

# 臺北市 104 年 11 月不動產動態月報

## 壹、交易件數分析

### 一、節稅效應持續發威 11 月交易量再創 104 年新高

104 年 11 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 1,330 件，較上(10)月 1,230 件增加 8.13%，交易量已連 3 個月攀升，並創 104 年度以來新高，主要原因係受住宅大樓及套房移轉量增加，再加上趕在房地合一稅新制上路前完成過戶所致。

以建築型態區分，全市住宅大樓(6 樓以上有電梯)，交易件數 699 件，較上月增加 26.86%，占比<sup>3</sup>52.56%亦較上月增加 7.76%，顯示仍為本市購屋之主流；公寓居次，交易件數 304 件，較上月增加 2.36%，占比 22.86%較上月減少 1.29%；套房交易件數 179 件，較上月增加 20.13%，占比 13.46%較上月增加 1.35%；商(廠)辦交易件數 119 件，較上月減少 44.65%，占比 8.95%較上月減少 8.53%，雖有減少然綜觀本年度各月份商(廠)辦交易件數，本月仍高居第 2 名，係本月北投區中央南路 2 段仍有大量新廠辦建案移轉，；至於店面交易件數 29 件，較上月增加 11

<sup>1</sup>交易件數：指樣本蒐集截止時間 105 年 2 月 15 日前，實價登錄資料已揭露交易日期為 104 年 11 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。

件，惟占比 2.17%較上月僅微幅增加 0.71%。

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
	占比	44.80%	24.15%	12.11%	17.48%	1.46%	81.06%	100.00%
104.11	件數	699	304	179	119	29	1182	1330
	變動%	26.86%	2.36%	20.13%	-44.65%	61.11%	18.55%	8.13%
	占比	52.56%	22.86%	13.46%	8.95%	2.17%	88.88%	100.00%
	變動%	7.76%	-1.29%	1.35%	-8.53%	0.71%	7.82%	

