

臺北市近三年不動產動態報導



臺北市政府地政局

Department of Land, Taipei City Government



中華民國 105 年 4 月 22 日



2017 臺北世界大學運動會
29th SUMMER UNIVERSIADE



2017.8.19-8.30

摘要

自實價登錄施行以來，已揭露了3年多的資訊，為讓各界更能掌握房價趨勢，特別以102年至104年不動產買賣、租賃成交案件的實價資訊進行歸納整理，期能使房市變化脈動能夠更清楚的呈現，讓社會各界對房市資訊有整體性的了解，進而能健全房市。

一、全市不動產市場概覽

本次報導主要分成4大主軸：第1大主軸為全市不動產市場概覽，包括實價登錄買賣四大種類的總件數與占比；土地與房地交易量、價分析；同時運用交易件數與建物棟數的比值，計算出各行政區的流通率，一窺其實際的交易熱絡程度。

二、住宅市場

第2大主軸為住宅市場，按各行政區分類進行交易量、交易總金額、平均交易總價與單價、坪數、屋齡進行歸納整理，還增加各行政區停車位之價格統計資料，就停車位價格與房價試算其比值，提供民眾參考。

三、辦公市場

第3大主軸為辦公市場，依商辦與廠辦作區分，除了分析其買賣交易量與平均交易單價以外，租賃交易量與平均租金亦納入統計，並藉由租金與交易單價之間的關係，簡單計算其毛利率，供各界參考。

四、店面市場

第4大主軸為店面市場，採用與辦公市場相同概念，以商圈作為區分，因店面買賣交易量相對較少，故主要分析各商圈店面的租賃交易量與平均租金，其中平均租金部分，鑑於主要道路與巷內、次要道路之租金差異較大，特區別為兩種類型進行計算，真實呈現各商圈的平均租金。

目錄

壹、	全市不動產市場概覽.....	1
一、	全市實價登錄總件數.....	1
二、	全市土地交易量及總金額.....	3
三、	全市房地交易量.....	4
四、	全市房地交易總金額.....	5
五、	全市房地交易總價.....	6
六、	全市房地交易單價.....	7
七、	全市房地各建築型態交易占比.....	9
八、	全市各行政區房地交易流通率.....	10
貳、	住宅市場.....	12
一、	全市住宅交易量.....	12
二、	各行政區住宅交易總金額.....	14
三、	全市住宅交易總價.....	15
四、	全市住宅交易單價.....	17
五、	各行政區住宅交易坪數.....	19
六、	各行政區住宅交易屋齡.....	21
七、	停車位交易價格資訊.....	23
八、	全市住宅交易總價前 10 名.....	25
九、	全市住宅交易單價前 10 名.....	26
十、	全市 40 萬元/坪以下 10 大熱門交易路段.....	28
參、	辦公市場.....	30
一、	全市主要辦公商圈買賣交易量.....	30
二、	全市主要辦公商圈平均交易單價.....	31
三、	全市主要辦公商圈租賃交易量.....	32
四、	全市主要辦公商圈平均租金.....	33
五、	全市主要辦公商圈毛利率.....	34
六、	全市商(廠)辦交易總價前 5 名.....	36

七、	全市商(廠)辦交易單價前 5 名	37
八、	全市商(廠)辦租金單價前 5 名	38
肆、	店面市場.....	39
一、	全市主要店面商圈租賃交易量.....	39
二、	全市主要店面商圈平均租金.....	40
三、	全市店面交易總價前 5 名.....	42
四、	全市店面交易單價前 5 名.....	43
五、	全市店面租金單價前 5 名.....	44
伍、	總結:.....	45
一、	近 10 年建物買賣登記棟數.....	45
二、	近 10 年房價所得比.....	46
三、	動態報導小結.....	47
四、	透明資訊 掌握脈動 健全房市.....	50

臺北市近三年不動產動態報導

壹、全市不動產市場概覽

一、全市實價登錄總件數

★ 交易件數逐年遞減，房地占交易種類八成以上

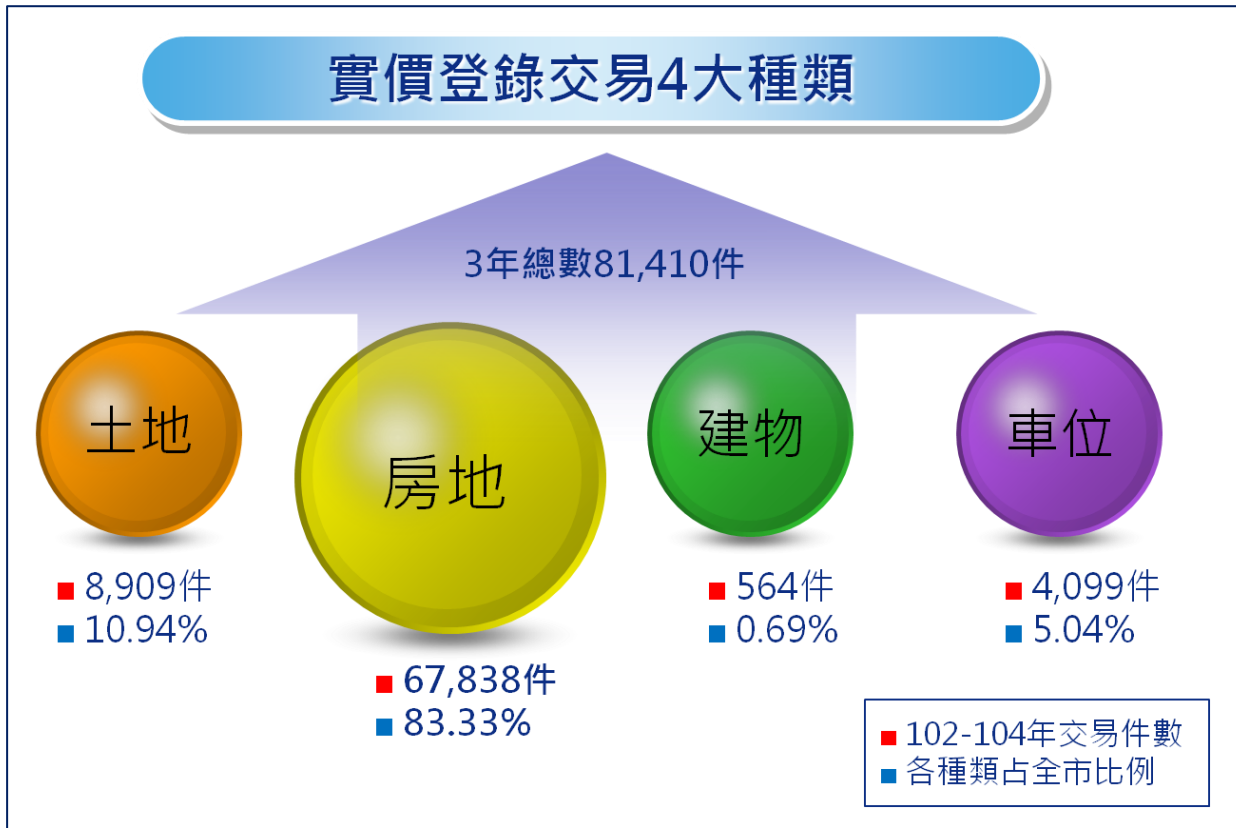
本市102年至104年實價登錄買賣交易揭露總件數分別為34,009件、26,283件及21,888件，以交易標的種類區分，土地占10.94%，房地占83.33%，建物占0.69%，車位占5.04%。房地交易占交易總數達八成以上為最大宗。

表1 102至104年交易種類統計表

全市	交易件數	土地	房地	建物	車位	合計
102年	件數	3,856	28,601	170	1,382	34,009
	占比	11.34%	84.10%	0.50%	4.06%	100%
103年	件數	2,921	21,815	196	1,351	26,283
	占比	11.11%	83.00%	0.75%	5.14%	100%
104年	件數	2,132	17,422	198	1,366	21,118
	占比	10.09%	82.50%	0.94%	6.47%	100%
總計	件數	8,909	67,838	564	4,099	81,410
	占比	10.94%	83.33%	0.69%	5.04%	100%

資料來源：臺北市政府地政局

圖 1 102-104 年全市買賣交易總數統計



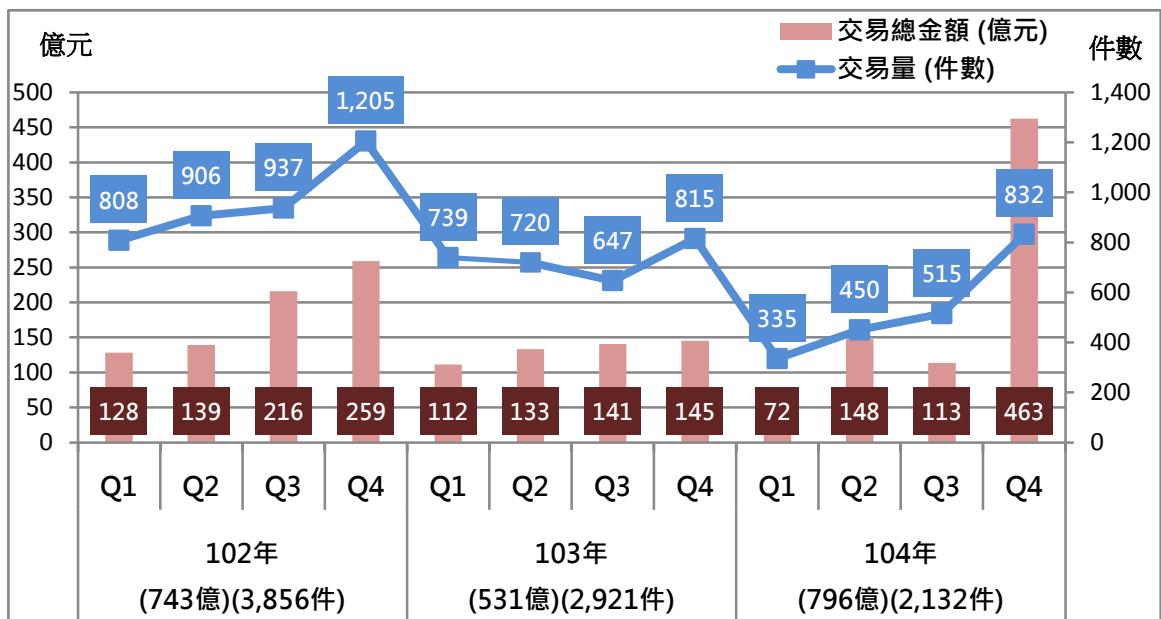
資料來源：臺北市政府地政局

二、 全市土地交易量及總金額

★ 每年第 4 季交易最旺，104 年第 4 季總金額最高

本市 102 年至 104 年實價登錄土地交易件數分別為 3,856 件、2,921 件及 2,132 件，104 年交易件數較 102 年、103 年減少幅度分別為 44.71%、27.01%，顯示全市土地交易量呈現下滑趨勢，但跌勢漸有趨緩。以各季交易量比較，每年第 4 季交易量最高，為交易旺季，104 年第 4 季交易金額 463 億元，為 3 年來最高。

圖 2 102 至 104 年土地交易件數及總金額圖



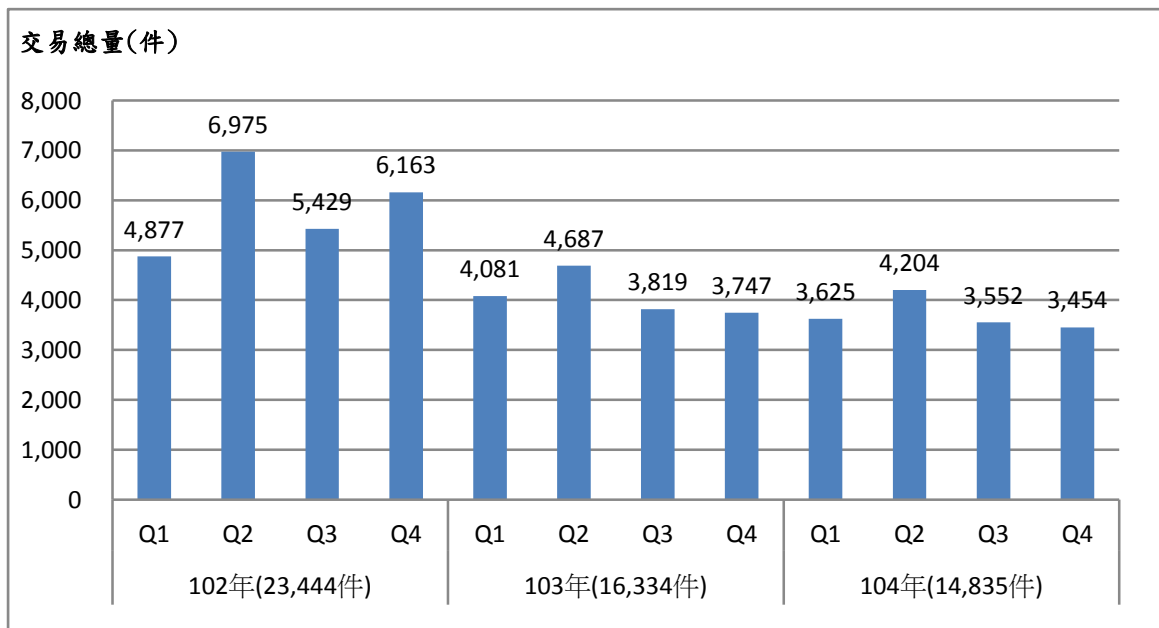
資料來源：臺北市政府地政局

三、 全市房地交易量

★ 交易量逐年遞減幅度趨緩，第 2 季為交易高峰期

本市 102 年至 104 年實價登錄房地交易件數¹分別為 23,444 件、16,334 件及 14,835 件，104 年交易件數較 102 年、103 年減少幅度分別為 36.72%、9.18%，顯示全市不動產市場交易量呈現下滑趨勢，但跌勢已有趨緩。以各季交易量比較，第 1 季、第 3 季分別受春節及農曆民俗月影響，交易量較低，第 2 季交易量最高，為交易旺季。

圖 3 102 至 104 年房地交易件數總量圖



資料來源：臺北市政府地政局

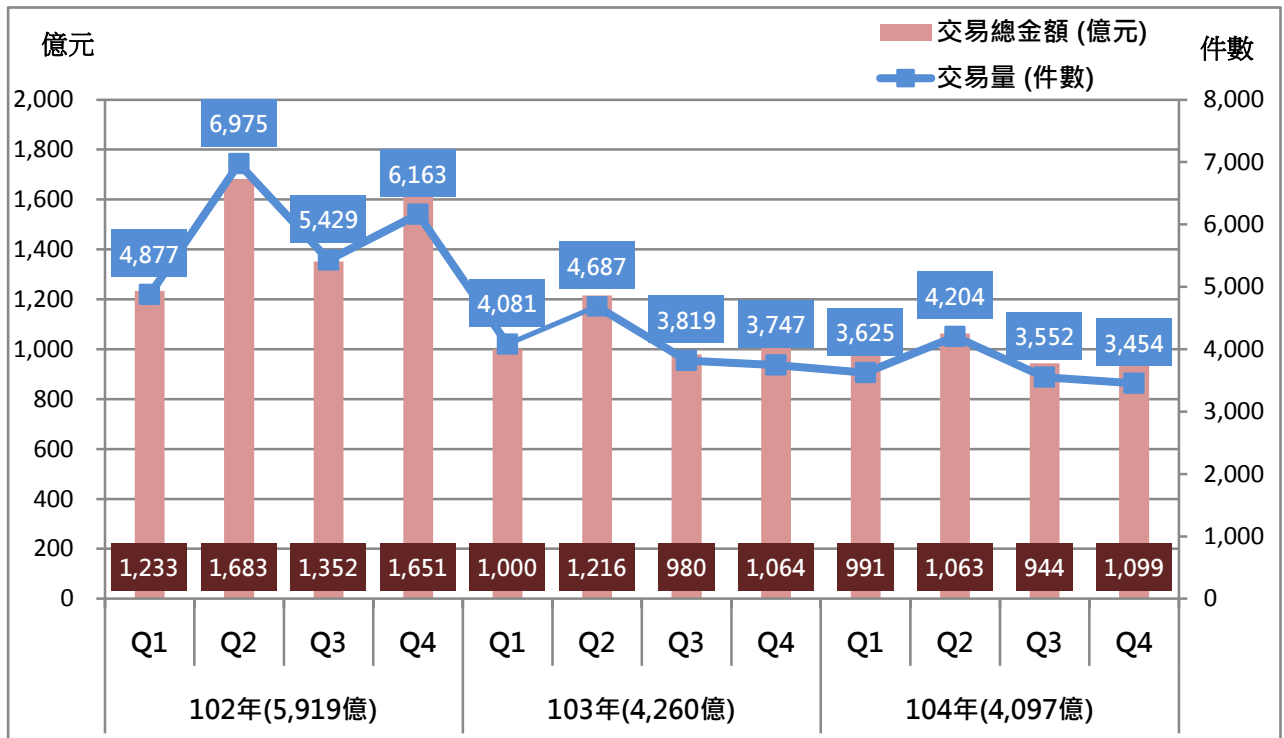
¹房地交易件數：包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房、商辦(含廠辦)及店面(含店舖)等，但不包括土地、車位、地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)。

