

臺北市 104 年 7 月不動產動態月報

壹、交易件數分析

一、全市交易量連3月下跌 中山區交易量連7冠 大安區交易金額續居寶座

104年7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900件，較上月(104年6月)947件減少4.96%，交易量繼上月再次跌破1,000件，連3月下跌，顯示市場觀望氣氛濃厚，交易動能持續低迷。

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463件，較上月減少13.46%，占比³51.44%較上月減少5.05%，減幅最大，惟仍為本市購屋首選；公寓居次，交易件數247件，較上月增加7.86%，占比27.44%較上月增加3.26%，交易比重上升；套房交易件數134件，較上月增加8.94%，占比14.89%亦較上月增加1.90%，交易比重出現回升；至於商辦交易件數為33件，較上月減少10.81%；店面交易件數則與上月相同。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間104年10月15日前，實價登錄資料已揭露交易日期為104年7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%	
104.07	件數	463	247	134	33	23	844	900
	變動%	-13.46%	7.86%	8.94%	-10.81%	0.00%	-4.85%	-4.96%
	占比	51.44%	27.44%	14.89%	3.67%	2.56%	93.78%	100%
	變動%	-5.05%	3.26%	1.90%	-0.24%	0.13%	0.12%	

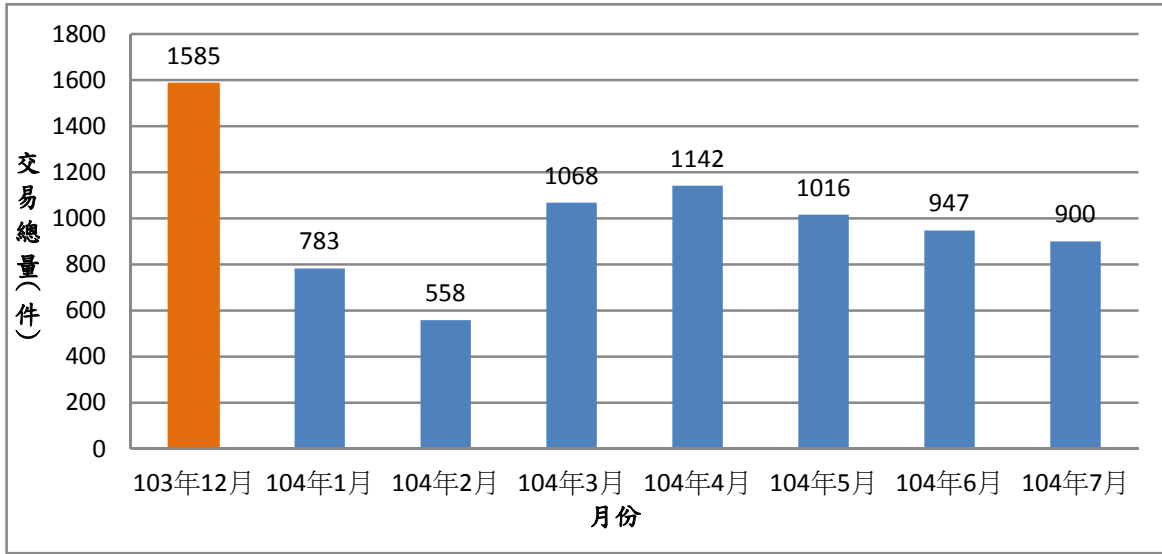


圖 1 近 8 月買賣交易件數總量圖

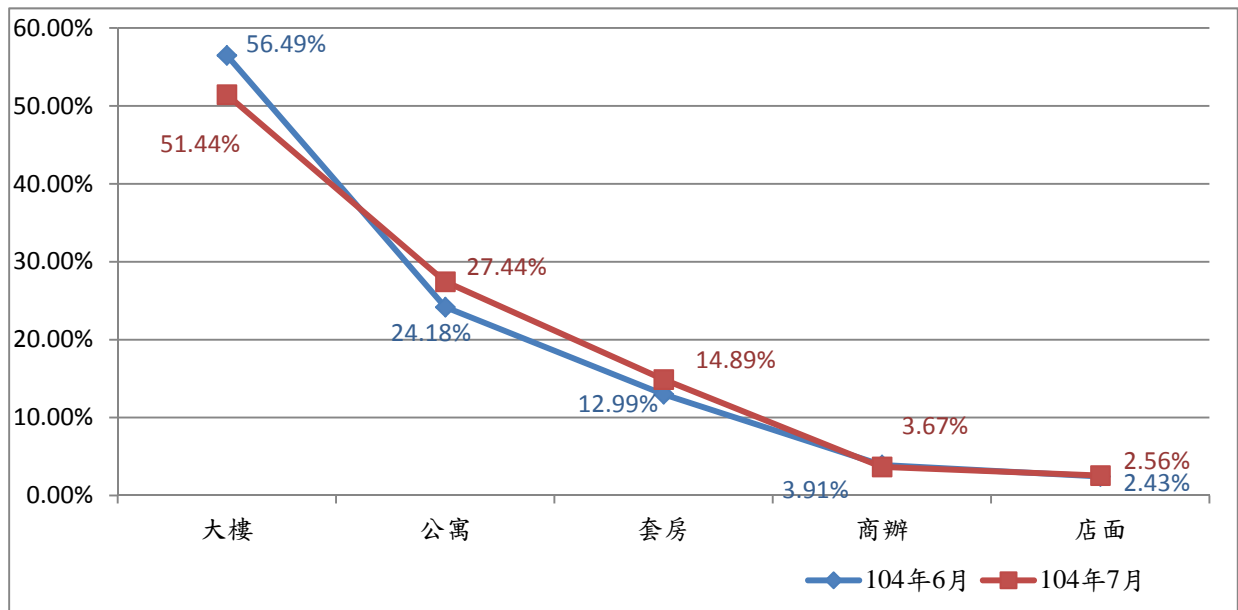


圖 2 104 年 6 月及 104 年 7 月建物型態交易比重圖

以各行政區交易量觀察，7月交易件數續由中山區以132件連續7個月居冠，熱區地位仍難撼動，惟較上月162件已減少30件，減少量亦居全市之冠，顯示交易熱度已有降溫現象；交易件數最少的行政區則續由南港區探底，交易件數僅34件。增幅最大的行政區為松山區，交易件數63件，相較上月46件，增加幅度36.96%；減幅最大的行政區則為中正區，由67件減為46件，減幅31.34%。

各行政區的交易型態，除士林區及萬華區的公寓交易件數多於住宅大樓外，其餘行政區均以住宅大樓為交易主流，並由大安區以69件首次在大樓件數奪冠；公寓交易量則以士林區33件連3月稱王；商辦交易量由內湖區以10件領先；至於套房及店面交易霸主則續由中山區連7月、連3月蟬聯。

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	
	104/06 件數	增減 幅度	104/06 件數	增減 幅度	104/06 件數	增減 幅度	104/06 件數	增減 幅度	104/06 件數	增減 幅度	104/06 件數	增減 幅度
	104/07 件數		104/07 件數		104/07 件數		104/07 件數		104/07 件數		104/07 件數	
