

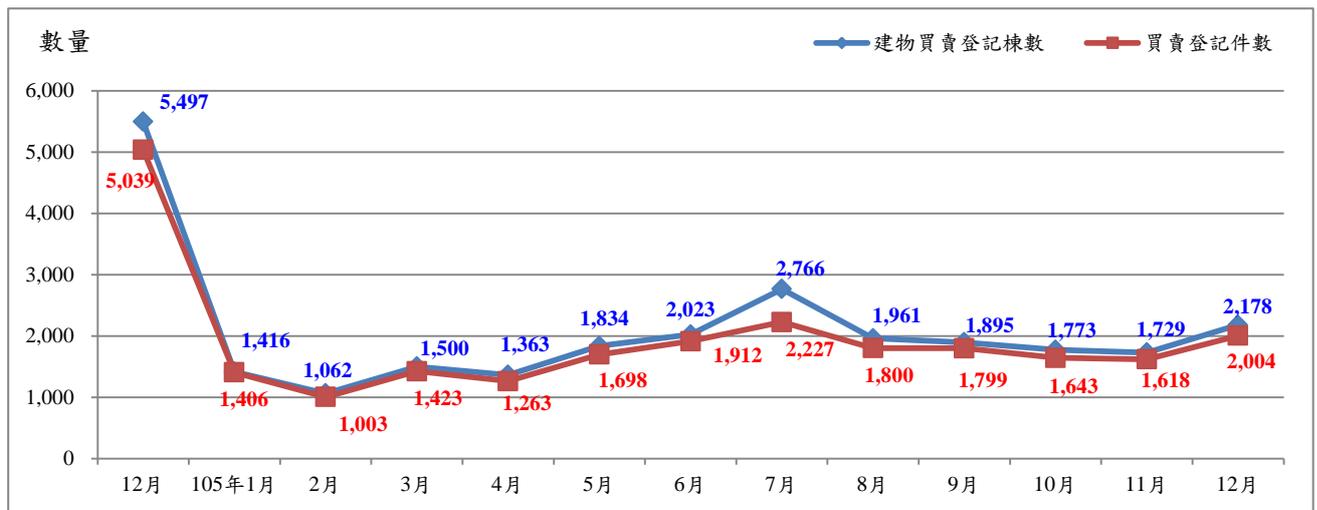
臺北市 105 年 12 月不動產市場動態月報

壹、12 月建物買賣棟數分析

一、12 月買賣案量與建物買賣登記棟數較 11 月增加，較去年同期衰退

105 年 12 月買賣案量 2,004 件，較上月 1,618 件增加 386 件，增幅 23.86%。較去年同期 5,039 件減少 3,035 件，減幅 60.23%。而建物買賣登記棟數 12 月 2,178 棟，較上月 1,729 棟增加 449 棟，增幅 25.97%，較去年同期 5,497 棟減少 3,319 棟，減幅高達 60.38%。

圖1 臺北市近 1 年買賣登記建物棟數/買賣登記件數趨勢圖

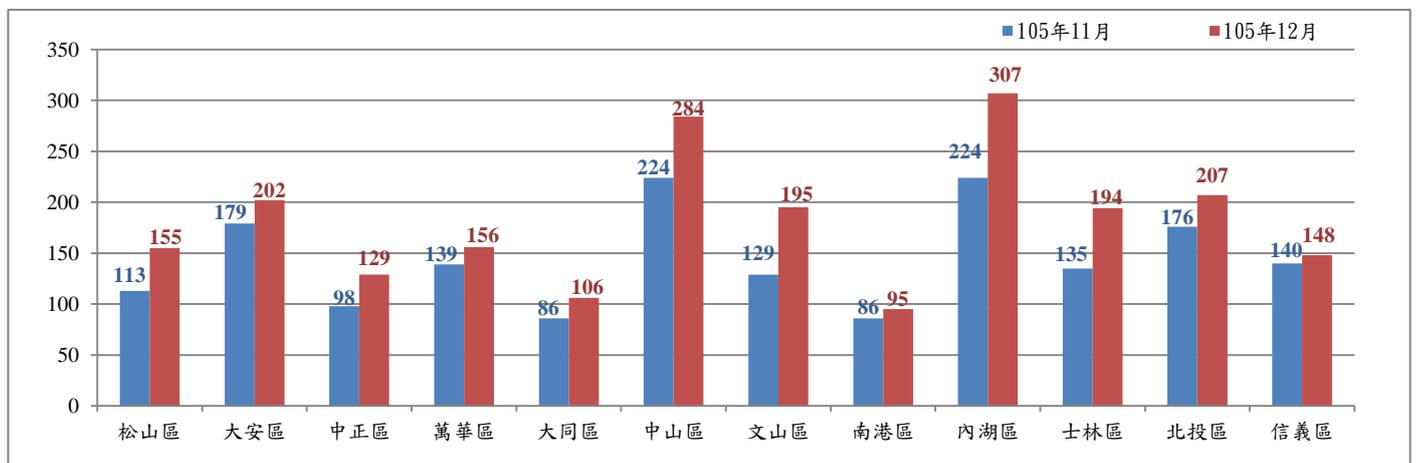


資料來源：臺北市政府地政局

二、12 月建物買賣登記棟數各行政區皆較 11 月增加

本市 12 行政區建物買賣登記棟數比較圖如下，近 2 個月來以內湖區佔居第 1 位，而 12 月各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，皆呈現成長趨勢。

