

臺北市 108 年 10 月不動產市場動態月報

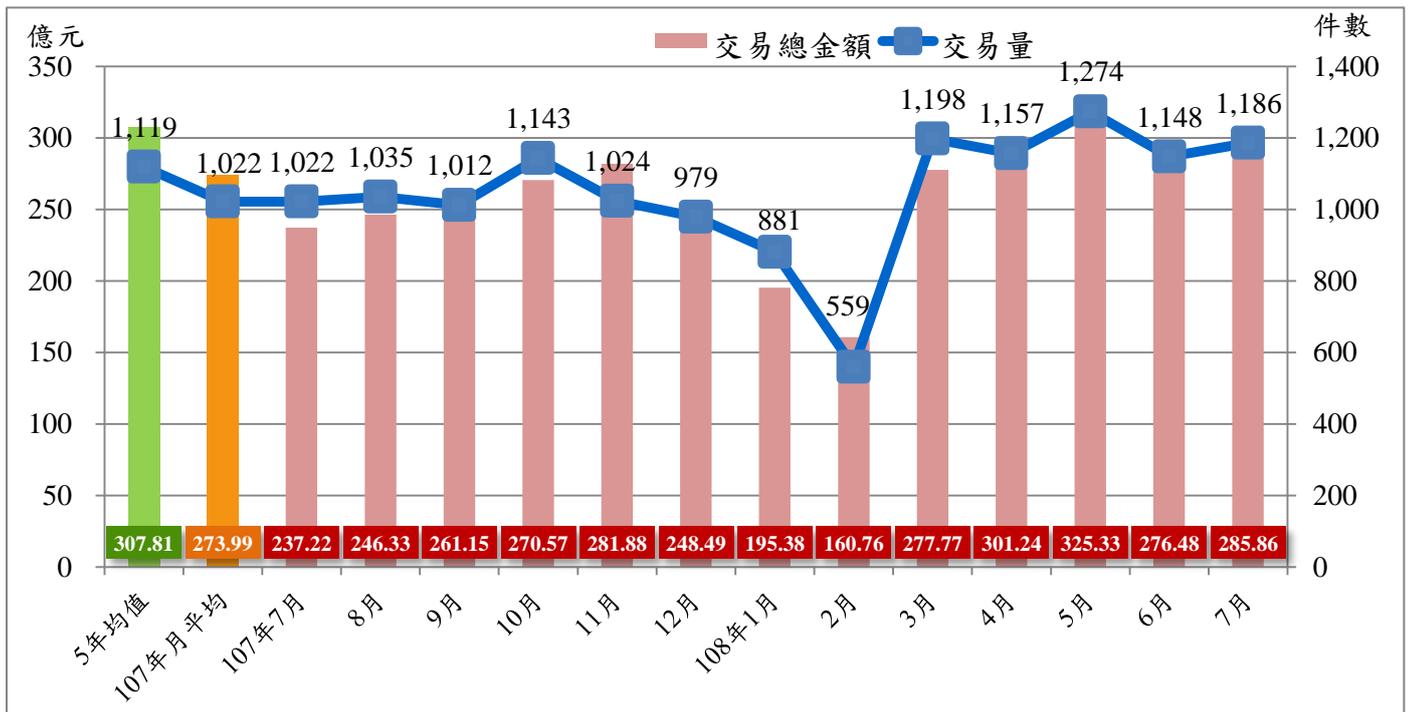
壹、交易分析

108 年 7 月實價登錄交易量較 6 月增加 3.31%，交易總額增加 3.39%

統計分析最近一期 108 年 7 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 1,186 件，較 6 月 1,148 件增加 38 件，增幅 3.31%；較去年同期 1,022 件增加 164 件，增幅 16.05%，較去年平均 1,022 件增加 164 件，增幅 16.05%，較 5 年均值²1,119 件增加 67 件，增幅 5.99%。

7 月全市不動產交易總金額為 285.86 億元，較 6 月 276.48 億元增加 9.38 億元，增幅 3.39%；較去年同期 237.22 億元增加 48.64 億元，增幅 20.50%，較去年平均 273.99 億元增加 11.87 億元，增幅 4.33%，較 5 年均值 307.81 億元減少 21.95 億元，減幅 7.13%。

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 10 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 108 年 7 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 8 月至 108 年 7 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

一、信義區量增 25.32%，增幅最大；大同區減少 53.73%，減幅最大

全市 12 行政區交易量增幅最大為信義區，交易件數 99 件，較 6 月增加 25.32%；交易量減幅最多為大同區，交易件數為 31 件，較 6 月減少 53.73%。

