

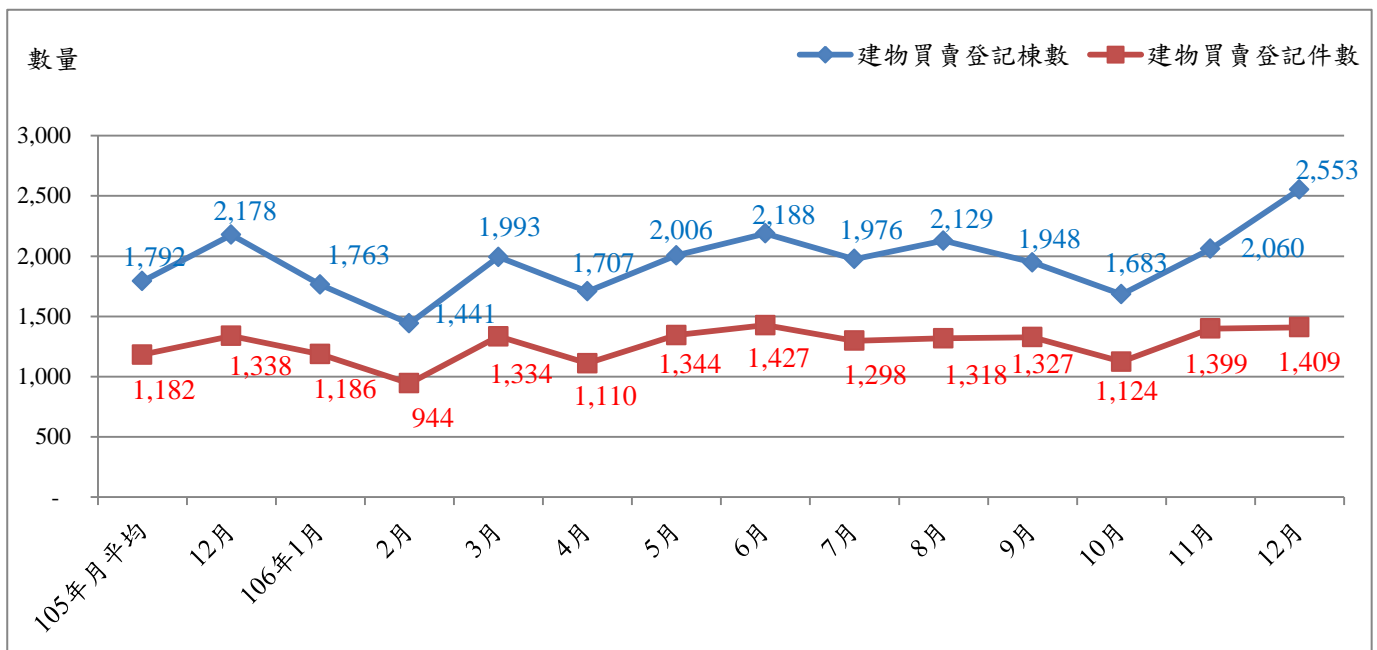
臺北市 106 年 12 月不動產市場動態月報

壹、12 月建物買賣棟數分析

一、12 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 11 月成長

106 年 12 月建物買賣登記件數 1,409 件，較上月 1,399 件增加 10 件，增幅 0.71%，較去年同期 1,338 件增加 71 件，增幅 5.31%，較去年平均 1,182 件增加 227 件，增幅 19.20%；而建物買賣登記棟數 12 月 2,553 棟，較上月 2,060 棟增加 493 棟，增幅 23.93%，較去年同期 2,178 棟增加 375 棟，增幅 17.22%，較去年平均 1,792 件增加 761 棟，增幅 42.47%。

