



臺北市108年

# 不動產市場 動態年報



109年9月3日

## 前 言

### 解析實價動態年報，掌握房市透明脈動

為讓各界一覽不動產市場整體脈動及 108 年市場變化情形，本次動態年報藉由大數據分析解構實價登錄數據，分為兩部分，第一主軸由市場總體面出發，分就實價登錄申報總件數及標的種類、各年度房地之交易量及交易總額等面向，闡述市場的趨勢變化。第二主軸係就 108 年不動產實價登錄資訊進一步統計分析，細分不動產次市場，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，並針對全市辦公、店面主要商圈實價登錄租賃案件進行量價分析統計<sup>1</sup>，提供微觀的市場動態分析，以期藉由完整不動產總體及次級市場動態分析，清楚呈現房市變化趨勢。最後綜整前述各總體市場與次市場動態分析內容，製作「108 年房地產市場分析重點表」，協助民眾一表掌握臺北市全年市場動態，讓房市解讀更輕鬆、更有效率。

---

<sup>1</sup>按目前實價登錄租賃部分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，故住宅租賃次市場未納入本次報導中。

## 目錄

<b>壹、 總體面</b> .....	<b>5</b>
一、 不動產實價登錄交易分析.....	5
(一) 實價登錄申報總件數及標的種類.....	5
(二) 各年度房地交易量及總額.....	8
<b>貳、 次市場面</b> .....	<b>9</b>
一、 住宅市場.....	9
(一) 住宅交易量及總額.....	9
(二) 全市及各行政區住宅平均交易總價.....	12
(三) 全市及各行政區住宅平均交易單價.....	13
(四) 全市高單價住宅交易件數變化及各年交易單價前 10 名.....	14
(五) 總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區.....	15
二、 辦公市場.....	17
(一) 全市辦公市場租賃交易量.....	17
(二) 主要辦公商圈租賃交易量.....	18
(三) 主要辦公商圈平均月租金.....	19
(四) 全市商(廠)辦租金單價前 10 名.....	20
三、 店面市場.....	21
(一) 全市及主要商圈店面市場租賃交易量.....	21
(二) 主要店面商圈平均月租金.....	22
(三) 全市店面租金單價前 10 名.....	23
四、 停車位.....	24
(一) 全市及各行政區停車位買賣平均交易單價.....	24
(二) 停車位價格比值.....	25
<b>參、 總結</b> .....	<b>26</b>
一、 動態年報小結.....	26
二、 一張表看懂 108 年臺北房市.....	28

## 表目錄

表 1	102 至 108 年交易標的種類統計表 .....	6
表 2	102 至 108 年住宅交易單價前 10 名 .....	14
表 3	108 年全市交易總價未滿 1,000 萬元之 10 大熱門交易大社區 .....	16
表 4	108 年全市交易總價 1,000-1,500 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區 .....	16
表 5	108 年全市交易總價 1,500-2,000 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區 .....	16
表 6	全市商(廠)辦租金單價前 10 名 .....	20
表 7	全市店面租金單價前 10 名 .....	23
表 8	全市行政區 102 至 108 年車位價格比值 .....	25
表 9	臺北市 108 年房地產分析重點表 .....	28

## 圖目錄

圖 1	102 至 108 年買賣案件交易量.....	5
圖 2	102 至 108 年租賃案件交易量.....	7
圖 3	102 至 108 年預售屋案件交易量.....	7
圖 4	102 至 108 年房地交易量及總額圖.....	8
圖 5	102 至 108 年住宅交易量及總額圖.....	9
圖 6	各行政區 102 至 108 年住宅交易量圖.....	10
圖 7	各行政區 102 至 108 年住宅交易總額圖.....	11
圖 8	全市及各行政區 102 至 108 年住宅平均交易總價圖.....	12
圖 9	全市及各行政區 102 至 108 年住宅平均交易單價圖.....	13
圖 10	102 至 108 年辦公市場租賃交易量圖.....	17
圖 11	主要辦公商圈 102 至 108 年租賃交易量圖.....	18
圖 12	主要辦公商圈 102 至 108 年平均月租金圖.....	19
圖 13	全市 102 至 108 年店面市場租賃交易量圖.....	21
圖 14	主要店面商圈 102 至 108 年租賃交易量圖.....	21
圖 15	主要店面商圈平均租金圖.....	22
圖 16	全市 102 至 108 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖.....	24
圖 17	全市行政區 102 至 108 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖.....	24



# 臺北市 108 年不動產市場動態年報

## 壹、總體面

### 一、不動產實價登錄交易分析

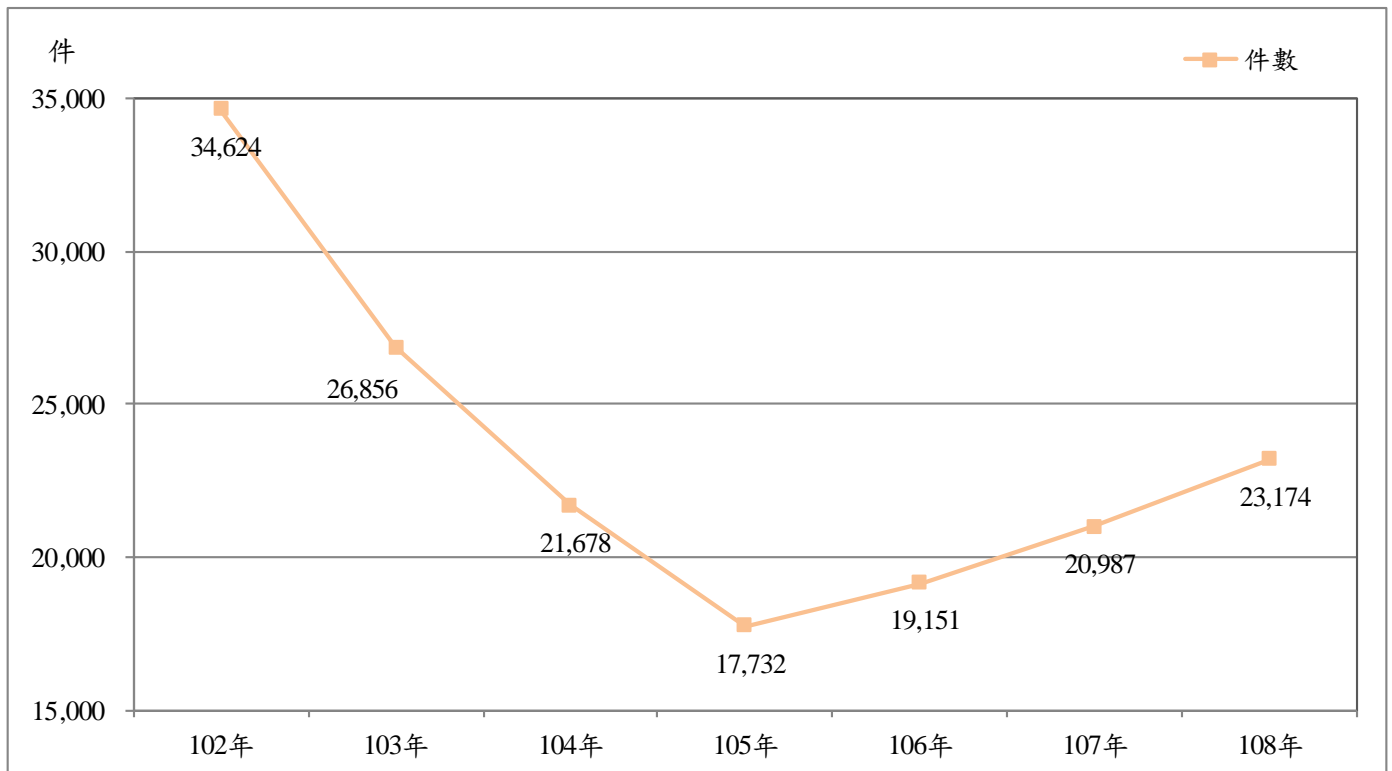
#### (一)實價登錄申報總件數及標的種類

##### 1. 買賣案件總件數及標的種類占比<sup>2</sup>

**—108 年買賣總交易量成長 10.42%，房地交易占比 85.31%，創 102 年以來新高**

全市 102 年至 108 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、19,151 件、20,987 件及 23,174 件，102 年至 105 年呈逐年遞減情形，自 106 年起逐年回升，108 年較 107 年成長 10.42%。以交易標的種類區分，108 年仍以房地占比為最高，占比為 85.31%，較 107 年增加 0.73%，創 102 年以來新高。

圖 1 102 至 108 年買賣案件交易量



<sup>2</sup> 占比係指各交易標的種類買賣件數占全市買賣總件數之比例。

資料來源：臺北市政府地政局

表 1 102 至 108 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%	
107 年	件數	1,860	17,751	143	1,233	20,987	9.59%
	占比	8.86%	84.58%	0.68%	5.88%	100%	
108 年	件數	2,003	19,770	135	1,266	23,174	10.42%
	占比	8.65%	85.31%	0.58%	5.46%	100%	
總計	件數	16,346	137,655	1,150	9,051	164,202	—
	占比	9.96%	83.83%	0.70%	5.51%	100%	

資料來源：臺北市政府地政局

## 2. 租賃案件總件數及預售屋案件總件數<sup>3</sup>

### —108 年租賃案件交易量增加 3.81%，預售屋案件交易量增加 106.52%

全市 102 年至 108 年實價登錄租賃交易揭露總件數分別為 6,398 件、6,729 件、6,933 件、7,506 件、7,284 件、7,436 件及 7,719 件，102 年至 105 年呈逐年增加趨勢，106 年微幅下跌，107 年回溫，108 年較 107 年增加 3.81%。102 年至 108 年實價登錄預售屋交易揭露總件數分別為 1,442 件、938 件、251 件、228 件、197 件、230 件及 475 件，108 年較 107 年增加 106.52%。

