

臺北市 108 年 1 月不動產市場動態月報

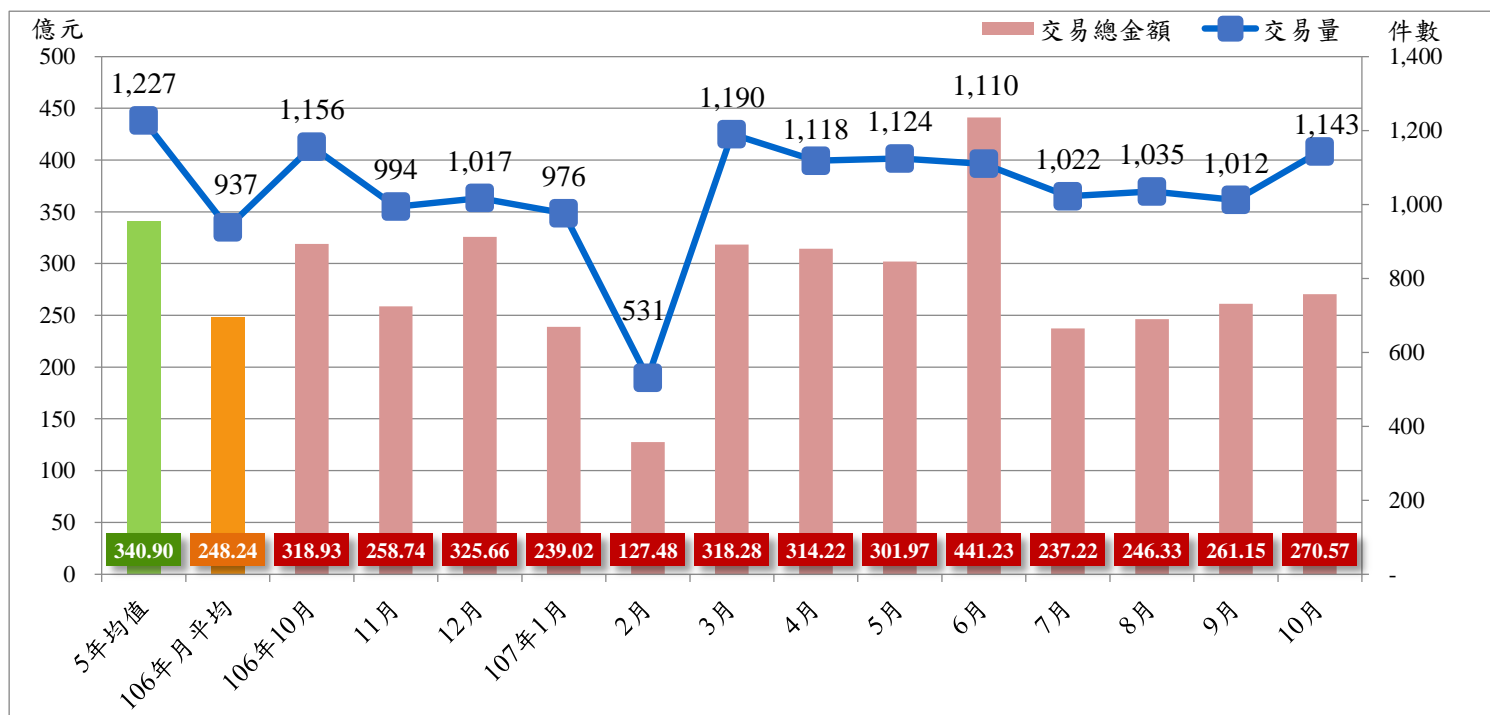
壹、 交易量分析

一、 107 年 10 月實價登錄交易量較 9 月增加 12.94%，交易總額增加 3.61%

統計分析最近一期 107 年 10 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 1,143 件，較 9 月 1,012 件增加 131 件，增幅 12.94%，較去年同期 1156 件減少 13 件，減幅 1.12%，較去年平均 937 件增加 206 件，增幅 21.99%，較 5 年均值²1,227 件減少 84 件，減幅 6.85%。

10 月全市不動產交易總金額為 270.57 億元，較 9 月 261.15 億元增加 9.42 億元，增幅 3.61%；較去年同期 318.93 億元減少 48.36 億元，減幅 15.16%，較去年平均 248.24 億元增加 22.33 億元，增幅 9.00%，較 5 年均值 340.90 億元減少 70.33 億元，減幅為 20.63%。

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 1 月 19 日前，實價登錄資料交易日期為 107 年 10 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)。

² 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 11 月至 107 年 10 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

