

第三章 台北市住宅市場

梁仁旭¹、王姿尹²、方劭元³、吳孟璇⁴

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；財政部2014年初公布「財政健全方案」，促進各部會積極活化閒置資產，加速開發台北市區內精華土地；並日漸重視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，2013年第一季呈現價漲量縮、第二季呈現價跌量增、第三季呈現價量皆跌、第四季則呈價微揚量微縮之格局；而在實價登錄實施一年多後，住宅市場交易價量之漲幅有稍微趨緩現象，預計2014年雖受到美國QE逐步退場以及年底台灣七合一選舉的影響，惟於目前政府之低利政策持續情況、以及基本需求之支撐下，台北市房市應會維持價量皆穩的狀態。

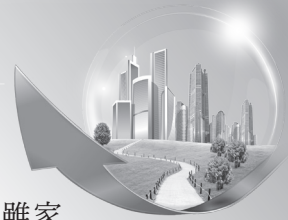
至於影響大台北地區房價至關重要的交通建設，除信義線已於2013年11月通車外，另根據台北市捷運工程局截至2014年3月統計，松山線已於2014年3月施工完成，現正進行履勘作業，預計2014年底通車；土城線延伸頂埔段工程進度達82.07%，預計2014年底通車；桃園國際機場聯外捷運系統工程進度達99.19%，預計2015年底通車。

1 中國文化大學土地資源學系副教授。

2 建設公司研展專案。

3 元信不動產估價師事務所所長。

4 國立政治大學地政學系碩士生。



觀察圖2-3-1，得見台北市的家戶數呈現逐年增加趨勢，惟2013年雖家戶數仍較前一年增加，年增率卻有明顯下降之情況。從住宅供給過剩問題觀察，表2-3-1首欄係依據內政部營建署發布之2013年第1季住宅供給率(住宅存量/普通家戶數)，台北市的住宅於2012Q1~2013Q1期間，供給率增加了12.54%而達到108.25%，有明顯的供過於求的變化。再以近兩年累計使用執照與建築執照核發宅數佔住宅存量比例觀察，台北市之住宅供給過剩問題，於北部地區狀況最輕微，表示增加的住宅供給，很可能並非來自於實際居住需求，而係來自於投資需求，且該情況較北部其他地區明顯；足見台北市住宅投資狀況仍有一定程度的熱絡，奢侈稅與實價登錄對抑制投資的效果，可能並不如預期般顯著。

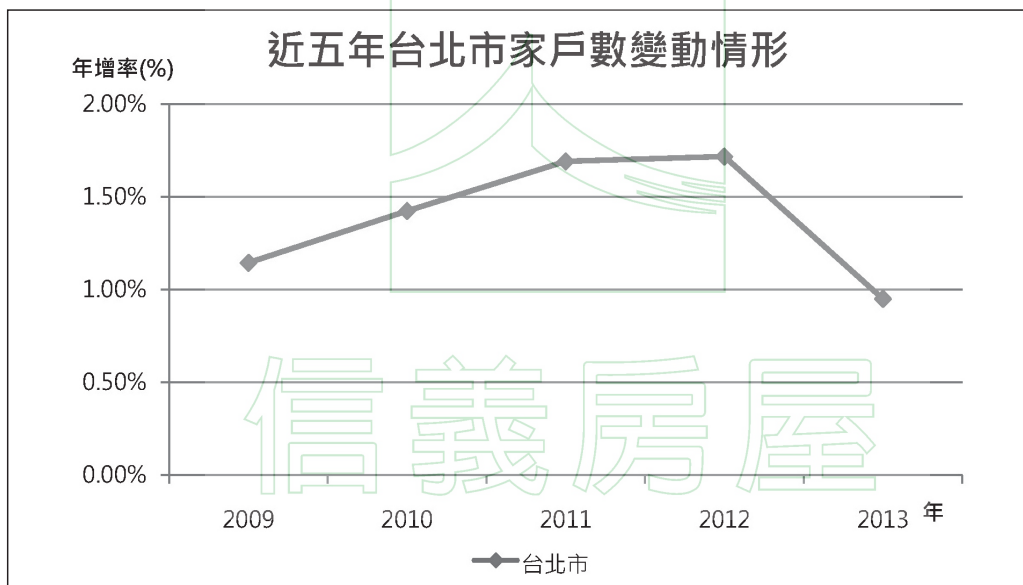


圖2-3-1 2009~2013台北市家戶數年增率

資料來源：內政部戶政司。

表2-3-1 北部區域縣市住宅供給壓力比較表

	全國	台北市	新北市	桃園縣	新竹縣	新竹市
2013Q1住宅供給率(%)	108.25	108.25	110.91	112.45	107.97	110.75
2012Q1住宅供給率(%)	108.28	95.71	110.78	112.92	106.7	109.11
累計一年使照佔存量比	1.17%	0.07%	1.18%	2.28%	2.96%	1.92%
累計兩年使照佔存量比	2.32%	0.15%	2.30%	3.45%	6.17%	4.11%
累計一年建照佔存量比	1.47%	0.06%	1.55%	3.33%	2.26%	1.67%
累計兩年建照佔存量比	2.87%	0.13%	2.79%	5.64%	4.82%	4.22%

資料來源：內政部不動產資訊平台。

壹、代銷市場分析

圖2-3-2為近十年台北市預售市場平均成交單價，自2003年走出SARS低谷後，平均單價呈逐步上揚趨勢，除2011年~2012年間受奢侈稅、政府限貸高價宅及實價登錄等政策影響價格小跌1.62%外，十年平均單價漲幅達120.9%、平均每年成長12%。2012年平均單價更來到每坪86.4萬元創新紀錄，顯示2012年利空出盡後，預售市場價格仍持續創高。

觀察表2-3-2，近五年台北市推案金額落在1,650億元至2,600億元間，其中2009年受金融海嘯、建商保守推案影響，推案金額降至1,753.8億元的近五年次低。2010年景氣復甦使建商恢復信心大量推案，致推案金額2573.0億元為近五年高峰；房價高漲、民怨高升的情況下，政府積極研擬壓抑房價政策，隨即在2011年推出奢侈稅政策，使該年推案金額1679.2億元來到近五年谷底。2012~2013年推案金額回升到1800億水準，僅較2009年略高。

近五年銷售率一般維持在65~71%間，2010年受先前壓抑買氣的爆發，銷售率84.2%為近五年高峰；而2011年受奢侈稅影響，買氣觀望氣氛濃厚，銷售率57.7%為近五年低谷，但2012~2013年已回到近五年平均水準。政府政策雖短暫壓抑了買盤，但在國內資金水位仍高、利率仍處低檔的情況下，雖價格續創新高、但買方仍願意買單；惟價格能否持續支撐買盤，仍有待觀察。

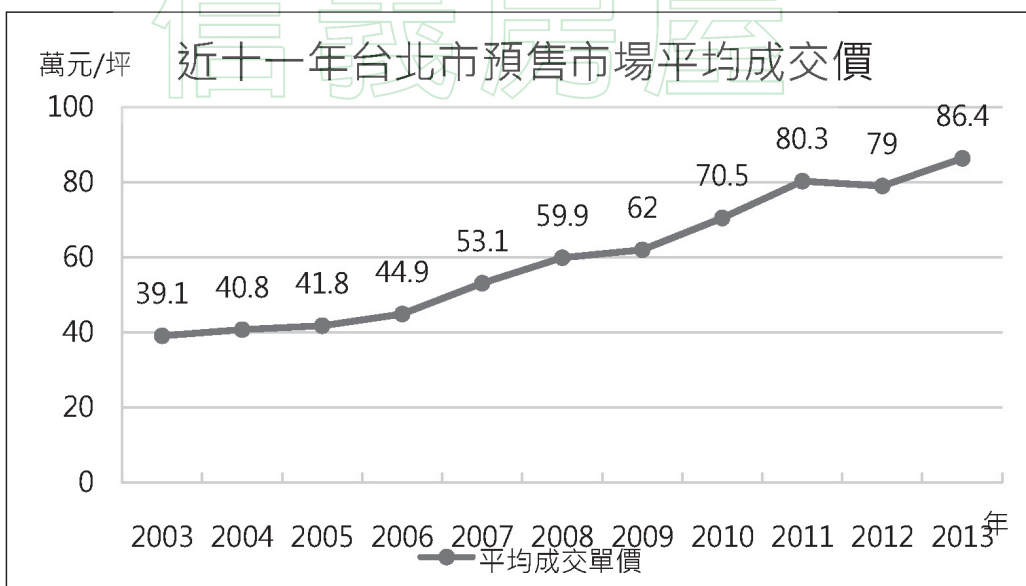


圖2-3-2 2003年~2013年台北市預售市場平均成交單價

資料來源：惟馨周報。



表2-3-2 2009~2013台北市預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	133	171	101	107	93
可售戶數	5356	5839	3000	3975	3856
推案金額(億元)	1753.8	2573.0	1679.2	1790.8	1805.0
銷售率(%)	71.0	84.2	57.7	67.7	65.5

資料來源：惟馨周報。

貳、成屋市場分析

台北市住宅成屋市場的價格，各行政區2013年平均成交單價之變動幅度如表2-3-3；漲幅最高者為大同區(18%)、松山區及士林區次之(15%)、中山區居第三位(14%)。值得注意的是，中山區、松山區、大安區等市中心精華住宅地段，2012年漲幅均未達一成，但2013年之漲幅均在10%以上；而大同區(18%)、士林區(15%)與內湖區(13%)等非屬市中心精華地區之上升幅度亦明顯增加。顯示2013年台北市不但高房價地區房價恢復成長動能，房價較低地區上升力道亦相當明顯。此趨勢的形成，可能是台北市土地稀少性越加明顯，文林苑事件後都市更新困難度提高，以及政府持續禁止500坪以上的國有土地出售，導致政府軟性打房政策成效並不樂觀。

表2-3-3 2013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
2013漲幅	8%	18%	14%	15%	10%	12%
2012漲幅	8%	10%	6%	6%	9%	12%
區域	信義區	士林區	北投區	內湖區	南港區	文山區
2013漲幅	13%	15%	8%	13%	11%	9%
2012漲幅	13%	9%	10%	10%	10%	11%

資料來源：惟馨周報。

單位成交價佔比結構，2013年仍延續房價朝高價端發展的趨勢成長(表2-3-4)，各價位佔比結構維持穩定，主力價位仍為總價1000-2000萬佔42.95%最高，2000萬以上佔比自31.16%增加為36.42%次之，700-1000萬佔12.29%再次之，而700萬以下產品合計市占率已不及一成。如圖2-3-3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。整體而言，台北市平均總價2013年再創新高達2,075萬元，五年來持續上漲，漲幅已逾40%；平均單價每坪65.7萬元亦為新高，五年之漲幅更高達60%。

