



第三章 台北市預售市場分析

黃嘉興¹

延續2007年全球景氣榮景，2008年初台北市房地產交易熱絡，加上立委選舉，總統選舉所帶來的兩岸直航前景，大部分的投資人都抱著和2007年一樣樂觀的心態投資不動產，少有人覺得連續幾年全球景氣榮景將在2008年底化為泡沫。因此台北市豪宅價格屢創新高，地價也持續飆升。直到2008年年底全球金融風暴來襲，靠出口為主的經濟體如台灣首當其衝，出口衰退，台北市房地產景氣也急速降溫，銷售續下降，到2009年初仍未見房地產景氣轉好。

第一節 市場規模分析

表3-3-1顯示，2008年台北市新推個案市場價格波動不大，成交量在第二季暴增後極速下降。2008年台北市成交價格波動不大，年漲幅為8.83%，平均每坪上漲4.41萬元，議價空間擴大至12.93%左右。總推案金額達2,614億元，較2007年增加約32億元，30天銷售率減少至19.09%，30天成交量指數較2007年減少3.94%。尤其2008年第三季過後，情勢逐漸改變，銀行放款趨向保守嚴謹，降低可貸款成數，當初看好房市的投資客也因為房市不佳而陸續退訂，估計市場大約出現兩成以上斷頭屋。曾是房市當紅炸子雞的科技新貴、金融產業人員，因工作岌岌可危，自身難保，導致部分區域房市供需失衡，餘屋量大增，所以年底房價開始微幅鬆動。

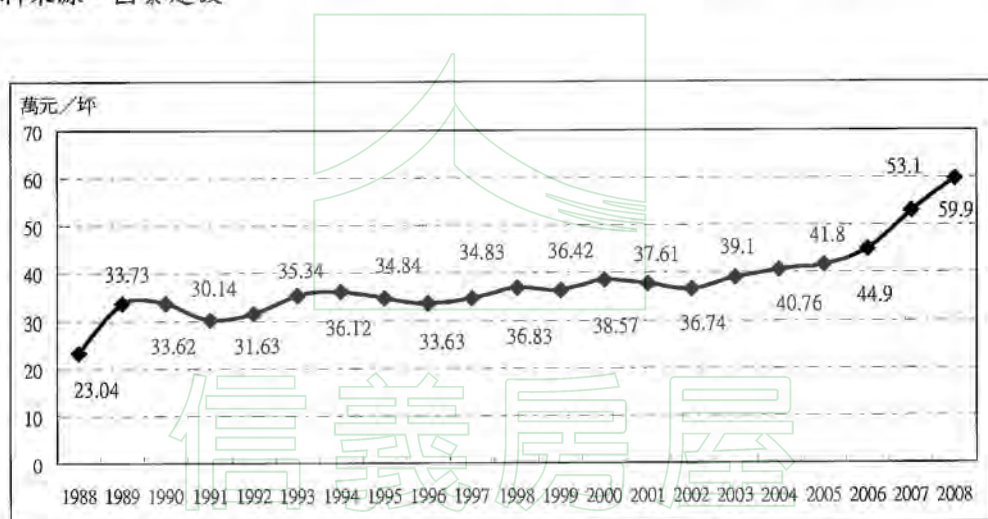
2009年初，靠出口為經濟成長主要動力的台灣，在全球金融危機下，失業率屢創新高，民眾多持有現金保持觀望態度不願投資不動產，只有靠政府公共建設投資來提升經濟成長率，但是力道仍然有限，唯有全球景氣好轉，需求上升才能明顯提高台灣出口值，降低失業率，提升投資信心，房地產才有可能好轉。

¹ 雲林科技大學財金系教授

表3-3-1 2008年台北市質量變動狀況

台北市	2008年					22007年 全年	1變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	52.67	55.08	54.96	55.21	54.35	49.94	8.83%
議價空間(%)	11.97	12.27	14.31	14.23	12.93	9.89	30.74%
開價價格(萬/坪)	58.97	61.84	62.82	64.37	62.42	55.42	12.62%
推案金額(億元)	783	831	611	389	2614	2582	1.25%
30天銷售率(%)	19.96	24.28	17.23	9.17	19.09	22.89	-16.60%
30天成交量指數	668.57	863.70	450.41	152.68	602.83	627.56	-3.94%

資料來源：國泰建設



資料來源：住展雜誌

圖3-3-1 近十年台北市預售屋行情走勢圖

近年來由於台北市內土地的稀少，建設公司無不盡力獲得建地，使得土地標售價格不斷攀升，進而使得預售屋價格也不斷向上推升。台北市2008年的平均房價來到了每坪59.9萬的新高，相較於2005年的41.8萬，漲幅高達43%。

圖3-3-1顯示，2007年北市預售屋房價為53.1萬一坪，相較於2006年的44.9萬，有18%的漲幅；到了2008年每坪單價更來到了每坪59.9萬，相較於2007年，漲幅有12%。

從表3-3-2可看出，在2007年的最高預售單價仍是台北市的首善之區-大安區，單價不但突破了80萬大關，近三年的漲幅26.7%，為台北市近三年



漲幅的第七名。另一個單價也將近80萬的為士林區，單價78.2萬元，近三年的漲幅44.2%。

在南港軟體園區、南港經貿園區的設立，以及三鐵共構的南港站規劃案發酵之下，南港已經脫胎換骨，從原來的住宅區轉變成科技重鎮與交通要道。投資人無不看好南港不動產的前景，順勢把中古屋的房價推升到2008年的31萬。大同明日世界以及甲子園預售屋開價也超過65萬。未來在全球景氣好轉之後，南港地區房地產將是投資的重點。