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

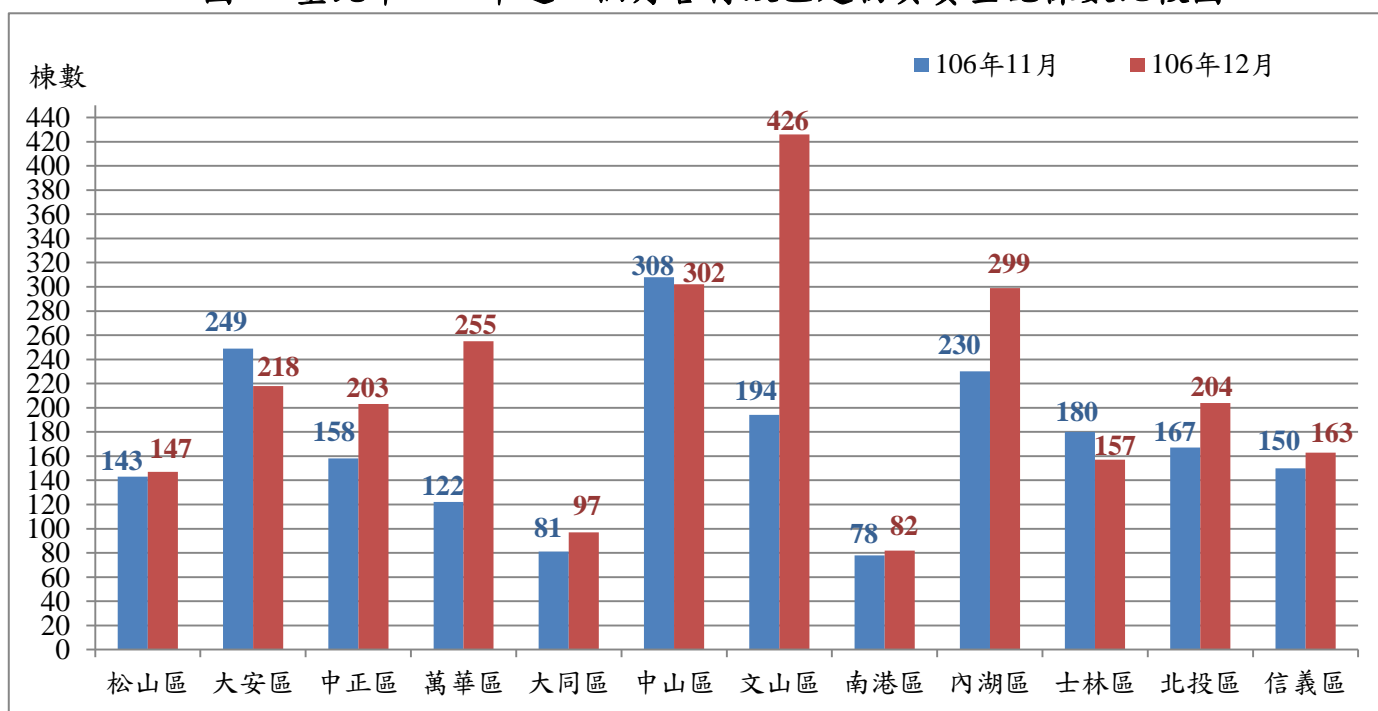


資料來源：臺北市政府地政局

二、12 月份文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，12 月份文山區位居第 1 名，松山區、大同區、南港區居於交易案量後段；12 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除大安區、中山區、士林區衰退，其餘皆呈現成長現象。

