

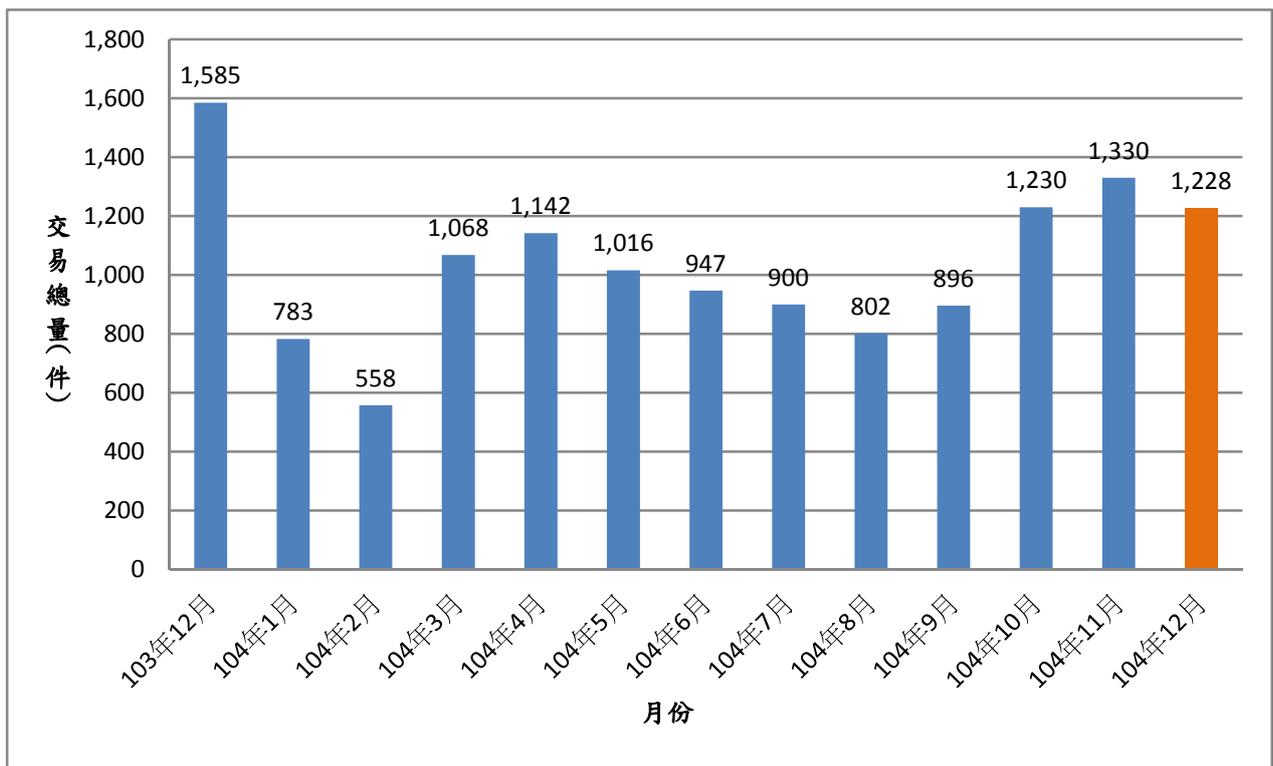
# 臺北市 104 年 12 月不動產動態月報

## 壹、交易量分析

### 一、12月房市交易量較上月減少 7.67%，較去年同期減少 22.52%

104 年 12 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）交易案件計 1,228 件，較上(11)月 1,330 件減少 7.67%，較去年同期 1,585 件減少 22.52%。

