

## 臺北市 107 年 11 月不動產市場動態月報目錄

壹、 11 月建物買賣棟數分析.....	1
一、11 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 10 月減少 .....	1
二、11 月份中山區建物買賣登記棟數位居第一 .....	1
貳、 最近一期(107 年 8 月)實價登錄量價動態.....	2
一、 交易量分析.....	2
(一) 107 年 8 月實價登錄交易量較 7 月增加 1.27%，交易總額增加 3.84%.....	2
(二) 大同區量增 61.76%，增幅最大；中山區量減 20.56%，減幅最大.....	3
(三) 交易總額大同區增幅最大為 107.44%，中山區減幅最大為 32.79%.....	5
二、 住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件).....	6
(一) 全市 8 月指數下降 0.14%，較去年同期上升 3.38%.....	6
(二) 8 月士林內湖大同區漲幅 3.38% 最高，大安信義中正區跌幅 2.09% 最深.....	6
(三) 全市住宅價格轉跌，大樓下降公寓回升 .....	6
參、 11 月相關房市指標動態.....	7
一、 房市指標溫度計相關指標：核發住宅類使用執照數變動率 34.24%，增幅最大...7	
二、 預售屋管理新制執行情形.....	8

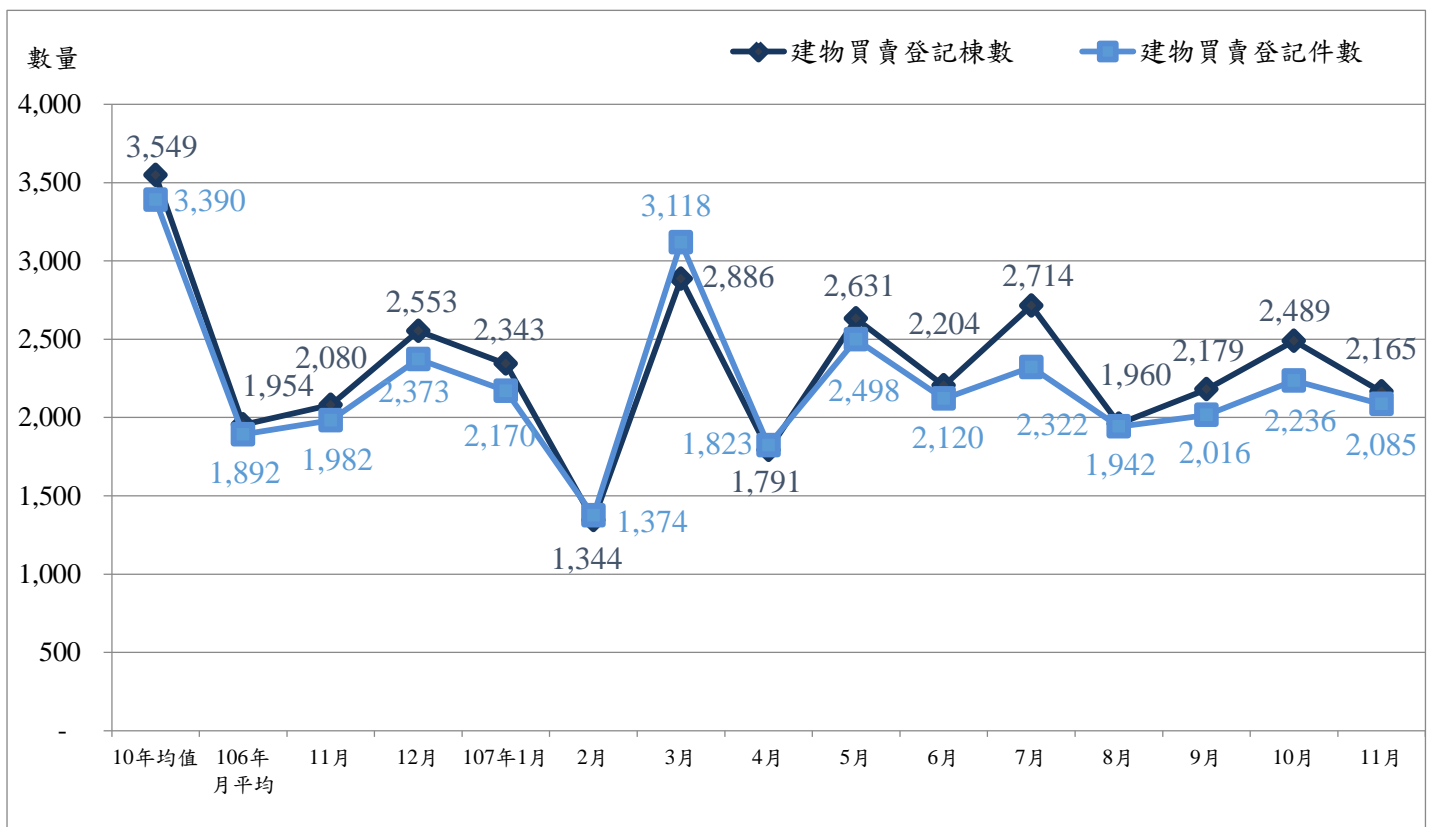
