

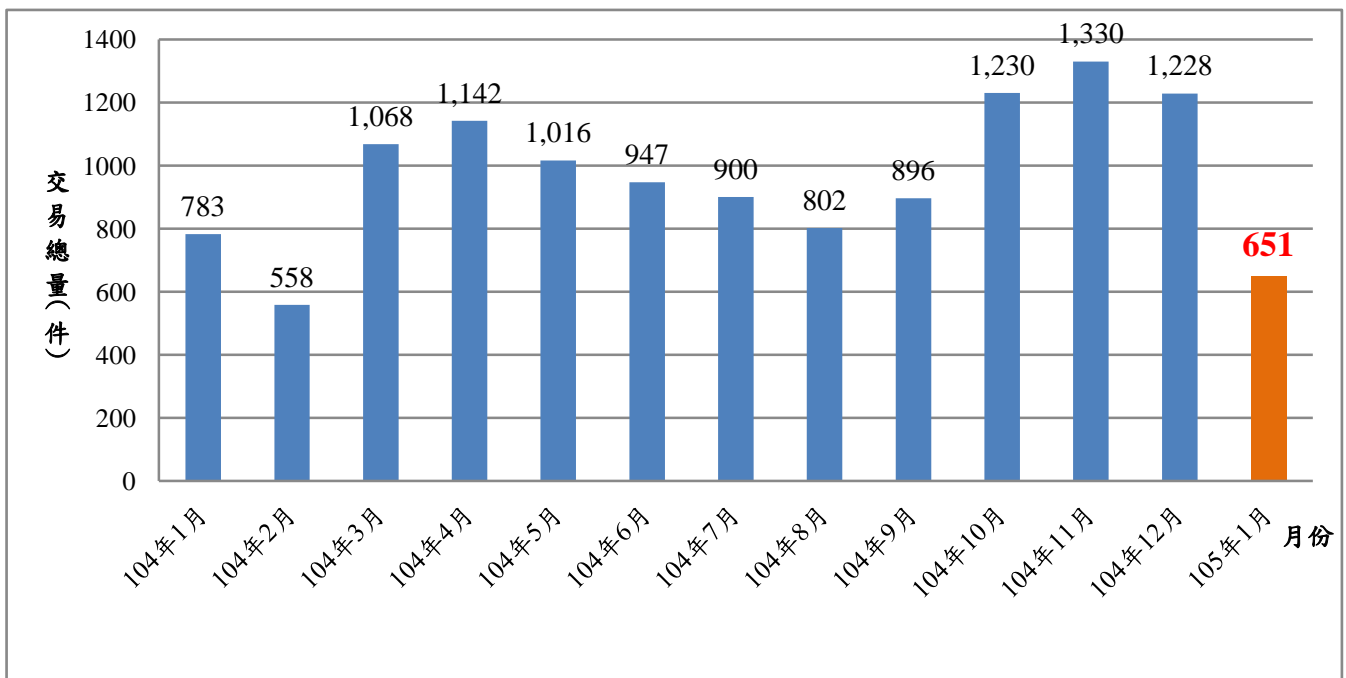
# 臺北市 105 年 1 月不動產動態月報

## 壹、交易量分析

### 一、1月房市交易量腰斬，較上月減少 46.99%

105 年 1 月實價登錄買賣交易件數<sup>1</sup>統計分析，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計 651 件，較上月(104 年 12 月) 1,228 件大幅減少 46.99%，較去年同期 783 件減少 16.86%，為 101 年 8 月實價登錄以來單月交易量第二低。

