

臺北市 104 年 9 月不動產動態月報

壹、交易件數分析

一、全市交易量萬華區異軍突起 交易總額龍頭中山區難憾動

104年9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)交易量在扣除特殊交易案件²後為896件，雖較上月(104年8月)802件增加11.72%，惟交易量已連續4個月跌破1,000件，顯示市場觀望氣氛濃厚，交易動能欲振乏力。

以建築型態區分，全市住宅大樓(6樓以上有電梯)本月交易件數529件，較上月增加23.60%，其占比³59.04%亦較上月增加5.67%，顯示仍為本市購屋首選；公寓居次，交易件數201件，較上月減少7.80%，占比22.43%較上月微幅減少4.75%；套房交易件數124件，較上月增加10.71%，占比13.84%較上月微幅減少0.13%；商辦交易件數為27件，較上月減少6.90%，占比3.01%較上月微幅減少0.60%，與公寓及套房相同均出現微幅下跌情形；至於店面交易件數則與上月同為15件。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間104年12月15日前，實價登錄資料已揭露交易日期為104年9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。

²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。

³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。

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 |
| | 變動% | -54.51% | -49.37% | -34.45% | -68.35% | -38.71% | -49.9% | -50.6% |
| | 占比 | 48.92% | 25.54% | 19.92% | 3.19% | 2.43% | 94.38% | 100% |
| | 變動% | -4.20% | 0.62% | 4.90% | -1.79% | 0.47% | 1.32% | |
| 104.02 | 件數 | 281 | 137 | 104 | 19 | 17 | 522 | 558 |
| | 變動% | -26.63% | -31.50% | -33.33% | -24% | -10.53% | -29.36% | -28.74% |
| | 占比 | 50.36% | 24.55% | 18.64% | 3.40% | 3.05% | 93.55% | 100% |
| | 變動% | 1.44% | -0.99% | -1.28% | 0.21% | 0.62% | -0.83% | |
| 104.03 | 件數 | 575 | 274 | 166 | 35 | 18 | 1,015 | 1,068 |
| | 變動% | 104.63% | 100.00% | 59.62% | 84.21% | 5.88% | 94.44% | 91.40% |
| | 占比 | 53.84% | 25.66% | 15.54% | 3.27% | 1.69% | 95.04% | 100% |
| | 變動% | 3.48% | 1.11% | -3.10% | -0.13% | -1.36% | 1.49% | |
| 104.04 | 件數 | 624 | 249 | 214 | 35 | 20 | 1,087 | 1,142 |
| | 變動% | 8.52% | -9.12% | 28.92% | 0% | 11.11% | 7.09% | 6.93% |
| | 占比 | 54.64% | 21.8% | 18.74% | 3.07% | 1.75% | 95.18% | 100% |
| | 變動% | 0.8% | -3.85% | 3.2% | -0.21% | 0.07% | 0.14% | |
| 104.05 | 件數 | 505 | 273 | 181 | 32 | 25 | 959 | 1,016 |
| | 變動% | -19.07% | 9.64% | -15.42% | -8.57% | 25.00% | -11.78% | -11.03% |
| | 占比 | 49.70% | 26.87% | 17.82% | 3.15% | 2.46% | 94.39% | 100% |
| | 變動% | -4.94% | 5.07% | -0.92% | 0.08% | 0.71% | -0.79% | |
| 104.06 | 件數 | 535 | 229 | 123 | 37 | 23 | 887 | 947 |
| | 變動% | 5.94% | -16.12% | -32.04% | 15.63% | -8.00% | -7.51% | -6.79% |
| | 占比 | 56.49% | 24.18% | 12.99% | 3.91% | 2.43% | 93.66% | 100% |
| | 變動% | 6.79% | -2.69% | -4.83% | 0.75% | -0.03% | -0.73% | |
| 104.07 | 件數 | 463 | 247 | 134 | 33 | 23 | 844 | 900 |
| | 變動% | -13.46% | 7.86% | 8.94% | -10.81% | 0.00% | -4.85% | -4.96% |
| | 占比 | 51.44% | 27.44% | 14.89% | 3.67% | 2.56% | 93.78% | 100% |
| | 變動% | -5.05% | 3.26% | 1.90% | -0.24% | 0.13% | 0.12% | |
| 104.08 | 件數 | 428 | 218 | 112 | 29 | 15 | 758 | 802 |
| | 變動% | -7.56% | -11.74% | -16.42% | -12.12% | -34.78% | -10.19% | -10.89% |
| | 占比 | 53.37% | 27.18% | 13.97% | 3.62% | 1.86% | 94.52% | 100.00% |
| | 變動% | 1.93% | -0.26% | -0.92% | -0.06% | -0.69% | 0.74% | |

| 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) |
|--------|------|----------------|--------------|--------------|---------|---------|-------------|---------|
| 104.09 | 件數 | 529 | 201 | 124 | 27 | 15 | 854 | 896 |
| | 變動% | 23.60% | -7.80% | 10.71% | -6.90% | 0.00% | 12.66% | 11.72% |
| | 占比 | 59.04% | 22.43% | 13.84% | 3.01% | 1.68% | 95.31% | 100.00% |
| | 變動% | 5.67% | -4.75% | -0.13% | -0.61% | -0.18% | 0.79% | |