圖 1 近 1 年買賣交易件數總量圖



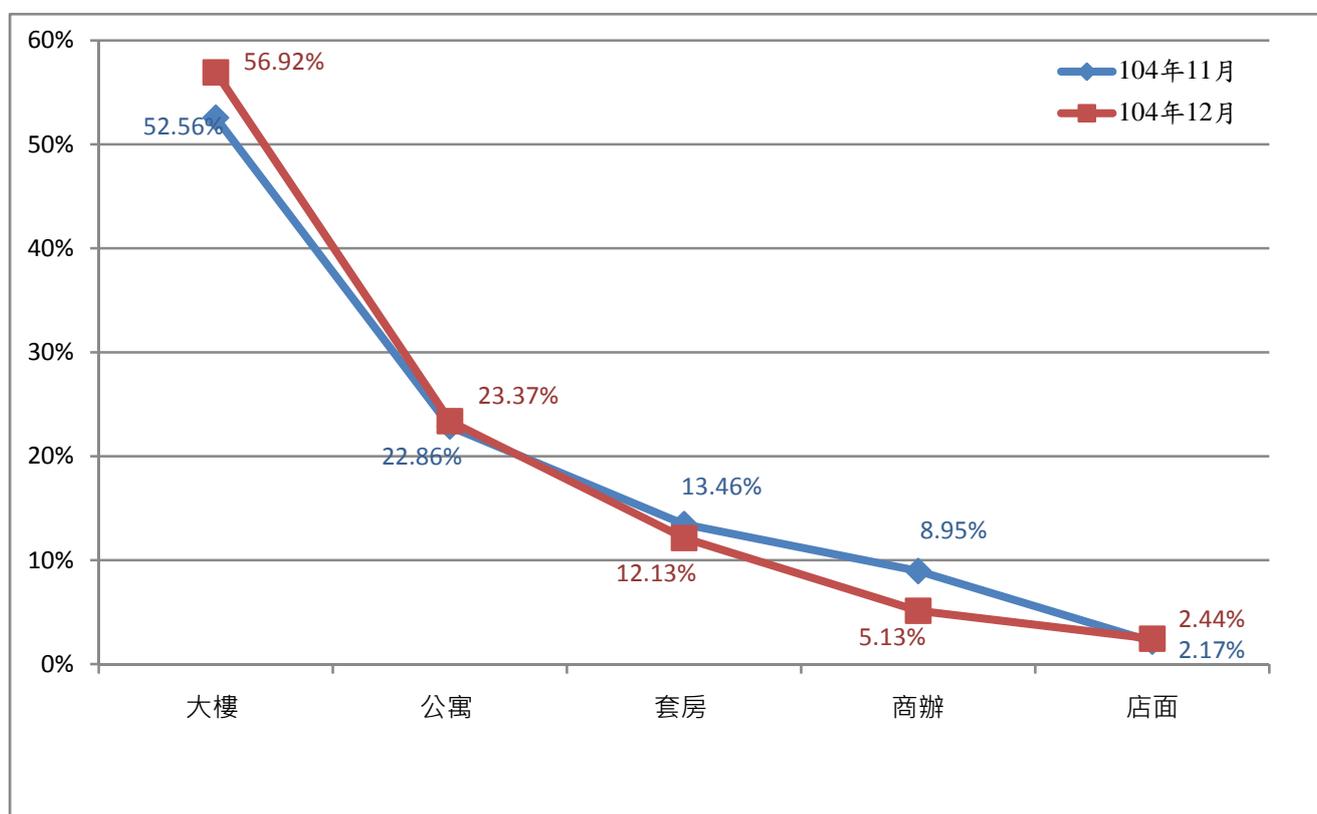
資料來源：臺北市政府地政局

<sup>1</sup>交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 3 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 104 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，兩者約有一個月的時間落差。

## 二、住宅大樓占總交易量 56.92%，較上月增加 4.36%

以建築型態區分，全市住宅大樓(6 樓含以上有電梯)占總交易量 56.92%，較上月增加 4.36%，仍為本市購屋主流；公寓居次，占比<sup>2</sup>23.37%較上月增加 0.51%；套房占比 12.13%較上月減少 1.33%；商(廠)辦占比 5.13%較上月減少 3.82%；店面占比 2.44%較上月微幅增加 0.27%。

圖 2 104 年 11 月及 104 年 12 月建物型態交易比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>2</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述建物型態買賣案件之加總。

### 三、 中山區蟬聯交易熱區霸主，住宅大樓及套房交易量均為全市之冠

12月交易熱區仍由中山區蟬聯，交易件數192件，其次為北投區及內湖區，交易件數分別為149件及148件；交易件數最少的行政區仍為大同區，交易件數僅38件。各行政區中，士林區、信義區及松山區交易量增加，文山區、中正區及南港區持平，其餘6區12月交易量皆呈現減少情形，其中又以萬華區減幅42.86%最大。

