

臺北市 107 年 10 月不動產市場動態月報目錄

壹、 10 月建物買賣棟數分析.....	1
一、10 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 9 月增加.....	1
二、10 月份內湖區建物買賣登記棟數位居第一.....	1
貳、 最近一期(107 年 7 月)實價登錄量價動態.....	2
一、 交易量分析.....	2
(一) 107 年 7 月實價登錄交易量較 6 月減少 7.93%，交易總額減少 46.24%.....	2
(二) 信義區量增 12.5%，增幅最大；大同區量減 33.33%，減幅最大.....	3
(三) 交易總額士林區增幅最大為 34.77%，內湖區減幅最大為 86.21%.....	5
二、 住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件).....	6
(一) 全市 7 月指數上升 0.55%，較去年同期上升 0.89%.....	6
(二) 7 月大安信義中正區漲幅 2.04% 最高，士林內湖大同區跌幅 2.33% 最深.....	6
(三) 全市住宅價格回升，大樓上揚公寓仍跌.....	6
參、 10 月相關房市指標動態.....	7
一、 房市指標溫度計相關指標：核發住宅類使用執照數變動率 53.65%，增幅最大.....	7
二、 預售屋管理新制執行情形.....	8

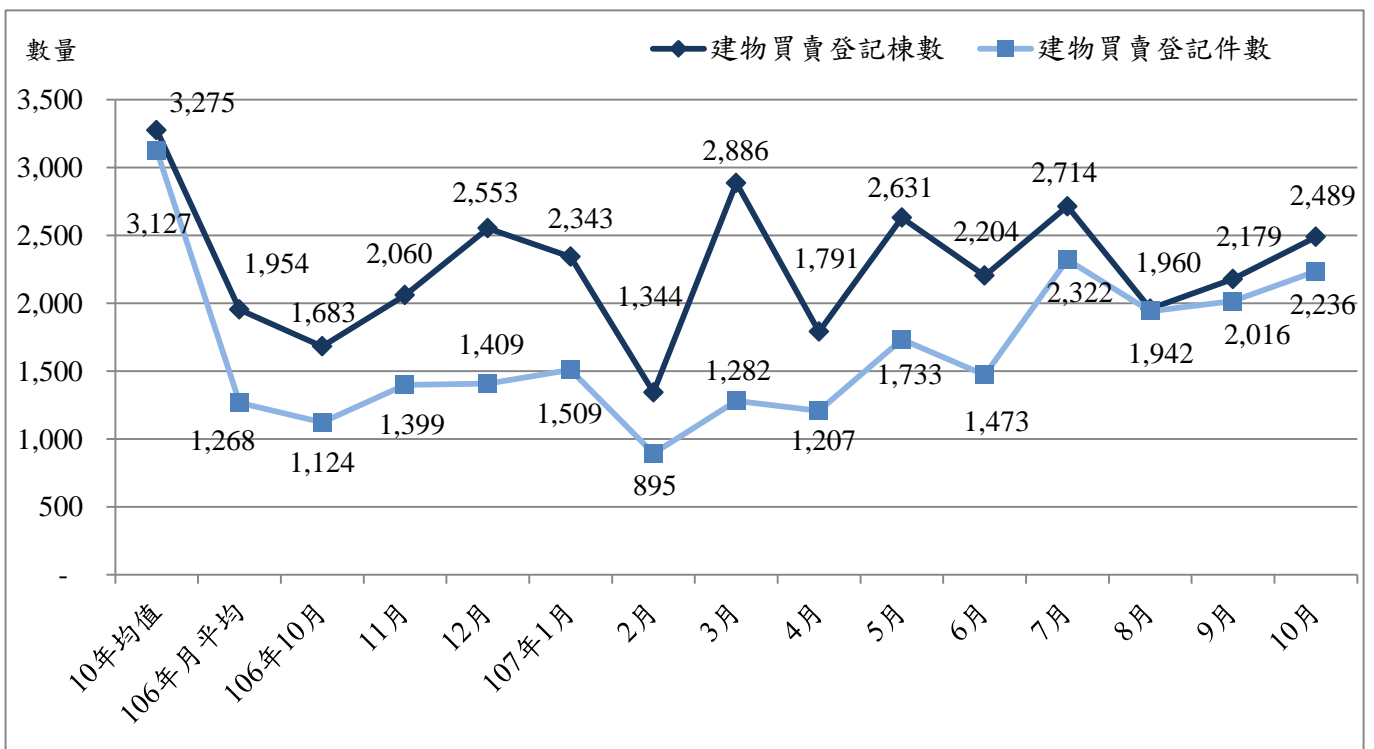
臺北市 107 年 10 月不動產市場動態月報

壹、10 月建物買賣棟數分析

一、10 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 9 月增加

107 年 10 月建物買賣登記件數 2,236 件，較上月 2,016 件增加 220 件，增幅 10.91%。較去年同期 1,124 件增加 1,112 件，增幅 98.93%，較去年平均 1,268 件增加 968 件，增幅 76.34%，較 10 年均值 3,127 件減少 891 件，減幅 28.49%；而建物買賣登記棟數 10 月 2,489 棟，較上月 2,179 棟增加 310 棟，增幅 14.23%。較去年同期 1,683 棟增加 806 棟，增幅 47.89%，較去年平均 1,954 棟增加 535 棟，增幅 27.38%，較 10 年均值 3,275 棟減少 786 棟，減幅 24%。

