



第二章 台北市代銷市場分析

黃嘉興¹

台北市位於台灣島北部，包含台北盆地東北半部及鄰近的丘陵區。現劃分12行政區，以大安、松山及大同區人口較集中。台北市民包含各大族群，原住民、閩南人、客家人、外省人、新移民與外籍人口，由於經濟建設開發進步，交通運輸完備，常有大型國際會議及活動展覽，較易吸引外國人在此就學、考察、經商及停留，因此，台北市成為族群融合的多元社會。（摘錄自台北市政府網站）

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，價格與話題也都是台灣之最，2009年受到2008年全球金融海嘯影響逐漸緩和的情形下，推案金額量縮，而時序進入2010年後卻是一百八十度的大翻轉，台北房價指數伴隨著利率、台股加權指數上升，同樣的在匯市方面的表面亦是如此，台幣匯率創下13年的新高，熱錢湧入及股市的飆漲，使得台北市的房價仍居高不下。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，但不斷的有新建案創下新高價位，可見未來的台北市房價仍然很被看好。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。

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，也都與台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。台北市的房價狂飆，早已不是新聞，從早先的土地資源議題，到2009年第二季陸資開放，乃至後來的MOU及ECFA等題材，甚至是政府暫停標售大面積國有地的措施，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。台

¹ 原國立雲林科技大學財務金融系教授

北市政府十大民怨網路票選，高房價高居首位，台北市房價顯然是眾矢之的。

依據住展雜誌資料，綜觀近十年，1999年-2009年台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，「逐交通而居」隱然成為購屋者的最高指導方針了。

第一節、市場規模分析

根據表2-1-4顯示，2009年臺北市豪宅充斥，造成豪宅及小宅熱銷，維持價漲但量縮的結構，2010年政府打房措施之豪宅分級課稅，非但沒使得豪宅買方縮手，反而使得豪宅被標籤化而拉高房價，在金字塔頂端的客群出手依然闊綽，推案金額為近六年新高，是2009年推案金額的近2.1倍，推案金額來到2,847億元，一反去年的量縮情形，尤其是以2010年的第二季推案金額佔全年推案金額的三分之一強，為971億元，但價格部份仍是不斷的墊高著，開價價格延續著2009年第四季後每一季皆持續上漲，開價金額由2009年第四季的每坪63.87萬元漲至2010年第四季的77.06萬元/坪，此價格亦創下歷史新高記錄，比較兩年的第四季漲幅高達20.65%，兩年間平均開價價格的漲幅為13.43%，無論是同季間的相比或是與前一季做比較，價格就是不斷的飆升，同樣的情形亦反映在可能成交價格，可能成交價格由2009年的每坪53.2萬元，以漲幅12.62%的姿態來到2010年的平均可能成交價格為每坪59.91萬元，直逼60萬元大關，兩年間的平均可能成交價格每坪漲6.71萬元。在量多價漲的情形下，不但買氣沒有降溫，反而熱鬧滾滾，30天銷售率由去年23.37%增加至今年約30%，增加6.5%，增加幅度為27.84%，其中又以2010年第四季的銷售率以氣勢如宏之姿展現，銷售率達38%，與2009年的第四季銷售率38.67%相差甚小。至於議價空間方面，則呈現議價空間擴大的情形，2010年的第一季並未延續2009年第四季的議價空間百分比，第一季議價空間較去年增加21.27%，來到17.16%後再逐季縮減至第四季後又彈回較第一季略高的議價空間，2010年平均的議價空間為16.82%較2009年略增0.65%而已，仍維持在16%~17%左右。30天成交量指數的表現，今年買氣蓬勃，成交量指數由去年的58.71大漲至今年的144.55，漲幅為146.22%。2010年的台北市房屋市場價量無論在價格或是數量及銷售率的表現均較去年大放異彩。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。

依台北市政府稅捐處的資料，2010 年台北市地方稅稅收實徵淨額 60,844,915 千元，較預算數 52,710,000 千元，超徵 8,134,915 千元，超徵 15.4%，以土地增值稅超徵 4,884,890 千元，超徵 40.7% 幅度，土地增值稅較上年度增加成長 13.8%，較上年度實徵淨額 15,413,916 千元增加 1,470,974 千元，成長 9.5%。2010 年 1 月 1 日公告土地現值調漲 2.12%，及全球經濟景氣復甦不動產交易持續穩定成長，致稅收超徵且較上年度增加，同時也顯示今年買氣較去年沸騰的狀態。

近年來由於台北市內土地的稀少，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，2009 年金融重建基金（RTC）公告標售 42 筆不動產，底價最高的是位於台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。有十筆位於台北市，其中有一筆位於台北市信義計畫

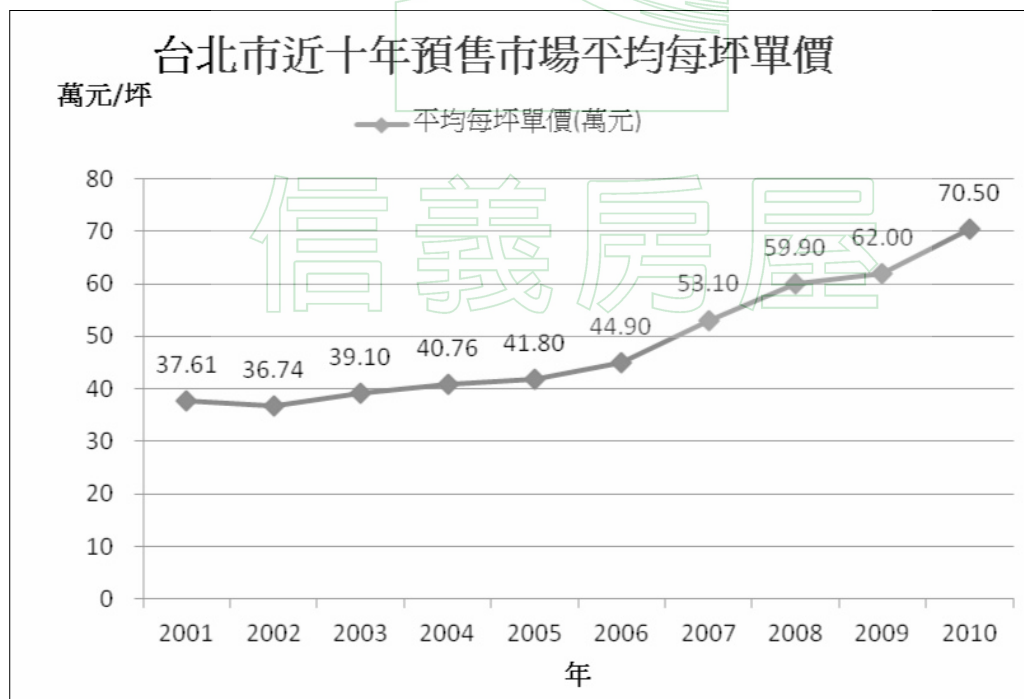


圖2-2-1 台北市近十年預售市場行情走勢圖

說明：1.房價統計為"成交行情價"。

2.2009年房價係本研究重新設算後之正確結果，與資料來源相異。

資料來源：住展雜誌。

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。使得台北市在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。