全市	535	-13.46%	229	7.86%	123	8.94%	37	-10.81%	23	0.00%	947	-4.96%
	463		247		134		33		23		900	
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 (-)	92	-33.70%	19	0.00%	33	15.15%	12	-33.33%	6	0%	162	-18.52%
	61		19		38		8		6		132	
內湖區 (-)	86	-26.74%	29	3.45%	8	25.00%	5	100%	3	-66.67%	131	-12.98%
	63		30		10		10		1		114	
大安區 (-)	76	-9.21%	14	-21.43%	10	30.00%	4	-100%	1	300%	105	-7.62%
	69		11		13		0		4		97	
文山區 (-)	49	14.29%	29	10.34%	13	-38.46%	0	-	0	-	91	6.59%
	56		32		8		0		1		97	
北投區 (-)	56	-28.57%	18	77.78%	12	-25.00%	0	-	1	-100%	87	-6.90%
	40		32		9		0		0		81	
士林區 (↑1)	23	30.43%	35	-5.71%	3	233.33%	2	-100%	2	0%	65	15.38%
	30		33		10		0		2		75	
信義區 (↑1)	36	-22.22%	16	62.50%	8	12.50%	3	-66.67%	1	0%	64	1.56%
	28		26		9		1		1		65	
松山區 (↑2)	29	27.59%	10	10.00%	4	75.00%	1	400%	2	50%	46	36.96%
	37		11		7		5		3		63	
萬華區 (↓1)	25	-20.00%	28	-25.00%	10	-20.00%	1	0%	0	-	64	-18.75%
	20		21		8		1		2		52	
中正區 (↓4)	28	-39.29%	21	-42.86%	11	0.00%	6	-33.33%	1	100%	67	-31.34%
	17		12		11		4		2		46	
大同區 (-)	16	62.50%	4	100.00%	9	-11.11%	2	-50%	5	-80%	36	22.22%
	26		8		8		1		1		44	
南港區 (-)	19	-15.79%	6	100.00%	2	50.00%	1	200%	1	-100%	29	17.24%
	16		12		3		3		0		34	

另以交易總金額來看，7月全市不動產交易總金額約 210.45 億元，因案件量較上月減少 4.96%，高總價案件亦較上月減少，總交易金額較上月減少約 42.06 億元，減幅約 16.66%。

交易金額前 3 名與上月相同，依序為大安區、中山區及內湖區，大安區因不動產單價較高，縱案件量不及中山及內湖區，但交易總金額仍居全市之冠，高達 33.18 億元；萬華區則因低總價案件比重最高，交易總金額居全市之末，僅 7.5 億元，約大安區總金額 22.6%。