過去幾年台北東區發展較迅速，台北西區的大同和萬華區發展就比較慢，房價成長比較緩慢，土地開發成本較低，如能整合幾個鄰近土地進行開發，利潤反而比較可觀。在台北車站五鐵共構的前景下，未來到桃園機場搭機出國可以在站前雙子星大樓的航空公司櫃台報到並寄行李，再搭機場捷運到桃園搭機。台北市出國的進出大門便從桃園機場移轉到站前大樓，受到出國地利之便的臨近地區如大同區與萬華區的房地產變顯得格外吸引投資人注意；尤其是西門町更是特別受到投資人青睞。大同區和萬華區中古屋房價已經漲到每坪30萬的行情，預售屋也有的開價50萬以上，尤其西門町鬧區中的阿曼TIT更創下西門町的天價紀錄。2009年之後在全球景氣回溫的條件下，大同區和萬華區房地產將有成長的機會。

表3-3-2 近三年台北市預售屋行情一覽表

(萬元/坪)

區域	2006年房價	2007年房價	2008年房價	三年漲幅	排名
萬華區	37.1	40.8	48.9	45.9	1
士林區	49.8	60.7	78.2	44.2	2
南港區	32.2	37.3	49.8	38.7	3
中山區	50.2	58.7	73.0	35.1	4
內湖區	37.2	42.5	54.6	29.3	5
中正區	52.1	64.5	72.5	28.7	6
大安區	63.3	74.5	82.8	26.7	7
大同區	35.7	42.5	46.7	24.2	8
北投區	39.5	45.3	42.8	7.5	9
文山區	33.1	41.6	39.7	7.8	10
松山區	50.2	58.5	62.5	6.8	11
信義區	58.1	70.1	67.5	2.8	12
年度均價	44.9	53.1	59.9	18.6	

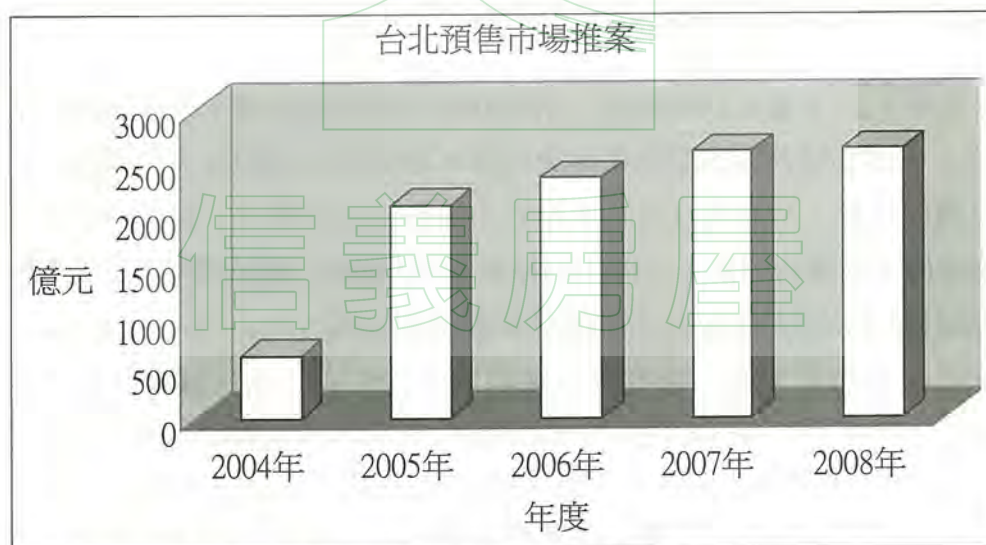
資料來源：住展雜誌

表3-3-3 近五年台北市預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	146	167	284	254	174
可售戶數(戶)	20,238	26,049	14,483	9,998	6,272
推案金額(億元)	613.3	2,071.2	2,339	2582	2614
銷售率(%)	43.26	50.42	86.23	51.86	48.66
平均總價(萬元)	303	795	1,615	2,493	3370.70

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

由表3-3-3可知，2007年台北市在總推案量254件，可售戶數9,998戶減少至2008年的174件6,272戶，明顯減少很多。因各地區每坪單價不斷上升，推案金額卻是逆勢拉高，由2007年的2,582億元來到了2008年的2,614億元。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-2 近五年台北市預售市場推案概況