圖 1 近 1 年買賣交易件數總量圖



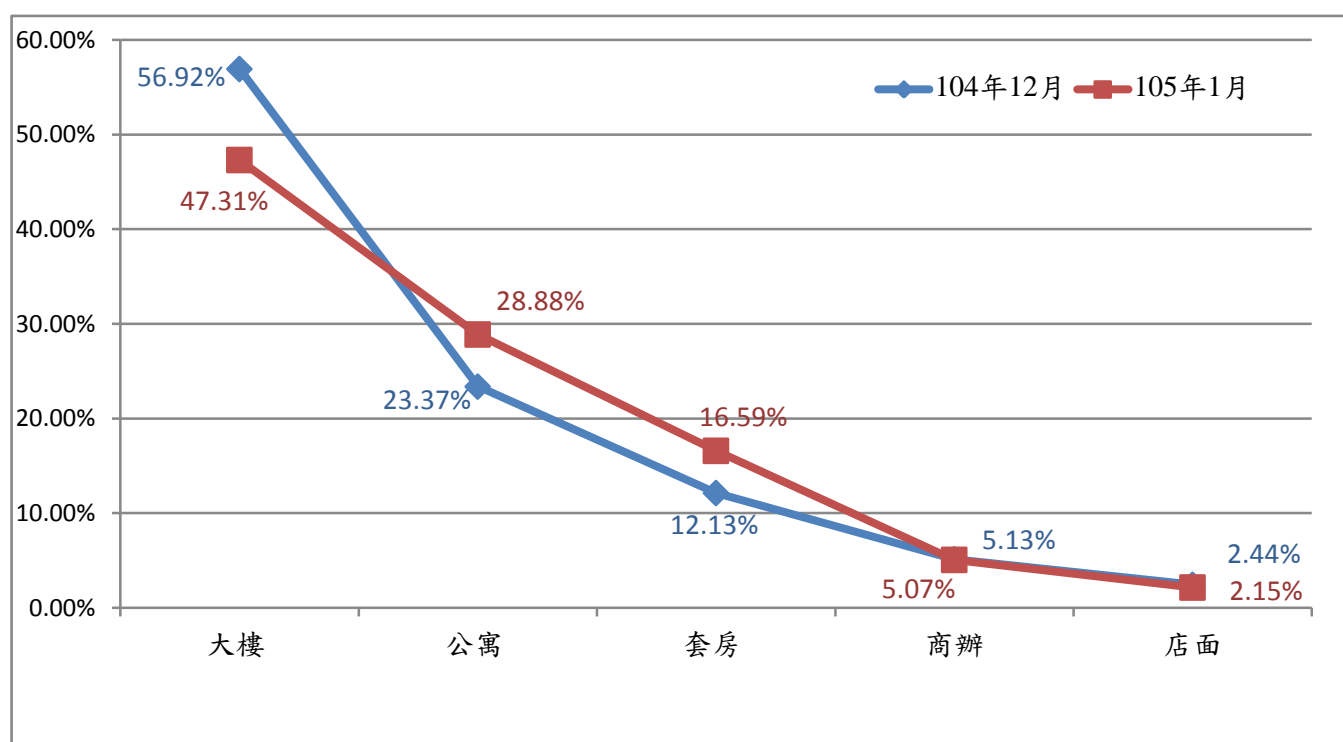
資料來源：臺北市政府地政局

<sup>1</sup>交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 4 月 18 日前，實價登錄資料交易日期為 105 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(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)，統計方式及計算期間與當月建物移轉登記棟數不同，兩者約有一個月的時間落差。

## 二、住宅大樓占總交易量 47.31%，較上月大幅減少 9.61%

以建築型態區分，全市仍以住宅大樓(6 樓含以上有電梯)為購屋主流，占總交易量 47.31%，較上月大幅減少 9.61%；公寓居次，占比<sup>2</sup>28.88%較上月增加 5.51%；套房占比 16.59%較上月增加 4.46%；商(廠)辦與店面占比較上月無明顯變化，分別為 5.07%及 2.15%。

圖 2 104 年 12 月及 105 年 1 月建物型態交易比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>2</sup>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述建物型態買賣案件之加總。

