

第二章 2011年台北市成屋市場分析

梁仁旭¹

壹、前言

近年台北市大力爭取國際曝光機會，台北國際花卉博覽會已於2011年4月落幕，來台觀光人數大幅增加並帶動周邊發展，顯示台北市主辦國際大型會展對於城市發展具實際成效，目前已取得2017年世大運主辦權，其重要設施—台北大巨蛋2011年已順利取得建照動工。此外，東、西區均有國際級重大投資案規劃中，東區有世貿二館土地標設地上權商用不動產開發案，西區則有機場捷運雙子星大樓開發案，未來台北市仍持續朝國際城市邁進。

都市更新為台北市重點施政項目之一，除促進民間實施都市更新外，近年政府亦積極主導大型都市更新案，其開發產品多元，如北投區觀光醫療大樓都市更新案、中正區南海段都市更新案將開發公營出租住宅及國際學舍等，可見政府活化公有土地資產的手段日趨靈活。

至於影響大台北地區房價至關重要的交通建設方面，捷運新莊線已於2012年1月部分通車至輔大站，桃園國際機場聯外捷運工程進度達78.1%、預計2014年通車，信義線進度已達75.74%、預計2012年12月通車，松山線進度已達69.02%、預計2013年12月通車。

貳、台北市整體市場分析

觀察2011年台北市各行政區成交單價較2010年漲幅(表4-2-1)，漲幅最高者為信義區(16%)，松山區與文山區漲幅15%次之，各行政區僅士林區與

¹ 中國文化大學土地資源系副教授



北投區漲幅未達一成(7%)。與2010年漲幅相較，2011年各區成交單價漲幅趨緩，市中心各區如中山、松山、大安、信義等區成交單價漲幅仍高，郊區部分，房價相對低廉的文山區與萬華區，以及高級住宅漸增的內湖區仍維持較強的成長力道，而士林、北投與南港等區因過去二年房價已快速推升至較高水準，2011年漲幅明顯趨緩。

表4-2-12011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
2011漲幅	10%	14%	13%	15%	12%	14%
2010漲幅	30%	22%	22%	20%	24%	21%
區域	信義區	士林區	北投區	內湖區	南港區	文山區
2011漲幅	16%	7%	7%	14%	11%	15%
2010漲幅	23%	18%	17%	16%	28%	16%

資料來源：信義房屋企劃研究室

近年台北市單位成交價佔比結構，隨著房價上升持續朝高價端發展，2011年仍延續成長趨勢，惟各價位佔比結構維持穩定，主力價位仍為總價1000-2000萬佔41.6%最高，2000萬以上佔26.1%次之，700-1000萬佔18.3%再次之，而700萬以下產品合計市占率僅14.1%。台北市平均總價再創新高，達1,730萬元，五年漲幅高達46%，平均單價每坪54.5萬元亦為新高，五年漲幅超過五成。

觀察單位成交坪數結構發現，最明顯的變化為15坪以下、俗稱小套房產品的市佔率明顯增加，2011年15坪以下產品佔18%為歷年新高，由於房價上漲時期湧現投資需求，套房產品向為投資客偏好的投資標的之一，導致套房產品交易量大幅增加。整體而言，台北市住宅成屋成交主力仍為25-35坪三房產品，惟2011年市佔率遭15坪以下產品瓜分，其比重26.1%較2010年略降其餘坪數產品比重則大致持平。就各行政區觀察，市中心因有較多單身族或商務需求，或投資客偏好套房標的，15坪以下套房產品佔比增加，郊區則多為一般家庭居住需求，25~35坪三房產品佔比穩固。

至於代表成交速度的平均流通天數，2011年為60.5天，僅略長於2010年的58.4天，平均去化時間為兩個月，顯示全年平均買氣仍佳，惟受奢侈稅等政策因素影響，市場一般認為2011年上半年買氣佳，下半年成交較為不易，平均成交天數應較上半年長。

表4-2-2 2007~2011年台北市成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	2.7%	2.1%	1.3%	1.1%	0.7%
	300-500萬	10.0%	7.7%	5.9%	4.5%	4.5%
	500-700萬	17.1%	14.0%	12.3%	9.0%	8.9%
	700-1000萬	24.2%	25.3%	21.8%	19.5%	18.3%
	1000-2000萬	34.7%	37.0%	39.8%	41.4%	41.6%
	2000萬以上	11.3%	14.0%	18.9%	24.5%	26.1%
平均總價(萬元)		1,187	1,323	1,468	1,690	1,730
平均單價(萬元/坪)		35.4	37.7	40.9	49.5	54.5
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	13.6%	11.3%	11.2%	13.3%	18.0%
	15-25坪	21.8%	20.8%	19.3%	21.6%	22.8%
	25-35坪	30.7%	31.4%	29.7%	29.7%	26.7%
	35-45坪	19.1%	19.6%	19.7%	17.6%	15.8%
	45-55坪	7.4%	8.3%	9.4%	8.1%	7.6%
	55坪以上	7.4%	8.6%	10.7%	9.6%	9.1%
流通天數(天)		53.5	66.5	71.9	58.4	60.5

資料來源：信義房屋企劃研究室

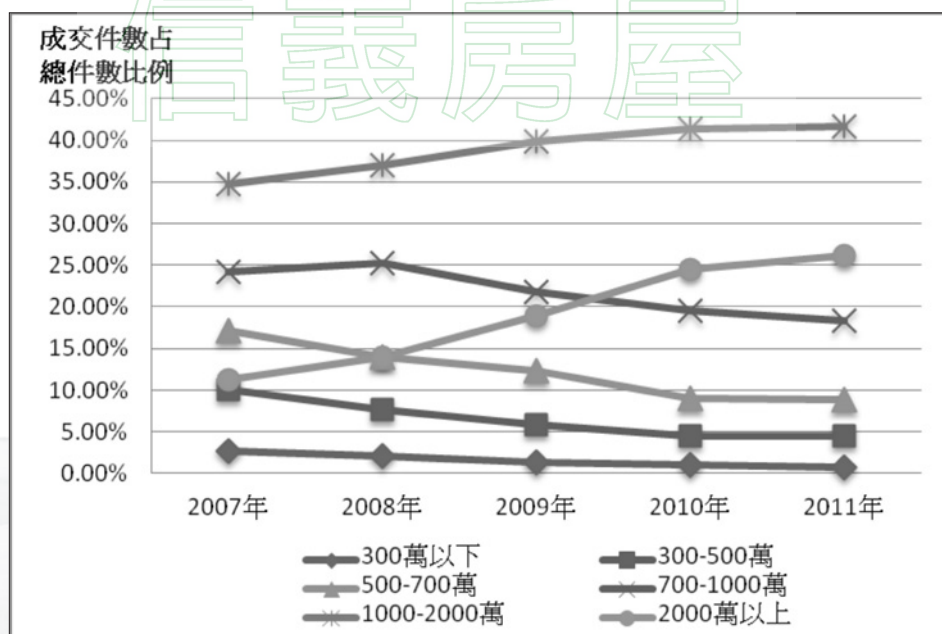


圖4-2-1 2007~2011年台北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

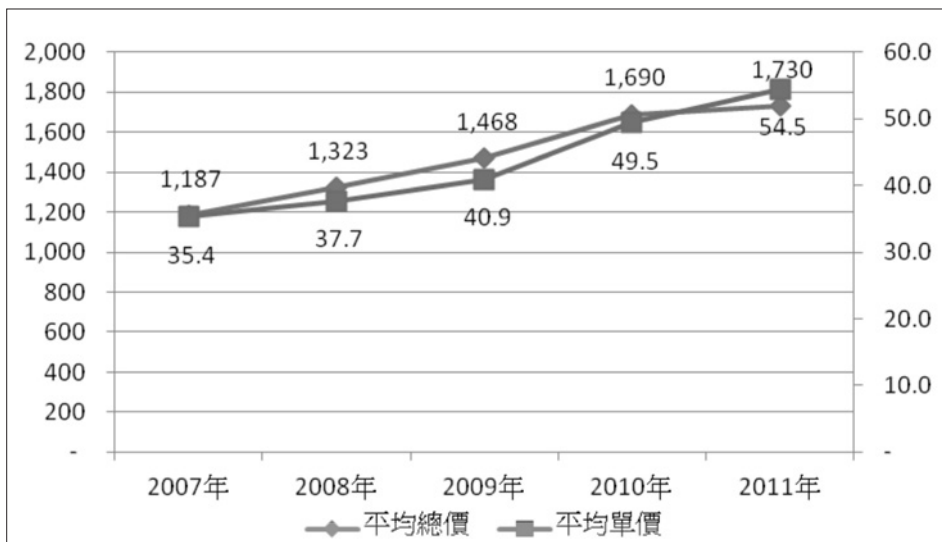


圖4-2-2 2007~2011年台北市住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義不動產企劃研究室

