

2016

臺北市 105 年不動產市場動態年報



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government

106 年 6 月 28 日



前言

居住不正義，民怨之首

房價過高不只在98年行政院研考會（現為國家發展委員會）調查成為民怨之首，央行總裁彭淮南也在101年對外表示「央行總裁1年薪水也買不起豪宅的1坪¹」，臺北市房價所得比在102年第4季達到15.01²，為全球最高，104年第1季更創新高達16.16，另如以淨坪計價，臺北市豪宅每坪價格約250萬元甚高於東京³；再者，甫自臺北市立大學市政管理學院公布「2017年上半年六都市政品質與競爭力調查」⁴中，六都在「房價合理程度」項目之滿意度排名，均為13項調查指標之末。其中臺北市在該項非常不滿意與不太滿意度兩者合計達85.4%，為六都最高。

另內政部營建署所發布105年第4季房價負擔能力指標統計成果，全國貸款負擔率為38.34%，臺北市貸款負擔率62.48%為六都最高；全國房價所得比為9.32倍，臺北市房價所得比則為15.18倍，相當於不吃不喝15年才能買房，負擔最重；但兩者在季變動與年變動值上，臺北市的下跌幅度則最大，顯示房價負擔能力略有提升（詳表1）。另該署發布105年第4季全國住宅價格指數113.38，是近2年新低，六都中以台中市指數較第3季下跌1.87%為最多，臺北市則是來到近3年的新低點，距離最高點下跌8.82%（詳表2）。

¹ 蘋果日報 101 年 5 月 12 日 <http://goo.gl/CVSbS6>。

² 內政部不動產資訊平台 <https://pip.moi.gov.tw>，全球都市房價所得比資料來自 DEMOGRAPHIA 2014 年調查報告：<http://www.demographia.com/dhi2014.pdf>（根據最新 DEMOGRAPHIA 2016 年調查報告 <http://www.demographia.com/dhi.pdf> 及內政部不動產資訊平台 2016Q1 統計資料，臺北市房價所得比為 14.9，全球主要都市僅次於香港 19）。

³ 自由時報 105 年 6 月 28 日「每淨坪 250 萬 北市豪宅全球第 5 貴」<https://goo.gl/pihxu2>。

⁴ 臺北市立大學 <https://ccm.utaipei.edu.tw/files/14-1121-56641.r283-1.php?Lang=zh-tw>。

表 1 105年第4季全國及6直轄市房價負擔能力指標

縣市	貸款負擔率 (%)	貸款負擔率 (百分點)		歷史最高點	房價所得比 (倍)	房價所得比 (倍)		歷史最高點
		季變動值	年變動值			季變動值	年變動值	
全國	38.34	-0.15	2.54	105Q3 (38.49)	9.32	-0.03	0.81	105Q3 (9.35)
新北市	51.91	-0.42	-1.37	104Q1 (55.27)	12.61	-0.09	-0.05	104Q1 (13.02)
臺北市	62.48	-1.23	-3.78	104Q1 (68.63)	15.18	-0.28	-0.56	104Q1 (16.16)
桃園市	35.29	0.29	3.72	105Q4 (35.29)	8.58	0.08	1.07	105Q4 (8.58)
臺中市	40.14	1.35	2.71	105Q4 (40.14)	9.75	0.34	0.86	105Q4 (9.75)
臺南市	30.54	-0.10	2.17	105Q3 (30.64)	7.42	-0.02	0.68	105Q3 (7.44)
高雄市	34.75	-0.73	1.63	105Q3 (35.48)	8.44	-0.17	0.57	105Q3 (8.61)

資料來源：內政部不動產資訊平台

表 2 全國及 6 直轄市住宅價格指數表

基期為中華民國 102 年全年=100

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
102 年第 3 季	101.66	101.69	101.89	104.77	103.54	102.42	102.60
102 年第 4 季	103.76	105.33	104.12	104.93	104.98	104.14	107.29
103 年第 1 季	107.48	108.19	107.36	110.16	112.12	109.17	110.55
103 年第 2 季	109.34	110.59	108.23	111.04	116.63	112.02	112.33
103 年第 3 季	111.65	109.97	108.87	113.93	116.80	115.00	113.35

縣市	全 國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
103 年第 4 季	113.25	110.82	107.06	118.59	119.97	116.53	119.51
104 年第 1 季	115.19	109.98	106.00	116.34	126.89	122.51	121.17
104 年第 2 季	114.48	110.13	106.56	117.73	126.67	120.97	122.19
104 年第 3 季	114.40	109.83	105.23	116.74	123.08	119.95	122.04
104 年第 4 季	113.85	107.79	101.54	115.68	121.14	119.29	120.73
105 年第 1 季	113.68	107.60	100.21	114.74	120.65	119.24	119.20
105 年第 2 季	115.01	107.04	100.41	112.26	123.07	121.19	121.34
105 年第 3 季	115.16	106.90	100.34	114.72	123.92	121.38	122.58
105 年第 4 季	113.38	106.54	99.27	114.82	121.6	120.64	121.17

資料來源：內政部不動產資訊平台

各項資訊均顯示房價漲幅相對不合理的嚴重程度，民眾買不起房，甚或租不到房的「居住不正義」成為眾矢之的。面對市民買不起房甚或租不到房的問題，有賴政府從「健全房市」、「稅賦健全」、「住宅政策」與「社福補貼」四大面向來舒緩上述困境。

健全房市，安居臺北

本府地政局為健全房市以落實居住正義，自105年1月15日起即陸續舉辦多場座談與論壇，逐獲共識提出「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」、「金融穩健」四大健全房市之整體架構，有關本府健全房市政策，詳參李得全局長所著「健全房市、居住正義與地政維新」⁵一文。

⁵ 李得全，「健全房市、居住正義與地政維新」，將收錄於中國土地改革協會 70 週年「土地改革回顧與展望」專書(尚未出刊)。

解碼實價登錄，房市資訊點線面

健全房市中，首重相關不動產資訊的透明。由於不動產具異質性，個案成交資訊未必能代表市場行情，部分媒體與業者偏倚性的報導與渲染高價住宅個案資訊，易誤導一般民眾，故對於政府而言，資訊的公開透明是引導不動產市場健全發展的重要工作，資訊的全面、即時與正確，除有助於不動產市場參與者進行交易決策，也能讓市場機能充分發揮調節作用。為協助民眾整體性解讀房市訊息，傳達客觀、正確的房市資訊，減少消費誤導及市場操作行為，本府地政局以實價登錄資料為基礎，透過提供下述不動產價格資訊「點線面」，解碼實價資訊，透明房市脈動，協助民眾對房價資訊見樹又見林：

1. 交易「點」：每年針對實價查詢網提供更精進、便民之服務，本年度臺北地政雲再新增「大社區交易履歷」，同社區之實價案例因條件相似，可作為樣本品質固定之控制「點」，協助民眾輕鬆掌握區域不動產價量變動趨勢。
2. 趨勢「線」：定期發布住宅價格指數及商辦租金指數，期使民眾透過指數之時間序列「線」的動態，了解本市不動產市場趨勢。
3. 市場「面」：進一步整合買賣登記棟數、不動產經紀業家數比、實價登錄及價格指數趨勢等資訊，定期以圖文呈現方式，發布不動產動態月報、年報，提供本市不動產總體及次市場交易資訊。

動態年報 透明資訊 掌握房市脈動

為讓民眾一覽不動產市場整體變動及105年市場變化情形，爰著手「臺北市105年不動產市場動態年報」的撰寫。本次動態年報大數據分析分為兩大部分，第一大主軸從市場總體面出發，回顧分析臺北市近年整體房市，

針對需求面、供給面(建照及使照)、從業者面(不動產經紀業家數比)及價格面(地價指數及平均公寓單價)分析，並歸納整理105年不動產市場交易量價情形，包括登記交易量、建照及使照戶數、建物第一次登記棟數、不動產經紀業家數及實價登錄量價分析。第二大主軸則以105年不動產實價登錄資訊統計分析不動產次市場面，包括住宅市場、辦公市場、店面市場及停車位等市場型態資訊，另外針對全市辦公、店面主要商圈實價登錄租賃案件進行量價分析統計⁶，並特別收錄年初發布的本市熱門交易路段索驥供各界參考，以期提供完整不動產市場資訊，讓各界掌握房市脈動，減少不動產市場資訊混淆，清楚呈現房市變化趨勢。

租賃專法上路 建構健全租賃市場

再者，根據相關數據，國內租屋需求占全台人口8分之1，約為286萬人，一直以來卻有住宅資訊不對稱、租賃關係不對等、空置住宅沒有導入市場、沒有專業服務制度、缺乏便捷糾紛處理機制等問題。高房價讓民眾的居住問題惡化，內政部推動的「租賃住宅市場發展條例」草案，又稱租賃專法，已在今年4月經行政院審議通過，對於租賃可透過委託專業經營、並給予稅賦優惠及糾紛調處機制等配套都有明確規定，有助於租賃住宅市場⁷發展。本府地政局亦將適時推動相關配套措施，以期租賃住宅市場之健全。

⁶有關住宅市場租賃部分，由於目前實價登錄係規範不動產經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後30日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。因此租賃案件僅限於不動產仲介業受託案件須強制申報。目前實價登錄租賃主流資料為仲介業所申辦之商辦、店面等案件，而住宅市場上多數租賃房屋由房東自行出租，造成實價登錄資料庫中並無足夠住宅租賃市場資料，為避免統計資訊的偏頗，故住宅租賃市場未納入本次報導中。

⁷自由時報 106 年 5 月 13 日 <http://estate.ltn.com.tw/article/3045>。

目錄

壹、	總體面.....	11
一、	臺北市近年房市回顧與分析.....	12
(一)	需求面—建物買賣登記棟數.....	12
(二)	供給面—建照及使照戶數.....	13
(三)	從業者面—不動產經紀業家數比.....	14
(四)	價格面—地價指數及平均公寓單價.....	14
(五)	小結.....	15
二、	105 年全市不動產市場交易概覽.....	16
(一)	不動產登記交易量分析.....	16
(二)	供給面分析.....	20
(三)	不動產經紀業執業分析.....	22
(四)	不動產實價登錄交易分析.....	26
貳、	次市場面 (以 105 年實價登錄交易案件分析).....	31
一、	住宅市場.....	31
(一)	住宅交易量及總金額.....	31
(二)	全市住宅交易總價.....	34
(三)	全市住宅交易單價.....	36
(四)	全市及各行政區住宅建物型態.....	38
(五)	全市及各行政區住宅交易坪數.....	40
(六)	全市及各行政區住宅交易屋齡.....	42
(七)	全市住宅交易現況格局.....	44
(八)	全市高單價住宅交易單價變化.....	45
(九)	總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區.....	47
二、	辦公市場.....	49
(一)	全市辦公市場買賣交易量及總金額.....	49
(二)	主要辦公商圈買賣交易量.....	50
(三)	主要辦公商圈買賣平均交易單價.....	51
(四)	全市辦公市場租賃交易量.....	52
(五)	主要辦公商圈租賃交易量.....	53
(六)	主要辦公商圈平均月租金.....	54

(七)	主要辦公商圈平均毛利率	55
(八)	全市商(廠)辦交易單價前 5 名	56
(九)	全市商(廠)辦租金單價前 5 名	57
三、	店面市場	58
(一)	全市店面市場買賣交易量及總金額	58
(二)	主要店面商圈買賣交易量	59
(三)	全市店面市場租賃交易量	60
(四)	主要店面商圈租賃交易量	61
(五)	主要店面商圈平均月租金	62
(六)	全市店面交易單價前 5 名	64
(七)	全市店面租金單價前 5 名	65
四、	停車位	66
(一)	全市停車位買賣平均交易單價	66
(二)	各行政區停車位買賣平均交易單價	67
(三)	停車位價格比值	68
五、	熱門交易路段房價及租金索驥	69
(一)	新成屋	69
(二)	中古屋	71
(三)	出租屋	72
參、	總結	73
一、	動態年報小結	73
二、	一張表看懂 105 年臺北房市	77
三、	資訊透明 健全房市	78
肆、	附錄	79
一、	臺北市住宅價格指數	79
二、	臺北市商辦租金指數	81

表目錄

表 1	105 年第 4 季全國及 6 直轄市房價負擔能力指標.....	2
表 2	全國及 6 直轄市住宅價格指數表.....	2
表 3	102 至 105 年交易標的種類統計表.....	26
表 4	全市各行政區房地交易流通率統計表.....	29
表 5	全市及各行政區建物型態占比統計表.....	39
表 6	各行政區住宅交易坪數占比統計表.....	41
表 7	各行政區住宅交易屋齡占比統計表.....	43
表 8	全市住宅現況格局占比統計表.....	44
表 9	102-105 年住宅交易單價前 10 名.....	45
表 10	全市建案交易單價前 20 名建案.....	46
表 11	全市交易總價 1,000 萬元以下 10 大熱門交易大社區.....	48
表 12	全市交易總價 1,000-1500 萬元 10 大熱門交易大社區.....	48
表 13	全市交易總價 1,500-2,000 萬元 10 大熱門交易大社區.....	48
表 14	全市主要辦公商圈平均毛利率.....	55
表 15	全市商(廠)辦交易單價前 5 名.....	56
表 16	全市商(廠)辦租金單價前 5 名.....	57
表 17	全市店面交易單價前 5 名.....	64
表 18	全市店面租金單價前 5 名.....	65
表 19	車位價格比值.....	68
表 20	臺北市 105 年房地產分析重點表.....	77

圖目錄

圖 1	臺北市近年房市回顧分析圖	12
圖 2	臺北市歷年建物買賣登記棟數及季平均棟數趨勢圖	16
圖 3	各行政區建物買賣登記棟數	17
圖 4	臺北市歷年建物繼承登記棟數與繼承年齡趨勢圖	19
圖 5	96 年、101 年、105 年買賣、繼承移轉佔建物總移轉登記棟數比較	19
圖 6	核發建造執照戶數、使用執照戶數、建物第一次登記棟數	21
圖 7	臺北市不動產經紀業執業中家數及開業家數比分析圖	22
圖 8	臺北市 96 年至 105 年不動產經紀業執業中家數與建物買賣登記棟數變化情形	23
圖 9	臺北市不動產仲介經紀業開業家數比/建物買賣登記棟數趨勢圖	24
圖 10	臺北市不動產代銷經紀業開業家數比/建照戶數及使照戶數趨勢圖	25
圖 11	102 至 105 年土地交易量及總金額圖	27
圖 12	102 至 105 年房地交易量及總金額圖	28
圖 13	102 至 105 年建物型態交易比重圖	30
圖 14	102 至 105 年住宅交易量及總金額圖	31
圖 15	各行政區 102 至 105 年住宅交易量圖	32
圖 16	各行政區 102 至 105 年住宅交易總金額圖	33
圖 17	102 至 105 年住宅交易總價區間比重圖	34
圖 18	全市及各行政區 102 至 105 年住宅平均交易總價圖	35
圖 19	102 至 105 年住宅交易單價區間比重圖	36
圖 20	各行政區 102 至 105 年住宅平均交易單價圖	37
圖 21	全市各行政區 102 至 105 年住宅建物型態統計圖	38

圖 22	各行政區 102 至 105 年住宅交易坪數統計圖	40
圖 23	各行政區 102 至 105 年住宅交易屋齡統計圖	42
圖 24	102 年至 105 年辦公市場買賣交易量及總金額圖	49
圖 25	主要辦公商圈 102 至 105 年買賣交易量圖	50
圖 26	主要辦公商圈 102 至 105 年平均交易單價圖	51
圖 27	102 至 105 年辦公市場租賃交易量圖	52
圖 28	主要辦公商圈 102 至 105 年租賃交易量圖	53
圖 29	主要辦公商圈 102 至 105 年平均月租金圖	54
圖 30	全市主要辦公商圈平均交易單價／租金圖	55
圖 31	102 至 105 年店面市場買賣交易量及總金額圖	58
圖 32	主要店面商圈 102 至 105 年買賣交易量圖	59
圖 33	102 至 105 年店面市場租賃交易量圖	60
圖 34	主要店面商圈 102 至 105 年租賃交易量圖	61
圖 35	主要店面商圈 102 至 105 年平均月租金圖	62
圖 36	全市主要店面商圈平均租金圖	63
圖 37	102-105 年全市坡道平面車位／機械車位平均單價統計圖	66
圖 38	102-105 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均單價統計圖	67
圖 39	105 年臺北市熱門路段房價索驥—新成屋	70
圖 40	105 年臺北市熱門路段房價索驥—中古屋	71
圖 41	105 年臺北市熱門路段租金索驥—出租屋	72

臺北市 105 年不動產市場動態年報

壹、總體面

過往房市資訊不明，易哄抬；房地價稅不合理，投資利多本少以及國人有土斯有財觀念，造成房地資產配置比重過高等因素所造成房市過熱、房價高漲的現象。簡言之，資訊半透明⁸、交易頻爭議⁹、價稅不合理¹⁰與市場高起伏，應是近年房市亂象的四大主因¹¹，因此如何「健全房市」讓資訊透明、交易安全、價稅公平與金融穩健，成為邁向「居住正義」的重要課題¹²。

其中資訊透明為上述課題之根本，為減少不動產市場資訊混淆，落實政府機能，提供全面的不動產資訊，讓社會各界對房市資訊有整體性的了解，進而健全房市，因此有必要從市場「總體面」出發，以回顧分析臺北市近年整體房市及 105 年不動產市場變化，以下分別從需求面、供給面、從業者面及價格面分述之。

⁸ 由仲聯量行 (JLL) 發布 2016 全球不動產透明度指數報告中指出，臺灣在資訊取得與精準度持續進步及房地合一稅的實行，使得透明度指數全球排名由 2014 年 29 名上升至 23 名，進步幅度為亞洲地區之最，同時被劃分為「透明區」，詳參原文：<http://www.jll.com/greti/rankings>，未來如何邁向高度透明有待努力。

⁹ 根據統計，常見消費糾紛類型有「隱瞞重要資訊」、「延遲交屋」、「終止委售或買賣契約」等，詳參本局不動產消費爭議原因統計表，<http://goo.gl/CvBQDr>。

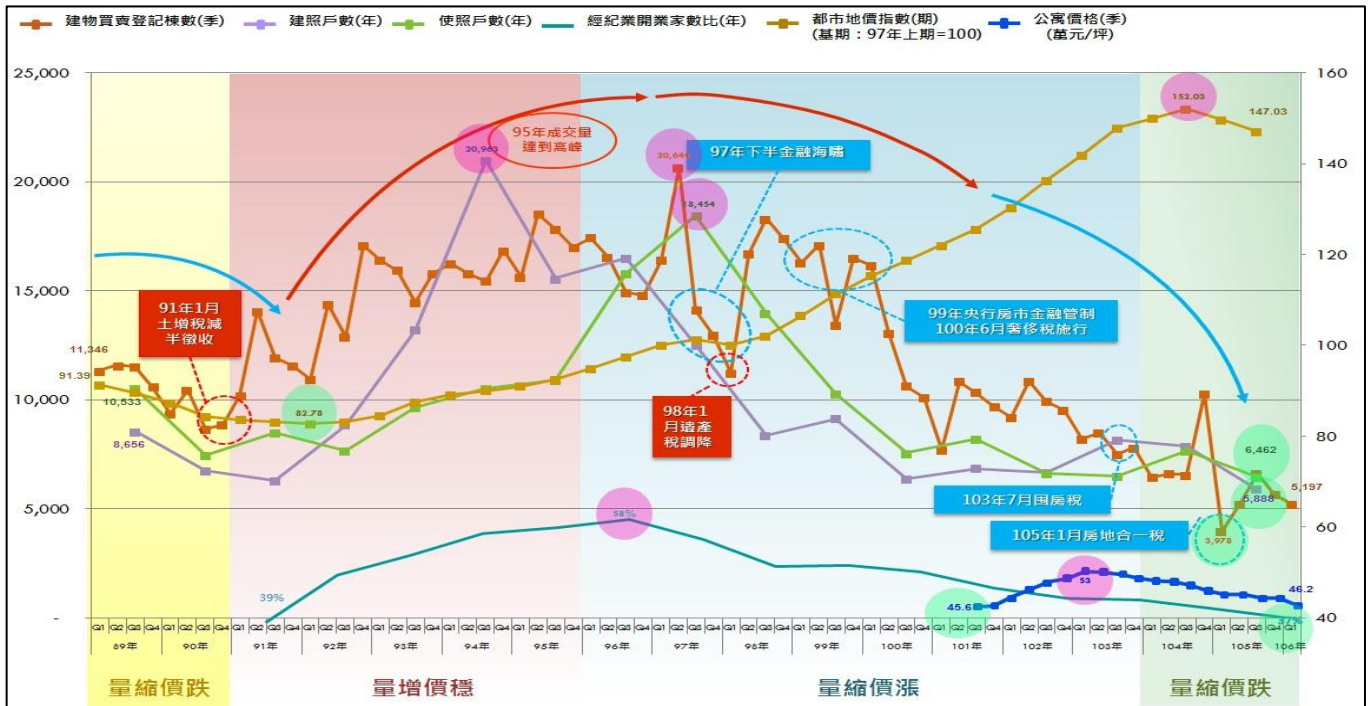
¹⁰ 臺北市除房價所得比高不合裡外，從彭建文等(2007)，不動產有效稅率對房價影響分析—以台北市大同區與內湖區為例，台灣土地研究，第十卷第二期，頁 49-66，以及中央研究院 2014 年稅賦改革政策建議書指出，市價約 2,000 萬元房屋年繳納地價稅與房屋稅約 2 萬元，低於排氣量 2,000cc 汽車持有人年繳納牌照稅與燃料稅，可以發現臺灣不動產持有稅偏低與交易稅無法「稅去超額利潤」之問題。

¹¹ 李得全、李汪穎(2016)，當前健全房市的課題與對策，現代地政 360 期，頁 20-28。

¹² 李得全，「健全房市、居住正義與地政維新」，將收錄於中國土地改革協會 70 週年「土地改革回顧與展望」專書(尚未出刊)。

一、臺北市近年房市回顧與分析

圖 1 臺北市近年房市回顧分析圖



資料來源：臺北市政府地政局

(一)需求面—建物買賣登記棟數

綜觀歷年建物買賣登記棟數趨勢其起伏與政府政策施行有很大關聯，90 年經濟環境不佳、經濟成長率為-1.65%、金融體系呆帳過高、房地產市場長久以來低迷影響，在預期 91 年將實施的土地增值稅減半徵收政策下，90 年下半年建物買賣登記棟數微幅下跌。隨後因政策施行，使得土地交易成本變低，帶動不動產交易量，促使 91 年交易量大幅上升，並呈現年年成長的情形，95 年達成交量最高峰（如以季觀之，97 年第 2 季創歷史新高點），但 97 年下半年受金融海嘯影響，房市交易跟著陷入衰退，至 98 年第 1 季不到 1 年時間建物買賣登記棟數減少近 5 成。同年施行遺產稅調降政策，吸引高資產族群，將資金投入房地產市場，房市交易一

度熱絡；自 100 年起，政府因房市過熱連續祭出相關政策，如 100 年施行奢侈稅、103 年房屋稅條例囤房條款修正通過，再加上整體環境影響，交易量呈逐年疲弱情況。至 105 年施行房地合一稅，交易成本提高下，短期提高房屋持有人成本，炒作投資客陸續退場，第 1 季更出現歷史低量。

(二)供給面—建照及使用執照戶數

觀察歷年核發建造執照¹³戶數情形可分為 4 期：第 1 期 89 年至 91 年跌幅近 3 成，第 2 期 91 年 SARS 風暴過後至 94 年由谷底反彈回升至核發建造執照最高峰戶數，戶數增加超過 2 倍，但第 3 期 94 年至 100 年呈階梯式減少，量跌回到第 2 期初期水準，第 4 期 101 年至 105 年除中間二年量上揚外，其餘量變化不大且 105 年為核發建造執照歷年最低點。

另歷年核發使用執照戶數情形亦可分為 4 期：第 1 期 89 年至 90 年跌幅近 3 成，第 2 期 90 年至 97 年，核發使用執照戶數成長約 1.5 倍，期間除 92 年小幅度下修外，乃一路攀升至 97 年達核發使用執照戶數最高峰，第 3 期 97 年至 103 年其量跌幅超過 6 成，第 4 期 103 年至 105 年，雖 104 年量曾上揚，但 103 年與 105 年核發使用執照戶數變化不太，且 105 年亦為核發使用執照戶數歷史最低量。

¹³ 核發建造執照後通常 2 年至 3 年才會申請使用執照，期間銷售之建物即稱為預售屋，於取得使用執照之建物稱為成屋。

由圖 1 發現其核發建造執照戶數與使用執照戶數變化趨勢大致符合 2-3 年時間落差。

(三)從業者面—不動產經紀業家數比

觀察本市 91 年至 105 年不動產經紀業開業家數比變化情形，91 年至 97 年間因不動產交易熱絡致不動產經紀業開業家數比大幅成長，增加將近 20%，於 98 年後因國際金融風暴影響開始下滑，爾後 100 年 6 月實施奢侈稅、101 年實施實價登錄、105 年房地合一稅，一連串政策調整使得不動產交易量減少，進而導致不動產經紀業開業家數比持續下降。

(四)價格面—地價指數及平均公寓單價

觀察本市地價指數 89 年以來變化趨勢，地價指數於 91 年以前呈現下跌走勢，自 91 年開始實行土地增值稅減半政策，不動產交易量逐步熱絡，地價指數隨後於 92 年反轉為向上成長走勢；97 年因調降遺贈稅實施前市場處於觀望狀態，故 98 年上半年地價指數微跌；98 年開始實施調降遺贈稅，加上國際普遍實行貨幣寬鬆政策，持續吸引資金投入，不動產市場熱絡，故 98 年下半年地價指數盤整後轉為向上發展走勢；至 104 年因預期 105 年推動房地合一稅，地價指數再度反轉為向下發展走勢。

另由交易價格部分觀察，透過實價登錄以來，統計近 3 年公寓平均交易單價資料¹⁴顯示：臺北市住宅價格分別自 100 年實施奢侈稅、101 年

¹⁴ 考量住宅大樓平均單價較易受單一時期大批新成屋交易影響；相對公寓單價變異較小且相對穩定，爰以其作為觀察對象。

實施實價登錄、103 年實施臺北市房屋稅差別稅率（通稱囤房稅）、105 年的房地合一稅，始於 103 年緩步向下調整¹⁵。

(五)小結

綜上，歷經了 91 年開始實行土地增值稅減半政策，98 年開始實施調降遺贈稅，100 年實施奢侈稅，105 年的房地合一稅等四大政府重大稅賦政策，造成 89 年至 90 年為「量縮價跌」，91 年至 95 年為「量增價穩」、96 年至 103 年為「量縮價漲」、104 年後為「量縮價跌」。基此，可簡單歸納出近十餘年來臺北市不動產市場呈現「政策寬鬆、房市飆車」、「量縮七年、房價始跌」以及「炒房打房、市場起伏」現象¹⁶。

