

臺北市 104 年 1 月不動產動態月報

壹、交易件數分析

一、全市 1 月交易量驟減 中山區總交易量稱冠

為讓各界掌握本市房市脈動，地政局就 104 年 1 月實價登錄買賣交易件數¹進行住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易量統計分析，在扣除特殊交易案件²後為 783 件，較上月(103 年 12 月)1,585 件減少 50.60%。

進一步以建築型態區分，全市住宅大樓（6 樓以上有電梯）交易件數共 383 件，較上月減少 54.51%，占比³相較上月的 53.12% 減少 4.21%，但仍占整體買賣交易的 48.91%，顯示住宅大樓仍為本市購屋者首選；其次為公寓 200 件，較上月減少 49.37%，占比較上月略增加 0.62%；套房交易件數為 156 件，較上月減少 34.45%，惟占比較上月明顯增加 4.90%；至於商辦交易件數 25 件，店面交易件數 19 件，二者較上月分別減少 68.35% 及 38.71%。

¹ 交易件數：指樣本蒐集截止時間 104 年 4 月 15 日前，實價登錄資料已揭露交易日期為 104 年 1 月份之買賣案件數量，包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)等，但不包括土地、車位、地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件。

² 特殊交易案件：價格異常不予揭露案件、親友間交易、債權債務關係等特殊案件等。

³ 占比：指各建物型態(如住宅大樓、公寓、套房、商〔廠〕辦及店面〔鋪〕)占全市買賣總件數之比例；全市買賣總件數則為前開建物型態買賣案件之加總。

表 1 全市各建物型態交易件數及占比表

全市	交易件數	住宅大樓(6樓含以上有電梯)	公寓(5樓含以下無電梯)	套房(1房(1廳)1衛)	商辦(含廠辦)	店面(含店舖)	合計
103年	件數	842	395	238	79	31	1,585
12月	占比	53.12%	24.92%	15.02%	4.98%	1.96%	
104年	件數	383	200	156	25	19	783
	占比	48.91%	25.54%	19.92%	3.19%	2.43%	
交易件數變化		-54.51%	-49.37%	-34.45%	-68.35%	-38.71%	-50.60%
交易比重增減		-4.21%	0.62%	4.90%	-1.79%	0.47%	

