

第二章 台北市成屋市場分析

梁仁旭¹ 王姿尹²

台北市為台灣首善之區，其住宅市場亦為全台焦點，除自住市場更合投資市場，使得台北市與其他縣市房地產走勢趨向分歧，導致台北市的住宅價格居高不下，尤其是大安、中正、信義、松山區等住宅最為搶手，住宅交易價量氣勢強盛；中山、萬華、大同區因開發較早，生活機能完善，因此住宅交易亦屬強勢地區；較外圍的北投區、士林區、文山區雖離市中心略顯偏遠，但居住環境較優，近年住宅市場亦受注目。地理位置原居最外圍地帶的南港、內湖區，由於市中心區域可開發土地及推案量減少，以及房價相較市中心便宜，隨著捷運文湖線的完工通車，反而成為近幾年台北市房地產價格成長最快速的地區。

2008年受到全球金融海嘯衝擊，失業率一路飆升至6.13%，政府雖舉債857億元發行消費券鼓勵振興經濟，但成效有限；第一季經濟呈現負成長9.06%，寫下台灣史上最慘紀錄。2008年不僅股市狂跌，還遭遇了50年來最大水患及新流感疫情傳染事件造成人心不安，住宅市場受到失業率、無薪假與薪資所得偏低影響，價格震盪幅度加劇。

低迷氣氛雖延續至2009年年初，然受到兩岸經濟交流頻繁、自由化貿易影響，再加上國內銀行提供低利率貸款及政府提供購屋優惠貸款，寬鬆貨幣政策使資金流入住宅市場中。2009年3月，隨著全球經濟好轉，台灣股市開始釋放利多消息，各產業擺脫金融海嘯危機，股市從4,162低點一路向上直攻8千點，連帶住宅市場資金流入，中高價產品的買氣明顯轉強。

觀察北市成交情形的變動，可以反映此2008~09年的經濟興衰過程，經濟不景氣下不甘心住宅價格減損，賣方惜售心態增，等待景氣反轉以獲得較

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

² 財團法人國土規劃及不動產資訊中心助理研究員

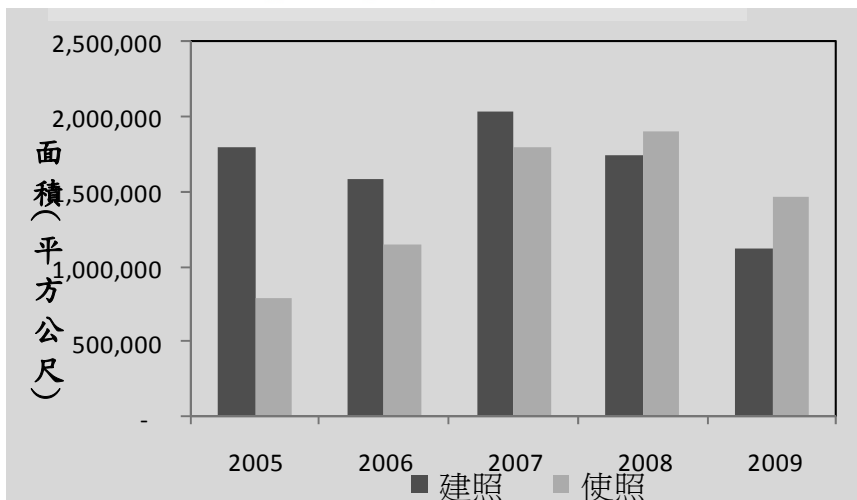
高的價格利潤；買方受經濟影響，對於價格認知轉趨審慎，不敢貿然購入房地產，由於買賣雙方對於價格沒有交集區間，導致住宅市場交易衰減，尤以台北市投資性質較高的住宅市場更為顯著。

松山、大安和信義區等豪宅林立地區，原本就是高預算購屋族群的首選，較不易受到房價影響轉而購買次級地區，然而這些族群在交易市場中僅為少數，成屋交易市場主力應為一般大眾。無力負擔高房價的購屋者，陸續轉往周圍地區，隨著台北市市中心地區交易比重的降低，萬華、內湖、文山、士林等外圍地區，因住宅相較低廉而受到重視，交易市場相較活絡。

當房地產市場隨經濟好轉後，台北市住宅市場價格持續攀升，尤其市中心住宅因仍具備發展潛能及機能優勢，壽險業及建商持續看好，因此土地標售價格一再創下新記錄；受到土地稀少性及資金流入亞洲地區，台灣房地產成為資金追逐的標的。

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，建照申請高峰落在2007年突破200萬平方公尺，建商看好整體市場景氣，推動大量的個案銷售；然而，經歷經濟海嘯、台北市的土地取得困難，2009年的建照申請面積僅112萬平方公尺，落入五年低點，較2008年下降36%。



資料來源：內政部營建署

圖3-2-1 台北市近五年建照、使照核發面積

因使照與建照有2年左右的時間落差，因此2007年以前的建照申請，反映在2008~09年的使照面積上；五年的使照高點落在2008年，逼近190萬平方公尺，而2009年的使照申請面積下降23%，成為147萬平方公尺；使照面積高於建照面積，顯現建商2009年態度趨向保守的情勢。

表3-2-1 台北市近五年建照、使照申請總樓地板面積

	2005		2006			
建照	1,792,582	(63%)	1,580,905	(-12%)		
使照	792,172	(8%)	1,150,380	(45%)		

	2007		2008		2009	
建照	2,039,926	(29%)	1,746,042	(-14%)	1,124,827	(-36%)
使照	1,793,586	(56%)	1,897,177	(6%)	1,469,301	(-23%)

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

從2009年台北市各區住宅成屋平均成交單價漲跌幅度表中可得知，台北市12個行政區房價與2008年比較，僅北投區房價無成長外，其餘各區的成交單價皆有小幅成長的趨勢。尤其以大安區、萬華區、松山區、信義區四區的單價成長幅度最高，有近10%的比例；其次的內湖區、中山區、大同區、士林區、文山區及中正區亦有5%的成長幅度；而南港區及北投區僅呈現小幅穩定成長及持平的態勢。

萬華區成長幅度出乎意料居台北市之次位，可能是受到都市更新力道強勁影響，台北市大面積土地稀少，因此建商轉由尋找都市更新潛能較大的標的為開發案源之目標，都更潛在商機帶動老舊公寓及透天厝價格翻漲，造成老舊建物成為搶手的物件，也因此進一步帶動萬華區的成屋價格上漲。

表3-2-2 2009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
5.45%	5.86%	6.10%	10.24%	11.94%	11.07%
信義區	士林區	北投區	內湖區	南港區	文山區
9.03%	5.75%	0%	8.57%	2.26%	5.56%

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，1000萬元以上的兩類產品穩定向上成長，五年來交易比重成長快速接近15%；而1000萬元以下的四類產品交易比例則有逐年下降的趨勢。交易比重，2005年以來均以1000~2000萬元的產品為台北市住宅成屋交易市場的主力，五年來皆穩定成長，2009年更高達四成比例；總價500萬元以下的小坪數住宅，因住宅市場需求漸減、以及小坪數住宅難以轉讓，造成市場交易逐漸萎縮。至於500萬~1000萬元的住宅產品，交易比重則在變動中有逐漸向下調整的趨勢。

北市成屋住宅平均總價的變化，2005年平均總價900萬元、隔年直接突破1,000萬元關卡後，仍持續向上攀升，2009已到達1,468萬元；除總價節節上升外，平均單價亦從2005年的27萬元一路攀升至09年的40.9萬元。成屋市場除受到景氣影響價格上漲外，現行社會存在M型化的財富分配結構，亦是住宅價格推升的因素。

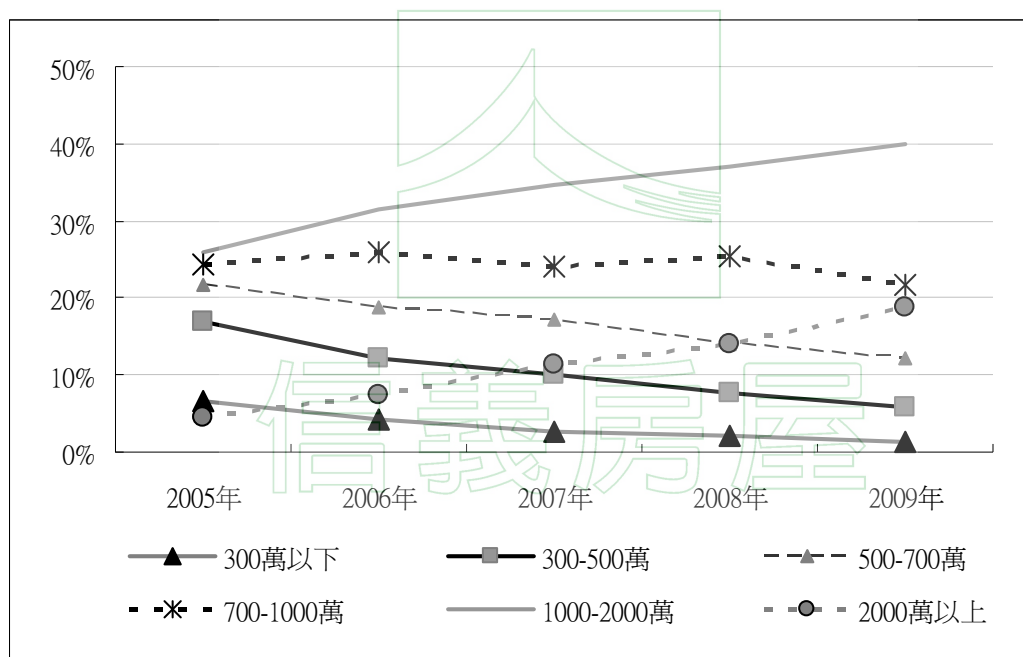
表3-2-3 近五年台北市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	6.5%	4.2%	2.7%	2.1%	1.3%
	300-500萬	17.0%	12.2%	10.0%	7.7%	5.9%
	500-700萬	21.7%	18.7%	17.1%	14.0%	12.3%
	700-1000萬	24.4%	25.8%	24.2%	25.3%	21.8%
	1000-2000萬	25.8%	31.6%	34.7%	37.0%	39.9%
	2000萬以上	4.6%	7.5%	11.3%	14.0%	18.9%
平均總價(萬元)		900	1,044	1,187	1,323	1,468
平均單價(萬元/坪)		27	31	35.4	37.7	40.9
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	13.0%	13.4%	13.6%	11.3%	11.2%
	15-25坪	20.6%	20.0%	21.8%	20.9%	19.3%
	25-35坪	31.5%	31.8%	30.7%	31.3%	29.7%
	35-45坪	19.3%	18.7%	19.1%	19.5%	19.7%
	45-55坪	8.1%	8.5%	7.4%	8.3%	9.4%
	55坪以上	7.5%	7.6%	7.4%	8.6%	10.7%
流通天數(天)		48.8	51.9	53.5	66.5	71.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

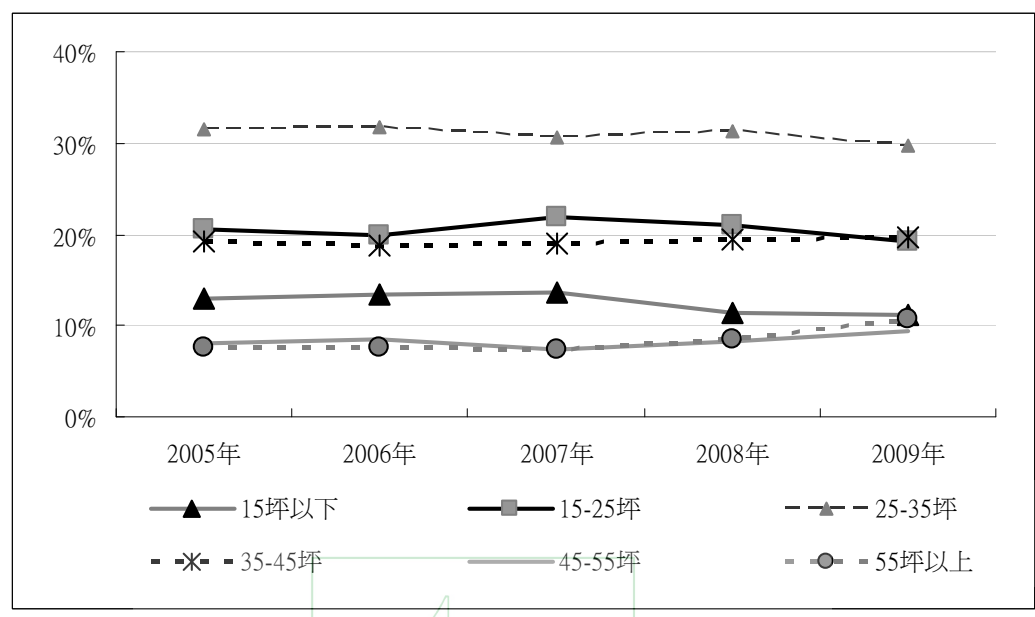
在單位成交坪數方面，台北市以25~35坪的標準三房住宅為主要交易標的，占總體交易的三成，五年來均呈現穩定的局勢；交易比例次要標的的為35~45坪的三~四房住宅及15~25坪的二房住宅，五年亦維持20%左右的穩定比例。至於15坪以下的套房類型產品，客源常為單身或新婚小家庭因工作就業流入台北市，在無法負擔較大坪數住宅價格下，以套房型住宅為其首選；因此，五年來的小坪數住宅仍有11%左右的穩定比例；而45坪以上的大坪數住宅受到中高階層購屋者或換屋者的喜好，交易比重有逐年增長的趨勢。

