

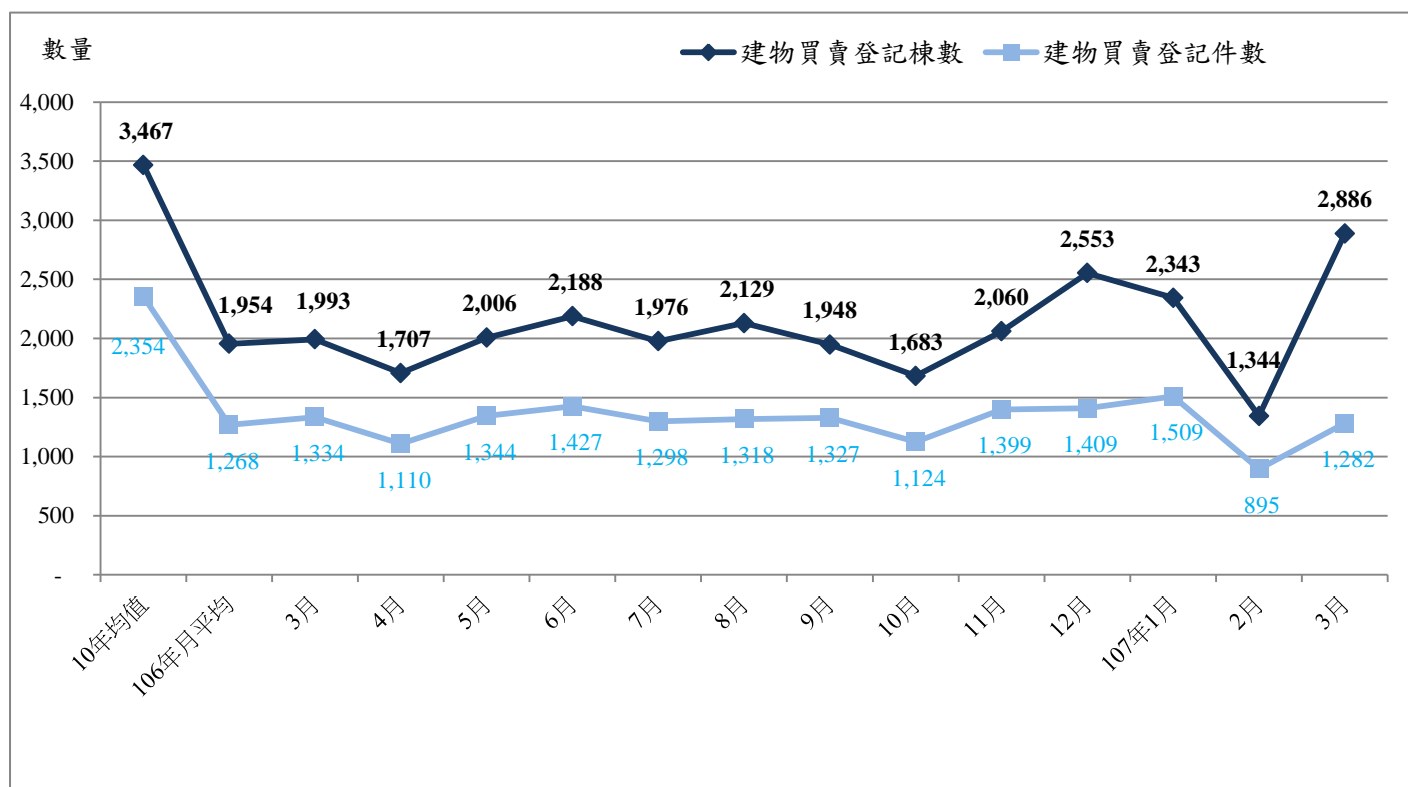
臺北市 107 年 3 月不動產市場動態月報

壹、3 月建物買賣棟數分析

一、3 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 2 月成長

107 年 3 月建物買賣登記件數 1,282 件，較上月 895 件增加 387 件，增幅 43.24%。較去年同期 1,334 件減少 52 件，減幅 3.9%，較去年平均 1,268 件增加 14 件，增幅 1.1%，較 10 年均值¹2,354 件減少 1,072 件，減幅 45.54%；而建物買賣登記棟數 3 月 2,886 棟，較上月 1,344 棟增加 1,542 棟，增幅 114.73%，較去年同期 1,993 棟增加 893 棟，增幅 44.81%，較去年平均 1,954 棟增加 932 棟，增幅 47.7%，較 10 年均值 3,467 棟減少 581 棟，減幅 16.76%。查 3 月份因北投、士林科技園區專案住宅陸續過戶，造成北投區案量增加。

