

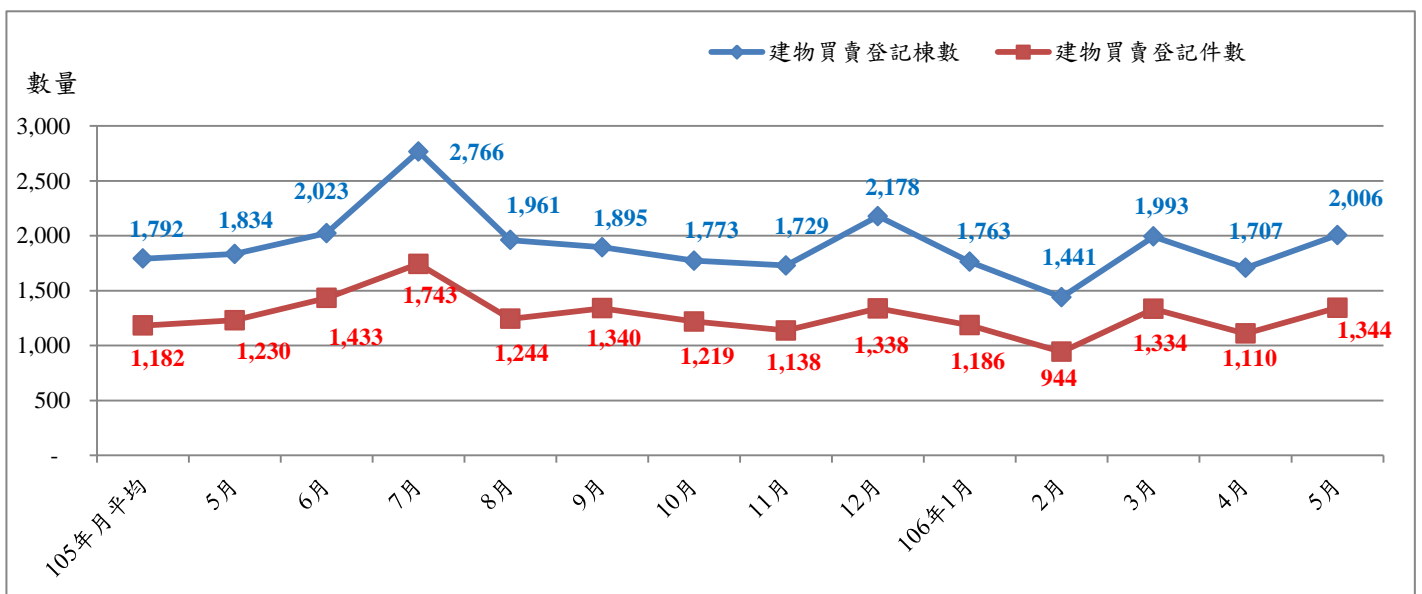
臺北市 106 年 5 月不動產市場動態月報

壹、5 月建物買賣棟數分析

一、5 月建物買賣登記件數與棟數較 4 月、去年同期成長

106 年 5 月建物買賣登記件數 1,344 件，較上月 1,110 件增加 234 件，增幅 21.08%。較去年同期 1,230 件增加 114 件，增幅 9.27%，較去年平均 1,182 件增加 162 件，增幅 13.71%；而建物買賣登記棟數 5 月 2,006 棟，較上月 1,707 棟增加 299 棟，增幅 17.52%，較去年同期 1,834 棟增加 172 棟，漲幅 9.38%，較去年平均 1,792 件增加 214 棟，增幅 11.94%。

