

## 臺北市 107 年 8 月不動產市場動態月報目錄

<b>壹、 8 月建物買賣棟數分析.....</b>	<b>1</b>
一、8 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 7 月減少 .....	1
二、8 月份中山區建物買賣登記棟數位居第一 .....	1
<b>貳、 最近一期(107 年 5 月)實價登錄量價動態.....</b>	<b>2</b>
<b>一、 交易量分析.....</b>	<b>2</b>
(一) 107 年 5 月實價登錄交易量較 4 月增加 0.54%，交易總額減少 3.90%.....	2
(二) 北投區量增 23.40%，增幅最大；大同區量減 23.40%，減幅最大.....	3
(三) 交易總額信義區增幅最大為 104.70%，內湖區減幅最大為 48.01%.....	5
<b>二、 住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件).....</b>	<b>6</b>
(一) 全市 5 月指數上升 1.49%，較去年同期上升 1.20%.....	6
(二) 5 月萬華文山北投區漲幅 2.21%最高，大安信義中正區跌幅 1.44%最深.....	6
(三) 全市住宅價格續升，大樓回升公寓轉跌 .....	6
<b>三、 商辦租金指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件).....</b>	<b>7</b>
(一) 全市 107 年上期指數微漲 0.48%，主要路段上漲 3.80%.....	6
(二) 全市商辦租金微漲，主要路段租金上揚 .....	6
<b>參、 8 月相關房市指標動態.....</b>	<b>7</b>
一、 房市指標溫度計相關指標: 新增家戶數變動率達 1019.44%，增幅最大.....	7
二、 臺北市預售屋建案契約納管數.....	8

