

臺北市 108 年 9 月不動產市場動態月報

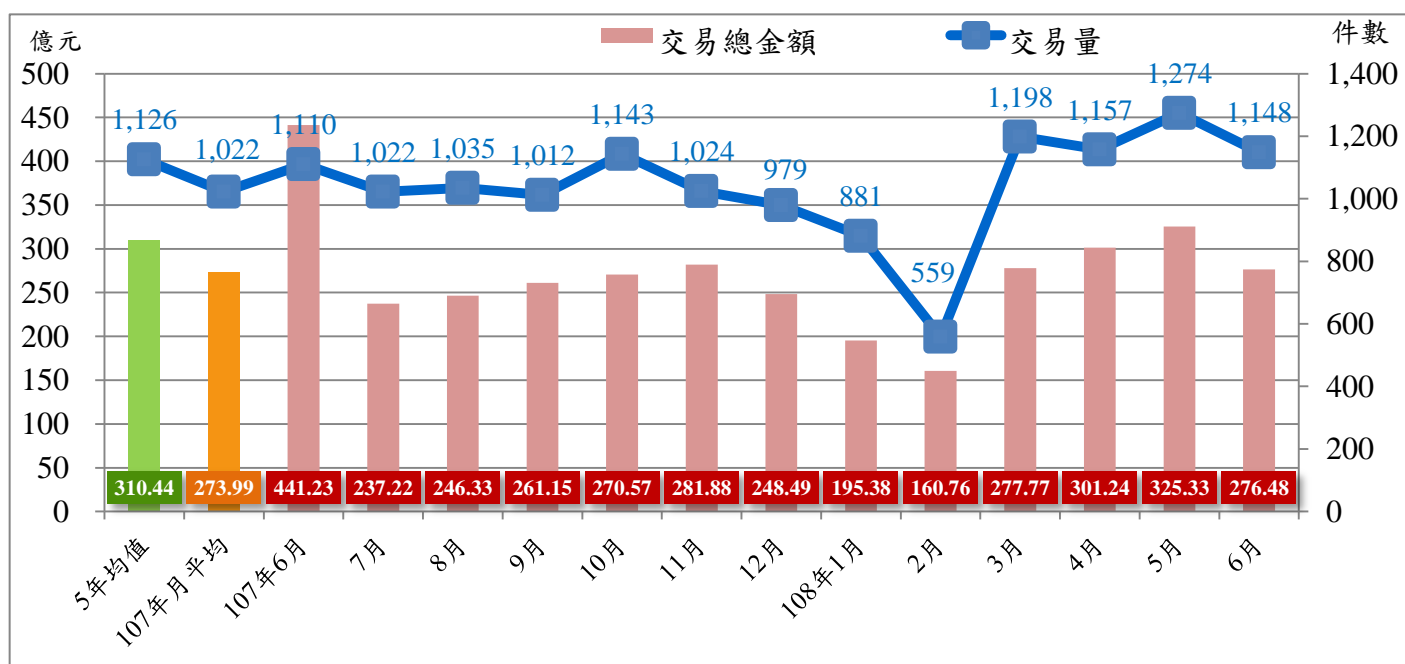
壹、交易分析

108 年 6 月實價登錄交易量較 5 月減少 9.89%，交易總額減少 15.02%

統計分析最近一期 108 年 6 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 1,148 件，較 5 月 1,274 件減少 126 件，減幅 9.89%；較去年同期 1,110 件增加 38 件，增幅 3.42%，較去年平均 1,022 件增加 126 件，增幅 12.33%，較 5 年均值²1,126 件增加 22 件，增幅 1.95%。

6 月全市不動產交易總金額為 276.48 億元，較 5 月 325.33 億元減少 48.85 億元，減幅 15.02%；較去年同期 441.23 億元減少 164.75 億元，減幅 37.34%，較去年平均 273.99 億元增加 2.49 億元，增幅 0.91%，較 5 年均值 310.44 億元減少 33.96 億元，減幅 10.94%。

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 9 月 16 日前，實價登錄資料交易日期為 108 年 6 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 7 月至 108 年 6 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

