

臺北市 104 年 6 月不動產動態月報

壹、交易件數分析

一、全市 6 月交易量續下探中山區交易量連 6 個月居冠，大安區 增幅最大

104 年 6 月實價登錄買賣交易件數¹統計分析，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易量在扣除特殊交易案件²後為 947 件，較上月(104 年 5 月)1,016 件減少 6.79%，交易量再度跌破 1,000 件，是繼今年 1、2 月以外，第 3 次呈現小於 1,000 件之月份。

以建築型態區分，全市住宅大樓(6 樓以上有電梯)本月交易件數 535 件，較上月增加 5.94%，占比³56.49%較上月增加 6.79%，占整體買賣交易過半數，住宅大樓仍為本市購屋者首選；公寓居次，交易件數 229 件，較上月減少 16.12%，占比 24.18%較上月減少 2.69%，交易比重下跌；套房交易件數為 123 件，較上月減少 32.04%，占比 12.99%較上月減少 4.83%，交易比重連續 2 月萎縮；至於商辦交易件數為 37 件，較上月增加 15.63%；店面交易件數 23 件，較上月減少 8.00%。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 104 年 9 月 15 日前，實價登錄資料已揭露交易日期為 104 年 6 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：指親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件。

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〕)占全市買賣交易總件數之比例；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 (含店鋪)	小計 (未含商辦 及店面)	合計 (全)
103.12	件數	842	395	238	79	31	1,475	1,585
	占比	53.12%	24.92%	15.02%	4.98%	1.96%	93.06%	100%
104.01	件數	383	200	156	25	19	739	783
	變動%	-54.51%	-49.37%	-34.45%	-68.35%	-38.71%	-49.9%	-50.6%
	占比	48.92%	25.54%	19.92%	3.19%	2.43%	94.38%	100%
	變動%	-4.20%	0.62%	4.90%	-1.79%	0.47%	1.32%	
104.02	件數	281	137	104	19	17	522	558
	變動%	-26.63%	-31.50%	-33.33%	-24%	-10.53%	-29.36%	-28.74%
	占比	50.36%	24.55%	18.64%	3.40%	3.05%	93.55%	100%
	變動%	1.44%	-0.99%	-1.28%	0.21%	0.62%	-0.83%	
104.03	件數	575	274	166	35	18	1,015	1,068
	變動%	104.63%	100.00%	59.62%	84.21%	5.88%	94.44%	91.40%
	占比	53.84%	25.66%	15.54%	3.27%	1.69%	95.04%	100%
	變動%	3.48%	1.11%	-3.10%	-0.13%	-1.36%	1.49%	
104.04	件數	624	249	214	35	20	1,087	1,142
	變動%	8.52%	-9.12%	28.92%	0%	11.11%	7.09%	6.93%
	占比	54.64%	21.8%	18.74%	3.07%	1.75%	95.18%	100%
	變動%	0.8%	-3.85%	3.2%	-0.21%	0.07%	0.14%	
104.05	件數	505	273	181	32	25	959	1,016
	變動%	-19.07%	9.64%	-15.42%	-8.57%	25.00%	-11.78%	-11.03%
	占比	49.70%	26.87%	17.82%	3.15%	2.46%	94.39%	100%
	變動%	-4.94%	5.07%	-0.92%	0.08%	0.71%	-0.79%	
104.06	件數	535	229	123	37	23	887	947
	變動%	5.94%	-16.12%	-32.04%	15.63%	-8.00%	-7.51%	-6.79%
	占比	56.49%	24.18%	12.99%	3.91%	2.43%	93.66%	100%
	變動%	6.79%	-2.69%	-4.83%	0.75%	-0.03%	-0.73%	