¹⁵ 李得全，「健全房市、居住正義與地政維新」，將收錄於中國土地改革協會 70 週年「土地改革回顧與展望」專書（尚未出刊）。

¹⁶ 李得全、李汪穎(2016)，當前健全房市的課題與對策，現代地政 360 期，頁 20-28。

二、105 年全市不動產市場交易概覽

(一)不動產登記交易量分析

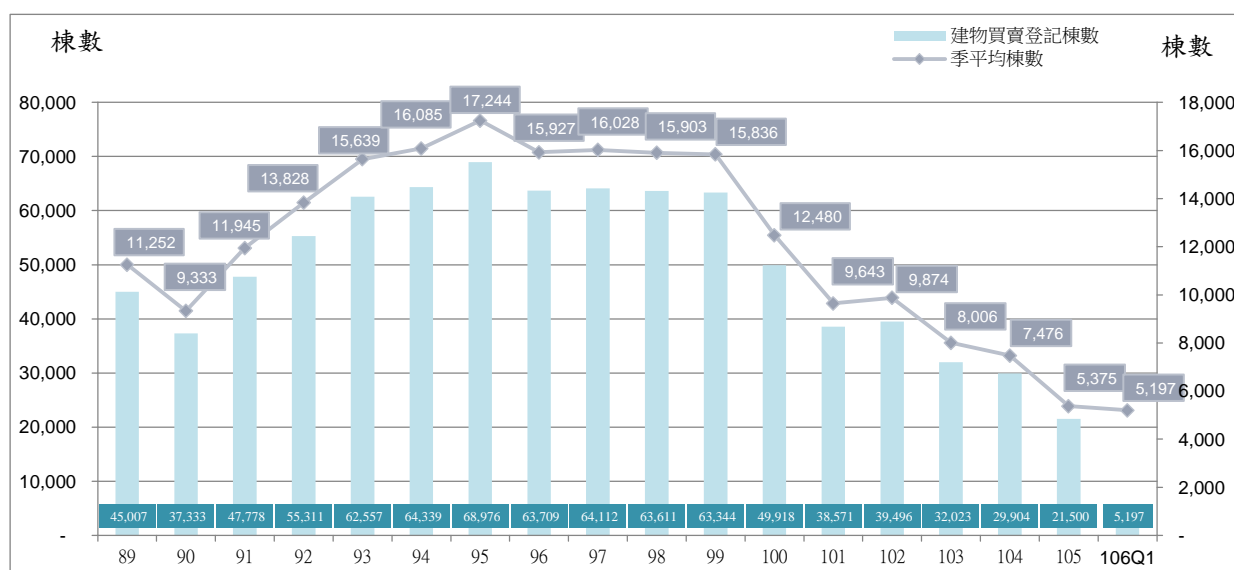
1. 全市建物買賣登記棟數

—建物買賣登記棟數自 95 年達高峰後開始反轉，105 年下跌超過 6 成

歷年全市建物買賣登記棟數¹⁷趨勢，交易量波動狀況易受政府施政及整體經濟環境影響，89 年至 105 年間交易量，建物買賣登記棟數 95 年為歷史最高點，為 68,976 棟，105 年為歷史最低點，為 21,500 棟，跌幅超過 6 成；另觀察近 5 年來，全市建物買賣登記棟數雖仍呈現下滑趨勢，但跌勢已有趨緩現象。

而 106 年第 1 季建物買賣登記棟數 5,197 棟較 105 年季平均 5,375 棟，減少 178 棟，減幅 3.31%，但較 105 年同期 3,978 棟，增加 1,219 棟，增幅約 30.64%。

圖 2 臺北市歷年建物買賣登記棟數及季平均棟數趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

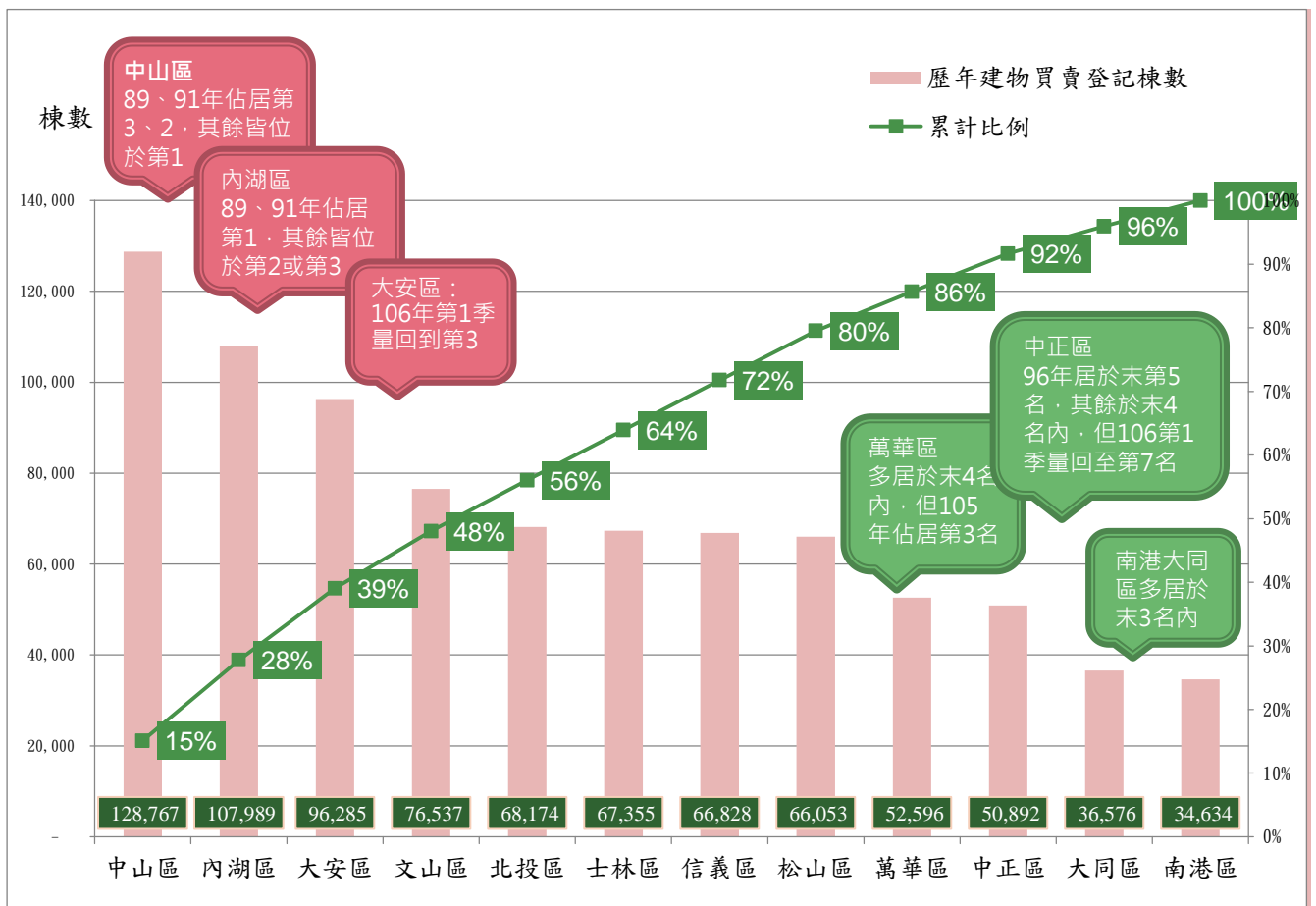
¹⁷ 建物買賣登記「棟」數乃指地籍資料中單筆建號建物。

2. 各行政區建物買賣登記棟數

—歷年來各行政區建物買賣登記棟數以中山區、內湖區、大安區交易量佔居前三大

觀察 89 年至 106 年第 1 季歷年來本市各行政區建物買賣登記棟數以中山區、內湖區、大安區交易量佔居前三大，交易量佔歷年總量近 4 成，而南港區、大同區、中正區、萬華區交易量位於後段；另 105 年本市交易量前三大行政區分別為中山區、內湖區、萬華區，而南港區、大同區、中正區交易量亦維持於後段。

圖 3 各行政區建物買賣登記棟數



資料來源：臺北市政府地政局

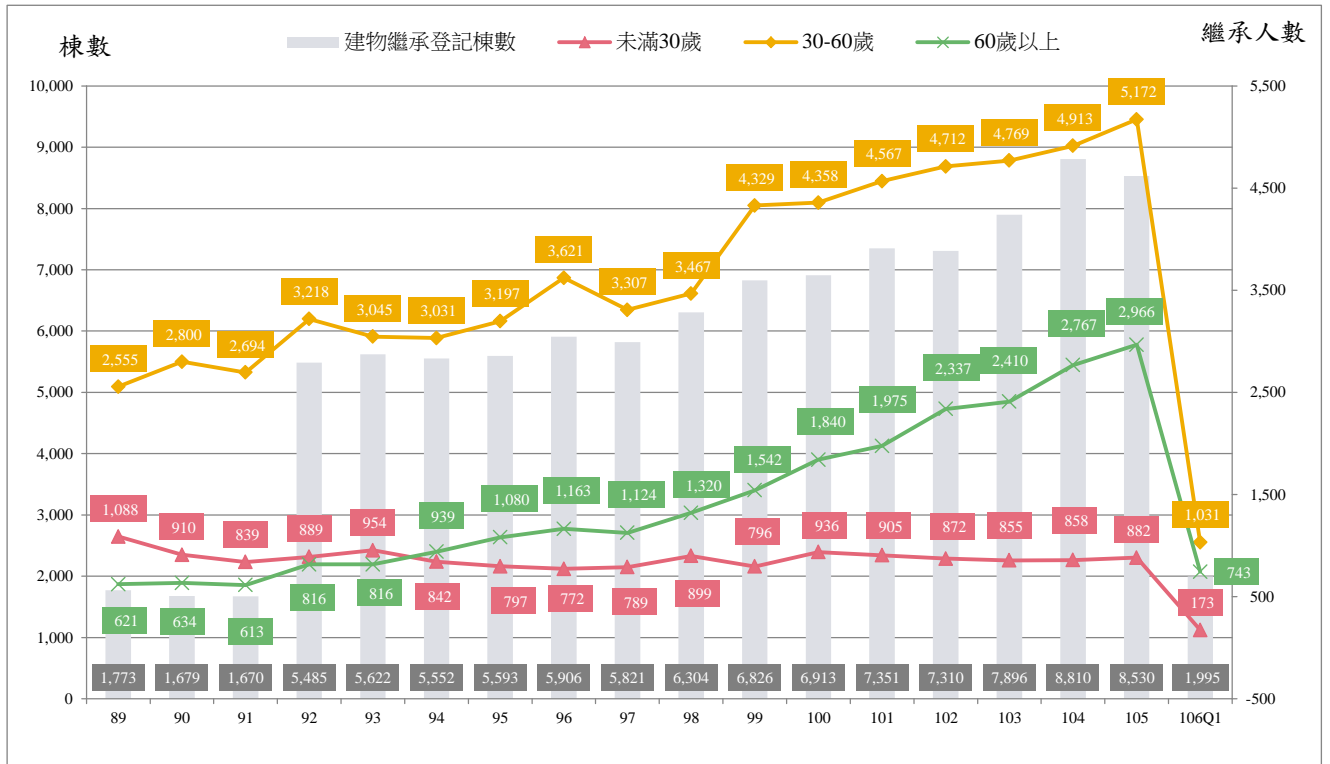
3. 全市繼承登記棟數

—105 年本市建物繼承登記棟數近 10 年增加逾 4 成，繼承年齡層以 30 歲至 60 歲為主

建物繼承登記棟數於 91 年至 92 年急劇增加，並逐年小幅度成長，分析近 10 年（96 年至 105 年），每 5 年即 96 年、101 年、105 年建物繼承登記棟數分別為 5,906 棟、7,351 棟、8,530 棟，105 年建物繼承登記棟數較 96 年、101 年增加幅度分別為 44.43%、16.04%。

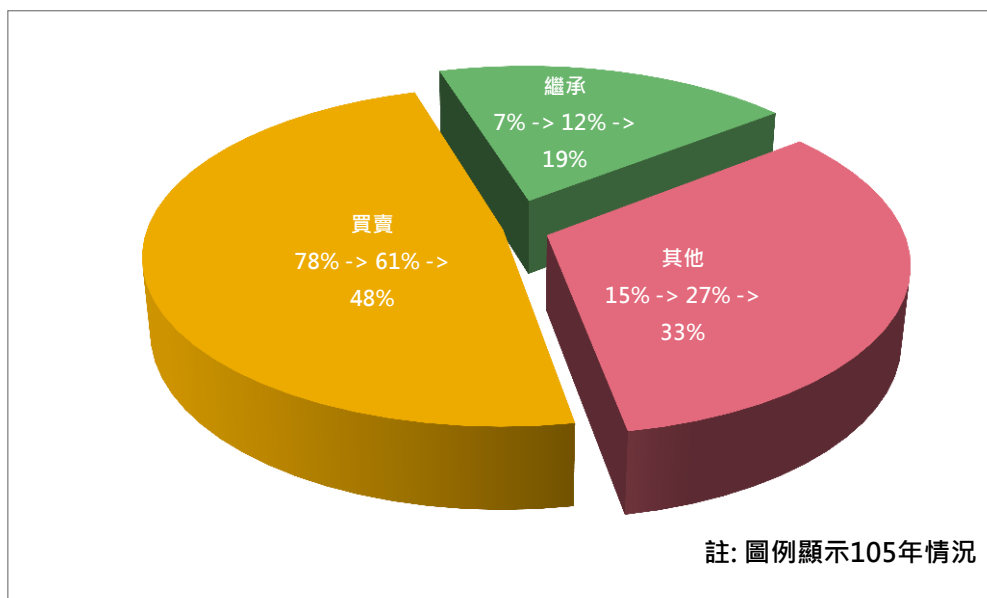
觀察歷年建物繼承年齡層以 30 歲至 60 歲繼承人為主，89 年至 93 年次要年齡層為未滿 30 歲者，但 94 年開始次要年齡層為 60 歲者以上。近 10 年來 30 歲至 60 歲建物繼承人數增幅 42.83%，而 60 歲以上建物繼承人數增幅更超過 1.5 倍，相較以下，未滿 30 歲建物繼承人數變化不大。另分析近 10 年（96 年至 105 年），每 5 年即 96 年、101 年、105 年建物移轉登記棟數中，買賣移轉登記棟數佔建物總移轉登記棟數比率分別為 78%、61%、48%，近 10 年減少 30%，而繼承移轉登記棟數佔建物總移轉登記棟數比率分別為 7%、12%、19%，近 10 年增加 12%。

圖 4 臺北市歷年建物繼承登記棟數與繼承年齡趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 5 96年、101年、105年買賣、繼承移轉佔建物總移轉登記棟數比較



資料來源：臺北市政府地政局

(二)供給面分析

1. 建照、使照戶數及建物第一次登記棟數

—105 年核發建造執照戶數、核發使用執照戶數、建物第一次登記棟數皆較前 5 年衰退，106 年第 1 季核發建造執照戶數、建物第一次登記棟數較去年同期增加

住宅供給預售屋部分，全市 101 年至 105 年核發建造執照戶數分別為 6,835 戶、6,656 戶、8,160 戶、7,857 戶及 5,888 戶，105 年核發建造執照戶數較 101 年、102 年、103 年、104 年減少幅度分別為 13.86%、11.54%、27.84%、25.06%，另 106 年第 1 季 1,759 戶較 105 年第 1 季 1,055 增加 66.73%。

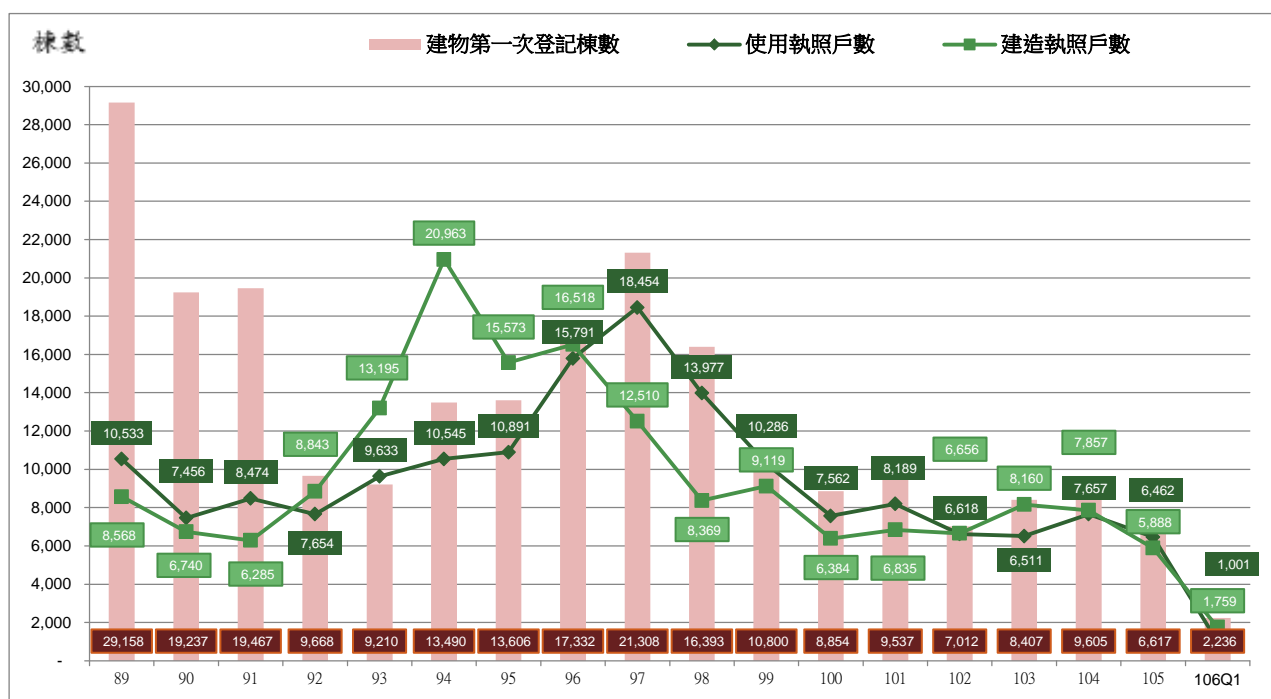
本市新成屋部分，全市 101 年至 105 年核發使用執照戶數分別為 8,189 戶、6,618 戶、6,511 戶、7,657 戶及 6,462 戶，105 年核發使用執照戶數較 101 年、102 年、103 年、104 年減少幅度分別為 21.09%、2.35%、0.75%、15.61%，另 106 年第 1 季 1,001 戶較 105 年第 1 季 2,065 減少 51.53%。

另 101 年至 105 年建物第一次登記棟數分別為 9,537 棟、7,012 棟、8,407 棟、9,605 棟、6,617 棟、105 年建物第一次登記棟數較 101 年、102 年、103 年、104 年減少幅度分別為 30.62%、5.63%、21.29%、31.11%，另 106 年第 1 季建物第一次登記棟數 2,236 棟較去年同期 1,533 棟增加 45.86%。

105 年核發建造執照戶數、核發使用執照戶數皆創下歷史新低量，但反觀 106 年第 1 季核發建造執照戶數較去年同期增加、使用執照戶數較去年同期減少。

而取得使用執照後即可依規定辦理建物所有權第一次登記，兩者戶數/棟數之變化量約 1 至 2 個月之時間落差，由圖發現，核發使用執照戶數與建物第一次登記棟數自 89 年開始戶數/棟數雖時間落差無法趨於一致，但其數量變化趨勢，大致吻合。

圖 6 核發建造執照戶數、使用執照戶數、建物第一次登記棟數



資料來源：臺北市政府地政局/臺北市建築管理工程處統計月報表

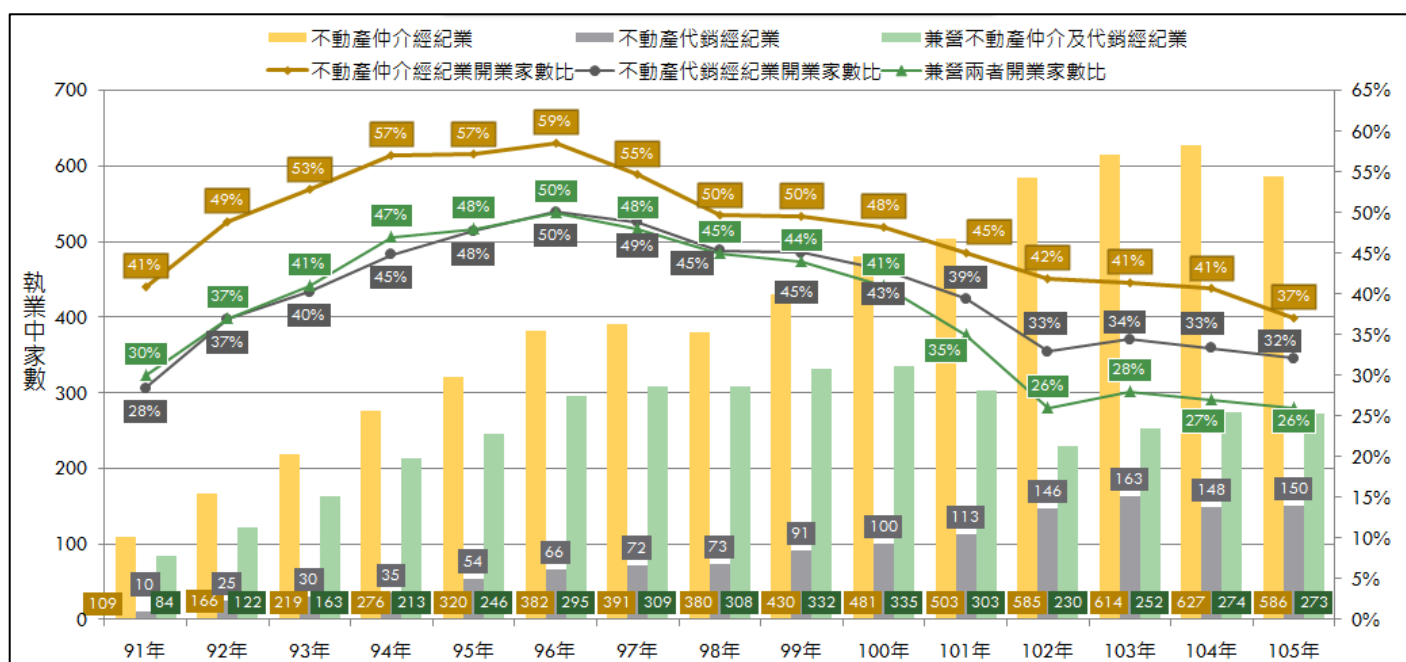
(三)不動產經紀業執業分析

1. 不動產經紀業執業中家數比

—不動產經紀業成長趨緩，105 年較 104 年執業中家數減少 40 家

觀察本市 91 年至 105 年不動產經紀業執業中家數變化情形，其中經營不動產仲介經紀業家數約占 50-60%，經營不動產代銷經紀業者約 10-15%，兩者兼經營者約 30-40%。91 年至 97 年間不動產經紀業家數大幅成長，於 98 年因國際金融風暴影響略有下滑，99 年至 100 年間再度增加。自 100 年 6 月實施奢侈稅、101 年實施實價登錄後，102 年後不動產經紀業家數成長趨緩，整體家數於 104 年達到最高後，於 105 年減少 40 家。不動產經紀業開業家數比呈現下降趨勢，105 年不動產仲介經紀業開業家數比為歷年最低僅 37%，不動產代銷經紀業開業家數比為歷年第二低 32%，兼營仲介及代銷經紀業開業家數比為歷年最低 26%。

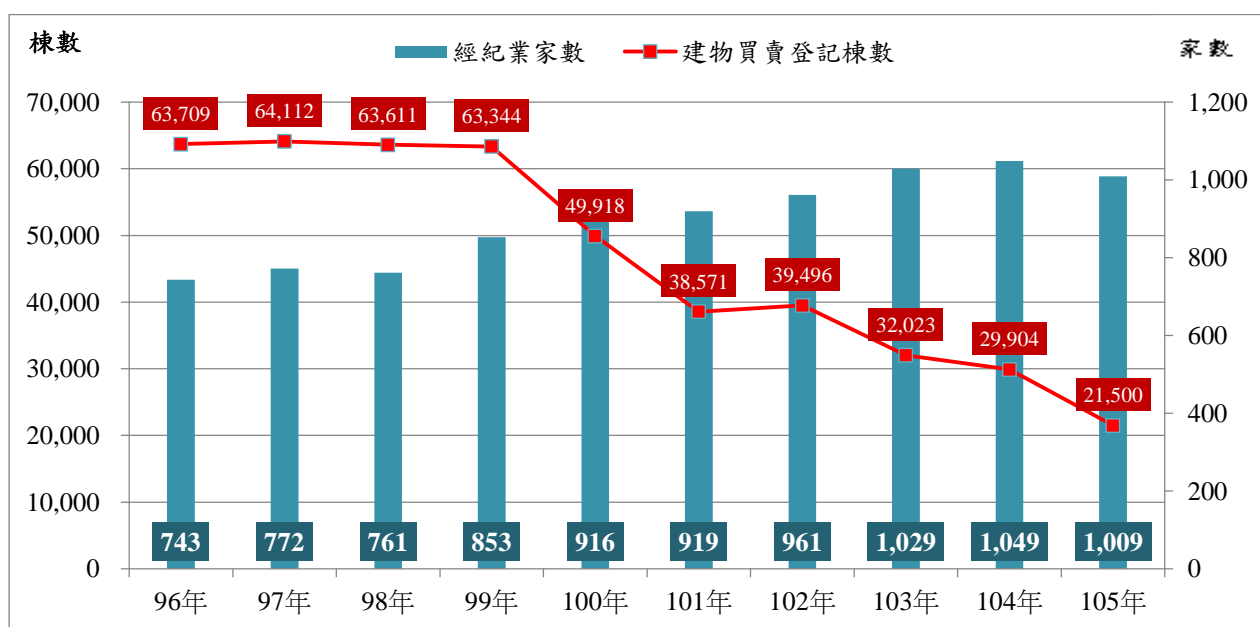
圖 7 臺北市不動產經紀業執業中家數及開業家數比分析圖



資料來源：臺北市政府地政局

另觀察 96 年至 105 年不動產執業中家數及建物買賣登記棟數變化情形，其中執業中家數於 103 年突破千家後，104 年為最高，105 年呈現減少趨勢。而建物買賣登記棟數於 97 年為最多，之後開始減少，於 100 年跌破 5 萬棟後呈現下滑趨勢。因建物買賣登記棟數係統計本市建物之買賣移轉登記情形，惟不動產經紀業者尚有經營銷售海外不動產情事，是其影響變動因素之一，故整體而言，兩者間變化關聯性不顯著。

圖 8 臺北市 96 年至 105 年不動產經紀業執業中家數與建物買賣登記棟數變化情形



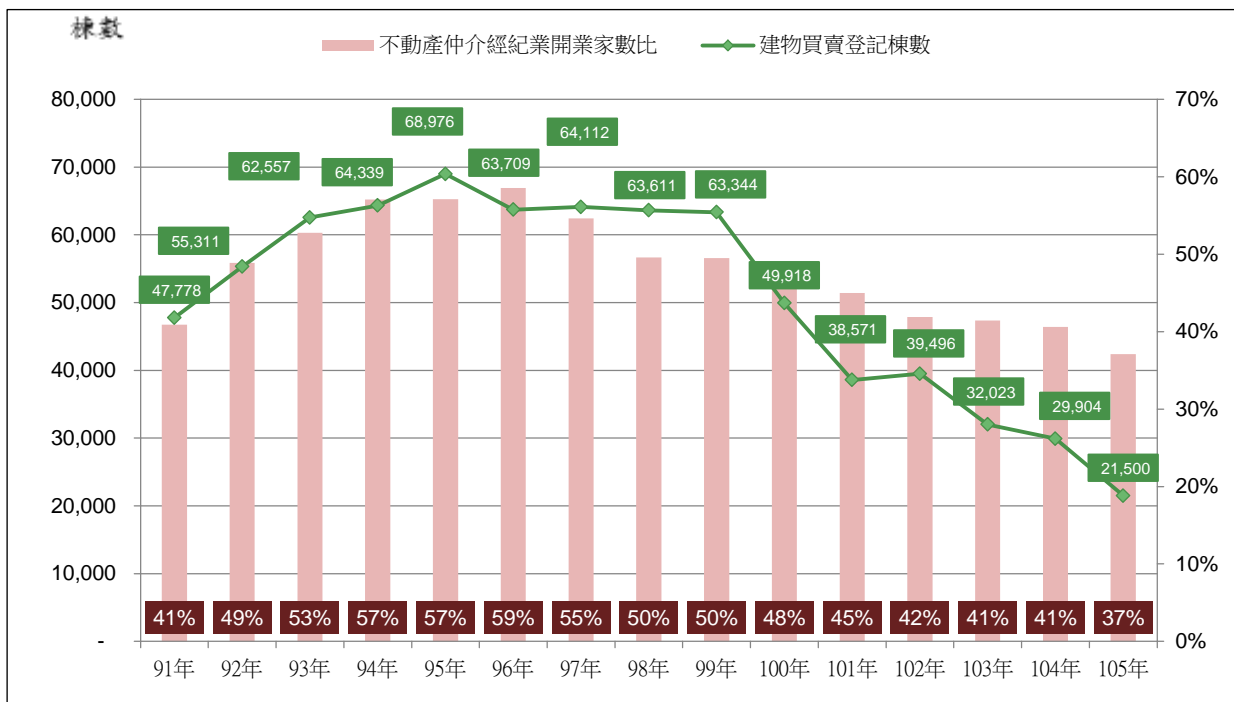
資料來源：臺北市政府地政局

2. 不動產仲介經紀業開業家數比

—仲介經紀業開業家數比持續下降，105 年開業家數比僅 37%

觀察本市 91 年至 105 年不動產仲介經紀業開業家數比及建物買賣登記棟數變化情形，其中建物買賣登記棟數於 92 年至 99 年皆超過 5 萬棟以上，交易熱絡致同時期不動產仲介經紀業開業家數比於 96 年達到最高 59%。爾後建物買賣登記棟數於 100 年至 105 年間快速下滑，同時期仲介經紀業者開業家數比也呈現相同下滑趨勢，105 年開業家數比為歷年最低僅 37%。

