

第二章 台北市成屋市場分析

梁仁旭¹ 翁業軒²

隨著全球化腳步及東亞地區近年的蓬勃發展，台北市已逐步邁入國際城市之流；2010年主辦國際花卉博覽會、台北航空站與日本東京羽田機場直航，乃至於兩岸間日益頻繁的經濟交流，更將台北市推向國際舞台。近年來，捷運路網的鋪設未曾間斷，且將直通桃園國際機場，改善了過去台北市落後國外主要城市的劣勢。於此趨勢下，未來台北市住宅需求將不僅限於國內，無論動機係居住或投資，外來的需求將使台北市購者面臨更多競爭。

由於台北市可供開發建築土地已非常稀有，碩果僅存的未開發土地幾乎都屬公有地。公有土地先前多採標售方式處理，然在高房價成為民怨之首下，公部門土地標售被視為房地產投機的幫兇，2010年國有財產局對公有土地處分改採只租不售的政策，而以標租或標售地上權方式活化公有資產。此外，公私部門共同參與土地開發的案例漸增，如捷運聯合開發案或大型公共建設BOT案。近年來，台北市政府更端出許多誘因，極力推動都市更新，改造市容並增加住宅供給。多元的土地開發與再開發方式，可創造更多住宅供給並升級實質環境，對台北市住宅市場未來發展更添長期優勢。

台北地區影響住宅價格最能立竿見影的公共建設非捷運莫屬，甚至往往是「竿未立，影已見」，於捷運通車前周邊房價早已提前上漲。2010年底捷運橘線蘆洲段通車，通過中山區及大同區，而與板南線、淡水線及興建中的松山線、信義線交會，此捷運路網的形成指日可待。

台北市住宅需求向為強勁，近年多屬供不應求的賣方市場；然而，當今台北市的高房價民怨鼎沸，政府所採取的各式干預手段，對住宅市場的影響

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

² 宏大不動產估價師聯合事務所 不動產估價師

值得密切觀察。

台北市整體市場分析

觀察近五年台北市建造執照與使用執照核發數量情形，2010年建造執照核發樓地板面積達3,519,574平方公尺，為近五年新高，顯示建商對未來景氣看好，這些申請面積未來數年間陸續竣工申領使用執照，將大量增加不動產供給。2010年使用執照核發樓地板面積2,462,049平方公尺亦為近五年新高，反映前一次建照核發高峰(2007年)的樓地板面積逐漸加入市場供給。

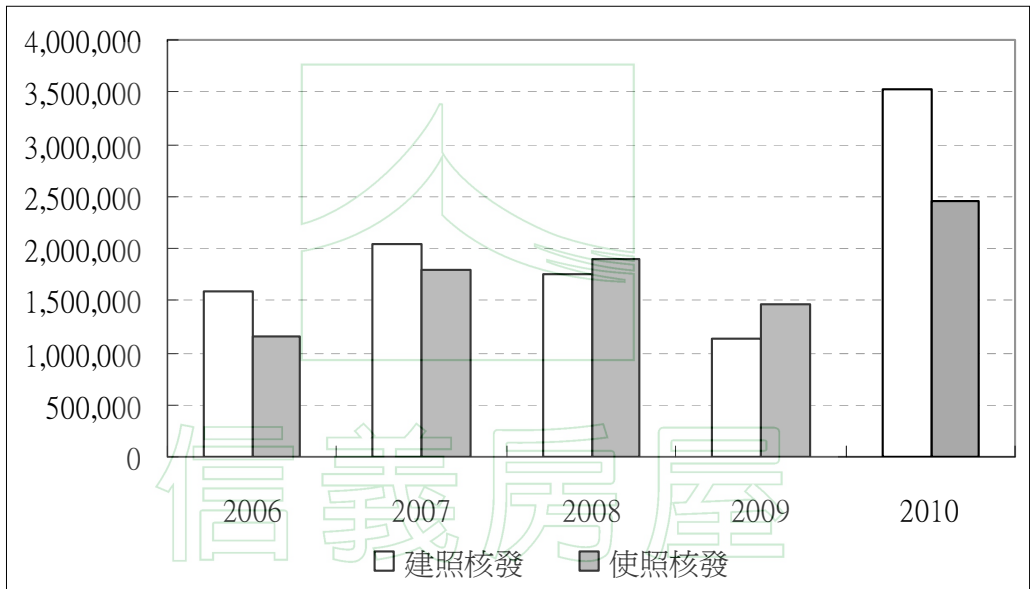


圖3-2-1 台北市近五年建照、使照核發面積

資料來源：內政部營建署

表3-2-1 台北市近五年建照、使照申請總樓地板面積

	2006		2007		2008	
建照	1,580,905	(-12%)	2,039,926	(-29%)	1,746,042	(-14%)
使照	1,150,380	(-45%)	1,793,586	(-56%)	1,897,177	(-6%)
	2009		2010			
建照	1,124,827	(-36%)	3,519,574	(213%)		
使照	1,469,301	(-23%)	2,462,049	(68%)		

註：括號內數字為相較於前一年之變動量百分比

資料來源：內政部營建署



表3-2-2 2010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
30%	22%	22%	20%	24%	21%
信義區	士林區	北投區	內湖區	南港區	文山區
23%	18%	17%	16%	28%	16%

資料來源：信義不動產企劃研究室

觀察2010年台北市各區成屋住宅平均成交單價漲跌幅度可知，整體上漲幅度明顯，漲幅最低者為內湖區及文山區(16%)，最高者為中正區(30%)，南港區漲幅28%與前一年(2.26%)相較脫胎換骨，為台北市漲幅次高地區。中正區、大同區、中山區、松山區、大安區、萬華區、信義區及南港區等八個行政區漲幅在二成以上。

台北市近五年單位成交價佔比結構隨著房價上升持續朝高價端發展，單位成交價1000-2000萬者佔41.4%最高，2000萬以上者佔24.5%居次，700-1000萬者佔19.5%，1000萬以下者合計僅佔14.6%，顯示當前購屋者想在台北購得總價在1000萬以下的住宅已相當困難。

2006年平均總價突破1000萬元關卡後仍逐年成長，2010年平均總價已達1,690萬元，較2009年上升15%。平均單價亦逐年上升，由2006年的31.0萬元成長為2010年的49.5萬元，2010年較2009年上升21%。近五年平均總價及平均單價僅2008年前後受全球金融海嘯影響成長稍緩，此後住宅市場交易熱絡、價格急升，致房價居高不下引發民怨而受到政府高度重視，2010年政府開始研擬各種抑制不動產價格方案，未來住宅價格動向將與政策因素密切相關。

近五年單位成交坪數佔比結構則無明顯變化，2010年台北市仍以25~35坪標準三房住宅為市場主力產品，佔比約三成；其次為15-25坪產品。15坪以下套房產品佔13.3%，近五年佔比均穩定維持在11%~13%之間。2010年捷運蘆洲線通車，而松山線、信義線如火如荼興建中，與捷運站體共構的住宅常規劃為套房產品，未來這些產品加入成屋市場，有可能提高套房產品佔住宅市場交易的比例。

平均流通天數反映住宅市場去化供給的速度，可藉此觀察供需交互作用的情形。觀察近五年台北市住宅成屋平均流通天數發現，隨著近五年房價逐

年上升，2006年至2009年間平均流通天數逐年拉長，由51.9天增為71.9天，顯示價格上升使需求方花費較多時間蒐尋、比較及考慮，供給去化速度趨緩。2010年價格上升，平均流通天數卻大幅縮短為58.4天，顯示高房價之下仍需求殷切，形成明顯的賣方市場。

表3-2-3 近五年台北市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.2%	2.7%	2.1%	1.3%	1.1%
	300-500萬	12.2%	10.0%	7.7%	5.9%	4.5%
	500-700萬	18.7%	17.1%	14.0%	12.3%	9.0%
	700-1000萬	25.8%	24.2%	25.3%	21.8%	19.5%
	1000-2000萬	31.6%	34.7%	37.0%	39.8%	41.4%
	2000萬以上	7.5%	11.3%	14.0%	18.9%	24.5%
平均總價(萬元)		1,044	1,187	1,323	1,468	1,690
平均單價(萬元/坪)		31.0	35.4	37.7	40.9	49.5
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	13.4%	13.6%	11.3%	11.2%	13.3%
	15-25坪	20.0%	21.8%	20.8%	19.3%	21.6%
	25-35坪	31.8%	30.7%	31.4%	29.7%	29.7%
	35-45坪	18.7%	19.1%	19.6%	19.7%	17.6%
	45-55坪	8.5%	7.4%	8.3%	9.4%	8.1%
	55坪以上	7.6%	7.4%	8.6%	10.7%	9.6%
流通天數(天)		51.9	53.5	66.5	71.9	58.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

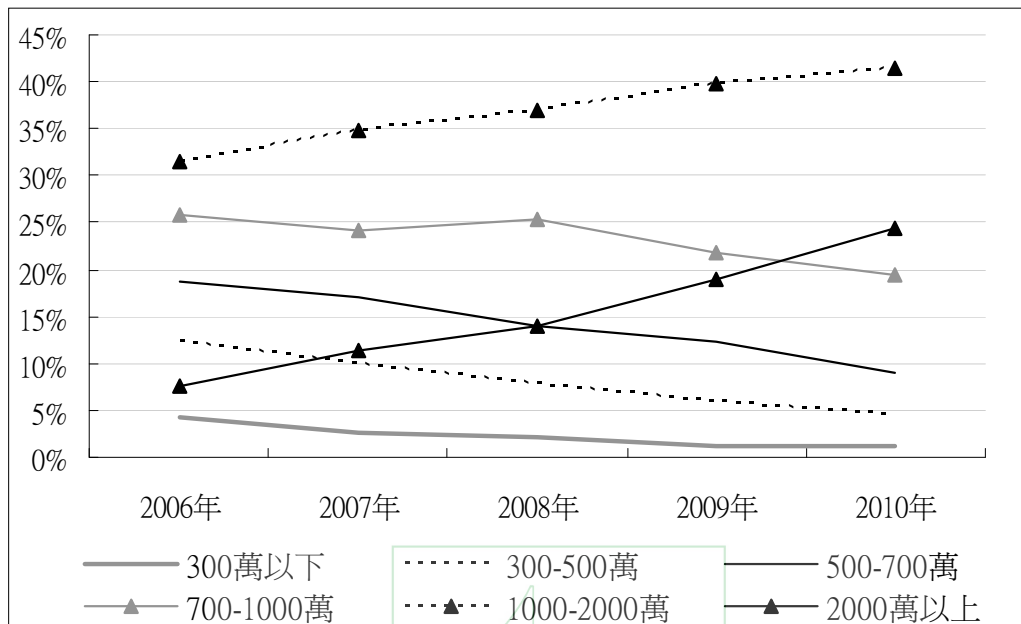


圖3-2-2 近五年台北市住宅成屋成交總價區間占比折線圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

