

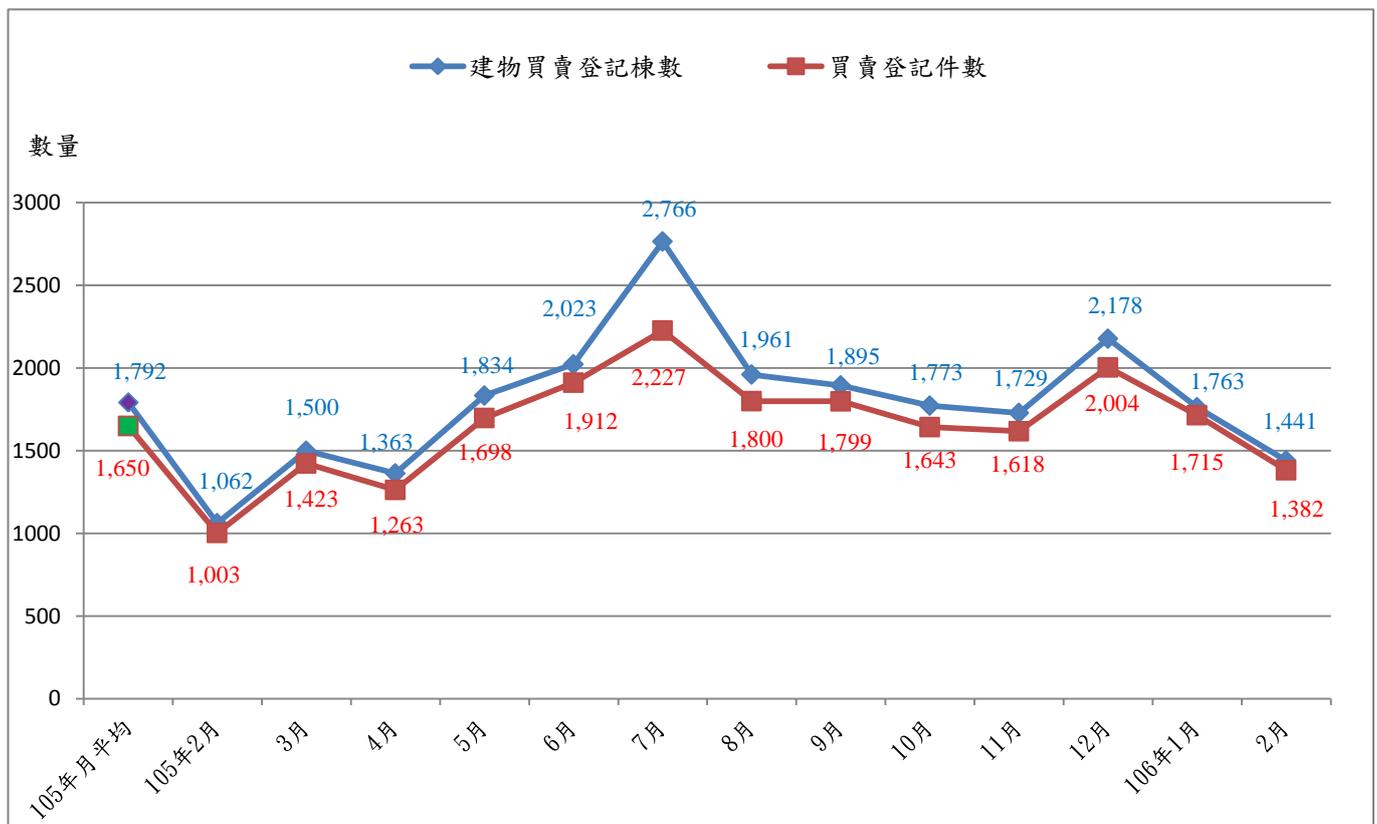
# 臺北市 106 年 2 月不動產市場動態月報

## 壹、2 月建物買賣棟數分析

### 一、2 月買賣登記件數與建物買賣登記棟數較上月減少，較去年同期成長

106 年 2 月買賣登記件數（土地+建物）1,382 件，較上月 1,715 件減少 333 件，減幅 19.42%，較去年同期 1,003 件增加 379 件，增幅 37.79%，較去年平均 1,650 件減少 268 件，減幅 16.24%；而建物買賣登記棟數 2 月 1,441 棟，較上月 1,763 棟減少 322 棟，減幅 18.26%，較去年同期 1,062 棟增加 379 棟，漲幅 35.69%，較去年平均 1,792 棟減少 351 棟，減幅 19.59%。

