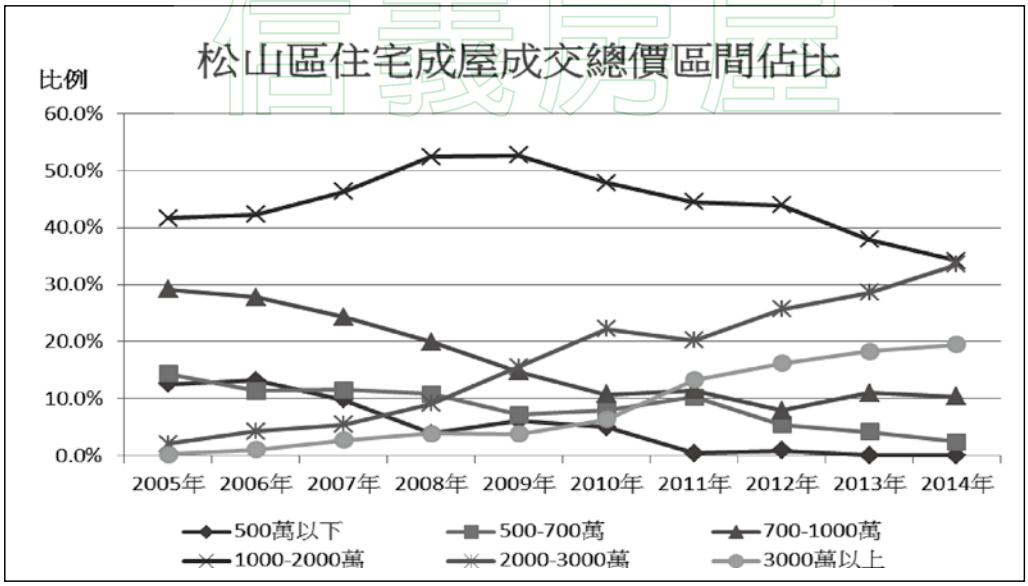


圖 2-3-26　2005~2014 台北市松山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

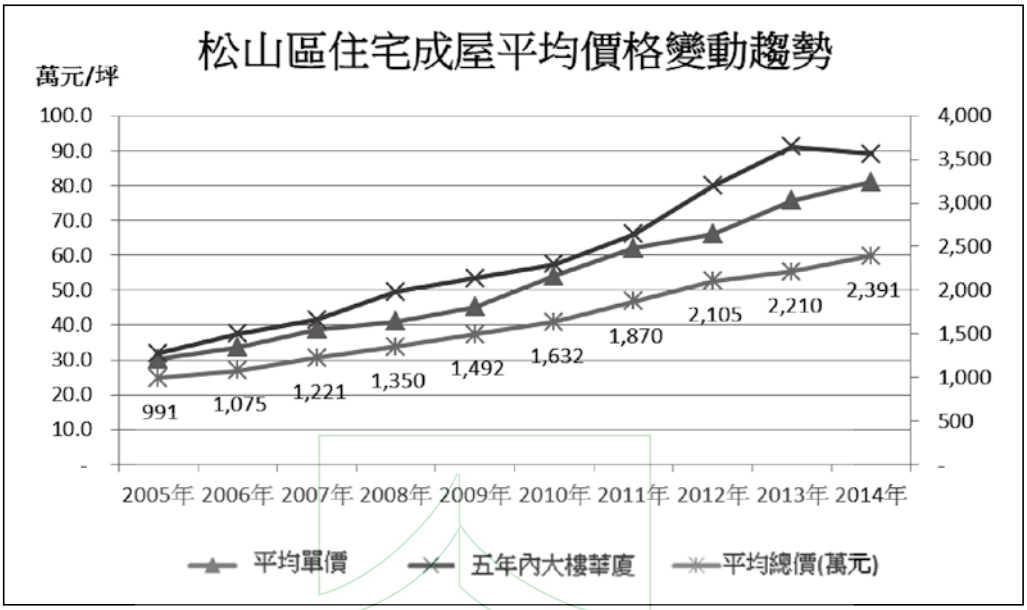


圖 2-3-27　2005~2014 台北市松山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

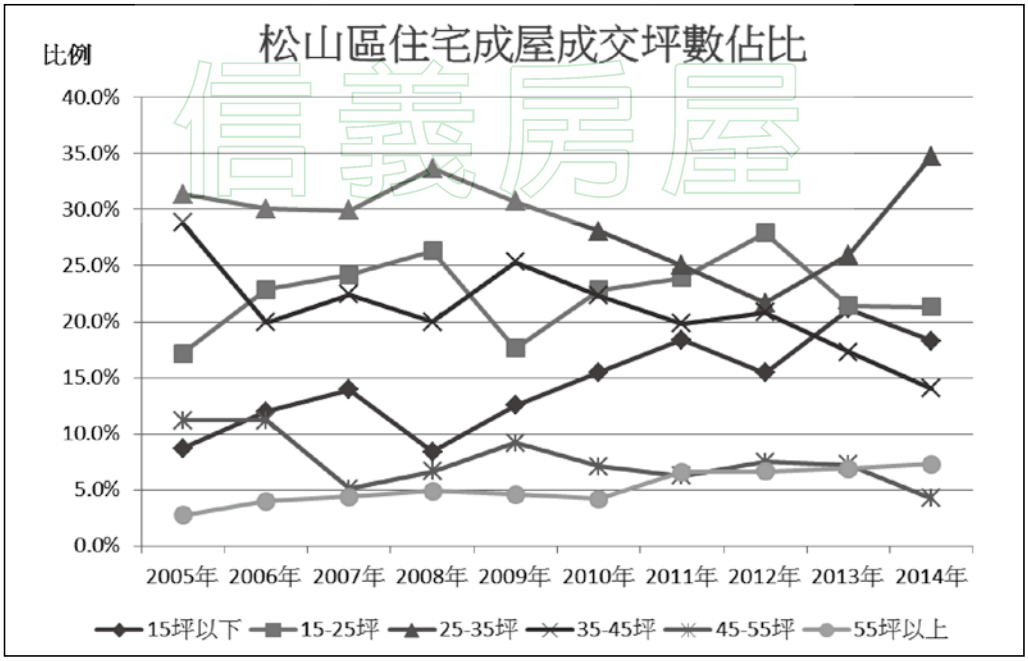


圖 2-3-28　2005~2014 台北市松山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

**圖 2-3-29　近 10 年台北市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：信義房屋不動產企劃研究室



## 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，以及大安森林公園周邊，均為知名豪宅路段，每坪成交行情超過 200 萬元。

本區不僅有東區及公館商圈、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；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。除大眾運輸之文湖線、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通過，區內亦有建國、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，2011 年推出大型都更案，推案金額來到近

五年新高 212 億元，爾後幾年推案金額降至百億元以下。近五年平均單價維持在百萬以上，2014 年更來到 139.6 萬元，為全北市最高價地區。銷售表現方面 2010~2013 年均維持 75% 以上水準，惟 2014 年銷售率滑落至 49.3%，顯示精華地區購屋者受到房屋稅調升及房地合一政策，以及青田街大型個案平均總價超過 8,000 萬元的影響，區域買盤縮手，呈現價漲量縮的背離情況。

表 2-3-8　2005~2014 大安區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 39 | 1,243 | 248.1 | 1,996.0 | 85.5 |
| 2006 | 41 | 1,331 | 292.4 | 2,196.8 | 86.0 |
| 2007 | 28 | 649 | 273.6 | 4,215.7 | 76.9 |
| 2008 | 17 | 209 | 127.7 | 6,110.0 | 67.0 |
| 2009 | 10 | 142 | 187.3 | 13,190.1 | 96.5 |
| 2010 | 12 | 190 | 128.3 | 6,752.6 | 99.5 |
| 2011 | 6 | 173 | 212.0 | 12,254.3 | 91.9 |
| 2012 | 5 | 61 | 42.5 | 6,967.2 | 75.4 |
| 2013 | 5 | 121 | 87.0 | 7,190.1 | 78.5 |
| 2014 | 4 | 73 | 59.2 | 8,109.6 | 49.3 |

資料來源：惟馨周報

信義房屋

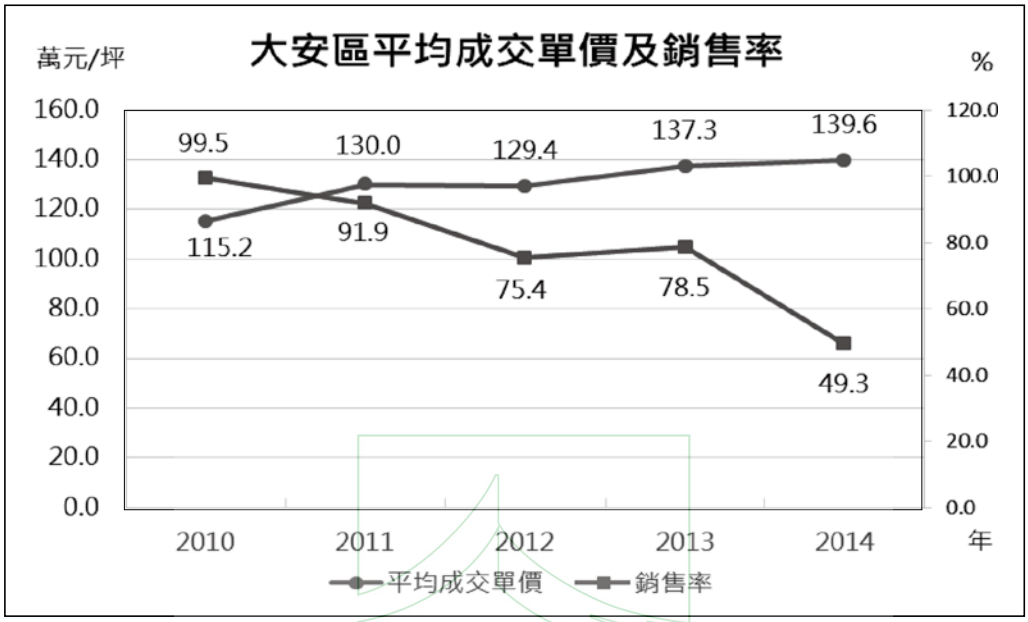


圖 2-3-30　2010~2014 年大安區預售市場平均成交單價與銷售率

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，十年來 3000 萬元以上的高總價產品交易增幅明顯，2000 萬元以上的產品佔比逾六成；而 1000 萬元以下產品近年佔比已不及一成。另觀察圖 2-3-32 可發現，過去十年來大安區的平均總價成長力道強勁，2014 年已突破 3000 萬元，為台北市平均交易總價最高的地區，而整體住宅平均單價更突破 100 萬元，新屋單價僅次於信義區，整體漲幅相當可觀。

單位成交坪數方面，十年來本區的交易坪數多以 35 坪以下的產品為主，2014 年 35-45 坪的住宅交易佔比則異軍突起，躍居為本區主力產品（見圖 2-3-33）。再比對圖 2-3-34 可發現，大安區的平均成交坪數連續三年增加，顯見本區大坪數、高總價的住宅產品仍受注目；惟本區的平均流通天數，除 2010 年金融海嘯隔年的復甦期曾出現下降外，近五年的去化時間皆出現顯著的拉長現象，近兩年皆創下歷史新高，顯示大安區在總價與單價高漲以及市場不確定因素干擾下，已使購屋者的猶豫期越來越長。