台北市住宅成屋市場的坪數結構，2013年大致與2012年相近。成交主力仍為25-35坪三房產品、佔26.37%，15~25坪產品佔21.71%次之，15坪以下套房產品佔18.66%居第三位。如圖2-3-5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。一般而言，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，2013年為69.4天，較2012年的67.8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，即便價量皆漲，但市場去化費時較長，顯示買方受到高價化的影響，購屋行為漸為謹慎。

表2-3-4 2009~2013年台北市成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	1.33%	1.12%	0.72%	0.71%	0.32%
	300-500萬	5.89%	4.45%	4.47%	3.33%	2.29%
	500-700萬	12.26%	8.98%	8.88%	6.99%	5.73%
	700-1000萬	21.77%	19.52%	18.26%	14.73%	12.29%
	1000-2000萬	39.82%	41.43%	41.58%	43.09%	42.95%
	2000萬以上	18.92%	24.49%	26.11%	31.16%	36.42%
平均總價(萬元)		1,468	1,690	1,730	1,859	2,075
平均單價(萬元/坪)		40.9	49.5	54.5	58.8	65.7
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	11.23%	13.34%	17.95%	18.67%	18.66%
	15-25坪	19.26%	21.60%	22.83%	22.21%	21.71%
	25-35坪	29.69%	29.73%	26.73%	26.95%	26.37%
	35-45坪	19.74%	17.62%	15.76%	15.74%	15.74%
	45-55坪	9.42%	8.07%	7.60%	7.26%	7.89%
	55坪以上	10.67%	9.63%	9.13%	9.18%	9.63%
流通天數(天)		71.9	58.4	60.5	67.8	69.4

資料來源：惟馨周報。

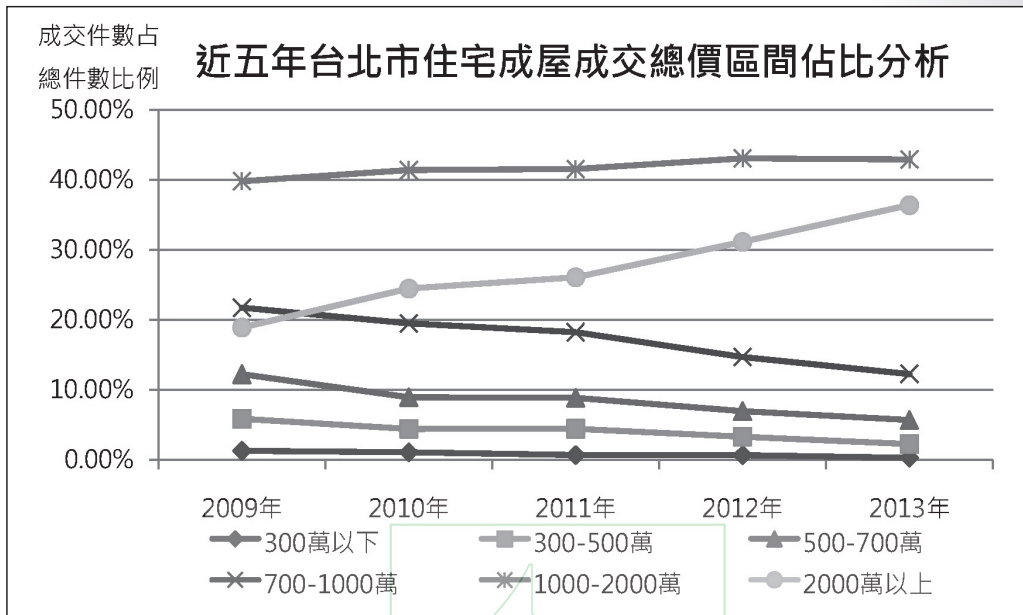


圖2-3-3 2009~2013年台北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室。

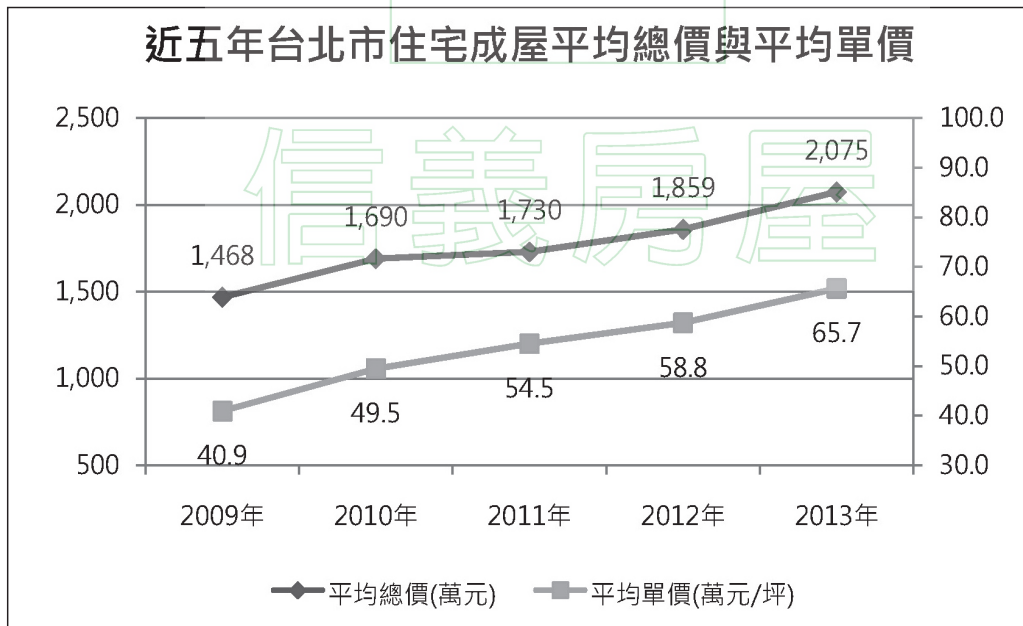


圖2-3-4 2009~2013年台北市住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義不動產企劃研究室。

