

第二章 台北市住宅市場

梁仁旭¹、吳紫榛²

壹、前言

臺北市為臺灣政經中樞，金融、商業與策略性產業發達，隨著國際交流日漸頻繁，臺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，除臺北大巨蛋、世貿二館、A25開發案、雙子星大樓開發案、臺北機場、臺北學苑、三創園區、華光社區、內科之心等大型觀光、商務、會展等開發案外；臺北市更推出「臺北2050」的願景計畫，希望藉由「中正萬華復興計畫」、「西區門戶計畫」、「大同再生計畫」、「松機再生計畫」、「東區門戶計畫」、「社子島開發案」，建構出臺北未來50年的核心價值和信念。

行政院為打造國家未來30年發展需要之基礎建設，規劃擴大全面性基礎建設投資，於2017年提出「前瞻基礎建設計畫」，臺北市政府以「符合相關局處施政政策與中央前瞻基礎建設之政策目標實質需求，並具時效性可完成」及「以樹立建設典範，不致爭取後成為蚊子館」等原則，其中包含建構安全便捷的軌道建設、因應氣候變遷的水環境建設、促進環境永續的綠能建設、營造智慧國土的數位建設及加強區域均衡的城鄉建設等五大計畫，提出共15子項計畫，以期打造下一世代所需之基礎建設。

關於住宅交易市場，依據內政部營建署住宅需求動向調查，2017年的景氣有回溫跡象，呈現量稍回升價明顯跌的格局。此外，全球經濟景氣復甦帶動國內產業發展，而臺北市的就業機會最多，預期未來臺北房市將有自住需求支撐，價持小幅下修、交易量回溫。

¹ 中國文化大學土地資源學系教授

² 國立政治大學地政學系碩士／不動產資深研究員

至於影響大臺北地區房價至關重要的捷運建設，將使臺北市的交通可及範圍大幅提升。未來路線整理如下所示：

施工中	環狀線第一階段(新店大坪林站~新莊新北產業園區)
	信義線東延段(象山站~廣慈博愛院前福德街)
	三鶯線(土城-鶯歌)
	萬大線第一期(萬大~中和~樹林)
	安坑線
	淡海輕軌
規劃中	社子線輕軌民生汐止線(大稻埕~汐止)
	捷運南北線(劍南路站~中和)
	環狀線北環段及南環段 (北環段：五股~內湖；南環段：動物園~大坪林)
	萬大線第二期(萬大~中和~樹林)

資料來源：臺北市捷運局

與房市密不可分的人口資訊如圖2-2-1、圖2-2-2所示，臺北市的家戶數逐年增加；買賣移轉件數則相對減少，2017年再度創十年來新低。供給面部分如圖2-2-3，建築執照及使用執照核發件數，於金融海嘯後十年來大致逐年下降；2015年使照核發件數提升、2017年則再度下滑。另於臺北市的購屋負擔，即使在房價趨緩的2017年亦高達62.08%，代表購屋後須將近2/3的收入用以償還貸款，購屋負擔仍相當沉重。再從住宅供給過剩問題觀察，依內政部營建署發布之2017年第4季住宅供給率(住宅存量/普通家戶數)顯示(表2-2-1)，臺北市住宅供給壓力已明顯趨緩。再觀察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，臺北市之住宅供給近兩年明顯趨緩，顯示臺北市高房價與市場趨冷下可能有餘屋問題。

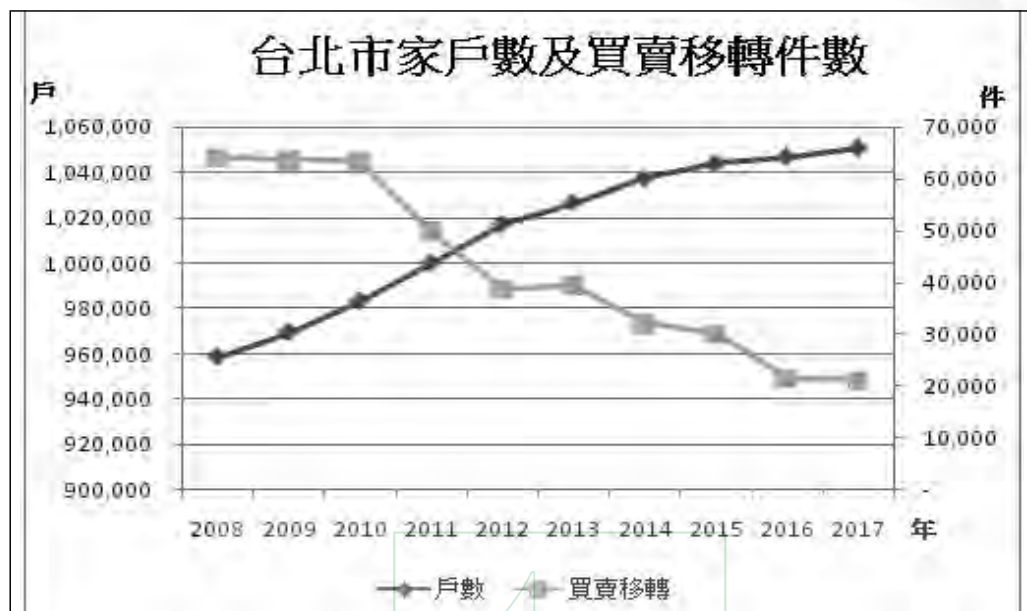


圖2-2-1 近十年臺北市家戶數及買賣移轉件數

資料來源：內政部戶政司

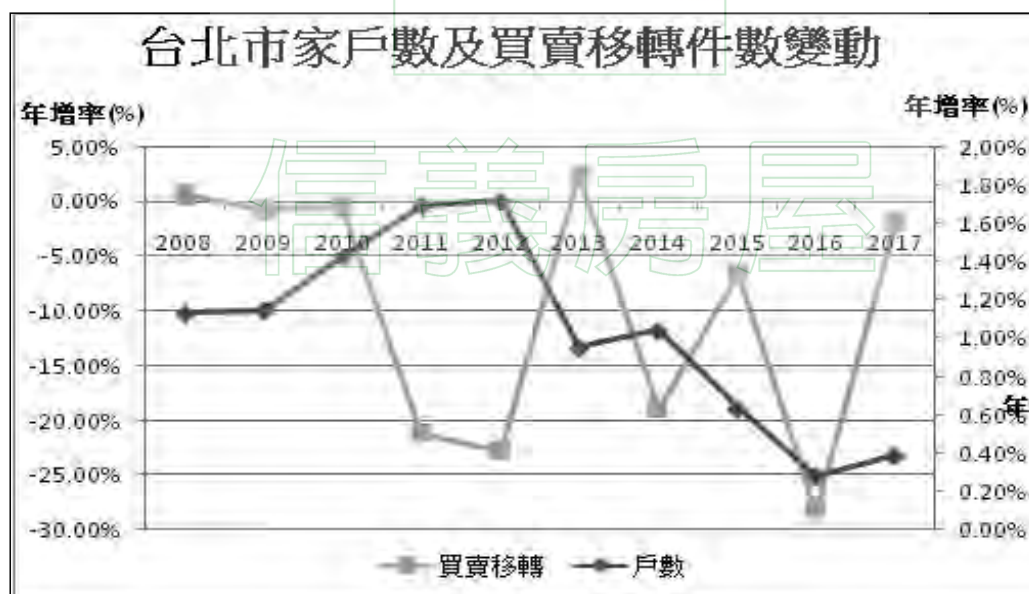


圖2-2-2 近十年臺北市家戶數及買賣移轉件數年增率

資料來源：內政部戶政司



圖2-2-3 近十年臺北市住宅供給量及貸款負擔變動情形

資料來源：內政部不動產資訊平台

表2-2-1臺北市住宅供給壓力比較表

	全國	臺北市
2017住宅供給率(%)	100.51	90.44
2016住宅供給率(%)	100.76	90.45
累計一年使照佔存量比	0.78%	0.30%
累計兩年使照佔存量比	1.88%	0.82%
累計一年建照佔存量比	0.82%	0.39%
累計兩年建照佔存量比	1.74%	0.90%

資料來源：內政部不動產資訊平台

貳、代銷市場分析

圖2-2-4為近五年臺北市預售市場平均成交單價，自2014年房地產市場投資客退場、整體市場趨緩以來，平均成交單價逐年下滑，2017年雖然總體經濟回溫，但房市交易觀望氣息依然存在，加上持有稅影響，建商開始有感讓利，平均單價下跌11.26%至每坪87.3萬元，使看屋人潮增加，價格及區位優異的建案亦傳出捷報，2017年新案的銷售率增加至39.74%。

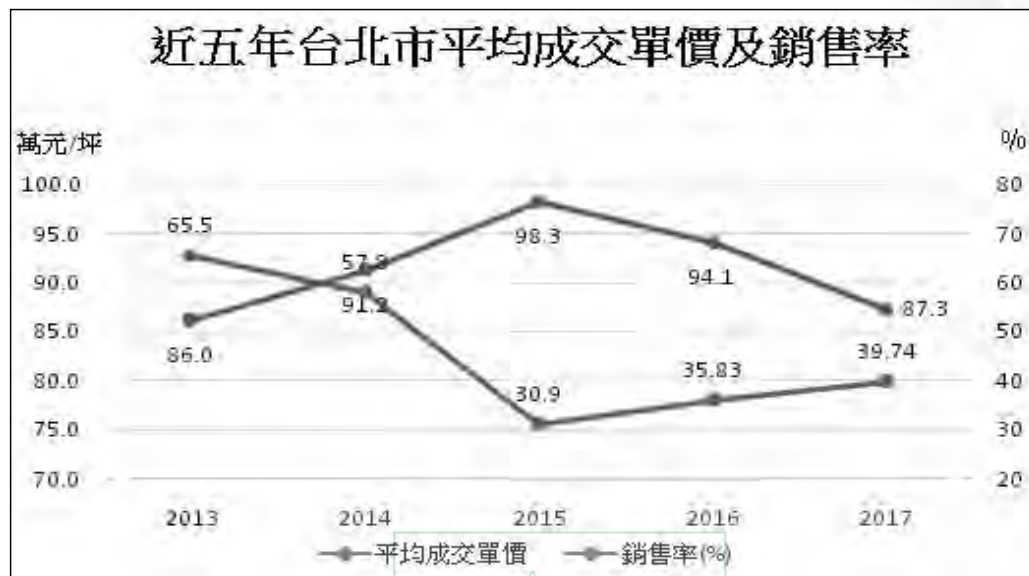


圖2-2-4 近五年臺北市平均成交單價及銷售率

資料來源：內政部戶政司

再觀察表2-2-2，2013-2014年房市熱絡時，臺北市推案金額多落在1,800億元上下；2015年受整體環境影響、建商推案明顯保守許多，其後雖逐有回升至2017年的890.8餘億元；但與2014年全盛時期仍有近千億元差距。此回升仍持冷的情形，應是消費者預期房價仍有修正空間所致；加上2016年持有稅加重政策的影響，使買方雖開始看屋但仍觀望，等待建商釋出更大利多。

表2-2-2 近五年臺北市預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	93	98	77	41	46
可售戶數	3856	4198	1017	1616	1905
推案金額(億元)	1805	1827.3	653.88	755.6	890.8
銷售率(%)	65.5	57.8	30.9	35.83	39.74
平均成交單價	86.0	91.2	98.3	94.1	87.3

資料來源：推馨周報

參、成屋市場分析

受諸多政策與不確定性等因素影響，加上臺北市住宅負擔相當沉重，整體房市不但交易量減少、價格亦多有鬆動。臺北市2017年各行政區住宅成屋平均成交單價變動幅度如表2-2-3，各區新成屋及預售屋售價僅松山區、萬華區、北投區、文山區上漲；成屋市場僅大安區、萬華區、北投區、士林區、文山區的成交單價持穩微漲，其餘行政區下跌，預售、新成屋市場價格修正幅度相對成屋市場明顯。

另觀察成交總價佔比結構，2017年高價端成長情勢復燃(圖2-2-5)，而各價位佔比結構大致維持穩定，總價1,000~2,000萬之主力成交價位約佔四成，3,000萬以上價位躍居第三、2,000~3,000萬退居第三、合計佔比已破四成，千萬以下產品市占率已不及兩成。2017年的平均總價2,342萬元、再創新高，近五年漲幅逾30%；惟平均單價微幅下跌至60.6萬元。顯示雖市場觀望氣息仍濃，但市場價格修正幅度有限(圖2-2-6)，購屋負擔仍未減輕。

至於成屋市場的坪數結構如圖2-2-7所示，2017年成交主力仍為25~35坪三房產品、15~25坪居次，而55坪以上產品則持續提升，顯示在市場回歸自住需求下，一般民眾喜愛小宅產品；豪宅市場近來有朝大坪數發展之趨勢，帶動大坪數產品占比的提高，此亦反映在平均成交面積上，過去多於30~35坪之間擺盪，2017年再創新高為37.5坪，連續六年攀升(圖2-2-8)

代表成交速度的平均流通天數，於2017年小幅下修來到132.4天，但仍超過4個月；顯示房價高漲下，買方受高價化與市場觀望的影響，購屋行為依然明顯謹慎，不僅交易價量縮減、市場去化速度亦緩慢(圖2-2-8)。

另觀察成交的住宅產品，如圖2-2-9顯示，近十年來均以大樓華廈產品

表2-2-3 2017年臺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
新成屋、預售屋漲幅	-11.2%	-5.4%	-9.1%	0.8%	-9.5%	3.3%
成屋漲幅	-1.6%	-4.1%	-0.5%	-2.2%	0.1%	4.9%
區域	信義區	士林區	北投區	內湖區	南港區	文山區
新成屋、預售屋漲幅	-11.36%	-2.55%	5.15%	-5.77%	-19.72%	47.12%
成屋漲幅	-2.4%	1.0%	1.1%	-4.8%	-2.5%	0.2%

為主。2017年大樓華廈之交易佔62.3%、公寓交易佔24%、而套房產品僅佔2.8%。目前以大坪數交易為主的市場，再對照圖2-2-8之平均成交面積情形，顯示近年市場交易之成屋持續以大坪數之高價住宅為主，預計未來交易之大樓華廈佔比仍將持續增加。

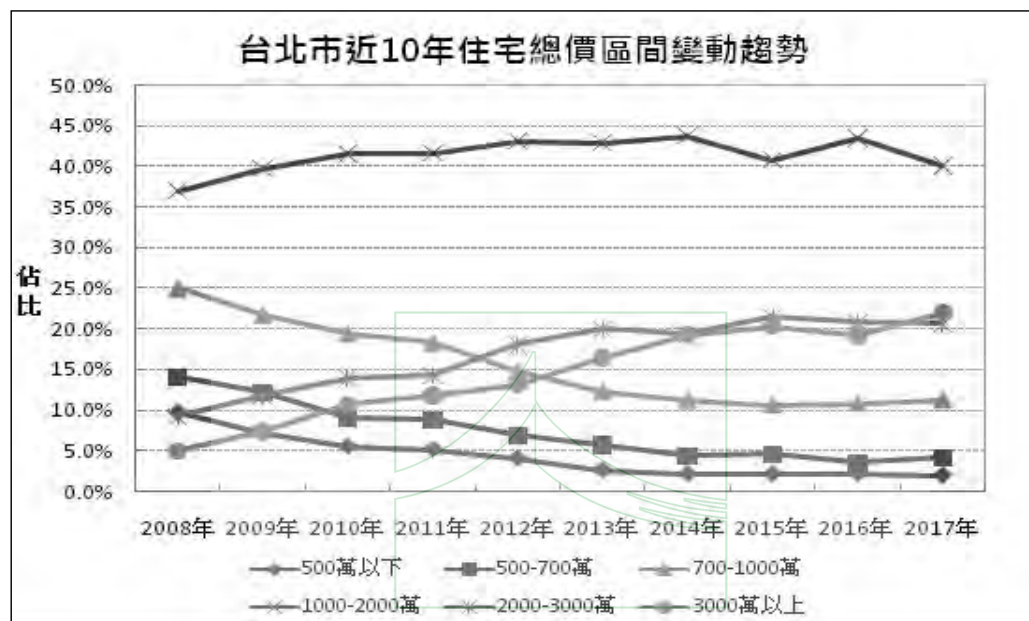


圖2-2-5 近十年年臺北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-2-6 近十年臺北市住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

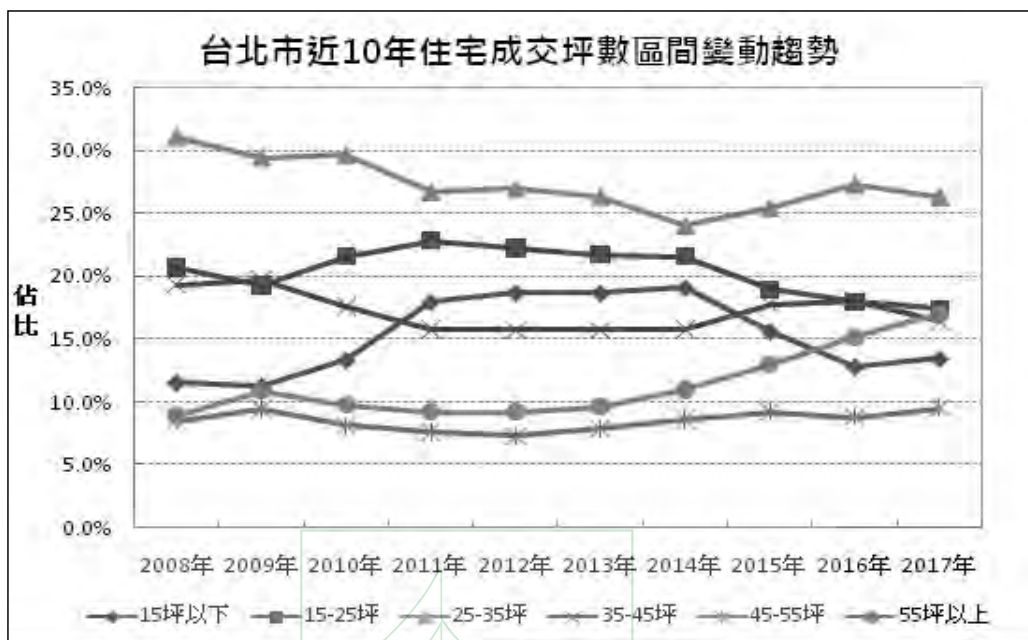


圖2-2-7 近十年臺北市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

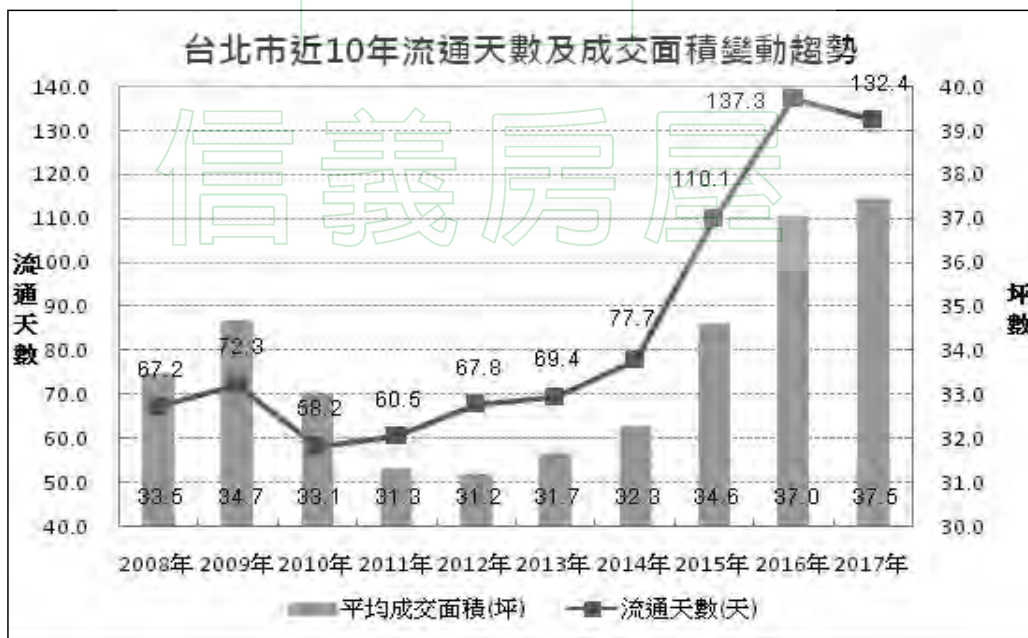


圖2-2-8 近十年臺北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-2-9 近十年臺北市住宅成屋各類產品交易占比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

