



第三章 台北市住宅市場分析

梁仁旭¹

前言

台北市為台灣政治與經濟中樞，金融商業與策略性產業發達，隨著國際交流日漸頻繁，台北市國際化程度逐漸提高，為東亞主要國際城市之一。近年來，除大力推動信義區台北大巨蛋、世貿二館、A25開發案，台北車站特定區C1D1雙子星大樓開發案等大型觀光、商務、會展等建設外；並強調都市更新作為東西軸線均衡發展重要手段，以改善過去部分窳陋的市容環境。

依據內政部營建署住宅需求動向調查，2012年第一季呈現量縮價跌格局，第二季受到通膨預期與季節性因素影響，市場呈現價漲量增現象，第三季價微漲量縮，第四季則價穩量增；8月1日正式實施實價登錄後，下半年市場交易價量仍維持穩定現象。

至於影響大台北地區房價至關重要的交通建設，根據台北市捷運工程局截至2013年3月統計，桃園國際機場聯外捷運工程進度達78.4%、預計2014年通車，信義線進度已達95.63%、預計2013年通車，松山線進度則達83.63%、預計2013年底通車。

壹、代銷市場分析

圖2-3-1為近十年台北市預售市場平均成交單價，自2003年走出SARS陰霾以來，平均單價呈上漲走勢，2007年平均單價53.10萬元較2006年躍升近十萬元(年漲18%)，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年國內經濟景氣復甦、住宅市場需求回

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

升，平均單價突破70萬元(年漲14%)，2011年平均單價更創下每坪80.3萬元高峰，但2012年已略回跌至79.0萬元，為近十年首度出現價格鬆動現象。

觀察表2-3-1，近五年台北市推案金額於1,700億元至2,600億元之間，2009年金融海嘯時期推案金額1,753.75億元為近五年最低，2010年景氣復甦、業者大量推案，推案金額2,574.20億元為近五年之最，2011年、2012年則呈現遞減之勢，分別為2,198.47億元與1,779.40億元；2012年推案金額與2009年谷底相當。近五年銷售率以2010年83.03%最佳，近兩年僅50%~60%；2012年銷售率56.20%，顯示目前的高房價水準已使買方意願降低，但開發商仍未降價，買賣雙方對於價格認知分歧，影響銷售率表現。

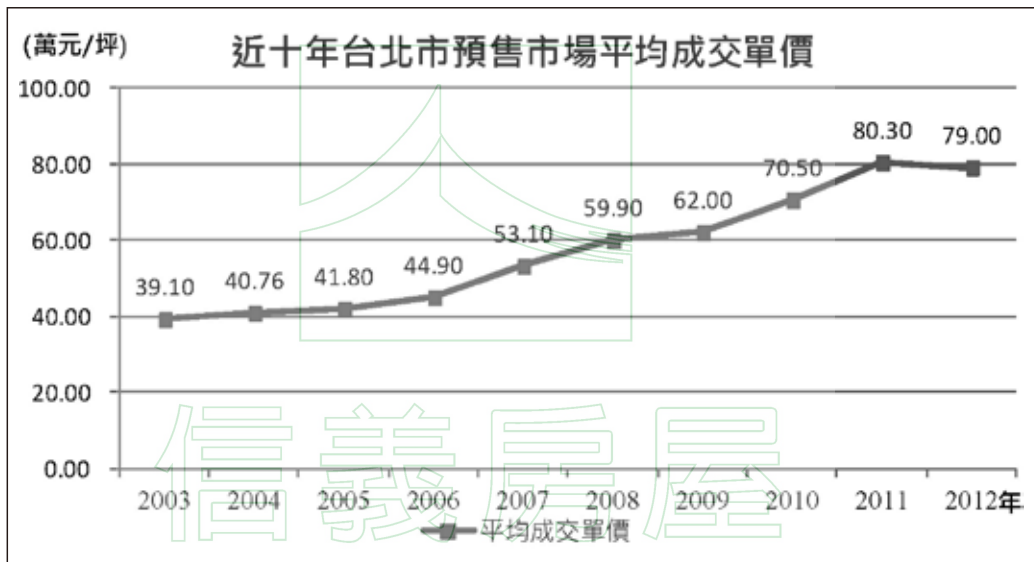


圖2-3-1 2003~2012台北市預售市場平均成交單價

資料來源：惟馨周報

表2-3-1 2008~2012台北市預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	176	133	171	186	105
可售戶數	6,342	4,378	5,856	4,428	3,941
推案金額(億元)	2,249.80	1,753.75	2,574.20	2,198.47	1,779.40
銷售率(%)	52.29	71.04	83.03	53.43	56.20

資料來源：惟馨周報



貳、成屋市場分析

台北市住宅成屋平均成交單價，各行政區2012年較2011年之變動幅度如表2-3-2；漲幅最高者為信義區(13%)、萬華區次之(12%)、文山區居第三位(11%)，值得注意的是，於2011年各行政區僅士林區與北投區漲幅未達一成(7%)，而2012年，中正區(8%)、中山區(6%)、松山區(6%)、大安區(9%)等市中心精華住宅地段2012年漲幅均較2011年大幅減緩，未達一成；反觀房價相對低廉的文山區與萬華區漲幅相對較高，顯示高房價地區房價成長空間有限，房價較低地區相對具成長空間。

表2-3-2 2011年台北市各區住宅成屋平均成交單價漲跌幅

區域	中正區	大同區	中山區	松山區	大安區	萬華區
2012漲幅	8%	10%	6%	6%	9%	12%
2011漲幅	10%	14%	13%	15%	12%	14%
區域	信義區	士林區	北投區	內湖區	南港區	文山區
2012漲幅	13%	9%	10%	10%	10%	11%
2011漲幅	16%	7%	7%	14%	11%	15%

資料來源：信義房屋企劃研究室

台北市單位成交價佔比結構，近年來隨著房價上升持續朝高價端發展(表2-3-3)，2012年仍延續成長趨勢，惟各價位佔比結構維持穩定，主力價位仍為總價1000-2000萬佔43.1%最高，2000萬以上佔31.2%次之，700-1000萬佔14.7%再次之，而700萬以下產品合計市占率僅11.0%。如圖2-3-2所示，近五年來2000萬以上住宅佔比成長最明顯，而700-1000萬住宅佔比下降則相對明顯。

2012年台北市平均總價再創新高達1,859萬元，五年來持續上漲，漲幅高達40%；2012年平均單價每坪58.8萬元亦為新高，五年之漲幅更高達56%。單位成交坪數結構，2012年大致與2011年相近。成交主力仍為25-35坪三房產品、佔27.0%，15~25坪產品佔22.2%次之，15坪以下套房產品佔18.7%居第三位。如圖2-7-4所示，近五年來15坪以下住宅佔比成長相對明顯，而35-45坪佔比下降則相對較多，就各行政區觀察，市中心因有較多單身族或商務需求，且投資客偏好套房標的，15坪以下套房產品佔比較高；而郊區則多為一般家庭居住需求，25~35坪三房產品佔比穩固。

至於代表成交速度的平均流通天數，2012年為67.8天，明顯較2011年的

60.5天拉長，僅次於2009年金融海嘯時期的71.9天；顯示房價高漲下買氣減緩，市場去化費時較長。

表2-3-3 2008~2012年台北市成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	2.1%	1.3%	1.1%	0.7%	0.7%
	300-500萬	7.7%	5.9%	4.5%	4.5%	3.3%
	500-700萬	14.0%	12.3%	9.0%	8.9%	7.0%
	700-1000萬	25.3%	21.8%	19.5%	18.3%	14.7%
	1000-2000萬	37.0%	39.8%	41.4%	41.6%	43.1%
	2000萬以上	14.0%	18.9%	24.5%	26.1%	31.2%
平均總價(萬元)		1,323	1,468	1,690	1,730	1,859
平均單價(萬元/坪)		37.7	40.9	49.5	54.5	58.8
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	11.3%	11.2%	13.3%	18.0%	18.7%
	15-25坪	20.8%	19.3%	21.6%	22.8%	22.2%
	25-35坪	31.4%	29.7%	29.7%	26.7%	27.0%
	35-45坪	19.6%	19.7%	17.6%	15.8%	15.7%
	45-55坪	8.3%	9.4%	8.1%	7.6%	7.3%
	55坪以上	8.6%	10.7%	9.6%	9.1%	9.2%
流通天數(天)		66.5	71.9	58.4	60.5	67.8

資料來源：信義房屋企劃研究室

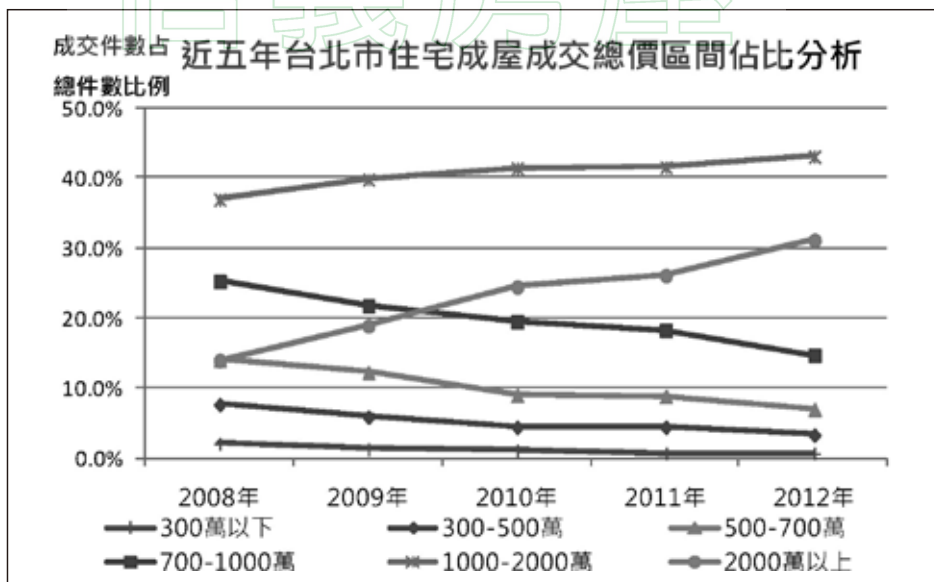


圖2-3-2 2008~2012年台北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室



圖2-3-3 2008~2012年台北市住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義不動產企劃研究室

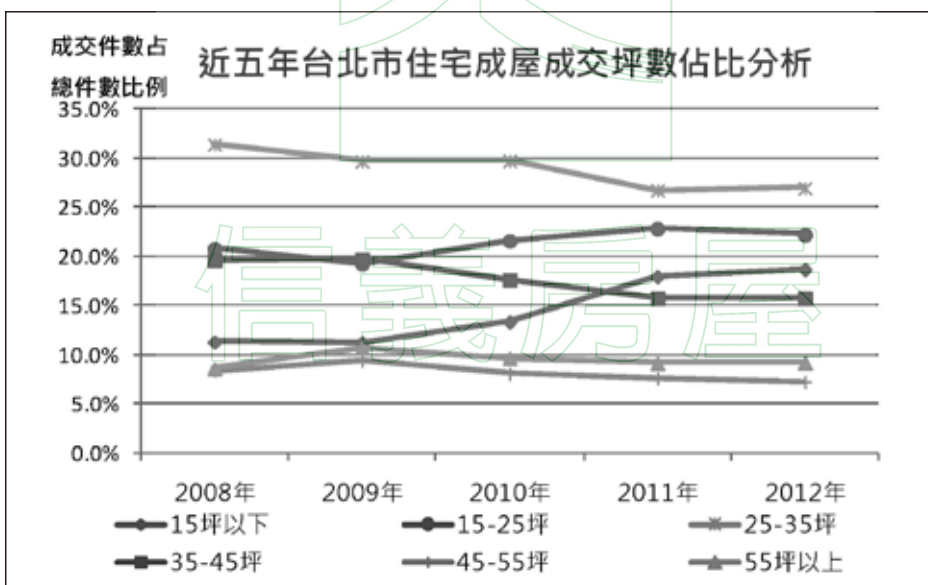


圖2-3-4 2008~2012台北市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

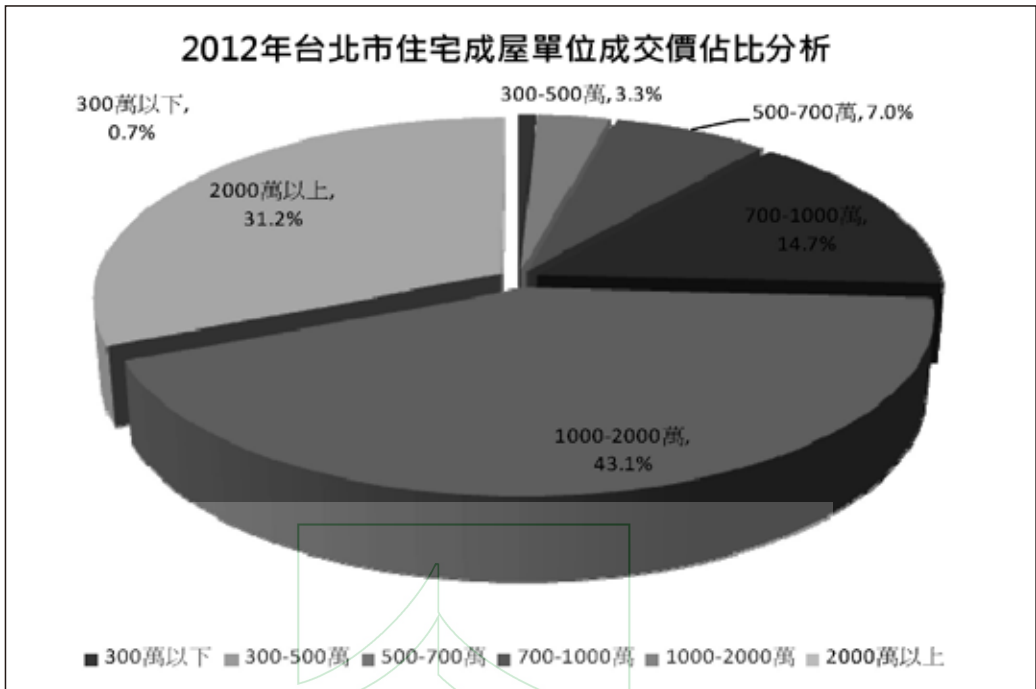


圖2-3-5 2012年台北市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

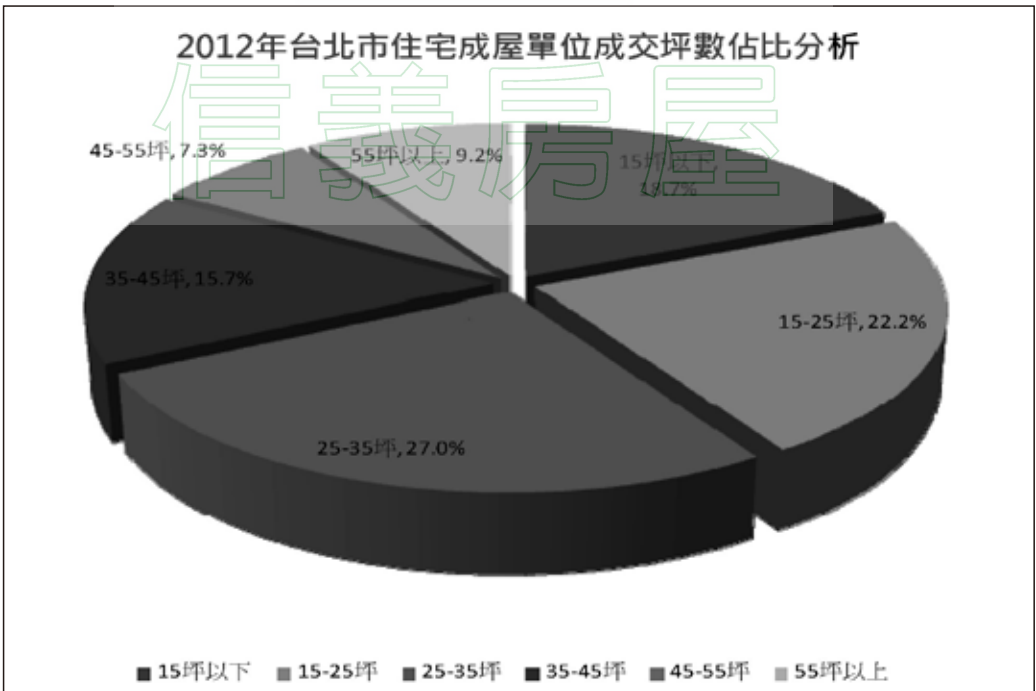


圖2-3-6 2012年台北市成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



參、各行政區市場分析

一、中正區

中正區為臺灣中央行政中樞，總統府及行政、立法、司法、監察四院均設置於本區，本區亦蘊藏中山堂、台北郵局、北門、郵政博物館、植物園…等豐富歷史文化資產，商業活動發展甚早，集中在台北車站周邊、羅斯福路沿線台大與師大周邊等形成轉運型商圈。在公共設施方面，本區主要幹道包括仁愛路、信義路、和平東路、羅斯福路…等，並匯集新店線、中和新蘆線、小南門線及信義線四條捷運線，交通路網完善，並有建國中學、北一女中、成功高等各級學校，及二二八和平紀念公園、中央公園(華山公園)等大型開放空間，具備優質環境，使得本區向來是台北市住宅精華區域。