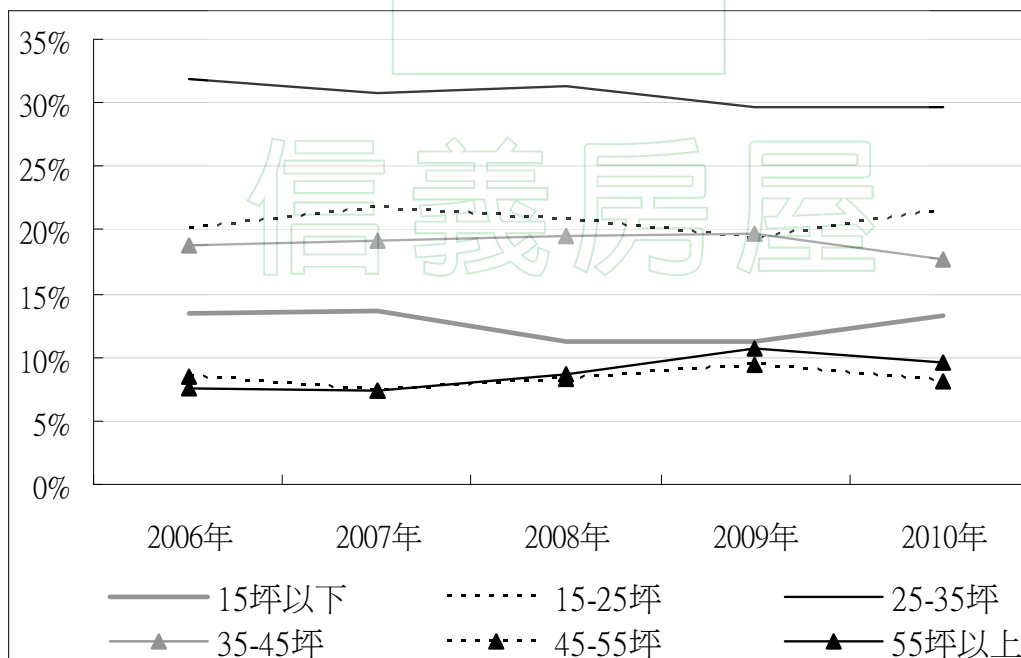


圖3-2-3 近五年台北市住宅成屋成交坪數區間占比折線圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

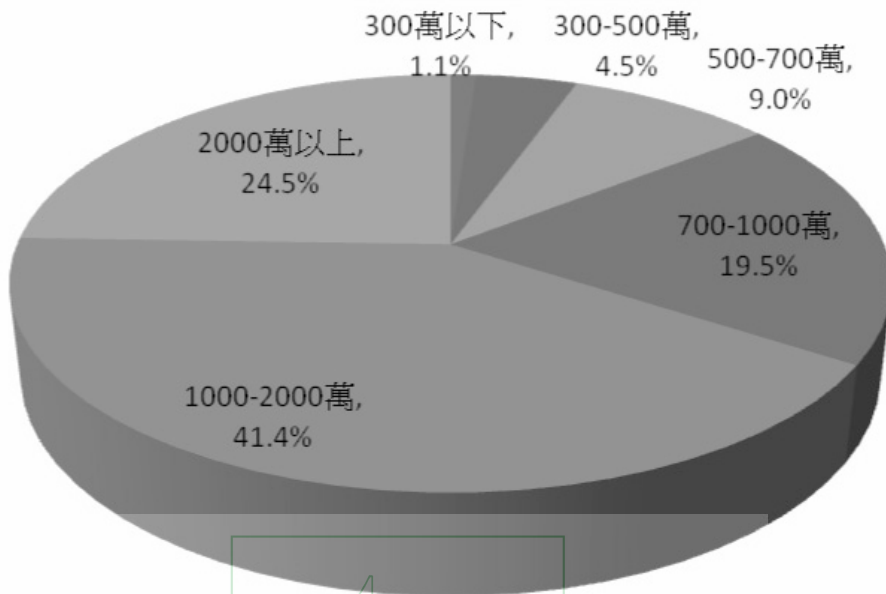


圖3-2-4 2010年台北市住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

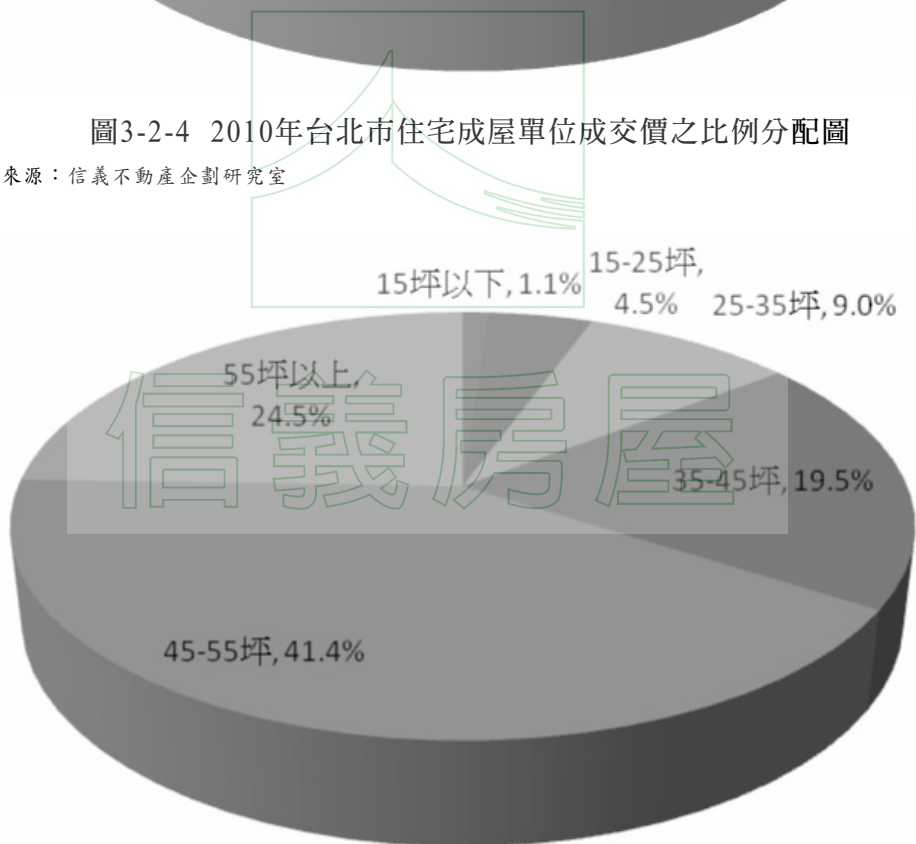


圖3-2-5 2010年台北市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

中正區

中正區地處早期台北城的發展中心，中央級政府機關多設於此，因此公共設施完善、實質環境發展成熟。文化氣息濃厚為本區一大特色，擁有中正紀念堂、國家圖書館、國家戲劇院、國家音樂廳、國立臺灣博物館、國立歷史博物館、南海學園等文化社教機構。區域發展以台北車站周邊、博愛特區及古亭等區塊為重心。

中正區辦公室市場(政府機關除外)主要集中於台北車站商圈，其餘地區則以住宅及住商混合型態居多，由於發展甚早，具備都市更新條件的土地較多，台北市政府都市更新處網站公告政府劃定的更新地區，中正區就有27處，為台北市最多的行政區，公告劃定更新單元則有55處，僅次於大安區及中山區。都市更新需求較高的地區，易產生中古住宅惜售的現象，帶動成屋市場價格上升。

觀察中正區近五年住宅成屋成交狀況，自2006年至2010年平均總價及平均單價均逐年上升，五年間平均總價增幅超過一倍，平均單價上漲達七成。與2009年相較，2010年平均總價增幅為38%，平均單價上漲幅度為30%，是台北市成屋價格上漲幅度最大的行政區。

由於平均單價上漲幅度驚人，單位成交價佔比結構產生明顯變化，單位成交價在2000萬以上者所佔比例由2009年的25.3%竄升到2010年的34.0%，與單位成交價在1000~2000萬之間者所佔比例的差距拉近，二者合計佔整體70.9%；亦即，中正區單位成交價在1000萬元以下的住宅佔整體比例不到三成。

有別於單位成交價結構的大幅變動，2010年單位成交坪數結構並無太大變動，仍以25~35坪所佔比例最高，15坪以下次之。流通天數則由71.0天縮短為66.8天，即使在價格大幅攀升下，仍能在二~三個月內去化。

表3-2-4 近五年台北市中正區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.3%	1.0%	1.6%	0.3%	0.6%
	300~500萬	11.4%	9.6%	8.4%	7.4%	3.2%
	500~700萬	15.9%	17.8%	14.9%	13.2%	8.1%
	700~1000萬	24.2%	21.8%	15.2%	16.6%	17.3%
	1000~2000萬	37.2%	38.6%	38.8%	37.2%	36.9%
	2000萬以上	7.1%	11.2%	21.0%	25.3%	34.0%
平均總價(萬元)		1,064	1,305	1,514	1,637	2,260
平均單價(萬元/坪)		35.2	42.5	44.0	46.4	60.1
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	21.9%	20.1%	18.2%	20.2%	22.5%
	15~25坪	15.6%	23.1%	20.5%	17.6%	15.5%
	25~35坪	29.7%	23.4%	25.3%	23.7%	26.5%
	35~45坪	18.4%	21.1%	18.2%	18.4%	15.5%
	45~55坪	6.9%	5.0%	8.1%	10.4%	9.6%
	55坪以上	7.5%	7.3%	9.7%	9.8%	10.5%
流通天數(天)		54.6	65.8	73.6	71.0	66.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

