

第二章 台北市代銷市場分析

黃嘉興¹

台北市的房地產市場一直以來都扮演著指標性的角色，各區房價也都不斷的開出新高，價格與話題也都是臺灣之最，2009年受到2008年全球金融海嘯影響逐漸緩和的情形下，買氣逐季增加，在銷售率的表現上值得雀躍。北市的不動產市場，走了好幾年的多頭，市場上也不斷的傳出市場過熱的訊息，但不斷的有新案創下新高價位，可見未來的台北市房價仍然很被看好。

另一方面，從2008年總統大選、政權輪替或是兩岸問題可望進一步開放等話題，也都與臺北市的房市有著緊密的關聯。在兩岸簽訂MOU確定兩岸資金互通下，各種的房市政策面也積極作多，建案趁勢而行。臺北市的房價狂飆，早已不是新聞，從早先的土地資源議題，到第二季陸資開放，乃至後來MOU及ECFA等題材，及前幾年政府標售國有地的措施，更使得都會區完整的大筆土地奇貨可居，都是造成地價、房價飆高的因子。仔細分析這些創新高的建案，不論在地段上與產品力強度上，都屬於區域中的佼佼者，所以有許多建案，未公開就已吸引許多購屋族的注意。

依據住展雜誌資料，綜觀近十年，1999年-2009年臺北市都會區的漲幅介於24.3%~73.3%，雖然年成長幅度只2%，但如果是中長期持有，就有相對穩健的投資報酬率，就資產保值的態度而言，在年年漲聲中仍為首選的投資工具之一。

第一節、市場規模分析

根據表2-2-1顯示，2009年臺北市豪宅充斥，造成豪宅及小宅熱銷，而自用買盤量縮的情況，在2009年新推個案市場呈現仍維持價漲但量縮的結

¹ 國立雲林科技大學財務金融系教授

構，不論開價價格或可能成交價格第一季都延續著2008年第四季繼續上漲，而第二季後價格大幅下跌至第三季後，在第四季後又復甦，當季價格已趨近2008年的最高價，但成交規模較2008年同期大幅萎縮，除第四季成交規模較去年同期增加，推案金額亦為2009年最高量。2009年度臺北市成交價格，小跌1.95%，平均每坪小跌1.06萬元，議價空間連續四季縮減至14%左右，議價空間差5.1%，議價空間逐月下降。此外，總推案金額達1,360億元，較2008年減少約1,132億元，總推案金額減少45%左右，30天銷售率則增加至23.37%，增加幅度為29.66%，30天成交量指數亦較2008年減少88%。產品快速M型化的結果，讓北市房市一般自用市場快速萎縮，但整體價量表現仍優於其他地區。依臺北市政府稅捐處的資料，98年1月1日重新公告土地現值調漲2.61%及全球經濟景氣緩步回升，使得臺北市土地增值稅較上年度增加成長13.8%，也顯示今年買氣較去年有回溫的狀態。

表2-2-1 2009年與2008年臺北市房屋市場價量變動狀況

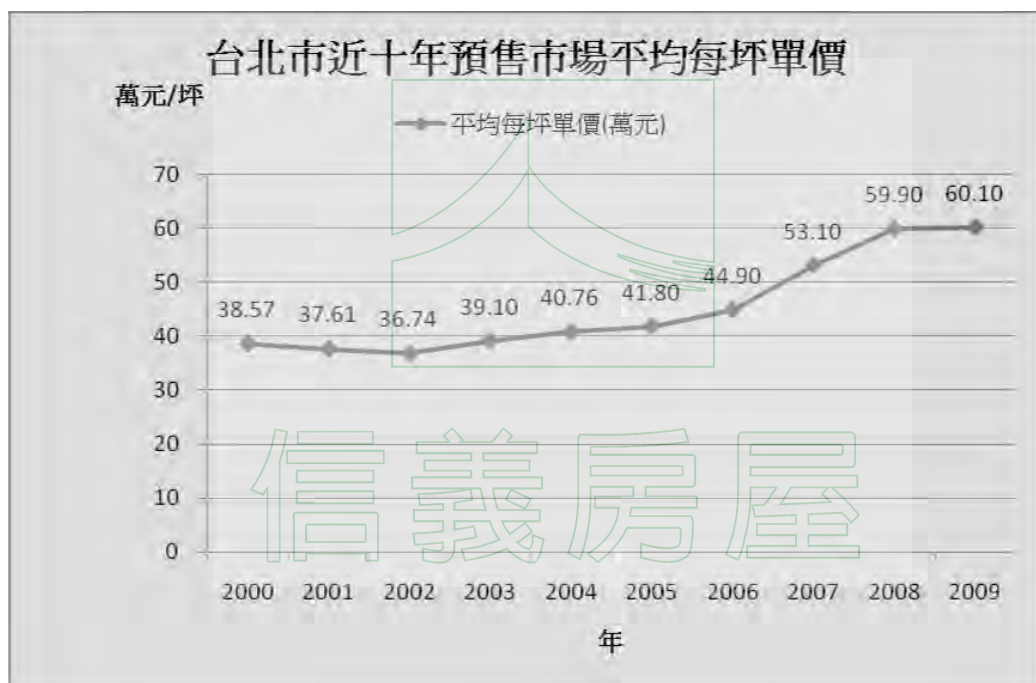
臺北市	2009年					22008年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	54.1	52.85	51.01	54.84	53.20	54.26	-1.95%
議價空間 單位：百分比 (%)	19.6	15.07	15.85	14.15	16.17	13.16	22.90%
開價價格 單位：(萬/坪)	67.28	62.23	60.62	63.87	63.50	62.01	2.41%
推案金額 單位：(億元)	306	318	267	469	1360	2492	-45.43%
30天銷售率 單位：百分比 (%)	7.88	14.4	32.52	38.67	23.37	18.02	29.66%
30天 成交量指數	16.72	31.78	60.31	126.02	58.71	513.17	-88.56%

資料來源：國泰房地產建設公司。

近年來由於臺北市內土地的稀少，在各建商搶地搶翻天的情況下，使得土地標售的價格不斷的攀升，進而使得預售屋的價格也不斷的被向上推升，金融重建基金（RTC）公告標售42筆不動產，底價最高的是位於臺北市萬華區的一筆商業區不動產，土地面積599坪，建物面積則有6,253坪，底價為8億2,261萬元。有十筆位於臺北市，其中有一筆位於臺北市信義計畫區，土地

面積只有28.5坪，建物面積有328坪，屬於住宅區，底價要4,445萬元。地價攀高推升臺北市在2009年的平均房價來到了每坪60.1萬的新高，相較於2007年的53.1萬，漲幅更是高達13%，繼2007年平均每坪單價颯破50萬大關後繼續上漲至平均每坪60萬的歷史新高價。

根據圖2-2-1，2006年的北市預售屋房價為每坪44.9萬，相較於2005年的每坪41.8萬，有7.4%的漲幅，到了2007年每坪單價更一舉跨越了50萬大關，來到了每坪53.1萬，相較於2006年，漲幅有18.3%，2008年接近每坪60萬大關的關卡，在2009年更是創下近十年來的最高單價紀錄，來到每坪60.1萬的歷史新高，近十年來臺北市預售屋平均房價漲幅為55.82%。