圖2 臺北市 106 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

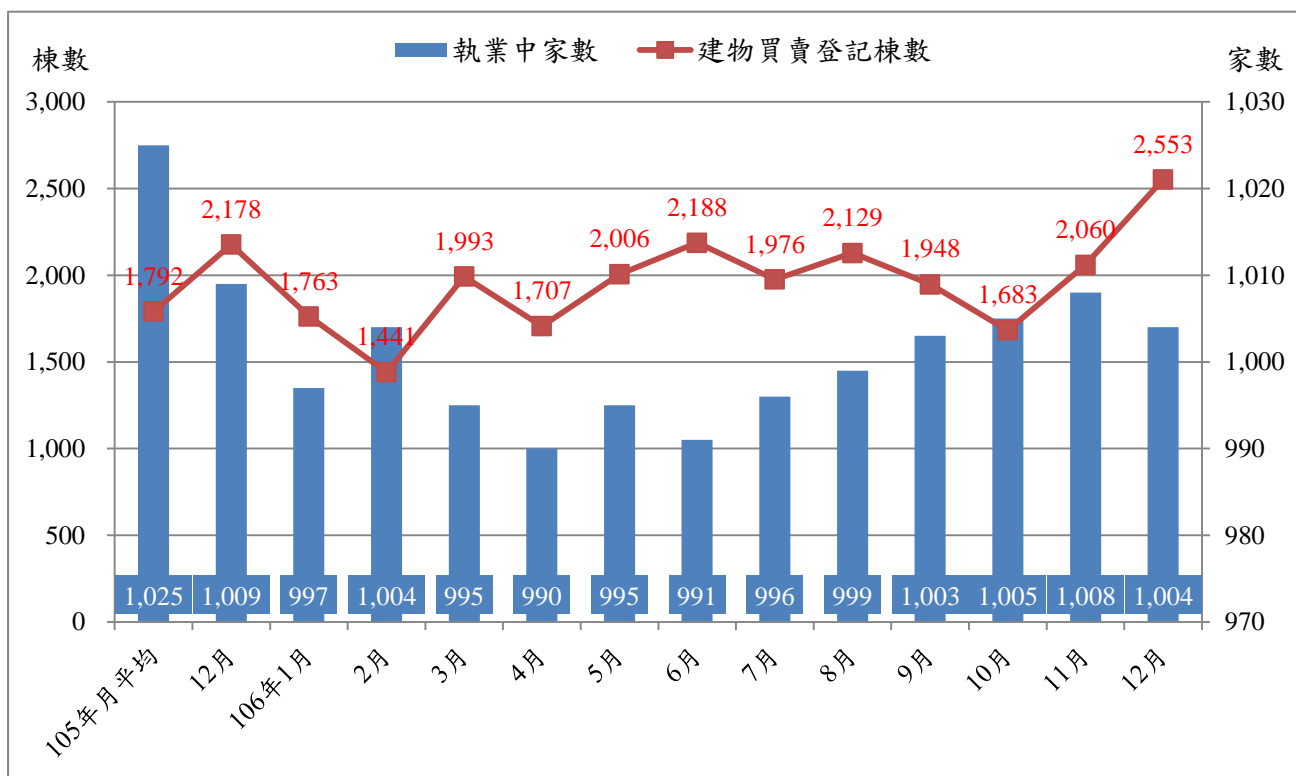
貳、12月不動產經紀業執業中家數分析

一、全市不動產經紀業執業中數量較11月減少

全市截至106年12月已核發不動產經營許可共2,707家，目前執業中家數為1,004家，比例為37.09%，另執業中家數較上月1,008家減少4家，減幅0.40%，較去年同期1,009家減少5家，減幅0.50%，較去年每月平均執業中家數1,025家減少21家，減幅2.05%。又與上月業者經營情形比較，其中經營不動產仲介經紀業減少1家，經營不動產代銷經紀業者減少1家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者減少2家。與去年同期業者經營情形比較，則為經營不動產仲介經紀業者減少5家，經營不動產代銷經紀業者減少8家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加8家。

另觀察105年12月份至106年12月份不動產執業中家數及建物買賣登記棟數變化情形，其中執業中家數於105年12月份為最高，之後開始下滑，至106年1月份跌破千家，於2月停止下跌再度回到千家以上，3月再度下滑至千家以下，惟自9月起即回升至千家以上。而建物買賣登記棟數於105年12月份後，呈現增減互現情形，且於106年12份為最高。

圖3 臺北市近1年不動產經紀業執業中家數/建物買賣登記棟數變化圖



資料來源：臺北市政府地政局

參、預售屋管理新制執行情形

臺北市於106年3月1日正式推出預售屋管理新制，主要四大內容為一、自主檢查；二、公會預審；三、隨時稽查；四、即時公布。截至106年12月底止，該期間市場銷售之預售建案已全數納管(尚無未配合新制之業者)，其中，經地政局輔導完成為49件建案，另已報請地政局自主檢查中為16件，總計納管65件建案，較上月增加5件，增幅8.33%(詳表1、表2及表3)，地政局並就輔導完成建案逐案實地複查，複查結果計1件建案不合格，業已裁處新臺幣4萬元整(詳表4)。

為避免建商受檢契約與實際和消費者所簽訂之契約不一致，自主檢查與公會預審核備名單及其核備契約即時公布於[預售屋管理新制專區查詢](#)，提醒市民務必上網查詢各建商所提供之定型化契約是否與經地政局核備契約內容相同，若有不一致，歡迎民眾檢附證明文件向地政局提出檢舉。

表 1 臺北市預售屋管理新制執行情形

項目	檢查通過	已報地政局 自主檢查	總計
件數	49	16	65
百分比	75.38%	24.62%	100%

表 2 新增建案輔導情形

項次	建案名稱	行政區	建設公司	輔導情形
1	元大晶華	中山	元大建設	已輔導
2	豈基心願	中正	豈基建設開發	輔導中
3	鼎佳	中正	富鉅鼎建設	輔導中
4	森城大院	中正	智城建設	輔導中
5	遠雄常御	內湖	遠雄建設	輔導中