(一)代銷市場

近五年中正區預售市場推案情形穩定，每年推案金額約150億元~200億元，2012年推案金額204.50億元惟近五年新高，銷售表現方面，2009年金融海嘯時期中正區預售住宅平均單價65.3萬元為近五年最低，但銷售率89.55%創新高，頗有逢低搶進的跡象，顯示本區精華地段需求穩固，即使在不景氣時期購屋者仍看好本區發展，2010~2012年平均單價快速上漲並突破100萬元，來到108.5萬元，銷售率則穩定維持在72%~76%之間。

表2-3-4 2008~2012中正區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	20	12	13	19	10
可售戶數	466	268	311	409	285
推案金額(億元)	147.20	115.00	191.00	192.70	204.50
銷售率(%)	51.07	89.55	76.85	72.86	76.14

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

中正區住宅成屋成交狀況，隨著平均單價逐年上漲，單位成交價朝高價端發展，2012年2,000萬以上高總價產品佔總成交件數41.0%，取代1000-2000萬產品(佔35.7%)成為本區主力價位，700~1,000萬產品佔約2成，700



圖2-3-7 2008~2012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

表2-3-5 2008~2012年台北市中正區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	1.6%	0.3%	0.6%	0.4%	0.0%
	300-500萬	8.4%	7.4%	3.2%	3.1%	0.0%
	500-700萬	14.9%	13.2%	8.1%	6.2%	3.5%
	700-1000萬	15.2%	16.6%	17.3%	22.5%	19.8%
	1000-2000萬	38.8%	37.2%	36.9%	34.9%	35.7%
	2000萬以上	21.0%	25.3%	34.0%	33.0%	41.0%
平均總價(萬元)		1,514	1,637	2,260	2,016	2,054
平均單價(萬元/坪)		44.0	46.4	60.1	65.9	71.5
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	18.2%	20.2%	22.5%	28.7%	20.6%
	15-25坪	20.5%	17.6%	15.5%	21.3%	25.1%
	25-35坪	25.3%	23.7%	26.5%	20.5%	28.7%
	35-45坪	18.2%	18.4%	15.5%	12.4%	13.5%
	45-55坪	8.1%	10.4%	9.6%	7.0%	6.3%
	55坪以上	9.7%	9.8%	10.5%	10.1%	5.8%
流通天數(天)		73.6	71.0	66.8	62.6	55.2

資料來源：信義房屋企劃研究室



萬以下產品交易僅有3.5%，本區已無500萬以下物件交易。

另觀察成交坪數結構，2011年套房產品交易較多，15坪以下套房產品市佔率28.7%最高，2012年回復以2~3房為主的結構，25~35坪產品佔28.7%最高，15~25坪產品佔25.1%居次，15坪以下產品佔20.6%退居第3位。平均總價2,054萬元相較2011年變化不大，平均單價則持續上漲為71.5萬元。流通天數持續下降，且居台北市之冠，更凸顯本區需求的殷切。

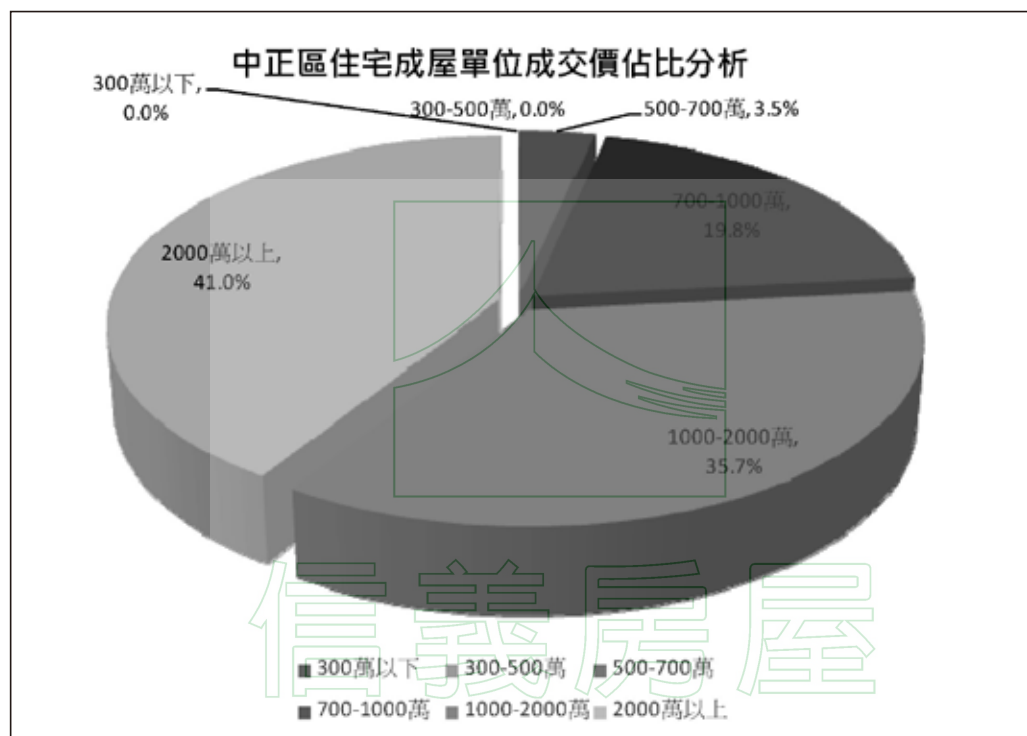


圖2-3-8 2012年台北市中正區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

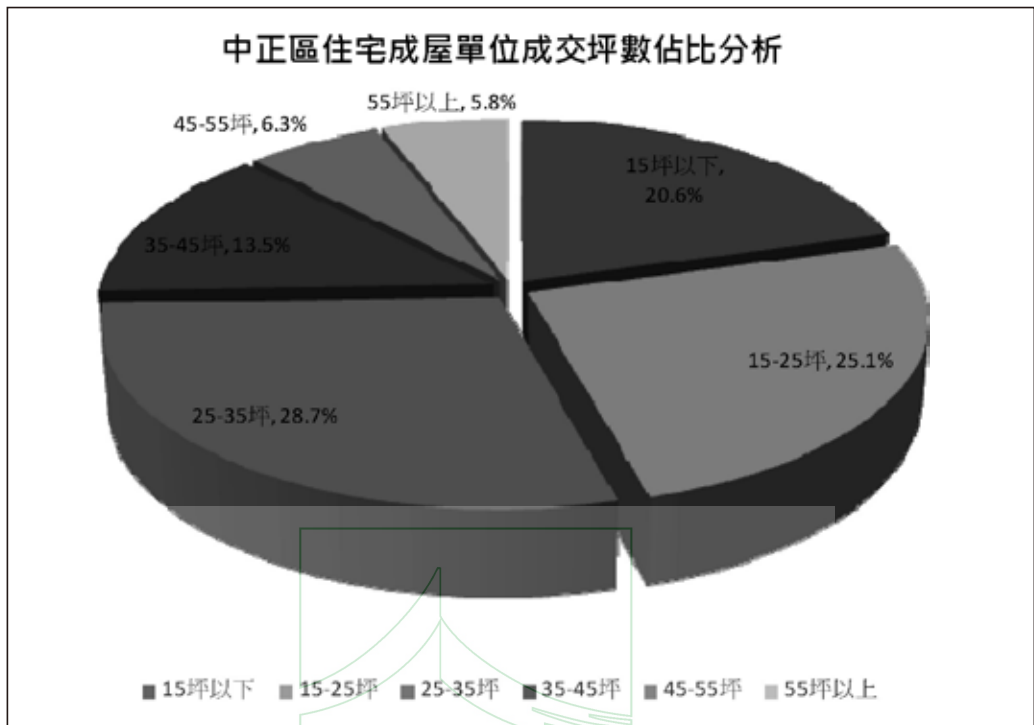


圖2-3-9 2012年台北市中正區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

二、大同區

大同區為台北市最早發展區域之一，因環境老舊等負面印象，過去並非住宅市場焦點。近年受惠於國際花卉博覽會，在台北好好看計畫及都市更新改造下，環境已大幅改善；加上長期較周邊實惠的房價水準，本區已重獲市場重視。區內有台北市孔廟、霞海城隍廟等文化古蹟，捷運圓山站周邊有大型綠地，加上淡水、新蘆二條捷運路線之便利，生活環境優良。進行中的台北車站C1D1雙子星開發案及捷運松山線，為本區增添長期發展的潛力。

(一)代銷市場

2012年推案金額54.90億元，雖較2011年的14億增加，然與2010年的164.80億元相較，推案規模仍有不少提高空間，值得注意的是銷售表現，2009~2011年本區平均成交單價與銷售率呈現同步成長的價量俱揚趨勢；2012年平均單價雖持續上漲達72.2萬元新高，但銷售率已由2011年86.27%下滑為64.52%，房價成長空間是否已受到壓縮，值得進一步觀察。



表2-3-6 2008~2012大同區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	9	8	16	2	8
可售戶數	438	236	503	51	186
推案金額(億元)	97.10	51.60	164.80	14.00	54.90
銷售率(%)	46.35	73.73	84.10	86.27	64.52

資料來源：惟馨周報

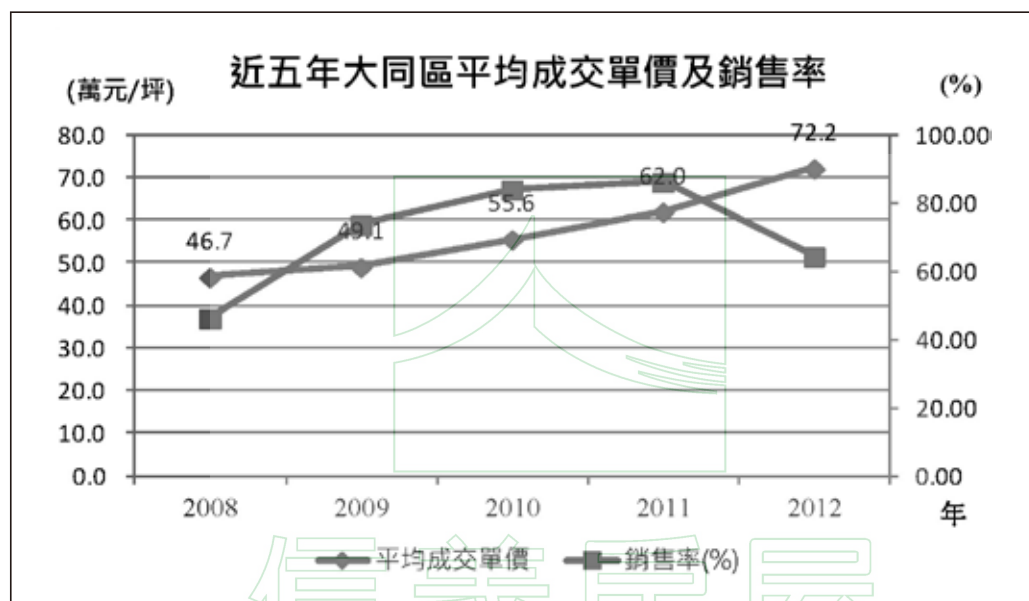


圖2-3-10 2008~2012年大同區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

本區單位成交價佔比，2012年與2011年大致維持相同結構，1,000萬元~2,000萬元產品佔29.0%最高，700萬元~1,000萬元產品佔26.5%居次。值得注意的是，2,000萬以上產品佔比由2011年11.4%提高為17.4%，隨著平均單價上漲，高總價產品交易漸多。另依單位成交坪數配比觀之，15-25坪佔31.6%，15坪以下產品佔27.0%躍居第2位，25~35坪產品佔20.4%居第3位，佔比高的成交坪數都在35坪以下，且15坪以下套房產品佔比相對提高、已超過四分之一。

2012年平均總價與平均單價均較2011年上升，平均總價1,354萬元、平

均單價47.0萬元創新高，但價格上漲使得交速度減緩，2012年平均流通天數拉長為66.2天，與2010年與2011年的49.2天與48.7天相較，平均成交須多費時半個月。

表2-3-7 2008~2012年台北市大同區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012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%	1.1%	3.3%	4.3%	1.9%
	300-500萬	16.8%	14.0%	9.3%	6.4%	10.3%
	500-700萬	25.7%	15.1%	15.4%	11.4%	14.8%
	700-1000萬	27.2%	31.7%	18.7%	30.0%	26.5%
	1000-2000萬	22.5%	26.9%	37.9%	36.4%	29.0%
	2000萬以上	4.7%	11.3%	15.4%	11.4%	17.4%
平均總價(萬元)		900	1,146	1,372	1,204	1,354
平均單價(萬元/坪)		29.0	30.7	37.5	42.8	47.0
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	14.2%	11.1%	16.3%	16.7%	27.0%
	15-25坪	27.9%	32.2%	25.9%	34.1%	31.6%
	25-35坪	31.7%	26.3%	28.3%	24.6%	20.4%
	35-45坪	15.3%	12.9%	10.8%	13.8%	7.2%
	45-55坪	6.0%	7.6%	12.7%	5.1%	5.3%
	55坪以上	4.9%	9.9%	6.0%	5.8%	8.6%
流通天數(天)		59.0	81.6	49.2	48.7	66.2

資料來源：信義房屋企劃研究室

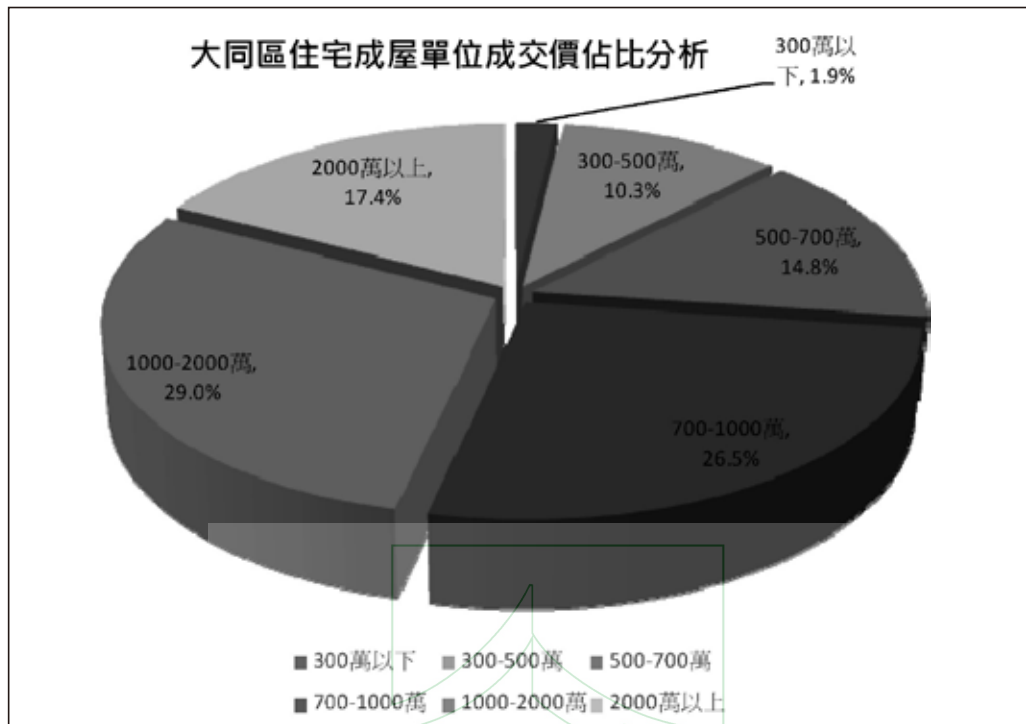


圖2-3-11 2012年台北市大同區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

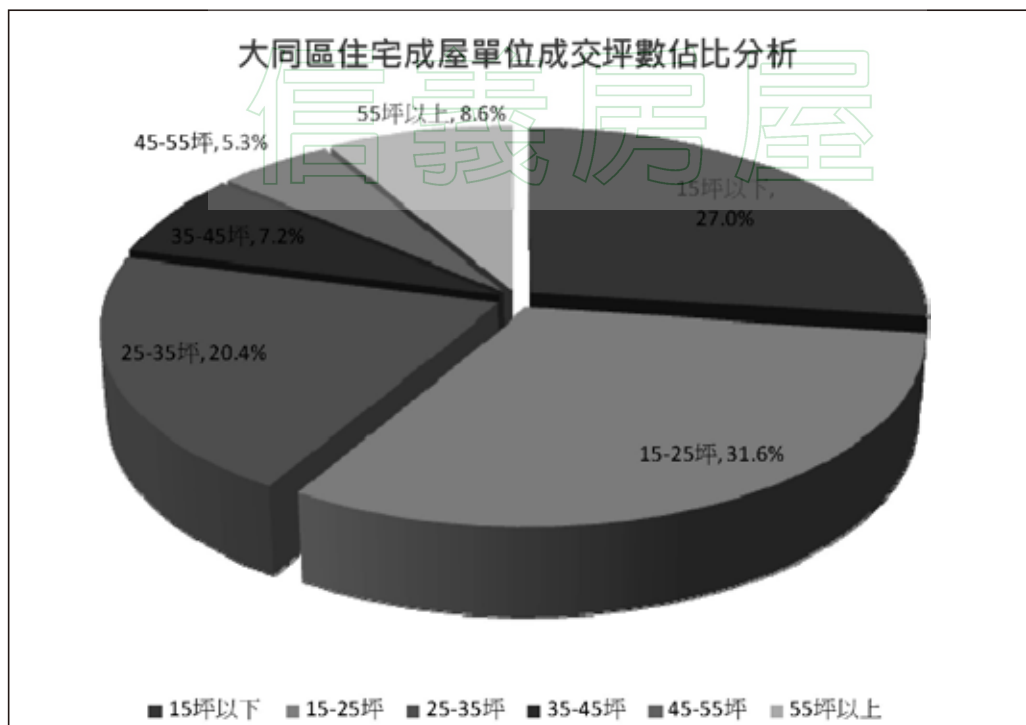


圖2-3-12 2012年台北市大同區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

三、中山區

中山區居台北市中樞位置，區域環境發展成熟，匯聚金融商業、觀光旅館、時尚文創等多元產業，加上淡水線、文湖線、新蘆線及興建中松山線等多條捷運路線通過，交通四通八達，公共設施完善，住宅需求居高不下，為臺北市住宅推案指標區域。

