

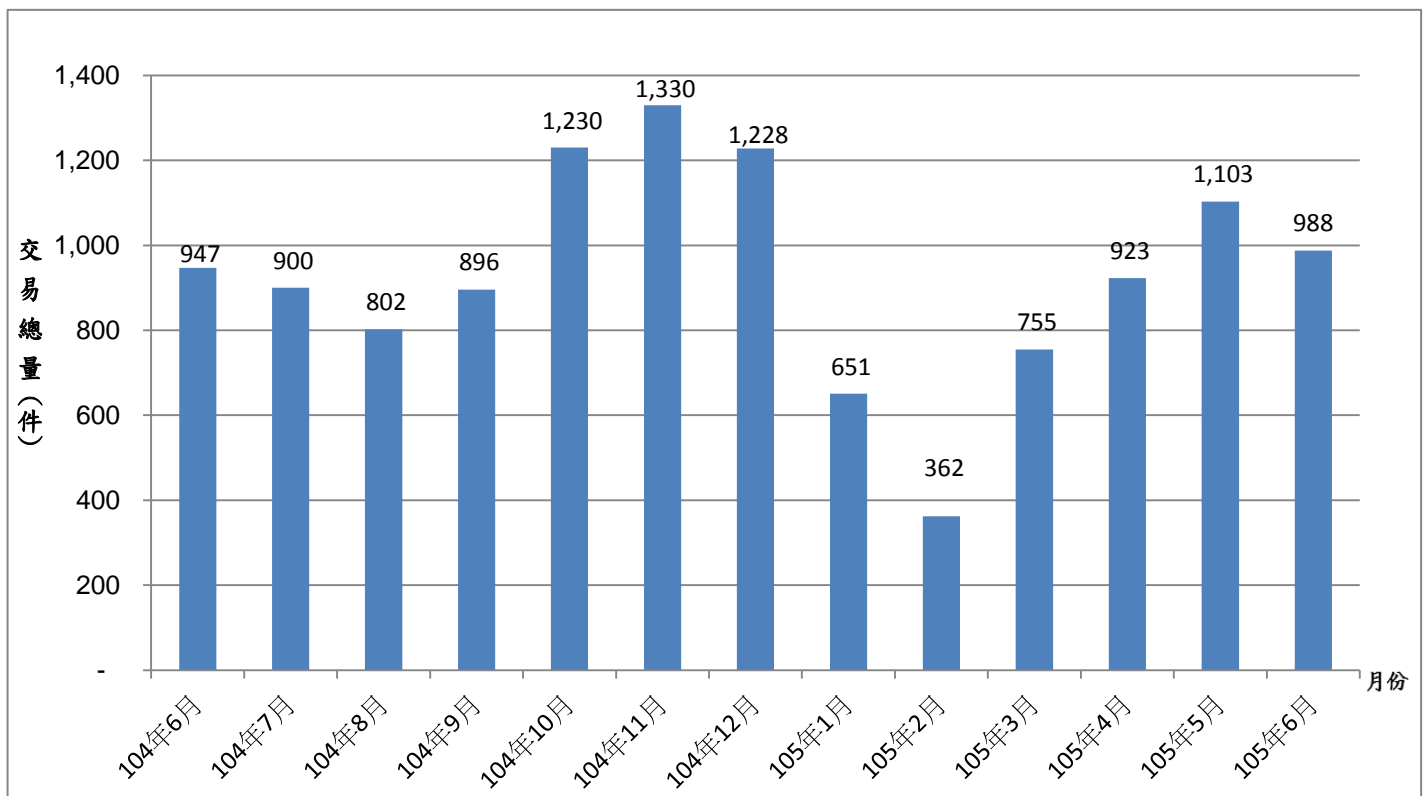
臺北市 105 年 6 月不動產動態月報

壹、交易量分析

一、6月房市交易量較上月下跌 10.43%，較去年同期增加 4.33%

統計分析 105 年 6 月實價登錄買賣交易件數¹，全市交易量在連續成長 3 個月後出現下跌，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 988 件，較上月（105 年 5 月）減少 115 件，減幅 10.43%，但較去年同期 947 件仍增加 4.33%。

