

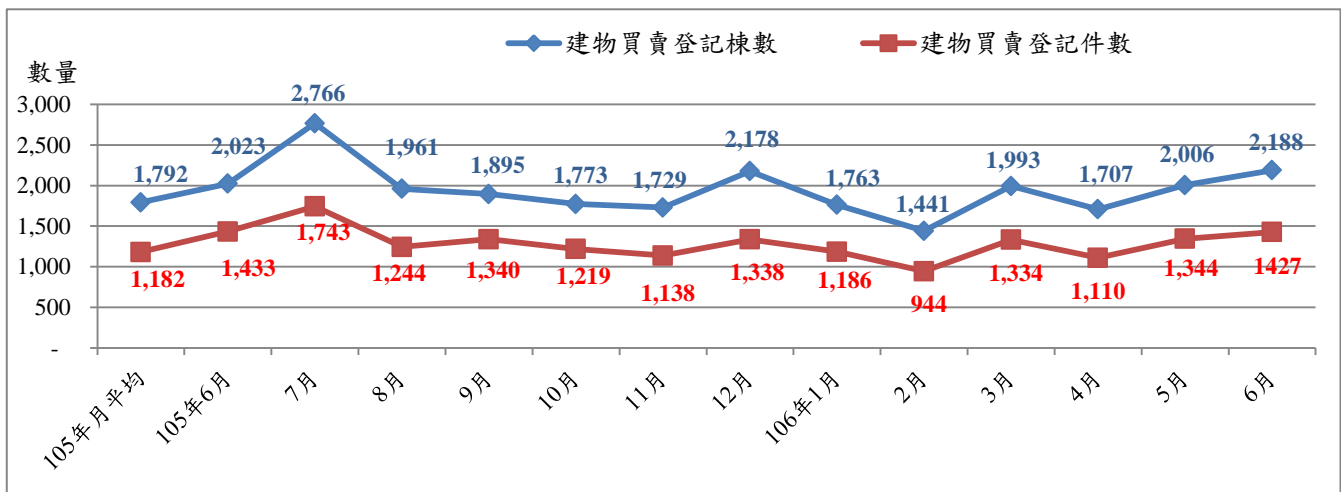
臺北市 106 年 6 月不動產市場動態月報

壹、 6 月建物買賣棟數分析

一、 6 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 5 月成長

106 年 6 月建物買賣登記件數 1,427 件，較上月 1,344 件增加 83 件，增幅 6.18%。較去年同期 1,433 件減少 6 件，減幅 0.42%，較去年平均 1,182 件增加 245 件，增幅 20.73%；而建物買賣登記棟數 6 月 2,188 棟，較上月 2,006 棟增加 182 棟，增幅 9.07%，較去年同期 2,023 棟增加 165 棟，增幅 8.16%，較去年平均 1,792 件增加 396 棟，增幅 22.10%。