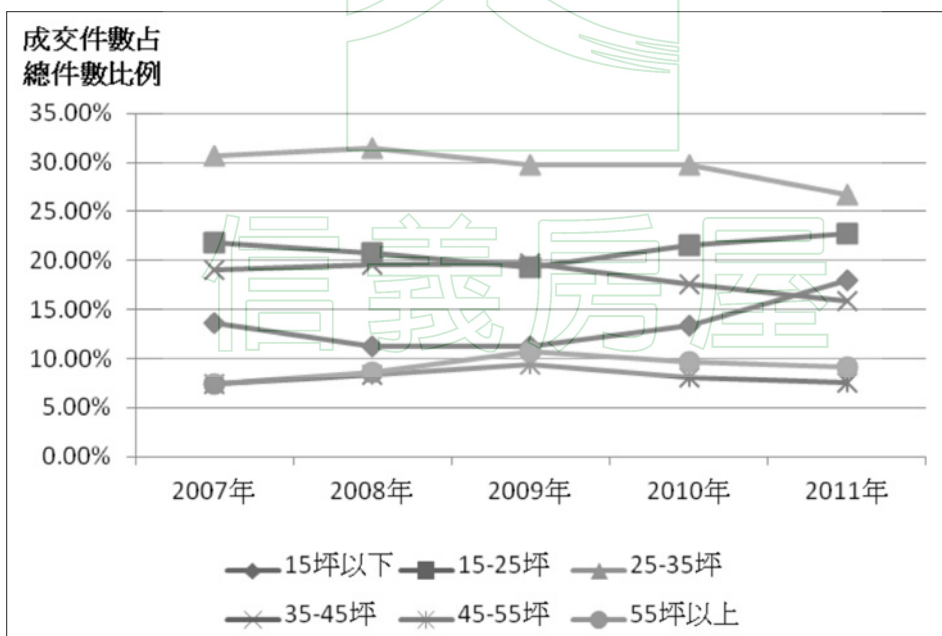


圖4-2-3 2007~2011年台北市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

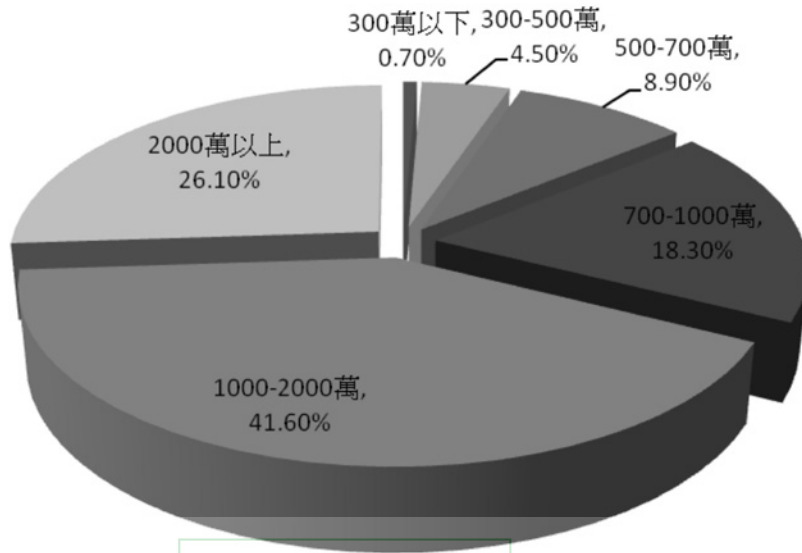


圖4-2-4 2011年台北市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

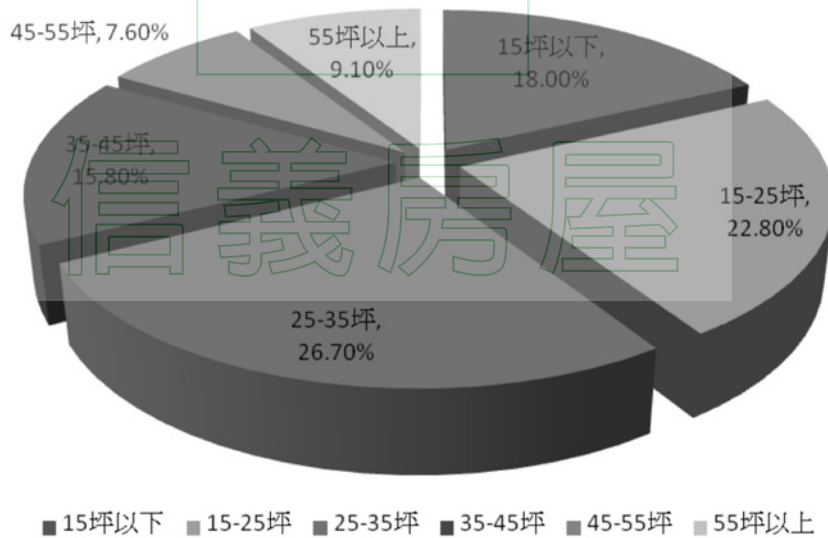


圖4-2-5 2011年台北市成屋單位成交坪數比例分配圖

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

中正區位於台北市西南方，區內商業氣息活絡、政府機關林立，台北車站為大台北地區交通中樞，南半部文教與居住機能良好。本區有中正紀念堂、二二八紀念公園、植物園以及中央公園(華山藝文特區)等大型綠地，且未來將匯集新店線、中和線、蘆洲(新莊)線及信義線四條捷運線。本區住宅市場發展成熟，重大交通建設與都市更新持續推行，使本區未來發展仍受看好。

觀察近五年中正區住宅成交狀況，本區為台北市傳統優質居住地區，單位成交價朝高價端發展，1000-2000萬產品市占率高達三成以上(2011年為34.9%)，2000萬以上高總價產品市佔率近二年亦超過三成(2010年為34%、2011年為33%)，反觀700萬以下產品比重合計未達一成，僅9.7%。

觀察2011年本區成交坪數發現結構明顯變化，15坪以下套房產品市佔

表4-2-3 2007~2011年台北市中正區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	1.0%	1.6%	0.3%	0.6%	0.4%
	300-500萬	9.6%	8.4%	7.4%	3.2%	3.1%
	500-700萬	17.8%	14.9%	13.2%	8.1%	6.2%
	700-1000萬	21.8%	15.2%	16.6%	17.3%	22.5%
	1000-2000萬	38.6%	38.8%	37.2%	36.9%	34.9%
	2000萬以上	11.2%	21.0%	25.3%	34.0%	33.0%
平均總價(萬元)		1,305	1,514	1,637	2,260	2,016
平均單價(萬元/坪)		42.5	44.0	46.4	60.1	65.9
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	20.1%	18.2%	20.2%	22.5%	28.7%
	15-25坪	23.1%	20.5%	17.6%	15.5%	21.3%
	25-35坪	23.4%	25.3%	23.7%	26.5%	20.5%
	35-45坪	21.1%	18.2%	18.4%	15.5%	12.4%
	45-55坪	5.0%	8.1%	10.4%	9.6%	7.0%
	55坪以上	7.3%	9.7%	9.8%	10.5%	10.1%
流通天數(天)		65.8	73.6	71.0	66.8	62.6

資料來源：信義房屋企劃研究室

率大幅增為28.7%躍居本區主力，15-25坪產品佔21.3%亦較2010年大幅增加；本區原以25-35坪三房產品為主，2011年其比重下滑為20.5%，35-45坪、45-55坪及55坪以上大坪數產品比重均較2010年下滑。由於套房產品成交增加，本區平均總價較2010年下滑(由2,260萬元降為2,016萬元)，平均單價仍持續上漲，達每坪65.9萬元。

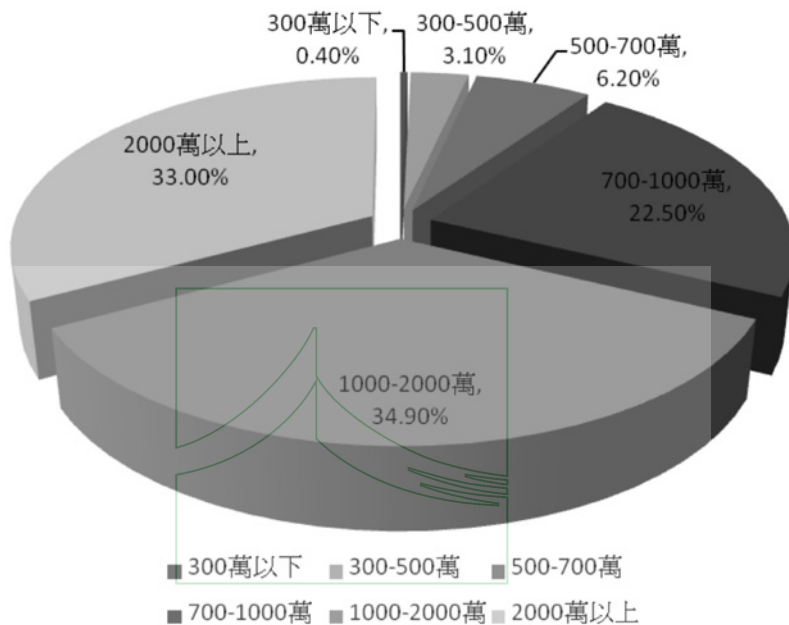


圖4-2-6 2011年台北市中正區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

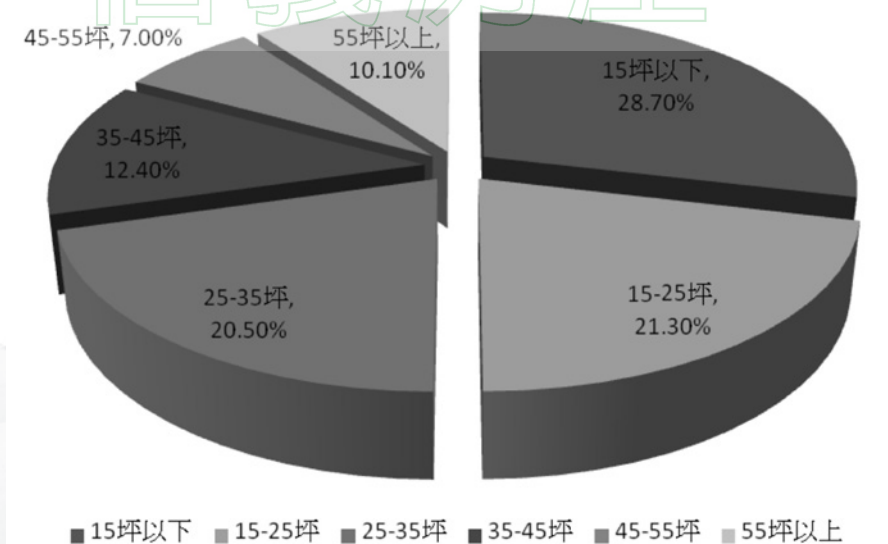


圖4-2-7 2011年台北市中正區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



二、大同區

大同區位於台北市西端，傳統商業至今仍發展熱絡，但有早期道路狹小曲折、建物老舊等問題，使本區住宅市場受到的關注不如相鄰的中正、中山、士林等區。但本區交通便利、公共設施完善，房價卻相對低廉，部分市場人士認為大同區是近年台北市購屋相對划算的地區。2009年台北轉運站暨京站購物中心啟用為本區南端來新發展契機，2010年台北國際花卉博覽會改善本區北端捷運圓山站周邊景觀，2011年捷運新蘆線通車，民權西路、重慶北路(大橋頭站)周邊亦受惠不少，隨著台北市西區環境持續改善，本區住宅市場仍具發展空間。

2011年大同區成屋市場交易最明顯的變化就是中、小坪數產品重返市場主力，依單位成交坪數配比觀之，15-25坪佔34.1%，佔三分之一強，25-35坪佔24.6%次之，15坪以下佔16.7%居第三位，佔比高的成交坪數都在35坪以下。單位成交坪數小型化導致雖平均單價持續上漲(每坪37.5萬元漲為每坪

