



2017

臺北市

106 年不動產市場動態年報



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government

107 年 6 月 15 日



前言

房價過高受民怨，居住正義待實現

不動產市場長期以來被認為「資訊不對稱」及具有「交易成本」，加上市場產品「異質性」、位置「固定性」及數量「有限性」等特色，市場缺乏效率視為常態，隨之而來高房價的現象，卻由全體人民共同承受。近年房地產市場價格不斷上漲、交易糾紛亂象叢生，除在97年全球金融海嘯略有修正外，98年行政院研考會（現為國發會）調查房價過高為民怨之首¹、101年央行總裁對外表示1年薪水也買不起1坪豪宅²、根據103年Demographia國際調查房價負擔能力報告³與營建署統計資料⁴，臺北市房價所得比在102年第4季為15.01，一度為全球最高，在104年第1季更攀升達到16.16、105年報導調查臺北市豪宅以淨坪計算單價，將是全球第5貴⁵、106年臺北市立大學市政管理學院，針對六都市政品質與競爭力調查報告⁶，在「房價合理程度」項目之滿意度排名，均為所有調查指標之末。種種資料均顯示，房價漲幅相對不合理程度，以及民眾買不起房，甚或租不到房等居住不正義。

1 行政院研考會（現為國發會，<https://www.ndc.gov.tw/Default.aspx>）於98年針對十大民怨進行網路票選，票選結果前三名為都會地區房價過高5,635票(30.14%)、電話及網路詐騙氾濫3,055票(16.34%)及失業問題2,202票(11.78%)。

2 蘋果日報101年5月12日「彭淮南1年薪水買不起1坪豪宅」報導：<http://goo.gl/CVSbS6>。

3 DEMOGRAPHIA 2014年全球都市房價所得比調查報告：<http://www.demographia.com/dhi2014.pdf>。

4 內政部不動產資訊平台 <https://pip.moi.gov.tw>。

5 自由時報105年6月28日「每淨坪250萬 北市豪宅全球第5貴」報導：<https://goo.gl/pihxu2>。

6 臺北市立大學市政管理學院2017年六都市政品質與競爭力調查出爐：<https://goo.gl/Ma6UBx>

買屋租屋負擔高，適度介入極需要

觀察近年臺北市及全國房價所得比變動情形，由於臺北市房價增漲幅度遠大於所得增加幅度，致房價所得比高居不下，多落在 15 左右。而全國平均房價所得比則有逐年提高趨勢，自 101 年平均 7.69 提高至 106 年平均 9.27，累計提高幅度約 21%（詳表 1）。進一步觀察全球主要城市的房價所得比資料（詳表 2），臺北市 106 年全年平均房價所得比 15.32 僅次於香港 19.4，明顯高於全球其他主要都市。

此外，面臨高房價所得比的住宅需求，轉投入至租賃市場，亦使得近期的租屋負擔節節升高。從主計總處定期發布的年度家庭收支調查報告（詳表 1），顯示臺北市在住宅租屋支付占可支配所得約 25%，高於全國平均低於 20% 的水準，且自 101 年起有逐年提高趨勢，從 24.21% 上升至 105 年的 25.31%，累計幅度約 4.54%。

從上述資料顯示，臺北市無論是買屋負擔持續維持高檔，而租屋負擔亦有逐年提高趨勢，再加上不動產市場長期存在的結構性問題，使得政府部門適度引導市場朝向健全發展的議題，尤為重要。

表1 全國及臺北市房價所得比及住宅支出占可支配所得比一覽

項目 年度	臺北市		全 國	
	房價所得比 ^{**1} (變動率%)	住宅支出占可支配所得比 ^{**2} (變動率%)	房價所得比 (變動率%)	住宅支出占可支配所得比 (變動率%)
101 年	15.05	24.21%	7.69	19.37%
	—	—	—	—
102 年	15.16	25.33%	8.66	19.44%
	(+0.68%)	(+4.64%)	(+12.62%)	(+0.37%)
103 年	14.94	24.53%	8.16	19.64%
	(-1.40%)	(-3.17%)	(-5.69%)	(+1.03%)
104 年	15.91	24.35%	8.55	19.97%
	(+6.47%)	(-0.72%)	(+4.69%)	(+1.70%)
105 年	15.16	25.31%	9.03	19.69%
	(-4.75%)	(+3.92%)	(+5.62%)	(-1.40%)
106 年	15.32	尚未發布	9.27	尚未發布
	(+1.07%)		(+2.71%)	

註 1：計算方式：當年度各季房價所得比之平均值，資料來源為營建署。

註 2：計算方式：消費支出：房租及水費/可支配所得中位數，資料來源為主計總處家庭收支調查報告。

表2 全球主要城市與臺北市房價所得比比較表

城市名	房價所得比	城市名	房價所得比
香港	19.4	舊金山	9.1
臺北市	15.32	倫敦	8.5
雪梨	12.9	多倫多	7.9
溫哥華	12.6	布里斯本	6.3
聖荷西	10.3	紐約	5.7
墨爾本	9.9	新加坡	4.8
洛杉磯	9.4	東京	4.8
臺灣	9.27	都柏林	4.8

*全球主要城市房價所得比資料取自(更新於 106 年第 3 季)：

<http://www.demographia.com/dhi.pdf>

房市租市共好，打造宜居臺北

探究高房價問題原因，主要在於過去政府寬鬆貨幣及稅賦政策，游資轉進結果引發房地產市場多頭局面；房市資訊不明，易哄抬；房地價稅不合理，投資利多本少以及國人有土斯有財觀念，導致房地資產配置比重過高等因素所造成房市過熱、房價高漲現象。

面對房市機制失衡亂象，北市府積極推動「健全房市政策與行動」，從「資訊半透明」、「交易頻爭議」、「價稅不合理」及「市場高起伏」等角度切入，分別提出解決方案。除市場高起伏有賴中央政府透過全國一體性的金融管制手段解決外，在「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」面向則分別依循「全面、即時、正確」、「事前、事中、事後」、「公平、合理」等原則方針，歸納提出各項策略及行動方案，構築整體健全房市政策並持續精進。自103年「臺北市健全房市行動綱領」、106年進化為「臺北市健全房市政策與行動」，從「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」三大執行面向提出行動方案。

至107年，北市府更因應租賃專法通過及公民關注重要議題，除持續精進買賣市場健全措施，為改善「租屋黑市」問題，進一步擴及健全租賃市場。在既有主軸下，提出包括提供租屋安全資訊、推動多元租賃新制、訂定公益出租減免等健全租賃市場行動方案，進而整合提出「2018臺北市健全房市政策與行動」，共三大執行面向、九大策略，計42項行動方案，由北市府各單位據以執行，達到舒緩高房價、高房租，讓臺北更宜居，以貼近民眾有感房市健全效果。

近2年詳細成果及精進內容請參閱最新「臺北市居住正義之健全房市專網」⁷。

動態年報 透明資訊 掌握房市脈動

促進資訊透明，改善房市資訊混亂、資訊不對稱問題為健全房市的首要工作，北市府地政局持續以實價登錄資訊為基礎，冀以提供多元面向(點、線、面)、形式(雲端資訊、指標趨勢、整體報導)的加值統計資訊，協助民眾有效率的解讀房市。

為讓民眾一覽不動產市場整體脈動及106年市場變化情形，爰著手「臺北市106年不動產市場動態年報」的撰寫。本次動態年報大數據分析分為兩大部分，第一大主軸從市場總體面出發，回顧分析臺北市近年整體房市，針對需求面(建物買賣登記棟數)、供給面(建照及使照)、從業者面(不動產經紀業家數比)及價格面(地價指數及平均公寓單價)分析，並歸納整理106年不動產市場交易量價情形，包括登記交易量、建照及使照戶數、建物第一次登記棟數、不動產經紀業家數及實價登錄量價分析。第二大主軸則以106年不動產實價登錄資訊統計分析不動產次市場面，包括住宅市場、辦公市場、店面市場及停車位等市場型態資訊，另外針對全市辦公、店面主要商圈實價登錄租賃案件進行量價分析統計⁸，並特別收錄年初發布的本市熱門交易路段索驥供各界參考，以期提供完整不動產總體及次級市場動態，清楚呈現房市變化趨勢。

⁷居住正義之健全房市專網: <https://topic.land.gov.taipei/irem/>

⁸有關住宅市場租賃部分，由於目前實價登錄係規範不動產經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後30日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。因此租賃案件僅限於不動產仲介業受託案件須強制申報。目前實價登錄租賃主流資料為仲介業所申辦之商辦、店面等案件，而住宅市場上多數租賃房屋由房東自行出租，造成實價登錄資料庫中並無足夠住宅租賃市場資料，為避免統計資訊的偏頗，故住宅租賃市場未納入本次報導中。

目錄

壹、	總體面.....	13
一、	臺北市近年房市回顧與分析.....	14
(一)	需求面—建物買賣登記棟數.....	14
(二)	供給面—建照及使照戶數.....	15
(三)	從業者面—不動產經紀業家數比.....	16
(四)	價格面—地價指數及平均公寓單價.....	16
(五)	小結.....	17
二、	106 年全市不動產市場交易概覽.....	19
(一)	不動產登記交易量分析.....	19
(二)	供給面分析.....	23
(三)	不動產經紀業執業分析.....	25
(四)	不動產實價登錄交易分析.....	32
貳、	次市場面(以 106 年實價登錄交易案件分析).....	37
一、	住宅市場.....	37
(一)	住宅交易量及總金額.....	37
(二)	全市住宅交易總價.....	40
(三)	全市住宅交易單價.....	42
(四)	全市及各行政區住宅建物型態.....	44
(五)	全市及各行政區住宅交易坪數.....	46
(六)	全市及各行政區住宅交易屋齡.....	48
(七)	全市住宅交易現況格局.....	50
(八)	全市高單價住宅交易單價變化.....	51
(九)	總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區.....	53
二、	辦公市場.....	55
(一)	全市辦公市場買賣交易量及總金額.....	55
(二)	主要辦公商圈買賣交易量.....	56
(三)	主要辦公商圈買賣平均交易單價.....	57
(四)	全市辦公市場租賃交易量.....	58
(五)	主要辦公商圈租賃交易量.....	59
(六)	主要辦公商圈平均月租金.....	60

(七)	主要辦公商圈平均毛利率	61
(八)	全市商(廠)辦交易單價前 5 名	62
(九)	全市商(廠)辦租金單價前 5 名	63
三、	店面市場	64
(一)	全市店面市場買賣交易量及總金額	64
(二)	主要店面商圈買賣交易量	65
(三)	全市店面市場租賃交易量	66
(四)	主要店面商圈租賃交易量	67
(五)	主要店面商圈平均月租金	68
(六)	全市店面交易單價前 5 名	70
(七)	全市店面租金單價前 5 名	71
四、	停車位	72
(一)	全市停車位買賣平均交易單價	72
(二)	各行政區停車位買賣平均交易單價	73
(三)	停車位價格比值	74
五、	熱門交易路段房價及租金索驥	75
(一)	新成屋	75
(二)	中古屋	76
(三)	出租屋	78
參、	總結	79
一、	動態年報小結	79
二、	一張表看懂 106 年臺北房市	84
三、	資訊透明 健全房市	85
肆、	附錄	86
一、	臺北市住宅價格指數	86
二、	臺北市商辦租金指數	88

表目錄

表 1	全國及臺北市房價所得比及住宅支出占可支配所得比一覽.....	3
表 2	全球主要城市與臺北市房價所得比比表.....	3
表 3	統計至 106 年 12 月臺北市預售屋管理新制累計執行情形及裁罰明細.....	29
表 4	核備建案及契約點選建案名稱即可瀏覽核備契約.....	30
表 5	102 至 106 年交易標的種類統計表.....	32
表 6	全市各行政區房地交易流通率統計表.....	35
表 7	全市及各行政區建物型態占比統計表.....	45
表 8	全市及各行政區住宅交易坪數占比統計表.....	47
表 9	全市及各行政區住宅交易屋齡占比統計表.....	49
表 10	全市住宅現況格局占比統計表.....	50
表 11	102-106 年住宅交易單價前 10 名.....	51
表 12	全市建案交易單價前 20 名建案.....	52
表 13	全市交易總價 1,000 萬元以下 10 大熱門交易大社區.....	54
表 14	全市交易總價 1,000-1500 萬元 10 大熱門交易大社區.....	54
表 15	全市交易總價 1,500-2,000 萬元 10 大熱門交易大社區.....	54
表 16	主要辦公商圈平均毛利率.....	61
表 17	全市商(廠)辦交易單價前 5 名.....	62
表 18	全市商(廠)辦租金單價前 5 名.....	63

表 19	全市店面交易單價前 5 名	70
表 20	全市店面租金單價前 5 名	71
表 21	車位價格比值	74
表 22	臺北市 106 年房地產分析重點表	84

圖目錄

圖 1	臺北市近年房市回顧分析圖	14
圖 2	臺北市歷年建物買賣登記棟數及季平均棟數趨勢圖	19
圖 3	各行政區建物買賣登記棟數	20
圖 4	臺北市歷年建物繼承登記棟數與繼承年齡趨勢圖	22
圖 5	97 年、102 年、106 年買賣、繼承移轉佔建物總移轉登記棟數比較	22
圖 6	核發建造執照戶數、使用執照戶數、建物第一次登記棟數	24
圖 7	臺北市不動產經紀業執業中家數及開業家數比分析圖	25
圖 8	臺北市 97 年至 106 年不動產經紀業執業中家數與建物買賣登記棟數變化情形	26
圖 9	臺北市不動產仲介經紀業開業家數比/建物買賣登記棟數趨勢圖	27
圖 10	臺北市不動產代銷經紀業開業家數比/建照戶數及使照戶數趨勢圖	28
圖 11	臺北市預售建案契約核備地圖	30
圖 12	102 至 106 年土地交易量及總金額圖	33
圖 13	102 至 106 年房地交易量及總金額圖	34
圖 14	102 至 106 年建物型態交易比重圖	36
圖 15	102 至 106 年住宅交易量及總金額圖	37
圖 16	各行政區 102 至 106 年住宅交易量圖	38
圖 17	各行政區 102 至 106 年住宅交易總金額圖	39
圖 18	102 至 106 年住宅交易總價區間比重圖	40
圖 19	全市及各行政區 102 至 106 年住宅平均交易總價圖	41

圖 20	102 至 106 年住宅交易單價區間比重圖	42
圖 21	全市及各行政區 102 至 106 年住宅平均交易單價圖	43
圖 22	各行政區 102 至 106 年住宅建物型態統計圖	44
圖 23	各行政區 102 至 106 年住宅交易坪數統計圖	46
圖 24	各行政區 102 至 106 年住宅交易屋齡統計圖	48
圖 25	102 年至 106 年辦公市場買賣交易量及總金額圖	55
圖 26	主要辦公商圈 102 至 106 年買賣交易量圖	56
圖 27	主要辦公商圈 102 至 106 年平均交易單價圖	57
圖 28	102 至 106 年辦公市場租賃交易量圖	58
圖 29	主要辦公商圈 102 至 105 年租賃交易量圖	59
圖 30	主要辦公商圈 102 至 106 年平均月租金圖	60
圖 31	主要辦公商圈平均交易單價／租金圖	61
圖 32	102 至 106 年店面市場買賣交易量及總金額圖	64
圖 33	主要店面商圈 102 至 106 年買賣交易量圖	65
圖 34	102 至 106 年店面市場租賃交易量圖	66
圖 35	主要店面商圈 102 至 106 年租賃交易量圖	67
圖 36	主要店面商圈 102 至 106 年平均月租金圖	68
圖 37	主要店面商圈平均租金圖	69
圖 38	102-106 年全市坡道平面車位／機械車位平均單價統計圖	72
圖 39	102-106 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均單價統計圖	73

圖 40	106 年臺北市熱門路段房價索驥—新成屋	76
圖 41	106 年臺北市熱門路段房價索驥—中古屋	77
圖 42	106 年臺北市熱門路段租金索驥—出租屋	78

臺北市 106 年不動產市場動態年報

壹、總體面

近年來高房價問題造成的居住不正義，主要肇因資訊半透明⁹、交易頻爭議¹⁰、價稅不合理¹¹與市場高起伏，等四項結構性問題¹²，因此如何「健全房市」讓資訊透明、交易安全、價稅公平與金融穩健，成為邁向「居住正義」的重要課題¹³。

其中資訊透明為上述課題之根本，為減少不動產市場資訊混淆，落實政府機能，提供全面的不動產資訊，讓社會各界對房市資訊有整體性的了解，進而健全房市，因此有必要從市場「總體面」出發，以回顧分析臺北市近年整體房市及 106 年不動產市場變化，以下分別從需求面、供給面、業者面及價格面分述之。

⁹ 由仲聯量行 (JLL) 發布 2016 全球不動產透明度指數報告中指出，臺灣在資訊取得與精準度持續進步及房地合一稅的實行，使得透明度指數全球排名由 2014 年 29 名上升至 23 名，進步幅度為亞洲地區之最，同時被劃分為「透明區」，詳參原文：<http://www.jll.com/greti/rankings>，未來如何邁向高度透明有待努力。

¹⁰ 根據統計，常見消費糾紛類型有「隱瞞重要資訊」、「延遲交屋」、「終止委售或買賣契約」等，詳參本局不動產消費爭議原因統計表 <https://land.gov.taipei/News.aspx?n=DC087D79B431BF9C&sms=3BF17838A8B847ED>。

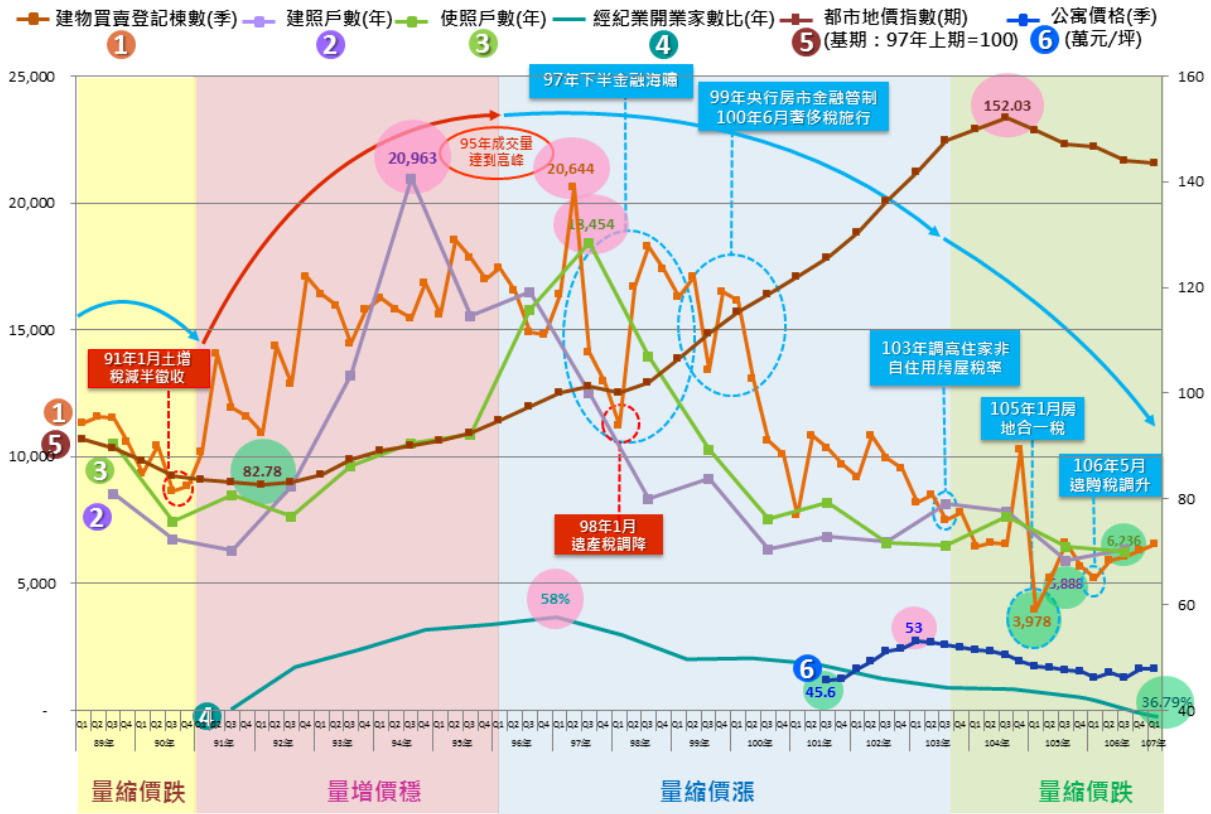
¹¹ 臺北市除房價所得比高不合裡外，從彭建文等(2007)，不動產有效稅率對房價影響分析—以台北市大同區與內湖區為例，台灣土地研究，第十卷第二期，頁 49-66，以及中央研究院 2014 年稅賦改革政策建議書指出，市價約 2,000 萬元房屋年繳納地價稅與房屋稅約 2 萬元，低於排氣量 2,000cc 汽車持有人年繳納牌照稅與燃料稅，可以發現臺灣不動產持有稅偏低與交易稅無法「稅去超額利潤」之問題。

¹² 李得全、李汪穎(2016)，當前健全房市的課題與對策，現代地政 360 期，頁 20-28。

¹³ 李得全，「健全房市、居住正義與地政維新」收錄於中國土地改革協會 70 週年「土地改革回顧與展望」專書。

一、臺北市近年房市回顧與分析

圖 1 臺北市近年房市回顧分析圖



資料來源：臺北市政府地政局

(一)需求面—建物買賣登記棟數

綜觀歷年建物買賣登記棟數趨勢其起伏與政府政策施行有很大關聯，90 年經濟環境不佳、經濟成長率為-1.65%、金融體系呆帳過高、房地產市場長久以來低迷影響，在預期 91 年將實施的土地增值稅減半徵收政策下，90 年下半年建物買賣登記棟數微幅下跌。隨後因政策施行，使得土地交易成本變低，帶動不動產交易量，促使 91 年交易量大幅上升，並呈現年年成長的情形，95 年達成成交量最高峰（如以季觀之，97 年第 2 季創歷史新高點），但 97 年下半年受金融海嘯影響，房市交易跟著陷入衰退，至 98 年第 1 季不到 1 年時間建物買賣登記棟數減少近 5 成。

同年施行遺產稅調降政策，吸引高資產族群，將資金投入房地產市場，房市交易一度熱絡；自 100 年起，政府因房市過熱連續祭出相關政策，如 100 年施行奢侈稅、103 年實施囤房稅(調高住家非自住用房屋稅率)，再加上整體環境影響，交易量呈逐年疲弱情況；105 年施行房地合一稅，交易成本提高下，短期提高房屋持有人成本，炒作投資客陸續退場，出現歷史低量；至 106 年前期受遺贈稅率調升政策影響，交易量再次走跌，同年後期隨景氣對策信號由黃藍燈轉為綠燈，整體經濟景氣回穩，交易量跌勢暫止，小幅回升。

(二)供給面—建照及使用執照戶數

觀察歷年核發建造執照、使用執照¹⁴ 戶數情形約略可分為 4 期，建造執照部分，第 1 期 89 年至 91 年跌幅近 3 成；第 2 期 91 年 SARS 風暴過後至 94 年，由谷底反彈回升至核發建造執照最高峰戶數，戶量增加超過 2 倍；但第 3 期 94 年至 100 年即呈階梯式減少，戶量跌回到第 2 期初期水準；第 4 期 101 年至 106 年，戶量變動相較前 3 期和緩，期間雖經小幅回升，然 105 年再逐季回跌到歷史相對低點，直至 106 年，戶量再反彈上升至第三期期末水準。

歷年核發使用執照戶數情形，第 1 期 89 年至 90 年跌幅亦近 3 成；第 2 期 90 年至 97 年，核發使用執照戶數成長約 1.5 倍，期間除 92 年小

¹⁴核發建造執照後通常 2 年至 3 年才會申請使用執照，期間銷售之建物即稱為預售屋，於取得使用執照之建物稱為成屋。

幅度下修外，乃一路攀升至 97 年達核發使用執照戶數最高峰；第 3 期 97 年至 103 年，核發使用執照戶量跌幅超過 6 成；第 4 期 103 年至 106 年，戶量於 104 年小幅增加後即緩步下跌，至 106 年達歷史最低量。

由圖 1 發現其核發建造執照戶數與使用執照戶數變化趨勢大致符合 2-3 年時間落差。

(三)從業者面—不動產經紀業家數比

觀察本市 91 年至 106 年不動產經紀業開業家數比變化情形，91 年至 97 年間因交易成本降低，交易熱絡致不動產經紀業開業家數比大幅成長，增加將近 20%，於 98 年後因國際金融風暴影響開始下滑，爾後 100 年 6 月實施奢侈稅、101 年實施實價登錄、105 年房地合一稅，106 年遺贈稅調升等一連串政策調整使得不動產交易量減少，進而導致不動產經紀業開業家數比至 106 年仍持續下降。

(四)價格面—地價指數及平均公寓單價

觀察本市地價指數 89 年以來變化趨勢，地價指數於 91 年以前呈現下跌走勢，自 91 年開始實行土地增值稅減半政策，不動產交易量逐步熱絡，地價指數隨後於 92 年反轉為向上成長走勢；97 年因調降遺贈稅實施前市場處於觀望狀態，故 98 年上半年地價指數微跌；98 年開始實施調降遺贈稅，加上國際普遍實行貨幣寬鬆政策，持續吸引資金投入，不動產市場熱絡，故 98 年下半年地價指數盤整後轉為向上發展走勢；

至 104 年下半年指數漲勢陸續因房地合一稅的推動與實施、遺贈稅調升趨勢反轉，至 106 年仍持續走低，惟指數水準相對歷史趨勢仍維持高檔。

另由交易價格部分觀察，統計實價登錄以來，近 4 年公寓平均交易單價資料¹⁵顯示：北市住宅價格自 101 年實價登錄政策施行開始統計起，逐季上漲，其後因 103 年實施囤房稅（調高住家非自住用房屋稅率）、105 年及 106 年實施房地合一稅、遺贈稅調升，始於 103 年緩步向下調整¹⁶，至 106 年跌勢趨緩，近期價格呈上下震盪盤整走勢。

(五)小結

綜上，從 91 年的土地增值稅稅率減半徵收開始，促使買賣移轉登記案件逐年增加。同時間，表示房市供給的建築執照、使用執照發給戶量遞增亦同步加溫市場活絡，至 95 年達移轉高峰。而 97 年歷經金融海嘯系統性風險致房地移轉量急速下滑，在 98 年調降遺產及贈與稅稅率政策推出後隨即回溫。嗣為因應短期性投機移轉，100 年推出奢侈稅（特種貨物及勞務稅的簡稱）課徵，適度消弭短期性投機交易，並陸續於 103 年實施囤房稅（調高住家非自住用房屋稅率）、105 年實施房地合一稅、106 年調升遺產及贈與稅稅率等一連串措施，抑制房地移轉數量，另觀察價格面整體走勢，近年雖已緩步下修，惟價格水準仍處相對高檔。

¹⁵考量住宅大樓平均單價較易受單一時期大批新成屋交易影響；相對公寓單價變異較小且相對穩定，爰以其作為觀察對象。

¹⁶李得全，「健全房市、居住正義與地政維新」收錄於中國土地改革協會 70 週年「土地改革回顧與展望」專書。

回顧近年價量趨勢變化，顯見以私有為主體的住宅市場，受政策影響甚大，面對不動產市場長期存在價量高起伏、及未來少子高齡化將衍生的閒置空屋增加等結構性問題，亟需政府部門由上而下適度介入，擘劃推展健全房市相關政策，及時予以舒緩，維護市民居住權益¹⁷。