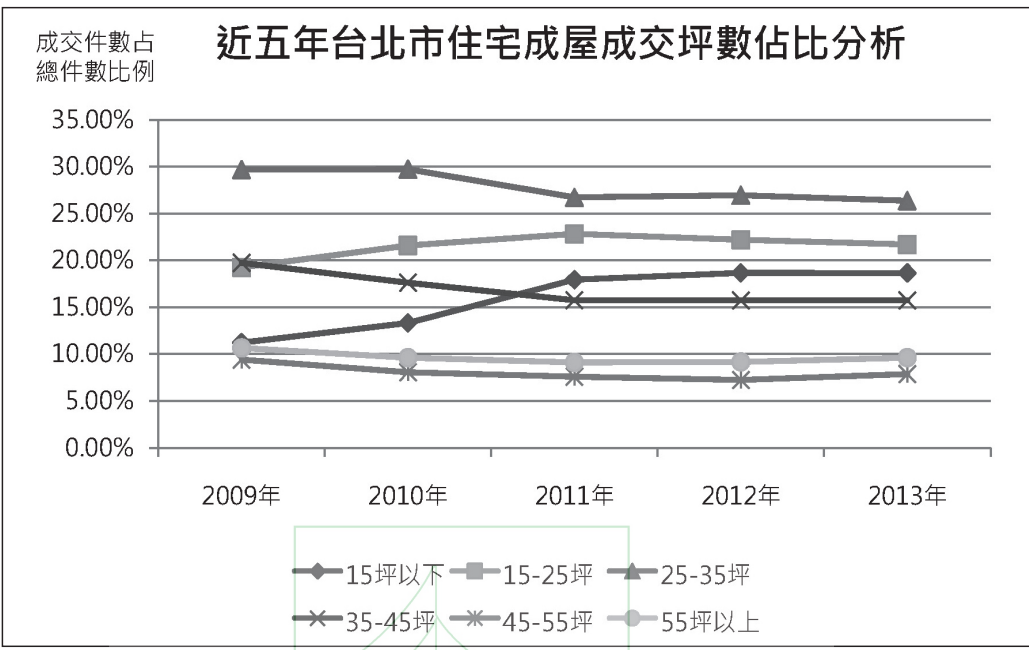


圖2-3-5 2009~2013台北市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室。

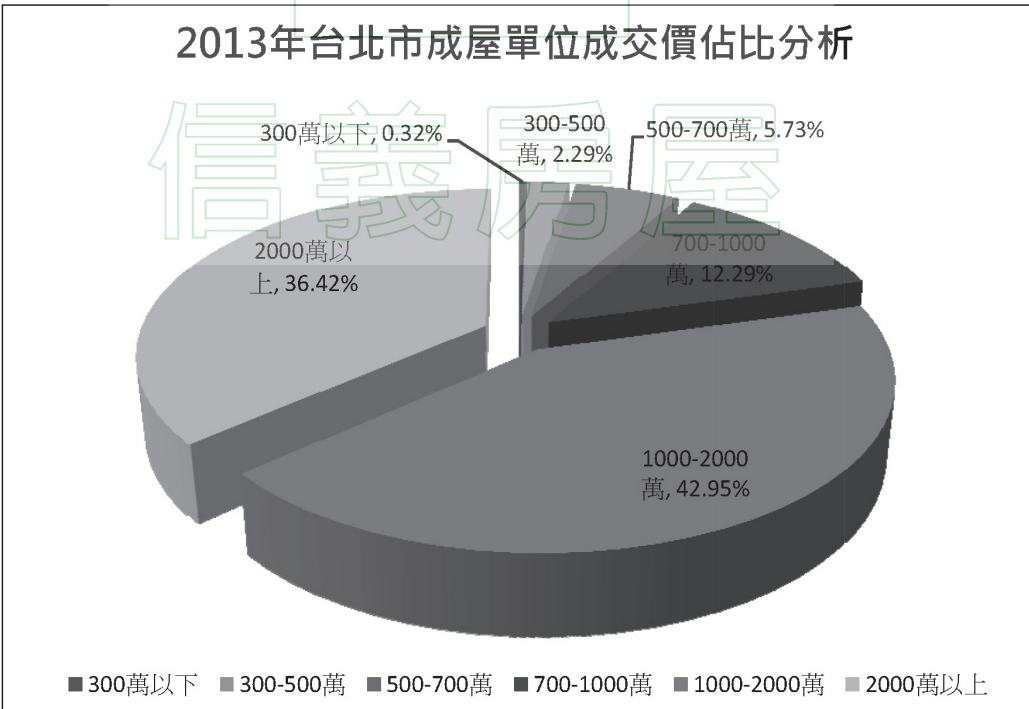


圖2-3-6 2013年台北市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室。

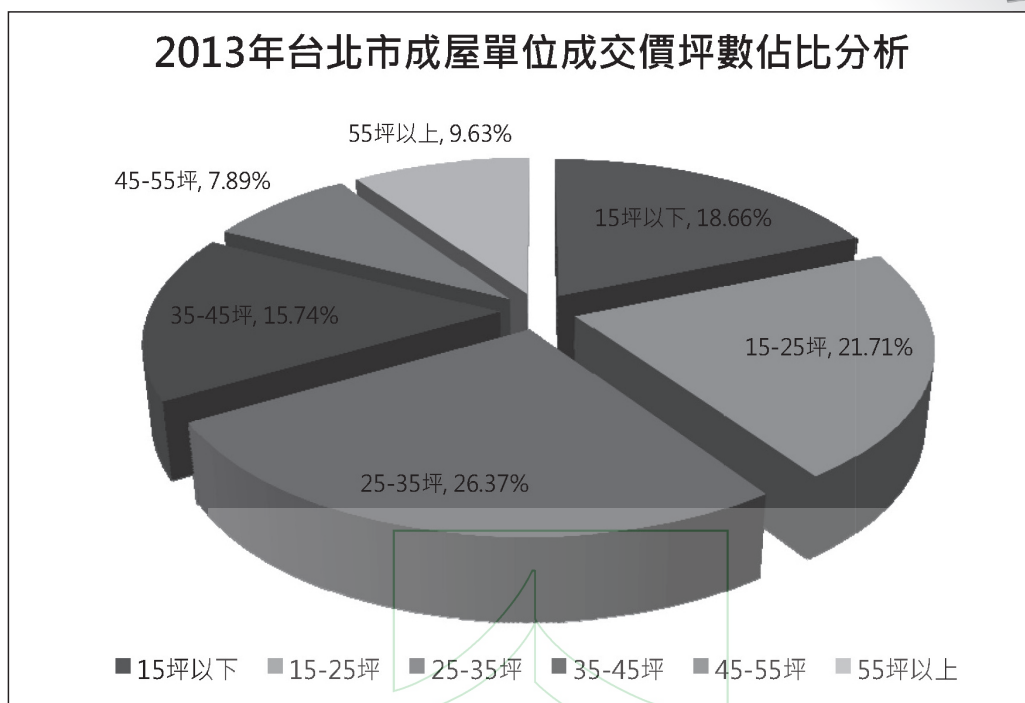


圖2-3-7 2013年台北市成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室。

參、各行政區市場分析

信義房屋

一、中正區

中正區為中央行政中樞，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，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。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、中和新蘆、小南門及信義四條捷運線，更有五鐵共構、交九轉運站；以及仿效香港、吉隆坡可提供預辦登機、托運行李而話題性十足的C1D1雙子星大樓將與機場捷運線相通，交通路網完善。此外。建國中學、北一女中、成功高中等各級學校，二二八和平紀念公園、中央公園(華山公園)等大型開放空間，更使本區環境優質，長久以來為台北市精華住宅區域。

(一)代銷市場

近五年中正區預售市場每年推案個數在10~13個之間，而推案金額差距較大。2013年因博愛特區及仁愛路靜巷等大型個案影響，推案金額達243.5億元為近五年新高；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89.6%為波段高峰，顯示本區購屋客層較精打細算，雖受景氣影響仍勇於逢低買進。2011年平均單價突破百萬大關後，2013年更高達112.6萬元創下波段高點，但銷售率卻從83.2%滑落到35.8%，顯示本區買盤動能明顯不足，追價意願不高。

表2-3-5 2009~2013中正區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	12	13	11	10	11
可售戶數	268	308	335	285	402
推案金額(億元)	115.0	191.0	176.0	204.5	243.5
銷售率(%)	89.6	76.6	74.6	83.2	35.8

資料來源：惟馨周報。

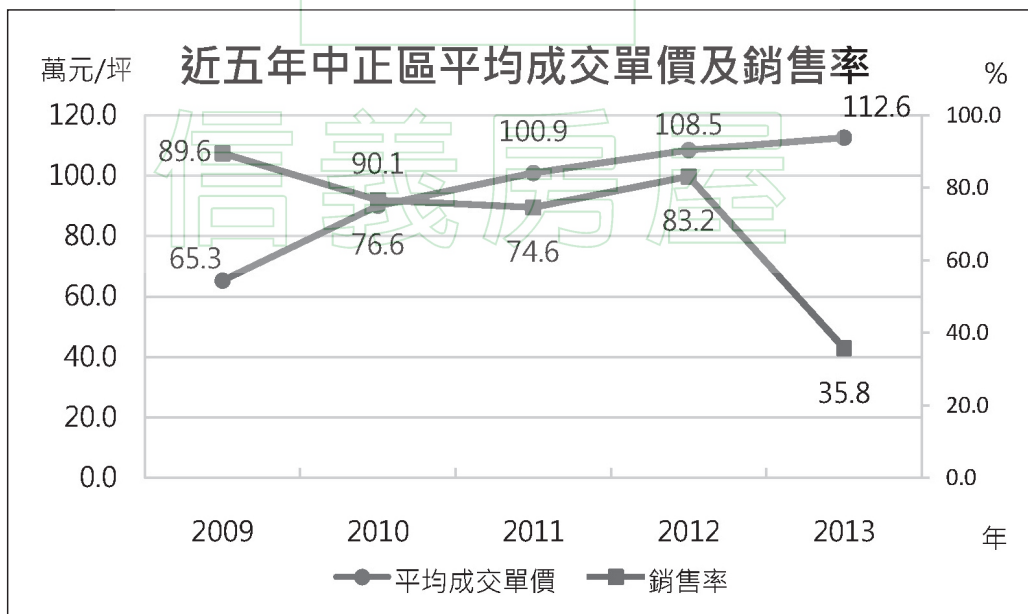
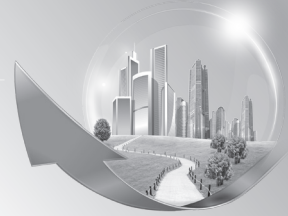


圖2-3-8 2009~2013年中正區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。



(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，2013年1000萬以上產品仍為本區主力價位(佔86.8%)，2013年1000-2000萬產品(佔45.2%)占比大幅成長，取代2,000萬以上(佔41.6%)高總價產品，重新成為本區主力價位；而1,000萬以下產品大幅縮減至僅剩約一成。整體而言，中正區住宅之交易總價約上漲一成。

另觀察成交坪數結構，2013年與2012年情況相似，以2~3房為主要結構，25~35坪產品佔26.1%最高，15~25坪與15坪以下產品各佔22.8%居次，超過35坪的大坪數產品占比仍不到三成。此外，本區平均單價持續上漲而為76.9萬元；流通天數大幅提昇來到74.1天，相較於2012年的55.2天，本區住宅需求受高價住宅提高而有更趨謹慎的情形。

表2-3-6 2009~2013年台北市中正區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	0.3%	0.6%	0.4%	0.0%	0.0%
	300-500萬	7.4%	3.2%	3.1%	0.0%	0.7%
	500-700萬	13.2%	8.1%	6.2%	3.5%	2.2%
	700-1000萬	16.6%	17.3%	22.5%	19.8%	10.4%
	1000-2000萬	37.2%	36.9%	34.9%	35.7%	45.2%
	2000萬以上	25.3%	34.0%	33.0%	41.0%	41.6%
平均總價(萬元)		1,637	2,260	2,016	2,054	2,272
平均單價(萬元/坪)		46.4	60.1	65.9	71.5	76.9
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	20.2%	22.5%	28.7%	20.6%	22.8%
	15-25坪	17.6%	15.5%	21.3%	25.1%	22.8%
	25-35坪	23.7%	26.5%	20.5%	28.7%	26.1%
	35-45坪	18.4%	15.5%	12.4%	13.5%	15.6%
	45-55坪	10.4%	9.6%	7.0%	6.3%	8.0%
	55坪以上	9.8%	10.5%	10.1%	5.8%	4.7%
流通天數(天)		71.0	66.8	62.6	55.2	74.1

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

大同區發展較早，可建地相對稀少，近年都是以合建或都更案才有較大

表2-3-7 2009~2013大同區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	8	16	2	8	2
可售戶數	236	500	51	186	84
推案金額(億元)	51.6	164.8	14	54.9	21
銷售率(%)	73.7	84.8	86.3	79.0	84.5

資料來源：惟馨周報。

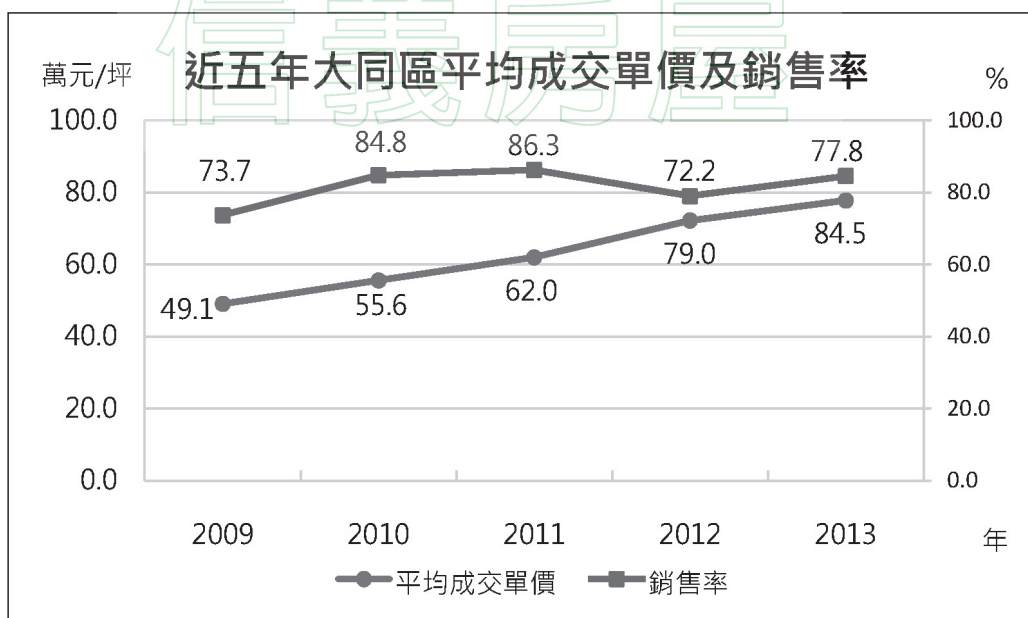


圖2-3-9 2009~2013年大同區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。



面積土地的開發，因此推案金額起伏較大。2010年因政府舉辦臺北國際花卉博覽會，在重大建設推波助瀾下，使建商推案集中在圓山站週邊，加上幾個都更案的推出，使推案金額來到164.8億元，為近五年之最。大同區的銷售表現為全市最穩定的地區之一，銷售率落在73~86%間，即使平均單價持續上漲，2013年達77.8萬元新高，但銷售率仍高達84.5%，顯示本區買盤穩定，較不受景氣波動及政府政策影響。

