

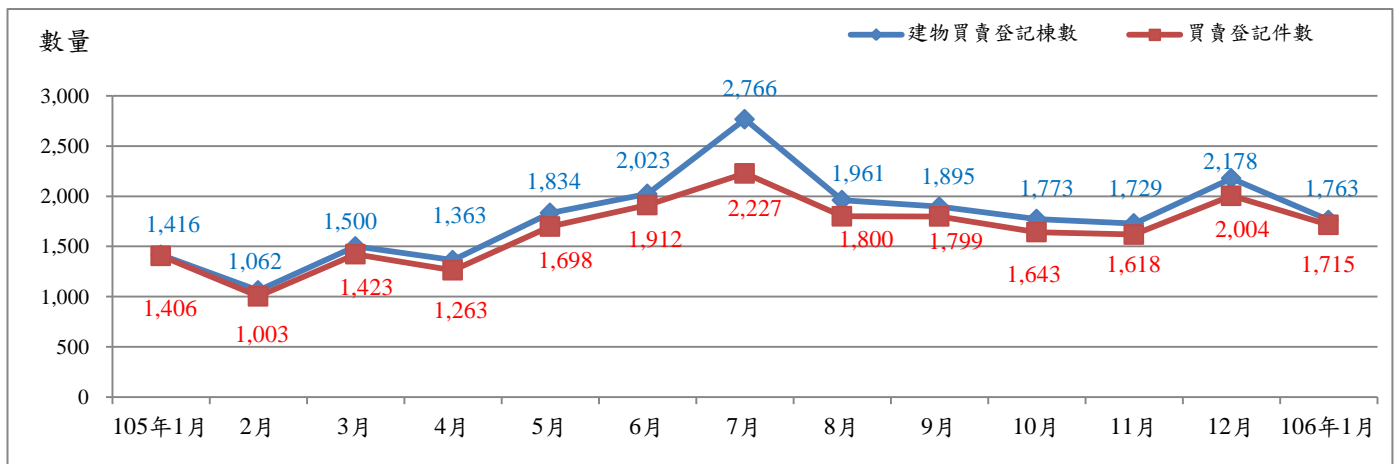
# 臺北市 106 年 1 月不動產市場動態月報

## 壹、1 月建物買賣棟數分析

### 一、1 月買賣案量與建物買賣登記棟數較上月減少，較去年同期成長

106 年 1 月買賣案量 1,715 件，較上月 2,004 件減少 289 件，減幅 14.42%。較去年同期 1,406 件增加 309 件，增幅 21.98%。而建物買賣登記棟數 1 月 1,763 棟，較上月 2,178 棟減少 415 棟，減幅 19.05%，較去年同期 1,416 棟增加 347 棟，增幅 24.51%。

