

## 第二章 台北市住宅市場分析

楊智元<sup>1</sup>、陳靜怡<sup>2</sup>

### 壹、前言

台北市為台灣政經中樞，金融、商業與策略性產業發達，根據英國智庫機構Z/Yen最新公布的全球金融中心指數（Global Financial Centres Index；GFCI），台北市為全球第34大商業金融都市（GFCI 25 rank；2019年3月），在全球化風潮與國際交流日漸頻繁的趨勢下，台北市已成為東亞主要的國際都會之一。隨著國際化程度逐漸提高，台北市的不動產市場不僅在國際上扮演重要的角色，更是國內的指標性市場，動見觀瞻，整體變化與趨勢具有領先指標之意涵。

2000年國內第一次政黨輪替，建築物的買賣移轉登記棟數顯著下滑，至2001年全台之建築物買賣移轉棟數為25萬9千多棟，創下當時交易量新低點。台北市當時的建物買賣移轉登記約為3萬7千棟，市場交易量明顯萎縮。為振興房市，中央政府陸續推出低利優貸及土地增值稅減半徵收二年，自2002年起房市轉而加溫，2003年SARS疫情過後，房市交易量持續攀升。直至2008年，美國次貸危機引發金融海嘯，致使房市交易量略有走緩之趨勢，但隨著世界各國印鈔救市及2009年國內大幅調降遺贈稅率，市場熱錢逐漸增加，在「有土斯有財」的傳統觀念及不動產稅制誘因的推波助瀾下，熱錢湧入不動產市場，房價持續暴漲。

隨著總體環境助長房價，為解決高房價所造成的民怨，2011年國內通過奢侈稅及實價登錄規定，台北市更於同年開徵豪宅稅，2014年房屋稅修正落實自有住宅以本人、配偶及未成年子女全國合計三戶為限（俗稱囤房稅）等

<sup>1</sup> 國立臺灣師範大學公民教育與活動領導學系助理教授。

<sup>2</sup> 國立空中大學生活科學系副教授。

不動產持有稅制改革。自2015年6月房地合一稅制三讀通過後，台北市之住宅價格遂領先其他縣市出現價格鬆動，其中又以豪宅首當其衝。至2018年底台北市之住宅市場、各區住宅次市場之代銷市場與成屋市場變化為何？本文依序介紹如后。

## 貳、台北市區域環境概述

### 一、自然與人文環境

台北市為一盆地地形，東起南港區舊莊里，西至北投區關渡里，南為文山區指南里，北為北投區湖山里，總面積為271.8平方公里。地勢自北、東、南三面之高山丘陵向西陡降，山系面積佔全市一半以上，由北而南主要有大屯、七星、五指、四獸、二格等，水系則包含淡水河、基隆河、景美溪等資源。全市屬於亞熱帶氣候型態，夏季炎熱，多颱風豪雨及雷雨，冬季濕冷多細雨（台北市政府都發局，2018）。

人口及密度方面，至2018年底，全市設籍人口數約266萬8千5百人，以大安區人口為約30萬8千人最多，密度亦最高，每平方公里約27,271人。南港區人口為12萬1千人，最少；人口密度則以北投與士林區人口相對稀疏，每平方公里均在5,000人以下（台北市政府都發局，2018）。

### 二、都市規劃環境與願景

台北捷運自1996年文山內湖線通車以來，營運路線依序為：淡水線、中和線、小南門線、新店線、南港線、板橋線、土城線、蘆洲線、新莊線、信義線及松山線等，並於松山線通車後將路網整合為文湖線（棕線）、淡水信義線（紅線）、松山新店線（綠線）、中和新蘆線（橘線）、板南線（藍線）等五大路線供大眾識別及轉乘（台北市政府都發局，2018）。目前大眾公車系統共有290條行駛路線（不含25條小型公車行駛路線），平均每日營運車輛數為3,160輛，平均每日客運人數約131萬餘人次（交通統計月報，2019）。道路系統部分，為因應大台北都會區交通發展之需要，包括水源快速道路、市民大道、環東大道、洲美快速道路及信義快速道路等台北都會區

快速道路系統均已陸續開放通車。此外，自行車道系統亦已陸續完成市區及河濱公園等車道（台北市政府都發局，2018），期能為台北市帶來休閒、健康與共好的都市生活。

### 三、全市通盤檢討

為引導地區發展暨解決目前土地使用分區管制與現況不符之問題，台北市政府辦理全市各行政區都市計畫通盤檢討，採三年分二期方式辦理，2016年度（第1期）辦理基本資料調查；2017至2018年（第2期）辦理通盤檢討法定程序，以期有效調整土地使用分區及使用管制，達成都市計畫通盤檢討之法定效益（進度如圖2-2-1所示）。



圖2-2-1 台北市各區通盤檢討進度概況

資料來源：台北市政府都發局（2019），全市通檢。

整體而言，在全市通盤檢討與東、西區門戶計畫推動下，配合交通改善建設與公共空間調整，皆有利於改善都市環境品質，提升都市意象，並增加北北桃基生活圈之串聯性、可及性，有助於台北市住宅與工作圈之均衡發展（job-housing balance），維持都市生活品質。

## 參、台北市房地產市場綜合分析

台北市房價所得比近年來一直呈現難以負擔的水準。2012年以來的房價所得比雖緩步震盪，但仍多維持在15倍以上。

表2-2-1 台北市近十年各季與各年度之房價所得比

時間 (季)	數值	時間 (季)	數值	時間 (季)	數值	時間 (年)	數值
2009Q1	9.74	2012Q3	15.47	2016Q1	14.90	2009	10.62
2009Q2	10.30	2012Q4	14.80	2016Q2	15.07	2010	12.66
2009Q3	10.87	2013Q1	15.52	2016Q3	15.47	2011	13.63
2009Q4	11.57	2013Q2	15.21	2016Q4	15.18	<b>2012</b>	<b>15.05</b>
2010Q1	11.97	2013Q3	14.88	2017Q1	15.52	<b>2013</b>	<b>15.16</b>
2010Q2	12.82	2013Q4	15.01	2017Q2	15.64	<b>2014</b>	<b>14.95</b>
2010Q3	12.96	2014Q1	14.60	2017Q3	15.12	<b>2015</b>	<b>15.91</b>
2010Q4	12.89	2014Q2	14.25	2017Q4	14.99	<b>2016</b>	<b>15.16</b>
2011Q1	12.94	2014Q3	15.19	2018Q1	15.00	<b>2017</b>	<b>15.32</b>
2011Q2	13.63	2014Q4	15.73	2018Q2	15.01	<b>2018*</b>	<b>15.01</b>
2011Q3	14.22	2015Q1	16.16	-	-	-	-
2011Q4	13.72	2015Q2	16.10	-	-	-	-
2012Q1	14.47	2015Q3	15.63	-	-	-	-
2012Q2	15.47	2015Q4	15.75	-	-	-	-

註：最右兩欄裡的數字，2018年為前2季之平均。

資料來源：內政部不動產資訊平台。房價所得比計算方式：以不動產成交案件實際申報登錄的資料統計中位數房價，再以財政部財稅資料中心個人綜合所得稅申報資料統計家戶年可支配所得中位數，再以中位數房價除以家戶年可支配所得中位數得出。

圖2-2-2為台北市家戶數與建物總量。台北市家戶2009年約96萬9千戶，至2018年增加為105萬6千戶，平均每年約以1%的比例維持小幅成長趨勢。建物總量每年亦以0.3%至1.33%的幅度持續成長。

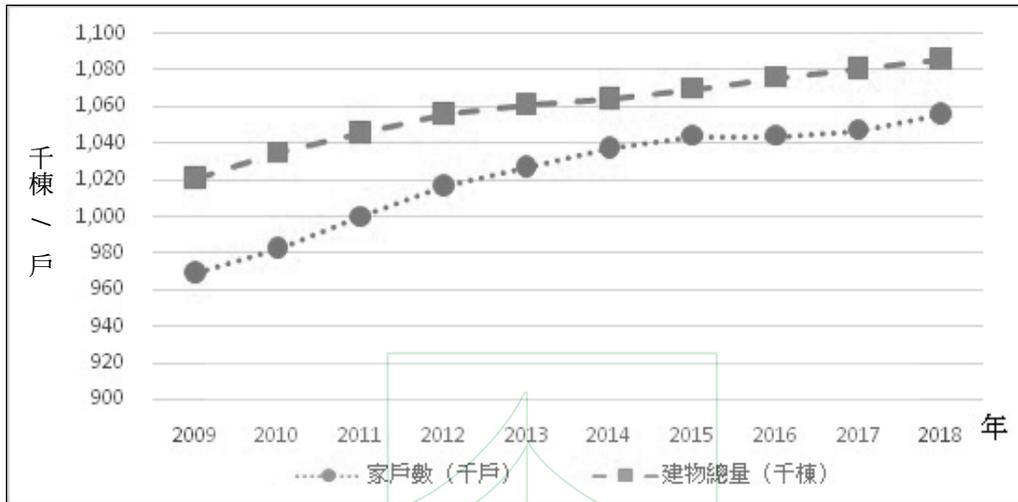


圖2-2-2 台北市家戶數與建築總量

資料來源：內政部不動產資訊平台、台北市民政局

圖2-2-3為台北市建築物所有權第一次登記及買賣轉移登記。2009年建築物所有權第一次登記為16,393棟，向下走跌至2013年僅剩約7,012棟，至

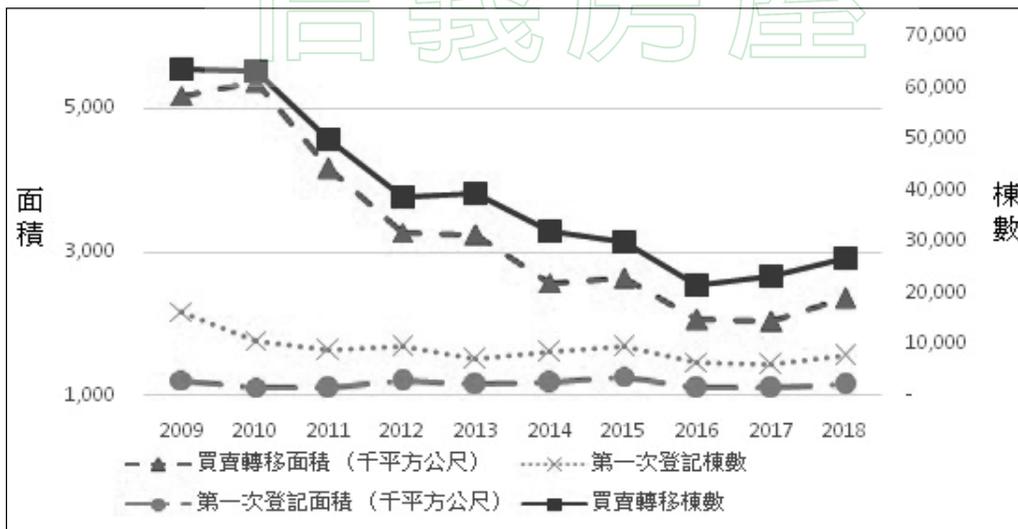


圖2-2-3 台北市建築物所有權第一次登記及買賣轉移登記

資料來源：內政部不動產資訊平台、台北市民政局

2015年雖小幅上升至9,605棟，但至2017年則出現十年來最低之交易水準6,049棟，2018年登記棟數則略有向上走升之趨勢。

在建物所有權買賣移轉登記部分，買賣移轉棟數自2009年的63,611棟，一路走跌至2016年僅剩21,500棟，為近十年買賣移轉量之最低點。但此一情況自2017年起稍見好轉，買賣移轉棟數有小幅回升的趨勢，2018年則又向上攀升來到26,832棟。

圖2-2-4為台北市近十年住宅成屋價格變動趨勢。2009年以來，台北市中古屋平均每坪成交價格持續攀升，至2014年達每坪67.9萬，為近十年高峰，但2015年開始修正，2016至2018年則維持在60.6至60.9萬/坪之間。儘管房價較高點修正逾10個百分點，但仍高於2012年之前之平均成交單價，此一結果凸顯台北住宅市場之保值效果，房價始終維持「大漲小跌」之景況；若以十年的價格變化來看，仍是維持價格向上的趨勢。

平均交易總價之變化則不見跌幅，此一平均單價下跌，但總價卻未向下修正的市況，主因是受到近年大坪數豪宅住宅規劃之影響，致使平均單價雖略有下修，但因交易坪數大，故而平均總價仍逐年增加。

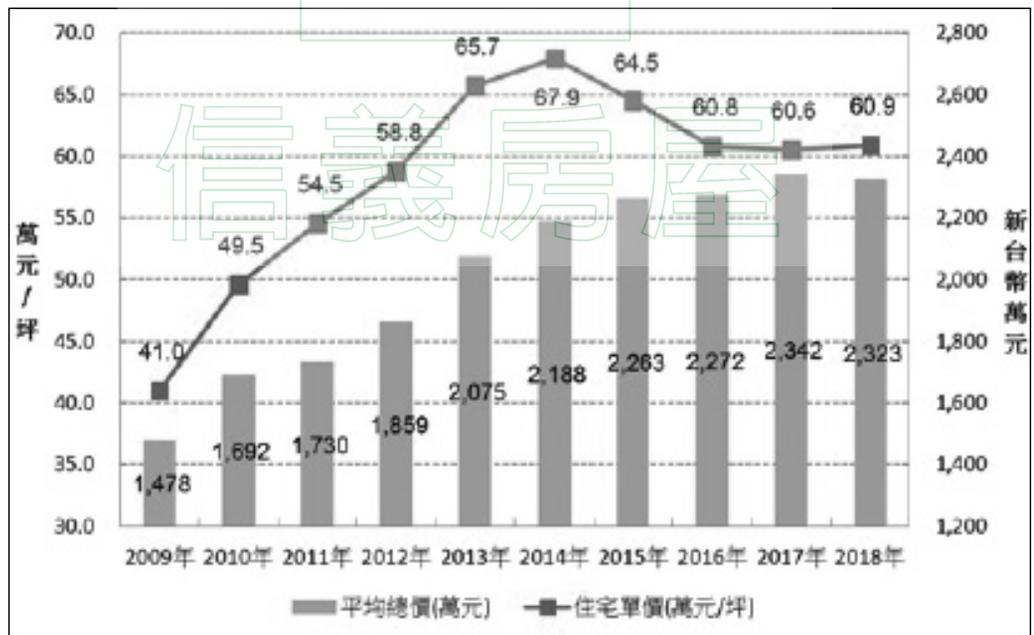


圖2-2-4 台北市近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-5為台北市近十年住宅成屋交易總價占比變動趨勢。近十年成交總價占比以1,000至2,000萬占40%，比例最高，也最穩定。2000至3000萬及3000萬以上住宅之成交占比自2012年有明顯攀升之趨勢，各約占22%與20%左右。相形之下，低總價住宅交易占比有逐年下降的趨勢，尤以700至1000萬之住宅成交占比下滑最為顯著。此一結果與台北市住宅產品大坪數化、豪宅化、熱錢湧入，價格泡沫化有顯著關係，造成市場上低總價商品稀少，因此成交比例相對降低。換言之，在住宅價格逐年上漲的趨勢下，台北市之低總價住宅在市場之占有率相對減少，故而成交案件占比也逐年降低。

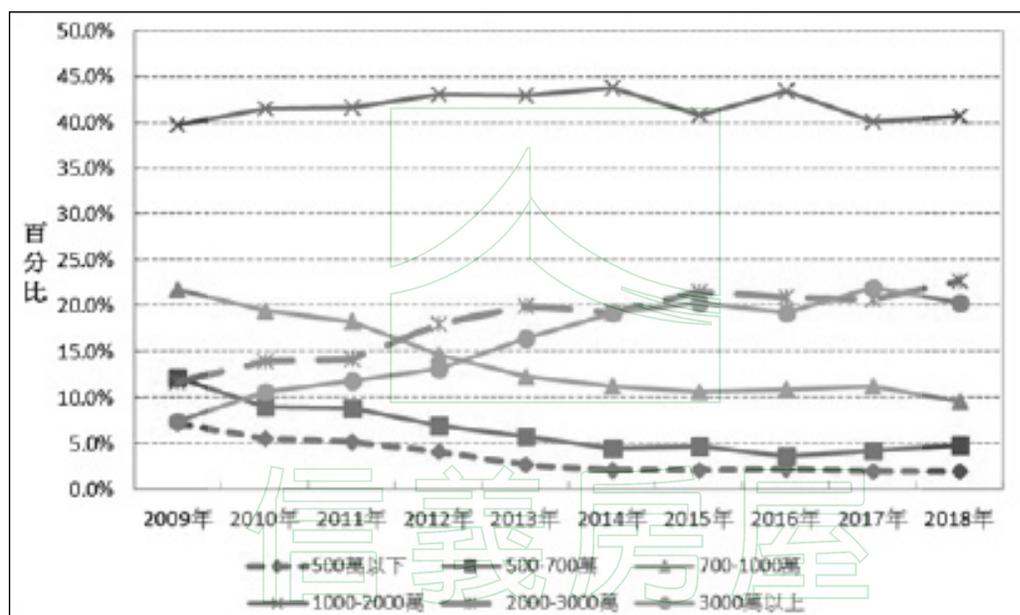


圖2-2-5 台北市近十年住宅成屋交易總價占比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-6為台北市近十年住宅成屋成交流通天數及成交面積變動趨勢。2010年的住宅成交流通天數為十年來最低，平均僅需58.2天，但隨著近年房市交易量萎縮，住宅交易流通天數亦隨之增加，至2016年攀升為137.3天，之後雖稍有縮短，但至2018年都仍維持在四個月以上。除了景氣影響流通成交天數外，平均成交面積增加，致成交總價提高，亦會造成交易流通天數增加。從圖2-2-9即可發現，2016至2018年，平均成交面積有顯著提高的趨勢，因此成交流通天數也較過去為長。其中，又以2016年受到住宅政策景氣與大坪數規劃雙重壓力之影響，使得成交流通天數為十年來最高。

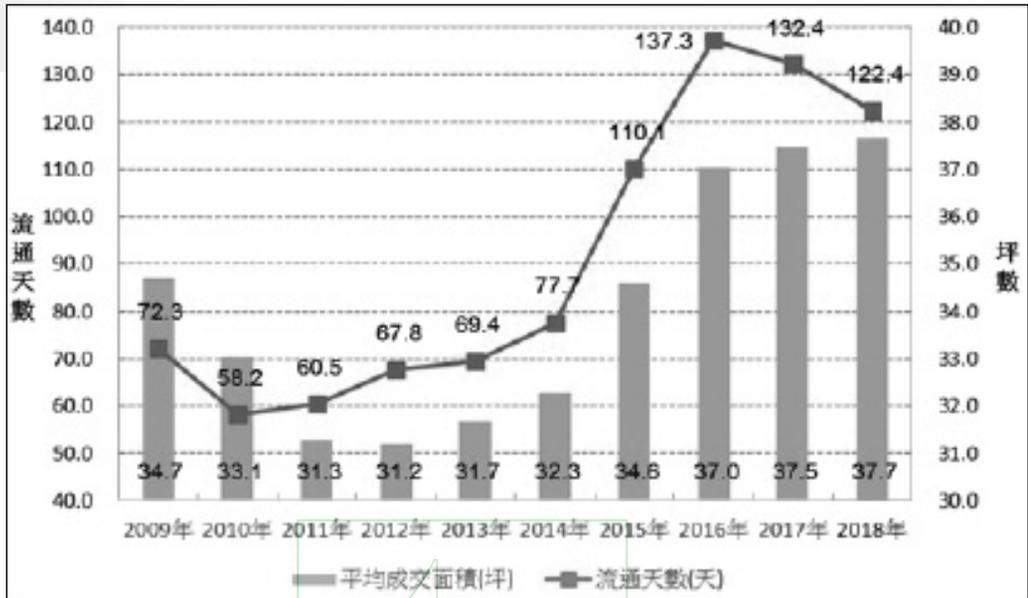


圖2-2-6 台北市近十年住宅成屋成交流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-7為台北市近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。平均銷售坪數以25至35坪為市場上之主流成交坪數，近年雖有銷售占比下滑之趨勢，但仍為市場之成交主流。占比第二名者為15至25坪之中小坪數住宅。55坪以上之住

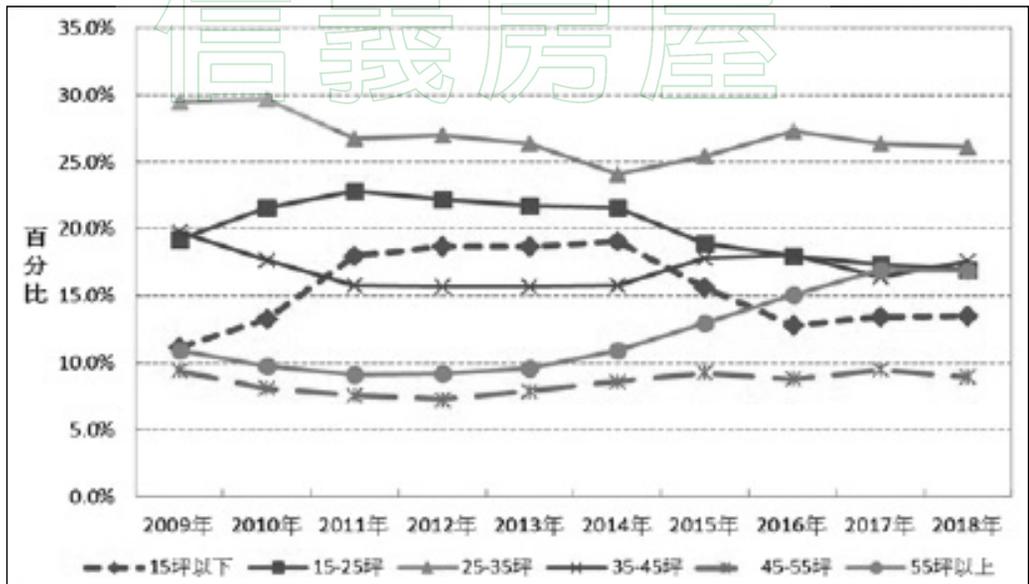


圖2-2-7 台北市近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

宅自2014年之市場成交占比有顯著提高之趨勢，2017年之銷售占比甚至來到17.0%，至2018年呈現市場銷售占比雖略微下滑，但下滑幅度不大。顯示近兩年台北市之住宅市場確實有大坪數化與豪宅化之趨勢，但隨著豪宅稅之認定棟數增加與地段率調高，2018年大坪數住宅的市場交易已稍有降溫之趨勢。

圖2-2-8為台北市近十年各類產品交易比例變動趨勢。台北市在住宅高價化的趨勢下，主要以大樓、華廈為主流成交產品，近十年一直穩定維持約60%之市占率。其次的交易產品為公寓，市場占比長期維持25%左右。店面、辦公室、套房與透天產品在台北市之交易量近十年來皆不超過5%。

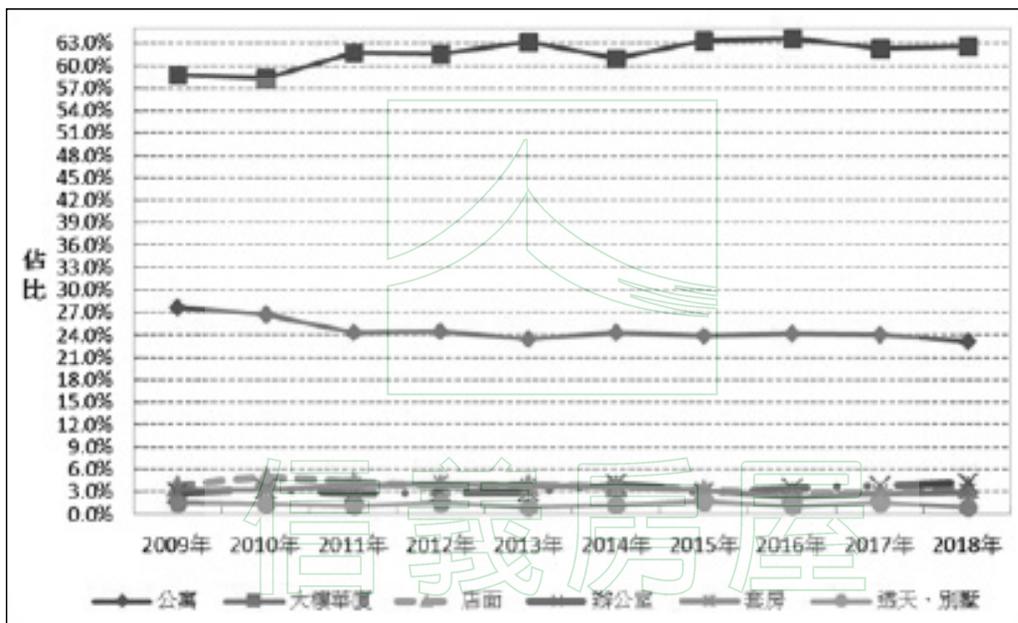


圖2-2-8 台北市近十年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

比對交易天數與建築物所有權移轉棟數等資料，顯示2016年台北市之住宅市場確實受到住宅政策之影響，造成買氣衰退，致使成交平均天數拉長，買賣登記數量萎縮，同時也使每坪平均單價略有向下修正之情勢。惟自2017年開始，因相關之住宅風險控管政策轉往鬆綁傾向，台北市住宅市場價格已然回穩，交易量亦有逐步回升之態勢。

## 肆、台北市各行政區房地產市場分析

### 一、中正區

中正區為台北市開發較早的區域，因區內有台北火車站，遂成為全台最大的交通樞紐中心，也是中央行政中樞，博愛特區及中央政府機關多座落於此。而本區亦擁有全國密度最高的博物館與文物館，同時商圈密集，除了有遠百、新光三越等百貨公司外，尚有衡陽路的銀樓、博愛路的布市、重慶南路的「書店街」、愛國東路上的「婚紗街」、沅陵商店街、中華路「影音街」、博愛路與漢口街的「相機街」、南昌路二段的「家具街」、桃源街的「牛肉麵街」、台大公館商圈，以及位於市民大道、新生北路口的「光華數位新天地」，公司行號林立及熱絡的商業集結，顯示本區之繁榮。文教與醫療設施則有台北市立大學博愛校區、台大醫院，以及建國中學、北一女中、成功中學等著名高中（台北市中正區公所，2019）。