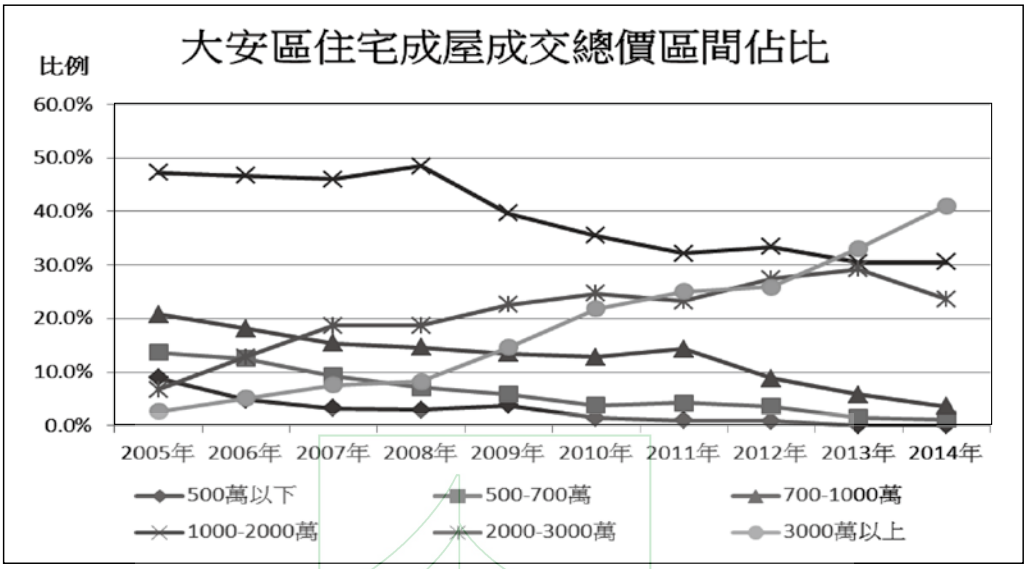


圖 2-3-31　2005~2014 台北市大安區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

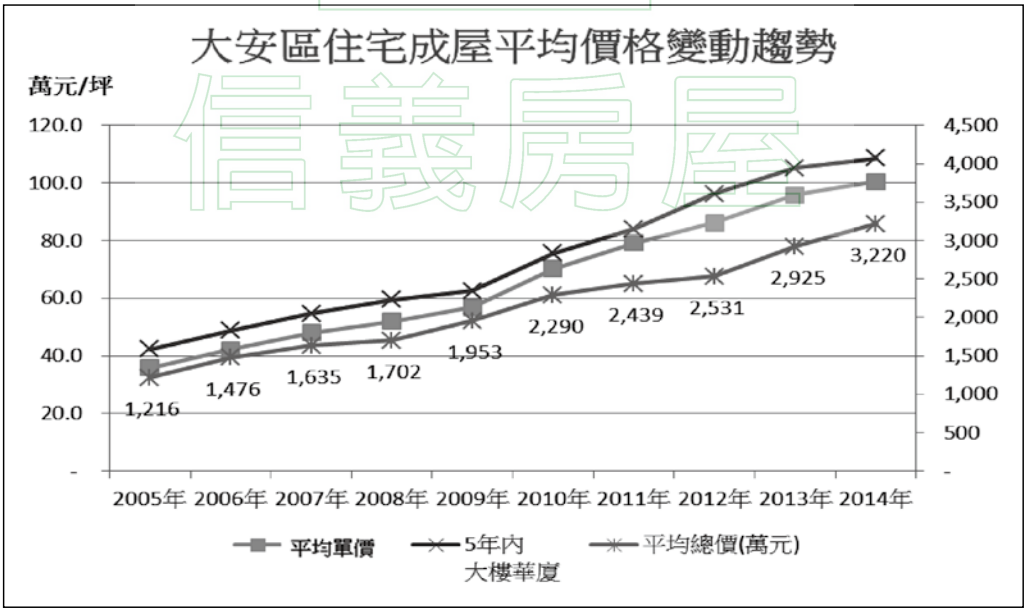


圖 2-3-32　2005~2014 台北市大安區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

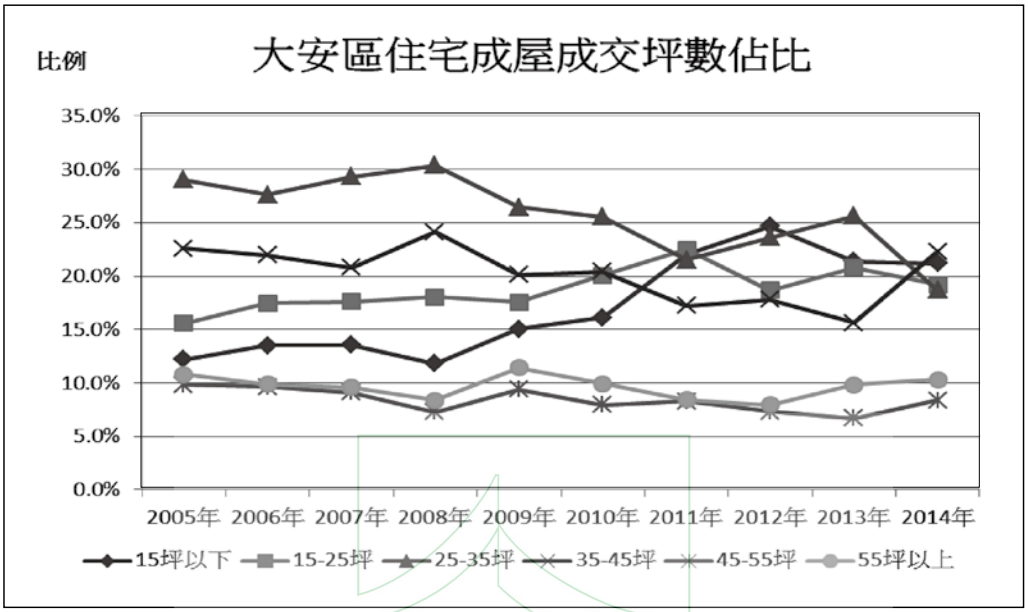


圖 2-3-33　2005~2014 台北市大安區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

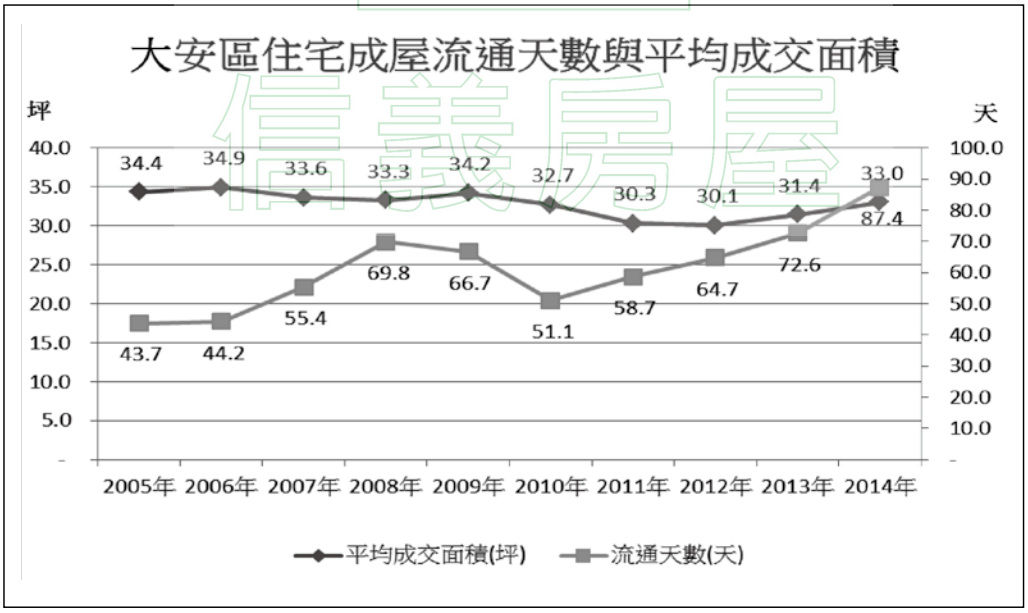


圖 2-3-34　2005~2014 台北市大安區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 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；西門町商圈係台北地區最大且完整的商業區範圍，龍山寺則香火鼎旺，皆為背包客來台必訪景點；本區也是台北市供應新鮮食材的果菜、肉類運銷中心。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，環境可望逐步改善。

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；此外捷運萬大樹林線已於 2014 年底動工，預計 2017 年底完工，屆時本區的交通便利性將大幅提升；搭配原本相對低廉的房價，本區的住宅市場應具有相當的發展空間。另外，已於 2014 年底動工的萬華車站 BOT 案，未來將興建具有商場及飯店的雙子星車站大樓，預計於 2016 年完工開幕，將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，主要多以都更方式開發土地，2014 年因大型都更案全坤威峰推出，致推案金額達 128.1 億元為五年次高，平均單價為 67.7 萬元，近五年平均單價漲幅 54%，北市排名第一，落後補漲力道強勁。而銷售率除 2011 年受奢侈稅影響降至 23.9% 外，其他年度銷售率穩定在 79% 以上，2014 年平均總價略高於 2013 年，使銷售率下滑，但在台北市整體銷售率排名第三，顯示在北市相對低價的區域購屋支撐力道佳。

表 2-3-9 2005~2014 萬華區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 7 | 381 | 44.5 | 1,168.0 | 81.9 |
| 2006 | 3 | 76 | 8.1 | 1,065.8 | 90.8 |
| 2007 | 6 | 205 | 30.3 | 1,478.0 | 48.8 |
| 2008 | 5 | 505 | 139.0 | 2,752.5 | 54.1 |
| 2009 | 7 | 405 | 68.7 | 1,696.3 | 78.8 |
| 2010 | 8 | 368 | 97.2 | 2,641.3 | 86.4 |
| 2011 | 5 | 159 | 50.0 | 3,144.7 | 23.9 |
| 2012 | 4 | 240 | 52.0 | 2,166.7 | 83.3 |
| 2013 | 2 | 731 | 157.5 | 2,154.6 | 94.7 |
| 2014 | 7 | 492 | 128.1 | 2,603.7 | 79.1 |

資料來源：惟馨周報

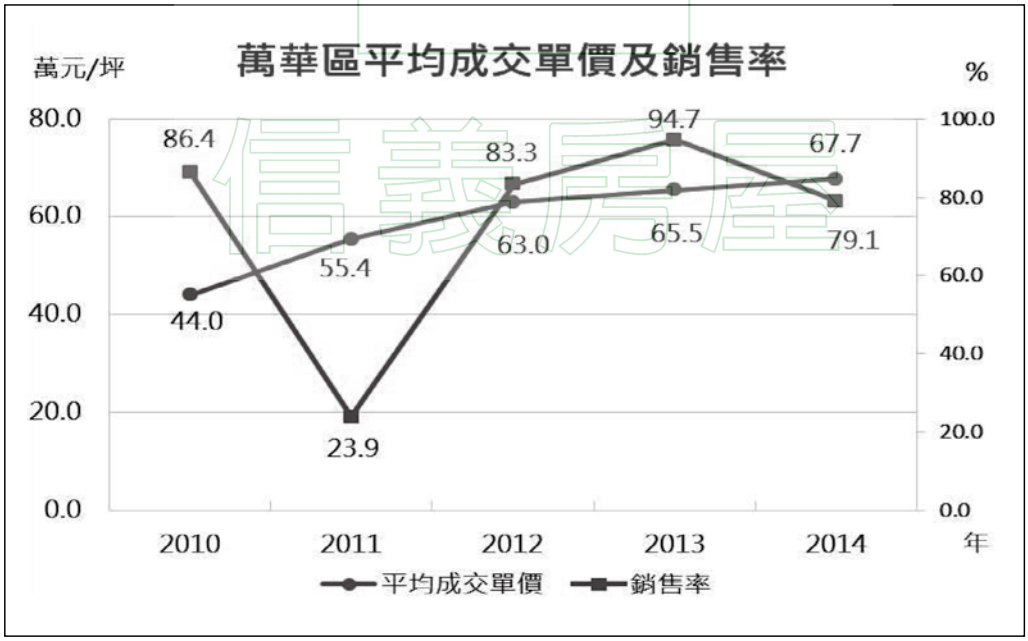


圖 2-3-35 2010~2014 年萬華區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

近五年來，萬華區的住宅以 1000-2000 萬元產品為主，2014 年佔比已逾四成；700-1000 萬元產品仍持續維持第二高位，顯示本區交易總價相對台北市其他行政區仍屬低廉 ( 圖 2-3-36)。本區的平均總價以往幾乎逐年穩定顯著成長，2014 年則自 2013 年的 1,533 萬元下滑至 1,289 萬元，為台北市平均交易總價最低之地區，但各類型住宅的交易單價，除五年內的新大樓華廈產品外，均呈明顯的成長狀態，為台北市單價漲幅最大 (12%) 的行政區 ( 圖 2-3-37)。

市場交易平均總價明顯大幅下降、但平均單價上升的現象，可由圖 2-3-38 發現端倪。2014 年萬華區 15 坪以下的小套房交易佔比明顯變化，由不及 15% 陡升至高達 1/3，而為平均成交面積最小之行政區，顯示本區交易出現往低總價產品發展之現象。在西區重要建設利多，以及都更案持續推動下，本區的小坪數產品因低總價，吸引許多置產或首購族購買；而 15-35 坪之住宅產品，在過去 10 年來交易佔比雖相對穩定，但 35 坪以上產品持續降低，此使得萬華區的平均成交面積在 2014 年來到 24.9 坪的最低點。平均流通天數方面，過去 10 年大致維持在 50~60 天之間，2014 年則下降為 45.7 天，是台北市去化速度最快的行政區，顯示本區在小坪數產品當道與諸多建設加持下，房市表現相當理想。