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



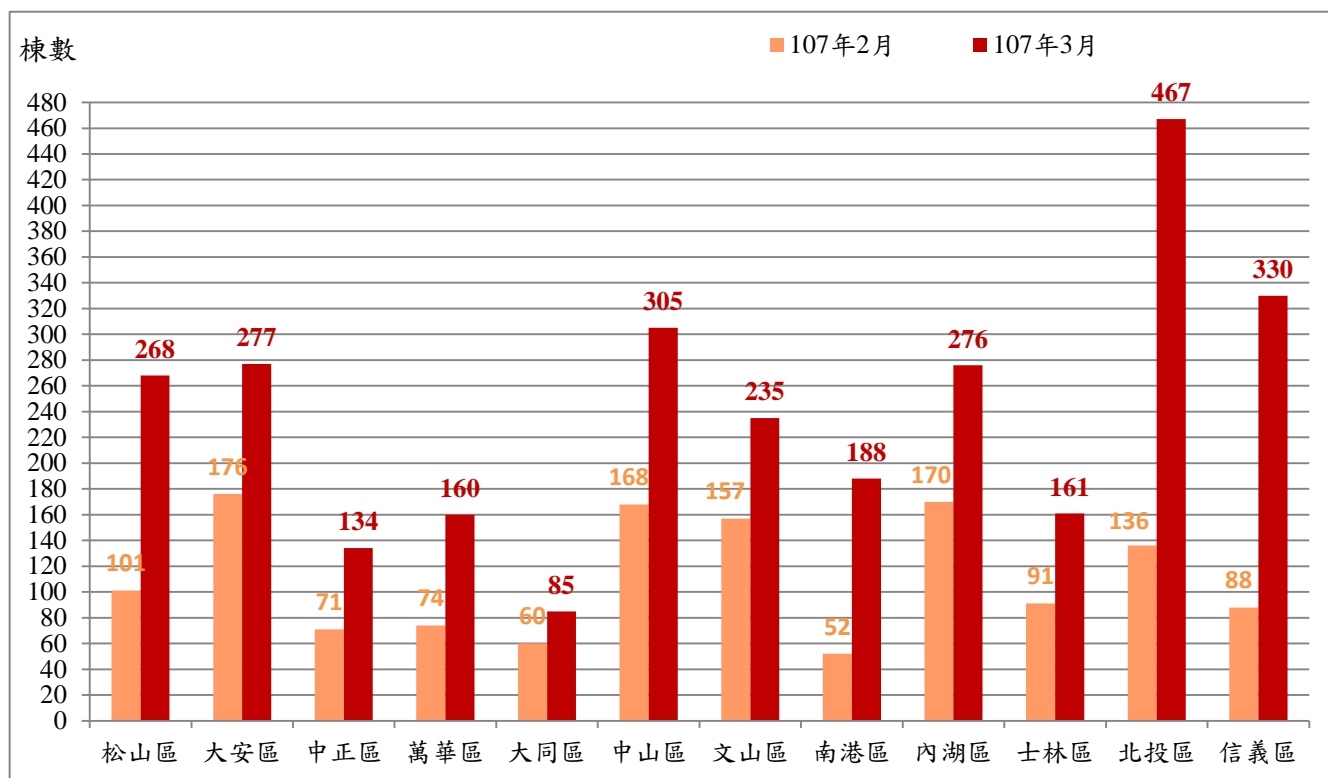
資料來源：臺北市政府地政局

¹ 10 年均值：指 97 年 4 月至 107 年 3 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、3月份北投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，3 月份北投區位居第 1 名，中正區、萬華區、大同區居於交易案量後段；3 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，皆呈現成長現象。