圖 2 102 至 108 年租賃案件交易量

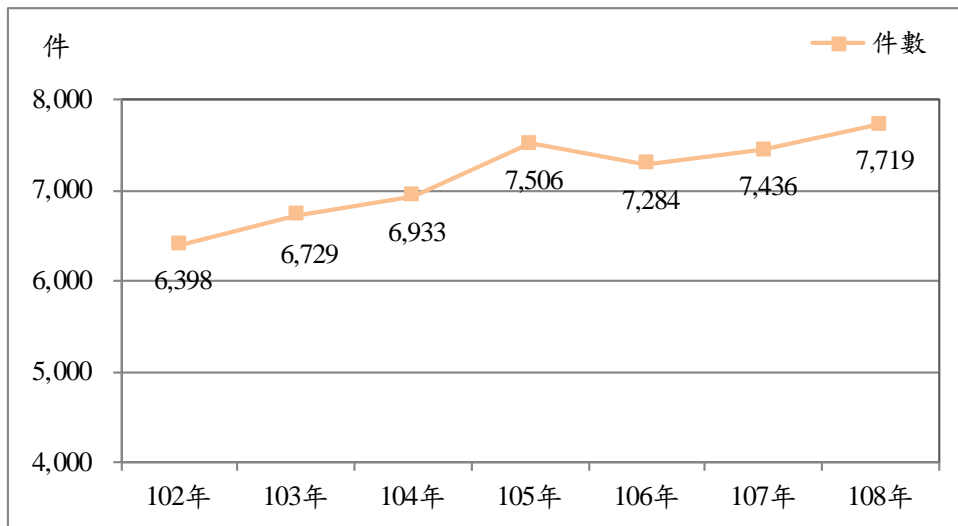
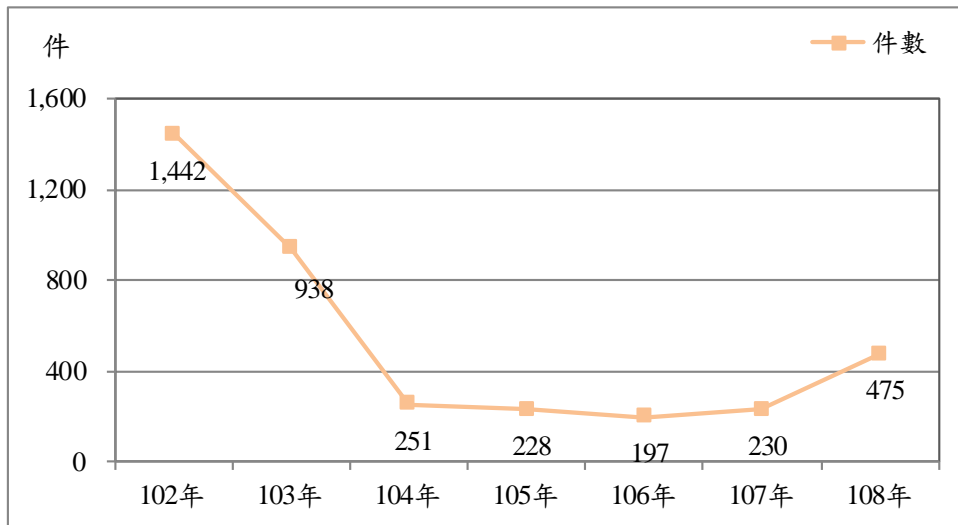


圖 3 102 至 108 年預售屋案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>3</sup>按不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 規定，「經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。……」故本年報僅統計前揭所指經營仲介業務及代銷業務者所申報之租賃及預售屋案件。

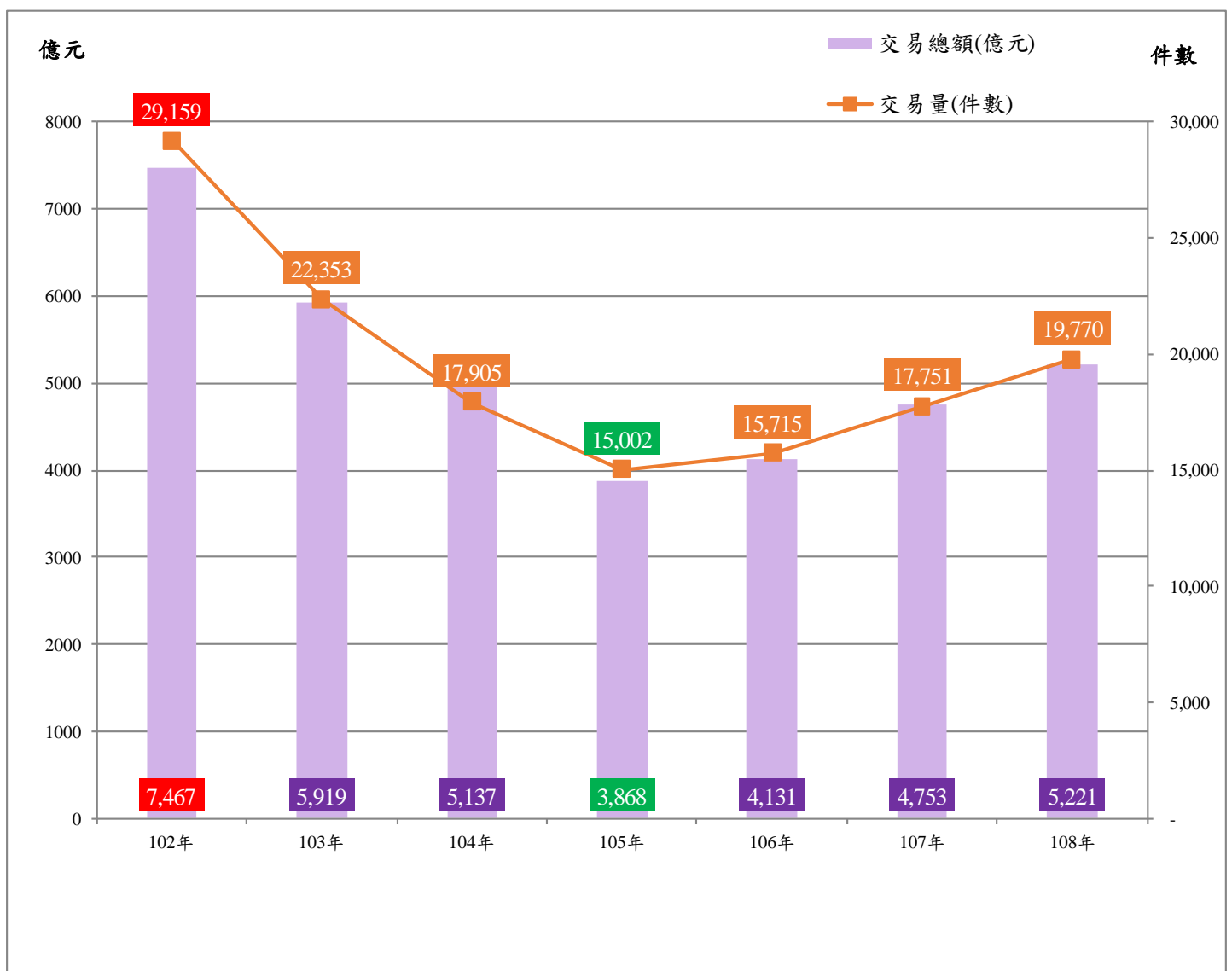


## (二)各年度房地交易量及總額

### —108 年房地交易量增加 11.37%，交易總額增加 9.85%

占全市實價登錄交易件數比重最高的房地交易標的，102 年至 108 年件數分別為 29,159 件、22,353 件、17,905 件、15,002 件、15,715 件、17,751 件及 19,770 件，交易總額則分別為 7,467 億元、5,919 億元、5,137 億元、3,868 億元、4,131 億元、4,753 億元及 5,221 億元。102 年至 105 年交易量及交易總額逐年萎縮，106 年起止跌回升，108 年交易量較 107 年增加 11.37%，交易總額則增加 9.85%。