四、 全市房地交易總金額

★ 全市交易總金額隨量縮而減少，104年第3季交易總金額最低

從全市交易總金額觀察，102年至104年全市交易總金額分別為5,919億元、4,260億元及4,097億元，隨交易量逐年縮減少，104年交易總金額較102年、103年減少幅度分別為30.78%、3.83%。以近3年交易總金額比較，最高峰落在102年第2季(交易總金額1,683億元)，最低谷則在104年第3季(交易總金額944億元)。

圖4 102至104年房地交易總金額圖



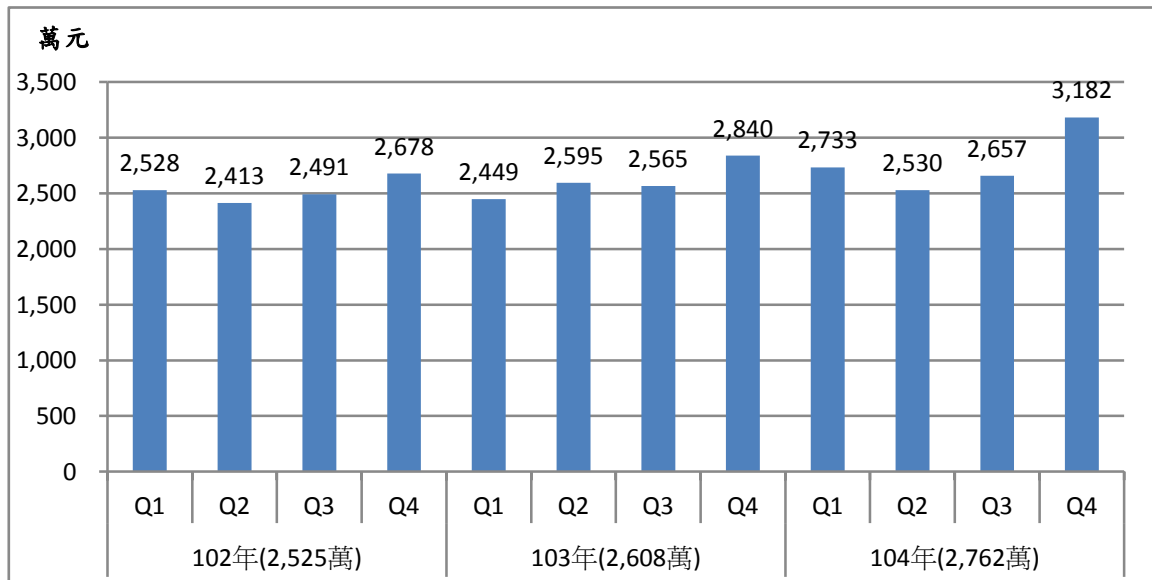
資料來源：臺北市政府地政局

五、 全市房地交易總價

★ 交易總價逐年增加，104 年第 4 季為最高

從全市平均交易總價觀察，102 年至 104 年全市平均交易總價分別為 2,525 萬元、2,608 萬元及 2,762 萬元，有逐年增加趨勢，104 年交易總價較 102 年、103 年上漲幅度分別為 9.39%、5.90%。以近 3 年交易總價比較，最高峰落在 104 年第 4 季(交易總價 3,182 萬元)，最低谷則在 102 年第 2 季(交易總價 2,413 萬元)。

圖 5 102 至 104 年房地平均交易總價圖



註：102 年(2,525 萬)係表示各年度平均交易總價

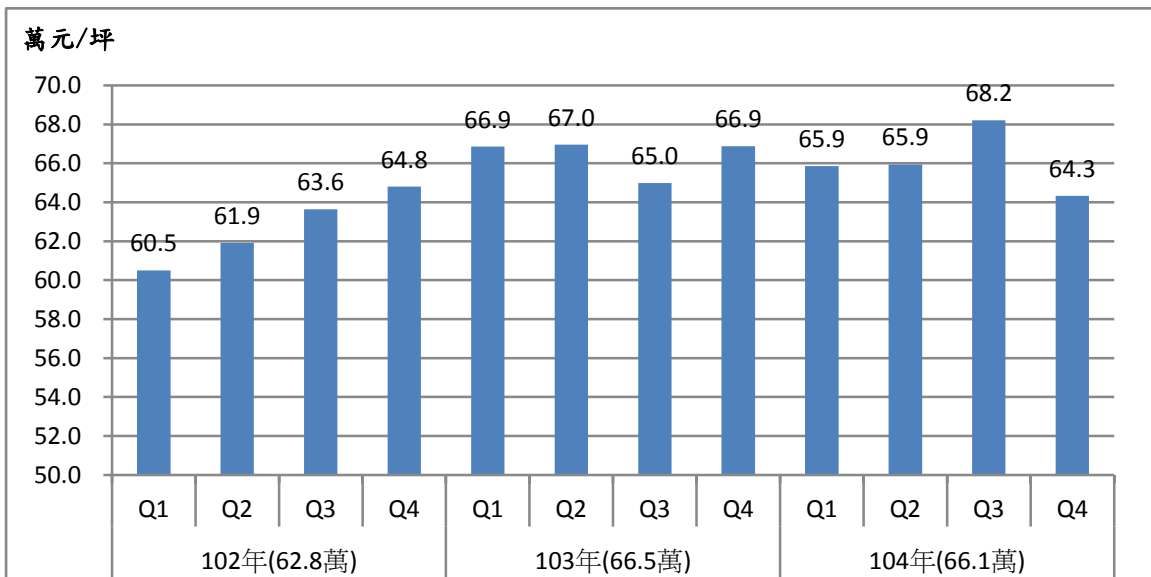
資料來源：臺北市政府地政局

六、 全市房地交易單價

★ 交易單價 104 年第 3 季達高峰，104 年第 4 季回落

從全市平均交易單價觀察，102 年至 104 年全市平均交易單價分別為 62.8 萬元/坪、66.5 萬元/坪及 66.1 萬元/坪，104 年交易單價較 102 年上漲 5.25%，但較 103 年下跌 0.60%。以近 3 年交易單價比較，最高峰落在 104 年第 3 季(交易單價 68.2 萬元/坪)，最低谷則在 102 年第 1 季(交易單價 60.5 萬元/坪)。

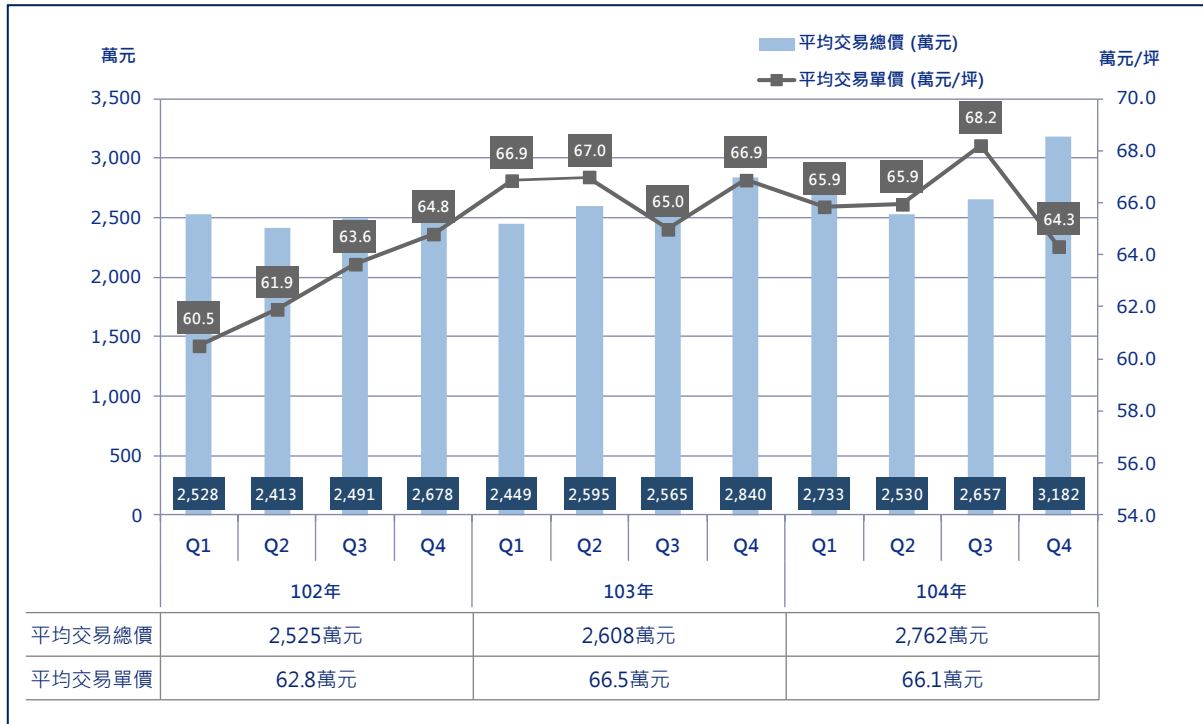
圖 6 102 至 104 年房地平均交易單價圖



註：102 年(62.8 萬)係表示各年度平均交易單價

資料來源：臺北市政府地政局

圖 7 102-104 年全市房地平均交易總價及單價



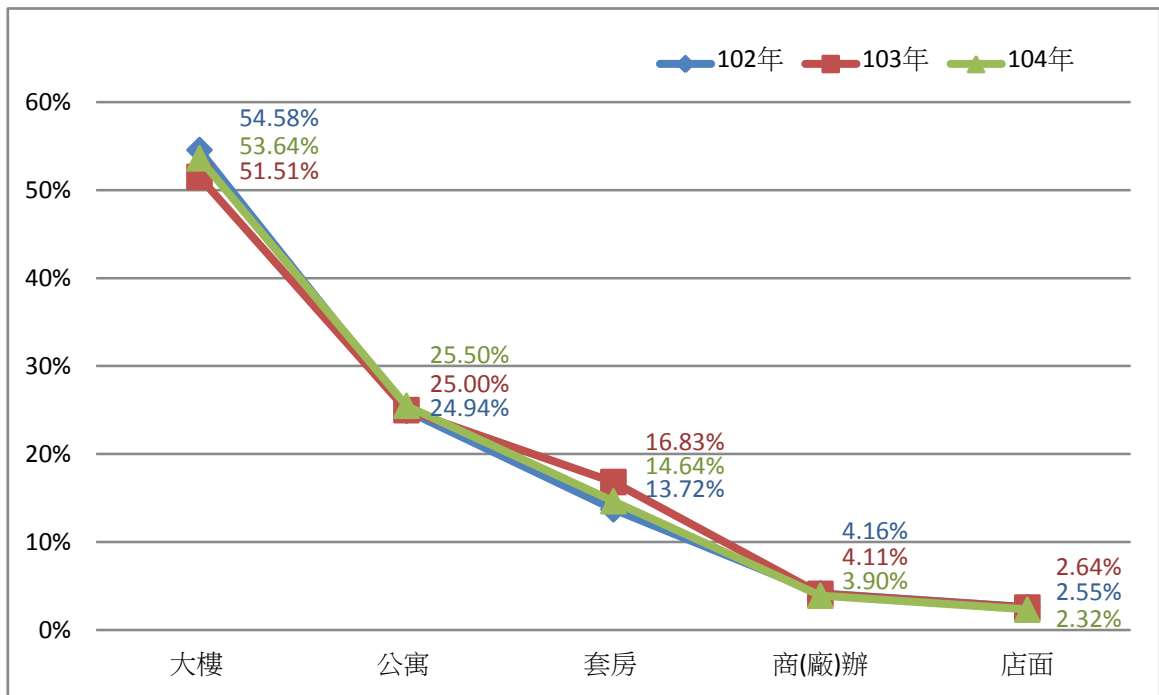
資料來源：臺北市政府地政局

七、 全市房地各建築型態交易占比

★ 各建築型態占比穩定，以住宅大樓5成最高

102年至104年各建築型態占比排名不變，其中以全市住宅大樓(6樓以上有電梯)占比²達5成以上為最高，顯示住宅大樓為本市購屋之主流；公寓占比約為2成5居次，套房占比約為1成5，商(廠)辦及店面占比均不到0.5成，並以店面占比為最低。

圖 8 102 至 104 年建物型態交易比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

² 占比：指各建物型態(如住宅大樓、公寓、套房、商辦、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、商辦、店面等買賣案件之加總。

八、 全市各行政區房地交易流通率

★ 中山區交易量及流通率居冠，萬華區平均流通率最低

從全市各行政區房地交易流通率³觀察，平均流通率最高前 3 名分別為中山區、內湖區及南港區，中山區 102 年至 104 年買賣交易件數及流通率皆為全市第一，平均流通率最低前 3 名分別為萬華區、士林區及大安區。

