

# 臺北市 104 年 3 月不動產動態月報

## 壹、交易件數分析

### 一、全市 3 月交易量止跌回升 中山區最熱，南港區增幅最大

104 年 3 月實價登錄買賣交易件數<sup>1</sup>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<sup>2</sup>後為 1,068 件，較上月（104 年 2 月）558 件增加 91.4%。

以建築型態區分，具有電梯之住宅大樓依舊為本市購屋者首選，3 月交易件數 575 件，較上月增加 104.63%，占比<sup>3</sup>53.84%亦較上月增加 3.48%，連 2 月回升；公寓交易件數 274 件，較上月增加一倍，占比 25.66%較上月略增 1.11%；套房交易件數為 166 件，較上月增加 59.62%，占比 15.54%則較上月減少 3.1%，交易比重連 2 月萎縮；商辦交易件數 35 件，較上月增加 84.21%；至於店面交易件數 18 件，較上月僅增加 5.88%，交易量持續低迷。

---

<sup>1</sup> 交易件數：指樣本蒐集截止時間 104 年 6 月 15 日前，實價登錄資料已揭露交易日期為 104 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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
	變動%	-54.51%	-49.37%	-34.45%	-68.35%	-38.71%	-49.9%	-50.6%
	占比	48.92%	25.54%	19.92%	3.19%	2.43%	94.38%	100%
	變動%	-4.20%	0.62%	4.90%	-1.79%	0.47%	1.32%	
104.02	件數	281	137	104	19	17	522	558
	變動%	-26.63%	-31.50%	-33.33%	-24%	-10.53%	-29.36%	-28.74%
	占比	50.36%	24.55%	18.64%	3.40%	3.05%	93.55%	100%
	變動%	1.44%	-0.99%	-1.28%	0.21%	0.62%	-0.83%	
104.03	件數	575	274	166	35	18	1,015	1,068
	變動%	104.63%	100.00%	59.62%	84.21%	5.88%	94.44%	91.40%
	占比	53.84%	25.66%	15.54%	3.27%	1.69%	95.04%	100%
	變動%	3.48%	1.11%	-3.10%	-0.13%	-1.36%	1.49%	