(二)成屋市場

本區單位成交價佔比，2013年1,000萬元~2,000萬元產品由2012年之29.0%提高至38.0%居首，增幅明顯，700萬元~1,000萬元產品佔20.5%居次。而2,000萬以上產品佔比由2012年17.4%持續提高為19.9%，超過1000萬的住宅交易佔比近六成，顯示隨著平均單價上漲，高總價產品交易漸多。另依單位成交坪數配比觀之，15坪以下產品佔29.9%躍居為首位，15-25坪佔28.7%退居第二位，25~35坪產品佔21.3%居第3位，佔比高的成交坪數都在

表2-3-8 2009~2013年台北市大同區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013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%	3.3%	4.3%	1.9%	0.0%
	300-500萬	14.0%	9.3%	6.4%	10.3%	7.2%
	500-700萬	15.1%	15.4%	11.4%	14.8%	14.5%
	700-1000萬	31.7%	18.7%	30.0%	26.5%	20.5%
	1000-2000萬	26.9%	37.9%	36.4%	29.0%	38.0%
	2000萬以上	11.3%	15.4%	11.4%	17.4%	19.9%
平均總價(萬元)		1,146	1,372	1,204	1,354	1,571
平均單價(萬元/坪)		30.7	37.5	42.8	47.0	55.6
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	11.1%	16.3%	16.7%	27.0%	29.9%
	15-25坪	32.2%	25.9%	34.1%	31.6%	28.7%
	25-35坪	26.3%	28.3%	24.6%	20.4%	21.3%
	35-45坪	12.9%	10.8%	13.8%	7.2%	9.8%
	45-55坪	7.6%	12.7%	5.1%	5.3%	3.1%
	55坪以上	9.9%	6.0%	5.8%	8.6%	7.3%
流通天數(天)		81.6	49.2	48.7	66.2	61.8

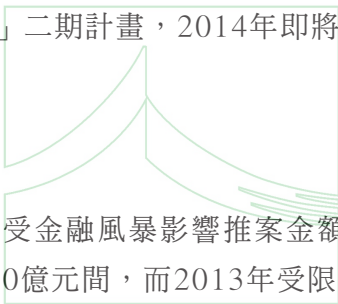
資料來源：信義房屋企劃研究室。

35坪以下，且15坪以下套房產品佔比明顯逐年相對提高、已攀升至近三成。

2013年平均總價與平均單價均較2012年明顯上升，平均總價1,571萬元、平均單價55.6萬元，漲幅皆逾16%創下新高，且於價格上漲之時，2013年平均流通天數較2012年之66.2天縮短成61.8天；惟與2011年的48.7天相較，平均成交仍須多費時近半個月。

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、新蘆線及即將通車的松山線等多條捷運路線通過，交通四通八達，公共設施完善；加上台北資訊園區BOT案「台北秋葉原」二期計畫，2014年即將完工營運，帶動人潮流入，住宅需求穩定。



(一)代銷市場

中山區除2009年受金融風暴影響推案金額較低外，2010~2012年推案量穩定維持在310~400億元間，而2013年受限基地規模及個案多為3米、4.2米複合式產品，推案個數雖高達16個，但總推案金額僅220.25億元，為近五年次低。平均單價自2009年谷底快速攀升，2011年更從75萬元上漲20%來到90萬元，2013年因複合式產品高單價影響，使平均單價來到98.6萬元接近百萬邊緣。銷售率除2011年因推出較多高總價產品受奢侈稅影響，下滑至51.4%外，近五年平均銷售率維持在70~80%間，顯示中山區買盤穩定，較不受價格上漲影響。

表2-3-9 2009~2013中山區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	11	23	12	16	16
可售戶數	385	643	350	667	336
推案金額(億元)	105.2	398.1	313.5	372.0	220.3
銷售率(%)	80.0	76.8	51.4	71.5	79.2

資料來源：惟馨周報。

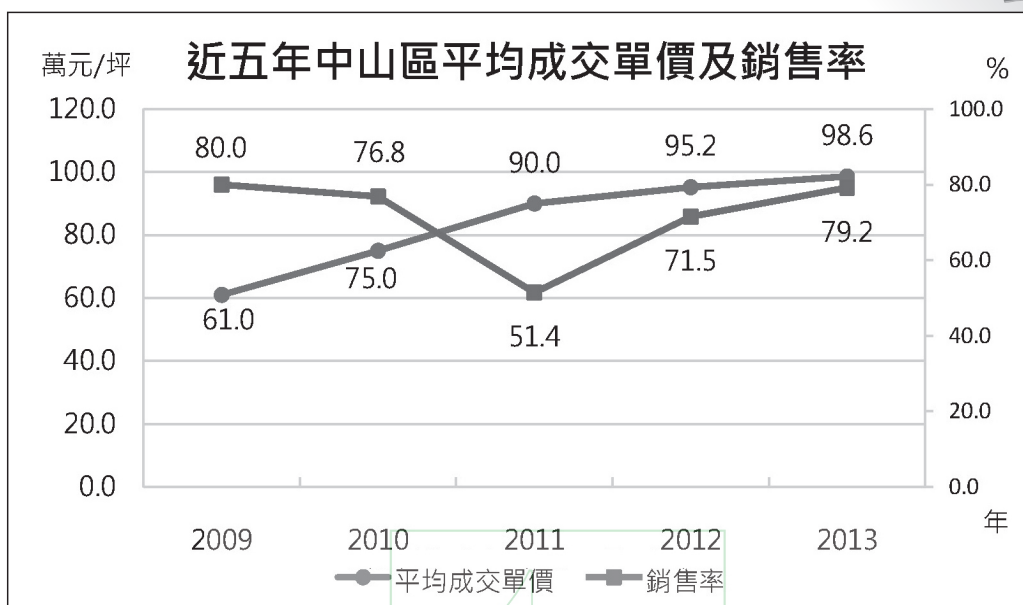


圖2-3-10 2009~2013年中山區預售市場平均成交單價與銷售率

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逐年攀升，2013年佔總成交件數比例高達35.3%，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28.6%、14.6%，佔比高的成交坪數亦集中於35坪以下。

2013年本區平均單價由每坪58.5萬元上漲為每坪66.8萬元，漲幅高達14%，平均總價亦由1,563萬元升為1,797萬元，表示本區雖小坪數套房比例提高，但交易總價卻依然提高，區域價格成長狀況相當強勁。2013年本區單位成交價配比維持與2012年相似的結構，仍以1000-2000萬價位佔39.4%比重最高。流通天數方面，2013年平均流通天數62.2天明顯較2012年(74天)短，僅次於2010年的60.4天，成交速度於價格明顯上揚之時，仍有明顯加快的現象，顯示本區的住宅需求迫切程度明顯提高。

表2-3-10 2009~2013年台北市中山區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013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%	1.9%	0.8%	1.2%	0.7%
	300-500萬	5.7%	4.8%	8.8%	6.2%	4.3%
	500-700萬	12.9%	11.1%	11.9%	13.5%	11.7%
	700-1000萬	20.8%	20.9%	20.2%	19.5%	17.6%
	1000-2000萬	43.8%	40.1%	37.0%	37.7%	39.4%
	2000萬以上	14.0%	21.1%	21.3%	21.9%	26.3%
平均總價(萬元)		1,371	1,727	1,583	1,563	1,797
平均單價(萬元/坪)		40.0	48.8	55.1	58.5	66.8
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	13.6%	17.7%	29.0%	33.9%	35.3%
	15-25坪	24.1%	27.9%	25.0%	27.2%	28.6%
	25-35坪	29.8%	24.5%	23.2%	17.4%	14.6%
	35-45坪	15.1%	12.4%	9.1%	10.5%	8.0%
	45-55坪	7.9%	7.4%	5.5%	4.7%	6.0%
	55坪以上	9.5%	10.2%	8.2%	6.3%	7.6%
流通天數(天)		67.4	60.4	68.3	74.0	62.2

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，係敦化國小、敦化國中所在的明星學區，文教機能相對完整，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2014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，將陸續透過都市更新及設定地上權等方式釋出，如2013年11月中國人壽以史上第三高的金額得標的台北學苑及中崙眷舍、2014年2月富邦人壽以總金額第五高得標的「中山區長春段地上權案」，以及日後的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。

(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5個以內的個案



推出。2013年僅2案推出，其中一案為民生東路四段的地上權案，致推案金額僅23億元、為近五年最低。平均單價在2012年跨過百萬門檻來到118.4萬元後，2013年更達127.2萬元，近五年價格上漲47%，漲幅驚人。銷售率方面，近五年銷售率持穩在74~88%間，惟2013年銷售率僅28.9%則是受到地上權案無法分割辦理貸款之影響。

表2-3-11 2009~2013松山區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	5	4	0	3	2
可售戶數	132	128	0	47	90
推案金額(億元)	181.2	87.2	-	102	23
銷售率(%)	74.2	88.3	-	83.0	28.9

資料來源：惟馨周報。

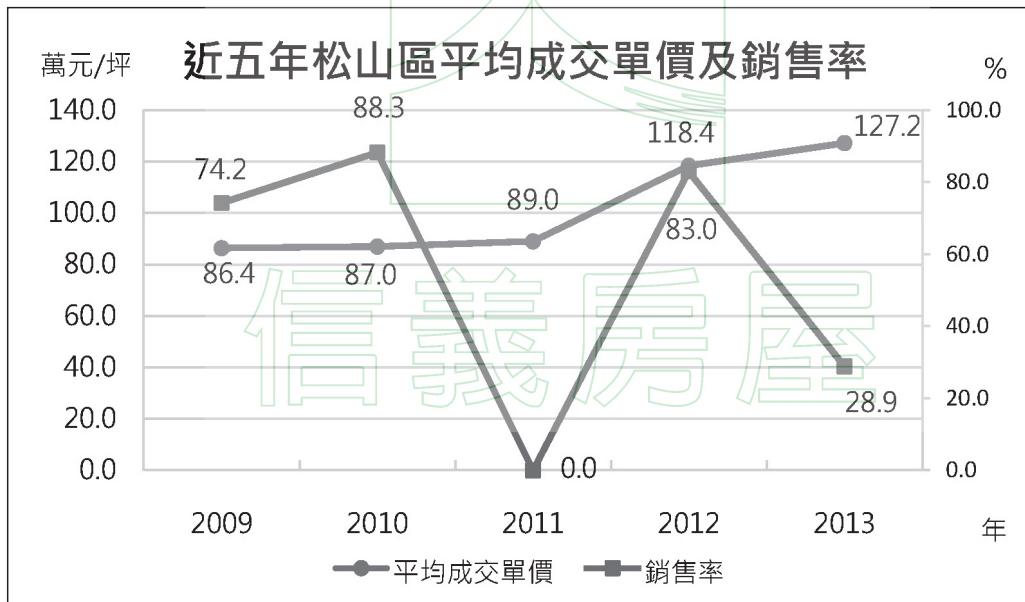


圖2-3-11 2009~2013年松山區預售市場平均成交單價與銷售率

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，2013年2000萬以上產品佔比由2012年41.9%進一步提升至46.9%，明顯取代1000~2000萬產品(佔37.9%)成為主力價位產品，二者合計佔比超過八成；反觀1000萬以下產品佔比不及15%，顯示本區的購屋門檻相當高。交易價格亦逐年提升，平均總價由2012

