

114年

不動產市場 動態年報



臺北地政

TAIPEI LAND

115/7/13
發行

前 言

解析房市年度動態，掌握趨勢透明脈動

101 年實價登錄制度實施以來，相關資訊已成為民眾買賣房屋時最重要的參考依據。為協助各界掌握不動產市場整體發展趨勢，地政局以 114 年實價登錄資料為基礎，並與歷年資料進行比較，從兩大主軸進行大數據分析。

第一主軸著重市場總體面分析，透過 114 年實價登錄申報交易量、房地交易量及交易總額等面向，呈現不動產整體市場趨勢與變化。第二主軸聚焦於不動產次市場，針對住宅買賣市場、住宅預售屋市場、辦公市場、店面市場及車位交易等資料進行量價統計分析，深入探討各類市場的交易動態，期藉由不動產總體及次市場動態分析，完整呈現房市發展脈絡與變化趨勢。

最後綜整前述總體市場與各次市場動態分析內容，製作「114 年臺北市不動產市場分析重點表」，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、精準且有效率。

目錄

壹、 總體面	5
一、實價登錄申報交易量	5
(一)買賣案件交易量	5
(二)租賃案件交易量	6
(三)預售屋案件交易量	7
二、房地交易量及總額	8
貳、 次市場面	9
一、住宅買賣市場	9
(一)住宅買賣交易量及總額	9
(二)住宅買賣平均交易總價	10
(三)住宅買賣平均交易單價	10
(四)高單價住宅買賣交易件數變化及歷年交易單價前 10 名	11
(五)總價 2,000 萬元以下 1~3 房熱門交易大社區	13
二、住宅預售屋市場	15
(一)住宅預售屋交易量及總額	15
(二)住宅預售屋平均交易總價	16
(三)住宅預售屋平均交易單價	16
三、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單價	20
(四)商(廠)辦月租金單價前 10 名	22
四、店面市場	24
(一)全市店面市場租賃交易量及平均月租金單價	24
(二)店面月租金單價前 10 名	25
五、停車位	27
(一)全市及各行政區停車位平均價格	27
(二)停車位價格與房屋單價比值	28
參、 總結	29
一、114 年報小結	29
(一)114 年市場總體面	29
(二)114 年不動產次市場面	29
二、一張表看懂 114 年臺北房市	31

表目錄

表 1	114 年住宅買賣交易單價前 10 名.....	11
表 2	歷年最高單價前 10 名建案.....	12
表 3	114 年交易總價 2,000 萬元以下 1 房型態之 10 大熱門交易大社區.....	13
表 4	114 年交易總價 2,000 萬元以下 2-3 房型態之 10 大熱門交易大社區	14
表 5	114 年商(廠)辦月租金單價前 10 名	22
表 6	歷年商(廠)辦月租金單價前 10 名	23
表 7	114 年店面月租金單價前 10 名.....	25
表 8	歷年店面月租金單價前 10 名.....	26
表 9	114 年各行政區平均車位價格與房屋單價比值.....	28
表 10	114 年臺北市不動產市場分析重點表.....	31

圖目錄

圖 1	102 至 114 年買賣案件交易量.....	5
圖 2	102 至 114 年租賃案件交易量.....	6
圖 3	102 至 114 年預售屋案件交易量.....	7
圖 4	102 至 114 年房地交易量及總額圖.....	8
圖 5	102 至 114 年住宅買賣交易量及總額圖.....	9
圖 6	102 至 114 年住宅買賣平均交易總價圖.....	10
圖 7	102 至 114 年住宅買賣平均交易單價圖.....	10
圖 8	102 至 114 年住宅買賣交易單價 200 萬元/坪以上案件交易量圖	11
圖 9	111 至 114 年住宅預售屋交易量及總額圖.....	15
圖 10	111 至 114 年住宅預售屋平均交易總價圖.....	16
圖 11	111 至 114 年住宅預售屋平均交易單價圖.....	16
圖 12	102 至 114 年辦公市場租賃交易量圖.....	17
圖 13	102 至 114 年主要辦公商圈租賃交易量圖.....	18
圖 14	102 至 114 年主要辦公商圈平均月租金圖.....	20
圖 15	全市 102 至 114 年店面市場租賃交易量圖.....	24
圖 16	全市 102 至 114 年店面市場平均月租金圖	24
圖 17	102 至 114 年全市坡道平面車位／機械車位平均價格圖.....	27
圖 18	114 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均價格圖.....	27

