

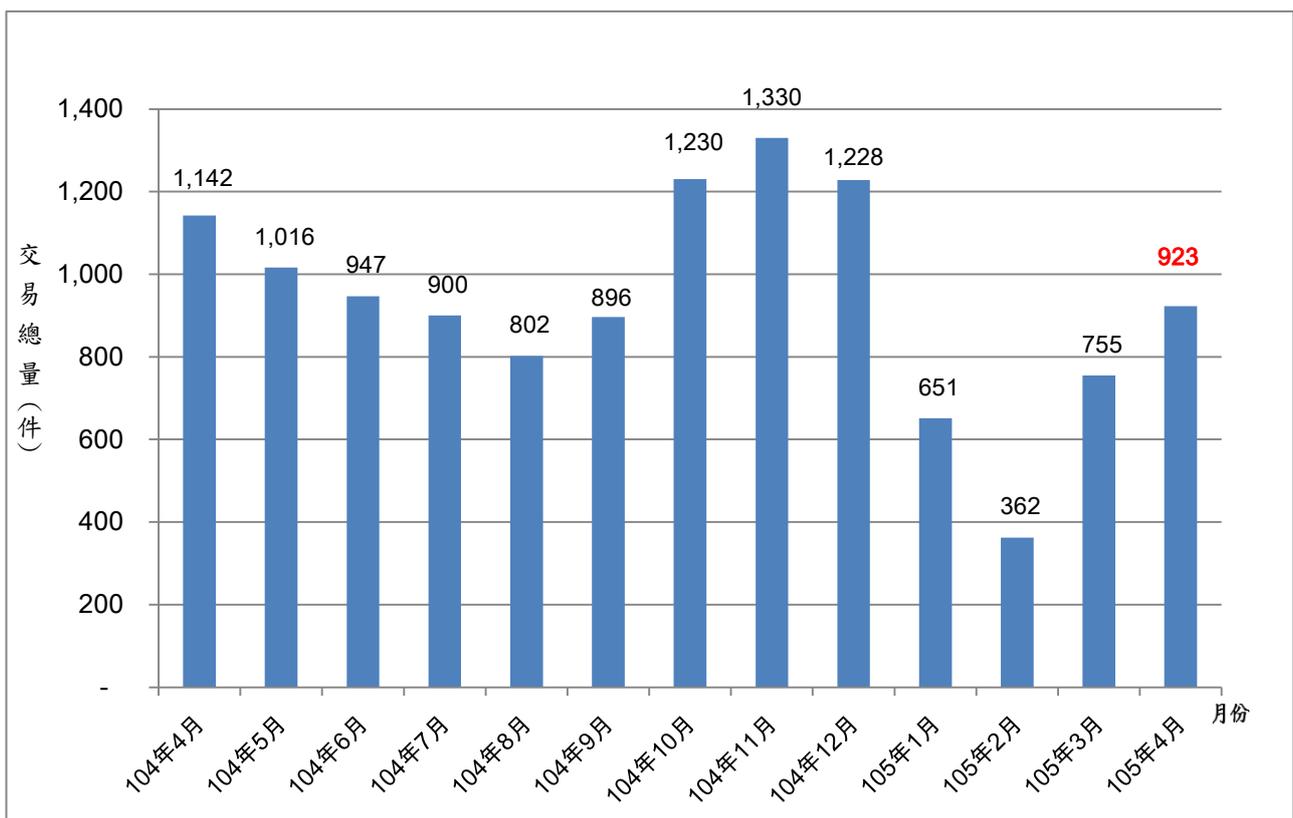
臺北市 105 年 4 月不動產動態月報

壹、交易量分析

一、4 月房市交易量較上月續增 22.25%，惟仍較去年同期減少 19.18%

105 年 4 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)交易案件計 923 件，較上月(105 年 3 月)增加 168 件，增幅 22.25%，雖已為 105 年以來最高，但相較去年同期 1,142 件仍減少 19.18%。

