

臺北市 104 年 4 月不動產動態月報

壹、交易件數分析

一、全市 4 月交易量小幅增加 中山區交易量第一中正區增幅最大

104 年 4 月實價登錄買賣交易件數¹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²後為 1,142 件，較上月（104 年 3 月）1,068 件增加 6.93%。

以建築型態區分，全市有電梯之住宅大樓仍為本市購屋者首選，本月交易件數 624 件，較上月增加 8.52%，占比³54.64%亦較上月增加 0.8%，連 3 月回升；公寓交易件數 249 件，較上月減少 25 件，占比 21.8%較上月減少 3.85%；套房交易件數為 214 件，較上月增加 28.92%，占比 18.74%較上月增加 3.2%，交易比重出現回升現象；商辦交易件數與上月相同均為 35 件；至於店面交易件數 20 件，較上月僅增加 2 件，交易量仍然偏低。

¹ 交易件數：指樣本蒐集截止時間 104 年 7 月 15 日前，實價登錄資料已揭露交易日期為 104 年 4 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。

² 特殊交易案件：指親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件。

³ 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%	
104.03	件數	575	274	166	35	18	1,015	1,068
	變動%	104.63%	100.00%	59.62%	84.21%	5.88%	94.44%	91.40%
	占比	53.84%	25.66%	15.54%	3.27%	1.69%	95.04%	100%
	變動%	3.48%	1.11%	-3.10%	-0.13%	-1.36%	1.49%	
104.04	件數	624	249	214	35	20	1,087	1,142
	變動%	8.52%	-9.12%	28.92%	0%	11.11%	7.09%	6.93%
	占比	54.64%	21.8%	18.74%	3.07%	1.75%	95.18%	100%
	變動%	0.8%	-3.85%	3.2%	-0.21%	0.07%	0.14%	