另外，根據國有財產區北區辦事處的統計資料顯示，2007年至2010年國有財產區售地的開標次數分別為6次、25次、26次及3次，總計開標次數為60次；開標筆數分別為45筆、211筆、246筆及4筆，總計開標筆數為506筆，近四年幾近2天就標售一筆土地，而標售的都是台北市最精華的路段，建商當然積極的買地，結果造就了地價漲翻天的情形。

根據圖2-2-1，2004年至2006年這三年間台北市的平均每坪房屋價格維持在40萬的區間內，2006年的北市預售屋房價為每坪44.9萬，相較於2004年的每坪40.76萬，有近10.2%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2009一舉突破每坪60萬元，來到每坪60.1萬的新高，不斷翻新的每坪單價，於今年2010年再創歷史新高記錄，為每坪70.5萬元，房價的攀升已為前九年的1.87倍，相較於2002年的近十年最低點，2010年平均每坪單價已是當年的1.91倍。

從表2-2-1可看出，2008-2010年近三年台北市的平均每坪單價漲幅近18%，平均單價在2008-2010年分別為59.9萬元、62萬元及70.5萬元，漲幅持續不斷地破表。在2010年的最高預售單價仍是台北市的首善之區—大安區，單價已於2009年突破了百萬大關，2010年的大安區每坪單價為115.2萬元，而近三年的漲幅為39.1%，為台北市近三年漲幅的第三名。2008-2010年近三年漲幅排名第二的地區為松山區，平均單價由2008年的62.5萬漲至2010年的87萬元的行情價，近三年的漲幅為39.2%，也使得松山區房價在2010年躍居台北市內的第四位。2010年每坪單價排名第二的為信義區，平均每坪單價為95.1萬元，信義區近三年的平均房價也呈現三級跳的方式，漲幅達40.9%，為各行政區中第一名，也即將挑戰百萬元的行列。而漲幅前三名的信義、松山、大安等區，其平均單價的漲幅皆在40%上下，漲價幅度實在不分軒輊。至於平均單價仍由大安區、信義區、中正區繼續站穩前三前的寶座。

在大安區與信義區內，屢屢開出超過百萬元一坪的價格，2009年5月正式開賣的北市超豪宅「文華苑」，開價每坪180-200萬元，後成交價為每坪

150萬元，創下區段豪宅成交新天價。

近三年的房價呈現負成長的區域僅有萬華區及士林區，跌幅約11%，萬華區原屬老舊社區在無利多題材炒作下支撐下無法跟漲，士林區近年都出現開價創新高的個案，但每坪平均單價於2008年漲至隔年新高78.2萬元/坪後下修至2010年的69.9萬元/坪。

依數據看來，台北市的房價近年來一直不斷的向上攀升，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、台灣消費力與信心的提升，2009年全球股市升溫，熱錢湧入亞洲地區、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，而未來台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2-2-1 台北市近三年預售市場行情一覽表（單位：萬元/坪）

區域	2008年房價 (萬元/坪)	2009年房價 (萬元/坪)	2010年房價 (萬元/坪)	2008~2010 年漲幅排行	漲幅排行	2010年 房價排名
信義區	67.5	84.0	95.1	40.9%	1	2
松山區	62.5	86.4	87.0	39.2%	2	4
大安區	82.8	109.9	115.2	39.1%	3	1
南港區	49.8	52.6	63.4	27.3%	4	7
中正區	72.5	65.3	90.1	24.3%	5	3
大同區	46.7	49.1	55.6	19.1%	6	9
文山區	39.7	38.9	46.4	16.9%	7	11
北投區	42.8	43.1	47.6	11.2%	8	10
內湖區	54.6	47.0	56.9	4.2%	9	8
中山區	73.0	61.0	75.0	2.7%	10	5
萬華區	48.9	40.1	44.0	-10.0%	11	12
士林區	78.2	66.3	69.9	-10.6%	12	6
平均單價	59.9	62.0*	70.5	17.7%	—	—

說明：1.房價統計為"成交行情價"。

2. "*"，2009年房價係本研究重新設算後之正確結果，與資料來源相異。

資料來源：住展雜誌。

由表2-2-2可知，2009年的台北市在總推案量133件及可售戶數4,378戶，為近五年來最不景氣的房地產年，然而春燕於2010年再度到來，2010年的台北市在推案金額方面是近五年之冠，平均總價也不斷翻新，亦來到歷史新高點為近4,400萬元，推案金額漲幅及平均總價漲幅均較2009年成長近47%及10%，這是因各地區的每坪單價不斷開出新高價格所致，顯示出在台北市的土地稀少性與豪宅建案的哄抬下，要在台北市買屬於自己的房子，越來越不容易，即便在此情況下，2010年台北市預售市場的銷售率仍達83%之多。其中推案金額最多的前三大區域分別為內湖區、中山區及南港區。

表2-2-2 台北市近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	284	259	176	133	171
可售戶數(戶)	14,483	10,243	6,342	4,378	5,856
推案金額(億元)	2,339.00	2,568.08	2,249.80	1,753.75	2,574.20
銷售率(%)	86.24	60.90	52.29	71.04	83.03
平均總價(萬元)	1,615.00	2,507.16	3,547.46	4,005.82	4,395.83

資料來源：惟馨周報。

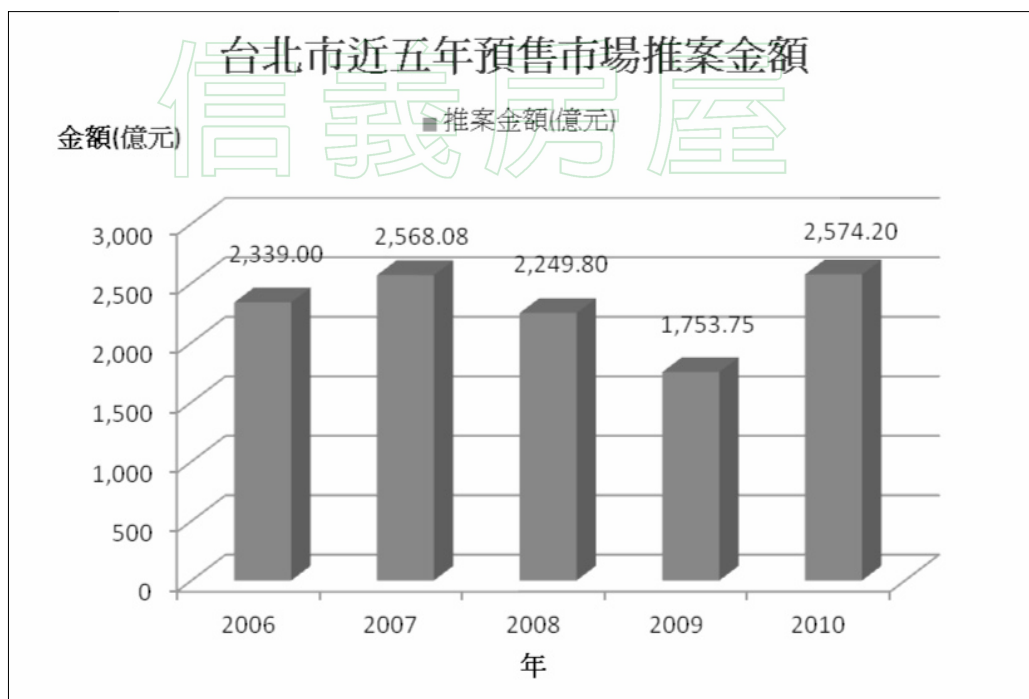


圖2-2-2 台北市近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。

由表2-2-3及圖2-2-3可發現，台北市在2010年的推案量方面，與2009年差距甚大，各行政區表現冷熱發展不同，這可能也是因為台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中正區、大同區、中山區、北投區、內湖區、南港區及文山區，而較去年推案量減少一半以上的有松山區及信義區。在2010年房市最熱的地區，就屬內湖區，推案量有436.7億，推案金額為2010年台北市各行政區之首。而推案量排名第二的中山區，推案量為399.3億，三年來的房價漲幅分居第九及第十名，可能原因為拜內湖捷運通車之賜的題材陸續發效，為近年台北市地區最受矚目的一區，且房價漲幅相對其它地區為低，故建商在相對取得成本較低的情況下，今年在此大興土木。

