



第二章 2011年台北市代銷市場分析

梁仁旭¹

台北市推案向為台灣住宅市場指標，無論推案規模、價格、產品類型、銷售率交易或行銷方式等，均為全台矚目之焦點。近年國際化程度提高，外資來台投資不動產亦優先考慮台北市，需求來源不限於國內；另一方面，土地供給在政府停售大面積公有土地後更為稀有，近年除仰賴都市更新、市郊(如北投區、內湖區)市地重劃外，公有土地採設定地上權方式釋出亦逐漸成為重要土地來源。

歷經2010一整年價量俱揚的榮景，高房價引發民怨，政府於2011年第一季通過特種勞務及貨物稅條例(俗稱「奢侈稅」)草案、並於6月份實施，同時不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例，對於不動產交易採「實價登錄」以求交易資訊透明化的討論沸沸揚揚，住宅推案與投資的不確定性升高，使2011年台北市住宅需求價、量走勢趨緩。據營建署住宅需求動向調查，2011年第一季受奢侈稅預期效應影響，購屋者對房價看法轉趨保守，第二季受到奢侈稅實施、優惠住宅貸款方案等政策影響，市場呈現價漲量縮現象，第三季價跌量縮，第四季價穩量縮；整體而言，上半年需求價格成長趨緩、交易量縮，下半年價格停滯甚至略有鬆動，交易量持續緊縮，為住宅市場景氣轉折的典型現象。

由於住宅市場需求方態度轉為觀望，2011年台北市代銷市場交易量明顯縮減、各區銷售率均明顯下降，但平均單價仍走揚，部分地區或個案要價續創新高、挑戰購屋者底限。值得一提的是，2012農曆年前市場傳出建商宣布部分個案降低開價訊息，引發熱烈討論，其究為房價下跌的信號彈，抑或順應市場氛圍與購屋者心理的另類行銷手法，後續影響值得密切觀察，就目前宣布降價的個案觀察，分別位於士林區與內湖區，均屬於過去二年間房價快

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

速上漲、推案量大的郊區，預期市中心精華地區降價的可能性與空間較低。

一、市場價量分析

圖2-2-1為近十年台北市預售市場平均成交單價，自2003年SARS以來，平均單價均呈上漲走勢，2003~2006年為穩步上漲，2007年平均單價53.10萬元較2006年躍升近十萬元(年漲18%)，但2008~2009年住宅市場景氣受美國次貸風暴及國際金融海嘯影響，平均單價成長趨緩，2010年景氣回溫、自住與投資交易熱絡，平均單價突破70萬元(年漲14%)，2011年平均單價續創新高、突破80萬元水準，年漲幅維持14%。

推案規模部分，觀察表2-2-1，近五年以2007年業者看好景氣時推案量最大，推案個數259處、可售戶數超過一萬戶、推案金額超過一兆元，均為近五年最大規模，銷售率達六成表現不錯；2008年推案規模減少、銷售率受景氣影響下降為52.29%，2009年推案規模持續縮減，銷售率因餘屋逐漸去化而提高為71.04%，2010年景氣回升、推案規模增加，銷售率突破八成、達83.03%惟近年最佳表現，2011年推案個數增加、可售戶數及推案金額減少，反映個案平均規模縮小，顯示台北市大面積土地取得不易，推案以小基地規模居多。值得注意的是，2011年雖然前述的平均成交單價創新高，但銷售率明顯不如2010年，下滑為52.43%，買賣雙方對於價格認知分歧，提高成交難度，影響銷售率表現。

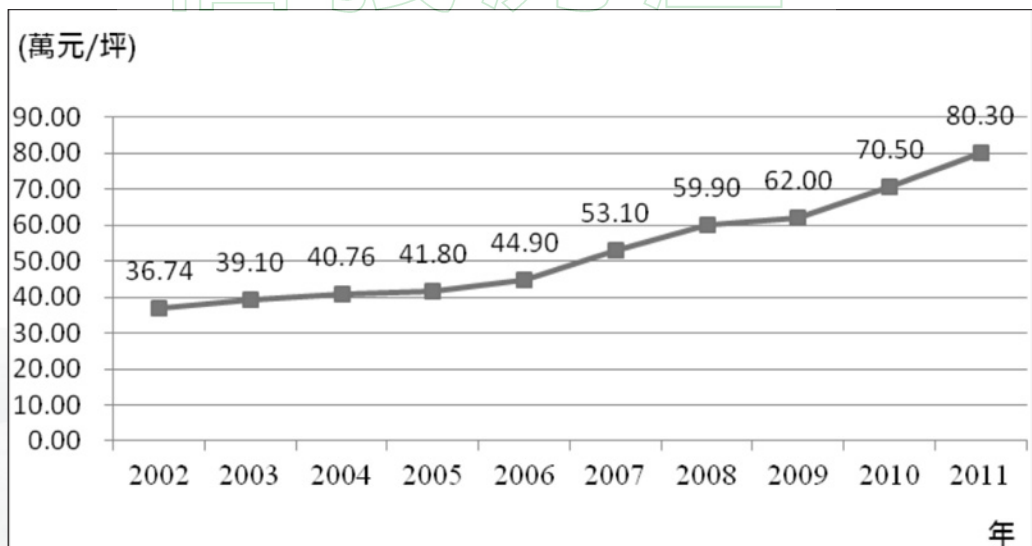


圖2-2-1 2002~2011台北市預售市場平均成交單價

資料來源：惟馨周報



表2-2-1 2007~2011年台北市預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	259	176	133	171	186
可售戶數	10,243	6,342	4,378	5,856	4,428
推案金額(億元)	2,568.08	2,249.80	1,753.75	2,574.20	2,198.47
銷售率(%)	60.90	52.29	71.04	83.03	53.43
平均總價(萬元)	2,507.16	3,547.46	4,005.82	4,395.83	--

註：2011年平均總價尚在統計中，故未列明該項資料。

資料來源：惟馨周報

二、重要推案區域分析

(一)內湖區

內湖區位於台北市東緣，北側隔山丘與士林區分界，西側臨松山區及中山區大直地區，東側臨新北市汐止區，南側隔基隆河與南港區對望。本區早期為台北縣轄農業鄉鎮，1968年劃入台北市，西南側劃為輕工業區，2001年更名為內湖科技園區，吸引眾多廠商進駐、發展日益成熟，且本區湖光山色天然資源創造優質居住環境，因此近年無論就業人口或居住人口均快速成長。