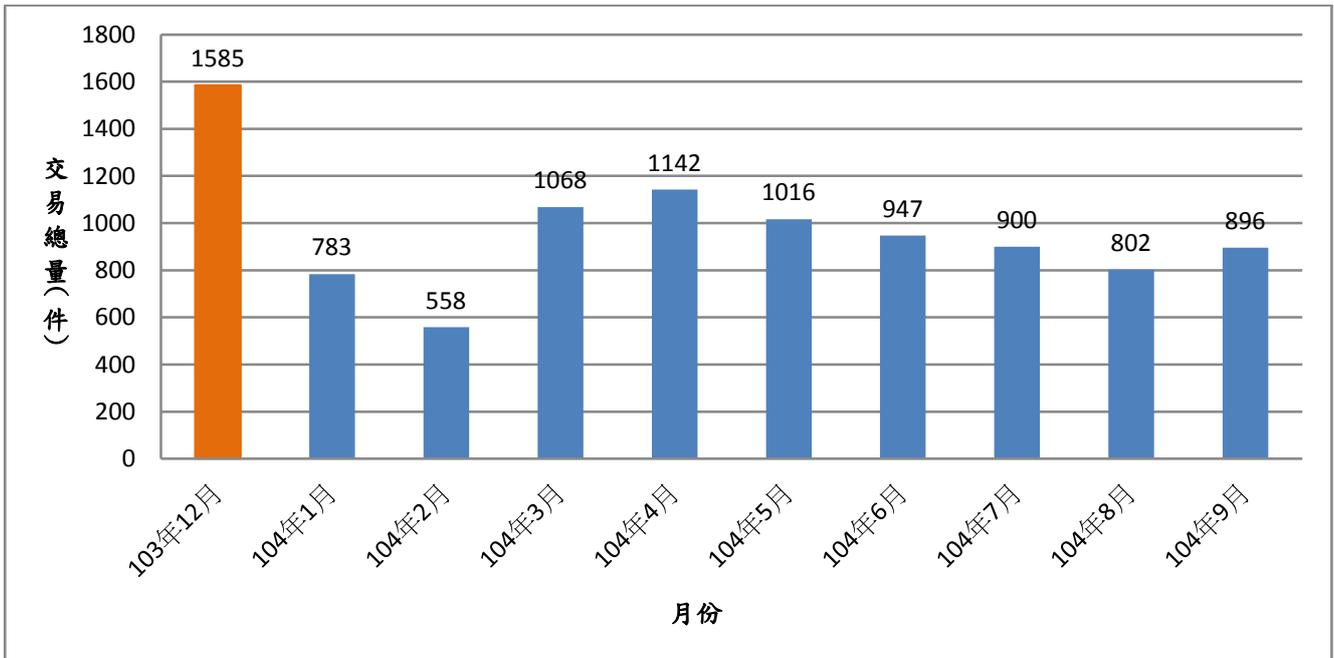


圖 1 近 10 月買賣交易件數總量圖

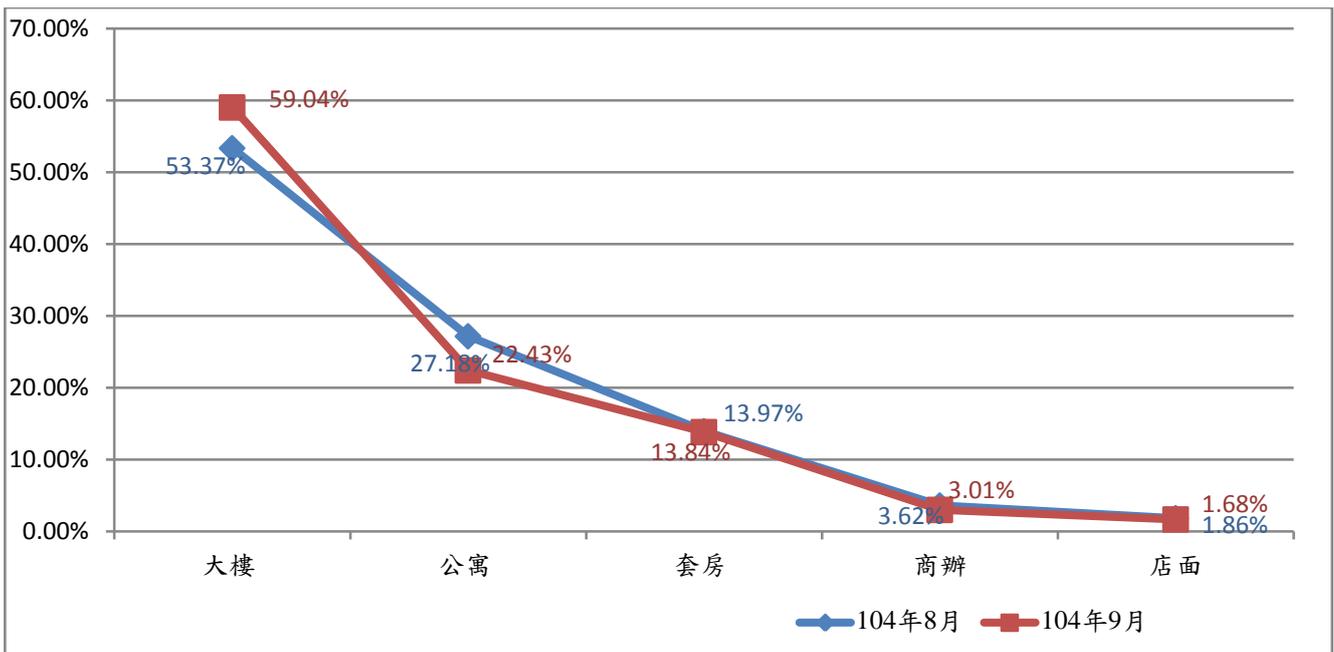


圖 2 104 年 8 月及 104 年 9 月建物型態交易比重圖

以各行政區交易量觀察，9月交易件數前三名為萬華區、中山區及北投區，其中萬華區交易量異軍突起，較上月增加149.06%，並以132件擠下全市交易量向來居冠的中山區，分析原因係受萬大路一帶大批新成屋交屋移轉致交易量驟增所致；交易件數最少的行政區則由南港區連4月探底，交易件數持續下探至29件。綜觀各區交易件數較上月互有消長，其中交易量減少之行政區為大安區、內湖區、士林區、南港區及中山區，並以大安區減幅最大，由88件減為76件，減幅13.64%。

各行政區的交易型態，除大同區的公寓交易件數多於住宅大樓外，其餘行政區均以住宅大樓為交易主流，並以萬華區105件最多；公寓交易量則以北投區26件為連續2個月稱王；商辦交易量由內湖區以8件領先；至於套房交易量仍由中山區穩坐龍頭地位；而店面(店鋪)部分亦屬中山區交易最多。