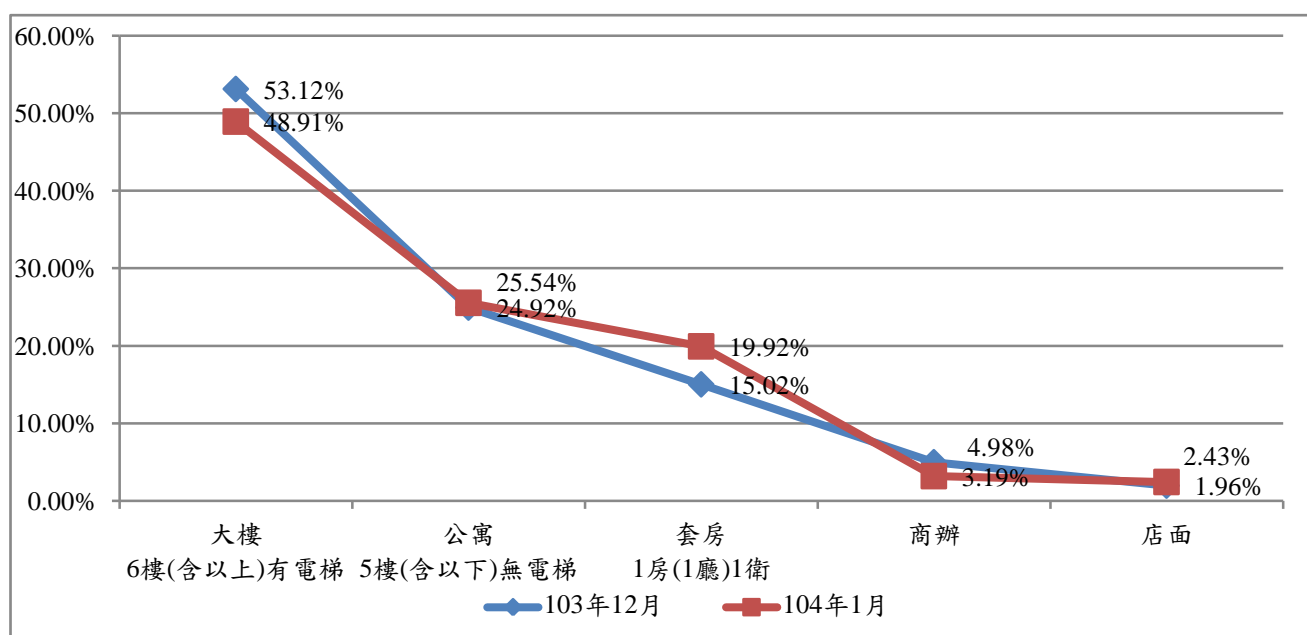


圖 1 103 年 12 月及 104 年 1 月建物型態比例圖

各行政區方面，本月交易件數仍由中山區蟬聯冠軍，共 130 件，惟仍較上月 247 件減少 47.37%；南港區為本市最少，僅 24 件，相較上月 110 件減少 78.18%；松山區交易件數 74 件，相較上月 111 件，減少幅度 33.33%，為 12 行政區中減幅最少。除信義區以公寓交易件數較多、大同區以套房交易件數較多外，其餘行政區均以住宅大樓為交易主流，並以內湖區的 64 件居冠，中

山區 62 件居次。公寓交易量亦以內湖區 27 件最多；至於套房、商辦及店面交易量則以中山區居冠。

表 2 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下 有電梯)		套房 (1房1廳1 衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	103/12 件數	增減 幅度	103/12 件數	增減 幅度	103/12 件數	增減 幅度	103/12 件數	增減 幅度	103/12 件數	增減 幅度	103/12 件數	增減 幅度
	104/1 件數		104/1 件數		104/1 件數		104/1 件數		104/1 件數		104/1 件數	
全市	842	-54.60 %	395	-49.37 %	238	-34.45 %	79	-68.35 %	31	-38.71 %	1585	-50.60 %
	383		200		156		25		19		783	
中山區	111	-44.14 %	35	-48.57 %	72	-43.06 %	26	-80.77 %	3	33.33 %	247	-47.37 %
	62		18		41		5		4		130	
內湖區	103	-37.86 %	54	-50.00 %	21	-57.14 %	17	-76.47 %	3	0.00%	198	-45.96 %
	64		27		9		4		3		107	
文山區	86	-61.63 %	48	-47.92 %	15	6.67%	0	-	2	-50.00 %	151	-50.33 %
	33		25		16		0		1		75	
松山區	50	-14.00 %	29	-34.48 %	13	-30.77 %	12	-91.67 %	7	-71.43 %	111	-33.33 %
	43		19		9		1		2		74	
北投區	86	-67.44 %	33	-27.27 %	27	-33.33 %	1	0.00%	0	-	147	-51.70 %
	28		24		18		1		0		71	
士林區	66	-63.64 %	54	-55.56 %	10	-10.00 %	2	0.00%	0	-	132	-53.03 %
	24		24		9		2		3		62	
大安區	86	-54.65 %	37	-72.97 %	19	-68.42 %	3	0.00	6	-100.0 0%	151	-61.59 %
	39		10		6		3		0		58	
信義區	62	-67.74 %	47	-51.06 %	12	-16.67 %	4	-50.00 %	7	-57.14 %	132	-56.06 %
	20		23		10		2		3		58	
萬華區	31	-35.48 %	22	-45.45 %	24	-41.67 %	5	-100.00 %	0	-	82	-43.90 %
	20		12		14		0		0		46	
中正區	38	-36.84 %	9	-33.33 %	15	-40.00 %	6	-50.00 %	2	50.00 %	70	-35.71 %
	24		6		9		3		3		45	
大同區	33	-72.73 %	9	-11.11 %	10	30.00 %	1	200.00 %	1	-100.0 0%	54	-38.89 %
	9		8		13		3		0		33	
南港區	90	-81.11 %	18	-77.78 %	0	-	2	-50.00 %	0	-	110	-78.18 %
	17		4		2		1		0		24	