圖1 臺北市近 1 年買賣登記建物棟數/買賣登記件數圖

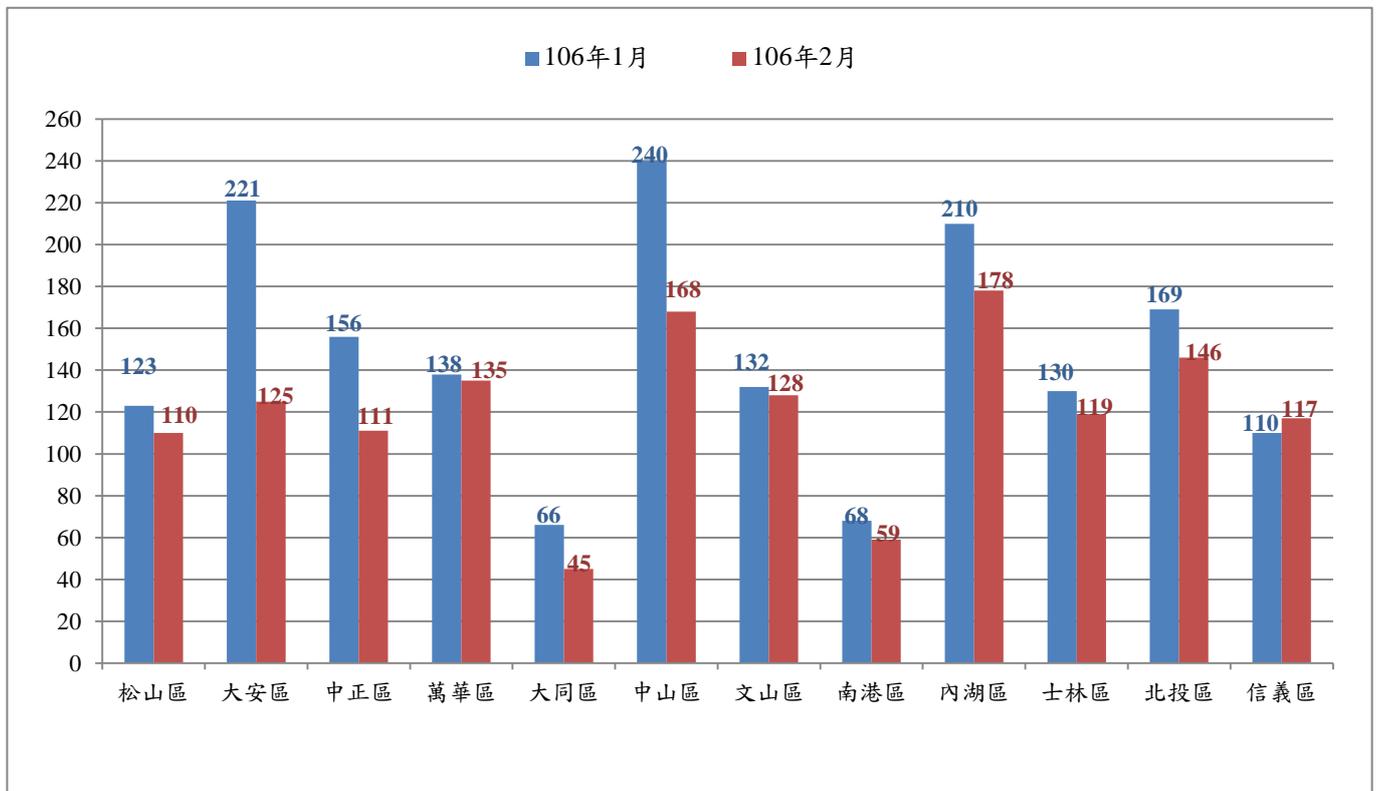


資料來源：臺北市政府地政局

### 二、2 月內湖區建物買賣登記棟數位居第一

全市 12 行政區建物買賣登記棟數，2 月內湖區位居第 1 名；中山區、內湖區、北投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。大同區與南港區近一年來多居於交易案量後段，而 2 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除信義區增加，其餘皆呈現衰退狀況。