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

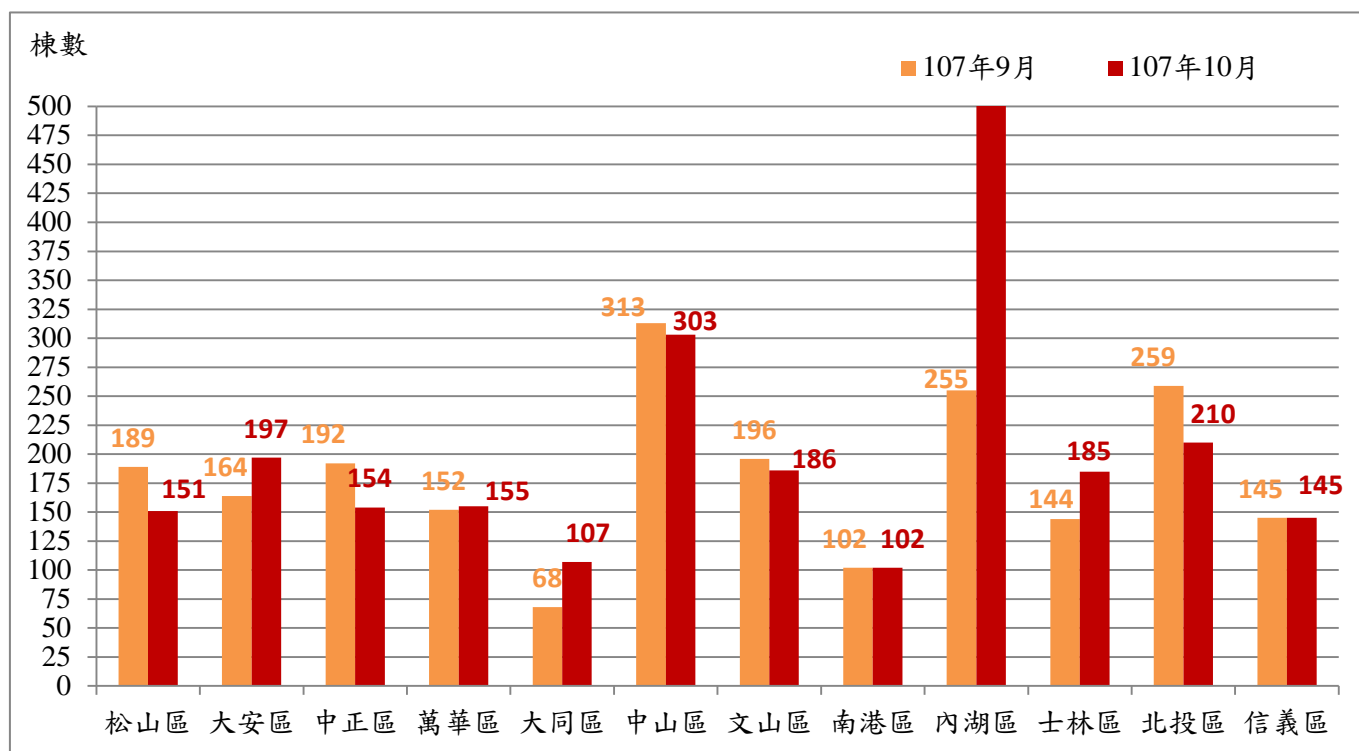


資料來源：臺北市政府地政局

二、10 月份內湖區建物買賣登記棟數位居第一

全市 12 行政區建物買賣登記棟數，10 月份內湖區位居第 1 名，中山區、北投區、大安區交易案量居次；10 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，大安區、萬華區、大同區、內湖區及士林區呈現增加，南港區及信義區呈現持平，其餘皆呈現減少現象。

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、最近一期(107年7月)實價登錄量價動態

一、交易量分析

(一) 107年7月實價登錄交易量較6月減少7.93%，交易總額減少46.24%