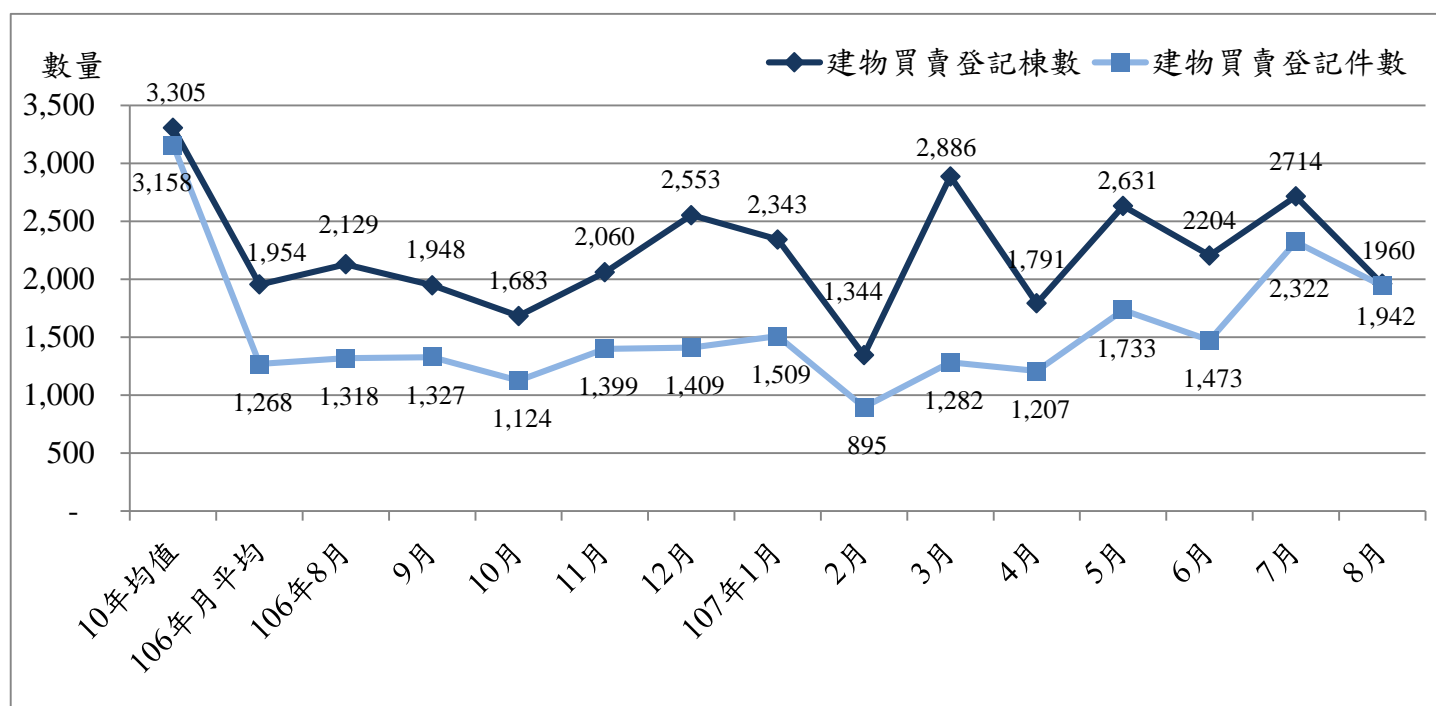
# 臺北市 107 年 8 月不動產市場動態月報

## 壹、8 月建物買賣棟數分析

### 一、8 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 7 月減少

107 年 8 月建物買賣登記件數 1,942 件，較上月 2,322 件減少 380 件，減幅 16.37%。較去年同期 1,318 件增加 624 件，增幅 47.34%，較去年平均 1,268 件增加 674 件，增幅 53.15%，較 10 年均值 3,158 件減少 1,216 件，減幅 38.51%；而建物買賣登記棟數 8 月 1,960 棟，較上月 2,714 棟減少 754 棟，減幅 27.78%，較去年同期 2,129 棟減少 169 棟，減幅 7.94%，較去年平均 1,954 棟增加 6 棟，增幅 0.31%，較 10 年均值 3,305 棟減少 1,345 棟，減幅 40.70%。