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

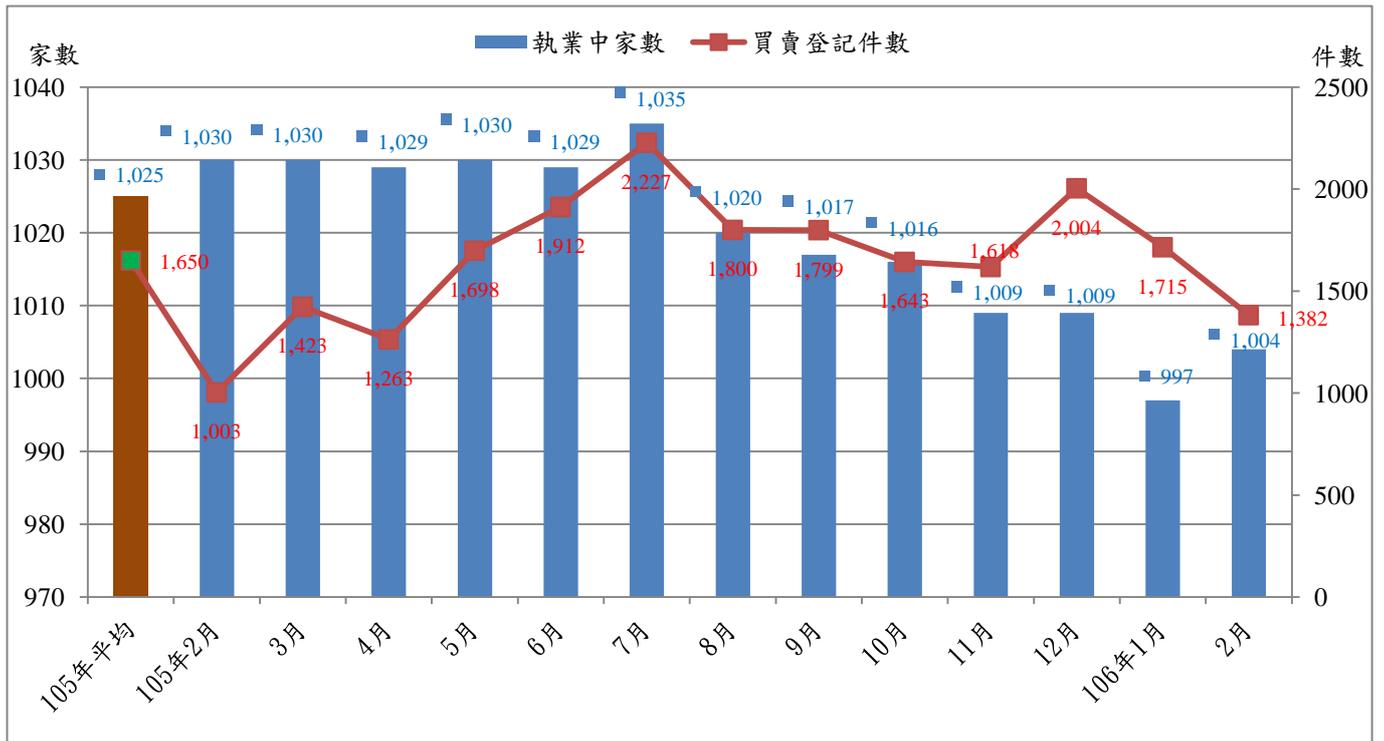
## 貳、2月不動產經紀業執業中家數分析

### 一、本市不動產經紀業執業中數量停止下降

106年2月全市不動產經紀業執業中家數為1,004家，較上月997家增加7家，增幅0.70%，較去年同期1,030家減少26家，減幅2.52%，較去年平均1,025家減少21家，減幅2.04%。又較上月增加之7家業者，其中經營不動產仲介經紀業者有4家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者有3家。較去年同期減少之26家業者中，則為經營不動產仲介經紀業者減少21家，經營不動產代銷經紀業者減少9家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加4家。