圖 1 近 1 年買賣交易件數總量圖



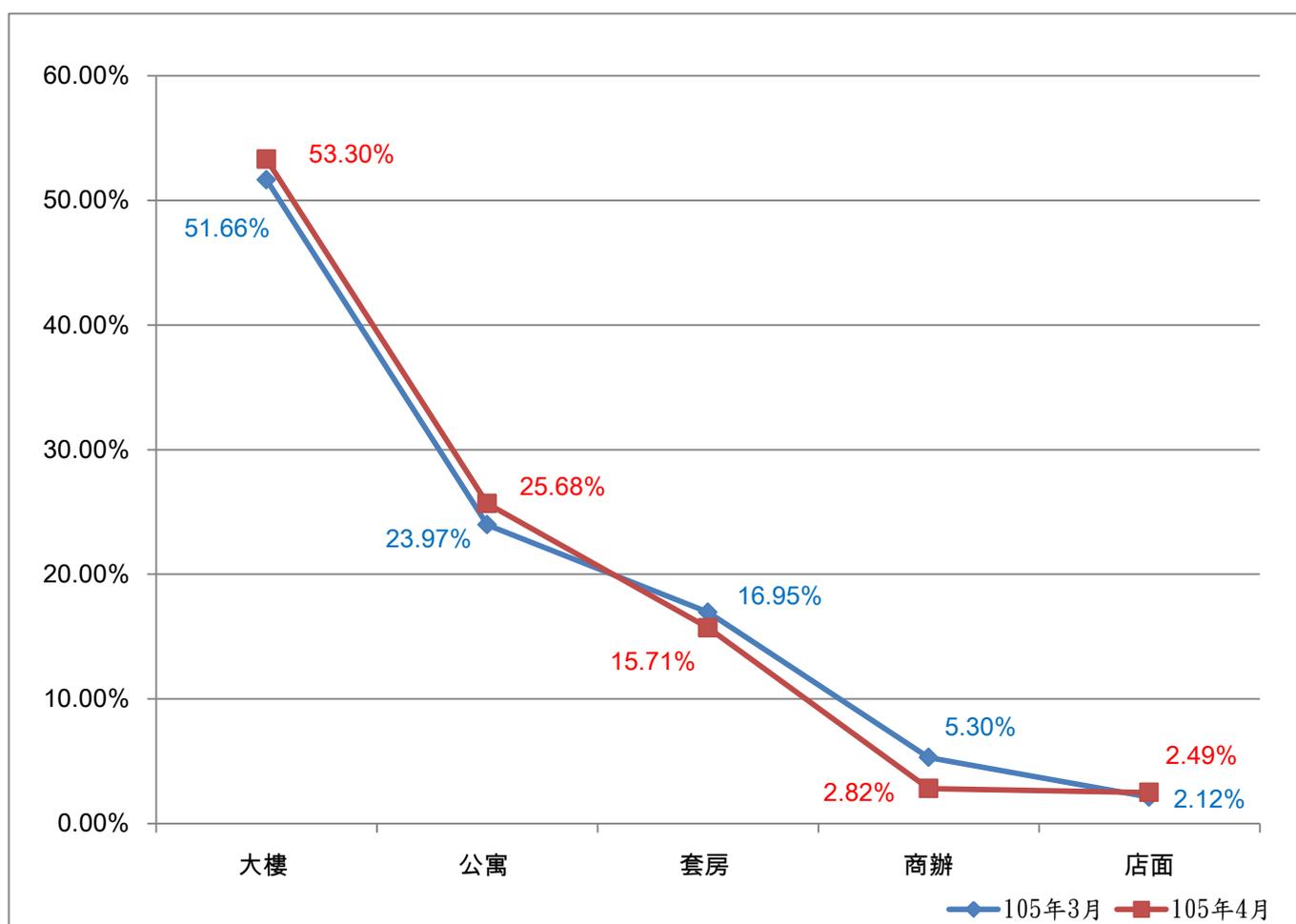
資料來源：臺北市政府地政局

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 7 月 18 日前，實價登錄資料交易日期為 105 年 4 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。