二、中正區量增 35.56%，增幅最大；南港區量減 14.81%，減幅最大

全市 12 行政區交易量增幅最大為中正區，交易件數 61 件，較 9 月增加 35.56%；減幅最大為南港區，交易件數 46 件，較 9 月減少 14.81%。

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，並續由中山區以 90 件奪冠；公寓由內湖區以 46 件居首；套房由中山區以 48 件蟬聯冠軍；商(廠)辦則由內湖區以 17 件名列第一；店面(店鋪)交易件數則由中山區以 5 件位居榜首。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

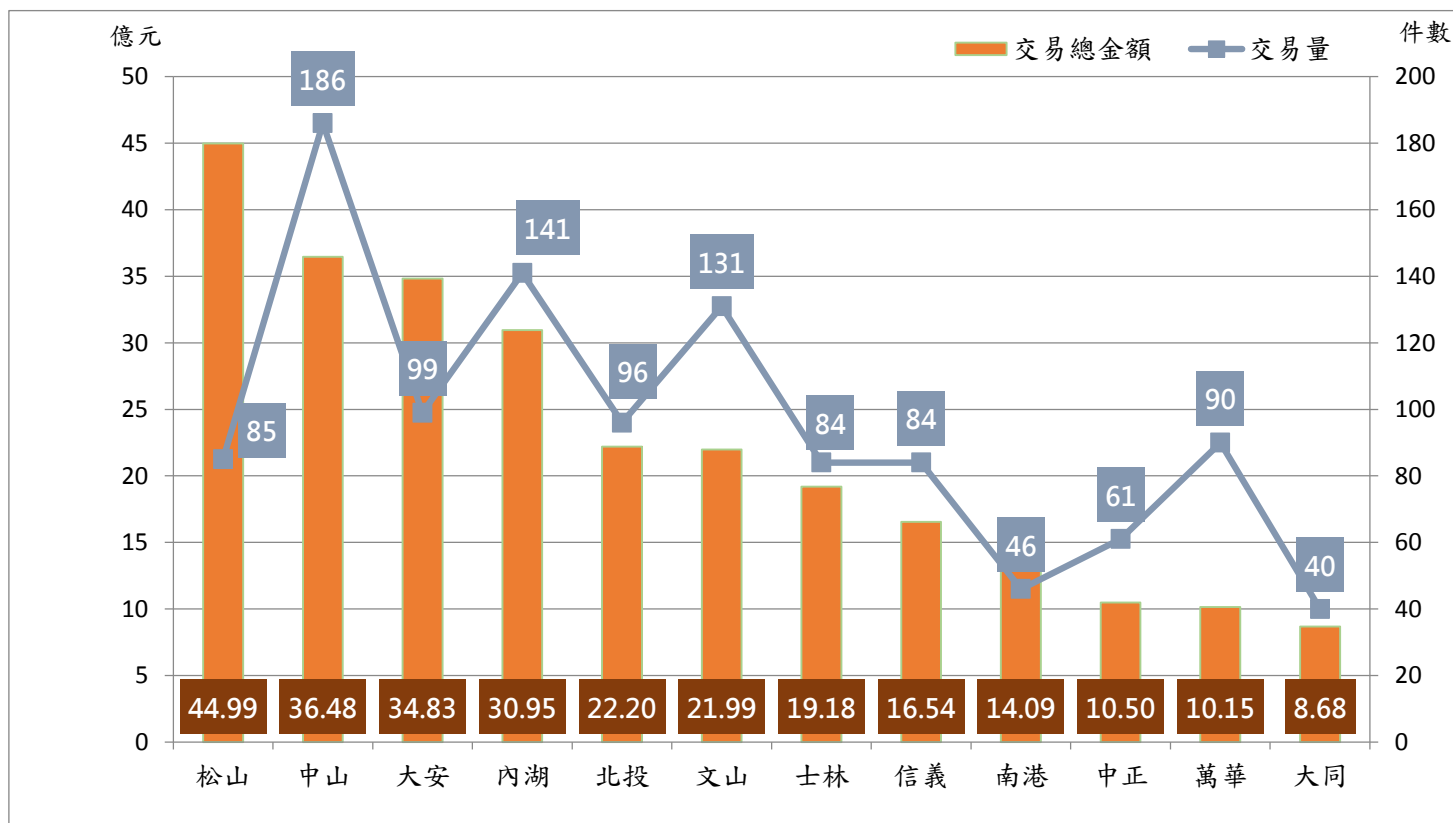
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店舖)		總件數	
	107/10 件數	增減 幅度	107/10 件數	增減 幅度	107/10 件數	增減 幅度	107/10 件數	增減 幅度	107/10 件數	增減 幅度	107/10 件數	增減 幅度
	107/9 件數		107/9 件數		107/9 件數		107/9 件數		107/9 件數		107/9 件數	
全市	617	7.68%	315	14.13%	145	22.88%	41	57.69%	25	31.58%	1143	12.94%
	573		276		118		26		19		1012	
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	90	3.45%	29	16.00%	48	54.84%	14	250.00%	5	25.00%	186	23.18%
	—		87		25		31		4		4	
內湖區	68	-2.86%	46	70.37%	6	0.00%	17	70.00%	4	-33.33%	141	18.49%