受台北市成屋住宅的平均價格不斷的攀升，購屋預算有限的消費者想在台北市內擁屋更加困難，部分購屋需求只得轉往鄰近的台北縣衛星城市，以通勤時間抵換價格較低及坪數較大的住宅。



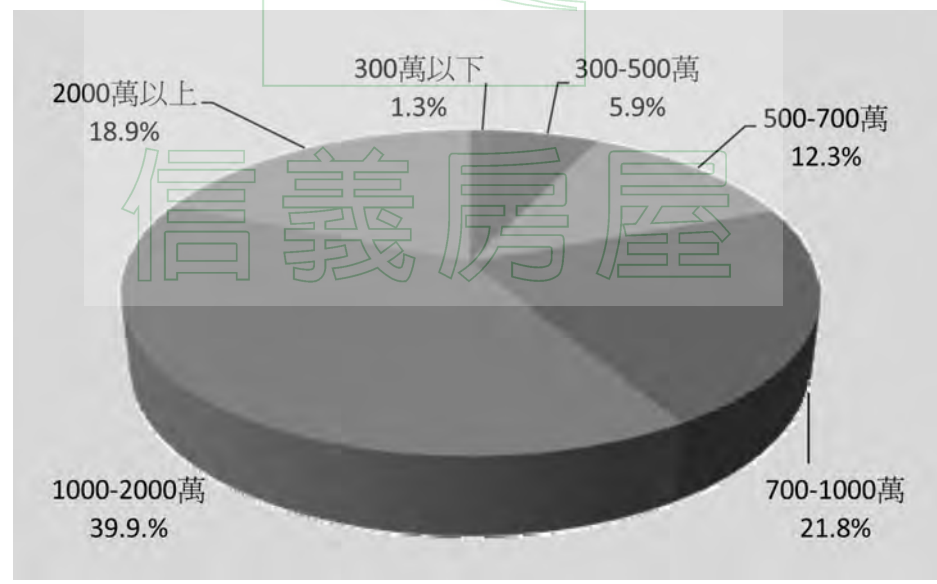
資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-2 近五年台北市住宅成屋成交總價區間占比折線圖



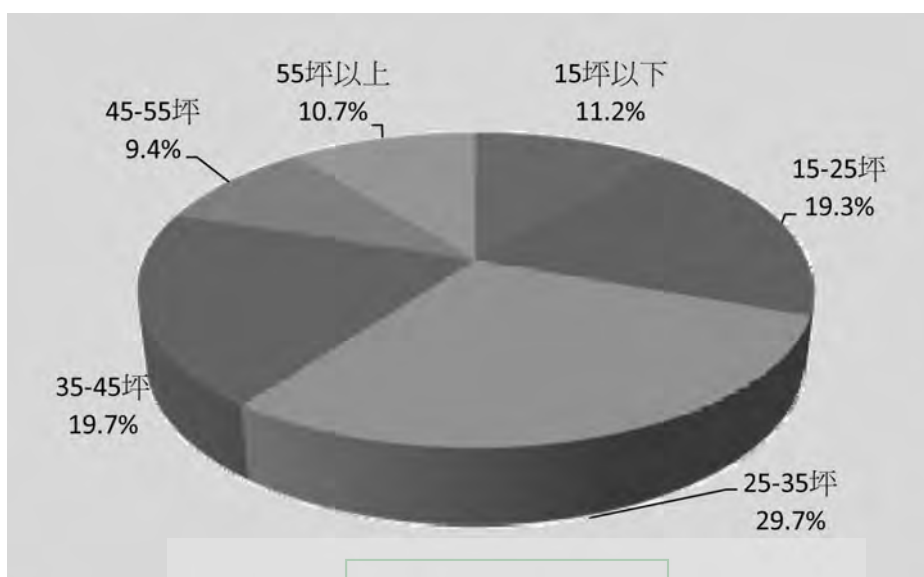
資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-3 近五年台北市住宅成屋成交坪數區間占比折線圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-4 2009年台北市住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-5 2009年台北市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

中正區

中正區為台北市較早發展行政區之一，區內台北火車站、高鐵、捷運等多線交通匯集；博愛特區內總統府、行政院、立法院、司法院、監察院、外交部、內政部、國防部、經濟部、財政部、教育部、交通部、法務部、中央銀行、最高法院、台灣高等法院等政府機構林立；加上建國中學、北一女中等高中名校及中正紀念堂等多處古蹟歷史建物，成為政治、文化、金融、教育的聚集地，讓中正區的環境向來處於優越的狀態。

正因為中正區獨特的優勢環境，造就優越的住宅生活，因此房地產價格隨著建商搶地及豪宅推案量增加而上漲，中正區既有的機能價值，受到購屋者持續的喜愛，無論在豪宅或是一般住宅市場中，中正區向來列入台北市購屋者的主要選擇區位清單中。

觀看中正區近五年成屋住宅成交狀況，無論在平均總價或單價皆為年年增長，五年期間總價成長75%、單價則成長了58%，成長幅度相當驚人。進一步觀察平均單位成交價，中正區主要交易住宅為1000萬元以上的產品，1000萬~2000萬的住宅維持穩定，約佔總交易量的38%；而2000萬元以上高總價的住宅交易成長率驚人，從2005年的4.8%到2009年已高達25.3%。

反觀500萬元以下的住宅產品成交比例，2005年尚有二成五、2009年已不及一成；除此類產品整體交易量減少外，更因中正區的住宅單價已高達46萬，小坪數住宅單價又較一般住宅高，因此總價很容易就超過500萬元，造成中正區500萬元以下的住宅交易稀少。

在平均單位成交坪數方面，中正區五年來的比例結構相對穩定，15坪以下的住宅維持在20%左右的比例；15~25坪及25~35坪的住宅分別在20%、25%上下徘徊；45坪以上的大坪數住宅約佔15%~20%的住宅市場比例，近年比重呈現增加之趨勢。

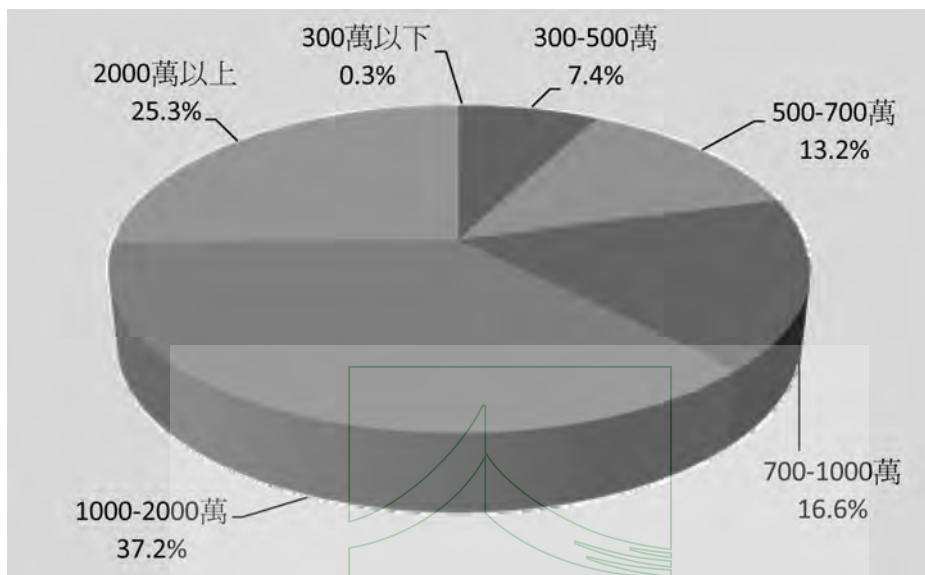
從上述分析來看，雖然中正區內豪宅交易比例不到20%，但受高總價、高單價的影響，帶動中正區內的平均總價與單價上漲，未來中正區的住宅市

表3-2-4 近五年台北市中正區住宅成屋成交狀況分析表

		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	6.1%	4.3%	1.0%	1.6%	0.3%
	300-500萬	19.7%	11.4%	9.6%	8.4%	7.4%
	500-700萬	14.2%	15.9%	17.8%	14.9%	13.2%
	700-1000萬	22.0%	24.2%	21.8%	15.2%	16.6%
	1000-2000萬	33.2%	37.2%	38.6%	38.8%	37.2%
	2000萬以上	4.8%	7.1%	11.2%	21.0%	25.3%
平均總價(萬元)		935	1,064	1,305	1,514	1,637
平均單價(萬元/坪)		29.4	35.2	42.5	44	46.4
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	20.9%	21.9%	20.1%	18.5%	20.2%
	15-25坪	18.2%	15.6%	23.1%	20.4%	17.6%
	25-35坪	26.0%	29.7%	23.4%	25.2%	23.7%
	35-45坪	17.1%	18.4%	21.1%	18.1%	18.4%
	45-55坪	8.9%	6.9%	5.0%	8.1%	10.4%
	55坪以上	8.9%	7.5%	7.3%	9.7%	9.8%
流通天數(天)		49.1	54.6	65.8	73.6	71.0

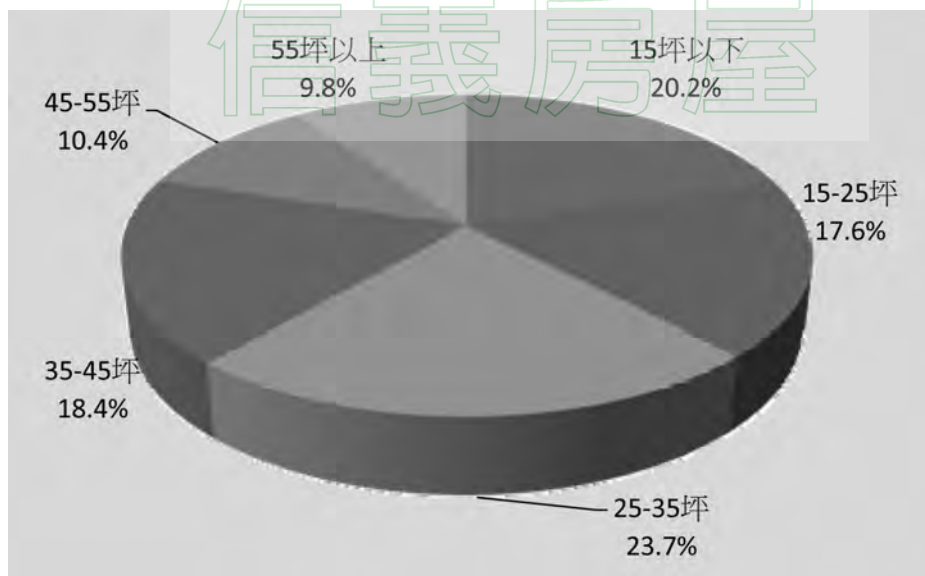
資料來源：信義不動產企劃研究室

場仍為重點地區。2009年的流通天數為71天，較2008年微幅拉長2.5天，但與2005年的50天則有21天差距，中正區住宅價格的抬升，購屋者在市場上觀望的時間也增加，相對較高的價格仍需要較長的時間來選擇。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-6 2009年台北市中正區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-7 2009年台北市中正區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

大同區

大同區是台北市最早發展的區域，地理範圍涵蓋大稻埕與大龍峒兩大區域，大稻埕早期繁榮興盛，為傳統藥食材、紡織品及工業用品等交易地區，至今仍未沒落，過年時期的年貨大街仍是一大盛事；雖然大稻埕地區早期建物多列為歷史古蹟，無法依循都市更新的步伐進行重建，但迪化街再造活動仍維持一定的熱度。

在台北市近年來住宅市場快速發展下，都市更新成為土地供給稀少下的另一推案來源，因此大同區的住宅發展以都市更新案較多，加上捷運計畫與「交九轉運站」複合商業大樓的營運，預期周邊各項商業活動的繁盛，可望帶動大同區房地產市場更為熱絡。

