

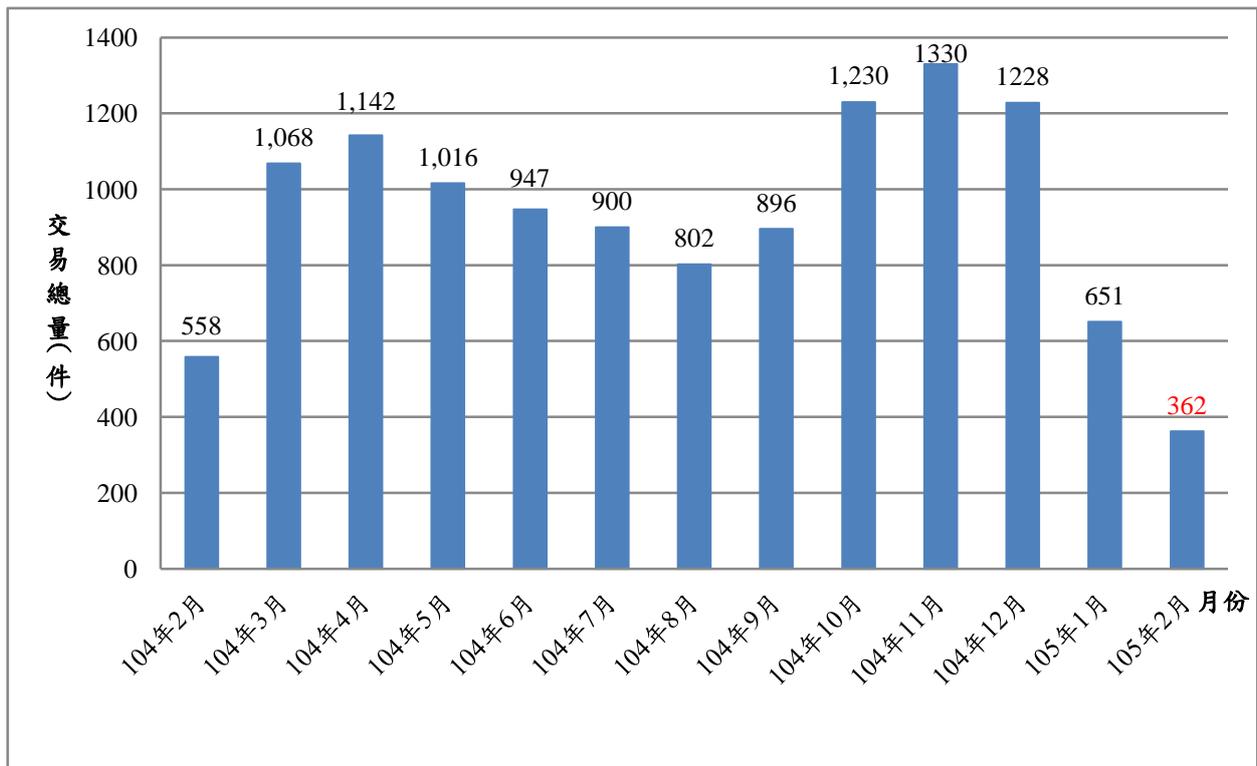
臺北市 105 年 2 月不動產動態月報

壹、交易量分析

一、2 月房市交易量僅 362 件，創實價登錄單月最低紀錄

105 年 2 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)交易案件計 362 件，較上月(105 年 1 月) 651 件大幅減少 44.39%，較去年同期 558 件減少 35.13%，創 101 年 8 月實價登錄以來，單月交易量最低紀錄。