表2-2-3 2010年台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	13	311	191	76.85	6141.48
大同區	16	503	164.8	84.1	3276.34
中山區	23	662	399.3	76.13	6031.72
松山區	4	128	87.2	88.28	6812.50
大安區	12	190	128.3	94.21	6752.63
萬華區	8	368	97.2	86.41	2641.30
信義區	5	145	34.6	50.34	2386.21
士林區	14	253	204.3	91.3	8075.10
北投區	13	619	209.3	86.59	3381.26
內湖區	28	913	436.7	71.41	4783.13
南港區	16	949	386	87.99	4067.44
文山區	19	815	235.5	93.13	2889.57
合計	171	5,856	2,574.20	83.03	4395.83

資料來源：惟馨周報。

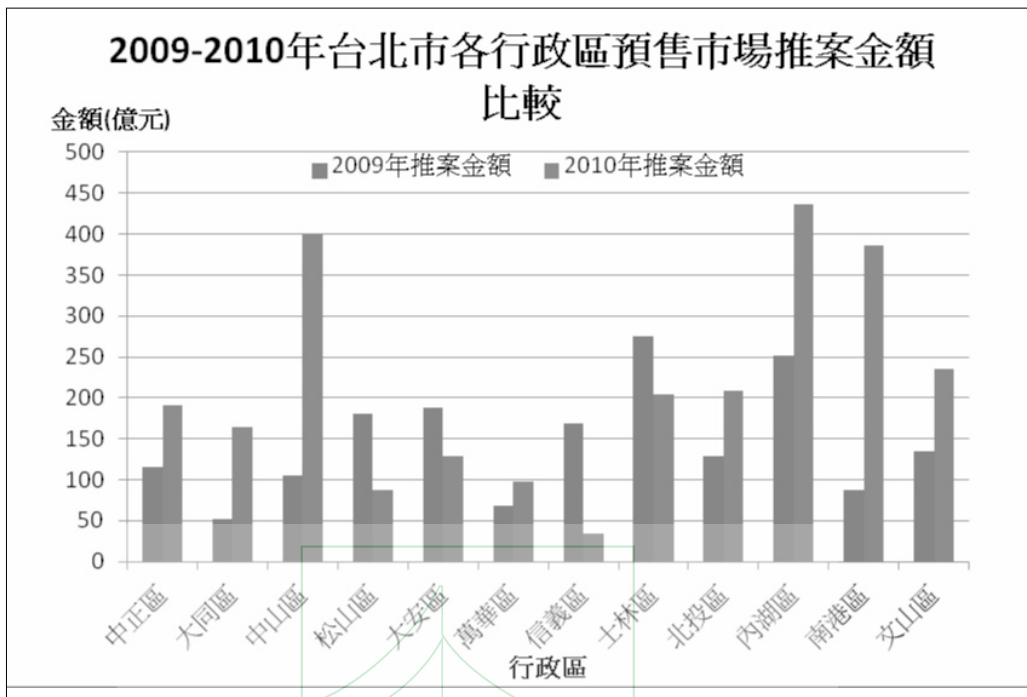


圖2-2-3 2009年~2010年台北市各行政區預售市場推案金額比較圖

資料來源：惟馨周報。

第二節 產品規劃分析

由表2-2-4可看出，在2010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。由於近年台北市各區域的單價不斷的上漲、各區的豪宅推案不斷，但14樓~22樓的住宅在往年的預售市場中仍居主要的產品項目，今年的可售戶數較2009年的1,793戶增加713戶，推案金額也是大幅成長，由原先的750.50億，至今年的1,270億元，可售戶數增幅近40%，推案金額成長約70%，推案金額佔整個產品規劃的近50%。另外6樓~13樓住宅，推案個數在今年度已經破百，可售戶數也由1,967戶增加至2,455戶，推案金額為778.1億元，佔全部產品的30%，兩種產品的銷售率亦較2009年增色不少，銷售率在八成五上下。而較具投機性的套房商品，在政府緊縮房貸政策，以及銀行針對15坪以下小套房提高承做貸款限制的情形下，套房推案數劇幅下降，推案量由2008年的2件，降為2009的1件，在2010年中消聲匿跡，已是過去數年的推案產品型態中，較為明顯的改變。

表2-2-4 2010年台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	9	641	397	75.82
14樓22樓住宅	49	2,506	1,270.00	86.03
6樓13樓住宅	101	2,455	778.1	84.81
4樓、5樓公寓	7	63	48.7	52.38
純別墅住宅	1	7	30	0
辦公大樓	1	20	8	75
工業廠房	3	164	42.4	54.88
合計	171	5,856	2,574.20	83.03

資料來源：惟馨週報。

第三節、重要推案區域分析

一、內湖區

內湖區位於台北市東陲，東、西、北三面山陵環繞，東與汐止為鄰，南面臨基隆河，中央平原低溼，形成內陸湖沼，故取名為內湖。東與新北市汐止為鄰，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。在北市各行政區裡，內湖的區域面積及人口數均高居第3名，分別約為31.6平方公里和26萬9千餘人。位於北市外圈的內湖，交通動線成型，從既有的國道一號中山高速公路、中山高汐止五股高架段、堤頂大道及環東大道，到2009年9月通車營運的內湖捷運線等。從2003年SARS之後，在多項利多題材的不斷支撐下，內湖一直都是房地產業者們爭相開發推案的熱門區域。近三年來，此區已是北市的推案熱區。隨著捷運板南線於2011年2月通車至南港展覽館站之後，連同2009年6月通車的捷運內湖線及最早通車的木柵線，將可構成串連台北市東半部的新環狀線，再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，2010年的平均每坪房價來到56.9萬元。

表2-2-5 內湖區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	44	43	35	28	28
可售戶數(戶)	2,308	1,851	1,456	893	913
推案金額(億元)	463.20	516.50	598.30	251.20	436.7
銷售率(%)	77.38	63.86	45.67	75.03	71.41
平均總價(萬元)	2,006.93	2,790.38	4,109.20	2,812.99	4,783.13