圖1 臺北市近 1 年建物買賣登記件數/買賣登記棟數圖

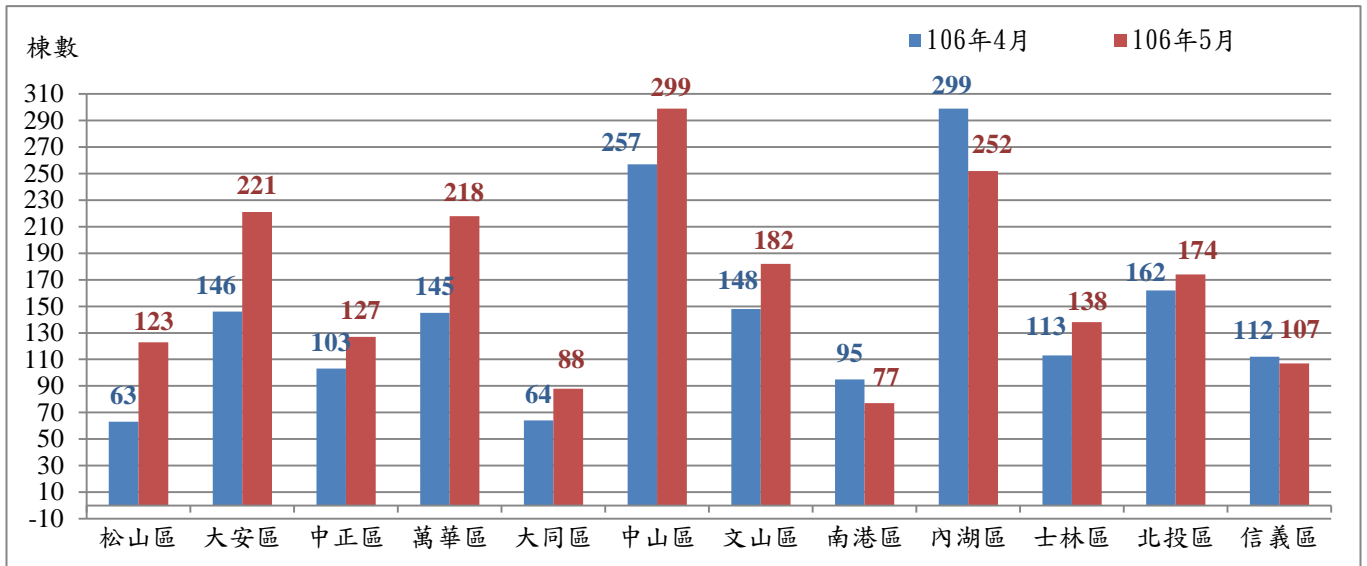


資料來源：臺北市政府地政局

二、5 月份中山區建物買賣登記棟數位居第一

本市 12 行政區建物買賣登記棟數，5 月份中山區位居第 1 名，信義區、大同區、南港區居於交易案量後段；5 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除內湖區、南港區、信義區衰退，其餘皆呈現成長現象。