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

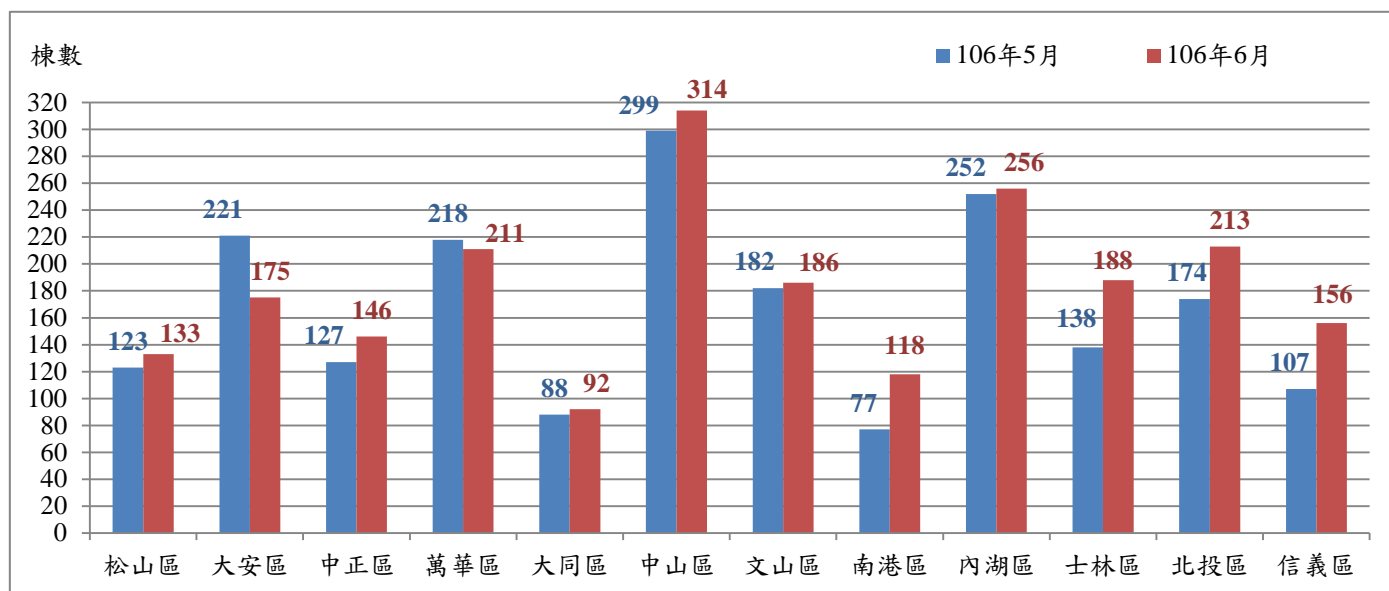


資料來源：臺北市政府地政局

二、 6 月份中山區建物買賣登記棟數位居第一

本市 12 行政區建物買賣登記棟數，6 月份中山區位居第 1 名，松山區、大同區、南港區居於交易案量後段；6 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除大安區、萬華區衰退，其餘皆呈現成長現象。