(一)代銷市場

中山區近3年推案量穩定維持在370~400億元，2012年推案金額372億元與2011年相當，平均單價自2009年61萬元谷底快速攀升，2012年創下95.2萬元新高，值得注意的是，銷售率隨房價上漲而下滑，2009~2010年銷售率將近八成，近兩年平均單價突破90萬元後銷售率降低至60%以下，呈現價漲量縮態勢。

表2-3-8 2008~2012中山區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	24	11	23	23	16
可售戶數	818	385	662	458	667
推案金額(億元)	427.30	105.20	399.30	373.2	372
銷售率(%)	38.14	80.00	76.13	43.89	56.37

資料來源：惟馨周報

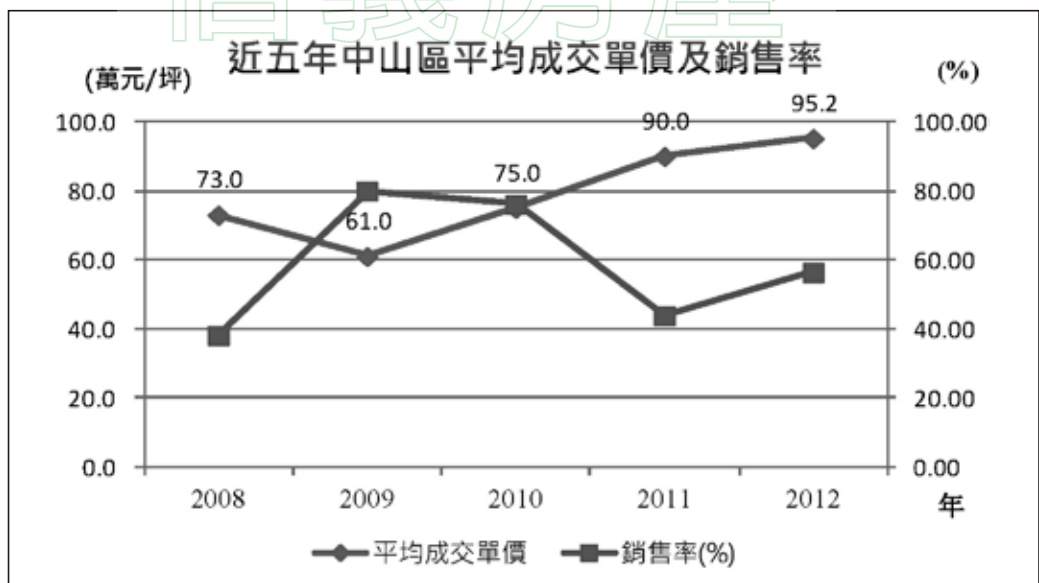


圖2-3-13 2008~2012年中山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報



(二)成屋市場

中山區由於林森北路、新生北路周邊單身套房產品聚集，15坪以下套房產品近五年平均市占率約二成，2012年佔總成交件數比例高達33.9%，意味本區每三戶成屋交易便有一戶為15坪以下套房交易，為本區成屋市場的顯著特色。15-25坪及25-35坪分別佔27.2%、17.4%，佔比高的成交坪數都在35坪以下。

2012年本區平均單價由每坪55.1萬元上漲為每坪58.5萬元，漲幅約6%，平均總價卻由1,583萬元降為1,563萬元，呼應了小坪數套房比例的提高。2012年本區單位成交價配比維持與2011年相似的結構，仍以1000-2000萬價位佔37%比重最高。流通天數方面，2012年平均流通天數74天為近五年最長，近二年平均流通天數累計拉長約二周，成交速度明顯減緩。

表2-3-9 2008~2012年台北市中山區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	6.3%	3.0%	1.9%	0.8%	1.2%
	300-500萬	10.8%	5.7%	4.8%	8.8%	6.2%
	500-700萬	14.1%	12.9%	11.1%	11.9%	13.5%
	700-1000萬	26.7%	20.8%	20.9%	20.2%	19.5%
	1000-2000萬	29.5%	43.8%	40.1%	37.0%	37.7%
	2000萬以上	12.6%	14.0%	21.1%	21.3%	21.9%
平均總價(萬元)		1,240	1,371	1,727	1,583	1,563
平均單價(萬元/坪)		37.7	40.0	48.8	55.1	58.5
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	20.5%	13.6%	17.7%	29.0%	33.9%
	15-25坪	27.8%	24.1%	27.9%	25.0%	27.2%
	25-35坪	22.1%	29.8%	24.5%	23.2%	17.4%
	35-45坪	14.3%	15.1%	12.4%	9.1%	10.5%
	45-55坪	6.0%	7.9%	7.4%	5.5%	4.7%
	55坪以上	9.2%	9.5%	10.2%	8.2%	6.3%
流通天數(天)		63.2	67.4	60.4	68.3	74.0

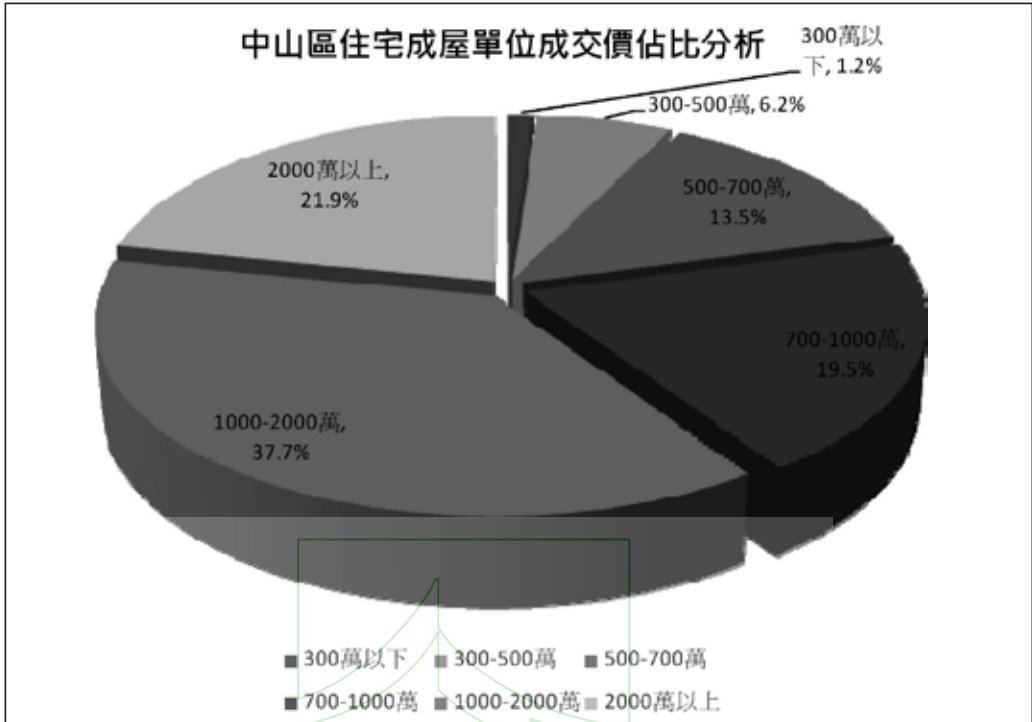


圖2-3-14 2012年台北市中山區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

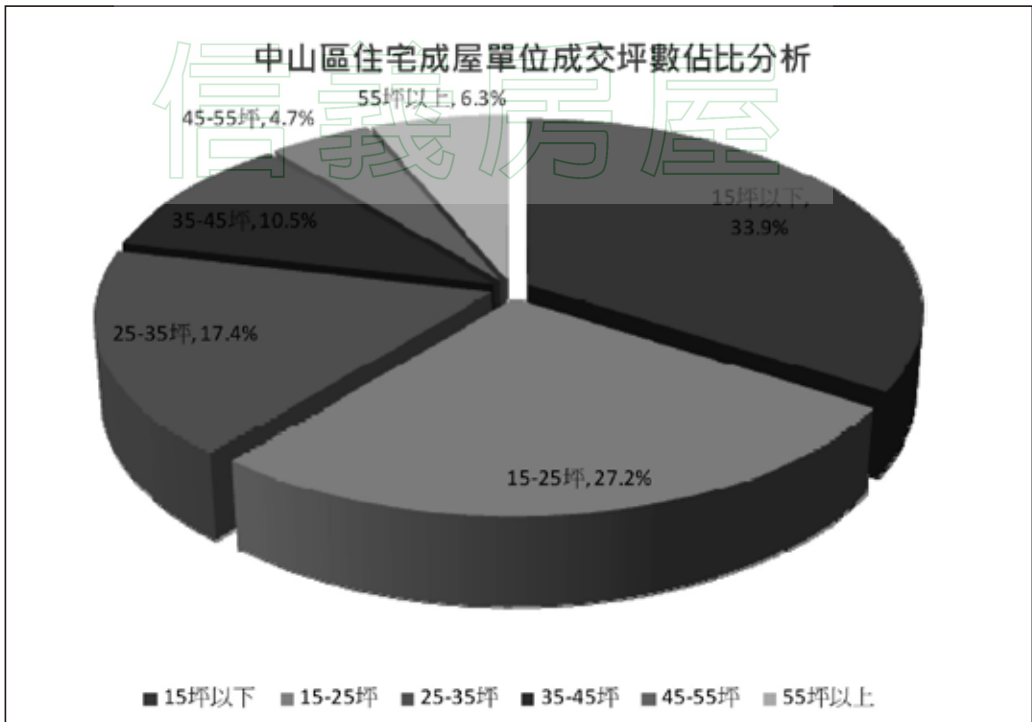


圖2-3-15 2012年台北市中山區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室



四、松山區

松山區具備優質環境與知名學區，敦化北路、民生東路等林蔭大道塑造綠意盎然之市容景觀，形成民生社區等知名優質住宅聚落，台北小巨蛋、台北體育園區等大型設施，更提升本區發展潛力，而興建中的捷運松山線預計於2013年底通車，串連台北車站與南京東路沿線，將可大幅改善本區大眾運輸效能。本區北側松山機場周邊尚有大面積軍方土地，過去長期低度利用，未來將陸續透過都市更新及設定地上權等方式釋出，如台北學苑、松山機場等大型土地活化商業開發案，將引進國際觀光旅館、大型商場等重大商業設施，可望繁榮本區北側發展。由於看好本區未來潛力，2012年微風廣場旁停車場土地，由知名上市建商以近82億元天價搶標購得，投資面業者仍相當積極。

(一)代銷市場

松山區可開發素地稀少，近五年推案相對較少，每年僅3~5處推案，2011年無新推預售個案，2012年則有3處推案，可售戶數僅47戶，平均單價由2011年65.5萬元大幅上漲為86.4萬元，漲幅高達33%；由於可售戶數少，銷售率76.6%頗為理想。

表2-3-10 2008~2012松山區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	5	5	4	0	3
可售戶數	95	132	128	0	47
推案金額(億元)	26.00	181.20	87.20	-	102.00
銷售率(%)	32.63	74.24	88.28	-	76.60

資料來源：惟馨周報

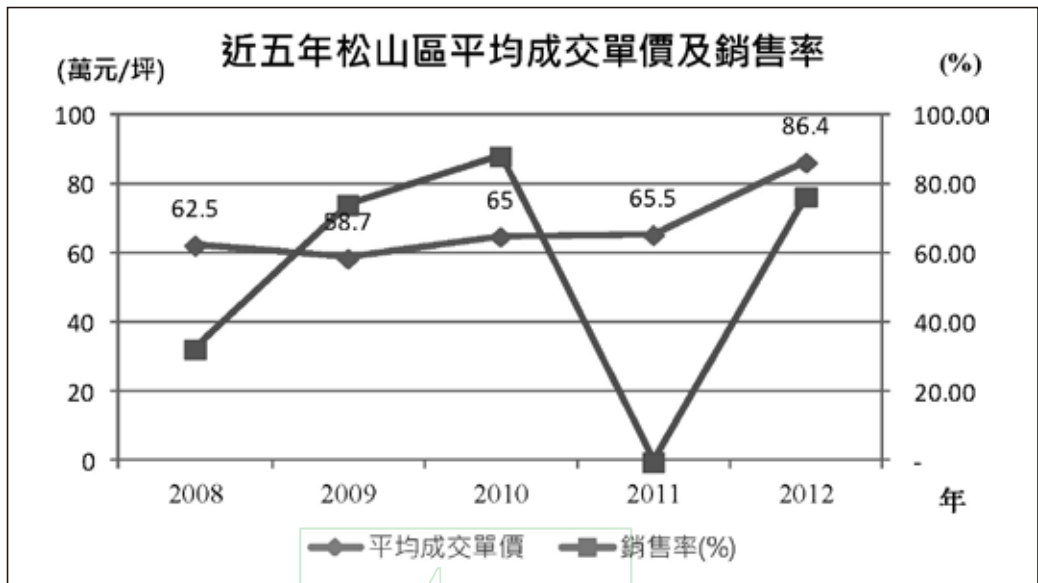


圖2-3-16 2008~2012年中山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

松山區成交價結構持續朝高價端發展，2012年2000萬以上產品佔比由2011年33.5%提升至41.9%，取代1000~2000萬產品（佔44.0%）成為主力價位，二者合計佔比超過85%；反觀1000萬以下產品佔比不及15%，購屋門檻相當高。交易價格快速成長，平均總價由2011年1870萬元大幅提升為2105萬元，平均單價由62.1萬元上漲為66.1萬元，總價、單價均再創新高。

單位成交坪數總體呈下降趨勢，本區原以25~35坪產品為主，其佔比自2008年起逐年下降，2012年佔21.7%退居第二位，取而代之的是15~25坪產品、佔27.9%；反映出平均單價快速上漲下，購屋者考量可負擔總價範圍，選擇以較低坪數產品進駐本區的現象。值得注意的是，2012年平均流通天數創下近五年最長、全市最高的81.2天，較2011年的57.1天大幅拉長三周餘。



表2-3-11 2008~2012年台北市松山區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%
	300-500萬	4.0%	4.8%	5.0%	0.4%	0.8%
	500-700萬	10.2%	7.1%	7.8%	10.3%	5.4%
	700-1000萬	20.4%	14.7%	10.9%	11.4%	7.9%
	1000-2000萬	52.6%	53.3%	47.7%	44.5%	44.0%
	2000萬以上	12.8%	18.9%	28.7%	33.5%	41.9%
平均總價(萬元)		1,353	1,490	1,639	1,870	2,105
平均單價(萬元/坪)		41.0	45.2	54.1	62.1	66.1
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	8.9%	12.4%	15.7%	18.4%	15.4%
	15-25坪	25.8%	17.8%	22.5%	23.9%	27.9%
	25-35坪	32.5%	30.5%	27.9%	25.0%	21.7%
	35-45坪	20.5%	25.9%	22.5%	19.9%	20.8%
	45-55坪	7.3%	8.9%	7.1%	6.3%	7.5%
	55坪以上	5.0%	4.6%	4.4%	6.6%	6.7%
流通天數(天)		73.6	68.4	60.4	57.1	81.2