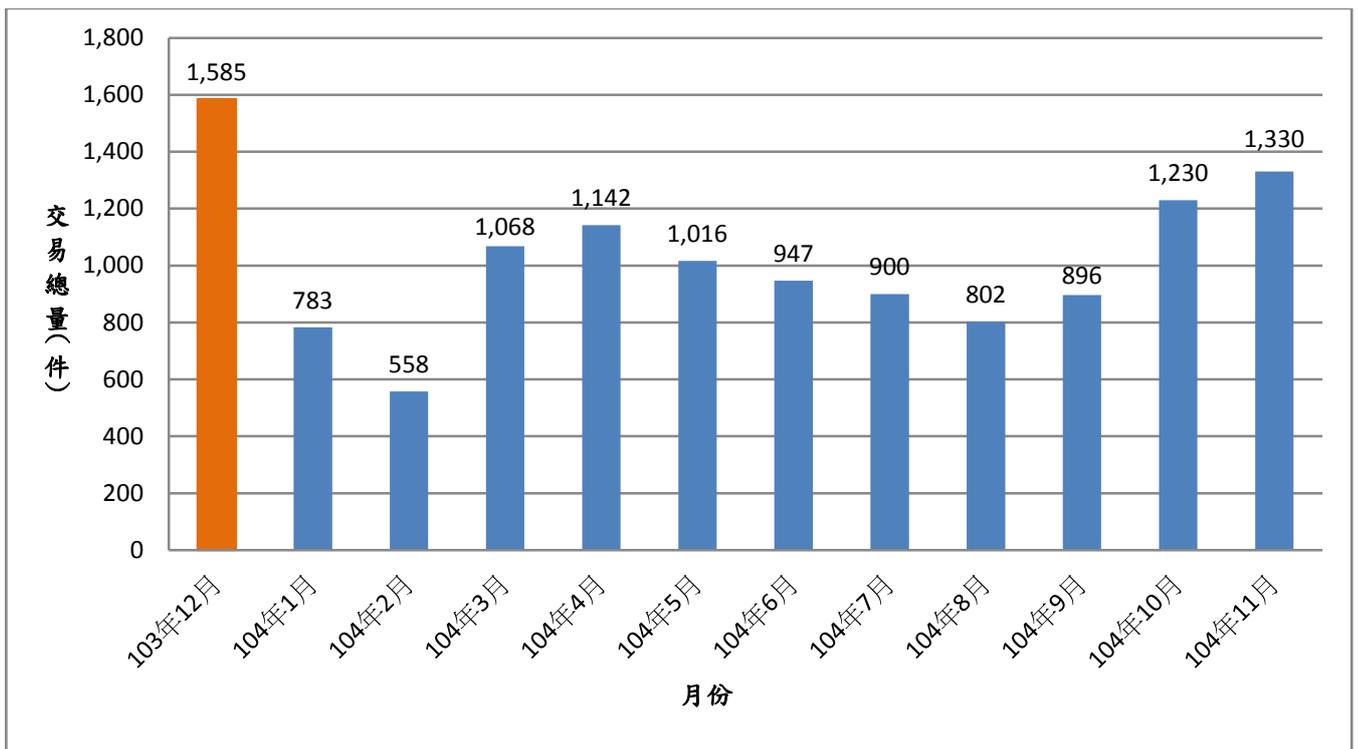


圖 1 近 1 年買賣交易件數總量圖

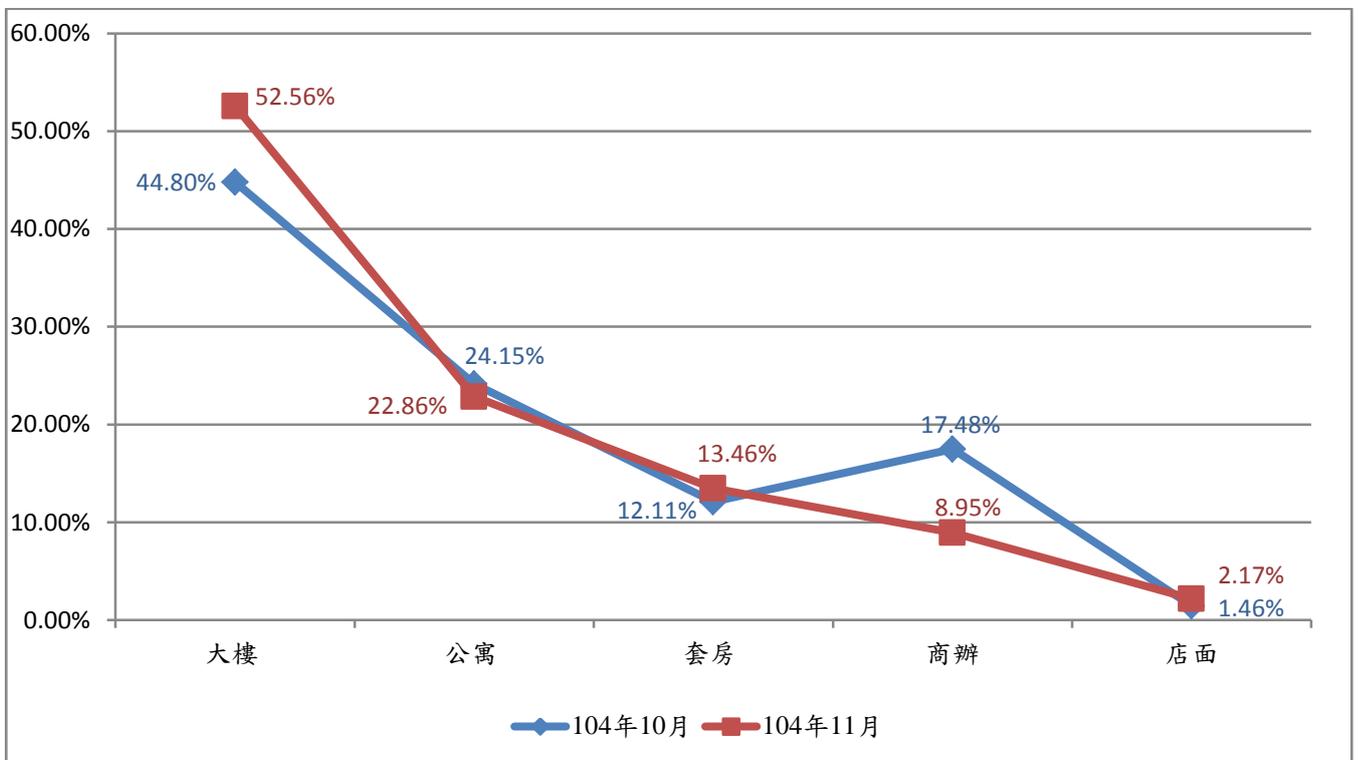


圖 2 104 年 10 月及 104 年 11 月建物型態交易比重圖

以各行政區交易量觀察，11月交易件數前三名為中山區、內湖區及北投區，因上月交易量居冠的北投區交易件數大幅減少，加上中山區交易件數 225 件，較上月增加 25%，兩者消長互相牽引下，使得中山區睽違兩個月後再度重回本市交易熱區寶座，如以近 3 個月交易件數觀察，倘各行政區無大批新成屋移轉，極難撼動中山區的熱區地位；交易件數最少的行政區則由南港區易主為大同區，交易件數僅 43 件。綜觀各區交易件數除北投區及士林區交易量減少外，其餘各區 11 月交易量皆呈現增加情形。

各行政區的交易型態，除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，其中以中山區 124 件最多；公寓交易量則由文山區以 43 件摘冠；商(廠)辦交易量雖北投區本月交易量減少至 54 件，但仍居本市交易量之首；至於套房交易霸主則續由中山區連 11 月蟬聯；而店面(店鋪)部分以士林區、松山區及文山區各交易 5 件並列第一。

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	
	104/10 件數	增減 幅度	104/10 件數	增減 幅度	104/10 件數	增減 幅度	104/10 件數	增減 幅度	104/10 件數	增減 幅度	104/10 件數	增減 幅度
	104/11 件數		104/11 件數		104/11 件數		104/11 件數		104/11 件數		104/11 件數	
全市	551	26.86%	297	2.36%	149	20.13%	215	-44.65%	18	61.11%	1230	8.13%
	699		304		179		119		29		1330	
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 ↑1	109	13.76%	26	-15.38%	36	25%	7	357.14%	2	0%	180	25%
	124		22		45		32		2		225	
內湖區 ↑1	70	60%	38	-5.26%	8	12.5%	4	275%	1	0%	121	42.98%
	112		36		9		15		1		173	
北投區 ↓2	44	6.82%	33	-6.06%	14	35.71%	185	-70.81%	1	100%	277	-44.77%
	47		31		19		54		2		153	
文山區 ↑2	53	35.85%	29	48.28%	15	-26.67%	0	—	3	66.67%	100	32%
	72		43		11		1		5		132	
大安區 ↓1	65	12.31%	25	28%	14	-7.14%	4	-75%	1	0%	109	10.09%
	73		32		13		1		1		120	
萬華區 ↑3	32	109.38%	21	4.76%	8	212.5%	1	100%	3	0%	65	83.08%
	67		22		25		2		3		119	
士林區 ↓2	43	-4.65%	42	-11.9%	12	-50%	1	-100%	3	66.67%	101	-11.88%
	41		37		6		0		5		89	
松山區 ↑2	33	18.18%	18	5.56%	10	20%	2	50%	0	—	63	23.81%
	39		19		12		3		5		78	
中正區 ↓1	37	-2.7%	12	33.33%	12	41.67%	3	66.67%	4	-25%	68	13.24%
	36		16		17		5		3		77	
信義區 ↓3	30	16.67%	29	-17.24%	7	0%	4	0%	0	—	70	1.43%
	35		24		7		4		1		71	
南港區 ↑1	23	30.43%	10	60%	2	0	1	100%	0	—	36	38.89%
	30		16		2		2		0		50	
大同區 ↓1	12	91.67%	14	-57.14%	11	18.18%	3	-100%	0	—	40	7.5%
	23		6		13		0		1		43	