資料來源：住展雜誌。

圖2-2-1 臺北市近十年預售市場行情走勢圖

從表2-2-2可看出，在2009年的最高預售單價仍是臺北市的首善之區-大安區，單價不但突破了90萬大關，且在近三年的漲幅為21.88%，為臺北市近三年漲幅的第四名。2009年每坪單價排名第二的為信義區，平均每坪單價為85.6萬元，近三年的漲幅也有22.11%，近三年漲幅排名亦為各行政區中第二名。在大安區與信義區內，屢屢開出超過百萬元一坪的價格，北市超豪宅「文華苑」，原先開價200萬元，後開價平均每坪160萬元以上的天價，也熱銷一空。也難怪房價會在全國房地產界獨佔熬頭了。

近三年平均單價漲幅第一名的南港區，漲幅與信義區不相上下，因具備經貿園區開發計畫和捷運題材等因素，及臺北市僅存的綠地二〇二兵工廠將於2011年遷移，使得南港迅速發展，使得南港區的平均房價也站上了50萬大關，來到了每坪50.4萬元。

從近三年的房價漲幅與市況來看，臺北市的大安區、中山區和士林區這三區近年都出現開價創新高的個案，不過這三區過去房價就比較高，近三年漲幅約12%~22%之間。另外，屬於北市近郊區域的南港區、內湖區在捷運及其他題材發揮的效應下近三年房價漲幅分站第一、二名，但北投區和文山區，原本房價水準就比較低，且無明確利多因素炒作下支撐，因此近三年房價是敬陪末座，跌幅分別為5.08%和5.53%。

依數據看來，臺北市的房價近年來一直不斷的向上修正，從價量的關係與原物料成本不斷高漲的情況來看，除非產品定位錯誤，不然房價很難有下跌的空間。此外，在市場上民眾對於2008年大選後的兩岸關係的改善、開放觀光、臺灣消費力與信心的提升，2009年全球股市升溫，熱錢的擁入亞洲地區、兩岸資金的交流關係確定、金管會放寬保險業投資不動產規定、開放陸資來臺投資不動產效應等等的催化下，國內房地產的資金行情引爆是必然的現象，而未來臺北市在每年房價的漲幅上更有可能再創歷史新高，出現20%以上的高成長。

表2-2-2 臺北市近三年預售市場行情一覽表（單位：萬元/坪）

區域	2007年房價	2008年房價	2009Q3房價	三年漲幅	漲幅排名	房價排名
南港區	37.3	49.8	50.4	35.12%	1	8
內湖區	42.5	54.6	54.0	27.06%	2	7
信義區	70.1	67.5	85.6	22.11%	3	2
大安區	74.5	82.8	90.8	21.88%	4	1
士林區	60.7	78.2	70.1	15.49%	5	4
松山區	58.5	62.5	65.5	11.97%	6	6
中山區	58.7	73	65.7	11.93%	7	5
中正區	64.5	72.5	70.7	9.61%	8	3
大同區	42.5	46.7	45.3	6.59%	9	9
萬華區	40.8	48.9	41.8	2.45%	10	11
北投區	45.3	42.8	43.0	-5.08%	11	10
文山區	41.6	39.7	39.3	-5.53%	12	12
北市均價	53.1	59.9	60.1	13.18%	—	—

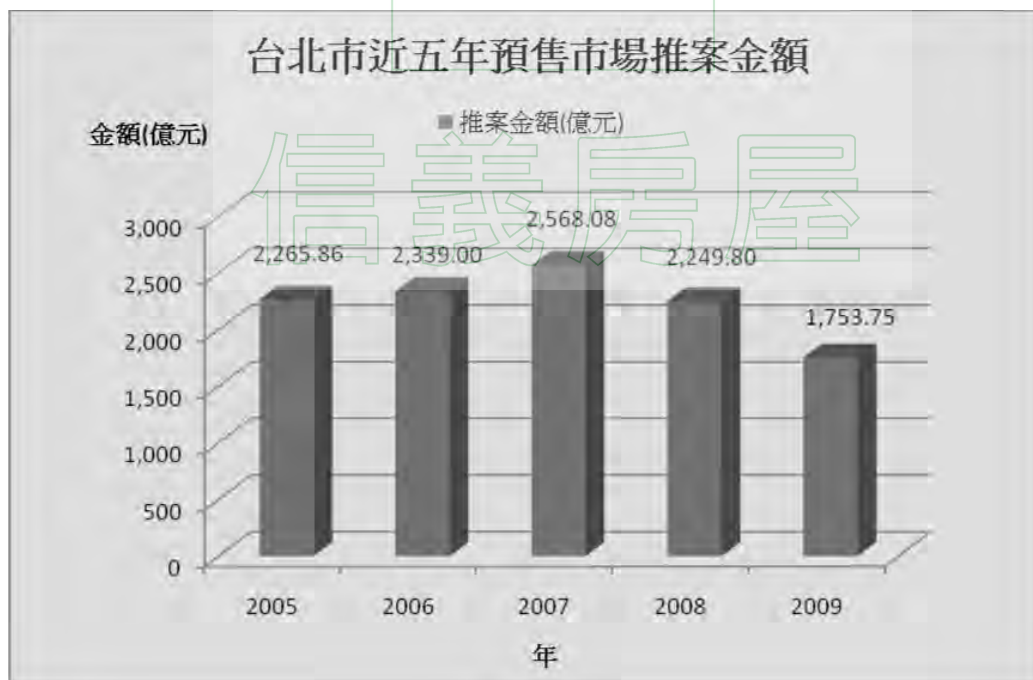
資料來源：住展雜誌。房價統計為“行情價格”

由表2-2-3可知，2008年臺北市在總推案量176件及可售戶數6,342戶減少至2009年的133件及可售戶數4,378戶，有著明顯的減少，但在推案金額方面，也是順勢下拉，由2008年的約2,250億元來到了2009年的約1754億元，但平均總價漲約458萬元，漲幅約13%，這也是因各地區的每坪單價不斷開出新高價格所致，顯示出在臺北市的土地稀少性與豪宅建案的哄抬下，要在臺北市買屬於自己的房子，越來越不容易。

表2-2-3 臺北市近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	280	284	259	176	133
可售戶數(戶)	14,887	14,483	10,243	6,342	4,378
推案金額(億元)	2,265.86	2,339.00	2,568.08	2,249.80	1,753.75
銷售率(%)	74.65	86.24	60.90	52.29	882.31
平均總價(萬元)	1,522.04	1,615.00	2,507.16	3,547.46	4,005.82

