

第二章 台北市住宅市場

楊智元¹、湯舒涵²

壹、台北市區域環境與都市發展概述

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），台北市為亞太地區第18（全球第63）大商業金融都市（GFCI 33 Rank, 2023年3月），在全球化風潮與國際交流日漸頻繁的趨勢下，台北市已成為東亞地區重要的國際都會。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角色，更是國內最具指標性的市場，動見觀瞻，整體變化與趨勢有領先指標之意涵。

台北市為一盆地，四周均與新北市交界。台北市東起南港區舊莊里，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（參台北市政府都發局－全市發展概況）。

根據台北市民政局的統計資料，至2023年2月台北市設籍人口數為249萬0113人，人口呈現持續減少或流出的趨勢（圖2-2-1），與2020年2月的設籍人數259萬2,878人相較，減少超過10萬人，3年就有將近4%的減幅。各行政區中，以大安區人口為28.66萬人最多，人口密度亦最稠密，每平方公里約為2.52萬人；此外，大同區及松山區的人口密度亦超過每平方公里2萬人，分居

1 國立台灣師範大學公民教育與活動領導學系副教授
2 國立台灣師範大學公民教育與活動領導學系碩士生

第二、三位。人口最少的行政區是南港區，為11.3萬人，人口密度則以北投區與士林區較為鬆落，每平方公里皆在5,000人以下。

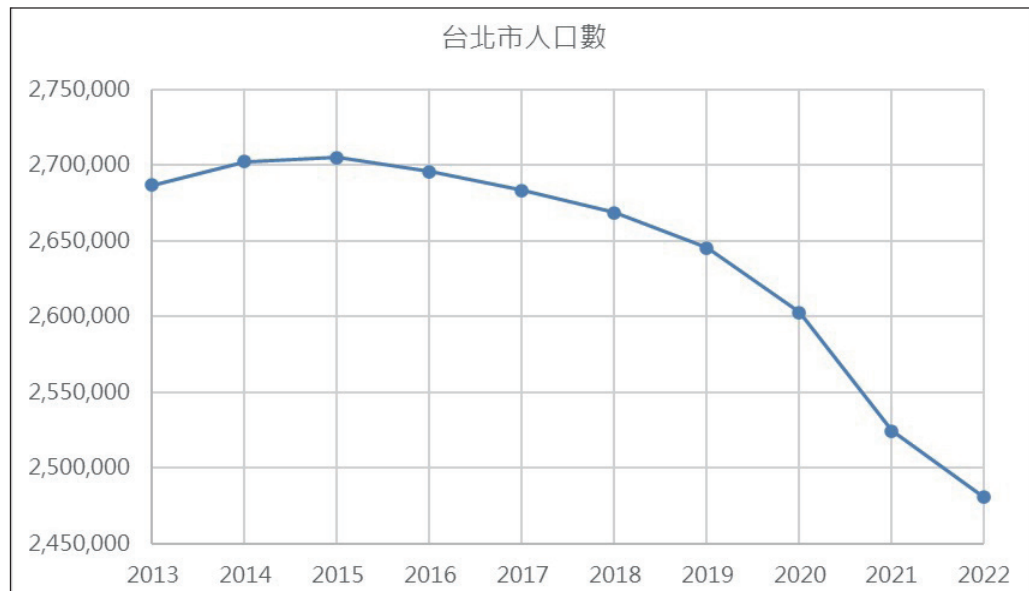


圖2-2-1 台北市人口數

資料來源：台北市民政局

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。目前已經通車營運的路線有文湖線、淡水信義線、松山新店線、中和新蘆線、板南線與環狀線，規劃興建中則有信義線東延段、萬大線、環狀線南環段、北環段與汐止東湖線，其中信義路東延段預定於2023年底完工，而萬大線（萬大—中和—樹林線）自中正紀念堂出發，第一期工程進度已超過6成，預計於2025年底完工。此外，北市府都發局規劃推動「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，藉由容積獎勵提高開發強度；2022年5月再公布「修訂台北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」，號稱TOD2.0，獎勵範圍從原本33個捷運場站周邊300公尺，放寬為93場站周邊500公尺，此計畫勢必對未來房市產生顯著影響。

根據台北市交通局統計，2022年大眾公車系統（台北市聯營公車）共有262條行駛路線，雖較2021年減少0.38%，但平均每日乘客約為108萬人，較2021年增加超過30萬人次，已恢復疫情前的運量。道路系統則因應大台北

都會區交通發展需要，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，縮短行車的時間。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。截至2022年12月底，台北市自行車租借次數約282萬次。

在都市願景部分，自2015年開始推動「台北2050願景」計畫，除了進行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、社子島開發等策略發展計畫，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、文山再生、推動松山機場遷移與再生等都市規劃，以重塑都市紋理、活絡地方發展。

面對台北市高齡少子化、校舍老舊以及全球氣候變遷的城市治理議題，北市府提出「市有建物及用地整合運用導向之都市發展（EOD）」，以5E為原則進行都市規劃（教育Education-教育設施；經濟Economy-土地有效利用；生態Ecology-環境友善；公平Equity-市民需求；都市進化Evolution-都市持續的發展），結合地區實質發展需求，並規劃2050淨零碳排的相關措施，在永續發展的架構下，讓城市空間活化再生。此外，亦推動落實居住正義，於2022年成立行政法人「台北市住宅及都市更新中心」（前身為財團法人台北市都市更新推動中心），積極擘劃「多元社會住宅服務政策」，持續推動公辦都更、社宅興辦、包租代管與「青年創新回饋計畫」等。

貳、台北市房地產市場綜合分析

2020年以來全球皆受新冠肺炎疫情衝擊，台北市房地產市場亦同受影響，不過新冠疫情的蔓延也同時讓各國政府皆戮力於擴張性的貨幣與財政政策，其政策工具與規模之龐大，可說是前所未見，帶動2021年股市與房市等資產價格大幅上漲。但前述效果至2022年卻完全轉向，受到高通膨的影響，美國政府自2022年3月啟動升息，至2023年3月已升息19碼（4.75%），我國央行亦於2022年3月開始升息1碼，之後每季皆升息半碼，至2023年3月將重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別調升至年息1.875%、2.25%及4.125%。簡言之，2022年的房市與2021年大不相同，關鍵就在於利率政策。2021年面對的是降息、資金持續寬鬆的市場；但2022年面對的是升息、資金逐漸緊縮的市場。

2022年台北市核發之建築物建造執照件數共324件（圖2-2-2），雖較2021年的339件略低，但建照之總樓地板面積卻創下十餘年來高點，共核發473.4萬平方公尺（圖2-2-3），其中中正區、萬華區與南港區的新核發面積都遠超2021年（表2-2-1）。此現象不僅反映政策效果的遞延性，也顯示出不動產建築市場的特性。由於不動產開發耗時較久，縱然面對2022年的總體環境轉變，相關業者仍難迅速調整。此外，考量台北市政府近年來積極推動危老重建、改建，提供容積獎勵，也是讓建照件數與樓地板面積持續成長的因素，因此未來數年台北房市的供給量應頗為樂觀。



圖2-2-2 台北市近年核發建築物建造執照之件數

資料來源：台北市主計處



圖2-2-3 台北市近年核發建築物建造執照之總樓地板面積

資料來源：台北市主計處

表2-2-1 2018年至2022年台北市核發建照之總樓地板面積（平方公尺）

年度	2018	2019	2020	2021	2022
松山區	60,023	116,905	101,663	313,985	342,403
信義區	379,735	362,904	94,624	88,881	181,280
大安區	128,434	165,375	296,597	195,922	366,231
中山區	178,201	226,807	213,446	324,505	267,669
中正區	215,505	34,832	268,010	151,274	826,654
大同區	224,806	78,071	101,724	211,937	201,648
萬華區	156,176	110,050	75,386	136,228	438,910
文山區	179,730	170,762	245,471	122,433	130,632
南港區	479,117	572,433	293,634	393,380	1,145,707
內湖區	147,735	313,917	245,366	146,337	289,002
士林區	137,699	135,243	211,014	257,367	152,953
北投區	191,059	343,631	314,283	400,860	391,407
總計	2,478,220	2,630,930	2,461,218	2,743,109	4,734,496

資料來源：台北市工務處

在不動產市場的交易量能部分，2022年台北市買賣移轉棟數為2萬8,611棟，相較2021年的3萬0,901棟，減少7.41%，又再退回疫情前水準（2019年2萬7,743棟、2018年2萬6,844棟），各行政區僅北投區與萬華區（走出疫情影響）增加，中山區大致持平，其餘行政區皆呈現衰減的情況（表2-2-2）。2022年交易量能減少，除了房價漲幅已高的因素外，應是受到政府對房市政策調控的影響，如2021年7月上路的房地合一稅2.0、央行選擇性信用管制措施（表2-2-3）、金管會在2022年大幅調高購屋（購地）貸款的風險權數以及正在研議中的「平均地權條例」修正案。

表2-2-2 2018年至2022年台北市買賣移轉登記－建物棟數

年度	2018	2019	2020	2021	2022
松山區	1,855	1,893	1,885	2,023	1,890
信義區	1,844	1,970	2,104	2,407	2,158
大安區	2,654	2,642	3,233	3,420	2,847
中山區	3,698	3,922	4,303	4,292	4,297
中正區	1,620	1,790	1,957	1,949	1,823
大同區	1,054	1,334	1,476	1,762	1,678
萬華區	2,099	2,183	2,382	1,940	2,225
文山區	2,311	2,373	3,395	2,846	2,209
南港區	1,227	1,100	1,365	1,318	1,248
內湖區	3,700	4,036	4,149	4,245	3,361
士林區	1,888	2,072	2,388	2,340	2,042
北投區	2,894	2,428	2,543	2,359	2,833
總計	26,844	27,743	31,180	30,901	28,611

資料來源：台北市地政局

表2-2-3 近期中央銀行選擇性信用管制措施一覽

生效日期		2020.12.08	2021.03.19	2021.09.24	2021.12.17
公司法人 購置住宅貸款 第2戶以上	第1戶	6成， 無寬限期	4成，無寬限期		
	5成，無寬限期				
自然人	*購置高價 住宅貸款	已有2戶以下房貸	6成， 無寬限期	5.5成，無寬限期	4成，無寬限期
		已有3戶以上房貸	4成，無寬限期		
	購屋貸款	**特定地區第2戶	無寬限期		
第3戶		6成， 無寬限期	5.5成，無寬限期		
	第4戶以上	5成，無寬限期		4成，無寬限期	
購地貸款		6.5成，保留1成動工款 (檢附具體興建計畫)		6成，保留 1成動工款 (檢附具體 興建計畫)	5成，保留1成動 工款(檢附具體興 建計畫，並切結於 一定期間內動工興 建)
餘屋貸款		5成			4成
***工業區閒置土地抵押貸款		銀行自律 規範	5.5成	5成	4成
*高價住宅：台北市總價7,000萬元以上、新北市總價6,000萬元以上、其他縣市總價4,000萬元以上。					
**特定地區包括台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市、新竹縣及新竹市。					
***合於以下條件之一者除外：(1)抵押土地已動工興建開發；(2)借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一年內動工興建開發。					

表2-2-4為近五年台北市預售市場的推案概況。2018年之後，預售市場先升後降，2018年到2020年每年都有180個以上的推案，可售戶數也多在6,000戶以上（之前的2016年與2017年市場約有140個新推案，可售戶數約為3,500戶），但在2021年開始往下降，2021年的推案僅有173案，2022年的推案下降到160案。可售戶數2022年也稍微下降到5,276戶，平均推案金額約2,400億。

表2-2-4 2018年至2022年台北市預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	185	180	189	173	160
可售戶數	5927	6197	6784	6463	5276
剩餘戶數	3436	2881	2436	2138	2436
推案金額（億元）	3011.4	2992.9	3104.6	2614.3	2407.65
平均總價（萬元）	5080.8	3700.0	4576.4	4045.0	4563.40
銷售率	42.03%	53.51%	64.09%	66.92%	48.84%

資料來源：惟馨周報

總體來看，2022年台北市的預售市場，除了推案量減少外，銷售率的狀況也出現下降的趨勢，打破逐年成長的趨勢。2018年到2021年逐年上升，2021年更幾乎接近67%，但2022年銷售率約為49%，僅次高於2018年的銷售率。上述數字顯示，預售市場有稍微降溫的情況。搭配2022年台北市核發建照之總樓地板面積創下近年高點，未來預售市場的壓力恐不容樂觀。

圖2-2-4為台北市近十年住宅價格變動趨勢。由圖中可以清楚看出，前次高點落在2014年的每坪67.9萬，之後開始修正，2016至2018年的每坪單價維持在60.6至60.9萬的微幅區間，但2019年又開始逐年增長，直至2022年再創十年來新高，平均每坪72.7萬。若以十年的價格變化來看，仍是維持價格向上的趨勢。2016年到2019年平均交易總價之變化較不明顯，多維持在2,300萬上下，2020年開始慢慢成長，2021年到2,540萬左右，2022年增加到2580萬。

