

臺北市 104 年 8 月不動產動態月報

壹、交易件數分析

一、全市交易量連 3 個月跌破 1,000 件 中山區榮登交易量及交易金額雙冠王

104 年 8 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 802 件，較上月(104 年 7 月) 900 件減少 10.89%，交易量已連續 3 個月跌破 1,000 件，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 428 件，雖較上月減少 7.56%，但占比³53.37%仍較上月增加 1.93%，顯示仍為本市購屋首選；公寓居次，交易件數 218 件，較上月減少 11.74%，占比 27.18%較上月微幅減少 0.26%；套房交易件數 112 件，較上月減少 16.42%，占比 13.97%亦較上月微幅減少 0.92%，與公寓相同均出現微幅下跌情形；至於商辦交易件數為 29 件，較上月減少 12.12%；店面交易件數 15 件，較上月大幅減少 34.78%。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 104 年 11 月 15 日前，實價登錄資料已揭露交易日期為 104 年 8 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(含店舖)	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%	
104.08	件數	428	218	112	29	15	758	802
	變動%	-7.56%	-11.74%	-16.42%	-12.12%	-34.78%	-10.19%	-10.89%
	占比	53.37%	27.18%	13.97%	3.62%	1.86%	94.52%	100.00%
	變動%	1.93%	-0.26%	-0.92%	-0.06%	-0.69%	0.74%	

