

第三章 台北市住宅市場分析

梁仁旭¹、吳孟璇²

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，2015 年均呈現價跌量縮之格局，顯示住宅市場交易有漸趨降溫的現象；惟於近期政府較無打房態度、加上台北市的就業機會多，在需求持續支撐下，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，未來路線整理如下所示；此將使台北的交通可及範圍大幅提升。

	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)
	萬大線第一期 (中正紀念堂～中和)

施工中

1 中國文化大學土地資源學系教授

2 DTRE 德天國際地產專案執行兼分析師



	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 (北環段:五股~內湖; 南環段:動物園~大坪林)

資料來源：台北市捷運局

與房市密不可分的人口方面，如圖 2-3-1、圖 2-3-2，台北市的家戶數逐年增加；買賣移轉件數則相對減少。供給面部分，如圖 2-3-3，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；惟 2015 年使用執照核發件數提升。另於台北市的購屋負擔，即使在房價趨緩的 2015 年仍有加重趨勢。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 2015 年第 3 季住宅供給率(住宅存量 / 普通家戶數)，台北市住宅供給已明顯趨緩。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，台北市之住宅供給已明顯趨緩，顯示在台北市高房價下可能已出現餘屋問題。

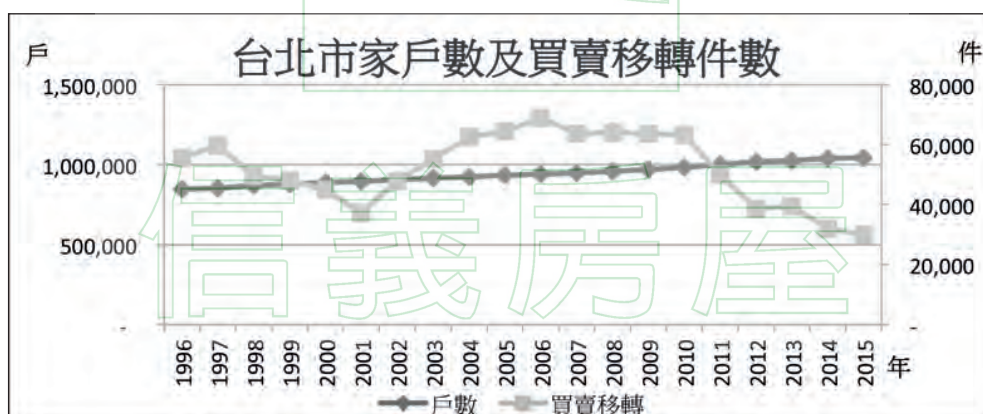


圖 2-3-1 1997~2015 年台北市家戶數及買賣移轉件數

資料來源：內政部戶政司



圖 2-3-2 1997~2015 年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

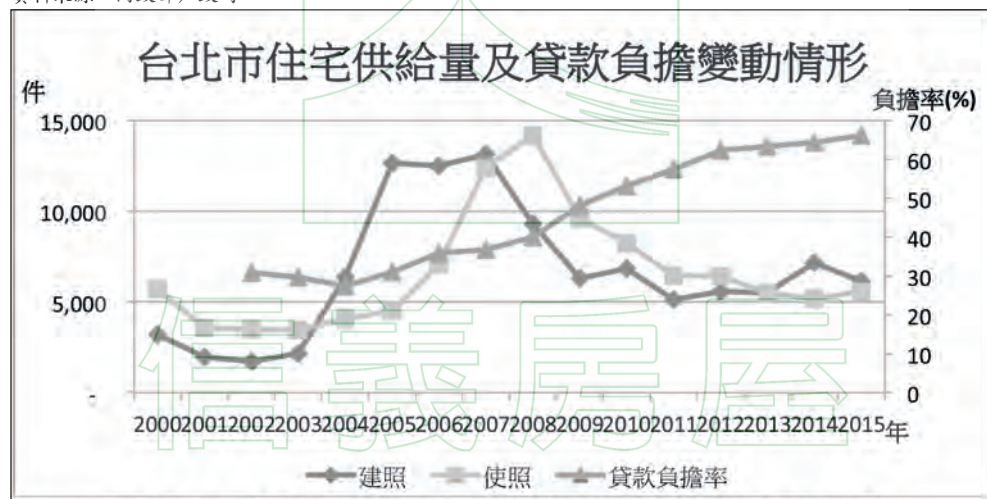


圖 2-3-3 1997~2015 年台北市家戶數及買賣移轉件數年增率

資料來源：內政部不動產資訊平台

表 2-3-1 雙北市住宅供給壓力比較表

	全國	台北市	新北市
2015 住宅供給率 (%)	100.31	89.99	111.14
2014 住宅供給率 (%)	107.42	93.89	110.05
累計一年使照佔存量比	1.22%	0.59%	0.88%
累計兩年使照佔存量比	2.27%	1.15%	1.76%
累計一年建照佔存量比	1.43%	0.66%	1.45%
累計兩年建照佔存量比	2.95%	1.42%	2.89%

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，歷年來除 2012 年受奢侈稅、政府高價宅限貸及實價登錄等政策影響，價格小跌 1.6% 外均上揚；而 2015 年受總體經濟與房市交易冷淡影響，平均單價下跌 2.7%、每坪 89.1 萬元。

觀察表 2-3-2，近年來台北市推案金額多落在 1,600 億元至 1,800 億元間，惟 2015 年受到整體環境影響、建商推案明顯保守許多，推案金額僅 650 餘億元。此外，2015 年新建案不僅戶數大幅減少、銷售率幾乎腰斬，成交額為近十餘年來最低。估計係因 2015 年調高房屋稅及房地合一稅制拍板定案，加上 2016 年新政府房市政策的未知，使買氣下降所致。

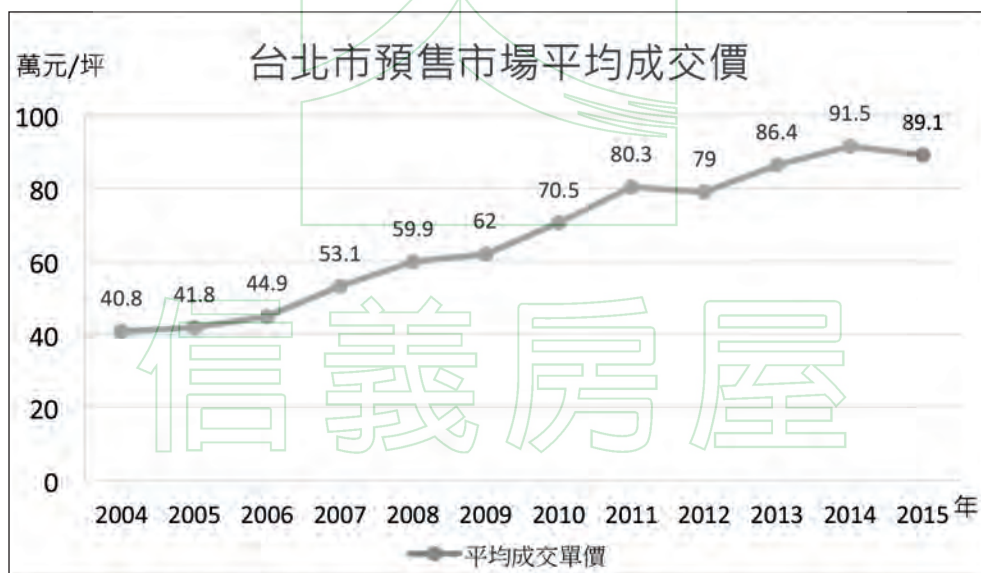


圖 2-3-4 2004~2015 年台北市預售市場平均成交單價

資料來源：惟馨周報

表 2-3-2 2011~2015 台北市預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	101	107	93	98	77
可售戶數	3000	3975	3856	4198	1017
推案金額(億元)	1679.2	1790.8	1805	1827.3	653.88
銷售率(%)	57.7	67.7	65.5	57.8	30.9

資料來源：惟馨周報

貳、成屋市場分析

受諸多不確定因素影響，加上台北市住宅負擔日益加重，整體房市不但交易量減少、價格亦開始鬆動。台北市 2015 年各行政區住宅成屋平均成交單價之變動幅度如表 2-3-3，各區新成屋及預售屋售價均下跌；成屋市場漲幅亦相當有限，甚至中山區、大安區等高價區的成交單價已然下跌。顯示 2015 年台北市住宅交易量的下滑加上民眾觀望氣息濃厚，已使房價呈現疲軟的跡象。

表 2-3-3 2015 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	-1.2%	-1.9%	-0.1%	-1.6%	-1.3%	-1.7%
成屋漲幅	2.6%	2.2%	-1.8%	0.5%	-0.4%	2.9%
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	0.0%	2.2%	3.2%	0.5%	1.0%	1.2%

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的結構，2015 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 萬為主力成交價位；2000-3000 萬及 3000 萬以上之價位次之，而千萬以下產品市佔率已不及兩成；近十年來，2000 萬以上住宅佔已破四成。2015 年的平均總價再創新高達 2,263 萬元，近五年的漲幅逾 30%。惟平均單價則明顯下跌至 64.5 萬元(圖 2-3-6)。

至於台北市住宅成屋市場的坪數結構，2015 年成交主力雖仍為 25-35 坪三房產品、15-25 坪產品次之，但佔比明顯減少；如圖 2-3-7 所示，2015 年 45 坪以上的大坪數住宅交易佔比顯有提升。平均成交面積過去 20 年來均於 30-35 坪之間擺盪，2015 年為 34.6 坪，連續五年小幅攀升(圖 2-3-8)。

代表成交速度的平均流通天數，於 2015 年大幅延長至 110.1 天，為近 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，購屋行為趨向謹慎，不僅交易價量縮減、市場去化速度更明顯拉長。(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 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。

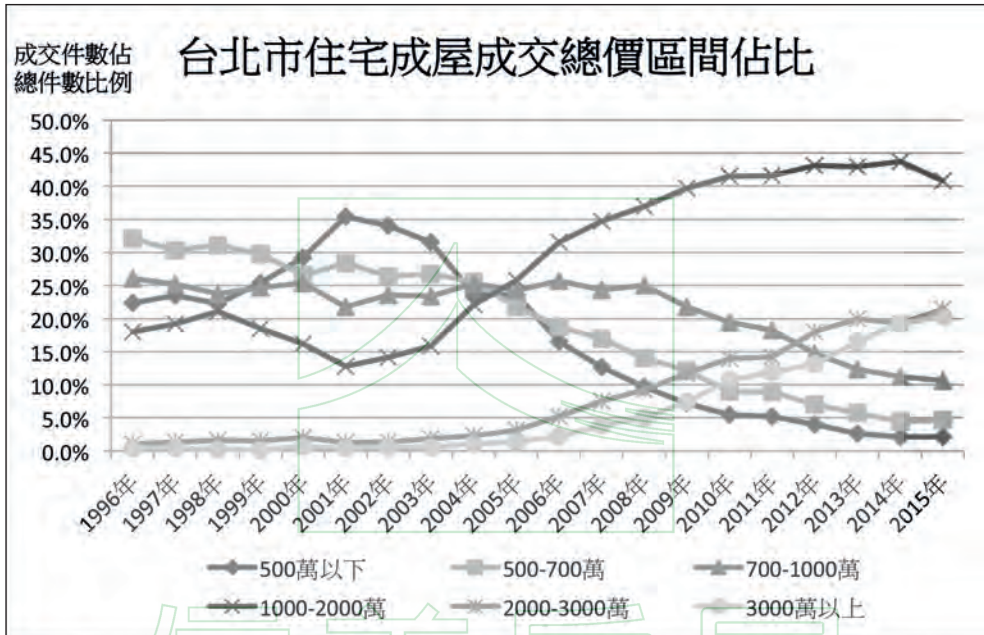


圖 2-3-5 1996~2015 年台北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

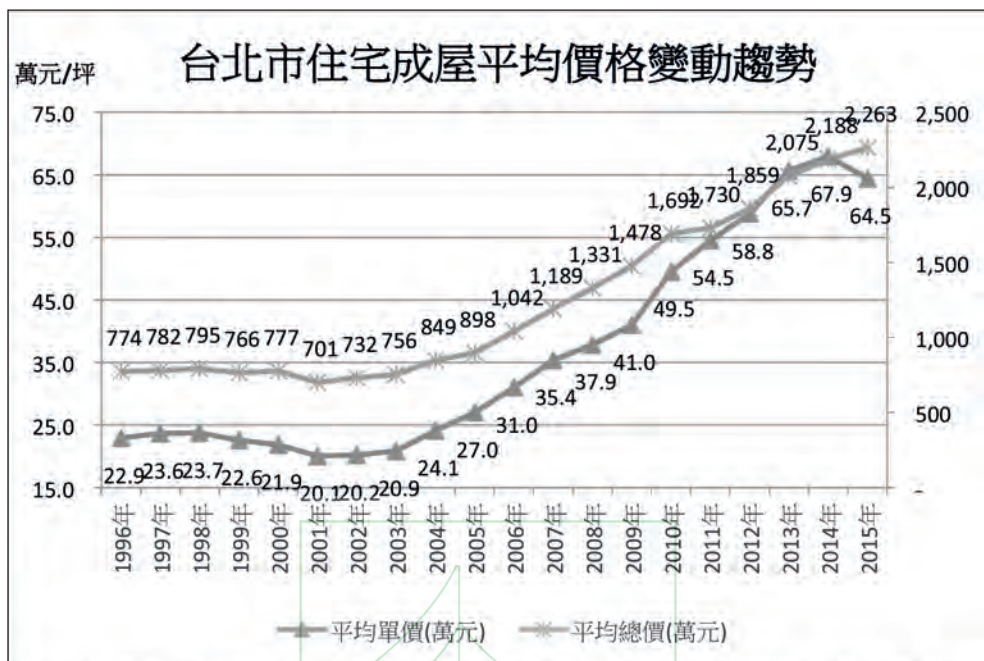


圖 2-3-6 1996~2015 年台北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

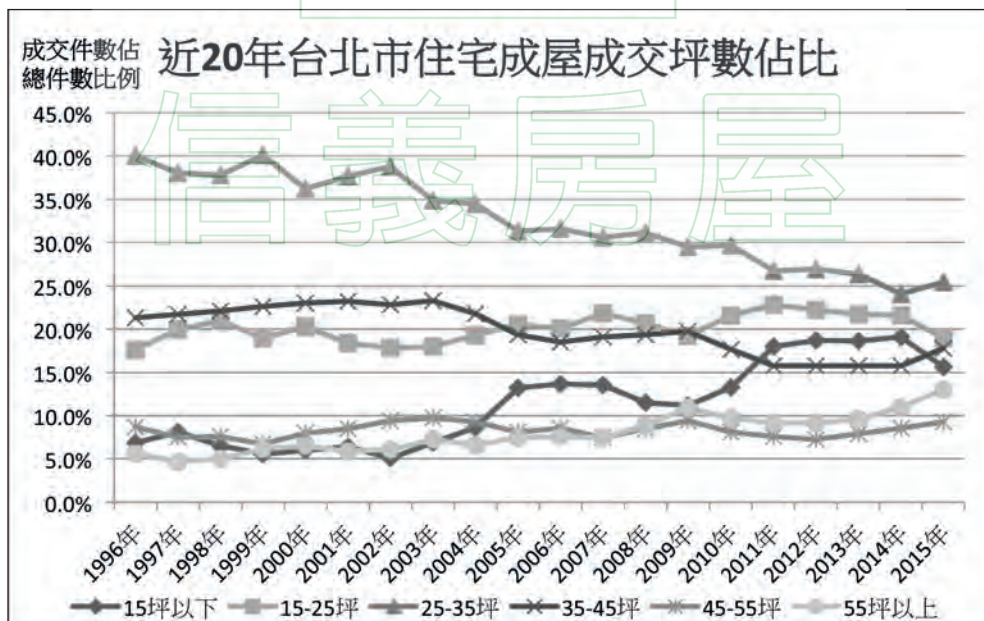


圖 2-3-7 1996~2015 年台北市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

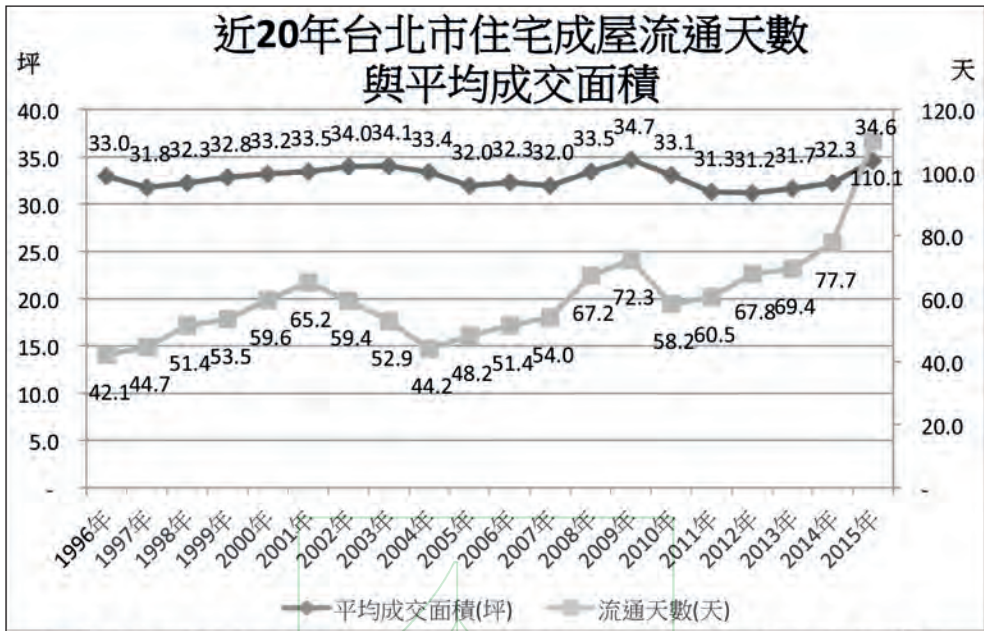


圖 2-3-8 1996~2015 年台北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

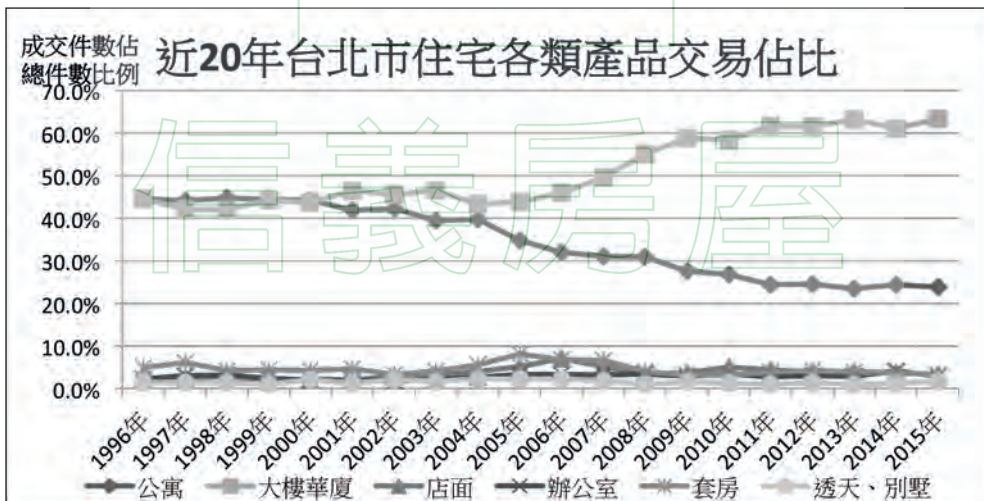


圖 2-3-9 1996~2015 年台北市住宅成屋各類產品交易佔比變動趨勢

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。隨著「軸線翻轉」、西區門戶計畫概念當紅，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，2015年推案金額為102.6億元；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50.72%。雖單位價格高，但產品及區位佳仍有購置需求，銷售率仍居台北市之首。（表2-3-4、圖2-3-10）