# 臺北市 107 年 11 月不動產市場動態月報

## 壹、11 月建物買賣棟數分析

### 一、11 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 10 月減少

107 年 11 月建物買賣登記件數 2,085 件，較上月 2,236 件減少 151 件，減幅 6.75%。較去年同期 1,982 件增加 103 件，增幅 5.20%，較去年平均 1,892 件增加 193 件，增幅 10.20%，較 10 年均值 3,390 件減少 1,305 件，減幅 38.50%；而建物買賣登記棟數 11 月 2,165 棟，較上月 2,489 棟減少 324 棟，減幅 13.02%。較去年同期 2,080 棟增加 85 棟，增幅 4.09%，較去年平均 1,954 棟增加 211 棟，增幅 10.80%，較 10 年均值 3,549 棟減少 1,384 棟，減幅 39.00%。

圖1 臺北市近 1 年建物買賣登記件數/建物買賣登記棟數趨勢圖



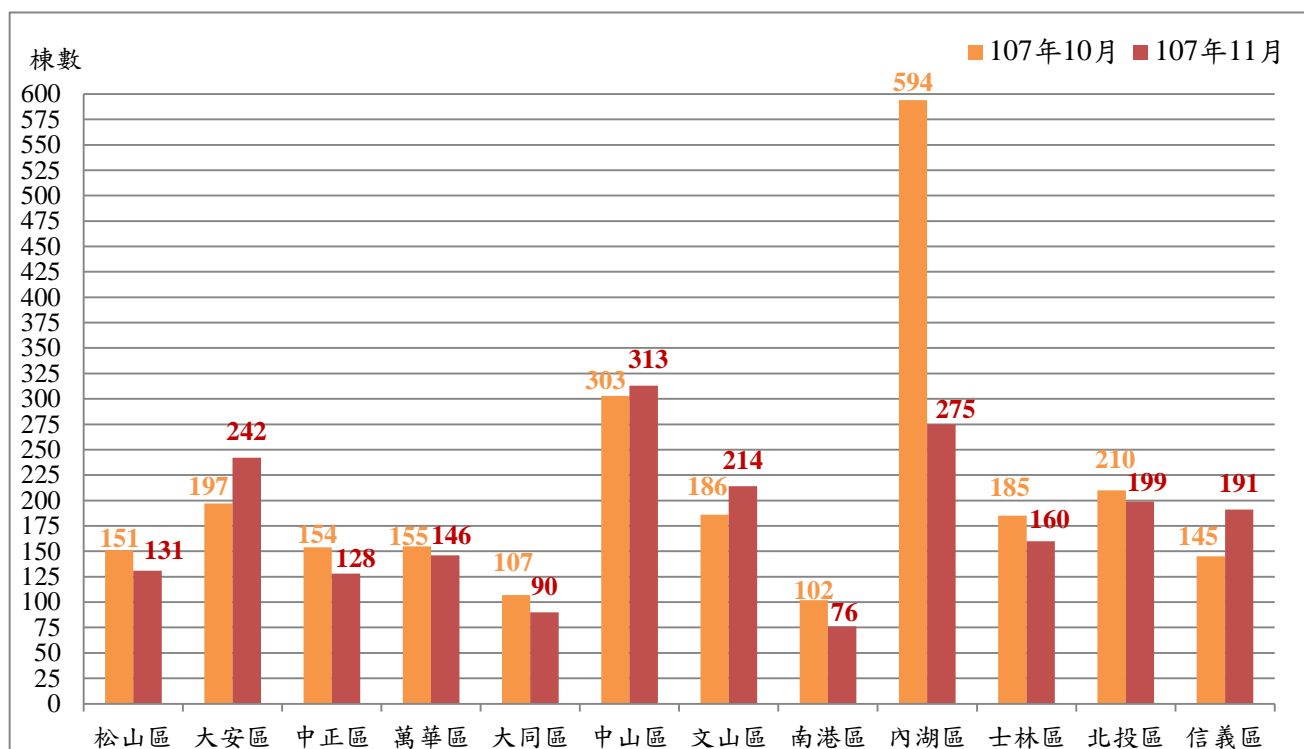
資料來源：台北市政府地政局

### 二、11 月份中山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，11 月份中山區位居第 1 名，內湖區、大安區、文山區交易案量居次；11 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上