二、 交易主力仍為住宅大樓，商辦占比減幅最大

以建築型態區分，全市仍以住宅大樓(6樓含以上有電梯)為購屋主流，占總交易量 53.30%，較上月增加 1.64%；公寓占比 25.68%，較上月增加 1.71%；套房占比 15.71%，較上月減少 1.24%；商(廠)辦占比 2.82%，較上月減少 2.48%；店面占總交易量比重最低為 2.49%，較上月小幅增加 0.37%。

圖 2 105 年 3 月及 105 年 4 月建物型態交易比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

三、南港區量增 104%，增幅最大；中正區量減 15.69%，惟一減少

4 月 12 行政區交易量與上月相較，增幅最大為南港區 104%，減幅最大為中正區-15.69%；交易熱區仍由中山區蟬聯，交易件數 143 件，交易件數最少的行政區為大同區，交易件數僅 38 件。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，各區交易仍以住宅大樓為主流，並由中山區以 78 件奪冠；公寓以內湖區 34 件最多；套房則由中山區以 41 件維持領先；至商(廠)辦及店面(店鋪)交易量仍普遍偏低，前者由內湖區居冠，後者由中山區及內湖區並列冠軍。

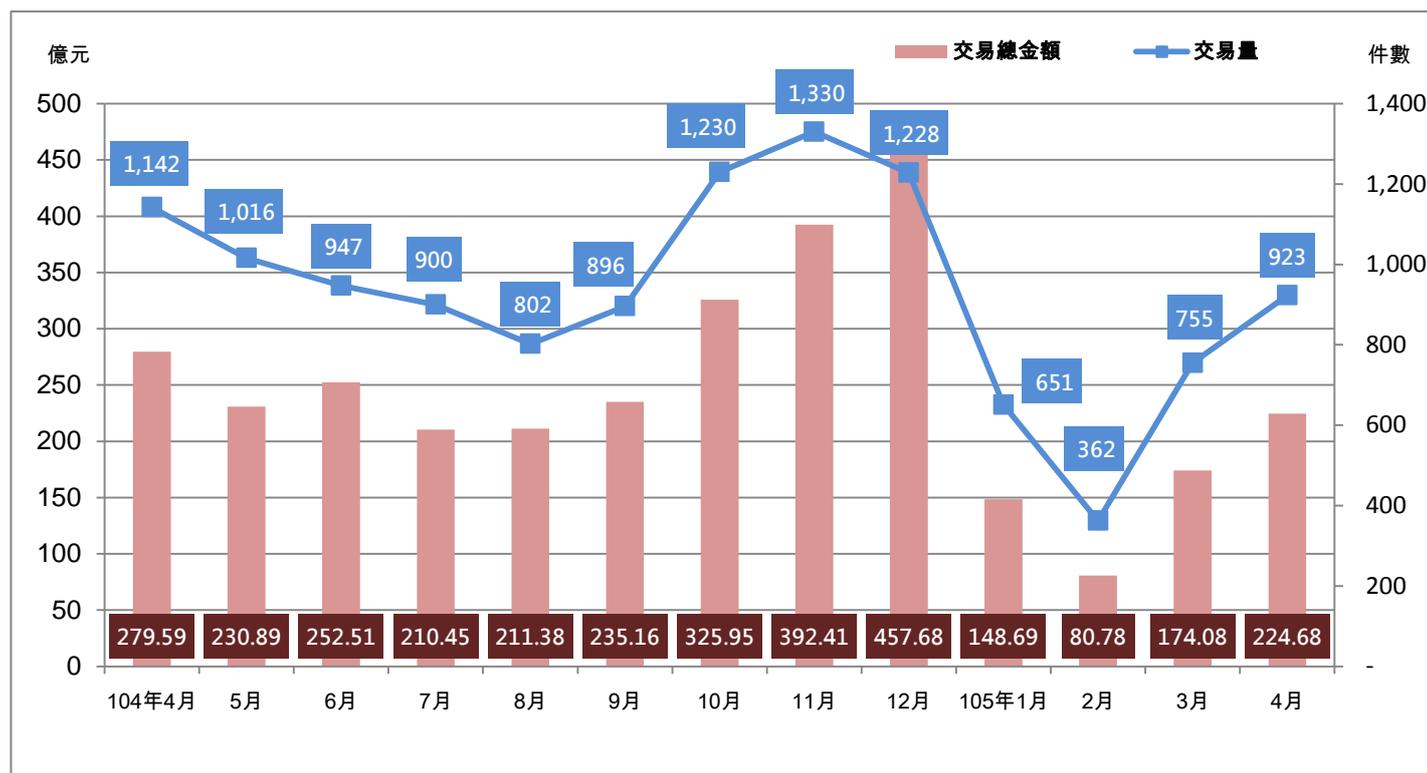
表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