#### (一)代銷市場

圖2-2-9為中正區代銷市場推案規模概況。中正區新建案的平均銷售單價2014年為124.2萬，至2017年為85萬，跌幅約為31.56%，但2018年又回升

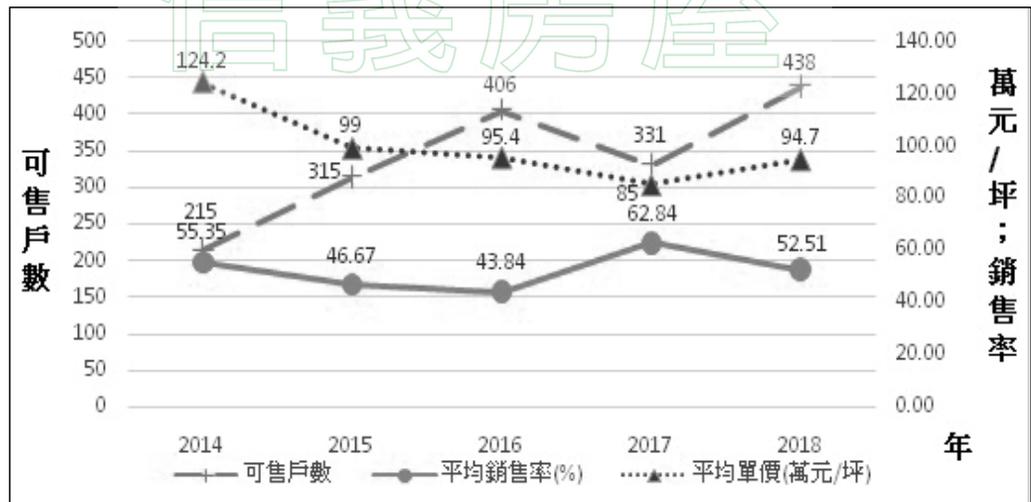


圖2-2-9 中正區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨周報；平均每坪單價資料來自信義代銷。

到每坪94.7萬，漲幅為11.41%。本區2017年平均每坪單價下跌的同時，可以觀察到銷售率較高（62.84%）的現象，似乎反映出「沒有賣不出去的房子，只有賣不出去的價格」，降價求售是市場不景氣時刺激交易量的重要銷售利器。

表2-2-2為591網新建案中區之銷售價格與坪數資訊，平均每坪開價約為111萬元。銷售中與完銷個案之平均坪數分別為52.80、51.50坪。顯示本區住宅規劃有大坪數化之現象。但從最小坪數與40%至60%之區間坪數也可發現，本區之推案不乏小坪數住宅，產品規格多元。

表2-2-2 中正區新建案銷售開價坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	111.24	60.00	180.00	97.40-125.00	25
完銷	111.57	70.00	150.00	110.90-127.10	7
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	52.80	11.00	204.00	27.30-41.80	25
完銷	51.50	22.00	95.60	42.60-53.50	5

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月

## (二)成屋市場

圖2-2-10彙整台北市中正區近十年住宅成屋價格變動趨勢。區內中古屋近十年之平均成交單價皆高過全台北市近十年之平均單價。2014年平均單價為每坪81萬，2015年受到住宅政策風險控管之影響，每坪跌至71.7萬，年跌幅為11.48%，但自2016年起又略顯復甦。本區平均總價在2018年創新高，主因是受大坪數住宅交易之影響，致平均交易總價攀升。

圖2-2-11為台北市中正區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。本區成交價格區間以1,000至2,000萬住宅為主流成交價格，占比歷年一直維持35至45%之區間，但2018年之交易比例卻有顯著下降之情形，代之而起的是3,000萬以上的住宅成交價格，2018年交易占比急速攀升至32.5%。700萬以下之成交占比則一路向下走滑。顯示隨著本區平均單價與坪數不斷增高，低總價住宅日趨稀少，成交占比相對縮減。

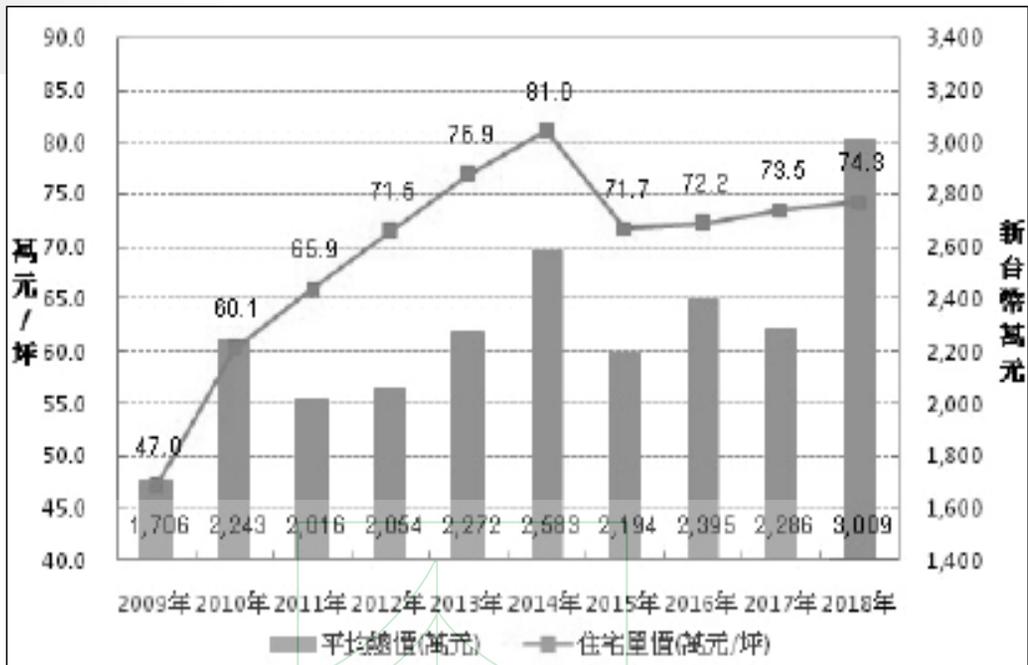


圖2-2-10 台北市中正區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

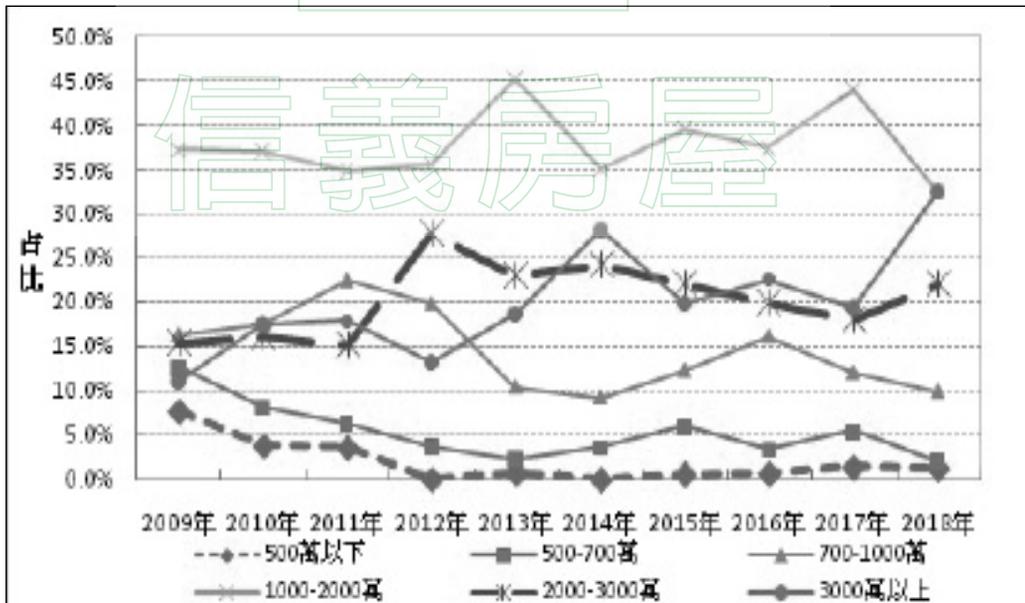


圖2-2-11 台北市中正區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-12為台北市中正區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區流通天數與台北市平均成交流通天數差異不大，皆自2015年開始受到住宅政策之影響，房市交易量萎縮，致使交易天數拉長。平均成交面積2018年來到39.4坪，可證實2018年平均總價攀升及3,000萬以上交易比例顯著提高，確實是受到交易坪數提高之影響。

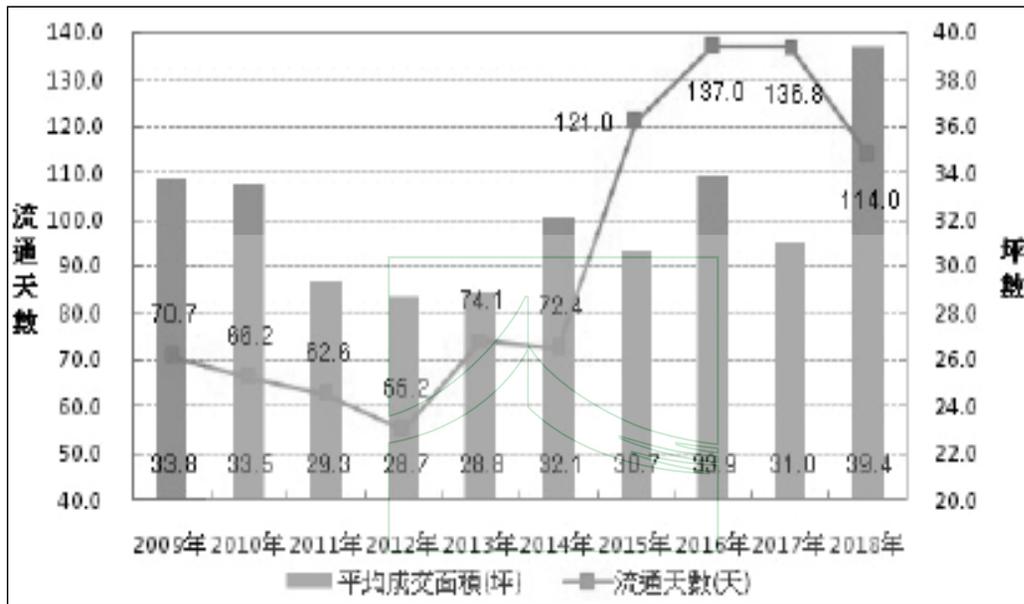


圖2-2-12 台北市中正區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-13為台北市中正區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。市場上主流交易坪數變化大，以15坪以下及25至35坪兩類產品為市場成交主流，其次產品為15~25坪。直到2018年，45~55坪及55坪以上住宅之交易比例則有顯著攀升之趨勢，但其交易比例仍不及中小坪數住宅。顯示本區之住宅平均每坪單價高，致使交易總價相對高，因而仍以中小坪數住宅為多數人較負擔得起，故而成交占比較高；但大坪數之住宅產品成交率在本區亦不可小覷。

整體而言，中正區之住宅市場變化趨勢與北市平均差異不大。因本區交易價格相對高，故而市場之主流交易坪數仍以中、小坪數為主，2018年之平均成交總價不降反升，主要是受到大坪數住宅交易之影響。

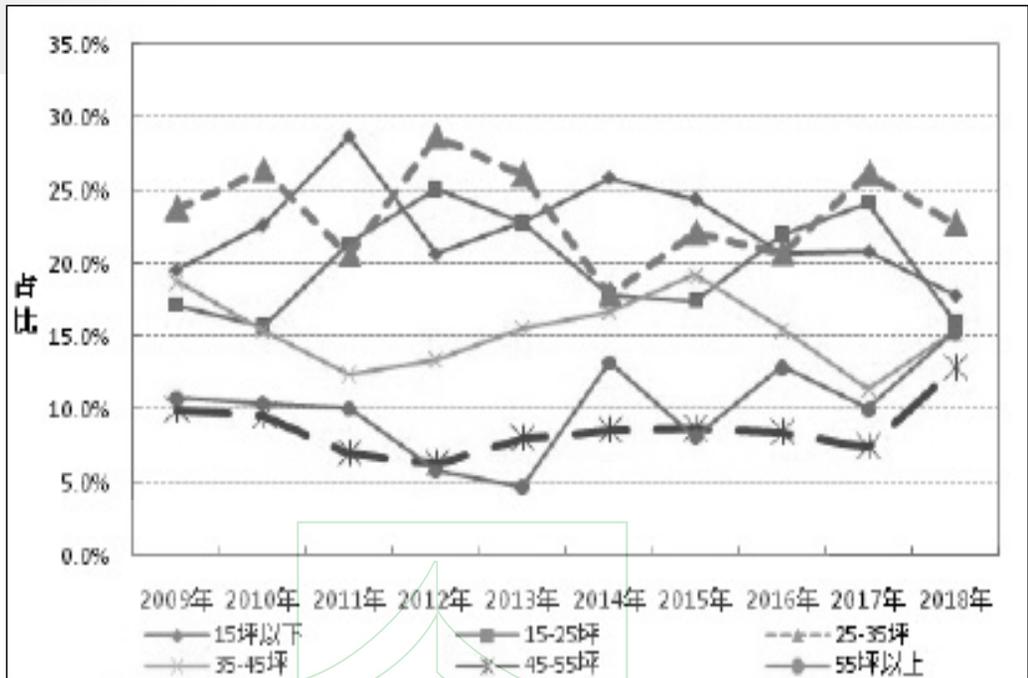


圖2-2-13 台北市中正區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 二、大同區

大同區涵蓋大稻埕與大龍峒兩大區域，為台北市最早發展的區域，台北市孔廟、大龍峒保安宮均位於本區。本區早期的商業型態至今仍然蓬勃發展，例如迪化街的南北貨和藥材、延平北路的布料、承德路及太原路的電機、五金等皆為本區重要的商業活動；新興的服飾業則集中於後站商圈與圓環一帶（台北市大同區公所，2019），顯示本區的工商活動繁榮。

### (一)代銷市場

圖2-2-14為大同區代銷市場推案規模概況。大同區2014年平均每坪成交價來到73.6萬，至2016年下跌為每坪54.3萬，跌幅為26.22%，但至2017年，每坪成交價又立即回到73.4萬。推測應是這兩年的新建案產品存有極高的異質性，加上房市交易量萎縮之影響，故而平均成交單價呈現大起大落現象。從銷售戶數與銷售率的表現顯示，本區2016年以前的可售戶數不高，尤

以2016年僅21戶，但2017年起的可銷售戶數有明顯增加。從銷售率表現也可發現，本區並非台北市的主要銷售熱區，近4年銷售率大概維持在20.70至38.10%。

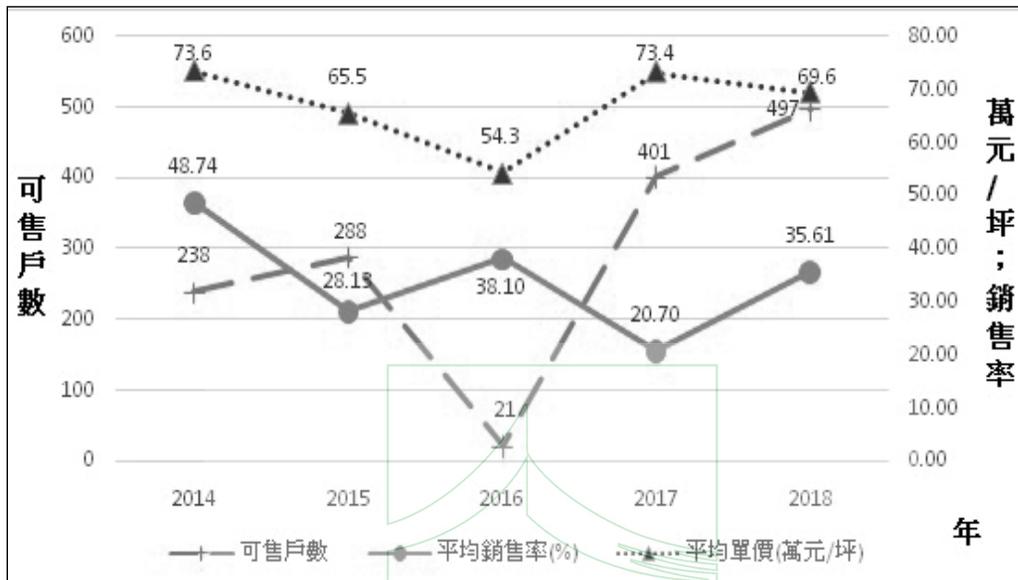


圖2-2-14 大同區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨周報；平均每坪單價資料來自信義代銷。

表2-2-3為591網新建案大同區之銷售價格與坪數資訊。完銷個案每坪開價略高於銷售中個案。坪數部分，本區完銷個案之平均銷售坪數明顯大於銷售中個案之平均坪數，且從40%至60%區間坪數觀之，銷售中與完銷個案各別之坪數落在26.66至33.90坪、30.97至39.80坪之間，判斷本區之推案以中、小坪住宅為多。

表2-2-3 大同區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	86.32	64.00	150.00	79.70-88.00	19
完銷	87.38	59.00	130.00	85.20-87.60	8
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數	個案數
銷售中	32.04	14.00	70.00	26.66-33.90	19
完銷	41.64	12.00	70.00	30.97-39.80	6

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月

## (二)成屋市場

圖2-2-15為台北市大同區近十年住宅成屋價格變動趨勢。大同區是台北市房價相對較低之區域，近十年之平均每坪單價皆不超過60萬，2014年每坪單價為57.0萬，為十年來最高。2015年起走跌，2017年則為近三年之谷底，每坪來到50.8萬，其價格修正與2016年有顯著差距，明顯本區房市成交谷底晚於台北市全市平均值之2016年。推估應是本區自2009年起，漲幅太快，故受到市場景氣衝擊的反應會較明顯。本區平均交易總價相對於台北市其他區域相對親民，年度之均成交總價多落於1,150萬至1,600萬元間。

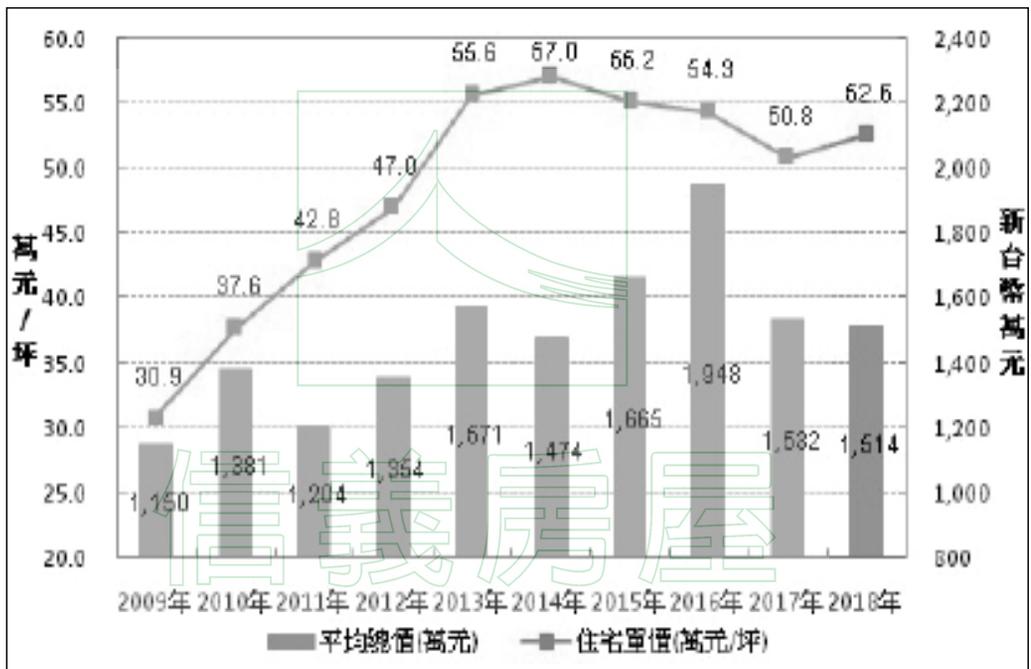


圖2-2-15 台北市大同區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-16為台北市大同區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。近十年之成交價格占比以1,000至2,000萬之住宅為市場主流，且有明顯逐年提高之趨勢。700萬至1,000萬之住宅成交占比原有逐年下滑趨勢，但自2017年起又略有成長。500萬以下、500至700萬之住宅在本區之成交占比相對於台北市全市之平均交易占比為高，顯示本區700萬以下之住宅產品相對較多，消費者選擇機會較大。

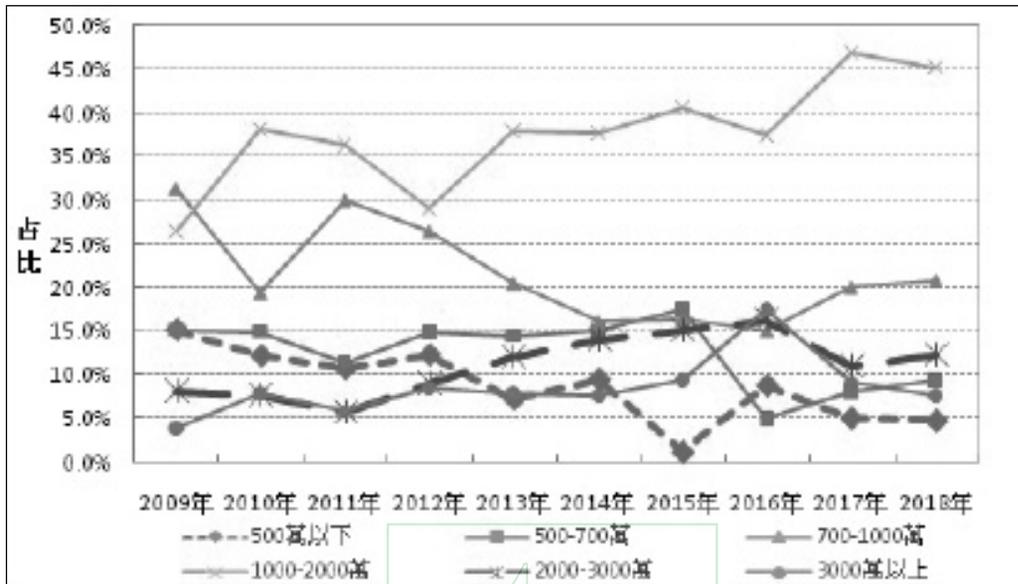


圖2-2-16 台北市大同區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-17為台北市大同區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區近十年之住宅平均成交流通天數皆低於全台北市之平均值，推測應是本區住宅價格較台北市其他區域低，故而交易天數相對短。近十年平均成交面積最大值為2016年的33.5坪，故而2016年之平均成交總價也相對高。

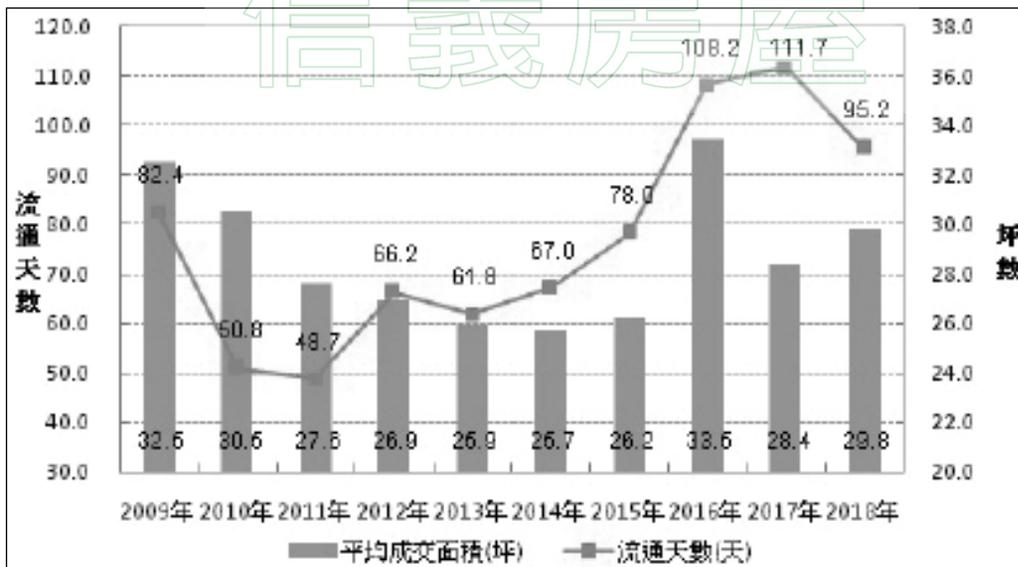


圖2-2-17 台北市大同區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-18為台北市大同區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。十年間之平均成交坪數占比主要以15~25坪為市場主流，明顯小於台北市全市之平均市場主流22~35坪，但2012至2015年則以15坪以下之住宅占比明顯攀升，2014年之占比甚至來到30%，與15至25坪之住宅占比31%並列一、二名。顯示本區之住宅產品以小坪數住宅為多。2016年起，25至35坪之住宅成交占比則有顯著攀升之象，比例明顯來到34.9%。顯示本區的主流需求坪數由25坪以下的中小坪數，朝25至35坪的方向變化中。

