

臺北市 108 年 6 月不動產市場動態月報

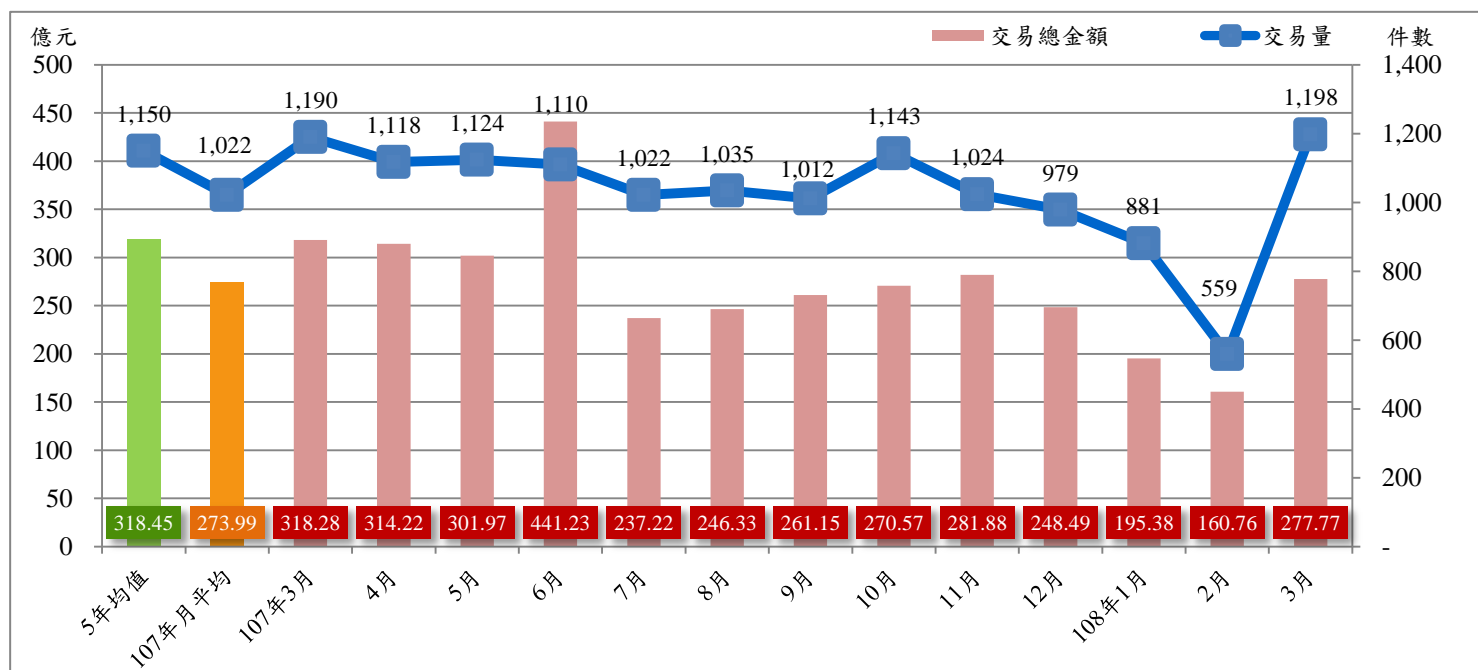
壹、交易量分析

一、108 年 3 月實價登錄交易量較 2 月增加 114.31%，交易總額增加 72.79%

統計分析最近一期 108 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 1,198 件，較 2 月 559 件增加 639 件，增幅 114.31%；較去年同期 1,190 件增加 8 件，增幅 0.67%，較去年平均 1,022 件增加 176 件，增幅 17.22%，較 5 年均值²1,150 件增加 48 件，增幅 4.17%。

3 月全市不動產交易總金額為 277.77 億元，較 2 月 160.76 億元增加 117.01 億元，增幅 72.79%；較去年同期 318.28 億元減少 40.51 億元，減幅 12.73%，較去年平均 273.99 億元增加 3.78 億元，增幅 1.38%，較 5 年均值 318.45 億元減少 40.68 億元，減幅 12.77%。

圖 1 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

¹ 交易件數：指樣本蒐集截止時間 108 年 6 月 14 日前，實價登錄資料交易日期為 108 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)。

² 5 年均值：實價登錄政策自 101 年 8 月實施，5 年均值係指交易日期為 103 年 4 月至 108 年 3 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