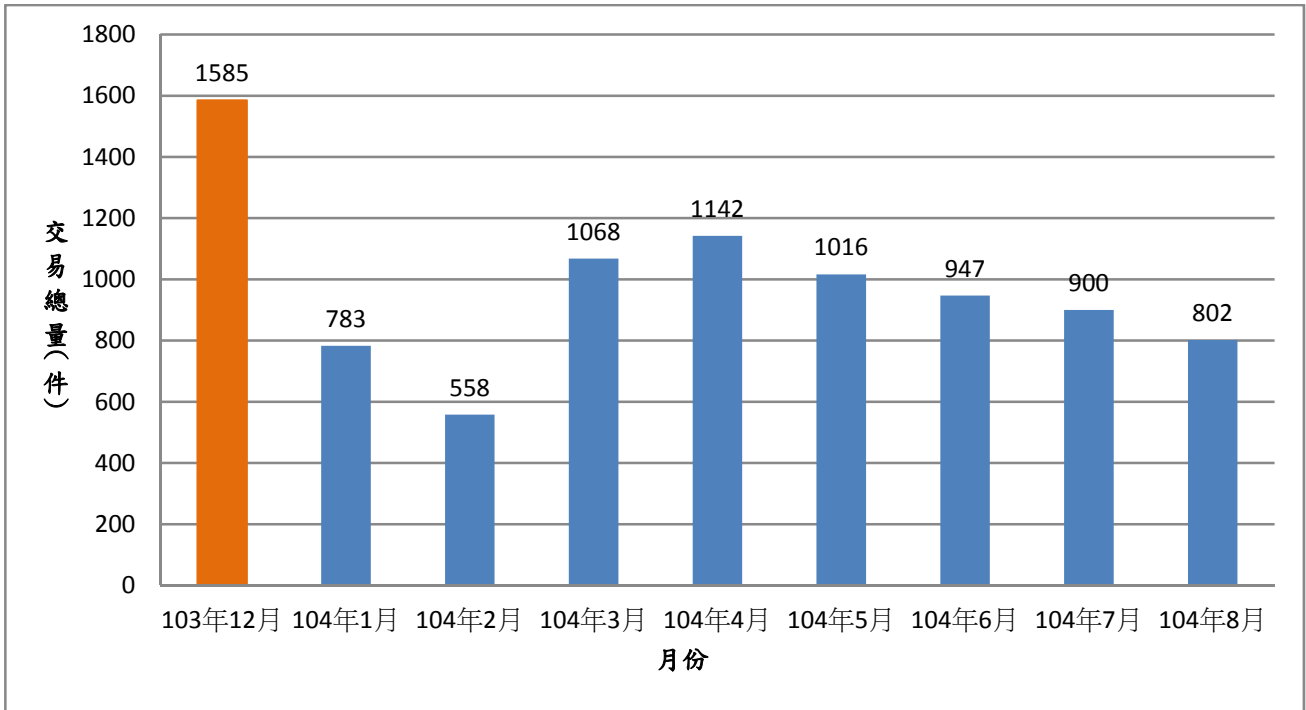


圖 1 近 9 月買賣交易件數總量圖

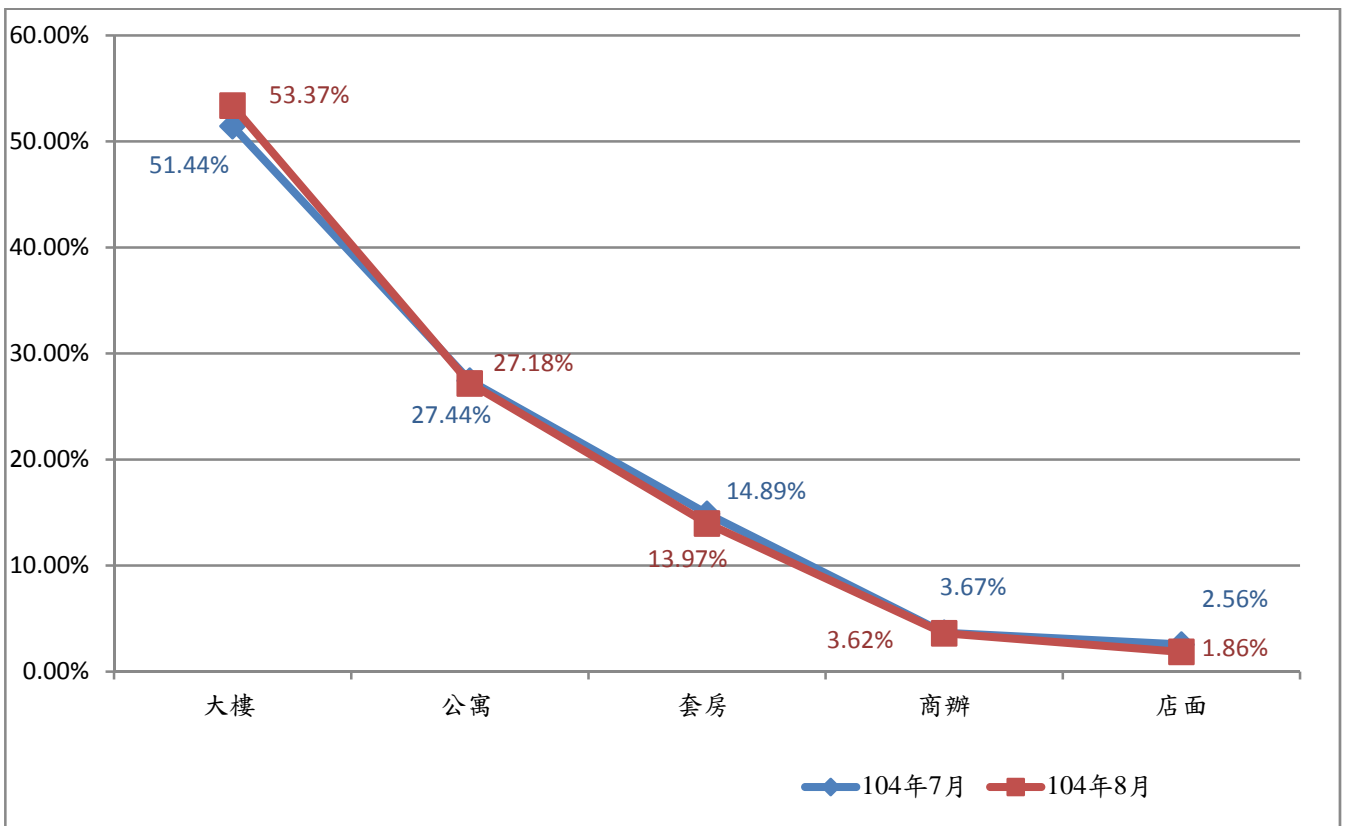


圖 2 104 年 7 月及 104 年 8 月建物型態交易比重圖

以各行政區交易量觀察，8月交易件數前三名為中山區、內湖區及大安區，並仍由中山區以121件連續8個月居冠，熱區地位難以撼動，惟較上月132件減少8.33%；交易件數最少的行政區則續由南港區連3月探底，交易件數僅31件。交易件數較上月唯一增加的行政區為萬華區，交易件數53件，相較上月52件，微幅增加1.92%，分析原因係受萬大路一帶新成屋陸續移轉所致；減幅最大的行政區則為大同區，由44件減為33件，減幅25%。

各行政區的交易型態，除大同區的公寓交易件數多於住宅大樓及萬華區的公寓交易件數與住宅大樓相同外，其餘行政區均以住宅大樓為交易主流，並由中山區61件最多；公寓交易量則以北投區27件為繼今年2月後再度稱王；商辦交易量由內湖區以7件領先；至於套房交易霸主則續由中山區連8月蟬聯；店面則由信義區及松山區並列第一。