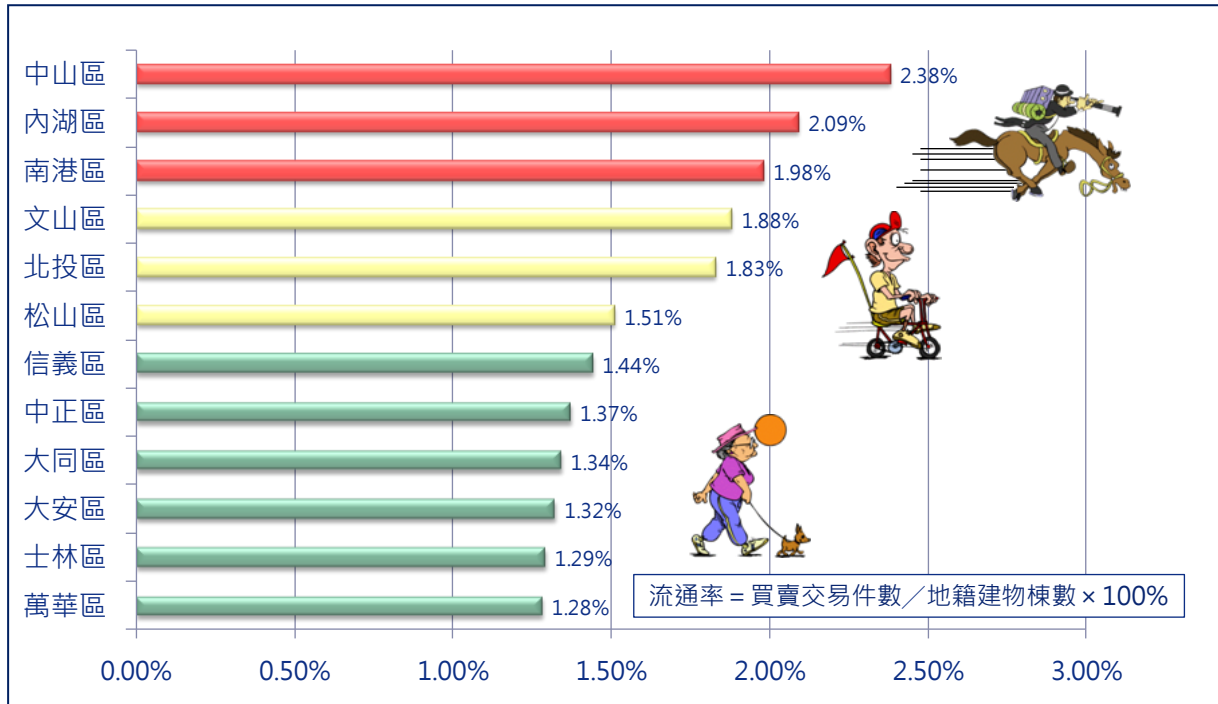
表 2 全市各行政區房地交易流通率統計表

行政區	102 年 建物棟數	102 年 交易件數	102 年 流通率	103 年 建物棟數	103 年 交易件數	103 年 流通率	104 年 建物棟數	104 年 交易件數	104 年 流通率	102-104 年 平均流通率
中山區	131,898	4,375	3.32%	132,321	2,734	2.07%	133,818	2,362	1.77%	2.38%
內湖區	112,851	3,339	2.96%	113,559	1,955	1.72%	115,078	1,856	1.61%	2.09%
南港區	44,030	1,172	2.66%	44,937	901	2.01%	45,322	586	1.29%	1.98%
文山區	96,805	2,303	2.38%	98,076	1,689	1.72%	98,936	1,532	1.55%	1.88%
北投區	87,382	1,981	2.27%	87,991	1,353	1.54%	88,749	1,505	1.70%	1.83%
松山區	83,584	1,518	1.82%	83,726	1,211	1.45%	83,652	1,059	1.27%	1.51%
信義區	90,454	1,706	1.89%	90,914	1,220	1.34%	91,168	988	1.08%	1.44%
中正區	68,953	1,082	1.57%	69,059	842	1.22%	69,198	913	1.32%	1.37%
大同區	56,987	1,071	1.88%	57,322	645	1.13%	57,282	582	1.02%	1.34%
大安區	128,223	2,103	1.64%	128,073	1,512	1.18%	128,439	1,457	1.13%	1.32%
士林區	102,684	1,540	1.50%	103,398	1,311	1.27%	104,289	1,146	1.10%	1.29%
萬華區	79,135	1,254	1.58%	79,505	961	1.21%	79,943	849	1.06%	1.28%
合計	1,082,986	23,444		1,088,881	16,334		1,095,874	14,835		1.67%

資料來源：臺北市政府地政局

³流通率：流通率＝買賣交易件數／地籍建物棟數，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。

圖 9 102-104 年全市 12 區房地交易流通率



資料來源：臺北市政府地政局

貳、住宅市場

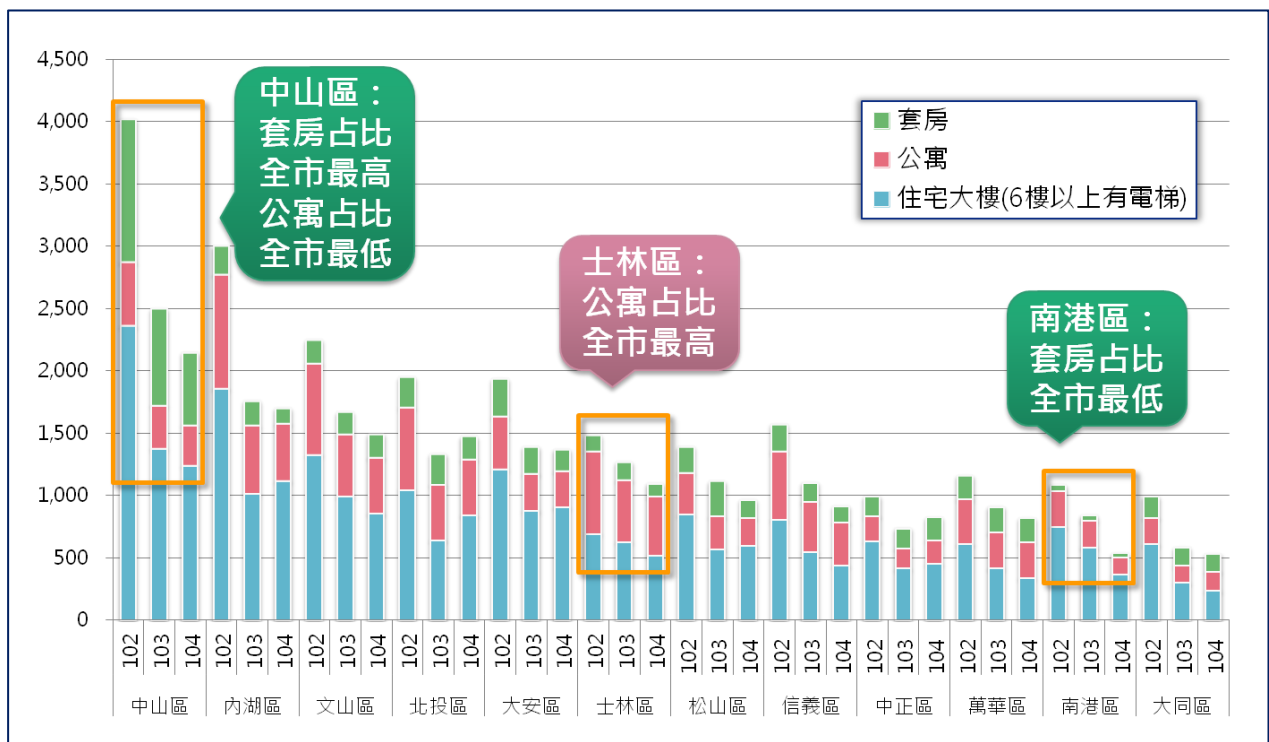
一、全市住宅交易量

★ 住宅交易量持續下滑，中山區交易量最高

102年至104年住宅交易件數分別為21,860件、15,246件及13,912件，104年交易件數較102年、103年減少幅度分別為36.36%、8.75%。

各行政區方面，中山區104年交易件數2,150件，連續三年為交易量冠軍，交易件數最少為大同區，104年僅534件。

圖 10 各行政區 102 至 104 年住宅交易件數總量圖



資料來源：臺北市政府地政局

表 3 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	占比	件數	占比	件數	占比	件數
全市	102	12,795	58.53%	5847	26.75%	3,218	14.72%	21,860
	103	8,414	55.19%	4083	26.78%	2749	18.03%	15,246
	104	7,957	57.20%	3783	27.19%	2172	15.61%	13,912
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

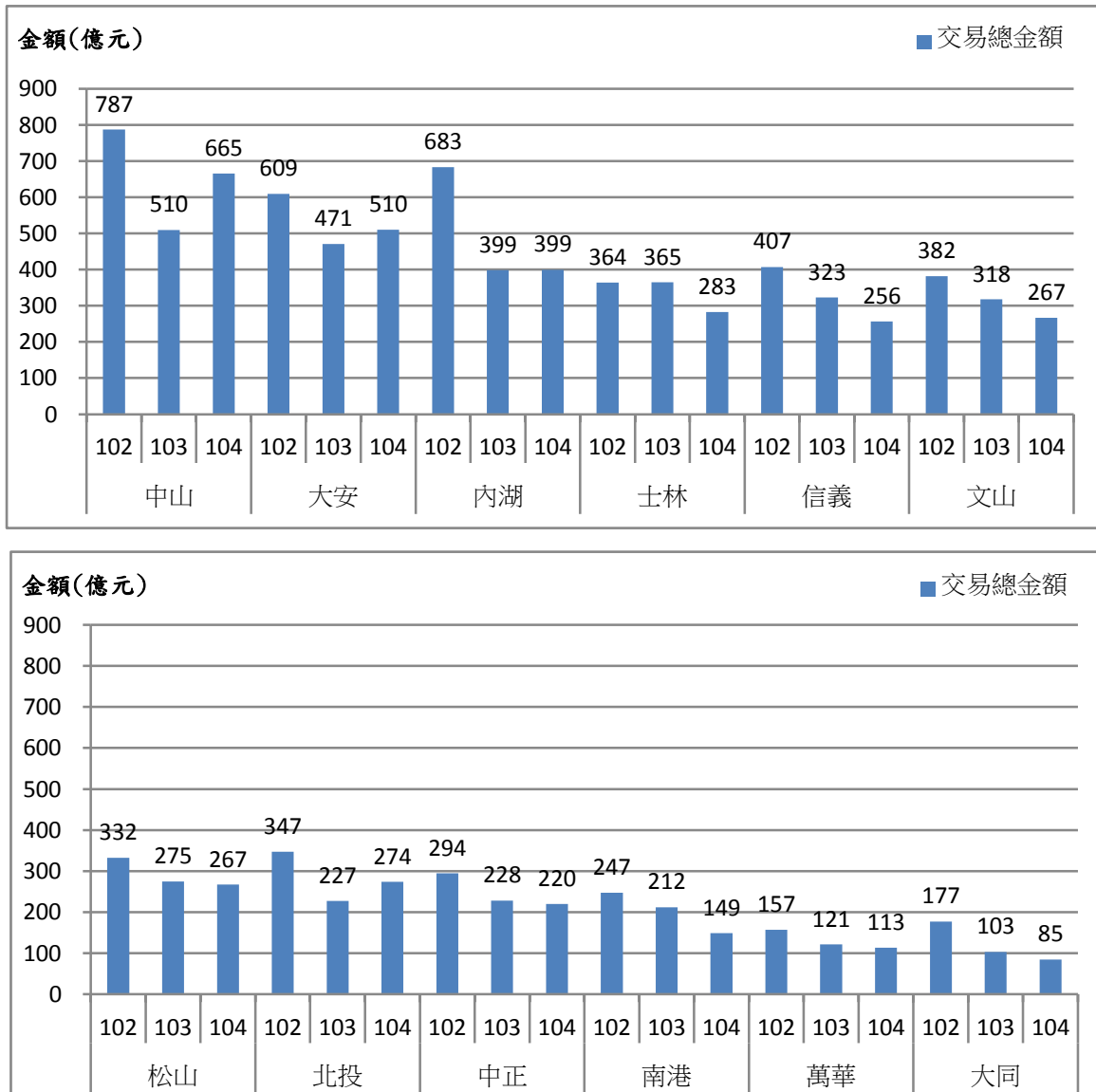
資料來源：臺北市政府地政局

二、 各行政區住宅交易總金額

★ 中山區交易總額奪冠，大安內湖緊追其後

大部分行政區交易總金額皆呈逐年減少，僅中山區、大安區及北投區 104 年較 103 年增加。104 年交易總金額前 3 名依次為中山區、大安區及內湖區，交易總金額分別為 665 億元、510 億元及 399 億元，交易總金額最高的中山區約為 7.7 個大同區金額的加總。

圖 11 各行政區 102 至 104 年住宅交易總金額圖



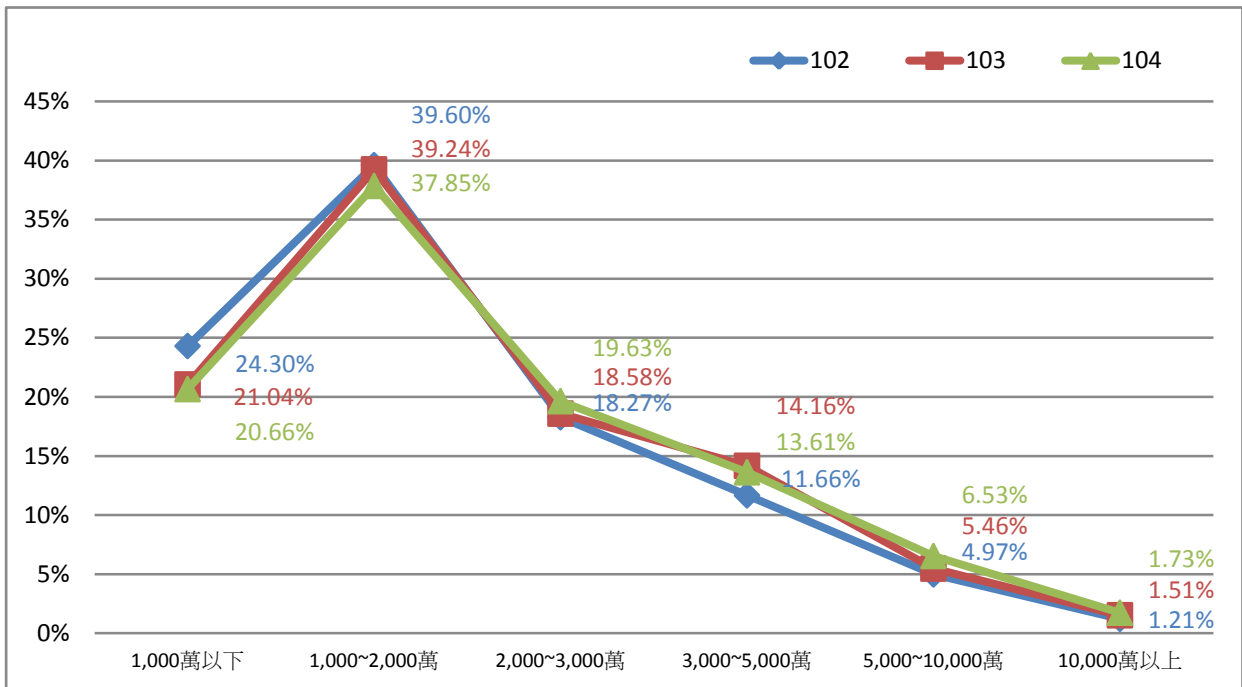
三、 全市住宅交易總價

(一)住宅交易總價區間比重

★總價 1,000-2,000 萬元占比最高，高總價案件占比增加

從各總價區間比重觀察，1,000-2,000 萬元占比 37.85% 最高，1,000 萬元以下占比 20.66% 居次，顯示本市購屋預算大多在總價 2,000 萬元以內，2,000-3,000 萬元占比 19.63%，3,000-5,000 萬元占比 13.61%，5,000-10,000 萬元占比 6.53%，10,000 萬元以上占比 1.73% 為最低。