圖1 臺北市近 1 年買賣登記建物棟數/買賣登記件數趨勢圖

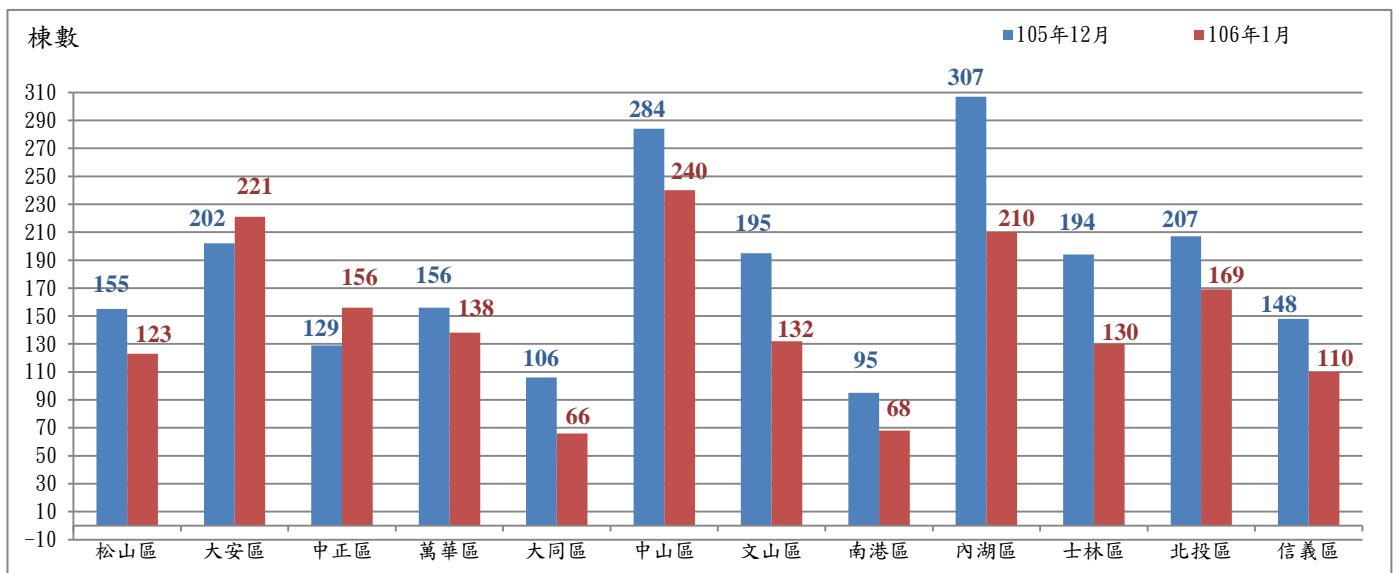


資料來源：臺北市政府地政局

### 二、1 月建物買賣登記棟數僅大安區、中正區較上月增加

本市 12 行政區建物買賣登記棟數比較圖如下，近 2 個月來分由中山區、內湖區佔居本月及上月第 1 位，而 1 月各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除大安區、中正區增加，其餘皆呈現衰退狀況。

圖2 臺北市 106 年近 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

### 三、1月中山區建物買賣登記棟數位居第1名

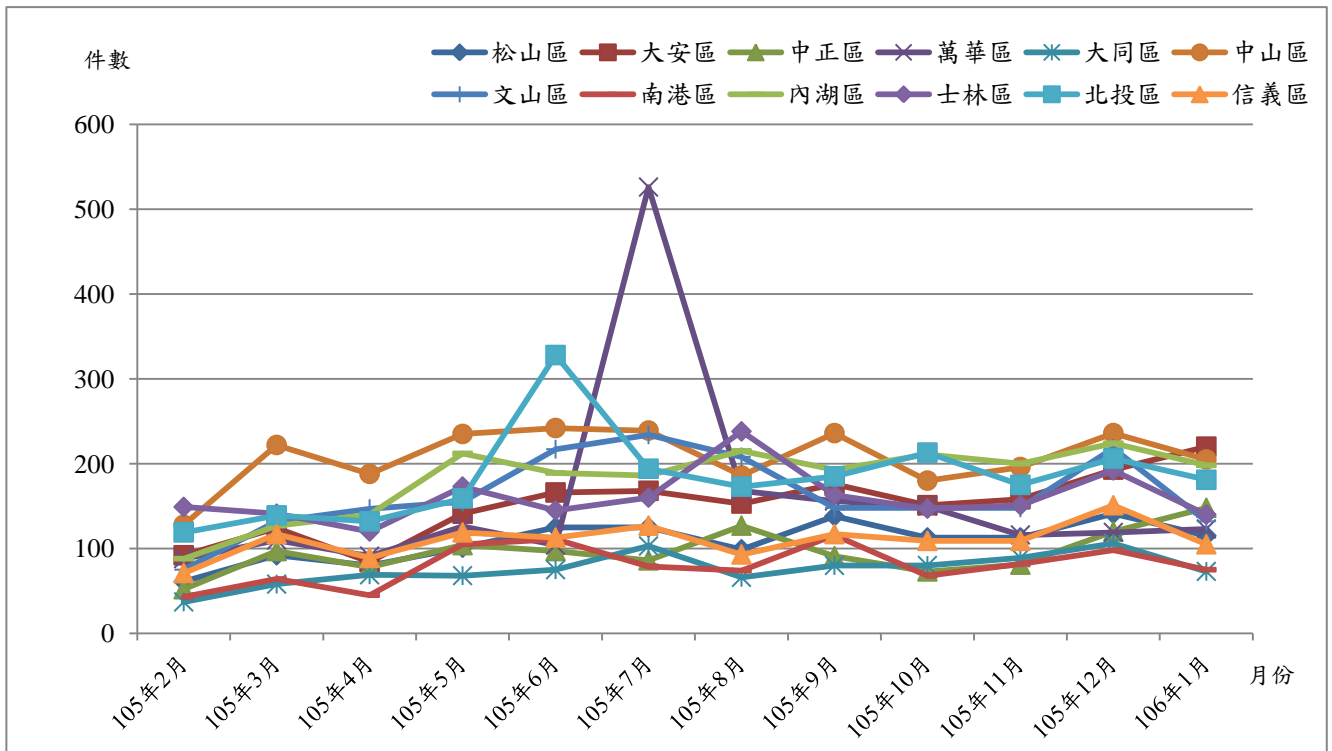
本市12行政區建物買賣登記棟數，1月中山區位居第1名；中山區、內湖區、北投區常進入交易案量排行榜前3名，其中又以中山區入榜次數最多，且多位於第1名或第2名。而大同區與南港區近一年來多居於交易案量後段。