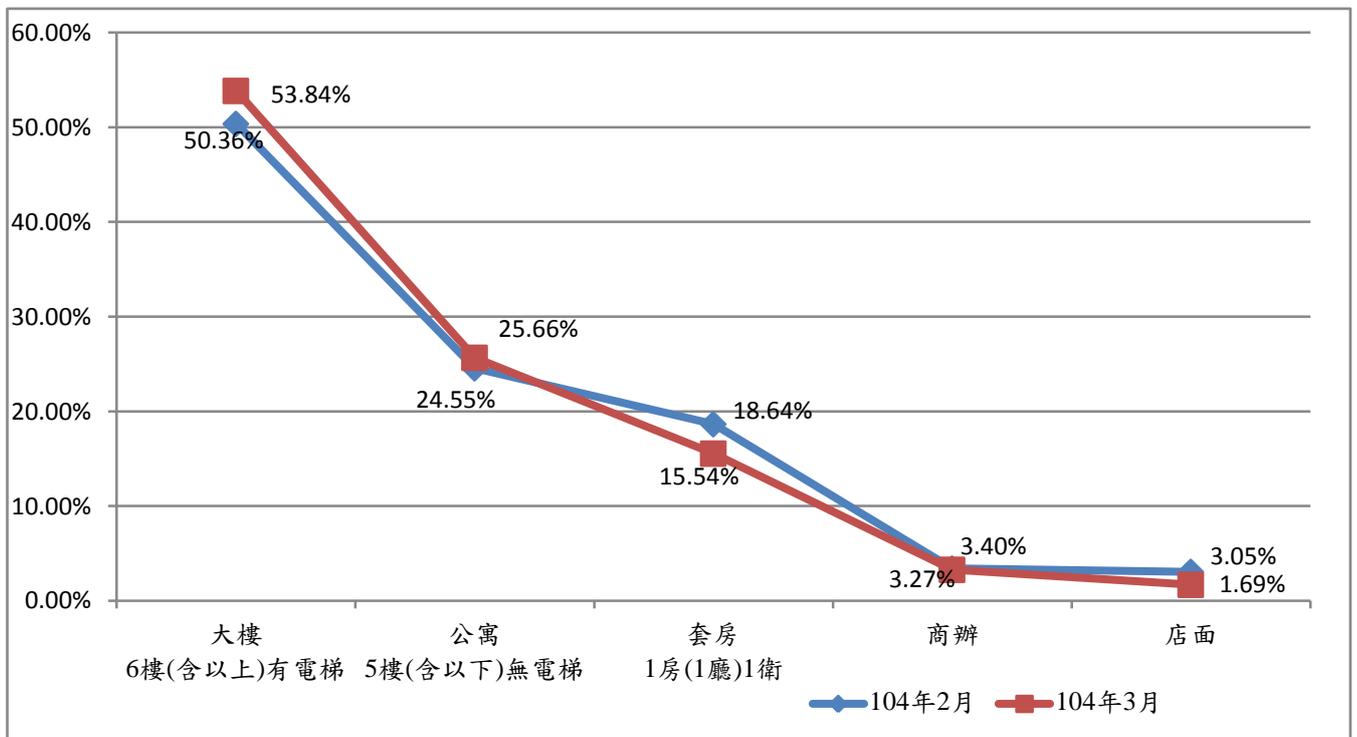


圖 1 104 年 2 月及 104 年 3 月建物型態交易比重圖

以各行政區交易量觀察，3月交易件數仍由中山區以192件蟬連冠軍，較上月112件增加71.43%，占全市交易總量17.98%，交易熱區地位難以撼動；交易件數最少的行政區則由連2月墊底的南港區易主為大同區，交易件數僅31件，惟仍較上月增加63.16%。

受上月適逢農曆春節期間，比較基期較低影響，各行政區交易量普遍均有大幅成長，增幅最大的為南港區217.65%；增幅最小的為中正區45.95%。

各行政區的案件型態，除萬華區及大同區的公寓交易件數多於住宅大樓外，其餘行政區均以住宅大樓為交易主流，並以中山區107件居冠；公寓交易量則以文山區40件最多；至於套房、商辦及店面交易量均由中山區居冠。

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	
	104/02 件數	增減 幅度	104/02 件數	增減 幅度	104/02 件數	增減 幅度	104/02 件數	增減 幅度	104/02 件數	增減 幅度	104/02 件數	增減 幅度
	104/03 件數		104/03 件數		104/03 件數		104/03 件數		104/03 件數		104/03 件數	
全市	281	104.63%	137	100.00%	104	59.62%	19	84.21%	17	5.88%	558	91.40%
	575		274		166		35		18		1,068	
全市分區交易件數排序(—：排序無變動、▲：排序上升、▼：排序上升)												
中山區 (—)	55	94.55%	14	42.86%	35	25.71%	5	220%	3	66.67%	112	71.43%
	107		20		44		16		5		192	
內湖區 (▲2)	34	102.94%	13	200%	5	140%	4	50%	3	-100.00%	59	113.56%
	69		39		12		6		0		126	
文山區 (▼1)	34	105.88%	20	100%	8	75%	0	—	1	-100%	63	98.41%
	70		40		14		1		0		125	
北投區 (▼1)	29	89.66%	21	52.38%	10	60%	0	—	1	100%	61	73.77%
	55		32		16		1		2		106	
大安區 (—)	29	93.10%	9	155.56%	9	44.44%	4	-75%	2	-50%	53	77.36%
	56		23		13		1		1		94	
士林區 (—)	18	116.67%	19	89.47%	5	80%	0	—	1	0%	43	97.67%
	39		36		9		0		1		85	
松山區 (▲2)	20	115.00%	4	200%	8	87.50%	1	200%	1	200%	34	123.53%
	43		12		15		3		3		76	
信義區 (▼1)	18	161.11%	13	38.46%	4	100%	2	-50%	2	-50%	39	92.31%
	47		18		8		1		1		75	
中正區 (▼1)	17	64.71%	9	22.22%	7	57.14%	2	0%	2	0%	37	45.95%
	28		11		11		2		2		54	
南港區 (▲2)	9	311.11%	5	120%	3	-66.67%	0	—	0	—	17	217.65%
	37		11		1		3		2		54	
萬華區 (▼1)	8	100%	7	171.43%	5	180%	1	-100%	0	—	21	138.10%
	16		19		14		0		1		50	
大同區 (▼1)	10	-20.00%	3	333.33%	5	80%	0	—	1	-100%	19	63.16%
	8		13		9		1		0		31	