表 2-3-4 2011~2015 年 5 中正區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	11	10	11	6	9
可售戶數	335	285	402	195	278
推案金額（億元）	176.0	204.5	243.5	56.0	102.6
平均總價（萬元）	5253.7	7175.4	6057.2	2871.8	3690.6
銷售率（%）	74.6	83.2	35.8	56.9	50.72

資料來源：惟馨周報

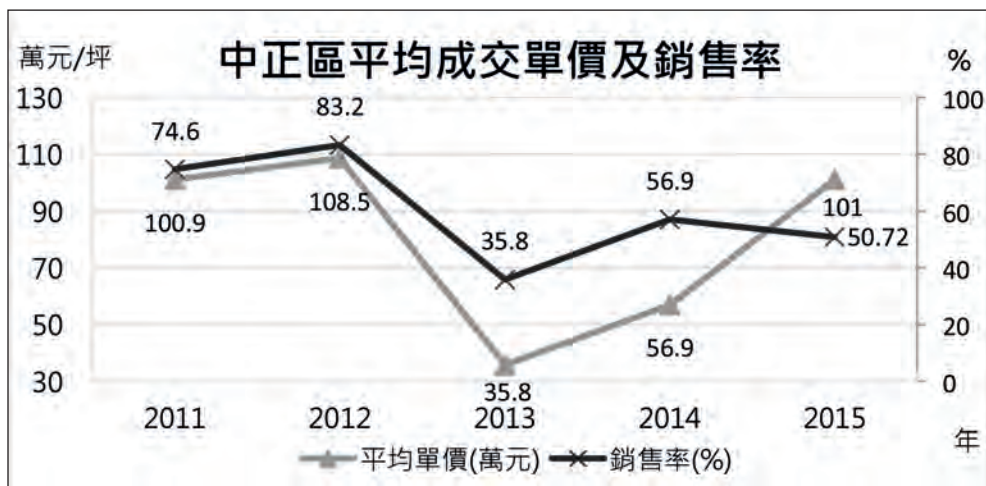


圖 2-3-10 2011~2015 年中正區預售市場平均成交單價與銷售率

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 2-3-11 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，惟逐年增高的房價加上市場因素，2015 年成交單價及總價均明顯下滑（如圖 2-3-12 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 2-3-13 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 2014 年小幅下降至 30.7 坪，趨勢未有顯著改變；至於流通天數，與整體市場變動相當，2015 年大幅延長至 121 天，超越台北市均值，顯示本區住宅需求亦受高價影響而較為謹慎。（如圖 2-3-14 所示）。

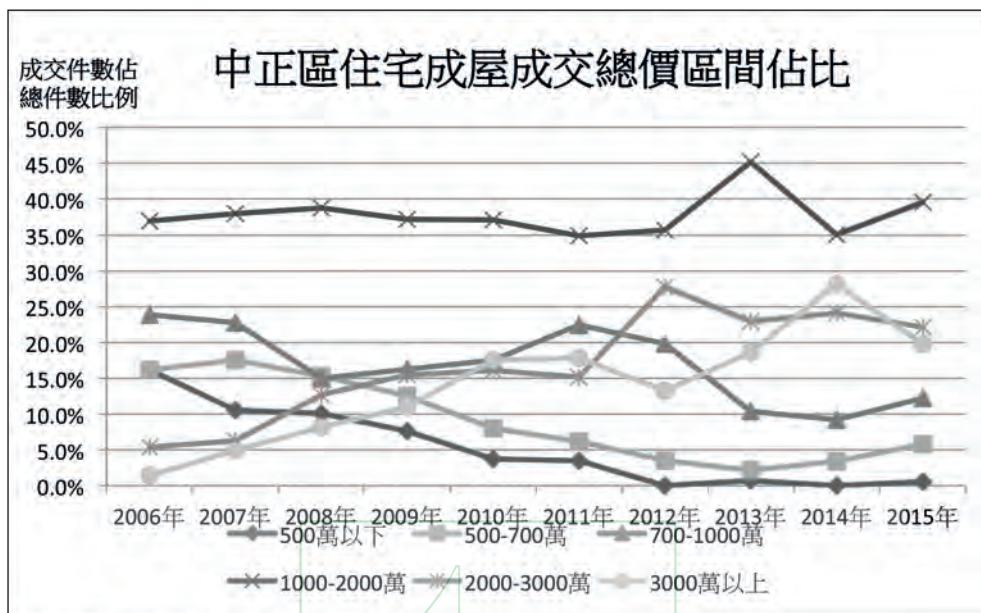


圖 2-3-11 2006~2015 年台北市中正區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

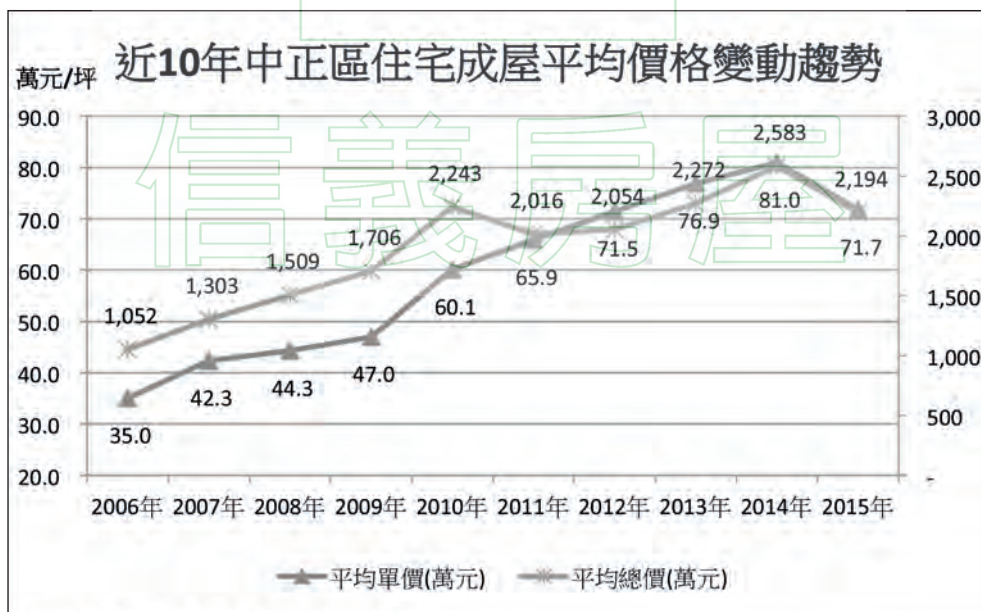


圖 2-3-12 2006~2015 年台北市中正區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

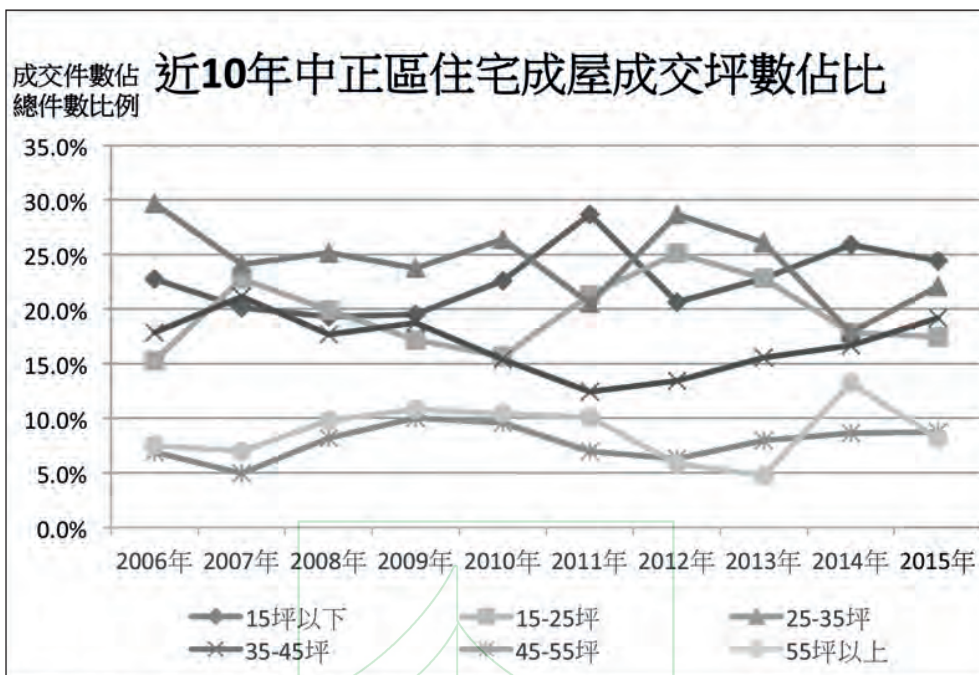


圖 2-3-13 2006~2015 年台北市中正區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

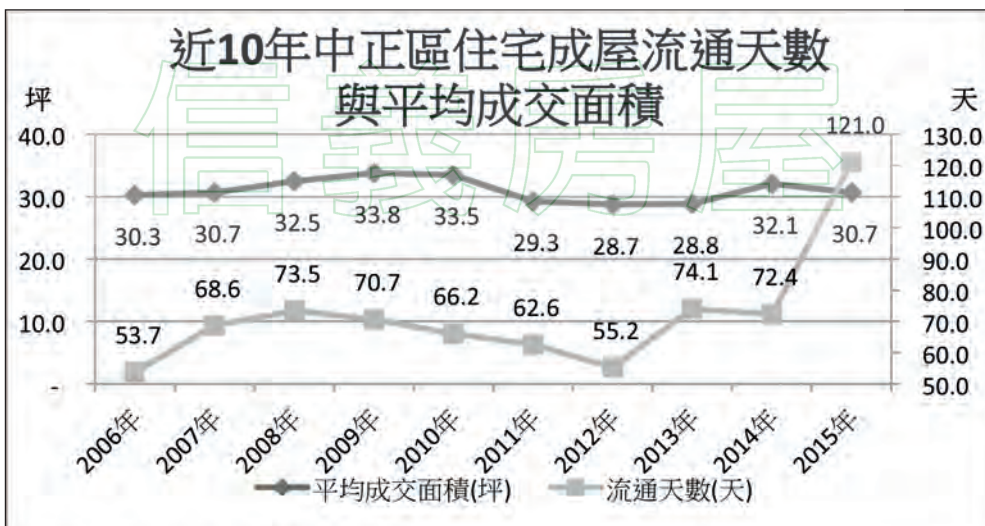


圖 2-3-14 2006~2015 年中正區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

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，早年商業活動鼎盛，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，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。近兩年銷售率因市場不景氣而下滑，2015 年僅 19.37%，平均總價亦明顯下降，顯示該區平均單價持續上漲，使當地客層追價購買的意願也減少。(如表 2-3-5)。

表 2-3-5 2011~2015 年大同區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	2	8	2	6	9
可售戶數	51	186	84	146	191
推案金額 (億元)	14	54.9	21	42	41.8
平均總價 (萬元)	2745.1	2951.6	2500.0	2876.7	2188.5
銷售率 (%)	86.3	79.0	84.5	49.3	19.37

資料來源：惟馨周報

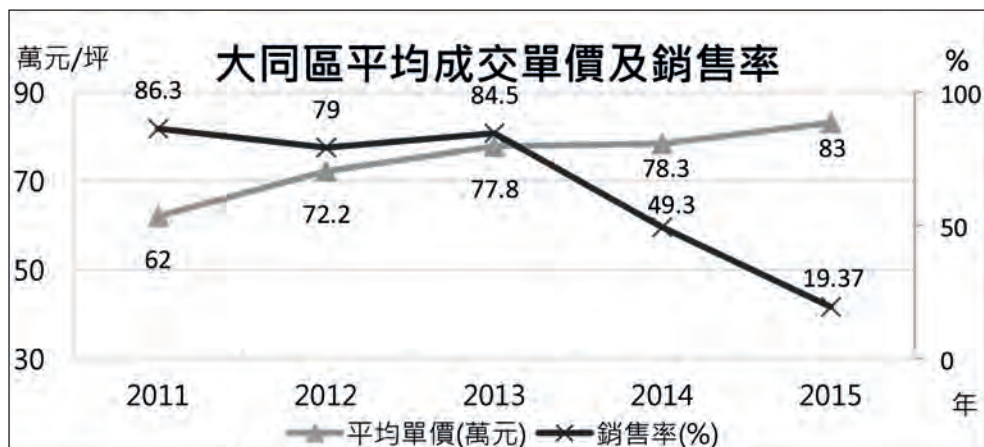


圖 2-3-15 2011~2015 年大同區預售市場平均成交單價與銷售率

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 2-3-16 可見，近五年主力價位為 1000-2000 萬之間；本區房價於過去 10 年雖維持穩定成長趨勢，然為台北市平均交易總價次低之行政區。2015 年雖然交易單價下滑，但交易總價小幅上漲。造成交易總價上升的原因，可能是平均成交面積的增加（見圖 2-3-17、圖 2-3-18）。

另一方面，本區產品去化時間雖波動大，惟近三年則維持相對穩定的水準。2015 年受到整體房市交易偏冷的影響，去化時間延長為 78 天，明顯低於台北市的平均值，為流通天數最短之行政區；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低有關。（如圖 2-3-19）。

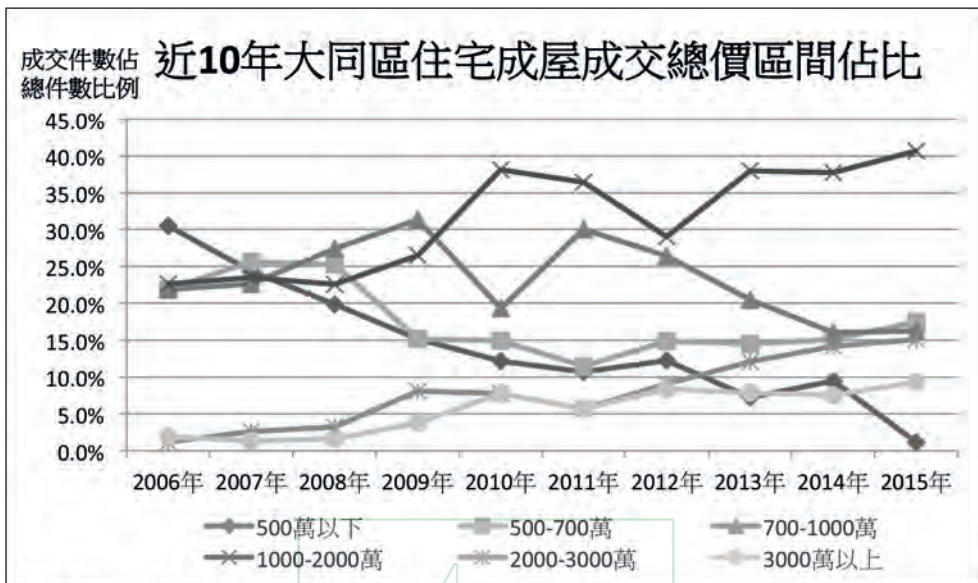


圖 2-3-16 2006~2015 年台北市大同區住宅成屋成交總價比例變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