表1 臺北市近1年各行政區建物買賣登記棟數

行政區	中山區	北投區	萬華區	士林區	大安區	內湖區	文山區	信義區	松山區	中正區	南港區	大同區
105年2月	143	134	116	114	99	91	75	73	69	64	43	41
行政區	中山區	內湖區	大安區	文山區	北投區	士林區	信義區	中正區	萬華區	松山區	大同區	南港區
105年3月	279	138	136	134	130	128	117	109	107	99	69	54
行政區	中山區	內湖區	文山區	北投區	士林區	信義區	中正區	萬華區	大安區	松山區	大同區	南港區
105年4月	250	158	158	137	98	97	94	93	90	78	65	45
行政區	中山區	內湖區	北投區	文山區	士林區	大安區	信義區	萬華區	中正區	南港區	松山區	大同區
105年5月	250	247	167	162	153	150	137	130	128	122	112	76
行政區	北投區	中山區	內湖區	文山區	大安區	南港區	士林區	中正區	信義區	松山區	萬華區	大同區
105年6月	324	258	208	207	169	160	134	127	124	123	101	88
行政區	萬華區	中山區	文山區	內湖區	北投區	大安區	士林區	松山區	信義區	大同區	中正區	南港區
105年7月	959	279	229	200	199	177	151	143	137	106	102	84
行政區	士林區	內湖區	萬華區	中山區	文山區	大安區	中正區	北投區	松山區	信義區	南港區	大同區
105年8月	257	220	219	219	191	187	167	156	109	98	74	64
行政區	中山區	內湖區	大安區	北投區	文山區	士林區	松山區	萬華區	中正區	信義區	南港區	大同區
105年9月	269	211	183	182	160	159	153	141	122	117	113	85
行政區	內湖區	北投區	中山區	文山區	萬華區	大安區	士林區	松山區	信義區	中正區	南港區	大同區
105年10月	231	210	208	199	178	153	140	126	96	80	77	75
行政區	中山區	內湖區	大安區	北投區	信義區	萬華區	士林區	文山區	松山區	中正區	大同區	南港區
105年11月	224	224	179	176	140	139	135	129	113	98	86	86
行政區	內湖區	中山區	北投區	大安區	文山區	士林區	萬華區	松山區	信義區	中正區	大同區	南港區
105年12月	307	284	207	202	195	194	156	155	148	129	106	95
行政區	中山區	大安區	內湖區	北投區	中正區	萬華區	文山區	士林區	松山區	信義區	南港區	大同區
106年1月	240	221	210	169	156	138	132	130	123	110	68	66

