

市政統計週報

(第 22 號)

臺北市府主計處
88 年 10 月 5 日
聯絡人：陳建志
電話：(02) 2720-3221

【提要】本市住宅區地價以大安區最昂貴，平均每平方公尺約 28 萬元，該區平均每戶家庭可支配所得亦最高，達 139 萬元；而商業區地價由信義區居冠，平均每平方公尺約 85 萬元，營利事業家數及營業額則由中山區奪魁。

台北市地狹人稠，各行政區限於地理、人文條件之差異，其發展程度、建設情況各有不同。從各區之地價、營利事業分布、家庭所得及住宅狀況加以分析比較，可提供政府研擬區域發展計畫及分配各行政區資源之重要參考依據。

截至八月底本市戶籍登記共有 87 萬 6 千餘戶、263 萬 9 千餘人，分居於十二行政區中，其中以大安區 10 萬 9 千戶、31 萬 7 千人居首，而以南港區之 3 萬 5 千戶、11 萬 3 千人最少；根據 87 年家庭收支概況調查結果顯示，全市平均每戶可支配所得為 120 萬元，各區中以大安、松山及中正區之 139 萬元、135 萬元及 130 萬元較高，其中大安區之 139 萬元較最低之萬華區 96 萬元高出 45%。就各區住宅自有率比較，高於全市平均之 76.27% 者，依序為南港區 88.95%、松山區 81.87%、士林區 80.46%、信義區 80.15%、大安區 79.42% 及內湖區 78.15% 等六區，而以萬華、北投及中正三區較低。

由於都市地區房地產價格高低受土地成本因素之影響甚鉅，因此地價的漲跌也成為一般人極為關切的問題。近年來因受房地產不景氣及金融風暴影響，台灣地區不動產市場走勢普遍下滑，惟台北市一向較具抗跌性，依據內政部發布台北市 88 年 3 月 31 日之地價指數(以 87 年同期為基期)為 98.95，一年來下跌 1.05%，但較高雄市、台灣地區之跌幅 1.79%、3.09% 均低。十二行政區僅北投及松山兩區逆勢上升，分別增加 2.61% 及 0.03%；其餘十區均下跌，跌幅較大的三區則依序為南港、內湖及士林區，分別下跌 2.87%、2.53% 及 2.25%。

若將本市各區地價依住宅區及商業區區隔比較，88 年 3 月底住宅區地價以大安區平均每平方公尺 28 萬元最貴，分別為最便宜之北投區 8 萬元的 3.3 倍、文山區 9 萬元的 3.2 倍及南港區 10 萬元的 2.8 倍；而商業區地價則以信義區平均每平方公尺 85 萬元最高，分別為最低之南港區 14 萬元的 6.3 倍、北投區 16 萬元的 5.4 倍及內湖區 19 萬元的 4.5 倍。

觀察本市營利事業家數及其營業額，88 年 7 月底全市共有營利事業 188,838 家，較 87 年底之 189,033 家減少 0.1%，88 年 1 至 7 月總營業額達 42,948 億元；在十二行政區中之分布，營利事業家數以中山區之 33,278 家、大安區之 29,157 家及松山區之 21,960 家較多，合計占全市之四成五；而營業額亦以上述三區分別為 10,692 億元、8,686 億元及 7,899 億元，合計高達全市之六成四。反之，文山、南港、內湖、士林及北投等五區位居市郊，其營利事業家數計有 41,592 家，占全市之二成二，而五區之營業總額 4,478 億元，僅為全市之一成，顯示各項商業活動仍集中於市中心區。

本市改制為院轄市已三十多年，因應各地人、地、事、物發展至今，十二行政區之經濟、人文各有特色。為了打造二十一世紀世界級首都，市府各項施政規劃，應因地制宜考量各行政區之條件，俾利社會全方位發展，提升台北市之競爭力。

| 區別 | 人口數 (88年8月底) | 戶數 (88年8月底) | 每戶平均 可支配所得 (萬元)(87年) | 擁有自有 住宅比率 (%) (87年底) | 地 價 (88年3月31日) | | | 營 利 事 業 | |
|-----|-----------------|----------------|----------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------|
| | | | | | 指數 (a) | 住宅區 (萬元/m ²) | 商業區 (萬元/m ²) | 家數 (88年7月底) | 營業額(百萬元) (88年1至7月) |
| 全市 | 2,639,169 | 876,084 | 119.61 | 76.27 | 98.95 | ... | ... | 188,838 | 4,294,783 |
| 松山區 | 207,716 | 70,483 | 獮 134.94 | 獮 81.87 | 獮 100.03 | 18.12 | 31.86 | 獮 21,960 | 獮 789,920 |
| 信義區 | 241,942 | 82,540 | 118.90 | 80.15 | 99.23 | 獮 26.99 | 豬 84.79 | 14,738 | 340,410 |
| 大安區 | 獮 317,437 | 獮 109,185 | 豬 138.71 | 79.42 | 99.45 | 豬 27.92 | 獮 51.40 | 獮 29,157 | 獮 868,577 |
| 中山區 | 214,470 | 78,385 | 113.94 | 72.16 | 98.77 | 17.01 | 30.77 | 豬 33,278 | 豬 1,069,231 |
| 中正區 | 琿 165,882 | 琿 58,056 | 獮 129.51 | 琿 71.46 | 98.83 | 獮 23.99 | 獮 59.57 | 16,022 | 480,296 |
| 大同區 | 琿 133,635 | 琿 42,767 | 琿 109.59 | 73.97 | 98.26 | 13.92 | 21.79 | 15,195 | 227,539 |
| 萬華區 | 208,269 | 69,445 | 玳 95.52 | 玳 65.78 | 99.16 | 13.91 | 21.69 | 16,896 | 玳 71,000 |
| 文山區 | 247,249 | 獮 82,901 | 112.31 | 74.06 | 98.38 | 琿 8.65 | 18.98 | 琿 7,431 | 玳 31,443 |
| 南港區 | 玳 112,864 | 玳 35,344 | 琿 108.34 | 豬 88.95 | 玳 97.13 | 琿 9.93 | 玳 13.50 | 玳 5,034 | 82,165 |
| 內湖區 | 獮 247,818 | 79,416 | 121.18 | 78.15 | 琿 97.47 | 10.04 | 琿 18.74 | 8,455 | 100,708 |
| 士林區 | 獮 295,293 | 獮 90,675 | 120.09 | 獮 80.46 | 琿 97.75 | 14.32 | 22.00 | 13,078 | 166,896 |
| 北投區 | 246,594 | 76,887 | 115.20 | 琿 70.87 | 豬 102.61 | 玳 8.35 | 琿 15.57 | 琿 7,594 | 琿 66,598 |

資料來源：內政部台閩地區地價指數、台北市家庭收支概況調查報告及本市稅捐稽徵處資料。

附註：(a) 指數基期：87年3月31日=100

說明：本週報自 88.5.11 起透過網際網路發行，本處網址 www.dbas.taipei.gov.tw 或市府網址 www.taipei.gov.tw 之市府新聞。