圖 9 臺北市不動產仲介經紀業開業家數比/建物買賣登記棟數趨勢圖



註:開業家數比為開業中家數與核發經營許可數量之比例

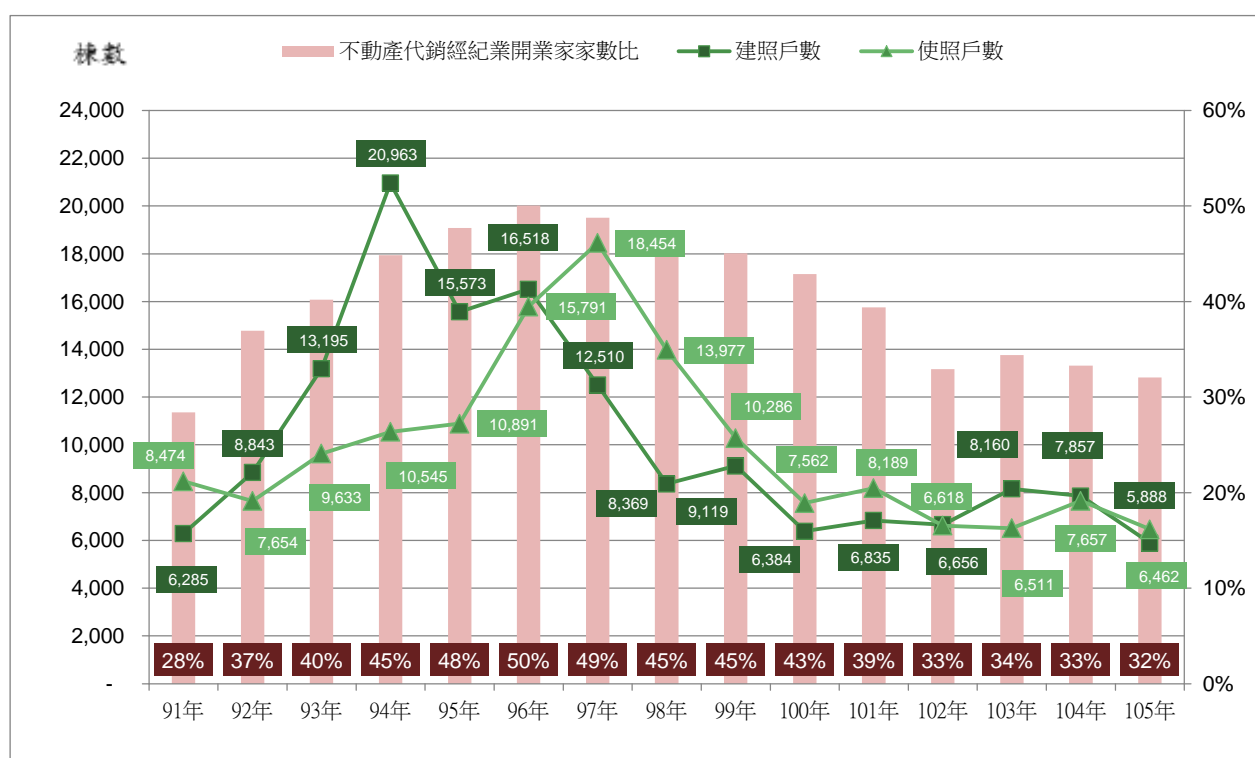
資料來源：臺北市政府地政局

3. 不動產代銷經紀業開業家數比

—代銷經紀業開業家數比下降，105 年開業家數比僅 32%

觀察本市 91 年至 105 年不動產代銷經紀業開業家數比及建築執照戶數和使用執照戶數變化情形，其中建照戶數及使照戶數分別於 94 年及 97 年達到最高，同時期 91 年至 96 年不動產代銷經紀業開業家數比成長至 96 年 50% 亦為最高。爾後建照戶數及使照戶數皆呈現下降趨勢，而不動產代銷經紀業開業家數比也呈現相同下滑趨勢，105 年開業家數比為歷年第二低 32%。

圖 10 臺北市不動產代銷經紀業開業家數比/建照戶數及使照戶數趨勢圖



註 1. 建管機關使用之建物單位 1 戶等於地政機關之登記建物單位 1 棟

2. 開業家數比為開業中家數與核發經營許可數量之比例

資料來源：臺北市建管處、臺北市政府地政局

(四)不動產實價登錄交易分析

1. 實價登錄總件數

—總交易量逐年遞減，105 年房地交易比重創新高約達 8 成 5

本市 102 年至 105 年實價登錄買賣交易揭露總件數分別為 34,009 件、26,283 件、21,118 件及 17,287 件，呈逐年遞減情形；以交易標的種類區分，105 年土地占 7.87%，房地占 84.51%，建物占 0.78%，車位占 6.84%。房地交易占比最高，約達交易總數 8 成 5，比重為 102 年以來最高。

表 3 102 至 105 年交易標的種類統計表

全市	種類	土地	房地	建物	車位	合計
102 年	件數	3,856	28,601	170	1,382	34,009
	占比	11.34%	84.10%	0.50%	4.06%	100%
103 年	件數	2,921	21,815	196	1,351	26,283
	占比	11.11%	83.00%	0.75%	5.14%	100%
104 年	件數	2,132	17,422	198	1,366	21,118
	占比	10.09%	82.50%	0.94%	6.47%	100%
105 年	件數	1,360	14,609	136	1,182	17,287
	占比	7.87%	84.51%	0.78%	6.84%	100%
總計	件數	10,269	82,447	700	5,281	98,697
	占比	10.40%	83.54%	0.71%	5.35%	100%

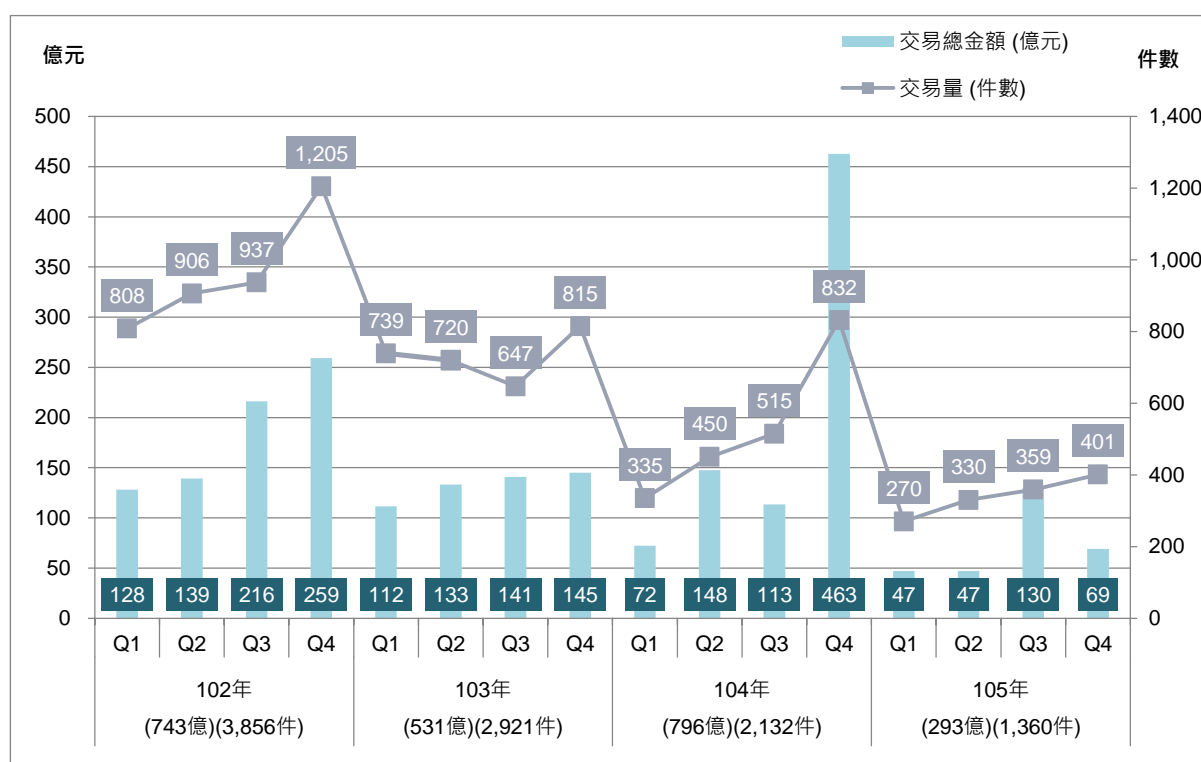
資料來源：臺北市政府地政局

2. 土地交易量及總金額

—土地交易量逐年遞減，105 年交易總金額大幅減少 63.19%

全市 102 年至 105 年實價登錄土地交易件數分別為 3,856 件、2,921 件、2,132 件及 1,360 件，呈逐年遞減情形，105 年交易件數較 104 年減少 36.21%，交易總金額更較 104 年大幅減少 63.19%，土地交易動能明顯衰退。以各季交易量比較，每年第 4 季均為交易旺季，其中又以 102 年第 4 季交易件數 1,205 件最高，最低量則出現在 105 年第 1 季 270 件，僅 102 年第 4 季的 22.41%。

圖 11 102 至 105 年土地交易量及總金額圖



註：10x 年(xxx 億)(x,xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

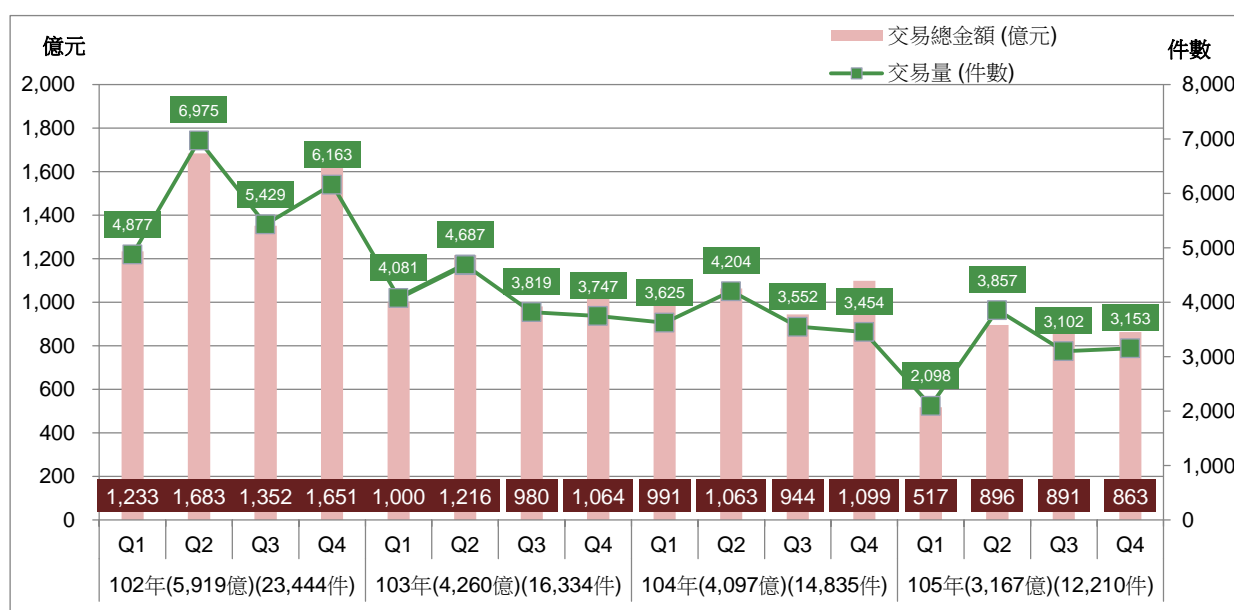
資料來源：臺北市政府地政局

3. 房地交易量及總金額

—房地交易量及總金額逐年遞減，105 年較 102 年幾近腰斬

全市 102 年至 105 年實價登錄房地交易件數¹⁸分別為 23,444 件、16,334 件、14,835 件及 12,210 件，亦呈逐年萎縮現象，105 年交易件數較 104 年減少 17.69%，交易總金額亦較 104 年減少 22.70%，顯示房市交易仍未回溫。以各季交易量比較，每年第 2 季交易量均為最高，其中最高量出現在 102 年第 2 季交易件數 6,975 件，最低量則落在 105 年第 1 季 2,098 件，僅 102 年第 2 季的 30.08%。

圖 12 102 至 105 年房地交易量及總金額圖



註：10x 年(x, xxx 億)(x, xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

資料來源：臺北市政府地政局

¹⁸房地交易件數：包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房、商辦(含廠辦)及店面等，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)。

4. 各行政區房地交易流通率

—105 年平均流通率萬華區奪冠，大同區連 3 年墊底

從全市房地交易流通率¹⁹觀察，存量(建物棟數)逐年遞增，流量(交易件數)則逐年遞減，故致 105 年流通率僅約 102 年的 51%，交易熱度大減。

以各行政區比較，105 年流通率最高前 3 名分別為萬華區、內湖區及文山區，交易熱區改由新成屋交易頻繁的萬華區奪冠，流通率最低則由大同區連 3 年墊底。

表 4 全市各行政區房地交易流通率統計表

行政區	102 年			103 年			104 年			105 年		
	建物棟數	交易件數	流通率	建物棟數	交易件數	流通率	建物棟數	交易件數	流通率	建物棟數	交易件數	流通率
萬華區	79,135	1,254	1.58%	79,505	961	1.21%	79,943	849	1.06%	80,677	1,291	1.60%
內湖區	112,851	3,339	2.96%	113,559	1,955	1.72%	115,078	1,856	1.61%	115,829	1,546	1.33%
文山區	96,805	2,303	2.38%	98,076	1,689	1.72%	98,936	1,532	1.55%	99,141	1,308	1.32%
北投區	87,382	1,981	2.27%	87,991	1,353	1.54%	88,749	1,505	1.70%	89,290	1,156	1.29%
中山區	131,898	4,375	3.32%	132,321	2,734	2.07%	133,818	2,362	1.77%	134,590	1,673	1.24%
南港區	44,030	1,172	2.66%	44,937	901	2.01%	45,322	586	1.29%	45,511	534	1.17%
松山區	83,584	1,518	1.82%	83,726	1,211	1.45%	83,652	1,059	1.27%	83,847	831	0.99%
信義區	90,454	1,706	1.89%	90,914	1,220	1.34%	91,168	988	1.08%	91,077	830	0.91%
中正區	68,953	1,082	1.57%	69,059	842	1.22%	69,198	913	1.32%	69,772	627	0.90%
士林區	102,684	1,540	1.50%	103,398	1,311	1.27%	104,289	1,146	1.10%	104,926	901	0.86%
大安區	128,223	2,103	1.64%	128,073	1,512	1.18%	128,439	1,457	1.13%	128,535	1,048	0.82%
大同區	56,987	1,071	1.88%	57,322	645	1.13%	57,282	582	1.02%	57,610	465	0.81%
合計	1,082,986	23,444	2.16%	1,088,881	16,334	1.5%	1,095,874	14,835	1.35%	1,100,805	12,210	1.11%

資料來源：臺北市政府地政局

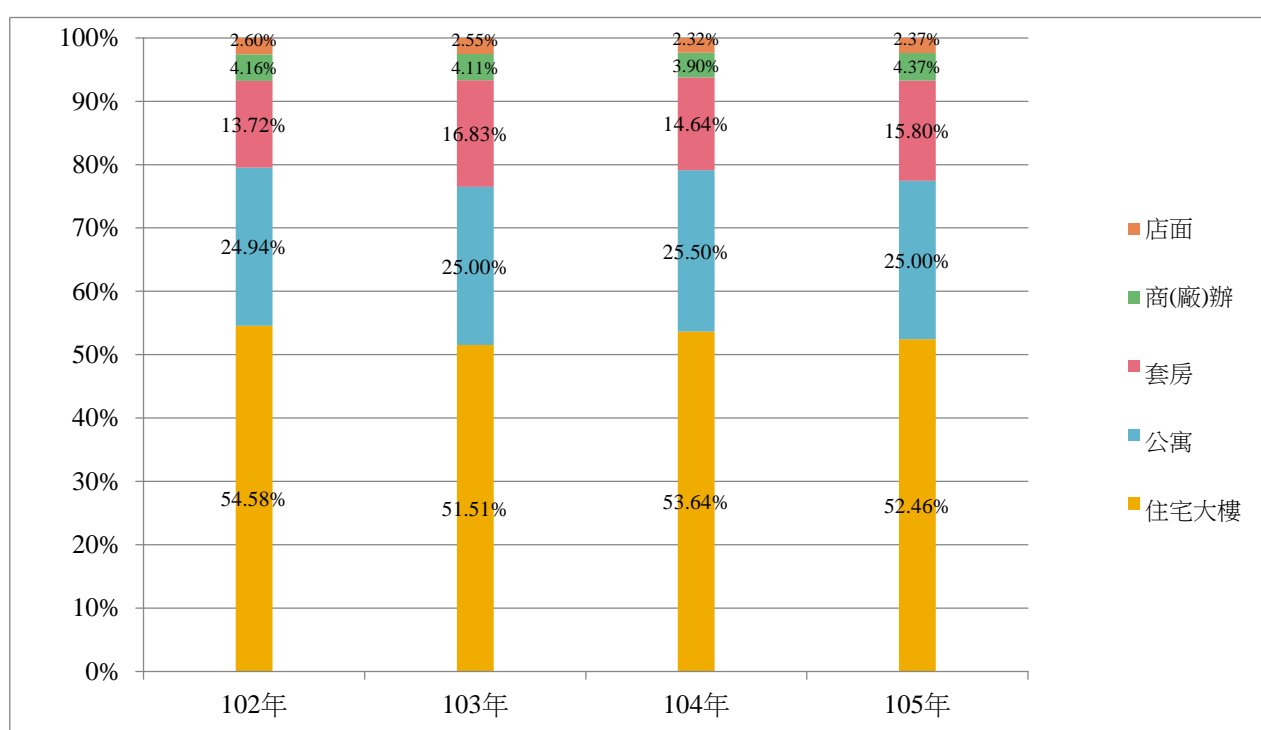
¹⁹流通率：流通率＝買賣交易件數／地籍登記建物棟數，流通率高，表示買賣交易較頻繁，流通率低，表示買賣交易相對不頻繁。

5. 房地建物型態交易占比

—各建物型態占比穩定，105 年住宅大樓占比超過 5 成仍為主流

全市 102 年至 105 年各建物型態占比變化不大，105 年住宅大樓(6 樓以上有電梯)持續為本市購屋主流，占比²⁰超過 5 成最高；公寓占比 2 成 5 居次；套房占比約 1 成 5；商(廠)辦及店面占比均不到 0.5 成。

圖 13 102 至 105 年建物型態交易比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

²⁰ 占比：指各建物型態(如住宅大樓(含華廈)、公寓、套房、商(廠)辦、店面等)占全市買賣總件數之比例；全市買賣總件數則為住宅大樓、公寓、套房、商(廠)辦、店面等買賣案件之加總。

貳、次市場面 (以 105 年實價登錄交易案件分析)

一、住宅市場

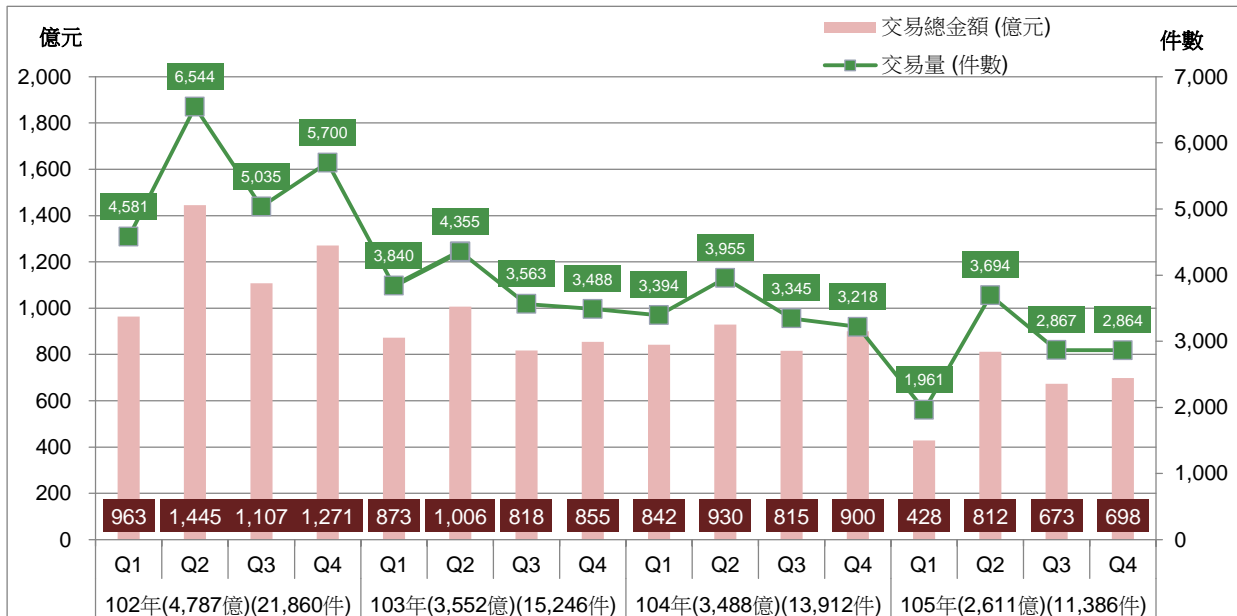
(一)住宅交易量及總金額

1. 全市住宅交易量及總金額

—住宅交易量逐年下滑，交易量及金額 105 年第 1 季最低

全市 102 年至 105 年實價登錄住宅交易件數²¹分別為 21,860 件、15,246 件及 13,912 件及 11,386 件，交易量逐年下滑。105 年交易件數較 104 年減少 18.16%，交易總金額亦較 104 年減少 25.14%。以各季交易量比較，每年第 2 季交易量均為最高，其中最高量出現在 102 年第 2 季交易件數 6,544 件，最低量則落在 105 年第 1 季 1,961 件，僅 102 年第 2 季的 29.97%。

圖 14 102 至 105 年住宅交易量及總金額圖



註：10x 年(x, xxx 億)(x, xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

資料來源：臺北市政府地政局

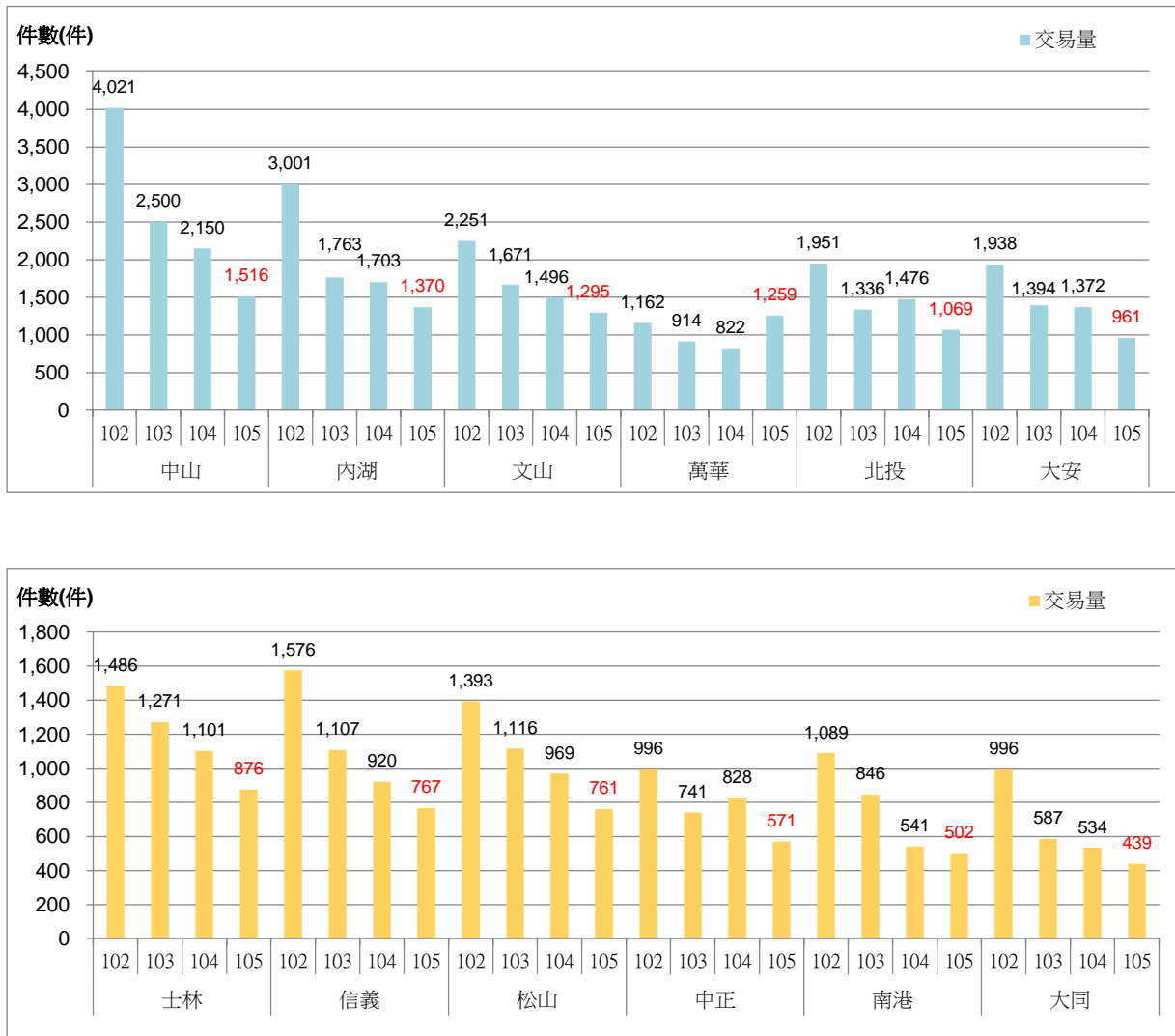
²¹住宅交易件數：與房地交易件數區別為不含商(廠)辦、店面，包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房等，排除土地、車位及地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)。

2. 各行政區住宅交易量

—中山區交易件數連 4 年居冠，105 年萬華區逆勢增加

105 年各行政區交易件數除萬華區因新建案大量移轉致逆勢增加 53.16% 外，其餘各區交易件數皆呈減少情形。105 年交易量前 3 名依次為中山區、內湖區及文山區，交易件數分別為 1,516 件、1,370 件及 1,295 件，中山區雖連續 4 年蟬聯交易量冠軍，但已較 104 年衰退近 3 成；交易件數最少為大同區，105 年僅 439 件。