資料來源：惟馨周報。

由表2-2-5及圖2-2-4，觀察出內湖區2010年的推案金額又居全台北市之冠，為436.7億元，約佔今年台北市推案金額的17%，2010年的推案量為2009年的1.74倍，且內湖區的推案金額在近三年內，除2009年略輸士林區外，本區的推案金額均為冠軍，2008年因受惠於捷運內湖線即將通車的效應，為近五年內湖區推案金額最多的一年，端看近五年內湖區的推案情況，於2006年推案量呈等比級數拉抬至2008年的最高峰後，2009年向下拉回後於2010年再度上漲，然今年推案金額仍不若2006年的量。2010年的內湖區在推案金額及平均總價的漲幅皆超過70%。在捷運通車及內科發展已近成熟的當下，內湖區的房市深具潛力，各建商也都持續推出新案，使近年的推案金額不斷攀升，房價也不斷攀高，由於捷運通車的效應，讓原本屬於次級地段的東湖地區鹹魚翻身。以台北市2009年統計的平均每戶家庭年總收入及2010年的平均房價所計算出的購屋幸福指數排行，內湖區排名第四。

以下提出幾個推案較密集的區域，來探討房市概況（資料來源：住展雜誌）：

- （一）大湖地區：成功路四段上的「基泰御峰」，每坪開價上看百萬。2008年總統大選後，美國在臺協會（AIT）新址選定在內湖金湖路上之題材再度發酵，「文心AIT」。離捷運內湖站、日湖百貨商圈較遠的「文心Matisse小丘」，每坪單價已開到85萬。
- （二）東湖地區：康寧路三段巷內的「達永仰千里」，開價67萬/坪，銷售明顯趨緩；更名重推案「山水居益」，該案在公共電視臺附近，訴求李天鐸大師設計，每坪開價高達75萬，銷況卻不盡理想。
- （三）西湖地區：港墘站上的捷運共構宅「文心移動光城」，每坪要價74萬熱銷告罄。「樸樹」在98年底推出，開價也高達60萬/坪。

- (四) 四期重劃區：公寓或透天型住宅是本區的主流產品，其原因係四期重劃區為低密度開發區，故大樓住宅於此相對少見。每坪開價大多在65萬上下，而目前最高價者為「麗池會」的85萬/坪（下疊開價，上疊80萬/坪）。此處推案量成長的原因，可能和景氣復甦，來自於高檔客層的購買力增強有關，但該注意的是，此區每坪單價在70萬以上的建案，銷售都較為緩慢，平均銷售期亦較長。
- (五) 五期重劃區：本區因地目的不同及建商差異，房屋價差相當大，如2009年12月在行善路上的住宅區案「遠雄香堤苑」，每坪開價高達88萬，「遠雄交響苑」更達105萬/坪的天價，而2010年1月在金莊路、石潭路口的辦公服務地目案「忠泰恆美」則是70萬/坪。
- (六) 大內湖科技園區：2010年下半年後，因土地及廠辦價位水漲船高，廠辦交易量驟然遽降，市場目光轉而聚焦於9月左右國美建設以每坪200萬的高價買下瑞光路上八百餘坪土地，其後中國電器(1611)以每坪100萬價格買下新湖一路、行愛路路口的工業用地，齊創新高價。

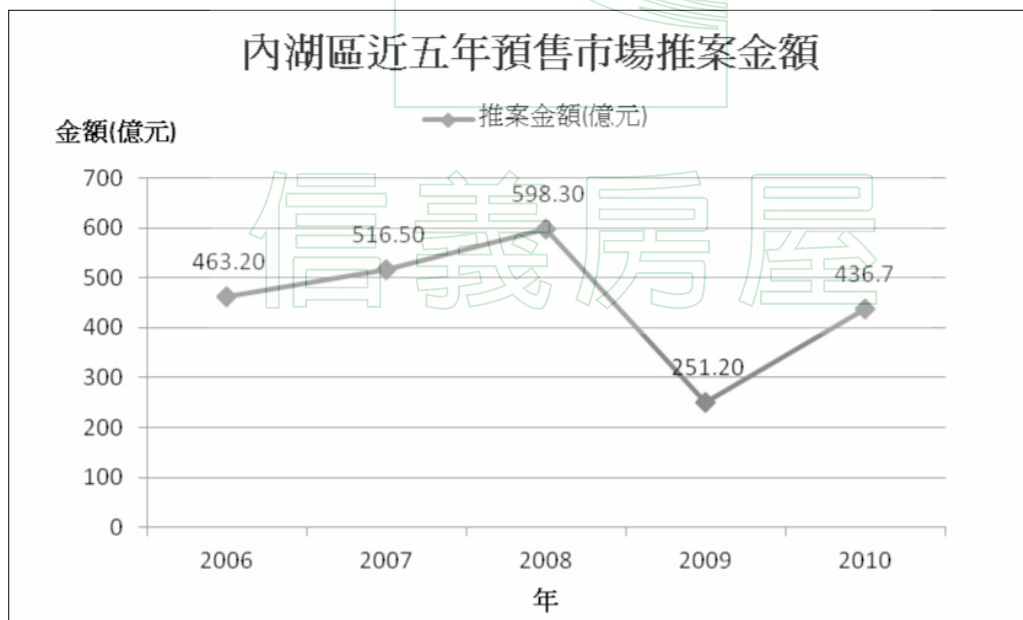


圖2-2-4 內湖區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。

二、大安區

大安區位於台北市西南地帶，為台北國際性都會的發展縮影。此外，本區也是台北市高所得、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，人文薈萃，商業發達，交通便捷，高級學府林立。

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，2007年每坪74.5萬元，2008年每坪單價繼續升高至82.8萬元，2009年第三季每坪90.8萬元成交之金額，而2009年的大安區平均每坪單價已直逼110萬元，直至2010年更創下115.2萬元的天價，大安區近三年的每坪平均單價漲幅為39.1%，名列台北市近三年平均每坪單價漲幅的第三名，僅次於漲幅39.2%的松山區而已。區內的明星學校，如師大附中、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2-2-6 大安區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	41	28	17	10	12
可售戶數(戶)	1,331	649	209	142	190
推案金額(億元)	292.40	273.60	127.70	187.30	128.3
銷售率(%)	85.95	76.89	66.99	96.48	94.21
平均總價(萬元)	2,196.84	4,215.72	6,110.05	13,190.14	6,752.63

資料來源：惟馨周報。

由表2-2-6及圖2-2-5，可觀察出大安區2009年的整體推案量較前年多約60億元，較2008年上漲約47%後，但2010年的推案金額即萎縮至128.3億元，約與2008年相當，相較於2009年的推案量則減少約32%，但在銷售率的表現上則較2008年為佳。而在平均總價的表現上，2008年的平均總價為6,110萬元，而2009年時的價位卻整整向上翻了兩翻，一舉衝上13,190萬元，但在2010年即修正為6,752萬元，相較於2008年的平均總價漲幅約11%；但本區近三年的每坪單價漲幅則高達39.1%，為全台北市近三年來平均每坪行情成交價漲幅的第三名，每坪平均單價為115.2萬元/坪，再創歷史

