

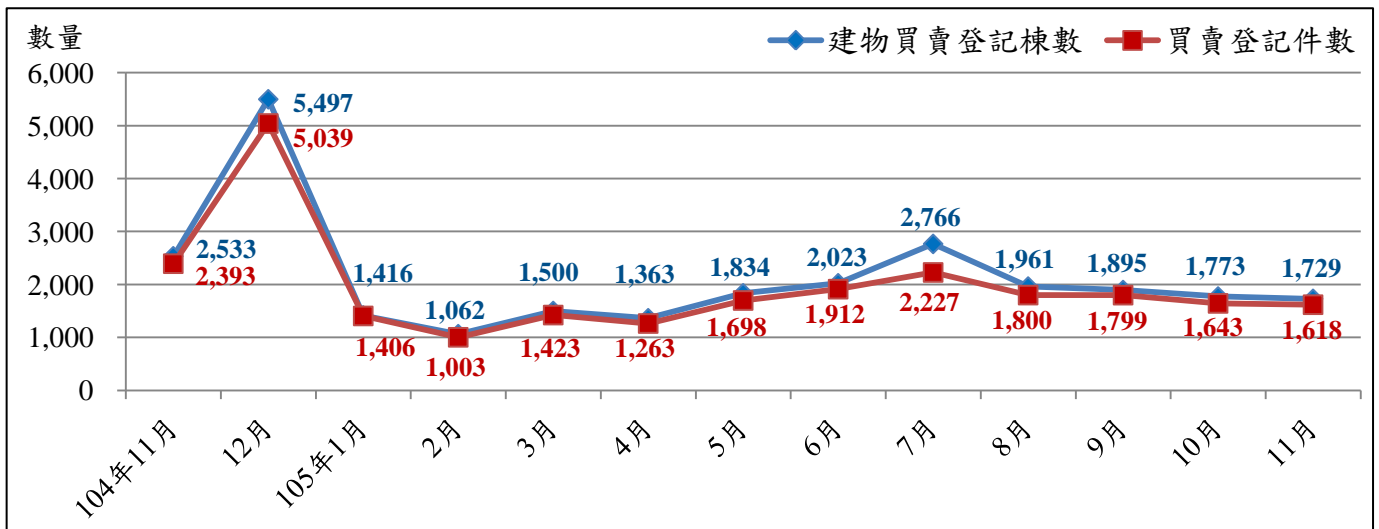
臺北市 105 年 11 月不動產市場動態月報

壹、11 月建物買賣棟數分析

一、11 月買賣案量與建物買賣登記棟數較上月微幅減少，較去年同期衰退

105 年 11 月買賣案量 1,618 件，較上月 1,643 件減少 25 件，小幅下跌 1.52%。較去年同期 2,393 件減少 775 件，減幅 32.39%；而 11 月建物買賣登記棟數 1,729 棟，較上月 1,773 棟減少 44 棟，亦小幅下跌 2.48%，較去年同期 2,533 棟減少 804 棟，跌幅高達 31.74%。