肆、各行政區市場分析

一、中正區

中正區為中央行政中樞，總統府及行政、立法、司法、監察四院均於本區，本區亦蘊藏中山堂、臺北郵局、北門、郵政博物館、歷史博物館、植物園等豐富歷史文化資產，商業活動發展甚早，臺北車站周邊、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，並匯集松山新店、中和新蘆、板南及淡水信義四條捷運線，更有五鐵共構、交九轉運站；未來更有仿效香港、吉隆坡可提供預辦登機、托運行李而話題性十足的C1D1雙子星大樓將與桃園機場捷運線相通，交通路網完善。此外，二二八和平紀念公園、中央公園(華山公園)、中正紀念堂等大型開放空間，加上中正國中、建國中學、北一女中、成功高中、臺北商業大學等各級學校，更使本區環境優質，長久以來為臺北市精華住宅區域。隨著東西軸線翻轉、西區門戶計畫以「國家門戶」為高度的規劃目標，企圖以整體的都市規劃設計，再現以交通、文化、歷史、產業

多元面貌的門戶意象。西區門戶計畫之一、舊台汽西站拆除改建的台鐵臺北車站西側交六廣場於今年啟用，未來更有全面性規劃，住商房市都可望獲得新的發展能量。

(一) 代銷市場

中正區預售市場每年推案個數不多，僅2013年房市熱絡時期數量及金額較高，2017年僅5件、推案金額續降為59億元。銷售表現方面，2017年受惠於建商有感讓利、房價下修，反映在平均銷售率上達72.27%，延續2017年居臺北市之次高，顯示條件及區位佳的產品仍有購置需求(表2-2-4、圖2-2-10)。

表2-2-4 近五年中正區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	11	6	9	8	5
可售戶數	402	195	278	277	220
推案金額(億元)	243.5	56	102.6	85.3	59
銷售率(%)	35.8	56.9	50.7	53.4	72.27

資料來源：惟馨周報



圖2-2-10 近五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

中正區有許多明星學區，具交通便利、生活機能完善、商圈成熟等優勢，教職員與學生族群的出租市場大，房市有一定支撐力。圖2-2-11顯示，1,000~2,000萬元的產品一直以來為本區主力價位。整體而言，中正區為臺北市歷來成交總價區間佔比波動較小之行政區，且在高房價與總體表現不佳的市況下，2017年成交單價仍上揚、惟總價出現下跌之勢(如圖2-2-12所示)。

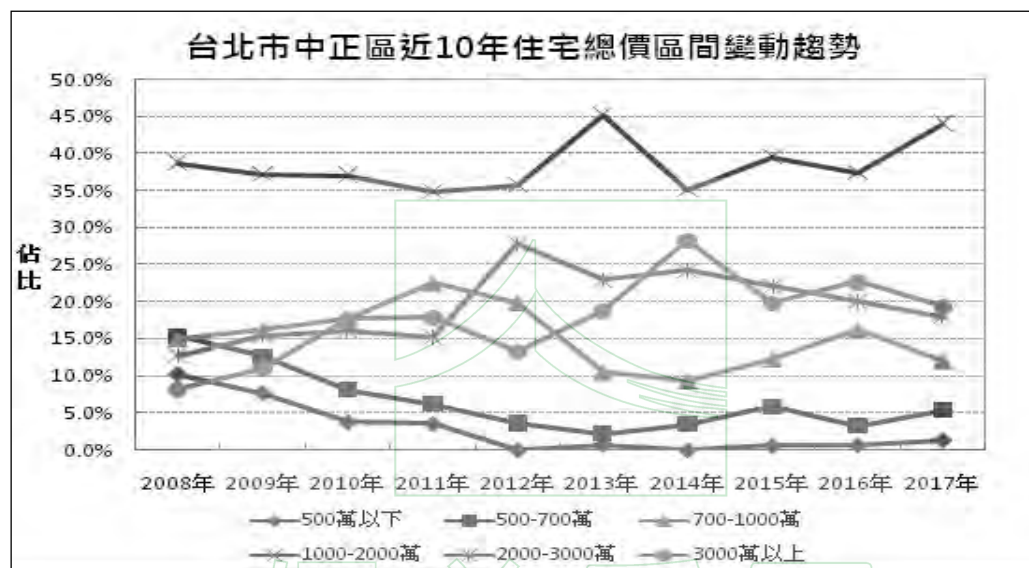


圖2-2-11 近十年中正區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-2-12 近十年中正區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

另觀察成交坪數結構，本區由於公家機關多，大面積的私有土地相對較少，加上蘊含明星學區，使本區小坪數產品較多。由圖2-2-13成交坪數結構顯示，25坪以下產品向來佔比高，而2017年25~35坪產品成為本區新主力產品，估計與房市回歸自住需求有關。整體而言，本區成交坪數2017年為31坪；至於流通天數，與整體市場變動相當，2017年仍需136.8天，顯示本區住宅需求亦受整體影響，加上都更推動情況不佳，消費者仍較為謹慎(如圖2-2-14所示)。



圖2-2-13 近十年中正區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-2-14 近十年中正區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

二、大同區

大同區為臺北市最早發展區域之一，涵蓋大稻埕與大龍峒兩大區域，後因環境老舊等負面印象，失去住宅需求的焦點。但近年來，大稻埕逐漸蛻變，永樂市場周邊出現許多藝文空間和古色古香的現代咖啡廳，加上大稻埕如今已是臺北市的歷史遺址，其中最著名的就屬百年歷史、臺北市保存最完整的老街--迪化街商圈。隨著時代變遷，當地老屋改建或翻新，使大同區存在濃厚新舊文化交融氣氛；同時，鄰近臺北車站與捷運線貫穿、生活機能與交通便利下，加上長期較周邊實惠的房價水準、未來有西區門戶計畫支撐，前景可期。區內的孔廟、霞海城隍廟、大龍峒保安宮等文化古蹟，捷運圓山站周邊的大型綠地，加上淡水、新蘆以及松山新店線三條捷運路線的便利，生活環境優。未來臺北車站C1D1雙子星開發案、西區門戶計畫，以及規劃中的民生汐止線、社子輕軌等建設，皆為本區增添長期發展的潛力。

(一) 代銷市場

大同區發展較早且密集，過去推案金額多落在50億元以下。2017年推案量回穩，其中「常殷首鑄」總銷達60億元，考驗市場胃納量。平均單價明顯下降，顯示重大建設題材尚未完工使價格相對沒有優勢下，大同區不易受外來客青睞，購屋族群多為在地居民，當地買氣仍然低迷。(如表2-2-5)。

表2-2-5近五年大同區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	2	6	9	1	8
可售戶數	84	146	191	3	289
推案金額(億元)	21	42	41.8	-	107.8
銷售率(%)	84.5	49.3	19.37	-	21.45

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

大同區開發較早，在都市更新推動仍受阻下，區內產品多以屋齡較高的公寓為主，因此房價普遍較低。觀察圖2-2-16可見，近年主力價位為1,000~2,000萬之間；本區房價在整體市況不佳、都更推動牛步的影響下，2017年交易單價持續下滑到50.8萬元，交易總價亦下滑至1,532萬元。造成交易總價下跌的原因，應為平均成交面積明顯下跌所致(見圖2-2-17、圖2-2-18)。

產品去化時間於本區波動大，2017年受到整體房市交易偏冷的影響，去化時間雖再度延長為111.7天，但顯較其他行政區優異許多，為臺北市去化速度最快的行政區(如圖2-2-19)。

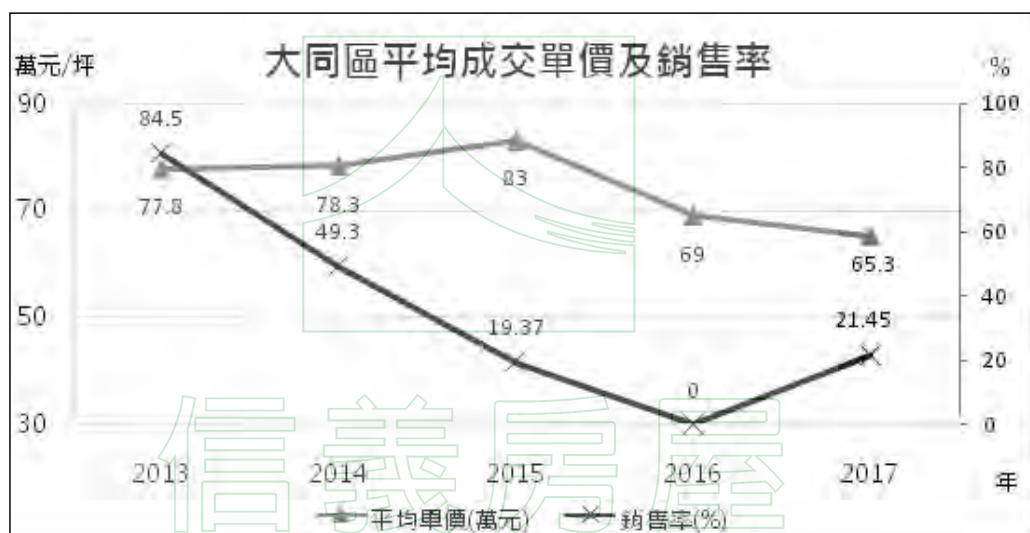


圖2-2-15 近五年大同區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

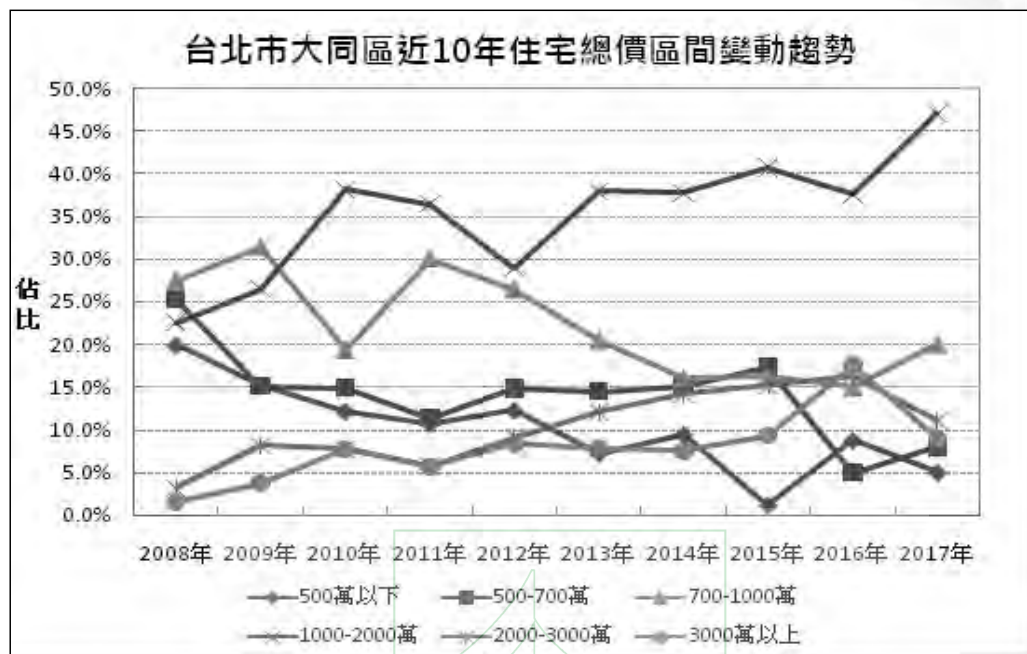


圖2-2-16 近十年大同區住宅成屋成交總價比例變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

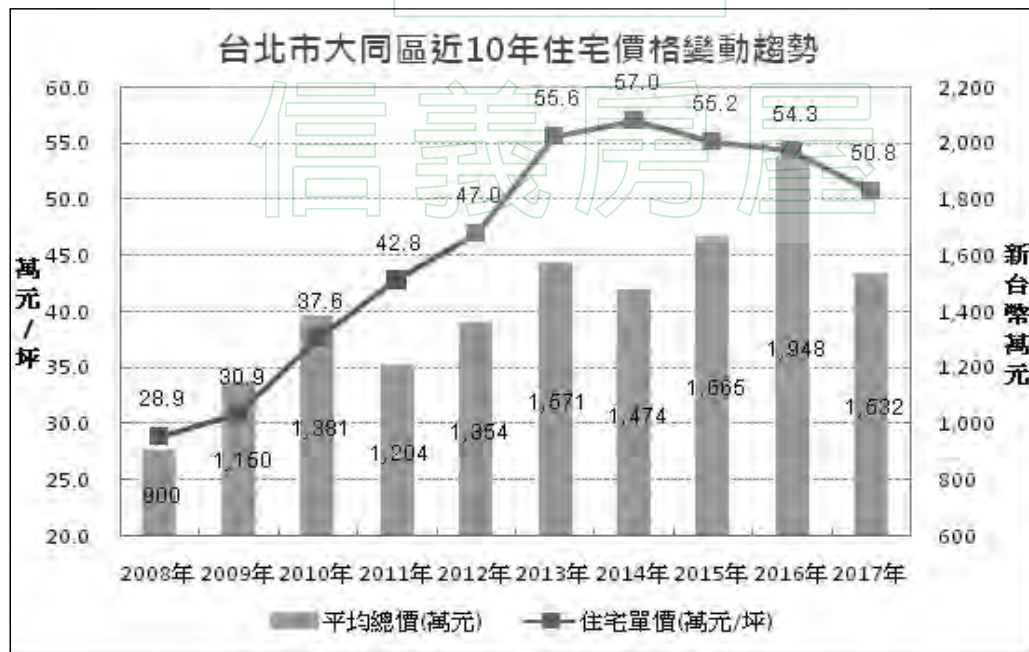


圖2-2-17 近十年大同區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

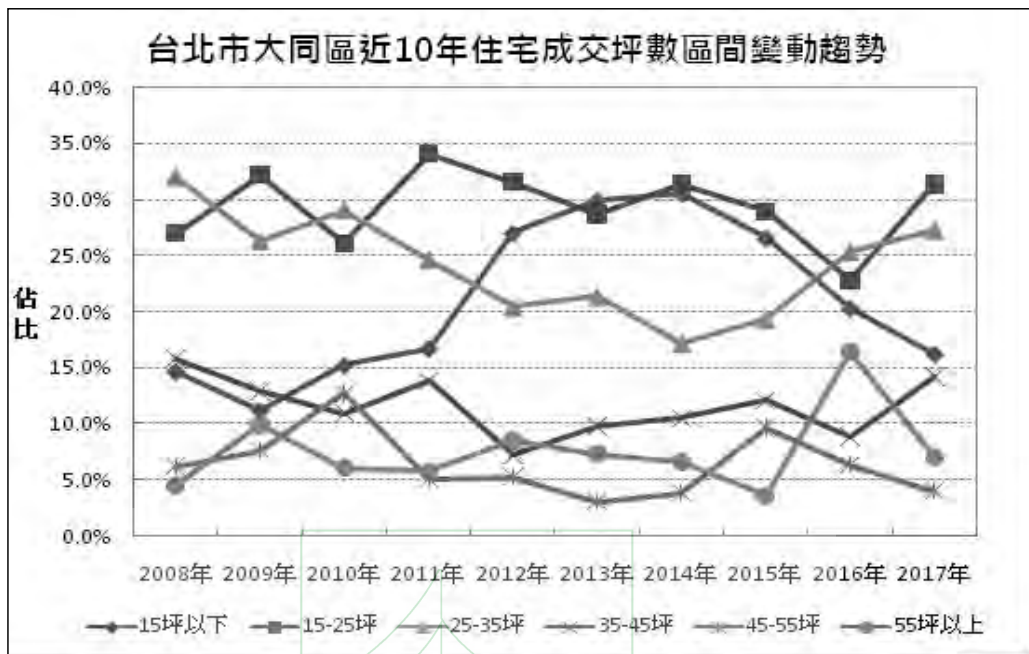


圖2-2-18 近十年大同區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

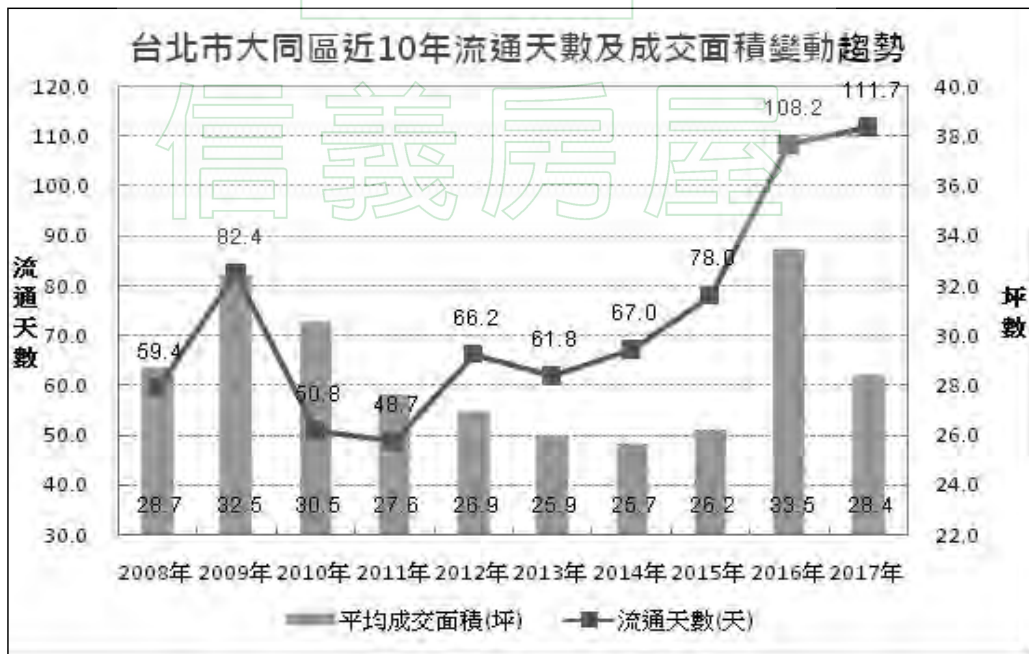


圖2-2-19 近十年大同區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

三、中山區

中山區居臺北市中樞位置，鄰近臺北車站，是較早開發的臺北城區。中山北路貫穿此區，區域環境發展成熟，臺北市的五星級飯店更逾五成位於本區，使得本區匯聚金融商業、觀光旅館、時尚文創等多元產業。此外，本區有行天宮、花博園區、美麗華樂園、市立美術館等休憩空間，加上淡水信義線、文湖線、新蘆線、松山新店線等多條捷運路線通過，交通四通八達，公共設施完善；近來，文創產業興起，也為赤峰街帶來許多觀光休憩人潮，加上產品選擇多元，商圈成熟、交通便利，成為消費者喜愛的熱門行政區。

(一) 代銷市場

中山區過去推案量多維持在200~500億元間，2015年起大幅減少、2017年推案金額僅101.5億元，創歷年新低；平均單價下滑至123.3萬元。銷售率可能受高價影響，雖有回溫仍不及四成；顯示買盤依然不佳(如表2-2-6、圖2-2-20)。

表2-2-6近五年中山區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	16	17	9	9	7
可售戶數	336	671	295	364	207
推案金額(億元)	220.3	470.8	116.8	181.8	101.5
銷售率(%)	79.2	49.5	41.4	26.4	37.68