各行政區的交易型態均以住宅大樓為交易主流，並以中山區103件最多；公寓交易量則由文山區以37件，繼11月後再度稱王；套房交易霸主則續由中山區以52件連12月蟬聯不敗；商(廠)辦交易量由內湖區18件躍居寶座；而店面(店鋪)部分，由中正區以7件領先各區。

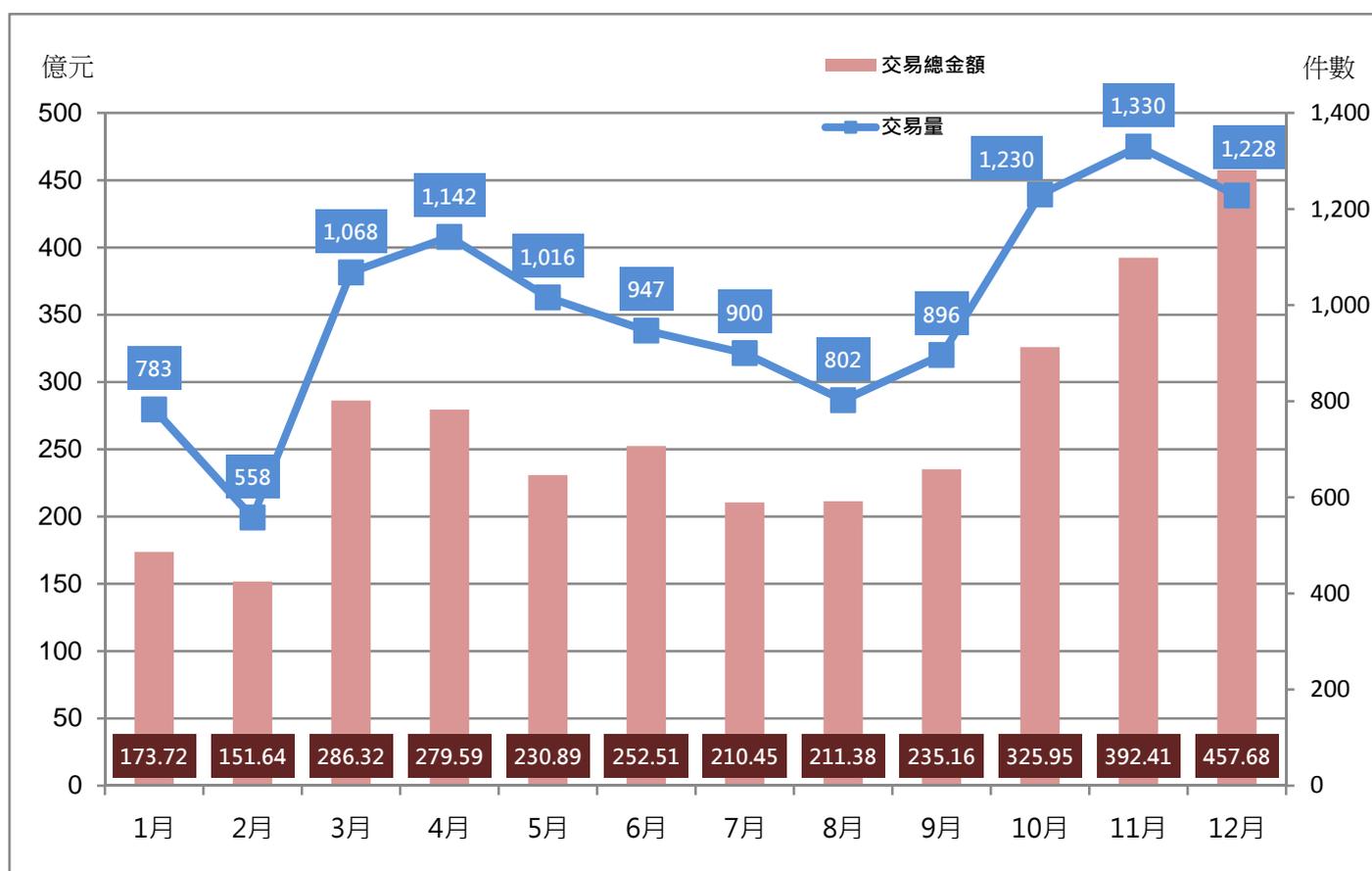
表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