圖 2 臺北市近 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

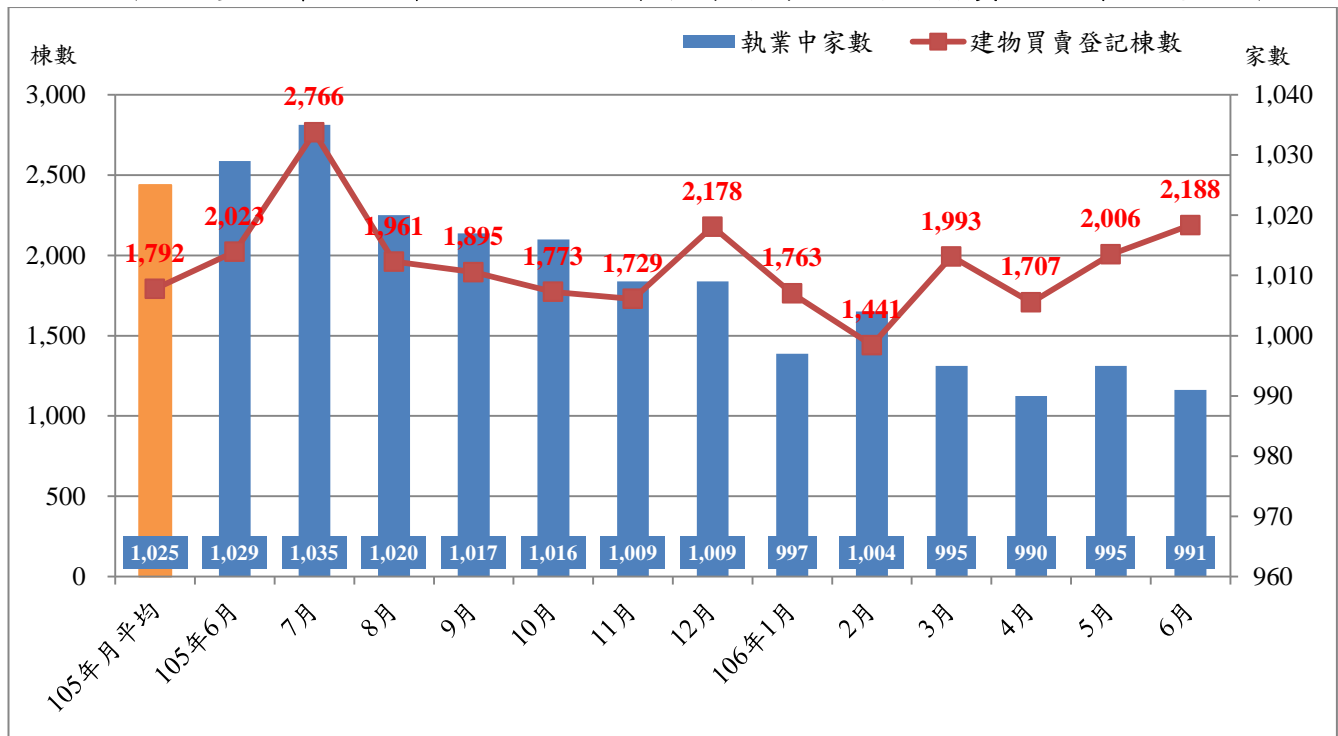
貳、 6 月不動產經紀業執業中家數分析

一、 全市不動產經紀業執業中數量下降

全市截至 106 年 6 月已核發不動產經營許可共 2,656 家，目前執業中家數為 991 家，比例為 37.31%，另執業中家數較上月 995 家減少 4 家，減幅 0.40%，較去年同期 1,029 家減少 38 家，減幅 3.69%，較去年每月平均執業中家數 1,025 家減少 34 家，減幅 3.31%。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 3 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者不變。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 21 家，經營不動產代銷經紀業者減少 20 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加 3 家。

另觀察 105 年 6 月份至 106 年 6 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 7 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。而建物買賣登記棟數亦同樣於 105 年 7 月份為最多，之後開始減少。故整體而言，兩者自 105 年 7 月後之變化情形大致相符。

