

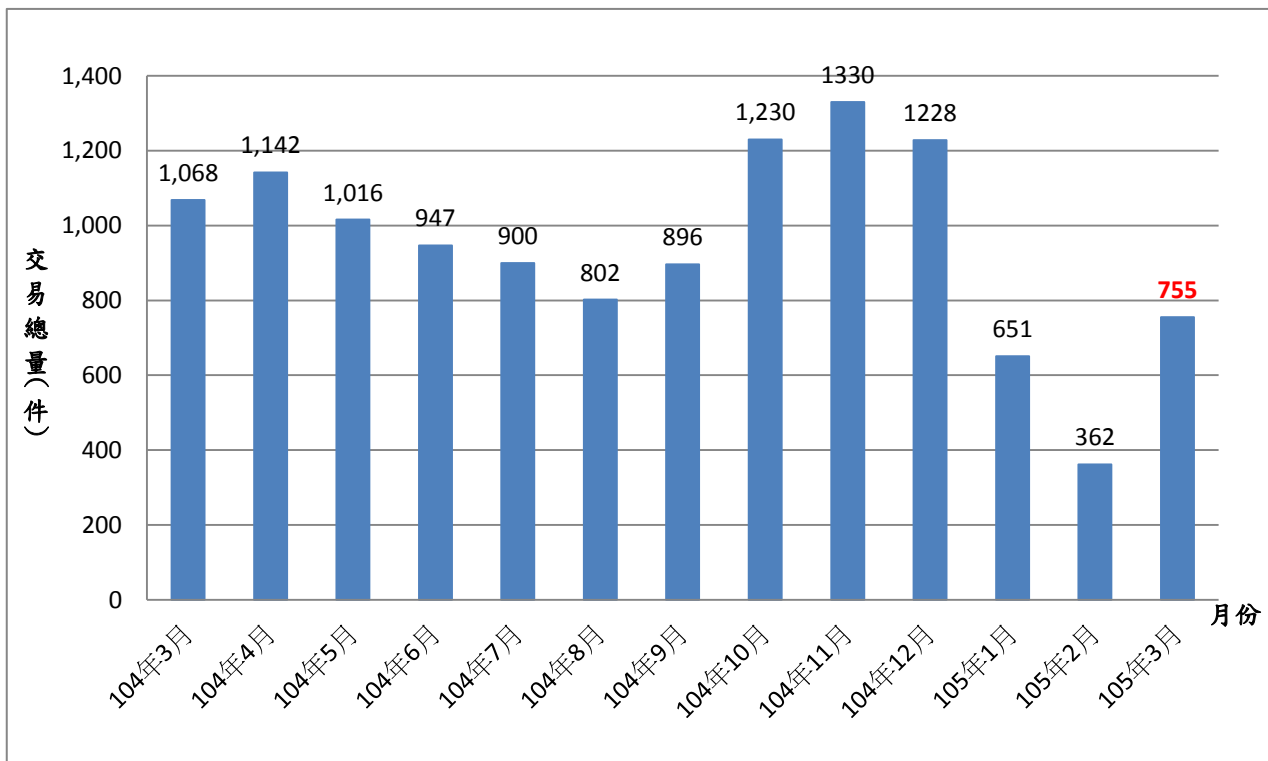
臺北市 105 年 3 月不動產動態月報

壹、交易量分析

一、3 月房市交易量止跌，較上月增加 108.56%

105 年 3 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)交易案件計 755 件，較上月(105 年 2 月)增加 393 件，增幅 108.56%，分析其原因，主要係因上月適逢農曆春節期間，傳統上交易量較少，本月則恢復正常交易量，雖然為 105 年 1 月以來最高，但相較去年同期 1,068 件仍減少 29.31%。