圖2 臺北市 105 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

三、12月內湖區建物買賣登記棟數位居第1名

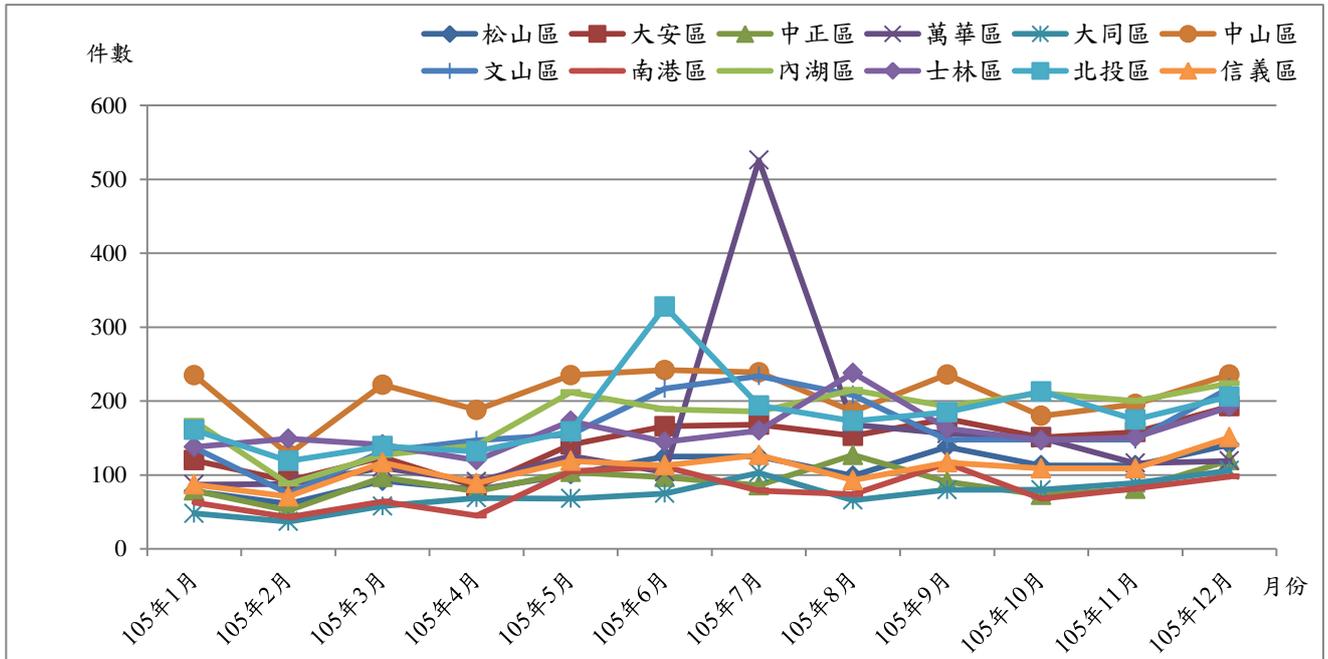
本市12行政區建物買賣登記棟數，12月內湖區位居第1名；中山區、北投區、內湖區常進入交易案量排行榜前3名，其中又以中山區入榜次數最多，且多位於第1名或第2名。而大同區與南港區在105年歷月來多居於交易案量後段。