大同區的發展較早，社區及街道整體規畫等實質環境老舊，使得大同區的住宅價格無法列於台北市前端的行列；但近年台北市政府積極推廣都市更新，大同區內多處老舊住宅翻身成為指標性的更新計畫；低矮老舊建物密集的社區，拆除重建後成為高樓大廈，不僅增加住宅單位，整體區域環境也將獲得具體的改善。

觀看大同區近五年成屋住宅成交狀況，雖住宅價格不及台北市高價地區水準，但住宅平均總價及單價仍隨台北市大環境情況成長，五年平均總價上漲76%，單價則上漲46%。進一步觀察單位成交價分佈，大同區2005年以500萬元以下的住宅產品為主要交易市場，隨著時間經過，2009年主要交易住宅轉變成700~2000萬元的產品，佔31.7%的交易比重；700萬元以下的住宅交易比例逐年降低，從2005年67%跌至2009年30%；而1000萬元以上的住宅在2009年增加到38%的交易比例，較2008年成長11%，代表大同區住宅交易比重結構呈現上移的轉變。

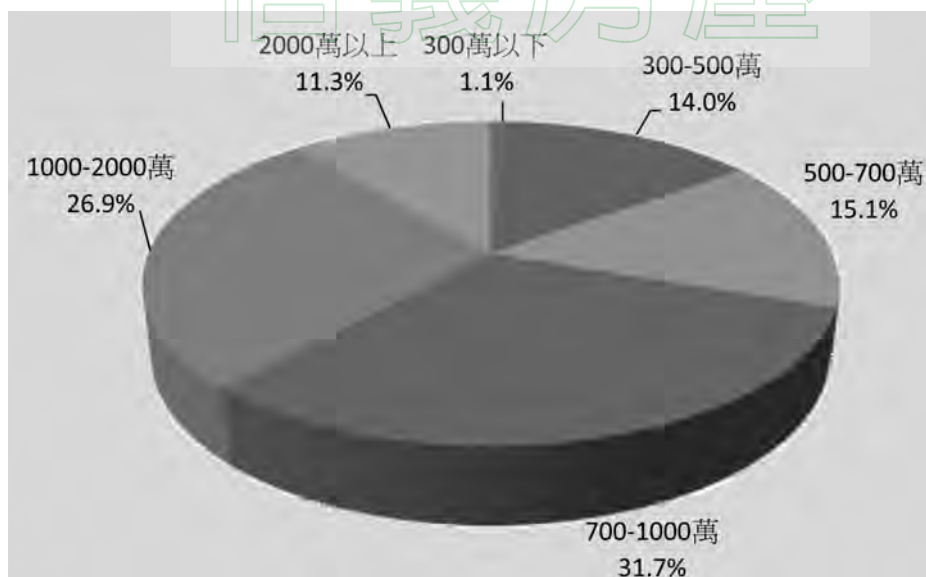
在平均單位成交坪數方面，除了15坪以下及55坪以上兩種極端住宅的交易比重相互消長外，其他坪數的住宅產品總交易比例多呈漲跌互見情勢，大同區以15~35坪的住宅為主要交易產品，2009年約佔有58.5%的交易比重，其他年度亦在50%上下小幅變動。

在流通天數方面，大同區2009年的銷售時間拉長到五年的新高點81.6天，較2008年多出將近22天，可能是受都市更新議題的影響，老舊公寓期待未來都更增值潛力，因此屋主在銷售價格上認知較高，也導致住宅的銷售時間增加。

表3-2-5 近五年台北市大同區住宅成屋成交狀況分析表

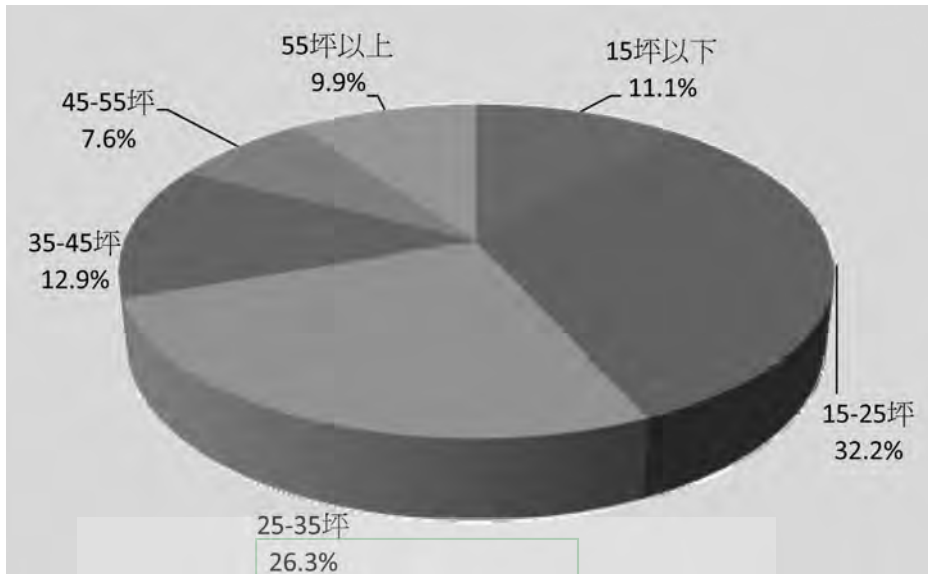
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	19.3%	10.2%	5.7%	3.1%	1.1%
	300-500萬	27.7%	19.6%	18.9%	16.8%	14.0%
	500-700萬	20.3%	22.0%	26.3%	25.7%	15.1%
	700-1000萬	19.8%	22.0%	22.8%	27.2%	31.7%
	1000-2000萬	10.4%	23.1%	22.8%	22.5%	26.9%
	2000萬以上	2.5%	3.1%	3.5%	4.7%	11.3%
平均總價(萬元)		652	829	847	900	1,146
平均單價(萬元/坪)		21.1	23.4	27.3	29	30.7
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	18.9%	13.8%	12.0%	13.6%	11.1%
	15-25坪	26.0%	24.3%	28.7%	27.2%	32.2%
	25-35坪	24.5%	26.4%	32.4%	33.5%	26.3%
	35-45坪	15.8%	19.7%	19.9%	15.2%	12.9%
	45-55坪	9.7%	9.6%	4.6%	5.8%	7.6%
	55坪以上	5.1%	6.3%	2.3%	4.7%	9.9%
流通天數(天)		65.6	75	53.5	59	81.6

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3-2-8 2009年台北市大同區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-9 2009年台北市大同區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

中山區

中山區鄰近台北車站，屬於台北市較早開發的地區之一，中山北路貫穿整個行政區，沿路串連區內主要休閒空間，如中山足球場、台北市立美術館、大佳河濱公園、榮星花園、忠烈祠、行天宮等著名地標，各處充滿不同的細緻風貌。

為了迎接2010年11月6日起台北國際花卉博覽會的來臨，台北市政府積極推動中山北路沿路街道風景，及圓山公園區、美術公園區、大佳河濱公園區、新生公園區等四大主要會場裝修。待2010年11月開放後可提升台北市觀光產業發展、促進國內花卉產業成長，更可對外促進國際交流，提升台灣的國際形象。花博會是台灣第一次正式獲得國際授權舉辦，也是亞洲第7個城市經AIPH正式授權舉辦的國際園藝博覽會，因此政府格外的重視。

中山區的休閒空間相當多，除上述與士林區鄰接的大型公園等區域外，在林森北路等商業繁榮的地區，亦有4號林森公園、15號康樂公園的開發規劃，以「自然式公園」為規劃的方向，考量都市景觀並納入民意，保留原有樹種，展現臺北盆地、草原、丘陵、闊葉林等生態特色，提供了市民需求之

設施並兼具防災功能。

中山區其他重大開發計畫如中泰賓館都市計畫案，提供具國際水準服務設施，創造「金融服務專用區」；中山二橋拆除、新生高架全面補強及區內多條規畫捷運通行；最特別的是座落於中山足球場東側臺北城市博物館開發案，預計在花博會結束後動工，預期展現生態、環保、節能及綠建築概念，成為國內的綠建築典範，並表現地域風格，塑造臺北市新地標。預期上述重大都市計畫可以使中山區的住宅市場受到較多的注意；中山區屬較早開發地區，住宅屋齡較老舊，因此也是都市更新推動的目標地區。

觀看近五年成屋住宅成交狀況，中山區與台北市整體市場的平均單價相差無幾且漲幅一致；然而在平均總價上，五年漲幅76%超過台北市63%，

表3-2-6 近五年台北市中山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	16.0%	9.5%	8.8%	6.3%	3.0%
	300-500萬	22.9%	16.6%	13.5%	10.8%	5.7%
	500-700萬	19.6%	19.3%	19.6%	14.1%	12.9%
	700-1000萬	19.1%	19.5%	19.2%	26.7%	20.8%
	1000-2000萬	18.0%	28.5%	29.3%	29.5%	43.7%
	2000萬以上	4.3%	6.6%	9.7%	12.6%	14.0%
平均總價(萬元)		781	964	1,090	1,240	1,371
平均單價(萬元/坪)		28	32.1	35.5	37.7	40.0
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	30.0%	24.7%	25.1%	20.4%	13.6%
	15-25坪	21.8%	27.1%	27.3%	28.1%	24.1%
	25-35坪	19.7%	19.2%	21.3%	22.2%	29.8%
	35-45坪	13.4%	14.4%	11.9%	14.3%	15.1%
	45-55坪	7.2%	7.0%	7.5%	5.9%	7.9%
	55坪以上	7.9%	7.7%	7.0%	9.1%	9.5%
流通天數(天)		53.6	53.5	50	63.2	67.4

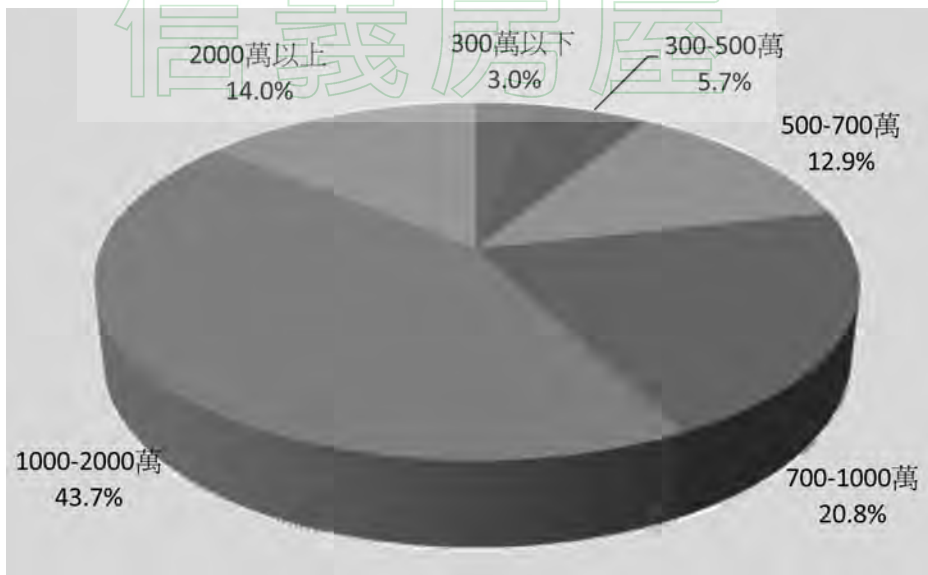
資料來源：信義不動產企劃研究室

顯示中山區的房地產市場是台北市內較受到重視的區域；反觀單價則僅上漲46%，不如台北市的52%，可能是中山區近來住宅交易案例之坪數增加，導致總價上升而單價降低的原因。

進一步觀察單位成交結構，中山區住宅交易五年來的結構差異較大，如300萬元以下的產品從2005年到2009年共縮減13%，而2000萬元以上的住宅產品則增加了10%左右，500~1000萬間的住宅則無太大的結構改變；2009年中山區平均成交價格主要分布在1000~2000萬元的住宅產品，占整體交易比重43.7%，為五年內成交比例的高點。