另以交易總金額來看，在交易量及住宅大樓交易比重增加的雙重影響下，11月全市不動產交易總金額約 392.41 億元，較上月增加 66.46 億元，增加幅度為 20.39%。

交易總金額前 3 名，依序為中山區、內湖區及大安區，中山區繼 8 月後於本月重返全市不動產交易量及交易總金額雙冠王，交易總金額高達 98.09 億元；大同區則因低總價案件比重高，交易總金額僅 7.49 億元居全市之末，約中山區總金額的 7.63%。

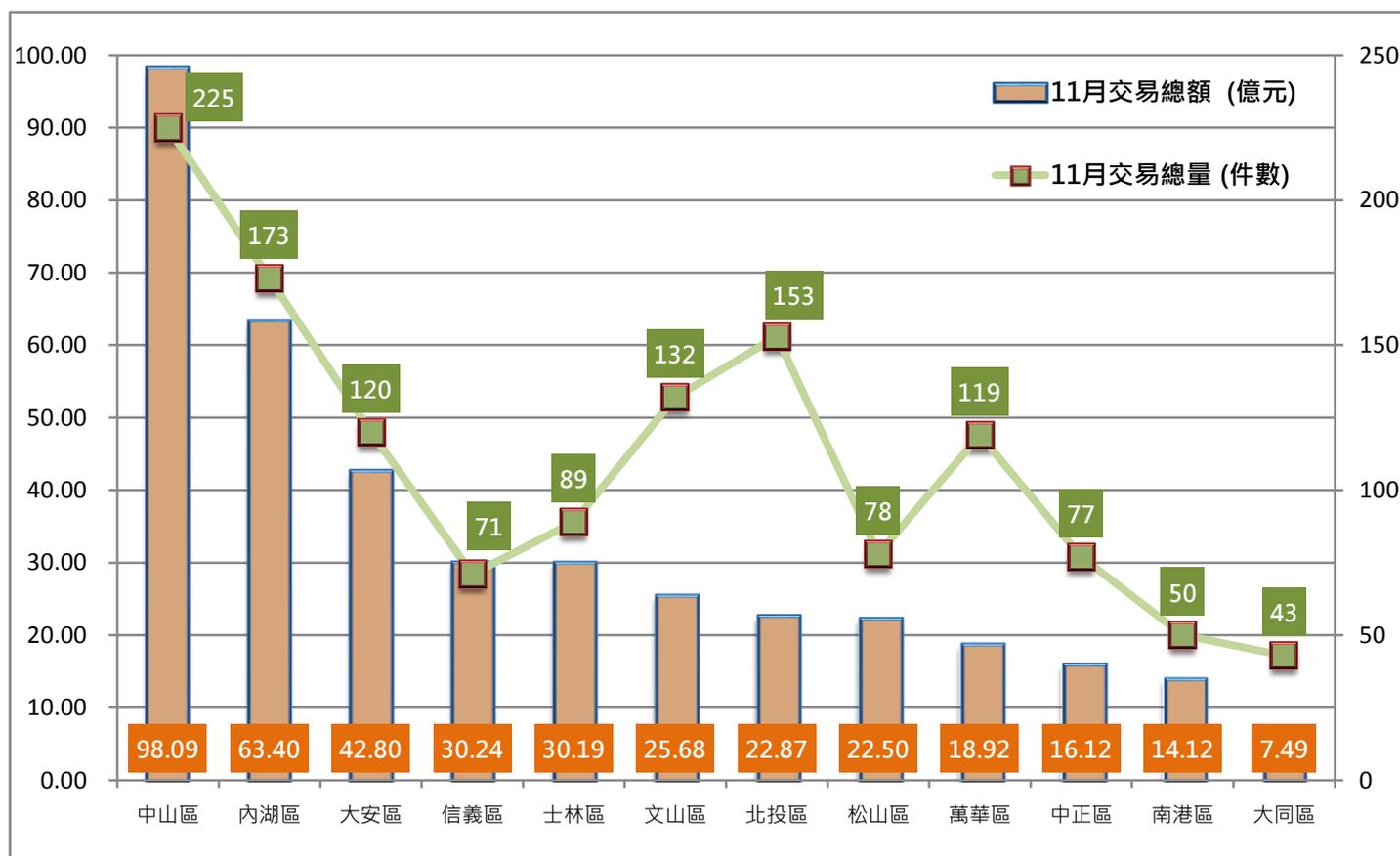


圖 3 臺北市各行政區 11 月買賣交易量及交易總金額分布圖

交易金額增幅最大的內湖區，交易金額 63.4 億元，相較上月 31.49 億元，增加 31.91 億元；減幅最大的為大安區，由 64.24 億元減為 42.8 億元，減少金額 21.44 億元，係因該區高單價之住宅大樓交易比重減少，及低單價之公寓交易比重增加所致。

