

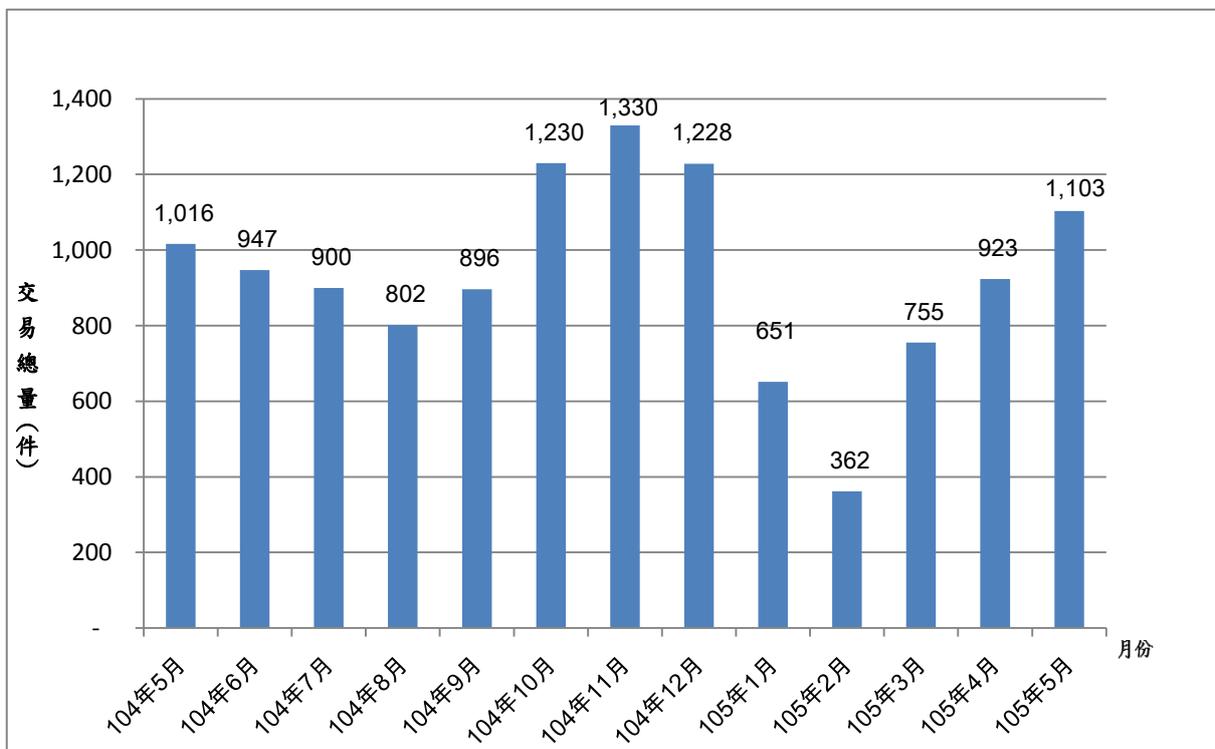
臺北市 105 年 5 月不動產動態月報

壹、交易量分析

一、5月房市交易量較上月續增 19.5%，較去年同期增加 8.56%

105 年 5 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)交易案件計 1,103 件，較上月(105 年 4 月)增加 180 件，增幅 19.5%，連三個月增加，亦較去年同期 1,016 件增加 8.56%。