由於內湖科技園區持續發展創造大量就業機會，2009年台北捷運文湖線通車大幅提升交通可及性，成為開發商重點推案區域，亦頗受購屋者青睞，近年住宅市場發展快速。觀察近五年推案統計資料，2007~2008年為推案規模高峰，分別有43處與35處推案、可售戶數超過一千戶、推案金額超過五百億元。2009年受全球金融海嘯影響推案金額大減，吞案金額251.20億元為近五年最低，2010年推案金額回升至436.70億元，2011年有27處推案，可售戶數為499戶，推案金額328.50億元均較2010年縮減。觀察其平均成交單價與銷售率發現，2009年因推案規模縮減且單價較低，餘屋順利去化使銷售率高達75.05%，2010年與2011年成交單價創新高，但銷售率下滑，2011年明顯受奢侈稅與嚴查預售屋交易資金來源等措施影響，銷售率大幅下降為43.49%，較2008年次級房貸風暴時低。同時，日前建商宣布降低開價的新推個案，其中之一位於捷運內湖站旁日湖生活百貨現址，俟其推案後實際銷售情形，對於本區域受市場未來發展可能具有指標意義。

表2-2-2 2007~2011年內湖區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	43	35	28	28	27
可售戶數	1,851	1,456	893	913	499
推案金額(億元)	516.50	598.30	251.20	436.70	328.50
銷售率(%)	63.86	45.67	75.03	71.41	43.49%
平均總價(萬元)	2,790.38	4,109.20	2,812.99	4,783.13	--

資料來源：惟馨周報

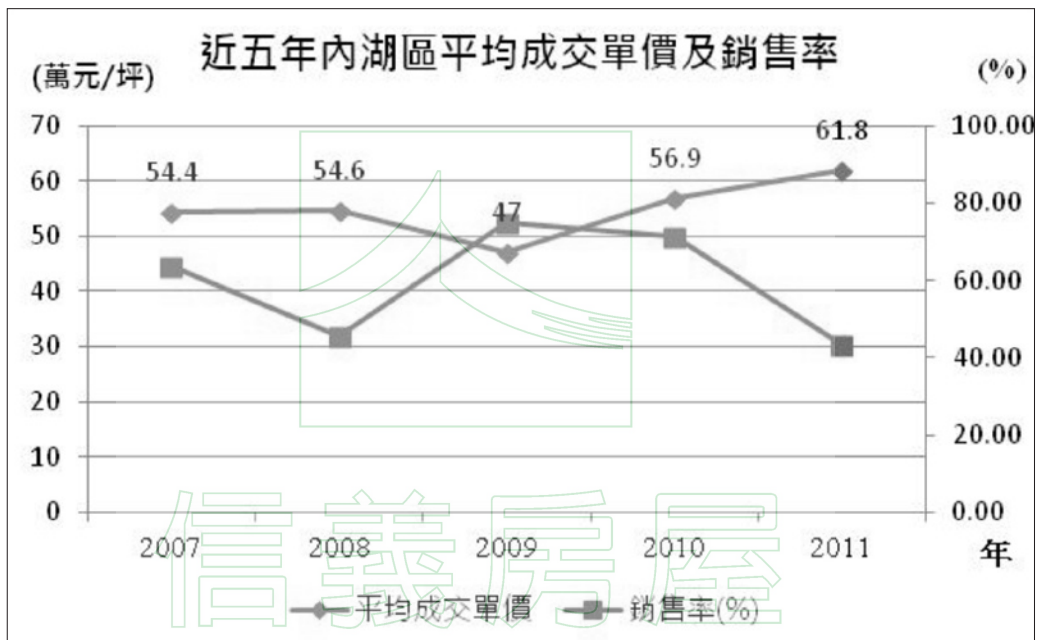


圖2-2-2 2007~2011年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

2011年內湖區住宅推案主要集中於下列地區：

1. 西湖地區：以西湖站、港墘站為中心，南側為內湖科技園區，指標個案如「長虹天璽」、「國美詠山」等，每坪開價在115~135萬元之間。
2. 大湖地區：以內湖站、大湖公園站，區內有美國在台協會及大湖公園，景觀與生活機能均佳，指標個案「雲立方」每坪開價約100萬元；日湖生活百貨未來將拆除興建住宅，其開發商日前每坪開價將由100萬元下調到75~80萬元。



3. 東湖地區：以葫洲站、東湖站，距市中心較遠，以居住及文教為主，近期推案如「禾碩星田」、「哲邦等」，每坪開價在56~65萬元之間。
4. 四期重劃區：民權東路二側，採低密度開發(多為住2土地)，「璞致CASA」、「松硯NO.3—臻品」、「上品敦富」、「藏美」…等，每坪開價在60~78萬元之間。
5. 五期重劃區：中山高、南京東路六段、行善路之間，鄰近倉儲量販區，交通便利、採買方便，近期推案如「遠雄富仕苑」、「遠雄交響苑」、「遠雄米蘭苑」等，每坪開價在100~110萬元之間。

(二) 大安區

大安區無論地理位置、交通條件、人口素質及公共設施均較其他行政區優越，東區商圈又是台北市重要的商業中心，大型百貨公司及購物中心林立，又有全台北市最大綠地大安森林公園，形成「大隱於市」概念的居住環境，吸引許多高所得人士在此置產，高級住宅成為本區住宅市場的代名詞。

近年國內引起討論的台北市豪宅，其中具指標性者都位於大安區及信義區，大安區豪宅分佈於林蔭大道—敦化南路與仁愛路旁，以及台北之肺—大安森林公園旁，目前成交行情已達每坪200萬元以上。而本區新推個案不在上述豪宅路段內、或基地規模較小者，開價普遍在100萬元以上。本區住宅市場另一特色為「明星學區」，由於文風鼎盛、知名學府林立，本區購屋者對於明星國中、小學區偏好明顯，例如金華國中(小)、大安國中、仁愛國中(小)、建安國小、新生國小等學區內住宅特別搶手。