年2,105萬元進一步提升為2,210萬元，平均單價由66.1萬元大幅上漲來到75.7萬元，總價、單價均屢創新高。

單位成交坪數總體呈下降趨勢，本區2013年再度回到過去以25~35坪產品為主的市場，其佔比自2012年佔21.7%提升到26.0%，重新成為本區主力產品。15~25坪產品佔21.5%退居第二位，15坪以下產品佔21.1%緊追在後；35坪以下的產品佔比近七成，反映出平均單價快速成長下，購屋者考量可負擔總價範圍，仍有以較低坪數產品進駐本區的現象。值得注意的是，2013年平均流通天數自2012年的81.2天降低為71.8天，縮短近10天，顯示本區即便平均單價高度上揚，仍有相當的需求在支撐。

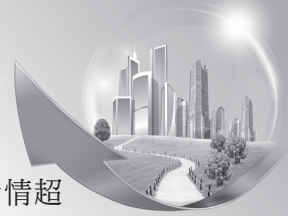
表2-3-12 2009~2013年台北市松山區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013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%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	300-500萬	4.8%	5.0%	0.4%	0.8%	0.0%
	500-700萬	7.1%	7.8%	10.3%	5.4%	4.1%
	700-1000萬	14.7%	10.9%	11.4%	7.9%	11.0%
	1000-2000萬	53.3%	47.7%	44.5%	44.0%	37.9%
	2000萬以上	18.9%	28.7%	33.5%	41.9%	46.9%
平均總價(萬元)		1,490	1,639	1,870	2,105	2,210
平均單價(萬元/坪)		45.2	54.1	62.1	66.1	75.7
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	12.4%	15.7%	18.4%	15.4%	21.1%
	15-25坪	17.8%	22.5%	23.9%	27.9%	21.5%
	25-35坪	30.5%	27.9%	25.0%	21.7%	26.0%
	35-45坪	25.9%	22.5%	19.9%	20.8%	17.3%
	45-55坪	8.9%	7.1%	6.3%	7.5%	7.3%
	55坪以上	4.6%	4.4%	6.6%	6.7%	6.9%
流通天數(天)		68.4	60.4	57.1	81.2	71.8

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，交易價格



直逼倫敦精華地帶海德公園(One Hyde Park)的房價水準，每坪成交行情超過200萬元。本區不僅有永康街、臨江街夜市、東區及公館商圈等知名觀光景點，大眾運輸亦相當便利。捷運計有文湖線、南港線、淡水線及2013年底通車的信義線等四條路線通過，加上區內有建國、市民、基隆等多條高架道路可連接高速公路，交通條件相當優渥。

(一)代銷市場

大安區由於可供開發土地稀少，2011年受到大型都更案推出，推案金額來到近五年新高212億元，爾後2年推案金額降至百億元以下。近五年平均單價維持在百萬以上，2013年更來到137.3萬元，五年共上漲25%。銷售率部分2009~2011年維持在90%以上，而2012~2013年也維持在75%的水準，顯示精華區購屋客仍維持一定的購買力，較不受到價格上漲而影響銷售變化。

表2-3-13 2009~2013大安區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	10	12	6	5	5
可售戶數	142	190	173	61	121
推案金額(億元)	187.3	128.3	212	42.5	87
銷售率(%)	96.5	99.5	91.9	75.4	78.5

資料來源：惟馨周報。

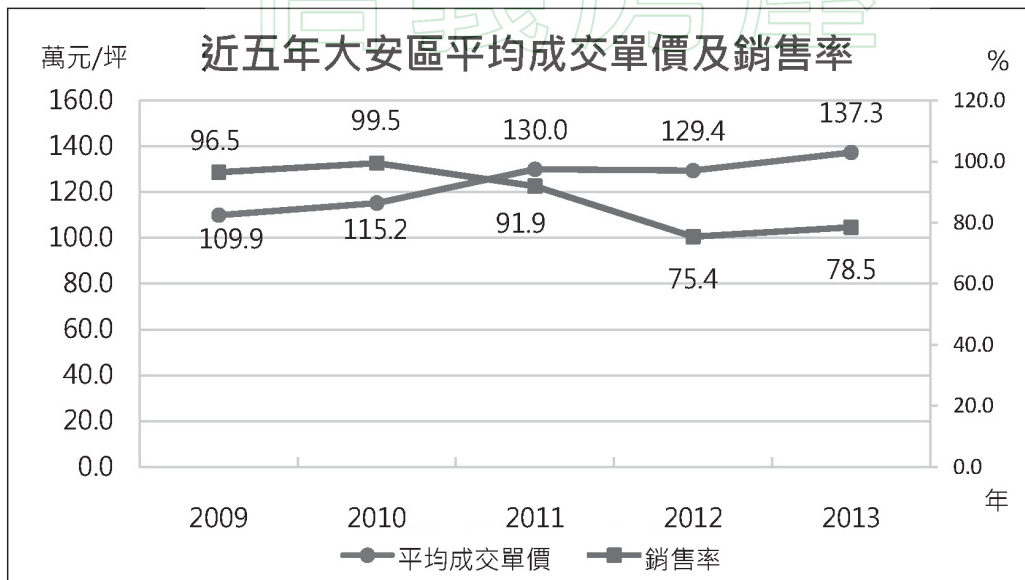


圖2-3-12 2009~2013年大安區預售市場平均成交單價與銷售率

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，2013年2000萬以上的交易自2012年佔53.3%大幅增加到62.3%，高總價產品交易增幅明顯，1000~2000萬佔30.5%次之，二者合計佔比高達92.8%；反觀1000萬以下產品僅佔7.2%。平均總價由2012年2531萬元再漲為2,925萬元，漲幅高達15.6%，平均單價由84.3萬元再度上漲來到92.5萬元，漲幅約9.7%、相當可觀。

單位成交坪數方面，2012年佔比最高者為15坪以下套房產品的24.7%，而2013年小坪數產品退而居次，佔比下降為21.4%，2013年改為25~35坪產品佔25.7%成為主力產品，15~25坪產品佔20.8%仍為第三位，交易坪數以35坪以下為主。平均流通天數由2012年64.7天再度拉長為72.6天，顯示大安區房價高漲，使得購屋者的購屋行為更加謹慎，平均考慮期間拉長一週多。

表2-3-14 2009~2013年台北市大安區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	300-500萬	3.6%	1.4%	1.0%	0.9%	0.0%
	500-700萬	5.9%	3.8%	4.3%	3.6%	1.5%
	700-1000萬	13.2%	12.8%	14.3%	8.8%	5.8%
	1000-2000萬	39.6%	35.3%	32.2%	33.4%	30.5%
	2000萬以上	37.5%	46.8%	48.3%	53.3%	62.3%
平均總價(萬元)		1,960	2,296	2,439	2,531	2,925
平均單價(萬元/坪)		55.5	68.9	77.3	84.3	92.5
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	14.9%	16.1%	22.0%	24.7%	21.4%
	15-25坪	17.2%	20.0%	22.5%	18.7%	20.8%
	25-35坪	26.7%	25.5%	21.5%	23.6%	25.7%
	35-45坪	20.2%	20.5%	17.2%	17.8%	15.6%
	45-55坪	9.4%	7.9%	8.3%	7.3%	6.7%
	55坪以上	11.6%	10.0%	8.5%	7.9%	9.9%
流通天數(天)		66.1	52.3	58.7	64.7	72.6

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，但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。重大建設部分，2014年底即將通車的捷運松山線，將使捷運西門站成為捷運重要樞紐；此外捷運萬大樹林線亦將於2014年11月起動工，配合原本相對低廉的房價，使本區的住宅市場仍具有相當的發展空間。另外，2013年10月萬華車站BOT案已有條件通過，最快2014年可申請建照動工，未來將興建具有商場規劃的車站大樓，勢必為萬華地區帶來正面的區位效益。

(一)代銷市場

萬華區近年推案個數不多，推案金額大多在100億元以下，2013年因大型低總價個案的推出，推案金額157.5億元為五年新高。平均單價由2009年每坪40萬元上漲至2013年65.5萬元，近五年平均單價漲幅63%。而銷售率除2011年受奢侈稅影響降至23.9%外，其他年度銷售率穩定在78%以上。萬華區在北市內相對低價的情況下，購屋支撐力道佳，2013年因大型低總價個案銷售變化佳的影響，銷售率高達94.7%。

表2-3-15 2009~2013萬華區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	7	8	5	4	2
可售戶數	405	368	159	240	731
推案金額(億元)	68.7	97.2	50	52	157.5
銷售率(%)	78.8	86.4	23.9	83.3	94.7

資料來源：惟馨周報。

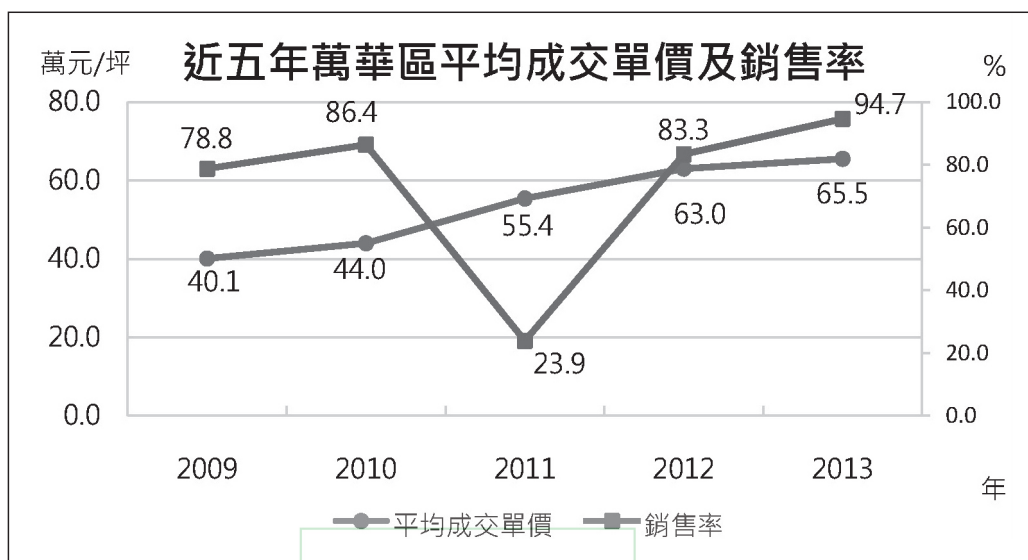


圖2-3-13 2009~2013年萬華區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

2013年萬華區單位成交價，以1000~2000萬佔39.0%最高，700~1000萬佔24.7%次之，而2000萬以上的產品自2012年的13.6%增加到2013年的23.2%躍居第三位，顯示本區的住宅買賣有朝向高價位發展的趨勢。平均總價由2012年的1,144萬元大幅上漲為1,533萬元，漲幅高達34%，平均單價由2012年每坪43.2萬元漲到48.4萬元，漲幅約12%，整體漲幅明顯。