新記錄。然而高單價卻仍阻擋不住買氣，近兩年，大安區持續穩居在北市預售市場銷售率第一名的寶座上，皆維持在95%上下的超高人氣。

大安區為近一波北市豪宅瘋的引領風騷區域，仁愛路上的指標案豪宅「帝寶」，2009年9月的行情價約為130萬至150萬，但直至2010年4月以每坪200萬成交；2009年10月空軍總部旁的「吾疆」，未正式對外公開就已在內部銷售一空，開價高達160萬元/坪，等於一戶要價三億元。而在2008年520期間，位於敦化南路的「敦南苑」，則曾開價250萬元/坪的天價。以目前大安區的預售屋及新成屋房價來看，開價低於一百萬元的建案僅存在和平東路三段末端捷運麟光站周邊，每坪二百萬元的開價，恐將成為大安區精華路段豪宅區的開案常態。

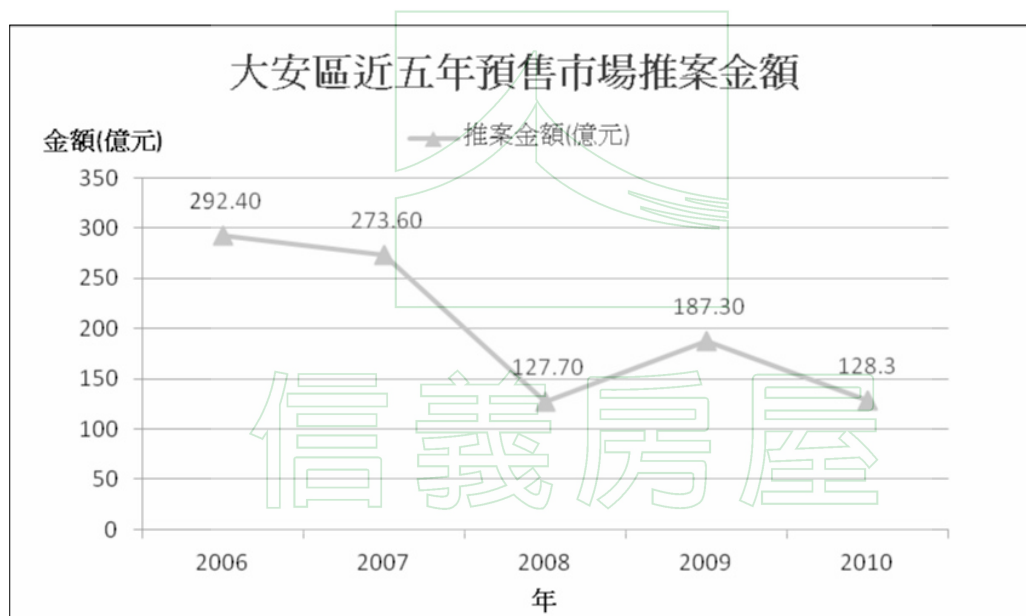


圖2-2-5 大安區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。

三、中山區

中山區位處台北盆地中央，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，2006-2008年呈現穩定發展的局面，推案金額約在423-442億元之間，然這三年的中山區預售市場的銷售情況每況愈下，2009年的推案金額卻嚴重衰退，與2008年相比跌幅達75%，為2006年推案金額的約24%，大幅減少的推案量造就出還算不凡的銷售率為80%，2010年的中山區推案量已顯著恢復至以往的水準，推案金額近400億元，較2009年增加約280%，且銷售率僅略差去年約3%，2010年中山區的推案金額為全台北市第二名。

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台北市中心，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「台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。

位處基隆河以北，行政區劃仍屬中山區的大直地區，近十年來一直是被認定的豪宅聚落，目前區內大坪數豪宅產品價格都在八十萬以上。

表2-2-7 中山區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	52	37	24	11	23
可售戶數(戶)	3,164	1,987	818	385	662
推案金額(億元)	442.50	423.70	427.30	105.20	399.3
銷售率(%)	90.42	54.86	38.14	80.00	76.13
平均總價(萬元)	1,398.55	2,132.36	5,223.72	2,732.47	6,031.72

資料來源：惟馨周報。

根據表2-2-7及圖2-2-6可觀察出，中山區2006年至2008年的推案金額無太大變動，但在2009年銳減，降幅為全台北市各行政區之最，2009年的推案件數雖比2008年有明顯的減少近五成四，但2009年通車的捷運內湖線，與捷運木柵線於中山國中站相連接，成為串連中山區與內湖區的重要交通動線，這樣的路線規劃與捷運場站的設置，帶動大直地區的發展，亦展現在2010年的推案規模上，推案個數較2009年增加1倍，為23件，可售戶數增加277戶，推案金額大幅增加294.1億元，增加幅度為今年全台北市的第二名，平均總價為2009年的2.2倍，為6,031萬元。

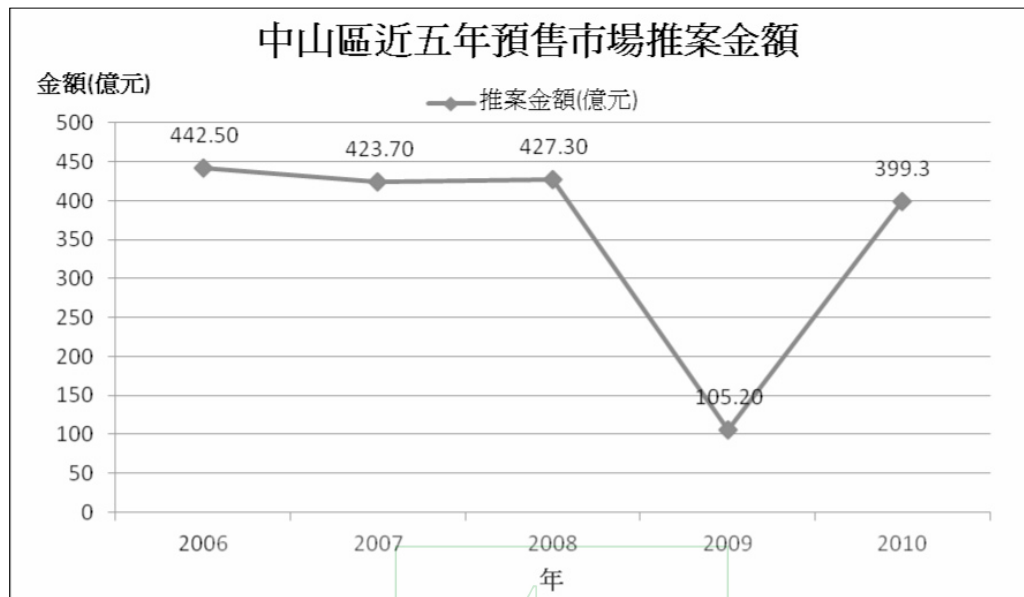


圖2-2-6 中山區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。

四、中正區

中正區位於台北市的西南方，東臨大安區，以新生南路一段、信義路二段、杭州南路二段、羅斯福路為界；西接萬華區，以中華路為界；南瀕新店溪和新北市永和區相望；北以市民大道與中山、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，但人口極為稠密，區內中央政府機關、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」；而中正紀念堂與植物園是區內兩大休憩綠地，中正紀念堂的腹地廣大，是台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，由於本區政府機構密布，區內的官舍或機關用地數量較多，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2-2-8 中正區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	30	27	20	12	13
可售戶數(戶)	933	627	466	268	311
推案金額(億元)	169.70	215.08	147.20	115.00	191
銷售率(%)	91.85	63.48	51.07	89.55	76.85
平均總價(萬元)	1,818.86	3,430.30	3,158.80	4,291.04	6,141.48