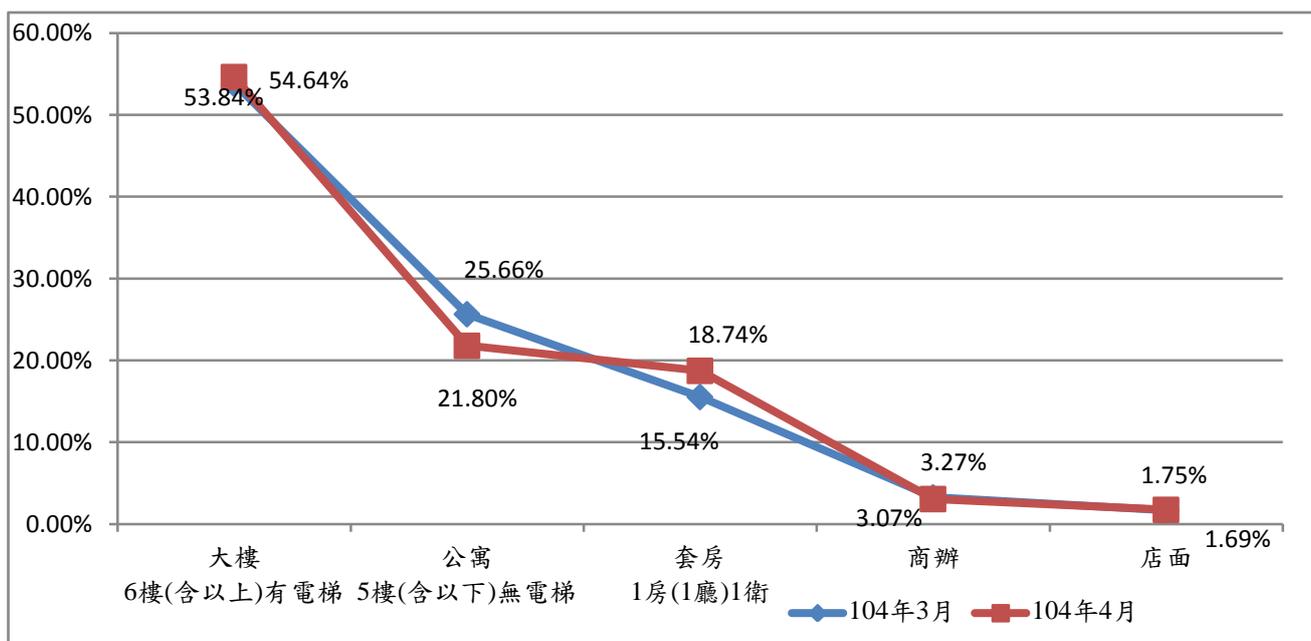


圖 1 104 年 3 月及 104 年 4 月建物型態交易比重圖

以各行政區交易量觀察，4月交易件數仍由中山區以189件蟬連冠軍，較上月192件減少1.56%，占全市交易總量16.55%，交易熱區地位難以撼動；交易件數最少的行政區則為連續2個月墊底的大同區，交易件數僅41件，但較上月增加32.26%。文山區交易件數82件，相較上月125件，減少幅度34.4%，為全市12行政區中減幅最大；另中正區交易件數80件，增加幅度48.15%，為全市12行政區中增幅最大；就建築型態方面，除萬華區公寓交易件數及中正區套房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，住宅大樓交易量最多前三行政區分別為北投區、中山區及內湖區，交易件數依序為108件、103件及102件；商辦以內湖區最多，店面交易量則以松山區居冠。

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樓含以下無電梯)		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	
	104/03 件數	增減 幅度	104/03 件數	增減 幅度	104/03 件數	增減 幅度	104/03 件數	增減 幅度	104/03 件數	增減 幅度	104/03 件數	增減 幅度
	104/04 件數		104/04 件數		104/04 件數		104/04 件數		104/04 件數		104/04 件數	
	104/03 件數	104/03 件數	104/03 件數	104/03 件數	104/03 件數	104/03 件數	104/03 件數	104/03 件數	104/03 件數	104/03 件數	104/03 件數	104/03 件數
全市	575	8.52%	274	-9.12%	166	28.92%	35	0%	18	11.11%	1,068	6.93%
	624		249		214		35		20		1,142	
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 (－)	107	-3.74%	20	-15.00%	44	25.00%	16	-37.50%	5	-20.00%	192	-1.56%