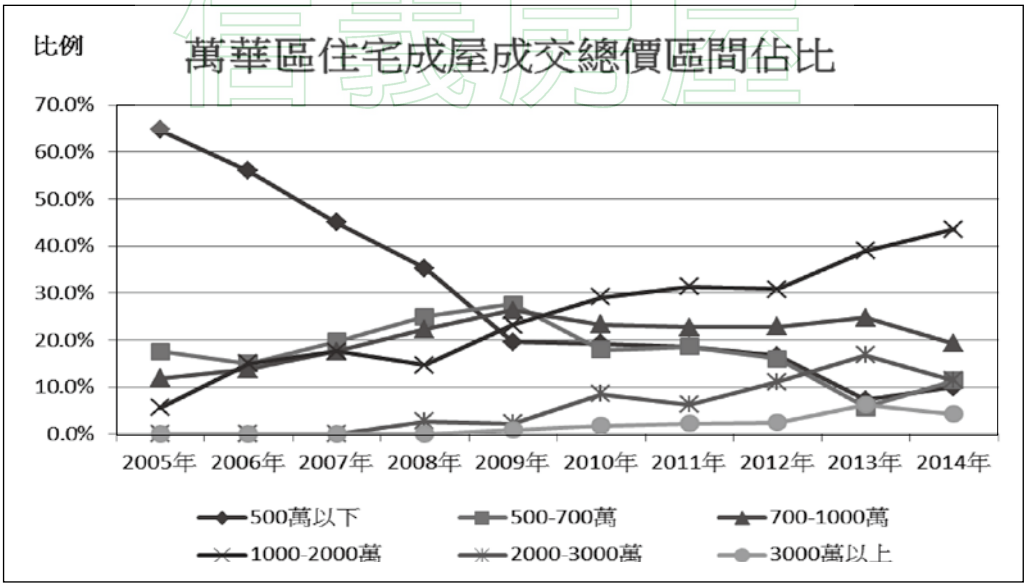


圖 2-3-36　2005~2014 台北市萬華區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

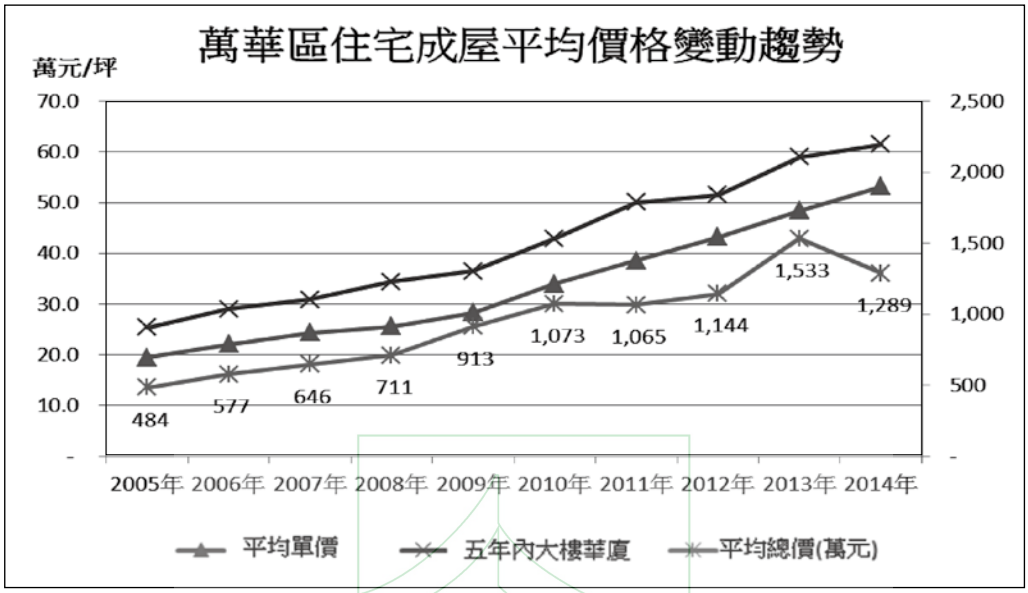


圖 2-3-37　2005~2014 台北市萬華區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

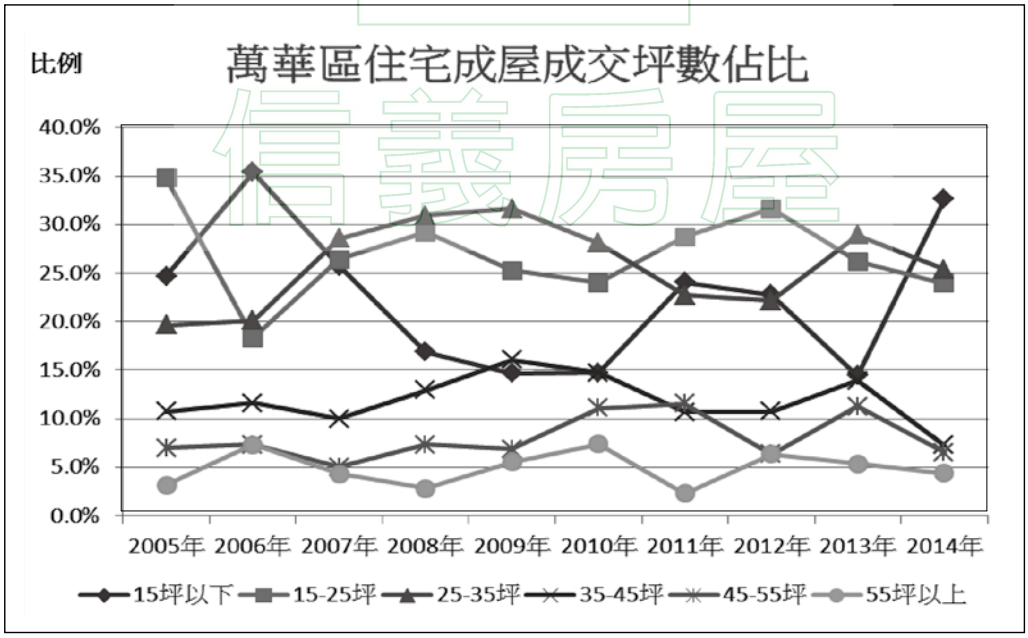


圖 2-3-38　2005~2014 台北市萬華區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

**圖 2-3-39　2005~2014 台北市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：信義房屋不動產企劃研究室

## 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，為外國旅客、大陸旅客來台必造訪之處，儼然為台北市國際化的窗口。此外，47 層樓的國泰置地廣場 A3 完工在即，預計微風信義店將於 2015 年 10 月進駐開幕；而南山人壽得標的世貿二館 A15、18、20 地上權開發案，將打造的 42 層樓「南山廣場」，為 2013 年台北 101 取得鑽石級綠建築標章後，將興建的鑽石級綠建築；加上遠百集團的 A13 大遠百購物中心、富邦集團的 MOMO 百貨計畫等，將使信義計畫區成為國際知名的百貨聚集之地標區域。

2010 年市府轉運站啟用後，本區更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；而松山菸廠舊址的台北大巨蛋開發案，將延伸信義計畫區的商業發展，加上捷運南港線、文湖線、信義線與松山線之加持，未來發展仍深具爆發力。

(一)代銷市場

信義區可視為全台豪宅指標，因此大型新建案總成為焦點，但受到政府針對高價個案推出打房政策，建商目前持續養地或採先建後售方式，因此僅釋出零星個案；近五年推案金額落在 100 億以下，均以 25~30 坪數產品為主。近五年平均單價持續上揚，2014 年達 137.9 萬元新高，雖略低於大安區 139.6 萬元，但近五年漲幅仍達 45%，波段漲幅大。銷售表現方面，除 2012 年及 2013 年為較外圍之小型街廓建案、產品總價控制得宜受購屋者青睞外，近五年銷售率在 50~56% 低檔徘徊。

表 2-3-10　2005~2014 信義區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 13 | 1,426 | 265.3 | 1,860.4 | 76.0 |
| 2006 | 16 | 788 | 192.7 | 2,445.4 | 83.1 |
| 2007 | 8 | 308 | 67.5 | 2,191.6 | 78.3 |
| 2008 | 8 | 239 | 91.4 | 3,824.3 | 75.7 |
| 2009 | 3 | 128 | 168.1 | 13,132.8 | 82.0 |
| 2010 | 5 | 145 | 34.6 | 2,386.2 | 50.3 |
| 2011 | 6 | 190 | 107.9 | 5,678.9 | 56.3 |
| 2012 | 5 | 182 | 56.5 | 3,104.4 | 75.8 |
| 2013 | 1 | 41 | 14.0 | 3,414.6 | 90.2 |
| 2014 | 4 | 130 | 54.5 | 4,192.3 | 55.4 |

資料來源：惟馨周報

**圖 2-3-40　2010~2014 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，信義區的住宅多由 1000-2000 萬元產品居第一位、2014 年佔比更創新高；而 3000 萬元以上的產品近五年來則持續攀升，2014 年已取代 2000-3000 萬元產品，成為本區次要類型 ( 圖 2-3-41)。續觀察圖 2-3-42，過去交易總價與高總價產品市佔率持續提升的情勢，在 2014 年首度出現下滑，平均總價與單價皆小幅下跌，是 2014 年台北市唯一單價下滑的行政區。在新推個案產品單價仍持續上揚下、五年內新屋單價仍為台北市最高，但在信義區為台北市近十年單價漲幅最大行政區 (188.6%) 下，相對高標的房價，呈現部分產品回檔的現象。

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、15-25 坪產品次之；15 坪以下產品佔比近年則逐步下滑 ( 圖 2-3-43)。整體平均成交面積，過去十年多維持在 30 坪左右的穩定水準。平均流通天數方面，受整體房市景氣與高價化影響，除金融海嘯的房市冷卻期外，成屋市場流通速度近三年呈現趨緩現象。