¹⁷ 2018 臺北市健全房市政策與行動電子書，頁 4-14。

二、106 年全市不動產市場交易概覽

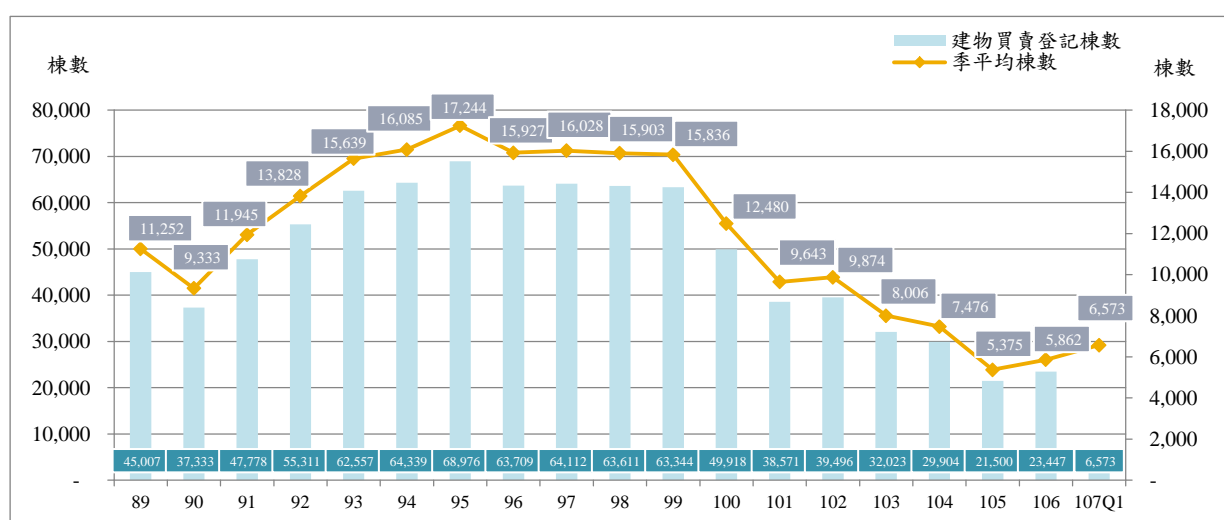
(一)不動產登記交易量分析

1. 全市建物買賣登記棟數

—建物買賣登記棟數自 95 年達高峰後開始反轉，105 年創超低量後，106 年跌勢暫止小幅回升

歷年全市建物買賣登記棟數¹⁸趨勢，交易量波動狀況易受政府施政及整體經濟環境影響，89 年至 105 年間交易量，建物買賣登記棟數 95 年為歷史最高點，為 68,976 棟，105 年為歷史最低點，為 21,500 棟，跌幅超過 6 成；而 106 年建物買賣登記棟數為 23,447 棟，較 105 年增幅 9.06%，另 107 年第 1 季建物買賣登記棟數 6,573 棟較 106 年季平均 5,862 棟，增加 711 棟，增幅 12.13%，較 106 年同期 5,197 棟，增加 1,376 棟，增幅約 26.48%，106 年至 107 年第 1 季，全市建物買賣登記季平均棟數呈現量增走勢。

圖 2 臺北市歷年建物買賣登記棟數及季平均棟數趨勢圖



¹⁸ 建物買賣登記「棟」數乃指地籍資料中單筆建號建物。

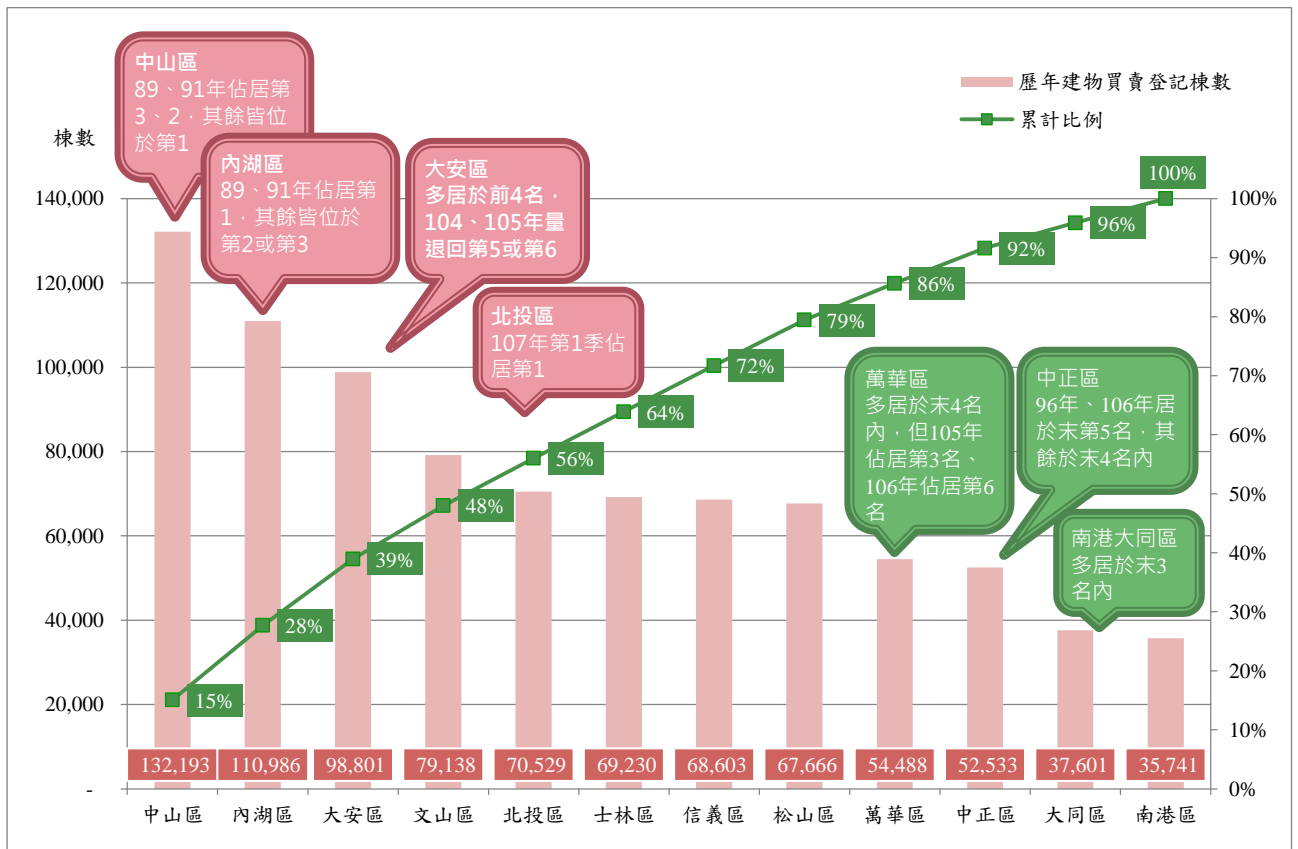
資料來源：臺北市政府地政局

2. 各行政區建物買賣登記棟數

—歷年來各行政區建物買賣登記棟數以中山區、內湖區、大安區交易量佔居前三大

觀察 89 年至 107 年第 1 季歷年來本市各行政區建物買賣登記棟數以中山區、內湖區、大安區交易量佔居前三大，交易量佔歷年總量近 4 成，而南港區、大同區、中正區、萬華區交易量位於後段；另 106 年本市交易量前三大行政區分別為中山區、內湖區、文山區，而松山區、南港區、大同區交易量維持於後段，107 年第 1 季本市各行政區建物買賣登記棟數以北投區、中山區、內湖區交易量佔居前三大。

圖 3 各行政區建物買賣登記棟數



資料來源：臺北市政府地政局

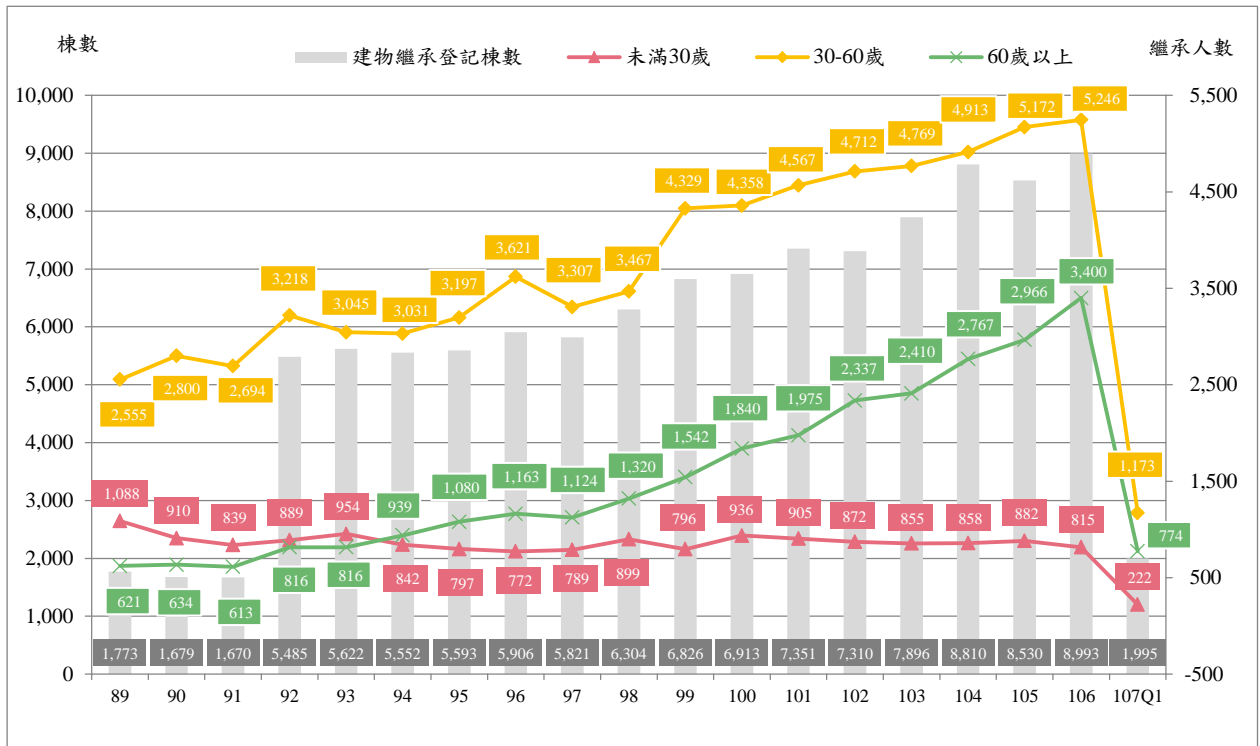
3. 全市繼承登記棟數

—106 年本市建物繼承登記棟數近 10 年增加逾 5 成，繼承年齡層以 30 歲至 60 歲為主

建物繼承登記棟數於 92 年急劇增加，並逐年小幅度成長，分析近 10 年（97 年至 106 年），每 5 年即 97 年、102 年、106 年建物繼承登記棟數分別為 5,821 棟、7,310 棟、8,993 棟，106 年建物繼承登記棟數較 97 年、102 年增加幅度分別為 54.49%、23.02%。

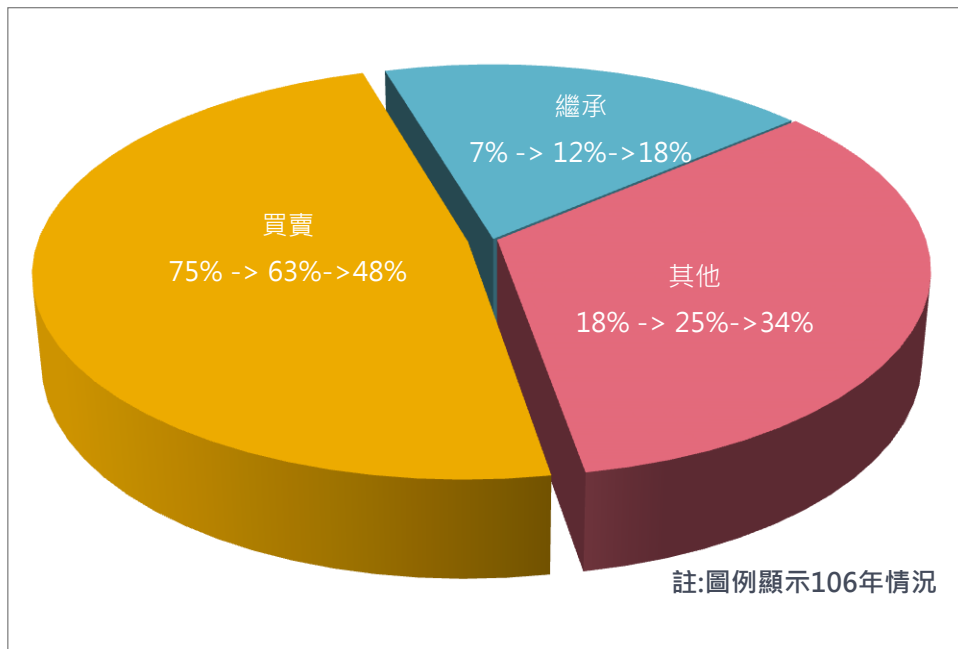
觀察歷年建物繼承年齡層以 30 歲至 60 歲繼承人為主，89 年至 93 年次要年齡層為未滿 30 歲者，但 94 年開始次要年齡層為 60 歲者以上。近 10 年來 30 歲至 60 歲建物繼承人數增幅 58.63%，而 60 歲以上建物繼承人數增幅更超過 2 倍，相較以下，未滿 30 歲建物繼承人數變化不大。另分析近 10 年（97 年至 106 年），每 5 年即 97 年、102 年、106 年建物移轉登記棟數中，買賣移轉登記棟數佔建物總移轉登記棟數比率分別為 75%、63%、48%，近 10 年減少 27%，而繼承移轉登記棟數佔建物總移轉登記棟數比率分別為 7%、12%、18%，近 10 年增加 11%。

圖 4 臺北市歷年建物繼承登記棟數與繼承年齡趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 5 97 年、102 年、106 年買賣、繼承移轉佔建物總移轉登記棟數比較



資料來源：臺北市政府地政局

(二)供給面分析

1. 建照、使照戶數及建物第一次登記棟數

—106 年核發使用執照戶數、建物第一次登記棟數皆較前 5 年衰退，106 年核發建造執照戶數止跌回升，107 年第 1 季核發建造執照戶數、核發使用執照戶數、建物第一次登記棟數較去年同期增加

本市預售屋部分，全市 102 年至 106 年核發建造執照戶數分別為 6,656 戶、8,160 戶、7,857 戶、5,888 戶及 6,351 戶，106 年核發建造執照戶數較 102 年、103 年、104 年減少幅度分別為 4.58%、22.17%、19.17%，較 105 年增加幅度約 7.86%，另 107 年第 1 季 3,518 戶較 106 年第 1 季 1,759 增加 1 倍數量。

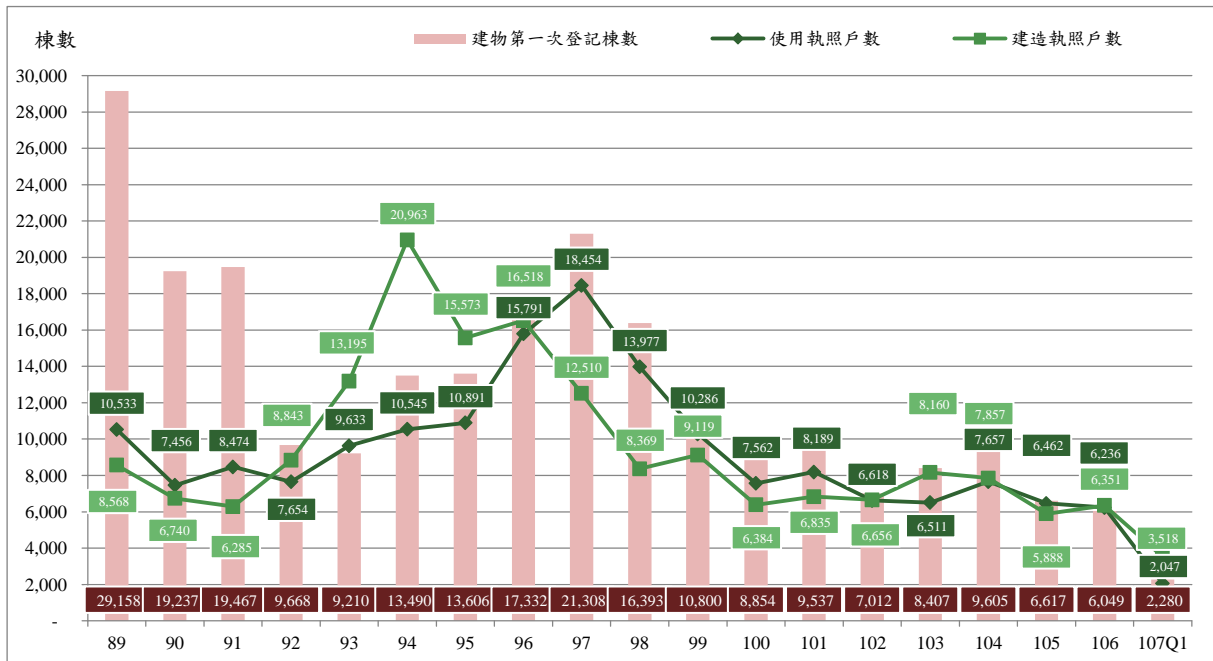
本市新成屋部分，全市 102 年至 106 年核發使用執照戶數分別為 6,618 戶、6,511 戶、7,657 戶、6,462 戶及 6,236 戶，106 年核發使用執照戶數較 102 年、103 年、104 年、105 年減少幅度分別為 5.77%、4.22%、18.56%、3.5%，另 107 年第 1 季 2,047 戶較 106 年第 1 季 1,102 增加 85.75%。

另 102 年至 106 年建物第一次登記棟數分別為 7,012 棟、8,407 棟、9,605 棟、6,617 棟及 6,049 棟，106 年建物第一次登記棟數較 102 年、103 年、104 年、105 年減少幅度分別為 13.73%、28.05%、37.02%、8.58%，另 107 年第 1 季建物第一次登記棟數 2,280 棟較去年同期 2,236 棟增加 1.97%。

105 年核發建造執照戶數創下歷史新低量而 106 年止跌回升，107 年第 1 季核發建造執照戶數較去年同期增加；106 年使用執照戶數創歷史新低量，但 107 年第 1 季核發使用執照戶數較去年同期增加。

而取得使用執照後即可依規定辦理建物所有權第一次登記，兩者戶數/棟數之變化量約 1 至 2 個月之時間落差，由圖發現，核發使用執照戶數與建物第一次登記棟數自 89 年開始戶數/棟數雖時間落差無法趨於一致，但其數量變化趨勢，大致吻合。

圖 6 核發建造執照戶數、使用執照戶數、建物第一次登記棟數



資料來源：臺北市政府地政局/臺北市建築管理工程處統計月報表

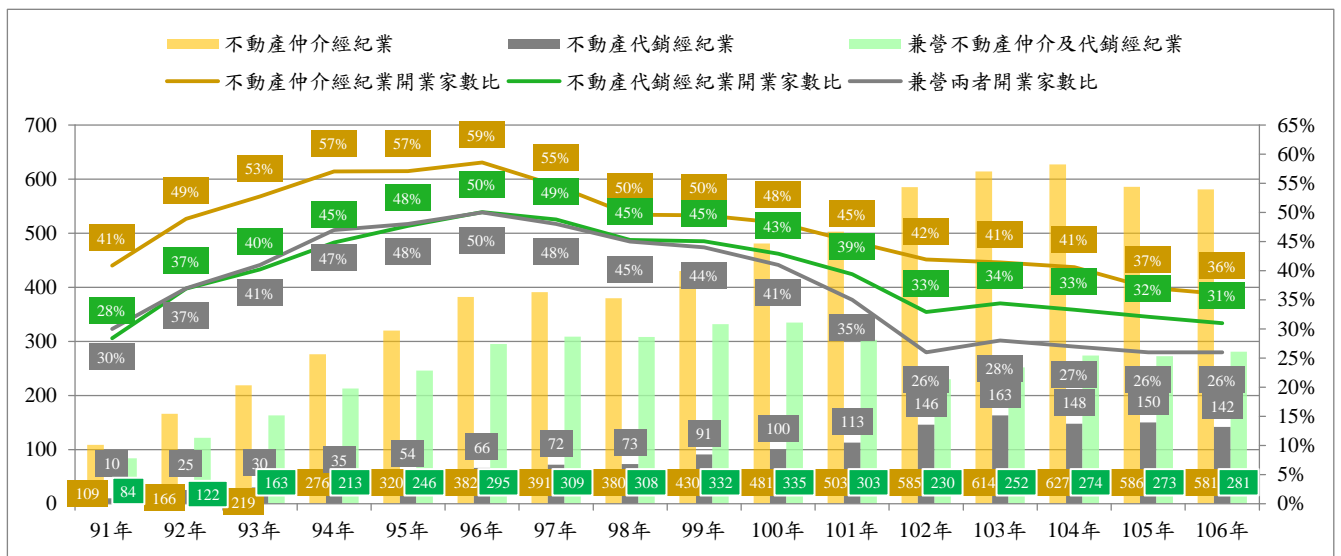
(三)不動產經紀業執業分析

1. 不動產經紀業執業中家數比

—不動產經紀業成長趨緩，106 年較 105 年執業中家數減少 5 家

觀察本市 91 年至 106 年不動產經紀業執業中家數變化情形，其中經營不動產仲介經紀業家數約占 50-60%，經營不動產代銷經紀業者約 10-15%，兩者兼經營者約 30-40%。91 年至 97 年間不動產經紀業家數大幅成長，於 98 年因國際金融風暴影響略有下滑，99 年至 100 年間再度增加。自 100 年 6 月實施奢侈稅、101 年實施實價登錄後，102 年後不動產經紀業家數成長趨緩，整體家數於 104 年達到最高後，於 105 年減少 40 家，106 年再減少 5 家。不動產經紀業開業家數比呈現下降趨勢，106 年不動產仲介經紀業開業家數比為歷年最低僅 36%，不動產代銷經紀業開業家數比為歷年第二低 31%，兼營仲介及代銷經紀業開業家數比與 105 年相同，為歷年最低 26%。

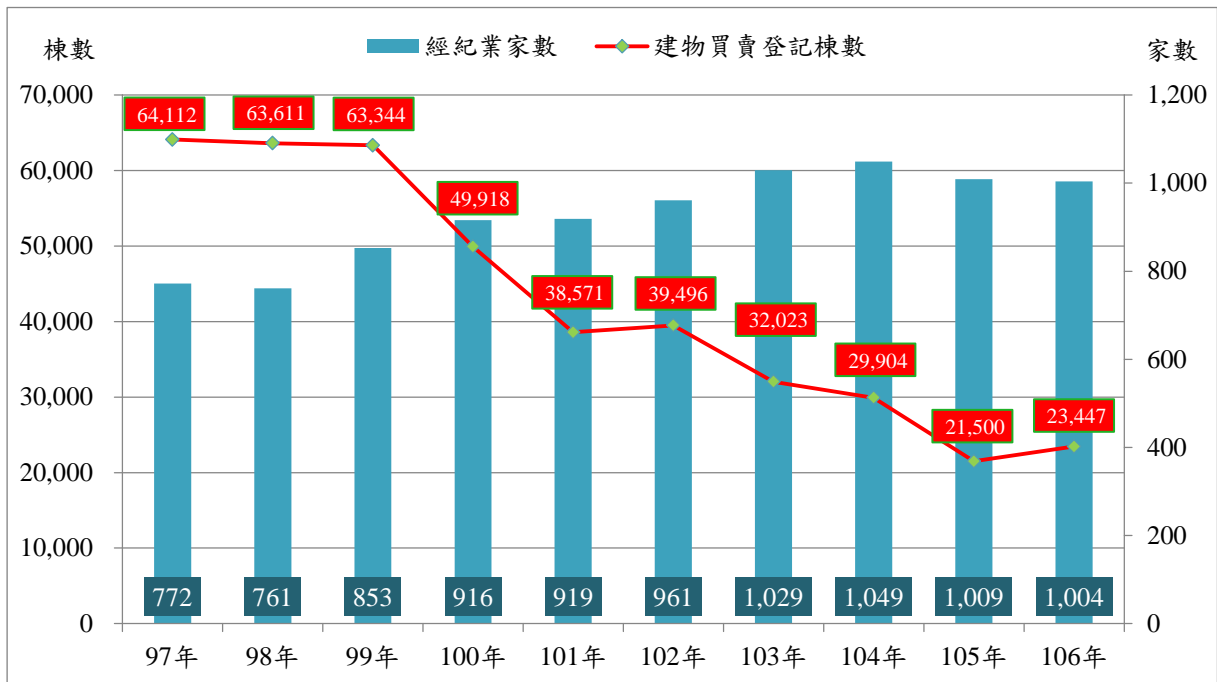
圖 7 臺北市不動產經紀業執業中家數及開業家數比分析圖



資料來源：臺北市政府地政局

另觀察 97 年至 106 年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 103 年突破千家後，104 年為最高，105 年呈現減少趨勢。而建物買賣登記棟數於 97 年為最多，之後開始減少，於 100 年跌破 5 萬棟後呈現下滑趨勢。因建物買賣登記棟數係統計本市建物之買賣移轉登記情形，惟不動產經紀業者尚有經營銷售海外不動產情事，是其影響變動因素之一，故整體而言，兩者間變化關聯性不顯著。

圖 8 臺北市 97 年至 106 年不動產經紀業執業中家數與建物買賣登記棟數變化情形



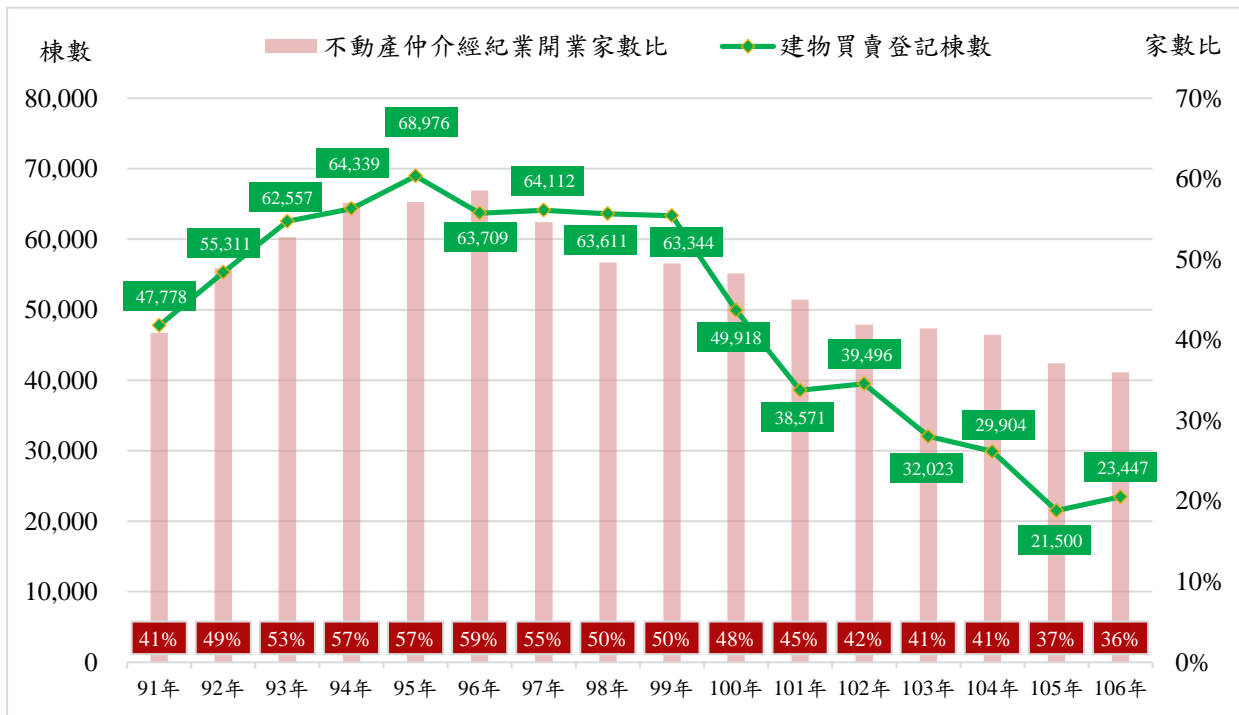
資料來源：臺北市政府地政局

2. 不動產仲介經紀業開業家數比

—仲介經紀業開業家數比持續下降，106 年開業家數比僅 36%

觀察本市 91 年至 106 年不動產仲介經紀業開業家數比及建物買賣登記棟數變化情形，其中建物買賣登記棟數於 92 年至 99 年皆超過 5 萬棟以上，交易熱絡致同時期不動產仲介經紀業開業家數比於 96 年達到最高 59%。爾後建物買賣登記棟數於 100 年至 106 年間快速下滑，同時期仲介經紀業者開業家數比也呈現相同下滑趨勢，106 年開業家數比為歷年最低僅 36%。