臺北市 114 年不動產市場動態年報

壹、總體面

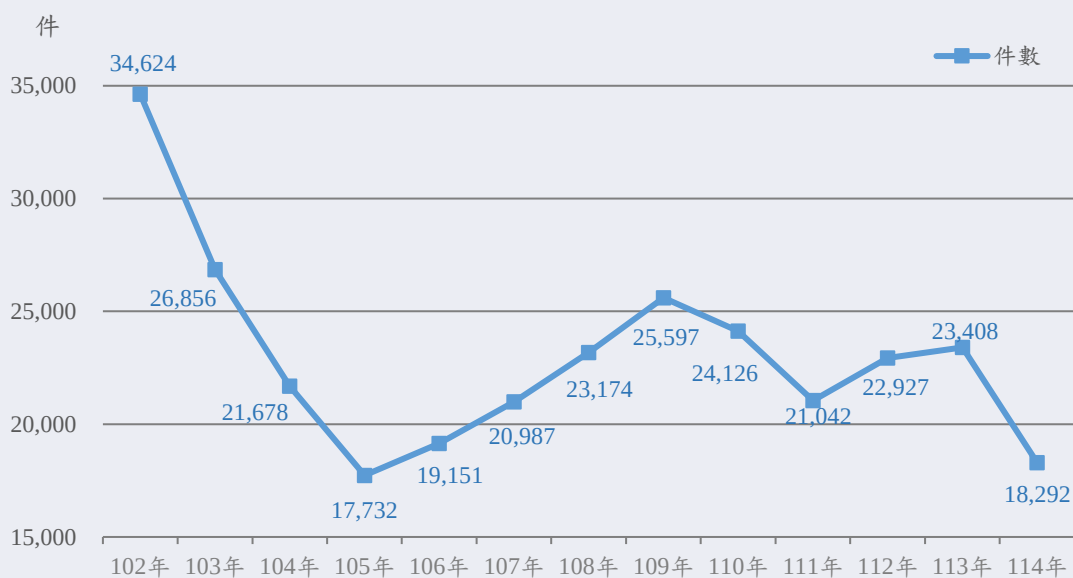
一、實價登錄申報交易量

(一)買賣案件交易量

—114 年買賣總交易量 18,292 件減少 21.86%

102 年至 105 年全市買賣案件交易量呈逐年遞減，106 年起連續 4 年回升，110 年至 113 年增減互見，114 年交易件數 18,292 件，較 113 年減少 21.86%，自 107 年以來交易量首次少於 20,000 件。