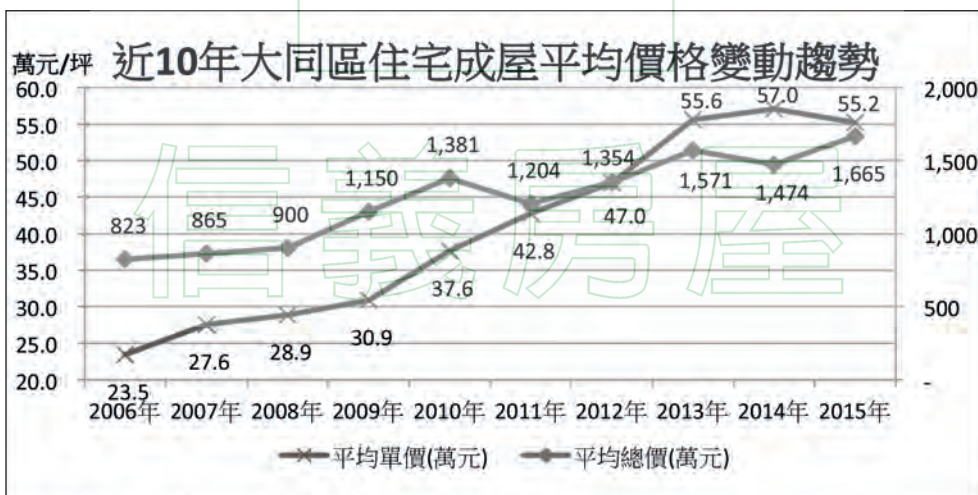


圖 2-3-17 2006~2015 年台北市大同區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

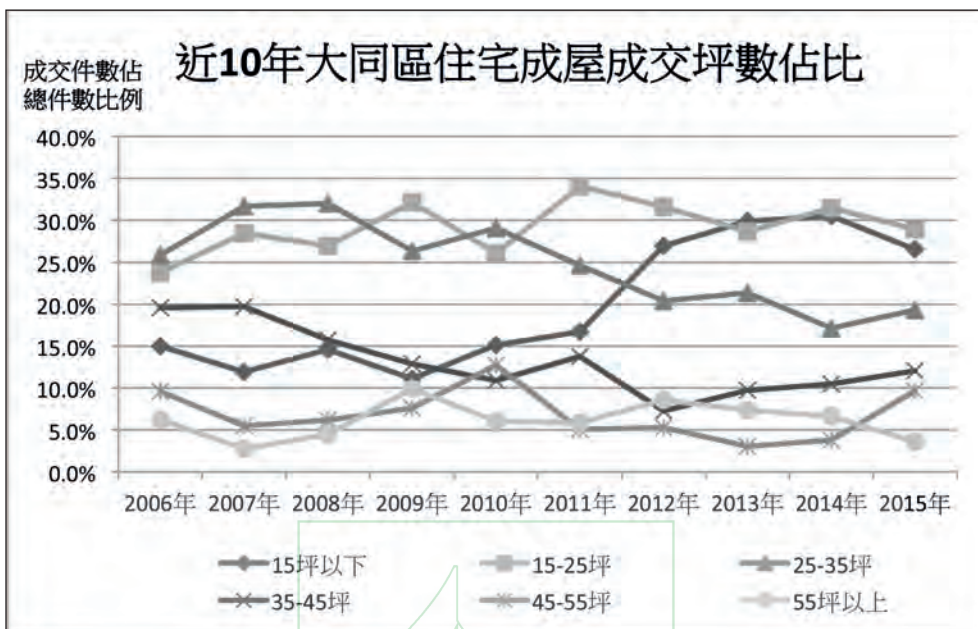


圖 2-3-18 2006~2015 年台北市大同區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

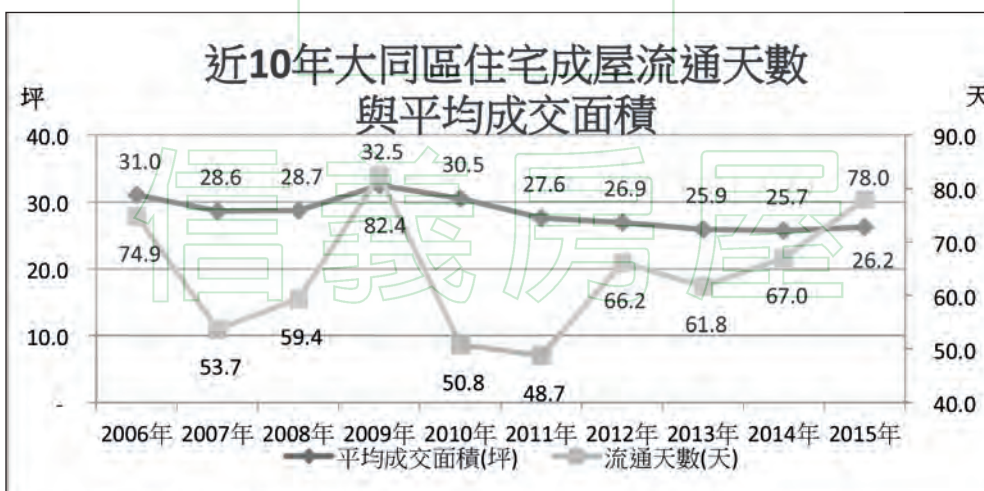


圖 2-3-19 2006~2015 年台北市大同區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

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、松山新店線與興建中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；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。

(一) 代銷市場

中山區近五年推案量維持在 200~500 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%；2015 年各項指標明顯下降，平均總價下滑至 3959 萬，然平均單價則上漲至 110 萬。顯示，本區以小坪數個案為重、高總價產品不符目前客層需求，致買盤縮減。(如表 2-3-6、圖 2-3-20)。

表 2-3-6 2011~2015 年中山區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	12	16	16	17	9
可售戶數	350	667	336	671	295
推案金額(億元)	313.5	372.0	220.3	470.8	116.8
平均總價(萬元)	8957.1	5577.2	6555.1	7016.4	3959.3
銷售率(%)	51.4	71.5	79.2	49.5	41.4

資料來源：惟馨周報

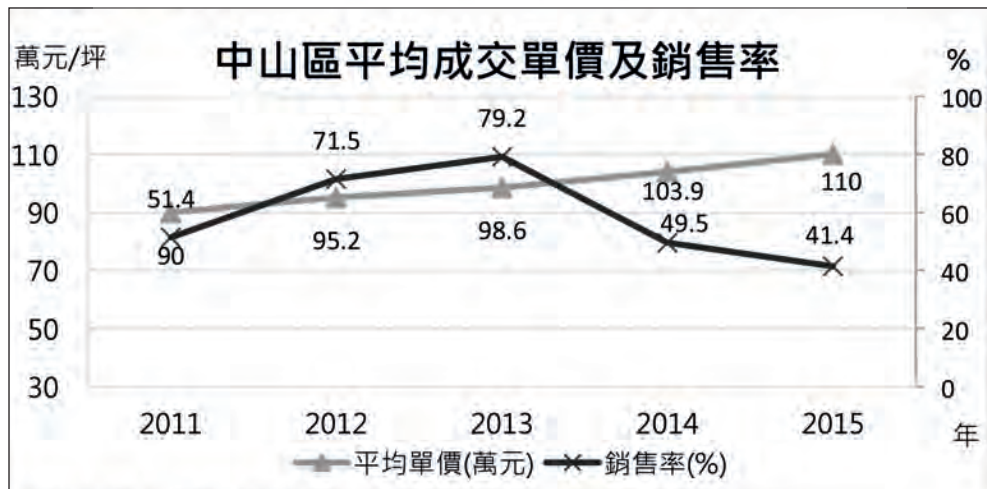


圖 2-3-20 2011~2015 年中山區預售市場平均成交單價與銷售率

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，但本區 3000 萬元以上的產品佔比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維持穩定（見圖 2-3-21）。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，但 2015 年受整體景氣影響而單價下跌（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 坪以下套房產品近來皆為本區主力產品（圖 2-3-23），為本區成屋市場的顯著特色；2015 年 55 坪以上大坪數產品顯著增加。整體而言，本區 35 坪以下的產品仍為主流（圖 2-3-24）。流通天數方面，2015 年延長至 103.9 天，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 2-3-25）

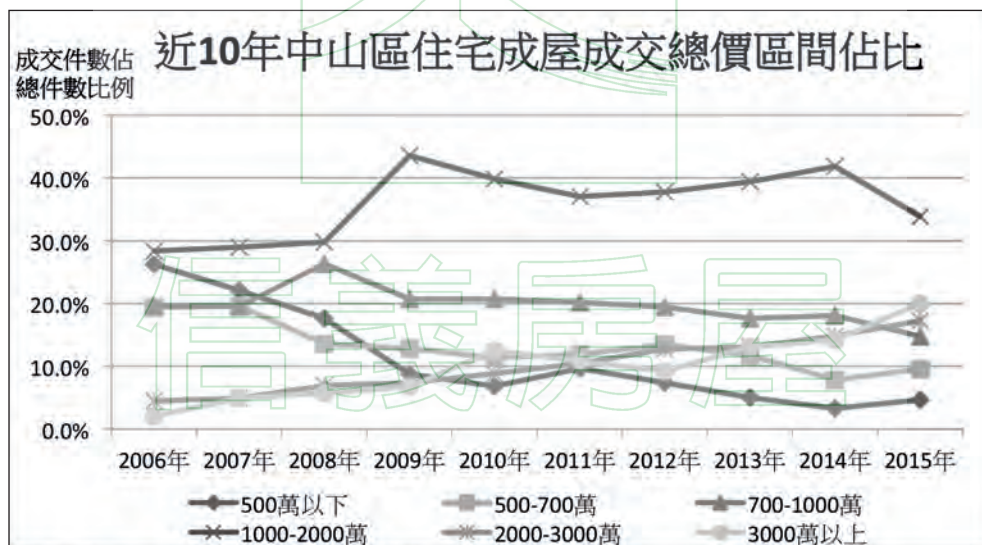


圖 2-3-21 2006~2015 年台北市中山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



圖 2-3-22 2006~2015 年台北市中山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

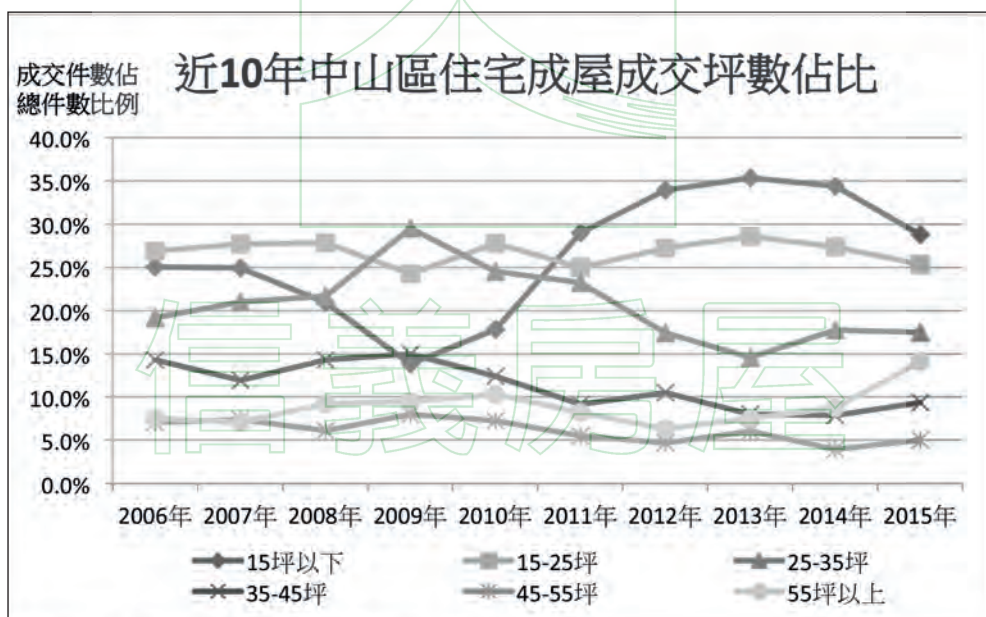


圖 2-3-23 2006~2015 年台北市中山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

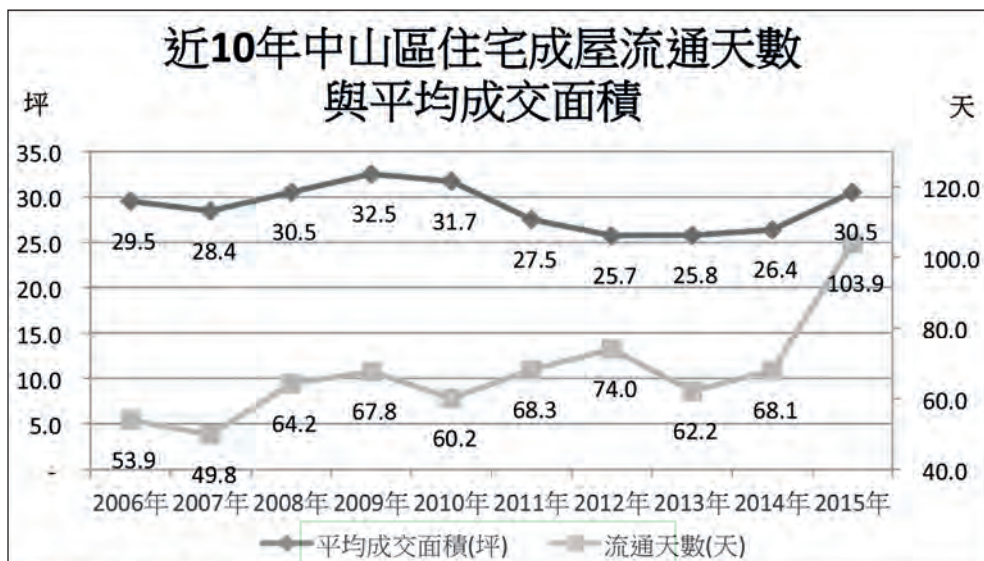


圖 2-3-24 2006~2015 年台北市中山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

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，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、設定地上權等方式釋出，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，惟 2015 年推案數較多，交易單價小幅下跌至 115 萬元、整體銷售表現亦明顯下滑、銷售率僅 32%。(如表 2-3-7、圖 2-3-25)。

表 2-3-7 2011~2015 年松山區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	0	3	2	3	7
可售戶數	0	47	90	38	269
推案金額(億元)	-	102	23	34.5	96.5
平均總價(萬元)	-	21702.1	2555.6	9078.9	3587.4
銷售率(%)	-	83.0	28.9	94.7	32.3

資料來源：惟馨周報

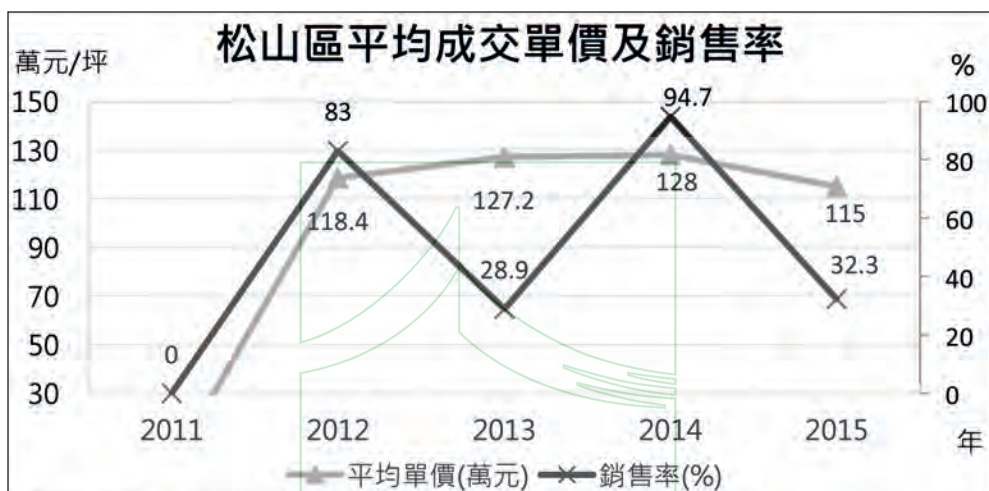


圖 2-3-25 2011~2015 年松山區預售市場平均成交單價與銷售率

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持續上升；1000 萬以下產品佔比已不及 10%，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 2015 年平均總價上升、但單價明顯下滑，顯示本區房價支撐力鬆動(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。35 坪以下產品為成交主力、佔本區交易近七成；2015 年平均成交面積大幅提高至 34.1 坪，為近十年新高。本區過去十年的住宅去化時間，波動明顯；2015 年拉長至 97.5 天，雖為近十年流通天數最長，但仍明顯低於台北市均值。