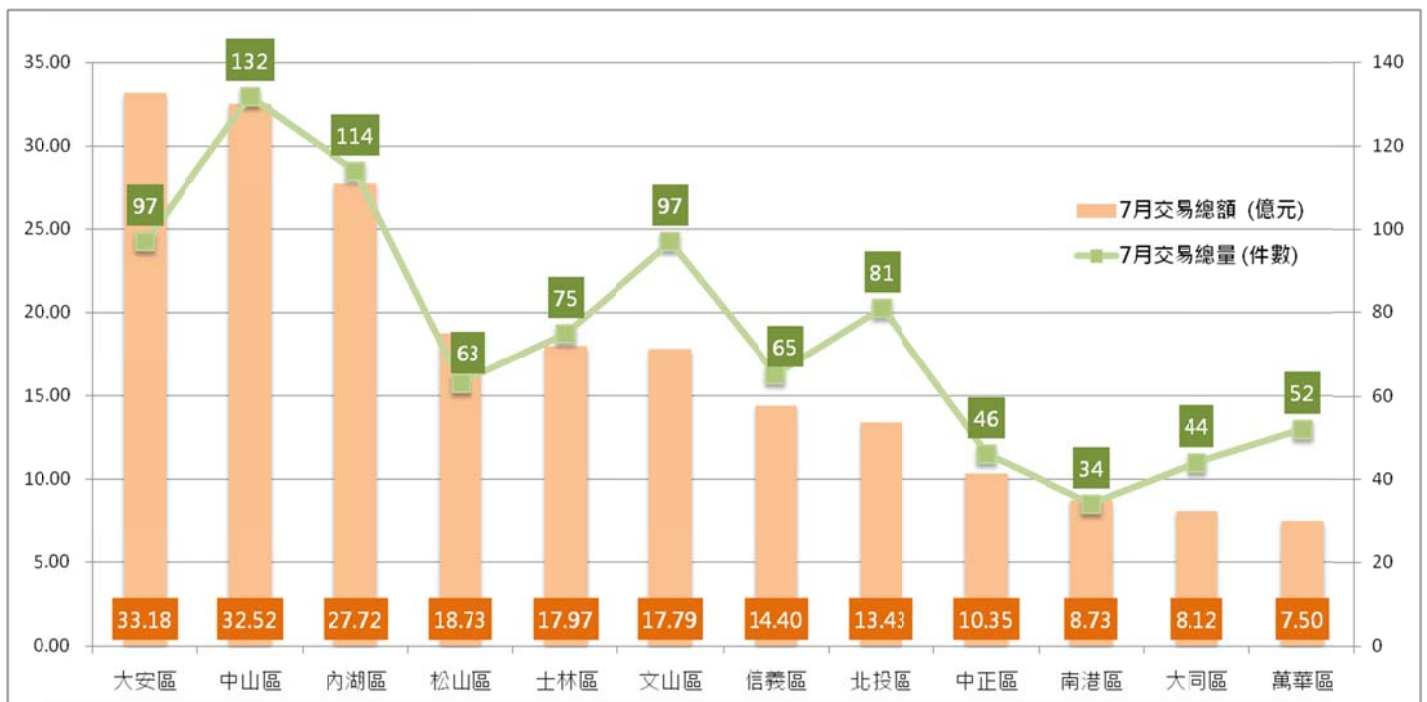


圖 3 臺北市各行政區 7 月買賣交易量及交易總金額分布圖

交易金額增幅最大為士林區，交易金額 17.97 億元，相較上月 14.02 億元，增加金額 3.95 億元；減幅最大則為中山區，由 42 億元減為 32.52 億元，減少金額 9.48 億元。