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

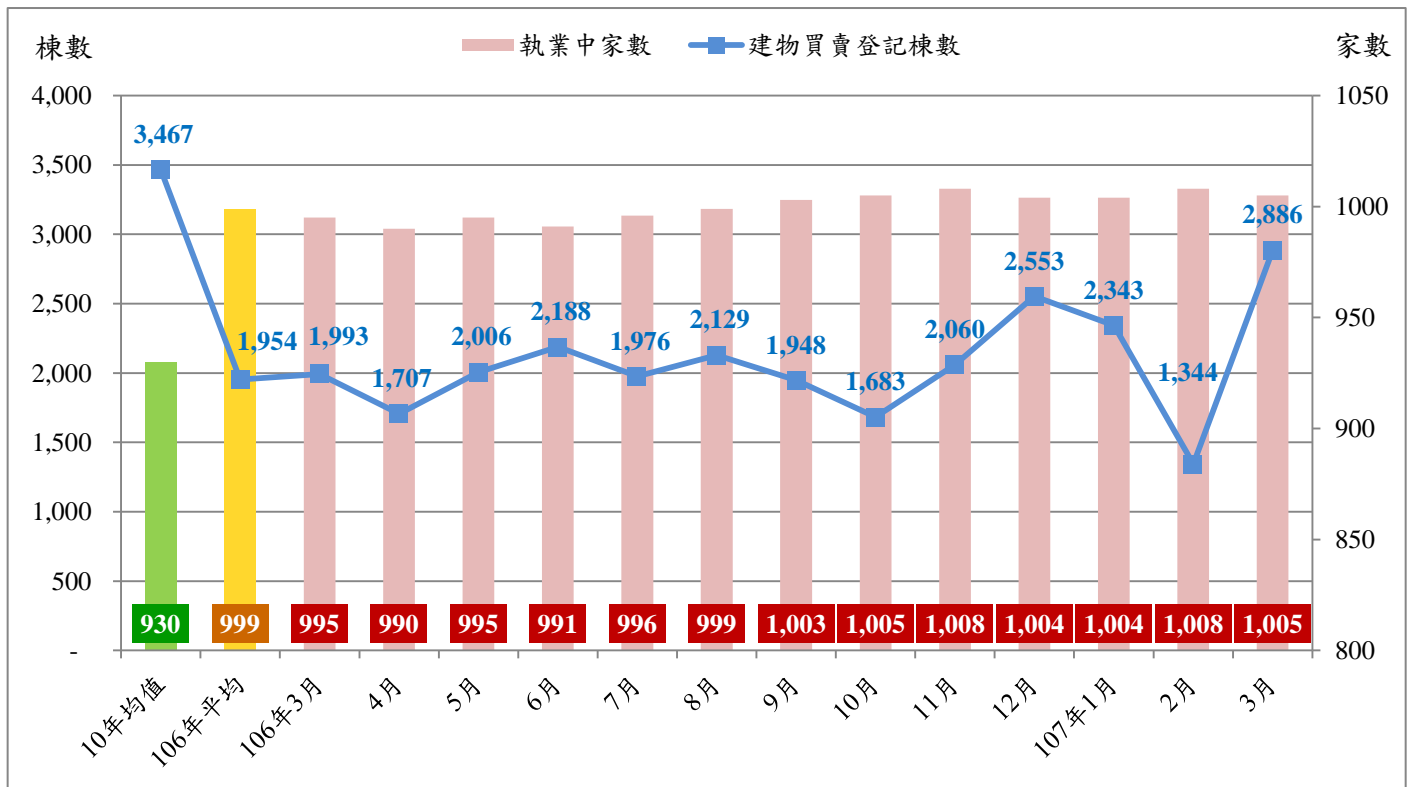
貳、3月不動產經紀業執業中家數及人員分析

一、本市不動產經紀業執業中數量略增

本市截至 107 年 3 月已核發不動產經營許可共 2,731 家，目前執業中家數為 1,005 家，比例為 36.8%，另執業中家數較上月減少 3 家，減幅 0.3%，較去年同期 995 家增加 10 家，增幅 1.01%，較去年每月平均執業中家數 999 家增加 6 家，增幅 0.6%，較 10 年均值 930 家增加 75 家，增幅 8.06%。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 1 家，經營不動產代銷經紀業者不變，兼營不動產仲介及代銷經紀業者減少 2 家。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 10 家，經營不動產代銷經紀業者減少 5 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加 5 家。

另觀察 106 年 3 月份至 107 年 3 月份不動產執業中家數及建物買賣登記棟數變化情形，其中執業中家數於 106 年 3 月份至 6 月份呈現增減互現情形，至 106 年 7 月份開始回升，於 9 月起即回升至千家以上。而建物買賣登記棟數於 106 年 3 月份後，亦呈現增減互現情形，於 106 年 10 月份後呈現明顯上升趨勢，惟自 107 年 1 月起又開始下滑，並於本月份明顯上升（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