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 (含店舖)		總件數	
	105/3 件數	增減 幅度	105/3 件數	增減 幅度	105/3 件數	增減 幅度	105/3 件數	增減 幅度	105/3 件數	增減 幅度	105/3 件數	增減 幅度
	105/4 件數		105/4 件數		105/4 件數		105/4 件數		105/4 件數		105/4 件數	
全市	390	26.15%	181	30.94%	128	13.28%	40	-35.00%	16	43.75%	755	22.25%
	492		237		145		26		23		923	
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 —	57	36.84%	13	23.08%	31	32.26%	7	-57.14%	3	66.67%	111	28.83%
	78		16		41		3		5		143	
內湖區 ↑1	59	27.12%	19	78.95%	4	100.00%	4	75.00%	1	400.00%	87	48.28%
	75		34		8		7		5		129	
文山區 ↓1	46	15.22%	30	-13.33%	17	-29.41%	1	100.00%	0	—	94	0.00%
	53		26		12		2		1		94	
北投區 —	27	44.44%	18	38.89%	11	27.27%	8	-75.00%	2	-50.00%	66	22.73%
	39		25		14		2		1		81	
士林區 ↑2	25	60.00%	23	39.13%	7	-28.57%	0	—	1	100.00%	56	41.07%
	40		32		5		0		2		79	
萬華區 —	23	43.48%	20	-5.00%	12	8.33%	1	-100.00%	1	200.00%	57	19.30%
	33		19		13		0		3		68	
大安區 ↑1	29	20.69%	12	25.00%	6	50.00%	7	-57.14%	2	100.00%	56	17.86%
	35		15		9		3		4		66	
信義區 ↓3	34	-29.41%	18	50.00%	6	50.00%	3	33.33%	3	-33.33%	64	3.13%
	24		27		9		4		2		66	
松山區 —	26	53.85%	6	116.67%	15	-33.33%	3	-33.33%	2	-100.00%	52	25.00%
	40		13		10		2		0		65	
南港區 ↑2	18	100.00%	6	83.33%	1	200.00%	0	—	0	—	25	104.00%
	36		11		3		1		0		51	
中正區 ↓1	28	-35.71%	9	77.78%	9	-11.11%	5	-80.00%	0	—	51	-15.69%
	18		16		8		1		0		43	
大同區 ↓1	18	16.67%	7	-57.14%	9	44.44%	1	0.00%	1	-100.00%	36	5.56%
	21		3		13		1		0		38	

四、全市 4 月交易總額較上月續增 29.07%，惟仍較去年同期減少 19.64%

4 月全市不動產交易總金額隨交易量成長增加，達 224.68 億元，較上月增加 50.6 億元，增幅為 29.07%；相較去年同期則減少 54.91 億元，減幅約 19.64%。