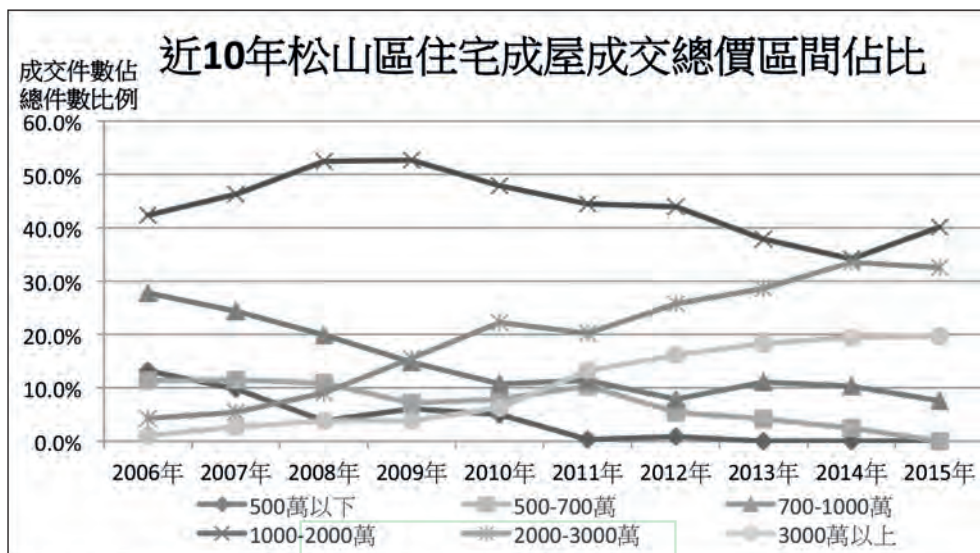


圖 2-3-26 2006~2015 年台北市松山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

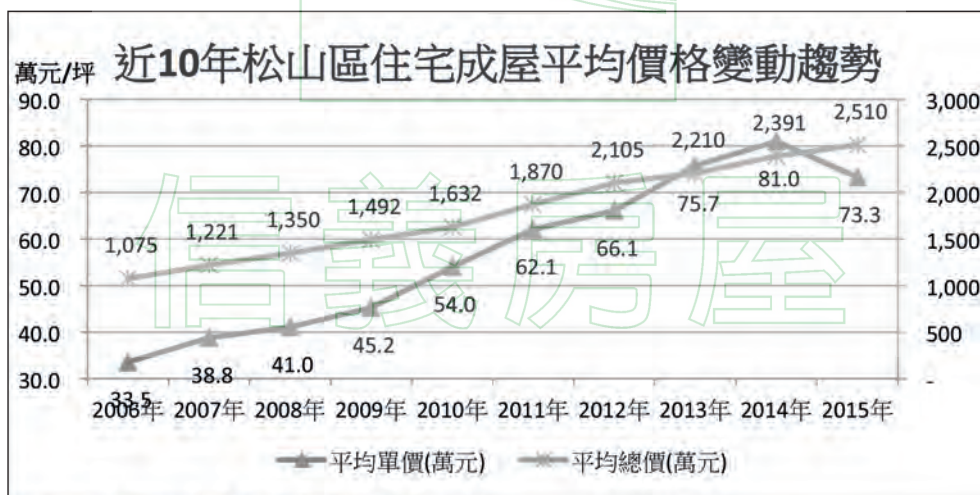


圖 2-3-27 2006~2015 年台北市松山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

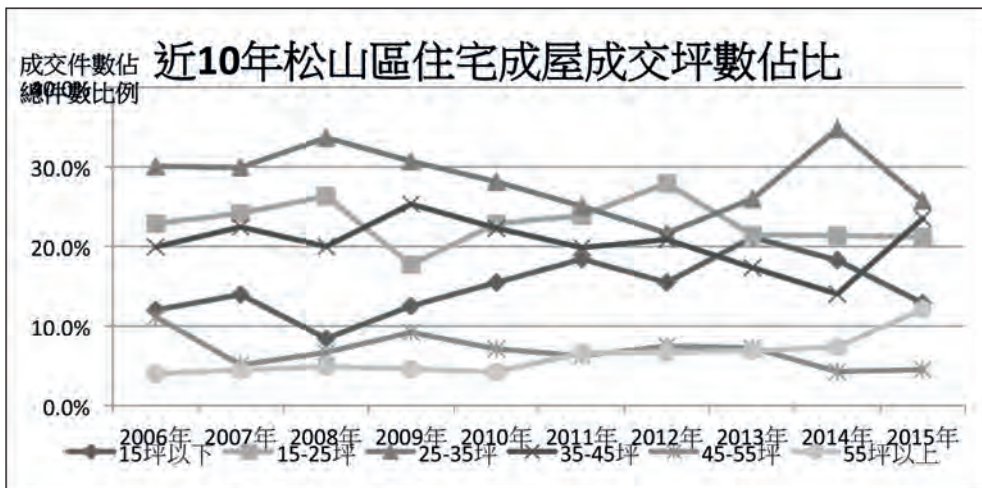


圖 2-3-28 2006~2015 年台北市松山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

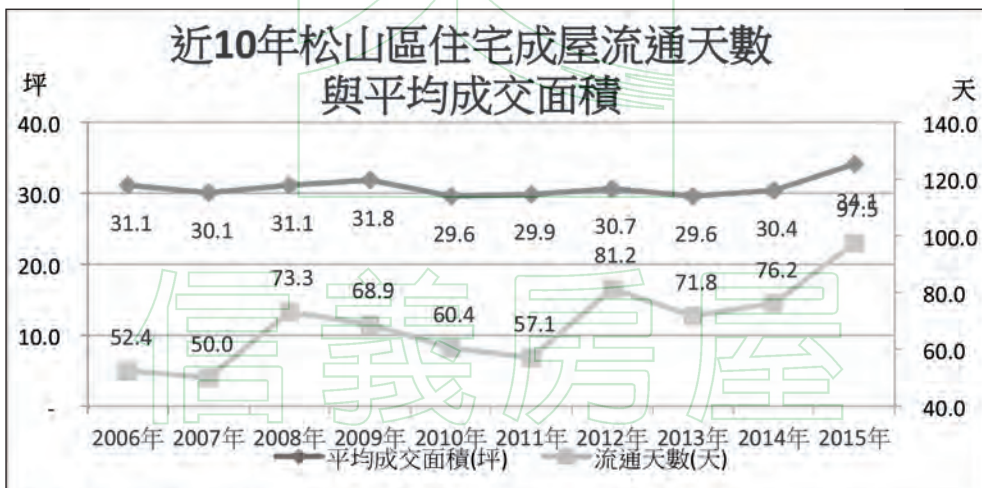


圖 2-3-29 近 10 年台北市松山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

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，2011 年推出大型都更案，推案金額達近五年新高 212 億元後，近年推案金額降至百億元以下；2015 年因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。近五年平均單價維持在百萬以上，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，近兩年銷售率滑落，顯示精華地區購屋者受到房屋稅調升及房地合一政策的大環境影響，區域買盤縮手；惟仍居於台北市第二位，僅次於中正區。(如表 2-3-8、圖 2-3-30)。

表 2-3-8 2011~2015 年大安區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	6	5	5	4	6
可售戶數	173	61	121	73	207
推案金額(億元)	212	42.5	87	59.2	177.8
平均總價(萬元)	12254.3	6967.2	7190.1	8109.6	8589.4
銷售率(%)	91.9	75.4	78.5	49.3	44.4

資料來源：惟馨周報

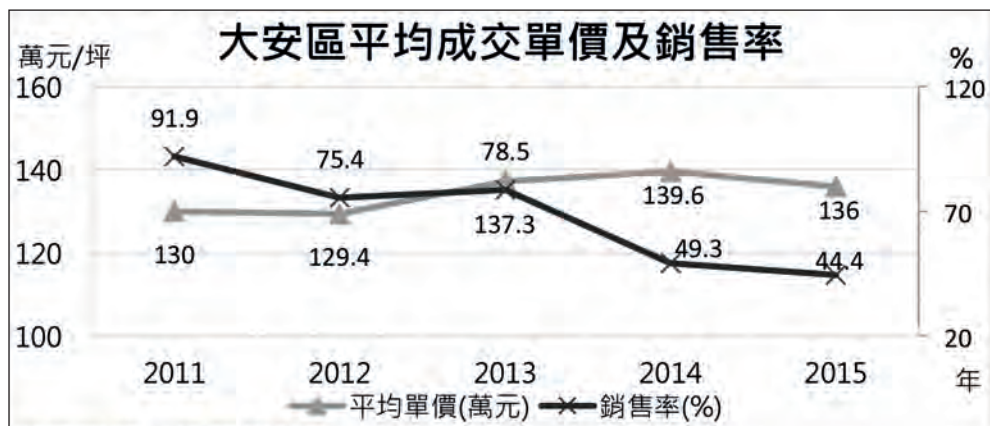


圖 2-3-30 2011~2015 年大安區預售市場平均成交單價與銷售率

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，十年來 3000 萬以上的高總價產品交易增幅明顯，2013 年已居市場主流，2000 萬以上的產品佔比現已逾七成 (圖 2-3-31)。另觀察圖 2-3-32 可見，過去十年來大安區的平均總價成長力道強勁，2015 年再創新高至 3390 萬元；惟受大環境影響，2015 年平均單價下滑至 91.8 萬元，然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，2015 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 2-3-33)。大安區的平均成交坪數連續三年增加，2015 年更達 37.1 坪。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，近五年皆顯著拉長，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 2-3-34)

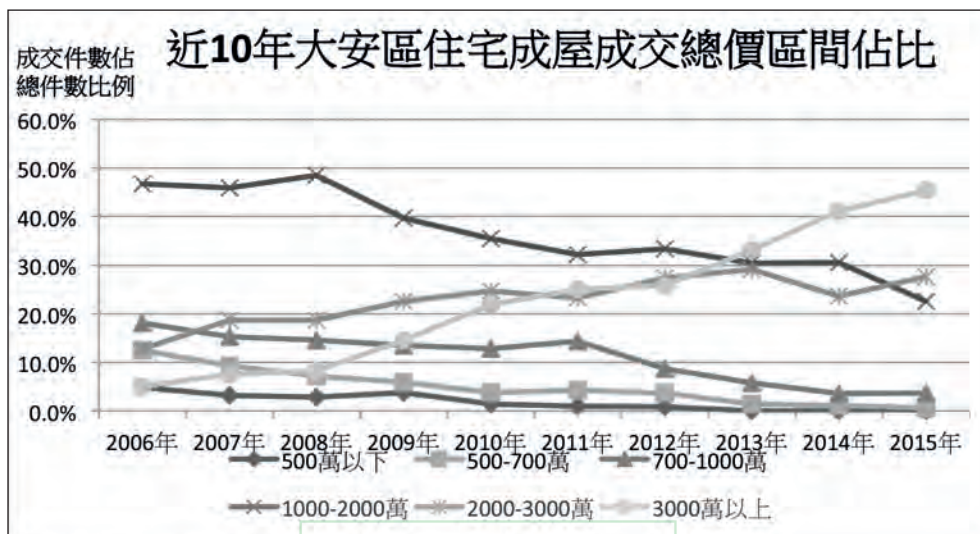


圖 2-3-31 2006~2015 年台北市大安區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

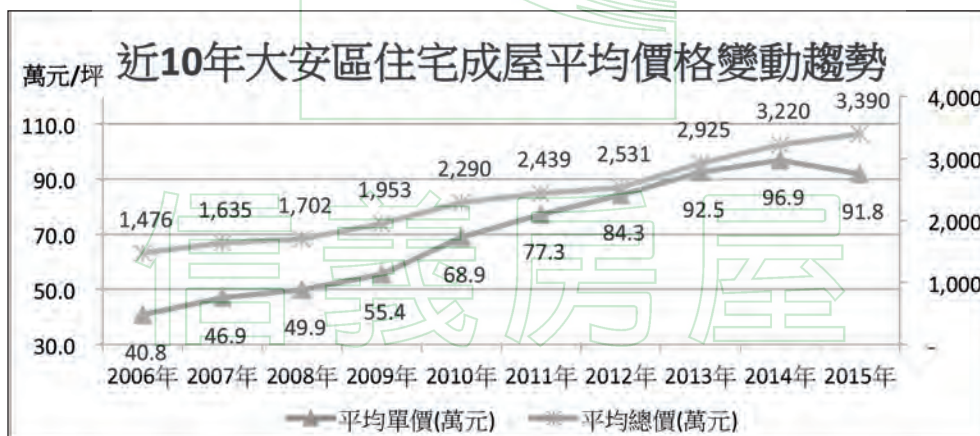


圖 2-3-32 2006~2015 年台北市大安區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

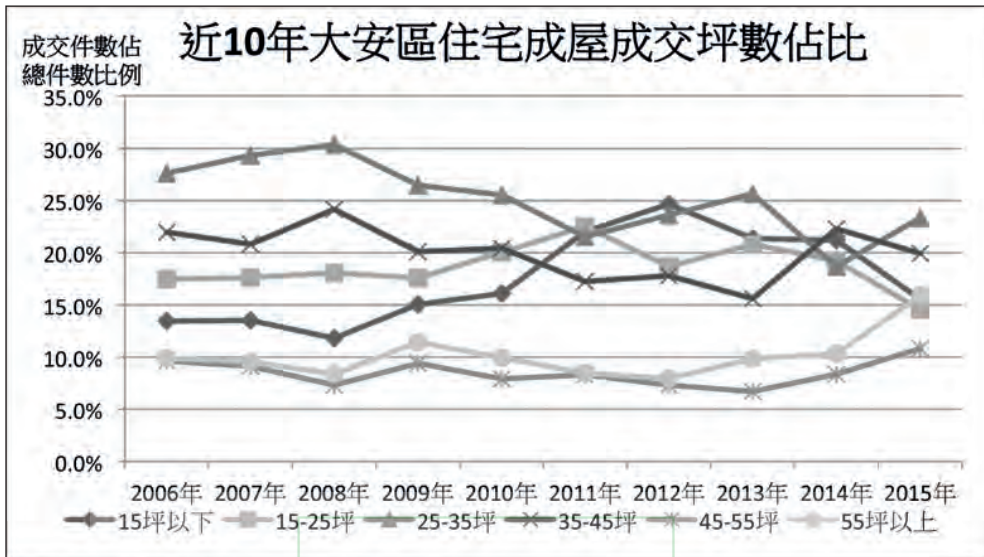


圖 2-3-33 2006~2015 年台北市大安區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

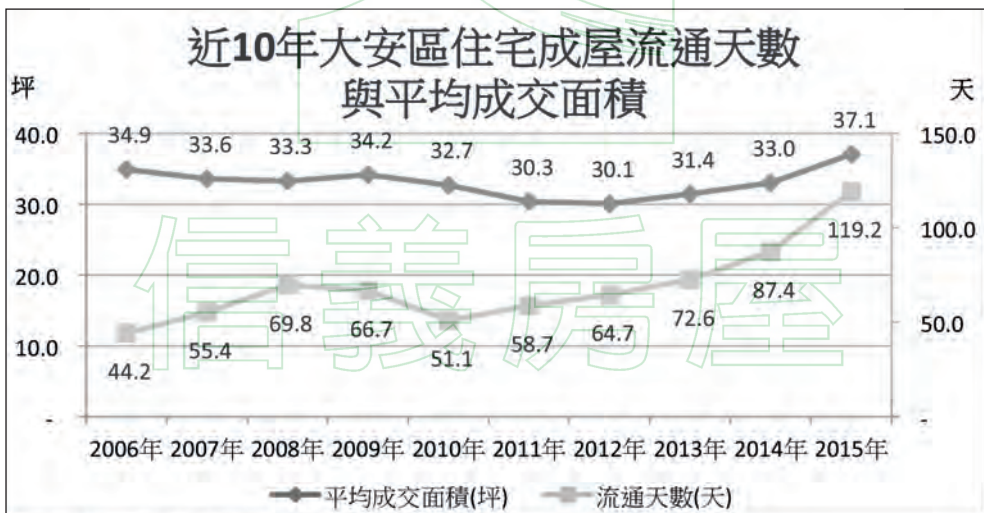


圖 2-3-34 2006~2015 年台北市大安區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

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，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，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，多以都更方式開發，平均單價為 85 萬元，近五年平均單價漲幅 53.4%，北市排名第一，落後補漲力道強勁。銷售率 2015 年受房地合一稅與市場不景氣、加上價格連年攀升影響，大幅降至 15% 的低水準。(如表 2-3-9、圖 2-3-35)。

表 2-3-9 2011~2015 年萬華區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	5	4	2	7	4
可售戶數	159	240	731	492	359
推案金額(億元)	50	52	157.5	128.1	82.0
平均總價(萬元)	3144.7	2166.7	2154.6	2603.7	2284.1
銷售率(%)	23.9	83.3	94.7	79.1	15.0

資料來源：惟馨周報

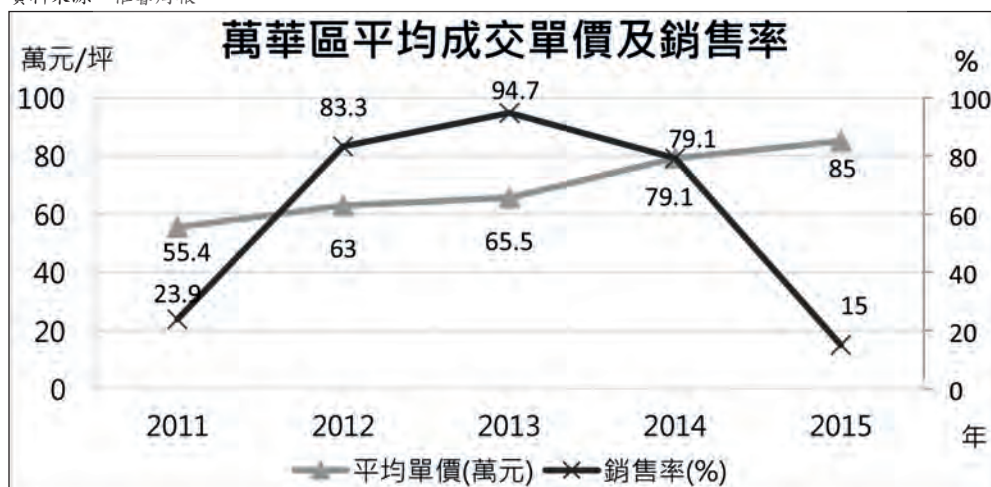


圖 2-3-35 2011~2015 年萬華區預售市場平均成交單價與銷售率

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，2015 年雖然結構相同，但 3000 萬以上產品卻明顯增加，顯示本區因相對低廉的單價，使高價產品受到消費者青睞 (圖 2-3-36)，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 2-3-37)。