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 (含店鋪)		總件數	
	104/07 件數	增減 幅度	104/07 件數	增減 幅度	104/07 件數	增減 幅度	104/07 件數	增減 幅度	104/07 件數	增減 幅度	104/07 件數	增減 幅度
	104/08 件數		104/08 件數		104/08 件數		104/08 件數		104/08 件數		104/08 件數	
全市	463	-7.56%	247	-11.74%	134	-16.42%	33	-12.12%	23	-34.78%	900	-10.89%
	428		218		112		29		15		802	
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 (－)	61	0.00%	19	-21.05%	38	-2.63%	8	-25%	6	-67%	132	-8.33%
	61		15		37		6		2		121	
內湖區 (－)	63	-6.35%	30	-20.00%	10	-40.00%	10	-30%	1	100%	114	-14.04%
	59		24		6		7		2		98	
大安區 (－)	69	-24.64%	11	109.09%	13	-23.08%	0	—	4	-75%	97	-9.28%
	52		23		10		2		1		88	
文山區 (－)	56	-17.86%	32	-25.00%	8	-12.50%	0	—	1	-100%	97	-20.62%
	46		24		7		0		0		77	
北投區 (－)	40	-17.50%	32	-15.63%	9	44.44%	0	—	0	—	81	-8.64%
	33		27		13		1		0		74	
士林區 (－)	30	30.00%	33	-30.30%	10	-50.00%	0	—	2	-100%	75	-9.33%
	39		23		5		1		0		68	
松山區 (↑1)	37	-10.81%	11	0.00%	7	0.00%	5	-60%	3	33%	63	-9.52%
	33		11		7		2		4		57	
信義區 (↓1)	28	-17.86%	26	-30.77%	9	-22.22%	1	300%	1	300%	65	-13.85%
	23		18		7		4		4		56	
萬華區 (－)	20	0.00%	21	-4.76%	8	37.50%	1	0%	2	-50%	52	1.92%
	20		20		11		1		1		53	
中正區 (－)	17	82.35%	12	-16.67%	11	-72.73%	4	-50%	2	-100%	46	0.00%
	31		10		3		2		0		46	
大同區 (－)	26	-57.69%	8	75.00%	8	-25.00%	1	0%	1	0%	44	-25.00%
	11		14		6		1		1		33	
南港區 (－)	16	25.00%	12	-25.00%	3	-100%	3	-33%	0	—	34	-8.82%
	20		9		0		2		0		31	

另以交易總金額來看，8月全市不動產交易總金額約 211.38 億元，較上月增加約 0.93 億元，微幅增加 0.44%，分析其原因係低總價案件比重減少所致。

交易總金額前 3 名，依序為中山區、大安區及內湖區，中山區穩坐全市不動產交易量及交易總金額雙冠王，交易總金額高達 36.26 億元；大同區則因低總價案件比重高，交易總金額居全市之末，僅 5.78 億元，約中山區總金額的 15.95%。