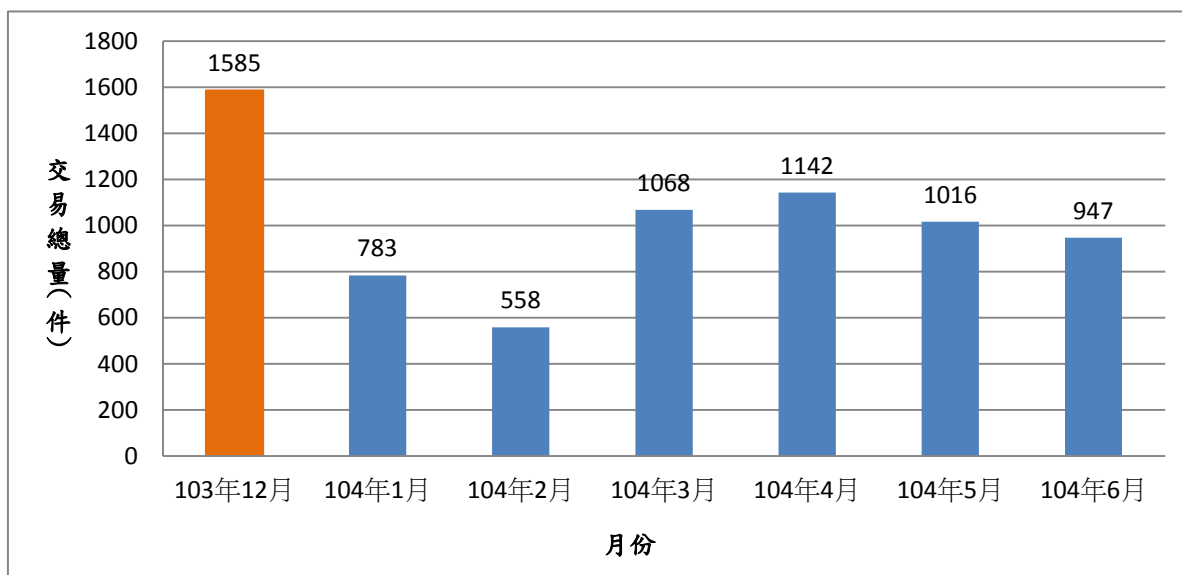


圖 1 104 年 1 月至 6 月買賣交易件數總量圖

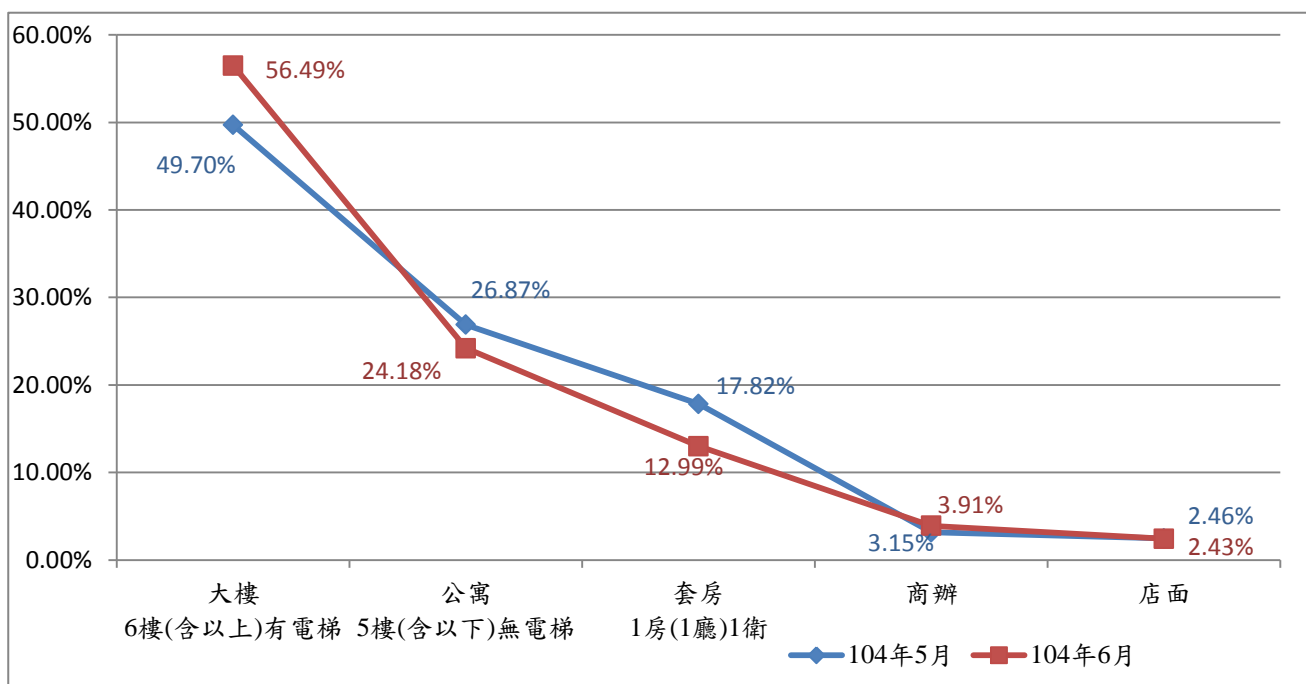


圖 2 104 年 5 月及 104 年 6 月建物型態交易比重圖

以各行政區交易量觀察，6 月交易件數由中山區以 162 件蟬聯冠軍，交易量已連 6 個月居冠，交易熱區地位難以撼動，惟較上月 177 件減少 8.47%；交易件數最少的行政區則由連續 3 個月墊底的大同區易主為南港區，交易件數僅 29 件，同時亦為全市 12 行政區中減幅最