由於大安區可開發土地已非常稀少，近年推案個數並不多，大規模個案亦減少，因此總推案金額略減，但銷售率相當高，2009~2010年推案金額未達200億元，可售戶數僅約100~200戶。2011年因有「明日博」、「敦南苑」等大規模個案銷售，推案金額近250億元。銷售情形方面，2009~2010年平均單價每坪上漲突破百萬大關，約110~115萬元，銷售率超過九成，2011年平均單價再創130萬元新高，銷售率則下降為77.77%，將近八成的銷售率顯示大安區因區域條件得天獨厚，新推個案仍相當搶手。

表2-2-3 2007~2011年大安區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	28	17	10	12	16
可售戶數	649	209	142	190	243
推案金額(億元)	273.60	127.70	187.30	128.30	249.70
銷售率(%)	76.89	66.99	96.48	94.21	77.77
平均總價(萬元)	4,215.72	6,110.05	13,190.14	6,752.63	--

資料來源：惟馨周報

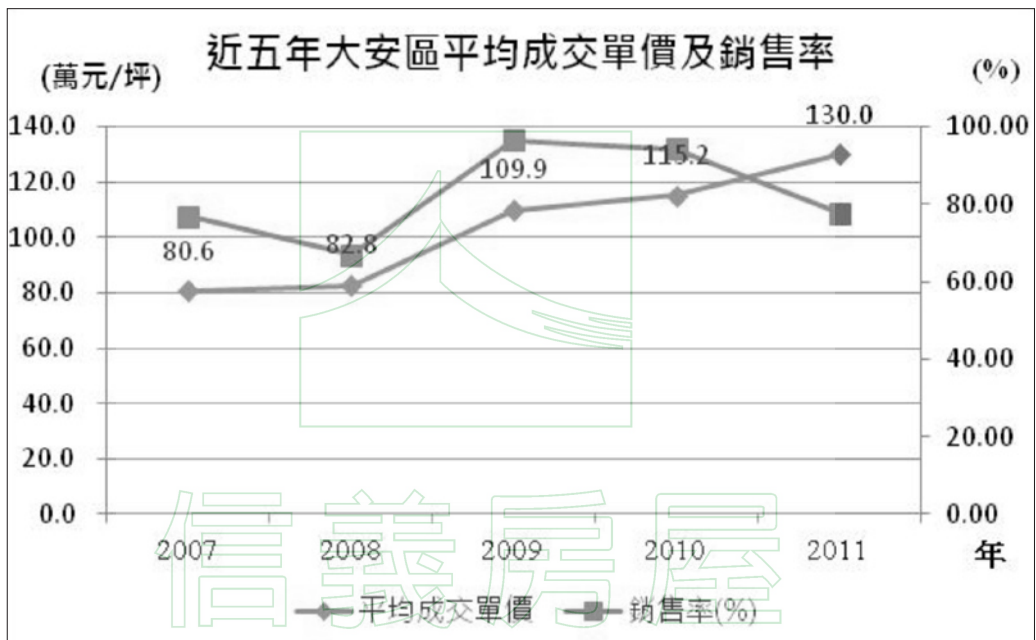


圖2-2-3 2007~2011年大安區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

以信義路為界，可概略分為北大安及南大安二地區，北大安區以東區商圈為發展中心；南大安區以大安森林公園發展中心，腹地可達師大、公館商圈。

1. 北大安區：北大安區推案較少，指標大案明日博每坪開價約150萬元、已完銷，圓周綠、皇勝有容規模較小，每坪開價在110~170萬元之間。
2. 南大安區：近年推案集中在師大、東門(永康街)一帶，例如瑞安陞、泰然璞真、大安永康、和品、詠康…等，每坪開價在110~180萬元之間。

過去大安區土地供給多屬公有土地標售，2010年初住宅區土地標售容積



單價已高達130萬元以上，近期因500坪以上公有土地停止標售政策，公有土地釋出改採標設地上權方式辦理。過去國人基於「有土斯有財」觀念，對於地上權住宅接受度不高，但大安區具絕佳之區位條件，未來本區推出地上權住宅能否受購屋者青睞，值得觀察。

至於豪宅市場方面，本區近二年無指標性豪宅推案，2011年敦化南路土地交易市場備受矚目，例如中華票券金融總部全棟大樓高價標出，未來可能拆除興建豪宅，遠企旁邊九百餘坪土地亦傳出交易，這些土地具備規劃為豪宅的潛力。此外，位於建國南路、面對大安森林公園的信義聯勤土地亦傳出推案在即，本區豪宅推案動向備受矚目。

(三)中山區

中山區位處台北盆地中央，東隔復興南路與松山區為鄰、西隔台北捷運淡水線與大同區為鄰、南隔市民大道與大安區為鄰、北以劍潭山與士林接壤，東北與內湖區相鄰。本區早年係由西向東發展，新生北路以西發展較早、商業熱絡，多規劃為商業區土地，新生北路以東除主要幹道旁為商業區土地外，多為住宅區土地，1997年基隆河北側之大直地區重劃完成，具備商業、娛樂及居住機能。交通建設方面，2009年文湖線通車，串連大直地區與市中心之交通，2010年底蘆洲線通車、2011年底新莊段通車至輔仁大學，本區有淡水線、文湖線、蘆洲(新莊)線及興建中的松山線等多條捷運路線通過，交通四通八達。本區產業頗具特色，中山北路為知名的婚紗大道，且有晶華酒店、老爺酒店及國賓飯店等國際觀光旅館，台北光點戲院周邊存在許多文創產業工作室，可謂台北市經濟「軟實力」之核心地區。

由於基隆河地形阻隔，大直地區之住宅市場自成一格，與中山區其他地區住宅之替代關係較弱，發展為高品質水岸住宅聚落。此外，與台北市其他行政區大異其趣的是，套房產品交易佔本區住宅市場較高比重，其較低之價格符合首購族群之負擔能力。

中山區近年推案規模高峰在2007~2008年，推案金額均超過400億元，2009年受景氣影響推案金額大幅下滑，僅105.20億元，2010年市場熱絡，開發商大舉推出23個案、推案金額重回近400億元規模，2011年亦有23處推案、可售戶數458戶、推案金額373.2億元，開發商推案仍相當積極。

銷售表現方面，價格谷底為2009年，平均單價61萬元，銷售率達八成，

2010年價格大漲為每坪75萬元，銷售率仍維持76.13理想水準，2011年價格再度翻漲為每坪90萬元，但銷售率也大幅下滑為43.89%，顯示購屋者對本區房價已轉為觀望態度。