月相比，信義區、文山區、中山區、大安區呈現增加，其餘皆呈現減少現象。

圖2 臺北市近 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、最近一期(107年8月)實價登錄量價動態

### 一、交易量分析

(一) 107年8月實價登錄交易量較7月增加1.27%，交易總額增加3.84%

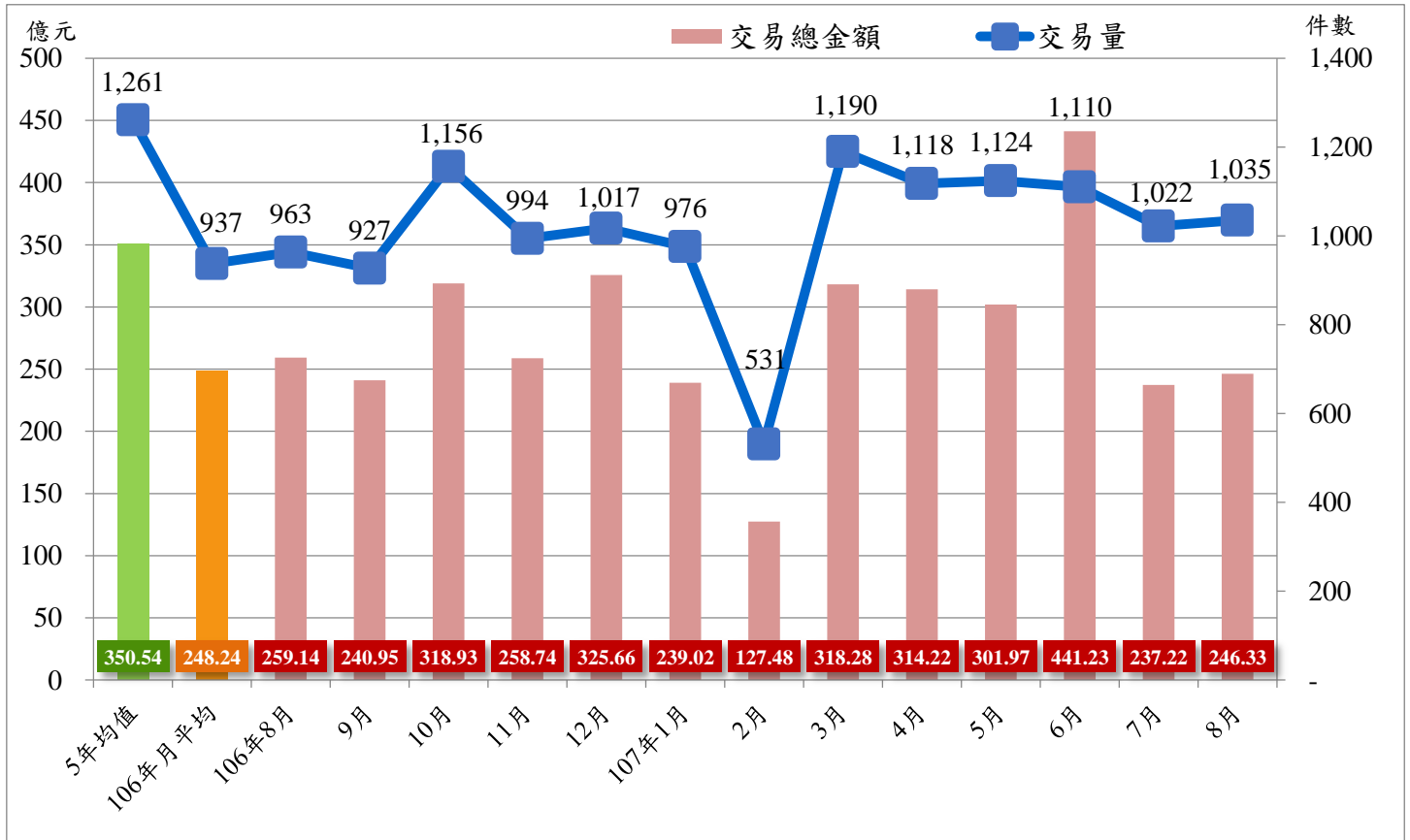
統計分析 107年8月實價登錄買賣交易件數<sup>1</sup>，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計 1,035 件，較 7 月 1,022 件增加 13 件，增幅 1.27%，較去年同期 963 件增加 72 件，增幅 7.48%，較去年平均 937 件增加 98 件，增幅 10.46%，較 5 年均值<sup>2</sup>1,261 件減少 226 件，減幅 17.92%。

<sup>1</sup>交易件數：指樣本蒐集截止時間 107 年 11 月 16 日前，實價登錄資料交易日期為 107 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(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，兩者約有一個月時間落差。

<sup>2</sup>5 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 102 年 9 月至 107 年 8 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

