

## 第二章 台北市住宅市場

楊智元<sup>1</sup>

### 壹、台北市區域環境概述

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近期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 26 Rank，2019年9月），在全球化風潮與國際交流日漸頻繁的趨勢下，台北市已成為東亞區域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，更是國內最指標性的市場，動見觀瞻，整體變化與趨勢具有領先指標之意涵。

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。東西寬與南北長各約為20與27公里，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，山系面積占全市一半以上，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，氣候特色為夏季炎熱、颱風豪雨及雷雨；冬季濕冷多細雨（台北市政府都發局—全市發展概況）。

根據台北市民政局的統計資料，至2019年底台北市設籍人口數為264.5萬人，與2018年底相較，減少2.35萬人（-0.88%）。其中以大安區人口為30.76萬人最多，人口密度亦最高，每平方公里約為2.7萬人；此外，大同區及松山區的人口密度亦均達每平方公里2.2萬人左右，分居第二、三位。人口最少的行政區是南港區，為12.3萬人，人口密度則以北投區與士林區相對稀

<sup>1</sup> 國立台灣師範大學公民教育與活動領導學系助理教授

疏，每平方公里皆在4,600人以下。

作為全國經濟中心，台北市的公司行號登記家數及資本總額於2019年持續穩健成長，公司登記資本額占全國比重高達51.90%。儘管2019年全球景氣部分受到美中貿易戰的影響，台北市公司行號全年銷售總額共計13兆5,297億元（年增率2.37%），亦占全國比重達31.39%，顯示台北市經濟動能穩定增長。

交通方面，台北都會區大眾捷運系統自1996年木柵線通車以來，路網範圍逐漸擴大至涵蓋雙北市區，並於2019年3月突破百億載客人次。目前台北市的路網共有5+2條捷運線，分別是文湖線、淡水信義線、松山新店線、中和新蘆線與板南線，規劃興建中則有萬大線與信義線東延段。由於北市府規劃推動「大眾運輸導向都市發展（Transit Oriented Development，TOD）」計畫，以大眾運輸系統作為都市發展的主幹，目前已選出33處場站，藉由容積獎勵提高開發強度，勢必對未來房市產生顯著影響。

此外，依台北市交通局統計，大眾公車系統（台北市聯營公車）共有290條行駛路線，2019年全年客運搭乘量達4.8億人次，平均每日131.66萬人次，較2018年增加0.59萬人次（0.45%）。道路系統則因應大台北都會區交通發展之需要，規劃陸續完成台北都會區快速道路系統，其中：水源快速道路、市民高架道路、堤頂大道、環東大道、洲美快速道路與信義快速道路等已開放通車。同時為落實綠色交通與生態城市之願景，自行車道系統亦已陸續完成市區及河濱公園等車道，可為台北市民眾帶來休閒、健康與共好的都市生活。

在都市願景部分，近年除了全市通盤檢討與公共設施專案檢討外，還包括：西區門戶、東區門戶、生態社子島等策略發展計畫，並從整合地區資源之角度，提出大同再生、中正萬華復興、士林再生、北投再生等都市規劃，以重塑都市紋理、活絡地方發展。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，並增加北北基桃生活圈之串聯性、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。

## 貳、台北市房地產市場綜合分析

在歷經前幾年的微幅低迷，2018年以來台北市房地產市場已逐漸回溫，2019年核發建造執照的件數與總樓地板面積皆呈現增加；買賣登記棟數亦回到2.77萬件，雖仍未及過往高峰的一半，但自2016年創下中古屋交易量最低點以來，皆呈現逐年成長的現象。

表2-2-1為近五年台北市預售市場推案概況。2015年計有146個推案，可售戶數為3,442戶，年度推案金額約1,600億元，銷售率約30%。此一概況大致維持至2017年，其中平均單價微幅下跌，由2015年的81.9萬降至2017年的81.2萬，而銷售率也隨之逐漸增加，自2015年的三成增加至2017年的三成五。

表2-2-1 2015年至2019年台北市預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	146	139	142	185	173
可售戶數	3442	3602	3548	5927	5823
剩餘戶數	2406	2456	2289	3436	3122
推案金額（億元）	1616.18	1886.4	1782.41	3011.4	2158.87
平均總價（萬元）	4695.5	5237.1	5023.7	5080.8	3707.5
平均單價（萬元）	81.9	81.6	81.2	80.4	82.7
銷售率	30.10%	31.82%	35.48%	42.03%	46.39%

資料來源：推馨周報、信義代銷

2018年起台北市的預售市場則明顯加溫，2018年共有185個推案，2019年則有173個推案，皆較之前增加；推案金額與可售戶數皆明顯增加，2015年至2017年的可售戶數約在3,500戶上下，而2018年至2019年的可售戶數則增加至5,800戶以上。平均單價的部分在2018年創下今年新低，每坪80.4萬，但在2019年即增加至每坪82.7萬，而且銷售率亦增加至46.39%。

上述資料顯示至2019年底台北市預售市場已明顯回溫，推案量增加，平均價格上漲，同時銷售率亦增加。可惜2020年開春卻遇上COVID-19疫情，為後續房市加添不確定因素。

圖2-2-1為台北市近十年住宅價格變動趨勢。2010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，每坪單價跌至64.5萬，2016年至2018年的每坪單價則維持在60.6至60.9萬的微幅區間，直至2019年才小幅增長至每坪62.3萬元（約2.3%）。儘管房價自2015年開始向下修正，但其每坪單價仍高於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。近幾年平均交易總價之變化較不明顯，多維持在2,300萬上下。



圖2-2-1 台北市近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-2為台北市近十年住宅交易總價占比變動趨勢。近十年成交總價占比以1,000萬至2,000萬比例最高，也最穩定，多落在40~45%之間，2019年的占比為41.2%。此外可觀察到2,000萬至3,000萬及3,000萬以上住宅之成交占比自2012年有明顯攀升之趨勢，近年多維持在20%以上，2019年2,000萬至3,000萬的占比為22.2%，3,000萬以上住宅的占比為20.2%。

相形之下，低總價的住宅（1,000萬以下）交易占比有逐年下降的趨勢，近十年來的占比幾同腰斬，500萬以下的住宅占比由2010年的5.5%降至2019年的2.1%；500萬至700萬的住宅占比由2010年的9%降至2019年的4.3%；700萬至1,000萬的住宅占比由2010年的19.4%降至2019年的10%。整體而言，台北市1,000萬以下的住宅，已占市場成交比例不到二成。

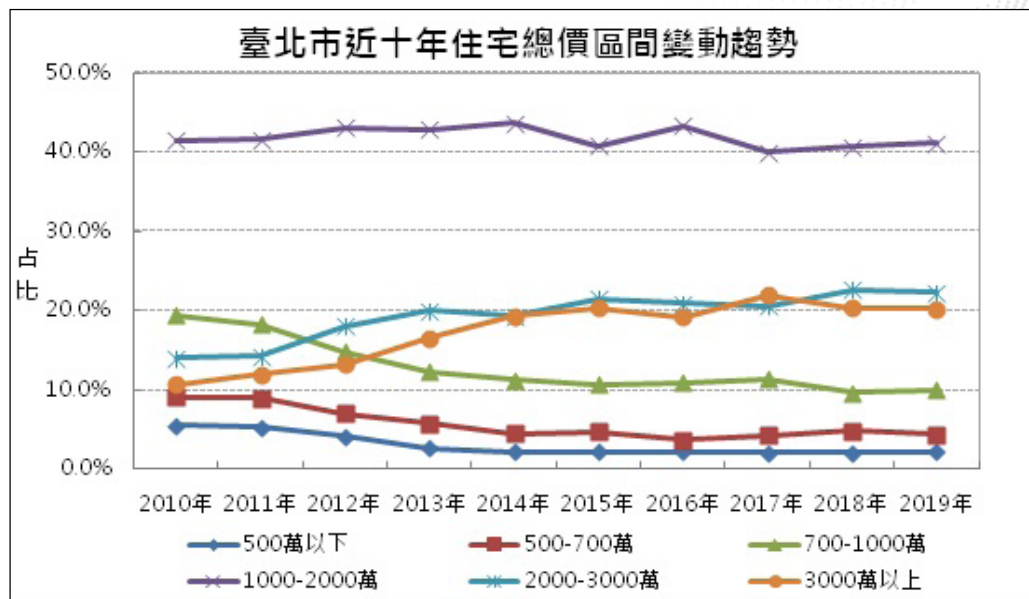


圖2-2-2 台北市近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-3為台北市近十年住宅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

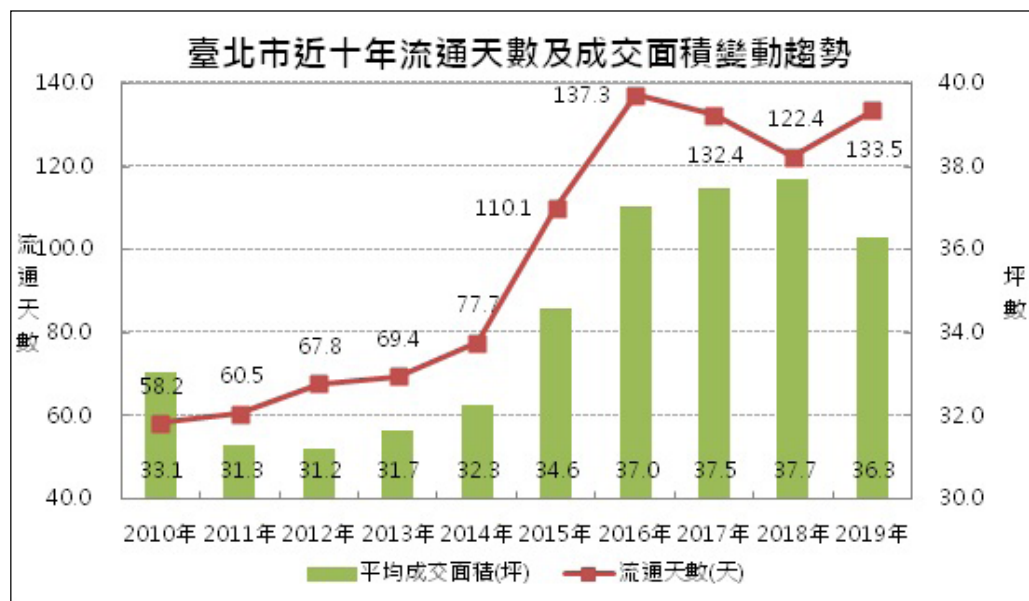


圖2-2-3 台北市近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

雖稍有縮短，但至2019年都仍維持在四個月以上（2019年為133.5天）。

除了住宅政策與市場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2-2-3即可發現，2016年至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。2019年平均成交面積略降為36.3坪，但仍顯著高於2015年之前。

圖2-2-4為台北市近十年住宅成交坪數區間變動趨勢。平均銷售坪數以25~35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15~25坪之中小坪數住宅。55坪以上之住宅自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%，2018年則微微下滑至16.9%，2019年再略下滑至15.4%，但仍顯著高於2015年之前。由近十年的成交資料來看，2017年至2018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，2019年大坪數住宅的市場交易已稍有降溫之趨勢。

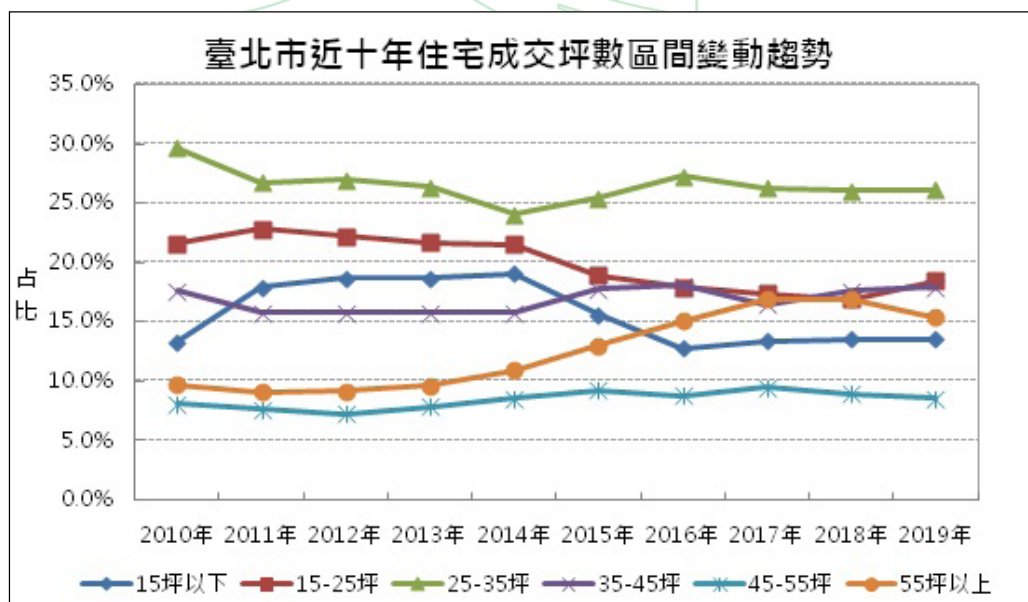


圖2-2-4 台北市近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-5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%上下之市占率。其次的交易產品為公寓，市場占比長期維持24%左右。店面、套房與透天、別墅等產品在台北市之交易量近十年來皆不超過5%。值

得注意的是辦公室的成交量，過往占比多在4%以下，例如2017年的占比為3.8%，但2018年占比為4.3%，2019年更高達6%，後市值得持續觀察。

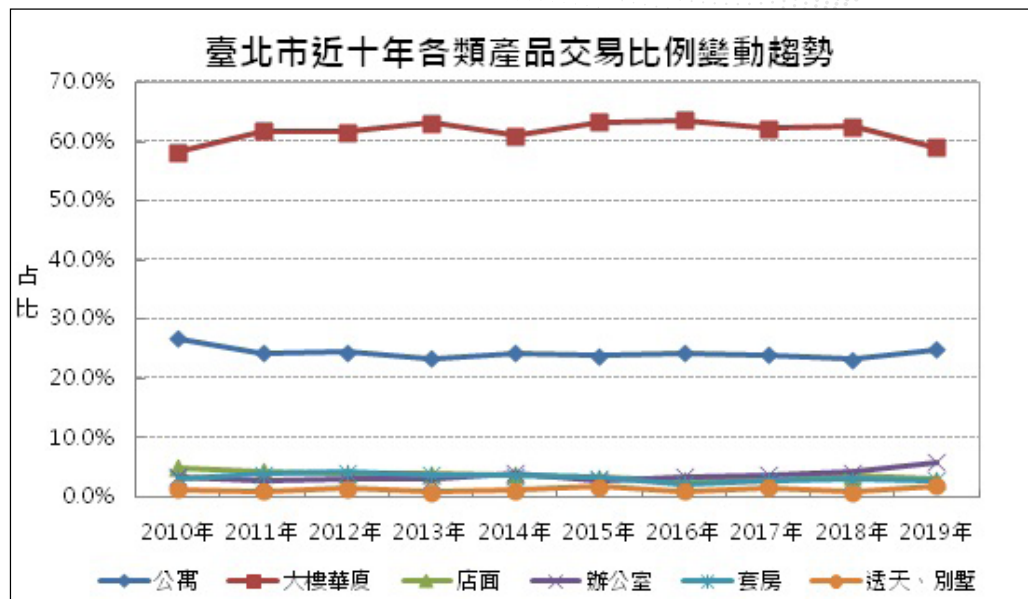


圖2-2-5 臺北市近十年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

觀察台北市近年房市發展樣貌，可觀察到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況。不過2018年左右，相關的住宅風控政策轉往鬆綁傾向，業者亦把握機會，順勢宣稱房市逐漸回暖，台北市住宅市場價格已明顯回穩，交易量亦有逐步回升之態勢。2019年台北市不動產交易件數共2.66萬件（其中地買賣登記筆數為3.97萬筆、建物買賣登記棟數為2.77萬棟），與去年同期相比，皆呈現成長態勢。整體而言，2019年台北市房市「價微漲、量回穩」，交易已明顯回溫。