圖1 臺北市近 1 年買賣登記建物棟數/買賣登記件數趨勢圖

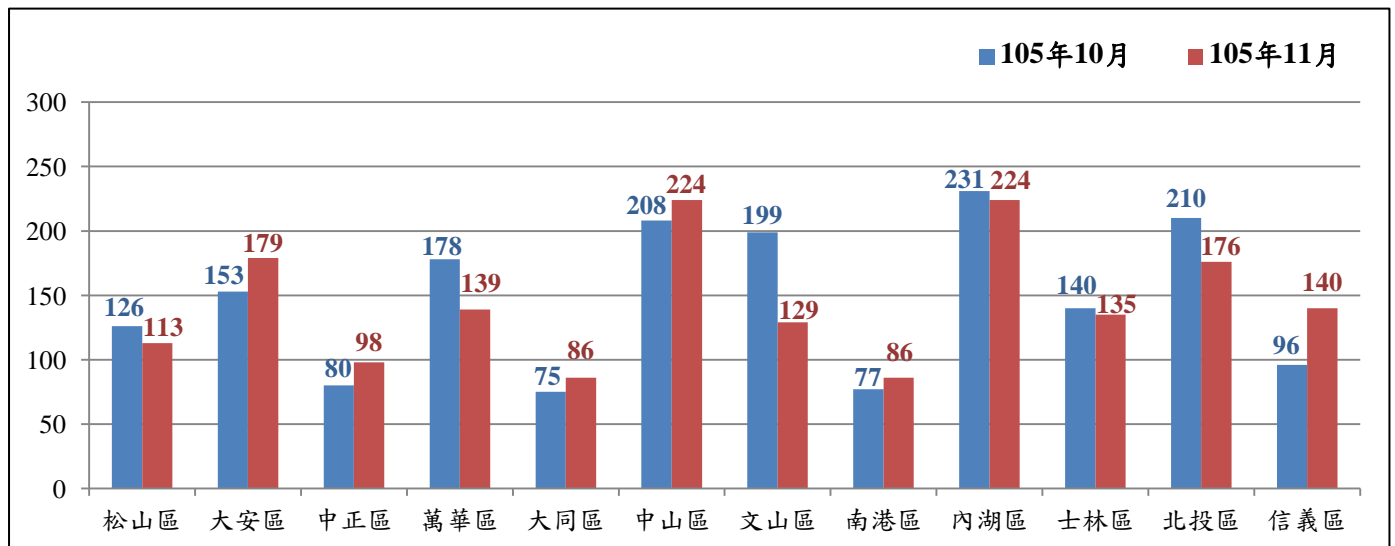


資料來源：臺北市政府地政局

二、11 月建物買賣登記棟數僅 6 行政區較上月增加

全市 12 行政區建物買賣登記棟數比較圖如下，近 2 個月來以內湖區佔居第 1 位，而 11 月份除大安、中正、大同、中山、南港、信義區，較上月增加外，其餘各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，皆微幅減少。

圖2 臺北市 105 年近 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

三、11月中山區建物買賣登記棟數與內湖區並列第1名

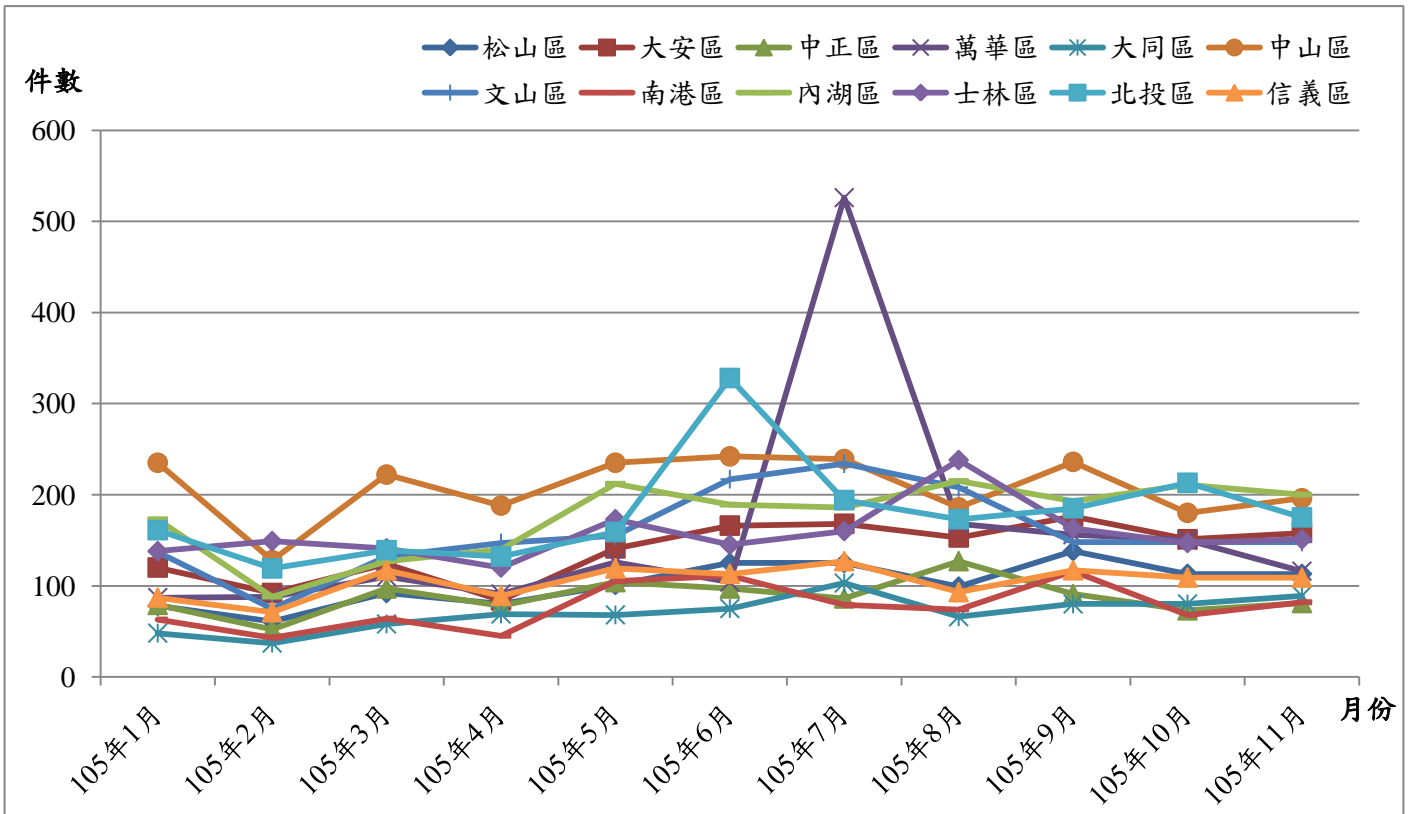
全市 12 行政區建物買賣登記棟數，中山區、北投區、內湖區常進入交易案量排行榜前 3 名，其中又以中山區入榜次數最多，且多位於第 1 名或第 2 名。而大同區與南港區在 105 年歷月來多居於交易案量後段。