圖 15 各行政區 102 至 105 年住宅交易量圖



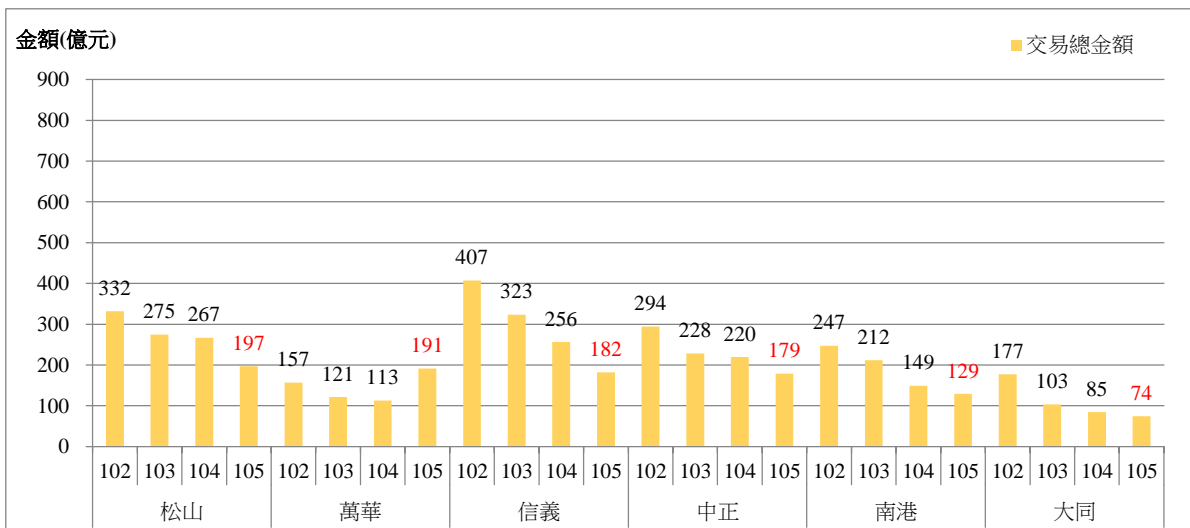
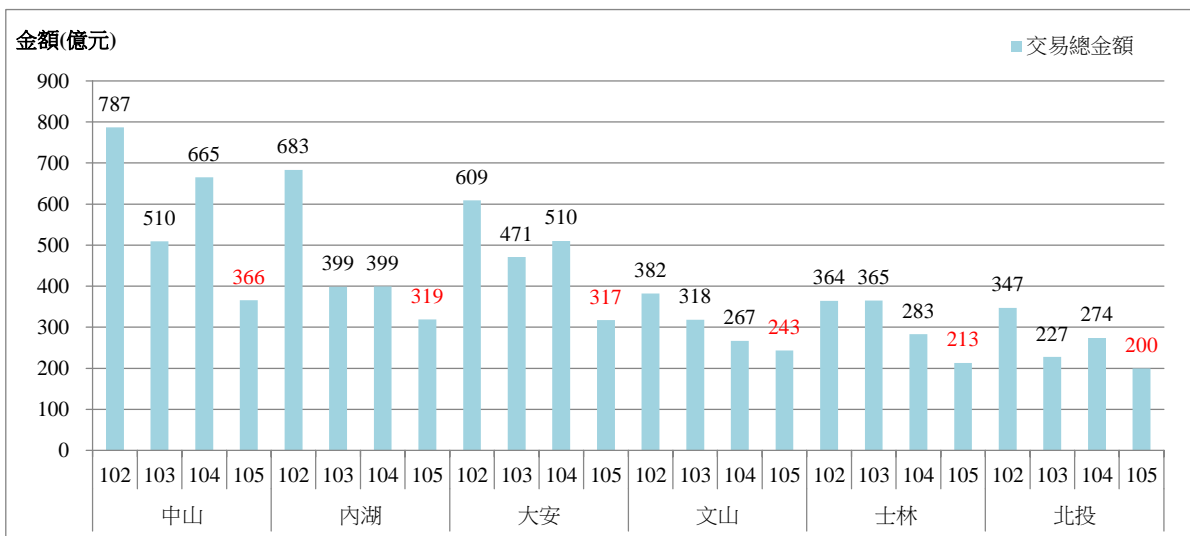
資料來源：臺北市政府地政局

3. 各行政區住宅交易總金額

—中山區交易總金額持續居高，為大同區的 5 倍

105 年各行政區除萬華區因新建案大量移轉致交易總金額逆勢增加外，其餘各區交易總金額皆呈減少情形。105 年交易總金額前 3 名依次為中山區、內湖區及大安區，交易總金額分別為 366 億元、319 億元及 317 億元，其中中山區已連續 4 年高居交易總金額首位，約為最低大同區的 5 倍，但仍較 104 年衰退近 4 成 5。

圖 16 各行政區 102 至 105 年住宅交易總金額圖



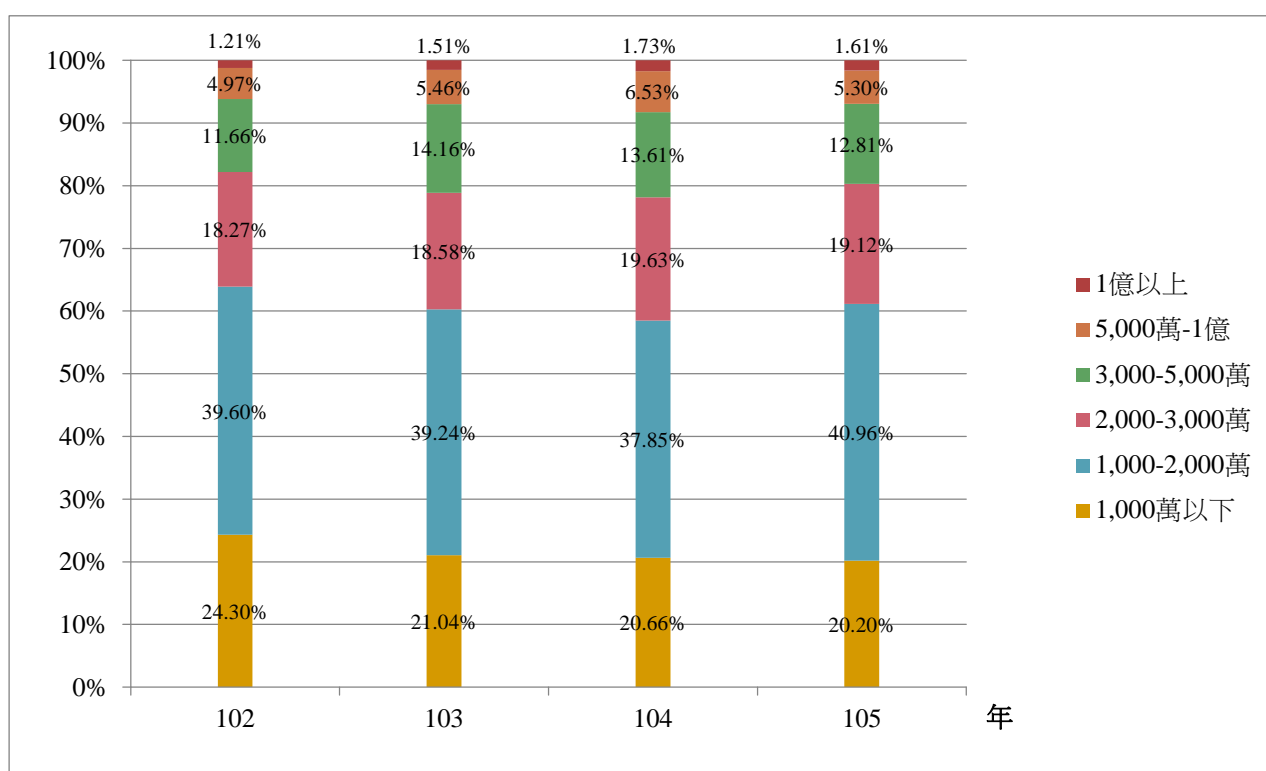
(二)全市住宅交易總價

1. 全市住宅交易總價區間比重

—總價 1,000-2,000 萬元為主力價格帶，2,000 萬元以上各區間占比皆下滑

從總價區間比重觀察，105 年 1,000-2,000 萬元區間仍為主力價格帶，占比 40.96% 最高，1,000 萬元以下占比 20.20% 居次，2,000-3,000 萬元占比 19.12%，3,000-5,000 萬元占比 12.81%；5,000 萬-1 億元占比 5.30%，1 億元以上占比 1.61%，2,000 萬元以上各區間占比皆較 104 年下滑。

圖 17 102 至 105 年住宅交易總價區間比重圖



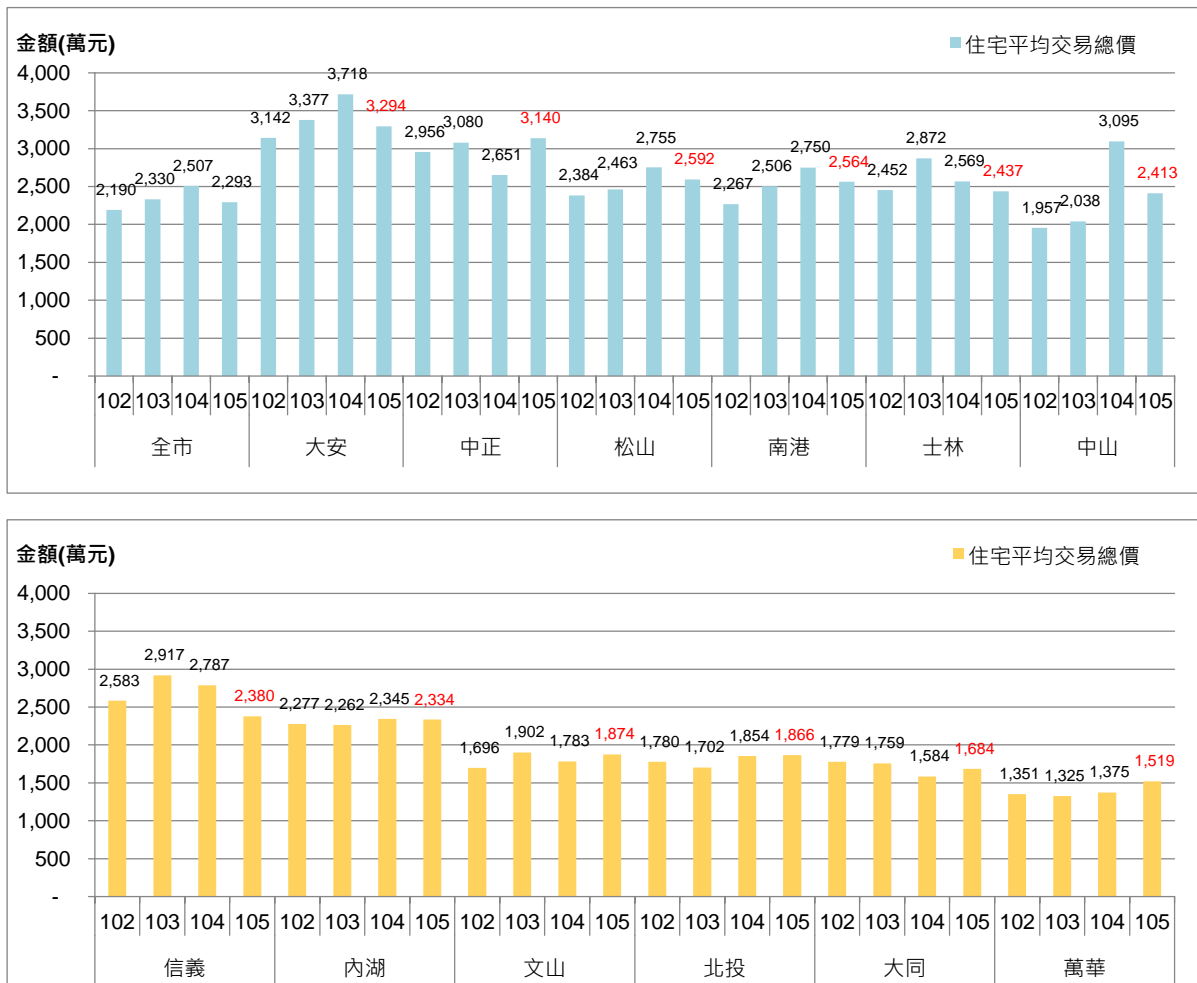
資料來源：臺北市政府地政局

2. 全市及各行政區住宅平均交易總價

—105 年全市平均交易總價下跌 8.54%，萬華區相對平價

從全市住宅平均交易總價觀察，102 年至 105 年全市平均總價分別為 2,190 萬元、2,330 萬元、2,507 萬元及 2,293 萬元，105 年平均總價較 104 年下跌 8.54%。105 年各行政區平均交易總價前 3 名依次為大安區、中正區及松山區，分別為 3,294 萬元、3,140 萬元及 2,755 萬元，最低為萬華區 1,519 萬元。105 年平均總價 7 個行政區呈現下跌狀態，而中正、文山、北投、大同、萬華等 5 區則略有上揚。

圖 18 全市及各行政區 102 至 105 年住宅平均交易總價圖



資料來源：臺北市政府地政局

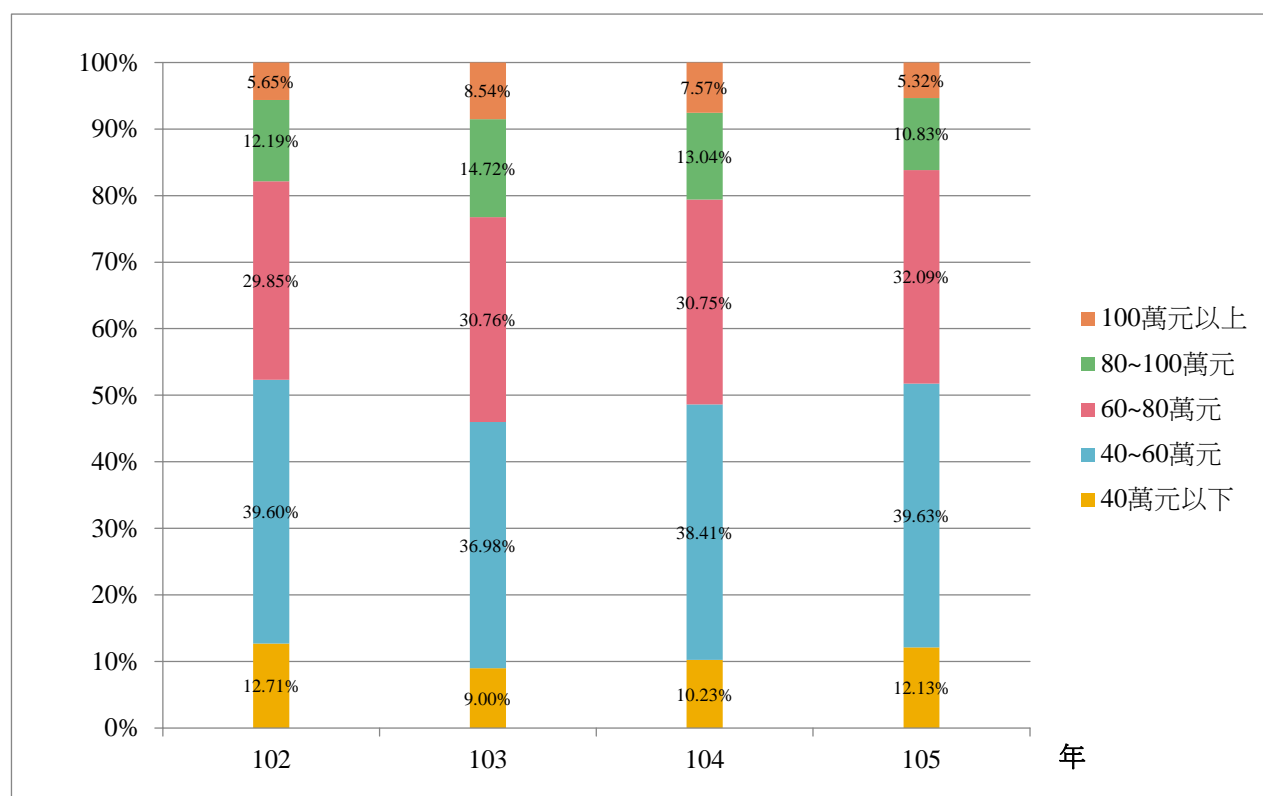
(三)全市住宅交易單價

1. 全市住宅交易單價區間比重

—單價 40-60 萬元為購屋主力區間，80 萬元以上區間占比均有下滑

從各單價區間比重觀察，105 年單價 40-60 萬元區間仍為本市購屋主力區間，占比 39.63% 最高，60-80 萬元占比 32.09% 居次，80-100 萬元占比 10.83%，100 萬元以上占比 5.32%，40 萬元以下占比 12.13%，相較 104 年，80 萬元以上區間占比下滑，80 萬元以下各區間占比均有上升。

圖 19 102 至 105 年住宅交易單價區間比重圖



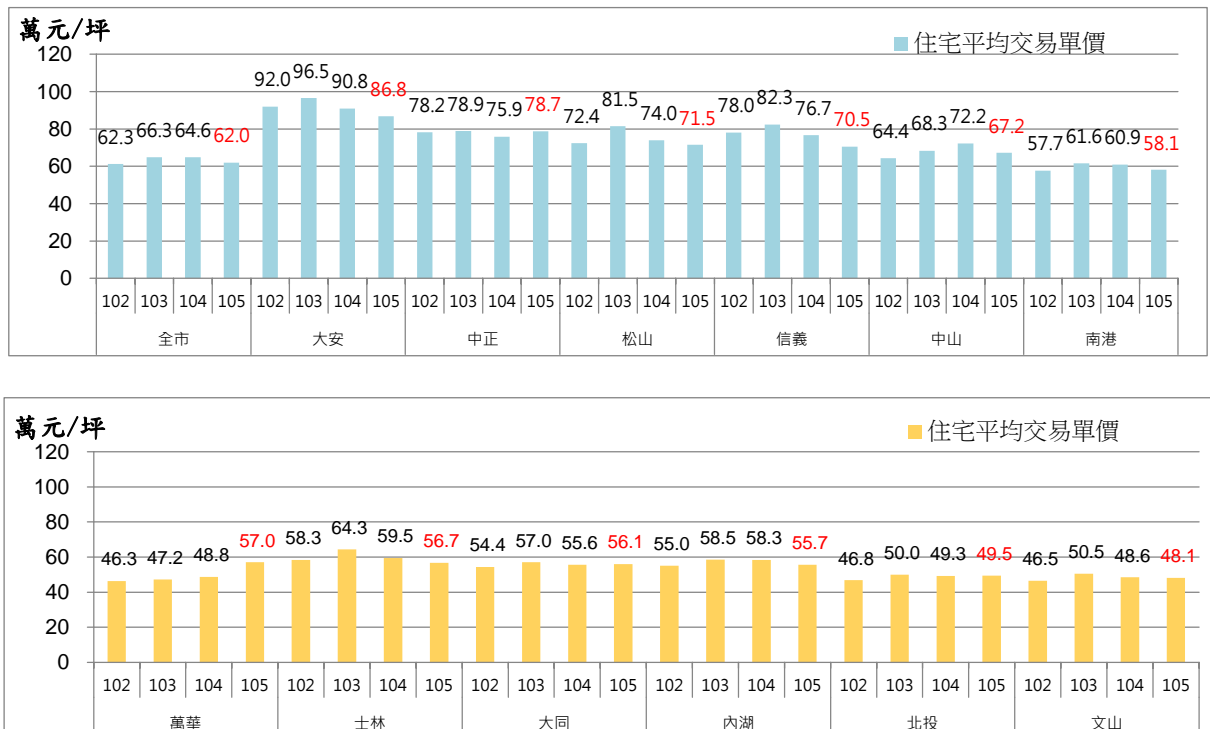
資料來源：臺北市政府地政局

2. 全市及各行政區住宅平均交易單價

—105 年平均交易單價下跌 4.02%，文山區平均交易單價相對親民

從全市住宅平均交易單價²²觀察，102 年至 105 年全市平均單價分別為 62.3 萬元、66.3 萬元、64.6 萬元及 62 萬元，105 年平均單價較 104 年下跌 4.02%。105 年各行政區平均交易單價前 3 名依次為大安區、中正區及松山區，分別為 86.8 萬元、78.7 萬元及 71.5 萬元，最低為文山區 48.1 萬元，價格相對親民。105 年平均單價 8 個行政區呈現下跌狀態，而中正、萬華、大同、北投等 4 區則略有上揚。

圖 20 各行政區 102 至 105 年住宅平均交易單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

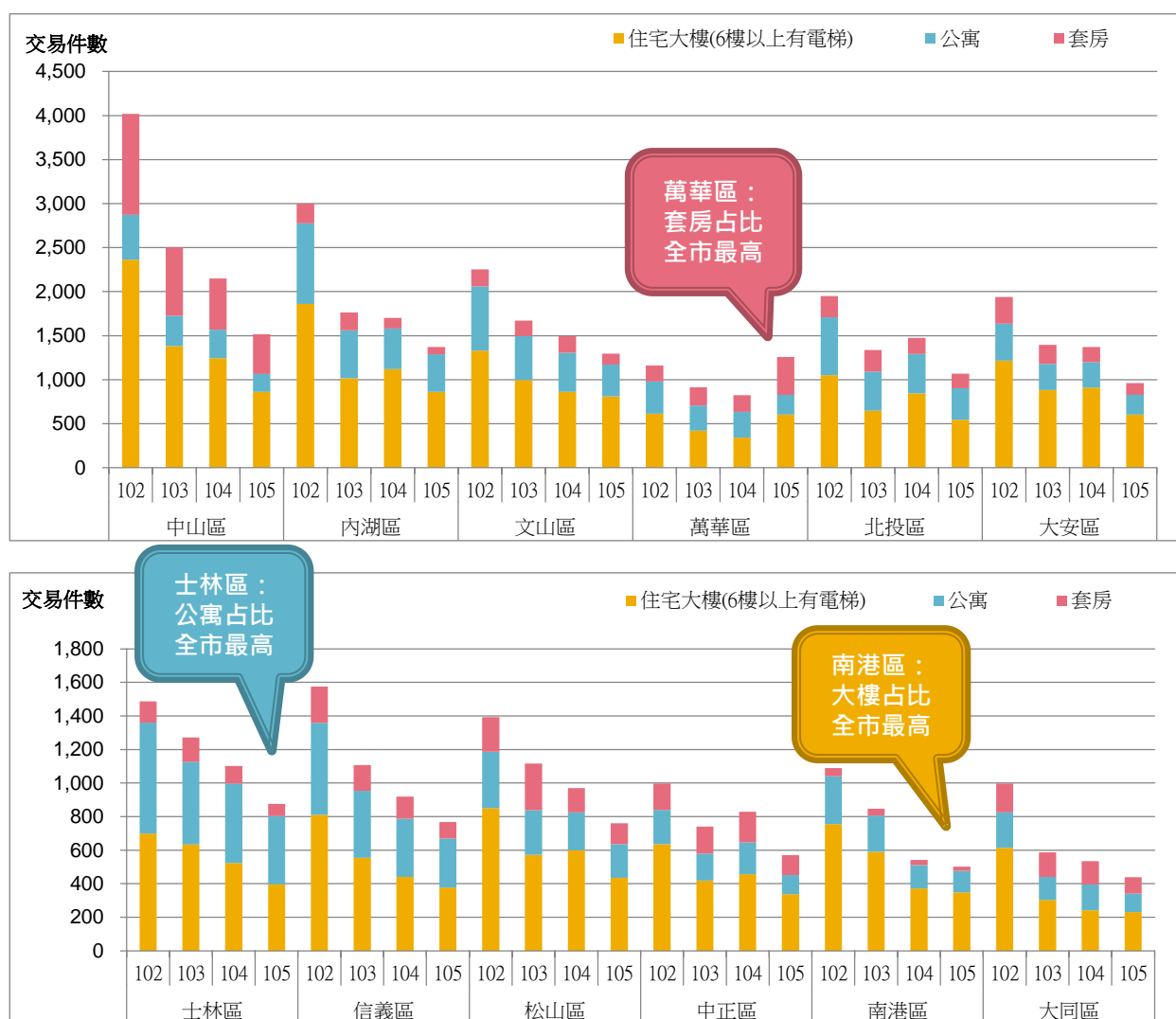
²² 住宅平均交易單價：係以實價登錄案件所有住宅價格總和除以案件數所得之算術平均數。另為提供大眾多元、完整及透明的參考資訊，於附錄二補充全市住宅價格指數。惟因住宅指數係透過統計方法估計標準住宅作為衡量價格變動之指標，與年報以實價登錄均價方式呈現不動產市場交易情形有別，二者無論是概念、取樣方式、統計方法均不同，故呈現價格統計結果亦有差異。

(四)全市及各行政區住宅建物型態

—大樓仍為全市主流，南港區近7成交易案件為大樓

從全市住宅建物型態觀察，105 年仍以大樓為主流購屋型態，占比 56.25% 最高，其次為公寓，占比 26.81%。套房占比為 16.94%。各行政區方面，105 年大樓占比以南港區最高 69.32%，公寓則以士林區 46.46% 占比最高，套房則由新套房案件交易頻繁的萬華區易主奪冠。

圖 21 全市各行政區 102 至 105 年住宅建物型態統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

表 5 全市及各行政區建物型態占比統計表

行政區	年度	住宅大樓 (6 樓以上有電梯)		公寓		套房		合計 件數
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	
全市	102	12,795	58.53%	5,847	26.75%	3,218	14.72%	21,860
	103	8,414	55.19%	4,083	26.78%	2,749	18.03%	15,246
	104	7,957	57.20%	3,783	27.19%	2,172	15.61%	13,912
	105	6,405	56.25%	3,052	26.81%	1,929	16.94%	11,386
中山	102	2,362	58.74%	512	12.73%	1,147	28.53%	4,021
	103	1,381	55.24%	345	13.80%	774	30.96%	2,500
	104	1,244	57.86%	324	15.07%	582	27.07%	2,150
	105	860	56.73%	205	13.52%	451	29.75%	1,516
內湖	102	1,861	62.01%	916	30.52%	224	7.46%	3,001
	103	1,017	57.69%	545	30.91%	201	11.40%	1,763
	104	1,120	65.77%	460	27.01%	123	7.22%	1,703
	105	863	62.99%	426	31.09%	81	5.91%	1,370
文山	102	1,331	59.13%	729	32.39%	191	8.49%	2,251
	103	997	59.66%	497	29.74%	177	10.59%	1,671
	104	862	57.62%	445	29.75%	189	12.63%	1,496
	105	810	62.55%	361	27.88%	124	9.58%	1,295
萬華	102	614	52.84%	363	31.24%	185	15.92%	1,162
	103	420	45.95%	286	31.29%	208	22.76%	914
	104	343	41.73%	290	35.28%	189	22.99%	822
	105	602	47.82%	224	17.79%	433	34.39%	1,259
北投	102	1,050	53.82%	658	33.73%	243	12.46%	1,951
	103	647	48.43%	444	33.23%	245	18.34%	1,336
	104	845	57.25%	448	30.35%	183	12.40%	1,476
	105	543	50.80%	360	33.68%	166	15.53%	1,069
大安	102	1,215	62.69%	420	21.67%	303	15.63%	1,938
	103	881	63.20%	297	21.31%	216	15.49%	1,394
	104	910	66.33%	288	20.99%	174	12.68%	1,372
	105	602	62.64%	224	23.31%	135	14.05%	961
士林	102	698	46.97%	662	44.55%	126	8.48%	1,486
	103	633	49.80%	492	38.71%	146	11.49%	1,271
	104	524	47.59%	473	42.96%	104	9.45%	1,101
	105	397	45.32%	407	46.46%	72	8.22%	876
信義	102	810	51.40%	548	34.77%	218	13.83%	1,576
	103	554	50.05%	399	36.04%	154	13.91%	1,107
	104	441	47.93%	346	37.61%	133	14.46%	920
	105	377	49.15%	292	38.07%	98	12.78%	767
松山	102	851	61.09%	336	24.12%	206	14.79%	1,393
	103	573	51.34%	264	23.66%	279	25.00%	1,116
	104	599	61.82%	226	23.32%	144	14.86%	969
	105	435	57.16%	201	26.41%	125	16.43%	761
中正	102	636	63.86%	203	20.38%	157	15.76%	996
	103	418	56.41%	162	21.86%	161	21.73%	741
	104	456	55.07%	190	22.95%	182	21.98%	828
	105	338	59.19%	113	19.79%	120	21.02%	571
南港	102	754	69.24%	287	26.35%	48	4.41%	1,089
	103	590	69.74%	215	25.41%	41	4.85%	846
	104	372	68.76%	139	25.69%	30	5.55%	541
	105	348	69.32%	128	25.50%	26	5.18%	502
大同	102	613	61.55%	213	21.39%	170	17.07%	996
	103	303	51.62%	137	23.34%	147	25.04%	587
	104	241	45.13%	154	28.84%	139	26.03%	534
	105	230	52.39%	111	25.28%	98	22.32%	439