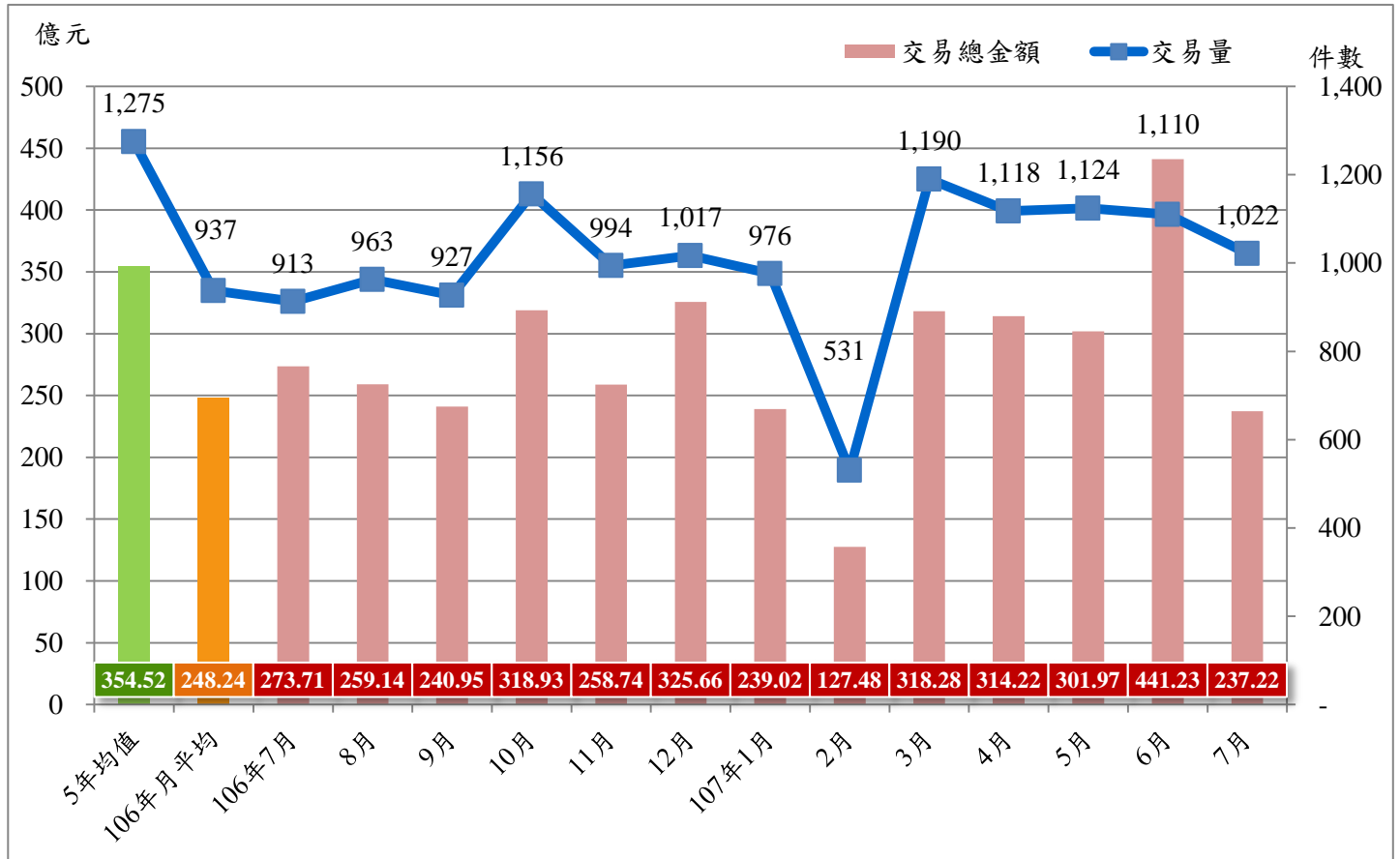
統計分析107年7月實價登錄買賣交易件數¹，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計1,022件，較6月1,110件減少88件，減幅7.93%，較去年同期913件增加109件，增幅11.94%，較去年平均937件增加85件，增幅9.07%，較5年均值²1,275件減少253件，減幅19.84%。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間107年10月15日前，實價登錄資料交易日期為107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)，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。