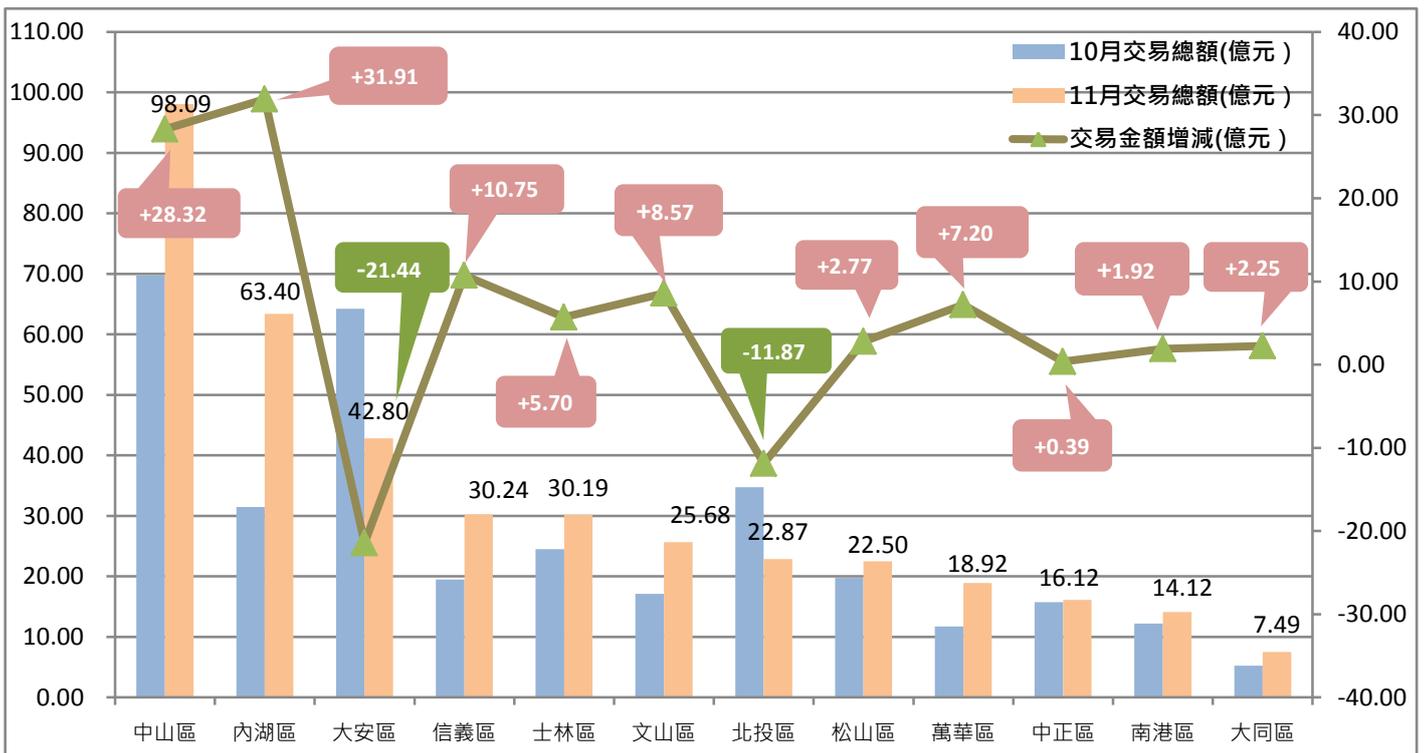


圖 4 臺北市各行政區 11 月買賣交易總金額及增減圖

## 二、屬性資料分析

住宅類買賣交易案件<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 萬元以下案件交易比重超過 7 成 6 7,000 萬以上高總價成交量回跌

在交易總價部分，11 月交易總價在 3,000 萬元以下的案件數為 906 件，占全市住宅類案件 76.65%，其中比重最高的為 1,000~2,000 萬元的案件，占比 38.24%，為最受購屋者青睞的級距，其次為 2,000~3,000 萬元及 1,000 萬元以下的案件，分占 20.05%、18.36%。

交易總價 3,000 萬元以上之交易件數共計 276 件，較上月 232 件增加 44 件，增幅 18.97%，增加件數多集中在總價 4,000~7,000 萬元級距，至交易總價 7,000 萬元以上之高總價案件數有 57 件，較上月 66 件減少 9 件，減幅 13.64%。

各行政區交易總價區間，本月行政區主要價格帶漸趨一致，除大安區外的其他 11 個行政區主要價格帶多介於 1,000~2,000 萬元間；大安區因生活機能完善，區內交易單價較高，故主要價格帶為 2,000~3,000 萬元，高於其他行政區。