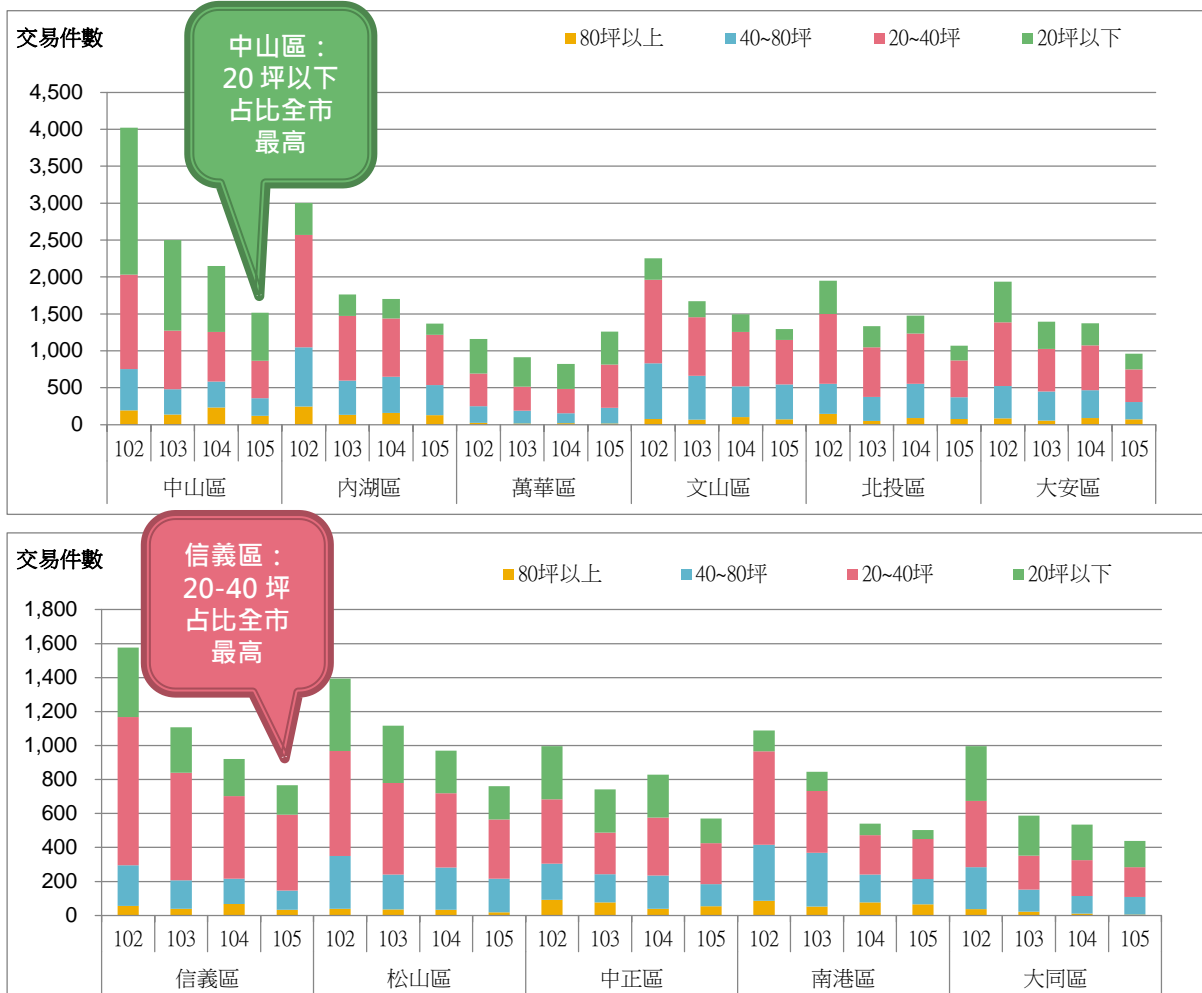
資料來源：臺北市政府地政局

(五)全市及各行政區住宅交易坪數

—全市以 20-40 坪為交易主力，信義區占比 58.41% 最高

從全市住宅交易坪數觀察，105 年各項交易坪數占比僅微幅變動，以 20-40 坪為交易主力，占比 45.81% 最高，其次為 40-80 坪，占比 24.49%，20 坪以下及 80 坪以上則各為 23.26%、6.44%。各行政區方面，僅中山區以 20 坪以下案件比重最高，其餘行政區交易比重最高區間皆為 20-40 坪，又以信義區占比 58.41% 最高。

圖 22 各行政區 102 至 105 年住宅交易坪數統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

表 6 各行政區住宅交易坪數占比統計表

行政區	年度	20 坪以下		20-40 坪		40-80 坪		80 坪以上	
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比
全市	102	5,994	27.42%	9,714	44.44%	4,941	22.60%	1,211	5.54%
	103	4,195	27.52%	6,578	43.15%	3,646	23.91%	827	5.42%
	104	3,471	24.95%	6,031	43.35%	3,398	24.42%	1,012	7.27%
	105	2,649	23.26%	5,216	45.81%	2,788	24.49%	733	6.44%
中山	102	1,992	49.53%	1,276	31.73%	558	13.87%	196	4.87%
	103	1,228	49.12%	790	31.60%	346	13.84%	136	5.44%
	104	896	41.67%	671	31.21%	349	16.23%	234	10.88%
	105	649	42.81%	507	33.44%	239	15.77%	121	7.98%
內湖	102	431	14.33%	1,520	50.67%	802	26.73%	248	8.27%
	103	290	16.45%	874	49.57%	464	26.32%	135	7.66%
	104	263	15.44%	793	46.56%	486	28.54%	161	9.45%
	105	155	11.31%	677	49.42%	407	29.71%	131	9.56%
文山	102	290	12.88%	1,128	50.11%	754	33.50%	79	3.51%
	103	216	12.93%	794	47.52%	592	35.43%	69	4.13%
	104	240	16.04%	736	49.20%	418	27.94%	102	6.82%
	105	146	11.27%	604	46.64%	472	36.45%	73	5.64%
萬華	102	468	40.28%	443	38.12%	228	19.62%	23	1.98%
	103	399	43.65%	324	35.45%	174	19.04%	17	1.86%
	104	339	41.24%	328	39.90%	135	16.42%	20	2.43%
	105	446	35.42%	584	46.39%	211	16.76%	18	1.43%
北投	102	454	23.27%	943	48.33%	408	20.91%	146	7.48%
	103	287	21.48%	675	50.52%	322	24.10%	52	3.89%
	104	241	16.33%	682	46.21%	461	31.23%	92	6.23%
	105	199	18.62%	499	46.68%	292	27.32%	79	7.39%
大安	102	554	28.59%	862	44.48%	438	22.60%	84	4.33%
	103	366	26.26%	577	41.39%	395	28.34%	56	4.02%
	104	296	21.57%	607	44.24%	381	27.77%	88	6.41%
	105	212	22.06%	444	46.20%	234	24.35%	71	7.39%
士林	102	217	14.60%	730	49.13%	415	27.93%	124	8.34%
	103	201	15.81%	566	44.53%	369	29.03%	135	10.62%
	104	202	18.35%	503	45.69%	309	28.07%	87	7.90%
	105	120	13.70%	452	51.60%	241	27.51%	63	7.19%
信義	102	408	25.89%	873	55.39%	239	15.16%	56	3.55%
	103	268	24.21%	632	57.09%	167	15.09%	40	3.61%
	104	218	23.70%	486	52.83%	149	16.20%	67	7.28%
	105	173	22.56%	448	58.41%	113	14.73%	33	4.30%
松山	102	425	30.51%	618	44.36%	311	22.33%	39	2.80%
	103	337	30.20%	538	48.21%	205	18.37%	36	3.23%
	104	249	25.70%	438	45.20%	248	25.59%	34	3.51%
	105	197	25.89%	347	45.60%	199	26.15%	18	2.37%
中正	102	312	31.33%	380	38.15%	212	21.29%	92	9.24%
	103	253	34.14%	246	33.20%	166	22.40%	76	10.26%
	104	251	30.31%	342	41.30%	196	23.67%	39	4.71%
	105	146	25.57%	241	42.21%	129	22.59%	55	9.63%
南港	102	123	11.29%	550	50.51%	329	30.21%	87	7.99%
	103	114	13.48%	363	42.91%	316	37.35%	53	6.26%
	104	68	12.57%	233	43.07%	163	30.13%	77	14.23%
	105	52	10.36%	236	47.01%	149	29.68%	65	12.95%
大同	102	321	32.23%	391	39.26%	247	24.80%	37	3.71%
	103	236	40.20%	199	33.90%	130	22.15%	22	3.75%
	104	208	38.95%	212	39.70%	103	19.29%	11	2.06%
	105	154	35.08%	177	40.32%	102	23.23%	6	1.37%

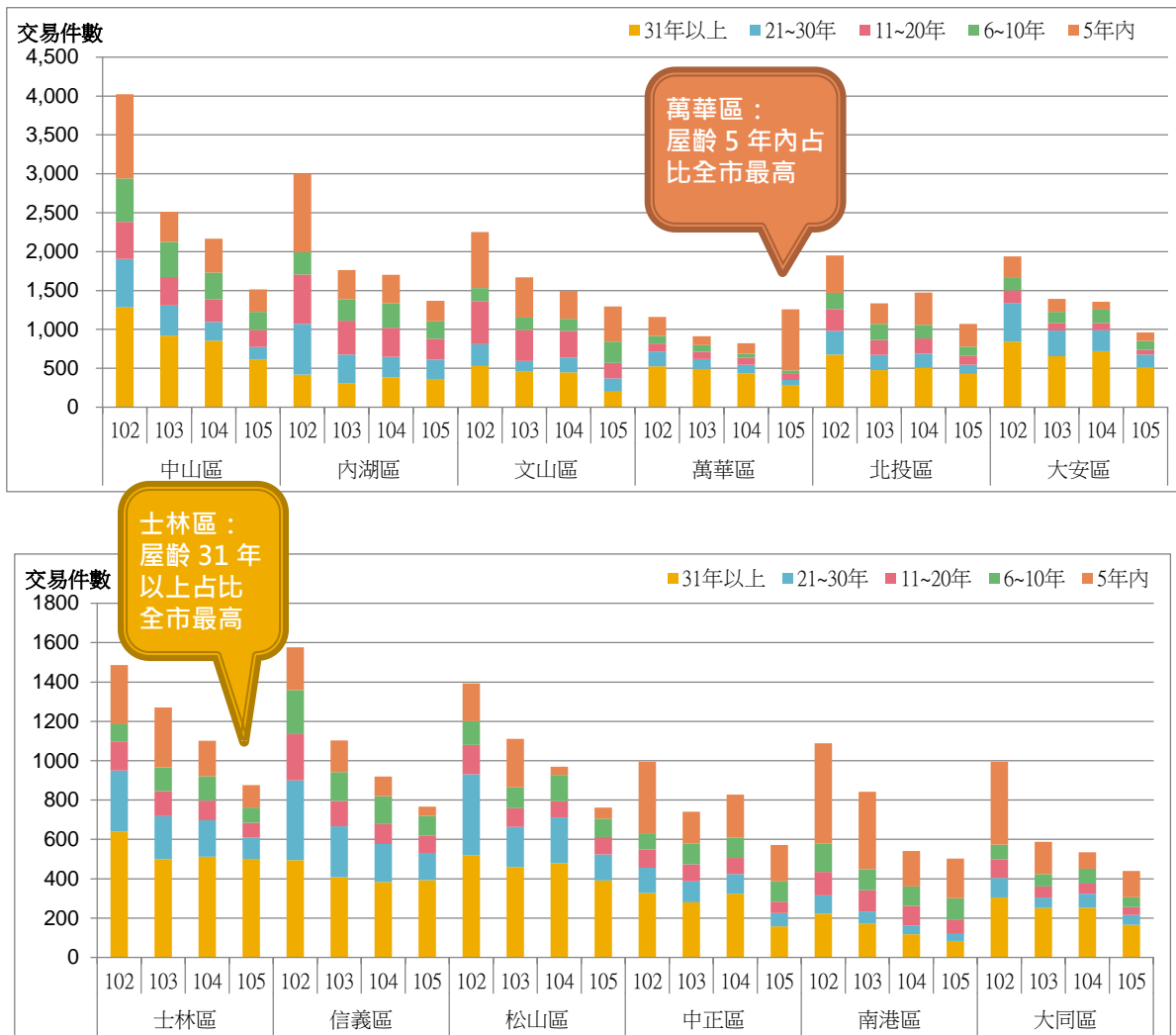
資料來源：臺北市政府地政局

(六)全市及各行政區住宅交易屋齡

—新成屋交易占比下滑，屋齡 31 年以上占比最高

從全市住宅交易屋齡觀察，105 年仍以屋齡 31 年以上為交易主力，占比 35.83% 最高，其次為屋齡 5 年以內，占比 25.79%，其餘依次為 6-10 年、21-30 年、11-20 年，占比分別為 13.43%、12.93%、12.02%。各行政區方面，105 年屋齡 31 年以上交易比重以士林區 57.19% 居首，5 年內新成屋交易比重最高為萬華區 62.51%。

圖 23 各行政區 102 至 105 年住宅交易屋齡統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

表 7 各行政區住宅交易屋齡占比統計表

行政區	年度	5 年內		6-10 年		11-20 年		21-30 年		31 年以上	
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比
全市	102	5823	26.64%	2,202	10.07%	3,056	13.98%	3,996	18.28%	6,783	31.03%
	103	3,265	21.42%	1,968	12.91%	2,183	14.32%	2,449	16.06%	5,381	35.29%
	104	2,620	18.83%	1,893	13.61%	1,896	13.63%	2,090	15.02%	5,413	38.91%
	105	2,936	25.79%	1,529	13.43%	1,369	12.02%	1,472	12.93%	4,080	35.83%
中山區	102	1,083	26.93%	554	13.78%	477	11.86%	625	15.54%	1,282	31.88%
	103	387	15.40%	453	18.03%	366	14.56%	387	15.40%	920	36.61%
	104	439	20.25%	346	15.96%	288	13.28%	239	11.02%	856	39.48%
	105	292	19.26%	231	15.24%	221	14.58%	159	10.49%	613	40.44%
內湖區	102	1,011	33.69%	284	9.46%	634	21.13%	651	21.69%	421	14.03%
	103	376	21.33%	276	15.66%	437	24.79%	364	20.65%	310	17.58%
	104	367	21.55%	315	18.50%	372	21.84%	268	15.74%	381	22.37%
	105	268	19.56%	224	16.35%	267	19.49%	250	18.25%	361	26.35%
文山區	102	719	31.94%	166	7.37%	557	24.74%	281	12.48%	528	23.46%
	103	518	31.00%	159	9.52%	399	23.88%	137	8.20%	458	27.41%
	104	356	23.84%	156	10.45%	341	22.84%	192	12.86%	448	30.01%
	105	454	35.06%	269	20.77%	200	15.44%	173	13.36%	199	15.37%
萬華區	102	244	21.00%	101	8.69%	102	8.78%	188	16.18%	527	45.35%
	103	117	12.80%	84	9.19%	92	10.07%	129	14.11%	492	53.83%
	104	133	16.18%	52	6.33%	91	11.07%	111	13.50%	435	52.92%
	105	787	62.51%	44	3.49%	76	6.04%	77	6.12%	275	21.84%
北投區	102	483	24.76%	204	10.46%	282	14.45%	306	15.68%	676	34.65%
	103	265	19.84%	207	15.49%	191	14.30%	196	14.67%	477	35.70%
	104	416	28.18%	176	11.92%	196	13.28%	185	12.53%	503	34.08%
	105	291	27.22%	117	10.94%	116	10.85%	116	10.85%	429	40.13%
大安區	102	278	14.34%	159	8.20%	162	8.36%	496	25.59%	843	43.50%
	103	167	11.98%	143	10.26%	98	7.03%	330	23.67%	656	47.06%
	104	105	7.73%	171	12.59%	92	6.77%	269	19.81%	721	53.09%
	105	108	11.24%	114	11.86%	61	6.35%	167	17.38%	511	53.17%
士林區	102	301	20.26%	87	5.85%	148	9.96%	311	20.93%	639	43.00%
	103	305	24.00%	121	9.52%	126	9.91%	219	17.23%	500	39.34%
	104	180	16.35%	124	11.26%	99	8.99%	186	16.89%	512	46.50%
	105	114	13.01%	78	8.90%	75	8.56%	108	12.33%	501	57.19%
信義區	102	217	13.77%	224	14.21%	235	14.91%	406	25.76%	494	31.35%
	103	161	14.60%	146	13.24%	129	11.70%	260	23.57%	407	36.90%
	104	100	10.87%	142	15.43%	101	10.98%	193	20.98%	384	41.74%
	105	47	6.13%	100	13.04%	89	11.60%	138	17.99%	393	51.24%
松山區	102	191	13.71%	121	8.69%	151	10.84%	411	29.50%	519	37.26%
	103	247	22.23%	105	9.45%	95	8.55%	205	18.45%	459	41.31%
	104	42	4.33%	133	13.73%	83	8.57%	232	23.94%	479	49.43%
	105	56	7.36%	93	12.22%	89	11.70%	132	17.35%	391	51.38%
中正區	102	364	36.55%	83	8.33%	94	9.44%	128	12.85%	327	32.83%
	103	163	22.00%	105	14.17%	86	11.61%	107	14.44%	280	37.79%
	104	219	26.48%	103	12.45%	82	9.92%	99	11.97%	324	39.18%
	105	185	32.40%	102	17.86%	59	10.33%	67	11.73%	158	27.67%
南港區	102	510	46.83%	144	13.22%	119	10.93%	94	8.63%	222	20.39%
	103	395	46.91%	106	12.59%	108	12.83%	62	7.36%	171	20.31%
	104	180	33.27%	99	18.30%	99	18.30%	45	8.32%	118	21.81%
	105	201	40.04%	107	21.31%	75	14.94%	36	7.17%	83	16.53%
大同區	102	422	42.37%	75	7.53%	95	9.54%	99	9.94%	305	30.62%
	103	164	27.94%	63	10.73%	56	9.54%	53	9.03%	251	42.76%
	104	83	15.54%	76	14.23%	52	9.74%	71	13.30%	252	47.19%
	105	133	30.30%	50	11.39%	41	9.34%	49	11.16%	166	37.81%

資料來源：臺北市政府地政局

(七)全市住宅交易現況格局

—全市以格局 3 房為最愛，住宅大樓則以 1 房交易為主

從全市住宅交易現況格局觀察，105 年以 3 房格局為購屋者最愛，占比 37.34%，其次為 1 房(含無隔間者)，占比 26.88%，其餘依次為 2 房、4 房、5 房以上，占比分別為 21.46%、11.65%、2.67%。

觀察自 102 年起全市住宅交易之建物現況格局，住宅大樓(6 樓以上含電梯)以 1 房(含無隔間者)格局為主，占比 33.83%，其次為 3 房，占比 30.45%；公寓則以 3 房格局為主，占比 56.2%。

表 8 全市住宅現況格局占比統計表

類型	年度	1 房 (含無隔間)	2 房	3 房	4 房	5 房以上
全市	102	30.27%	20.91%	35.23%	10.82%	2.77%
	103	29.20%	19.09%	36.53%	12.22%	2.96%
	104	26.74%	20.49%	37.30%	12.98%	2.49%
	105	26.88%	21.46%	37.34%	11.65%	2.67%
住宅大樓 (6 樓以上 含電梯)	102	37.38%	21.62%	28.56%	10.78%	1.66%
	103	36.32%	19.16%	29.96%	12.70%	1.86%
	104	33.51%	20.44%	30.49%	13.75%	1.81%
	105	33.83%	21.78%	30.45%	12.13%	1.81%
公寓	102	9.17%	18.77%	55.01%	10.97%	6.08%
	103	8.32%	18.89%	55.79%	10.79%	6.21%
	104	7.71%	20.62%	56.47%	10.81%	4.39%
	105	7.85%	20.58%	56.20%	10.34%	5.03%

資料來源：臺北市政府地政局

(八)全市高單價住宅交易單價變化

1. 全市高單價住宅交易件數變化及各年交易單價前 10 名

統計近年全市住宅交易單價在 200 萬元以上交易件數變化，以 104 年達最高峰，共計 28 件，其次為 103 年、102 年，共 16 件及 10 件，105 年最少，全年僅 3 件。

另觀察住宅交易單價前 10 名，各年度榜首分別為 102 年大安區帝寶 298.2 萬元/坪、103 年信義區皇翔御璠 290.5 萬元/坪，104 年大安區帝寶以 290.8 萬元/坪重回榜首、105 年則是中正區松濤苑以 270 萬元/坪居冠。

表 9 102-105 年住宅交易單價前 10 名

名次	102 年			103 年			104 年			105 年		
	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)
1	大安	帝寶	298.2	信義	皇翔御璠	290.5	大安	帝寶	290.8	中正	松濤苑	270.0
2	大安	帝寶	298.1	信義	皇翔御璠	290	中山	宜華國際	290.6	中正	松濤苑	268.5
3	信義	皇翔御璠	276	大安	元大柏悅	280	中山	宜華國際	290.2	士林	華固天鑄	207.4
4	大安	帝寶	275	信義	皇翔御璠	277.3	中山	宜華國際	286.5	大安	吾疆	199.8
5	大安	元大柏悅	271	信義	皇翔御璠	275	中山	宜華國際	286.4	松山	文華苑	199.7
6	信義	皇翔御璠	270	中正	松濤苑	268	信義	皇翔御璠	280.3	中山	帝景水花園	186.4
7	信義	皇翔御璠	260.1	信義	皇翔御璠	260	信義	信義富邦	277.4	松山	文華苑	184.7
8	中正	松濤苑	260	大安	吾疆	254.1	大安	帝寶	275.2	信義	台北信義	184.0
9	大安	帝寶	236.7	信義	皇翔御璠	242.8	中正	松濤苑	270.6	中山	輕井澤	184.0
10	信義	信義帝寶	200	中山	代官山	232.7	大安	元大柏悅	250	中山	輕井澤	183.0
統計 200 萬元 以上交易件數	10 件			16 件			28 件			3 件		

資料來源：臺北市政府地政局

2. 全市交易單價前 20 名建案及 105 年交易單價變化

統計至 105 年止全市住宅交易單價前 20 大建案，信義區最多，共 7 個建案上榜，大安區居次，共 5 個，而中山區大彎北段地區亦不遑多讓，奪得第 3，共 4 個。以 105 年成交價來看，中山區宜華國際建案 105 年成交最低價與歷史高點相較，因樓層差異，價差²³5 成差距最大；另有 3 個建案價差亦達 2 成；中正區松濤苑建案最為抗跌。

表 10 全市建案交易單價前 20 名建案

名次	行政區	案名	建案歷史最高價			建案 105 年最低價			105 年最低價與歷史最高價差
			歷史最高單價交易年月	歷史最高單價(萬元/坪)	歷史最高單價移轉樓層	105 年最低價交易年月	105 年最低價(萬元/坪)	105 年最低價移轉樓層	
1	大安區	帝寶	10207	298.2	19				
2	中山區	宜華國際	10407	290.6	39	10512	145.5	7	-50%
3	信義區	皇翔御璫	10307	290.5	4				
4	大安區	元大栢悅	10302	280.0	11				
5	信義區	信義富邦	10401	277.4	7				
6	中正區	松濤苑	10408	270.6	6	10505	268.5	2	-1%
7	大安區	吾疆	10304	254.1	11	10505	197.3	6	-22%
8	大安區	仁愛一品	10303	240.0	8				
9	中山區	代官山	10410	232.7	9				
10	大安區	潤泰敦仁	10303	219.4	4				
11	中山區	帝景水花園	10312	211.2	6	10504	186.4	11	-13%
12	松山區	文華苑	10405	210.0	8	10506	176.0	11	-16%
13	中山區	輕井澤	10511	209.2	5	10504	183.0	10	-13%
14	士林區	華固天鑄	10210	207.4	37	10512	140.0	3	-32%
15	信義區	信義帝寶	10206	200.0	12				
16	中正區	方念拾山	10109	198.7	14				
17	信義區	台北信義	10209	197.5	10	10503	180.7	15	-8%
18	信義區	寶徠花園廣場	10206	194.9	19	10503	155.0	14	-20%
19	信義區	信義之星	10301	193.3	10				
20	信義區	仁愛尚華	10212	192.0	11				

資料來源：臺北市政府地政局

²³ 建案歷史最高價與 105 年成交最低價價差會因座向、樓層別不同而有差異，非代表該建案實際下跌幅度。

(九)總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區

為提供更多購屋資訊，地政局特依建管處備查有案且總戶數達 150 戶以上住宅建立實價登錄「大社區交易履歷」，並將交易總價細分為 1,000 萬元以下、1,000-1,500 萬元、1,500-2,000 萬元等價格帶之前 10 大熱門交易社區，提供不同預算之民眾參考。

經統計，交易總價 1,000 萬元以下交易最熱的大社區為內湖區瓏山林藝術館，主要格局為套房，件數計有 94 件；交易總價 1,000-1,500 萬及 1,500-2,000 萬元的交易熱區均為萬華區台北晶麒，交易件數達 235 及 173 件，格局則以 1-2 房為主。

觀察交易總價 1,000 萬元以下案件，多以套房為主，總價 1,000-1,500 萬元及 1,500-2,000 萬元的選擇則相較有彈性，格局含括套房以及 2、3 房。此外，熱門交易大社區前 10 名中，交易總價 1,000 萬元以下交易最多為萬華區、內湖區；交易總價 1,000-1,500 萬元則以中山區最多，交易總價 1,500-2,000 萬元由內湖區奪冠。

表 11 全市交易總價 1,000 萬元以下 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 ²⁴ (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	內湖區	瓏山林藝術館	391	94	60.7	13.6	套房
2	中山區	春暉大樓	538	92	41.5	13.9	套房
3	萬華區	國光社區	1,440	88	48.2	16.6	1-2 房
4	北投區	極上之湯	314	71	48.4	12.0	套房
5	萬華區	新巴黎大廈	280	68	36.1	7.7	套房
6	內湖區	紐約上城	284	62	62.8	13.4	套房
7	萬華區	台北晶麒	689	61	63.2	15.0	套房
8	松山區	信義星池	252	59	66.9	12.9	套房
9	內湖區	力霸國鼎	343	57	57.7	12.6	套房
10	中山區	和益金銀大樓	340	54	39.0	14.4	套房

表 12 全市交易總價 1,000-1500 萬元 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華區	台北晶麒	689	235	68.6	19.9	1-2 房
2	中山區	基泰之星	329	67	67.9	17.6	1-2 房
3	中山區	羅馬假期大樓	183	44	80.8	17.3	1-2 房
4	中山區	歐夏蕾	242	42	79.6	15.9	1-2 房
5	中山區	鎮金殿	306	41	85.2	14.4	1-2 房
6	松山區	台北摩根	353	36	87.9	15.4	套房
7	信義區	W110 璞石麗緻	276	33	101.9	13.0	套房
8	萬華區	青年新城 (青年社區國宅)	1,769	28	46.9	28.8	2-3 房
9	北投區	甲桂林山莊	571	27	44.7	28.8	2-3 房
10	中山區	大漢雙城	209	25	91.2	14.3	1-2 房

表 13 全市交易總價 1,500-2,000 萬元 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華區	台北晶麒	689	173	71.1	28.1	2 房
2	內湖區	基河國宅	1351	86	45.7	38.2	3 房
3	南港區	南港一號社區國宅 (南港花園社區)	1714	76	42.6	39.7	3 房
4	內湖區	東湖國宅	969	52	48.5	37.3	3 房
5	松山區	台北摩根	353	42	94.2	17.3	1-2 房
6	信義區	新川普社區	318	41	98.6	20.0	1-2 房
7	萬華區	青年新城(青年社區 國宅)	1769	35	52.1	32.2	3 房
8	內湖區	湖光國宅	588	25	50.5	32.5	3 房
9	中山區	興安國宅(南、北區)	1757	24	64.1	28.3	3 房
10	北投區	北方之星	216	22	48.8	39.3	3 房

資料來源：臺北市政府地政局

²⁴平均單價及建物平均坪數均以「算數平均數」方式計算，統計資料排除含 1 樓、地下室及持分移轉之交易案件，另部分交易單價未登錄車位價格、面積，將影響計算之平均單價及面積，計算結果僅供參考。