圖2 臺北市 106 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

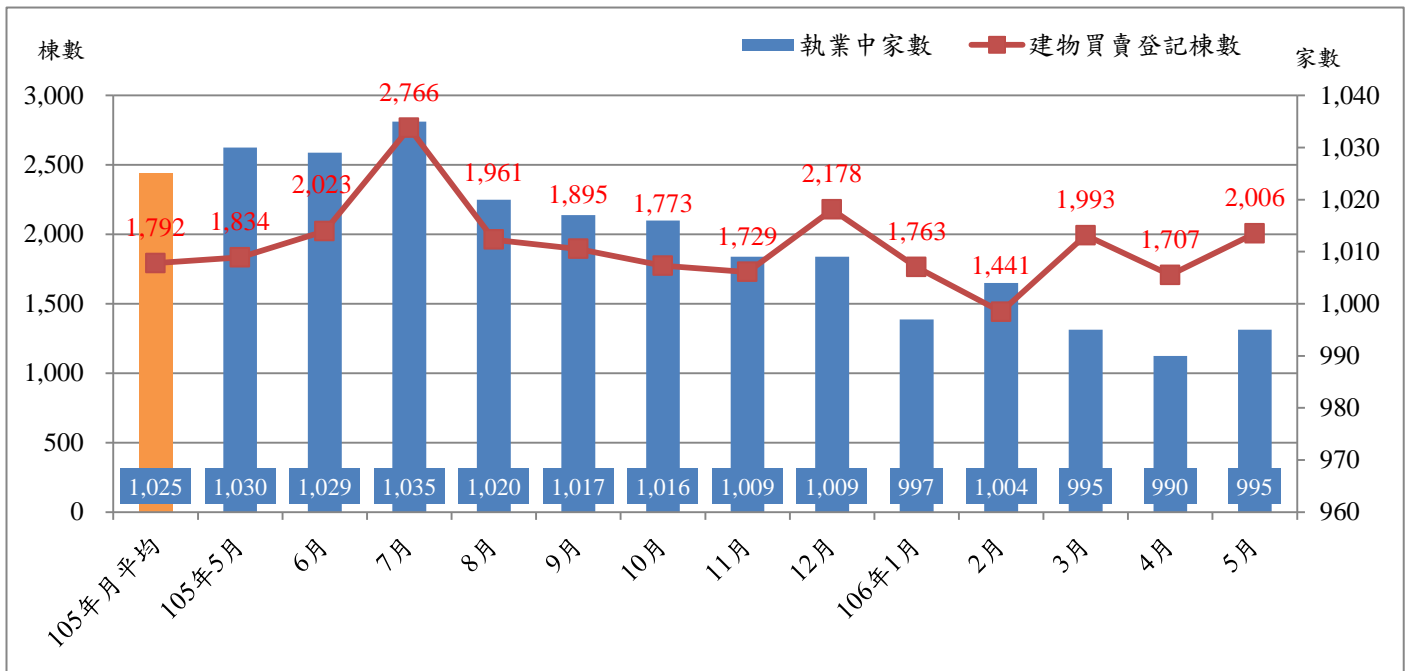
貳、 5 月不動產經紀業執業中家數分析

一、不動產經紀業執業中數量停止下降

本市截至 106 年 5 月已核發不動產經營許可共 2,646 家，目前執業中家數為 995 家，比例為 37.60%，另執業中家數較上月 990 家增加 5 家，增幅 0.50%，較去年同期 1,030 家減少 35 家，減幅 3.40%，較去年每月平均執業中家數 1,025 家減少 30 家，減幅 2.93%。又與上月業者經營情形比較，其中經營不動產仲介經紀業增加 4 家，經營不動產代銷經紀業者減少 5 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加 6 家。與去年同期業者經營情形比較，則為經營不動產仲介經紀業者減少 23 家，經營不動產代銷經紀業者減少 15 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加 3 家。

另觀察 105 年 5 月份至 106 年 5 月份不動產執業中家數及建物買賣登記棟數變化情形，其中執業中家數於 105 年 7 月份為最高，之後開始下滑，至 106 年 1 月份跌破千家，於 2 月停止下降再度回到千家以上，3 月再度下滑至千家以下。而建物買賣登記棟數亦同樣於 105 年 7 月份為最多，之後開始減少。故整體而言，兩者自 105 年 7 月後之變化情形大致相符。