市場交易平均總價明顯大幅上升、但平均單價上升幅度較低，意味著市場交易坪數有所變化。2013年萬華區成交坪數佔比最高者為25-35坪、28.9%，其次為15-25坪者26.2%，35-45坪(佔13.9%)緊追在第三位的15坪以下產品(佔14.4%)再次之，顯示本區交易往三房以上產品發展之現象。平均流通天數方面，近五年大致維持在50~55天，2013年平均流通天數為58.7天，雖又較2012年延長，然僅次於台北市之冠的文山區54.7天，去化速度於台北市整體流通天數增加的情況下，仍屬理想。



表2-3-16 2009~2013年台北市萬華區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.4%	6.2%	5.5%	4.3%	2.1%
	300-500萬	15.7%	13.3%	13.2%	12.4%	5.3%
	500-700萬	27.1%	17.8%	18.6%	16.1%	5.8%
	700-1000萬	27.1%	23.1%	22.7%	22.8%	24.7%
	1000-2000萬	22.7%	29.8%	31.4%	30.9%	39.0%
	2000萬以上	3.1%	9.8%	8.6%	13.6%	23.2%
平均總價(萬元)		909	1,067	1,065	1,144	1,533
平均單價(萬元/坪)		28.1	33.9	38.5	43.2	48.4
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	14.4%	14.7%	24.1%	22.8%	14.4%
	15-25坪	25.1%	24.3%	28.7%	31.7%	26.2%
	25-35坪	32.3%	28.0%	22.7%	22.2%	28.9%
	35-45坪	16.1%	14.7%	10.7%	10.8%	13.9%
	45-55坪	6.7%	11.0%	11.6%	6.3%	11.2%
	55坪以上	5.4%	7.3%	2.3%	6.3%	5.4%
流通天數(天)		57.1	51.2	47.2	55.4	58.7

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。此外，南山人壽得標世貿二館A15、18、20地上權開發案，將打造為42層樓的「南山廣場」，繼台北101於2013年底取得鑽石級綠建築標章後，本案將成為台北市首例待興建的鑽石級綠建築，亦將成為國際知名的地標。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，將改善本區南側交通，未來發展仍深具爆發力。

(一)代銷市場

信義區推案一向受到全台矚目，除建商養地尚未推出建案外，可建地稀

少致推案個數少；推案規模2009年最大，因推案集中在信義計畫區內高總價豪宅個案，爾後較無高總價豪宅推出，且基地規模較小，而以小坪數產品個案為主，2013年更僅推出一案，推案金額降至14億元。近五年平均單價自2009年84萬元持續上揚，2011年突破百萬大關達後，2013年達135.3萬元新高，近五年漲幅高達61%。銷售率在2010~2011年落在50~56%低檔，2012年後因小坪數個案推出，銷售率回穩至75.8%，2013年更高達90.2%，顯示小坪數產品雖單價較高，但總價控制得宜受到購屋者青睞。

表2-3-17 2009~2013信義區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	3	5	6	5	1
可售戶數	128	145	190	182	41
推案金額(億元)	168.1	34.6	107.9	56.5	14
銷售率(%)	82.0	50.3	56.3	75.8	90.2

資料來源：惟馨周報。

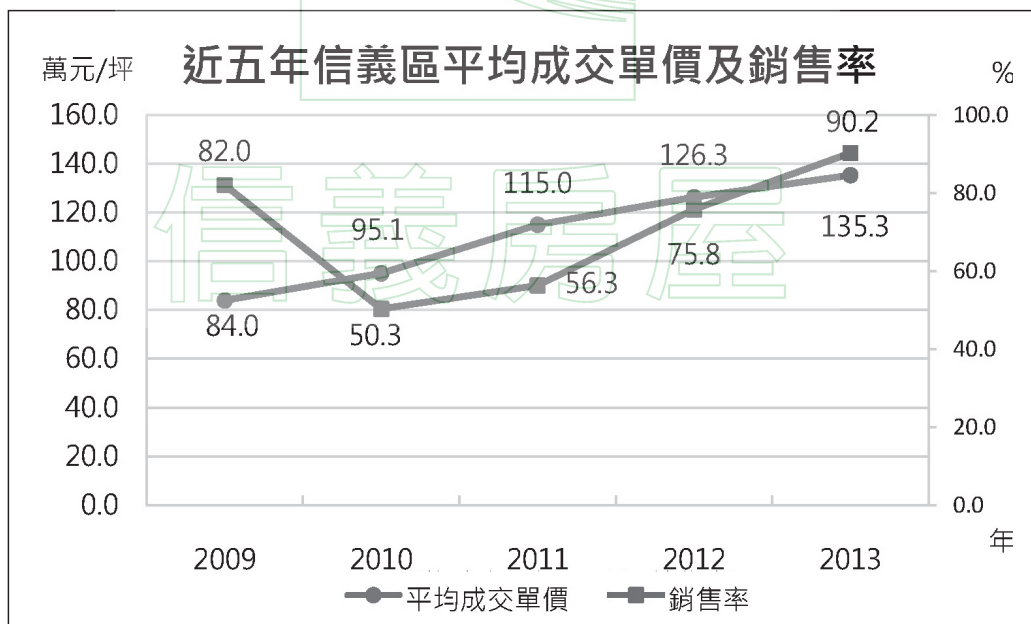


圖2-3-14 2009~2013年信義區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。



(二)成屋市場

2013年信義區單位成交價結構與2012年差異不大，但2000萬以上產品佔比大幅提升為47.3%，居本區第一位；1000~2000萬產品佔45.5%次之，而居第三位的700~1000萬產品佔比繼續由9.7%縮減為5.6%。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2,200萬元上漲為2,477萬元，成長率達12.6%；平均單價由76.3萬元上漲為86.2萬元，一年之間每坪上漲約10萬元、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2012年下降而為29.6%，15~25坪產品佔22.0%次之，15坪以下產品佔20.8%退居第三位。平均流通天數，由2012年78.0天大幅縮短為2013年68.7天，成屋市場流通速度明顯提升。

表2-3-18 2009~2013年台北市信義區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013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%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%
	300-500萬	2.8%	0.6%	1.6%	0.0%	0.3%
	500-700萬	12.3%	6.5%	2.1%	0.3%	1.3%
	700-1000萬	20.7%	19.7%	16.3%	9.7%	5.6%
	1000-2000萬	47.3%	50.8%	51.6%	49.9%	45.5%
	2000萬以上	16.9%	22.3%	28.5%	40.1%	47.3%
平均總價(萬元)		1,676	1,680	1,888	2,200	2,477
平均單價(萬元/坪)		47.1	58.2	67.3	76.3	86.2
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	13.9%	18.1%	26.0%	22.2%	20.8%
	15-25坪	21.5%	26.1%	23.6%	19.2%	22.0%
	25-35坪	33.1%	31.4%	27.5%	34.7%	29.6%
	35-45坪	15.9%	14.3%	11.7%	11.7%	14.5%
	45-55坪	5.6%	4.5%	3.9%	6.0%	6.9%
	55坪以上	10.0%	5.5%	7.3%	6.3%	6.3%
流通天數(天)		89.7	56.7	60.1	78.0	68.7

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。2013年12月實價登錄資料顯示，士林官邸豪宅案「天子」每坪成交價格180萬元，創下士林區的住宅最高價，未來建商陸續推案，可能將本區塑造為新的豪宅聚集地區。

(一)代銷市場

近五年士林區預售市場推案金額在130~270億元之間，2009年~2011

表2-3-19 2009~2013士林區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	13	14	11	8	7
可售戶數	239	253	175	208	181
推案金額(億元)	274.5	204.3	131.58	179.7	130
銷售率(%)	71.1	93.7	54.9	53.4	38.1

資料來源：惟馨周報。

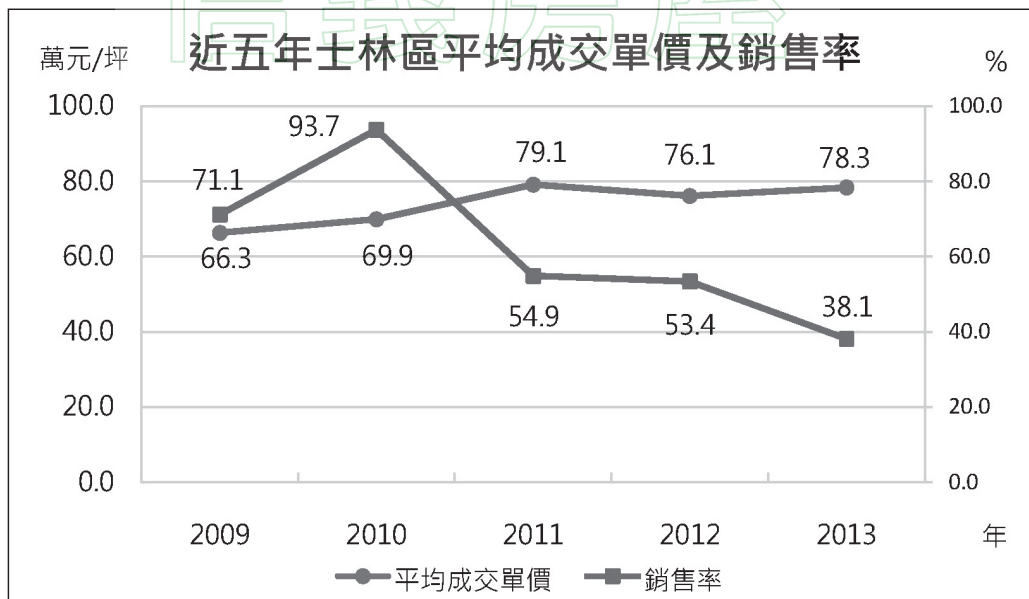


圖2-3-15 2009~2013年士林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。



年推案數在11~14案，而2012~2013雖僅推出7~8案，但推案金額仍維持在130~180億元。平均單價以2011年79.1萬元最高，此因天母地區推出高價豪宅產品所致，而後因推案區位多位於社子及非精華地區，平均價格稍微下修。銷售率自2010年後逐步下滑，2013年更降至38.1%，顯示該區市場買盤較保守易受景氣影響。

(二)成屋市場

2013年士林區單位成交價格，2000萬以上產品佔46.6%取代1000~2000萬產品(佔40.3%)成為本區首要交易項目。平均總價自2009年起逐年上漲，2013年創下2,591萬元新高，平均單價亦逐年上漲，2013年由53.1萬元上漲到61.1萬元，漲幅高達15.1%。