資料來源：惟馨周報。

由表2-2-8及圖2-2-7可觀察出，中正區2007年的推案金額達到最高點的215億元，往後兩年的推案規模逐年遞減，同樣受到大環境的影響下，2009年的中正區亦為近五年推案規模的最低點，但於2010年的推案金額已達191億元，較2009年增加為66%，但受區內在價格近二年來明顯的成長帶動下，2009年平均房屋價格一舉衝破近4,300萬元，2010年平均總價漲至6,141萬元，近五年的平均總價為2007年的1.43倍，2006年的3.38倍，近三年的平均每坪成交行情價分別為72.5萬元/坪、65.3萬元/坪及2010年的90.1萬元/坪，近三年的平均漲幅為24.2%，為全台北市近三年漲幅排行的第五名，平均房價是僅次於大安區和信義區，但推案金額卻遠比這兩區的總額為多，房價的走勢也較為穩定。

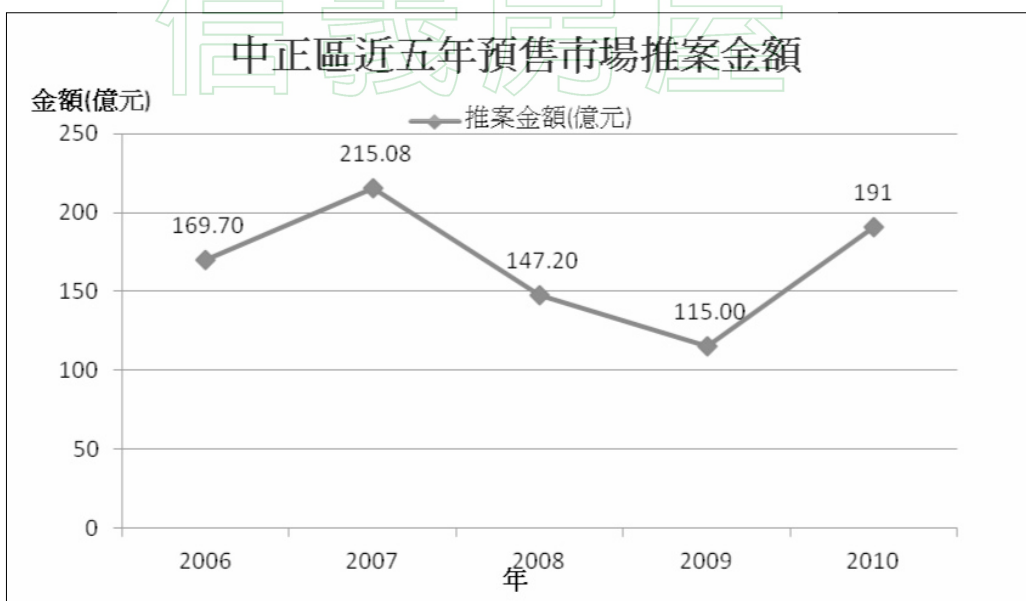


圖2-2-7 中正區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。



2009年指標的個案為位站前博愛特區上的「揚昇君臨」，每坪成交價為90萬左右。亦屬於博愛總統府特區的稀有豪宅建案，位於植物園周邊的「元大一品苑」，成交價約為100萬/坪，一個月就銷售一空，目前新屋的成交價已飆破180萬元/坪。目前，中正區豪宅產品的開價普遍在100萬/坪至130萬元/坪之間，代表案有2010年5月國泰建設的「杭北首席」，開價110萬元/坪；欣隆建設投資的「南海苑」，開價120萬元/坪。而捷運指標案則為古亭站附近的「力麒麒御」，以區域豪宅自居，每坪開價125萬，刷新當區最高行情。

五、大同區

大同區位於台北市之西部，東邊以捷運淡水線和中山區為鄰，西邊則以淡水河與新北市三重區相隔，南邊以忠孝西路、鄭州路與中正、萬華相銜接，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，也就是包含了老台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）是台北城內最早開發的區域，是12個行政區中面積最小的一區。

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2-2-9 大同區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	10	14	9	8	16
可售戶數(戶)	1,575	884	438	236	503
推案金額(億元)	130.90	141.50	97.10	51.60	164.8
銷售率(%)	94.70	59.16	46.35	73.73	84.1
平均總價(萬元)	831.11	1,600.68	2,216.89	2,186.44	3,276.34

資料來源：惟馨周報。

由表2-2-9及圖2-2-8可觀察出，近四年來大同區的推案量略呈現倒V字型的發展，在2010年的推案金額到達頂峰，推案金額為近五年的新高164.8億元，推案件數亦為近五年新記錄為16件，而平均總價自2006年開始呈現等比級數的增長，至2009年因隨著鄰近區域而有拉升後持平的現象，2008年-2009年這兩年的平均總價在2,200萬元左右，而在2010年的平均總價則突破3,200萬元，平均總價較去年增加50%。在近五年銷售率方面的表現上，2008年的銷售率為最低點，近兩年有不錯的表現，銷售率高達73.73%及84.1%，但若與全台北市銷售率做比較仍屬差強人意，後續表現仍有待加強。不過在未來台北市政府都市更新計畫的推動下，及台北車站開發案，未來房市的升溫將會是必然的趨勢。

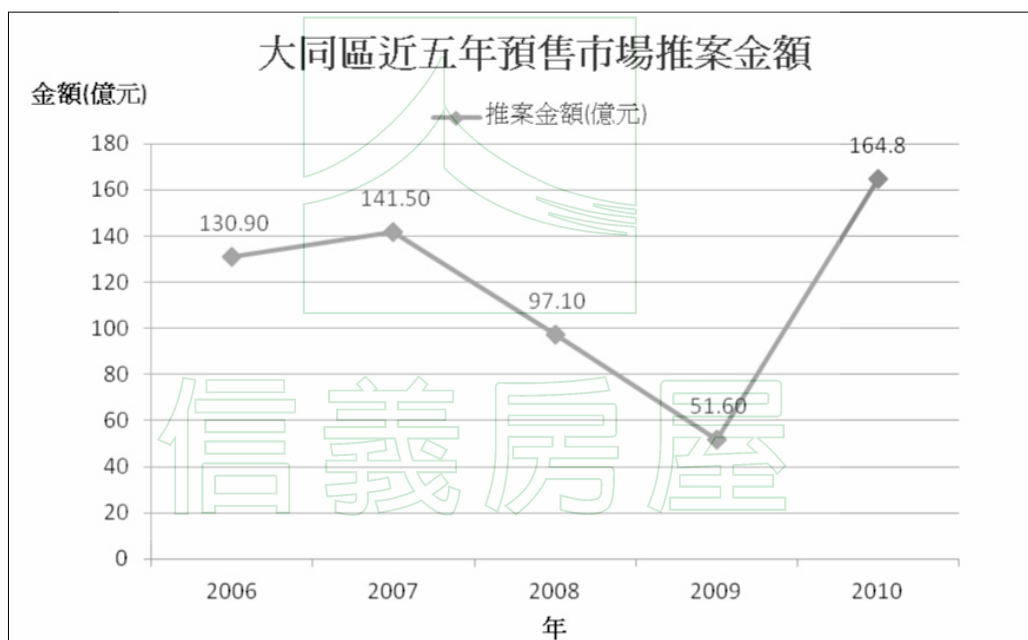


圖2-2-8 大同區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。

六、信義區

信義區位於台北市中央偏南，近年來政府在本區投下龐大的建設經費，業已成為全台的金融中心，因此公司行號林立，高樓鱗次櫛比，計各類營利事業約1萬餘家，商業活動頻繁，其中較著名的為信義計劃區及五分埔成衣商