圖 1 近 1 年買賣交易件數總量圖



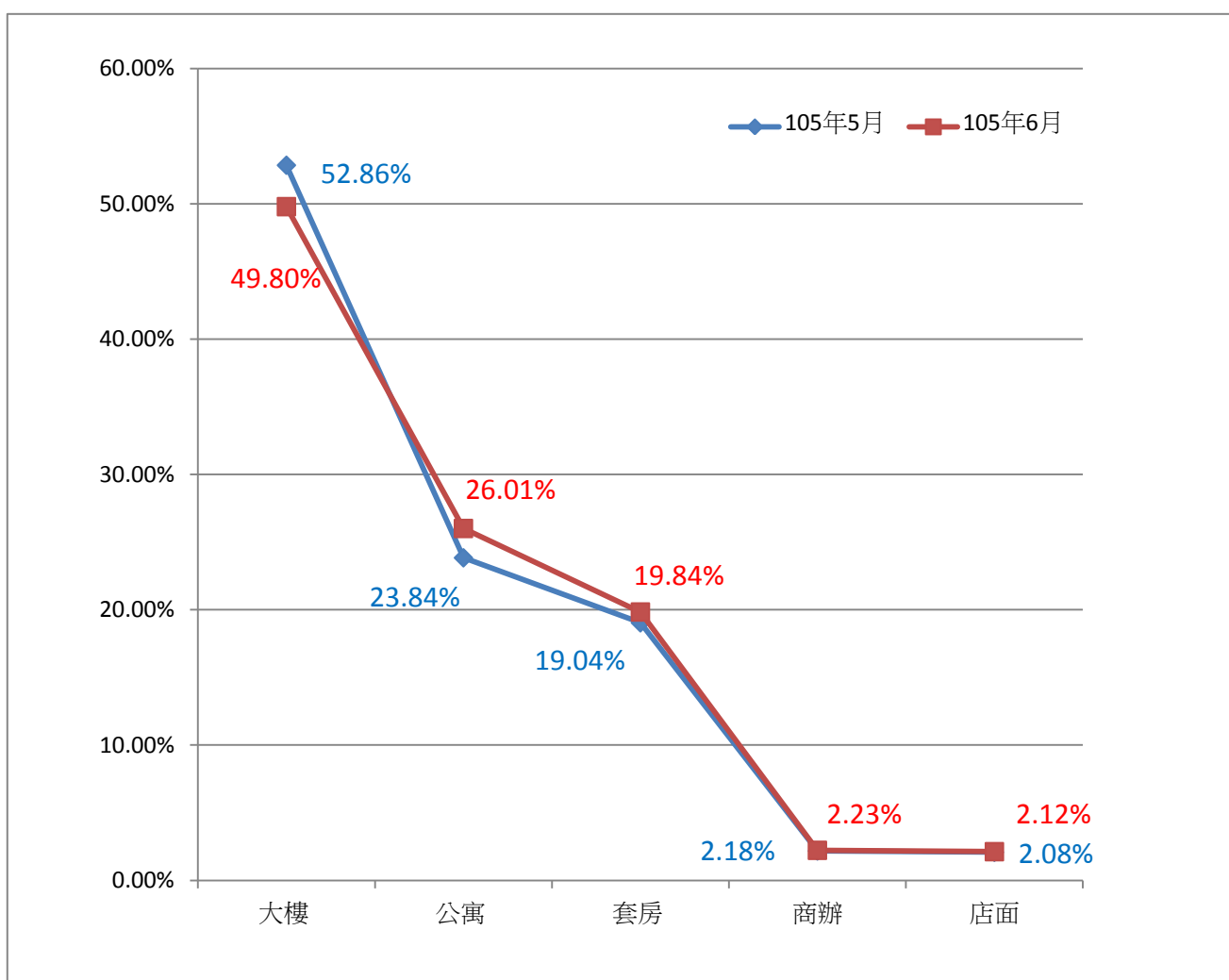
資料來源：臺北市政府地政局

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 9 月 14 日前，實價登錄資料交易日期為 105 年 6 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、大樓交易比重減，公寓占比增幅大