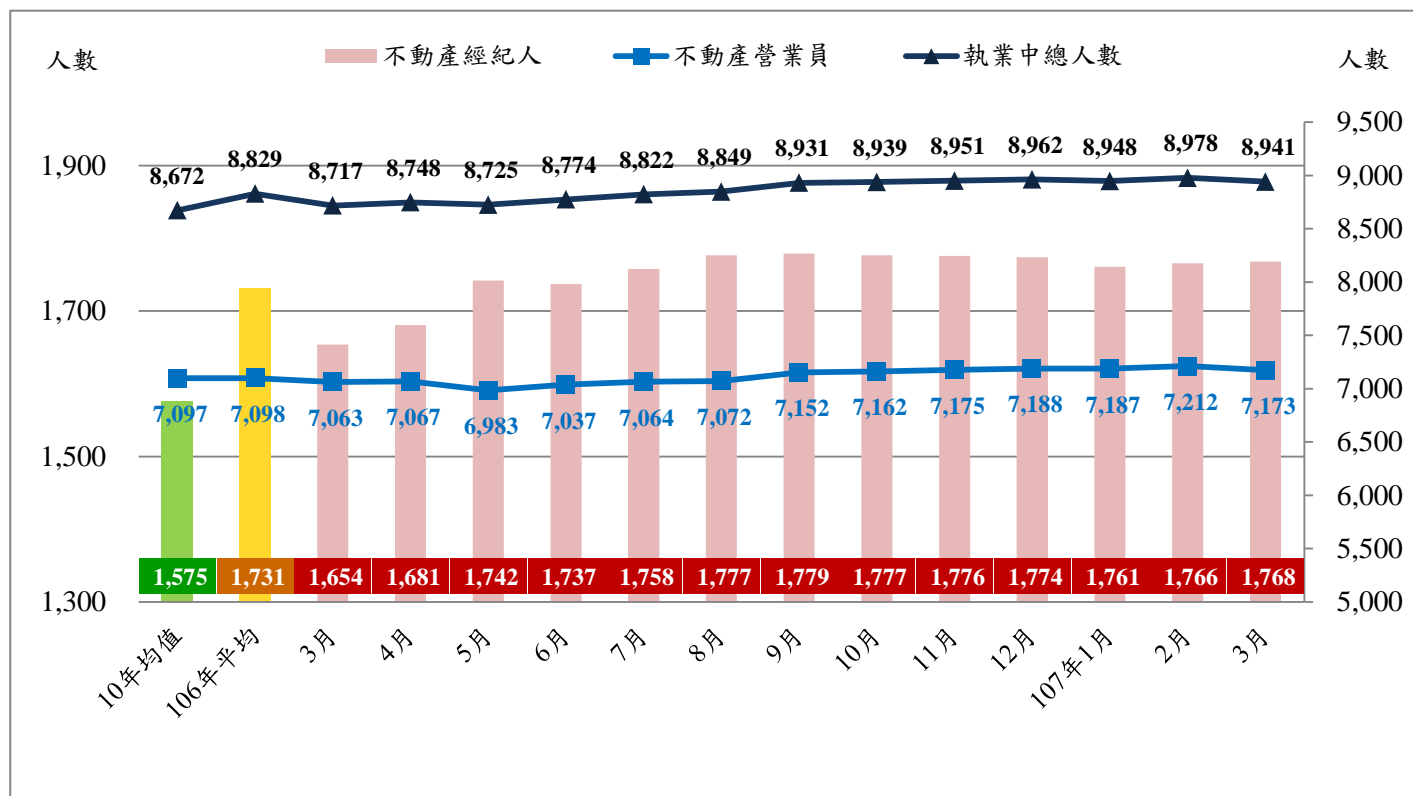


資料來源：臺北市政府地政局

二、本市不動產經紀業執業人員較上月減少

本市截至 107 年 3 月執業中經紀人員為 8,941 位(1,768 位經紀人、7,173 位營業員)，較上月 8,978 位減少 37 位，減幅 0.41%，較去年同期 8,717 位增加 224 位，增幅 2.57%，較去年每月平均執業中經紀人員 8,829 增加 112 位，增幅 1.27%，較 10 年均值增加 269 位，增幅 3.1%。又與上月執業人員情形比較，其中經紀人增加 2 位，營業員減少 39 位。與去年同期執業人員情形比較，則為經紀人增加 114 位，營業員增加 110 位(詳圖 4)。

圖4 臺北市近1年不動產經紀業執業中人員變化圖



資料來源：臺北市政府地政局

參、預售屋管理新制執行情形

一、全市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，目的在納管臺北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3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89案，其中經地政局核備完成之建案契約共計62案；未完成核備計27案(建商自主檢查中計15件，建商改正中計7件，地政局審核中5案)。地政局並就完成核備之建案實地複查，複查結果計1件建案不合格，業已裁處新臺幣4萬元整(詳表1)

表 1 統計至 107 年 3 月臺北市預售屋管理新制累計執行情形及裁罰明細

項目	建商自主 檢查中	地政局 審查中	建商改 正中	檢查 通過	小 計	公會 預審	隨時 稽查	裁罰
件數	15	5	7	62	89	0	87	1
項次	建案名稱	行政區	建設公司	辦理情形				
1	耕云	大安	耕薪建設	處新臺幣 4 萬元罰鍰，並已輔導完成改正。				

本月新增 13 案銷售中建案，其中 3 案已報地政局審核中，其餘 10 案均由建商自主檢查中，另舊有已納管之建案新增 2 案完成契約核備，各建案名單(詳表 2)。

表 2 107 年 3 月臺北市預售屋管理新制執行情形

項目	建商自主 檢查中	地政局 審查中	建商改 正中	檢查 通過	小 計	公會 預審	隨時 稽查	裁罰
件數	10	3		2	15	0	3	0
項次	建案名稱	行政區	建設公司	契約核備情形				
1	鵲喜	文山	德悅建設	未完成核備				
2	岫廬	文山	萬隆開發建設	未完成核備				
3	碧湖天	內湖	華固建設 新光人壽	未完成核備				
4	捷運新町	大同	大賞建設、大賞 機構	未完成核備				
5	京王	大同	富享建設	未完成核備				

6	天好韻	大同	瑋石建設	未完成核備
7	嘉磐掬舍	松山	嘉磐建設	未完成核備
8	忠順大院 II	文山	元利建設	未完成核備
9	耕隱	士林	耕薪建設	未完成核備
10	圓山 ART	士林	聖得福建設	未完成核備
11	大業邸	北投	品嘉建設	未完成核備
12	東本木	南港	桐園建設	未完成核備
13	崇偉政大	文山	崇偉建設	未完成核備
14	三磐舍紫	士林	三磐建設	完成核備契約書
15	榮耀天邑	萬華	榮耀建設	完成核備契約書