圖 1 近 1 年買賣交易件數總量圖



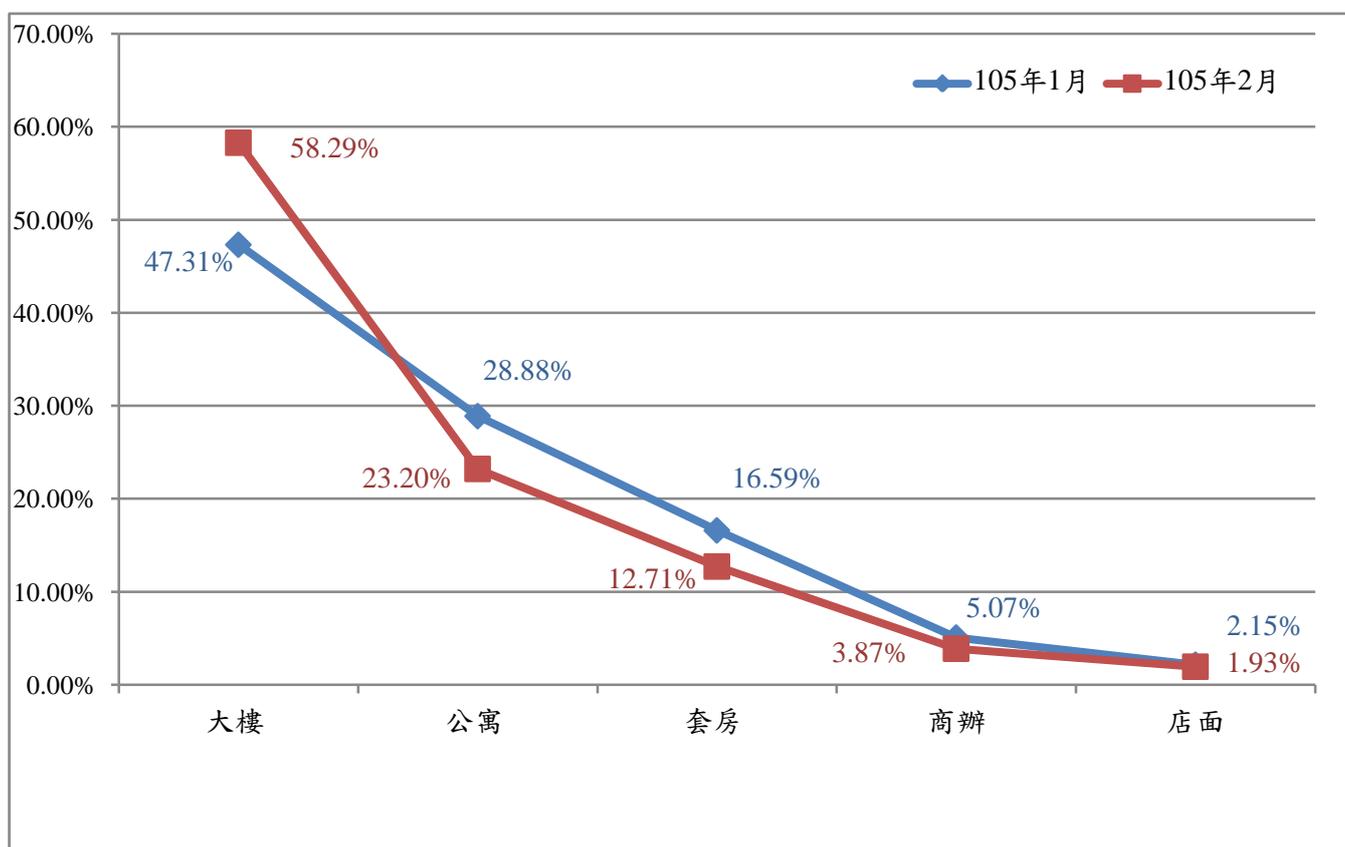
資料來源：臺北市政府地政局

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 5 月 20 日前，實價登錄資料交易日期為 105 年 2 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價格異常案件)，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。