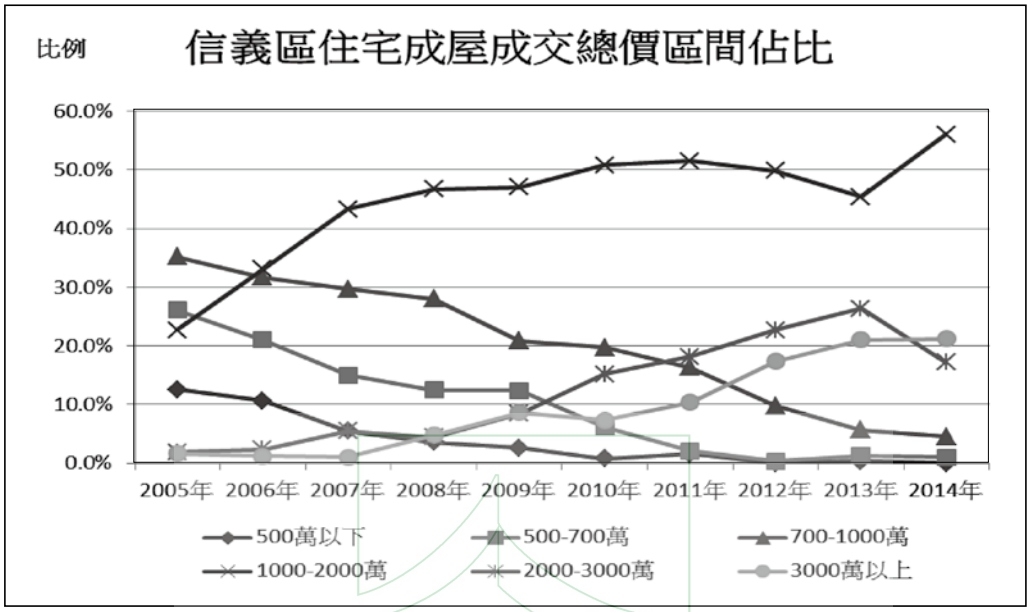


圖 2-3-41　2005~2014 台北市信義區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



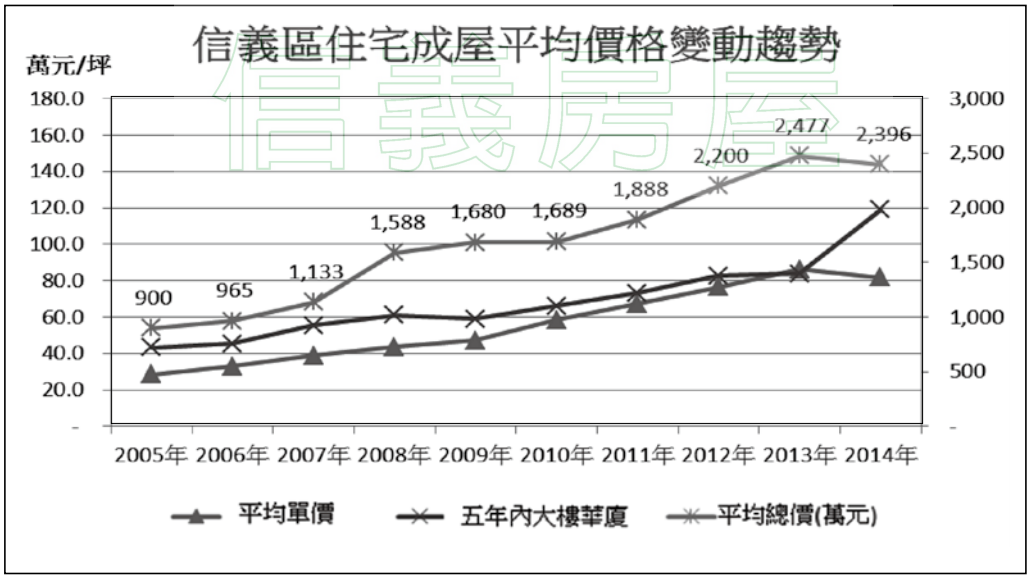


圖 2-3-42　近 10 年台北市信義區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

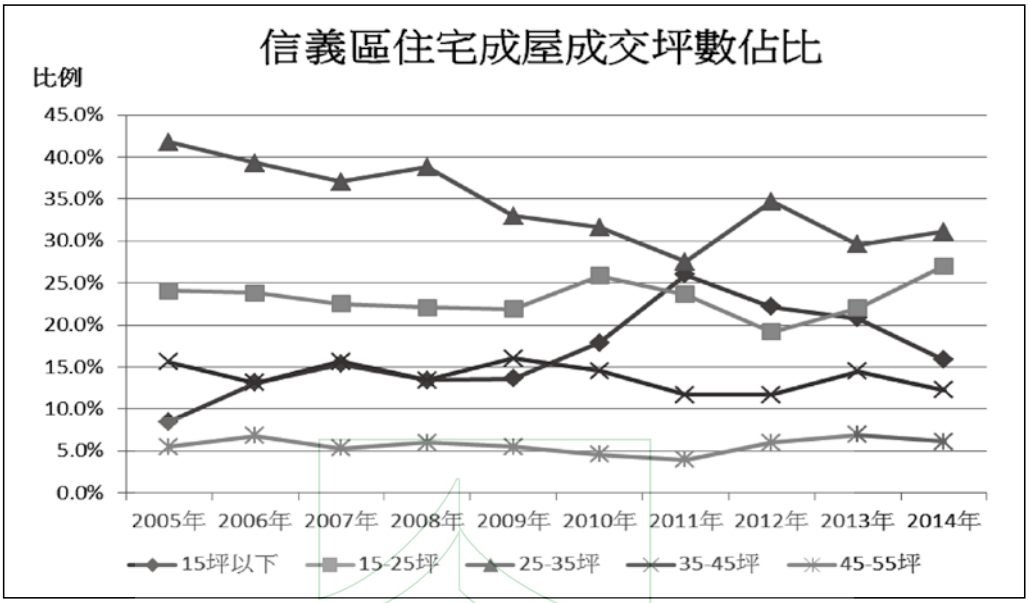


圖 2-3-43　2005~2014 台北市信義區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

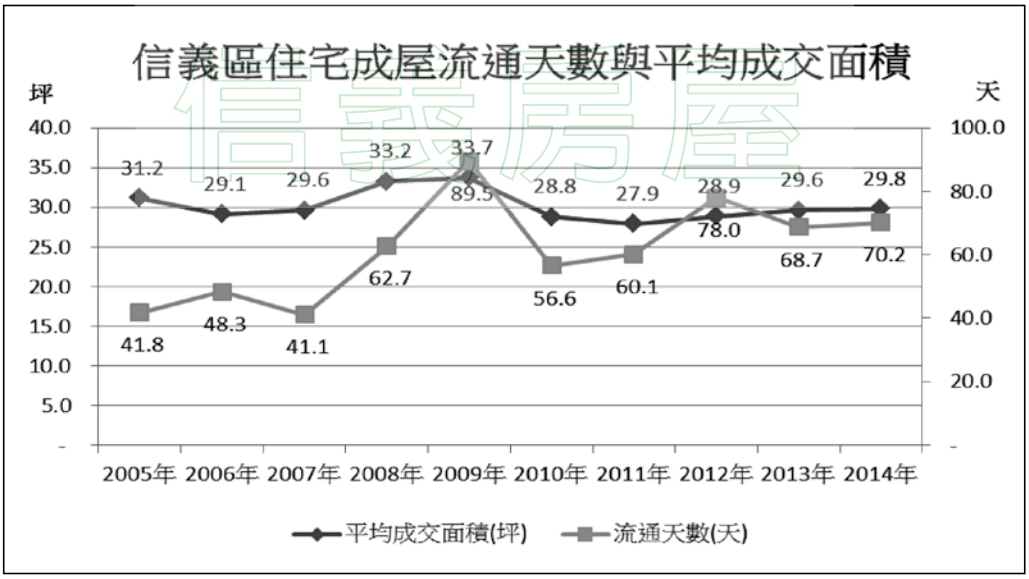


圖 2-3-44　2005~2014 台北市信義區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 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，主要可分為天母地區、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、兒童新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。另台北藝術中心預計於 2016 年開幕，加上未來士林紙廠開發案，以及將串連大內湖科技園區、南港軟體園區形成台北市的科技產業廊道的士林科技園區開發案，可望吸引就業人口進駐。

(一) 代銷市場

近五年士林區預售市場推案金額在 130~280 億元之間，2014 年推案量 277.5 億元為最高，主因為華固天鑄、太子華威及中山北路數個建案推出，平均單價 85.8 萬元、平均總價 8,837.6 萬元，均為近年新高。銷售方面，2013 年因推案多位於社子地區，區域客層無法認同致銷售率摔落谷底，2014 年則因建案區位或建商品牌力佳，吸引忠實客戶進場購置，銷售率回升至 50%。



表 2-3-11　2005~2014 士林區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 23 | 1,717 | 292.4 | 1,703.0 | 68.5 |
| 2006 | 18 | 681 | 192.1 | 2,820.9 | 78.9 |
| 2007 | 24 | 719 | 237.7 | 3,306.0 | 53.6 |
| 2008 | 13 | 227 | 200.1 | 8,815.0 | 61.2 |
| 2009 | 13 | 239 | 274.5 | 11,485.4 | 71.1 |
| 2010 | 14 | 253 | 204.3 | 8,075.1 | 93.7 |
| 2011 | 11 | 175 | 131.6 | 7,518.9 | 54.9 |
| 2012 | 8 | 208 | 179.7 | 8,639.4 | 53.4 |
| 2013 | 7 | 181 | 130.0 | 7,182.3 | 38.1 |
| 2014 | 11 | 314 | 277.5 | 8,837.6 | 50.0 |

資料來源：惟馨周報

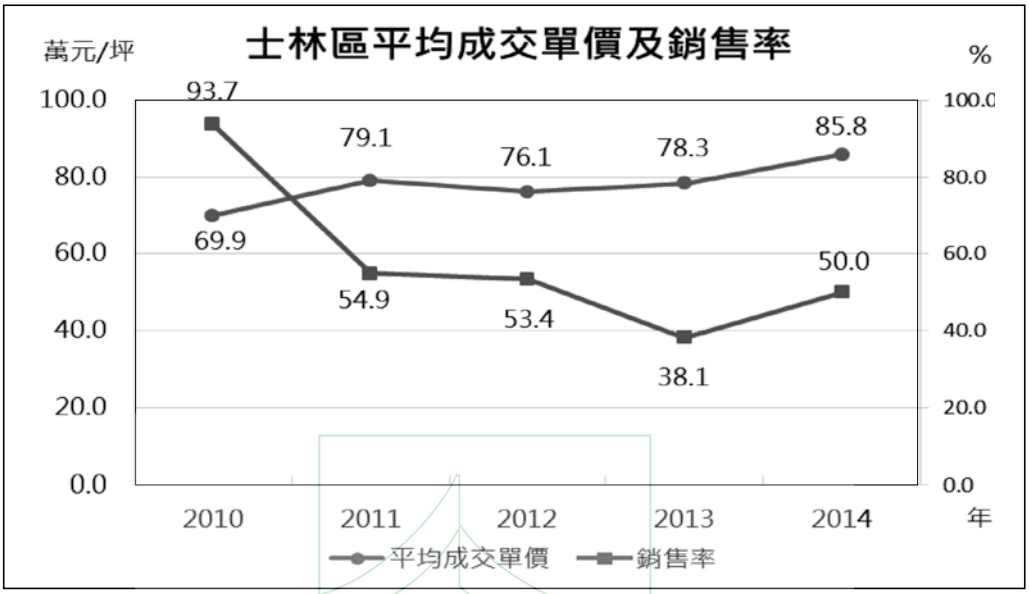


圖 2-3-45　2010~2014 年士林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

如圖 2-3-46 所示，過去十年來本區交易總價主要皆落於 1000-2000 萬元之間，而 3000 萬元以上的住宅近年來呈穩定成長，2014 年則升至本區次要產品；至於 1000 萬元以下的住宅交易佔比則僅剩兩成。另依圖 2-3-47 所示，士林區住宅的高總價、高單價化發展趨勢明顯，本區房價逐年攀升，平均總價自金融海嘯後逐年上漲，2014 年雖受整體房市景氣影響而趨緩，但整體價格仍持續上揚，2014 年平均單價與總價皆創下新高，整體交易總價僅次於大安區。

另觀察本區成交產品的坪數走向，如圖 2-3-48，十年來本區住宅成交坪數大致以 25-35 坪的三房住宅為主力，35-45 坪的住宅則多居次；另由於天母、劍潭商圈的大坪數高價住宅，55 坪以上的產品佔比也一直維持相當水準；本區平均成交面積則維持在 35-40 坪的水準。近兩年受到建商的大坪數推案影響，55 坪以上的住宅交易佔比顯著提升，平均成交面積亦突破 40 坪，是台北市平均成交面積最大的地區。但隨著高單價、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三年來大幅飆升，2014 年的流通天數更趨近 110 天，賣方需等待三個多月才能將住宅出售；去化時間除居台北市之首、亦創本區新高，近十年流通天數更為台北市波動最大之行政區。