## 二、 屬性資料分析

住宅類買賣交易案件<sup>4</sup>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 萬元以下案件占全市近 8 成交易比重 高總價案件因大坪數新建案交屋，交易量小幅回升

在交易總價部分，3 月交易總價在 3,000 萬元以下的案件數為 786 件，占全市住宅類案件 77.43%，其中比重最高的為 1,000~2,000 萬元的案件，占比 39.41%，最受購屋者青睞，其次為 1,000 萬元以下及 2,000~3,000 萬元的案件，各占 19.01%。

本月受大坪數案件增加影響，交易總價 3,000 萬元以上的案件數 229 件，較上月 89 件增加 140 件，交易比重在連 2 月下滑後，回升 5.52%；其中總價 7,000 至 10,000 萬元案件數由上月 2 件大幅成長至本月 42 件，交易比重增加 3.76%，是增幅最大的級距，主要係因大坪數新建案交屋所致，其中逾半數（24 件）案件集中於信義區市民大道 6 段。

各行政區交易總價區間，多數行政區的主要價格帶均介於 1,000~2,000 萬元間，如內湖、文山、北投、士林、松山、信義、中正、南港、大同等 9 個行政區；主要價格帶在 1,000 萬元以下

---

<sup>4</sup> 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。

者則有中山區及萬華區，兩區皆有老舊建物交易比例偏高的特色，加上中山區套房案件較多，萬華區房價水準相對較低，故以 1,000 萬元以下之交易案件為主；主要價格帶最高的為大安區，因生活機能完善，區內交易單價較高，故以 2,000 至 3,000 萬元之交易案件較多。