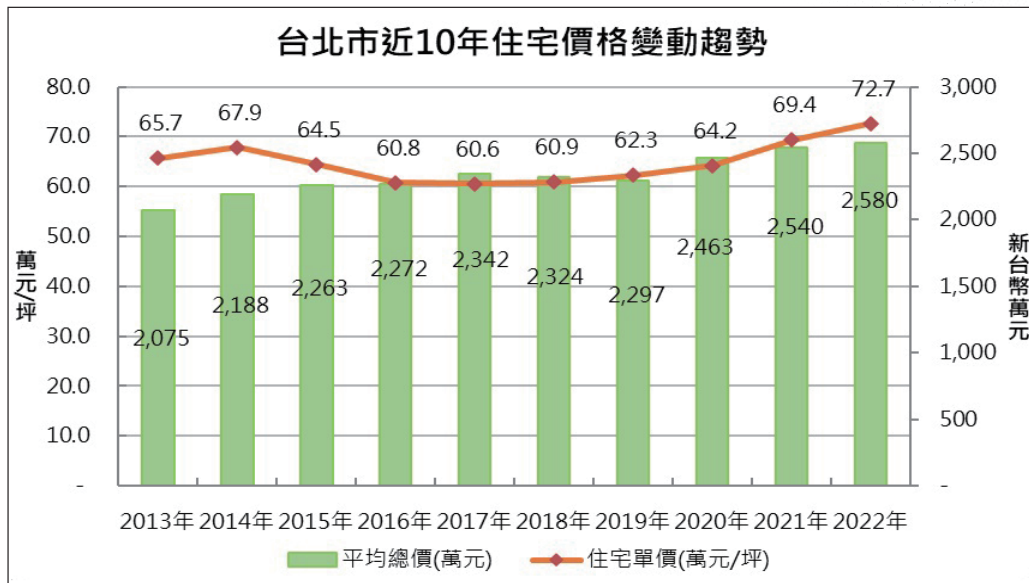


圖2-2-4 台北市近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-5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，也相對最穩定，約落在40%左右，但近兩年有微微下降的趨勢，2022年的占比為36.4%。此外可觀察到2,000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

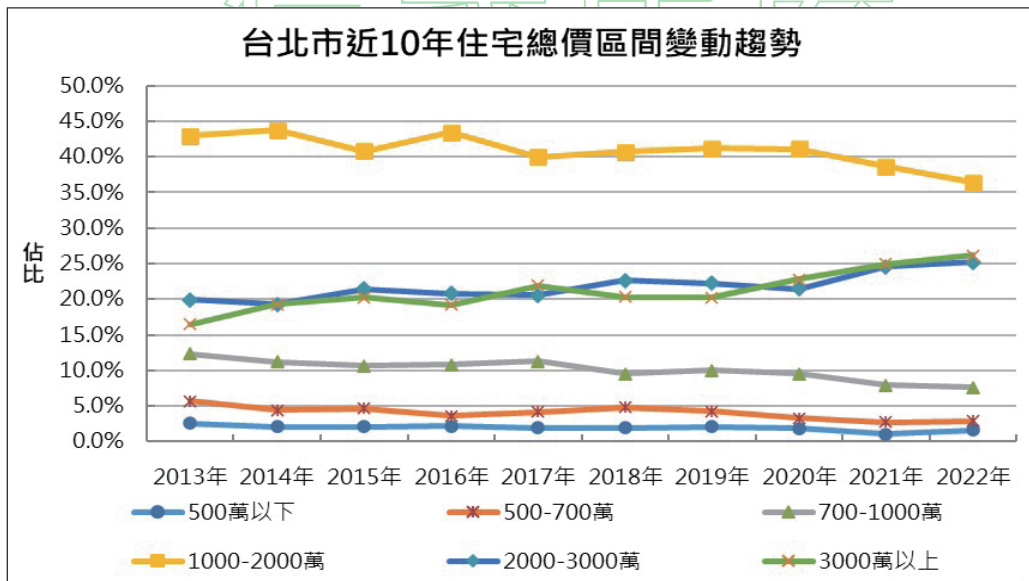


圖2-2-5 台北市近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

在20%以上，2022年2,000萬至3,000萬的占比為25.2%，3,000萬以上住宅的占比為26.2%。

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2012年的4%降至2022年的1.6%；500萬至700萬的住宅占比由2012年的7%降至2022年的2.9%；700萬至1,000萬的住宅占比由2012年的14.7%降至2022年的7.6%。整體而言，台北市1,000萬以下的住宅，市場成交比例佔整體市場不到一成五，且仍有逐年下滑的趨勢。

圖2-2-6為台北市近十年住宅成交流通天數及成交面積變動趨勢。2013年的住宅成交流通天數為十年來最低，平均僅需69.4天，之後逐漸攀升，2016年之後皆在120天（4個月）以上，其中2020年的平均流通天數最長，達144.4天，2021年流通天數稍微下降，為125.8天。到2022年流通天數下降到110天，與2015年情況相似。成交面積的部分則是自2016年增長至37坪後，近幾年皆在37坪上下徘徊，例如2020年重新成長回37.1坪，但在2021年則又開始下降，2022年成交面積為35.2坪。平均成交面積降低，將使成交總價降低，亦會造成交易流通天數減少。



圖2-2-6 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2-2-7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，和前幾年相比銷售占比呈現持平（26%）。之後是15~25坪之中小坪數住宅，2022年的市場成交占比為19.4%。值得注意的是55坪以上之住宅，自2014年開始在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%，不過之後逐年下滑至2022年的13.4%，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年之後大坪數住宅的市場交易已稍有降溫之趨勢。

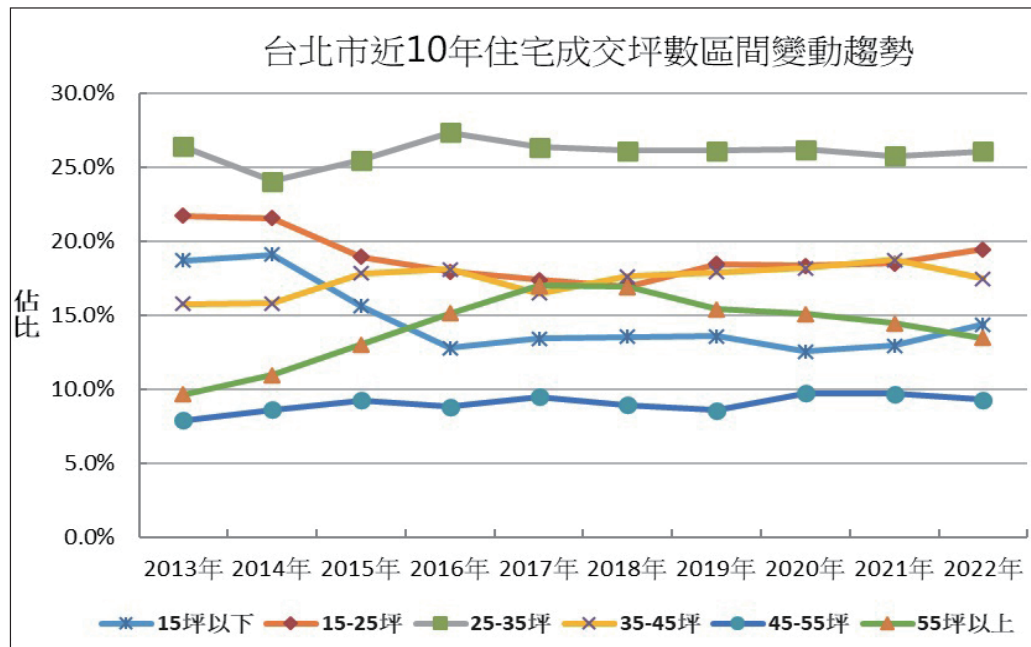


圖2-2-7 台北市近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-8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%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2019年之後皆超過5%（例如2022年的占比為5.5%），未來可以持續觀察。

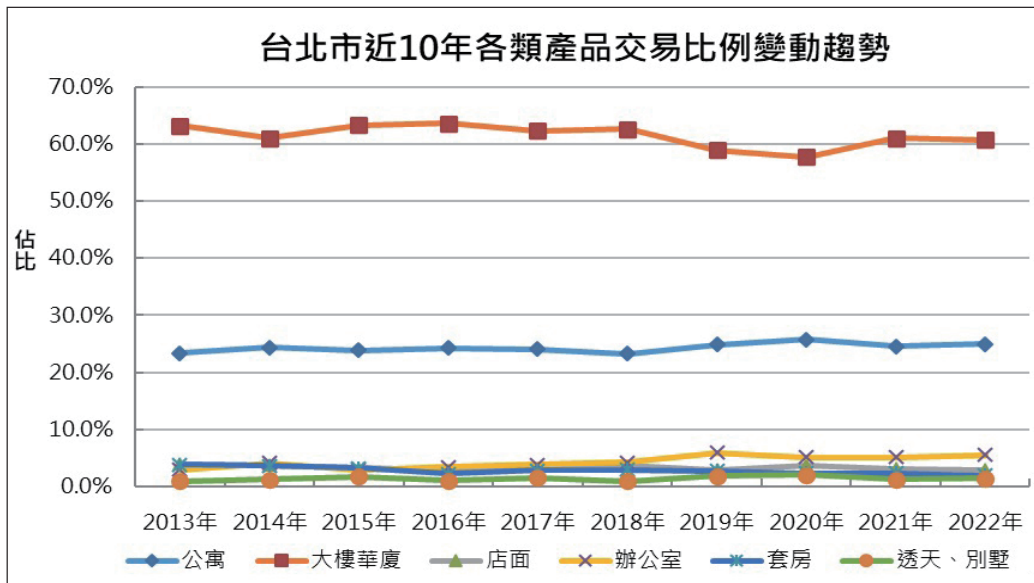


圖2-2-8 台北市近十年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2022年的台北房市在資金浪潮與通貨膨脹的預期下，延續疫情以來的市場熱度，平均單價再創歷史新高。房價高漲自然帶動房市供給，故2022年核發建照之總樓地板面積創下十餘年來高點；但高單價也代表購屋民眾負擔大增，再加上政府持續對房市政策進行調控，導致市場漸趨觀望，買賣移轉登記之建物棟數明顯減少。後續應持續追蹤貨幣政策的滯後性效果。

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，以及許多全國著名的高中都位於此區。

(一) 新屋預售市場

表2-2-5為中正區新屋預售市場推案規模概況。中正區近三年預售推案持續下滑，2019年有22個推案，可售戶數726戶；而2022年的推案數共12案，可售戶數僅285戶。作為台北市較早發展的區域，房價相對較高，預售屋多以中小建案為主，平均總價約落在3,000萬至4,000萬以上。但2022年推出了不少大坪數建案，其中最具代表性的建案當屬金山南路上的「富邦禮仁」，產品為雙併的80坪，故將2022年的推案平均總價拉高至8,000萬以上。但高總價難免令一般民眾卻步，2022年預售推案的銷售率大幅下降至18.25%。另外，參見表2-2-1，本區2022年核發建照之總樓地板面積高達82萬6,654平方公尺，與往年相比大幅增加（2021年核發之面積為15萬1,274平方公尺，幾乎成長4.5倍），對後續預售市場的脈動顯然影響極大，應持續觀察。

表2-2-5 2018年至2022年台北市中正區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	17	22	16	10	12
可售戶數	438	726	438	364	285
剩餘戶數	208	319	155	111	155
推案金額（億元）	181.1	298.4	157.6	157.5	230.5
平均總價（萬元）	4,134.7	4,110.2	3,598.2	4,326.9	8,087.72
銷售率	52.51%	56.06%	64.61%	69.51%	18.25%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-2-9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2022年的每坪92.5萬。中正區的價格走勢與全台北市的市場趨勢相當類似，前一波高

點是2014年的每坪81萬，但在2015年受到整體住宅政策風險控管的影響，每坪跌至71.7萬（跌幅11.48%），不過很快就站穩腳步並隨後逐年增高，2021年突破前波高點（每坪81.8萬），至2022年再創十年來的新高。另外，本區平均總價則以2018年的3,009萬為近十年高點，主因是受高坪數住宅交易增加之影響，致平均交易總價攀升。

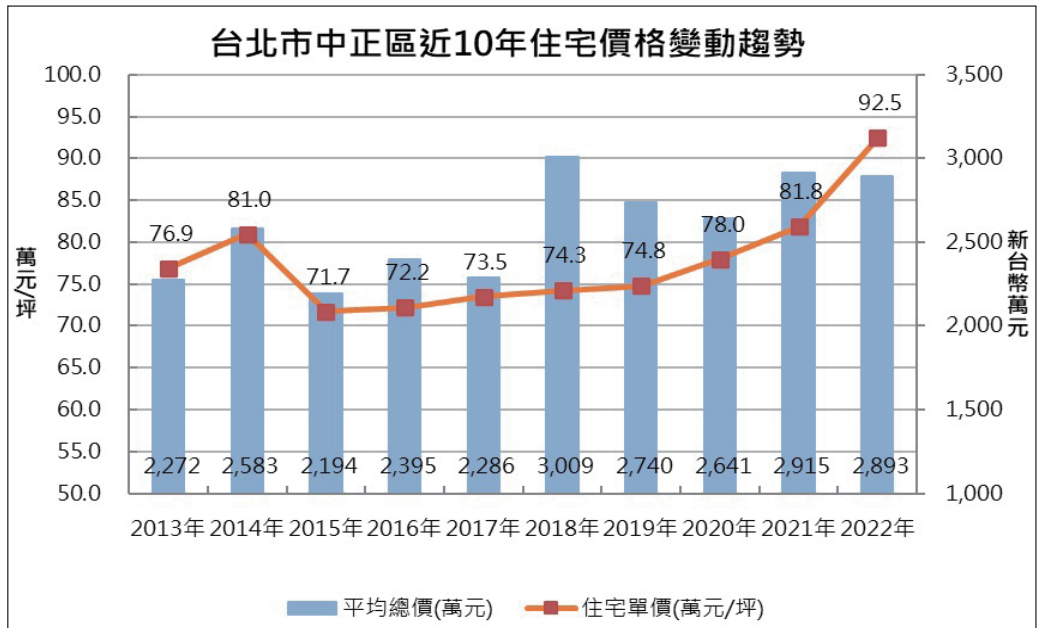


圖2-2-9 台北市中正區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-10為台北市中正區近十年住宅總價區間變動趨勢。目前本區成交價格區間是以3000萬以上住宅為最大宗（占比35.7%），是近四年來逐漸成為本區較為熱門的價格區間。占比次之的是2000萬至3000萬住宅交易，佔比為32.2%，有逐年攀升的趨勢，2021年維持和2020年相近的占比26.7%，在2022年超越1000萬至2,000萬區間。在1000萬至2000萬區間，過往占比多維持在30~45%，但2019年之後交易比例卻有顯著下降之情形，2022年更下降到26.1%，是近十年來此區間住宅占比最少的一年。至於1000萬以下的住宅在近十年本區交易中已經逐漸式微，2022年的占比約剩6%。

