

# 臺北市 104 年 2 月不動產動態月報

## 壹、交易件數分析

### 一、全市 2 月總交易量續減。中山區交易量第一，占全市 2 成

104 年 2 月實價登錄買賣交易件數<sup>1</sup>統計分析，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易量在扣除特殊交易案件<sup>2</sup>後為 558 件，較上月(104 年 1 月)783 件減少 28.74%。

進一步以建築型態區分，全市住宅大樓(6 樓以上有電梯)交易件數共 281 件，較上月減少 26.63%，占比<sup>3</sup>相較上月的 48.92% 略增為 50.36%，增加 1.44%，顯示本市購屋者仍較偏好具有電梯之住宅大樓；居次為公寓 137 件，較上月減少 31.5%，占比較上月略減 0.99%；套房交易件數為 104 件，較上月減少 33.33%，占比較上月略減 1.28%；至於商辦交易件數 19 件，店面交易件數 17 件，二者較上月分別減少 24% 及 10.53%。

---

<sup>1</sup> 交易件數：指樣本蒐集截止時間 104 年 5 月 15 日前，實價登錄資料已揭露交易日期為 104 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。

<sup>2</sup> 特殊交易案件：價格異常不予揭露案件、親友間交易、債權債務關係等特殊案件等。

<sup>3</sup> 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開建物型態買賣案件之加總。

表 1 全市各建物型態交易件數及占比表

全市	交易件數	住宅大樓(6樓含以上有電梯)	公寓(5樓含以下無電梯)	套房(1房(1廳)1衛)	商辦(含廠辦)	店面(含店舖)	小計(未含商辦及店面)	合計(全)
103.12	件數	842	395	238	79	31	1,475	1,585
	占比	53.12%	24.92%	15.02%	4.98%	1.96%	93.06%	100%
104.01	件數	383	200	156	25	19	739	783
	變動%	-54.51%	-49.37%	-34.45%	-68.35%	-38.71%	-49.9%	-50.6%
	占比	48.92%	25.54%	19.92%	3.19%	2.43%	94.38%	100%
	變動%	-4.20%	0.62%	4.90%	-1.79%	0.47%	1.32%	
104.02	件數	281	137	104	19	17	522	558
	變動%	-26.63%	-31.50%	-33.33%	-24%	-10.53%	-29.36%	-28.74%
	占比	50.36%	24.55%	18.64%	3.40%	3.05%	93.55%	100%
	變動%	1.44%	-0.99%	-1.28%	0.21%	0.62%	-0.83%	