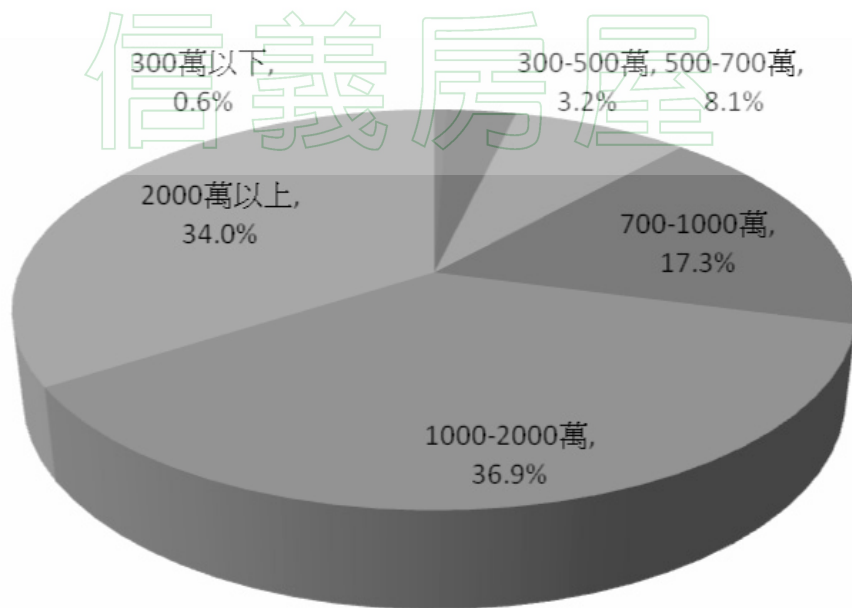


圖3-2-6 2010年台北市中正區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

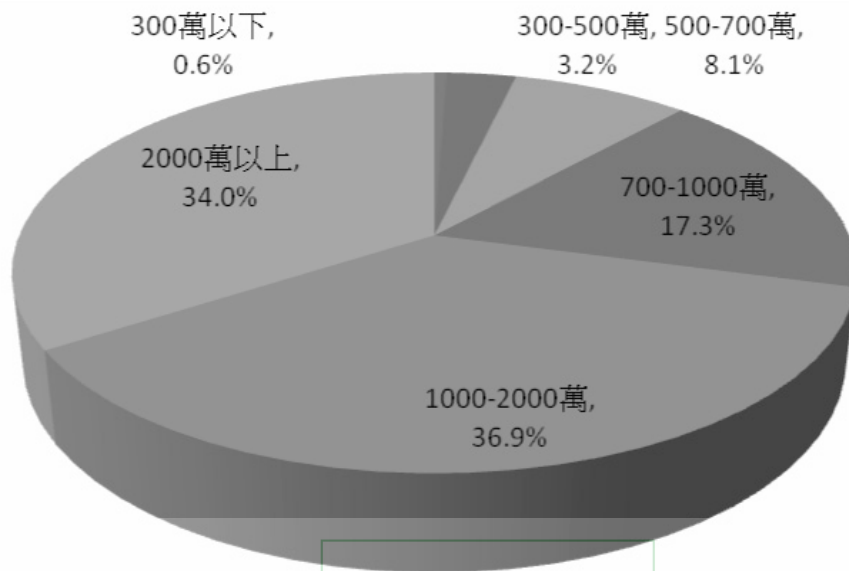


圖3-2-7 2010年台北市中正區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

大同區

大同區為台北市早期的商業中心之一，位於台北最西端，與新北市三重區隔淡水河對望，河濱的大稻埕早年曾風華絕代，隨著台北市發展重心東移，逐漸成為老舊市區，近年來台北市政府政策著重於西區軸線的再發展，但大型的實質建設多規劃在中山區及中正區，此等政策利多對於大同區住宅市場究能產生多大作用，值得觀察。

大同區土地使用規劃以商業區及住宅區為主，民權西路以南為傳統商業中心，多劃設為商業區，包括南京西路圓環、迪化街等著名的傳統商圈；民權西路以北多為住宅區，捷運紅線圓山站週邊近2年有幾處大型新推建案，為此區市容帶來些許新風貌。2010年受惠於台北國際花卉博覽會的相關建設及捷運蘆洲線通車(該路線於大同區設有民權西路、大橋國小二站)，住宅成屋房價有擺脫2009年成長停滯的跡象。大同區近市區中心，為台北市通往新北市三重、蘆洲、新莊等區的要道，具備良好的地理條件，房價則相對低廉，隨著都市更新推動逐步改善市容，住宅市場未來發展可期。

觀察2010年大同區住宅成屋成交狀況，平均總價1,372萬元、平均單價37.5萬元均較2009年上升二成以上。價格的上升導致單位成交價佔比結構的

改變，單位成交價1000~2000萬者所佔比例37.9%，超越700~1000萬者成為市場主力。單位成交價2000萬以上者所佔比例亦提升為15.4%。

單位成交坪數結構方面，單位成交坪數25~35坪者佔比28.3%，超越15~25坪者成為市場主力坪數，二者合計仍佔市場一半以上。值得注意的是，2010年大同區平均流通天數49.2天，較2009年的81.6天、約四成縮短，為台北市平均流通天數縮短幅度最明顯的地區，顯示本區成屋市場交易熱絡。

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	10.2%	5.7%	3.1%	1.1%	3.3%
	300~500萬	19.6%	18.9%	16.8%	14.0%	9.3%
	500~700萬	22.0%	26.3%	25.7%	15.1%	15.4%
	700~1000萬	22.0%	22.8%	27.2%	31.7%	18.7%
	1000~2000萬	23.1%	22.8%	22.5%	26.9%	37.9%
	2000萬以上	3.1%	3.5%	4.7%	11.3%	15.4%
平均總價(萬元)		829	847	900	1,146	1,372
平均單價(萬元/坪)		23.4	27.4	29.0	30.7	37.5
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	13.8%	12.0%	14.2%	11.1%	16.3%
	15~25坪	24.3%	28.7%	27.9%	32.2%	25.9%
	25~35坪	26.4%	32.4%	31.7%	26.3%	28.3%
	35~45坪	19.7%	19.9%	15.3%	12.9%	10.8%
	45~55坪	9.6%	4.6%	6.0%	7.6%	12.7%
	55坪以上	6.3%	2.3%	4.9%	9.9%	6.0%
流通天數(天)		75.0	53.5	59.0	81.6	49.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

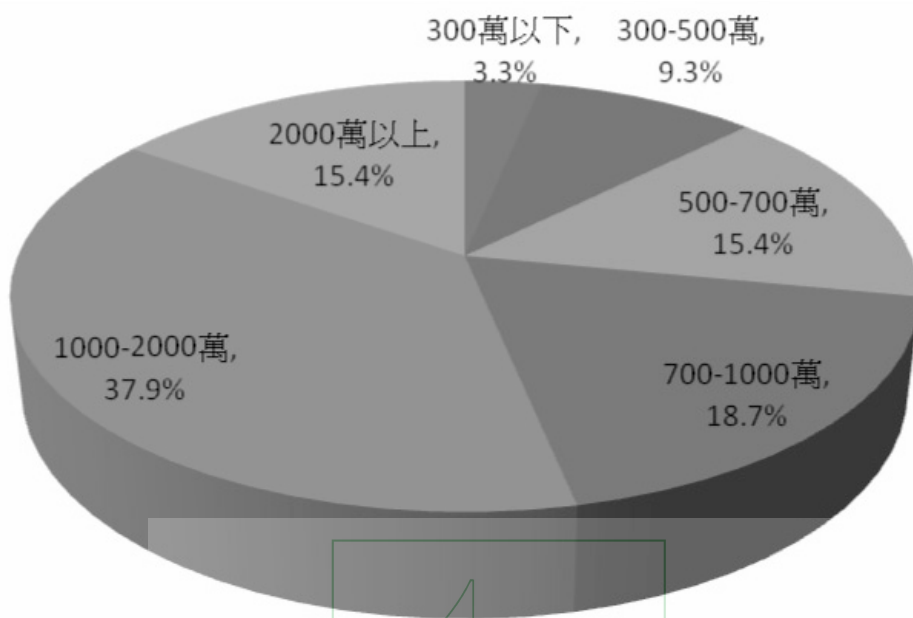


圖3-2-8 2010年台北市大同區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

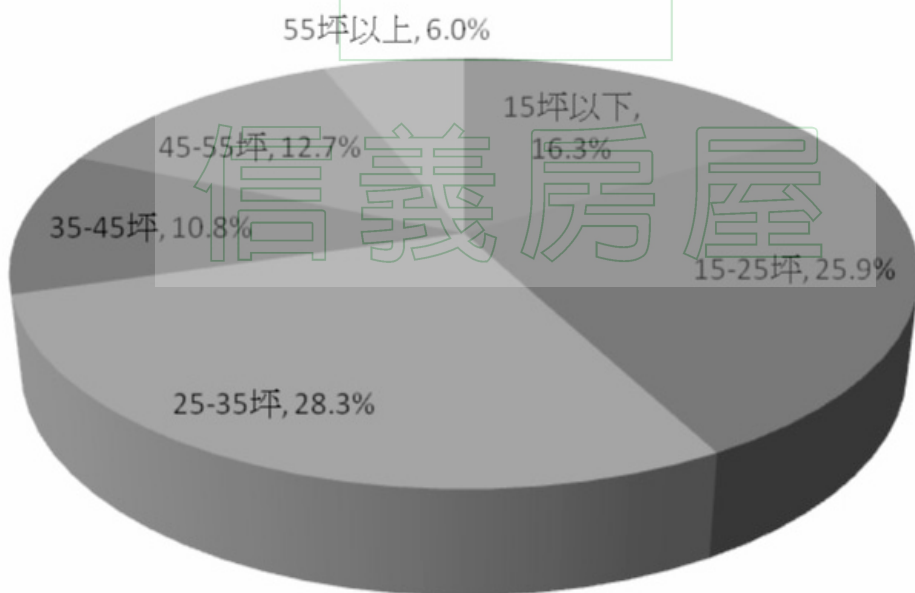


圖3-2-9 2010年台北市大同區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

中山區

中山區位居台北盆地中央，以基隆河為界劃分成二大區塊，基隆河以北為大直地區，於北安路、大直街、明水路等形成優質的水岸住宅區，而以依山傍水的優美環境著稱，吸引許多高所得人士在此置產、居住。近年更受惠於捷運文湖線通車，串連市中心與內湖區，帶動此區房價加速攀升。基隆河以南為住宅與商業發展成熟的市區，有淡水線、文湖線及2010年通車的蘆洲線三條捷運路線通過，交通四通八達、生活機能良好且公共設施完善，具備便利的生活條件。

觀察中山區區域發展軸線，南北向的中山北路林蔭大道貫穿全區，中山北路早期為“官道”，如今仍保有獨特的閒適氣息，知名飯店林立、文化創意產業聚集，隨著二岸觀光交流開放、開放陸客來台自由行在即，帶來本區發展利多。東西向的南京東路、民生東路及民權西路沿線為辦公商圈，辦公大樓屋齡雖較老舊，但因交通便捷，需求仍相當穩定；巷內則為鬧中取靜的居住環境。

中山區發展較早，實質環境已稍老舊，且本區區位條件優良，土地供給具稀少性，故實施都市更新的需求相對高，台北市政府於本區劃有20處更新地區，公告更新單元65處，僅次於大安區。

中山區平均成交單價由2009年的1,371萬元上升為2010年的1,727萬元，平均單價由40.0萬元上升為48.8萬元，上升幅度分別為26%與22%。近五年單位成交價結構變化趨勢亦是朝向高價端發展，單位成交價2000萬以上者所佔比例由2009年的14.0%上升為2010年的21.1%，超越單位成交價700~1000萬者所佔的比例。

單位成交坪數結構的變化頗值得注意，近年單位成交坪數在25坪以下者呈現增加趨勢，合計佔整體的45.6%顯示，顯示中山區成屋市場產品主力有朝小坪數發展的趨勢，此反映出中山區因交通便捷、公司行號多，訴求對象以單身貴族、頂客族、小家庭或旅居台灣外商主管為主的小坪數住宅產品，在本區有較高的需求。近年來亦有數處以套房產品為主的新建案推出，其中部分屬於捷運共構宅的產品型態。

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	9.5%	8.8%	6.3%	3.0%	1.9%
	300~500萬	16.6%	13.5%	10.8%	5.7%	4.8%
	500~700萬	19.3%	19.6%	14.1%	12.9%	11.1%
	700~1000萬	19.5%	19.2%	26.7%	20.8%	20.9%
	1000~2000萬	28.5%	29.3%	29.5%	43.8%	40.1%
	2000萬以上	6.6%	9.7%	12.6%	14.0%	21.1%
平均總價(萬元)		964	1,090	1,240	1,371	1,727
平均單價(萬元/坪)		32.1	35.5	37.7	40.0	48.8
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	24.7%	25.1%	20.5%	13.6%	17.7%
	15~25坪	27.1%	27.3%	27.8%	24.1%	27.9%
	25~35坪	19.2%	21.3%	22.1%	29.8%	24.5%
	35~45坪	14.4%	11.9%	14.3%	15.1%	12.4%
	45~55坪	7.0%	7.5%	6.0%	7.9%	7.4%
	55坪以上	7.7%	7.0%	9.2%	9.5%	10.2%
流通天數(天)		53.5	50.0	63.2	67.4	60.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