為維護交易公平與安全避免建商核備契約與消費者實際所簽訂之契約不一致，全市預售屋經核備之契約特即時公布於[預售屋管理新制專區查詢](#)；另為便利民眾查詢更全國首創「[臺北市預售建案契約核備地圖](#)」(詳圖 3)，提醒市民簽約前務必上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。

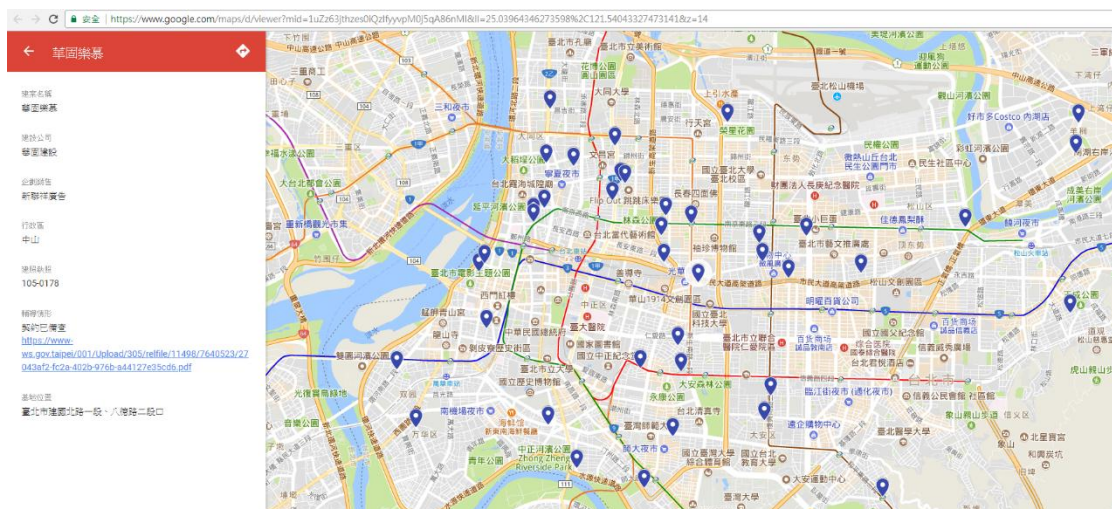


圖5 臺北市預售建案契約核備地圖

表 3 統計至 107 年 3 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	小時代	佑昌建設
2		埕曦河畔	志榮建設
3		萬大 ONE	富力陽建設
4		新碩華悅	新碩建設
5		岳泰豐鼎	岳泰建設
6		東園綻	欣聯建設
7		榮耀天邑	榮耀建設
8	大同	怡華就好	怡華實業
9		常殷首鑄	常殷建設
10		三豐豐華匯	三豐建設
11		三豐問鼎匯	三豐建設
12		三豐第一匯	三豐建設
13		長安雋	欣偉傑建設
14	北投	薇美行館	僑駿建設
15		文化富星	華城開發
16	大安	大安釀	杜相國際開發
17		信義御邸	振鑫建設
18		耕云	耕薪建設、連雲建設
19		瑞安蒼	家格建設
20		潤泰禮仁	潤泰創新國際

21	中山	中山·雋	虹光國際開發
22		表參漾	中國開發
23		帝樂文娜	廣朋建設
24		然花苑	樂揚建設
25		華固樂慕	華固建設
26		奧斯卡南京	奧斯卡建設
27		榮耀之星	崑逸開發
28		華山君品	銓民建設
29		敦年中山	敦年建設
30		璞園貴象	璞園建設
31		璞園學豐	璞園建設
32		琢豐	大陸建設
33		元大晶華	元大建設
34		明日綻	忠泰長虹開發建設
35	士林	士林大悅	利大建設
36		隨河	茂楷建設
37		Lavie 敦南	德悅建設
38		三磐舍紫	三磐建設
39	文山	拓真	暉傑建設
40		國泰昕春	國泰建設
41		敦南樂高	鉅祥建設
42		南方莊園	國揚實業
43		彩葉山漆莖	名積建設
44		靜心多多	新貴開發

45		天賞大願	兆晉建設、璞石建設
46	松山	楓韻晴川	楓韻開發
47		華固名鑄	華固建設
48		中工耘翠	中華工程
49		勤耕延吉	璞真建設、耕新建設
50		潤泰敦峰	潤泰創新國際
51		中正	PARK259
52	中正藝邸		陞築建設開發
53	奕品竹		利冠地產開發
54	指月錄		展宜建築開發
55	誼聯東籬		誼聯建設
56	森城大苑		智城建設
57	內湖	富霖雙星	義翔建設開發
58		遠雄賦邑	遠雄建設
59		遠雄常御	遠雄建設
60	南港	筑夢 easy	僑洋建設
61		遠雄峰邑	遠雄建設
62	信義	55TIMELESS	大陸建設