圖 1 近 1 年買賣交易件數總量圖



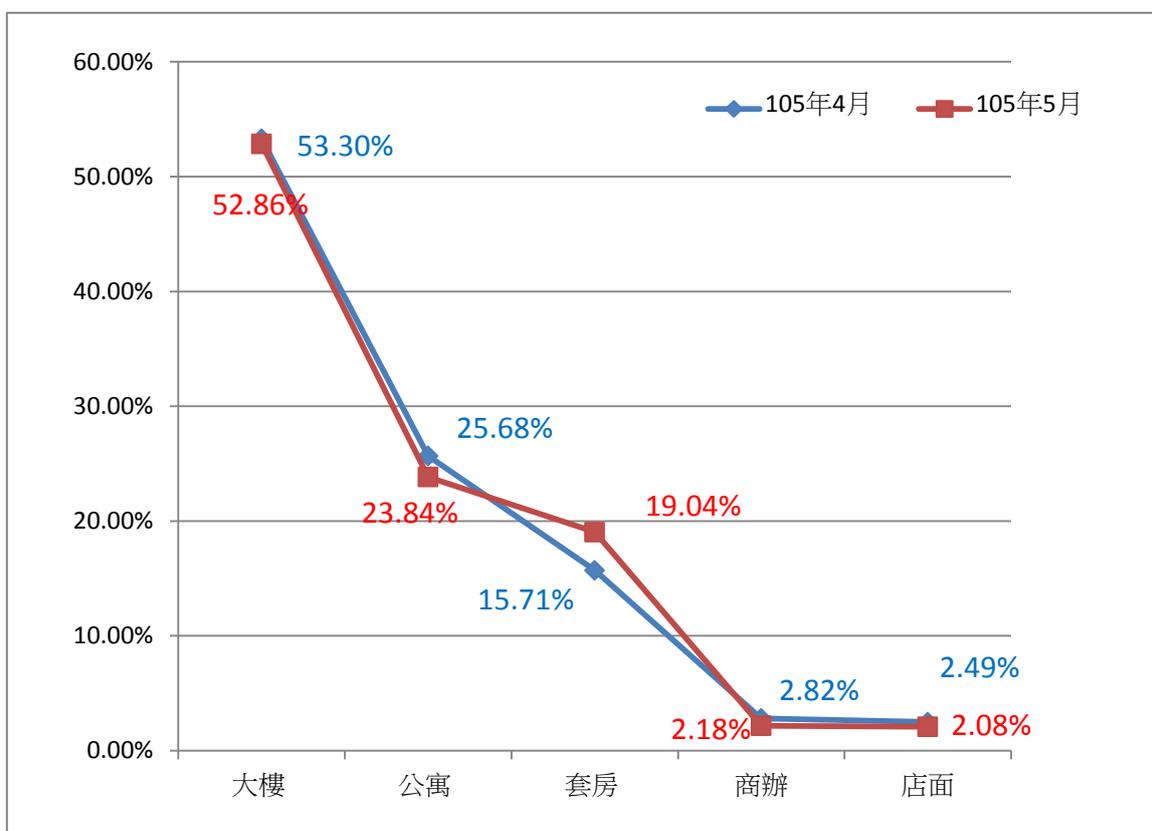
資料來源：臺北市政府地政局

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 8 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 105 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、套房交易比重增，公寓占比減幅大

以建築型態區分，全市仍以住宅大樓(6樓含以上有電梯)為購屋主流，占總交易量 52.86%，較上月小幅減少 0.44%；公寓占比 23.84%，較上月減少 1.84%；套房占比 19.04%，較上月增加 3.33%；商(廠)辦占比 2.18%，較上月小幅減少 0.64%；店面占總交易量比重最低為 2.08%，較上月小幅減少 0.4%。

圖 2 105 年 4 月及 105 年 5 月建物型態交易比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

三、 萬華區量增 150%，增幅最多；內湖區量減 10.08%，減幅最大

5 月萬華區因有大批新成屋移轉，於交易熱區排名奪冠，交易件數 170 件，大同區連續 2 個月為交易件數最少的行政區，交易件數僅 45 件；12 行政區交易量與上月相較，增幅最大為萬華區 150%，減幅最大為內湖區-10.08%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，各區交易仍以住宅大樓為主流，由中山區、萬華區同以 82 件並列冠軍；公寓以士林區 39 件最多；套房則由萬華區以 72 件領先；至商(廠)辦及店面(店鋪)交易量仍普遍偏低，前者由中山區居冠，後者由松山區稱霸。

