

臺北市 104 年 10 月不動產動態月報

壹、交易件數分析

一、省稅效應發酵 10 月交易量創 104 年度新高

104 年 10 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）交易量在扣除特殊交易案件²後為 1,230 件，較上(9)月 896 件增加 37.28%，連 2 月上升，並創 104 年度以來新高量，買氣回升主要係受北投區新廠辦建案移轉，及趕搭房地合一稅新制上路前的買氣拉抬影響所致。

以建築型態區分，各類型案件交易量普遍均較上月增加，交易件數最多的仍為住宅大樓(6 樓以上有電梯)，交易件數 551 件，較上月增加 4.16%，占比³44.80%則較上月大幅減少 14.24%；公寓居次，交易件數 297 件，較上月增加 47.76%，占比 24.15%較上月增加 1.72%；商(廠)辦交易受北投區中央南路 2 段新建案移轉影響(185 件)，交易件數 215 件，較上月增加 696.3%，占比 17.48%較上月大幅增加 14.47%；套房交易件數 149 件，較上月增加 20.16%，占比 12.11%較上月減少 1.73%；店面交易持續低迷，交易件數僅 18 件，惟仍較上月增加 20%。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 1 月 15 日前，實價登錄資料已揭露交易日期為 104 年 10 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。

²特殊交易案件：指親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件。

³占比：指各建物型態(如住宅大樓、公寓、套房、商〔廠〕辦及店面〔鋪〕)占全市買賣交易總件數之比例；全市買賣總件數則為前開建物型態買賣案件之加總。

表 1 全市各建物型態交易件數及占比表

全市	交易件數	住宅大樓(6樓含以上有電梯)	公寓(5樓含以下無電梯)	套房(1房(1廳)1衛)	商辦(含廠辦)	店面(含店舖)	小計(未含商辦及店面)	合計(全)
103.12	件數	842	395	238	79	31	1,475	1,585
	占比	53.12%	24.92%	15.02%	4.98%	1.96%	93.06%	100%
104.01	件數	383	200	156	25	19	739	783
	占比	48.92%	25.54%	19.92%	3.19%	2.43%	94.38%	100%
104.02	件數	281	137	104	19	17	522	558
	占比	50.36%	24.55%	18.64%	3.40%	3.05%	93.55%	100%
104.03	件數	575	274	166	35	18	1,015	1,068
	占比	53.84%	25.66%	15.54%	3.27%	1.69%	95.04%	100%
104.04	件數	624	249	214	35	20	1,087	1,142
	占比	54.64%	21.8%	18.74%	3.07%	1.75%	95.18%	100%
104.05	件數	505	273	181	32	25	959	1,016
	占比	49.70%	26.87%	17.82%	3.15%	2.46%	94.39%	100%
104.06	件數	535	229	123	37	23	887	947
	占比	56.49%	24.18%	12.99%	3.91%	2.43%	93.66%	100%
104.07	件數	463	247	134	33	23	844	900
	占比	51.44%	27.44%	14.89%	3.67%	2.56%	93.78%	100%
104.08	件數	428	218	112	29	15	758	802
	占比	53.37%	27.18%	13.97%	3.62%	1.86%	94.52%	100.00%
104.09	件數	529	201	124	27	15	854	896
	占比	59.04%	22.43%	13.84%	3.01%	1.68%	95.31%	100.00%
104.10	件數	551	297	149	215	18	997	1230
	變動%	4.16%	47.76%	20.16%	696.30%	20.00%	16.74%	37.28%
	占比	44.80%	24.15%	12.11%	17.48%	1.46%	81.06%	100.00%
	變動%	-14.24%	1.72%	-1.73%	14.47%	-0.22%	-14.25%	