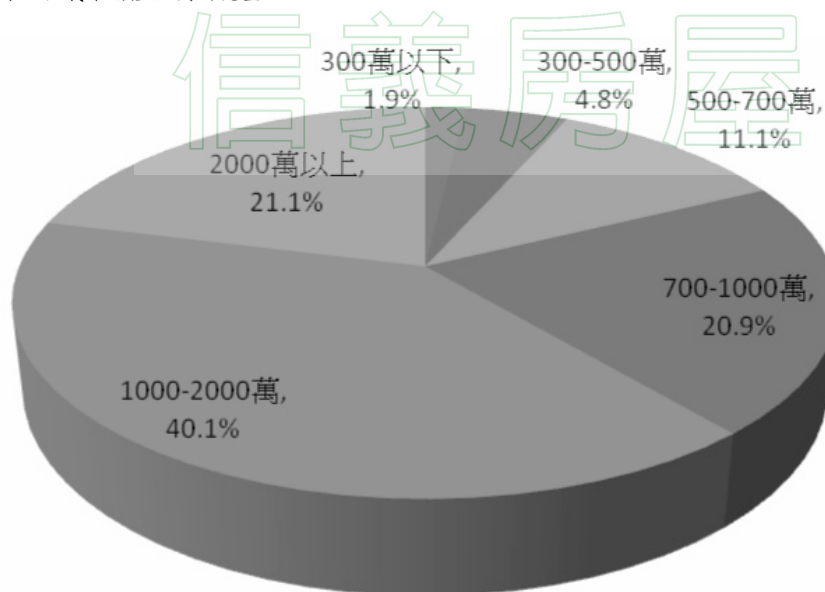


圖3-2-10 2010年台北市中山區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

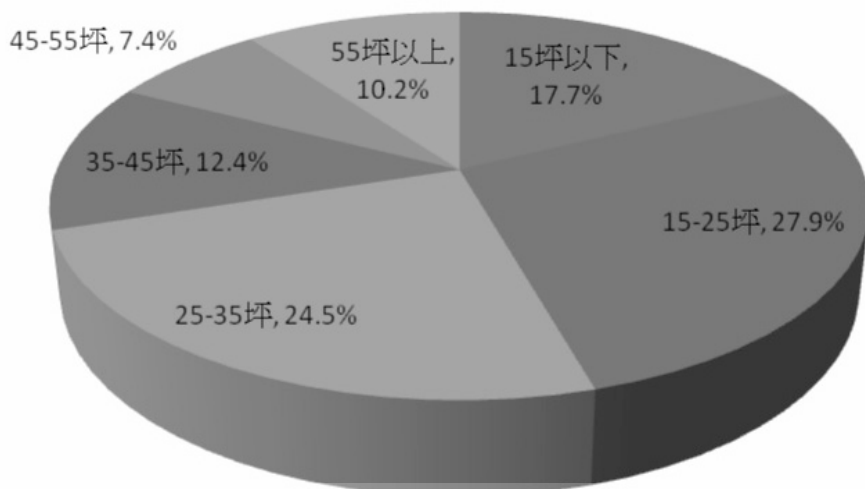


圖3-2-11 2010年台北市中山區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

松山區

松山區位居台北盆地東北方，區內有多項大型公共建設，住、商活動發展成熟，市容景觀良好，且有敦化國中、敦化國小等明星學區，本區住宅向來搶手。本區道路系統規劃良好，但過去大眾運輸主要依賴公共汽車及客運，區內捷運站較少，目前興建中的捷運松山線將可改善此美中不足的劣勢。2010年台北航空站與日本東京羽田機場啟動直航機制，為本區商業及商務住宅的發展增添利多。此外，坐落於南京東路、敦化北路、八德路及北寧路之間的體育園區，近年來重整出一番新風貌，大幅提升本區環境。由於土地利用近乎飽和，且土地均屬高度利用狀態，近年來本區幾乎無土地供給，亟待以都市更新方式實施再開發，以紓解居高不下的房地產需求。

觀察近五年松山區住宅成屋成交狀況，平均總價及平均單價呈穩定成長趨勢。2010年平均總價1,639萬元，較2009年上升約一成；而平均單價54.1萬元則較2009年上升約二成。單位成交價的結構則持續朝高價端移動，單位成交價在2000萬以上者所佔比例由2009年的18.9%躍升至2010年的28.7%；單位成交價在1000萬以下者合計僅佔整體23.7%。平均流通天數降為60.4天，約二個月的時間可順利銷售。

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010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%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%
	300~500萬	11.7%	9.6%	4.0%	4.8%	5.0%
	500~700萬	10.6%	12.3%	10.2%	7.1%	7.8%
	700~1000萬	27.4%	24.3%	20.4%	14.7%	10.9%
	1000~2000萬	43.6%	45.8%	52.6%	53.3%	47.7%
	2000萬以上	5.4%	8.0%	12.8%	18.9%	28.7%
平均總價(萬元)		1,090	1,214	1,353	1,490	1,639
平均單價(萬元/坪)		33.4	38.9	41.0	45.2	54.1
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	11.7%	14.4%	8.9%	12.4%	15.7%
	15~25坪	21.0%	24.8%	25.8%	17.8%	22.5%
	25~35坪	31.1%	29.1%	32.5%	30.5%	27.9%
	35~45坪	20.7%	22.4%	20.5%	25.9%	22.5%
	45~55坪	11.4%	5.0%	7.3%	8.9%	7.1%
	55坪以上	4.1%	4.4%	5.0%	4.6%	4.4%
流通天數(天)		52.2	50.5	73.6	68.4	60.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

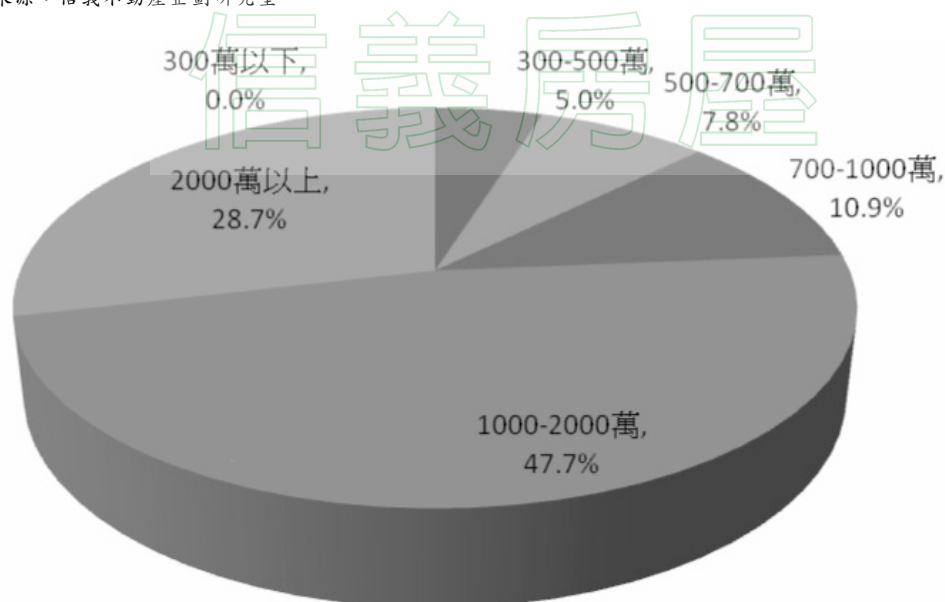


圖3-2-12 2010年台北市松山區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

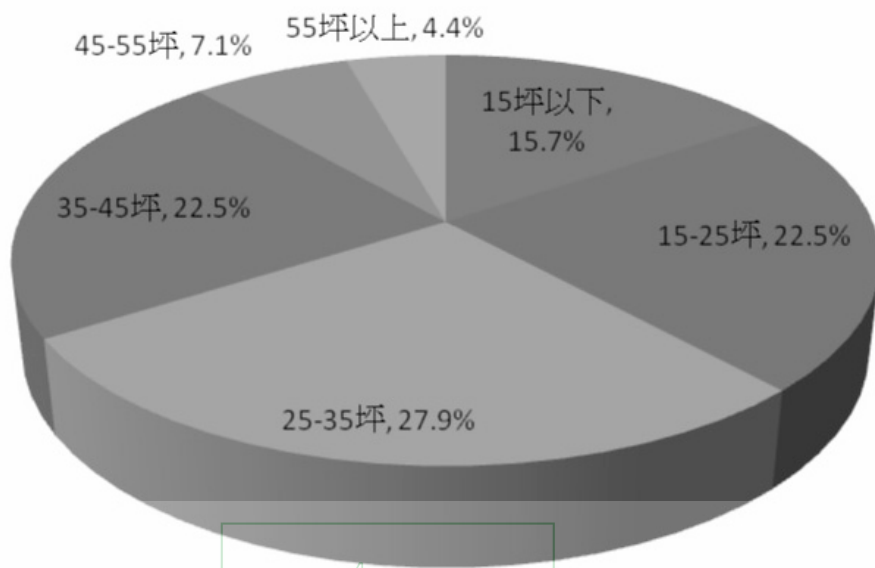


圖3-2-13 2010年台北市松山區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

大安區

大安區人文薈萃，商業發達，交通便捷，高級學府林立，由於具備多項得天獨厚的優勢，本區向為台北市住宅市場的指標地區。本區無論商圈、文教設施、居住環境、交通建設等各方面均享有最高規格的資源，堪稱首善之都的首善之區，住宅市場備受關注。近年來台北市住宅市場發展受豪宅的影響頗深，由於豪宅具話題性，在媒體報導下常對住宅市場產生帶動效果；大安區堪稱台北市豪宅最多的行政區，大安森林公園週邊及敦化南路林蔭大道沿線，均具興建豪宅的條件。

大安區住宅供不應求，土地資源更為珍貴，本區面積較大之土地多為公有土地，於當前以標租或標售地上權方式取代標售土地所有權的政策方針下，欲取得可開發土地更為困難，故住宅供給必須仰賴都市更新的推動。台北市政府於本區劃有12處更新地區，公告更新單元多達90餘處，為台北市之冠。

大安區捷運系統目前有南北向的文湖線、東西向的板南線通過；但信義路沿線東西向大眾運輸仍依賴公車，興建中的捷運信義線將使本區東西向交通更加便捷，舒緩尖峰時段塞車的問題。

2010年大安區成屋的平均總價與平均單價蟬聯台北市最高位，平均總價2,296萬元、較2009年上升17%，平均單價68.9萬元、較2009年上升24%，上升幅度相當大。單位成交價結構方面，2000萬以上者比例達46.8%、幾佔整體的一半，超越1000~2000萬元者位居首位；單位成交價1000萬元以下者，合計佔比未達整體五分之一。