一、大同區量增 34%，增幅最大；士林區減少 26.09%，減幅最大

全市 12 行政區交易量增幅最大為大同區，交易件數 67 件，較 5 月增加 34%；交易量減幅最多為士林區，交易件數為 85 件，較 5 月減少 26.09%。

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，且仍由中山區以 89 件奪冠；公寓由士林區及內湖區以 41 件並列榜首；套房、商(廠)辦由中山區分別以 58 件及 16 件居首；店面(店鋪)交易件數由信義區以 4 件居冠。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

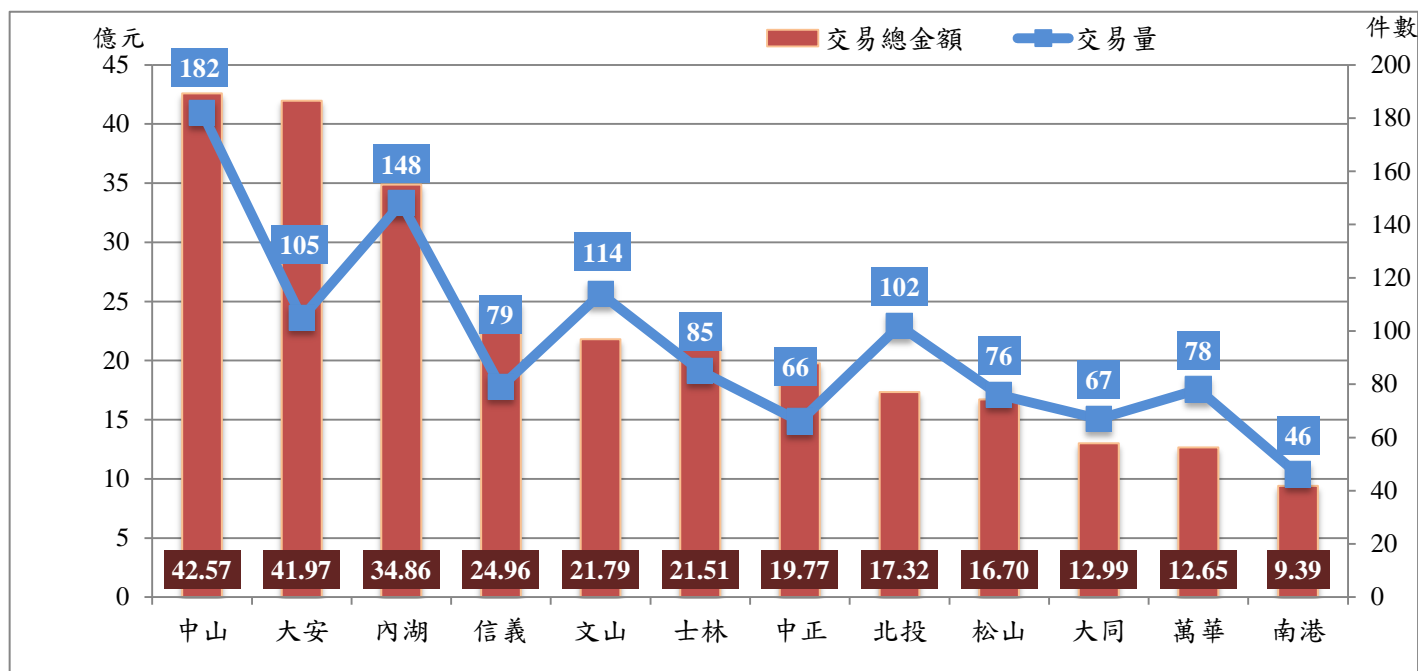
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下 有電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	108/06 件數	增減 幅度	108/06 件數	增減 幅度	108/06 件數	增減 幅度	108/06 件數	增減 幅度	108/06 件數	增減 幅度	108/06 件數	增減 幅度
	108/05 件數		108/05 件數		108/05 件數		108/05 件數		108/05 件數		108/05 件數	
全市	626	-7.26%	282	-14.55%	172	-8.02%	46	-13.21%	22	-24.14%	1148	-9.89%
	675		330		187		53		29		1274	
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 —	89	-27.64%	16	14.29%	58	23.40%	16	0.00%	3	0.00%	182	-10.34%
	123		14		47		16		3		203	
內湖區 —	86	-8.51%	41	2.50%	11	-21.43%	8	-20.00%	2	-50.00%	148	-8.64%