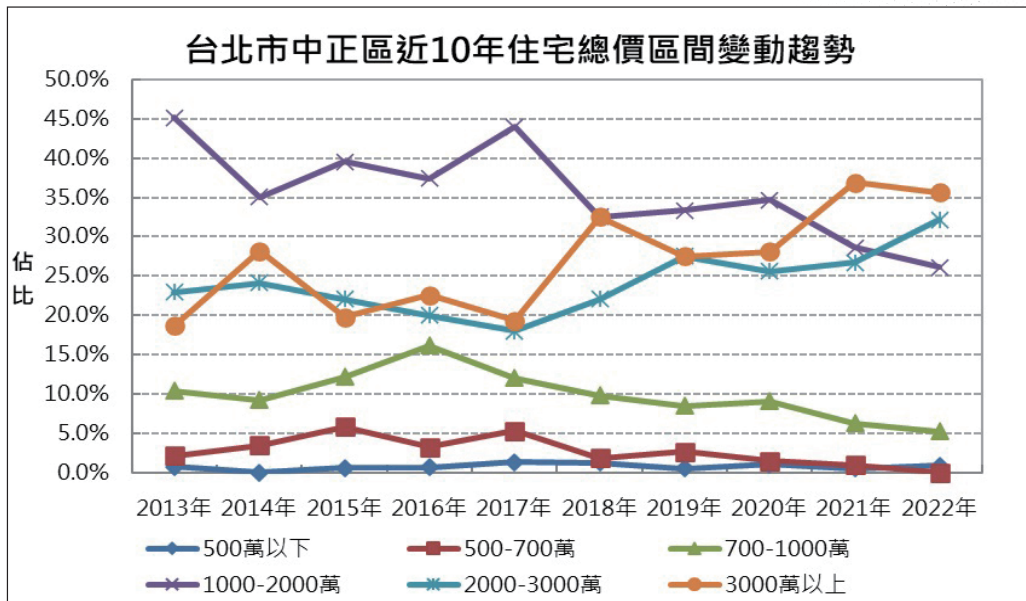


圖2-2-10 台北市中正區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-11彙整2021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6.1%，其餘則由1000萬至2,000萬、2,000萬至3,000萬與3,000萬以上住宅三分天下，其中3,000萬以上略高於其他兩者。綜上所

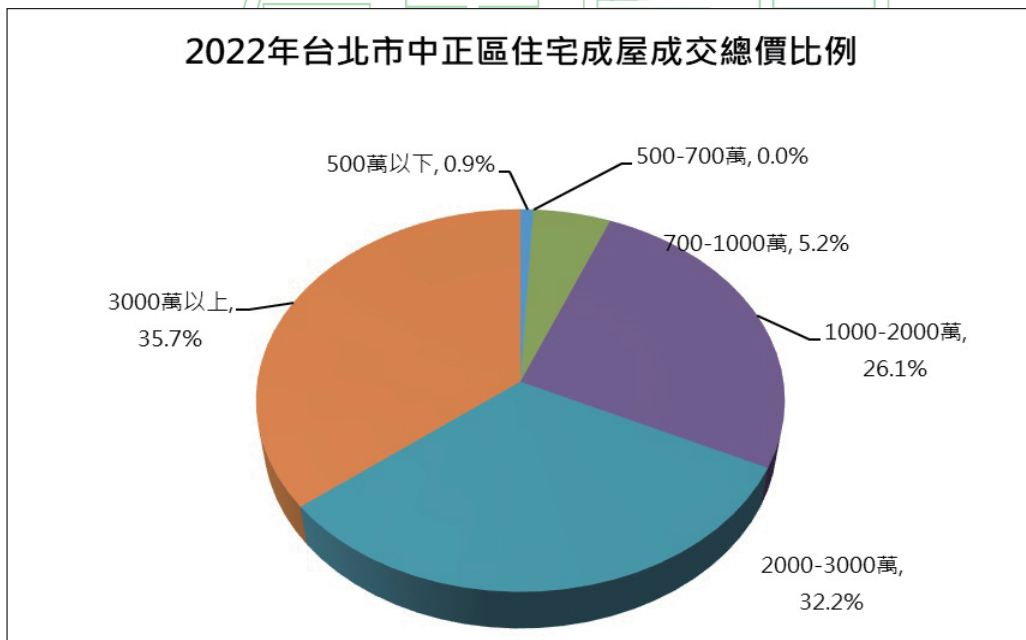


圖2-2-11 2022年台北市中正區住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

述，顯示隨著中正區的平均單價與坪數不斷增高，低總價（1,000萬以下）的住宅逐漸稀少的情形。

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，2019年更拉長至152.1天，超過5個月的時間，但在2021年則大幅下降到108.8天，顯示房市升溫的效果。2022年流通天數有微幅上升，約117天。平均成交面積在2018年為近十年的最高點，來到39.4坪，可印證2018年之平均交易總價攀升（圖2-2-9）及3,000萬以上住宅交易比例顯著提高（圖2-2-10），確實是受到交易坪數提高之影響。2022年的平均成交面積下降到32.6坪，比2021年的平均成交面積下降了4.1坪，是近幾年的新低。

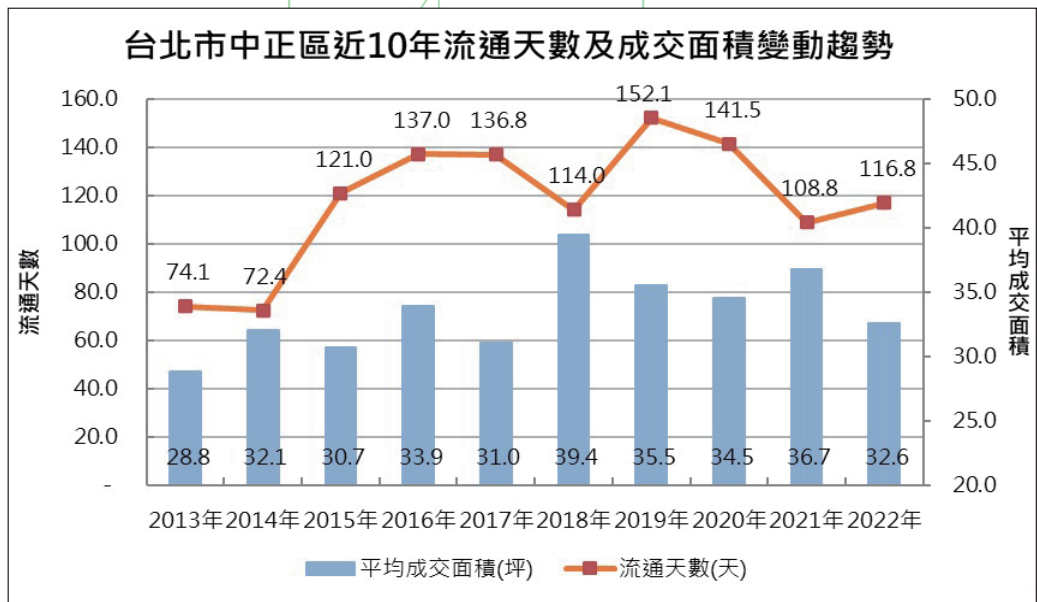


圖2-2-12 台北市中正區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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。搭配近年台北市政府推動「大同再生計畫」的亮點一建成圓環與永樂市場的改建，為本區注入新活力。

(一) 新屋預售市場

表2-2-6為大同區新屋預售市場推案規模概況。受惠於台北市政府近來積極推動危老重建，近五年來本區的推案數皆落在14~16案之間（相比於2016年的3案，顯已不可同日而語）。2022年新推案的可售戶數高達727戶，推案平均每戶總價約2,834萬元，相較過去五年來到了新的低點，銷售率也較去年下降不少，僅有25.31%，銷售率同樣為近五年最低。

表2-2-6 2018年至2022年台北市大同區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	16	14	14	14	14
可售戶數	497	594	443	607	727
剩餘戶數	320	278	102	262	102
推案金額（億元）	152.1	177.5	128.8	320.0	206.0
平均總價（萬元）	3060.4	2988.2	2907.4	5271.0	2833.56
銷售率	35.61%	53.20%	76.98%	56.84%	25.31%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-2-13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的區域，2020年之前的平均每坪單價皆不超過60萬，2021年則首度突破每坪60萬大關，2022年的資料顯示每坪單價持續上漲。近年低點為2017年的每坪50.8萬，之後房價反彈，至2022年每坪單價已上漲至66.1萬，平均漲幅達30.12%。

與預售屋市場不同，本區中古屋平均交易總價相對於台北市其他區域顯得較為親民，2020年之前的平均總價皆未超過2,000萬，2022年的平均總價雖然上漲來到2,080萬，但仍明顯低於台北市的平均成交總價。

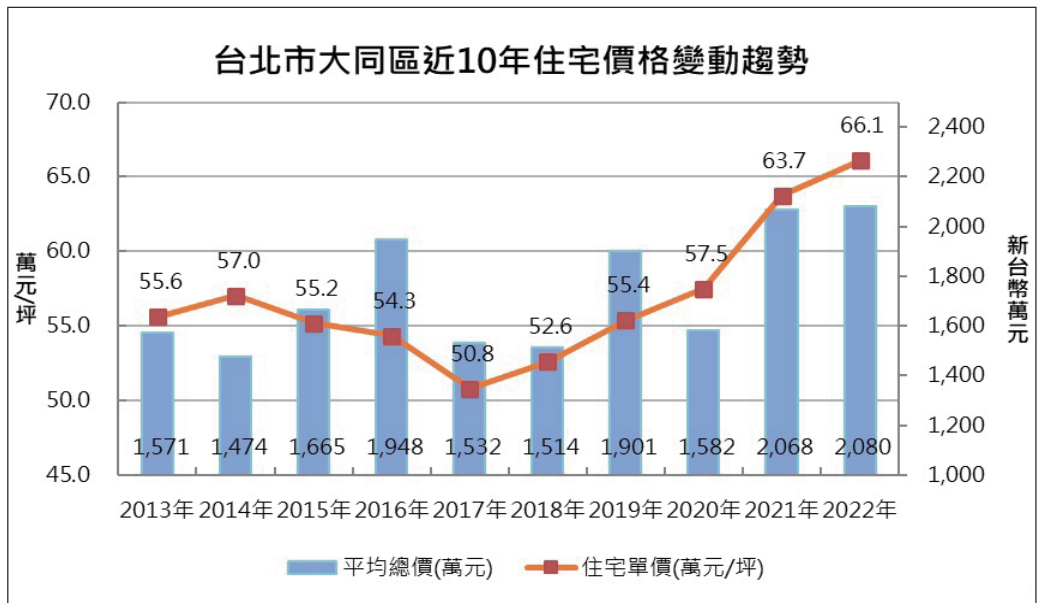


圖2-2-13 台北市大同區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-14為台北市大同區近十年住宅總價區間變動趨勢。可以從圖中得知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，如2022年的市場占比為43.0%。次高比例的成交總價為2,000萬至3,000萬的住宅，占比為20.9%。

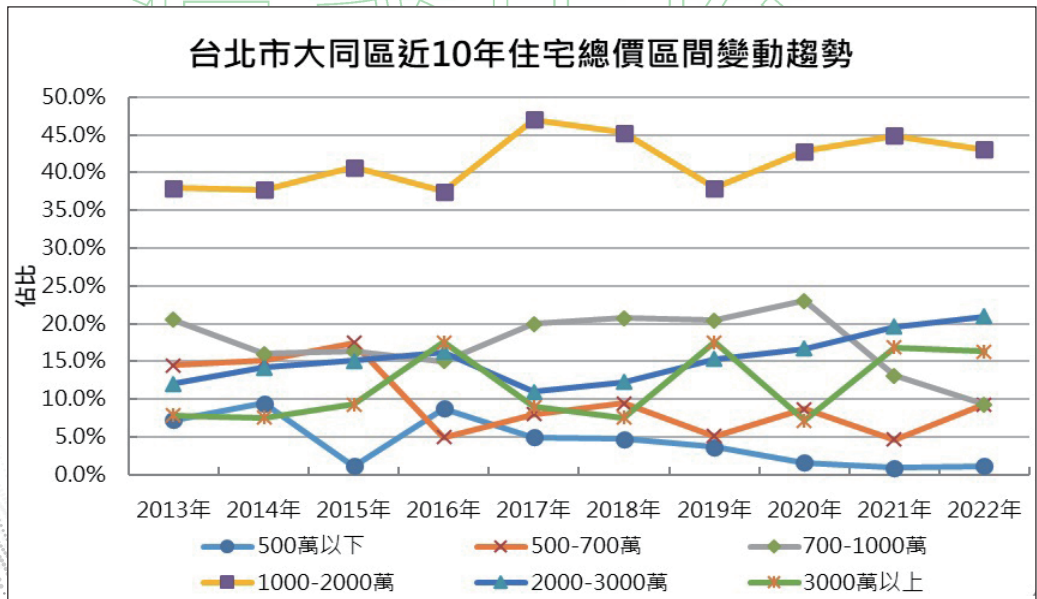


圖2-2-14 台北市大同區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

儘管本區的住宅總價相對親民，中、低總價住宅（2,000萬以下）總占比超過六成（2022年為62.8%），但仍可觀察到1000萬以下的住宅占比持續減少，自2021年之後，皆低於20%，以2022年為例，700至1,000萬的住宅占比僅9.3%。與此同時，2,000至3,000萬的住宅占比創下近十年新高，達20.9%，而3,000萬以上的住宅亦維持在相對高點，市場占比為16.3%。