	103		17		55		10		4		189	
內湖區 (－)	69	47.83%	39	-12.82%	12	-16.67%	6	100.00%	0	—	126	26.98%
	102		34		10		12		2		160	
北投區 (▲1)	55	96.36%	32	-6.25%	16	-43.75%	1	-100.00%	2	-100.00%	106	38.68%
	108		30		9		0		0		147	
大安區 (▲2)	56	0.00%	23	-8.70%	13	46.15%	1	0.00%	1	100.00%	94	5.32%
	56		21		19		1		2		99	
士林區 (▲2)	39	15.38%	36	-22.22%	9	11.11%	0	—	1	0.00%	85	0.00%
	45		28		10		1		1		85	
文山區 (▼3)	70	-31.43%	40	-45.00%	14	-28.57%	1	0.00%	0	—	125	-34.40%
	48		22		10		1		1		82	
中正區 (▲2)	28	-17.86%	11	9.09%	11	272.73%	2	100.00%	2	-100.00%	54	48.15%
	23		12		41		4		0		80	
信義區 (－)	47	-34.04%	18	72.22%	8	50.00%	1	100.00%	1	200.00%	75	5.33%
	31		31		12		2		3		79	
松山區 (▼2)	43	2.33%	12	0.00%	15	-13.33%	3	0.00%	3	66.67%	76	1.32%
	44		12		13		3		5		77	
萬華區 (▲1)	16	12.50%	19	21.05%	14	35.71%	0	—	1	-100.00%	50	20.00%
	18		23		19		0		0		60	
南港區 (▲1)	37	-21.62%	11	-18.18%	1	200.00%	3	-66.67%	2	-50.00%	54	-20.37%
	29		9		3		1		1		43	
大同區 (－)	8	112.50%	13	-23.08%	9	44.44%	1	-100.00%	0	—	31	32.26%
	17		10		13		0		1		41	