---

<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。

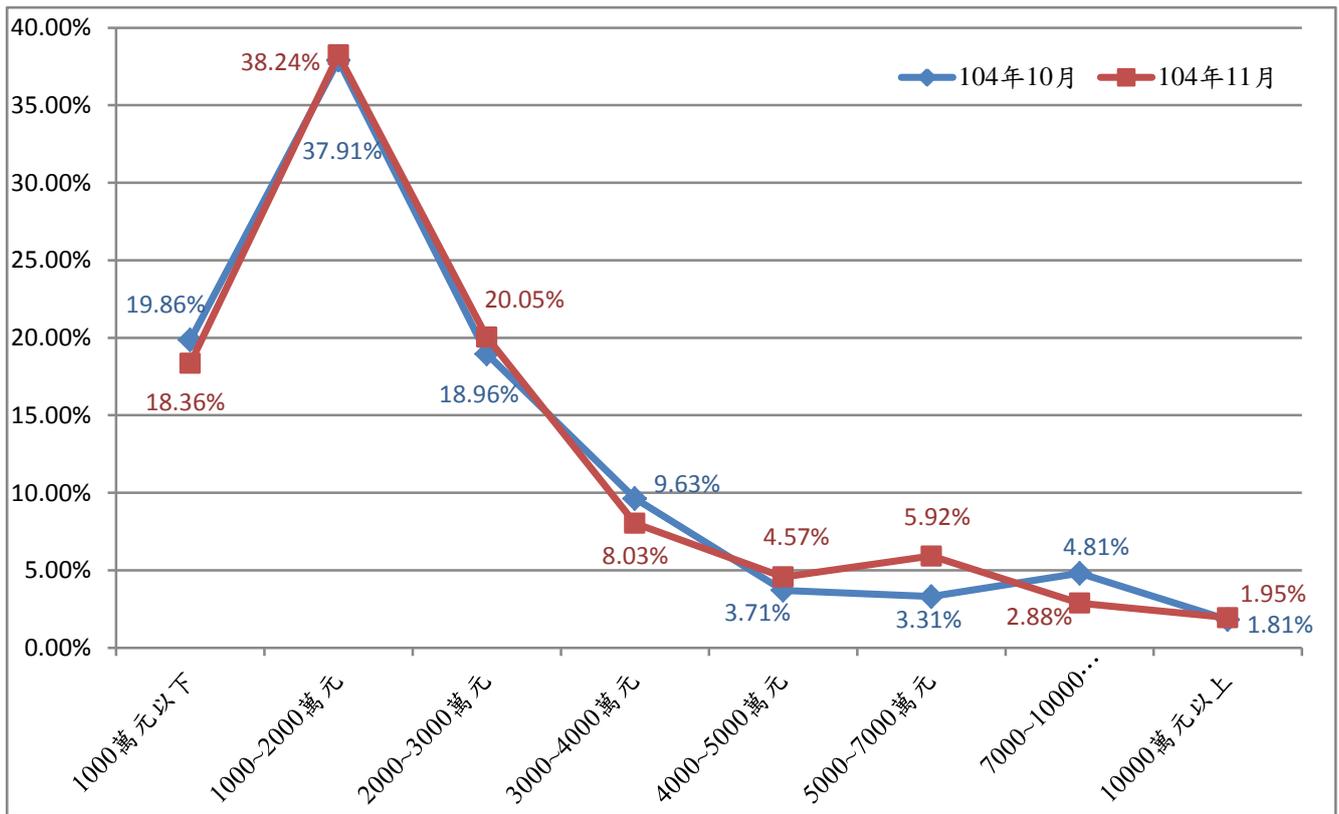


圖 5 104 年 10 月及 104 年 11 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 11 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	件數	198	378	189	96	37	33	48	18
10 月	占比	19.86%	37.91%	18.96%	9.63%	3.71%	3.31%	4.81%	1.81%
104 年	件數	217	452	237	95	54	70	34	23
11 月	占比	18.36%	38.24%	20.05%	8.03%	4.57%	5.92%	2.88%	1.95%
交易件數 變化(%)		9.60%	19.58%	25.40%	-1.04%	45.95%	112.12%	-29.17%	27.78%
交易比重 增減(%)		-1.50%	0.33%	1.09%	-1.60%	0.86%	2.61%	-1.93%	0.14%
中山區		2	1	3					
內湖區			1	2			3		
文山區		3	1	2					
大安區			2	1	3				
萬華區		2	1	3					
北投區		2	1	3					
士林區		3	1	2					
松山區			1	2	3				
中正區		2	1	3					
信義區			1	2	3				
南港區			1	2	3				
大同區		2	1	3	3				

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 7 成 大安區仍以每坪 80~100 萬元為主力交易區間

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 40.19%；其次為單價 60~80 萬元/坪的案件，占比 30.12%，兩者交易件數共 831 件，占比達 70.31%，顯示交易單價 40~80 萬元/坪仍為

全市主要交易價格區間；另單價 40 萬元/坪以下的案件，占比 10.83%，較上月減少 2.21%；100 萬元/坪以上案件，占比 6.93%，較上月減少 0.89%。

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，其餘各行政區均介於 40~80 萬元/坪間；單價在 100 萬元/坪以上交易量最多的行政區與前兩個月同為大安區、中山區及信義區，分別為 29 件、20 件及 12 件，另南港區、大同區、萬華區、文山區及北投區等 5 區，本月與上個月相同均無單價超過百萬元之交易，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，顯示位處郊區之兩區交易價格仍相對親民。