二、 屬性資料來分析 交易落點在那裡

為了解本市整體不動產市場交易狀況，茲就住宅類買賣交易案件⁴進行總價、單價、屋齡及坪數等屬性項目進行統計，分述如下：

1.總價以 2,000 萬元以下案件為本市購屋首選 7,000 萬元以上交易案件大幅衰退

在交易總價部分，全市總價在 1,000 萬~2,000 萬元以下案件最受青睞，交易件數達 262 件，占比 35.45%；其次為 1,000 萬以下 194 件，占比 26.25%，兩者合計已達全市住宅類交易量的 61.70%，顯示總價 2,000 萬元以下之案件為本市主要交易標的。

4,000 萬元以上交易案件相較上月減少幅度較大，約在 57.35%~87.88%之間，占比亦由上月的 17.56%減少為 9.87%；另觀察 7,000 萬元以上案件仍以大安區為主要區域，惟全市整體交易量更由上月 100 件大幅滑落至 17 件，僅占全市住宅類交易量 2.30%，縮減幅度高達 83%。

各行政區交易情形方面，內湖區、文山區、信義區、士林區、中正區、大安區及南港區均以總價 1,000~2,000 萬元間案件為交易主流，大同區亦以 2,000 萬元以下案件居多；而中山區、北投

⁴ 商(廠)辦及店面(舖)等商用不動產因交易量較少，且異質性高，與本市整體不動產市場買賣分析有別，故不列入統計。

區及萬華區則以總價 1,000 萬以下為主力交易商品，並以中山區交易量達 45 件居冠，係受該區套房高交易比例所致；另松山區生活機能完善，且因有捷運通車效益持續發酵，捷運沿線周邊中小坪數之中古屋買氣不減，故以 2,000~3,000 萬元之交易案件較多。