資料來源：惟馨週報。



資料來源：惟馨週報。

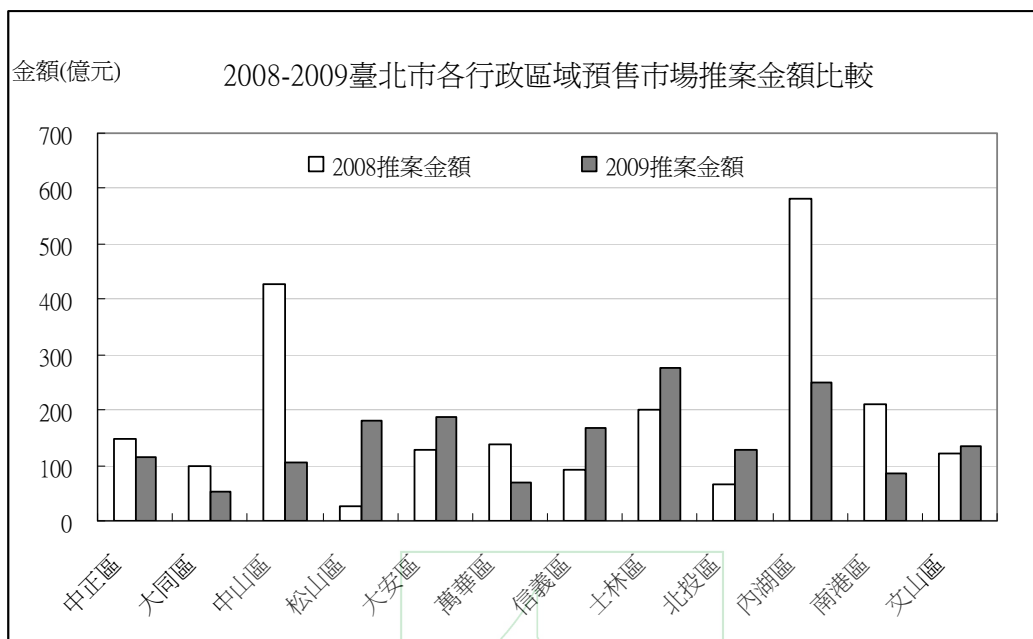
圖2-2-2 臺北市近五年預售市場推案金額概況圖

由表2-2-4及圖2-2-3可發現，在2009年的推案量方面，與2008年差距甚大，各行政區表現冷熱發展不同，這可能也是因為臺北市區內的發展已趨於成熟，在2009年的推案量較前一年有增無減的區域分別是松山區、大安區、信義區、士林區、北投區及文山區，而較去年推案量減少一半以上的有中山區、萬華區、內湖區及南港區。在2009年推案最熱鬧的地區就屬士林區，2009年的推案量有274.5億，推案金額為2009年臺北市各行政區之首。而推案量排名第二的內湖區，推案量為251億，三年來的房價漲幅也居第二位，可能原因為拜內湖捷運通車之賜的題材陸續發酵，為近年臺北市地區最受矚目的一區。

表2-2-4 2009年臺北市各行政區預售市場推案規模概況表

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	12	268	115.00	89.55	4,291.04
大同區	8	236	51.60	73.73	2,186.44
中山區	11	385	105.20	80.00	2,732.47
松山區	5	132	181.20	74.24	13,727.27
大安區	10	142	187.30	96.48	13,190.14
萬華區	7	405	68.70	78.77	1,696.30
信義區	3	128	168.10	82.03	13,132.81
士林區	13	239	274.50	71.13	11,485.36
北投區	18	543	129.35	63.54	2,382.14
內湖區	28	893	251.20	75.03	2,812.99
南港區	5	269	87.00	37.92	3,234.20
文山區	13	738	134.60	59.89	1,823.85
合計	133	4,378	1,753.75	882.31	4,005.82

資料來源：惟馨週報。



資料來源：惟馨週報。

圖2-2-3 2008年~2009年臺北市各行政區預售市場推案金額比較圖

第二節、產品規劃分析

由表2-2-5可看出，在2009年的主要產品上，以14樓~22樓住宅推案量為主，6樓~13樓住宅產品為輔。由於近年臺北市各區域的單價不斷的上漲、各區的豪宅推案不斷，雖然14樓~22樓的住宅可售戶數較2008年的2,622戶減少829戶，且推案金額也是下跌，由原先的1,004億，減少至今年的750.50億元，戶數跌幅為32%，推案金額跌幅為25%。另外在23樓以上的住宅推案數量維持與去年相同的4件，可售戶數也由420戶減少至263戶。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2008年的2件，降為今年的1件，套房的推案在政府貸款政策及銀行對15坪以下小套房承做貸款限制較高的情形下，推出套房的個案數逐年劇幅下降，這也是在過去數年的推出的產品型態中，較為明顯的改變。

表2-2-5 2009年臺北市預售市場規劃用途統計表

規劃用途	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	263	170.00	85.55
14樓~22樓住宅	31	1,793	750.50	77.52
6樓~13樓住宅	79	1,967	554.30	66.14
4樓、5樓公寓	10	192	49.15	66.15
純別墅住宅	2	29	29.00	41.38
透天住宅	1	1	1.40	0.00
辦公大樓	1	18	150.00	11.11
套房	1	21	1.30	100.00
工業廠房	4	94	48.10	34.04
合計	133	4378	1,753.75	71.04

資料來源：惟馨週報。

第三節、重要推案區域分析

一、內湖區

內湖區位於臺北市東陲，東、西、北三面山陵環繞，南面臨基隆河，中央平原低窪，形成內陸湖沼，故取名為內湖。東與臺北縣汐止市為鄰，南以基隆河為界，與松山、南港兩區相連，西與中山區相接，北以大崙頭山、赤上天山與士林區分界。內湖地區從2003年大環境起飛後，在多項利多題材的不斷支撐下，當地一直都是業者們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，臺北內湖科學園區年產值超過新臺幣2兆7千萬元，還有高速公路、聯外橋樑、汐五高架及快速道路，以及09年年中通車的捷運內湖線。而在內湖捷運線全線通車後，連同最早通車的木柵線，就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；另外捷運民生汐止線與南北線亦將規劃完成，配合完整的公車路網運輸接駁，讓內湖區的大眾運輸路網更加綿密。值得注意的是，內湖區房價在捷運利多及擴大內湖科學園區的雙重加持下，2009年第三季的平均每坪房價也站上了54萬元。

表2-2-6 內湖區近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	32	44	43	35	28
可售戶數(戶)	2,332	2,308	1,851	1,456	893
推案金額(億元)	280.20	463.20	516.50	598.30	251.20
銷售率(%)	74.91	77.38	63.86	45.67	75.03
平均總價(萬元)	1,201.54	2,006.93	2,790.38	4,109.20	2,812.99