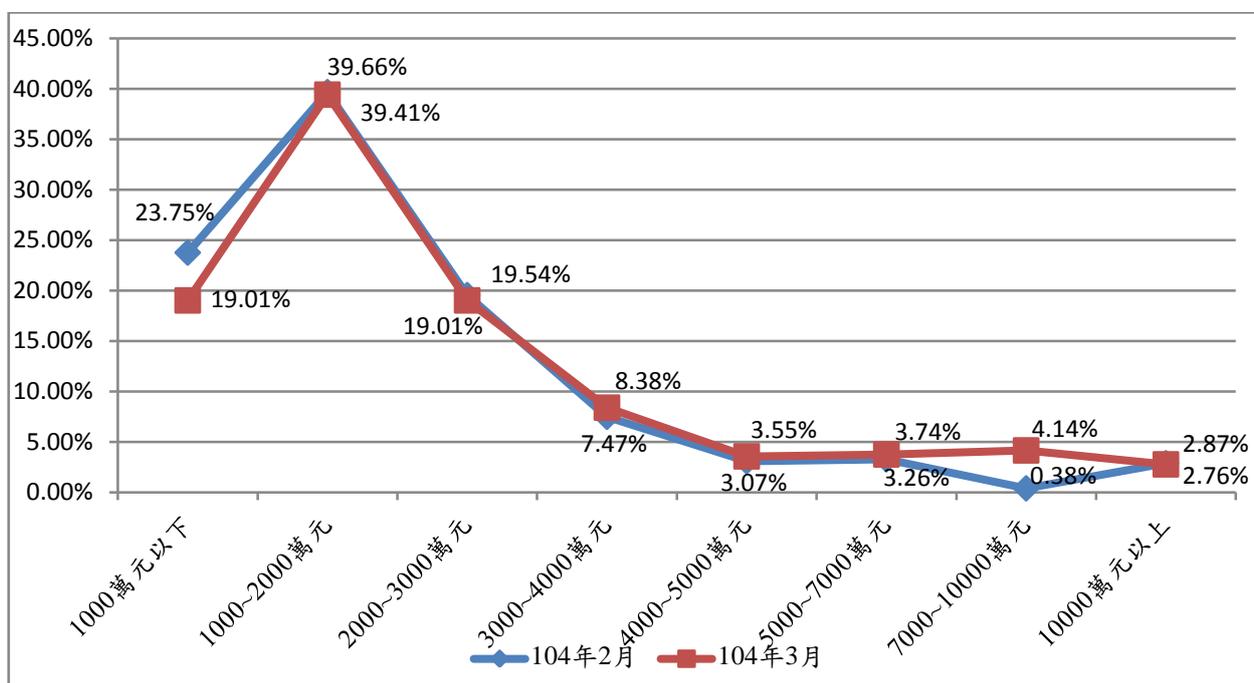


圖 2 104 年 2 月及 104 年 3 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 3 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 2 月	件數	124	207	102	39	16	17	2	15
	占比	23.75%	39.66%	19.54%	7.47%	3.07%	3.26%	0.38%	2.87%
104 年 3 月	件數	193	400	193	85	36	38	42	28
	占比	19.01%	39.41%	19.01%	8.38%	3.55%	3.74%	4.14%	2.76%
交易件數 變化(%)		+55.65	+93.24	+89.22	+117.95	+125	+123.53	+2000	+86.67
交易比重 增減(%)		-4.74	-0.25	-0.53	+0.91	+0.48	+0.48	+3.76	-0.11
中山區		1	2	3					
內湖區		3	1	2					
文山區		2	1	3					
北投區		2	1	3					
大安區			2	1	3				
士林區		3	1	2					
松山區			1	2	3				
信義區			1	3			2		
中正區			1	2	3				
南港區			1	2	3				
萬華區		1	2	3					
大同區		2	1	3					

註：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。

## 2. 單價每坪 40~80 萬元案件占全市 65% 交易比重 每坪 40 萬元

### 以下案件北投區最多

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 36.85%，較上月略增 0.07%；其次為單價 60~80 萬元/坪的案件，占比 28.08%，較上月減少 7.17%，兩者交易件數共

659 件，占比達 64.93%，顯示交易單價 40~80 萬元/坪仍為全市主要交易價格區間；80 萬元/坪以上案件因新成屋案件增加，占比由上月的 17.23 升為 26.01%，增加幅度為 8.78%。

各行政區交易單價件數之分布，除大安區與信義區主要價格帶為 80~100 萬元/坪外，其餘各行政區大多與全市一致，介於 40~60 萬元/坪或 60~80 萬元/坪間；單價在 100 萬元/坪以上交易件數最多的行政區，連 2 月由中山區蟬連，主要係因中山北路 2 段一帶高單價新成屋交屋所致；另萬華區、南港區、文山區本月則無單價超過百萬元之交易；單價 40 萬元/坪以下交易量最多的行政區，連 3 月由北投區蟬連，交易價格相對親民。

