

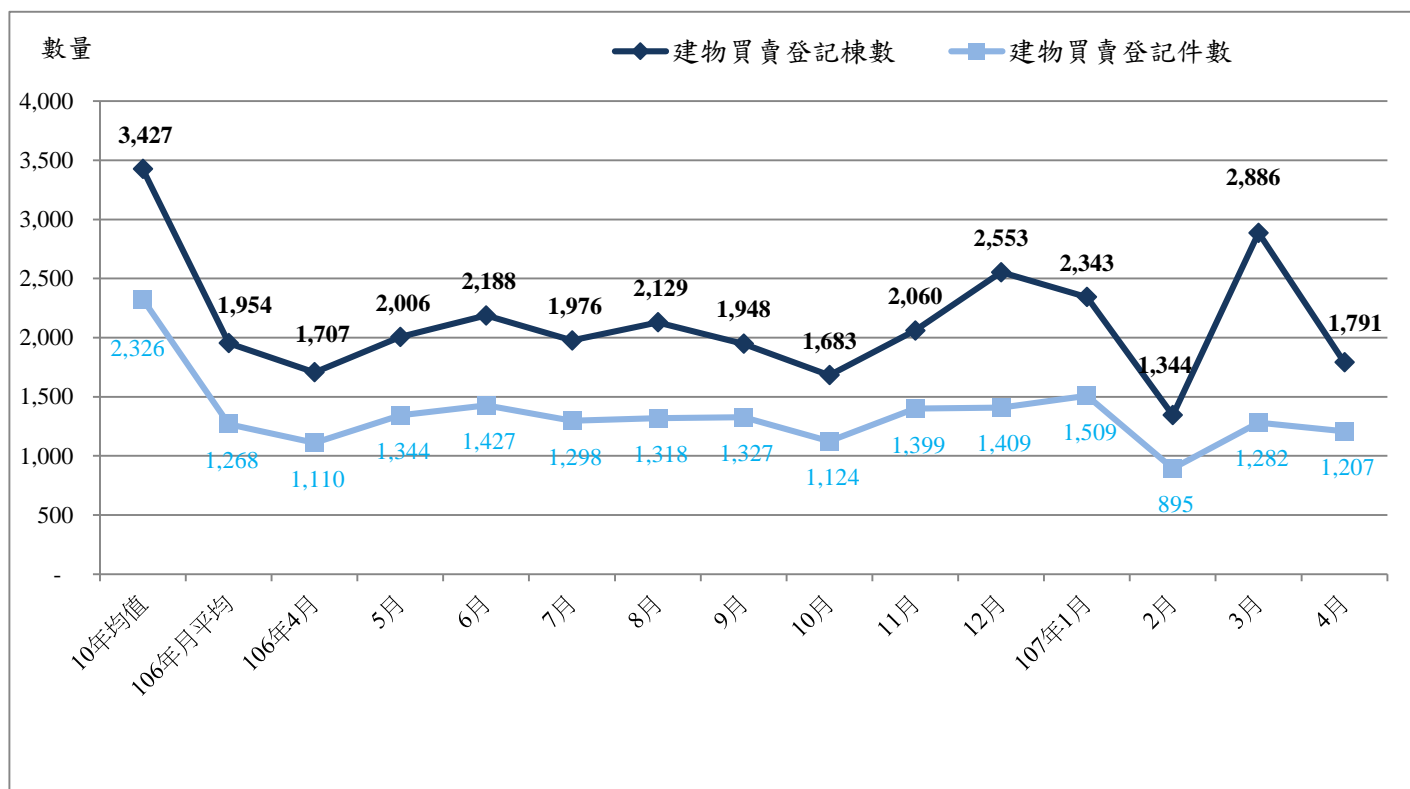
# 臺北市 107 年 4 月不動產市場動態月報

## 壹、4 月建物買賣棟數分析

### 一、4 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 3 月衰退

107 年 4 月建物買賣登記件數 1,207 件，較上月 1,282 件減少 75 件，減幅 5.85%。較去年同期 1,110 件增加 97 件，增幅 8.74%，較去年平均 1,268 件減少 61 件，減幅 4.81%，較 10 年均值<sup>1</sup>2,326 件減少 1,119 件，減幅 48.11%；而建物買賣登記棟數 4 月 1,791 棟，較上月 2,886 棟減少 1,095 棟，減幅 37.94%，較去年同期 1,707 棟增加 84 棟，增幅 4.92%，較去年平均 1,954 棟減少 163 棟，減幅 8.34%，較 10 年均值 3,427 棟減少 1,636 棟，減幅 47.74%。