8月全市不動產交易總金額為246.33億元，較7月237.22億元增加9.11億元，增幅3.84%；較去年同期259.14億元減少12.81億元，減幅4.94%，較去年平均248.24億元減少1.91億元，減幅0.77%，較5年均值350.54億元減少104.21億元，減幅為29.73%。

圖3 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) 大同區量增61.76%，增幅最大；中山區量減20.56%，減幅最大**

全市12個行政區交易量增幅最大為大同區，交易件數55件，較7月增加61.76%；減幅最大為中山區，交易件數143件，較7月減少20.56%。

觀察12行政區各建築型態交易案件變化，除士林區外，均以住宅大樓為主流，並續由中山區以74件奪冠；公寓由北投區以39件位居第一；套房由中山區續以41件奪冠；商(廠)辦則由中山區、內湖區以8件並列第一；店面(店鋪)交易件數則由中山區、松山區以5件並居榜首。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

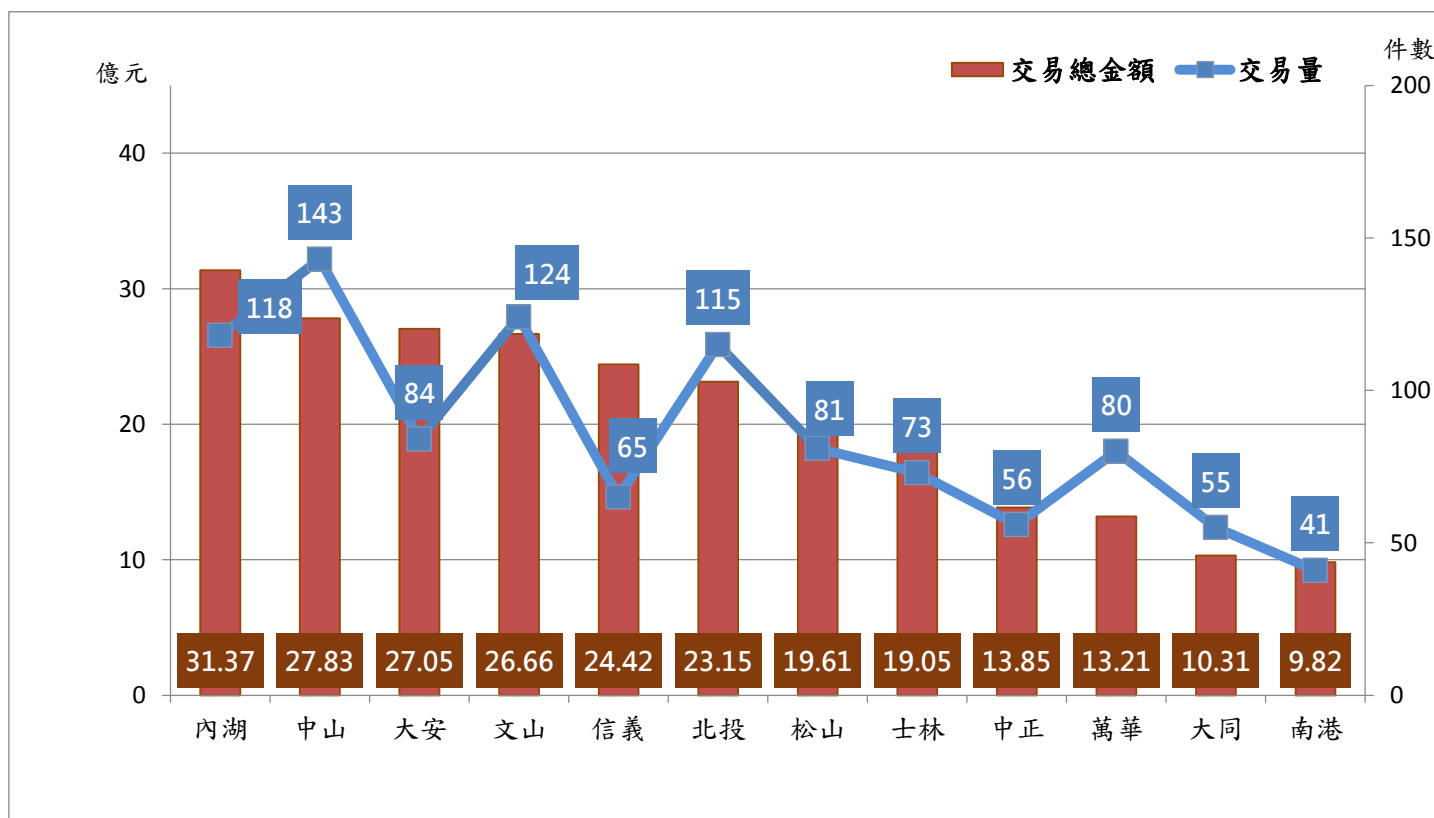
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	107/8 件數	增減 幅度	107/8 件數	增減 幅度	107/8 件數	增減 幅度	107/8 件數	增減 幅度	107/8 件數	增減 幅度	107/8 件數	增減 幅度
	107/7 件數		107/7 件數		107/7 件數		107/7 件數		107/7 件數		107/7 件數	
	件數		件數		件數		件數		件數		件數	
全市	544	3.23%	290	6.62%	146	-8.75%	35	-5.41%	20	-23.08%	1035	1.27%
	527		272		160		37		26		1022	
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	74	-22.92%	15	-34.78%	41	-16.33%	8	0.00%	5	25.00%	143	-20.56%
	—		96		23		49		8		4	
文山區	70	20.69%	37	5.71%	14	366.67%	2	0.00%	1	-50.00%	124	24.00%
	↑2		58		35		3		2		2	
內湖區	61	-6.15%	38	22.58%	9	-10.00%	8	14.29%	2	-50.00%	118	0.85%
	↓1		65		31		10		7		4	
北投區	67	17.54%	39	18.18%	8	-55.56%	0	—	1	-66.67%	115	3.60%
	↓1		57		33		18		0		3	
大安區	52	10.64%	12	-47.83%	15	-6.25%	4	-33.33%	1	100.00%	84	-8.70%
	—		47		23		16		6		0	
松山區	39	14.71%	25	56.25%	10	-9.09%	2	-33.33%	5	150.00%	81	22.73%
	↑2		34		16		11		3		2	
萬華區	41	36.67%	26	52.94%	11	-8.33%	0	-100.00%	2	0.00%	80	29.03%
	↑2		30		17		12		1		2	
士林區	31	-26.19%	33	22.22%	9	0.00%	0	-100.00%	0	-100.00%	73	-13.10%
	↓2		42		27		9		3		3	
信義區	28	0.00%	26	-10.34%	7	-12.50%	4	100.00%	0	-100.00%	65	-9.72%
	↓2		28		29		8		2		5	
中正區	29	52.63%	8	-50.00%	13	0.00%	6	50.00%	0	-100.00%	56	5.66%
	—		19		16		13		4		1	
大同區	29	52.63%	17	142.86%	7	-12.50%	0	—	2	100.00%	55	61.76%
	↑1		19		7		8		0		0	
南港區	23	-28.13%	14	-6.67%	2	-33.33%	1	0.00%	1	100.00%	41	-19.61%
	↓1		32		15		3		1		0	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 交易總額大同區增幅最大為 107.44%，中山區減幅最大為 32.79%