2010年單位成交坪數結構無明顯變化，仍以25~45坪為主。平均流通天數則由2009年的66.3天下降為52.3天，顯示本區交易相當熱絡。

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	0.6%	0.2%	0.0%	0.1%	0.0%
	300~500萬	4.0%	3.0%	2.9%	3.6%	1.4%
	500~700萬	11.9%	9.2%	7.1%	5.9%	3.8%
	700~1000萬	18.2%	14.7%	14.5%	13.2%	12.8%
	1000~2000萬	47.2%	46.2%	49.3%	39.6%	35.3%
	2000萬以上	18.1%	26.7%	26.3%	37.5%	46.8%
平均總價(萬元)		1,485	1,657	1,678	1,960	2,296
平均單價(萬元/坪)		40.8	46.8	49.6	55.5	68.9
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	12.9%	13.1%	11.8%	14.9%	16.1%
	15~25坪	17.4%	17.5%	18.0%	17.2%	20.0%
	25~35坪	27.6%	29.6%	30.8%	26.7%	25.5%
	35~45坪	22.5%	21.0%	24.2%	20.2%	20.5%
	45~55坪	9.7%	9.3%	7.2%	9.4%	7.9%
	55坪以上	9.9%	9.6%	7.9%	11.6%	10.0%
流通天數(天)		45.3	53.3	68.9	66.1	52.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

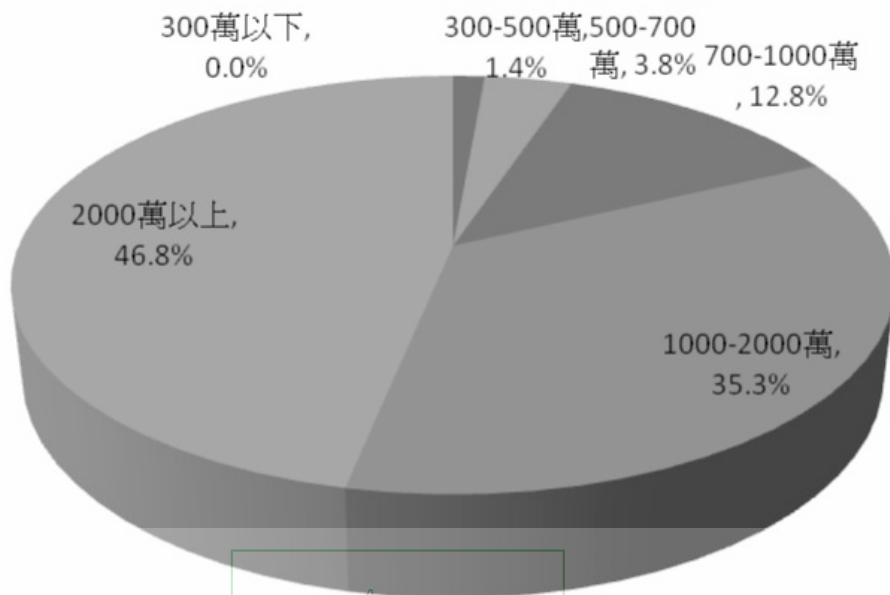


圖3-2-14 2010年台北市大安區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

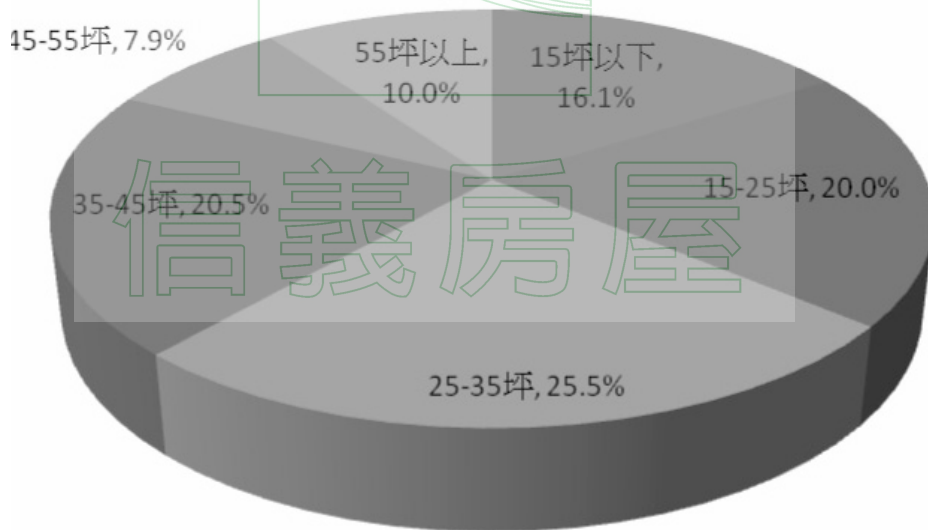


圖3-2-15 2010年台北市大安區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

萬華區

位居台北市西南隅的萬華區，在2009年以知名電影「艋舺」獲得國際重視，電影的主場景--剝皮寮為早期商業活動興盛的地區，道出本區「一府二鹿



三艋舺」的往日風華。萬華區為台北市與新北市三重、板橋、中和等區聯絡的廊道，以華中、光復、華翠、萬板、華江、中興、忠孝七座大橋與這些地區銜接，且台鐵西部幹線及捷運板南線經過本區，而為大台北地區交通的樞紐。本區北半部多為商業區，以西門商圈為發展中心，龍山寺一帶亦熙來攘往，融合古風與青少年次文化的商業活動獨具特色；南半部多為住宅區，區內有許多早年興建的國宅社區。

萬華區為亟待更新的老舊市區之一，台北市政府於本區劃有24處更新地區，公告更新單元20處。政府除積極在本區推動都市更新事業，規劃之捷運萬大線將能為本區注入新的發展活力。

近五年萬華區住宅成屋價格穩定成長。2010年平均總價首度突破千萬大關，達1,067萬元；較2009年上升17%。平均單價突破三十萬，達每坪33.9萬元水準，較2009年上升21%。價位的提高使單位成交價結構產生變化，市場主力由單位成交價700~1000萬者更迭為1000~2000萬者，2000萬以上者

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	23.6%	10.5%	8.6%	4.4%	6.2%
	300~500萬	30.9%	34.3%	26.7%	15.7%	13.3%
	500~700萬	15.2%	19.6%	24.1%	27.1%	17.8%
	700~1000萬	14.6%	17.5%	23.5%	27.1%	23.1%
	1000~2000萬	15.8%	18.2%	15.0%	22.7%	29.8%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	2.1%	3.1%	9.8%
平均總價(萬元)		591	649	705	909	1,067
平均單價(萬元/坪)		21.9	24.4	25.4	28.1	33.9
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	35.2%	25.5%	16.6%	14.4%	14.7%
	15~25坪	17.9%	26.2%	29.3%	25.1%	24.3%
	25~35坪	19.8%	28.4%	30.4%	32.3%	28.0%
	35~45坪	12.4%	10.6%	14.4%	16.1%	14.7%
	45~55坪	7.4%	5.0%	7.2%	6.7%	11.0%
	55坪以上	7.4%	4.3%	2.2%	5.4%	7.3%
流通天數(天)		56.0	59.4	56.5	57.1	51.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

所佔比重也提高三倍餘。

單位成交坪數方面，近五年無明顯變化，以25~35坪所佔比例最高，15~25坪次之。近五年平均流通天數均維持在50~60天之間，2010年較2009年縮短10%，平均51.2天可順利銷售，顯示市場交易較以往熱絡。

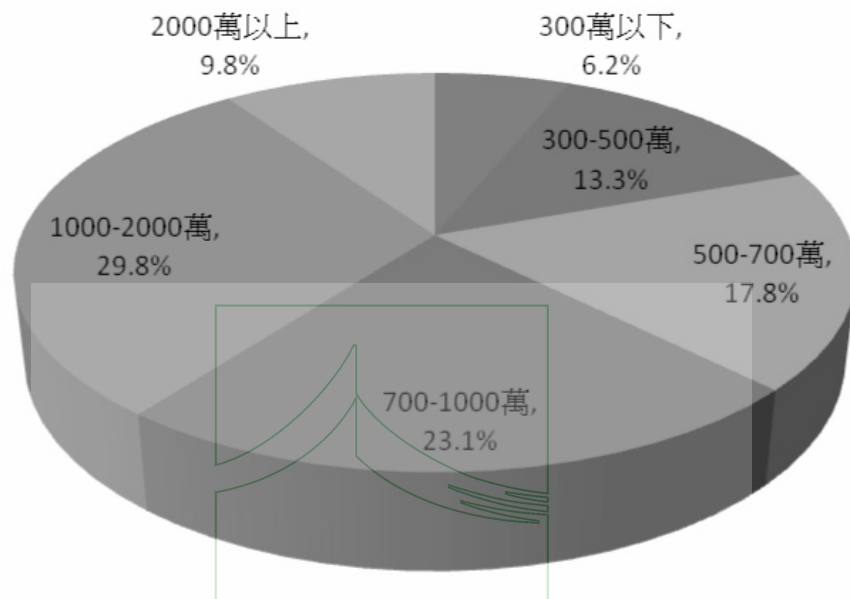


圖3-2-16 2010年台北市萬華區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

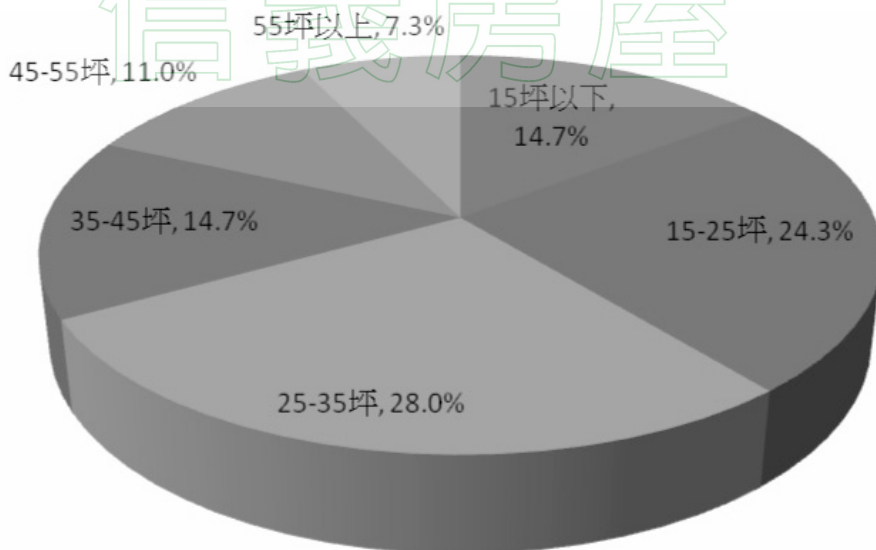


圖3-2-17 2010年台北市萬華區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

信義區

若以貴族形容大安區與中正區，那麼信義區就是台北市的新貴，在公、私部門有計畫的積極建設之下，信義區在短時間內坐穩台北市政治、經濟、文化的重心，國際化的程度亦非常高。信義區是台北市的金融中心，伴隨而來的大量需求使信義區的住宅市場快速發展，房價水準緊追在大安區之後。本區有許多指標性豪宅，於台北市豪宅市場中具有與大安區同等重要的地位，每每引起各界熱烈討論。