圖3 臺北市近1年不動產經紀業執業中家數/建物買賣登記件數變化圖



資料來源：臺北市政府地政局

參、最近一期(106年2月)實價登錄量價動態

一、交易量分析

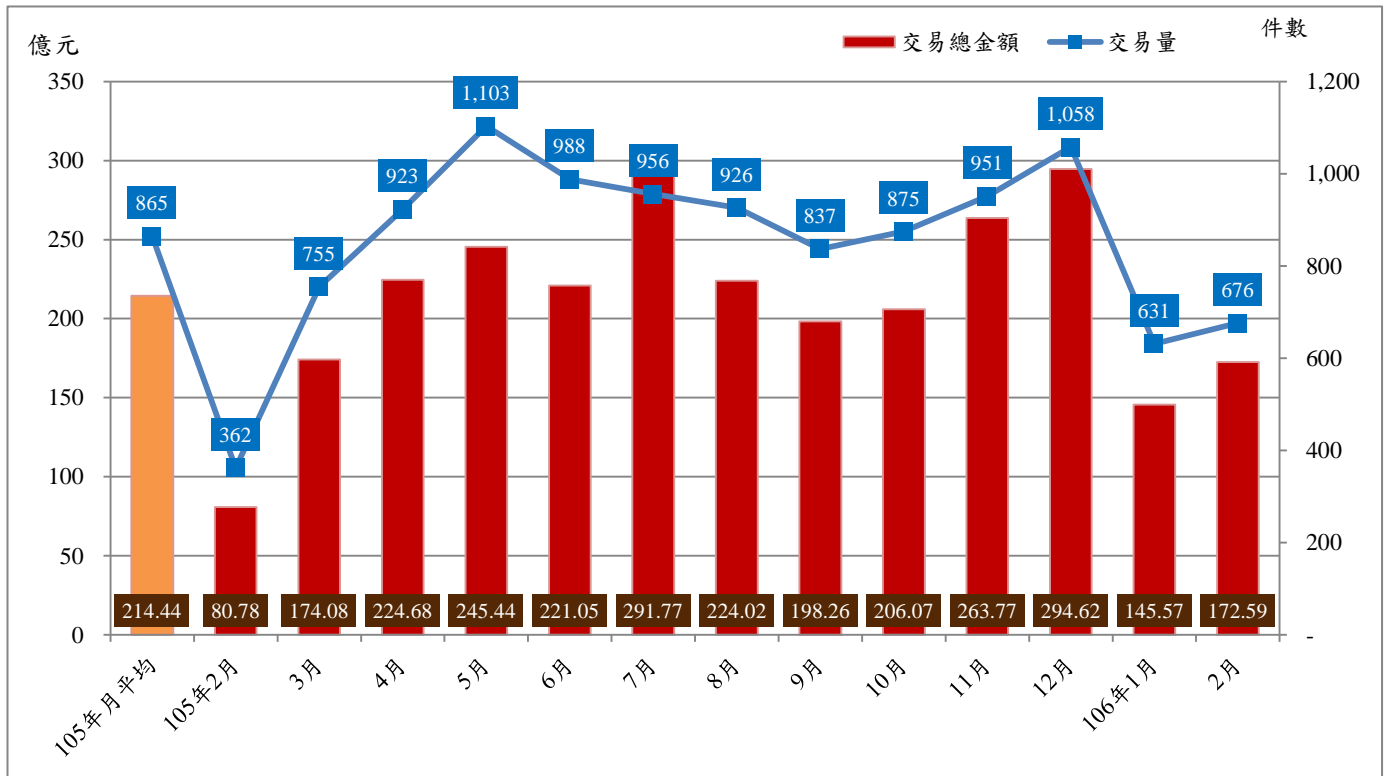
(一) 2月實價登錄交易量較1月增加7.13%，交易總額同步增加18.56%

統計分析 106 年 2 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 676 件，較 1 月 631 件增加 45 件，增幅 7.13%，較去年同期 362 件增加 314 件，增幅 86.74%，較去年平均 865 件減少 189 件，減幅 21.85%。

2 月受全市不動產交易量增加影響，交易總金額為 172.59 億元，較 1 月 145.57 億元增加 27.02 億元，增幅 18.56%；較去年同期 80.78 億元，倍增 91.81 億元，增幅 113.65%，較去年平均 214.44 億元減少 41.85 億元，減幅 19.52%。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 106 年 5 月 22 日前，實價登錄資料交易日期為 106 年 2 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)，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。

圖4 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

(二) 南港區量增 52.17%，增幅最多；松山區量減 32.76%，減幅最大

全市各行政區交易量與 1 月相較，增幅最多的是南港區，交易件數 35 件，較 1 月增加 52.17%；減幅最大的是松山區，交易件數 39 件，較 1 月減少 32.76%。2 月交易熱區續由中山區蟬聯榜首。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，均以住宅大樓為主流，其中中山、內湖及文山區各以 49 件並列第一；公寓由文山區 27 件奪冠；套房則由中山區以 36 件續居第一；而商(廠)辦以北投區 24 件居首；店面(店鋪)由中山區及大安區各 3 件並列第一。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