### 三、中山區蟬聯交易熱區霸主，套房、商(廠)辦及店面交易量為全市之冠

1 月各行政區交易動能萎縮，有 9 個行政區交易量減少幅度超過 4 成，其中北投區減幅 61.74% 最多；交易熱區仍由中山區蟬聯，交易件數 90 件，其次為文山區及萬華區，交易件數分別為 75 件、62 件；南港區交易件數最少，僅 29 件。

各行政區除中山區、士林區外交易型態皆以住宅大樓為主流，並以文山區 43 件最多；公寓交易量由士林區以 26 件奪冠；至套房、商(廠)辦及店面(店鋪)交易量，則由中山區領先各區，榮登交易霸主。

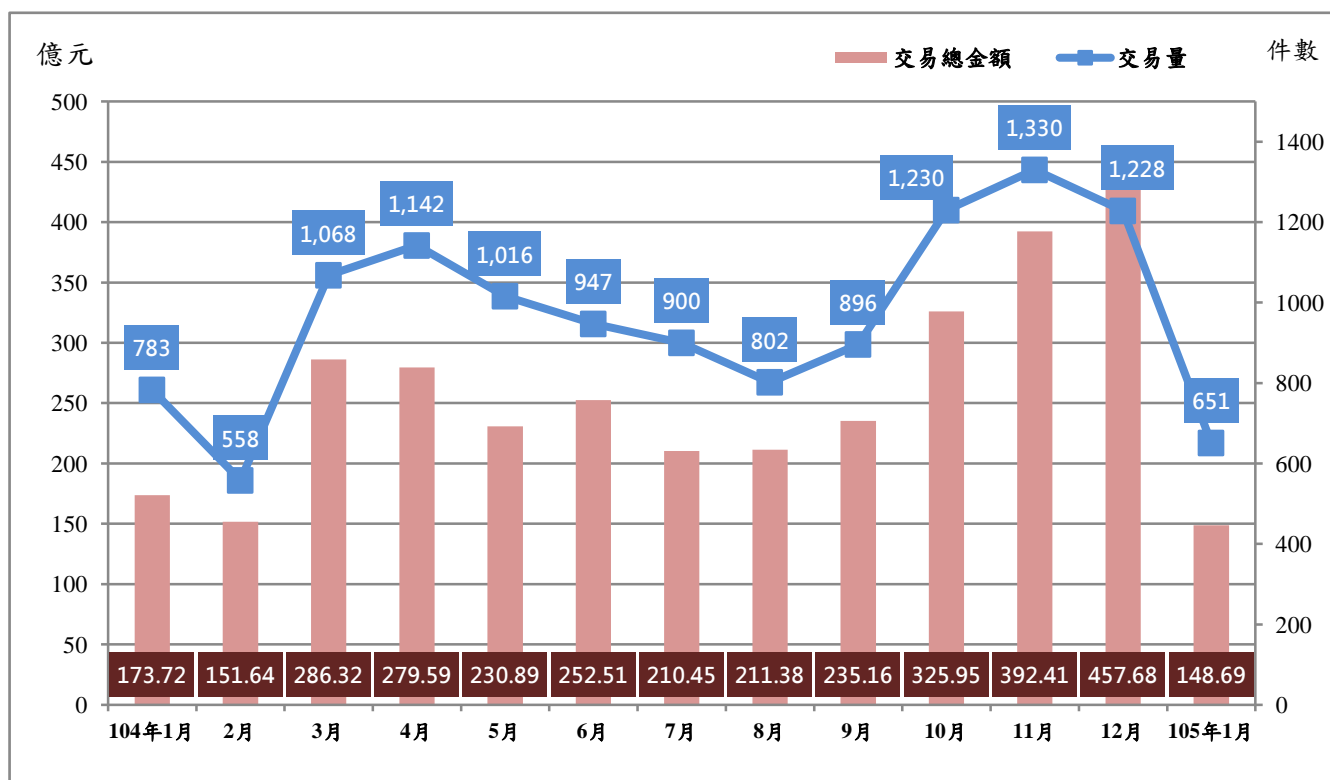
表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