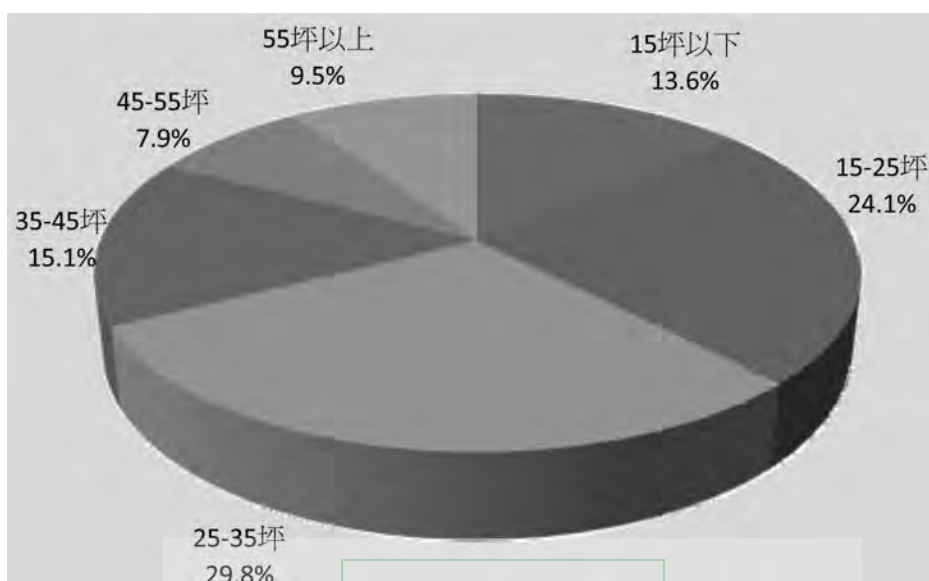
在平均單位成交坪數方面，15坪以下的住宅交易從2005年的30%，降至2009年的13.6%，五年縮減16.4%；而25~35坪的住宅五年成長了10%，2009年占交易比例的30%，而為主要交易產品；其他住宅坪數交易比重五年間差異不大，維持穩定的趨勢。

在流通天數方面，中山區2009年的銷售時間拉長到五年的新高點67.4天，僅較2005年增加14天；與台北市整體市場相較，在景氣時中山區的住宅銷售天數較長，中山區的交易不如台北市整體熱絡；然而在台北市的住宅交易天數明顯增加20天以上的階段，中山區的流動天數反而僅增加14天，代表中山區的住宅市場相對穩定，不致受到景氣變動有過大的結構變化。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-10 2009年台北市中山區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-11 2009年台北市中山區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

松山區

松山區內的公共建設相當多，包含近來兩岸直飛的主角松山機場、鐵路地下化的起點松山火車站、多功能活動場地台北小巨蛋等，此區除為台北市交通脈絡的必經點外，開發中的大巨蛋及周邊區域，除體育場館外另有購物中心、觀光飯店及辦公區，預計成為文化展演、運動休閒、商展購物等多功能的「臺北文化體育園區」，預期可帶動周邊住宅市場的熱絡。松山區內原有的民生、敦化金融商圈，以及台北市最早的都市計劃開發區民生社區，因建蔽率較低、容積率限制嚴格、公園綠地比例大，迄今依舊是台北市房地產市場中，獨特且優質的住宅區。總言之，松山區無論在住宅及商業的發展都相當亮眼。

松山區內的觀山及迎風河濱公園是寵物的天堂，台北市第一座狗運動公園就設置在松山區內，也因此聚集了相當多的人潮，顯示了松山區的環境受到相當大的好評也因此松山區的住宅市場一直是台北市所關注市場。

觀看近五年成屋住宅成交狀況，松山區五年的平均總價上漲50%達1490萬元，單價也上漲50%至45.2萬元，無論總價或單價均高於台北市平均水

準，但漲價幅度卻小於台北市；松山區的住宅價格原本就屬於台北市住宅市場的前幾名，以致成長幅度不如其他地區多，相對來說，松山區為一穩定的住宅市場。

觀察單位成交價格分布結構，2009年松山區仍以1000~2000萬元的住宅產品為主力市場，自2005開始平均每年成長2~3%，2008年年增7%，為五年中較大的成長點；與台北市整體住宅價格的上漲相同，松山區的住宅價格亦提升，2000萬元以上的產品，從2005年的2.3%成長至2009年的19%，成長幅度頗高。就松山區整體住宅市場來看，1000萬元以下的住宅交易比例漸減，成交價格有往高價端移動的趨勢。

在平均單位成交坪數方面，松山區五年的主要交易產品皆為25~45坪的住宅，約占整體交易的50%~55%，相當穩定；而小坪數住宅的成交比例則相對較高，尤其是15~25坪的住宅交易比重歷年呈現增加趨勢，但2009年則

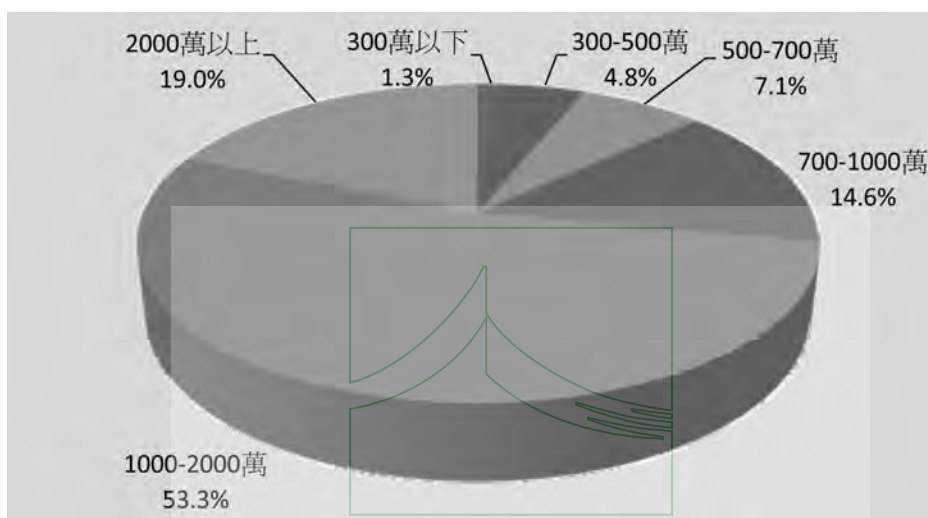
表3-2-7 近五年台北市松山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	2.5%	1.4%	0.0%	0.0%	1.3%
	300-500萬	10.0%	11.7%	9.6%	4.0%	4.8%
	500-700萬	14.4%	10.6%	12.3%	10.2%	7.1%
	700-1000萬	29.2%	27.4%	24.3%	20.4%	14.6%
	1000-2000萬	41.7%	43.6%	45.8%	52.6%	53.3%
	2000萬以上	2.3%	5.4%	8.0%	12.8%	19.0%
平均總價(萬元)		991	1,090	1,214	1,353	1,490
平均單價(萬元/坪)		30.2	33.4	38.9	41	45.2
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	8.7%	11.7%	14.4%	8.9%	12.4%
	15-25坪	17.2%	21.0%	24.8%	26.3%	17.8%
	25-35坪	31.4%	31.1%	29.1%	32.2%	30.5%
	35-45坪	28.8%	20.7%	22.4%	20.4%	25.9%
	45-55坪	11.2%	11.4%	5.0%	7.2%	8.9%
	55坪以上	2.8%	4.1%	4.4%	4.9%	4.6%
流通天數(天)		46.76	52.22	50.45	73.6	68.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

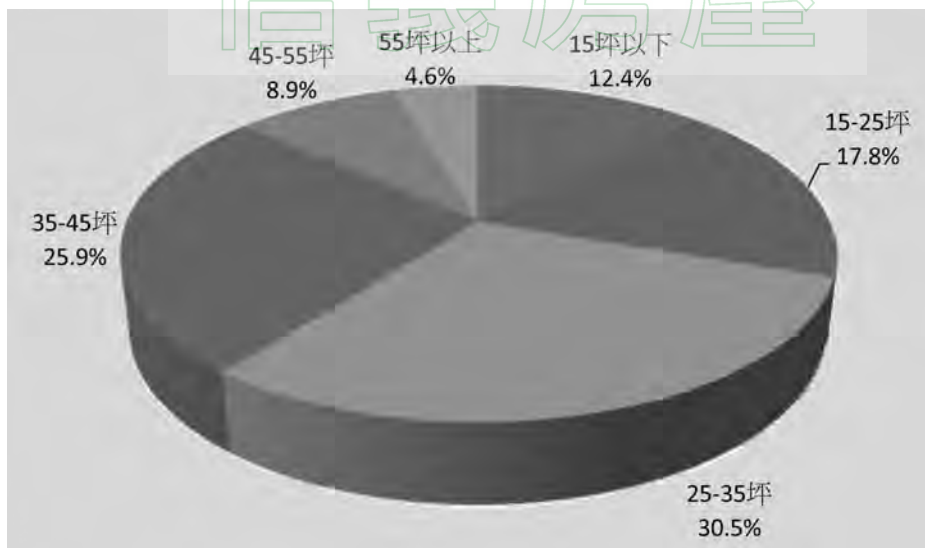
較2008年減少9%來，回復至2005年的交易比例，未來是否持續下降有待觀察。55坪以上住宅交易比例較穩定，五年來維持在4%上下。

在流通天數方面，松山區2009年的銷售時間為68.4天，雖然較2008年減少5天，仍較2005年景氣熱絡時拉長了21天，對照上述的成交價及坪數的交易結構，松山區住宅市場僅流通天數受到景氣影響，其他尚無太大的變化，松山區相對台北市其他區域而言，住宅市場較為穩定。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-12 2009年台北市松山區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-13 2009年台北市松山區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

大安區

大安區為台北市人口最多的行政區，是台北市的文教、住商混合區，區內有台灣教學首位之台灣大學、孕育教育人才之台灣師範大學、台灣科技大學、台北科技大學、台北教育大學等著名學府，享有之高等教育資源可謂全台之冠。台灣大學及師範大學因有許多外國學生就讀，加上公館、師大商圈及周邊多國語言書店林立，產生多元文化交流情形，商店亦呈現異國風情。

大安區內交通便利，道路規劃呈棋盤式直線系統，以忠孝、仁愛、信義、和平等路為緯，敦化、復興、建國、新生等路為經，縱橫交錯且四通八達；仁愛路三段林園大道，為台北市最寬闊的林蔭大道，尤其在捷運沿線逐漸完工通車後，更突顯了大安區貴為樞紐之地位，未來配合台北捷運信義線、新莊線的相繼通車，將使大安區的交通更為便捷，大安區的競爭力也將更為提升。

大安區為目前台北市內高所得、高地價、低出生率、高遷入率的行政區，因為俱文教、商業、交通便利及多元文化融合等優勢，大安區內之優質住宅區為高價購屋者的住宅首選。

觀看近五年成屋住宅成交狀況，大安區平均總價每年以近200萬元的價格向上攀升，除在2008年升幅暫緩外，2009年總價達1960萬元，較台北市整體住宅總價高出492萬元；2009年大安區平均單價則較台北市整體高出15萬元，來到55.5萬元；近年，大安區無論在總價或單價之成長幅度均為台北市之首，大安區住宅實為台北市住宅高價地區首選。

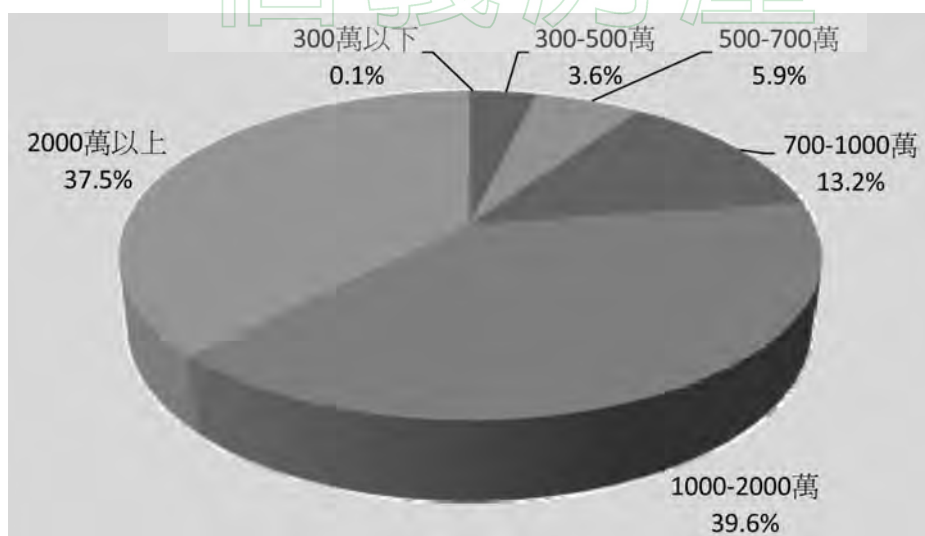
觀察單位成交價格分布結構，2009年大安區以1000萬~2000萬元住宅為主要交易產品，近年交易比重均佔四~五成間，其次為2000萬元以上的住宅，近年交易比重成長幅度最大，2009年時與首位交易比例相差僅2%，未來是否易位值得期待。至於1000萬元以下產品交易比重則逐年下降，尤其是500~700萬元的住宅交易比重縮減趨勢最明顯，2009年僅占整體交易5.9%，大安區近年的價格結構變動幅度頗大。