表 3 核備建案及契約

點選建案名稱即可瀏覽核備契約

資料日期: 107 年 1 月 4 日

序號	行政區	建案契約	建商
1	萬華	小時代	佑昌建設
2		埕曦河畔	志榮建設
3		萬大 ONE	富力陽建設
4	大同	怡華就`好	怡華實業
5		常殷首鑄	常殷建設
6		三豐豐華匯	三豐建設
7		三豐問鼎匯	三豐建設
8		三豐第一匯	三豐建設

9	北投	薇美行館	僑駿建設
10		文化富星	華城開發
11	大安	大安釀	杜相國際開發
12		信義御邸	振鑫建設
13		耕云	耕薪建設、連雲建設
14		瑞安蒼	家格建設
15		潤泰禮仁	潤泰創新國際
16		中山	中山·雋
17	表參漾		中國開發
18	帝樂文娜		廣朋建設
19	然花苑		樂揚建設
20	華固樂慕		華固建設
21	奧斯卡南京		奧斯卡建設
22	榮耀之星		崑逸開發
23	華山君品		銓民建設
24	敦年中山		敦年建設
25	璞園貴象		璞園建設
26	璞園學豐		璞園建設
27	琢豐		大陸建設
28	元大晶華		元大建設
29	士林	士林大悅	利大建設

30		隨河	茂楷建設
31	文山	拓真	暉傑建設
32		國泰昕春	國泰建設
33		敦南樂高	鉅祥建設
34		南方莊園	國揚實業
35		彩葉山漆莖	名積建設
36		靜心多多	新貴開發
37		松山	楓韻晴川
38	中工耘翠		中華工程
39	勤耕延吉		璞真建設、耕薪建設
40	潤泰敦峰		潤泰創新國際
41	中正	PARK259	新美齊(股)公司
42		中正藝邸	陞築建設開發
43		奕品竹	利冠地產開發
44		指月錄	展宜建築開發
45		誼聯東籬	誼聯建設
46	內湖	富霖雙星	義翔建設開發
47		遠雄賦邑	遠雄建設
48	南港	筑夢 easy	僑洋建設
49		遠雄峰邑	遠雄建設