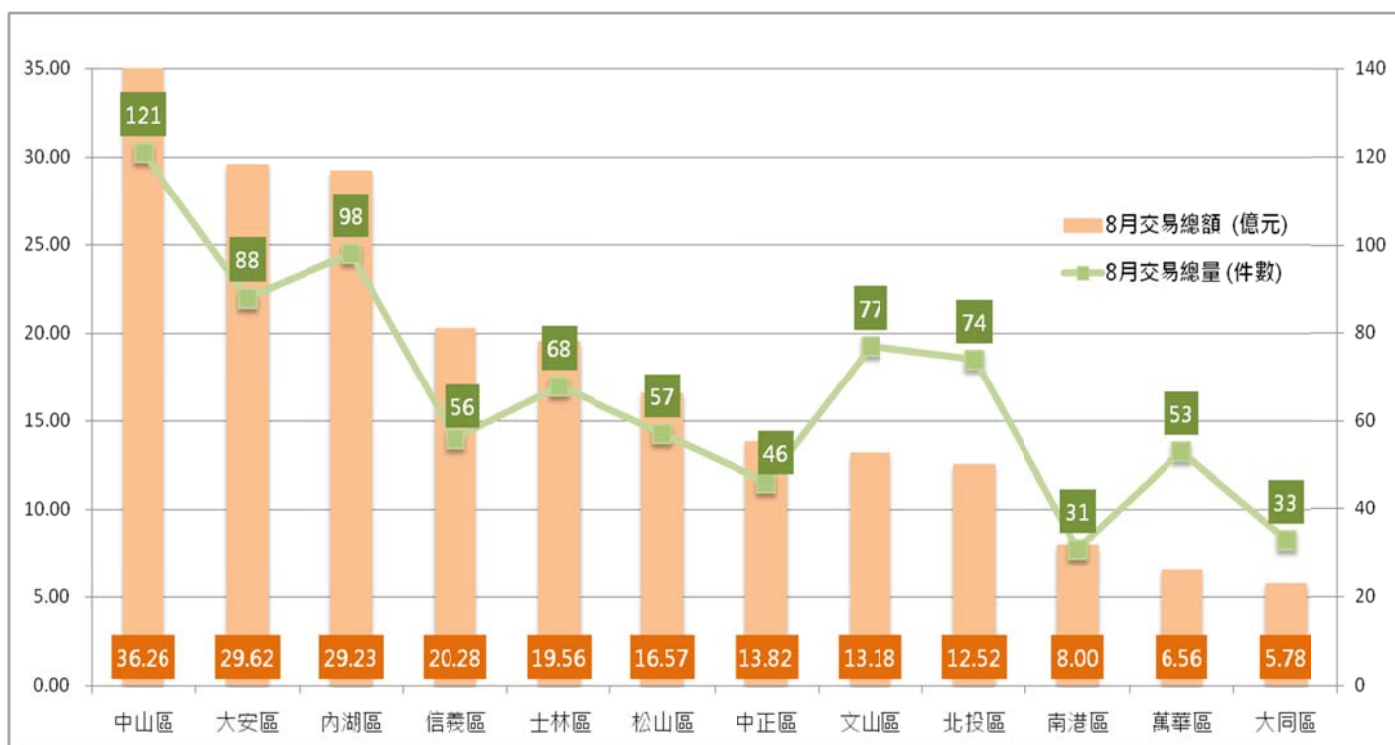


圖 3 臺北市各行政區 8 月買賣交易量及交易總金額分布圖

交易金額增幅最大為信義區，交易金額 20.28 億元，相較上月 14.40 億元，增加金額 5.89 億元，分析原因係受大坪數高總價之住宅大樓交易量增加所致；減幅最大則為文山區，由 17.79 億元減為 13.18 億元，減少金額 4.61 億元，分析原因係因新成屋交易量減少所致。



圖 4 臺北市各行政區 8 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 7 成 7 7,000 萬元以上高總價成交量持續走低

在交易總價部分，8 月交易總價在 3,000 萬元以下的案件數為 588 件，占全市住宅類案件 77.57%，其中比重最高的為 1,000~2,000 萬元的案件，占比 36.54%，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 20.58%、20.45%。

交易總價 3,000 萬元以上之交易件數共計 170 件，較上月增幅 7.59%，其中 3,000~4,000 萬元的案件交易量較上月增加 15 件，增幅 22.29%；交易總價 7,000 萬元以上之高總價案件數有 23 件，雖與上個月相同但多為新成屋移轉案件，顯示高總價市場除新成屋外似有衰退情形。

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、信義、士林、松山、大同、南港等 8 個行政區；主要價格帶在 1,000 萬元以下，為中山及萬華區，其中，中山區低總價案件 39 件最多，係因該區套

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。

房交易比例普遍較高，萬華區則是低總價案件比重最高，占該區交易總量 45.10%；主要價格帶最高的為大安區及中正區，因生活機能完善，區內交易單價較高，故以 2,000~3,000 萬元之交易案件較多；其次，本月信義區交易件數第 3 名雖為總價 10,000 萬元以上之級距，但僅有 3 件，後續仍待觀察。