觀察信義區近五年住宅成屋成交狀況。平均總價自2006年的962萬成長為2008年的1,605萬後，2009年與2010年平均總價看似原地踏步。平均單價自2009年的47.1萬元上升為58.2萬元，僅次於大安區及中正區。單位成交價結構持續往高價端發展，1000萬以上者佔整體七成以上，2000萬以上者所佔比例由2006年的3.3%逐年攀升，2010年占比已達22.3%。

平均總價無明顯變化，平均單價明顯上升，意味著單位成交坪數結構有

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010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%	0.5%	0.9%	0.0%	0.2%
	300~500萬	9.5%	4.9%	2.6%	2.8%	0.6%
	500~700萬	21.0%	14.8%	12.5%	12.3%	6.5%
	700~1000萬	32.4%	29.6%	28.0%	20.7%	19.7%
	1000~2000萬	32.9%	43.4%	46.1%	47.3%	50.8%
	2000萬以上	3.3%	6.8%	9.9%	16.9%	22.3%
平均總價(萬元)		962	1,136	1,605	1,676	1,680
平均單價(萬元/坪)		32.8	38.8	43.3	47.1	58.2
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	12.6%	15.2%	12.0%	13.9%	18.1%
	15~25坪	24.0%	22.8%	22.2%	21.5%	26.1%
	25~35坪	39.2%	36.7%	39.8%	33.1%	31.4%
	35~45坪	13.3%	15.7%	13.5%	15.9%	14.3%
	45~55坪	7.0%	5.2%	6.1%	5.6%	4.5%
	55坪以上	3.9%	4.5%	6.4%	10.0%	5.5%
流通天數(天)		48.7	41.7	62.6	89.7	56.7

所變化。觀察信義區單位成交坪數結構，2010年市場主力仍為25~35坪，但15~25坪所佔比例由2009年的21.5%上升為2010年的26.1%，15坪以下由13.9上升為18.1%，35坪以上者比例不及整體四分之一；顯示信義區成屋市場呈現朝小坪數、高單價精緻路線發展的趨勢，符合「新貴」的區域特色。平均流通天數方面，2010年平均流通天數56.7天，較2009年的89.7天大幅下降達37%，僅次於大同區，市場需求相當旺盛。

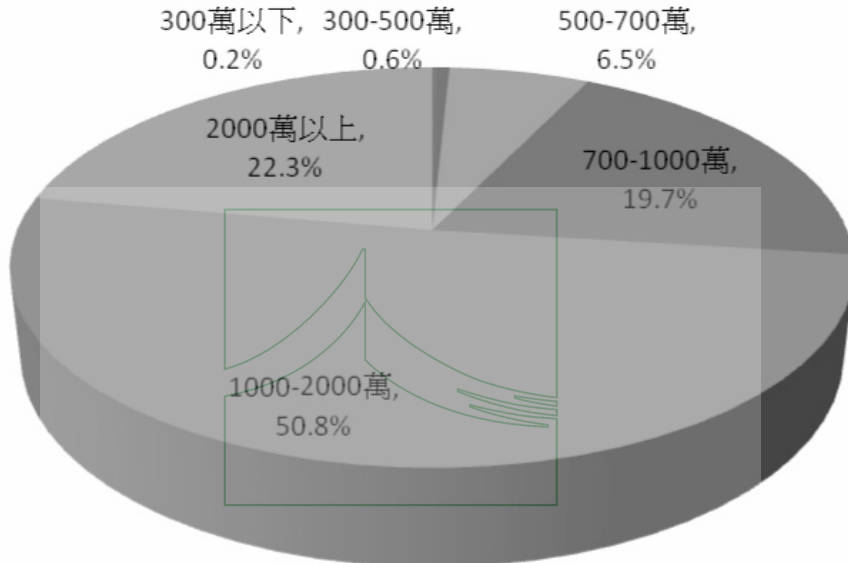


圖3-2-18 2010年台北市信義區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

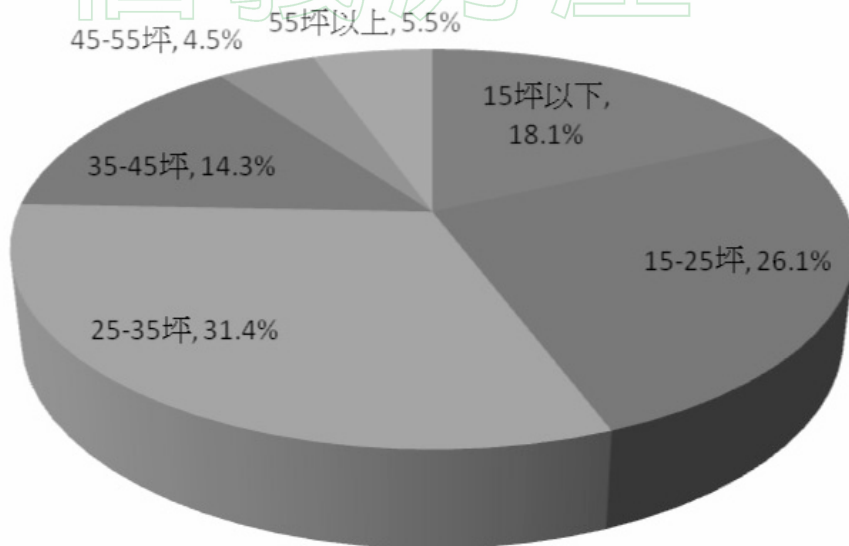


圖3-2-19 2010年台北市信義區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

士林區

士林區為台北市近郊以居住環境良好著稱的地區，可分為四個區塊：一為雙溪以北、以高單價住宅為主的天母地區，區內開放空間多、環境優良，吸引不少中高所得人士定居；二為雙溪以南，沿中正路、文林路、基河路及承德路發展的住商混合區，區內交通便利、生活機能良好，距離市中心亦較近；三為依傍陽明山的別墅區，區內受土地使用管制、開發強度較低，保留較寧適的親山環境；四為社子島地區，區內房價相對低廉，近年台北市政府已規劃相關措施推動此區建設，未來發展可期。

士林區平均總價由2009年的1,570萬元上升為2010年的1,825萬元，平均單價由38.6萬元上升為45.6萬元。單位成交價仍維持近四年的結構，自2006年至今均以1000~2000萬元產品為主流、佔比都在三成以上，2010年已佔45%；2000萬以上佔比亦再創新高，2010年上升為27.1%，整體而言單位成交價朝高價端發展。

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	2006年	2007年	2008年	2009年	2010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%	2.1%	1.6%	1.0%	0.6%
	300~500萬	10.0%	7.5%	4.8%	4.0%	2.5%
	500~700萬	11.6%	9.3%	11.3%	9.3%	5.6%
	700~1000萬	29.5%	21.6%	20.1%	21.0%	19.2%
	1000~2000萬	32.1%	44.7%	40.8%	42.7%	45.0%
	2000萬以上	13.6%	14.9%	21.4%	22.1%	27.1%
平均總價(萬元)	1,211	1,422	1,618	1,570	1,825	
平均單價(萬元/坪)	30.4	34.2	36.6	38.6	45.6	
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	8.6%	7.0%	8.1%	7.9%	7.1%
	15~25坪	15.2%	16.4%	11.4%	15.0%	19.4%
	25~35坪	34.3%	25.8%	27.6%	22.5%	25.5%
	35~45坪	22.9%	29.3%	24.7%	26.0%	24.8%
	45~55坪	6.7%	9.1%	11.9%	12.9%	8.3%
	55坪以上	12.4%	12.4%	16.4%	15.6%	14.9%
流通天數(天)	57.1	57.4	75.3	84.9	72.8	

資料來源：信義不動產企劃研究室

近五年士林區單位成交坪數結構無明顯變化，以25~45坪為主力產品，2010年合計比例佔整體一半以上。平均流通天數方面，2010年士林區平均流通天數72.8天，是台北市平均流通天數最長的地區，但較2009年縮短14%。

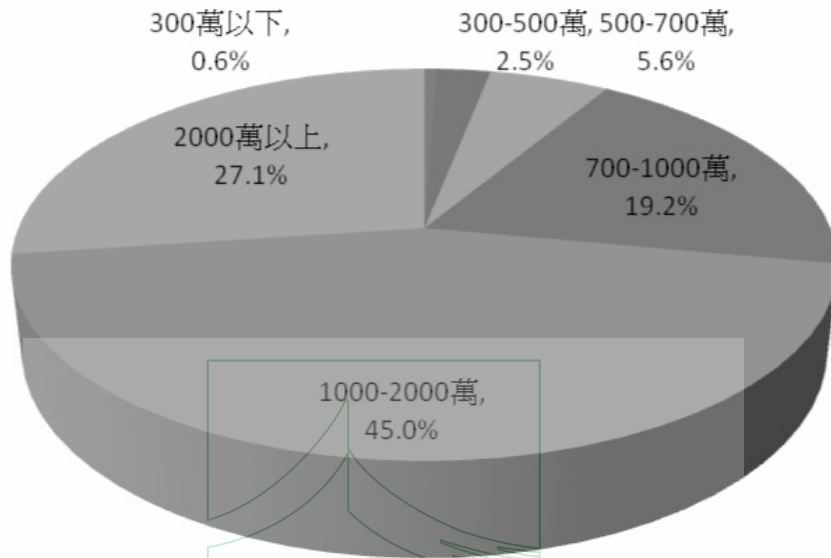


圖3-2-20 2010年台北市士林區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

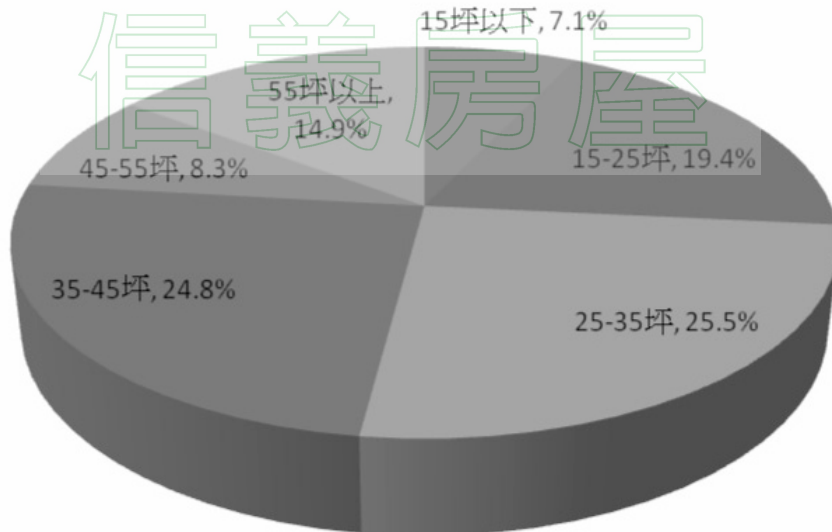


圖3-2-21 2010年台北市士林區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

北投區

北投區位居台北市最北端，北與新北市淡水區相鄰，區內保有大面積的農業區及保護區，且自然資源豐富、環境優美，以觀光產業為發展重點。由於以捷運系統往返市中心通勤相當便利，淡水線捷運沿線的住宅頗受購屋者喜愛。捷運石牌站、明德站週邊，因生活機能良好，學校、醫院等服務設施完善，為北投區精華住宅區，近年來房價快速上升。