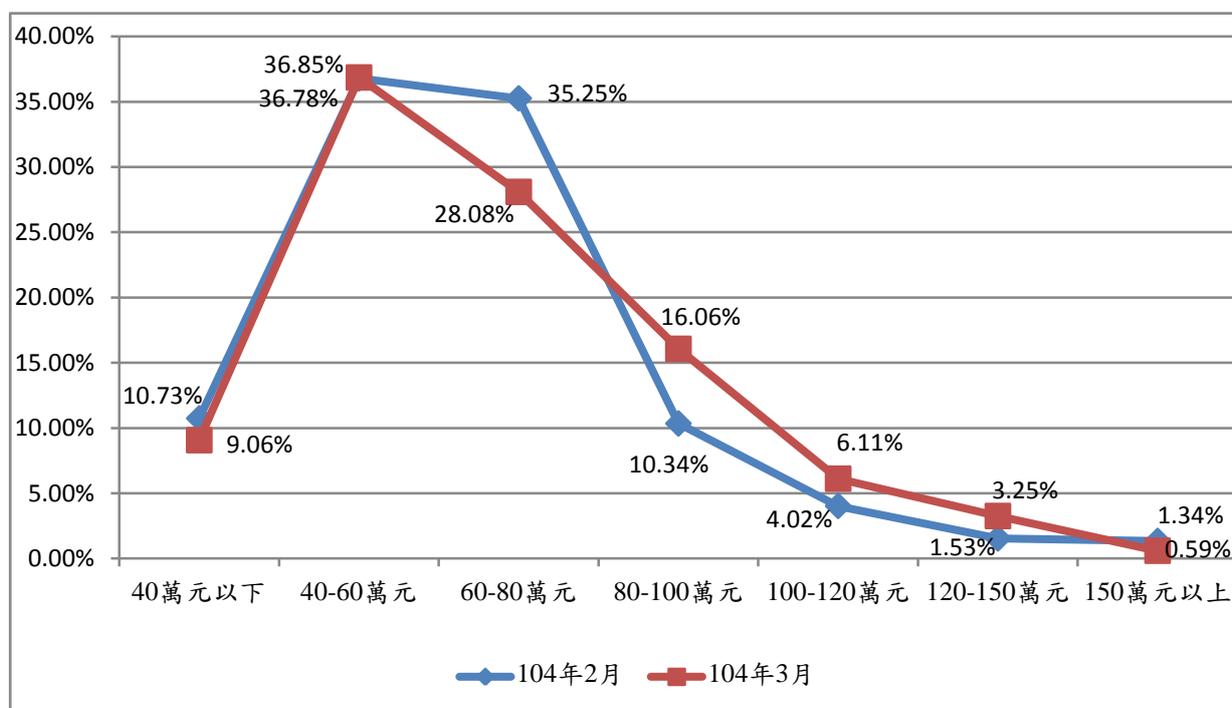


圖 3 104 年 2 月及 104 年 3 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 3 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 2 月	件數	56	192	184	54	21	8	7
	占比	10.73%	36.78%	35.25%	10.34%	4.02%	1.53%	1.34%
104 年 3 月	件數	92	374	285	163	62	33	6
	占比	9.06%	36.85%	28.08%	16.06%	6.11%	3.25%	0.59%
交易件數 變化(%)		+64.29	+94.79	+54.89	+201.85	+195.24	+312.5	-14.29
交易比重增 減(%)		-1.67	+0.07	-7.17	+5.72	+2.09	+1.72	-0.75
中山區			1	1	2	3		
內湖區		3	1	2	3			
文山區		2	1	3				
北投區		2	1	3				
大安區				2	1	3		
士林區			1	2	3			
松山區			3	1	2			
信義區			3	2	1			
中正區			3	1	2			
南港區			2	1	3			
萬華區		2	1	3				
大同區		3	1	2	3			

註：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。

### 3. 屋齡 31 年以上中古屋居多 新成屋交易比重連 2 個月回升

從屋齡方面觀察，全市以屋齡 31 年以上中古屋交易件數 369 件最多，占比 36.35%；其次為 5 年內新成屋交易件數 197 件，較上月大幅增加 173.61%，占比 19.41%，亦較上月增加 5.62%，

新成屋交易比重連 2 個月呈現回升趨勢。屋齡 6~10 年、11~20 年與 21~30 年案件的交易比重相去不遠，占比約為 13.1%~15.57%，與上月相較並無明顯變化。

各行政區屋齡區間，除信義區與南港區以 5 年內新屋、內湖區以屋齡 11 至 20 年案件為主外，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 55 件最多。本月移轉案件中，新成屋交易比重最高的為南港區，以 46.94% 居全市之冠；31 年以上中古屋交易比重最高的則為大同區，以 56.67% 排序最高。