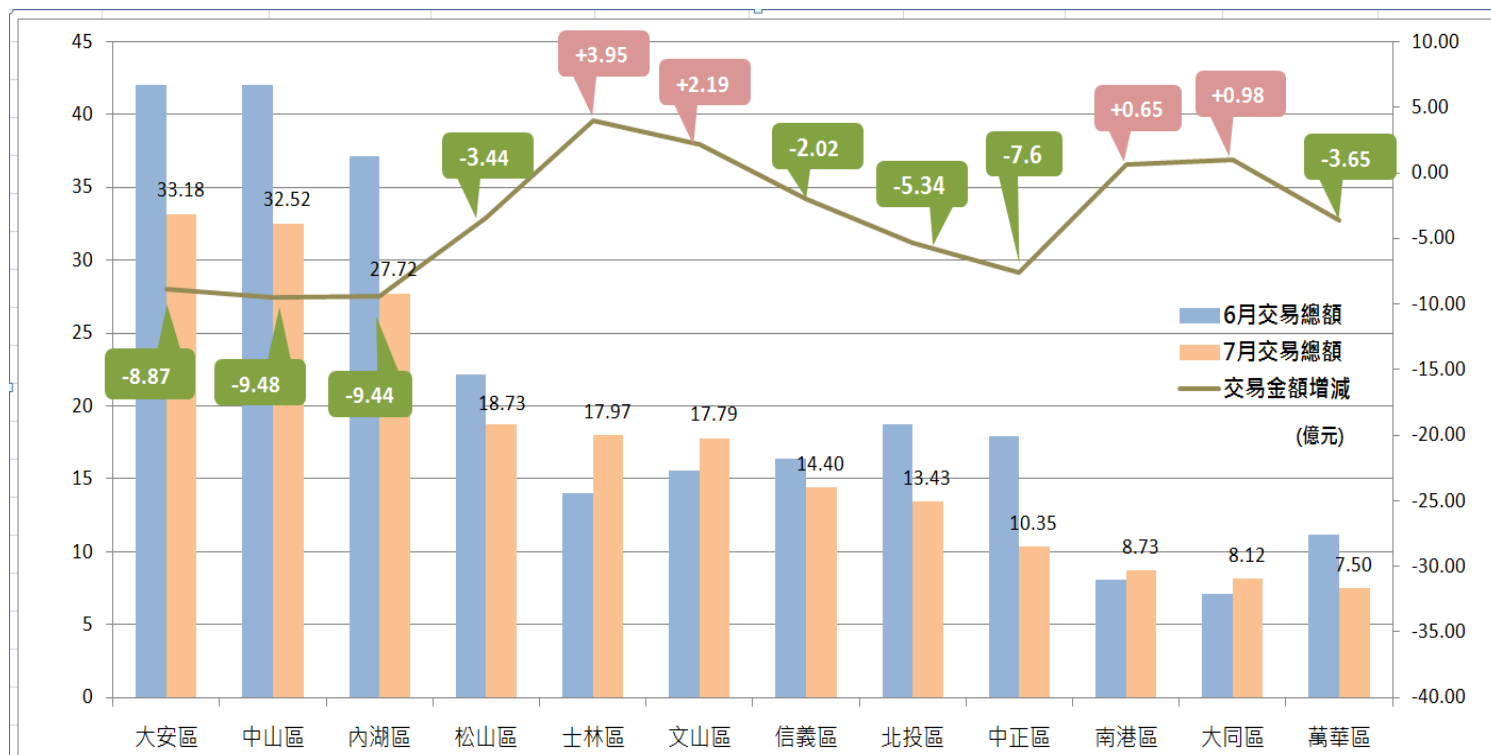


圖 4 臺北市各行政區 7 月買賣交易總金額及增減圖

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 萬元以下案件交易比重超過八成 7,000 萬以上高總價成交量持續低迷

在交易總價部分，7 月交易總價在 3,000 萬元以下的案件數為 686 件，占全市住宅類案件 81.28%，其中比重最高的為 1,000~2,000 萬元的案件，占比 37.8%，係最受購屋者青睞的級距，其次為 1,000 萬元以下及 2,000~3,000 萬元的案件，分占 21.92%、21.56%。

交易總價 3,000 萬元以上之交易件數共計 158 件，較上月的 208 件減少 50 件，減幅 24.04%；其中交易總價 7,000 萬元以上之高總價案件數有 23 件，較上月 27 件減少 4 件，減幅 14.81%，成交量持續低迷，顯示高總價市場仍未脫離急凍期。

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、士林、信義、大同、南港等 7 個行政區；主要價格帶在 1,000 萬元以下，為中山、萬華及中正區，其中，中山區低總價案件 43 件最多，係因該區套房交易比例普遍較高，萬華區則是低總價案件比重最高，占該區

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。

交易總量 48.99%，房價可負擔性相對較高；主要價格帶最高的為大安區及松山區，因生活機能完善，區內交易單價較高，故以 2,000 至 3,000 萬元之交易案件較多。