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(含店舖)		總件數	
	104/12 件數	增減 幅度	104/12 件數	增減 幅度	104/12 件數	增減 幅度	104/12 件數	增減 幅度	104/12 件數	增減 幅度	104/12 件數	增減 幅度
	105/01 件數		105/01 件數		105/01 件數		105/01 件數		105/01 件數		105/01 件數	
全市	699	-55.94%	287	-34.49%	149	-27.52%	63	-47.62%	30	-53.33%	1228	-46.99%
	<b>308</b>		<b>188</b>		<b>108</b>		<b>33</b>		<b>14</b>		<b>651</b>	
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 —	103	-73.79%	24	-50%	52	-26.92%	10	-20%	3	66.67%	192	-53.13%
	<b>27</b>		<b>12</b>		<b>38</b>		<b>8</b>		<b>5</b>		<b>90</b>	
文山區 ↑2	84	-48.81%	37	-43.24%	11	-27.27%	0	200%	1	0%	133	-43.61%
	<b>43</b>		<b>21</b>		<b>8</b>		<b>2</b>		<b>1</b>		<b>75</b>	
萬華區 ↑7	26	3.85%	26	-23.08%	13	0%	3	-67%	0	100%	68	-8.82%
	<b>27</b>		<b>20</b>		<b>13</b>		<b>1</b>		<b>1</b>		<b>62</b>	
內湖區 ↓1	84	-59.52%	34	-50%	7	-42.86%	18	-72.22%	5	-100%	148	-59.46%
	<b>34</b>		<b>17</b>		<b>4</b>		<b>5</b>		<b>0</b>		<b>60</b>	
信義區 ↑2	39	-35.9%	29	-27.59%	8	12.5%	3	—	3	-66.67%	82	-28.05%
	<b>25</b>		<b>21</b>		<b>9</b>		<b>3</b>		<b>1</b>		<b>59</b>	
北投區 ↓4	89	-65.17%	33	-45.45%	19	-68.42%	8	-75%	0	—	149	-61.74%
	<b>31</b>		<b>18</b>		<b>6</b>		<b>2</b>		<b>0</b>		<b>57</b>	
大安區 ↓1	67	-52.24%	21	-38.1%	8	0%	4	-75%	4	-100%	104	-48.08%
	<b>32</b>		<b>13</b>		<b>8</b>		<b>1</b>		<b>0</b>		<b>54</b>	
士林區 ↓3	65	-67.69%	31	-16.13%	6	-50%	0	—	4	-50%	106	-50.94%
	<b>21</b>		<b>26</b>		<b>3</b>		<b>0</b>		<b>2</b>		<b>52</b>	
松山區 ↓1	49	-53.06%	17	-23.53%	8	-75%	5	-20%	3	0%	82	-45.12%
	<b>23</b>		<b>13</b>		<b>2</b>		<b>4</b>		<b>3</b>		<b>45</b>	
中正區 ↓1	33	-48.48%	20	-65%	10	-50%	6	-33.33%	7	-85.71%	76	-55.26%
	<b>17</b>		<b>7</b>		<b>5</b>		<b>4</b>		<b>1</b>		<b>34</b>	
大同區 ↑1	23	-39.13%	5	60%	6	66.67%	4	-50%	0	—	38	-10.53%
	<b>14</b>		<b>8</b>		<b>10</b>		<b>2</b>		<b>0</b>		<b>34</b>	
南港區 ↓1	37	-62.16%	10	20%	1	100%	2	-50%	0	—	50	-42%
	<b>14</b>		<b>12</b>		<b>2</b>		<b>1</b>		<b>0</b>		<b>29</b>	

## 二、 全市交易總金額 148.69 億元，創 101 年 8 月實價登錄以來新低

1 月全市不動產交易總金額 148.69 億元，創實價登錄以來新低紀錄，較上月(104 年 12 月)大幅減少 308.99 億元，減幅近 7 成；較去年同期則減少 25.03 億元，減幅約 14.41%。