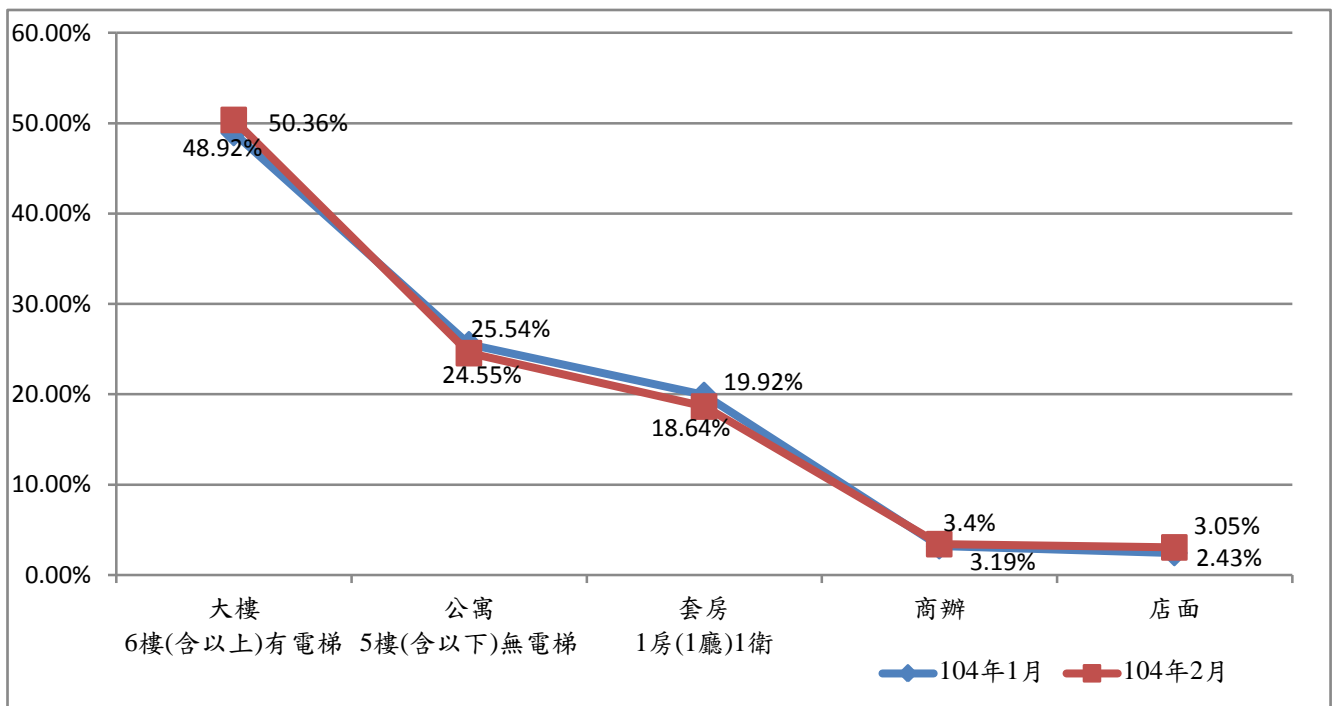


圖 1 104 年 1 月及 104 年 2 月建物型態比例圖

各行政區方面，本月交易件數仍以中山區的 112 件掄元，雖較前期 130 件減少幅度為 13.85%，但交易件數占全市交易總量之 2 成，顯示該區仍屬本市相對交易熱絡地區；南港區及大同區

則為本市交易件數最少地區，分別為 17 及 19 件，分別較上月減少 29.17% 及 42.42%；大安區交易件數 53 件，相較上月 58 件，減少幅度 8.62%，為 12 行政區中減幅最少，另萬華區及松山區交易件數減少幅度分別為 54.35% 及 54.05%，減少幅度相對較多。

就建築型態方面，除士林區的公寓交易件數多於住宅大樓外，其餘行政區均以住宅大樓為交易主流，並以中山區的 55 件居冠，內湖區及文山區 34 件雙列亞軍。公寓交易量則係北投區 21 件最多；套房及商辦仍以中山區最多，店面由中山區及內湖區居冠。

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 (含店鋪)		總件數	
	104/01 件數	增減 幅度	104/01 件數	增減 幅度	104/01 件數	增減 幅度	104/01 件數	增減 幅度	104/01 件數	增減 幅度	104/01 件數	增減 幅度
	104/02 件數		104/02 件數		104/02 件數		104/02 件數		104/02 件數		104/02 件數	
全市	383	-26.63%	200	-31.5%	156	-33.33%	25	-24%	19	-10.53%	783	-28.74%
	281		137		104		19		17		558	
全市分區交易件數排序（—：排序無變動、▲：排序上升、▼：排序上升）												
中山區 (—)	62	-11.29%	18	-22.22%	41	-14.63%	5	—	4	-25%	130	-13.85%
	55		14		35		5		3		112	
文山區 (▲1)	33	+3.03%	25	-20%	16	-50%	0	—	1	—	75	-16%
	34		20		8		0		1		63	
北投區 (▲2)	28	+3.57%	24	-12.5%	18	-44.44%	1	-100%	0	+100%	71	-14.08%
	29		21		10		0		1		61	
內湖區 (▼2)	64	-46.88%	27	-51.85%	9	-44.44%	4	—	3	—	107	-44.86%
	34		13		5		4		3		59	
大安區 (▲2)	39	-25.64%	10	-10%	6	+50%	3	+33.33%	0	+100%	58	-8.62%
	29		9		9		4		2		53	
士林區 (—)	24	-25%	24	-20.83%	9	-44.44%	2	-100%	3	-66.67%	62	-30.65%
	18		19		5		0		1		43	