資料來源：惟馨周報

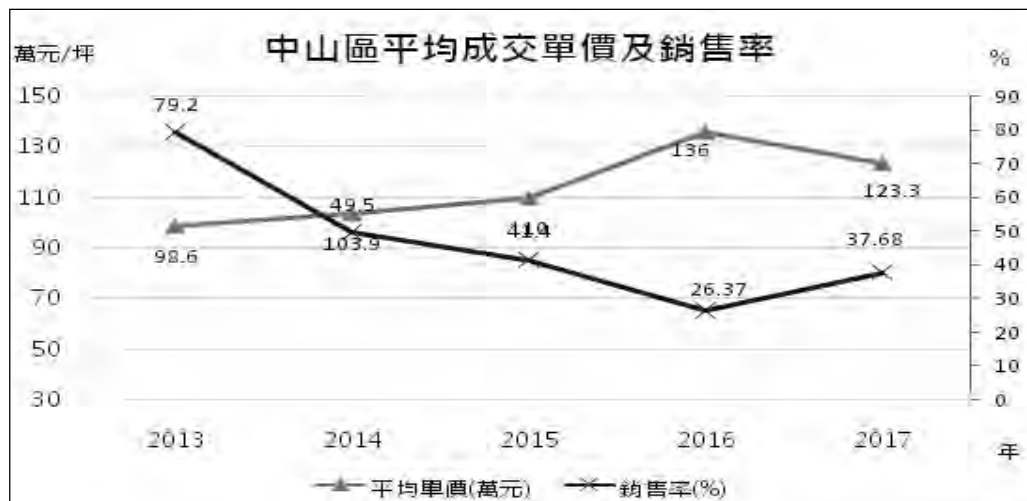


圖2-2-20 近五年中山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

中山區成交的住宅總價，歷來皆以1,000~2,000萬元產品為主流，但本區3,000萬元以上的產品佔比維持逐年攀升的趨勢而居次；估計因本區商業發展依然穩定，加上大坪數的高級產品受到高端族群青睞，因此高總價住宅市場仍維持穩定(見圖2-2-21)。本區住宅之平均總價、平均單價在過去十年來大致穩定，2017年雖受整體景氣影響而單價微幅下跌，但仍屬穩定，平均交易總價仍達2,573萬元(見圖2-2-22)。

中山區由於林森北路、新生北路周邊單身套房產品聚集，15坪以下套房產品近七年來皆為本區主力產品(圖2-2-23)，為本區成屋市場的顯著特色；55坪以上大坪數產品近五年更有顯著增加之勢。整體而言，過去本區35坪以下的產品仍為主流，但超大坪數產品的崛起，使平均成交面積於2017年續增為36.6坪(圖2-2-24)。流通天數方面，過去四年逐年延長，2016年大幅延長至127.9天後，2017年再度創下133.6天的新高紀錄，得見中古屋成交速度於價格高昂與市場交易冷清、新成屋讓利之下，市場趨緩的現象相當明顯。

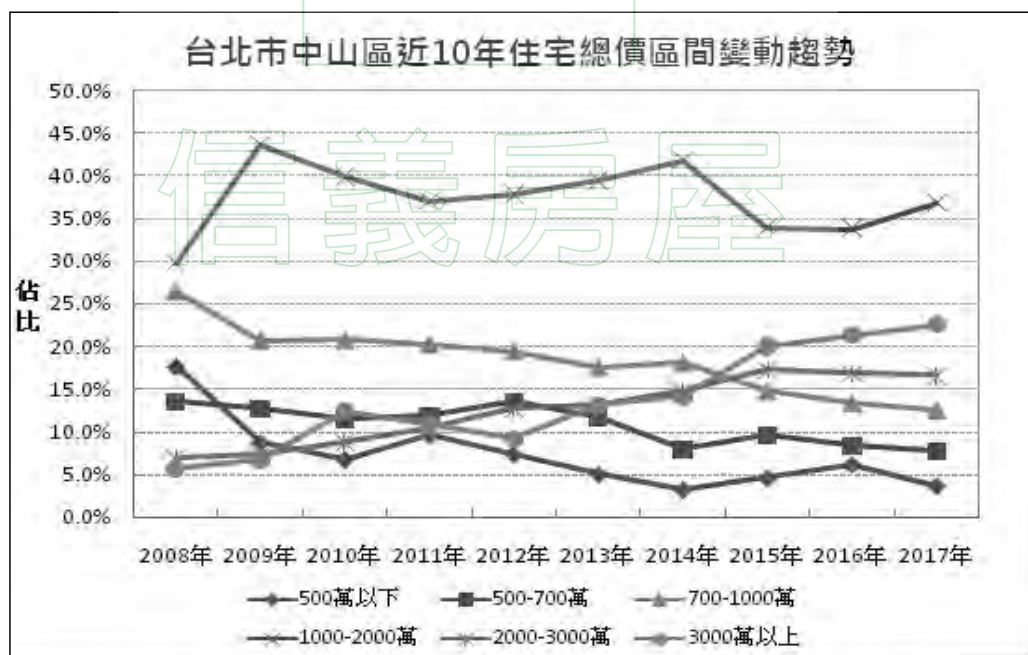


圖2-2-21 近十年中山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

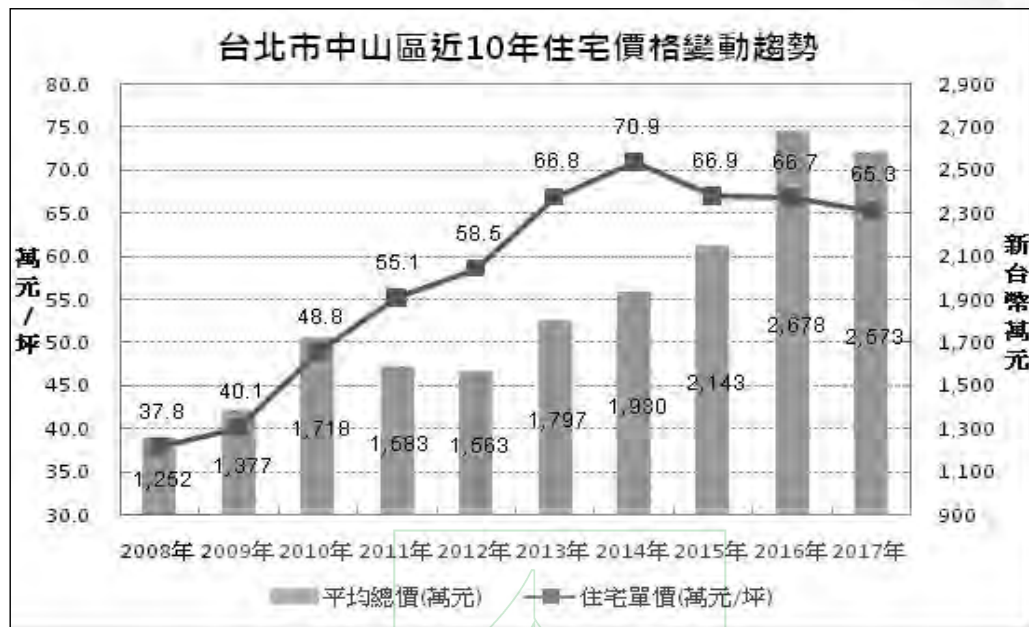


圖2-2-22 近十年中山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

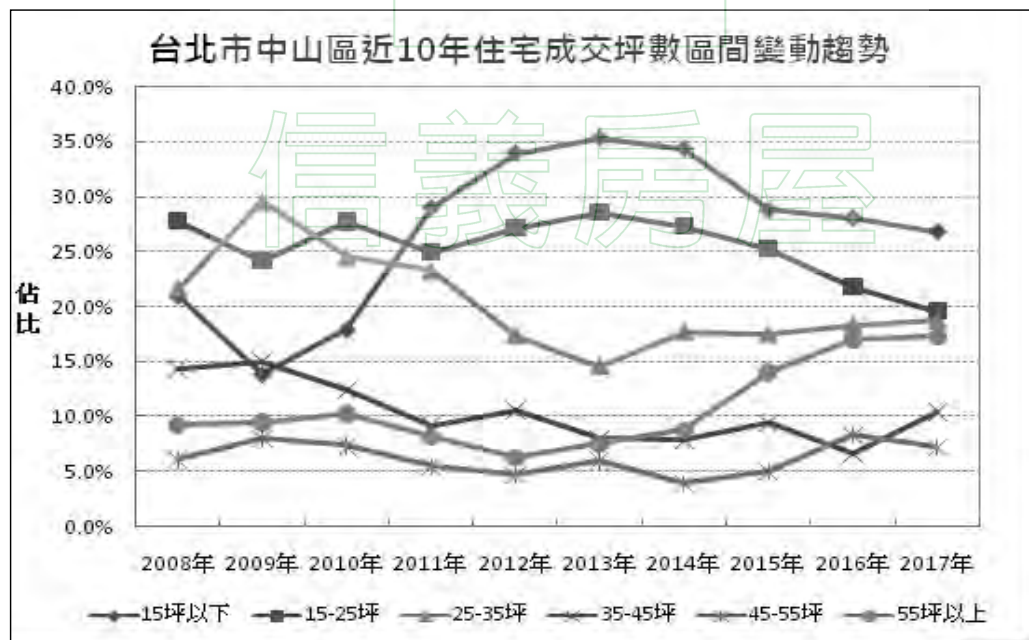


圖2-2-23 近十年中山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-2-24 近十年中山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

四、松山區

松山區為住商混合地區，區內有許多大型百貨公司及購物中心，以及著名的饒河街夜市與五分埔服飾商圈；敦化北路及南京東路一帶更是重要的黃金商圈。此外，本區具優質環境與知名學校，敦化國小、敦化國中等明星學區；加上敦化北路、民生東路等林蔭大道塑造的綠意盎然景觀，形成民生社區等知名優質住宅聚落。此外，區內的臺北小巨蛋、臺北體育園區、松山機場、社教館等大型設施，更提升本區發展潛力。交通方面，除捷運文湖線外，亦有串連起臺北車站與南京東路的松山新店線，交通機能佳。而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，未來透過都市更新、設定地上權等方式釋出，可望繁榮本區發展。

(一) 代銷市場

松山區可開發素地少而推案不多，致推案金額起伏較大，2017年臺北市豪宅市場聚焦松山區，最貴建案前兩名都位於本區，第一名為「華固名

鑄」，平均開價達260萬/坪，「潤泰敦峰」以230萬/坪居次，為本區的歷史新高價，並使推案金額大幅增加，創下290億元之歷年新高。交易單價亦小幅回升至120萬元、整體銷售表現受推案金額高的影響，下跌為45.1%(如表2-2-7、圖2-2-25)。

表2-2-7 近五年松山區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	2	3	7	1	4
可售戶數	90	38	269	16	204
推案金額(億元)	23	34.5	96.5	19.67	290
銷售率(%)	28.9	94.7	32.3	80	45.1

資料來源：惟馨周報

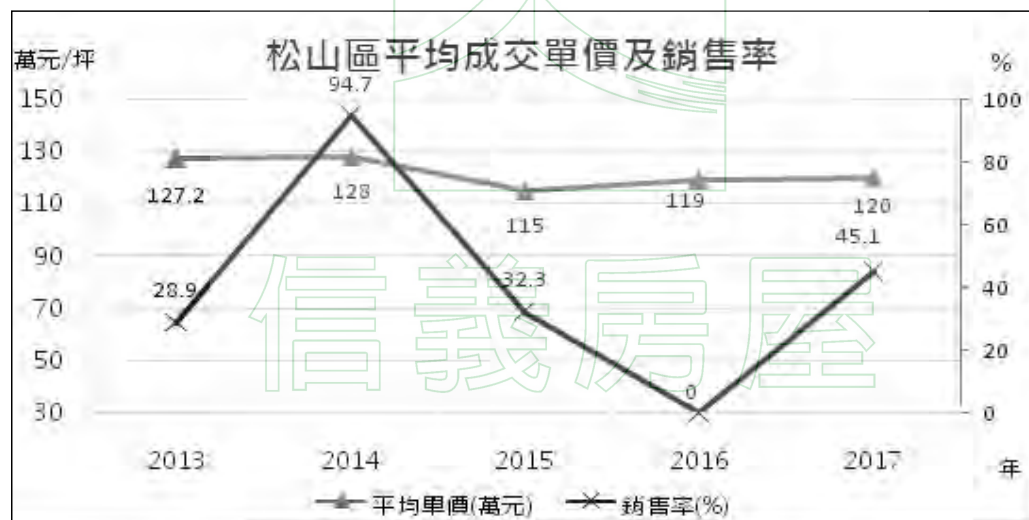


圖2-2-25 近五年松山區預售市場平均成交單價與銷售

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

松山區成交价格結構持續朝高價端發展，觀察圖2-2-26，1,000萬元以上的住宅成交比例於近年明顯下滑；2017年2,000~3,000萬產品成為本區主力產品、3,000萬元以上產品占比亦明顯攀升，顯示在平均單價持續下修時，消費者對大坪數產品需求升溫。2017年整體的交易價格小幅增加至2,344萬元

(如圖2-2-27所示)，平均單價則再度下滑至66.7萬元，讓本區房市添增交易動能。

成交坪數方面，如圖2-2-28及圖2-2-29所示，本區產品交易坪數在過去十年相對穩定，平均成交面積多在30坪左右。35坪以下產品為成交主力、佔本區交易近七成；2017年平均成交面積增至34.7坪，此亦展現在成交產品面積占比上，於2017年，35~45坪產品占比增加、而與25~35坪產品同居首位。另本區過去十年的住宅去化時間波動明顯，2017年小幅降至124.6天，依舊低於臺北市均值。

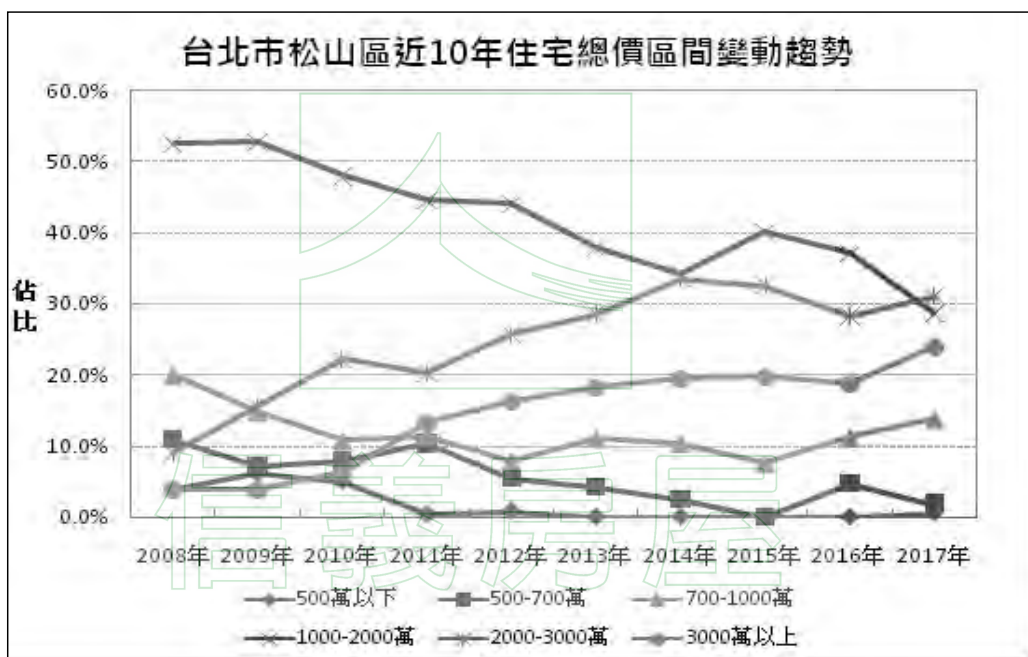


圖2-2-26 近十年松山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-2-27 近十年臺北市松山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

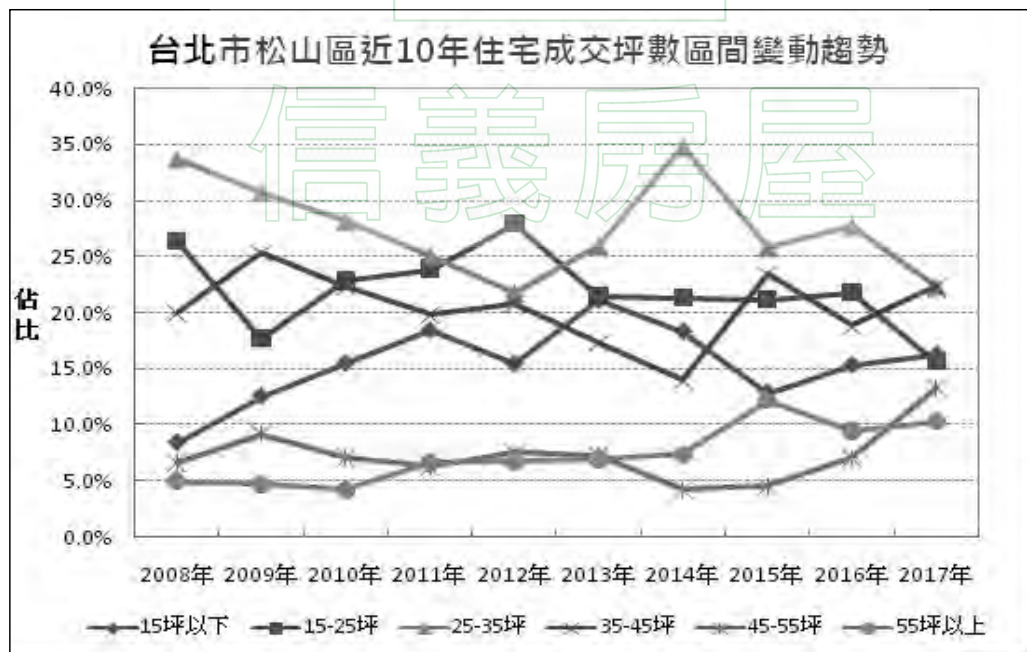


圖2-2-28 近十年松山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

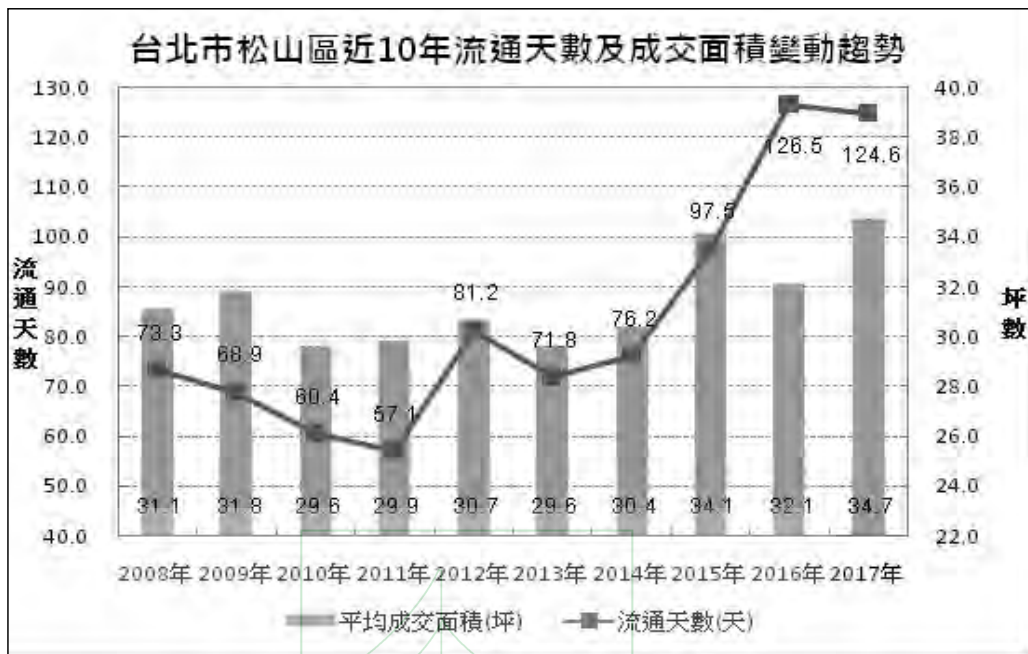


圖2-2-29 近10年松山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

五、大安區

大安區位居臺北市心臟地帶，係臺北市人口最多的行政區，亦是臺灣捷運最密集的區域；除得天獨厚的地理位置與交通條件外，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，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。即便近兩年房市趨冷，本區價格只要適度修正，仍吸引買盤進駐。