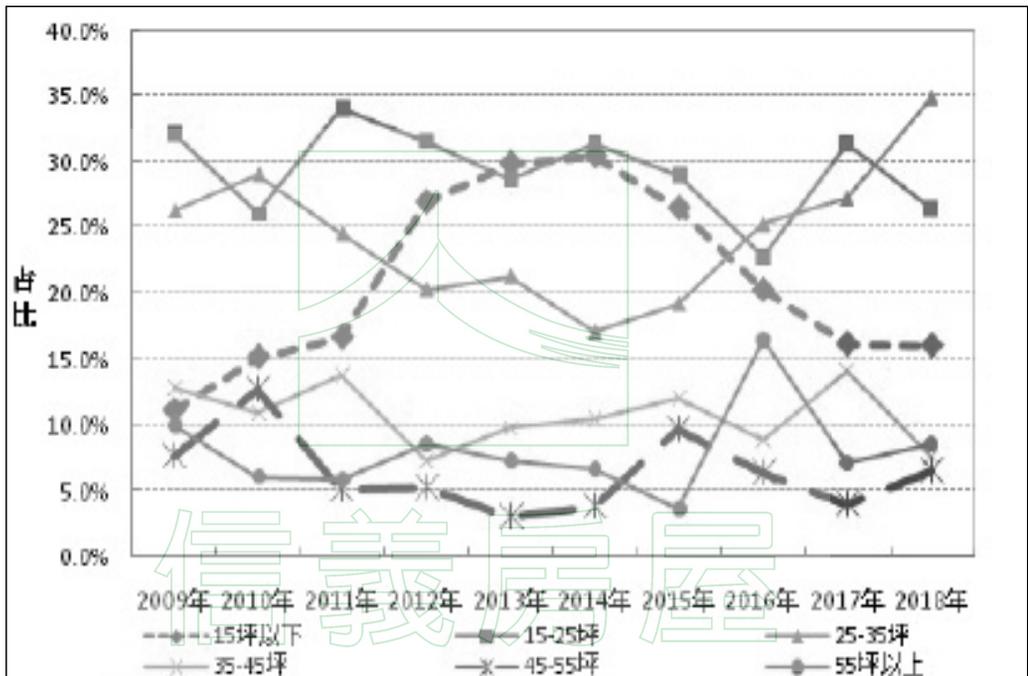


圖2-2-18 台北市大同區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，大同區的住宅價格相對於台北市其他區較可負擔；住宅價格之漲跌幅度也相對其他區小。本區原先的主要成交產品有坪數較小的傾向，故而平均成交總價也相對低，但近兩年之成交坪數有朝中坪數化（25~35坪）的趨勢發展。此外，受西區門戶計畫推動之影響，預期本區房價應可見另一波漲幅。



### 三、中山區

中山區鄰近台北車站，除了基隆河南側的市區段之外，尚包括基隆河北側的大直地區，沿著中山北路，兩側銀行與旅館林立，是台北市最具代表性的南北軸線。聞名全國的中山北路婚紗街，也是本區重要的商業活動。區內的地標建築有中山足球場及台北市立美術館。醫療機構有台北市立聯合醫院林森院區、馬偕醫院；大專院校有國立台北大學民生、建國兩校區、實踐大學、大同大學等（台北市中山區公所，2019）。區內雖產業發展型態特殊，但也因有良好的交通位置與醫療、文教設施，故而住宅價格也一直維持在台北市全市平均水準之上。

#### (一)代銷市場

圖2-2-19為中山區代銷市場推案規模概況。本區的可售戶數相當的不穩定，2014年的為807戶，2015年最低也有367戶。本區雖然產業環境特殊，但由於交通位置良好又近市中心區，因此長年為台北市的住宅高價區。2014年推案平均每坪單價為107.2萬，2016年雖有明顯跌幅，但跌幅僅有9.6%，

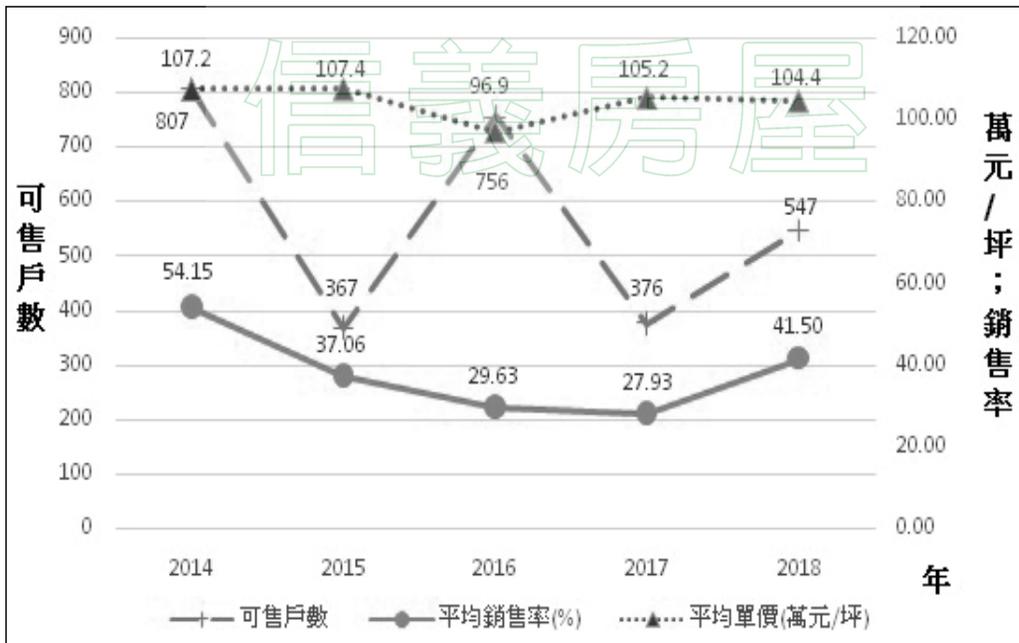


圖2-2-19 中山區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨週報；平均每坪單價資料來自信義代銷

每坪單價為96.9萬，也不算低。2017年旋即又回升至每坪破百萬。銷售率部分，除2015至2017年有下滑的趨勢外，2014與2018年皆維持四成以上之銷售水準。

表2-2-4為591網新建案中山區之銷售價格與坪數資訊。完銷個案之每坪平均開價略高於銷售中個案。銷售坪數部分，銷售中之個案因有最大坪數為491坪，致使平均坪數較大，若從40%至60%之區間坪數觀之，本區之坪數落在中等坪數左右。

表2-2-4 中山區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	118.21	75.00	180.00	108.00-125.00	26
完銷	124.00	84.00	160.00	123.60-125.40	4
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	50.97	16.00	491.00	29.60-44.10	26
完銷	35.17	21.00	78.00	32.60-40.40	2

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月

## (二)成屋市場

圖2-2-20為台北市中山區近十年住宅成屋價格變動趨勢。本區近十年之平均成交价格也都高於台北市全市之平均價格，單價高峰落於2014年，每坪70.9萬，2015年起開始走跌，2017年持續下跌為65.3萬，但本區房價支撐力道相對足夠，故跌幅皆相對小。2018年每坪成交單價又見微幅上揚，為65.9萬。平均總價之高峰則落於2016年，主因為平均成交面積較大，致使平均總價提高。

圖2-2-21為台北市中山區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。區內之成交住宅總價以1,000至2,000萬為十年來之市場主流產品，2015年雖有占比明顯下滑之現象，但始終是市場上主要的成交區間價格。2015年起，3000萬以上住宅之成交占比雖有顯著提升，至2017年之成交占比高達22.6%，但到2018年之成交占比又明顯下滑。此外，本區700萬以下住宅之成交比例不算是台北市全市最低區域，顯示本區雖然每坪單價偏高，但本區的住宅產品卻也存有相當高之異質性，故而各類價格之產品皆有一定之成交比例。

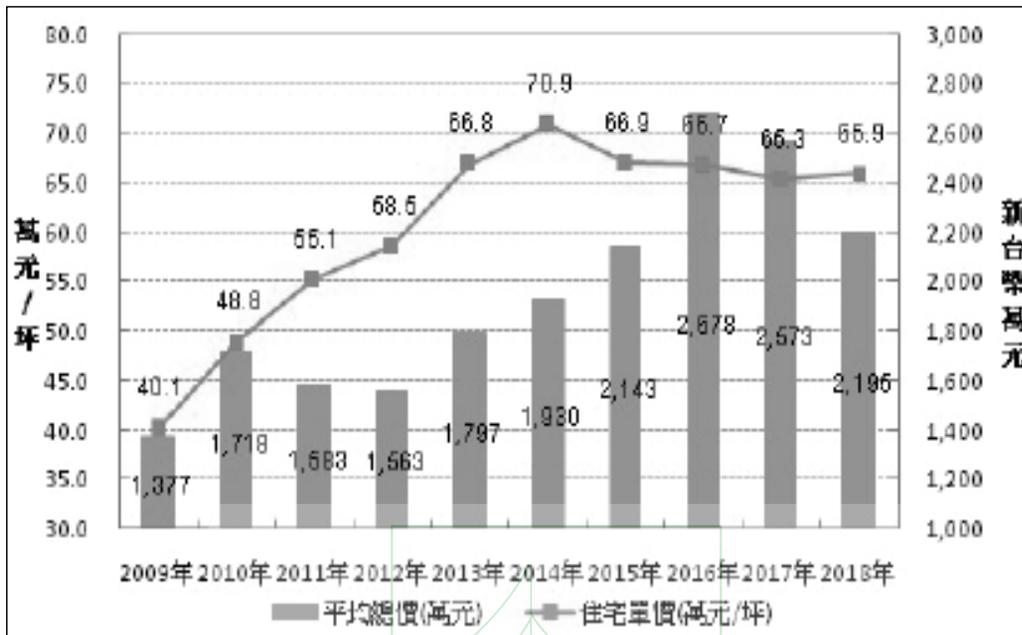


圖2-2-20 台北市中山區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

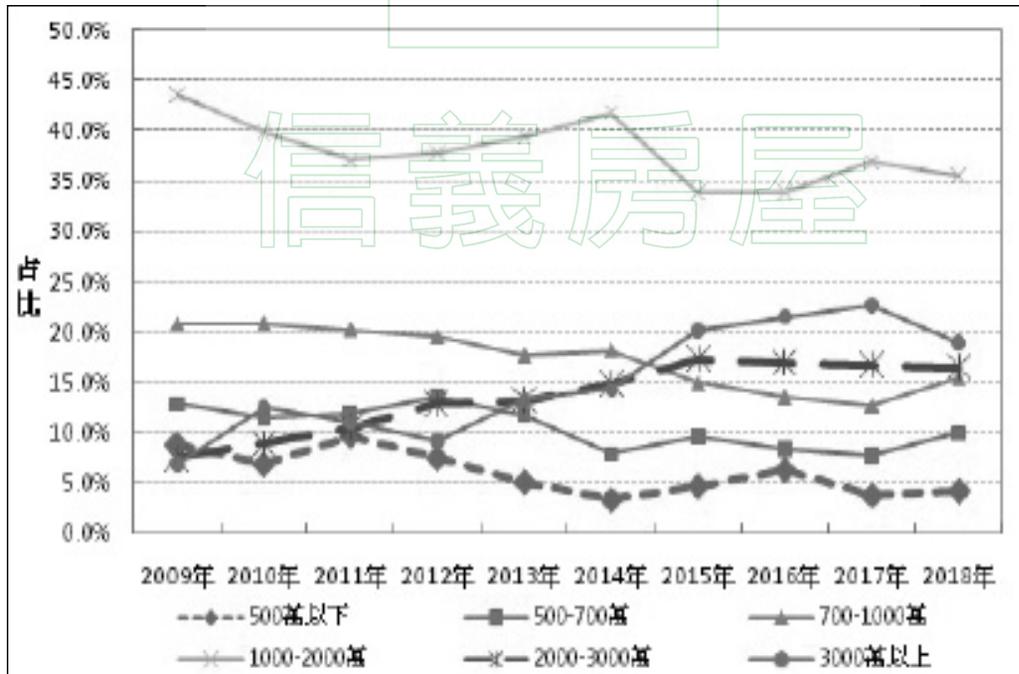


圖2-2-21 台北市中山區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-22為台北市中山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。平均成交流通天數與台北市平均值相似。自2015年起，平均流通成交天數明顯拉長，惟2017年全台北市成交流通天數較2016年短，但本區卻呈現較2016年長的現象，推測除受景氣影響外，2016與2017年平均成交面積較大，造成交易總價提高，而使平均成交流通天數隨之拉長。

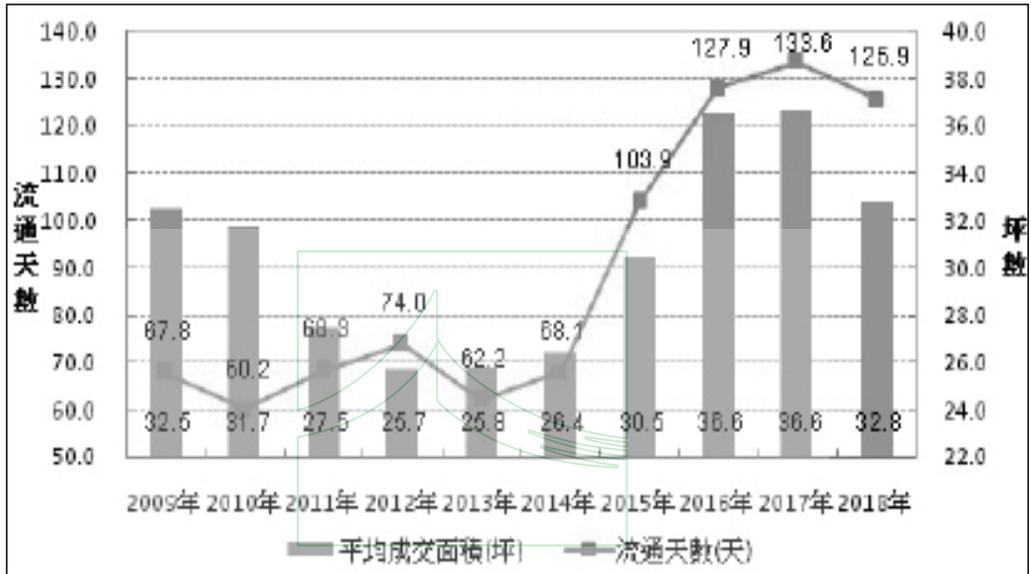


圖2-2-22 台北市中山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-23為台北市中山區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。相較於其他行政區，本區的主流成交坪數顯著以15坪以下為主，尤以2011至2014年之變化更為明顯。推測應是當時的不動產市場投資氣氛濃厚，住宅政策並未嚴加落實自住與非自住用稅率，台北市因每坪單價相對於其他縣市高，小坪數住宅總價相對低，流通性高，故而在低利、熱錢湧入市場，低總價的投資效應下，促成小坪數住宅成交占比明顯提高。本區成交坪數第二名為15至25坪住宅，但2015年起，成交比例顯著下滑，反而是55坪以上住宅之成交比例顯著上升。足見2015至2017年的住宅成交高總價、高流通天數與低平均單價之影響因素，除受經濟景氣與住宅政策之風險控管導致交易量萎縮外，大坪數住宅商品交易比重大致致使交易總價提高，也是造成交易流通天數提高與交易量萎縮的主因。

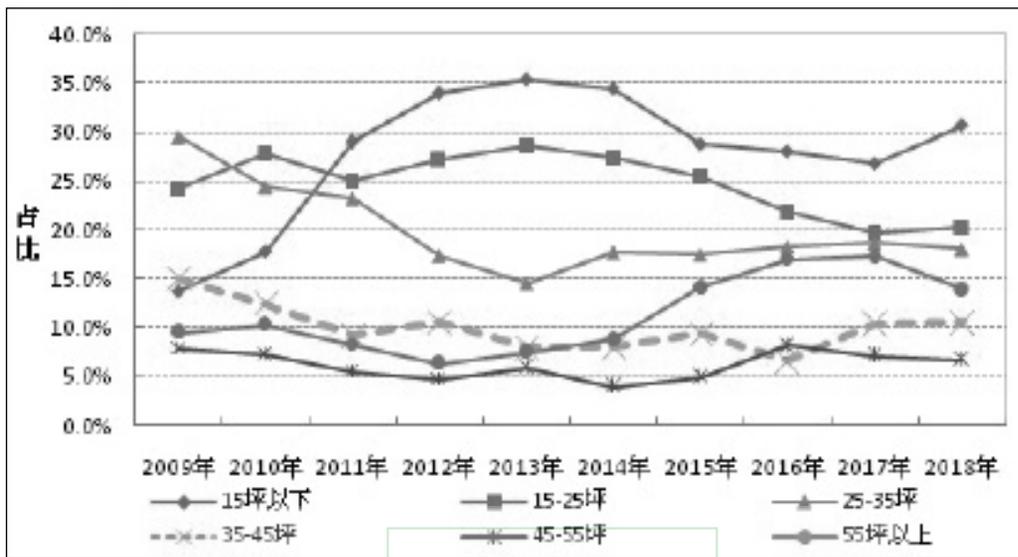


圖2-2-23 台北市中山區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，中山區平均每坪成交單價高於全市平均值，但因主流產品顯著以15坪以下之小坪數住宅為主，故可發現即使市場受到不景氣之衝擊，價格之支撐力道仍然雄厚，跌幅相對於其他區域較小。

#### 四、松山區

松山區位於台北市中心偏東區域，松山機場坐落於本區，為兩岸航線的重要航點。住宅區以民生社區為主，沿著八德路、南京東路則屬商業區，其中敦化北路及南京東路一帶是台北重要的金融商圈，不少知名企業及金融機構在此設立辦公室，而有「台北華爾街」之稱。區內更擁有如京華城、微風廣場、小巨蛋及饒河街夜市等重要觀光商圈，商業活動極為頻繁，是帶動本區繁榮與發展的主力（台北市松山區公所，2019），故也促成松山區近年新建案每坪開價破百的榮景。

##### (一)代銷市場

圖2-2-24為松山區代銷市場推案規模概況。松山區的新建案銷售戶數波動較大，且規模數量小於大同區、中山區。由於本區商業活動發達，故住宅

價格長年來維持在高檔。2014年是台北市不動產市場的高峰，本區平均每坪單價高達112.5萬，2017年之單價甚至來到140.6萬，漲幅驚人。從銷售率也可發現，除2015年豪宅市場開徵豪宅稅使銷售率跌至29.41%外，其餘各年度的銷售表現皆超過四成，但相對來說，也是因為本區可銷售戶數少，消費者之消費水準也非一般市井小民，產品鎖定高端之消費客群，故而銷售率表現亮眼。

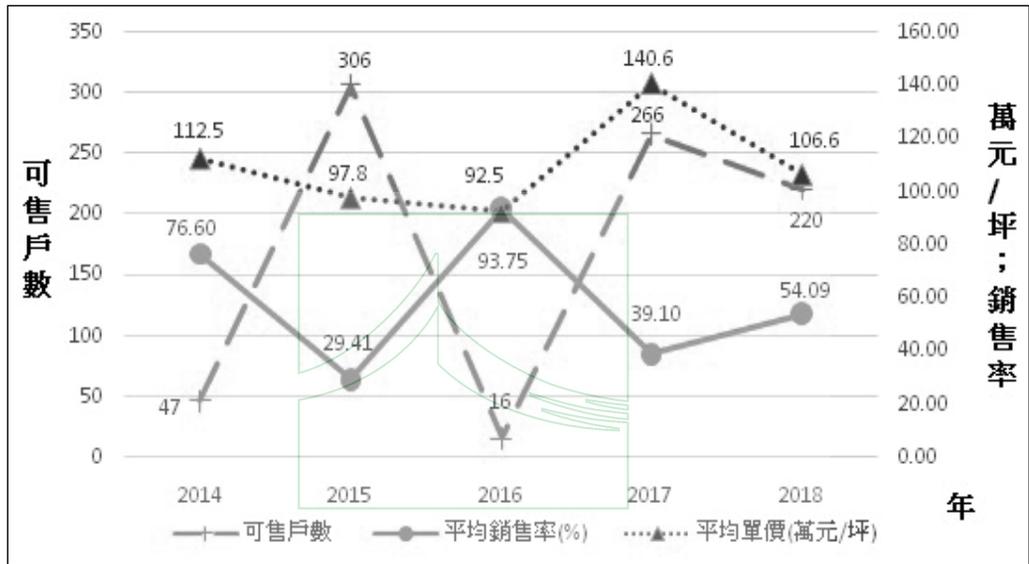


圖2-2-24 松山區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨周報；平均每坪單價資料來自信義代銷

表2-2-5為591網新建案松山區之銷售價格與坪數資訊。本區之銷售中與完銷個案之平均每坪開價有顯著差異。平均坪數部分，完銷個案的坪數規劃以中、大坪數為主。銷售中個案坪數的規劃則較多元，大、中、小坪數皆有。

表2-2-5 松山區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	90.79	39.00	130.00	91.00-101.50	7
完銷	105.00	98.00	112.00	-	1
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	35.11	12.00	70.00	26.60-40.60	7
完銷	58.67	39.00	82.00	-	1

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月



## (二)成屋市場

圖2-2-25為台北市松山區近十年住宅成屋價格變動趨勢。近十年松山區的平均成交單價明顯高過於台北市平均值，房價高峰落在2014年，為81.0萬/坪，較全市均價高出19.29%。趨勢上，成屋價格在2015年~2017年間呈現下跌趨勢，但在2018年明顯回漲。本區平均成交總價之高点落於2015年，且自2012年起平均總價皆超過2000萬。顯見本區即使是成屋市場，對一般受薪民眾而言負擔極為沉重。

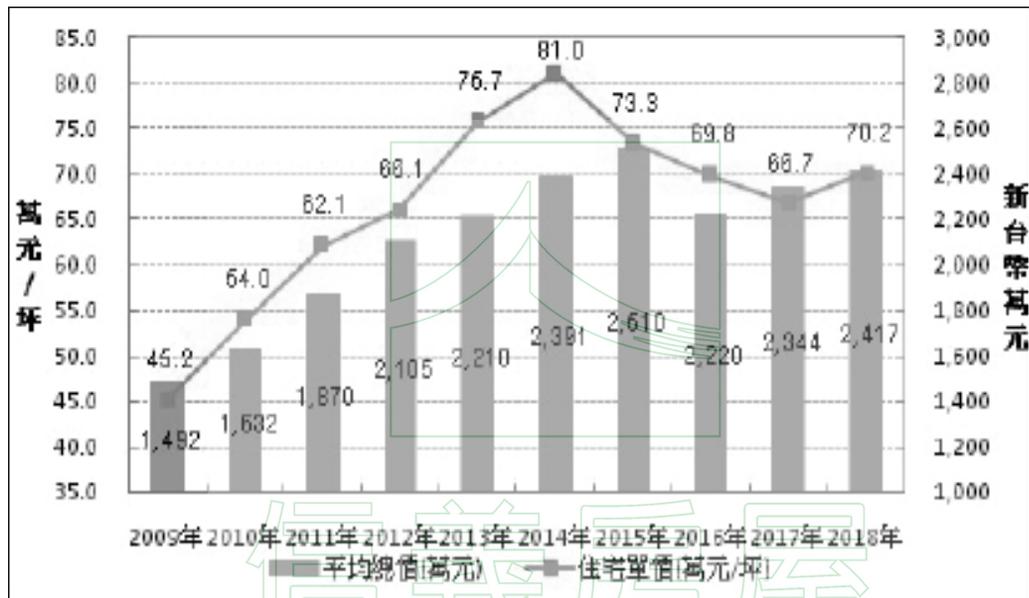


圖2-2-25 台北市松山區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-26為台北市松山區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。自2009年起，1,000至2,000萬之住宅價格為本區成交價之主流商品，占比超過50%，但隨著2014年起房價上漲，此一價格水準之住宅成交比例明顯下滑，代之而起的是2,000至3,000萬的住宅成交比例上揚。此外，由於本區之住宅價格相對較高，近十年來500萬以下之住宅成交量幾乎為0，而500至700萬住宅之成交比例本來就不高，2015年之成交比例亦降到0。

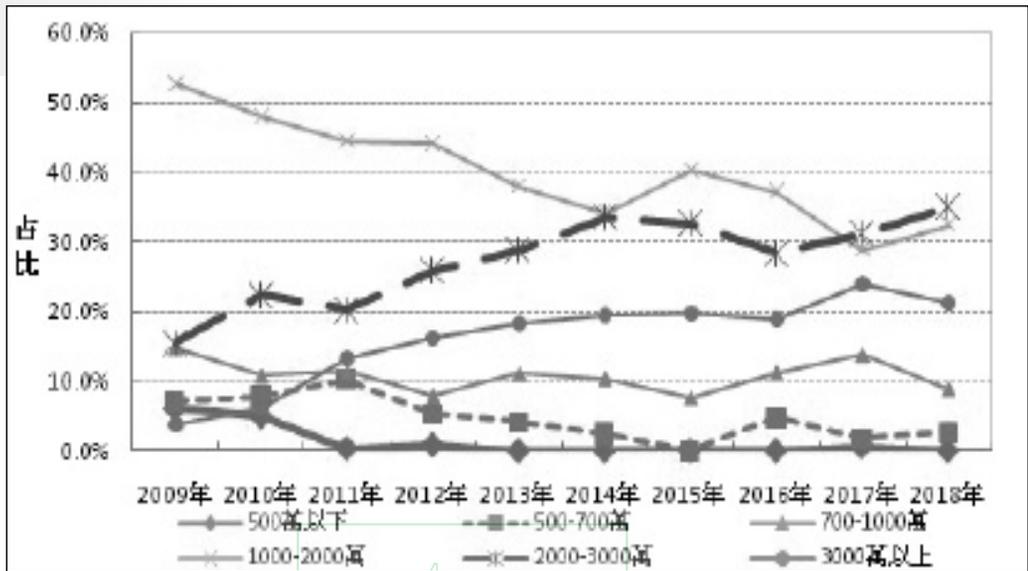


圖2-2-26 台北市松山區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-27為台北市松山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區的平均成交單價與總價雖高於全市平均，但銷售相對熱絡，交易流通天數明顯小於全市平均值。以2016年為例，全市之平均銷售流通天數需137.3天，本