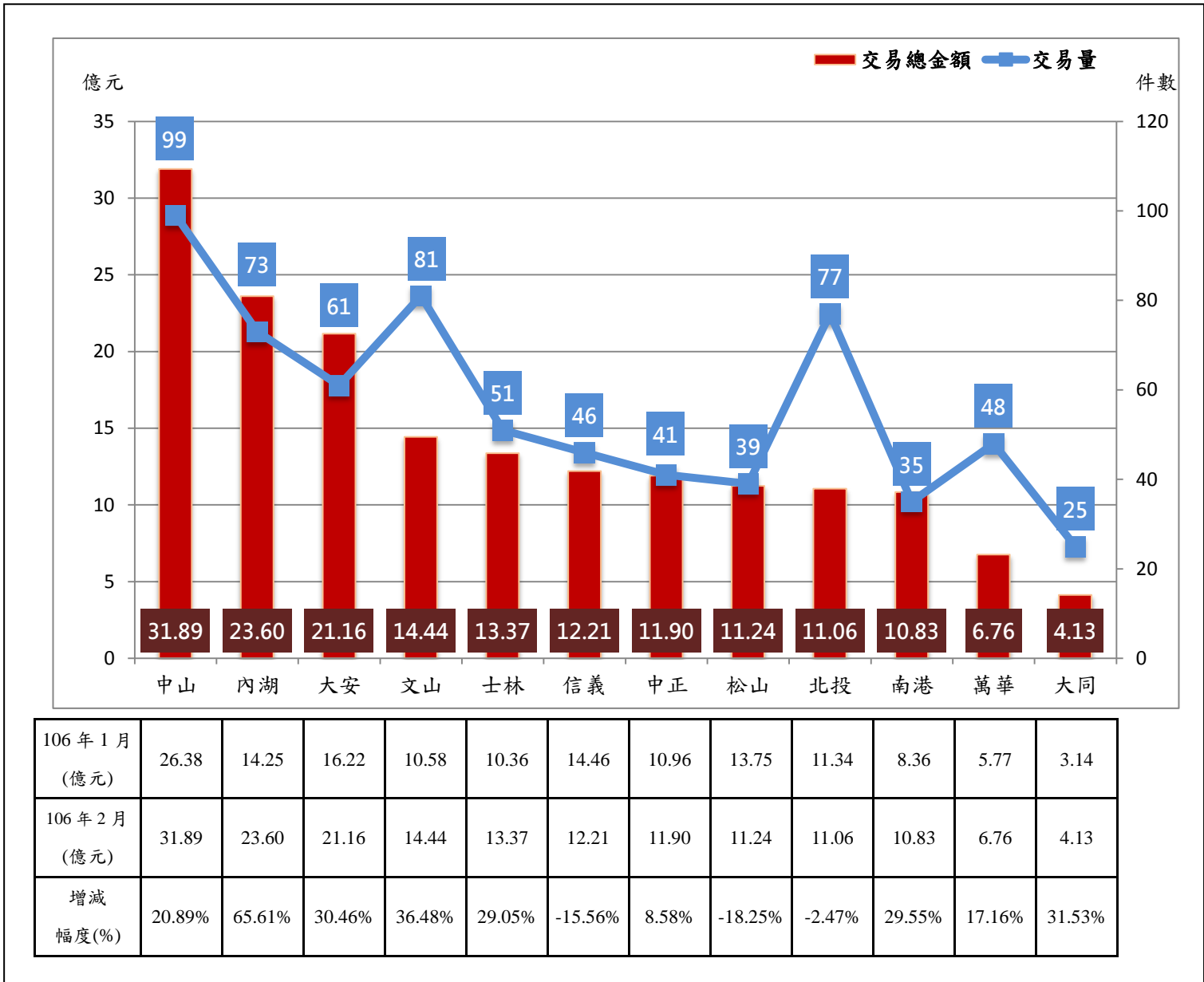
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有電梯)		公寓 (5樓含以下有電 梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	106/1 件數	增減	106/1 件數	增減	106/1 件數	增減	106/1 件數	增減	106/1 件數	增減	106/1 件數	增減
	106/2 件數	幅度	106/2 件數	幅度	106/2 件數	幅度	106/2 件數	幅度	106/2 件數	幅度	106/2 件數	幅度
全市	329	11.55%	166	-4.82%	106	-11.32%	19	136.84%	11	9.09%	631	7.13%
	367		158		94		45		12		676	
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	53	-7.55%	10	-20.00%	40	-10.00%	4	-25.00%	6	-50.00%	113	-12.39%
—	49		8		36		3		3		99	
文山區	39	25.64%	18	50.00%	4	0.00%	0	—	0	—	61	32.79%
↑2	49		27		4		0		1		81	
北投區	26	19.23%	23	-26.09%	13	-69.23%	2	1100.00%	0	—	64	20.31%
—	31		17		4		24		1		77	
內湖區	43	13.95%	17	-17.65%	3	66.67%	4	25.00%	1	-100.00%	68	7.35%
↓2	49		14		5		5		0		73	
大安區	26	57.69%	13	-15.38%	3	66.67%	3	-66.67%	0	—	45	35.56%
↑3	41		11		5		1		3		61	
士林區	19	26.32%	27	-22.22%	3	33.33%	0	—	0	—	49	4.08%
↑1	24		21		4		0		2		51	
萬華區	18	38.89%	12	16.67%	9	-11.11%	1	-100.00%	0	—	40	20.00%
↑2	25		14		8		0		1		48	
信義區	28	-28.57%	16	0.00%	8	-37.50%	0	—	1	-100.00%	53	-13.21%
↓2	20		16		5		5		0		46	
中正區	22	-9.09%	3	200.00%	9	0.00%	1	200.00%	1	-100.00%	36	13.89%
↑1	20		9		9		3		0		41	
松山區	36	-27.78%	12	-41.67%	6	-16.67%	3	-66.67%	1	-100.00%	58	-32.76%
↓5	26		7		5		1		0		39	
南港區	10	110.00%	9	0.00%	2	50.00%	1	100.00%	1	-100.00%	23	52.17%
—	21		9		3		2		0		35	
大同區	9	33.33%	6	-16.67%	6	0.00%	0	—	0	—	21	19.05%
—	12		5		6		1		1		25	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 內湖區交易總額增幅最多達 65.61%，松山區減幅最大為 18.25%