各行政區交易總金額依序由內湖區(31.37 億元)、中山區(27.83 億元)及大安區(27.05 億元)位居前 3 名，總額最少為南港區，僅 9.82 億元，總額最高的內湖區與最低的南港區，交易總額相差約 3.19 倍；交易總額增幅最大為大同區，較 7 月增加 107.44%，減幅最大為中山區，較 7 月減少 32.79%。

圖 4 臺北市各行政區 107 年 6 月買賣交易量及交易總金額分布圖



107 年 8 月 (億元)	31.37	27.83	27.05	26.66	24.42	23.15	19.61	19.05	13.85	13.21	10.31	9.82
107 年 7 月 (億元)	30.53	41.41	32.01	17.79	16.00	20.34	14.23	22.25	16.64	8.57	4.97	12.46
增減 幅度(%)	2.75%	-32.79%	-15.50%	49.86%	52.63%	13.82%	37.81%	-14.38%	-16.77%	54.14%	107.44%	-21.19%

資料來源：臺北市政府地政局

## 二、住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

### (一) 全市 8 月指數下降 0.14%，較去年同期上升 3.38%

107 年 8 月全市住宅價格指數 109.88，較 7 月 110.03 下降 0.14%，較去年同期(106 年 8 月)106.29 上升 3.38%；標準住宅總價 1,375 萬元，標準住宅單價每坪 50.57 萬元。

大樓住宅價格指數 119.34，較 7 月 122.96 下降 2.94%，較去年同期 118.74 上升 0.51%，標準住宅總價 1,687 萬元，標準住宅單價每坪 58.18 萬元。

公寓住宅價格指數 100.77，較 7 月 99.03 上升 1.76%，較去年同期 103.19 下跌 2.35%，標準住宅總價 1,239 萬元，標準住宅單價每坪 42.83 萬元。