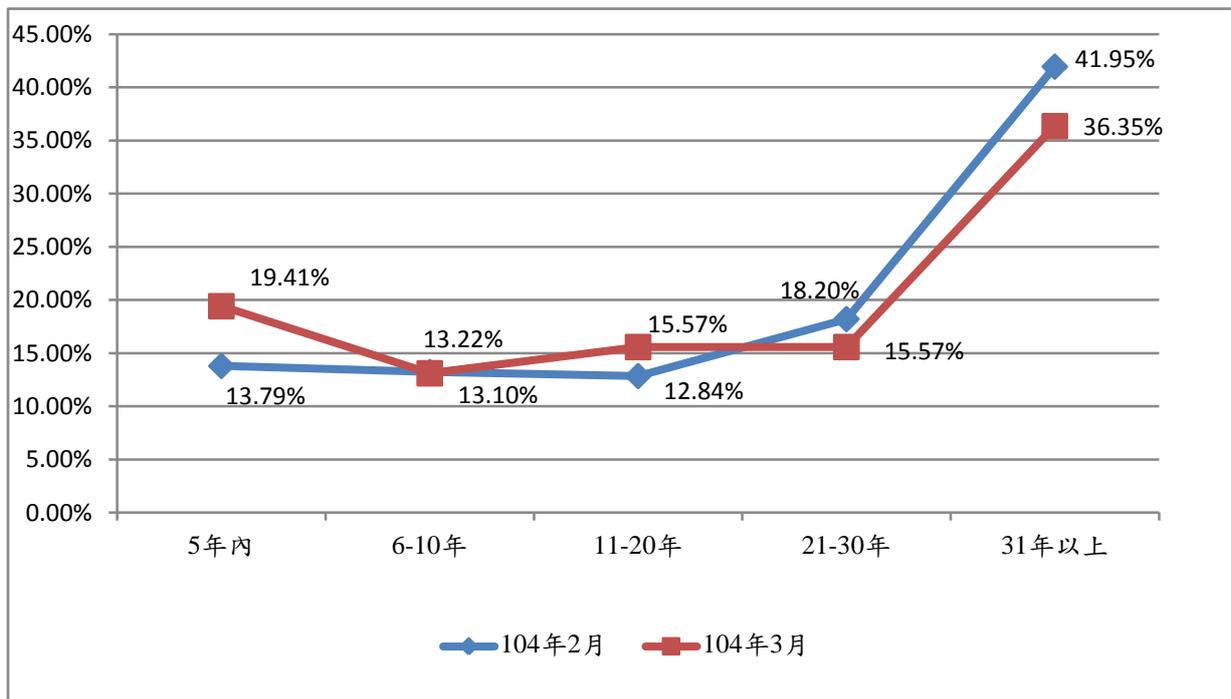


圖 4 104 年 2 月及 104 年 3 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 3 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 2 月	件數	72	69	67	95	219
	占比	13.79%	13.22%	12.84%	18.2%	41.95%
104 年 3 月	件數	197	133	158	158	369
	占比	19.41%	13.1%	15.57%	15.57%	36.35%
交易件數 變化(%)		+173.61	+92.75	+135.82	+66.32	+68.49
交易比重 增減(%)		+5.62	-0.12	+2.73	-2.63	-5.6
中山區		2	3			1
內湖區			3	1		2
文山區		3		2		1
北投區		2	3			1
大安區			3		2	1
士林區		2	3		2	1
松山區				3	2	1
信義區		1			3	2
中正區				3	2	1
南港區		1	3	3		2
萬華區				3	2	1
大同區		2	3	3	3	1

註：表列    係依各行政區屋齡級距按交易件數前 3 名予以排名。

#### 4. 交易面積 40 坪以下案件占全市近 7 成交易比重 大坪數案件因

##### 新成屋交屋占比近 1 成

在交易面積部分，3 月交易坪數以 40 坪以下的案件比重最高，占全市住宅類案件 69.66%，相較上月占比 74.33%，減少 4.67%，

其中 20~40 坪的案件，占比 44.93%，最受購屋者青睞，20 坪以下的案件占比 24.73%，則較上月減少 5.54%，連 2 個月呈現下滑趨勢。80 坪以上交易量占比由上月的 5.56% 增加為 9.16%，主要係受本月大坪數新成屋交屋量增加影響。