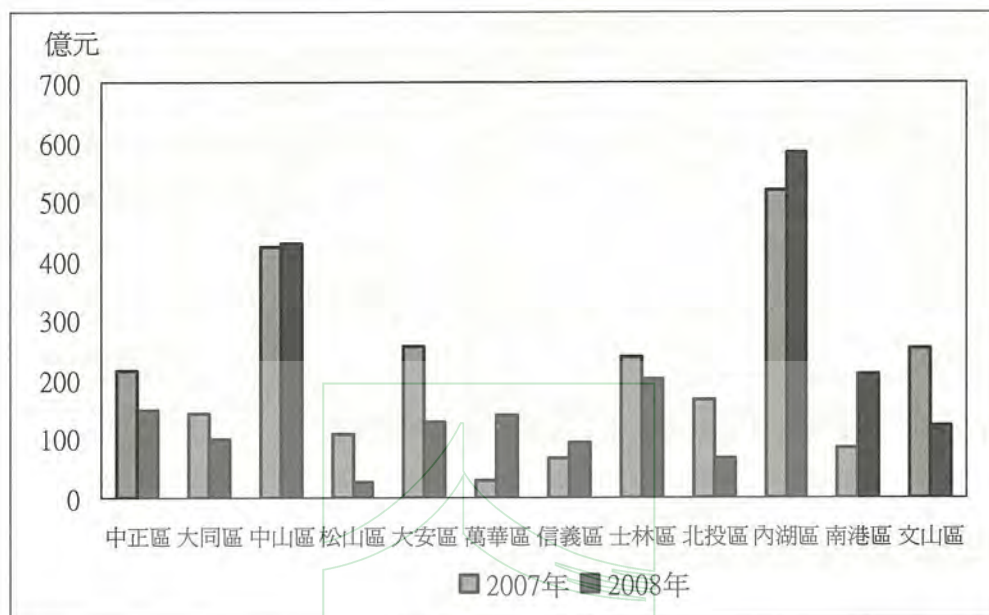


表3-3-4 2008台北市各行政區預售市場推案情形

行政區	推案個數(個)	可售戶數(戶)	推案金額(億)	銷售率(%)	平均總價(萬元)
中正區	20	466	147.2	47.42	3158.798
大同區	9	439	97.1	41.46	2211.845
中山區	24	817	427.3	38.92	5230.110
松山區	5	102	26.0	30.39	2549.020
大安區	17	209	127.7	55.98	6110.048
萬華區	5	505	139.0	54.06	2752.475
信義區	8	238	91.4	84.03	3840.336
士林區	13	227	200.1	55.95	8814.978
北投區	13	448	66.5	26.56	1484.375
內湖區	33	1368	581.0	43.42	4247.076
南港區	14	842	208.8	63.78	2479.810
文山區	13	611	120.4	54.50	1970.540
合計	174	6272	2232.5	48.66	370.695

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

由表3-3-4及圖3-3-3可發現，在2008年的推案量方面，大多都與2007年不相上下，並沒有很明顯的增加或減少，這可能也是因為台北市區內的發展已趨於成熟，目前並沒有較大筆的土地釋出案的關係。在2008年房市最熱的地區，就屬內湖區，2007年的推案量有528億，到了2008年更是向上成長到581億，也是近年來，台北市成長最快的區域。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-3 2008、2007台北市各行政區預售屋總銷售金額比較

第二節 產品規劃分析

表3-3-5顯示，2008年主要以6樓～13樓住宅推案量為主，14樓～22樓的住宅產品為輔。由於近年台北市各區域的單價上漲，各區豪宅推案不斷，雖然14樓～22樓的住宅可售戶數較2007年的4,463戶少了許多，但在推案金額上卻是逆向上漲，由2007年的800億，上升至2008年的1,004億元。而較具投機性的套房商品，也在貸款政策的改變下，使得該類商品的推案量，由2007年的22件，降為2008年的2件。

表3-3-5 2008台北市預售市場推案概況

格局	推案個數(個)	可售戶數(戶)	推案金額(億元)	銷售率
23樓以上住宅	4	420	245.00	64.52
14樓~22樓住宅	40	2622	1004.00	50.99
6樓~13樓住宅	106	2540	746.40	47.09
4樓,5樓公寓	12	276	96.20	23.91
純別墅住宅	1	3	1.00	100.00
透天住宅	3	30	17.50	20.00
辦公大樓	5	247	93.00	53.85
套房	2	110	16.40	27.27
工業廠房	1	24	13.00	41.67
合計	174	6272	2232.50	48.66

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

第三節 重要推案區域分析

一、內湖區

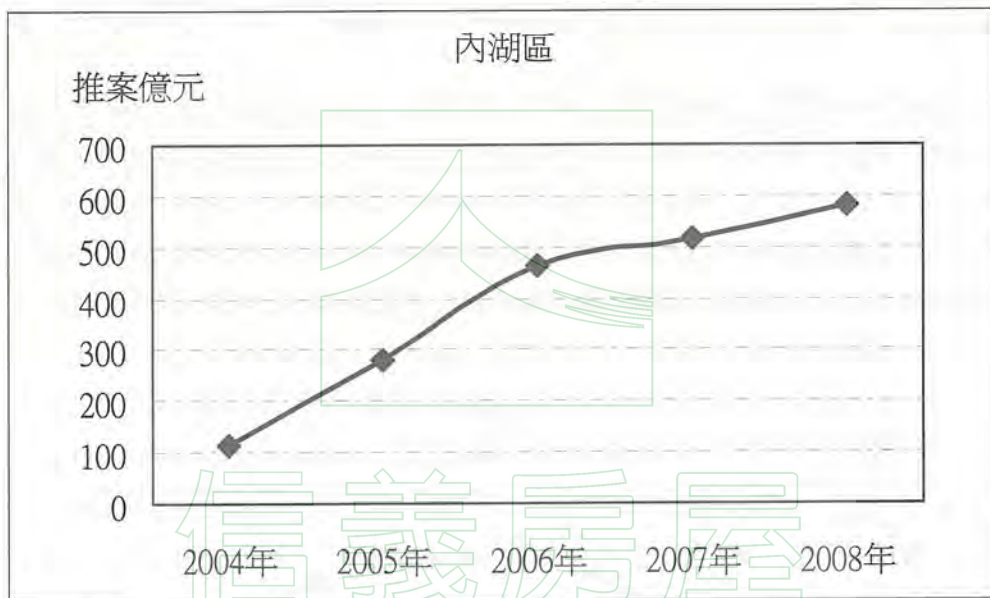
台北市東郊的內湖區，因東、西、北三面環抱山陵，南邊面臨基隆河，中央平原低窪，而有「內湖」之名。位於北市邊陲地區的內湖，交通動線成型，從2003年大環境起飛後，在多項利多題材的不斷支撐下，一直都是業者爭相開發推案的熱門區域。近三年來，此區更是北市熱門推案的重點區域。區內除了有全國最大的科技園區，還有三條高速公路、四座聯外橋樑及六條快速道路，以及於2009年6月正式啓用的捷運內湖線。2009年年中內湖捷運線全線通車後，並與最早通車的木柵線串聯，將成為南起木柵地區，北至內湖、南港，北市東區最重要的交通命脈。值得注意的是，內湖區房價在捷運利多及內湖科學園區的雙重加持下，2008年平均推案單價站上了40萬元。