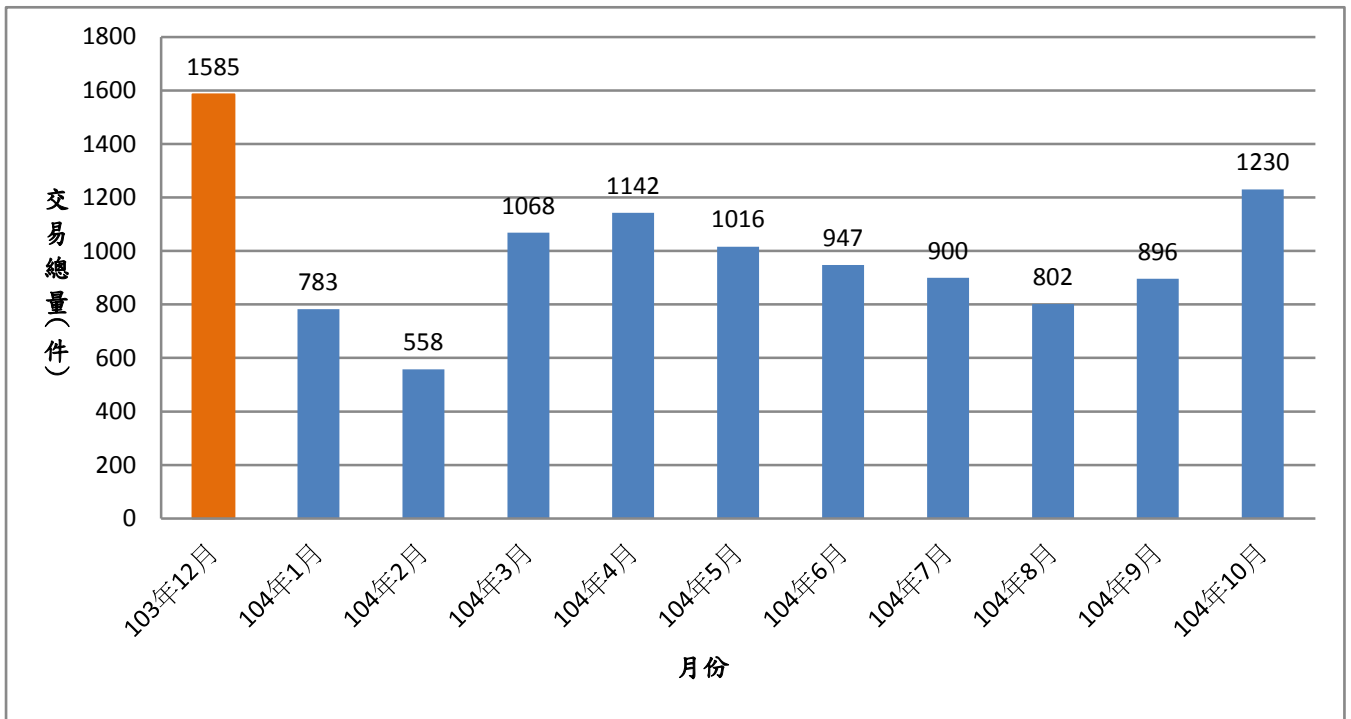


圖 1 近 11 月買賣交易件數總量圖

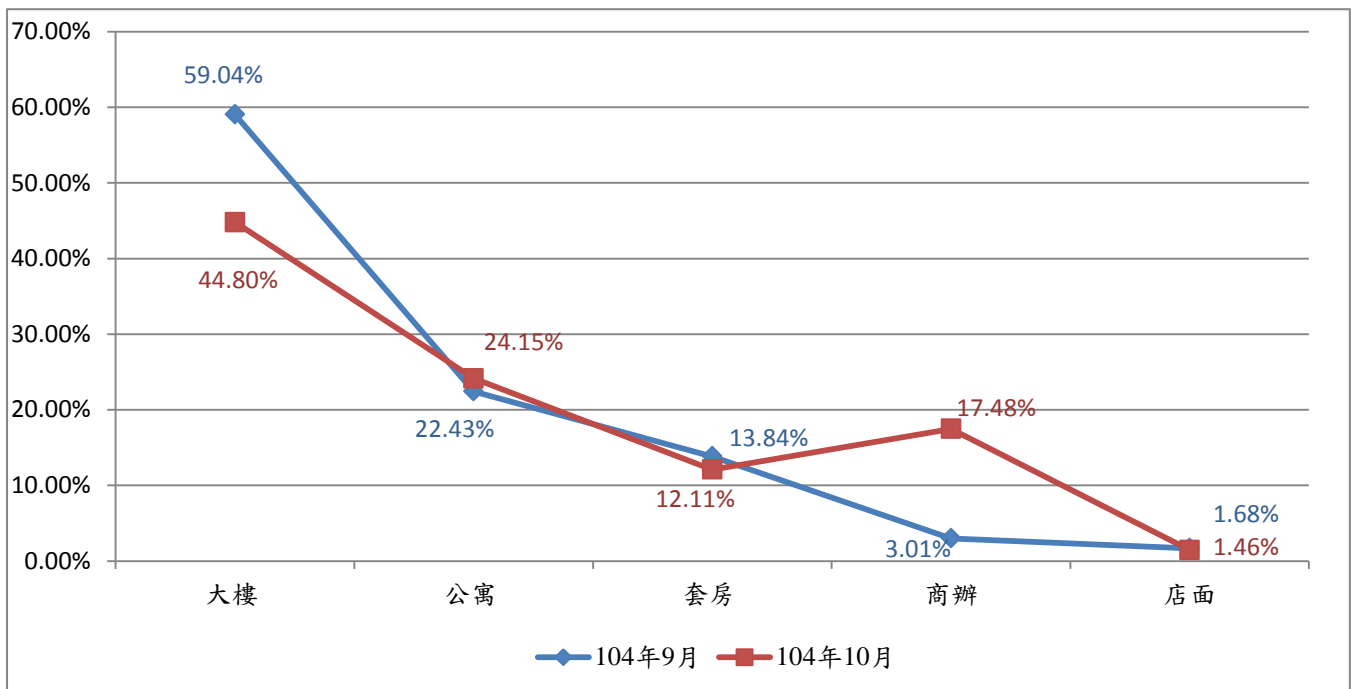


圖 2 104 年 9 月及 104 年 10 月建物型態交易比重圖

以各行政區交易量觀察，10月交易件數前三名為北投區、中山區及內湖區，其中北投區交易件數277件，較上月增加207.78%，居冠原因與上月萬華區相似，係因中央南路2段新廠辦移轉致交易量驟增，使得交易向來為本市最熱的中山區連2月屈居第二；交易件數最少的行政區則由南港區連5月囊括，交易件數僅36件。各行政區除萬華區因上月新成屋移轉量多，基期較高，交易量減少50.76%外，10月交易量皆有明顯增加。

各行政區的交易型態，除大同區以公寓為主、北投區廠辦交易件數較多外，其餘行政區均以住宅大樓為交易主流，並以中山區109件最多；公寓交易量則由士林區以42件，繼7月後再度稱王；商(廠)辦交易量由北投區以185件竄起；至於套房交易冠軍則續由中山區連10月蟬聯；而店面(店鋪)部分以中正區交易4件微幅領先。

