

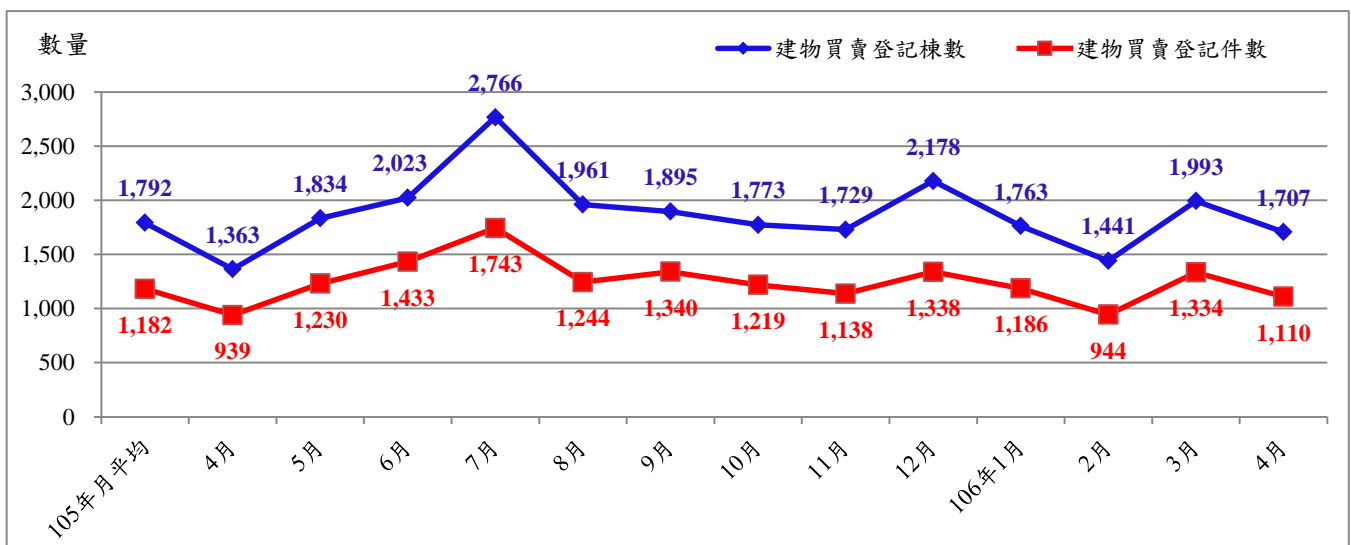
# 臺北市 106 年 4 月不動產市場動態月報

## 壹、4 月建物買賣棟數分析

### 一、4 月建物買賣登記件數與棟數較 3 月減少，較去年同期成長

106 年 4 月建物買賣登記件數 1,110 件，較上月 1,334 件減少 224 件，減幅 16.79%，較去年同期 939 件增加 171 件，增幅 18.21%，較去年平均 1,182 件減少 72 件，減幅 6.09%；而建物買賣登記棟數 4 月 1,707 棟，較上月 1,993 棟減少 286 棟，減幅 14.35%，較去年同期 1,363 棟增加 344 棟，漲幅 25.24%，較去年平均 1,792 棟減少 85 棟，減幅 4.74%。