圖 1 102 至 114 年買賣案件交易量



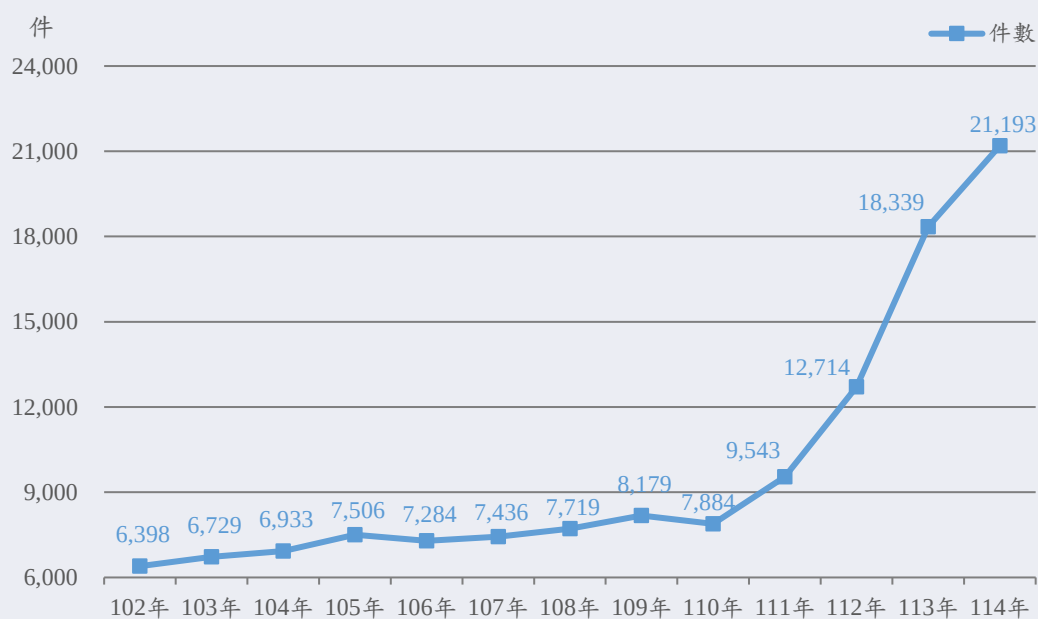
資料來源：臺北市政府地政局

(二)租賃案件交易量

—114 年租賃案件交易量 21,193 件增加 15.56%

102 年至 114 年全市租賃實價登錄案件交易量，除 106 年及 110 年有微幅減少，大致呈現逐年增加趨勢，112 年起因申報制度改變¹致交易件數大幅增加，隨租賃住宅服務產業穩定發展及租賃補貼政策持續推動，114 年交易件數 21,193 件，較 113 年增加 15.56%。

圖 2 102 至 114 年租賃案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

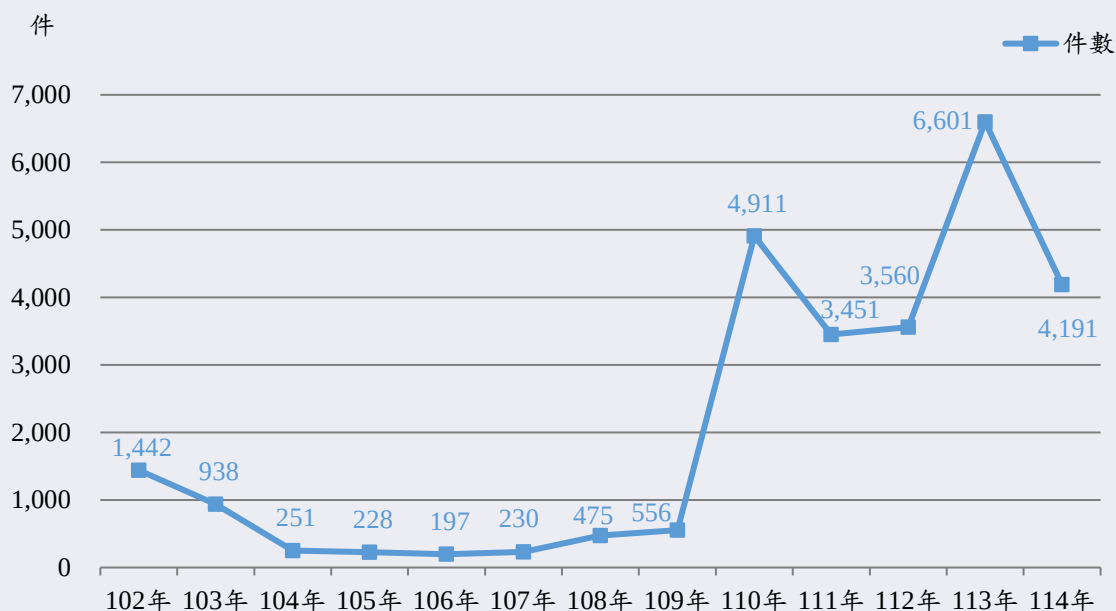
¹ 過去租賃實價登錄僅透過經紀業者居間或代理成交租賃案件須辦理，112 年 9 月 1 日後依修正後租賃住宅市場發展及管理條例規定包租業者之轉租案件亦須申報登錄，故 112 年起租賃統計資料包含經營仲介業務者及包租業者所申報之租賃案件。

(三)預售屋案件交易量

—114 年預售屋案件交易量 4,191 件減少 36.51%

102 年至 106 年全市預售屋實價登錄案件交易量呈逐年遞減，107 年至 109 年穩定增加，110 年因申報制度改變²致申報件數大幅增加，111 年轉為減少，112 年微幅增加，113 年因優惠房貸政策推升市場景氣及大型預售屋推案量大成長影響，交易量創新高達 6,601 件後，114 年再轉為減少至 4,191 件，較 113 年減少 36.51%。