圖 9 臺北市不動產仲介經紀業開業家數比/建物買賣登記棟數趨勢圖



註：開業家數比為開業中家數與核發經營許可數量之比例

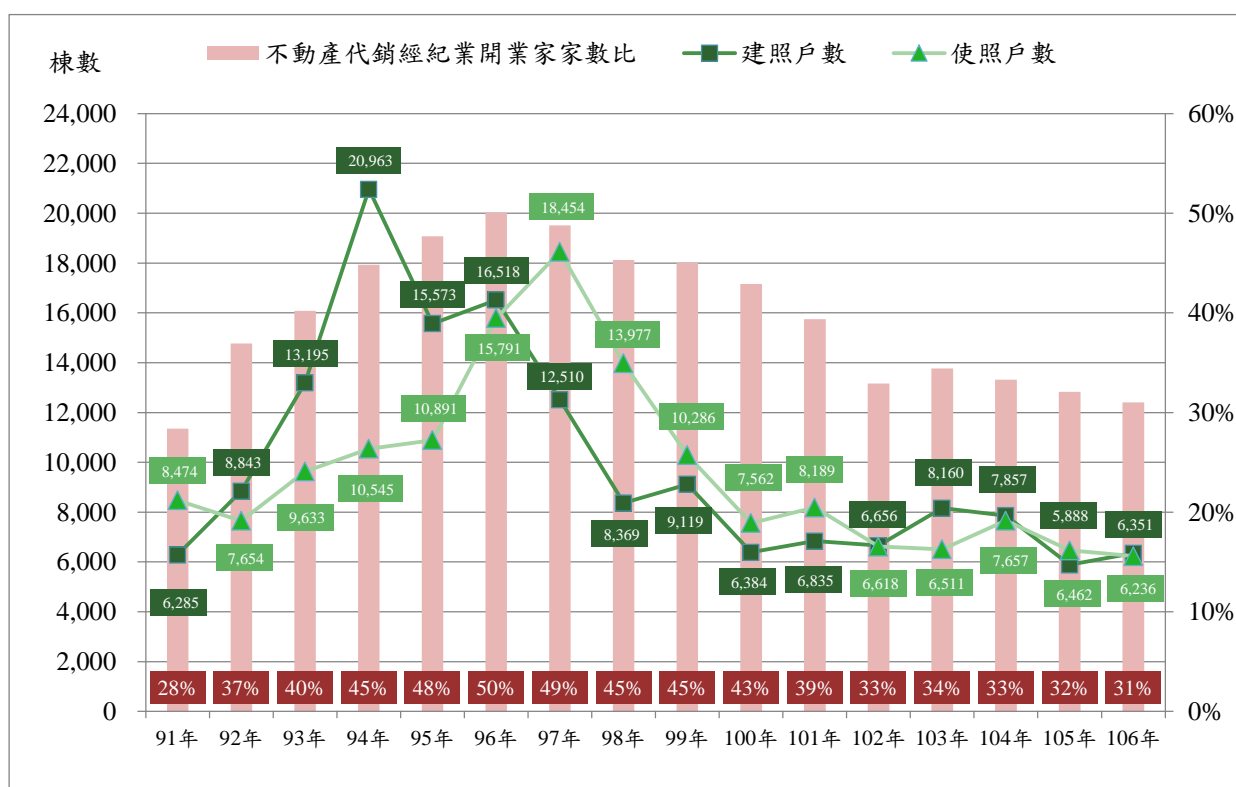
資料來源：臺北市政府地政局

3. 不動產代銷經紀業開業家數比

—代銷經紀業開業家數比下降，106 年開業家數比僅 31%

觀察本市 91 年至 106 年不動產代銷經紀業開業家數比及建築執照戶數和使用執照戶數變化情形，其中建照戶數及使照戶數分別於 94 年及 97 年達到最高，同時期 91 年至 96 年不動產代銷經紀業開業家數比成長至 96 年 50% 亦為最高。爾後建照戶數及使照戶數皆呈現下降趨勢，而不動產代銷經紀業開業家數比也呈現相同下滑趨勢，106 年開業家數比為歷年第二低 31%。

圖 10 臺北市不動產代銷經紀業開業家數比/建照戶數及使照戶數趨勢圖



註 1. 建管機關使用之建物單位 1 戶等於地政機關之登記建物單位 1 棟

2. 開業家數比為開業中家數與核發經營許可數量之比例

資料來源：臺北市建管處、臺北市府地政局

4. 預售屋管理新制執行情形

—管理新制預售建案全面納管，106 年納管建案數為 65 案

臺北市於 106 年 3 月 1 日正式推出預售屋管理新制，目的在納管臺北市建案契約符合內政部公布之定型化契約應記載及不得記載事項，主要有四大內容，分別為一、自主檢查；二、公會預審；三、隨時稽查；四、即時公布。截至 106 年 12 月底止，該期間市場之預售建案契約已全數納管，包括銷售中及即將銷售之建案，共計納管 65 案，尚無未配合新制之業者。其中，經地政局核備完成之建案契約共計 49 案；未完成核備計 16 案(建商自主檢查中計 5 件，建商改正中計 5 件，地政局審核中 6 案)。地政局並就完成核備之建案實地複查，複查結果計 1 件建案不合格，業已裁處新臺幣 4 萬元整(詳表 3)。

表 3 統計至 106 年 12 月臺北市預售屋管理新制累計執行情形及裁罰明細

項目	建商自主 檢查中	地政局審 查中	建商改 正中	檢查 通過	小 計	公會 預審	隨時 稽查	裁罰
件數	5	6	5	49	65	0	65	1
項次	建案名稱	行政區	建設公司		辦理情形			
1	耕云	大安	耕薪建設		處新臺幣 4 萬元罰鍰，並已輔導完成改正。			

為維護交易公平與安全避免建商核備契約與消費者實際所簽訂之契約不一致，全市預售屋經核備之契約特即時公布於[預售屋管理新制專區](#)查詢；另為便利民眾查詢更全國首創「[臺北市預售建案契約核備地圖](#)」，

提醒市民簽約前務必上網查詢各建商所提供之定型化契約是否與經地政局核備契約內容相同，若有未核備或不一致，歡迎民眾檢附證明文件向地政局提出查詢或檢舉。

圖 11 臺北市預售建案契約核備地圖

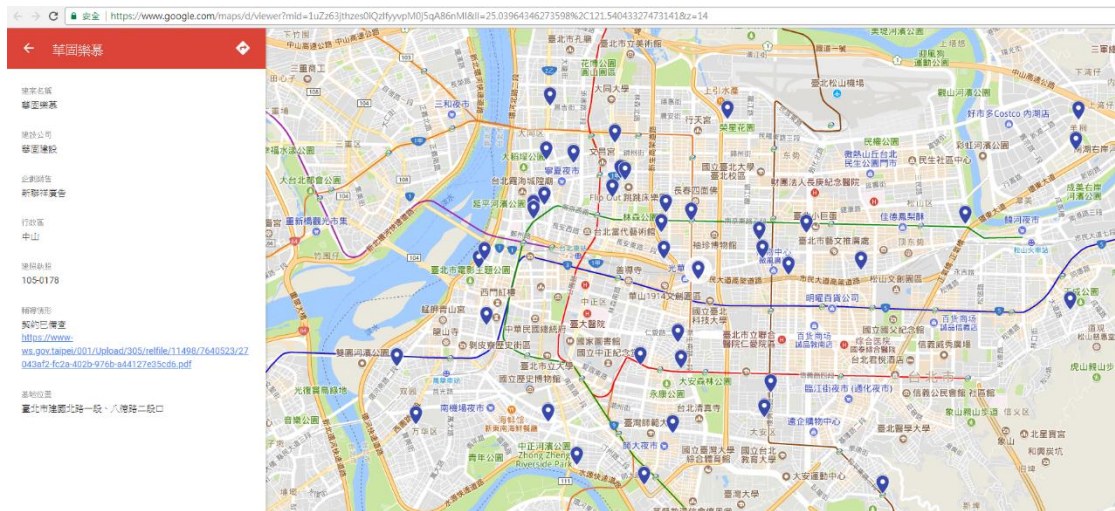


表 4 核備建案及契約點選建案名稱即可瀏覽核備契約

序號	行政區	建案契約	建商
1	萬華	小時代	佑昌建設
2		埕曦河畔	志榮建設
3		萬大 ONE	富力陽建設
4	大同	怡華就好	怡華實業
5		常殷首鑄	常殷建設
6		三豐豐華匯	三豐建設
7		三豐問鼎匯	三豐建設
8		三豐第一匯	三豐建設
9	北投	薇美行館	僑駿建設
10		文化富星	華城開發
11	大安	大安釀	杜相國際開發
12		信義御邸	振鑫建設
13		耕云	耕薪建設、連雲建設
14		瑞安蒼	家格建設
15		潤泰禮仁	潤泰創新國際

序號	行政區	建案契約	建商
16	中山	中山·雋	虹光國際開發
17		表參漾	中國開發
18		帝樂文娜	廣朋建設
19		然花苑	樂揚建設
20		華固樂慕	華固建設
21		奧斯卡南京	奧斯卡建設
22		榮耀之星	崑逸開發
23		華山君品	銓民建設
24		敦年中山	敦年建設
25		璞園貴象	璞園建設
26		璞園學豐	璞園建設
27		琢豐	大陸建設
28		元大晶華	元大建設
29		士林	士林大悅
30	隨河		茂楷建設
31	文山	拓真	暉傑建設
32		國泰昕春	國泰建設
33		敦南樂高	鉅祥建設
34		南方莊園	國揚實業
35		彩葉山漆莖	名積建設
36		靜心多多	新貴開發
37	松山	楓韻晴川	楓韻開發
38		中工耘翠	中華工程
39		勤耕延吉	璞真建設、耕薪建設
40		潤泰敦峰	潤泰創新國際
41	中正	PARK259	新美齊(股)公司
42		中正藝邸	陞築建設開發
43		奕品竹	利冠地產開發
44		指月錄	展宜建築開發
45		誼聯東籬	誼聯建設
46	內湖	富霖雙星	義翔建設開發
47		遠雄賦邑	遠雄建設
48	南港	筑夢 easy	僑洋建設
49		遠雄峰邑	遠雄建設

資料來源：臺北市政府地政局

(四)不動產實價登錄交易分析

1. 實價登錄總件數

—106 年總交易量成長 8%，房地交易比重 82.06%，為 102 年來最低

本市 102 年至 106 年實價登錄買賣交易揭露總件數分別為 34,624 件、26,856 件、21,678 件、17,732 件及 19,151 件，102 年至 105 年呈逐年遞減情形，106 年總交易量回升 8%；以交易標的種類區分，106 年土地占 10.79%，房地占 82.06%，建物占 0.85%，車位占 6.30%，房地交易比重 82.06%，較 105 年略減 2.54%，為 102 年來最低。

表 5 102 至 106 年交易標的種類統計表

全市	種類	土地	房地	建物	車位	合計	上期比較
102 年	件數	3,890	29,159	170	1,405	34,624	-
	占比	11.23%	84.22%	0.49%	4.06%	100%	
103 年	件數	2,947	22,353	198	1,358	26,856	-22.44%
	占比	10.97%	83.23%	0.74%	5.06%	100%	
104 年	件數	2,191	17,905	205	1,377	21,678	-19.28%
	占比	10.11%	82.59%	0.95%	6.35%	100%	
105 年	件數	1,389	15,002	136	1,205	17,732	-18.20%
	占比	7.83%	84.60%	0.77%	6.80%	100%	
106 年	件數	2,066	15,715	163	1,207	19,151	8.00%
	占比	10.79%	82.06%	0.85%	6.30%	100%	
總計	件數	12,483	100,134	872	6,552	120,041	-
	占比	10.40%	83.41%	0.73%	5.46%	100%	

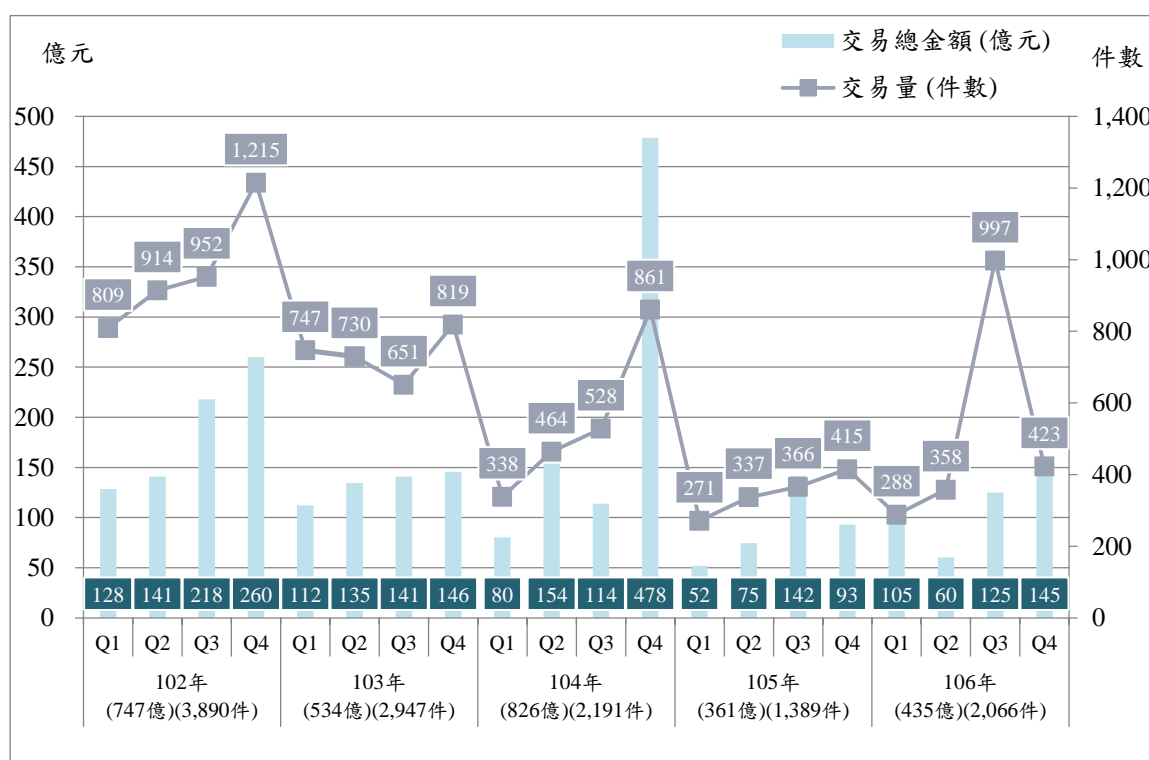
資料來源：臺北市政府地政局

2. 土地交易量及總金額

—106 年土地交易量大幅增加 48.74%，交易總金額增加 20.5%

全市 102 年至 106 年實價登錄土地交易件數分別為 3,890 件、2,947 件、2,191 件、1,389 件及 2,066 件，102 年至 105 年呈逐年遞減情形，106 年交易件數較 105 年大幅增加 48.74%，交易總金額亦較 105 年增加 20.50%，土地交易動能反彈回升。以各季交易量比較，102 年至 105 年第 4 季均為交易旺季，106 年交易旺季則為第 3 季，其中以 102 年第 4 季交易件數 1,215 件最高，最低量則出現在 105 年第 1 季 271 件，兩者相差達 3.48 倍。

圖 12 102 至 106 年土地交易量及總金額圖



註：10x 年 (xxx 億) (x, xxx 件) 係表示各年度交易總金額及交易量

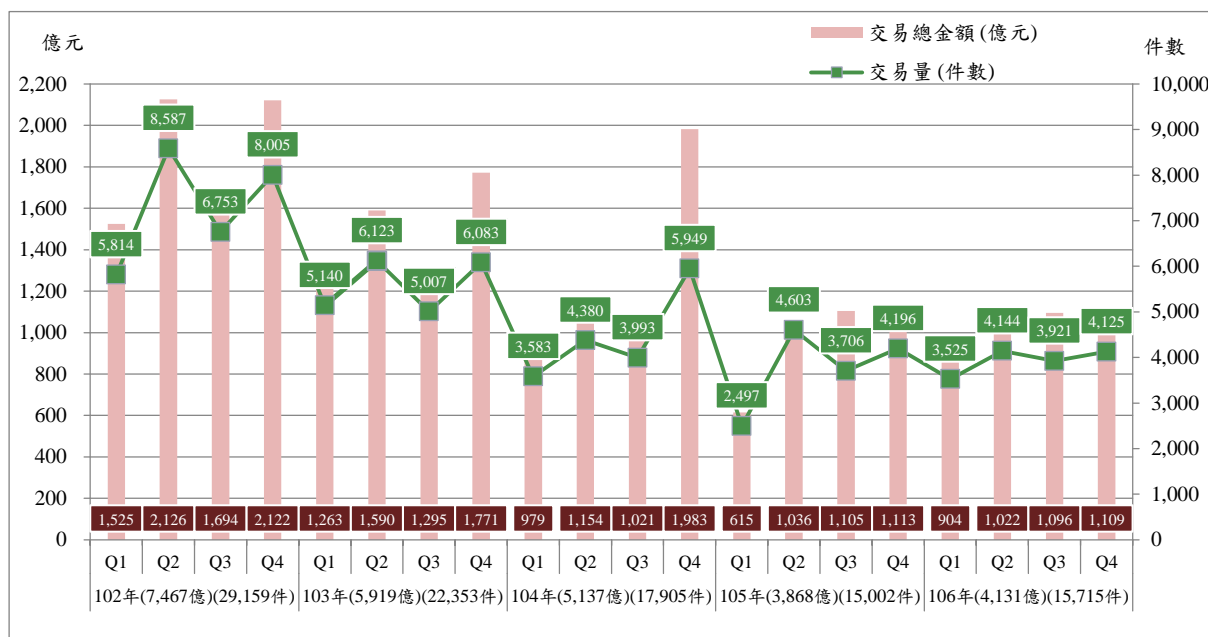
資料來源：臺北市政府地政局

3. 房地交易量及總金額

—106 年房地交易量增加 4.75%，總金額增加 6.8%

全市 102 年至 106 年實價登錄房地交易件數分別為 29,159 件、22,353 件、17,905 件、15,002 件及 15,715 件，102 年至 105 年逐年萎縮，106 年交易量及總金額均反彈回升，交易件數較 105 年增加 4.75%，交易總金額亦較 105 年增加 6.8%。以各季交易量比較，除 104 年外，每年第 2 季交易量均為最高，其中最高量出現在 102 年第 2 季交易件數 8,587 件，最低量則落在 105 年第 1 季 2,497 件，兩者相差達 2.44 倍。

圖 13 102 至 106 年房地交易量及總金額圖



註：10x 年(x, xxx 億)(x, xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

資料來源：臺北市政府地政局

4. 各行政區房地交易流通率

—106 年平均流通率中山區重回冠軍寶座，大安區墊底

從全市房地交易流通率¹⁹觀察，存量(建物棟數)逐年遞增，流量(交易棟數)則逐年遞減，106 年交易棟數相較 105 年雖有小幅增加，惟流通率仍僅為 102 年的 52.43%，交易熱度回溫情形仍待觀察。以各行政區比較，106 年流通率最高前 3 名分別為中山區、北投區及內湖區，交易熱區由中山區重回冠軍寶座，流通率最低則由大安區墊底。

表 6 全市各行政區房地交易流通率統計表

行政區	102 年			103 年			104 年			105 年			106 年		
	建物棟數	交易棟數	流通率	建物棟數	交易棟數	流通率	建物棟數	交易棟數	流通率	建物棟數	交易棟數	流通率	建物棟數	交易棟數	流通率
中山	131,898	5,334	4.04%	132,321	3,696	2.79%	133,818	2,832	2.12%	134,590	2,154	1.60%	134,958	2,541	1.88%
北投	87,382	2,831	3.24%	87,991	2,285	2.60%	88,749	2,063	2.32%	89,290	1,605	1.80%	89,712	1,594	1.78%
內湖	112,851	4,505	3.99%	113,559	2,726	2.40%	115,078	2,267	1.97%	115,829	1,917	1.66%	116,317	2,057	1.77%
萬華	79,135	1,990	2.51%	79,505	1,844	2.32%	79,943	1,343	1.68%	80,677	1,606	1.99%	80,971	1,360	1.68%
文山	96,805	3,052	3.15%	98,076	2,314	2.36%	98,936	1,728	1.75%	99,141	1,576	1.59%	100,438	1,608	1.60%
南港	44,030	1,392	3.16%	44,937	1,193	2.65%	45,322	676	1.49%	45,511	688	1.51%	45,298	692	1.53%
中正	68,953	1,719	2.49%	69,059	1,165	1.69%	69,198	1,231	1.78%	69,772	865	1.24%	69,730	979	1.40%
松山	83,584	1,946	2.33%	83,726	1,634	1.95%	83,652	1,308	1.56%	83,847	1,068	1.27%	84,034	1,137	1.35%
信義	90,454	2,245	2.48%	90,914	1,645	1.81%	91,168	1,336	1.47%	91,077	1,107	1.22%	91,312	1,212	1.33%
大同	56,987	1,369	2.40%	57,322	1,046	1.82%	57,282	845	1.48%	57,610	698	1.21%	57,741	703	1.22%
士林	102,684	2,098	2.04%	103,398	1,917	1.85%	104,289	1,474	1.41%	104,926	1,179	1.12%	105,420	1,276	1.21%
大安	128,223	2,751	2.15%	128,073	2,165	1.69%	128,439	1,920	1.49%	128,535	1,354	1.05%	128,873	1,475	1.14%
合計	1,082,986	31,232	2.88%	1,088,881	23,630	2.17%	1,095,874	19,023	1.74%	1,100,805	15,817	1.44%	1,104,804	16,634	1.51%

資料來源：臺北市政府地政局

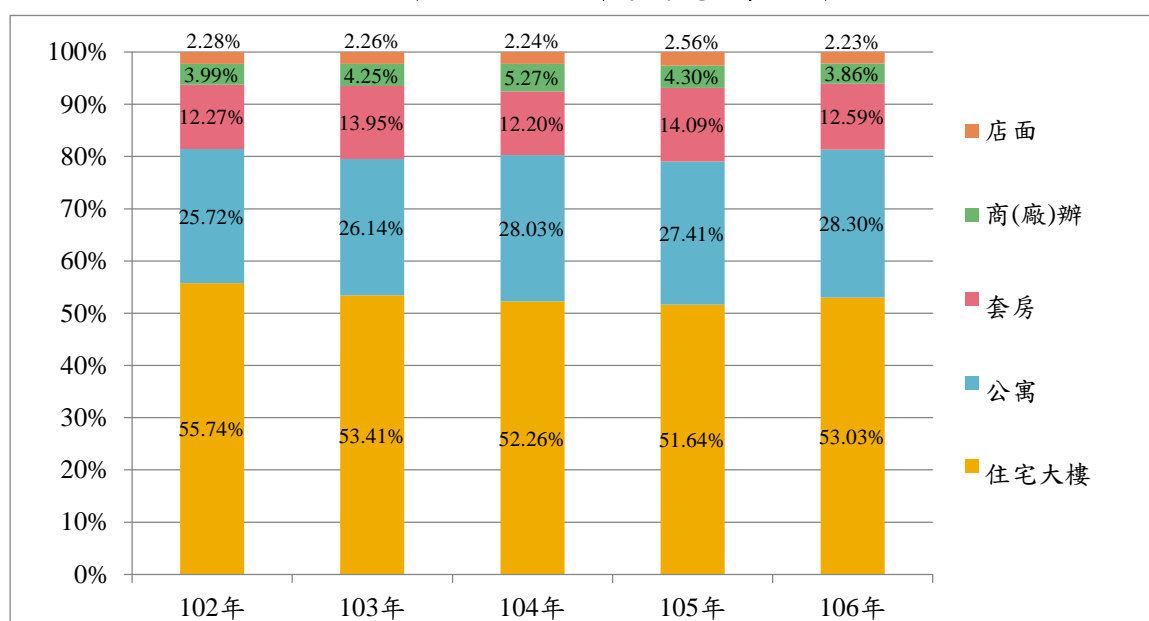
¹⁹流通率：流通率＝買賣交易棟數／地籍登記建物棟數，流通率高，表示買賣交易較頻繁，流通率低，表示買賣交易相對不頻繁。

5. 房地建物型態交易占比

—各建物型態占比穩定，106 年住宅大樓占比超過 5 成仍為主流

全市 102 年至 106 年各建物型態占比變化不大，106 年住宅大樓(6 樓以上有電梯)持續為本市購屋主流，占比²⁰超過 5 成最高；公寓占比 2 成 8 居次；套房占比約 1 成 3；商(廠)辦及店面占比均不到 0.5 成。

圖 14 102 至 106 年建物型態交易比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

²⁰ 占比：指各建物型態(如住宅大樓(含華廈)、公寓、套房、商(廠)辦、店面等)占全市買賣總件數之比例；全市買賣總件數則為住宅大樓、公寓、套房、商(廠)辦、店面等買賣案件之加總。

貳、次市場面(以 106 年實價登錄交易案件分析)

一、住宅市場

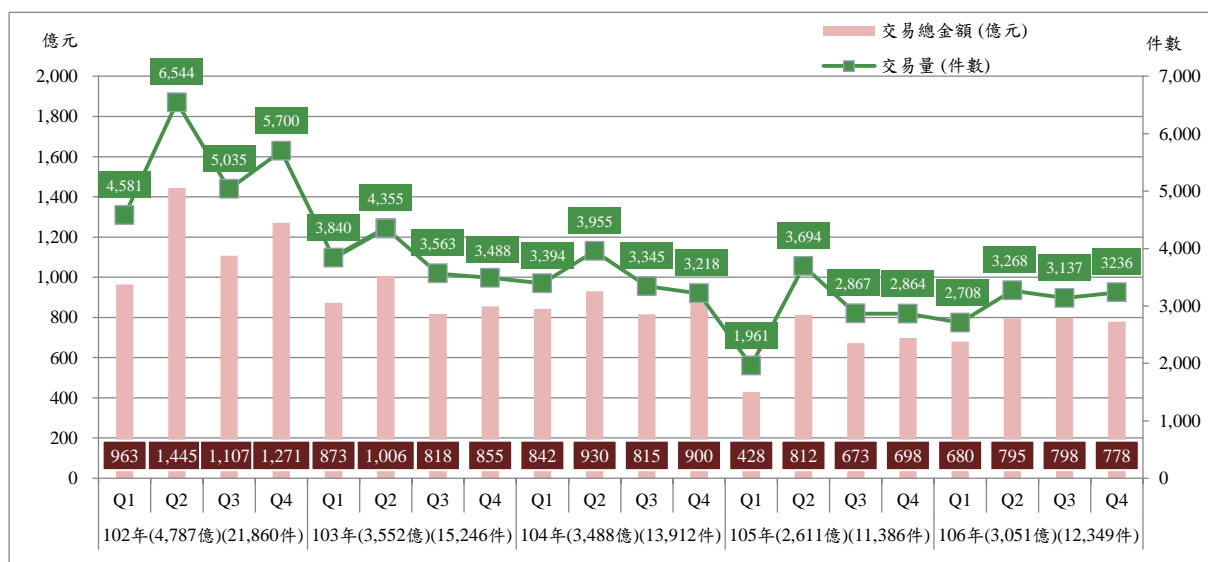
(一)住宅交易量及總金額

1. 全市住宅交易量及總金額

—102 年至 105 年交易量及金額逐年下滑，106 年止跌回升

全市 102 年至 106 年實價登錄住宅交易件數²¹分別為 21,860 件、15,246 件、13,912 件、11,386 件及 12,349 件，102 年至 105 年間交易量逐年下滑，106 年交易量止跌回升，交易件數較 105 年增加 8.46%，交易總金額亦較 105 年增加 16.85%。以各季交易量比較，每年第 2 季交易量均為最高，其中最高量出現在 102 年第 2 季交易件數 6,544 件，最低量則落在 105 年第 1 季 1,961 件，高低量間相差 2.34 倍。