圖1 臺北市近 1 年建物買賣登記件數/買賣登記棟數圖

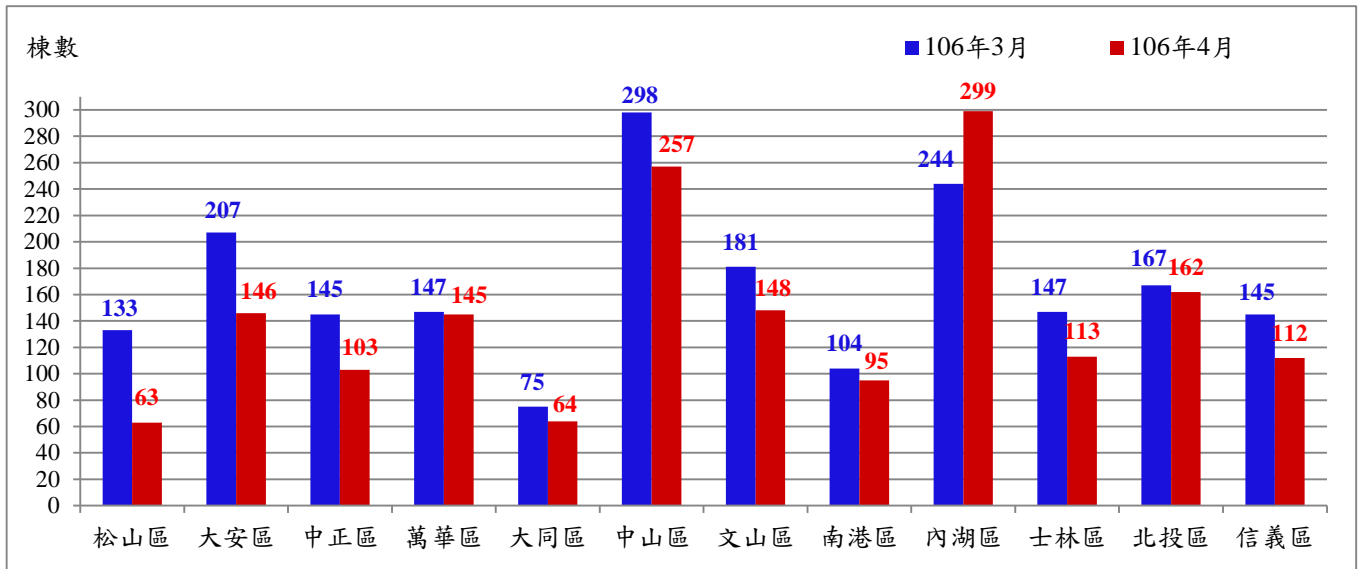


資料來源：臺北市政府地政局

### 二、4 月份內湖區建物買賣登記棟數位居第一

全市 12 行政區建物買賣登記棟數，4 月份內湖區位居第 1 名，松山區、大同區、南港區居於交易案量後段；4 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除內湖區成長，其餘行政區皆呈現衰退現象。