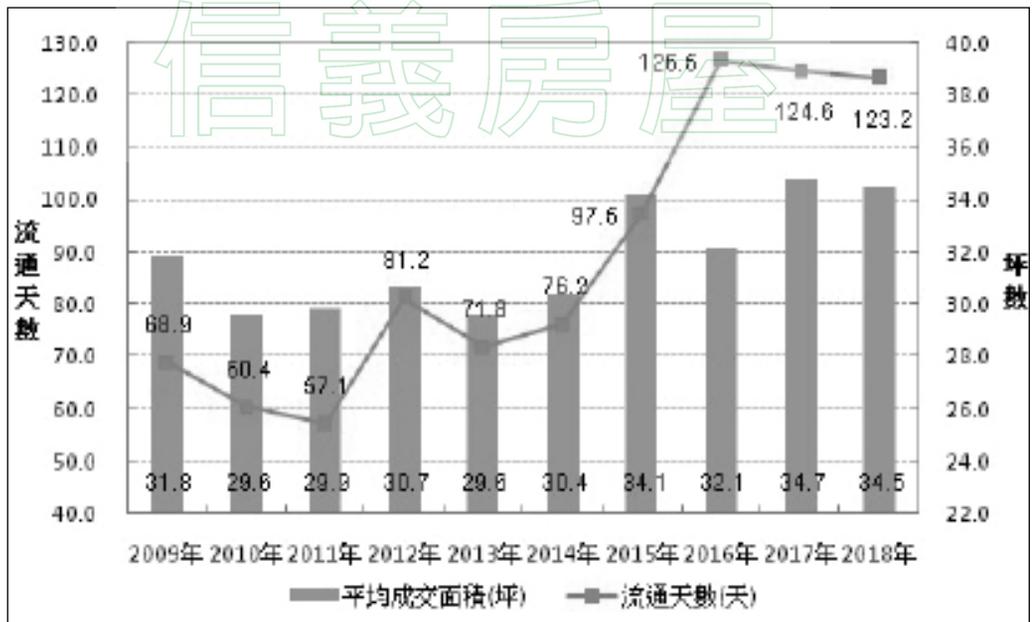


圖2-2-27 台北市松山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

區卻只要126.5天。在銷售坪數部分則相對於他區穩定，約落在29.6至34.5坪之區間。

圖2-2-28為台北市松山區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。本區的主流成交坪數以25至35坪為主，其次為15至25坪。從2015年開始，35至45坪之住宅成交比例有顯著上揚之趨勢，顯示近三年本區成交主流產品有朝大坪數化之趨勢變化。

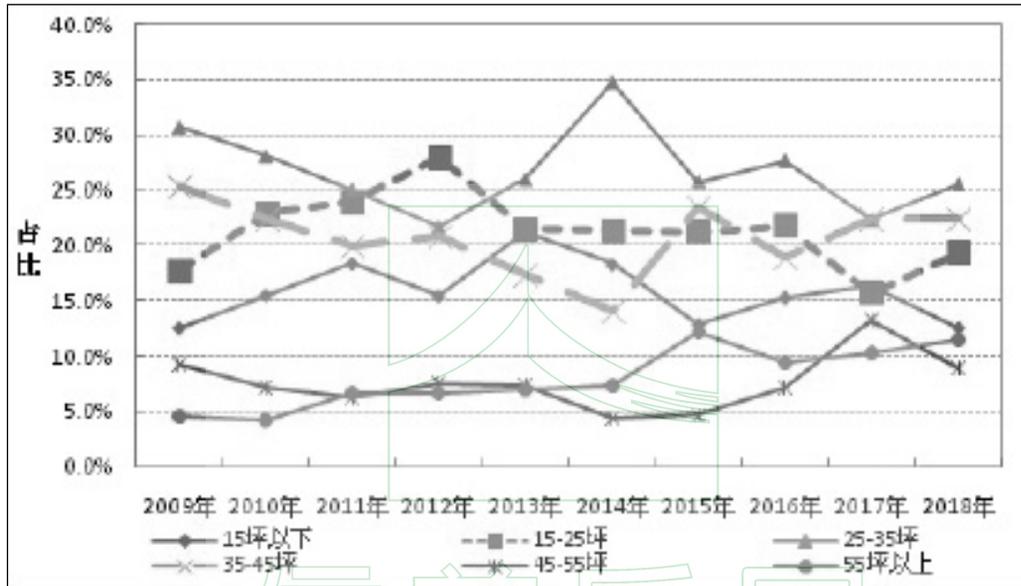


圖2-2-28 台北市松山區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，松山區因商業繁榮，富商企業雲集，故而平均之住宅價格顯著高於台北市全市之平均值。2017年甚至在豪宅化的趨勢下，新建案之推案每坪開價超過200萬，因而大幅拉高了代銷市場之每坪平均單價。中古屋的平均成交價格也不遑多讓，屬於價格較高的區域，故而使本區的平均成交坪數主要以25至35坪之中等坪數住宅為主。

## 五、大安區

大安區是台北市人口最多的行政區。商業活動興盛，臨江街各式流行商店林立；文昌街俗稱家具街，是台北市家具集散地之一。此外，頂好商圈位

於復興南路至光復南路之間，以忠孝東路及敦化南路為軸心，往北延伸至市民大道，往南延伸至仁愛路，因區內的頂好市場而得名，商圈內各式商店林立，有百貨公司、服飾店、精品店、書店、速食店、KTV等（台北市大安區公所，2019）。區內有多所知名大學林立，包括：台灣大學、台灣師範大學、台灣科技大學、台北科技大學、國立台北教育大學、政治大學城區部、淡江大學城區部、輔仁大學城區部、文化大學城區部等，同時也有多所高中職學校匯集，如知名的師大附中、大安高工、延平高中等，可以說是良好的學區區域。故而歷年來的每坪平均交易價格皆偏高。

### (一)代銷市場

圖2-2-29為大安區代銷市場推案規模概況。大安區的可售戶數規模大，但近四年有逐年上升的趨勢，2018年來到了358戶。本區新案平均單價皆破百萬，2017年受房市交易量萎縮之影響，平均單價下跌至每坪112.9萬，但當年度銷售率立即攀升至58.72%。2018年每坪單價向上攀升至每坪138.2萬，其漲幅22.41%。但其銷售表現立即下跌至32.68%，顯示近年房市交易量萎縮，與每坪單價仍有相當之直接影響關係。就整體銷售率表現部分，2016年因受不動產市場景氣低迷影響而表現較差外，2014、2015及2017年之銷售率皆超過49.19%。

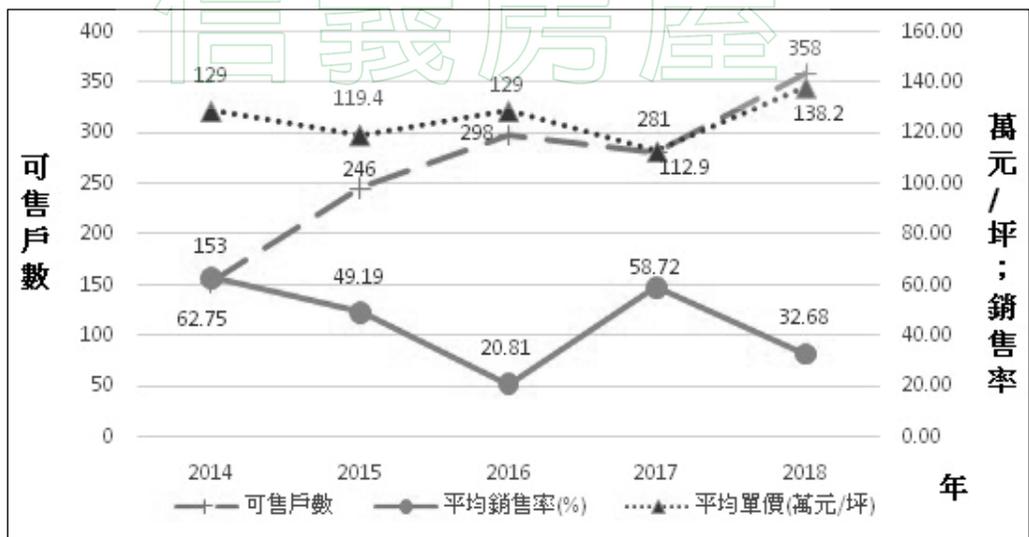


圖2-2-29 大安區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨周報；平均每坪單價資料來自信義代銷

表2-2-6為591網新建案大安區之銷售價格與坪數資訊。完銷個案之每坪單價低於銷售中個案，但其40%至60%開價區間內之價格卻高於銷售中個案，為138.00至150.00萬。規劃坪數部份，本區雖也有小坪數住宅8.35坪，但也不乏有大坪數住宅之規畫。完銷個案之40%至60%區間坪數為38.80至54.40坪，有偏大的趨勢。由於本區區位條件好、生活機能佳，投資或自住皆宜，因而使本區住宅坪數規劃有兩極化發展之趨勢。

表2-2-6 大安區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	139.38	90.00	180.00	129.40-148.00	17
完銷	134.71	72.00	180.00	138.00-150.00	12
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	45.48	8.35	133.00	26.36-44.00	17
完銷	44.43	16.00	73.00	38.80-54.40	8

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月

## (二)成屋市場

圖2-2-30為台北市大安區近十年住宅成屋價格變動趨勢。本區2009年時平均單價為55.4萬，至2014年時價格已來到96.9萬，五年間漲幅高達

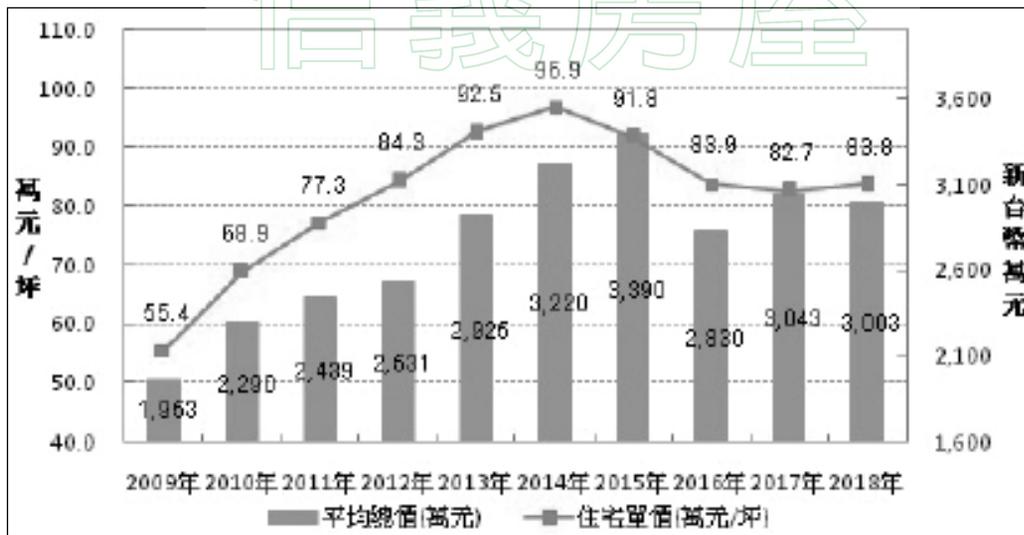


圖2-2-30 台北市大安區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

74.91%。2017年平均成交价格下跌至82.7萬，較2014年跌幅為14.65%。顯示本區雖然平均成交价格高，但因人口密度高、學區好，故抗跌效果也相對明顯。自2009年起住宅平均成交總價已達1,953萬元，且自2014年起總價已超過3,000萬，顯示本區即使是中古屋住宅，其成交价格恐怕也非一般受薪階級可以負擔。

圖2-2-31為台北市大安區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。大安區由於住宅單價與總價偏高，故而可以發現，700萬以下住宅之成交占比非常低。2012年以前，1,000至2,000萬住宅為市場上之主流成交價位，但自2013年起，則改以3,000萬以上住宅為本區之主流成交價位，且成長幅度相當顯著，2015年之成交占比甚至來到45%。顯示本區的住宅價格相當昂貴，但也是相當能被該區消費者接受的主流價位。

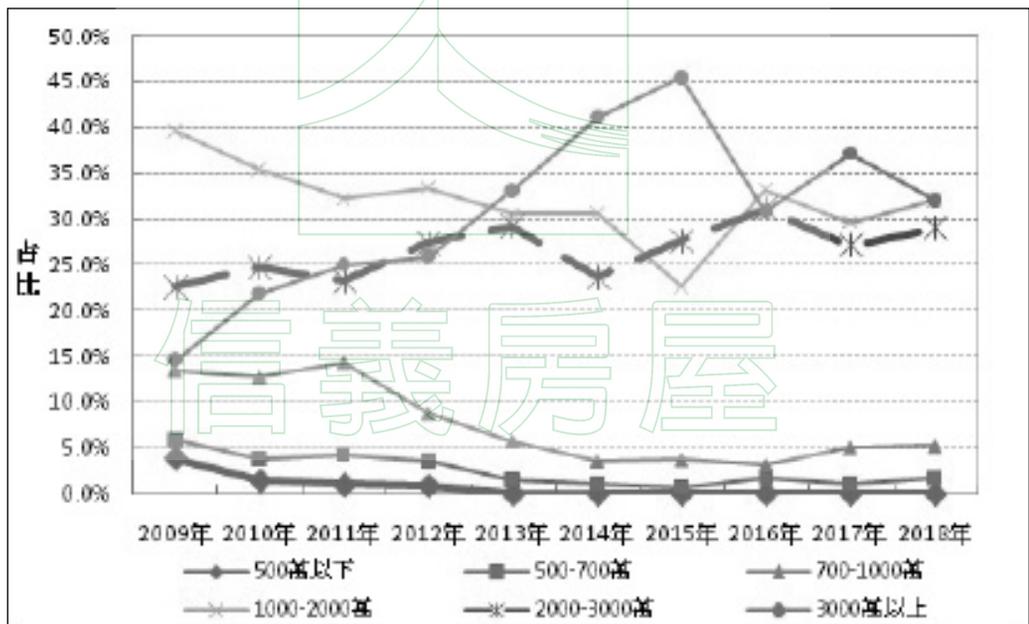


圖2-2-31 台北市大安區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-32為台北市大安區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。由於本區的住宅平均單價與總價皆偏高，成交流通天數也較長。但仔細觀察，明顯發現2016年之銷售價格低於2015年，但成交流通天數卻從119.2天拉長為150.1天，顯示受到房市景氣影響，2016年的住宅交易市場觀望氣氛濃厚，

致使成交天數拉長，平均約5個月才能成交一戶，為本區近十年來之成交流通天數明顯高於台北全市平均值（137.3天）的一年。

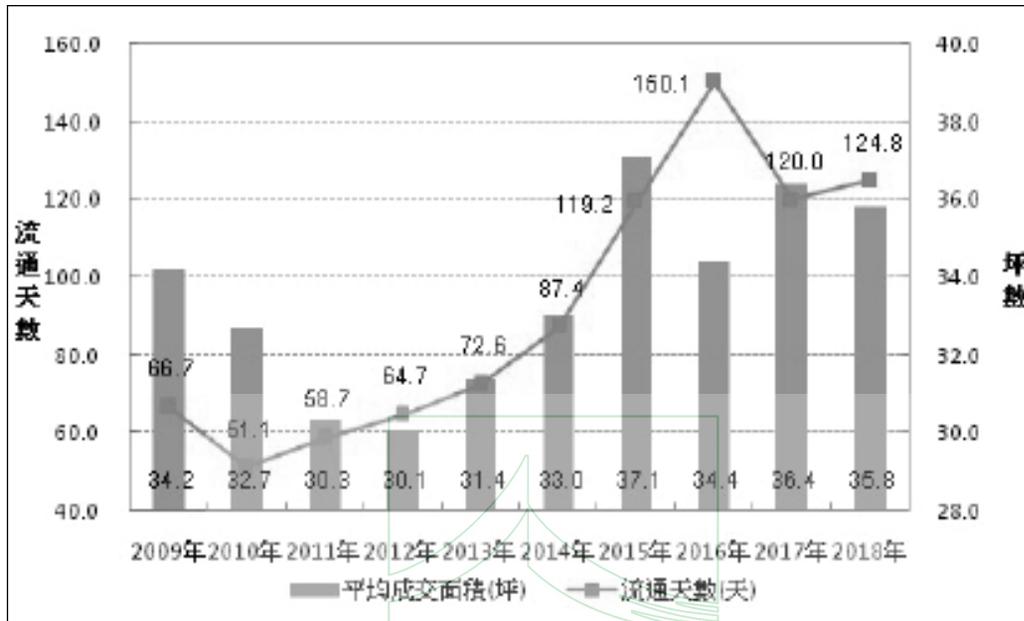


圖2-2-32 台北市大安區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-33為台北市大安區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。本區因人口密度高，商業活動繁榮、興盛，加上區內又有多所知名大學匯集，因此成交的住宅坪數較多元，即使15坪以下的住宅成交比例低於25至35坪，但相較於台北市其他各區，15坪以下的住宅商品成交比例仍相對較高。2011至2012年不動產市場景氣繁榮，且投資氣氛濃厚，15坪以下住宅比例一度來到24.7%。反倒是15至25坪占比自2014年一度下滑，甚至到2015、2016年僅為14.5%、14.0%。顯示住宅政策的風險控管效果顯著抑制投資類型的住宅交易案件，致使較富流通性、投資性的小坪數住宅成交比例下降。此外，本區明顯可見成交坪數也有兩極化的現象。25至35坪之住宅雖為本區市場上之主流成交坪數，但55坪以上之住宅也一直維持在8%至11%的市場交易占比，2015、2018年之成交比例甚至來到15.9%、16.3%。顯示本區之住宅價格雖然昂貴，但部分消費者之住宅消費也有大坪數化之傾向。

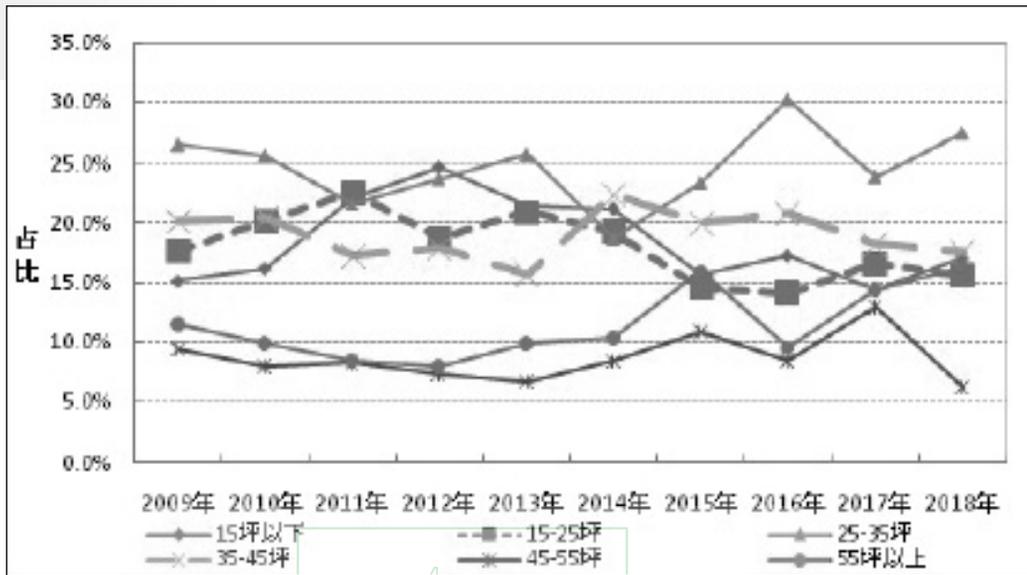


圖2-2-33 台北市大安區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體來說，大安區之新建案開價與松山區不相上下，成屋市場之平均銷售價格則明顯高於松山區，顯示同樣在商業活動繁榮的區位因素影響下，本區的人口密度為全台北市最高，對中古住宅之保值性也有極高之助益。本區除了2016年之市場交易觀望氣氛較為濃厚，致使平均成交天數拉長，平均單價與總價略有下修外，整體表現仍維持在台北全市平均值之上。

## 六、萬華區

萬華區內有許多老舊社區及古蹟，為活化古蹟及促進商機，正積極透過都市更新的方式改善城市空間生活品質。此外，興建中的捷運萬大線，未來將能促進中、永和至市區轉乘接駁的串聯效益。透過鐵路、捷運及市區公車路網的串接，聯繫區內龍山寺地下街商場及廣州街、華西街等傳統十大商街，以及西門徒步區商圈，構成「艋舺大商圈」來帶動消費熱潮。

### (一)代銷市場

圖2-2-34為萬華區代銷市場推案規模概況。萬華區近十年來可售戶數多在500戶以上，本區新案單價也相對北市其他區域親民，2014年為68.7萬/

坪，2015年下跌為61.1萬/坪，2017年每坪回升到66.5萬，2018年下跌至每坪57.5萬，跌幅為13.53%。銷售率部分，本區2015至2017年之銷售情況極為不佳，但2018年因新案價格下修，銷售率也明顯攀升至50.52%。

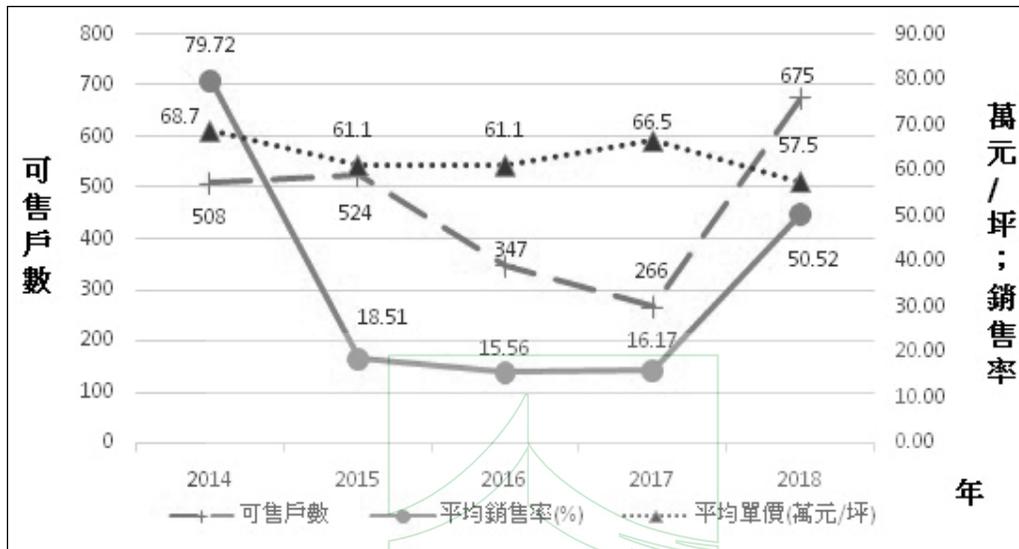


圖2-2-34 萬華區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨週報；平均每坪單價資料來自信義代銷

表2-2-7為591網站新建案萬華區之銷售價格與坪數資訊。銷售中與完銷個案之平均單價差異不大，40%至60%開價區間分別為66.60至69.00萬、68.00至71.50萬。

表2-2-7 萬華區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	68.48	51.50	89.00	66.60-69.00	17
完銷	68.23	50.00	90.00	68.00-71.50	12
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	41.03	13.00	91.00	26.00-35.10	17
完銷	32.45	10.00	59.00	25.00-31.01	8

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月

## (二)成屋市場

圖2-2-35為台北市萬華區近十年住宅成屋價格變動趨勢。本區平均單價較台北市他區平均單價為低，但自2009年起也是呈現一路狂漲的趨勢，至2014年來到高峰，單價為53.2萬，即使自2015年開始下跌，跌幅也不大，2016年起更呈現緩跌之象，儘管本區社區較為老舊，但仍呈現漲多跌少之態勢。平均成交總價方面，本區平均成交總價相對親民，但2016年之成交總價也來到1,726萬。2018年平均單價降至每坪46.8萬，平均總價為1,556萬。

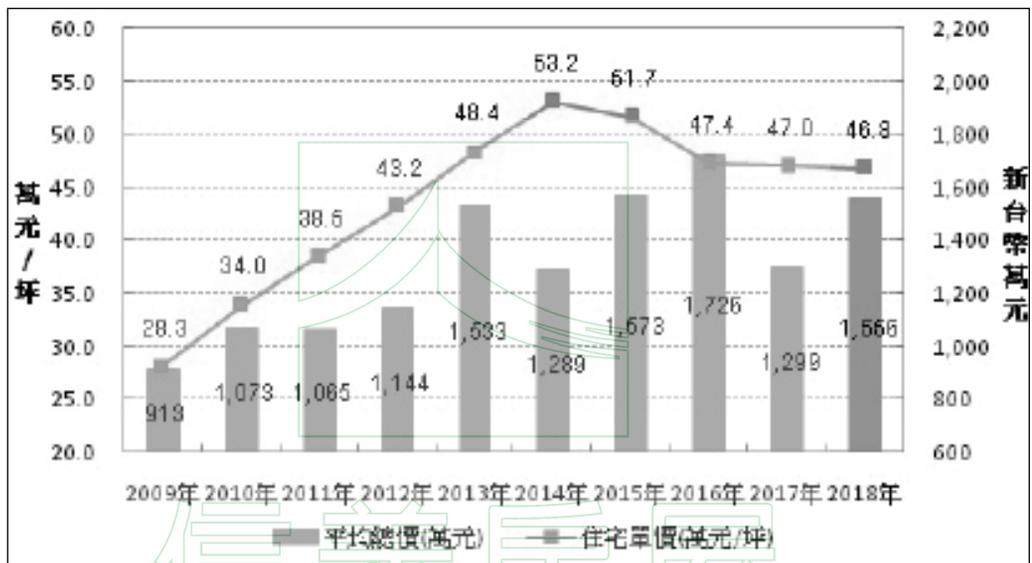


圖2-2-35 台北市萬華區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-36為台北市萬華區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。本區市場上之交易主流價格為總價1000至2000萬之住宅產品。其次為700至1000萬，顯示本區之住宅價格相對較為親民，是台北市各區少見700至1000萬之住宅產品十年間仍能維持22%左右之市場成交比例之區域。但也可以發現，隨著不動產市場2014、2015年價格站上高峰，700至1000萬之住宅產品成交比例在此二年也有明顯下降之現象。此外，同樣受到近年住宅規劃坪數放大的影響，萬華區2000至3000萬之住宅成交比例，於2012年起也有逐步提高的現象。