圖 15 102 至 106 年住宅交易量及總金額圖



註：10x 年(x,xxx 億)(x,xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

資料來源：臺北市政府地政局

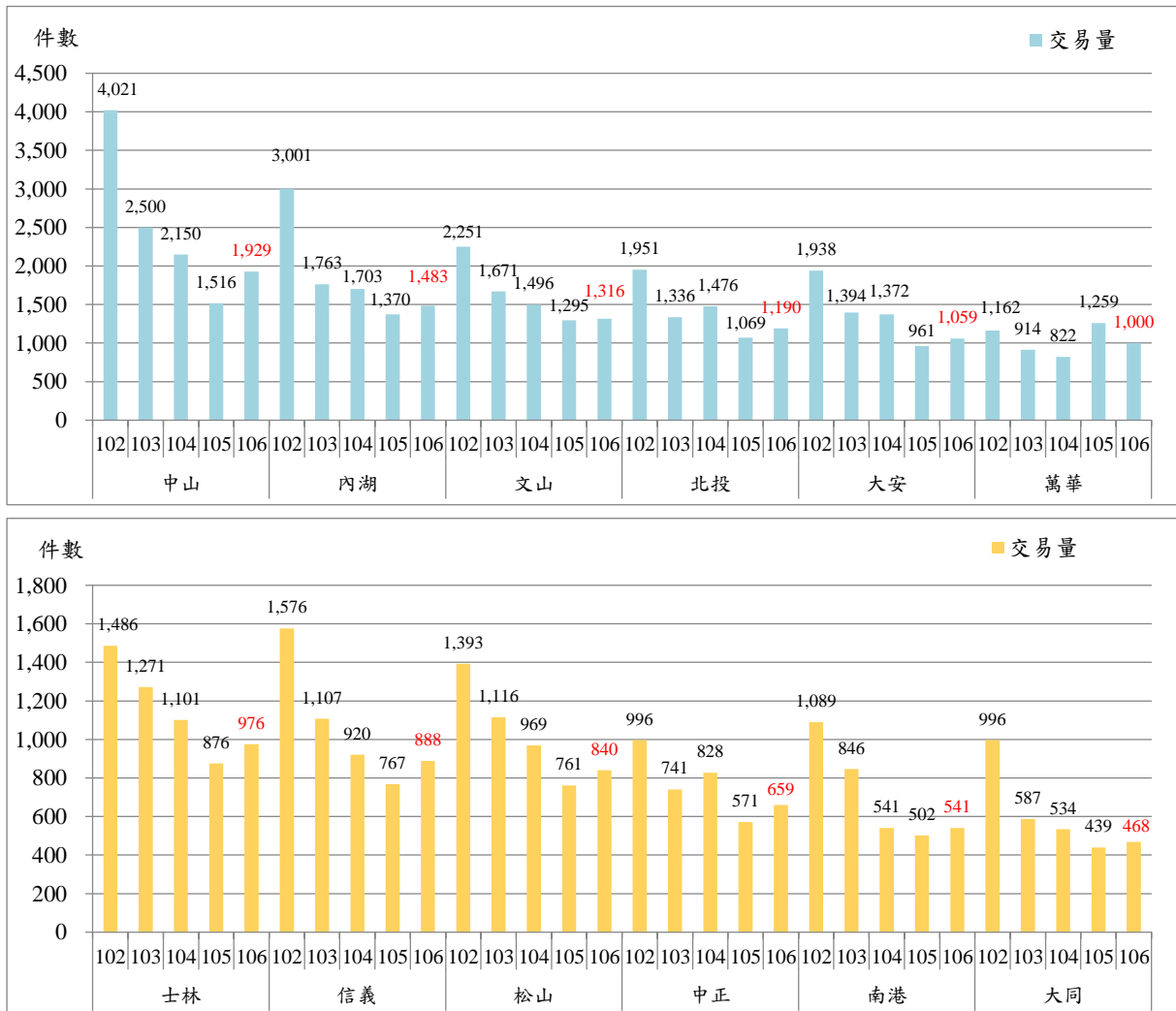
²¹住宅交易件數：與房地交易件數區別為不含商(廠)辦、店面，包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房等，排除土地、車位及地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)。

2. 各行政區住宅交易量

—中山區交易件數連 5 年穩居第一，106 年除萬華區外均較 105 年成長

106 年各行政區交易件數，除萬華區因新建案移轉量變動致交易量減少 20.57% 外，其餘各區交易件數皆呈增加情形。106 年交易量前 3 名依次為中山區、內湖區及文山區，交易件數分別為 1,929 件、1,483 件及 1,316 件，中山區連續 5 年穩居第一，交易件數最少為大同區僅 468 件，兩者相差 3.12 倍。

圖 16 各行政區 102 至 106 年住宅交易量圖



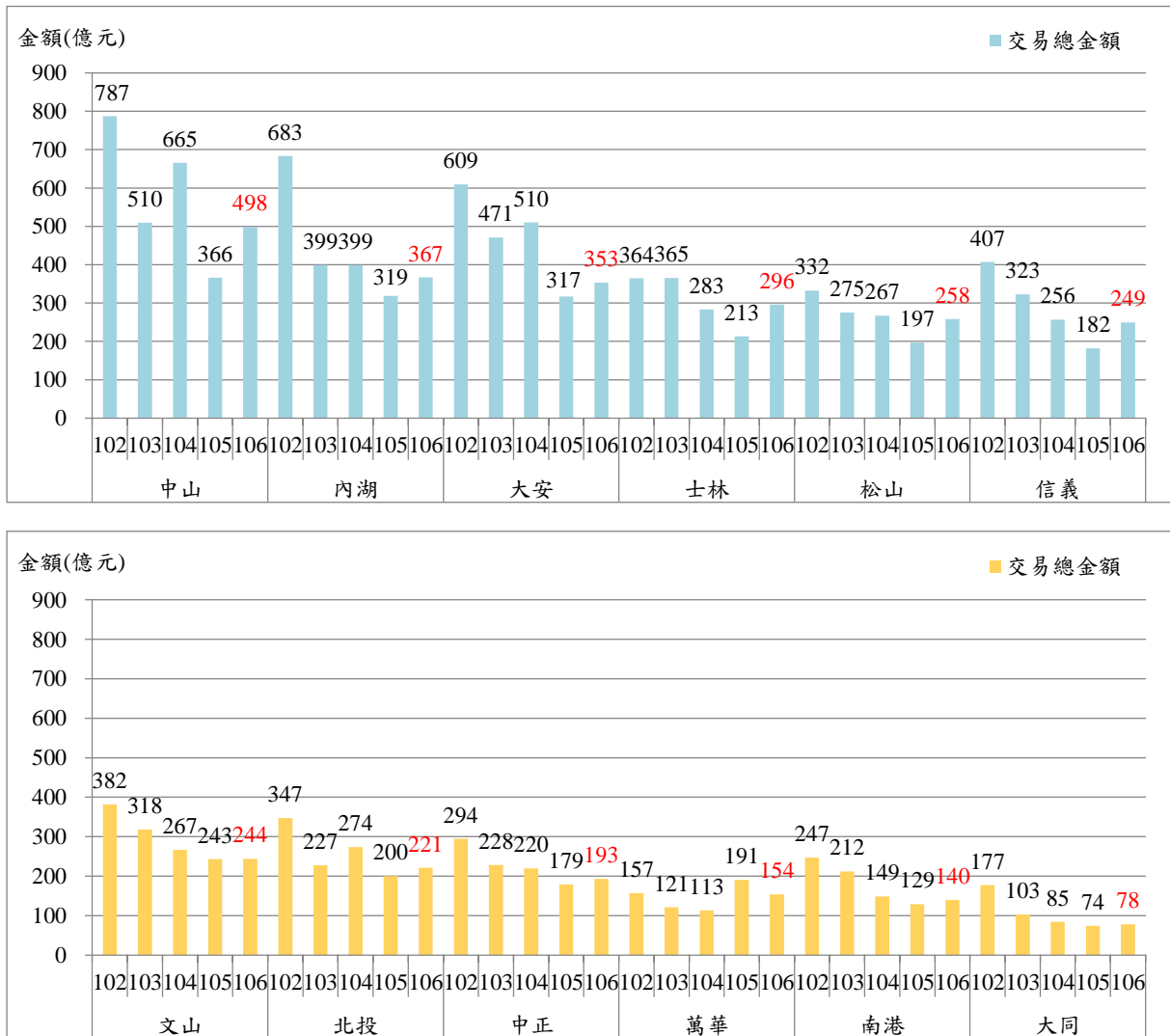
資料來源：臺北市政府地政局

3. 各行政區住宅交易總金額

—中山區交易總金額持續居冠，與大同區相差 5.38 倍

106 年除萬華區因新建案移轉量變動致交易總金額減少外，其餘各區交易總金額皆呈增加情形。106 年交易總金額前 3 名依次為中山區、內湖區及大安區，交易總金額分別為 498 億元、367 億元及 353 億元，中山區連續 5 年蟬聯第一，交易總金額最低為大同區僅 78 億元，兩者相差 5.38 倍。

圖 17 各行政區 102 至 106 年住宅交易總金額圖



資料來源：臺北市政府地政局

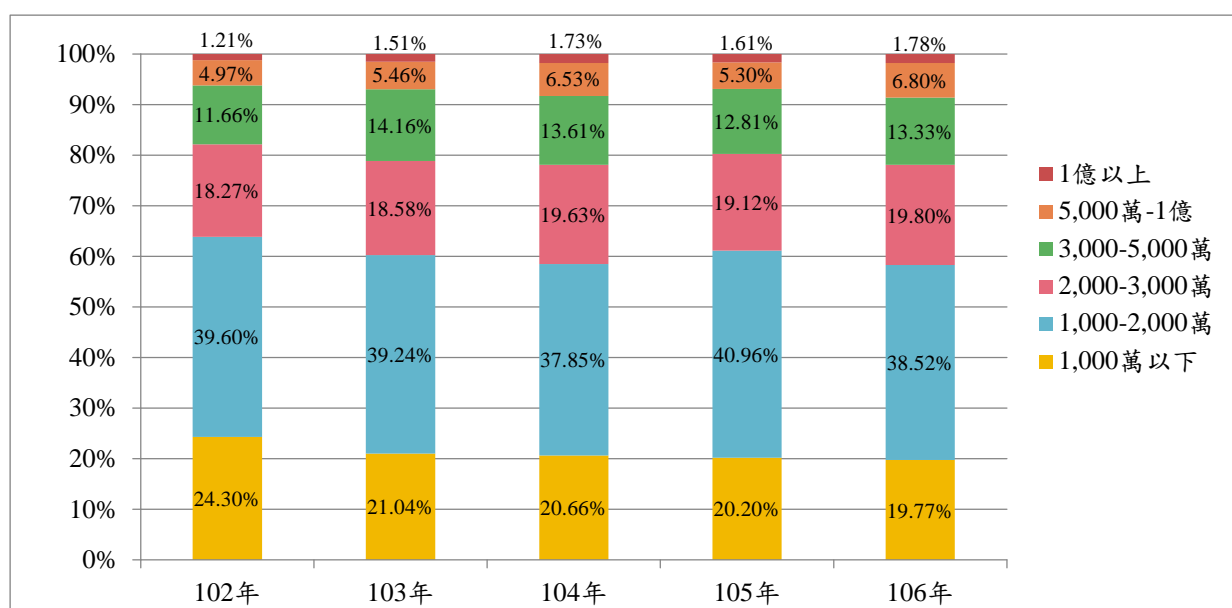
(二)全市住宅交易總價

1. 全市住宅交易總價區間比重

—總價 1,000-2,000 萬元為主力價格帶，1,000 萬元以下占比逐年下降

從總價區間比重觀察，106 年 1,000-2,000 萬元區間仍為主力價格帶，占比 38.52% 最高，2,000-3,000 萬元占比 19.80%，近 5 年來首次超過 1,000 萬元以下占比，1,000 萬元以下占比 19.77%，3,000-5,000 萬元占比 13.33%；5,000 萬-1 億元占比 6.80%，1 億元以上占比 1.78%，1,000 萬元以下占比逐年下降，2,000 萬元以上占比創 102 年以來新高。

圖 18 102 至 106 年住宅交易總價區間比重圖



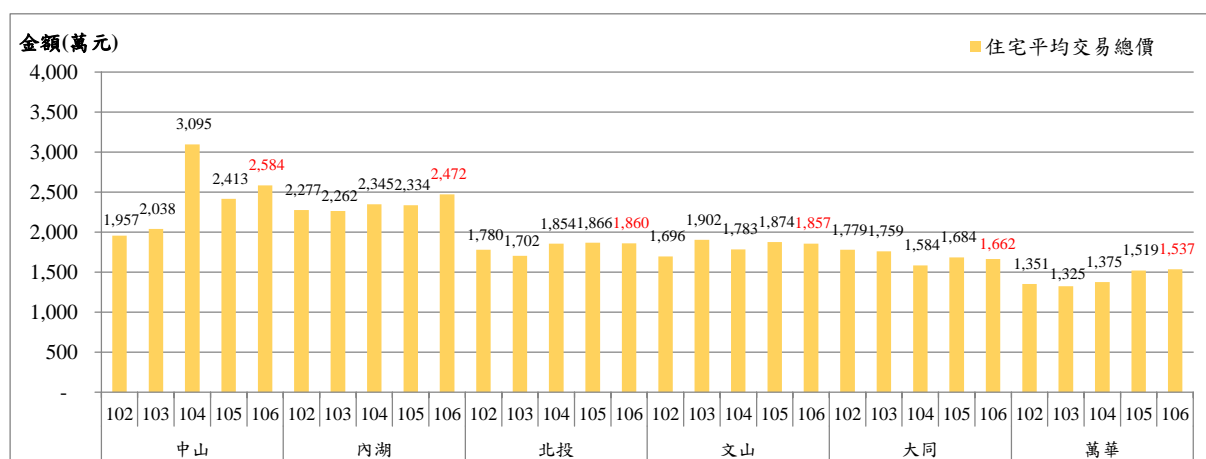
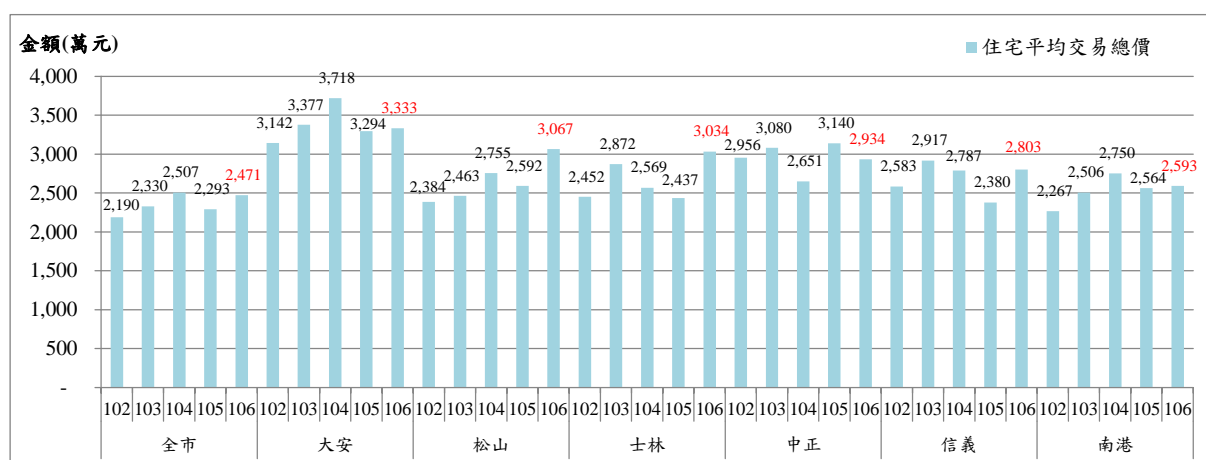
資料來源：臺北市政府地政局

2. 全市及各行政區住宅平均交易總價

—106 年全市平均交易總價上升 7.76%，萬華區相對平價

從全市住宅平均交易總價觀察，102 年至 106 年全市平均總價分別為 2,190 萬元、2,330 萬元、2,507 萬元、2,293 萬元及 2,471 萬元，106 年平均總價較 105 年上升 7.76%。106 年各行政區平均交易總價前 3 名依次為大安區、松山區及士林區，分別為 3,333 萬元、3,067 萬元及 3,034 萬元，最低為萬華區 1,537 萬元，僅為大安區的 4 成 6。106 年平均總價 8 個行政區呈現上揚狀態，而中正、北投、文山、大同等 4 區則略微下跌。

圖 19 全市及各行政區 102 至 106 年住宅平均交易總價圖



資料來源：臺北市政府地政局

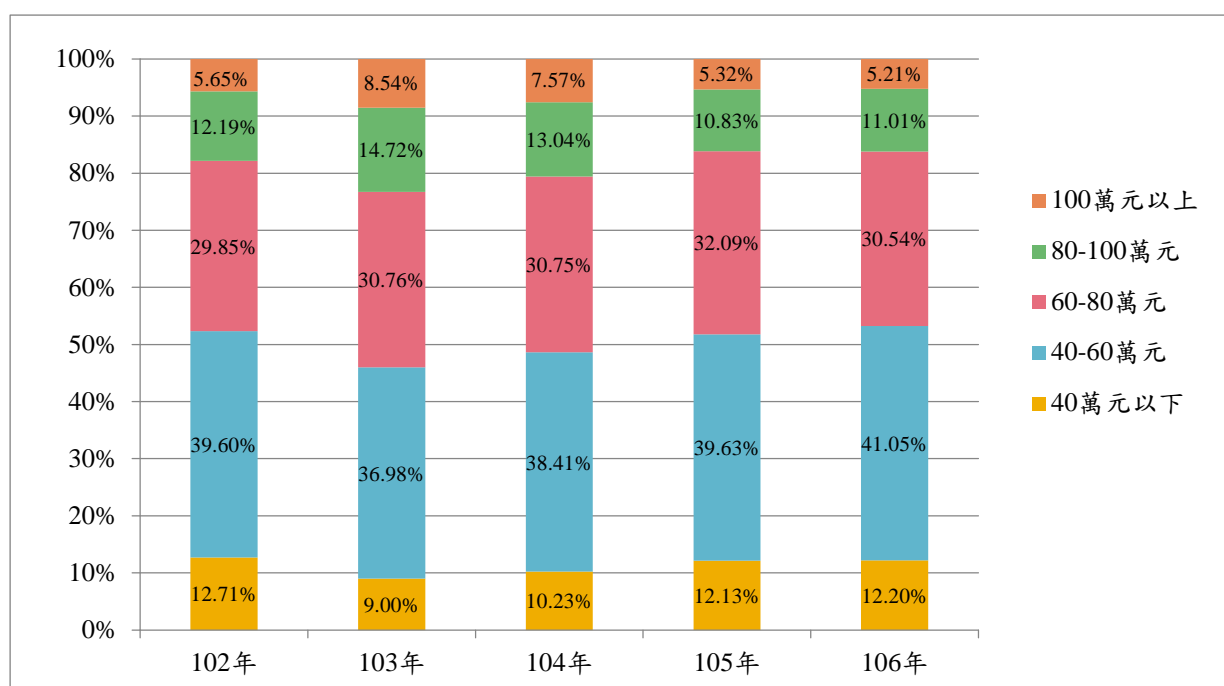
(三)全市住宅交易單價

1. 全市住宅交易單價區間比重

—單價 40-60 萬元為購屋主力區間，占比為近 5 年最高

從各單價區間比重觀察，106 年單價 40-60 萬元區間仍為本市購屋主力區間，占比 41.05%，為近 5 年最高，60-80 萬元占比 30.54%居次，40 萬元以下占比 12.20%，80-100 萬元占比 11.01%，100 萬元以上占比 5.21%，40 萬元以下占比連 3 年上升，100 萬元以上占比連 3 年下降。

圖 20 102 至 106 年住宅交易單價區間比重圖



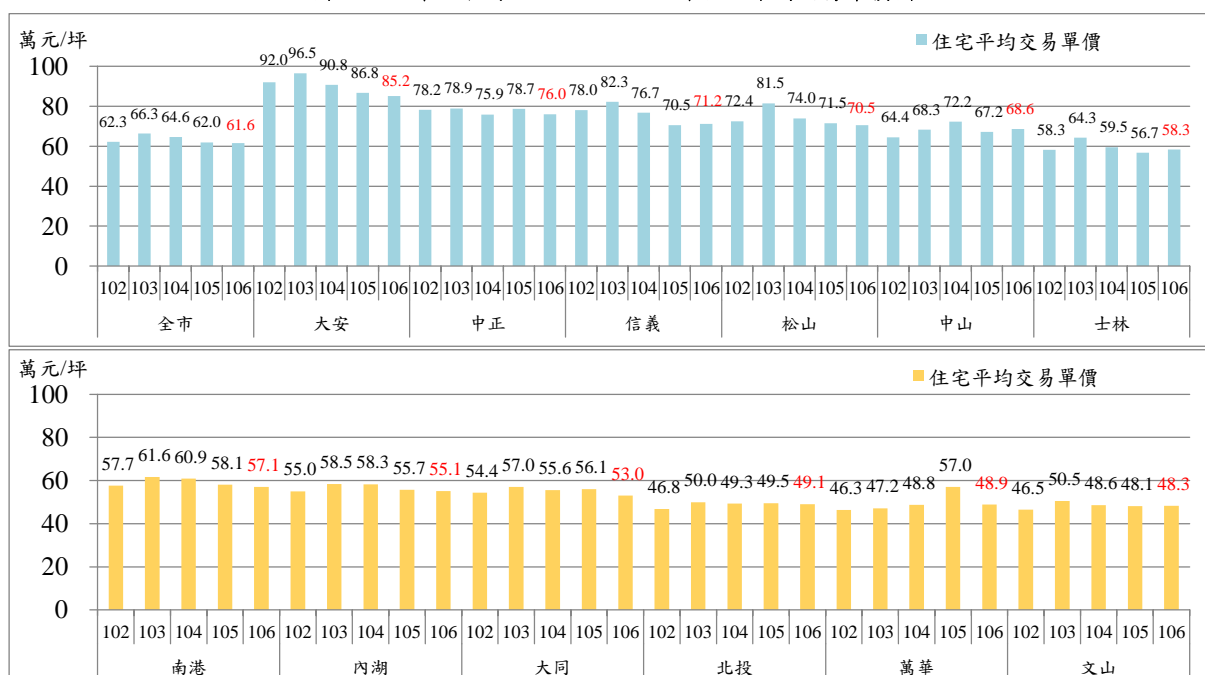
資料來源：臺北市政府地政局

2. 全市及各行政區住宅平均交易單價

—106 年平均交易單價微幅下跌 0.65%，文山區連續 3 年最低

從全市住宅平均交易單價²²觀察，102 年至 106 年全市平均單價分別為每坪 62.3 萬元、66.3 萬元、64.6 萬元、62 萬元及 61.6 萬元，106 年平均單價較 105 年微幅下跌 0.65%。106 年各行政區平均交易單價前 3 名依次為大安區、中正區及信義區，分別為每坪 85.2 萬元、76 萬元及 71.2 萬元，最低為文山區 48.3 萬元，已連續 3 年最低。106 年平均單價 8 個行政區呈現下跌狀態，而信義、中山、士林、文山等 4 區則略有上揚。

圖 21 全市及各行政區 102 至 106 年住宅平均交易單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

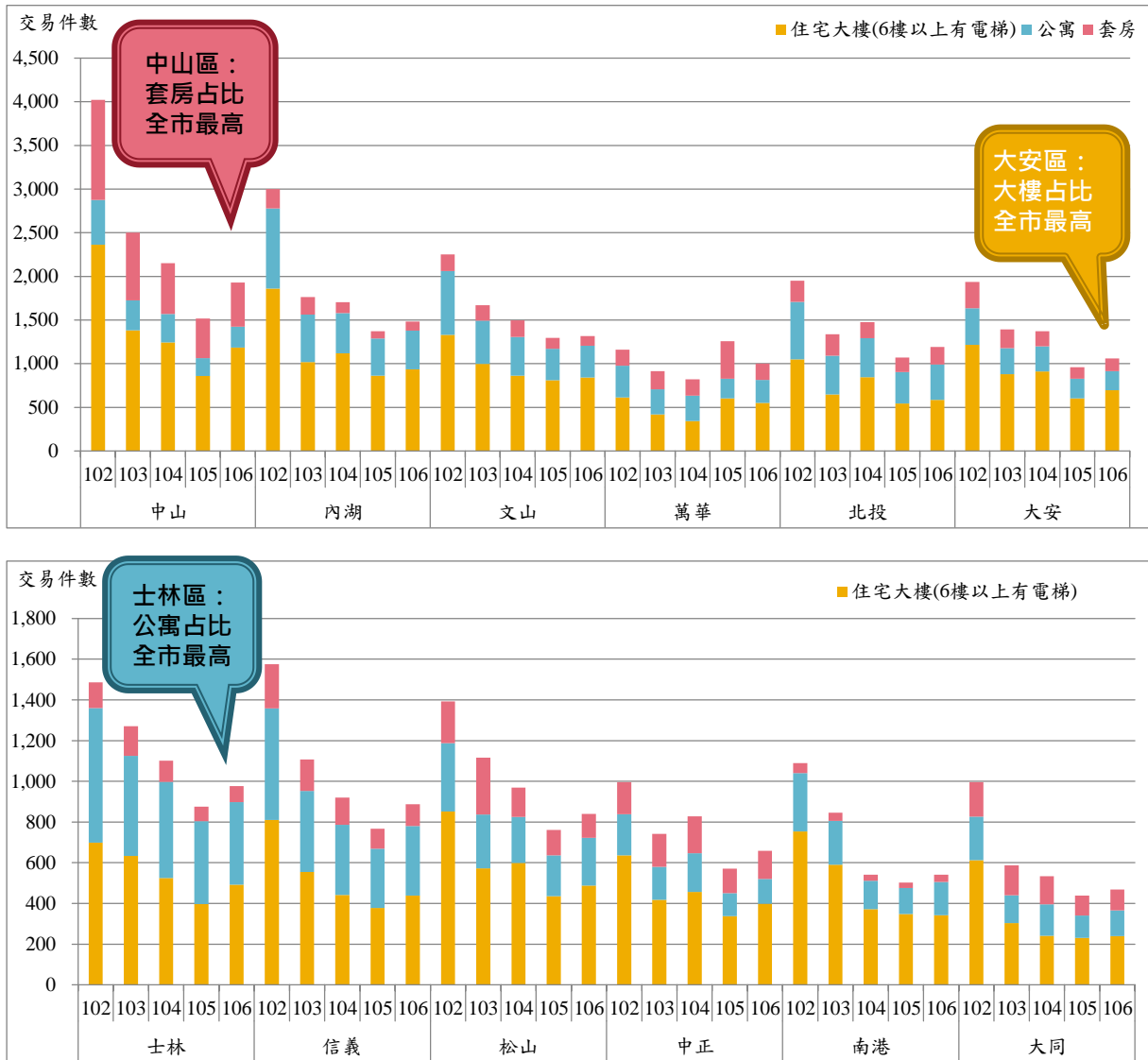
²²住宅平均交易單價：係以實價登錄案件所有住宅價格總和除以案件數所得之算術平均數。另為提供大眾多元、完整及透明的參考資訊，於附錄一補充全市住宅價格指數。惟因住宅指數係透過統計方法估計標準住宅作為衡量價格變動之指標，與年報以實價登錄均價方式呈現不動產市場交易情形有別，二者無論是概念、取樣方式、統計方法均不同，故呈現價格統計結果亦有差異。

(四)全市及各行政區住宅建物型態

—大樓仍為全市主流，大安區 6 成 5 交易案件為大樓

從全市住宅建物型態觀察，106 年仍以大樓為購屋主流，占比 58.25% 最高，其次為公寓，占比 26.91%，套房占比為 14.84%。各行政區方面，106 年大樓占比以大安區 65.63% 最高，公寓占比則以士林區 41.6% 最高，套房占比則以中山區 26.23% 最高。

圖 22 各行政區 102 至 106 年住宅建物型態統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