表2-2-4 2007~2011年中山區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	37	24	11	23	23
可售戶數	1,987	818	385	662	458
推案金額(億元)	423.70	427.30	105.20	399.30	373.2
銷售率(%)	54.86	38.14	80.00	76.13	43.89
平均總價(萬元)	2,132.36	5,223.72	2,732.47	6,031.72	--

資料來源：惟馨周報

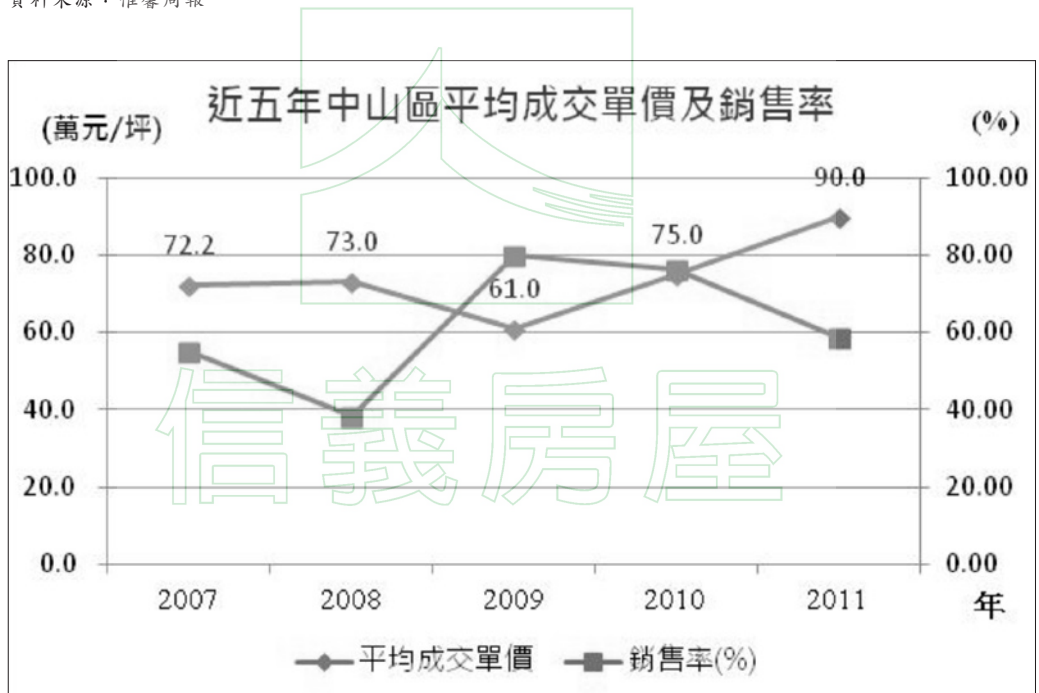


圖2-2-4 2007~2011年中山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

本區具代表性的推案包括中山北路「遠雄富都」、松江路「東西匯」、復興北路「貝森朵夫」等，每坪開價在120~180萬元之間；大直地區則有「明水禮」、「博物館」等個案，每坪開價在100~150萬元之間。



(四)中正區

中正區位於台北市西南方，東臨大安區、西接萬華區、南瀕新店溪與新北市永和區相望、北與中山區及大同區為鄰。中正區北半部前身為城中區，以行政機能著稱，博愛特區內政府機關林立，台北車站則為大台北地區交通中樞，周邊商業氣息活絡；南半部前身為古亭區，以文教、居住及主要幹道二側商業區(如師大商圈及公館商圈)為主。本區有中正紀念堂、二二八紀念公園、植物園以及中央公園(華山藝文特區)等大型綠地。本區為台北市最多捷運路線通過的行政區，共有板南線、新店線、小南門線、中和線、新莊蘆洲線及興建中之信義線，除台北車站為轉乘核心外，未來古亭站將成為台北捷運綠線(新店線)及橘線(中和線、新莊蘆洲線)的轉乘重心，已成為周邊房市關注焦點。

2007年中正區推案規模為近五年最高，共有27處推案、可售戶數逾600戶、推案金額超過200億元；2008~2009年景氣冷清推案規模明顯縮減，2009年推案金額僅115億元；2010年與2011年推案金額回升至190億元水準。觀察本區銷售情形，2008~2009年平均單價下滑，2009年每坪65.3萬元為近五年最低，但銷售率近九成，2010年與2011年平均單價上漲、銷售率下滑，2011年平均單價突破百萬元，銷售率下降為72.86%仍屬理想，顯示購屋者對中正區未來發展仍深具信心。

表2-2-5 2007~2011年中正區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	27	20	12	13	19
可售戶數	627	466	268	311	409
推案金額(億元)	215.08	147.20	115.00	191.00	192.70
銷售率(%)	63.48	51.07	89.55	76.85	72.86
平均總價(萬元)	3,430.30	3,158.80	4,291.04	6,141.48	--

資料來源：惟馨周報

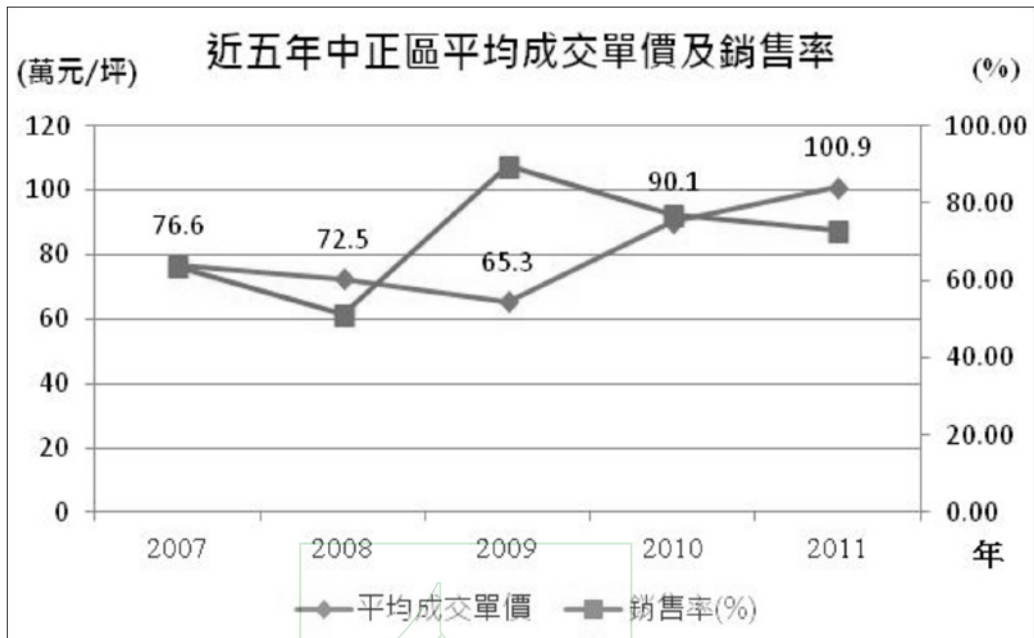


圖2-2-5 2007~2011年中正區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

本區指標推案包括「和旺中華帝標」、「臨沂馥玉」等，都位於中正區北側，每坪開價在100~120萬元之間，而基地規模最大的當屬莒光路「千荷田」，其餘多為位於巷弄內、基地規模較小的個案。