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



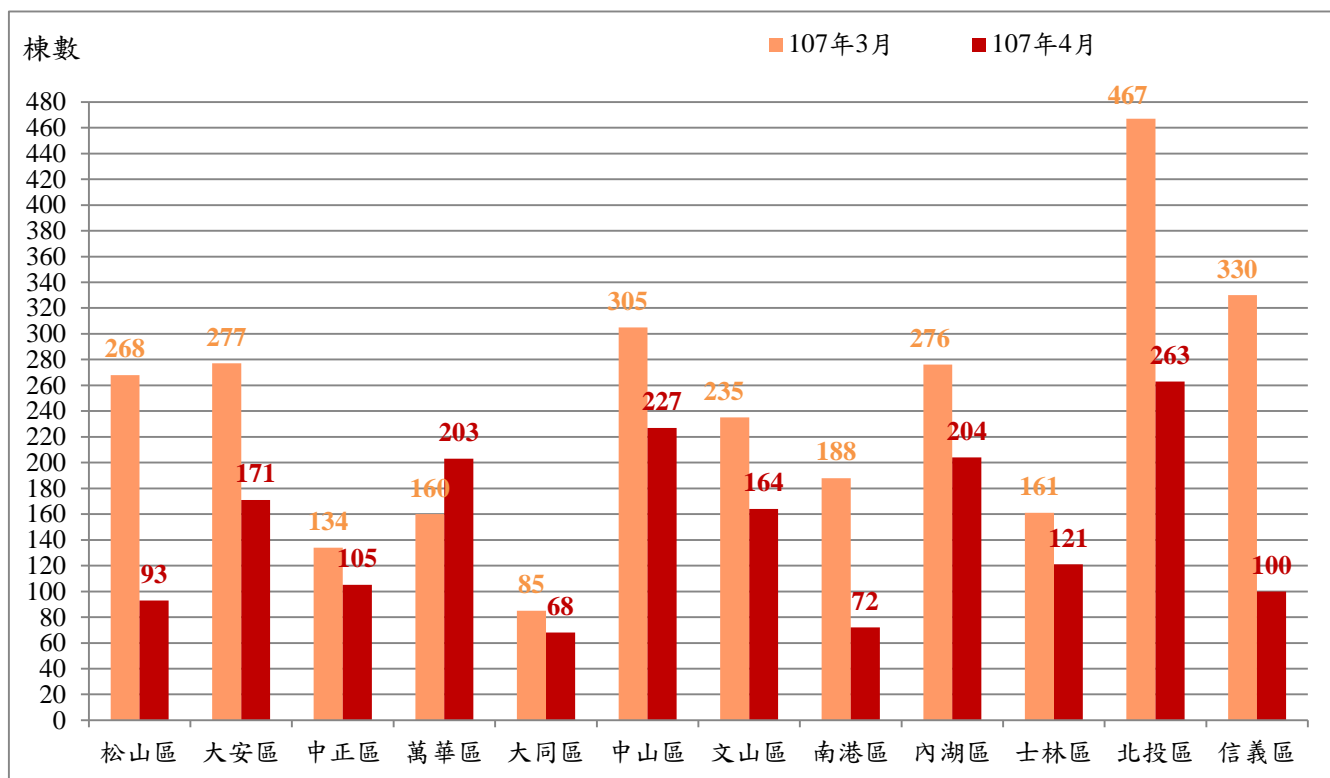
資料來源：臺北市政府地政局

<sup>1</sup> 10 年均值：指 97 年 5 月至 107 年 4 月之平均每月統計數量，包含建物買賣登記棟數、建物買賣登記件數、不動產經紀業執業中家數及執業中人員

## 二、4月份北投區建物買賣登記棟數位居第一

本市 12 行政區建物買賣登記棟數，4 月份北投區位居第 1 名，松山區、大同區、南港區居於交易案量後段；4 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除萬華區成長外，其餘皆呈現衰退現象。