### (二) 8 月士林內湖大同區漲幅 3.38%最高，大安信義中正區跌幅 2.09%最深

107 年 8 月全市指數呈現兩個次分區上漲、兩個次分區下跌情形。士林內湖大同區住宅價格指數 113.89，較 7 月 110.17 上漲 3.38%，漲幅最大，標準住宅總價 1,449 萬元，標準住宅單價每坪 49.56 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 112.56，較 7 月 108.96 上漲 3.30%，漲幅次之，標準住宅總價 1,169 萬元，標準住宅單價每坪 41.76 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 103.49，較 7 月 105.70 下跌 2.09%，跌幅最深，標準住宅總價 1,929 萬元，標準住宅單價每坪 66.81 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 121.89，較 7 月 122.63 下跌 0.60%，標準住宅總價 1,308 萬元，標準住宅單價每坪 55.97 萬元。

與去年同期(106 年 8 月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為士林內湖大同區，較去年同期上漲 9.11%，其次為中山松山南港區上漲 5.87%，大安信義中正區漲幅較低，較去年同期上漲 3.87%；四次分區中唯一下跌為萬華文山北投區，較去年同期下跌 3.13%。

### (三) 全市住宅價格微跌，大樓走低公寓回升

8 月全市住宅價格月線微跌，季線微揚、半年線連 5 月上漲；大樓月線、季線及半年線連動走低；公寓月線及半年線止跌回升，季線微跌。另觀察四個次分區指數趨勢，8 月士林內湖大同區與萬華文山北投區月線上漲、帶動季

線及半年線走升；大安信義中正區月線轉跌，季線及半年線漲幅減緩；中山松山南港區月線、季線轉跌，半年線持穩。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)



## 參、11月相關房市指標動態

### 一、房市指標溫度計相關指標：核發住宅類使用執照數變動率 34.24%，增幅最大

觀察 107 年 11 月房市指標溫度計相關指標動態變化，5 項指標中變動率增幅最大的是核發住宅類使用執照數，較 10 月增加 34.24%，較 1 年均值減少 14.84%，較 5 年均值減少 11.80%，較 10 年均值減少 25.84%；不動產經紀業開業數，較 10 月微增 0.30%，較 1 年均值微減 0.10%，較 5 年均值減少 0.99%，較 10 年均值增加 7.27%；總家戶數，較 10 月微減 0.02%，較 1 年均值增加 0.25%，較 5 年均值增加 1.17%，較 10 年均值增加 3.78%；房屋租金指數，較 10 月僅微增 0.01%，較 1 年均值增加 0.35%，較 5 年均值增加 1.79%，較 10 年均值增加 3.55%；減幅最大的是登記結婚數，較 10 月減少 22.15%，較 1 年均值減少 6.89%，較 5 年均值減少 17.39%，較 10 年均值減少 19.27%。

表 2 房市指標溫度計臺北市相關指標 11 月份變動幅度表

指標名稱 (單位)	指標意義	月別		變動率	年均值		
		107 年 11 月	107 年 10 月		1 年均值 變動率	5 年均值 變動率	10 年均值 變動率
核發住宅類使用執照數 (宅數)	供給量能	396	295	34.24%	465 -14.84%	449 -11.80%	534 -25.84%
總家戶數 (萬戶)	需求量能	105.62	105.64	-0.02%	105.36 0.25%	104.40 1.17%	101.77 3.78%
登記結婚數 (對數)	需求量能	1,202	1,544	-22.15%	1,291 -6.89%	1,455 -17.39%	1,489 -19.27%
房屋租金指數	居住成本	101.71	101.70	0.01%	101.36 0.35%	99.92 1.79%	98.22 3.55%
不動產經紀業開業數(家數)	交易市場活動量能	1,003	1,000	0.30%	1,004 -0.10%	1,013 -0.99%	935 7.27%

資料來源：內政部統計處、內政部營建署、臺北市政府主計處、臺北市政府地政局



## 二、預售屋管理新制執行情形

本市於 106 年 3 月 1 日正式推出預售屋管理新制，目的在納管臺北市建案契約符合內政部公布之定型化契約應記載及不得記載事項，主要有四大內容，分別為一、自主檢查；二、公會預審；三、隨時稽查；四、即時公布。截至 107 年 11 月 30 日止，該期間市場之預售建案契約已全數納管，包括銷售中及即將銷售之建案，共計納管 113 案(詳表 3)，其中經地政局核備完成之建案契約共 96 案；未完成核備計 17 案；而完成核備複查不合格者計 1 件，裁處新臺幣 4 萬元整(詳表 4)。

### 一、未完成核備案件

本月新增 2 案銷售中建案，連同目前尚未完成銷售契約核備之預售建案合計 17 案(詳表 5)，呼籲市民購買該等建案時，於簽約前，務必至[內政部不動產資訊平台](#)查詢預售屋買賣契約書範本或應記載及不得記載事項進行核對，若有疑慮或發現違反應記載及不得記載事項，歡迎市民檢附證明文件向地政局提出查詢或檢舉。