表 4 新制累計裁罰違規業者名單

項次	建案名稱	行政區	建設公司	辦理情形
1	耕云	大安	耕薪建設	處新臺幣 4 萬元罰鍰，並已輔導完成改正。

表 1~4 資料來源：臺北市政府地政局

肆、最近一期(106 年 9 月)實價登錄量價動態

一、交易量分析

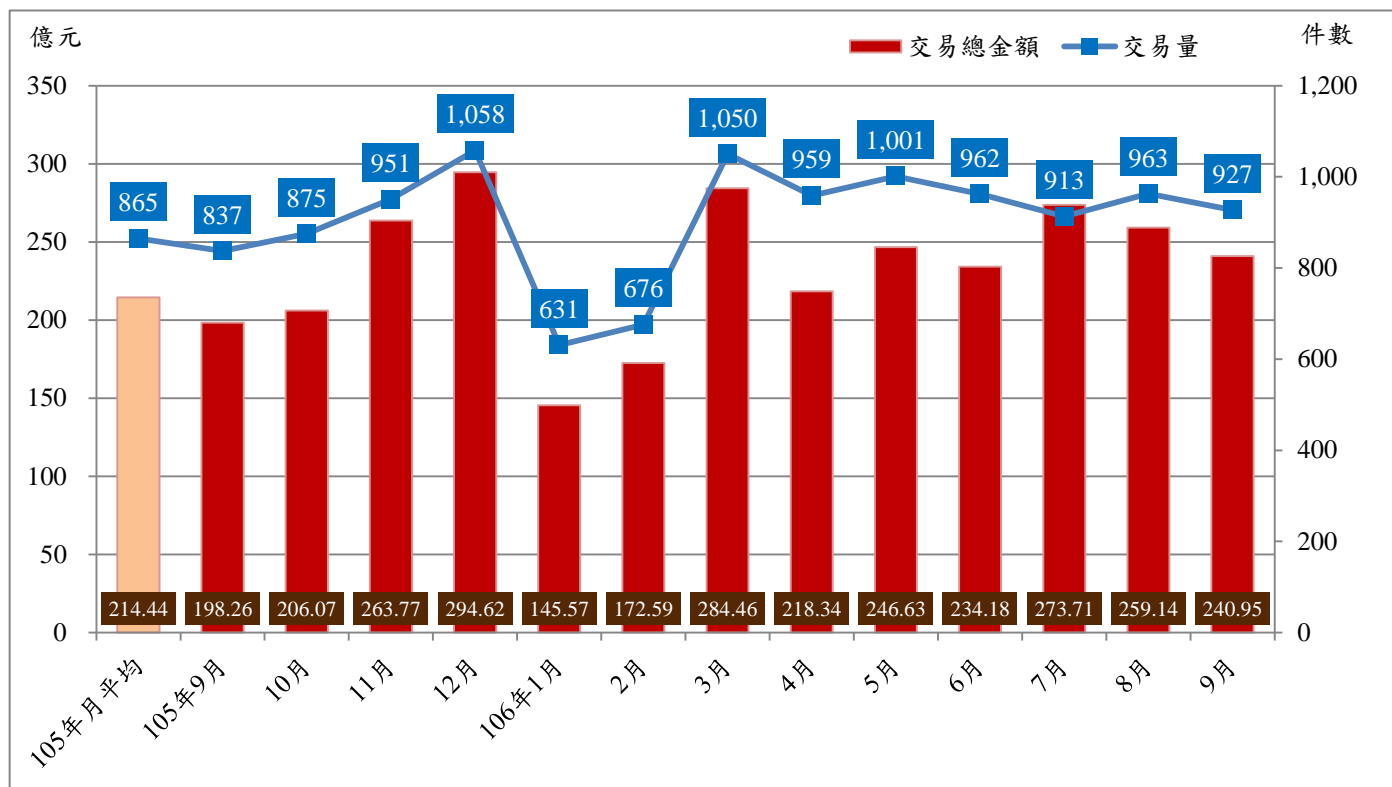
(一) 9 月實價登錄交易量較 8 月減少 3.74%，交易總額減少 7.02%

統計分析 106 年 9 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 927 件，較 8 月 963 件減少 36 件，減幅 3.74%，較去年同期 837 件增加 90 件，增幅 10.75%，較去年平均 865 件增加 62 件，增幅 7.17%。

9 月受全市不動產交易量減少影響，交易總金額為 240.95 億元，較 8 月 259.14 億元減少 18.19 億元，減幅 7.02%；較去年同期 198.26 億元增加 42.69 億元，增幅 21.53%，較去年平均 214.44 億元增加 26.51 億元，增幅 12.36%。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 106 年 12 月 25 日前，實價登錄資料交易日期為 106 年 9 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。

圖 4 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) 大安區量增 25.97%，增幅最多；松山區量減 28.77%，減幅最大

全市各行政區交易量與 8 月相較，增幅最多的是大安區，交易件數 97 件，較 8 月增加 25.97%；減幅最大的是松山區，交易件數 52 件，較 8 月減少 28.77%。9 月交易熱區仍由中山區續居榜首。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，各行政區除萬華區以套房為主、士林區公寓及住宅大樓交易量相當外，均以住宅大樓為主流，並由中山區以 78 件蟬聯第一；公寓由北投區 32 件再次奪冠；套房仍由中山區以 42 件穩居第一；而商(廠)辦則以內湖區 11 件續居第一；店面(店鋪)亦續由中山區以 6 件居首。