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

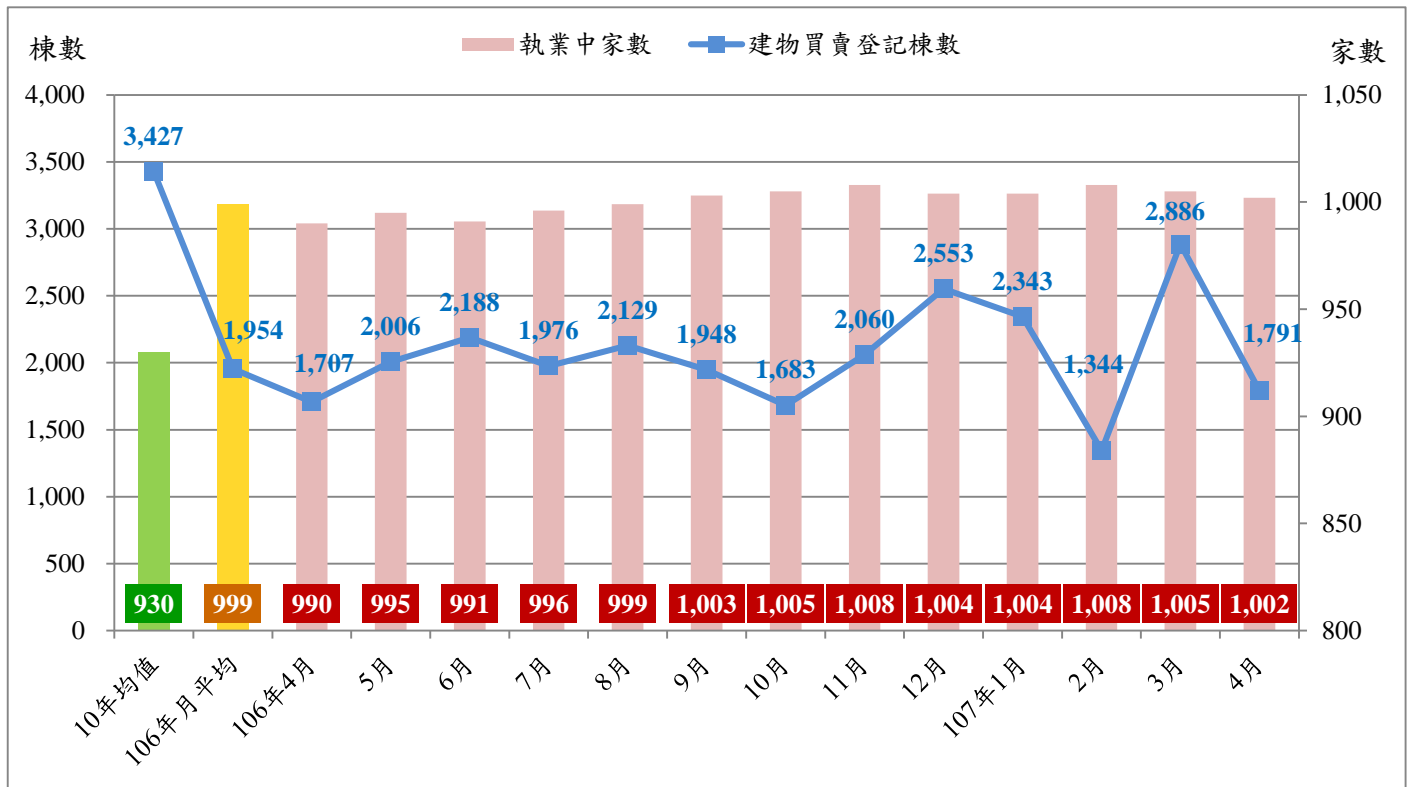
## 貳、4月不動產經紀業執業中家數及人員分析

### 一、全市不動產經紀業執業中數量略減

全市截至 107 年 4 月已核發不動產經營許可共 2,738 家，目前執業中家數為 1,002 家，比例為 36.60%，另執業中家數較上月減少 3 家，減幅 0.30%，較去年同期 990 家增加 12 家，增幅 1.21%，較去年每月平均執業中家數 999 家增加 3 家，增幅 0.30%，較 10 年均值 930 家增加 72 家，增幅 7.74%。又與上月業者經營情形比較，其中經營不動產仲介經紀業減少 4 家，經營不動產代銷經紀業者增加 1 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者不變。與去年同期業者經營情形比較，則為經營不動產仲介經紀業者增加 11 家，經營不動產代銷經紀業者減少 4 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加 5 家。

另觀察 106 年 4 月份至 107 年 4 月份不動產執業中家數及建物買賣登記棟數變化情形，其中執業中家數自 106 年 6 月份開始持續增加至 11 月份，自 12 月份至 107 年 4 月份則呈現增減互現情形，惟皆超過 1 千家。而建物買賣登記棟數亦呈現增減互現情形，其中 107 年 2 月份登記數量最少惟於 3 月份明顯上升，然 4 月份又開始減少(詳圖 3)。