圖2-2-15為台北市大同區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。2018年以來平均流通天數有持續增加的趨勢，但突然在2022年平均流通天數大幅減少為95.6天，為近年新低。而近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），2021年則次之，平均面積為31.5坪。2022年的平均成交面積雖有縮小（29.4坪），但因為平均單價提高，故平均總價仍是近十年最高。

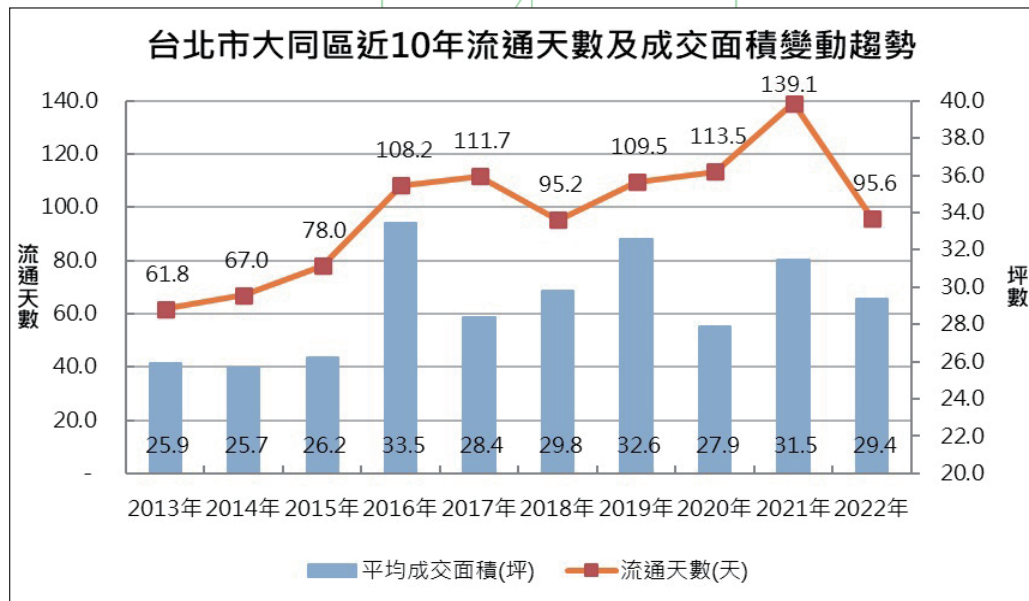


圖2-2-15 台北市大同區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

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2-2-7為中山區新屋預售市場推案規模概況。近五年的推案都有一定數量，可售戶數皆在500戶以上，推案量的波動應是受到大直地區推案數量與類型的影響。2022年中山區共有24個推案，可售戶數為702戶。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，近四年推案平均每戶總價維持在4千萬元上下（3,700萬至4,300萬）。另外，本區2020與2021年之銷售率表現優異，皆達70%以上，但受房價拉高與市場氛圍影響，2022年銷售率為近五年新低，僅有31.62%。

表2-2-7 2018年至2022年台北市中山區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	21	26	26	22	24
可售戶數	547	592	810	654	702
剩餘戶數	320	315	243	195	243
推案金額（億元）	377.3	234.2	321.8	244.7	296.40
平均總價（萬元）	6897.6	3956.1	3972.8	3741.6	4222.22
銷售率	41.50%	46.79%	70.00%	70.18%	31.62%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-2-16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，近十年之平均成交價格都高於台北市全市之平均價格。房價走勢亦與台北市市場大勢極為相符，在2014年達到前期高點後，自2015年開始走跌，但至2017年就穩住市場，隔年開始往上，之後平均單價持續攀升，直至2022年達到近年新高，每坪75.9萬，顯見本區房價支撐力道相對足夠。在平均總價方面，近五年多落在2,200萬至2,500萬之間，波動尚屬平穩。2022年的平均總價為2,375萬元，相比2021年的2,236萬微幅上升。

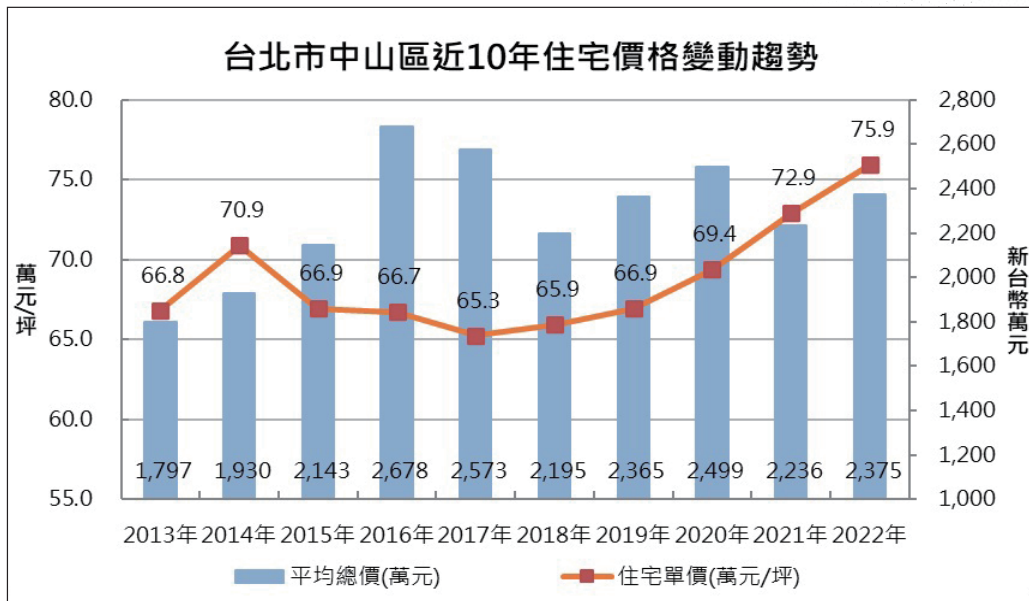


圖2-2-16 台北市中山區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-17為台北市中山區近十年住宅總價區間變動趨勢。中山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的市場主流產品，不過2022年的占比有明顯下滑之現象，來到近年最低的32.2%（但始終還是市場上主要的成交區間價格）。高價位住宅的部分，2015年起3,000萬以上的住

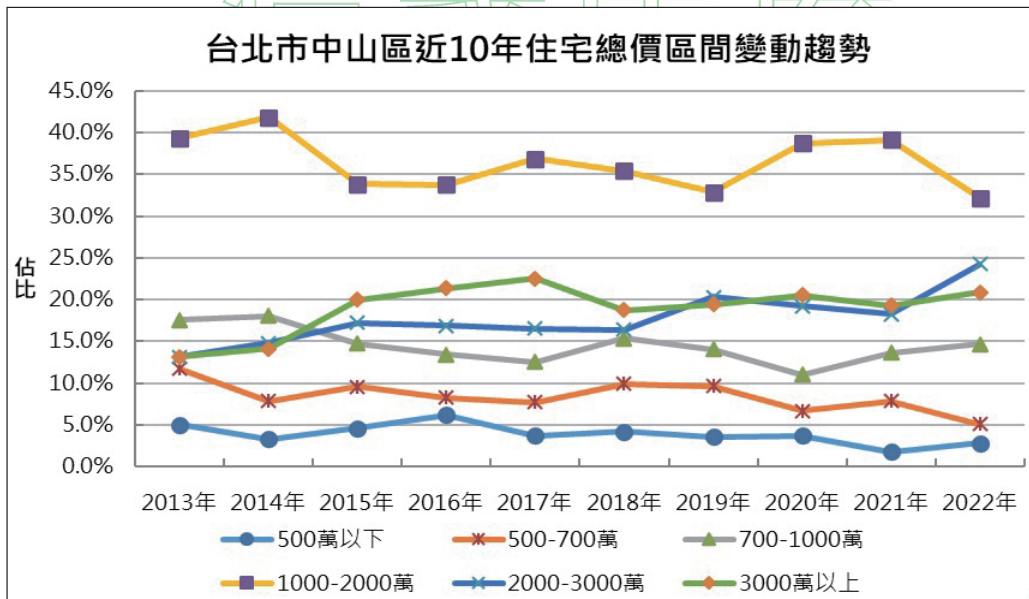


圖2-2-17 台北市中山區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

宅之成交占比有顯著的提升，至2017年之成交占比高達22.6%，之後則呈現每年在20%左右徘徊，2022年的市場占比為20.9%。而2,000萬至3,000萬的住宅占比也是明顯提升，2022年的市場占比達24.2%。

儘管高價位住宅占比近年明顯增加，但本區1,000萬以下住宅的成交比例仍超過20%（2022年達22.6%），而且700萬以下住宅之成交比例亦非為台北市全市最低區域，近十年來占比皆高於台北市的平均值，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，故各類價格之產品皆有一定之成交比例。

圖2-2-18為台北市中山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢，其中平均流通天數在2015年前後具有明顯差別，2014年之前為60~75天，但自2015年起，流通成交天數明顯拉長，在2020年來到的平均的高點147.6天，流通天數約5個月。幸好之後流通平均天數開始下降，2022年的平均流通天數僅有111.7天（低於4個月），為近年的低點。

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（兩年皆在36坪以上）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。直至

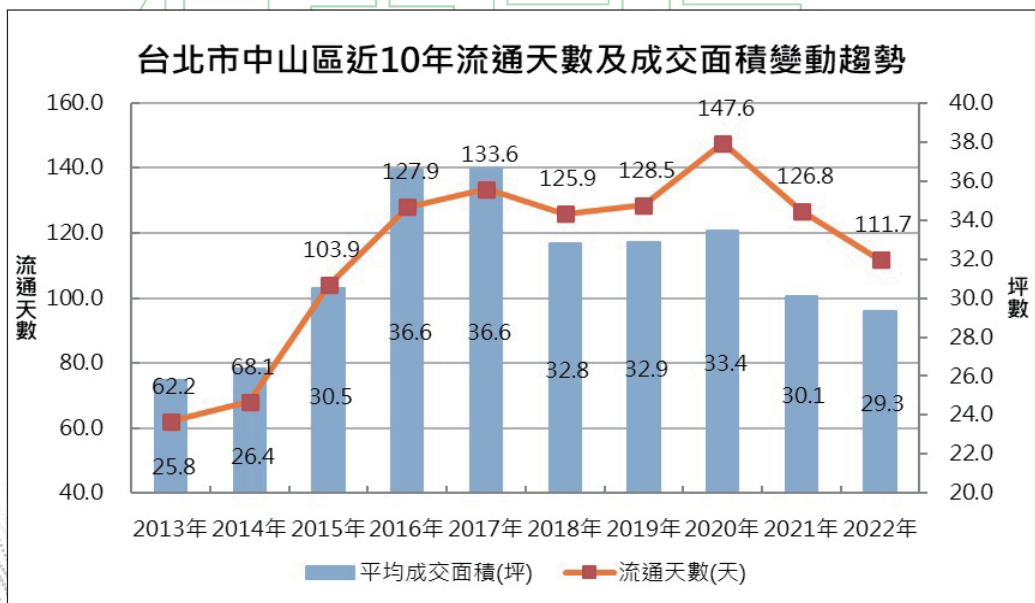


圖2-2-18 台北市中山區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2021年的平均成交面積降至30坪，才開始帶動平均總價和流通天數的下降，2022年也可以觀察到相似的情形。

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2-2-8為松山區新屋預售市場推案規模概況。由於推案數量不多，且各年度之間的推案類型落差明顯，因此統計數據易受極端值影響，也造成本區可售戶數呈現大起大落的現象。例如2021年有13個新推案，可售戶數達569戶；但2022年只有5個新推案，可售戶數亦縮水至89戶。由於本區商業活動發達，商圈環繞，每坪單價向來不低。2022年平均每戶總價約4,400萬元，不過銷售率表現不佳，為近五年最低，僅有19.1%。

表2-2-8 2018年至2022年台北市松山區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	7	4	6	13	5
可售戶數	220	94	238	569	89
剩餘戶數	101	54	113	322	113
推案金額（億元）	90.9	35.6	193.5	349.3	39.10
平均總價（萬元）	4131.8	3787.2	8130.3	6138.8	4393.26
銷售率	54.09%	42.55%	52.52%	43.41%	19.10%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-2-19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，從圖中可以看到近年每坪單價的高峰落在2022年，為82.7萬。從整體來看近十年的單價趨勢，松山區的走勢與台北市整體價格極為相似：2014年為前波高點（每坪81萬），2015至2017年間呈現下跌趨勢，最低至每坪66.7萬，但至2018年起即有明顯回漲，直至2022年每坪平均單價82.7萬才突破前波高點。由於價格再創新高，也令松山區平均成交總價創下新高，2022年的平均總價為2,799萬元。此外，本區自2013年起平均總價皆超過2,200萬，顯見本區住宅（即使是中古屋）對一般受薪民眾而言仍是沉重負擔。