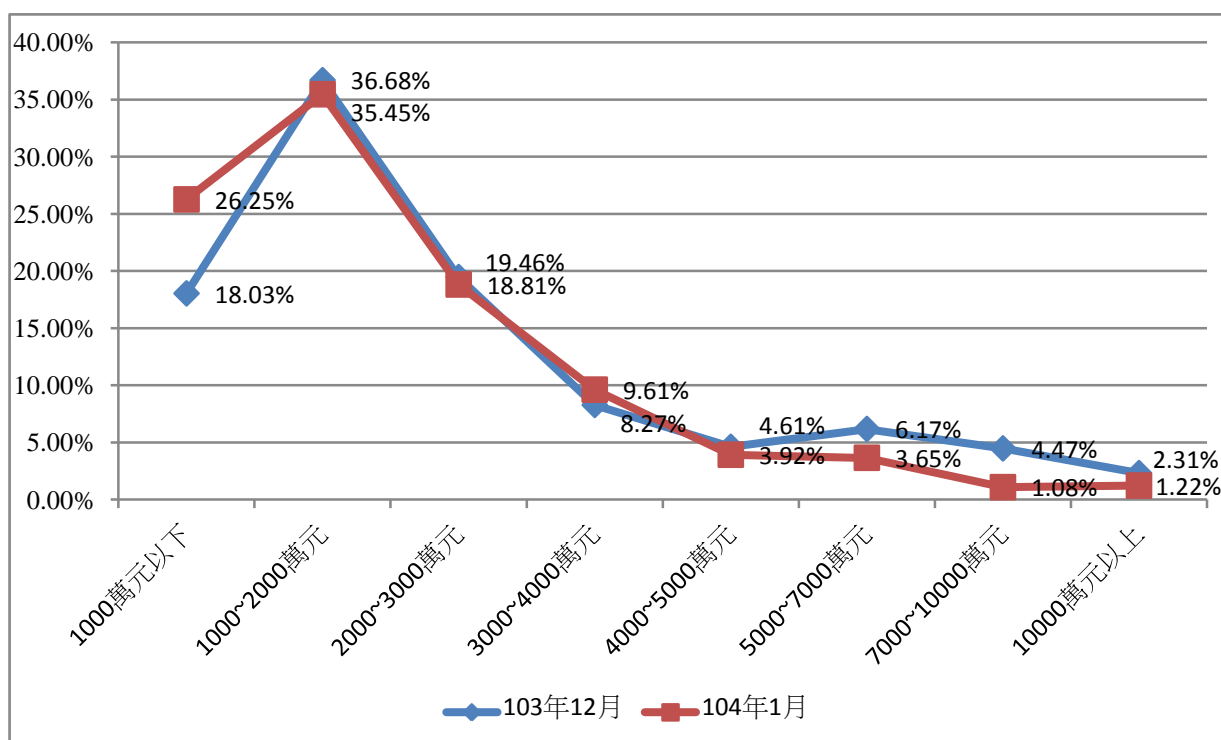


圖 2 103 年 12 月及 104 年 1 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 1 月交易總價--各行政區交易件數排名表

總價		1000 萬以下	1000~2000 萬	2000~3000 萬	3000~4000 萬	4000~5000 萬	5000~7000 萬	7000~10000 萬	10000 萬以上
103 年 12 月	件數	266	541	287	122	68	91	66	34
	占比	18.03%	36.68%	19.46%	8.27%	4.61%	6.17%	4.47%	2.31%
104 年 1 月	件數	194	262	139	71	29	27	8	9
	占比	26.25%	35.45%	18.81%	9.61%	3.92%	3.65%	1.08%	1.22%
交易件數變化		-27.07%	-51.57%	-51.57%	-41.80%	-57.35%	-70.33%	-87.88%	-70.59%
交易比重增減		8.22%	-1.23%	-0.65%	1.34%	-0.69%	-2.52%	-3.39%	-1.09%

中山區	①	②	③					
內湖區	②	①	③					
文山區	②	①	③					
松山區		②	①	③				
北投區	①	②	③					
士林區	②	①	②					
大安區		①	③	②				
信義區		①	②	③				
萬華區	①	②	③					
中正區	③	①	②					
大同區	①	①	③					
南港區		①	③	②				

註：表列①②③係依各行政區以交易總價級距按交易件數前3名予以排名。

2. 單價以 40~60 萬元/坪間案件最具市場性 並以北投區單價最親民

交易單價部分，全市單價以 40~60 萬元/坪之 286 件最多，占比 38.70%，較上月增加 2.16%；其次為單價 60~80 萬元/坪共 229 件，占比 30.99%，亦較上月增加 3.46%；80 萬元/坪以上交易案件，占比由上月的 26.09%減少 20.70%，減少幅度為 5.39%。

各行政區單價交易件數之分布大多與全市一致，多介於 40~60 萬元/坪及 60~80 萬元/坪間；單價在 100 萬元以上者，仍以大安區為主要交易區域，可謂全市單價冠軍。而本月中山區、內湖區、南港區、大同區、萬華區、文山區、北投區單價均無超過 100 萬元/坪以上者，並以 60 萬元/坪以下為主力交易商品；此

