

## 第二章 台北市成屋市場分析

蘇啓榮<sup>1</sup>

台北市的12個行政區之中，以市中心五區(中正、大安、中山、松山以及信義)加上士林地區因為商業活動密集、居住功能便利，房市交易價量表現較其他六區為強。至於同屬中心地段的萬華、大同等區開發歷史較久遠、平均屋齡老舊，社區道路規劃雜亂，近十年來在房屋市場上表現較弱，成交價格提升幅度有限。而地理位置原居於外圍地帶的南港、內湖，及基隆河改道後的新生地大直(中山區)等區域，隨著市中心區逐漸飽和向外開發，反而成為近年台北市房地產價格成長最快速的发展中心。

不過，08年的總統大選所激發的置產熱潮，讓市中心房價更上一層，連帶的舊市區以及市郊區域，也在比價及外溢效應之下水漲船高，北市平均房價所得比一度上看10倍。當時北市預售豪宅喊出每坪開價200萬以上的紀錄，引發豪宅成屋屋主惜售心態，信義計畫區條件較佳的住宅大樓，百萬以上行情者比比皆是。影響所及，市中心條件較佳的路段，二十年的成屋住宅單價動輒50、60萬以上。

不過選舉前後鼓動市場買氣的兩岸開放政策，在520新政府上台之後市場等著驗收成果，而初期的直航航線規劃以及陸客觀光的預期效應，似乎未能達到先前的預期。在利多不明顯之下，整體經濟情勢又受到國際油價持續攀高、國際股市走弱的影響，台股更是由520之後跌跌不休；加上國內油電價的接連調漲、央行的升息預期，也削減民衆的消費信心。六月份房市就在利多不足、不確定因素擴大之下，觀望氣氛濃厚。尤其6月20日台股跌破8,000點之後，中高價產品的買氣在六月下旬也明顯轉弱。觀察北市成交總價的變動，正可應反映出這一波置產熱潮的興衰。

觀察三、四月份北市中心的3房大樓產品，成交總價很容易突破1500萬

<sup>1</sup> 信義房屋不動產企劃研究室經理

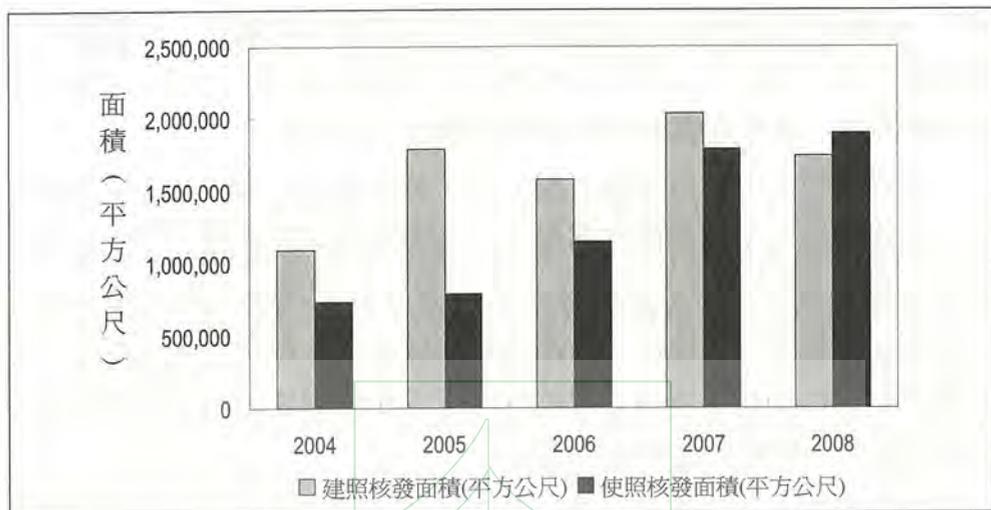
的水準。不過當買氣降溫，買方對於價格認知轉趨審慎之下，開價過高的產品就顯得乏人問津。以1500~2000萬的住宅產品而言，六月份之後的成交比重明顯銳減，當月也成為08年台北市房市的分水嶺。

七月以後的北市成屋市場，與上半年截然相反。市中心精華地段買氣頓減，一些負擔不了高房價的購屋人，已轉往精華區周邊次級地段購屋。以北市公寓而言，市中心區的交易比重有降低的現象，反倒是文山、萬華、內湖、士林等外圍區段，公寓交易比較活絡。顯示外圍區的屋主在價格的讓步上較市中心區為快，對於計劃在年底前購屋的自住客，的確受到賣方降價吸引，願意在此時進場購屋。

08年下半年，北市成屋市場以首購以及中價位換屋族為主要購買者，市中心次級地段以及市郊區域就成為當時的主流區域。當然，市中心仍舊具備相對的發展及機能優勢，只要景氣走勢回穩、價格修正至合理的水準，09年一樣會重回交易的主力區域。

## 一、台北市整體市場分析

觀察近五年台北市住宅類建造執照與使用執照核發之總樓地板面積變化，建築申請的高峰落在2007年。至於08年雖說受到總統大選的利多刺激，不過榮景維持不到半年的時間。下半年之後建商推案轉趨保守，全年度累計建造執照核發面積相較07年減少14%。至於新完工住宅面積，則較07年持續成長6%，一般由建照申請到完工需時兩到三年。因為06~07的高推案量，預計在09年之後逐漸完工，成為市場新增供給。而新成屋量大的商圈，價格可能將面臨餘屋壓力而偏弱。不過，北市中古屋平均屋齡將近20年，建物條件逐漸老舊而潛藏換屋需求，因此新成屋所具備的建物品質條件，在合理的價格之下，將成為09年買方所青睞的標的。