資料來源：信義房屋企劃研究室

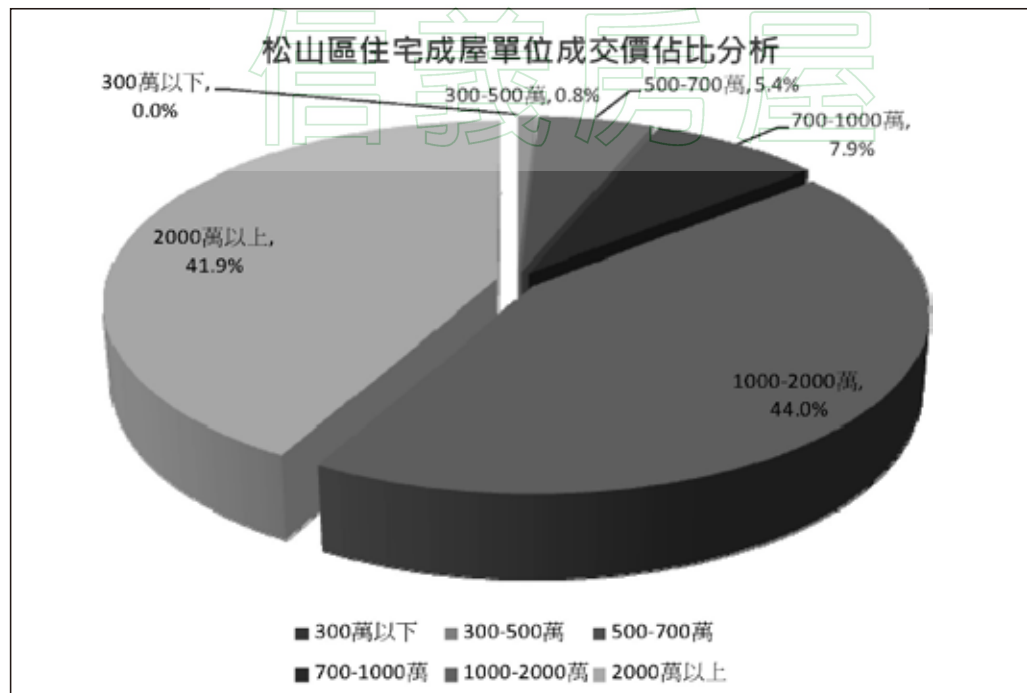


圖2-3-17 2012年台北市松山區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

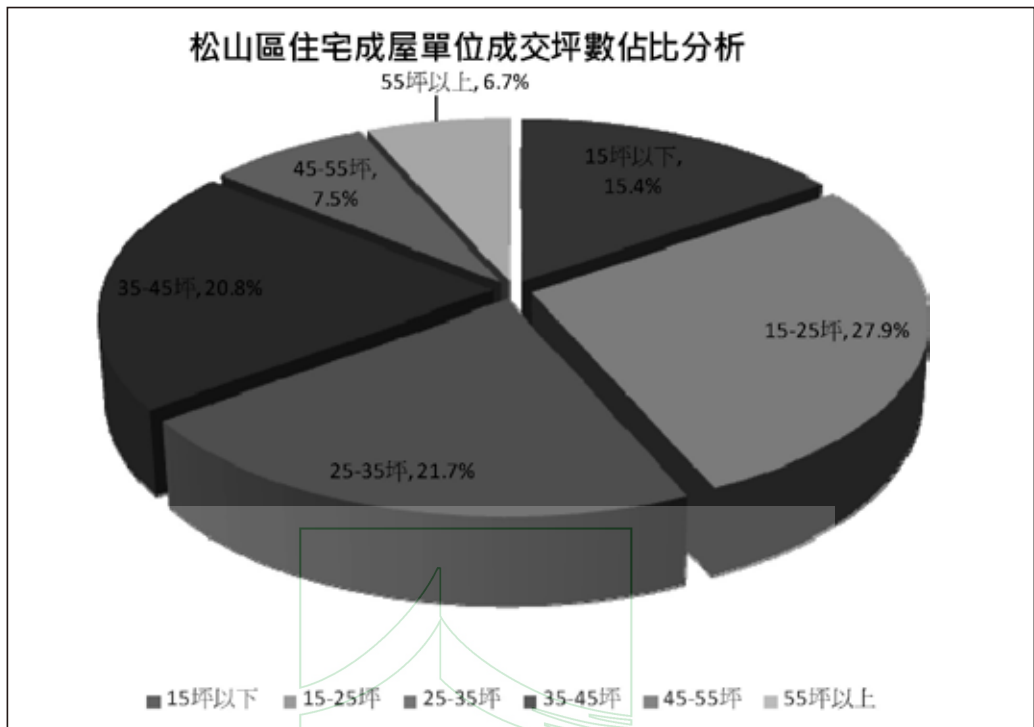


圖2-3-18 2012年台北市松山區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

五、大安區

大安區位居台北市心臟地帶，具備得天獨厚的地理位置與交通條件，亦富涵人文資源與商業發展基礎，為高所得人士購屋置產首選區域。敦化南路、仁愛路林蔭大道旁，以及大安森林公園周邊，均為知名豪宅路段，每坪成交行情超過200萬元。

(一)代銷市場

大安區近年每年推案金額約120~150億元，由於可供開發土地稀少，2012年推案相對較少，僅有5處推案、總銷金額僅42.5億元；2009~2010年平均單價每坪上漲突破百萬大關，約110萬元，銷售率超過九成；2011年平均單價創130萬元新高、銷售率則下降為77.77%，2012年銷售率更下降為55.74%。



表2-3-12 2008~2012大安區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	17	10	12	16	5
可售戶數	209	142	190	243	61
推案金額(億元)	127.70	187.30	128.30	249.70	42.50
銷售率(%)	66.99	96.48	94.21	77.77	55.74

資料來源：惟馨周報

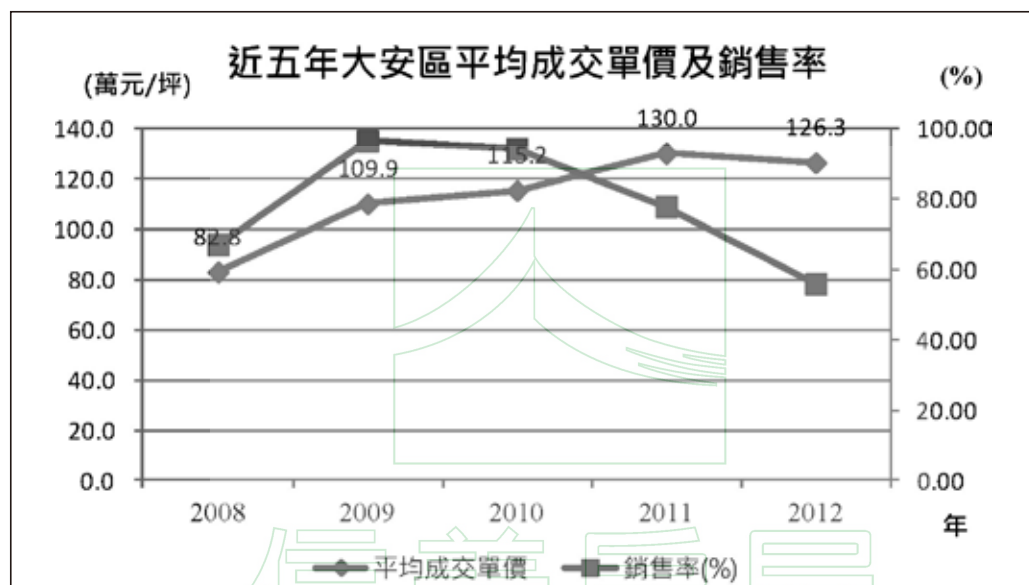


圖2-3-19 2008~2012年大安區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

大安區成屋市場以高總價產品為主力，2000萬以上交易佔53.3%，1000~2000萬佔33.4%次之，二者合計佔比高達86.7%；反觀1000萬以下產品僅佔13.3%。平均總價由2011年2439萬元再漲為2531萬元，漲幅約4%，平均單價由77.3萬元上漲為84.3萬元，漲幅達9%。

單位成交坪數方面，2012年佔比最高者為15坪以下套房產品、佔比達24.7%，25~35坪產品佔23.6%居次，15~25坪產品佔18.7%再次之，交易坪數均以35坪以下為主。平均流通天數則由2011年58.7天拉長為64.7天。

表2-3-13 2008~2012年台北市大安區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
	300-500萬	2.9%	3.6%	1.4%	1.0%	0.9%
	500-700萬	7.1%	5.9%	3.8%	4.3%	3.6%
	700-1000萬	14.5%	13.2%	12.8%	14.3%	8.8%
	1000-2000萬	49.3%	39.6%	35.3%	32.2%	33.4%
	2000萬以上	26.3%	37.5%	46.8%	48.3%	53.3%
平均總價(萬元)		1,678	1,960	2,296	2,439	2,531
平均單價(萬元/坪)		49.6	55.5	68.9	77.3	84.3
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	11.8%	14.9%	16.1%	22.0%	24.7%
	15-25坪	18.0%	17.2%	20.0%	22.5%	18.7%
	25-35坪	30.8%	26.7%	25.5%	21.5%	23.6%
	35-45坪	24.2%	20.2%	20.5%	17.2%	17.8%
	45-55坪	7.2%	9.4%	7.9%	8.3%	7.3%
	55坪以上	7.9%	11.6%	10.0%	8.5%	7.9%
流通天數(天)		68.9	66.1	52.3	58.7	64.7

資料來源：信義房屋企劃研究室

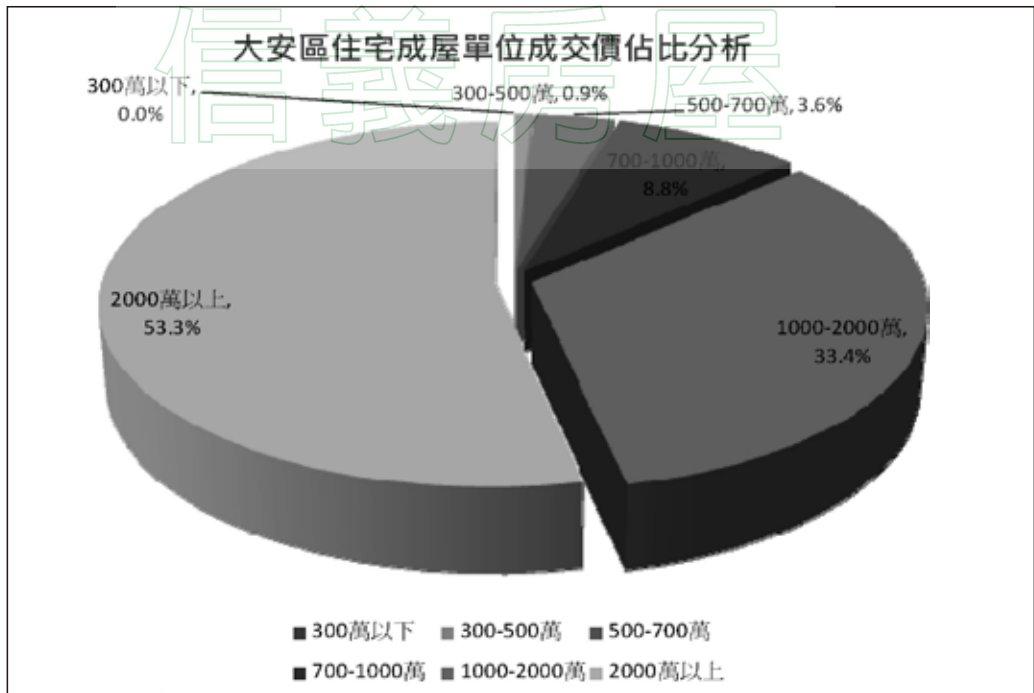


圖2-3-20 2012年台北市大安區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

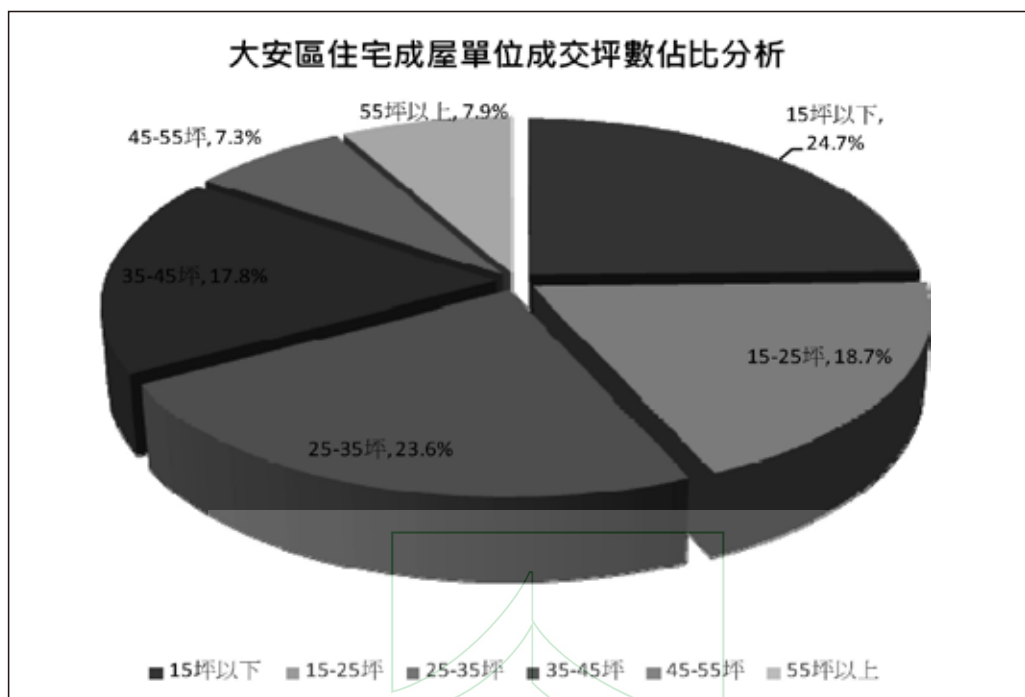


圖2-3-21 2012年台北市大安區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

六、萬華區

萬華區為台北市最早發展地區之一，見證台北市百年風華，西門町商圈與龍山寺周邊商業熱絡，且已成為東南亞背包客來台必訪景點。本區住宅市場長期存在環境窳陋問題，隨著台北市西區軸線再發展及都市更新開發，環境可望逐步改善，配合相對低廉的房價，住宅市場仍具發展空間。

(一)代銷市場

萬華區住宅市場受矚目程度相對較低，近年推案個數不多，每年僅5~8處推案，推案金額大多在100億元以下，2011年與2012年推案金額分別為50億元及52億元。近3年平均單價呈現快速上漲，由2010年每坪44萬元上漲為2012年63萬元。銷售率起伏較大，2011年本區銷售率由86.41%大幅下滑為23.9%，2012年銷售率回升至81.25%。

表2-3-14 2008~2012萬華區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	5	7	8	5	4
可售戶數	505	405	368	159	240
推案金額(億元)	139	68.7	97.2	50	52
銷售率(%)	60.99	78.77	86.41	23.90	81.25

資料來源：惟馨周報

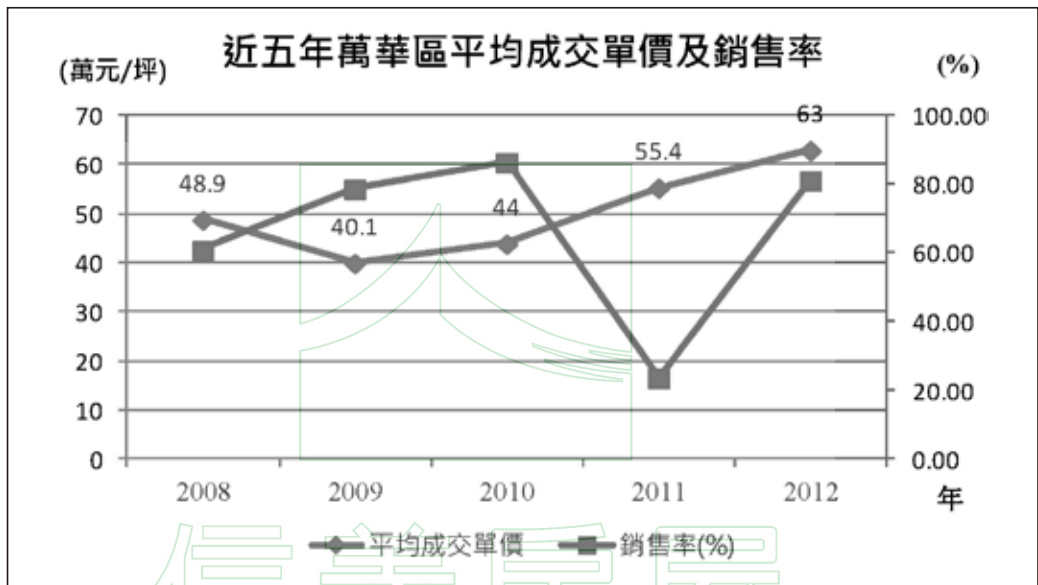


圖2-3-22 2008~2012年萬華區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

2012年萬華區單位成交價結構與2011年大致相同，1000~2000萬佔30.9%最高，700~1000萬佔22.8%次之，500~700萬佔16.1%再次之，平均總價為1,144萬元，平均單價由2011年每坪38.5萬元大幅上漲為43.2萬元。