表 7 全市及各行政區建物型態占比統計表

行政區	年度	住宅大樓 (6樓以上有電梯)		公寓		套房		合計 件數
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	
全市	102	12,795	58.53%	5,847	26.75%	3,218	14.72%	21,860
	103	8,414	55.19%	4,083	26.78%	2,749	18.03%	15,246
	104	7,957	57.20%	3,783	27.19%	2,172	15.61%	13,912
	105	6,405	56.25%	3,052	26.81%	1,929	16.94%	11,386
	106	7,193	58.25%	3,323	26.91%	1,833	14.84%	12,349
中山	102	2,362	58.74%	512	12.73%	1,147	28.53%	4,021
	103	1,381	55.24%	345	13.80%	774	30.96%	2,500
	104	1,244	57.86%	324	15.07%	582	27.07%	2,150
	105	860	56.73%	205	13.52%	451	29.75%	1,516
	106	1,186	61.48%	237	12.29%	506	26.23%	1,929
內湖	102	1,861	62.01%	916	30.52%	224	7.46%	3,001
	103	1,017	57.69%	545	30.91%	201	11.40%	1,763
	104	1,120	65.77%	460	27.01%	123	7.22%	1,703
	105	863	62.99%	426	31.09%	81	5.91%	1,370
	106	936	63.12%	441	29.74%	106	7.15%	1,483
文山	102	1,331	59.13%	729	32.39%	191	8.49%	2,251
	103	997	59.66%	497	29.74%	177	10.59%	1,671
	104	862	57.62%	445	29.75%	189	12.63%	1,496
	105	810	62.55%	361	27.88%	124	9.58%	1,295
	106	840	63.83%	366	27.81%	110	8.36%	1,316
萬華	102	614	52.84%	363	31.24%	185	15.92%	1,162
	103	420	45.95%	286	31.29%	208	22.76%	914
	104	343	41.73%	290	35.28%	189	22.99%	822
	105	602	47.82%	224	17.79%	433	34.39%	1,259
	106	552	55.20%	262	26.20%	186	18.60%	1,000
北投	102	1,050	53.82%	658	33.73%	243	12.46%	1,951
	103	647	48.43%	444	33.23%	245	18.34%	1,336
	104	845	57.25%	448	30.35%	183	12.40%	1,476
	105	543	50.80%	360	33.68%	166	15.53%	1,069
	106	586	49.24%	404	33.95%	200	16.81%	1,190
大安	102	1,215	62.69%	420	21.67%	303	15.63%	1,938
	103	881	63.20%	297	21.31%	216	15.49%	1,394
	104	910	66.33%	288	20.99%	174	12.68%	1,372
	105	602	62.64%	224	23.31%	135	14.05%	961
	106	695	65.63%	220	20.77%	144	13.60%	1,059
士林	102	698	46.97%	662	44.55%	126	8.48%	1,486
	103	633	49.80%	492	38.71%	146	11.49%	1,271
	104	524	47.59%	473	42.96%	104	9.45%	1,101
	105	397	45.32%	407	46.46%	72	8.22%	876
	106	492	50.41%	406	41.60%	78	7.99%	976
信義	102	810	51.40%	548	34.77%	218	13.83%	1,576
	103	554	50.05%	399	36.04%	154	13.91%	1,107
	104	441	47.93%	346	37.61%	133	14.46%	920
	105	377	49.15%	292	38.07%	98	12.78%	767
	106	439	49.44%	342	38.51%	107	12.05%	888
松山	102	851	61.09%	336	24.12%	206	14.79%	1,393
	103	573	51.34%	264	23.66%	279	25.00%	1,116
	104	599	61.82%	226	23.32%	144	14.86%	969
	105	435	57.16%	201	26.41%	125	16.43%	761
	106	487	57.98%	235	27.98%	118	14.05%	840
中正	102	636	63.86%	203	20.38%	157	15.76%	996
	103	418	56.41%	162	21.86%	161	21.73%	741
	104	456	55.07%	190	22.95%	182	21.98%	828
	105	338	59.19%	113	19.79%	120	21.02%	571
	106	398	60.39%	122	18.51%	139	21.09%	659
南港	102	754	69.24%	287	26.35%	48	4.41%	1,089
	103	590	69.74%	215	25.41%	41	4.85%	846
	104	372	68.76%	139	25.69%	30	5.55%	541
	105	348	69.32%	128	25.50%	26	5.18%	502
	106	342	63.22%	163	30.13%	36	6.65%	541
大同	102	613	61.55%	213	21.39%	170	17.07%	996
	103	303	51.62%	137	23.34%	147	25.04%	587
	104	241	45.13%	154	28.84%	139	26.03%	534
	105	230	52.39%	111	25.28%	98	22.32%	439
	106	240	51.28%	125	26.71%	103	22.01%	468

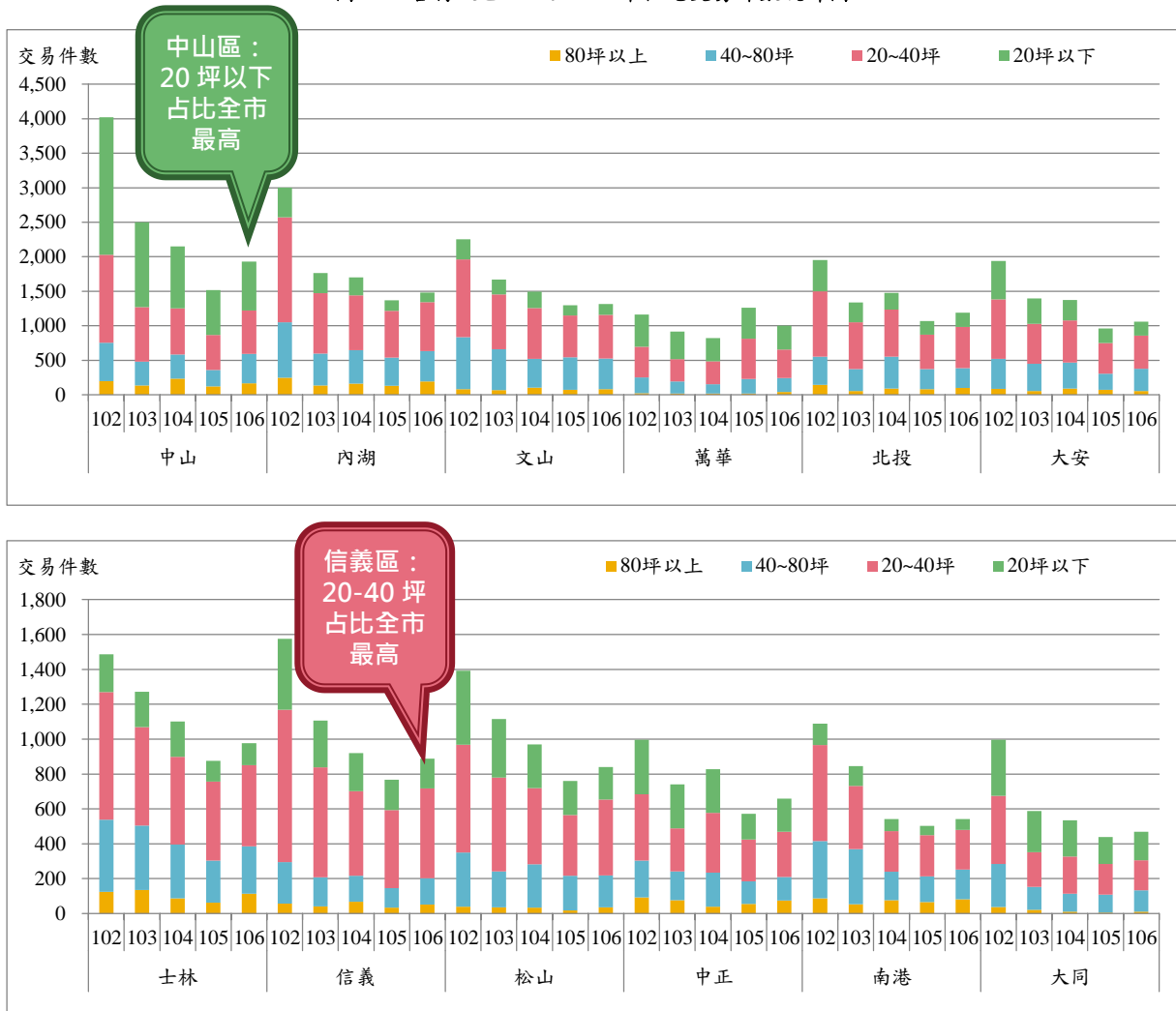
資料來源：臺北市政府地政局

(五)全市及各行政區住宅交易坪數

—全市以 20-40 坪為交易主力，信義區占比 58% 最高

從全市住宅交易坪數觀察，106 年各項交易坪數占比僅微幅變動，仍以 20-40 坪為交易主力，占比 44.84% 最高，其次為 40-80 坪，占比 25.56%，20 坪以下及 80 坪以上則各為 21.5%、8.1%。各行政區方面，僅中山區以 20 坪以下案件為主，占比 36.75% 最高，其餘行政區皆以 20-40 坪為主，又以信義區占比 58% 最高。

圖 23 各行政區 102 至 106 年住宅交易坪數統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

表 8 全市及各行政區住宅交易坪數占比統計表

行政區	年度	20 坪以下		20-40 坪		40-80 坪		80 坪以上	
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比
全市	102	5,994	27.42%	9,714	44.44%	4,941	22.60%	1,211	5.54%
	103	4,195	27.52%	6,578	43.15%	3,646	23.91%	827	5.42%
	104	3,471	24.95%	6,031	43.35%	3,398	24.42%	1,012	7.27%
	105	2,649	23.26%	5,216	45.81%	2,788	24.49%	733	6.44%
	106	2,655	21.50%	5,537	44.84%	3,157	25.56%	1,000	8.10%
中山	102	1,992	49.53%	1,276	31.73%	558	13.87%	196	4.87%
	103	1,228	49.12%	790	31.60%	346	13.84%	136	5.44%
	104	896	41.67%	671	31.21%	349	16.23%	234	10.88%
	105	649	42.81%	507	33.44%	239	15.77%	121	7.98%
	106	709	36.75%	627	32.50%	426	22.08%	167	8.66%
內湖	102	431	14.33%	1,520	50.67%	802	26.73%	248	8.27%
	103	290	16.45%	874	49.57%	464	26.32%	135	7.66%
	104	263	15.44%	793	46.56%	486	28.54%	161	9.45%
	105	155	11.31%	677	49.42%	407	29.71%	131	9.56%
	106	141	9.51%	710	47.88%	439	29.60%	193	13.01%
文山	102	290	12.88%	1,128	50.11%	754	33.50%	79	3.51%
	103	216	12.93%	794	47.52%	592	35.43%	69	4.13%
	104	240	16.04%	736	49.20%	418	27.94%	102	6.82%
	105	146	11.27%	604	46.64%	472	36.45%	73	5.64%
	106	159	12.08%	630	47.87%	447	33.97%	80	6.08%
萬華	102	468	40.28%	443	38.12%	228	19.62%	23	1.98%
	103	399	43.65%	324	35.45%	174	19.04%	17	1.86%
	104	339	41.24%	328	39.90%	135	16.42%	20	2.43%
	105	446	35.42%	584	46.39%	211	16.76%	18	1.43%
	106	343	34.30%	415	41.50%	201	20.10%	41	4.10%
北投	102	454	23.27%	943	48.33%	408	20.91%	146	7.48%
	103	287	21.48%	675	50.52%	322	24.10%	52	3.89%
	104	241	16.33%	682	46.21%	461	31.23%	92	6.23%
	105	199	18.62%	499	46.68%	292	27.32%	79	7.39%
	106	207	17.39%	598	50.25%	287	24.12%	98	8.24%
大安	102	554	28.59%	862	44.48%	438	22.60%	84	4.33%
	103	366	26.26%	577	41.39%	395	28.34%	56	4.02%
	104	296	21.57%	607	44.24%	381	27.77%	88	6.41%
	105	212	22.06%	444	46.20%	234	24.35%	71	7.39%
	106	201	18.98%	482	45.51%	320	30.22%	56	5.29%
士林	102	217	14.60%	730	49.13%	415	27.93%	124	8.34%
	103	201	15.81%	566	44.53%	369	29.03%	135	10.62%
	104	202	18.35%	503	45.69%	309	28.07%	87	7.90%
	105	120	13.70%	452	51.60%	241	27.51%	63	7.19%
	106	125	12.81%	466	47.75%	272	27.87%	113	11.58%
信義	102	408	25.89%	873	55.39%	239	15.16%	56	3.55%
	103	268	24.21%	632	57.09%	167	15.09%	40	3.61%
	104	218	23.70%	486	52.83%	149	16.20%	67	7.28%
	105	173	22.56%	448	58.41%	113	14.73%	33	4.30%
	106	170	19.14%	515	58.00%	152	17.12%	51	5.74%
松山	102	425	30.51%	618	44.36%	311	22.33%	39	2.80%
	103	337	30.20%	538	48.21%	205	18.37%	36	3.23%
	104	249	25.70%	438	45.20%	248	25.59%	34	3.51%
	105	197	25.89%	347	45.60%	199	26.15%	18	2.37%
	106	186	22.14%	435	51.79%	184	21.90%	35	4.17%
中正	102	312	31.33%	380	38.15%	212	21.29%	92	9.24%
	103	253	34.14%	246	33.20%	166	22.40%	76	10.26%
	104	251	30.31%	342	41.30%	196	23.67%	39	4.71%
	105	146	25.57%	241	42.21%	129	22.59%	55	9.63%
	106	191	28.98%	258	39.15%	135	20.49%	75	11.38%
南港	102	123	11.29%	550	50.51%	329	30.21%	87	7.99%
	103	114	13.48%	363	42.91%	316	37.35%	53	6.26%
	104	68	12.57%	233	43.07%	163	30.13%	77	14.23%
	105	52	10.36%	236	47.01%	149	29.68%	65	12.95%
	106	61	11.28%	228	42.14%	171	31.61%	81	14.97%
大同	102	321	32.23%	391	39.26%	247	24.80%	37	3.71%
	103	236	40.20%	199	33.90%	130	22.15%	22	3.75%
	104	208	38.95%	212	39.70%	103	19.29%	11	2.06%
	105	154	35.08%	177	40.32%	102	23.23%	6	1.37%
	106	162	34.62%	173	36.97%	123	26.28%	10	2.14%

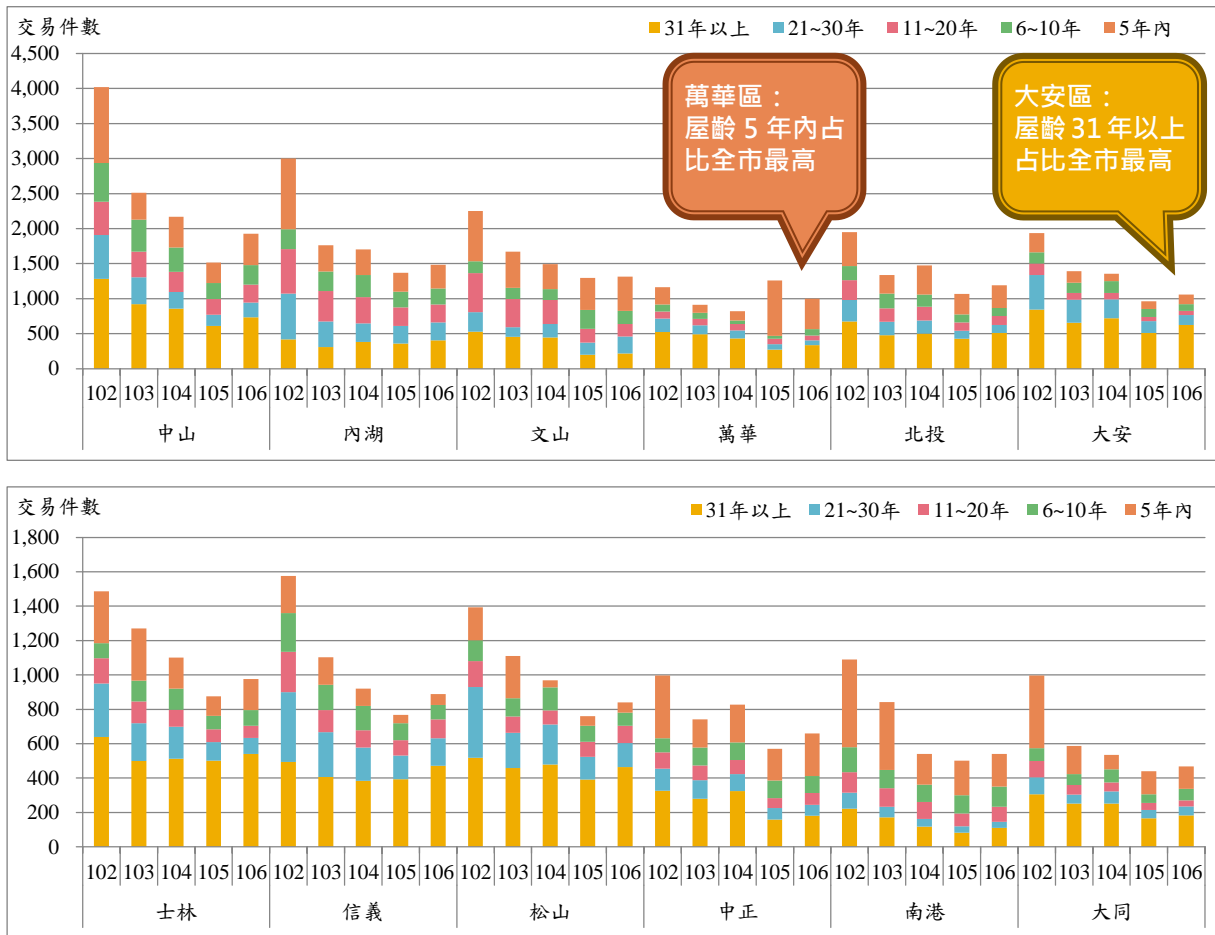
資料來源：臺北市政府地政局

(六)全市及各行政區住宅交易屋齡

—新成屋交易占比下滑，大安區屋齡 31 年以上占比最高

從全市住宅交易屋齡觀察，106 年仍以屋齡 31 年以上為交易主力，占比 38.72% 最高，其次為屋齡 5 年以內，占比 24.59%，其餘依次為 21-30 年、6-10 年、11-20 年，占比分別為 12.77%、12.42%、11.49%。各行政區方面，106 年屋齡 31 年以上交易比重以大安區 58.92% 居首，5 年內新成屋交易比重最高為萬華區 43.5%。

圖 24 各行政區 102 至 106 年住宅交易屋齡統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

表 9 全市及各行政區住宅交易屋齡占比統計表

行政區	年度	5 年內		6-10 年		11-20 年		21-30 年		31 年以上	
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比
全市	102	5823	26.64%	2,202	10.07%	3,056	13.98%	3,996	18.28%	6,783	31.03%
	103	3,265	21.42%	1,968	12.91%	2,183	14.32%	2,449	16.06%	5,381	35.29%
	104	2,620	18.83%	1,893	13.61%	1,896	13.63%	2,090	15.02%	5,413	38.91%
	105	2,936	25.79%	1,529	13.43%	1,369	12.02%	1,472	12.93%	4,080	35.83%
	106	3,037	24.59%	1,534	12.42%	1,419	11.49%	1,577	12.77%	4,782	38.72%
中山	102	1,083	26.93%	554	13.78%	477	11.86%	625	15.54%	1,282	31.88%
	103	387	15.40%	453	18.03%	366	14.56%	387	15.40%	920	36.61%
	104	439	20.25%	346	15.96%	288	13.28%	239	11.02%	856	39.48%
	105	292	19.26%	231	15.24%	221	14.58%	159	10.49%	613	40.44%
	106	449	23.28%	277	14.36%	257	13.32%	210	10.89%	736	38.15%
內湖	102	1,011	33.69%	284	9.46%	634	21.13%	651	21.69%	421	14.03%
	103	376	21.33%	276	15.66%	437	24.79%	364	20.65%	310	17.58%
	104	367	21.55%	315	18.50%	372	21.84%	268	15.74%	381	22.37%
	105	268	19.56%	224	16.35%	267	19.49%	250	18.25%	361	26.35%
	106	337	22.72%	227	15.31%	255	17.19%	258	17.40%	406	27.38%
文山	102	719	31.94%	166	7.37%	557	24.74%	281	12.48%	528	23.46%
	103	518	31.00%	159	9.52%	399	23.88%	137	8.20%	458	27.41%
	104	356	23.84%	156	10.45%	341	22.84%	192	12.86%	448	30.01%
	105	454	35.06%	269	20.77%	200	15.44%	173	13.36%	199	15.37%
	106	488	37.08%	189	14.36%	180	13.68%	241	18.31%	218	16.57%
萬華	102	244	21.00%	101	8.69%	102	8.78%	188	16.18%	527	45.35%
	103	117	12.80%	84	9.19%	92	10.07%	129	14.11%	492	53.83%
	104	133	16.18%	52	6.33%	91	11.07%	111	13.50%	435	52.92%
	105	787	62.51%	44	3.49%	76	6.04%	77	6.12%	275	21.84%
	106	435	43.50%	92	9.20%	67	6.70%	68	6.80%	338	33.80%
北投	102	483	24.76%	204	10.46%	282	14.45%	306	15.68%	676	34.65%
	103	265	19.84%	207	15.49%	191	14.30%	196	14.67%	477	35.70%
	104	416	28.18%	176	11.92%	196	13.28%	185	12.53%	503	34.08%
	105	291	27.22%	117	10.94%	116	10.85%	116	10.85%	429	40.13%
	106	321	26.97%	117	9.83%	126	10.59%	116	9.75%	510	42.86%
大安	102	278	14.34%	159	8.20%	162	8.36%	496	25.59%	843	43.50%
	103	167	11.98%	143	10.26%	98	7.03%	330	23.67%	656	47.06%
	104	105	7.73%	171	12.59%	92	6.77%	269	19.81%	721	53.09%
	105	108	11.24%	114	11.86%	61	6.35%	167	17.38%	511	53.17%
	106	138	13.03%	95	8.97%	61	5.76%	141	13.31%	624	58.92%
士林	102	301	20.26%	87	5.85%	148	9.96%	311	20.93%	639	43.00%
	103	305	24.00%	121	9.52%	126	9.91%	219	17.23%	500	39.34%
	104	180	16.35%	124	11.26%	99	8.99%	186	16.89%	512	46.50%
	105	114	13.01%	78	8.90%	75	8.56%	108	12.33%	501	57.19%
	106	180	18.44%	92	9.43%	71	7.27%	93	9.53%	540	55.33%
信義	102	217	13.77%	224	14.21%	235	14.91%	406	25.76%	494	31.35%
	103	161	14.60%	146	13.24%	129	11.70%	260	23.57%	407	36.90%
	104	100	10.87%	142	15.43%	101	10.98%	193	20.98%	384	41.74%
	105	47	6.13%	100	13.04%	89	11.60%	138	17.99%	393	51.24%
	106	62	6.98%	84	9.46%	110	12.39%	161	18.13%	471	53.04%
松山	102	191	13.71%	121	8.69%	151	10.84%	411	29.50%	519	37.26%
	103	247	22.23%	105	9.45%	95	8.55%	205	18.45%	459	41.31%
	104	42	4.33%	133	13.73%	83	8.57%	232	23.94%	479	49.43%
	105	56	7.36%	93	12.22%	89	11.70%	132	17.35%	391	51.38%
	106	60	7.14%	76	9.05%	101	12.02%	138	16.43%	465	55.36%
中正	102	364	36.55%	83	8.33%	94	9.44%	128	12.85%	327	32.83%
	103	163	22.00%	105	14.17%	86	11.61%	107	14.44%	280	37.79%
	104	219	26.48%	103	12.45%	82	9.92%	99	11.97%	324	39.18%
	105	185	32.40%	102	17.86%	59	10.33%	67	11.73%	158	27.67%
	106	247	37.48%	99	15.02%	69	10.47%	63	9.56%	181	27.47%
南港	102	510	46.83%	144	13.22%	119	10.93%	94	8.63%	222	20.39%
	103	395	46.91%	106	12.59%	108	12.83%	62	7.36%	171	20.31%
	104	180	33.27%	99	18.30%	99	18.30%	45	8.32%	118	21.81%
	105	201	40.04%	107	21.31%	75	14.94%	36	7.17%	83	16.53%
	106	190	35.12%	118	21.81%	87	16.08%	36	6.65%	110	20.33%
大同	102	422	42.37%	75	7.53%	95	9.54%	99	9.94%	305	30.62%
	103	164	27.94%	63	10.73%	56	9.54%	53	9.03%	251	42.76%
	104	83	15.54%	76	14.23%	52	9.74%	71	13.30%	252	47.19%
	105	133	30.30%	50	11.39%	41	9.34%	49	11.16%	166	37.81%
	106	130	27.78%	68	14.53%	35	7.48%	52	11.11%	183	39.10%

資料來源：臺北市政府地政局

(七)全市住宅交易現況格局

—全市以格局 3 房最熱銷

從全市住宅交易現況格局觀察，106 年以 3 房格局為購屋者最愛，占比 39.83%，其次為 1 房(含無隔間者)，占比 25.69%，其餘依次為 2 房、4 房、5 房以上，占比分別為 19.32%、12.28%、2.88%。

102 年至 105 年住宅大樓(6 樓以上含電梯)皆以 1 房(含無隔間者)格局為主，106 年 3 房比重首度超越 1 房，占比 33.05%；公寓則一直以 3 房格局為主，占比 58.23%，有逐年上升趨勢。

表 10 全市住宅現況格局占比統計表

類型	年度	1 房 (含無隔間)	2 房	3 房	4 房	5 房以上
全市	102	30.27%	20.91%	35.23%	10.82%	2.77%
	103	29.20%	19.09%	36.53%	12.22%	2.96%
	104	26.74%	20.49%	37.30%	12.98%	2.49%
	105	26.88%	21.46%	37.34%	11.65%	2.67%
	106	25.69%	19.32%	39.83%	12.28%	2.88%
住宅大樓 (6 樓以上 含電梯)	102	37.38%	21.62%	28.56%	10.78%	1.66%
	103	36.32%	19.16%	29.96%	12.70%	1.86%
	104	33.51%	20.44%	30.49%	13.75%	1.81%
	105	33.83%	21.78%	30.45%	12.13%	1.81%
	106	32.41%	19.82%	33.05%	12.73%	1.99%
公寓	102	9.17%	18.77%	55.01%	10.97%	6.08%
	103	8.32%	18.89%	55.79%	10.79%	6.21%
	104	7.71%	20.62%	56.47%	10.81%	4.39%
	105	7.85%	20.58%	56.20%	10.34%	5.03%
	106	7.46%	17.97%	58.23%	11.04%	5.30%

資料來源：臺北市政府地政局

(八)全市高單價住宅交易單價變化

1. 全市高單價住宅交易件數變化及各年交易單價前 10 名

統計近年全市住宅交易單價在 200 萬元以上交易件數變化，以 104 年達最高峰，共計 38 件，其次為 103 年 15 件、102 年及 106 年皆 10 件，105 年最少，全年僅 2 件。

另觀察住宅交易單價前 10 名，各年度榜首分別為 102 年大安區帝寶 298.2 萬元/坪、103 年信義區皇翔御璫 290.5 萬元/坪，104 年大安區帝寶 290.8 萬元/坪，105 年中正區松濤苑 270 萬元/坪，106 年大安區帝寶 288 萬元/坪。

表 11 102-106 年住宅交易單價前 10 名

名次	102 年			103 年			104 年			105 年			106 年		
	行政區	案名	單價	行政區	案名	單價	行政區	案名	單價	行政區	案名	單價	行政區	案名	單價
1	大安	帝寶	298.2	信義	皇翔御璫	290.5	大安	帝寶	290.8	中正	松濤苑	270.0	大安	帝寶	288.0
2	大安	帝寶	298.1	信義	皇翔御璫	290.0	中山	西華富邦	290.6	中正	松濤苑	268.5	中山	西華富邦	257.2
3	大安	帝寶	281.6	大安	元大栢悅	280.0	中山	西華富邦	290.2	士林	華固天鑄	207.4	信義	文心信義	222.0
4	信義	皇翔御璫	276.0	信義	皇翔御璫	277.3	中山	西華富邦	286.5	大安	吾疆	199.8	信義	文心信義	219.9
5	大安	帝寶	275.0	信義	皇翔御璫	275.0	中山	西華富邦	286.4	松山	文華苑	199.7	信義	文心信義	214.9
6	大安	元大栢悅	271.0	大安	帝寶	272.8	信義	皇翔御璫	280.3	中正	頂禾園	192.5	信義	文心信義	212.9
7	信義	皇翔御璫	270.0	大安	帝寶	269.1	信義	信義富邦	277.4	中正	頂禾園	189.6	中山	西華富邦	212.5
8	信義	皇翔御璫	260.1	中正	松濤苑	268.0	大安	帝寶	275.2	中山	帝景水花園	186.4	中山	代官山	210.0
9	中正	松濤苑	260.0	信義	皇翔御璫	260.0	中正	松濤苑	270.6	松山	文華苑	184.7	信義	文心信義	210.0
10	信義	信義帝寶	200.0	大安	吾疆	254.1	中山	西華富邦	256.9	信義	台北信義	184.0	信義	文心信義	210.0
統計 200 萬元以上交易件數	10 件			15 件			37 件			3 件			10 件		

資料來源：臺北市政府地政局

2. 全市交易單價前 20 名建案及 106 年交易單價變化

統計至 106 年止全市住宅交易單價前 20 大建案，大安區最多，共 7 個建案上榜，其次是中山區(大彎北段地區)、信義區皆為 4 個。以 106 年成交價來看，中正區方念拾山建案 106 年成交最低價與歷史高點相較，因樓層差異，價差²³4 成 5 差距最大；另有 5 個建案價差亦達 2 成以上；大安區帝寶及中正區松濤苑建案最為抗跌，106 年成交價與歷史高點僅差 3%。

表 12 全市建案交易單價前 20 名建案

名次	行政區	案名	建案歷史最高價			建案 106 年最低價			106 年最低價與歷史最高價差
			歷史最高單價交易年月	歷史最高單價(萬元/坪)	歷史最高單價移轉樓層	106 年最低價交易年月	106 年最低價(萬元/坪)	106 年最低價移轉樓層	
1	大安	帝寶	10207	298.2	19	10610	288.0	21	-3%
2	中山	西華富邦	10407	290.6	39	10607	179.5	18	-38%
3	信義	皇翔御璫	10307	290.5	4				
4	大安	元大栢悅	10302	280.0	11				
5	信義	信義富邦	10401	277.4	7				
6	中正	松濤苑	10408	270.6	6	10605	261.4	9	-3%
7	大安	吾疆	10304	254.1	11				
8	大安	仁愛一品	10109	237.0	8				
9	中山	代官山	10410	232.7	9	10604	171.6	7	-26%
10	大安	和平大苑	10411	225.0	37-38	10608	135.6	9	-40%
11	信義	文心信義	10611	222.0	19	10603	210.0	16	-5%
12	大安	潤泰敦仁	10303	219.4	4				
13	中正	頂禾園	10108	216.7	17				
14	中山	帝景水花園	10303	211.2	6	10604	176.6	11	-16%
15	松山	文華苑	10312	210.0	8	10610	159.8	4	-24%
16	中山	輕井澤	10405	209.2	5				
17	士林	華固天鑄	10511	207.4	37-38	10607	126.0	7	-39%
18	大安	勤美樸真	10411	200.4	6				
19	信義	信義帝寶	10210	200.0	12				
20	中正	方念拾山	10109	198.7	14	10612	109.9	2	-45%