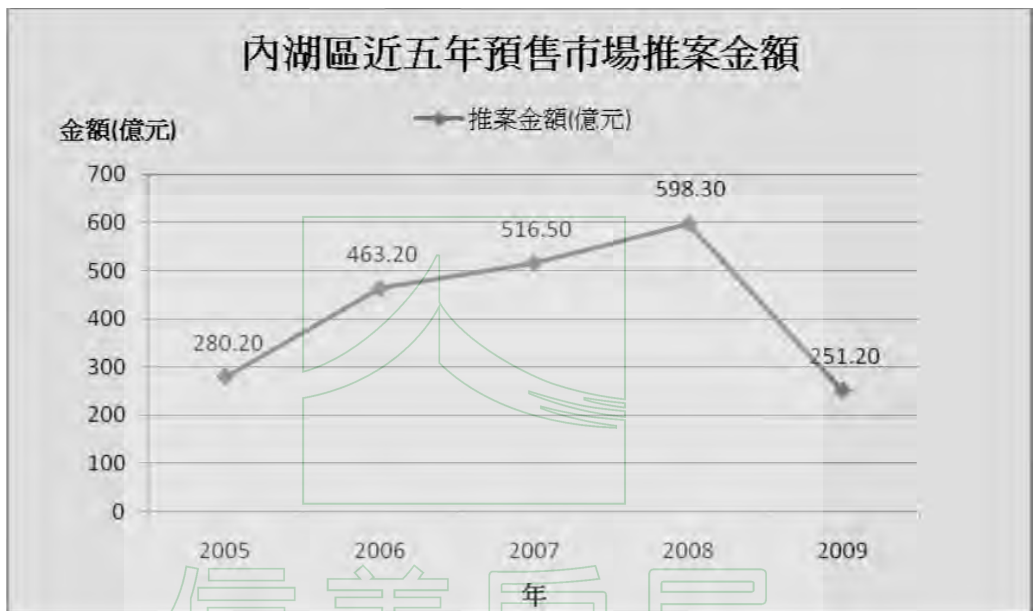
資料來源：惟馨週報。

由表2-2-6及圖2-2-4，觀察出2009年的推案量較2008年大幅減少58%，是2009年推案金額較去年量減少最多的第三名，但卻為本年度推案金額的第二名。可說是內湖捷運線通車的效應，提前在2008年之前反應在房市推案上，而通車的後續發展能力，也使得內湖區09年推案金額保持在北市各行政區第二名的順位，近五年的預售市場推案金額呈現倒V字型，於2005年推案量呈等比級數拉抬至2008年的最高峰後，2009年向下拉回，且推案金額不若2005年的量。此外內湖線的效應，也讓原本屬於次級地段的東湖地區鹹魚翻身。

2009年內湖的重要推案中，「文心移動光城」案主打捷運站聯合開發題材，小坪數的規劃也在北市預售市場豪宅化的風潮中顯的特別突出。目前內湖低價區是在內湖科技園區附近的潭美地區，幾年前該區新案成交行情頂多三十萬出頭，目前開價已來到四十萬以上。以下略分六區，分析其房價概況（資料來源：住展雜誌）：

- (一) 大湖地區－區域行情價在四字頭，鄰近捷運站或有湖濱景觀者，可達每坪五十萬以上。
- (二) 東湖地區－康寧路巷弄內的「峯典百富」，成交價在四十二萬至四十五萬之間，本區平均成交價不到四十萬。
- (三) 西湖地區－行情價在每坪四十五萬至五十萬元之間。「帝利夢公園」，成交價為四十三萬左右。
- (四) 四期重劃區－透天產品約在每坪四十五萬元上下，大樓產品每坪約在四十萬元上下。

- (五) 五期重劃區－平均成交價在四十六萬至五十八萬之間，遠雄建設在九二八檔期推出總銷約三十五億「遠雄新都－香堤苑」，再為該區房價加溫。
- (六) 內湖科技園區－廠辦成交價約為三十五萬至四十萬之間，鄰近捷運站的個案或有每坪四十五萬的價格，倉儲量販區成交價在三十萬至三十五萬之間，潭美地區約在四十萬以下。



資料來源：惟馨週報。

圖2-2-4 內湖區近五年預售市場推案金額概況圖

二、大安區

大安區位於臺北市西南地帶，為臺北國際性都會的發展縮影。此外，本區也是臺北市高所得、高地價、低出生率、高遷入率的行政區；區內居民素質極高，達官顯貴雲集，可說是處處有名人，巷巷有名宅。

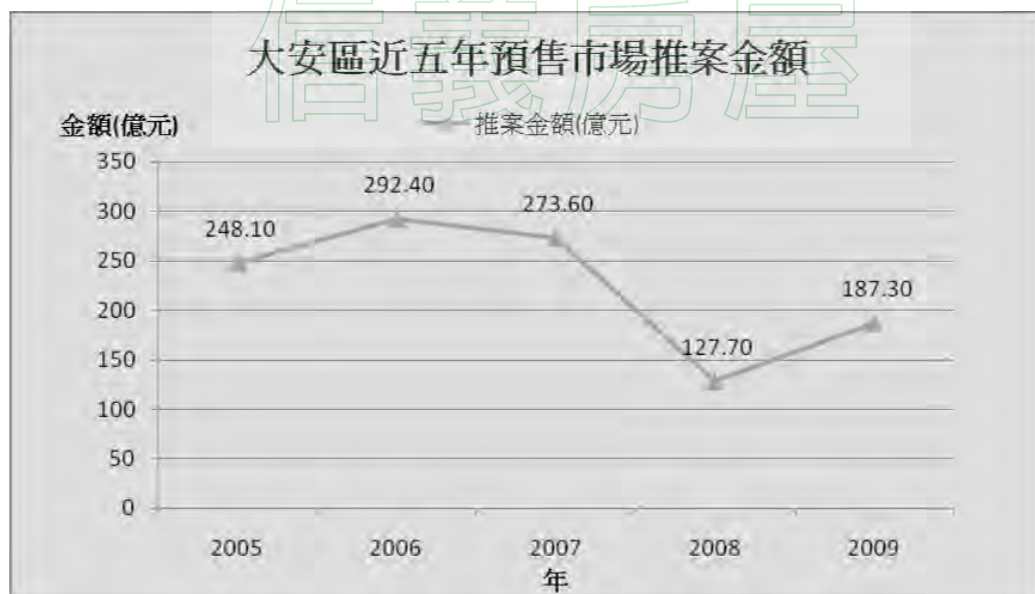
臺北市的首善之區－大安區，一直以來都是房價最高紀錄的保持者與創造者，2007年每坪74.5萬元，2008年每坪單價繼續升高至82.8萬元，2009年更以全臺高價每坪90.8萬元成交之金額，令人咋舌。而區內的明星學校，如附中、金華國中等超級明星學區、交通條件及購物環境皆十分優越，使得大安區房市魅力無窮，房屋的保值性和增值潛力大，因此被視為北市最熱門的投資地區與銷售區域。

表2-2-7 大安區近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	39	41	28	17	10
可售戶數(戶)	1,243	1,331	649	209	142
推案金額(億元)	248.10	292.40	273.60	127.70	187.30
銷售率(%)	85.52	85.95	76.89	66.99	96.48
平均總價(萬元)	1,995.98	2,196.84	4,215.72	6,110.05	13,190.14

資料來源：惟馨週報。

由表2-2-7及圖2-2-5，可觀察出大安區2009年的整體推案量較去年多出約60億元，較去年上漲約47%，隨著區內的每坪單價不斷開出新高價位，在平均總價的表現上，相較於後一年的價位可說是整整向上翻了兩翻，一舉衝上13,190萬元。區內的銷售率也高達96.48%，是2009年全臺北市行政區中預售市場銷售率第一名的區域。大安區為近一波北市豪宅瘋的引領風騷區，但此區原本房價就比較高，故近三年來的漲幅僅21%左右。忠孝東路沿線，最具話題性的SOGO復興館旁的正義國宅都市更新案，引發社會事件，但此案若能順利推出，預估每坪成交價可達百萬以上。仁愛路、敦南商圈周邊的指標案豪宅「帝寶」，2009年9月的近期行情價約為130萬至150萬；空軍總