資料來源：臺北市政府地政局

圖3 臺北市 105 年 2 月至 106 年 1 月各行政區買賣案量趨勢圖

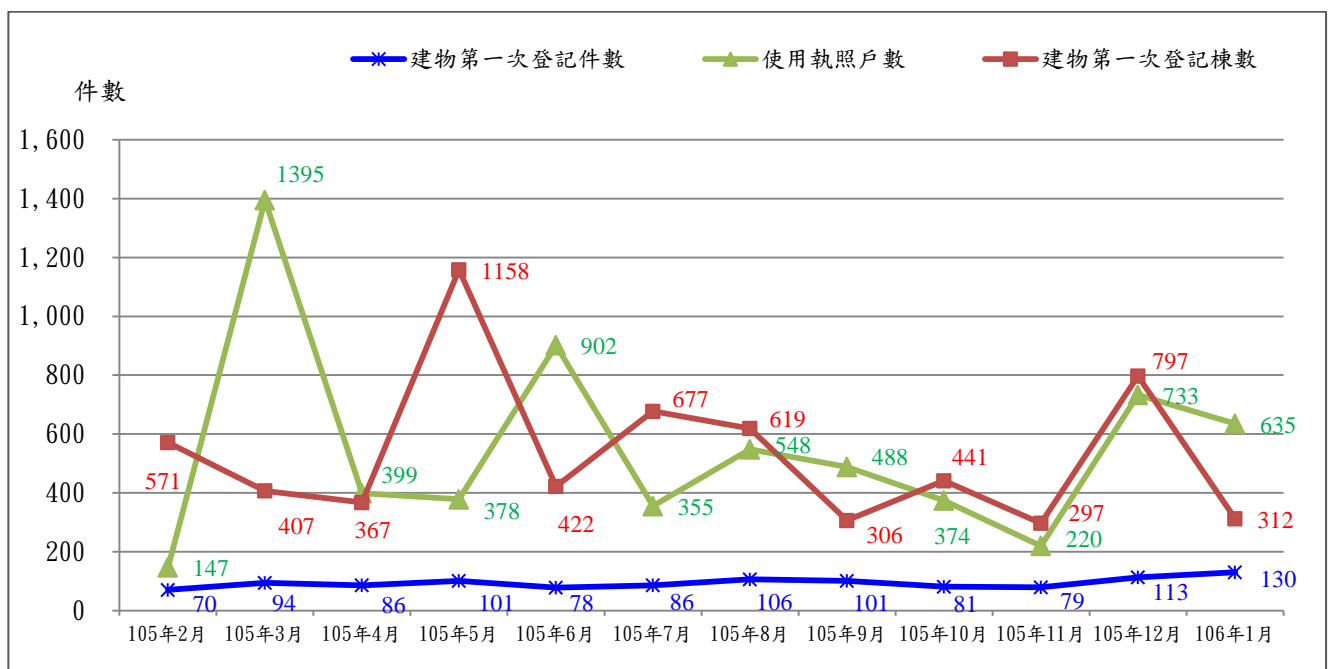


資料來源：臺北市政府地政局

#### 四、使用執照戶數與建物第一次登記筆棟數關連情形

另觀察 105 年 2 月至 106 年 1 月使用執照戶數變化情形，約略可推斷建物第一次登記筆棟數增減情形，因核發使用執照之新成屋，至移轉過戶會有 1 至 2 個月之時間落差。