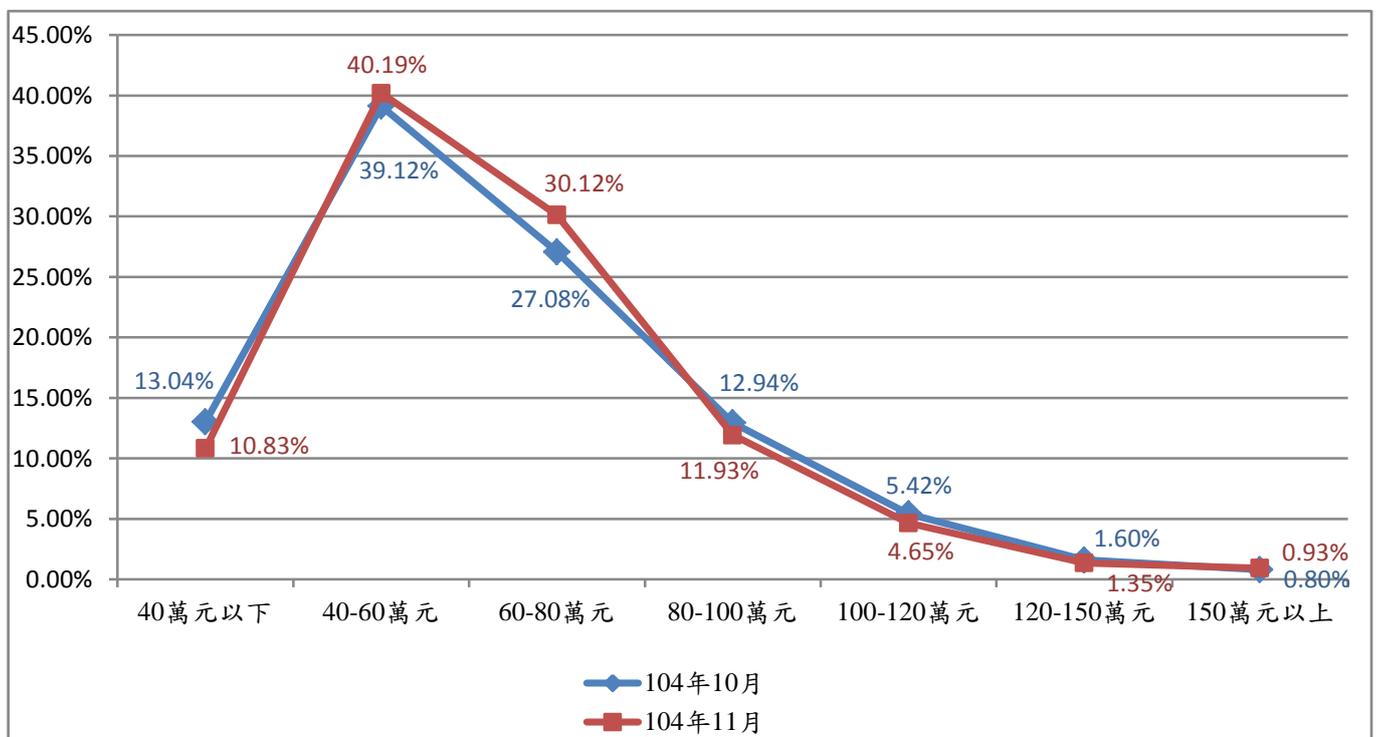


圖 6 104 年 10 月及 104 年 11 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 11 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 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%
104 年 11 月	件數	128	475	356	141	55	16	11
	占比	10.83%	40.19%	30.12%	11.93%	4.65%	1.35%	0.93%
交易件數 變化(%)		-1.54%	21.79%	31.85%	9.30%	1.85%	0%	37.50%
交易比重 增減(%)		-2.21%	1.07%	3.04%	-1.01%	-0.77%	-0.25%	0.13%
中山區			2	1	3			
內湖區			1	2	3			
文山區		2	1	3				
大安區				2	1	3		
萬華區		2	1	3				
北投區		2	1	3				
士林區		3	1	2				
松山區			3	1	2			
中正區			2	1	3			
信義區			2	1		3		
南港區		3	1	2				
大同區		3	1	2	3			

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. 老屋交易仍多 新成屋有移轉潮

從屋齡方面觀察，仍以老屋交易最為熱絡。屋齡 31 年以上交易件數 402 件最多，佔比 35.87%，較上月減少 4.45%；其次為 5 年內新成屋，交易件數 260 件，佔比 22%，較上月增加 4.65%，且增幅最多較上月增加 50.29%，因係預期 105 年公告土地現值調整及房地合一稅制將實施，致短期間有移轉潮；屋齡 6~10 年及 21~30 年交易件數占比較上月無明顯的變化，增加幅度為 1.01~1.96% 不等。

各行政區屋齡區間，本月除內湖區、萬華區、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，並以大安區交易件數 64 件最多，交易比重 54.24% 最高；新成屋則以內湖區及萬華區 52 件最多，萬華區交易比重 45.61% 最高。