| 建築<br>型態                          | 住宅大樓(6樓<br>含以上有電梯) |          | 公寓(5樓含以<br>下有電梯) |          | 套房<br>(1房1廳1衛) |          | 辦公商業大樓<br>(含廠辦) |          | 店面(含店鋪)      |          | 總件數          |          |
|-----------------------------------|--------------------|----------|------------------|----------|----------------|----------|-----------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
|                                   | 104/11<br>件數       | 增減<br>幅度 | 104/11<br>件數     | 增減<br>幅度 | 104/11<br>件數   | 增減<br>幅度 | 104/11<br>件數    | 增減<br>幅度 | 104/11<br>數  | 增減<br>幅度 | 104/11<br>件數 | 增減<br>幅度 |
|                                   | 104/12<br>件數       |          | 104/12<br>件數     |          | 104/12<br>件數   |          | 104/12<br>件數    |          | 104/12<br>件數 |          | 104/12<br>件數 |          |
| 全市                                | 699                | 0%       | 304              | -5.59%   | 179            | -16.76%  | 119             | -47.06%  | 29           | 3.45%    | 1330         | -7.67%   |
|                                   | 699                |          | 287              |          | 149            |          | 63              |          | 30           |          | 1228         |          |
| 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<br>—                          | 124                | -16.94%  | 22               | 9.09%    | 45             | 15.56%   | 32              | -68.75%  | 2            | 50%      | 225          | -14.67%  |
|                                   | 103                |          | 24               |          | 52             |          | 10              |          | 3            |          | 192          |          |
| 北投區<br>↑1                         | 47                 | 89.36%   | 31               | 6.45%    | 19             | 0%       | 54              | -85.19%  | 2            | -100%    | 153          | -2.61%   |
|                                   | 89                 |          | 33               |          | 19             |          | 8               |          | 0            |          | 149          |          |
| 內湖區<br>↓1                         | 112                | -25%     | 36               | -5.56%   | 9              | -22.22%  | 15              | 20%      | 1            | 400%     | 173          | -14.45%  |
|                                   | 84                 |          | 34               |          | 7              |          | 18              |          | 5            |          | 148          |          |
| 文山區<br>—                          | 72                 | 16.67%   | 43               | -13.95%  | 11             | 0%       | 1               | -100%    | 5            | -80%     | 132          | 0.76%    |
|                                   | 84                 |          | 37               |          | 11             |          | 0               |          | 1            |          | 133          |          |
| 士林區<br>↑2                         | 41                 | 58.54%   | 37               | -16.22%  | 6              | 0%       | 0               | —        | 5            | -20%     | 89           | 19.1%    |
|                                   | 65                 |          | 31               |          | 6              |          | 0               |          | 4            |          | 106          |          |
| 大安區<br>↓1                         | 73                 | -8.22%   | 32               | -34.38%  | 13             | -38.46%  | 1               | 300%     | 1            | 300%     | 120          | -13.33%  |
|                                   | 67                 |          | 21               |          | 8              |          | 4               |          | 4            |          | 104          |          |
| 信義區<br>↑3                         | 35                 | 11.43%   | 24               | 20.83%   | 7              | 14.29%   | 4               | -25%     | 1            | 200%     | 71           | 15.49%   |
|                                   | 39                 |          | 29               |          | 8              |          | 3               |          | 3            |          | 82           |          |
| 松山區<br>↑1                         | 39                 | 25.64%   | 19               | -10.53%  | 12             | -33.33%  | 3               | 66.67%   | 5            | -40%     | 78           | 5.13%    |
|                                   | 49                 |          | 17               |          | 8              |          | 5               |          | 3            |          | 82           |          |
| 中正區<br>—                          | 36                 | -8.33%   | 16               | 25%      | 17             | -41.18%  | 5               | 20%      | 3            | 133.33%  | 77           | -1.3%    |
|                                   | 33                 |          | 20               |          | 10             |          | 6               |          | 7            |          | 76           |          |
| 萬華區<br>↓4                         | 67                 | -61.19%  | 22               | 18.18%   | 25             | -48%     | 2               | 50%      | 3            | -100%    | 119          | -42.86%  |
|                                   | 26                 |          | 26               |          | 13             |          | 3               |          | 0            |          | 68           |          |
| 南港區<br>—                          | 30                 | 23.33%   | 16               | -37.5%   | 2              | -50%     | 2               | 0%       | 0            | —        | 50           | 0%       |
|                                   | 37                 |          | 10               |          | 1              |          | 2               |          | 0            |          | 50           |          |
| 大同區<br>—                          | 23                 | 0%       | 6                | -16.67%  | 13             | -53.85%  | 0               | —        | 1            | -100%    | 43           | -11.63%  |
|                                   | 23                 |          | 5                |          | 6              |          | 4               |          | 0            |          | 38           |          |