市場交易平均總價上升、單價下跌的現象，可由圖 2-3-38 發現端倪。2015 年萬華區 55 坪以上的產品異軍突起，佔比十年來首度突破一成，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，2015 年受整體房市景氣影響大幅攀升至 98.1 天。(圖 2-3-39)。

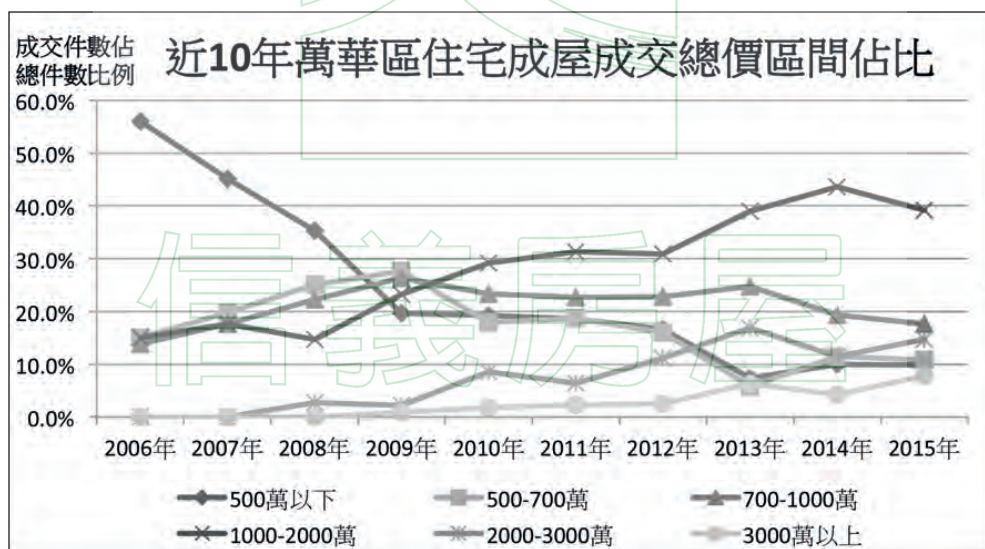


圖 2-3-36 2006~2015 年台北市萬華區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

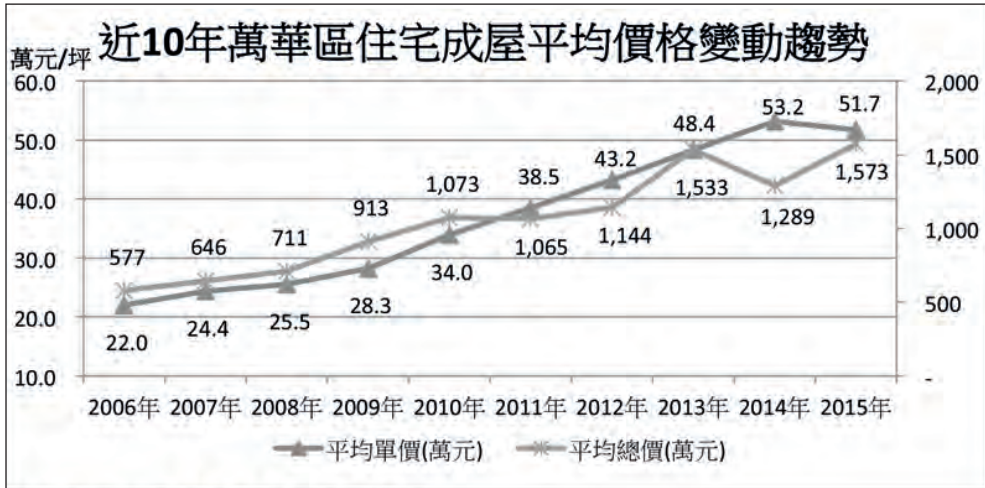


圖 2-3-37 2006~2015 年台北市萬華區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

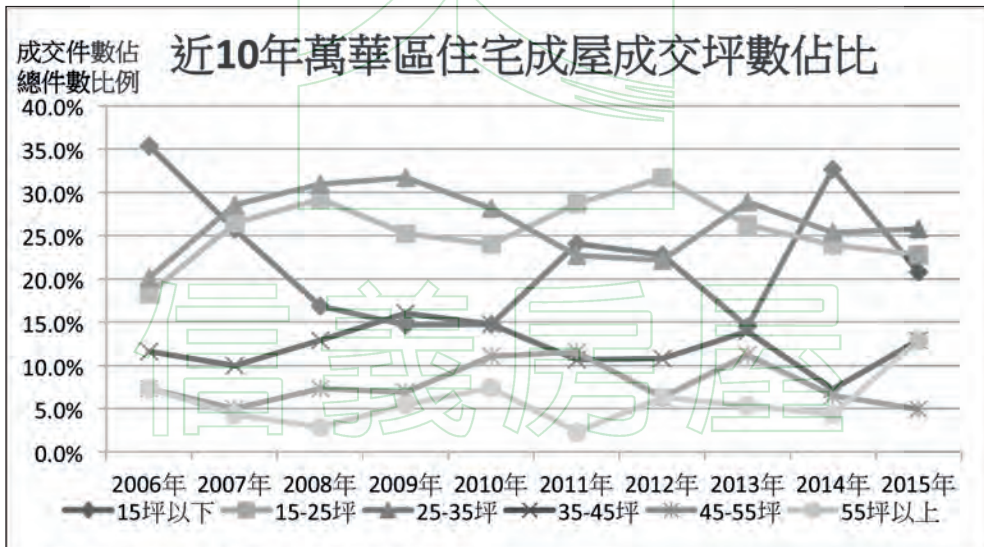


圖 2-3-38 2006~2015 年台北市萬華區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

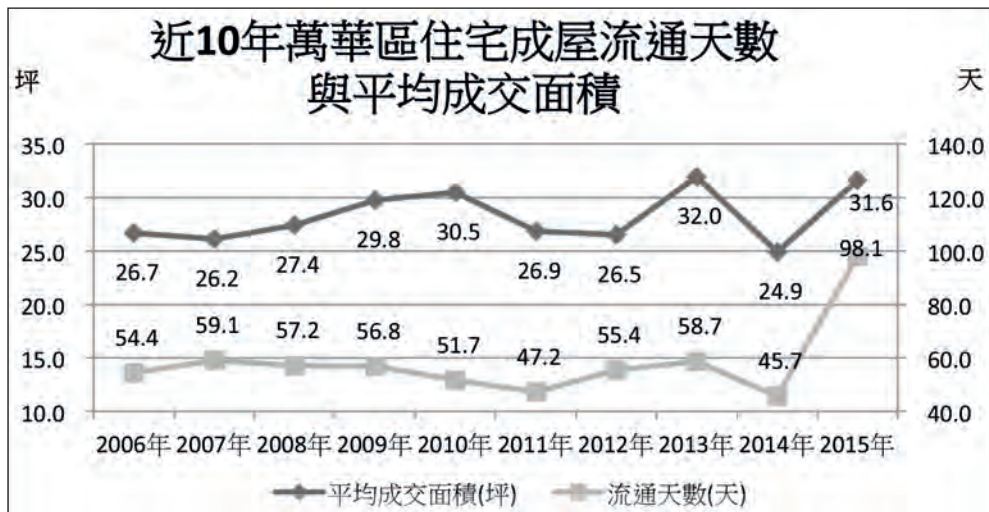


圖 2-3-39 2006~2015 年台北市萬華區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

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，微風信義店於 2015 年開幕、南山人壽得標的世貿二館 A15、18、20「南山廣場」地上權開發案、加上遠百集團的 A13 將打造「信義之眼」的雙子星大樓等，均使信義計畫區成為全世界百貨最密集之地標區域。

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，因此大型新建案總成為焦點，但受到政府的打房政策，建商持續養地或先建後售，僅釋出零星個案；近五年推案金額均落在 100 億以下，2015 年僅 3.7 億。近五年平均單價持續上揚，2015 年達 156 萬元新高，成為全台北市推案單價最高的區域，但銷售毫無表現。(如表 2-3-10、圖 2-3-40)。



表 2-3-10 2011~2015 年信義區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	6	5	1	4	1
可售戶數	190	182	41	130	20
推案金額(億元)	107.9	56.5	14	54.5	3.7
平均總價(萬元)	5678.9	3104.4	3414.6	4192.3	1850.0
銷售率(%)	56.3	75.8	90.2	55.4	0

資料來源：惟馨周報

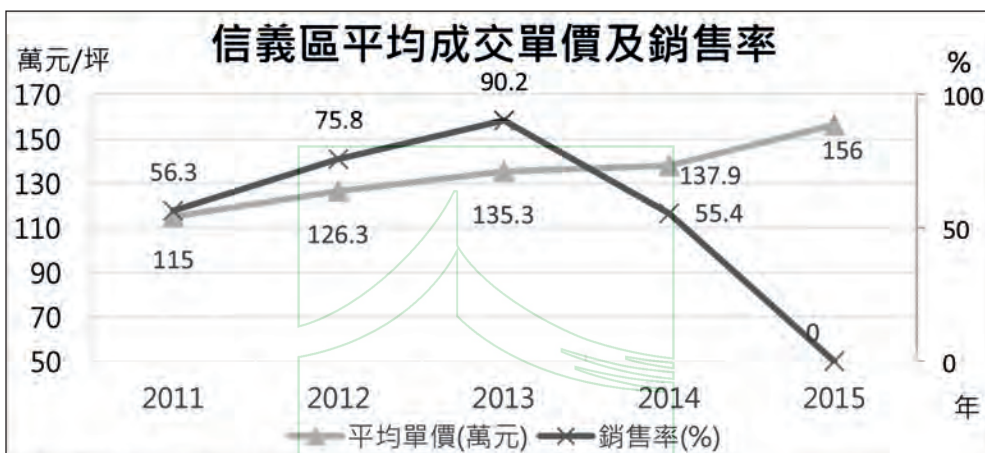


圖 2-3-40 2011~2015 年信義區預售市場平均成交單價與銷售率

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來則持續攀升，顯示出本區的高總價發展趨勢(圖 2-3-41)。續觀察圖 2-3-42，2015 年平均總價持續提升，但平均單價小幅下跌。

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，2015 年 35 坪以上產品躍居至第二，顯示本區有朝大坪數豪宅端發展的現象(圖 2-3-43)，平均成交面積上升到 32.5 坪。平均流通天數方面，受整體房市景氣與高價化影響，流通速度近年呈現趨緩現象，2015 年流通天數大幅延長為 120 天，創下歷年新高(圖 2-3-44)。

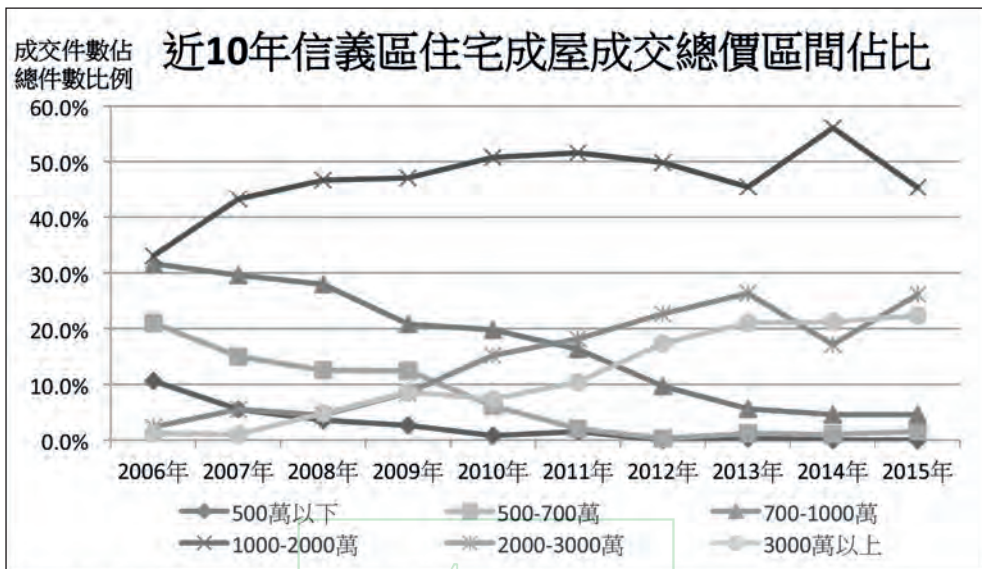


圖 2-3-41 2006~2015 年台北市信義區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

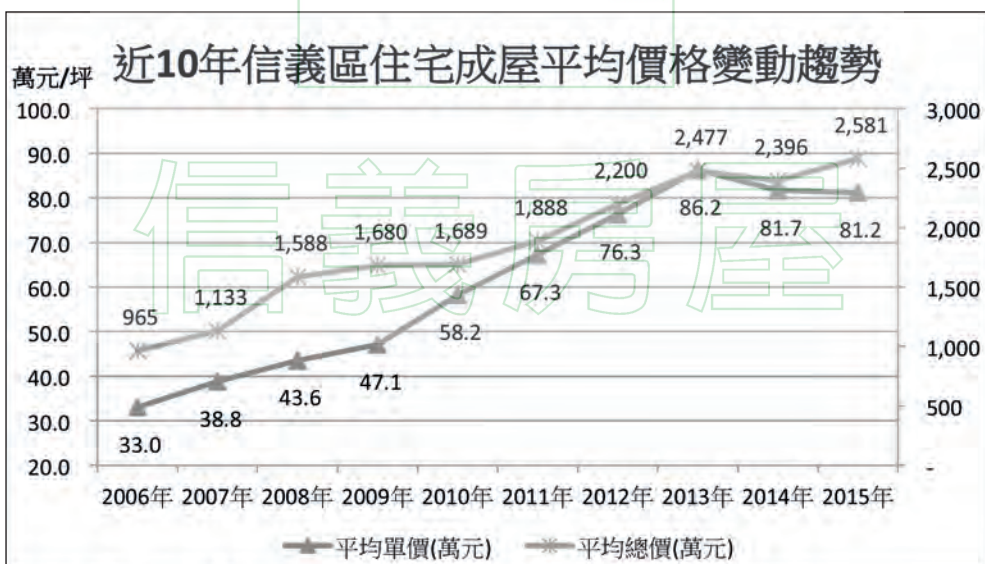


圖 2-3-42 近 10 年台北市信義區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

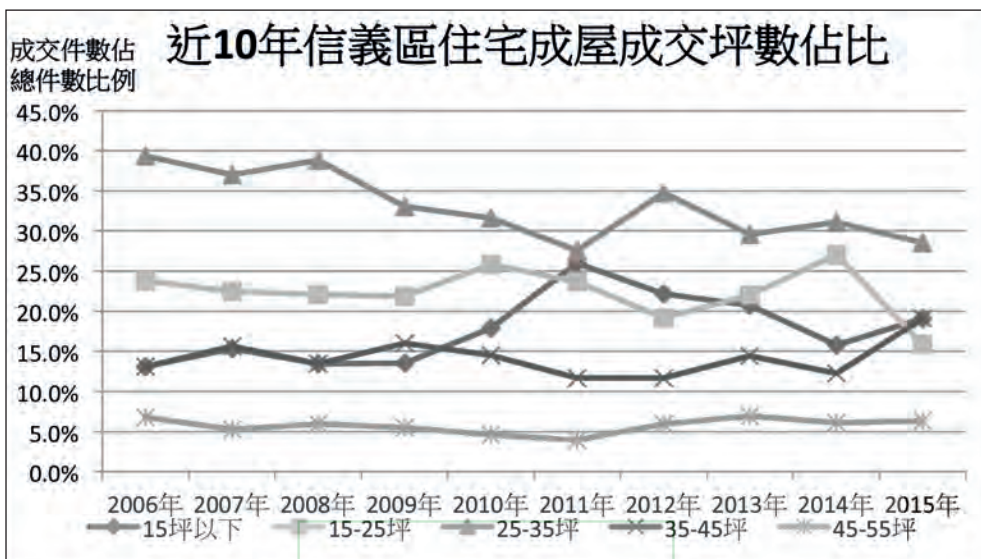


圖 2-3-43 2006~2015 年台北市信義區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

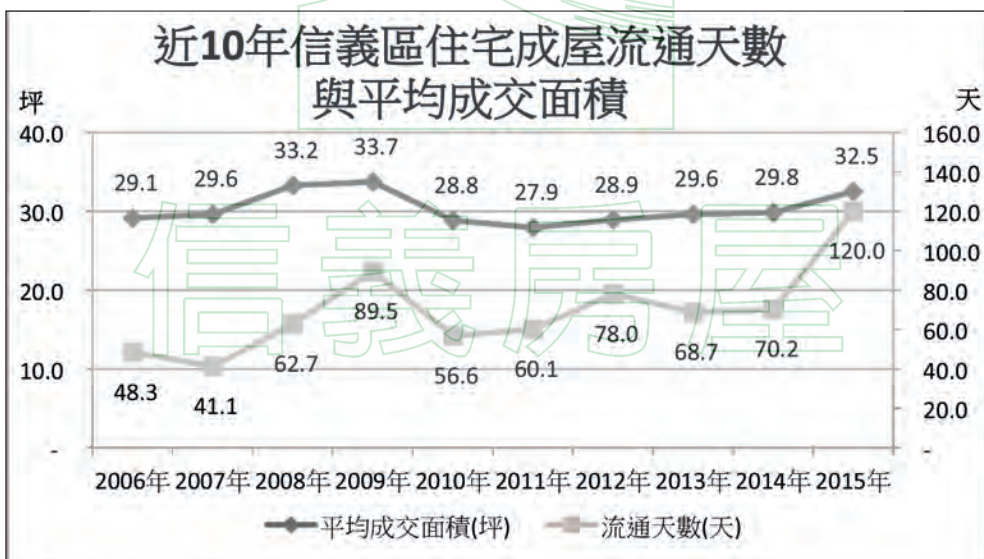


圖 2-3-44 2006~2015 年台北市信義區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

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。另外，未來士林紙廠開發案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科技園區開發案、社子島開發計畫、士林再生計畫等陸續推動後，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；2015 年在建商保守下、大幅降至 30 億元低檔，惟推案單價依然逐年上揚，2015 年來到每坪 90 萬元，使銷售情況摔落谷底。(如表 2-3-11、圖 2-3-45)。