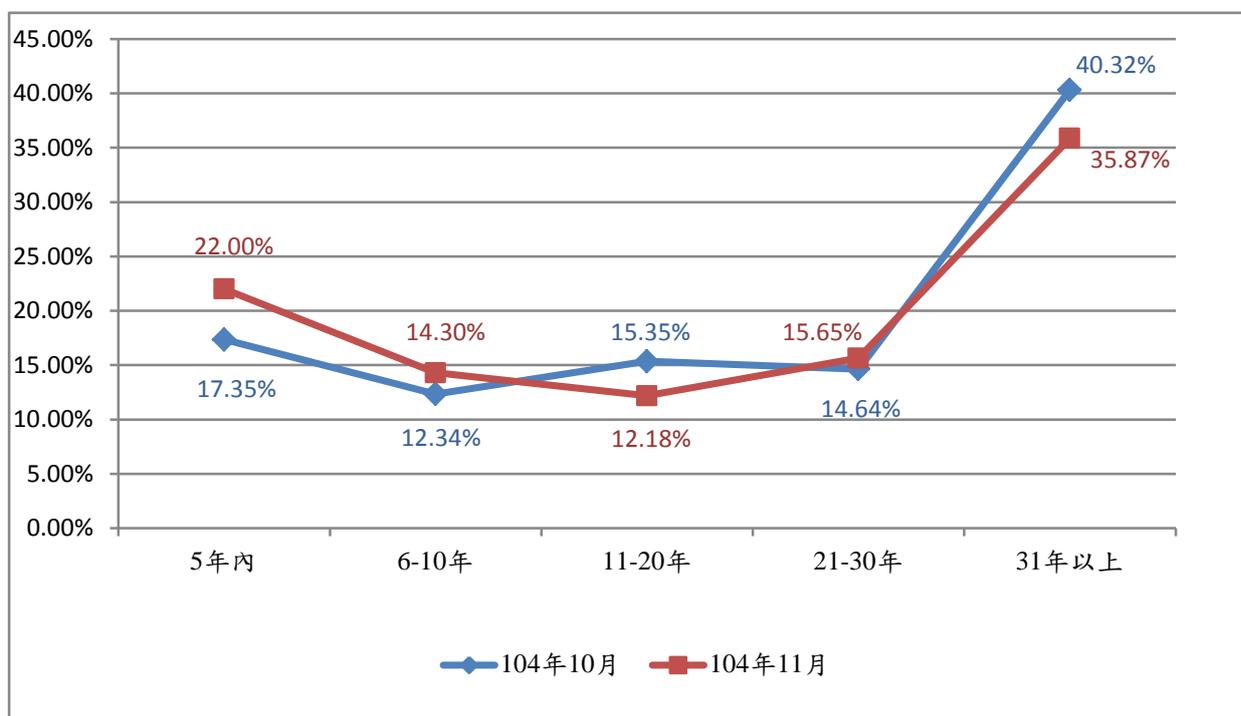


圖 7 104 年 10 月及 104 年 11 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 11 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 10 月	件數	173	123	153	146	402
	占比	17.35%	12.34%	15.35%	14.64%	40.32%
104 年 11 月	件數	260	169	144	185	424
	占比	22.00%	14.30%	12.18%	15.65%	35.87%
交易件數 變化(%)		50.29%	37.40%	-5.88%	26.71%	5.47%
交易比重 增減(%)		4.65%	1.96%	-3.17%	1.01%	-4.45%
中山區		2	3			1
內湖區		1		3		2
文山區		2		3		1
大安區			3		2	1
萬華區		1			3	2
北投區		2		3		1
士林區		3			2	1
松山區			3		2	1
中正區		2			3	1
信義區			3		2	1
南港區		1	2		3	2
大同區			2		3	1

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 坪仍為市場主流商品 交易比重略降約 4 成 3

在交易面積部分，11 月以 40 坪以下交易件數 757 件最多，較上月交易件數增加 10.35%，惟占比 64.04% 相較上月減少 4.77%；40~60 坪交易佔比 19.63%，較上月增加 3.98%，增幅最大；80 坪以上交易量占比 10.24%，較上月微幅增加 0.81%。