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102年8月至107年7月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

7月全市不動產交易總金額為237.22億元，較6月441.23億元減少204.01億元，減幅46.24%；較去年同期273.71億元減少36.49億元，減幅13.33%，較去年平均248.24億元減少11.02億元，減幅4.44%，較5年均值354.52億元減少117.3億元，減幅為33.09%。

圖3 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) 信義區量增12.5%，增幅最大；大同區量減33.33%，減幅最大

全市12個行政區交易量增幅最大為信義區，交易件數72件，較6月增加12.5%；減幅最大為大同區，交易件數34件，較6月減少33.33%。

觀察12行政區各建築型態交易案件變化，除信義區外，均以住宅大樓為主流，並續由中山區以96件奪冠；公寓由文山區以35件位居第一；套房及商(廠)辦則均由中山區分別以49件、8件位居第一，店面(店舖)交易件數則由信義區以5件位居榜首。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

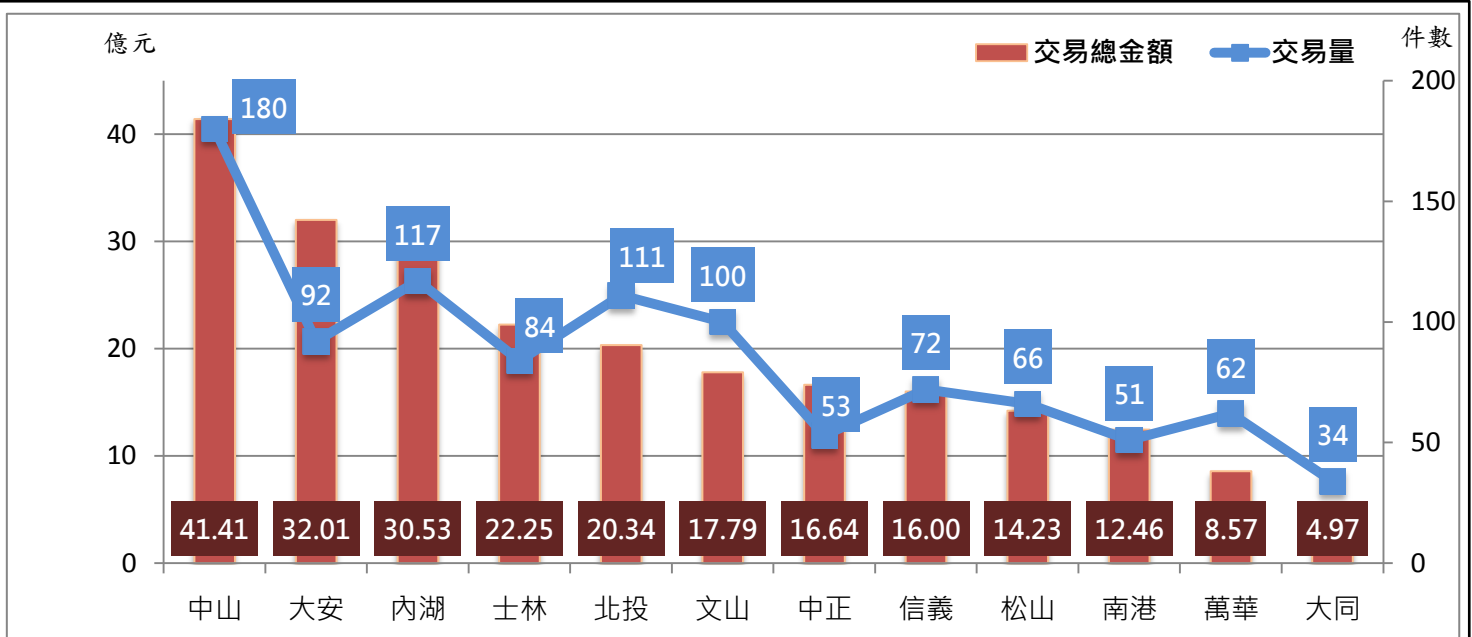
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	107/7 件數	增減 幅度	107/7 件數	增減 幅度	107/7 件數	增減 幅度	107/7 件數	增減 幅度	107/7 件數	增減 幅度	107/7 件數	增減 幅度
	107/6 件數		107/6 件數		107/6 件數		107/6 件數		107/6 件數		107/6 件數	
全市	527	-10.37%	272	-12.82%	160	24.03%	37	-31.48%	26	-3.70%	1022	-7.93%
	588		312		129		54		27		1110	
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	96	7.87%	23	-11.54%	49	11.36%	8	-61.90%	4	-33.33%	180	-3.23%