本區除東區、公館商圈、永康街、臨江街夜市、師大夜市、建國花市等知名觀光景點，大安森林公園休憩空間外；更有臺灣大學、師範大學、臺灣科技大學、臺北科技大學、師大附中、延平中學、仁愛國中、光復國小等知名學府。大眾運輸除文湖線、板南線、中和新莊線、淡水信義線、松山新店線等五條捷運路線外，亦有建國、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，生活機能極佳。

(一) 代銷市場

大安區由於可供開發土地較少，2015年因元利機構主導的北市大安區信義聯勤案，以及富創建設、冠德建設、大陸建設於信義計劃區的豪宅案，使得推案量異軍突起。2017年大安區僅一開價160萬元的「Lavie敦南」豪宅案，使本區平均單價下滑至117萬元，退出過去的臺北市最貴行政區而居第三。銷售表現方面，2017年大安區各類房價都下跌，使本區銷售率回升至2013年以前的75%以上水準(如表2-2-8、圖2-2-30)；2018年大安區將有「One Park Taipei 元利信義聯勤」、「Diamond Tower」等豪宅推案。

表2-2-8 近五年大安區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	5	4	6	4	5
可售戶數	121	73	207	63	189
推案金額(億元)	87	59.2	177.8	38.2	77
銷售率(%)	78.5	49.3	44.4	41.2	79.89

資料來源：惟馨周報

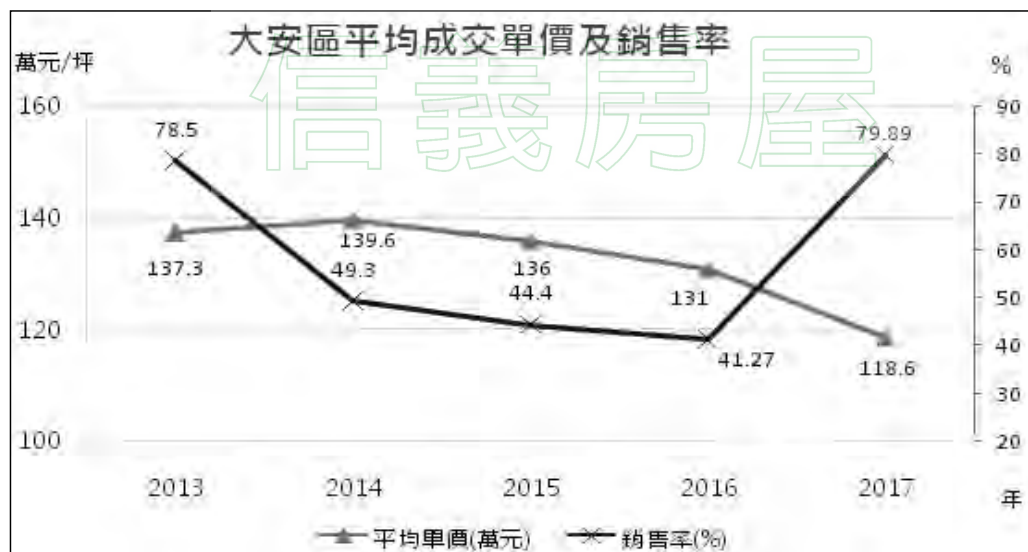


圖2-2-30 近五年大安區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

大安區成屋市場向來以高價產品為主，2017年3,000萬以上的高總價產品交易增幅明顯，回歸本區成交價格區間之首；1,000~2,000萬產品居次、2,000~3,000萬元的產品再居次(圖2-2-31)，顯示當前市況在賣方讓利、單價修正下，消費者的購屋意願增加。這也反映在平均總價之上，如圖2-2-32可見，2016年平均總價雖跌破三千萬元，2017年再度重回三千萬大關；平均單價雖再度下滑至82.7萬元、跌幅明顯，但平均交易總價仍為台北市最高的行政區。

成交坪數方面，十年來本區的交易坪數以35坪以下的產品為主，近三年25~35坪的住宅交易佔比異軍突起，躍居為本區主力產品(見圖2-2-33)。平均成交坪數呈成長趨勢、增至36.4坪；顯見本區大坪數、高總價住宅產品重新受到注目。本區的平均流通天數在2017年大幅降低為120天，雖產品在市面流通四個月才成交，但已有升溫之勢(圖2-2-34)。

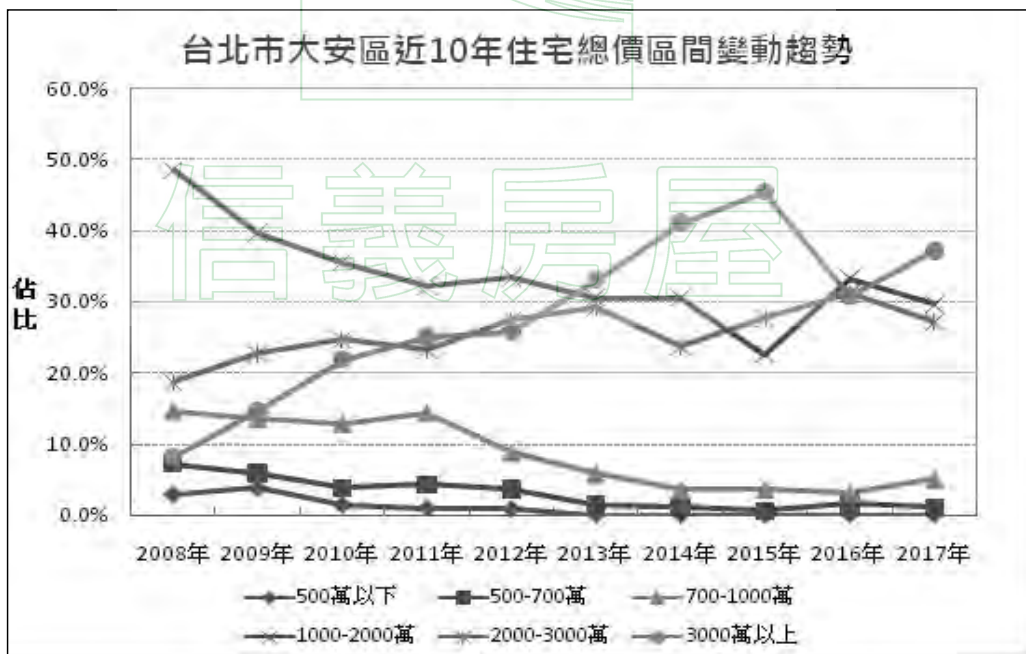


圖2-2-31 近十年大安區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-2-32 近十年大安區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

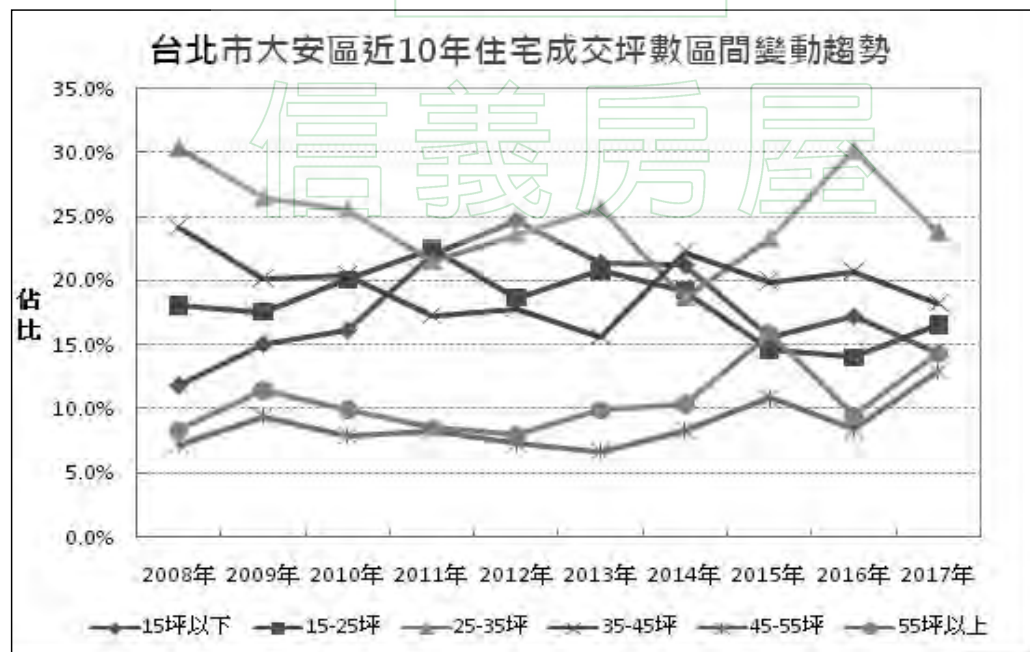


圖2-2-33 近十年大安區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

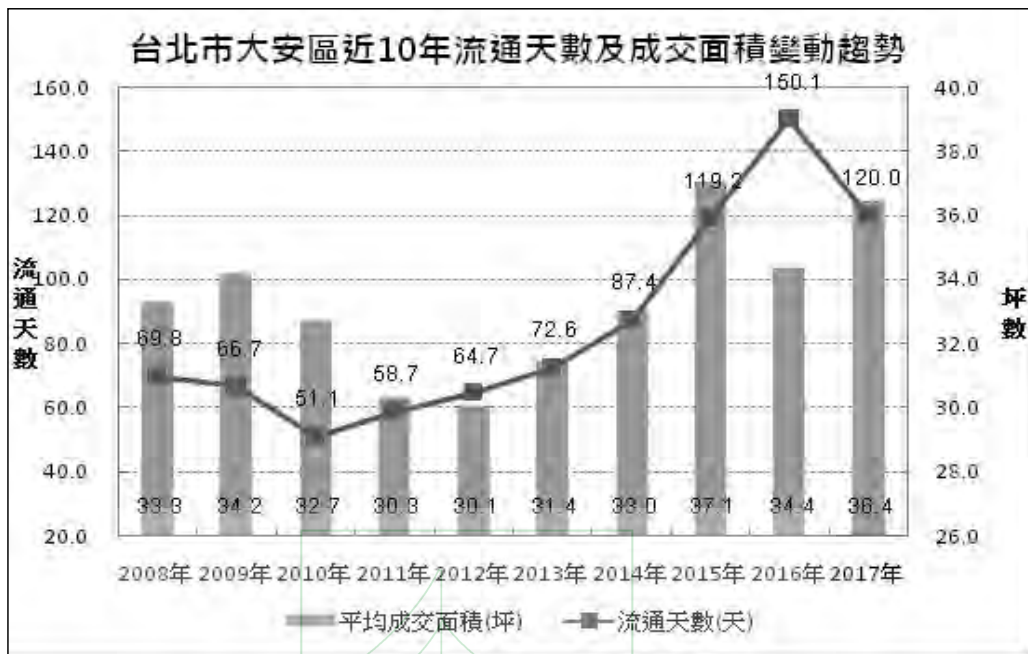


圖2-2-34 近十年大安區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

六、萬華區

萬華區為臺北市最早發展地區之一，見證臺北市百年風華；西門町商圈是臺北地區最大且完整的商業區範圍；龍山寺則香火鼎旺、背包客來台必訪景點；本區也是臺北市供應新鮮果菜、肉類食材的運銷中心。雖然萬華區的住宅長期存在環境窳陋問題，但隨著臺北市西區軸線再發展及都市更新開發，環境已逐步改善中。

重大建設除板南線外，2014年底通車的捷運松山線已使捷運西門站成為捷運重要樞紐；2014年底動工、預計2018年完工的捷運萬大線，將提升本區的交通便利性；加上相對低廉的房價，本區住宅市場未來應仍有發展空間。

(一) 代銷市場

萬華區近年推案個數不多，多以都更方式開發，2017年受整體房市趨冷加上都更推動不力影響，僅有2新推個案，平均單價為62萬元；銷售率於2017年亦僅有17.45%的低水準(如表2-2-9、圖2-2-35)。

表2-2-9 近五年萬華區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	2	7	4	1	2
可售戶數	731	492	359	26	235
推案金額(億元)	157.5	128.1	82	5	49
銷售率(%)	94.7	79.1	15	19.23	17.45

資料來源：惟馨周報

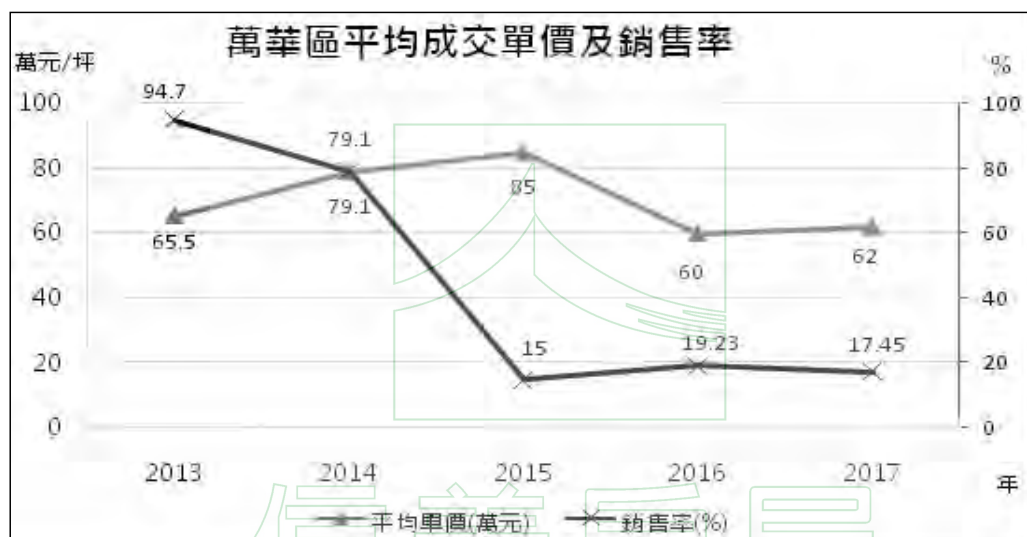


圖2-2-35 近五年萬華區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

近五年來，萬華區住宅以21,000~2,000萬元產品為主，700~1,000萬產品居次(圖2-2-36)。此外，本區平均交易總價及交易單價仍難逃下滑命運，單價微修至47萬元，總價則大幅下跌至1,299萬元(圖2-2-37)。

萬華區產品交易類型變動幅度相對較大，2017年以15~25坪產品為主，15坪以下產品佔比大幅提高、而35坪以上產品佔比相對下降；平均交易面積呼應平均成交總價，大幅下降至27.7坪。流通天數，2016年受整體房市景氣影響仍有95.7天，2017年則大幅延長至131.5天，顯見本區無題材之下，房市明顯趨緩(圖2-2-39)。