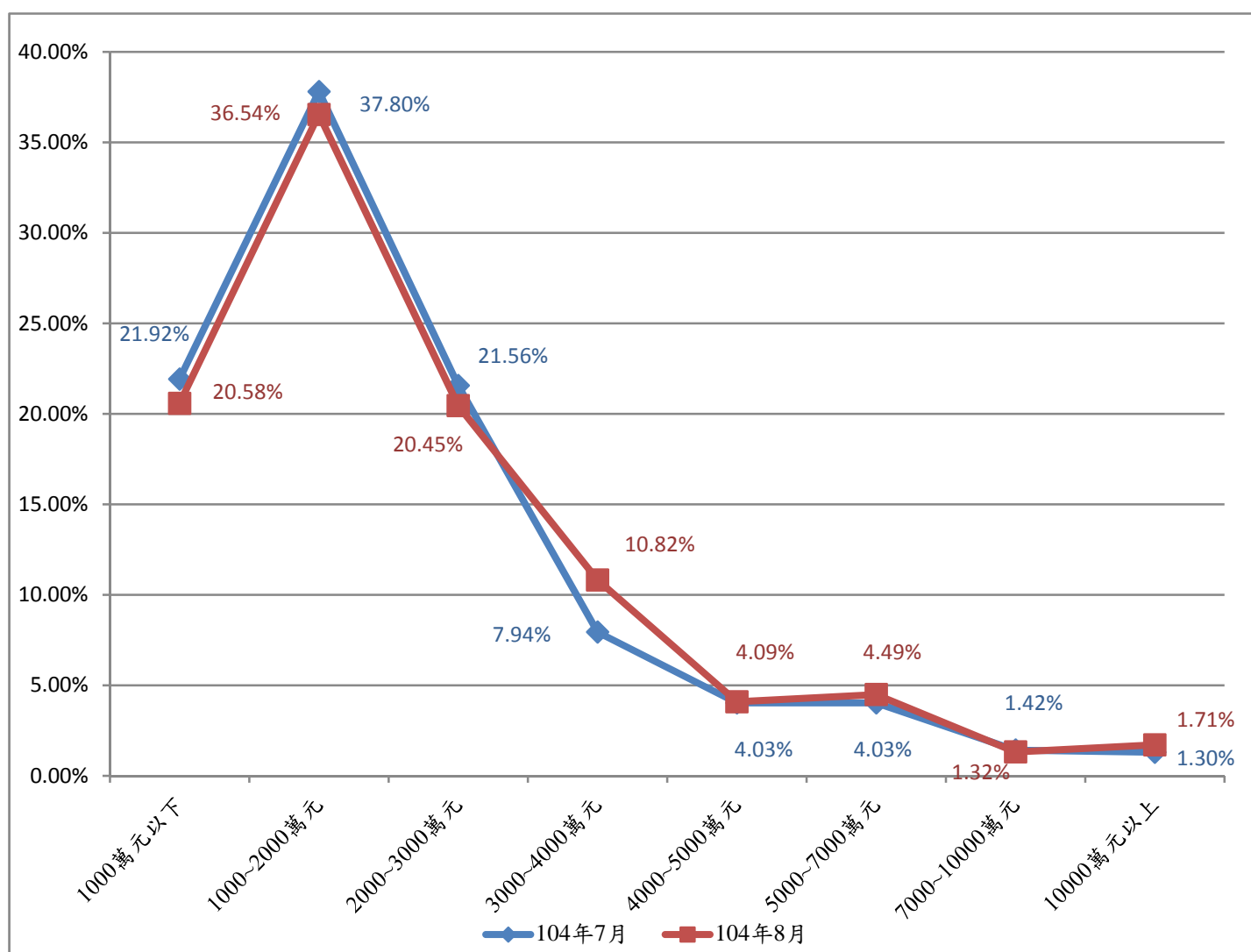



圖 5 104 年 7 月及 104 年 8 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 8 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 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%
104 年 8 月	件數	156	277	155	82	31	34	10	13
	占比	20.58%	36.54%	20.45%	10.82%	4.09%	4.49%	1.32%	1.72%
交易件數 變化(%)		-15.68%	-13.17%	-14.84%	22.39%	-8.82%	0.00%	-16.67%	18.18%
交易比重 增減(%)		-1.34%	-1.25%	-1.12%	2.88%	0.06%	0.46%	-0.10%	0.41%
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	3	2				
信義區		3	1	2					3
松山區			1	2	3	3			
萬華區		1	2	3					
中正區			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 7 成 每坪 100 萬元以上

高單價案件連 5 月衰退減幅逾 6 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 38.52%；其次為單價 60~80 萬元/坪的案件，占比 32.45%，兩者交易件數共 538 件，占比達 70.98%，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 38 件，占比為 5.01%，較上月 62 件減少 38.71%，占比減少 2.33%，高單價案件自 3 月 101 件，已連 5 月逐月降至 38 件，減幅高達 62.38%，顯示高單價案件交易量有明顯衰退情形。

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為大安區及中山區，分別為 19 件及 12 件，另松山區、南港區、大同區、萬華區、文山區及北投區等 6 區，本月無單價超過百萬元之交易，萬華區及文山區甚至無單價 80 萬以上之交易；其餘 4 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文山區及北投區，顯示位處郊區之兩區交易價格仍相對親民。