二、 松山區量增 196.55%，增幅最大；文山區量增 81.97%，增幅最小

全市 12 行政區交易量增幅最大為松山區，交易件數 86 件，較 2 月增加 196.55%；增幅最小為文山區，交易件數為 111 件，較 2 月增加 81.97%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，除士林區外，均以住宅大樓為主流，並由中山區以 98 件奪冠；公寓由內湖區以 51 件居首；套房及商(廠)辦皆由中山區分別以 45 件及 8 件蟬聯冠軍；店面(店鋪)交易件數則由中山區、內湖區、文山區及大安區以 5 件並列榜首。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

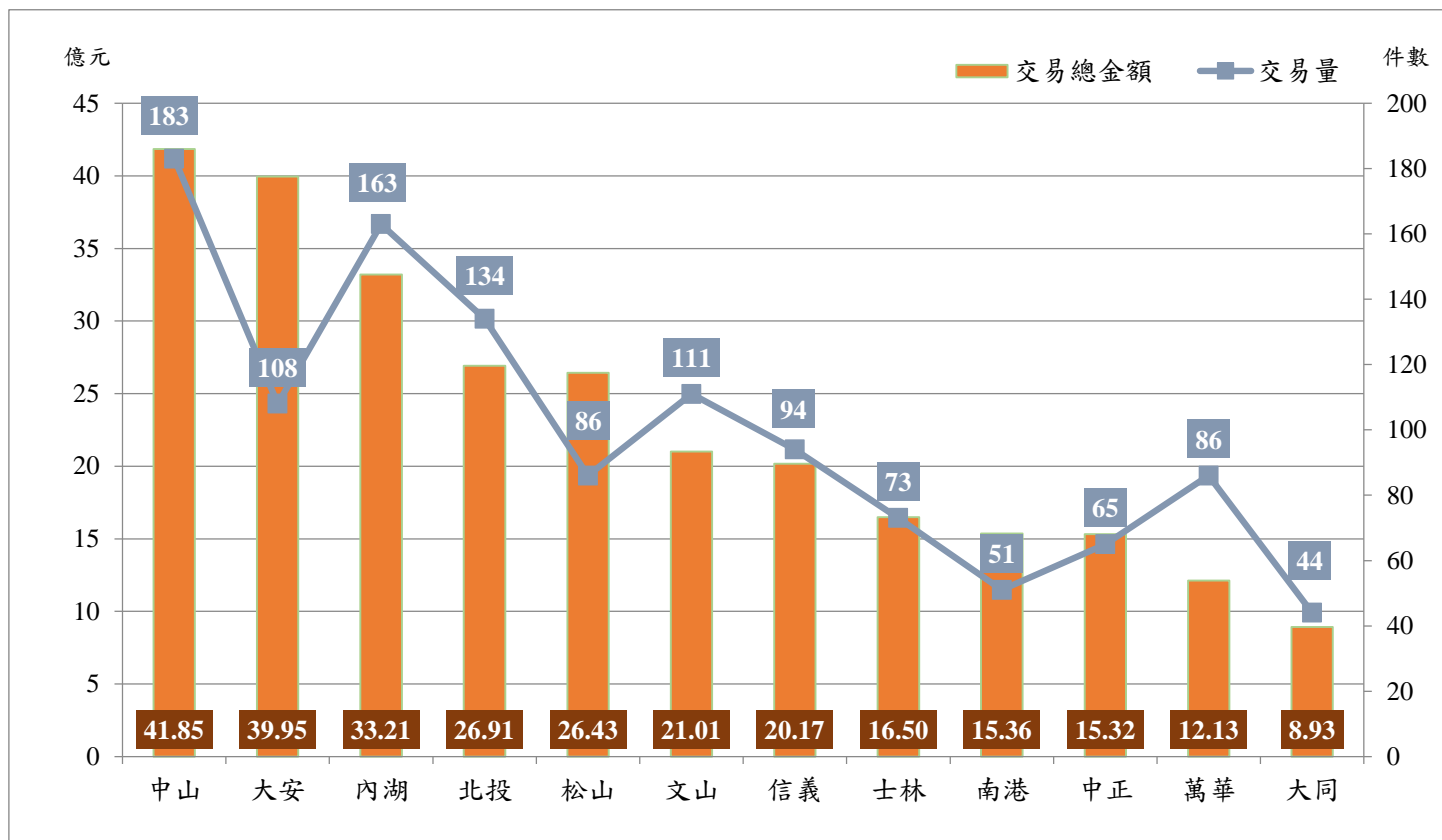
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有電 梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1 衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	108/03 件數	增減 幅度	108/03 件數	增減 幅度	108/03 件數	增減 幅度	108/03 件數	增減 幅度	108/03 件數	增減 幅度	108/03 件數	增減 幅度
	108/02 件數		108/02 件數		108/02 件數		108/02 件數		108/02 件數		108/02 件數	
	108/03 件數	108/03 件數	108/03 件數	108/03 件數	108/03 件數	108/03 件數	108/03 件數	108/03 件數	108/03 件數	108/03 件數	108/03 件數	108/03 件數
全市	644	111.84%	322	140.30%	160	92.77%	44	57.14%	28	180.00%	1,198	114.31%
	304		134		83		28		10		559	