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 | |
|-----------------------------------|-------------------|----------|------------------|----------|----------------|----------|-----------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| | 104/08 件數 | 增減 幅度 | 104/08 件數 | 增減 幅度 | 104/08 件數 | 增減 幅度 | 104/08 件數 | 增減 幅度 | 104/08 件數 | 增減 幅度 | 104/08 件數 | 增減 幅度 |
| | 104/09 件數 | | 104/09 件數 | | 104/09 件數 | | 104/09 件數 | | 104/09 件數 | | 104/09 件數 | |
| 全市 | 428 | 23.60% | 218 | -7.80% | 112 | 10.71% | 29 | -6.90% | 15 | 0.00% | 802 | 11.72% |
| | 529 | | 201 | | 124 | | 27 | | 15 | | 896 | |
| 全市分區交易件數排序（—：排序無變動、↑：排序上升、↓：排序下降） | | | | | | | | | | | | |
| 萬華區 ↑8 | 20 | 425.00% | 20 | -30.00% | 11 | 0.00% | 1 | 0% | 1 | 0% | 53 | 149.06% |
| | 105 | | 14 | | 11 | | 1 | | 1 | | 132 | |
| 中山區 ↓1 | 61 | -3.28% | 15 | -6.67% | 37 | -10.81% | 6 | -33% | 2 | 100% | 121 | -5.79% |
| | 59 | | 14 | | 33 | | 4 | | 4 | | 114 | |
| 北投區 ↑2 | 33 | 54.55% | 27 | -3.70% | 13 | 0.00% | 1 | -100% | 0 | — | 74 | 21.62% |
| | 51 | | 26 | | 13 | | 0 | | 0 | | 90 | |
| 內湖區 ↓2 | 59 | -20.34% | 24 | 4.17% | 6 | -16.67% | 7 | 14% | 2 | -100% | 98 | -13.27% |
| | 47 | | 25 | | 5 | | 8 | | 0 | | 85 | |
| 文山區 ↓1 | 46 | 10.87% | 24 | -37.50% | 7 | 85.71% | 0 | — | 0 | — | 77 | 6.49% |
| | 51 | | 15 | | 13 | | 0 | | 3 | | 82 | |
| 大安區 ↓3 | 52 | -11.54% | 23 | -43.48% | 10 | 10.00% | 2 | 150% | 1 | 0% | 88 | -13.64% |
| | 46 | | 13 | | 11 | | 5 | | 1 | | 76 | |
| 中正區 ↑3 | 31 | 41.94% | 10 | 0.00% | 3 | 233.33% | 2 | 0% | 0 | — | 46 | 43.48% |
| | 44 | | 10 | | 10 | | 2 | | 0 | | 66 | |
| 信義區 ↓1 | 23 | 21.74% | 18 | 38.89% | 7 | 0.00% | 4 | -100% | 4 | -100% | 56 | 16.07% |
| | 28 | | 25 | | 7 | | 5 | | 0 | | 65 | |
| 士林區 ↓3 | 39 | -5.13% | 23 | -13.04% | 5 | -60.00% | 1 | -100% | 0 | — | 68 | -8.82% |
| | 37 | | 20 | | 2 | | 0 | | 3 | | 62 | |
| 松山區 ↓2 | 33 | 0.00% | 11 | 36.36% | 7 | 57.14% | 2 | -50% | 4 | -100% | 57 | 5.26% |
| | 33 | | 15 | | 11 | | 1 | | 0 | | 60 | |
| 大同區 — | 11 | -9.09% | 14 | 7.14% | 6 | 33.33% | 1 | -100% | 1 | 100% | 33 | 6.06% |
| | 10 | | 15 | | 8 | | 0 | | 2 | | 35 | |
| 南港區 — | 20 | -10.00% | 9 | 0.00% | 0 | — | 2 | -50% | 0 | — | 31 | -6.45% |
| | 18 | | 9 | | 0 | | 1 | | 1 | | 29 | |

另以交易總金額來看，9月全市不動產交易總金額約 235.16 億元，較上月增加約 23.78 億元，大幅增加 11.25%，顯示係因全市交易量及中高總價新成屋案件占比增加所致。

交易總金額前 3 名，依序為中山區、萬華區及大安區，中山區「交易總金額高達 40.88 億元，穩坐全市不動產交易總金額之首；而大同區則因低總價案件比重高，交易總金額居全市之末，僅 4.52 億元，約中山區總金額的 11.06%。

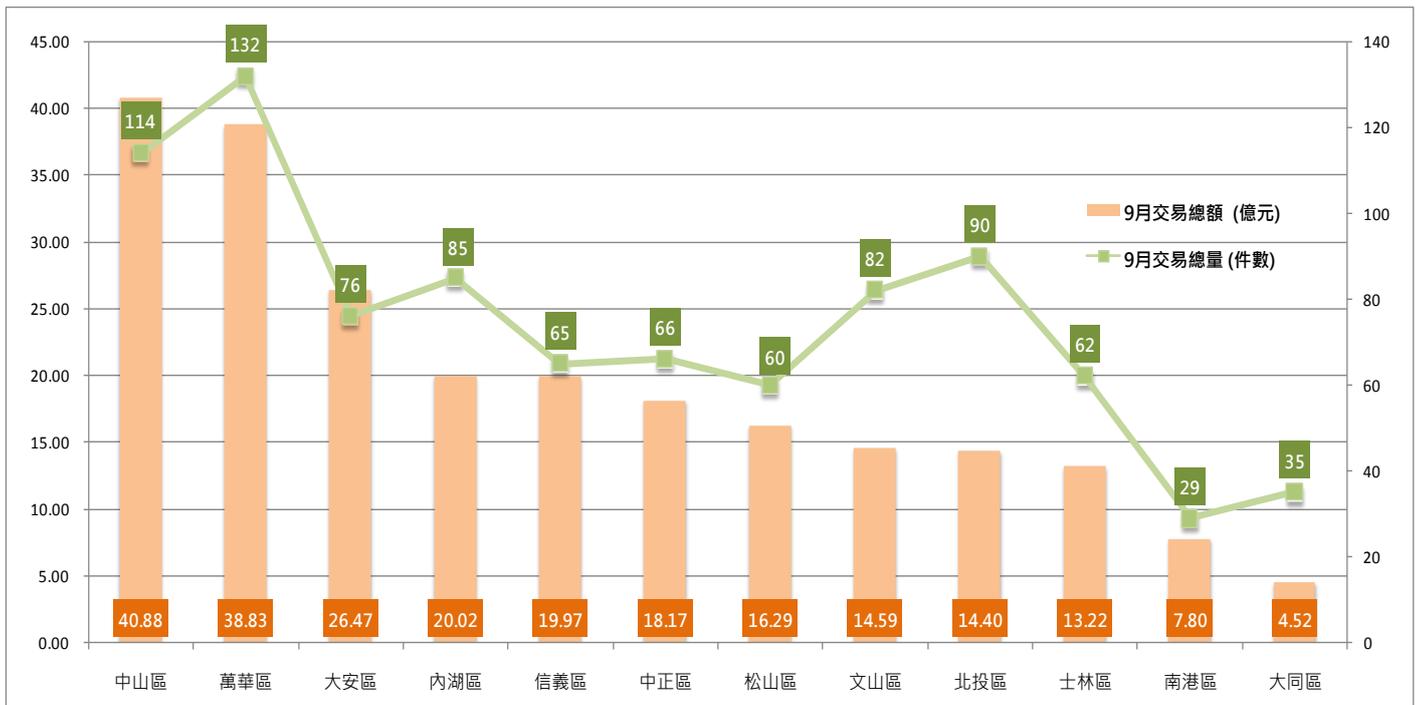


圖 3 臺北市各行政區 9 月買賣交易量及交易總金額分布圖

交易金額增幅最大為萬華區，交易金額 38.83 億元，相較上月 6.56 億元，增加金額 32.27 億元，分析原因係受中高總價新成屋住宅大樓交屋移轉增加所致；減幅最大則為內湖區，由 29.23 億元減為 20.02 億元，減少金額 9.21 億元，分析原因係因該區整體交易量減少 13.27% 所致。