圖 3 近 1 年買賣交易量及交易總金額趨勢圖

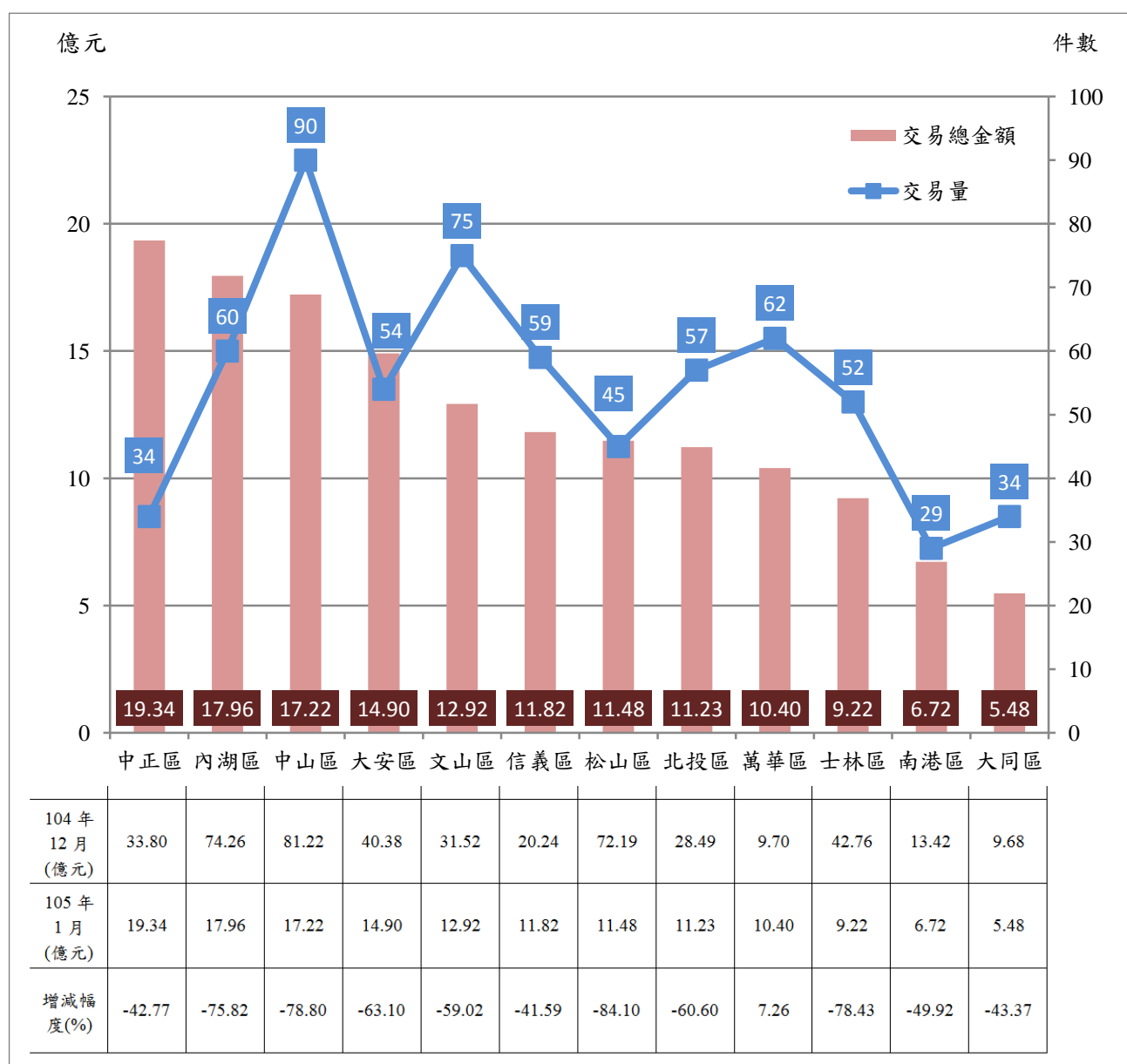


資料來源：臺北市政府地政局

### 三、多數行政區交易總金額縮減近半，松山區減幅最大超過8成

1月各行政區交易總金額前3名，依序為中正區(19.34億元)、內湖區(17.96億元)及中山區(17.22億元)；全市除萬華區，各行政區交易總金額縮減近半，以松山區減幅最大，達84.1%，其次為中山區、士林區，減幅亦達78.80%與78.43%。