另觀察105年2月份至106年2月份不動產執業中家數及買賣登記件數變化情形，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。而買賣登記件數亦同樣於105年7月份為最多，之後開始減少，至105年12月又上升，106年1、2月又呈現減少趨勢。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/買賣登記件數趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

## 參、最近一期(105年11月)實價登錄量價動態

### 一、交易量分析

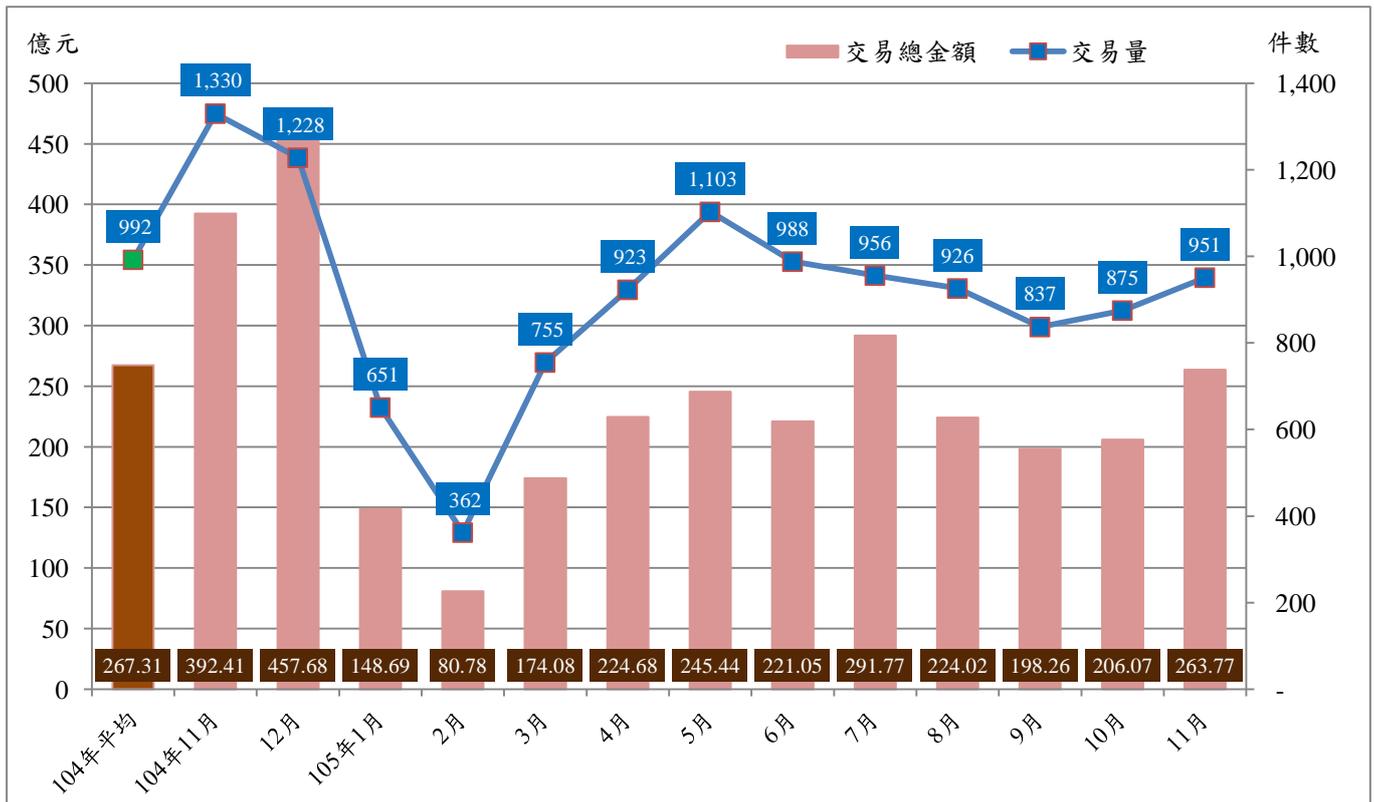
#### (一) 11月房市交易量較10月增加8.69%，交易總額同步增加28%