大，較上月 45 件減少 35.56%；大安區交易件數 105 件，相較上月 79 件，增加幅度 32.91%，為全市 12 行政區中增幅最大。全市 12 個行政區交易建築型態，多以住宅大樓為主流，住宅大樓交易量最多前三行政區分別為中山區、內湖區及大安區，交易件數依序為 92 件、86 件及 76 件；而士林區及萬華區公寓交易件數多於住宅大樓，以士林區 35 件領先；至於套房、商辦及店面交易量則均由中山區居冠。

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樓含以下無電梯)		套房(1房1廳1衛)		辦公商業大樓(含廠辦)		店面(含店舖)		總件數	
	104/05 件數	增減 幅度	104/05 件數	增減 幅度	104/05 件數	增減 幅度	104/05 件數	增減 幅度	104/05 件數	增減 幅度	104/05 件數	增減 幅度
	104/06 件數		104/06 件數		104/06 件數		104/06 件數		104/06 件數		104/06 件數	
全市	505	5.94%	273	-16.12%	181	-32.04%	32	15.63%	25	-8.00%	1,016	-6.79%
	535		229		123		37		23		947	
全市分區交易件數排序 (—：排序無變動、▲：排序上升、▼：排序下降)												
中山區 (—)	76	21.05%	23	-17.39%	63	-47.62%	9	33.33%	6	0.00%	177	-8.47%
	92		19		33		12		6		162	
內湖區 (▲1)	72	19.44%	28	3.57%	11	-27.27%	5	0.00%	3	0.00%	119	10.08%
	86		29		8		5		3		131	
大安區 (▲2)	44	72.73%	19	-26.32%	11	-9.09%	3	33.33%	2	-50.00%	79	32.91%
	76		14		10		4		1		105	
文山區 (▼2)	63	-22.22%	37	-21.62%	18	-27.78%	0	-	2	-100.00%	120	-24.17%
	49		29		13		0		0		91	
北投區 (▼1)	66	-15.15%	32	-43.75%	10	20.00%	0	-	2	-50.00%	110	-20.91%
	56		18		12		0		1		87	
中正區 (▲4)	25	12.00%	14	50.00%	9	22.22%	1	500.00%	2	-50.00%	51	31.37%
	28		21		11		6		1		67	
士林區 (▼1)	31	-25.81%	37	-5.41%	5	-40.00%	1	100.00%	1	100.00%	75	-13.33%
	23		35		3		2		2		65	
信義區 (▼1)	28	28.57%	27	-40.74%	12	-33.33%	2	50.00%	1	0.00%	70	-8.57%
	36		16		8		3		1		64	
萬華區 (—)	23	8.70%	19	47.37%	12	-16.67%	2	-50.00%	0	-	56	14.29%
	25		28		10		1		0		64	
松山區 (▼3)	35	-17.14%	16	-37.50%	15	-73.33%	3	-66.67%	1	100.00%	70	-34.29%
	29		10		4		1		2		46	
大同區 (▲1)	15	6.67%	12	-66.67%	9	0.00%	3	-33.33%	5	0.00%	44	-18.18%
	16		4		9		2		5		36	
南港區 (▼1)	27	-29.63%	9	-33.33%	6	-66.67%	3	-66.67%	0	-	45	-35.56%
	19		6		2		1		1		29	

二、 屬性資料分析

住宅類買賣交易案件⁴總價、單價、屋齡及坪數等屬性項目統計分析如下：

1. 總價 3,000 萬元以下不動產標的為本市交易主力 大坪數案件增加帶動 7,000 萬以上高總價案件量回升

在交易總價部分，全市仍以總價 1,000~2,000 萬元的案件所占比重最高，交易件數為 314 件，占比達 35.40%，但相較於上月減少 6.73%，交易比重下跌；交易總價在 3,000 萬元以下的案件數為 679 件，占全市住宅類案件 76.55%，幾達八成，顯示本市總價 3,000 萬元以下之不動產標的為市場交易主力。

交易總價 3,000 萬元以上之交易件數共計 208 件，較上月的 157 件增加 51 件，增加 32.48%；其中交易總價 7,000 萬元以上之高總價案件數有 27 件，較上月 16 件增加 11 件，增幅約 68.75%，交易案件多位於大安區、中山區及內湖區，且坪數超過七成在 100 坪以上。

各行政區交易總價區間，多數行政區的主要價格帶均介於 1,000~2,000 萬元間，如內湖、文山、北投、中正、士林、信義、松山、南港等 8 個行政區；主要價格帶在 1,000 萬元以下，為中山、萬華及大同區，並以中山區 50 件居冠，主要係因該區套房

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交易屬性分布有別，故不列入統計。

交易比例普遍較高，另萬華及大同區則因本月交易標的多為中古屋公寓及套房；另僅大安區一區，以 2,000~3,000 萬元之交易案件最多，因該區生活機能完善，交通便捷，區內交易單價較高所致。