## 參、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，因為區內有台北火車站，故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，其中總統府及行政、立法、司法、監察四院皆設置於本區。而且本區亦擁有全國密度最高的博物館與文物館，如中山堂、郵政博物館、歷史博物館、植物園等。中正區商圈密集，除了有遠東百貨、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」，各行各業公司行號林立及館前路熱絡的商業集結，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、成功中學等全國著名的高中。

#### (一)新屋預售市場

表2-2-2為中正區新屋預售市場推案規模概況。近幾年推案數大致持平，直至2019年略增，有21個推案，讓可售戶數明顯增加至707戶。價格部份，自2015年平均單價跌破每坪100萬後，至2017年平均單價每坪85萬為近年低點，之後即逐年提高，2019年的平均單價再度站回每坪100萬以上，達每坪106.9萬，為近五年高點。

表2-2-2 2015年至2019年台北市中正區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	14	19	15	17	21
可售戶數	315	406	331	438	707
剩餘戶數	168	228	123	208	308
推案金額(億元)	130.1	177.1	97.8	181.1	294.9
平均總價(萬元)	4130.2	4362.1	2954.7	4134.7	4171.1
平均單價(萬元)	99.0	95.4	85.0	94.7	106.9
銷售率	46.67%	43.84%	62.84%	52.51%	56.44%

資料來源：惟馨周報、信義代銷



## (二) 中古屋市場

圖2-2-6彙整台北市中正區近十年住宅價格變動趨勢。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。近十年高點為2014年的平均單價—每坪81萬，約為北市平均單價之1.2倍（119.29%）。2015年受到整體住宅政策之風險控管之影響，每坪跌至71.7萬，相較於2014年跌幅為11.48%，隨後逐年增高，至2019年為平均每坪74.8萬，雖未恢復往年榮光，但仍是當期北市平均單價之1.2倍（120.06%）。另外，本區平均總價則以2018年為近十年高點，主因是受大坪數住宅交易之影響，致平均交易總價攀升。

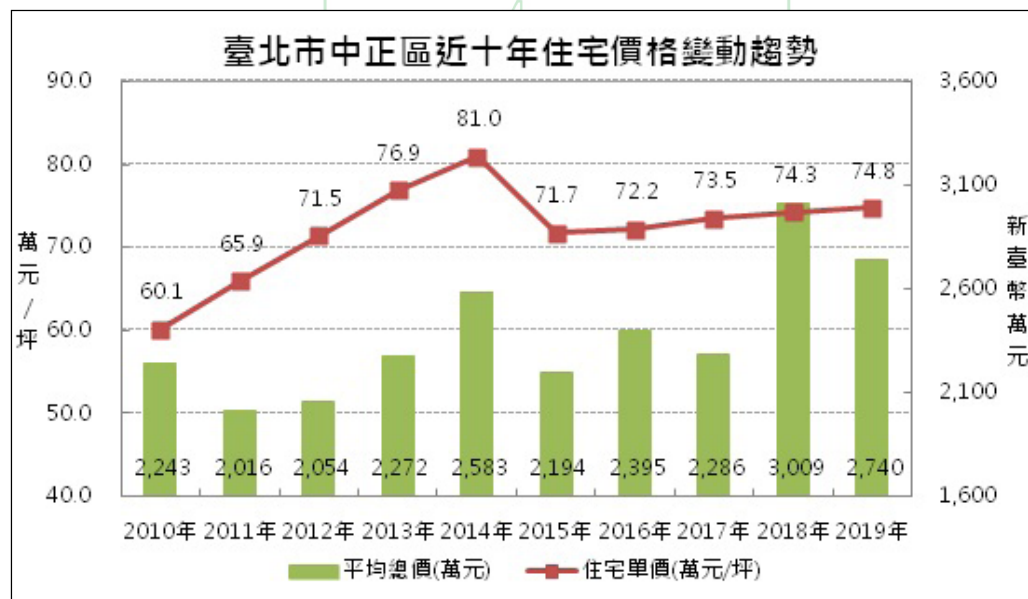


圖2-2-6 台北市中正區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-7為台北市中正區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區成交價格區間以1,000萬至2,000萬住宅為主流成交價格，過往占比多維持在35~45%之區間，但2018年之後交易比例卻有顯著下降之情形，2018年為32.5%；2019年為33.3%。代之而起的是2,000萬至3,000萬與3,000萬以上的住宅，其中3,000萬以上的住宅從2017年的交易占比19.3%，至2018年急速攀升至交易占比為32.5%，與1,000萬至2,000萬住宅等同。而2,000萬至3,000萬住宅交易占比亦逐年攀升，2019年的占比為27.5%。

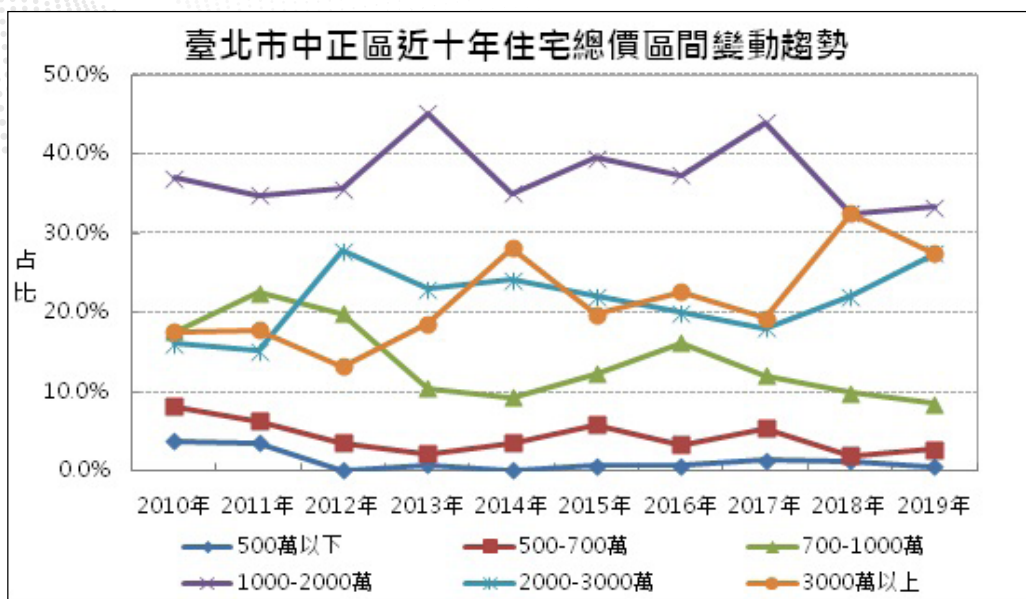


圖2-2-7 台北市中正區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-8彙整2019年本區住宅成交總價比例，可清楚看出1,000萬以下相對較低總價的住宅僅11.7%，其餘則由1,000萬至2,000萬、2,000萬至3,000萬與3,000萬以上住宅三分天下。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的情形。

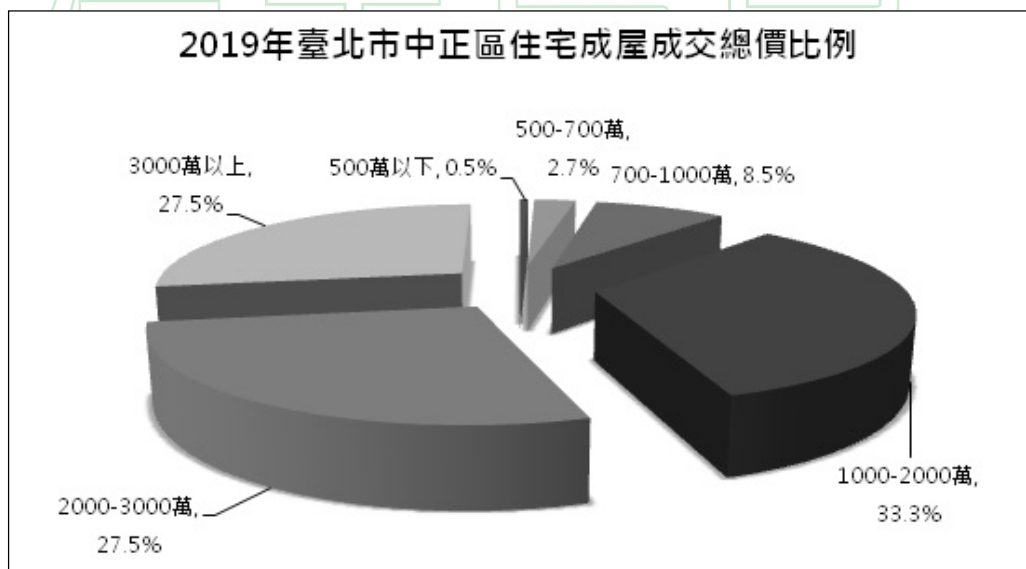


圖2-2-8 2019年台北市中正區住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-9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，2019年更拉長至152.1天一超過5個月的時間。平均成交面積2018年來來到39.4坪，為近十年高點，可印證2018年之平均交易總價攀升（圖2-2-6）及3,000萬以上住宅交易比例顯著提高（圖2-2-7），確實是受到交易坪數提高之影響。

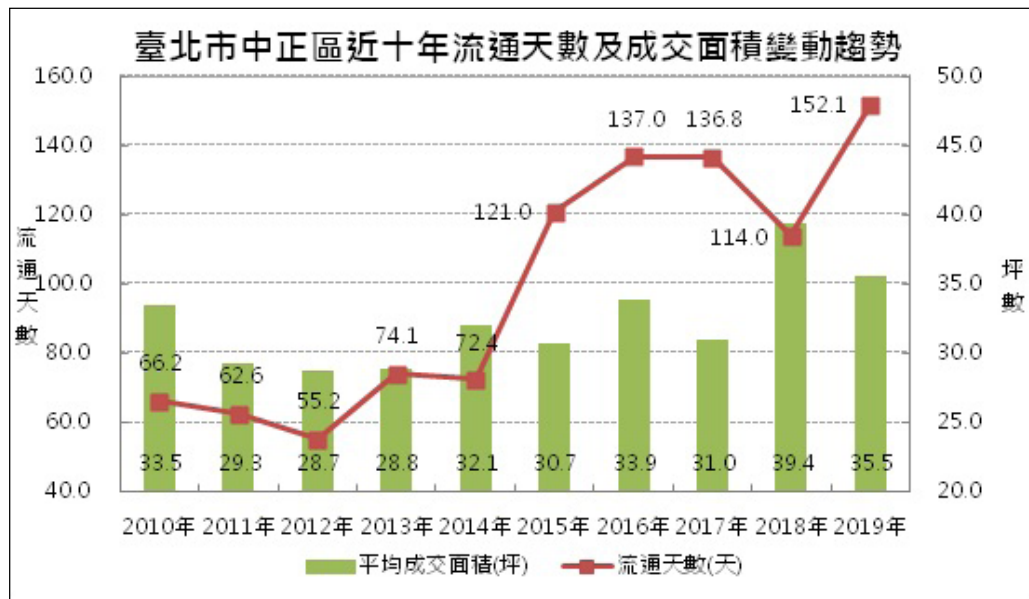


圖2-2-9 台北市中正區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 二、大同區

大同區涵蓋大稻埕與大龍峒二大區域，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。本區以住宅區為主，早期的商業型態至今仍然蓬勃發展，例如：迪化街區的南北貨和藥材市場、延平北路的布料市場、承德路及太原路的電機、五金市場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，顯示本區的工商活動繁榮。

### (一)新屋預售市場

表2-2-3為大同區新屋預售市場推案規模概況。近三年推案數落在13~16案之間，2019年有14個推案數，可售戶數高達594戶，為近幾年難得的盛

況。價格部分，大同區新屋預售市場2015年平均每坪單價為65.5萬，2016年下跌至每坪54.3萬，但2017年每坪成交價又立即回到73.4萬，應是這二年的新屋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。2019年平均單價為每坪71.9萬，已逐漸接近過往高點（2014年為73.6萬、2017年為73.4萬）。

表2-2-3 2015年至2019年台北市大同區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	12	3	13	16	14
可售戶數	288	21	401	497	594
剩餘戶數	207	13	318	320	377
推案金額（億元）	80.1	4.5	162.6	152.1	177.5
平均總價（萬元）	2781.3	2142.9	4054.9	3060.4	2988.2
平均單價（萬元）	65.5	54.3	73.4	69.6	71.9
銷售率	28.13%	38.10%	20.70%	35.61%	36.53%

資料來源：惟馨周報、信義代銷

## (二)中古屋市場

圖2-2-10為台北市大同區近十年住宅價格變動趨勢。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年起向下走跌，至2017年為近年之谷底，每坪價格來到50.8萬，且其價格修正與2016年有顯著差距（—6.45%），明顯本區房市成交谷底晚於台北市全市平均值之2016年。2017年之後房價則呈反彈，至2019年每坪單價已回到55.4萬，距離2014年的高點不到3%。另外，本區平均交易總價相對於台北市其他區域相對親民，過往幾年僅2016年之平均成交總價接近2,000萬，其他年度之平均成交總價約落於1,200萬至1,600萬元間，但2019年的平均成交總價又高達1,901萬元。

圖2-2-11為台北市大同區近十年住宅總價區間變動趨勢。近十年之成交價格占比以1,000萬至2,000萬的住宅為市場主流，2019年的市場占比為37.96%（除2012年低於三成，其餘年度皆超過35%）。次高比例的成交總價為700萬至1,000萬的住宅，占比為20.4%。