統計分析 105 年 11 月實價登錄買賣交易件數<sup>1</sup>，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 951 件，較 105 年 10 月 875 件增加 76 件，增幅 8.69%，較去年同期 1,330 件減少 379 件，減幅 28.50%，較 104 年平均 992 件減少 41 件，減幅 4.13%。

11 月受全市不動產交易量增加影響，交易總金額為 263.77 億元，較 10 月 206.07 億元增加 57.7 億元，增幅 28%；較去年同期 392.41 億元減少 128.64 億元，減幅 32.78%，較 104 年平均 267.31 億元減少 3.54 億元，減幅 1.32%。

<sup>1</sup>交易件數：指樣本蒐集截止時間 106 年 2 月 21 日前，實價登錄資料交易日期為 105 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(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) 中正區量增 46.15%，增幅最多；南港區量減 30%，減幅最大**

全市各行政區交易量與 10 月相較，增幅最多的是中正區，交易件數 57 件，較 10 月增加 46.15%，減幅最大的是南港區，交易件數 35 件，較 10 月減少 30%；11 月交易熱區續由中山區奪冠，交易件數 136 件。

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，其中內湖區續以 72 件位居第一；公寓亦由內湖區 34 件蟬聯冠軍；而套房及商(廠)辦則由中山區居首，交易量分別為 41 件及 11 件；店面(店鋪)以中山區及信義區各 6 件居冠。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