	—		70		27		6		10		6	
文山區	80	17.65%	39	14.71%	9	-18.18%	0	—	3	50.00%	131	13.91%
	—		68		34		11		0		2	
大安區	60	-6.25%	19	-20.83%	16	6.67%	1	-50.00%	3	200.00%	99	-6.60%
	↑1		64		24		15		2		1	
北投區	53	-14.52%	28	-3.45%	14	-12.50%	0	—	1	100.00%	96	-10.28%
	↓1		62		29		16		0		0	
萬華區	64	56.10%	18	-14.29%	6	0.00%	1	100.00%	1	100.00%	90	32.35%
	↑1		41		21		6		0		0	
松山區	45	45.16%	21	-4.55%	12	50.00%	4	33.33%	3	100.00%	85	32.81%
	↑2		31		22		8		3		0	
信義區	42	44.83%	30	7.14%	9	350.00%	3	0.00%	0	-100.00%	84	29.23%
	—		29		28		2		3		3	
士林區	37	-19.57%	36	38.46%	9	125.00%	0	—	2	100.00%	84	9.09%
	↓2		46		26		4		0		1	
中正區	29	7.41%	20	185.71%	11	37.50%	0	-100.00%	1	0.00%	61	35.56%
	↑1		27		7		8		2		1	
南港區	31	24.00%	13	-48.00%	2	0.00%	0	-100.00%	0	-100.00%	46	-14.81%
	↓1		25		25		2		1		1	
大同區	18	-21.74%	16	100.00%	3	-66.67%	1	0.00%	2	100.00%	40	-2.44%
	—		23		8		9		1		0	