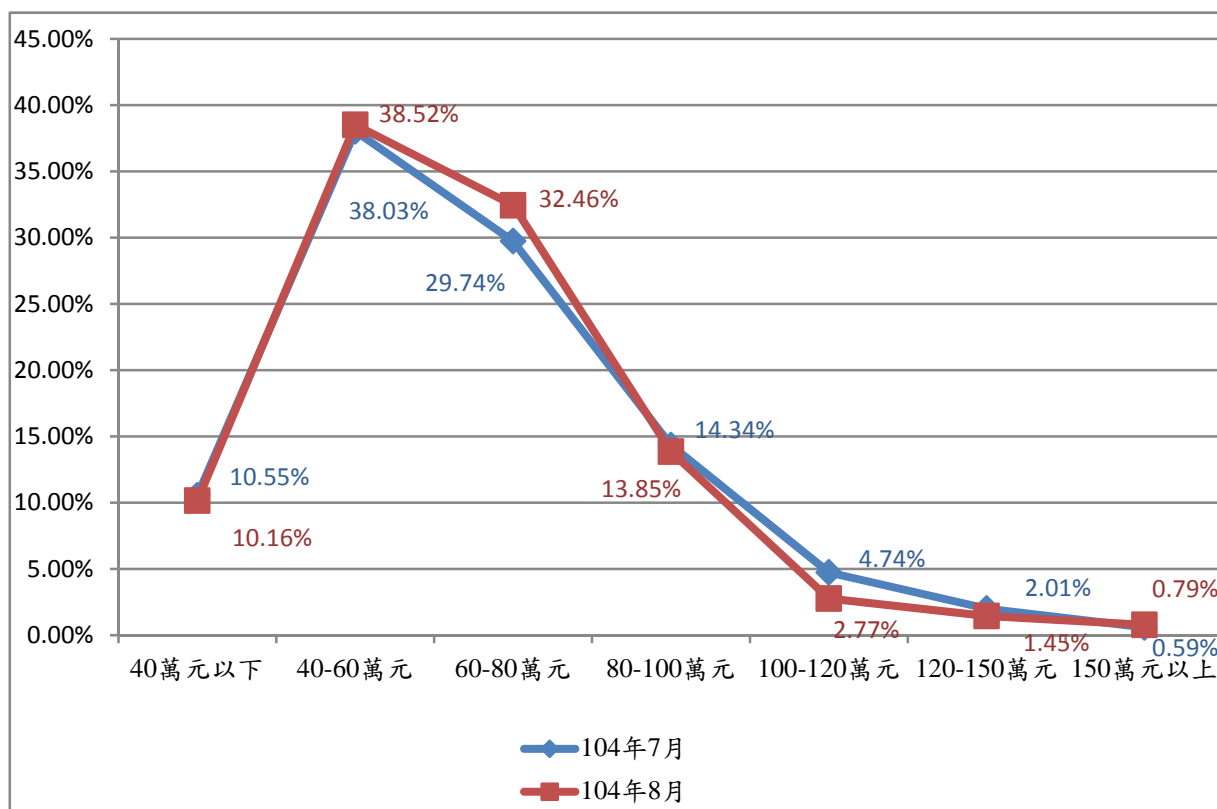


圖 6 104 年 7 月及 104 年 8 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 8 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 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%
104 年 8 月	件數	77	292	246	105	21	11	6
	占比	10.16%	38.52%	32.46%	13.85%	2.77%	1.45%	0.79%
交易件數 變化(%)		-13.48%	-9.03%	-1.99%	-13.22%	-47.50%	-35.29%	20.00%
交易比重 增減(%)		-0.39%	0.49%	2.71%	-0.49%	-1.97%	-0.56%	0.20%
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		3	1	2				
士林區			2	1	3			
信義區			2	1	3			
松山區		3		1	2			
萬華區		2	1	3				
中正區			2	1	3			
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 新成屋交易比重微幅回升

從屋齡方面觀察，全市以屋齡 31 年以上中古屋交易件數 315 件最多，占比 41.56%；其次為 21~30 年內中古屋交易件數 117 件，占比 15.44%，5 年內新成屋交易件數 114 件較上月減少，比重較上月微幅增加 0.35%，分析其原因係部分新成屋陸續移轉所致；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 14.64%及 13.32%。

各行政區屋齡區間，本月除內湖區以屋齡 6~10 年案件較多、南港區因松河街有新成屋案件移轉，以屋齡 5 年以下案件較多外，其餘行政區均與全市一致，以屋齡 31 年以上案件比重最高，並以大安區交易件數 53 件與交易比重 62.35% 奪冠；新成屋則以士林區交易件數 20 件最多，南港區交易比重 34.48% 最高。