圖2-2-37為台北市萬華區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區可能

因為低單價與低總價的關係，平均流通交易天數皆小於全市之平均值。受不動產整體市場影響所致，2017年流通天數拉長至131.5天，顯示市場觀望氣氛依舊，而2018年流通天數縮短至103.6天，平均坪數則小幅放大至33.1坪。

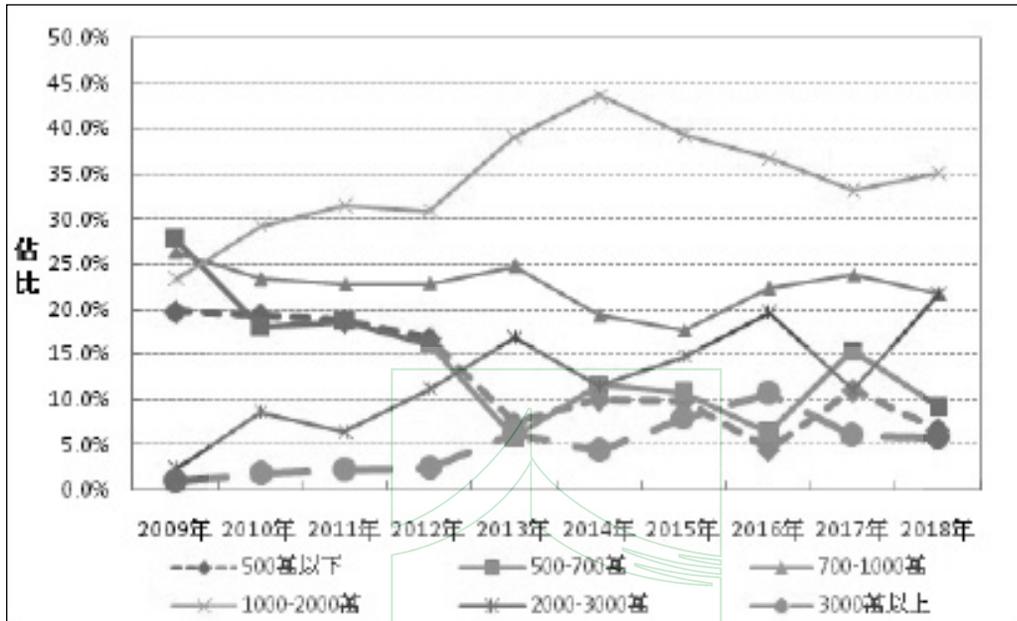


圖2-2-36 台北市萬華區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

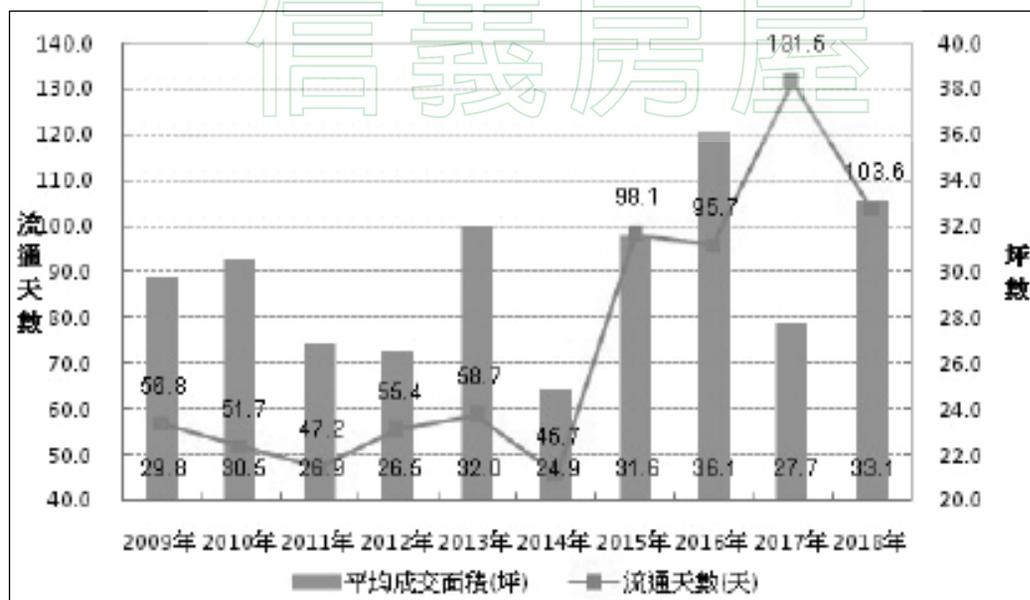


圖2-2-37 台北市萬華區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-38為台北市萬華區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。本區的主流交易坪數相對較不穩定。除了15至25坪住宅長期維持相對穩定的成交比例外，其餘中大坪數住宅之成交比例相當不穩定，45至55坪、35~45及55坪以上住宅之成交比例均呈現大起大落情況，顯示本區的住宅產品選擇多元，是台北市住宅市場中，少見的住宅成交坪數市占率不呈現兩極化現象的區域。

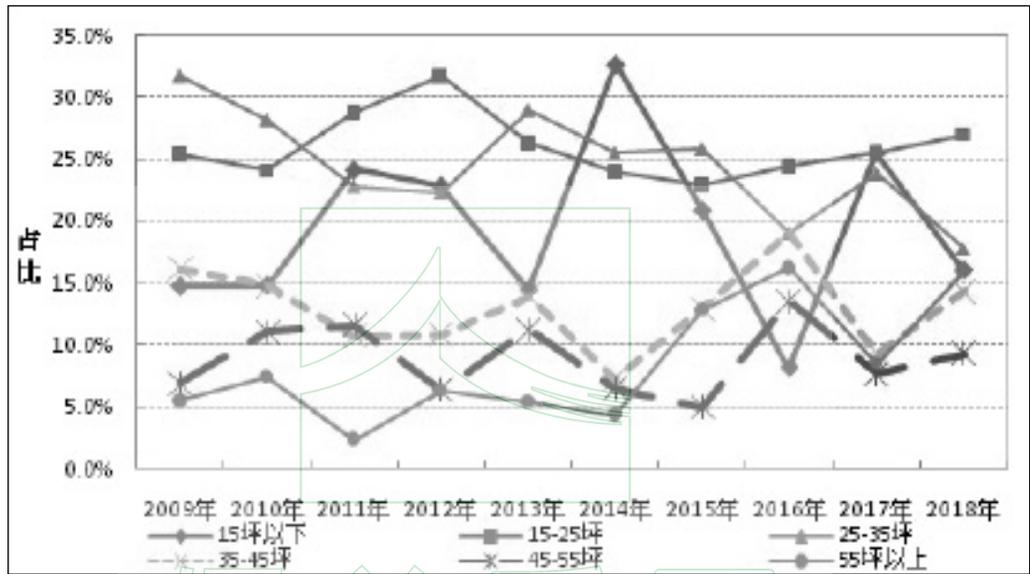


圖2-2-38 台北市萬華區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，萬華區為台北市開發較早之區域，都市環境相對較缺乏整體性之規畫，故而住宅價格較低。然而自2009年，隨著熱錢湧入不動產市場，本區之房價亦隨之上揚，雖至2015年起轉為下跌走勢，但仍呈現漲多跌少的景況。未來隨著萬大捷運的動工，預期未來本區將有另一波漲幅。本區的平均交易坪數較台北市其他行政區小一些，住宅成交價格區間比例波動較大，顯現本區成屋市場之住宅產品多元且異質。

## 七、信義區

信義區原為松山區的一部份，後因人口達45萬人，轄區過大，因此在1990年台北市行政區重劃時將松南地區畫出獨立設區，由原松山區縱貫鐵路



以南地區與大安區和平東路三段以北合併而成。台北市政府、台北市議會、台北世界貿易中心皆位於信義區。本區百貨公司林立，許多企業總部、金融總部設於此，區內的台北101為台灣著名地標。信義計畫區因實施都市計畫特別審議制度及重點發展區域，促使其都市景觀成為台北市的重要亮點，並且吸引許多金字塔頂層富裕人士匯聚於此。在眾多重大建設下，本區房價自然也高過於台北市全區平均價格。

### (一)代銷市場

圖2-2-39為信義區代銷市場推案規模概況。信義區的可售戶數除2018年來到了313戶外，其餘年度之推案規模不算大。平均新案單價部分，2015年信義區不跌反漲，每坪單價為143.8萬，但到了2017年卻下跌至79.7萬，跌幅高達44.58%。由於本區分布特性，若該年度推案集中在信義計畫區及周邊區域，將會拉高該年度的平均單價；倘若該年度推案分散在信義區其他區塊（如吳興街尾端近山側區塊），因位置相對偏遠且無捷運效益，將大幅拉低平均推案價格，由於2017年信義區新推案僅兩案，分別位於吳興街600巷及忠孝東路五段末，使得當年度新案價格出現較明顯的回落現象。銷售率部分同樣以2017年表現最差，僅有9.09%。2018年每坪單價雖上揚為116.9萬，但因個案條件較佳，銷售率仍顯著回升到40.26%。顯示本區不動產市場景氣在2018年有回升的現象，觀望氣氛轉趨變淡。

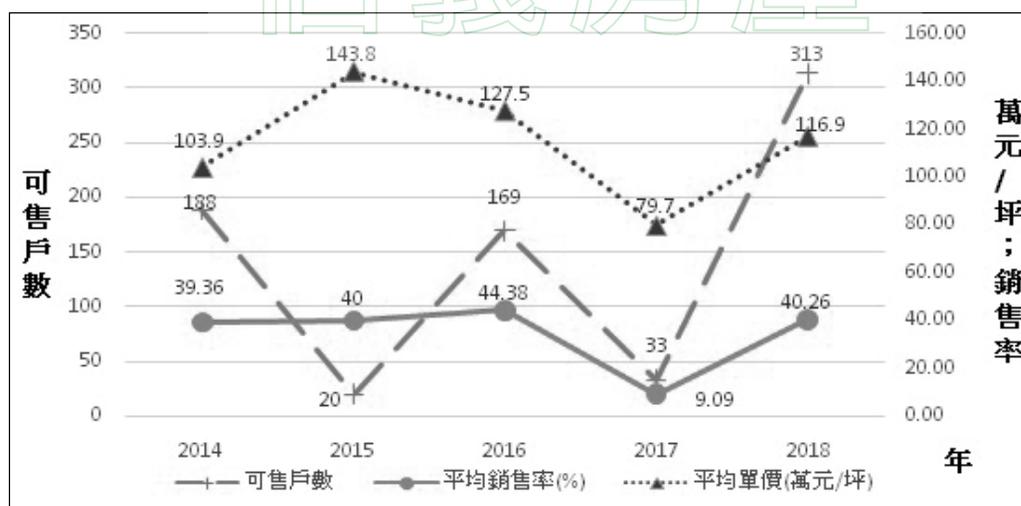


圖2-2-39 信義區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨週報；平均每坪單價資料來自信義代銷

表2-2-8為591網新建案信義區之銷售價格與坪數資訊。本區完銷個案之平均每坪開價大於銷售中個案之開價，已完銷及銷售中個案之40%至60%之開價區間數為分別為102.40至106.60萬、95.70至101.50萬，明顯完銷個案之價格高於銷售中個案，從而也凸顯出本區住宅之高價。銷售坪數部分，已完銷個案之平均銷售坪數明顯小於銷售中之個案。

表2-2-8 信義區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	97.80	75.00	125.00	95.70-101.50	5
完銷	100.38	82.00	130.00	102.40-106.60	4
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	33.73	10.00	63.00	25.00-32.90	5
完銷	26.94	20.00	36.23	24.62-27.86	2

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月

## (二)成屋市場

圖2-2-40為台北市信義區近十年住宅成屋價格變動趨勢。自2009年起，信義區之平均成交單價也呈現急速向上攀升之勢，2013年為高峰期，每坪

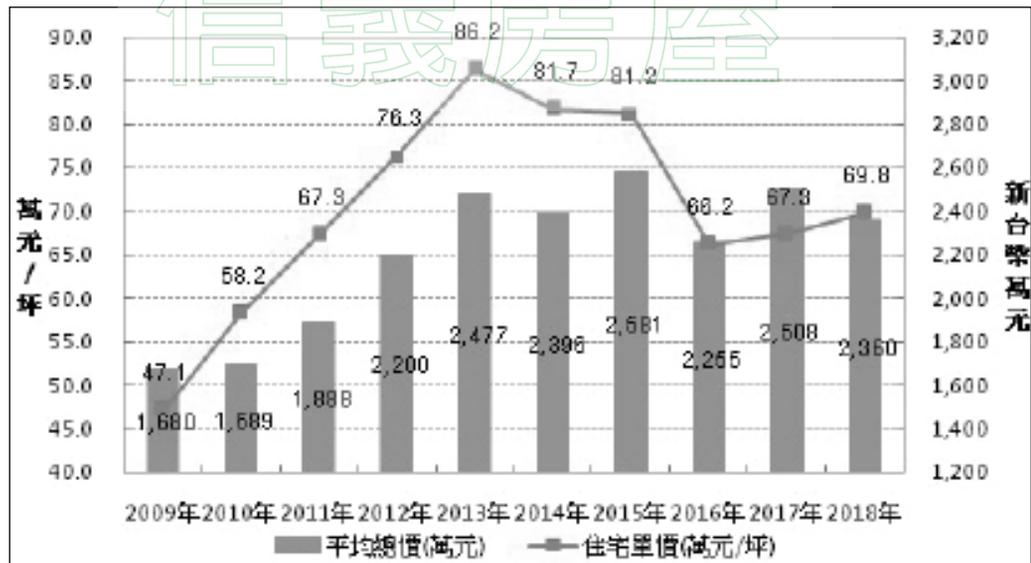


圖2-2-40 台北市信義區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

86.2萬，漲幅相較2009年，成長83.01%。至2016年受住宅管制政策之影響，每坪交易單價跌落至66.2萬，相較2013年下跌23.20%。從漲跌趨勢可以發現，本區之住宅價格下跌早於台北市其他各區，從2014年起即開始下修，也顯見本區房價泡沫化之程度較高，故而易受到市場景氣影響。平均交易總價部分則明顯低於大安區、松山區，但遠高於台北全市平均交易總價，高點落於2015年的2,581萬。

圖2-2-41為台北市信義區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。儘管本區每坪的交易單價偏高，但1,000至2,000萬之住宅仍為本區主要的成交主流（小坪數），近十年來市占率平均約占50%。其次之交易價格則落於2,000至3,000萬住宅。700萬以下住宅成交之比例在本區也是偏低。

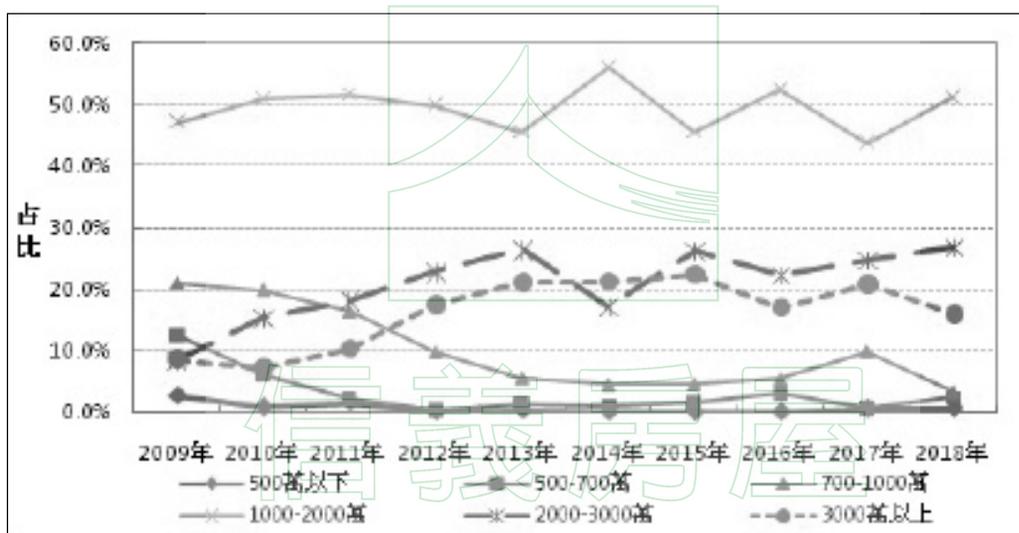


圖2-2-41 台北市信義區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-42為台北市信義區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區之平均成交流通天數除2015與2017年明顯高過於台北市全市之平均值，其餘則小於全市平均，其中，又以2018年之成交流通天數93.6天顯著低於全市之平均天數122.4天。本區之平均成交坪數相對於台北市全區平均值小一些。

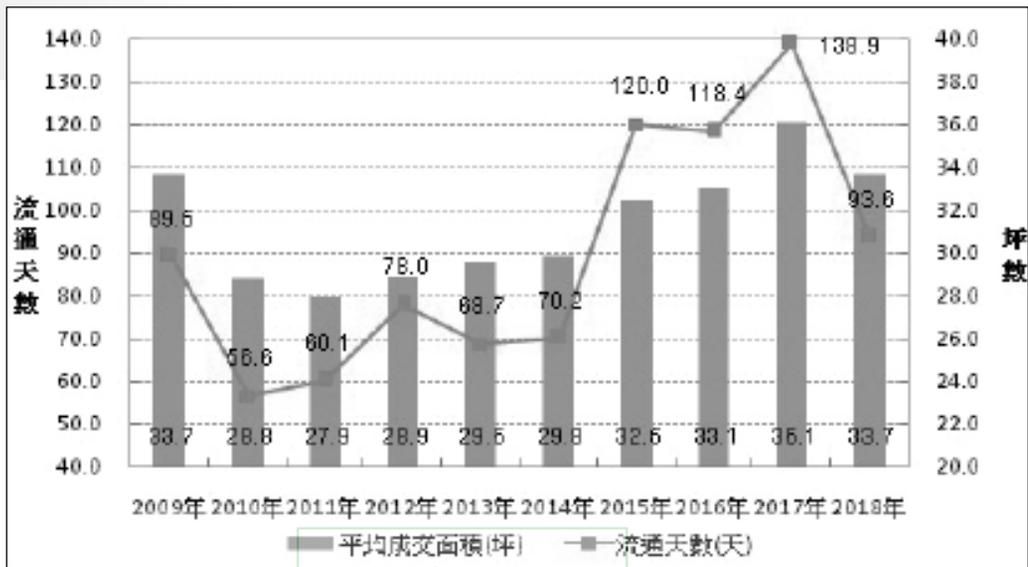


圖2-2-42 台北市信義區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-43為台北市信義區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。本區之住宅交易坪數多元，但主流坪數為25至35坪，近十年的成交比例落在27.5至38.8%之間。其次之成交坪數為15至25坪。15坪以下住宅在2011年房價

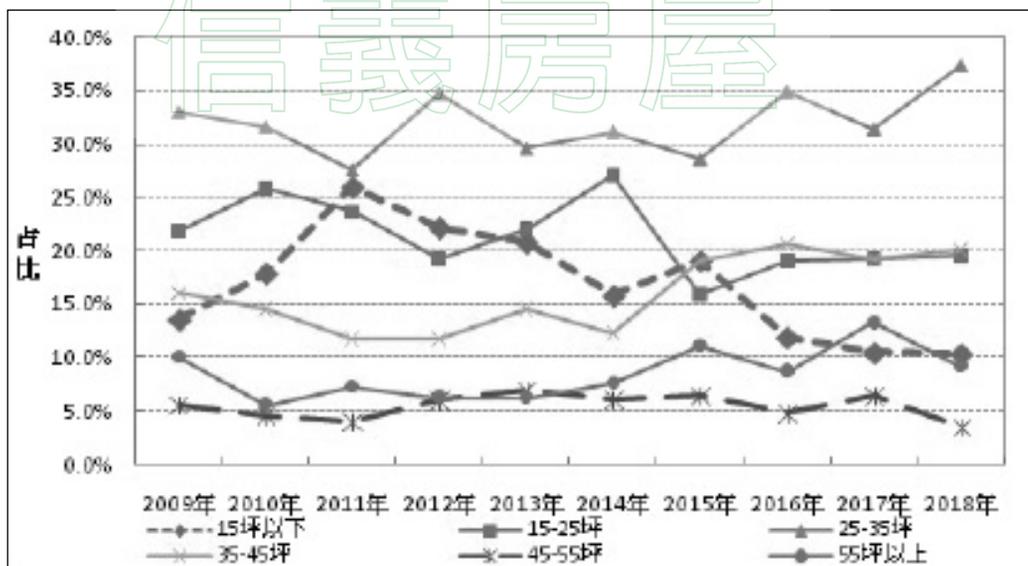


圖2-2-43 台北市信義區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

高漲時，雖交易比例顯著提高為26.0%，但2012年起之交易占比則顯著下滑。反倒是35至45坪及55坪以上之住宅在2015年起之成交比例有明顯上升的現象。

整體而言，信義區之代銷市場價格谷底落在2017年，跌幅相較於2015年高達44.58%；但成屋市場之價格修正落在2014年，明顯早於全市之平均趨勢2015年。本區中古屋之平均交易總價明顯低於大安區，但主流交易坪數與全市平均比例之趨勢一致，以25至35坪為主流交易坪數，其次為15至25坪。

## 八、士林區

士林區為台北市十二行政區面積最大者，人口數為285,931人，人口數排名為台北市行政區中之第三位。區內有士林夜市，緊靠捷運劍潭站、天母商圈、中正路商圈等商業活動區域，全區市況繁榮。蔣中正生前居住的士林官邸與陽明山國家公園為本區著名之市民休憩場所。本區內之大專院校有：台北市立大學天母校區、東吳大學、銘傳大學台北校區以及基河校區、中國文化大學等；大型醫療院所則有台北市立聯合醫院陽明院區、士林門診部、新光吳火獅紀念醫院等。本區因環境佳，生活機能與品質高，故而也經常是豪宅規劃的首選區域

### (一)代銷市場

圖2-2-44為台北市士林區代銷市場推案規模概況。士林區2014年每坪平均單價來到93.5萬，2016年每坪單價下跌為66.1萬，跌幅為29.30%。但2017年又開始回升，2018年來到每坪81萬。供給量部分，可售戶數以2014年433戶較高，2015年175戶最低。成交率在2015年表現最差，儘管2018每坪單價又有回升之趨勢，銷售率卻也跟著提升至53.41%，足見本區代銷市場於2018年有顯著回暖之趨勢。

信義房屋

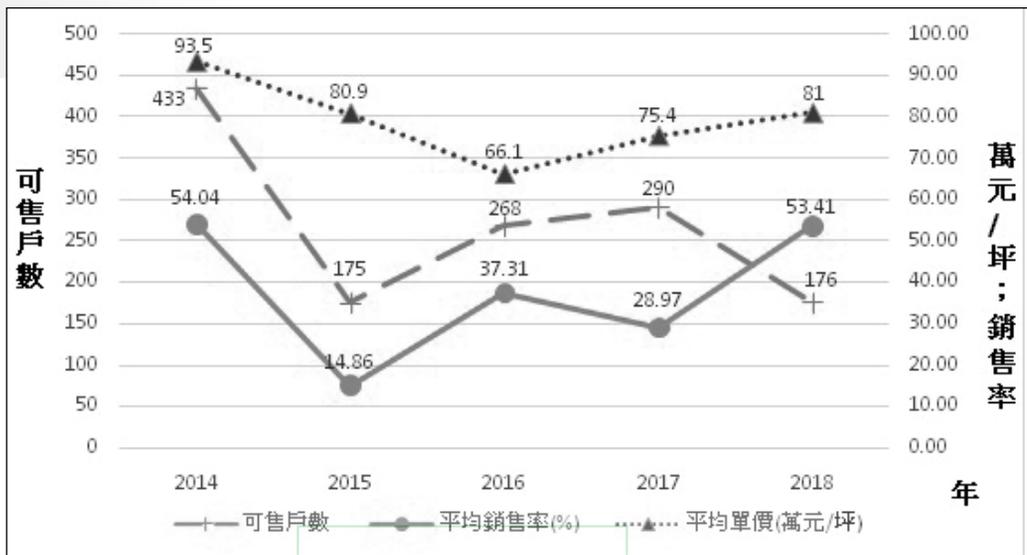


圖2-2-44 台北市士林區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨周報；平均每坪單價資料來自信義代銷。

表2-2-9為591網新建案士林區之銷售價格與坪數資訊。本區已完銷之個案平均單價顯著低於銷售中之個案，由於社子地區的行政區劃亦屬於士林區範圍，因長年受到禁限建影響，社子地區發展明顯落後士林區其他地區，房價較士林區其他區域來得遜色。若當年度新推案落於社子地區的數量較多時，將使士林區之住宅價格統計值出現明顯的兩極化現象，表2-2-9中最低開價分別為39、46.8萬，但最高之開價分為150、130萬，開價差距甚高。銷售坪數部分，最大值為4,500坪，此乃工業用地之廠辦作為住宅銷售，才會出現如此大之坪數數值。完銷個案之平均坪數亦有大坪數化之趨勢。

表2-2-9 士林區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	89.13	39.00	150.00	82.80-98.90	23
完銷	74.28	46.80	130.00	62.30-76.80	12
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	150.62	15.00	4500.00	37.50-45.80	23
完銷	53.05	20.00	168.00	35.00-43.00	10