圖4 臺北市 105 年 2 月至 106 年 1 月使用執照戶數、建物第一次登記件/棟數情形



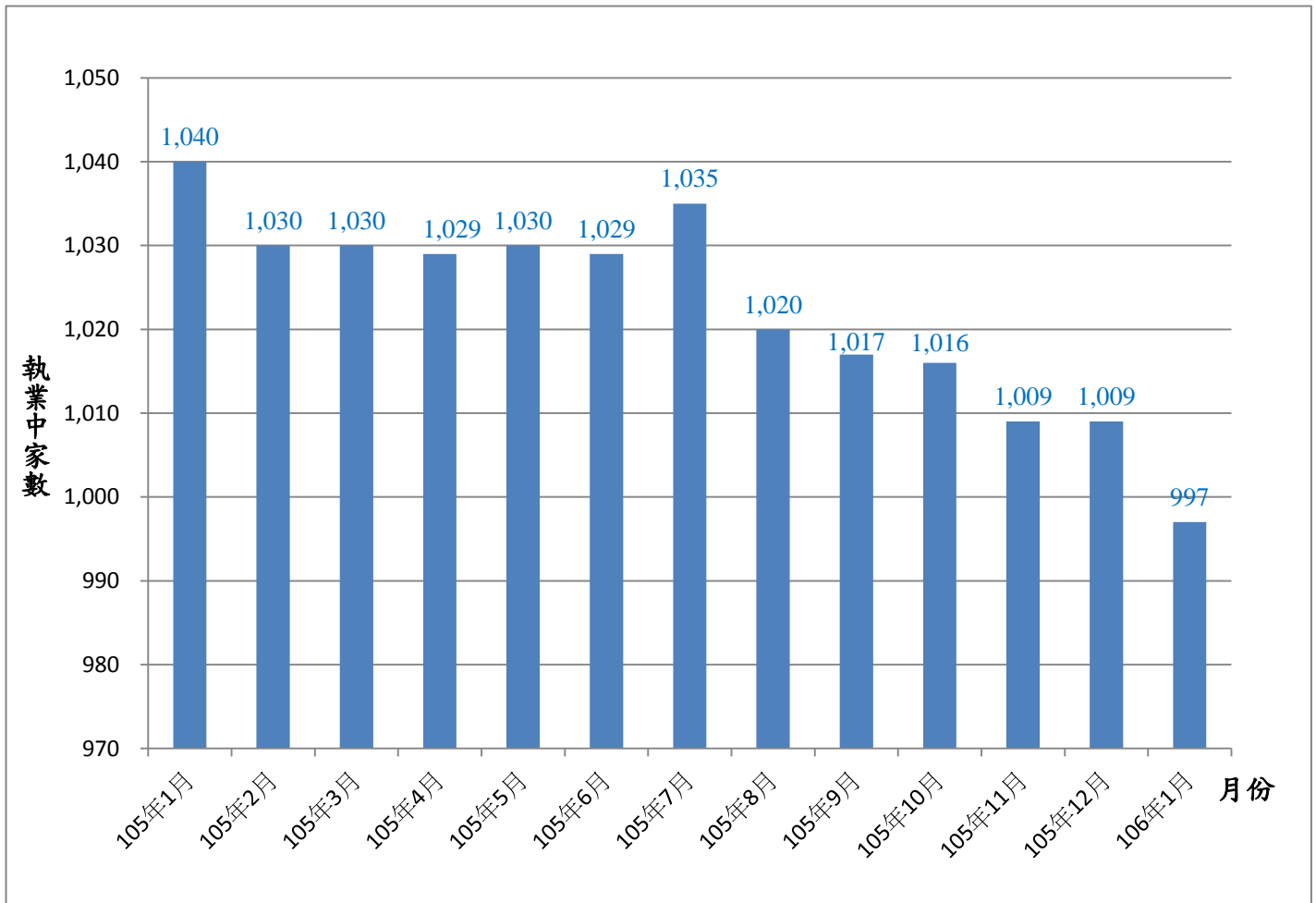
資料來源：臺北市政府地政局/臺北市建築管理工程處統計月報表

## 貳、1月不動產經紀業執業中家數分析

### 一、全市不動產經紀業執業中數量跌破千家

106年1月全市不動產經紀業執業中家數為997家，較上月1,009家減少12家，減幅1.19%，較去年同期1,040家減少43家，減幅4.13%。

圖5 臺北市近1年不動產經紀業執業中家數趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

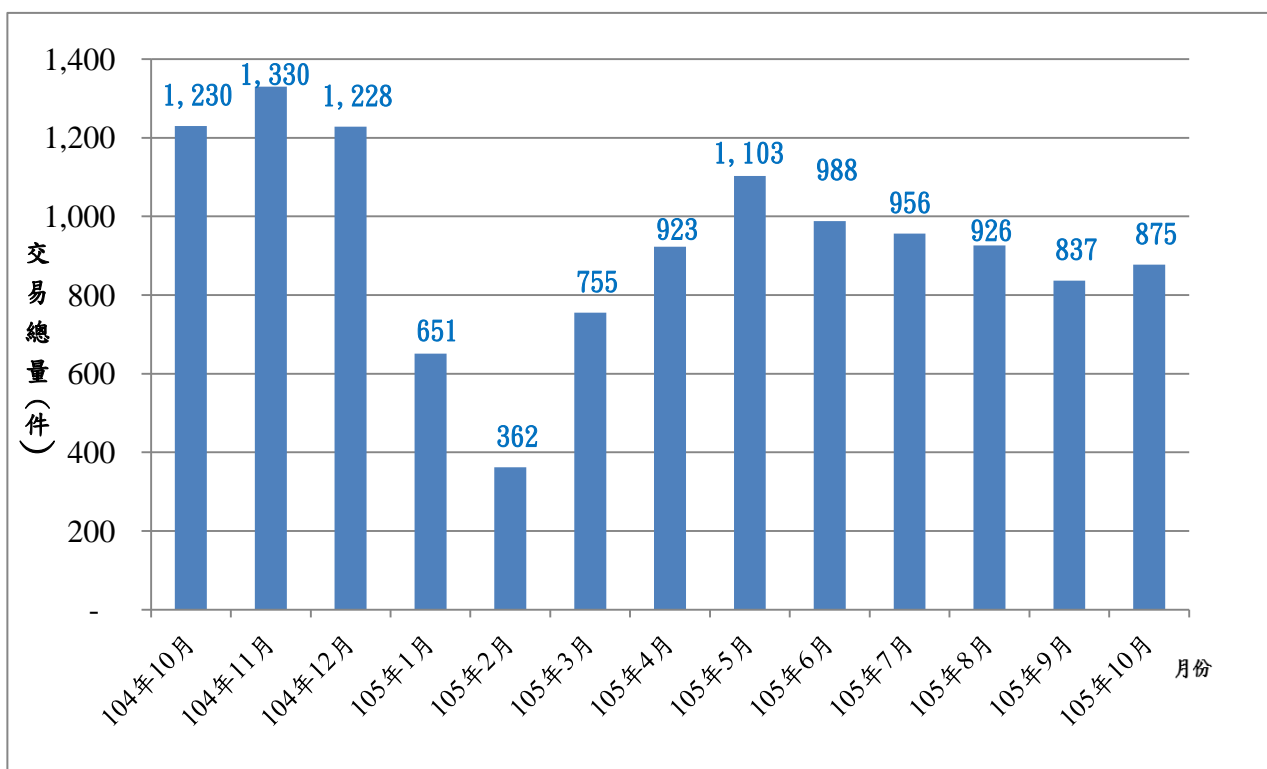
## 參、最近一期(105年10月)實價登錄量價動態

### 一、交易量分析

#### (一) 10月房市交易量較9月增加4.54%，較去年同期下跌28.86%

統計分析 105 年 10 月實價登錄買賣交易件數<sup>1</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 875 件，較 105 年 9 月 837 件增加 38 件，增幅 4.54%，較去年同期 1,230 件減少 28.86%。