圖2 臺北市 106 年近 2 個月各行政區建物買賣登記棟數比較圖



資料來源：臺北市政府地政局

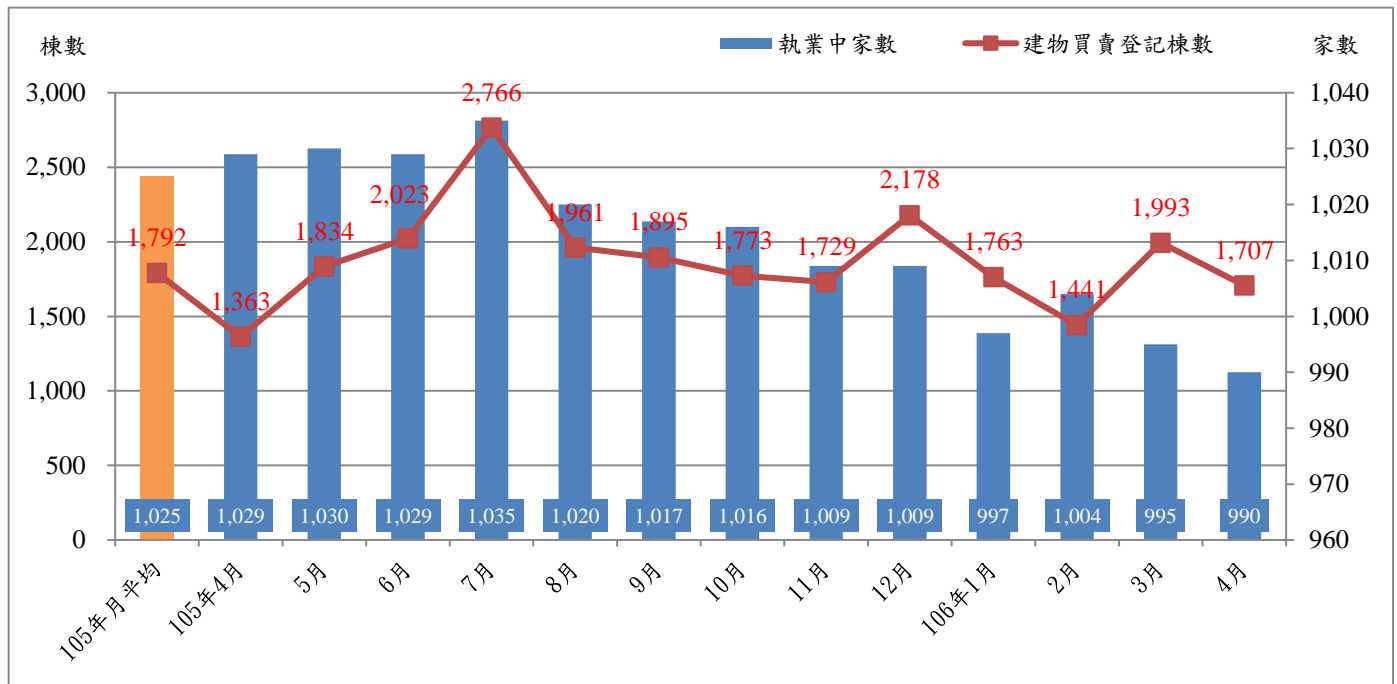
## 貳、 4 月不動產經紀業執業中家數分析

### 一、不動產經紀業執業中數量下降

全市截至 106 年 4 月已核發不動產經營許可共 2,638 家，目前執業中家數為 990 家，比例為 37.53%，另執業中家數較上月 995 家減少 5 家，減幅 0.50%，較去年同期 1,029 家減少 39 家，減幅 3.79%，較去年每月平均執業中家數 1,025 家減少 35 家，減幅 3.41%。又較上月減少之 5 家業者皆為經營不動產仲介經紀業。較去年同期減少之 39 家業者中，則為經營不動產仲介經紀業者減少 26 家，經營不動產代銷經紀業者減少 11 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者減少 2 家。

另觀察 105 年 4 月份至 106 年 4 月份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 105 年 7 月份為最高，之後開始下滑，至 106 年 1 月份跌破千家，於 2 月停止下降再度回到千家以上，3 月再度下滑至千家以下，4 月份持續減少。而建物買賣登記棟數亦同樣於 105 年 7 月份為最多，之後開始減少。故整體而言，兩者自 105 年 7 月後之變化情形大致相符。

圖3 臺北市近1年不動產經紀業執業中家數/建物買賣登記件數趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

## 參、最近一期(106年1月)實價登錄量價動態

### 一、交易量分析

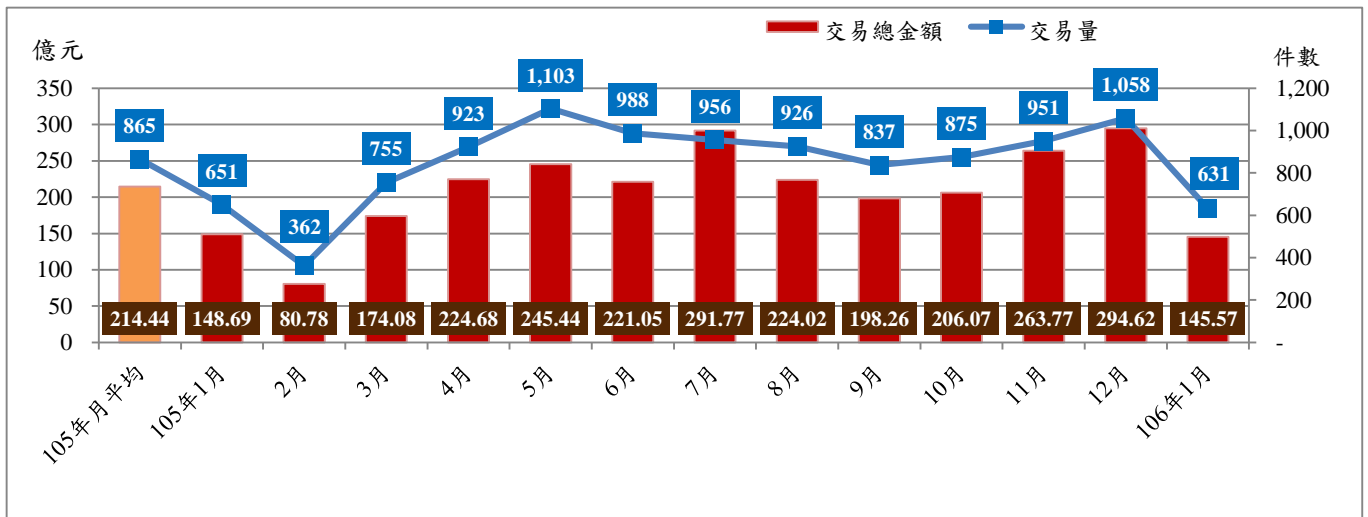
#### (一) 1月房市交易量較105年12月減少40.36%，交易總額同步減少50.59%