中正區住宅市場成熟，未來台北車站特定專用區隨著桃園國際機場聯外捷運通車與C1、D1地標型商業大樓的開發而蓬勃發展，加上台北市捷運路網轉運中樞都在本區，未來前景可期。

(五)大同區

大同區位於台北市西緣，東以捷運淡水線與中山區相鄰，西以淡水河與新北市三重區相望，南與中正區、萬華區相鄰，北以中山高速公路為界與士林區相鄰。本區的商業區集中在民權西路以南，業種各具傳統特色，例如迪化街的南北貨、藥材市場，延平北路的布料市場，承德路、太原路的電機、五金市場及後站商圈與圓環一帶的服飾批發業等；民權西路以北則以住宅區為主。台北捷運淡水線與新莊蘆洲線於民權西路站交會，興建中之松山線於本區設有北門站及中山站，交通十分便利。



以本區之交通條件及公共設施水準而言，住宅價格相對實惠。惟市容老舊窳陋之問題仍然存在，有待透過都市更新改善本區風貌。

近五年本區推案規模呈遞減趨勢，2007年有多達27處推案、可售戶數超過600戶，推案金額達215.08億元；2008~2009年推案規模明顯減少，2009年推案金額降至115億元，2010年景氣回升，推案金額回升至191億元；2011年由於大部分個案已告完銷，僅2處推案銷售，且規模不大，總金額僅14億元。本區近三年銷售表現理想，自2009年以來平均單價由49.1萬元上漲至62萬元，房價上漲同時銷售率仍亮眼，2009年銷售率近九成最佳，2011年銷售率達86.27%。

表2-2-6 2007~2011大同區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	27	20	12	13	2
可售戶數	627	466	268	311	51
推案金額(億元)	215.08	147.20	115.00	191.00	14.00
銷售率(%)	63.48	51.07	89.55	76.85	86.27
平均總價(萬元)	3,430.30	3,158.80	4,291.04	6,141.48	--

資料來源：惟馨周報

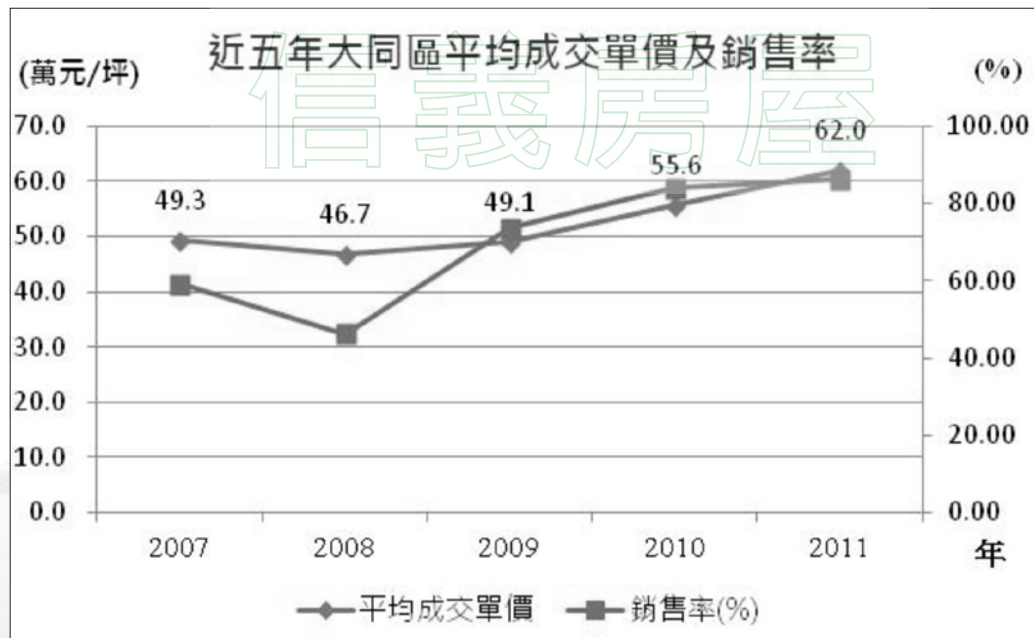


圖2-2-6 2007~2011年大同區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(六)信義區

信義區北臨松山區、東臨南港區、西臨大安區、南臨文山區，以信義計畫區為中心，信義計畫為新興都會中心，為台北市金融重鎮與娛樂購物展演中心，吸引眾多國內外企業總部進駐；信義計畫區道路經整體規劃、開放空間密集，整體景觀意象佳，地段具高辨識性，因此高級住宅成為信義計畫區特色之一。本區除信義計畫區外，北側為以松山車站為軸心的商、住混合地區，近年因鐵路地下化、車站BOT案開發而呈現嶄新風貌；南側吳興街至六張犁一帶則為傳統居住與文教地帶。本區有捷運木柵線、板南線與興建中的信義線通過，信義快速道路則可快速聯絡國道三號與國道五號各縣市，交通極為便利，2010年啟用的市府轉運站使本區成為台北市東區的轉運中心。

以市政與大型商業為主軸快速發展，使本區住宅市場重要性快速竄升，成為與大安區住宅市場齊名的精華地段。然而，以住宅品質與價格而論，信義計畫區內、區外兩樣情，成為本區住宅市場一大特色。信義計畫區內的住宅非豪宅(例如信義之星、信義帝寶、寶徠花園…等)即名宅(如鴻禧花園大廈)，目前豪宅成交價格每坪已突破200萬元，信義計畫區外住宅因屬老舊市區環境，其價格為一般住宅水準。