至於各行政區部分，除中山區以 20 坪以下案件為交易主流外，其餘行政區均以坪數 20~40 坪產品最受市場歡迎。

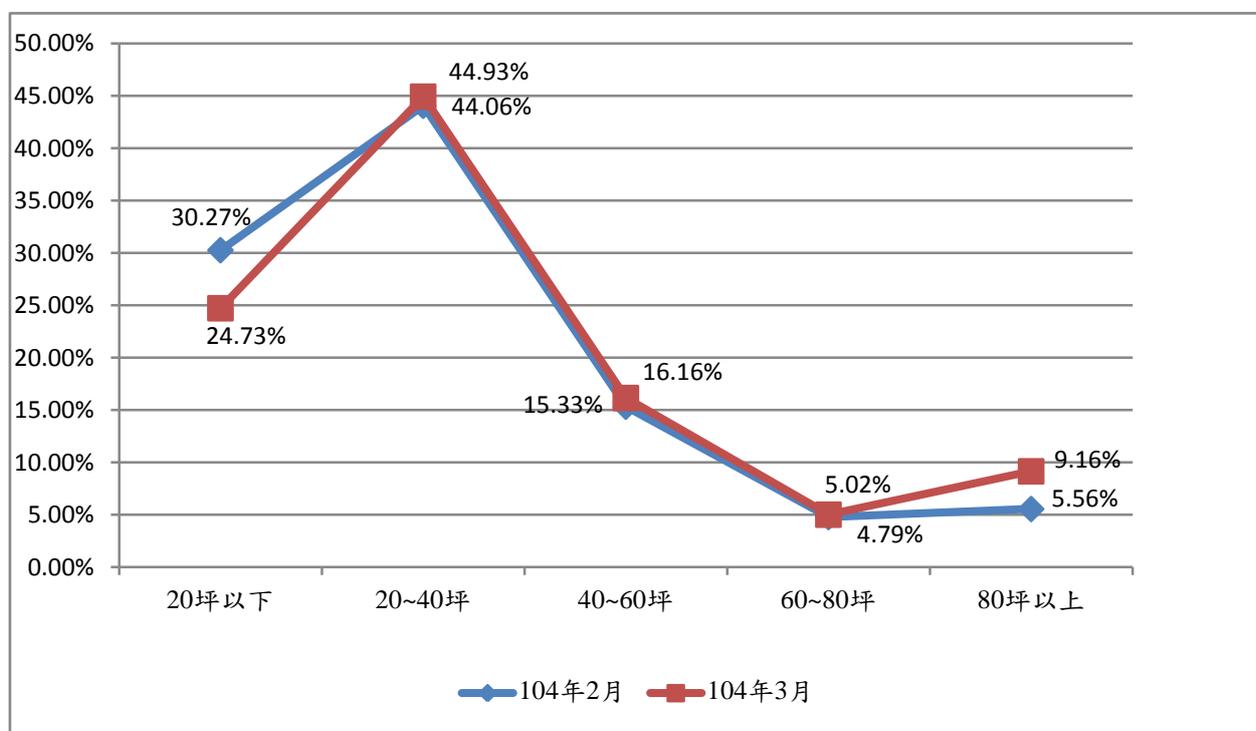


圖 5 104 年 2 月及 104 年 3 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 3 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 2 月	件數	158	230	80	25	29
	占比	30.27%	44.06%	15.33%	4.79%	5.56%
104 年 3 月	件數	251	456	164	51	93
	占比	24.73%	44.93%	16.16%	5.02%	9.16%
交易件數 變化(%)		+58.86	+98.26	+105	+104	+220.69
交易比重 增減(%)		-5.54	+0.87	+0.83	+0.23	+3.6
中山區						
內湖區						
文山區						
北投區						
大安區						
士林區						
松山區						
信義區						
中正區						
南港區						
萬華區						
大同區						

註：表列    係依各行政區面積級距按交易件數前 3 名予以排名。

## 貳、住宅價格指數（相關圖表請參閱附件）

### 一、全市 3 月指數下跌 1.34% 為指數發布以來最大跌幅

104 年 3 月全市住宅價格指數 114.46，較上月（104 年 2 月）下跌 1.34%，相較去年同期（103 年 3 月）下跌 2.16%，標準住宅總價 1,432 萬元，標準住宅單價每坪 52.67 萬元。全市住宅價格指數已連續 4 個月下跌，且 3 月跌幅 1.34% 為 101 年 8 月指數發布以來跌幅最大之月份，指數亦創 102 年 12 月以來新低。