圖6 臺北市近1年買賣交易件數總量圖



資料來源：臺北市政府地政局

#### (二) 南港區量增72.41%，增幅最多；北投區量減15.24%，減幅最大

全市各行政區交易量與9月相較，增幅最多的是南港區，交易件數50件，較9月增加72.41%，減幅最大的是北投區，交易件數89件，較9月減少15.24%；10月交易熱區續由中山區奪冠，交易件數110件。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，除萬華區以套房為主外，均以住宅大樓為主流，其中內湖區以 55 件位居第一；公寓亦以內湖區 39 件最多；而套房則由中山區居首，交易量為 34 件；至商(廠)辦及店面(店鋪)交易量仍然偏低，分由內湖區 6 件居商(廠)辦之首、中山區 7 件奪店面(店鋪)之冠。

<sup>1</sup>交易件數：指樣本蒐集截止時間 106 年 1 月 16 日前，實價登錄資料交易日期為 105 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，兩者約有一個月時間落差。

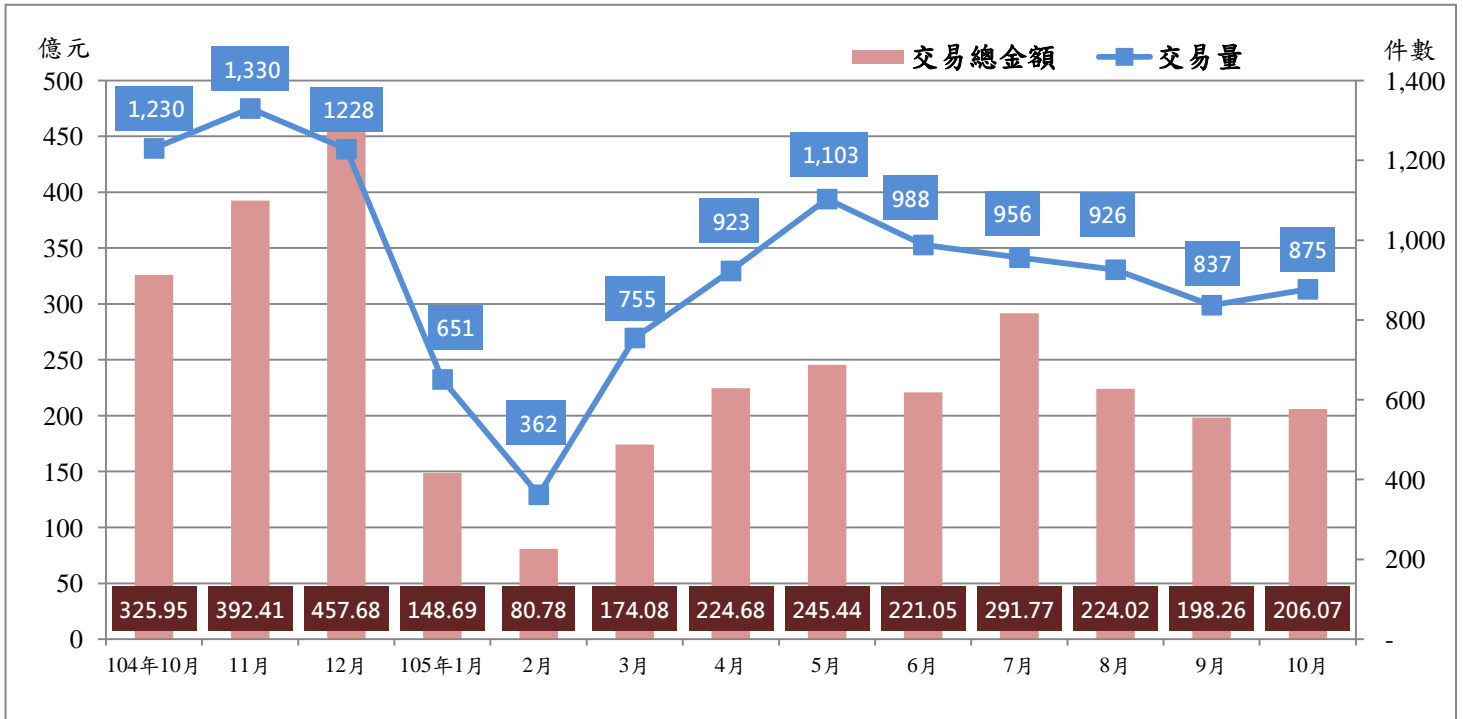
表 2 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