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 下無電梯)		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	
	104/09 件數	增減 幅度	104/09 件數	增減 幅度	104/09 件數	增減 幅度	104/09 件數	增減 幅度	104/09 件數	增減 幅度	104/09 件數	增減 幅度
	104/10 件數		104/10 件數		104/10 件數		104/10 件數		104/10 件數		104/10 件數	
全市	529	4.16%	201	47.76%	124	20.16%	27	696.3%	15	20%	896	37.28%
	551		297		149		215		18		1230	
全市分區交易件數排序（—：排序無變動、↑：排序上升、↓：排序下降）												
北投區 ↑2	51	-13.73%	26	26.92%	13	7.69%	0	—	0	—	90	207.78%
	44		33		14		185		1		277	
中山區 —	59	84.75%	14	85.71%	33	9.09%	4	75%	4	-50%	114	57.89%
	109		26		36		7		2		180	
內湖區 ↑1	47	48.94%	25	52%	5	60%	8	-50%	0	—	85	42.35%
	70		38		8		4		1		121	
大安區 ↑2	46	41.30%	13	92.31%	11	27.27%	5	-20%	1	0%	76	43.42%
	65		25		14		4		1		109	
士林區 ↑4	37	16.22%	20	110%	2	500%	0	—	3	0%	62	62.90%
	43		42		12		1		3		101	
文山區 ↓1	51	3.92%	15	93.33%	13	15.38%	0	—	3	0%	82	21.95%
	53		29		15		0		3		100	
信義區 ↑1	28	7.14%	25	16%	7	0%	5	-20%	0	—	65	7.69%
	30		29		7		4		0		70	
中正區 ↓1	44	-15.91%	10	20%	10	20%	2	50%	0	—	66	3.03%
	37		12		12		3		4		68	
萬華區 ↓8	105	-69.52%	14	50%	11	-27.27%	1	0%	1	200%	132	-50.76%
	32		21		8		1		3		65	
松山區 —	33	0%	15	20%	11	-9.09%	1	100%	0	—	60	5%
	33		18		10		2		0		63	
大同區 —	10	20%	15	-6.67%	8	37.50%	0	—	2	-100%	35	14.29%
	12		14		11		3		0		40	
南港區 —	18	27.78%	9	11.11%	0	—	1	0%	1	-100%	29	24.14%
	23		10		2		1		0		36	

另以交易總金額來看，受全市交易量增加 37.28% 影響，10 月全市不動產交易總金額約 325.95 億元，較上月增加約 90.79 億元，同步增加 38.61%。

交易總金額前 3 名，依序為中山區、大安區及北投區，中山區本月因案件量增且有高總價新成屋交易，因此交易總金額高達 69.77 億元，約為末位大同區 5.24 億元的 13.3 倍；交易量居冠的北投區，因不動產單價較低，交易總金額僅排全市第三名。

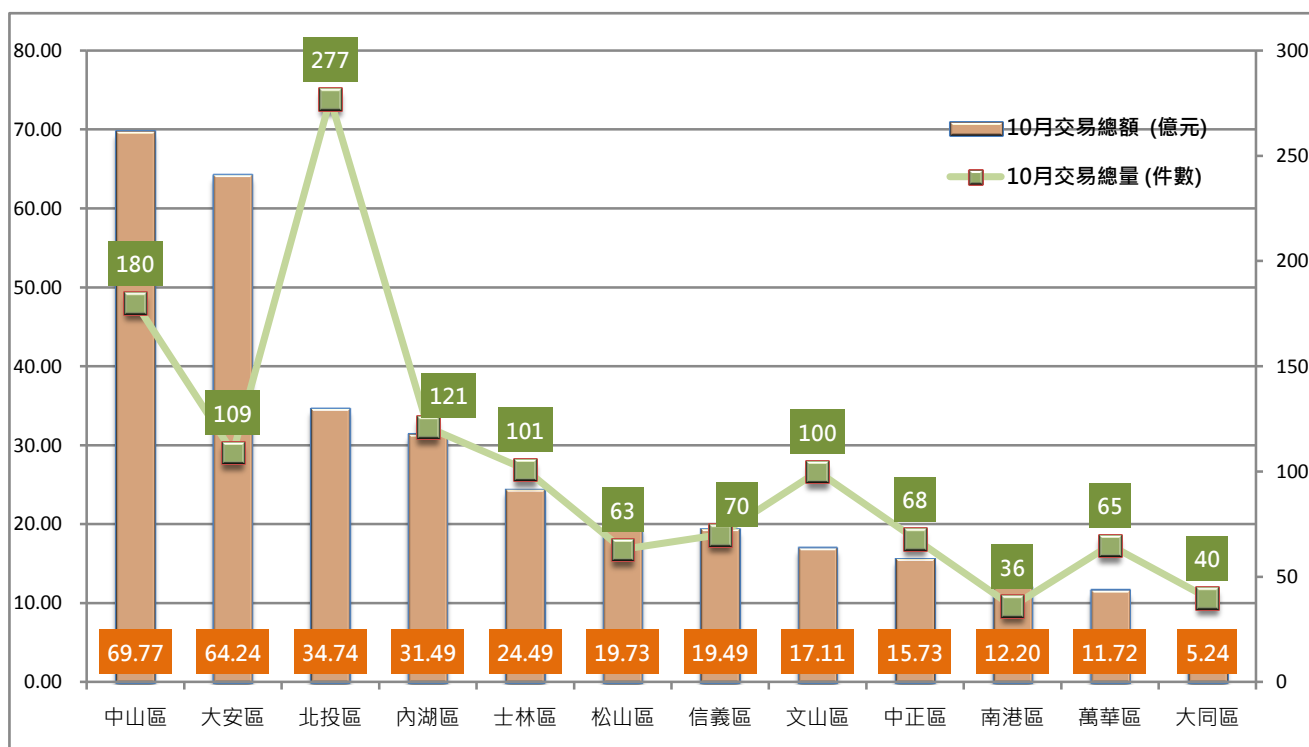


圖 3 臺北市各行政區 10 月買賣交易量及交易總金額分布圖

交易金額增幅最大的大安區，交易金額 64.24 億元，相較上月 26.47 億元，增加 37.77 億元；減幅最大的為萬華區，由 38.83 億元減為 11.72 億元，減少金額 27.11 億元，係因該區整體交易量減少 50.76% 所致。