表1 臺北市近1年各行政區建物買賣登記棟數

| | | | | | | | | | | | | |
|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 行政區 | 中山區 | 內湖區 | 北投區 | 文山區 | 大安區 | 士林區 | 中正區 | 信義區 | 萬華區 | 松山區 | 南港區 | 大同區 |
| 105年1月 | 248 | 191 | 141 | 136 | 123 | 122 | 90 | 89 | 84 | 82 | 57 | 53 |
| 行政區 | 中山區 | 北投區 | 萬華區 | 士林區 | 大安區 | 內湖區 | 文山區 | 信義區 | 松山區 | 中正區 | 南港區 | 大同區 |
| 105年2月 | 143 | 134 | 116 | 114 | 99 | 91 | 75 | 73 | 69 | 64 | 43 | 41 |
| 行政區 | 中山區 | 內湖區 | 大安區 | 文山區 | 北投區 | 士林區 | 信義區 | 中正區 | 萬華區 | 松山區 | 大同區 | 南港區 |
| 105年3月 | 279 | 138 | 136 | 134 | 130 | 128 | 117 | 109 | 107 | 99 | 69 | 54 |
| 行政區 | 中山區 | 內湖區 | 文山區 | 北投區 | 士林區 | 信義區 | 中正區 | 萬華區 | 大安區 | 松山區 | 大同區 | 南港區 |
| 105年4月 | 250 | 158 | 158 | 137 | 98 | 97 | 94 | 93 | 90 | 78 | 65 | 45 |
| 行政區 | 中山區 | 內湖區 | 北投區 | 文山區 | 士林區 | 大安區 | 信義區 | 萬華區 | 中正區 | 南港區 | 松山區 | 大同區 |
| 105年5月 | 250 | 247 | 167 | 162 | 153 | 150 | 137 | 130 | 128 | 122 | 112 | 76 |
| 行政區 | 北投區 | 中山區 | 內湖區 | 文山區 | 大安區 | 南港區 | 士林區 | 中正區 | 信義區 | 松山區 | 萬華區 | 大同區 |
| 105年6月 | 324 | 258 | 208 | 207 | 169 | 160 | 134 | 127 | 124 | 123 | 101 | 88 |
| 行政區 | 萬華區 | 中山區 | 文山區 | 內湖區 | 北投區 | 大安區 | 士林區 | 松山區 | 信義區 | 大同區 | 中正區 | 南港區 |
| 105年7月 | 959 | 279 | 229 | 200 | 199 | 177 | 151 | 143 | 137 | 106 | 102 | 84 |
| 行政區 | 士林區 | 內湖區 | 萬華區 | 中山區 | 文山區 | 大安區 | 中正區 | 北投區 | 松山區 | 信義區 | 南港區 | 大同區 |
| 105年8月 | 257 | 220 | 219 | 219 | 191 | 187 | 167 | 156 | 109 | 98 | 74 | 64 |
| 行政區 | 中山區 | 內湖區 | 大安區 | 北投區 | 文山區 | 士林區 | 松山區 | 萬華區 | 中正區 | 信義區 | 南港區 | 大同區 |
| 105年9月 | 269 | 211 | 183 | 182 | 160 | 159 | 153 | 141 | 122 | 117 | 113 | 85 |
| 行政區 | 內湖區 | 北投區 | 中山區 | 文山區 | 萬華區 | 大安區 | 士林區 | 松山區 | 信義區 | 中正區 | 南港區 | 大同區 |
| 105年10月 | 231 | 210 | 208 | 199 | 178 | 153 | 140 | 126 | 96 | 80 | 77 | 75 |
| 行政區 | 中山區 | 內湖區 | 大安區 | 北投區 | 信義區 | 萬華區 | 士林區 | 文山區 | 松山區 | 中正區 | 大同區 | 南港區 |
| 105年11月 | 224 | 224 | 179 | 176 | 140 | 139 | 135 | 129 | 113 | 98 | 86 | 86 |
| 行政區 | 內湖區 | 中山區 | 北投區 | 大安區 | 文山區 | 士林區 | 萬華區 | 松山區 | 信義區 | 中正區 | 大同區 | 南港區 |
| 105年12月 | 307 | 284 | 207 | 202 | 195 | 194 | 156 | 155 | 148 | 129 | 106 | 95 |