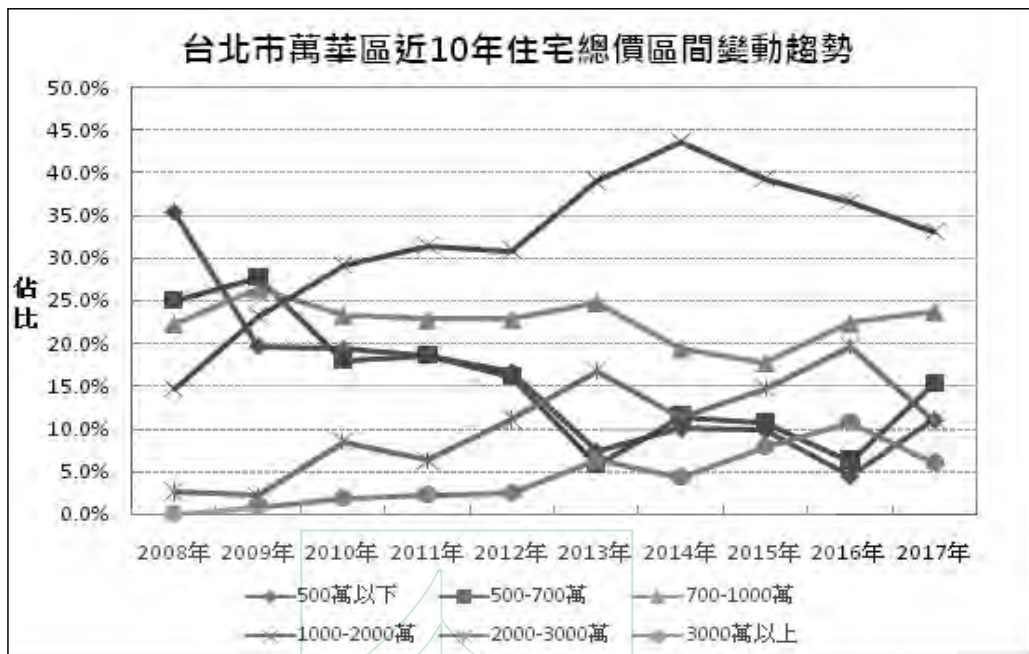


圖2-2-36 近十年萬華區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

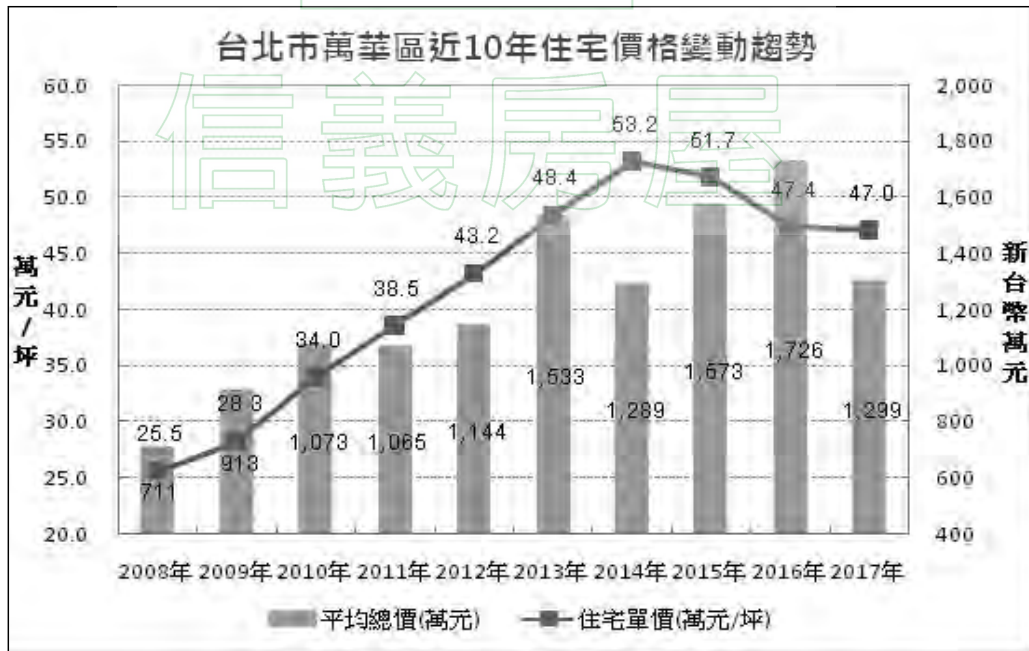


圖2-2-37 近十年萬華區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

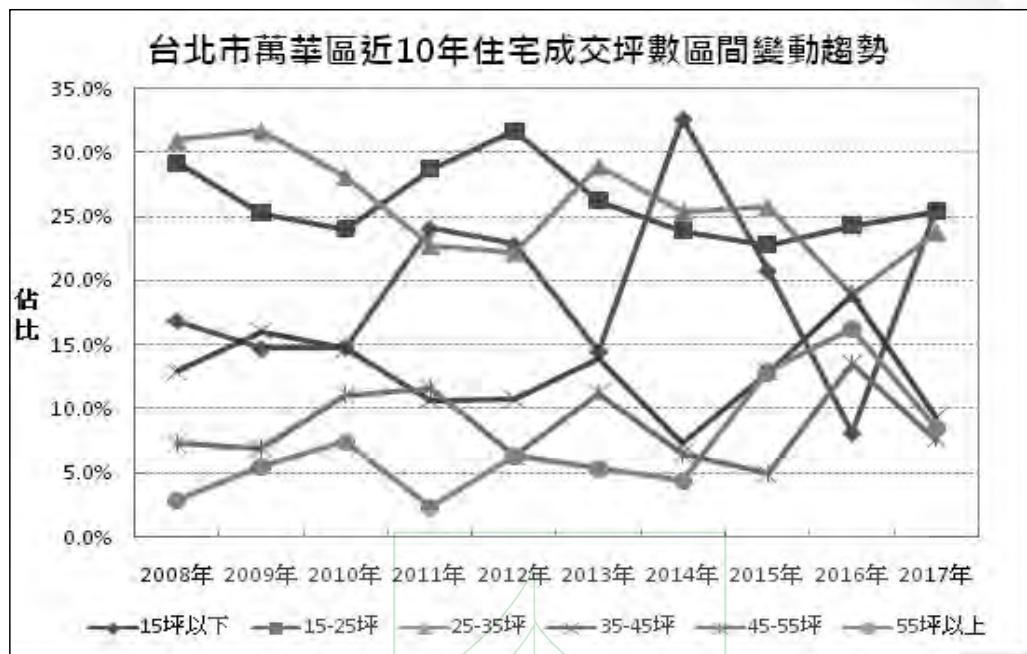


圖2-2-38 近十年萬華區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

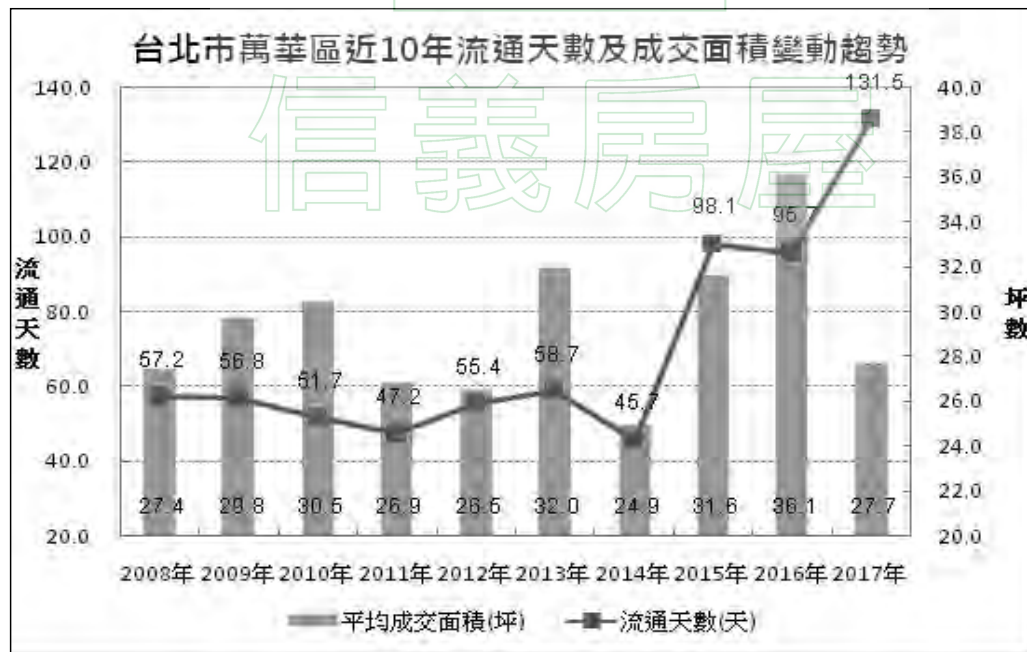


圖2-2-39 近十年萬華區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

七、信義區

信義區為臺北市市政、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，更為各國旅客來台必訪之處，儼然為臺北市國際化的窗口。此外，2015年開幕的微風信義店、南山人壽得標的世貿二館「南山廣場」地上權開發案、將打造「信義之眼」的遠百集團A13雙子星大樓，以及COMMUNE A7貨櫃餐飲市集預計2020年完工的國際級複合式地標大樓「Taipei Sky Tower(TST)」，均使信義計畫區成為全世界百貨購物最密集之地標區域。

2010年市府轉運站啟用後，本區已成為北臺灣與東臺灣各縣市進入臺北市之吞吐口，可匯聚大量人潮；即將完工啟用的南山廣場，不只再添本區新地標，也可進一步鞏固全台最頂級商圈地位，吸引更多觀光客前往逛街購物。而未來更有大信義計畫2.0，加上捷運南港線、文湖線、信義線、松山線與規劃中的捷運輕軌系統加持，發展仍深具爆發力。

(一) 代銷市場

信義區可視為全台豪宅指標，大型新建案總成為焦點。2017年房市震盪整理的格局中，建商未有推案；而預售市場平均單價更大幅減至117萬元（如表2-2-10、圖2-2-40）。2018年本區有指標型豪宅「陶朱隱園」、「冠德信義」，開價可能突破歷史新高價。

表2-2-10 近五年信義區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	1	4	1	4	0
可售戶數	41	130	20	97	-
推案金額(億元)	14	54.5	3.7	235.9	-
銷售率(%)	90.2	55.4	0	62.9	-

資料來源：惟馨周報

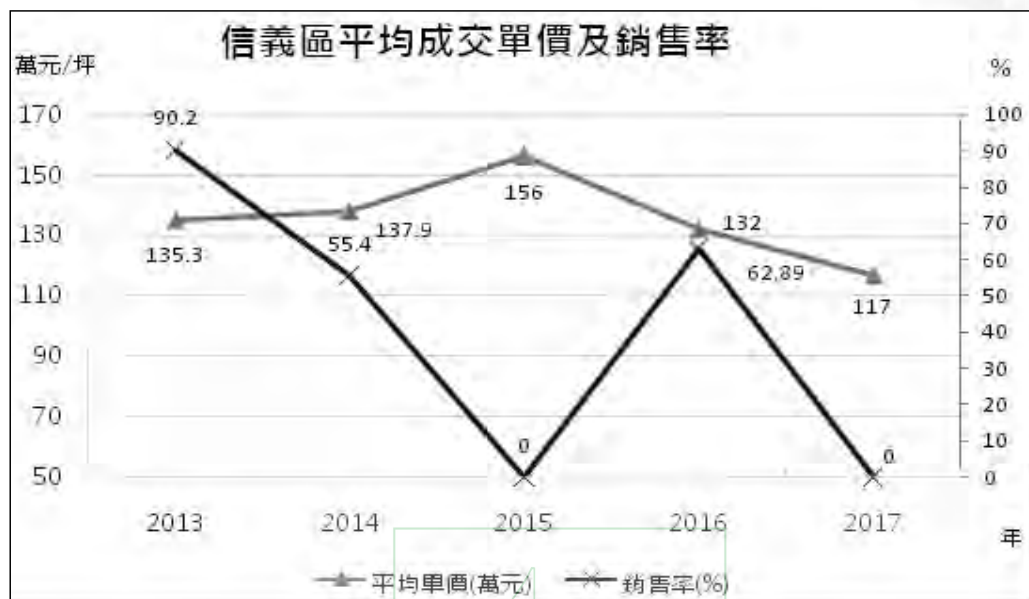


圖2-2-40 近五年信義區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

過去十年來，信義區的住宅均由1,000~2,000萬產品居首、2,000萬以上的產品近六年居次（圖2-2-41）。續觀察圖2-2-42，2017年平均總價與平均單價均呈現回穩，分別為2,508萬元與67.3萬元，顯示精華區房價在總體經濟回溫、就業回穩之際，仍具支撐力。

成交坪數方面，本區市場長久以來皆以25~35坪標準三房產品為主力、35~45坪產品自2015年起躍居至第二、2017年15~25坪產品則略有增加，估計係受小家庭自住買盤的產品偏好影響（圖2-2-43）；惟平均成交面積再度上升到36.1坪，代表大坪數產品仍有其市場，本區購屋族群有M型化趨勢。平均流通天數方面，受整體房市景氣與高價化影響，流通速度於2017年明顯拉長，平均需費時超過4個半月才能順利成交（圖2-2-44）。

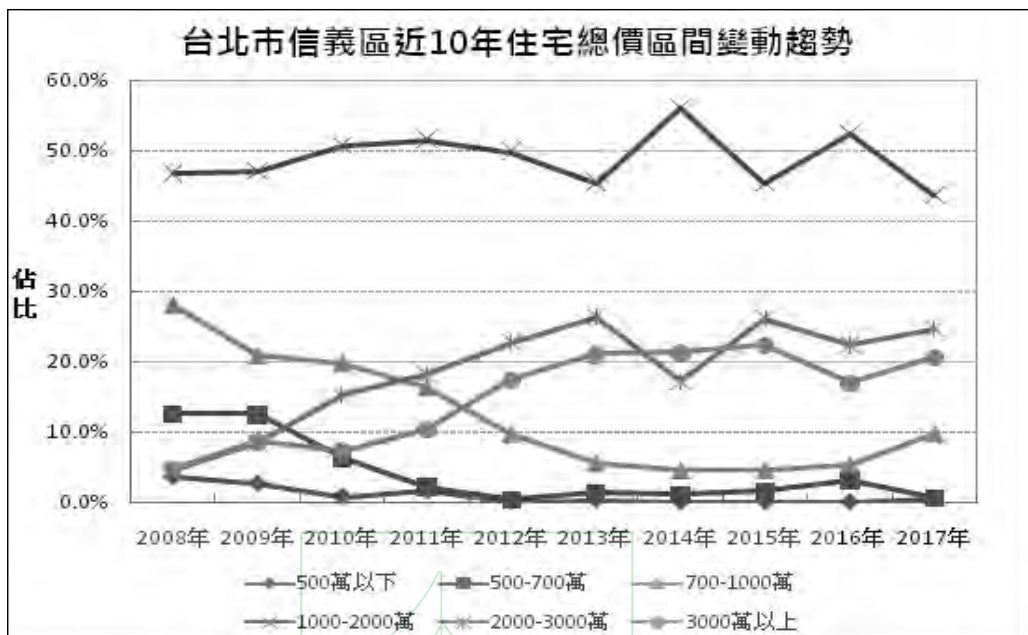


圖2-2-41 近十年信義區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

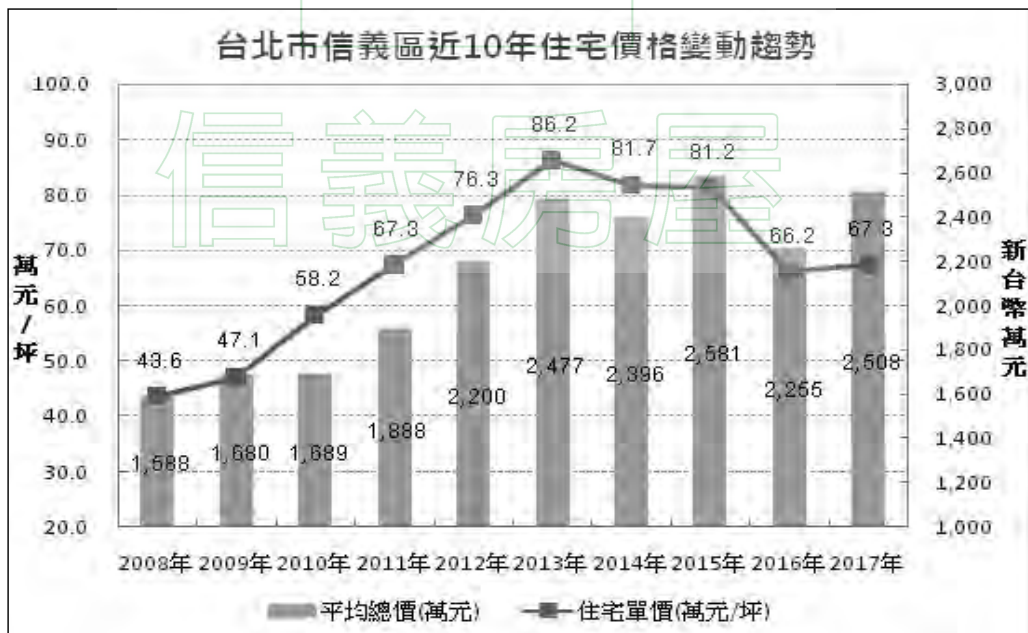


圖2-2-42 近十年信義區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

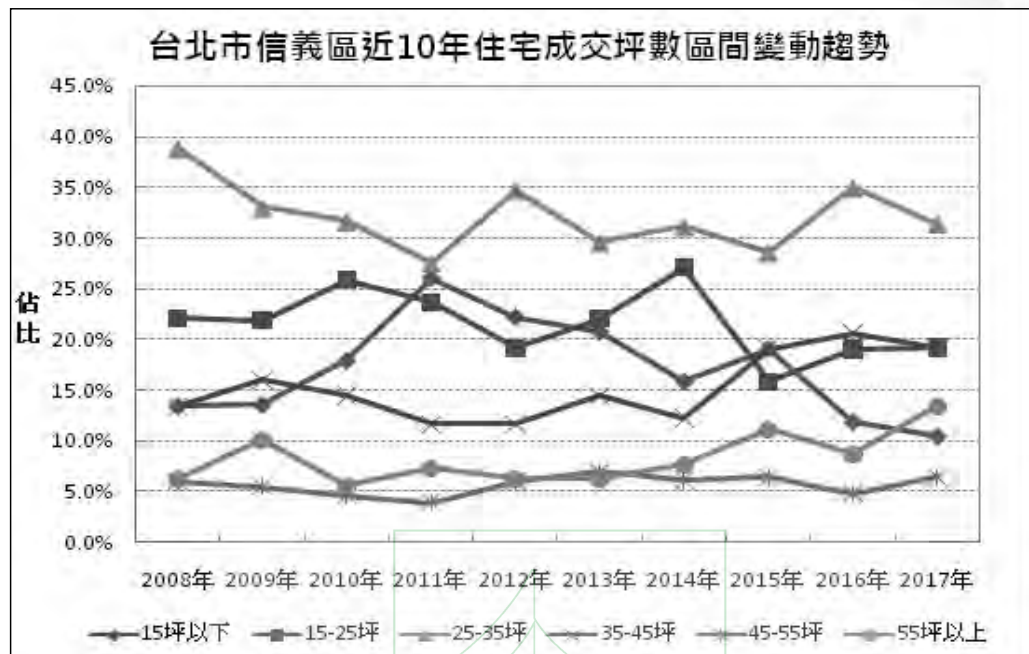


圖2-2-43 近十年信義區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

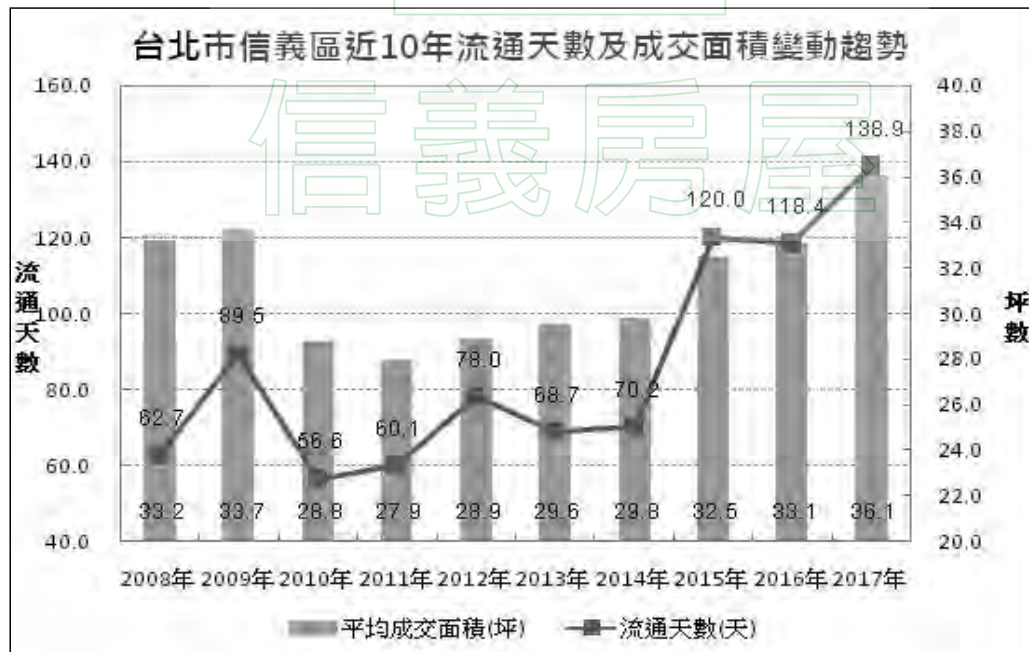


圖2-2-44 近十年信義區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

八、士林區

士林區具備郊區的優質居住環境與市區的交通便利性，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，有士林官邸、故宮、雙溪、士林夜市、新兒童樂園等休閒遊憩空間，加上醫療資源多，創造出本區優質的生活環境，使住宅需求穩定。另士林再生計畫，結合士林紙廠、小西街、新光紡織、中油加油站等廠址，以及串連內湖科技園區、南港軟體園區形成科技產業廊道的士林科技園區開發案、社子島開發計畫等陸續推動後，可望吸引就業人口進駐。

(一) 代銷市場

2014年因華固天鑄、太子華威及中山北路幾場建案推出，使推案金額達277.5億元，創下高檔；2017年在建商保守下推案量僅3件，推案單價小幅下滑至81.9萬元，銷售情況則極度慘淡（如表2-2-11、圖2-2-45）。

表2-2-11 近五年士林區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	7	11	4	2	3
可售戶數	181	314	87	102	34
推案金額(億元)	130	277.5	30	52	10
銷售率(%)	38.1	50	14.9	51.96	0

資料來源：惟馨周報

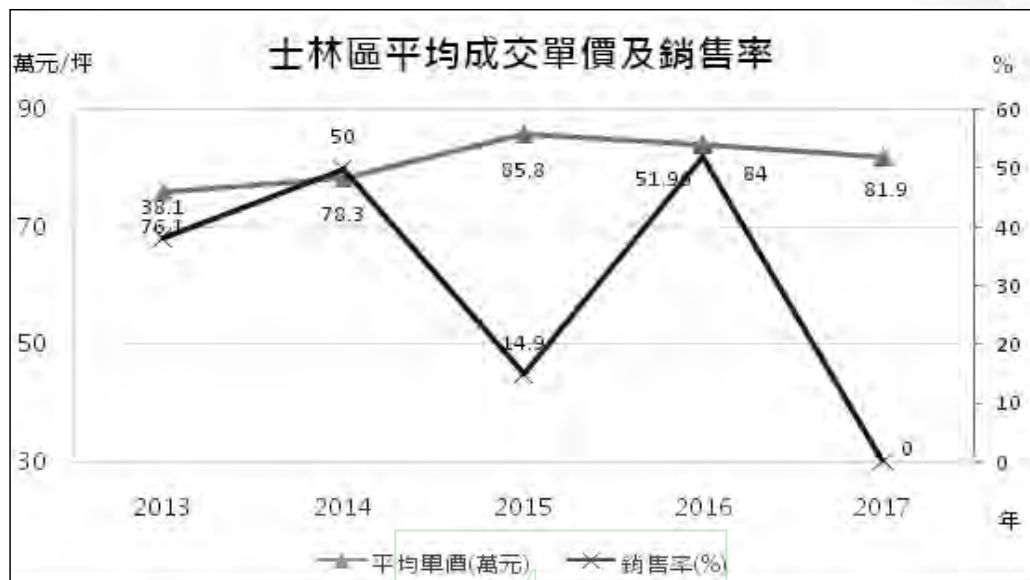


圖2-2-45 近五年士林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：推馨周報

(二) 成屋市場

如圖2-2-46所示，過去十年來本區主力交易總價皆落於1,000~2,000萬元之間、2017年3,000萬以上產品取代2,000~3,000萬元住宅成為本區第二位主力產品，反映在交易總價創下2,689萬元之歷史新高。另依圖2-2-47所示，士林區住宅價格雖於2017年受整體房市景氣影響而使平均價格持續趨緩，但整體交易總價仍僅次於大安區，位居臺北市之次；平均單價亦僅次於大安區與信義區。