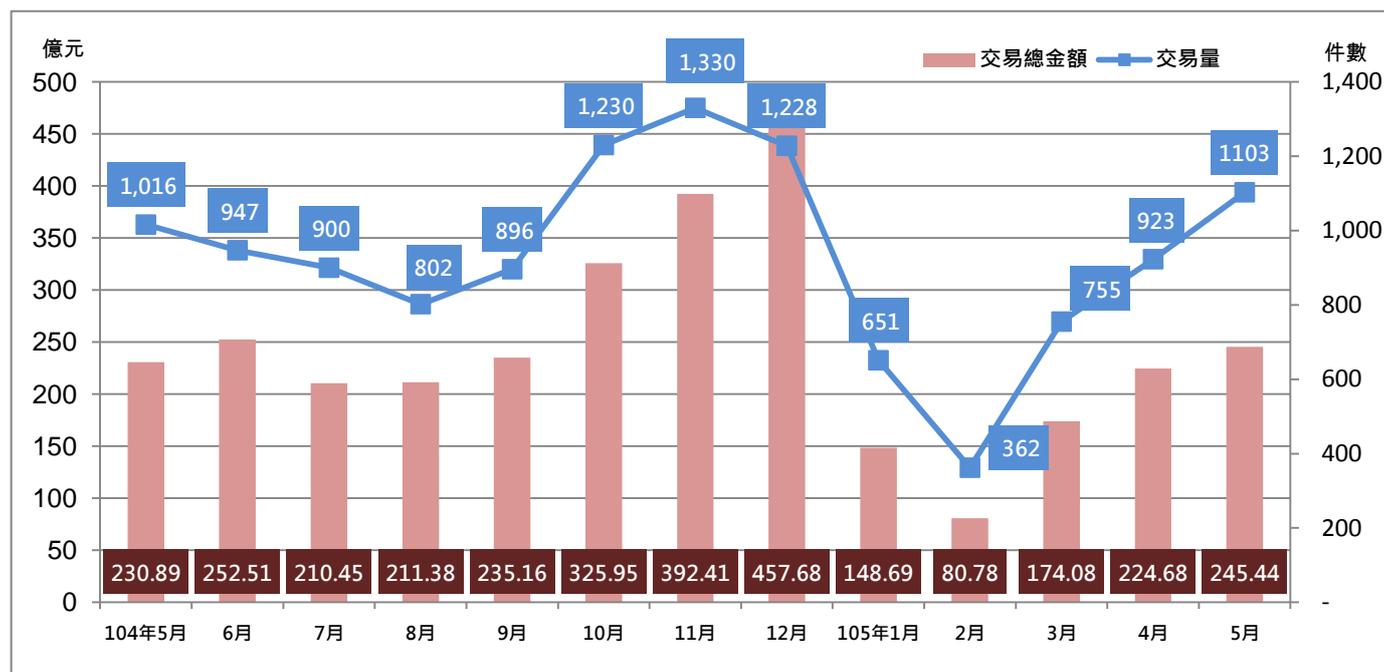
表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

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 (含店舖)		總件數	
	105/4 件數	增減 幅度	105/4 件數	增減 幅度	105/4 件數	增減 幅度	105/4 件數	增減 幅度	105/4 件數	增減 幅度	105/4 件數	增減 幅度
	105/5 件數		105/5 件數		105/5 件數		105/5 件數		105/5 件數		105/5 件數	
全市	492	18.50%	237	10.97%	145	44.83%	26	-7.69%	23	0.00%	923	19.50%
	583		263		210		24		23		1103	
全市分區交易件數排序（－：排序無變動、↑：排序上升、↓：排序下降）												
萬華區 ↑5	33	148.48%	19	-21.05%	13	453.85%	0	—	3	-66.67%	68	150.00%
	82		15		72		0		1		170	
中山區 ↓1	78	5.13%	16	-25.00%	41	0.00%	3	133.33%	5	-40.00%	143	1.40%
	82		12		41		7		3		145	
內湖區 ↓1	75	-2.67%	34	-14.71%	8	-25.00%	7	-28.57%	5	-40.00%	129	-10.08%
	73		29		6		5		3		116	
文山區 ↓1	53	15.09%	26	30.77%	12	-16.67%	2	-100.00%	1	0.00%	94	12.77%
	61		34		10		0		1		106	
北投區 ↓1	39	23.08%	25	52.00%	14	-7.14%	2	-50.00%	1	0.00%	81	24.69%
	48		38		13		1		1		101	
士林區 ↓1	40	-12.50%	32	21.88%	5	80.00%	0	—	2	-100.00%	79	5.06%
	35		39		9		0		0		83	
大安區 —	35	5.71%	15	33.33%	9	44.44%	3	-66.67%	4	-50.00%	66	10.61%
	37		20		13		1		2		73	
松山區 ↑1	40	-12.50%	13	23.08%	10	50.00%	2	-100.00%	0	—	65	10.77%
	35		16		15		0		6		72	
南港區 ↑1	36	44.44%	11	0.00%	3	33.33%	1	200.00%	0	—	51	39.22%
	52		11		4		3		1		71	
信義區 ↓2	24	8.33%	27	3.70%	9	-22.22%	4	-50.00%	2	0.00%	66	-1.52%
	26		28		7		2		2		65	
中正區 —	18	72.22%	16	-50.00%	8	50.00%	1	100.00%	0	—	43	30.23%
	31		8		12		2		3		56	
大同區 —	21	0.00%	3	333.33%	13	-38.46%	1	200.00%	0	—	38	18.42%
	21		13		8		3		0		45	