資料來源：內政部營建署

圖4-2-1 台北市近五年建照、使照核發面積

表4-2-1 台北市近五年建照、使照申請總樓地板面積 (單位：平方公尺)

	2004		2005		2006		2007		2008	
建照	1,098,370	(221%)	1,792,582	(63%)	1,580,905	(-12%)	2,039,926	(29%)	1,746,042	(-14%)
使照	732,809	(16%)	792,172	(8%)	1,150,380	(45%)	1,793,586	(56%)	1,897,177	(6%)

資料來源：內政部營建署

註：括號內數字為相較於前一年之變動量百分比

在2008年台北市成屋市場平均成交價格的漲跌幅度方面，各行政區相較2007年大約有5%~6%的漲幅。漲幅最高的信義區，則是受到計畫區內豪宅交易活絡的影響，拉高了信義區的平均單價達11.57%。至於漲幅最低的南港，則是因為南港在07年表現一枝獨秀，比較基期已高，因此08年整年度平均下來，難以再進一步。

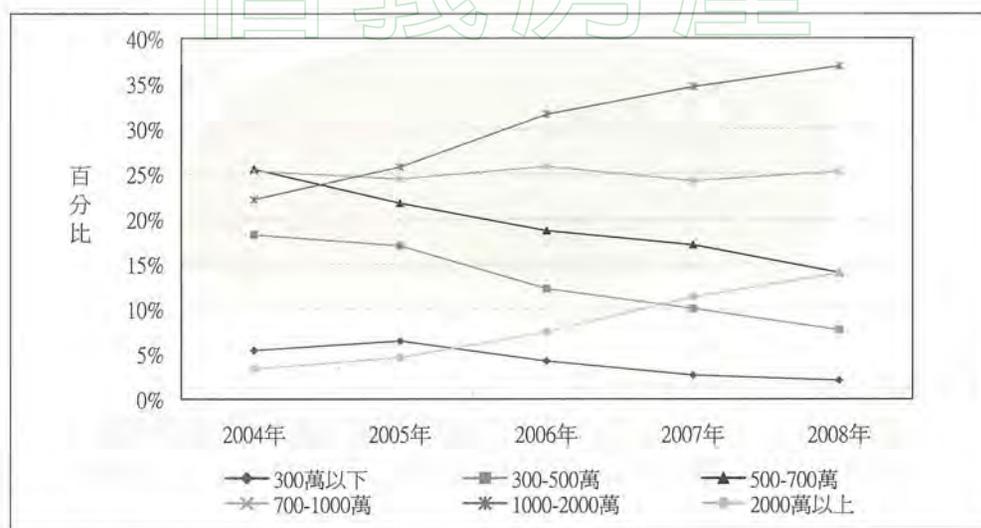
不過08年房價呈現倒「V」型走勢，上半年高漲之後，下半年急速下修，到了年底房價甚至跌回到07年的水準。因此，就年度平均單價的上漲而言，應該被解釋為「大量的高價產品集中在上半年交易」的罕見現象。

表4-2-2 2008年台北市各區住宅成屋平均成交單價漲跌幅度表

中正區	大同區	中山區	松山區	大安區	萬華區
3.60%	5.92%	6.14%	5.46%	5.87%	4.01%
信義區	士林區	北投區	內湖區	南港區	文山區
11.57%	6.90%	5.69%	7.17%	3.01%	6.36%

資料來源：信義不動產企劃研究室

由近五年成交平均總價比重結構可以看出，1000-2000萬元及2000萬元以上的高價產品穩定成長，在2005年之後，1000~2000萬元的產品即成為台北市住宅成屋交易的主力市場，成交比重超過三成達31.6%，到了2008年更是明顯的攀升近37%。至於700~1000萬的產品，近五年一直維持在25%左右。而700萬以下產品，近五年比重大幅下滑，2004年達49%將近一半的比重，到了08年僅占不到四分之一為23.8%。這幾年北市住宅成屋總價區間的快速變化，除了受到住宅價格上漲之外，所謂的M型化的財富分配結構，也是造成高價住宅購買力上升的因素。此外，在台北市住宅成屋的平均價格不斷拉高之下，購屋預算有限的消費者想在台北市內擁屋更加困難，部分購屋需求將轉往鄰近的台北縣衛星城市，尋求中低總價的產品。