圖 1 近 1 年買賣交易件數總量圖



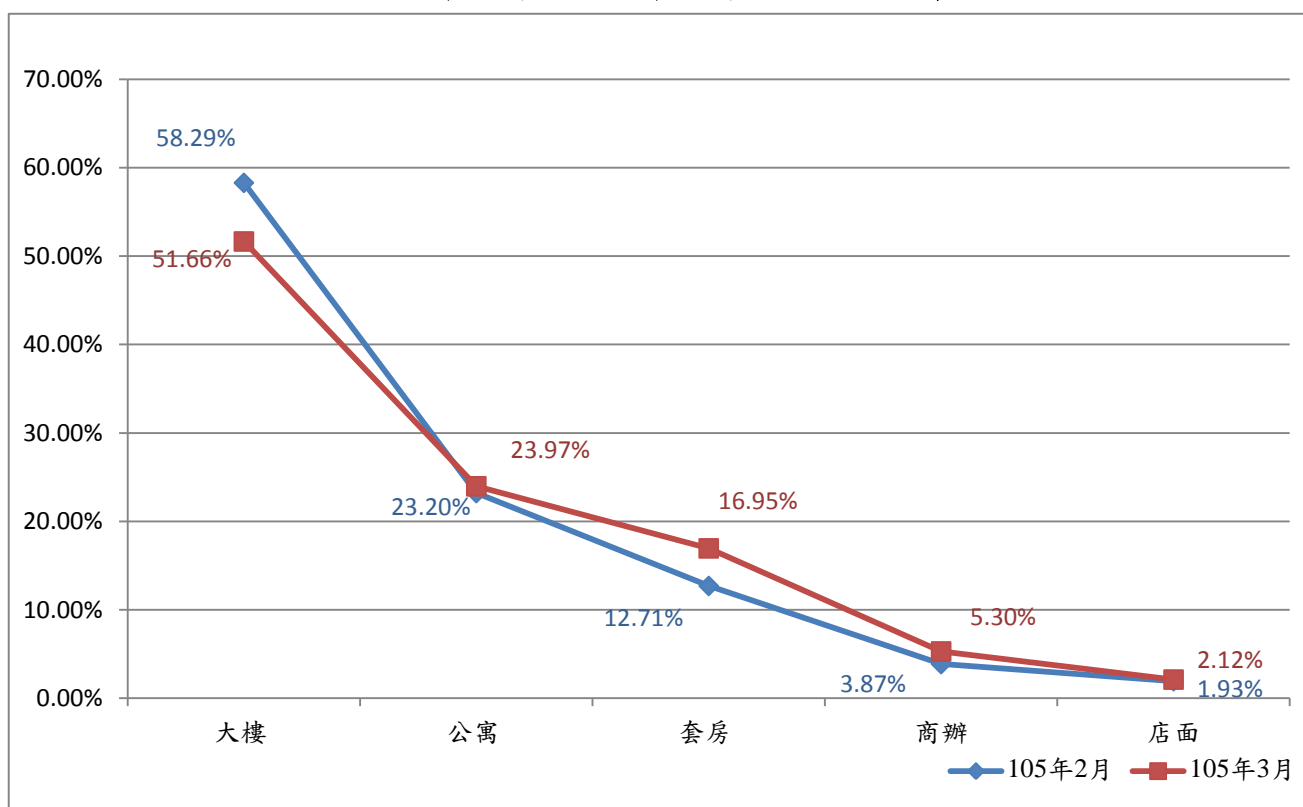
資料來源：臺北市政府地政局

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 6 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 105 年 3 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、 交易主力住宅大樓占比減幅最大，套房占比升幅最高

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51.66%，但較上月減少6.63%，減少幅度最大；公寓本月占比23.97%，較上月增加0.77%；套房占比16.95%，較上月增加4.24%，增幅最高；商(廠)辦占比5.3%，較上月增加1.43%；店面占總交易量比重最低為2.12%，較上月小幅增加0.19%。

圖 2 105 年 2 月及 105 年 3 月建物型態交易比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

三、 8 個行政區交易量增幅超過 100%，住宅大樓交易以內湖區最多

本月 12 行政區交易量相較上月（105 年 2 月）均有大幅增加情形，其中 8 個行政區增加幅度大於 100%，並以大同區增幅最大，高達 200%；交易熱區仍由中山區蟬聯，交易件數 111 件，其次為文山區及內湖區，交易件數分別為 94、87 件。

觀察 12 行政區各建築形態交易案件變化，各行政區交易仍以住宅大樓為主流，並由內湖區以 59 件奪冠；公寓以文山區交易件數 30 件最多；套房交易則由中山區以 31 件維持領先；至商(廠)辦及店面(店鋪)交易量普遍偏低，前者由北投區居冠，後者由中山區及信義區並列冠軍。