圈。其中信義計劃區已是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。

由表2-2-10及圖2-2-9可看出，在開發已相當成熟的信義區中，在幾近全台都不景氣的2009年推案，本區的推案量較2008年增加83.92%，推案量漲幅居全台北市行政區第三名，但在2010年全台推案量皆大幅增加的年度，信義區的推案金額反而創歷史新低，且為今年全台北市推案金額最少的一區，僅34.6億元，相較2009年跌幅為近80%。而在銷售率的表現上，前四年的銷售率都維持在75%~83%之間，但2010年卻只有50%，亦是全台北市敬陪末座的一區。在平均總價方面，因受到推案產品類型變化的影響，2009年平均總價來到1億3千萬元，但2010年即修正為2,386萬元，約略與2006年及2007年的行情相當。而2008-2010年的三年每坪平均單價自67.5萬元/坪至95.1萬元/坪，近三年的每坪平均成交行情價漲幅為40.8%，穩坐漲幅排行榜的寶座。

2010年代表性建案為皇翔F4豪宅案，由於是信義計劃區最後的大型豪宅建案，吸引不少海外華人返台購買，其可能售價在二百萬元/坪左右，此價格亦已透露出信義計劃區豪宅價格的潛力。

表2-2-10 信義區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	16	8	8	3	5
可售戶數(戶)	788	308	239	128	145
推案金額(億元)	192.70	67.50	91.40	168.10	34.6
銷售率(%)	83.12	78.25	75.73	82.03	50.34
平均總價(萬元)	2,445.43	2,191.56	3,824.27	13,132.81	2,386.21

資料來源：惟馨周報。



圖2-2-9 信義區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。

七、士林區

本區位於台北盆地的東北隅，區內東北方俱為山嶽、丘陵相接，以名峰七星山為最高，東南有鄰界之劍潭山、交間山及太崙尾山，西南一帶土地平坦，境內還有淡水河、基隆河、雙溪、磺溪等河流流經，全區面積62.3862平方公里，幅員廣闊，為台北市面積最大的行政區。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，是大台北唯一的國家公園。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2-2-11 士林區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	18	24	13	13	14
可售戶數(戶)	681	719	227	239	253
推案金額(億元)	192.10	237.70	200.10	274.50	204.3
銷售率(%)	78.85	53.55	61.23	71.13	91.3
平均總價(萬元)	2,820.85	3,305.98	8,814.98	11,485.36	8,075.10

資料來源：惟馨周報。

由表2-2-11及圖2-2-10可觀察出，近五年士林區的推案金額以2008年為分水嶺，左右兩側各為倒V字型的狀況，2009年為本區近五年推案金額的制高點，較2008年成長漲幅為37.18%，於2010年再度回到200億元的規模，約略與2008年相當，因受到近年來每坪單價屢創新高的影響，2007年至2009年平均每坪單價漲幅居全台北市第二，但在2010年下修至69.9萬元/坪，故計算2008-2010年近三年的平均單價反而小跌約10.6%，跌幅為全台北市之最。平均總價方面，2009年的平均總價同信義區與大安區，突破億元大關，而於2010年回到8千萬元的水準，然銷售率則是近五年來的最好的一年，來到91.3%，位居全台北市銷售率的第三名。

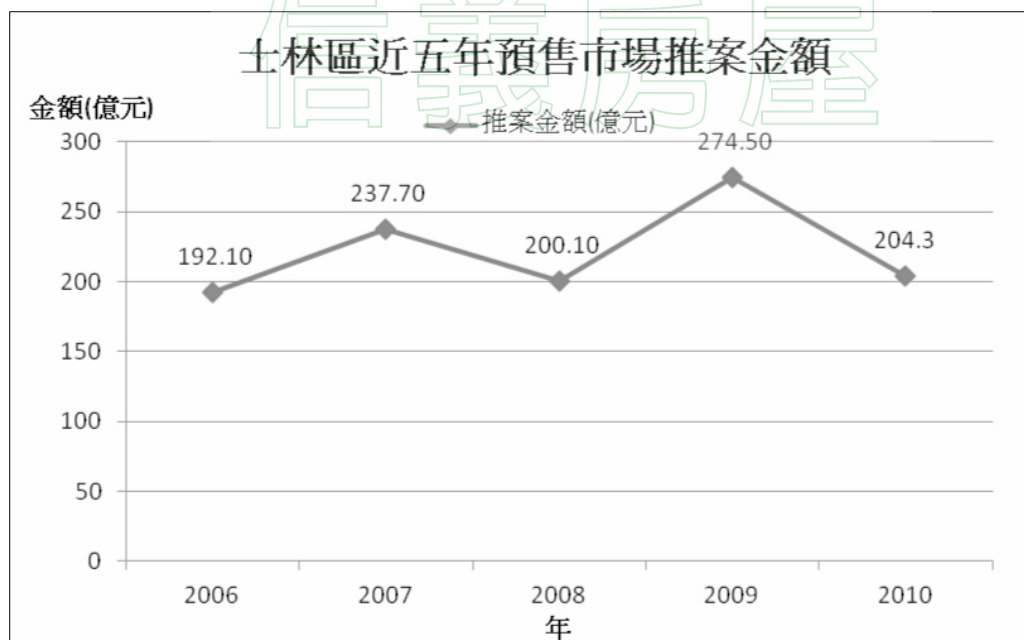


圖2-2-10 士林區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。

2009年的重點推案為士林官邸「企業總部」「G21」，開出號稱300萬/坪的天價，使得北市充斥除豪宅及高單價外別無他物的說法。目前想找到三字頭房價的，恐怕只剩社子島地區。兩極化的房價皆在本區發生，為M型房市的最佳代表。

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，境內帶狀溫泉區、陽明山國家公園、關渡賞鳥公園等，吸引著眾多外來人潮，因而有「北投處處是春天」的說法，而陽明山國家公園則是春天中之春天，境內產業發展則以北投溫泉區較受注目。近來因捷運淡水線的通車、關渡平原與北投士林科技園區的開發、淡海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2-2-12 北投區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	25	28	13	18	13
可售戶數(戶)	871	922	436	543	619
推案金額(億元)	114.20	167.60	66.50	129.35	209.3
銷售率(%)	81.97	50.98	29.82	63.54	86.59
平均總價(萬元)	1,311.14	1,817.79	1,525.23	2,382.14	3,381.26