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 49.80%，較上月減少 3.06%；公寓占比 26.01%，較上月增加 2.17%；套房占比 19.84%，較上月增加 0.80%；商(廠)辦占比 2.23%，較上月小幅增加 0.05%；店面占總交易量比重最低為 2.12%，亦較上月小幅增加 0.04%。

圖 2 105 年 5 月及 105 年 6 月建物型態交易比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

三、 文山區量增 17.92%，增幅最多；南港區量減 49.30%，減幅最大

6 月 12 行政區交易量與上月相較，增加最多的是文山區，交易件數 125 件，較上月增加 17.92%，減幅最大的是南港區，交易件數僅 36 件，較上月減少 49.30% 為最大；交易熱區則由中山區以 138 件，重回冠軍寶座。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，除士林區外，仍以住宅大樓為主流，並由文山區以 78 件稱霸；公寓則以內湖區 38 件最多；而套房由中山區以 49 件居首；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，後者由內湖、萬華、信義及中正區以 3 件並列第一。

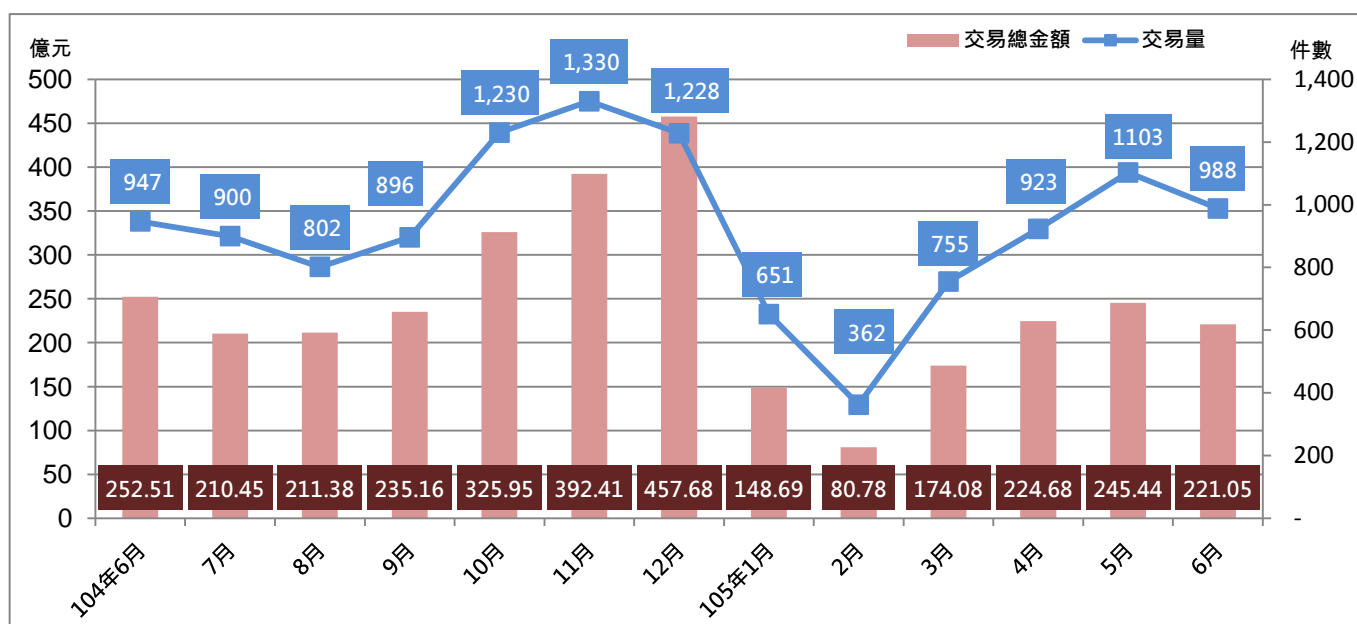
表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