圖 3 102 至 114 年預售屋案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

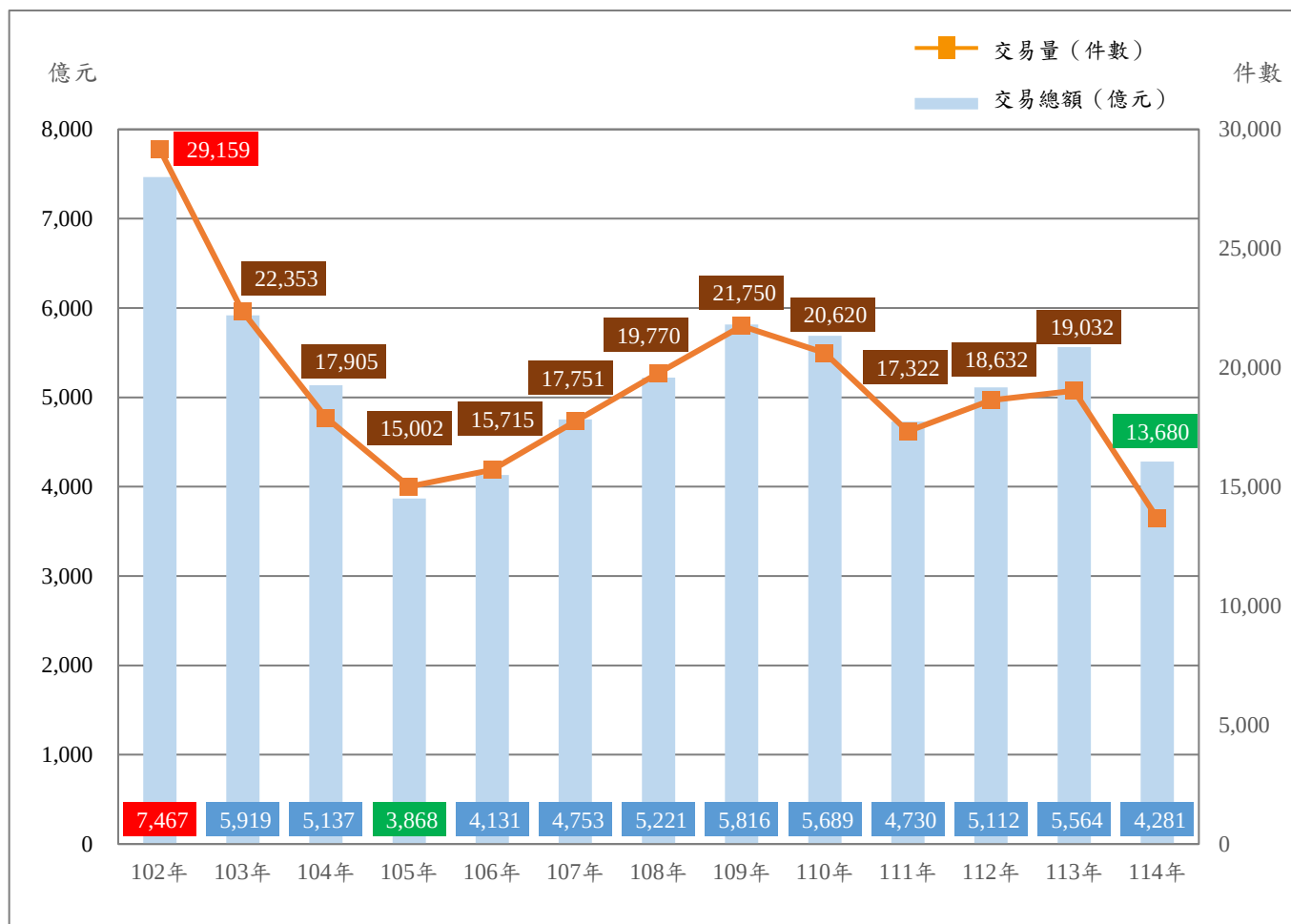
²過去預售屋實價登錄係於建商與代銷業者間的代銷契約結束後 30 天內申報登錄，110 年 7 月 1 日新制改為買賣契約簽訂日起 30 天內即須申報登錄，並規定 110 年 6 月 30 日前簽約舊制案件限期於 110 年 12 月 31 日以前辦理申報登錄。

二、房地交易量及總額

—114 年房地交易量 13,680 件減少 28.12%，交易總額 4,281 億元減少 23.06%

114 年全市房地交易量件數為 13,680 件，創 102 年以來新低，較 113 年 19,032 件減少 5,352 件，減幅 28.12%；交易總額為 4,281 億元，較 113 年 5,564 億元減少 1,283 億元，減幅 23.06%。