外，單價 40 萬元/坪以下交易量則以北投區 25 件最多，其交易價格相對最為親民。

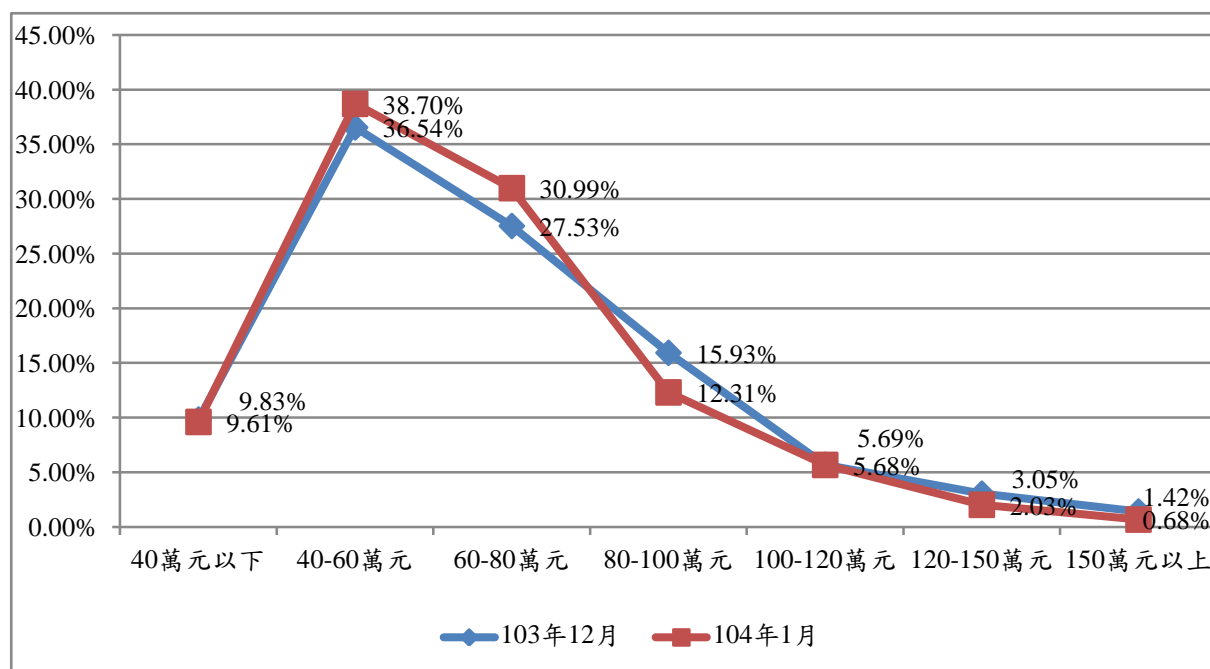


圖 3 103 年 12 月及 104 年 1 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 1 月交易單價--各行政區交易量排名表

單價		40 萬元/坪以下	40~60 萬元/坪	60~80 萬元/坪	80~100 萬元/坪	100~120 萬元/坪	120~150 萬元/坪	150 萬元/坪以上
103 年 12 月	件數	145	539	406	235	84	45	21
	占比	9.83%	36.54%	27.53%	15.93%	5.69%	3.05%	1.42%
104 年 1 月	件數	71	286	229	91	42	15	5
	占比	9.61%	38.70%	30.99%	12.31%	5.68%	2.03%	0.68%
交易件數變化		-51.03%	-46.94%	-43.60%	-61.28%	-50.00%	-66.67%	-71.43%
交易比重增減		-0.22%	2.16%	3.46%	-3.62%	-0.01%	-1.02%	-0.74%
中山區			①	②	③			
內湖區			①	②	③			
文山區		②	①	②				
松山區				①	②	③		
北投區		②	①	③				

士林區	③	①	②				
大安區			①	①	①		
信義區		②	①	③			
萬華區	③	①	②				
中正區		③	①	②			
大同區	③	①	②				
南港區	③	②	①	③			

註：表列①②③係依各行政區以交易單價級距按交易件數前3名予以排名。

3. 屋齡 31 年以上中古屋交易量最多 大安區最具抗跌性

從屋齡方面觀察，全市以屋齡 31 年以上中古屋交易件數 288 件最多，占比 38.97%；其次為屋齡 6~10 年交易件數 131 件，占比 17.73%；另 5 年內新成屋較上月交易件數減少最多，減少幅度高達 77.93%，占比由上月的 24.88% 降為 10.96%。

除內湖區以屋齡 11-20 年及南港區以屋齡 5 年內之交易量較多外，其餘各行政區均與全市以屋齡 31 年以上交易占比最多情形一致，其中以中山區 60 件最多。此外，大安區平均交易單價為全市最高，且以 31 年以上中古屋為市場交易主流，顯示其房價極具抗跌性。