二、 屬性資料分析

住宅類買賣交易案件⁴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 萬元以下案件占全市交易量 7 成 9 7,000 萬元以上高總價案件交易量下滑

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 419 件，占比達 38.55%，相較上月的 39.41%，占比減少 0.86%；交易總價 3,000 萬以下部分，案件數為 856 件，達全市住宅類交易量的 78.75%，接近 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與上月接近，共計 231 件，較上月的 229 件僅增加 2 件；其中交易總價 7,000 萬元以上，高總價案件數 30 件，較上月 70 件減少，減幅約 57.14%。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。

各行政區交易總價區間，多數行政區的主要價格帶均介於 1,000~2,000 萬元間，如大安、內湖、文山、北投、士林、松山、信義、中正、南港、大同等 10 個行政區；主要價格帶在 1,000 萬元以下者則有中山區及萬華區，其中以中山區的 61 件最多，主要係因該區套房交易比例普遍較高，占比則以萬華的 60% 最高，

⁴ 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交易屬性分布有別，故不列入統計。

交易件數為 36 件，係因老舊公寓比例較高所致。

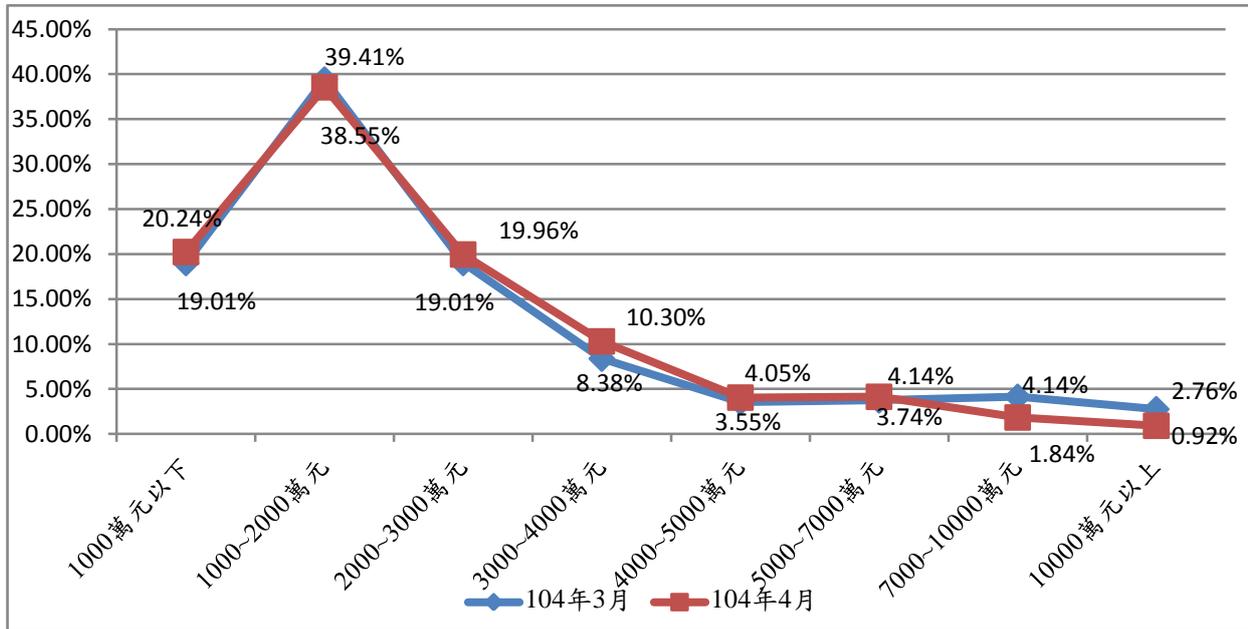


圖 2 104 年 3 月及 104 年 4 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 4 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 3 月	件數	193	400	193	85	36	38	42	28
	占比	19.01%	39.41%	19.01%	8.38%	3.55%	3.74%	4.14%	2.76%
104 年 4 月	件數	220	419	217	112	44	45	20	10
	占比	20.24%	38.55%	19.96%	10.30%	4.05%	4.14%	1.84%	0.92%
交易件數 變化(%)		+13.99	+4.75	+12.44	+31.76	+22.22	+18.42	-52.38	-64.29
交易比重 增減(%)		+1.22	-0.86	+0.95	+1.93	+0.50	+0.40	-2.30	-1.84
中山區		1	2	3					
內湖區		3	1	2					
北投區			1	2	3				
大安區			1	2	3				
士林區		2	1	3	3				
文山區		2	1	3					
中正區		2	1	3					
信義區			1	2	3				
松山區			1	2	3				
萬華區		1	2	3					
南港區			1	2	3				
大同區		2	1	3					

註：表列 1 2 3 係依各行政區交易總價級距按交易件數前 3 名予以排名。

2. 單價每坪 40~80 萬元案件占全市 6 成 7 交易比重 每坪 100 萬

元以上案件出現衰退

在交易單價部分，全市交易單價仍以 40~60 萬元/坪的案件最多，占比 37.17%，較上月略增 0.32%；其次為單價 60~80 萬元/坪的案件，占比 29.9%，較上月增加 1.82%，兩者交易件數共 729 件，占比達 67.07%，顯示交易單價 40~80 萬元/坪仍為全市主要

交易價格區間；100 萬元/坪以上案件僅 91 件，占比為 8.37%，較上月減少 1.58%，顯示高單價交易案件有衰退現象。

各行政區交易單價件數之分布，除大安區主要價格帶為 80~100 萬元/坪與中正區主要價格帶為 100~120 萬元/坪外，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，由上月的中山區易主為大安區，係因中山區部分高單價新成屋交屋高峰期結束，高單價市場再度回歸常軌所致；另內湖區、萬華區、北投區、文山區、大同區本月則無單價超過百萬元之交易；單價 40 萬元/坪以下，占比最高的為區內老舊公寓較多之萬華區達 35%，交易量最多的則為溫泉套房較多的北投區計 35 件。