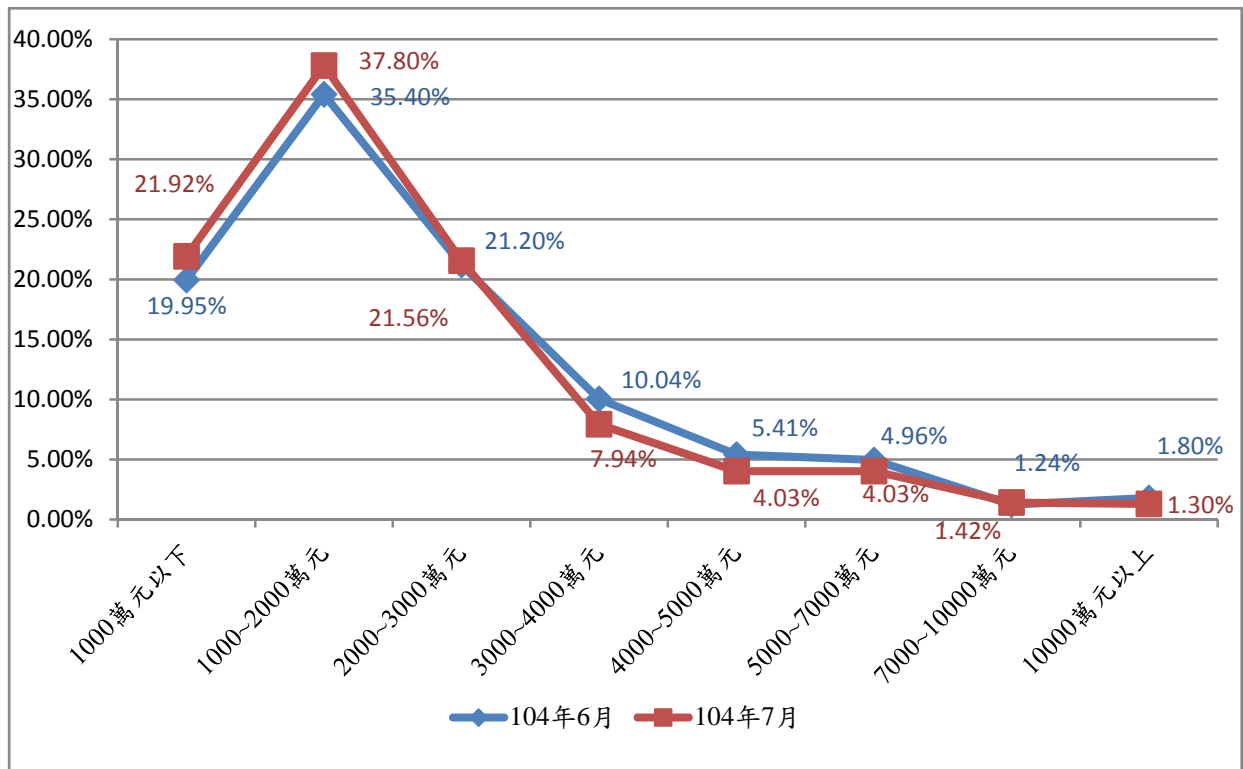


圖 5 104 年 6 月及 104 年 7 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 7 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 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%
104 年 7 月	件數	185	319	182	67	34	34	12	11
	占比	21.92%	37.80%	21.56%	7.94%	4.03%	4.03%	1.42%	1.30%
交易件數 變化(%)		4.52%	1.59%	-3.19%	-24.72%	-29.17%	-22.73%	9.09%	-31.25%
交易比重 增減(%)		1.97%	2.40%	0.36%	-2.1%	-1.38%	-0.93%	0.18%	-0.50%
中山區		1	2	3					
內湖區		3	1	2					
大安區			2	1	3				
文山區		2	1	3					
北投區		2	1	3					
士林區		3	1	2					
信義區		3	1	2					
松山區			2	1	3				
萬華區		1	2	3					
中正區		1	2	3					
大同區		2	1	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 萬元案件交易比重占 6 成 8 每坪 100 萬元以上高單價案件連 4 月衰退減幅近 4 成

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 38.03%；其次為單價 60~80 萬元/坪的案件，占比 29.74%，兩者交易件數共 572 件，占比達 67.77%，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 62 件，占比為 7.35%，較上月 67 件減少 7.46%，占比略減 0.2%，高單價案件自 3 月 101 件，已連 4 月逐月降至 62 件，減幅高達 38.6%，顯示係高單價交易案量衰退情況更加明顯。

各行政區交易單價件數之分布，與上月相同，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仍為大安區及信義區，分別為 28 件及 16 件，相較上月尚無明顯變化，另內湖區、南港區、大同區、文山區及北投區等 5 區本月無單價超過百萬元之交易，南港區甚至無單價 80 萬以上之交易；其餘 5 區百萬元以上交易均在個位數以下；至單價 40 萬元/坪以下交易量較多的行政區為北投區及文山區，顯示位處郊區之兩區交易價格仍相對親民。