	94		40		14		10		4		162	
文山區 —	66	-9.59%	35	-14.63%	9	0.00%	1	0.00%	3	0.00%	114	-10.24%
	73		41		9		1		3		127	
大安區 ↑ 3	67	17.54%	14	-17.65%	16	-5.88%	5	150.00%	3	0.00%	105	9.38%
	57		17		17		2		3		96	
北投區 ↓ 1	49	-9.26%	37	-11.90%	14	-17.65%	0	-100.00%	2	0.00%	102	-12.82%
	54		42		17		2		2		117	
士林區 ↓ 1	35	-33.96%	41	-4.65%	6	-60.00%	1	-50.00%	2	0.00%	85	-26.09%
	53		43		15		2		2		115	
信義區 ↓ 1	40	-6.98%	15	-58.33%	13	0.00%	7	-12.50%	4	100.00%	79	-22.55%
	43		36		13		8		2		102	
萬華區 —	40	5.26%	26	-10.34%	11	0.00%	1	-50.00%	0	-100.00%	78	-7.14%
	38		29		11		2		4		84	
松山區 —	41	0.00%	19	-5.00%	13	0.00%	2	-66.67%	1	-50.00%	76	-7.32%
	41		20		13		6		2		82	
大同區 ↑ 2	47	123.81%	13	-13.33%	6	-53.85%	0	—	1	0.00%	67	34.00%
	21		15		13		0		1		50	
中正區 ↓ 1	40	-4.76%	5	-66.67%	15	15.38%	5	150.00%	1	-66.67%	66	-12.00%
	42		15		13		2		3		75	
南港區 ↓ 1	26	-27.78%	20	11.11%	0	-100.00%	0	-100.00%	0	—	46	-24.59%
	36		18		5		2		0		61	