市場交易平均總價無明顯變動、但平均單價上升，意味著市場交易坪數有所變化。2012年萬華區成交坪數佔比最高者為15~25坪、31.2%，其次為15坪以下者22.8%，25~35坪佔22.2%再次之，顯示本區交易以首購族群偏好的中、小坪數為大宗。平均流通天數方面，近五年大致維持在50~55天，2012年平均流通天數為55.4天、雖較2011年延長，然近於台北市之冠的55.2天，去化速度仍屬理想。



表2-3-15 2008~2012年台北市萬華區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	8.6%	4.4%	6.2%	5.5%	4.3%
	300-500萬	26.7%	15.7%	13.3%	13.2%	12.4%
	500-700萬	24.1%	27.1%	17.8%	18.6%	16.1%
	700-1000萬	23.5%	27.1%	23.1%	22.7%	22.8%
	1000-2000萬	15.0%	22.7%	29.8%	31.4%	30.9%
	2000萬以上	2.1%	3.1%	9.8%	8.6%	13.6%
平均總價(萬元)		705	909	1,067	1,065	1,144
平均單價(萬元/坪)		25.4	28.1	33.9	38.5	43.2
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	16.6%	14.4%	14.7%	24.1%	22.8%
	15-25坪	29.3%	25.1%	24.3%	28.7%	31.7%
	25-35坪	30.4%	32.3%	28.0%	22.7%	22.2%
	35-45坪	14.4%	16.1%	14.7%	10.7%	10.8%
	45-55坪	7.2%	6.7%	11.0%	11.6%	6.3%
	55坪以上	2.2%	5.4%	7.3%	2.3%	6.3%
流通天數(天)		56.5	57.1	51.2	47.2	55.4

資料來源：信義房屋企劃研究室

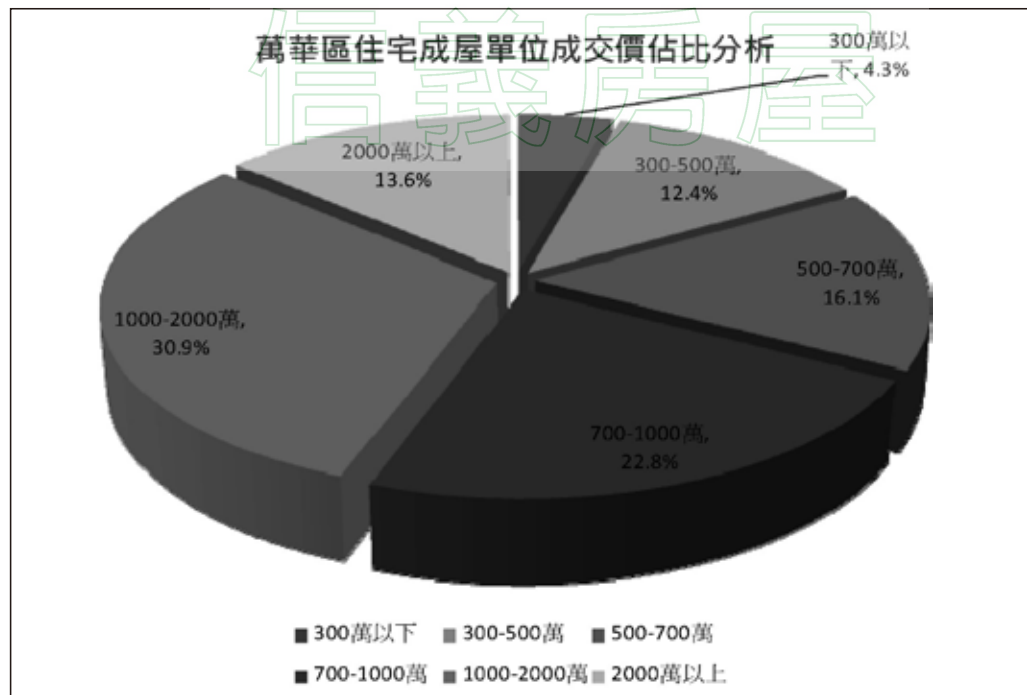


圖2-3-23 2012年台北市萬華區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

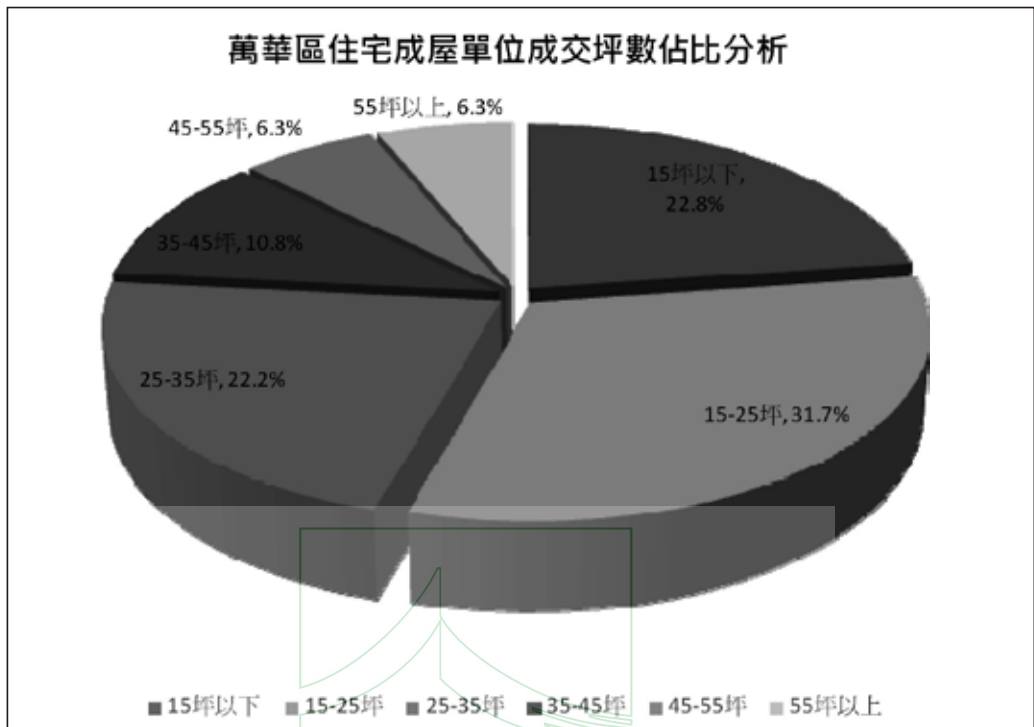


圖2-3-24 2012年台北市萬華區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

七、信義區

信義區為台北市市政、金融、娛樂及商業發展中心，信義計畫區近年頂級辦公室、大型購物中心、星級旅館、豪宅陸續開發完成，為外國旅客、大陸旅客來台必造訪之處，儼然為台北市國際化的窗口。2010年市府轉運站啟用後，本區更成為北台灣與東台灣各縣市進入台北市之吞吐口，匯聚大量人潮；而松山菸廠舊址的台北大巨蛋開發案已動土興建，將延伸信義計畫區的商業發展，加上捷運信義線2013年底通車後將改善本區南側交通，未來發展仍深具爆發力。

(一)代銷市場

本區備受矚目的豪宅市場近年仍話題不斷，亞太會館舊址拆除後將興建旋轉式豪宅，主力坪數為300坪，將以創新建築設計與超高總價挑戰信義區豪宅市場，此外D3、D5、B7等街廓尚有未開發之可興建住宅土地，未來推案動向備受矚目。



近五年信義區推案戶數大多在200戶以內，推案金額約35~170億元之間，推案規模最大出現在2009年168.10億元，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；2012年無高總價豪宅推案，僅有5處基地規模較小、以小坪數產品為主的個案，因此可售戶數雖達182戶，推案金額卻僅56.5億元。

銷售價量方面，近五年本區平均單價自2008年每坪67.5萬元一路上揚，2011每坪突破百萬大關達115萬元，2012年再上漲達126.3萬元新高；銷售率雖於2010、2011年大幅下滑至50.34%、34.48%，2012年則明顯回穩達76.92%，顯現本區小坪數產品市場接受度高，利於銷售。

表2-3-16 2008~2012信義區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	8	3	5	7	5
可售戶數	239	128	145	203	182
推案金額(億元)	91.40	168.10	34.60	125.90	56.50
銷售率(%)	75.73	82.03	50.34	34.48	76.92

資料來源：惟馨周報

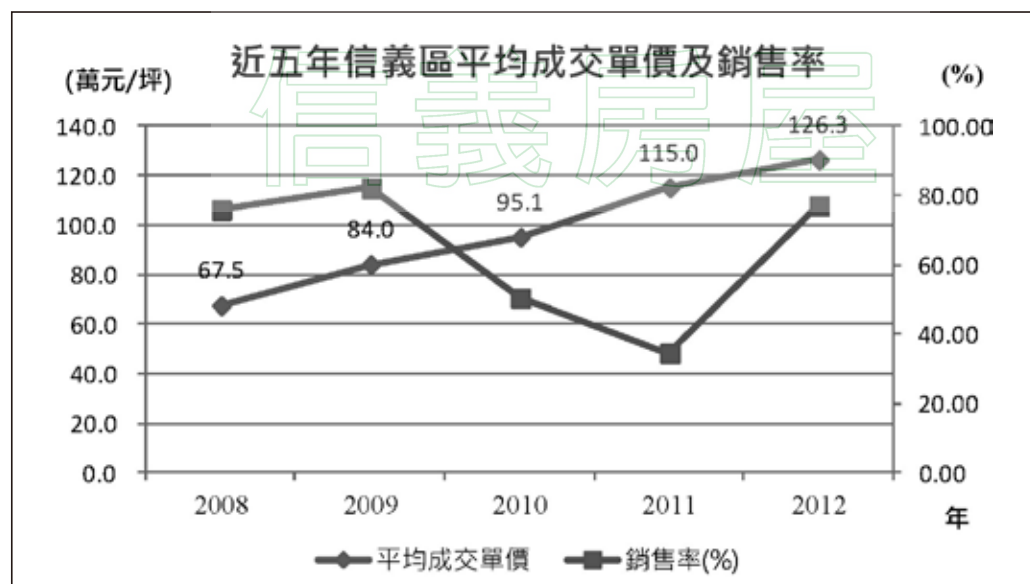


圖2-3-25 2008~2012年信義區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

2012年信義區單位成交價結構與2011年差異不大，但2000萬以上產品佔比大幅提升；1000~2000萬產品佔49.9%仍居第一位，2000萬以上產品由28.5%大增為40.1%次之，而居第三位的700~1000萬產品佔比則由16.3%縮減為9.7%。高總價產品市佔率持續推升的同時，平均總價與單價皆續創新高，2012年平均總價由1,888萬元上漲為2,200萬元，成長率達16%；平均單價由67.3萬元上漲為76.3萬元，一年之間每坪上漲9萬元、成長率達13%。

單位成交坪數方面，市場主力仍為25~35坪標準三房產品、佔比較2011年提高而為34.7%，15坪以下產品佔22.2%次之，15~25坪產品佔19.2%再次之。值得觀察的是平均流通天數近三年明顯拉長，由2010年56.7天拉長為2012年78.0天，成屋市場流通速度明顯趨緩。

表2-3-17 2008~2012年台北市信義區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	0.9%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%
	300-500萬	2.6%	2.8%	0.6%	1.6%	0.0%
	500-700萬	12.5%	12.3%	6.5%	2.1%	0.3%
	700-1000萬	28.0%	20.7%	19.7%	16.3%	9.7%
	1000-2000萬	46.1%	47.3%	50.8%	51.6%	49.9%
	2000萬以上	9.9%	16.9%	22.3%	28.5%	40.1%
平均總價(萬元)		1,605	1,676	1,680	1,888	2,200
平均單價(萬元/坪)		43.3	47.1	58.2	67.3	76.3
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	12.0%	13.9%	18.1%	26.0%	22.2%
	15-25坪	22.2%	21.5%	26.1%	23.6%	19.2%
	25-35坪	39.8%	33.1%	31.4%	27.5%	34.7%
	35-45坪	13.5%	15.9%	14.3%	11.7%	11.7%
	45-55坪	6.1%	5.6%	4.5%	3.9%	6.0%
	55坪以上	6.4%	10.0%	5.5%	7.3%	6.3%
流通天數(天)		62.6	89.7	56.7	60.1	78.0

資料來源：信義房屋企劃研究室

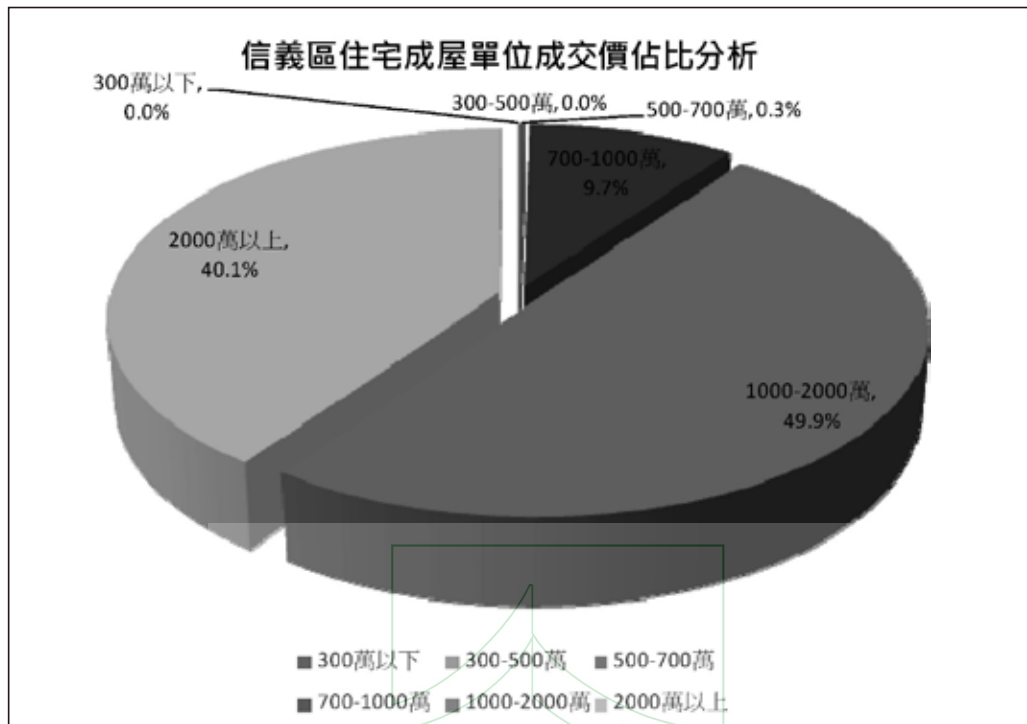


圖2-3-26 2012年台北市信義區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

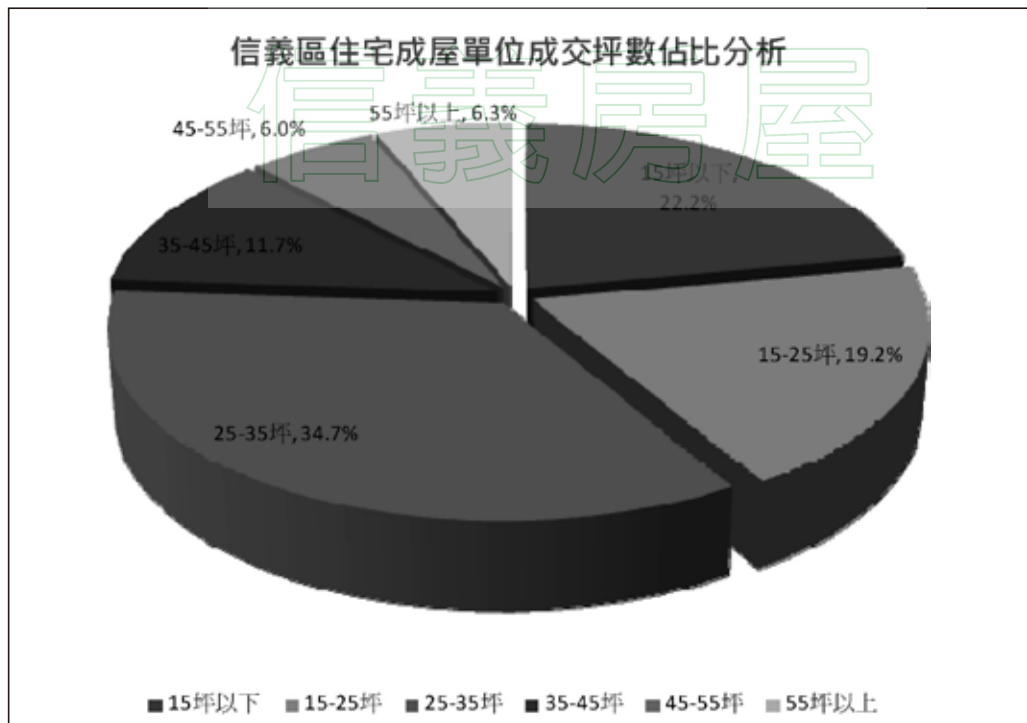


圖2-3-27 2012年台北市信義區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

八、士林區

士林區具備郊區的優質居住環境與交通便利性，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，本區擁有陽明山系資源，士林官邸、故宮、雙溪…等休閒遊憩空間創造優質的生活環境，住宅需求穩定，未來士林科技園區開發將串連大內湖科技園區、南港軟體園區形成台北市的科技產業廊道，可望吸引就業人口進駐。