資料來源：惟馨週報。

圖2-2-5 大安區近五年預售市場推案金額概況圖

部的「吾疆」及敦化南路的「敦南苑」，開價上看每坪兩百萬，其周圍的推案行情約為六十五萬至八十萬之間。大安森林公園周邊的「森美館」，每坪開價一百五十萬以上，其它新案成交行情約在七十萬至九十萬之間。臺大、師大周邊的行情價約為七十萬至八十萬。六張犁地區為大安區房價水準最低的區域，成交行情價約在四十萬至五十萬之間。

三、中山區

中山區位處臺北盆地中央，東臨松山區、西與大同區為界、南與大安區相鄰、北以劍潭山與士林接壤，東北與內湖區相鄰。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，2005-2008年呈現穩定發展的局面，但2009年的推案金額卻嚴重衰退，跌幅達75%。

2010年12月預計辦理都市更新招商作業中，中山區中山女中對面及民權東路鼎興營區等兩案的招商面積為2.11公頃，預估投資金額為113億元，而中山女中南側地區更新開發計畫位於臺北市中心，生活機能完善，此次計畫欲導入「智慧型生態住宅社區」，而鼎興營區的開發案，則利用本區的交通優勢，希望吸引商務及觀光客駐留，發展成為「臺北市北區地區商業中心」，在此兩案的加持下屆時將會帶動中山區的另一波發展空間。

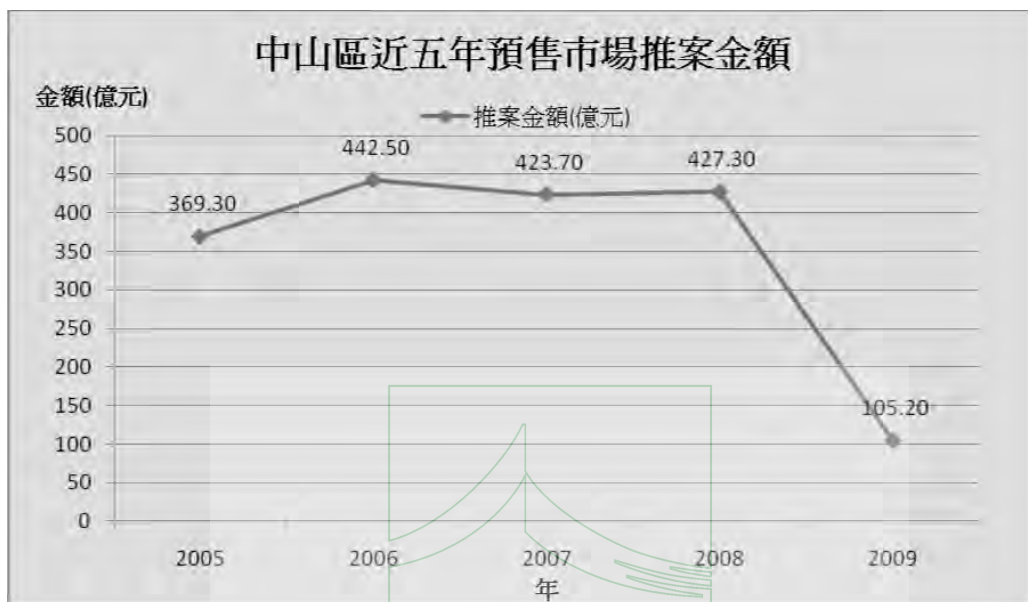
表2-2-8 中山區近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	50	52	37	24	11
可售戶數(戶)	2,367	3,164	1,987	818	385
推案金額(億元)	369.30	442.50	423.70	427.30	105.20
銷售率(%)	79.43	90.42	54.86	38.14	80.00
平均總價(萬元)	1,560.20	1,398.55	2,132.36	5,223.72	2,732.47

資料來源：惟馨週報。

根據表2-2-8及圖2-2-6可觀察出，中山區2005年至2008年的推案金額無太大變動，但在2009年驟然銳減，是各行政區中降幅最大的區域。不過2009年推案件數仍達11件，恰等於全市的平均推案個數，近三年的價量表現

皆居於全臺北市平均值上下。另外2009年將通車的內湖捷運線，將與木柵線中山國中站相連接，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。



資料來源：惟馨週報。

圖2-2-6 中山區近五年預售市場推案金額概況圖

四、中正區

信義房屋

中正區位於臺北市的西南方，東臨大安區，以新生南路一段、信義路二段、杭州南路二段、羅斯福路一至四段為界；西接萬華區，以中華路為界；南瀕新店溪和永和市相望；北至市民大道與中山、大同區為鄰，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，人口相當稠密，區內中央政府各部會機關、學術單位、知名學府林立，儼然成為臺灣政治與文化中心，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「臺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」；而中正區的兩個大型休閒廣場，中正紀念堂與植物園，中正紀念堂的腹地廣大，是臺北市的重要地標建築，但也因為開發較早，住商混合情況嚴重，某些區段的環境相對也比較雜亂。另外，本區為政治中心，不少做為官舍或是機關用地，在結束階段性任務後，陸續被國產局公開標售，讓中正區成為近年國產局標售最熱的區域，相對也拉高了區域房價。

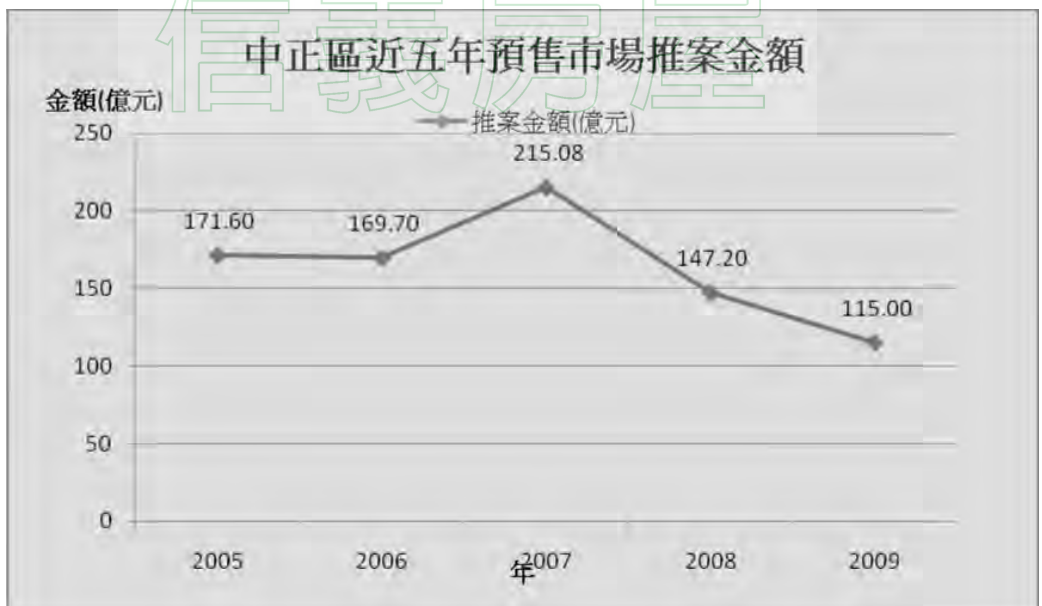
表2-2-9 中正區近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	30	30	27	20	12
可售戶數(戶)	1,026	933	627	466	268
推案金額(億元)	171.60	169.70	215.08	147.20	115.00
銷售率(%)	80.80	91.85	63.48	51.07	89.55
平均總價(萬元)	1,672.51	1,818.86	3,430.30	3,158.80	4,291.04