#### 四、 全市交易總金額 457.68 億元，創 104 年新高

從交易總金額觀察，12 月全市不動產交易件數雖未再創新高，但總金額 457.68 億元續破 104 年新高，並較上月 392.41 億元增加 65.27 億元，增幅 16.63%。

圖 3 臺北市 104 年交易量及交易總金額趨勢圖

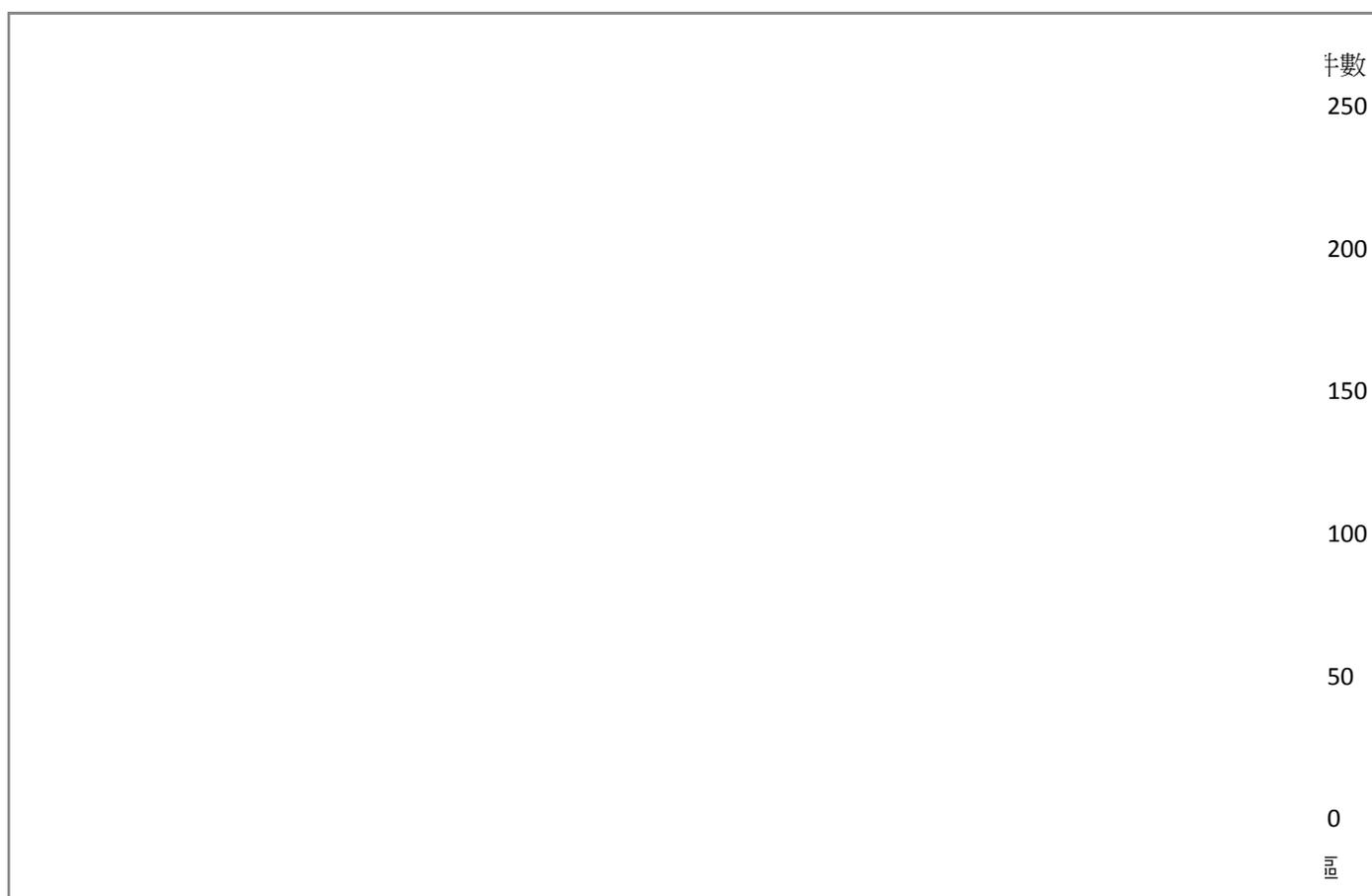


資料來源：臺北市政府地政局

## 五、中山區交易總額奪冠，內湖松山緊追其後

交易總金額前3名，依次為中山區、內湖區及松山區，交易總金額分別為81.22億元、74.26億元及72.19億元，前3區的交易總額約等同其他9區加總；交易總額最高的中山區約為8.4個大同區金額加總。

圖4 臺北市各行政區104年12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

## 貳、住宅價格指數分析（相關圖表請參閱附件）

### 一、 全市 12 月指數微漲 0.25%，較去年同期下跌 4.79%

104 年 12 月全市住宅價格指數 110.89，較上(11)月微漲 0.25%，相較去年同期（103 年 12 月）下跌 4.79%，標準住宅總價 1,387 萬元，標準住宅單價每坪 51.03 萬元。

大樓住宅價格指數 115.67，較上月下跌 1.97%，較去年同期下跌 4.67%，標準住宅總價 1,635 萬元，標準住宅單價每坪 56.39 萬元。

公寓住宅價格指數 110.84，較上月上漲 0.75%，較去年同期微漲 0.1%，標準住宅總價 1,363 萬元，標準住宅單價每坪 47.11 萬元。