信義區 (－)	20	-10%	23	-43.48 %	10	-60%	2	—	3	-33.33 %	58	-32.76 %
	18		13		4		2		2		39	
中正區 (▲2)	24	-29.17 %	6	+50%	9	-22.22 %	3	-33.33 %	3	-33.33 %	45	-17.78 %
	17		9		7		2		2		37	
松山區 (▼5)	43	-53.49 %	19	-78.95 %	9	-11.11 %	1	—	2	-50%	74	-54.05 %
	20		4		8		1		1		34	
萬華區 (▼1)	20	-60%	12	-41.67 %	14	-64.29 %	0	+100%	0	—	46	-54.35 %
	8		7		5		1		0		21	
大同區 (－)	9	+11.11 %	8	-62.5%	13	-61.54 %	3	-100%	0	100%	33	-42.42 %
	10		3		5		0		1		19	
南港區 (－)	17	-47.06 %	4	+25%	2	+50%	1	-100%	0	—	24	-29.17 %
	9		5		3		0		0		17	

## 二、屬性資料來分析 交易落點在那裡

住宅類買賣交易案件<sup>4</sup>總價、單價、屋齡及坪數等屬性項目

統計分析如下：

### 1. 總價 3,000 萬元以下交易案件占全市交易量 8 成 3 高總價住宅

#### 市場相對冷清

在交易總價部分，全市仍以 1,000~2,000 萬元總價的案件最受歡迎，交易件數為 207 件，占比達 39.66%，約占全市交易的 4 成，相較上月的 35.45%，占比增加 4.2%；交易總價 3,000 萬以下部分，案件數為 433 件，達全市住宅類交易量的 82.95%，超過 8 成，顯示本市購屋者仍以 3,000 萬元以下之不動產標的為主要考量。

交易總價 3,000 萬元以上之交易件數持續衰退中，共計 89

<sup>4</sup> 商(廠)辦及店面(舖)等商用不動產因交易量較少，且異質性高，與本市整體不動產市場買賣分析有別，故不列入統計。

件，較上月的 144 件減少幅度約 38.19%；其中交易總價 5,000 至 7,000 萬元案件數 17 件，逾半數（9 件）集中於大安區；至本月 10,000 萬元以上交易件數 15 件，雖高於上月的 9 件，但有 11 件集中於中山區大彎北段，屋齡均小於 1 年，應係新成屋交屋，從整體市場觀之，全市高總價住宅市場交易情形有下滑趨勢。

各行政區交易情形方面，多數行政區如信義區、中正區、萬華區、內湖區、文山區、士林區、北投區等均以總價 1,000~2,000 萬元間案件為交易主流，中山區、南港區、大同區則以 1,000 萬以下交易標的占多數，以中山區的 43 件最多，主要係因該區套房交易比例普遍較高，南港區及大同區本月則因移轉標的多屬屋齡 31 年以上老舊建物及套房交易比例較高所致。

至於大安區因生活機能完善，區內交易單價較高；松山區則延續捷運通車效益持續發酵，交易標的以捷運沿線周邊 30 至 40 坪數占多數，故以 2,000 至 3,000 萬元之交易案件較多。