表3-3-6 內湖區近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	36	32	44	43	33
可售戶數(戶)	1583	2332	2308	1846	1368
推案金額(億元)	115.8	280.2	463.2	516.50	581.0
銷售率(%)	63.87	74.91	77.4	54.60	43.42
平均總價(萬元)	731.3	1201.5	2006.9	2797.94	4247.08

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

台北市抗跌前三名，分別是內湖區、南港區及萬華區。內湖區榮登抗跌冠軍寶座，主因是捷運內湖線即將在2009年6月通車，通車預期心理使內湖區屋主不肯降價，景氣差買方追價意願也不高，導致內湖區成為北市買賣交易量最少的行政區。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-4 內湖區近五年預售屋推案概況

二、大安區

台北市的首善之區—大安區，一直以來都是房價最高紀錄的保持者與創造者，2008年更是創下了每坪74.5萬元的高價，位居台北市的最高價位。而區內擁有明星學校，如附中、金華國中等超級明星學校，交通條件及購物環境皆十分優越，使得大安區房市魅力無窮，房屋的保值性和增值潛力大，被視為北市最熱門的投資地區與銷售區域。

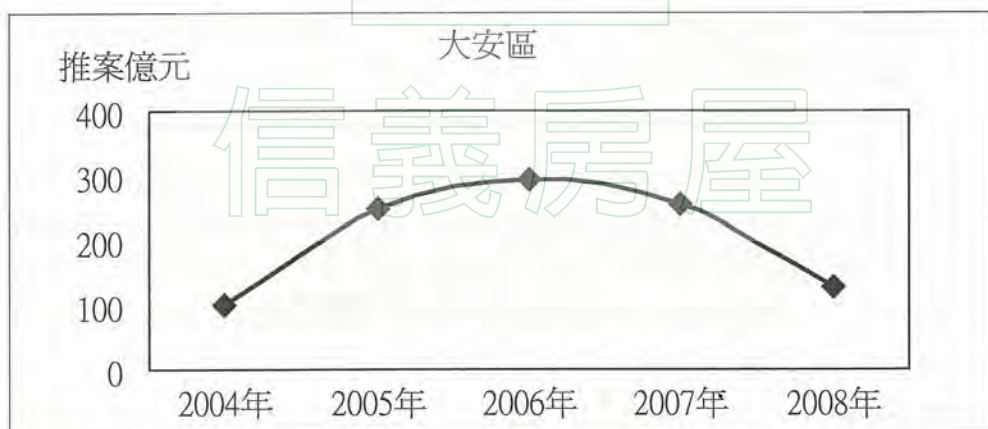


表3-3-7 大安區近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	33	39	41	27	17
可售戶數(戶)	922	1243	1331	543	209
推案金額(億元)	99.4	248.1	292.4	253.60	127.7
銷售率(%)	68.87	85.52	86.0	71.45	55.98
平均總價(萬元)	1078.2	1996.0	2196.8	4670.35	6110.05

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

由表3-3-7觀察，推案量從2007年的27件下降到2008年的17件。但隨著區內每坪單價不斷開出新高，平均總價比2006年平均總價提高約200%，一舉衝上6,110.05萬元。相較於2007年的71.45%銷售率，區內的銷售率因景氣衰退的影響，2008年銷售率下降到55.98%。不過，仍有建設公司推出高單價的住宅，大安區的大樓住家「敦南苑」開出每坪150萬元的新高價。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-5 大安區近五年預售市場推案概況

三、中山區

中山區位於台北市中央偏西，與松山、內湖、士林、大安、中正等各行政區域為鄰，此區的發展，早期受到中山北路商業活動興盛的帶動，發展軌跡是呈現由西向東，然後再向北延伸至大直區域的狀況。中山區生活