(一)代銷市場

近五年士林區預售市場推案金額穩定維持在170~270億元之間，2012年共7處推案、可售戶數182戶、推案金額為169.70億元，總體而言較

表2-3-18 2008~2012士林區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	13	13	14	16	7
可售戶數	227	239	253	258	182
推案金額(億元)	200.10	274.50	204.30	169.57	169.70
銷售率(%)	61.23	71.13	91.30	47.28	41.76

資料來源：惟馨周報

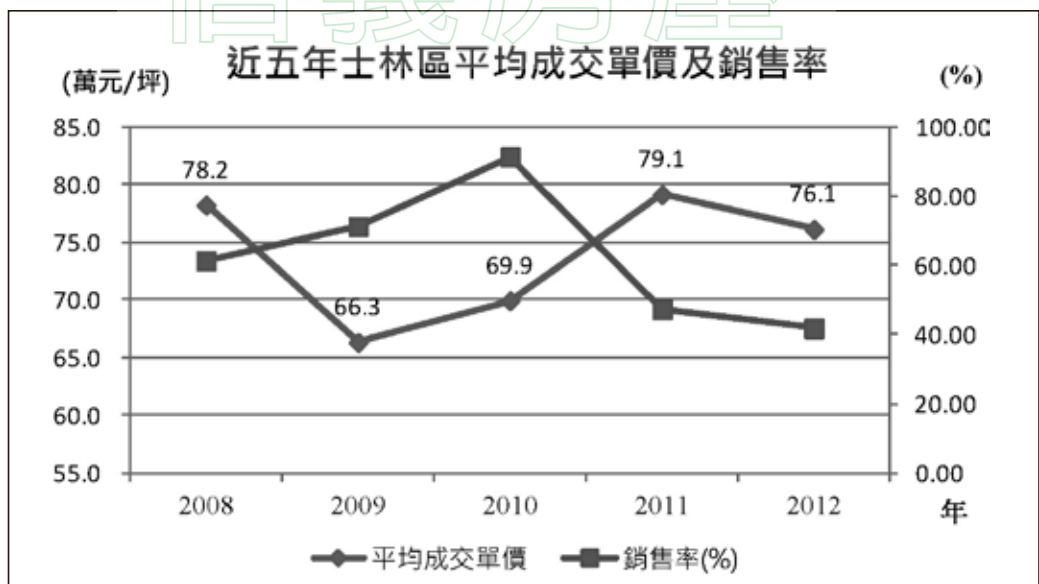


圖2-3-28 2008~2012年士林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報



2008~2011年少。價格與銷售率方面，2011年平均單價79.1萬元為近五年最高，2012年略降為76.1萬元。近2年銷售率明顯下滑，2011年、2012年銷售率分別僅47.28%、41.76%；市場銷售價、量均趨於保守，開發商推案亦有減緩跡象。

(二)成屋市場

2012年士林區單位成交價維持與2011年相近之結構，1000~2000萬產品佔42.8%最高，2000萬以上產品佔39.1%居次，平均總價自2009年起逐年上漲，2012年首度突破2000萬大關，創下2,214萬元新高，平均單價亦逐年上漲，2012年創53.1萬元新高。

2012年單位成交坪數亦維持與2011年相近之結構，25~35坪三房產品佔27.3%最高，35~45坪佔21.4%次之，15~25坪佔15.5%再次之。近五年除2009年外平均流通天數大致維持在70天，2012年平均流通天數68.8天，較2011年略為縮短。

表2-3-19 2008~2012年台北市士林區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	1.6%	1.0%	0.6%	0.8%	0.0%
	300-500萬	4.8%	4.0%	2.5%	5.0%	2.0%
	500-700萬	11.3%	9.3%	5.6%	8.5%	5.4%
	700-1000萬	20.1%	21.0%	19.2%	13.3%	10.8%
	1000-2000萬	40.8%	42.7%	45.0%	38.8%	42.8%
	2000萬以上	21.4%	22.1%	27.1%	33.8%	39.1%
平均總價(萬元)		1,618	1,570	1,825	1,911	2,214
平均單價(萬元/坪)		36.6	38.6	45.6	48.9	53.1
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	8.1%	7.9%	7.1%	12.1%	10.3%
	15-25坪	11.4%	15.0%	19.4%	18.0%	15.5%
	25-35坪	27.6%	22.5%	25.5%	24.0%	27.3%
	35-45坪	24.7%	26.0%	24.8%	20.1%	21.4%
	45-55坪	11.9%	12.9%	8.3%	8.5%	8.5%
	55坪以上	16.4%	15.6%	14.9%	17.3%	17.0%
流通天數(天)		75.3	84.9	72.8	70.4	68.8

資料來源：信義房屋企劃研究室

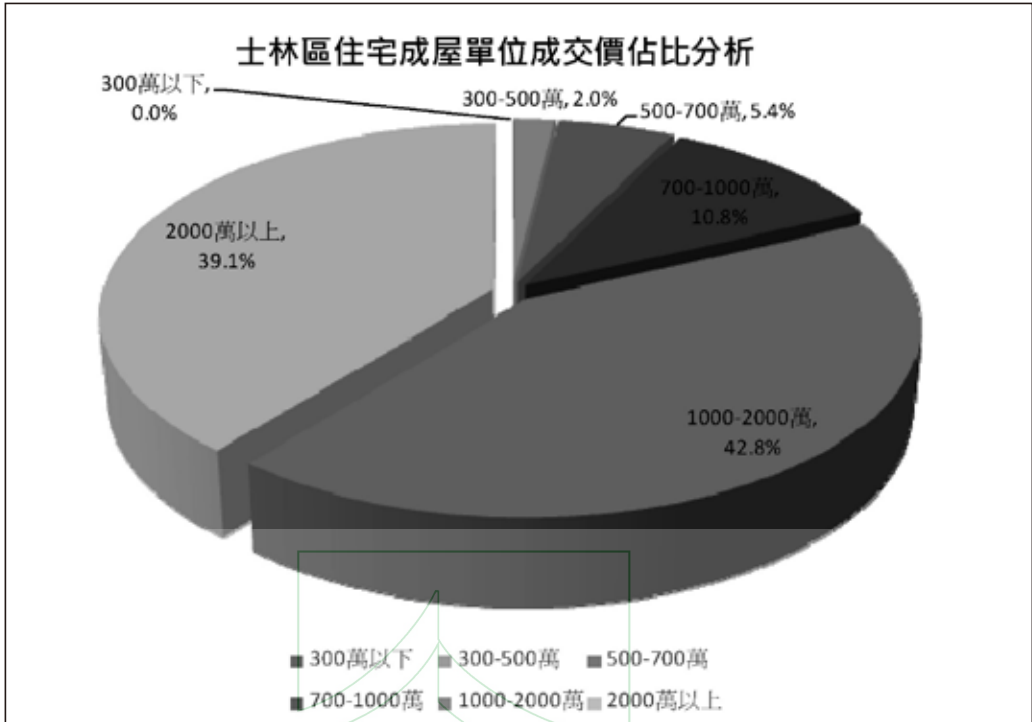


圖2-3-29 2012年台北市士林區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

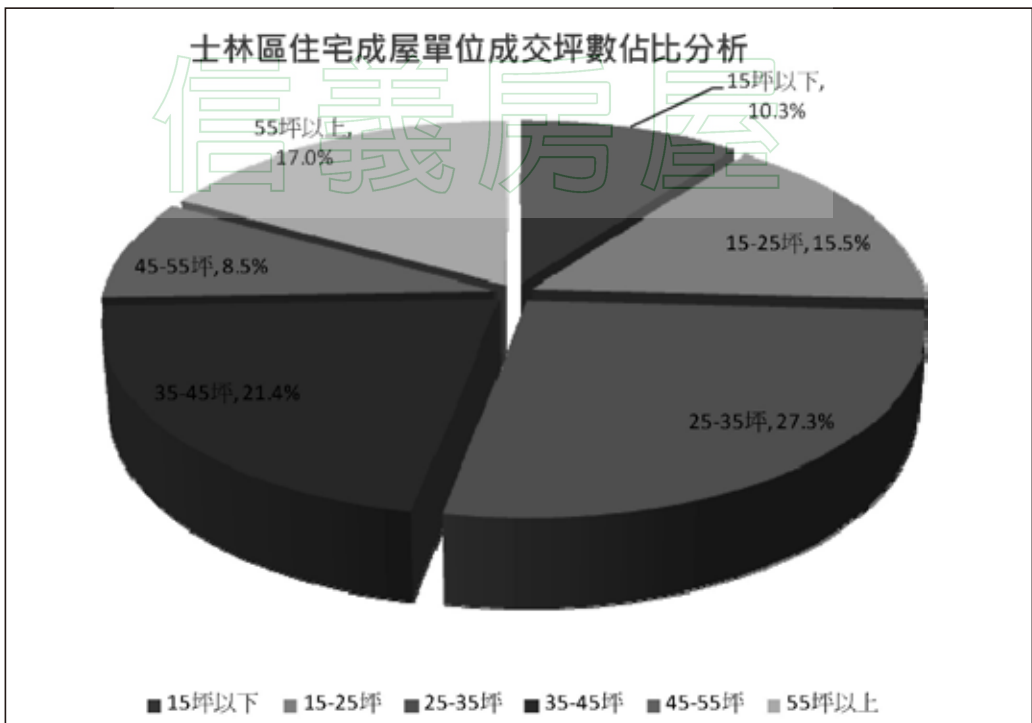


圖2-3-30 2012年台北市士林區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室



九、北投區

北投區位居台北市最北端，區內具備豐富山水遊憩資源，以觀光產業為發展重點，區內尚保有臺北市珍貴的大面積農業區及保護區，新北投與行義路二大溫泉區之溫泉資源更是區域一大特色。本區受地形與交通限制，產業與居住人口分布較為散落，大致可沿著捷運路線（早年為台鐵北淡線）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；近年住宅市場開發焦點集中在奇岩新社區區段徵收地區，各大開發商已積極準備推案。

(一)代銷市場

觀察近五年北投區推案規模，2010、2011年推案熱絡，單年推案金額均超過200億元，2012年回檔至169.10億元。銷售表現方面，平均單價自2008

表2-3-20 2008~2012北投區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	13	18	13	27	16
可售戶數	436	543	619	843	780
推案金額(億元)	66.50	129.35	209.30	261.80	169.10
銷售率(%)	29.82	63.54	86.59	35.59	67.95

資料來源：惟馨周報

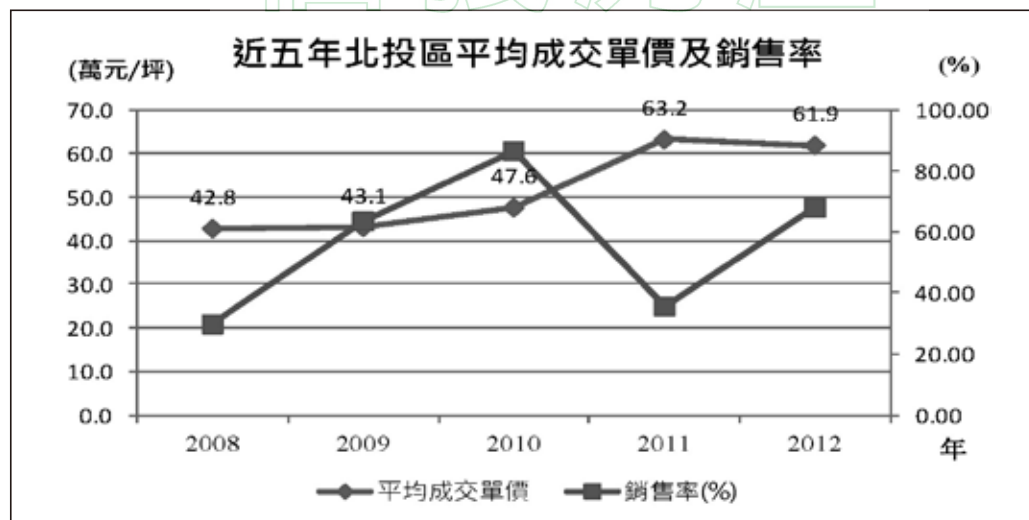


圖2-3-31 2008~2012年北投區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

年谷底逐年上漲，2011年雖創下63.2萬元新高、但銷售率低迷僅35.59%；2012年平均單價略降為61.9萬元，然銷售率回穩至67.95%。

(二)成屋市場

2012年北投區單位成交價以1000~2000萬元佔43.6%最高，其次為2000萬以上產品佔20.2%，所佔比重較2011年12.7%大幅增加，躍居第二主力價位，700~1000萬產品佔17.3%居第三位。近五年本區平均總價與單價快速上漲、迭創新高，2012年平均總價1,604萬元、較2011年1,343萬元大漲19%，年增近300萬元；2012年平均單價42.4萬元，較2011年38.5萬元上漲10%。

單位成交坪數方面，近五年單位成交坪數結構穩定，本區屬市郊生活型態，25~35坪及15~25坪二至三房產品向為市場主力，2012年各佔27.0%、合計佔54%。值得注意的是2012年本區55坪以上產品市佔率明顯增加為13.1%，顯示本區購屋有朝大坪數發展之現象，此亦呼應了本年度平均總價大漲之情形。流通天數除2009年金融海嘯時期達89天外，其餘各年在70天左右，2012年平均66.0天為近五年最短。

表2-3-21 2008~2012年台北市北投區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	1.9%	3.8%	2.5%	0.9%	3.6%
	300-500萬	9.7%	7.6%	8.8%	6.7%	5.2%
	500-700萬	15.9%	20.6%	13.5%	15.5%	10.1%
	700-1000萬	29.5%	26.6%	22.3%	20.3%	17.3%
	1000-2000萬	32.9%	30.7%	39.0%	43.9%	43.6%
	2000萬以上	10.1%	10.8%	14.0%	12.7%	20.2%
平均總價(萬元)		1,180	1,161	1,273	1,343	1,604
平均單價(萬元/坪)		30.9	30.9	36.1	38.5	42.4
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	5.9%	7.0%	11.1%	9.2%	11.8%
	15-25坪	16.6%	18.7%	20.7%	21.5%	27.0%
	25-35坪	37.2%	37.3%	32.4%	38.2%	27.0%
	35-45坪	19.0%	17.7%	18.8%	18.6%	13.9%
	45-55坪	6.7%	9.3%	8.0%	5.4%	7.2%
	55坪以上	14.6%	10.0%	9.1%	7.3%	13.1%
流通天數(天)		73.5	89.0	73.3	70.2	66.0