表4-2-4 2007~2011年台北市大同區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	5.7%	3.1%	1.1%	3.3%	4.3%
	300-500萬	18.9%	16.8%	14.0%	9.3%	6.4%
	500-700萬	26.3%	25.7%	15.1%	15.4%	11.4%
	700-1000萬	22.8%	27.2%	31.7%	18.7%	30.0%
	1000-2000萬	22.8%	22.5%	26.9%	37.9%	36.4%
	2000萬以上	3.5%	4.7%	11.3%	15.4%	11.4%
平均總價(萬元)		847	900	1,146	1,372	1,204
平均單價(萬元/坪)		27.4	29.0	30.7	37.5	42.8
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	12.0%	14.2%	11.1%	16.3%	16.7%
	15-25坪	28.7%	27.9%	32.2%	25.9%	34.1%
	25-35坪	32.4%	31.7%	26.3%	28.3%	24.6%
	35-45坪	19.9%	15.3%	12.9%	10.8%	13.8%
	45-55坪	4.6%	6.0%	7.6%	12.7%	5.1%
	55坪以上	2.3%	4.9%	9.9%	6.0%	5.8%
流通天數(天)		53.5	59.0	81.6	49.2	48.7

資料來源：信義房屋企劃研究室

42.8萬元，漲幅高達14%)，平均總價卻降低(1,372萬元降為1,204萬元，降幅12%)，本區仍以總價1000-2000萬價位市佔率最高，但700-1000萬所佔之比重因坪數小型化而大幅增加。整體而言，大同區2011年的成交價、成交坪數結構較近似2009年的狀況。

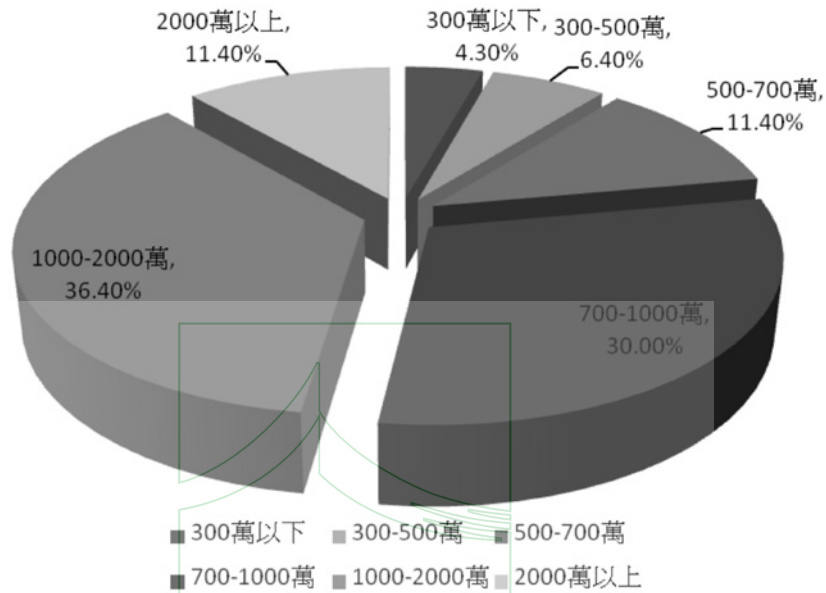


圖4-2-8 2011年台北市大同區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

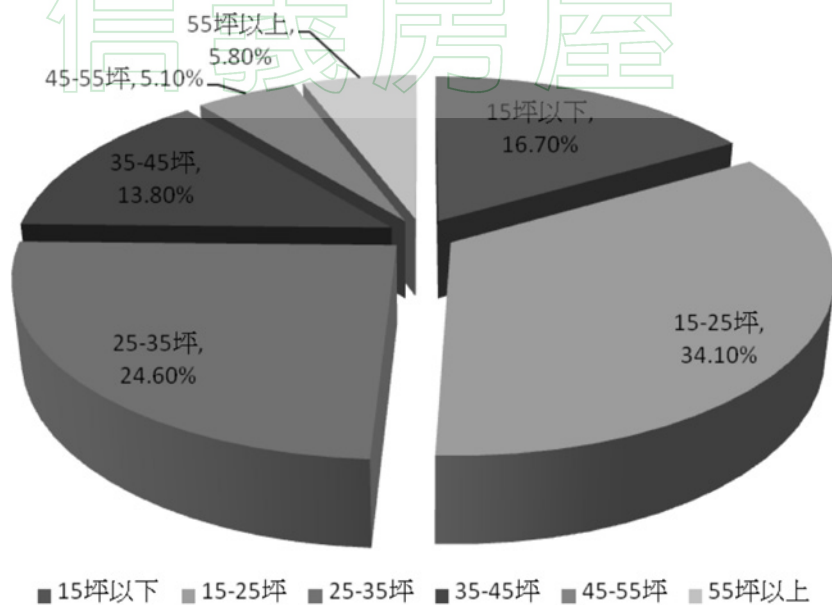


圖4-2-9 2011年台北市大同區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



隨著都市更新、交通建設等陸續推動，以及2010~2011年台北國際花卉博覽會帶來正面效益，近五年大同區房市表現亮眼，平均總價站穩千萬元，平均單價五年漲幅超過五成，成交速度亦明顯加快，2011年平均流通天數僅48.7天為近年新低，較台北市平均流通天數約二個月快了20%。

三、中山區

中山區位處台北盆地中央，商業熱絡、交通四通八達，中山北路、民權東路、民生東路、松江路等成熟辦公商圈吸引大量就業人口，加上完善的公共設施與生活機能，購屋需求居高不下，興建中的東西向捷運松山線將串起現有南北向的淡水線、新蘆線與文湖線，本區將享有完備的捷運網絡。

由於在此活動的單身族群眾多，15坪以下套房產品向來在中山區住宅市場占有一席之地，近五年平均市占率約二成，2011年佔總成交件數29%，較2010年增加11.3個百分點，為成交件數最多的產品，15-25坪及25-35坪分

表4-2-5 2007~2011年台北市中山區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	8.8%	6.3%	3.0%	1.9%	0.8%
	300-500萬	13.5%	10.8%	5.7%	4.8%	8.8%
	500-700萬	19.6%	14.1%	12.9%	11.1%	11.9%
	700-1000萬	19.2%	26.7%	20.8%	20.9%	20.2%
	1000-2000萬	29.3%	29.5%	43.8%	40.1%	37.0%
	2000萬以上	9.7%	12.6%	14.0%	21.1%	21.3%
平均總價(萬元)		1,090	1,240	1,371	1,727	1,583
平均單價(萬元/坪)		35.5	37.7	40.0	48.8	55.1
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	25.1%	20.5%	13.6%	17.7%	29.0%
	15-25坪	27.3%	27.8%	24.1%	27.9%	25.0%
	25-35坪	21.3%	22.1%	29.8%	24.5%	23.2%
	35-45坪	11.9%	14.3%	15.1%	12.4%	9.1%
	45-55坪	7.5%	6.0%	7.9%	7.4%	5.5%
	55坪以上	7.0%	9.2%	9.5%	10.2%	8.2%
流通天數(天)		50.0	63.2	67.4	60.4	68.3

資料來源：信義房屋企劃研究室

別佔25%、23.2%，佔比高的成交坪數都在35坪以下。

平均單價由每坪48.8萬元漲為每坪55.1萬元，漲幅高達13%，平均總價卻由1,727萬元降為1,583萬元，本區仍以總價1000-2000萬價位佔37%比重最高，但300-500萬所佔之比重因坪數小型化而增加4個百分點，整體而言單

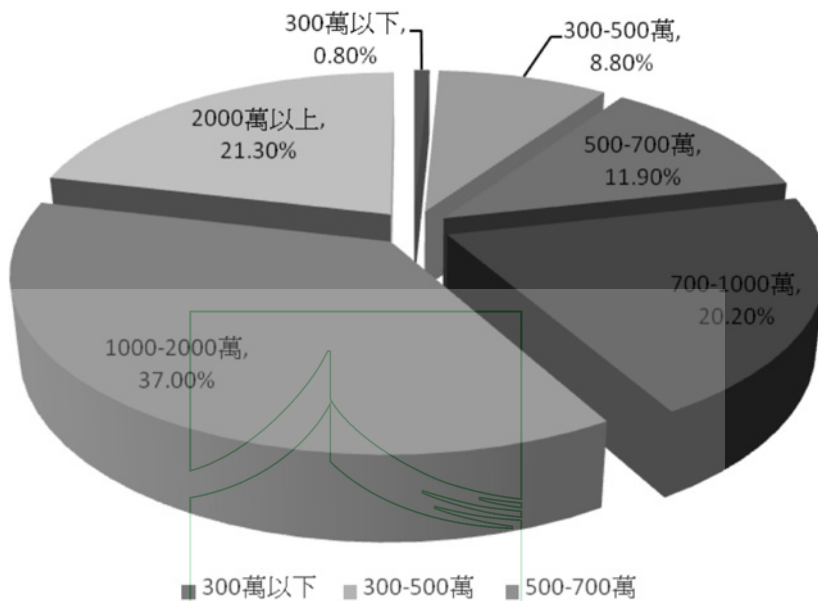


圖4-2-10 2011年台北市中山區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

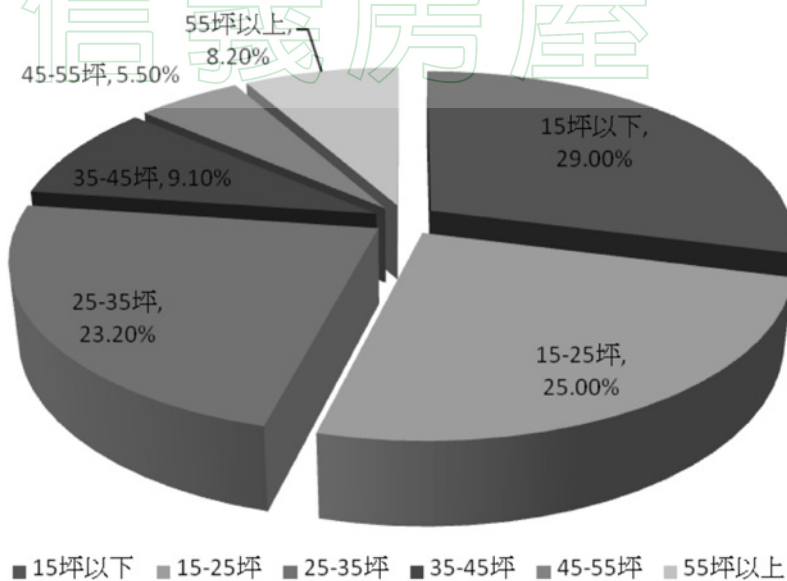


圖4-2-11 2011年台北市中山區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



位成交價結構穩定。流通天數方面，2011年平均流通天數拉長為68.3天，購屋者猶豫期及交易談判期有拉長趨勢。

四、松山區

松山區位於台北市中心偏東北，交通便利，具備優質環境與敦化、民生等知名學區，住宅向來搶手，主要發展軸線如敦化北路、民生東路與南京東路皆為景觀良好的路段，並有台北小巨蛋、台北體育園區等大型設施，目前興建中的捷運松山線將大幅改善本區大眾運輸效能，住宅市場仍將穩定發展。