四、 全市 5 月交易總額較上月續增 9.24%，亦較去年同期增加 6.3%

5 月全市不動產交易總金額隨交易量成長增加，達 245.44 億元，較上月增加 20.76 億元，增幅為 9.24%；亦較去年同期增加 14.55 億元，增幅約 6.3%。

圖 3 近 1 年買賣交易量及交易總金額趨勢圖

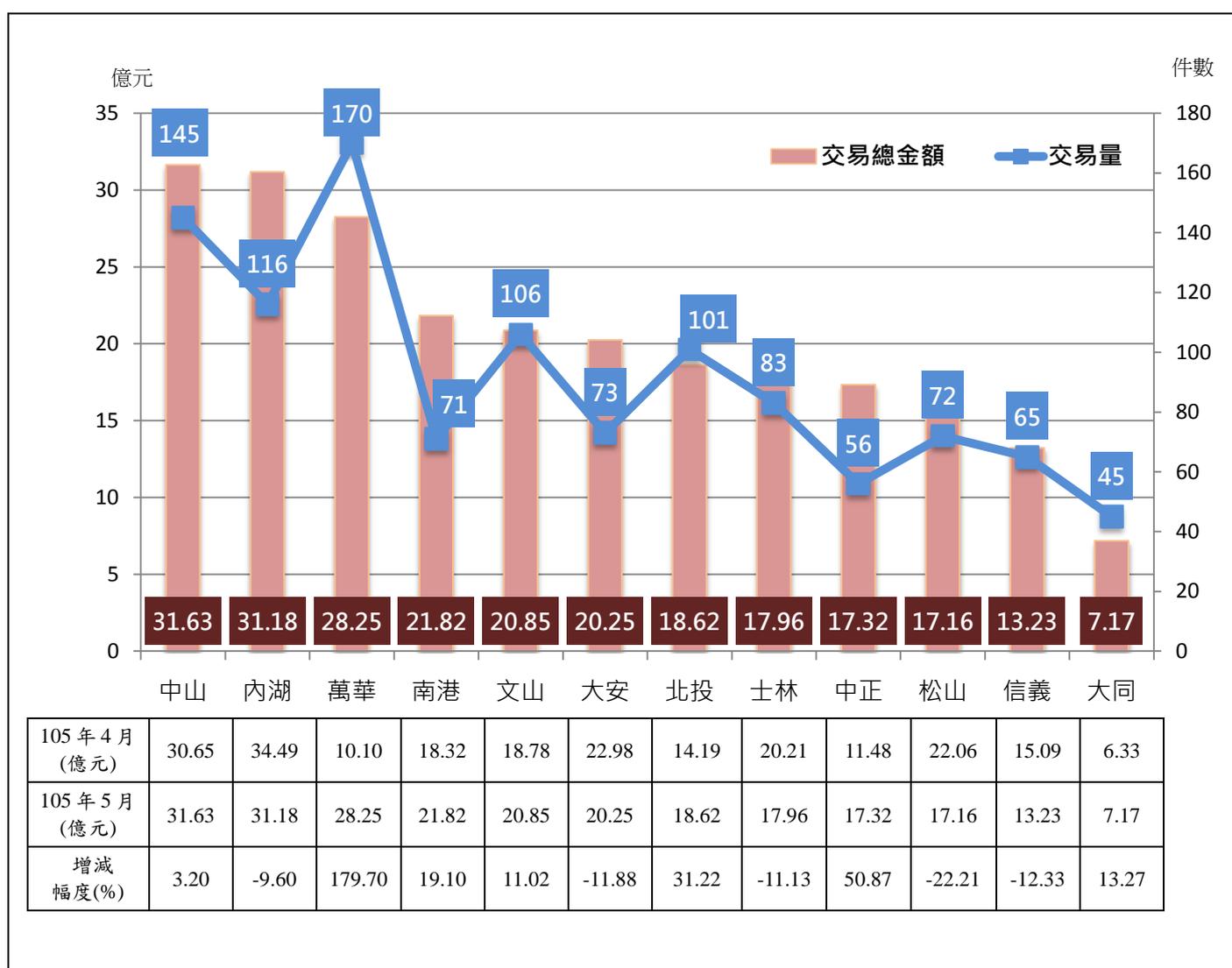


資料來源：臺北市政府地政局

五、中山區交易總額最高 31.63 億元，萬華區增幅最大 179.7%

各行政區交易總金額前 3 名，依序為中山區(31.63 億元)、內湖區(31.18 億元)及萬華區(28.25 億元)；總額最低的行政區則為大同區，僅 7.17 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總金額相差 4.41 倍；交易總額增幅最大為萬華區 179.7%，減幅最大為松山區-22.21%。

圖 4 臺北市各行政區 105 年 5 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 5 月指數小跌 0.43%，房價回落至 3 年前水準

105 年 5 月全市住宅價格指數 109.25，較上月(105 年 4 月)小跌 0.43%，較去年同期（104 年 5 月）下跌 6.37%，標準住宅總價 1,367 萬元，標準住宅單價每坪 50.28 萬元，房價回落至 102 年 5 月水準。

大樓住宅價格指數 114.49，較上月下跌 2.51%，較去年同期下跌 8.25%，標準住宅總價 1,618 萬元，標準住宅單價每坪 55.81 萬元。

公寓住宅價格指數 106.83，較上月微漲 0.02%，較去年同期下跌 3.98%，標準住宅總價 1,314 萬元，標準住宅單價每坪 45.40 萬元。

二、大安信義中正區房價止跌反彈，中山松山南港區近一年跌幅較深