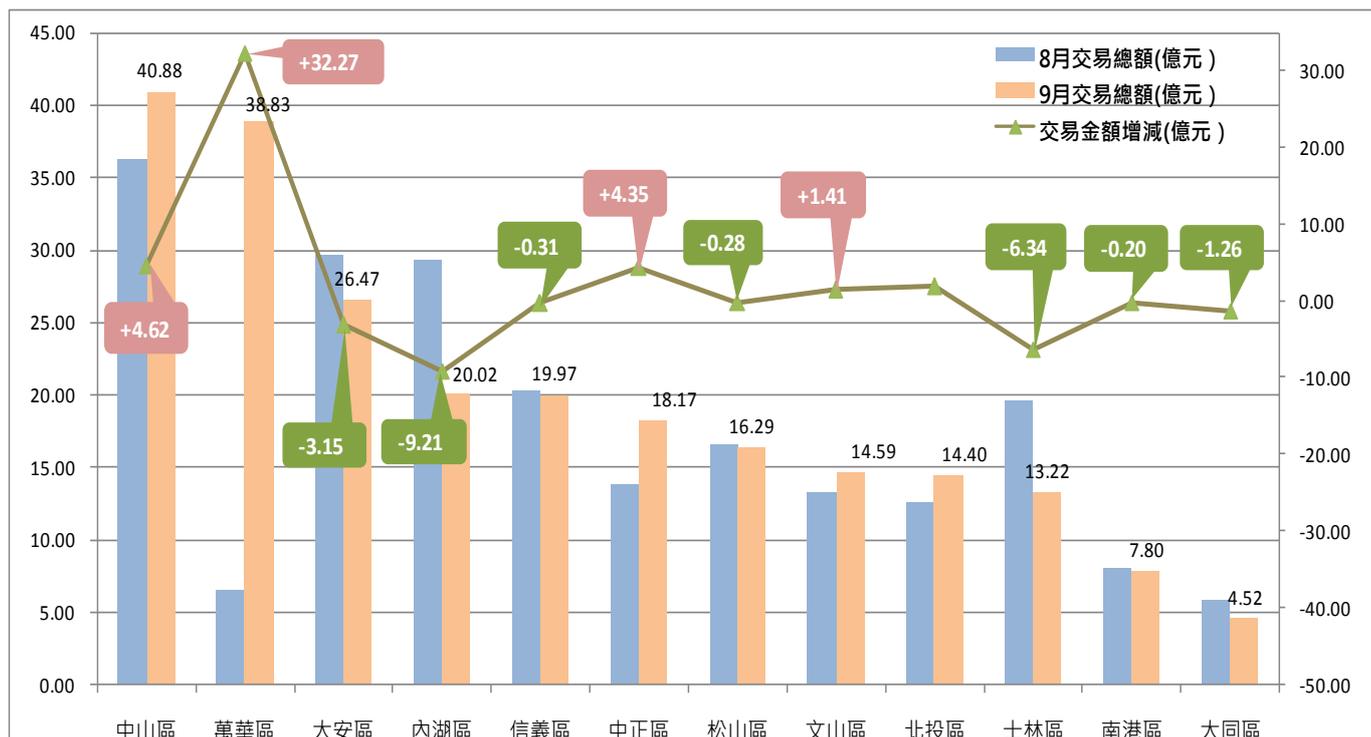


圖 4 臺北市各行政區 9 月買賣交易總金額及增減圖

二、 屬性資料分析

住宅類買賣交易案件⁴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 1 7,000 萬元以上高總價成交量略持平

在交易總價部分，9 月交易總價在 3,000 萬元以下的案件數為 613 件，占全市住宅類案件 71.78%，其中比重最高的為 1,000~2,000 萬元的案件，占比 32.32%，係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 19.79%、19.67%。

交易總價 3,000 萬元以上之交易件數共計 241 件，較上月增幅 41.76%，其中 3,000~4,000 萬元的案件交易量較上月增加 39 件，增幅亦達 47.56%，增加原因與新成屋移轉案件有關；交易總價 7,000 萬元以上之高總價案件數有 22 件，主要分布於大直美麗華一帶，其較上個月 23 件略呈持平，後續仍待觀察。

各行政區交易總價區間，多數行政區的主要價格帶均介於 1,000~2,000 萬元間，如文山區、內湖區、北投區、信義區、士林區、中正區、南港區等 7 個行政區；主要價格帶在 1,000 萬元以下，為中山區及大同區，其中中山區低總價案件 41 件最多，

⁴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。

係因該區套房交易比例普遍較高，大同區則是低總價案件比重最高，占該區交易總量 51.51%。主要價格帶最高的為萬華區，因受中大坪數之新成屋移轉帶動影響，以 3,000~4,000 萬元之交易件數 45 件最多，並以 4,000~5,000 萬元之交易件數 28 件居次，二者合計占該區交易總量 56.15%；其次，大安區及松山區，因生活機能完善，區內交易單價較高，故以 2,000~3,000 萬元之交易案件較多。