圖 4 102 至 108 年房地交易量及總額圖



備註：交易量(總額)最高以紅框標示，最低以綠框標示。

資料來源：臺北市政府地政局

## 貳、次市場面

### 一、住宅市場

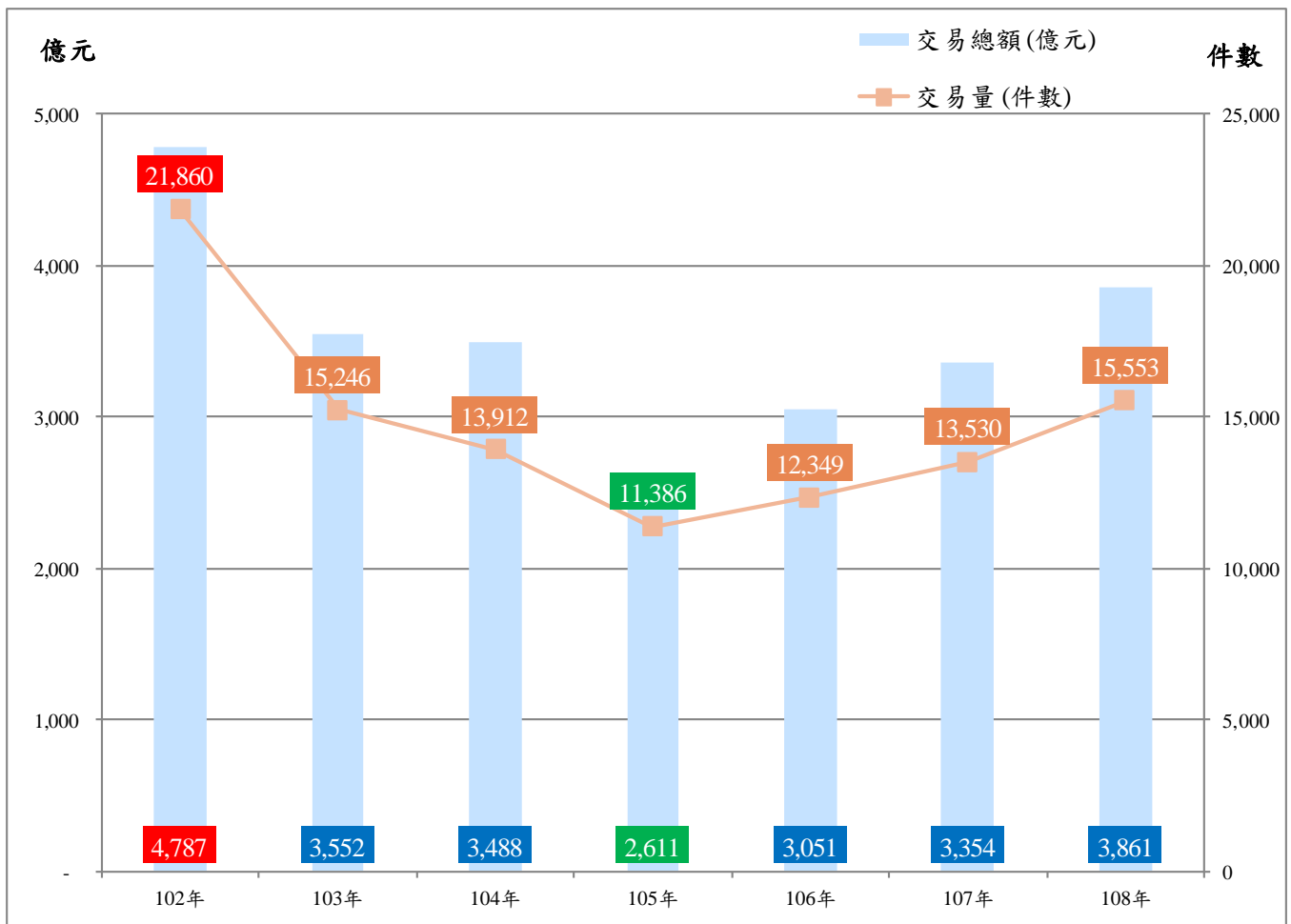
#### (一)住宅交易量及總額

##### 1. 全市住宅交易量及總額

#### —108 年交易量增加 14.95%，交易總額增加 15.12%

全市 108 年實價登錄住宅交易件數<sup>4</sup>為 15,553 件較 107 年 13,530 件增加 14.95%；交易總額為 3,861 億元，較 107 年 3,354 億增加 15.12%。交易量及交易總額皆為 102 年以來次高。

圖 5 102 至 108 年住宅交易量及總額圖



備註：交易量(總額)最高以紅框標示，最低以綠框標示。

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>4</sup>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

### —108 年中山區交易量連 7 年居冠，12 行政區僅萬華區交易量減少

108 年 12 行政區交易件數相較 107 年除萬華區減少外，其餘各區皆呈現增加情形。108 年交易量中山區最多 2,258 件連續 7 年居冠，其次為內湖區 2,116 件及文山區 1,578 件；交易件數最少為南港區僅 645 件，與中山區相差約 2.50 倍。

圖 6 各行政區 102 至 108 年住宅交易量圖



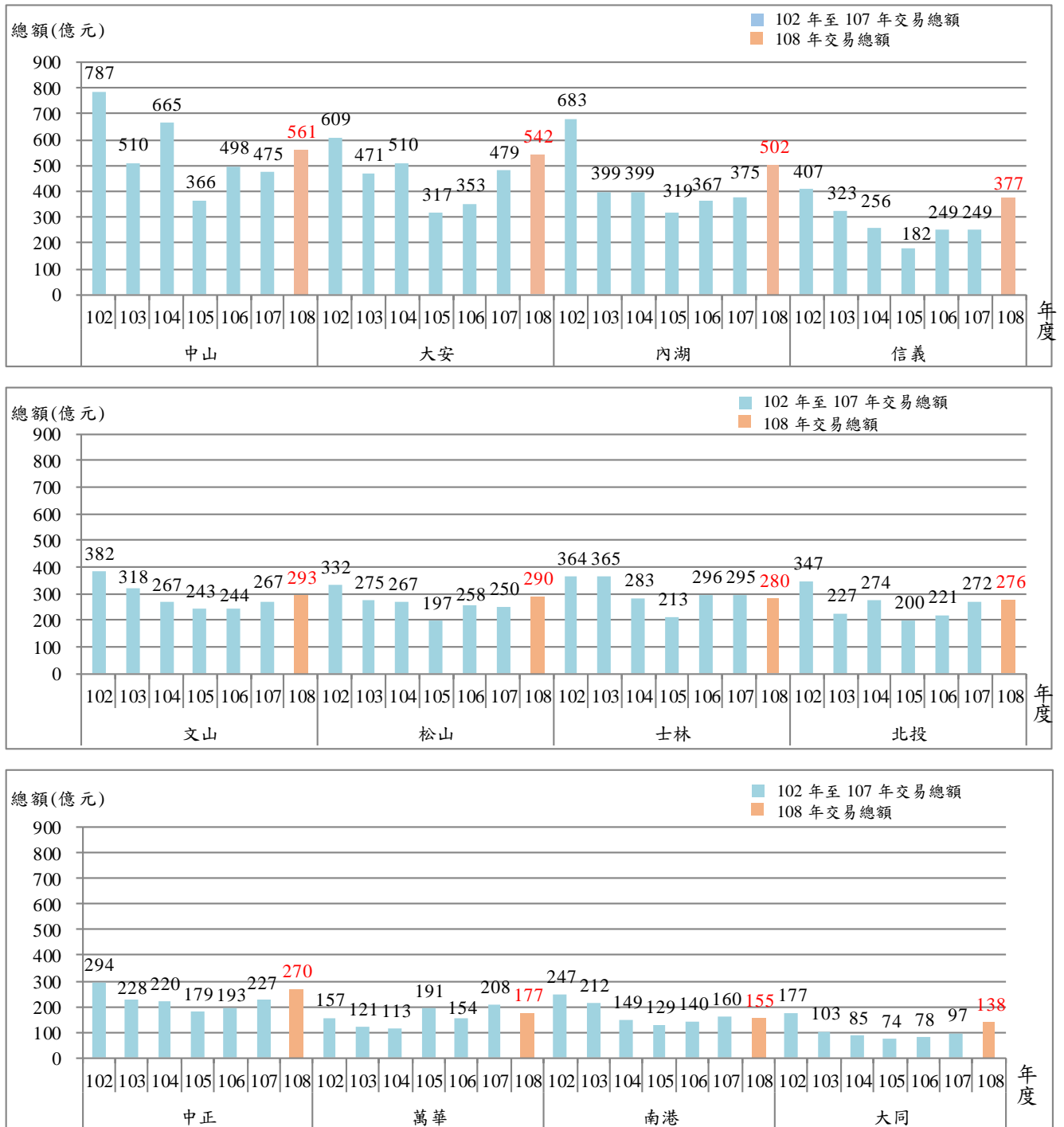
資料來源：臺北市政府地政局

### 3. 各行政區住宅交易總額

#### —108 年交易總額中山區最高，與大同區相差 3.07 倍

108 年 12 行政區除士林區、萬華區、南港區交易總額下滑外，其餘各區均呈現上漲情形。108 年交易總額由中山區以 561 億元奪回冠軍寶座，其次為大安區 542 億元及內湖區 502 億元；交易總額最低為大同區僅 138 億元，與中山區相差約 3.07 倍。