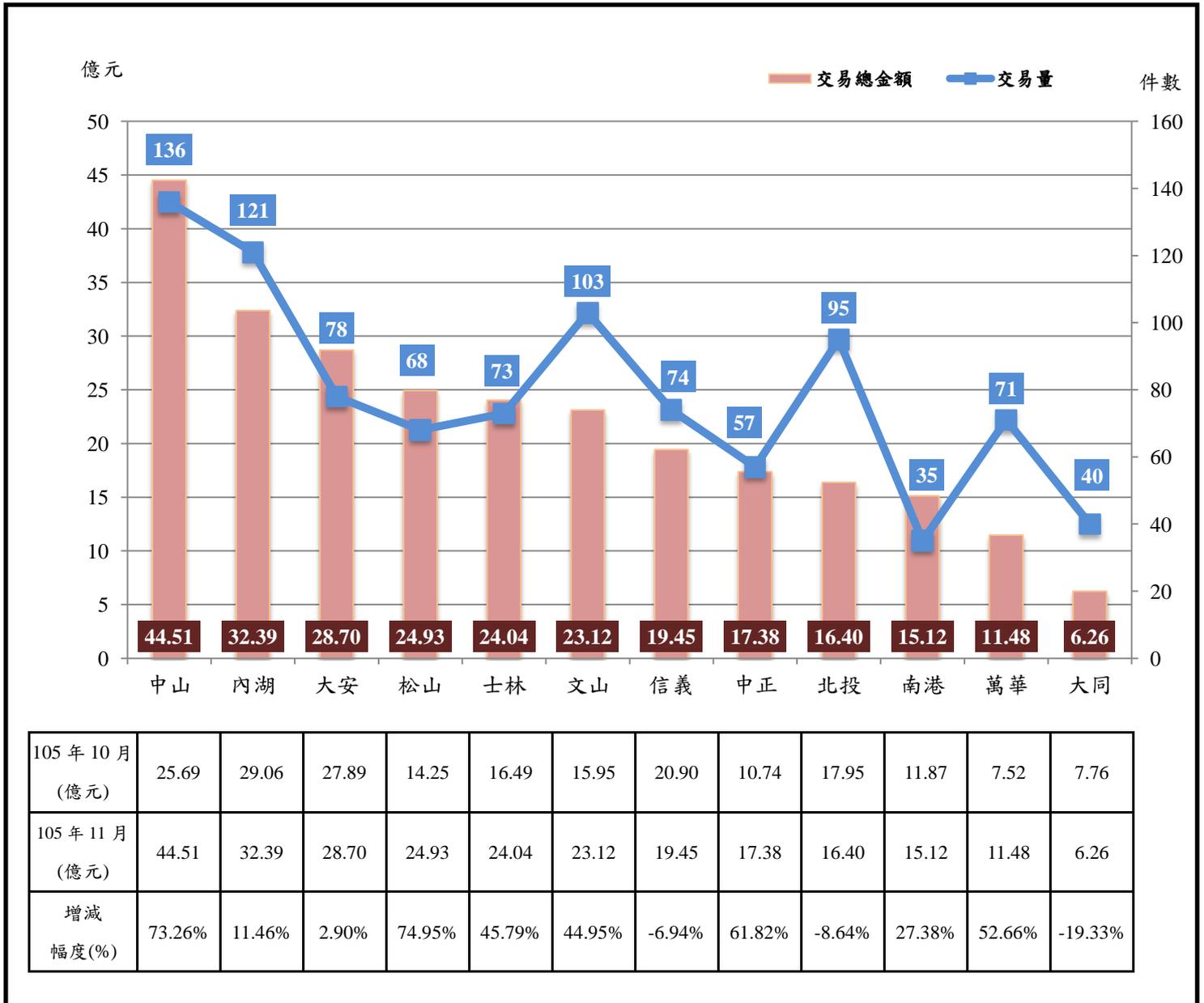
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有電梯)		公寓 (5樓含以下有電 梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓(含廠辦)		店面 (含店舖)		總件數	
	105/10 件數	增減 幅度	105/10 件數	增減 幅度	105/10 件數	增減 幅度	105/10 件數	增減 幅度	105/10 件數	增減 幅度	105/10 件數	增減 幅度
	105/11 件數		105/11 件數		105/11 件數		105/11 件數		105/11 件數		105/11 件數	
全市	428	14.02%	239	1.26%	157	-9.55%	28	78.57%	23	26.09%	875	8.69%
	488		242		142		50		29		951	
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	45	28.89%	20	0.00%	34	20.59%	4	175.00%	7	-14.29%	110	23.64%
	58		20		41		11		6		136	
內湖區	55	30.91%	39	-12.82%	3	133.33%	6	0.00%	2	0.00%	105	15.24%
	72		34		7		6		2		121	
文山區 ↑2	50	32.00%	27	-11.11%	10	20.00%	0	—	0	—	87	18.39%
	66		24		12		0		1		103	
北投區	47	-8.51%	27	0.00%	14	-7.14%	1	900.00%	0	—	89	6.74%
	43		27		13		10		2		95	
大安區 ↓2	40	22.50%	20	-15.00%	24	-66.67%	5	-40.00%	1	0.00%	90	-13.33%
	49		17		8		3		1		78	
信義區 ↑1	36	-11.11%	18	44.44%	10	-50.00%	1	400.00%	2	200.00%	67	10.45%
	32		26		5		5		6		74	
士林區 ↓1	35	0.00%	29	-3.45%	2	250.00%	0	—	2	50.00%	68	7.35%
	35		28		7		0		3		73	
萬華區 ↑1	21	33.33%	11	54.55%	29	-17.24%	2	-50.00%	0	—	63	12.70%
	28		17		24		1		1		71	
松山區 ↓1	35	2.86%	18	5.56%	12	-58.33%	2	100.00%	0	—	67	1.49%
	36		19		5		4		4		68	
中正區 ↑2	21	66.67%	4	125.00%	9	-11.11%	3	33.33%	2	-50.00%	39	46.15%
	35		9		8		4		1		57	
大同區	18	-5.56%	8	25.00%	7	14.29%	2	100.00%	5	-80.00%	40	0.00%
	17		10		8		4		1		40	
南港區 ↓2	25	-32.00%	18	-38.89%	3	33.33%	2	0.00%	2	-50.00%	50	-30.00%
	17		11		4		2		1		35	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 松山區交易總額增幅最大達 74.95%，大同區減幅最大達 19.33%