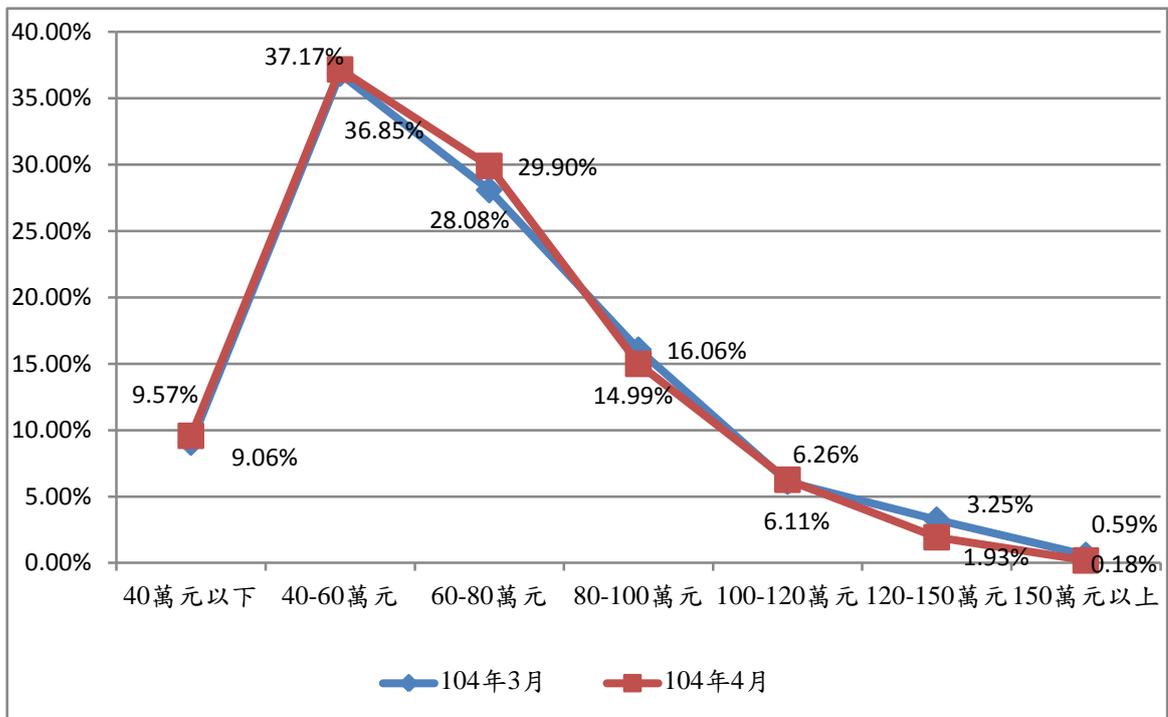


圖 3 104 年 3 月及 104 年 4 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 4 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 3 月	件數	92	374	285	163	62	33	6
	占比	9.06%	36.85%	28.08%	16.06%	6.11%	3.25%	0.59%
104 年 4 月	件數	104	404	325	163	68	21	2
	占比	9.57%	37.17%	29.90%	14.99%	6.26%	1.93%	0.18%
交易件數 變化(%)		+13.04	+8.02	+14.04	+0.00	+9.68	-36.36	-66.67
交易比重增 減(%)		+0.50	+0.32	+1.82	-1.06	+0.15	-1.32	-0.41
中山區			2	1	3			
內湖區		3	1	2				
北投區		2	1	3				
大安區				2	1	3		
士林區			1	2	3			
文山區		2	1	3				
中正區				2	3	1		
信義區			2	1	3			
松山區			3	1	2			
萬華區		2	1	3				
南港區		3	2	1				
大同區		3	1	2				

註：表列    係依各行政區交易單價級距按交易件數前 3 名予以排名。

3. 屋齡 31 年以上中古屋交易居多 新成屋交易比重連 3 個月回升

從屋齡方面觀察，全市以屋齡 31 年以上中古屋交易件數 385 件最多，占比 35.42%；其次為 5 年內新成屋交易件數 252 件，較上月增加 27.92%，占比 23.18%，亦較上月增加 3.77%，新成屋交

易比重連 3 個月呈現回升趨勢。屋齡 6~10 年、11~20 年與 21~30 年案件的交易比重接近，占比約為 13.43%~14.17%，與上月相較並無明顯變化。

各行政區屋齡區間，除南港區、中正區與北投區以 5 年內新屋交易量最多及內湖區以屋齡 11 至 20 年案件為主外，其餘行政區均與全市一致，以屋齡 31 年以上案件比重最高，其中中山區交易件數 71 件最多，交易占比為萬華區 56.67% 最高。本月移轉案件中，5 年新成屋交易件數最高為北投區有 80 件，占比重亦以 54.42% 居全市之冠。