資料來源：臺北市政府地政局

圖3 臺北市 105 年 1 至 12 月各行政區買賣案量趨勢圖

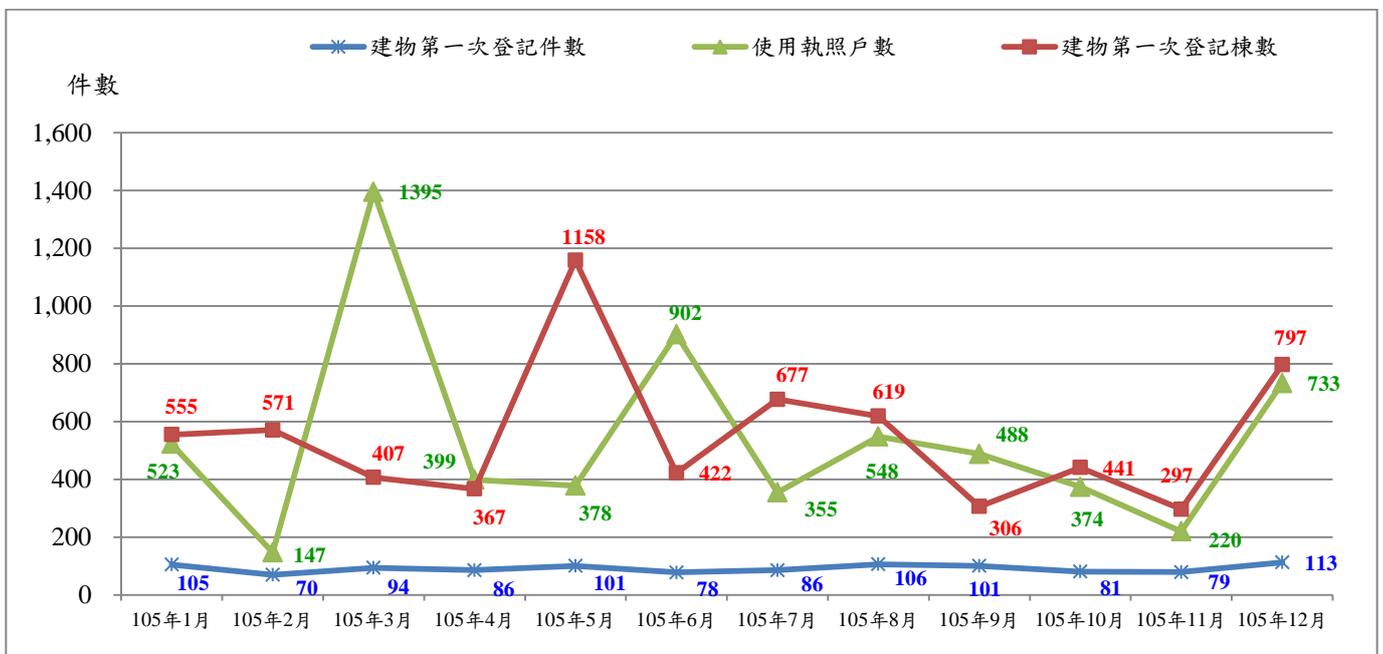


資料來源：臺北市政府地政局

四、使用執照戶數與建物第一次登記筆棟數關連情形

另觀察 105 年 1 至 12 月使用執照戶數變化情形，約略可推斷建物第一次登記筆棟數增減情形，因核發使用執照之新成屋，至移轉過戶會有 1 至 2 個月之時間落差。