二、住宅大樓占總交易量 58.29%，較上月大幅增加 10.98%

以建築型態區分，2 月全市住宅大樓(6 樓含以上有電梯)占比²增幅最大，占總交易量 58.29%，較上月大幅增加 10.98%，穩坐購屋主流寶座；占比減幅最明顯的是公寓，本月占比 23.2%，較上月減少 5.68%；套房占比 12.71%，較上月減少 3.88%；商(廠)辦占比 3.87%，較上月減少 1.2%；店面占總交易量比重最低為 1.93%，較上月略減 0.22%。

圖 2 105 年 1 月及 105 年 2 月建物型態交易比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

²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述建物型態買賣案件之加總。

三、大同區交易量減幅最大，住宅大樓、套房、商辦及店面交易仍由中山區領先

12 行政區交易量持續緊縮，有 9 個行政區減少幅度超過 4 成，其中大同區交易件數僅 12 件，減幅最大，達 64.71%；交易熱區仍由中山區蟬聯，交易件數 65 件，其次為內湖區及文山區，交易件數分別為 45、35 件。

觀察 12 行政區各建築形態交易案件變化，除信義區、士林區公寓交易比重小勝住宅大樓外，其餘各行政區仍以住宅大樓為交易主流，並由中山區以 43 件奪冠；公寓以士林區交易件數 13 件最多；套房交易則由中山區以 13 件維持領先；至商(廠)辦及店面(店鋪)交易量普遍偏低，仍由中山區居冠。

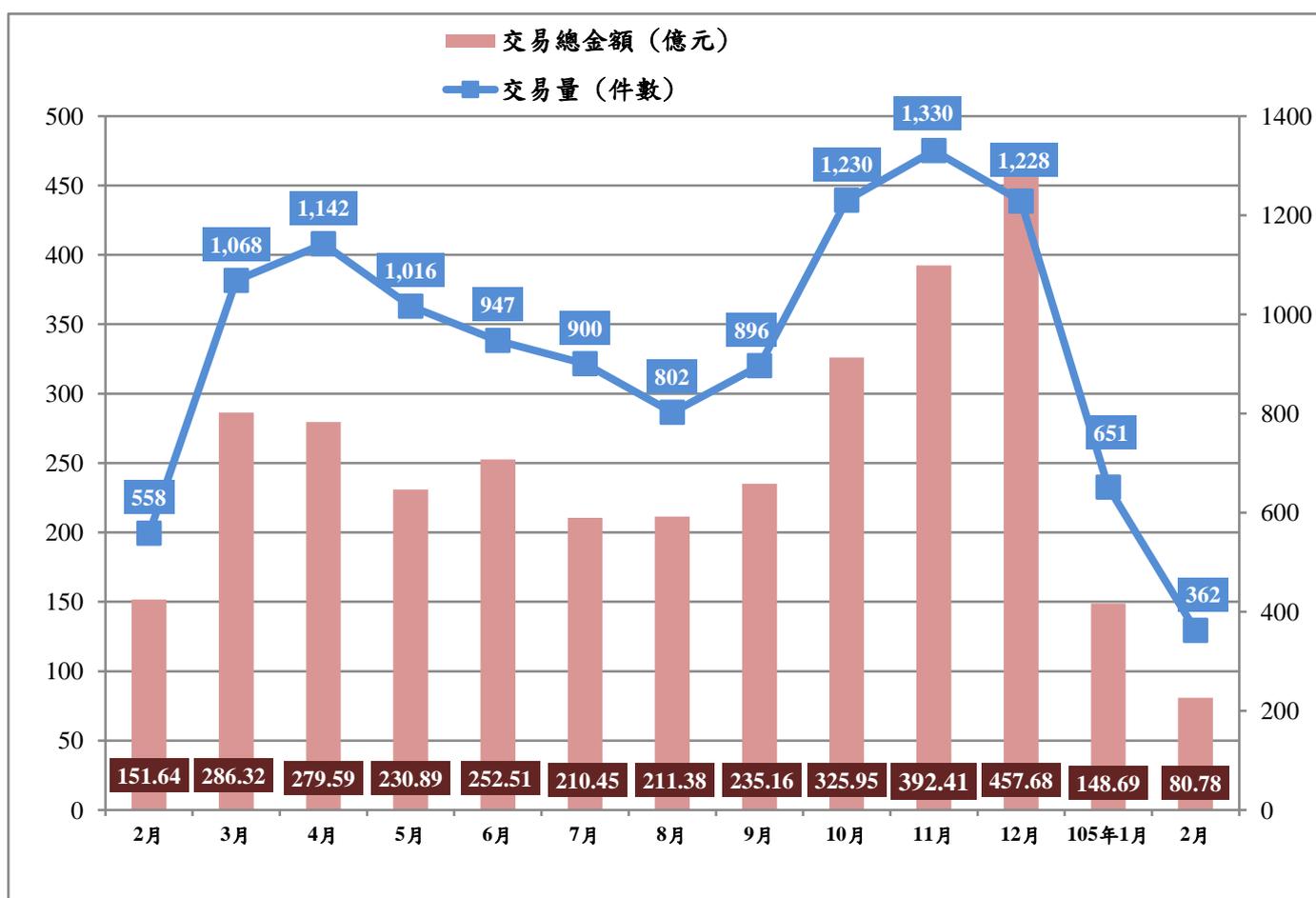
表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