	—		89		26		44		21		6	
內湖區	65	-10.96%	31	-24.39%	10	-9.09%	7	-36.36%	4	-20.00%	117	-17.02%
	—		73		41		11		11		5	
北投區	57	-5.00%	33	-2.94%	18	38.46%	0	-100.00%	3	—	111	-0.89%
	—		60		34		13		5		0	
文山區	58	-9.38%	35	6.06%	3	-50.00%	2	100.00%	2	—	100	-3.85%
	↑1		64		33		6		1		0	
大安區	47	-36.49%	23	-14.81%	16	220.00%	6	20.00%	0	—	92	-17.12%
	↓1		74		27		5		5		0	
士林區	42	27.27%	27	-20.59%	9	0.00%	3	200.00%	3	-25.00%	84	3.70%
	↑1		33		34		9		1		4	
信義區	28	-9.68%	29	7.41%	8	100.00%	2	—	5	150.00%	72	12.50%
	↑2		31		27		4		0		2	
松山區	34	-19.05%	16	14.29%	11	0.00%	3	50.00%	2	-50.00%	66	-9.59%
	—		42		14		11		2		4	
萬華區	30	-30.23%	17	-37.04%	12	-14.29%	1	-50.00%	2	100.00%	62	-28.74%
	↓3		43		27		14		2		1	
中正區	19	11.76%	16	-11.11%	13	85.71%	4	-20.00%	1	-66.67%	53	6.00%
	↑1		17		18		7		5		3	
南港區	32	-11.11%	15	25.00%	3	—	1	0.00%	0	-100.00%	51	2.00%
	—		36		12		0		1		1	
大同區	19	-26.92%	7	-63.16%	8	60.00%	0	—	0	-100.00%	34	-33.33%
	↓2		26		19		5		0		1	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 交易總額士林區增幅最大為 34.77%，內湖區減幅最大為 86.21%