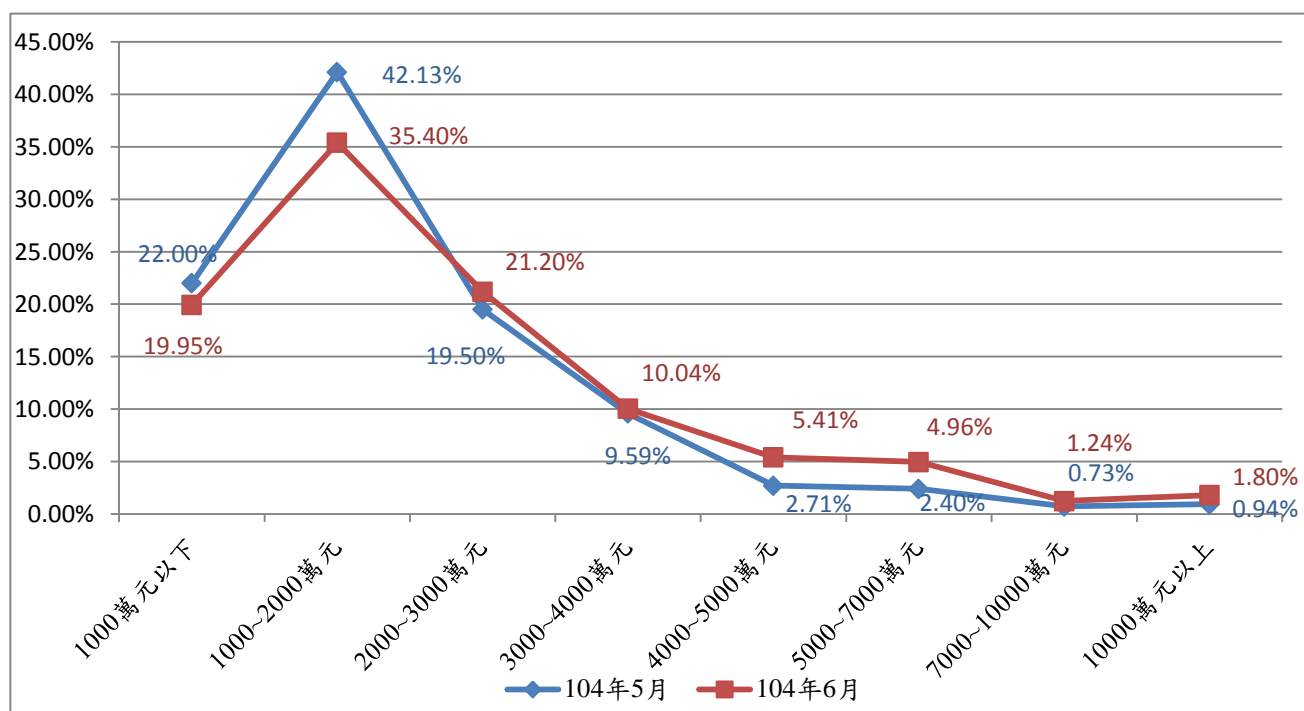


圖 3 104 年 5 月及 104 年 6 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 6 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
104 年 5 月	件數	211	404	187	92	26	23	7	9
	占比	22.00%	42.13%	19.50%	9.59%	2.71%	2.40%	0.73%	0.94%
104 年 6 月	件數	177	314	188	89	48	44	11	16
	占比	19.95%	35.40%	21.20%	10.04%	5.41%	4.96%	1.24%	1.80%
交易件數 變化(%)		-16.11	-22.28	0.53	-3.26	84.62	91.30	57.14	77.78
交易比重 增減(%)		-2.05	-6.73	+1.70	+0.45	+2.70	+2.56	+0.51	+0.86
中山區		1	2	3					
內湖區			1	2	3				
大安區			2	1	2				
文山區		2	1	3					
北投區		3	1	2					
中正區		3	1	2					
士林區		2	1	2					
信義區			1	2	3				
萬華區		1	2	3					
松山區			1	2	2				
大同區		1	2	3	3	3			
南港區		2	1			3			

註：表列    係依各行政區交易總價級距按交易件數前 3 名予以排名。

2. 單價每坪 40~80 萬元案件占全市交易比重逾 7 成 每坪 100 萬

元以上案件持續衰退

在交易單價部分，全市交易單價仍以 40~60 萬元/坪的案件最多，占比 42.05%，較上月略增 3.68%；其次為單價 60~80 萬元/坪的案件，占比 28.3%，兩者交易件數共 624 件，占比達 70.35%，顯示交易單價 40~80 萬元/坪仍為全市主要交易價格區間；100 萬