圖3 臺北市近 1 年不動產經紀業執業中家數/建物買賣登記棟數變化圖

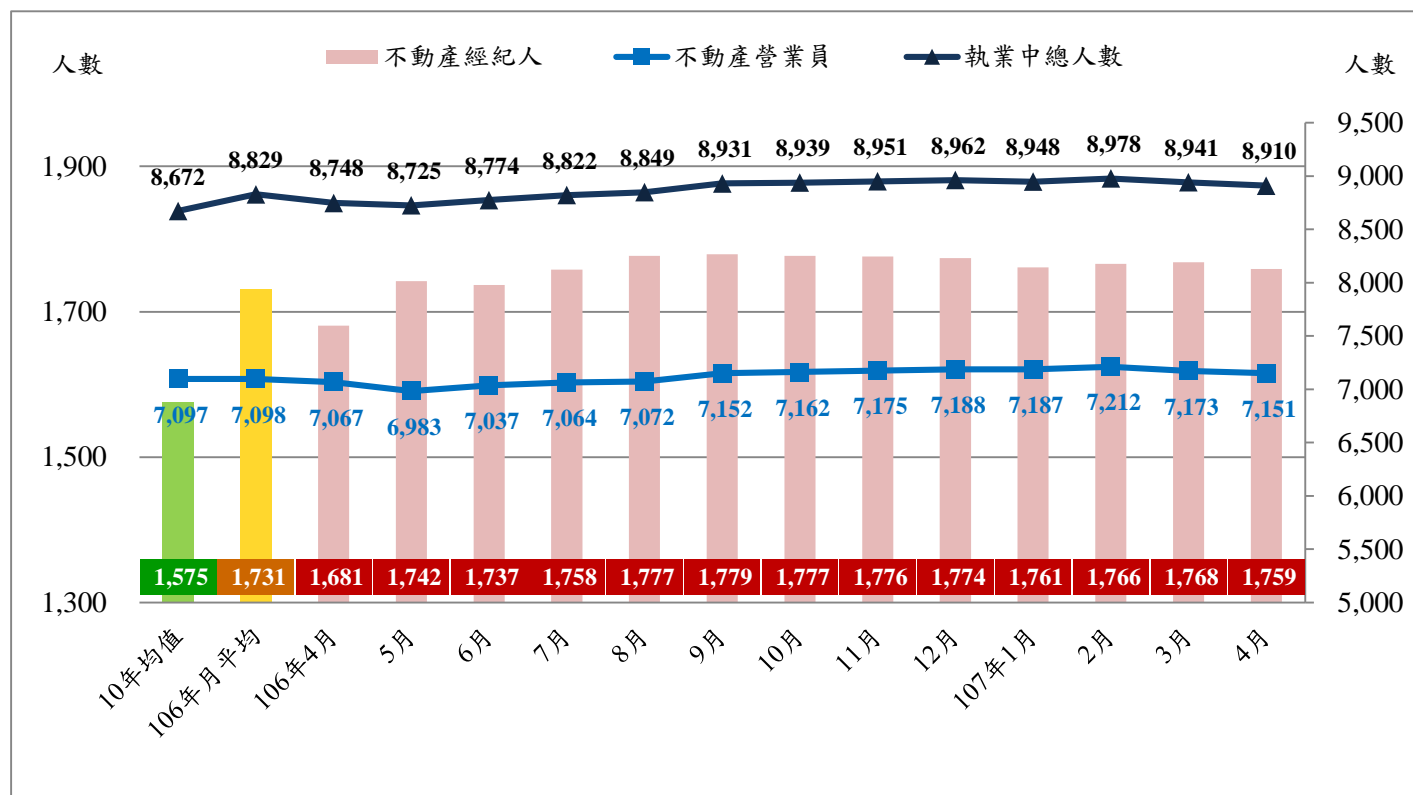


資料來源：臺北市地政局

## 二、全市不動產經紀業執業人員較上月減少

全市截至 107 年 4 月執業中經紀人員為 8,910 位(1,759 位經紀人、7,151 位營業員)，較上月 8,941 位減少 31 位，減幅 0.35%，較去年同期 8,748 位增加 162 位，增幅 1.85%，較去年每月平均執業中經紀人員 8,829 增加 81 位，增幅 0.92%，較 10 年平均值增加 238 位，增幅 2.74%。又與上月執業人員情形比較，其中經紀人減少 9 位，營業員減少 22 位。與去年同期執業人員情形比較，則為經紀人增加 78 位，營業員增加 84 位(詳圖 4)。

圖4 臺北市近1年不動產經紀業執業中家數/建物買賣登記棟數變化圖



資料來源：臺北市政府地政局

### 參、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築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4月30日止，該期間市場之預售建築契約已全數納管，包括銷售中及即將銷售之建築，共計納管93案(詳表1)，其中經地政局核備完成之建築契約共70案；未完成核備計23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2)。

#### 一、未完成核備案件

本月新增4案銷售中建築，連同目前尚未完成銷售契約核備之預售建築合計23案(詳表3)，呼籲市民購買該等建築時，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 70 案(詳表 4) ，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 3) ，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 1 統計至 107 年 4 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
93 案(全市納管)	91 案(已銷售)	87 案(前月累積納管)	68 案(完成核備)	62 案(前月累計核備)
				6 案(本月核備)
		19 案(未完成核備)	10 案(建商自檢中)	
			7 案(建商改正中)	
		2 案(地政局審核中)		
	4 案(本月新增)	4 案(未完成核備)	3 案(建商自檢中)	
		1 案(建商改正中)		
	2 案(待銷售)	1 案(前月累積納管)	2 案(完成核備)	1 案(本月核備)
	1 案(本月新增)	1 案(本月核備)		
完成核備總計 70 案 未完成核備總計 23 案				

**表 2 統計至 107 年 4 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 3 統計至 107 年 4 月臺北市預售屋管理未完成核備 23 案名單**

項次	建案名稱	行政區	建設公司	契約核備情形
1	忠泰同	大同	忠泰建設	未完成核備(本月新增)
2	中山 Q1	中山	頂格建設	未完成核備(本月新增)
3	附中境	大安	寶鴻開發	未完成核備(本月新增)
4	風華系列 Twin Park	南港	億德建設	未完成核備(本月新增)
5	碧湖天	內湖	華固建設 新光人壽	未完成核備
6	翔譽愛力	內湖	翔譽國際建設	未完成核備
7	捷運新町	大同	大賞建設/大賞機構	未完成核備
8	仰大安	大安	禾禮建設	未完成核備
9	帝璽	帝璽	宏盛建設/長虹建設	未完成核備
10	耕隱	士林	耕薪建設	未完成核備
11	圓山 ART	士林	聖得福建設	未完成核備
12	豈基心願	中正	豈基建設開發	未完成核備
13	鼎佳	中正	富鉅鼎建設	未完成核備
14	冠德羅斯福	中正	冠德建設	未完成核備
15	京王	大同	富享建設	未完成核備
16	天好韻	大同	瑋石建設	未完成核備
17	民權好合	大同	年豐建設、松聯營造	未完成核備
18	嘉磐掬舍	松山	嘉磐建設	未完成核備
19	忠順大院 II	文山	元利建設	未完成核備
20	崇偉政大	文山	崇偉建設	未完成核備

21	東本木	南港	桐園建設	未完成核備
22	金龍尊邸	北投	金龍園建設	未完成核備
23	南京綻	中山	廣朋實業	未完成核備

表 4 統計至 107 年 4 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="#">小時代</a>	佑昌建設
2		<a href="#">埕曦河畔</a>	志榮建設
3		<a href="#">萬大 ONE</a>	富力陽建設
4		<a href="#">新碩華悅</a>	新碩建設
5		<a href="#">岳泰豐鼎</a>	岳泰建設
6		<a href="#">東園綻</a>	欣聯建設
7		<a href="#">榮耀天邑</a>	榮耀建設
8	大同	<a href="#">怡華就好</a>	怡華實業
9		<a href="#">常殷首鑄</a>	常殷建設
10		<a href="#">三豐豐華匯</a>	三豐建設
11		<a href="#">三豐問鼎匯</a>	三豐建設
12		<a href="#">三豐第一匯</a>	三豐建設
13		<a href="#">長安雋</a>	欣偉傑建設
14		<a href="#">中山之外</a>	京富開發建設有限公司
15	北投	<a href="#">薇美行館</a>	僑駿建設
16		<a href="#">文化富星</a>	華城開發
17	大安	<a href="#">大安釀</a>	杜相國際開發
18		<a href="#">信義御邸</a>	振鑫建設