大樓住宅價格指數 118.66，較上月上漲 0.51%，較去年同期亦上漲 0.85%，標準住宅總價 1,677 萬元，標準住宅單價每坪 57.85 萬元。

公寓住宅價格指數 109.72，較上月下跌 2.56%，較去年同期亦下跌 2.38%，標準住宅總價 1,350 萬元，標準住宅單價每坪 46.63 萬元。

### 二、大安信義中正持續下跌 中山松山南港漲幅最大

本月四個次分區指數僅大安信義中正區為下跌，其餘分區均呈現上漲情形。大安信義中正區住宅價格指數 107.92，較上月下跌 1.79%，標準住宅總價 2,011 萬元，標準住宅單價每坪 69.67 萬元。中山松山南港區受新成屋交易比例增加影響，住宅價格指數 125.68，較上月上漲 4.29%，為本月次分區中漲幅最大的分區，

標準住宅總價 1,349 萬元，標準住宅單價每坪 57.71 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 117.83，較上月上漲 1.93%，標準住宅總價 1,499 萬元，標準住宅單價每坪 51.27 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 115.55，較上月上漲 3.5%，標準住宅總價 1,200 萬元，標準住宅單價每坪 42.87 萬元。

與去年同期相較，除大安信義中正區累計下跌 4.13% 外，其餘各次分區均呈微幅上漲現象，其中，士林內湖大同區上漲 2.64% 最多，萬華文山北投區及中山松山南港區則分別上漲 2.21% 及 1.17%。

### 三、全市月季半年線持續下跌 大安信義中正最為疲弱

從本月全市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，全市指數月線已連續 4 個月呈現下跌走勢，季線及半年線亦持續走弱，分別連續下跌 8 個月及 5 個月，房價疲弱趨勢未變。大樓月線於連續 3 個月下跌後本月已現回溫跡象，惟動能不足，仍未扭轉季線半年線持續下跌趨勢；公寓價格指數部分，半年線持平，惟月線及季線雙雙反轉下跌，短期價格表現較弱。

從四個次分區住宅價格指數趨勢觀察，除大安信義中正區下跌外，其餘三個次分區仍處盤整階段。大安信義中正區為唯一月、

季及半年線均下滑之次分區，其月、季線已連 2 個月下跌，半年線已持續 5 個月下跌並有擴大趨勢。中山松山南港區及士林內湖大同區在月線上漲的帶動下，季線及半年線均由連續 3 個月的下跌趨勢反轉向上，但因波動幅度不大，未來變動仍有待觀察。萬華文山北投區在月線反轉上漲帶動下，半年線亦同步上漲，惟季線仍呈現下跌現象，中長期價格走勢較不明朗，後續價格表現亦有待觀察。

### **參、新成屋交易比重增加帶動高總價高單價案件量成長 但房價持續下跌走弱趨勢未變**

綜上觀察，3 月受上月適逢農曆春節期間，比較基期較低影響，全市交易量較上月增加 91.4%，各行政區交易量亦均有大幅成長，其中又以中山區交易最熱絡，占全市 17.98%，南港區增幅最大，較上月增加 217.65%。

在住宅市場需求方面，交易類型持續以大樓、總價 1,000~2,000 萬元、單價 40~60 萬元/坪、坪數 20~40 坪中小坪數之案件最受購屋者青睞，套房案件交易比重較上月減少 3.1%，占比連 2 月下滑，店面交易件數則僅 18 件，交易量持續低迷。交易屋齡部分雖仍以 31 年以上中古屋為主，但新成屋交易比重已連 2 月呈現回升趨勢。受大坪數新建案交易量增加影響，本月

交易總價 3,000 萬元以上案件占比在連 2 月下滑後，回升 5.52%；  
每坪 80 萬元以上案件占比亦同步增加 8.78%。

全市住宅價格指數指數連續 4 個月呈現下跌走勢，本月跌幅  
1.34% 為 101 年 8 月指數發布以來跌幅最大之月份，指數亦創 102  
年 12 月以來新低；季線及半年線亦持續走弱，分別連續下跌 8  
個月及 5 個月，房價持續下跌，走弱趨勢未變。