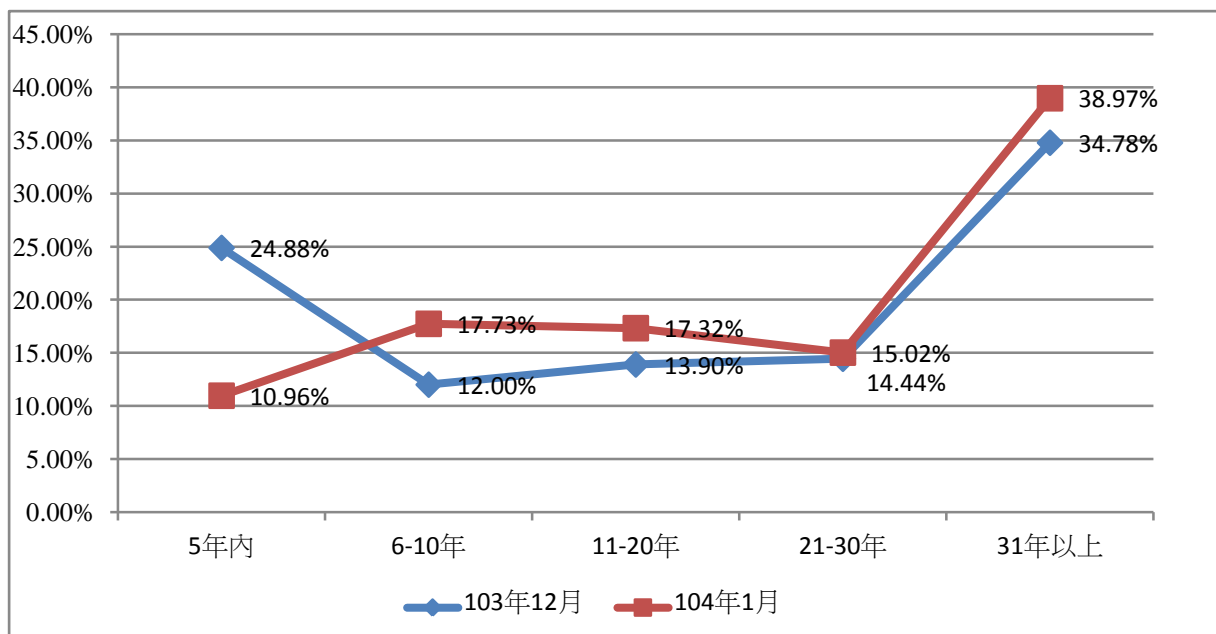


圖 4 103 年 12 月及 104 年 1 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 1 月屋齡--各行政區交易量排名表

屋齡		5 年內	6-10 年	11-20 年	21-30 年	31 年以上
103 年 12 月	件數	367	177	205	213	513
	占比	24.88%	12.00%	13.90%	14.44%	34.78%
104 年 1 月	件數	81	131	128	111	288
	占比	10.96%	17.73%	17.32%	15.02%	38.97%
交易件數 變化		-77.66%	-25.99%	-37.56%	-47.89%	-43.86%
交易比重 增減		-13.92%	5.73%	3.42%	0.58%	4.19%
中山區			②	③		①
內湖區			②	①		③
文山區			③	②		①
松山區		③			②	①
北投區			②		③	①
士林區		②			②	①
大安區				②	②	①
信義區			③		②	①
萬華區		③	③	②		①

中正區		②		③	①
大同區		②		③	①
南港區	①	②	②		②

註：表列①②③係依各行政區以屋齡級距按交易件數前3名予以排名。

4. 坪數以 20~40 坪最受市場歡迎 20 坪以下交易量以中山區最多

在交易坪數部分，全市以坪數 20~40 坪之交易件數 309 件最多，占比 41.81%；其次為坪數 20 坪以下之交易量 239 件，占比 32.34%，二者合計比例達 74.15%；另 20 坪以下交易量占比由上月的 24.34% 增加為 32.34%，顯示小坪數交易有升溫情形。