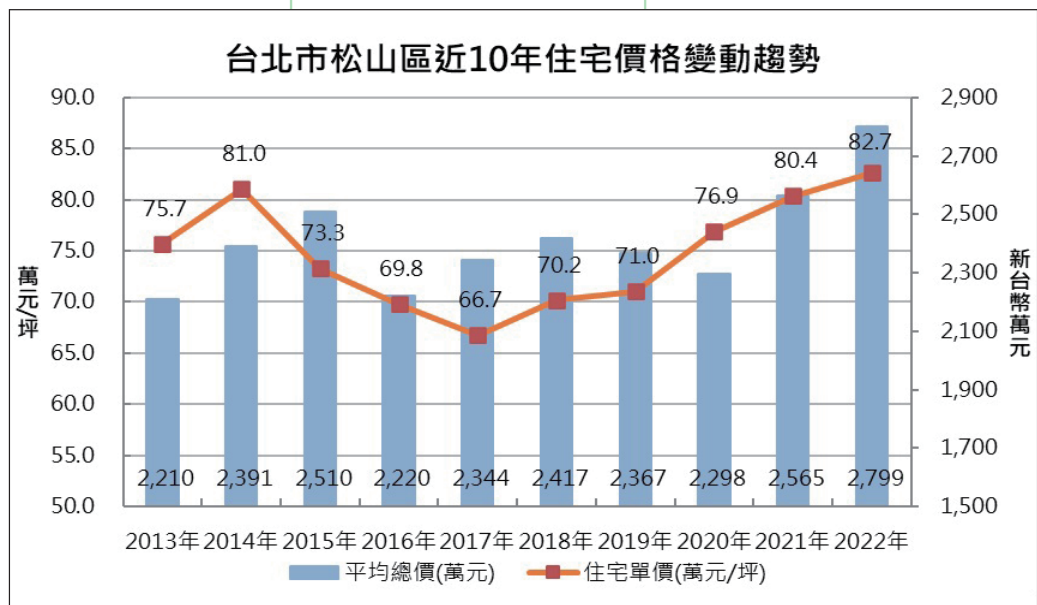


圖2-2-19 台北市松山區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-20為台北市松山區近十年住宅總價區間變動趨勢。從圖中的資訊我們可以得知松山區主要的住宅總價有三種類別，包含：1,000萬至2,000萬、2,000萬至3,000萬、以及3,000萬以上。其中自2013年以來，1,000萬至2,000萬的住宅一直為市場主流，始終維持市場四分之一以上的占比，直到2017年的交叉讓2,000萬至3,000萬的住宅成為市場大宗。2,000萬至3,000萬的住宅在2012到2019年間都能維持25%以上的市場占比，直到2020年，2,000萬至3,000萬的住宅占比重跌至20.8%，1,000萬至2,000萬的住

宅則再以43.1%的市場占比重回市場總價的大宗，不過隨著房價上漲，2022年2,000萬至3,000萬住宅又再度超越1,000萬至2,000萬住宅，占比拉高至36.7%，較2021年上升4.2%。

此外，由於3,000萬以上的住宅近年來的占比也多在20%左右，2022年上漲至27.2%，總價1,000萬以上的住宅占比已超過九成，顯然本區之住宅價格相對較高。近十年來，低總價（700萬以下）住宅的成交比例不到1%，500萬以下之住宅成交量幾乎不到1%，在2022年僅占市場0.6%。而500萬至700萬住宅之成交比例本來就不高，2022年之成交比例亦降到0%。

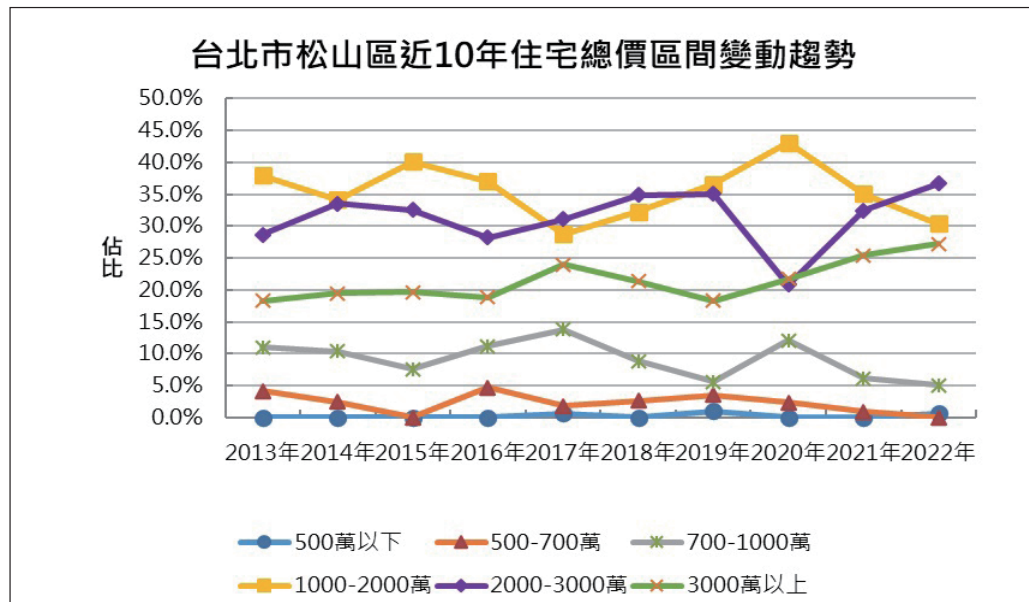


圖2-2-20 台北市松山區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-21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2022年為例，全市之平均銷售流通天數需110天，本區卻只要107天。此外，本區中古屋平均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（2022年的平均銷售坪數為33.1坪）。



圖2-2-21 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

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2-2-9為大安區新屋及預售市場推案規模概況。近幾年的推案數量又有逐年增長的趨勢，2022年共有22個新推個案，可售戶數達537戶。由於大安

區部分地段具有高級住宅群聚之特徵，因此統計數據易受當年度推案類型差異的影響，故若細看市場各年度的推案資料，可發現平均總價波動較大的情形，如：2018年的平均總價約為1億8千萬，隔年2019年的平均總價約4,000萬。在2022年的平均總價約5,400萬元。（2022年的銷售率為43.39%）。

由於本區新推案中不乏超過百坪以上大坪數住宅，亦常見十多坪的套房住宅；再者，推案開價亦隨區域差異呈現明顯落差，位在房市熱區的建案開價多在每坪150萬以上，部分路段（如敦化南路一段、信義路二段）甚可觀察到200萬以上的開價，但較偏離區域中心的建案也有開價在120萬以內的。換言之，儘管皆位於大安區，標的物件仍因所在區位的差別而在開價、坪數、與總價上存在明顯的差距。

表2-2-9 2018年至2022年台北市大安區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	10	16	17	22	22
可售戶數	358	577	375	498	537
剩餘戶數	241	310	171	89	171
推案金額（億元）	652.8	227.5	254.6	197.2	290.40
平均總價（萬元）	18233.2	3942.8	6789.3	3959.8	5407.82
銷售率	32.68%	46.27%	54.40%	82.13%	43.39%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

本區因人口密度高、學區好、生活機能佳等因素，房價始終為北市的高價區域。圖2-2-22為台北市大安區近十年住宅價格變動趨勢。2014年價格來到96.9萬，之後連年下降，2017年平均成交價格下跌至82.7萬，較2014年跌幅為14.65%，為近年來低點。之後逐年微幅成長，直至2020年之後即開始明顯上漲，至2022年躍升近十年新高，創下每坪平均將近百萬的高單價（99.5萬）。在高單價的基礎下，大安區中古屋近三年來的平均成交總價多在3,300萬以上，2021年是近十年來新高的3,472萬元，2022年微幅下修來到3,326萬元。這樣的數據顯示大安區即使是中古屋住宅，其平均成交價格仍是偏高，如同松山區，皆為一般受薪階級難以負擔的區域。

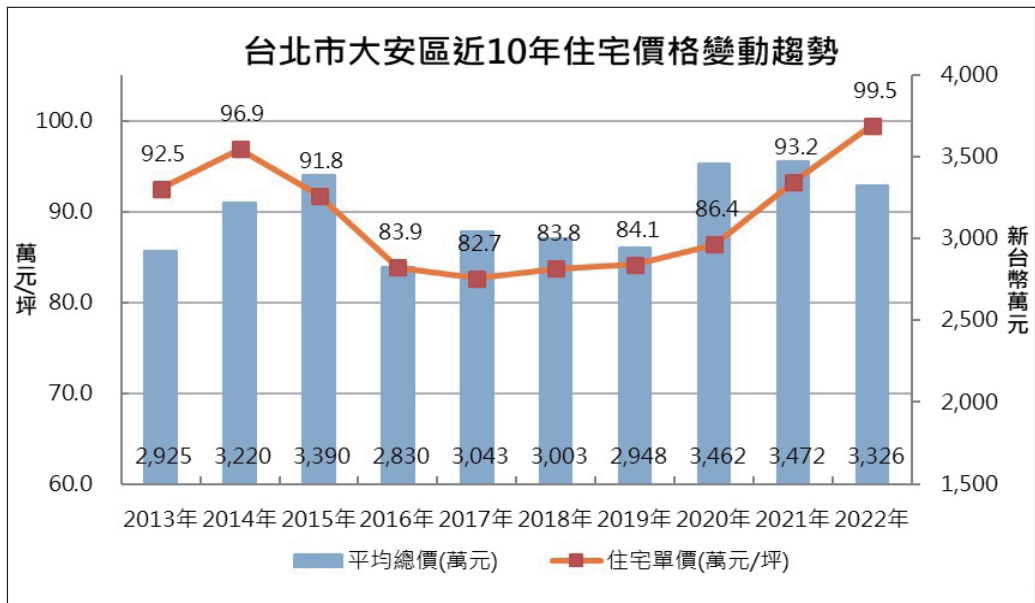


圖2-2-22 台北市大安區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-23為台北市大安區近十年住宅總價區間變動趨勢；圖2-2-24則彙整2022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，700萬以下住宅之成交占比非常低，其中500萬以下的住宅自2013年起之成交占比皆幾近為0。

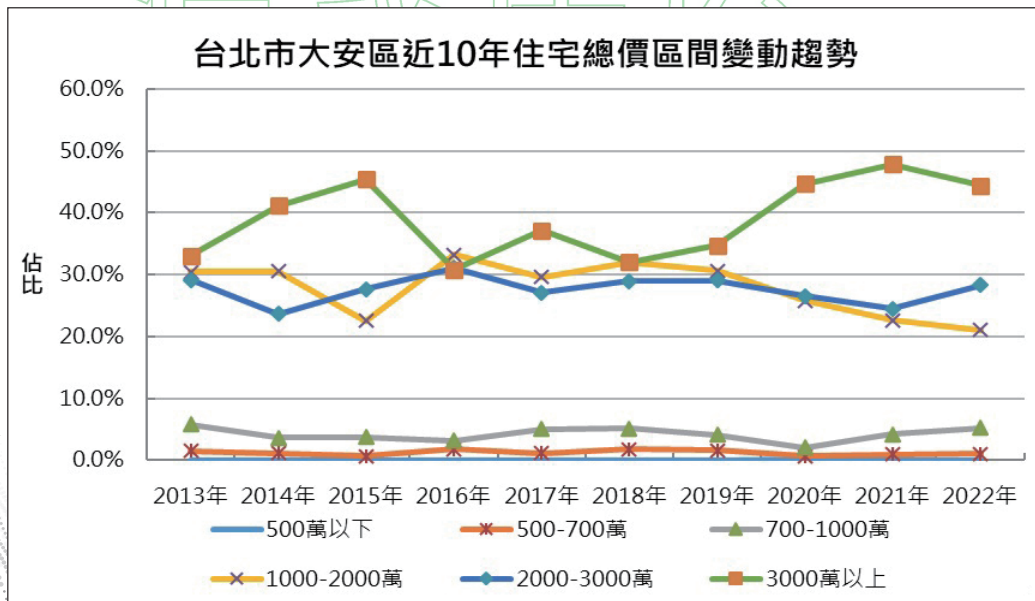


圖2-2-23 台北市大安區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2013年起大部分都以3,000萬以上的住宅為大安區之主流成交價位（僅2016年佔比次高），其中2021年之成交占比甚至來到47.8%，幾乎一半的住宅成交價都在3,000萬以上。在2022年仍是以3,000萬以上的住宅在市場占比最高，占比為44.4%，而2,000萬至3,000萬的住宅占比次之（28.3%），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。

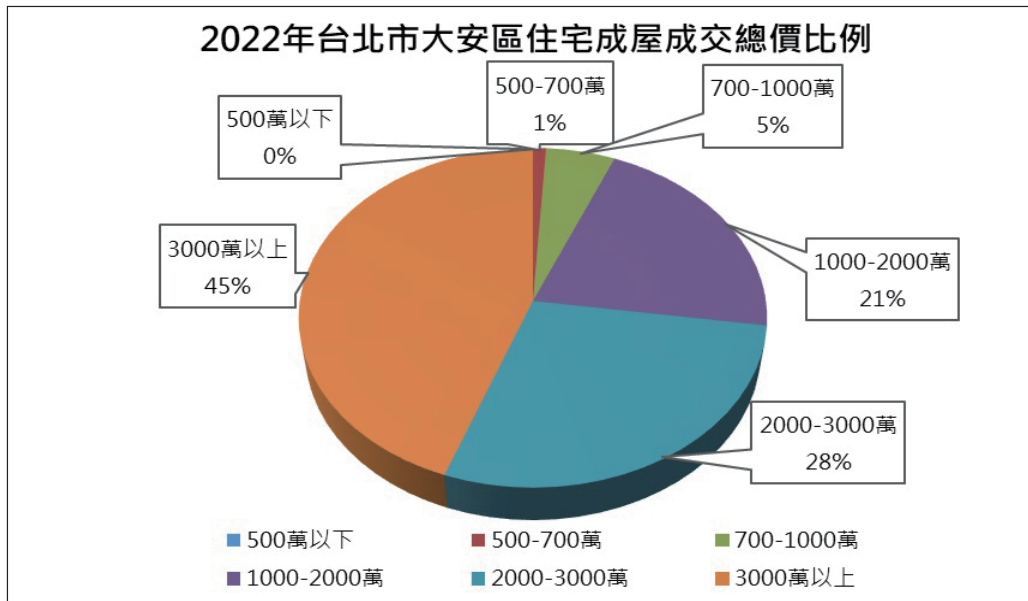


圖2-2-24 2020年台北市大安區住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-25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。在2020年的流通天數為172.4天，已接近半年的流通天數創下本區十年來的新高，不過2022年的流通天數已有下降至122.6天，但仍然高出台北市平均流通天數（110天）12天。