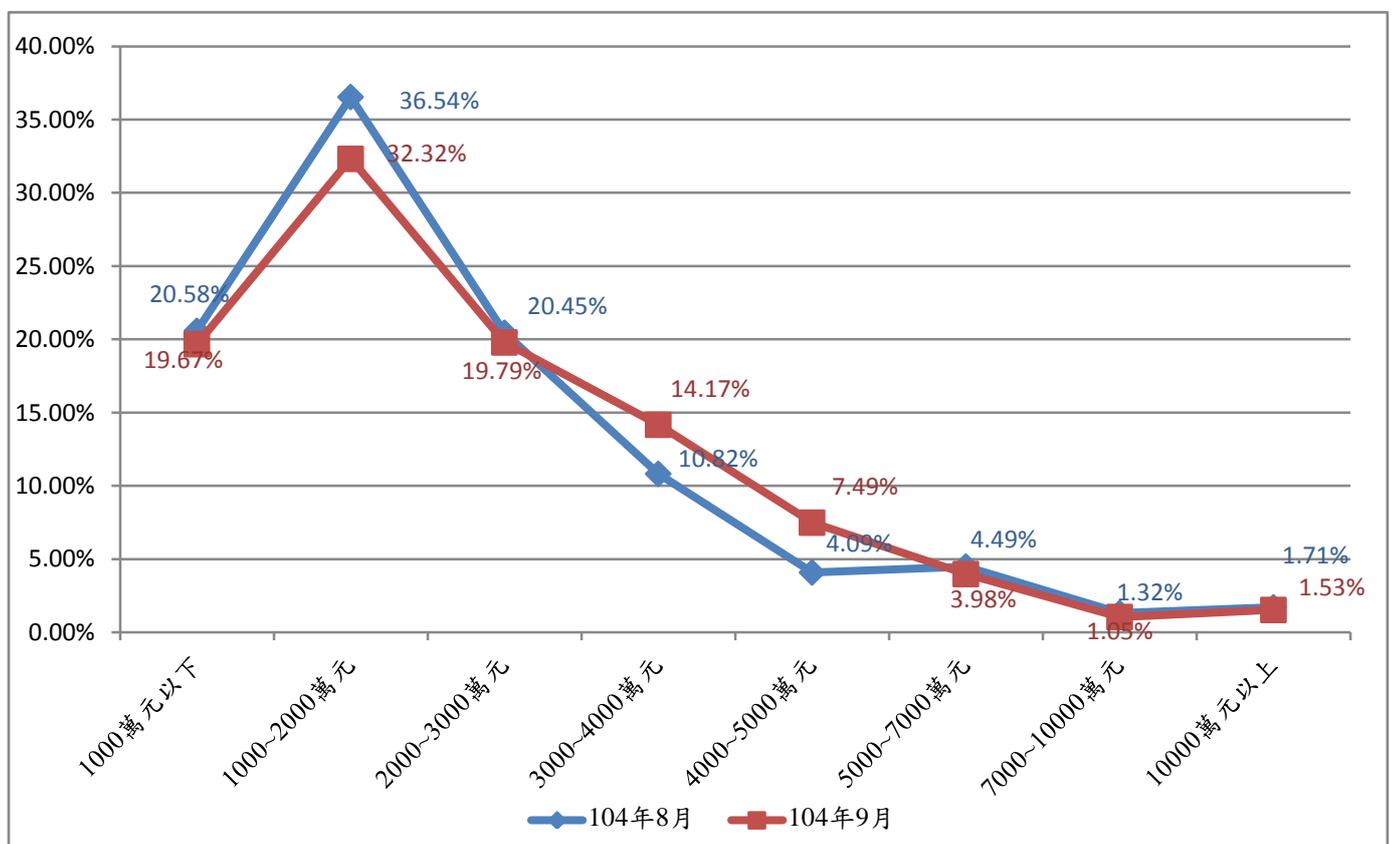


圖 5 104 年 8 月及 104 年 9 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 9 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 8 月 | 件數 | 156 | 277 | 155 | 82 | 31 | 34 | 10 | 13 |
| | 占比 | 20.58% | 36.54% | 20.45% | 10.82% | 4.09% | 4.49% | 1.32% | 1.71% |
| 104 年 9 月 | 件數 | 168 | 276 | 169 | 121 | 64 | 34 | 9 | 13 |
| | 占比 | 19.67% | 32.32% | 19.79% | 14.17% | 7.49% | 3.98% | 1.05% | 1.53% |
| 交易件數 變化(%) | | 7.69% | -0.36% | 9.03% | 47.56% | 106.45% | 0.00% | -10.00% | 0.00% |
| 交易比重 增減(%) | | -0.91% | -4.22% | -0.66% | 3.35% | 3.40% | -0.51% | -0.27% | -0.18% |
| 萬華區 | | 3 | | | 1 | 2 | | | |
| 中山區 | | 1 | 2 | 3 | | | | | |
| 北投區 | | 2 | 1 | 3 | | | | | |
| 內湖區 | | | 1 | 2 | 3 | | | | |
| 文山區 | | 2 | 1 | 3 | | | | | |
| 大安區 | | | 2 | 1 | 2 | 3 | 3 | | |
| 中正區 | | | 1 | 2 | 3 | | | | |
| 信義區 | | | 1 | 2 | 3 | | | | |
| 士林區 | | | 1 | 3 | 2 | | | | |
| 松山區 | | 2 | 2 | 1 | 3 | 3 | | | |
| 大同區 | | 1 | 2 | 3 | | | | | |
| 南港區 | | 3 | 1 | 2 | | | | | |

註：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。

2. 單價每坪 40~80 萬元案件交易比重占 7 成 每坪 100 萬元以上

高單價案件止跌回升

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 39.70%；其次為單價 60~80 萬元/坪的案件，占比 33.37%，兩者交易件數共 624 件，占比達 73.07%，顯示交易單價 40~80 萬元/坪仍為全市主要交易價格區間；100 萬元/坪以上

案件有 55 件，占比為 6.44%，雖較上月 38 件增加 44.74%，占比增加 1.43%，終止連續 5 月交易量下滑反轉回升，惟後續仍待觀察。

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，其餘各行政區大多與全市一致，介於 40~80 萬元/坪間；單價在 100 萬元/坪以上交易量較多的行政區為大安區、中山區及信義區，分別為 20 件、13 件及 11 件，另內湖區、南港區、大同區、萬華區、文山區及北投區等 6 區，本月無單價超過百萬元之交易，大同區及文山區甚至無單價 80 萬元以上之交易；其餘松山區、中正區及士林區等 3 區單價百萬元以上交易均在個位數以下；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，因位處郊區，故交易價格仍相對親民。