觀察近五年北投區住宅成屋成交狀況，平均總價在經過2007~2009年的停滯後，2010年有所突破，達1,273萬元水準。平均單價的發展趨勢與平均總價類似，2010年上升為36.1萬元。單位成交價方面，自2007年至今均以1000~2000萬為主力，2010年所佔比例逼近四成。

北投區近五年單位成交坪數結構相當穩定，以25~35坪產品為主力，但2010年所佔比例下降5%而為32.4%，15~25坪產品所佔比例稍升2%至20.7%。2010年北投區平均流通天數73.3天，為台北市平均流通天數最長的地區，本區住宅成屋於市場上銷售須花費較長的時間。

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	3.0%	1.1%	1.9%	3.8%	2.5%
	300~500萬	11.5%	10.8%	9.7%	7.6%	8.8%
	500~700萬	24.6%	19.9%	15.9%	20.6%	13.5%
	700~1000萬	30.0%	25.4%	29.5%	26.6%	22.3%
	1000~2000萬	25.3%	31.0%	32.9%	30.7%	39.0%
	2000萬以上	5.7%	11.9%	10.1%	10.8%	14.0%
平均總價(萬元)		979	1,168	1,180	1,161	1,273
平均單價(萬元/坪)		25.4	29.2	30.9	30.9	36.1
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	6.1%	6.8%	5.9%	7.0%	11.1%
	15~25坪	16.6%	19.4%	16.6%	18.7%	20.7%
	25~35坪	43.3%	37.3%	37.2%	37.3%	32.4%
	35~45坪	18.4%	18.3%	19.0%	17.7%	18.8%
	45~55坪	9.0%	11.0%	6.7%	9.3%	8.0%
	55坪以上	6.5%	7.2%	14.6%	10.0%	9.1%
流通天數(天)		53.5	70.3	73.5	89.0	73.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

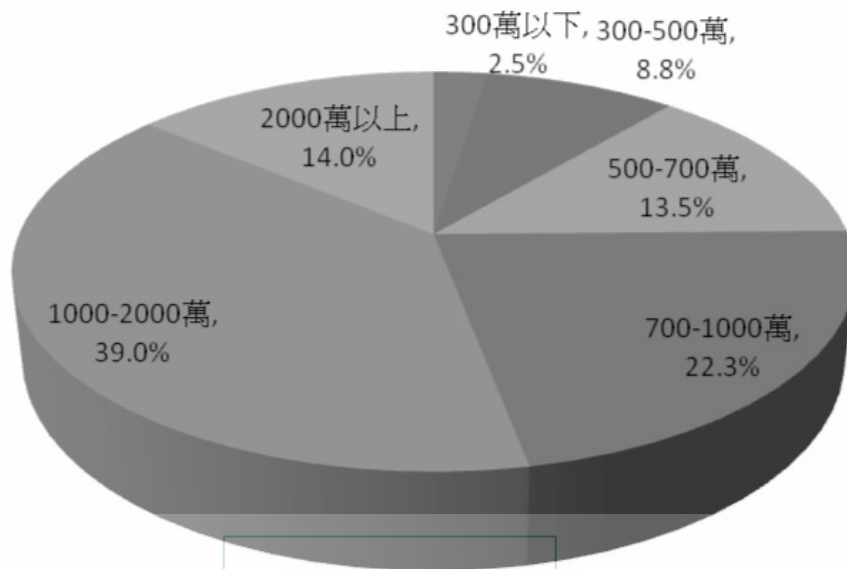


圖3-2-22 2010年台北市北投區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

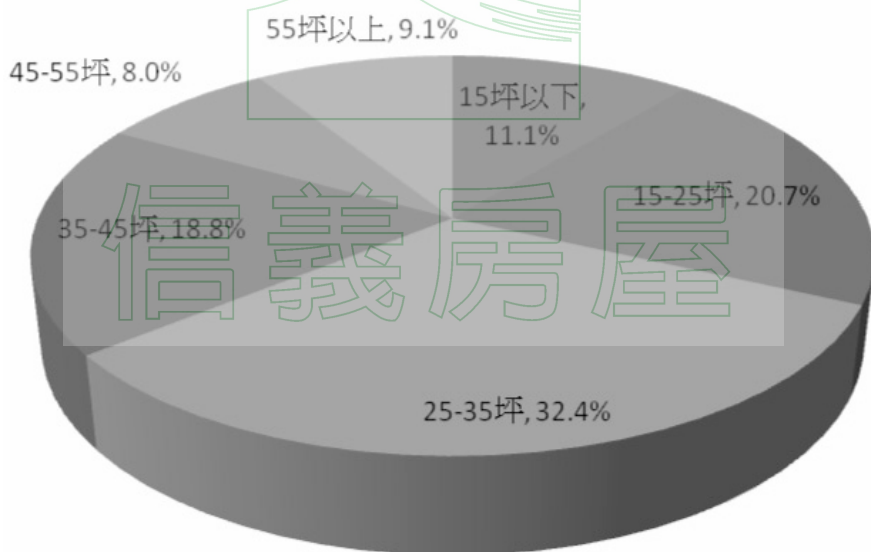


圖3-2-23 2010年台北市北投區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

內湖區

內湖區近年來房價快速攀升的消息時常見報，捷運文湖線通車與內湖科技園區的發展產生相乘的正面效益，對本區房價的發展自是大利多。由於本區具有湖光山色的景觀優勢，吸引建商積極在此興建高品質住宅，帶動住宅成屋價格。

近五年內湖區平均總價及平均單價迭創新高，2010年平均總價1,558萬元，較2009年上升8%，平均單價39.8萬元較2009年上升16%。單位成交價方面，2010年1000~2000萬者佔46.3%比例增加較大，2000萬以上佔20.1%。

單位成交坪數方面，25~35坪佔37.8%為本區市場主力，近五年本區單位成交坪數結構無明顯變化。平均流通天數方面，由2009年的70天縮短為61.7天，但仍較2006年、2007年的平均流通天數長。

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	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	0.7%	0.5%	0.2%	0.3%	0.5%
	300~500萬	12.6%	6.9%	4.6%	3.7%	3.7%
	500~700萬	20.2%	15.9%	12.1%	10.0%	6.6%
	700~1000萬	34.7%	38.7%	37.1%	27.4%	22.8%
	1000~2000萬	28.8%	28.1%	34.2%	39.2%	46.3%
	2000萬以上	3.0%	9.8%	11.7%	19.4%	20.1%
平均總價(萬元)	925	1,096	1,213	1,436	1,558	
平均單價(萬元/坪)	26.8	29.4	31.5	34.2	39.8	
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	6.4%	5.6%	3.3%	3.3%	5.4%
	15~25坪	17.7%	14.3%	14.0%	13.1%	14.7%
	25~35坪	38.4%	38.5%	37.3%	32.5%	37.8%
	35~45坪	19.8%	20.4%	20.0%	20.8%	19.4%
	45~55坪	10.4%	10.3%	14.6%	14.1%	9.5%
	55坪以上	7.5%	10.9%	10.9%	16.3%	13.2%
流通天數(天)	52.3	57.4	67.4	70.0	61.7	

資料來源：信義不動產企劃研究室

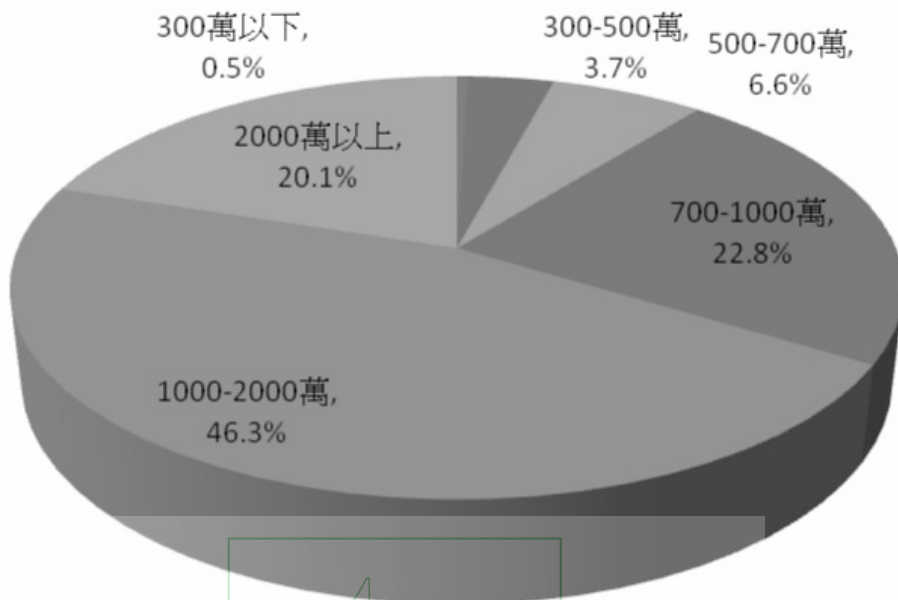


圖3-2-24 2010年台北市內湖區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

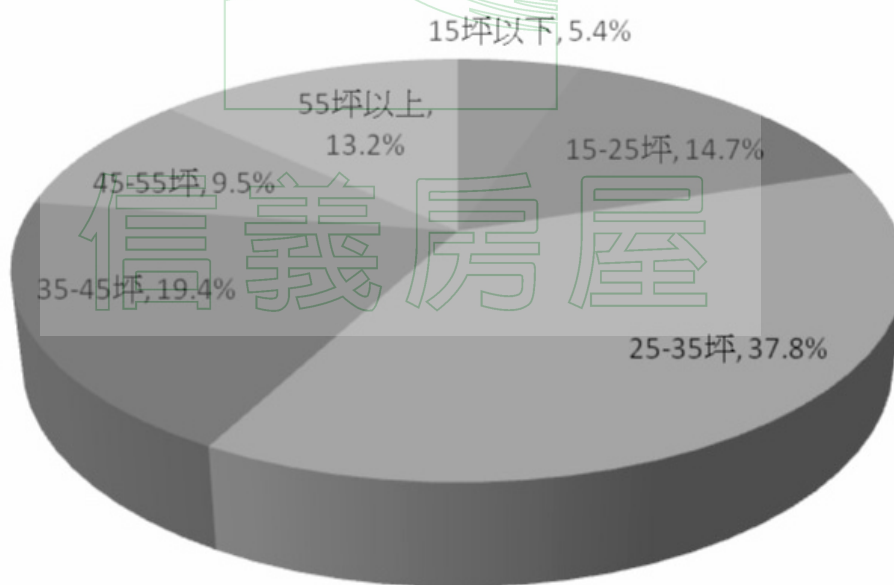


圖3-2-25 2010年台北市內湖區成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

南港區

南港區位於台北市最東端，與新北市汐止區相鄰。近年來南港軟體園區、南港展覽館等多項大型公共建設帶動本區發展，台灣高鐵亦將在此設

站，形成三鐵共構。未來將再設置北部流行音樂中心及國家生技研究園區，顯示政府對本區多元發展的企圖心。

政府的積極建設與市中心的人口壓力，使本區住宅成屋房價有很大的成長空間；近五年本區房價漲勢驚人，以市郊而言房價已達相當高的水準，如今政府戮力打擊投資客，本區房價未來能否以此的速度持續走高，值得觀察。