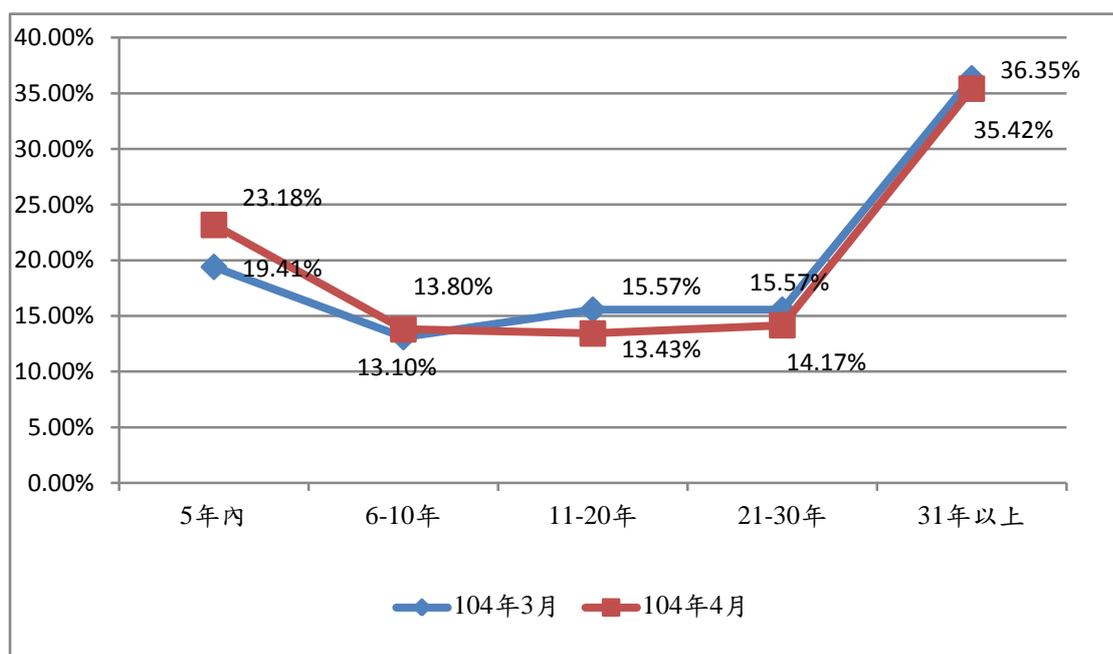


圖 4 104 年 3 月及 104 年 4 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 4 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 3 月	件數	197	133	158	158	369
	占比	19.41%	13.1%	15.57%	15.57%	36.35%
104 年 4 月	件數	252	150	146	154	385
	占比	23.18%	13.8%	13.43%	14.17%	35.42%
交易件數 變化(%)		+27.92	+12.78	-7.59	-2.53	+4.34
交易比重 增減(%)		+3.77	+0.70	-2.14	-1.40	-0.94
中山區		2	3			1
內湖區		3	2	1		3
北投區		1			3	2
大安區			3		2	1
士林區		3			2	1
文山區		3		2		1
中正區		1	3			2
信義區			2	3	2	1
松山區			3		2	1
萬華區		3			2	1
南港區		1	3	2		
大同區		2	3		3	1

註：表列    係依各行政區屋齡級距按交易件數前 3 名予以排名。

4. 交易面積 40 坪以下案件占全市 6 成 8 交易比重 中山區 20 坪

以下案件最多

在交易面積部分，4 月交易坪數以 40 坪以下的案件比重最高，占全市住宅類案件 67.53%，相較上月占比 69.66%，減少 2.13%，其中 20~40 坪的案件占比 36.25% 最高；20 坪以下的案件占比

31.28%，則較上月增加 6.55%。

至於各行政區部分，南港區以 40~60 坪案件交易比例最高，中正區、萬華區及中山區均以 20 坪以下案件為交易主流，中山區 93 件最多，中正區占比 61.84% 最高，係因臨沂街一帶小坪數案件交易量較多所致，其餘行政區均以坪數 20~40 坪產品最受市場歡迎。