資料來源：信義房屋企劃研究室

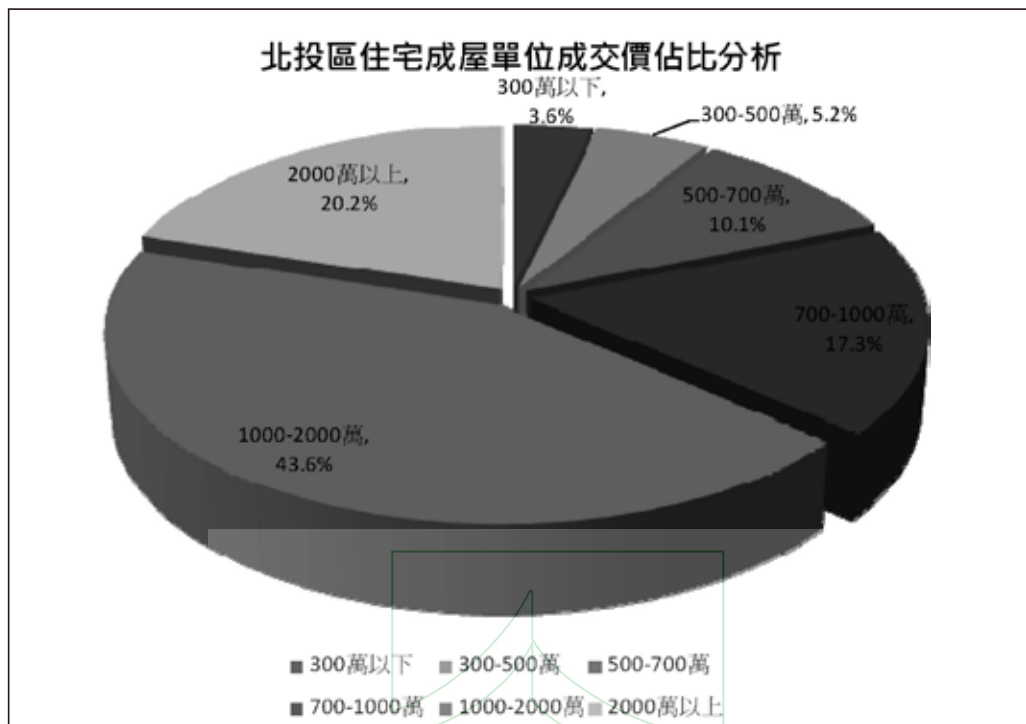


圖2-3-32 2012年台北市北投區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

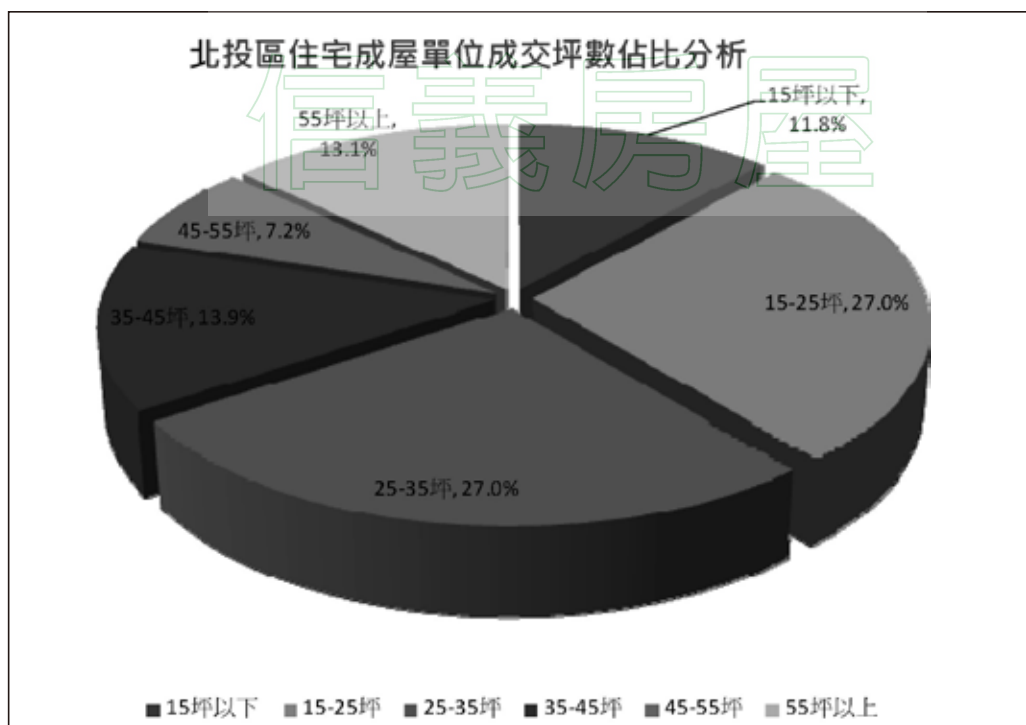


圖2-3-33 2012年台北市北投區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

十、內湖區

內湖區具備依山傍湖之優質居住環境，2009年台北捷運文湖線通車後大幅改善本區交通，住宅需求快速成長，成為開發商重點推案區域。本區主要可分為西湖地區、大湖地區、東湖地區、四期重劃區與五期重劃區等生活圈。

(一)代銷市場

觀察近五年內湖區推案概況，近五年推案金額以2008年598.30億元最高、2009年251.20億元最低，近2年推案金額分別為328.50億元與365.50億元，推案量穩定。銷售表現方面，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%；2011年成交單價突破60萬元達到61.8萬元、但銷售率大幅下滑至43.49%新低，2012年平均單價持續上漲至68.9萬元、銷售率稍回穩至51.72%，然仍較2009、2010年低。

表2-3-22 2008~2012年內湖區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	35	28	28	27	16
可售戶數	1,456	893	913	499	696
推案金額(億元)	598.30	251.20	436.70	328.50	365.5
銷售率(%)	45.67	75.03	71.41	43.49	51.72

資料來源：惟馨周報

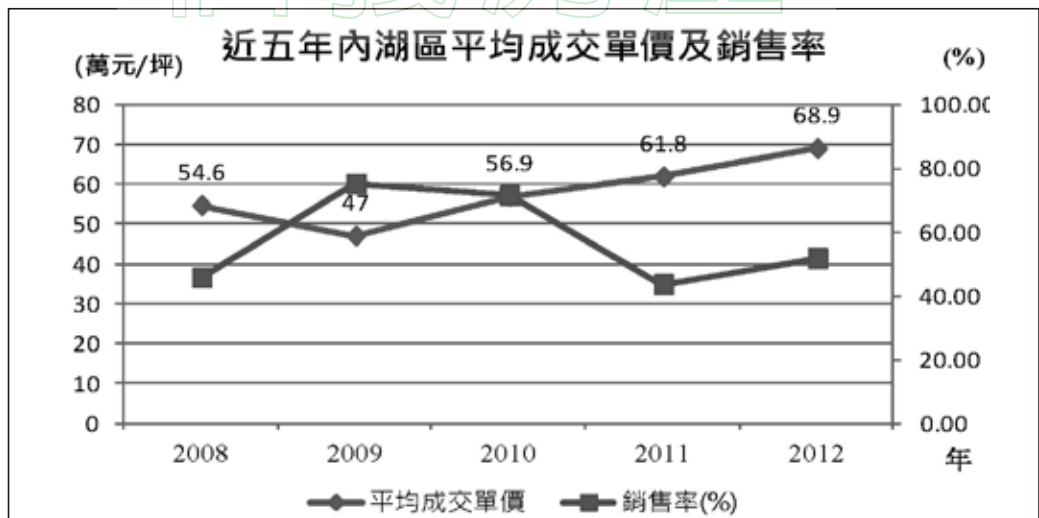


圖2-3-34 2008~2012年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報



(二)成屋市場

內湖區成屋市場概況，2012年單位成交價維持與2011年相近之結構，1000~2000萬主力產品佔比仍超過二分之一，並提高至55.9%，2000萬以上產品佔27.7%居次，1000萬以上產品合計佔比高達83%，700~1000萬產品則佔10.4%居第三位。單位成交坪數結構近五年相當穩定，25~35坪三房產品最高，近五年佔比在33%~38%之間、2012年佔34.0%，其次為35~45坪(19.5%)與45~55坪(16.9%)。於銷售成交速度方面，近五年平均流通天數60~70天之間，2011年流通天數為62.2天，2012年則拉長為68.2天。

表2-3-23 2008~2012年台北市內湖區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	0.2%	0.3%	0.5%	0.0%	0.2%
	300-500萬	4.6%	3.7%	3.7%	2.6%	1.6%
	500-700萬	12.1%	10.0%	6.6%	5.6%	4.3%
	700-1000萬	37.1%	27.4%	22.8%	16.0%	10.4%
	1000-2000萬	34.2%	39.2%	46.3%	50.7%	55.9%
	2000萬以上	11.7%	19.4%	20.1%	25.0%	27.7%
平均總價(萬元)		1,213	1,436	1,558	1,702	1,802
平均單價(萬元/坪)		31.5	34.2	39.8	45.3	49.9
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	3.3%	3.3%	5.4%	7.3%	8.2%
	15-25坪	14.0%	13.1%	14.7%	16.7%	16.9%
	25-35坪	37.3%	32.5%	37.8%	33.0%	34.0%
	35-45坪	20.0%	20.8%	19.4%	19.5%	19.5%
	45-55坪	14.6%	14.1%	9.5%	11.4%	9.7%
	55坪以上	10.9%	16.3%	13.2%	12.1%	11.7%
流通天數(天)		67.4	70.0	61.7	62.2	68.2

資料來源：信義房屋企劃研究室

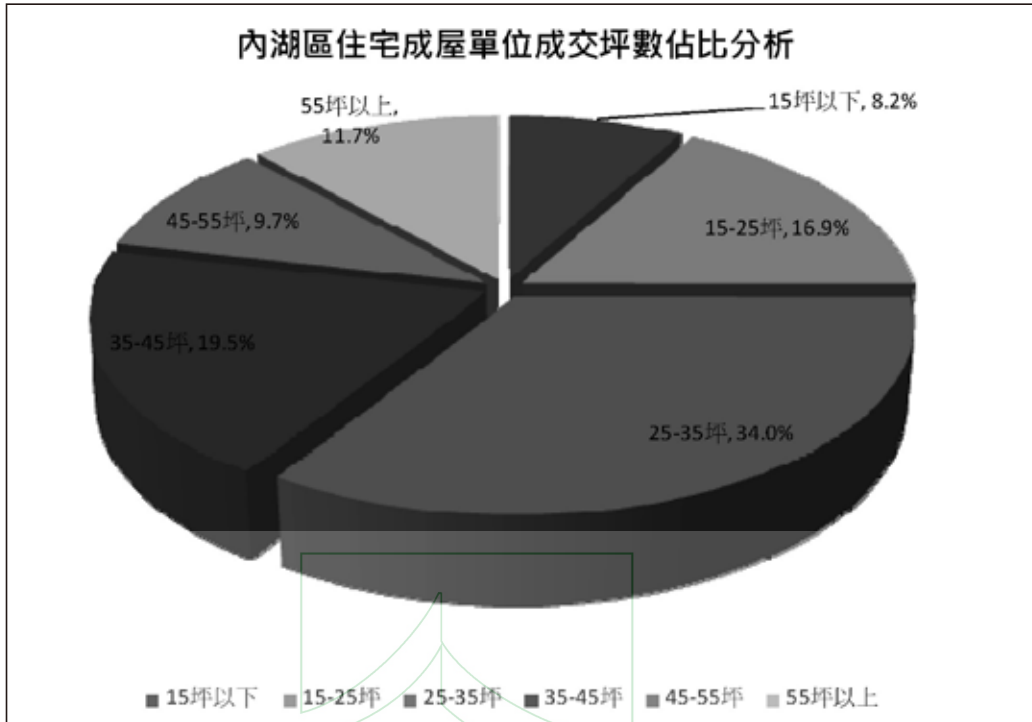


圖2-3-35 2012年台北市內湖區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

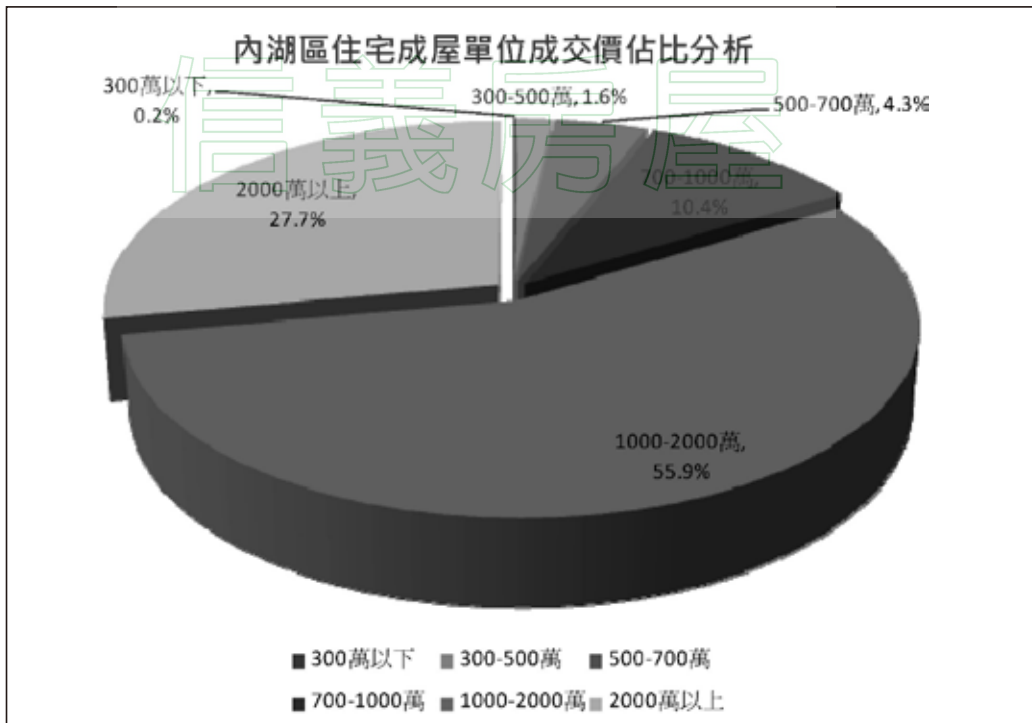


圖2-3-36 2012年台北市內湖區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室



十一、南港區

南港區位於台北市最東端，隨著捷運延伸、南港軟體園區與南港展覽館開發建設帶動下，本區住宅開發漸受矚目。隨著產業結構之調整，公、私部門許多閒置工業區土地均有變更活化再利用之計畫，包括台鐵南港調車場、台灣電力公司倉庫、台肥公司、南港輪胎…等陸續透過都市更新等方式，引進大型商業開發；此外，北部流行音樂中心、國家生技研究園區等重大建設陸續進行中，南港區已逐步發展新風貌，區域不動產市場深具潛力，為本區住宅開發奠定基礎。

(一)代銷市場

觀察近五年推案統計資料，以2010年推案金額386億元、可售戶數高達948戶為高峰，2011、2012年推案金額分別為71.0億元及74.2億元，可售戶

表2-3-24 2008~2012南港區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	14	5	16	3	6
可售戶數	842	269	948	144	211
推案金額(億元)	208.80	87.00	386.00	71.00	74.20
銷售率(%)	70.43	37.92	88.19	45.14	58.29

資料來源：惟馨周報

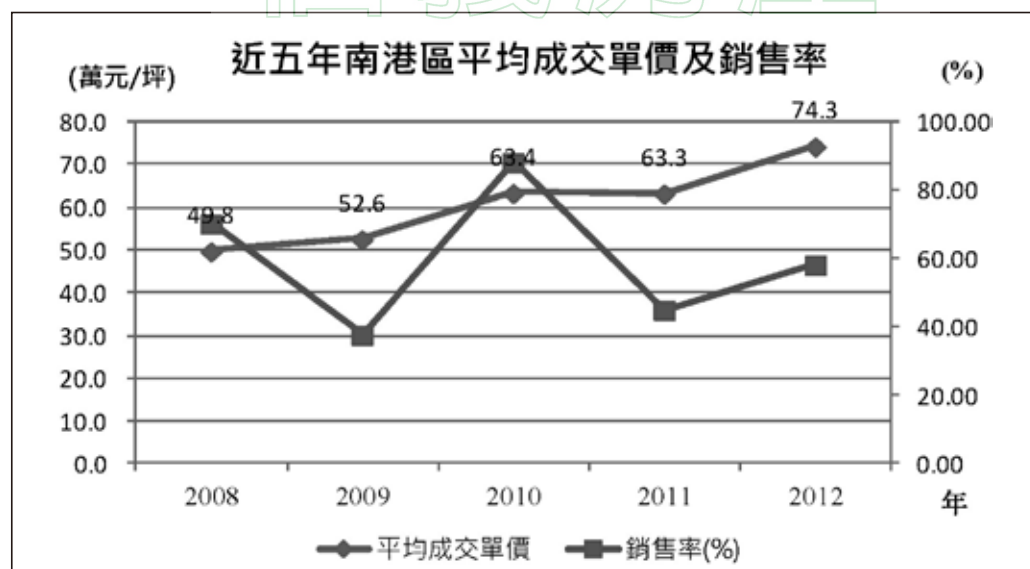


圖2-3-37 2008~2012年南港區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

數僅144戶及211戶。銷售價量方面，近五年平均單價自2008年49.8萬元逐年上漲至2012年的74.3萬元，2012年較2011年漲幅高達17%；銷售率則波動甚大，2010年銷售率創下88.19%高峰後，2011年驟降至45.14%，2012年則回升至58.29%。本區諸多重大建設利多對住宅買氣有多大影響，仍有待未來銷售去化情形加以驗證。