表 1~3 資料來源：臺北市政府地政局

肆、最近一期(106年12月)實價登錄量價動態

三、交易量分析

(一) 12月實價登錄交易量較11月增加2.31%，交易總額增加25.86%

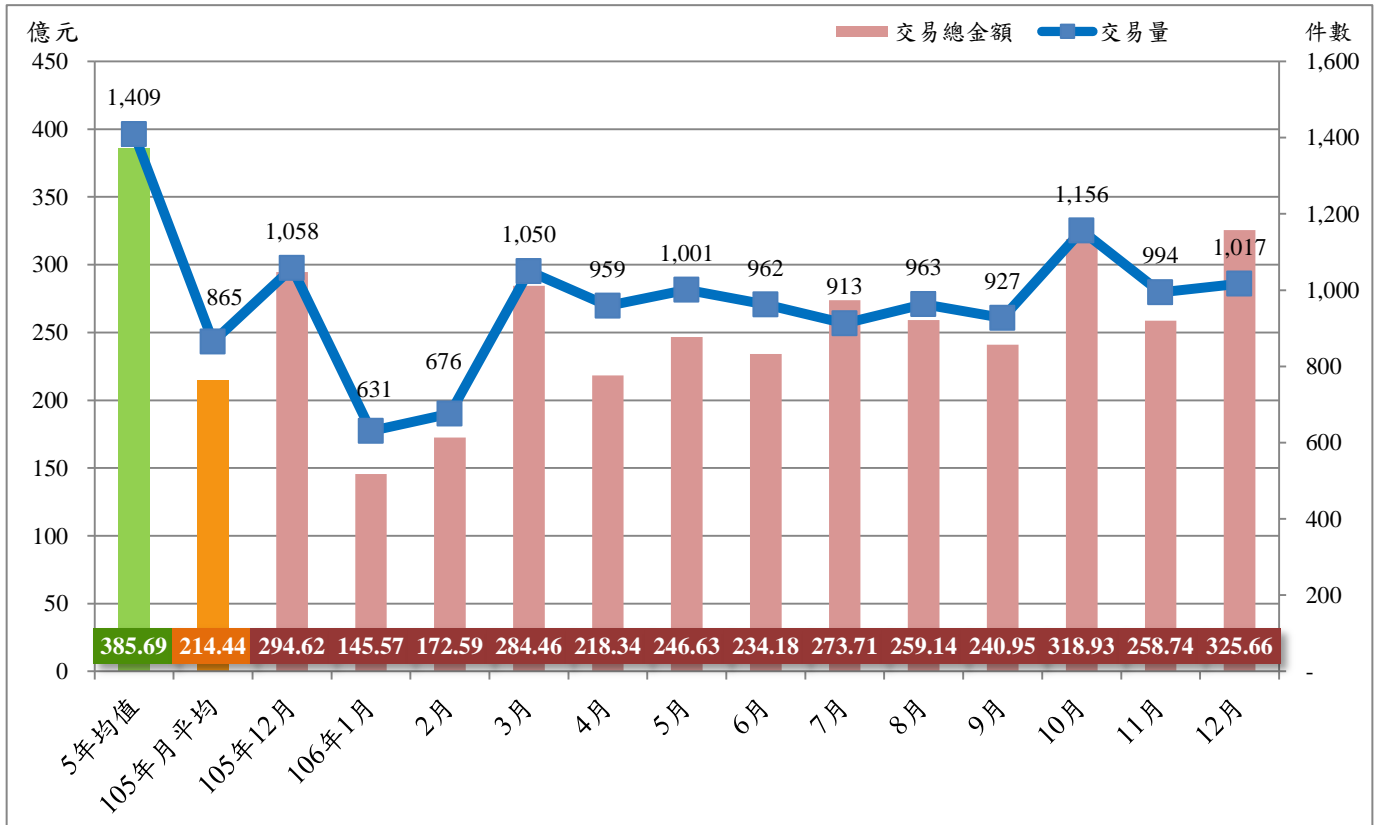
統計分析106年12月實價登錄買賣交易件數²，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計1,017件，較11月994件增加23件，增幅2.31%，較去年同期1,058件減少41件，減幅3.88%，較去年平均865件增加152件，增幅17.57%，較5年均值³1,409件減少392件，減幅27.82%。

12月全市不動產交易總金額為325.66億元，較11月258.74億元增加66.92億元，增幅25.86%；較去年同期294.62億元增加31.04億元，增幅10.54%，較去年平均214.44億元增加111.22億元，增幅51.87%，較5年均值385.69億元減少60.03億元，減幅為15.56%。

² 交易件數：指樣本蒐集截止時間107年3月15日前，實價登錄資料交易日期為106年12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，兩者約有一個月的時間落差。

³ 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1月至106年12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) 信義區量增 30.99%，增幅最多；南港區量減 15.00%，減幅最大

全市各行政區交易量與 11 月相較，增幅最多的是信義區，交易件數 93 件，較 11 月增加 30.99%；交易量減幅最大的是南港區，交易件數 34 件，較 11 月減少 15.00%。

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，並由中山區以 93 件穩居第一；公寓仍由內湖區 40 件奪冠；套房、商(廠)辦及店面(店鋪)均由中山區分別以 33 件、11 件及 6 件居首。