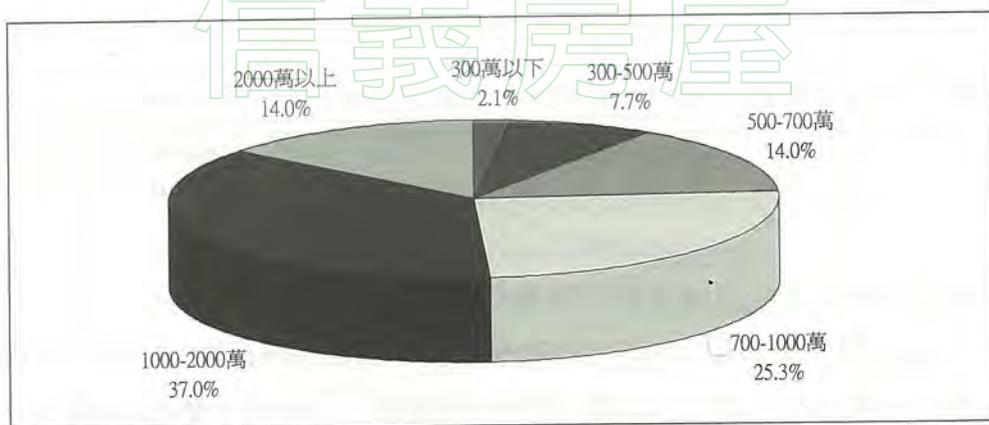


資料來源：信義不動產企劃研究室

圖4-2-2 近五年台北市住宅成屋成交總價區間占比趨勢圖

在單位成交坪數方面，2008年的成交比重在一般坪數的產品變化不大。至於小坪數的套房以及大坪數的高總價住宅產品，比重互為消長。以15坪以下的住宅成屋而言，05年比重明顯增加到13%之後，到07年大約維持在13%~14%的水準，反應這幾年當中套房交易的熱絡。不過套房新增供給的迅速增加，以及投資交易比重過高的因素，造成07年下半年開始，銀行限縮套房貸款成數，08年部分行庫更明訂15坪以下住宅不受理貸款申請的規定。因此08年15坪以下的套房產品比重明顯下降到11.3%。不過仍舊高於04年的水準，顯示晚婚以及少子化的社會因素，使得套房產品仍有一定的潛在需求。

而向來作為北市成屋住宅主力的25~35坪的產品，08年比重維持在三成以上，這類室內隔間約為二至三房的產品，在未來一段時間之內仍然是台北市的主力市場。至於55坪以上的高總價市場，在08年上半年中產以上階層的置產熱潮之下，這類空間寬敞、公設齊備的產品，08年比重達到8.6%，為近五年新高。



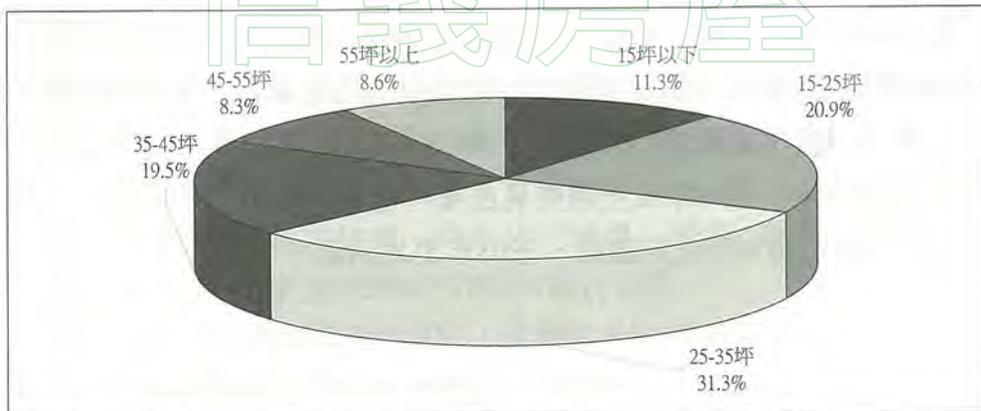
資料來源：信義不動產企劃研究室

圖4-2-3 2008年台北市住宅成屋單位成交價之比例分配圖

表4-2-3 近五年台北市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數佔總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	5.4%	6.5%	4.2%	2.7%	2.1%
	300-500萬	18.2%	17.0%	12.2%	10.0%	7.7%
	500-700萬	25.5%	21.7%	18.7%	17.1%	14.0%
	700-1000萬	25.3%	24.4%	25.8%	24.2%	25.3%
	1000-2000萬	22.2%	25.8%	31.6%	34.7%	37.0%
	2000萬以上	3.4%	4.6%	7.5%	11.3%	14.0%
平均總價(萬元)		849	900	1,044	1,187	1,323
平均單價(萬元/坪)		24.1	27.0	31.0	35.4	37.7
單位成交坪數件數佔總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	8.6%	13.0%	13.4%	13.6%	11.3%
	15-25坪	19.2%	20.6%	20.0%	21.8%	20.9%
	25-35坪	34.5%	31.5%	31.8%	30.7%	31.3%
	35-45坪	21.8%	19.3%	18.7%	19.1%	19.5%
	45-55坪	9.3%	8.1%	8.5%	7.4%	8.3%
	55坪以上	6.6%	7.5%	7.6%	7.4%	8.6%
流通天數(天)		44.6	48.8	51.9	53.5	66.5

資料來源：信義不動產企劃研究室



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖4-2-4 2008年台北市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

## 中正區

08年的中正區在許多的豪宅產品釋出以及舊大樓重新建造完工之下，成交總價明顯向上攀升，顯示中正區的既有的機能價值，在添入新的建築元素之後，仍然受到購屋者的喜愛。

中正區為台北市傳統的政治、文化、金融、教育的中心，區內擁有建國中學、北一女中等明星學校，及中正紀念堂、兩廳院等藝文休閒空間，人文資源豐富。且隨著各項重大交通建設的陸續完成，台北車站將成為五鐵共構的運輸重鎮，鞏固西區的商圈地位，周邊房市應有進一步發展的空間。

中正區是近年來台北市土地交易頗為熱門的地區，區內多起國有土地標售案，皆吸引多家知名企業參與搶標；而08年房市反轉之下，永康商圈的小面積土地仍受到開發投資者的青睞而搶標，顯見中正區部份商圈的機能優勢。中正區的高價住宅，在06年底逐漸興起，07年在「元大一品苑」及「泰安連雲」等幾個指標性豪宅建案的帶領下，中正區預售屋的價格正式超過每坪70萬元，也因此07年中正區的平均住宅總價明顯躍升達1305萬元。雖說08年房市下修，致使下半年原本站穩70萬以上的新成屋價格，下修到60幾萬的水準，不過這類新成屋總價動輒四千萬以上，持續拉高08年的中正區平均住宅總價達1514萬。尤其2000萬以上產品，比重更首度突破兩成而達到21%。而55坪以上的交易比重，也攀升的9.7%的水準。2007年中正區的成屋市場M型化的趨勢，在08年更為明顯。