表 2-3-11 2011~2015 年士林區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	11	8	7	11	4
可售戶數	175	208	181	314	87
推案金額(億元)	131.58	179.7	130	277.5	30
平均總價(萬元)	7518.9	8639.4	7182.3	8837.6	3448.3
銷售率(%)	54.9	53.4	38.1	50.0	14.9

資料來源：惟馨周報

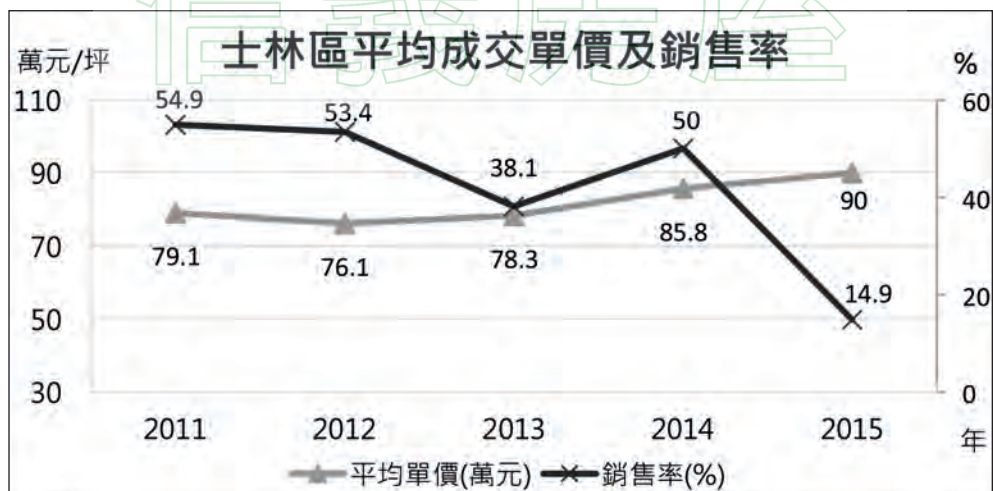


圖 2-3-45 2011~2015 年士林區預售市場平均成交單價與銷售率

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力皆落於 1000-2000 萬元之間，2000 萬元以上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 2-3-47 所示，士林區住宅價格雖於 2015 年受整體房市景氣影響而趨緩，但整體交易總價仍僅次於大安區。

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；2015 年因天母、劍潭商圈的大坪數高價住宅，使 55 坪以上產品佔比躍居本區第二位、並使本區平均成交面積再創新高，為台北市平均成交面積最大地區。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來大幅飆升，2015 年的流通天數達 135.9 天，去化時間除續居台北市之首外、亦創本區新高。(圖 2-3-49)。

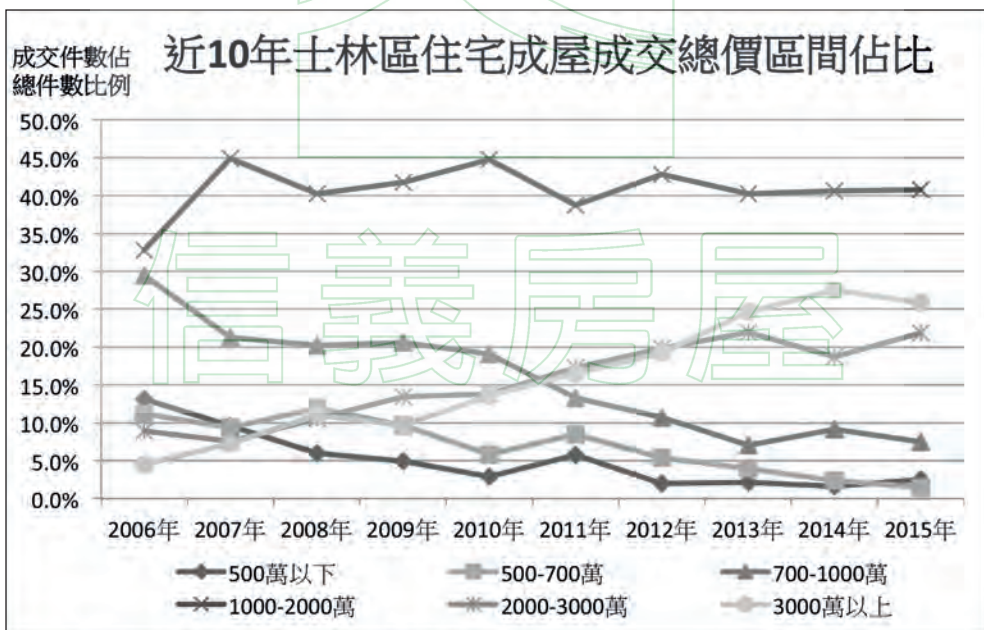


圖 2-3-46 2006~2015 年台北市士林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

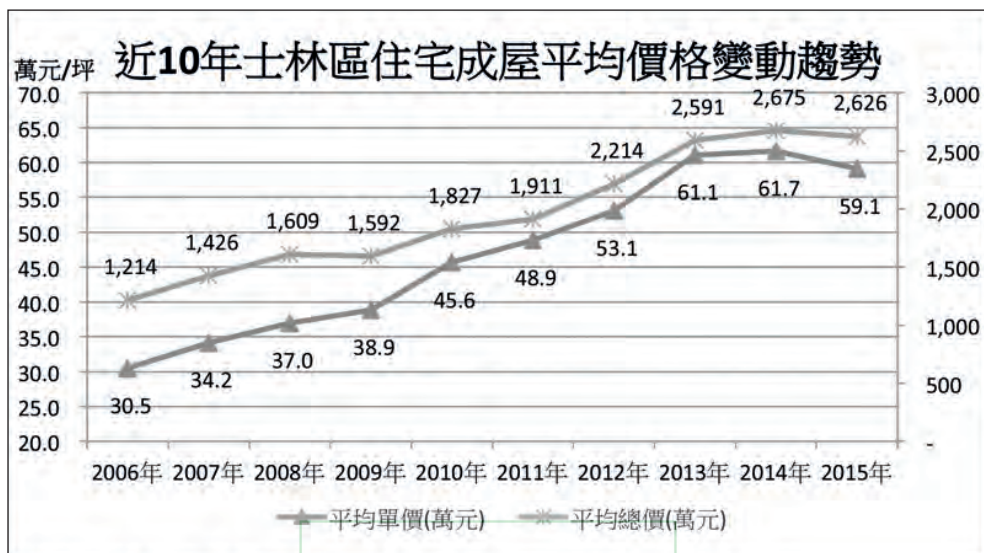


圖 2-3-47 2006~2015 年台北市士林區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

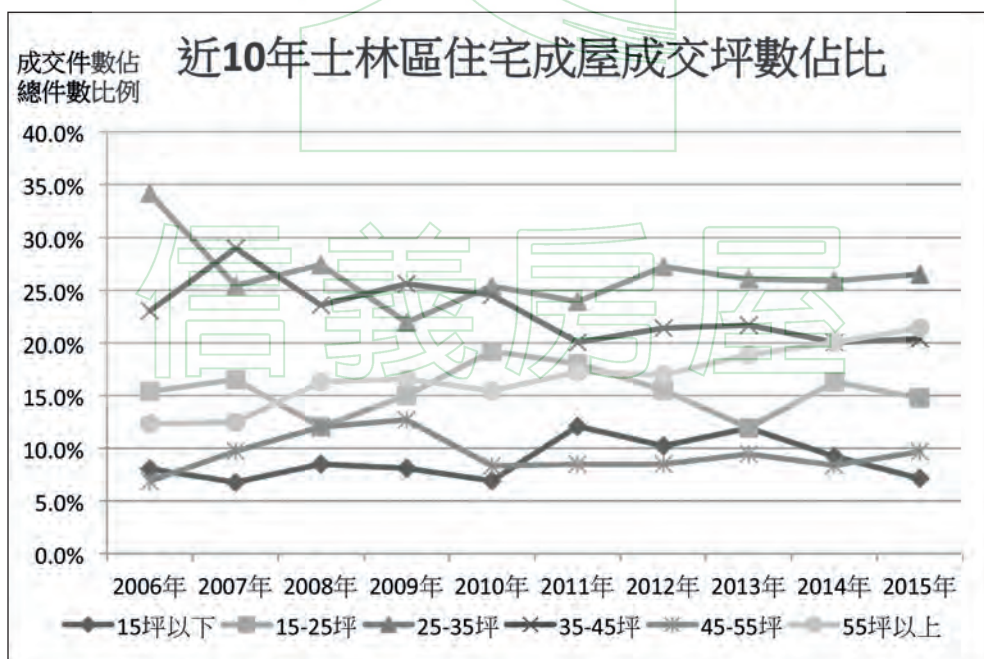


圖 2-3-48 2006~2015 年台北市士林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

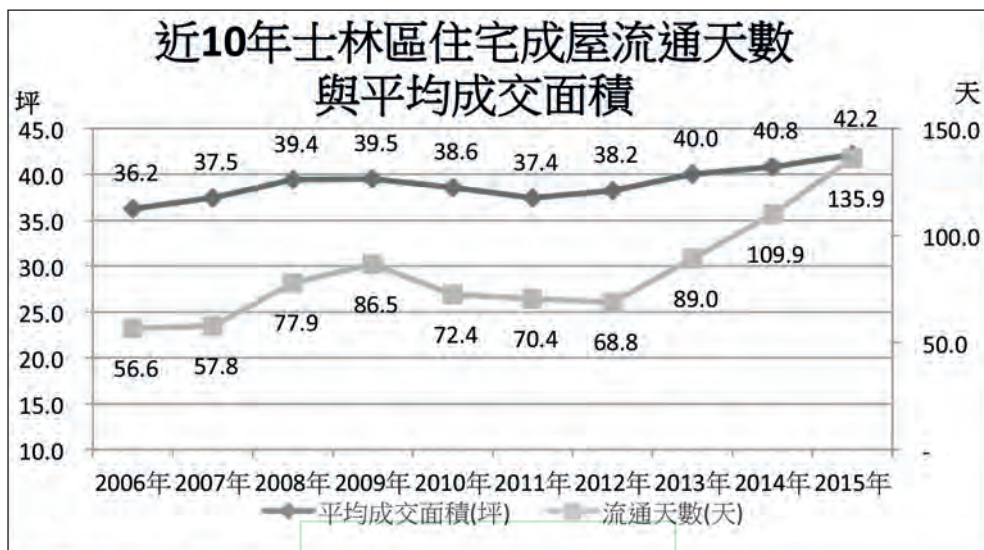


圖 2-3-49 2006~2015 年台北市士林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

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；新北投與行義路三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。此外，「影視音產業園區」預計於 2016 年底完工，將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，2015 年受整體市場保守影響而大幅縮減。平均單價與總價則受重劃區發展而快速推升，單價達 74 萬元創新高；

近五年漲幅僅次於萬華區。銷售率方面，2015 年因整體環境導致重劃區市場冷清，影響整體銷售表現，呈現價漲量縮的背離型態。(如表 2-3-12、圖 2-3-50)。

表 2-3-12 2011~2015 年北投區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	16	16	22	15	9
可售戶數	591	784	702	497	306
推案金額(億元)	194	169.1	300.3	235.9	163.9
平均總價(萬元)	3282.6	2156.9	4277.8	4746.5	5356.2
銷售率(%)	38.1	70.3	80.5	43.3	23.7

資料來源：惟馨周報

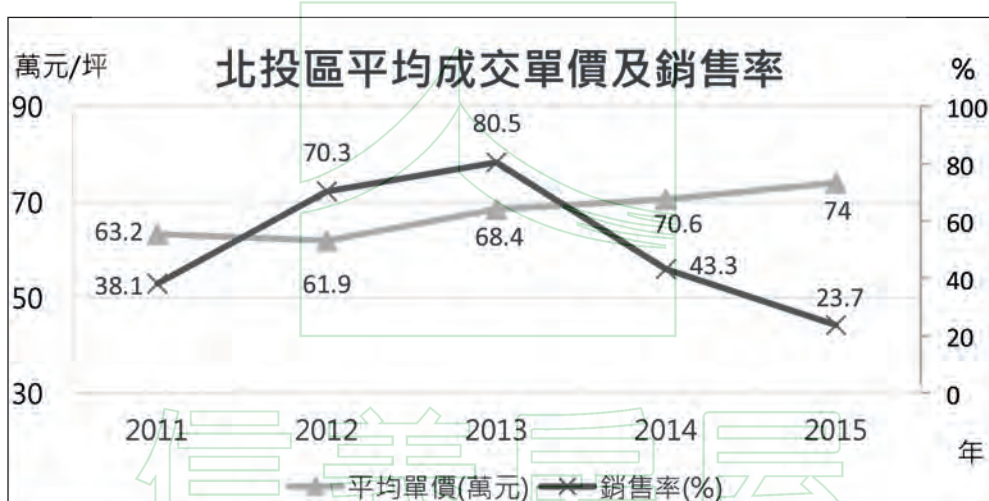


圖 2-3-50 2011~2015 年北投區預售市場平均成交單價與銷售率

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，惟在整體環境影響下，2015 年次要價位重回 700-1000 萬元(圖 2-3-51)。此現象亦反映於 2015 年成交單價及總價之上，兩者均出現下滑現象(圖 2-3-52)。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)。2015 年 35 坪以上產品佔比明顯增加，但平均成交面積仍維持在 30 多坪左右，產品類型的發展依然穩定。流通天數於 2009 年金融海嘯時期為 89 天，然 2015 年在一片量縮之下，本區的流通天數相對悲觀，去化速度拉長至三個月。(圖 2-3-54)。