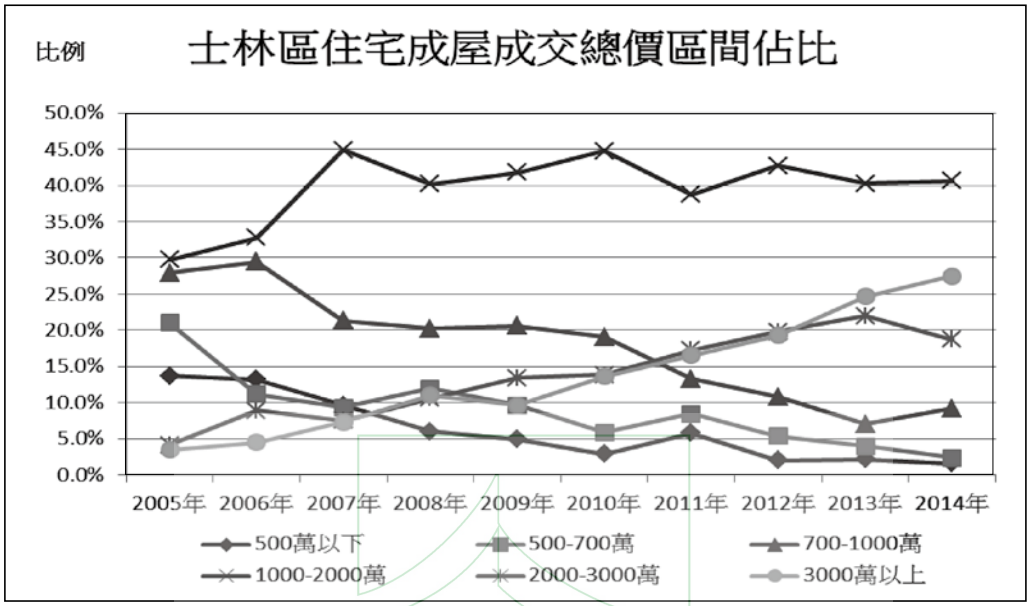


圖 2-3-46 2005~2014 台北市士林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

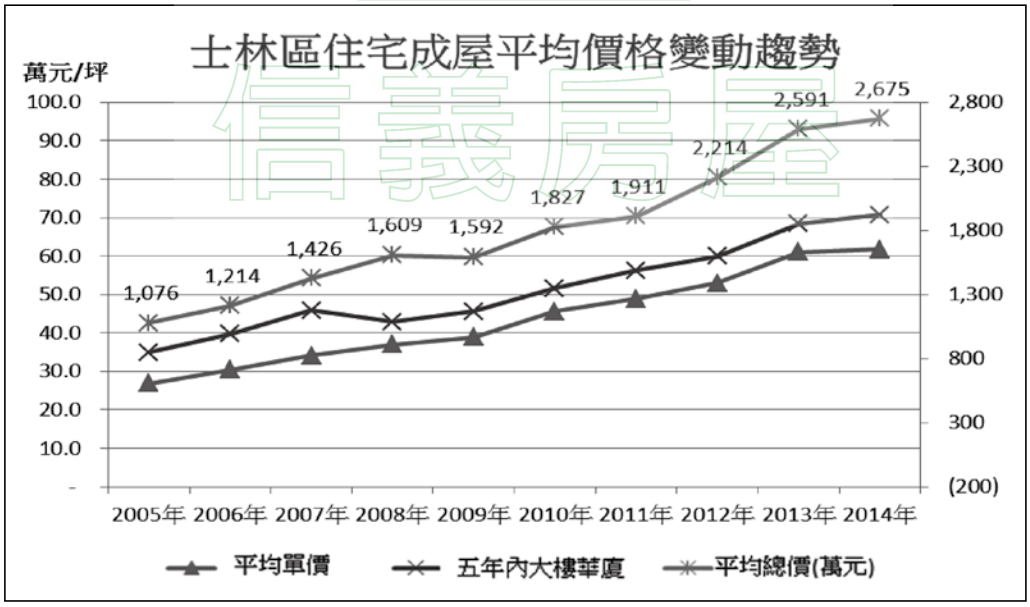


圖 2-3-47 2005~2014 台北市士林區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

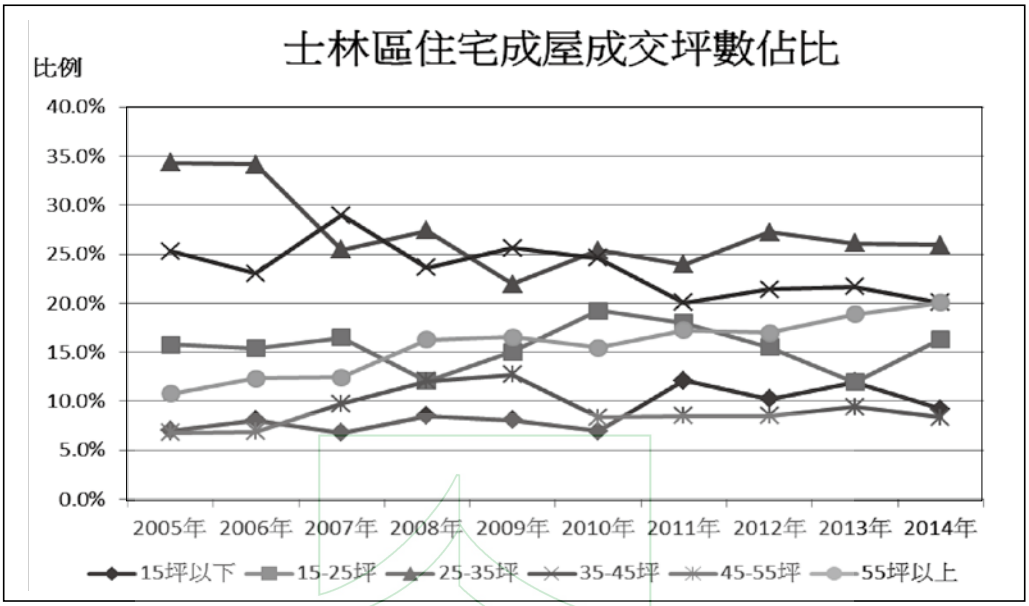


圖 2-3-48 2005~2014 台北市士林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

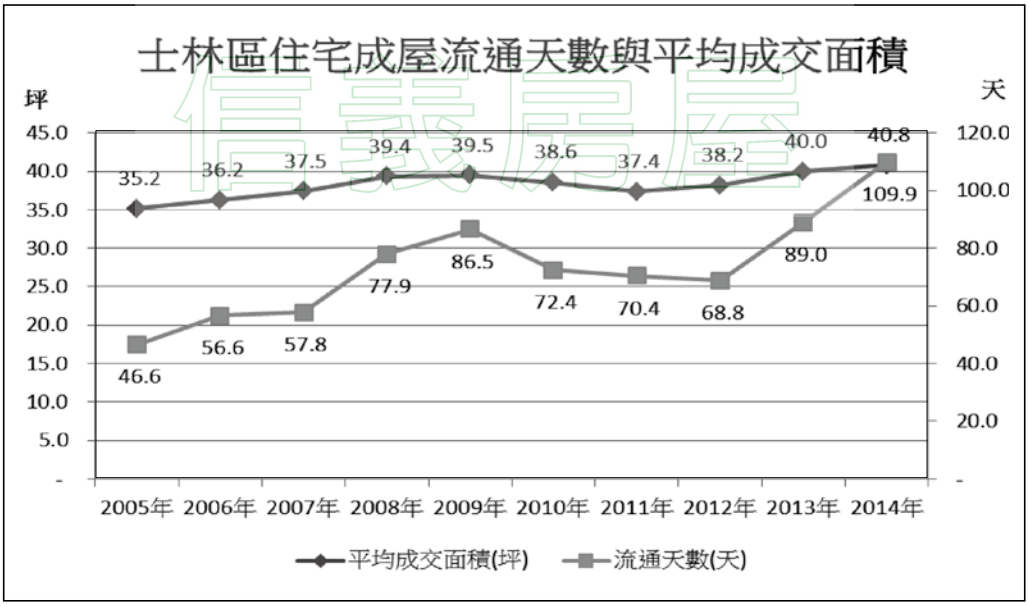


圖 2-3-49 2005~2014 台北市士林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 九、北投區

北投區位居北市最北端，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，2014 年底結合溫泉、醫療及觀光的「台北國際醫旅」開幕，預計將為此區注入一股商機。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。

即將完工的士林科技園區，位於士林、北投交界處，面積總計約 194.29 公頃，是繼內科、南軟後第三個科技產業園區，預期未來可為本區創造就業機會、帶動區域發展。另外，近年北投區的住宅市場開發焦點集中在奇岩新社區區段徵收地區，台北市政府也將該區域以生態社區作為規劃重點，各大開發商已積極準備推案，目前多以中高坪數為主要產品規劃。此外，包含台北市立圖書館稻香分館、稻香公園、新興公園、北投 223 號公園等的「影視音產業園區」，預計於 2015 年底完工，將使本區域交通迴路更為完整；加上都市更新持續推動，以及奇岩重劃區將與北投站商圈形成北投發展雙核心，北投的發展指日可待。

(一) 代銷市場

北投區近五年推案規模，2013 年因奇岩重劃區眾案齊發，推案金額達 300.3 億元為五年最高，2014 年重劃區持續推案，推案金額 235.9 億元為次高。平均單價則受重劃區發展快速推升下，2014 年達 70.6 萬元創近五年新高，近五年漲幅達 48%，在北市中排名第二，僅次於萬華區。銷售率方面，2014 年因重劃區推案坪數較大，使平均總價 4,746.5 萬元創新高，另下半年受房地合一議題影響，重劃區市場冷清，影響整體銷售表現，呈現價漲量縮的背離型態。

表 2-3-12 2005~2014 北投區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 23 | 1,123 | 157.0 | 1,398.0 | 61.8 |
| 2006 | 25 | 871 | 114.2 | 1,311.1 | 82.0 |
| 2007 | 28 | 922 | 167.6 | 1,817.8 | 51.0 |
| 2008 | 13 | 436 | 66.5 | 1,525.2 | 29.8 |
| 2009 | 18 | 543 | 129.4 | 2,382.1 | 63.5 |
| 2010 | 13 | 628 | 209.3 | 3,332.8 | 91.7 |
| 2011 | 16 | 591 | 194.0 | 3,282.6 | 38.1 |
| 2012 | 16 | 784 | 169.1 | 2,156.9 | 70.3 |
| 2013 | 22 | 702 | 300.3 | 4,277.8 | 80.5 |
| 2014 | 15 | 497 | 235.9 | 4,746.5 | 43.3 |

資料來源：惟馨周報

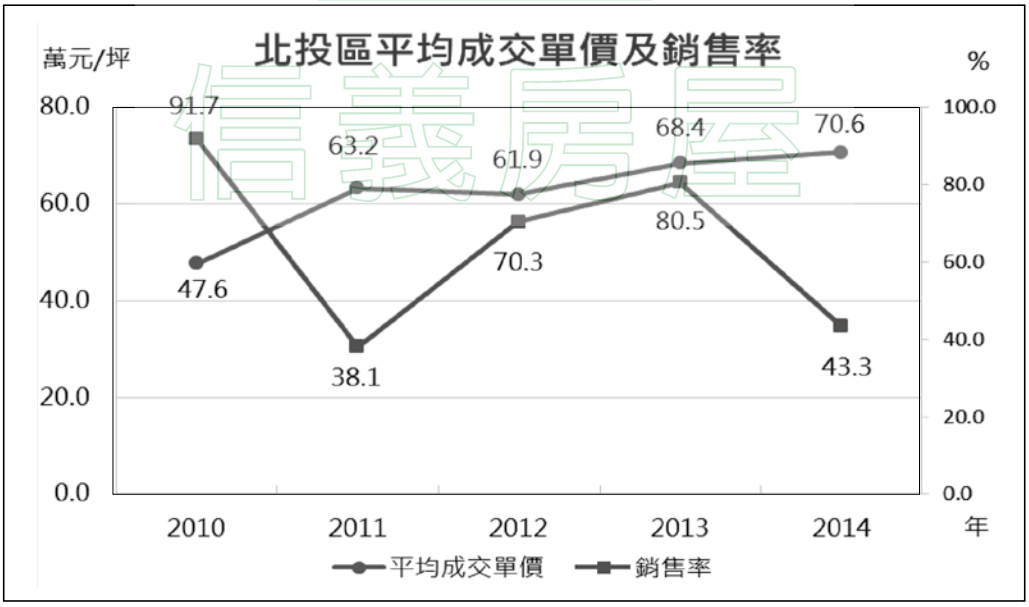


圖 2-3-50 2010~2014 年北投區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

北投區近年來住宅價格顯著成長，依圖 2-3-51 所示，過去五年來總價 1000-2000 萬元的產品佔比顯著拉升、而 1000 萬元以下的住宅佔比則逐步下滑。2014 年 2000-3000 萬元的產品佔比則躍居第二名，表示本區的購屋負擔不斷加重。此現象亦反映於成交單價及總價之上，近十年來本區價格穩定成長，是台北市房價發展最平穩的地區，而 2014 年各類產品之平均單價與平均總價更創下新高，平均總價漲幅近 20%，攀升幅度相當大，僅次於萬華區。

由於本區屬市郊生活型態，因此 25-35 坪及 15-25 坪的二至三房產品向來為市場主力（圖 2-3-53），2014 年 35 坪以下的產品佔比近六成，而平均成交面積維持在 30 多坪左右，產品類型的發展穩定，顯示本區購買者對於大坪數產品偏好程度相對較低。流通天數自 2009 年金融海嘯時期達 89 天外，2013 年平均 82.9 天，再度突破 80 天；2014 年在一片量縮之下，本區的去化速度卻依然加快，顯示本區受惠於諸多建設的利多，整體房市相對較為穩定樂觀。