19		<a href="#">耕云</a>	耕薪建設、連雲建設
20		<a href="#">瑞安蒼</a>	家格建設
21		<a href="#">潤泰禮仁</a>	潤泰創新國際
22		<a href="#">大安滕</a>	柏嘉開發
23	中山	<a href="#">中山·雋</a>	虹光國際開發
24		<a href="#">表參漾</a>	中國開發
25		<a href="#">帝樂文娜</a>	廣朋建設
26		<a href="#">然花苑</a>	樂揚建設
27		<a href="#">華固樂慕</a>	華固建設
28		<a href="#">奧斯卡南京</a>	奧斯卡建設
29		<a href="#">榮耀之星</a>	崑逸開發
30		<a href="#">華山君品</a>	銓民建設
31		<a href="#">敦年中山</a>	敦年建設
32		<a href="#">璞園貴象</a>	璞園建設
33		<a href="#">璞園學豐</a>	璞園建設
34		<a href="#">琢豐</a>	大陸建設
35		<a href="#">元大晶華</a>	元大建設
36		<a href="#">明日綻</a>	忠泰長虹開發建設
37	士林	<a href="#">士林大悅</a>	利大建設
38		<a href="#">隨河</a>	茂楷建設
39		<a href="#">Lavie 敦南</a>	德悅建設
40		<a href="#">三磐舍紫</a>	三磐建設
41	文山	<a href="#">拓真</a>	曄傑建設
42		<a href="#">國泰昕春</a>	國泰建設

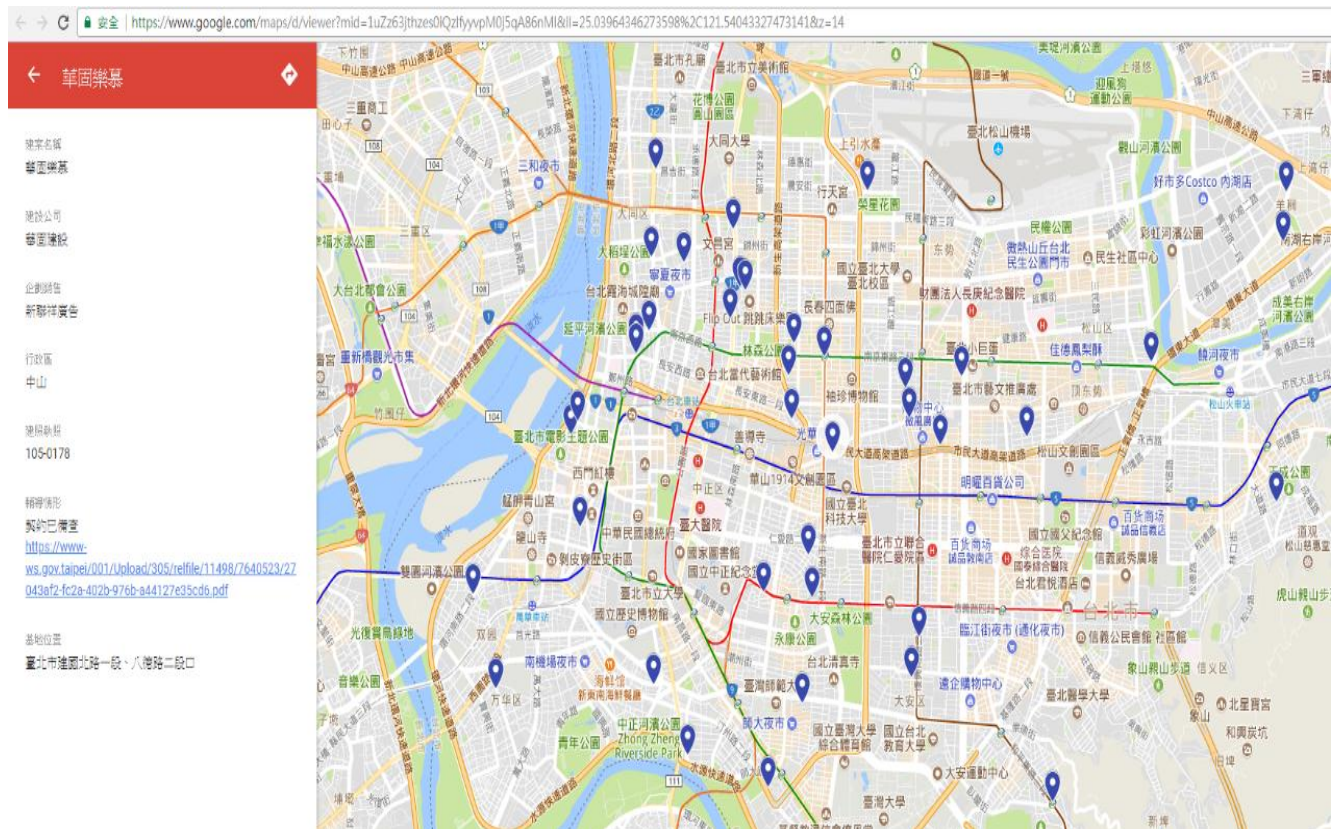


43		<a href="#">敦南樂高</a>	鉅祥建設
44		<a href="#">南方莊園</a>	國揚實業
45		<a href="#">彩葉山漆莖</a>	名積建設
46		<a href="#">靜心多多</a>	新貴開發
47		<a href="#">天賞大願</a>	兆晉建設、璞石建設
48		<a href="#">鵲喜</a>	德悅建設股份有限公司 德聖建設股份有限公司 樸德建設股份有限公司 新富居建設股份有限公司
49		<a href="#">岫廬</a>	萬隆開發建設
50	松山	<a href="#">楓韻晴川</a>	楓韻開發
51		<a href="#">華固名鑄</a>	華固建設
52		<a href="#">中工耘翠</a>	中華工程
53		<a href="#">勤耕延吉</a>	璞真建設、耕薪建設
54		<a href="#">潤泰敦峰</a>	潤泰創新國際
55		<a href="#">華固敦品</a>	華固建設
56	中正	<a href="#">PARK259</a>	新美齊(股)公司
57		<a href="#">中正藝邸</a>	陞築建設開發
58		<a href="#">奕品竹</a>	利冠地產開發
59		<a href="#">指月錄</a>	展宜建築開發
60		<a href="#">誼聯東籬</a>	誼聯建設
61		<a href="#">森城大苑</a>	智城建設
62		<a href="#">玖原品藏</a>	玖恩建設
63		<a href="#">元大文華</a>	源莖建設股份有限公司
64	內湖	<a href="#">富霖雙星</a>	義翔建設開發