另觀察本區成交產品的坪數走向，如圖2-2-48，十年來本區住宅成交坪數大致以25~35坪的三房住宅為主力；2017年55坪以上產品佔比躍居本區第二位，亦使本區平均成交面積增至42.9坪之歷史新高，為臺北市平均成交面積最大地區。此外，隨著高單價、大坪數住宅的發展，購屋負擔顯著提升，致使本區購屋者的猶豫期近來大幅飆升，2017年的流通天數雖有縮短，亦達141.5天，銷售市況牛步（圖2-2-49）。

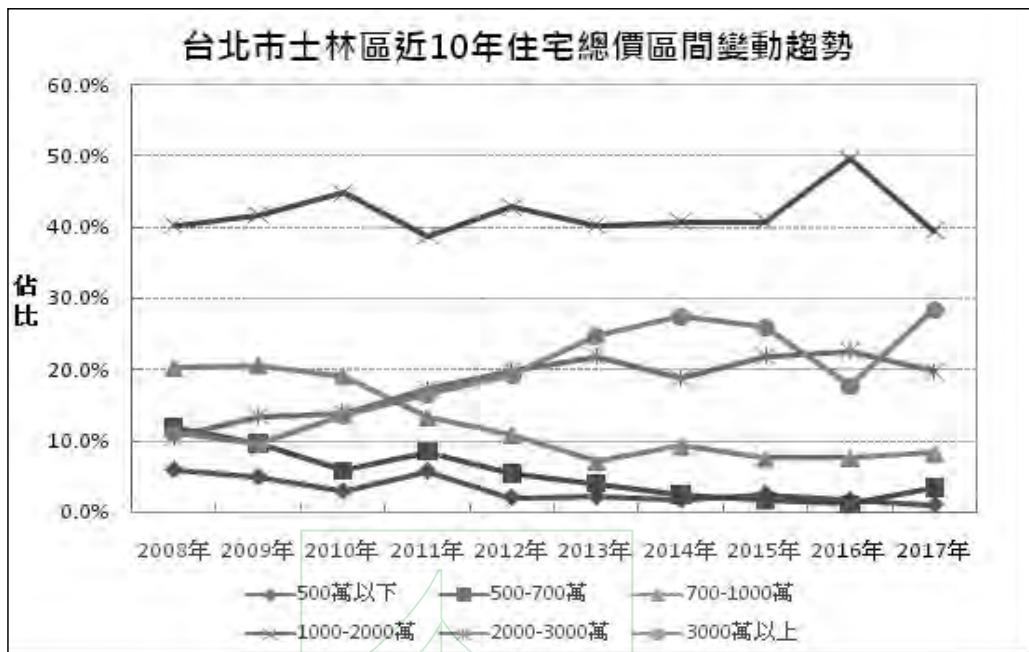


圖2-2-46 近十年士林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

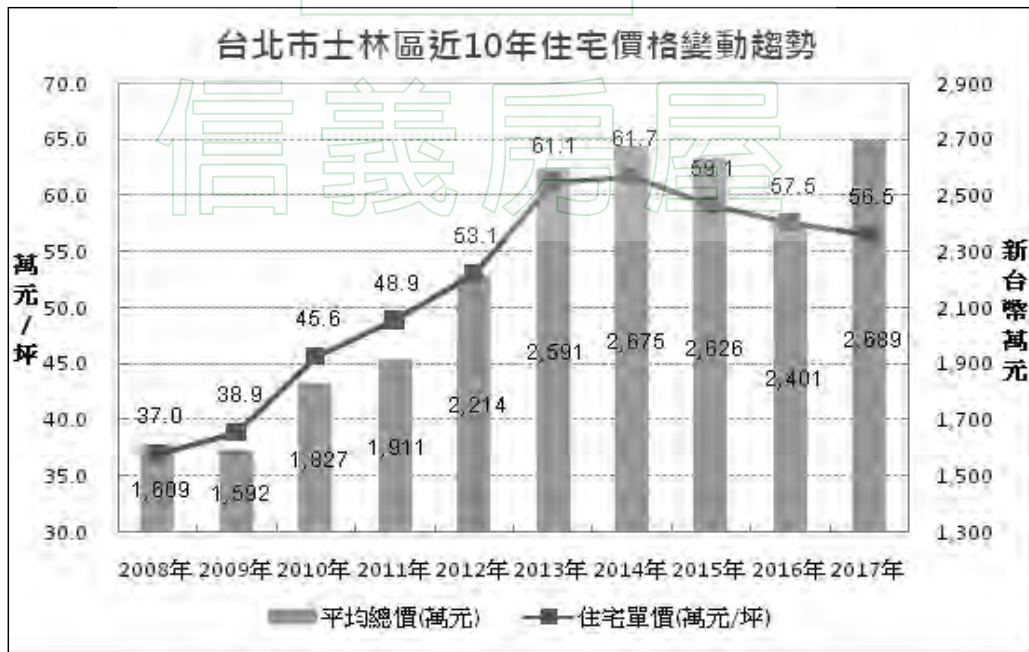


圖2-2-47 近十年士林區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

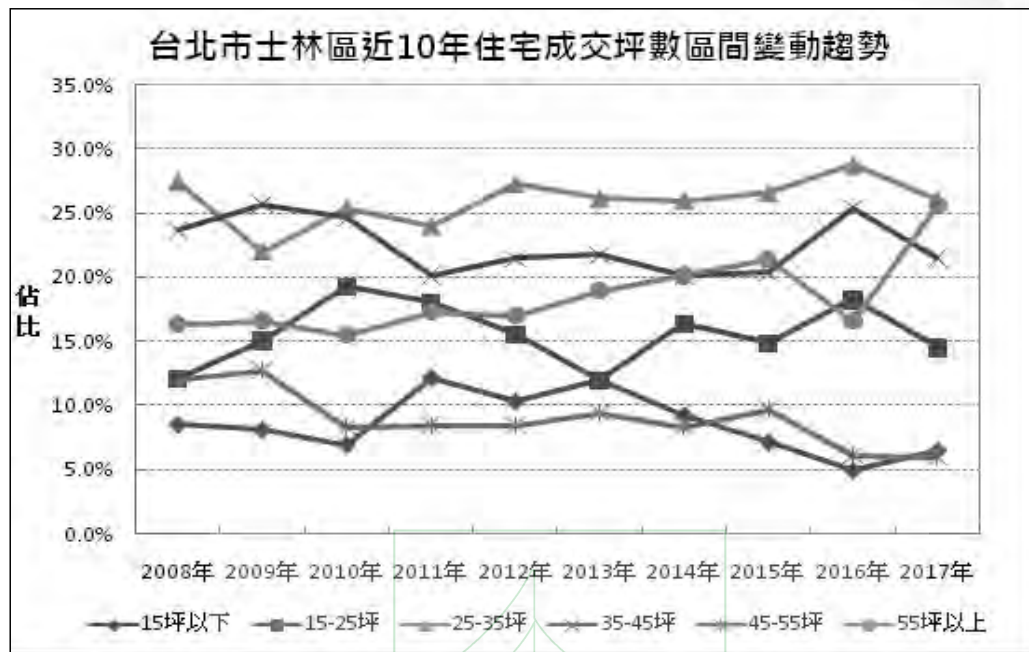


圖2-2-48 近十年士林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

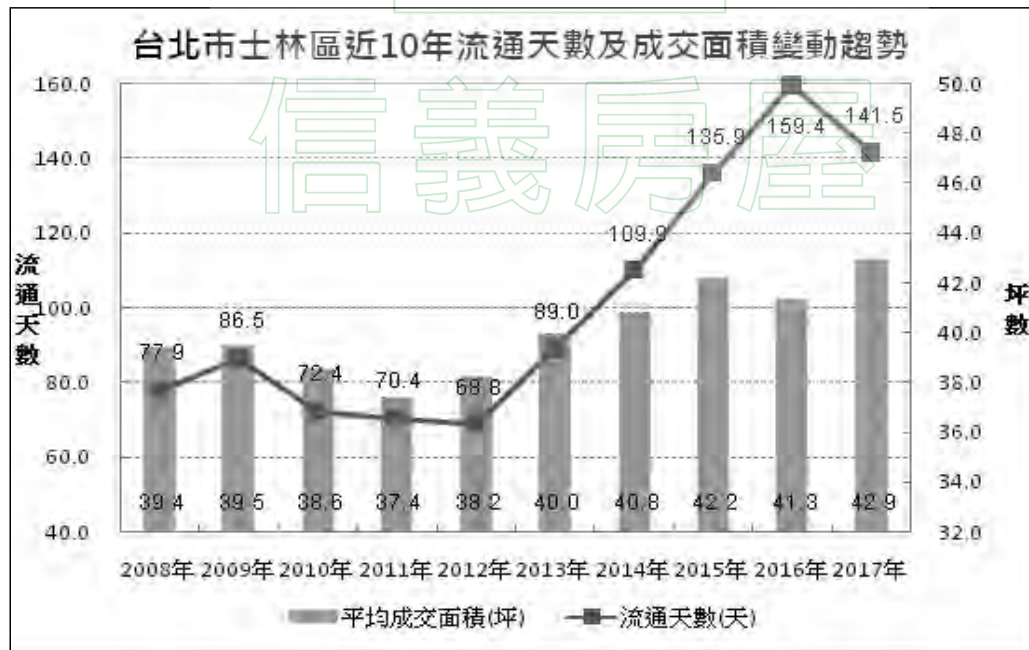


圖2-2-49 近十年士林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

九、北投區

北投區位於北市最北端，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，北投商圈擁有奇岩重劃區居住環境，未來北投再生計畫預計將為此區添加挹注。北投的學區有滿額的文化國小及著名的薇閣中小學，都是明星雙語學校；加上能透過洲美快速道路至臺北市中心，區域交通相當便利，吸引自住需求。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。而位於士林、北投交界處的士林科技園區，是繼內科、南軟後第三個科技產業園區，預期可為本區創造就業機會、帶動發展。另外，臺北市政府也將以生態社區作為該區規劃重點，各大開發商已積極準備推案，目前多朝中、高坪數產品規劃，且未來產業將串聯內湖區，使本區域交通迴路與產業發展更為完整，北投的未來指日可待。

(一) 代銷市場

北投區近五年推案規模，2016年受整體市場保守影響而大幅縮減，平均單價趨緩至68萬元水準；銷售率方面，因整體環境導致重劃區市場冷清，影響整體銷售表現，銷售率僅18.4%。2017年北投奇岩重劃區區內只一件預售案，其餘多為成屋餘屋件；因本區向為自住客高比率居住之地區，吸引換屋族，使2017年銷售率提升。(如表2-2-12、圖2-2-50)。

表2-2-12 近五年北投區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	22	15	9	5	1
可售戶數	702	497	306	194	35
推案金額(億元)	300.3	235.9	163.9	53	7
銷售率(%)	80.5	43.3	23.7	18.4	34.29

資料來源：惟馨周報

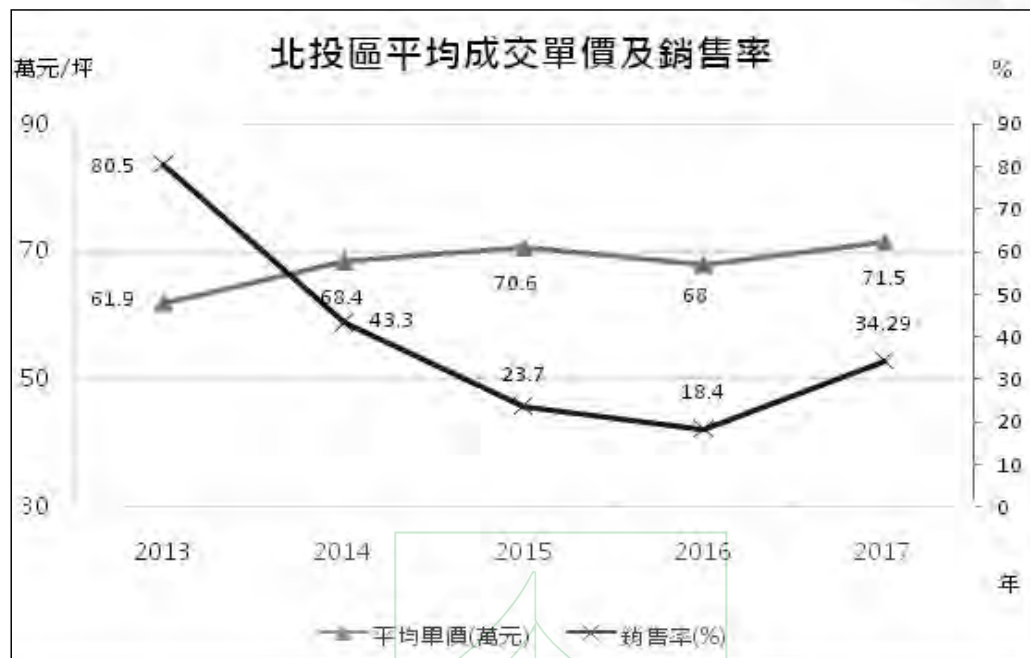


圖2-2-50 近五年北投區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

北投區近十年住宅總價強勢落於1,000~2,000萬元間，3,000萬以上產品連續兩年逆勢崛起，位居第二；而700~1000萬元再居其次(圖2-2-51)。此現象使2017年成交總價續創歷年新高；估計係因區域生活機能優異，為高所得自住買盤喜愛購買的區域之一，在房價明顯修正之際，吸引換屋族進駐、支撐買盤(圖2-2-52)。由於本區屬市郊生活型態，因此 25~35坪的二至三房產品向來為市場主力(圖2-2-53)；2017年55坪以上的大坪數產品佔比明顯增加、躍居本區第二位，使得平均成交面積上揚至37.6坪，顯見本區交易有朝大坪數、高總價發展趨勢。流通天數於2017年雖小幅縮短、但仍相當悲觀，平均去化需費時139.6天(圖2-2-54)。