儘管本區的住宅總價相對親民，但仍須注意2,000萬至3,000萬的住宅自2013年以來，市場占比皆穩穩站在10%以上，2019年的占比更是高達15.3%；此外，3,000萬以上的住宅在2019年則重演2016年的新高氣勢，市場占比為17.5%。

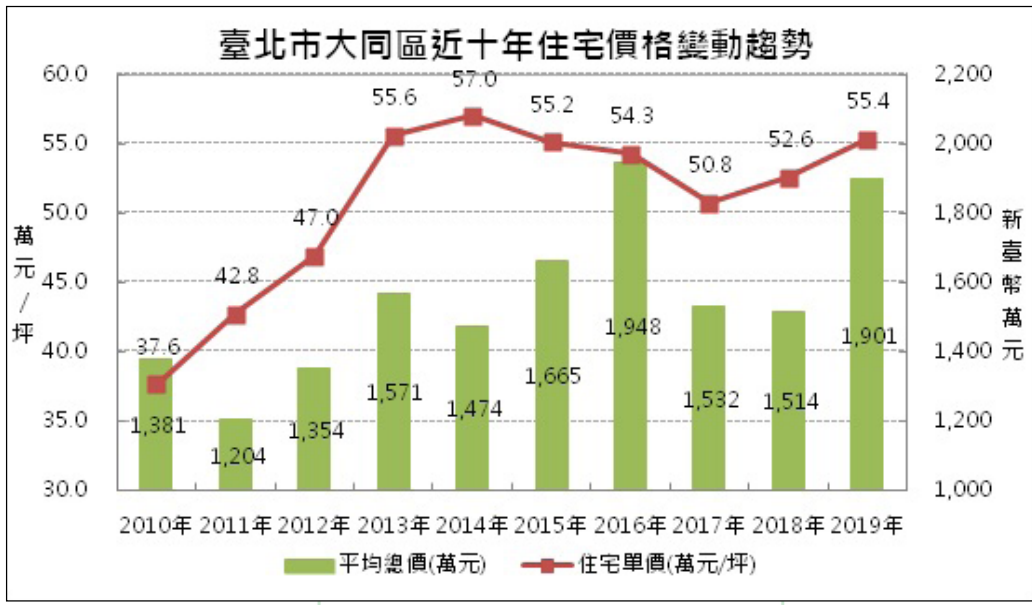


圖2-2-10 台北市大同區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

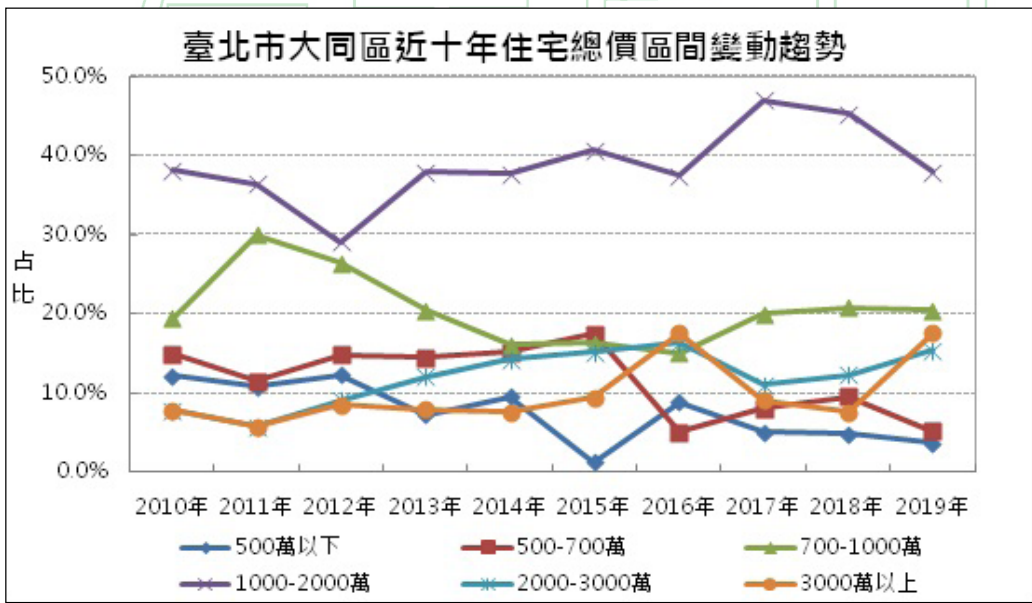


圖2-2-11 台北市大同區近十年住宅總價區間變動趨勢

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。本區近十年之流通天數皆低於全台北市之平均值，可能是因為大同區之平均成交單價與成交總價較台北市其他區域低，故而交易天數相對短，2019年的平均交流通天數為109.5天。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），2019年則次之，為32.6坪。從各年度之平均交易面積亦可發現，本區之平均成交面積皆小於當期的台北市平均值，因此成交總價相對較低。



圖2-2-12 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

### 三、中山區

中山區鄰近台北車站，除了基隆河南側的市區段外，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、建國二校區、實踐大學、大同大學等。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)新屋預售市場

表2-2-4為中山區新屋預售市場推案規模概況。2019年中山區共有26個推案，可售戶數為602戶。不過本區的可售戶數大起大落，數量相當不穩定，2014年的可售戶數為807戶（未列於表中），2015年降為367戶，但2016年又增加至756戶，可售戶數的波動顯然受到大直地區推案數量與類型的影響。

表2-2-4 2015年至2019年台北市中山區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	17	19	22	21	26
可售戶數	367	756	376	547	602
剩餘戶數	231	532	271	320	390
推案金額（億元）	176.7	406.1	204.46	377.3	242.2
平均總價（萬元）	4814.7	5371.7	5437.8	6897.6	4023.3
平均單價（萬元）	107.4	96.9	105.2	104.4	96
銷售率	37.06%	29.63%	27.93%	41.50%	35.22%

資料來源：惟馨周報、信義代銷

本區基隆河南側的市區段雖然產業環境特殊，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。2016年雖有明顯跌幅，但跌幅僅有9.6%，每坪單價為96.9萬，也不算低；2017年旋即又回升至每坪價格破百萬的水準，但2109年卻又降為每坪96萬，近五年價格皆在每坪100萬元上下。

## (二)中古屋市場

圖2-2-13為台北市中山區近十年住宅價格變動趨勢。如前所述，中山區向為台北市高房價區位，近十年之平均成交价格都高於台北市全市之平均價格。平均單價高峰落於2014年，每坪70.9萬，2015年雖開始走跌，但很快就穩住市場，近五年之平均單價皆在每坪65萬至67萬之間，顯見本區房價支撐力道相對足夠，2019年每坪單價微幅增加至66.9萬，平均總價為2,365萬元。

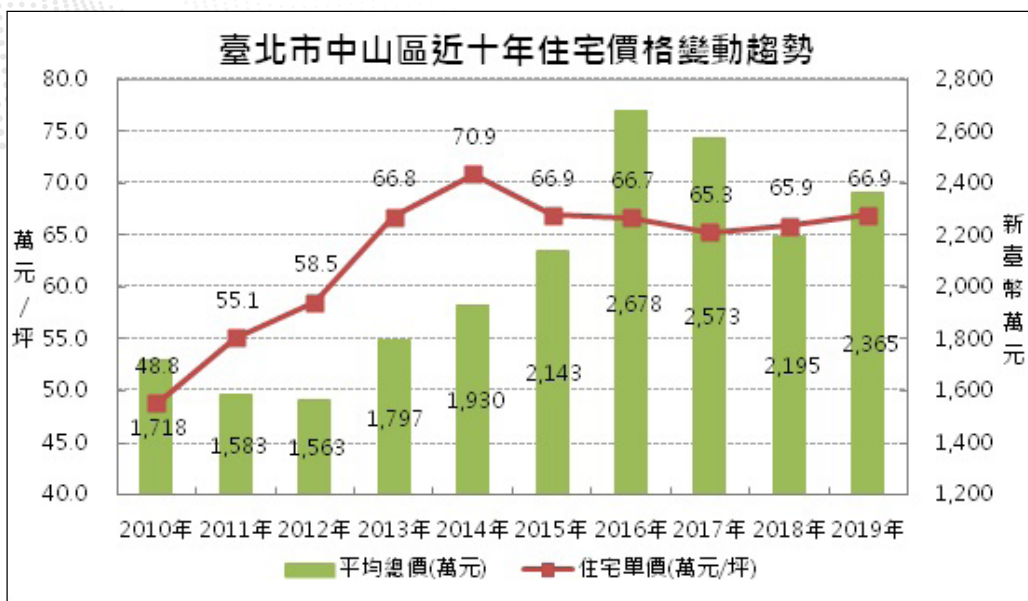


圖2-2-13 台北市中山區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-14為台北市中山區近十年住宅總價區間變動趨勢。區內之成交住宅總價明顯以1,000萬至2,000萬的住宅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，2019年的市

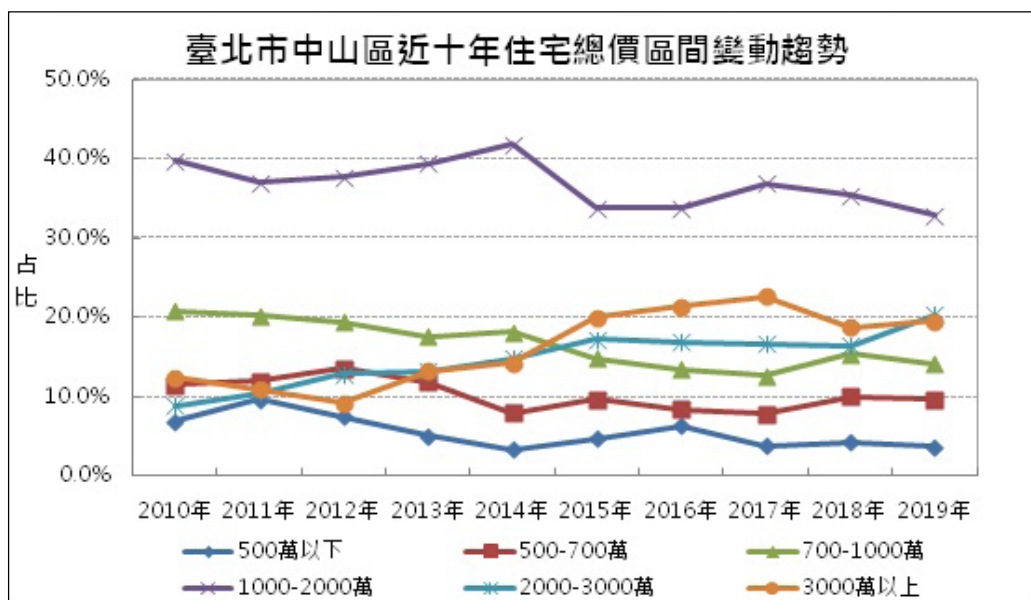


圖2-2-14 台北市中山區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



場占比為32.9%。高價位住宅的部分，2015年起3,000萬以上的住宅之成交占比有顯著的提升，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，2019年的市場占比為19.5%。此外，2,000萬至3,000萬的住宅占比亦逐年增加，近五年皆在15%以上，2019年的市場占比更高達20.4%

儘管高價位住宅占比近年明顯增加，但本區700萬以下住宅之成交比例並非為台北市全市最低區域，顯示本區雖然每坪單價偏高，然其住宅產品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2-2-15為台北市中山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢，其中平均流通天數具有明顯差別，2014年之前為60~75天，但自2015年起，流通成交天數明顯拉長，近四年的流通天數為125~135天之間（超過4個月），2019年的流通天數為128.5天。

觀察流通天數與成交面積之趨勢，2015年的拉長可能是受到房市修正與住宅政策之影響，但2016年與2017年的持續延長，除了受到景氣影響外，該年度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，也是可能的原因之一。然而流通天數拉長後，儘管2018年與2019年的平均成交面積下降，但市場並未明顯加快成交速度。

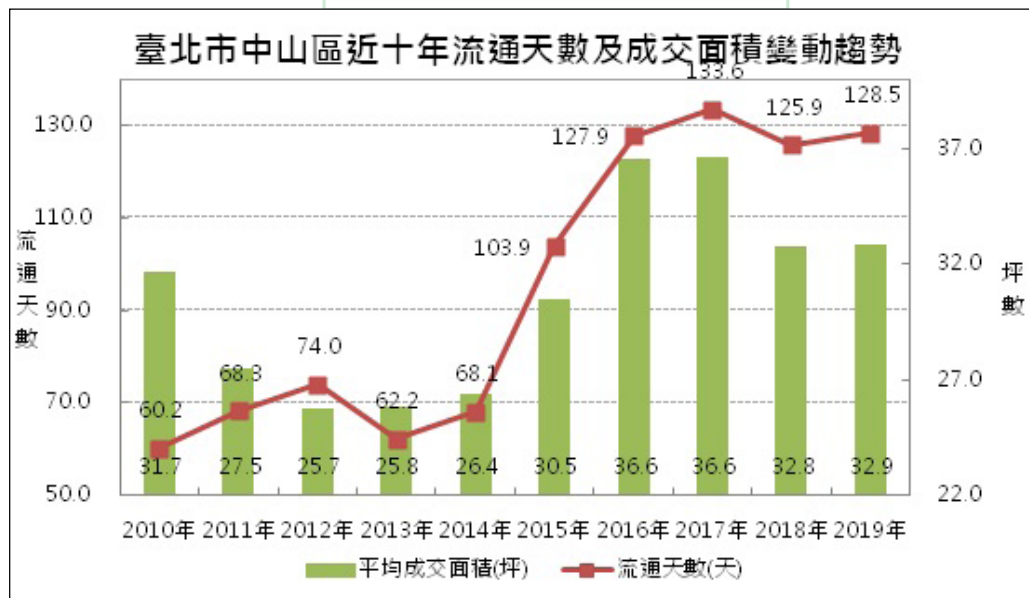


圖2-2-15 台北市中山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 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；松山火車站與捷運松山站比鄰而居，再透過公車路線密佈串連，帶動本區交通脈動。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，不少國內外知名的企業及金融機構均在此設立辦公室，而有「台北華爾街」之稱。區內更擁有如微風廣場、小巨蛋及饒河街夜市等重要觀光商圈，商業活動極為頻繁，故也促成松山區近年新建案每坪開價破百的榮景。

### (一)新屋預售市場

表2-2-5為松山區新屋預售市場推案規模概況。由於推案數量不多，且各年之間落差明顯，因此統計數據易受極端值影響。2019年共有3個新推案，可售戶數為89戶，平均單價為97萬。由於本區商業活動發達，商圈環繞，故而每坪單價向來不低，其中2017年之單價甚至來到140.6萬，相較於2016年之漲幅為52%，漲幅相當驚人，主因為當年度本區的住宅推案特色為豪宅化，部分建案每坪開價超過200萬所致。