圖 12 102 至 104 年住宅交易總價區間比重圖



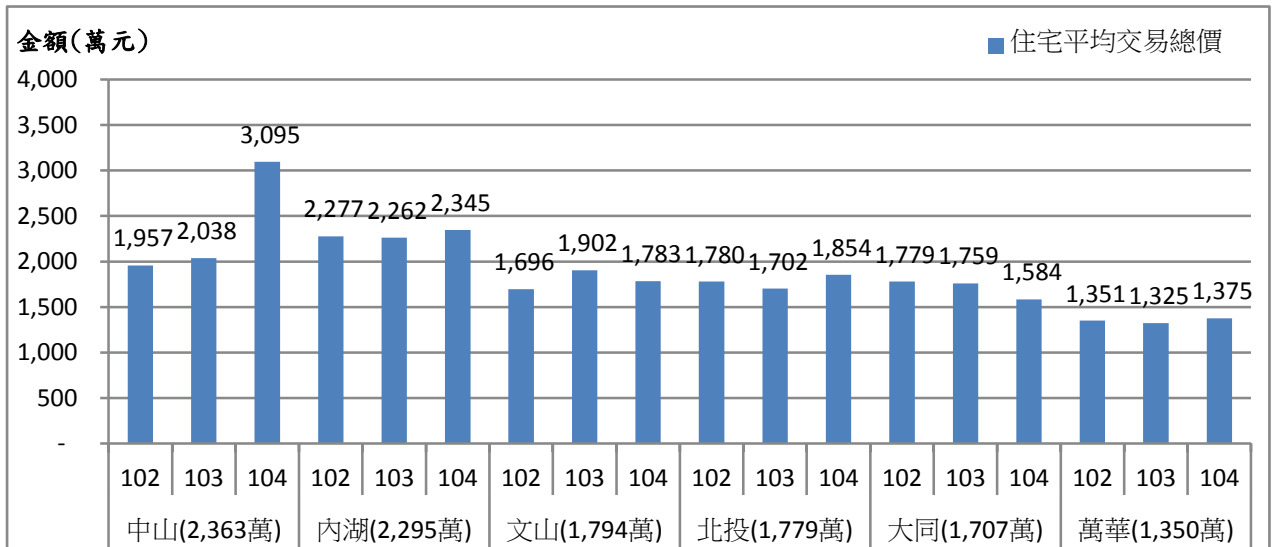
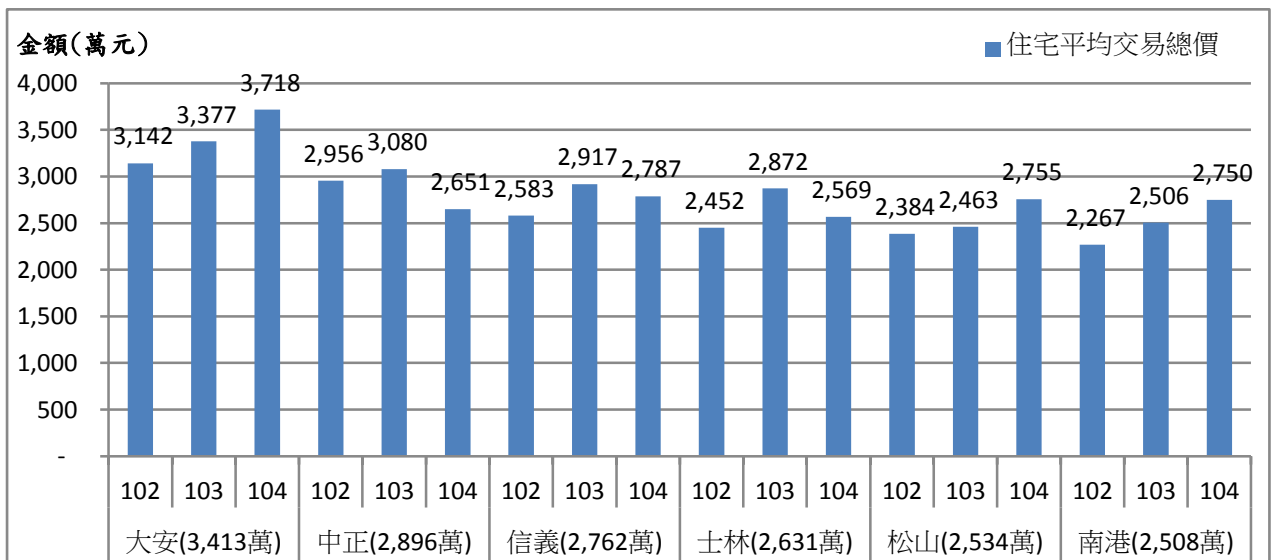
資料來源：臺北市政府地政局

(二)各行政區住宅平均交易總價

★ 大安區平均交易總價最高，萬華區相對平價

各行政區平均交易總價前 3 名依次為大安區、中正區及信義區，102 年至 104 年平均交易總價分別為 3,413 萬元、2,896 萬元及 2,762 萬元，最低為萬華區，102 年至 104 年平均交易總價為 1,350 萬元。

圖 13 各行政區 102 至 104 年住宅平均交易總價圖



註：大安(3,413 萬)係表示各行政區(102-104 年平均交易總價)

資料來源：臺北市政府地政局

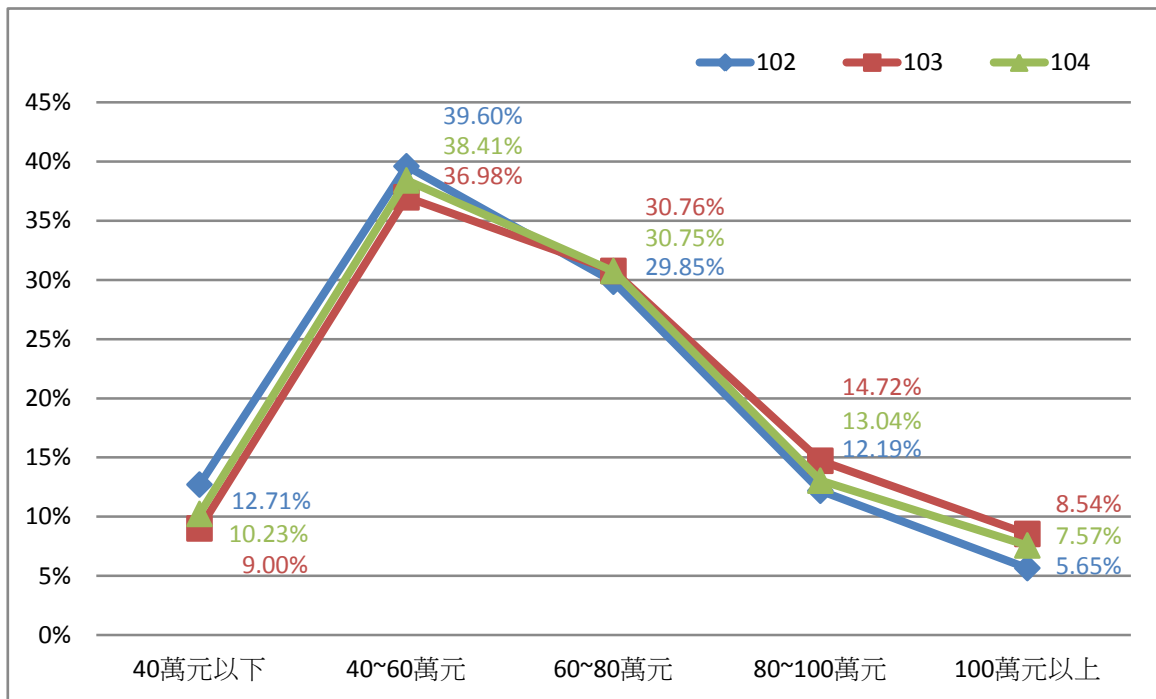
四、 全市住宅交易單價

(一)住宅交易單價區間比重

★單價 40-60 萬元占比最高，100 萬元以上占比最低

102 年至 104 年各單價區間比重變化不大，以 104 年為例，40-60 萬元占比 38.41%最高，60-80 萬元占比 30.75%居次，顯示單價 40-80 萬元為本市購屋之主力價格帶，80-100 萬元占比 13.04%，40 萬元以下占比 10.23%，100 萬元以上占比 7.57%為最低。

圖 14 102 至 104 年住宅交易單價區間比重圖



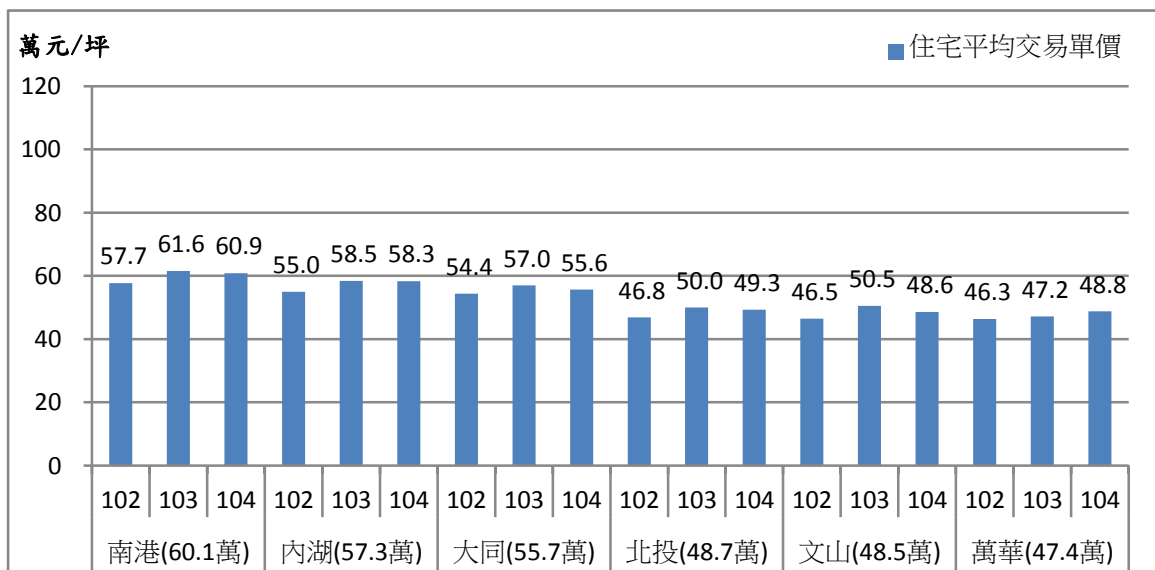
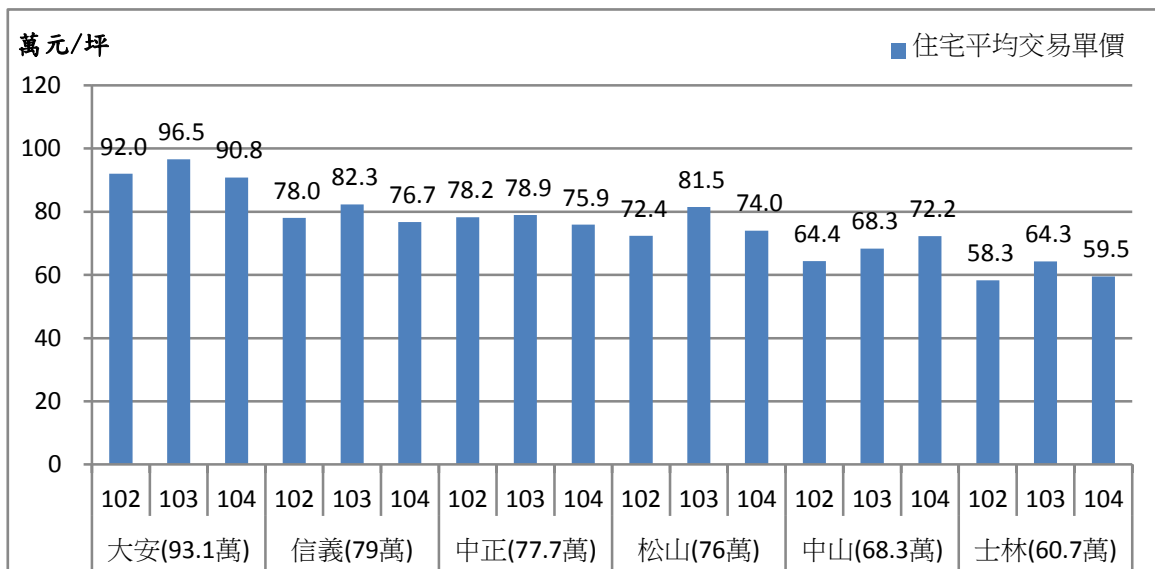
資料來源：臺北市政府地政局

(二)各行政區住宅平均交易單價

★精華地區單價仍高，外圍地區單價較低

大部分行政區 104 年平均交易單價較 103 年下跌，僅中山區及萬華區上漲，平均交易單價前 3 名，依次為大安區、信義區及中正區，大安區交易總價及交易單價皆為全市最高，最低前 3 名為萬華區、文山區及北投區。

圖 15 各行政區 102 至 104 年住宅平均交易單價圖



註：大安(93.1 萬)係表示各行政區(102-104 年平均交易單價)

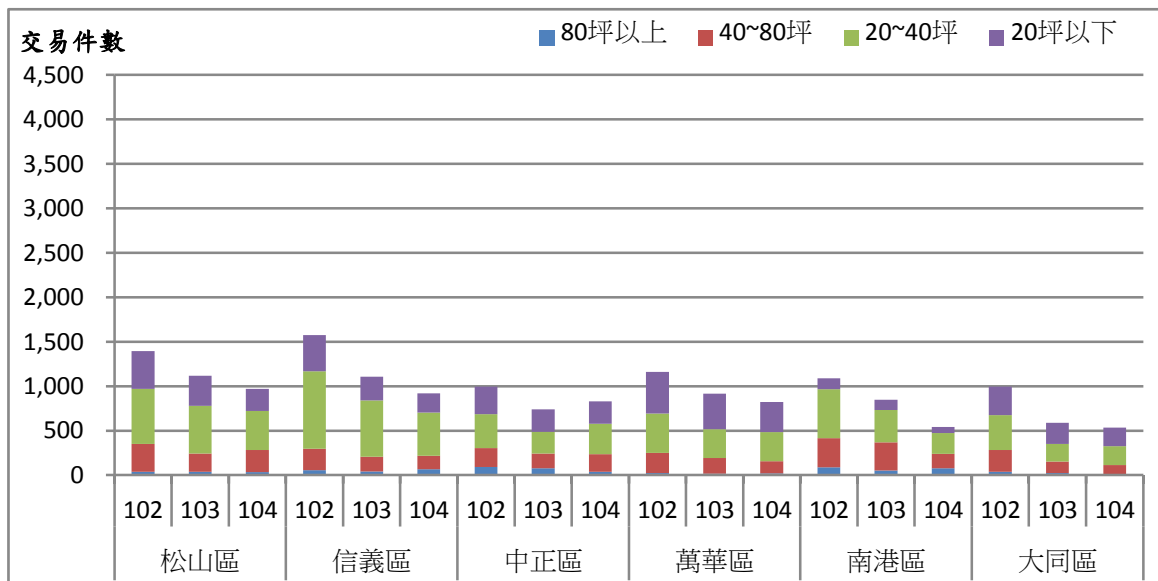
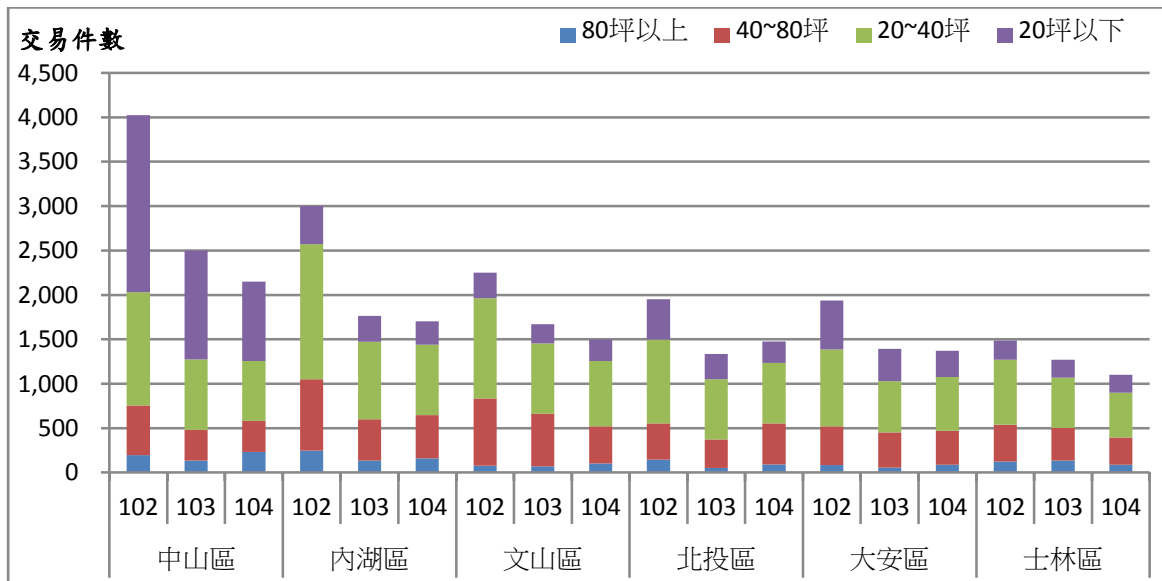
資料來源：臺北市政府地政局