表 1 臺北市近 1 年各行政區建物買賣登記棟數

行政區	北投區	中山區	中正區	內湖區	大安區	萬華區	士林區	文山區	信義區	松山區	南港區	大同區
104 年 11 月	453	308	269	234	214	214	200	189	148	118	100	86
行政區	中山區	內湖區	大安區	士林區	文山區	北投區	松山區	萬華區	中正區	信義區	大同區	南港區
104 年 12 月	1035	735	526	513	470	404	365	363	346	298	238	204
行政區	中山區	內湖區	北投區	文山區	大安區	士林區	中正區	信義區	萬華區	松山區	南港區	大同區
105 年 1 月	248	191	141	136	123	122	90	89	84	82	57	53
行政區	中山區	北投區	萬華區	士林區	大安區	內湖區	文山區	信義區	松山區	中正區	南港區	大同區
105 年 2 月	143	134	116	114	99	91	75	73	69	64	43	41
行政區	中山區	內湖區	大安區	文山區	北投區	士林區	信義區	中正區	萬華區	松山區	大同區	南港區
105 年 3 月	279	138	136	134	130	128	117	109	107	99	69	54
行政區	中山區	內湖區	文山區	北投區	士林區	信義區	中正區	萬華區	大安區	松山區	大同區	南港區
105 年 4 月	250	158	158	137	98	97	94	93	90	78	65	45
行政區	中山區	內湖區	北投區	文山區	士林區	大安區	信義區	萬華區	中正區	南港區	松山區	大同區
105 年 5 月	250	247	167	162	153	150	137	130	128	122	112	76
行政區	北投區	中山區	內湖區	文山區	大安區	南港區	士林區	中正區	信義區	松山區	萬華區	大同區
105 年 6 月	324	258	208	207	169	160	134	127	124	123	101	88
行政區	萬華區	中山區	文山區	內湖區	北投區	大安區	士林區	松山區	信義區	大同區	中正區	南港區
105 年 7 月	959	279	229	200	199	177	151	143	137	106	102	84
行政區	士林區	內湖區	萬華區	中山區	文山區	大安區	中正區	北投區	松山區	信義區	南港區	大同區
105 年 8 月	257	220	219	219	191	187	167	156	109	98	74	64
行政區	中山區	內湖區	大安區	北投區	文山區	士林區	松山區	萬華區	中正區	信義區	南港區	大同區
105 年 9 月	269	211	183	182	160	159	153	141	122	117	113	85
行政區	內湖區	北投區	中山區	文山區	萬華區	大安區	士林區	松山區	信義區	中正區	南港區	大同區
105 年 10 月	231	210	208	199	178	153	140	126	96	80	77	75
行政區	中山區	內湖區	大安區	北投區	信義區	萬華區	士林區	文山區	松山區	中正區	大同區	南港區
105 年 11 月	224	224	179	176	140	139	135	129	113	98	86	86