各行政區交易總金額依序由中山區(31.89 億元)、內湖區(23.6 億元)及大安區(21.16 億元)位居 2 月前 3 名，總額排名最低為大同區，僅 4.13 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總金額相差近 7.7 倍；交易總額增幅最多為內湖區，較上月增幅達 65.61%，減幅最大為松山區，較上月減少 18.25%。

圖5 臺北市各行政區 106 年 2 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 2 月指數上漲 0.58%，較去年同期下跌 1.55%

2 月全市住宅價格指數 107.80，較 1 月上漲 0.58%，中止連 3 月的下跌趨勢，但較去年同期(105 年 2 月)下跌 1.55%，標準住宅總價 1,349 萬元，標準住宅單價每坪 49.61 萬元。

大樓住宅價格指數 118.19，較 1 月下跌 1.01%，但較去年同期上漲 3.27%，標準住宅總價 1,670 萬元，標準住宅單價每坪 57.62 萬元。

公寓住宅價格指數 102.27，較 1 月上漲 3.41%，較去年同期下跌 6.59%，標準住宅總價 1,258 萬元，標準住宅單價每坪 43.46 萬元。

(二) 2 月士林內湖大同區跌幅最深下跌 2.77%，萬華文山北投區漲幅最多上漲 1.29%

2 月全市四個次分區指數維持二分區下跌，二分區上漲情形。士林內湖大同區住宅價格指數 104.18，較 1 月下跌 2.77%，跌幅最深，標準住宅總價 1,325 萬元，標準住宅單價每坪 45.33 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 117.17，較 1 月下跌 0.76%，標準住宅總價 1,257 萬元，標準住宅單價每坪 53.8 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 112.9，較 1 月上漲 1.29%，標準住宅總價 1,172 萬元，標準住宅單價每坪 41.89 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 101.35，較 1 月上漲 1.16%，標準住宅總價 1,889 萬元，標準住宅單價每坪 65.43 萬元。

與去年同期相較，全市四個次分區指數呈現三分區下跌，一分區上漲情形。士林內湖大同區近一年跌幅 5.63% 最深，標準住宅總價及單價已低於 102 年 3 月水準；中山松山南港、大安信義中正較去年同期跌幅分別為 2.20%、1.62%，其標準住宅總價及單價分別回落至 102 年 8 月、2 月房價水準。相較去年同期惟一上漲之次分區為萬華文山北投區，僅微幅上漲 0.05%。

(三) 全市住宅價格中長期走勢仍弱，大樓續跌公寓回升

2 月全市住宅價格月線微升，季線與半年線續跌，中長期走勢仍弱；觀察大樓與公寓價格表現，大樓月線連 2 月下跌，影響季線及半年線轉跌，短中長期趨勢走弱。公寓月線則連 2 月上漲，帶動季線及半年線止跌回升。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，2 月大安信義中正區月線、季線上揚，半年線微跌；中山松山南港區月線及季線轉跌，半年線微揚；士林內湖大同區月線、季線及半年線均下跌，走勢最疲弱；萬華文山北投區月線上揚，帶

動季線及半年線亦同步回升。

※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。