表2-2-5 2015年至2019年台北市松山區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	9	1	6	7	3
可售戶數	306	16	266	220	89
剩餘戶數	216	1	162	101	75
推案金額(億元)	135.5	8	307	90.9	32.6
平均總價(萬元)	4428.1	5000.0	11541.4	4131.8	3662.9
平均單價(萬元)	97.8	92.5	140.6	106.6	97
銷售率	29.41%	93.75%	39.10%	54.09%	15.73%

資料來源：惟馨周報、信義代銷

## (二)中古屋市場

圖2-2-16為台北市松山區近十年住宅價格變動趨勢。近十年松山區的價格明顯高過於台北市平均值，每坪單價高峰落在2014年，為81.0萬，較全市均價高出19.29%。而後2015至2017年間呈現下跌趨勢，但至2018年起即有明顯回漲，2019年的平均單價為每坪71萬元。

松山區2019年的平均成交總價為2,367萬元，近十年平均總價的高點落在2015年，且自2012年起平均總價皆超過2,000萬，顯見本區房價即使是中古屋市場，對一般受薪民眾而言負擔仍是極為沉重。



圖2-2-16 台北市松山區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-17為台北市松山區近十年住宅總價區間變動趨勢。原本1,000萬至2,000萬之住宅價格為本區成交價之主流商品，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2,000萬至3,000萬的住宅成交比例上揚，2017年與2018年皆超過1,000萬至2,000萬的住宅，直至2019年稍微調整回來，1,000萬至2,000萬住宅的市場占比為36.6%，而2,000萬至3,000萬住宅的市場占比為35%。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500萬至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。2019年低總價（700萬以下）住宅的成交比例不到5%，僅占市場4.6%。

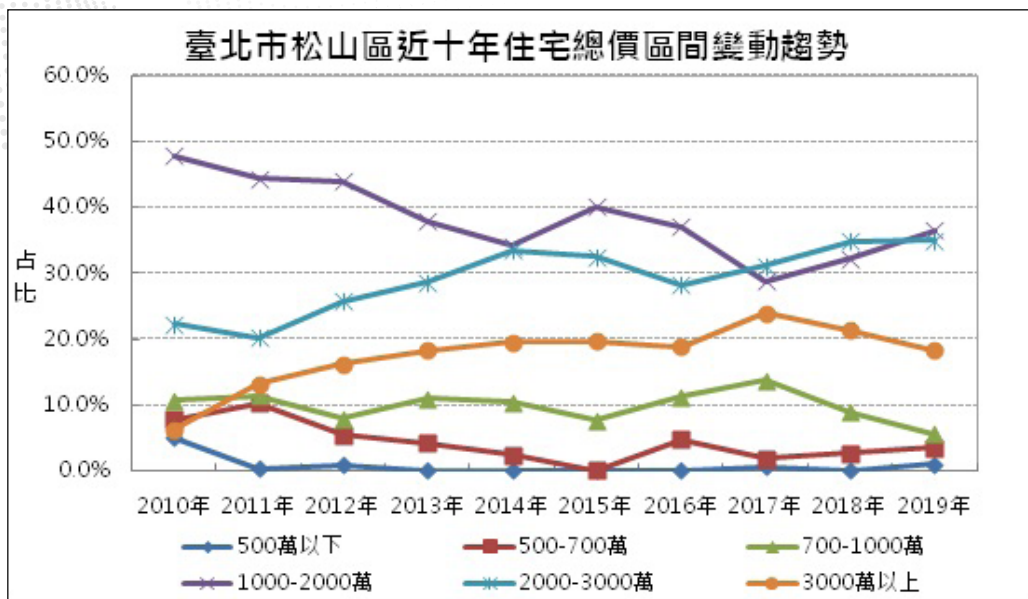


圖2-2-17 台北市松山區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-18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，但銷售情況相對熱絡，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，



圖2-2-18 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



本區卻只要126.5天。此外，本區銷售坪數的部分則相對於它區穩定，近十年來約落在29.6坪至34.7坪之區間（2019年的平均銷售坪數為33.3坪）。

## 五、大安區

大安區是台北市人口最多的行政區。商業活動極為興盛，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；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，包括太平洋崇光百貨、明曜百貨、ATT廣場等百貨公司，沿路更有許多服飾店、精品店、書店、速食店、KTV等。此外，區內有多所知名大學，包括：台灣大學、台灣師範大學、台灣科技大學、台北科技大學、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)新屋預售市場

表2-2-6為大安區新屋及預售市場推案規模概況。近年來推案數多落在10~15案之間，但可售戶數規模卻呈現逐年上升的趨勢，2019年共有15個推案數，可售戶數為443戶，為近年新高。

表2-2-6 2015年至2019年台北市大安區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	11	12	10	10	15
可售戶數	246	298	281	358	443
剩餘戶數	125	236	116	241	268
推案金額（億元）	200.18	382.2	156.5	652.75	197.5
平均總價（萬元）	8137.4	12825.5	5569.4	18233.2	4458.2
平均單價（萬元）	119.4	129	112.9	138.2	122.5
銷售率	49.19%	20.81%	58.72%	32.68%	39.50%

資料來源：惟馨週報、信義代銷

本區近五年來的平均價格皆破百萬，儘管單價較高，但本區除2016年銷售率表現較差之外，其餘年度之銷售率皆超過三成。其中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年每坪單價又向上攀升至每坪138.2萬，漲幅高達22.41%，惟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。2019年的每坪單價為122.5萬，銷售率為39.5%，將近四成的表現算是不俗。

## (二)中古屋市場

圖2-2-19為台北市大安區近十年住宅價格變動趨勢。本區2010年中古屋之平均單價為68.9萬，2014年價格已來到96.9萬，四年間漲幅高達40.64%。2017年平均成交价格下跌至82.7萬，較2014年跌幅為14.65%，為近五年低點；2016年至2019年之間，平均成交价格落在每坪82.7萬到84.1萬的狹幅區間。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。

另外，近十年的平均成交總價皆在2,200萬以上，其中2014年與2015年的平均成交价格更落在3,200萬至3,400萬之間，之後雖有微幅下跌，但近三



圖2-2-19 台北市大安區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

年的平均價格多在3,000萬上下，顯示本區即使是中古屋住宅，其成交價格恐怕也非一般受薪階級可以負擔。

圖2-2-20為台北市大安區近十年住宅總價區間變動趨勢；圖2-2-21則彙整2019年大安區住宅成交總價比例。大安區由於住宅單價與總價偏高，700

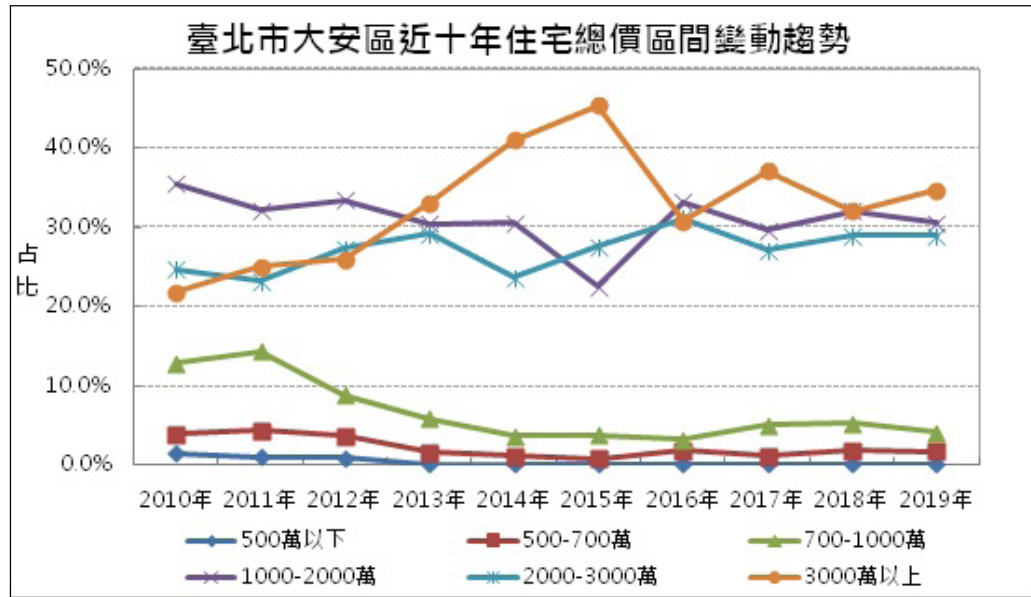


圖2-2-20台北市大安區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

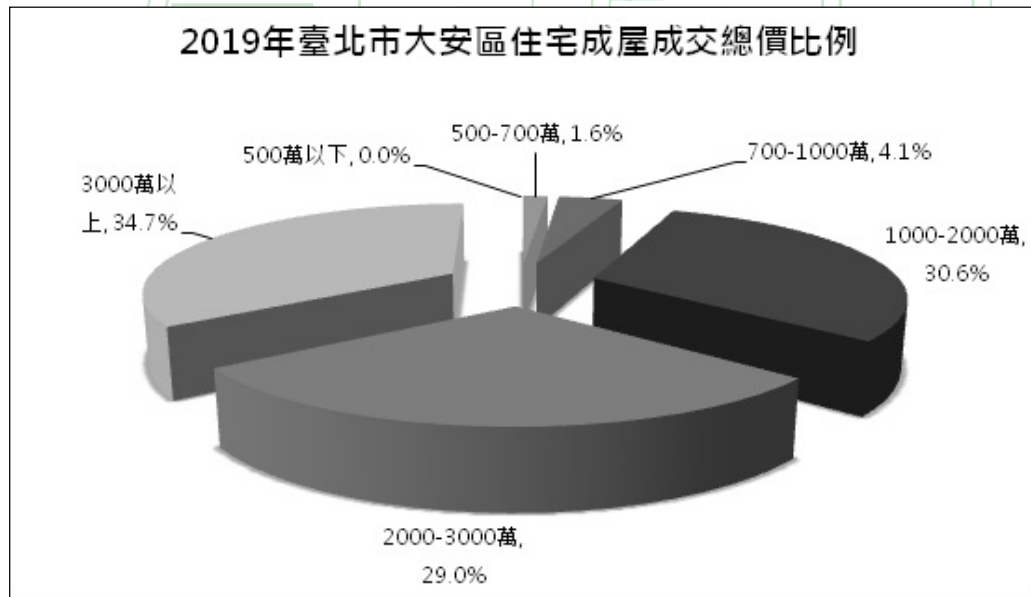


圖2-2-21 2019年台北市大安區住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

萬以下住宅之成交占比非常低，500萬以下的住宅自2013年起之成交占比皆為0。

2012年以前，1,000萬至2,000萬的住宅為市場上之主流成交價位，但自2013年起，則改以3,000萬以上的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%，儘管後續房市有所回跌，2019年仍是以3,000萬以上的住宅在市場占比最高（34.7%），而2,000萬至3,000萬的住宅占比次之（29.0%），上述資料不僅顯示本區的住宅價格相當昂貴，也同時表示3,000萬以上的住宅在大安區是能被消費者接受的主流價位。

圖2-2-22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，因此成交流通天數也較長。但仔細觀察，2015年本區之平均成交單價為每坪91.8萬，總價平均為3,390萬；而2016年本區之平均成交單價為每坪83.9萬，總價為2,830萬，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，顯示受到整體房市景氣之影響，2016年的住宅交易市場觀望氣氛濃厚，致使成交天數拉長，平均約五個月才能成交一戶，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。

此外，近三年（2017年至2019年）的資料亦顯示平均成交面積降低（圖



圖2-2-22 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



2-2-19亦可觀察到平均總價微幅下降的趨勢)，但流通天數卻增長的情況，似乎也反映出近年本區中古屋市場交易相對較不熱絡的情形，值得未來持續觀察。

## 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。區內目前興建中的捷運萬大線，未來將能促進與中、永和及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連結，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」來帶動商業與消費熱潮。

### (一)新屋預售市場

表2-2-7為萬華區新屋及預售市場推案規模概況。近年來推案數較不穩定，因此可售戶數也呈現波動較大的情況，2019年共有13個推案數，可售戶數為466戶，平均總價約為2,250萬，平均單價則為61.5萬。儘管本區開價相對於台北市其他區域親民，但銷售情況卻明顯不佳，僅2018年平均單價下跌至每坪57.5萬時，銷售率才明顯攀升至50.52%，其餘年度的銷售率皆在二成以下。

表2-2-7 2015年至2019年台北市萬華區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	11	8	5	15	13
可售戶數	524	347	266	675	466
剩餘戶數	427	293	223	334	376
推案金額(億元)	162.8	86	60.9	153.5	104.9
平均總價(萬元)	3106.9	2478.4	2289.5	2274.1	2251.1
平均單價(萬元)	61.1	61.1	66.5	57.5	61.5
銷售率	18.51%	15.56%	16.17%	50.52%	19.31%

資料來源：惟馨周報、信義代銷

(二)中古屋市場

圖2-2-23為台北市萬華區近十年住宅價格變動趨勢。本區平均單價較台北市他區平均單價為低，但自2010年起每坪單價也是呈現一路高速增漲的趨勢，直至2014年來到高點，每坪單價為53.2萬，即使2015年開始下跌，但跌幅也不大，2016年之後更呈現緩跌之象。自2010年至2014年五年間，本區漲幅高達56.47%，而2014年至2018年每坪46.8萬元（近年低點）的跌幅僅12.03%，2019年則轉為上漲趨勢，平均每坪單價為49.6萬，儘管本區社區較為老舊，但仍呈現漲多跌少的態勢。

此外，本區平均成交總價在每坪單價相對不高的情況下，成交總價相對親民，2019年平均總價為1,595萬。而近十年平均總價的高點則落在2016年，當年度平均總價為1,726萬。

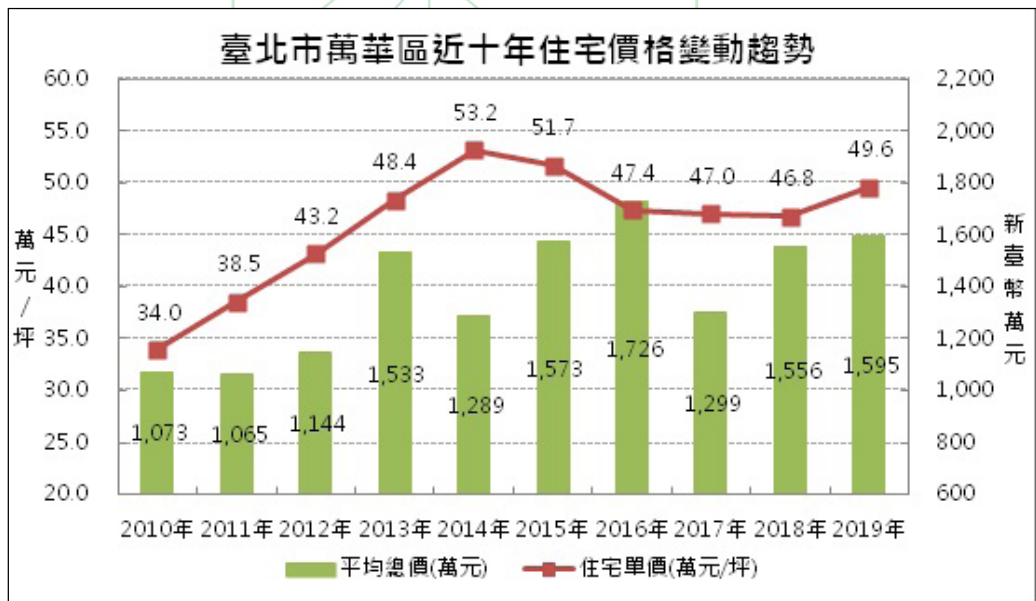


圖2-2-23 台北市萬華區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-24為台北市萬華區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區市場上的成交主流價格為總價1,000萬至2,000萬的住宅產品，其次則是700萬至1,000萬，顯示本區之住宅價格相對較為親民，更是台北市各區少見700萬至1,000萬之住宅產品在近十年間仍能維持15%至20%以上市場成交比例的區