近五年信義區推案個數都是個位數、可售戶數約200~300戶、推案金額約35~170億元之間，市場規模相對較其他行政區小。推案規模最大是2009年，因有「信義帝寶」、「冠德遠見」、「台北信義」等信義計畫區內高總價豪宅個案，推案金額達168.10億元為近五年最高，平均總價高達1.3億元；2010年推案規模僅34.60億元，2011年個案數較多，推案金額125.90億元。

本區域受市場平均單價2008年下跌至每坪67.5萬元，此後一路上揚，2011突破百萬元，一舉來到每坪115萬元，僅次於大安區(每坪130萬元)，然

表2-2-7 2007~2011年信義區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	8	8	3	5	7
可售戶數	308	239	128	145	203
推案金額(億元)	67.50	91.40	168.10	34.60	125.90
銷售率(%)	78.25	75.73	82.03	50.34	34.48
平均總價(萬元)	2,191.56	3,824.27	13,132.81	2,386.21	--

資料來源：惟馨周報



而，2007~2008銷售率在75%以上，2009豪宅個案銷售率達八成，近二年銷售率卻大幅下滑，2011年銷售率僅34.48%，除信義計畫區豪宅仍屬搶手，一般推案價格上漲時銷售情形卻不盡理想。

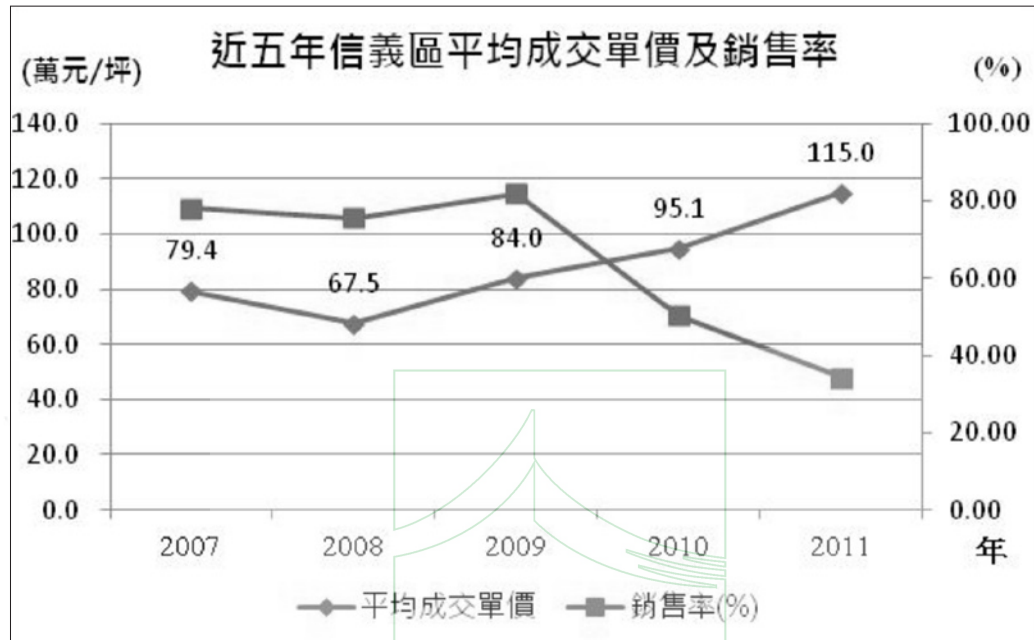


圖2-2-7 2007~2011年信義區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

本區具代表性的個案集中在北側地帶，如鄰近松山車站的「忠泰繹」、「信義川普」與統一阪急百貨對面的「忠孝101」，每坪開價在120萬元以上。

本區未來發展趨勢，主要有二個觀察重點：

1. 豪宅推案價格可能再創新高：位於信義計畫區F1街廓的亞太會館已熄燈停業，業主表示該用地未來將興建旋轉式豪宅，市場傳出每坪開價將可能挑戰300萬元，而D1、D3街廓等尚未開發建築土地均具備興建豪宅的條件，未來開發推案將備受關注。
2. 重大投資案眾所矚目：信義計畫區內大型開發案仍持續進行，俗稱大巨蛋的台北文化體育園區已動工興建，世貿二館用地將釋出地上權，吸引國際投資人開發，A25街廓亦釋出地上權，而知名大型購物中心、五星級觀光旅館仍持續興建，信義計畫區的影響力仍持續擴大。

(七)士林區

士林區位於台北市北側近郊，區內東北為大屯火山群，東南有大崙山及大直諸山，為台北市面積最大的行政區，知名的士林官邸、故宮博物院與臺灣科學教育館均位於本區。具備優質的景觀與居住環境。區內因地理環境造成發展差異，主要分為天母地區、捷運士林站與劍潭站周邊住商混合地區、陽明山別墅區、社子地區等四大生活圈。天母地區與陽明山別墅區因環境優良，吸引不少外籍人士與中高所得人士定居，天母地區為台北市地區型特色商圈之一，但近年商圈呈現衰退，住宅市場則持續以優質住宅穩定發展，天

表2-2-8 2007~2011年士林區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	24	13	13	14	16
可售戶數	719	227	239	253	258
推案金額(億元)	237.70	200.10	274.50	204.30	169.57
銷售率(%)	53.55	61.23	71.13	91.30	47.28
平均總價(萬元)	3,305.98	8,814.98	11,485.36	8,075.10	--