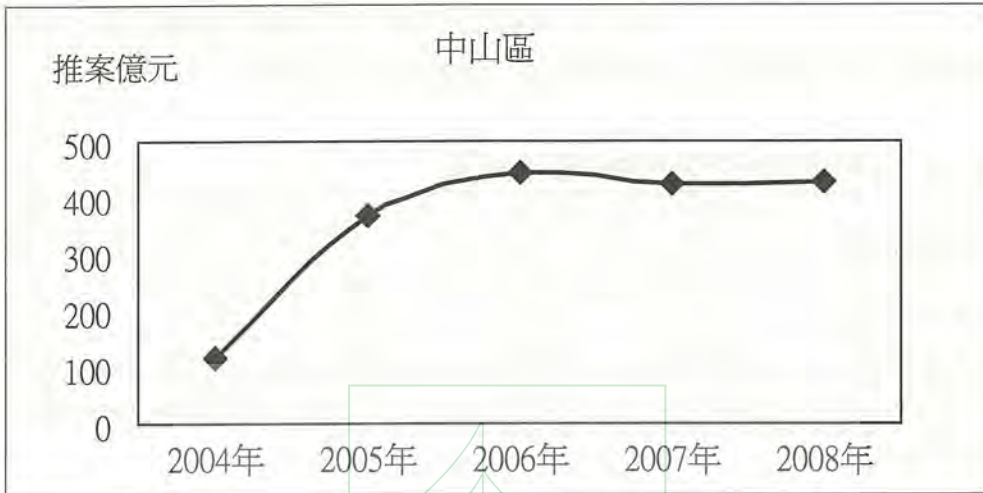
機能成熟，再加上大直地區潛力發展的帶動，使得此區的推案量，呈現穩定發展的局面。也是近3年來北市熱門推案的火紅區域。

表3-3-8 中山區近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	33	50	52	37	24
可售戶數(戶)	1,517	2,367	3,164	2,035	817
推案金額(億元)	115.5	369.3	442.5	423.70	427.3
銷售率(%)	63.61	79.43	90.4	40.98	38.92
平均總價(萬元)	761.2	1560.2	1398.5	2082.06	5230.11

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

根據表3-3-8可觀察出2008年的推案件數為24件，雖比2007年的37件有明顯的減少，但在台北市的推案量，只少於內湖區的33件，而且推案金額為427.3億，高於2007年的423.7億。預計2009年將通車的內湖捷運線，將與木柵線在中山國中站相連接，穿過松山機場，然後再連通中山區與內湖區，這樣的路線規劃，捷運站的設置，也將帶動大直地區的發展。由遠雄以高價買下位於林森北路上的土地，並於2008年推出酒店式頂級公寓的遠雄首府，每坪76萬元起，也是中山區除明水路外，第一個開價接近百萬元大關的建案。遠雄建設的兩個建案「遠雄首府」與「遠雄富都」，都開出每坪接近100萬元的區段新高價。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-6 中山區近五年預售市場推案概況

四、中正區

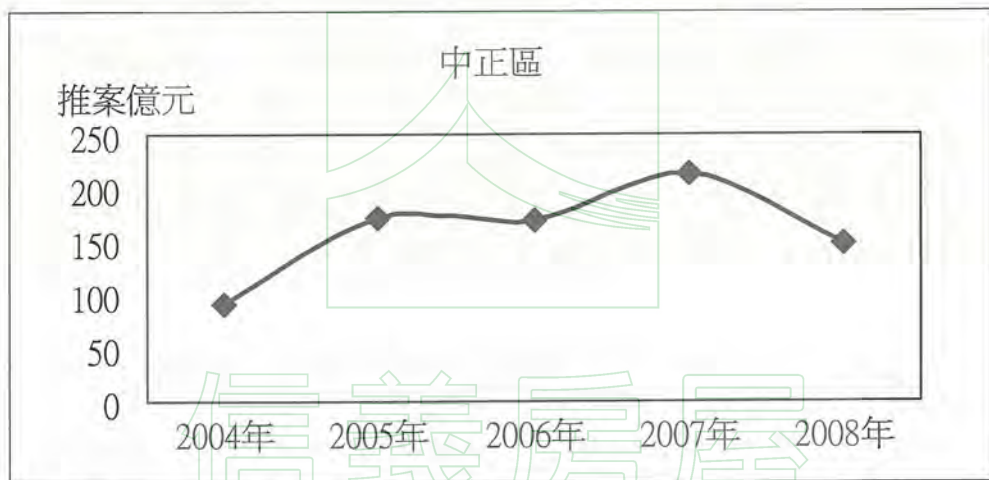
中正區位於大台北中央位置，串連北市東西兩區，緊鄰豪宅雲集的大安區，區內面積雖不大，人口極為稠密，區內中央政府各部會機關、學術單位、知名學府林立，儼然成為台灣政治與文化中心，但由於區內建地不多，供不應求，使得房價維持在水準之上。而本區可概分為三大區塊，分別為「台北車站及總統府週邊」、「信義路、仁愛路兩側」及「古亭至公館一帶」；中正區擁有兩個大型休閒廣場，中正紀念堂與植物園。中正紀念堂的腹地廣大，是台北市的重要地標建築，更因附近重要政府機關林立，治安一向良好，週遭住家於是成為台北市民指定購買的首選區段之一。

表3-3-9 中正區近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	20	30	30	27	20
可售戶數(戶)	772	1026	933	627	466
推案金額(億元)	92.1	171.6	169.7	213.98	147.2
銷售率(%)	67.49	80.8	91.9	60.29	47.42
平均總價(萬元)	1193.0	1672.5	1818.9	3412.76	3158.80

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

由表3-3-9可觀察出，在2008年的推案規模方面，受到景氣影響大福下滑，從27件下降到20件；推案金額也從2007年的213.98億降到2008年的147.2億。位於仁愛路二段的國泰建設「仁愛築綠」，是區域新高的記錄保持者，因原物料大漲的因素，開價每坪150萬元。另外台北車站的雙子星大樓聯合開發案，可說是中正區近期的熱門房市話題代表，業者們更是將此案視為西區房市鹹魚翻身的重要指標。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-7 中正區近五年預售市場推案概況