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，由中山區以 120 件奪冠；公寓由內湖區以 43 件居冠；套房、商(廠)辦、店面(店鋪)交易件數由中山區分別以 55 件、13 件及 5 件居首。

表 1 臺北市 12 行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

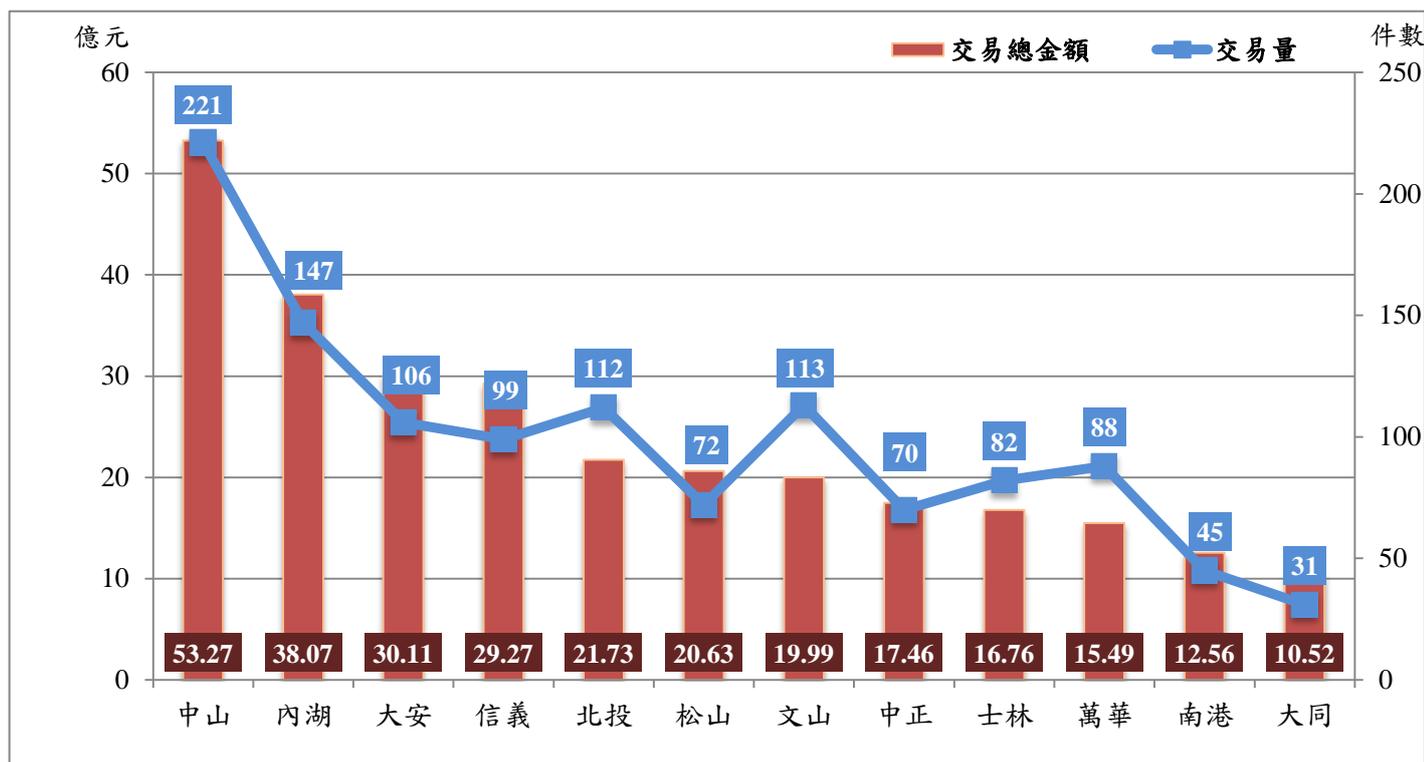
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	108/07 件數	增減 幅度	108/07 件數	增減 幅度	108/07 件數	增減 幅度	108/07 件數	增減 幅度	108/07 件數	增減 幅度	108/07 件數	增減 幅度
	108/06 件數		108/06 件數		108/06 件數		108/06 件數		108/06 件數		108/06 件數	
全市	629	0.48%	330	17.02%	165	-4.07%	45	-2.17%	17	-22.73%	1186	3.31%
	626		282		172		46		22		1148	
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	120	34.83%	28	75.00%	55	-5.17%	13	-18.75%	5	66.67%	221	21.43%
—	89		16		58		16		3		182	
內湖區	80	-6.98%	43	4.88%	11	0.00%	12	50.00%	1	-50.00%	147	-0.68%
—	86		41		11		8		2		148	
文山區	63	-4.55%	39	11.43%	11	22.22%	0	-100.00%	0	-100.00%	113	-0.88%
—	66		35		9		1		3		114	
北投區	62	26.53%	35	-5.41%	12	-14.29%	2	—	1	-50.00%	112	9.80%
↑ 1	49		37		14		0		2		102	
大安區	59	-11.94%	25	78.57%	15	-6.25%	3	-40.00%	4	33.33%	106	0.95%
↓ 1	67		14		16		5		3		105	
信義區	52	30.00%	29	93.33%	13	0.00%	4	-42.86%	1	-75.00%	99	25.32%
↑ 1	40		15		13		7		4		79	
萬華區	45	12.50%	28	7.69%	12	9.09%	3	200.00%	0	—	88	12.82%
↑ 1	40		26		11		1		0		78	
士林區	39	11.43%	41	0.00%	1	-83.33%	0	-100.00%	1	-50.00%	82	-3.53%
↓ 2	35		41		6		1		2		85	
松山區	34	-17.07%	25	31.58%	11	-15.38%	1	-50.00%	1	0.00%	72	-5.26%
—	41		19		13		2		1		76	
中正區	34	-15.00%	14	180.00%	19	26.67%	1	-80.00%	2	100.00%	70	6.06%
↑ 1	40		5		15		5		1		66	
南港區	25	-3.85%	14	-30.00%	1	—	4	—	1	—	45	-2.17%
↑ 1	26		20		0		0		0		46	
大同區	16	-65.96%	9	-30.77%	4	-33.33%	2	—	0	-100.00%	31	-53.73%
↓ 2	47		13		6		0		1		67	