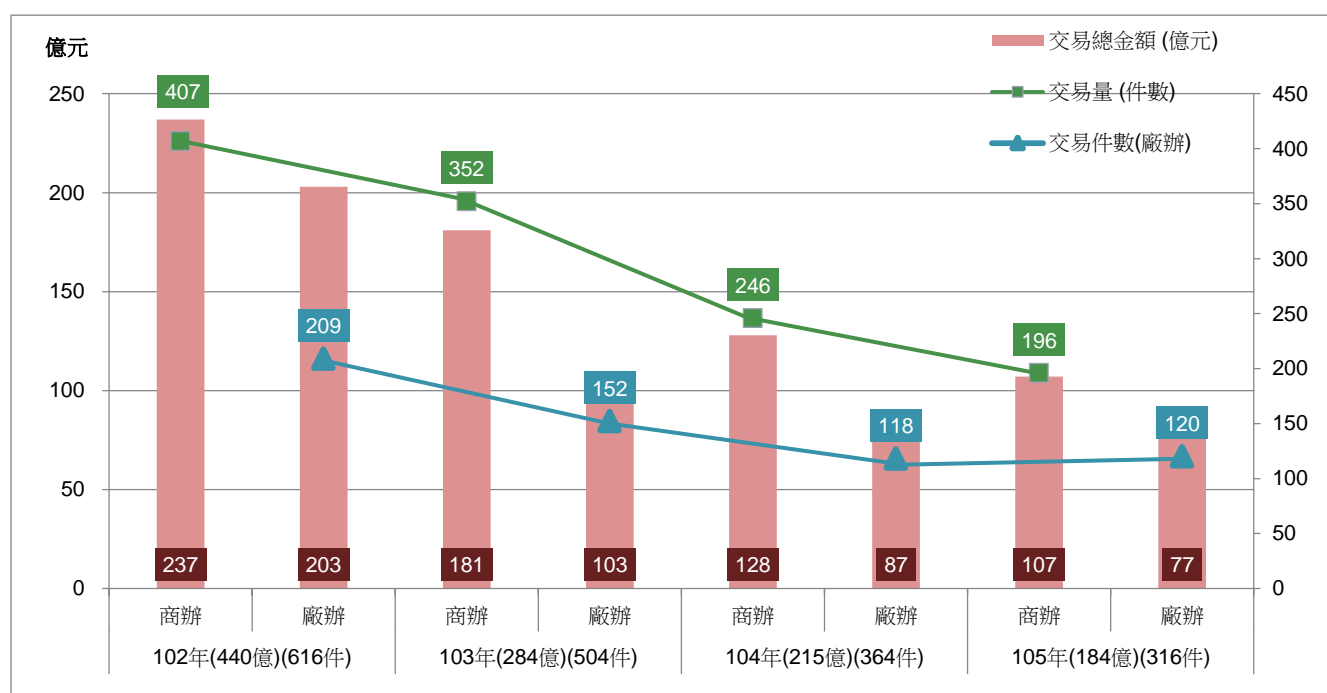
二、辦公市場

(一)全市辦公市場買賣交易量及總金額

—辦公市場交易量及總金額逐年遞減，105 年較 102 年幾近腰斬

全市 102 年至 105 年實價登錄辦公商業大樓(以下簡稱商辦)買賣交易件數分別為 407 件、352 件、246 件及 196 件，105 年交易件數較 104 年減少 20.33%，交易量逐年下滑。廠辦部分，102 年至 105 年交易件數分別為 209 件、152 件及 118 件及 120 件，105 年交易件數較 104 年增加 1.69%，交易量止跌微升。全市辦公市場 105 年交易件數較 102 年減少 48.7%，交易總金額亦較 102 年減少 58.18%，顯示房市交易仍未回溫。

圖 24 102 年至 105 年辦公市場買賣交易量及總金額圖



註：10x 年(x, xxx 億)(x, xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

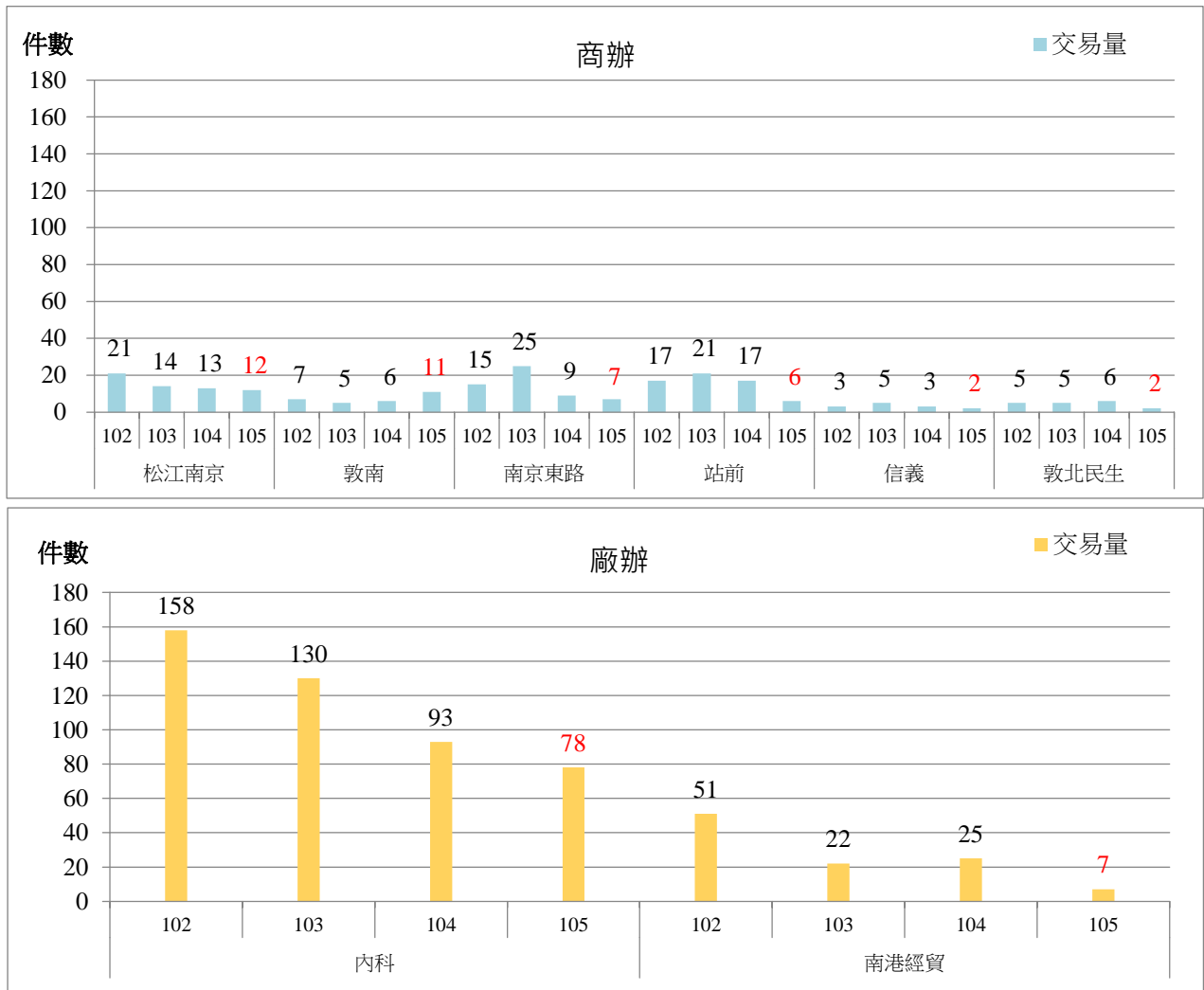
資料來源：臺北市政府地政局

(二)主要辦公商圈買賣交易量

—105 年各商圈交易量均下滑，僅敦南商圈逆勢增加

105 年主要辦公商圈交易量前 3 名依次為松江南京商圈、敦南商圈及南京東路商圈，交易件數分別為 12 件、11 件及 7 件，相較 104 年，除敦南商圈交易量增加外，其餘辦公商圈交易量均下滑。廠辦部分，105 年交易量以內科園區 78 件最多，惟相較 104 年仍減少 16.13%。

圖 25 主要辦公商圈 102 至 105 年買賣交易量圖



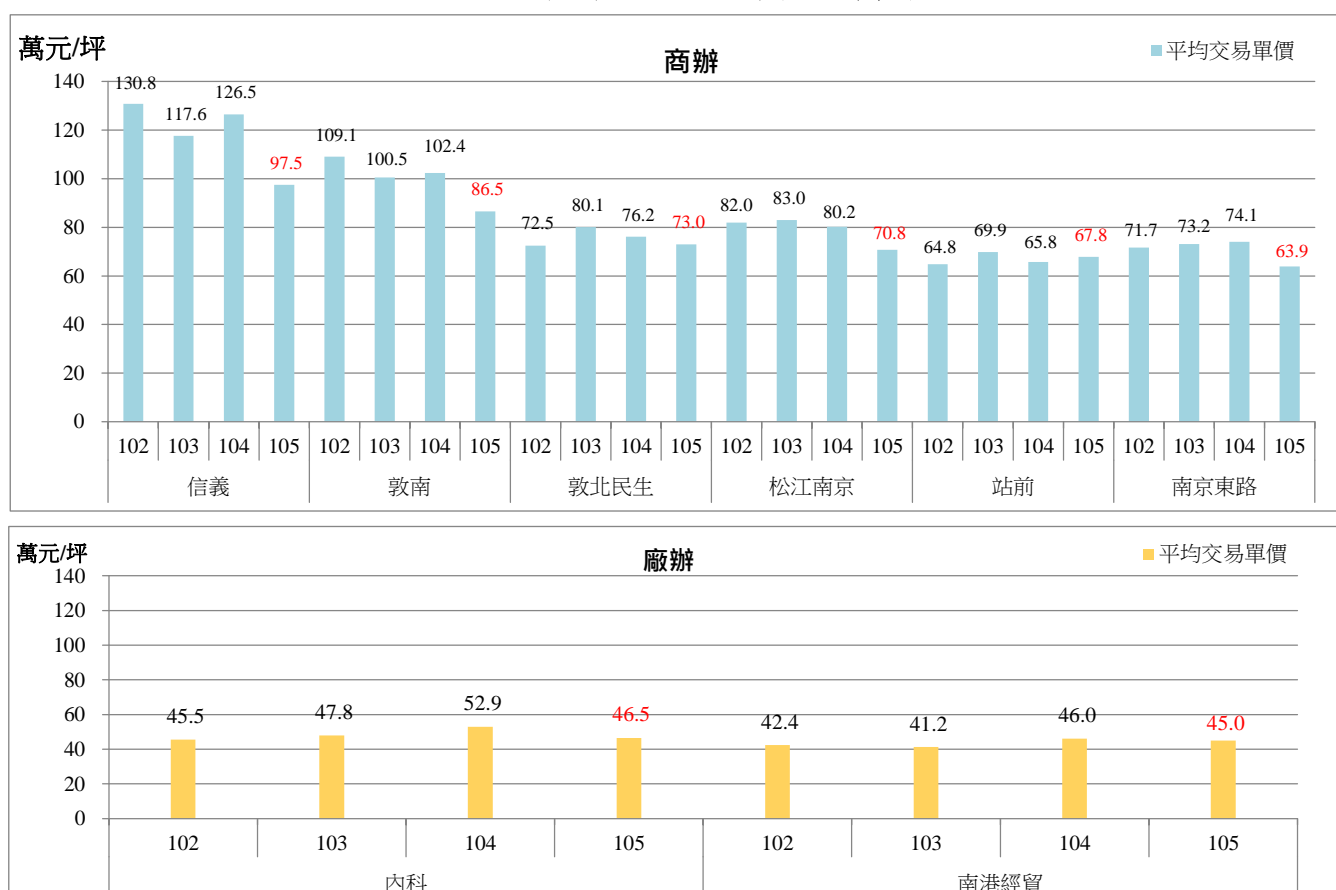
資料來源：臺北市政府地政局

(三)主要辦公商圈買賣平均交易單價

—105 年各商圈交易單價均下跌，僅站前商圈逆勢上漲

105 年主要辦公商圈平均交易單價²⁵前 3 名依次為信義商圈、敦南商圈及敦北民生商圈，分別為每坪 97.5 萬元、86.5 萬元及 73 萬元，相較 104 年，除站前商圈交易價格上漲外，其餘辦公商圈均下跌。廠辦部分，105 年交易單價以內科園區每坪 46.5 萬元最高，惟相較 104 年仍下跌 12.1%。

圖 26 主要辦公商圈 102 至 105 年平均交易單價圖



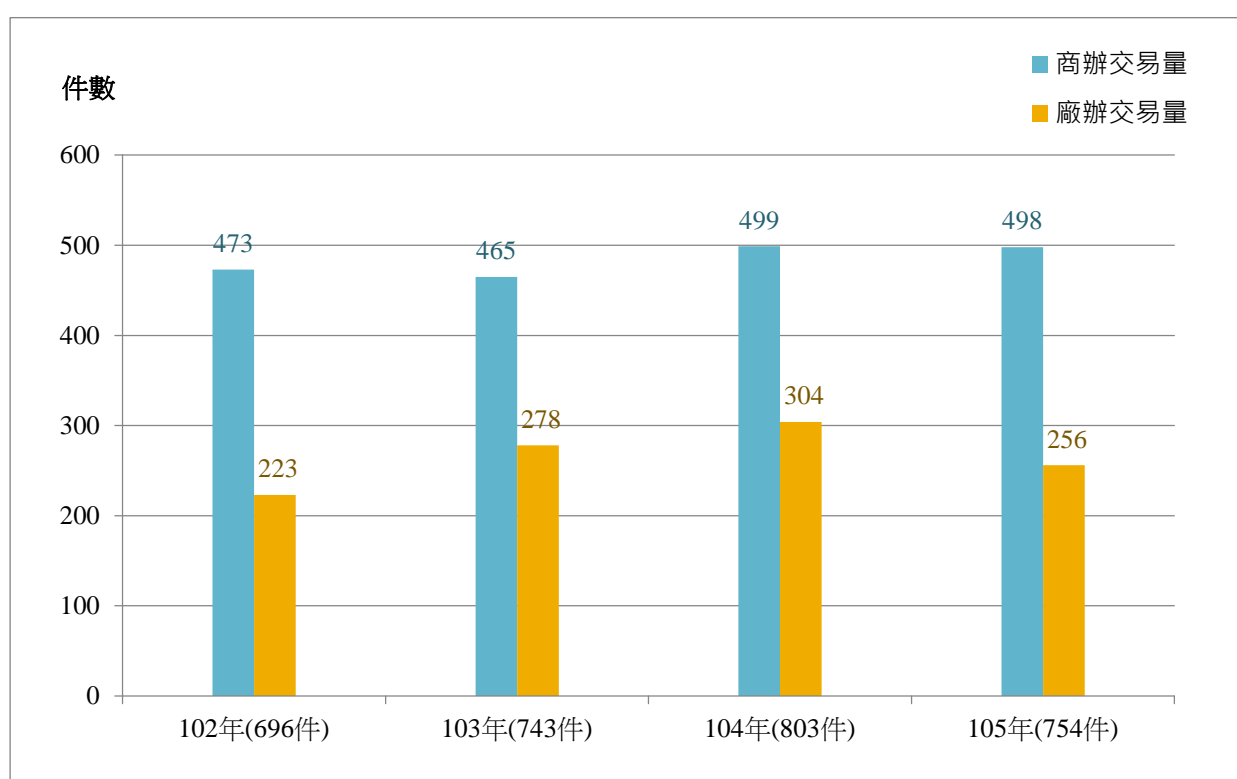
資料來源：臺北市政府地政局

²⁵辦公商圈平均交易單價：因部分商圈買賣交易件數較少，代表性較為不足，平均交易單價僅供參考。另為提供大眾多元、完整及透明的參考資訊，於附錄三補充全市商辦租金指數。由於商辦租金指數係透過統計方法估計標準辦公室作為衡量價格及租金變動之指標，與年報以實價登錄均價方式呈現不動產市場交易情形有別，二者無論是概念、取樣方式、統計方法均不同，故呈現價格統計結果亦有差異。

(四)全市辦公市場租賃交易量**—105 年商辦租賃交易量持平，廠辦交易量減少 15.79%**

全市 102 年至 105 年實價登錄商辦租賃交易件數²⁶分別為 473 件、465 件、499 件及 498 件，105 年交易量較 104 年幾無變動，大致呈現平穩趨勢。廠辦部分，102 年至 105 年交易件數分別為 223 件、278 件、304 件及 256 件，105 年交易量較 104 年減少 15.79%。

圖 27 102 至 105 年辦公市場租賃交易量圖



註：10x 年 (x 件)係表示各年度辦公市場(含商辦、廠辦)租賃交易量

資料來源：臺北市政府地政局

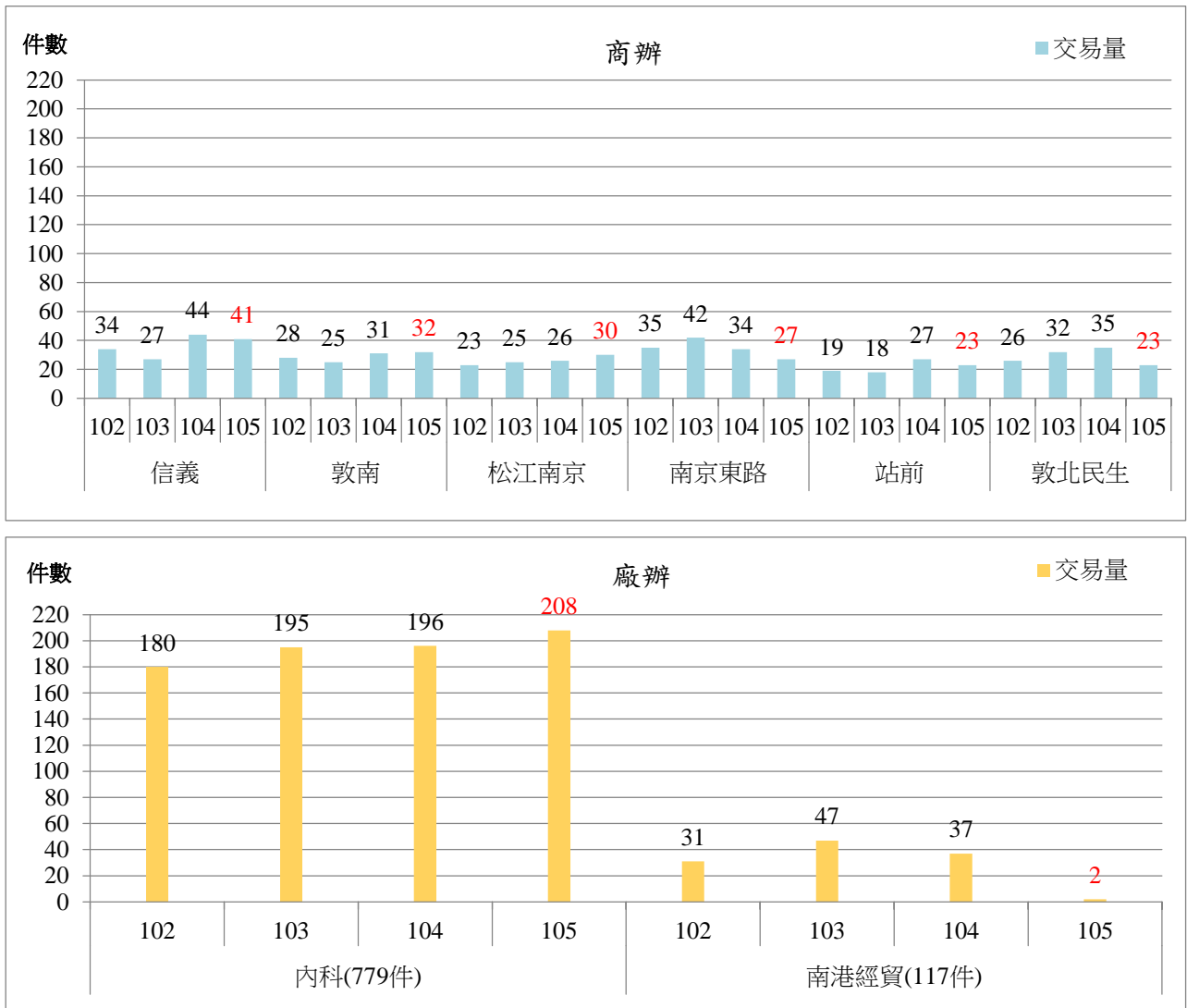
²⁶實價登錄租賃交易件數：依相關法令規定，僅不動產經紀業居間代理成交之不動產租賃案件，必須於時限內完成實價申報登錄作業，故不包含自行招租成交之租賃案件，所以只能反映不動產租賃市場的一部分態樣，並非市場的全貌。

(五)主要辦公商圈租賃交易量

—105 年商辦租賃信義商圈最熱，廠辦租賃內科園區稱王

105 年主要辦公商圈交易量前 3 名依次為信義商圈、敦南商圈及松江南京商圈，交易件數分別為 41 件、32 件及 30 件，相較 104 年，除松江南京、敦南商圈交易量增加外，其餘辦公商圈交易量皆下滑。廠辦部分，105 年交易量以內科園區 208 件最多，較 104 年增加 6.12%。

圖 28 主要辦公商圈 102 至 105 年租賃交易量圖



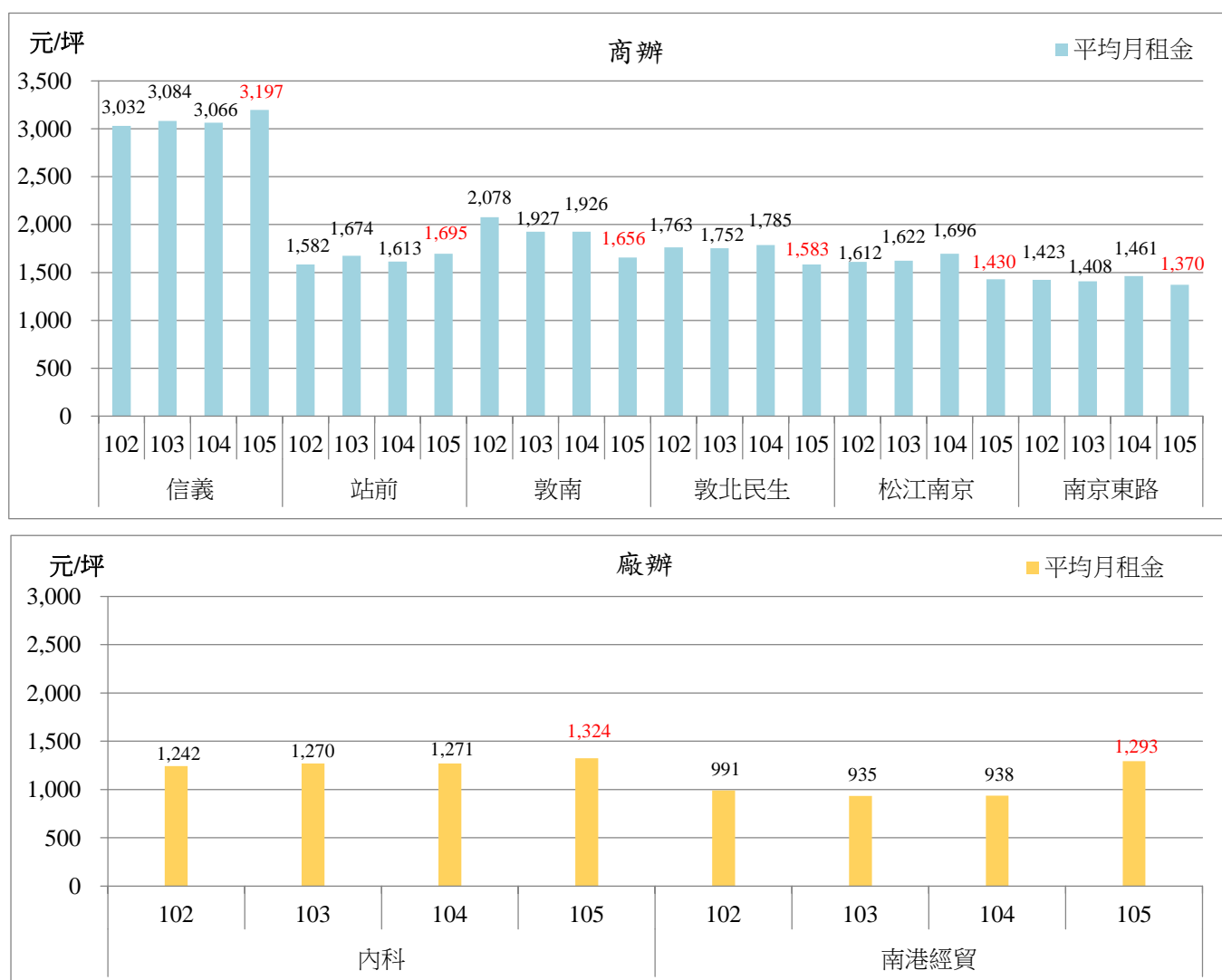
資料來源：臺北市政府地政局

(六)主要辦公商圈平均月租金

—105 年各商圈交易租金均下跌，信義、站前商圈上漲

105 年主要辦公商圈平均月租金單價²⁷前 3 名依次為信義商圈、站前商圈及敦南商圈，分別為每坪 3,197 元、1,695 元及 1,656 元，相較 104 年，除信義、站前商圈交易租金上漲外，其餘辦公商圈均下跌。廠辦部分，105 年月租金以內科園區每坪 1,324 元最高，較 104 年上漲 4.17%。

圖 29 主要辦公商圈 102 至 105 年平均月租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

²⁷主要辦公商圈平均月租金單價因商辦物件異質性大（如屋齡、建坪、樓層等差異），月租金的增減未必能真實反應租金水準的變動，平均交易單價僅供參考。

(七)主要辦公商圈平均毛利率

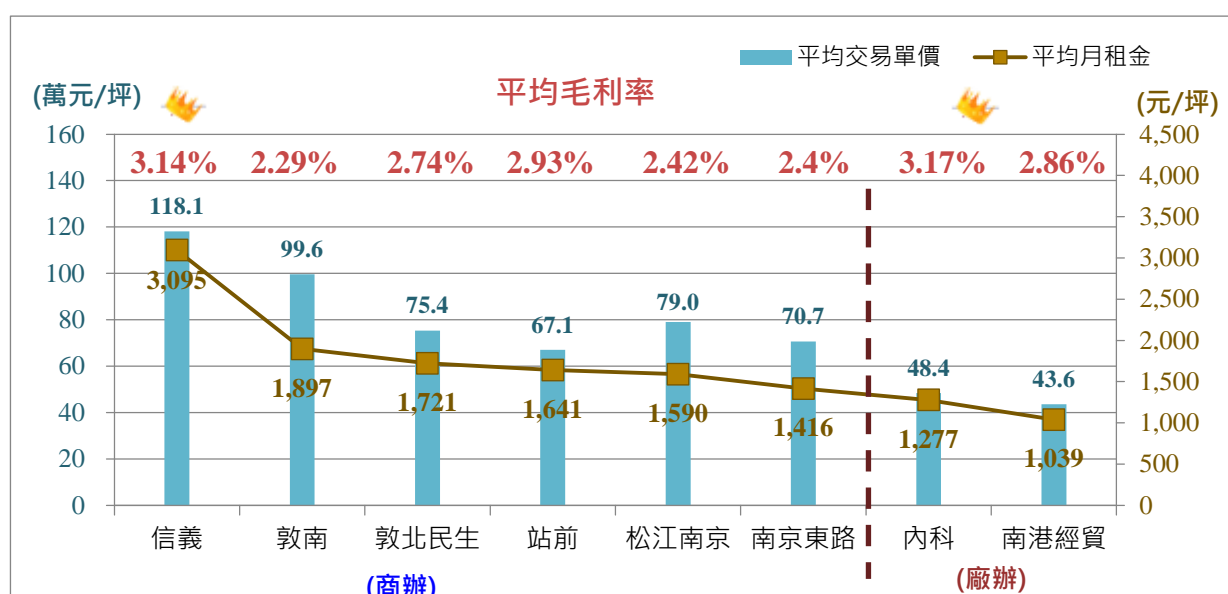
—商辦毛利率信義商圈 3.14%最高，廠辦毛利率內科園區 3.17%居冠

102 至 105 年商辦毛利率²⁸前 3 名依次為信義商圈、站前商圈及敦北民生商圈，分別為 3.14%、2.93%及 2.74%。廠辦部分，內科園區毛利率 3.17%高於南港經貿園區 2.86%。

表 14 全市主要辦公商圈平均毛利率

辦公商圈		平均月租金 (元/坪)	平均交易單價 (萬元/坪)	平均毛利率
商辦	信義商圈	3,095	118.1	3.14% (1)
	敦南商圈	1,897	99.6	2.29%
	敦北民生商圈	1,721	75.4	2.74% (3)
	站前商圈	1,641	67.1	2.93% (2)
	松江南京商圈	1,590	79.0	2.42%
	南京東路商圈	1,416	70.7	2.40%
廠辦	內科園區	1,277	48.4	3.17% (1)
	南港經貿園區	1,039	43.6	2.86%