65		<a href="#">遠雄賦邑</a>	遠雄建設
66		<a href="#">遠雄常御</a>	遠雄建設
67		<a href="#">亞果</a>	富璟建設/璟銳建設
68	南港	<a href="#">筑夢 easy</a>	僑洋建設
69		<a href="#">遠雄峰邑</a>	遠雄建設
70	信義	<a href="#">55TIMELESS</a>	大陸建設

表 1~4 資料來源：臺北市政府地政局

圖5 臺北市預售建案契約核備地圖



## 肆、最近一期(107年1月)實價登錄量價動態

### 三、交易量分析

#### (一) 1月實價登錄交易量較106年12月減少4.03%，交易總額減少26.60%

統計分析 107 年 1 月實價登錄買賣交易件數<sup>2</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 976 件，較 106 年 12 月 1,017 件減少 41 件，減幅 4.03%，較去年同期 631 件增加 345 件，增幅 54.68%，較去年平均 937 件增加 39 件，增幅 4.16%，較 5 年均值<sup>3</sup> 1,398 件減少 422 件，減幅 30.19%。

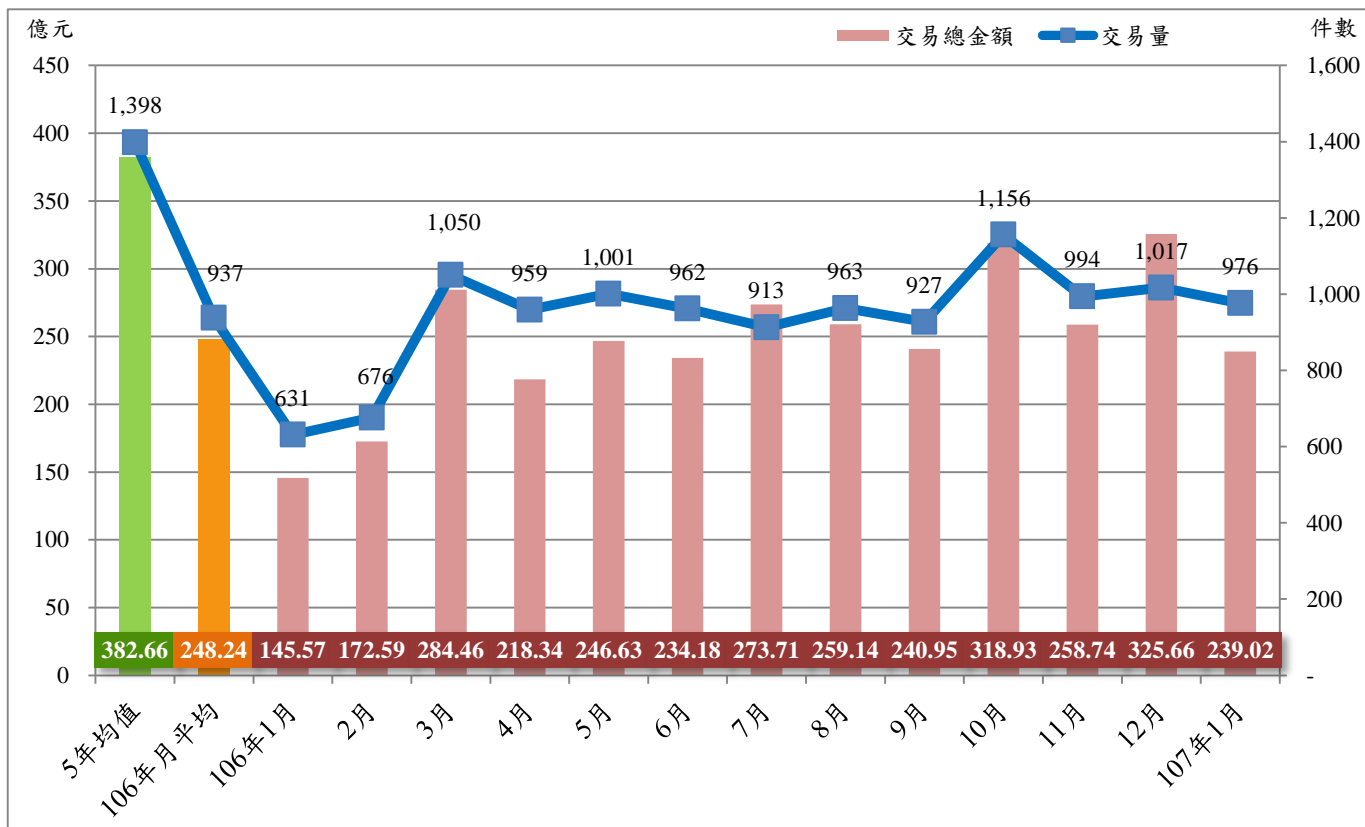
1 月全市不動產交易總金額為 239.02 億元，較 106 年 12 月 325.66 億元減少 86.64 億元，減幅 26.60%；較去年同期 145.57 億元增加 93.45 億元，增幅 64.20%，較去年平均 248.24 億元減少 9.22 億元，減幅 3.71%，較 5 年均值 382.66 億元減少 143.64 億元，減幅為 37.54%。