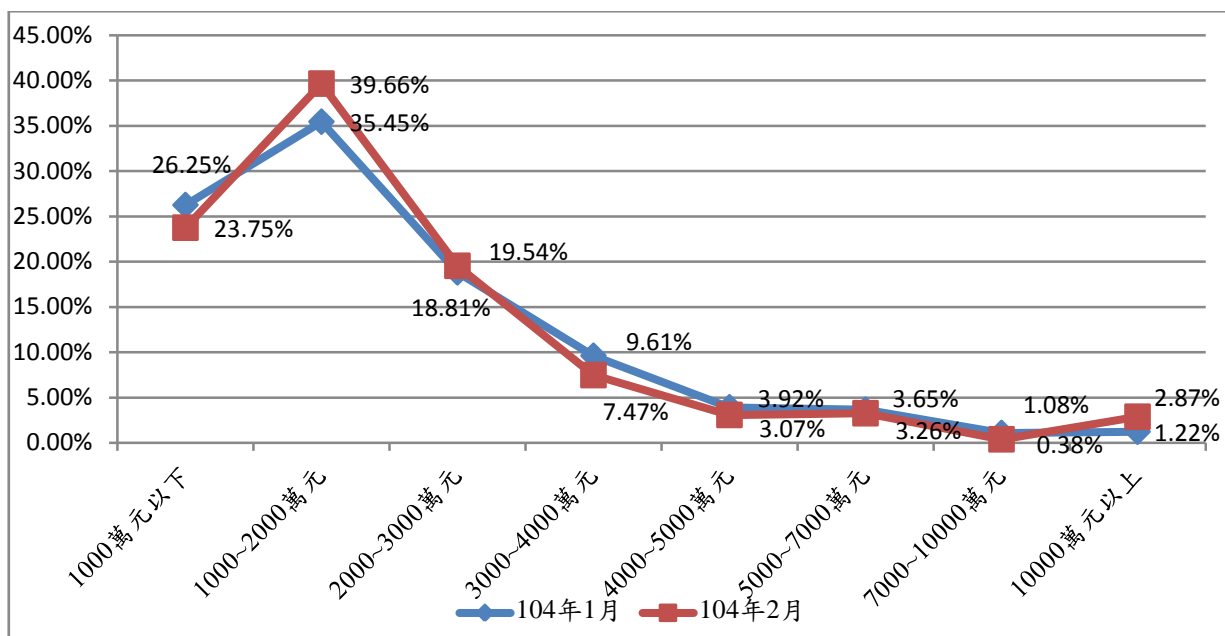


圖 2 104 年 1 月及 104 年 2 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 2 月交易總價--各行政區交易件數排名表

總價		1000 萬以下	1000~2000 萬	2000~3000 萬	3000~4000 萬	4000~5000 萬	5000~7000 萬	7000~10000 萬	10000 萬以上
104 年 1 月	件數	194	262	139	71	29	27	8	9
	占比	26.25%	35.45%	18.81%	9.61%	3.92%	3.65%	1.08%	1.22%
104 年 2 月	件數	124	207	102	39	16	17	2	15
	占比	23.75%	39.66%	19.54%	7.47%	3.07%	3.26%	0.38%	2.87%
交易件數變化(%)		-36.08	-20.99	-26.62	-45.07	-44.83	-37.04	-75	+66.67
交易比重增減(%)		-2.5	+4.2	+0.73	-2.14	-0.86	-0.4	-0.7	+1.66
中山區		①	②	③					③
文山區		②	①	③					
北投區		②	①	③					
內湖區			①	②	③				
大安區			②	①			③		
士林區			①	②	③				
信義區			①	②	③				
中正區		③	①	②					
松山區		②	③	①					
萬華區		②	①	③		③			
大同區		①	②	③					

南港區	①	②	②					
-----	---	---	---	--	--	--	--	--

註：表列①②③係依各行政區以交易總價級距按交易件數前3名予以排名。

## 2. 交易單價每坪 40~80 萬元為全市主要交易價格區間 中山區單價破百萬件數居冠

交易單價部分，全市單價以 40~60 萬元/坪之 192 件最多，占比 36.78%，較上月略減 1.92%；其次為單價 60~80 萬元/坪為 184 件，占比 35.25%，較上月增加 4.26%，兩者交易件數共 376 件，占比達 72.09%，顯示交易單價 40~80 萬元/坪為全市主要交易價格區間；80 萬元/坪以上交易案件仍持續減少，占比由上月的 20.7% 降為 17.23%，減少幅度為 3.47%。

各行政區交易單價件數之分布，除大安區以 80~100 萬元/坪間交易量最多外，其餘各行政區大多與全市一致，介於 40~60 萬元/坪或 60~80 萬元/坪間；單價在 100 萬元/坪以上交易件數最多的行政區，由上月的大安區易主為中山區，應係大彎北段（美麗華商圈一帶）新成屋交屋所致；另萬華區、大同區、南港區、文山區本月則無單價超過百萬之交易；單價 40 萬元/坪以下交易量多分布於北投區、文山區及士林區，郊區交易價格相對親民。