資料來源：臺北市政府地政局

圖3 臺北市 105 年 1 至 11 月各行政區買賣案量趨勢圖

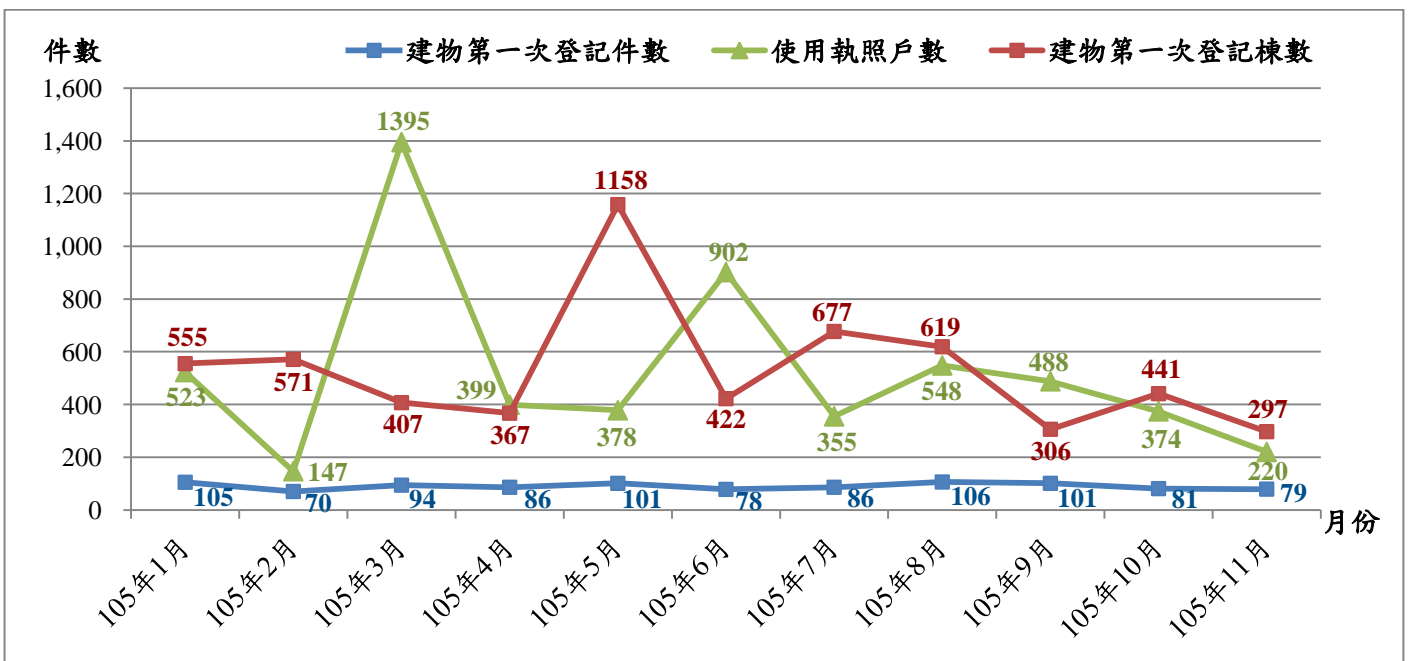


資料來源：臺北市政府地政局

四、使用執照戶數與建物第一次登記筆棟數關連情形，尚待觀察

另觀察 105 年 1 至 11 月使用執照戶數變化情形，約略可推斷建物第一次登記筆棟數增減情形，因核發使用執照之新成屋，至移轉過戶會有 1 至 2 個月之時間落差，經比對目前並無符合之現象，但其後續仍有待觀察。