域。不過2019年可以觀察到700萬至1,000萬的住宅商品自2018年的21.7%降至15.9%，同時1,000萬至2,000萬的住宅產品則由2018年的35%增加至45.2%，而且3,000萬以上的住宅也由2018年的5.8%增加至10.2%。

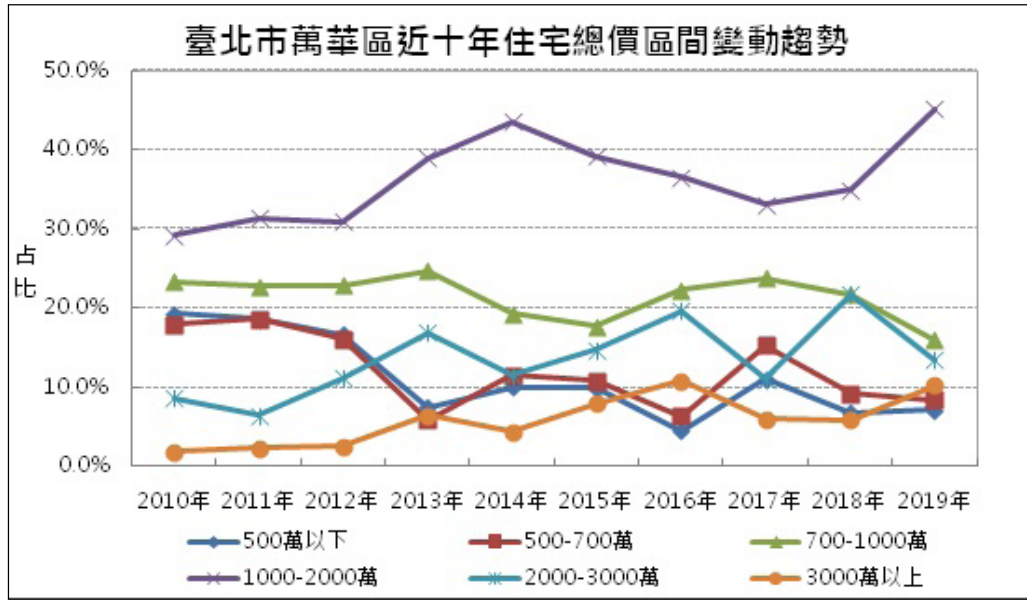


圖2-2-24 台北市萬華區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-25為台北市萬華區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。流通天數部分，本區可能因為低單價與低成交總價的關係，平均流通交易天數皆小於全市平均。然而受到不動產整體市場影響所致，2017年之平均成交單價與總價皆有向下修正（圖2-2-23），但平均成交流通天數仍延長，表示2017年住宅市場觀望氣氛濃厚。若比較2014年之前，平均流通天數約為45~60天，但2015年之後，則皆在95天以上，2019年更是達到134.4天的十年新高。

近期平均成交坪數以2017年的27.7坪較小，而2018年與2019年的平均成交坪數則顯著增加。



圖2-2-25 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

## 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曾為世界最高的摩天大樓（目前為世界第12高），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。在眾多重大建設加持下，本區房價自然也高過於台北市全區平均價格。

### (一)新屋預售市場

表2-2-8為信義區新成屋市場推案規模概況。由於近年之推案數多為個位數字，且較不穩定，再加上推案區域分布的異質性，因此統計數據較易受到極端值的影響。

信義區的可售戶數除2018年為313戶外，其餘年度之推案規模並不

算大。平均價格的部分，2015年信義區不跌反漲，每坪平均單價為143.8萬，但到了2017年卻下跌至79.7萬，跌幅高達44.58%。但由於本區分布特性，若當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；反之，若當年度之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年信義區新推案僅二案，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明顯回落。銷售率同樣以2017年表現最差，僅有9.09%。之後2018年與2019年每坪單價雖上揚至116.9萬與120.9萬，但因為個案條件較佳，因此銷售率仍顯著回升至40.26%與52.59%。

表2-2-8 2015年至2019年台北市信義區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	1	7	2	9	5
可售戶數	20	169	33	313	135
剩餘戶數	12	94	30	187	64
推案金額（億元）	3.7	312	11.4	331.3	240.6
平均總價（萬元）	1850.0	18461.5	3454.5	10584.7	17822.2
平均單價（萬元）	143.8	127.5	79.7	116.9	120.9
銷售率	40.00%	44.38%	9.09%	40.26%	52.59%

資料來源：惟馨周報、信義代銷

## (二) 中古屋市場

圖2-2-26為台北市信義區近十年住宅價格變動趨勢。自2010年起信義區之平均成交單價也呈現急速向上攀升之勢，2013年為近十年高點，每坪86.2萬，漲幅相較2010年成長48.11%。之後在每坪80萬元以上橫盤，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，跌幅相較2013年為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程度相對較高，故而易受到市場景氣影響，價格下修較早、較快。

自2012年以來，信義區的平均總價皆在2,200萬以上。儘管2019年的平均單價較2018年微幅下降為每坪68.1萬元，但平均交易總價卻是上升至2,508萬元。而近十年平均總價的高點則落在2015年的2,581萬。



圖2-2-26 台北市信義區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-27為台北市信義區近十年住宅總價區間變動趨勢。儘管本區每坪的交易單價偏高，但1,000萬至2,000萬之住宅仍為本區主要的成交主流（小坪數），近十年市占率平均約占50%。其次則是2,000萬至3,000萬的住宅，

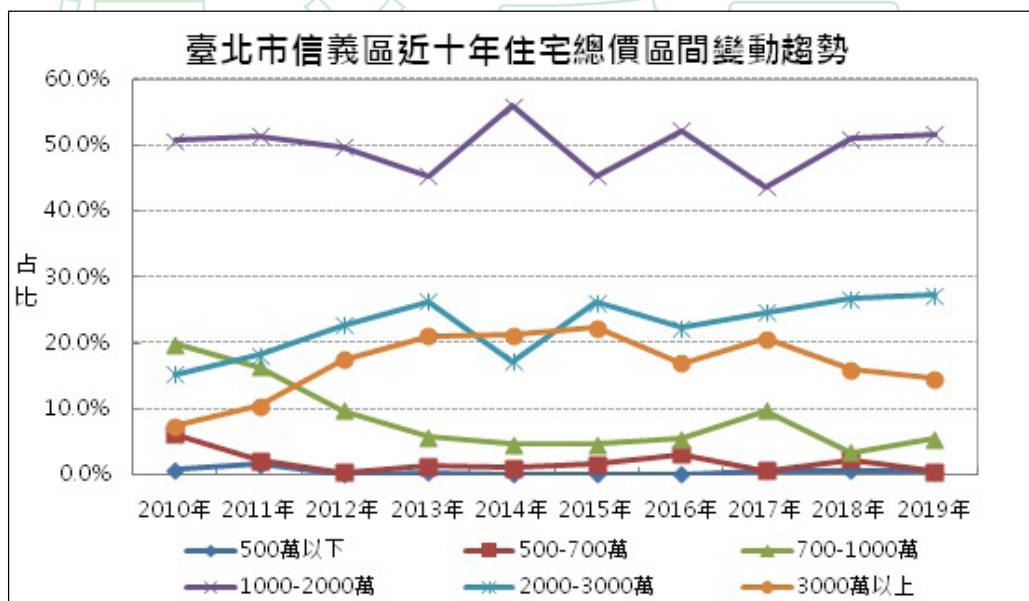


圖2-2-27 台北市信義區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2019年的市場占比為27.3%；第三則是3,000萬以上的住宅，2019年的市場占比為14.5%。而700萬以下住宅成交之比例在本區也是微乎其微。

圖2-2-28為台北市信義區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。2019年的平均流通天數為117.0天，平均成交面積為32.9坪。本區之平均成交流通天數除2015年與2017年明顯高過於台北市全市之平均成交流通天數（110.1天與132.4天）外，其餘之成交流通天數皆小於全市之平均值，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。成交面積的部分，除2017年稍微略高（36.1坪），近五年的平均成交面積多落在32.5坪至33.7坪之間。



圖2-2-28 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

## 八、士林區

士林區為台北市十二個行政區中面積最大者，人口數為28.35萬人（2019年12月），為各行政區中的第三位，僅次於大安區與內湖區。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，故也經常是豪宅規劃的首選區域。

### (一)新屋預售市場

表2-2-9為台北市士林區新屋及預售市場推案規模概況。士林區2019年推案數大減，只剩5個建案，可售戶數亦降為81戶。2015年每坪平均單價為80.9萬，2016年每坪單價下跌為66.1萬，跌幅為18.29%。但2017年又開始回升，2018年來到每坪81萬（銷售率亦提升至53.41%），惟2019年卻回跌至73.9萬。

表2-2-9 2015年至2019年台北市士林區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	13	12	19	11	5
可售戶數	175	268	290	176	81
剩餘戶數	149	168	206	82	51
推案金額（億元）	85.9	85.9	318.5	72.9	48.1
平均總價（萬元）	4908.6	3205.2	10982.8	4142.0	5938.3
平均單價（萬元）	80.9	66.1	75.4	81	73.9
銷售率	14.86%	37.31%	28.97%	53.41%	37.04%

資料來源：惟馨周報、信義代銷

### (二)中古屋市場

圖2-2-29為台北市士林區近十年住宅價格變動趨勢。自2010年起，本區每坪平均成交單價雖然也是逐年上漲，但漲幅相對台北市其他區域緩和，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，近三年（2017至2019年）的平均單價皆在每坪56.1至56.5萬之間的狹幅。然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2-2-30為台北市士林區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區相對於台北市全市之平均單價雖然較低，但主流成交價格亦是落於1,000萬至2,000萬之間，占比近十年來維持在38.8~49.9%之間，幾近市場成交占比的一半比



例；其次則是2,000萬至3,000萬的住宅，2019年的市場占比為21.8%；第三則是3,000萬以上的住宅，2019年的市場占比為19.4%。而700萬以下住宅之成交比例在本區則是占比不足5%。



圖2-2-29 台北市士林區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

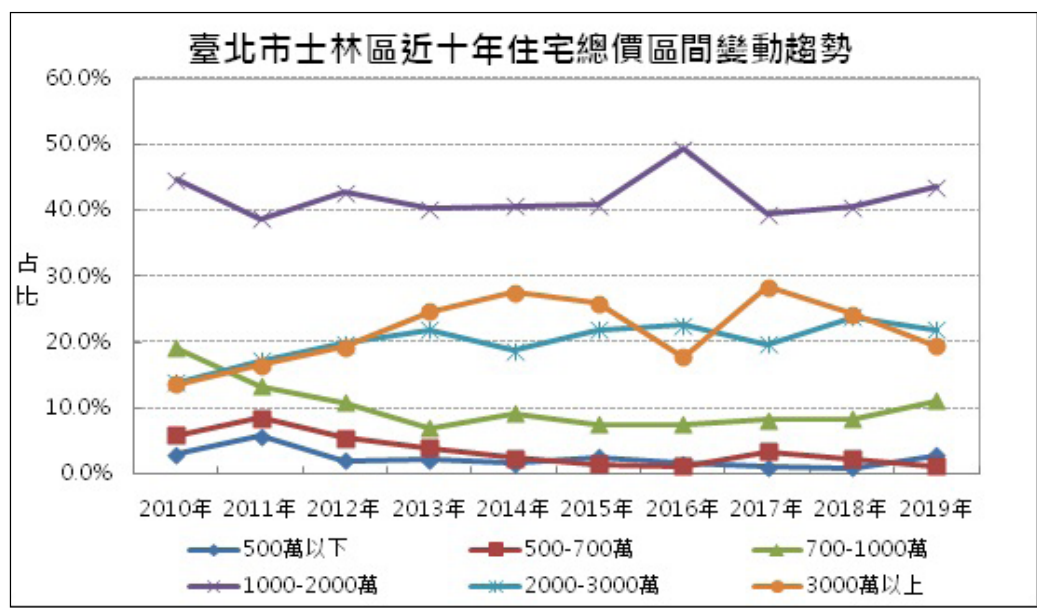


圖2-2-30 台北市士林區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-31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，2019年的平均流通成交天數同樣高達154.1天。在平均銷售坪數部分，士林區的平均銷售坪數原有逐年增加的趨勢，至2018年之平均坪數為44.8坪，但卻在2019年大幅下滑至39.7坪。

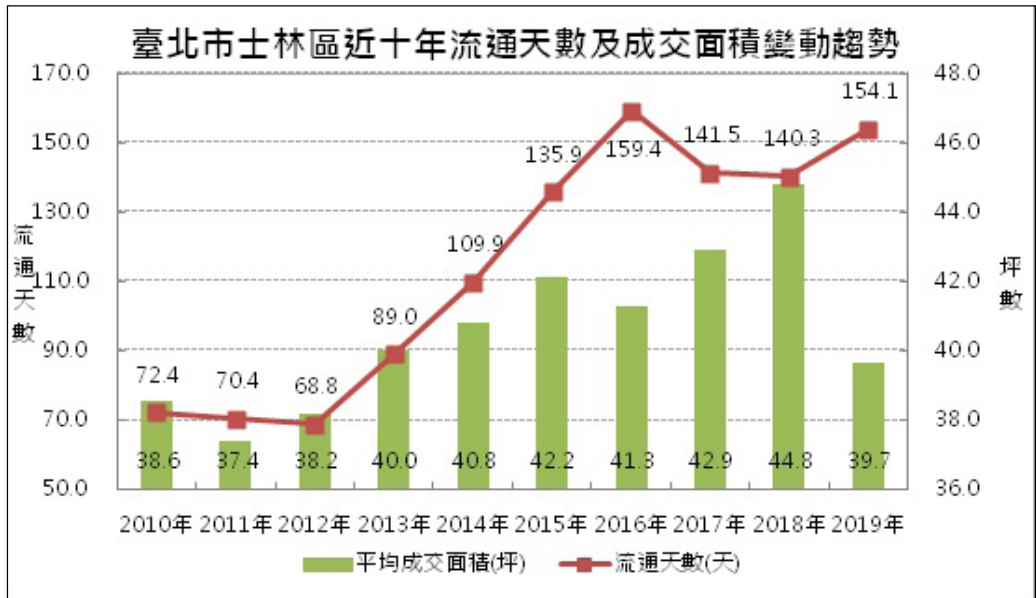


圖2-2-31 台北市士林區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 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。區內公車路線遍布，尤其是經過或抵達榮民總醫院的公車路線；另有小型公車通駛山區道路。本區大專院校林立，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)新屋預售市場