資料來源：惟馨周報

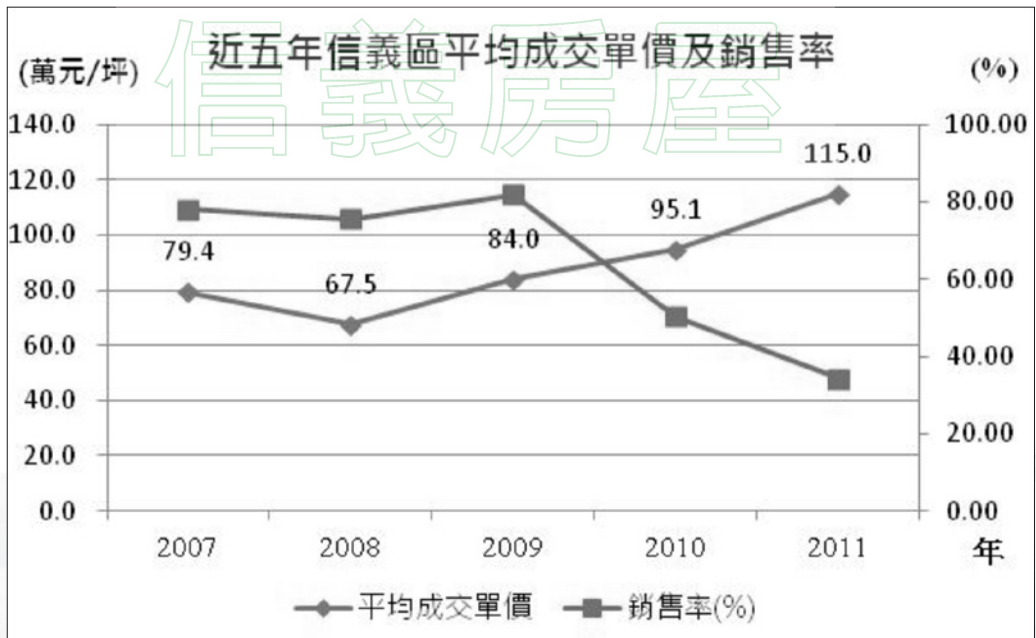


圖2-2-8 2007~2011年士林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報



母地區住宅市場較為封閉，購屋者自住比例較高、價格緩漲難跌；捷運士林、劍潭站周邊交通便利、生活機能良好；社子地區房價較為低廉，目前已無水患困擾，未來具發展潛力。本區近年重大建設最受矚目者為北投士林科技園區的開發，將與大內湖科技園區、南港軟體園區形成台北市的科技產業廊道，帶動周邊發展。

近五年士林區預售市場推案規模穩定，2007~2010年推案金額在200~270億元之間，2011年有16處推案、可售戶數258戶、推案金額縮減為169.57億元。價格與銷售率方面，2011年平均單價79.1萬元為近五年最高，但銷售率由2010年91.30%減半為47.28%。

本區代表性個案如下：

- 1.天母地區：忠誠路「裡參道」、「天映月」與中山北路七段「家居天和」等個案，開價每坪約140萬元。
- 2.捷運士林/劍潭站周邊地區：以中山北路面對士林官邸的「長虹虹頂」最具指標性，該案已完工，先前開價每坪約150萬元。
- 3.社子地區：「杜拜」、「吉美悅河」等個案開價在65~70萬元之間，由於具河岸景觀，開價突破區域行情。

本區住宅市場穩定發展，由於天母地區具備興建區域型豪宅的環境，例如知名的「富邦777」、「國泰天母」等個案售價均曾創下區域新高，因此開發商積極投資，2010年天母聖道兒童之家土地交易曾創下第三種住宅區土地每坪400萬元的區域最高價，2011年中正路光華戲院住三之一土地交易價格每坪約360萬元，未來推案將具指標意義。另原是林金雞廣場用地，開發商日前宣布每坪開價將由120萬元調降到90萬元，其後續實際銷售情形亦為觀察重點。

(八)北投區

北投區位居台北市最北端，北與新北市淡水區相鄰，區內自然資源豐富、環境優美，以觀光產業為發展重點，區內保有大面積的農業區及保護區，發展定位為台北市北區居住與遊憩中心。本區大致可分為關渡、桃源稻香、政戰新北投、北投奇岩、石牌、榮總行義等六大生活圈。而未來奇岩新社區區段徵收之開發與三芝-北投快速道路等建設使本區發展備受矚目。

本區推案規模近二年有重大突破，2010年推案金額突破200億元，2011

年有多達27處推案、可售戶數超過800戶，推案金額達近五年新高261.80億元。銷售表現谷底為2008年，平均單價42.8萬元、銷售率29.82%均為近五年最低，2009~2010年平均單價與銷售率齊揚，2010年平均單價47萬元、銷售率高達86.59%，2011年平均單價三級跳，達63.2萬元新高，銷售率腰斬僅35.59%，房價上漲速度似已使購屋者跟進意願降低。

表2-2-9 2007~2011年北投區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	28	13	18	13	27
可售戶數	922	436	543	619	843
推案金額(億元)	167.60	66.50	129.35	209.30	261.80
銷售率(%)	50.98	29.82	63.54	86.59	35.59
平均總價(萬元)	1,817.79	1,525.23	2,382.14	3,381.26	--

資料來源：惟馨周報

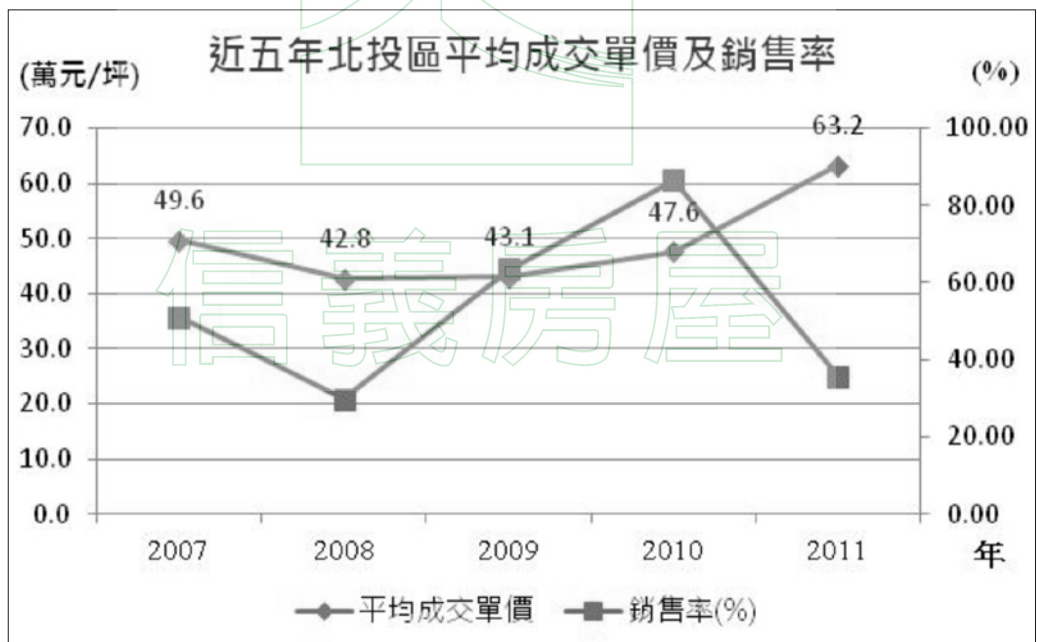


圖2-2-9 2007~2011年北投區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

本區各生活圈重要推案如下：

1. 關渡：「北歐客廳」每坪開價約55萬元，「陽明峰匯」為工業住宅產品，每坪開價約48萬元。



2. 桃源稻香：「大將首馥」每坪開價約50萬元。
3. 政戰新北投/北投奇岩：本區交通便利、生活機能良好，「昇陽明」、「三輝觀心」、「吾居吾宿」、「薇美館」等個案開價每坪在60~75萬元之間。
4. 石碑、榮總行義：「鄉林大境」、「御景院」、「九五隱」等，大多強調景觀與私密性，每坪開價約90~150萬元。