松山區成交價結構明顯集中於高價端，1000~2000萬佔44.5%最高，2000萬以上佔33.5%次之，二者合計佔了將近八成，低價端(500萬以下)幾乎為零，顯示本區購屋門檻高。近五年朝高價端發展越來越明顯，2000萬以上產品佔比由2007年8.0%竄升為2011年33.5%。交易價格年年成長，平均總價1870萬元較去年成長14%，平均單價62.1萬元較去年成長15%，均

表4-2-6 2007~2011年台北市松山區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%
	300-500萬	9.6%	4.0%	4.8%	5.0%	0.4%
	500-700萬	12.3%	10.2%	7.1%	7.8%	10.3%
	700-1000萬	24.3%	20.4%	14.7%	10.9%	11.4%
	1000-2000萬	45.8%	52.6%	53.3%	47.7%	44.5%
	2000萬以上	8.0%	12.8%	18.9%	28.7%	33.5%
平均總價(萬元)		1,214	1,353	1,490	1,639	1,870
平均單價(萬元/坪)		38.9	41.0	45.2	54.1	62.1
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	14.4%	8.9%	12.4%	15.7%	18.4%
	15-25坪	24.8%	25.8%	17.8%	22.5%	23.9%
	25-35坪	29.1%	32.5%	30.5%	27.9%	25.0%
	35-45坪	22.4%	20.5%	25.9%	22.5%	19.9%
	45-55坪	5.0%	7.3%	8.9%	7.1%	6.3%
	55坪以上	4.4%	5.0%	4.6%	4.4%	6.6%
流通天數(天)		50.5	73.6	68.4	60.4	57.1

資料來源：信義房屋企劃研究室

再創新高。單位成交坪數則有降低趨勢，25~35坪產品佔25.0%雖仍為主力產品，但其比例自2008年起逐年下降，15~25坪佔23.9%次之，35~45坪佔19.9%為近五年新低，反觀15坪以下佔18.4%比例為近五年新高，市佔率近二成。市場成交個案的價格攀升、單位坪數卻降低，充分反映台北市精華地

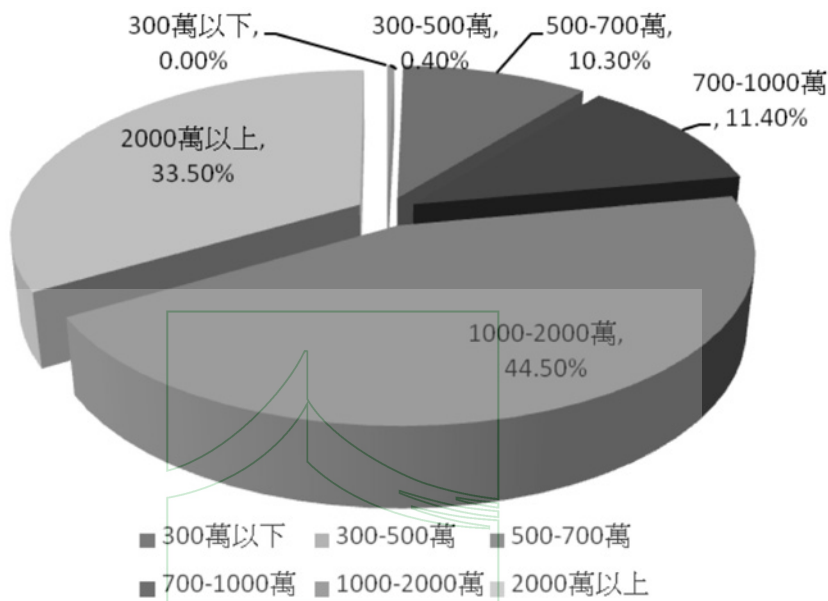


圖4-2-12 2011年台北市松山區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

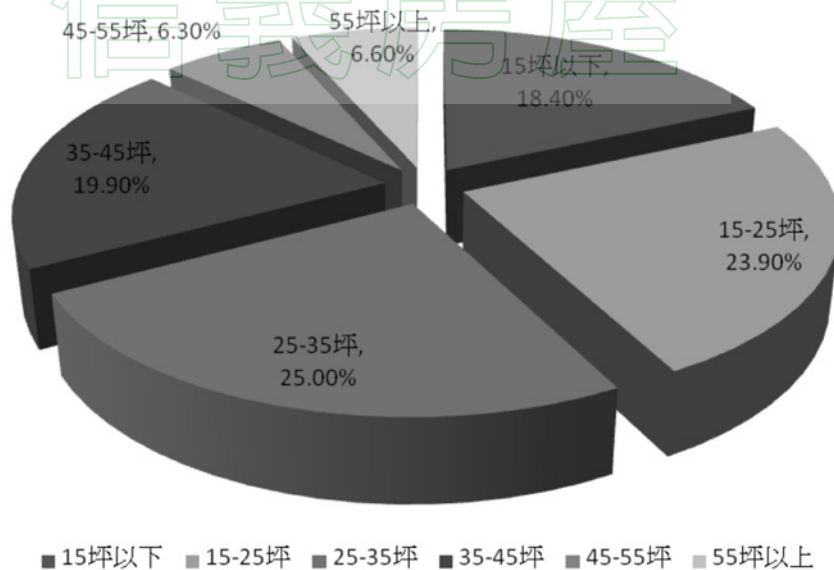


圖4-2-13 2011年台北市松山區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



段購屋者「台北居，大不易」之心境。平均流通天數自2008年73.6天逐年縮短，2011年為57.1天，去化速度加快。

五、大安區

大安區位於台北市中央，無論區位、交通、商業環境、市容景觀、公共設施、學區等各方面均為台北市指標地區，吸引高所得人士置產，豪宅、名宅林立，因此其住宅市場向來備受關注，房價易漲難跌。忠孝東路、敦化南路、安和路、大安森林公園周邊、台灣大學週邊等均為購屋者指名度高的精華地段，新蘆線通車後忠孝新生站周邊深具發展潛力。

大安區成屋市場總價2000萬以上交易佔48.3%將近五成，1000~2000萬佔32.2%次之，700~1000萬佔14.3%再次之，至於500以下低價端產品僅佔1.0%。2011年平均總價2439萬元較2010年成長6%，平均單價77.3萬元較2010年成長12%。

表4-2-7 2007~2011年台北市大安區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	0.2%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%
	300-500萬	3.0%	2.9%	3.6%	1.4%	1.0%
	500-700萬	9.2%	7.1%	5.9%	3.8%	4.3%
	700-1000萬	14.7%	14.5%	13.2%	12.8%	14.3%
	1000-2000萬	46.2%	49.3%	39.6%	35.3%	32.2%
	2000萬以上	26.7%	26.3%	37.5%	46.8%	48.3%
平均總價(萬元)		1,657	1,678	1,960	2,296	2,439
平均單價(萬元/坪)		46.8	49.6	55.5	68.9	77.3
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	13.1%	11.8%	14.9%	16.1%	22.0%
	15-25坪	17.5%	18.0%	17.2%	20.0%	22.5%
	25-35坪	29.6%	30.8%	26.7%	25.5%	21.5%
	35-45坪	21.0%	24.2%	20.2%	20.5%	17.2%
	45-55坪	9.3%	7.2%	9.4%	7.9%	8.3%
	55坪以上	9.6%	7.9%	11.6%	10.0%	8.5%
流通天數(天)		53.3	68.9	66.1	52.3	58.7

資料來源：信義房屋企劃研究室

單位成交坪數方面，2010年佔比最高者為25~35坪(25.5%)，但其佔比於2011年下降為21.5%僅居第三位，取而代之的是15~25坪產品佔22.5%，15坪以下佔22%次之，45~55坪及55坪以上佔比則維持穩定。流通速度方面，2011年平均流通天數58.7天較2010年52.3天略長，但平均仍能在二個月內去化。