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	
	105/09 件數	增減 幅度	105/09 件數	增減 幅度	105/09 件數	增減 幅度	105/09 件數	增減 幅度	105/09 件數	增減 幅度	105/09 件數	增減 幅度
	105/10 件數		105/10 件數		105/10 件數		105/10 件數		105/10 件數		10510 件數	
全市	423	1.18%	245	-2.45%	109	44.04%	40	-30.00%	20	15.00%	837	4.54%
	428		239		157		28		23		875	
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 —	63	-28.57%	19	5.26%	28	21.43%	9	-55.56%	5	40.00%	124	-11.29%
	45		20		34		4		7		110	
內湖區 —	58	-5.17%	41	-4.88%	5	-40.00%	7	-14.29%	2	0.00%	113	-7.08%
	55		39		3		6		2		105	
大安區 ↑2	41	-2.44%	13	53.85%	10	140.00%	4	25.00%	4	-75.00%	72	25.00%
	40		20		24		5		1		90	
北投區 ↓1	52	-9.62%	30	-10.00%	17	-17.65%	5	-80.00%	1	-100.00%	105	-15.24%
	47		27		14		1		0		89	
文山區 ↓1	52	-3.85%	27	0.00%	3	233.33%	0	—	0	—	82	6.10%
	50		27		10		0		0		87	
士林區 —	25	40.00%	35	-17.14%	5	-60.00%	0	—	1	100.00%	66	3.03%
	35		29		2		0		2		68	
信義區 ↑2	26	38.46%	23	-21.74%	4	150.00%	1	0.00%	2	0.00%	56	19.64%
	36		18		10		1		2		67	
松山區 —	33	6.06%	14	28.57%	9	33.33%	4	-50.00%	2	-100.00%	62	8.06%
	35		18		12		2		0		67	
萬華區 ↓2	25	-16.00%	22	-50.00%	14	107.14%	2	0.00%	2	-100.00%	65	-3.08%
	21		11		29		2		0		63	
南港區 ↑2	19	31.58%	6	200.00%	3	0.00%	1	100.00%	0	—	29	72.41%
	25		18		3		2		2		50	
大同區 —	14	28.57%	8	0.00%	6	16.67%	2	0.00%	1	400.00%	31	29.03%
	18		8		7		2		5		40	
中正區 ↓2	15	40.00%	7	-42.86%	5	80.00%	5	-40.00%	0	—	32	21.88%
	21		4		9		3		2		39	

(三) 全市 10 月交易總額較 9 月增加 3.94%，較去年同期減少 36.78%

10 月受全市不動產交易量略為增加影響，交易總金額為 206.07 億元，較 9 月增加 7.81 億元，增幅為 3.94%；相較去年同期 325.95 億元，減少 119.88 億元，減幅為 36.78%。

