

臺北市 108 年 8 月不動產市場動態月報

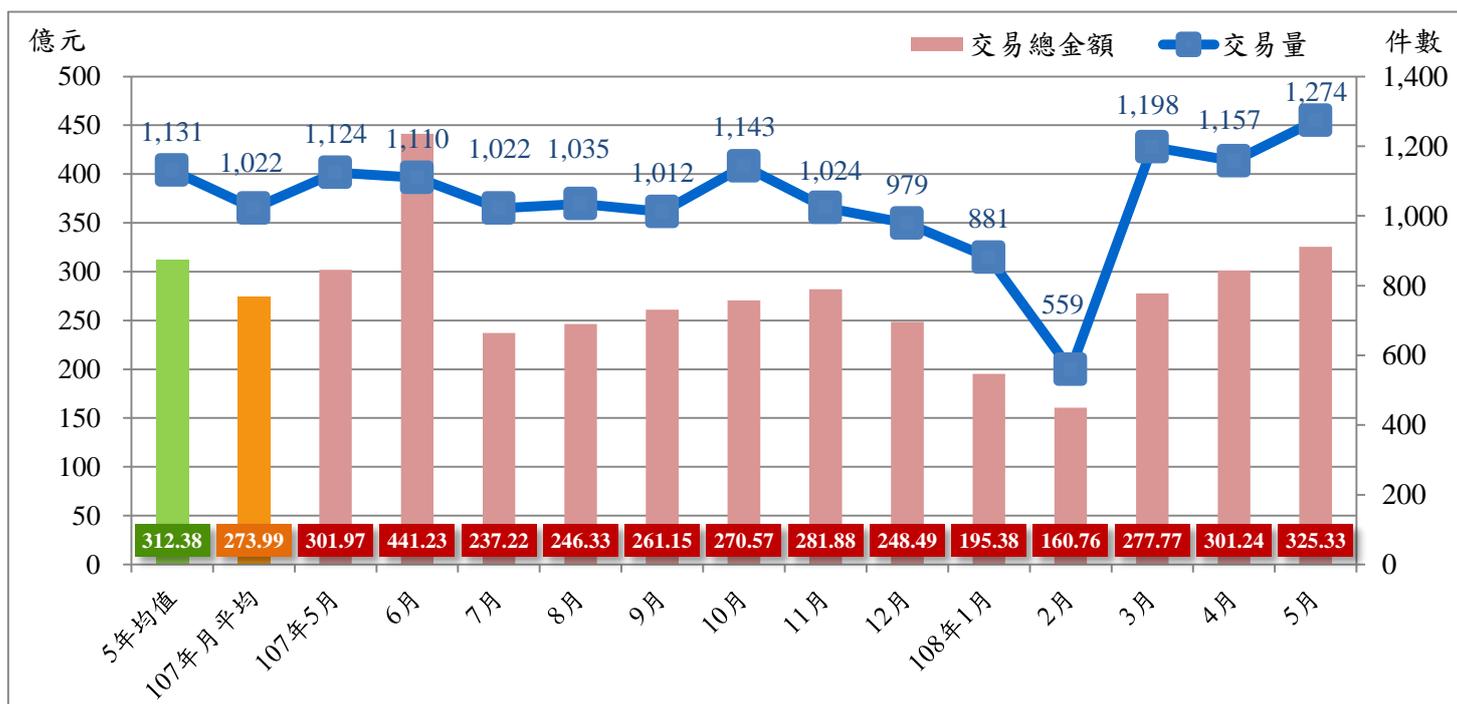
壹、交易量分析

108 年 5 月實價登錄交易量較 4 月增加 10.11%，交易總額增加 8.00%

統計分析最近一期 108 年 5 月實價登錄買賣交易件數¹，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 1,274 件，較 4 月 1,157 件增加 117 件，增幅 10.11%；較去年同期 1,124 件增加 150 件，增幅 13.35%，較去年平均 1,022 件增加 252 件，增幅 24.66%，較 5 年均值²1,131 件增加 143 件，增幅 12.64%。

5 月全市不動產交易總金額為 325.33 億元，較 4 月 301.24 億元增加 24.09 億元，增幅 8.00%；較去年同期 301.97 億元增加 23.36 億元，增幅 7.74%，較去年平均 273.99 億元增加 51.34 億元，增幅 18.74%，較 5 年均值 312.38 億元增加 12.95 億元，增幅 4.15%。

圖 1 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

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 108 年 8 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 108 年 5 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)。