圖4 臺北市 105 年 1 到 12 月使用執照戶數、建物第一次登記件/棟數情形



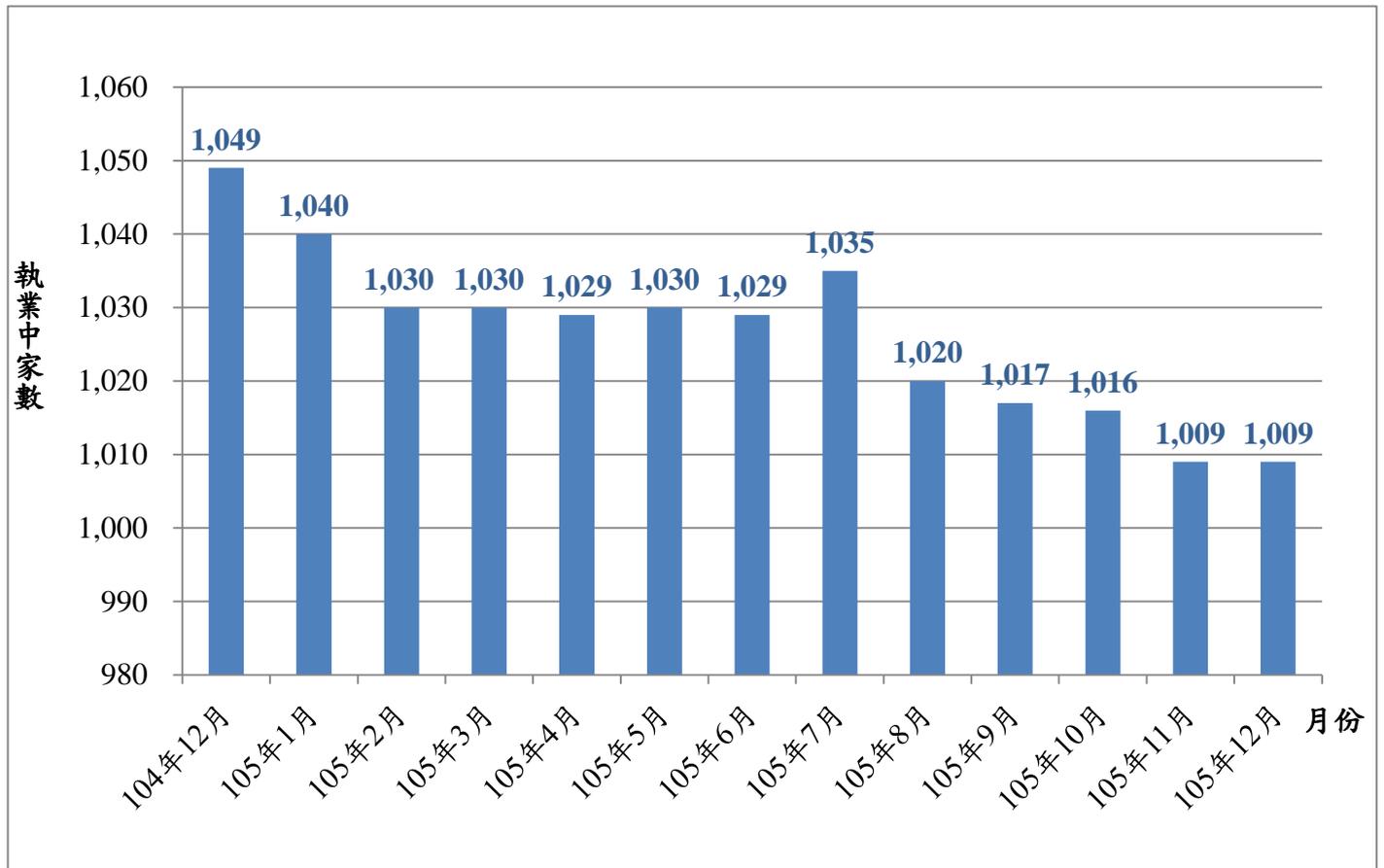
資料來源：臺北市政府地政局/臺北市建築管理工程處統計月報表

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終止連4月下降

105年12月全市不動產經紀業執業中家數為1,009家，與上月1,009家相同，較去年同期1,049家減少40家，減幅3.81%。

圖5 臺北市近1年不動產經紀業執業中家數趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

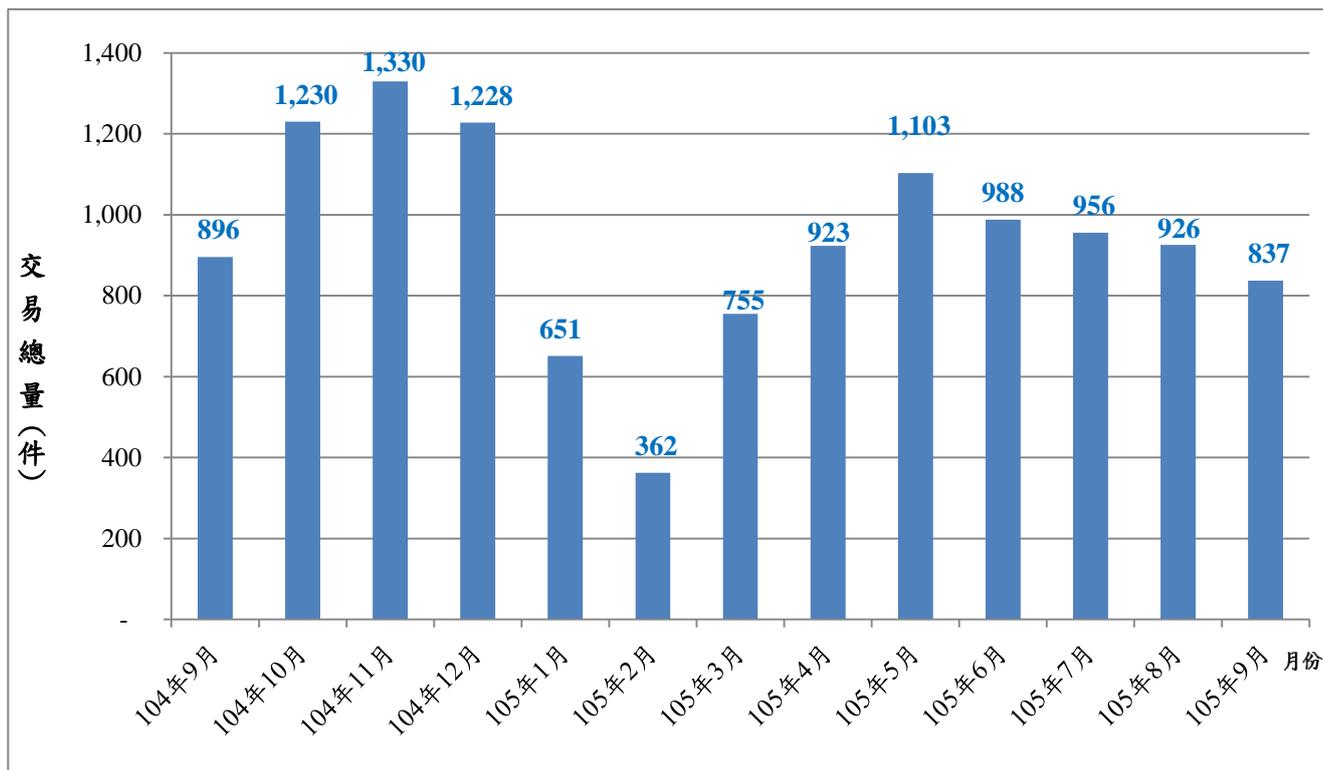
參、最近一期(105年9月)實價登錄量價動態

一、交易量分析

(一) 9月房市交易量較8月下跌9.61%，較去年同期下跌6.58%

統計分析 105 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 837 件，較 105 年 8 月 926 件減少 89 件，減幅 9.61%，亦較去年同期 896 件減少 6.58%。

圖6 臺北市近1年買賣交易件數總量圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二) 大同區量增14.81%，增幅最多；中正區量減33.33%，減幅最大

全市各行政區交易量與8月相較，增幅最多的是大同區，交易件數31件，較8月增加14.81%，減幅最大的是中正區，交易件數32件，較8月減少33.33%；9月交易熱區續由中山區奪冠，交易件數124件。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，除士林區以公寓為主外，均以住宅大樓為主流，又以中山區 63 件位居第一；公寓則以內湖區 41 件最多；而套房仍由中山區居首，交易量為 28 件；至商(廠)辦及店面(店鋪)交易量仍普遍偏低，分由中山區以 9 件、5 件奪冠。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 12 月 21 日前，實價登錄資料交易日期為 105 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。