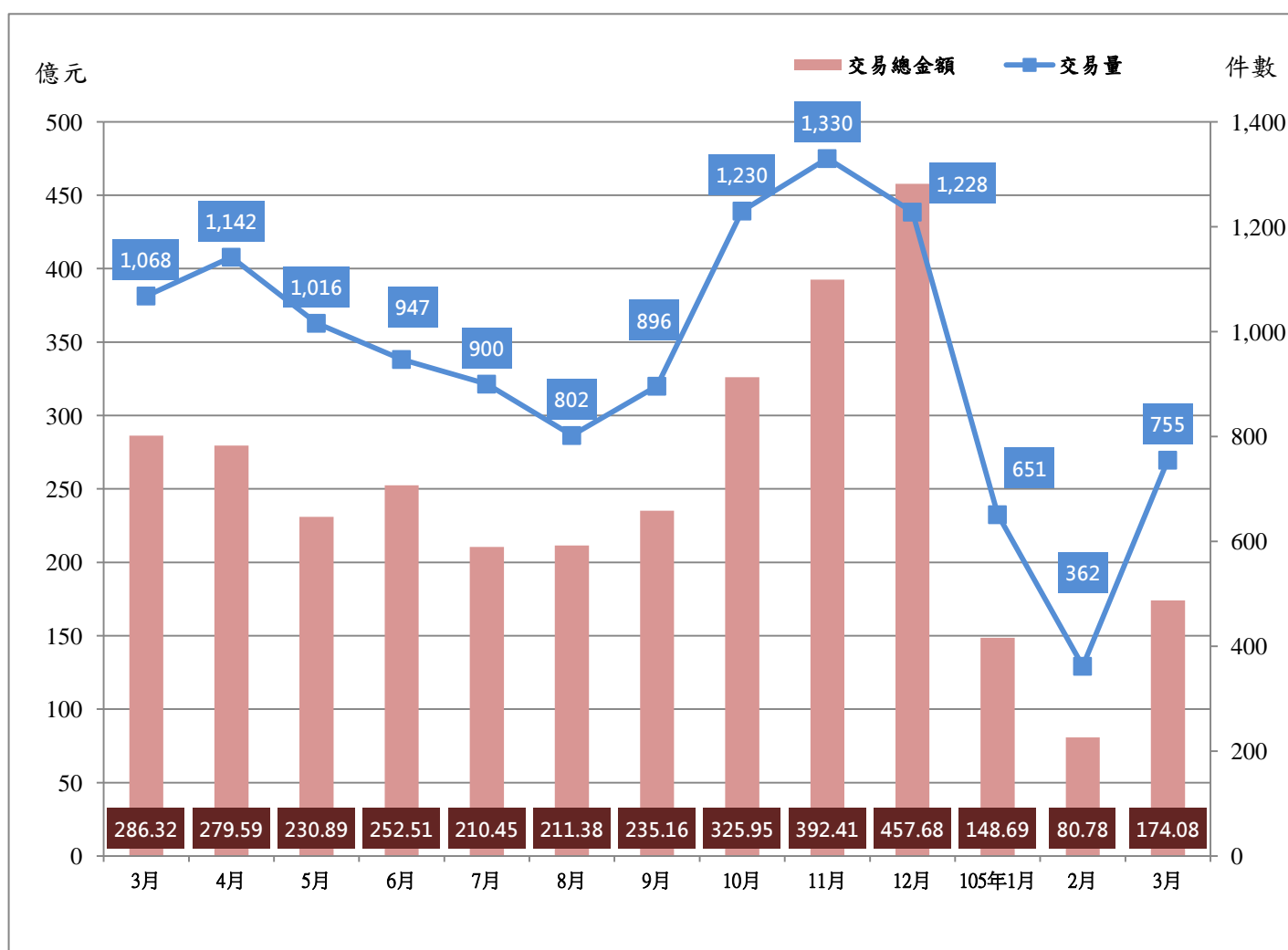
表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