²5 年均值：實價登錄政策自 101 年 8 月實施，5 年均值係指交易日期為 103 年 6 月至 108 年 5 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

一、南港區量增 96.77%，增幅最大；松山區減少 21.90%，減幅最大

全市 12 行政區交易量增幅最大為南港區，交易件數 61 件，較 4 月增加 96.77%；交易量減幅最多為松山區，交易件數為 82 件，較 4 月減少 21.90%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，均以住宅大樓為主流，由中山區以 123 件奪冠；公寓由士林區以 43 件居首；套房、商(廠)辦由中山區分別以 47 件及 16 件居冠；店面(店鋪)交易件數仍由內湖區及萬華區以 4 件並列榜首。

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	
	108/05 件數	增減 幅度	108/05 件數	增減 幅度	108/05 件數	增減 幅度	108/05 件數	增減 幅度	108/05 件數	增減 幅度	108/05 件數	增減 幅度
	108/04 件數		108/04 件數		108/04 件數		108/04 件數		108/04 件數		108/04 件數	
全市	675	8.52%	330	7.14%	187	11.98%	53	26.19%	29	61.11%	1274	10.11%
	622		308		167		42		18		1157	
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	123	68.49%	14	-51.72%	47	-20.34%	16	128.57%	3	—	203	20.83%
	—		73		29		59		7		0	
內湖區	94	-6.00%	40	2.56%	14	16.67%	10	11.11%	4	33.33%	162	-0.61%
	—		100		39		12		9		3	
文山區	73	12.31%	41	-4.65%	9	-25.00%	1	—	3	—	127	5.83%
	—		65		43		12		0		0	
北投區	54	22.73%	42	23.53%	17	-5.56%	2	—	2	—	117	21.88%
	↑ 1		44		34		18		0		0	
士林區	53	32.50%	43	26.47%	15	114.29%	2	100.00%	2	100.00%	115	38.55%
	↑ 4		40		34		7		1		1	
信義區	43	-4.44%	36	33.33%	13	0.00%	8	0.00%	2	0.00%	102	7.37%
	—		45		27		13		8		2	
大安區	57	5.56%	17	-22.73%	17	41.67%	2	-50.00%	3	50.00%	96	2.13%
	—		54		22		12		4		2	
萬華區	38	-28.30%	29	16.00%	11	266.67%	2	—	4	33.33%	84	0.00%
	—		53		25		3		0		3	
松山區	41	-30.51%	20	-23.08%	13	8.33%	6	0.00%	2	0.00%	82	-21.90%
	↓ 5		59		26		12		6		2	
中正區	42	2.44%	15	36.36%	13	30.00%	2	-66.67%	3	50.00%	75	7.14%
	—		41		11		10		6		2	
南港區	36	50.00%	18	260.00%	5	400.00%	2	—	0	-100.00%	61	96.77%
	↑ 1		24		5		1		0		1	
大同區	21	-12.50%	15	15.38%	13	62.50%	0	-100.00%	1	-50.00%	50	4.17%
	↓ 1		24		13		8		1		2	

資料來源：臺北市政府地政局

二、 交易總額南港區增幅最大達 101.03%，松山區減幅最大為 31.24%

各行政區交易總金額依序由中山區(59.51 億元)、信義區(46.40 億元)及內湖區(37.65 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 7.41 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，差約 8.03 倍；交易總額增幅最大為南港區，較 4 月增加 101.03%，減幅最大為松山區，較 4 月減少 31.24%。

圖 2 臺北市各行政區 108 年 5 月買賣交易量及交易總金額分布圖



108 年 5 月 (億元)	59.51	46.4	37.65	32.71	29.46	22.69	21.56	21.55	18.51	14.23	13.65	7.41
108 年 4 月 (億元)	66.85	29.05	36.81	32.92	18.65	21.09	19.56	16.99	26.92	15.00	6.79	10.61
增減 幅度(%)	-10.98%	59.72%	2.28%	-0.64%	57.96%	7.59%	10.22%	26.84%	-31.24%	-5.13%	101.03%	-30.16%

資料來源：臺北市政府地政局

貳、住宅價格指數分析³(編製說明及相關圖表請參閱附件)