資料來源：惟馨週報。

由表2-2-9及圖2-2-7可觀察出，近五年中正區的推案金額恰以2007年為分水嶺，2007年的推案金額達到最高點的215億元，近三年的推案規模逐年遞減，但受區內房價行情近二年明顯成長之下，2009年平均每戶推案價格一舉衝破近4,300萬元，近五年的平均總價增幅為25%（相較於2007年）~1.56倍（相較於2005年），而平均總價相較於2008年也增加近36%。2009年的平均單價也來到了每坪70.7萬元的價位，僅次於信義區和大安區，但推案個數卻遠比這兩區多，房價的走勢也較為穩定。

2009年指標個案為位站前博愛特區上的「揚昇君臨」，每坪開價88萬。在仁愛路周邊先建後售的「宏綺首相」開價在百萬以上，進而拉抬了區域行



資料來源：惟馨週報。

圖2-2-7 中正區近五年預售市場推案金額概況圖

情。羅斯福路周邊的推案「夏之堡」，平均開價41萬。扣除特殊個案，本區一般行情價約為五十五萬至六十五萬不等。

五、大同區

大同區位於臺北市之西部，東邊以捷運淡水線和中山區為鄰，西邊則以淡水河與臺北縣三重市分開，南邊以忠孝西路、鄭州路與中正區、萬華區銜接，北邊以中山高速公路邊界和士林區為界。整個轄區涵蓋民國79年行政區調整以前的大同區、延平區、建成區，也就是包含了老臺北人口中的大龍峒與大稻埕這兩個地區；大龍峒、大稻埕與艋舺（萬華）是臺北盆地淡水河東岸地區最先開發的三個區域，是12個行政區中面積最小的一區。

臺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，臺北市政府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，意即市政府及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。

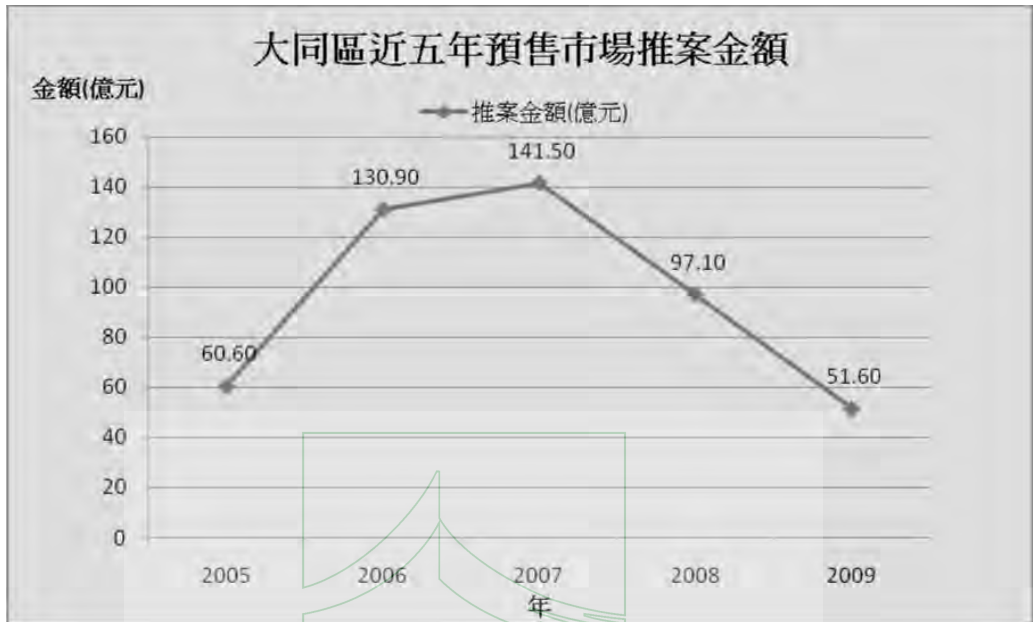
表2-2-10 大同區近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	13	10	14	9	8
可售戶數(戶)	515	1,575	884	438	236
推案金額(億元)	60.60	130.90	141.50	97.10	51.60
銷售率(%)	90.29	94.70	59.16	46.35	73.73
平均總價(萬元)	1,176.70	831.11	1,600.68	2,216.89	2,186.44

資料來源：惟馨週報。

由表2-2-10及圖2-2-8可觀察出，近五年來大同區的推案量呈現倒V字型的發展，在2007年的推案金額到達頂峰後，陸續兩年呈現等比級數的下滑，但平均總價也隨著鄰近區域而有拉升後持平的現象，近兩年的平均總價在2,200萬元左右。在銷售率方面的表現，2009年較前兩年有不錯的表現，銷售率高達73.73%，但與2009年全臺北市銷售率比較仍屬差強人意，後續表

現仍有待加強。不過在未來臺北市政府都市更新計畫的推動下，及臺北車站開發案，未來房市的升溫將會是必然的趨勢。



資料來源：惟馨週報。

圖2-2-8 大同區近五年預售市場推案金額概況圖

六、信義區

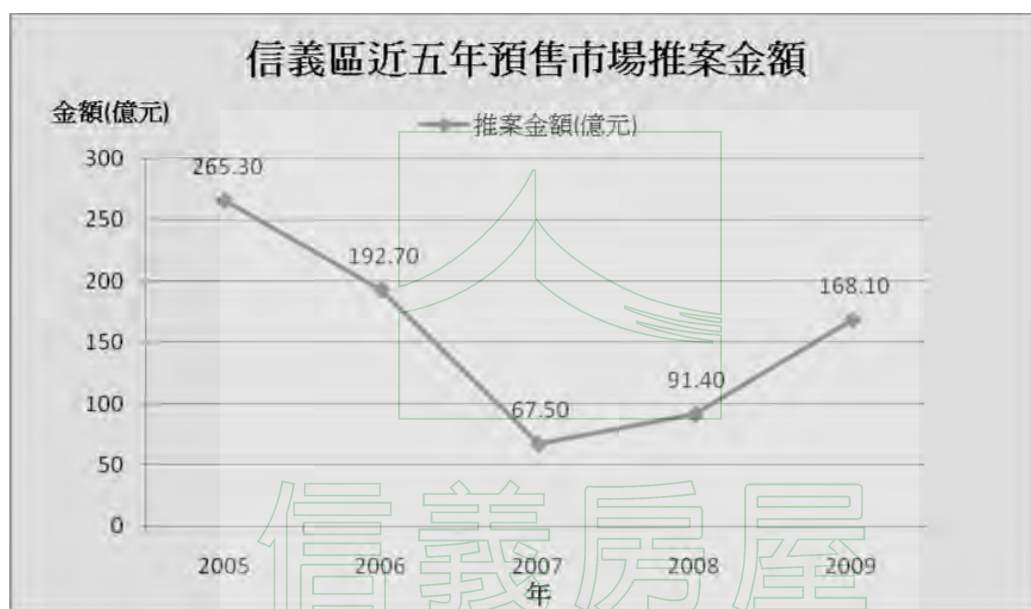
提到信義區，第一印象就是臺北曼哈頓—信義計畫區，在世界知名建築「臺北101」的烘托下，成為臺北市最耀眼的地區，已成為國際化、現代化的都會核心，不僅是地方行政中樞，企業總部林立，高樓鱗次櫛比。信義計畫區的風采不僅讓信義區的知名度提升，在商業活動以及房地產的發展，也發揮明顯的帶動效果。信義區計各類營利事業1萬餘家，商業活動頻繁，其中較出名的為五分埔成衣業及臺北世界貿易中心商圈。