圖 7 各行政區 102 至 108 年住宅交易總額圖



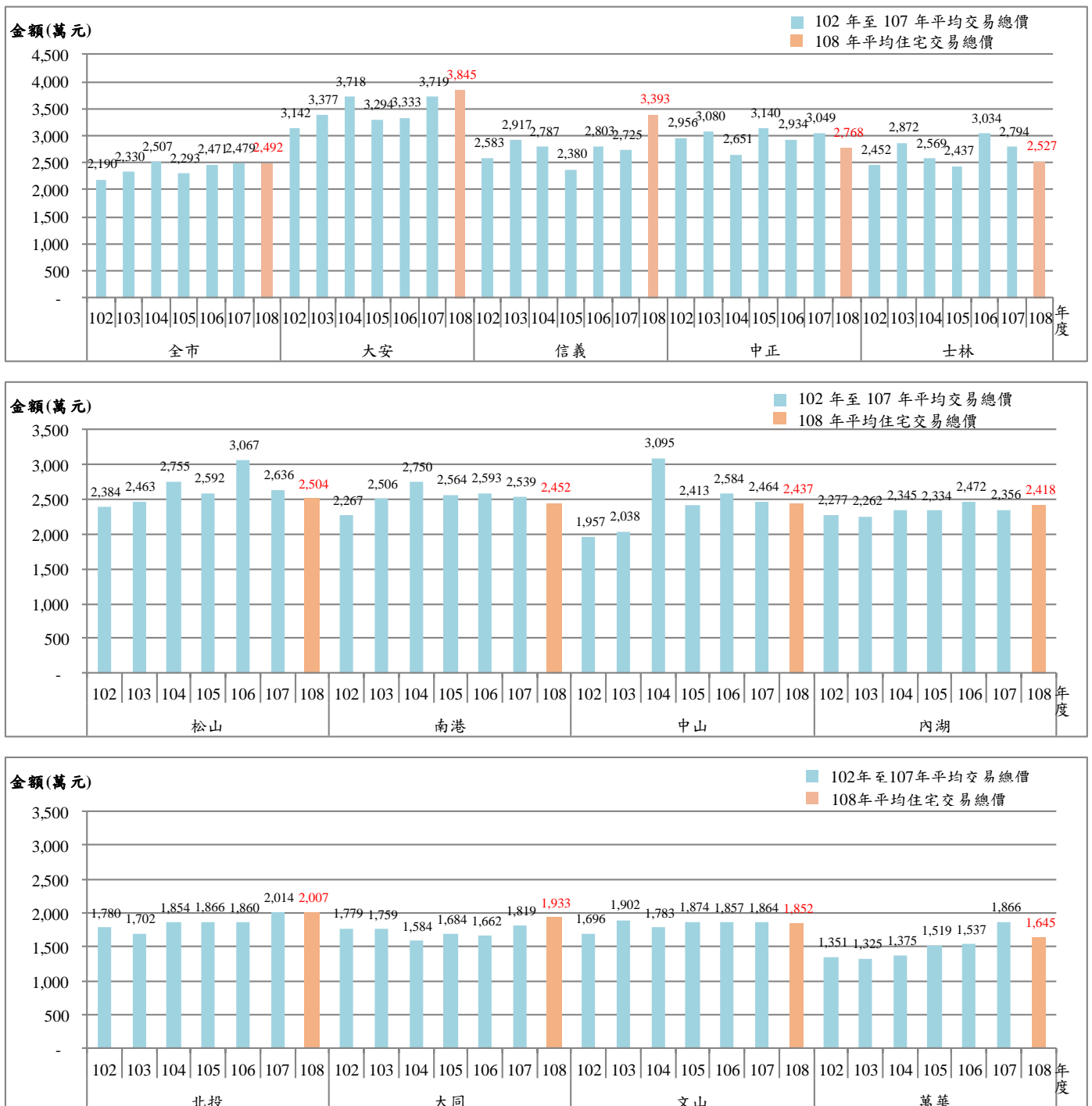
資料來源：臺北市政府地政局

## (二)全市及各行政區住宅平均交易總價

### —108 年住宅平均交易總價上漲 0.52%，萬華區相對平價

從全市住宅平均交易總價<sup>5</sup>觀察，108 年全市平均總價為 2,492 萬元，較 107 年 2,479 萬元上漲 0.52%。12 行政區平均交易總價呈現 4 區上漲，8 區下跌情形。平均交易總價前 3 名依序為大安區 3,845 萬元、信義區 3,393 萬元及中正區 2,768 萬元；最低為萬華區 1,645 萬元，與最高的大安區相差約 1.34 倍。

圖 8 全市及各行政區 102 至 108 年住宅平均交易總價圖



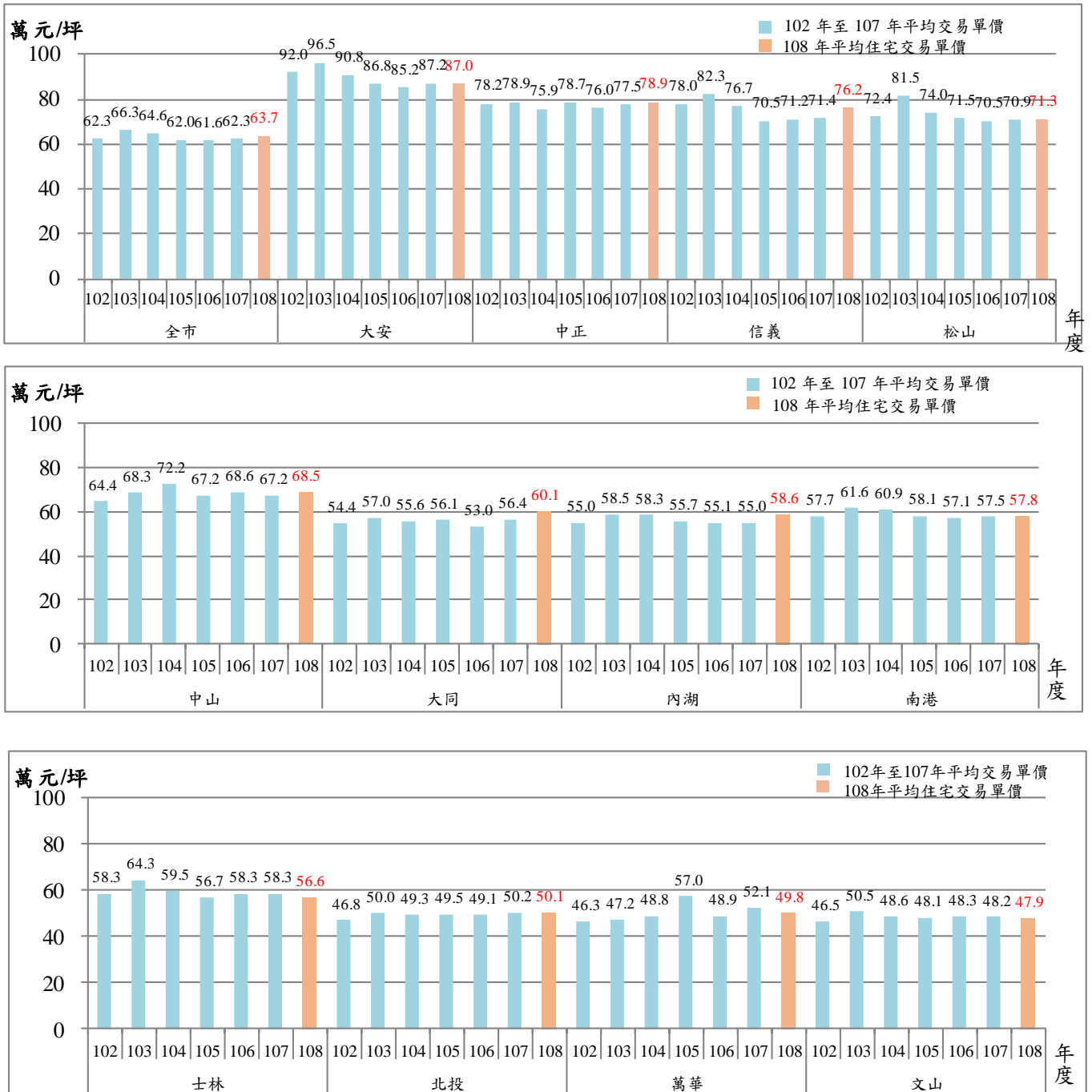
資料來源：臺北市府地政局

### (三)全市及各行政區住宅平均交易單價

#### —108 年住宅平均交易單價上漲 2.25%，文山區連續 5 年最低

從全市住宅平均交易單價<sup>5</sup>觀察，108 年全市平均單價為 63.7 萬元/坪，較 107 年 62.3 萬元/坪上漲 2.25%。12 行政區平均交易單價呈現 7 區上漲，5 區下跌情形。平均交易單價仍由大安區以 87 萬元/坪居首，其次為中正區 78.9 萬元/坪及信義區 76.2 萬元/坪；最低為文山區 47.9 萬元/坪，已連續 5 年最低。

圖 9 全市及各行政區 102 至 108 年住宅平均交易單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>5</sup>住宅平均交易總價(單價)：係以實價登錄案件所有 2 樓(含)以上住宅交易總價(單價)總和除以案件數所得之算術平均數。



## (四)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 102 年至 108 年全市住宅交易單價在 200 萬元/坪以上交易件數變化，以 108 年最多，共計 44 件，其次為 104 年 37 件、107 年 19 件、103 年 15 件、102 年及 106 年皆為 10 件，105 年交易件數最少，全年僅 3 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、107 年大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤 281.5 萬元/坪、108 年中山區西華富邦 264 萬元/坪。

表 2 102 至 108 年住宅交易單價前 10 名

名次	102 年			103 年			104 年			105 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
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
2	大安	帝寶	298.1	信義	皇翔御璫	290	中山	西華富邦	290.6	中正	松濤苑	268.5
3	大安	帝寶	281.6	大安	元大栢悅	280	中山	西華富邦	290.2	士林	華固天鑄	207.4
4	信義	皇翔御璫	276	信義	皇翔御璫	277.3	中山	西華富邦	286.5	大安	吾疆	199.8
5	大安	帝寶	275	信義	皇翔御璫	275	中山	西華富邦	286.4	松山	文華苑	199.7
6	大安	元大栢悅	271	大安	帝寶	272.8	信義	皇翔御璫	280.3	中正	頂禾園	192.5
7	信義	皇翔御璫	270	大安	帝寶	269.1	信義	信義富邦	277.4	中正	頂禾園	189.6
8	信義	皇翔御璫	260.1	中正	松濤苑	268	大安	帝寶	275.2	中山	帝景水花園	186.4
9	中正	松濤苑	260	信義	皇翔御璫	260	中正	松濤苑	270.6	松山	文華苑	184.7
10	信義	信義帝寶	200	大安	吾疆	254.1	中山	西華富邦	256.9	信義	台北信義	184
統計 200 萬元 以上交易件數	10 件			15 件			37 件			3 件		

名次	106 年			107 年			108 年		
	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	288	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	281.5	中山	西華富邦	264
2	中山	西華富邦	257.2	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	275	中山	西華富邦	264
3	信義	文心信義	222	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	272.6	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	256.1
4	信義	文心信義	219.9	中正	松濤苑	252.5	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	250.7
5	信義	文心信義	214.9	大安	勤美璞真	249.8	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	245
6	信義	文心信義	212.9	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	232.8	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	233.9
7	中山	西華富邦	212.5	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	230.8	信義	琢白	232
8	中山	代官山	210	中山	西華富邦	223.4	中山	西華富邦	228.3
9	信義	文心信義	210	信義	文心信義	221.4	信義	聯合大於	228.1
10	信義	文心信義	210	信義	皇翔御璫	219	松山	華固名鑄	225.8
統計 200 萬元 以上交易件數	10 件			19 件			44 件		

資料來源：臺北市政府地政局

## (五)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」，並精選 108 年交易總價區間為未滿 1,000 萬元、1,000-1,500 萬元、1,500-2,000 萬元等前 10 大熱門交易社區，提供不同預算之民眾參考。

從各總價區間交易最熱門的大社區來看，總價未滿 1,000 萬元為萬華區國光社區，交易件數計 21 件，主要格局為 2 房；總價 1,000-1,500 萬元為萬華區都美艷，交易件數計 20 件，主要格局以 2 房為主；1,500-2,000 萬元為內湖區文心日日，交易件數計 27 件，主要格局以套房為主。

就交易案件產品類型來看，總價未滿 1,000 萬元社區案件，多以套房為主；總價 1,000-1,500 萬元的選擇則相對有彈性，格局含括套房、2 房及少部分 3 房；1,500-2,000 萬元則以 3 房為大宗。