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、最近一期(106年3月)實價登錄量價動態

一、交易量分析

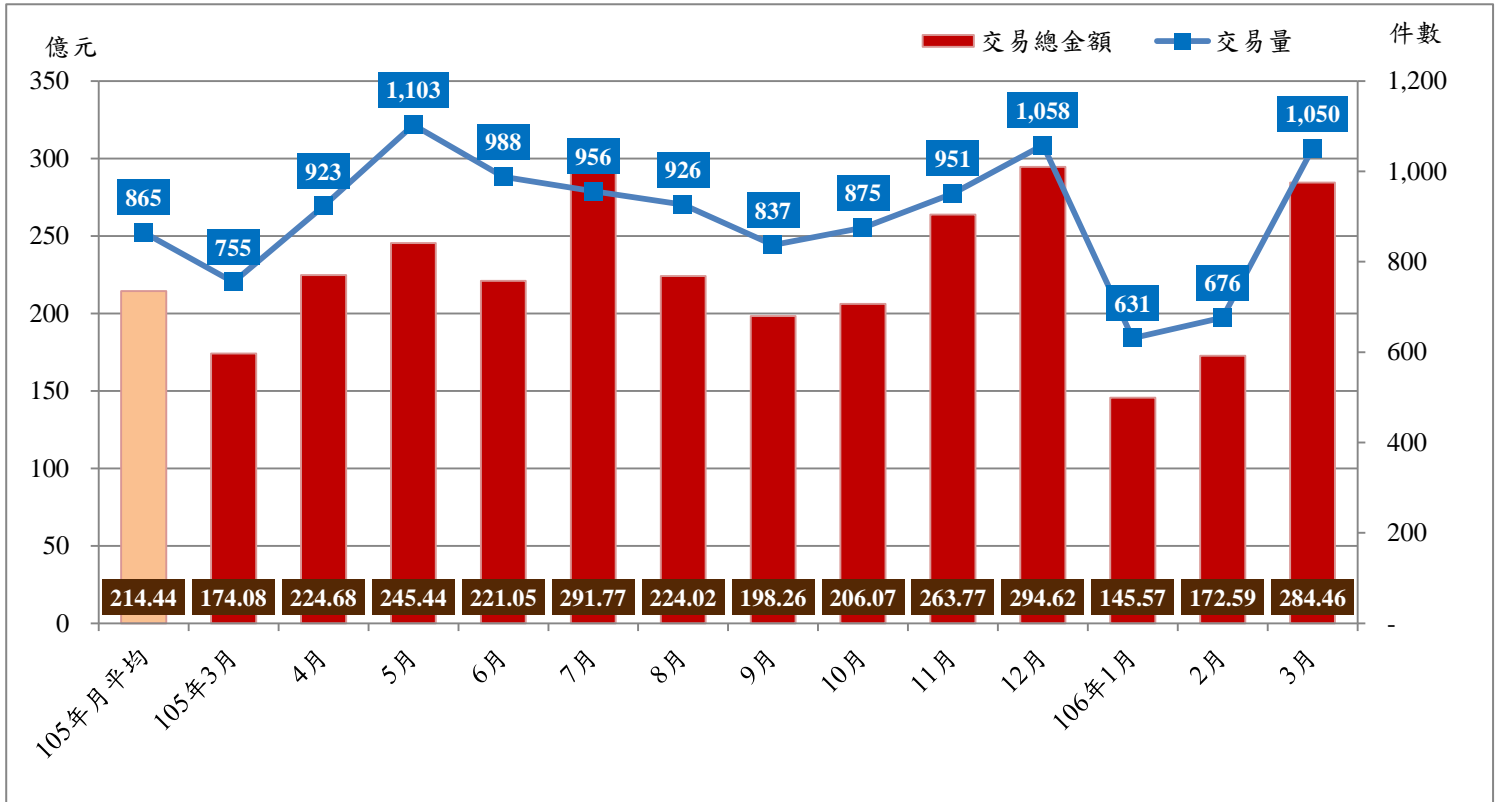
(一) 3月實價登錄交易量較2月增加55.33%，交易總額同步增加64.82%

統計分析 106 年 3 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 1,050 件，較 2 月 676 件增加 374 件，增幅 55.33%，較去年同期 755 件增加 295 件，增幅 39.07%，較去年平均 865 件增加 185 件，增幅 21.39%。

3 月受全市不動產交易量大幅增加影響，交易總金額為 284.46 億元，較 2 月 172.59 億元增加 111.87 億元，增幅 64.82%；較去年同期 174.08 億元，增加 110.38 億元，增幅 63.41%，較去年平均 214.44 億元增加 70.02 億元，增幅 32.65%。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 106 年 6 月 16 日前，實價登錄資料交易日期為 106 年 3 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) 中山區量增 95.96%，增幅最多；士林區量增 25.49%，增幅最小

全市各行政區交易量與 2 月相較均增加，增幅最多的是中山區，交易件數 194 件，較 2 月增加 95.96%；增幅最小的是士林區，交易件數 64 件，較 2 月增加 25.49%。3 月交易冠軍續由中山區蟬聯。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，除信義區以公寓交易比重最高外，其餘行政區均以住宅大樓為主流，其中中山區以 102 件位居第一；公寓由內湖區 39 件奪冠；而套房及商(廠)辦則由中山區居首，交易量分別為 44 件及 12 件；店面(店鋪)以中山區及信義區各 5 件居冠。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