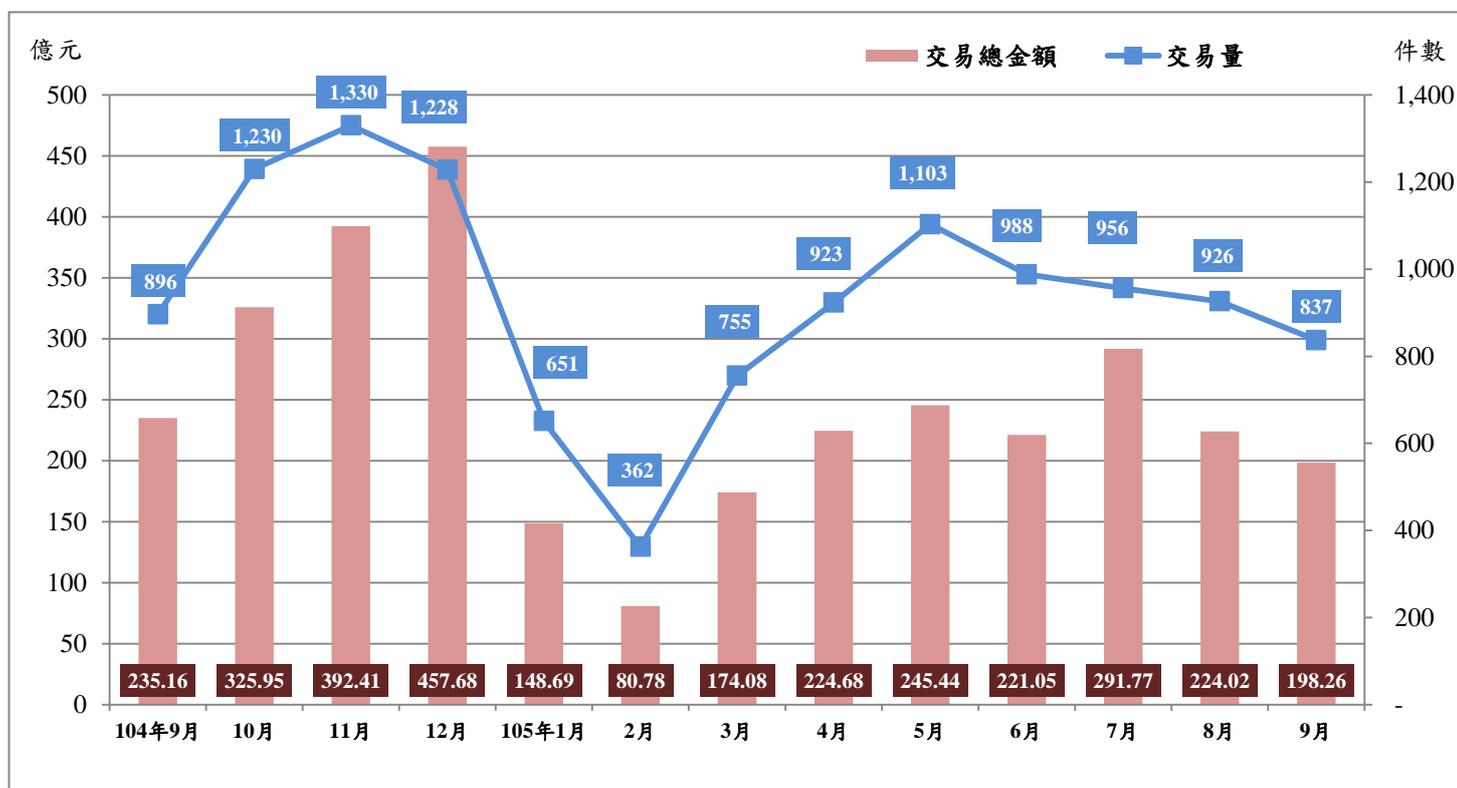
表 2 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