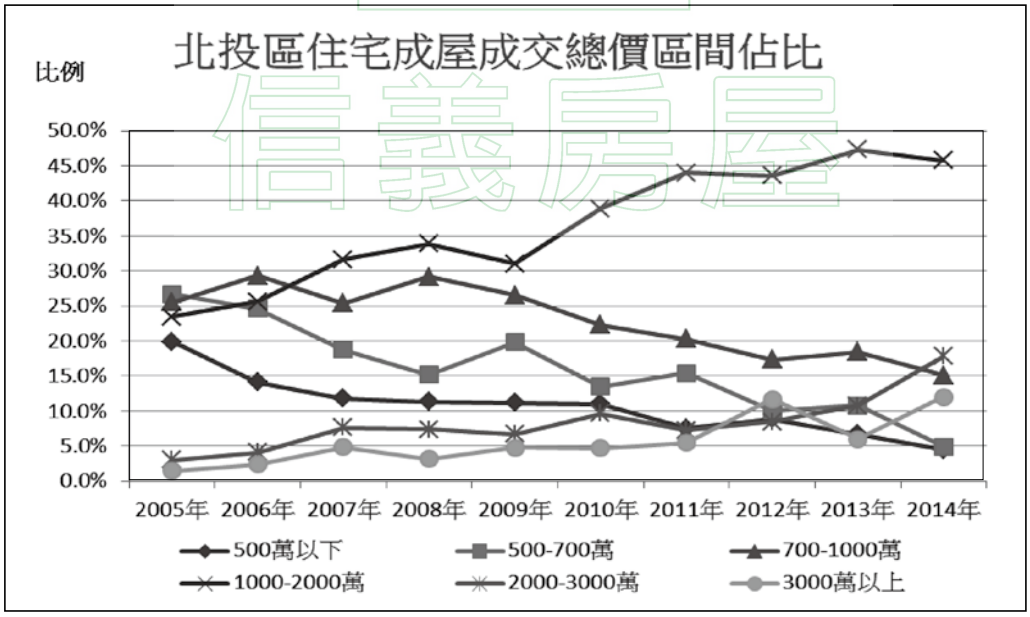


圖 2-3-51　2005~2014 台北市北投區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

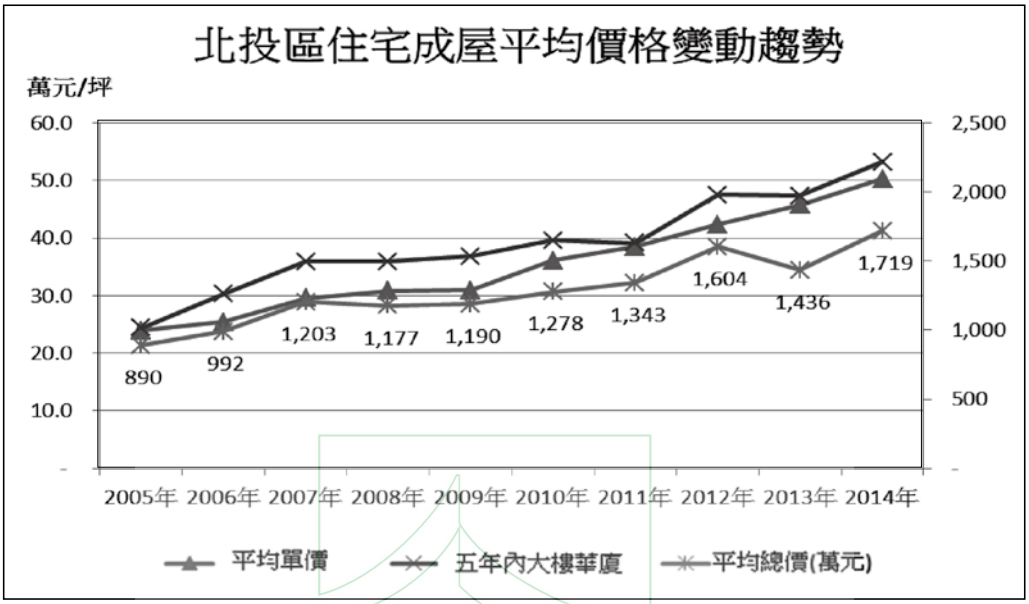


圖 2-3-52 2005~2014 台北市北投區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

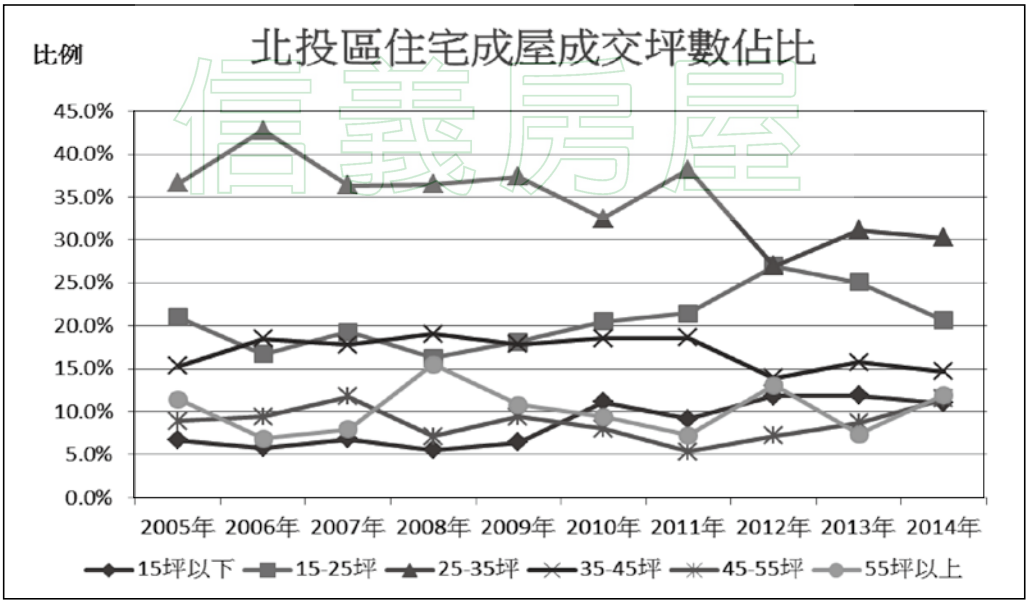


圖 2-3-53 2005~2014 台北市北投區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

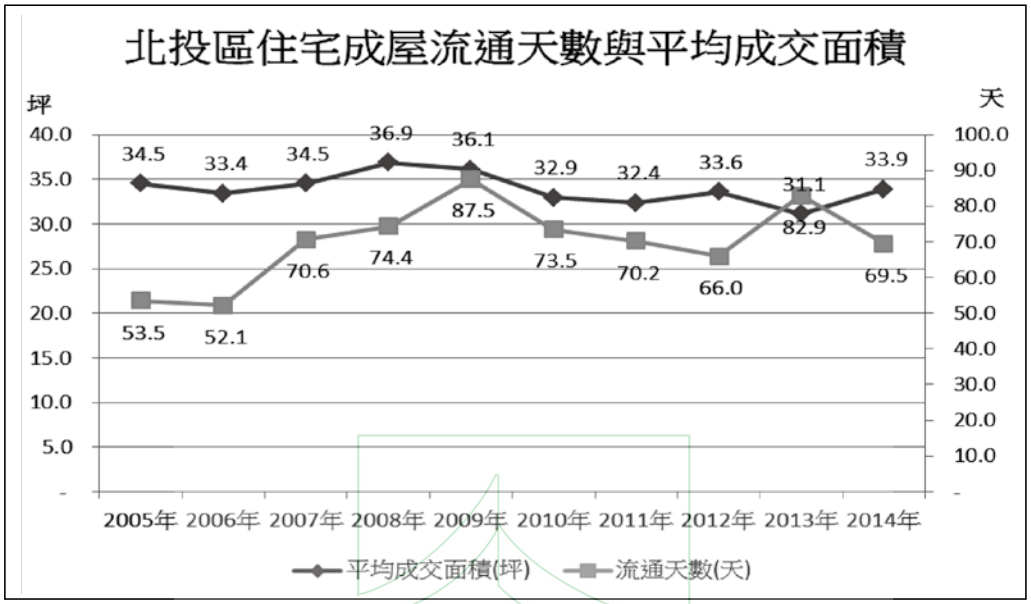


**圖 2-3-54 2005~2014 台北市北投區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖**

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



## 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。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。另外，美國在台協會即將從大安區遷到金湖路、星雲街口，除能提升內湖住家的安全性外，更將提升生活品質，帶來居住需求；加上潤泰創新 CITYLINK 捷運內湖站也將於 2015 年開幕，將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、南北線與東湖支線皆將通過本區，預計未來此區的生活便利性與交通可及性將逐漸完善，將為住宅市場帶來支撐效益。

(一) 代銷市場

內湖地區推案規模維持在 220~460 億元間，2014 年以文心日日及碧湖畔等

大型個案推出，其餘多為中小規模個案，推案金額仍維持 222.3 億元。近五年平均單價，2013 年因推案集中於重劃區內，單價偏高，2014 年則回落至 74.9 萬元，成為台北市中唯一價跌區域。近年內湖區銷售率與平均價格呈反向走勢，除 2012 年因複層式產品使銷售率回升外，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。

表 2-3-13　2005~2014 年內湖區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 32 | 2,332 | 280.2 | 1,201.5 | 74.9 |
| 2006 | 44 | 2,308 | 463.2 | 2,006.9 | 77.4 |
| 2007 | 43 | 1,851 | 516.5 | 2,790.4 | 63.9 |
| 2008 | 35 | 1,456 | 598.3 | 4,109.2 | 45.7 |
| 2009 | 28 | 893 | 251.2 | 2,813.0 | 75.0 |
| 2010 | 28 | 913 | 436.7 | 4,783.1 | 72.6 |
| 2011 | 14 | 328 | 219.4 | 6,689.0 | 56.1 |
| 2012 | 16 | 694 | 365.5 | 5,266.6 | 63.5 |
| 2013 | 14 | 721 | 462.2 | 6,410.5 | 42.6 |
| 2014 | 15 | 667 | 222.3 | 3,332.8 | 43.3 |

資料來源：惟馨周報

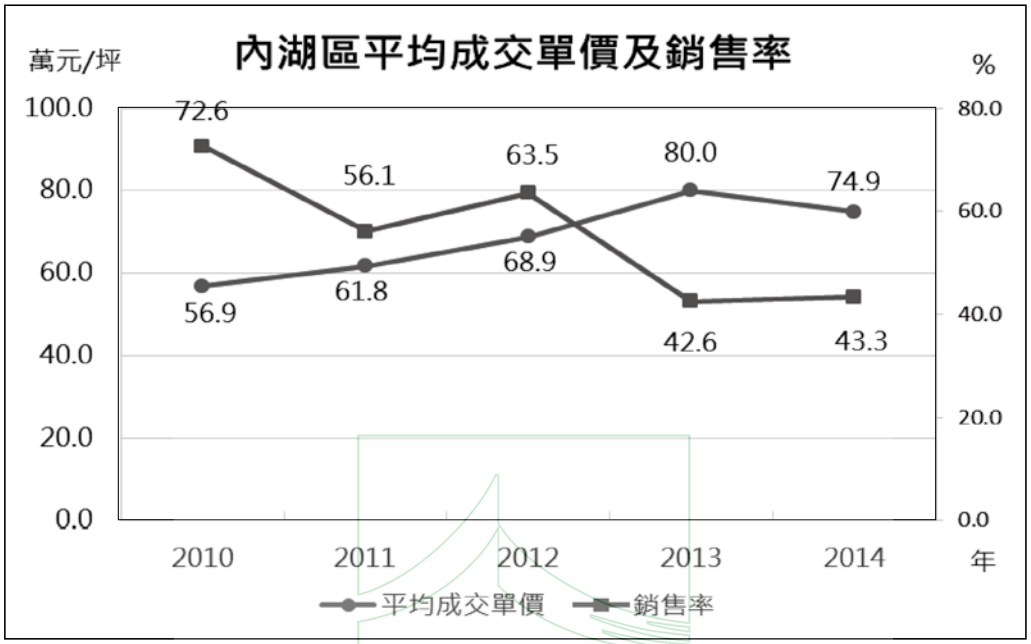


圖 2-3-55 2010~2014 年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率
資料來源：惟馨周報



(二) 成屋市場

內湖區成屋市場交易價格概況如圖 2-3-56 所示，1000-2000 萬元主力產品近年來佔比已逾五成，2000 萬元以上的產品佔比近年亦逐步提高，已明顯取代 1000 萬元以下的產品。平均總價逐年上漲，2013 年首次突破 2000 萬元，2014 年小幅提升為 2,038 萬元；平均單價逼近 60 萬元，5 年內的新屋單價更於 2014 年超越 60 萬元，整體漲幅明顯。

成交坪數結構近十年大致穩定，如圖 2-3-58，均以 25-35 坪產品佔比最高，顯示本區以自住型態之 2~4 房產品為交易主流；值得注意的是，2014 年佔比明顯下滑，15 坪以下套房產品交易則明顯增加，佔比首度突破一成。再參照圖 2-3-59 可見，本區的住宅平均成交面積近年來呈下降趨勢，2014 年來到 34.4 坪的次低位置，推論在價格高漲之下，較易入手的小坪數產品較受到消費者的青睞。於銷售成交速度方面，近五年平均流通天數在 60~70 天之間，2014 年流通天數則較前一年提升為 72.1 天，去化速度趨緩。

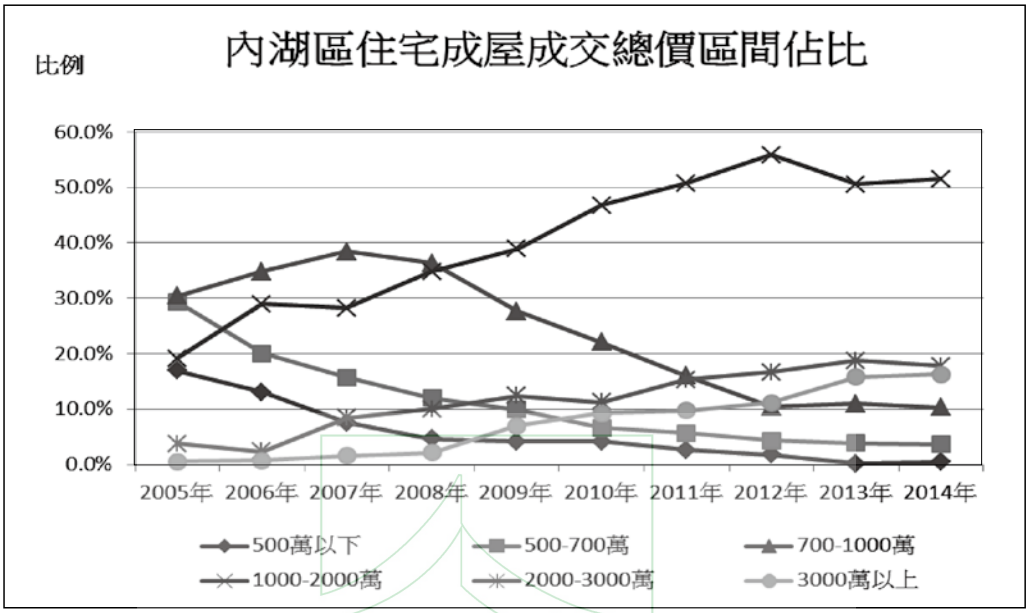


圖 2-3-56 2005~2014 台北市內湖區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



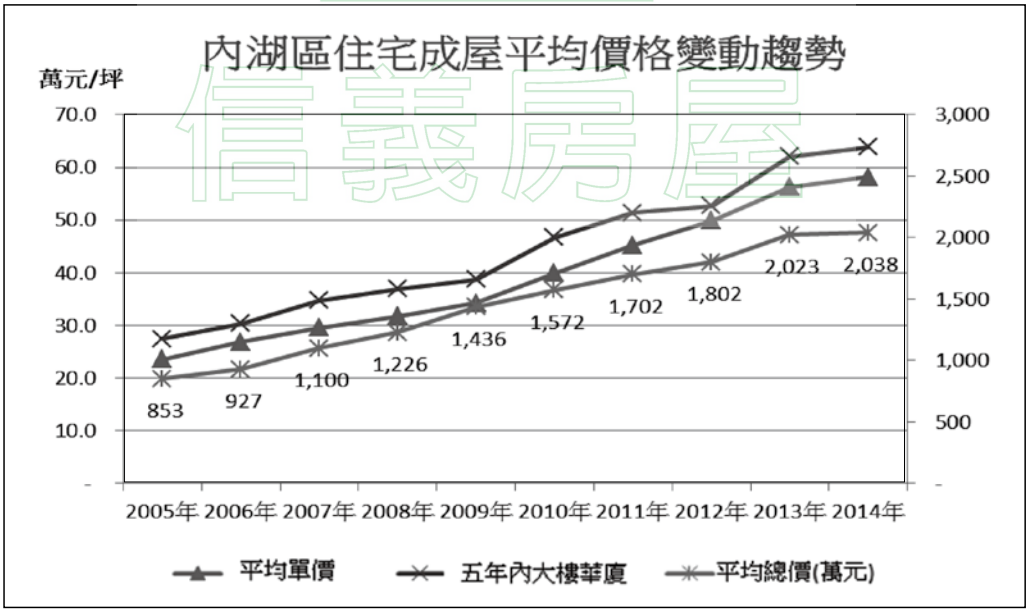


圖 2-3-57 2005~2014 台北市內湖區住宅成屋平均價格變動趨勢圖
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