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月



## (二)成屋市場

圖2-2-45為台北市士林區近十年住宅成屋價格變動趨勢。自2009年起，本區每坪平均成交單價雖然也是逐年上漲，但漲幅相對其他區域緩和，因此，2015年開始，受到住宅市場政策風險控管的影響後，成交單價雖開始下跌但跌幅相對較小，呈現緩跌之勢。惟本區之平均交易總價確有偏高的現象，主因是本區之平均成交面積較其他區域之平均交易面積為大。

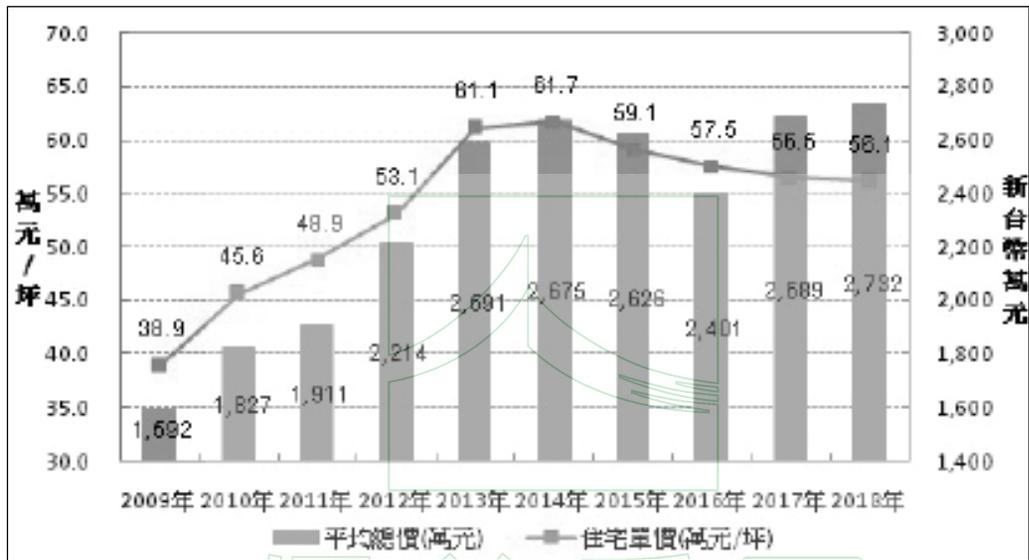


圖2-2-45 台北市士林區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-46為台北市士林區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。本區相對於台北市全市之平均單價雖然為低，但主流成交價格亦是落於1,000至2,000萬，占比近十年來維持在38.8至49.9%，幾近市場成交占比的一半比例，其次的交易比例則落在3,000萬以上及2,000至3,000萬之住宅。2013年至2015年因為不動產市場景氣的影響，熱錢湧入，使得3,000萬以上之住宅的成交占比明顯提高，2014年甚至來到28%，但至2016年因受市場不景氣之影響，成交占比則滑落至18%左右，但近兩年仍回升到接近30%的水位。1,000萬以下住宅之成交比例在本區亦是呈現逐年降低的趨勢。

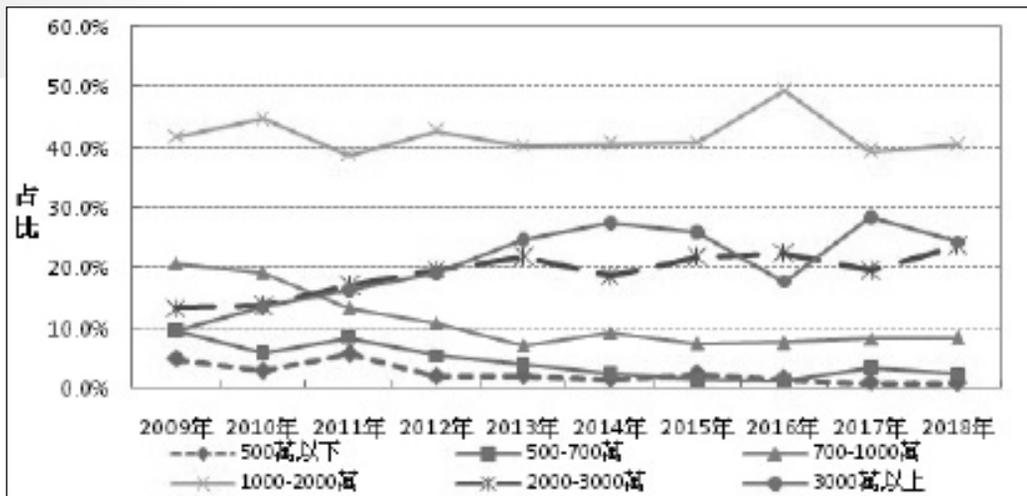


圖2-2-46 台北市士林區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-47為台北市士林區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區之成交流通天數於2012年僅需68.8天，一路從2013年之89天逐漸拉長至2016年之159.4天，平均銷售期間拉長至5個月以上。2017年開始，流通天數稍有回溫現象。在平均銷售坪數部分，士林區的平均銷售坪數有逐年增加的趨勢，

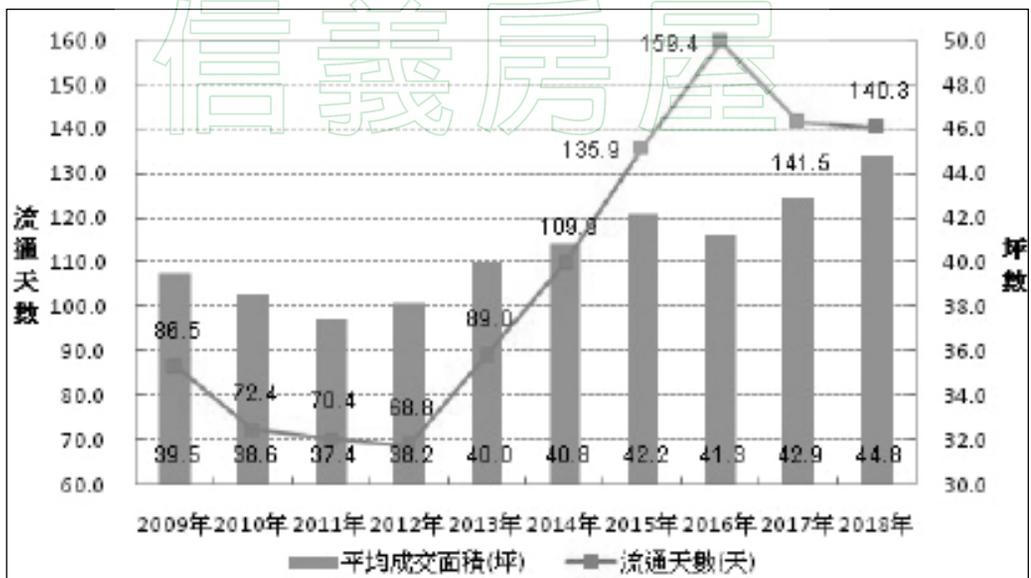


圖2-2-47 台北市士林區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

從2009年平均坪數為39.5坪，至2018年之平均坪數為44.8坪，此一坪數增長也使得2018年平均成交總價來到近十年新高，為2,732萬。

圖2-2-48為台北市士林區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。本區的主流坪數以25至35坪為主，近十年之成交比例介於22.0至28.7%。其次的成交坪數則落於35至45坪，近十年之成交比例介於20.1至25.6%之間。15坪以下、45至55坪之住宅成交占比自2014年亦有微幅下滑的趨勢。

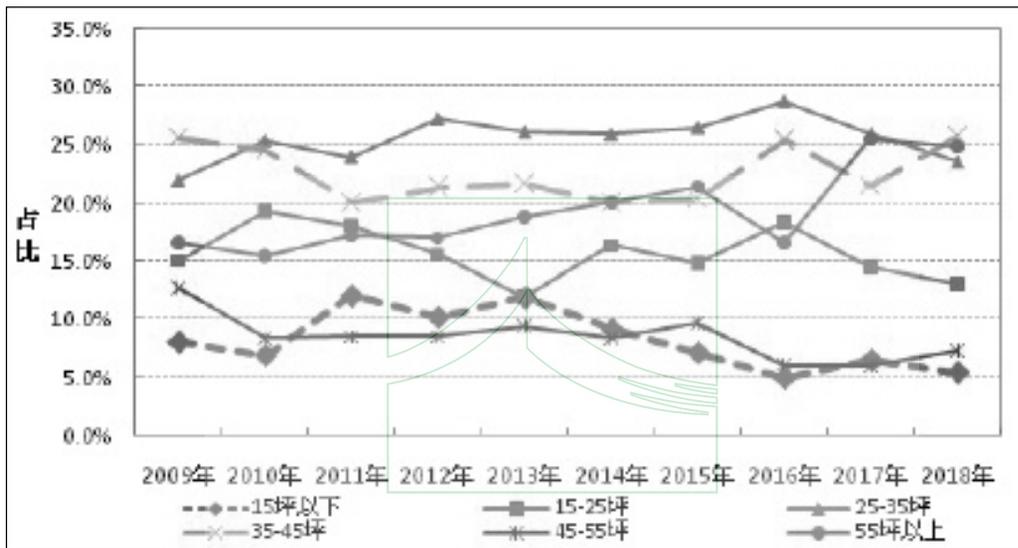


圖2-2-48 台北市士林區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，本區之平均成交流通天數大於全市之平均值，顯示本區之住宅交易熱度低於全市平均，且本區之每坪成交單價歷年皆低於全市平均，歷年平均成交坪數也顯著大於全市。在每坪單價較低的情況下，消費者可負擔的坪數相對提升，使得本區的成交坪數較大，住宅品質相對較佳。此外，本區之平均成交坪數為全台北市排名第二，僅次於南港區。

## 九、北投區

北投區是台北市面積第二大的行政區，本區對外交通主要幹道有文林北路、承德路五、六、七段、石牌路、東華街、西安街等通達士林區。中央北路、大度路通往新北市淡水區、竹子湖路通往新北市金山區。區內公車路線遍

佈，經過榮民總醫院的公車即有十線以上；另有小型公車通駛山區道路。本區大學院校林立，包括：陽明大學、台北藝術大學、台北護理健康大學、國防大學復興崗校區、馬偕護專及台北城市科技大學等。本區以北投溫泉及關渡風景區著名。由於本區人口相對較少，氣候也較為潮濕，雖有便捷的對外交通串接，但因離市中心區相對較遠，故而房價之漲幅相對於台北市全市之平均變化為小。

### (一)代銷市場

圖2-2-49為台北市北投區代銷市場推案規模概況。北投區2014年平均每坪單價來到69.8萬，2016年下跌至每坪59.3萬，跌幅為15.04%。2017年起雖然又開始上揚，但上漲幅度不大。可售戶數部分，北投區之推案量較台北市其他各區之推案量大，2018年的可售戶數為680戶。銷售率部分近四年來表現不算太好，2016年雖然每坪單價已下修為59.3萬，但銷售率僅26.05%，反倒是2017與2018年的平均每坪單價微幅上漲，其銷售率不僅未見下跌，反而攀高，反映出不動產市場消費者追漲不追跌的情況。

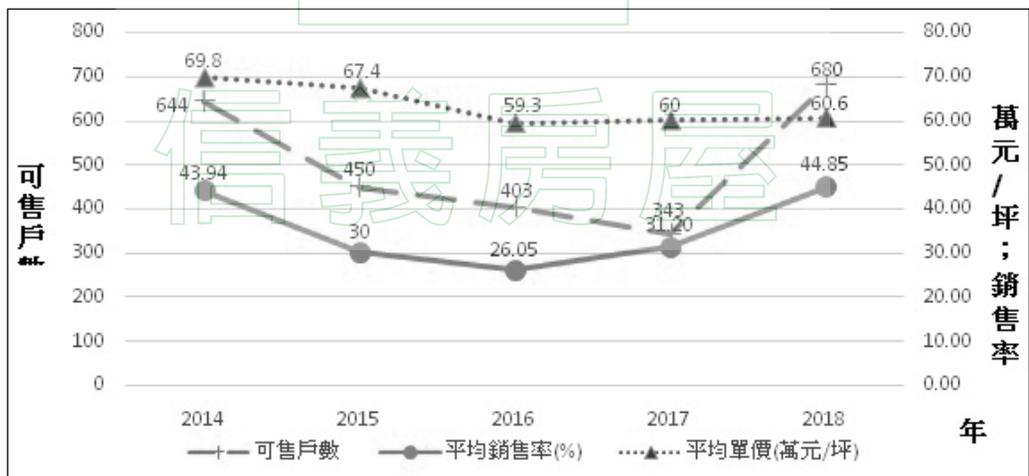


圖2-2-49 台北市北投區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨周報；平均每坪單價資料來自信義代銷

表2-2-10為591網新建案北投區之銷售價格與坪數資訊。銷售中與完售個案的平均單價差異不大，40%至60%之開價區間分別為70.80至75.90萬、

66.20至70.40萬。平均銷售坪數部分，銷售中個案的坪數有偏大坪數化之趨勢，且40%-60%區間之銷售坪數也是已銷售中個案坪數明顯大於完銷之個案坪數。

表2-2-10 北投區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	71.51	45.00	100.00	70.80-75.90	39
完銷	70.17	58.00	95.00	66.20-70.40	18
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	60.46	14.82	522.00	45.00-57.10	38
完銷	41.06	12.00	88.00	31.00-40.00	13

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月

## (二)成屋市場

圖2-2-50為台北市北投區近十年住宅成屋價格變動趨勢。北投區平均每坪成交單價自2009年起，也是呈現一路上漲的趨勢，惟漲幅與價格略低於台北市全市平均值。2015至2017年之平均每坪成交價格即呈現緩跌之趨勢，2017年之平均成交價格為45.8萬，為近五年之谷底。平均交易總價部分，2017年則來到1,911萬，亦是平均成交面積較大所致。

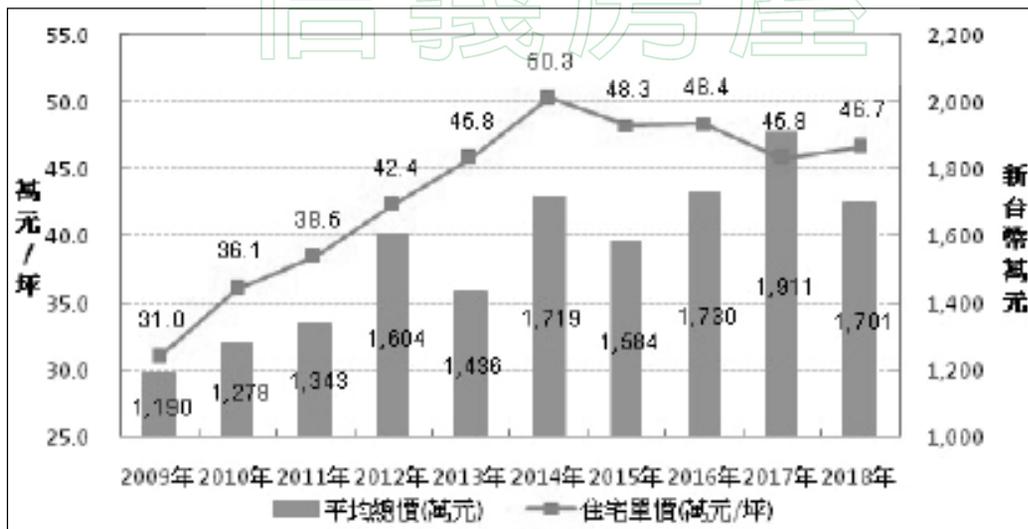


圖2-2-50 台北市北投區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-51為台北市北投區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。本區之成交價格占比仍以1,000至2,000萬之價格為主流商品，近年來占比皆超過4成以上。其次之成交價格為700至1,000萬，但隨著房價上漲，占比卻有逐年降低的情形。此外，2,000至3,000萬價格之住宅成交比例也有逐漸提高之趨勢，尤以2014年之比例最為顯著（約佔18%）；2018年亦達16.4%。

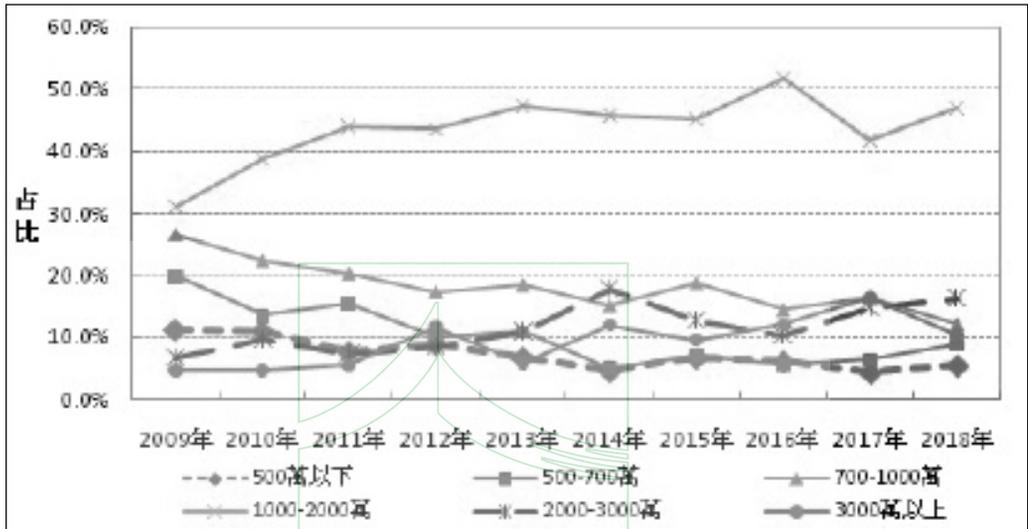


圖2-2-51 台北市北投區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-52為台北市北投區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區之平均成交流通天數在2013年拉長為82.9天，其後2014年雖有縮短，但2015年又明顯拉長至120.4天，2016年更拉長為141.2天，顯示本區近年來之不動產市場交易觀望氣氛較為濃厚。2018年總體市場之交易量雖有萎縮，但本區之流通天數縮短為116.6天。平均成交坪數部分，近十年之平均成交面積皆介於31.1至37.6坪，與全台北市之平均值差異不大。

圖2-2-53為台北市北投區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。本區之主要成交坪數為25至35坪，近十年之交易占比介於27.0至38.2%。其次之成交坪數為15至25坪，但2016年之占比則有下滑之情形，代之而起的是55坪以上的住宅。至2018年恰好相反，受總體市場景氣不佳之影響，15至25坪之中小坪數住宅交易占比則又顯著攀升，55坪以上之住宅交易比例則顯著下降。

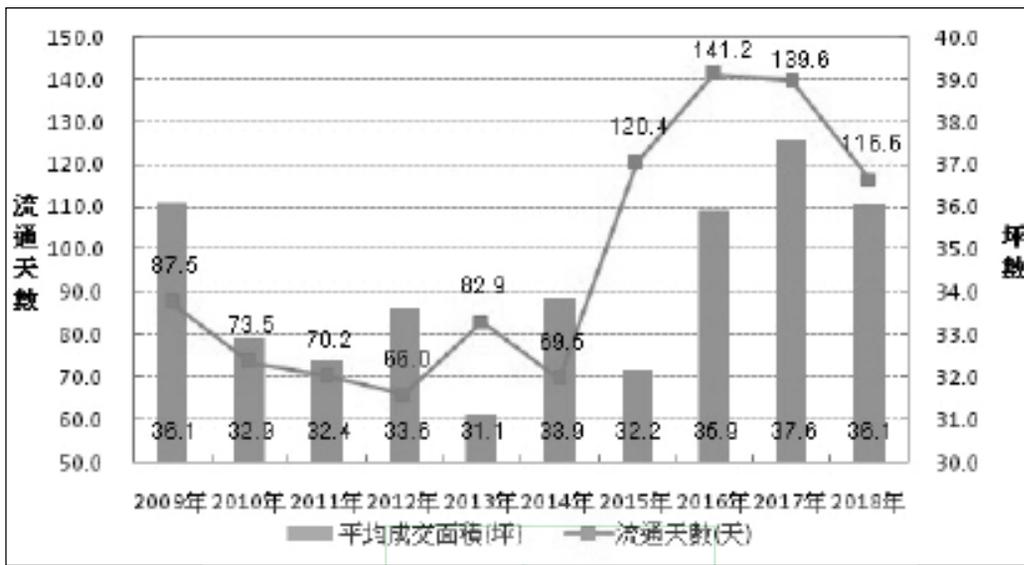


圖2-2-52 台北市北投區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

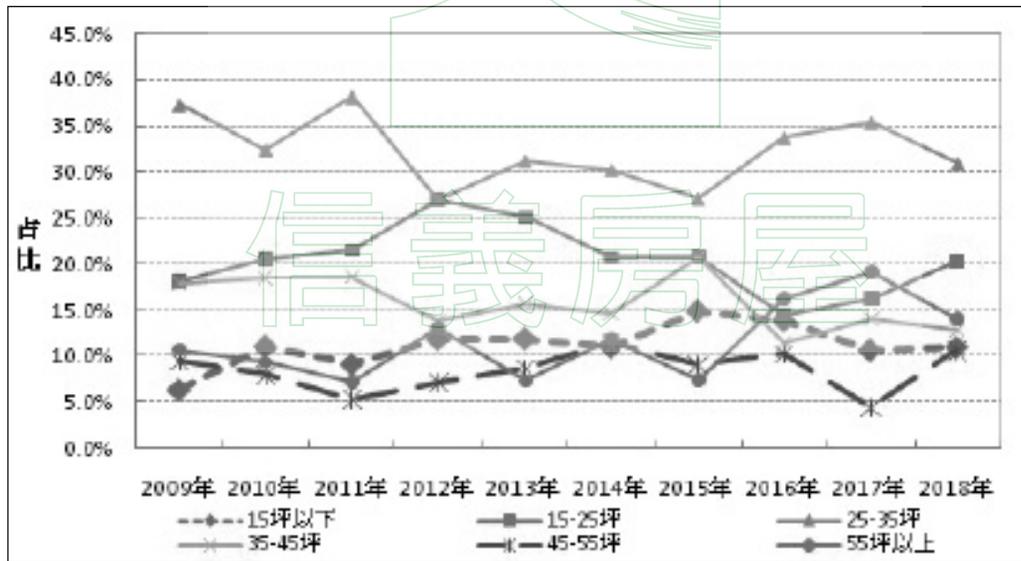


圖2-2-53 台北市北投區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，北投區之住宅交易價格雖然相對較低，但受到總體市場不景氣之影響，本區之開價與成交價格也有向下修正之現象。新建案之每坪單價低點落在2016年；成屋市場之交易低點則為2017年，成交流通天數最長為2016年之141.2天，顯示2016年市場交易觀望氣氛較為濃厚。

## 十、內湖區

內湖區2018年12月之人口總數為287,429人，已超越士林區成為台北市人口數第二多的行政區。區內有內湖科技園區，園區內有許多新建商辦大樓，因此，本區就業人口多，相對的住宅需求量也大幅增加。區內擁有市立圖書館的內湖、西湖及東湖分館和台北市防災科學教育館；國防醫學院、德明財經科技大學、三軍總醫院亦位於本區。交通系統部分，台北捷運文湖線是本區重要的大眾運輸系統，目前規劃中的捷運路線則有民生汐止線、環狀線（東環段）與東湖支線。

### (一)代銷市場

圖2-2-54台北市內湖區代銷市場推案規模概況。內湖區2014年平均每坪單價為79.1萬，2015年下跌至66.5萬，跌幅為15.93%。2015至2018年則呈現微幅擺盪狀態。可售戶數部分，近四年內湖區推案為台北市12行政區之冠，2014與2018年之可售戶數個別為894戶與893戶。僅2016年之推案量較少，為267戶。銷售率部分以2018年表現最好，同時2018年每坪單價又見上漲之現象，顯示市場交易有回暖的趨勢。

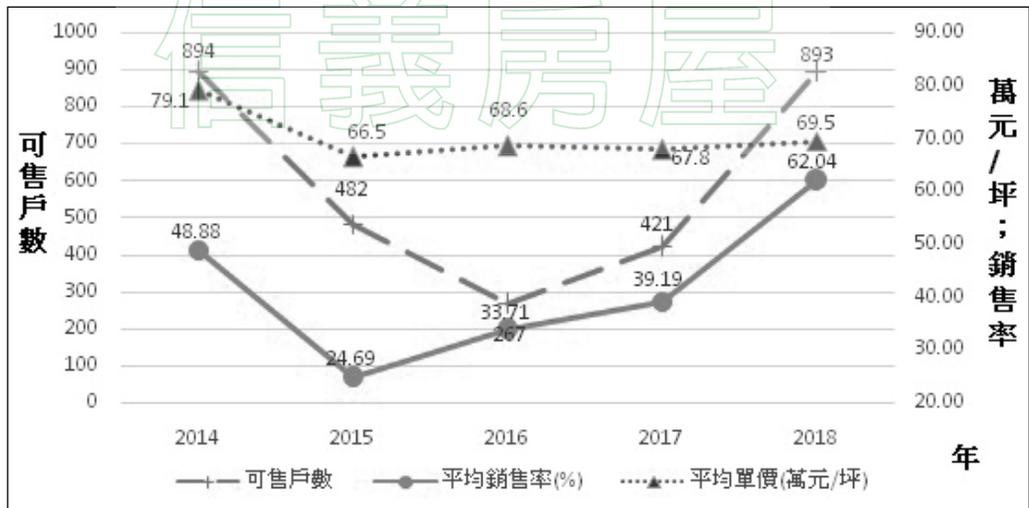


圖2-2-54 台北市內湖區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨周報；平均每坪單價資料來自信義代銷。

表2-2-11為591網新建案內湖區之銷售價格與坪數資訊。銷售中個案與完銷個案之平均單價有顯著差異，完銷個案平均每坪開價為77.72萬，低於銷售中之個案。銷售中個案之坪數從平均坪數、最大值最小值與40%至60%區間坪數判斷，本區之住宅規劃雖大小坪數皆有，但仍明顯有大坪數化之規劃趨勢。