在平均單位成交坪數方面，近年大安區以25~45坪的住宅為交易主力，占四成五以上，其他住宅坪數結構亦相當穩定，均維持在相似的交易比例。在流通天數方面，2009年住宅銷售天數增加至66天，仍較台北市整體銷售天數少6天，顯示大安區住宅較台北市其他地區具吸引力。

表3-2-8 近五年台北市大安區住宅成屋成交狀況分析表

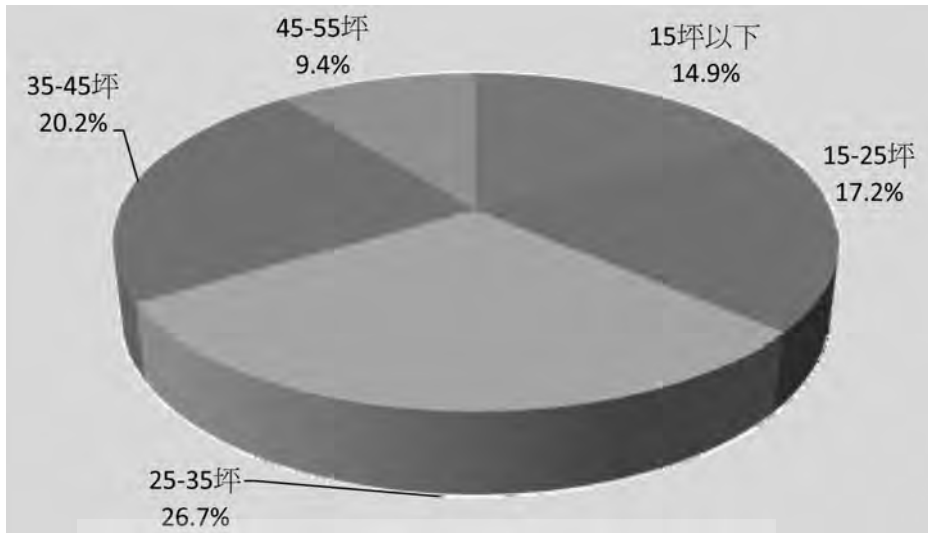
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	1.3%	0.6%	0.2%	0.00%	0.1%
	300-500萬	7.7%	4.0%	3.0%	2.90%	3.6%
	500-700萬	13.6%	11.9%	9.2%	7.10%	5.9%
	700-1000萬	21.0%	18.2%	14.7%	14.5%	13.2%
	1000-2000萬	47.0%	47.2%	46.2%	49.3%	39.6%
	2000萬以上	9.5%	18.1%	26.7%	26.3%	37.5%
平均總價(萬元)		1,218	1,485	1,657	1,678	1,960
平均單價(萬元/坪)		34.5	40.82	46.83	49.58	55.5
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	12.1%	12.9%	13.1%	11.80%	14.9%
	15-25坪	15.5%	17.4%	17.5%	18.1%	17.2%
	25-35坪	29.3%	27.6%	29.6%	30.8%	26.7%
	35-45坪	22.5%	22.5%	21.0%	24.2%	20.2%
	45-55坪	9.9%	9.7%	9.3%	7.2%	9.4%
	55坪以上	10.8%	9.9%	9.6%	7.9%	11.6%
流通天數(天)		45.4	45.3	53.3	68.9	66.1

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3-2-14 2009年台北市大安區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-15 2009年台北市大安區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

萬華區

萬華區為台北市最早發展的區域，區內充滿迥異的環境氣氛，如北邊的西門中心商業區為購物娛樂、商業、電影藝術文化中心及電影主題公園等休閒娛樂場所；西邊的艋舺龍山寺為傳統街區，處處充滿歷史古蹟建物及寺廟街區，如二級古蹟龍山寺、青草巷、三級古蹟青山宮、華西街夜市等觀光景點；東南邊則為青年公園住宅區，早期興建國宅聚集；西南邊靠近溪流沿岸為台北市供應果菜、肉類等新鮮食材的運銷中心，為民生重要物資的集散地。此外，華江橋水鳥保護區每年冬天有大量小水鴨、琵嘴鴨等候鳥棲息，亦為萬華區環境特色之一。

為延續當地風貌，台北市政府以萬商雲集為主題，為萬華區推動特色商店街的塑造，目前已具組織規模的有華西街及西門町徒步區，仍在推行中的有大理街、廣州街、西昌街、西園路之佛具街與金飾街；其他如青年路泡沫紅茶、長沙街傢俱、環河南路五金、康定路五金及二手車、觀光夜市前直通和平西路巷子的海產街等。特色商店街對於維持萬華區的特色街景有相當大的助益，相對的也帶來觀光人潮的聚集，可帶動周圍不動產的再開發利用，因此萬華區都市更新開發案具相當之規模。

觀看近五年成屋住宅成交狀況，萬華區近年平均總價自2005年的484萬成長至2009年的909萬元，上漲88%；漲幅雖較台北市其他地區大，但平均總價仍居於台北市末端。萬華區單價在2009年達28.1萬元為近年之高點，然仍屬台北市內低價地區；相較而言，萬華區住宅總價與單價的水準均不及台北市其他各區。

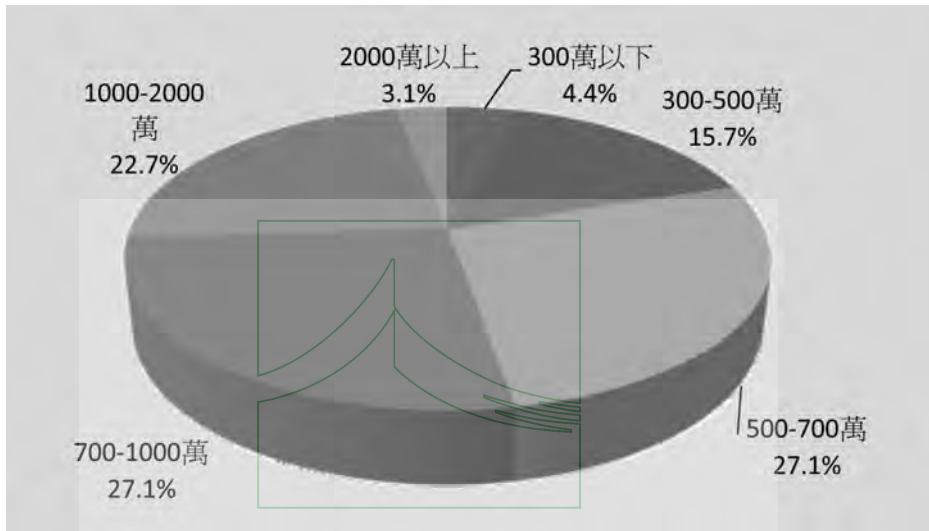
觀察單位成交价格分布結構，2009年萬華區以500~700、700~1000萬元的住宅為主要交易產品各占27.1%，再次為1000~2000萬元之產品占22.7%，三類住宅共占萬華區整體交易之76.9%。700萬元以上產品比重2009年首度超過五成，打破過去以700萬元以下產品為主之價格結構；另值得注意的是，2000萬元以上之住宅自2008年開始出現交易比重，高價產品在萬華區的發展如何，值得後續關注。

表3-2-9 近五年台北市萬華區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	30.8%	23.6%	10.5%	8.6%	4.4%
	300-500萬	34.0%	30.9%	34.3%	26.7%	15.7%
	500-700萬	17.6%	15.2%	19.6%	24.1%	27.1%
	700-1000萬	12.0%	14.6%	17.5%	23.5%	27.1%
	1000-2000萬	5.7%	15.8%	18.2%	15.0%	22.7%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%	3.1%
平均總價(萬元)		484	591	649	705	909
平均單價(萬元/坪)		19.4	21.9	24.4	25.3	28.1
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	24.7%	35.2%	25.5%	18.2%	14.3%
	15-25坪	34.8%	17.9%	26.2%	28.9%	25.1%
	25-35坪	19.6%	19.8%	28.4%	30.0%	32.3%
	35-45坪	10.8%	12.4%	10.6%	13.9%	16.1%
	45-55坪	7.0%	7.4%	5.0%	7.0%	6.7%
	55坪以上	3.2%	7.4%	4.3%	2.1%	5.4%
流通天數(天)		57.2	56	59.4	56.5	57.1

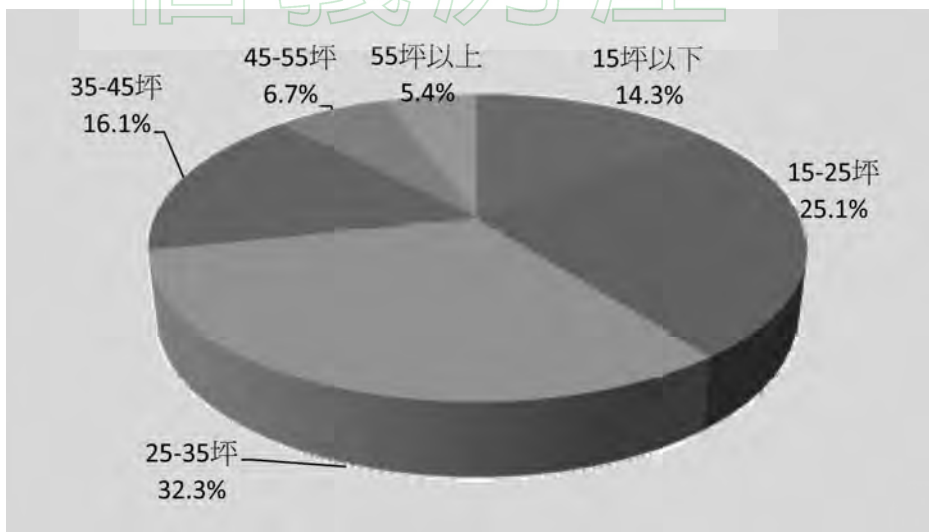
資料來源：信義不動產企劃研究室

在平均單位成交坪數方面，近年萬華區以25~35坪的住宅為交易主力，占32%；其次為15-25坪產品，占25%；15坪以下之住宅比重則呈現逐漸減少的狀態；35~45坪交易比例有逐漸增加的趨勢；而45坪以上的住宅則仍維持在10%上下的比例。2009年台北市整體住宅市場流通天數有拉長的現象，而萬華區近年則維持在57天左右的銷售時間，顯示萬華區的住宅較不受景氣波動影響，相對台北市其他地區穩定。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-16 2009年台北市萬華區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-17 2009年台北市萬華區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

信義區

信義區為近幾年台北市住宅發展較快速的地區，該區內商業發展蓬勃興盛，是各界看好的指標型區域。目前台北市政府、台北市議會、國父紀念館、世界貿易中心、國際會議中心、國際貿易大樓、君悅大飯店、大企業總部等大型建物，皆位於信義區內，尤以台北101大樓結合未來捷運信義線通車後，將使信義計畫區成為台北市的政治、金融及文化的重心發展地區，吸引商業辦公大樓、百貨購物商場、大型金融企業總部等陸續進駐。

台北市政府大力發展信義計畫區為國際化、現代化的副都心，除商業不動產受到外資青睞，而為台灣辦公大樓租金水準最高的地區外，信義計畫區及周邊範圍豪宅爭先恐後推出，吸引了高價購屋者的興趣，因此住宅價格節節攀升，成為台灣高住宅價格的代表地區。

觀看近年信義區房價的趨勢可以發現，信義區的住宅價格隨著計畫區發展漸成熟而變動幅度加大，信義區住宅五年總價及單價皆大幅上升，2009年信義區平均總價達1,676萬元、單價達47.1萬元，次於大安區位居台北市行政區第二位，然信義區發展潛能值得注目。

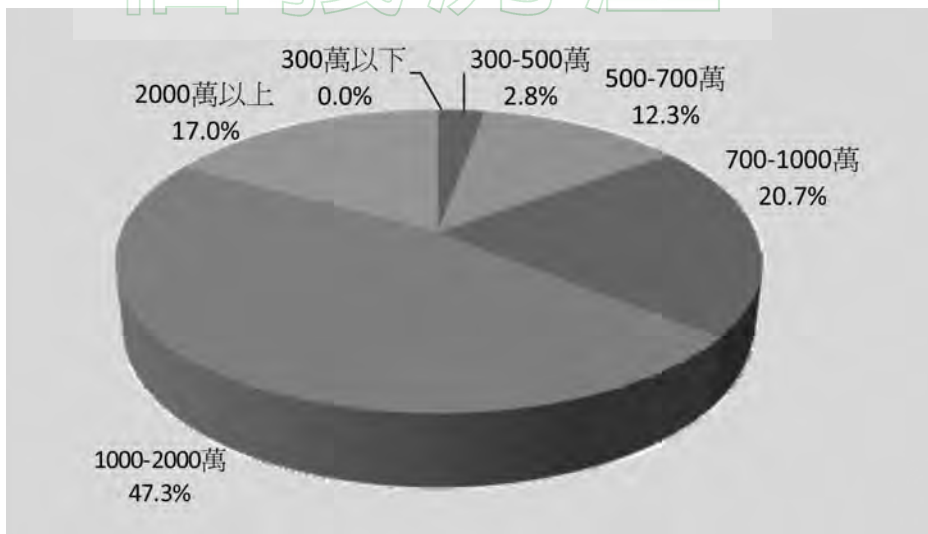
觀察單位成交價格分布結構，1000~2000萬元的住宅自2006年起已成為主力產品，至2009年已達47.3%。2000萬元以上的產品交易比重雖與1000~2000萬產品有30%之落差，但歷年來穩定成長，2009年更有大幅成長，發展潛力值得關注。