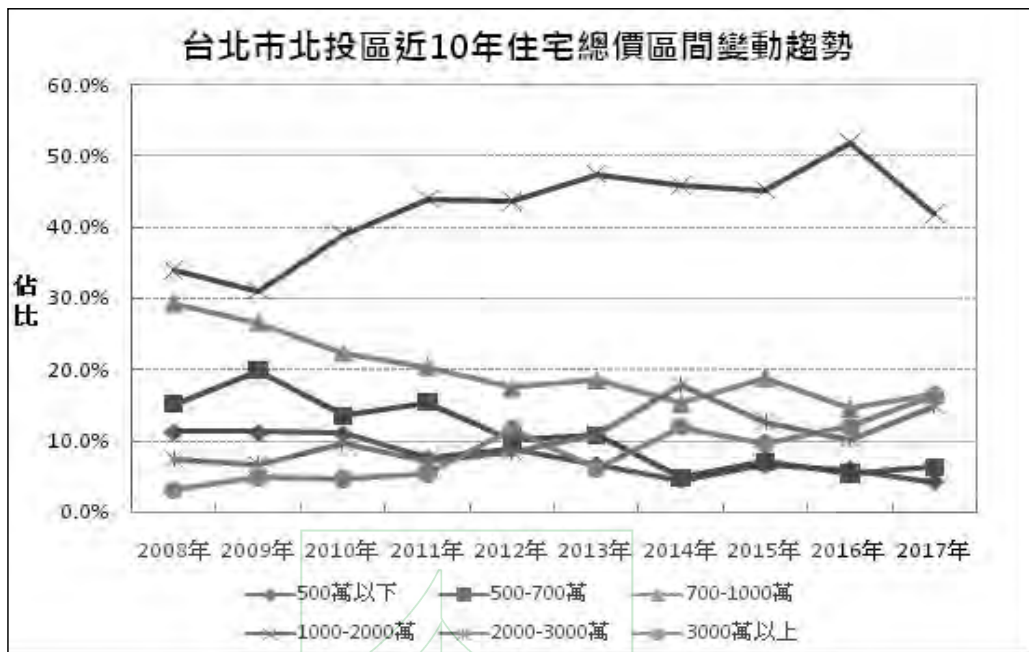


圖2-2-51 近十年北投區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

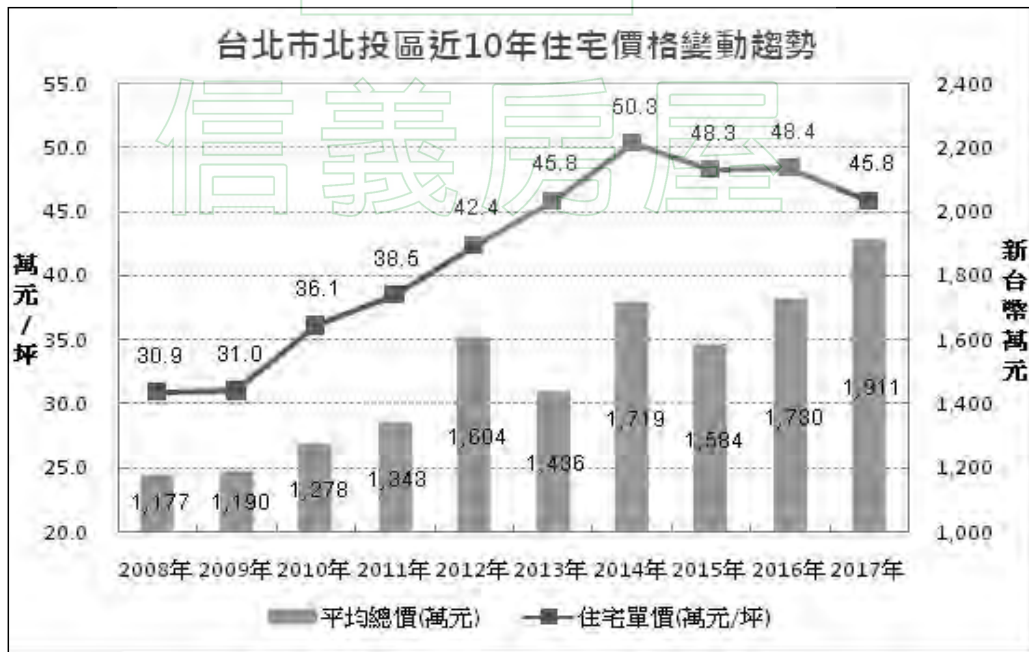


圖2-2-52 近十年北投區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

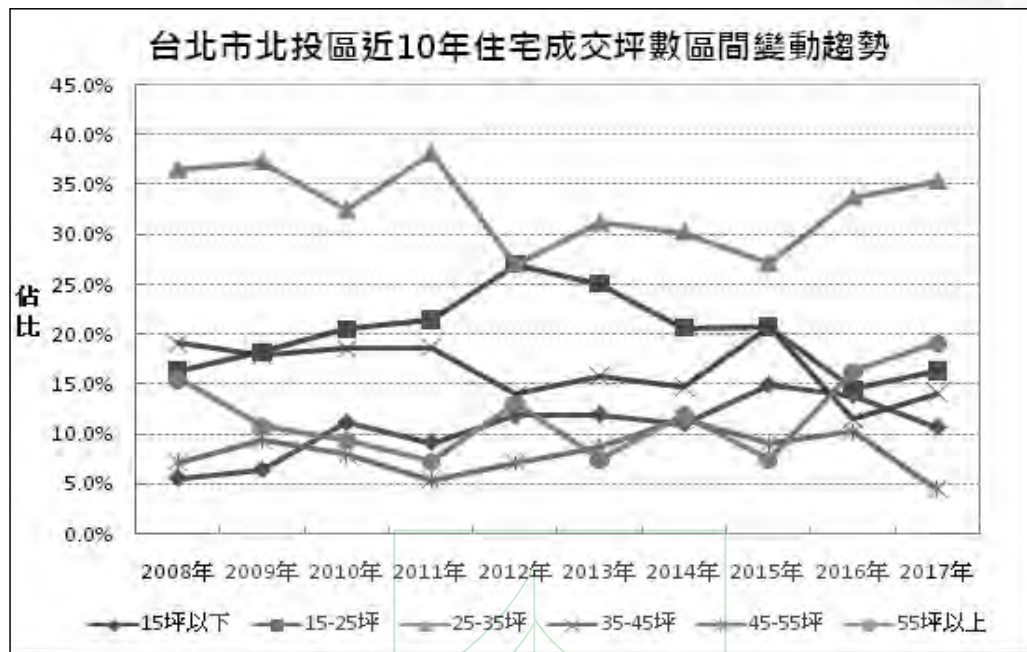


圖2-2-53 近十年北投區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

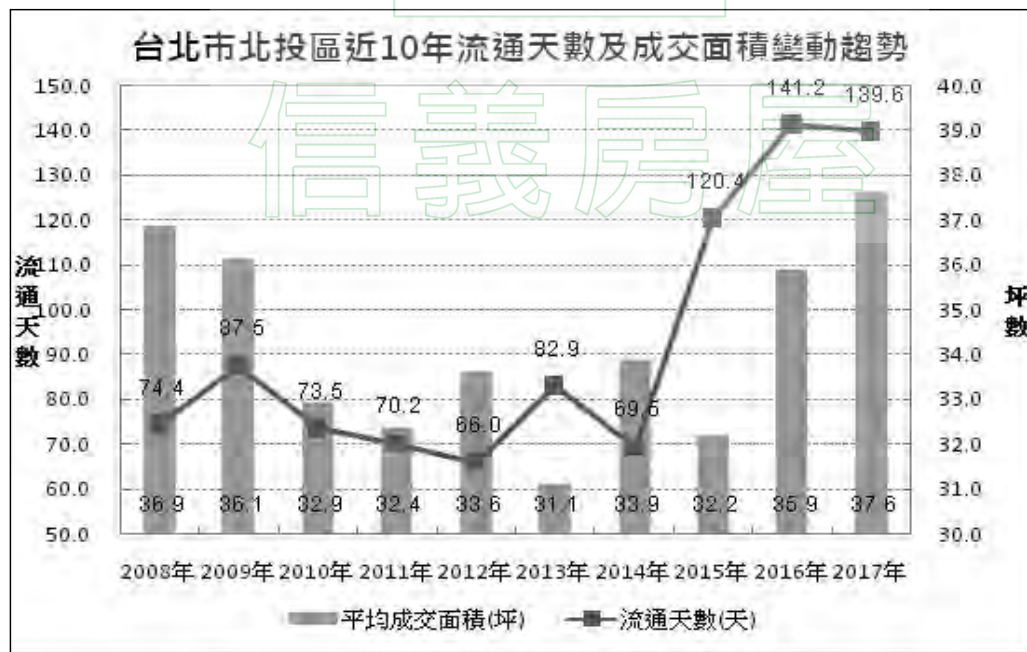


圖2-2-54 近十年北投區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

十、內湖區

內湖區依山傍湖、具優質居住環境，2009年臺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；本區包含西湖地區、大湖地區、東湖地區、四期重劃區與五期重劃區等生活圈。內湖五期重劃區以明美公園切割住宅區及商業區，住商分離；住宅區僅8.1公頃，扣除道路等公共設施後僅4公頃，車輛僅能由行善路進出，形成封閉型社區，少有外車進出，環境寧靜。近來科技業興起，區內內湖科技園區已為臺北市產值最高的區域，工商活動十分發達，許多主流媒體部門設置於此，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。潤泰創新CITYLINK捷運內湖站於2015年開幕，為本區添增大型商場、停車場及辦公服務多元化的選擇，帶動整區更完整的發展。此外，規劃中的民生汐止線、東湖支線與南北線將通過本區，加上內湖、松山機場等再生計畫，預計未來本區的生活便利性與交通可及性將逐漸完善，為住宅市場帶來支撐效益。

(一) 代銷市場

內湖地區推案規模於2015年受整體景氣影響而下滑至57.8億元；2016年在建商推案保守之下，更腰斬至30億元之水平；2017年因內湖周邊產業逐漸進駐，帶來就業人口及購屋需求，建商推案回溫至103億元；平均單價則下修至73.5萬元，銷售率持續下滑至16%，估計與推案戶數多、市場胃納程度不足有關，顯示該區域客層仍呈現保守心態(如表2-2-13、圖2-2-55)。

表2-2-13 近五年內湖區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	14	15	5	4	6
可售戶數	721	667	198	57	181
推案金額(億元)	462.2	222.3	57.8	30	103
銷售率(%)	42.6	43.3	23.7	22.8	16.0

資料來源：惟馨周報

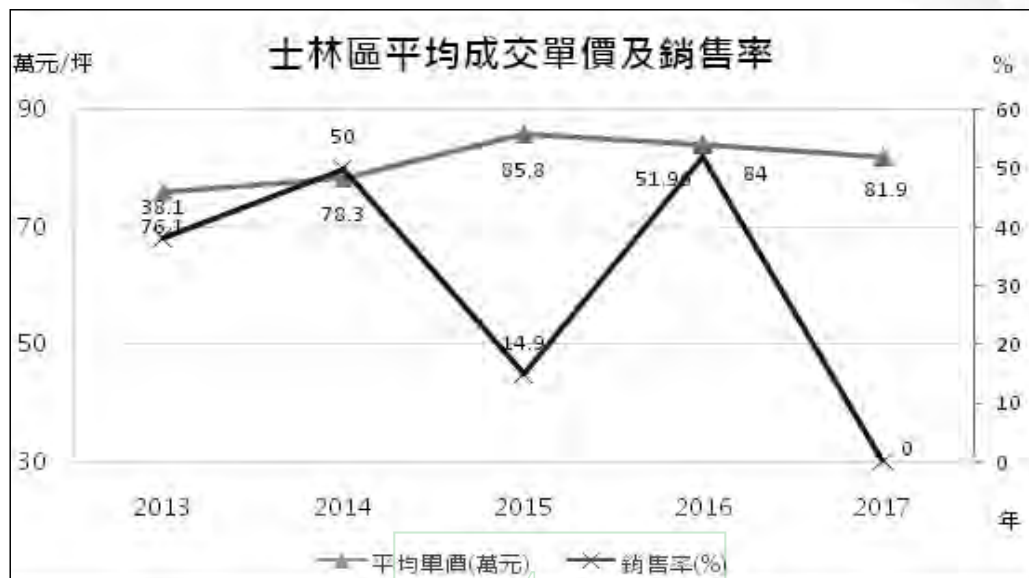


圖2-2-55 近五年內湖區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

內湖區成屋市場交易價格概況如圖2-2-56所示，1,000~2,000萬十年來均為主力產品，近年來佔比近五成；2,000萬以上產品佔比逐年提高，已明顯取代1,000萬元以下產品，2017年3,000萬以上產品更躍居交易商品第二位。此反映在平均總價上亦呈逐年上漲，2017年再度提升至2,269萬元的新高；平均單價則微量下滑至52.4萬元(圖2-2-57)。

成交坪數結構如圖2-2-58所示，十年來均以25~35坪產品佔比最高，55坪以上的大坪數產品占比持續提高至第二位、35-45坪再次之，顯示本區在科技人才持續進駐下，因所得提升、區域房價相對市中心低，使三房以上產品成為市場交易主流。反映在圖2-2-59可見，2016年本區住宅平均成交面積明顯上揚，2017年達42.4坪，再度創下區域新高；代表在本區發展逐漸完備下，大坪數產品開始受到消費者青睞。於銷售成交速度方面，2017年雖有加快，物件平均仍需費時149.3天才得以出售，去化時間居臺北市之冠。

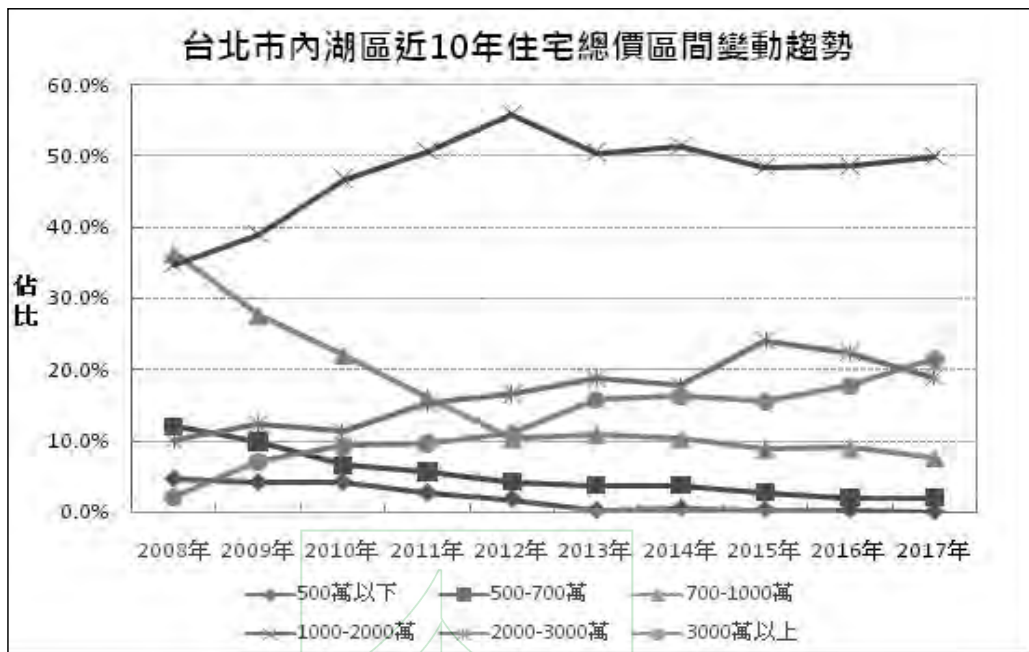


圖2-2-56 近十年內湖區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

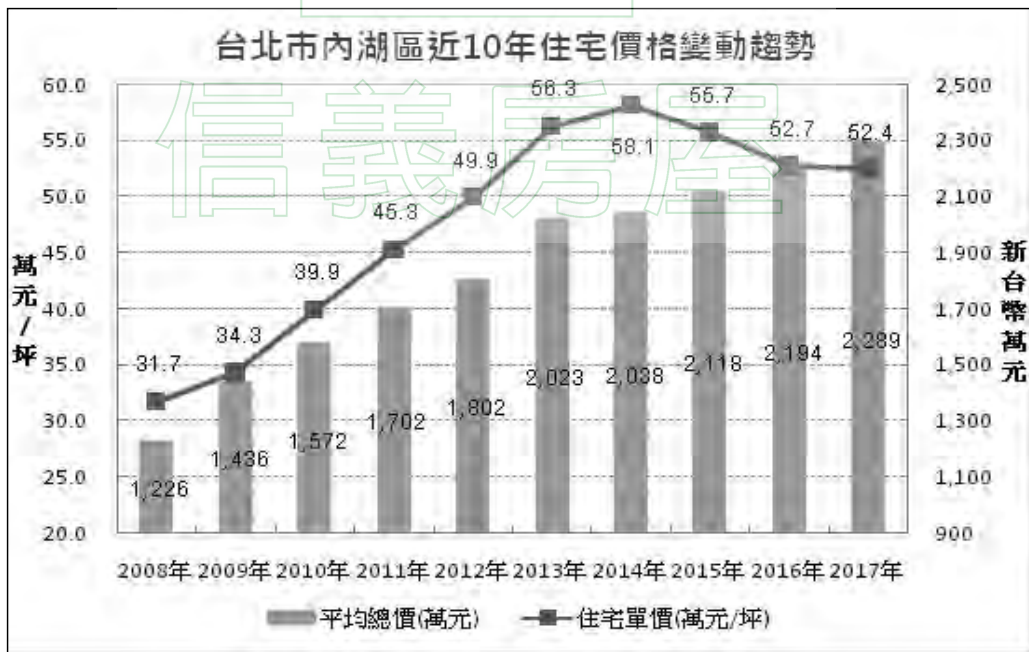


圖2-2-57 近十年內湖區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

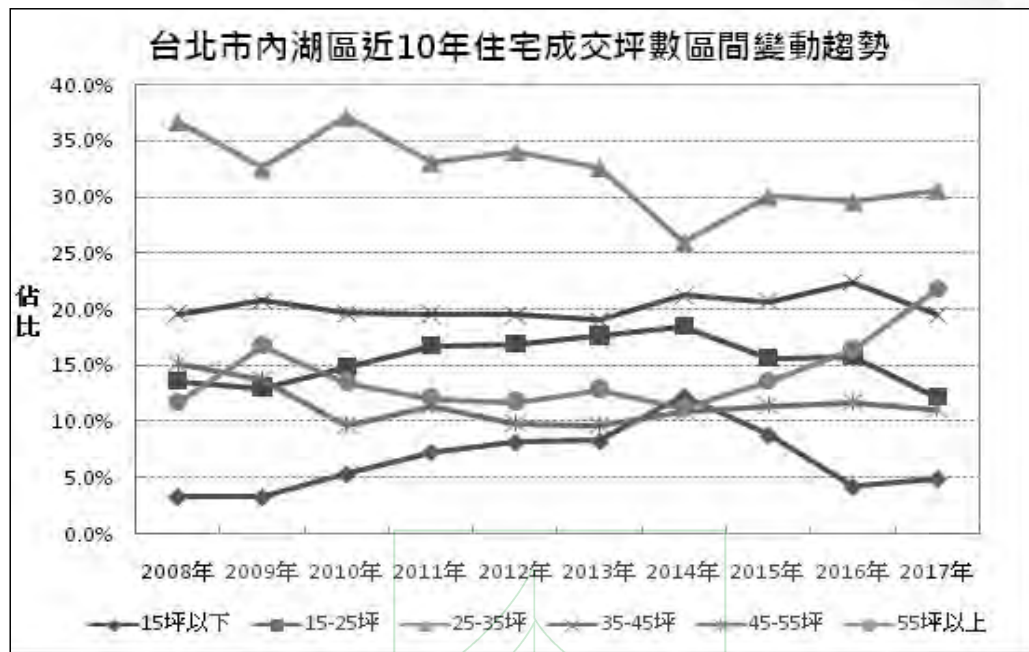


圖2-2-58 近十年內湖區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

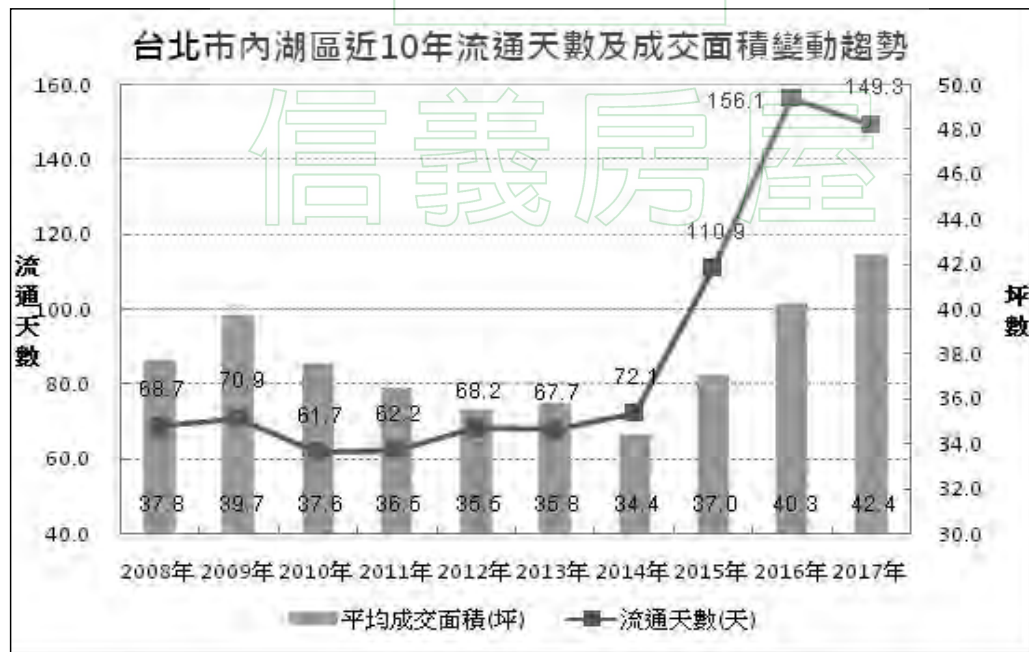


圖2-2-59 近十年內湖區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

十一、南港區

南港區位於臺北市最東端，區內有中央研究院、南港經貿園區，於捷運延伸、南港軟體園區與南港展覽館開發帶動下，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有變更活化再利用之計畫，包括台鐵南港調車場、臺灣電力公司倉庫、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。例如，2014年南港軟體園區在中信金總部落成後，帶來龐大就業人潮、並伴隨許多大型商場和美食商家，讓軟體園區發展逐漸成型；南港車站原本有台鐵、捷運，2016年7月1日高鐵通車，成為繼臺北車站、板橋站、左營站之後，國內第四個三鐵共構站。此外，北部流行音樂中心、國家生技研究園區等重大建設與東區門戶計畫陸續進行，未來更將結合台鐵、高鐵、客運和捷運成為四鐵共構轉運站，而為交通運輸重要樞紐；高鐵南港站周邊目前除有發展已久的站前生活圈，也有重陽重劃區、經貿段重劃區等新發展區域。北市府在未來八年內，將在南港興建一萬戶公宅，以滿足青年創業發展需求，未來尚有相當大的人口成長空間。就房地產各項發展條件來看，當地可望躍為大臺北地區的重要新星，在這些題材助長下，「經貿園區」與「車站特區」將是南港兩大最抗跌保值區，支撐區域行情。

(一) 代銷市場

觀察南港區近五年推案規模，2017年建商推案仍相當保守；平均單價大幅下滑至57萬元，卻難吸引買盤，2017年代銷市場銷售率掛零(如表2-2-14、圖2-2-60)。

表2-2-14 近五年南港區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	2	5	1	1	1
可售戶數	35	122	18	23	14
推案金額(億元)	6	86.5	2.5	4	3
銷售率(%)	58.8	71.4	38.5	21.7	0

資料來源：惟馨周報



圖2-2-60 近五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

南港區住宅成屋總價如圖2-2-61所示，1,000~2,000萬產品持續為本區主力，3,000萬以上的產品居第二，1,000萬元以下住宅交易則已不復多見，足見本區房價朝高端化發展趨勢。惟如圖2-2-62所示，成屋總價近年來快速上漲的情勢在2017年止步、降至2,533萬元。雖近十年平均總價漲幅仍居臺北市之首，平均單價受整體環境影響，近三年連續出現跌勢至53.7萬元。

本區成交住宅坪數波動大，2017年55坪以上產品躍居本區交易主力、35~45坪產品居次、25~35坪產品居第三位(圖2-2-63)。平均成交面積於2017年下滑至46.6坪；值得注意的是，在南港有諸多建設加持下，2017年本區中古屋市場交易係明顯低於臺北市平均值的行政區(圖2-2-64)。