資料來源：臺北市政府地政局

三、 交易總額松山區增幅最大達 99.69%，中正區減幅最大為 27.93%

各行政區交易總金額依序由松山區(44.99 億元)、中山區(36.48 億元)及大安區(34.83 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 8.68 億元，總額最高的松山區與最低的大同區，交易總額相差約 5.18 倍；交易總額增幅最大為松山區，較 9 月增加 99.69%，減幅最大為中正區，較 9 月減少 27.93%。

圖 2 臺北市各行政區 107 年 10 月買賣交易量及交易總金額分布圖



107 年 10 月 (億元)	44.99	36.48	34.83	30.95	22.20	21.99	19.18	16.54	14.09	10.50	10.15	8.68
107 年 9 月 (億元)	22.53	28.95	31.41	37.12	26.18	28.04	17.92	22.80	10.31	14.57	13.15	8.15
增減 幅度(%)	99.69%	26.01%	10.89%	-16.62%	-15.20%	-21.58%	7.03%	-27.46	36.66%	-27.93%	-22.81%	6.50%

資料來源：臺北市政府地政局

貳、住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

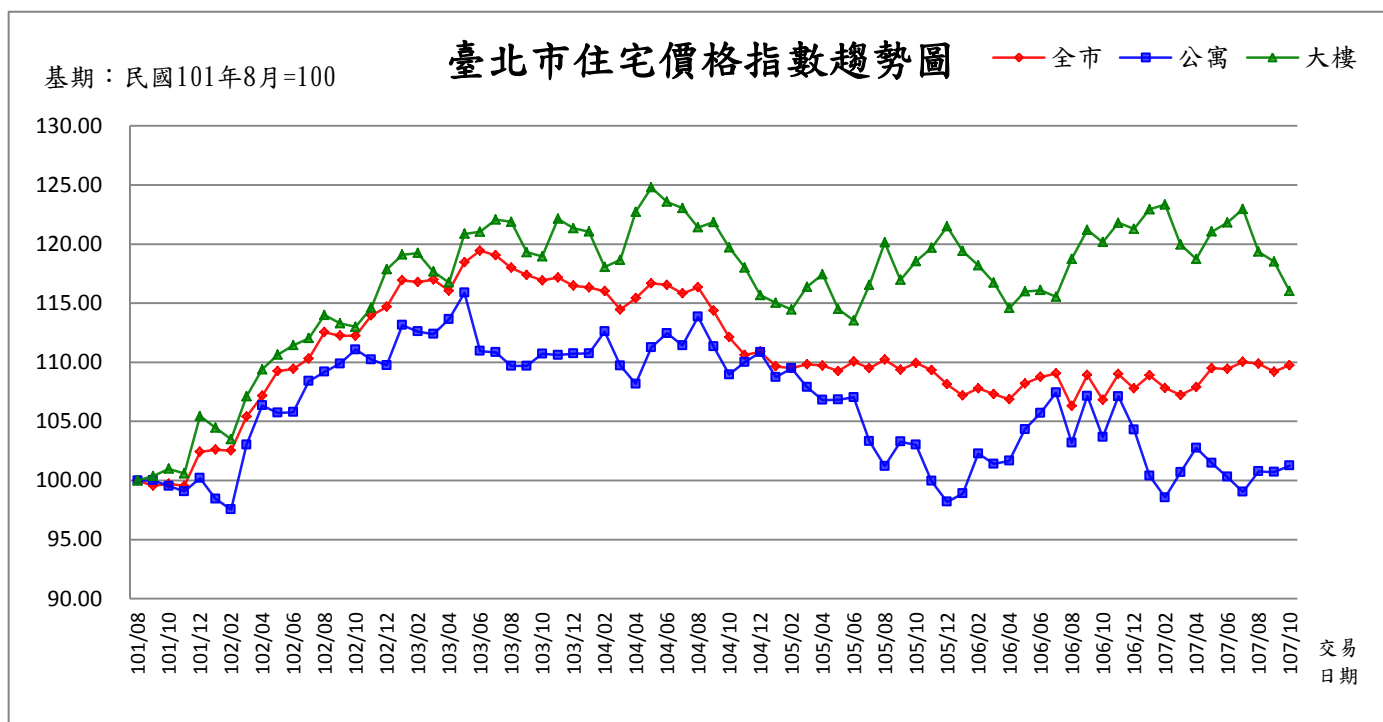
一、全市 10 月指數上升 0.50%，較去年同期上升 2.74%

107 年 10 月全市住宅價格指數 109.75，較 9 月 109.20 上升 0.50%，較去年同期(106 年 10 月)106.82 上升 2.74%；標準住宅總價 1,373 萬元，標準住宅單價每坪 50.51 萬元。

大樓住宅價格指數 116.02，較 9 月 118.52 下降 2.11%，較去年同期 120.15 下降 3.44%，標準住宅總價 1,640 萬元，標準住宅單價每坪 56.56 萬元。

公寓住宅價格指數 101.25，較 9 月 100.71 上升 0.54%，較去年同期 103.67 下降 2.33%，標準住宅總價 1,245 萬元，標準住宅單價每坪 43.03 萬元。

圖 3 臺北市住宅價格趨勢圖



二、10 月中山松山南港區漲幅 1.21%最高，士林內湖大同區跌幅 3.17%最深

107 年 10 月全市指數呈現一個次分區上漲、三個次分區下跌情形。中山松山南港區住宅價格指數 120.88，較 9 月 119.44 上升 1.21%，漲幅最大，標準住宅總價 1,297 萬元，標準住宅單價每坪 55.50 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 102.04，較 9 月 103.87 下跌 1.76%，標準住宅總價 1,902 萬元，標準住宅單價每坪 65.87 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 112.24，較 9 月

115.52 下跌 2.84%，標準住宅總價 1,165 萬元，標準住宅單價每坪 41.65 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 111.32，較 9 月 114.96 下降 3.17%，標準住宅總價 1,416 萬元，標準住宅單價每坪 48.44 萬元。

與去年同期(106 年 10 月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為中山松山南港區，較去年同期上升 2.77%，其次為士林內湖大同區，較去年同期上升 0.74%，大安信義中正區漲幅較低，較去年同期上升 0.45%；四次分區中唯一下跌為萬華文山北投區，較去年同期下降 2.28%。

三、全市住宅價格上漲，大樓續跌公寓回升

10 月全市住宅價格月線上漲、季線微跌，半年線連 7 月上漲；大樓月線、季線及半年線持續走低；公寓月線、季線上漲，半年線微跌。另觀察四個次分區指數趨勢，10 月大安信義中正區月線、季線、半年線同步下跌；中山松山南港區月線回漲，季線、半年線續跌；士林內湖大同區及萬華文山北投區月線下跌，影響季線及半年線漲幅趨緩。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)