圖 30 全市主要辦公商圈平均交易單價/租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

²⁸ 毛利率：毛利率=(平均月租金*12)/ 平均交易單價。

(八)全市商(廠)辦交易單價前 5 名

統計至 105 年止全市商(廠)辦交易單價前 5 名，交易時間皆為 104 年以前，前 3 名皆位於信義商圈松高路，第 1 名交易單價為 185 萬元/坪，第 2、3 名交易單價均為 153.2 萬元/坪，第 4 名位於大安區忠孝東路三段，交易單價為 149.6 萬元/坪，第 5 名位於中山區敬業一路，交易單價為 146.9 萬元/坪。

表 15 全市商(廠)辦交易單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (萬元/坪)
102/04	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	10/32	遠雄金融中心	185.0
104/07	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	17/30	統一國際大樓	153.2
104/07	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	17/30	統一國際大樓	153.2
102/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路三段 121~150 號	3/13	曼哈頓大樓	149.6
103/09	中山區	大直商圈	敬業一路 151~180 號	8/11	忠泰聚	146.9

資料來源：臺北市政府地政局

(九)全市商(廠)辦租金單價前 5 名

統計至 105 年止全市商(廠)辦租金單價前 5 名皆位於信義商圈，第 1、4、5 名均位於信義路五段 101 大樓，單價分別為 4,410 元/坪、3,700 元/坪及 3,676 元/坪，第 2 名位於信義路五段，單價為 4,255 元/坪，第 3 名位於松高路，單價為 3,719 元/坪。

表 16 全市商(廠)辦租金單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (元/坪)
103/04	信義區	信義商圈	信義路五段 1~30 號	83/101	101 大樓	4,410
103/02	信義區	信義商圈	信義路五段 91~120 號	11/12	信義經貿大樓	4,255
102/01	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	23/32	遠雄金融中心	3,719
103/09	信義區	信義商圈	信義路五段 1~30 號	27/101	101 大樓	3,700
105/12	信義區	信義商圈	信義路五段 1~30 號	21/101	101 大樓	3,676

資料來源：臺北市政府地政局

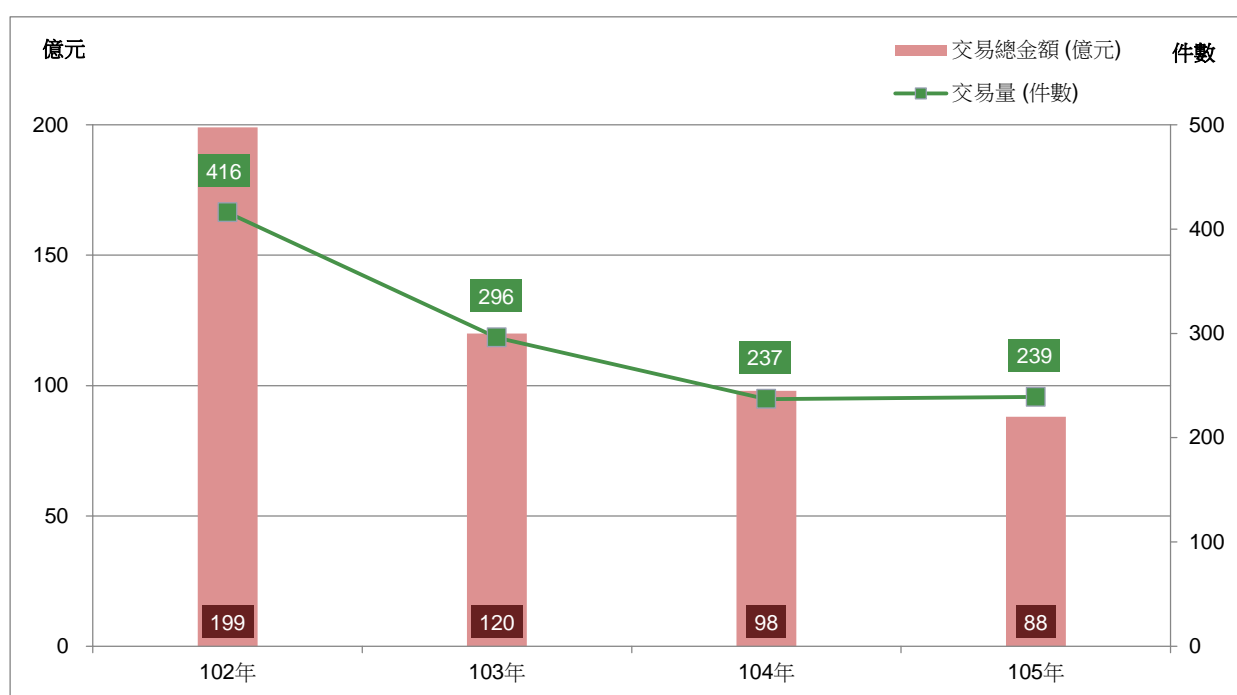
三、店面市場

(一)全市店面市場買賣交易量及總金額

—105 年店面買賣交易量止跌微升，總金額持續探底

全市 102 年至 105 年實價登錄店面買賣交易件數分別為 416 件、296 件、237 件及 239 件，105 年交易件數較 104 年增加 0.84%，交易量止跌微升。全市 102 年至 105 年實價登錄店面買賣交易總金額分別為 199 億元、120 億元、98 億元及 88 億元，全市店面市場買賣交易總金額呈逐年遞減。

圖 31 102 至 105 年店面市場買賣交易量及總金額圖



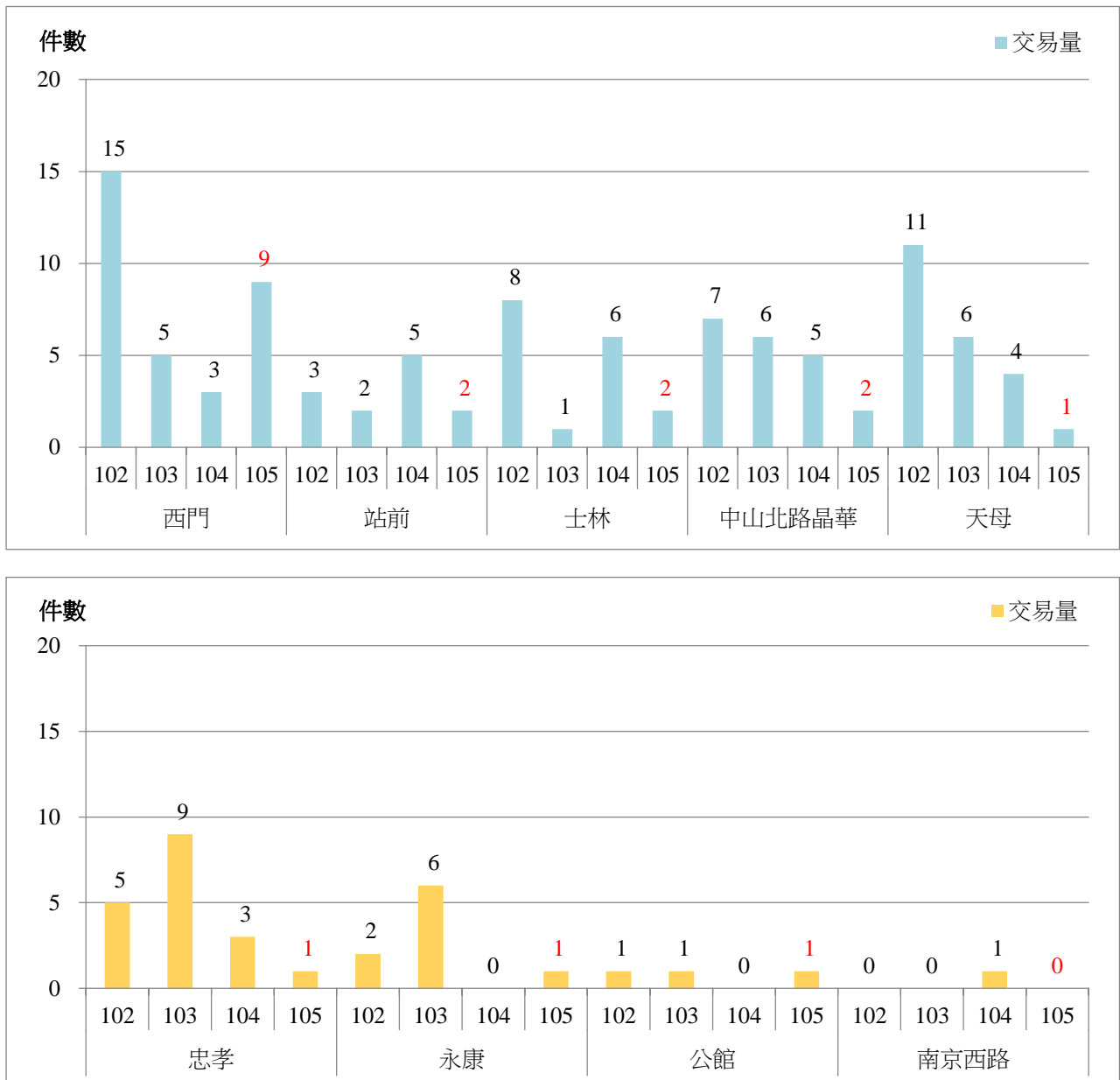
資料來源：臺北市政府地政局

(二)主要店面商圈買賣交易量

—105 年西門商圈交易最熱，其餘商圈變化不大

105 年交易最熱商圈為西門商圈，交易件數 9 件，其餘商圈皆不超過 2 件，相較 104 年，除西門商圈交易量有增加外，其餘商圈交易量均下滑或僅微幅變動。

圖 32 主要店面商圈 102 至 105 年買賣交易量圖



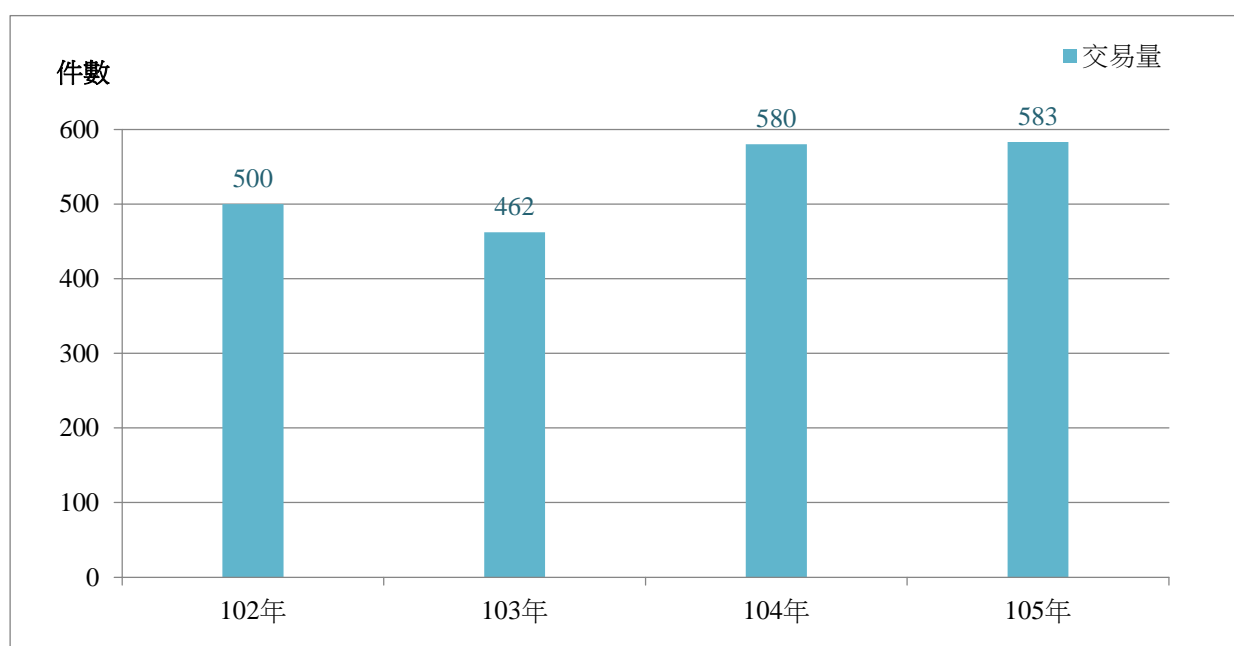
資料來源：臺北市政府地政局

(三)全市店面市場租賃交易量

—105 年店面租賃交易量持平

全市 102 年至 105 年實價登錄店面租賃交易件數分別為 500 件、462 件、580 件及 583 件，105 年交易件數較 104 年增加 0.52%，交易量大致持平。

圖 33 102 至 105 年店面市場租賃交易量圖



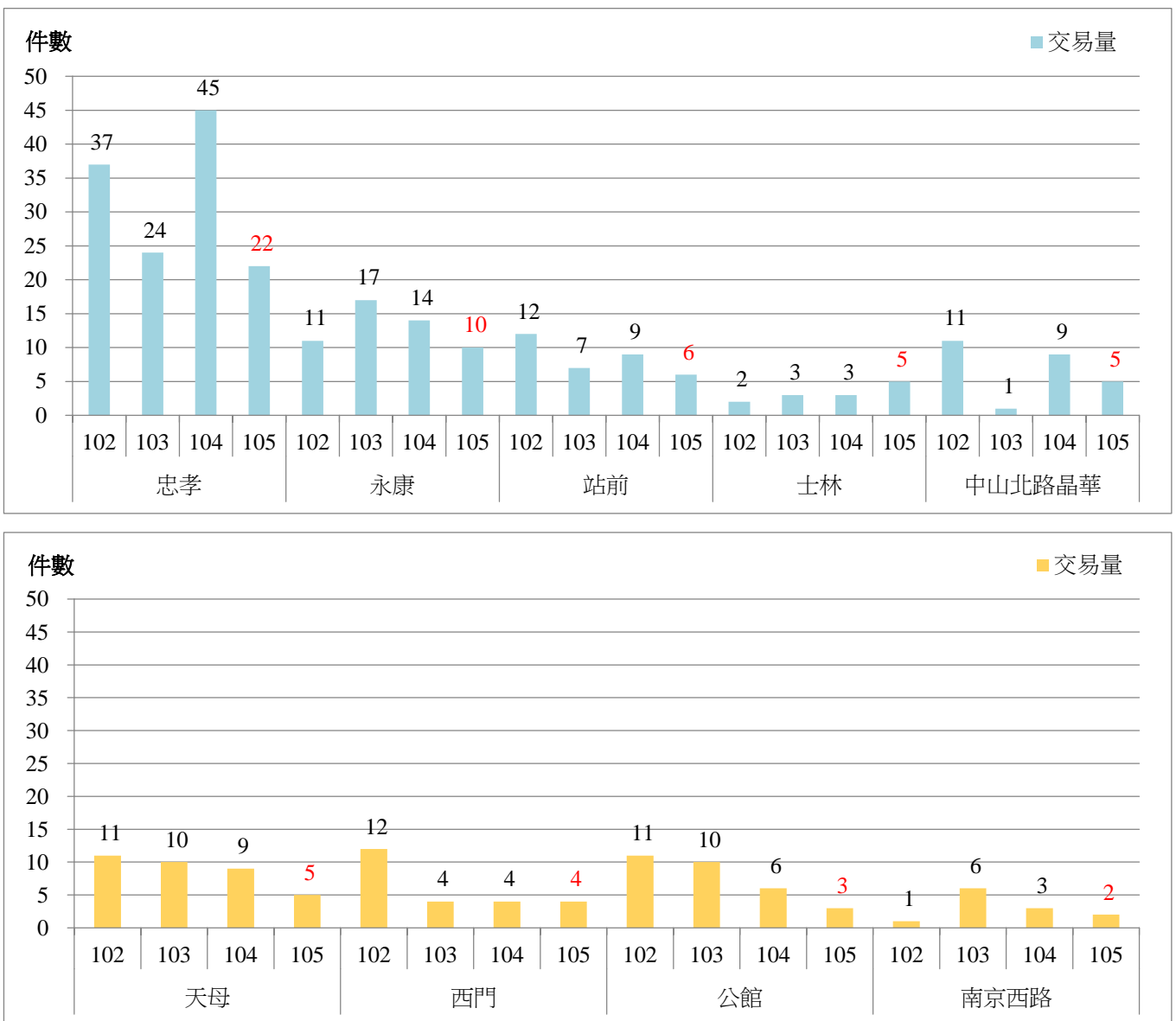
資料來源：臺北市政府地政局

(四)主要店面商圈租賃交易量

—105 年忠孝商圈租賃量持續稱王，較 104 年交易量減 51.11%

105 年主要店面商圈交易量前 3 名依次為忠孝商圈、永康商圈及站前商圈，交易件數分別為 22 件、10 件及 6 件，相較 104 年，除士林商圈增加、西門商圈持平外，其餘店面商圈交易量皆下滑，忠孝商圈量減 51.11%，減幅最大。

圖 34 主要店面商圈 102 至 105 年租賃交易量圖



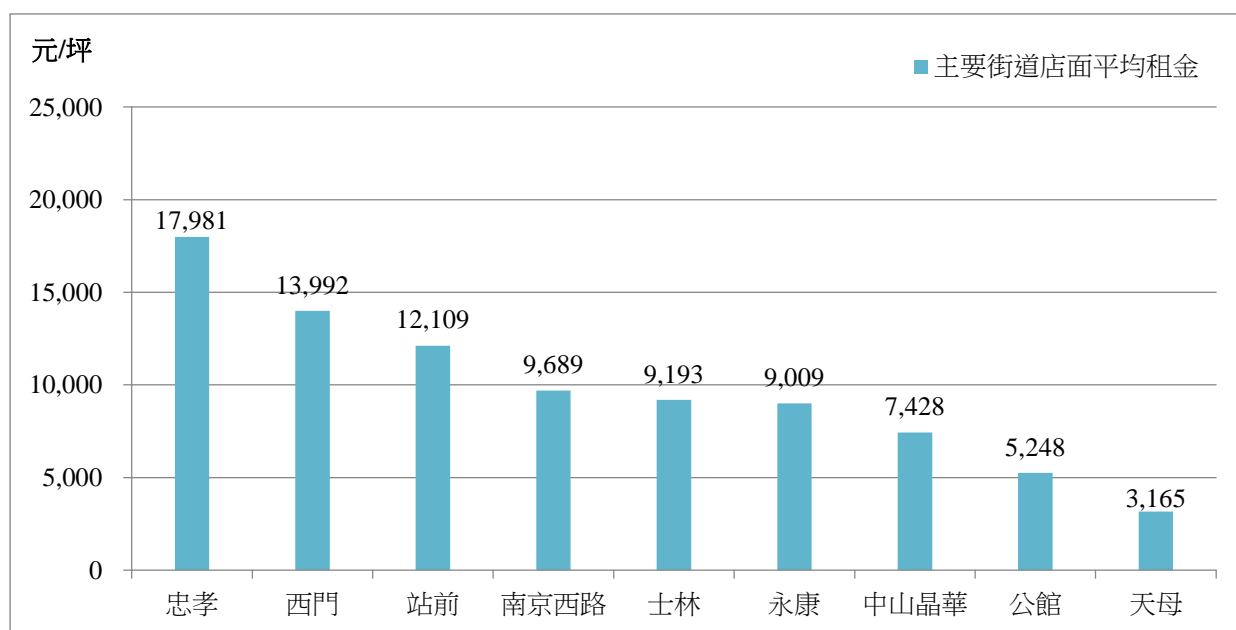
資料來源：臺北市政府地政局

(五)主要店面商圈平均月租金

—忠孝商圈平均租金最高，西門、站前商圈緊追其後

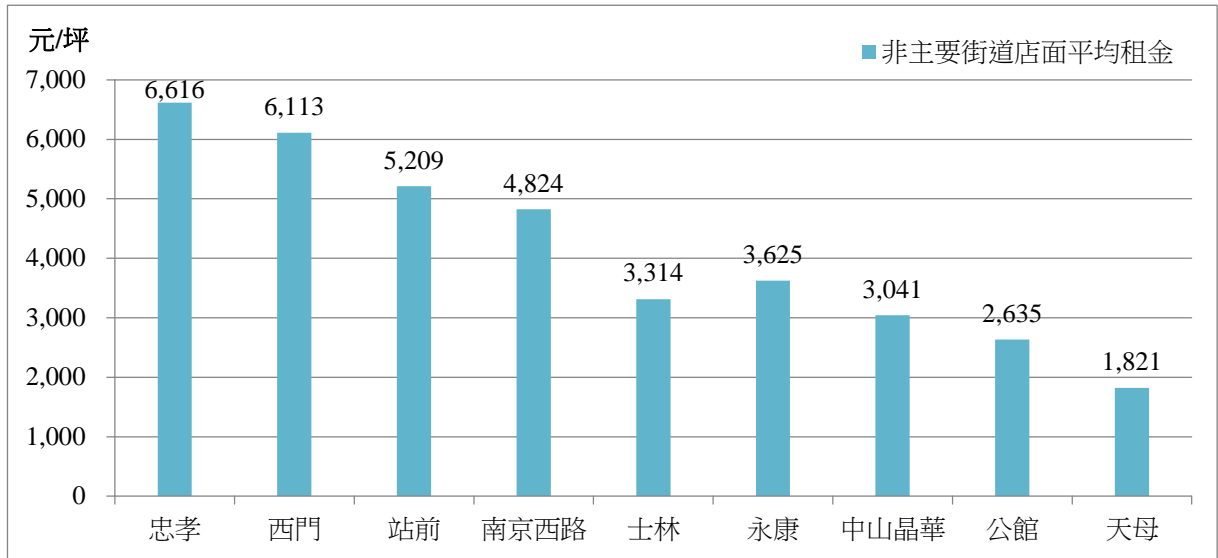
全市各主要店面商圈依臨路商效情況，區分為「主要街道²⁹店面」及「非主要街道店面」2種型態，分別統計 102 至 105 年平均月租金。「主要街道店面」平均月租金單價前 3 名依次為忠孝商圈、西門商圈及站前商圈，分別為每坪 17,981 元、13,992 元及 12,109 元。「非主要街道店面」平均月租金單價前 3 名與主要街道店面相同，依次為忠孝商圈、西門商圈及站前商圈，分別為每坪 6,616 元、6,113 元及 5,209 元。

圖 35 主要店面商圈 102 至 105 年平均月租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

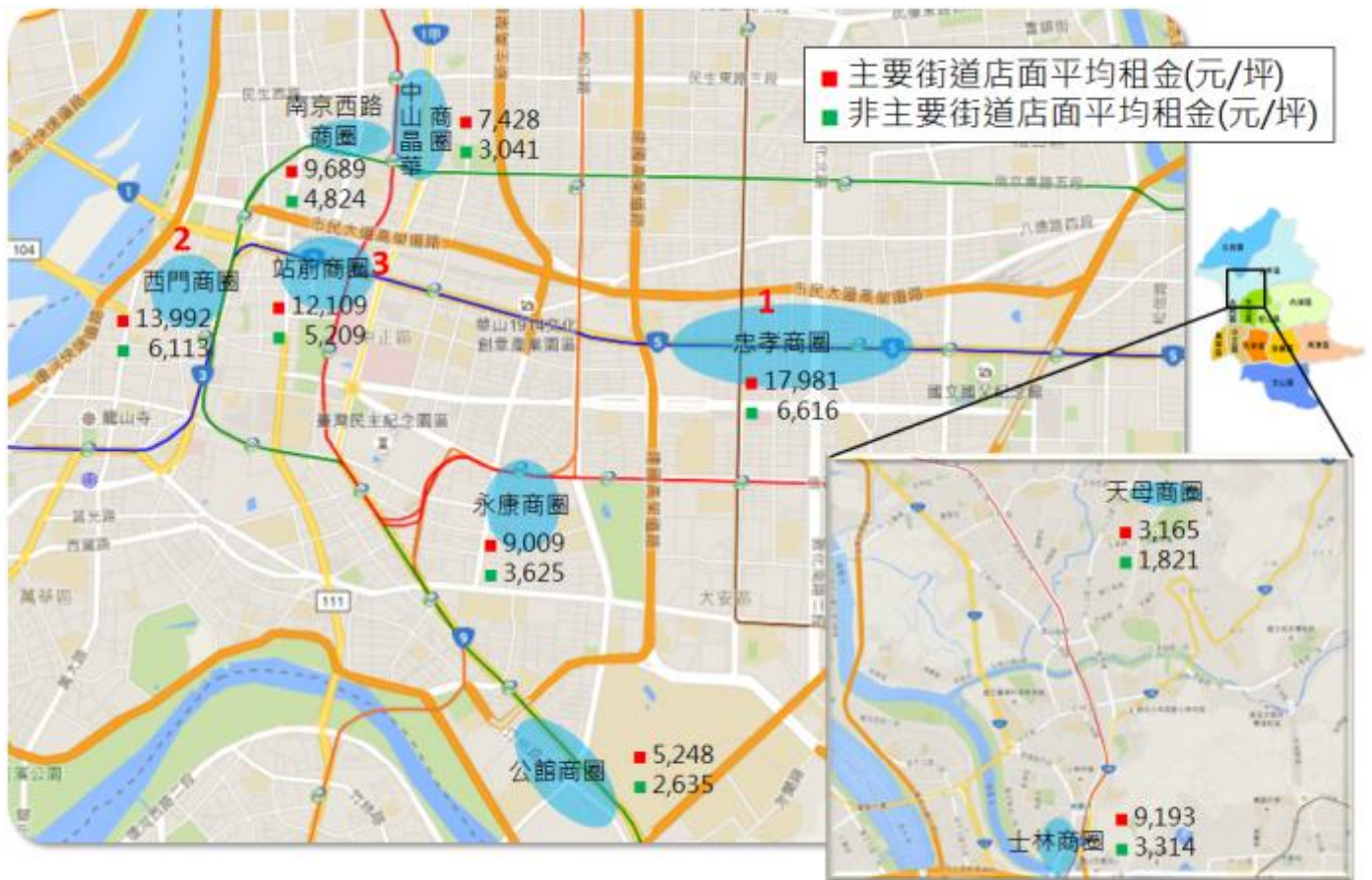
²⁹主要街道：主要街道係指各商圈內商業效益最佳之街道，以忠孝商圈為例，其主要街道係指忠孝東路四段沿街店面，非主要街道即位於巷內店面或次要幹道。



註：部分案例為 1+2 樓或含地下室，係依當地租金行情予以折算 1 樓價格後納入計算。

資料來源：臺北市政府地政局

圖 36 全市主要店面商圈平均租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

(六)全市店面交易單價前 5 名

統計自 105 年止全市店面交易單價前 5 名，交易時間皆為 104 年以前，前 2 名皆位於忠孝商圈，交易單價分別為 778.5 萬元/坪及 756.8 萬元/坪，第 3 名位於永康商圈，交易單價 655.1 萬元/坪，前 5 名中有 3 名位於忠孝商圈，永康商圈及站前商圈各有 1 件。

表 17 全市店面交易單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	單價(萬元/坪)
103/06	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	778.5
103/06	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	756.8
103/10	大安區	永康商圈	永康街 1~30 號	655.1
104/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 271~300 號	649.9
101/12	中正區	站前商圈	開封街一段 1~30 號	613.9

資料來源：臺北市政府地政局

(七)全市店面租金單價前 5 名

統計自 105 年止全市店面租金單價前 5 名，前 2 名均位於忠孝商圈，租金單價分別為 31,679 元/坪及 29,646 元/坪，第 3 名位於站前商圈，單價為 27,531 元/坪，第 4 名位於忠孝商圈，單價為 26,420 元/坪，前 5 名有 4 名位於忠孝商圈，可謂本市燙金店面商圈，商業效益高。

表 18 全市店面租金單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	單價(元/坪)
101/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	31,679
104/10	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 61~90 號	29,646
102/12	中正區	站前商圈	館前路 1~30 號	27,531
105/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	26,420
103/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 61~90 號	25,666