圖4 臺北市 105 年 1 到 11 月使用執照戶數、建物第一次登記件/棟數情形



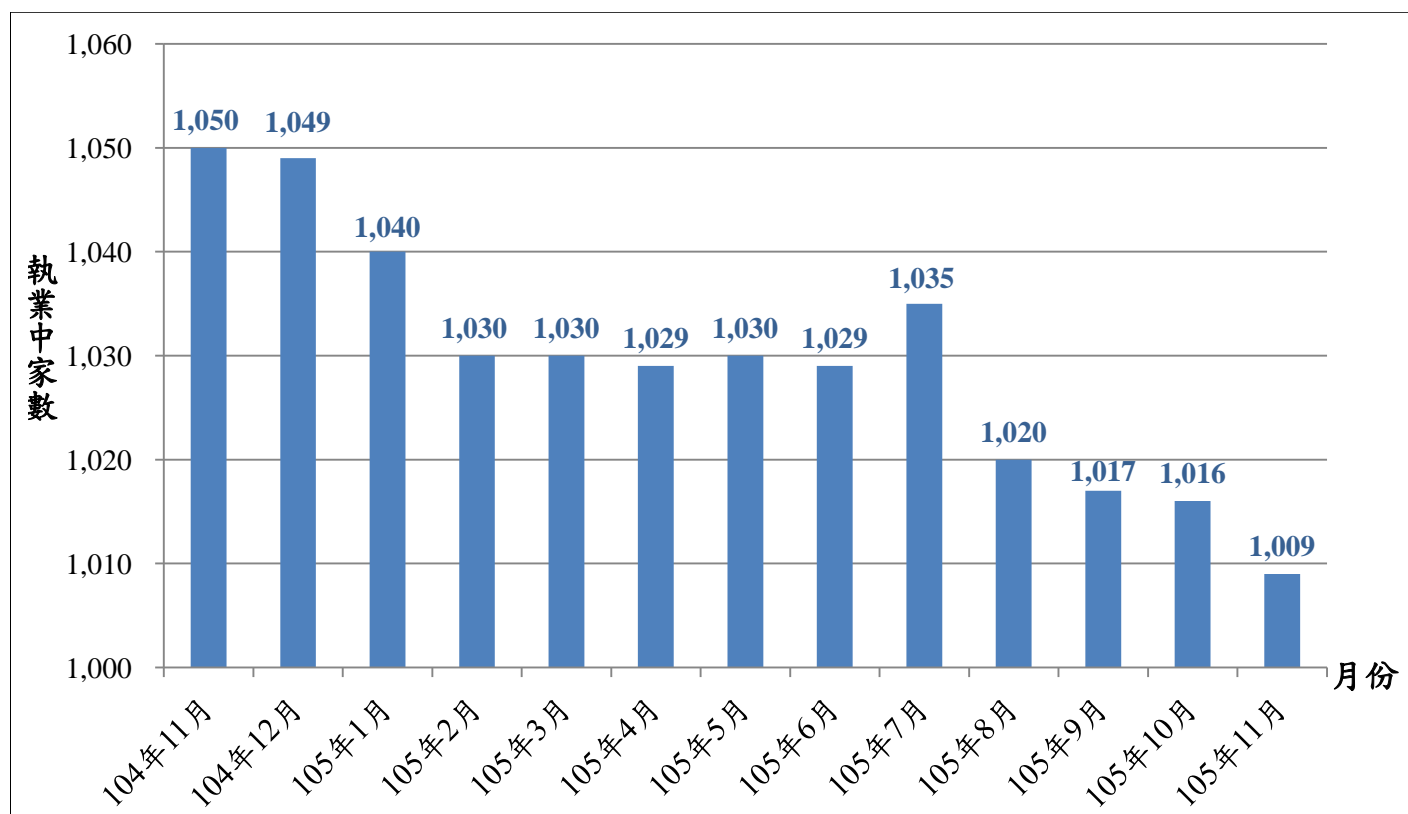
資料來源：臺北市政府地政局/臺北市建築管理工程處統計月報表

貳、11月不動產經紀業執業中家數分析

一、全市不動產經紀業執業中數量連4月下降

全市截至105年11月已核發不動產經營許可共2,596家，目前執業中家數為1,009家，比例為39%。又105年11月全市不動產經紀業執業中家數係連續4個月下降，11月較上月1,016家減少7家，減幅0.7%，較去年同期1,050家減少41家，減幅3.9%。

圖5 臺北市近1年不動產經紀業執業中家數趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

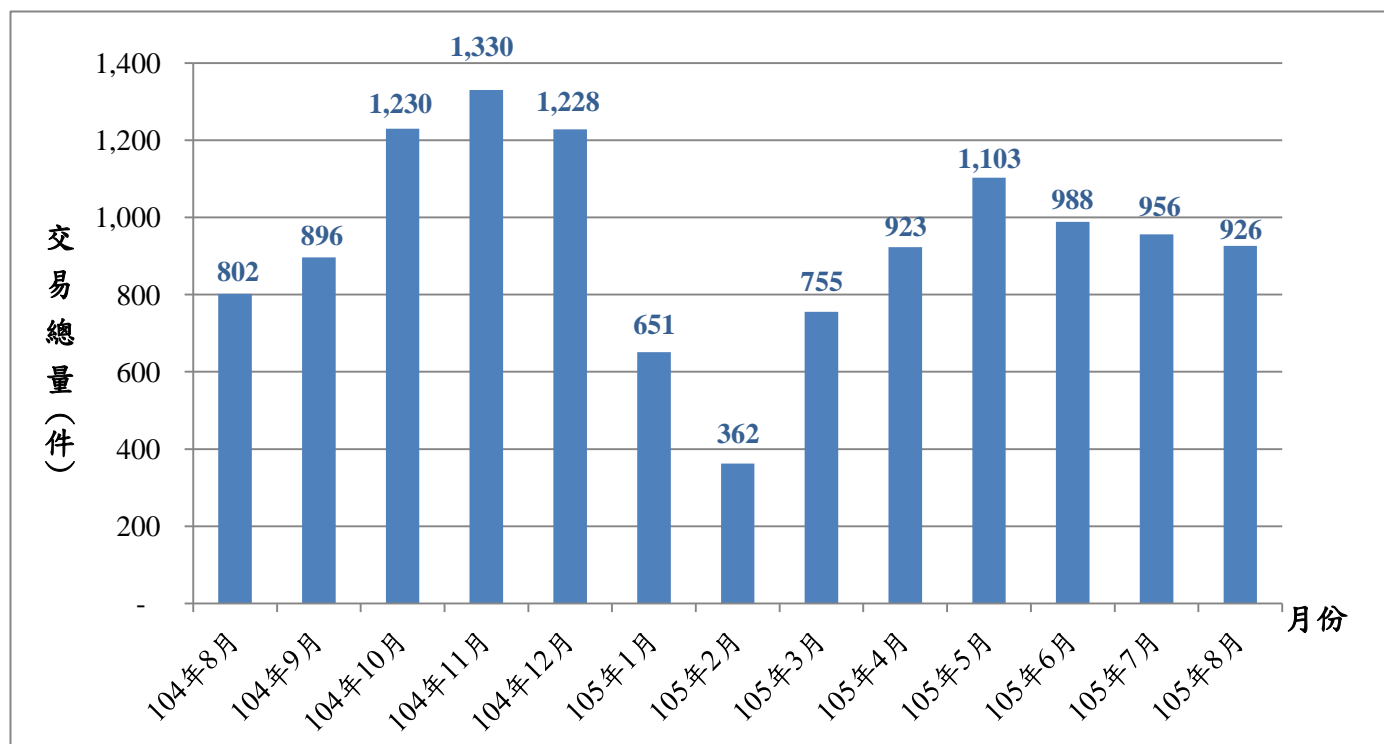
參、最近一期(105年8月)實價登錄量價動態

一、交易量分析

(一) 8月房市交易量較7月下跌3.14%，較去年同期增加15.46%

統計分析 105 年 8 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 926 件，較 105 年 7 月 956 件減少 30 件，小幅下跌 3.14%，但較去年同期 802 件增加 15.46%。