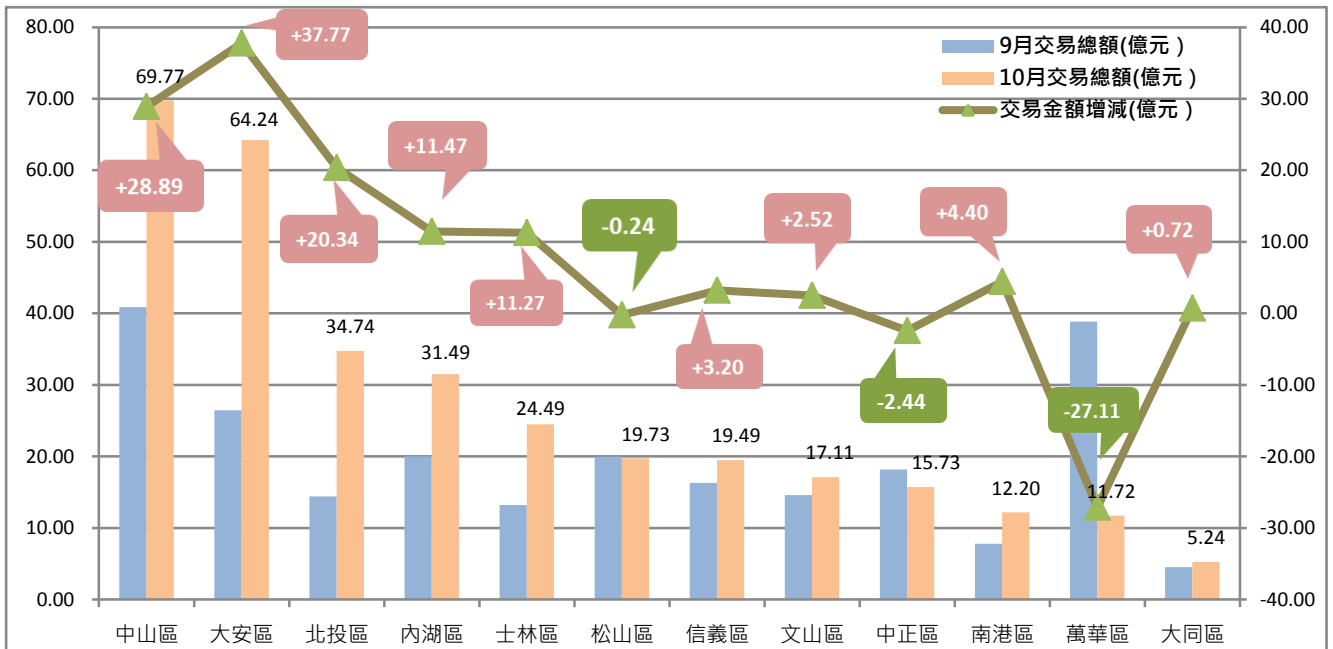


圖 4 臺北市各行政區 10 月買賣交易總金額及增減圖

二、屬性資料分析

住宅類買賣交易案件⁴總價、單價、屋齡及坪數等屬性項目統計分析如下：

1. 總價 3,000 萬元以下案件交易比重超過 7 成 5 高總價新成屋交屋潮帶動 7,000 萬以上案件量上升

在交易總價部分，10 月交易總價在 3,000 萬元以下的案件數為 765 件，占全市住宅類案件 76.73%，其中比重最高的為 1,000~2,000 萬元的案件，占比 37.91%，係最受購屋者青睞的級距，其次為 1,000 萬元以下及 2,000~3,000 萬元的案件，分占 19.86%、18.96%。

交易總價 3,000 萬元以上之交易件數共計 232 件，較上月 241 件減少 9 件，減幅 3.73%；惟交易總價 7,000 萬元以上之高總價案件數有 66 件，較上月 22 件增加 44 件，增幅 200%，主要係因中山區松江路新成屋交屋移轉所致。

各行政區交易總價區間，主要價格帶多介於 1,000~2,000 萬元間，如中山區、內湖區、大安區、文山區、士林區、北投區、信義區及南港區等 8 個行政區；主要價格帶在 1,000 萬元以下，為萬華區及大同區，係因低總價案件所占比重最高；主要價格帶最高的為中正區及松山區，以 2,000~3,000 萬元為主要價格區間，占交易總量約 3 成左右。