圖4 臺北市各行政區105年1月買賣交易量及交易總金額分布圖



資料來源：臺北市政府地政局

## 貳、住宅價格指數分析（相關圖表請參閱附件）

### 一、全市 1 月指數下跌 1.12%，較去年同期下跌 5.74%

105 年 1 月全市住宅價格指數 109.65，較上月(104 年 12 月)下跌 1.12%，相較去年同期（104 年 1 月）下跌 5.74%，標準住宅總價 1,372 萬元，標準住宅單價每坪 50.46 萬元。

大樓住宅價格指數 115.03，較上月微跌 0.55%，較去年同期下跌 4.97%，標準住宅總價 1,626 萬元，標準住宅單價每坪 56.08 萬元。

公寓住宅價格指數 108.74，較上月下跌 1.89%，較去年同期下跌 1.81%，標準住宅總價 1,338 萬元，標準住宅單價每坪 46.22 萬元。

### 二、近一年大安信義中正區跌幅最大

1 月四個次分區指數呈現三分區上漲、一分區下跌情形。漲幅較高的是華文山北投區，住宅價格指數 112.50，較上月上漲 3.03%，標準住宅總價 1,168 萬元，標準住宅單價每坪 41.74 萬元。其次是大安信義中正區，住宅價格指數 105.28，較上月上漲 1.79%，中止連續 6 個月的跌勢，標準住宅總價 1,962 萬元，標準住宅單價每坪 67.97 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 122.04，較上月上漲 1.45%，標準住宅總價 1,310 萬元，標準住宅單價每坪 56.04 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 112.48，較上月下跌 1.91%，標準住宅總價 1,431 萬元，標準住宅單價每坪 48.94 萬元。

與去年同期相較，呈現三分區下跌、一分區上漲之情形。其中大安信義中正區下跌 8.65%，跌幅最大，觀察該分區標準住宅總價及單價，已回到 102 年

4 月水準；士林內湖大同區、萬華文山北投區，跌幅分為 2.16%、1.19%；至中山松山南港區則微漲 0.78%。

### 三、全市短中長期價格持續下探，萬華文山北投區逆勢中最为抗跌

從全市及次分區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、大樓季線受月線走勢下跌影響，已連續走低 6 個月，半年線亦呈下跌趨勢，顯示短中長期價格仍處低檔；公寓指數月線近幾月呈現上下擺震盤整格局，季線、半年線跌勢相對和緩。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，本月士林內湖大同區月、季、半年線均呈下跌態勢，價格表現相對弱勢；大安信義中正區、中山松山南港區月線雖有回漲，然季線、半年線近 5 個月已連續走跌，顯示中長期價格動能仍不足；萬華文山北投區受月線彈升，帶動季線、半年線微幅上漲。

※編製說明：臺北市住宅價格指數，以提供民眾正確、具解釋力及代表性的官方版不動產交易價格動態資訊為服務目標，其中發布月與統計月間「三個月」的時間落差，係因簽訂買賣交易契約到報稅、移轉登記有一個月的法定申辦期限，而移轉登記至登錄不動產買賣價格又有一個月的法定申報期，另扣除必要的作業時間，惟編製項目較細緻，樣本來源為完整稽核過後之全市實價登錄住宅買賣案件，較民間房價指數樣本來源侷限於其受委託成交之案件或公司市調資料具正確性與代表性。