圖6 臺北市近1年買賣交易件數總量圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二) 南港區量增13.16%，增幅最多；大同區量減34.15%，減幅最大

全市各行政區交易量與7月相較，增加最多的是南港區，交易件數43件，較7月增加13.16%，減幅最大的是大同區，交易件數27件，較7月減少34.15%；8月交易熱區續由中山區奪冠，交易件數146件。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，除中正區、士林區外，均以住宅大樓為主流，其中中山區以 80 件位居第一；公寓以內湖區 41 件最多；而套房仍由中山區居首，交易量為 35 件；至商(廠)辦及店面(店鋪)交易量仍普遍偏低，前者由內湖區及大安區以 8 件並列冠軍，後者由中山區以 10 件大幅領先。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 11 月 21 日前，實價登錄資料交易日期為 105 年 8 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。

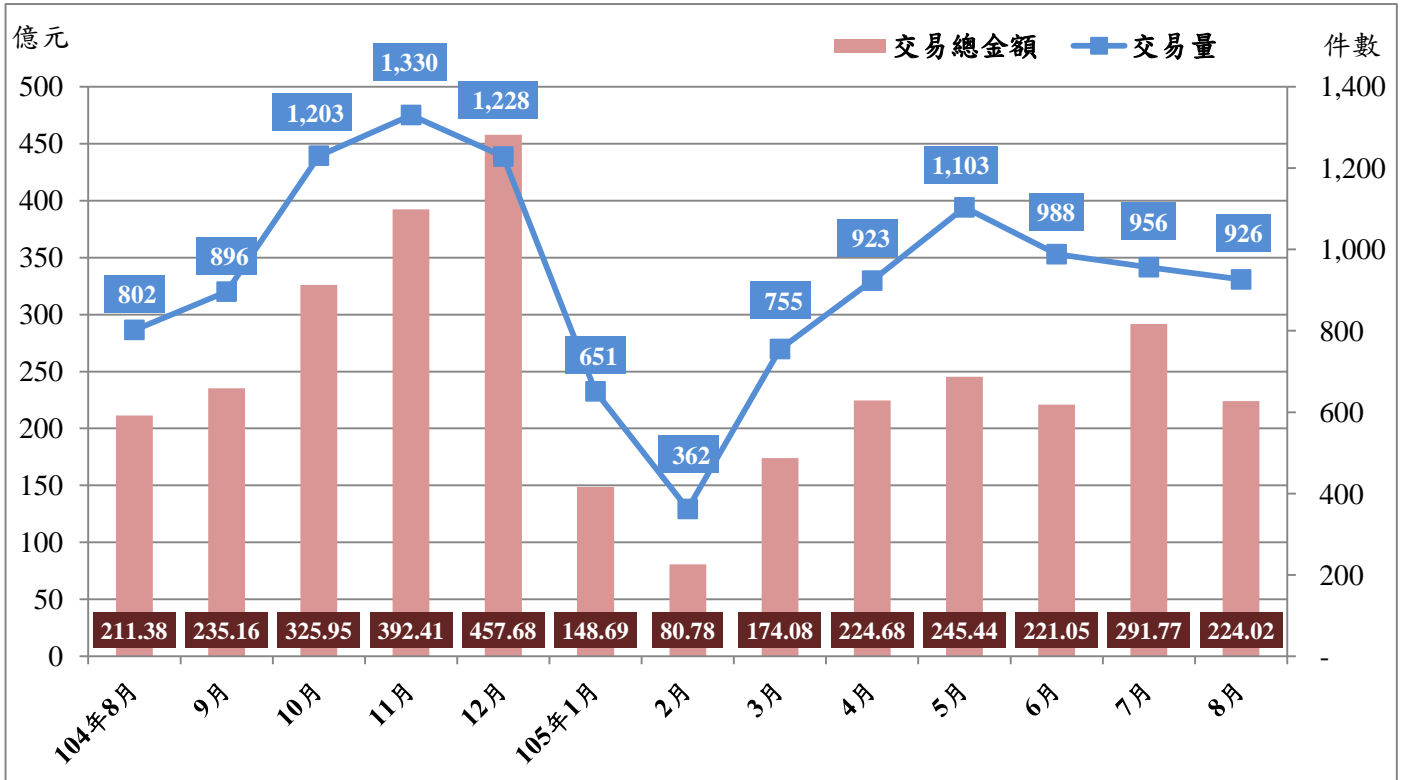
表 2 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