(二)成屋市場

近年南港區住宅成屋房價快速上漲，單位成交價結構潮高價端發展，1000~2000萬產品2008年以前約佔三成，2009年起佔比突破五成，2011年佔55.5%、2012年略降而佔48.8%；然2000萬以上產品2011年佔比提高至26%、躍居本區第二主力後，2012年佔比再增加為34.7%，高價端發展態勢明顯。平均總價逐年躍進，2012年創1,902萬元新高，較2011年1,712萬元成長11%；2012年平均單價49.7萬元亦創新高，較2011年45.3萬元成長約10%。近五年平均流通天數穩定維持在45~65天之間，顯示即使價格快速上漲，一般市場物件仍可在二個月內順利銷售。

表2-3-25 2008~2012年台北市南港區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012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%	0.0%	0.5%	0.7%	0.0%
	300-500萬	6.2%	4.3%	0.5%	0.0%	1.6%
	500-700萬	10.3%	12.9%	6.5%	7.5%	3.2%
	700-1000萬	43.2%	25.2%	19.5%	10.3%	11.8%
	1000-2000萬	34.2%	51.4%	56.2%	55.5%	48.8%
	2000萬以上	5.5%	6.2%	16.8%	26.0%	34.7%
平均總價(萬元)		1,060	1,147	1,498	1,712	1,902
平均單價(萬元/坪)		31.0	31.7	40.8	45.3	49.7
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	4.8%	2.9%	2.2%	5.5%	4.0%
	15-25坪	19.3%	20.1%	23.4%	21.4%	19.1%
	25-35坪	30.3%	27.8%	33.7%	26.9%	30.2%
	35-45坪	33.8%	31.6%	17.9%	22.1%	19.8%
	45-55坪	6.9%	11.0%	13.0%	10.3%	13.5%
	55坪以上	4.8%	6.7%	9.8%	13.8%	13.5%
流通天數(天)		54.5	63.4	45.2	57.1	61.4

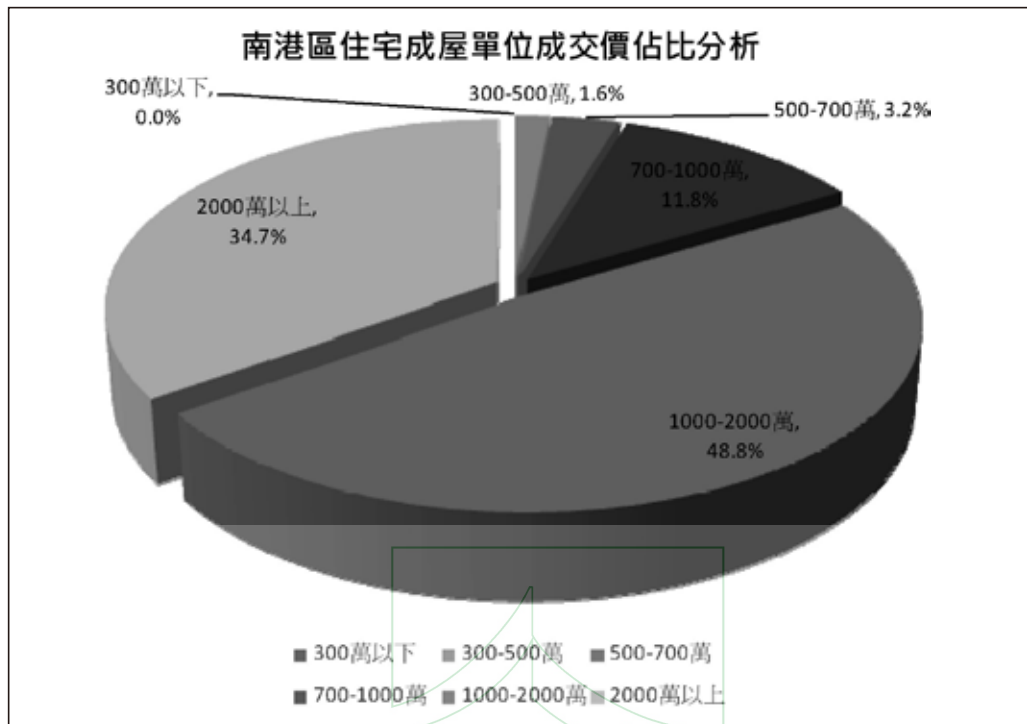


圖2-3-38 2012年台北市南港區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

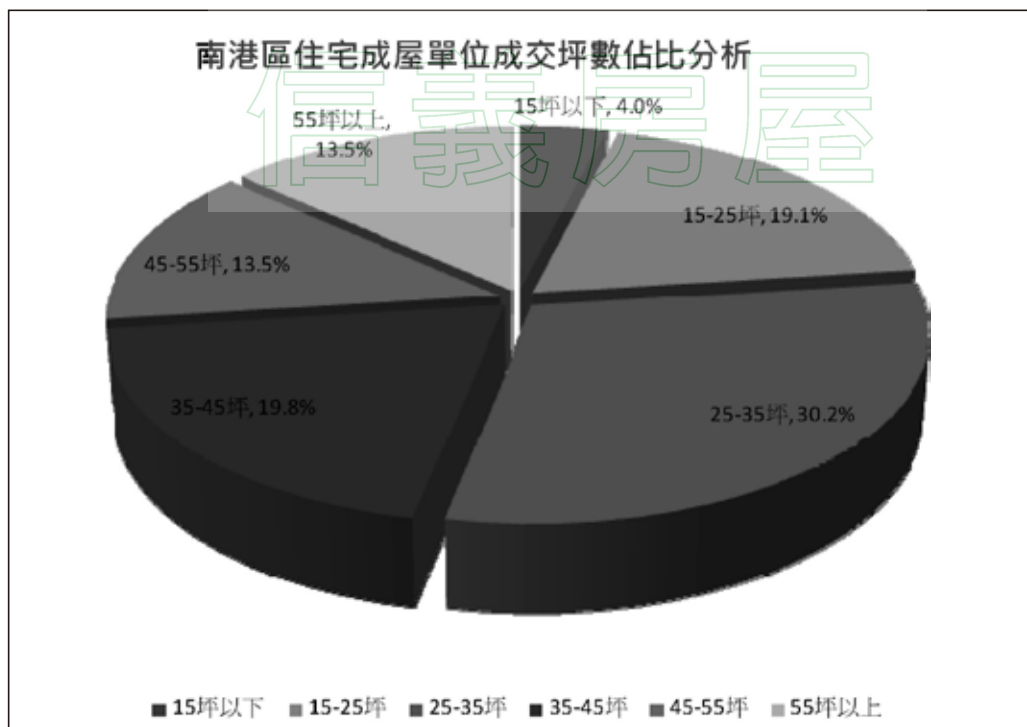


圖2-3-39 2012年台北市南港區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

十二、文山區

文山區位處臺北市南郊，向來以文教及居住機能著稱，本區地形依山傍水，綠地比例頗高；區內有台北市立動物園、貓空風景區、仙跡岩保護區等休閒遊憩資源，營造清幽靜謐的居住環境。文山區大致分為木柵及景美二大生活圈，木柵地區近年推案主要集中在政大二期重劃區內，景美地區則沿羅斯福路周邊發展。本區道路系統較為曲折、較易塞車，但目前已可透過捷運文湖線、新店線以及信義快速道路系統聯外，交通條件改善配合優質居住環境，本區以相對可親的房價吸引購屋者青睞，交易頗為熱絡。

(一)代銷市場

文山區近五年推案概況，推案金額以2010、2011年為高峰，分別為235.50億元及242.60億元，平均推案戶數約800戶；2012年推案明顯保守，

表2-3-26 2008~2012文山區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	13	13	19	26	9
可售戶數	611	738	815	754	404
推案金額(億元)	120.40	134.60	235.50	242.60	116.50
銷售率(%)	61.54	59.89	93.13	75.20	23.27

資料來源：惟馨周報

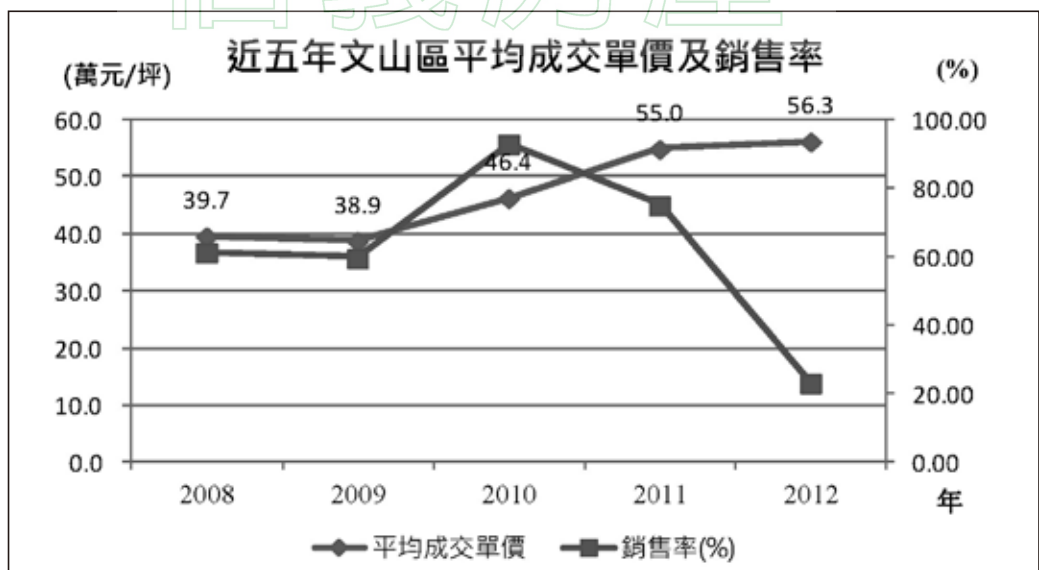


圖2-3-40 2008~2012年文山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報



推案金額116.50億元、可售戶數404戶。銷售表現方面，平均單價自2009年38.9萬元谷底逐步攀升至2012年56.3萬元，但銷售率卻自2010年93.13%高峰快速下滑，2012年創23.27%新低，亦為台北市各區最低之銷售率。2012年供給面推案保守，銷售表現呈現明顯的價量背離，未來本區代銷市場需留意供給去化課題。

(二)成屋市場

近五年文山區單位成交價結構持續朝高價端發展，主力價位為1000~2000萬產品，2008年佔比僅23.5%、2012年市佔率已突破五成達到52.7%，且2000萬以上產品佔比由2011年10.9%大增為2012年18.5%。近五年平均總價與平均單價快速上揚，2012年平均總價創1,466萬元新高，較2011年大幅成長15%；2012年平均單價42.1萬元亦創新高、較2011年成長約11%。反觀去化速度則明顯減緩，平均流通天數由2011年44.9天拉長為59.0天，呈現價量背離現象。

表2-3-27 2008~2012年台北市文山區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	2.6%	2.5%	1.5%	0.2%	0.0%
	300-500萬	11.1%	9.9%	8.6%	4.7%	3.8%
	500-700萬	25.1%	19.1%	15.7%	11.1%	5.9%
	700-1000萬	35.3%	33.6%	29.0%	26.1%	19.1%
	1000-2000萬	23.5%	29.4%	36.6%	46.9%	52.7%
	2000萬以上	2.4%	5.5%	8.7%	10.9%	18.5%
平均總價(萬元)		865	985	1,097	1,271	1,466
平均單價(萬元/坪)		27.0	28.5	33.1	37.9	42.1
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	7.7%	7.5%	9.6%	7.0%	8.7%
	15-25坪	24.9%	20.2%	21.6%	26.2%	18.8%
	25-35坪	36.6%	36.1%	38.5%	32.5%	36.2%
	35-45坪	17.9%	18.8%	15.3%	18.1%	19.0%
	45-55坪	8.9%	7.7%	6.5%	8.5%	8.0%
	55坪以上	4.1%	9.8%	8.7%	7.6%	9.2%
流通天數(天)		56.8	61.3	43.8	44.9	59.0

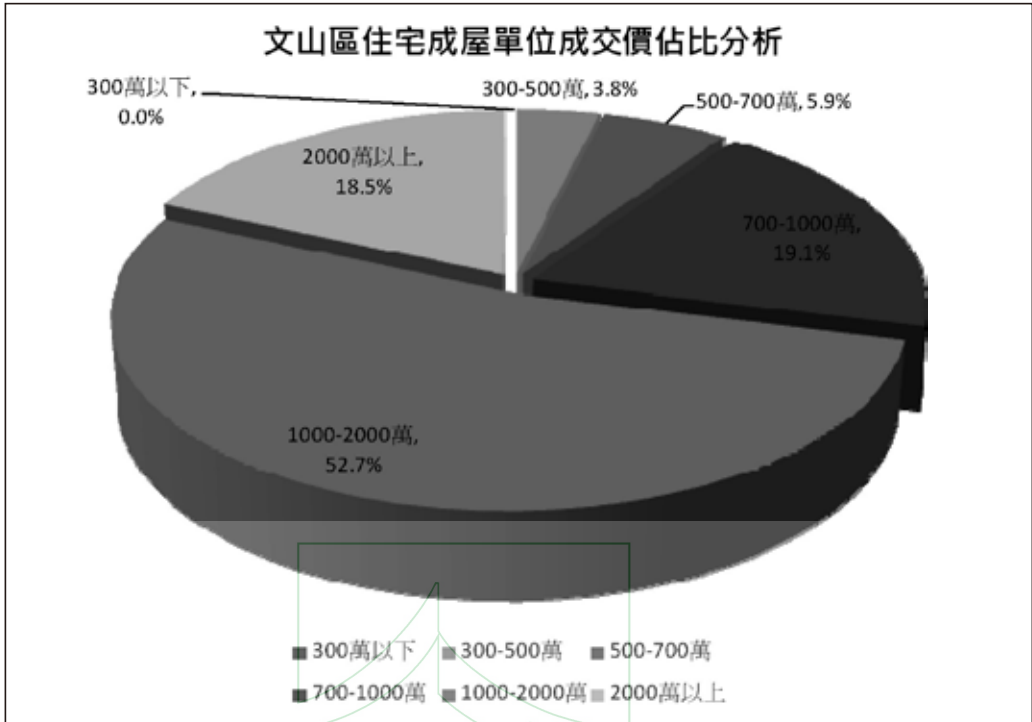


圖2-3-41 2012年台北市文山區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

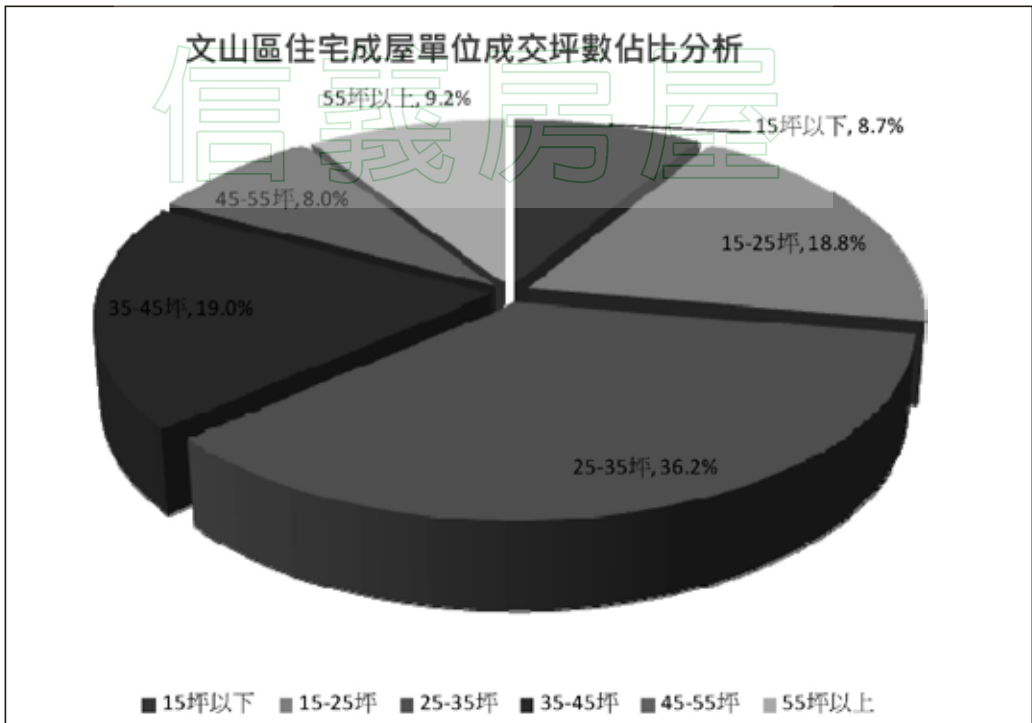


圖2-3-42 2012年台北市文山區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室