元/坪以上案件有 67 件，占比為 7.55%，較上月 80 件減少 16.25%，占比減少 0.79%，顯示高單價交易案件連 3 月持續呈現衰退現象，因此雖然本月 7,000 萬元以上高總價案件較上月增幅 68.75%，但 100 萬以上高單價案件量卻較上月萎縮，顯示係本月大坪數交易案件量增加所致。

各行政區交易單價件數之分布，除大安區主要價格帶為 80~100 萬元/坪外，其餘各行政區大多與全市一致，介於 40~80 萬元/坪間；單價在 100 萬元/坪以上交易量較多的行政區連 2 月為大安區及信義區，分別為 32 件及 15 件，相較上月並無明顯變化，另萬華區、大同區、士林區、文山區及北投區等 5 個行政區本月則無單價超過百萬元之交易，其餘 5 區百萬元以上交易均在個位數以下，高單價交易物件相對冷清；至單價 40 萬元/坪以下交易量較多的行政區為北投區及萬華區，顯示這兩區交易價格相對親民。

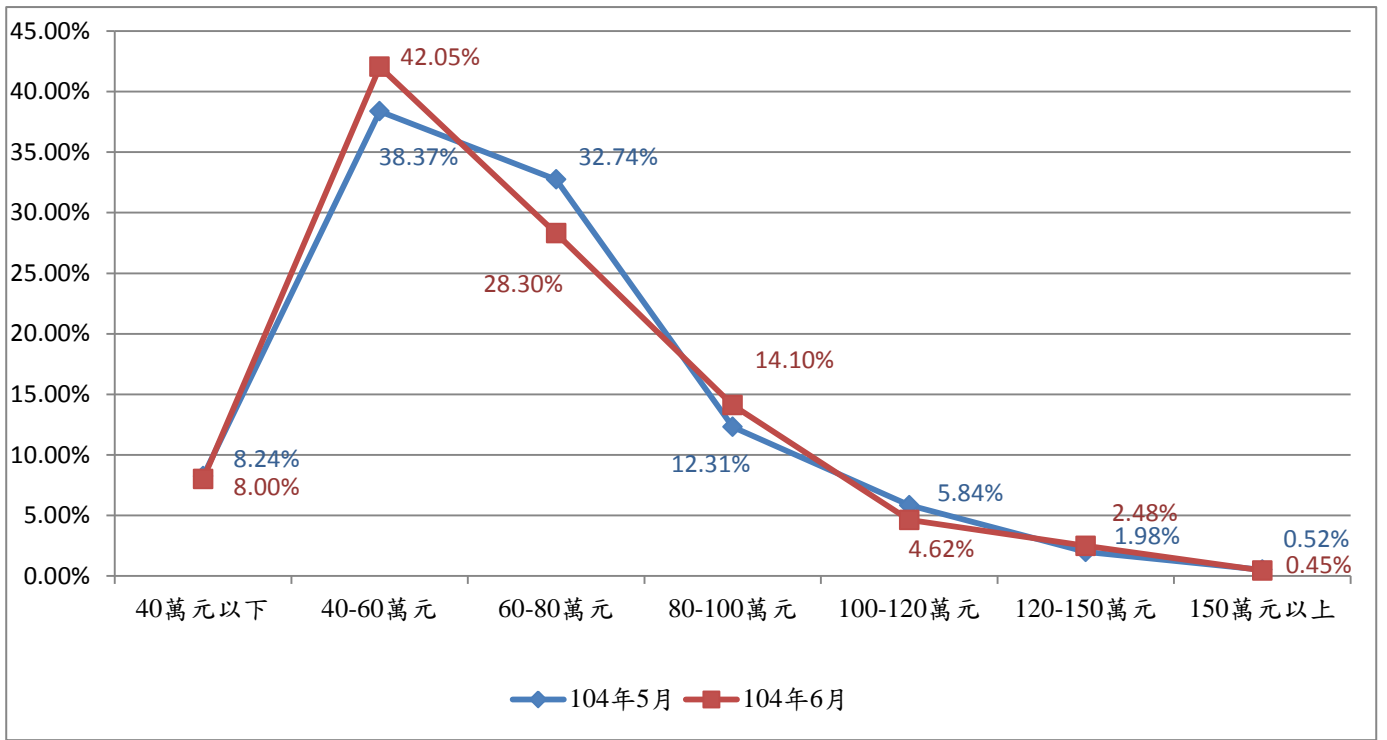





圖 4 104 年 5 月及 104 年 6 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 6 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
104 年 5 月	件數	79	368	314	118	56	19	5
	占比	8.24%	38.37%	32.74%	12.31%	5.84%	1.98%	0.52%
104 年 6 月	件數	71	373	251	125	41	22	4
	占比	8.00%	42.05%	28.30%	14.10%	4.62%	2.48%	0.45%
交易件數 變化(%)		-10.13	1.36	-20.06	5.93	-26.79	15.79%	-20.00
交易比重增 減(%)		-0.24	3.68	-4.44	1.79	-1.22	0.50	-0.07
中山區			1	2	3			
內湖區			1	2	3			
大安區				2	1	3		
文山區		3	1	2				
北投區		3	1	2				
中正區			1	2	3			
士林區		3	1	2				
信義區			2	1	2			
萬華區		2	1	3				
松山區			3	1	2			
大同區		3	1	2				
南港區		3	2	1				