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	
	105/07 件數	增減 幅度	105/07 件數	增減 幅度	105/07 件數	增減 幅度	105/07 件數	增減 幅度	105/07 件數	增減 幅度	105/07 件數	增減 幅度
	105/08 件數		105/08 件數		105/08 件數		105/08 件數		105/08 件數		105/08 件數	
全市	506	-5.14%	233	-3.43%	146	0.00%	36	13.89%	35	-2.86%	956	-3.14%
	480		225		146		41		34		926	
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 —	77	3.90%	13	7.69%	25	40.00%	6	16.67%	12	-16.67%	133	9.77%
	80		14		35		7		10		146	
內湖區 ↑1	67	-19.40%	30	36.67%	11	0.00%	7	14.29%	2	-100.00%	117	-2.56%
	54		41		11		8		0		114	
文山區 ↓1	87	-20.69%	35	-31.43%	6	183.33%	0	—	3	-66.67%	131	-15.27%
	69		24		17		0		1		111	
北投區 —	49	-14.29%	23	39.13%	18	5.56%	3	33.33%	4	-50.00%	97	2.06%
	42		32		19		4		2		99	
大安區 —	47	12.77%	20	-50.00%	11	27.27%	3	166.67%	3	33.33%	84	5.95%
	53		10		14		8		4		89	
松山區 ↑1	24	83.33%	22	-45.45%	16	-50.00%	4	-75.00%	5	-40.00%	71	-4.23%
	44		12		8		1		3		68	
士林區 ↑1	26	-11.54%	25	12.00%	9	-11.11%	1	100.00%	1	100.00%	62	1.61%
	23		28		8		2		2		63	
萬華區 ↓2	37	-8.11%	19	-52.63%	16	-18.75%	2	50.00%	1	100.00%	75	-18.67%
	34		9		13		3		2		61	
信義區 —	27	-11.11%	17	11.76%	7	28.57%	6	-83.33%	1	300.00%	58	-1.72%
	24		19		9		1		4		57	
中正區 —	20	-30.00%	9	66.67%	17	-35.29%	2	150.00%	1	200.00%	49	-2.04%
	14		15		11		5		3		48	
南港區 ↑1	22	31.82%	10	10.00%	3	-100.00%	2	0.00%	1	0.00%	38	13.16%
	29		11		0		2		1		43	
大同區 ↓1	23	-39.13%	10	0.00%	7	-85.71%	0	—	1	100.00%	41	-34.15%
	14		10		1		0		2		27	

(三) 全市 8 月交易總額較 7 月減少 23.22%，較去年同期增加 5.98%

8 月全市不動產交易量總金額為 224.02 億元，較 7 月減少 67.75 億元，減幅為 23.22%；但較去年同期 211.38 億元，增加 12.64 億元，增幅為 5.98%。