表4-2-4 近五年台北市中正區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	5.2%	6.1%	4.3%	1.0%	1.6%
	300-500萬	15.2%	19.7%	11.4%	9.6%	8.4%
	500-700萬	17.9%	14.2%	15.9%	17.8%	14.9%
	700-1000萬	32.4%	22.0%	24.2%	21.8%	15.2%
	1000-2000萬	26.2%	33.2%	37.2%	38.6%	38.8%
	2000萬以上	3.1%	4.8%	7.1%	11.2%	21.0%
平均總價(萬元)		929	935	1064	1305	1514
平均單價(萬元/坪)		26.4	29.4	35.2	42.5	44.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	14.7%	20.9%	21.9%	20.1%	18.5%
	15-25坪	15.7%	18.2%	15.6%	23.1%	20.4%
	25-35坪	31.5%	26.0%	29.7%	23.4%	25.2%
	35-45坪	22.4%	17.1%	18.4%	21.1%	18.1%
	45-55坪	10.8%	8.9%	6.9%	5.0%	8.1%
	55坪以上	4.9%	8.9%	7.5%	7.3%	9.7%
流通天數(天)		50.1	49.1	54.6	65.8	73.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 大同區

比起中正區，大同區的發展更早，也因此整體的實質環境較為老舊，多年來房價皆低於台北市總體之平均水準。不過在北市近年來住宅市場的快速發展之下，大同區在都更以及捷運題材下，仍舊展現區域的購屋實力，在高總價市場上並未缺席。08年住宅總價、單價小幅向上攀升；尤其2000萬以上的交易比重也達到4.7%將近5個百分點。

大同區幾年來引發關注的建設，就是位於承德路與華陰街旁的「交九轉運站」，規劃為結合長程客運轉運、購物中心、電影院、商務旅館、住宅等多功能之複合式大樓，預計2009年即可完工啓用，屆時將成為國內外旅客的集散中心，周邊各項商業活動之繁盛可以預期，同時可望帶動大同區的房地產市場更為熱絡。

對大同區來說，社區的老舊以及街道條件，是抑制住宅價量的關鍵，但近年政府積極推廣都市更新政策，大同區內多處老舊社區翻身成為指標

信義房屋

性的更新發展計畫，原先低矮老舊建物密集的社區，在更新重建之後不僅外觀換成新穎的大樓，可釋出的住宅面積大為增加，整體區域環境也將獲得具體的改善。更新的成果雖然不會一蹴可及，不過觀察更新後大樓的高進駐率，顯示大同區的房市需求仍具有相當潛力。

表4-2-5 近五年台北市大同區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	7.2%	19.3%	10.2%	5.7%	3.1%
	300-500萬	33.6%	27.7%	19.6%	18.9%	16.8%
	500-700萬	27.6%	20.3%	22.0%	26.3%	25.7%
	700-1000萬	17.1%	19.8%	22.0%	22.8%	27.2%
	1000-2000萬	13.8%	10.4%	23.1%	22.8%	22.5%
	2000萬以上	0.7%	2.5%	3.1%	3.5%	4.7%
平均總價(萬元)		666	652	829	847	900
平均單價(萬元/坪)		19.2	21.1	23.4	27.3	29.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	7.5%	18.9%	13.8%	12.0%	13.6%
	15-25坪	21.9%	26.0%	24.3%	28.7%	27.2%
	25-35坪	34.3%	24.5%	26.4%	32.4%	33.5%
	35-45坪	19.2%	15.8%	19.7%	19.9%	15.2%
	45-55坪	10.3%	9.7%	9.6%	4.6%	5.8%
	55坪以上	6.9%	5.1%	6.3%	2.3%	4.7%
流通天數(天)		64.8	65.6	75.0	53.5	59.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 中山區

中山區的發展歷程，包含早期的中山北路沿線，中生代的南京東路線也及新生代的大直重劃區，加上商業活動繁盛，不動產的結構上也顯現出多元的樣貌。

中山區內各項生活機能皆頗為完備，興建中的捷運內湖線、新莊線及松山線，皆有通過本區，建構出更完整的捷運路網。中山區在基隆河的分割下，可劃分為新開發的大直區域，及發展較早的市中心區域，市中心區的中山北路一帶，國際精品百貨林立，為台北市指標性的商圈；大直區域內

的美麗華商圈發展已具規模，加上靠近基隆河沿岸，面河第一排的景觀豪宅，吸引許多企業界名人在此購屋，帶動整體區域價格的提升。而大直重劃區接下來更是台北市政府推動「台北好好看」的計畫重點，未來重劃區景觀將有極顯著的轉變。

由於中山區房市的多元以及在北市市場佔有相當的規模比重，各項價量指標十分接近北市的平均值。此外，中山區由於商業活動密集，套房產品比重在北市各行政區中相對較高，不過08年同樣受到套房貸款的限制，以致15坪以下的住宅交易下滑到20.4%，為近五年的新低。

表4-2-6 近五年台北市中山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	13.3%	16.0%	9.5%	8.8%	6.3%
	300-500萬	20.5%	22.9%	16.6%	13.5%	10.8%
	500-700萬	21.9%	19.6%	19.3%	19.6%	14.1%
	700-1000萬	23.0%	19.1%	19.5%	19.2%	26.7%
	1000-2000萬	18.4%	18.0%	28.5%	29.3%	29.5%
	2000萬以上	3.0%	4.3%	6.6%	9.7%	12.6%
平均總價(萬元)		782	781	964	1090	1240
平均單價(萬元/坪)		25.4	28.0	32.1	35.5	37.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	21.5%	30.0%	24.7%	25.1%	20.4%
	15-25坪	22.6%	21.8%	27.1%	27.3%	28.1%
	25-35坪	23.8%	19.7%	19.2%	21.3%	22.2%
	35-45坪	18.4%	13.4%	14.4%	11.9%	14.3%
	45-55坪	7.3%	7.2%	7.0%	7.5%	5.9%
	55坪以上	6.4%	7.9%	7.7%	7.0%	9.1%
流通天數(天)		49.8	53.6	53.5	50.0	63.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 松山區