隨著台北市中心開發飽和，本區擁有自然資源及較大腹地，開發潛力頗高，近年政府大力主導大規模都市更新案或區段徵收、市地重劃案，許多土地具備都市計劃變更潛力，吸引開發業者關注；此外，台北市意圖發展觀光醫療產業，北投區因有溫泉與自然景觀資源，成為該項產業主要發展地區。

(九)文山區

文山區位處臺北市南郊、新店溪以東，東臨新北市深坑區，西與新北市新店區、永和區及中和區相望，地勢為一小型之盆地。本區以文教及居住機能著稱，僅文山區行政中心周邊、捷運景美站與萬芳醫院站周邊劃有商業區，其餘建築用地大多為住宅區，又本區為台北市立動物園與仙跡岩保護區所在，綠地比例頗高。本區住民多軍公教人士，近年因交通改善、環境清幽且房價實惠，對自住型購屋者頗具吸引力。

文山區原分屬景美及木柵二區，1990年合併為文山區，地勢較平坦的景美地區及丘陵地形較多的木柵地區至今仍各自保有不同特色，屬不同生活圈，例如景美地區主要透過捷運新店線及羅斯福路聯外，木柵地區則主要透過捷運文湖線及信義快速道路與辛亥路聯外。木柵地區近年推案主要集中在政大二期重劃區內，由於整體規劃為單純居住環境，區內建物外觀設計協調並具有囊底路等特色，並強調優質學區。文山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地勢平坦、鄰近捷運站的住宅，房價水準形成落差，此為文山區住宅市場的特色。

文山區近五年推案規模高峰在2007年，當時信義快速道路甫開通，是本區住宅市場發展一大利多，共有29處推案、可售戶數超過1,300戶、推案金額達251.80億元；2008~2009年受景氣影響規模減半，2010年起推案規模回檔，2011年有26處推案、可售戶數754戶、推案金額達242.60億元，與2007年榮景相當。銷售表現方面，2007年大舉推案時平均單價約43.9萬元，銷售率55.02%，2008~2009價格下跌、銷售率略有起色，2010年平均單價上漲

至46.4萬元，銷售率突破九成，價量俱揚的銷售表現極為亮眼；2011年平均單價翻漲至55萬元，銷售率仍有75.20%表現，可見在市中心高房價壓力的推力，與本區交通與生活機能便利性改善的拉力同時作用下，文山區住宅市場價格與規模相較往年已有明顯突破。

表2-2-10 2007~2011年文山區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	29	13	13	19	26
可售戶數	1,314	611	738	815	754
推案金額(億元)	251.80	120.40	134.60	235.50	242.60
銷售率(%)	55.02	61.54	59.89	93.13	75.20
平均總價(萬元)	1,916.29	1,970.54	1,823.85	2,889.57	--

資料來源：惟馨周報

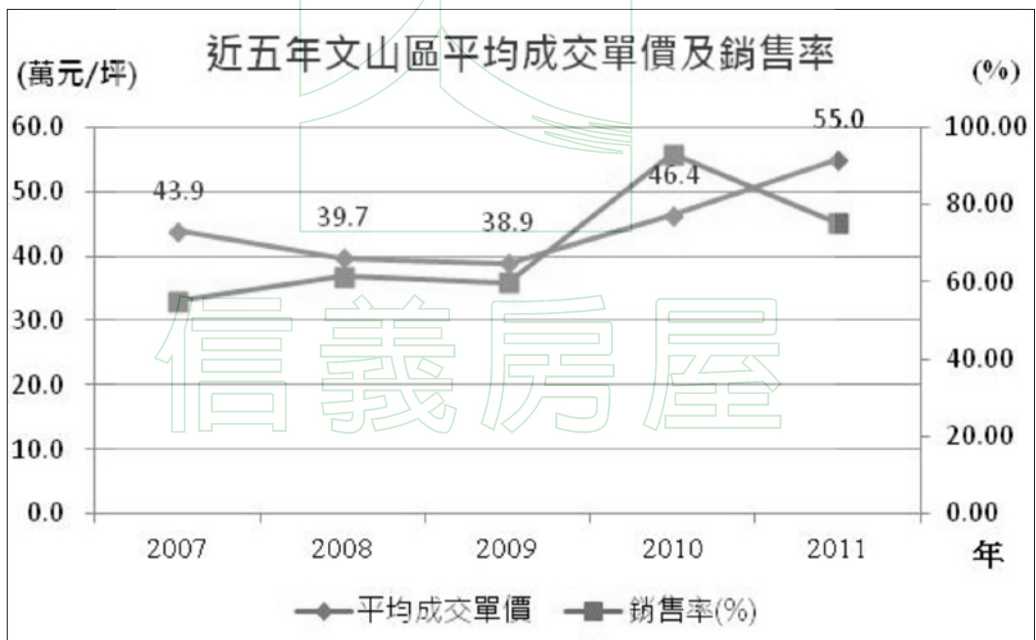


圖2-2-10 2007~2011年文山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

- 1.木柵地區：木柵地區較具規模的個案包括「山秦盛傳誠」開價每坪約58萬元，政大二期重劃區內如「史丹佛」、「隨堂」、「自由仕」…等開價每坪約50~55萬元，強調景觀視野的「昇陽田田」開價每坪約70萬元。
- 2.景美地區：景美地區較具規模的個案包括「試院錄」與「綺華翡麗」…等，開價每坪約60~75萬元，強調河景的「台大緣」開價每坪約100萬元。