在平均單位成交坪數方面，信義區仍以25~35坪的住宅為主要交易產品，但2009年比例已下降至33.1%，而其他交易坪數結構則無太大的變化，僅55坪以上的住宅有明顯的成長。在流通天數方面，信義區2009年的住宅銷售天數拉長至90天，與前二、三年前相差40天以上，顯示信義區的購屋者在2008年後受到景氣波動較大影響而趨於保守、觀望，但信義區未來住宅市場發展仍值得注意。

表3-2-10 近五年台北市信義區住宅成屋成交狀況分析表

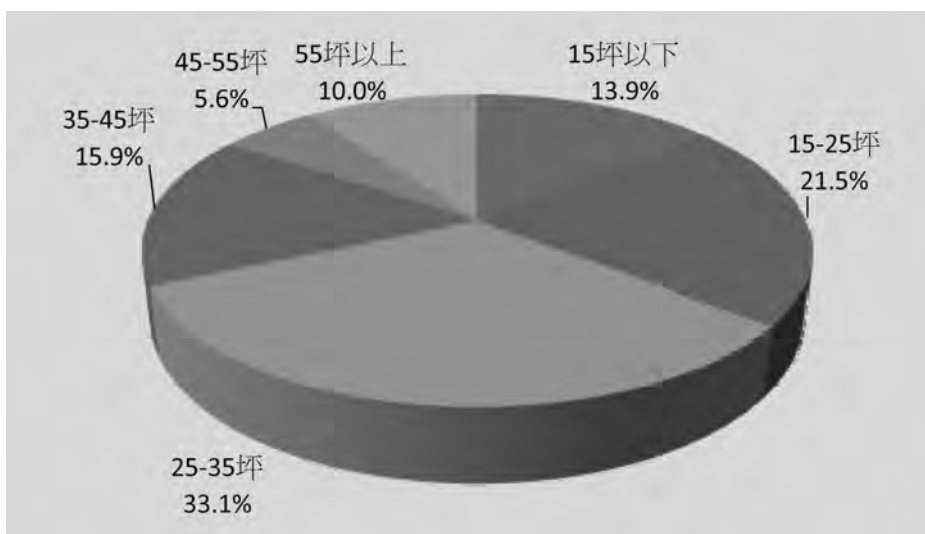
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	1.1%	1.0%	0.5%	0.9%	0.0%
	300-500萬	11.4%	9.5%	4.9%	2.6%	2.8%
	500-700萬	25.9%	21.0%	14.8%	12.5%	12.3%
	700-1000萬	35.7%	32.4%	29.6%	28.0%	20.7%
	1000-2000萬	22.5%	32.9%	43.4%	46.1%	47.3%
	2000萬以上	3.4%	3.3%	6.8%	9.9%	17.0%
平均總價(萬元)		900	962	1,136	1,605	1,676
平均單價(萬元/坪)		28.3	32.8	38.8	43.2	47.1
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	8.4%	12.6%	15.2%	12.0%	13.9%
	15-25坪	24.2%	24.0%	22.8%	22.5%	21.5%
	25-35坪	41.9%	39.2%	36.7%	39.7%	33.1%
	35-45坪	15.5%	13.3%	15.7%	13.4%	15.9%
	45-55坪	5.4%	7.0%	5.2%	6.1%	5.6%
	55坪以上	4.6%	3.9%	4.5%	6.4%	10.0%
流通天數(天)		42.2	48.7	41.7	62.6	89.7

資料來源：信義不動產企劃研究室



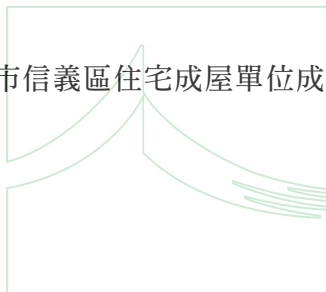
資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-18 2009年台北市信義區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-19 2009年台北市信義區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖



士林區

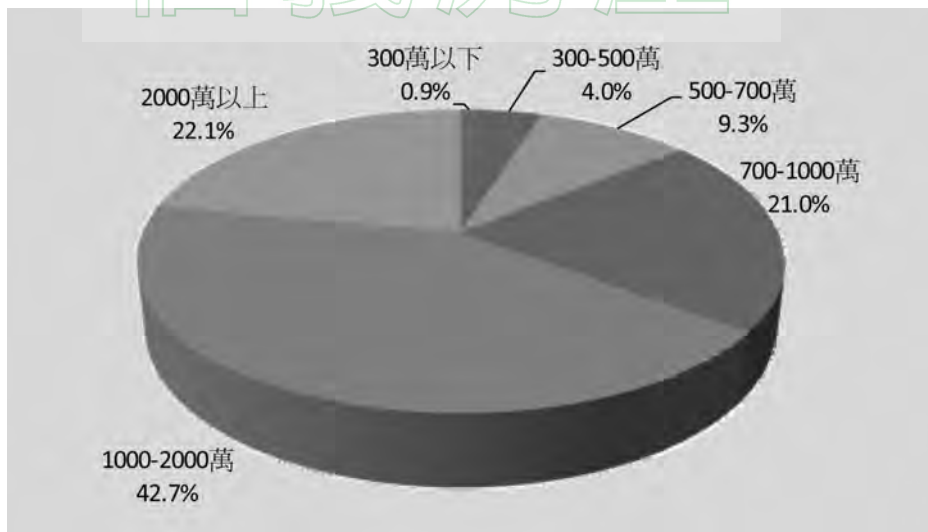
士林區是文化薈萃、藝術氣息濃厚之地區，馳名中外的國立故宮博物院、臺灣科學教育館、順益台灣原住民博物館、市立天文科學教育館、國學大師錢穆先生紀念館、林語堂先生紀念館、士林官邸等，產生傳統與現代兼容並蓄的文化交流。由於士林區面積廣大，因此各區域之間的發展差異頗大，以外雙溪為界，北士林包含佔地不小的陽明山保護區、外雙溪保護區、天母、新天母與芝山地區。北士林環境、街廓規劃整齊，尤以緊鄰陽明山管制區的天母地區為代表，台北美國學校及台北日僑學校、歐洲學校皆位於此區，呈現獨具一格之「國際社區」風貌，國際氣息相當濃厚，是外籍人士最愛居住的區域。

至於南士林，則可分為舊市區、廢河道新生地與社子島地區，以士林觀光夜市為代表，吸引國內外觀光人潮湧進；近年來台北市政府積極推動舊士林市場地區更新案、變更台北市士林社子島地區主要計畫案及擬訂台北市士林社子島地區細部計畫案，以提升士林區的競爭力。社子島開發替選案、社子島地區區段徵收，將大幅帶動本區繁榮發展；未來隨著上述各項重大建設計畫的推演與發展，將可期待士林區未來房地產的發展。

表3-2-11 近五年台北市士林區住宅成屋成交狀況分析表

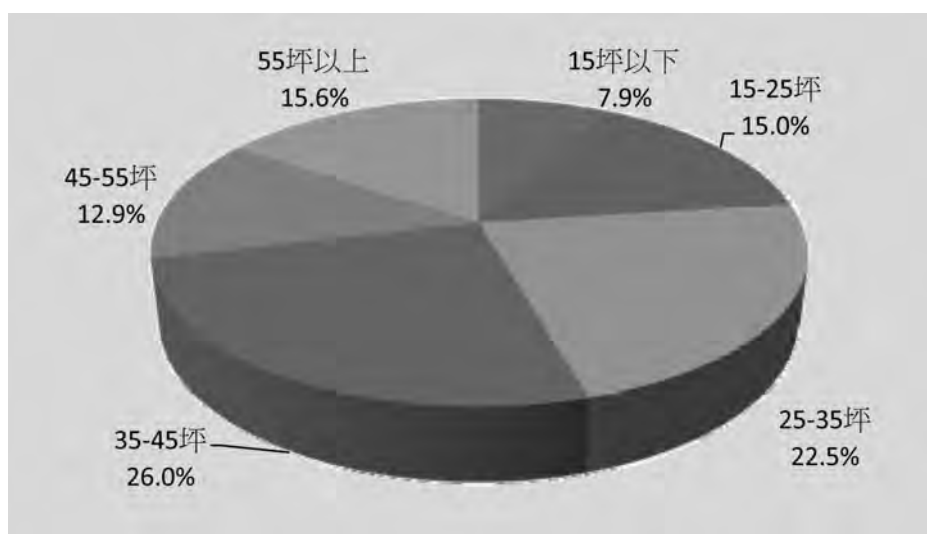
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	3.4%	3.1%	2.1%	1.6%	0.9%
	300-500萬	10.3%	10.0%	7.5%	4.8%	4.0%
	500-700萬	21.1%	11.6%	9.3%	11.3%	9.3%
	700-1000萬	27.9%	29.5%	21.6%	20.1%	21.0%
	1000-2000萬	29.8%	32.1%	44.7%	40.8%	42.7%
	2000萬以上	7.6%	13.6%	14.9%	21.4%	22.1%
平均總價(萬元)		1,076	1,211	1,422	1,618	1,570
平均單價(萬元/坪)		26.9	30.4	34.2	36.5	38.6
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%	8.6%	7.0%	8.3%	7.9%
	15-25坪	15.8%	15.2%	16.4%	11.8%	15.0%
	25-35坪	34.3%	34.3%	25.8%	27.0%	22.5%
	35-45坪	25.3%	22.9%	29.3%	24.2%	26.0%
	45-55坪	6.8%	6.7%	9.1%	12.0%	12.9%
	55坪以上	10.8%	12.4%	12.4%	16.8%	15.6%
流通天數(天)		47.9	57.1	57.4	75.3	84.9

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3-2-20 2009年台北市士林區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-21 2009年台北市士林區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

觀看近年士林區房價的趨勢可以發現，近年來士林區住宅價格發展雖呈現向上成長趨勢，但在台北市整體住宅市場2009年持續向上成長的情況中，士林區住宅價格卻轉折下修，平均總價微幅下降50萬元而為1,570萬元；但單價部分則持續呈現向上成長的趨勢，來到38.6萬元，達近年最高單價。

觀察士林區單位成交价格分布結構，近年皆以1000~2000萬元的住宅產品為主，但分布比重變動甚大，從2005年的30%至2009年達42.7%，已穩定成為住宅交易主力；另2000萬元以上的產品在2009年達近年高峰為22.1%，而1000萬以下住宅產品交易比例則呈現下降趨勢，顯示成交總價往高價偏移的情況顯著。

在平均單位成交坪數方面，士林區以25~45坪的住宅為主要交易產品，但比例有逐漸下降的趨勢，2009年比例佔48.5%；45坪以上住宅交易比例逐年增加，2009年達28.5%，為近年最高；而25坪以下的住宅比例變動較小。總的來說，士林區交易比例從25~45坪流向45坪以上的住宅，結構轉變穩定。在流通天數方面，士林區2009年的住宅銷售時間拉長至85天，略短於信義區及北投區，但較台北市整體住宅市場仍較長，代表購屋者對士林區持保守態度，住宅交易與台北市市中心區相較並不熟絡。

北投區

北投區位處台北市最北端，以昔日「北投社」而得名，為台北地區開發最早的區域，因自然資源豐富，有名聞遐邇的溫泉親水公園、夢幻湖濕地、關渡自然公園、水鳥保育區、下八仙、洲美鄉野景觀特色區及陽明山國家公園等，包含動植物保育區，使得北投區在自然環境保育推動上成為一重要的發展地區。

北投區目前全力發展北投溫泉觀光，推動溫泉觀光遊憩產業專區，透過溫泉環境保育與資源永續管理計畫，以行義路與新北投區兩地為改善與行銷重點，在符合醫療法的規範下，推動溫泉旅遊暨健康檢查，吸引不少國內外觀光客前往。除上述優質生活環境外，另配合台北科技走廊串連士林、內湖及南港共四區，台北市政府預期將北投區塑造為科技園區之一環。北投區擁有豐富的醫療研究資源、具備文化產業氣質，可設置知識經濟產業及相關支援性、服務性產業的特定專用區，而以發展兼具生態、生活、生產的產業園區為目標。因為生活環境優良、觀光產業及科技園區的多元化發展，使得北投區周邊住宅發展也相當受到注目。