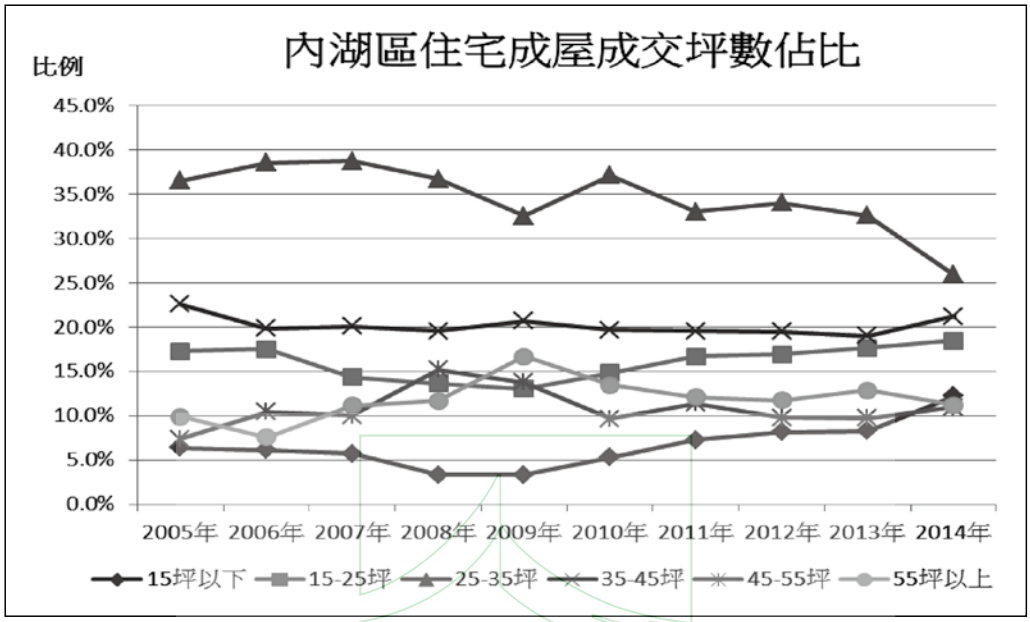


圖 2-3-58　2005~2014 台北市內湖區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

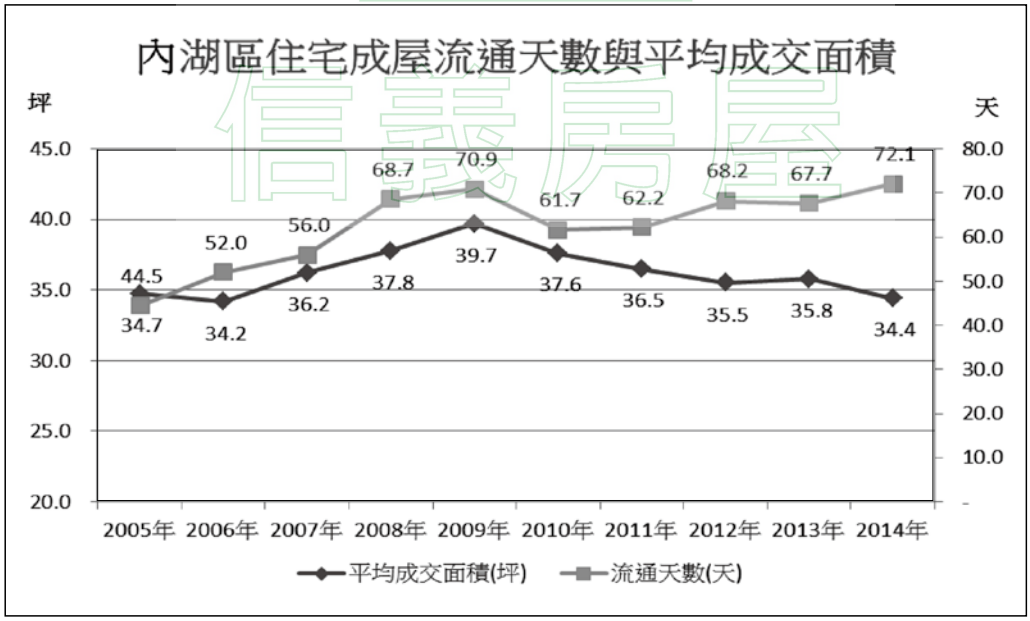


圖 2-3-59　2005~2014 台北市內湖區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 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。此外，北部流行音樂中心、國家生技研究園區等重大建設陸續進行，南港車站複合式商場規劃、引進多家知名連鎖餐廳進駐，未來更將結合台鐵、高鐵、客運和捷運成為四鐵共構轉運站，成為交通運輸重要樞紐；加上區內公園綠地多，已使南港區逐步展開新風貌，區域不動產市場深具潛力。

(一) 代銷市場

觀察南港區近五年推案規模，以 2010 年因經貿段重劃區推案集中，致推案金額 386 億元為近五年最高；2014 年有名豐時藝、東騰昆陽湖等大型個案推出，推案金額 86.5 億元。南港區平均單價 2014 年達 74.9 萬元為五年最高，惟五年漲幅僅 18%，為台北市的最後一名。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，2014 年因前述大型個案為近百坪產品，平均總價突破 7,000 萬元，致銷售率下滑到 38.5%，呈現價漲量縮的背離現象。

表 2-3-14　2005~2014 南港區預售市場推案規模概況

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 14 | 1,066 | 172.8 | 1,621.0 | 67.0 |
| 2006 | 15 | 783 | 106.1 | 1,355.0 | 95.0 |
| 2007 | 8 | 483 | 85.3 | 1,766.0 | 91.1 |
| 2008 | 14 | 842 | 208.8 | 2,479.8 | 63.8 |
| 2009 | 5 | 269 | 87.0 | 3,234.2 | 37.9 |
| 2010 | 16 | 948 | 386.0 | 4,071.7 | 88.2 |
| 2011 | 3 | 144 | 71.0 | 4,930.6 | 45.1 |
| 2012 | 6 | 211 | 74.2 | 3,516.6 | 58.8 |
| 2013 | 2 | 35 | 6.0 | 1,714.3 | 71.4 |
| 2014 | 5 | 122 | 86.5 | 7,090.2 | 38.5 |

資料來源：惟馨周報

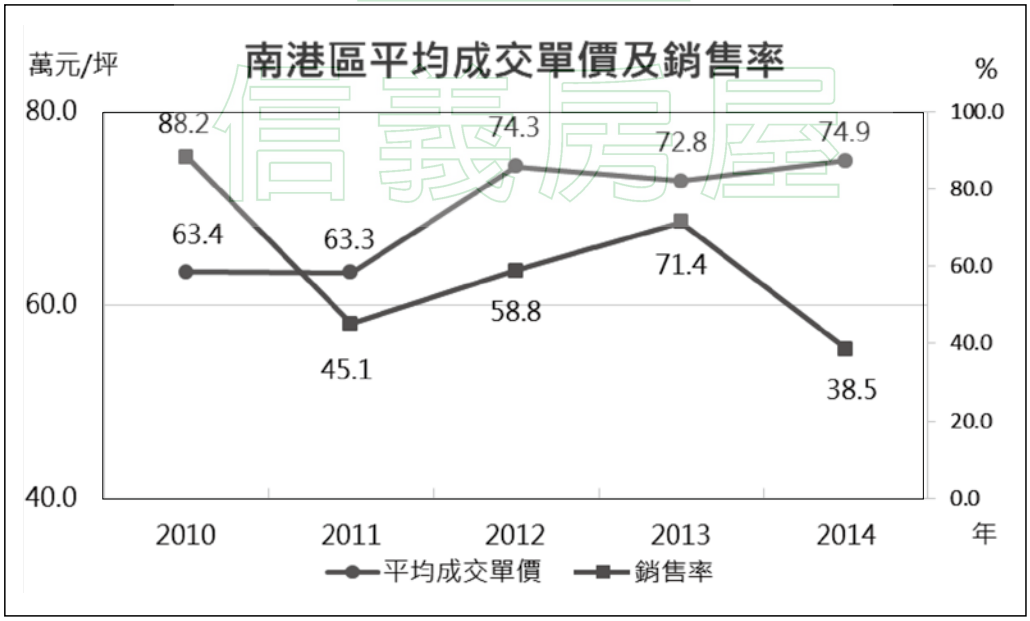


圖 2-3-60　2010~2014 年南港區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

近年南港區住宅成屋價格快速上漲，成交價格朝高價端發展 ( 見圖 2-3-61)，1000-2000 萬元產品雖持續為本區主力，但近五年佔比逐年下滑；然 2000 萬元以上的產品則大幅提高、3000 萬元以上住宅更於 2014 年躍居本區第二主力，700 萬元以下住宅交易則已不復見，產品高價端發展態勢明顯。而平均總價逐年躍進，如圖 2-3-62 所示，繼 2013 年突破 2000 萬元後，受惠於四鐵共構、經貿園區等重大建設題材，2014 年創下 2,234 萬元新高。近十年平均總價漲幅居台北市之首 (208.4%)，平均單價亦屢創新高，五年內新屋之平均單價已突破 60 萬元。

本區成交住宅坪數波動大，近三年 55 坪以上的大坪數住宅佔比顯著提升，成為本區主力產品，此與新推個案多屬大坪數規劃有關。過去平均流通天數穩定維持在 45~65 天間，2013 年卻大幅增加到 81.2 天、2014 年更大幅提高到 90.7 天，為台北市流通天數次長的行政區。雖然南港有諸多建設，但隨著房價的快速成長以及政府政策影響，已使本區住宅銷售期間大幅拉長，消費者購屋行為更加審慎。

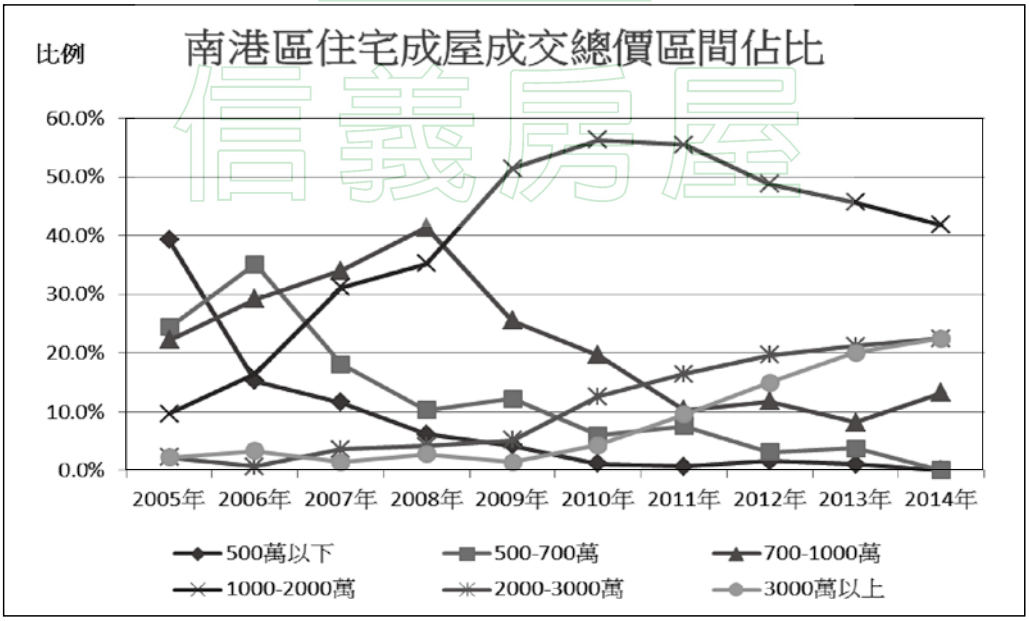


圖 2-3-61　2005~2014 台北市南港區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖 2-3-62　2005~2014 台北市南港區住宅成屋平均價格變動趨勢圖
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

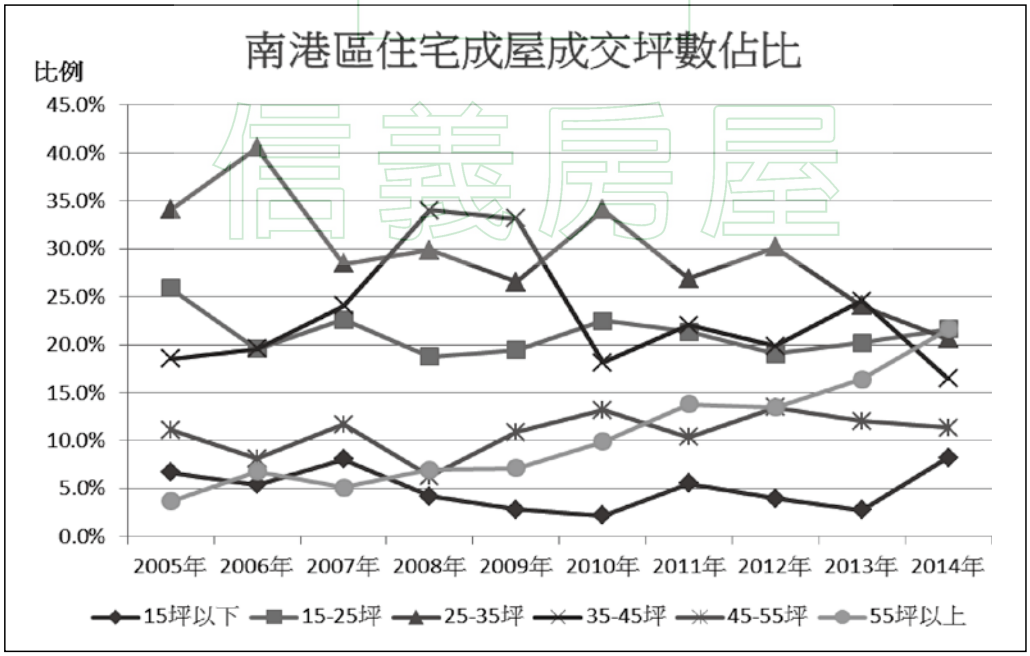


圖 2-3-63　2005~2014 台北市南港區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

**圖 2-3-64 2005~2014 台北市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：信義房屋不動產企劃研究室

## 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，文山區以相對可親的房價吸引購屋者青睞，加上近來本區的都市更新案件多，顯示本區具吸引建商進駐推案的魅力。

(一) 代銷市場

觀察文山區近五年推案狀況，推案金額為 120~240 億元間，2010 年推出岳

泰峰範指標型個案達 235.5 億元為高峰，2014 年受地上權建案華固新天地推出，推案金額 160 億元。平均價格方面，2014 年達 63.5 萬元創新紀錄，但受到地形影響腹地發展，仍是台北市內最低價。銷售率方面，文山區購屋負擔較台北市其他區域輕，因此受到年輕購屋族群的喜好，2014 年又因地上權案平均總價僅 1,875.7 萬元，銷售率表現僅次於松山區。