⁴商(廠)辦及店面(舖)等商用不動產因交易量較少，且異質性高，與本市整體不動產市場買賣交易屬性分布有別，故不列入統計。

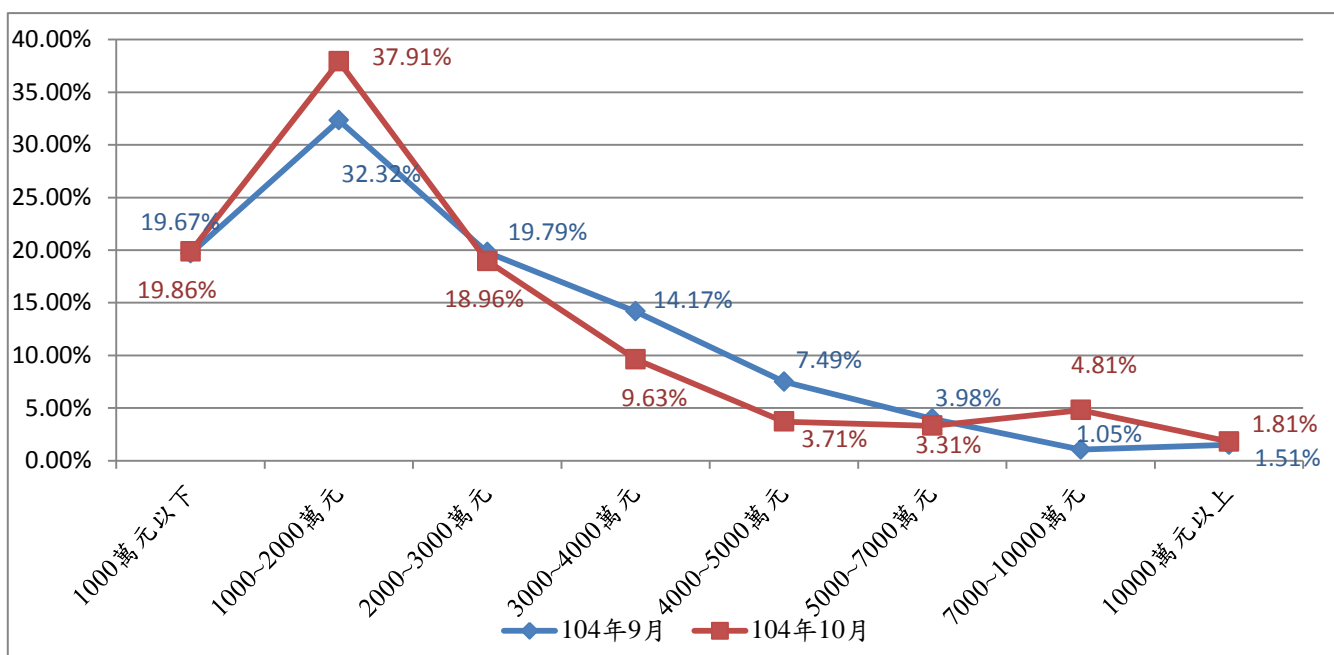





圖 5 104 年 9 月及 104 年 10 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 10 月交易總價--各行政區交易件數排名表

總價		1000 萬 以下	1000~ 2000 萬	2000~ 3000 萬	3000~ 4000 萬	4000~ 5000 萬	5000~ 7000 萬	7000~ 10000 萬	10000 萬以上
104 年 9 月	件數	168	276	169	121	64	34	9	13
	占比	19.67%	32.32%	19.79%	14.17%	7.49%	3.98%	1.05%	1.53%
104 年 10 月	件數	198	378	189	96	37	33	48	18
	占比	19.86%	37.91%	18.96%	9.63%	3.71%	3.31%	4.81%	1.81%
交易件數 變化(%)		17.86%	36.96%	11.83%	-20.66%	-42.19%	-2.94%	433.33%	38.46%
交易比重 增減(%)		0.19%	5.59%	-0.83%	-4.54%	-3.78%	-0.67%	3.76%	0.30%
中山區		2	1					3	
內湖區		3	1	2					
大安區			1	2	3				
文山區		2	1	3					
士林區		2	1	3					
北投區		2	1	3					
信義區			1	2	3				
中正區		3	2	1					
萬華區		1	2	3					
松山區		3	2	1					
大同區		1	2	3					
南港區		3	1		2				

註 1：表列    係依各行政區交易總價級距按交易件數前 3 名予以排名。

註 2：行政區依住宅類買賣交易案件總量排序。

2. 單價每坪 40~80 萬元案件交易比重佔約 6 成 6 每坪 40 萬元以下案件 占比創 104 年度新高

在交易單價部分，全市交易單價仍以 40~60 萬元/坪的案件最多，占比 39.12%；其次為單價 60~80 萬元/坪的案件，占比 27.08%，兩者交易件數共 660 件，占比達 66.2%，顯示交易單價 40~80 萬元/坪仍為

全市主要交易價格區間；單價 40 萬元/坪以下的案件，占比 13.04%，較上月增加 3.32%，創 104 年以來新高，顯示低單價案件交易比重有上升的趨勢；至於 100 萬元/坪以上案件，受本月高總價新成屋移轉影響，占比 7.82%，較上月增加 1.37%。

各行政區交易單價件數之分布，除大安區主要價格帶為 80~100 萬元/坪外，其餘各行政區均與全市一致，介於 40~80 萬元/坪間；單價在 100 萬元/坪以上交易量較多的行政區為大安區、中山區及信義區，分別為 26 件、24 件及 11 件，另南港區、大同區、萬華區、文山區及北投區等 5 區，本月無單價超過百萬元之交易，大同區、文山區及北投區甚至無單價 80 萬元以上之交易；至於單價 40 萬元/坪以下交易量較多的行政區為文山區及北投區，因位處郊區，故交易價格仍相對親民。