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	
	105/2 件數	增減 幅度	105/2 件數	增減 幅度	105/2 件數	增減 幅度	105/2 件數	增減 幅度	105/2 件數	增減 幅度	105/2 件數	增減 幅度
	105/3 件數		105/3 件數		105/3 件數		105/3 件數		105/3 件數		105/3 件數	
全市	211	84.83%	84	115.48%	46	178.26%	14	185.71%	7	128.57%	362	108.56%
	390		181		128		40		16		755	
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 —	43	32.56%	3	333.33%	13	138.46%	5	40.00%	1	200%	65	70.77%
	57		13		31		7		3		111	
文山區 ↑1	25	84.00%	8	275.00%	1	1600.00%	0	—	1	-100%	35	168.57%
	46		30		17		1		0		94	
內湖區 ↓1	30	96.67%	11	72.73%	1	300.00%	3	33%	0	—	45	93.33%
	59		19		4		4		1		87	
北投區 ↑1	18	50.00%	11	63.64%	0	—	1	700%	0	—	30	120.00%
	27		18		11		8		2		66	
信義區 ↑1	11	209.09%	12	50.00%	5	20.00%	1	200%	1	200%	30	113.33%
	34		18		6		3		3		64	
萬華區 ↑3	13	76.92%	6	233.33%	5	140.00%	0	—	1	0%	25	128.00%
	23		20		12		1		1		57	
士林區 —	12	108.33%	13	76.92%	1	600.00%	1	-100%	0	—	27	107.41%
	25		23		7		0		1		56	
大安區 ↓4	21	38.10%	4	200.00%	4	50.00%	0	—	1	100%	30	86.67%
	29		12		6		7		2		56	
松山區 ↓1	14	85.71%	4	50.00%	7	114.29%	1	200%	0	—	26	100.00%
	26		6		15		3		2		52	
中正區 —	9	211.11%	3	200.00%	4	125.00%	2	150%	1	-100%	19	168.42%
	28		9		9		5		0		51	
大同區 ↑1	5	260.00%	2	250.00%	5	80.00%	0	—	0	—	12	200.00%
	18		7		9		1		1		36	
南港區 ↓1	10	80.00%	7	-14.29%	0	—	0	—	1	-100%	18	38.89%
	18		6		1		0		0		25	

四、全市3月交易總額回升至百億，較上月增幅115.50%

3月全市不動產交易總金額隨交易量成長而大幅增加，達174.08億元，較上月(105年2月)增加93.3億元，增幅為115.50%；相較去年同期則減少112.24億元，減幅約39.20%。