表 6 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

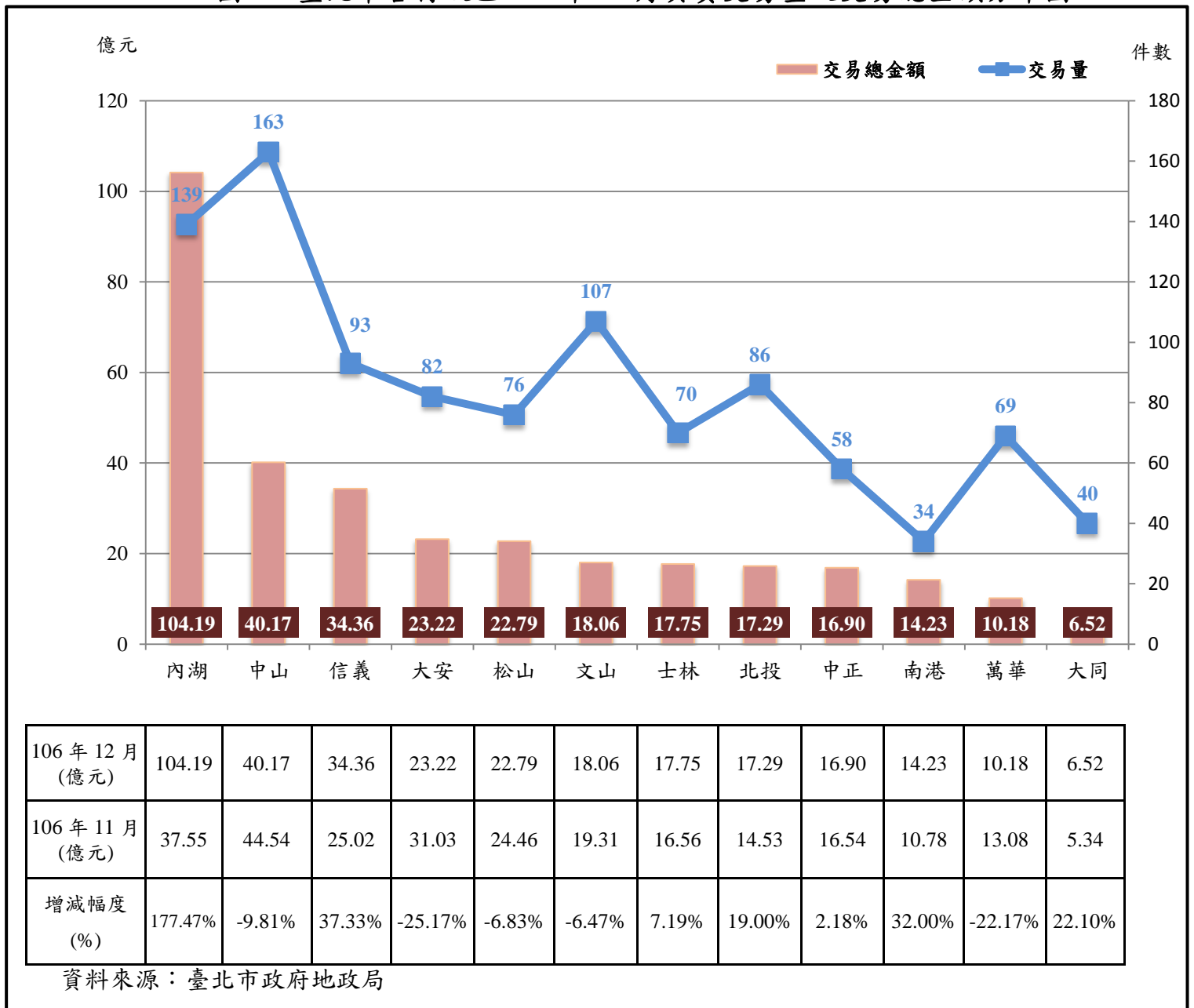
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有電 梯)		公寓 (5樓含以下 有電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店舖)		總件數	
	106/11 件數	增減 幅度	106/11 件數	增減 幅度	106/11 件數	增減 幅度	106/11 件數	增減 幅度	106/11 件數	增減 幅度	106/11 件數	增減 幅度
	106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數	
	106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數		106/12 件數	
全市	514	6.03%	279	-5.02%	152	2.63%	28	10.71%	21	-4.76%	994	2.31%
	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)												
中山區 —	90	3.33%	22	-9.09%	39	-15.38%	7	57.14%	6	0.00%	164	-0.61%
	93		20		33		11		6		163	
內湖區 —	67	20.90%	40	0.00%	10	-20.00%	7	14.29%	2	0.00%	126	10.32%
	81		40		8		8		2		139	
文山區 —	64	4.69%	36	-11.11%	9	-33.33%	0	—	1	100.00%	110	-2.73%
	67		32		6		0		2		107	
信義區 ↑4	33	36.36%	24	25.00%	9	66.67%	3	-66.67%	2	0.00%	71	30.99%
	45		30		15		1		2		93	
北投區 ↓1	46	-15.22%	35	-14.29%	6	166.67%	0	—	0	—	87	-1.15%
	39		30		16		0		1		86	
大安區 —	43	6.98%	19	-26.32%	13	46.15%	2	-50.00%	2	0.00%	79	3.80%
	46		14		19		1		2		82	
松山區 ↑2	39	2.56%	15	46.67%	12	-8.33%	4	-75.00%	1	100.00%	71	7.04%
	40		22		11		1		2		76	
士林區 ↓3	38	-5.26%	33	-30.30%	9	0.00%	0	—	1	100.00%	81	-13.58%
	36		23		9		0		2		70	
萬華區 ↓2	37	-24.32%	21	28.57%	16	-12.50%	0	—	3	-100.00%	77	-10.39%
	28		27		14		0		0		69	
中正區 —	22	22.73%	8	37.50%	18	-27.78%	4	50.00%	0	—	52	11.54%
	27		11		13		6		1		58	
大同區 ↑1	13	69.23%	13	-38.46%	9	0.00%	0	—	1	-100.00%	36	11.11%
	22		8		9		1		0		40	
南港區 ↓1	22	-4.55%	13	-38.46%	2	50.00%	1	100.00%	2	-100.00%	40	-15.00%
	21		8		3		2		0		34	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 內湖區交易總額增幅最多達 177.47%，大安區減幅最大為-25.17%