2013年單位成交坪數維持與2012年相近之結構，25~35坪三房產品佔26.1%最高，35~45坪佔21.7%次之，55坪以上佔18.9%再次之。近五年除2009年外平均流通天數大致維持在70天左右，2013年平均流通天數89.0天，不僅大幅拉長、且為台北市流動天數最長地區；顯示在房價屢創新高的

表2-3-20 2009~2013年台北市士林區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013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%	0.6%	0.8%	0.0%	0.0%
	300-500萬	4.0%	2.5%	5.0%	2.0%	2.1%
	500-700萬	9.3%	5.6%	8.5%	5.4%	4.0%
	700-1000萬	21.0%	19.2%	13.3%	10.8%	7.0%
	1000-2000萬	42.7%	45.0%	38.8%	42.8%	40.3%
	2000萬以上	22.1%	27.1%	33.8%	39.1%	46.6%
平均總價(萬元)		1,570	1,825	1,911	2,214	2,591
平均單價(萬元/坪)		38.6	45.6	48.9	53.1	61.1
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	7.9%	7.1%	12.1%	10.3%	12.0%
	15-25坪	15.0%	19.4%	18.0%	15.5%	12.0%
	25-35坪	22.5%	25.5%	24.0%	27.3%	26.1%
	35-45坪	26.0%	24.8%	20.1%	21.4%	21.7%
	45-55坪	12.9%	8.3%	8.5%	8.5%	9.4%
	55坪以上	15.6%	14.9%	17.3%	17.0%	18.9%
流通天數(天)		84.9	72.8	70.4	68.8	89.0

資料來源：信義房屋企劃研究室。

同時，購屋者的決策期大幅增加了約三週，考慮時間明顯拉長。

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。未來將有北投士林科技園區，位於士林、北投交界處，面積總計約194.29公頃，是繼內科及南軟後第3個科技產業園區，目前正在進行區段徵收，預期未來可為本區創造就業機會、帶動區域發展。近年住宅市場開發焦點集中在奇岩新社區區段徵收地區，台北市政府也將該區域以生態社區作為規劃重點，各大開發商已積極準備推案，目前多以中高坪數為產品的主要規劃。

(一)代銷市場

北投區近五年推案規模，2010年因知名建商大量推案，致推案金額209.3億元為近五年次高，隨著可建地減少，推案規模亦隨之減少，然2013年因奇岩重劃區完成重劃，建商紛紛搶進推案，致推案個數高達22案，而推案金額達300.3億均創五年最高。平均價格以2011年受到磺溪旁高價個案影響，63.2萬元為近五年次高，2012年略降至61.9萬元，2013年受奇岩重劃區價格快速推升下，平均價格來到68.4萬元新高，近五年漲幅達59%。銷售率方面，除2011年受奢侈稅政策實施影響購屋意願及高價個案去化不佳，致銷售率降至38.1%，其餘年度相較穩定。

表2-3-21 2009~2013北投區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	18	13	16	16	22
可售戶數	543	628	591	784	702
推案金額(億元)	129.4	209.3	194	169.1	300.3
銷售率(%)	63.5	91.7	38.1	70.3	80.5

資料來源：惟馨周報。

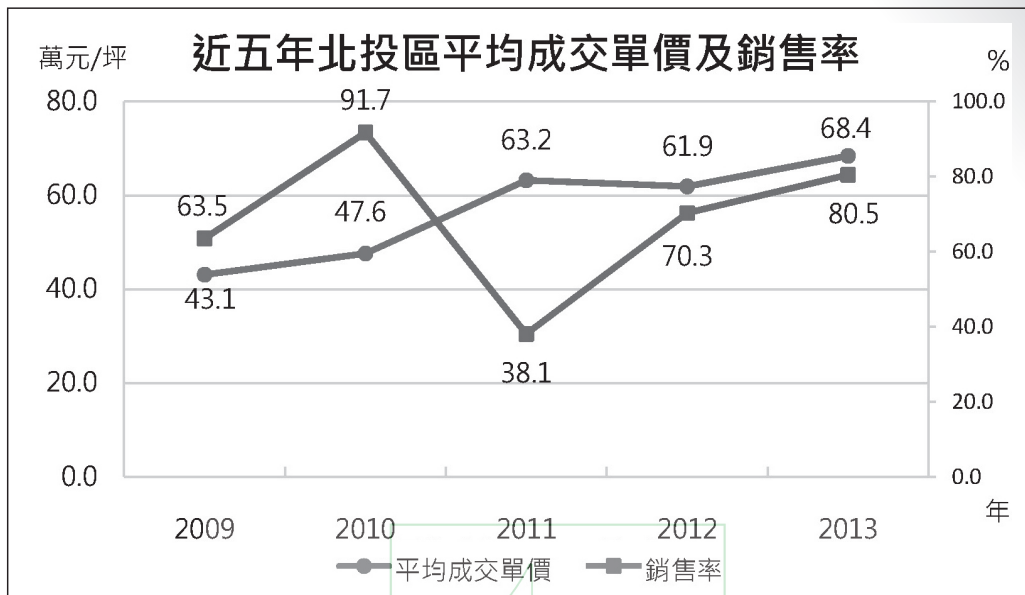


圖2-3-16 2009~2013年北投區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

2013年北投區單位成交價以1000~2000萬元佔47.3%最高，其次為700~1000萬產品佔18.4%，2000萬以上產品佔16.8%，緊追在後居第三位。2013年平均總價自1,604萬元降為1,436萬元；惟平均單價近五年來持續上漲，2013年再創新高，來到45.8萬元，較2012年42.4萬元上漲8%。

平均總價下跌、平均單價上漲，顯示本區單位成交坪數方面小坪數有提高的跡象；本區屬市郊生活型態，25~35坪及15~25坪二至三房產品向來皆為市場主力，2013年分佔31.2%及25.1%，35坪以下的產品佔比近七成。值得注意的是，2012年本區55坪以上產品市佔率曾明顯增加為13.1%，2013年再度回到與2011年相近的7.4%水準，顯示購買者對於大坪數產品偏好程度下降。流通天數自2009年金融海嘯時期達89天外，2013年平均82.9天，再度突破80天，亦居台北市流通天數次長的地區，較2012年增加逾兩週。

表2-3-22 2009~2013年台北市北投區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	3.8%	2.5%	0.9%	3.6%	1.6%
	300-500萬	7.6%	8.8%	6.7%	5.2%	5.1%
	500-700萬	20.6%	13.5%	15.5%	10.1%	10.8%
	700-1000萬	26.6%	22.3%	20.3%	17.3%	18.4%
	1000-2000萬	30.7%	39.0%	43.9%	43.6%	47.3%
	2000萬以上	10.8%	14.0%	12.7%	20.2%	16.8%
平均總價(萬元)		1,161	1,273	1,343	1,604	1,436
平均單價(萬元/坪)		30.9	36.1	38.5	42.4	45.8
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	7.0%	11.1%	9.2%	11.8%	11.9%
	15-25坪	18.7%	20.7%	21.5%	27.0%	25.1%
	25-35坪	37.3%	32.4%	38.2%	27.0%	31.2%
	35-45坪	17.7%	18.8%	18.6%	13.9%	15.8%
	45-55坪	9.3%	8.0%	5.4%	7.2%	8.7%
	55坪以上	10.0%	9.1%	7.3%	13.1%	7.4%
流通天數(天)		89.0	73.3	70.2	66.0	82.9

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。區內內湖科技園區已為台北市產值最高的區域，其所創造的就業機會，帶動了本區的自住需求，亦使得區域生活機能逐漸完備。與台北市中心相比，本區房價相對較低，在優良的交通條件下，近年來房價漲勢相當明顯。

(一)代銷市場

內湖地區推案規模維持在220億元以上，為台北市推案規模較大的地區，2013年462.24億元的高峰，主因推案集中在五期重劃區及內湖站附近等相對高價的地段。五年平均單價漲幅高達70%，2013年更從68.9萬元跳升至80萬元，創五年新高。銷售率則與平均價格呈反向走勢，除2012年因推出較多3



米、4.2米複合式產品使銷售率略升至63.5%外，內湖區整體市場呈現價格越高、銷售變化速度越慢的現象。

表2-3-23 2009~2013年內湖區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	28	28	14	16	14
可售戶數	893	913	328	694	721
推案金額(億元)	251.2	436.7	219.4	365.5	462.2
銷售率(%)	75.0	72.6	56.1	63.5	42.6

資料來源：惟馨周報。

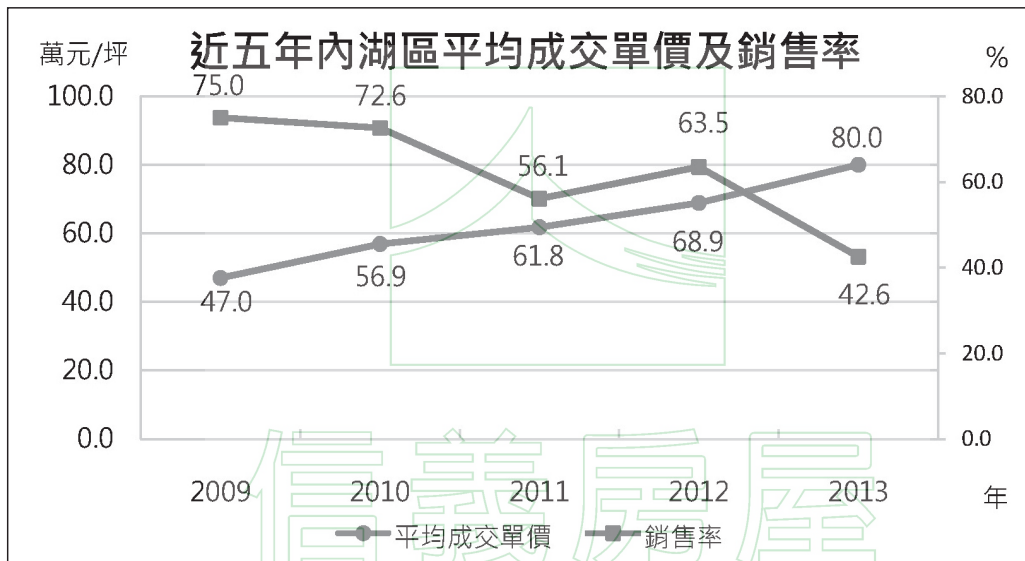


圖2-3-17 2009~2013年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

內湖區成屋市場概況，2013年單位成交價維持與2012年相近之結構，1000~2000萬主力產品佔比50.5%、仍超過二分之一，2000萬以上產品提高至34.6%居次，1000萬以上產品合計佔比高達85%；700~1000萬產品則佔10.9%居第三位。平均總價於2013年首次突破2000萬元，來到2,023萬元；平均單價亦突破50萬元，從49.9萬大幅成長為56.3萬元，漲幅達12.8%。