| 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 | |
|-----------------------------------|--------------------|----------|-------------------|----------|---------------------|----------|-----------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| | 105/05 件數 | 增減 幅度 | 105/05 件數 | 增減 幅度 | 105/05 件數 | 增減 幅度 | 105/05 件數 | 增減 幅度 | 105/05 件數 | 增減 幅度 | 105/05 件數 | 增減 幅度 |
| | 105/6 件數 | | 105/6 件數 | | 105/6 件數 | | 105/6 件數 | | 105/6 件數 | | 105/6 件數 | |
| 全市 | 583 | -15.61% | 263 | -2.28% | 210 | -6.67% | 24 | -8.33% | 23 | -8.70% | 1103 | -10.43% |
| | 492 | | 257 | | 196 | | 22 | | 21 | | 988 | |
| 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 ↑1 | 82 | -19.51% | 12 | 33.33% | 41 | 19.51% | 7 | -28.57% | 3 | -33.33% | 145 | -4.83% |
| | 66 | | 16 | | 49 | | 5 | | 2 | | 138 | |
| 文山區 ↑2 | 61 | 27.87% | 34 | 0.00% | 10 | 30.00% | 0 | — | 1 | -100.00% | 106 | 17.92% |
| | 78 | | 34 | | 13 | | 0 | | 0 | | 125 | |
| 內湖區 — | 73 | -6.85% | 29 | 31.03% | 6 | 66.67% | 5 | -40.00% | 3 | 0.00% | 116 | 5.17% |
| | 68 | | 38 | | 10 | | 3 | | 3 | | 122 | |
| 萬華區 ↓3 | 82 | -47.56% | 15 | 6.67% | 72 | -45.83% | 0 | — | 1 | 200.00% | 170 | -40.59% |
| | 43 | | 16 | | 39 | | 0 | | 3 | | 101 | |
| 北投區 — | 48 | -6.25% | 38 | -23.68% | 13 | 38.46% | 1 | 200.00% | 1 | 100.00% | 101 | -3.96% |
| | 45 | | 29 | | 18 | | 3 | | 2 | | 97 | |
| 大安區 ↑1 | 37 | 2.70% | 20 | 15.00% | 13 | -23.08% | 1 | 100.00% | 2 | 0.00% | 73 | 2.74% |
| | 38 | | 23 | | 10 | | 2 | | 2 | | 75 | |
| 松山區 ↑1 | 35 | 5.71% | 16 | 18.75% | 15 | -33.33% | 0 | — | 6 | -83.33% | 72 | -2.78% |
| | 37 | | 19 | | 10 | | 3 | | 1 | | 70 | |
| 信義區 ↑2 | 26 | 11.54% | 28 | -10.71% | 7 | 42.86% | 2 | -50.00% | 2 | 50.00% | 65 | 4.62% |
| | 29 | | 25 | | 10 | | 1 | | 3 | | 68 | |
| 士林區 ↓3 | 35 | -22.86% | 39 | -23.08% | 9 | -22.22% | 0 | — | 0 | — | 83 | -21.69% |
| | 27 | | 30 | | 7 | | 0 | | 1 | | 65 | |
| 大同區 ↑2 | 21 | -9.52% | 13 | 7.69% | 8 | 62.50% | 3 | -66.67% | 0 | — | 45 | 4.44% |
| | 19 | | 14 | | 13 | | 1 | | 0 | | 47 | |
| 中正區 — | 31 | -35.48% | 8 | -50.00% | 12 | 25.00% | 2 | 0.00% | 3 | 0.00% | 56 | -21.43% |
| | 20 | | 4 | | 15 | | 2 | | 3 | | 44 | |
| 南港區 ↓3 | 52 | -57.69% | 11 | -18.18% | 4 | -50.00% | 3 | -33.33% | 1 | 0.00% | 71 | -49.30% |
| | 22 | | 9 | | 2 | | 2 | | 1 | | 36 | |