圖2-2-25 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

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（第一期工程預計於2025年底完工），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2-2-10為萬華區新屋及預售市場推案規模概況。近年來本區推案數較不穩定，因此可售戶數也呈現波動較大的情況，2018年共有15個推案數，可售戶數為675戶，平均總價約為2,274萬；2020年則共有5個推案數，可售戶數為216戶，平均總價約為1,991萬；2021年有14個推案數，可售戶數為597戶，平均總價約1,874萬；2022年有9個推案數，可售戶數為367戶，但受到部分大坪數推案的影響，平均總價大幅拉高，超過3千萬（約3,065萬）。儘

管本區開價相對於台北市其他區域親民，但銷售情況卻未必呈現低價熱銷的態勢，例如2018年的平均價格兩千多萬，銷售率為50.52%；但2020年的平均總價不到2,000萬，銷售率卻只有47.22%。幸好2021年房市逐漸回溫，又搭配近五年較低的總價（1874萬），讓銷售率有稍微拉高，達61.14%。然而因為2022年的推案平均總價較高，銷售率又再下降為49.05%。

表2-2-10 2018年至2022年台北市萬華區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	15	13	5	14	9
可售戶數	675	466	216	597	367
剩餘戶數	334	278	114	232	114
推案金額（億元）	153.5	104.9	43.0	111.9	112.50
平均總價（萬元）	2274.1	2251.1	1990.7	1874.4	3065.40
銷售率	50.52%	40.34%	47.22%	61.14%	49.05%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-2-26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，2014年來到高點，每坪單價為53.2萬。即使2015年開始下跌，但相較於其他區域跌幅並不大，2016年之後更呈現緩跌之象。自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49.6萬，2020年則維持水平走向，平均每坪單價為49.5萬，2021年則有了飛躍性的成長，平均每坪單價來到54.6萬，2022年維持上漲的趨勢，平均每坪56.5萬元。是本區十年來最高。以近十年的價格觀之，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，2022年平均總價為1,710萬。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2-2-26 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2-2-27為台北市萬華區近十年住宅總價區間變動趨勢。整體來看，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，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13%至20%以上市場成交比例的區域，顯示本區之住宅價格相對

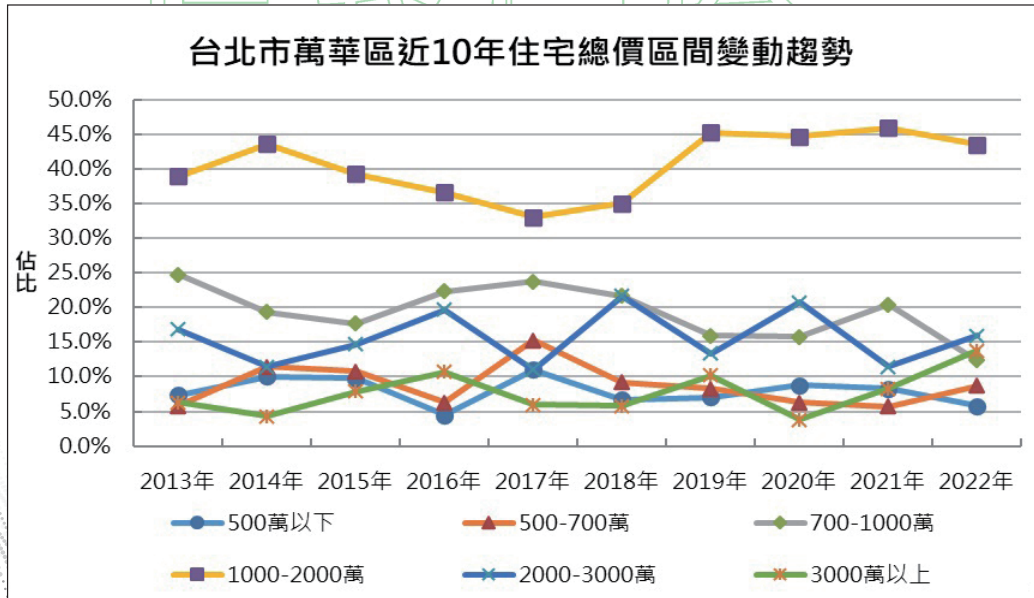


圖2-2-27 台北市萬華區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

較為親民。

2022年交易總價在1,000萬至2,000萬的住宅產品占比為43.5%，700萬至1,000萬的住宅商品佔比則為13.8%，和2021年相比皆略為下降的趨勢。然而總價2,000萬至3,000萬的住宅產品從2021年的11.5%到2022年的15.9%，上升4.4%。同時3,000萬以上的住宅則由2021年的8.3%提升至2022年的13.8%。這些變動顯示高總價的住宅交易在萬華區有慢慢提升（可能同時受到房價與坪數的影響），後續可持續觀察。

圖2-2-28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2-2-26），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，2020年則微幅降至120.8天（但相比過往仍是較長），2022年則是再微幅回升至121.3天。

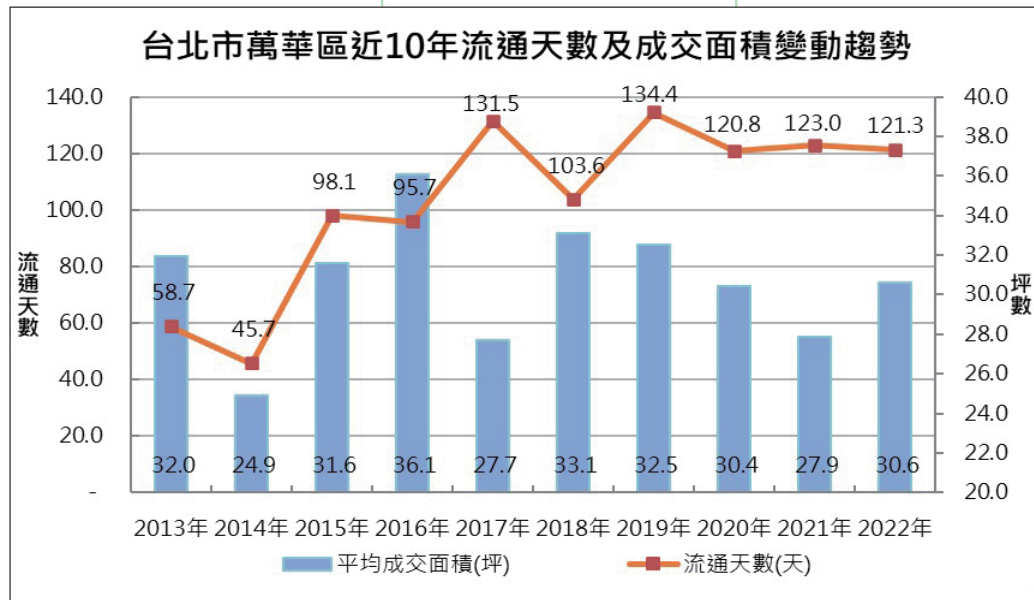
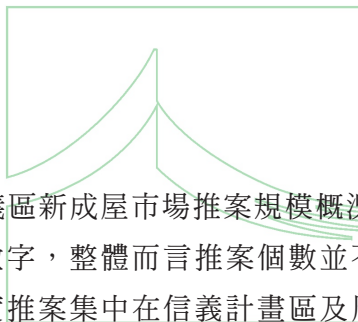


圖2-2-28 台北市萬華區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

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11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2-2-11為信義區新成屋市場推案規模概況。近五年的推案數，除2020年以外，多為個位數字，整體而言推案個數並不穩定，再加上推案區域分布的異質性，如當年度推案集中在信義計畫區及周邊區域，將會拉高該年度的價格；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，則會大幅拉低推案價格，因此統計數據較易受到極端值的影響。2022年總共只有3個推案數，可售戶數下降至88戶，為近五年新低，因為推案區域的關係，推案平均總價亦僅2,614萬元，不過銷售率並不突出，僅約34%。

表2-2-11 2018年至2022年台北市信義區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	9	6	13	8	3
可售戶數	313	305	819	185	88
剩餘戶數	187	224	201	76	201
推案金額（億元）	331.3	330.6	360.6	187.5	23.00
平均總價（萬元）	10584.7	10839.3	4402.9	10135.1	2613.64
銷售率	40.26%	26.56%	75.46%	60.00%	34.09%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-2-29為台北市信義區近十年住宅價格變動趨勢。自2012年以來，信義區的平均總價皆在2,200萬以上。而每坪單價自2010年起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年達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，價格下跌較其他區域快速且明顯。2016年至2019年間維持緩慢上升的趨勢，每坪交易單價在66~70萬左右徘徊，2020年起上漲速度明顯加快，2020年每坪單價漲至73.1萬，而2022年也持續上漲至每坪平均84.9萬元，平均總價也達到了近十年的高點2784萬元。



圖2-2-29 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2-2-30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，但在圖中可以得知1,000萬至2,000萬之住宅仍為本區主要的成交主流（表示市場標的多為小坪數），2018至2020年的市占率約為50%，不過2022年占比降至39.6%。其次則是2,000萬至3,000萬的住

宅，2022年的市場占比亦稍微下降到31.6%；第三則是3,000萬以上的住宅，2022年的市場占比上升到25%，以上三類加總已有九成以上的市場占比（1,000萬以上的住宅佔市場比為96.2%），顯示1,000萬以下住宅總價在本區的交易較為少見。

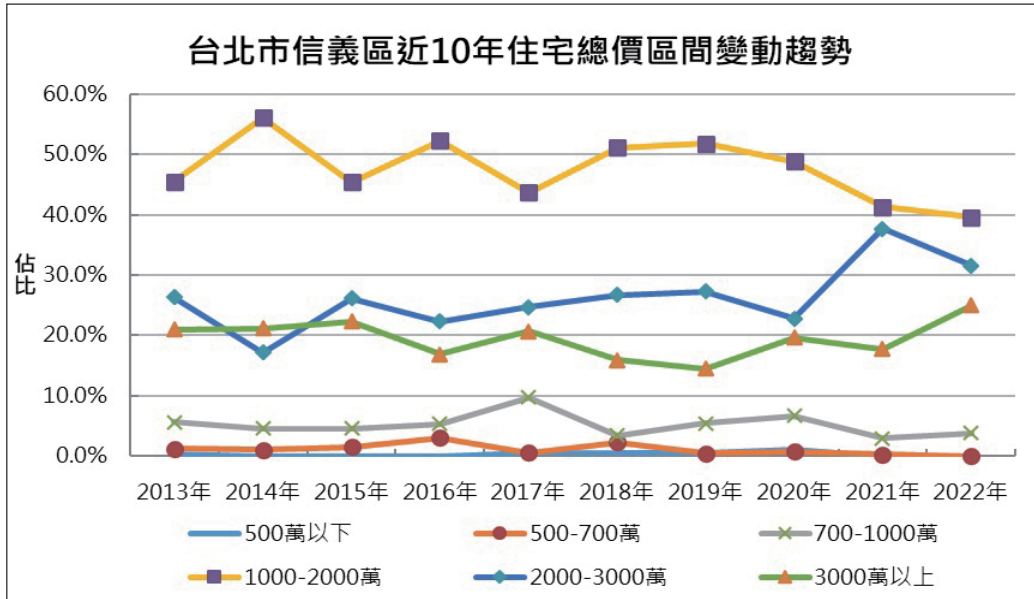


圖2-2-30 台北市信義區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-31為台北市信義區近十年流通天數及成交面積變動趨勢。在2020年可以看到平均流通天數的高峰，流動天數為156.6天，創歷史新高，將近五個月的流通天數也遠高於台北市的平均成交流通天數（144.4天）。2022年平均流通天數降為124.9天，仍略高於台北市的平均流通天數（110天），平均成交面積為32.7坪，對比2021年稍有下降。



圖2-2-31 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26.86萬人（資料時間：2023年2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；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2-2-12為台北市士林區近五年新屋及預售市場推案規模概況。本區2019年推案數大減，只剩6個建案，可售戶數亦降為87戶，此一情況在2020年大幅翻轉，共有23個新推個案，地點主要集中在士林天母地區，其中有不少推案屬於都更案，都是籌備已久的案場在今年度一口氣推出，有些大型推案的戶數甚至超過百戶（如：圓山帝寶、士林一品、良茂詠），因此可售

戶數高達1,111戶。由於士林區已有多年沒有這麼大量的推案（甚至可以說是爆量推案），倒也激出一定程度的買氣，2020年的銷售率表現不俗，達63.28%；2021年的推案個數雖僅有19個，但繼續維持2020年的銷售好成績，銷售率同樣高達67.25%。不過此一榮景在2022年即明顯衰退，年度推案個數僅有12個，可售戶數為318戶，但銷售率表現下滑，僅46.53%。

表2-2-12 2018年至2022年台北市士林區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	11	6	23	19	12
可售戶數	176	87	1111	400	318
剩餘戶數	82	41	408	131	408
推案金額（億元）	72.9	50.3	521.1	168.7	139.50
平均總價（萬元）	4142.1	5781.6	4690.4	4216.3	4386.79
銷售率	53.41%	52.87%	63.28%	67.25%	46.54%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-2-32為台北市士林區近十年住宅價格變動趨勢。2013年與2014年，本區每坪平均成交單價微幅上漲，漲幅相對台北市其他區域緩和。在2015年