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	
	105/1 件數	增減 幅度	105/1 件數	增減 幅度	105/1 件數	增減 幅度	105/1 件數	增減 幅度	105/1 件數	增減 幅度	105/1 件數	增減 幅度
	105/02 件數	幅度	105/02 件數	幅度	105/02 件數	幅度	105/02 件數	幅度	105/02 件數	幅度	105/02 件數	幅度
全市	308	-31.49%	188	-55.32%	108	-57.41%	33	-57.58 %	14	-50.00%	651	-44.39%
	211		84		46		14		7		362	
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 —	27	59.26%	12	-75.00%	38	-65.79%	8	-37.50%	5	-80%	90	-27.78%
	43		3		13		5		1		65	
內湖區 ↑2	34	-11.76%	17	-35.29%	4	-75.00%	5	-40.00%	0	—	60	-25.00%
	30		11		1		3		0		45	
文山區 ↓1	43	-41.86%	21	-61.90%	8	-87.50%	2	-100%	1	0%	75	-53.33%
	25		8		1		0		1		35	
大安區 ↑3	32	-34.38%	13	-69.23%	8	-50.00%	1	-100%	0	—	54	-44.44%
	21		4		4		0		1		30	
北投區 ↑1	31	-41.94%	18	-38.89%	6	-100.00%	2	-50%	0	—	57	-47.37%
	18		11		0		1		0		30	
信義區 ↓1	25	-56.00%	21	-42.86%	9	-44.44%	3	-66.67%	1	0%	59	-49.15%
	11		12		5		1		1		30	
士林區 ↑1	21	-42.86%	26	-50.00%	3	-66.67%	0	—	2	-100%	52	-48.08%
	12		13		1		1		0		27	
松山區 ↑1	23	-39.13%	13	-69.23%	2	250.00%	4	-75%	3	-100%	45	-42.22%
	14		4		7		1		0		26	
萬華區 ↓6	27	-51.85%	20	-70.00%	13	-61.54%	1	-100%	1	0%	62	-59.68%
	13		6		5		0		1		25	
中正區 —	17	-47.06%	7	-57.14%	5	-20.00%	4	-50%	1	0%	34	-44.12%
	9		3		4		2		1		19	
南港區 ↑1	14	-28.57%	12	-41.67%	2	-100.00%	1	-100%	0	—	29	-37.93%
	10		7		0		0		1		18	
大同區 ↓1	14	-64.29%	8	-75.00%	10	-50.00%	2	-100%	0	—	34	-64.71%
	5		2		5		0		0		12	