### 二、已完成核備案件

買賣契約業經地政局核備之預售屋建案及其核備契約共計 96 案(詳表 6)，提醒市民簽約前務必上地政局官網查詢各建商所提供之定型化契約是否與經地政局核備契約內容相同，若有未核備或不一致，歡迎民眾檢附證明文件向地政局提出查詢或檢舉。地政局為便利民眾查詢，全國首創「[臺北市預售建案契約核備地圖](#)」(詳圖 5)，將辦竣契約核備之建案資訊與 google 地圖整合，讓民眾輕鬆按圖索驥掌握業者契約內容，歡迎民眾多加利用。

表 3 統計至 107 年 11 月臺北市預售屋管理新制累計執行情形

納管總數	銷售情況	本月新增情形	完成核備情形	備註	
113 案 (全市納管)	108 案 (已銷售)	107 案 (前月累積納管)	93 案(完成核備)	91 案(前月累計核備)	
				2 案(本月核備)	
			14 案(未完成核備)	2 案(建商自檢中)	
				8 案(建商改正中)	
			1 案(本月新增)	1 案(未完成核備)	1 案(地政局審核中)
	5 案 (待銷售)	4 案(前月累積納管)	3 案(完成核備)	3 案(前月累計核備)	
			1 案(未完成核備)	1 案(地政局審核中)	
			1 案(本月新增)	1 案(未完成核備)	1 案(地政局審核中)
完成核備總計 96 案 未完成核備總計 17 案					

表 4 統計至 107 年 11 月臺北市預售屋管理新制累計裁罰

項次	建案名稱	行政區	建設公司	辦理情形
1	耕云	大安區	耕薪建設	處新臺幣 4 萬元罰鍰，並已輔導完成改正。

表 5 統計至 107 年 11 月臺北市預售屋管理新制未完成核備 17 案名單

項次	建案名稱	行政區	建設公司	契約核備情形
1	金龍尊邸	北投區	金龍園建設	未完成核備
2	冠德羅斯福	中正區	冠德建設	未完成核備
3	嘉磐掬舍	松山區	嘉磐建設	未完成核備
4	忠順大院 II	文山區	元利建設	未完成核備
5	圓山 ART	士林區	聖得福建設	未完成核備
6	中租御景	北投區	中租建設	未完成核備
7	亞泰大直案	中山區	基泰建設	未完成核備
8	恆合江山	北投區	恆合建設	未完成核備
9	家居理玉	士林區	家居建設	未完成核備
10	敦南 WOW	大安區	廣銘建設	未完成核備
11	拓璞	中正區	萬仕達建設	未完成核備
12	隱苑	萬華區	時詣建設 山琳建設	未完成核備
13	晶華 MORI	中山區	丹棠天津股份有限公司	未完成核備
14	忠孝詠吉	南港區	虹欣建設股份有限公司	未完成核備
15	森業永春	信義區	森業營造股份有限公司	未完成核備
16	千曜學	萬華區	千曜開發實業股份有限公司	未完成核備
17	阿曼學學	中正區	阿曼開發股份有限公司	未完成核備

表 6 統計至 107 年 11 月核備建案及契約點選建案名稱即可瀏覽核備契約

序號	行政區	建案契約	建商
1	萬華	<a href="#">景上川</a>	東基開發
2		<a href="#">西門悅庭</a>	信寶資產管理有限公司
3		<a href="#">小時代</a>	佑昌建設
4		<a href="#">埕曦河畔</a>	志榮建設
5		<a href="#">萬大 ONE</a>	富力陽建設
6		<a href="#">新碩華悅</a>	新碩建設
7		<a href="#">岳泰豐鼎</a>	岳泰建設
8		<a href="#">東園綻</a>	欣聯建設
9		<a href="#">榮耀天邑</a>	榮耀建設
10		<a href="#">川悅</a>	志榮建設
11	大同	<a href="#">天好韻</a>	瑋石建設
12		<a href="#">捷運新町-FM3.6</a>	大賞建設
13		<a href="#">怡華就好</a>	怡華實業
14		<a href="#">常殷首鑄</a>	常殷建設
15		<a href="#">三豐豐華匯</a>	三豐建設
16		<a href="#">三豐問鼎匯</a>	三豐建設
17		<a href="#">三豐第一匯</a>	三豐建設
18		<a href="#">長安雋</a>	欣偉傑建設
19		<a href="#">中山之外</a>	京富開發建設
20		<a href="#">民權好合</a>	年豐建設、松聯營造
21		<a href="#">京王</a>	富享建設
22		<a href="#">吉美樂河</a>	新風尚開發