與2009年水準相較，2010年平均總價與平均單價皆上升約三成，平均總價由1,147萬元上升為1,498萬元，平均單價由31.7萬元上升為40.8萬元。此外，近五年南港區成屋單位成交價結構有重大變化。單位成交價1000萬以上者2006年不及五分之一，2010年所佔比例幾乎達到四分之三！1000~2000萬者2006年僅16.3%、2010年則佔56.2%，2000萬以上者佔比由2009年的6.2%躍升為16.8%。

單位成交坪數方25~35坪者佔33.7%為市場主力，35~45坪所佔比例則由2009年的31.6%降低為17.9%，除15~35坪之佔比增加10%外、45坪以

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010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%	1.4%	0.7%	0.0%	0.5%
	300~500萬	15.0%	10.5%	6.2%	4.3%	0.5%
	500~700萬	34.6%	17.5%	10.3%	12.9%	6.5%
	700~1000萬	28.8%	35.0%	43.2%	25.2%	19.5%
	1000~2000萬	16.3%	30.8%	34.2%	51.4%	56.2%
	2000萬以上	3.9%	4.9%	5.5%	6.2%	16.8%
平均總價(萬元)		849	1,003	1,060	1,147	1,498
平均單價(萬元/坪)		24.8	30.1	31.0	31.7	40.8
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	5.3%	9.9%	4.8%	2.9%	2.2%
	15~25坪	20.7%	21.8%	19.3%	20.1%	23.4%
	25~35坪	40.0%	28.9%	30.3%	27.8%	33.7%
	35~45坪	19.3%	22.5%	33.8%	31.6%	17.9%
	45~55坪	8.0%	11.3%	6.9%	11.0%	13.0%
	55坪以上	6.7%	5.6%	4.8%	6.7%	9.8%
流通天數(天)		50.3	40.3	54.5	63.4	45.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

上產品佔比亦略升5%。近五年本區單位成交坪數佔比的消長，未形成明顯趨勢，顯示本區住宅成屋坪數結構尚未穩定。2010年本區平均流通天數由2009年的63.4天縮短為45.2天，僅較文山區略長，銷售速度相當快。

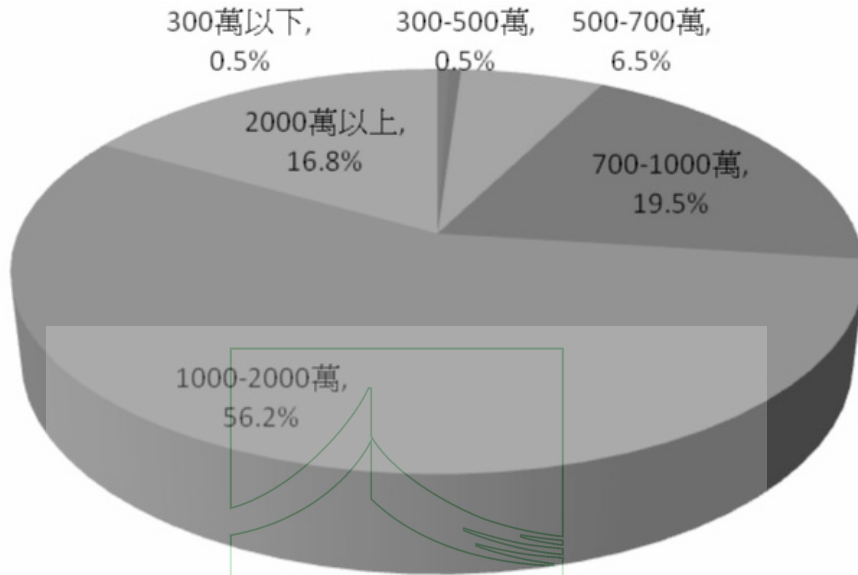


圖3-2-26 2009年台北市南港區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

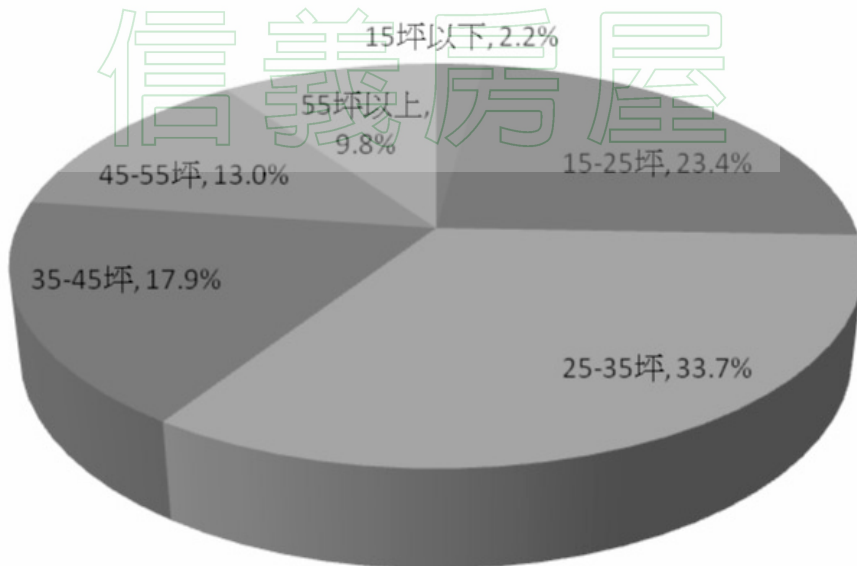


圖3-2-27 2009年台北市南港區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

文山區

望文生義，以文為本、依山而居，正是文山區環境的寫照。早期文山區即有多數軍公教人員居住人口，如今文教機能仍強，區內生活環境良好；但因地形起伏且鄰近山區較易潮濕，台北市立動物園及貓空纜車為本區重要觀光資源。

整體而言，文山區住宅的寧適性佳，因此可及性成為影響房價的關鍵因素。由於地勢多起伏，本區有許多位於斜坡的住宅社區，因可及性及交通便利性不如鄰近捷運站、地勢平坦的住宅，房價水準形成落差，此為文山區住宅市場的特色。

近五年文山區住宅成屋價位穩定成長，2010年平均總價1,097萬元，平均單價33.1萬元，為歷年新高。單位成交價亦穩定朝高價端發展，2010年1000~2000萬者佔36.6%，取代700~1000萬成為市場主力價位；2000萬以上佔8.7%亦創新高。

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.3%	3.1%	2.6%	2.5%	1.5%
	300~500萬	14.7%	13.1%	11.1%	9.9%	8.6%
	500~700萬	30.3%	31.0%	25.1%	19.1%	15.7%
	700~1000萬	31.1%	30.1%	35.3%	33.6%	29.0%
	1000~2000萬	17.4%	18.3%	23.5%	29.4%	36.6%
	2000萬以上	2.4%	4.5%	2.4%	5.5%	8.7%
平均總價(萬元)		792	854	865	985	1,097
平均單價(萬元/坪)		23.0	25.4	27.0	28.5	33.1
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	6.2%	8.3%	7.7%	7.5%	9.6%
	15~25坪	21.2%	25.5%	24.9%	20.2%	21.6%
	25~35坪	38.9%	38.9%	36.6%	36.1%	38.5%
	35~45坪	18.4%	16.8%	17.9%	18.8%	15.3%
	45~55坪	8.6%	3.9%	8.9%	7.7%	6.5%
	55坪以上	6.8%	6.7%	4.1%	9.8%	8.7%
流通天數(天)		41.8	47.1	56.8	61.3	43.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

單位成交坪數以25~35坪為市場主力佔38.5%，15~25坪佔21.6%次之。2010年平均流通天數43.8天，為台北市銷售速度最快的地區，較2009年61.3天縮短29%。

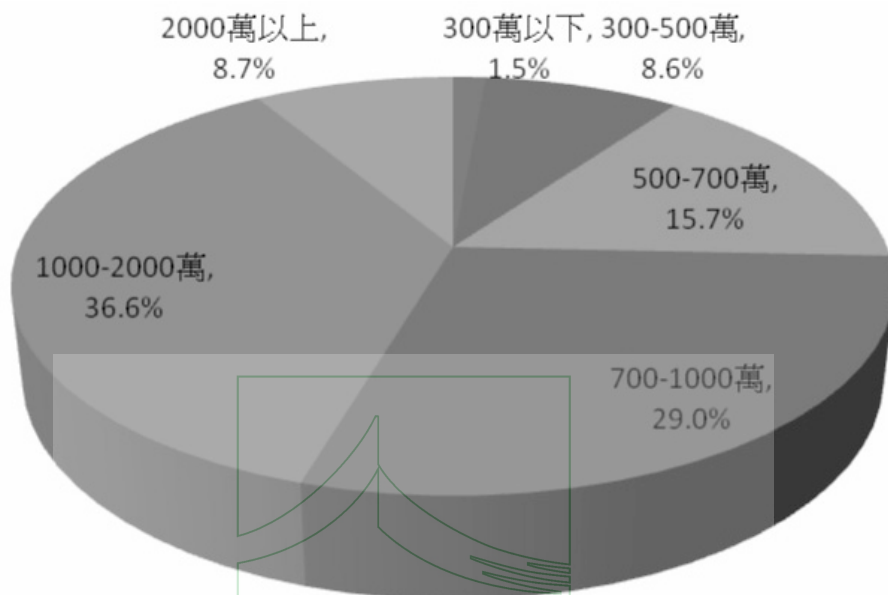


圖3-2-28 2010年台北市文山區住宅成屋單位成交價之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

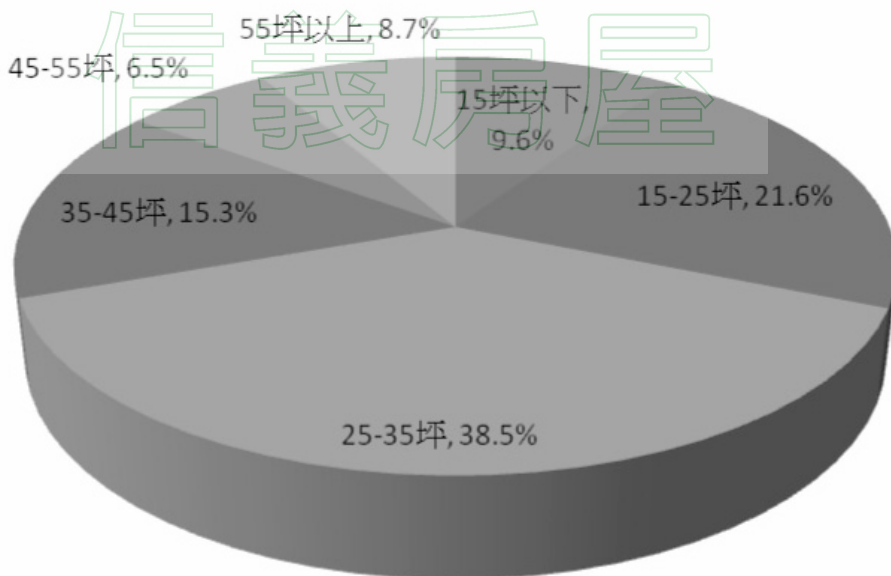


圖3-2-29 2010年台北市文山區住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室