圖 3 近 1 年買賣交易量及交易總金額趨勢圖

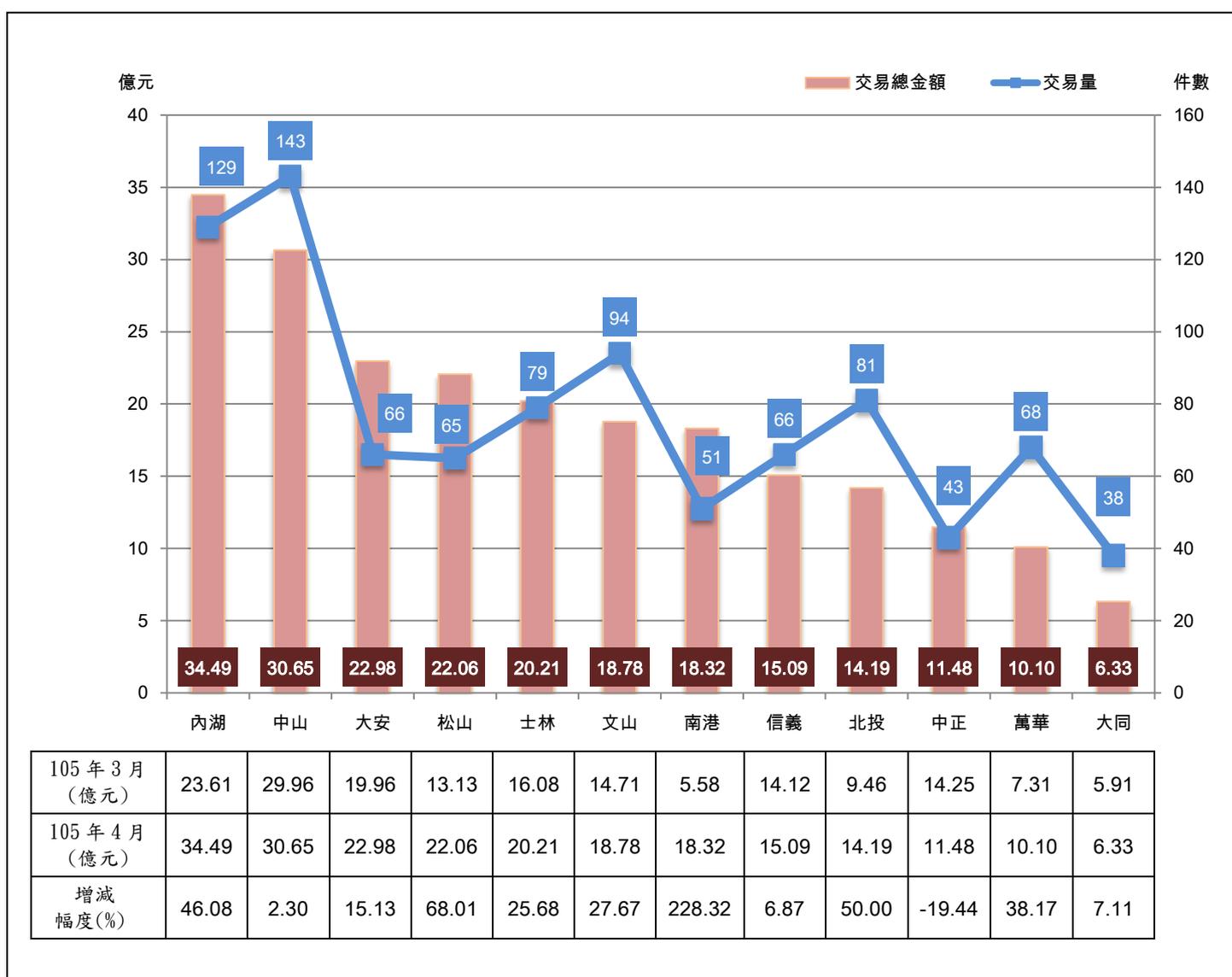


資料來源：臺北市政府地政局

五、內湖區交易總額最高 34.49 億元，南港區增幅最大 228.32%

各行政區交易總金額前 3 名，依序為內湖區(34.49 億元)、中山區(30.65 億元)及大安區(22.98 億元)；總額最低的行政區則為大同區，僅 6.33 億元，總額最高的內湖區與最低的大同區，交易總金額相差 5.45 倍；增幅最大為南港區 228.32%，減幅最大為中正區-19.44%。