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 33.76%，大安區減幅最大為 28.26%

各行政區交易總金額依序由中山區(53.27 億元)、內湖區(38.07 億元)及大安區(30.11 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 10.52 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，差約 4.06 倍；交易總額增幅最大為南港區，較 6 月增加 33.76%，減幅最大為大安區，較 6 月減少 28.26%。

圖 2 臺北市各行政區 108 年 6 月買賣交易量及交易總金額分布圖



108 年 7 月 (億元)	53.27	38.07	30.11	29.27	21.73	20.63	19.99	17.46	16.76	15.49	12.56	10.52
108 年 6 月 (億元)	42.57	34.86	41.97	24.96	17.32	16.70	21.79	19.77	21.51	12.65	9.39	12.99
增減幅度 (%)	25.14%	9.21%	-28.26%	17.27%	25.46%	23.53%	-8.26%	-11.68%	-22.08%	22.45%	33.76%	-19.01%

資料來源：臺北市政府地政局

貳、108年7月住宅價格月指數分析³(編製說明及相關圖表請參閱附件)

一、全市指數下降 1.28%，較去年同期上升 0.51%

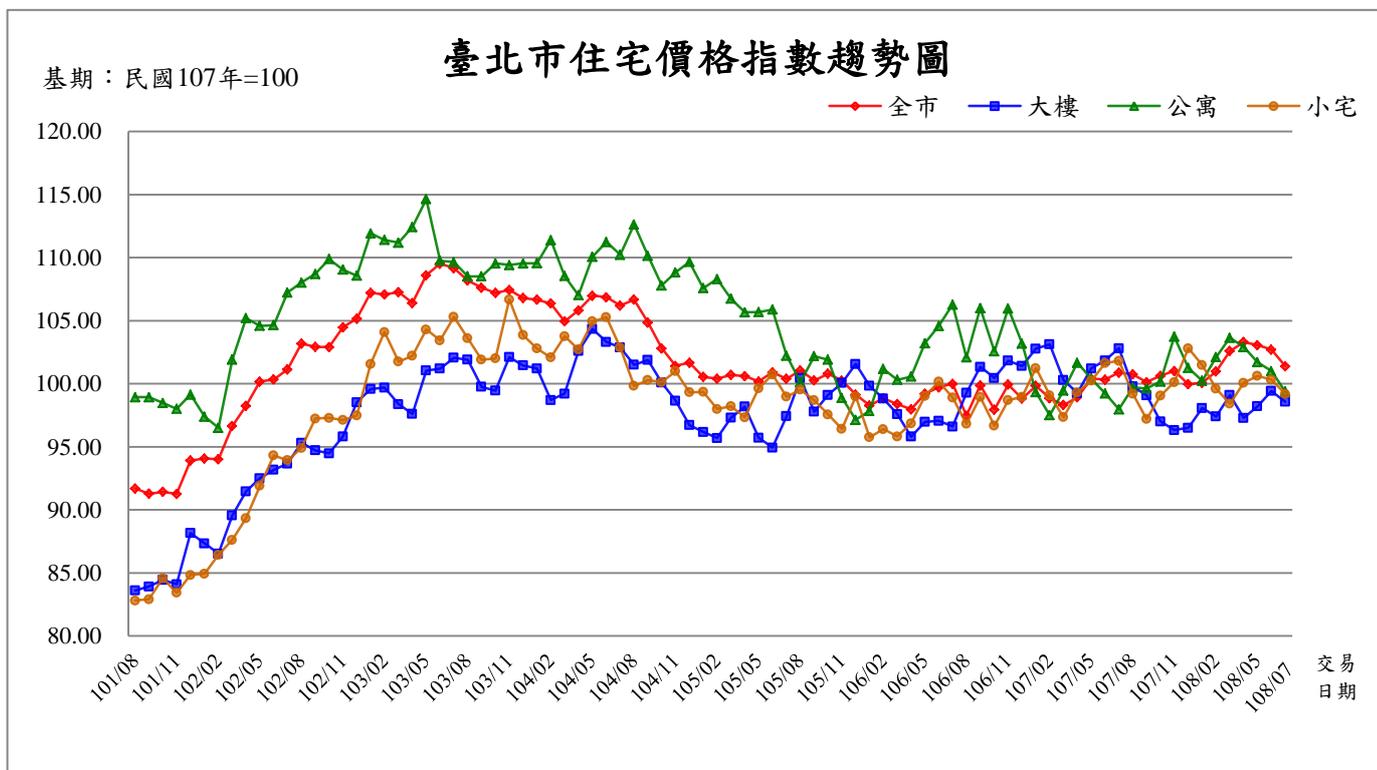
108年7月全市住宅價格指數 101.39，較6月 102.70 下降 1.28%，較去年同期 100.88 上升 0.51%；標準住宅總價 1,606 萬元，標準住宅單價每坪 51.15 萬元。