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

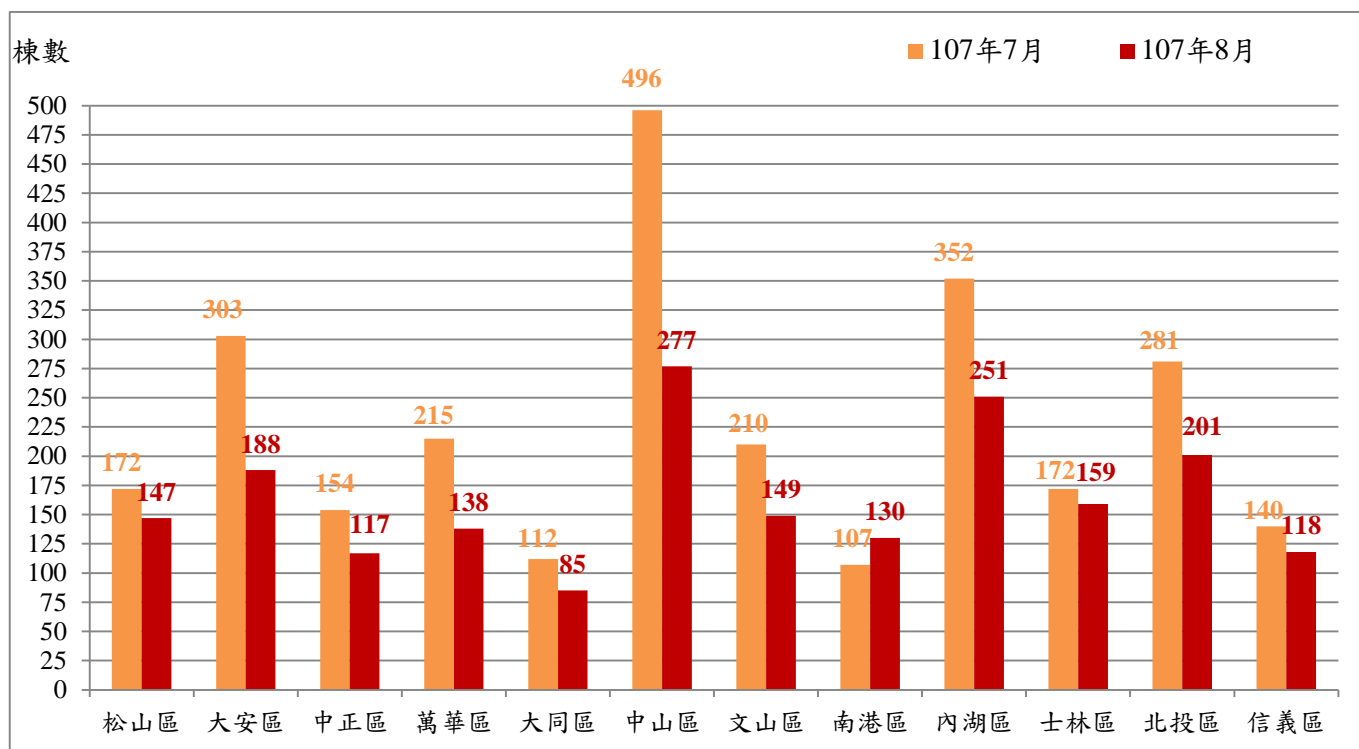


資料來源：臺北市政府地政局

### 二、8 月份中山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，8 月份中山區位居第 1 名，內湖區、北投區、大安區交易案量居次；8 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除南港區外，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5月)實價登錄量價動態