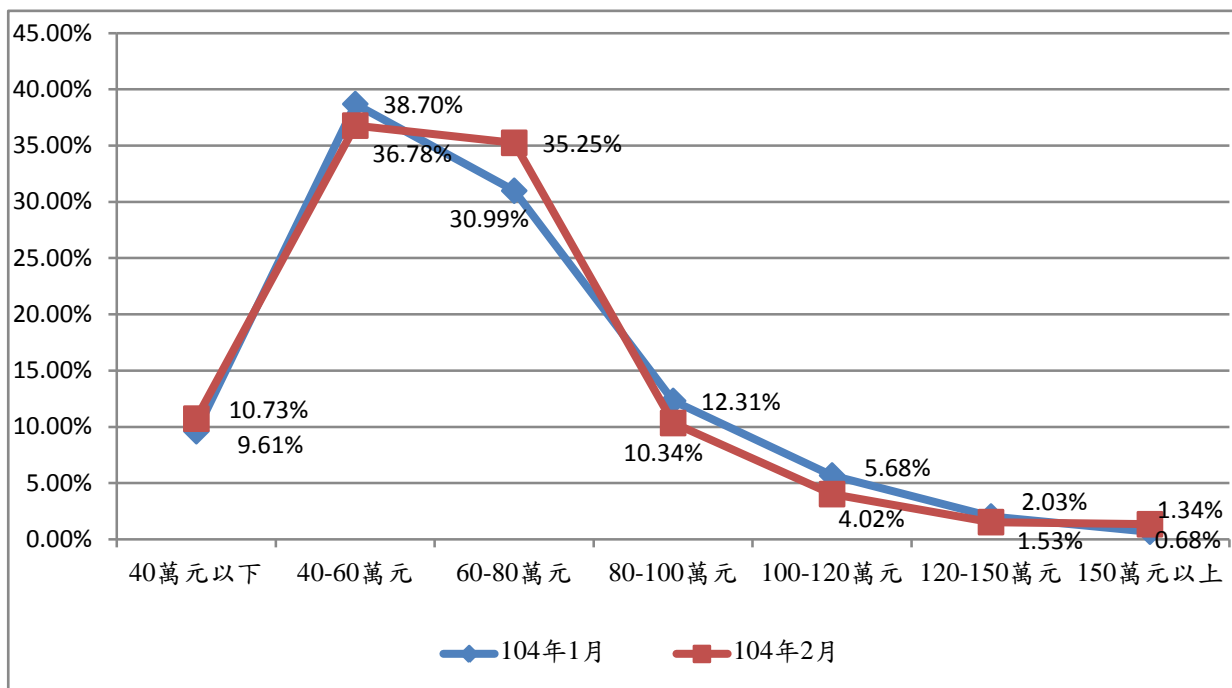


圖 3 104 年 1 月及 104 年 2 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 2 月交易單價--各行政區交易量排名表

單價		40萬元/坪以下	40~60萬元/坪	60~80萬元/坪	80~100萬元/坪	100~120萬元/坪	120~150萬元/坪	150萬元/坪以上
104年1月	件數	71	286	229	91	42	15	5
	占比	9.61%	38.70%	30.99%	12.31%	5.68%	2.03%	0.68%
104年2月	件數	56	192	184	54	21	8	7
	占比	10.73%	36.78%	35.25%	10.34%	4.02%	1.53%	1.34%
交易件數變化(%)		-21.13	-32.87	-19.65	-40.66	-50	-46.67	+40
交易比重增減(%)		+1.12	-1.92	+4.26	-1.97	-1.66	-0.5	+0.66
中山區			②	①			③	
文山區		②	①	③				
北投區		②	①	③				
內湖區			①	②	③			
大安區				②	①	③		
士林區		③	②	①				
信義區			②	①	③			
中正區			③	①	②			



松山區		③	①	②	③		
萬華區	③	①	②				
大同區	③	①	②				
南港區	③	①	②				

註：表列①②③係依各行政區以交易單價級距按交易件數前3名予以排名。

### 3.屋齡31年以上中古屋交易量最多 捷運站周邊小坪數、屋齡20年內產品為交易新趨勢

從屋齡方面觀察，全市以屋齡31年以上中古屋交易件數219件最多，占比41.95%，其次為屋齡21~30年交易件數95件，占比18.2%，兩者占比較上月分別增加2.98%及3.18%；屋齡6~20年之中古屋，交易件數減少幅度超過4成，5年內新成屋則與上月大幅減少有別，交易件數僅減少11.77%，占比13.79%，較上月增加2.83%。

本月除南港區以屋齡5年內之交易量、內湖區以屋齡11至20年之交易量及松山區以屋齡21至31年之交易量較多外，其餘行政區仍與全市以屋齡31年以上交易占比最多情形一致，並以中山區交易件數47件最多。另外倘以屋齡20年作為分水嶺來觀察本市住宅市場交易狀況，除了市郊如文山區、內湖區及南港區因開發較晚，故住宅交易中屋齡較新外，中山區、大同區及中正區在捷運站周邊小坪數、屋齡20年內之產品儼然形成新的發展型態，交易亦屬熱略。