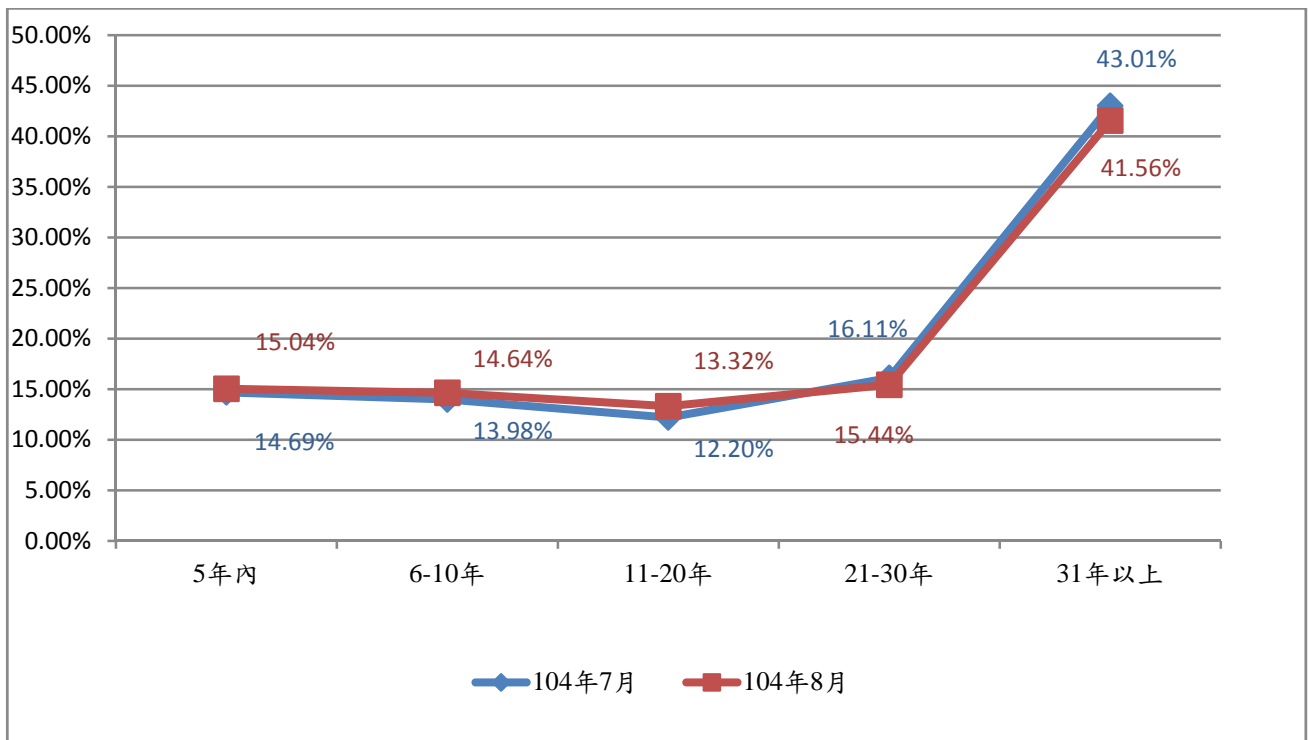










圖 7 104 年 7 月及 104 年 8 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 8 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 7 月	件數	124	118	103	136	363
	占比	14.69%	13.98%	12.20%	16.11%	43.01%
104 年 8 月	件數	114	111	101	117	315
	占比	15.04%	14.64%	13.32%	15.44%	41.56%
交易件數 變化(%)		-8.06%	-5.93%	-1.94%	-13.97%	-13.22%
交易比重 增減(%)		0.35%	0.66%	1.12%	-0.67%	-1.45%
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 坪為市場主力商品 40 坪以下案件占 6 成 7

在交易面積部分，8 月以 40 坪以下交易件數 509 件最多，占比 67.15%，相較上月占比 71.21%，減少 4.06%，其中 20 坪以下案件，較上月減少 3.49%；40~60 坪的案件占比 19.66%，交易比重增幅最高，較上月增加 2.84%；60~80 坪的案件交易量占比亦由上月 5.57% 增加為 7.78%，增加 2.21%，值得注意的是本月 40~80 坪的案件交易量增幅較大，分析其原因係受南港經貿園區一帶大坪數新成屋大幅增加，且全市除萬華區、文山區 40~80 坪的案件交易量減少外，其餘都為持平或增加所致。