各行政區交易總金額依序由中山區(41.41 億元)、大安區(32.01 億元)及內湖區(30.53 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 4.97 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總額相差約 8.33 倍；交易總額增幅最大為士林區，較 6 月增加 34.77%，減幅最大為內湖區，較 6 月減少 86.21%。

圖 4 臺北市各行政區 107 年 6 月買賣交易量及交易總金額分布圖



107 年 7 月 (億元)	41.41	32.01	30.53	22.25	20.34	17.79	16.64	16.00	14.23	12.46	8.57	4.97
107 年 6 月 (億元)	46.55	34.39	221.39	16.51	22.06	19.34	13.55	15.69	15.02	14.29	14.49	7.94
增減幅度 (%)	-11.04	-6.92	-86.21	34.77	-7.80	-8.01	22.80	1.98	-5.26	-12.81	-40.86	-37.41

資料來源：臺北市政府地政局

二、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 7 月指數上升 0.55%，較去年同期上升 0.89%

107 年 7 月全市住宅價格指數 110.03，較 6 月 109.43 上升 0.55%，較去年同期(106 年 7 月)109.06 上升 0.89%；標準住宅總價 1,377 萬元，標準住宅單價每坪 50.63 萬元。

大樓住宅價格指數 122.96，較 6 月 121.81 上升 0.94%，較去年同期 115.54 上升 6.42%，標準住宅總價 1,738 萬元，標準住宅單價每坪 59.95 萬元。

公寓住宅價格指數 99.03，較 6 月 100.31 下跌 1.28%，較去年同期 107.43 下跌 7.82%，標準住宅總價 1,218 萬元，標準住宅單價每坪 42.09 萬元。

(二) 7 月大安信義中正區漲幅 2.04%最高，士林內湖大同區跌幅 2.33%最深

107 年 7 月全市指數呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形。大安信義中正區住宅價格指數 105.70，較 6 月 103.59 上漲 2.04%，漲幅最大，標準住宅總價 1,970 萬元，標準住宅單價每坪 68.23 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 122.63，較 6 月 121.66 上漲 0.80%，標準住宅總價 1,316 萬元，標準住宅單價每坪 56.30 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 108.96，較 6 月 107.35 上漲 1.50%，標準住宅總價 1,131 萬元，標準住宅單價每坪 40.43 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 110.17，較 6 月 112.80 下跌 2.33%，跌幅最深，標準住宅總價 1,402 萬元，標準住宅單價每坪 47.94 萬元。

與去年同期(106 年 7 月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為中山松山南港區，較去年同期上漲 3.77%，其次為大安信義中正區上漲 3.36%，士林內湖大同區上漲 2.01%；四次分區中唯一下跌為萬華文山北投區，較去年同期下跌 4.37%。

(三) 全市住宅價格回升，大樓上揚公寓仍跌

7 月全市住宅價格月線回升，季線及半年線漲幅趨緩；大樓月線連 3 月走升，帶動季線走揚，半年線持平；公寓月線、季線及半年線持續下跌。另觀察四個次分區指數趨勢，7 月大安信義中正區與中山松山南港區月線、季線及

半年線均上漲；士林內湖大同區月線轉跌，帶動季線及半年線下跌；萬華文山北投區月線及季線仍呈現震盪，半年線持續走跌，動能相對疲弱。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)



參、10月相關房市指標動態

一、房市指標溫度計相關指標：核發住宅類使用執照數變動率 53.65%，增幅最大

觀察 107 年 10 月房市指標溫度計相關指標動態變化，5 項指標中變動率增幅最大的是核發住宅類使用執照數，較 9 月增加 53.65%，惟較 1 年均值減少 43.27%，較 5 年均值減少 34.88%，較 10 年均值減少 45.57%；登記結婚數，較 9 月增加 48.03%，較 1 年均值增加 19.14%，較 5 年均值增加 5.25%，較 10 年均值增加 3.28%；房屋租金指數，較 9 月微增 0.17%，較 1 年均值增加 0.39%，較 5 年均值增加 1.85%，較 10 年均值增加 3.59%；總家戶數，較 9 月微減 0.03%，較 1 年均值增加 0.30%，較 5 年均值增加 1.24%，較 10 年均值增加 3.88%；不動產經紀業開業數，較 9 月減少 0.99%，較 1 年均值減少 0.40%，較 5 年均值減少 1.28%，較 10 年均值增加 6.84%。