單位成交坪數結構近五年相當穩定，25~35坪產品最高，近五年佔比在32%~38%之間、2013年為32.6%，其次為35~45坪(19.0%)與45~55坪(17.6%)；顯示本區以自住型態之2~4房產品為交易主流。於銷售成交速度方

面，近五年平均流通天數60~70天之間，2013年流通天數較前一年小幅下降為67.7天。

表2-3-24 2009~2013年台北市內湖區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	0.3%	0.5%	0.0%	0.2%	0.0%
	300-500萬	3.7%	3.7%	2.6%	1.6%	0.2%
	500-700萬	10.0%	6.6%	5.6%	4.3%	3.8%
	700-1000萬	27.4%	22.8%	16.0%	10.4%	10.9%
	1000-2000萬	39.2%	46.3%	50.7%	55.9%	50.5%
	2000萬以上	19.4%	20.1%	25.0%	27.7%	34.6%
平均總價(萬元)		1,436	1,558	1,702	1,802	2,023
平均單價(萬元/坪)		34.2	39.8	45.3	49.9	56.3
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	3.3%	5.4%	7.3%	8.2%	8.3%
	15-25坪	13.1%	14.7%	16.7%	16.9%	17.6%
	25-35坪	32.5%	37.8%	33.0%	34.0%	32.6%
	35-45坪	20.8%	19.4%	19.5%	19.5%	19.0%
	45-55坪	14.1%	9.5%	11.4%	9.7%	9.7%
	55坪以上	16.3%	13.2%	12.1%	11.7%	12.9%
流通天數(天)		70.0	61.7	62.2	68.2	67.7

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，南港經貿園區隨著捷運延伸、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，並吸引許多企業到此設置總部大樓。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

觀察南港區近五年推案規模，以2010年因經貿段重劃區大量推案，致



推案金額386億元、16案及948戶可售戶數為最高；其他年度推案規模則在70~90億元間，2013年因新成屋個案較多，致預售推案金額僅6億元。平均單價以2012年74.3萬元為五年最高，主因南港公園旁湖景高價個案拉升所致，五年漲幅41%，在台北市各區中屬相對穩定。除2010年經貿段買氣爆發使銷售率達88.2%外，其餘年度則呈現穩定上升走勢。本區有多項重大建設及開發議題正在發酵，未來住宅發展為後續觀察焦點。

表2-3-25 2009~2013南港區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	5	16	3	6	2
可售戶數	269	948	144	211	35
推案金額(億元)	87	386	71	74.2	6
銷售率(%)	37.9	88.2	45.1	58.8	71.4

資料來源：惟馨周報。

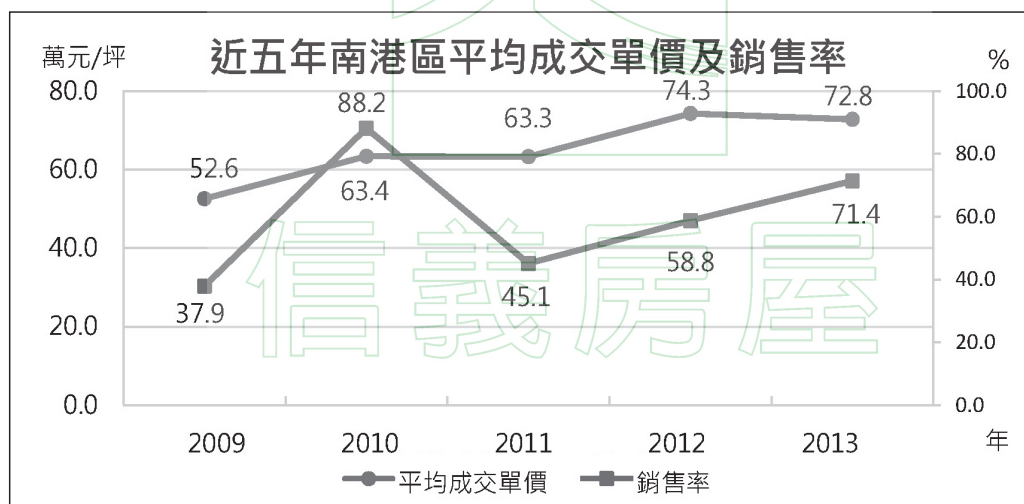


圖2-3-18 2009~2013年南港區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(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2013年略降而佔45.7%；然2000萬以上產品於2012年佔比大幅提高至41.3%、躍居本區第二主力，1000萬元以上產品合計佔87.0%，高價端發展態勢明顯。平均總價逐年躍進，2013年突破2000萬元，創下2,105萬元新高；2013年平均單價55.4萬元亦創新高，較2012年49.7萬

元成長約11.5%。過去平均流通天數穩定維持在45~65天之間，而2013年卻大幅增加到81.2天，較2012年的61.4天增加近三週，表示南港房價的快速成長，已使本區住宅銷售期間大幅拉長，購屋者更為審慎。

表2-3-26 2009~2013年台北市南港區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013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%	0.5%	0.7%	0.0%	0.0%
	300-500萬	4.3%	0.5%	0.0%	1.6%	1.1%
	500-700萬	12.9%	6.5%	7.5%	3.2%	3.8%
	700-1000萬	25.2%	19.5%	10.3%	11.8%	8.2%
	1000-2000萬	51.4%	56.2%	55.5%	48.8%	45.7%
	2000萬以上	6.2%	16.8%	26.0%	34.7%	41.3%
平均總價(萬元)		1,147	1,498	1,712	1,902	2,105
平均單價(萬元/坪)		31.7	40.8	45.3	49.7	55.4
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	2.9%	2.2%	5.5%	4.0%	2.7%
	15-25坪	20.1%	23.4%	21.4%	19.1%	20.2%
	25-35坪	27.8%	33.7%	26.9%	30.2%	24.0%
	35-45坪	31.6%	17.9%	22.1%	19.8%	24.6%
	45-55坪	11.0%	13.0%	10.3%	13.5%	12.0%
	55坪以上	6.7%	9.8%	13.8%	13.5%	16.4%
流通天數(天)		63.4	45.2	57.1	61.4	81.2

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，而2014年第1季景美地區也將出現文山區首例地上權住宅，顯示本區具吸引建商進駐推案的魅力。



(一)代銷市場

觀察文山區近五年推案狀況，受景美溪周邊個案及景美地區指標型個案影響，以2010年235.5億元為高峰，次年189.8為次高，其餘年度維持在120~140億元推案規模，2013年推案量140.2億元呈現略為擴張現象。文山區受到山區及墓地影響，一直是台北市平均價格最低地區，自2009年38.9萬元到2013年59.5萬元，漲幅亦達53%，顯示文山區的落後補漲力道強勁。銷售率方面，則與推案規模走勢大致相同，推案量大則銷售率高，而2012年則因推案集中在政大二期內，較不受到購屋者青睞。

表2-3-27 2009~2013文山區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	13	19	15	10	9
可售戶數	738	815	504	410	412
推案金額(億元)	134.6	235.5	189.8	117.9	140.2
銷售率(%)	59.9	93.1	75.8	44.2	55.3

資料來源：惟馨周報。

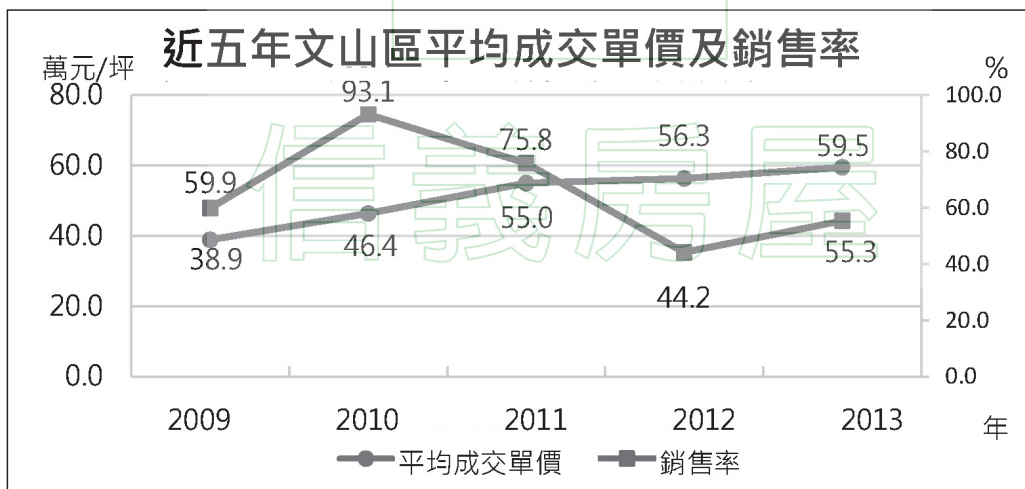


圖2-3-19 2009~2013年文山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(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1000~2000萬產品佔比逐年增高，2013年市佔率已達到55.0%；且2000萬以上產品佔比亦持續增加，2013年增為22.7%，躍居為本區第二位。近五年平均總價與平

均單價均持續上揚，2013年平均總價達1,558萬元；平均單價46.0萬元亦創新高、較2012年成長約9.3%。

本區產品坪數的結構一直相對穩定，2013年以25-35坪約三房的产品佔34.8%居冠，35-45坪佔19.2%次之，15-25坪的17.2%居第三位，與2012年相似、變化不大。去化速度居台北市之冠，平均流通天數由2012年的59.0天縮短為54.7天，顯示本區的住宅需求相對穩定。

表2-3-28 2009~2013年台北市文山區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013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%	1.5%	0.2%	0.0%	0.0%
	300-500萬	9.9%	8.6%	4.7%	3.8%	3.9%
	500-700萬	19.1%	15.7%	11.1%	5.9%	5.4%
	700-1000萬	33.6%	29.0%	26.1%	19.1%	13.0%
	1000-2000萬	29.4%	36.6%	46.9%	52.7%	55.0%
	2000萬以上	5.5%	8.7%	10.9%	18.5%	22.7%
平均總價(萬元)		985	1,097	1,271	1,466	1,558
平均單價(萬元/坪)		28.5	33.1	37.9	42.1	46.0
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	7.5%	9.6%	7.0%	8.7%	10.1%
	15-25坪	20.2%	21.6%	26.2%	18.8%	17.2%
	25-35坪	36.1%	38.5%	32.5%	36.2%	34.8%
	35-45坪	18.8%	15.3%	18.1%	19.0%	19.2%
	45-55坪	7.7%	6.5%	8.5%	8.0%	8.2%
	55坪以上	9.8%	8.7%	7.6%	9.2%	10.6%
流通天數(天)		61.3	43.8	44.9	59.0	54.7

資料來源：信義房屋企劃研究室。