四、 全市單月交易總額首次跌破百億，僅 80.78 億元

2 月全市不動產交易總金額，隨交易量緊縮大幅減少至 80.78 億元，係自實價登錄以來單月交易總額首次跌破百億元，較上月(105 年 1 月)減少 67.91 億元，減幅為 45.67%；相較去年同期則減少 70.86 億元，減幅約 46.73%。

圖 3 近 1 年買賣交易量及交易總金額趨勢圖

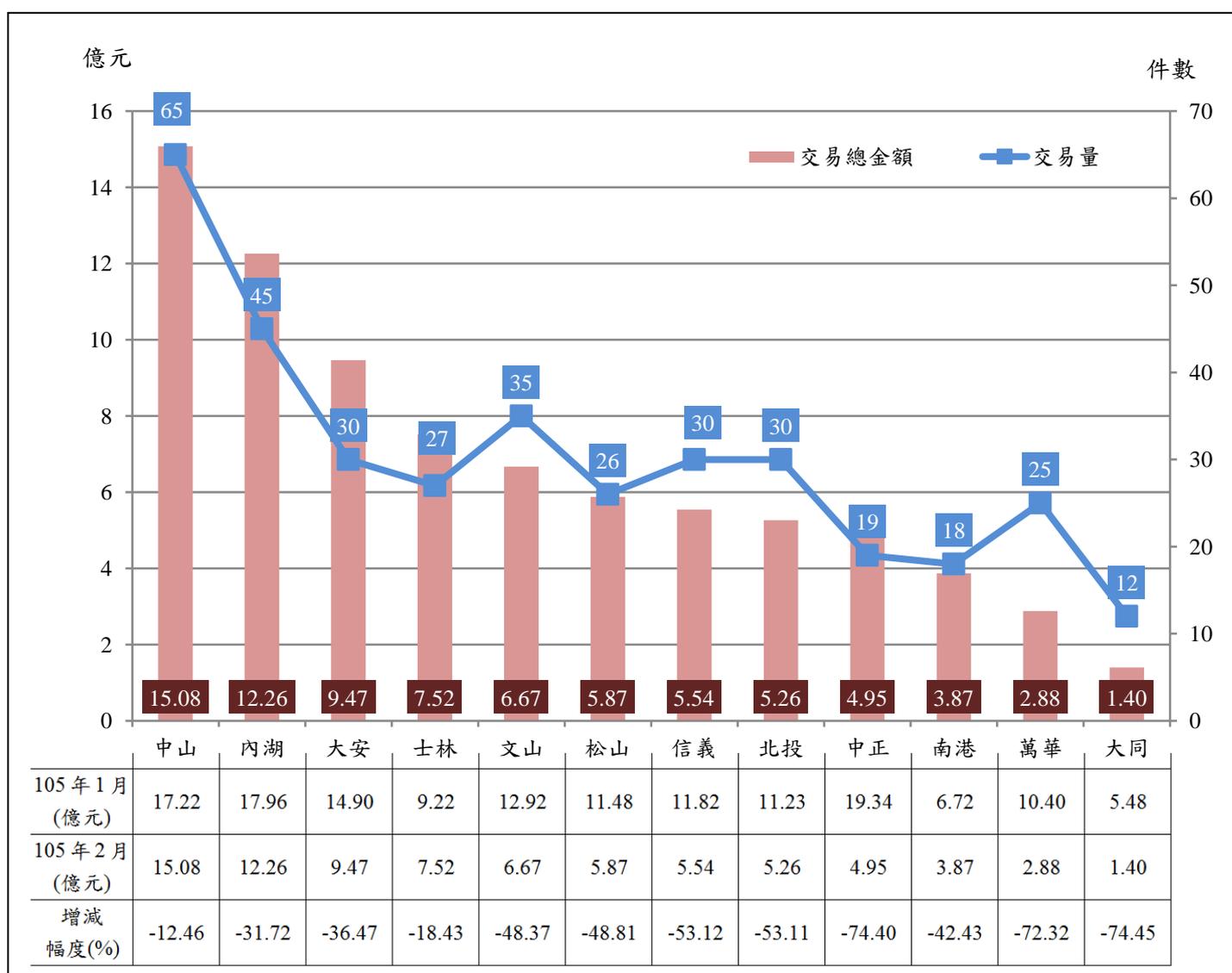


資料來源：臺北市政府地政局

五、中山區交易總額最高 15.08 億元，與總額最低的大同區相差 10.77 倍

各行政區交易總金額前 3 名，依序為中山區(15.08 億元)、內湖區(12.26 億元)及大安區(9.47 億元)；總額最低的行政區則為大同區，僅 1.4 億元，減幅高達 74.45%，其次為萬華區(2.88 億元)與南港區(3.87 億元)。總額最高的中山區與最低的大同區，交易總金額相差 10.77 倍。

圖 4 臺北市各行政區 105 年 2 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

貳、住宅價格指數分析（相關圖表請參閱附件）

一、全市 2 月指數微跌 0.14%，較去年同期下跌 5.61%

105 年 2 月全市住宅價格指數 109.50，較上月(105 年 1 月)微跌 0.14%，相較去年同期（104 年 2 月）下跌 5.61%，標準住宅總價 1,370 萬元，標準住宅單價每坪 50.39 萬元。

大樓住宅價格指數 114.45，較上月下跌 0.50%，較去年同期下跌 3.06%，標準住宅總價 1,618 萬元，標準住宅單價每坪 55.80 萬元。

公寓住宅價格指數 109.48，較上月回升 0.68%，較去年同期下跌 2.77%，標準住宅總價 1,347 萬元，標準住宅單價每坪 46.53 萬元。

二、大安信義中正區近一年價格跌幅最深，萬華文山北投區相對抗跌