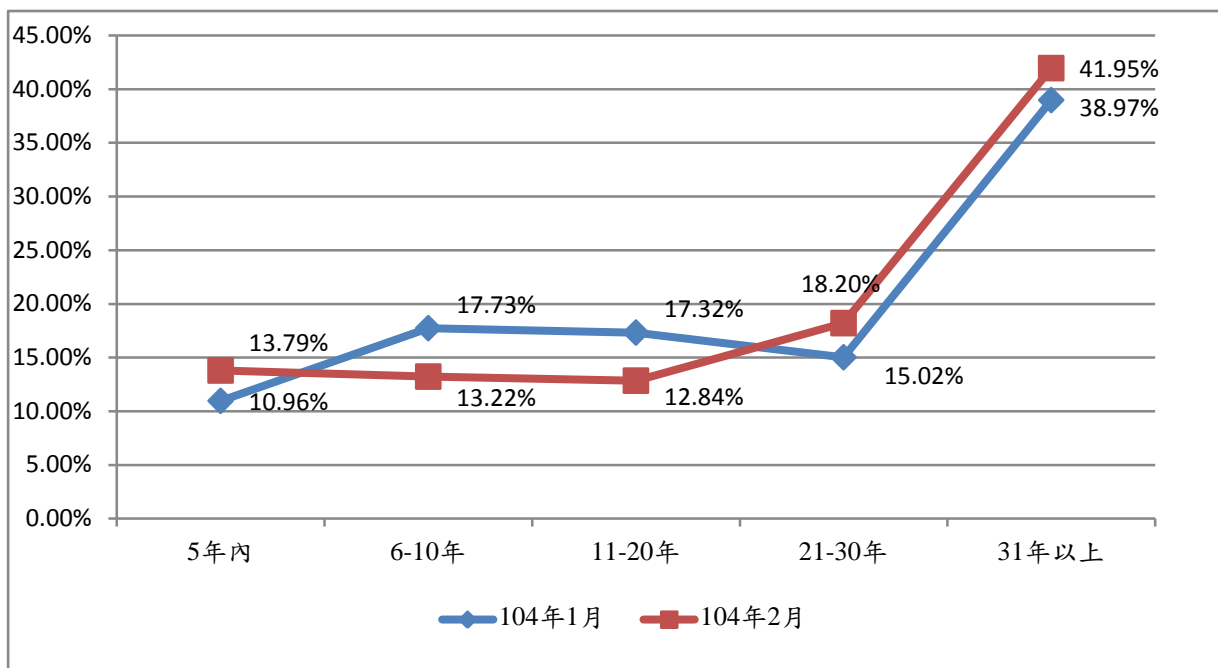


圖 4 104 年 1 月及 104 年 2 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 2 月屋齡--各行政區交易量排名表

屋齡		5年內	6-10年	11-20年	21-30年	31年以上
104年 1月	件數	81	131	128	111	288
	占比	10.96%	17.73%	17.32%	15.02%	38.97%
104年 2月	件數	72	69	67	95	219
	占比	13.79%	13.22%	12.84%	18.2%	41.95%
交易件數 變化(%)		-11.77	-47.33	-47.66	-14.41%	-23.96
交易比重 增減(%)		+2.83	-4.51	-4.49	+3.18	+2.98
中山區		③	②			①
文山區		②		③		①
北投區			③	③	②	①
內湖區			②	①	②	
大安區			③		②	①
士林區		③	③		②	①
信義區				③	①	①
中正區		②		③		①
松山區			③		①	②
萬華區		②			③	①

大同區	②		②		①
南港區	①	③	③		②

註：表列①②③係依各行政區以屋齡級距按交易件數前3名予以排名。

#### 4. 交易坪數 20~40 坪最受市場歡迎 20 坪以下交易件數超過 3 成 位於中山區

在交易坪數部分，全市以坪數 20 至 40 坪及 20 坪以下交易案件占大宗，交易件數分別為 230 件及 158 件，占比則分別為 44.06% 及 30.27%，已占全市交易量的 74.33%，相較上月之 74.15%，略為提高 0.18%；另其他坪數占比情形相較上月並無太大變化。