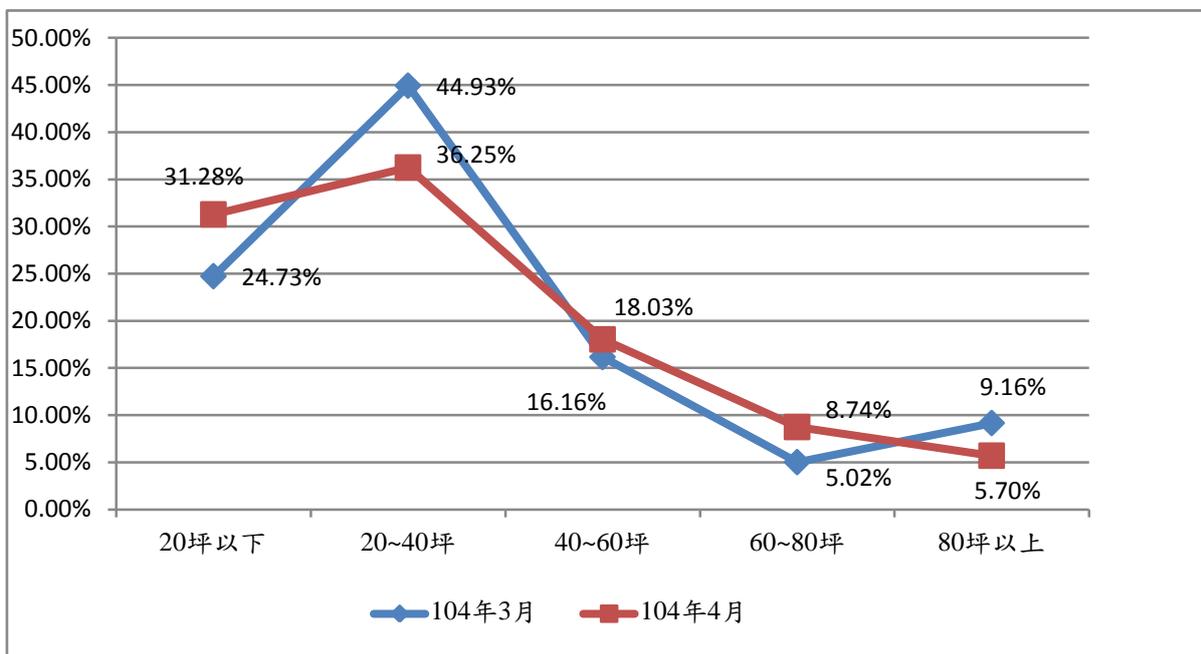


圖 5 104 年 3 月及 104 年 4 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 4 月交易面積--各行政區交易量排名表

面積		20 坪以下	20-40 坪	40-60 坪	60-80 坪	80 坪以上
104 年 3 月	件數	251	456	164	51	93
	占比	24.73%	44.93%	16.16%	5.02%	9.16%
104 年 4 月	件數	340	394	196	95	62
	占比	31.28%	36.25%	18.03%	8.74%	5.70%
交易件數 變化(%)		+35.46	-13.60	+19.51	+86.27	-33.33
交易比重 增減(%)		+6.55	-8.68	+1.87	+3.72	-3.46
中山區		1	2	3		
內湖區		3	1	2		
北投區			1	2	3	
大安區		2	1	3		
士林區		3	1	2		
文山區		3	1	2		
中正區		1	2	3		
信義區		2	1	3		
松山區		2	1	3		
萬華區		1	2	3		
南港區		3	2	1		
大同區		2	1		3	

註：表列    係依各行政區面積級距按交易件數前 3 名予以排名。

貳、住宅價格指數（相關圖表請參閱附件）

一、全市指數連續下跌4個月後 4月指數上漲0.84%

104年4月全市住宅價格指數115.42，較上月（104年3月）上漲0.84%，相較去年同期（103年4月）下跌0.54%，標準住宅總價1,444萬元，標準住宅單價每坪53.11萬元。全市住宅價格指數在連續4個月下跌後，止跌回漲，且為104年以來首次出現上漲。