至於各行政區部分，除中山區以 20 坪以下小坪數案件為主外，其餘行政區均以 20~40 坪案件為市場主力商品。

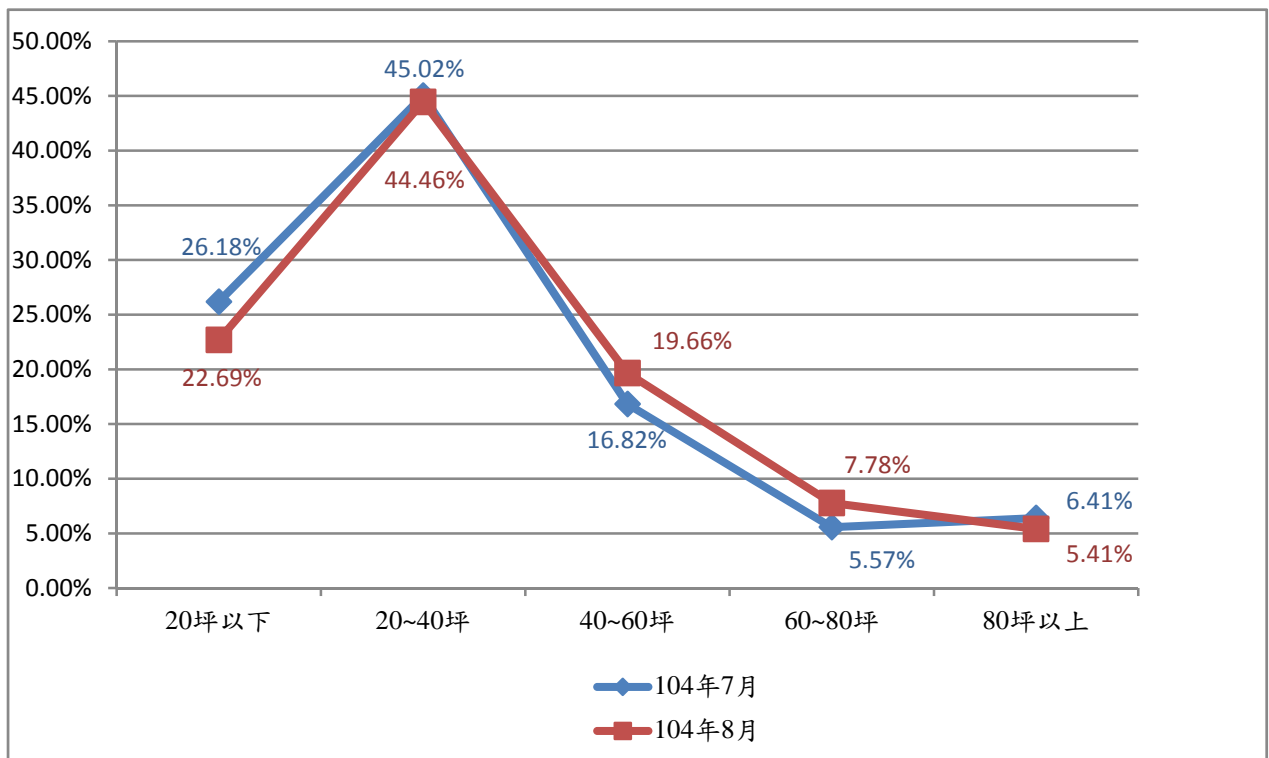





圖 8 104 年 7 月及 104 年 8 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 8 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 7 月	件數	221	380	142	47	54
	占比	26.18%	45.02%	16.82%	5.57%	6.41%
104 年 8 月	件數	172	337	149	59	41
	占比	22.69%	44.46%	19.66%	7.78%	5.41%
交易件數 變化(%)		-22.17%	-11.32%	4.93%	25.53%	-24.07%
交易比重 增減(%)		-3.49%	-0.56%	2.84%	2.21%	-1%
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		3	1	2		
士林區			1	2	3	
信義區		2	1	3		
萬華區		2	1		3	
松山區		3	1	2	3	
大同區		1	1	2		
南港區		3	1	2		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 8 月指數微幅上漲 0.44% 較去年同期下跌 1.40%

104 年 8 月全市住宅價格指數 116.34，較上月（104 年 7 月）微幅上漲 0.44%，相較去年同期（103 年 8 月）下跌 1.40%，標準住宅總價 1,456 萬元，標準住宅單價每坪 53.54 萬元。全市住宅價格指數在連續 2 個月下跌後，微幅上漲。

大樓住宅價格指數 121.04，較上月下跌 1.33%，較去年同期微幅下跌 0.39%，標準住宅總價 1,716 萬元，標準住宅單價每坪 59.18 萬元。

公寓住宅價格指數 113.85，較上月上漲 2.18%，較去年同期上漲 3.79%，標準住宅總價 1,400 萬元，標準住宅單價每坪 48.39 萬元。

二、各分區價格動向漲跌互見 大安信義中正區跌幅最大而士林內湖大同區漲幅最大

本月四個次分區指數僅士林內湖大同區與萬華文山北投區上漲，其餘次分區呈現下跌情形。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 108.38，較上月下跌 2.87%，連續 2 個月下跌，標準住宅總價 2,020 萬元，標準住宅單價每坪 69.96 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 123.25，較上月微幅下跌 0.16%，連續 4 個月下跌，標準住宅總價 1,323 萬元，標準住宅

單價每坪 56.59 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 117.94，較上月上漲 1.81%，標準住宅總價 1,501 萬元，標準住宅單價每坪 51.32 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數為 112，較上月上漲 1.03%，標準住宅總價 1,163 萬元，標準住宅單價每坪 41.55 萬元。

與去年同期相較，大安信義中正區下跌 5.22%，跌幅最大，中山松山南港區下跌 2%，士林內湖大同區上漲 1.18%，漲幅最大，萬華文山北投區下跌 2.42%。

三、月線略有上揚，中長期價格仍陷膠著 中山松山南港區月線連 4 跌，短中期價格走弱

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，全市指數代表短期的月線在連 2 跌後略有上揚，中長期的季線、半年線則呈現微跌與微漲互見，顯示中長期價格仍陷膠著，價格變動趨勢仍未明朗。大樓月指數連 4 個月下跌，來到近 5 個月指數的新低點，呈現短、中期價格走弱的趨勢；公寓指數部分，本月月線明顯彈升，季線與半年線指數則相對平穩。

觀察四個次分區指數趨勢，大安信義中正區月線大幅下滑，季線亦微幅下跌，半年線更是已連續 10 個月下滑，短、中、長期價格趨勢均為走低；中山松山南港區月線已連續 4 個月下滑，

帶動季線走弱，短中期價格走勢疲弱；士林內湖大同區月線上漲明顯，帶動季線、半年線微幅上揚；萬華文山北投區月線上漲，季線微幅下跌，半年線則貼平，中長期價格相對穩定。

參、交易量持續減少 高價市場明顯衰退

綜上觀察，8 月全市交易量共 802 件，案件量較上月減少 10.89%，且交易量已連續 3 個月跌破 1,000 件，顯示交易動能持續低迷，惟本期低總價案件比重較上月減少，致總交易金額較上月增加 0.93 億元，增幅約 0.44%，整體而言市場尚在盤整期，且高總價市場買氣持續低落。

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。值得注意的是，單價 100 萬元/坪以上案件已連續 5 個月占比減少，總價 7000 萬元以上案件量雖與上期相同，但成交案量持續低迷且多為新成屋移轉案件，顯示高價市場除新成屋外似有衰退情形；屋齡部分，以 31 年以上中古屋交易件數 315 件最多，占比 41.56%；5 年內新成屋交易件數下滑至 114 件，惟比重較上月微幅增加 0.35%，分析其原因係部分新成屋陸續移轉所致。

8 月全市住宅價格指數 116.34，較上月微幅上漲 0.44%，相較去年同期下跌 1.40%，月線在連 2 跌後略有上揚，季線微幅

下跌，半年線則微幅上揚，顯示中長期價格趨勢仍未明朗，尚待觀察。