各行政區交易總金額依序由內湖區(104.19 億元)、中山區(40.17 億元) 及信義區(34.36 億元)位居 12 月前 3 名，總額排名最低為大同區，僅 6.52 億元，總額最高的內湖區與最低的大同區，交易總額相差近 16 倍；交易總額增幅最多為內湖區，較上月增加 177.47%，減幅最大為大安區，較上月減少 25.17%。

圖 6 臺北市各行政區 106 年 12 月買賣交易量及交易總金額分布圖



四、住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

(四) 全市 12 月指數下跌 1.12%，較去年同期下跌 0.32%

12 月全市住宅價格指數 107.78，較 11 月 109.00 下跌 1.12%，較去年同期 108.13 下跌 0.32%，標準住宅總價 1,349 萬元，標準住宅單價每坪 49.60 萬元。

大樓住宅價格指數 121.28，較 11 月 121.79 下跌 0.42%，較去年同期 121.49 微跌 0.17%，標準住宅總價 1,714 萬元，標準住宅單價每坪 59.12 萬元。

公寓住宅價格指數 104.30，較 11 月 107.12 下跌 2.63%，較去年同期 98.19 上漲 6.22%，標準住宅總價 1,283 萬元，標準住宅單價每坪 44.33 萬元。

(五) 12 月士林內湖大同區漲幅最高 1.22%，大安信義中正區跌幅最深 2.98%

12 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 108.93，較 11 月 107.62 上漲 1.22%，漲幅最大，標準住宅總價 1,386 萬元，標準住宅單價每坪 47.40 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 118.85，較 11 月 117.78 上漲 0.91%，標準住宅總價 1,275 萬元，標準住宅單價每坪 54.57 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 101.35，較 11 月 104.46 下跌 2.98%，跌幅最深，標準住宅總價 1,889 萬元，標準住宅單價每坪 65.43 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 113.02，較 11 月 113.22 微跌 0.18%，標準住宅總價 1,173 萬元，標準住宅單價每坪 41.93 萬元。

與去年同期(105 年 12 月)相較亦呈現二個次分區上漲、二個次分區下跌情形，漲幅最高為中山松山南港區，較去年同期上漲 3.45%，其次為萬華文山北投區上漲 1.23%；跌幅最大為士林內湖大同區，較去年同期下跌 1.68%，標準住宅總價及單價落至 102 年 5 月水準，大安信義中正區跌幅較小，跌幅 1.52%

。

(六) 全市住宅價格走低，公寓震盪大樓轉跌

12月全市住宅價格月線、季線及半年線趨勢走低；公寓月、季線走勢持續盤整震盪，半年線漲勢暫止；大樓月線轉跌，季線及半年線漲幅漸緩。

另觀察四個次分區指數趨勢，12月大安信義中正區月線下跌，中止連3月上漲，季線、半年線走勢趨於平緩；中山松山南港區月、季、半年線連2月上揚；士林內湖大同區月線回升，季線微揚，半年線跌幅趨緩；萬華文山北投區月線連3月下跌，連帶影響季線、半年線同步走弱。

五、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106年下期指數微跌0.01%，主要路段微漲0.84%

106年下期全市商辦租金指數105.8，較上期105.81微跌0.01%，走勢持平，較去年同期(105年下期103.9)上漲1.83%，標準租金單價1,472元/坪。

主要路段商辦租金指數101.67，較上期100.82微漲0.84%，較去年同期(105年下期99.24)上漲2.45%，標準租金單價2,508元/坪。

(二) 全市商辦租金走勢回穩，主要路段租金微揚

觀察商辦租金指數趨勢，106年下期全市指數中止發布以來連6期上漲，走勢回穩；主要路段指數連2期上漲，標準租金單價首度站上2,500元/坪，近一年租金趨勢動能優於全市。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)