資料來源：臺北市政府地政局

²³ 建案歷史最高價與 106 年成交最低價價差會因座向、樓層別不同而有差異，非代表該建案實際下跌幅度。

(九)總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區

為提供更多購屋資訊，地政局特依建管處備查有案且總戶數達 100 戶以上住宅建立實價登錄「大社區交易履歷」，並將交易總價細分為 1,000 萬元以下、1,000-1,500 萬元、1,500-2,000 萬元等價格帶之前 10 大熱門交易社區，提供不同預算之民眾參考。

經統計，交易總價 1,000 萬元以下交易最熱的大社區為萬華區國光社區，主要格局為 1-2 房，件數計 110 件；交易總價 1,000-1,500 萬及 1,500-2,000 萬元的交易熱區均為萬華區台北晶麒，交易件數達 282 及 197 件，格局亦以 1-2 房為主。

觀察交易總價 1,000 萬元以下案件，多以套房為主，總價 1,000-1,500 萬元及 1,500-2,000 萬元的選擇則相較有彈性，格局含括套房以及 2、3 房。此外，熱門交易大社區前 10 名中，交易總價 1,000 萬元以下交易最熱社區多位萬華區；交易總價 1,000-1,500 萬元則以中山區居多，交易總價 1,500-2,000 萬元則以萬華區、內湖區及松山區最多。

表 13 全市交易總價 1,000 萬元以下 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 ²⁴ (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華	國光社區	1,440	110	48.1	16.7	1-2 房
2	中山	春暉大樓	538	105	41.1	13.8	1-2 房
3	內湖	瓏山林藝術館	391	100	60.6	13.6	套房
4	文山	欣聯芬朵	112	96	61.7	10.6	套房
5	北投	雲天	316	90	45.9	15.1	套房
6	北投	極上之湯	314	79	48.4	12.1	套房
7	萬華	新巴黎大廈	280	78	36.3	7.4	套房
8	內湖	紐約上城	284	70	62.6	13.4	套房
9	萬華	台北晶麒	689	69	62.8	15.1	套房
10	松山	信義星池	252	67	66.6	12.9	套房

表 14 全市交易總價 1,000-1500 萬元 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華	台北晶麒	689	282	67.8	20.2	1-2 房
2	中山	基泰之星	329	71	67.8	17.6	1-2 房
3	士林	萬象之都	363	65	89.8	14.0	套房
4	中山	新東京宅	324	65	89.5	15.3	套房
5	信義	世貿國際商旅	442	61	114.9	11.2	套房
6	松山	翔譽 101	135	57	100.6	13.1	套房
7	中山	力麒麗麒	115	51	78.6	18.4	1-2 房
8	中正	中正香榭	287	51	92.3	13.4	套房
9	中山	鎮金殿	306	50	84.0	14.5	1-2 房
10	中山	歐夏蕾	242	46	79.2	15.8	1-2 房

表 15 全市交易總價 1,500-2,000 萬元 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華	台北晶麒	689	197	70.5	29.9	1-2 房
2	內湖	基河國宅	1,351	106	45.2	38.1	3 房
3	南港	南港一號社區國宅 (南港花園社區)	1,714	88	42.6	39.7	3 房
4	文山	國賓伊頓	141	71	57.8	38.0	2 房
5	內湖	東湖國宅	969	60	48.7	37.1	3 房
6	松山	翔譽 101	135	52	105.5	18.1	套房
7	中山	新東京宅	324	45	102.1	18.4	1-2 房
8	信義	新川普	318	44	98.3	19.9	1-2 房
9	松山	台北摩根	353	44	93.8	17.5	1-2 房
10	萬華	青年新城 (青年社區國宅)	1,769	41	51.3	32.6	3 房

資料來源：臺北市政府地政局

²⁴平均單價及建物平均坪數均以「算數平均數」方式計算，統計資料排除含 1 樓、地下室及持分移轉之交易案件，另部分交易單價未登錄車位價格、面積，將影響計算之平均單價及面積，計算結果僅供參考。

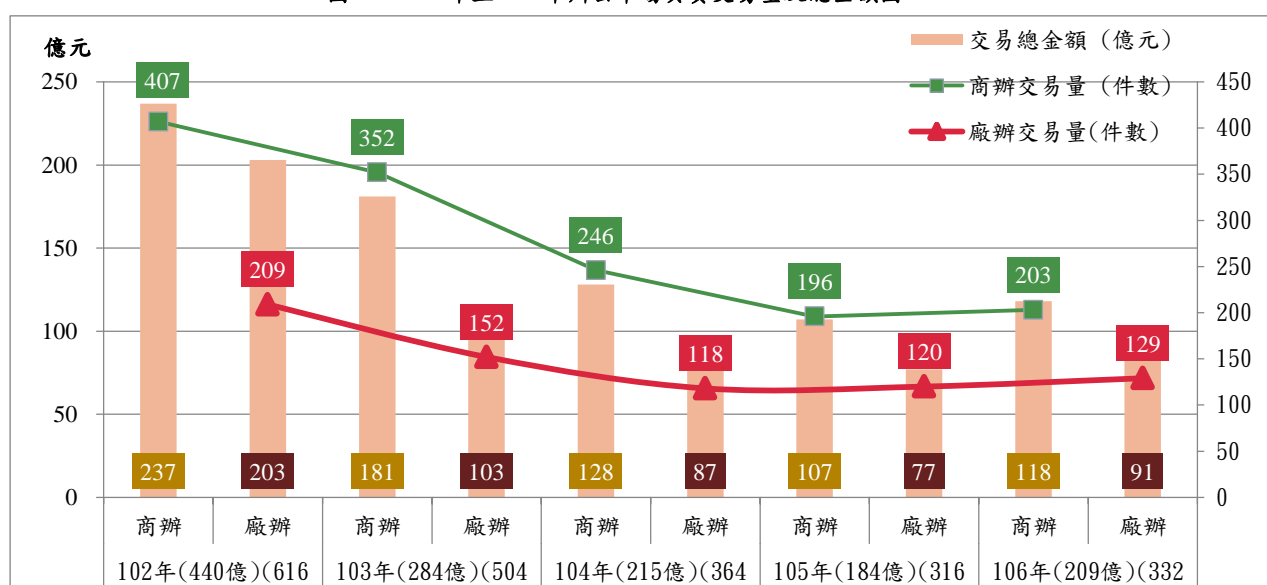
二、辦公市場

(一)全市辦公市場買賣交易量及總金額

—辦公市場交易量及總金額止跌回升，交易總金額增幅大於交易量

全市 102 年至 106 年實價登錄辦公商業大樓(以下簡稱商辦)買賣交易件數分別為 407 件、352 件、246 件、196 件及 203 件，106 年交易件數較 105 年增加 3.57%，交易量止跌回升。廠辦部分，102 年至 106 年交易件數分別為 209 件、152 件、118 件、120 件及 129 件，106 年交易件數較 105 年增加 7.5%，交易量微幅上漲。全市辦公市場交易總金額則較 105 年增加 13.59%，顯示辦公市場交易呈現回溫現象。

圖 25 102 年至 106 年辦公市場買賣交易量及總金額圖



註：10x 年(x,xxx 億)(x,xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

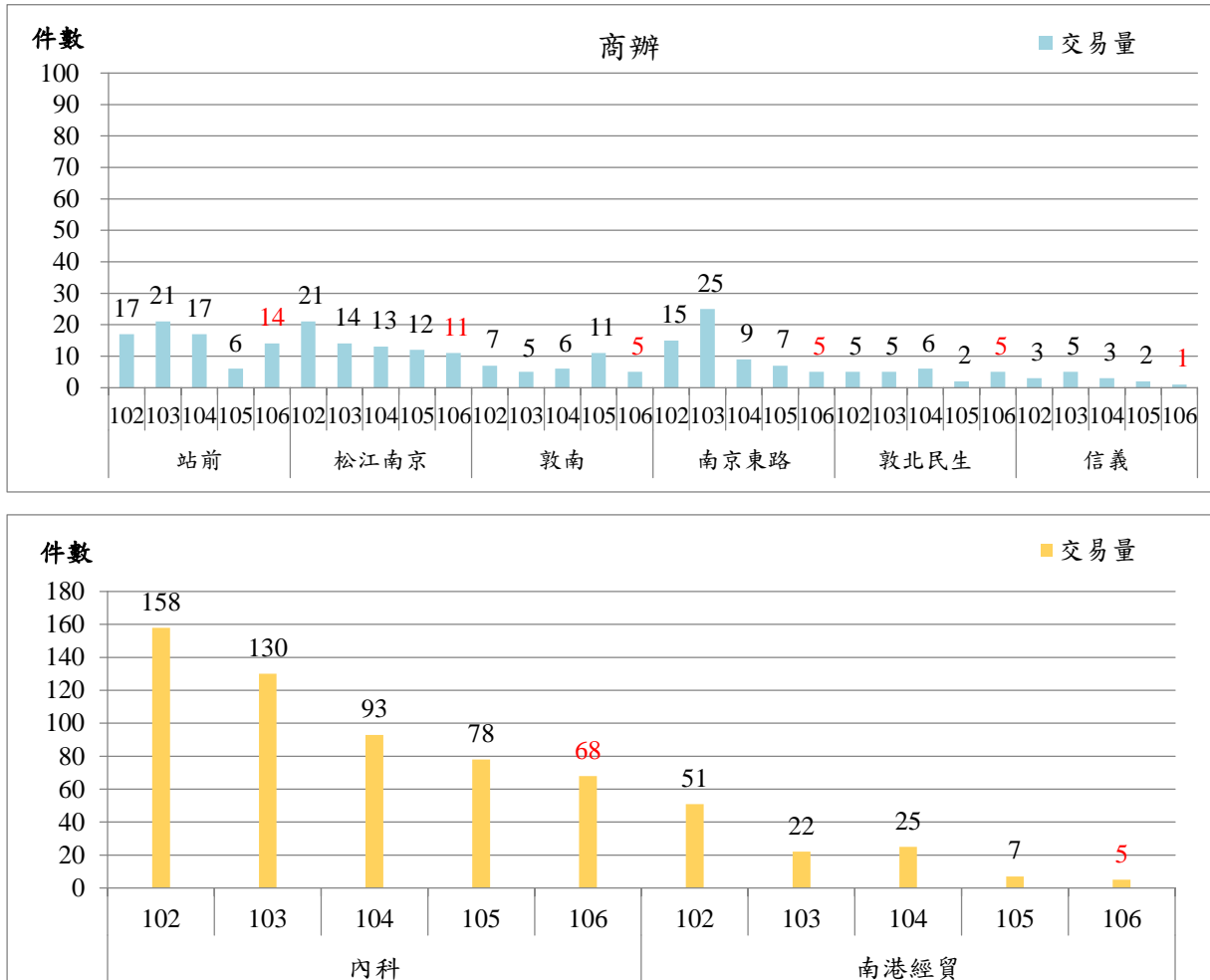
資料來源：臺北市政府地政局

(二)主要辦公商圈買賣交易量

—106 年站前、敦北民生商辦交易量上升，廠辦交易量內科園區最多

106 年主要辦公商圈交易量前 2 名依次為站前商圈及松江南京商圈，交易件數分別為 14 件、11 件，另敦南商圈、南京東路商圈及敦北民生商圈交易件數 5 件同居第 3 名，相較 105 年，除站前、敦北民生商圈交易量分別增加 133.33%、150%外，其餘辦公商圈交易量均下滑。廠辦部分，106 年交易量以內科園區 68 件最多，惟相較 105 年仍減少 12.82%。

圖 26 主要辦公商圈 102 至 106 年買賣交易量圖



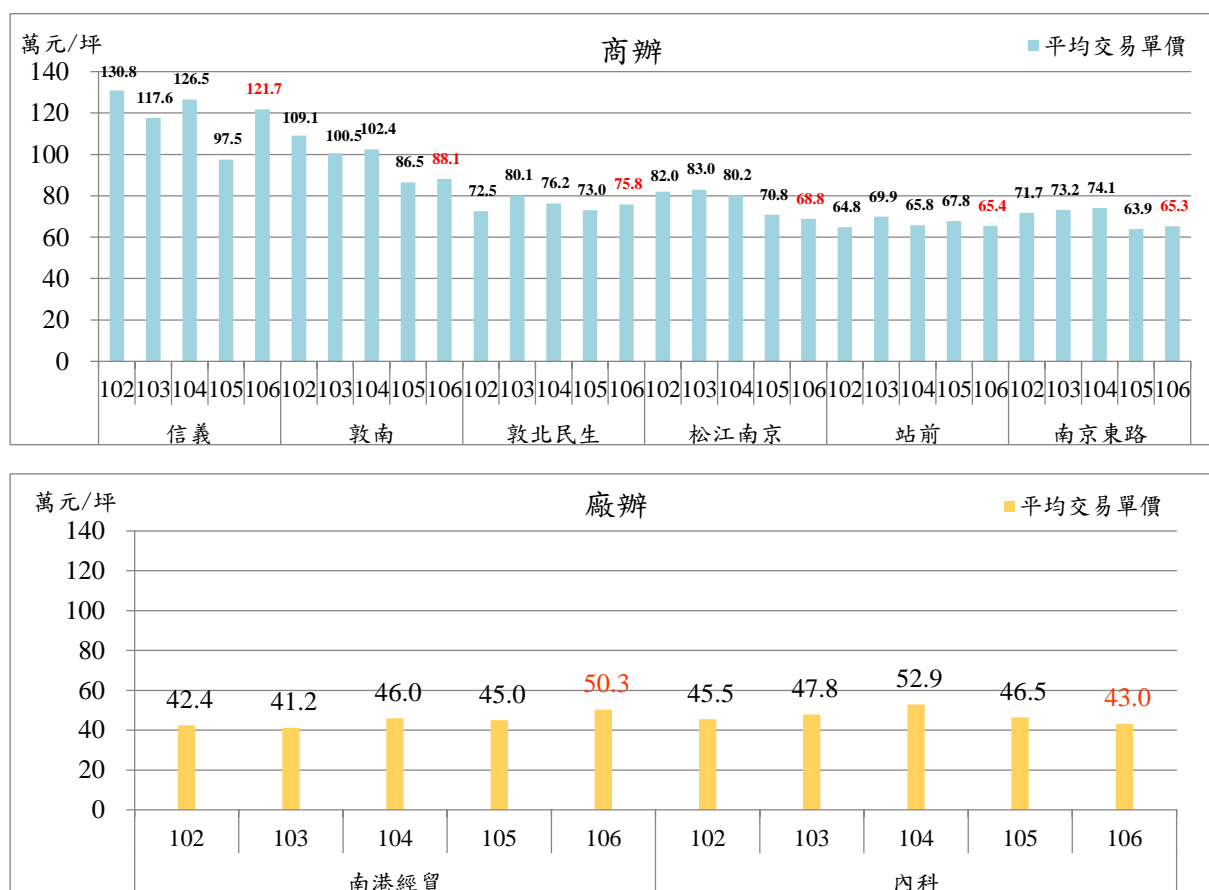
資料來源：臺北市政府地政局

(三)主要辦公商圈買賣平均交易單價

—106 年各商圈交易單價多為上漲，廠辦交易單價南港經貿超過內科

106 年主要辦公商圈平均交易單價²⁵前 3 名依次為信義商圈、敦南商圈及敦北民生商圈，分別為每坪 121.7 萬元、88.1 萬元及 75.8 萬元，相較 105 年，除松江南京及站前商圈交易價格下跌外，其餘辦公商圈均上漲。廠辦部分，106 年交易單價以南港經貿園區每坪 50.3 萬元最高，相較 105 年上漲 11.78%，並首度超越內科園區每坪 43 萬元。

圖 27 主要辦公商圈 102 至 106 年平均交易單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

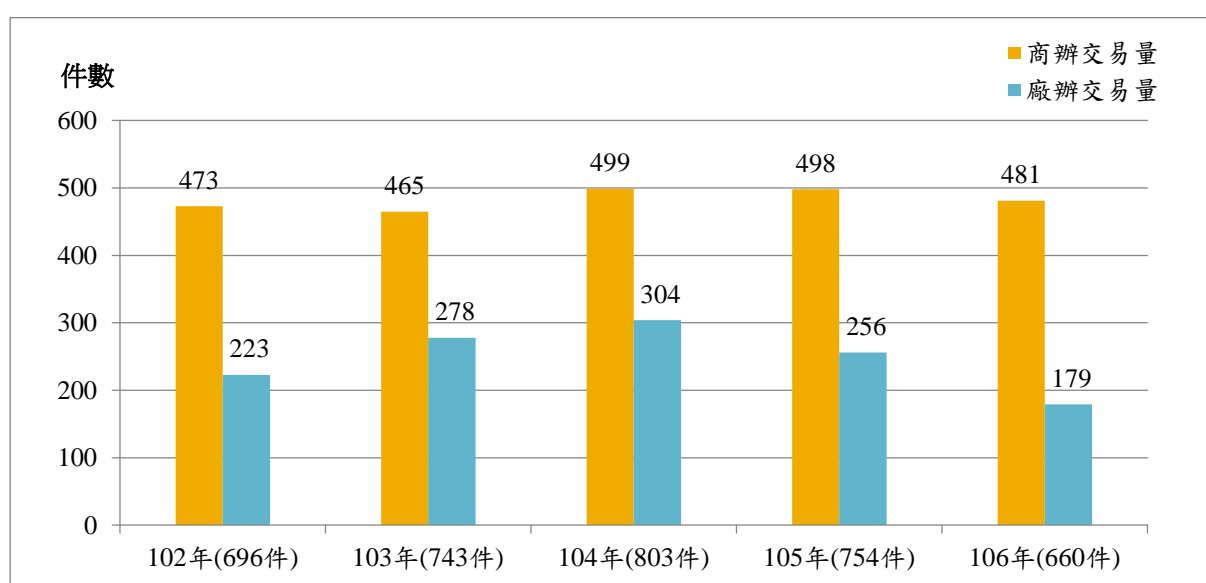
²⁵辦公商圈平均交易單價：因部分商圈買賣交易件數較少，代表性較為不足，平均交易單價僅供參考。另為提供大眾多元、完整及透明的參考資訊，於附錄三補充全市商辦租金指數。由於商辦租金指數係透過統計方法估計標準辦公室作為衡量價格及租金變動之指標，與年報以實價登錄均價方式呈現不動產市場交易情形有別，二者無論是概念、取樣方式、統計方法均不同，故呈現價格統計結果亦有差異。

(四)全市辦公市場租賃交易量

—106 年商辦租賃交易量減少 3.41%，廠辦交易量減少 30.08%

全市 102 年至 106 年實價登錄商辦租賃交易件數²⁶分別為 473 件、465 件、499 件、498 件及 481 件，106 年交易量較 105 年減少 3.41%，大致呈現平穩趨勢。廠辦部分，102 年至 106 年交易件數分別為 223 件、278 件、304 件、256 件及 179 件，106 年交易量較 105 年減少 30.08%。

圖 28 102 至 106 年辦公市場租賃交易量圖



註：10x 年(x 件)係表示各年度辦公市場(含商辦、廠辦)租賃交易量

資料來源：臺北市政府地政局

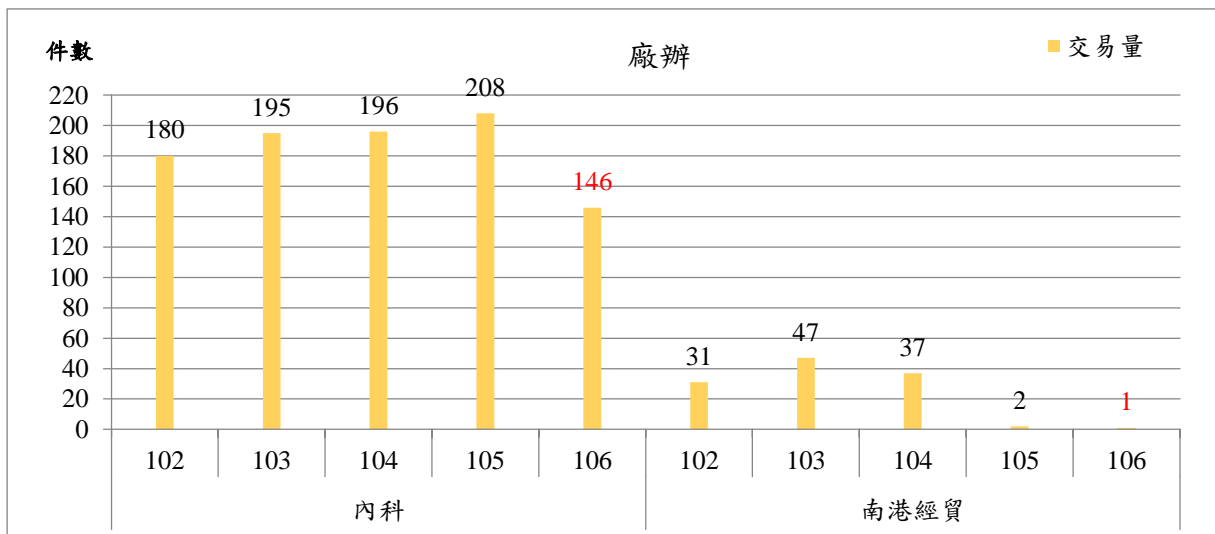
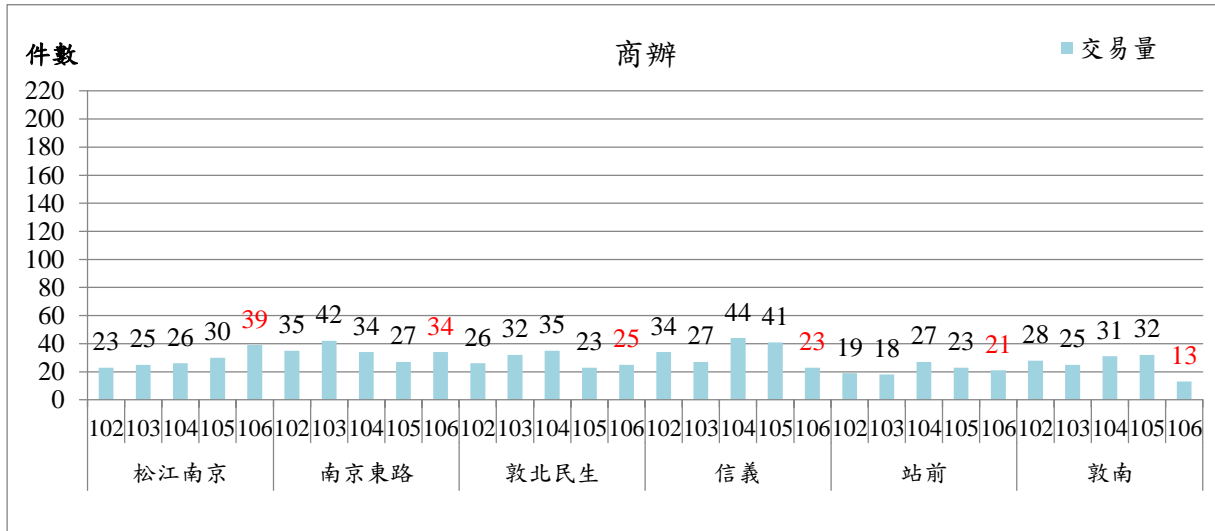
²⁶實價登錄租賃交易件數：依相關法令規定，僅不動產經紀業居間代理成交之不動產租賃案件，必須於時限內完成實價申報登錄作業，故不包含自行招租成交之租賃案件，所以只能反映不動產租賃市場的一部分態樣，並非市場的全貌。

(五)主要辦公商圈租賃交易量

—106 年商辦租賃松江南京商圈最熱，廠辦租賃內科園區稱王

106 年主要辦公商圈交易量前 3 名依次為松江南京商圈、南京東路商圈及敦北民生商圈，交易件數分別為 39 件、34 件及 25 件，相較 105 年，松江南京、南京東路及敦北民生商圈交易量增加，其餘辦公商圈交易量下滑。廠辦部分，106 年交易量以內科園區 146 件最多，較 105 年減少 29.81%。

圖 29 主要辦公商圈 102 至 105 年租賃交易量圖



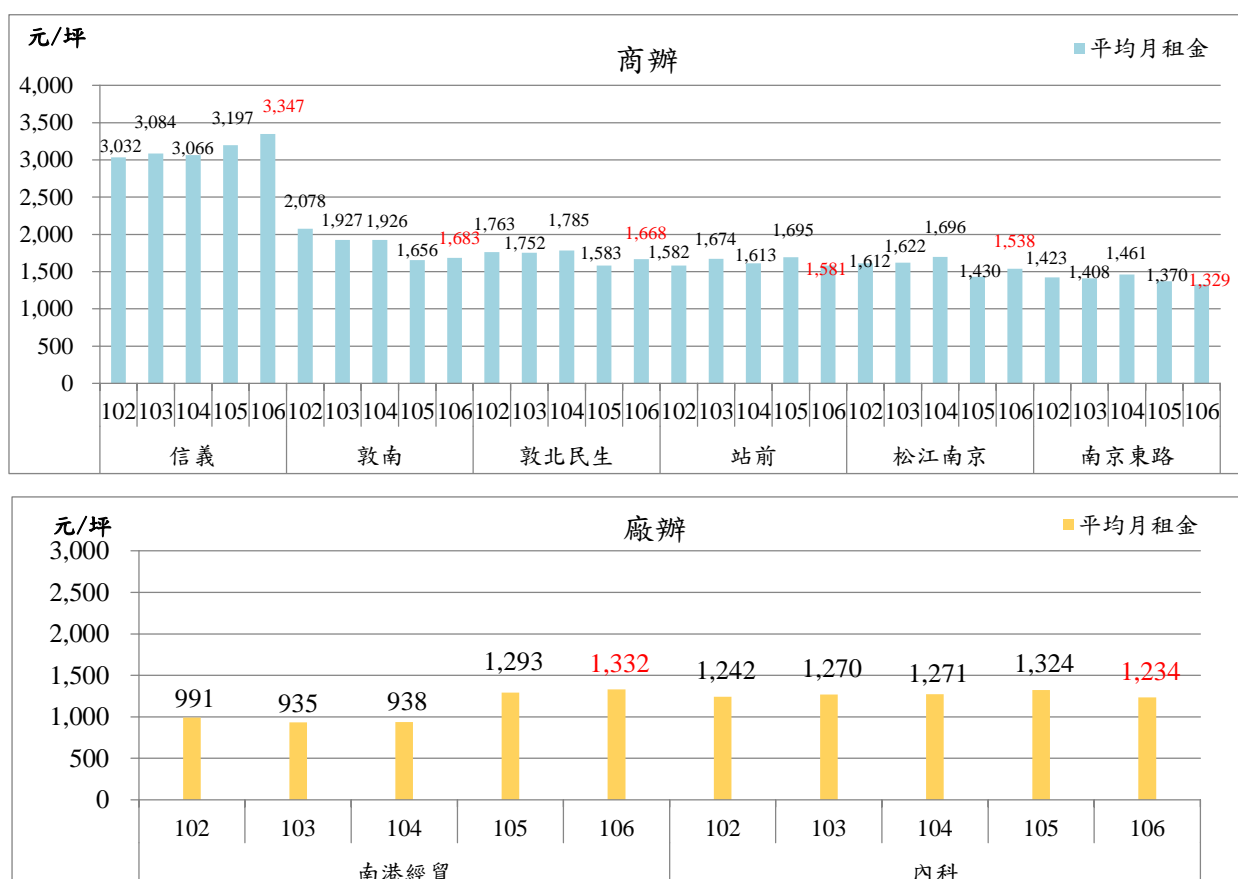
資料來源：臺北市政府地政局

(六)主要辦公商圈平均月租金

—106 年商辦租金信義商圈居冠，廠辦租金南港經貿超過內科

106 年主要辦公商圈平均月租金單價²⁷前 3 名依次為信義商圈、敦南商圈及敦北民生商圈，分別為每坪 3,347 元、1,683 元及 1,668 元，相較 105 年，除站前及南京東路商圈交易租金下跌外，其餘辦公商圈均上漲。廠辦部分，106 年月租金以南港經貿園區每坪 1,332 元最高，較 105 年上漲 3.01%，首度超過內科園區每坪 1,234 元，惟樣本數僅 1 件，代表性較為不足。