表2-2-11 內湖區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	85.23	52.00	120.00	82.60-89.60	19
完銷	77.72	49.80	110.00	78.60-80.80	15
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	57.30	14.71	160.00	38.00-63.00	19
完銷	39.18	10.69	100.00	27.92-37.81	8

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月

## (二)成屋市場

圖2-2-55為台北市內湖區近十年住宅成屋價格變動趨勢。本區內平均成交價格近十年皆低於台北市全市之平均價格。自2009年起，隨著不動產市場價格一路攀漲，本區之每坪成交單價也呈現急速上漲之趨勢，至2014年為高峰期，

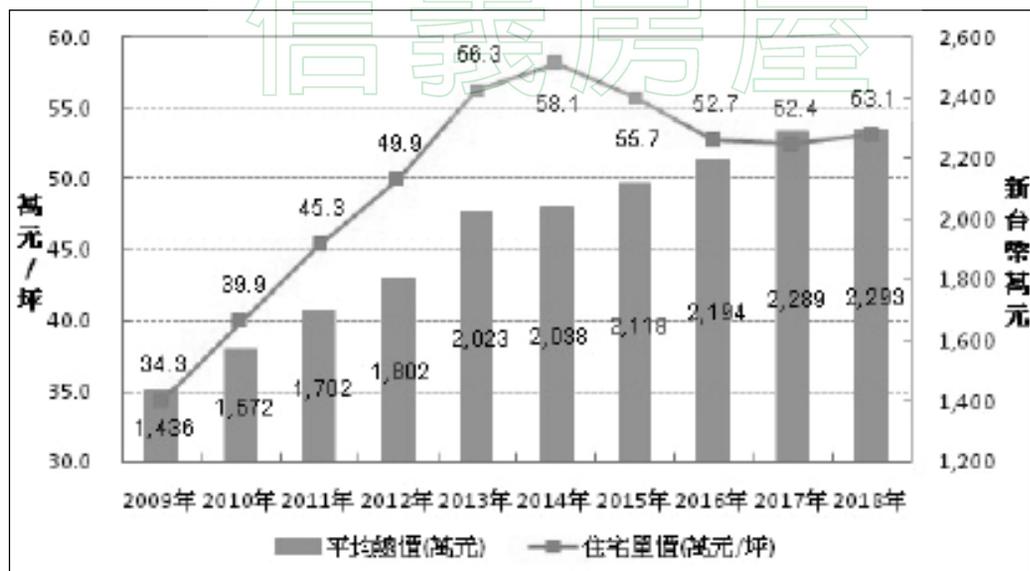


圖2-2-55 台北市內湖區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

每坪平均價為58.1萬。2015年起雖受景氣影響，每坪單價呈現緩跌之勢，但至2018年則又出現小幅上漲之象。本區平均總價自2009年起逐年提高，2018年甚至來到2,293萬。

圖2-2-56台北市內湖區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。本區之成交主流價位為1,000至2,000萬住宅，近十年的成交比例從2009年之38.9%攀升至2012年之55.9%，後雖略微下滑，但也維持在50%左右之成交比例。其次之成交價格占比則為2,000至3,000萬之住宅（自2011年起），近年來總價3,000萬以上的住宅比例持續增加，而500萬以下之住宅成交比例自2013年起為0。

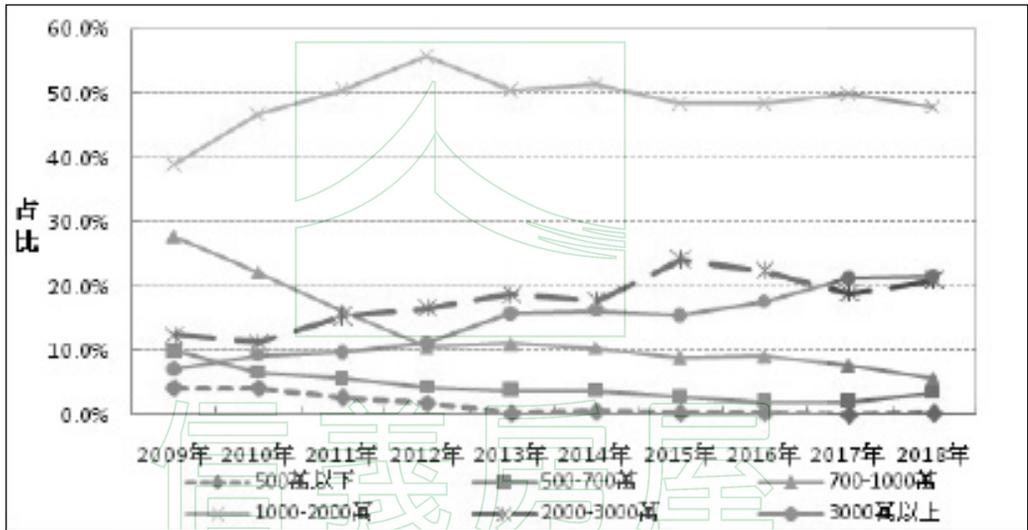


圖2-2-56 台北市內湖區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-57為台北市內湖區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。交易流通天數自2014年起開始拉長，至2016年拉長為156.1天，明顯高於全市平均之137.3天，2017年起雖成交天數有縮短之趨勢，但仍長於全市之平均成交流通天數。此外平均交易坪數來到40.3、42.4及42.3坪，致使交易總價提高，也是造成成交流通天數拉長的原因之一。

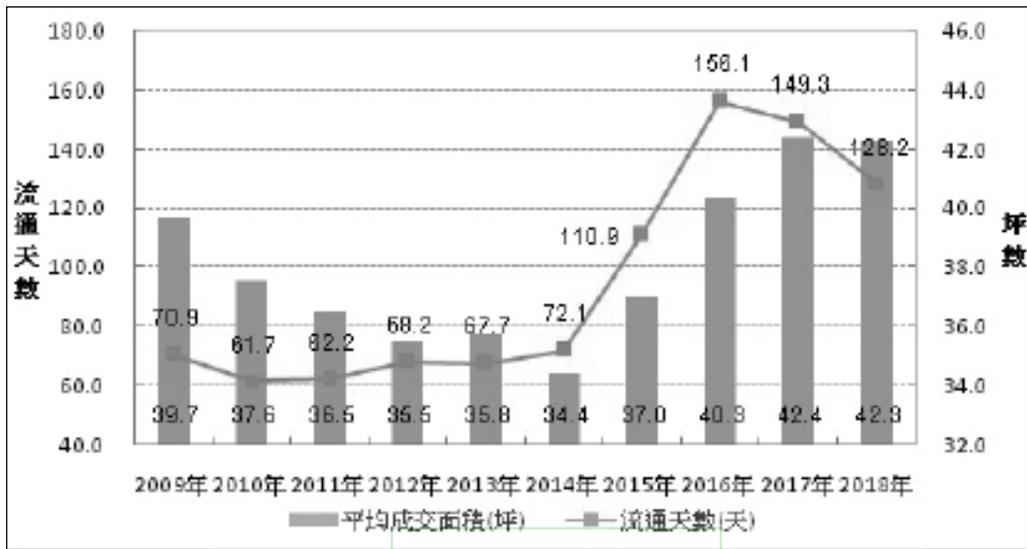


圖2-2-57 台北市內湖區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-58為台北市內湖區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。本區之主流成交坪數為25至35坪，其次為35至45坪。本區55坪以上之住宅自2014年起之成交比例有顯著攀高之趨勢；15坪以下之住宅交易占比雖非本區主流，但本區之小坪住宅成交比例仍較於其他行政區為高。

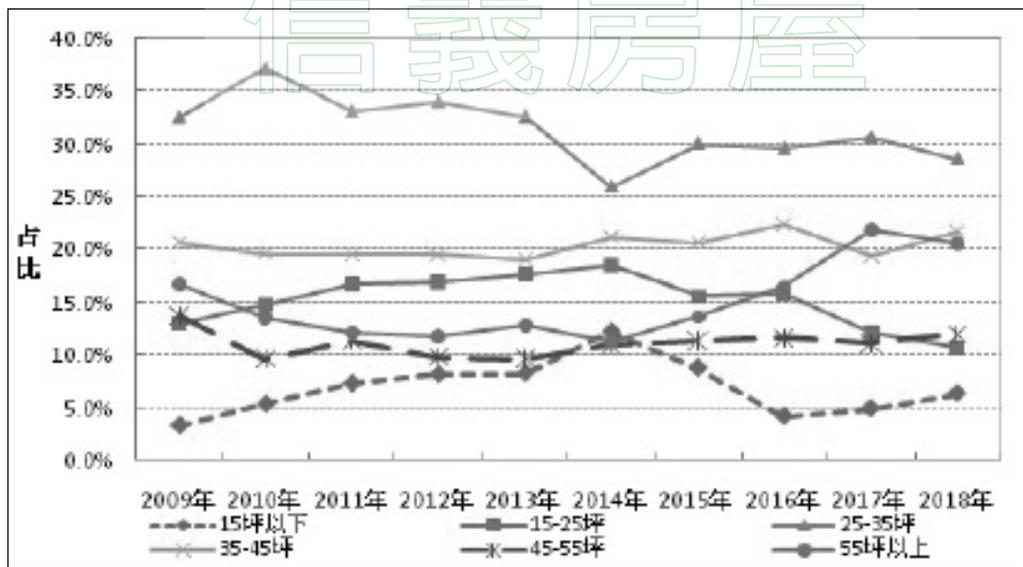


圖2-2-58 台北市內湖區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，內湖區歷年之平均成交單價皆低於台北市全市之平均值，因此，不論是新建案或是中古屋之跌幅都相對於其他行政區小。此外，本區之平均交易坪數歷年也大於台北市之全市平均值，顯見本區之居住品質良好。

## 十一、南港區

南港區是台北市人口最少的行政區域，區內的舊莊里為台北市極東點，是台北市的農業區域之一，亦為包種茶的故鄉。南港區近年有眾多重要的建設投入，包括：高鐵南港站、南港金融園區、南港軟體園區與南港展覽館等；另有南港火車站週邊打造為台灣智埠中心，規劃包括：會展中心、軟體中心、車站中心、文創中心及生技中心等五大中心計畫，中央研究院也設於此區。在諸多重大建設的推波助瀾下，本區近年之房價亦見顯著成長。

### (一)代銷市場

圖2-2-59為南港區代銷市場推案規模概況。南港區在前幾年的重大建設議題炒作下，2014年，每坪平均單價已經來到70.9萬，但2015年因整體不動產景氣之影響，下跌至66.1萬，2016年又立即攀升到每坪73萬，隨後兩年雖

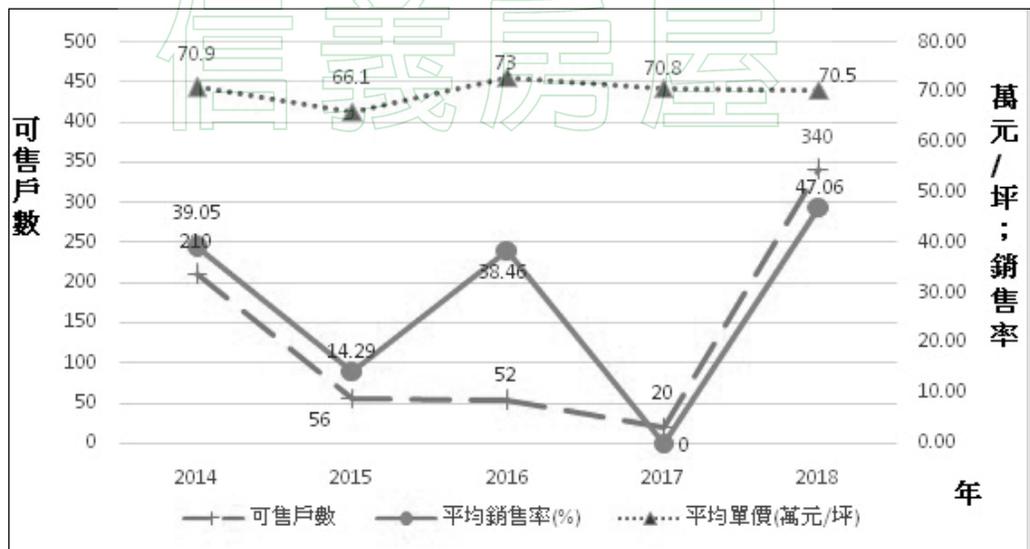


圖2-2-59 南港區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨周報；平均每坪單價資料來自信義代銷

見下跌，但亦是呈現漲多跌少的趨勢。可售戶數規模不算大，僅2018之可售戶數較多，達340戶。銷售率則以2018年之表現較佳，2017年之銷售率為0。

表2-2-12為591網新建案南港區之銷售價格與坪數資訊。銷售中個案與完銷個案之平均單價有顯著差異，已完銷個案之平均開價較低，為73.22萬。此外，銷售中之個案開價有偏高現象。坪數部分，本區產品有兩極化現象，以小坪數及大坪數之產品為主。完銷個案之平均坪數為76.75坪。

表2-2-12 南港區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	80.69	52.00	120.00	80.90-85.00	8
完銷	73.22	60.00	86.00	69.36-77.96	5
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	53.25	20.00	103.00	39.40-73.00	6
完銷	76.75	19.00	170.00	65.60-87.90	2

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月

## (二)成屋市場

圖2-2-60為台北市南港區近十年住宅成屋價格變動趨勢。本區2010年之每坪平均單價為40.8萬，相對於2009年之31.7萬，漲幅高達26.18%；若以

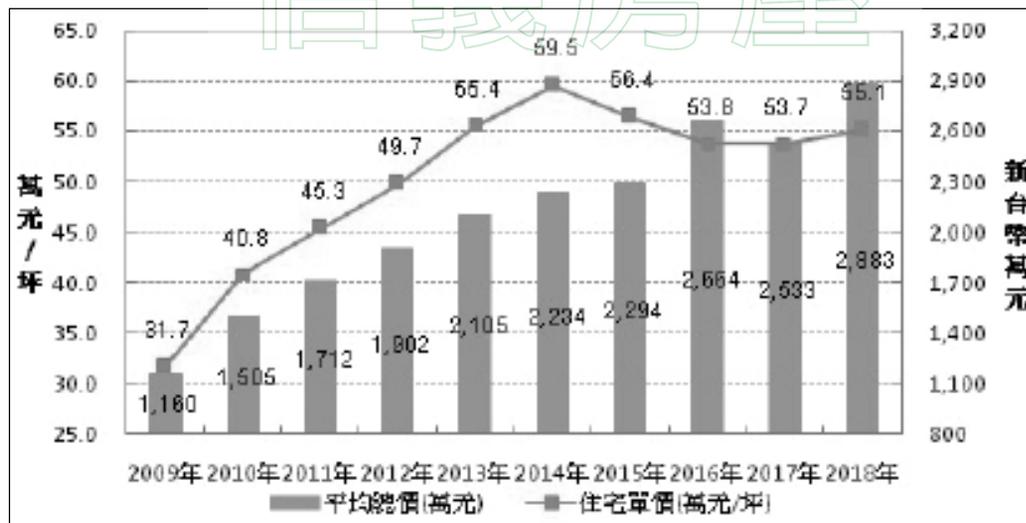


圖2-2-60 台北市南港區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2014之高峰期來到平均每坪56.4萬來看，則漲幅高達87.70%，是台北市近十年房價上漲幅度較大的區域。2015至2017年雖有小幅下跌之趨勢，但自2018年，又見微幅上漲之趨勢。平均交易總價除2017年有小跌之勢外，近十年來之平均成交總價皆是呈現上漲的趨勢，但主因除了每坪單價上揚外，交易面積大也是影響因素之一。

圖2-2-61為台北市南港區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。本區主流之成交總價仍是以1,000至2,000萬產品。但隨著本區近十年之每坪單價漲幅劇烈及平均成交坪數朝大坪數化之趨勢，可以發現1,000至2,000萬住宅之成交比例呈現下滑趨勢，3,000萬以上的比例從2009年的1.4%占比一路攀升到31.6%。2,000至3,000萬之比例也是呈現緩幅成長之趨勢。至於700萬以下住宅之成交比例，在2014年以後已幾近為0。

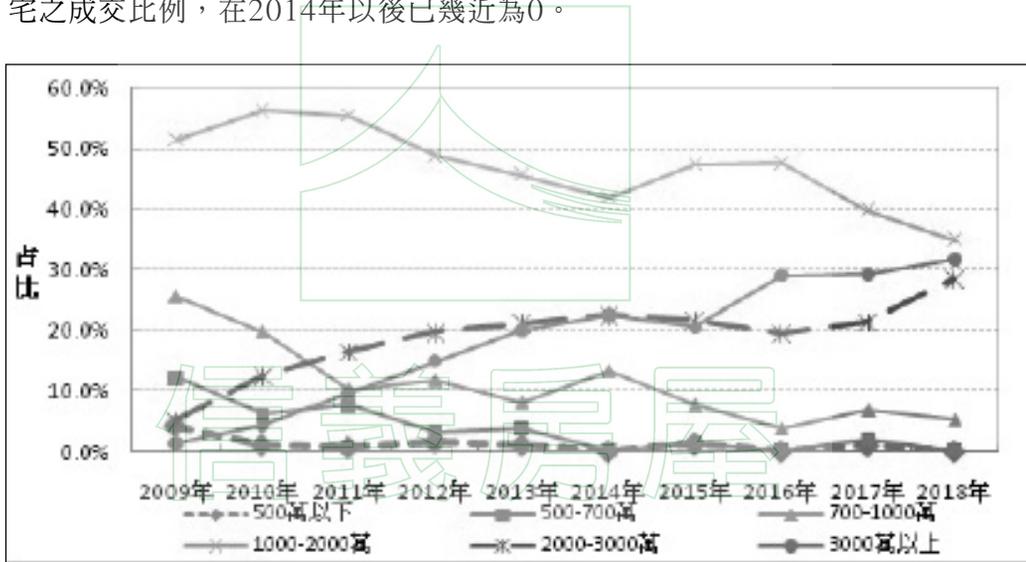


圖2-2-61 台北市南港區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-62為台北市南港區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區2017年之平均成交流通天數顯著較北市全市之平均值為低，判斷應是當年度平均單價、平均成交面積減少，致使總價降低，進而使成交流通天數縮短。然而，好景不長，2018年之每坪成交單價回升，同時平均交易面積為51.2坪，致使平均交易總價來到2,883萬，估計應是大坪數化與高總價，造成平均流通天數拉長到163.1天。同時，此一流通天數亦是台北市十二行政區域中，交易天數最長的區域。

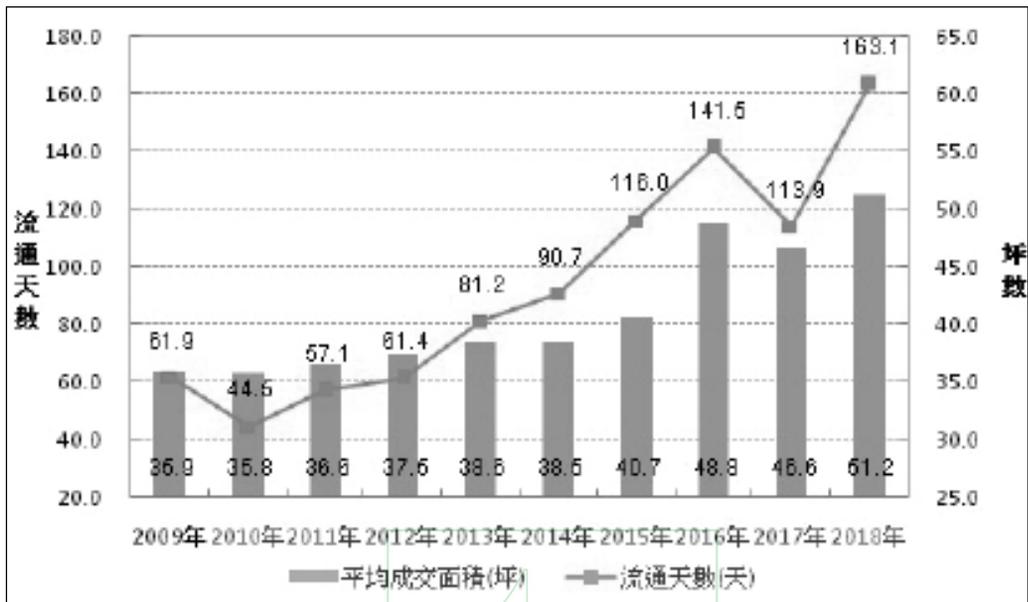


圖2-2-62 台北市南港區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-63為台北市南港區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。本區近十年之平均成交坪數占比變動劇烈，顯示本區之住宅坪數型式多元。但約略可以發現，2014年以前的主流坪數以25至35坪、35至45坪為主，自2012年

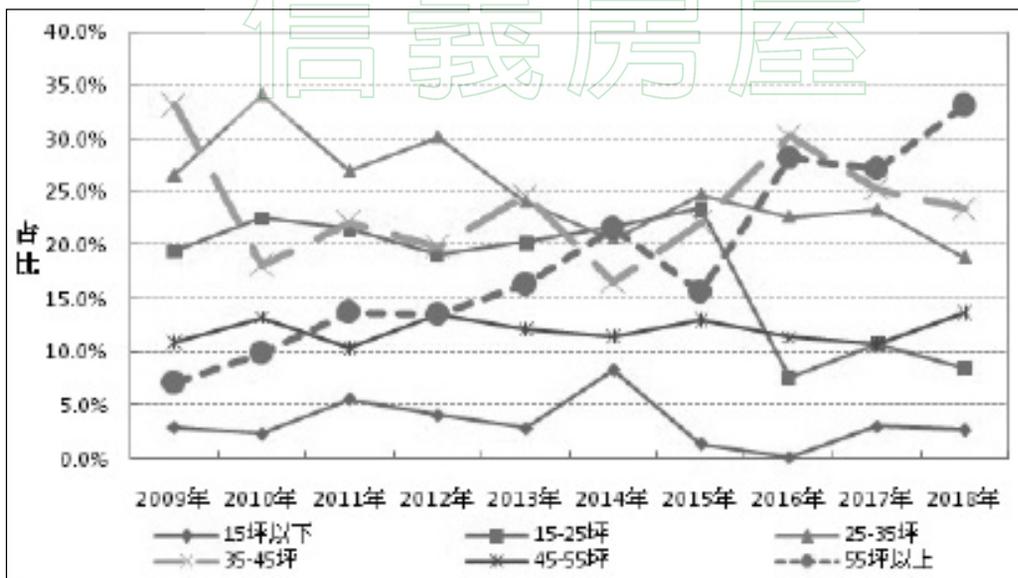


圖2-2-63 台北市南港區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

起，隨著不動產市場價格看漲與大坪數化發展之趨勢影響，55坪以上之比例也逐年提高，2018年已到33.1%。

整體而言，南港區為新興之市場區域，平均每坪成交單價低於全市平均值，配合重大建設的議題，導致投資熱錢湧入，使本區成為近年房價漲幅最大的區域。但因為本區的平均成交單價低於全市平均值，再加上近年住宅市場新增供給大坪數化的趨勢，故而本區之平均交易坪數也相對較大，居住品質較佳。此外，亦因成交坪數趨大，原本主流交易價格以1,000至2,000萬之住宅為主，其次為2,000至3,000萬，但至2016年起之次主流已被3,000萬以上之住宅產品超越。

## 十二、文山區

文山區與新北市深坑區、新店區接壤。區內居民以軍公教人員為多，經營工商業者次之，務農者更次之（台北市文山區公所，2019）。觀光茶園、貓空遊樂區與指南宮為本區著名的休閒遊憩勝地。醫療資源有萬芳醫院、景美綜合醫院。區內有國立政治大學、世新大學與考試院等，一直是國內著名的文教區，也是台北市房價炒作交易案件較少、漲跌幅相對小的區域，因此單價與總價相對親民。

### (一)代銷市場

圖2-2-64為台北市文山區代銷市場推案規模概況。文山區之新建案價格相對於台北市其他區域為低，亦明顯低於萬華區。2014年平均每坪單價為59萬，2016年下跌至54.5萬，但2017年又拉升至60.7萬，2018年雖跌至每坪58.9萬，但就趨勢上來說，仍是呈現漲多跌少之情況。可售戶數部分，本區推案量相對大，2014年可售戶數有1,101戶，2015年可售戶數最少，但仍有213戶，2018年則有790戶。銷售率部分僅2014年表現最佳，2015至2018年之銷售表現尚可。

信義房屋

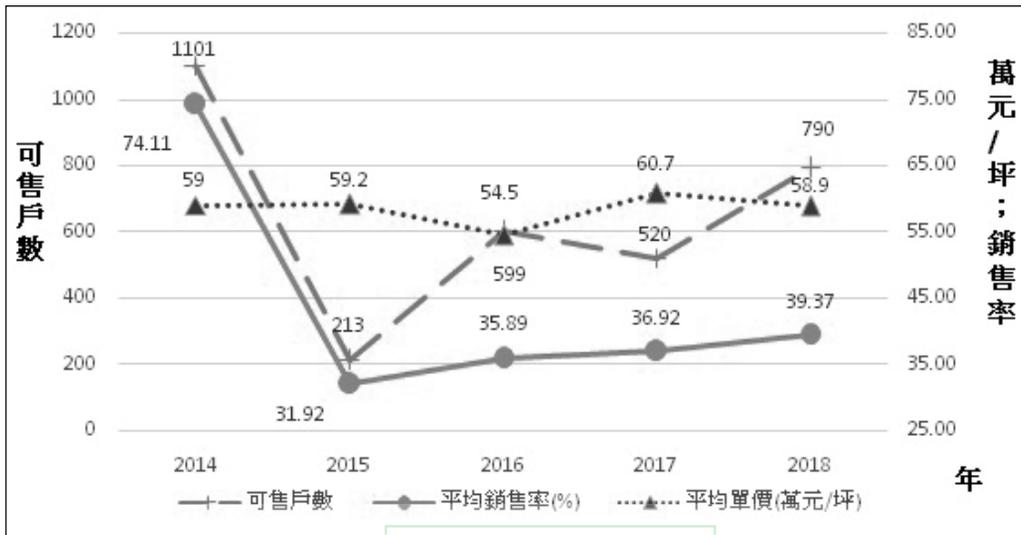


圖2-2-64 台北市文山區代銷市場推案規模概況

資料來源：可售戶數與平均銷售率資料來自惟馨周報；平均每坪單價資料來自信義代銷

表2-2-13為591網新建案文山區之銷售價格與坪數資訊。銷售中個案與完銷個案之平均單價並無太大差異。規劃坪數部分，本區因大學院校林立，故而產品規劃坪數多元，小坪數、中坪數與大坪數住宅皆有。完銷個案之銷售坪數明顯小於銷售中之個案坪數。