23	北投	<a href="#">昇陽麗方</a>	昇陽建設
24		<a href="#">薇美行館</a>	僑駿建設
25		<a href="#">文化富星</a>	華城開發
26		<a href="#">富連陽明</a>	富連陽建設
27	大安	<a href="#">敦南 SOHO</a>	共同建設股份有限公司
28		<a href="#">吉美大安花園</a>	吉美建設
29		<a href="#">大安釀</a>	杜相國際開發
30		<a href="#">信義御邸</a>	振鑫建設
31		<a href="#">耕云</a>	耕薪建設、連雲建設
32		<a href="#">瑞安蒼</a>	家格建設
33		<a href="#">潤泰禮仁</a>	潤泰創新國際
34		<a href="#">大安滕</a>	柏嘉開發
35		<a href="#">附中境</a>	寶鴻開發
36		<a href="#">仰大安</a>	禾禮建設
37	中山	<a href="#">中山·雋</a>	虹光國際開發
38		<a href="#">表參漾</a>	中國開發
39		<a href="#">帝樂文娜</a>	廣朋建設
40		<a href="#">然花苑</a>	樂揚建設
41		<a href="#">華固樂慕</a>	華固建設
42		<a href="#">奧斯卡南京</a>	奧斯卡建設
43		<a href="#">榮耀之星</a>	崑逸開發
44		<a href="#">華山君品</a>	銓民建設
45		<a href="#">敦年中山</a>	敦年建設
46		<a href="#">璞園貴象</a>	璞園建設

47		<a href="#">璞園學豐</a>	璞園建設
48		<a href="#">琢豐</a>	大陸建設
49		<a href="#">元大晶華</a>	元大建設
50		<a href="#">明日綻</a>	忠泰長虹開發建設
51		<a href="#">南京綻</a>	廣朋實業
52		<a href="#">帝璽</a>	宏盛建設·長虹建設
53		<a href="#">中山 Q1</a>	頂格建設
54		<a href="#">泛亞長安</a>	泛亞工程建設
55	士林	<a href="#">耕隱</a>	耕薪建設
56		<a href="#">士林大悅</a>	利大建設
57		<a href="#">隨河</a>	茂楷建設
58		<a href="#">Lavie 敦南</a>	德悅建設
59		<a href="#">三磐舍紫</a>	三磐建設
60	文山	<a href="#">崇偉政大</a>	崇偉建設
61		<a href="#">拓真</a>	暉傑建設
62		<a href="#">國泰昕春</a>	國泰建設
63		<a href="#">敦南樂高</a>	鉅祥建設
64		<a href="#">南方莊園</a>	國揚實業
65		<a href="#">彩葉山漆莖</a>	名積建設
66		<a href="#">靜心多多</a>	新貴開發
67		<a href="#">天賞大願</a>	兆晉建設、璞石建設
68		<a href="#">鵲喜</a>	德悅建設 德聖建設 樸德建設 新富居建設

69		<a href="#">岫廬</a>	萬隆開發建設
70	松山	<a href="#">楓韻晴川</a>	楓韻開發
71		<a href="#">華固名鑄</a>	華固建設
72		<a href="#">中工耘翠</a>	中華工程
73		<a href="#">勤耕延吉</a>	璞真建設、耕新建設
74		<a href="#">潤泰敦峰</a>	潤泰創新國際
75		<a href="#">華固敦品</a>	華固建設
76		中正	<a href="#">豈基心願</a>
77	<a href="#">PARK259</a>		新美齊(股)公司
78	<a href="#">中正藝邸</a>		源堃建設
79	<a href="#">奕品竹</a>		陞築建設開發
80	<a href="#">指月錄</a>		利冠地產開發
81	<a href="#">誼聯東籬</a>		展宜建築開發
82	<a href="#">森城大苑</a>		誼聯建設
83	<a href="#">玖原品藏</a>		智城建設
84	<a href="#">元大文華</a>		玖恩建設
85	<a href="#">鼎佳</a>		富鉅鼎建設
86	內湖		<a href="#">富霖雙星</a>
87		<a href="#">遠雄賦邑</a>	遠雄建設
88		<a href="#">遠雄常御</a>	遠雄建設
89		<a href="#">亞果</a>	富璟建設/璟銳建設
90		<a href="#">碧湖天</a>	華固建設/新光人壽
91		<a href="#">翔譽愛力</a>	翔譽國際建設
92	南港	<a href="#">東本木</a>	名喬建設

93		<u>風華系列 Twin Park</u>	億德建設
94		<u>筑夢 easy</u>	僑洋建設
95		<u>遠雄峰邑</u>	遠雄建設
96	信義	<u>55TIMELESS</u>	大陸建設

表 3~6 資料來源：臺北市政府地政局

圖5 臺北市預售建築案契約核備地圖