圖 30 主要辦公商圈 102 至 106 年平均月租金圖



資料來源:臺北市政府地政局

²⁷主要辦公商圈平均月租金單價因商辦物件異質性大(如屋齡、建坪、樓層等差異)，月租金的增減未必能真實反應租金水準的變動，平均交易單價僅供參考。

(七)主要辦公商圈平均毛利率

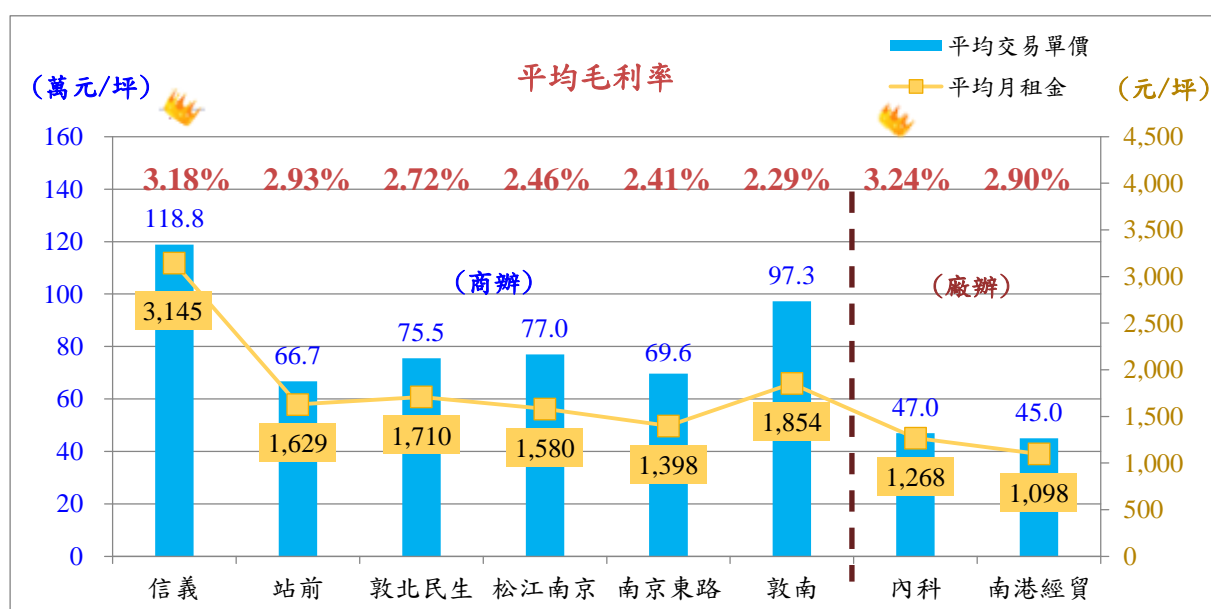
—商辦毛利率信義商圈 3.18%最高，廠辦毛利率內科園區 3.24%居冠

102 至 106 年商辦毛利率²⁸前 3 名依次為信義商圈、站前商圈及敦北民生商圈，分別為 3.18%、2.93%及 2.72%。廠辦部分，內科園區毛利率 3.24%高於南港經貿園區 2.93%。

表 16 主要辦公商圈平均毛利率

辦公商圈		平均月租金(元/坪)	平均交易單價(萬元/坪)	平均毛利率
商辦	信義	3,145	118.8	3.18%(1)
	站前	1,629	66.7	2.93%(2)
	敦北民生	1,710	75.5	2.72%(3)
	松江南京	1,580	77.0	2.46%
	南京東路	1,398	69.6	2.41%
	敦南	1,854	97.3	2.29%
廠辦	內科園區	1,268	47.0	3.24%(1)
	南港經貿園區	1,098	45.0	2.93%

圖 31 主要辦公商圈平均交易單價／租金圖



資料來源:臺北市地政局

²⁸毛利率：毛利率=(平均月租金*12)/ 平均交易單價。

(八)全市商(廠)辦交易單價前 5 名

統計至 106 年止全市商(廠)辦交易單價前 5 名，交易時間皆為 104 年以前，前 3 名皆位於信義商圈松高路，第 1 名交易單價為 185 萬元/坪，第 2、3 名交易單價均為 153.2 萬元/坪，第 4 名位於大安區忠孝東路三段，交易單價為 149.6 萬元/坪，第 5 名位於中山區敬業一路，交易單價為 146.9 萬元/坪。

表 17 全市商(廠)辦交易單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (萬元/坪)
102/04	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	10/32	遠雄金融中心	185.0
104/07	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	17/30	統一國際大樓	153.2
104/07	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	17/30	統一國際大樓	153.2
102/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路三段 121~150 號	3/13	曼哈頓大樓	149.6
103/09	中山區	美麗華商圈	敬業一路 151~180 號	8/11	忠泰聚	146.9

資料來源：臺北市政府地政局

(九)全市商(廠)辦租金單價前 5 名

統計至 106 年止全市商(廠)辦租金單價前 5 名皆位於信義商圈，第 1、3、4 名均位於信義路五段 101 大樓，單價分別為 4,410 元/坪、3,803 元/坪及 3,780 元/坪，第 2 名位於信義路五段，單價為 4,255 元/坪，第 5 名位於松高路，單價為 3,769 元/坪。

表 18 全市商(廠)辦租金單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (元/坪)
103/04	信義區	信義商圈	信義路五段 1~30 號	83/101	101 大樓	4,410
103/02	信義區	信義商圈	信義路五段 91~120 號	11/12	信義經貿大樓	4,255
106/02	信義區	信義商圈	信義路五段 1~30 號	80/101	101 大樓	3,803
106/09	信義區	信義商圈	信義路五段 1~30 號	46/101	101 大樓	3,780
106/09	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	20/32	遠雄金融中心	3,769

資料來源：臺北市政府地政局

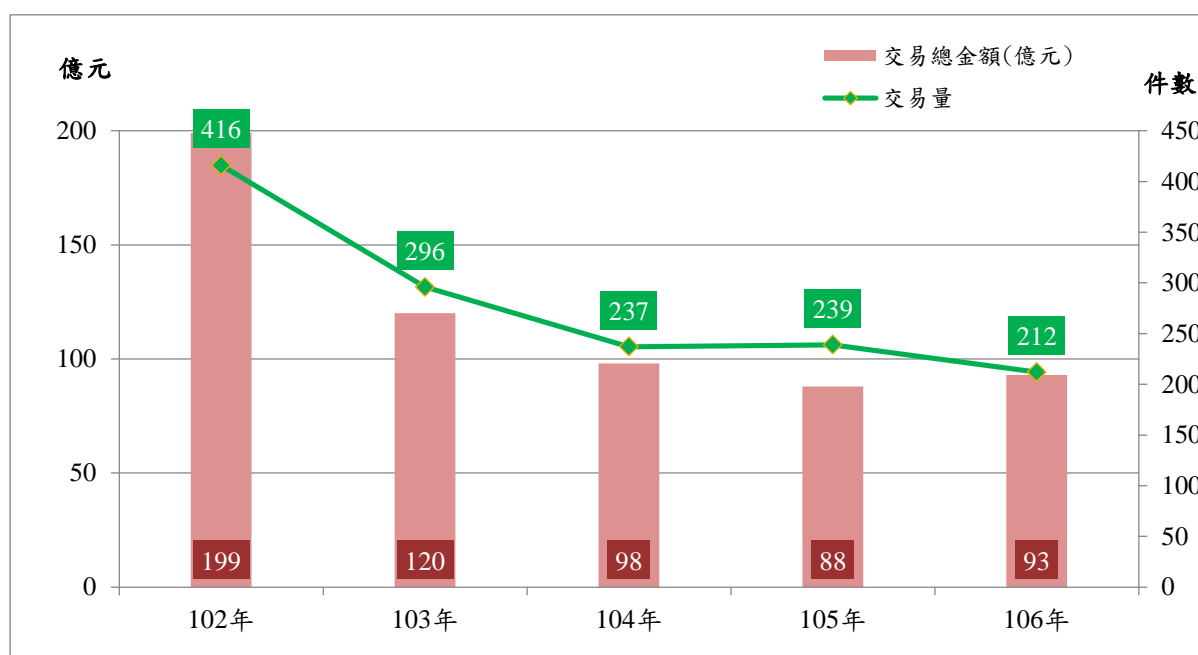
三、店面市場

(一)全市店面市場買賣交易量及總金額

—106 年店面買賣交易量下跌，交易總金額止跌微升

全市 102 年至 106 年實價登錄店面買賣交易件數分別為 416 件、296 件、237 件、239 件及 212 件，106 年交易件數較 105 年減少 11.3%，交易量下跌。全市 102 年至 106 年實價登錄店面買賣交易總金額分別為 199 億元、120 億元、98 億元、88 億元及 93 億元，106 年交易總金額較 105 年增加 5.68%，呈現止跌微升情形。

圖 32 102 至 106 年店面市場買賣交易量及總金額圖



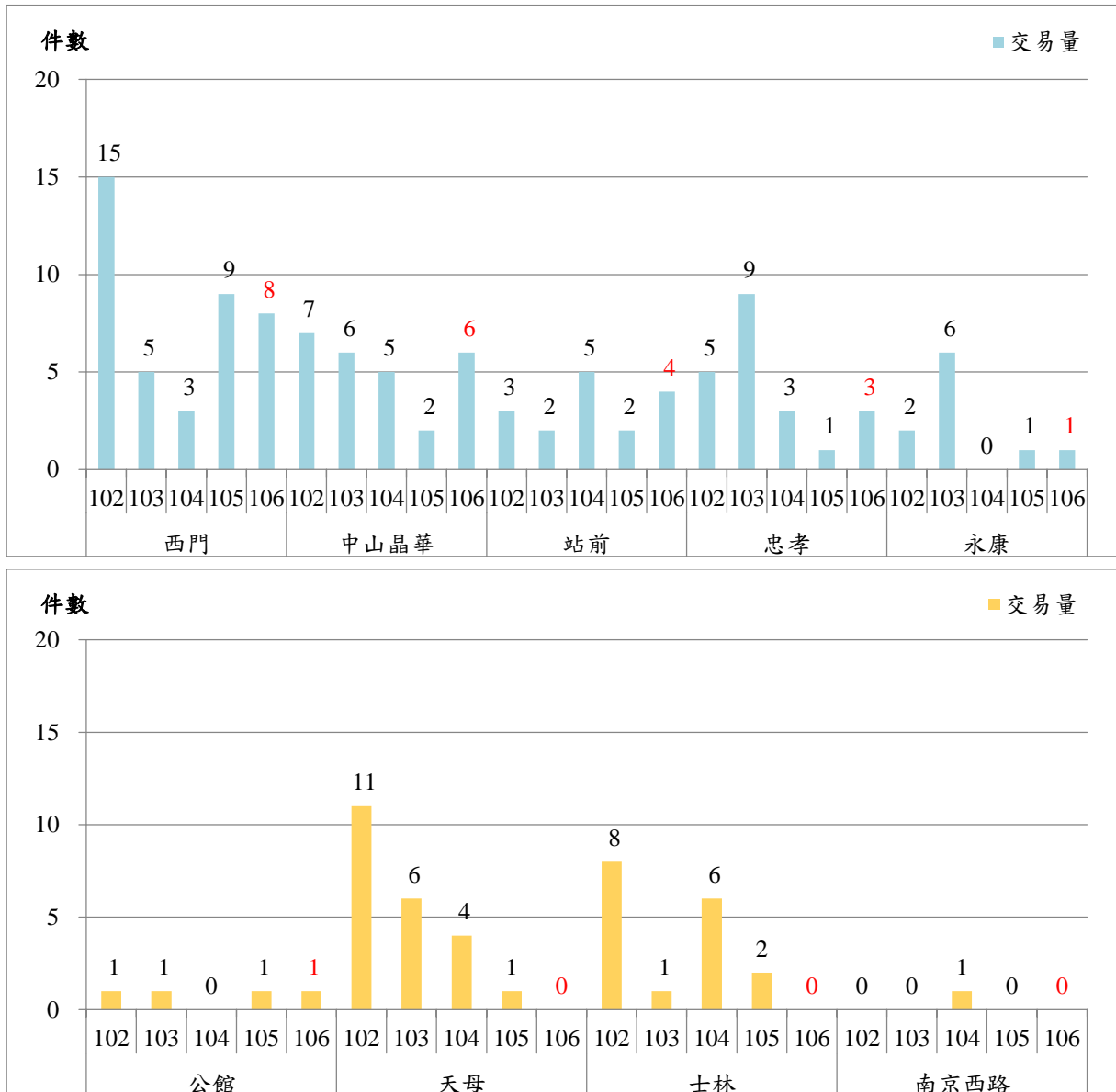
資料來源：臺北市政府地政局

(二)主要店面商圈買賣交易量

—106 年西門商圈交易最熱，其餘商圈變化不大

106 年交易最熱商圈為西門商圈，交易件數 8 件，相較 105 年，中山晶華商圈、站前商圈及忠孝商圈交易量增加，其餘商圈交易量持平或僅微幅變動。

圖 33 主要店面商圈 102 至 106 年買賣交易量圖



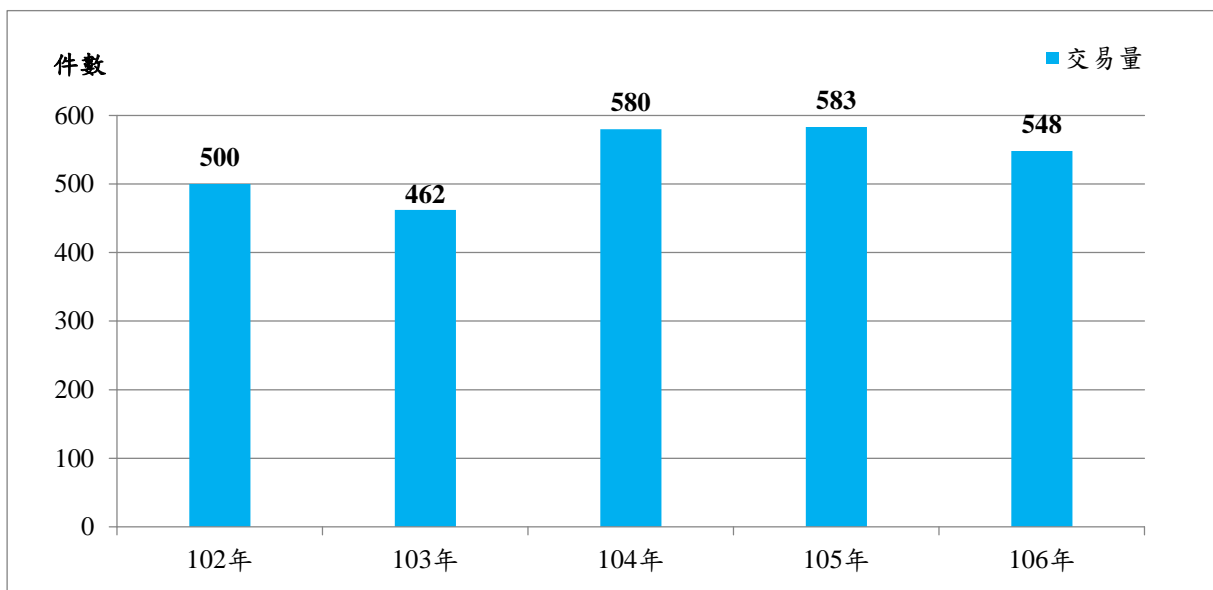
資料來源：臺北市政府地政局

(三)全市店面市場租賃交易量

—106 年店面租賃交易量減少 6%

全市 102 年至 106 年實價登錄店面租賃交易件數分別為 500 件、462 件、580 件、583 件及 548 件，106 年交易件數較 105 年減少 6%，交易量僅小幅變動。

圖 34 102 至 106 年店面市場租賃交易量圖



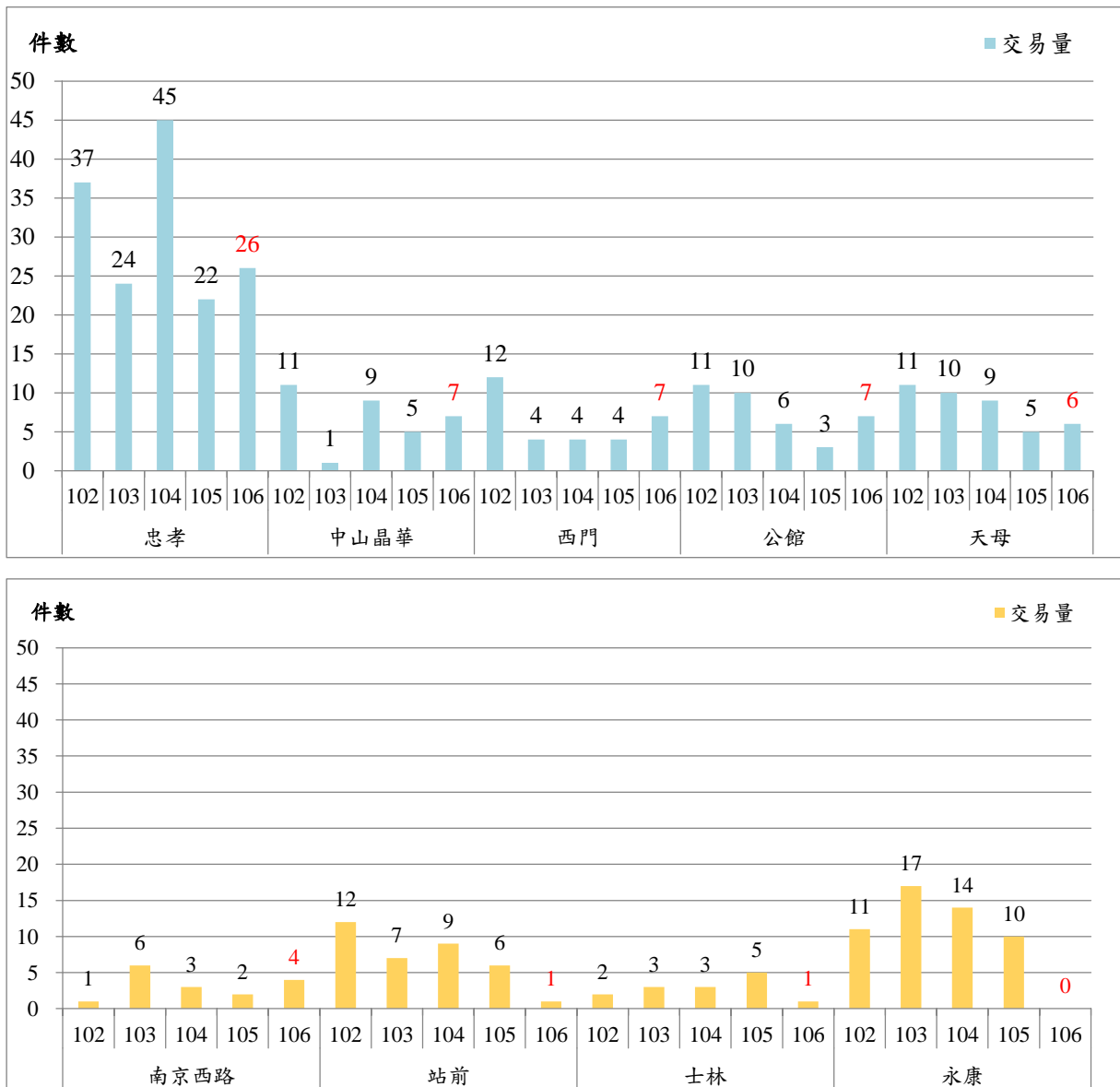
資料來源：臺北市政府地政局

(四)主要店面商圈租賃交易量

—106 年忠孝商圈租賃量持續稱王，較 105 年交易量增 18.18%

106 年主要店面商圈交易量第 1 名為忠孝商圈，交易件數 26 件較 105 年增幅 18.18%，中山晶華商圈、西門商圈及公館商圈，交易件數同為 7 件，並列第 2 名，相較 105 年，除站前商圈、士林商圈及永康商圈下跌外，其餘店面商圈交易量皆上漲，公館商圈量增 133.33%，增幅最大。

圖 35 主要店面商圈 102 至 106 年租賃交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

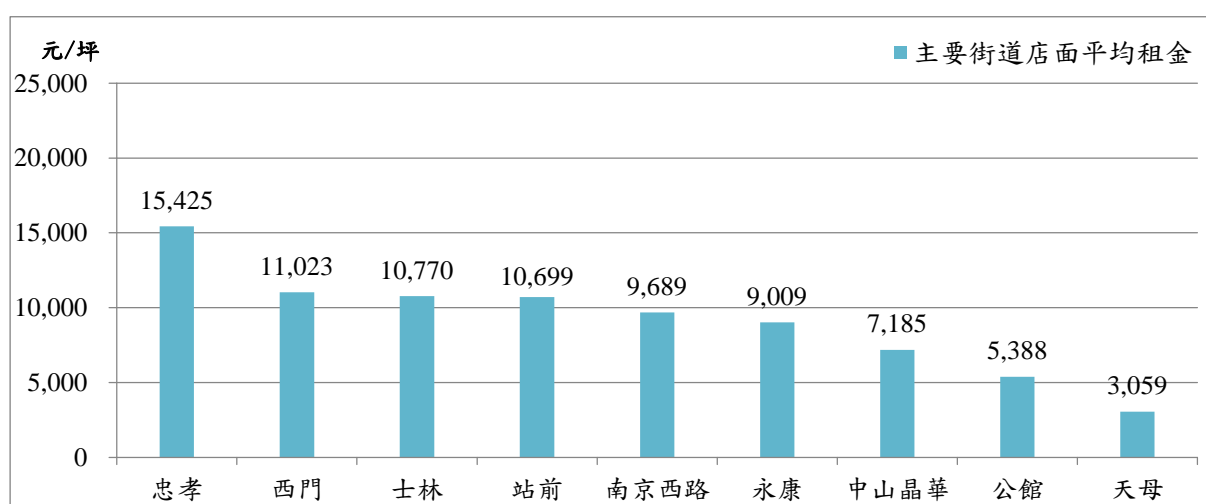
(五)主要店面商圈平均月租金

—忠孝商圈平均租金最高，西門、士林商圈緊追其後

全市各主要店面商圈依臨路商效情況，區分為「主要街道²⁹店面」及「非主要街道店面」2種型態，分別統計 102 至 106 年平均月租金³⁰。

「主要街道店面」平均月租金單價前 3 名依次為忠孝商圈、西門商圈及士林商圈，分別為每坪 15,425 元、11,023 元及 10,770 元。「非主要街道店面」平均月租金單價排序與主要街道店面大致相同，依次為忠孝商圈、西門商圈及站前商圈，分別為每坪 6,133 元、6,113 元及 5,209 元。

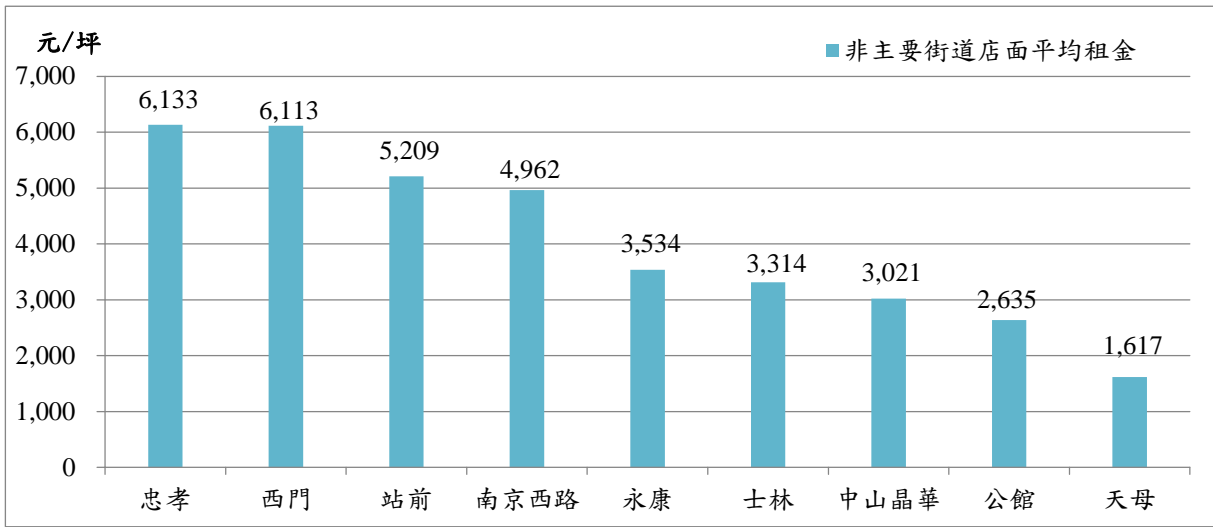
圖 36 主要店面商圈 102 至 106 年平均月租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

²⁹主要街道：主要街道係指各商圈內商業效益最佳之街道，以忠孝商圈為例，其主要街道係指忠孝東路四段沿街店面，非主要街道即位於巷內店面或次要幹道。

³⁰平均月租金：因部分商圈租賃交易件數較少，物件異質性大，代表性較為不足，平均月租金單價僅供參考。



註：部分案例為 1+2 樓或含地下室，係依當地租金行情予以折算 1 樓價格後納入計算。

資料來源：臺北市政府地政局

圖 37 主要店面商圈平均租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

(六)全市店面交易單價前 5 名

統計自 106 年止全市店面交易單價前 5 名，交易時間皆為 104 年以前，前 2 名皆位於忠孝商圈，交易單價分別為 778.5 萬元/坪及 756.8 萬元/坪，第 3 名位於永康商圈，交易單價 655.1 萬元/坪，前 5 名中有 3 名位於忠孝商圈，永康商圈及站前商圈各有 1 件。

表 19 全市店面交易單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	單價(萬元/坪)
103/06	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	778.5
103/06	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	756.8
103/10	大安區	永康商圈	永康街 1~30 號	655.1
104/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 271~300 號	649.9
101/12	中正區	站前商圈	開封街一段 1~30 號	613.9

資料來源：臺北市政府地政局

(七)全市店面租金單價前 5 名

統計自 106 年止全市店面租金單價前 5 名，前 2 名均位於忠孝商圈，租金單價分別為 31,679 元/坪及 29,646 元/坪，第 3 名位於站前商圈，單價為 27,531 元/坪，第 4 名位於忠孝商圈，單價為 27,392 元/坪，前 5 名有 4 名位於忠孝商圈，可謂本市燙金店面商圈，商業效益高。

表 20 全市店面租金單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	單價(元/坪)
101/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	31,679
104/10	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 61~90 號	29,646
102/12	中正區	站前商圈	館前路 1~30 號	27,531
106/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 181~210 號	27,392
105/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	26,420

資料來源：臺北市政府地政局

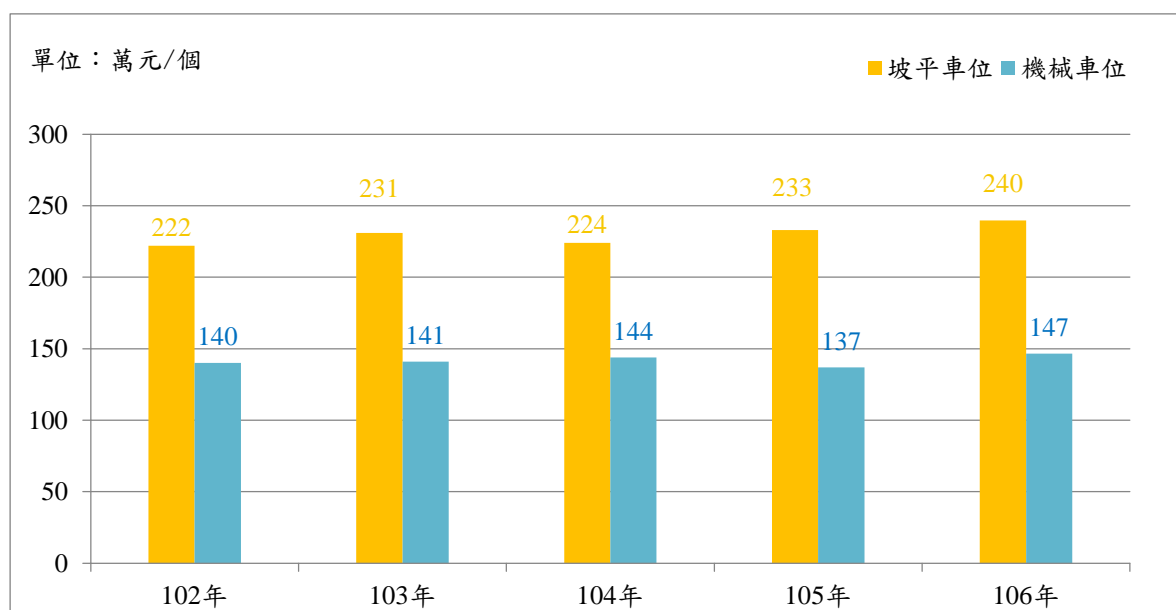
四、停車位

(一)全市停車位買賣平均交易單價

—106 年坡道平面車位上漲 3%，機械車位上漲 7.3%

從全市車位單價觀察，全市 102 年至 106 年坡道平面車位平均交易單價分別為 222 萬、231 萬、224 萬、233 萬及 240 萬元/個，106 年坡道平面車位平均單價 240 萬元，較 105 年上漲 3%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)則分別為 140 萬、141 萬、144 萬、137 萬及 147 萬元/個，106 年機械車位平均單價 147 萬元，則較 105 年上漲 7.3%，坡道平面車位及機械車位單價均創 102 年以來新高。