表2-2-10為台北市北投區新屋預售市場推案規模概況。北投區之推案量較台北市其他各區之推案量大，2019年的可售戶數為1,056戶。價格部分，北投區2015年平均每坪單價來到67.4萬，2016年下跌至每坪59.3萬，跌幅為12.54%。2017年雖然每坪價格又開始上揚，但上漲幅度不大，至2019年的平均單價微幅上漲至63.1萬，但銷售率不僅未見下跌，反而攀高，達61.27%。

表2-2-10 2015年至2019年台北市北投區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	20	20	17	22	25
可售戶數	450	403	343	680	1056
剩餘戶數	315	298	236	375	409
推案金額(億元)	228.6	136.5	121.15	214.2	298.5
平均總價(萬元)	5080.0	3387.1	3532.1	3150.0	2826.7
平均單價(萬元)	67.4	59.3	60	60.6	63.1
銷售率	30.00%	26.05%	31.20%	44.85%	61.27%

資料來源：惟馨周報、信義代銷

## (二)中古屋市場

圖2-2-32為台北市北投區近十年住宅價格變動趨勢。北投區平均每坪成交單價自2010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。至2014年達每坪50.3萬，為近十年高點，之後2015年至2017年的平均每坪成交價格則呈現緩跌趨勢，2017年之平均成交價格為45.8萬，為近五年谷底，2018年起則為微幅上漲趨勢，至2019年的平均單價為47.6萬。平均交易總價部分，在2017年則來到1,911萬，為近十年高點，亦是平均成交面積較大所致，之後則跌回1,750萬元上下的區間。

圖2-2-33為台北市北投區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區之成交價格占比仍以1,000萬至2,000萬的住宅為主流商品，近年來在市場上的占比皆超過四成以上，但2019年降為37.8%。其次之成交價格為700萬至1,000萬，2019年市場占比為17.6%（隨著房價上漲，占比有逐年降低的情形）。

此外，3,000萬以上與2,000萬至3,000萬的住宅成交比例也有逐漸提高之趨勢，其中3,000萬以上的住宅占比在2019年為15%。

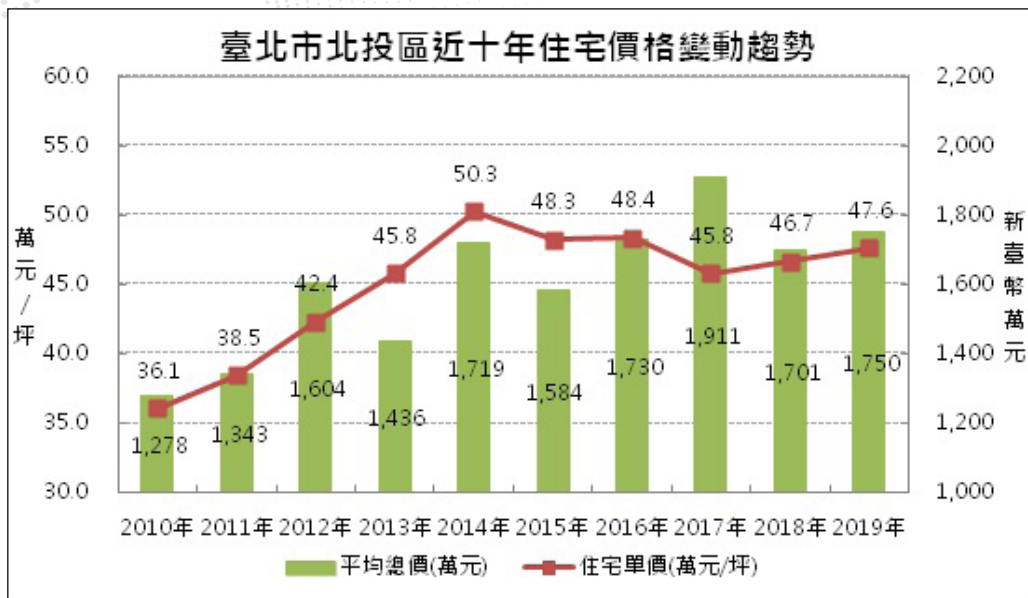


圖2-2-32 台北市北投區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

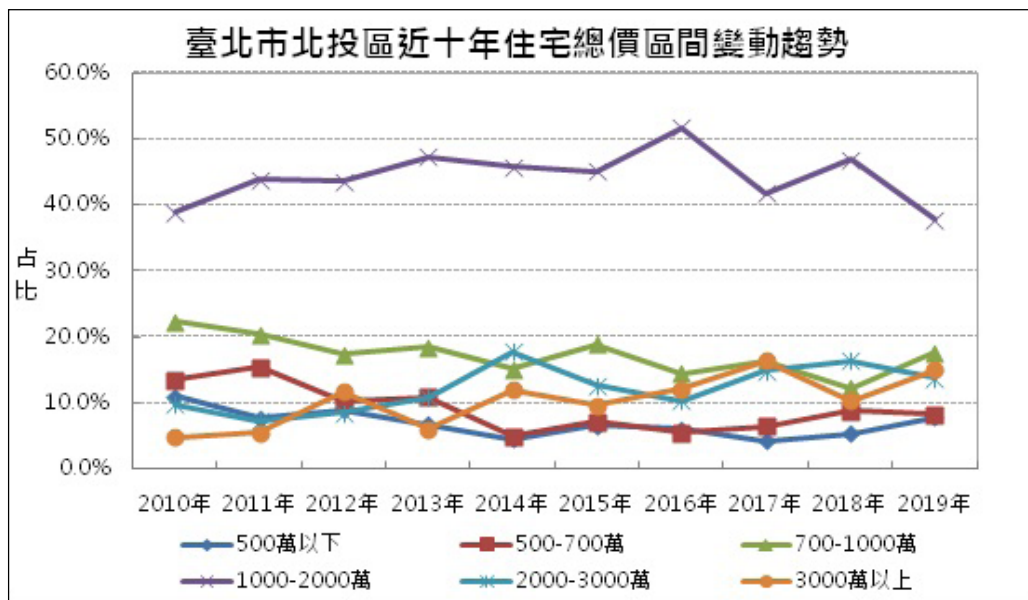


圖2-2-33 台北市北投區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-34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2015年起明顯拉長至120.4天，2019年為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，但本區之平均成交流通天數則縮短為116.6天。平均成交坪數部分，近幾年之平均成交面積皆介於35.9坪至37.6坪之間，差異不大。

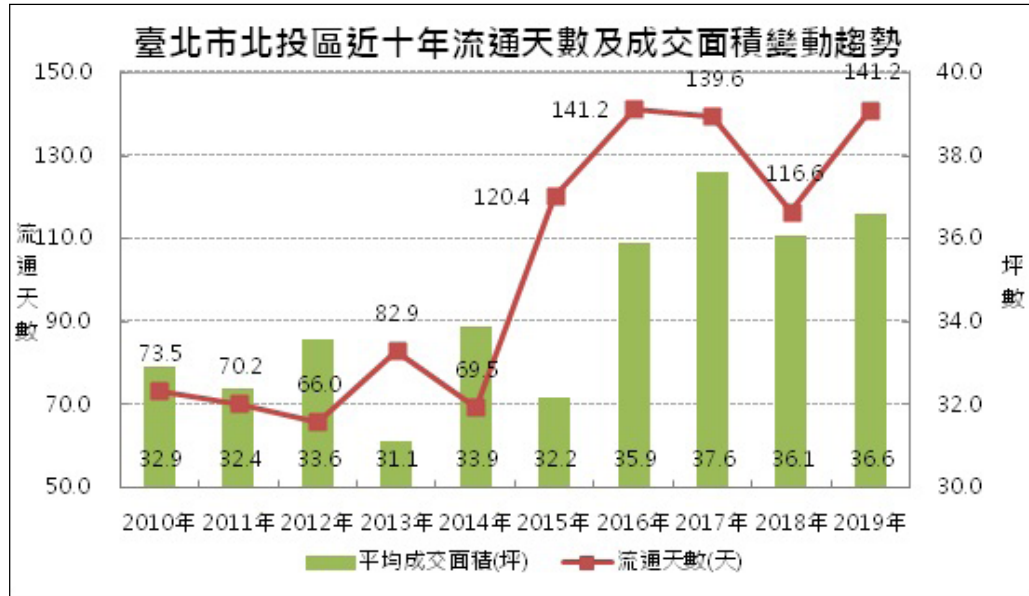


圖2-2-34 台北市北投區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 十、內湖區

內湖區2019年12月之人口總數為28.58萬人，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，而且台灣多數媒體企業皆將總部設於此區，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)新屋預售市場

表2-2-11為台北市內湖區新屋及預售市場推案規模概況。內湖區近年預售市場呈現價格橫盤之後微漲的態勢，近五年價格皆在66.5萬以上，2015年至2018年呈現微幅漲跌、上下擺盪之狀態，直至2019年平均單價為70.7萬，總算站回70萬元之上。可售戶數近二年皆達800戶以上，2018年與2019年之可售戶數分別為893戶與885戶（僅2016年之推案量較少，為267戶）。銷售率部分以2019年表現最好，達52.54%，同時2019年每坪單價持續為上漲之現象，顯示2019年的不動產市場交易有回暖的趨勢。

表2-2-11 2015年至2019年台北市內湖區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	20	18	17	26	21
可售戶數	482	267	421	893	885
剩餘戶數	363	177	256	609	420
推案金額（億元）	222.3	139.7	175.4	372.9	240.3
平均總價（萬元）	4612.0	5232.2	4166.3	4175.8	2715.3
平均單價（萬元）	66.5	68.6	67.8	69.5	70.7
銷售率	24.69%	33.71%	39.19%	31.80%	52.54%

資料來源：惟馨周報、信義代銷

### (二)中古屋市場

圖2-2-35為台北市內湖區近十年住宅價格變動趨勢。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2010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，漲幅明顯，至2014年達到近年高點，每坪均價為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年則又開始出現上漲的現象，2019年的平均單價為55.3萬元。另外，本區平均總價近年來逐漸提高，2013年之後平均總價皆達2,000萬以上，2018年甚至來到2,293萬，2019年微幅下降為2,239萬。

圖2-2-36為台北市內湖區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區之成交主流價位為1,000萬至2,000萬的住宅，近十年的成交比例多維持在50%上下，2019年的成交比例為49.4%。其次的市場占比則為2,000萬至3,000萬的住

宅，2019年的成交比例為20%，而總價3,000萬以上的住宅則緊追在後，市場占比亦達19.8%，上述總價商品已涵蓋內湖區近九成的成交案件，同時500萬以下之住宅成交比例自2013年起幾近為0。

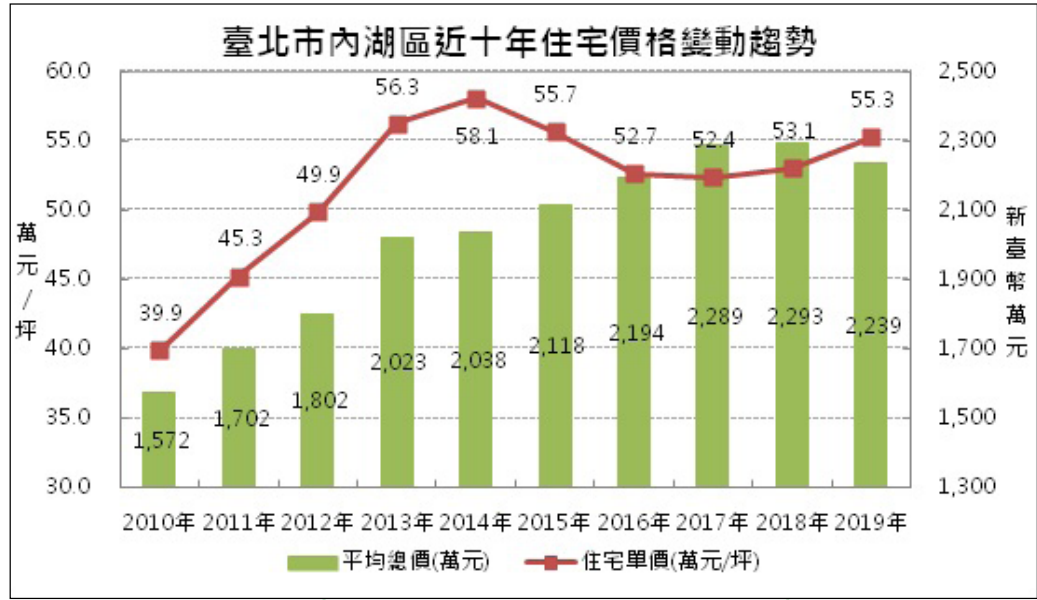


圖2-2-35 台北市內湖區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

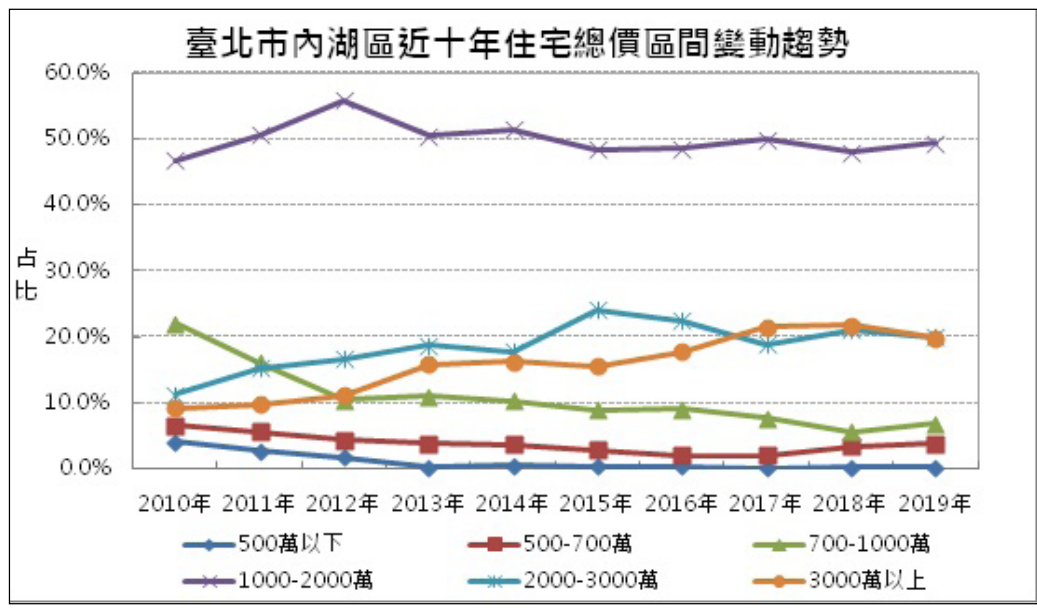


圖2-2-36 台北市內湖區近十年住宅總價區間變動趨勢

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2015年起開始快速拉長，至2016年為156.1天（近十年高點），明顯高於當年度全市平均之137.3天；之後2017年起成交天數有縮短之趨勢，直至2019年降為125.3天。