五、 各行政區住宅交易坪數

★ 交易坪數占比穩定，全市以 20~40 坪為交易主力

從全市住宅交易坪數觀察，各項交易坪數占比僅微幅變動，除中山區及萬華區交易比重最高者為 20 坪以下，其餘行政區交易比重最高者皆為 20~40 坪，顯示 20~40 坪為本市購屋之主流區間。

圖 16 各行政區 102 至 104 年住宅交易坪數統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

表 4 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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%

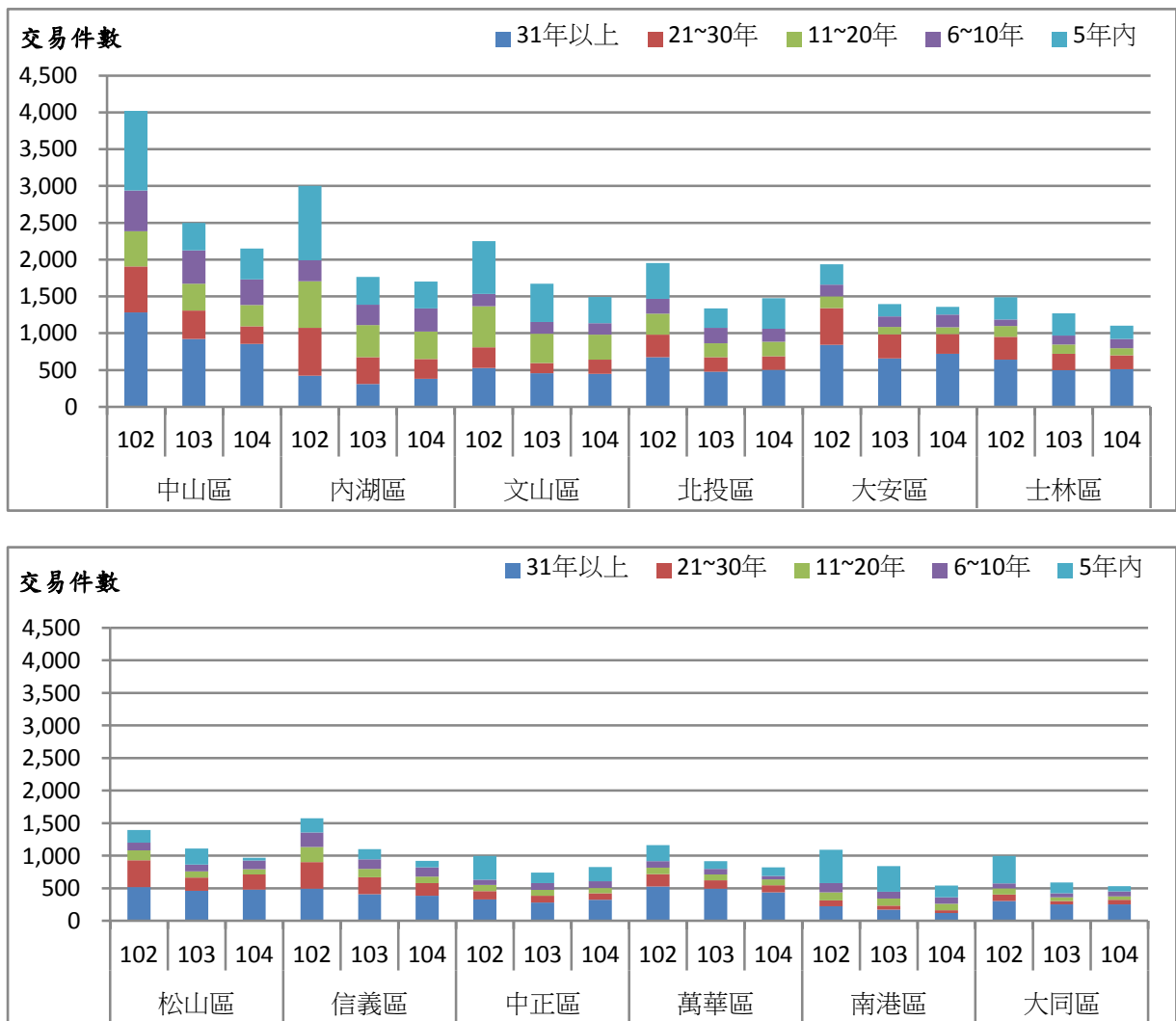
資料來源：臺北市政府地政局

六、 各行政區住宅交易屋齡

★ 新成屋交易下滑，屋齡 31 年以上全市占比最高

從全市住宅交易屋齡觀察，5 年內新成屋交易比例有下滑趨勢，而 31 年以上中古屋交易比重最高且有增加情形，各行政區中 5 年內新成屋交易比重最高者為南港區，31 年以上中古屋交易比重最高者為萬華區。

圖 17 各行政區 102 至 104 年住宅交易屋齡統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

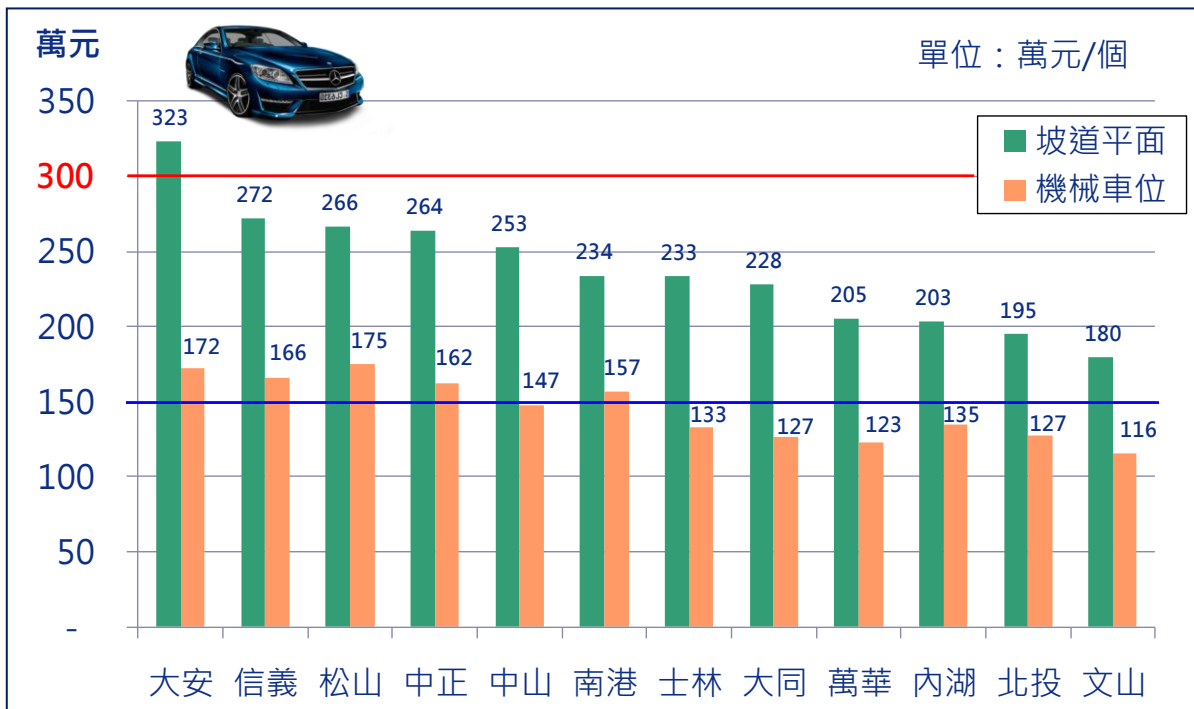
表 5 各行政區住宅交易屋齡占比統計表

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	5,823	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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%

七、 停車位交易價格資訊

全市各行政區坡道平面停車位除北投區及文山區外，平均單價皆超過 200 萬元，其中大安區更高達 323 萬元，文山區 180 萬元為最低。全市各行政區機械(含坡道機械及升降機械)停車位平均單價皆超過 100 萬元，其中以松山區 175 萬元為最高，文山區 116 萬元為最低。

圖 18 102-104 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

表 6 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)	機械車位	機械車位	坡平車位
				----- 坡道平面	----- 房屋單價	----- 房屋單價
大安	323	172	93.1	53.24%	1.85	3.47
信義	272	166	79.0	60.84%	2.10	3.45
松山	266	175	76.0	65.68%	2.30	3.50
中正	264	162	77.7	61.43%	2.09	3.40
中山	253	147	68.3	58.33%	2.16	3.70
南港	234	157	60.1	67.09%	2.61	3.89
士林	233	133	60.7	57.02%	2.19	3.85
大同	228	127	55.7	55.46%	2.27	4.10
萬華	205	123	47.4	59.90%	2.60	4.33
內湖	203	135	57.3	66.23%	2.35	3.55
北投	195	127	48.7	65.22%	2.61	4.00
文山	180	116	48.5	64.47%	2.39	3.70
平均比值				60.88%	2.25	3.70

資料來源：臺北市政府地政局

八、 全市住宅交易總價前 10 名

統計近 3 年全市住宅交易總價前 10 名，各年度榜首分別為 102 年中正區松濤苑 8 億 7 千萬，103 年信義區皇翔御琚 8 億 6 千萬，104 年大安區帝寶 6 億 3 千萬；自實價登錄以來交易總價最高為中正區松濤苑，歷年來高總價案件除士林區天子外，其餘均位於市中心區。

表 7 102-104 年住宅交易總價前 10 名

名次	102 年				103 年				104 年			
	行政區	案名	總價(萬元)	總面積(坪)	行政區	案名	總價(萬元)	總面積(坪)	行政區	案名	總價(萬元)	總面積(坪)
1	中正	松濤苑	87,519	443.17	信義	皇翔御琚	86,800	342.47	大安	帝寶	63,324	305.3
2	信義	皇翔御琚	81,952	338.62	信義	皇翔御琚	83,453	343.96	松山	文華苑	58,150	350.12
3	松山	文華苑	56,220	350.12	大安	帝寶	59,980	289.12	松山	文華苑	52,915	350.12
4	士林	天子	55,200	417.36	松山	文華苑	59,160	338.8	信義	皇翔御琚	51,718	208.39
5	信義	皇翔御琚	54,128	245.14	信義	皇翔御琚	58,435	247.97	中正	松濤苑	49,988	219.73
6	信義	皇翔御琚	51,500	229.15	信義	皇翔御琚	53,610	217.7	中山	宜華國際	43,595	200.2
7	大安	帝寶	43,751	208.7	信義	皇翔御琚	52,085	228.75	中山	宜華國際	42,732	177.47
8	信義	信義帝寶	41,996	238.11	大安	吾疆	48,000	250.95	中山	宜華國際	42,122	177.27
9	士林	天子	40,560	276.02	信義	皇翔御琚	47,500	232.15	中山	宜華國際	42,067	177.04
10	大安	帝寶	39,783	160.52	中正	松濤苑	45,171	226.27	中山	宜華國際	38,360	188.94

表 8 全市住宅交易總價前 10 建案

名次	行政區	案名	最高總價(萬元)	總面積(坪)
1	中正	松濤苑	87,519	443.17
2	信義	皇翔御琚	86,800	342.47
3	大安	帝寶	63,324	305.30
4	松山	文華苑	59,160	338.80
5	士林	天子	55,200	417.36
6	大安	吾疆	48,000	250.95
7	中山	宜華國際	43,595	200.20
8	信義	信義帝寶	41,996	238.11
9	松山	敦南樞苑	35,890	350.12
10	信義	信義之星	34,520	228.86

資料來源：臺北市政府地政局

九、 全市住宅交易單價前 10 名

統計近 3 年全市住宅交易單價前 10 名，各年度榜首分別為 102 年大安區帝寶 298.2 萬元/坪、103 年信義區皇翔御琺 290.5 萬元/坪及 104 年中山區宜華國際 290.6 萬元/坪；自實價登錄以來交易單價前 10 大建案，大安區囊括半數，共 5 個建案上榜，並以帝寶 298.2 萬元/坪奪冠。

表 9 102-104 年住宅交易單價前 10 名

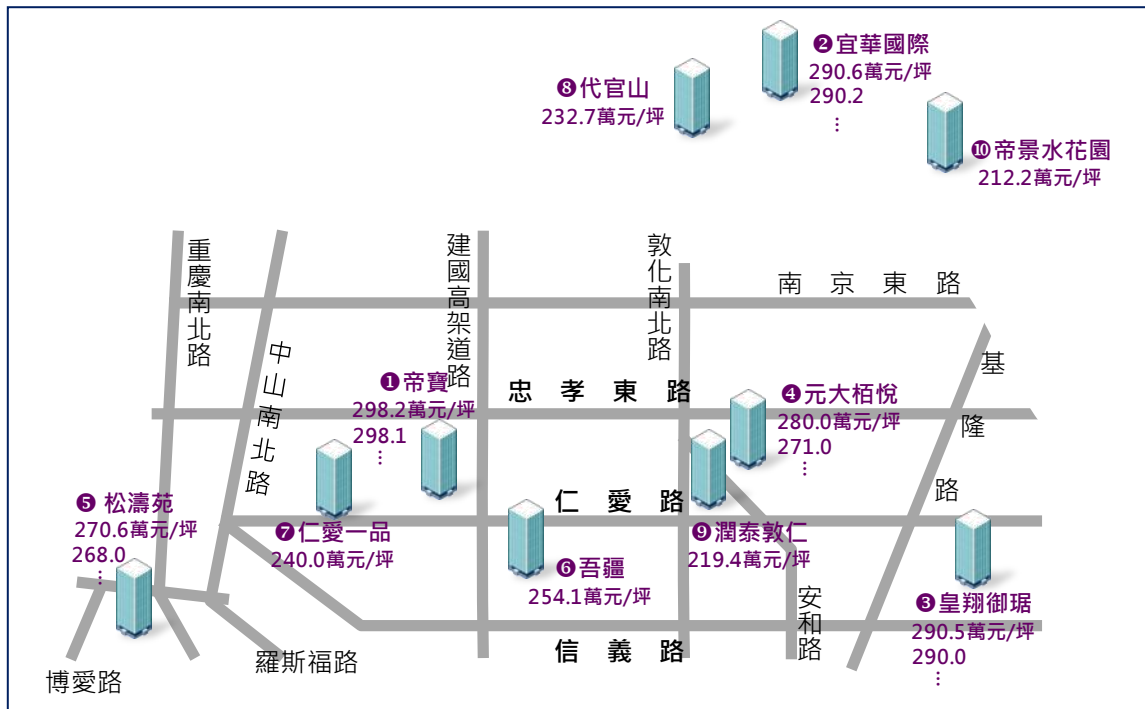
名次	102 年			103 年			104 年		
	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)
1	大安	帝寶	298.2	信義	皇翔御琺	290.5	中山	宜華國際	290.6
2	大安	帝寶	298.1	信義	皇翔御琺	290	中山	宜華國際	290.2
3	信義	皇翔御琺	276	大安	元大栢悅	280	中山	宜華國際	286.5
4	大安	帝寶	275	信義	皇翔御琺	277.3	中山	宜華國際	286.4
5	大安	元大栢悅	271	信義	皇翔御琺	275	信義	皇翔御琺	280.3
6	信義	皇翔御琺	270	中正	松濤苑	268	大安	帝寶	279.7
7	信義	皇翔御琺	260.1	信義	皇翔御琺	260	大安	帝寶	275.2
8	中正	松濤苑	260	大安	吾疆	254.1	中正	松濤苑	270.6
9	大安	帝寶	236.7	信義	皇翔御琺	242.8	大安	元大栢悅	250
10	信義	皇翔御琺	200	中山	代官山	232.7	中山	宜華國際	248.1