圖2-2-32 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

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亦相對較小，呈現緩跌之勢。近年（2019至2022年）又開始有逐步上升的趨勢，2020年平均單價來到了58.7萬，再搭配較大坪數的標的，讓交易總價攀至十年來新高的3,173萬。2022年平均單價為十年來新高的66.6萬，平均交易總價則至2,836萬，相比2021年平均上升141萬。

圖2-2-33為台北市士林區近十年住宅總價區間的變化趨勢。從圖中可以得知，士林區2022年的市場主流成交價格呈現三強鼎立的格局，分別是1,000萬至2,000萬之間（向為市場最主流成交價），占比為32.3%；其次則是2,000萬至3,000萬的住宅，市場占比為30.6%；第三則是3,000萬以上的住宅，占比為26.2%，大致都在三成上下。其實前幾年，本區的交易總價多落在1,000萬至2,000萬之間，占比常超過4成以上。當時2,000萬至3,000萬的住宅與3,000萬以上的住宅則多為二至三成，也互有消長，但至2022年在平均單價創新高的情況下，3,000萬以上的住宅成為本區第二名。1,000萬以下住宅之成交比例在本區則是占比僅約11%。

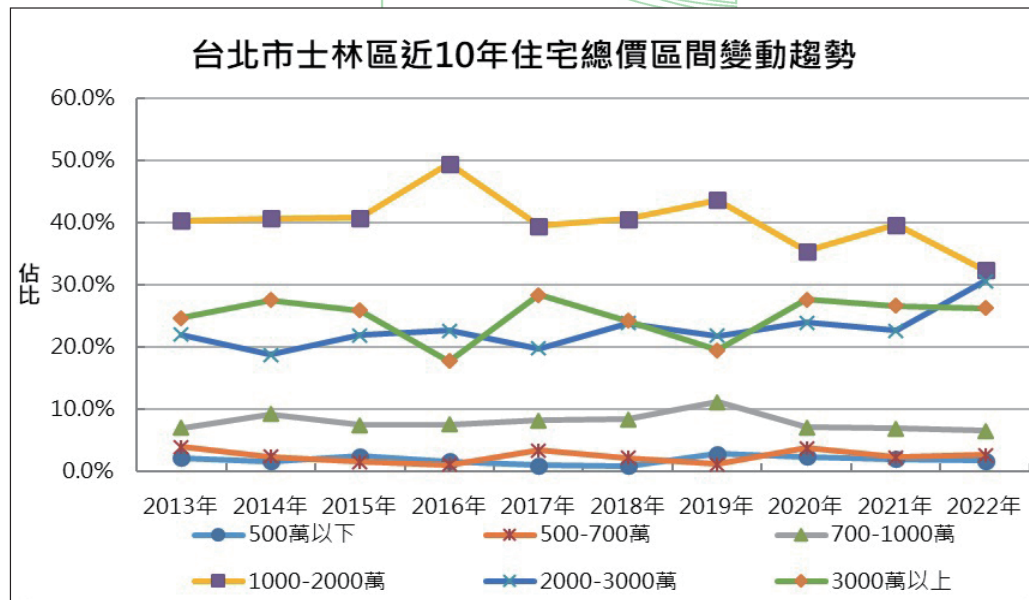


圖2-2-33 台北市士林區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-34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2013年僅需89天，隔年（2014年）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。在2020年擴張到接近半年的流

通天數（170.9天），為近十年的高峰。雖2021年有稍微下降一些（163.1天），但仍不算活絡。2022年大幅下降為128.5天。在平均銷售坪數部分，早些年有逐漸增加的趨勢，但在2019年下滑至39.7坪，不過2020年隨即回升到45.6坪，為十年來的歷史新高，2021年則再下滑至41坪，2022年也維持差不多的坪數（40.9坪）。



圖2-2-34 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2-2-13為台北市北投區預售市場推案規模概況。北投區的推案量在近年來皆有一定量體，也較台北市其他各區的推案量大，2019年有26個推案數，可售戶數為1,102戶；2022年推案個數為27個，可售戶數也將近千戶（998戶）。不過2022年的推案平均總價則高達5,598萬元，明顯高於前幾年，不過這可能是受到該區域相對高價區，又大坪數的新推案（如：力麒天沐）影響所致。從銷售率來看，北投區的表現亦是不俗，2019年為67.70%，2021年與2022年的銷售率也都幾近6成（分別為59.94%與59.92%）。

表2-2-13 2018年至2022年台北市北投區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	22	26	19	22	27
可售戶數	680	1102	602	644	998
剩餘戶數	375	356	321	258	321
推案金額（億元）	214.2	310.5	256.9	198.3	558.70
平均總價（萬元）	3150.0	2817.6	4267.4	3079.2	5598.20
銷售率	44.85%	67.70%	46.68%	59.94%	59.92%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-2-35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2013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。在圖中可以看到2014年達每坪50.3萬，為近十年次高點，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年起開始有微幅上漲趨勢，2021年突破2014年的高點，2022年延續上升的趨勢，平均單價達十年新高的54.7萬。平均交易總價部分，在2017年則來到1,911萬，亦是平均成交面積較大所致，之後則跌回近五年均值的1,750萬元上下區間，但在2021年則提升至2,117萬，2022年平均交易總價攀升至2,160萬元，平均成交總價也為十年來之冠。

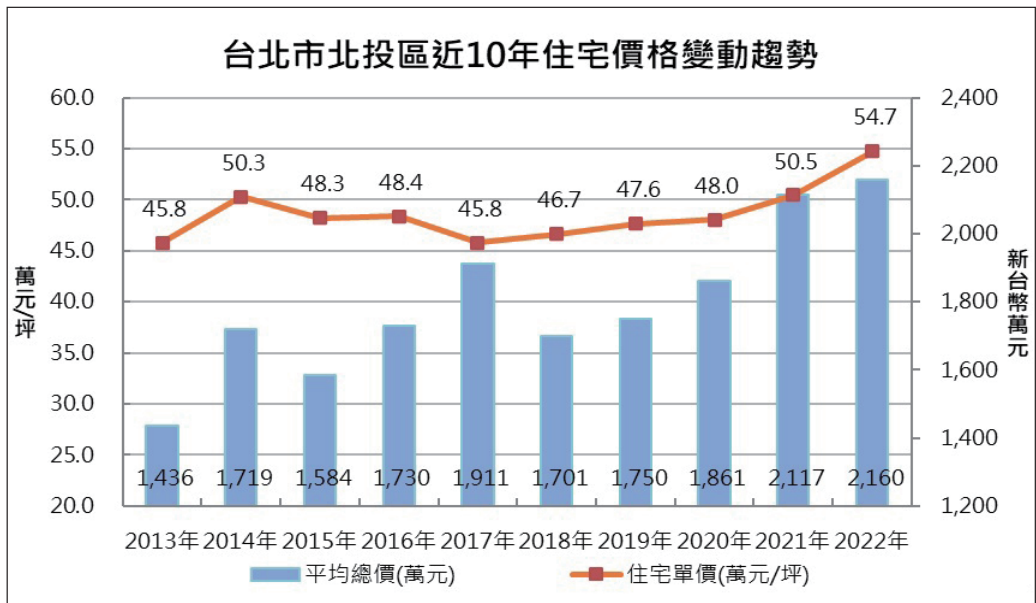


圖2-2-35 台北市北投區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-36為台北市北投區近十年住宅總價區間變動趨勢。從圖表中可以得知本區之成交價格占比以1,000萬至2,000萬的住宅為主，近十年來在市場上的占比，除了2019年的37.8%以外，其餘年度皆超過四成以上，2022年佔比為42.1%。近年北投區次要的成交價格有兩個區間，分別是2,000萬至

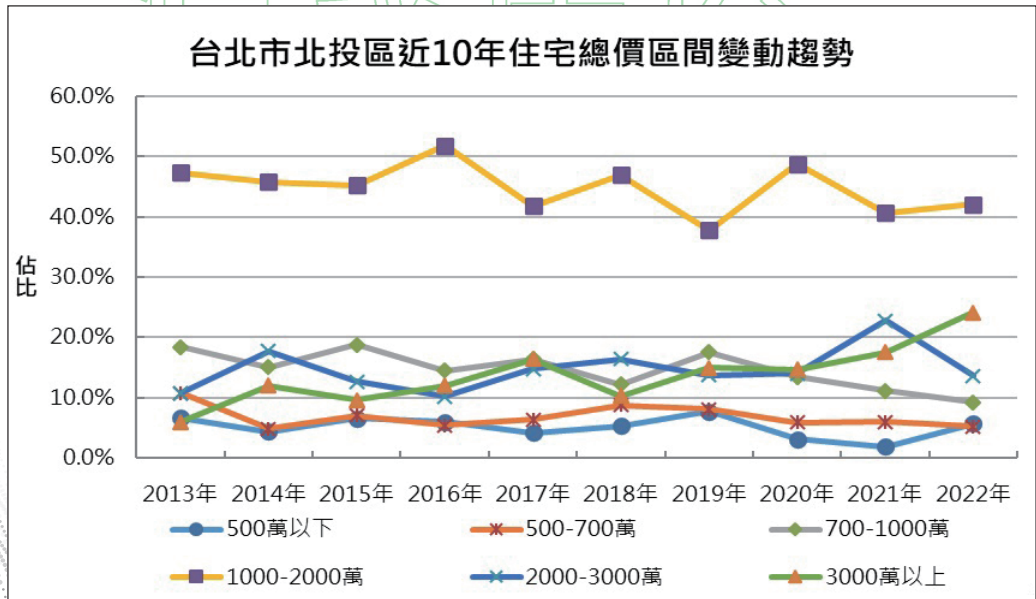


圖2-2-36 台北市北投區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

3,000萬以及3,000萬以上住宅。在2022年3,000萬以上住宅高於前者，占比為24.1%，2,000萬至3,000萬住宅在2022年市場占比則大幅下滑至13.6%。此外，前幾年在北投區住宅總價占比略高的700萬至1,000萬住宅（約15%至20%），近年隨著房價上漲，市場占比逐漸縮小，在2022年成交價格佔比已不到一成（在2022年占比9.2%）。

圖2-2-37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，最高為2021年的161.6天，顯示本區近年來之不動產市場交易觀望氣氛略為濃厚。不過2022年總體市場的成交面積較2021年下降，也令本區平均成交的流通天數明顯縮短為111.3天，顯示交易較前幾年更為頻繁。平均成交坪數在近十年有明顯增加的趨勢，2013年至2015年皆不足34坪，但2016年之後則多在36坪以上，2021年甚至達到了40.1坪，此變動拉抬平均交易總價和平均流通天數。

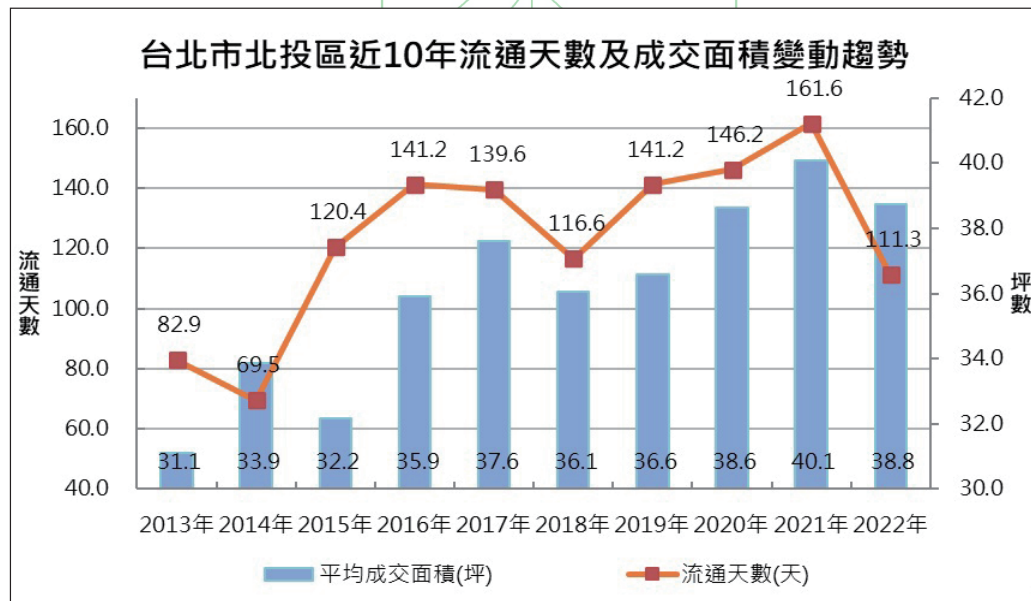


圖2-2-37 台北市北投區近十年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

十、內湖區

內湖區2023年2月之人口總數為27.58萬人，為台北市人口數第二多的行政區。內湖區設有內湖科技園區，園區內有許多新建商辦大樓，而且台灣

多數媒體企業的總部皆座落於此區。因此，本區的就業人口數多，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、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第一期（汐止東湖線）與環狀線東環段（已於2023年3月獲行政院正式核定）。

(一) 新屋預售市場

表2-2-14為台北市內湖區新屋及預售市場推案規模概況。內湖區2018年至2019年推案量較大，可售戶數分別為893戶與885戶，2020年共有18個推案數，但其中部分推案的規劃戶數較少，因此整體的可售戶數僅482戶，較之前兩年減少許多，而2021年的推案個數下降至6個，使得可售戶數僅有137戶。2022年的推案個數上升至17個，令可售戶數亦上升至496戶，有回暖趨勢。此外，疫情過後，似復歸原先趨勢，交易熱度上升，2022年的銷售率高達87.1%，為近五年的新高，與2020年的規模相似。