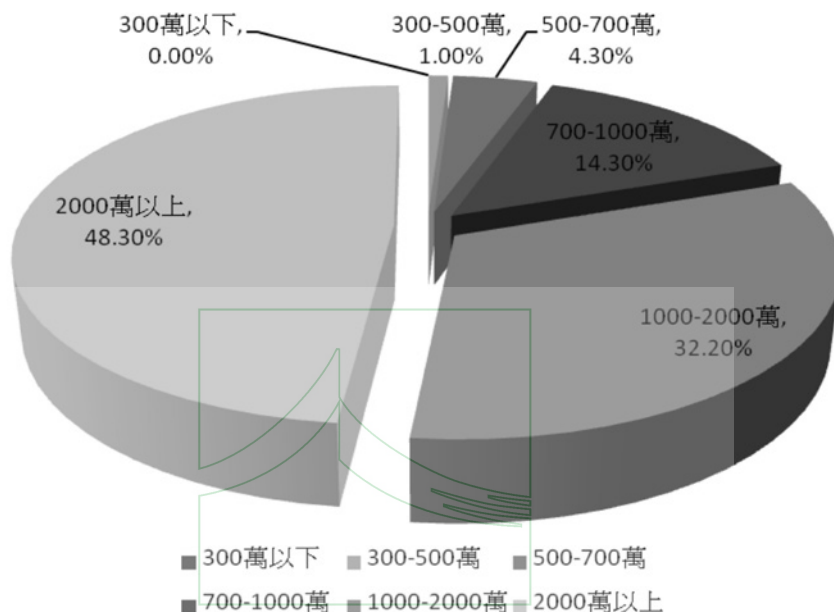


圖4-2-14 2011年台北市大安區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

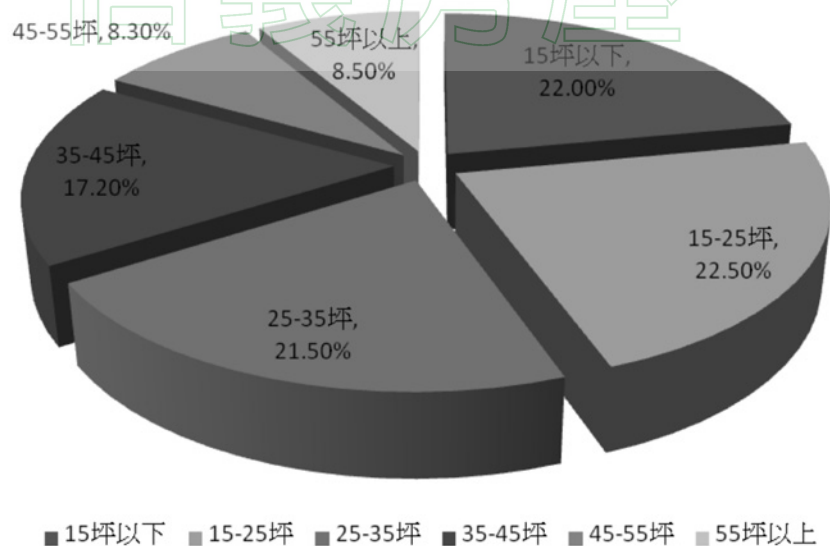


圖4-2-15 2011年台北市大安區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



六、萬華區

萬華區位於台北市西南隅，為台北市最早發展的地區之一，保有部分台北古城文化氣息。北側商業熱絡，如西門町商圈與龍山寺周邊，南側以居住為主，早期在此興建許多國宅。由於本區許多路段實質環境老舊亟待更新，本區房價水準較相鄰的中正區低，台北市西區再發展應能帶動本區環境改善，配合相對低廉的房價，住宅市場仍具發展空間。

2011年萬華區單位成交價結構與2010年大致相同，1000~2000萬佔31.4%最高，700~1000萬佔22.7%次之，500~700萬佔18.6%再次之，平均總價較2010年微降2萬元，為1,065萬元，平均單價卻持續成長，2011年平均單價38.5萬元，較2010年成長14%。

平均單價上升，市場總價無明顯變動，意味著市場交易坪數有所變化。2011年萬華區成交坪數佔比最高者為15~25坪28.7%，其次為15坪以下佔24.1%，25~35坪佔22.7%再次之，與2010年以25~35坪三房產品為主力的

表4-2-8 2007~2011年台北市萬華區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	10.5%	8.6%	4.4%	6.2%	5.5%
	300-500萬	34.3%	26.7%	15.7%	13.3%	13.2%
	500-700萬	19.6%	24.1%	27.1%	17.8%	18.6%
	700-1000萬	17.5%	23.5%	27.1%	23.1%	22.7%
	1000-2000萬	18.2%	15.0%	22.7%	29.8%	31.4%
	2000萬以上	0.0%	2.1%	3.1%	9.8%	8.6%
平均總價(萬元)		649	705	909	1,067	1,065
平均單價(萬元/坪)		24.4	25.4	28.1	33.9	38.5
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	25.5%	16.6%	14.4%	14.7%	24.1%
	15-25坪	26.2%	29.3%	25.1%	24.3%	28.7%
	25-35坪	28.4%	30.4%	32.3%	28.0%	22.7%
	35-45坪	10.6%	14.4%	16.1%	14.7%	10.7%
	45-55坪	5.0%	7.2%	6.7%	11.0%	11.6%
	55坪以上	4.3%	2.2%	5.4%	7.3%	2.3%
流通天數(天)		59.4	56.5	57.1	51.2	47.2

資料來源：信義房屋企劃研究室

市場狀況相較，推斷可能原因為萬華區房價範圍相對較符合首購族群的負擔能力，因此市場交易以首購族群偏好的中小坪數為大宗。平均流通天數47.2天創近五年新低，銷售速度相當理想。

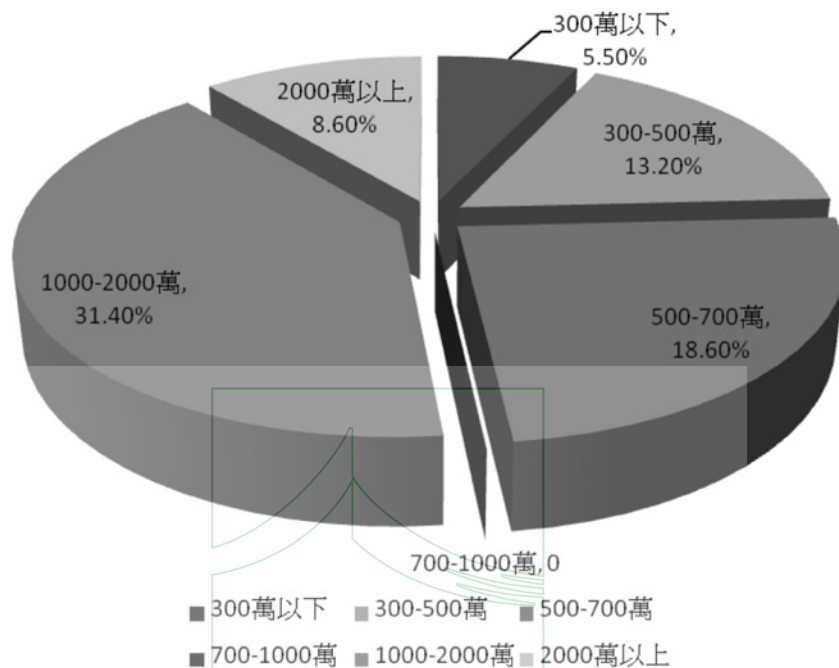


圖4-2-16 2011年台北市萬華區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

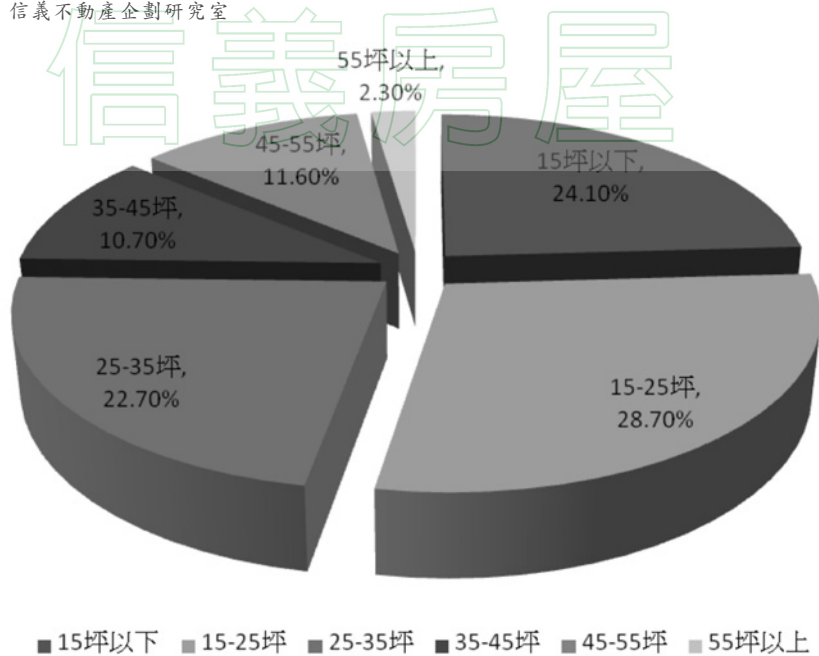


圖4-2-17 2011年台北市萬華區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



七、信義區

信義區為台北市近年發展重心，無論政治、商業、住宅皆然，信義計畫區為金融商業與娛樂中心，大型購物中心、星級旅館不斷進駐，周邊豪宅林立，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，市府轉運站啟用後本區更具交通節點地位，匯聚大量人潮。松山菸廠舊址的台北大巨蛋開發案已動土興建，加上捷運信義線將改善本區南側交通，未來發展仍受矚目。

2011年信義區單位成交價結構與2010年差異不大，1000~2000萬產品佔51.6%，2000萬以上佔28.5%次之，700~1000萬佔16.3%再次之，以高價產品為主，低價端的500萬以下產品僅佔1.6%。平均總價與單價皆年年攀升，2011年1,888萬元較2010年成長12%，平均單價67.3萬元成長16%。

單位成交坪數方面，市場主力為25~35坪標準三房產品，佔27.5%，值得注意的是15坪以下產品佔比由2010年18.1%躍升為26.0%，套房產品市

表4-2-9 2007~2011年台北市信義區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	0.5%	0.9%	0.0%	0.2%	0.0%
	300-500萬	4.9%	2.6%	2.8%	0.6%	1.6%
	500-700萬	14.8%	12.5%	12.3%	6.5%	2.1%
	700-1000萬	29.6%	28.0%	20.7%	19.7%	16.3%
	1000-2000萬	43.4%	46.1%	47.3%	50.8%	51.6%
	2000萬以上	6.8%	9.9%	16.9%	22.3%	28.5%
平均總價(萬元)		1,136	1,605	1,676	1,680	1,888
平均單價(萬元/坪)		38.8	43.3	47.1	58.2	67.3
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	15.2%	12.0%	13.9%	18.1%	26.0%
	15-25坪	22.8%	22.2%	21.5%	26.1%	23.6%
	25-35坪	36.7%	39.8%	33.1%	31.4%	27.5%
	35-45坪	15.7%	13.5%	15.9%	14.3%	11.7%
	45-55坪	5.2%	6.1%	5.6%	4.5%	3.9%
	55坪以上	4.5%	6.4%	10.0%	5.5%	7.3%
流通天數(天)		41.7	62.6	89.7	56.7	60.1