在北市的中心區當中，松山區近年來的新推建案較少，因此房價指標變動較為穩定。松山區位於台北市地理位置的中心，台北小巨蛋、市立體育場及松山機場，為區內最知名的大型公共建設，環亞商圈、京華城及林

立的商業辦公大樓，則代表了區內繁盛的商業活動。施工中的捷運松山線主要沿著南京東西路興建，預計2013年通車運行，屆時捷運路線經過的路段，成屋價格將更具支撐，加上松山機場周邊建築物禁限建法規鬆綁，興建高度限制由60公尺放寬至90公尺，有助區內天際線的改善。

觀察近幾年松山區的平均住宅總價，有明顯的像高總價端上移現象。1千萬以下的比重，在06年為51.1%超過一半，07年以及08年則逐年下修到46.2%及34.5%，至於08年1000~2000萬的比重更突破五成而來到52.6%，成為松山區的成交主力。而單價方面，松山區自07年躍升38.9萬一坪之後，08年僅小幅增加至41萬，主要受到新成屋供給較少所致。

表4-2-7 近五年台北市松山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	2.1%	2.5%	1.4%	0.0%	0.0%
	300-500萬	9.2%	10.0%	11.7%	9.6%	4.0%
	500-700萬	18.7%	14.4%	10.6%	12.3%	10.2%
	700-1000萬	32.0%	29.2%	27.4%	24.3%	20.4%
	1000-2000萬	35.8%	41.7%	43.6%	45.8%	52.6%
	2000萬以上	2.1%	2.3%	5.4%	8.0%	12.8%
平均總價(萬元)		944	991	1090	1214	1353
平均單價(萬元/坪)		26.9	30.2	33.4	38.9	41.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	7.0%	8.7%	11.7%	14.4%	8.9%
	15-25坪	17.8%	17.2%	21.0%	24.8%	26.3%
	25-35坪	29.8%	31.4%	31.1%	29.1%	32.2%
	35-45坪	28.6%	28.8%	20.7%	22.4%	20.4%
	45-55坪	12.7%	11.2%	11.4%	5.0%	7.2%
	55坪以上	4.1%	2.8%	4.1%	4.4%	4.9%
流通天數(天)		41.74	46.76	52.22	50.45	73.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 大安區

大安區房價向來冠居北市，主要受到生活機能完備，居民素質高，一直被視為台北市住宅市場的精華區域。區內擁有忠孝東路、敦化南路等

台北市主要的金融購物商圈，及台灣大學、師大附中等多所明星學校的加持，商業活動或人文風氣兼具。大安森林公園更是台北市內少見完整的大面積綠地，公園周邊這兩年有多起指標型的豪宅建案推出，每坪開價都是百萬元起跳，區內豪宅往往是全台紀錄保持者。

大安區隨著房價大幅上漲，2007年2000萬以上住宅交易比重已經超過四分之一達26.7%，08年維持在26.3%的水準，而平均總價更來到1678萬元的新高。在房價走升之下，1000萬以下的預算想要進駐大安區越來越不容易，07年1000萬以下交易比重不到三成而為27.1%，到了08年更不到四分之一而為24.4%。正所謂「大安居、大不易」。

在單位成交坪數部分，就大安區近5年的統計資料看來，各年度間成交坪數的分佈情形變化不大，可以看出大安區的住戶對於房屋面積的偏好是相對穩定的。不過08年45坪以上的交易比重小幅下修，或許受到大面積的新成屋釋出減少的影響。至於觀察08年大安區流通天數，明顯增加了15.6天而達到68.9天，顯示出購屋者面對大安區房價的不斷攀升，猶豫期也隨之增加。

表4-2-8 近五年台北市大安區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	0.9%	1.3%	0.6%	0.2%	0.0%
	300-500萬	9.6%	7.7%	4.0%	3.0%	2.9%
	500-700萬	14.2%	13.6%	11.9%	9.2%	7.1%
	700-1000萬	28.1%	21.0%	18.2%	14.7%	14.5%
	1000-2000萬	40.3%	47.0%	47.2%	46.2%	49.3%
	2000萬以上	7.0%	9.5%	18.1%	26.7%	26.3%
平均總價(萬元)		1118	1218	1485	1657	1678
平均單價(萬元/坪)		30.52	34.50	40.82	46.83	49.58
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	8.4%	12.1%	12.9%	13.1%	11.8%
	15-25坪	17.7%	15.5%	17.4%	17.5%	18.1%
	25-35坪	26.6%	29.3%	27.6%	29.6%	30.8%
	35-45坪	25.4%	22.5%	22.5%	21.0%	24.2%
	45-55坪	11.7%	9.9%	9.7%	9.3%	7.2%
	55坪以上	10.2%	10.8%	9.9%	9.6%	7.9%
流通天數(天)		41.6	45.4	45.3	53.3	68.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 萬華區

舊稱「艋舺」的萬華區，為台北市早期的發源地，因為區內建築物較為老舊，成屋市場交易較不活絡。但在台北市政府喊出「軸線翻轉，再造西區」，中央政府亦努力推動都市更新的情況下，為萬華區房市發展帶來契機。中華電信跟潤泰集團合作推出的「萬囍」，標榜養生、節能的新型態社區，以每坪開價50萬元以上的區域新紀錄，成為萬華區房價走勢的重要指標。