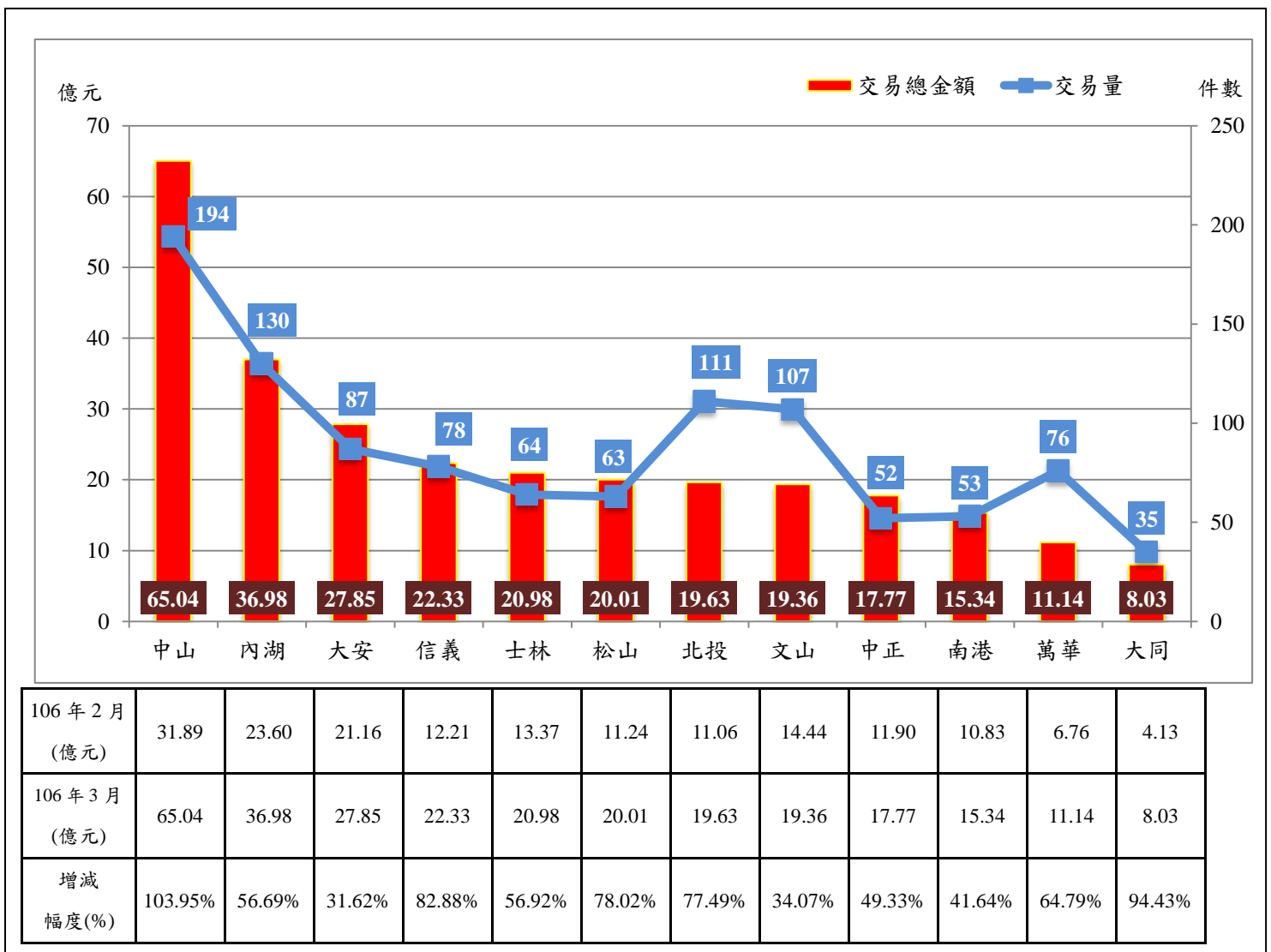
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	106/2 件數	增減 幅度	106/2 件數	增減 幅度	106/2 件數	增減 幅度	106/2 件數	增減 幅度	106/2 件數	增減 幅度	106/2 件數	增減 幅度
	106/3 件數		106/3 件數		106/3 件數		106/3 件數		106/3 件數		106/3 件數	
全市	367	49.59%	158	63.29%	94	79.79%	45	13.33%	12	91.67%	676	55.33%
	549		258		169		51		23		1050	
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	49	108.16%	8	287.50%	36	22.22%	3	300.00%	3	66.67%	99	95.96%
—	102		31		44		12		5		194	
內湖區	49	44.90%	14	178.57%	5	100.00%	5	60.00%	0	—	73	78.08%
↑2	71		39		10		8		2		130	
北投區	31	61.29%	17	58.82%	4	500.00%	24	-62.50%	1	0.00%	77	44.16%
—	50		27		24		9		1		111	
文山區	49	30.61%	27	-18.52%	4	350.00%	0	—	1	0.00%	81	32.10%
↓2	64		22		18		2		1		107	
大安區	41	17.07%	11	81.82%	5	160.00%	1	200.00%	3	0.00%	61	42.62%
—	48		20		13		3		3		87	
信義區	20	35.00%	16	75.00%	5	220.00%	5	-60.00%	0	—	46	69.57%
↑2	27		28		16		2		5		78	
萬華區	25	80.00%	14	14.29%	8	62.50%	0	—	1	-100.00%	48	58.33%
—	45		16		13		2		0		76	
士林區	24	29.17%	21	33.33%	4	-25.00%	0	—	2	-50.00%	51	25.49%
↓2	31		28		3		1		1		64	
松山區	26	34.62%	7	114.29%	5	60.00%	1	100.00%	0	—	39	61.54%
↑1	35		15		8		2		3		63	
南港區	21	33.33%	9	100.00%	3	33.33%	2	50.00%	0	—	35	51.43%
↑1	28		18		4		3		0		53	
中正區	20	50.00%	9	-33.33%	9	0.00%	3	100.00%	0	—	41	26.83%
↓2	30		6		9		6		1		52	
大同區	12	50.00%	5	60.00%	6	16.67%	1	0.00%	1	0.00%	25	40.00%
—	18		8		7		1		1		35	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 中山區交易總額倍增達 103.95%，大安區增幅最小為 31.62%