資料來源：信義房屋企劃研究室

佔率提高、佔整體四分之一強。近五年平均流通天數波動大，2007年最短僅41.7天，2009年最長達89.7天，2011年60.1天，市場去化速度仍屬理想。

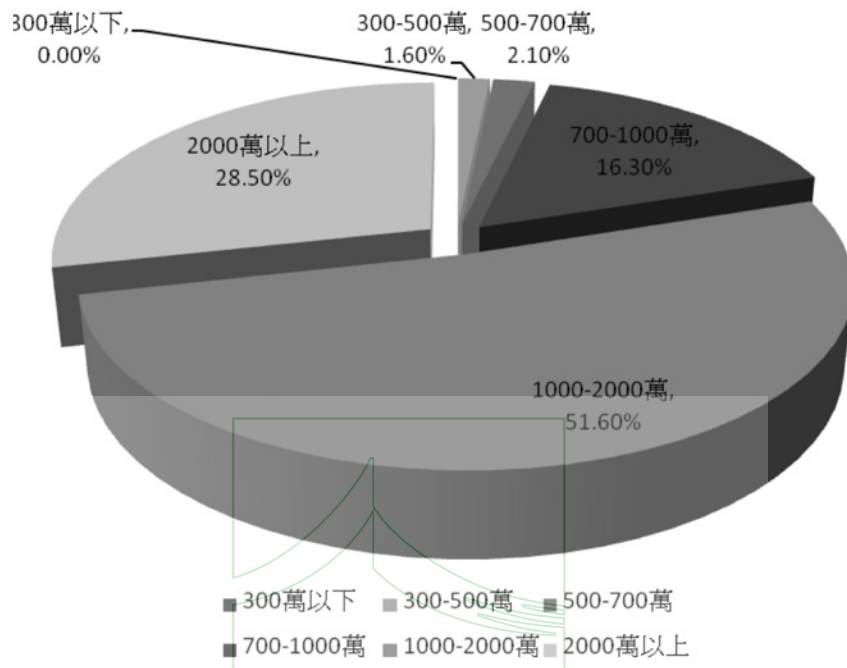


圖4-2-18 2011年台北市信義區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

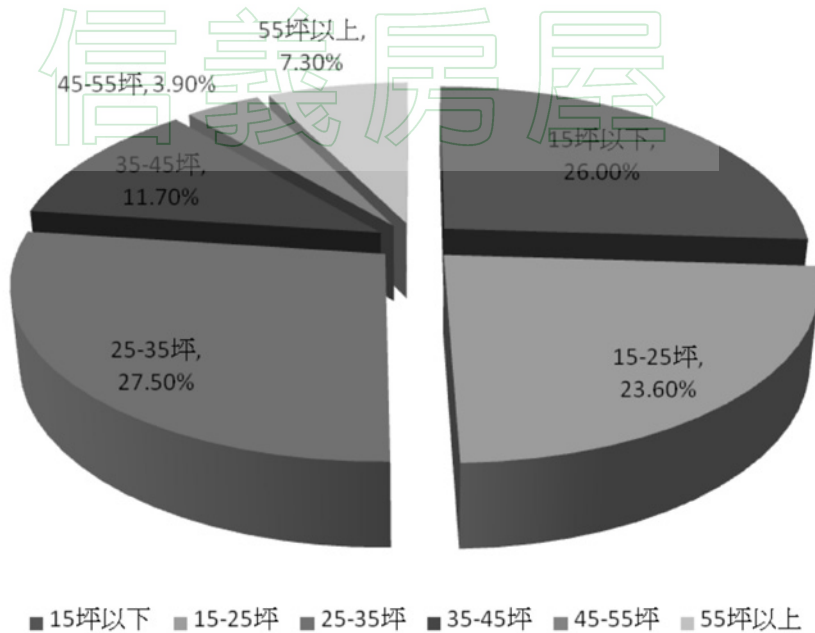


圖4-2-19 2011年台北市信義區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



八、士林區

士林區位於台北市北側近郊，具備優質的景觀與居住環境。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。天母地區與陽明山別墅區因環境優良，吸引不少中高所得人士定居；捷運士林\劍潭站周邊交通便利、生活機能良好；社子地區房價較為低廉，目前已無水患困擾，未來具發展潛力。本區近年重大建設最受矚目者為士林北投科技園區的開發，將與大內湖科技園區、南港軟體園區形成台北市的科技產業廊道，帶動周邊發展。

觀察士林區單位成交價結構，發現2000萬以上高價產品佔比每年快速提高，2011年達33.8%僅次於1000~2000萬產品的38.8%，平均總價1911萬元較2010年成長5%，平均單價48.9萬元較2010年成長7%。

單位成交坪數方面，25~35坪三房產品佔24.0%最高，35~45坪佔20.1%次之，15~25坪佔18.0再次之，值得注意的是15坪以下產品佔比

表4-2-10 2007~2011年台北市士林區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011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%	1.6%	1.0%	0.6%	0.8%
	300-500萬	7.5%	4.8%	4.0%	2.5%	5.0%
	500-700萬	9.3%	11.3%	9.3%	5.6%	8.5%
	700-1000萬	21.6%	20.1%	21.0%	19.2%	13.3%
	1000-2000萬	44.7%	40.8%	42.7%	45.0%	38.8%
	2000萬以上	14.9%	21.4%	22.1%	27.1%	33.8%
平均總價(萬元)		1,422	1,618	1,570	1,825	1,911
平均單價(萬元/坪)		34.2	36.6	38.6	45.6	48.9
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	7.0%	8.1%	7.9%	7.1%	12.1%
	15-25坪	16.4%	11.4%	15.0%	19.4%	18.0%
	25-35坪	25.8%	27.6%	22.5%	25.5%	24.0%
	35-45坪	29.3%	24.7%	26.0%	24.8%	20.1%
	45-55坪	9.1%	11.9%	12.9%	8.3%	8.5%
	55坪以上	12.4%	16.4%	15.6%	14.9%	17.3%
流通天數(天)		57.4	75.3	84.9	72.8	70.4

資料來源：信義房屋企劃研究室

12.1%較過去2007~2010年7%~8%比例有明顯增加。平均流通天數70.4天與2010年差異不大，市場流通速度正常。

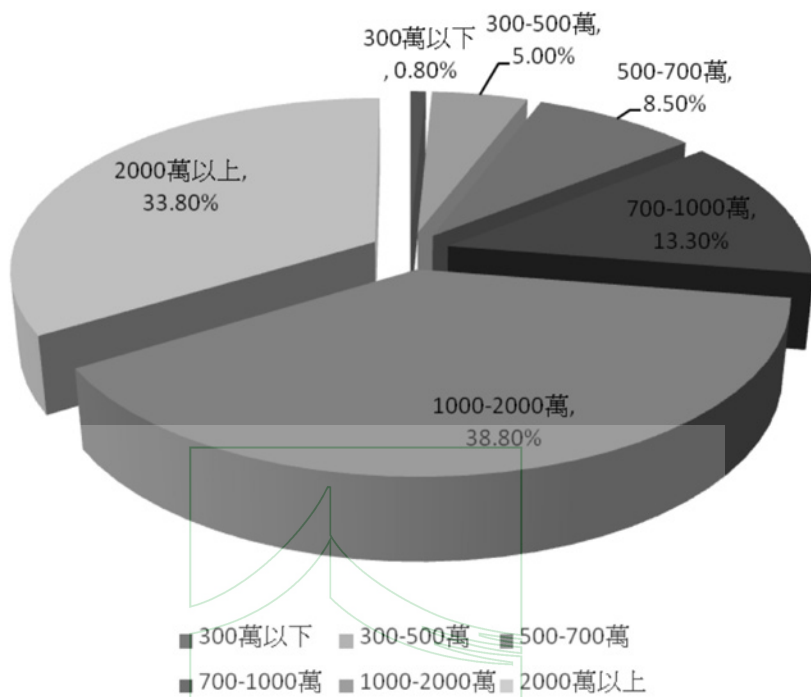


圖4-2-20 2011年台北市士林區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

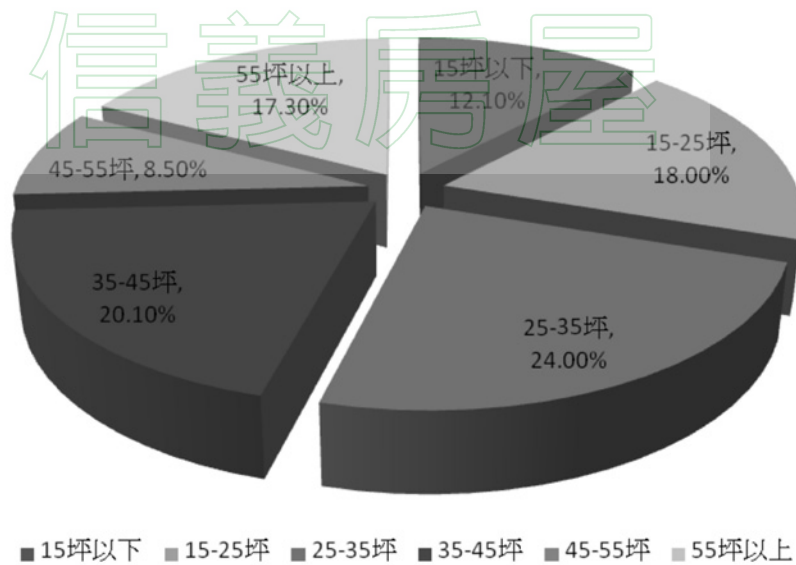


圖4-2-21 2011年台北市士林區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



九、北投區

北投區位居台北市北端，區內山水資源豐富、觀光產業發達，例如知名的新北投溫泉旅館區。由於環境優美、交通便利、服務設施完善，幾個主要的住宅發展聚落如捷運石牌站、明德站、北投站周邊住宅交易熱絡。

近五年北投區成屋市場總價落在1000~2000萬元最多，其比重2007~2009年約佔三成，2010~2011年提高為四成，其次為700~1000萬(20.3%)、500~700萬(15.5%)，500萬以下佔比低於一成。平均總價與單價持續創下新高，2011年平均總價1,343萬元較2010年成長6%，平均單價38.5萬元成長7%。單位成交坪數方面，近五年單位成交坪數結構穩定，本區屬市郊生活型態，25~35坪標準三房產品向為市場主力，佔38.2%，其次為15~25坪(21.5%)與35~45坪(18.6%)。流通天數除2009年金融海嘯時期達89天外，均維持在70~73天，2011年平均70.2天，去化速度理想。