觀看近年北投區住宅價格的趨勢發展，平均總價呈現穩定情勢，2007年至今維持在1,160萬元上下、單價也穩定維持在31萬元左右，顯示北投區與台北市其他區域住宅發展走勢略有不同。

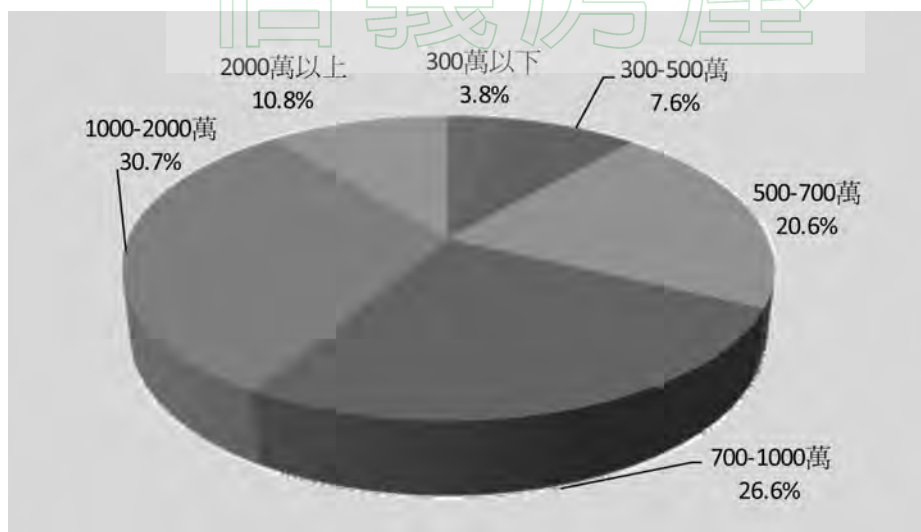
觀察北投區單位成交價格分布結構可知，1000~2000萬元的住宅自2007年以來成為主要交易產品，雖2009年比例略降、但仍呈成長趨勢；其他價格區間則呈現上下起伏的狀態，但變動比例不大；2000萬元以上的住宅產品交易比例，近年來增長趨勢則相對穩定。

在平均單位成交坪數方面，北投區內各住宅面積的交易比重結構變化不大，但呈上下起伏變化。2009年以25~35坪的產品為交易主力，占整體交易37%，其次為15~25坪及35~45坪的住宅產品、各佔18%，最後為15坪以下、45坪~55坪及55坪以上的住宅產品，分占8、9及10%左右的比重。在流通天數方面，北投區2009年的住宅銷售時間拉長16天至89天，於台北市僅短於信義區；然而北投區的銷售天數一向較台北市其他地區長，代表購屋族群對於北投區的住宅保持觀望較多的態度，也因此住宅市場景氣波折的時刻，北投區的住宅交易結構仍維持穩定。

表3-2-12 近五年台北市北投區住宅成屋成交狀況分析表

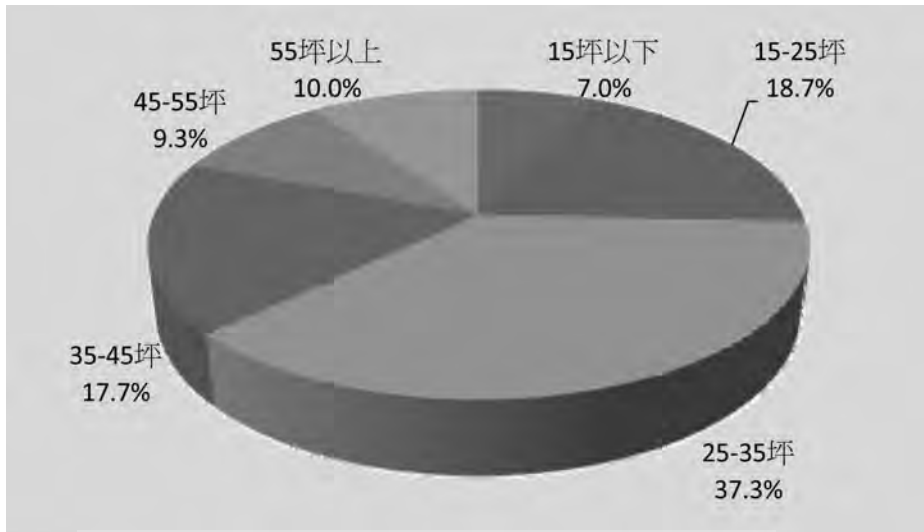
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.1%	3.0%	1.1%	1.9%	3.8%
	300-500萬	15.7%	11.5%	10.8%	9.7%	7.6%
	500-700萬	26.6%	24.6%	19.9%	15.9%	20.6%
	700-1000萬	25.7%	30.0%	25.4%	29.5%	26.6%
	1000-2000萬	23.4%	25.3%	31.0%	32.9%	30.7%
	2000萬以上	4.4%	5.7%	11.9%	10.1%	10.8%
平均總價(萬元)		891	979	1,168	1,180	1,161
平均單價(萬元/坪)		23.9	25.4	29.2	30.9	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	6.7%	6.1%	6.8%	5.8%	7.0%
	15-25坪	21.0%	16.6%	19.4%	16.7%	18.7%
	25-35坪	36.5%	43.3%	37.3%	36.8%	37.3%
	35-45坪	15.2%	18.4%	18.3%	19.4%	17.7%
	45-55坪	9.2%	9.0%	11.0%	6.6%	9.3%
	55坪以上	11.4%	6.5%	7.2%	14.7%	10.0%
流通天數(天)		54.3	53.5	70.3	73.5	89.0

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3-2-22 2009年台北市北投區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-23 2009年台北市北投區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

內湖區

內湖區之東、西、北三面受山陵環繞，早期因湖泊盆地居多，中央平原低窪，因而有眾多埤塘形成內陸湖沼，故取名為內湖；區內依山傍水，林木茂盛，加上公園綠地開闊空間多，故運用其優越的自然地形而以湖光山色定位區域特色。此外，以太湖地區及東湖地區的「景觀、環保」設施象徵「環保」；以三軍總醫院、康寧醫院、國泰內湖醫院等三大醫院的資源代表「健康」；以西湖地區的資訊科技園區象徵「科技」；而以內湖的文化發展代表「文化」，藉由捷運內湖線串連此四大主軸區域，形成均衡發展的區域。

內湖科技園區為台北市發展快速的科技產業聚落，吸引24家企業營運總部及2千多家公司進駐，現今整年營業收入高達1兆5千1百多億元，生產力驚人，為內湖區主要的產業發展，由於商業廠辦及工作就業機會的進駐，帶動周邊住宅的發展。未來若結合鄰近之大直重劃區、大彎北段娛樂商業區、南段輕工業、倉儲區及羊稠段工商展售區等周邊用地，則產業、住宅、文教、批發、倉儲、商務等各項機能俱足，有機會擴大發展成為總面積近550公頃之「大內湖科技園區」，預期可與新竹科學園區一較上下。

觀看近年內湖區住宅價格的變化，與台北市整體住宅市場發展相符，每年以100萬元以上的價格向上跳動，2009年平均總價高達1,436萬元，平均單

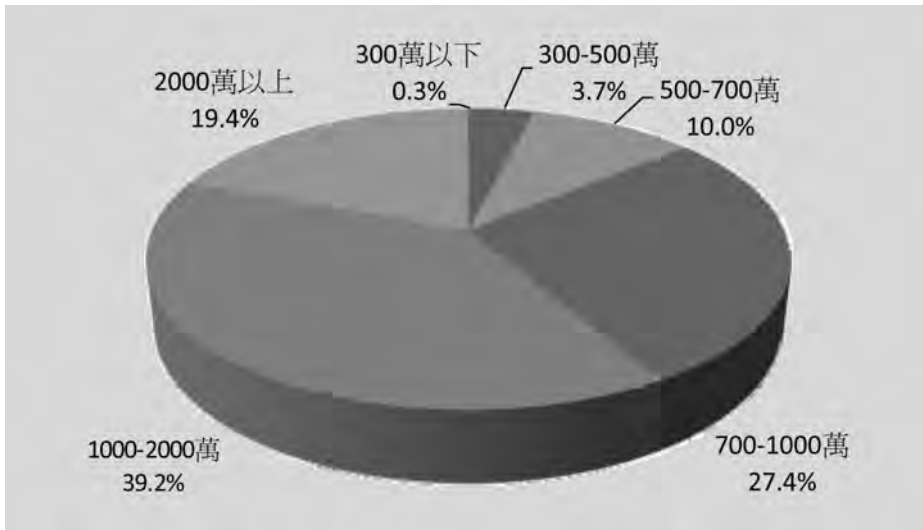
價為34.2萬元。觀察內湖區單位成交價格分布結構，近年來的住宅交易比重變化較大，尤其以1000~2000萬元的住宅產品發展最值得關注，從2005年的19.1%增加到2009年的39.4%，共增加20%，且於2009年成為新的交易主力；2000萬元以上的住宅產品比重亦呈增加趨勢，五年間成長了15%。反觀700萬元以下的住宅產品，比重則呈現逐年減少的趨勢，與上述兩類住宅比例相互消長。

在平均單位成交坪數方面，內湖區近年皆以25~35坪的住宅為主要交易產品，2009年佔32.5%；而以35~45坪的住宅產品居次為21%，此兩類住宅近年皆維持穩定的比重。在45坪以上的住宅交易比重近年來有逐漸增加的現象，顯示上述平均總價的變化與單位成交面積相關。在流通天數方面，內湖區2009年銷售天數為70天，與台北市整體銷售時間差異不大。

表3-2-13 近五年台北市內湖區住宅成屋成交狀況分析表

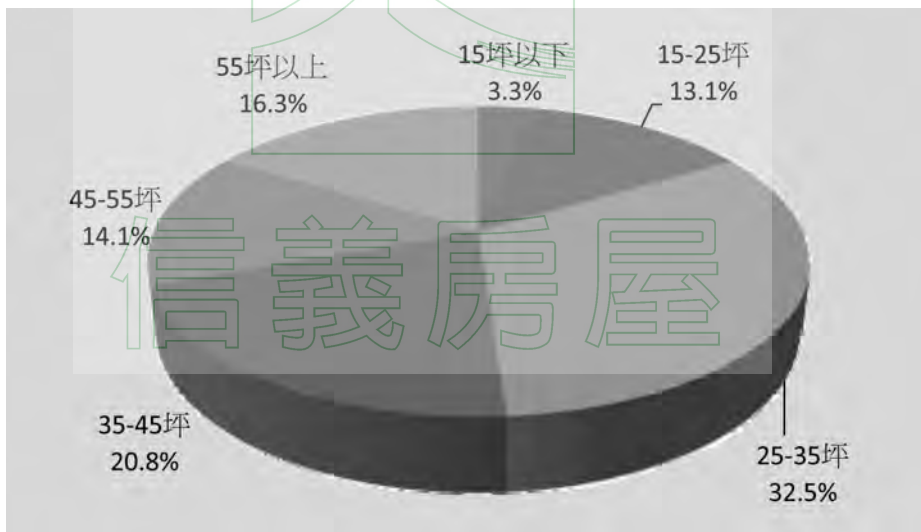
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	2.2%	0.7%	0.5%	0.2%	0.3%
	300-500萬	14.6%	12.6%	6.9%	4.6%	3.7%
	500-700萬	29.3%	20.2%	15.9%	12.1%	10.0%
	700-1000萬	30.5%	34.7%	38.7%	37.1%	27.4%
	1000-2000萬	19.1%	28.8%	28.1%	34.2%	39.2%
	2000萬以上	4.2%	3.0%	9.8%	11.7%	19.4%
平均總價(萬元)		853	925	1,096	1,213	1,436
平均單價(萬元/坪)		23.6	26.8	29.4	31.5	34.2
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	6.3%	6.4%	5.6%	3.3%	3.3%
	15-25坪	17.2%	17.7%	14.3%	13.9%	13.1%
	25-35坪	36.7%	38.4%	38.5%	37.3%	32.5%
	35-45坪	22.5%	19.8%	20.4%	19.9%	20.8%
	45-55坪	7.3%	10.4%	10.3%	14.6%	14.1%
	55坪以上	9.9%	7.5%	10.9%	11.0%	16.3%
流通天數(天)		45.1	52.3	57.4	67.4	70.0

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3-2-24 2009年台北市內湖區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-25 2009年台北市內湖區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

南港區

南港區位於台北市東南側，早年南邊丘陵上種植的茶葉頗負盛名，當地茶農研發改良出不需薰花就能散發淡淡花香的「南港包種茶」，大量外銷日

本、南洋，而享有國際盛名，南港也成為綠色茶鄉。近年來，中視、TVBS等大型電視台進駐，加上政府正規劃辦理多項重大經建工程，如南港展覽館、南港軟體園區及南港經貿園區，預期轉型為無污染的科技與商業型態區域。