至於各行政區部分，除中山區及大同區以 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。

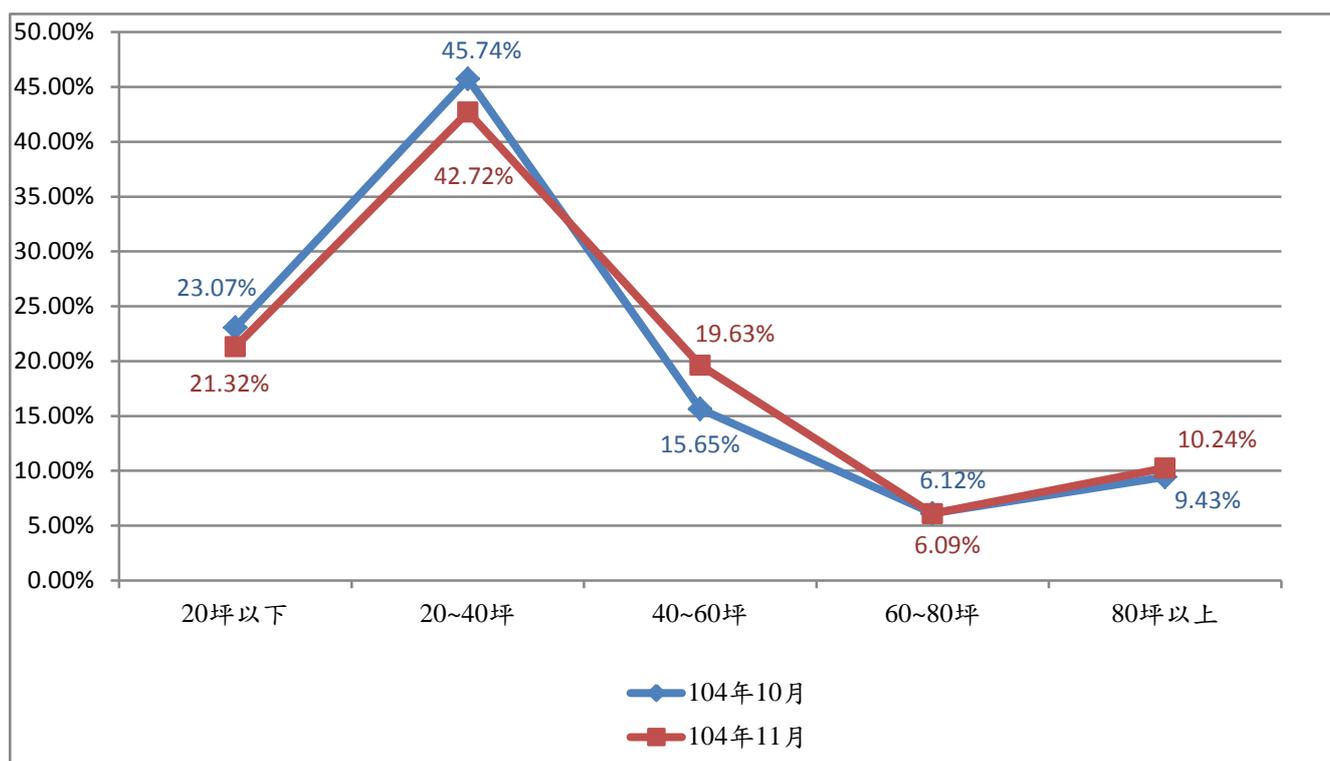


圖 8 104 年 10 月及 104 年 11 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 11 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 10 月	件數	230	456	156	61	94
	占比	23.07%	45.74%	15.65%	6.12%	9.43%
104 年 11 月	件數	252	505	232	72	121
	占比	21.32%	42.72%	19.63%	6.09%	10.24%
交易件數 變化(%)		9.57%	10.75%	48.72%	18.03%	28.72%
交易比重 增減(%)		-1.75%	-3.02%	3.98%	-0.03%	0.81%
中山區		1	2			3
內湖區			1	3		2
文山區		3	1	2		
大安區		3	1	2		
萬華區		2	1	3		
北投區		3	1	2		
士林區			1	2		3
松山區		2	1	3		
中正區		1	1	2		
信義區		2	1	3		
南港區			1	2		3
大同區		1	2	3		

註 1：表列 1 2 3 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、全市指數連3個月下跌累計跌幅4.93% 標準住宅總價及單價均創27個月以來新低

104年11月全市住宅價格指數110.61，較上月下跌1.35%，相較去年同期（103年11月）下跌5.6%，全市住宅價格指數已連續下跌3個月，累計跌幅為4.93%。標準住宅總價1,384萬元，標準住宅單價每坪50.9萬元，均創27個月以來新低。

大樓住宅價格指數118，較上月下跌1.43%，較去年同期下跌3.38%，標準住宅總價1,668萬元，標準住宅單價每坪57.53萬元。

公寓住宅價格指數110.01，較上月微幅上漲0.96%，較去年同期微幅下跌0.54%，標準住宅總價1,353萬元，標準住宅單價每坪46.76萬元。

### 二、大安信義中正區價格指數已連續5個月下跌 士林內湖大同區10月跌幅最重

11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103.85，較上月下跌1.33%，已連續5個月下跌，標準住宅總價1,935萬元，標準住宅單價每坪67.04萬元，總價、單價均創32個月以來新低，房價已回到102年3月水準；士林內湖大同區住宅價格指數112.76，較上月下跌2.19%，跌幅最重，

標準住宅總價 1,435 萬元，標準住宅單價每坪 49.07 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 120.97，較上月上漲 1.11%，已連 2 個月回升，標準住宅總價 1,298 萬元，標準住宅單價每坪 55.54 萬元；萬華文山北投區住宅價格指數 110.35，較上月上漲 1.91%，標準住宅總價 1,146 萬元，標準住宅單價每坪 40.94 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 9.41%，跌幅最大，士林內湖大同區下跌 5.22%，中山松山南港區下跌 3.83%，萬華文山北投區下跌 3.15%。

### **三、 全市短中長期價格明顯走弱 大安信義中正區半年線連續 13 個月下跌**

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，代表短期的月線、中長期的季線及半年線全面下跌，且短期均線已連續 3 個月都在中長期均線之下，顯示全市住宅指數短期價格在持續領跌下已帶動中長期價格呈走弱趨勢。大樓指數呈現短中長期價格全面走弱之趨勢，與全市指數走勢相當；公寓指數部分，本月月線回升，惟季線與半年線仍維持上期走勢。

觀察四個次分區指數趨勢，大安信義中正區半年線已連續 13 個月下跌，短中長期價格均為走低；中山松山南港區及萬華文山北投區均呈現月線上升，季線及半年線下跌，未來中長期價格疲弱走勢是否受

到短期反彈影響，值得後續觀察；士林內湖大同區月線、季線及半年線均為下跌，與全市指數走勢相當。

※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。

### **參、交易量再創 104 年度新高 高價市場交易持續低迷**

綜上觀察，11 月全市交易量共 1,330 件，較上(10)月 1,230 件增加 8.13%，交易量已連 3 個月攀升，並創 104 年度以來新高，主要原因係受住宅大樓及套房移轉量增加，再加上趕在房地合一稅新制上路前完成過戶所致。不動產交易總金額受交易量增加影響，11 月全市不動產交易總金額約 392.41 億元，較上月增加 66.46 億元，增加幅度為 20.39%。

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。單價 100 萬元/坪以上案件，占比 6.93%，較上月減少 0.89%，總價 7,000 萬元以上之高總價案件數有 57 件，較上月 66 件減少 9 件，減幅 13.64%。另 5 年內新成屋，交易件數 260 件，佔比 22%，較上月增加 4.65%，且增幅最多較上月增加 50.29%，因係預期 105 年公告土地現值調整及房地合一稅制將實施，致短期間有移轉潮。

104 年 11 月標準住宅總價 1,384 萬元，標準住宅單價每坪 50.9 萬元，總價、單價均創 27 個月以來新低。而全市住宅價格指數 110.61，較上(10)月下跌 1.35%，相較去年同期（103 年 11 月）下跌 5.6%，全市住宅價格指數已連續下跌 3 個月，累計跌幅為 4.93%。從本月全市代表短期的月線、中長期的季線及半年線全面下跌，且短期均線已連續 3 個月都在中長期均線之下，顯示全市住宅指數短期價格持續領跌下，中長期價格趨勢仍然走弱。