表2-2-14 2018年至2022年台北市內湖區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	26	21	18	6	17
可售戶數	893	885	482	137	496
剩餘戶數	609	360	84	57	84
推案金額（億元）	372.9	240.3	181.3	60.5	252.95
平均總價（萬元）	4175.8	2715.3	3761.0	4416.1	5099.80
銷售率	31.80%	59.32%	82.57%	58.39%	87.10%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-2-38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。2015年起雖受景氣影響，每坪單價呈現緩跌之勢，但至2017年則又開始出現上漲的

現象，2022年的平均單價上漲到65.7萬元，為近十年的新高點，與2020年相比，漲幅高達17.2%。在本區平均總價的部分，近十年價格來逐漸提高，2013年後平均總價皆達2,000萬以上，近三年的平均總價更皆拉高至2,300萬以上，其中2022年為近十年歷史高點，平均總價來到2,827萬元。



圖2-2-38 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2-2-39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，在2019年之前的成交比例多維持在50%上下，但近年有逐漸減少的趨勢，2022年的成交比例為41.2%。次高市場占比的交易則為總價3,000萬以上的住宅，市場占比為29.1%。2,000萬至3,000萬總價的住宅以24.4%的市場占比居於第三。不過上述兩者在近十年差距不大，皆市場占比第二與第三，兩者相互交替。上述總價商品已涵蓋內湖區九成以上的成交案件，同時500萬以下之住宅成交比例自2013年起皆為0%。綜觀十年的住宅總價區間變化，除了低總價（1,000萬以下）的住宅比例逐年下降外，在2022年不到一成，總價2,000萬以上的住宅比例亦逐年提升。

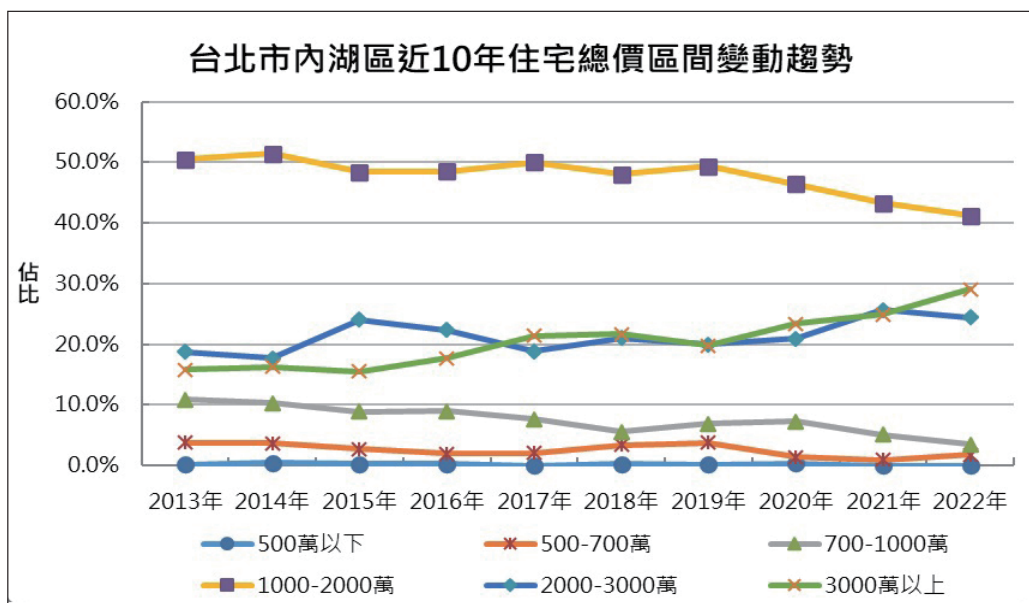


圖2-2-39 台北市內湖區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-40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，超過5個月），明顯高於當年度全市平均之137.3天。然而從2017年起則呈現成交



圖2-2-40 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

天數縮短之趨勢，在2022年更降為83.1天（不到3個月），交易速度確屬熱絡。內湖區近年的平均成交單價、平均成交坪數和平均交易總價大部分持平或有上升的趨勢，但平均流通天數卻穩定大幅的下降，顯示此地的住宅需求不斷，且房市逐漸邁向熱絡。

十一、南港區

南港區是台北市人口最少的行政區域，2023年2月僅11.5萬人。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2-2-15為台北市南港區新屋與預售市場推案規模概況。2018年南港區僅有少數推案，但受惠於南港火車站周邊的發展，近年有幾個大型推案，令推案戶數明顯增加。2018年與2019年的可售戶數分別達340戶與396戶，2020年的可售戶數也有529戶，而2021年雖僅有8個推案數，但可售戶數為近5年高峰，亦達907戶。其中位於市民大道八段的南港火車站與台北流行音樂中心周邊皆有超過200戶以上的大型建案推出，如世界明珠、德杰羽森等。

表2-2-15 2018年至2022年台北市南港區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	10	10	12	8	8
可售戶數	340	396	529	907	427
剩餘戶數	180	225	230	178	230
推案金額（億元）	149.9	195.8	507.8	338.0	167.50
平均總價（萬元）	4408.8	4944.4	9599.2	3726.6	3922.72
銷售率	47.06%	43.18%	56.52%	80.37%	71.19%

資料來源：惟馨周報

不過潮起難免潮落，2022年推案個數雖仍維持在8個，但可售戶數較2021年下降一半，為427戶，銷售率也有些微下降，為71.19%。

另外，值得注意的是，2022年南港區核發建照之總樓地板面積創下近年新高，達114萬5,707平方公尺，幾乎是往年的3倍（2021年的建照面積為39萬3,380平方公尺，完整數據可參考表2-2-1），顯然會對本區未來的預售市場造成一定的影響。

(二) 中古屋市場

圖2-2-41為台北市南港區近十年住宅價格變動趨勢。本區中古屋市場自2013年開始價格持續上升，直至2014年的前波高點—每坪59.5萬元，漲幅明顯，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，（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），2020年則一改以往的持平表現躍升到每坪58.5萬元，2022年更再成長至每坪66.9萬元，開創近十年的平均價格高點。在房價逐年往上的過程中，成交案件的交易面積呈現逐年下降的現象（參考圖2-2-43），讓平均總價尚呈平穩趨勢，自2016年以來平均總價皆在2,500萬以上，2022年的平均總價為2,713萬元。



圖2-2-41 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2-2-42為台北市南港區近十年住宅總價區間變動趨勢。在圖表中可以觀察本區主流成交價格以由1,000至2,000萬元的占比為大宗（占比逐年下滑）。2021年成交總價3,000萬以上的住宅異軍突起，占比達35.6%，略高於1,000至2,000萬元的占比。不過2022年總價1,000至2,000萬元的占比又回歸第一，占比為35.8%，而3,000萬以上的占比為32.8%。這些變動意味本區近年每坪單價漲幅劇烈，儘管成交面積下降，仍帶動本區成交標的的總價提高。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，並穩定維持20%以上的占比（在2022年占比為23.9%）。

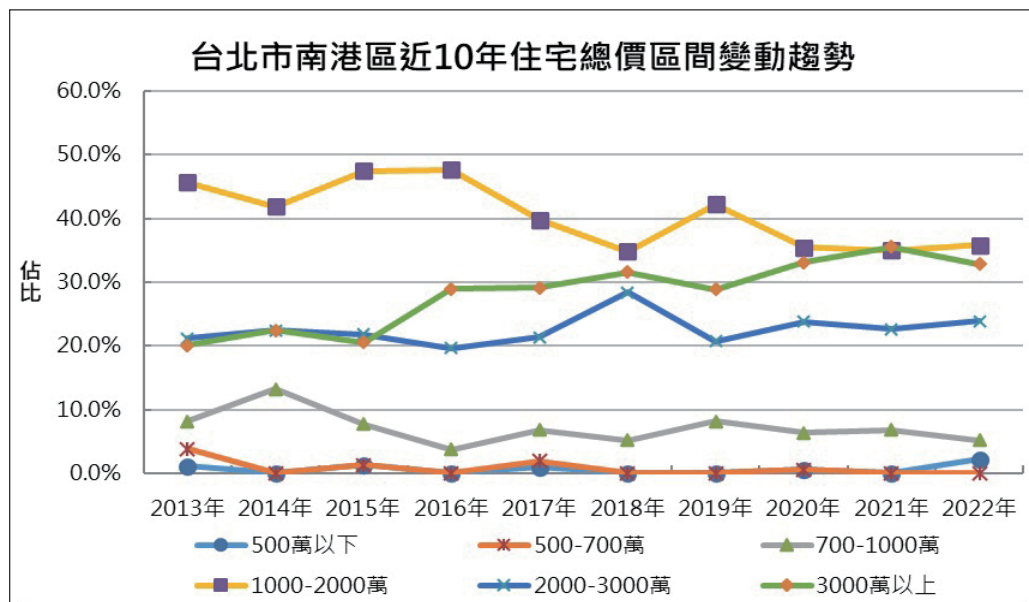


圖2-2-42 台北市南港區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-43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，可能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2-2-40），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，但在2020年流通天數有了大幅的降低，下跌至127天，應是受成交坪數為五年來新低的影響，2021年流通天數持續下跌，

平均流通天數97.9天為台北市各區中最低。之後在2022年流通天數上升，平均流通天數為115.3天，但交易面積下降為40.3坪，為近年的新低。



圖2-2-43 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2-2-16為台北市文山區新屋及預售市場推案規模概況。由於文山區之新屋價格相對於台北市其他區域為低，往年的新推個案亦顯熱絡，不過2022年預售市場有下降的趨勢，只有7個推案數，可售戶數為242戶（比前一年的900戶減少許多）。又因前幾年有較多小坪數的標的推出，因此平均總價較低，2019年約為2,340萬；2020年約為2,460萬，銷售表現也不錯，皆在6成

左右。2021年的平均總價為3,120萬元，已有明顯增幅，2022年再創新高，平均總價為3,764萬元。雖然這兩年新推案的平均總價拉高許多，但銷售率皆達七成以上，呈現新屋與預售市場房價持續上升的趨勢。

表2-2-16 2018年至2022年台北市文山區預售市場推案規模概況

年度	2018	2019	2020	2021	2022
推案個數	21	16	20	15	7
可售戶數	790	373	721	900	242
剩餘戶數	479	121	294	227	294
推案金額(億元)	262.6	87.3	177.6	280.8	91.10
平均總價(萬元)	3323.4	2339.7	2463.5	3120.0	3764.46
銷售率	39.37%	67.56%	59.22%	74.78%	73.14%

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-2-44為台北市文山區近十年住宅價格變動趨勢。與其他行政區相似，文山區自2013年起，平均每坪成交價格呈現逐年上漲之情形，至2014年為當時價格高點，每坪均價為48.5萬，2015年雖有小幅跌價，但自2016年起



圖2-2-44 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

價格即有所支撐，2016年至2019年的平均單價為45.6萬至46萬之間，直到2020年又有一波漲幅，2022年延續此波達到十年來歷史新高一每坪56.5萬。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2,000萬，2022年的平均總價為1,924萬元。

圖2-2-45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%，2021年的市場占比則為52.7%，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2022年的市場占比為21.3%，已成為本區第二大宗的住宅交易總類。

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。

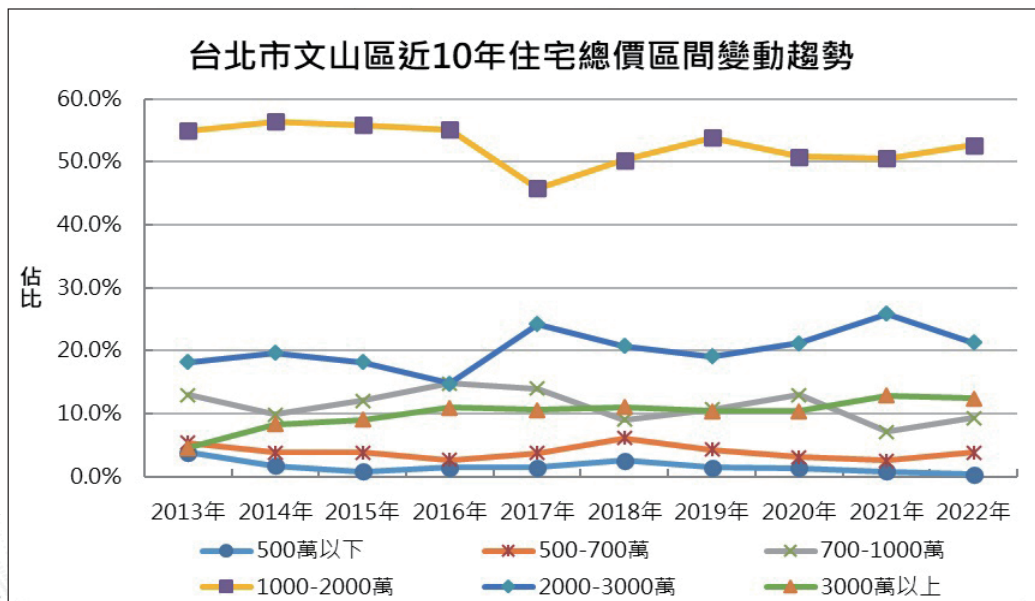


圖2-2-45 台北市文山區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-2-46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年平均不到60天（2個月），但2016年之後的流通天數則皆超過115天，尤其在每坪成交價格來到歷史新高49.1萬的2020年，亦讓流通天數達到十年來高點的149.7天，幾近5個月的期間；不過2022年即便平均單價上升，但流通天數卻減少了（93.2天），足以反映近期房市的熱絡。綜言之，於本區中古屋的平均單價與總價皆低於台北市其他行政區，縱使交易天數已大為增加，因總價相對較低，故成交流通天數仍相對短些。平均成交坪數則呈現持平發展，近五年平均成交坪數皆在35至38坪之間，2022年的平均成交面積為35.8坪。



圖2-2-46 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