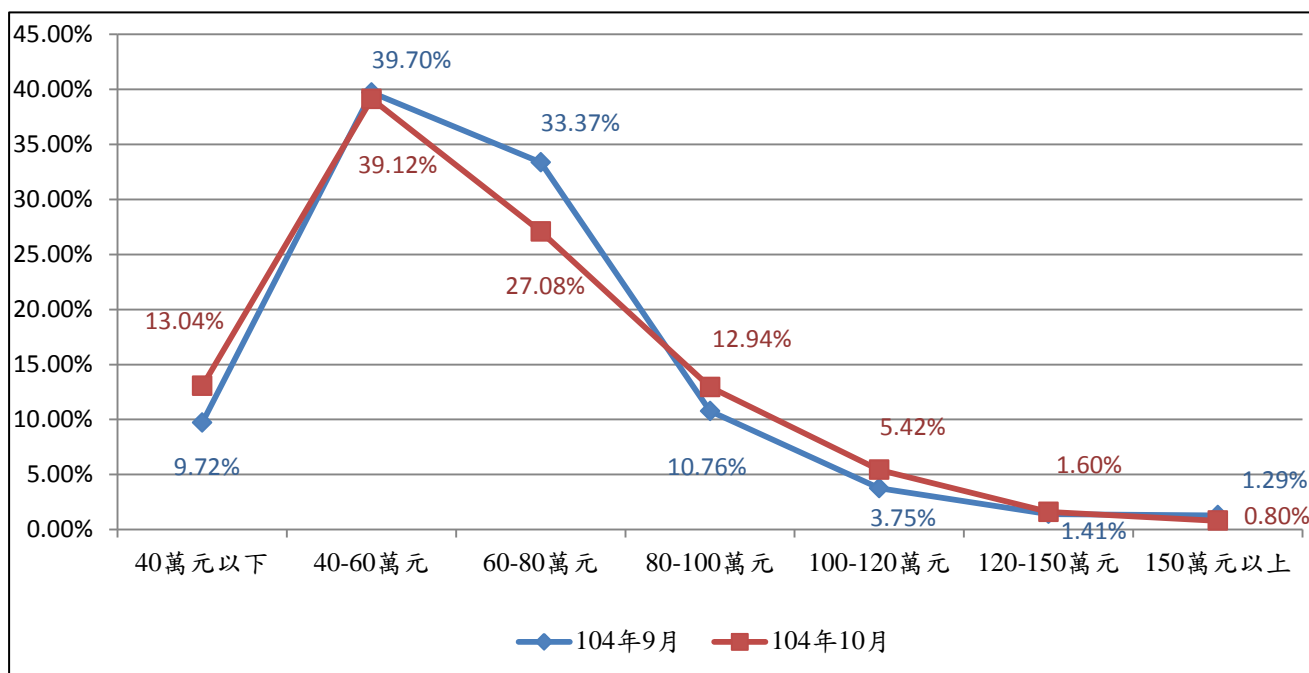





圖 6 104 年 9 月及 104 年 10 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 10 月交易單價--各行政區交易量排名表

單價		40 萬元/坪 以下	40~60 萬元/坪	60~80 萬元/坪	80~100 萬元/坪	100~120 萬元/坪	120~150 萬元/坪	150 萬元/坪 以上
104 年 9 月	件數	83	339	285	92	32	12	11
	占比	9.72%	39.70%	33.37%	10.76%	3.75%	1.41%	1.29%
104 年 10 月	件數	130	390	270	129	54	16	8
	占比	13.04%	39.12%	27.08%	12.94%	5.42%	1.60%	0.80%
交易件數 變化(%)		56.63%	15.04%	-5.26%	40.22%	68.75%	33.33%	-27.27%
交易比重 增減(%)		3.32%	-0.58%	-6.29%	2.18%	1.67%	0.19%	-0.49%
中山區			2	1	3			
內湖區		3	1	2				
大安區				1	1	3		
文山區		2	1	3				
士林區		3	1	2				
北投區		2	1	3				
信義區			2	1	3			
中正區			2	1	3			
萬華區		2	1	3				
松山區			2	1	2			
大同區		3	1	2				
南港區		3	1	2				

註 1：表列    係依各行政區交易單價級距按交易件數前 3 名予以排名。

註 2：行政區依住宅類買賣交易案件總量排序。

3. 老屋交易熱度不墜 占比突破 4 成

從屋齡方面觀察，全市以屋齡 31 年以上中古屋交易件數 402 件最多，佔比 40.32%，較上月增加 6.6%；其次為 5 年內新成屋，交易件數 173 件，佔比 17.35%，較上月減少 11.69%，係因上月有大批新成屋移轉，基期較高，故減幅較大；6~10 年、11~20 年及 21~30 年屋齡交易件數占比較上月無明顯的變化，增加幅度為 0.35~4.34% 不等。

各行政區屋齡區間，本月除南港區以屋齡 5 年以下新成屋為主，其餘行政區均與全市一致，以屋齡 31 年以上案件比重最高，並以中山區交易件數 61 件最多，大同區交易比重 59.46% 最高；新成屋則以中山區 48 件最多，南港區交易比重 34.29% 最高。