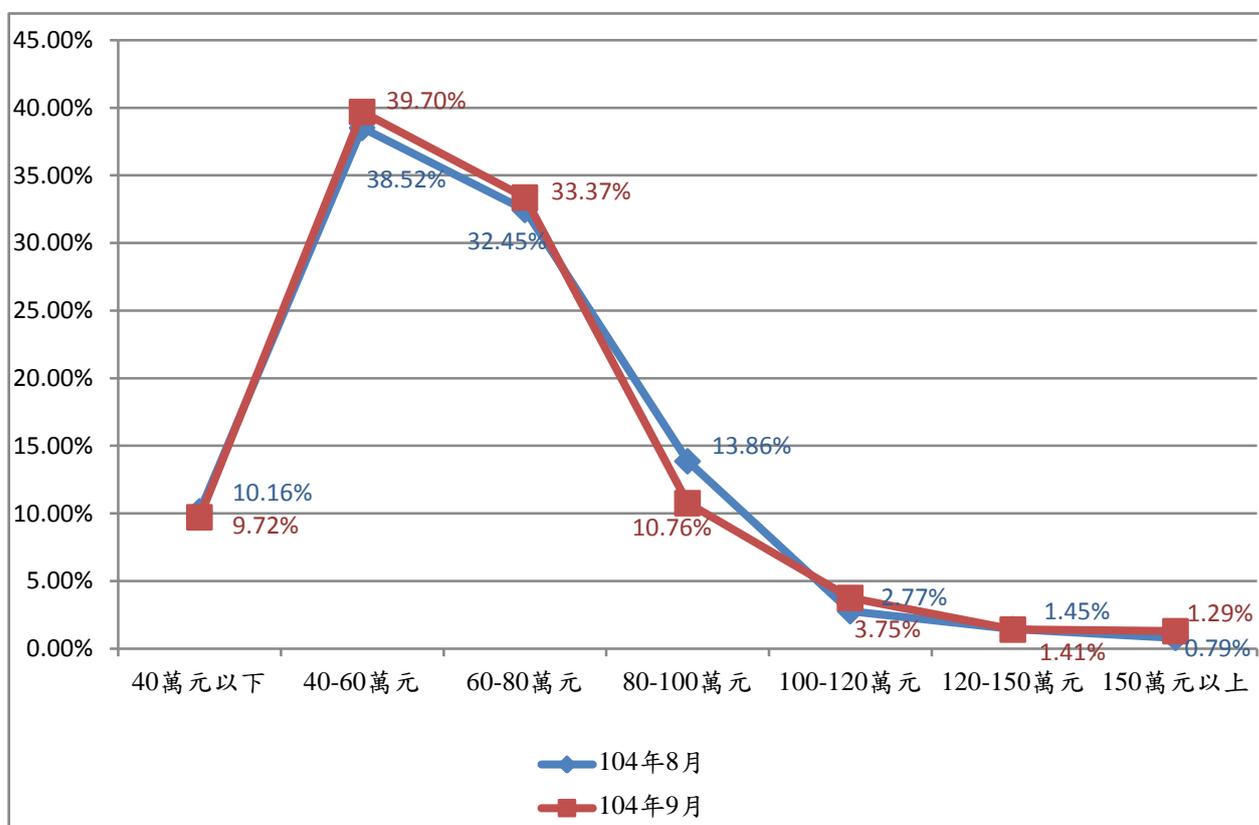


圖 6 104 年 8 月及 104 年 9 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 8 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 8 月 | 件數 | 77 | 292 | 246 | 105 | 21 | 11 | 6 |
| | 占比 | 10.16% | 38.52% | 32.46% | 13.85% | 2.77% | 1.45% | 0.79% |
| 104 年 9 月 | 件數 | 83 | 339 | 285 | 92 | 32 | 12 | 11 |
| | 占比 | 9.72% | 39.70% | 33.37% | 10.76% | 3.75% | 1.41% | 1.29% |
| 交易件數 變化(%) | | -13.48% | 7.79% | 16.10% | 15.85% | -12.38% | 52.38% | 9.09% |
| 交易比重 增減(%) | | -0.44% | 1.18% | 0.92% | -3.10% | 0.98% | -0.04% | 0.50% |
| 萬華區 | | 3 | 1 | 2 | | | | |
| 中山區 | | | 1 | 2 | 3 | | | |
| 北投區 | | 3 | 1 | 2 | | | | |
| 內湖區 | | 3 | 1 | 2 | | | | |
| 文山區 | | 2 | 1 | 2 | | | | |
| 大安區 | | | | 2 | 1 | 3 | | |
| 中正區 | | | 2 | 1 | 3 | | | |
| 信義區 | | | 2 | 1 | 3 | | | |
| 士林區 | | 3 | 1 | 2 | | | | |
| 松山區 | | | 2 | 1 | 3 | | | |
| 大同區 | | 3 | 2 | 1 | | | | |
| 南港區 | | 3 | 2 | 1 | | | | |

註：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。

3. 新成屋交易比重大幅攀升 屋齡 31 年以上交易比重衰退幅度最大

從屋齡方面觀察，全市以屋齡 5 年內新成屋交易件數 248 件增幅最多，較上月 114 件大幅增加 117.54%，其占比 29.04%，比重亦增加 14.00%，分析其原因係市場預期明(105)年公告土地現值、公告地價調整及房地合一稅制實施，避免移轉或持有稅賦增加，而大量、密集移轉所致；其次 6~10 年、11~20 年及 31 年以上中古屋交易件數較上月減少幅度為 6.93%~8.57% 不等，並以 31 年以上案件比重減少 7.84% 幅度最高。屋齡 21~30 年案件的交易件數 122 件，較上月 117 件雖略增 4.27%，惟比重相較上月則略微減少 1.15%。

各行政區屋齡區間，本月除萬華區、文山區及中正區因新成屋移轉件數增加，以屋齡 5 年以下案件較多，及內湖區以屋齡 11~20 年案件較多外，其餘行政區均與全市一致，以屋齡 31 年以上案件比重最高，並以中山區交易件數 39 件最多；新成屋則以萬華區交易件數 95 件最多。