圖7 近 1 年買賣交易量及交易總金額趨勢圖

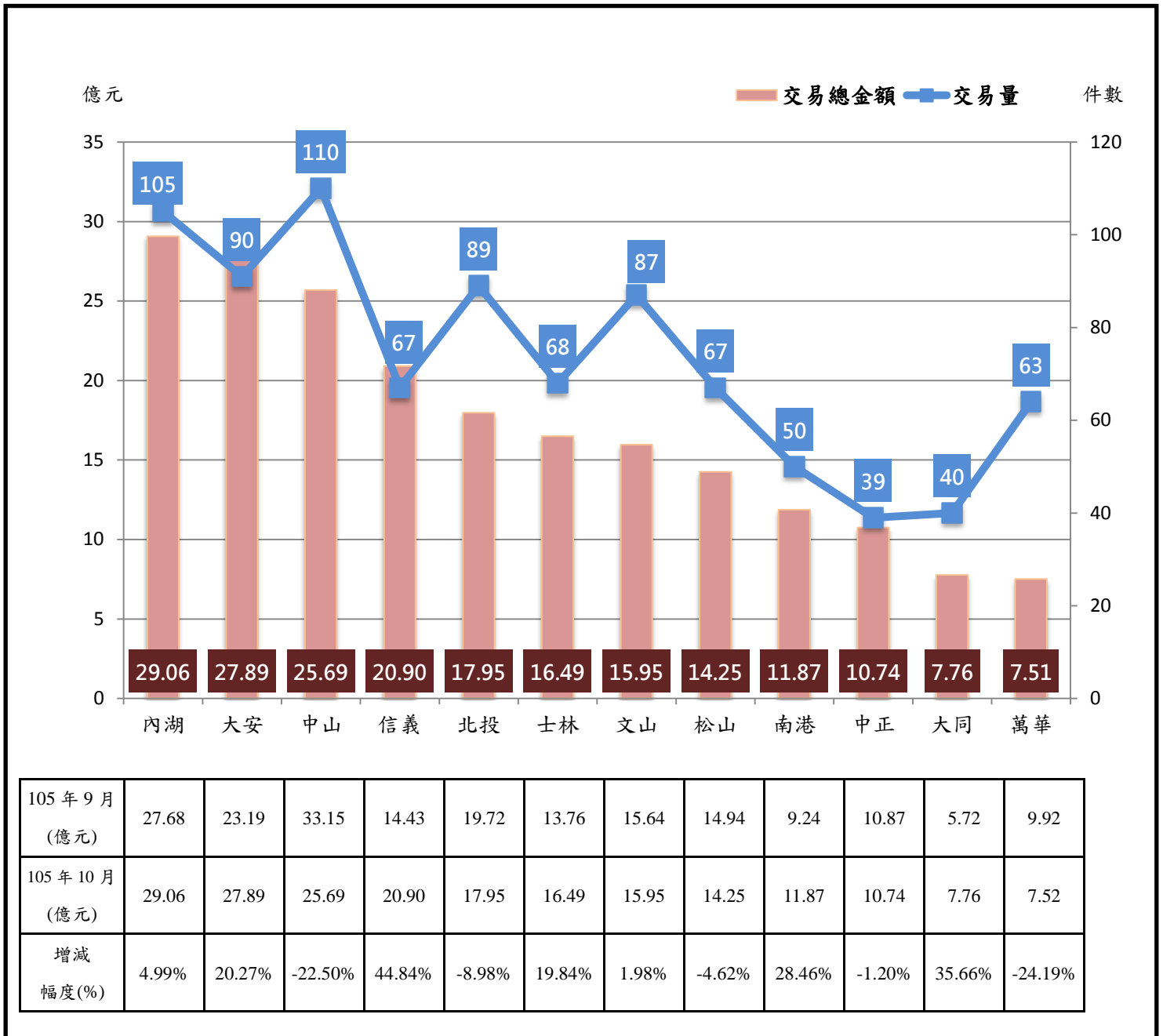


資料來源：臺北市政府地政局

(四) 信義區交易總額增幅最大達 44.84%，萬華區減幅最大達 24.19%

各行政區交易總金額依序由內湖區(29.06 億元)、大安區(27.89 億元) 及中山區(25.69 億元) 位居 10 月前 3 名，總額排名最低則為萬華區，僅 7.52 億元，總額最高的內湖區與最低的萬華區，交易總金額相差 3.9 倍；交易總額增幅最大為信義區 44.84%，減幅最大為萬華區 24.19%。

圖8 臺北市各行政區 105 年 10 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



## 二、住宅價格指數分析(相關圖表請參閱附件)

### (一) 全市 10 月指數上漲 0.53%，較去年同期下跌 1.94%

105 年 10 月全市住宅價格指數 109.94，較 9 月上漲 0.53%，較去年同期(104 年 10 月)下跌 1.94%，標準住宅總價 1,376 萬元，標準住宅單價每坪 50.59 萬元。

大樓住宅價格指數 118.54，較 9 月上漲 1.35%，較去年同期下跌 0.98%，標準住宅總價 1,675 萬元，標準住宅單價每坪 57.79 萬元。

公寓住宅價格指數 103.01，較 9 月下跌 0.27%，較去年同期下跌 5.46%，標準住宅總價 1,267 萬元，標準住宅單價每坪 43.78 萬元。

### (二) 10 月僅萬華文山北投區上漲 2.26%，大安信義中正區跌幅最深下跌 2.87%

全市四個次分區指數呈現三分區下跌，一分區上漲情形。大安信義中正區，住宅價格指數 101.78，較 9 月下跌 2.87%，標準住宅總價 1,897 萬元，標準住宅單價每坪 65.70 萬元。中山松山南港區，住宅價格指數 115.28，較 9 月下跌 0.53%，標準住宅總價 1,237 萬元，標準住宅單價每坪 52.93 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 110.02，較 9 月下跌 0.41%，標準住宅總價 1,400 萬元，標準住宅單價每坪 47.88 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 113.69，較 9 月上漲 2.26%，標準住宅總價 1,180 萬元，標準住宅單價每坪 42.18 萬元。

與去年同期相較，全市四分區亦呈現三分區下跌，一分區上漲情形。士林內湖大同區近一年跌幅 4.56% 最深，標準住宅總價及單價已低於 102 年 7 月水準；大安信義中正區、中山松山南港區較去年同期跌幅分別為 3.30%、3.64%，其標準住宅總價及單價已分別回落至 102 年 2 月、8 月房價水準。相較去年同期惟一上漲之次分區為萬華文山北投區，漲幅達 5%。

### (三) 全市住宅價格走勢續穩，大樓價格表現仍優於公寓

全市住宅價格月線、季線、半年線仍持續交疊，走勢續穩；觀察大樓與公寓價格表現，公寓月線微跌，季線及半年線則已分別連續 14 個月及 12 個月走低，走勢疲弱；大樓月線反轉回升，季線及半年線持續微揚，整體價格表現優於公寓。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，10 月大安信義中正區、士林內湖大同區月線、季線、半年線均走低，價格動能相對較弱；中山松山南港區月線小幅回跌，季線微揚與半年線交疊，中長期價格趨勢漸穩；至萬華文山北投區，月線強彈，帶動季線及半年線微揚，整體價格表現相對優其他次分區。

※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。