各行政區部分，除南港區以 40~60 坪及中山區、萬華區、大同區以 20 坪以下物件為交易主流外，其餘各區均以坪數 20~40 坪之產品較受青睞。

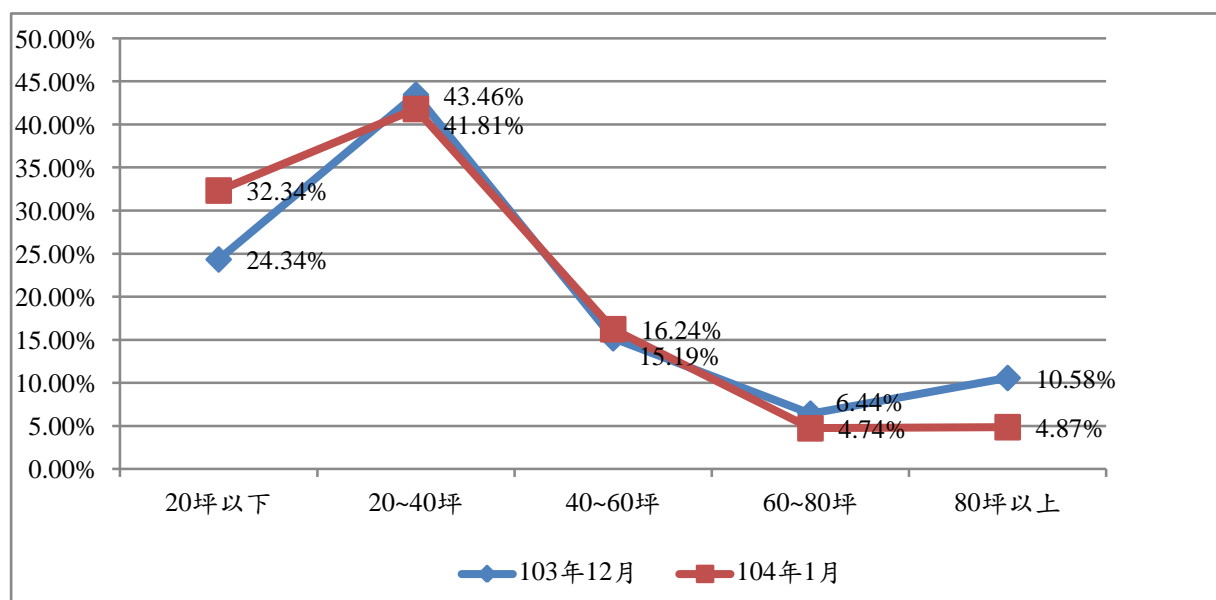


圖 5 103 年 12 月及 104 年 1 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 1 月交易坪數--各行政區交易量排名表

總價		20 坪以下	20-40 坪	40-60 坪	60-80 坪	80 坪以上
103 年 12 月	件數	359	641	224	95	156
	占比	24.34%	43.46%	15.19%	6.44%	10.58%
104 年 1 月	件數	239	309	120	35	36
	占比	32.34%	41.81%	16.24%	4.74%	4.87%
交易件數 變化		-33.43%	-51.79%	-46.43%	-63.16%	-76.28%
交易比重 增減		8.00%	-1.65%	1.05%	-1.70%	-5.71%
中山區		①	②	③		
內湖區		②	①	③		
文山區		②	①		③	
松山區		②	①	③		
北投區		②	①	③		
士林區		③	①	②		
大安區		③	①	②		
信義區		②	①	③		
萬華區		①	②	③		
中正區		②	①	③	③	
大同區		①	②	③		
南港區			②	①		③

註：表列①②③係依各面積級距為基準，並按各行政區於該級距內之交易量予以排名。

貳、住宅價格指數(相關圖表請參閱附件)

一、全市 1 月指數微跌 0.12% 公寓持平大樓下跌

104 年 1 月全市住宅價格指數 116.33，較上月(103 年 12 月)下跌 0.12%，相較去年同期(103 年 1 月)下跌 0.51%，標準住宅總價 1,456 萬元，標準住宅單價每坪 53.54 萬元。