表 5 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

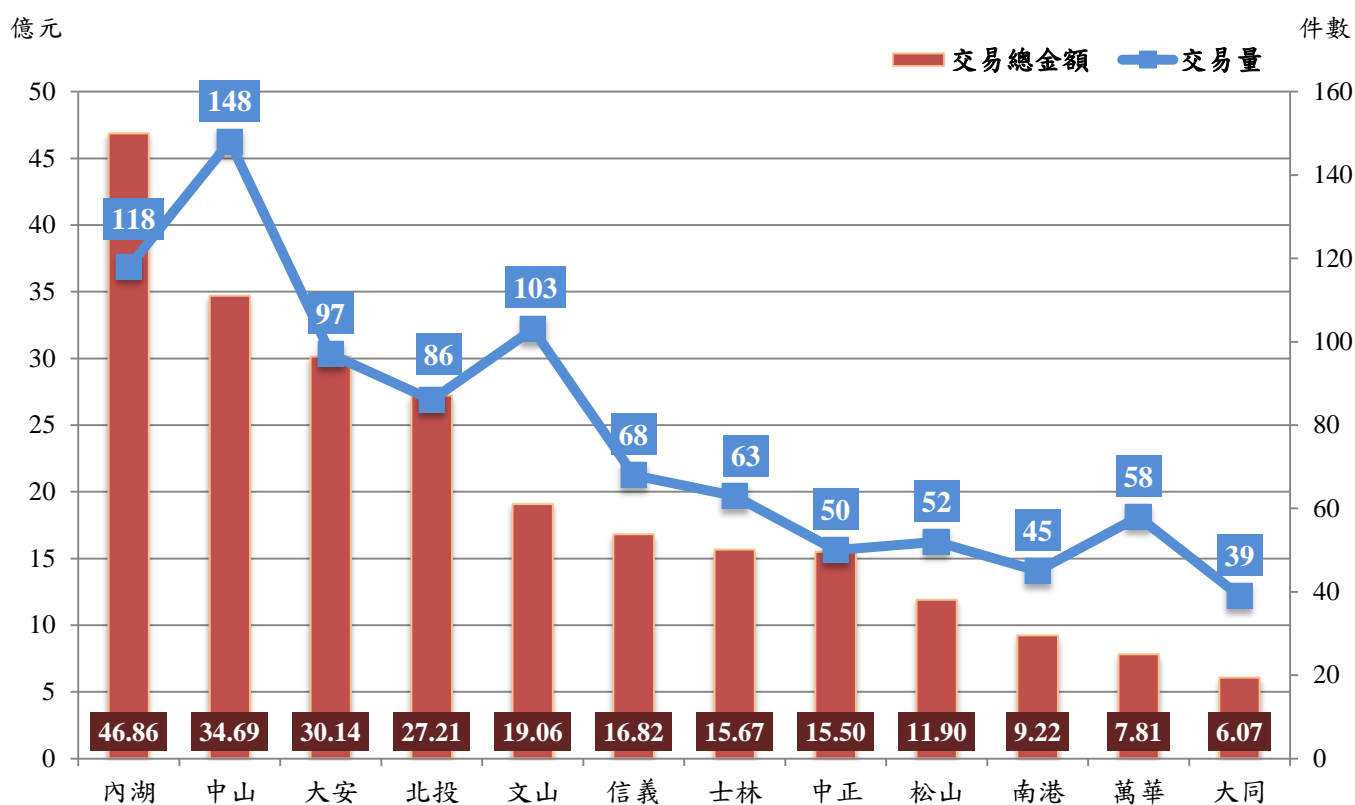
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	106/8 件數	增減 幅度	106/8 件數	增減 幅度	106/8 件數	增減 幅度	106/8 件數	增減 幅度	106/8 件數	增減 幅度	106/8 件數	增減 幅度
	106/9 件數		106/9 件數		106/9 件數		106/9 件數		106/9 件數		106/9 件數	
全市	507	-3.55%	260	-13.08%	148	1.35%	29	27.59%	19	31.58%	963	-3.74%
	489		226		150		37		25		927	
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 —	78	0.00%	20	-35.00%	42	0.00%	11	-18.18%	7	-14.29%	158	-6.33%
	78		13		42		9		6		148	
內湖區 —	72	4.17%	31	-22.58%	11	-54.55%	11	0.00%	1	200.00%	126	-6.35%
	75		24		5		11		3		118	
文山區 —	64	0.00%	32	-21.88%	11	9.09%	0	—	1	100.00%	108	-4.63%
	64		25		12		0		2		103	
大安區 ↑1	47	29.79%	15	20.00%	9	44.44%	1	300.00%	5	-80.00%	77	25.97%
	61		18		13		4		1		97	
北投區 ↓1	29	41.38%	38	-15.79%	12	-16.67%	0	—	1	0.00%	80	7.50%
	41		32		10		2		1		86	
信義區 ↑2	36	-13.89%	25	-8.00%	11	-54.55%	0	—	0	—	72	-5.56%
	31		23		5		8		1		68	
士林區 ↓1	34	-14.71%	30	-3.33%	10	-70.00%	0	—	0	—	74	-14.86%
	29		29		3		0		2		63	
萬華區 ↑1	26	-42.31%	20	-15.00%	16	31.25%	0	—	1	400.00%	63	-7.94%
	15		17		21		0		5		58	
松山區 ↓2	37	-43.24%	23	-43.48%	9	77.78%	2	-100.00%	2	0.00%	73	-28.77%
	21		13		16		0		2		52	
中正區 —	30	-3.33%	10	-10.00%	8	0.00%	4	-25.00%	1	0.00%	53	-5.66%
	29		9		8		3		1		50	
南港區 ↑1	28	-21.43%	10	60.00%	1	500.00%	0	—	0	—	39	15.38%
	22		16		6		0		1		45	
大同區 ↓1	26	-11.54%	6	16.67%	8	12.50%	0	—	0	—	40	-2.50%
	23		7		9		0		0		39	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 北投區交易總額增幅最多達 102.46%，松山區減幅最大為 71.37%