統計分析106年1月實價登錄買賣交易件數<sup>1</sup>，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631件，較105年12月1,058件減少427件，減幅40.36%，較去年同期651件減少20件，減幅3.07%，較去年平均865件減少234件，減幅27.05%。

1月受全市不動產交易量大幅減少影響，交易總金額為145.57億元，較105年12月294.62億元減少149.05億元，減幅50.59%；較去年同期148.69億元，減少3.12億元，減幅2.10%，較去年平均214.44億元減少68.87億元，減幅32.12%。

<sup>1</sup>交易件數：指樣本蒐集截止時間106年4月25日前，實價登錄資料交易日期為106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。

圖4 臺北市近1年買賣交易量及交易總金額圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二) 內湖區量減 64.95%，減幅最多；松山區量減 6.45%，減幅最小

全市各行政區交易量與 105 年 12 月相較均減少，減幅最多的是內湖區，交易件數 68 件，較 105 年 12 月減少 64.95%；減幅最小的是松山區，交易件數 58 件，較 105 年 12 月減少 6.45%。1 月交易熱區由中山區回歸榜首。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，除士林區公寓交易比重較高，其餘行政區均以住宅大樓為主流，其中中山區以 53 件位居第一；公寓由士林區 27 件奪冠；套房則由中山區以 40 件續居第一；而商(廠)辦以中山區及內湖區各 4 件並列首位；店面(店鋪)由中山區以 6 件奪冠。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