各行政區交易總金額依序由中山區(65.04 億元)、內湖區(36.98 億元)及大安區(27.85 億元)位居 3 月前 3 名，總額排名最低為大同區，僅 8.03 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總金額相差近 8.1 倍；交易總額增幅最多為中山區，較上月倍增達 103.95%，增幅最小為大安區，較上月增加 31.62%。

圖 5 臺北市各行政區 106 年 3 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 3 月指數下跌 0.45%，較去年同期下跌 2.29%

3 月全市住宅價格指數 107.31，較 2 月下跌 0.45%，較去年同期(105 年 3 月)下跌 2.29%，標準住宅總價 1,343 萬元，標準住宅單價每坪 49.38 萬元。

大樓住宅價格指數 116.73，較 2 月下跌 1.24%，較去年同期上漲 0.30%，標準住宅總價 1,650 萬元，標準住宅單價每坪 56.91 萬元。

公寓住宅價格指數 101.40，較 2 月下跌 0.85%，較去年同期下跌 6.02%，標準住宅總價 1,247 萬元，標準住宅單價每坪 43.10 萬元。

(二) 3 月大安信義中正區跌幅最深下跌 1.85%，萬華文山北投區漲幅最多上漲 2.40%

3 月全市四個次分區指數呈現三分區下跌，一分區上漲情形。大安信義中正區住宅價格指數 99.47，較 2 月下跌 1.85%，跌幅最深，標準住宅總價 1,854 萬元，標準住宅單價每坪 64.22 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 102.52，較 2 月下跌 1.59%，標準住宅總價 1,304 萬元，標準住宅單價每坪 44.61 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 115.64，較 2 月下跌 1.31%，標準住宅總價 1,241 萬元，標準住宅單價每坪 53.1 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 115.61，較 2 月上漲 2.40%，標準住宅總價 1,200 萬元，標準住宅單價每坪 42.89 萬元。

與去年同期相較，惟一上漲之次分區為萬華文山北投區，上漲 2.51%。其他三個次分區指數皆呈現下跌，士林內湖大同區近一年跌幅 9.47% 最深，標準住宅總價及單價已低於 102 年 3 月水準；大安信義中正區較去年同期下跌 3.67%，標準住宅總價及單價已低於 101 年 8 月基期水準；中山松山南港區，較去年同期下跌 2.91%，其標準住宅總價及單價已回落至 102 年 8 月房價水準。

(三) 全市住宅價格中長期走勢仍弱，大樓續跌公寓陷膠著

3 月全市住宅價格月線轉跌，季線與半年線皆續跌，中長期走勢仍弱；觀察大樓與公寓價格表現，大樓月線連 3 月下跌，帶動季線及半年線續跌，短中期趨勢走弱。公寓月線雖轉跌，惟季線續揚，半年線則小幅下跌，短期走勢陷入膠著。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，3 月大安信義中正區及士林內湖大同區月線、季線及半年線均下跌，其中又以士林內湖大同區走勢最疲弱；中山松山南港區月線下跌，季線、半年線分別微揚及微跌；萬華文山北投區月線

上揚，帶動季線及半年線持續上揚。

※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。