### 一、交易量分析

#### (一) 107年5月實價登錄交易量較4月增加0.54%，交易總額減少3.90%

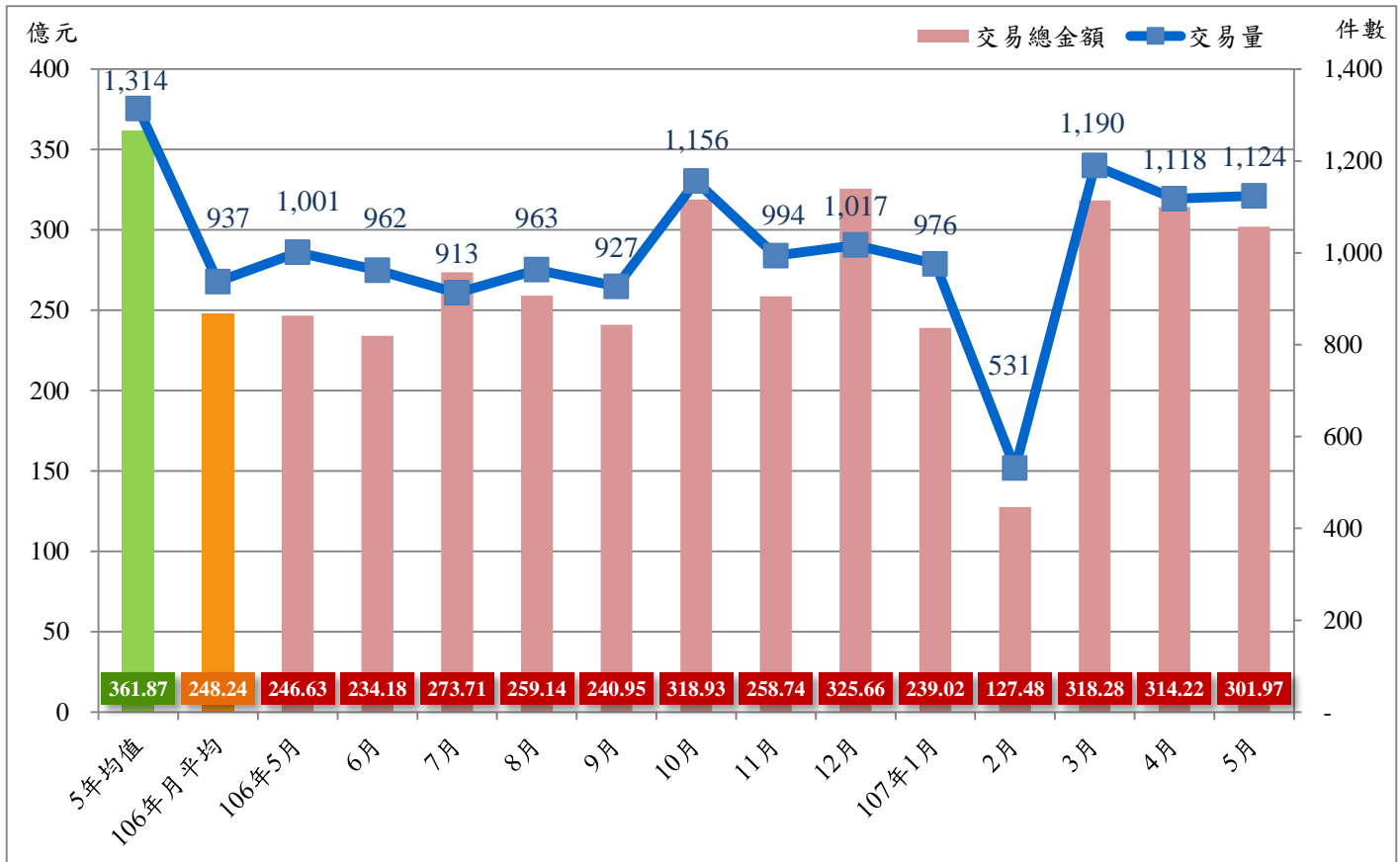
統計分析 107年5月實價登錄買賣交易件數<sup>1</sup>，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計 1,124 件，較 4 月 1,118 件增加 6 件，增幅 0.54%，較去年同期 1,001 件增加 123 件，增幅 12.29%，較去年平均 937 件增加 187 件，增幅 19.96%，較 5 年均值<sup>2</sup>1,314 件減少 190 件，減幅 14.46%。