一、全市 5 月指數微降 0.23%，較去年同期上升 2.65%

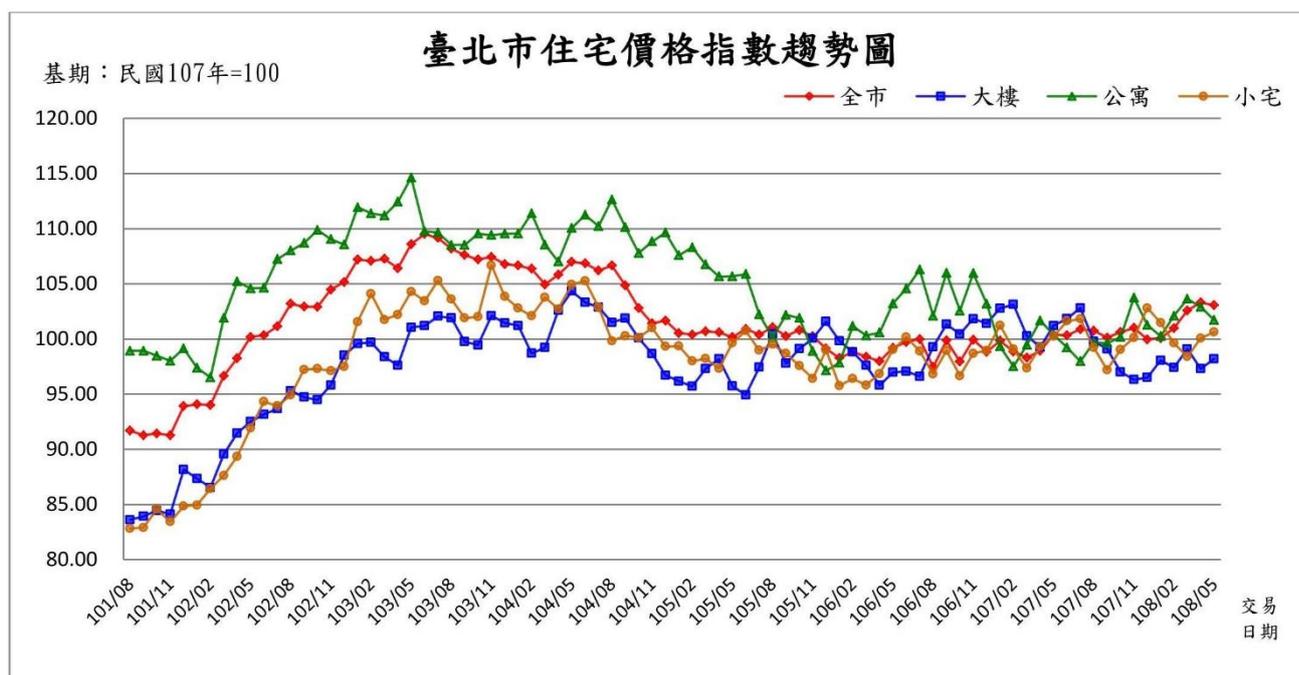
108 年 5 月全市住宅價格指數 103.06，較 4 月 103.30 微降 0.23%，較去年同期 100.40 上升 2.65%；標準住宅總價 1,633 萬元，標準住宅單價每坪 52.00 萬元。

大樓住宅價格指數 98.20，較 4 月 97.29 上升 0.94%，較去年同期 101.21 下降 2.97%，標準住宅總價 2,052 萬元，標準住宅單價每坪 57.49 萬元。

公寓住宅價格指數 101.70，較 4 月 102.91 下降 1.18%，較去年同期 100.38 上升 1.32%，標準住宅總價 1,316 萬元，標準住宅單價每坪 43.88 萬元。

小宅住宅價格指數 100.62，較 4 月 100.07 上升 0.55%，較去年同期 100.24 微升 0.38%，標準住宅總價 869 萬元，標準住宅單價每坪 62.10 萬元。

圖 3 臺北市住宅價格指數趨勢圖



³ 自 108 年 5 月起之住宅價格指數，基期調整以 107 年全年為 100，另考量原 4 個次分區月指數受限 3 行政區價格交互影響不易解讀，同時呼應民眾對各行政區價格趨勢資訊需求，故已於 108 年 7 月起精進發布 12 行政區住宅價格季指數，取代原 4 個次分區月指數，提供各界更細緻且清楚易懂的房價趨勢指標。

二、全市住宅價格轉跌，大樓回升，公寓續跌，小宅續揚

5月全市住宅價格月線轉跌、季線及半年線續揚；大樓月線、季線、半年線皆上漲；公寓月線、季線、半年線均下跌；小宅月線漲幅趨緩，季線止跌回升，半年線微升。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)