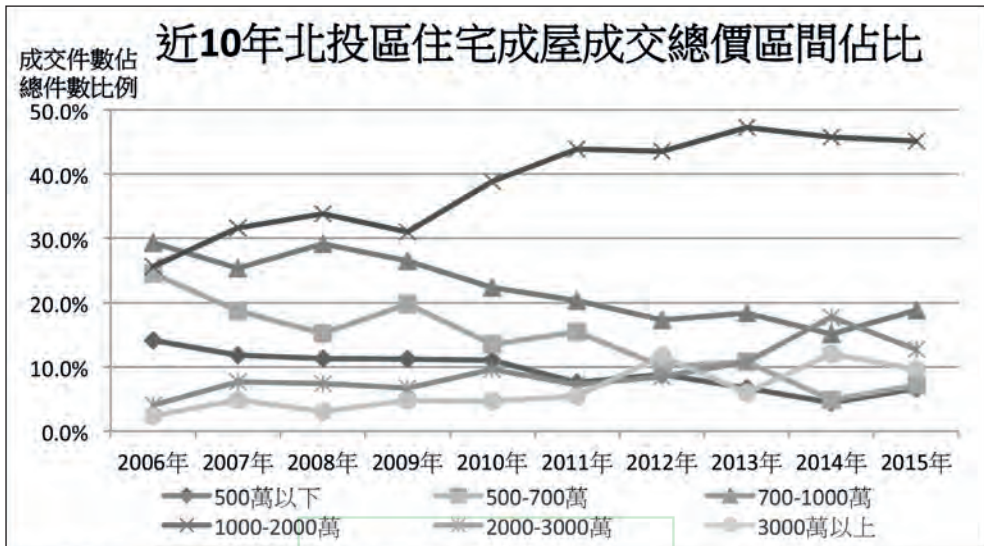


圖 2-3-51 2006~2015 年台北市北投區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

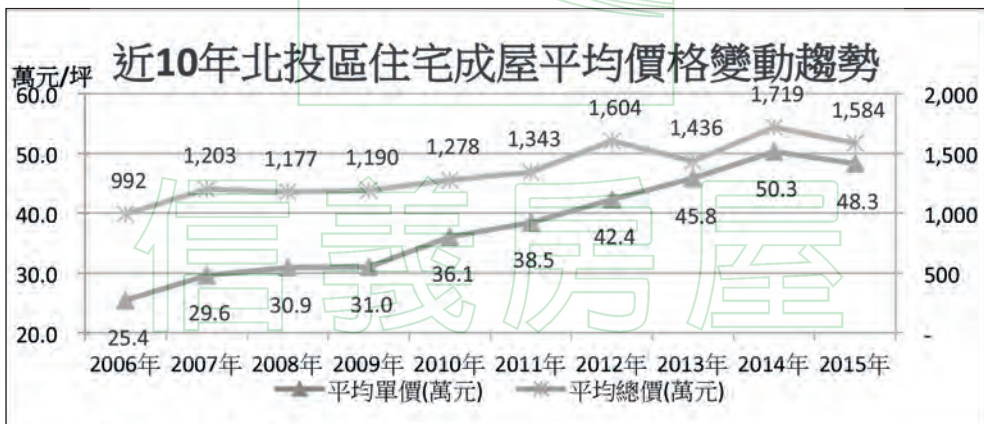


圖 2-3-52 2006~2015 年台北市北投區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

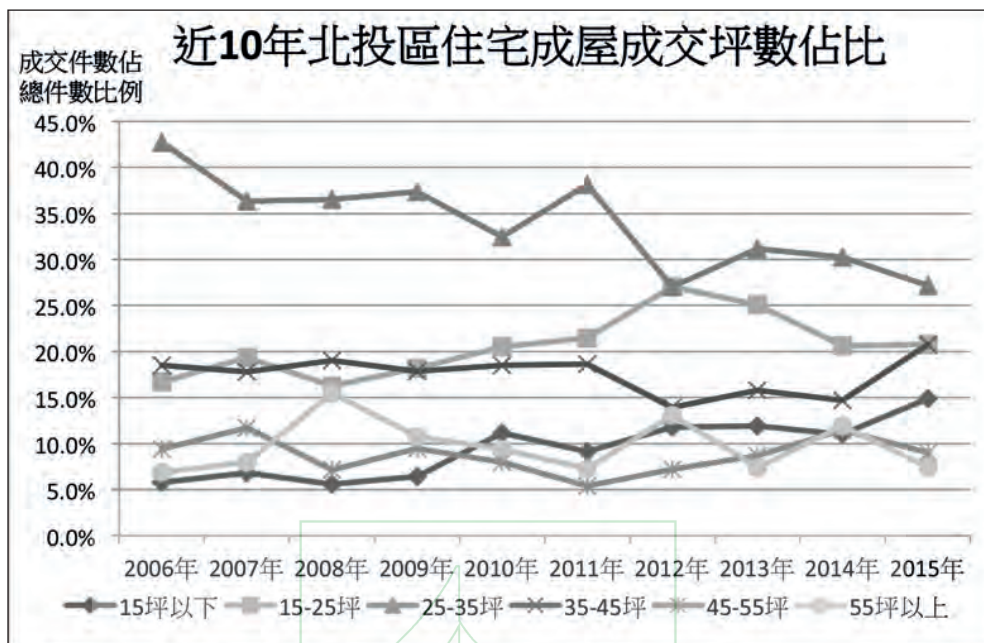


圖 2-3-53 2006~2015 年台北市北投區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

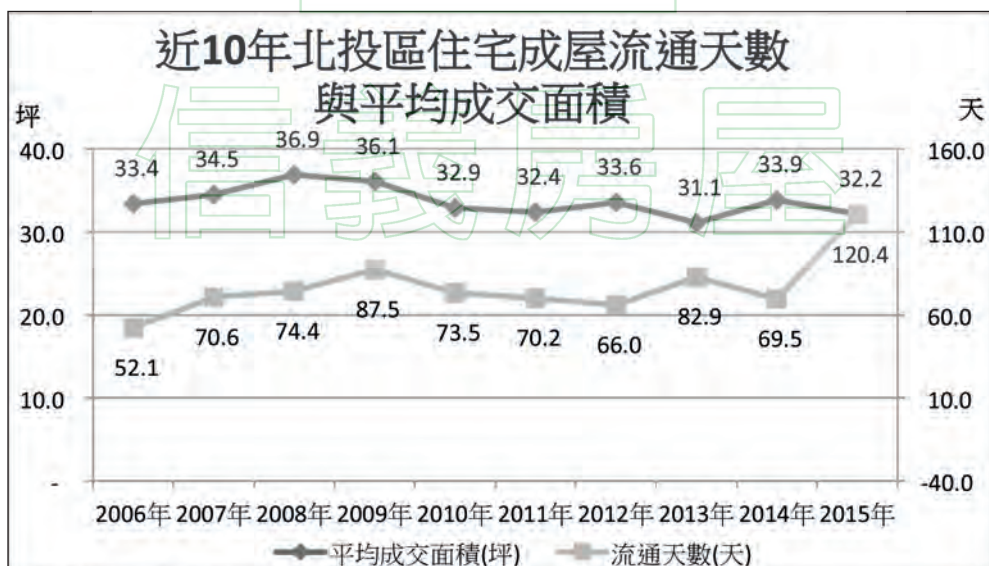


圖 2-3-54 2006~2015 年台北市北投區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

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。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、東湖支線與南北線皆將通過本區，加上內湖、松山機場等再生計畫，預計未來此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

內湖地區推案規模近年來維持在 220~460 億元間，2015 年受整體景氣影響而創下 57.8 億元新低。2015 年平均單價攀升至 85 萬元、創下歷來新高，但銷售率下滑。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 2-3-13、圖 2-3-55)。

表 2-3-13 2011~2015 年內湖區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	14	16	14	15	5
可售戶數	328	694	721	667	198
推案金額(億元)	219.4	365.5	462.2	222.3	57.8
平均總價(萬元)	6689.0	5266.6	6411.1	3332.8	2919.2
銷售率(%)	56.1	63.5	42.6	43.3	23.7

資料來源：惟馨周報

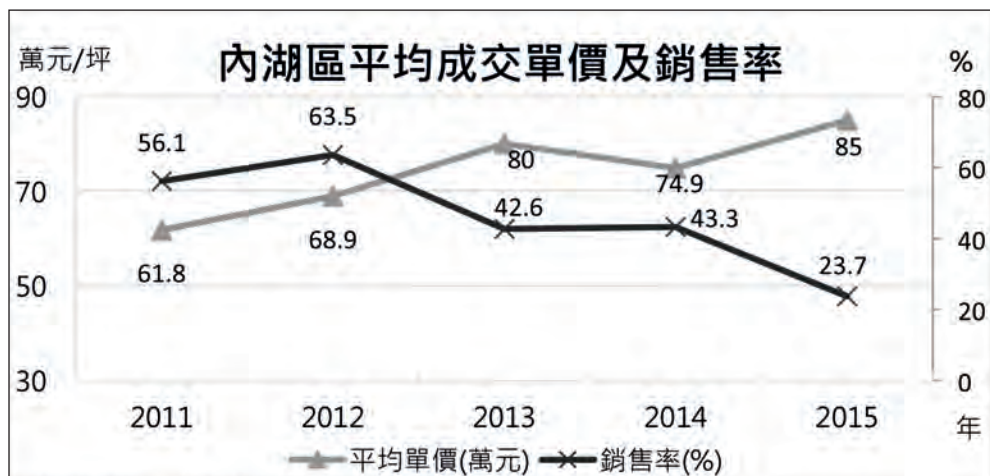


圖 2-3-55 2011~2015 年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率

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。平均總價逐年上漲，2015 年提升至 2,118 萬元的新高點；平均單價則下滑至 55.7 萬元。(圖 2-3-57)。

成交坪數結構近十年大致穩定，如圖 2-3-58 所示，均以 25-35 坪產品佔比最高，顯示本區以自住型態之 2~3 房產品為交易主流。依圖 2-3-59 可見，2015 年本區住宅平均成交面積有上揚趨勢，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，2015 年流通天數亦大幅趨緩至 111 天。

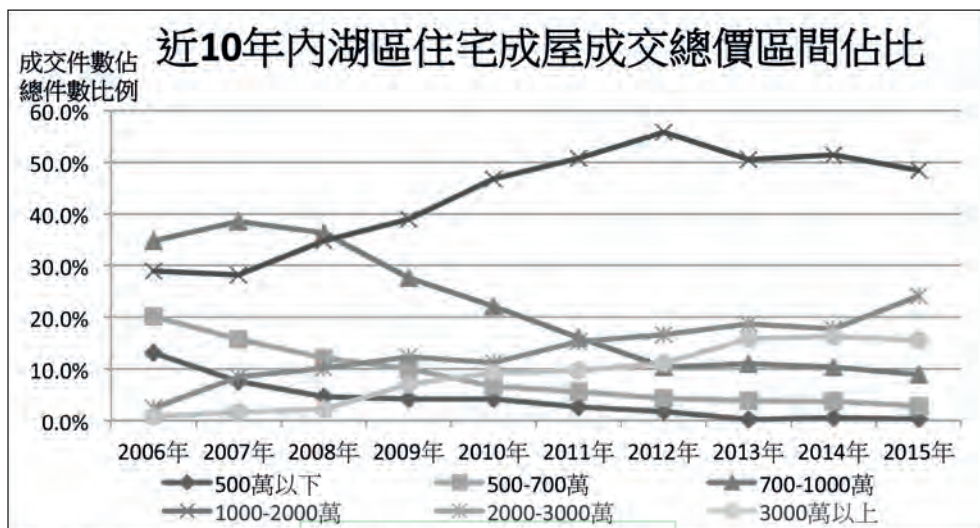


圖 2-3-56 2006~2015 年台北市內湖區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

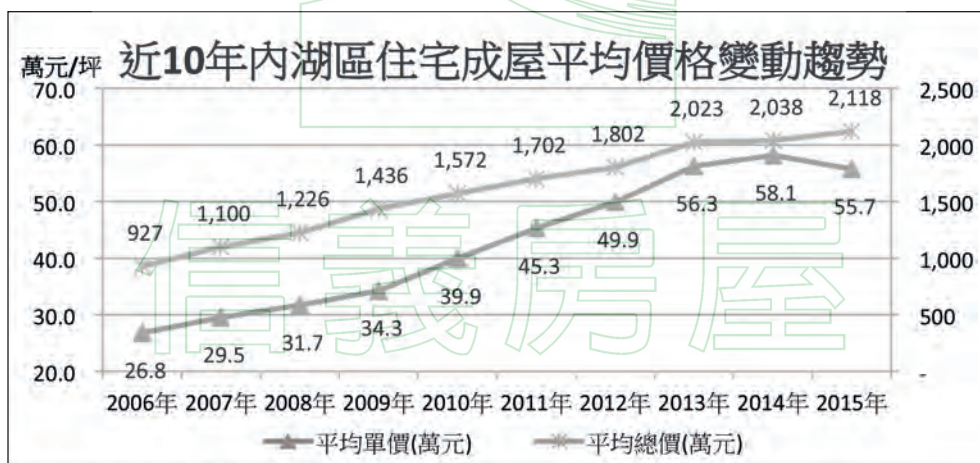


圖 2-3-57 2006~2015 年台北市內湖區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

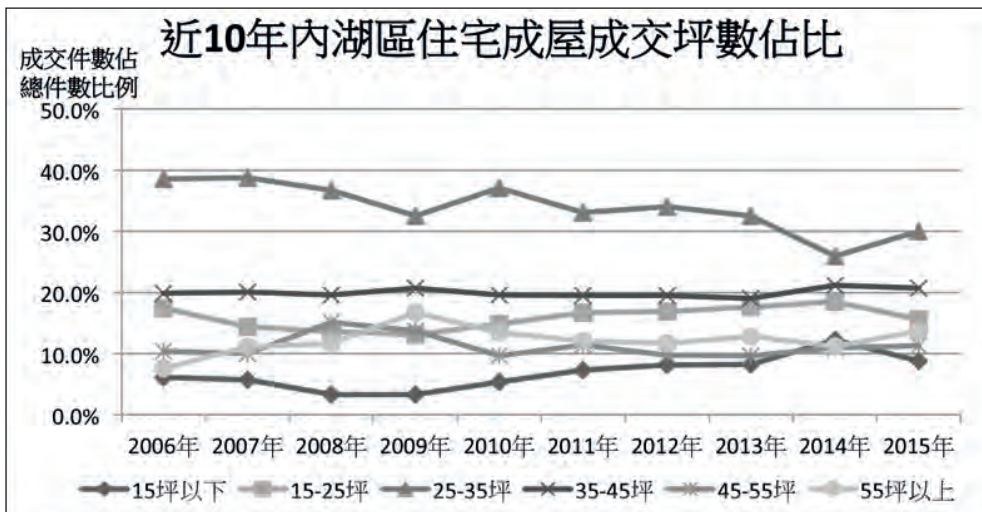


圖 2-3-58 2006~2015 年台北市內湖區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

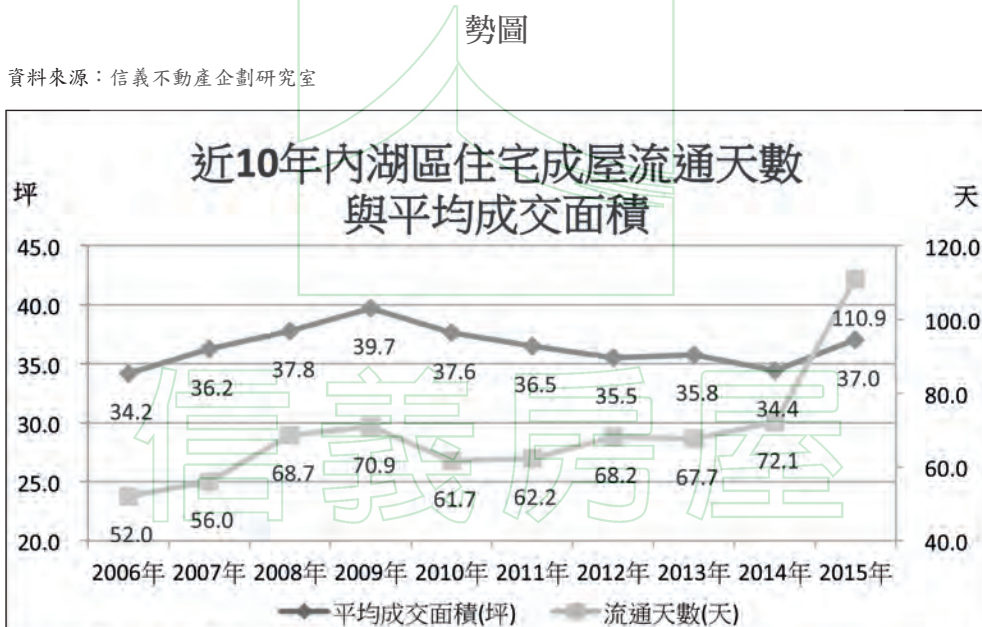


圖 2-3-59 2006~2015 年台北市內湖區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

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；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，2015 年亦受建商推案保守而明顯縮減；平均單價小幅下滑至 73 萬元，五年來單價漲幅居台北市之末。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，2015 年代銷市場表現不甚理想。(如表 2-3-14、圖 2-3-60)。

表 2-3-14 2011~2015 年南港區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	3	6	2	5	1
可售戶數	144	211	35	122	18
推案金額(億元)	71	74.2	6	86.5	2.5
平均總價(萬元)	4930.6	3516.6	1714.3	7090.2	1388.9
銷售率(%)	45.1	58.8	71.4	38.5	0.0

資料來源：惟馨周報

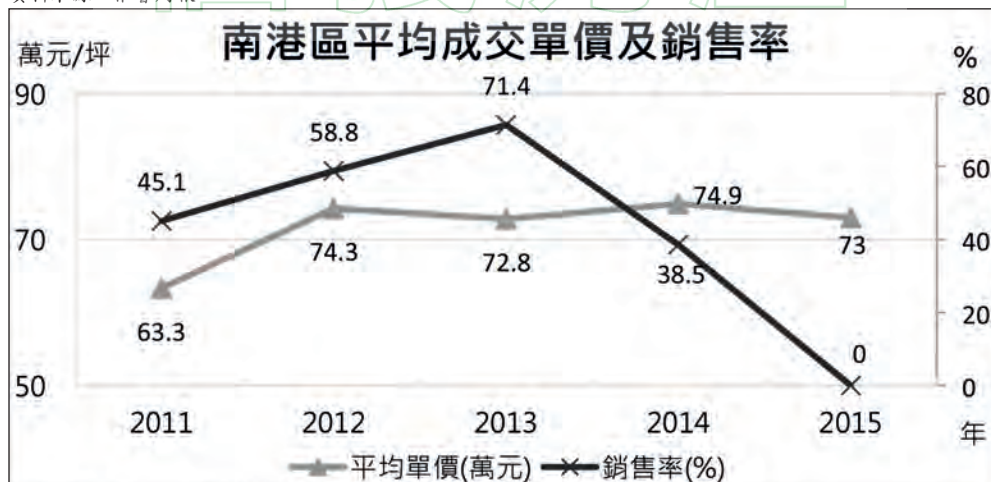


圖 2-3-60 2011~2015 年南港區預售市場平均成交單價與銷售率

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 2-3-61)，1000-2000 萬產品持續為本區主力，2000 萬以上的產品稍有提高，1000 萬元以下住宅交易則已不復多見。平均總價逐年躍進，如圖 2-3-62 所示，2015 年來到 2294 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出現跌勢。

本區成交住宅坪數波動大，2015 年以 25-35 坪產品為主(圖 2-3-63)，整體的平均成交面積在 2015 年首次突破 40 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 2-3-64)。