註：表列    係依各行政區交易單價級距按交易件數前 3 名予以排名。

3. 屋齡 31 年以上中古屋交易居多 新成屋交易比例再度回升

從屋齡方面觀察，全市以屋齡 31 年以上中古屋交易件數 348 件最多，占比 39.23%；其次為 5 年內新成屋交易件數 175 件，較上月增幅 4.79%，占比 19.73%，亦較上月增加 2.32%，本月新成

屋交易件數及比重皆微幅回升；屋齡 6~30 年案件的交易比重相較上月並無明顯變化。

除內湖區、北投區及南港區以屋齡 5 年內案件為主外，其餘行政區均與全市一致，以屋齡 31 年以上案件交易占比最高，並以中山區的交易件數 67 件最多。本月移轉案件中，5 年內新成屋交易件數最高為北投區的 33 件，已連續 3 月居全市之冠。

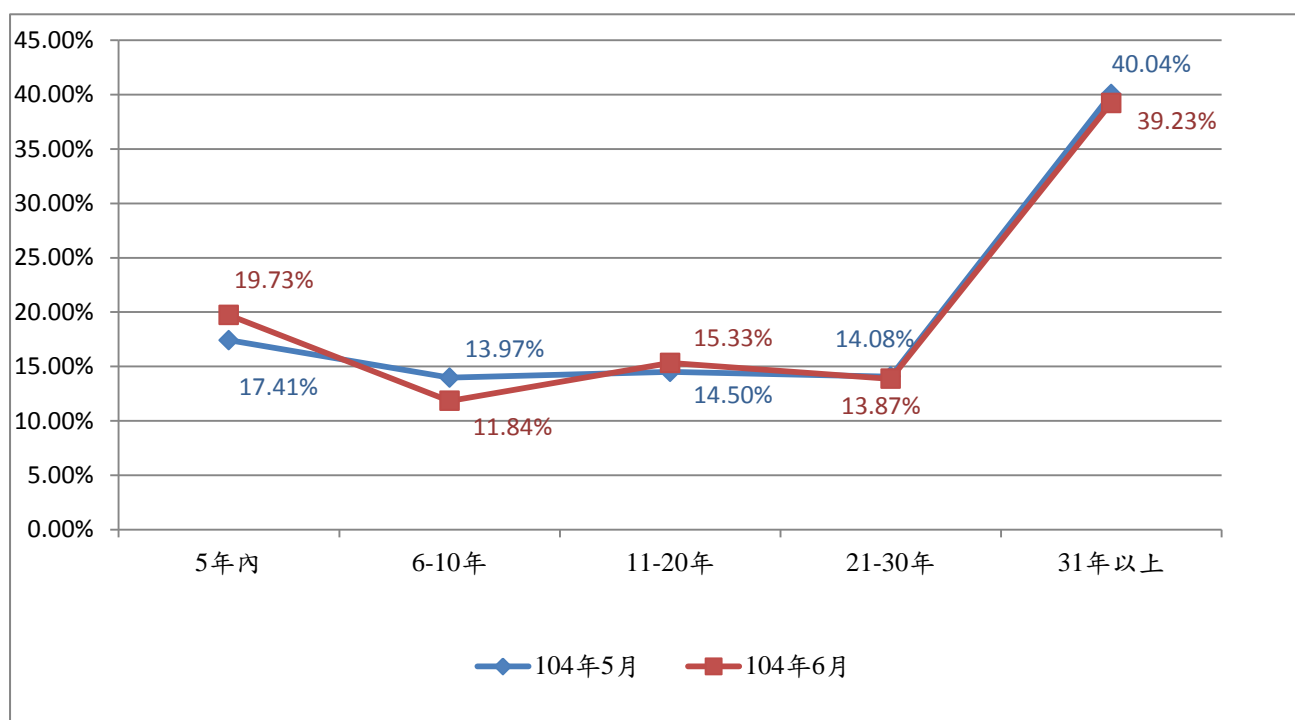





圖 5 104 年 5 月及 104 年 6 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 6 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
104 年 5 月	件數	167	134	139	135	384
	占比	17.41%	13.97%	14.50%	14.08%	40.04%
104 年 6 月	件數	175	105	136	123	348
	占比	19.73%	11.84%	15.33%	13.87%	39.23%
交易件數 變化(%)		4.79	-21.64	-2.16	-8.89	-9.38
交易比重 增減(%)		2.32	-2.13	0.83	-0.21	-0.81
中山區		2			3	1
內湖區		1	2	2		
大安區		3			2	1
文山區		3		2		1
北投區		1		3		2
中正區		2		3		1
士林區		3			2	1
信義區		3		3	2	1
萬華區		2		2		1
松山區				3	2	1
大同區			2	3		1
南港區		1	1	2		2