大樓住宅價格指數 98.57，較6月 99.43 下降 0.86%，較去年同期 102.81 下降 4.12%，標準住宅總價 2,060 萬元，標準住宅單價每坪 57.71 萬元。

公寓住宅價格指數 99.38，較6月 101.01 下降 1.61%，較去年同期 97.97 上升 1.44%，標準住宅總價 1,286 萬元，標準住宅單價每坪 42.88 萬元。

小宅住宅價格指數 99.19，較6月 100.33 下降 1.14%，較去年同期 101.82 下降 2.58%，標準住宅總價 857 萬元，標準住宅單價每坪 61.21 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。

二、全市住宅價格續跌，大樓、公寓、小宅價格同步走低

7月全市住宅價格月線、季線下跌，半年線漲幅趨緩；大樓月線轉跌，季線、半年線微揚；公寓及小宅月線、季線、半年線均同步下跌。

參、108年第2季住宅價格季指數分析⁴(編製說明及相關圖表請參閱附件)

12行政區指數9區上漲，3區下跌；大同區上漲2.98%，漲幅最高，內湖區下跌0.83%，跌幅最深

108年第2季12行政區指數，相較上季有9行政區上漲，3行政區下跌，漲幅前三名為大同區2.98%、中山區2.66%、松山區1.70%，跌幅最深為內湖區-0.83%；相較去年同期有9行政區上漲，3行政區下跌，漲幅前三名為松山區4.11%、大同區3.52%、士林區3.23%，跌幅最深為中正區-1.20%。

表2 108年第2季臺北市12行政區住宅價格指數動態及標準住宅價格

指數基期：民國107年=100

行政區	108年第2季指數	108年第1季指數(上季)	相較上季增減幅度(%)	107年第2季指數(去年同期)	相較去年同期增減幅度(%)	標準住宅總價(萬元)	標準住宅單價(萬元/坪)
大同區	102.74	99.77	2.98	99.25	3.52	1,511	52.12
中山區	100.68	98.07	2.66	100.69	-0.01	1,387	57.81
松山區	103.06	101.34	1.70	98.99	4.11	2,133	66.67
中正區	100.15	98.70	1.47	101.37	-1.20	2,189	68.40
信義區	102.16	100.92	1.23	99.66	2.51	1,897	63.24
文山區	102.81	101.84	0.95	99.75	3.07	1,565	46.04
大安區	101.46	100.95	0.51	99.40	2.07	2,470	77.18
萬華區	100.67	100.32	0.35	99.21	1.47	1,302	44.90
南港區	100.90	100.62	0.28	98.07	2.89	2,075	53.20
士林區	102.36	102.48	-0.12	99.16	3.23	1,886	52.38
北投區	98.52	99.10	-0.59	98.95	-0.43	1,316	42.46
內湖區	101.85	102.70	-0.83	99.52	2.34	1,816	51.88

資料來源：臺北市政府地政局

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)



⁴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。