表4-2-11 2007~2011年台北市北投區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	1.1%	1.9%	3.8%	2.5%	0.9%
	300-500萬	10.8%	9.7%	7.6%	8.8%	6.7%
	500-700萬	19.9%	15.9%	20.6%	13.5%	15.5%
	700-1000萬	25.4%	29.5%	26.6%	22.3%	20.3%
	1000-2000萬	31.0%	32.9%	30.7%	39.0%	43.9%
	2000萬以上	11.9%	10.1%	10.8%	14.0%	12.7%
平均總價(萬元)		1,168	1,180	1,161	1,273	1,343
平均單價(萬元/坪)		29.2	30.9	30.9	36.1	38.5
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	6.8%	5.9%	7.0%	11.1%	9.2%
	15-25坪	19.4%	16.6%	18.7%	20.7%	21.5%
	25-35坪	37.3%	37.2%	37.3%	32.4%	38.2%
	35-45坪	18.3%	19.0%	17.7%	18.8%	18.6%
	45-55坪	11.0%	6.7%	9.3%	8.0%	5.4%
	55坪以上	7.2%	14.6%	10.0%	9.1%	7.3%
流通天數(天)		70.3	73.5	89.0	73.3	70.2

資料來源：信義房屋企劃研究室

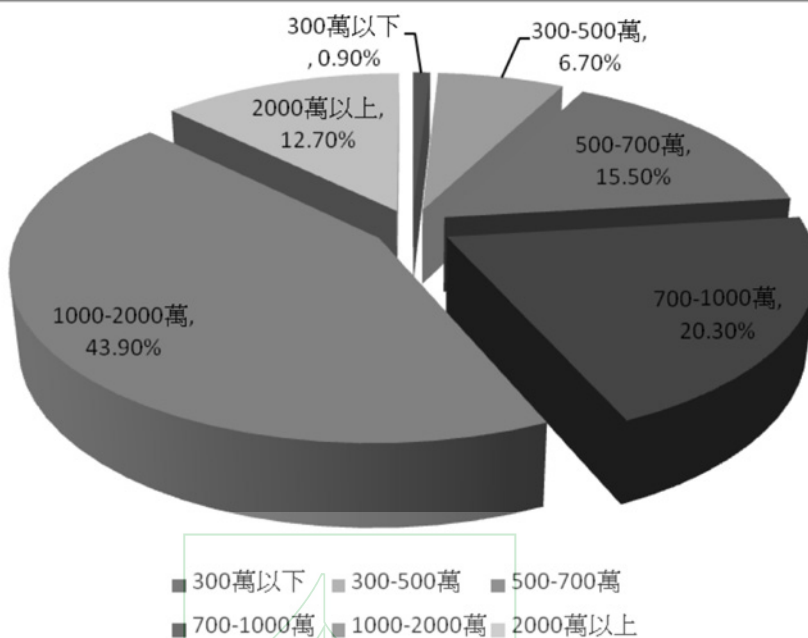


圖4-2-22 2011年台北市北投區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

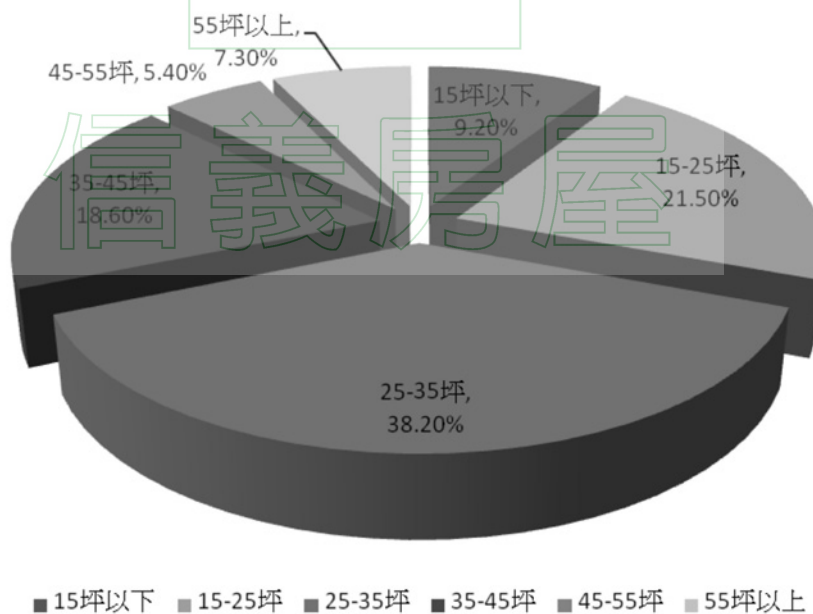


圖4-2-23 2011年台北市北投區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



十、內湖區

內湖區位於台北市東緣，依山傍湖、居住環境優良，由於內湖科技園區持續發展、捷運文湖線改善交通，本區就業與居住人口提高購屋需求，近年住宅市場相當熱絡。本區主要可分為西湖地區、大湖地區、東湖地區、四期重劃區與五期重劃區等主要生活圈。

近年內湖區住宅市場快速發展、購屋需求大增導致價格飛漲，單位成交價快速靠向高價端，2007~2008年主力總價為700~1000萬，2009年1000~2000萬佔比提高為四成取而代之，2011年佔比更提高至五成！2000萬以上產品佔比以快速提高，由2007年佔9.8%提高為2011年25%。2011年平均總價達1,702萬元續創新高，年漲幅9%，平均單價45.3萬元，漲幅14%為台北市前三高的漲幅。

單位成交坪數結構近五年相當穩定，25~35坪三房產品最高，佔比在

表4-2-12 2007~2011年台北市內湖區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	0.5%	0.2%	0.3%	0.5%	0.0%
	300-500萬	6.9%	4.6%	3.7%	3.7%	2.6%
	500-700萬	15.9%	12.1%	10.0%	6.6%	5.6%
	700-1000萬	38.7%	37.1%	27.4%	22.8%	16.0%
	1000-2000萬	28.1%	34.2%	39.2%	46.3%	50.7%
	2000萬以上	9.8%	11.7%	19.4%	20.1%	25.0%
平均總價(萬元)		1,096	1,213	1,436	1,558	1,702
平均單價(萬元/坪)		29.4	31.5	34.2	39.8	45.3
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	5.6%	3.3%	3.3%	5.4%	7.3%
	15-25坪	14.3%	14.0%	13.1%	14.7%	16.7%
	25-35坪	38.5%	37.3%	32.5%	37.8%	33.0%
	35-45坪	20.4%	20.0%	20.8%	19.4%	19.5%
	45-55坪	10.3%	14.6%	14.1%	9.5%	11.4%
	55坪以上	10.9%	10.9%	16.3%	13.2%	12.1%
流通天數(天)		57.4	67.4	70.0	61.7	62.2

資料來源：信義房屋企劃研究室

33%~38%之間，其次為35~45坪(19.5%)與45~55坪(16.7%)。平均流通天數除2009年70天較長外，大致在2個月內可順利去化，2011年流通天數為62.2天。

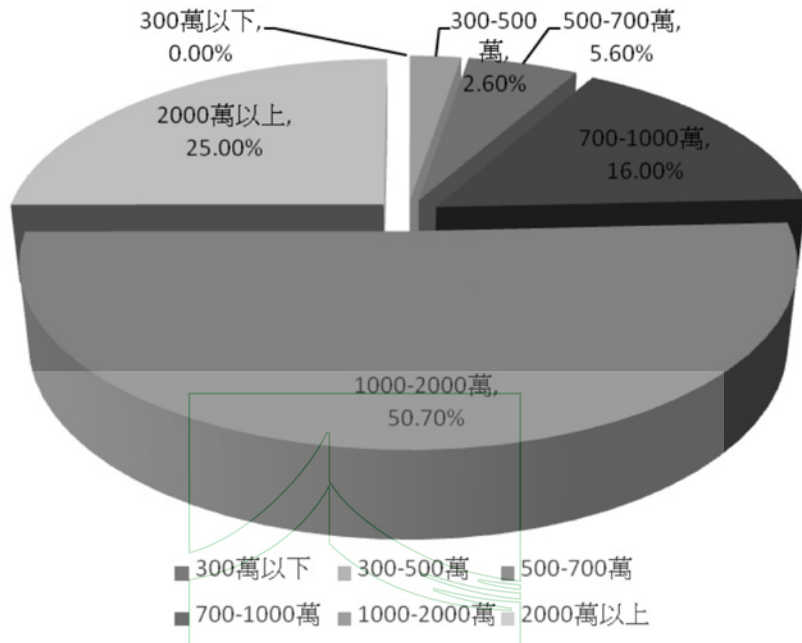


圖4-2-24 2011年台北市內湖區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

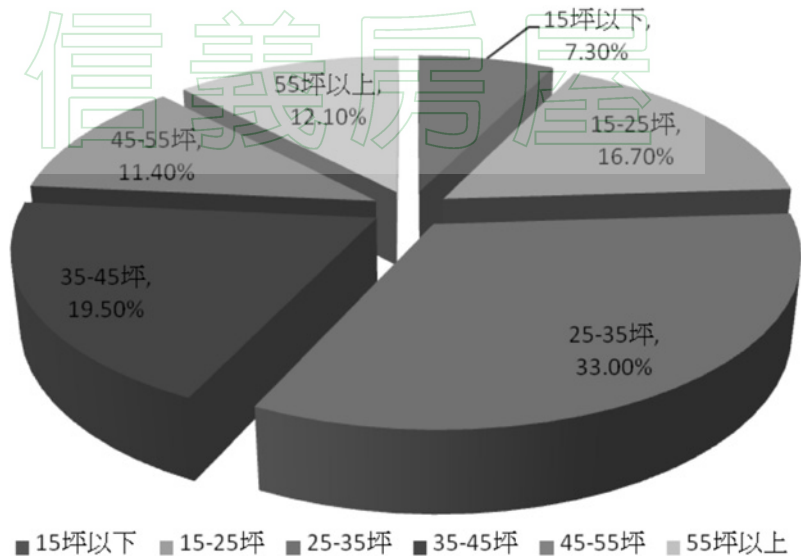


圖4-2-25 2011年台北市內湖區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



十一、南港區

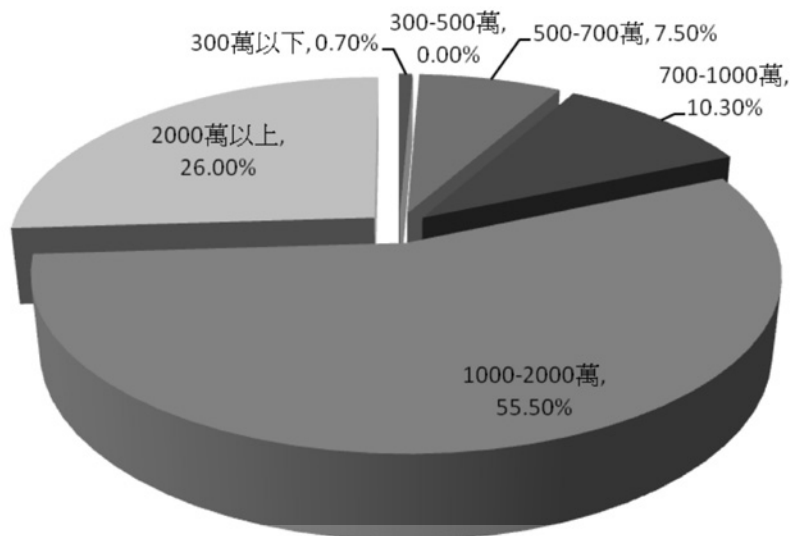
南港區位於台北市最東端，西鄰信義區、東鄰新北市汐止區。由於鄰近信義計畫區，以及南港軟體園區與南港展覽館的建設，本區住宅市場備受矚目、業者積極推案。台鐵南港車站周邊鐵路地下化後週邊土地活化利用，以及北部流行音樂中心、國家生技研究園區的開發，將為南港區帶來新的風貌。