熱門交易大社區前 10 名中，交易總價未滿 1,000 萬元以內湖區及松山區為主；交易總價 1,000-1,500 萬元以萬華區最多；交易總價 1,500-2,000 萬元則以內湖區為最多。

綜觀 108 年交易總價未滿 2,000 萬元之熱門大社區，按行政區分布以內湖區居冠，總計各有 7 個大社區上榜。

表 3 108 年全市交易總價未滿 1,000 萬元之 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 <sup>6</sup> (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華	國光社區	1,440	21	47.7	16.7	2 房
2	內湖	文德好境	196	20	73.0	12.6	套房
3	松山	信義星池	252	14	66.7	11.8	套房
3	萬華	新巴黎大廈	280	14	39.3	8.7	套房
5	中山	首都大廈	303	12	51.6	10.7	套房
5	內湖	瓏山林藝術館	391	12	54.2	15.7	套房
7	松山	名人世界	704	11	60.0	15.5	套房
8	松山	建成花園大廈	692	10	65.6	10.3	套房
8	內湖	紐約上城	284	10	63.3	14.0	套房
10	中山	I-MORE 新生代	276	9	58.4	14.3	套房

表 4 108 年全市交易總價 1,000-1,500 萬元(未含)之 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 <sup>6</sup> (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華	都美艷	188	20	62.3	20.2	2 房
2	內湖	文德好境	196	12	73.7	15.6	套房
3	中山	歐夏蕾	242	11	77.2	17.2	套房
4	松山	台北摩根	353	10	79.3	15.5	套房
4	萬華	青年新城 (青年社區國宅)	1,769	10	48.2	27.5	2-3 房
4	萬華	台北晶麒	689	10	62.0	20.5	套房
7	中山	基泰之星	329	8	62.7	19.0	套房
7	萬華	國興社區	780	8	44.3	29.1	2-3 房
9	內湖	文心日日	270	6	68.2	22.0	套房
9	中山	美妍家	202	6	84.0	13.6	套房

表 5 108 年全市交易總價 1,500-2,000 萬元(未含)之 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 <sup>6</sup> (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	內湖	文心日日	270	27	67.9	25.7	套房
2	內湖	基河國宅	1,351	26	44.6	38.1	3 房
3	南港	南港一號社區國宅 (南港花園社區)	1,714	24	42.1	39.4	3 房
4	萬華	都美艷	188	17	59.7	32.8	2 房
5	萬華	青年新城 (青年社區國宅)	1,769	10	51.0	32.9	3 房
6	內湖	翔譽愛力	166	9	56.2	31.6	2 房
6	中山	興安國宅(南、北區)	1,757	9	66.2	27.9	2-3 房
8	信義	永吉國宅社區	439	6	57.4	29.7	2-3 房
8	內湖	治磐新村	476	6	49.7	33.4	3-4 房
10	文山	早安再興	194	5	39.4	41.9	3 房

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>6</sup>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。

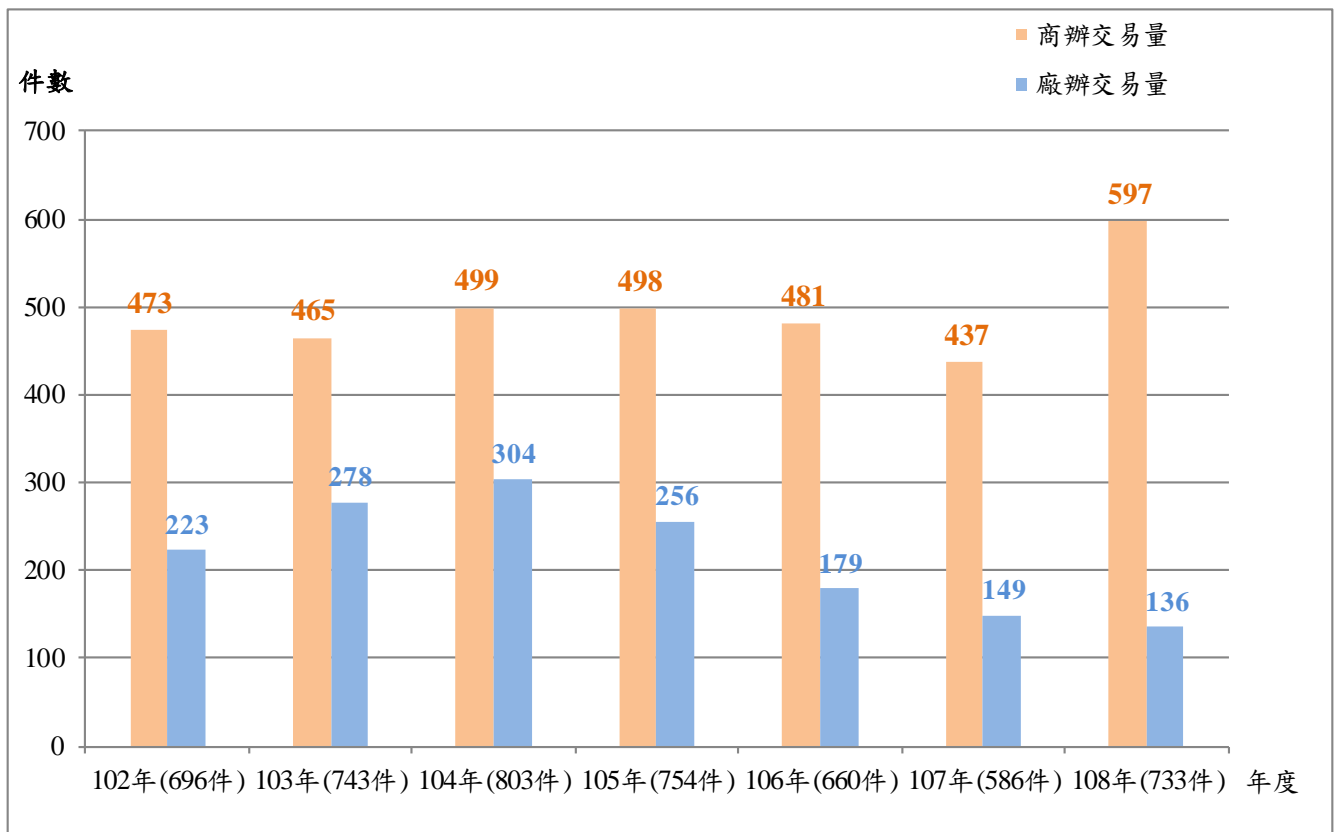
## 二、辦公市場

### (一)全市辦公市場租賃交易量

#### —108 年商辦租賃交易量創 102 年以來新高，廠辦連 4 年下滑

全市辦公市場 108 年實價登錄商辦租賃交易件數<sup>7</sup> 733 件，較 107 年 586 件增加 25.09%。其中商辦租賃交易件數為 597 件，較 107 年 437 件增加 36.61%<sup>8</sup>，創 102 年以來新高。廠辦租賃交易件數 136 件，較 107 年 149 件減少 8.72%，交易量連 4 年下滑。

圖 10 102 至 108 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

<sup>7</sup>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。

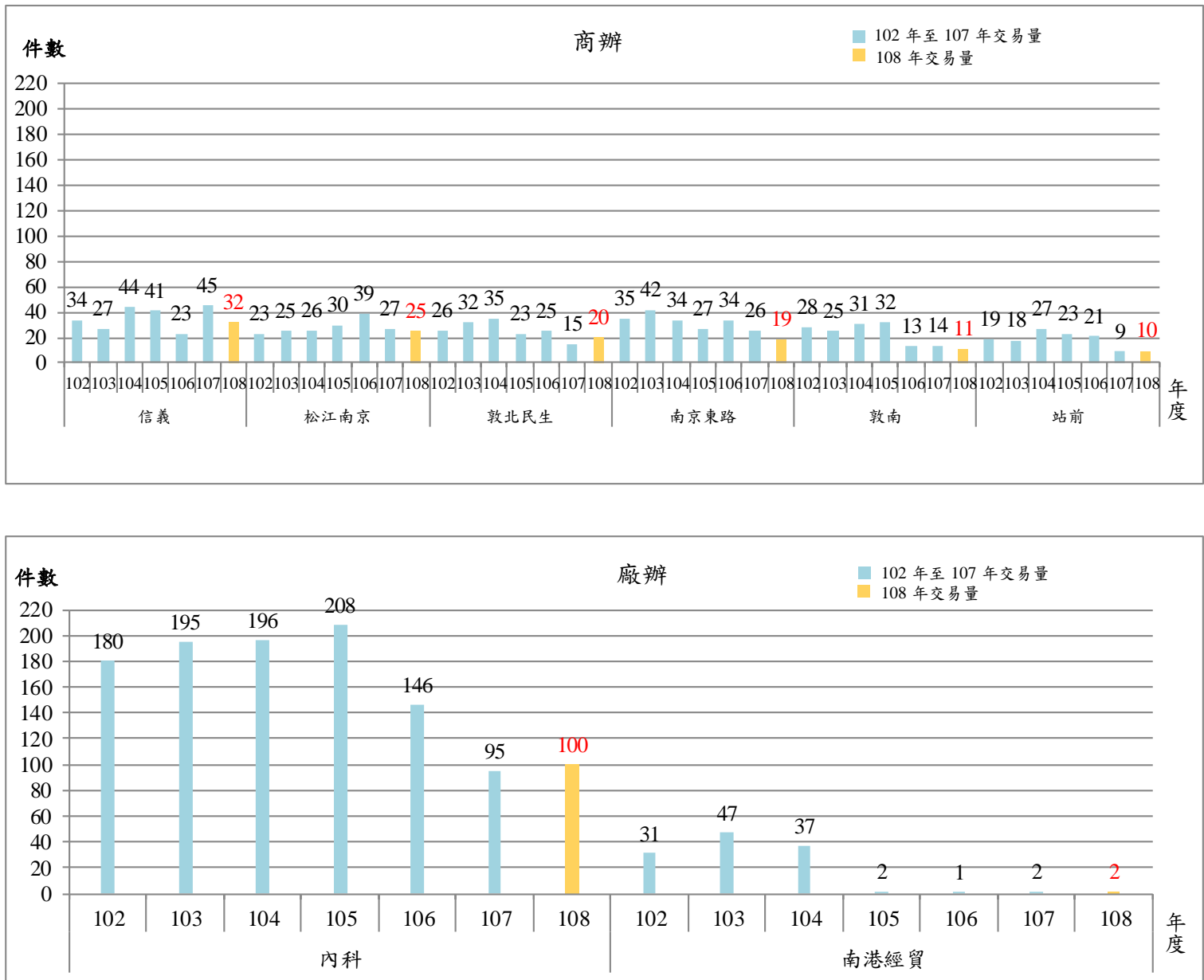
<sup>8</sup>主要因林森北路、長安東路二段、中山北路二、三段、民權東西路、明水路、敬業一路等一帶商辦租賃案件增加所致。