圖 7 近 1 年買賣交易量及交易總金額趨勢圖

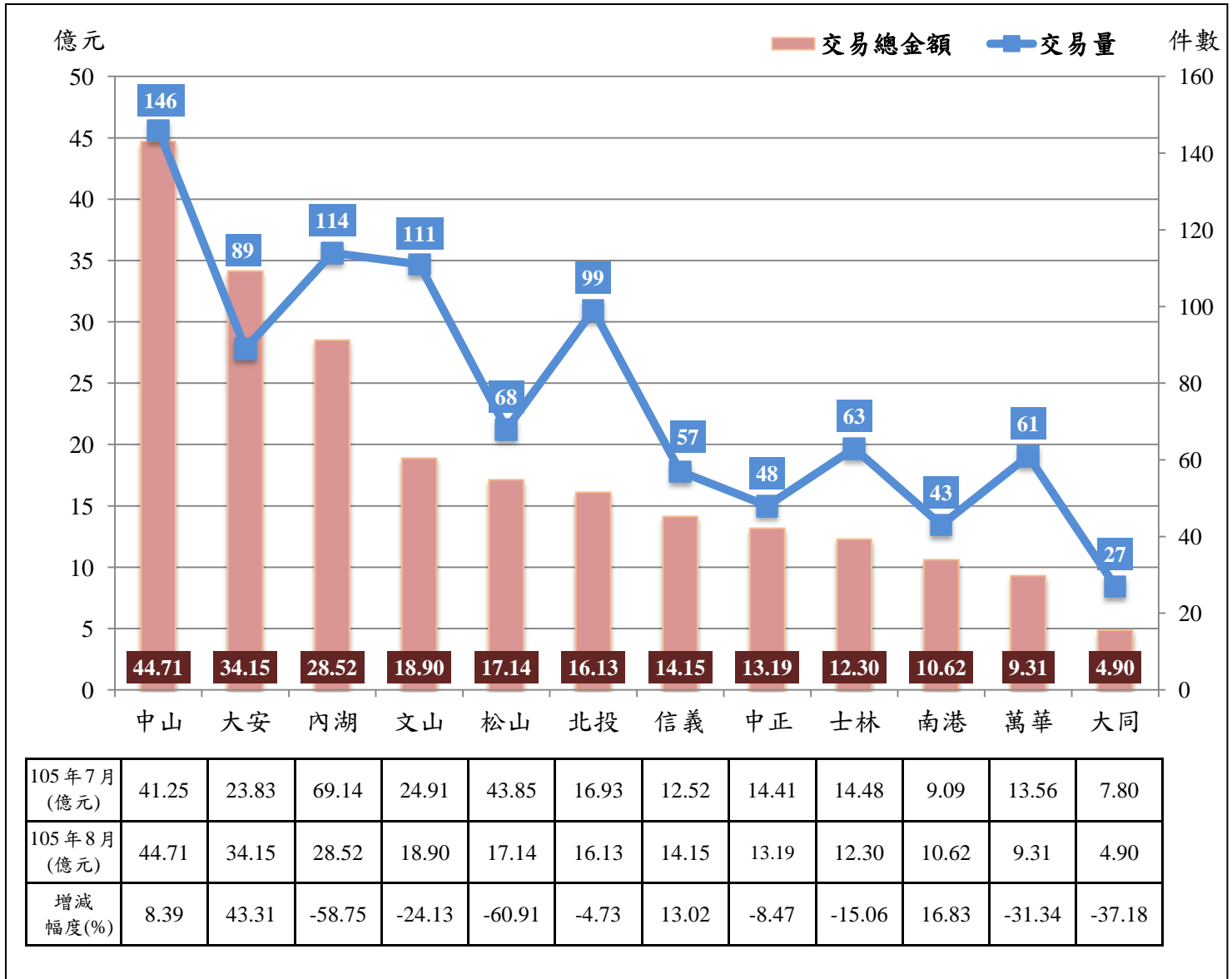


資料來源：臺北市政府地政局

(四) 交易總額大安區增加 43.31%，增幅最大；松山區減少 60.91%，減幅最大

各行政區交易總金額依序由中山區(44.71 億元)、大安區(34.15 億元) 及內湖區(28.52 億元) 位居 8 月前 3 名，總額排名最低則為大同區，僅 4.90 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總金額相差 9.12 倍；交易總額增幅最大為大安區 43.31%，減幅最大為松山區 60.91%。

圖8 臺北市各行政區 105 年 8 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

二、住宅價格指數分析(相關圖表請參閱附件)

(一) 全市 8 月指數上漲 0.66%，較去年同期下跌 5.26%

105 年 8 月全市住宅價格指數 110.22，較 105 年 7 月上漲 0.66%，但較去年同期(104 年 8 月)下跌 5.26%，標準住宅總價 1,379 萬元，標準住宅單價每坪 50.72 萬元。

大樓住宅價格指數 120.13，較 7 月上漲 3.09%，但較去年同期下跌 1.05%，標準住宅總價 1,698 萬元，標準住宅單價每坪 58.56 萬元。

公寓住宅價格指數 101.21，較 7 月下跌 2.05%，較去年同期下跌 11.10%，標準住宅總價 1,245 萬元，標準住宅單價每坪 43.02 萬元。

(二) 8 月大安信義中正區下跌 3.81%，士林內湖大同區上漲 1.41%

全市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，住宅價格指數 102.04，較 7 月下跌 3.81%，標準住宅總價 1,902 萬元，標準住宅單價每坪 65.87 萬元。中山松山南港區，住宅價格指數 114.74，較 7 月微漲 0.01%，標準住宅總價 1,231 萬元，標準住宅單價每坪 52.69 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 111.91，較 7 月上漲 1.41%，標準住宅總價 1,424 萬元，標準住宅單價每坪 48.70 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 111.20，較 7 月微跌 0.14%，標準住宅總價 1,154 萬元，標準住宅單價每坪 41.26 萬元。

與去年同期相較，全市四分區均呈現下跌情形。中山松山南港區近一年跌幅 6.90% 最重，標準住宅總價及單價已低於 102 年 7 月水準；大安信義中正區、士林內湖大同區較去年同期跌幅分別為 5.85%、5.11%，標準住宅總價及單價已分別回落至 102 年 2 月、11 月房價水準；萬華文山北投區表現則較為平穩，較去年同期微跌 0.71%。

(三) 全市住宅價格走勢平穩，大樓價格強彈公寓續弱

全市近期住宅價格月線、季線、半年現持續交疊，變動趨勢平穩；觀察大樓與公寓價格表現，大樓月線已連續 2 個月強勢反彈，帶動季線及半年線微幅上漲；公寓月線 8 月跌勢持續擴大，影響季線及半年線分別連續 12 個月及 10 個月走低，中、長期價格表現持續疲弱。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，8 月大安信義中正區受月線大幅下跌影響，季線及半年線均轉弱微跌；中山松山南港區月線止跌微升，惟仍未扭轉季線、半年線小幅下跌趨勢；士林內湖大同區月線止跌反彈，帶動季線跌勢趨緩，半年線微揚；萬華文山北投區月線略為轉弱，季線微揚，半年線走勢持續平穩。

※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。