大樓住宅價格指數 121.05，較上月下跌 0.24%，較去年同期上漲 1.64%，標準住宅總價 1,711 萬元，標準住宅單價每坪 59.01 萬元。

公寓住宅價格指數 110.74，大致與上月持平，僅微幅上漲 0.01%，惟較去年同期仍下跌 2.12%，標準住宅總價 1,362 萬元，標準住宅單價每坪 47.07 萬元。

二、各分區價格動向漲跌互見 中山松山南港單月跌幅較深

本月四個次分區指數呈現二分區下跌、二分區上漲情形。大安信義中正區住宅價格指數 115.25，較上月上漲 0.96%，標準住宅總價 2,148 萬元，標準住宅單價每坪 74.40 萬元；士林內湖大同區住宅價格指數 114.96，較上月上漲 0.51%，標準住宅總價 1,463 萬元，標準住宅單價每坪 50.02 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 113.86，較上月下跌 1.76%，標準住宅總價 1,182 萬元，標準住宅單價每坪 42.25 萬元；而中山松山南港區因受屋齡

30 年以上交易比例增加及 5 年內交易比例減少影響，住宅價格指數 121.10，較上月下跌 2.48%，標準住宅總價 1,299 萬元，標準住宅單價每坪 55.60 萬元。

與去年同期相較，以大安信義中正區累計漲幅 2.63% 最高，其次為萬華文山北投區 1.97%，至於士林內湖大同區及中山松山南港區則分別下跌 0.18% 及 1.18%。

三、 整體價格偏弱趨勢未變 中長期呈下滑走勢

從本月全市住宅價格指數之月線、季線(三個月移動平均)與半年線(六個月移動平均)等趨勢觀察，全市指數月線持續下跌，影響季線、半年線持續走低，顯示中長期價格仍呈現下滑趨勢；大樓月線連二月下跌，雖季線近三月來均略為上揚，但半年線走勢則自發布以來首次出現反轉修正情形，跌幅 0.14%，其中長期價格走勢仍待觀察；公寓價格指數部分，月線及季線雖有微幅成長，惟拉抬動能不足，半年線已下修達七個月，中長期價格走弱趨勢仍未扭轉。

從四個次分區住宅價格指數趨勢觀察，士林內湖大同區自上月大幅下修後，本月略微回升，且向季線及半年線趨近，顯示短期價格跌勢略為趨緩。中山松山南港區本月月線跌幅 2.48%，連帶影響季線及半年線持續走低；而萬華文山北投區本月月線下修

且貫穿季線及半年線，顯示其短、中期價格成長動能持續衰退。

大安信義中正區本月月線及季線微幅上漲，半年線則連續三月呈現下跌，因月線上下波動且與季線、半年線貼近，呈現盤整情形，未來短期價格變動情形，仍待觀察。

參、豪宅買氣退散 低價小宅稱王 全市指數欲振乏力 中長期走勢偏弱

綜上觀察，本月（104 年 1 月）相對於上月（103 年 12 月），較無大批新成屋移轉案件，且適逢土地現值公告，在預期土地增值稅將提高的影響下，基於節稅效益考量多於去年底前完成買賣交易；再加上市場普遍預期房市反轉，房市觀望氣氛仍濃，造成房市交易疲軟，使得本月與上月之交易件數大幅減少。

另就市場需求面而言，仍以大樓、總價 2000 萬元以下、單價 40~60 萬元/坪、坪數 20~40 坪中小坪數之產品為本市交易主流，但屋齡多偏舊，顯示本市住宅存量 31 年以上中古屋所占比例較大。至於高總價之豪宅，相較於上月，有明顯縮減的情形。

全市住宅價格指數自去年下半年起多呈現下跌情形，各次分區月指數雖漲跌互見，但季線及半年線多呈現平穩甚至下滑的走勢，中長期房價趨勢呈現疲弱現象。