資料來源：臺北市政府地政局

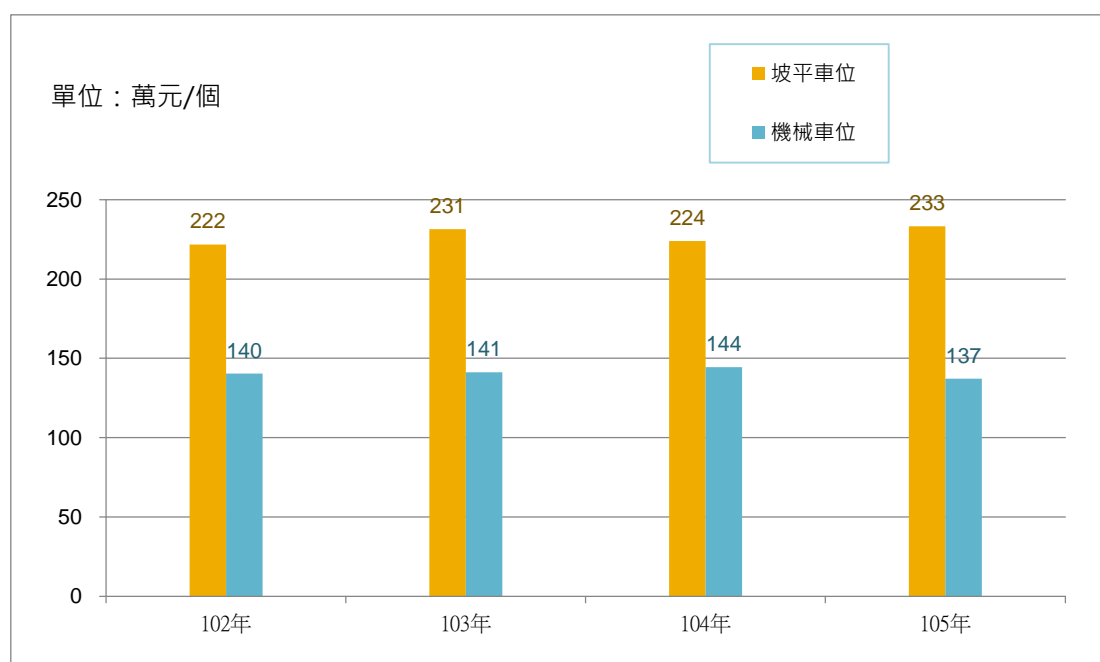
四、停車位

(一)全市停車位買賣平均交易單價

—105 年坡道平面車位上漲 4.02%，機械車位下跌 4.86%

從全市車位單價觀察，全市 102 年至 105 年坡道平面車位平均交易單價分別為 222 萬、231 萬、224 萬、233 萬元/坪，105 年坡道平面車位平均單價 233 萬元，較 104 年上漲 4.02%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)則分別為 140、141、144、137 萬元/坪，105 年機械車位平均單價 137 萬元，則較 104 年下跌 4.86%。

圖 37 102-105 年全市坡道平面車位／機械車位平均單價統計圖



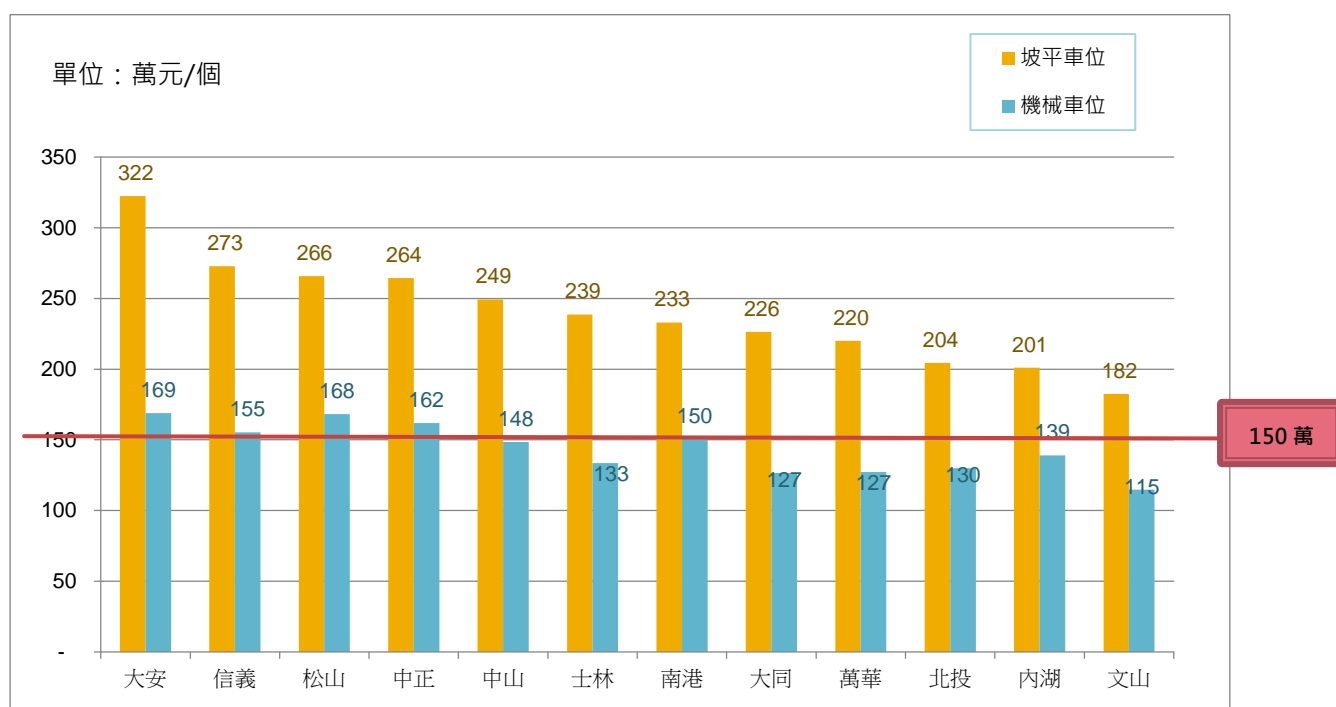
資料來源：臺北市政府地政局

(二)各行政區停車位買賣平均交易單價

—大安區停車位最貴，文山區相對平價

各行政區坡道平面停車位除文山區外，平均單價皆超過 200 萬元，其中大安區最高達 322 萬元，文山區 182 萬元最低。全市各行政區機械車位平均單價皆超過 100 萬元，其中以大安區 169 萬元最高，文山區 115 萬元最低。

圖 38 102-105 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均單價統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

(三)停車位價格比值

—坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.6 倍，機械車位為 2.23 倍

統計全市停車位價格比值，坡道平面車位則為每坪房價 3.6 倍，而機械車位價格大約是每坪房價 2.23 倍。就各行政區部分，坡平車位價格比值最高者為萬華區，約為房屋單價 4.42 倍，機械車位價格比值最高者為北投區，約為房屋單價 2.66 倍。

表 19 車位價格比值

行政區	坡平車位 平均單價 (萬元/個)	機械車位 平均單價 (萬元/個)	住宅平均 交易單價 (萬元/坪)	機械車位 ----- 坡平車位	坡平車位 ----- 房屋單價	機械車位 ----- 房屋單價
全市	228	141	63.2	61.82%	3.60	2.23
大安	322	169	91.5	52.33%	3.52	1.84
信義	273	155	76.9	56.92%	3.55	2.02
松山	266	168	74.8	63.26%	3.55	2.25
中正	264	162	77.9	61.22%	3.39	2.08
中山	249	148	68.1	59.52%	3.66	2.18
士林	239	133	59.7	55.93%	4.00	2.24
南港	233	150	59.6	64.52%	3.91	2.52
大同	226	127	55.8	55.93%	4.06	2.27
萬華	220	127	49.8	57.82%	4.42	2.56
北投	204	130	48.9	63.55%	4.18	2.66
內湖	201	139	56.8	69.10%	3.54	2.45
文山	182	115	48.4	62.98%	3.77	2.37
行政區平均比值				60.26%	3.80	2.29

資料來源：臺北市政府地政局

五、熱門交易路段房價及租金索驥

依 105 年交易且有揭露的實價登錄案例（買賣案例不含透天厝、店面、特殊交易、1 樓及地下層交易，租賃案例不含透天厝、店面、特殊交易），整理出買賣及租賃交易量前 40 名的熱門路段，用大富翁桌遊的形式以平均單價、平均租金排序，分別推出「2016 臺北市熱門路段房價&租金索驥」買房新成屋版(屋齡 5 年以下)、中古屋版(屋齡 5 年以上)及租房版等三種版型（2016 臺北市熱門路段房價 & 租金索驥 http://epaper.land.gov.taipei/2016Monopoly/_New/），同時將買房、租房所需相關資訊串聯其中，輕鬆讀懂北市熱門路段房價、租金行情及不動產交易大小事。

(一)新成屋

—八德路二段房價最高，文山區房價平易近人

105 年實價登錄新成屋交易量前 40 名的熱門路段，平均單價前 3 名均位於中山區，分別為八德路二段（110 萬／坪）、樂群二路（105 萬／坪）及長安東路二段（103 萬／坪），平均單價均超過百萬。

全市新成屋每坪 50 萬以下房價相對平易近人之熱門交易路段以文山區 5 個最多，北投區 3 個次之，其中新成屋房價合宜路段分別為文山區興隆路四段（42 萬／坪）、興隆路三段（43 萬／坪）及北投區中央南路二段（44 萬／坪）。

圖 39 105 年臺北市熱門路段房價索驥—新成屋



資料來源：臺北市政府地政局

(二) 中古屋

— 仁愛路四段蟬聯房價冠軍，合宜路段位於北投區及內湖區

中古屋前 3 名熱門交易路段依序為仁愛路四段（100 萬／坪）、忠孝東路四段（92 萬／坪）、信義路四段（85 萬／坪），均集中在環境品質、生活機能及交通條件俱佳的大安區，其中仁愛路四段已連續兩年蟬聯本市熱門路段中古屋房價冠軍，為唯一百萬單價之中古屋熱門路段。

中古屋房價合宜路段分別為北投區中和街（38 萬／坪）及內湖區康樂街（41 萬／坪）、東湖路（42 萬／坪），分析前開路段共同特色，雖距市中心較遠，然生活機能或環境尚佳，故仍受購屋者青睞。

圖 40 105 年臺北市熱門路段房價索驥—中古屋



資料來源：臺北市地政局

(三) 出租屋

— 忠孝東路四段、五段租金最高，中央南路二段租金相對較低

經篩選租賃交易量前 40 名的熱門路段，其中平均租金前 2 名均位於精華的東區商圈，分別為大安區忠孝東路四段（1,969 元／坪）、信義區忠孝東路五段（1,958 元／坪），第 3 名為鄰近臺北車站交通便利性佳的大同區市民大道一段（1,952 元／坪）；士林區中山北路七段（1,218 元／坪）、內湖區民權東路六段（1,186 元／坪）及北投區中央南路二段（1,009 元／坪），均屬熱門租房路段，惟因距市中心較遠，租金水準相對較低。

圖 41 105 年臺北市熱門路段租金索驥—出租屋



資料來源：臺北市政府地政局

參、總結

資訊的公開透明是引導不動產市場健全發展的重要工作，為提供完整的不動產資訊，讓各界掌握房市脈動趨勢，本府地政局以買賣登記及實價登錄資料為基礎，分為兩大部分進行大數據分析，第一大主軸從市場總體面出發，回顧分析臺北市近年整體房市，並歸納整理 105 年不動產市場交易量價情形，包括登記交易量、建照及使照戶數、建物第一次登記棟數、不動產經紀業家數及實價登錄量價分析等。第二大主軸則以 105 年不動產實價登錄資訊統計分析不動產次市場面，包括住宅市場、辦公市場、店面市場及停車位等市場型態資訊，冀望藉由統整歸納的結果，解碼實價資訊，透明房市脈動。

一、動態年報小結

(一) 總體面

1. 臺北市近年房市回顧與分析

歷經了 91 年開始實行土地增值稅減半政策，98 年開始實施調降遺贈稅，100 年實施奢侈稅，105 年的房地合一稅等四大政府重大稅賦政策，造成 89 年至 90 年為「量縮價跌」，91 年至 95 年為「量增價穩」、96 年至 103 年為「量縮價漲」、104 年後為「量縮價跌」。基此，可簡單歸納出近十餘年來臺北市不動產市場呈現「政策寬鬆、房市飆車」、「量縮七年、房價始跌」以及「炒房打房、市場起伏」現象。

2.105 年全市建物買賣登記棟數創 89 年以來新低，交易量前三名為中山區、內湖區、萬華區

歷年全市建物買賣登記棟數趨勢，交易量波動狀況易受政府施政及整體經濟環境影響，89 年至 105 年間交易量，建物買賣登記棟數 95 年為歷史最高點，為 68,976 棟，105 年為歷史最低點，為 21,500 棟，跌幅超過 6 成；又觀察近 5 年來全市建物買賣登記棟數呈現下滑趨勢，但跌勢已有趨緩。另 105 年本市交易量前三大行政區分別為中山區、內湖區、萬華區，而南港區、大同區、中正區交易量則維持於後段。

3.105 年全市核發建造執照戶數、核發使用執照戶數皆創下歷史新低量

建造執照與使用執照的總核發數量，長久以來被視為預售屋與新成屋的供給量指標，105 年核發建造執照戶數、核發使用執照戶數皆呈現減幅，另 105 年核發建造執照戶數、核發使用執照戶數皆創下歷史新低量。

4.105 年不動產經紀業執業中家數較 104 年減少 40 家

自 100 年 6 月實施奢侈稅、101 年實施實價登錄後，不動產經紀業家數自 102 年後成長趨緩，整體家數於 104 年達到最高 1,049 家後，於 105 年減少 40 家。另全市經紀業者中經營不動產仲介經紀業家數約占 50-60%，經營不動產代銷經紀業者約 10-15%，兩者兼經營者約 30-40%。

(二) 次市場面

1.住宅交易量逐年下滑，交易量及金額 105 年第 1 季最低

全市 102 年至 105 年實價登錄住宅交易件數分別為 21,860 件、15,246 件及 13,912 件及 11,386 件，交易量逐年下滑。105 年交易件數較 104 年減少 18.16%，交易總金額亦較 104 年減少 25.14%。以各季交易量比較，每年第 2 季交易量均為最高，其中最高量出現在 102 年第 2 季交易件數 6,544 件，最低量則落在 105 年第 1 季 1,961 件，僅 102 年第 2 季的 29.97%。

2.105 年全市平均交易總價下跌 8.54%，105 年平均交易單價下跌 4.02%

從全市住宅平均交易總價觀察，102 年至 105 年全市平均總價分別為 2,190 萬元、2,330 萬元、2,507 萬元及 2,293 萬元，105 年平均總價較 104 年下跌 8.54%。105 年各行政區平均交易總價前 3 名依次為大安區、中正區及松山區，分別為 3,294 萬元、3,140 萬元及 2,592 萬元。從全市住宅平均交易單價觀察，102 年至 105 年全市平均單價分別為 62.3 萬元、66.3 萬元、64.6 萬元及 62 萬元，105 年平均單價較 104 年下跌 4.02%。105 年各行政區平均交易單價居冠為大安區 86.8 萬元，最低為文山區 48.1 萬元。

3.全市以大樓、坪數 20-40 坪、屋齡 31 年以上、格局 3 房為交易主流

從全市住宅建物型態觀察，105 年仍以大樓為主流購屋型態，占比 56.25% 最高。交易坪數部分，以 20-40 坪為交易主力，占比 45.81% 最

高。屋齡部分，以屋齡 31 年以上為交易主力，占比 35.83% 最高。現況格局部分，以 3 房格局為購屋者最愛，占比 37.34%。

4.105 年辦公市場交易量減少，信義商辦價格及毛利率最高

全市辦公市場 105 年買賣與租賃交易件數分別為 316 件與 754 件，較 104 年買賣與租賃交易件數 364 件與 803 件，分別減少 48 件與 49 件，主要係受廠辦交易量減少所致。交易價格部分，信義商辦於平均交易單價、平均租金及毛利率皆居第一名，可說是價格最高貴的辦公商圈。

5.105 年店面買賣總金額持續探底，忠孝商圈店面租賃量持續稱王

全市 102 年至 105 年實價登錄店面買賣交易總金額分別為 199 億元、120 億元、98 億元及 88 億元，全市店面市場買賣交易總金額呈逐年遞減。105 年主要店面商圈租賃交易量前 3 名依次為忠孝商圈、永康商圈及站前商圈。「主要街道店面」102 至 105 年平均月租金單價前 3 名依次為忠孝商圈、西門商圈及站前商圈，分別為每坪 17,981 元、13,992 元及 12,109 元。

6.坡平車位為每坪房價 3.6 倍，大安區單價最高，文山區單價最低

全市各行政區坡道平面停車位平均單價以大安區 322 萬元為最高，文山區 182 萬元最低。機械(含坡道機械及升降機械)停車位平均單價以大安區 169 萬元最高，文山區 115 萬元最低。統計全市停車位價格比

值，機械車位價格大約是每坪房價 2.23 倍，而坡平車位則為每坪房價 3.6 倍。

二、一張表看懂 105 年臺北房市

經整理分析以上 105 年資訊，彙整如下表，希藉由重點的歸納，掌握 105 年臺北房市，目的更在於透明資訊，進而健全房市。

表 20 臺北市 105 年房地產分析重點表

分類	重點整理
總體市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 105 年全市建物買賣登記棟數、核發建造執照戶數、核發使用執照戶數皆為歷史新低量，另 105 年全市交易量以中山區居冠，內湖區緊追在後。 2. 105 年不動產經紀業執業中家數較 104 年減少 40 家。 3. 土地交易量逐年遞減，105 年交易總金額大幅減少 63.19%。 4. 房地交易量及總金額逐年遞減，105 年較 102 年幾近腰斬。
住宅市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅交易量逐年下滑，中山區交易件數連 4 年居冠。 2. 中山區交易總金額持續居高，為大同區的 5 倍。 3. 105 年平均交易單價下跌 4.02%，大安區居冠，文山區相對親民。
辦公市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信義商辦交易單價最高、租金最貴，南港經貿廠辦交易單價最低、租金最便宜。 2. 商辦毛利率信義商圈最高，廠辦毛利率內科園區居冠。
店面市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 105 年店面買賣交易量止跌微升，總金額持續探底。 2. 主要街道與非主要街道店面平均租金，均以忠孝商圈奪冠，西門、站前商圈緊追在後。
車位市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坡道平面車位大安區 322 萬元最高、文山區 182 萬元最低，機械車位大安區 169 萬元最高、文山區 115 萬元最低。 2. 坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.6 倍，機械車位為 2.23 倍。

資料來源：臺北市政府地政局

三、資訊透明 健全房市

不動產市場過去長久以來都存在資訊不對稱問題，自 101 年 8 月實行實價登錄制度以來，不動產資訊的揭露已逐步改善。然而，各界在面對數以萬筆海量的實價登錄資料，所面臨的是「見樹不見林，難以觀察整體趨勢」，以及「資料解讀高門檻，難歸納成為個人有用資訊」的難題。因此，對實價登錄及不動產相關數據資料的整理與統計，有其必要性。

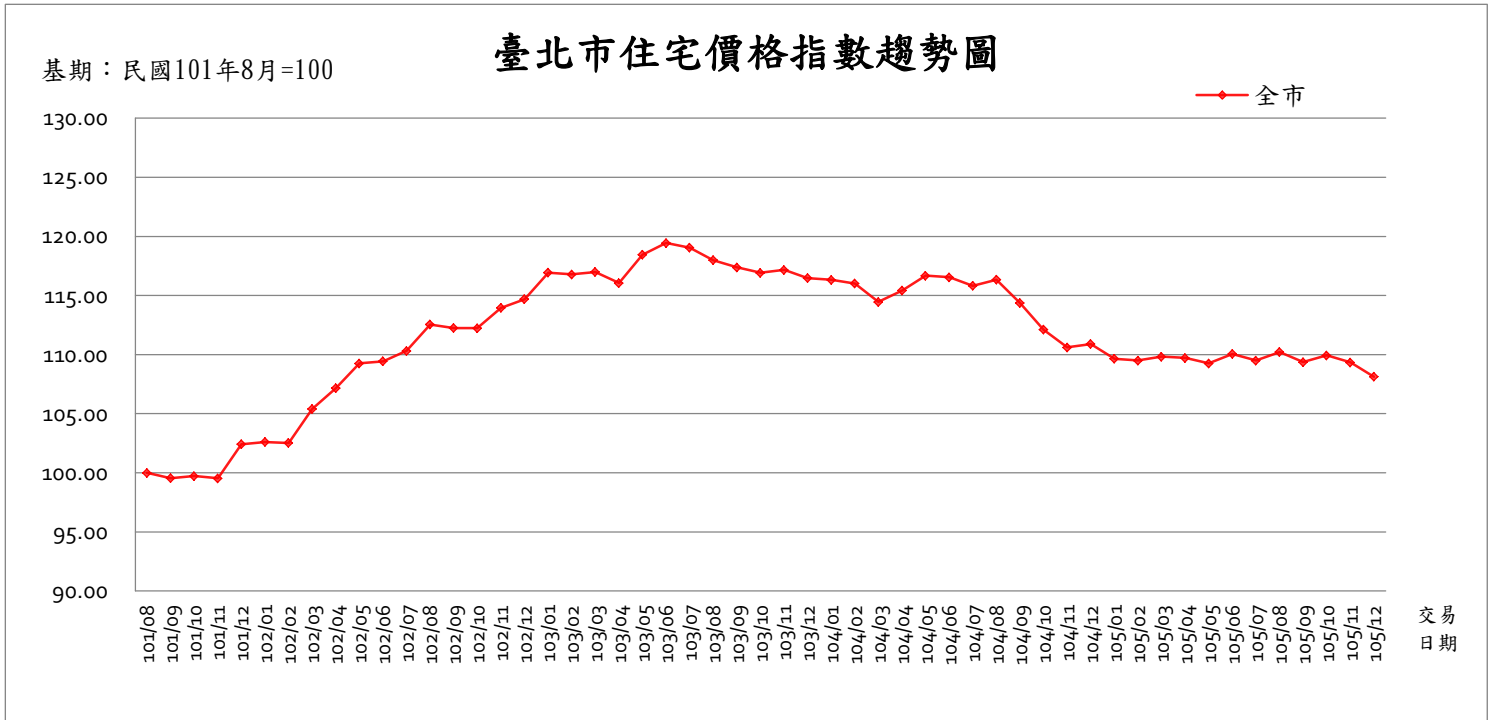
本年報完整呈現出不動產市場交易量、價的真實情況，其用意在於透明房價資訊，提供全面的不動產資訊，讓任何想了解或進入臺北市不動產市場的人，無論是學界、業者或消費者，皆更能掌握市場脈動，深入了解房市交易狀況，引導不動產市場健全發展，同時更期許未來在「租賃住宅市場發展條例」發布實施後，讓整體租賃市場更為健全。

資訊的公開透明是引導不動產市場健全發展的重要工作，資訊的全面、即時與正確，除有助於不動產市場參與者進行交易決策，也能讓市場機能充分發揮調節作用。因此，年報附錄一、二提供住宅價格指數及商辦租金指數，協助民眾了解本市不動產市場趨勢。另更多不動產市場分析，可詳見不動產動態報導專區(<https://goo.gl/zmQEF8>)。



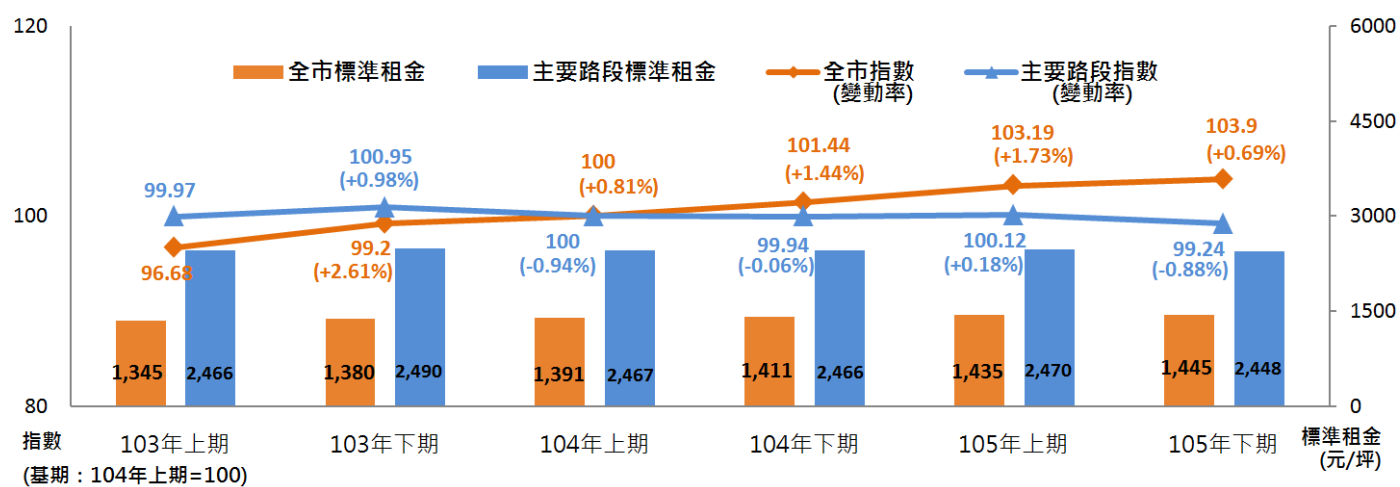
肆、附錄

一、臺北市住宅價格指數



行政區	年月	指數 (101年8月=100)	變動率 (%)	標準住宅總價 (萬元)	標準住宅單價 (萬元/坪)
全市	101/08	100.00	-	1,251	46.02
	101/09	99.55	-0.45	1,246	45.81
	101/10	99.72	0.17	1,248	45.89
	101/11	99.54	-0.18	1,246	45.81
	101/12	102.42	2.89	1,282	47.13
	102/01	102.61	0.19	1,284	47.22
	102/02	102.53	- 0.08	1,283	47.18
	102/03	105.40	2.80	1,319	48.50
	102/04	107.16	1.67	1,341	49.31
	102/05	109.26	1.96	1,367	50.28
	102/06	109.43	0.16	1,369	50.36
	102/07	110.31	0.80	1,380	50.76
	102/08	112.55	2.03	1,408	51.79
	102/09	112.25	-0.27	1,405	51.66
	102/10	112.24	-0.01	1,404	51.65
	102/11	113.95	1.52	1,426	52.44
	102/12	114.69	0.65	1,435	52.78
	103/01	116.93	1.95	1,463	53.81
	103/02	116.78	-0.13	1,461	53.74
	103/03	116.99	0.18	1,464	53.84
	103/04	116.05	-0.80	1,452	53.41
	103/05	118.45	2.07	1,482	54.51
	103/06	119.44	0.84	1,494	54.96
	103/07	119.05	-0.33	1,490	54.79
	103/08	117.99	-0.89	1,476	54.30
	103/09	117.38	-0.52	1,469	54.01
	103/10	116.92	-0.39	1,463	53.81
	103/11	117.17	0.21	1,466	53.92
	103/12	116.47	-0.60	1,457	53.60
	104/01	116.33	-0.12	1,456	53.54
	104/02	116.01	-0.28	1,452	53.39
	104/03	114.46	-1.34	1,432	52.67
	104/04	115.42	0.84	1,444	53.11
	104/05	116.68	1.09	1,460	53.70
	104/06	116.54	-0.12	1,458	53.63
	104/07	115.83	-0.61	1,449	53.30
	104/08	116.34	0.44	1,456	53.54
	104/09	114.36	-1.70	1,431	52.63
	104/10	112.12	-1.96	1,403	51.60
	104/11	110.61	-1.35	1,384	50.90
	104/12	110.89	0.25	1,387	51.03
	105/01	109.65	-1.12	1,372	50.46
	105/02	109.50	-0.14	1,370	50.39
	105/03	109.82	0.29	1,374	50.54
	105/04	109.72	-0.09	1,373	50.49
	105/05	109.25	-0.43	1,367	50.28
	105/06	110.06	0.74	1,377	50.65
	105/07	109.50	-0.51	1,370	50.39
105/08	110.22	0.66	1,379	50.72	
105/09	109.36	-0.78	1,368	50.32	
105/10	109.94	0.53	1,376	50.59	
105/11	109.34	-0.55	1,368	50.32	
105/12	108.13	-1.11	1,353	49.76	

二、臺北市商辦租金指數



項目 期別	全市指數			主要路段指數		
	指數	標準租金 (元 / 坪)	變動率	指數	標準租金 (元 / 坪)	變動率
103年上期	96.68	1,345		99.97	2,466	
103年下期	99.20	1,380	+2.61%	100.95	2,490	+0.98%
104年上期	100.00	1,391	+0.81%	100.00	2,467	-0.94%
104年下期	101.44	1,411	+1.44%	99.94	2,466	-0.06%
105年上期	103.19	1,435	+1.73%	100.12	2,470	+0.18%
105年下期	103.90	1,445	+0.69%	99.24	2,448	-0.88%