各行政區交易總金額依序由中山區(44.51 億元)、內湖區(32.39 億元)及大安區(28.70 億元)位居 11 月前 3 名，總額排名最低則為大同區，僅 6.26 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總金額相差 7.1 倍；交易總額增幅最大為松山區 74.95%，減幅最大為大同區 19.33%。

圖5 臺北市各行政區 105 年 11 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 11 月指數下跌 0.55%，較去年同期下跌 1.15%

105 年 11 月全市住宅價格指數 109.34，較 10 月下跌 0.55%，較去年同期(104 年 11 月)下跌 1.15%，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 119.67，較 10 月上漲 0.95%，較去年同期上漲 1.42%，標

準住宅總價 1,691 萬元，標準住宅單價每坪 58.34 萬元。

公寓住宅價格指數 99.96，較 10 月下跌 2.96%，較去年同期下跌 9.14%，標準住宅總價 1,229 萬元，標準住宅單價每坪 42.48 萬元，已低於 101 年 8 月基期水準。

## **(二) 11 月中山松山南港區漲幅最多上漲 1.80%，萬華文山北投區跌幅最深下跌 3.38%**

全市四個次分區指數呈現二分區下跌，二分區上漲情形。萬華文山北投區住宅價格指數 109.85，較 10 月下跌 3.38%，標準住宅總價 1,140 萬元，標準住宅單價每坪 40.76 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 99.19，較 10 月下跌 2.54%，標準住宅總價 1,849 萬元，標準住宅單價每坪 64.03 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 117.35，較 10 月上漲 1.80%，標準住宅總價 1,259 萬元，標準住宅單價每坪 53.88 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 111.08，較 10 月上漲 0.96%，標準住宅總價 1,413 萬元，標準住宅單價每坪 48.34 萬元。

與去年同期相較，全市四分區均呈現下跌情形。大安信義中正區近一年跌幅 4.49% 最深，標準住宅總價及單價已低於 101 年 8 月基期水準；中山松山南港區、士林內湖大同區及萬華文山北投區，較去年同期跌幅分別為 2.99%、1.49% 及 0.45%，其標準住宅總價及單價已分別回落至 102 年 8 月、11 月及 8 月房價水準。

## **(三) 全市住宅價格走勢續穩，公寓價格表現疲弱**

全市住宅價格月線、季線、半年線仍持續交疊，走勢續穩；觀察大樓與公寓價格表現，公寓月線持續下跌，季線及半年線已分別連續 15 個月及 13 個月走低，走勢疲弱；大樓月線連 2 個月上升，季線微跌 0.13%，半年線持續微揚。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，11 月大安信義中正區月線、季線、半年線均走低，價格動能相對較弱；中山松山南港區月線回升，帶動季線、半年線微揚，；士林內湖大同區月線上揚，惟仍未扭轉季線、半年線下跌走勢；至萬華文山北投區，月線跌幅大，短期價格表現弱，季線微跌，半年線則持續微揚。

※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。