註：表列    係依各行政區屋齡級距按交易件數前 3 名予以排名。

4. 交易面積 20-40 坪最受市場歡迎 小坪數交易案件量連 2 月下滑

在交易面積部分，6 月以 40 坪以下交易件數 601 件最多，占比 67.76%，相較上月占比 75.29%，減少 7.53%，其中以 20-40 坪的案件占比 43.86% 最高，較上月減少 2.65%；20 坪以下的案件占比 23.9%，亦較上月減少 4.88%。全市除中正區外，全市 20 坪

以下交易量皆較上月減少，80坪以上交易量占比由上月 3.02%增加為 5.3%，交易件數由上月的 29 件增加為 47 件增幅最大。

至於各行政區部分，除中山區以 20 坪以下案件交易比例最高外，其餘行政區均以坪數 20-40 坪最受市場青睞。

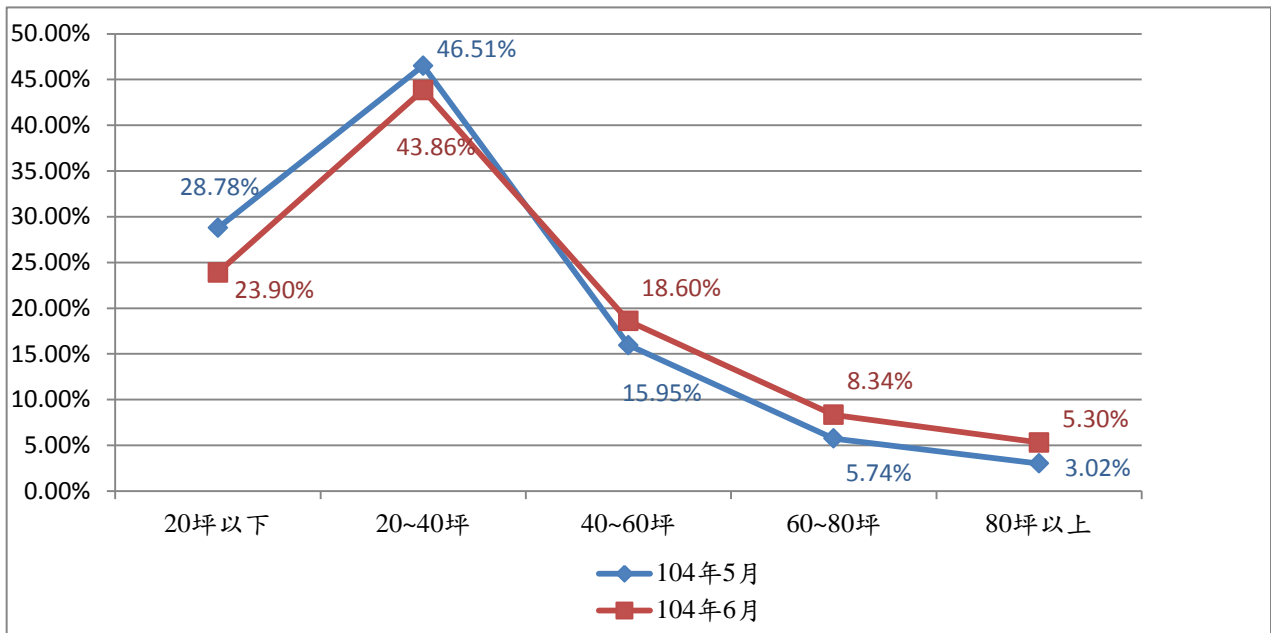





圖 6 104 年 5 月及 104 年 6 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 6 月交易面積--各行政區交易量排名表

面積		20 坪以下	20-40 坪	40-60 坪	60-80 坪	80 坪以上
104 年 5 月	件數	276	446	153	55	29
	占比	28.78%	46.51%	15.95%	5.74%	3.02%
104 年 6 月	件數	212	389	165	74	47
	占比	23.90%	43.86%	18.60%	8.34%	5.30%
交易件數 變化(%)		-23.19	-12.78	7.84	34.55	62.07
交易比重 增減(%)		-4.88	-2.65	2.65	2.60	2.28
中山區		1	2	3		
內湖區		3	1	2		
大安區		3	1	2		
文山區		2	1	3		
北投區		3	1	2		
中正區		2	1	3		
士林區		2	1	2	2	
信義區		2	1	3		
萬華區		2	1	3		
松山區		2	1	3		
大同區		2	1	3		
南港區		2	1			3