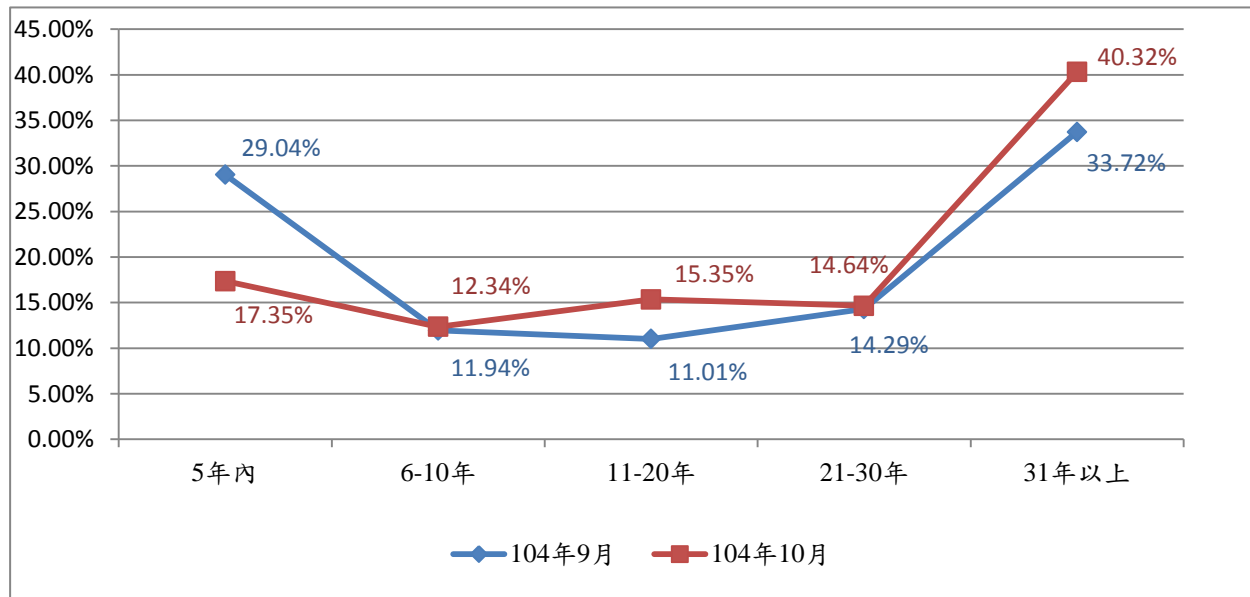





圖 7 104 年 9 月及 104 年 10 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 10 月屋齡--各行政區交易量排名表

屋齡		5 年內	6-10 年	11-20 年	21-30 年	31 年以上
104 年 9 月	件數	248	102	94	122	288
	占比	29.04%	11.94%	11.01%	14.29%	33.72%
104 年 10 月	件數	173	123	153	146	402
	占比	17.35%	12.34%	15.35%	14.64%	40.32%
交易件數 變化(%)		-30.24%	20.59%	62.77%	19.67%	39.58%
交易比重 增減(%)		-11.69%	0.40%	4.34%	0.35%	6.60%
中山區		2	3			1
內湖區		3		2		1
大安區			2		3	1
文山區			2		3	1
士林區				3	2	1
北投區			3	3	2	1
信義區				3	2	1
中正區		2	3			1
萬華區		2			3	1
松山區			3	3	2	1
大同區			2	2	2	1
南港區		1		3		2

註 1：表列    係依各行政區屋齡級距按交易件數前 3 名予以排名。

註 2：行政區依住宅類買賣交易案件總量排序。

4. 交易面積 20~40 坪最受市場青睞 交易比重近 4 成 6

在交易面積部分，10 月以 40 坪以下交易件數 686 件最多，較上月交易件數增加 30.42%，占比 68.81% 相較上月增加 7.22%，其中 20 坪以下案件占比 23.07% 和上月相同；20~40 坪的案件占比 45.74%，較上月增加 7.22%，交易比重最高且增幅最大；80 坪以上交易量占比 9.43%，較上月微幅增加 0.18%。

至於各行政區部分，除中山區以 20 坪以下小坪數案件交易比重最高外，其餘行政區均以 20~40 坪案件最受市場青睞。

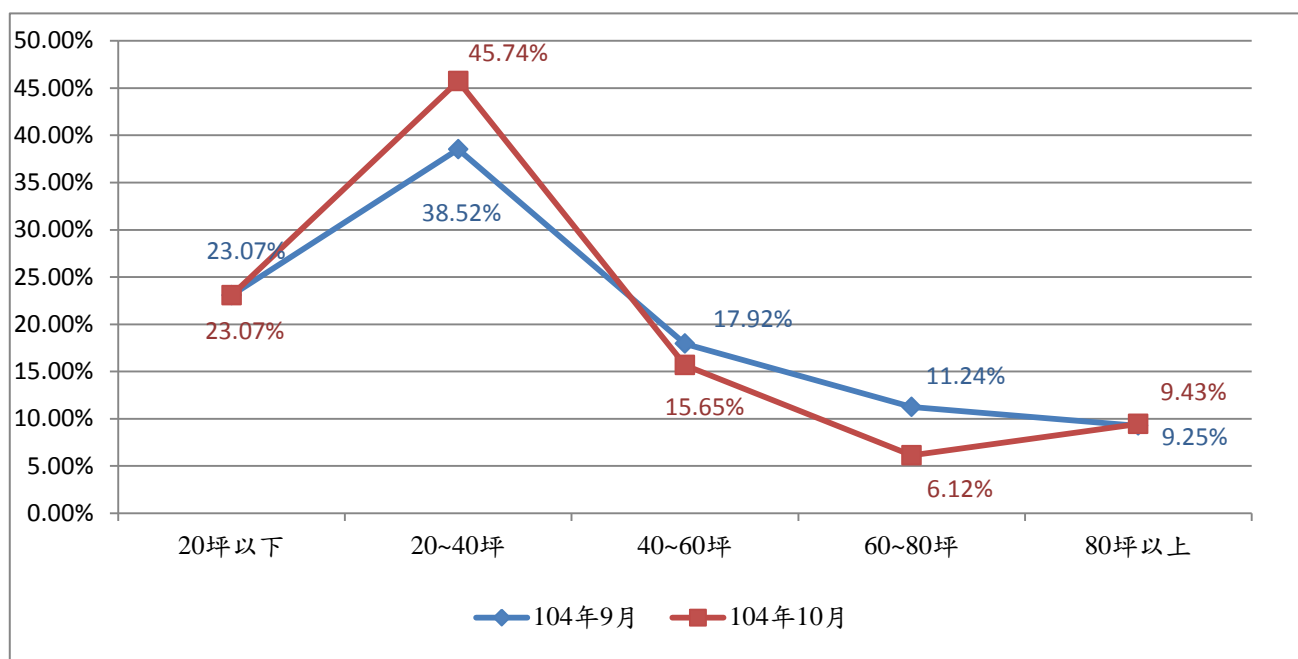





圖 8 104 年 9 月及 104 年 10 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 10 月交易面積--各行政區交易量排名表