至於各行政區部分，除中山區及大同區以 20 坪以下物件為交易主流外，其餘各區均以坪數 20~40 坪之產品較受青睞。

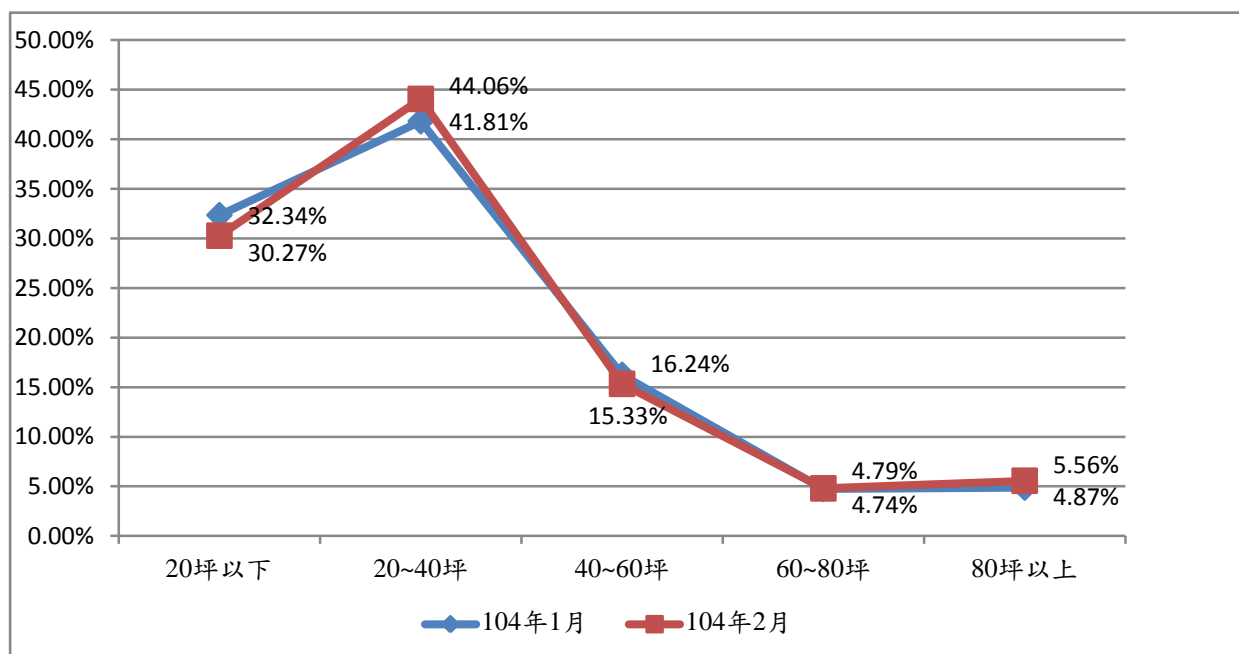


圖 5 104 年 1 月及 104 年 2 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 2 月交易坪數--各行政區交易量排名表

總價		20 坪以下	20-40 坪	40-60 坪	60-80 坪	80 坪以上
104 年 1 月	件數	239	309	120	35	36
	占比	32.34%	41.81%	16.24%	4.74%	4.87%
104 年 2 月	件數	158	230	80	25	29
	占比	30.27%	44.06%	15.33%	4.79%	5.56%
交易件數 變化(%)		-33.89	-25.57	-33.33	-28.57	-19.44
交易比重 增減(%)		-2.07	+2.25	-0.91	+0.05	+0.68
中山區		①	②			③
文山區		③	①	②		
北投區		②	①	③		
內湖區		②	①	③		
大安區		③	①	②		
士林區		③	①	②		
信義區		②	①	③		
中正區		②	①	③		
松山區		②	①	③		
萬華區		②	①	③	③	
大同區		①	②	③		
南港區		②	①	③	③	③

註：表列①②③係依各面積級距為基準，並按各行政區於該級距內之交易量予以排名。

## 貳、住宅價格指數（相關圖表請參閱附件）

### 一、全市 2 月指數微跌 0.28% 公寓大樓漲跌互見

104 年 2 月全市住宅價格指數 116.01，較上月（104 年 1 月）下跌 0.28%，相較去年同期（103 年 2 月）下跌 0.66%，標準住宅總價 1,452 萬元，標準住宅單價每坪 53.39 萬元。