五、大同區

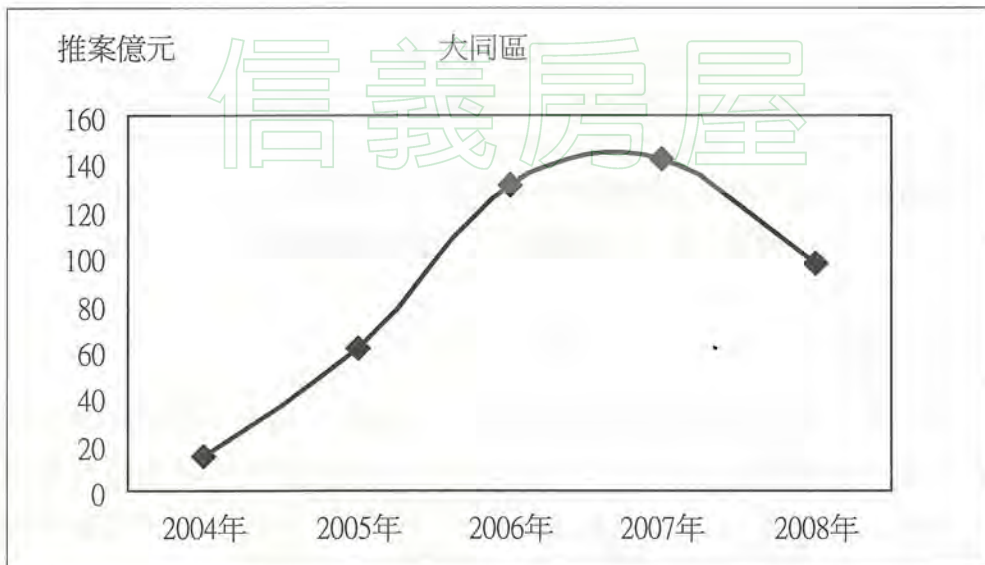
台北市大同區向來是房地產話題較少的區域，雖然政府長年提出都市更新計畫，但都遲遲未見動作，而使得大同區改建與開發的進度較為遲緩。為此，台北市政府2007年12月間公告了「投資成立都市更新開發公司」的招商文件，意即市政府即將會把冷落已久的大同區正式納入都市更新時間表中。由於大同區的大樓少，都市更新進行時，將會採用更優於現行法令的政策來提升容積率，而且在都市更新的規劃中，特別強調公園綠地與文化方面的建設，未來的大同區將會是一個富有人文氣息的休憩空間。

表3-3-10 大同區近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	6	13	10	14	9
可售戶數(戶)	315	515	1575	884	439
推案金額(億元)	14.6	60.6	130.9	141.50	97.1
銷售率(%)	49.21	90.29	94.7	48.19	41.46
平均總價(萬元)	462.4	1176.7	831.1	1600.68	2211.85

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

由表3-3-10可觀察出近年來大同區的推案量有逐漸增加的趨勢，惟2008年受景氣衝擊影響而衰退。2008年總推案數9件，低於2007年的14件；2008年推案金額97.1億，低於2007年的141.50億。但是平均總價從2007年的1,600.68萬上升為2008年的2,211.85萬。銷售率方面從2007年的48.19%降為2008年的41.46%。在未來台北市政府都市更新計畫的推動下，待全球景氣復甦，房市的升溫將會是必然的趨勢。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-8 大同區近五年預售屋推案概況

六、信義區

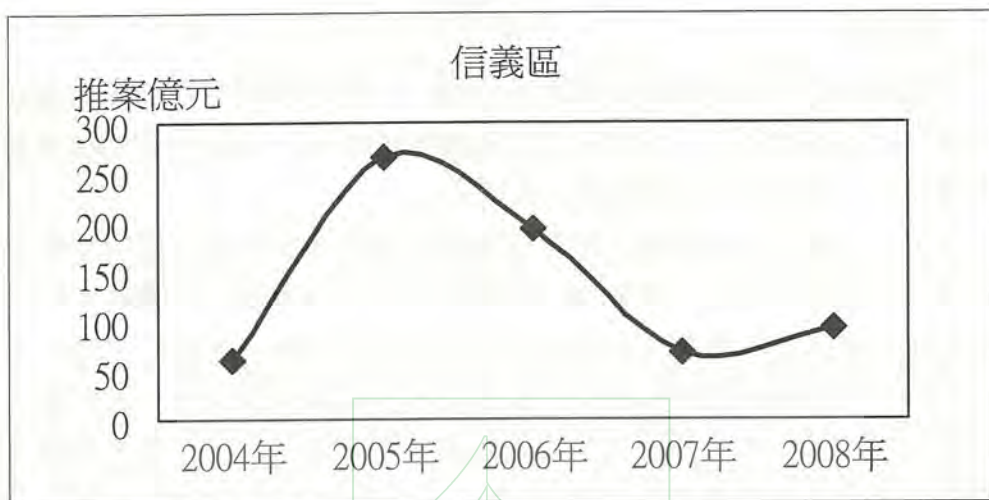
信義區是台北市最新的商業辦公重鎮，信義計劃區更在世界最高建築「台北 101」的烘托下，成為台北市最耀眼的地區，區域內豪宅與高級辦公大樓林立，更有「台北曼哈頓」之稱。