表 2 房市指標溫度計臺北市相關指標 10 月份變動幅度表

指標名稱 (單位)	指標意義	月別		變動率	年均值		
		107 年 10 月	107 年 9 月		1 年均值 變動率	5 年均值 變動率	10 年均值 變動率
核發住宅類使用執照數 (宅數)	供給量能	295	192	53.65%	520 -43.27%	453 -34.88%	542 -45.57%
總家戶數 (萬戶)	需求量能	105.64	105.67	-0.03%	105.32 0.30%	104.35 1.24%	101.69 3.88%
登記結婚數 (對數)	需求量能	1,544	1,043	48.03%	1,296 19.14%	1,467 5.25%	1,495 3.28%
房屋租金指數	居住成本	101.70	101.53	0.17%	101.30 0.39%	99.85 1.85%	98.18 3.59%
不動產經紀業開業數(家數)	交易市場活動量能	1,000	1,010	-0.99%	1,004 -0.40%	1,013 -1.28%	936 6.84%

資料來源：內政部統計處、內政部營建署、臺北市政府主計處、臺北市政府地政局

二、預售屋管理新制執行情形

臺北市於 106 年 3 月 1 日正式推出預售屋管理新制，目的在納管全市建案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 10 月 31 日止，該期間市場之預售建案契約已全數納管，包括銷售中及即將銷售之建案，共計納管 111 案(詳表 3)，其中經地政局核備完成之建案契約共 94 案；未完成核備計 17 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 4)。

一、未完成核備案件

本月新增 1 案銷售中建案，連同目前尚未完成銷售契約核備之預售建案合計 17 案(詳表 5)，呼籲市民購買該等建案時，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 94 案(詳表 6)，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 5)，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 3 統計至 107 年 10 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
111 案(全市納管)	108 案(已銷售)	108 案 (前月累積納管)	94 案(完成核備)	91 案(前月累計核備)
				3 案(本月核備)
			14 案(未完成核備)	2 案(建商自檢中)
				6 案(建商改正中)
		6 案(地政局審核中)		
		0 案(本月新增)	0 案(未完成核備)	0 案
3 案 (待銷售)			2 案(前月累積納管)	2 案(建商改正中)
			1 案(本月新增)	1 案(未完成核備)
完成核備總計 94 案 未完成核備總計 17 案				

表 4 統計至 107 年 10 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 5 統計至 107 年 10 月臺北市預售屋管理新制未完成核備 17 案名單

項次	建案名稱	行政區	建設公司	契約核備情形
1	金龍尊邸	北投區	金龍園建設	未完成核備
2	冠德羅斯福	中正區	冠德建設	未完成核備
3	嘉磐掬舍	松山區	嘉磐建設	未完成核備
4	忠順大院 II	文山區	元利建設	未完成核備
5	圓山 ART	士林區	聖得福建設	未完成核備
6	中山 Q1	中山區	頂格建設	未完成核備
7	中租御景	北投區	中租建設	未完成核備
8	亞泰大直案	中山區	基泰建設	未完成核備
9	恆合江山	北投區	恆合建設	未完成核備
10	家居理玉	士林區	家居建設	未完成核備
11	敦南 WOW	大安區	廣銘建設	未完成核備
12	拓璞	中正區	萬仕達建設	未完成核備
13	隱苑	萬華區	時詣建設 山琳建設	未完成核備
14	川悅	萬華區	志榮建設	未完成核備
15	晶華 MORI	中山區	丹棠天津股份有限公司	未完成核備
16	忠孝詠吉	南港區	虹欣建設股份有限公司	未完成核備
17	森業永春	信義區	森業營造股份有限公司	未完成核備