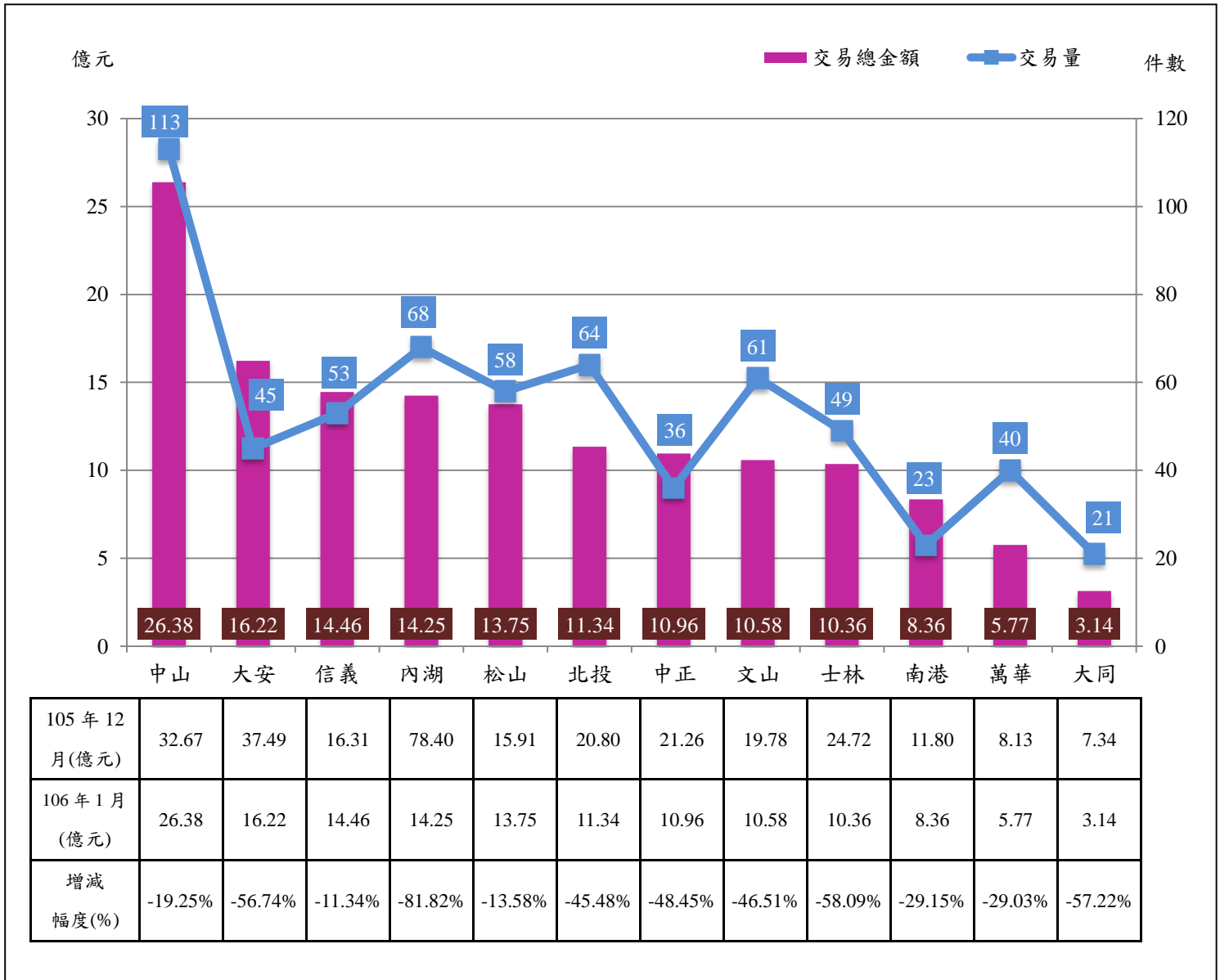
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有電 梯)		公寓 (5樓含以下有電 梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店舖)		總件數	
	105/12 件數	增減 幅度	105/12 件數	增減 幅度	105/12 件數	增減 幅度	105/12 件數	增減 幅度	105/12 件數	增減 幅度	105/12 件數	增減 幅度
	106/1 件數		106/1 件數		106/1 件數		106/1 件數		106/1 件數		106/1 件數	
全市	527	-37.57%	247	-32.79%	130	-18.46%	130	-85.38%	24	-54.17%	1058	-40.36%
	329		166		106		19		11		631	
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	67	20.90%	20	-50.00%	36	11.11%	11	-63.64%	1	500.00%	135	-16.30%
↑1	53		10		40		4		6		113	
內湖區	77	-44.16%	32	-46.88%	6	-50.00%	77	-94.81%	2	-50.00%	194	-64.95%
↓1	43		17		3		4		1		68	
北投區	45	-42.22%	35	-34.29%	22	-40.91%	21	-90.48%	3	-100.00%	126	-49.21%
—	26		23		13		2		0		64	
文山區	64	-39.06%	24	-25.00%	10	-60.00%	0	—	0	—	98	-37.76%
↑1	39		18		4		0		0		61	
松山區	32	12.50%	16	-25.00%	3	100.00%	7	-57.14%	4	-75.00%	62	-6.45%
↑4	36		12		6		3		1		58	
信義區	24	16.67%	28	-42.86%	7	14.29%	1	-100.00%	1	0.00%	61	-13.11%
↑4	28		16		8		0		1		53	
士林區	30	-36.67%	38	-28.95%	4	-25.00%	0	—	0	—	72	-31.94%
—	19		27		3		0		0		49	
大安區	64	-59.38%	17	-23.53%	7	-57.14%	6	-50.00%	6	-100.00%	100	-55.00%
↓4	26		13		3		3		0		45	
萬華區	29	-37.93%	14	-14.29%	21	-57.14%	0	—	1	-100.00%	65	-38.46%
↓1	18		12		9		1		0		40	
中正區	49	-55.10%	9	-66.67%	11	-18.18%	1	0.00%	3	-66.67%	73	-50.68%
↓4	22		3		9		1		1		36	
南港區	30	-66.67%	6	50.00%	0	—	3	-66.67%	0	—	39	-41.03%
—	10		9		2		1		1		23	
大同區	16	-43.75%	8	-25.00%	3	100.00%	3	-100.00%	3	-100.00%	33	-36.36%
—	9		6		6		0		0		21	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 內湖區交易總額減幅最大達 81.82%，信義區減幅最小為 11.34%