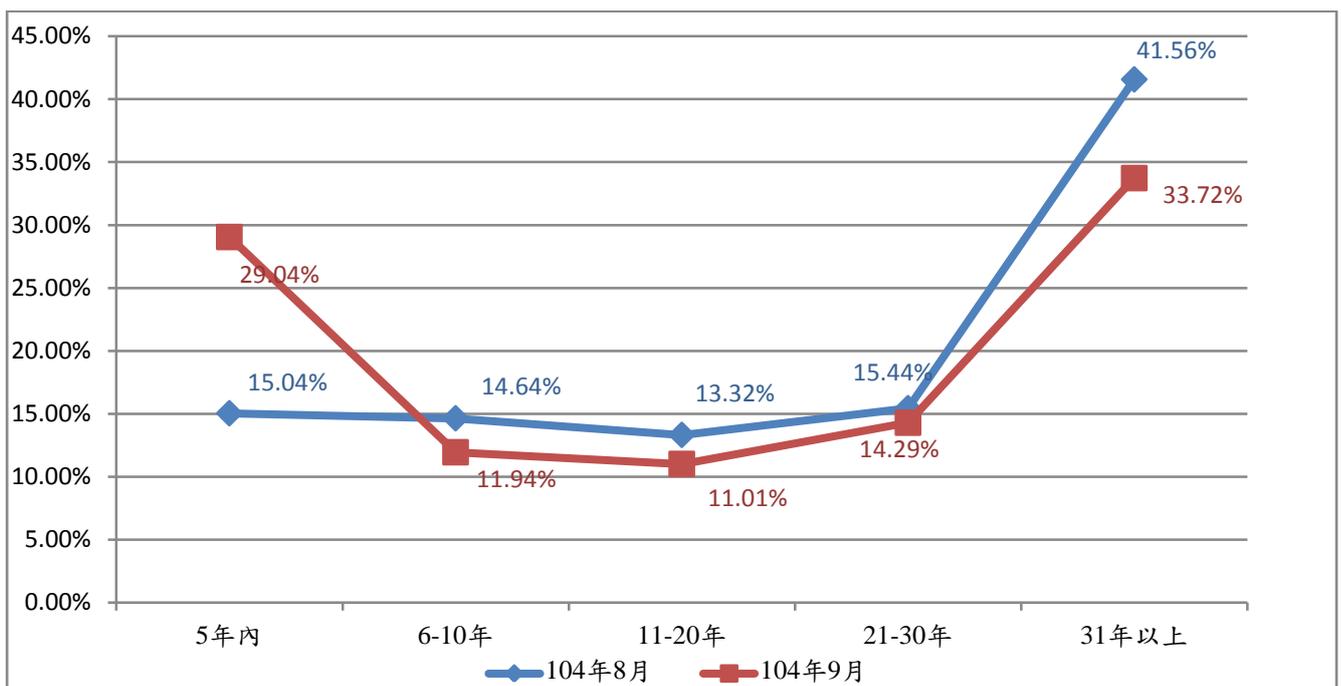


圖 7 104 年 8 月及 104 年 9 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 9 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 8 月 | 件數 | 114 | 111 | 101 | 117 | 315 |
| | 占比 | 15.04% | 14.64% | 13.32% | 15.44% | 41.56% |
| 104 年 9 月 | 件數 | 248 | 102 | 94 | 122 | 288 |
| | 占比 | 29.04% | 11.94% | 11.01% | 14.29% | 33.72% |
| 交易件數 變化(%) | | 117.54% | -8.11% | -6.93% | 4.27% | -8.57% |
| 交易比重 增減(%) | | 14.00% | -2.70% | -2.31% | -1.15% | -7.84% |
| 萬華區 | | 1 | | | 3 | 2 |
| 中山區 | | 2 | 3 | | | 1 |
| 北投區 | | 2 | | | 3 | 1 |
| 內湖區 | | 3 | | 1 | 3 | 2 |
| 文山區 | | 1 | | | 3 | 2 |
| 大安區 | | 3 | 3 | | 2 | 1 |
| 中正區 | | 1 | 3 | | | 2 |
| 信義區 | | | 2 | | 3 | 1 |
| 士林區 | | 2 | 3 | | | 1 |
| 松山區 | | | 3 | | 2 | 1 |
| 大同區 | | 3 | 2 | | | 1 |
| 南港區 | | 1 | 3 | 3 | | 2 |

註：表列    係依各行政區屋齡級距按交易件數前 3 名予以排名。

4. 交易面積 20~40 坪為市場主力商品 40 坪以下案件占 6 成

在交易面積部分，9 月以 40 坪以下交易件數 526 件最多，較上月交易件數增加 3.34%，惟占比 61.59% 相較上月減少 5.56%，其中 20~40 坪的案件占比 38.52% 最高，亦較上月減少 5.94%；40~60 坪的案件交易量占比 17.92%，亦較上月減少 1.74%；60~80 坪及 80 坪以上案件因受萬華區萬大路、中正區廈門街、北投區東華街一段及大直美麗華一帶新成屋移轉影響，交易量增加幅度達 75.00%。

至於各行政區部分，除中山區、大同區以 20 坪以下及萬華區以 60~80 坪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。