相教於大同區，萬華的社區發展更為老舊，而捷運對萬華的效益，目前僅是「點」的價值，不像大同區為「線」的發展。因此在各項住宅房市指標上，萬華區在北市各行政區中，往往名列末端。

不過，萬華同樣具備完整的生活機能，只要小環境能夠具備不凌亂的的條件，以萬華區的低房價，對於想要留在台北市卻想輕鬆購屋的民衆，是一個不錯的選擇。

觀察萬華區成交坪數的變化，可以發現近兩年25~45坪的標準產品比重有增加的現象。04~07年這一坪數區間比重大約在3~4成，而08年則來到43.9%的比例，代表萬華區也逐漸成為一般購屋者選擇的區域。至於2007年萬華區小套房交易的降溫趨勢，在08年更為明顯，15坪以下交易比重降到二成以下僅為18.2%，為五年來的新低。

表4-2-9 近五年台北市萬華區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	31.3%	30.8%	23.6%	10.5%	8.6%
	300-500萬	27.1%	34.0%	30.9%	34.3%	26.7%
	500-700萬	25.0%	17.6%	15.2%	19.6%	24.1%
	700-1000萬	11.5%	12.0%	14.6%	17.5%	23.5%
	1000-2000萬	5.2%	5.7%	15.8%	18.2%	15.0%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%
平均總價(萬元)		487	484	591	649	705
平均單價(萬元/坪)		17.0	19.4	21.9	24.4	25.3
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	20.0%	24.7%	35.2%	25.5%	18.2%
	15-25坪	24.2%	34.8%	17.9%	26.2%	28.9%
	25-35坪	28.4%	19.6%	19.8%	28.4%	30.0%
	35-45坪	10.5%	10.8%	12.4%	10.6%	13.9%
	45-55坪	13.7%	7.0%	7.4%	5.0%	7.0%
	55坪以上	3.2%	3.2%	7.4%	4.3%	2.1%
流通天數(天)		50.7	57.2	56.0	59.4	56.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 信義區

豪宅林立的信義計畫區，在08年上半年的豪宅熱潮當中吸引了不少的買方，自然而然的拉抬了信義區的整體房市指標。

「信義計畫區」近10年間快速開發，商業辦公大樓、百貨購物商場、大型金融企業總部等陸續進駐，是各界皆看好的指標型區域。近年來計畫區新推建築案幾乎都屬大坪數高總價住宅產品，訴求金字塔頂端的客層。而區內的商業不動產在外資青睞、以及兩岸三通及開放陸資等利多消息釋出下，區內辦公大樓租金已超過每坪3000元，為全台辦公大樓租金水準最高的地區。在信義計畫區的發展帶動之下，影響範圍漸漸擴散到周邊區域，加上施工中的捷運信義線，都為信義區全區未來的房市發展打下更穩固的基石。

隨著信義計畫區的成熟，對於信義區的房市交易的影響也逐漸拉高。

08年信義區平均成交總價由07年的1136萬竄升到1605萬，增幅達41%冠居北市，更反應出08年上半年獨特的豪宅熱潮。在計畫區的帶動下，信義區房市也跟著水漲船高；07年信義區1000萬到2000的住宅成屋交易，突破四成而躍升到43.4%，08年更進一步達到46.1%，單價也由07年的每坪38.8萬上揚到08年的43.2萬。不過這樣的指標變化，主要是受到豪宅瞬間交易比重拉高所致，並不能代表信義區整體的市場現象。不過08年下半年的房市轉變，豪宅市場首當其衝，計畫區及周邊房市交易一度受到影響。然而以信義計畫區才剛剛邁入成熟期的階段而言，相信未來的發展仍有相當的潛力。

表4-2-10 近五年台北市信義區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	2.0%	1.1%	1.0%	0.5%	0.9%
	300-500萬	14.3%	11.4%	9.5%	4.9%	2.6%
	500-700萬	32.8%	25.9%	21.0%	14.8%	12.5%
	700-1000萬	30.2%	35.7%	32.4%	29.6%	28.0%
	1000-2000萬	17.9%	22.5%	32.9%	43.4%	46.1%
	2000萬以上	2.9%	3.4%	3.3%	6.8%	9.9%
平均總價(萬元)		837	900	962	1136	1605
平均單價(萬元/坪)		25.3	28.3	32.8	38.8	43.2
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	6.5%	8.4%	12.6%	15.2%	12.0%
	15-25坪	24.8%	24.2%	24.0%	22.8%	22.5%
	25-35坪	38.2%	41.9%	39.2%	36.7%	39.7%
	35-45坪	17.7%	15.5%	13.3%	15.7%	13.4%
	45-55坪	6.5%	5.4%	7.0%	5.2%	6.1%
	55坪以上	6.2%	4.6%	3.9%	4.5%	6.4%
流通天數(天)		38.9	42.2	48.7	41.7	62.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 士林區

08年平均住總價達到1600萬以上者，除了大安區及信義區之外，還有一個士林區。士林區在台北市12個行政區中面積居冠，區內自然及人文

資源皆相當豐富。以外雙溪為分界，可分成南士林與北士林兩個發展各異的區塊，北士林範圍包含陽明山國家公園保護區、外雙溪、天母及芝山等區域，此區長期為台北市外籍商務人士及高級別墅的集中地，居住環境品質佳，一直以來房價多高於全市水準，但2007年新推案件較少，市場熱度略為降溫。另一方面南士林，則包括舊市區、廢河道新生地與社子島等地區，其中社子島地勢較低，過去經常為淹水所苦，房價一直處於相對低點，但近期台北市政府宣佈，未來將推動社子島成為水岸更新的重點發展區，對於該區房價的成長，應有所助益。