各行政區交易總金額依序由內湖區(46.86 億元)、中山區(34.69 億元)及大安區(30.14 億元)位居 9 月前 3 名，總額排名最低為大同區，僅 6.07 億元，總額最高的內湖區與最低的大同區，交易總金額相差超過 7 倍；交易總額增幅最多為北投區，較上月增加 102.46%，減幅最大為松山區，較上月減少 71.37%。

圖 5 臺北市各行政區 106 年 9 月買賣交易量及交易總金額分布圖



106 年 9 月 (億元)	46.86	34.69	30.14	27.21	19.06	16.82	15.67	15.50	11.90	9.22	7.81	6.07
106 年 8 月 (億元)	33.40	34.89	28.12	13.44	21.64	17.47	23.15	15.67	41.57	10.16	8.74	10.89
增減 幅度(%)	40.30%	-0.57%	7.18%	102.46%	-11.92%	-3.72%	-32.31%	-1.08%	-71.37%	-9.25%	-10.64%	-44.26%

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 9 月指數上漲 2.47%，較去年同期下跌 0.40%

9 月全市住宅價格指數 108.92，較 8 月 106.29 上漲 2.47%，較去年同期(105 年 9 月 109.36)下跌 0.40%，標準住宅總價 1,363 萬元，標準住宅單價每坪 50.12 萬元。

大樓住宅價格指數 121.20，較 8 月 118.74 上漲 2.07%，較去年同期 116.96 上漲 3.63%，標準住宅總價 1,713 萬元，標準住宅單價每坪 59.09 萬元。

公寓住宅價格指數 107.14，較 8 月 103.19 上漲 3.83%，較去年同期 103.29 上漲 3.73%，標準住宅總價 1,318 萬元，標準住宅單價每坪 45.54 萬元。

(二) 9 月士林內湖大同區漲幅最高 3.78%，大安信義中正區漲幅最小 0.30%

9 月全市四個次分區指數均呈現上漲情形。士林內湖大同區住宅價格指數 108.33，較 8 月 104.38 上漲 3.78%，漲幅最大，標準住宅總價 1,378 萬元，標準住宅單價每坪 47.14 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 117.89，較 8 月 116.20 上漲 1.45%，標準住宅總價 1,224 萬元，標準住宅單價每坪 43.74 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 116.13，較 8 月 115.13 上漲 0.87%，標準住宅總價 1,246 萬元，標準住宅單價每坪 53.32 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 99.93，較 8 月 99.63 上漲 0.30%，漲幅最小，標準住宅總價 1,862 萬元，標準住宅單價每坪 64.51 萬元。

與去年同期(105 年 9 月)相較呈現二分區上漲、二分區下跌情形，漲幅最高為萬華文山北投區較去年同期上漲 6.04%，其次為中山松山南港區上漲 0.21%；跌幅最大為大安信義中正區較去年同期下跌 4.64%，其次為士林內湖大同區下跌 1.94%，標準住宅總價及單價分別落至 101 年 8 月、102 年 6 月水準。

(三) 全市住宅價格走勢回升，公寓轉漲大樓續揚

9 月全市住宅價格月線上漲帶動季線及半年線止跌回升；公寓月線反彈向上帶動季線、半年線同步走升；大樓連續 2 個月月線、季線及半年線均呈上漲，續揚趨勢不變。

另觀察四個次分區指數趨勢，9月大安信義中正區月線小漲，惟未扭轉季線跌勢，半年線持平；中山松山南港區月線上漲，季線、半年線持平；士林內湖大同區月線回升，季線跌幅趨緩，半年線上漲；萬華文山北投區月線連2月上漲，季線、半年線同步續揚。

※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。