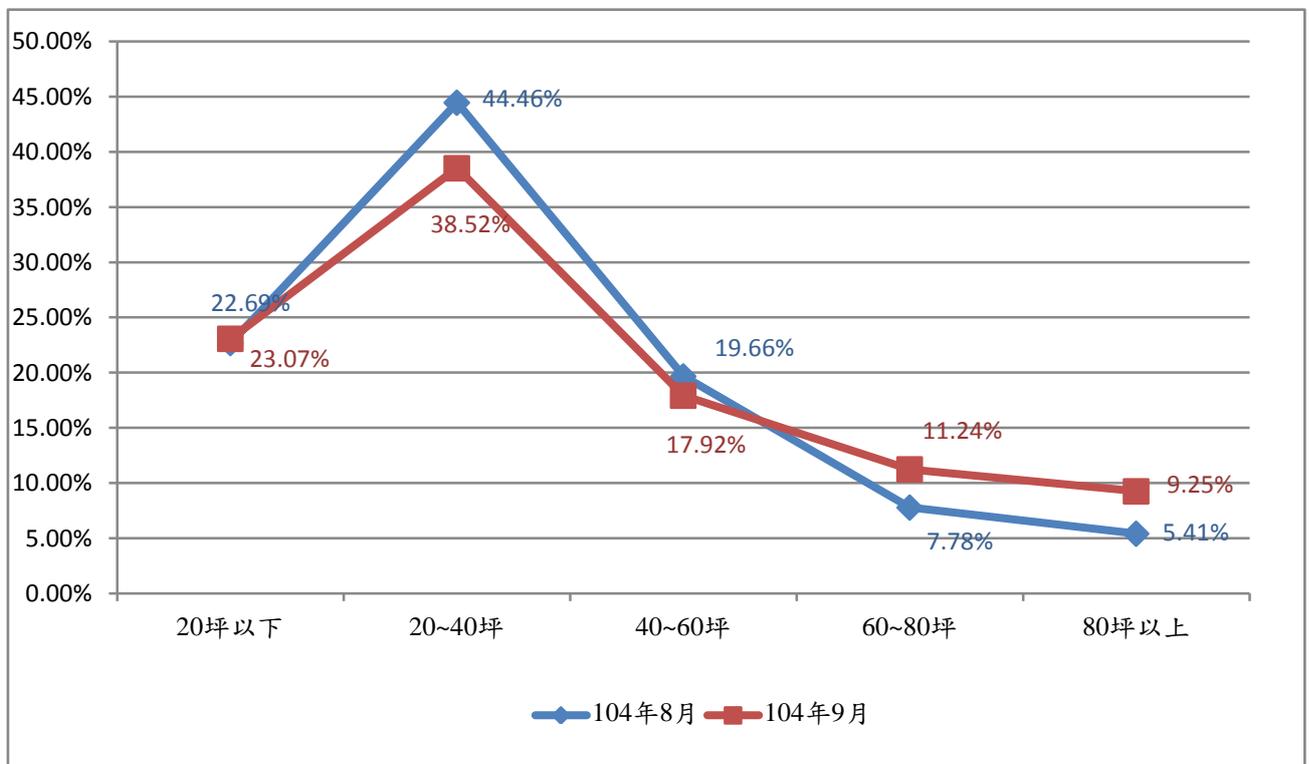


圖 8 104 年 8 月及 104 年 9 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 9 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 8 月 | 件數 | 172 | 337 | 149 | 59 | 41 |
| | 占比 | 22.69% | 44.46% | 19.66% | 7.78% | 5.41% |
| 104 年 9 月 | 件數 | 197 | 329 | 153 | 96 | 79 |
| | 占比 | 23.07% | 38.52% | 17.92% | 11.24% | 9.25% |
| 交易件數 變化(%) | | 14.53% | -2.37% | 2.68% | 62.71% | 92.68% |
| 交易比重 增減(%) | | 0.38% | -5.94% | -1.74% | 3.46% | 3.84% |
| 萬華區 | |  | | |  |  |
| 中山區 | |  |  | | |  |
| 北投區 | |  |  |  | | |
| 內湖區 | |  |  |  | | |
| 文山區 | |  |  |  | | |
| 大安區 | |  |  |  | | |
| 中正區 | |  |  |  | | |
| 信義區 | |  |  |  | | |
| 士林區 | |  |  |  | | |
| 松山區 | |  |  |  | | |
| 大同區 | |  |  |  | | |
| 南港區 | | |  |  |  | |

註：表列    係依各行政區面積級距按交易件數前 3 名予以排名。

貳、住宅價格指數（相關圖表請參閱附件）

一、全市 9 月指數微幅下跌 1.70% 較去年同期下跌 2.57%

104 年 9 月全市住宅價格指數 114.36，較上月（104 年 8 月）微幅下跌 1.70%，相較去年同期（103 年 9 月）下跌 2.57%，標準住宅總價 1,431 萬元，標準住宅單價每坪 52.63 萬元。全市住宅價格指數除上月略微反轉上揚外，大致延續下滑趨勢。

大樓住宅價格指數 121.85，較上月微幅上漲 0.37%，較去年同期增加 2.13%，標準住宅總價 1,722 萬元，標準住宅單價每坪 59.40 萬元。

公寓住宅價格指數 111.34，較上月下跌 2.20%，較去年同期上漲 1.50%，標準住宅總價 1,369 萬元，標準住宅單價每坪 47.32 萬元。

二、市中心大安信義中正區單月跌幅較深 萬華文山北投區價格相對穩定

本月四個次分區指數僅萬華文山北投區上漲，其餘次分區呈現下跌情形。大安信義中正區受高總價案件交易量減少影響，住宅價格指數 106.59，較上月下跌 1.65%，連續 3 個月下跌，標準住宅總價 1,987 萬元，更自 102 年 5 月以來首度跌破 2,000 萬元，標準住宅單價每坪 68.81 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 117.38，較上月下跌 4.76%，連續 5 個月下跌，標準住宅總價 1,260

萬元，標準住宅單價每坪 53.89 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 114.05，較上月下跌 3.30%，標準住宅總價 1,451 萬元，標準住宅單價每坪 49.63 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數為 112.78，較上月微幅上漲 0.70%，標準住宅總價 1,171 萬元，標準住宅單價每坪 41.85 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 6.68%，跌幅最大，中山松山南港區下跌 5.89%，士林內湖大同區下跌 2.06%，萬華文山北投區下跌 0.09%。

三、 全市短中長期價格已趨走弱 萬華文山北投中長期價格仍陷膠著

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，全市指數代表短期的月線下滑，且中長期的季線及半年線均呈現反覆微幅振盪，顯示全市住宅價格中長期價格疲弱。大樓月指數連跌 3 個月後反轉微幅彈升，季線則已連續 2 個月微幅下跌，而半年線仍呈現穩定微幅上漲的趨勢；公寓指數部分，本月月線與季線同步下跌，半年線指數則相對平穩。

觀察四個次分區指數趨勢，大安信義中正區、中山松山南港區及士林內湖大同區等次分區之月線震盪較為劇烈，進而帶動季線及半年線走弱，其中大安信義中正區半年線更是已連續 11 個

月下滑，顯示短、中、長期價格走勢漸趨走弱；萬華文山北投區月線及季線再度反轉微幅上揚，半年線則微幅下滑，中長期價格仍陷膠著，價格變動趨勢尚未明朗。

參、交易量反彈回升 高價市場持續低迷

綜上觀察，9 月全市交易量共 896 件，案件量較上月增加 11.72%，惟交易量已連續 4 個月跌破 1,000 件，顯示交易動能欲振乏力，加上本月新成屋案件比重較上月大幅增加，致總交易金額較上月增加 23.78 億元，增幅約 11.25%，整體而言，市場尚在盤整期，且高總價市場買氣持續低落。

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 55 件，雖較上月 38 件增加 44.74%，終止連續 5 月交易量下滑反轉回升，惟後續仍待觀察。總價 7,000 萬元以上案件量雖與上期大致相同，且多為新成屋移轉案件，顯示高價市場交易持續低迷；屋齡部分，以 31 年以上中古屋交易件數 288 件最多，占比 33.72%；5 年內新成屋交易件數增加至 248 件，占比亦大幅增加至 29.04%，分析其原因係市場預期明(105)年公告土地現值、公告地價調整及房地合一稅制實施，避免移轉或持有稅賦增加而大量、密集移轉所致。

9月全市住宅價格指數 114.36，較上月微幅下跌 1.70%，相較去年同期下跌 2.57%，全市住宅價格指數除上月微幅反轉上揚外，大致延續下滑趨勢。而季線及半年線均呈現反覆微幅振盪，顯示全市住宅價格中長期價格疲弱，市場走勢仍待觀察。