本月四個次分區指數呈現一分區上漲，三分區下跌情形。萬華文山北投區，住宅價格指數 112.84，較上月微漲 0.30%，標準住宅總價 1,171 萬元，標準住宅單價每坪 41.87 萬元。大安信義中正區，住宅價格指數 103.02，較上月下跌 2.15%，標準住宅總價 1,920 萬元，標準住宅單價每坪 66.51 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 119.81，較上月下跌 1.83%，標準住宅總價 1,286 萬元，標準住宅單價每坪 55.01 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 110.40，較上月下跌 1.85%，標準住宅總價 1,405 萬元，標準住宅單價每坪 48.04 萬元。

與去年同期相較，近一年大安信義中正區跌幅最深，下跌 6.25%，觀察該分區標準住宅總價及單價，已較 102 年 3 月價格為低，重回二年前房價水準；士林內湖大同區、中山松山南港區亦均下跌，跌幅分別為 4.50%、0.58%；四

個次分區中僅萬華文山北投區上漲，漲幅 1.07%。

三、全市短、中期價格跌勢趨緩，公寓價格表現較大樓平穩

分析全市及次分區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，全市住宅價格月線、季線雖仍走低，然短、中期價格跌勢已略為趨緩；觀察大樓與公寓價格表現，大樓指數在連續 5 個月月線下跌的影響下，季線、半年線亦呈下跌趨勢，至公寓指數月線仍係上下擺動盤整格局，月線、季線、半年線已逐步貼近，整體價格表現較大樓平穩。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，萬華文山北投區受惠於月線連 2 月上漲，季線、半年線持續回升，整體價格抗跌性較其他次分區為佳；大安信義中正區、中山松山南港區近 3 個月月線暫別連續跌勢，進入上下震盪格局，季線走勢亦略趨和緩，惟二次分區半年線已連續 6 個月以上走跌，顯示短、中期價格下跌情形雖有減緩，然長期價格走低氛圍仍未消除；至士林內湖大同區，月、季、半年線連月下跌態勢未止，價格表現在四次分區中最为弱勢。

※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。