### 二、 大安信義中正區連續 6 個月下跌，房價跌回 3 年前水準

12 月四個次分區指數呈現三分區下跌、一分區上漲之情形。大安信義中正區住宅價格指數 103.43，較上月下跌 0.4%，已連續 6 個月下跌，標準住宅總價 1,928 萬元，標準住宅單價每坪 66.77 萬元，房價已回到 102 年 1 月水準，表現最為弱勢。中山松山南港區住宅價格指數 120.29，較上月下跌 0.56%，標準住宅總價 1,291 萬元，標準住宅單價每坪 55.23 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 109.19，較上月下跌 1.05%，標準住宅總價 1,134 萬元，標準住宅單價每坪 40.51 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 114.67，較上月上漲 1.69%，標準住宅總價 1,459 萬元，標準住宅單價每坪 49.9 萬元。

與去年同期相較，亦呈現三分區下跌、一分區上漲之情形。以大安信義中正區下跌 9.39%，跌幅最大，萬華文山北投區下跌 5.79%，中山松山南港區下跌 3.13%，士林內湖大同區微漲 0.25%。

### 三、全市中長期價格持續走弱，大安信義中正區跌勢最為明顯

從全市及次分區住宅價格指數之月線、季線（3 個月移動平均）與半年線（6 個月移動平均）等趨勢觀察，本月月線走勢尚稱平穩，季線及半年線則持續下跌，短期均線皆在中長期均線之下，顯示短期價格帶動中長期價格走弱之趨勢未變。大樓指數約略與全市價格趨勢相當，均呈現季線連 5 跌，中長期價格走弱之情形；公寓指數短線已有止跌，中長期價格呈相對平穩。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，大安信義中正區半年線已連續 14 個月下跌，跌勢最為明顯；萬華文山北投區近 15 個月之半年線亦呈現跌多(12 個月)漲少(3 個月)之情形，中長期價格趨勢亦甚疲弱；中山松山南港區季線止跌，惟半年線已連 4 個月下跌，中期價格仍屬偏弱格局；士林內湖大同區指數則呈現相對平穩之趨勢。

※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。