表 6 統計至 107 年 10 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	景上川	東基開發
2		西門悅庭	信寶資產管理有限公司
3		小時代	佑昌建設
4		埕曦河畔	志榮建設
5		萬大 ONE	富力陽建設
6		新碩華悅	新碩建設
7		岳泰豐鼎	岳泰建設
8		東園綻	欣聯建設
9		榮耀天邑	榮耀建設
10	大同	天好韻	瑋石建設
11		捷運新町-FM3.6	大賞建設
12		怡華就好	怡華實業
13		常殷首鑄	常殷建設
14		三豐豐華匯	三豐建設
15		三豐問鼎匯	三豐建設
16		三豐第一匯	三豐建設
17		長安雋	欣偉傑建設
18		中山之外	京富開發建設
19		民權好合	年豐建設、松聯營造
20		京王	富享建設
21		吉美樂河	新風尚開發

22	北投	昇陽麗方	昇陽建設
23		薇美行館	僑駿建設
24		文化富星	華城開發
25		富連陽明	富連陽建設
26	大安	敦南 SOHO	共同建設股份有限公司
27		吉美大安花園	吉美建設
28		大安釀	杜相國際開發
29		信義御邸	振鑫建設
30		耕云	耕薪建設、連雲建設
31		瑞安蒼	家格建設
32		潤泰禮仁	潤泰創新國際
33		大安滕	柏嘉開發
34		附中境	寶鴻開發
35		仰大安	禾禮建設
36		中山	中山·雋
37	表參漾		中國開發
38	帝樂文娜		廣朋建設
39	然花苑		樂揚建設
40	華固樂慕		華固建設
41	奧斯卡南京		奧斯卡建設
42	榮耀之星		崑逸開發
43	華山君品		銓民建設
44	敦年中山		敦年建設
45	璞園貴象		璞園建設

46		璞園學豐	璞園建設
47		琢豐	大陸建設
48		元大晶華	元大建設
49		明日綻	忠泰長虹開發建設
50		南京綻	廣朋實業
51		帝璽	宏盛建設·長虹建設
52		泛亞長安	泛亞工程建設
53		士林	耕隱
54	士林大悅		利大建設
55	隨河		茂楷建設
56	Lavie 敦南		德悅建設
57	三磐舍紫		三磐建設
58	文山	崇偉政大	崇偉建設
59		拓真	暉傑建設
60		國泰昕春	國泰建設
61		敦南樂高	鉅祥建設
62		南方莊園	國揚實業
63		彩葉山漆莖	名積建設
64		靜心多多	新貴開發
65		天賞大願	兆晉建設、璞石建設
66		鵲喜	德悅建設 德聖建設 樸德建設 新富居建設
67		岫廬	萬隆開發建設

68	松山	楓韻晴川	楓韻開發
69		華固名鑄	華固建設
70		中工耘翠	中華工程
71		勤耕延吉	璞真建設、耕薪建設
72		潤泰敦峰	潤泰創新國際
73		華固敦品	華固建設
74	中正	豈基心願	豈基建設
75		PARK259	新美齊(股)公司
76		中正藝邸	源堃建設
77		奕品竹	陞築建設開發
78		指月錄	利冠地產開發
79		誼聯東籬	展宜建築開發
80		森城大苑	誼聯建設
81		玖原品藏	智城建設
82		元大文華	玖恩建設
83		鼎佳	富鉅鼎建設
84	內湖	富霖雙星	義翔建設開發
85		遠雄賦邑	遠雄建設
86		遠雄常御	遠雄建設
87		亞果	富璟建設/璟銳建設
88		碧湖天	華固建設/新光人壽
89		翔譽愛力	翔譽國際建設
90	南港	東本木	名喬建設
91		風華系列 Twin Park	億德建設

92		筑夢 easy	僑洋建設
93		遠雄峰邑	遠雄建設
94	信義	55TIMELESS	大陸建設

表 3~6 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