大樓住宅價格指數 118.06，較上月下跌 2.47%，較去年同期下跌 0.99%，標準住宅總價 1,669 萬元，標準住宅單價每坪 57.56 萬元。

公寓住宅價格指數 112.60，較上月上漲 1.68%，與去年同期持平，標準住宅總價 1,385 萬元，標準住宅單價每坪 47.86 萬元。

### 二、市中心大安信義中正單月跌幅較深 士林內湖大同價格相對較穩定

本月四個次分區指數僅士林內湖大同區為上漲、其餘分區均呈現下跌情形。士林內湖大同區因受高單價交易增加影響，住宅價格指數 115.6，較上月上漲 0.56%，標準住宅總價 1,471 萬元，標準住宅單價每坪 50.3 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 120.51，較上月下跌 0.49%，標準住宅總價 1,293 萬元，標準住宅單價每坪 55.33 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 111.64，較上月下跌 1.95%，標準住宅總價 1,159 萬元，標準住宅單價每

坪 41.42 萬元。另大安信義中正區則因受屋齡 30 年以上交易比例增加的影響，跌幅較多，住宅價格指數 109.89，較上月下跌 4.65%，標準住宅總價 2,048 萬元、標準住宅單價每坪 70.94 萬元。

與去年同期相較，除萬華文山北投區累計漲幅 0.58% 上漲外，其餘各次分區均呈現下跌走勢，中山松山南港區累計跌幅下跌 3.57% 最多，士林內湖大同區及大安信義中正區則分別下跌 0.44% 及 0.32%。

### **三、次分區價格指數季線及半年線全部下跌 為本市發布價格指數以來首見**

從本月全市住宅價格指數之月線、季線（三個月移動平均）與半年線（六個月移動平均）等趨勢觀察，全市指數月線已連續第 3 個月呈現下跌走勢，並影響季線、半年線持續下滑，中長期走勢疲弱；大樓月線連續三個月下滑，季線 4 個月來首次出現下跌趨勢，半年線亦連續下跌，顯示中長期價格持續向下修正；公寓價格指數則相對樂觀，月線、季線及半年數均微幅上漲，然近期半年線仍呈現跌多於漲的型態，中長期價格走勢仍有待觀察。

從四個次分區住宅價格指數趨勢觀察，季線及半年線均呈現下跌，為本市發布住宅價格指數以來首見。其中中山松山南港區的季線及半年線已持續 3 個月下滑並有擴大趨勢，價格下修幅度

居冠。大安信義中正區則因本月月線跌幅達 4.65%，連帶影響季線及半年線持續走低。萬華文山北投區亦受本月月線下跌影響，季線及半年線跌幅較前月擴大，但因月線上下波動，短期變動情形有待觀察。士林內湖大同區本月月線雖有上漲，但波動不大，且因近 3 個月跌多漲少，季線及半年線持續下滑。

### **參、高總價住宅市場冷清 捷運周邊小坪數新屋熱門 全市指數持續下修 中長期走勢未見樂觀**

綜上觀察，本月（104 年 2 月）相對於上月(104 年 1 月)之交易量持續減少近 3 成（28.74%），除適逢二月份農曆過年，交易日數較少以外，加上近期中央政府研議稅制改革措施，不動產市場觀望氛圍濃厚，潛在購屋者購屋時間拉長等因素，致本月交易件數持續減少。

另就住宅市場需求面而言，仍以大樓、總價 1,000~2,000 萬元、單價 40~60 萬元/坪、坪數 20~40 坪中小坪數之產品為本市交易主流，但屋齡多偏舊，顯示本市住宅存量 31 年以上中古屋所占比例較大。至於高總價之住宅，相較於上月，有明顯縮減的情形，另外值得觀察的是，近期交易情況相對較熱門地區除為市郊區及新開發行政區屋齡 20 年內中古屋之外，市中心區購屋者發燒產品多位於捷運站周邊小坪數、20 年內中古屋，整體住宅

仍為總價市場。

全市住宅價格指數近 1 年呈現跌多漲少趨勢，且各次分區月指數亦多呈現下跌情形，另季線與半年線則全數下跌，顯示中長期房價趨勢呈現未見樂觀跡象。