---

<sup>2</sup> 交易件數：指樣本蒐集截止時間 107 年 4 月 24 日前，實價登錄資料交易日期為 107 年 1 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，兩者約有一個月的时间落差。

<sup>3</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 2 月至 107 年 1 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

圖6 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) 士林區量增 30.00%，增幅最多；信義區量減 37.63%，減幅最大**

全市各行政區交易量與 106 年 12 月相較，增幅最多的是士林區，交易件數 91 件，較 106 年 12 月增加 30.00%；交易量減幅最大的是信義區，交易件數，較 106 年 12 月減少 37.63%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，各行政區均以住宅大樓為主流，並由內湖區以 79 件名列第一；公寓及商(廠)辦亦由內湖區分別以 42 件及 11 件奪冠；套房及店面(店鋪)仍由中山區分別以 41 件及 4 件居首。

表 5 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

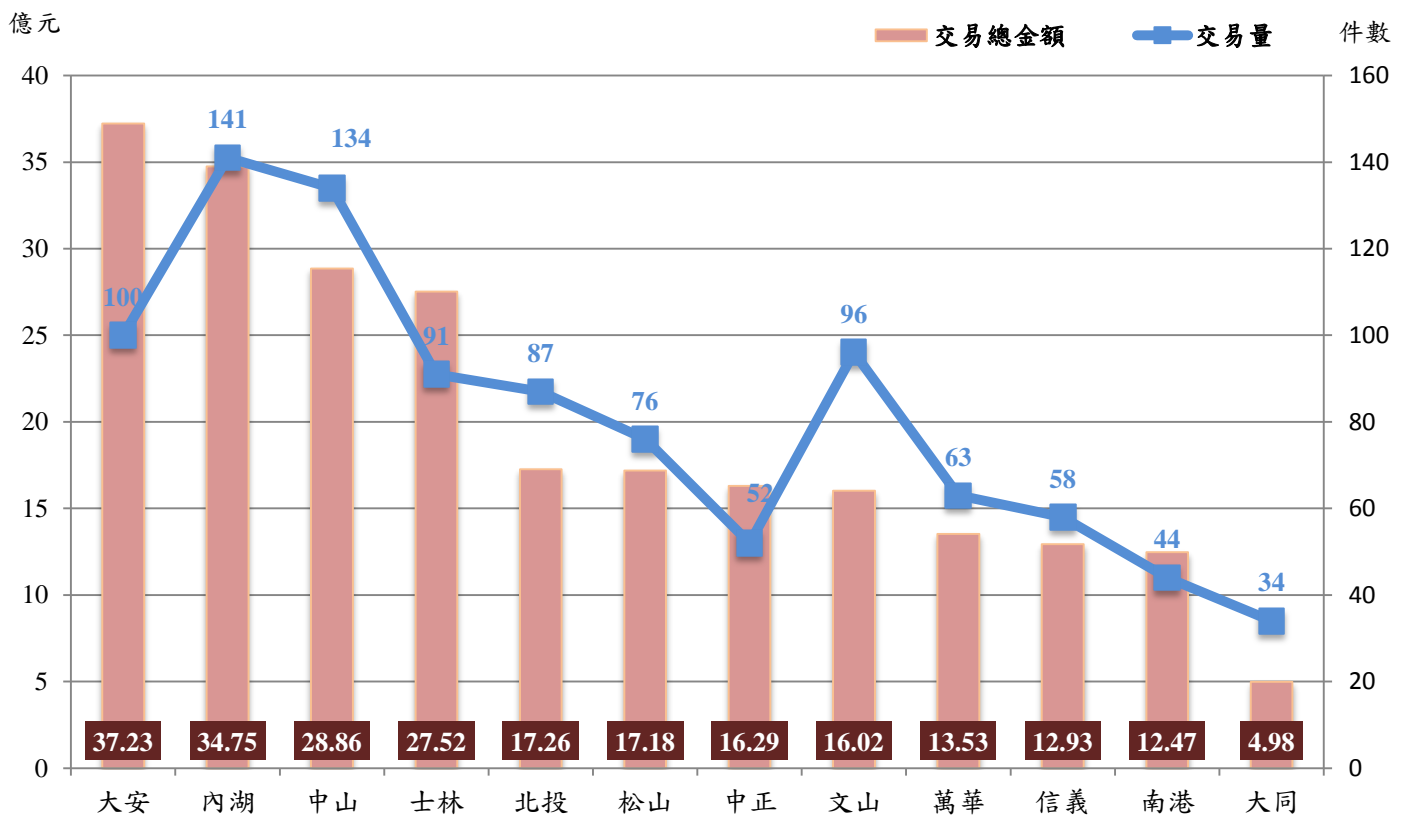
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有電 梯)		公寓 (5樓含以下 有電梯)		套房 (1房1廳1 衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	107/1 件數	增減 幅度	107/1 件數	增減 幅度	107/1 件數	增減 幅度	107/1 件數	增減 幅度	107/1 件數	增減 幅度	107/1 件數	增減 幅度
	106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數	
全市	505	-7.34%	271	2.26%	141	-9.62%	41	32.26%	18	-10.00%	976	-4.03%
	545		265		156		31		20		1017	
全市分區交易件數排序 (—: 排序無變動、↑: 排序上升、↓: 排序下降)												
內湖區 ↑1	79	-2.47%	42	5.00%	6	-25.00%	11	37.50%	3	50.00%	141	1.44%
	81		40		8		8		2		139	
中山區 ↓1	60	-35.48%	21	5.00%	41	24.24%	8	-27.27%	4	-33.33%	134	-17.79%
	93		20		33		11		6		163	
大安區 ↑3	64	39.13%	17	21.43%	11	-42.11%	6	500.00%	2	0.00%	100	21.95%
	46		14		19		1		2		82	
文山區 ↓1	56	-16.42%	33	3.13%	7	16.67%	0	—	0	-100.00%	96	-10.28%
	67		32		6		0		2		107	
士林區 ↑3	42	16.67%	40	73.91%	8	-11.11%	0	—	1	-50.00%	91	30.00%
	36		23		9		0		2		70	
北投區 ↓1	36	-7.69%	25	-16.67%	21	31.25%	3	—	2	100.00%	87	1.16%
	39		30		16		0		1		86	
松山區 —	33	-17.50%	19	-13.64%	18	63.64%	4	300.00%	2	0.00%	76	0.00%
	40		22		11		1		2		76	
萬華區 ↑1	31	10.71%	16	-40.74%	12	-14.29%	2	—	2	—	63	-8.70%
	28		27		14		0		0		69	
信義區 ↓5	30	-33.33%	23	-23.33%	4	-73.33%	1	0.00%	0	-100.00%	58	-37.63%
	45		30		15		1		2		93	
中正區 —	26	-3.70%	14	27.27%	7	-46.15%	5	-16.67%	0	-100.00%	52	-10.34%
	27		11		13		6		1		58	
南港區 ↑1	31	47.62%	11	37.50%	1	-66.67%	1	-50.00%	0	—	44	29.41%
	21		8		3		2		0		34	
大同區 ↓1	17	-22.73%	10	25.00%	5	-44.44%	0	-100.00%	2	—	34	-15.00%
	22		8		9		1		0		40	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 大安區交易總額增幅最多達 60.34%，內湖區減幅最大為-66.65%