四、全市 6 月交易總額較上月減少 9.94%，亦較去年同期減少 12.46%

6 月全市不動產交易總金額隨交易量下降而減少，計 221.05 億元，較上月減少 24.39 億元，減幅為 9.94%；相較去年同期亦減少 31.46 億元，減幅為 12.46%。

圖 3 近 1 年買賣交易量及交易總金額趨勢圖

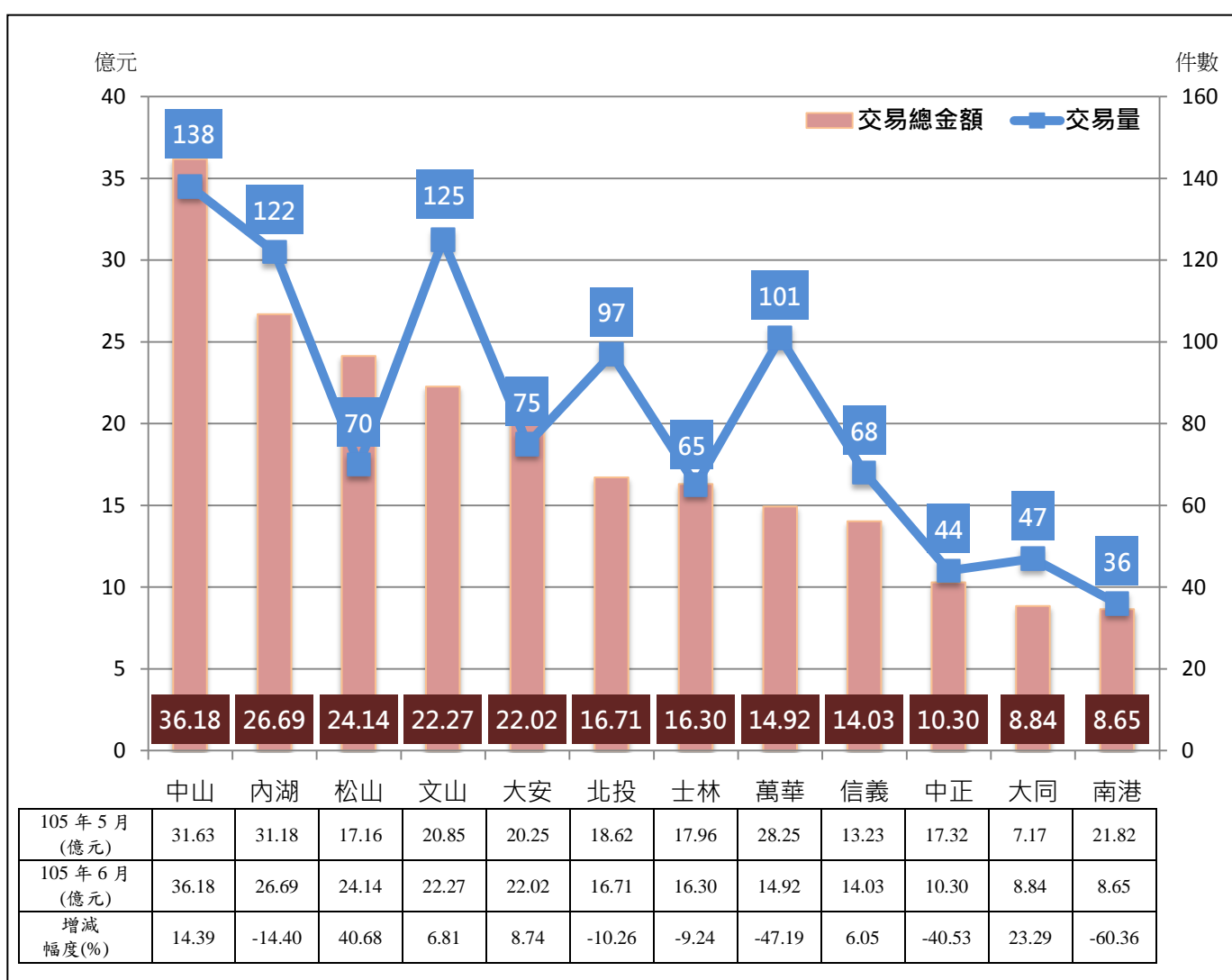


資料來源：臺北市政府地政局

五、中山區交易總額最高 36.18 億元，南港區總額減幅最大 60.36%

各行政區交易總金額前 3 名，依序為中山區(36.18 億元)、內湖區(26.69 億元)及松山區(24.14 億元)，總額最低的行政區則為南港區，僅 8.65 億元；交易總額增幅最大為松山區 40.68%，減幅最大亦為南港區 60.36%；總額最高的中山區與最低的南港區，交易總金額相差 4.18 倍。

圖 4 臺北市各行政區 105 年 6 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 6 月指數止跌回升 0.74%，較去年同期仍下跌 5.56%

105 年 6 月全市住宅價格指數 110.06，較上月(105 年 5 月)小漲 0.74%，較去年同期（104 年 6 月）下跌 5.56%，標準住宅總價 1,377 萬元，標準住宅單價每坪 50.65 萬元。

大樓住宅價格指數 113.54，較上月下跌 0.83%，較去年同期下跌 8.12%，標準住宅總價 1,605 萬元，標準住宅單價每坪 55.35 萬元。

公寓住宅價格指數 107.03，較上月微漲 0.19%，較去年同期下跌 4.82%，標準住宅總價 1,316 萬元，標準住宅單價每坪 45.49 萬元。

二、 大安信義中正區漲幅較大，萬華文山北投區跌幅較深