由表2-2-11及圖2-2-9可看出，在開發已相當成熟的信義區中，2009年推案量較前一年增加83.92%，推案量漲幅居全臺北市行政區第三名，近五年的推案金額呈現V字型的表現，在2007年推案金額為谷底後翻升，近五年的銷售率的表現也都在平均之上，維持在75%~83%之間。平均總價更是較去年增加2.4倍之多，破億元大關，來到平均總價1億3千萬元。每坪房價也緊接大安區之後，為每坪85.6萬元，居第二名。

表2-2-11信義區近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	13	16	8	8	3
可售戶數(戶)	1,426	788	308	239	128
推案金額(億元)	265.30	192.70	67.50	91.40	168.10
銷售率(%)	75.95	83.12	78.25	75.73	82.03
平均總價(萬元)	1,860.45	2,445.43	2,191.56	3,824.27	13,132.81

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：惟馨週報。

圖2-2-9 信義區近五年預售市場推案金額概況圖

七、士林區

本區位於臺北盆地之東北，東北俱為山嶽、丘陵相接，以名峰七星山為最高，東南有鄰界之大崙山嶺及大直諸山，西南一帶土地平坦，全區面積62.39平方公里，幅員廣闊，為本市十二行政區面積最大之區。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為兼具商業、文化、休憩等功能的多功能區塊，也藉此拉近南北士林原本區域的差距，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，是大臺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2-2-12 士林區近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	23	18	24	13	13
可售戶數(戶)	1,717	681	719	227	239
推案金額(億元)	292.40	192.10	237.70	200.10	274.50
銷售率(%)	68.49	78.85	53.55	61.23	71.13
平均總價(萬元)	1,702.97	2,820.85	3,305.98	8,814.98	11,485.36

資料來源：惟馨週報。

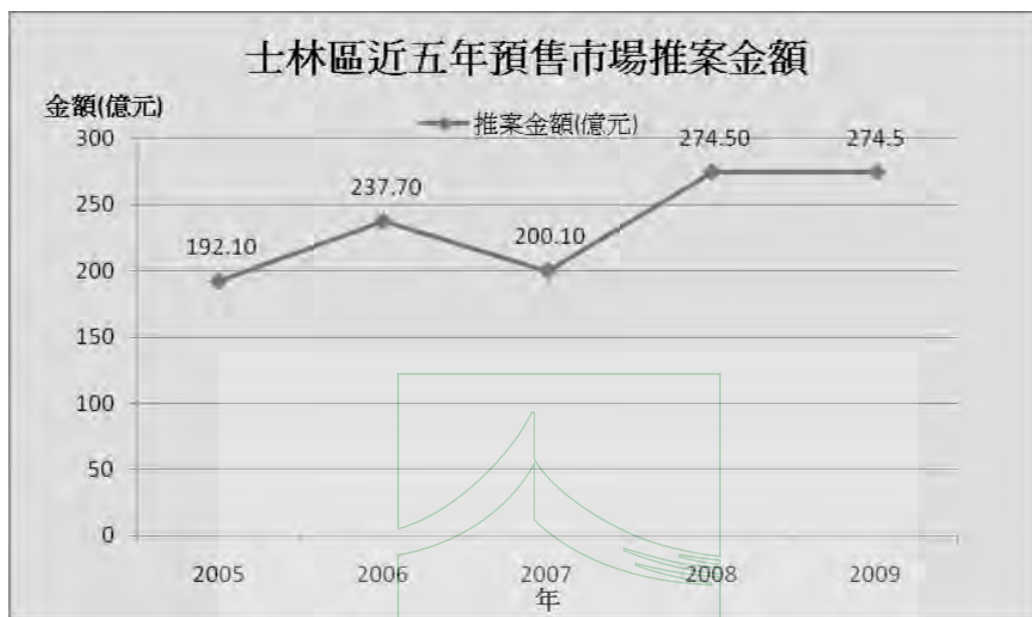
由表2-2-12及圖2-2-10可觀察出，2009年士林區的推案金額較2008年成長，漲幅為37.18%，且受到近年來每坪單價不斷開出新高價位的影響，平均每坪單價為近三年漲幅居全臺北市第二，近五年推案金額於2007年稍為減少後繼續增加推案，而平均總價呈現一路走揚的態式，2009年的平均總價同信義區，破億元大關，超豪宅的加持下，使得近五年的平均總價增加4.7倍之多。

2009年的重點推案為士林官邸「企業總部」「G21」，其宣稱三百萬單價，突顯北市豪宅化及高單價的現象。至於台北市推案單價在三字頭的，恐怕只剩士林社子島。兩極化的房價皆在本區發生，為M型房市的最佳代表。以下分區段探討（資料來源：住展雜誌）：

- (一) 陽明山、外雙溪管制區－故宮路底的「懷素」，開價每坪68萬。
- (二) 天母地區－「天母一莊」，開價每坪125萬，一般住家行情價約在67萬至80萬之間。
- (三) 忠誠路沿線、芝山地區－「忠誠一邸」，開價每坪75萬，一般房價約在55五萬至70萬之間。
- (四) 舊市區－士商路上的「創築」，表價70萬。另外備受矚目的鄉林士林

官邸舊址案，據聞開價將創新高。

(五) 社子地區－延平北路上的「名華園」，表價開在35萬，周邊行情約在三十萬上下。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報。

圖2-2-10 士林區近五年預售市場推案金額概況圖

八、北投區

信義房屋

北投區位於北市與淡水之間，為往來臺北、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，北投處處是春天，而陽明山國家公園則是春天中之春天。就工商發展以北投溫泉為主