## (二)主要辦公商圈租賃交易量

### —108 年商辦租賃信義商圈最熱，廠辦租賃內科稱王

108 年主要辦公商圈商辦交易量由信義商圈以 32 件連續 2 年居首；相較 107 年，敦北民生商圈交易量增幅 33.33% 最高，站前商圈增加 11.11%，其餘商圈交易量均下滑。廠辦部分，108 年交易量內科為 100 件最多，較 107 年增加 5.26%；南港經貿交易量為 2 件，與 107 年持平。

圖 11 主要辦公商圈 102 至 108 年租賃交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

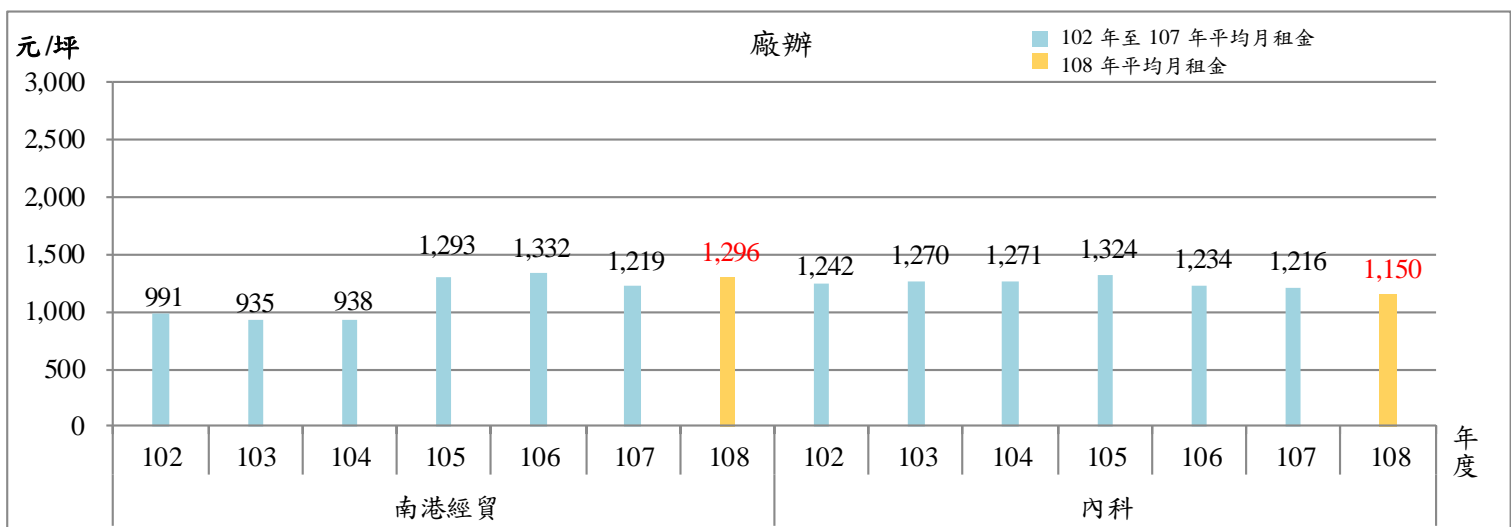
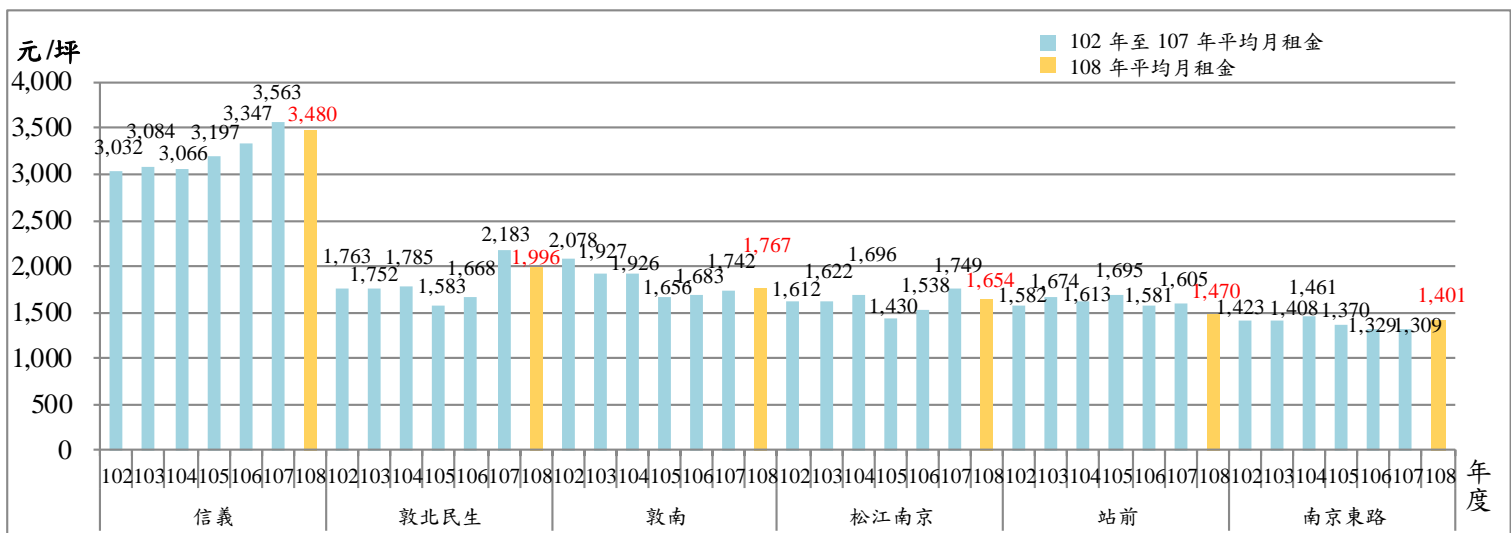
### (三)主要辦公商圈平均月租金

#### —108 年商辦月租金信義商圈持續領先，廠辦月租金內科連 3 年走低

108 年主要辦公商圈商辦平均月租金單價<sup>9</sup>最高為信義商圈 3,480 元/坪，相較 107 年，除敦南商圈、南京東路商圈上漲，其餘辦公商圈皆下跌，並以敦北民生商圈下跌 8.57% 較大，主要係因 108 年敦化北路周邊高單價交易案件比重減少。

廠辦部分，108 年平均月租金單價，南港經貿為 1,296 元/坪，較 107 年 1,219 元/坪上漲 6.32%，惟南港經貿樣本數僅 2 件，代表性較為不足。內科為 1,150 元/坪，較 107 年 1,216 元/坪下跌 5.43%，連 3 年走低。

圖 12 主要辦公商圈 102 至 108 年平均月租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>9</sup>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。



#### (四)全市商(廠)辦租金單價前 10 名

統計至 108 年止全市商(廠)辦租金單價前 10 名皆位於信義商圈，租金單價均突破 4,000 元/坪，第 1 名為臺北南山廣場，單價 4,672 元/坪；第 2 名為國泰置地廣場，單價 4,568 元/坪；第 3 名為 101 大樓，單價 4,410 元/坪。

觀察前 10 名分布狀況，最多為臺北南山廣場 4 件，其次為 101 大樓 3 件、國泰置地廣場 2 件，最少為信義經貿大樓，僅 1 件。

表 6 全市商(廠)辦租金單價前 10 名

名次	交易 年月	行政區	位置	路段	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (元/坪)
1	107/12	信義區	信義商圈	松仁路 91~100 號	38/48	臺北 南山廣場	4,672
2	108/07	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 61~70 號	35/46	國泰置地 廣場	4,568
3	103/04	信義區	信義商圈	信義路五段 1~10 號	83/101	101 大樓	4,410
4	108/07	信義區	信義商圈	松仁路 91~100 號	39/48	臺北 南山廣場	4,400
5	107/11	信義區	信義商圈	松仁路 91~100 號	37/48	臺北 南山廣場	4,358
6	108/10	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 61~70 號	23/46	國泰置地 廣場	4,351
7	107/07	信義區	信義商圈	信義路五段 1~10 號	35/101	101 大樓	4,300
7	108/07	信義區	信義商圈	松仁路 91~100 號	38/48	臺北 南山廣場	4,300
9	103/02	信義區	信義商圈	信義路五段 101~110 號	11/12	信義 經貿大樓	4,255
10	108/06	信義區	信義商圈	信義路五段 1~10 號	32/101	101 大樓	4,200

資料來源：臺北市政府地政局

### 三、店面市場

#### (一)全市店面市場及主要店面商圈租賃交易量

—108 年全市店面租賃交易量略有下跌，西門商圈交易增加、忠孝商圈交易減少

全市 108 年店面租賃交易量 564 件，較 107 年 602 件減少 6.31%。主要店面商圈部分，仍以忠孝商圈 17 件相對較多，南京西路、天母、永康、站前商圈 3 件最少；相較 107 年，以西門商圈交易量增加 8 件，忠孝商圈減少 8 件，變動相對較大，其餘商圈多為持平或略增減 1 件。