大樓住宅價格指數122.71，較上月上漲3.41%，較去年同期上漲5.11%，標準住宅總價1,734萬元，標準住宅單價每坪59.82萬元。

公寓住宅價格指數108.18，較上月下跌1.4%，較去年同期下跌4.81%，標準住宅總價1,331萬元，標準住宅單價每坪45.98萬元。

二、各分區價格動向漲跌互見 大安信義中正漲幅最大

本月四個次分區指數呈現二分區上漲、二分區下跌情形，大安信義中正區為住宅價格指數111.05，較上月上漲2.9%，標準住宅總價2,070萬元，標準住宅單價每坪71.69萬元，本分區除上漲幅度最大外，標準住宅單價在上月小幅跌破每坪70萬元後，再度突破70萬元關卡。中山松山南港區住宅價格指數127.66，較上月上漲1.58%，連續2個月上漲，但漲幅較上月縮小，標準

住宅總價 1,370 萬元，標準住宅單價每坪 58.62 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 116.72，較上月下跌 0.94%，為 104 年來首次出現下跌，標準住宅總價 1,485 萬元，標準住宅單價每坪 50.79 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 110.61，較上月下跌 4.28%，下跌幅度為該分區自 101 年 8 月指數發布以來最大，標準住宅總價 1,148 萬元，標準住宅單價每坪 41.04 萬元。

與去年同期相較，大安信義中正區下跌 0.7%，中山松山南港區上漲 2%，士林內湖大同區上漲 3.07%，漲幅最大，萬華文山北投區下跌 3.14%，跌幅最大。

三、全市月線翻揚中長線下跌走勢趨緩 萬華文山北投最為疲弱

從本月全市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，全市指數代表短期的月線在連 4 跌後略有上揚，中長期的季半年線雖仍下跌，惟跌勢已有趨緩。大樓月指數大幅彈升，來到自 101 年 8 月指數發布以來的新高點，月線上揚幅度明顯，帶動中長期的季半年線一改先前疲弱狀態，呈現反彈走勢；公寓指數部分，在月線連續 2 個月下跌走弱的影響下，季線下彎幅度增大，半年線已無法維持前兩個月上揚或持平而呈現下跌走勢。

從四個次分區住宅價格指數觀察趨勢，大安信義中正區月線

反彈 2.9%，幅度不小，但尚無法反轉季線、半年線下跌趨勢。中山松山南港區月線連 2 月彈升，季線、半年線同步向上走揚。士林內湖大同區月線、半年線分別下跌 0.94% 及 0.04%，季線則上漲 0.51%，市場長期走勢尚未明確。萬華文山北投區上月（3）月線上漲 3.5%，4 月大跌 4.28%，短線震盪劇烈，並跌破自 103 年來的最低點，進而導致中長線指數再度反轉向下，呈現下滑趨勢。

參、高總價高單價大坪數案件量減少 房價雖見反彈市場走勢仍不明確

綜上觀察，4 月全市交易量較上月增加 6.93%，共有 8 個行政區交易量增加，3 個行政區減少，1 個行政區持平，中山區交易量最多，中正區增幅最大；建築型態仍以住宅大樓交易量最大，套房增幅最大。

分析住宅市場買賣交易，交易總價 1,000~2,000 萬元產品，交易量最多，總價 7,000 萬元以上案件，交易量減幅達 57.14%，下滑幅度大。交易單價 40~60 萬元/坪案件，交易量最多，單價 100 萬元/坪以上案件，交易量僅 91 件減少幅度為 9.9%。以屋齡統計，仍以 31 年以上中古屋為主流，5 年內新成屋交易比重已連 3 個月增加。交易面積方面，坪數 20~40 坪之案件為交易主力，

坪數 80 坪以上之案件，交易量最少且減幅最大。

全市住宅價格指數在連續 4 個月下跌後，月線出現上漲 0.84 % 的反彈，惟上漲幅度並不明顯，季線及半年線下滑幅度雖略有趨緩，市場走勢則仍待觀察。