表3-3-11顯示，在開發已相當成熟的信義區中，短期也難有大筆建地釋出或大量的推案出現。2008年推案量8件和2007年相同，但是平均總價則從2007年的2,191.56萬上升到2008年的3,840.34萬，銷售率從2007年的78.25%上升到2008年的84.03%，居台北市各區銷售率之冠。因為量少，所以區內2008上半年的單價也是屢創新高，但是到了2008年下半年單價也跌得最深。上半年成交價每坪140萬的豪宅，到下半年降為每坪110萬，全區2008年下半年每坪單價平均跌幅達20%以上，為台北市跌幅最深的區。足見信義區是屬於風險高報酬高的房地產，未來全球景氣好轉，股市上升，出口提高之後，信義區將有很高的投資報酬率。

表3-3-11 信義區近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年8月
推案個數(個)	9	13	16	8	8
可售戶數(戶)	658	1426	788	308	238
推案金額(億元)	59.9	265.3	192.7	67.50	91.4
銷售率(%)	87.69	75.95	83.1	78.25	84.03
平均總價(萬元)	910.2	1860.4	2445.4	2191.56	3840.34

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-9 信義區近五年預售市場推案概況

七、士林區

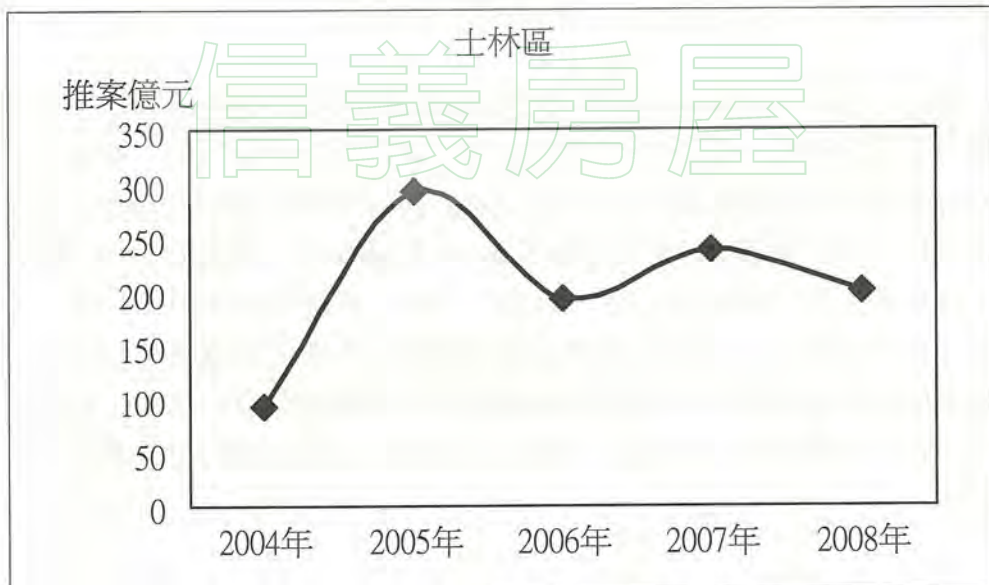
位置約在台北盆地東北側的士林區，面積 63.914 平方公里，是台北市 12 個行政區中面積最大者。士林的地理形貌相當多元：西南邊平坦遼闊，東北側則是叢山峻嶺的大屯山系，境內還有淡水河、基隆河、雙溪、磺溪等河流流經。相對於北士林優良的先天條件，南士林一帶相對差距不小。近年政府祭出包括都市計劃、重整，闢建士林夜市新建築，及洲美快速道路等利多，意圖把南士林轉型成爲兼具商業、文化、休憩等功能的多功能區塊，也藉此拉近南北士林差距，解決區域發展失衡的現象。名勝古蹟也是士林一絕；最著名的，自然是位於外雙溪的故宮博物院自然景觀部分，士林區更擁有陽明山及外雙溪。舊名草山的陽明山，是大台北唯一的國家級風景區。在都會區內，即享有如此的世界級自然美景，堪稱世界僅見。

表3-3-12 士林區近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	18	23	18	24	13
可售戶數(戶)	402	1717	681	719	22137
推案金額(億元)	91.8	292.4	192.1	237.70	200.1
銷售率(%)	62.19	68.49	78.9	45.62	55.95
平均總價(萬元)	2282.9	1703.0	2820.9	3305.98	8814.98

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

表3-3-12顯示，2008年士林區的總推案量13件，較2007年的24件少。推案金額也從2007年的237.7億下降到2008年的200.1億。但受到近年來每坪單價不斷開出新高價位的影響，平均總價從2007年的3,305.98萬上升到2008年的8,814.98萬。銷售率也從2007年的45.62%上升到2008年的55.95%。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-10 士林區近五年預售市場推案概況