圖 13 全市 102 至 108 年店面市場租賃交易量圖

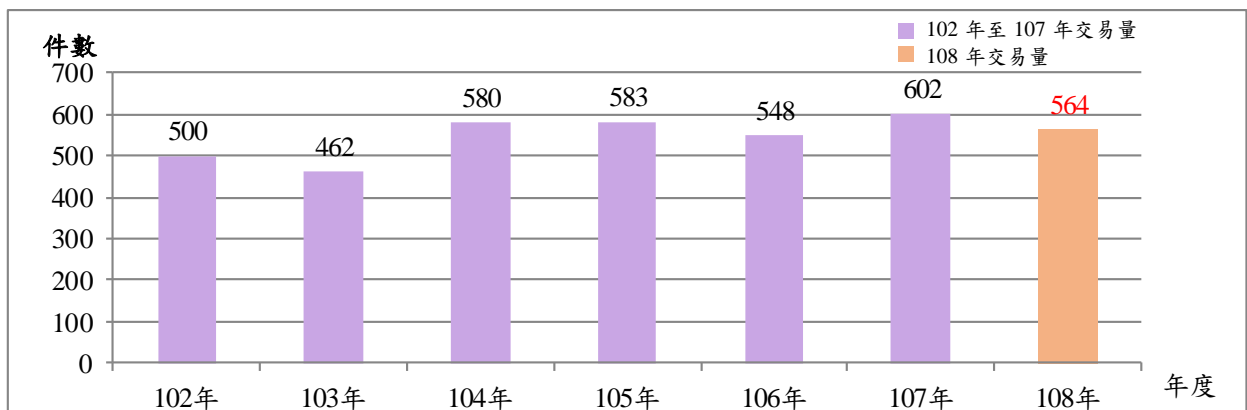
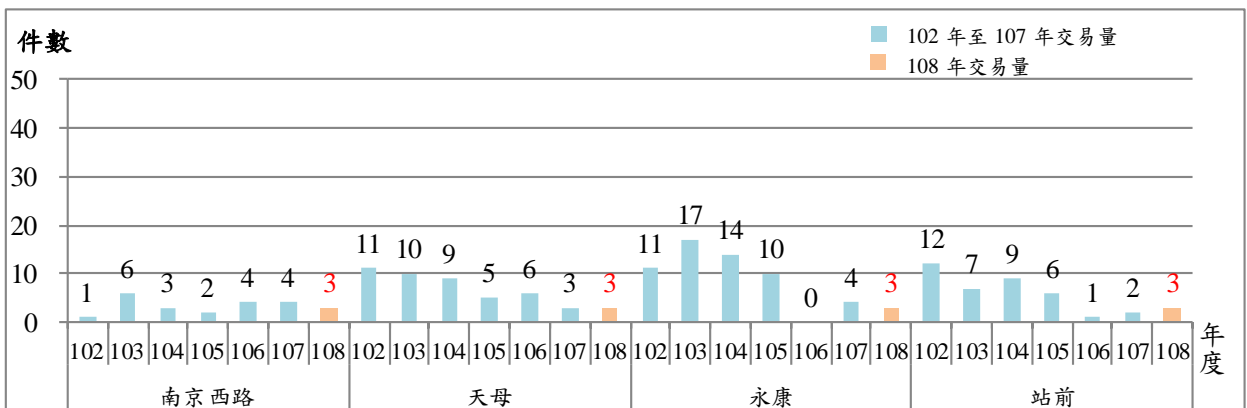
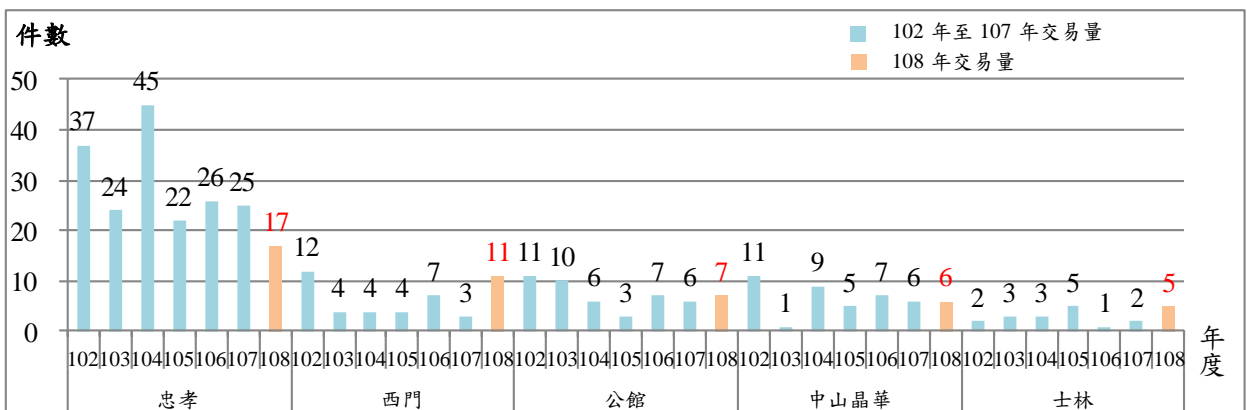


圖 14 主要店面商圈 102 至 108 年租賃交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

## (二)主要店面商圈平均月租金

### —主要及非主要街道店面月租金以忠孝及西門商圈相對較高，天母商圈租金相對平易近人

全市各主要店面商圈依臨路商效情況，區分為「主要街道<sup>10</sup>店面」及「非主要街道店面」2種型態，分別統計 102 年至 108 年平均月租金<sup>11</sup>。「主要街道店面」平均月租金單價最高為忠孝商圈 14,746 元/坪；「非主要街道店面」平均月租金最高為西門商圈 5,548 元/坪。

綜觀「主要街道店面」及「非主要街道店面」，天母商圈店面平均月租金分別為 3,033 元/坪及 1,663 元/坪，相對平易近人。

圖 15 主要店面商圈平均租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>10</sup>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。

<sup>11</sup>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。

**(三)全市店面租金單價前 10 名**

統計自 108 年止全市店面租金單價前 10 名，交易時間皆在 106 年以前。前 3 名均位於忠孝商圈，租金單價分別為 31,679 元/坪、29,646 元/坪及 27,686 元/坪。觀察前 10 名分布狀況，除第 4 名位於站前商圈外，其餘 9 件皆位於忠孝商圈。

**表 7 全市店面租金單價前 10 名**

名次	交易年月	行政區	位置	路段	單價(元/坪)
1	101/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~220 號	31,679
2	104/10	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 61~70 號	29,646
3	103/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 71~80 號	27,686
4	102/12	中正區	站前商圈	館前路 1~10 號	27,531
5	106/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 201~210 號	27,392
6	105/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~220 號	26,420
7	103/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 71~80 號	25,667
8	101/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 171~180 號	24,834
9	102/05	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 61~70 號	24,738
10	104/02	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 71~80 號	22,872

資料來源：臺北市政府地政局

## 四、停車位

### (一)全市及各行政區停車位買賣平均交易單價

#### —108 年坡道平面車位微升 0.41%，機械車位上漲 1.27%

全市 108 年坡道平面車位平均交易單價為 243 萬元/個，較 107 年 242 萬元/個微升 0.41%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均交易單價為 159 萬元/個，較 107 年 157 萬元/個上漲 1.27%。

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/個，其中大安區最高達 317 萬元/個，文山區 192 萬元/個最低。全市各行政區機械車位平均單價皆超過 100 萬元/個，其中以大安區 188 萬元/個最高，文山區 126 萬元/個最低。

圖 16 全市 102 至 108 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖

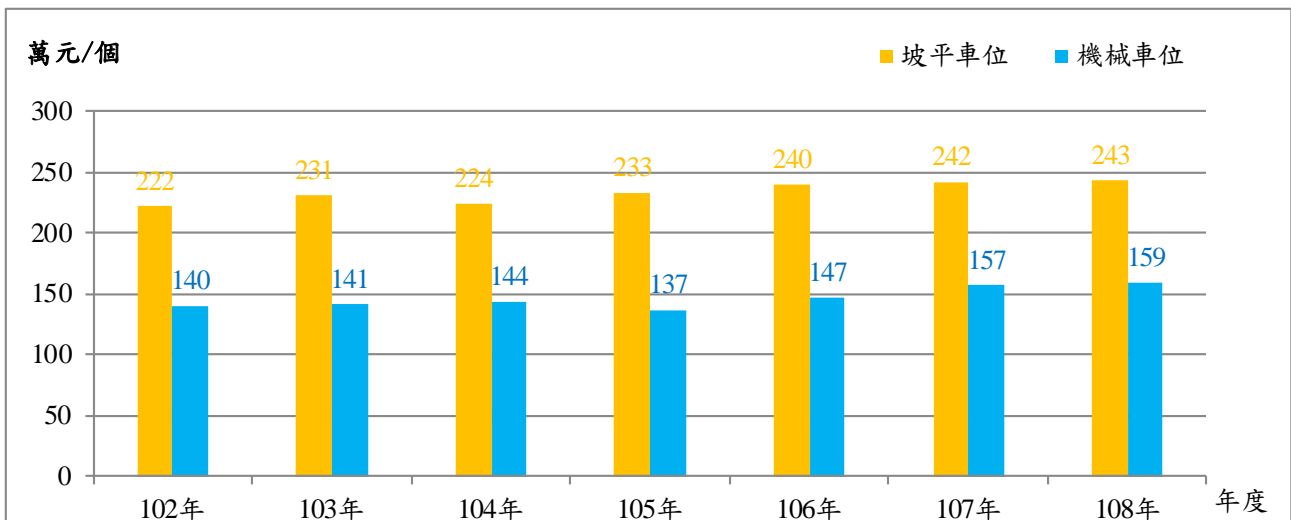
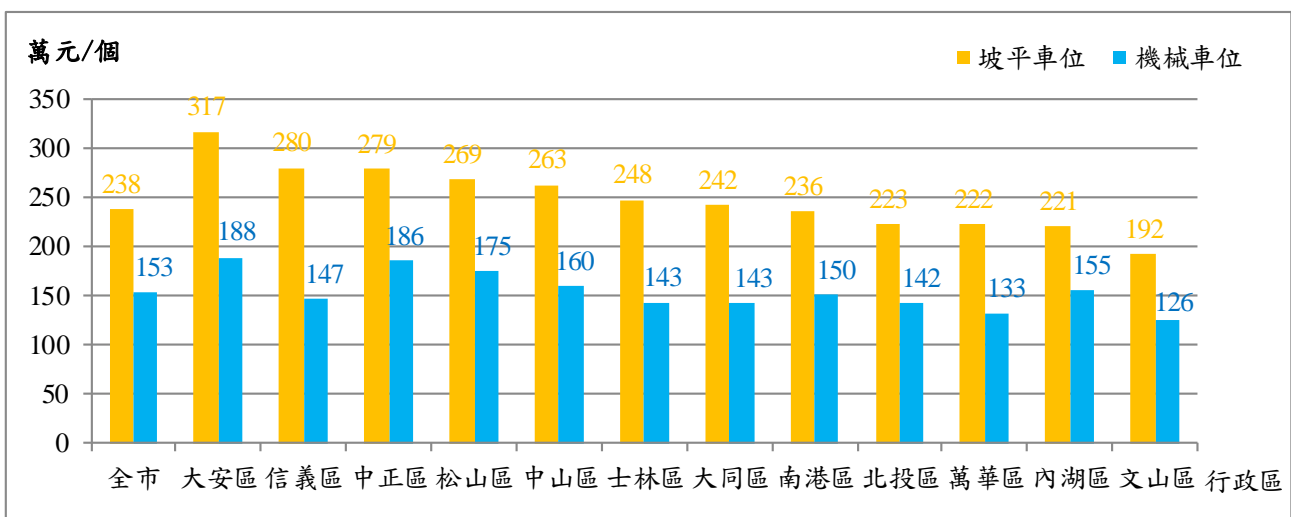