資料來源：臺北市政府地政局

二、 交易總額大同區增幅最大達 75.30%，信義區減幅最大為 46.21%

各行政區交易總金額依序由中山區(42.57 億元)、大安區(41.97 億元)及內湖區(34.86 億元)位居前 3 名，總額最少為南港區，僅 9.39 億元，總額最高的中山區與最低的南港區，差約 3.53 倍；交易總額增幅最大為大同區，較 5 月增加 75.30%，減幅最大為信義區，較 5 月減少 46.21%。

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 6 月 (億元)	42.57	41.97	34.86	24.96	21.79	21.51	19.77	17.32	16.70	12.99	12.65	9.39
108 年 5 月 (億元)	59.51	32.71	37.65	46.40	22.69	29.46	21.56	21.55	18.51	7.41	14.23	13.65
增減 幅度(%)	-28.47%	28.31%	-7.41%	-46.21%	-3.97%	-26.99%	-8.30%	-19.63%	-9.78%	75.30%	-11.10%	-31.21%

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 6 月指數微降 0.35%，較去年同期上升 2.36%

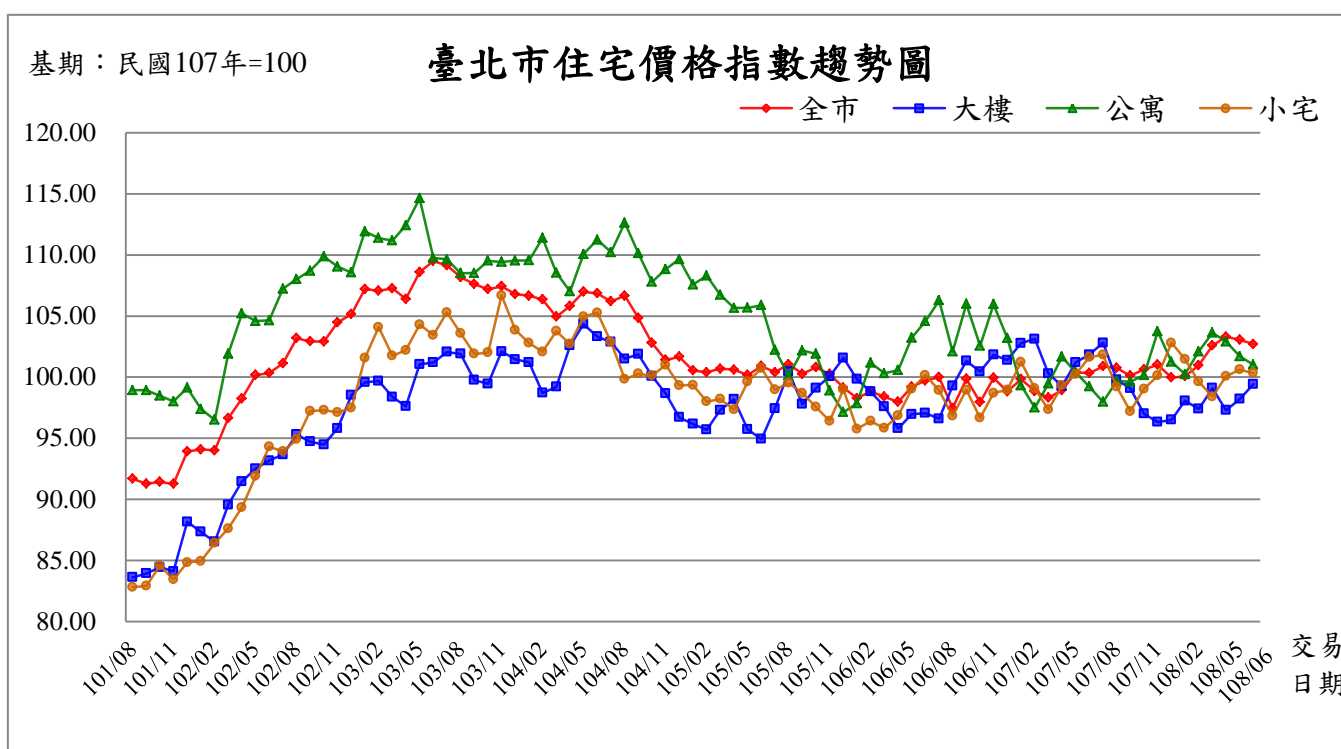
108 年 6 月全市住宅價格指數 102.70，較 5 月 103.06 微降 0.35%，較去年同期 100.33 上升 2.36%；標準住宅總價 1,627 萬元，標準住宅單價每坪 51.82 萬元。

大樓住宅價格指數 99.43，較 5 月 98.20 上升 1.25%，較去年同期 101.84 下降 2.37%，標準住宅總價 2,078 萬元，標準住宅單價每坪 58.21 萬元。

公寓住宅價格指數 101.01，較 5 月 101.70 下降 0.68%，較去年同期 99.23 上升 1.79%，標準住宅總價 1307 萬元，標準住宅單價每坪 43.58 萬元。

小宅住宅價格指數 100.33，較 5 月 100.62 微降 0.29%，較去年同期 101.63 下降 1.28%，標準住宅總價 867 萬元，標準住宅單價每坪 61.92 萬元。

圖 3 臺北市住宅價格指數趨勢圖



二、全市住宅價格續跌，大樓續升，公寓、小宅走跌

6月全市住宅價格月線續跌，季線持平，半年線微揚；大樓月線連2月上漲帶動季線、半年線皆走升；公寓月線連2月下跌，影響季線、半年線續跌；小宅月線轉跌，季線微揚，半年線微跌。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)