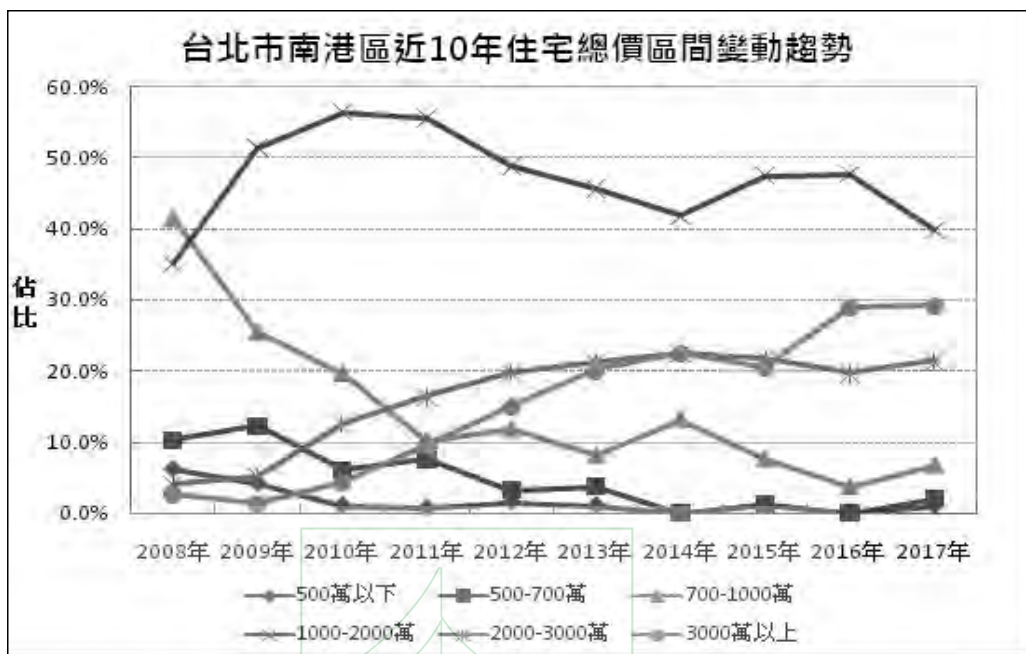


圖2-2-61 近十年南港區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

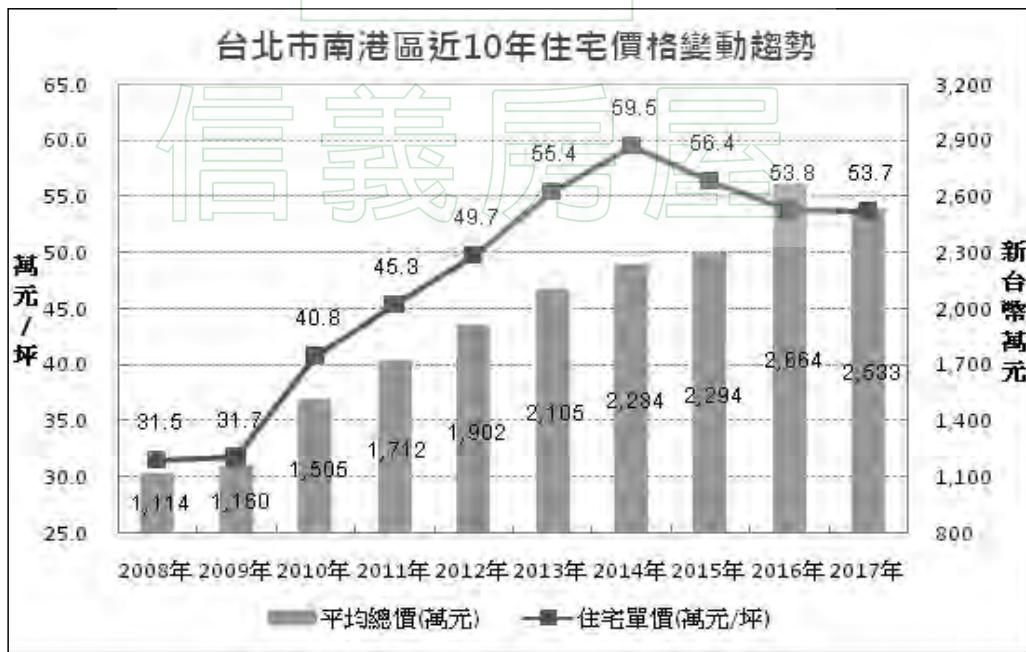


圖2-2-62 近十年南港區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

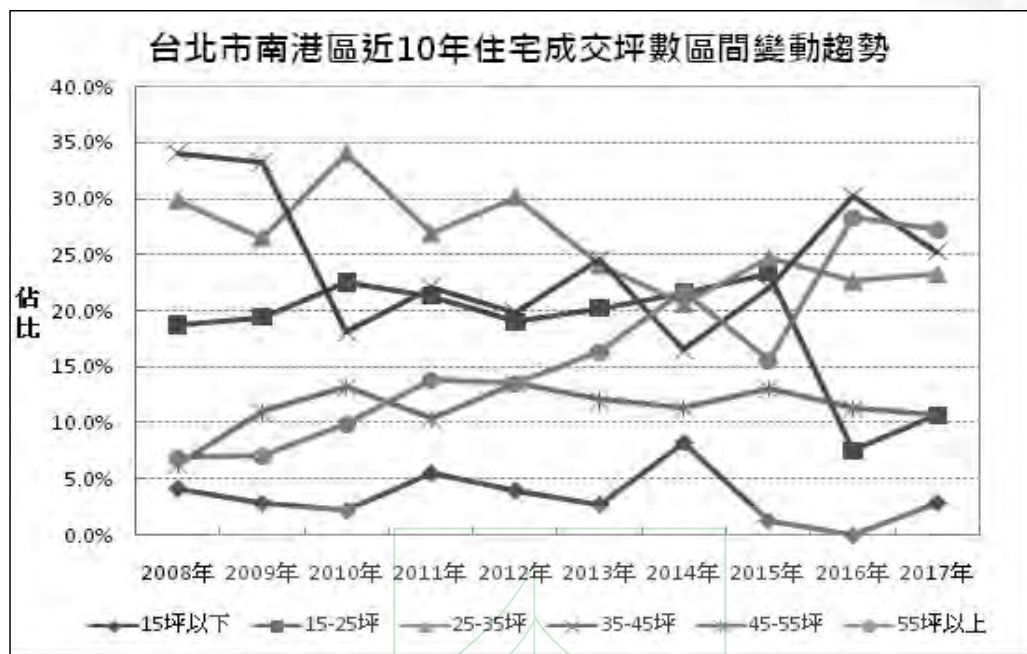


圖2-2-63 近十年南港區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

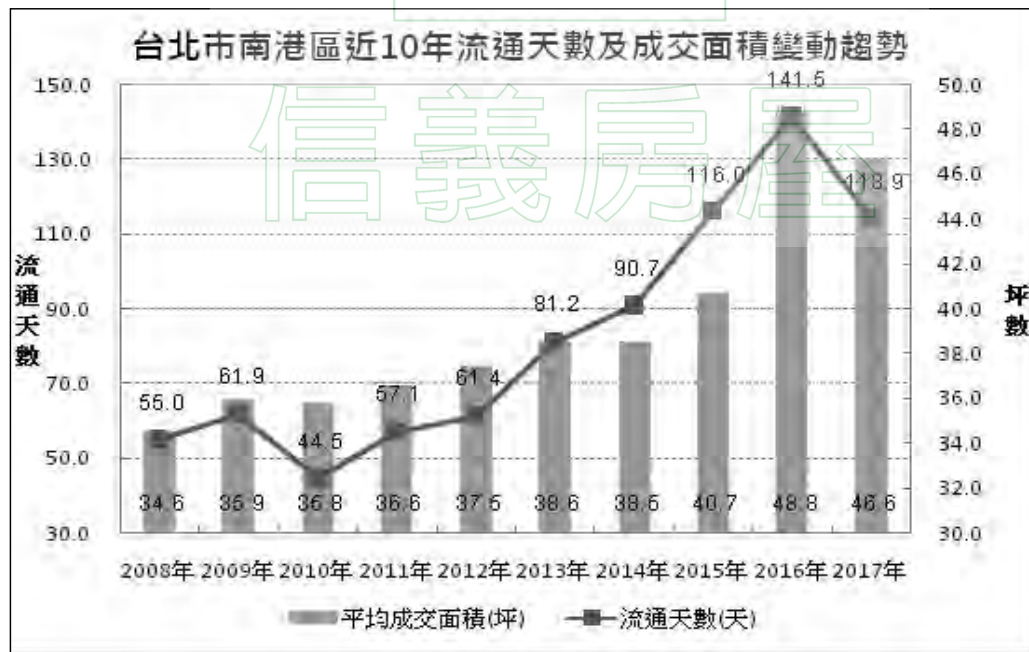


圖2-2-64 近十年南港區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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；區內有臺北市立動物園、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，該區綠覆蓋率高、緊鄰貓空風景區與政大商圈，生活機能集中在指南路二段、秀明路二段，更有信義快速道路連接信義區、房價相對信義區便宜，因此吸引許多信義區工作族群在此置產居住；而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，文山區向來以相對可親的房價吸引購屋者。此外，第一階段捷運環狀線具有串連捷運路網的效益，沿線捷運站周邊的房地產市場將有正面的助益，包含文山區的木柵商圈及政大商圈等地，後市可期。

(一) 代銷市場

觀察文山區近五年推案狀況，2015年在整體環境保守下僅有55.5億元，2016年小幅回升至70億元、2017年再度增至83億元，顯見文山區房價和產品都較貼近自住需求之際，建商推案也較其他行政區樂觀。平均價格方面，2017年受惠於本區價格及交通便利兩大利多，雖續為臺北市最低價行政區，單價明顯上揚至48.8萬元；惟銷售率方面，2017年銷售率表現尚可，回升至44.78%(如表2-2-15、圖2-2-65)。

表2-2-15 近五年文山區預售市場推案規模概況

年	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	9	5	2	3	4
可售戶數	412	853	121	413	297
推案金額(億元)	140.2	160	55.5	70	83
銷售率(%)	55.3	82.3	31.4	33.2	44.78

資料來源：惟馨周報

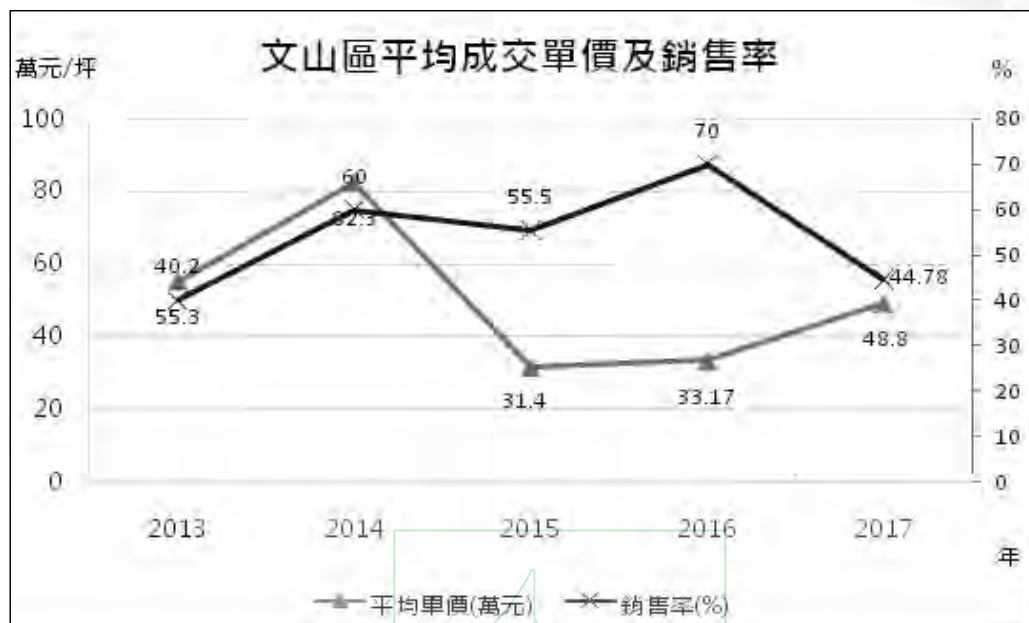


圖2-2-65 近五年文山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

文山區因聯外交通方便，且多為純住宅區、單價相對低，吸引不少於信義區工作之高收入戶進駐。近年本區主力價位皆為1,000~2,000萬元產品，而2,000~3,000產品在市況回穩之下，占比增加躍居第二，700~1000萬元產品退回第三位(圖2-2-66)。本區2017年交易單價與總價均逆勢成長，平均總價創下區域新高達1,823萬元、平均單價小幅成長至45.7萬元，可見本區市況有回穩跡象(圖2-2-67)。

如圖2-2-68所示，本區成交之住宅坪數結構近十年來均以25~35坪三房產品居冠、但55坪以上占比持續增加躍居第二，15~25坪產品占比則為第三位。

進一步觀察圖2-2-69，本區之平均成交面積持續穩定增長，於2017年達39坪再創新高。本區去化速度於2017年縮減為123.7天，再度驗證本區交易狀況回溫。

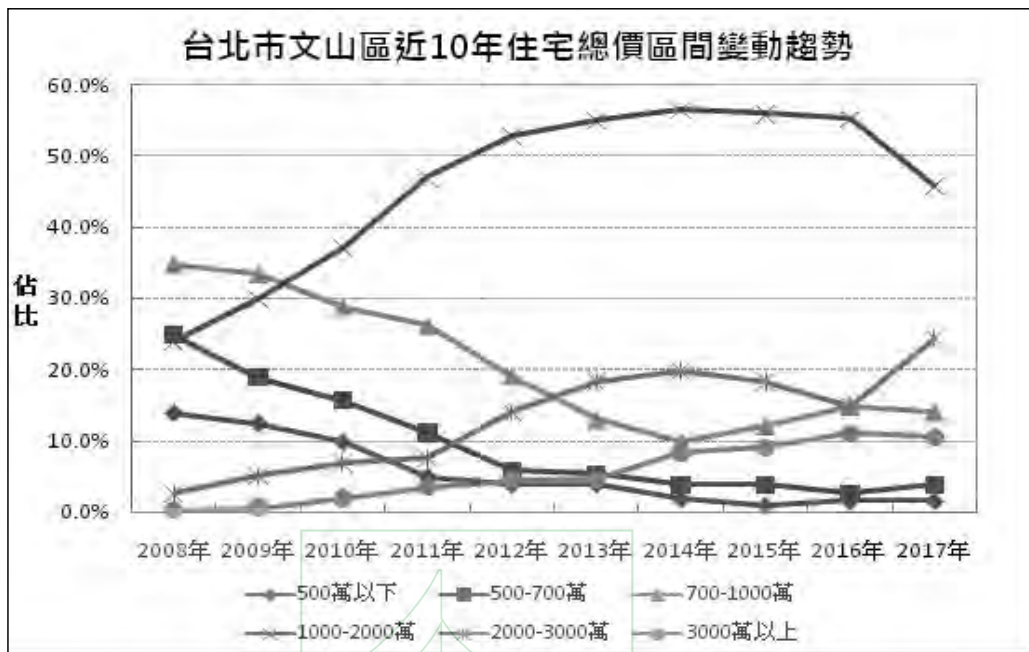


圖2-2-66 近十年文山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

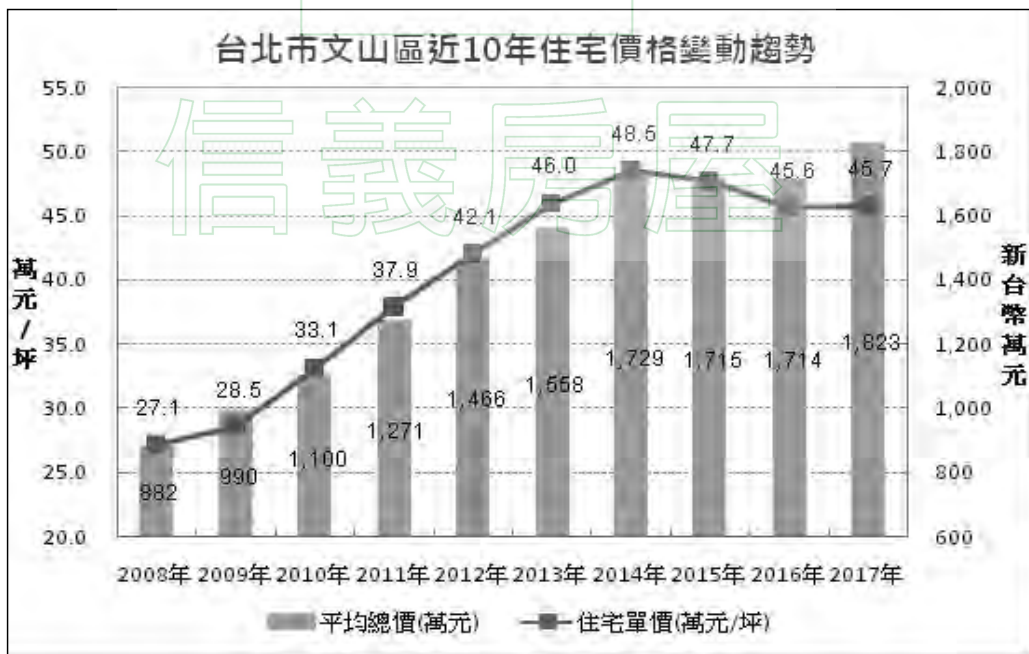


圖2-2-67 近十年文山區住宅成屋平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

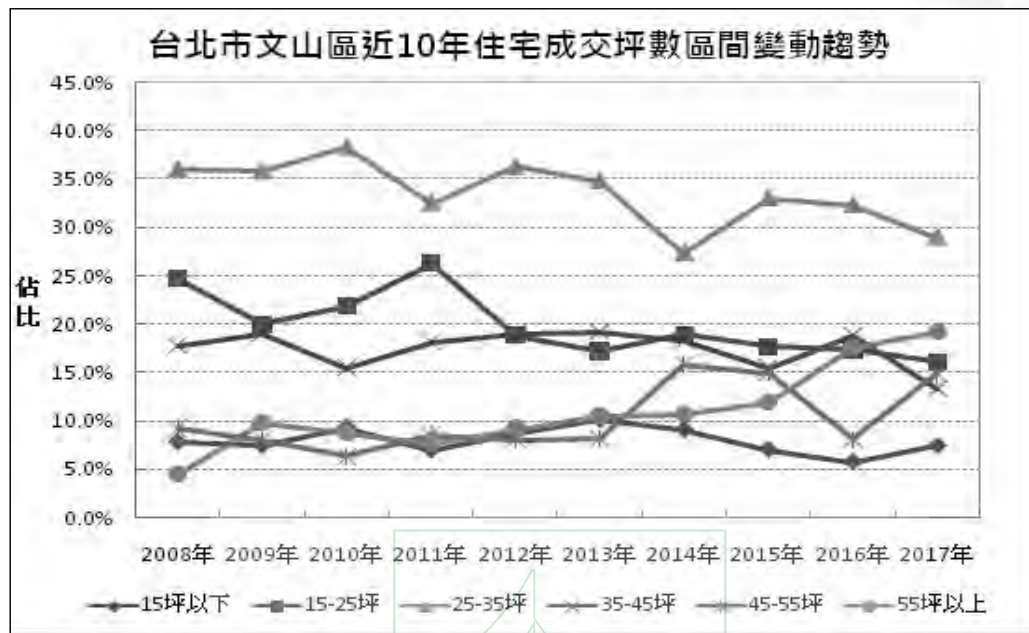


圖2-2-68 近十年文山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

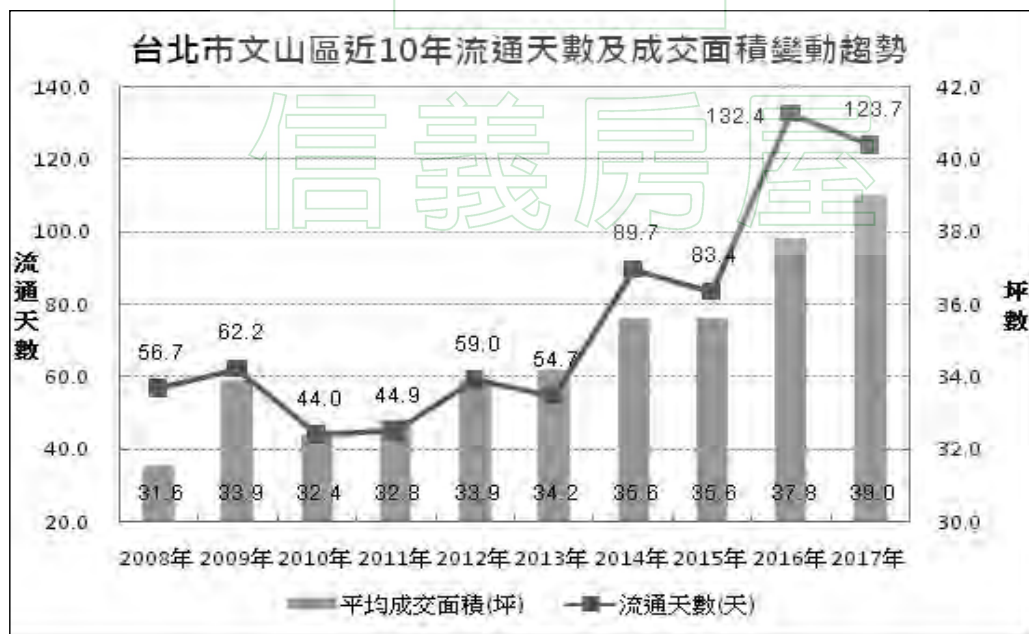


圖2-2-69 近十年文山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室