全市四個次分區指數呈現一分區上漲，三分區下跌情形。大安信義中正區，住宅價格指數 102.81，較上月上漲 0.95%，標準住宅總價 1,916 萬元，標準住宅單價每坪 66.37 萬元。中山松山南港區，住宅價格指數 116.32，較上月下跌 0.50%，標準住宅總價 1,248 萬元，標準住宅單價每坪 53.41 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 113.89，較上月下跌 0.99%，標準住宅總價 1,449 萬元，標準住宅單價每坪 49.56 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 107.89，較上月下跌 2.57%，標準住宅總價 1,120 萬元，標準住宅單價每坪 40.03 萬元。

與去年同期相較，四分區均呈下跌情形。中山松山南港區跌幅 8.40% 最深，標準住宅總價及單價，已較 102 年 8 月為低；大安信義中正區、萬華文山北投區較去年同期跌幅分別為 6.23%、4.98%，其標準住宅總價及單價已分別回落

至 102 年 1 月及 102 年 7 月房價水準；士林內湖大同區較去年同期下跌 1.90%，近一年房價表現相對平穩。

三、全市短、中期價格跌勢趨緩，士林內湖大同區房價相對穩定

分析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，全市住宅價格月線下跌，季線微跌，半年線雖連 9 個月走跌，然價格跌勢已有趨緩；觀察大樓與公寓價格表現，大樓月線下跌，季線微揚，半年線持續走跌；公寓指數月線雖較上月微漲，然季線、半年線走勢仍與上月相同，已分別連續 9 個月及 7 個月走跌。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，大安信義中正區月線上漲，季線微跌，半年線已連續 19 個月走跌，長期價格走低趨勢未變；中山松山南港區在月線連 4 個月下跌情況下，季線、半年線亦均呈下跌；萬華文山北投區月線下跌幅度較大，帶動季線、半年線亦呈下跌或微跌走勢，短中期價格有轉弱趨勢；至士林內湖大同區月線雖下跌，但季線、半年線在四個次分區中唯一呈現上漲情形，顯示其中長期價格趨勢相對穩定。

※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。