<sup>1</sup>交易件數：指樣本蒐集截止時間 107 年 8 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 107 年 5 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。

<sup>2</sup>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 6 月至 107 年 5 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

5月全市不動產交易總金額為301.97億元，較4月314.22億元減少12.25億元，減幅3.90%；較去年同期246.63億元增加55.34億元，增幅22.44%，較去年平均248.24億元增加53.73億元，增幅21.64%，較5年均值361.87億元減少59.90億元，減幅為16.55%。

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) 北投區量增 23.40%，增幅最大；大同區量減 23.40%，減幅最大**

全市 12 個行政區交易量增幅最大為北投區，交易件數 116 件，較 4 月增加 23.40%；減幅最大為大同區，交易件數 36 件，較 4 月減少 23.40%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，各行政區除信義區外，均以住宅大樓為主流，並續由中山區以 86 件奪冠；公寓由內湖區以 42 件位居第一；套房、商(廠)辦及店面(店鋪)交易件數則均由中山區分別以 38 件、13 件及 7 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

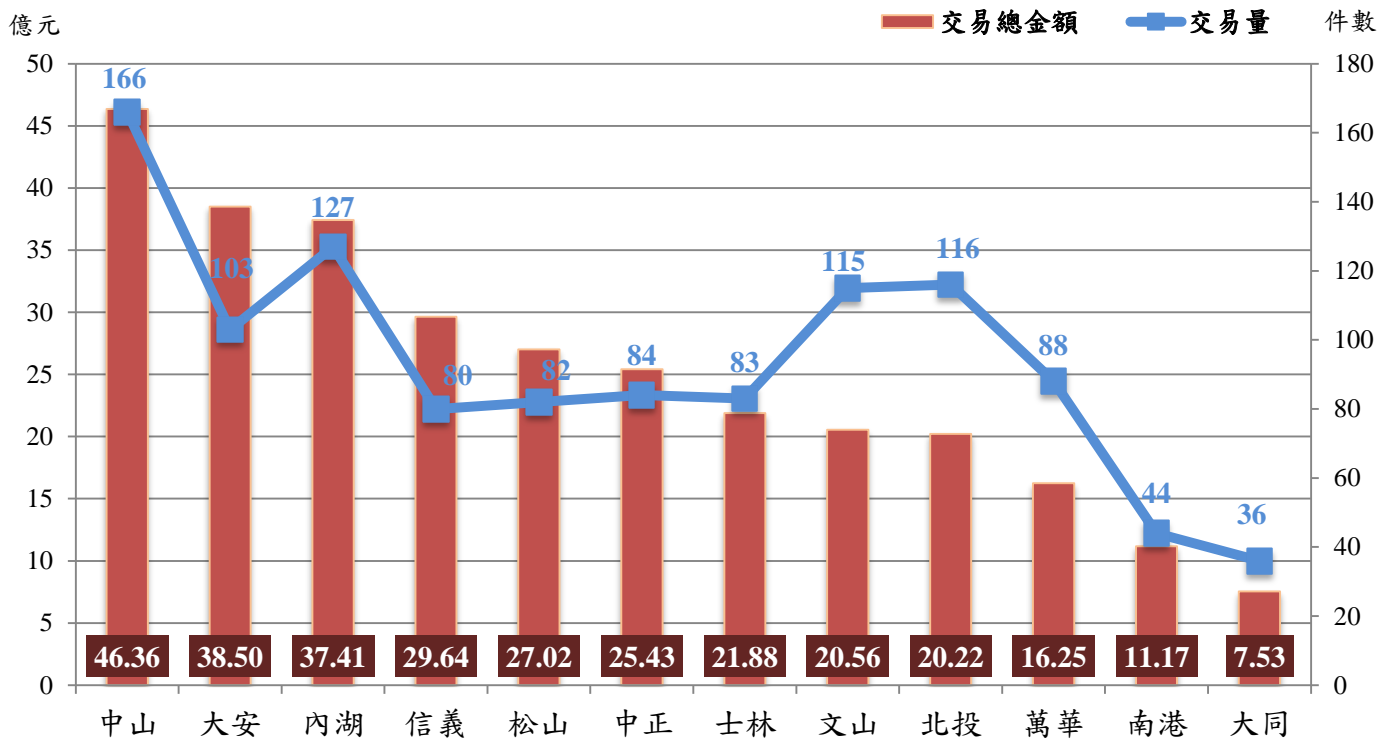
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	107/5 件數	增減 幅度	107/5 件數	增減 幅度	107/5 件數	增減 幅度	107/5 件數	增減 幅度	107/5 件數	增減 幅度	107/5 件數	增減 幅度
	107/4 件數		107/4 件數		107/4 件數		107/4 件數		107/4 件數		107/4 件數	
全市	599	-4.92%	301	13.58%	147	7.30%	44	-18.52%	33	3.13%	1124	0.54%
	630		265		137		54		32		1118	
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	86	1.18%	22	0.00%	38	15.15%	13	62.50%	7	-12.50%	166	6.41%
	—		85		22		33		8		8	
內湖區	66	-5.71%	42	16.67%	6	0.00%	9	-66.67%	4	0.00%	127	-11.19%
	—		70		36		6		27		4	
北投區	62	14.81%	40	48.15%	12	20.00%	1	—	1	-66.67%	116	23.40%
	↑2		54		27		10		0		3	
文山區	68	28.30%	30	-21.05%	15	0.00%	0	—	2	—	115	8.49%
	—		53		38		15		0		0	
大安區	65	-21.69%	15	-40.00%	17	41.67%	4	33.33%	2	-50.00%	103	-18.90%
	↓2		83		25		12		3		4	
萬華區	53	-15.87%	21	31.25%	9	50.00%	1	-66.67%	4	100.00%	88	-2.22%
	↑1		63		16		6		3		2	
中正區	33	-23.26%	23	53.33%	18	157.14%	7	133.33%	3	50.00%	84	20.00%
	↑2		43		15		7		3		2	
士林區	43	0.00%	26	-25.71%	10	-23.08%	1	—	3	200.00%	83	-9.78%
	↓2		43		35		13		0		1	
松山區	37	-15.91%	24	84.62%	12	-7.69%	3	50.00%	6	200.00%	82	10.81%
	↓1		44		13		13		2		2	
信義區	35	0.00%	36	100.00%	6	-33.33%	2	0.00%	1	-80.00%	80	15.94%
	—		35		18		9		2		5	
南港區	29	-12.12%	11	-21.43%	1	-50.00%	3	200.00%	0	—	44	-12.00%
	—		33		14		2		1		0	
大同區	22	-8.33%	11	83.33%	3	-72.73%	0	-100.00%	0	-100.00%	36	-23.40%
	—		24		6		11		5		1	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 交易總額信義區增幅最大為 104.70%，內湖區減幅最大為 48.01%