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 105.97，較上月上漲 3.07%，標準住宅總價 1,975 萬元，標準住宅單價每坪 68.41 萬元。中山松山南港區，住宅價格指數 115.64，較上月下跌 0.58%，標準住宅總價 1,241 萬元，標準住宅單價每坪 53.10 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 114.13，較上月上漲 0.21%，標準住宅總價 1,452 萬元，標準住宅單價每坪 49.66 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 106.30，較上月下跌 1.47%，標準住宅總價 1,104 萬元，標準住宅單價每坪 39.44 萬元。

與去年同期相較，四分區均呈下跌情形。中山松山南港區近一年跌幅 6.98%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 5.14%、4.36%，其標準住宅總價及單

價已分別回落至 102 年 4、6 月房價水準；至士林內湖大同區跌幅僅 1.26%，近一年房價表現相對平穩。

三、全市近 3 月價格跌勢趨緩，大安信義中正區短、中期價格回溫

全市近 3 月住宅價格月線、季線、半年線交疊，跌勢趨於和緩；觀察大樓與公寓價格表現，大樓月線連 2 月下滑，影響季線、半年線走跌；公寓月線雖略有回升，然季線、半年線已連 8 個月以上走低，中、長期價格動能仍顯不足。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，本月大安信義中正區月線漲幅較大，進而帶動季線回升，半年線中止連 19 月跌勢；中山松山南港區月線、季線、半年線趨勢與上月相同，均呈小幅下滑；士林內湖大同區月線、季線亦呈微幅上漲趨勢，半年線持平，價格表現相對穩定；至萬華文山北投區，6 月因月線跌幅相對較深，季線、半年線持續走低，短、中、長期價格走勢趨弱。

※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。