**表 2-3-15　2005~2014 文山區預售市場推案規模概況**

| 年 | 推案個數 | 可售戶數 | 推案金額(億元) | 平均總價(萬元) | 銷售率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 28 | 1,311 | 158.4 | 1,207.9 | 64.8 |
| 2006 | 23 | 1,099 | 119.0 | 1,082.8 | 74.0 |
| 2007 | 29 | 1,314 | 251.8 | 1,916.3 | 55.0 |
| 2008 | 13 | 611 | 120.4 | 1,970.5 | 61.5 |
| 2009 | 13 | 738 | 134.6 | 1,823.8 | 59.9 |
| 2010 | 19 | 815 | 235.5 | 2,889.6 | 93.1 |
| 2011 | 15 | 504 | 189.8 | 3,765.9 | 75.8 |
| 2012 | 10 | 410 | 117.9 | 2,875.6 | 44.2 |
| 2013 | 9 | 412 | 140.2 | 3,402.9 | 55.3 |
| 2014 | 5 | 853 | 160.0 | 1,875.7 | 82.3 |

資料來源：惟馨周報

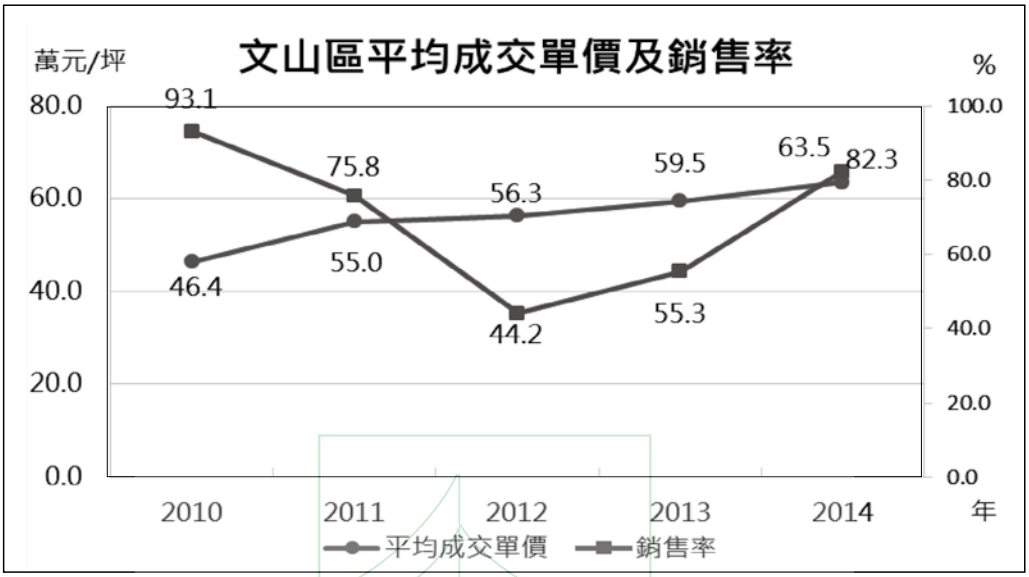


圖 2-3-65 2010~2014 年文山區預售市場平均成交單價與銷售率
資料來源：惟馨周報

(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，房價漲幅高。近十年本區單位成交價結構持續朝高價端發展，主力價位 1000-2000 萬元產品佔比逐年增高、2000 萬元以上產品佔比亦持續增加，於 2013 年已躍居為本區第二位；反觀 1000 萬元以下的產品交易量則逐年下降，2014 年佔比約僅剩 15%( 圖 2-3-66)。近五年本區平均總價與平均單價均持續上揚，2014 年平均總價達 1,729 萬元 ( 圖 2-3-67)；惟值得注意的是，本區 2014 年五年內新屋交易單價首度出現下滑情形，估計與政府打房之量縮衝擊有關。

如圖 2-3-68 所示，本區成交之住宅坪數結構頗為穩定，2014 年持續以 25-35 坪三房產品居冠，但佔比於 2014 年明顯下滑；而 45-55 坪佔比大幅成長。進一步觀察圖 2-3-69，本區之平均成交面積近五年均呈成長趨勢，2014 年更首度突破 35 坪，顯示本區大坪數住宅漸受消費者青睞。去化速度方面，本區向來相對穩定，多於 40-60 天間擺盪，2013 年居台北市之冠，2014 年則首度出現 89.7 天，創下流通天數的歷史新高；顯示受到市場景氣影響，文山區住宅去化速度大幅增加一個月，消費者購屋行為明顯謹慎許多。

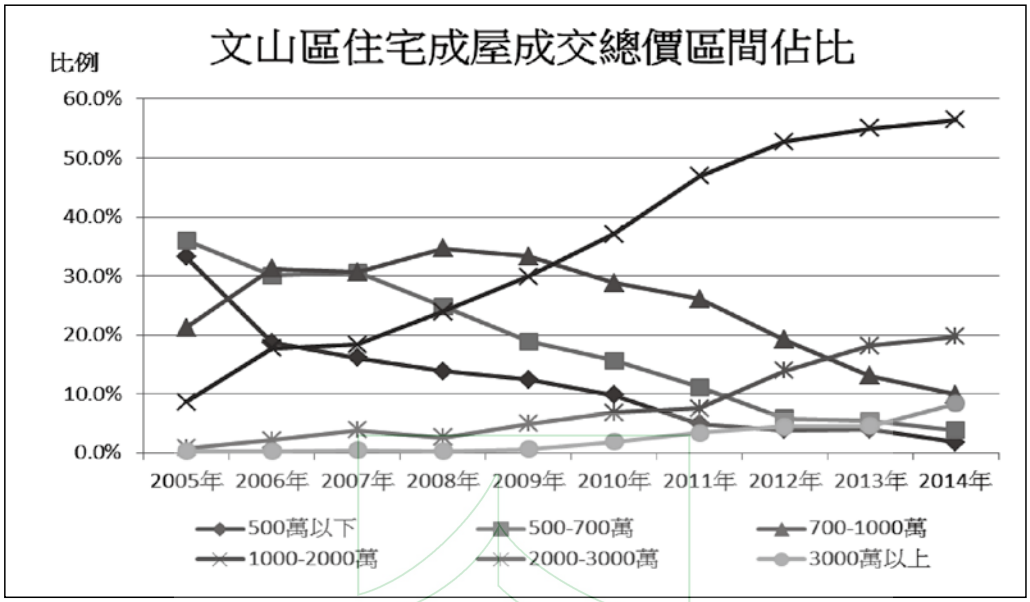


圖 2-3-66 2005~2014 台北市文山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



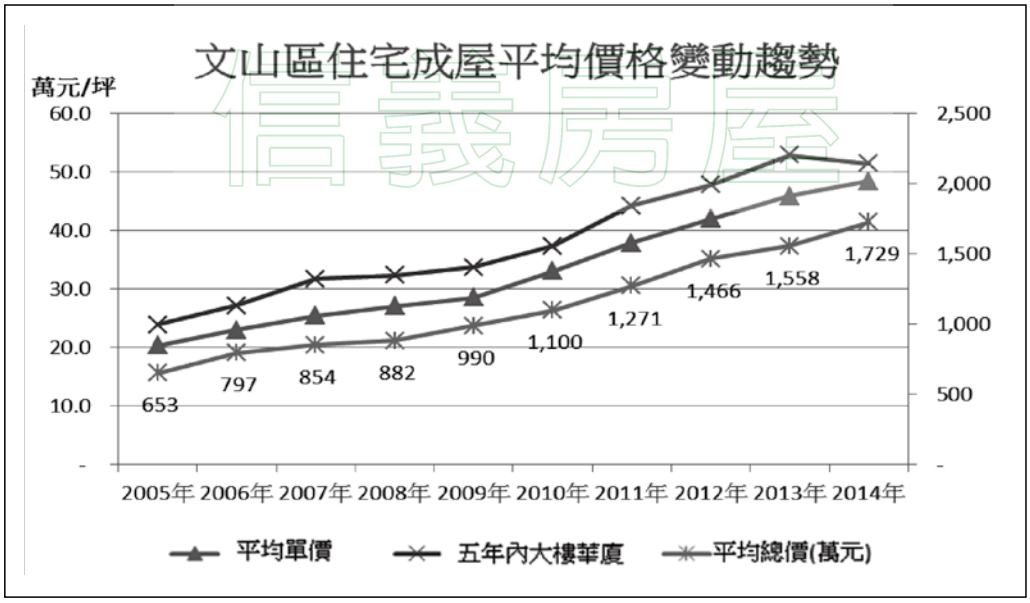


圖 2-3-67 2005~2014 台北市文山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

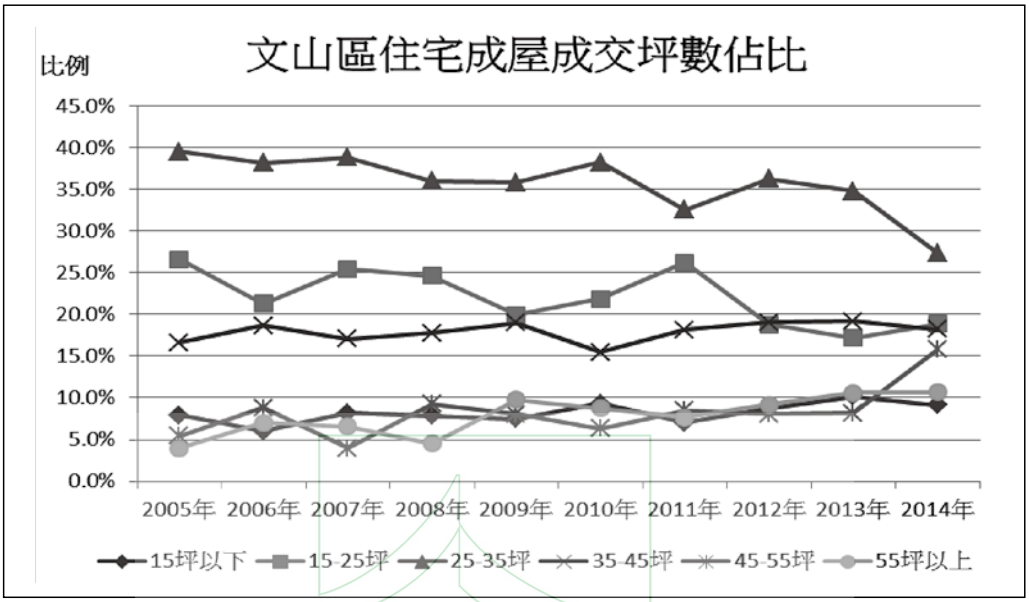


圖 2-3-68 2005~2014 台北市文山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

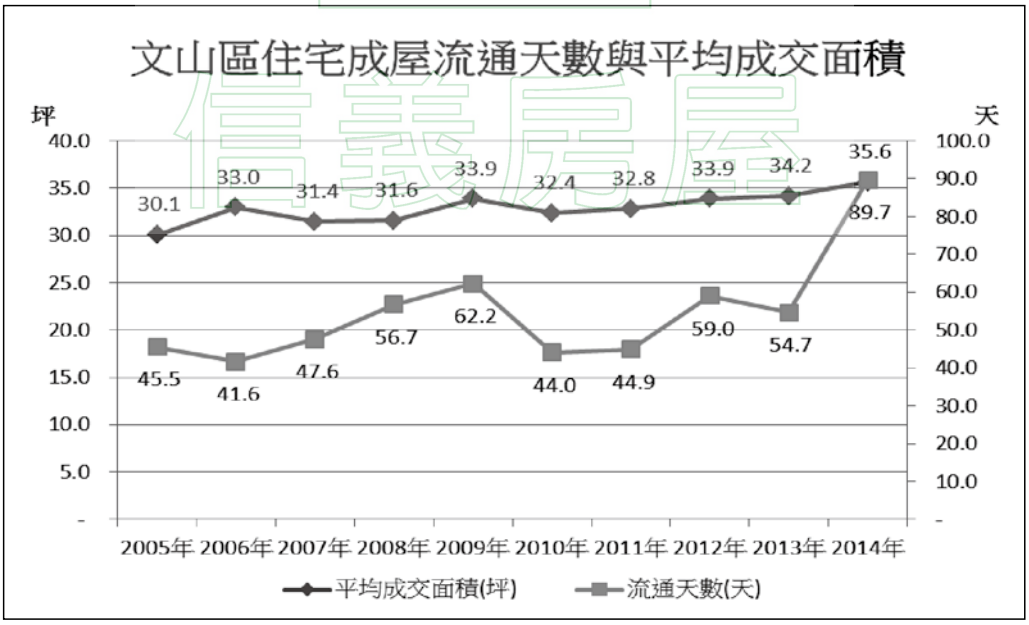


圖 2-3-69 2005~2014 台北市文山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室