註：表列    係依各行政區面積級距按交易件數前 3 名予以排名。

貳、住宅價格指數（相關圖表請參閱附件）

一、全市 6 月指數下跌 0.12% 終止連 2 月的上漲

104 年 6 月全市住宅價格指數 116.54，較上月（104 年 5 月）減少 0.12%，相較去年同期（103 年 6 月）下跌 2.43%，標準住宅總價 1,458 萬元，標準住宅單價每坪 53.63 萬元。全市住宅價格指數自 3 月起連 2 個月上漲後，本月呈微幅下跌的情形，但變動幅度不大。

大樓住宅價格指數 123.57，較上月下跌 0.98%，較去年同期上漲 2.09%，標準住宅總價 1,746 萬元，標準住宅單價每坪 60.24 萬元。

公寓住宅價格指數 112.45，較上月上漲 1.07%，較去年同期上漲 1.35%，標準住宅總價 1,383 萬元，標準住宅單價每坪 47.79 萬元。

二、大安信義中正區本月唯一上漲 其餘三個次分區皆下跌

本月四個次分區指數僅大安信義中正區為上漲，其餘次分區均呈現下跌情形。大安信義中正區因受高總價交易量增加影響，住宅價格指數 111.71，較上月上漲 1.89%，標準住宅總價 2,082 萬元，標準住宅單價每坪 72.12 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 124.32，較上月下跌 2.10%，標準住宅總價 1,334 萬元，標準住宅單價每坪 57.08 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數

115.59，較上月下跌 0.43%，雖連續 3 個月下跌，但跌幅有減少趨勢，標準住宅總價 1,471 萬元，標準住宅單價每坪 50.3 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數為 111.15，較上月下跌 2.10%，標準住宅總價 1,154 萬元，標準住宅單價每坪 41.24 萬元。

與去年同期相較，全市皆呈現下跌之情況，大安信義中正區下跌 2.47%，跌幅最大；其次為萬華文山北投區，下跌 2.20%；士林內湖大同區下跌 1.25%；中山松山南港區下跌 0.82%，跌幅最小。

三、 全市月線微幅下滑季線翻揚 萬華文山北投區相對疲弱

從本月全市住宅價格指數之月線、季線（3 個月移動平均）與半年線（6 個月移動平均）等趨勢觀察，全市月線於連續 2 個月上揚後微幅下滑，中長期的季線微幅上揚、半年線終止下跌情形並趨近平緩，長期價格變動趨勢仍待觀察。大樓月指數於連 3 月上揚後出現微幅下滑，中長期的季、半年線仍呈現上揚但漲幅已趨緩；公寓指數部分，本月月線續上揚，帶動季線於連 3 月下滑後出現上揚情形，惟季線與半年線變動幅度均不超過 1%，中、長期價格趨勢尚稱平穩。

觀察四個次分區指數趨勢，萬華文山北投區月線震盪劇烈，短期價格波動較不穩定，且為本月唯一月、季及半年線均下滑之次分區。大安信義中正區月線及季線略為上揚，但半年線已連續

8 個月下滑。中山松山南港及士林內湖大同兩個次分區，月線及季線皆下滑，半年線則幾無波動情形，士林內湖大同區月線、季線及半年線十分貼近，相較其他次分區其中、長期價格變化相對穩定。

參、高總價成交案件遽增肇因於大坪數交易成長 連 2 月 低總價套房交易減少市場充斥觀望氛圍

綜上觀察，6 月全市交易量持續低迷，較上月減少 6.79%，並為今年第 3 度跌破 1,000 件，雖房地合一稅通過，市場之不確定因素稍減，但短期內尚無法看出其對交易市場的影響，交易量依然維持低檔。本月交易量共有 4 個行政區增加，8 個行政區減少，中山區仍盤踞本市交易量冠軍寶座，房價相對較高的大安區增幅最大。

分析住宅市場買賣交易，仍以住宅大樓、交易總價 1,000~2,000 萬元、單價 40~60 萬元/坪、坪數 20~40 坪、屋齡 31 年以上中古屋為不動產交易主要區間，表示此類不動產在供給量、去化量上均占優勢，價格亦有支撐。值得注意的是，本月總價 7,000 萬元以上案件雖有較大幅度增加，但單價 100 萬元/坪以上案件卻不增反減，分析其原因係大坪數交易案件量增加所致。另有一個有趣的發現，近年來在低總價當道的不動產市場中，套房

交易已連兩月下滑，顯示對不動產價格較為敏感的購屋族群已出現觀望的心態。

全市住宅價格指數微幅下跌，但季線與半年線微幅上揚，惟其漲幅均不超過 1%，中長期價格陷於膠著，缺乏明顯成長動能。