圖3 近1年買賣交易量及交易總金額趨勢圖

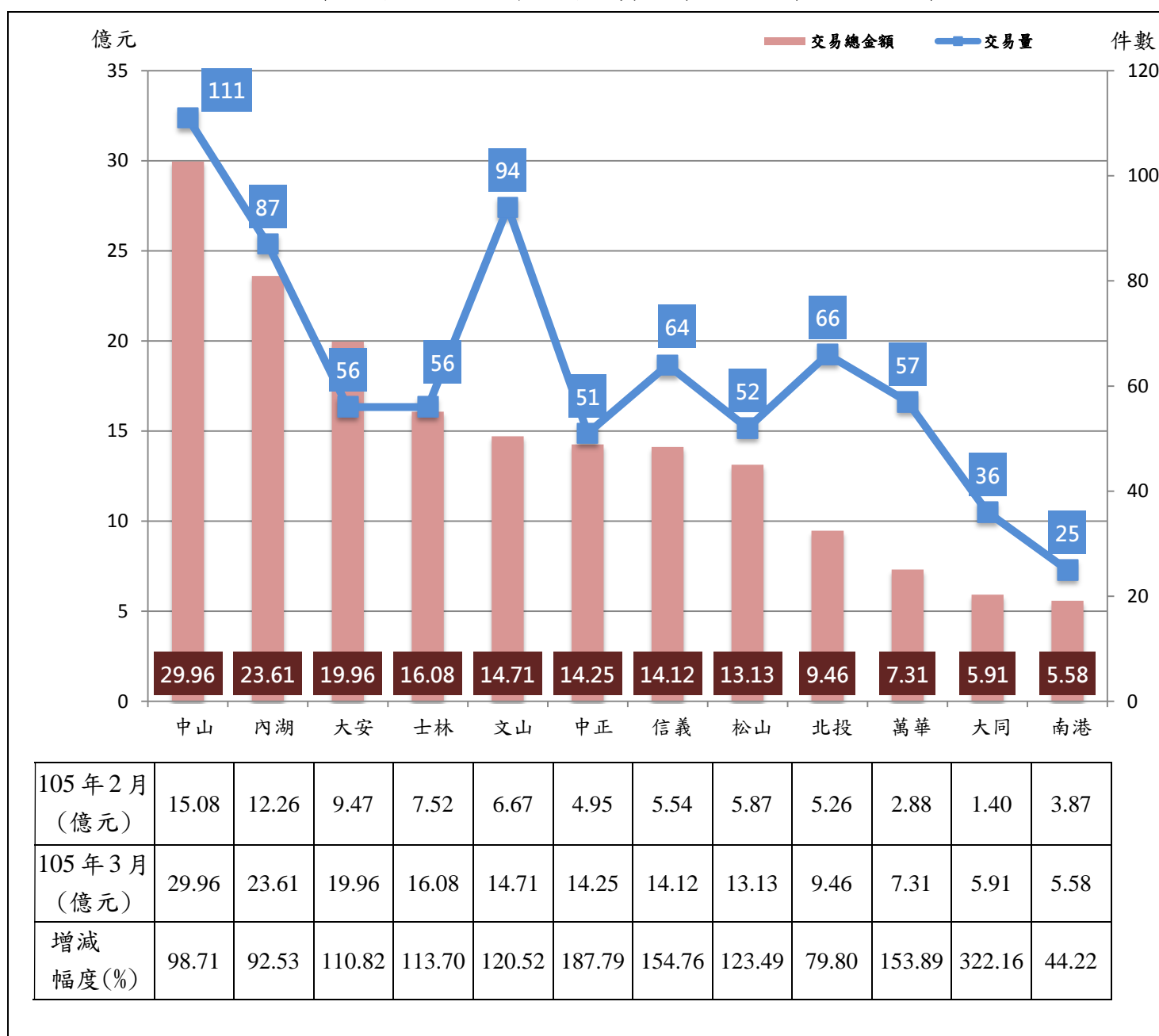


資料來源：臺北市政府地政局

五、中山區交易總額最高 29.96 億元，與總額最低的南港區相差 5.37 倍

各行政區交易總金額前 3 名，依序為中山區(29.96 億元)、內湖區(23.61 億元)及大安區(19.96 億元)；總額最低的行政區則為南港區，僅 5.58 億元，其次為大同區(5.91 億元)與萬華區(7.31 億元)。總額最高的中山區與最低的南港區，交易總金額相差 5.37 倍。

圖 4 臺北市各行政區 105 年 3 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 3 月指數微漲 0.29%，較去年同期下跌 4.05%

105 年 3 月全市住宅價格指數 109.82，較上月(105 年 2 月)微漲 0.29%，但相較去年同期（104 年 3 月）仍下跌 4.05%，標準住宅總價 1,374 萬元，標準住宅單價每坪 50.54 萬元。

大樓住宅價格指數 116.38，較上月上漲 1.69%，較去年同期下跌 1.92%，標準住宅總價 1,645 萬元，標準住宅單價每坪 56.74 萬元。

公寓住宅價格指數 107.90，較上月下跌 1.44%，較去年同期下跌 1.66%，標準住宅總價 1,327 萬元，標準住宅單價每坪 45.86 萬元。

二、中山松山南港區近一年跌幅最深，大安信義中正區房價重回三年前水準

本月四個次分區指數呈現二分區上漲，二分區下跌情形。士林內湖大同區，住宅價格指數 113.25，較上月上漲 2.58%，標準住宅總價 1,441 萬元，標準住宅單價每坪 49.28 萬元。大安信義中正區，住宅價格指數 103.26，較上月微漲 0.23%，標準住宅總價 1,925 萬元，標準住宅單價每坪 66.66 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 119.10，較上月下跌 0.59%，標準住宅總價 1,278 萬元，標準住宅單價每坪 54.69 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 112.78，較上月微跌 0.05%，標準住宅總價 1,171 萬元，標準住宅單價每坪 41.84 萬元。

與去年同期相較，四分區均有明顯下跌，以中山松山南港區跌幅 5.24% 最深，觀察該分區標準住宅總價及單價，已較 102 年 9 月為低；大安信義中正區跌幅 4.32%，標準住宅總價及單價跌回三年前房價水準；士林內湖大同區、萬

華文山北投區跌幅分別為 3.89%、2.40%，其標準住宅總價及單價已回到 103 年 3~4 月間水準。

三、全市短、中期價格跌勢持續趨緩，萬華文山北投區抗跌性仍佳

分析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，全市住宅價格月線微升，季線與半年線雖仍走低，然短、中期價格跌勢已有趨緩現象；觀察大樓與公寓價格表現，大樓指數在連續 5 個月月線下跌後，本月止跌回升，季線亦終止連續 7 個月的下跌情形，至公寓指數月線、季線、半年線仍與上月相同，呈現逐步貼近走勢。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，大安信義中正區月線、季線、半年線已逐步貼近，半年線雖連續 17 個月走跌，惟跌勢已有減緩；中山松山南港區月線略跌，季線、半年線跌勢尚緩；萬華文山北投區受惠於前 2 月上漲，季線持續回升，半年線已連續 3 個月未有下跌且走勢平穩，整體價格抗跌性較其他次分區為佳；至士林內湖大同區，在本月月線強力回升下，季線及半年線下跌情形較緩，未來月線能否持續提升，帶動季線、半年線止跌回漲，仍待後續觀察。

※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。