圖 4 臺北市各行政區 105 年 4 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

貳、住宅價格指數分析（相關圖表請參閱附件）

一、 全市房價已降回 102 年 7 月水準，大樓價格抗跌性相對優於公寓

105 年 4 月全市住宅價格指數 109.72，較上月(105 年 3 月)微跌 0.09%，較去年同期（104 年 4 月）下跌 4.94%，標準住宅總價 1,373 萬元，標準住宅單價每坪 50.49 萬元。

大樓住宅價格指數 117.44，較上月上漲 0.91%，較去年同期下跌 4.29%，標準住宅總價 1,660 萬元，標準住宅單價每坪 57.25 萬元。

公寓住宅價格指數 106.81，較上月下跌 1.01%，較去年同期下跌 1.27%，標準住宅總價 1,314 萬元，標準住宅單價每坪 45.40 萬元。

觀察 101 年 8 月以來指數變化，公寓住宅價格自 103 年 5 月達到高峰後即明顯下修，呈現緩步下跌走勢，連帶影響全市住宅價格漲勢亦自次月(103 年 6 月)起同步下修，房價已跌回 102 年 7 月水準；大樓住宅價格則遲至 104 年 5 月後始有較明顯的下跌情形，起跌時間最晚，價格成長動能最持久，且近期已連二月指數回升，價格抗跌性相對優於公寓。

二、 大安信義中正區房價跌回三年前水準，中山松山南港區近一年跌幅最深

全市四個次分區指數呈現一分區上漲，三分區下跌情形。士林內湖大同區，住宅價格指數 115.03，較上月上漲 1.57%，標準住宅總價 1,464 萬元，標準住宅單價每坪 50.05 萬元。大安信義中正區，住宅價格指數 101.84，較上月下跌 1.38%，標準住宅總價 1,898 萬元，標準住宅單價每坪 65.74 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 116.90，較上月下跌 1.85%，標準住宅總價 1,254 萬元，標

準住宅單價每坪 53.68 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 110.74，較上月下跌 1.81%，標準住宅總價 1,150 萬元，標準住宅單價每坪 41.09 萬元。

與去年同期相較，四分區呈現一分區微漲，三分區下跌情形。萬華文山北投較去年同期微漲 0.12%，表現最為抗跌；中山松山南港區跌幅 8.43% 最深，標準住宅總價及單價，已較 102 年 8 月為低；大安信義中正區跌幅 8.29%，標準住宅總價及單價跌回三年前房價水準；士林內湖大同區下跌 1.45%，標準住宅總價及單價自 103 年 1 月後相對平穩。

三、全市短、中期價格跌勢趨緩，大安信義中正區房價持續探底

分析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，全市住宅價格月線微跌，季線微升，半年線雖連 8 月走跌，然價格跌勢已有趨緩現象；觀察大樓與公寓價格表現，大樓月線、季線已連 2 個月上揚，半年線跌勢亦有趨緩現象，至公寓指數月線則連 2 月下 跌，季線、半年線仍與上月相同，呈現逐步貼近月線走勢。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，大安信義中正區月線、季線、半年線下 跌，半年線已連續 18 個月走跌，長期價格走低趨勢未變；中山松山南港區月 線、季線、半年線均呈下跌，短中期價格有轉弱趨勢；萬華文山北投區月線、 季線雖仍下跌，惟半年線已連續 4 個月微漲且走勢平穩，整體價格表現最具抗 跌性；至士林內湖大同區，在月線連續 2 月回升帶動下，季線止跌微揚，半年 線下跌情形和緩，短期價格走勢最強。

※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。