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 —	98	180.00%	27	285.71%	45	60.71%	8	-33.33%	5	0.00%	183	110.34%
	35		7		28		12		5		87	
內湖區 —	87	135.14%	51	142.86%	13	116.67%	7	-22.22%	5	—	163	123.29%
	37		21		6		9		0		73	
北投區 —	71	82.05%	37	68.18%	20	150.00%	5	—	1	0.00%	134	91.43%
	39		22		8		0		1		70	
文山區 —	59	51.28%	41	192.86%	4	-50.00%	2	—	5	—	111	81.97%
	39		14		8		0		0		61	
大安區 —	70	89.19%	17	41.67%	9	80.00%	7	—	5	400.00%	108	96.36%
	37		12		5		0		1		55	
信義區 —	43	104.76%	36	260.00%	9	50.00%	3	0.00%	3	—	94	135.00%
	21		10		6		3		0		40	
松山區 ↑2	46	155.56%	18	200.00%	17	240.00%	4	—	1	—	86	196.55%
	18		6		5		0		0		29	
萬華區 ↑1	40	122.22%	23	130.00%	20	566.67%	1	—	2	100.00%	86	168.75%
	18		10		3		0		1		32	
士林區 ↓2	32	52.38%	39	178.57%	1	-75.00%	1	—	0	-100.00%	73	82.50%
	21		14		4		0		1		40	
中正區 —	33	120.00%	19	216.67%	11	120.00%	2	100.00%	0	—	65	124.14%
	15		6		5		3		0		29	
南港區 ↑1	34	126.67%	10	150.00%	3	200.00%	3	—	1	—	51	155.00%
	15		4		1		0		0		20	
大同區 ↓1	31	244.44%	4	-50.00%	8	100.00%	1	0.00%	0	-100.00%	44	91.30%
	9		8		4		1		1		23	