各行政區交易總金額依序由中山區(46.36 億元)、大安區(38.50 億元)及內湖區(37.41 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 7.53 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總額相差約 6.16 倍；交易總額增幅最大為信義區，較 4 月增加 104.70%，減幅最大為內湖區，較 4 月減少 48.01%。

圖 4 臺北市各行政區 107 年 5 月買賣交易量及交易總金額分布圖



107 年 5 月 (億元)	46.36	38.50	37.41	29.64	27.02	25.43	21.88	20.56	20.22	16.25	11.17	7.53
107 年 4 月 (億元)	47.69	47.86	71.96	14.48	18.71	18.48	24.99	16.57	17.41	14.49	11.72	9.86
增減幅度 (%)	-2.79 %	-19.56 %	-48.01 %	104.70 %	44.41 %	37.61 %	-12.44 %	24.08 %	16.14 %	12.15 %	-4.69 %	-23.63 %

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 5 月指數上升 1.49%，較去年同期上升 1.20%

107 年 5 月全市住宅價格指數 109.50，較 4 月 107.89 上升 1.49%，較去年同期(106 年 5 月)108.20 上升 1.20%；標準住宅總價 1,370 萬元，標準住宅單價每坪 50.39 萬元。

大樓住宅價格指數 121.05，較 4 月 118.73 上漲 1.95%，較去年同期 115.98 上漲 4.37%，標準住宅總價 1,711 萬元，標準住宅單價每坪 59.01 萬元。

公寓住宅價格指數 101.47，較 4 月 102.76 下跌 1.26%，較去年同期 104.33 下跌 2.74%，標準住宅總價 1,248 萬元，標準住宅單價每坪 43.13 萬元。

### (二) 5 月萬華文山北投區漲幅 2.21%最高，大安信義中正區跌幅 1.44%最深

107 年 5 月全市指數呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形。萬華文山北投區住宅價格指數 111.03，較 4 月 108.63 上漲 2.21%，漲幅最大，標準住宅總價 1,153 萬元，標準住宅單價每坪 41.20 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 123.80，較 4 月 122.30 上漲 1.23%，標準住宅總價 1,328 萬元，標準住宅單價每坪 56.84 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 111.49，較 4 月 110.75 上漲 0.67%，標準住宅總價 1,419 萬元，標準住宅單價每坪 48.51 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 101.84，較 4 月 103.33 下跌 1.44%，標準住宅總價 1,898 萬元，標準住宅單價每坪 65.75 萬元。

與去年同期(106 年 5 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 9.77%，其次為大安信義中正區上漲 3.98%，士林內湖大同區漲幅較低，較去年同期上漲 2.02%；四次分區中唯一下跌為萬華文山北投區，較去年同期下跌 3.54%。

### (三) 全市住宅價格續升，大樓回升公寓轉跌

5 月全市住宅價格月線持續上漲帶動季線止跌微升，半年線微揚；大樓月線反彈向上，季線及半年線仍連 3 月下跌；公寓月線雖轉跌，惟季線續揚，半年線則連 6 月下跌。另觀察四個次分區指數趨勢，5 月大安信義中正區月線下跌，中止連 3 月上漲，季線漲幅趨緩，半年線轉跌；中山松山南港區之月、