各行政區交易總金額依序由大安區(37.23 億元)、內湖區(34.75 億元) 及中山區(28.86 億元)位居 1 月前 3 名，總額排名最低為大同區，僅 4.98 億元，總額最高的大安區與最低的大同區，交易總額相差超過 7 倍；交易總額增幅最多為大安區，較 106 年 12 月增加 60.34%，減幅最大為內湖區，較 106 年 12 月減少 66.65%。

圖 7 臺北市各行政區 107 年 1 月買賣交易量及交易總金額分布圖



107 年 1 月 (億元)	37.23	34.75	28.86	27.52	17.26	17.18	16.29	16.02	13.53	12.93	12.47	4.98
106 年 12 月 (億元)	23.22	104.19	40.17	17.75	17.29	22.79	16.90	18.06	10.18	34.36	14.23	6.52
增減幅度 (%)	60.34%	-66.65%	-28.16%	55.04%	-0.17%	-24.62%	-3.61%	-11.30%	32.91%	-62.37%	-12.37%	-23.62%

資料來源：臺北市政府地政局

#### 四、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 1 月指數上漲 1.03%，較去年同期上漲 1.60%

1 月全市住宅價格指數 108.89，較 106 年 12 月 107.78 上漲 1.03%，較去年同期 107.18 上漲 1.60%，標準住宅總價 1,362 萬元，標準住宅單價每坪 50.11 萬元。

大樓住宅價格指數 122.93，較 106 年 12 月 121.28 上漲 1.36%，較去年同期 119.40 上漲 2.96%，標準住宅總價 1,737 萬元，標準住宅單價每坪 59.93 萬元。

公寓住宅價格指數 100.40，較 106 年 12 月 104.30 下跌 3.74%，較去年同期 98.90 上漲 1.52%，標準住宅總價 1,235 萬元，標準住宅單價每坪 42.67 萬元。

##### (二) 1 月士林內湖大同區漲幅最高 2.70%，大安信義中正區跌幅最深 3.36%

1 月全市指數呈現二個次分區上漲、二個次分區下跌情形。士林內湖大同區住宅價格指數 111.87，較 106 年 12 月 108.93 上漲 2.70%，漲幅最大，標準住宅總價 1,423 萬元，標準住宅單價每坪 48.68 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 119.18，較 106 年 12 月 118.85 上漲 0.28%，標準住宅總價 1,279 萬元，標準住宅單價每坪 54.72 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 97.94，較 106 年 12 月 101.35 下跌 3.36%，跌幅最深，標準住宅總價 1,825 萬元，標準住宅單價每坪 63.23 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 111.23，較 106 年 12 月 113.02 下跌 1.58%，標準住宅總價 1,155 萬元，標準住宅單價每坪 41.27 萬元。

與去年同期(106 年 1 月)相較亦呈現二個次分區上漲、二個次分區下跌情形，漲幅最高為士林內湖大同區，較去年同期上漲 4.41%，其次為中山松山南港區上漲 0.94%；跌幅最大為大安信義中正區，較去年同期下跌 2.25%，標準住宅總價及單價已低於 101 年 8 月水準，其次為萬華文山北投區，微跌 0.21%。

### (三) 全市住宅價格短中長期趨勢膠著，公寓續跌大樓回升

1月全市住宅價格月線止跌帶動季線調升，惟半年線仍微幅下跌；公寓月線、季線及半年線走勢均下跌；大樓月線反彈向上，季線及半年線續揚。另觀察四個次分區指數趨勢，1月大安信義中正區月、季、半年線均下跌；中山松山南港區月、季、半年線連3月均上揚，價格表現相對亮眼；士林內湖大同區月線、季線續揚，帶動半年線反彈回升；萬華文山北投區月、季、半年線連3月均下跌，價格表現續弱。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)