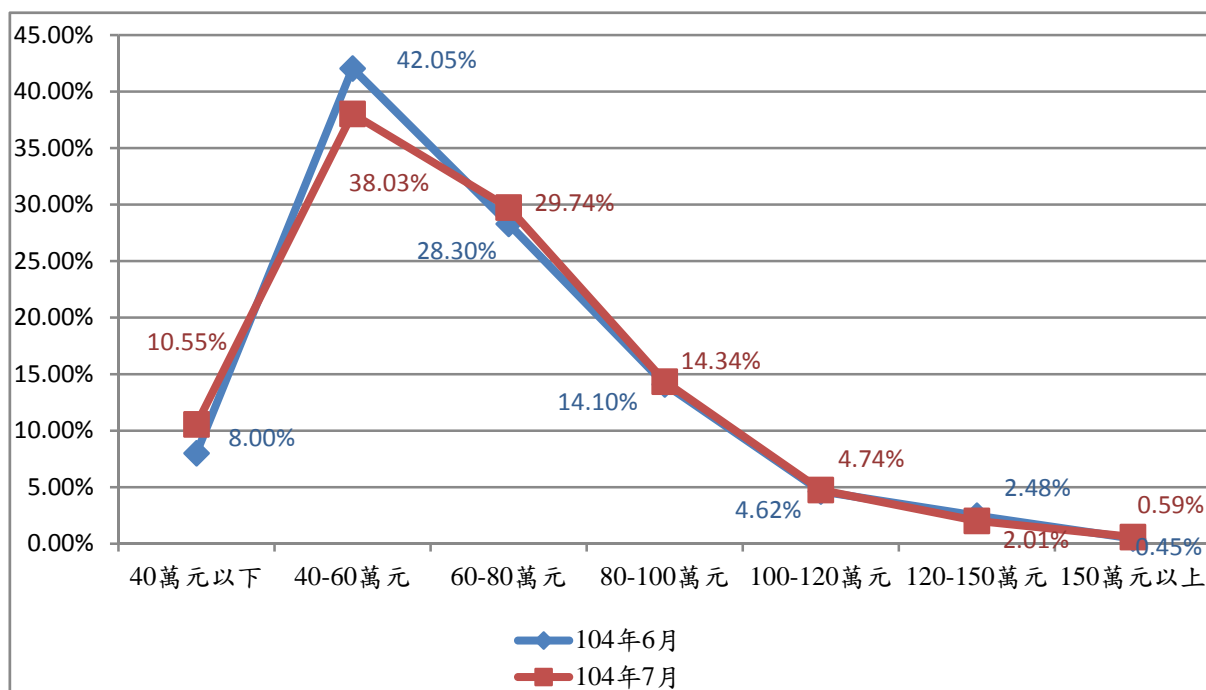


圖 6 104 年 6 月及 104 年 7 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 7 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 6 月	件數	71	373	251	125	41	22	4
	占比	8.00%	42.05%	28.30%	14.1%	4.62%	2.48%	0.45%
104 年 7 月	件數	89	321	251	121	40	17	5
	占比	10.55%	38.03%	29.74%	14.34%	4.74%	2.01%	0.59%
交易件數 變化(%)		25.35%	-13.94%	0.00%	-3.20%	-2.44%	-22.73%	25.00%
交易比重 增減(%)		2.54%	-4.02%	1.44%	0.24%	0.12%	-0.47%	0.14%
中山區			1	2	3			
內湖區			1	2	3			
大安區				2	1	3		
文山區		2	1	3				
北投區		2	1	3				
士林區		3	1	2				
信義區			2	1	3			
松山區			3	1	2			
萬華區		2	1	3				
中正區			3	1	2			
大同區		3	1	1				
南港區		3	1	1				

註：表列 1 2 3 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.老屋交易夯 新屋交易淡

從屋齡方面觀察，全市以屋齡 31 年以上中古屋交易件數 363 件最多，占比 43.01%，創今年以來新高；其次為 21~30 年內中古屋交易件數 136 件，占比 16.11%，5 年內新成屋交易件數下滑至 124 件，較上月減少 5.04%，呈現老屋交易夯，新屋交易淡之兩樣情；屋齡 6~10 年、11~20 年案件的交易比重相較上月並無明顯變化，分為 13.98% 及 12.20%。

各行政區屋齡區間，本月除內湖區以屋齡 11~20 年案件較多、大同區因延平北路 1 段有新成屋案件移轉，以屋齡 5 年以下案件為主外，其餘行政區均與全市一致，以屋齡 31 年以上案件比重最高，並以中山區交易件數 56 件最多，松山區交易比重 60% 最高；新成屋則以文山區交易件數 21 件最多，大同區交易比重 38.1% 最高。