內湖區交易流通天數增加，除受整體大環境交易量萎縮之影響外，2016年至2018年的平均交易坪數來到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。

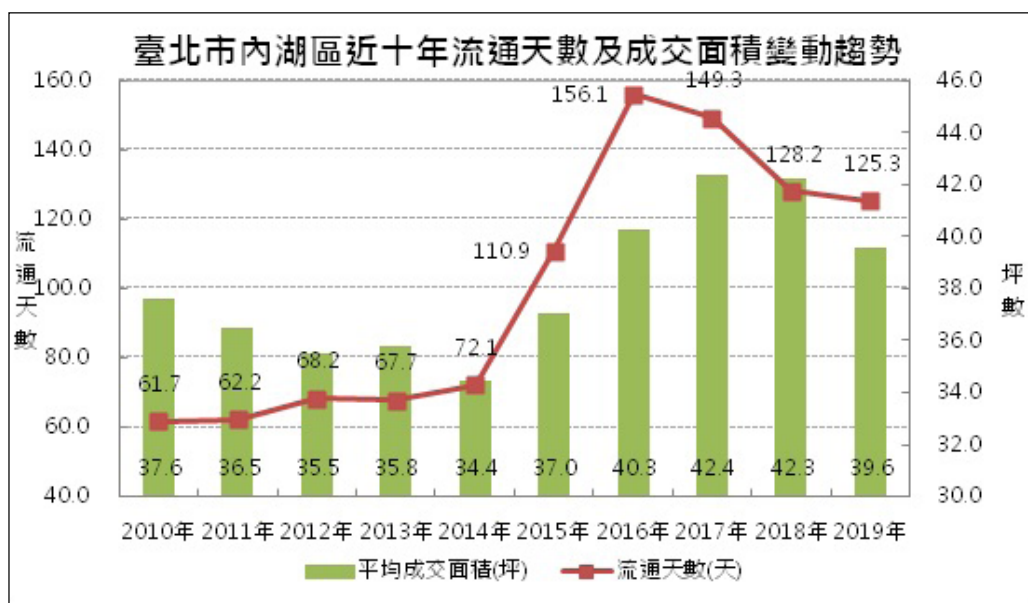


圖2-2-37 台北市內湖區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 十一、南港區

南港區是台北市人口最少的行政區域，2019年12月僅12.03萬人。區內的舊莊里為台北市極東點，是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)新屋預售市場

表2-2-12為台北市南港區新屋與預售市場推案規模概況。2015年至2017年南港區僅有少數推案，但近二年推案個數明顯增加，2018年與2019年的可售戶數分別達340戶與396戶，銷售率亦達四成以上。2015年因整體不動產景氣之影響，下跌至每坪66.1萬，不過2016年即攀升到每坪73萬，隨後二年雖見下跌，但至2019年則又達到每坪76.4萬元的水準。

表2-2-12 2015年至2019年台北市南港區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	5	3	2	10	10
可售戶數	56	52	20	340	396
剩餘戶數	48	32	20	180	225
推案金額(億元)	91.8	26.5	3.8	149.9	195.8
平均總價(萬元)	16392.9	5096.2	1900.0	4408.8	4944.4
平均單價(萬元)	66.1	73	70.8	70.5	76.4
銷售率	14.29%	38.46%	0.00%	47.06%	43.18%

資料來源：惟馨周報、信義代銷

## (二)中古屋市場

圖2-2-38為台北市南港區近十年住宅價格變動趨勢。本區中古屋市場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%）；之後價格持續上揚，直至2014年的高點—每坪59.5萬元，漲幅非常明顯，是同期間台北市房價上漲幅度較大的區域。之後幾年房價微幅下跌，近年（2016年至2019年）的平均價格多落在每坪53.6萬至55.1萬元之間。儘管近年平均單價稍有下跌，但自2016年以來平均總價皆在2,500萬以上，顯然成交案件的交易面積較大也是影響因素之一。

圖2-2-39為台北市南港區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區主流之成交總價仍是以1,000萬至2,000萬的住宅為主。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向大坪數化之趨勢，可以發現1,000萬至2,000萬住宅之成交比例稍為呈現下滑趨勢，2019年的市場占比為42.2%，而3,000萬以上的住宅成交比例卻從2010年的4.4%占比一路攀升至2019年的

28.9%，逐漸成為市場上的常態標的，2,000萬至3,000萬的住宅成交比例也是呈現緩幅增長之趨勢，同時700萬以下的住宅之成交比例在2014年以後幾近為0。

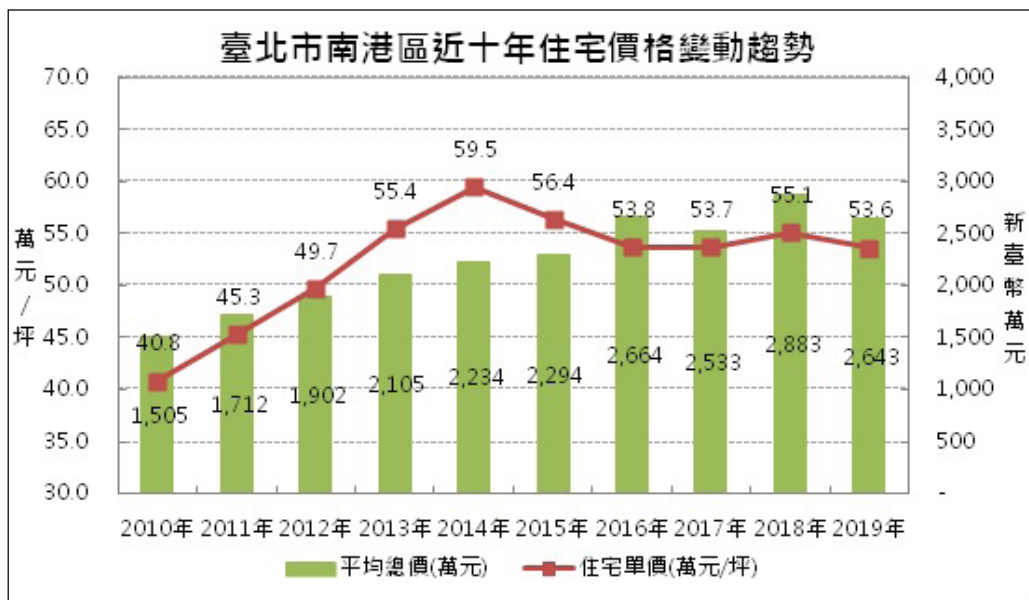


圖2-2-38 台北市南港區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

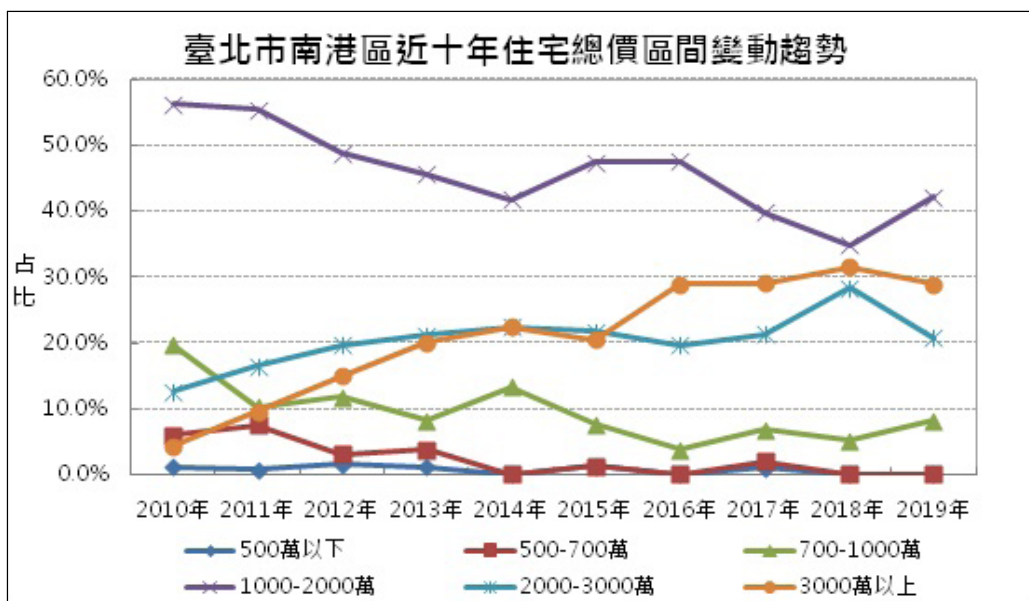


圖2-2-39 台北市南港區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-40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，進而讓流通天數縮短。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。儘管2019年平均成交面積降為48.6坪，平均成交單價亦呈下跌（圖2-2-37），但流通天數仍維持在158.4天，為同一期間台北市十二個行政區中交易天數最長的區域。

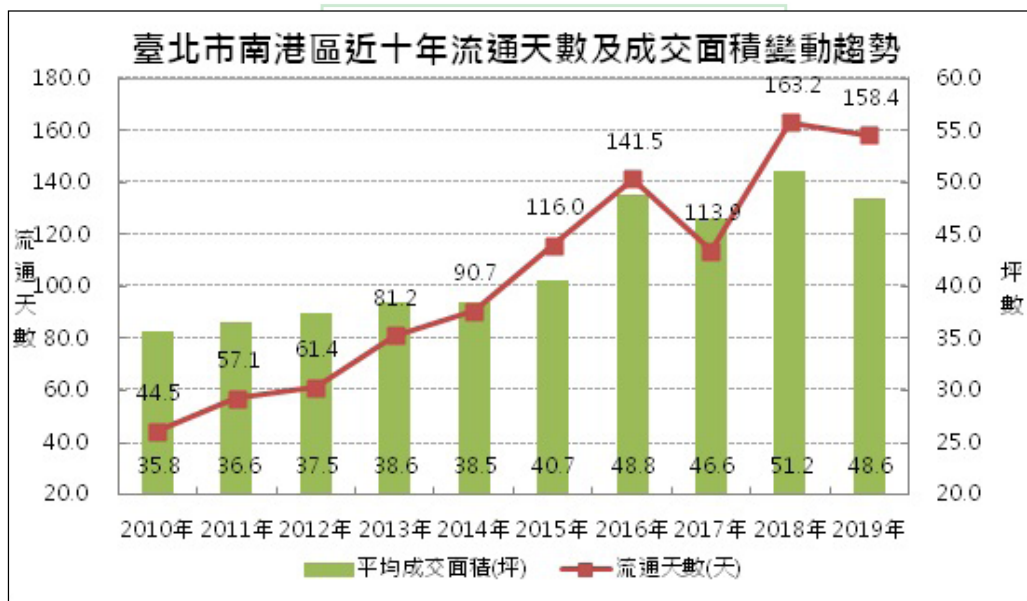


圖2-2-40 台北市南港區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 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。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，也是台北市房價漲跌幅相對小的區域，單價與總價皆相對親民。

### (一)新屋預售市場

表2-2-13為台北市文山區新屋及預售市場推案規模概況。文山區之新屋價格相對於台北市其他區域為低，2015年平均每坪單價為59.2萬，2016年雖下跌至54.5萬，但2017年每坪單價又快速上升至60.7萬，2019年則為每坪62.2萬，整體而言雖是上下震盪，但仍是呈現漲多跌少之上揚趨勢。可售戶數部分，本區推案量相對不少，2018年與2019年的可售戶數分別為790戶與369戶。同時2019年的銷售率達到56.91%，表現不錯。

表2-2-13 2015年至2019年台北市文山區預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	13	17	14	21	15
可售戶數	213	599	520	790	369
剩餘戶數	145	384	328	479	159
推案金額(億元)	98.5	121.9	162.9	262.55	85.97
平均總價(萬元)	4624.4	2035.1	3132.7	3323.4	2329.8
平均單價(萬元)	59.2	54.5	60.7	58.9	62.2
銷售率	31.92%	35.89%	36.92%	39.37%	56.91%

資料來源：惟馨周報、信義代銷

### (二)中古屋市場

圖2-2-41為台北市文山區近十年住宅價格變動趨勢。自2010年起，平均每坪成交價格也是呈現逐年上漲之情形，至2014年為近十年的價格高點，每坪均價為48.5萬，2015年雖有小幅跌價，但自2016年起即呈現價格撐住的情況，2016年至2019年的平均單價為45.6萬至46萬之間。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2-2-42為台北市文山區近十年住宅總價區間變動趨勢。本區之主要成交總價明顯落於1,000萬至2,000萬區間，近十年在市場上的占比最高達56.4%，2019年的市場占比則為53.9%，亦達五成以上。原本占比其次的成交價為700萬至1,000萬，但隨著2009年以來的房價大漲，700萬至1,000萬之產品成交比例有顯著下滑的趨勢；反而2,000萬至3,000萬住宅之交易占比

自2012年起逐漸提高，至2019年的市場占比為19.1%。

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，然平均成交坪數卻由2016年的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1,000萬至2,000萬的住宅在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2-2-43為台北市文山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。觀察近年住宅市場成交流通天數，可清楚觀察到2013年之前平均不到60天，但2016年之後的流通天數則皆超過115天，其中2016年的流通天數為132.4天，為近十年來最長。不過由於本區平均單價與總價皆低於台北市其他行政區，故即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。平均成交坪數則呈現微幅增加的趨勢，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。