圖 17 全市行政區 102 至 108 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖



資料來源：臺北市政府地政局



(二)停車位價格比值

—坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.76 倍，機械車位為 2.42 倍

統計全市停車位價格比值，坡道平面車位價格 238 萬/個，為每坪房價 3.76 倍，而機械車位價格 153 萬/個，大約是每坪房價 2.42 倍。就各行政區部分，坡平車位價格比值及機械車位價格比值最高者皆為北投區，分別約為房屋單價 4.52 倍及 2.88 倍。另統計機械車位價格約為坡道平面車位價格的 6 成。

表 8 全市行政區 102 至 108 年車位價格比值

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	238	153	63.3	3.76	2.42	64.29%
大安	317	188	89.4	3.55	2.10	59.31%
信義	280	147	75.2	3.72	1.95	52.50%
中正	279	186	77.7	3.59	2.39	66.67%
松山	269	175	73.2	3.67	2.39	65.06%
中山	263	160	68.1	3.86	2.35	60.84%
士林	248	143	58.9	4.21	2.43	57.66%
大同	242	143	56.1	4.31	2.55	59.09%
南港	236	150	58.7	4.02	2.56	63.56%
北投	223	142	49.3	4.52	2.88	63.68%
萬華	222	133	50.0	4.44	2.66	59.91%
內湖	221	155	56.6	3.90	2.74	70.14%
文山	192	126	48.3	3.98	2.61	65.63%
行政區平均比值				3.98	2.47	62.00%

備註：價格比值部分最高以紅框標示，最低以綠框標示。

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，臺北市地政局以實價登錄資料為基礎，分為兩大部分進行大數據分析。第一主軸從市場總體面出發，並就實價登錄申報總件數及標的種類、各年度房地之交易量及交易總額等面向，歸納整理 108 年不動產市場交易量價情形。第二主軸以 108 年不動產實價登錄資訊統計分析不動產次市場，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. 實價登錄申報總件數及標的種類

歷年全市買賣案件交易總件數，自 102 年最高點 34,624 件，逐年下降至 105 年 17,732 件，並自 106 年回升，108 年買賣總交易量 23,174 件，較 107 年成長 10.42%；交易種類部分，歷年均以房地交易為主流，占有所有交易標的 80% 以上，並以 108 年占比最高達 85.31%。觀察租賃案件申報交易件數，102 年至 108 年間僅 106 年略有下降，其餘各年度均呈現增加趨勢，108 年 7,719 件創 102 年以來新高，較 107 年成長 3.81%；預售屋案件申報交易件數，以 102 年 1,442 件最多，並以 106 年 197 件最少，108 年交易件數 475 件，較 107 年成長 106.52%。

##### 2. 108 年房地交易量增 11.37%，交易總額成長 9.85% 重返 5,000 億大關

歷年全市房地交易量變動走向與買賣案件交易總件數趨勢一致，從 102 年高點 29,159 件至 105 年低點 15,002 件間逐年萎縮，106 年後回升，108 年交易件數 19,770 件，較 107 年成長 11.37%；觀察歷年房地交易總額變化與交易量變動趨勢吻合，最高為 102 年 7,467 億元，最低為 105 年 3,868 億元。108 年交易總額 5,221 億元，重返 5,000 億元大關，較 107 年成長 9.85%。

## (二) 次市場面

### 1. 108 年全市住宅交易量及交易總額俱揚為 102 年以來次高，中山區穩坐交易熱區

從全市住宅市場交易總件數觀察，108 年全市交易量 15,553 件，較 107 年增加 14.95%；各行政區交易量以中山區最多 2,258 件，連 7 年奪冠，南港區最少 645 件。全市交易總額 3,861 億元，較 107 年增加 15.12%；各行政區交易總額中山區最高 561 億元，大同區最低僅 138 億元。

### 2. 108 年全市住宅平均交易總價上漲 0.52%，平均交易單價上漲 2.25%，大安區蟬聯住宅平均交易總價、單價之冠

從全市住宅平均交易總價觀察，108 年全市平均總價為 2,492 萬元，較 107 年上漲 0.52%；各行政區平均交易總價最高為大安區 3,845 萬元，最低為萬華區 1,645 萬元。全市住宅平均單價為 63.7 萬元/坪，較 107 年上漲 2.25%；各行政區平均交易單價最高為大安區 87 萬元/坪，最低為文山區 47.9 萬元/坪，已連續 5 年最低。

### 3. 108 年全市商辦租賃交易量成長超過 3 成，主要商圈信義商辦交易量及月租金居首

全市辦公市場 108 年實價登錄租賃交易量為 733 件，較 107 年增加 25.09%，其中商辦交易量 597 件，較 107 年增加 36.61%，創 102 年以來新高；廠辦交易量 136 件，較 107 年減少 8.72%，連 4 年下滑。各主要辦公商圈租賃交易量，商辦以信義商圈 32 件最為熱絡，廠辦交易仍集中內科。平均月租金，由信義商辦以 3,480 元/坪稱王，內科廠辦 1,150 元/坪，連 3 年走低。

### 4. 108 年全市店面市場租賃交易量減少 6.31%，西門商圈交易增加、忠孝商圈交易減少

全市 108 年實價登錄店面租賃交易量 564 件，較 107 年減少 6.31%。各主要商圈店面租賃交易以忠孝商圈 17 件相對較多，相對 107 年，西門商圈增加 8 件、忠孝商圈減少 8 件，其餘商圈多為持平或略增減 1 件。統計 102 年至 108 年平均月租金單價，「主要街道店面」最高為忠孝商圈 14,746 元/坪，「非主要街道店面」最高為西門商圈 5,548 元/坪。

### 5. 坡道平面車位單價為每坪房價 3.76 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 317 萬元最高、文山區 192 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 188 萬元最高、文山區 126 萬元最低。統計全市停車位價格比值，坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.76 倍，機械車位為 2.42 倍。

## 二、一張表看懂 108 年臺北房市

綜整全年臺北市房地產市場動態資訊分析如下表，希藉由重點的歸納，讓各界輕鬆掌握 108 年臺北房市脈絡。

表 9 臺北市 108 年房地產市場分析重點表

分類	重點整理
總體市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 108 年買賣案件總交易量成長 10.42%，房地交易占比 85.31% 為 102 年以來新高。</li> <li>2. 108 年租賃案件總交易量增加 3.81%，預售屋案件總交易量增加 106.52%。</li> <li>3. 108 年房地交易量增加 11.37%，交易總額增加 9.85% 重返 5,000 億大關。</li> </ol>
住宅市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 108 年住宅交易量及總額，較 107 年分別增加 14.95% 及 15.12%，為 102 年以來次高，中山區交易量連 7 年居冠。</li> <li>2. 108 年交易總額由中山區奪冠，與交易總額最低的大同區相差 3.07 倍。</li> <li>3. 108 年平均交易單價上漲 2.25%，由大安區蟬聯第 1，文山區則連續 5 年最低。</li> </ol>
辦公市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 108 年辦公市場租賃交易量增加 25.09%，商辦交易量成長 36.61% 創 102 年以來新高，廠辦交易量連 4 年下滑。</li> <li>2. 商辦月租金信義商圈最貴 3,480 元/坪，內科廠辦租金 1,150 元/坪連 3 年走低。</li> </ol>
店面市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 108 年店面租賃交易量減少 6.31%，主要商圈店面交易量西門商圈增加、忠孝商圈減少。</li> <li>2. 主要街道及非主要街道店面平均租金分別以忠孝商圈及西門商圈相對較高，天母商圈租金相對平易近人。</li> </ol>
車位市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 歷年坡道平面車位平均單價大安區 317 萬元/個最高、文山區 192 萬元/個最低，機械車位大安區 188 萬元/個最高、文山區 126 萬元/個最低。</li> <li>2. 坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.76 倍，機械車位為 2.42 倍。</li> </ol>

資料來源：臺北市政府地政局

不動產動態報導專區(<https://goo.gl/zmQEF8>)