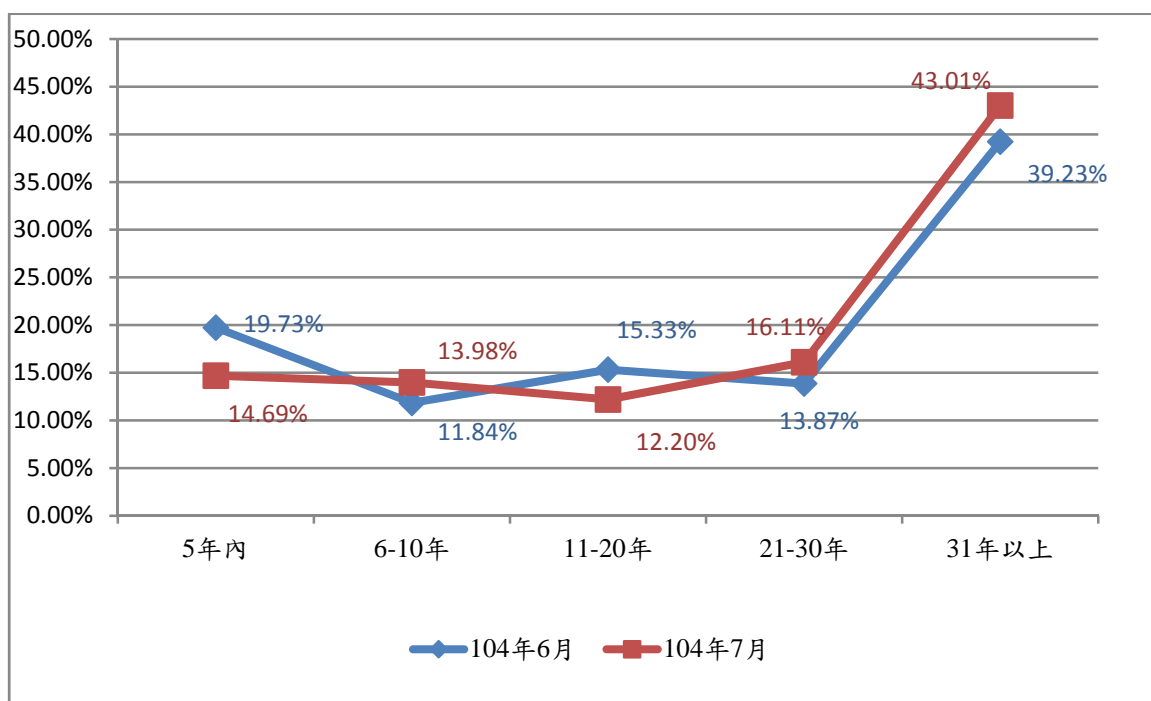








圖 7 104 年 6 月及 104 年 7 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 7 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 6 月	件數	175	105	136	123	348
	占比	19.73%	11.84%	15.33%	13.87%	39.23%
104 年 7 月	件數	124	118	103	136	363
	占比	14.69%	13.98%	12.20%	16.11%	43.01%
交易件數 變化(%)		-29.14%	12.38%	-24.26%	10.57%	4.31%
交易比重 增減(%)		-5.04%	2.14%	-3.13%	2.25%	3.78%
中山區						
內湖區						
大安區						
文山區						
北投區						
中正區						
士林區						
信義區						
萬華區						
松山區						
大同區						
南港區						

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 40 坪以下案件占 7 成 1

在交易面積部分，7 月以 40 坪以下交易件數 601 件最多，占比 71.21%，相較上月占比 67.76%，增加 3.45%，其中以 20~40 坪的案件占比 45.02% 最高，較上月增加 1.17%；20 坪以下的案件占比 26.18%，交易比重增幅最高，較上月增加 2.28%；80 坪以上交易量占比亦由上月 5.3% 增加為 6.41%，小幅增加 1.11%。