面積		20 坪以下	20-40 坪	40-60 坪	60-80 坪	80 坪以上
104 年 9 月	件數	197	329	153	96	79
	占比	23.07%	38.52%	17.92%	11.24%	9.25%
104 年 10 月	件數	230	456	156	61	94
	占比	23.07%	45.74%	15.65%	6.12%	9.43%
交易件數 變化(%)		16.75%	38.60%	1.96%	-36.46%	18.99%
交易比重 增減(%)		0.00%	7.22%	-2.27%	-5.12%	0.18%
中山區		1	2			3
內湖區		2	1	2		
大安區		2	1	2		
文山區		3	1	2		
士林區		2	1	3		
北投區		2	1	3		
信義區		2	1	3		
中正區		2	1	2		
萬華區		2	1		3	
松山區		2	1	3		
大同區		2	1	3		
南港區		3	1	2	3	

註 1：表列    係依各行政區面積級距按交易件數前 3 名予以排名。

註 2：行政區依住宅類買賣交易案件總量排序。

貳、住宅價格指數（相關圖表請參閱附件）

一、全市 10 月指數下挫 1.96% 房價創 26 個月以來新低

104 年 10 月全市住宅價格指數 112.12，較上(9)月下跌 1.96%，相較去年同期（103 年 10 月）下跌 4.11%，標準住宅總價 1,403 萬元，標準住宅單價每坪 51.60 萬元，總價、單價均創 26 個月以來新低，房價已回到 102 年 8 月水準。

大樓住宅價格指數 119.71，較上月下跌 1.76%，較去年同期上漲 0.64%，標準住宅總價 1,692 萬元，標準住宅單價每坪 58.36 萬元。

公寓住宅價格指數 108.96，較上月下跌 2.14%，較去年同期下跌 1.59%，標準住宅總價 1,340 萬元，標準住宅單價每坪 46.31 萬元。

二、大安信義中正區價格創 30 個月以來新低 萬華文山北投區 10 月跌幅最重

10 月四個次分區指數漲跌互見，呈現二分區上漲、二分區下跌之情形。大安信義中正區住宅價格指數 105.25，較上月下跌 1.26%，已連續 4 個月下跌，標準住宅總價 1,962 萬元，標準住宅單價每坪 67.94 萬元，總價單價均創 30 個月以來新低，房價已回到 102 年 4 月水準，表現最為弱勢。萬華文山北投區住宅價格指數 108.28，較上月下跌 3.99%，跌幅最重，標準住宅總價 1,124 萬元，標準住宅單價每坪 40.17 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 119.64，較上月上漲 1.93%，於連 5 月下

跌後止跌回升，標準住宅總價 1,284 萬元，標準住宅單價每坪 54.93 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 115.28，較上月上漲 1.08%，標準住宅總價 1,467 萬元，標準住宅單價每坪 50.16 萬元。

與去年同期相較，四個次分區指數均呈現下跌情形，以大安信義中正區下跌 7.63%，跌幅最大，中山松山南港區下跌 3.02%，士林內湖大同區下跌 1.48%，萬華文山北投區下跌 5.11%。

三、 全市短中長期價格全面走弱 大安信義中正區跌勢明顯

從 10 月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）等趨勢觀察，代表短期的月線、中長期的季線及半年線普遍下跌，且短期均線都在中長期均線之下，顯示全市住宅指數短線價格領跌，已帶動中長期價格走弱。大樓指數與全市價格趨勢相當，均呈現短中長期價格全面走弱之情形；公寓指數則尚稱平穩。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，大安信義中正區半年線已連續 12 個月下跌，跌勢最為明顯；萬華文山北投區近 13 個月之半年線亦呈現跌多(10 個月)漲少(3 個月)之情形，中長期價格趨勢亦甚疲弱；中山松山南港區季線已連 5 個月下跌，中期價格走弱趨勢成形，並帶動半年線連 2 月走跌；士林內湖大同區指數則呈現相對平穩之趨勢。

參、交易量創 104 年度新高 交易價格創 26 個月以來新低

綜上觀察，10 月受新成屋移轉，及趕搭房地合一稅新制上路前的買氣拉抬影響，全市交易量共 1,230 件，較上月增加 37.28%，連 2 月上升，並創 104 年度新高量。不動產交易總金額受交易量增加影響，10 月交易總金額 325.95 億元，較上月增加 90.79 億元，同步增加 38.61%。

在住宅市場需求方面，仍以住宅大樓、交易總價 1,000~2,000 萬元、單價 40~60 萬元/坪、坪數 20~40 坪、屋齡 31 年以上中古屋為不動產交易主要區間。值得注意的是，總價 2,000 萬元以下案件，占比 57.77%，較上月增加 5.78%，單價 40 萬元/坪以下案件，占比 13.04%，亦較上月增加 3.32%，並創 104 年以來新高，顯示中低總價及低單價案件交易比重有上升的趨勢。

10 月全市住宅價格指數 112.12，較上月下跌 1.96%，相較去年同期下跌 4.11%。標準住宅總價 1,403 萬元，標準住宅單價每坪 51.60 萬元，總價單價均創 26 個月以來新低，房價已回到 102 年 8 月水準。次分區中又以大安信義中正區指數連續 4 個月下跌，創 30 個月以來新低，表現最為弱勢。全市及次分區指數代表短期的月線、中長期的季線及半年線全部下跌，且短期均線都在中長期均線之下，顯示全市住宅指數短線價格領跌，已帶動中長期價格走弱。