南港軟體工業園區內產業發展以生物科技、IC 設計及數位內容等三大知識產業為主，透過「育成中心」及「人才培訓機構」的輔助與諮詢，結合政府與民間企業之研發資源與創新設計，以建立「亞太軟體中心」與「全亞洲研發總部」。南港展覽館為台北市政府大力推動的貿易展覽館，結合南軟的產業發展，可進一步促進廠商交易及進駐意願，帶動周邊住宅發展。

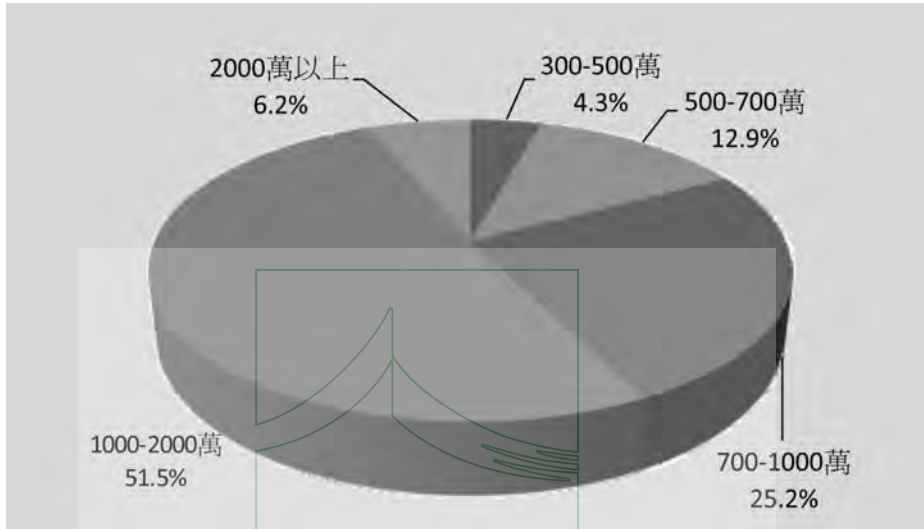
南港區因位於台北市最外圍，因此住宅市場發展不如台北市，住宅價格與台北市整體住宅市場相較偏低，2009年平均總價1,147萬元、單價為31.7萬，此與內湖、北投區價格水準相近，同為台北市較低價格之市場。

表3-2-14 近五年台北市南港區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	2.2%	1.3%	1.4%	0.7%	0.0%
	300-500萬	36.8%	15.0%	10.5%	6.2%	4.3%
	500-700萬	24.3%	34.6%	17.5%	10.3%	12.9%
	700-1000萬	22.8%	28.8%	35.0%	43.2%	25.2%
	1000-2000萬	9.6%	16.3%	30.8%	34.2%	51.5%
	2000萬以上	4.4%	3.9%	4.9%	5.5%	6.2%
平均總價(萬元)		725	849	1,003	1,060	1,147
平均單價(萬元/坪)		21.4	24.8	30.1	31	31.7
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	6.6%	5.3%	9.9%	4.8%	2.9%
	15-25坪	25.7%	20.7%	21.8%	19.2%	20.1%
	25-35坪	34.6%	40.0%	28.9%	30.1%	27.8%
	35-45坪	18.4%	19.3%	22.5%	34.3%	31.6%
	45-55坪	11.0%	8.0%	11.3%	6.9%	11.0%
	55坪以上	3.7%	6.7%	5.6%	4.8%	6.7%
流通天數(天)		47.6	50.3	40.3	54.5	63.4

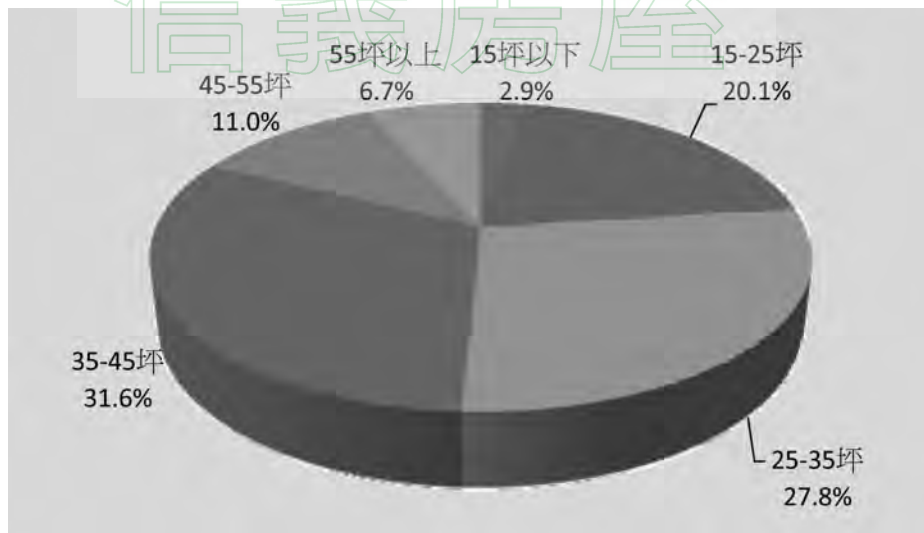
資料來源：信義不動產企劃研究室

觀察南港區單位成交價格分布結構，除500~700萬、700萬~1000萬的住宅產品交易比例變動較大外，500萬元以下住宅產品交易比例呈現穩定下降情勢；而1000萬元以上產品比例則呈穩定增加趨勢，其中尤以1000~2000萬元的住宅產品交易比重變化最為驚人，近年來快速成長，2005年不及一成、至2009年已超過五成。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-26 2009年台北市南港區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-27 2009年台北市南港區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

在平均單位成交坪數方面，南港區的交易比重主要分佈在15~45坪之間，15~25坪有下降趨勢、而35~45坪有增加趨勢；2005~2007年以25~35坪為主力產品，而2008、2009年則以35~45坪為主力產品；其他坪數的住宅交易比重並無明顯成長或縮減的趨勢。在流通天數方面，南港區2009年銷售天數為63天，與台北市整體銷售時間相似，住宅市場發展呈居中程度。

文山區

文山區位於台北市最南端，為台北市山區地形比例最高的地區，天氣潮濕多雨，受到地形阻隔，文山區住宅市場發展較不受台北市其他地區影響；文山區內住宅發展分散，可分為景美、興隆、木柵、萬芳、貓空等次市場，形成獨樹一格的發展現象。文山區依山傍水，生活環境品質良好，區內擁有著名旅遊景點貓空休閒產業特定區、台北市立動物園、景美溪及新店溪串連之河濱公園、花木批發市場、文山80號140高地公園等休閒空間以及北市唯一的貓空纜車；此外，孕育眾多人才的國立政治大學、世新大學以及考試院均位於區內，形成文教氣息濃厚之生活環境，帶動文山區的文教住宅市場發展。

因為地形侷限，文山區交通便利性整體而言不如台北市其他地區，但近年來隨著信義快速道路的通行、多條幹道的串連，使文山區的交通便利性有向上改善的趨勢，未來配合台北捷運環狀線的相繼通車，將使文山區的交通建設更為便捷，文山區的競爭力也將更為提升。

觀看近年文山區房價的交易結構，2009年平均總價為985萬元，與2005年相較漲幅為50%，在台北市整體住宅價格漲幅超過6成的情勢下，幅度略有不及；惟交易總價、單價均呈穩定向上趨勢，市場穩定性較高，較不受其他地區波動的影響。

觀察單位成交价格分布結構，文山區1000萬以上住宅產品比重呈穩定上漲趨勢，700萬~1000萬為近年來主力產品，然2009年比例略降；500~700萬元產品以往為主力商品，09年則明顯滑落到兩成以內。

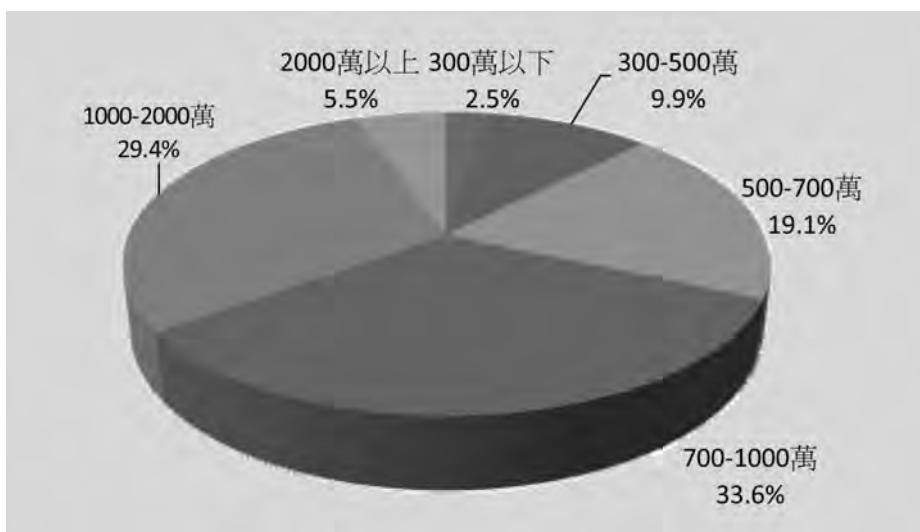
至於單位成交坪數交易比重，約八成集中在15坪~45坪產品，其中25~35坪為近五年之主力商品，2009年55坪以上產品由4%增加為9.8%，大坪數高價產品是否能帶動區域市場值得觀察。在流通天數方面，2009年文山

區的住宅銷售天數平均為61天，較2005年拉長15天，相較台北市其他地區，文山區銷售天數拉長比例較低。由上述可以得知，文山區可能因房價門檻不高，銷售物件流通速度相對穩定。

表3-2-15 近五年台北市文山區住宅成屋成交狀況分析表

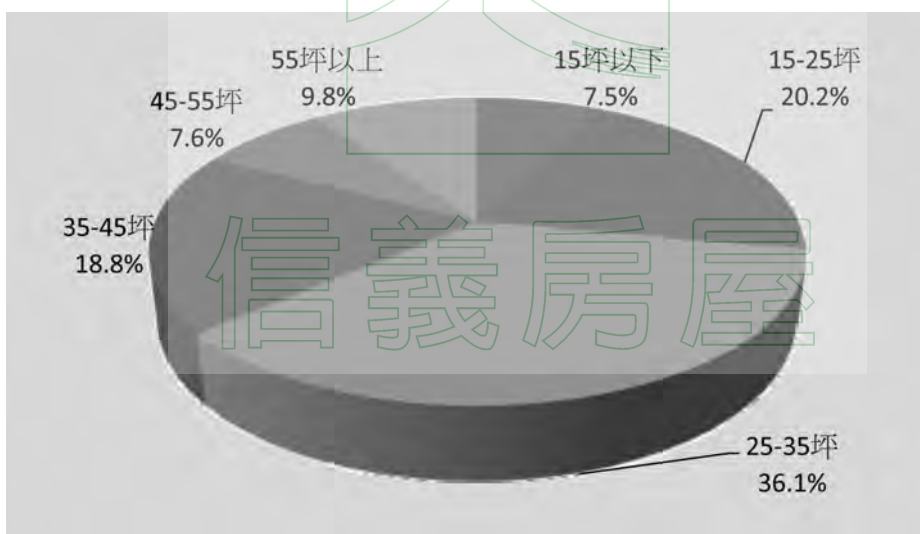
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	6.8%	4.3%	3.1%	2.6%	2.5%
	300-500萬	26.4%	14.7%	13.1%	11.1%	9.9%
	500-700萬	35.9%	30.3%	31.0%	25.1%	19.1%
	700-1000萬	21.4%	31.1%	30.1%	35.3%	33.6%
	1000-2000萬	8.6%	17.4%	18.3%	23.5%	29.4%
	2000萬以上	1.0%	2.4%	4.5%	2.4%	5.5%
平均總價(萬元)		653	792	854	865	985
平均單價(萬元/坪)		20.3	23	25.4	27	28.5
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	7.9%	6.2%	8.3%	7.6%	7.5%
	15-25坪	26.6%	21.2%	25.5%	24.9%	20.2%
	25-35坪	39.6%	38.9%	38.9%	36.3%	36.1%
	35-45坪	16.6%	18.4%	16.8%	18.0%	18.8%
	45-55坪	5.4%	8.6%	3.9%	9.2%	7.6%
	55坪以上	3.9%	6.8%	6.7%	4.0%	9.8%
流通天數(天)		45.5	41.8	47.1	56.8	61.3

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3-2-28 2009年台北市文山區住宅成屋單位成交價之比例分配圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-2-29 2009年台北市文山區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