南港區住宅市場近三年快速發展，房價快速上漲，成交物件的單位成交價結構朝高價端發展，1000~2000萬產品2008年以前僅約佔三成，2009年起佔比突破五成，2011年佔55.5%，2000萬以上產品2010年佔比首度突破一成，2011年佔比高達26%躍居本區第二主力。平均總價1,712萬元較2010年成長14%，平均單價45.3萬元續創新高，與2009年相較，二年漲幅近五成，且依平均流通天數觀察，即使價格飛漲，市場物件仍在二個月內順利銷售。

表4-2-13 2007~2011年台北市南港區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	1.4%	0.7%	0.0%	0.5%	0.7%
	300-500萬	10.5%	6.2%	4.3%	0.5%	0.0%
	500-700萬	17.5%	10.3%	12.9%	6.5%	7.5%
	700-1000萬	35.0%	43.2%	25.2%	19.5%	10.3%
	1000-2000萬	30.8%	34.2%	51.4%	56.2%	55.5%
	2000萬以上	4.9%	5.5%	6.2%	16.8%	26.0%
平均總價(萬元)		1,003	1,060	1,147	1,498	1,712
平均單價(萬元/坪)		30.1	31.0	31.7	40.8	45.3
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	9.9%	4.8%	2.9%	2.2%	5.5%
	15-25坪	21.8%	19.3%	20.1%	23.4%	21.4%
	25-35坪	28.9%	30.3%	27.8%	33.7%	26.9%
	35-45坪	22.5%	33.8%	31.6%	17.9%	22.1%
	45-55坪	11.3%	6.9%	11.0%	13.0%	10.3%
	55坪以上	5.6%	4.8%	6.7%	9.8%	13.8%
流通天數(天)		40.3	54.5	63.4	45.2	57.1

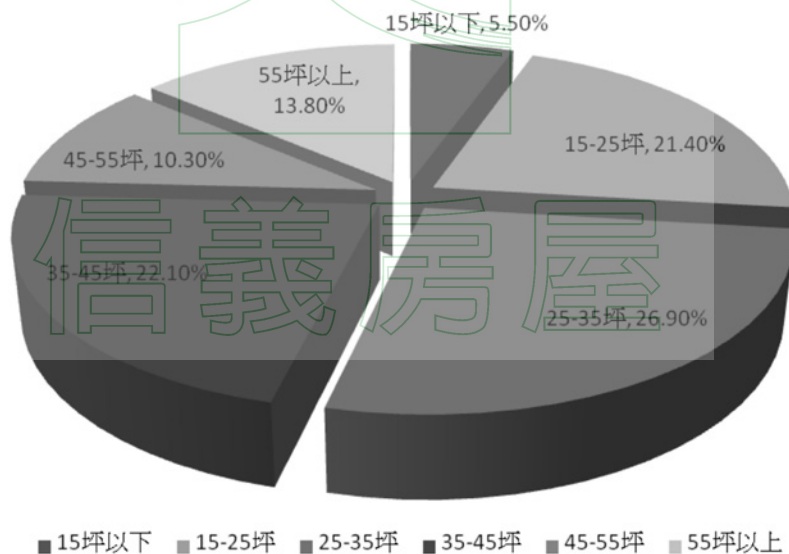
資料來源：信義房屋企劃研究室



■ 300萬以下 ■ 300-500萬 ■ 500-700萬 ■ 700-1000萬 ■ 1000-2000萬 ■ 2000萬以上

圖4-2-26 2011年台北市南港區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



■ 15坪以下 ■ 15-25坪 ■ 25-35坪 ■ 35-45坪 ■ 45-55坪 ■ 55坪以上

圖4-2-27 2011年台北市南港區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

十二、文山區

文山區位於台北市南郊，區內多丘陵地形，學校、公園多，綠地比例頗高，為文教及居住的單純環境。本區可分為景美與木柵二個主要生活圈，早



期開闢的道路系統較為曲折，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，本區以相對可親的房價吸引購屋者青睞，交易頗為熱絡。

近五年文山區單位成交價結構因價格上漲朝高價端發展，700~1000萬產品2007年佔約三成，2011年佔比下降為26.1%，反觀1000~2000萬產品2007年佔比僅18.3%，2011年佔46.9%為本區主力價位，不過目前2000萬以上產品佔比10.9%仍居少數。由於本區住宅市場過去五年受到的關注較其他行政區少，價格仍具發展空間，2011年平均總價1,271萬元較2010年成長16%，平均單價37.9萬元，年漲幅15%僅次於信義區，且去化速度相當快，2011年平均流通天數僅44.9天。

表4-2-14 2007~2011年台北市文山區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	3.1%	2.6%	2.5%	1.5%	0.2%
	300-500萬	13.1%	11.1%	9.9%	8.6%	4.7%
	500-700萬	31.0%	25.1%	19.1%	15.7%	11.1%
	700-1000萬	30.1%	35.3%	33.6%	29.0%	26.1%
	1000-2000萬	18.3%	23.5%	29.4%	36.6%	46.9%
	2000萬以上	4.5%	2.4%	5.5%	8.7%	10.9%
平均總價(萬元)		854	865	985	1,097	1,271
平均單價(萬元/坪)		25.4	27.0	28.5	33.1	37.9
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	8.3%	7.7%	7.5%	9.6%	7.0%
	15-25坪	25.5%	24.9%	20.2%	21.6%	26.2%
	25-35坪	38.9%	36.6%	36.1%	38.5%	32.5%
	35-45坪	16.8%	17.9%	18.8%	15.3%	18.1%
	45-55坪	3.9%	8.9%	7.7%	6.5%	8.5%
	55坪以上	6.7%	4.1%	9.8%	8.7%	7.6%
流通天數(天)		47.1	56.8	61.3	43.8	44.9

資料來源：信義房屋企劃研究室

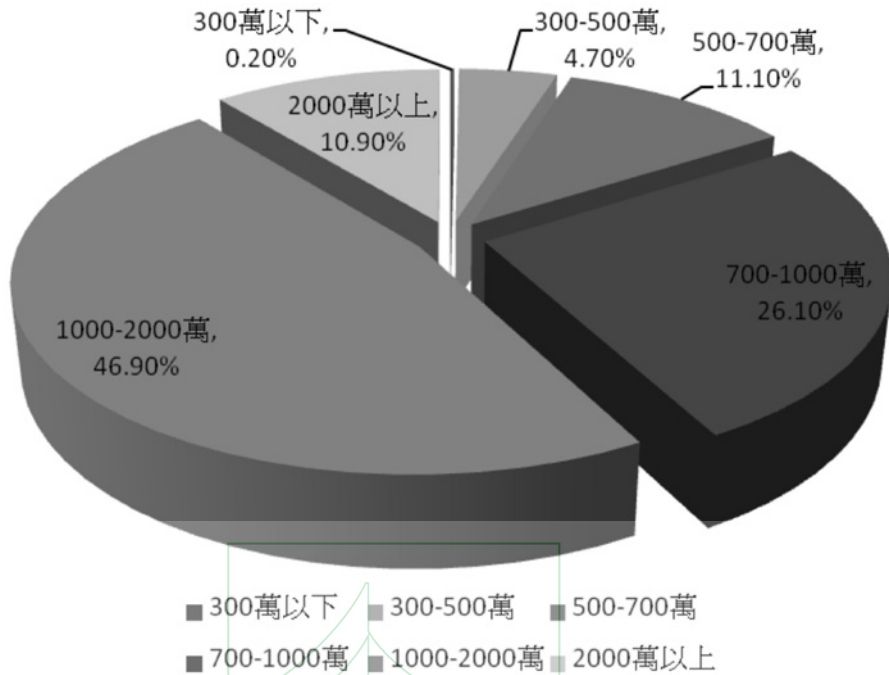


圖4-2-28 2011年台北市文山區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

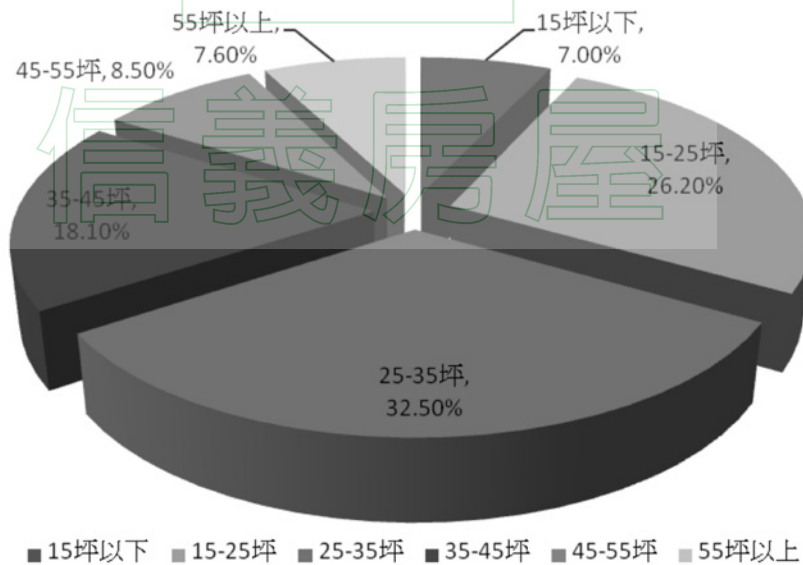


圖4-2-29 2011年台北市文山區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室