| 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 | |
|-----------------------------------|-------------------|----------|----------------------|----------|----------------|----------|-----------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| | 105/08 件數 | 增減 幅度 | 105/08 件數 | 增減 幅度 | 105/08 件數 | 增減 幅度 | 105/08 件數 | 增減 幅度 | 105/08 件數 | 增減 幅度 | 105/08 件數 | 增減 幅度 |
| | 105/09 件數 | | 105/09 件數 | | 105/09 件數 | | 105/09 件數 | | 105/09 件數 | | 105/09 件數 | |
| 全市 | 480 | -11.88% | 225 | 8.89% | 146 | -25.34% | 41 | -2.44% | 34 | -41.18% | 926 | -9.61% |
| | 423 | | 245 | | 109 | | 40 | | 20 | | 837 | |
| 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 — | 80 | -21.25% | 14 | 35.71% | 35 | -20.00% | 7 | 28.57% | 10 | -50.00% | 146 | -15.07% |
| | 63 | | 19 | | 28 | | 9 | | 5 | | 124 | |
| 內湖區 — | 54 | 7.41% | 41 | 0.00% | 11 | -54.55% | 8 | -12.50% | 0 | — | 114 | -0.88% |
| | 58 | | 41 | | 5 | | 7 | | 2 | | 113 | |
| 北投區 ↑1 | 42 | 23.81% | 32 | -6.25% | 19 | -10.53% | 4 | 25.00% | 2 | -50.00% | 99 | 6.06% |
| | 52 | | 30 | | 17 | | 5 | | 1 | | 105 | |
| 文山區 ↓1 | 69 | -24.64% | 24 | 12.50% | 17 | -82.35% | 0 | — | 1 | -100.00% | 111 | -26.13% |
| | 52 | | 27 | | 3 | | 0 | | 0 | | 82 | |
| 大安區 — | 53 | -22.64% | 10 | 30.00% | 14 | -28.57% | 8 | -50.00% | 4 | 0.00% | 89 | -19.10% |
| | 41 | | 13 | | 10 | | 4 | | 4 | | 72 | |
| 士林區 ↑1 | 23 | 8.70% | 28 | 25.00% | 8 | -37.50% | 2 | -100.00% | 2 | -50.00% | 63 | 4.76% |
| | 25 | | 35 | | 5 | | 0 | | 1 | | 66 | |
| 萬華區 ↑1 | 34 | -26.47% | 9 | 144.44% | 13 | 7.69% | 3 | -33.33% | 2 | 0.00% | 61 | 6.56% |
| | 25 | | 22 | | 14 | | 2 | | 2 | | 65 | |
| 松山區 ↓2 | 44 | -25.00% | 12 | 16.67% | 8 | 12.50% | 1 | 300.00% | 3 | -33.33% | 68 | -8.82% |
| | 33 | | 14 | | 9 | | 4 | | 2 | | 62 | |
| 信義區 — | 24 | 8.33% | 19 | 21.05% | 9 | -55.56% | 1 | 0.00% | 4 | -50.00% | 57 | -1.75% |
| | 26 | | 23 | | 4 | | 1 | | 2 | | 56 | |
| 中正區 — | 14 | 7.14% | 15 | -53.33% | 11 | -54.55% | 5 | 0.00% | 3 | -100.00% | 48 | -33.33% |
| | 15 | | 7 | | 5 | | 5 | | 0 | | 32 | |
| 大同區 ↑1 | 14 | 0.00% | 10 | -20.00% | 1 | 500.00% | 0 | — | 2 | -50.00% | 27 | 14.81% |
| | 14 | | 8 | | 6 | | 2 | | 1 | | 31 | |
| 南港區 ↓1 | 29 | -34.48% | 11 | -45.45% | 0 | — | 2 | -50.00% | 1 | -100.00% | 43 | -32.56% |
| | 19 | | 6 | | 3 | | 1 | | 0 | | 29 | |

(三) 全市 9 月交易總額較 8 月減少 11.50%，較去年同期亦減少 15.69%

9 月受全市不動產交易量減少影響，交易總金額為 198.26 億元，較 8 月減少 25.76 億元，減幅為 11.50%；相較去年同期 235.16 億元，減少 36.9 億元，減幅為 15.69%。