至於各行政區部分，除中山區、萬華區以 20 坪以下小坪數案件為主外，其餘行政區均以 20~40 坪案件最受市場歡迎。

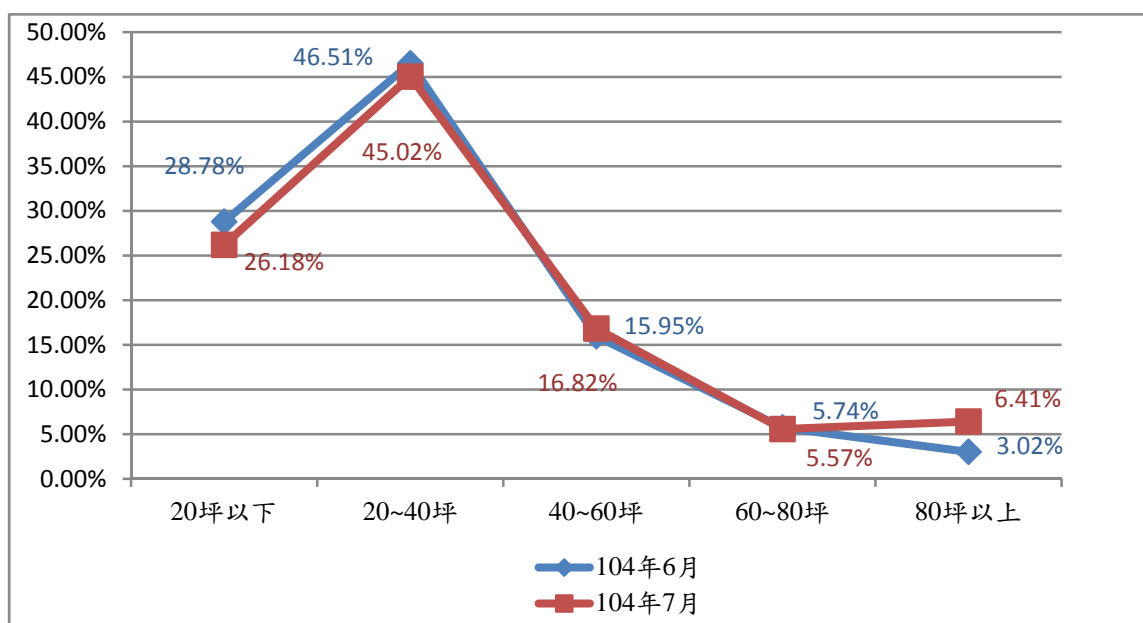





圖 8 104 年 6 月及 104 年 7 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 7 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 6 月	件數	212	389	165	74	47
	占比	23.90%	43.86%	18.60%	8.34%	5.30%
104 年 7 月	件數	221	380	142	47	54
	占比	26.18%	45.02%	16.82%	5.57%	6.41%
交易件數 變化(%)		4.25%	-2.31%	-13.94%	-36.49%	14.89%
交易比重 增減(%)		2.28%	1.17%	-1.78%	-2.77%	1.11%
中山區		1	2	3		
內湖區		3	1	2		
大安區		2	1	3		
文山區		3	1	2		
北投區		2	1	3		
中正區		1	1		3	
士林區		3	1	2		
信義區		2	1	3		
萬華區		1	2	3		
松山區		2	1	3		
大同區		2	1			3
南港區		3	1	2		

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 7 月指數續跌 0.61% 較去年同期下跌 2.7%

104 年 7 月全市住宅價格指數 115.83，較上月（104 年 6 月）下跌 0.61%，相較去年同期（103 年 7 月）下跌 2.7%，標準住宅總價 1,449 萬元，標準住宅單價每坪 53.3 萬元。全市住宅價格指數已連續 2 月微幅下跌。

大樓住宅價格指數 123.04，較上月下跌 0.43%，較去年同期微幅上漲 0.79%，標準住宅總價 1,739 萬元，標準住宅單價每坪 59.99 萬元。

公寓住宅價格指數 111.42，較上月下跌 0.92%，較去年同期微幅上漲 0.52%，標準住宅總價 1,370 萬元，標準住宅單價每坪 47.35 萬元。

二、各分區 7 月指數跌多漲少 較去年同期下跌 0.66%~4.56%

本月四個次分區指數僅士林內湖大同區微幅上漲，其餘次分區均呈現下跌情形。大安信義中正區受高總價案件交易量減少影響，住宅價格指數 111.58，較上月微幅下跌 0.12%，標準住宅總價 2,080 萬元，標準住宅單價每坪 72.04 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 123.45，較上月下跌 0.7%，連續 3 個月下跌，標準住宅總價 1,325 萬元，標準住宅單價每坪 56.68 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 115.84，較上月微幅上漲 0.22%，標準住

宅總價 1,474 萬元，標準住宅單價每坪 50.41 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數為 110.86，較上月下跌 0.26%，標準住宅總價 1,151 萬元，標準住宅單價每坪 41.13 萬元。

與去年同期相較，各分區皆呈現下跌之情況，大安信義中正區下跌 4.56%，跌幅最大；其次為萬華文山北投區，下跌 3.42%；中山松山南港區下跌 2%；士林內湖大同區下跌 0.66%，跌幅最小。

三、月線緩跌中長期價格仍陷膠著 中山松山南港區月線連 3 跌，短中期價格最弱

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，全市月線連續 2 個月持續緩跌，季線微幅上揚，半年線則持續走低，顯示中長期價格仍陷膠著，價格變動趨勢仍未明朗。大樓及公寓指數與全市價格趨勢相當，均呈短期價格走弱，中、長期價格平穩的趨勢。

觀察四個次分區指數趨勢，中山松山南港區月線已連續 3 個月下滑，帶動季線走弱，短中期價格走勢疲弱；大安信義中正區半年線已連續 9 個月下滑，中長期價格趨勢最為弱勢。士林內湖大同區月線、季線貼平，半年線微漲；萬華文山北投區月線、季線貼近，半年線已連續 4 個月下滑，中長期價格亦較弱勢。

參、交易動能持續低迷 高價市場明顯衰退

整體而言，7月全市交易量共900件，較上月減少4.96%，交易量繼上月再次跌破1,000件，連3月下跌；不動產交易總金額約210.45億元，總交易金額亦較上月減少約42.06億元，減幅約16.66%，顯示市場觀望氣氛濃厚，交易動能持續低迷。

在住宅市場需求方面，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，顯示目前市場以此類案件最受購屋者青睞。值得注意的是，單價100萬元/坪以上案件已連續4個月占比減少，總價7000萬案件亦已連續2月減少，顯示高價市場衰退情形明顯；屋齡部分，以31年以上中古屋交易件數363件最多，占比43.01%，創今年以來新高；5年內新成屋交易件數下滑至124件，較上月減少5.04%，呈現老屋交易夯，新屋交易淡之兩樣情。

7月全市住宅價格指數115.83，較上月下跌0.61%，相較去年同期下跌2.7%，月線連續2個月持續緩跌，季線微幅上揚，半年線則持續走低，顯示中長期價格仍陷膠著，價格變動趨勢仍未明朗。