八、北投區

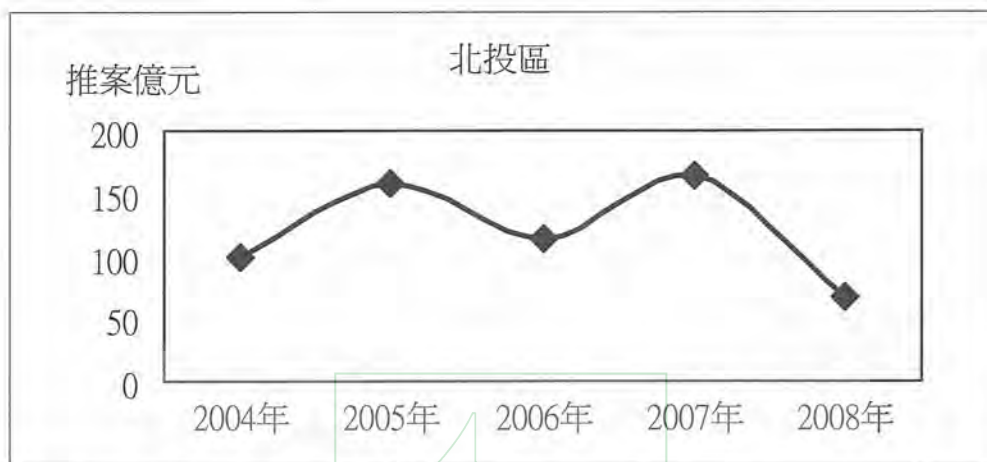
北投區位於北市與淡水之間，為往來台北、淡水必經之地，境內溫泉帶狀區、陽明山國家公園、關渡賞鳥公園等，吸引著眾多外來人潮，工商發展以北投溫泉為主體。近來因捷運系統淡水線的完工、關渡平原的整體開發、淡水新市鎮的規劃及洲美快速道路完成等的有利條件，北投區的可及性已大幅提高。

表3-3-13 北投區近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	18	23	25	26	13
可售戶數(戶)	986	1123	871	884	448
推案金額(億元)	99.0	157.0	114.2	164.30	66.5
銷售率(%)	54.26	61.8	82.0	50.79	26.56
平均總價(萬元)	1004.6	1398.0	1311.1	1858.60	1484.38

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

表3-3-13顯示北投區在2004到2007年的推案量呈現溫和成長，2007年的推案件數為26件，較2006年增加一件，惟2008年減為13件。和其他區不同的，北投區平均總價從2007年的1,858.60萬下降到2008年的1,484.38萬；銷售率也從2007年的50.79%下降到2008年的26.56%。區內的石牌地區與屬於士林區的天母地區僅有一溪（磺溪）之隔，兩個區塊間道路相通、橋樑相連，在生活環境上也頗有互通之處，相較之下，比起傳統老北投區，具備較多的有利發展條件，再加上捷運設站，與醫療院所的加持，和相鄰的天母地區，房價仍有一段差距，屬於生活機能完善但相較起來價格不高的地區。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-11 北投區近五年預售市場推案概況

九、文山區

文山區其地理位置位於台北盆地南邊，三面為群山所環抱，景色宜人。在交通部分，除了有多達數十線公車營運與一般公路交通外，又有淡水線捷運沿羅斯福路設站，讓景美地區受惠多多。再加上捷運木柵線及新店線的開通、北二高信義快速道路的暢通，以及木柵交流道的設置，使文山區成為郊區中交通建設最為完整的一區。因該區環境優美、交通便利，房價低於北市郊區的內湖、南港，目前仍是自住型客戶的最愛。

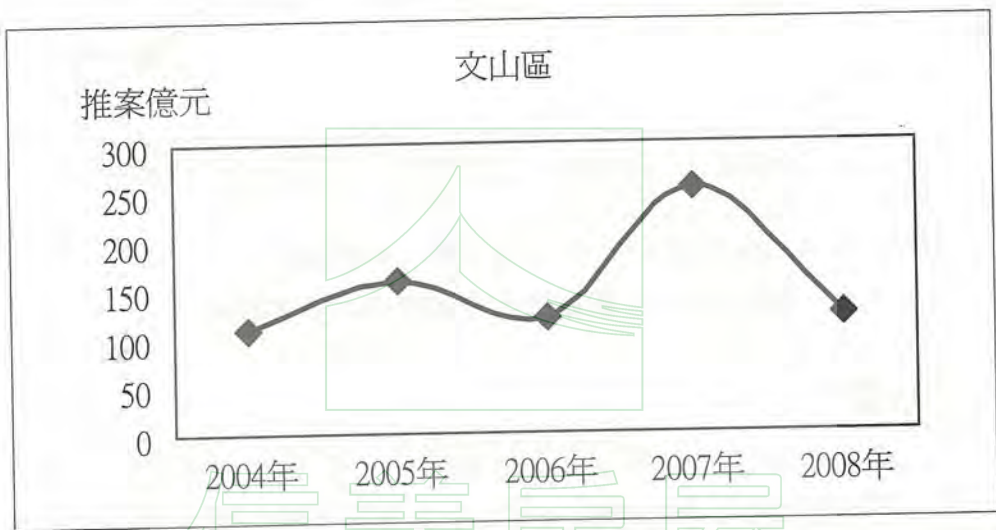
表3-3-14 文山區近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	28	28	23	29	13
可售戶數(戶)	1487	1311	1099	1,304	611
推案金額(億元)	108.1	158.4	119.0	251.80	120.4
銷售率(%)	50.8	64.8	74.0	39.03	54.5
平均總價(萬元)	727.3	1207.9	1082.8	1930.98	1970.54

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

推案量大小，可以看出房市推案熱度與未來發展方向。由表3-3-14可看出，在2007年的推案量方面，就增加了6件，推案金額更是向上增加了一

倍之多，這也是在台北市的12個行政區中，2007年推案量增加最多的一個區域。2008年卻減少至13件，平均總價從2007年的1,930.98萬上升到2008年的1,970.54萬。和其他區不同，在不景氣之下文山區的銷售率仍從2007年的39.03%上升到2008年的54.5%。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-3-12 文山區近五年預售市場推案概況