參、商辦租金指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

一、全市 108 年上期指數微降 0.21%，主要路段上升 2.34%

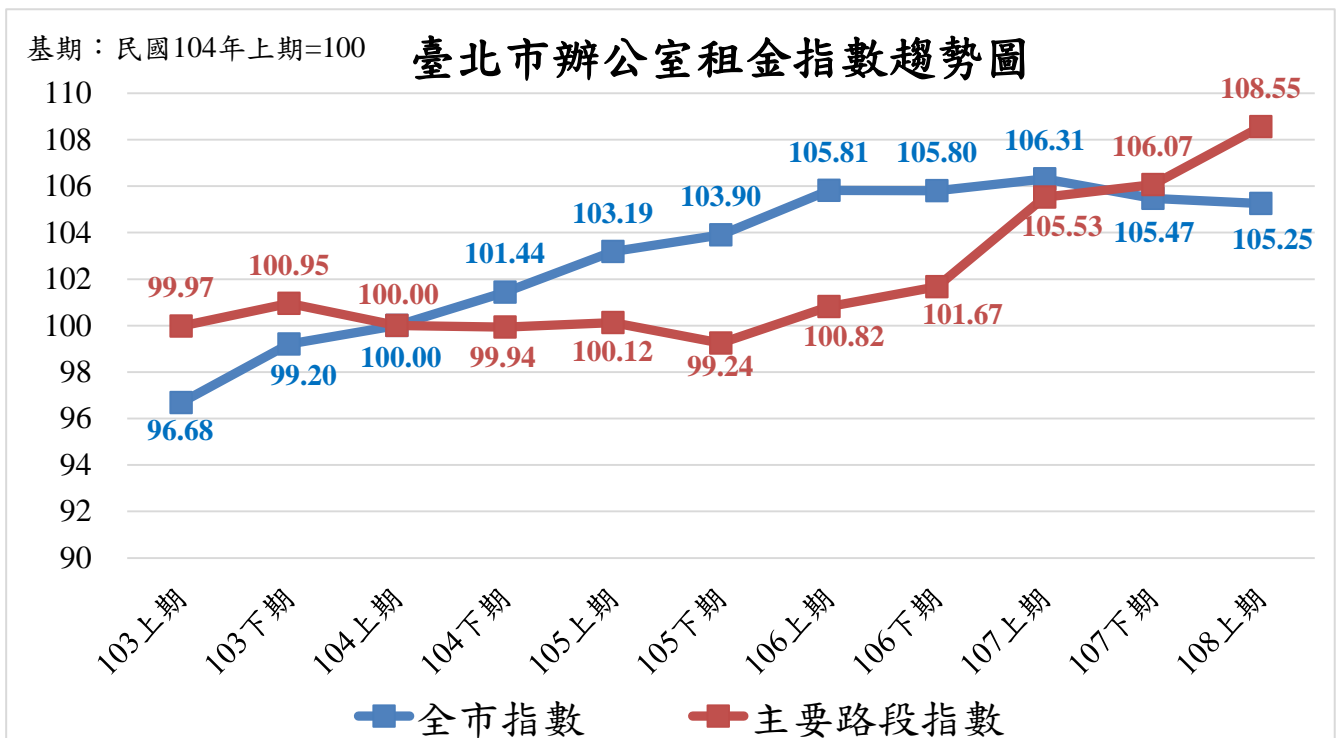
108 年上期全市租金指數 105.25，較上期 105.47 微降 0.21%，較去年同期(107 年上期 106.31)下降 1.00%，標準租金單價 1,464 元/坪。

主要路段租金指數³108.55，較上期 106.07 上升 2.34%，較去年同期(107 年上期 105.53)上升 2.86%，標準租金單價 2,678 元/坪。

二、全市商辦租金持平，主要路段租金持續升溫

觀察商辦租金指數趨勢，108 年上期全市商辦租金尚稱平穩；主要路段指數連 5 期走升，標準租金單價以 2,678 元/坪再創新高，近二年租金趨勢動能持續升溫。

圖 4 臺北市商辦租金指數趨勢圖



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)



³主要路段指數：指以信義、敦北、敦南三大商圈主要道路之「辦公室商業大樓」租賃案件為樣本，蒐集自 101 年 8 月實價登錄完成申報且揭露之租賃案件，並採計 2 年內滾動資料方式建置半年指數。