資料來源：臺北市政府地政局

三、交易總額松山區增幅最大達 352.57%，內湖區減幅最大為 13.13%

各行政區交易總金額依序由中山區(41.85 億元)、大安區(39.95 億元)及內湖區(33.21 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 8.93 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總額有約 3.69 倍的差距；交易總額增幅最大為松山區，較 2 月增加 352.57%，減幅最大為內湖區，較 2 月減少 13.13%。

圖 2 臺北市各行政區 108 年 3 月買賣交易量及交易總金額分布圖



108 年 3 月 (億元)	41.85	39.95	33.21	26.91	26.43	21.01	20.17	16.50	15.36	15.32	12.13	8.93
108 年 2 月 (億元)	21.46	20.62	38.23	15.07	5.84	12.12	12.67	10.94	5.36	7.30	6.28	4.88
增減 幅度(%)	95.01%	93.74%	-13.13%	78.57%	352.57%	73.35%	59.19%	50.82%	186.57%	109.86%	93.15%	82.99%

資料來源：臺北市政府地政局

貳、住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

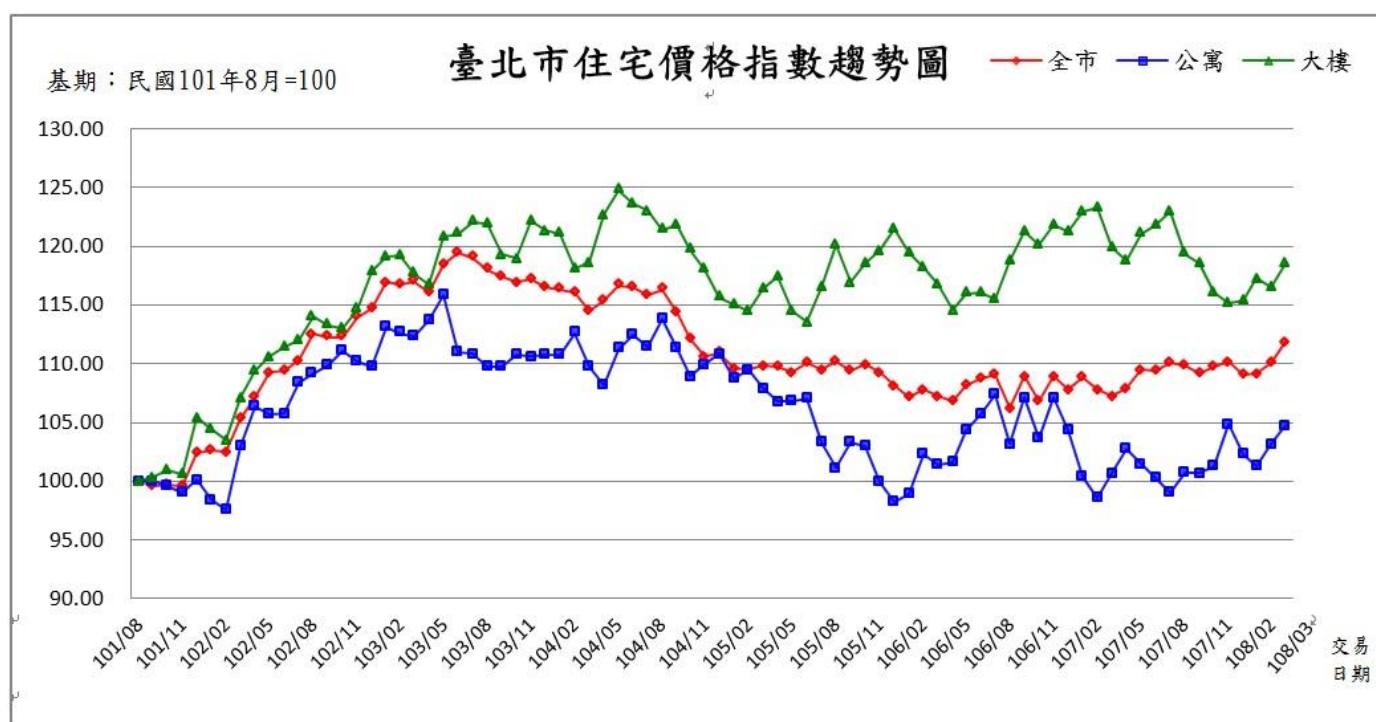
一、全市 3 月指數上升 1.60%，較去年同期上升 4.35%

108 年 3 月全市住宅價格指數 111.89，較 2 月 110.13 上升 1.60%，較去年同期 107.23 上升 4.35%；標準住宅總價 1,400 萬元，標準住宅單價每坪 51.49 萬元。

大樓住宅價格指數 118.53，較 2 月 116.50 上升 1.74%，較去年同期 119.95 下降 1.18%，標準住宅總價 1,675 萬元，標準住宅單價每坪 57.78 萬元。

公寓住宅價格指數 104.76，較 2 月 103.21 上升 1.50%，較去年同期 100.69 上升 4.04%，標準住宅總價 1,289 萬元，標準住宅單價每坪 44.52 萬元。

圖 3 臺北市住宅價格趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

二、3 月士林內湖大同區漲幅 1.81% 最高，大安信義中正區跌幅 1.63% 最深

108 年 3 月全市指數呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形。士林內湖大同區住宅價格指數 112.19，較 2 月 110.20 上升 1.81%，標準住宅總價 1,427 萬元，標準住宅單價每坪 48.82 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 114.04，較 2 月 113.31 上升 0.64%，標準住宅總價 1,184 萬元，標準住宅單價每坪 42.31

萬元。中山松山南港區住宅價格指數 122.83，較 2 月 122.24 上升 0.48%，標準住宅總價 1,318 萬元，標準住宅單價每坪 56.40 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 100.25，較 2 月 101.91 下降 1.63%，為本月唯一下跌的次分區，標準住宅總價 1,868 萬元，標準住宅單價每坪 64.72 萬元。

與去年同期(107 年 3 月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為萬華文山北投區，較去年同期上升 3.87%；其次為中山松山南港區，較去年同期上升 1.59%；士林內湖大同區，較去年同期上升 1.19%；大安信義中正區，較去年同期下降 2.16%。

三、全市住宅價格上漲，大樓回升公寓上揚

3 月全市住宅價格月線及季線上漲，帶動半年線微漲；大樓月線及季線上漲，半年線持平；公寓月線、季線及半年線均上漲。另觀察四個次分區指數趨勢，3 月大安信義中正區月線下跌，季線微跌，半年線續跌，價格表現最弱；中山松山南港區月線及半年線微漲，季線上漲，價格表現最強；萬華文山北投區月線上漲，季線及半年線微跌；士林內湖大同區月線上漲，季線微漲，半年線微跌。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)