各行政區交易總金額依序由中山區(26.38 億元)、大安區(16.22 億元)及信義區(14.46 億元)位居 1 月前 3 名，總額排名最低則為大同區，僅 3.14 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總金額相差近 8.4 倍；交易總額各行政區均較上月減少，減幅最大為內湖區，較上月減幅達 81.82%，減幅最小為信義區，較上月減少 11.34%。

圖5 臺北市各行政區 106 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

## 二、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 0.88%，較去年同期下跌 2.25%

1 月全市住宅價格指數 107.18，連續 3 個月下跌，較 105 年 12 月下跌 0.88%，較去年同期(105 年 1 月)下跌 2.25%，標準住宅總價 1,341 萬元，標準住宅單價每坪 49.32 萬元。

大樓住宅價格指數 119.40，較 105 年 12 月下跌 1.72%，較去年同期上漲 3.80%，標準住宅總價 1,687 萬元，標準住宅單價每坪 58.21 萬元。

公寓住宅價格指數 98.9，較 105 年 12 月上漲 0.72%，較去年同期下跌 9.05%，標準住宅總價 1,216 萬元，標準住宅單價每坪 42.03 萬元，雖終止連三跌，惟仍低於基期水準。

### (二) 1 月士林內湖大同區跌幅最深下跌 3.29%，中山松山南港區漲幅最多上漲 2.77%

全市四個次分區指數持續呈現一分區上漲，三分區下跌情形。士林內湖大同區住宅價格指數 107.15，較 105 年 12 月下跌 3.29%，跌幅最深，標準住宅總價 1,363 萬元，標準住宅單價每坪 46.63 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 100.19，較 105 年 12 月下跌 2.64%，標準住宅總價 1,867 萬元，標準住宅單價每坪 64.68 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 111.46，較 105 年 12 月下跌 0.17%，標準住宅總價 1,157 萬元，標準住宅單價每坪 41.36 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 118.07，較 105 年 12 月上漲 2.77%，標準住宅總價 1,267 萬元，標準住宅單價每坪 54.21 萬元。

與去年同期相較，全市四個次分區指數均呈現下跌情形，大安信義中正區跌幅最深，下跌 4.83%，其次為士林內湖大同區下跌 4.74%，中山松山南港區下跌 3.25%，萬華文山北投區下跌 0.92%，其標準住宅總價及單價已分別回落至 101 年 12 月、102 年 3 月、102 年 8 月、103 年 1 月房價水準。

### (三) 全市住宅價格中長期走勢偏弱，大樓轉跌公寓反彈

1 月全市住宅價格月線、季線連續 3 個月下跌，帶動半年線續跌，中長期走勢偏弱；觀察大樓與公寓價格表現，大樓月線雖轉跌，惟未扭轉季線及半年線上揚走勢，公寓月線止跌反彈，但季線及半年線仍分別連續 17 個月及 15 個月走低，中長期價格表現續弱。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，1 月大安信義中正區及士林內湖大同區月線、季線及半年線均下跌，走勢最弱；萬華文山北投區月線及季線轉跌，半年線微揚；中山松山南港區月線上揚，帶動季線及半年線亦同步走升。

※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。