士林區1000~2000萬的產品延續這五年的趨勢，仍為第一主力市場，2007年所占比例達44.7%，08年仍維持在四成以上達40.8%，其次為2000萬以上產品，08年比重達到21.4%。這也是推升士林平均總價達1600萬以上的主因。不過士林的總價上揚，主要在於大面積產品比重的增加，08年45坪以上的住宅產品比重達28.8%，相較07年的21.5%，明顯增加6.3%。不過士林區的趨向高價市場的變化，也拉長購屋者的評估時間，08年平均流通天數較07年增加17.9天而達到75.3天。

表4-2-11 近五年台北市士林區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.5%	3.4%	3.1%	2.1%	1.6%
	300-500萬	13.3%	10.3%	10.0%	7.5%	4.8%
	500-700萬	19.7%	21.1%	11.6%	9.3%	11.3%
	700-1000萬	29.1%	27.9%	29.5%	21.6%	20.1%
	1000-2000萬	27.6%	29.8%	32.1%	44.7%	40.8%
	2000萬以上	5.8%	7.6%	13.6%	14.9%	21.4%
平均總價(萬元)		978	1076	1211	1422	1618
平均單價(萬元/坪)		23.5	26.9	30.4	34.2	36.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.9%	7.0%	8.6%	7.0%	8.3%
	15-25坪	17.7%	15.8%	15.2%	16.4%	11.8%
	25-35坪	32.3%	34.3%	34.3%	25.8%	27.0%
	35-45坪	26.3%	25.3%	22.9%	29.3%	24.2%
	45-55坪	9.2%	6.8%	6.7%	9.1%	12.0%
	55坪以上	10.6%	10.8%	12.4%	12.4%	16.8%
流通天數(天)		41.9	47.9	57.1	57.4	75.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 北投區

距離市中心較遠的緣故，相較於其他的行政區，近幾年北投區房市發展較為平緩。

北投區擁有豐富的天然資源，最負盛名的北投溫泉，一直是台北市觀光產業發展的重鎮，但另一方面，區內占地廣泛的大屯山、七星山，及關渡水鳥保護區等風景區，也使區內可開發的腹地受到侷限。近期北投區較具話題性的公共建設，包括落成不久的台北市立圖書館北投分館，及規劃中的北投纜車，前者採用節能綠建築的設計，提供附近居民藝文休閒的好去處，後者則為北投區的觀光旅遊產業，帶來發展的契機。

08年北投住宅市場各項指標相較07年並無明顯變化，08年總統大選前後的房市熱潮，在北投區的市場並未產生明顯的效果。不過觀察坪數的變化，08年北投區55坪以上住宅比重明顯增加到14.7%，反應北投中高端住宅市場有逐漸成型的現象。

表4-2-12 近五年台北市北投區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.1%	4.1%	3.0%	1.1%	1.9%
	300-500萬	22.8%	15.7%	11.5%	10.8%	9.7%
	500-700萬	30.6%	26.6%	24.6%	19.9%	15.9%
	700-1000萬	23.0%	25.7%	30.0%	25.4%	29.5%
	1000-2000萬	14.6%	23.4%	25.3%	31.0%	32.9%
	2000萬以上	4.9%	4.4%	5.7%	11.9%	10.1%
平均總價(萬元)		800	891	979	1168	1180
平均單價(萬元/坪)		20.7	23.9	25.4	29.2	30.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.2%	6.7%	6.1%	6.8%	5.8%
	15-25坪	19.5%	21.0%	16.6%	19.4%	16.7%
	25-35坪	40.4%	36.5%	43.3%	37.3%	36.8%
	35-45坪	20.3%	15.2%	18.4%	18.3%	19.4%
	45-55坪	9.7%	9.2%	9.0%	11.0%	6.6%
	55坪以上	6.9%	11.4%	6.5%	7.2%	14.7%
流通天數(天)		54.3	54.3	53.5	70.3	73.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 內湖區

08年下半年北市處於交易量縮的盤整階段，內湖區可謂少數買氣穩定的區域之一。

內湖區近年開發速度驚人，在內湖科技園區進駐率高、公共設施開發完備、捷運內湖線09年中即將通車等多項市場優勢支撐下，近五年成屋的平均成交總價增幅接近七成，但每坪單價較之市中心區仍相對較低，因此不論是廠房、商辦，或是住宅社區，都具備較強的買氣。

2007年內湖區的平均成交總價，正式突破千萬而達1096萬元，08年則上揚到1213萬元。隨內湖區越來越多的新成屋完工而流通到成屋市場，也拉高平均住宅單價，08年首度突破30萬而來到每坪31.5萬的水準。不過就北市平均房價而言，內湖區的行情還是相對的平易近人。

觀察坪數變化，07年內湖45坪以上交易比重來到二成以上而為21.2%，08年更超過四分之一而達到25.6%。顯示內湖的住宅市場，逐漸向中高端發展。由於內湖09年捷運即將開通，加上內科的持續發展，在產業以及交通的兩大優勢之下，內湖房市前景長期看好。