季、半年線連續 7 個月以上走高，價格表現相對亮眼；士林內湖大同區月線由跌轉漲，季線跌幅趨緩，半年線持續走升；萬華文山北投區月線回升，帶動季線止跌，半年線跌幅趨緩。

### 三、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 107 年上期指數微漲 0.48%，主要路段上漲 3.80%

107 年上期全市商辦租金指數 106.31，較上期 105.80 微漲 0.48%，較去年同期(106 年上期 105.81)微漲 0.47%，標準租金單價 1,479 元/坪。

主要路段商辦租金指數 105.53，較上期 101.67 上漲 3.80%，為指數發布以來最大漲幅，較去年同期(106 年上期 100.82)上漲 4.67%，標準租金單價 2,604 元/坪。

#### (二) 全市商辦租金微漲，主要路段租金上揚

觀察商辦租金指數趨勢，107 年上期全市指數止跌微升；主要路段指數連 3 期上漲，標準租金單價首度站上 2,600 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)



### 參、8 月相關房市指標動態

#### 一、房市指標溫度計相關指標：新增家戶數變動率達 1019.44%，增幅最大

觀察 107 年 8 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新增家戶數<sup>3</sup>，較 7 月增加 1019.44%，較 1 年均值增加 248.92%，較 5 年均值增加 203.58%，較 10 年均值增加 92.13%；不動產經紀業開業家數，較 7 月微增 0.90%，較 1 年均值增加 0.40%，較 5 年均值減少 1.08%，較 10 年均值增加 8.27%；房屋租金指數趨勢持平，較 7 月僅微

<sup>3</sup> 107 年 8 月新增家戶數較 7 月大幅增加，經了解與分戶件數增加有關，部分原因可能為公宅申請需求所致。



增 0.02%，較 1 年平均值增加 0.33%，較 5 年平均值增加 1.79%，較 10 年平均值增加 3.50%；減幅最大的是核發住宅類使用執照宅數，較 7 月減少 69.36%，較 1 年平均值減少 23.33%，較 5 年平均值減少 9.01%，較 10 年平均值減少 26.07%；登記結婚對數，較 7 月減少 2.68%，較 1 年平均值減少 23.85%，較 5 年平均值減少 33.87%，較 10 年平均值減少 34.54%。

**表 2 房市指標溫度計臺北市相關指標 8 月份變動幅度表**

指標名稱	指標意義	月別		變動率	年平均值		
		107 年 7 月	107 年 8 月		1 年平均值	5 年平均值	10 年平均值
核發住宅類使用執照宅數	供給量能	1,351	414	-69.36%	540	455	560
新增家戶數	需求量能	144	1,612	1019.44%	462	531	839
登記結婚對數	需求量能	1,007	980	-2.68%	1,287	1,482	1,497
房屋租金指數	居住成本	101.50	101.52	0.02%	101.19	99.73	98.09
不動產經紀業開業家數	交易市場活動量能	999	1,008	0.90%	1,004	1,019	931

資料來源：內政部統計處、內政部營建署、臺北市主計處、臺北市政府地政局

## 二、臺北市預售屋建案契約納管數

本市 106 年 3 月首創實施預售屋管理新制，全面納管預售屋建案契約。107 年 8 月未新增納管案件，納管數維持累計 106 案。

**表 3 臺北市預售屋建案契約納管數量表**

單位：案

預售屋案件數	月別	107 年 7 月 <sup>4</sup>	107 年 8 月	變動率
	新增數	0	0	-
	累計 <sup>5</sup>	106	106	0%

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>4</sup> 107 年 7 月前次月報原載為新增數 2 案、累計 108 案，修正為新增數 0 案、累計 106 案。

<sup>5</sup> 自 106 年 3 月 1 日起至 107 年 8 月 31 日止本市預售屋建案契約納管案數。