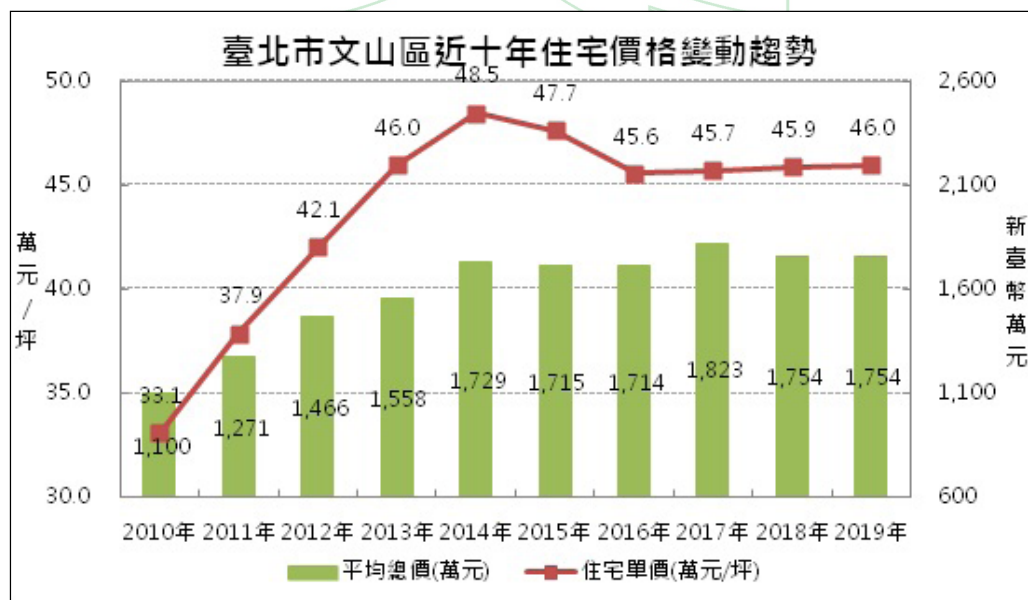


圖2-2-41 台北市文山區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

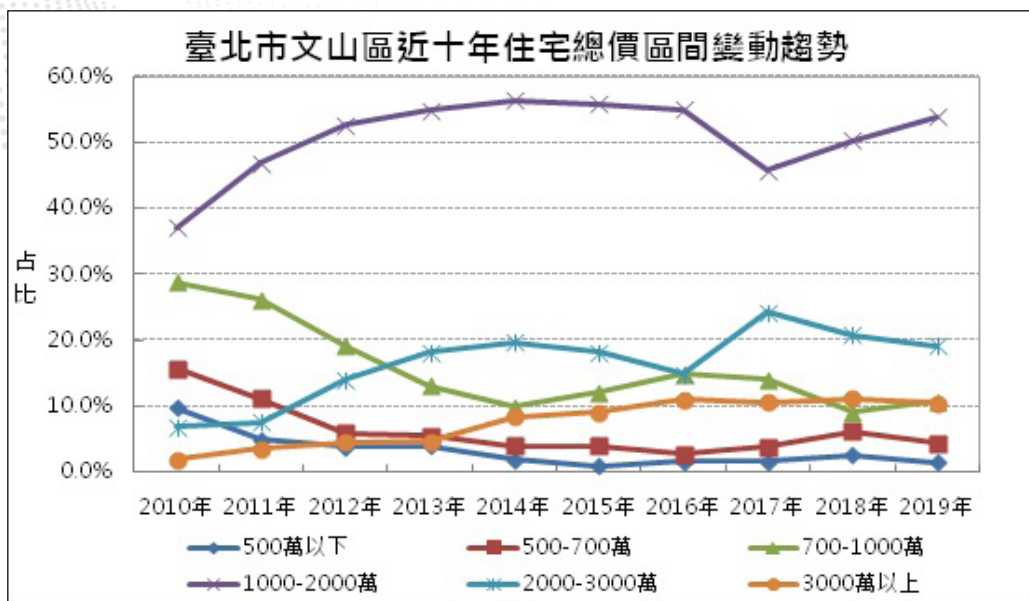


圖2-2-42 台北市文山區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

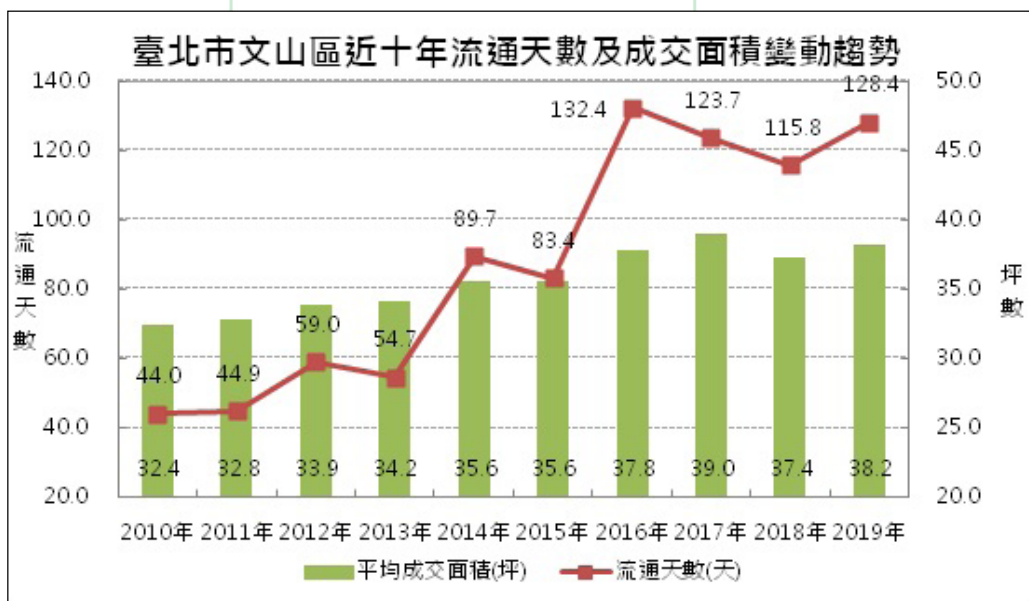


圖2-2-43 台北市文山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 肆、總結

## 一、新屋預售市場

表2-2-14為各行政區新屋及預售市場每坪單價年成長率與價格波動度。由於部分行政區的推案量較為零星，同時區域內分布具明顯異質性，可能導致市場價格波動較大，進行比較時，應注意極端值的影響。

表2-2-14 台北市各行政區新屋及預售市場每坪單價年成長率與價格波動度

年度	各行政區新屋及預售市場每坪單價年成長率					2015-2019 價格波動度
	2015	2016	2017	2018	2019	
台北市	-5.65%	-0.37%	-0.49%	-0.99%	2.86%	0.76
台北市中正區	-20.29%	-3.64%	-10.90%	11.41%	12.88%	7.08
台北市大同區	-11.01%	-17.10%	35.17%	-5.18%	3.30%	6.86
台北市中山區	0.19%	-9.78%	8.57%	-0.76%	-8.05%	4.63
台北市松山區	-13.07%	-5.42%	52.00%	-24.18%	-9.01%	17.46
台北市大安區	-7.44%	8.04%	-12.48%	22.41%	-11.36%	8.63
台北市萬華區	-11.06%	0.00%	8.84%	-13.53%	6.96%	2.87
台北市信義區	38.40%	-11.34%	-37.49%	46.68%	3.42%	21.13
台北市士林區	-13.48%	-18.29%	14.07%	7.43%	-8.77%	5.48
台北市北投區	-3.44%	-12.02%	1.18%	1.00%	4.13%	2.95
台北市內湖區	-15.93%	3.16%	-1.17%	2.51%	1.73%	1.43
台北市南港區	-6.77%	10.44%	-3.01%	-0.42%	8.37%	3.37
台北市文山區	0.34%	-7.94%	11.38%	-2.97%	5.60%	2.58

資料來源：信義代銷

整體而言，2019年多數行政區之平均單價呈現小幅上漲的格局，僅中山區、松山區、大安區、與士林區呈現下跌的情形；上漲的行政區中，又以中正區的漲幅最大，達12.88%。綜觀近五年台北市新屋預售市場的每坪價格，台北市全區的平均單價總算擺脫2015年以來的持續下跌（儘管2016年至2018年下跌的幅度皆低於1%），在2019年轉為正成長，雖無法與2014年相比，但已是近五年來的相對高點，顯示房市有回溫的現象。

此外，觀察近五年的價格波動度，可發現松山區與信義區之平均每坪單價變化較為劇烈，這可能是受到區位異質性或推案類型差異所致，因此在進行價格比較時，需進一步留意區位或住宅特徵值的影響。

## 二、中古屋市場

表2-2-15為近十年各區平均單價之變動率。2010年至2013年這四年間，台北市的住宅價格每坪單價呈現全面上漲的趨勢，其中又以南港區2010年之漲幅為近十年之首。然而，在一片上漲的聲勢之中，僅信義區在2014年平均單價率先下跌，而後2015年則為台北市全面性的下跌，十二個行政區無一倖免，其中以中正區跌幅最高，但跌期最短，2016年起即止跌為升。此波房價跌勢直至2018年始見多數區域之房價明顯回升，2019年僅信義區與南港區仍維持向下跌之走勢。綜觀此波房價跌勢，以文山區跌幅最小，期間也較短。

表2-2-15 近十年台北市各區平均單價之變動率

行政區	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
台北市	20.77%	10.07%	7.74%	11.76%	3.44%	-5.11%	-5.65%	-0.39%	0.56%	2.33%
中正區	28.02%	9.56%	8.45%	7.64%	5.30%	-11.43%	0.67%	1.76%	1.08%	0.67%
大同區	21.97%	13.60%	9.80%	18.45%	2.57%	-3.28%	-1.54%	-6.54%	3.58%	5.29%
中山區	21.77%	12.92%	6.15%	14.18%	6.08%	-5.59%	-0.30%	-2.20%	1.03%	1.52%
松山區	19.39%	15.07%	6.36%	14.54%	7.04%	-9.53%	-4.79%	-4.38%	5.12%	1.23%
大安區	24.28%	12.14%	9.13%	9.76%	4.73%	-5.30%	-8.61%	-1.44%	1.32%	0.47%
萬華區	20.13%	13.46%	12.12%	12.01%	9.90%	-2.73%	-8.41%	-0.72%	-0.45%	5.98%
信義區	23.57%	15.50%	13.48%	12.94%	-5.21%	-0.61%	-18.50%	1.63%	3.72%	-2.42%
士林區	17.45%	7.06%	8.58%	15.17%	0.93%	-4.18%	-2.62%	-1.82%	-0.67%	0.41%
北投區	16.46%	6.60%	10.11%	8.15%	9.85%	-4.09%	0.29%	-5.29%	1.81%	2.10%
內湖區	16.52%	13.35%	10.30%	12.70%	3.36%	-4.18%	-5.44%	-0.51%	1.26%	4.13%
南港區	28.68%	11.05%	9.70%	11.46%	7.38%	-5.24%	-4.72%	-0.07%	2.57%	-2.63%
文山區	16.01%	14.44%	10.98%	9.32%	5.46%	-1.69%	-4.39%	0.31%	0.39%	0.20%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



表2-2-16為近十年各行政區平均總價之年變動率。表格中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。然若以綜觀的角度來比較前後十年的平均總價（圖2-2-44），則可清楚看出平均總價的顯著成長，幾乎所有行政區都有四成至八成之間的變動率，尤其是南港區最為明顯，2009年的平均總價為1,159.9萬元，十年之後的住宅市場已不可同日而語，2019年的平均總價高達2,642.5萬元，變動率為127.82%。

表2-2-16 近十年台北市各區平均總價之變動率

行政區	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
台北市	14.50%	2.25%	7.44%	11.62%	5.49%	3.39%	0.44%	3.08%	-0.81%	-1.15%
中正區	31.45%	-10.12%	1.88%	10.64%	13.71%	-15.06%	9.14%	-4.56%	31.65%	-8.96%
大同區	20.06%	-12.82%	12.42%	16.02%	-6.18%	13.02%	16.96%	-21.34%	-1.17%	25.55%
中山區	24.76%	-7.87%	-1.26%	15.02%	7.38%	11.06%	24.95%	-3.92%	-14.70%	7.76%
松山區	9.38%	14.60%	12.58%	4.98%	8.19%	5.01%	-11.58%	5.60%	3.12%	-2.08%
大安區	17.28%	6.51%	3.76%	15.56%	10.06%	5.30%	-16.54%	7.54%	-1.32%	-1.84%
萬華區	17.47%	-0.72%	7.41%	34.00%	-15.89%	21.99%	-9.77%	-24.79%	19.82%	2.54%
信義區	0.53%	11.76%	16.51%	12.59%	-3.23%	7.70%	-12.63%	11.22%	-5.89%	6.27%
士林區	14.76%	4.58%	15.88%	16.99%	3.24%	-1.82%	-8.55%	11.97%	-1.61%	-15.90%
北投區	7.46%	5.05%	19.43%	-10.49%	19.75%	-7.89%	9.26%	10.46%	-11.01%	-2.90%
內湖區	9.46%	8.24%	5.89%	12.29%	0.75%	3.91%	3.59%	4.33%	0.15%	-2.33%
南港區	29.72%	13.81%	11.07%	10.66%	6.13%	2.67%	16.16%	-4.92%	13.80%	-8.34%
文山區	11.11%	15.55%	15.35%	6.23%	10.98%	-0.76%	-0.06%	6.31%	-3.76%	-0.03%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-2-44 2009年至2019年台北市各區平均總價的成長率

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

綜合以上，台北市住宅市場（包括新成屋與中古屋）自2015年開始呈現衰退現象，但各區明顯價格下修的情況則分別落在2015年至2016年，並交錯往後遞延。此波房價跌勢直至2018年，始見多數區域的房價回升，2019年台北房市回溫的現象則更為明確。

原預期後續房市可轉為穩健，然而2020年開春以來，全球卻突然面臨COVID—19疫情的嚴峻挑戰，嚴重衝擊各項經濟活動，全球第1季經濟情勢已明顯受到影響，各國政府與央行相繼出手，透過降息、紓困等多項政策，以期降低疫情帶來的衝擊。我國央行也在三月下旬降息1碼，調降重貼現率至1.125%，打破過去金融海嘯時期的低點紀錄，再創歷史新低，而且政府更進一步要求公股銀行應額外加碼，並同步提供紓困措施，讓自用住宅貸款1,000萬以內者，房貸利率可再降2碼（5%），期限最長六個月。

觀察國內疫情，在一、二月的時候還算和緩，三月份才開始較為嚴峻，所幸至目前為止，防疫措施頗為得當，民眾生活雖有不便但仍大抵如常。整體而言，疫情對2020年第1季的房市雖有部分影響，但還不至於造成市場急凍。

儘管已有多位學者專家與業界人士對未來房市做出預測與評估，不過在疫情未明確消停之前，後續房市仍具不確定因素，所有評估皆仍需觀察疫情走勢進行微調或修正。要特別提醒一點：不動產市場的價格通常都會存在時間落差，再加上這次疫情突來攪和，雖對經濟造成衝擊，但也讓市場莫名產生對資金行情的期待，顯然會讓後續房市變得更加詭譎多變，難以預測，因此對於住宅市場的未來發展仍需審慎觀察。