表4-2-13 近五年台北市內湖區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.7%	2.2%	0.7%	0.5%	0.2%
	300-500萬	21.5%	14.6%	12.6%	6.9%	4.6%
	500-700萬	39.4%	29.3%	20.2%	15.9%	12.1%
	700-1000萬	20.2%	30.5%	34.7%	38.7%	37.1%
	1000-2000萬	12.4%	19.1%	28.8%	28.1%	34.2%
	2000萬以上	1.8%	4.2%	3.0%	9.8%	11.7%
平均總價(萬元)		722	853	925	1096	1213
平均單價(萬元/坪)		20.5	23.6	26.8	29.4	31.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	4.7%	6.3%	6.4%	5.6%	3.3%
	15-25坪	17.9%	17.2%	17.7%	14.3%	13.9%
	25-35坪	47.2%	36.7%	38.4%	38.5%	37.3%
	35-45坪	17.3%	22.5%	19.8%	20.4%	19.9%
	45-55坪	7.6%	7.3%	10.4%	10.3%	14.6%
	55坪以上	5.3%	9.9%	7.5%	10.9%	11.0%
流通天數(天)		35.9	45.1	52.3	57.4	67.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 南港區

南港區或許是近三年北市房市變化最明顯的一個行政區。由於南港區是近年政府開發公共建設的重點，軟體園區、大型展覽館、三鐵共構運輸車站、都市更新等實體建設計畫，加上鄰近信義區而處於台北市向東發展的軸線上，使得南港房市充滿想像空間。除了公共投資之外，本區民間開發亦非常積極，一些在南港擁有大面積土地的傳產業者，股價在08年上半年普遍表現亮麗。

南港區與內湖區相似，皆為台北市發展較晚的區域，但近年在南港經貿園區等各項建設動工的激勵之下，中高價產品也開始具備較明顯的市場性，近五年的平均總價增幅七成以上，單價在07年也突破30萬大關，每坪來到30.1萬元，08年小幅上揚至31萬。雖說南港近三年房價快速上漲，在08年下半年已面臨大幅修正的壓力。不過相對於其他行政區而言，每坪3、40萬的價格，就能夠買到新成屋，在比價效應上，南港的房價仍具有相當的支撐；當然關鍵仍在於，南港的建設完成後，能夠吸引多少商業活動及人口進駐，這才是南港長期房市的最大優勢。

表4-2-14 近五年台北市南港區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	7.2%	2.2%	1.3%	1.4%	0.7%
	300-500萬	30.4%	36.8%	15.0%	10.5%	6.2%
	500-700萬	38.4%	24.3%	34.6%	17.5%	10.3%
	700-1000萬	17.6%	22.8%	28.8%	35.0%	43.2%
	1000-2000萬	6.4%	9.6%	16.3%	30.8%	34.2%
	2000萬以上	0.0%	4.4%	3.9%	4.9%	5.5%
平均總價(萬元)		606	725	849	1003	1060
平均單價(萬元/坪)		18.4	21.4	24.8	30.1	31.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	4.9%	6.6%	5.3%	9.9%	4.8%
	15-25坪	18.7%	25.7%	20.7%	21.8%	19.2%
	25-35坪	44.7%	34.6%	40.0%	28.9%	30.1%
	35-45坪	23.6%	18.4%	19.3%	22.5%	34.3%
	45-55坪	4.9%	11.0%	8.0%	11.3%	6.9%
	55坪以上	3.3%	3.7%	6.7%	5.6%	4.8%
流通天數(天)		39.3	47.6	50.3	40.3	54.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 文山區

在市中心房價快速上揚的過程中，文山區以其地利之便加上平易近人的房價，成為想要留在台北市的購屋者，一個能夠輕鬆成家的選擇。同樣的在08年下半年的房市盤整之中，文山區交易量的減縮，不如其他區域來的嚴重。

文山區內有山有水，自然景觀環境優美，為台北市傳統的文教區。對外聯絡交通自捷運及快速道路開通後，大有改善，近年區內推案量增多，長期房價可望有成長的空間。

文山區可分為景美及木柵兩個區域，木柵地區位置相對邊陲，長期以來成交價格較市中心區低，漲價幅度也比較和緩，景美則具備接近市中心的優勢、成為外來購屋者的主要選擇之一。

文山區第一主力市場落在700-1000萬元之間，08年占35.3%。至於1000~2000萬的產品，08年則顯著上升到23.5%。以總價帶來說，以1500萬左右的價位，買到十年內標準三房以上的電梯大樓，文山區可以說是北市少數的選擇之一。自然在北市整體房價上揚之際，文山區千萬以上的產品比重也逐漸拉高。文山區的單位成交坪數結構，近五年頗為穩定，主力市場維持在25-35坪，08年所占比重36.3%，變化不大。就文山區的機能及房價的穩定性而言，是首購及第一次換屋族群的理想選擇。

表4-2-15 近五年台北市文山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	6.3%	6.8%	4.3%	3.1%	2.6%
	300-500萬	29.7%	26.4%	14.7%	13.1%	11.1%
	500-700萬	37.2%	35.9%	30.3%	31.0%	25.1%
	700-1000萬	19.6%	21.4%	31.1%	30.1%	35.3%
	1000-2000萬	7.1%	8.6%	17.4%	18.3%	23.5%
	2000萬以上	0.2%	1.0%	2.4%	4.5%	2.4%
平均總價(萬元)		618	653	792	854	865
平均單價(萬元/坪)		18.8	20.3	23.0	25.4	27.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	7.0%	7.9%	6.2%	8.3%	7.6%
	15-25坪	18.7%	26.6%	21.2%	25.5%	24.9%
	25-35坪	44.7%	39.6%	38.9%	38.9%	36.3%
	35-45坪	18.9%	16.6%	18.4%	16.8%	18.0%
	45-55坪	6.6%	5.4%	8.6%	3.9%	9.2%
	55坪以上	4.0%	3.9%	6.8%	6.7%	4.0%
流通天數(天)		43.1	45.5	41.8	47.1	56.8

資料來源：信義不動產企劃研究室