資料來源：惟馨周報。

根據表2-2-12及圖2-2-11顯示，北投區在2010年的推案量為歷史新高，預售推案規模突破200億元，較2007年的167.9億元，增加41.7億元，更是2008年的3.14倍，較2009年推案金額漲幅為62%。2010年的推案數為13件，較前一年減少5件，然而可售戶數、推案金額、銷售率及平均總價的表現，北投區在2010年的成績均較2009年佳，推案金額、銷售及平均總價均為北投區近五年的新高紀錄。在平均總價方面，受近來北市房價上漲的帶動下，成長了近一千萬元，較去年漲幅為42%。而區內的石牌地區因與天母地區僅有一溪（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，再加上捷運與醫療院所的加持，在房價表現上比有溫泉誘因的老北投地區漲幅還來得快，再加上區內房價相較於天母地區來得平易近人，在未來該區仍大有可為。而本區與文山區同屬北市外圍區域，近年並無明確利多支撐、炒作，因此房價只是跟漲而已。

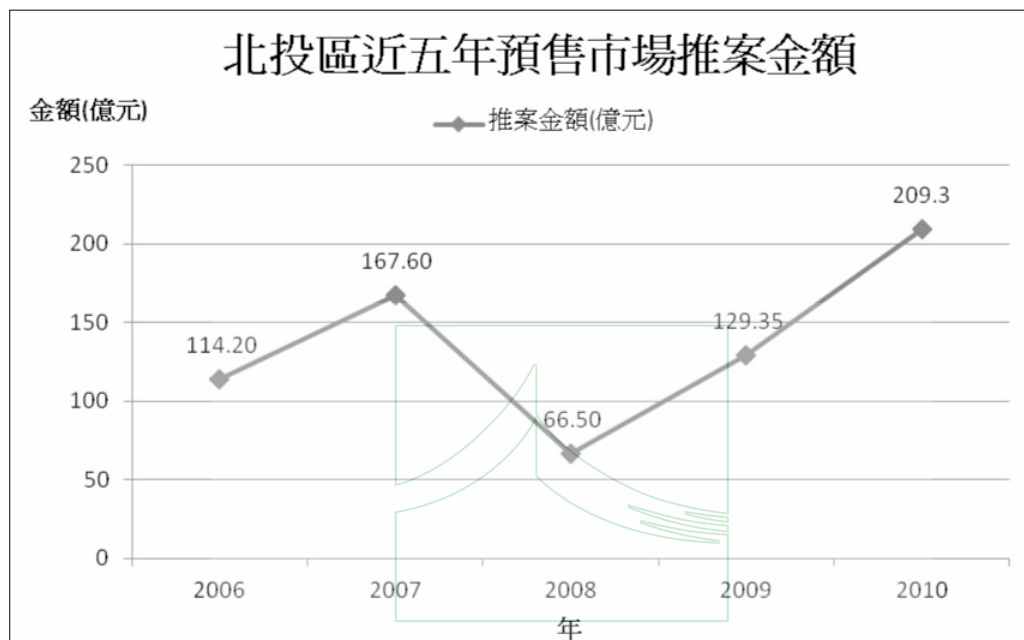


圖2-2-11 北投區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。

九、文山區

文山區位於台北盆地之南，位處新店、深坑的下游區，三面環山，在東邊山坡地帶，除部份闢為茶園、果園及竹林外，大部份為林地。景美溪貫穿本區西側，下游與新店溪匯合，小型商業多集中在景美溪沿岸的中央狹長盆地。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，又有捷運新店線沿羅斯福路通過，讓景美地區受惠良多。而捷運木柵線與新店線、國三甲線台北聯絡道及信義快速道路的開通，使文山區成為北市郊區中交通建設最為完整的一區。因該區環境優美、綠地比例較高、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2-2-13 文山區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	23	29	13	13	19
可售戶數(戶)	1,099	1,314	611	738	815
推案金額(億元)	119.00	251.80	120.40	134.60	235.5
銷售率(%)	73.98	55.02	61.54	59.89	93.13
平均總價(萬元)	1,082.80	1,916.29	1,970.54	1,823.85	2,889.57

資料來源：惟馨周報。

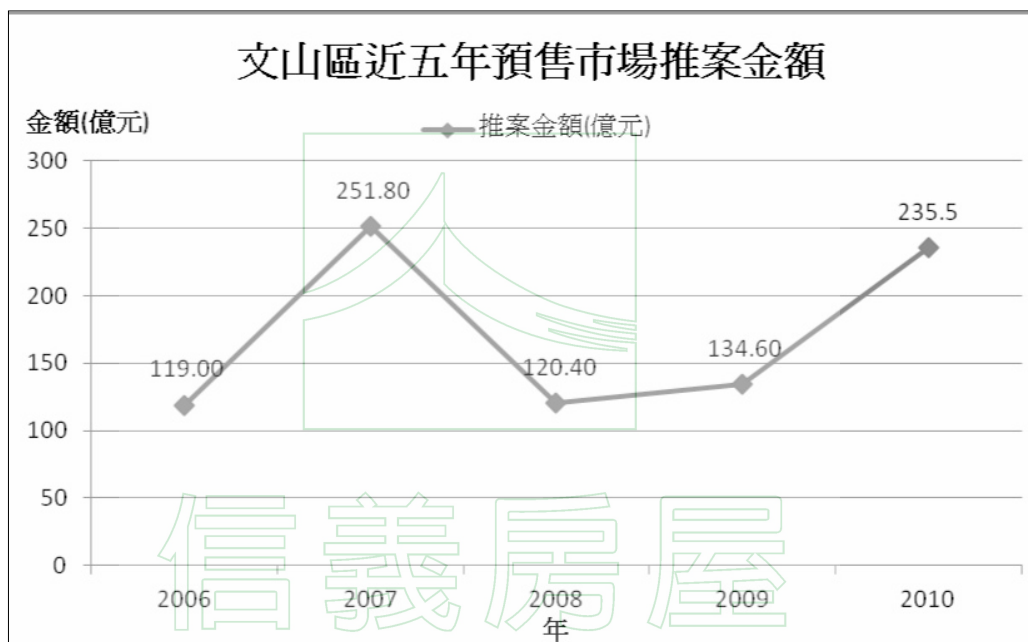


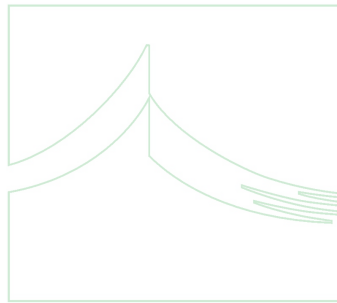
圖2-2-12 文山區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。

推案量大小，可以看出房市推案熱度與未來發展方向。由表2-2-13及圖2-2-12可看出，文山區在2009年與2008年的推案量差距不大，然在2010年的推案金額則增加100多億元，增幅為75%，但2007年至2009年的平均房價反而不升反降，在2010年的每坪平均房價才又漲至46.4萬元/坪，在北市各行政區域房價中排名倒數第二，購屋幸福指數分數為12.8年，為全台北市購屋幸福指數排名第一名的地區。比較近五年來的文山區預售市場概況，不僅推案金額為歷年新高、銷售率亦是如此，前三年銷售率表現約在55%~62%，今年則為北市銷售率排名第二的區域，僅次於大安區。在平均房價上，更是



打破歷年來僅在1000萬以上未滿2000萬的區間，2010年的文山區平均房價已接近2,900萬元。2010年文山區的指標建案為「岳泰峰範」，每坪開價80萬，創下區內大樓開價的新高，樓層三十三層也號稱北市最高。本區與北投區皆為北市外圈郊區，房價的漲跌幅相對較小。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