表 10 全市住宅交易單價前 10 建案

名次	行政區	案名	單價(萬元/坪)
1	大安	帝寶	298.2
2	中山	宜華國際	290.6
3	信義	皇翔御琺	290.5
4	大安	元大栢悅	280.0
5	中正	松濤苑	270.6
6	大安	吾疆	254.1
7	大安	仁愛一品	240.0
8	中山	代官山	232.7
9	大安	潤泰敦仁	219.4
10	中山	帝景水花園	212.2

資料來源：臺北市政府地政局

圖 19 全市住宅交易單價前 10 名建案



資料來源：臺北市政府地政局

十、 全市 40 萬元/坪以下 10 大熱門交易路段

為提供更多購屋資訊，地政局特別統計平均交易單價 40 萬元/坪以下的 10 大熱門交易路段，提供民眾參考。其中年平均交易件數最多的路段為文山區興隆路三段，年平均交易件數為 47 件，北投區溫泉路、中和街、泉源路，年平均交易件數皆為 40 件，內湖區康樂街，年平均交易件數 40 件，排名第 5。

表 11 全市 40 萬元/坪以下 10 大熱門交易路段

行政區	路段	年平均交易件數
文山區	興隆路三段	47
北投區	溫泉路	41
北投區	中和街	41
北投區	泉源路	41
內湖區	康樂街	40
中山區	林森北路	33
內湖區	安泰街	33
北投區	行義路	33
萬華區	和平西路三段	32
文山區	福興路	30

資料來源：臺北市政府地政局

圖 20 全市 40 萬元/坪以下 10 大熱門交易路段示意圖



資料來源：臺北市政府地政局

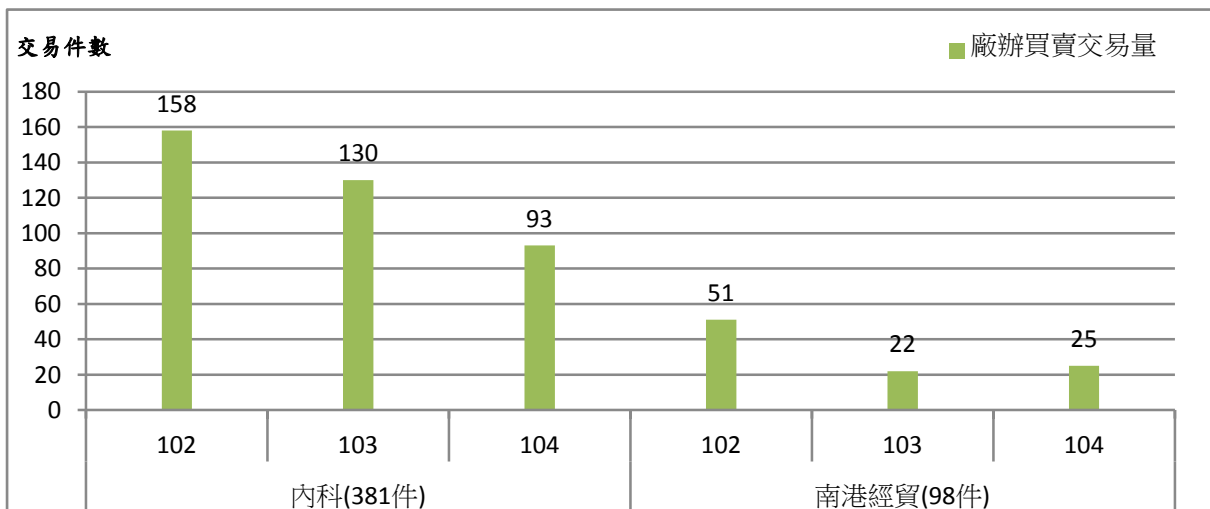
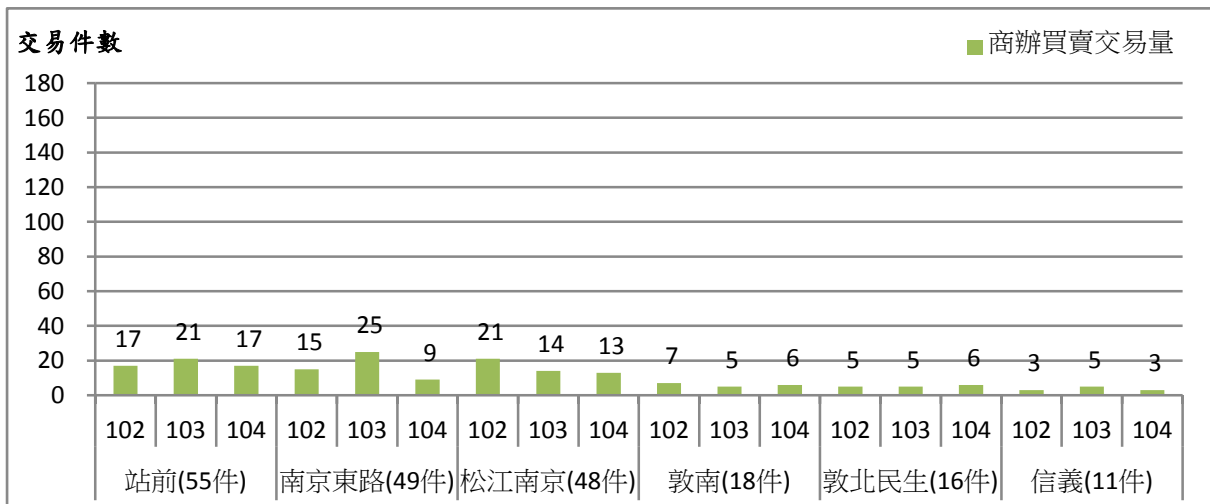
參、辦公市場

一、 全市主要辦公商圈買賣交易量

★ 廠辦交易多於商辦，內科廠辦最為熱絡

全市辦公商圈 102 年至 104 年交易均不熱絡，交易量分別為站前商辦(55 件)、南京東路商辦(49 件)、松江南京商辦(48 件)、敦南商辦(18 件)、敦北民生商辦(16 件)及信義商辦(11 件)，至於內科廠辦、南港經貿廠辦總交易量分別為 381 件、98 件，明顯高於其他辦公商圈。

圖 21 全市主要辦公商圈交易件數總量圖



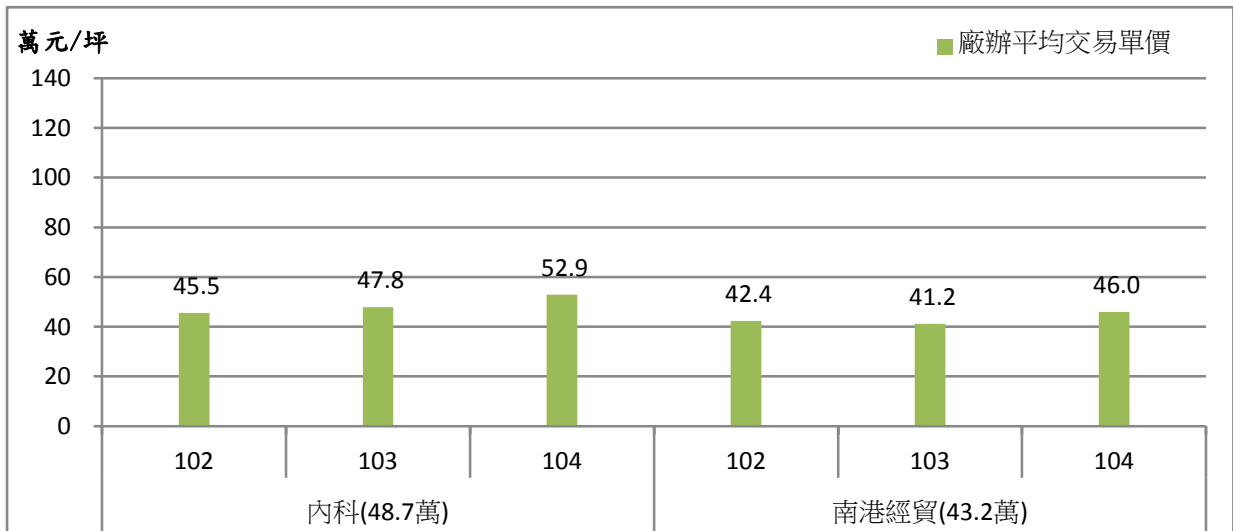
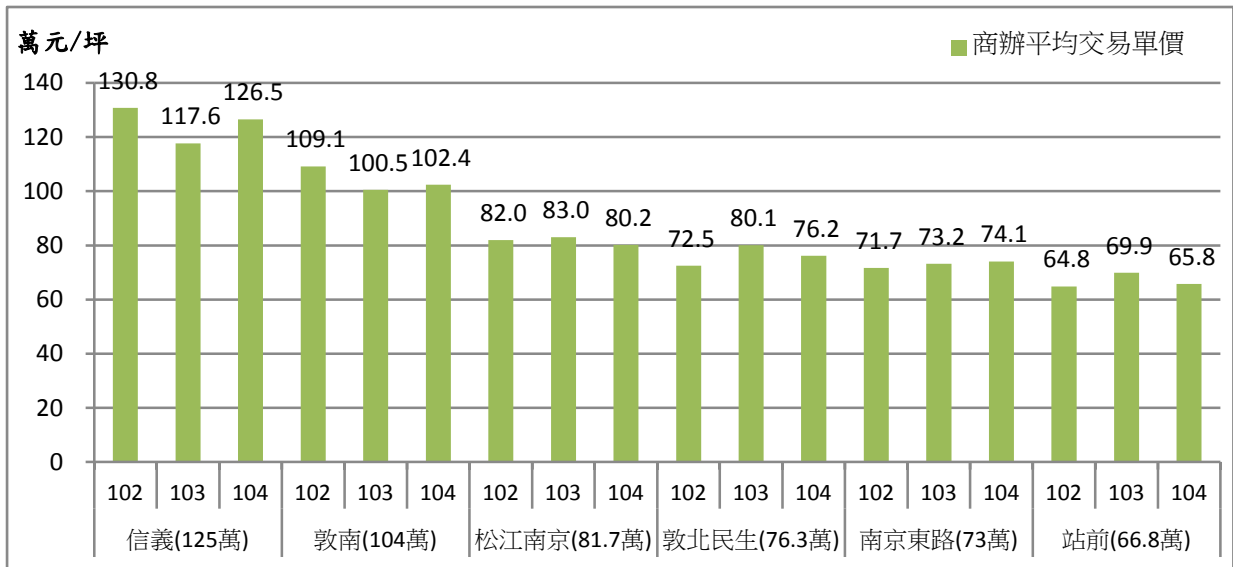
註：站前(55 件)係表示各主要辦公商圈(102-104 年總交易量)

二、全市主要辦公商圈平均交易單價

★ 信義商辦交易單價最高，南港經貿廠辦交易單價最低

信義商辦平均交易單價⁴ 125 萬元/坪，居全市辦公商圈之首，敦南商辦平均交易單價 104 萬元/坪緊追在後，兩者單價均達百萬以上；至南港經貿廠辦平均交易單價 43.2 萬元/坪則為全市辦公商圈中最低。

圖 22 全市主要辦公商圈平均交易單價圖



註：信義(125 萬)係表示各主要辦公商圈(102-104 年平均交易單價)

資料來源：臺北市政府地政局

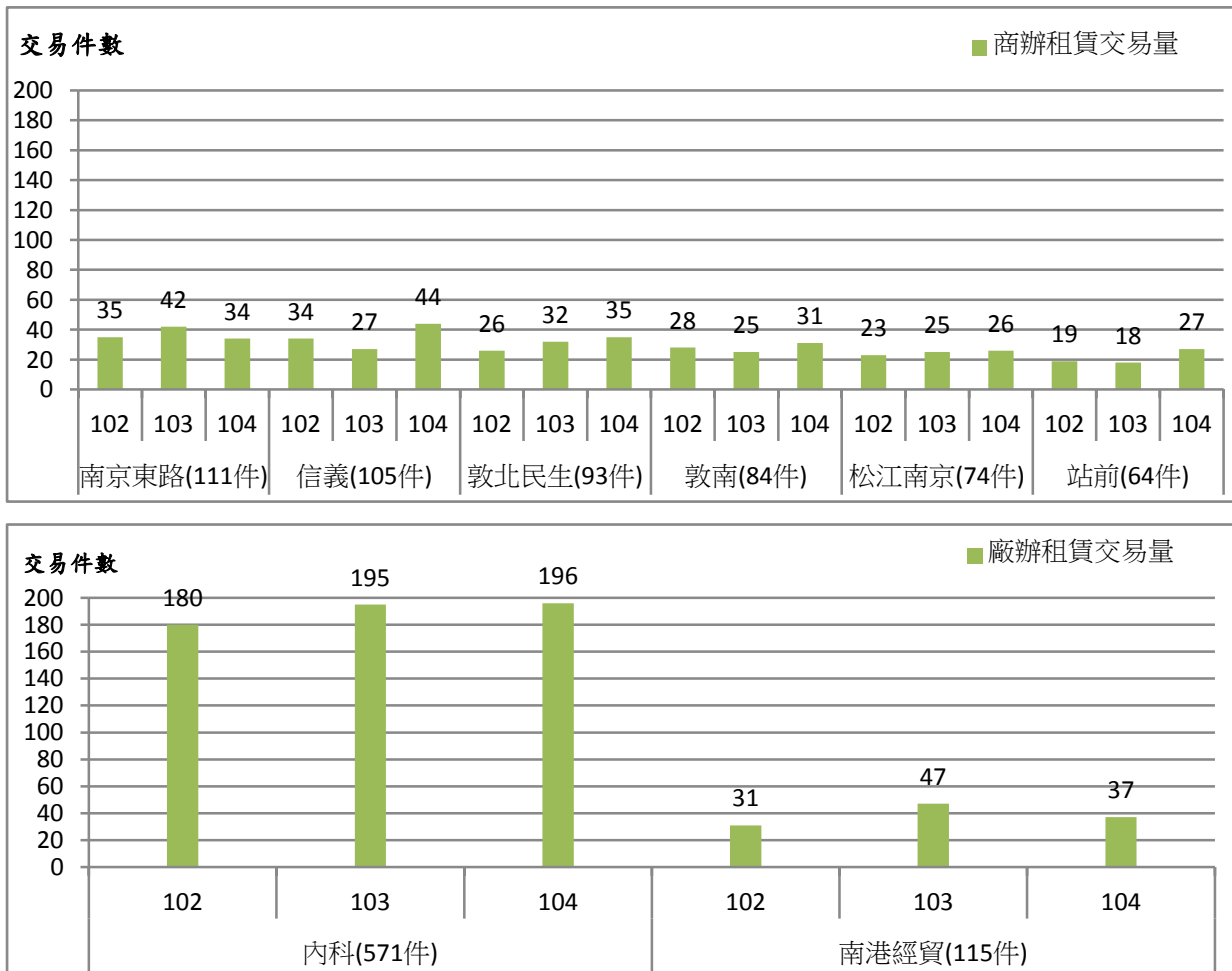
⁴辦公商圈平均交易單價：考量部分商圈買賣交易件數較少，代表性較為不足，平均交易單價僅供參考。