表2-2-13 文山區新建案銷售開價與坪數(單位：萬/坪)

項目	平均單價(萬)	最小值(萬)	最大值(萬)	40%-60%區間開價(萬)	個案數
銷售中	69.56	56.00	85.00	67.90-72.50	25
完銷	69.92	54.00	100.00	69.30-72.00	13
項目	平均坪數(坪)	最小值(坪)	最大值(坪)	40%-60%區間坪數(坪)	個案數
銷售中	45.42	11.00	130.00	34.00-46.00	25
完銷	36.50	13.00	80.00	29.20-34.60	7

資料來源：591網新建案銷售資訊，資料擷取時間：2019年2月

## (二)成屋市場

圖2-2-65為台北市文山區近十年住宅成屋價格變動趨勢。自2009年起，平均每坪成交價格也是呈現逐年上漲之情形，至2014年為高峰期，漲幅相對於2009年為70.18%。2015年雖有小幅跌價，但自2017年又有上漲之趨勢。整體而言，本區之房價與台北全市各區之趨勢相同，皆是呈現2014年以前大漲，2015年小跌，2017與2018皆又呈現止跌回升之趨勢。由於本區的平均單價相對於台北市全市之平均單價為低，故而平均總價也相對較負擔得起，近十年之平均交易總價皆不超過2,000萬，最高為2017年之1,823萬。



圖2-2-65 台北市文山區近十年住宅成屋價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-66為台北市文山區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢。本區之主要成交總價明顯落於1,000至2,000萬區間，近十年的平均占比最高達55.9%，其次的成交價為落於700至1,000萬區間，但隨著房價大漲，700至1,000萬之產品成交比例有顯著下滑的趨勢；2,000至3,000萬住宅之交易占比自2011年起逐漸提高，2016年雖一度下滑，但自2017年起則維持在兩成以上。比對平均每坪成交單價、平均坪數與成交價格區間占比可以發現，2016年平均成交單價下跌為每坪45.6萬，但至2017年漲為每坪45.7萬，漲幅極低，但平均成交坪數卻由2016年平均37.8坪成長為39.0坪，故而可以發現因為成交坪數提高，

致使成交總價1,000至2,000萬住宅在2017年之成交占比有顯著跌幅，代之而起的是2,000萬至3,000萬的住宅成交比例增加。

圖2-2-67為台北市文山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。本區在2016年之成交流通天數（132.4天）為近十年來最長，惟相較全市之平均流通天數137.3天為短。由於本區平均單價與總價皆低於台北市其他行政區，故即

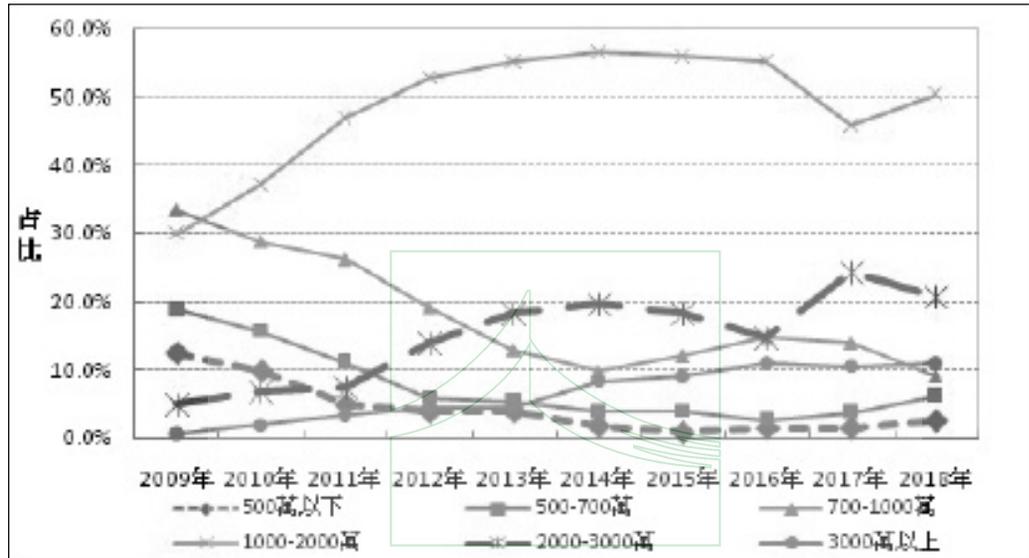


圖2-2-66 台北市文山區近十年住宅成屋總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

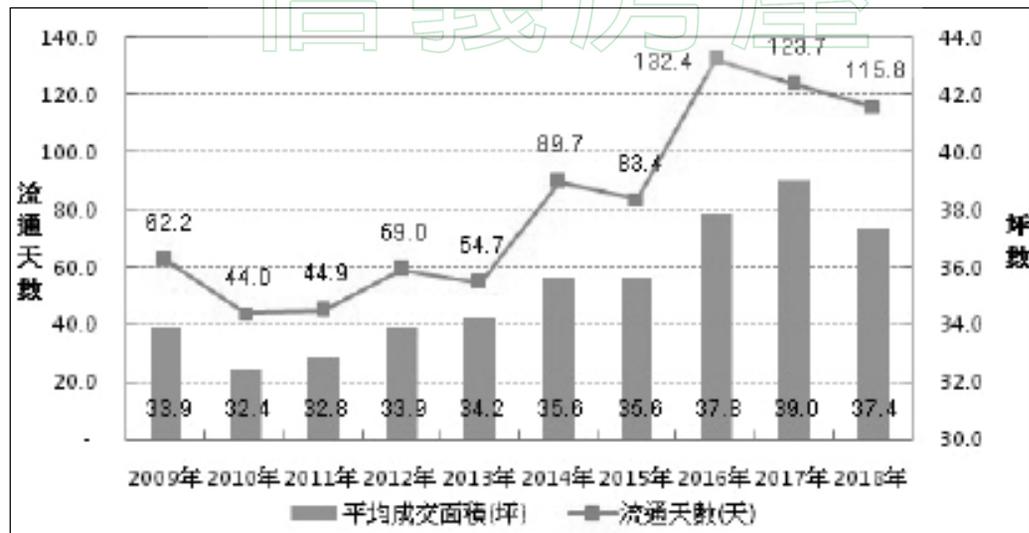


圖2-2-67 台北市文山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

使不動產市場景氣不佳，因總價相對較低，故成交流通天數也相對短些。平均成交坪數除了2017年（39.0坪）交易面積較大之外，2013年之前皆在35坪以下；2014年之後則在35坪以上。

圖2-2-68為台北市文山區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢。本區之主流交易面積為25至35坪，近十年之交易比例落在27.4至38.3%之區間，其次之產品為15至25坪，近十年占比約在16.1至26.2%。推測原因為本區大學林立，小坪數住宅利於自住、出租、投資，故而15坪以下之住宅占市場之成交比例也較台北市他區為高，近十年之占比為5.8至10.1%。

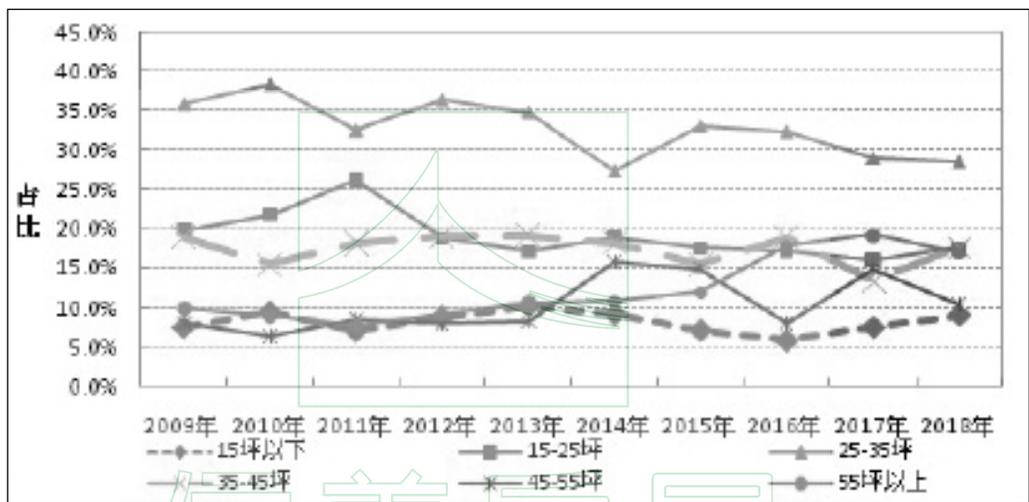


圖2-2-68 台北市文山區近十年住宅成屋成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，文山區近四年新建案之單價相對穩定，銷售率也維持在三成不到四成。中古屋之每坪交易價格相對親民，是台北市罕見的每坪成交價維持在四十多萬之區域。本區之主流交易價格與坪數亦與台北市全市之平均值相同，以1,000至2,000萬為主流交易價格，25至35坪為主流交易坪數。

## 伍、總結

### 一、代銷市場

表2-2-14為各分區代銷市場每坪單價年成長率。2015年，中山區、信義區與文山區每坪單價為正成長；2016年每坪單價為負成長，表示這三區之代

銷市場開價高峰期落在2015年，其餘區域之高峰期皆落在2014年。後續三年個別區域仍持續有不同程度之價格下修或盤整，其中中正區連修三年，跌幅不小。大同區、松山區則連續下修兩年，2017年一度價格上揚，但因整體趨勢尚未復甦，2018年又轉為下滑。近年價格波動的過程中，又以松山區與信義區之價格修正擺盪最大，松山區呈現顯著的大漲小跌態勢，信義區2017年之價格下跌幅度為近年各區之冠，但2018年之漲幅也是當年度各區之冠。

表2-2-14 每坪單價年成長率

年度 分區	2015	2016	2017	2018	年度 分區	2015	2016	2017	2018
中正區	<b>-20.29</b>	<b>-3.64</b>	<b>-10.90</b>	11.41	信義區	38.40	<b>-11.34</b>	<b>-37.49</b>	46.68
大同區	<b>-11.01</b>	<b>-17.10</b>	35.17	<b>-5.18</b>	士林區	<b>-13.48</b>	<b>-18.29</b>	14.07	7.43
中山區	0.19	<b>-9.78</b>	8.57	<b>-0.76</b>	北投區	<b>-3.44</b>	<b>-12.02</b>	1.18	1.00
松山區	<b>-13.07</b>	<b>-5.42</b>	52.00	<b>-24.18</b>	內湖區	<b>-15.93</b>	3.16	<b>-1.17</b>	2.51
大安區	<b>-7.44</b>	8.04	<b>-12.48</b>	22.41	南港區	<b>-6.77</b>	10.44	<b>-3.01</b>	<b>-0.42</b>
萬華區	<b>-11.06</b>	0.00	8.84	<b>-13.53</b>	文山區	0.34	<b>-7.94</b>	11.38	-2.97

資料來源：信義代銷

信義房屋

## 二、成屋市場

表2-2-15為近十年各區平均單價之成長率。由表格內的數字可以發現，2009年至2013年各行政區每坪單價均呈現上漲之趨勢，其中，又以南港區2010年之漲幅為近十年來第一名，其次依序為中正區、大安區。2014年，信義區平均單價率先於各區領先下跌，且連跌三年，戳破蛋黃區房價僅漲不跌之神話，尤以2016年之跌幅為深。2015年各區每坪單價皆呈現下跌現象，其中以中正區跌幅最高，但跌期最短，2016年起止跌為升。2018年多數區域之房價明顯回升，僅萬華區與士林區仍維持向下跌之走勢。此一波房價跌勢中，以文山區跌幅最小，期間也較短。

表2-2-15 平均單價年成長率

年度 分區	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
中正區	6.05	<b>28.02</b>	9.56	8.45	7.64	5.30	<b>-11.43</b>	0.67	1.76	1.08
大同區	6.82	21.97	13.60	9.80	18.45	2.57	<b>-3.28</b>	<b>-1.54</b>	<b>-6.54</b>	3.58
中山區	6.08	21.77	12.92	6.15	14.18	6.08	<b>-5.59</b>	<b>-0.30</b>	<b>-2.20</b>	1.03
松山區	10.21	19.39	15.07	6.36	14.54	7.04	<b>-9.53</b>	<b>-4.79</b>	<b>-4.38</b>	5.12
大安區	11.13	<b>24.28</b>	12.14	9.13	9.76	4.73	<b>-5.30</b>	<b>-8.61</b>	<b>-1.44</b>	1.32
萬華區	10.69	20.13	13.46	12.12	12.01	9.90	<b>-2.73</b>	<b>-8.41</b>	<b>-0.72</b>	<b>-0.45</b>
信義區	8.20	23.57	15.50	13.48	12.94	<b>-5.21</b>	<b>-0.61</b>	<b>-18.50</b>	1.63	3.72
士林區	5.14	17.45	7.06	8.58	15.17	0.93	<b>-4.18</b>	<b>-2.62</b>	<b>-1.82</b>	<b>-0.67</b>
北投區	0.36	16.46	6.60	10.11	8.15	9.85	<b>-4.09</b>	0.29	<b>-5.29</b>	1.81
內湖區	8.01	16.52	13.35	10.30	12.70	3.36	<b>-4.18</b>	<b>-5.44</b>	<b>-0.51</b>	1.26
南港區	0.67	<b>28.68</b>	11.05	9.70	11.46	7.38	<b>-5.24</b>	<b>-4.72</b>	<b>-0.07</b>	2.57
文山區	5.24	16.01	14.44	10.98	9.32	5.46	<b>-1.69</b>	<b>-4.39</b>	0.31	0.39

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-2-16為近十年各區平均總價年成長率。各區平均總價之漲跌較無一致性之趨勢，主要是受成交坪數與屋齡之影響。各區中，以內湖區之平均總價呈現顯著逐年成長之趨勢，其次為南港區僅2017年有4.92%之跌幅，其餘數年之平均成交總價皆呈現逐年成長趨勢。

表2-2-16 平均總價年成長率

年度 分區	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
中正區	13.05	31.45	<b>-10.12</b>	1.88	10.64	13.71	<b>-15.06</b>	9.14	<b>-4.56</b>	31.65
大同區	27.80	20.06	<b>-12.82</b>	12.42	16.02	<b>-6.18</b>	13.02	16.96	<b>-21.34</b>	<b>-1.17</b>
中山區	9.94	24.76	<b>-7.87</b>	<b>-1.26</b>	15.02	7.38	11.06	24.95	<b>-3.92</b>	<b>-14.70</b>
松山區	10.52	9.38	14.60	12.58	4.98	8.19	5.01	<b>-11.58</b>	5.60	3.12
大安區	14.75	17.28	6.51	3.76	15.56	10.06	5.30	<b>-16.54</b>	7.54	<b>-1.32</b>
萬華區	28.42	17.47	<b>-0.72</b>	7.41	34.00	<b>-15.89</b>	21.99	9.77	<b>-24.79</b>	19.81
信義區	5.84	0.53	11.76	16.51	12.59	<b>-3.23</b>	7.70	<b>-12.63</b>	11.22	<b>-5.89</b>
士林區	<b>-1.03</b>	14.76	4.58	15.88	16.99	3.24	<b>-1.82</b>	-8.55	11.97	1.61
北投區	1.07	7.46	5.05	19.43	<b>-10.49</b>	19.75	<b>-7.89</b>	9.26	10.46	<b>-11.01</b>
內湖區	17.11	9.46	8.24	5.89	12.29	0.75	3.91	3.59	4.33	0.15
南港區	4.15	29.72	13.81	11.07	10.66	6.13	2.67	16.16	<b>-4.92</b>	13.80
文山區	12.27	11.11	15.15	15.35	6.23	10.98	<b>-0.76</b>	-0.06	6.31	<b>-3.77</b>

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-2-17為各區平均流通成交天數年成長率。明顯可以發現2010年各區之平均成交天數皆小於2009年，顯示2010年為近十年之房地產交易熱絡期。2015、2016年除了文山區、萬華區與信義區外，各區流通天數的成長率皆為正值，代表流通天數拉長，顯示2015、2016年各區之市場交易觀望氣氛濃厚。就各分區觀之，中正區僅2013、2015、2016年之交易天數拉長之外，其餘年度之成交流通天數皆為負成長，顯示成交流通天數逐年縮短，可視為住宅交易熱區。2017年大部分分區之平均成交流通天數皆有較2016年縮短之現象，2018年更是僅大安區、南港區之平均成交流通天數較2017年為長外，其他分區之平均成交流通天數皆明顯較2017年為短，從而顯示2018年之市場交易景氣有明顯回升之趨勢，市場觀望氣氛較2017年為淡。

表2-2-17 平均流通成交天數年成長率

年度 分區	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
中正區	<b>-3.86</b>	<b>-6.38</b>	<b>-5.41</b>	<b>-11.85</b>	34.29	<b>-2.32</b>	67.20	13.26	<b>-0.19</b>	<b>-16.69</b>
大同區	38.86	<b>-38.42</b>	<b>-4.04</b>	35.78	<b>-6.65</b>	8.57	16.32	38.79	3.17	<b>-14.72</b>
中山區	5.51	<b>-11.17</b>	13.43	8.42	<b>-15.97</b>	9.45	52.67	23.10	4.41	<b>-5.76</b>
松山區	<b>-6.06</b>	<b>-12.27</b>	<b>-5.53</b>	42.32	<b>-11.64</b>	6.13	27.99	29.82	<b>-1.52</b>	<b>-1.12</b>
大安區	<b>-4.43</b>	<b>-23.40</b>	14.91	10.19	12.23	20.33	36.46	25.90	-20.07	4.00
萬華區	<b>-0.65</b>	<b>-8.93</b>	<b>-8.66</b>	17.38	5.92	<b>-22.24</b>	114.78	<b>-2.42</b>	37.38	<b>-21.17</b>
信義區	42.61	<b>-36.77</b>	6.24	29.78	<b>-11.87</b>	2.14	70.94	<b>-1.33</b>	17.26	<b>-32.62</b>
士林區	11.11	<b>-16.36</b>	<b>-2.71</b>	<b>-2.26</b>	29.34	23.45	23.63	17.31	<b>-11.23</b>	<b>-0.82</b>
北投區	17.67	<b>-16.05</b>	<b>-4.45</b>	<b>-6.01</b>	25.68	<b>-16.15</b>	73.17	17.33	<b>-1.14</b>	<b>-16.51</b>
內湖區	3.28	<b>-13.01</b>	0.89	9.59	<b>-0.76</b>	6.53	53.72	40.85	<b>-4.41</b>	<b>-14.11</b>
南港區	12.50	<b>-28.12</b>	28.43	7.51	32.24	11.75	27.85	21.97	<b>-19.46</b>	43.19
文山區	9.73	<b>-29.23</b>	1.91	31.46	<b>-7.32</b>	64.01	<b>-7.04</b>	58.78	<b>-6.52</b>	<b>-6.43</b>

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-2-18為各區平均坪數之年成長率。2010年除萬華區之平均交易坪數為正成長之外，其他區域為負成長，顯示2010年為不動產交易熱絡期，房價大漲，消費者的可負擔能力因而相對較弱，致使平均成交坪數較2009年小。2012年約有一半區域之平均成交坪數為正成長，爾後幾年之平均購買坪數仍呈現逐漸變大之趨勢，尤其到了2015年更加明顯，除文山區之平均坪數為負成長外，其餘區域之平均購買坪數皆為正成長，顯示消費者購買坪數變大了。這可

能反映每坪房價下跌，有利於改善購屋者之居住品質；再者，亦不可排除成交坪數平均值拉大之原因為近年來大坪數住宅的盛行，其交易亦會同時拉高成交坪數平均值。2018年則可明顯發現約一半以上之區域之平均成交坪數為負成長，顯示平均單價逐漸復甦，造成平均交易面積又有向下調整之現象。

表2-2-18 平均坪數年成長率

年度 分區	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
中正區	3.81	<b>-0.68</b>	<b>-12.70</b>	<b>-1.88</b>	0.38	11.17	<b>-4.30</b>	10.41	<b>-8.39</b>	26.93
大同區	13.02	<b>-5.94</b>	<b>-9.59</b>	<b>-2.43</b>	<b>-3.82</b>	<b>-0.93</b>	2.06	27.72	-15.13	4.90
中山區	6.56	<b>-2.52</b>	<b>-13.32</b>	<b>-6.33</b>	0.23	2.33	15.57	19.95	0.12	<b>-10.50</b>
松山區	2.25	<b>-7.01</b>	0.88	2.71	<b>-3.49</b>	2.67	12.38	<b>-6.03</b>	8.26	<b>-0.79</b>
大安區	2.67	<b>-4.27</b>	<b>-7.27</b>	<b>-0.89</b>	4.46	5.13	12.27	<b>-7.29</b>	5.97	<b>-1.69</b>
萬華區	8.54	2.42	<b>-11.88</b>	<b>-1.23</b>	20.51	<b>-22.06</b>	26.94	14.20	<b>-23.32</b>	19.50
信義區	1.38	<b>-14.51</b>	<b>-3.12</b>	3.44	2.53	0.78	8.88	1.79	9.19	<b>-6.65</b>
士林區	0.28	<b>-2.33</b>	<b>-3.03</b>	2.17	4.68	2.05	3.26	<b>-2.04</b>	3.99	4.32
北投區	<b>-2.06</b>	<b>-8.83</b>	<b>-1.64</b>	3.74	<b>-7.35</b>	8.87	<b>-5.02</b>	11.57	4.73	<b>-4.07</b>
內湖區	5.11	<b>-5.31</b>	<b>-2.93</b>	<b>-2.68</b>	0.70	<b>-3.75</b>	7.52	8.89	5.13	<b>-0.27</b>
南港區	3.93	<b>-0.47</b>	2.35	2.32	2.96	-0.05	5.53	19.98	<b>-4.42</b>	9.75
文山區	7.35	<b>-4.46</b>	1.42	3.20	0.91	4.15	0.00	6.23	3.04	<b>-4.18</b>

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，本次不動產市場之新建案與中古屋不景氣現象約落在2015年，但各區明顯的價格下修情況則分別落在2015、2016年，市場觀望意味濃厚，造成成交天數拉長，惟價格之長期趨勢仍呈現漲多跌少之態勢（量先縮，價小跌）。隨著2017與2018年各級政府相關之住宅風險控管政策逐漸鬆綁，市場觀望氣氛轉淡，房價即隨之微幅走升，消費者追漲不追跌的情況似乎再度出現，大部分區域在近兩年已有價格持平或微幅上漲之情形，市場交易逐漸加溫。

未來十年台北市之住宅價格雖已被預測會受到少子化的影響，但以台灣住宅市場之交易動機與類型而言，仍有一大部分的影響因素取決於政府政策。居住權保障人民「安居」樂業，政府不可忘卻對民眾「居住正義」的承諾。諸多文獻與研究皆已明確指出，住宅不應作為投資的主力商品，尤其是

非自住用長期的低利放款投資，因此，永續與健全的住宅市場落實，有賴政府用心面對。最後，此一波價格向下修正的益處為消費者之購買坪數變大，對於改善居住品質有正面效益。

#### 參考文獻

1. Global Financial Centres Index 25 (GFCI 25) (2019), Z/Yen Group。
2. 內政部不動產資訊平台 (2019), 房價所得比, 資料擷取於2019年3月, <http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0201.aspx>。
3. 交通統計月報 (2019), 中華民國交通部。資料擷取於2019年4月, <https://www.motc.gov.tw/ch/home.jsp?id=579&parentpath=0,6,578>。
4. 黃暖雲 (2018), 台北產經動態分析 (2018Q4), 台北產經, 台灣經濟研究院產業發展處, [https://www.taipeiecon.taipei/article\\_cont.aspx?MSid=1034742352130162120&MmmID=1205&CatID=120501](https://www.taipeiecon.taipei/article_cont.aspx?MSid=1034742352130162120&MmmID=1205&CatID=120501)。
5. 台北市政府地政局 (2019), 住宅價格指數。資料擷取於2019年3月, <http://210.241.73.227/st/Residentialprice.aspx>。
6. 台北市政府都發局 (2018), 全市發展概況。資料擷取於2019年3月, <http://www.udd.gov.taipei/pages/detail.aspx?Node=5&Page=11303&Index=0>。
7. 台北市政府都發局 (2019), 台北願景計畫。資料擷取於2019年3月, <http://www.udd.gov.taipei/pages/detail.aspx?Node=39&Page=10209&Index=4>。
8. 台北市政府都發局 (2019), 全市通檢。資料擷取於2019年3月, <http://www.udd.gov.taipei/pages/detail.aspx?Node=39&Page=11537&Index=4>。
9. 台北市政府都發局 (2015), 北門再現啟動西區門戶計畫, 台北市政府都市發展局新聞稿, <http://www.udd.gov.taipei/pages/detail.aspx?Node=38&Page=8117>。
10. 台北市政府 (2018), 「台北東區門戶計畫」(2015~2022)第四次修正實施計畫, <https://www.udd.gov.taipei/pages/detail.aspx?Node=39&Page=10144&Index=4>