圖7 近 1 年買賣交易量及交易總金額趨勢圖

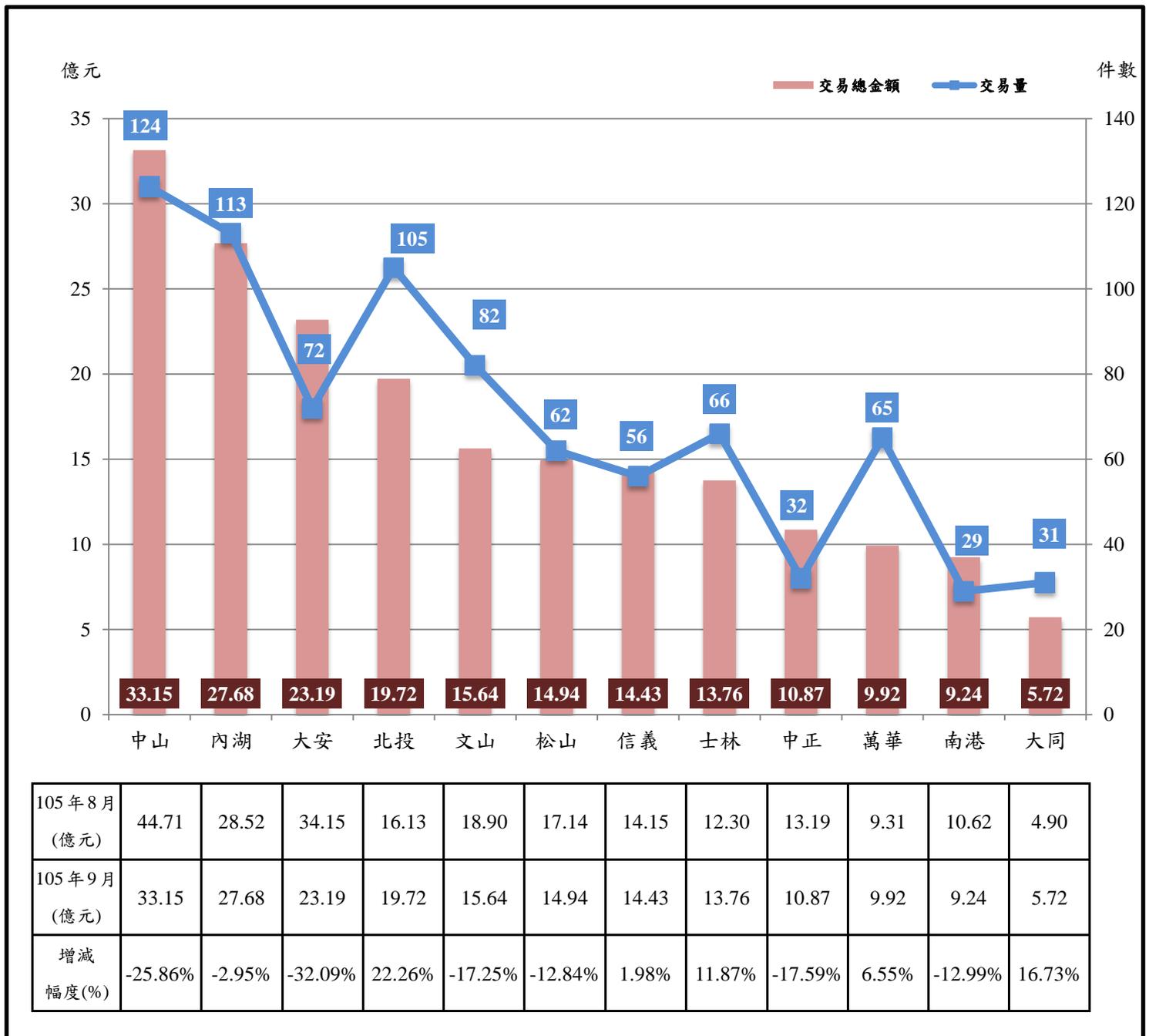


資料來源：臺北市政府地政局

(四) 北投區交易總額增幅最大達 22.26%，大安區減幅最大達 32.09%

各行政區交易總金額依序由中山區(33.15 億元)、內湖區(27.68 億元) 及大安區(23.19 億元) 位居 9 月前 3 名，總額排名最低則為大同區，僅 5.72 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總金額相差 5.8 倍；交易總額增幅最大為北投區 22.26%，減幅最大為大安區 32.09%。

圖8 臺北市各行政區 105 年 9 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 9 月指數下跌 0.78%，較去年同期亦下跌 4.37%

105 年 9 月全市住宅價格指數 109.36，較 8 月下跌 0.78%，較去年同期(104 年 9 月)亦下跌 4.37%，標準住宅總價 1,368 萬元，標準住宅單價每坪 50.32 萬元。

大樓住宅價格指數 116.96，較 8 月下跌 2.64%，較去年同期下跌 4.01%，標準住宅總價 1,653 萬元，標準住宅單價每坪 57.02 萬元。

公寓住宅價格指數 103.29，較 8 月上漲 2.06%，較去年同期下跌 7.23%，標準住宅總價 1,270 萬元，標準住宅單價每坪 43.90 萬元。

(二) 9 月大安信義中正區上漲 2.70%，士林內湖大同區下跌 1.29%

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 104.79，較 8 月上漲 2.70%，標準住宅總價 1,953 萬元，標準住宅單價每坪 67.65 萬元。中山松山南港區，住宅價格指數 115.89，較 8 月上漲 1.00%，標準住宅總價 1,244 萬元，標準住宅單價每坪 53.21 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 110.47，較 8 月下跌 1.29%，標準住宅總價 1,406 萬元，標準住宅單價每坪 48.07 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 111.18，較 8 月微跌 0.02%，標準住宅總價 1,154 萬元，標準住宅單價每坪 41.25 萬元。

與去年同期相較，全市四分區均呈現下跌情形。士林內湖大同區近一年跌幅 3.14% 最深，標準住宅總價及單價已低於 102 年 8 月水準；大安信義中正區、萬華文山北投區及中山松山南港區較去年同期跌幅分別為 1.69%、1.42%、1.27%，其標準住宅總價及單價已分別回落至 102 年 4 月、12 月、8 月房價水準。

(三) 全市住宅價格走勢平穩，大樓價格中長期表現優於公寓

全市住宅價格月線、季線、半年線交疊局勢未變，近半年走勢平穩；觀察大樓與公寓價格表現，大樓月線雖轉跌，惟尚未扭轉季線及半年線微揚趨勢；公寓月線反彈，季線及半年線仍分別連續 13 個月及 11 個月走低，中、長期價格表現仍未回溫。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，9 月大安信義中正區月線止跌反彈，季線、半年線分別微跌及微揚；中山松山南港區月線微揚，帶動季線止跌，惟半年線走跌趨勢未變；士林內湖大同區月線、季線及半年線均微幅下跌，價格表現仍弱；至萬華文山北投區，月線持平，季線微揚，半年線則持續微跌。

※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。