三、 全市主要辦公商圈租賃交易量

★ 租賃總件數逐年略增，內科廠辦租賃交易量最高

本市主要辦公商圈 102 年至 104 年實價登錄租賃交易件數⁵分別為 376 件、411 件及 430 件，104 年租賃件數較 102 年、103 年增加幅度分別為 14.36%、4.62%，各主要辦公商圈以內科廠辦 102 年至 104 年平均租賃件數 190 件為最多，並明顯高於其他辦公商圈。

圖 23 全市主要辦公商圈租賃件數總量圖



註：南京東路(111 件)係表示各主要辦公商圈(102-104 年總交易量)

資料來源：臺北市政府地政局

⁵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。

四、 全市主要辦公商圈平均租金

★ 信義商辦租金最貴，南港經貿廠辦租金最便宜

各主要辦公商圈辦 102 年至 104 年平均租金單價最高為信義商辦 3,061 元/坪，次高為敦南商辦 1,977 元/坪，最低則為南港經貿廠辦 955 元/坪。

圖 24 全市主要辦公商圈平均租金圖



註：信義(3,061)係表示各主要辦公商圈(102-104 年平均租金)

資料來源：臺北市政府地政局

五、 全市主要辦公商圈毛利率

★ 廠辦毛利率優於商辦，內科廠辦最高

從各主要辦公商圈辦 102 年至 104 年毛利率⁶觀察，毛利率前 3 名分別為內科廠辦 3.10%、站前商辦 2.67%、南港經貿廠辦 2.65%，最低則為敦南商辦 2.28%。

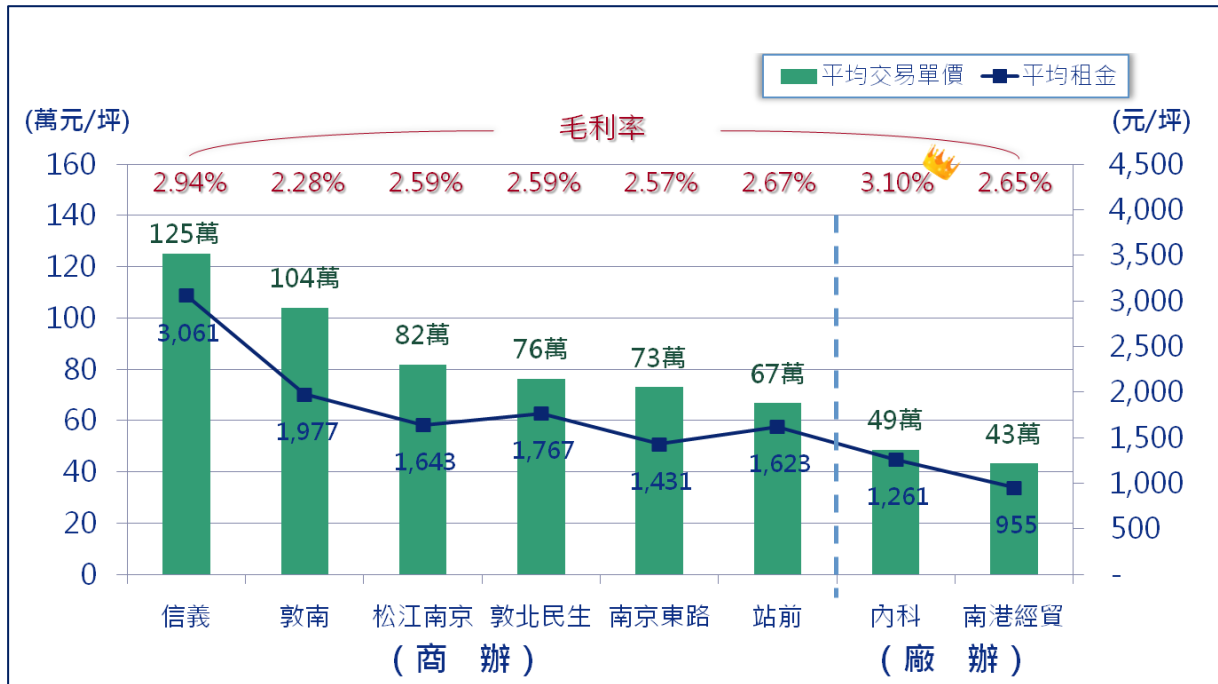
表 12 全市主要辦公商圈平均租金毛利率

辦公商圈	平均月租金 (元/坪)	平均交易單價 (萬元/坪)	毛利率
信義商辦	3,061	125.0	2.94%
敦南商辦	1,977	104.0	2.28%
松江南京商辦	1,767	81.7	2.59%
敦北民生商辦	1,643	76.3	2.59%
站前商辦	1623	73.0	2.67%
南京東路商辦	1431	66.8	2.57%
內科廠辦	1,261	48.7	3.10%
南港經貿廠辦	955	43.2	2.65%

資料來源：臺北市政府地政局

⁶毛利率：毛利率=(平均月租金*12)/ 平均交易單價。

圖 25 全市主要辦公商圈平均交易單價/租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

六、 全市商(廠)辦交易總價前 5 名

自實價登錄以來全市商(廠)辦交易總價前 5 名，最高價第 1、3 名均位於大安區敦化南路一段，總價分別為 88 億元及 43.98 億元，第 2 名位於內湖區堤頂大道二段，總價為 66.8 億元，其交易面積居前 5 名之冠，亦是廠辦唯一擠進總價 5 大排名者。

表 13 全市商(廠)辦交易總價前 5 名

交易時間	行政區	路段	案名	位置	總價(億元)	面積(坪)
10202	大安區	敦化南路一段 241~270 號	新光敦南大樓	敦南商辦	88.00	5,627.68
10212	內湖區	堤頂大道二段 211~240 號	精英總部大樓	內科商辦	66.80	11,648.42
10412	松山區	敦化南路一段 61~90 號	元大金控大樓	敦南商辦	43.98	4,147.46
10311	大同區	鄭州路 121~150 號	國產實業大樓	北門商辦	40.06	7,158.33
10108	大安區	信義路四段 211~240 號	宏遠大樓	敦南商辦	38.83	2,915.13

資料來源：臺北市政府地政局

七、 全市商(廠)辦交易單價前 5 名

自實價登錄以來全市商(廠)辦交易單價前 5 名，前 3 名皆位於信義區松高路，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 14 全市年商(廠)辦交易單價前 5 名

交易時間	行政區	路段	案名	位置	單價(萬元/坪)
10204	信義區	松高路 1~30 號	遠雄金融中心	信義商辦	185.0
10407	信義區	松高路 1~30 號	統一國際大樓	信義商辦	153.2
10407	信義區	松高路 1~30 號	統一國際大樓	信義商辦	153.2
10209	大安區	忠孝東路三段 121~150 號	曼哈頓大樓	忠孝商辦	149.6
10309	中山區	敬業一路 151~180 號	忠泰聚	大直商辦	146.9

資料來源：臺北市政府地政局

八、 全市商(廠)辦租金單價前 5 名

自實價登錄以來全市商(廠)辦租金單價前 5 名全部位於信義區，最高價第 1、2 名均位於信義路五段，單價分別為 4,410 元/坪及 4,255 元/坪，第 3 名位於松高路，單價為 3,719 元/坪，第 4 名位於信義路五段，單價為 3,700 元/坪，第 5 名位於忠孝東路五段，單價為 3,590 元/坪。

表 15 全市年商(廠)辦租金單價前 5 名

交易時間	行政區	路段	案名	位置	單價(元/坪)
10304	信義區	信義路五段 1~30 號	101	信義商辦	4,410
10302	信義區	信義路五段 91~120 號	信義經貿大樓	信義商辦	4,255
10201	信義區	松高路 1~30 號	遠雄金融中心	信義商辦	3,719
10309	信義區	信義路五段 1~30 號	101	信義商辦	3,700
10409	信義區	忠孝東路五段 61~90 號	國泰置地廣場	信義商辦	3,590

資料來源：臺北市政府地政局

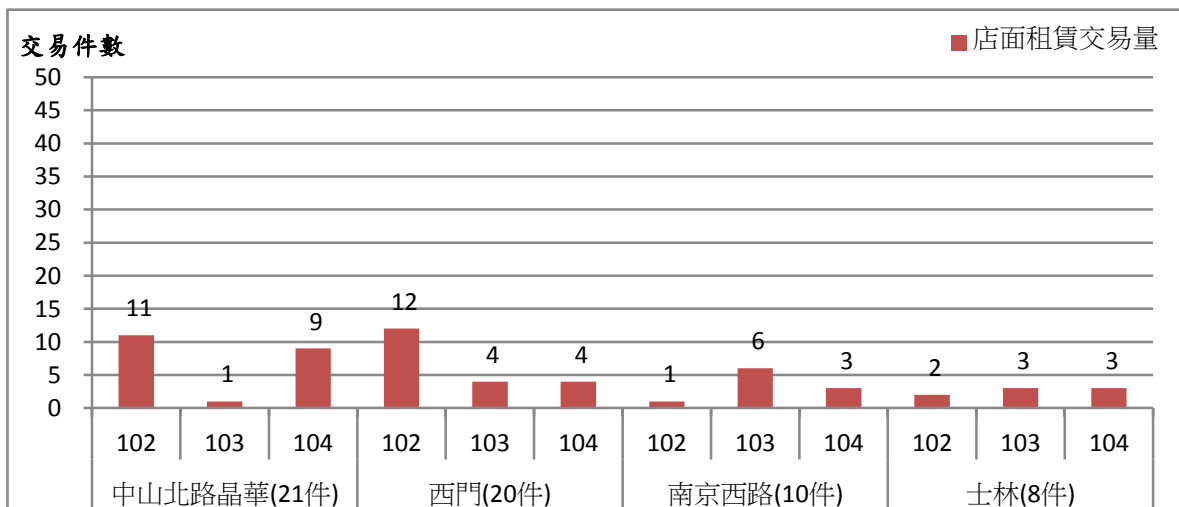
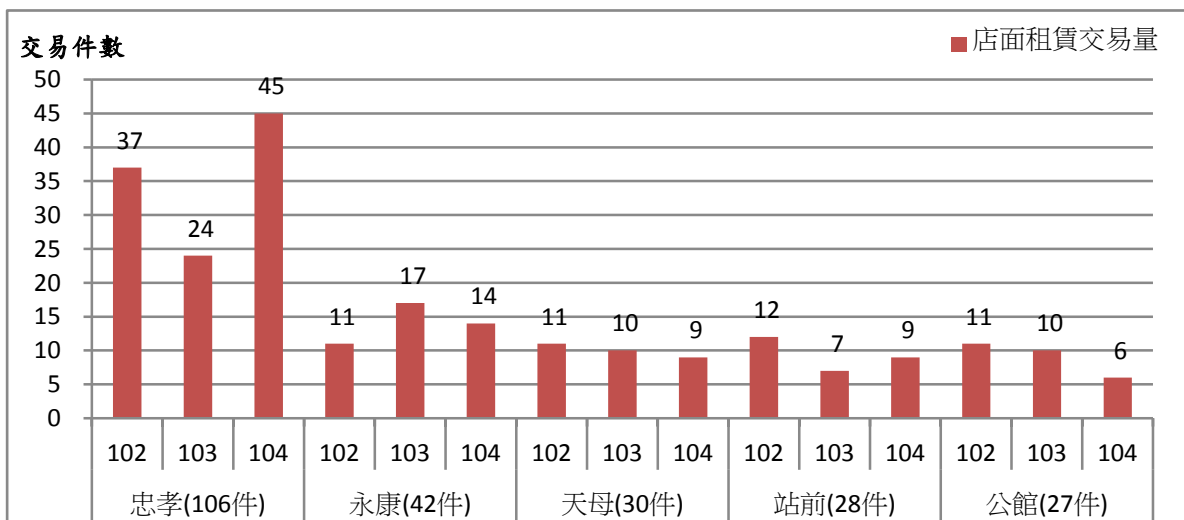
肆、店面市場

一、 全市主要店面商圈租賃交易量

★ 店面租賃交易量先減後增，忠孝商圈最為熱門

本市主要店面商圈 102 年至 104 年實價登錄租賃交易件數分別為 108 件、82 件及 101 件，104 年租賃件數較 103 年增加幅度為 23.17%，較 102 年減少幅度為 6.48%。各主要店面商圈中以忠孝商圈平均租賃件數 35 件/年為最多。

圖 26 全市主要店面商圈租賃件數總量圖

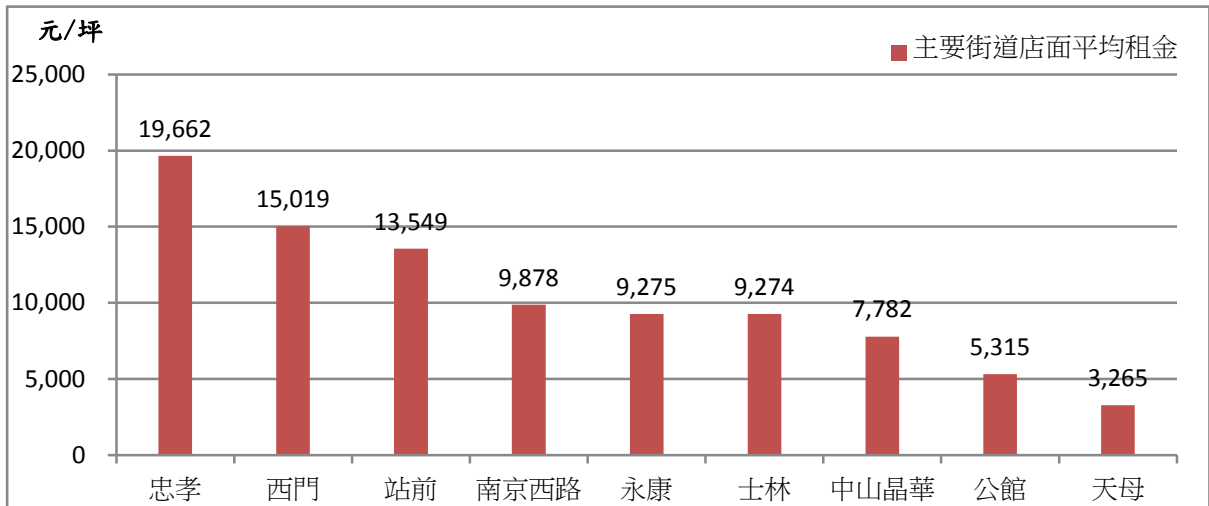


二、 全市主要店面商圈平均租金

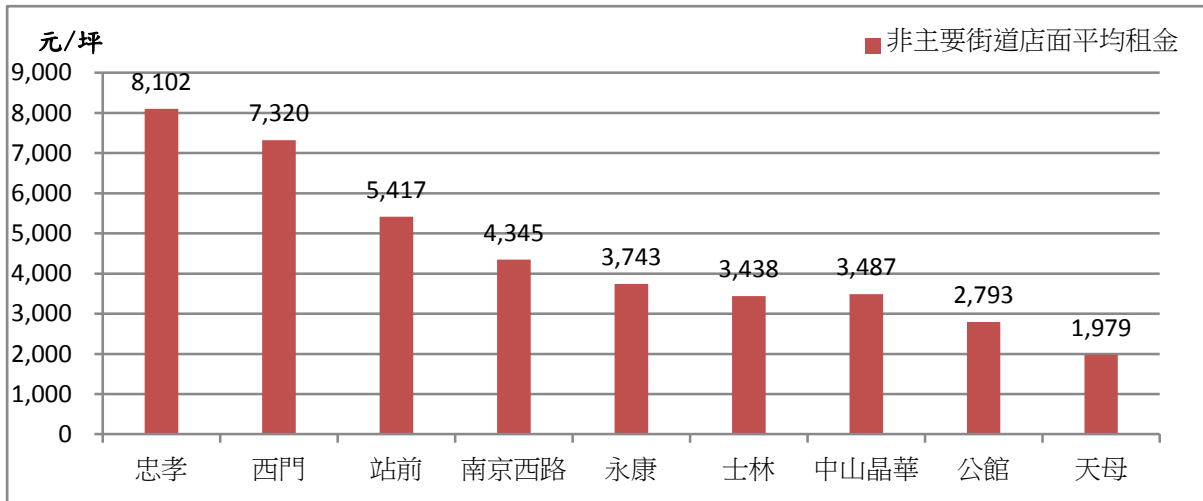
★ 商圈表現群雄爭王，忠孝、西門、站前商圈分列前三名

因店面租金受臨路情形、顧客通行量、聚集規模等條件影響甚鉅，為避免單一數據無法真實呈現全市各主要店面商圈租金水準，地政局特別區分主要街道⁷店面及非主要街道店面，分別統計 102 年至 104 年平均租金供外界參考。其中主要街道店面平均租金最高者為忠孝商圈，平均租金 19,662 元/坪，次高為西門商圈，平均租金為 15,019 元/坪，第 3 則為站前商圈，平均租金為 13,549 元/坪；而非主要街道店面平均租金最高者同樣為忠孝商圈，平均租金 8,102 元/坪，次高為西門商圈，平均租金為 7,320 元/坪，第 3 則為站前商圈，平均租金為 5,417 元/坪。