圖 38 102-106 年全市坡道平面車位／機械車位平均單價統計圖



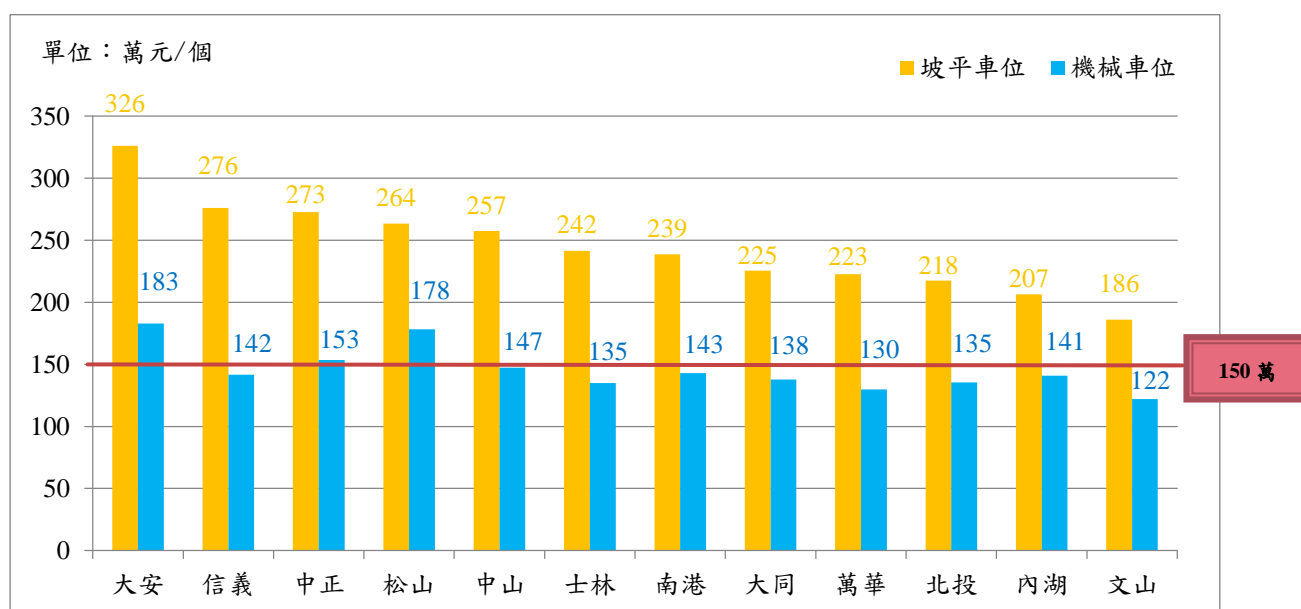
資料來源：臺北市政府地政局

(二)各行政區停車位買賣平均交易單價

—大安區停車位最貴，文山區相對平價

各行政區坡道平面停車位除文山區外，平均單價皆超過 200 萬元，其中大安區最高達 326 萬元，文山區 186 萬元最低。全市各行政區機械車位平均單價皆超過 100 萬元，其中以大安區 183 萬元最高，文山區 122 萬元最低。

圖 39 102-106 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均單價統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

(三)停車位價格比值

—坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.68 倍，機械車位為 2.29 倍

統計全市停車位價格比值，坡道平面車位為每坪房價 3.68 倍，而機械車位價格大約是每坪房價 2.29 倍。就各行政區部分，坡平車位價格比值最高者為萬華區，約為房屋單價 4.5 倍，機械車位價格比值最高者為北投區，約為房屋單價 2.76 倍，機械車位價格約為坡道平面車位價格的 6 成。

表 21 車位價格比值

行政區	坡平車位 平均單價 (萬元/個)	機械車位 平均單價 (萬元/個)	住宅平均 交易單價 (萬元/坪)	坡平車位 ----- 房屋單價	機械車位 ----- 房屋單價	機械車位 ----- 坡平車位
全市	233	145	63.4	3.68	2.29	62.23%
大安	326	183	90.3	3.61	2.03	56.13%
信義	276	142	75.8	3.64	1.87	51.45%
中正	273	153	77.5	3.52	1.97	56.04%
松山	264	178	74.0	3.57	2.41	67.42%
中山	257	147	68.2	3.77	2.16	57.20%
士林	242	135	59.4	4.07	2.27	55.79%
南港	239	143	59.1	4.04	2.42	59.83%
大同	225	138	55.2	4.08	2.50	61.33%
萬華	223	130	49.6	4.50	2.62	58.30%
北投	218	135	48.9	4.46	2.76	61.93%
內湖	207	141	56.5	3.66	2.50	68.12%
文山	186	122	48.4	3.84	2.52	65.59%
行政區平均比值				3.9	2.34	59.93%

資料來源：臺北市政府地政局

五、熱門交易路段房價及租金索驥

統計 106 年交易的實價登錄案例（不含透天厝、店面、特殊交易、1 樓及地下層交易），整理買賣及租賃交易量前 40 名的熱門路段，用大富翁桌遊的型式，分別推出「2017 臺北市熱門路段房價&租金索驥」買房新成屋版、中古屋版及租房版等三種版型（2017 臺北市熱門路段房價&租金索驥 http://epaper.land.gov.taipei/2017Monopoly/_New/），並新增臺北市熱門路段 TOP40「2016 V.S. 2017」比較表，方便瞭解熱門路段分布及變化情形；同時以臺北找房 SOP 的概念將買房、租房所需最新相關資訊串聯其中，特別推薦「買房三部曲」，教你輕鬆「找個案、尋社區、做分析」，「租房三秘笈」可快速掌握「租民宅、找公宅、包租代管宅」租房資訊同時納入新出爐的租賃專法，及租房應注意事項（包括 9 大租賃詐騙手法，惡房東退散）等；讓市民朋友輕鬆讀懂北市熱門路段房價、租金行情及不動產交易大小事。

（一）新成屋

—熱門新屋忠孝東路四段房價最高，北投區、南港區房價較為親民

106 年實價登錄新成屋交易量前 40 名的熱門路段平均單價前 3 名均破百萬，分別為大安區忠孝東路四段（131 萬/坪）、中山區長春路（125 萬/坪）及中正區羅斯福路三段（110 萬/坪）。

新成屋親民熱門交易路段前 3 名分別為北投區中央南路二段（44 萬/坪）、中央北路四段（46 萬/坪）及南港區研究院路二段（48 萬/坪）。

圖 40 106 年臺北市熱門路段房價索驥-新成屋



資料來源：臺北市政府地政局

(二) 中古屋

—仁愛路四段蟬聯熱門中古屋房價冠軍，50 萬元以下親民路段多位於北投區及內湖區

106 年中古屋熱門交易路段最高單價前 3 名均集中在大安區，依序為仁愛路四段（93 萬/坪）、忠孝東路四段（87 萬/坪）、信義路四段（84 萬/坪），其中仁愛路四段近 2 年均為本市熱門路段中古屋房價冠軍，惟相較 105 年仍下跌 7%。

中古屋親民熱門交易路段前 3 名分別為北投區溫泉路（34 萬/坪）、中和街（38 萬/坪）及內湖區康樂街（40 萬/坪）。分析前開路段共同特色，雖距市中心較遠，然生活機能或環境尚佳，故仍受購屋者青睞。

圖 41 106 年臺北市熱門路段房價索驥—中古屋



資料來源：臺北市政府地政局

(三) 出租屋

—熱門租屋市民大道一段租金最高，內湖路二段租金相對親民

106 年出租屋熱門路段統計，平均租金最高為鄰近交通樞紐臺北車站的大同區市民大道一段（1,975 元/坪），二、三名分別為大安區瑞安街（1,855 元/坪）、中山區南京東路二段（1,837 元/坪）。

租金水準相對較低的熱門租房路段皆位於內湖區，分別為內湖路二段（1,054 元/坪）、民權東路六段（1,165 元/坪）及瑞光路（1,202 元/坪）。

圖 42 106 年臺北市熱門路段租金索驥—出租屋



資料來源：臺北市政府地政局

參、總結

資訊的公開透明是引導不動產市場健全發展的首要工作，為提供完整的不動產資訊，讓各界掌握房市脈動趨勢，本府地政局以買賣登記及實價登錄資料為基礎，分為兩大部分進行大數據分析，第一大主軸從市場總體面出發，回顧分析臺北市近年整體房市，並歸納整理 106 年不動產市場交易量價情形，包括登記交易量、建照及使照戶數、建物第一次登記棟數、不動產經紀業家數、預售屋管理新制及實價登錄量價分析等。第二大主軸則以 106 年不動產實價登錄資訊統計分析不動產次市場面，包括住宅市場、辦公市場、店面市場及停車位等市場型態資訊，冀望藉由統整歸納的結果，解碼實價資訊，透明房市脈動。

一、動態年報小結

(一) 總體面

1. 臺北市近年房市回顧與分析

綜上，從 91 年的土地增值稅稅率減半徵收開始，促使買賣移轉登記案件逐年增加。同時間，表示房市供給的建築執照、使用執照發給戶量遞增亦同步加溫市場活絡，至 95 年達移轉高峰。而 97 年歷經金融海嘯系統性風險致房地移轉量急速下滑，在 98 年調降遺產及贈與稅稅率政策推出後隨即回溫。嗣為因應短期性投機移轉，100 年推出奢侈稅（特種貨物及勞務稅的簡稱）課徵，適度消弭短期性投機交易，並陸續於 103 年實施囤房稅（調高住家非自住用房屋稅率）、105 年實施房地合一稅、

106 年調升遺產及贈與稅稅率等一連串措施，抑制房地移轉數量，另觀察價格面整體走勢，近年雖已緩步下修，惟價格水準仍處相對高檔。

2. 106 年全市建物買賣登記棟數止跌回升，交易量前三大為中山區、內湖區、文山區

歷年全市建物買賣登記棟數趨勢，交易量波動狀況易受政府施政及整體經濟環境影響，89 年至 106 年間交易量，建物買賣登記棟數 95 年為歷史最高點，為 68,976 棟，105 年為歷史最低點，為 21,500 棟，跌幅超過 6 成，106 年至 107 年第 1 季，全市建物買賣登記棟數跌勢暫止小幅回升。另 106 年交易量前三大行政區分別為中山區、內湖區、文山區，而松山區、南港區、大同區交易量維持於後段。

3. 106 年全市建物第一次登記棟數、核發使用執照戶數皆創下歷史新低點

建造執照與使用執照的總核發數量，長久以來被視為預售屋與新成屋的供給量指標，106 年核發建造執照戶數較 105 年增幅 7.86%，而 106 年核發使用執照戶數較 105 年減幅 3.5%，另 106 年全市建物第一次登記棟數、核發使用執照戶數皆創下歷史新低點。

4. 106 年不動產經紀業執業中家數較 105 年減少 5 家

自 100 年 6 月實施奢侈稅、101 年實施實價登錄後，102 年後不動產經紀業家數成長趨緩，整體家數於 104 年達到最高 1,049 家後下滑，106 年執業中家數為 1,004。同時不動產經紀業開業家數比呈現下降趨勢，

106 年不動產仲介經紀業開業家數比為歷年最低僅 36%，不動產代銷經紀業家數比為歷年第二低 31%，兼營仲介及代銷經紀業開業家數比為歷年最低 26%。

本市於 106 年 3 月 1 日正式推出預售屋管理新制，目的在納管臺北市建案契約符合內政部公布之定型化契約應記載及不得記載事項，主要有四大內容，分別為一、自主檢查；二、公會預審；三、隨時稽查；四、即時公布。截至 106 年 12 月底止，該期間市場之預售建案契約已全數納管，包括銷售中及即將銷售之建案，共計納管 65 案。

(二) 次市場面

1.102 年至 105 年交易量及金額逐年下滑，106 年止跌回升

全市 102 年至 105 年實價登錄住宅交易件數分別為 21,860 件、15,246 件及 13,912 件及 11,386 件，交易量逐年下滑，106 年交易量止跌回升，交易件數較 105 年增加 8.46%，交易總金額亦較 105 年增加 16.85%。以各季交易量比較，每年第 2 季交易量均為最高，其中最高量出現在 102 年第 2 季交易件數 6,544 件，最低量則落在 105 年第 1 季 1,961 件，高低量間相差 2.34 倍。

2.106 年全市平均交易總價上升 7.76%，平均交易單價微幅下跌 0.65%

從全市住宅平均交易總價觀察，102 年至 106 年全市平均總價分別為 2,190 萬元、2,330 萬元、2,507 萬元、2,293 萬元及 2,471 萬元，106 年平均總價較 105 年上升 7.76%。106 年各行政區平均交易總價前 3 名

依次為大安區、松山區及士林區，分別為 3,333 萬元、3,067 萬元及 3,034 萬元，最低為萬華區 1,537 萬元。平均交易單價部分，102 年至 106 年全市平均單價分別為 62.3 萬元、66.3 萬元、64.6 萬元、62 萬元及 61.6 萬元，106 年平均單價較 105 年微幅下跌 0.65%。106 年各行政區平均交易單價前 3 名依次為大安區、中正區及信義區，分別為每坪 85.2 萬元、76 萬元及 71.2 萬元，最低為文山區 48.3 萬元。

3.全市以大樓、坪數 20-40 坪、屋齡 31 年以上、格局 3 房為交易主流

從全市住宅建物型態觀察，106 年仍以大樓為主流，占比 58.25%。交易坪數部分，以 20-40 坪為交易主力，占比 44.84%。屋齡部分，以 31 年以上為交易主力，占比 38.72%。現況格局部分，以 3 房格局為購屋者最愛，占比 39.83%。

4.106 年辦公市場交易量買賣增加租賃減少，信義商辦價格及毛利率最高

全市辦公市場 106 年買賣與租賃交易件數分別為 332 件與 660 件，較 105 年買賣與租賃交易件數 316 件與 754 件，分別增加 5.06%與減少 12.47%，買賣量增主要係受站前商圈及廠辦交易增加影響，租賃量減主要係因廠辦交易量減少所致。交易價格部分，信義商辦於平均交易單價、平均月租金及平均毛利率皆居第一名，可說是價格最高貴的辦公商圈。

5.106 年店面買賣總金額止跌微升，忠孝商圈店面租賃量持續稱王

全市 102 年至 106 年實價登錄店面買賣交易總金額分別為 199 億元、120 億元、98 億元、88 億元及 93 億元，106 年交易總金額較 105 年增加 5.68%，呈現止跌微升情形。106 年主要店面商圈租賃交易量前 3 名依次為忠孝商圈、中山晶華商圈及西門商圈。「主要街道店面」102 年至 106 年平均月租金單價前 3 名依次為忠孝商圈、西門商圈及士林商圈，分別為每坪 15,425 元、11,023 元及 10,770 元。

6. 坡道平面車位單價為每坪房價 3.68 倍，大安區單價最高，文山區單價最低

全市各行政區坡道平面停車位平均單價以大安區 326 萬元為最高，文山區 186 萬元最低。機械(含坡道機械及升降機械)停車位平均單價以大安區 183 萬元最高，文山區 122 萬元最低。統計全市停車位價格比值，坡平車位為每坪房價 3.68 倍，機械車位價格則為每坪房價 2.29 倍。

二、一張表看懂 106 年臺北房市

經整理分析以上 106 年資訊，彙整如下表，希藉由重點的歸納，掌握 106 年臺北房市，目的更在於透明資訊，進而健全房市。

表 22 臺北市 106 年房地產分析重點表

分類	重點整理
總體市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 106 年建物買賣登記棟數止跌回升、建物第一次登記棟數、核發使用執照戶數皆創下歷史新低點，另 106 年交易量以中山區居冠，內湖區緊追在後。 2. 106 年不動產經紀業執業中家數較 105 年減少 5 家，不動產經紀業開業家數比均低於 40%；另預售屋管理新制全面納管 65 案。 3. 土地交易量反彈回升，106 年交易量及總金額大幅增加 48.74%、20.5%。 4. 房地交易量及總金額止跌回升，惟 106 年交易量僅為 102 年之 53.89%。
住宅市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 106 年住宅交易量止跌回升，較 105 年增加 8.46%，中山區交易件數連 5 年穩居第一。 2. 中山區交易總金額持續居高，與最低大同區相差 5.38 倍。 3. 106 年平均交易單價微幅下跌 0.65%，大安區連續 5 年蟬聯第一，文山區連續 3 年最低。
辦公市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信義商辦交易單價最高、租金最貴，內科廠辦交易單價最低、租金最便宜。 2. 商辦毛利率信義商圈最高，廠辦毛利率內科園區居冠。
店面市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 106 年店面買賣交易量減少 11.30%，總金額止跌微升，增加 5.68%。 2. 主要街道與非主要街道店面平均租金，均以忠孝商圈奪冠，西門商圈名列第二，士林、站前商圈分別位居第三。
車位市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坡道平面車位大安區 326 萬元最高、文山區 186 萬元最低，機械車位大安區 183 萬元最高、文山區 122 萬元最低。 2. 坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.68 倍，機械車位為 2.29 倍。

資料來源：臺北市政府地政局

三、資訊透明 健全房市

不動產市場過去長久以來都存在資訊不對稱問題，自 101 年 8 月實行實價登錄制度以來，不動產資訊的揭露已逐步改善。然而，各界在面對數以萬筆海量的實價登錄資料，所面臨的是「見樹不見林，難以觀察整體趨勢」，以及「資料解讀高門檻，難歸納成為個人有用資訊」的難題。因此，對實價登錄及不動產相關數據資料的整理與統計，有其必要性。

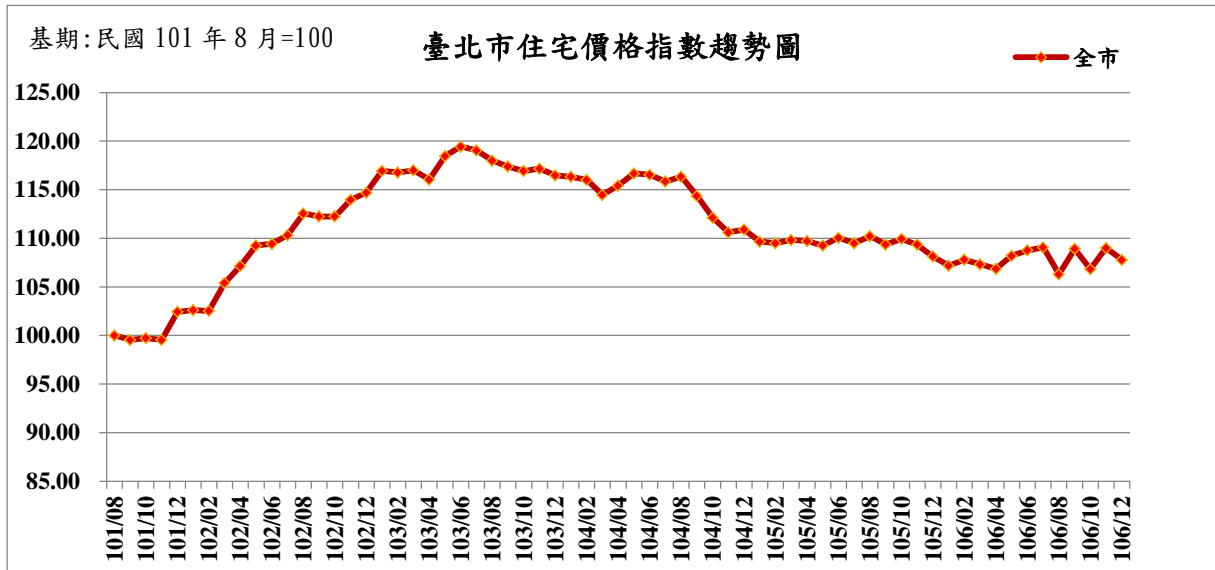
本年報完整呈現出不動產市場交易量、價的真實情況，其用意在於透明房價資訊，提供全面的不動產資訊，讓任何想了解或進入臺北市不動產市場的人，無論是學界、業者或消費者，皆更能掌握市場脈動，深入了解房市交易狀況，引導不動產市場健全發展，同時更期許未來在「租賃住宅市場發展條例」發布實施後，讓整體租賃市場更為健全。

資訊的公開透明是引導不動產市場健全發展的重要工作，資訊的全面、即時與正確，除有助於不動產市場參與者進行交易決策，也能讓市場機能充分發揮調節作用。因此，年報附錄一、二提供住宅價格指數及商辦租金指數，協助民眾了解本市不動產市場趨勢。另更多不動產市場分析，詳見不動產動態報導專區(<https://goo.gl/zmQEF8>)。



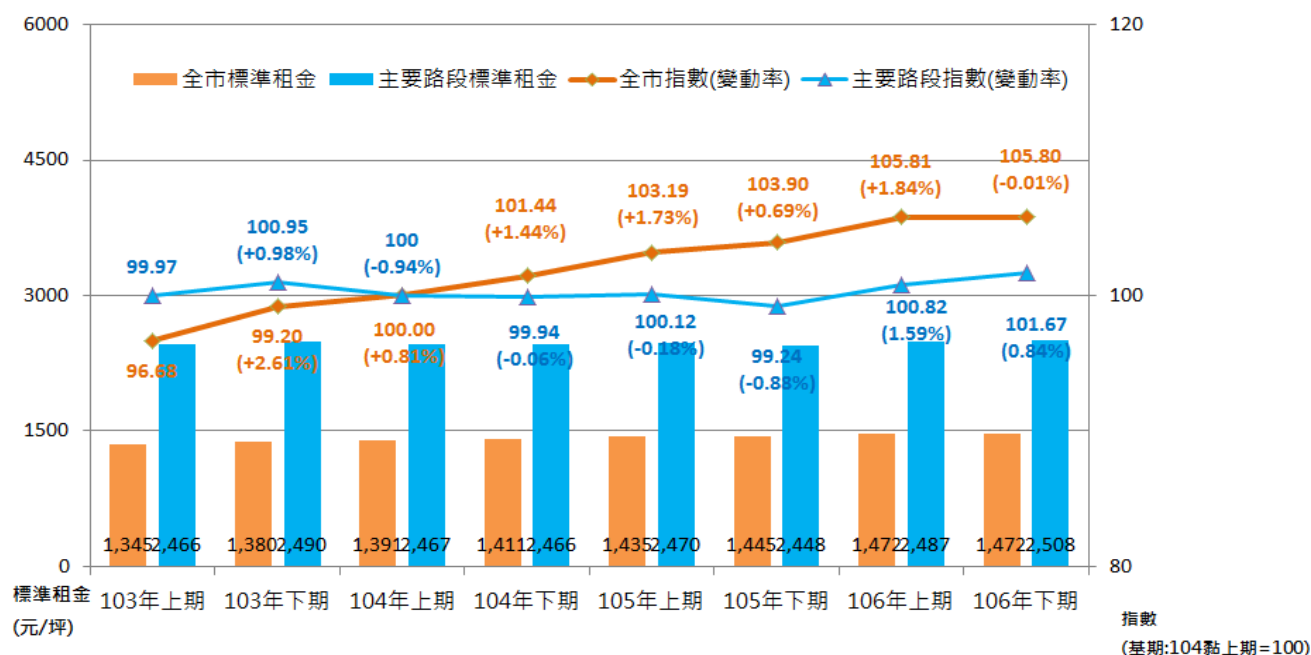
肆、附錄

一、臺北市住宅價格指數



行政區	年月	指數 (101 年 8 月=100)	變動率 (%)	標準住宅總價 (萬元)	標準住宅單價 (萬元/坪)
全市	101/08	100.00	-	1,251	46.02
	101/09	99.55	-0.45	1,246	45.81
	101/10	99.72	0.17	1,248	45.89
	101/11	99.54	-0.18	1,246	45.81
	101/12	102.42	2.89	1,282	47.13
	102/01	102.61	0.19	1,284	47.22
	102/02	102.53	-0.08	1,283	47.18
	102/03	105.40	2.80	1,319	48.50
	102/04	107.16	1.67	1,341	49.31
	102/05	109.26	1.96	1,367	50.28
	102/06	109.43	0.16	1,369	50.36
	102/07	110.31	0.80	1,380	50.76
	102/08	112.55	2.03	1,408	51.79
	102/09	112.25	-0.27	1,405	51.66
	102/10	112.24	-0.01	1,404	51.65
	102/11	113.95	1.52	1,426	52.44
	102/12	114.69	0.65	1,435	52.78
	103/01	116.93	1.95	1,463	53.81
	103/02	116.78	-0.13	1,461	53.74
	103/03	116.99	0.18	1,464	53.84
	103/04	116.05	-0.80	1,452	53.41
	103/05	118.45	2.07	1,482	54.51
	103/06	119.44	0.84	1,494	54.96
	103/07	119.05	-0.33	1,490	54.79
	103/08	117.99	-0.89	1,476	54.30
	103/09	117.38	-0.52	1,469	54.01
	103/10	116.92	-0.39	1,463	53.81
	103/11	117.17	0.21	1,466	53.92
	103/12	116.47	-0.60	1,457	53.60
	104/01	116.33	-0.12	1,456	53.54
	104/02	116.01	-0.28	1,452	53.39
	104/03	114.46	-1.34	1,432	52.67
	104/04	115.42	0.84	1,444	53.11
	104/05	116.68	1.09	1,460	53.70
	104/06	116.54	-0.12	1,458	53.63
	104/07	115.83	-0.61	1,449	53.30
	104/08	116.34	0.44	1,456	53.54
	104/09	114.36	-1.70	1,431	52.63
	104/10	112.12	-1.96	1,403	51.60
	104/11	110.61	-1.35	1,384	50.90
	104/12	110.89	0.25	1,387	51.03
	105/01	109.65	-1.12	1,372	50.46
	105/02	109.50	-0.14	1,370	50.39
	105/03	109.82	0.29	1,374	50.54
	105/04	109.72	-0.09	1,373	50.49
	105/05	109.25	-0.43	1,367	50.28
	105/06	110.06	0.74	1,377	50.65
	105/07	109.50	-0.51	1,370	50.39
105/08	110.22	0.66	1,379	50.72	
105/09	109.36	-0.78	1,368	50.32	
105/10	109.94	0.53	1,376	50.59	
105/11	109.34	-0.55	1,368	50.32	
105/12	108.13	-1.11	1,353	49.76	
106/01	107.18	-0.88	1,341	49.32	
106/02	107.80	0.58	1,349	49.61	
106/03	107.31	-0.45	1,343	49.38	
106/04	106.86	-0.42	1,337	49.17	
106/05	108.20	1.25	1,354	49.79	
106/06	108.75	0.51	1,361	50.05	
106/07	109.06	0.29	1,365	50.19	
106/08	106.29	-2.54	1,330	48.92	
106/09	108.92	2.47	1,363	50.12	
106/10	106.82	-1.93	1,337	49.16	
106/11	109.00	2.04	1,364	50.16	
106/12	107.78	-1.12	1,349	49.60	

二、臺北市商辦租金指數



全市指數

主要路段

期別	全市指數			主要路段		
	指數	標準租金 (元/坪)	變動率	指數	標準租金 (元/坪)	變動率
103 年上期	96.68	1,345	-	99.97	2,466	-
103 年下期	99.20	1,380	2.61%	100.95	2,490	+0.98%
104 年上期	100.00	1,391	0.81%	100	2,467	-0.94%
104 年下期	101.44	1,411	1.44%	99.94	2,466	-0.06%
105 年上期	103.19	1,435	1.73%	100.12	2,470	-0.18%
105 年下期	103.90	1,445	0.69%	99.24	2,448	-0.88%
106 年上期	105.81	1,472	1.84%	100.82	2,487	1.59%
106 年下期	105.80	1,472	-0.01%	101.67	2,508	0.84%