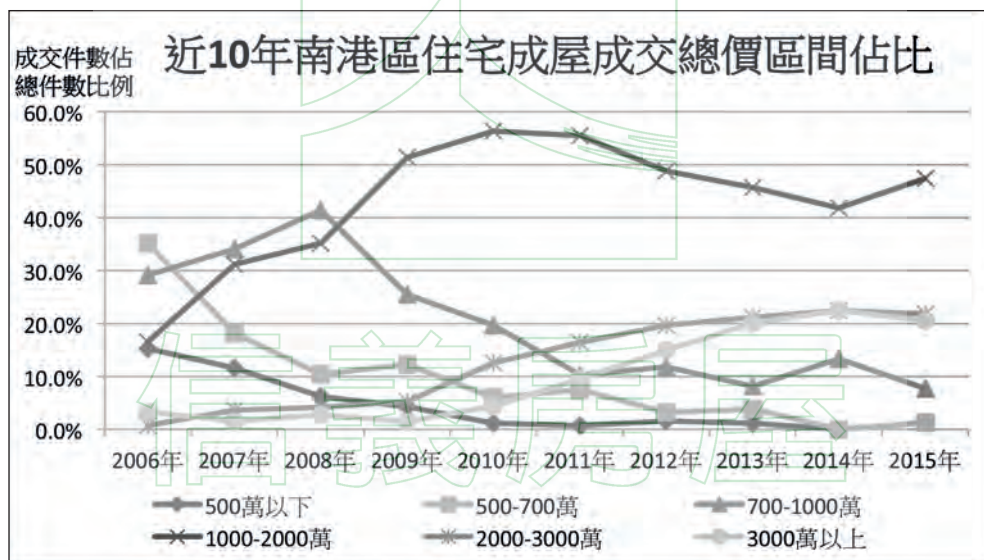


圖 2-3-61 2006~2015 年台北市南港區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

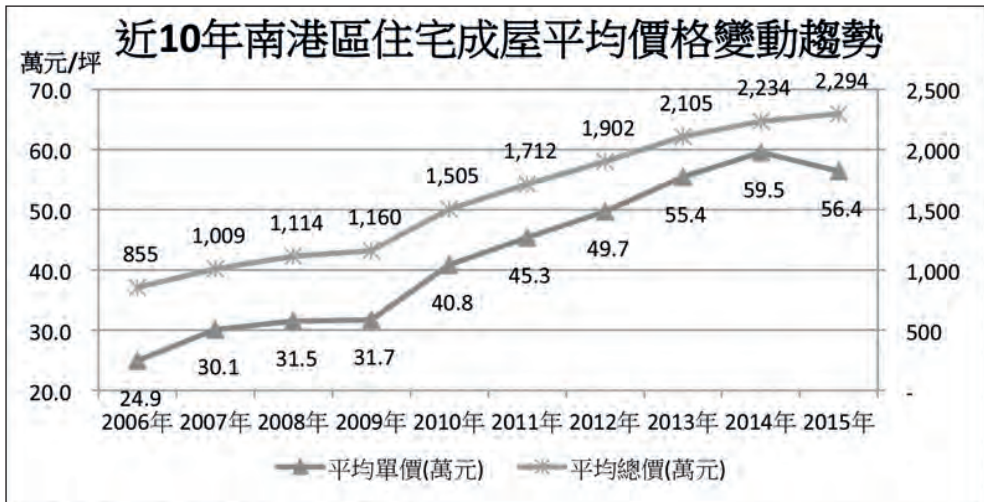


圖 2-3-62 2006~2015 年台北市南港區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

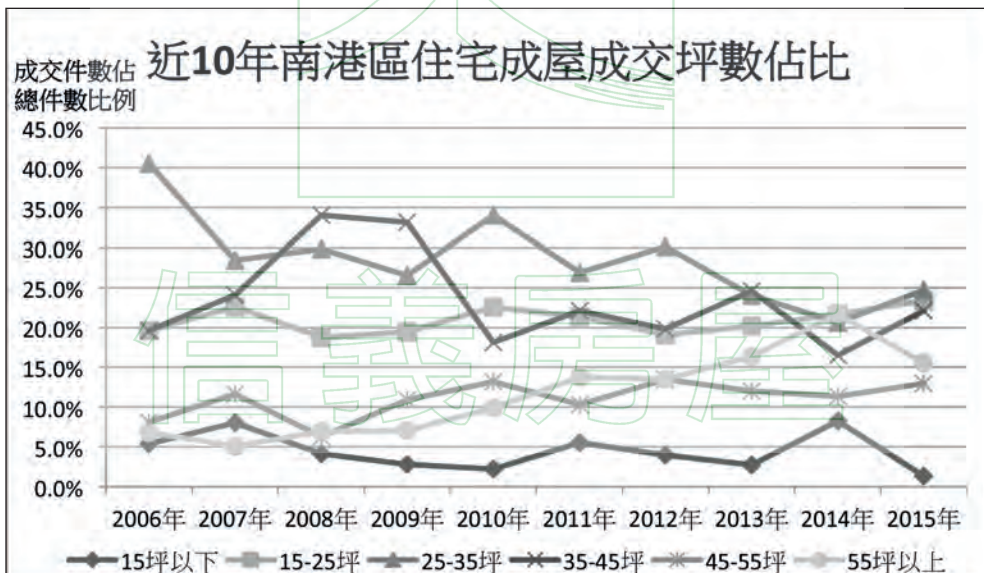


圖 2-3-63 2006~2015 年台北市南港區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

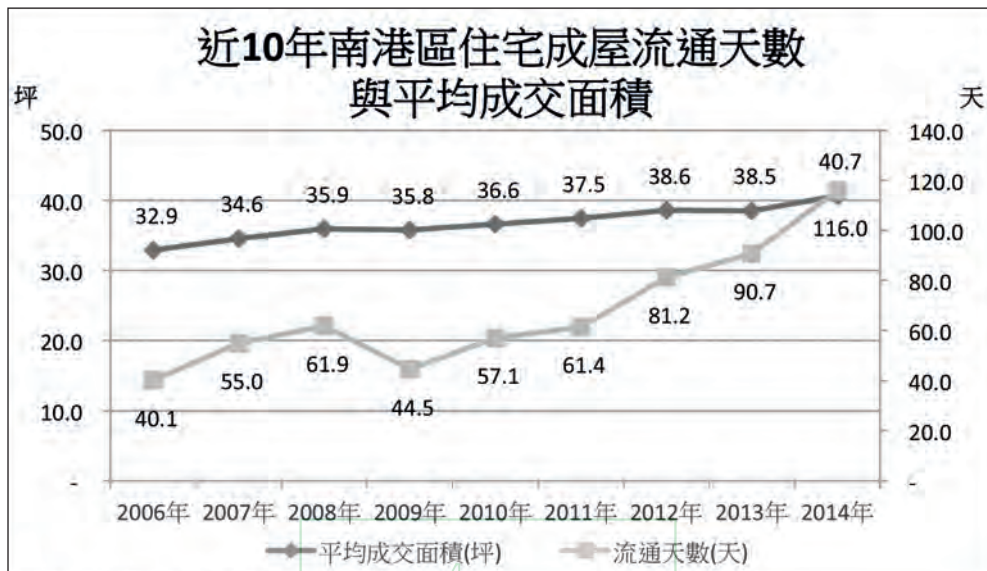


圖 2-3-64 2006~2015 年台北市南港區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

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，近年來推案金額大體上呈現減緩趨勢，2015 年在整體環境保守下僅有 55.5 億元。平均價格方面，2015 年小幅跌至 63 萬元，仍為台北市最低價行政區。銷售率方面，2015 年銷



售率表現亦受到買方觀望態度明顯而大幅下滑。(如表 2-3-15、圖 2-3-65)。

表 2-3-15 2011~2015 年文山區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	15	10	9	5	2
可售戶數	504	410	412	853	121
推案金額(億元)	189.8	117.9	140.2	160	55.5
平均總價(萬元)	3765.9	2875.6	3402.9	1875.7	4586.7
銷售率(%)	75.8	44.2	55.3	82.3	31.4

資料來源：惟馨周報

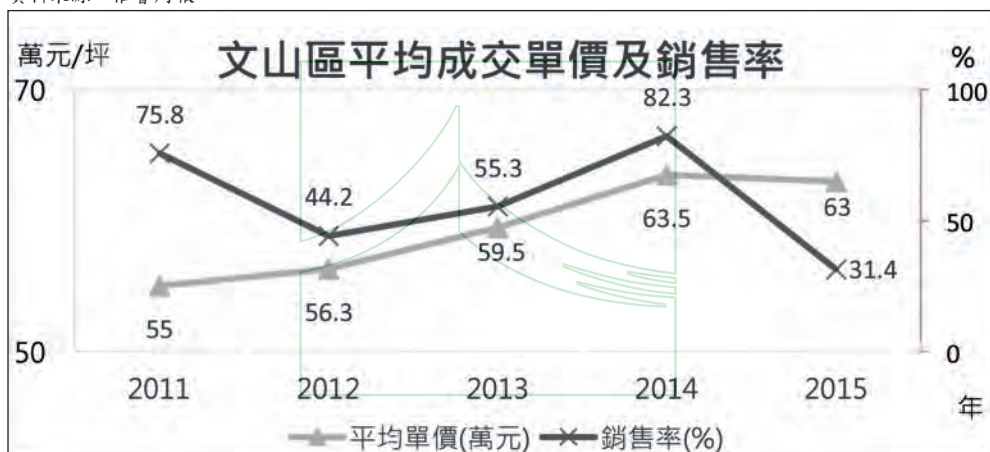


圖 2-3-65 2011~2015 年文山區預售市場平均成交單價與銷售率

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。近六年本區主力價位為 1000-2000 萬元，2000 萬以上產品佔比亦持續增加(圖 2-3-66)。惟本區 2015 年交易單價與總價首度出現下滑情形，估計與政府打房之量縮衝擊有關。(圖 2-3-67)。

如圖 2-3-68 所示，本區成交之住宅坪數結構頗為穩定，2015 年持續以 25-35 坪三房產品居冠、15-25 坪佔比居次。進一步觀察圖 2-3-69，本區之平均成交面積則穩定持續。本區去化速度向來穩定，2015 年更下降至 83.4 天，為台北市唯一去化速度加快的區域，顯見本區相對低廉的價格仍受消費者喜愛。

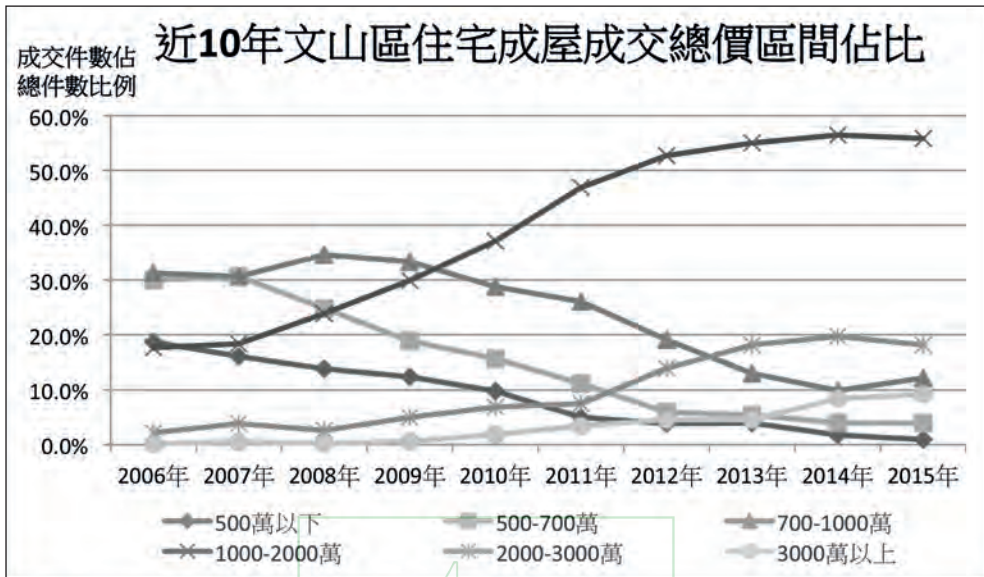


圖 2-3-66 2006~2015 年台北市文山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

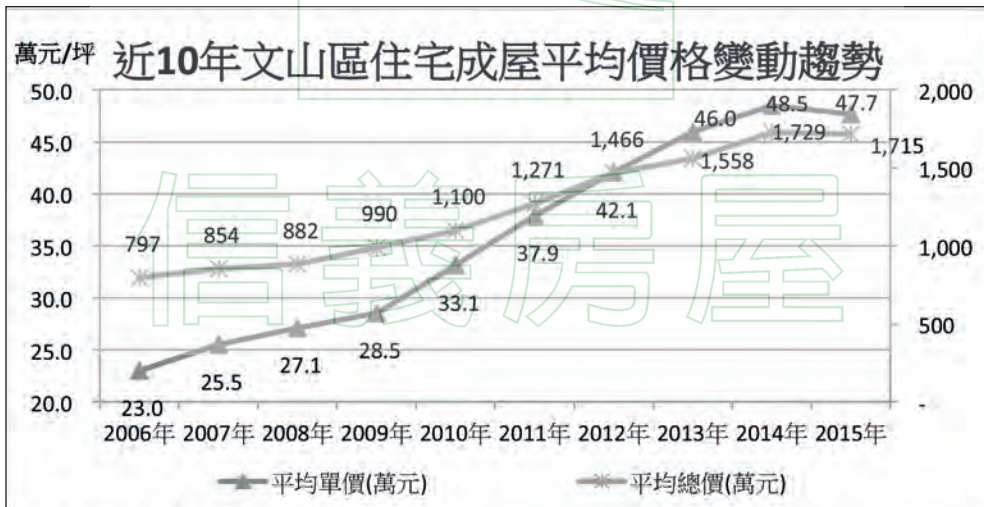


圖 2-3-67 2006~2015 年台北市文山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

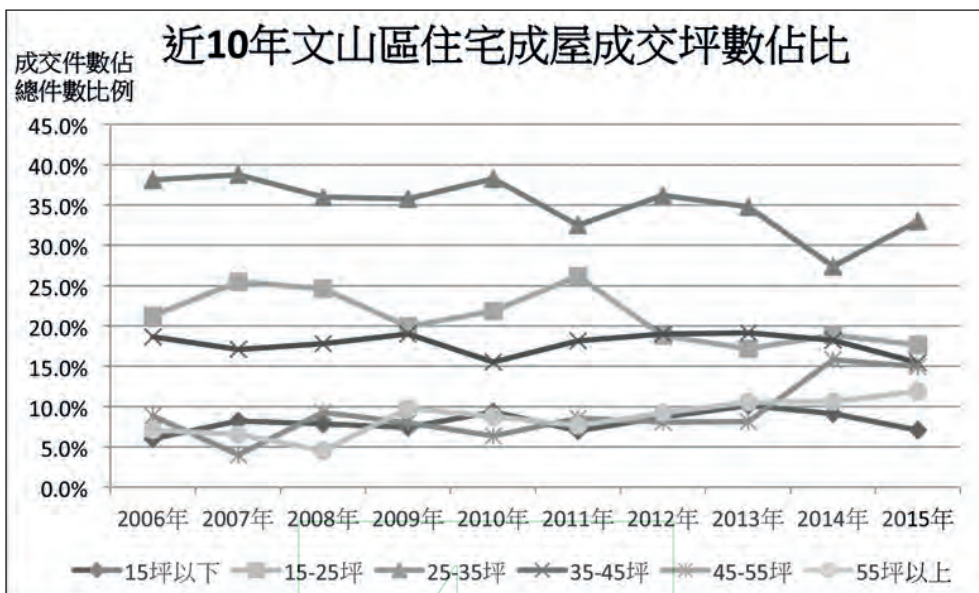


圖 2-3-68 2006~2015 年台北市文山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

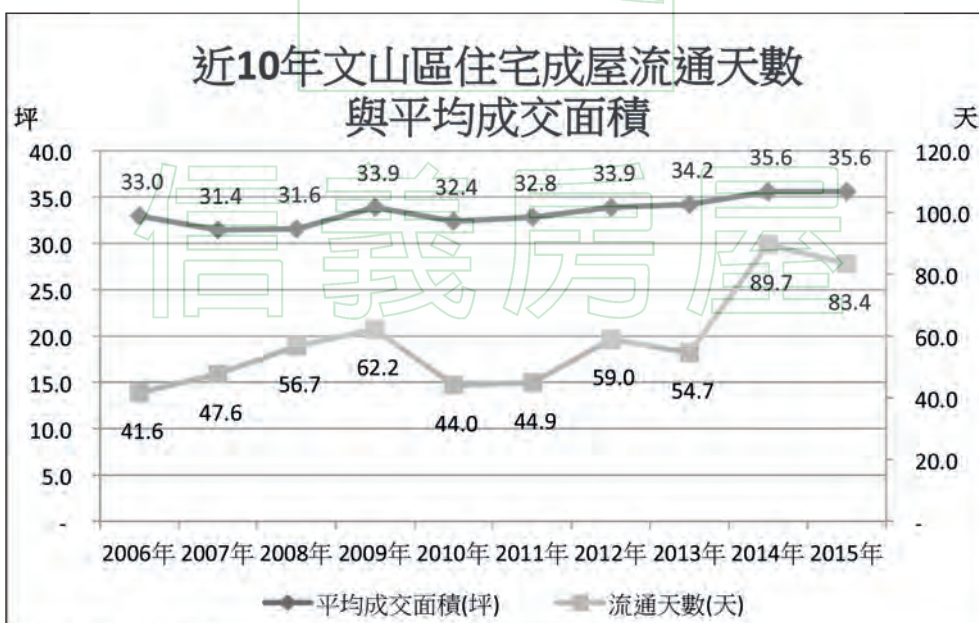


圖 2-3-69 2006~2015 年台北市文山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室