表2-2-13 北投區近五年預售市場推案規模概況表

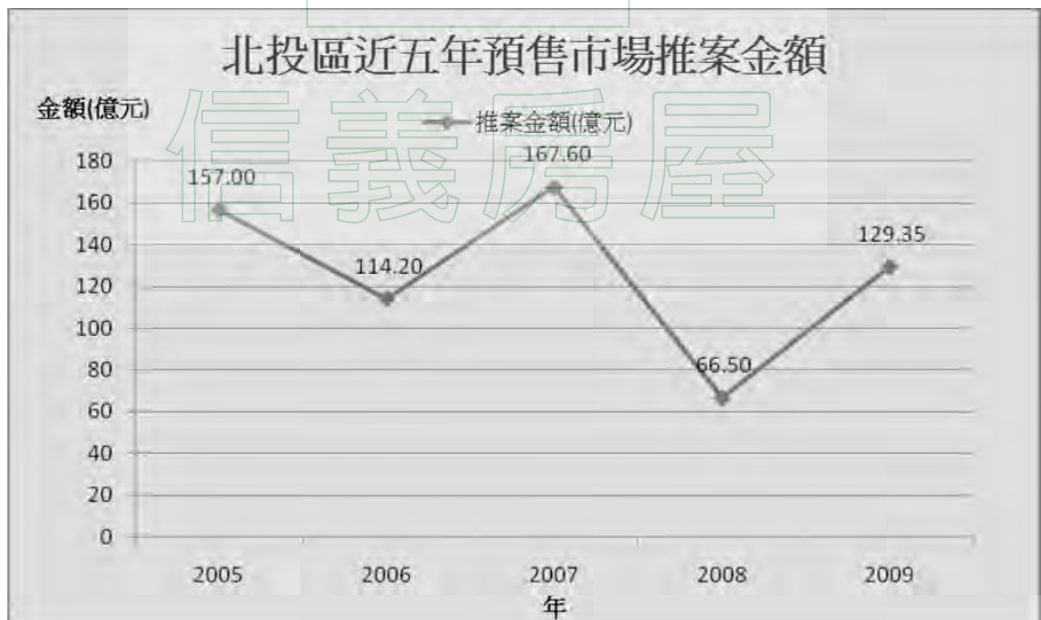
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	23	25	28	13	18
可售戶數(戶)	1,123	871	922	436	543
推案金額(億元)	157.00	114.20	167.60	66.50	129.35
銷售率(%)	61.80	81.97	50.98	29.82	63.54
平均總價(萬元)	1,398.04	1,311.14	1,817.79	1,525.23	2,382.14

資料來源：惟馨週報。

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。

根據表2-2-13及圖2-2-11顯示，北投區在近五年來的推案量上呈現劇幅W字型的變動，2007年達五年推案金額的最高量後，2008年劇幅下降後於2009年金額再度增加，增加94.51%，推案金額漲幅居全臺北市第二。2009年的推案件數為18件，較前一年成長5件。而平均總價方面，也受近來北市房價大幅的帶動下，而向上成長了近857萬元之多，較去年漲幅為56%。而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，因此，在房價表現上比有溫泉誘因的老北投地區漲幅還來得快、再加上相較於相鄰的天母地區，房價仍有一段差距，在未來該區仍大有可為。而本區與文山區屬性為北市近郊區域，近年並無明確利多支撐，因此房價只是跟漲而已。

北投「家居春緣」主打天母地段（實際為北投區）及在地品牌支持下的個案表現為同時期的熱銷個案之一。



資料來源：惟馨週報。

圖2-2-11 北投區近五年預售市場推案金額概況圖

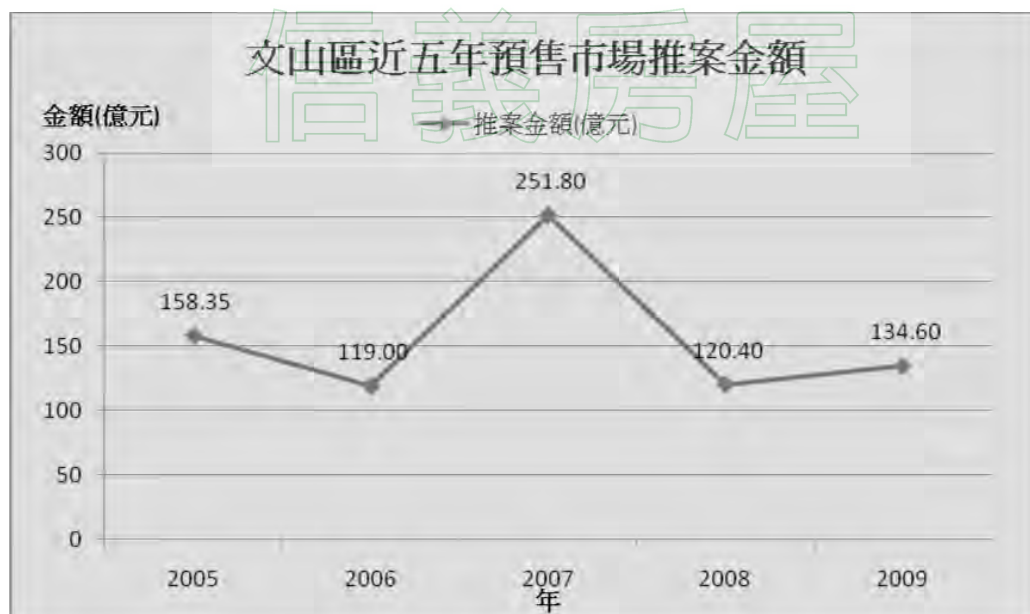
九、文山區

文山區位於臺北盆地之南，瀕臨新店、深坑之下游，三面環山，在東邊山坡地帶，部份闢為茶園、果園、竹林外，大部份為林地，景美溪貫穿本區西流，下游與新店溪匯合，依山面溪，溝澮縱橫，小型商業均自然集中發展在景美溪沿岸的中央狹長盆地，有平疇山岡、森林、廟剎，風景秀美，景色宜人。本區地處臺北市之南端，東毗深坑鄉，南鄰臺北縣新店市，西瀕新店溪與臺北縣之永和市相望，北接中正區之公館與大安區等為界。在交通部

表2-2-14 文山區近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	28	23	29	13	13
可售戶數(戶)	1,311	1,099	1,314	611	738
推案金額(億元)	158.35	119.00	251.80	120.40	134.60
銷售率(%)	64.80	73.98	55.02	61.54	59.89
平均總價(萬元)	1,207.86	1,082.80	1,916.29	1,970.54	1,823.85

資料來源：惟馨週報。

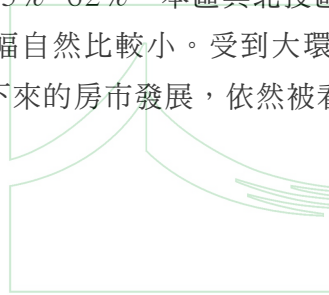


資料來源：惟馨週報。

圖2-2-12 文山區近五年預售市場推案金額概況圖

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。

推案量大小，可以看出房市推案熱度與未來發展方向。由表2-2-14及圖2-2-12可看出，在2009年與2008年的推案量差距不大，推案金額較去年小幅增加11.79%，推案量增加幅度為12個行政區中最少的一個區域。文山區大致可分為景美及木柵地區，房價行情差異甚高。而近三年的平均預售行情不升反降的情況，主要也是受到推案地點分布的影響，並非房價下跌。而近三年銷售率上的表現約在55%~62%。本區與北投區皆為市郊穩健區，在無利多的帶動下，房價的漲跌幅自然比較小。受到大環境的因素的影響，整體文山區表現持平，但本區接下來的房市發展，依然被看好。



信義房屋