圖 27 全市主要店面商圈平均租金圖



⁷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。



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 28 全市主要辦公商圈平均租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

三、 全市店面交易總價前 5 名

自實價登錄以來全市店面交易總價前 5 名，第 1 名位於信義商圈，交易總價為 270.34 億元，第 2、3 名均位於西門商圈，交易總價分別為 67、39.5 億元，前 5 名裡西門商圈及站前商圈各有 2 件，信義商圈有 1 件。

表 16 全市店面交易總價前 5 名

交易時間	行政區	路段	位置	總價(億元)	面積(坪)
10412	信義區	松高路 1~30 號	信義商圈	270.34	20,910.47
10108	萬華區	漢中街 31~60 號	西門商圈	67.00	4,429.80
10304	萬華區	西寧南路 121~150 號	西門商圈	39.50	2,394.73
10112	中正區	忠孝西路一段 31~60 號	站前商圈	39.09	860.97
10110	中正區	忠孝西路一段 31~60 號	站前商圈	31.34	1,736.53

資料來源：臺北市政府地政局

四、 全市店面交易單價前 5 名

自實價登錄以來全市店面交易單價前 5 名，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 17 全市店面交易單價前 5 名

交易時間	行政區	路段	位置	單價(萬元/坪)
10306	大安區	忠孝東路四段 211~240 號	忠孝商圈	778.5
10306	大安區	忠孝東路四段 211~240 號	忠孝商圈	756.8
10310	大安區	永康街 1~30 號	永康商圈	655.1
10403	大安區	忠孝東路四段 271~300 號	忠孝商圈	649.9
10112	中正區	開封街一段 1~30 號	站前商圈	613.9

資料來源：臺北市政府地政局

五、 全市店面租金單價前 5 名

實價登錄以來全市店面租金單價前 5 名，最高價第 1、2 名均位於忠孝商圈，單價分別為 31,679 元/坪及 29,646 元/坪，第 3 名位於館前商圈，單價為 27,531 元/坪，前 5 名有 4 名位於忠孝商圈，可謂本市燙金店面，商業效益高。

表 18 全市店面租金單價前 5 名

交易時間	行政區	路段	位置	單價(元/坪)
10109	大安區	忠孝東路四段 211~240 號	忠孝商圈	31,679
10410	大安區	忠孝東路四段 61~90 號	忠孝商圈	29,646
10212	中正區	館前路 1~30 號	館前商圈	27,531
10309	大安區	忠孝東路四段 61~90 號	忠孝商圈	25,666
10205	大安區	忠孝東路四段 61~90 號	忠孝商圈	24,737

資料來源：臺北市政府地政局

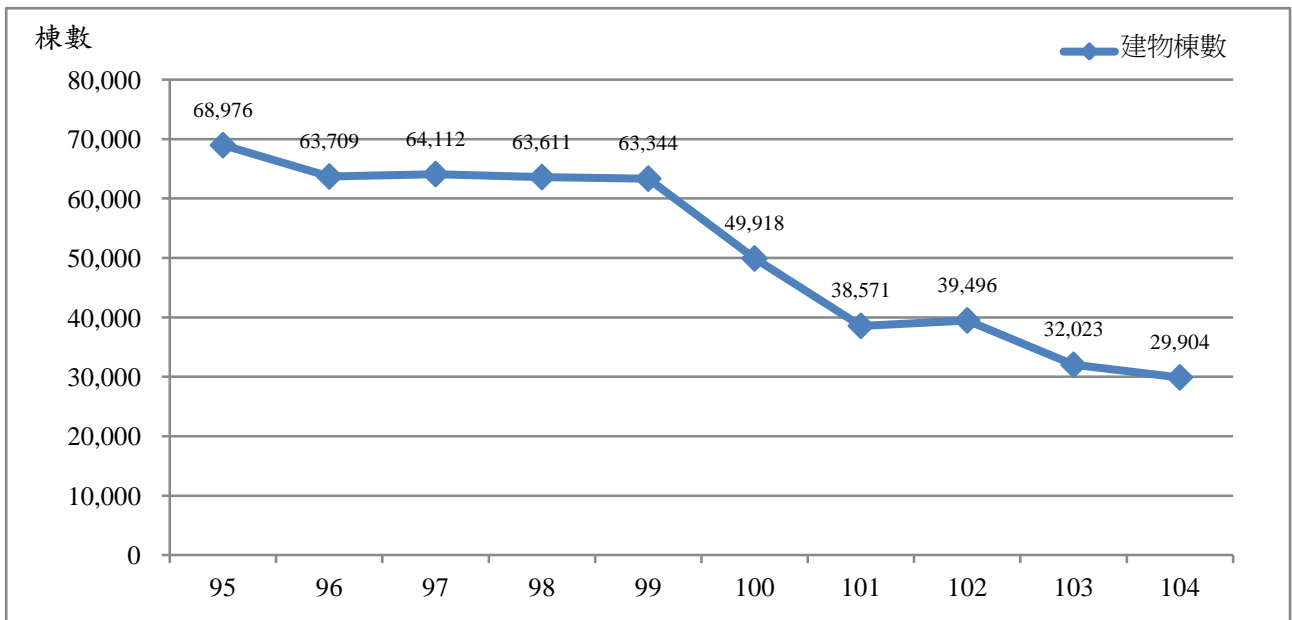
伍、總結:

近 3 年實價登錄統計資料已如前述，地政局特別加入近 10 年建物買賣登記棟數、房價所得比來一窺不動產市場長期發展趨勢，並針對實價登錄統計結果予以總結說明。

一、 近 10 年建物買賣登記棟數

依 95 年至 104 年建物買賣登記棟數資料顯示，整體係呈現下滑趨勢，以 95 年 68,976 棟最高，10 年中並有 2 次大幅度的下滑，99 年~101 年下滑幅度最劇，減幅高達 39.11%，102~103 年下滑幅度次劇，減幅為 18.92%，至 104 年 29,904 棟為最低點，104 年減幅 6.62%，相較 103 年下滑已有減緩趨勢，與實價登錄 102 年至 104 年減幅趨勢相同。

圖 29 全市建物買賣登記棟數圖

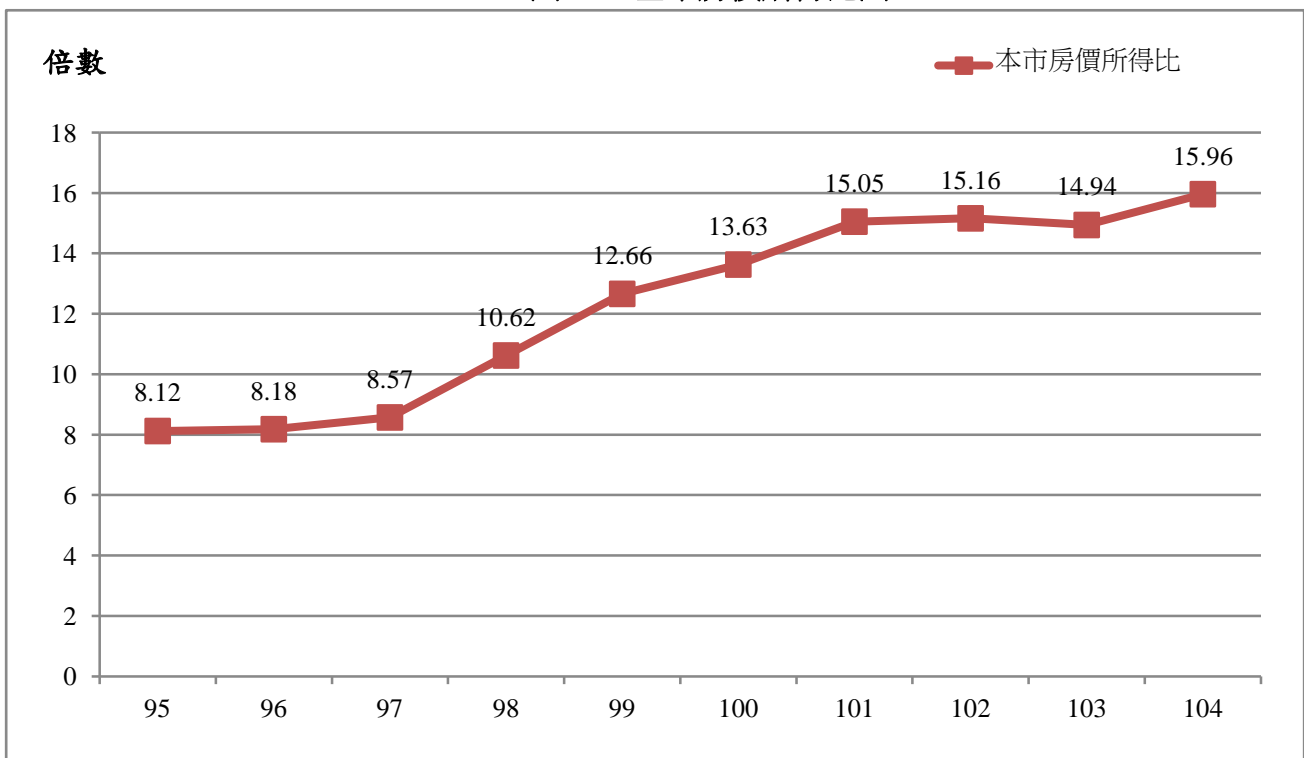


資料來源：臺北市政府地政局

二、 近 10 年房價所得比

依 95 年至 104 年本市房價所得比資料顯示，除 103 年 14.94 倍較 102 年 15.16 倍略為下降外，其他年度呈現上升趨勢，以 95 年 8.12 倍最低，至 104 年 15.96 倍最高。

圖 30 全市房價所得比圖



註:年度房價所得比係以各季房價所得比平均計算，另因 104 年僅公布至第 3 季，故 104 年房價所得比係以第 1 季至第 3 季平均計算。

資料來源：內政部不動產資訊平台

三、 動態報導小結

(一) 104 年交易減幅趨緩，中山區連續 3 年奪冠

在住宅(含大樓、公寓、套房)市場部分，104 年交易件數較 102 年、103 年減少幅度分別為 36.36%、8.75%。各行政區方面，中山區 104 年交易件數 2,150 件，連續 3 年為交易量冠軍。另從建物型態觀察，各區均以大樓為主，套房則以中山區最高，南港區最低；公寓占比則係士林區最高，中山區最低。

(二) 中山區交易量奪冠，大安區平均價稱王，萬華區相對親民

各行政區交易價格部分，交易總金額前 3 名依次為中山區、大安區及內湖區。平均交易總價前 3 名依次為大安區、中正區及信義區，102 年至 104 年平均交易總價分別為 3,413 萬元、2,896 萬元及 2,762 萬元。而平均交易單價前 3 名，依次為大安區、信義區及中正區，102 年至 104 年平均交易單價分別為 93.1 萬元/坪、79 萬元/坪及 77.7 萬元/坪。

(三) 坡平車位平均單價約為房價 3.7 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 323 萬元為最高，文山區 180 萬元最低。機械(含坡道機械及升降機械)停車位平均單價以

松山區 175 萬元為最高，文山區 116 萬元為最低。機械車位價格大約是平面車位的 6 成，房價的 2.25 倍，平面車位則約為房價的 3.7 倍。

(四) 內科廠辦交易熱絡，信義商辦身價不凡，南港經貿後勢可期

統計本市主要辦公商圈 102 年至 104 年買賣及租賃交易件數，廠辦明顯高於商辦，又以內科廠辦交易最為熱絡。交易價格部分，信義商辦勇奪平均交易單價及平均租金雙料冠軍，同時囊括全市商辦交易單價排行榜前 3 名，及全市商辦租金單價排行榜前 5 名，可說是身價最高貴的辦公商圈，至於全市商辦最高交易總價則位於敦南商辦。

(五) 忠孝商圈店面最熱，平均租金高居第一

本市主要店面商圈 102 年至 104 年實價登錄租賃交易件數分別為 108 件、82 件及 101 件，其中以忠孝商圈平均租賃件數 35 件/年為最多。至於主要街道店面平均租金最高者為忠孝商圈，平均租金 19,662 元/坪，次高為西門商圈，平均租金為 15,019 元/坪，第 3 則為站前商圈，平均租金為 13,549 元/坪。全市店面交易單價前 5 名中，有 3 件位於忠孝商圈，永康及站前商圈各有 1 件。

(六) 秒懂三年臺北房市

經整理分析以上近三年資訊，彙整如下表，希藉由重點的掌握，秒懂三年臺北房市，目的更在於透明資訊，進而健全房市。

表 19 臺北市近三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. 104 年較 102、103 年減少幅度 36.72%、9.18%，交易量逐年雖遞減但幅度趨緩。 2. 平均交易總價逐年增加，平均交易單價 104 年第 3 季達高峰 3. 中山區交易量及流通率居冠，萬華區流通率最低。
住宅市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅交易量持續下滑，中山區交易量最高。 2. 中山區總交易金額奪冠，大安區平均交易總價最高。 3. 精華地區平均交易單價仍高，大安區穩居第一，萬華區相對親民。
車位市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坡平車位大安區 323 萬元最高、文山區 180 萬元最低，機械車位松山區 175 萬元最高、文山區 116 萬元最低。 2. 機械車位平均單價約為坡平車位 6 成。 3. 坡平車位平均單價約為房價 3.7 倍，機械車位為 2.25 倍。
商辦市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信義商辦交易單價最高、租金最貴，南港經貿廠辦交易單價最低、租金最便宜。 2. 內科廠辦毛利率居冠，敦南商園毛利率最低。
店面市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 交易單價以忠孝商園店面居冠，前 5 名皆超過 600 萬元/坪。 2. 主要街道與非主要街道店面平均租金，均以忠孝商園奪冠，西門商園緊追在後。

資料來源：臺北市政府地政局

四、 透明資訊 掌握脈動 健全房市

「房價不降，買氣不出來」、「央行降息，房市露出曙光」近來關於房價的議題不斷充斥於媒體，以近 10 年來建物買賣登記棟數資料顯示，整體買氣呈現下滑趨勢，與實價登錄 102 年至 104 年減幅趨勢相同；另觀察近 10 年房價所得比仍不斷攀升，對照本市住宅價格指數顯示房價相對仍高。

經由統計近 3 年實價登錄的資訊，清楚呈現出不動產市場交易量、價的真實情況，用意在於透明房價資訊，讓任何想進入臺北市不動產市場交易的人，無論是業者或消費者，都更能掌握市場脈動，深入了解不動產市場交易狀況，以促成房地產健全之發展。