圖 4 102 至 114 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

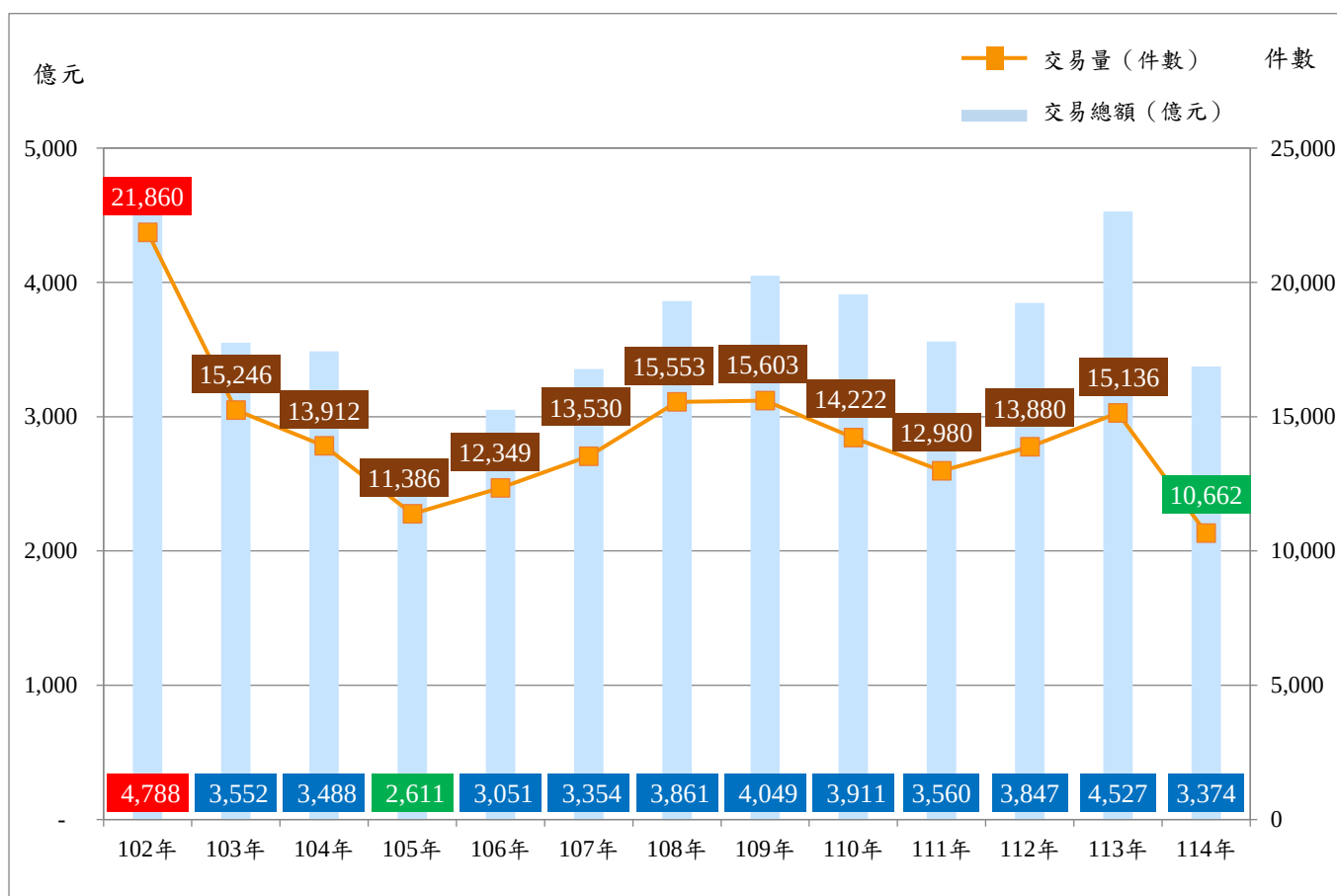
一、住宅買賣市場

(一)住宅買賣交易量及總額

—114 年交易量 10,662 件減少 29.56%，交易總額 3,374 億元減少 25.47%

114 年全市住宅買賣交易件數³為 10,662 件，為 102 年以來最少，較 113 年 15,136 件減少 4,474 件，減幅 29.56%；交易總額為 3,374 億元，較 113 年 4,527 億元減少 1,153 億元，減幅 25.47%。

圖 5 102 至 114 年住宅買賣交易量及總額圖



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

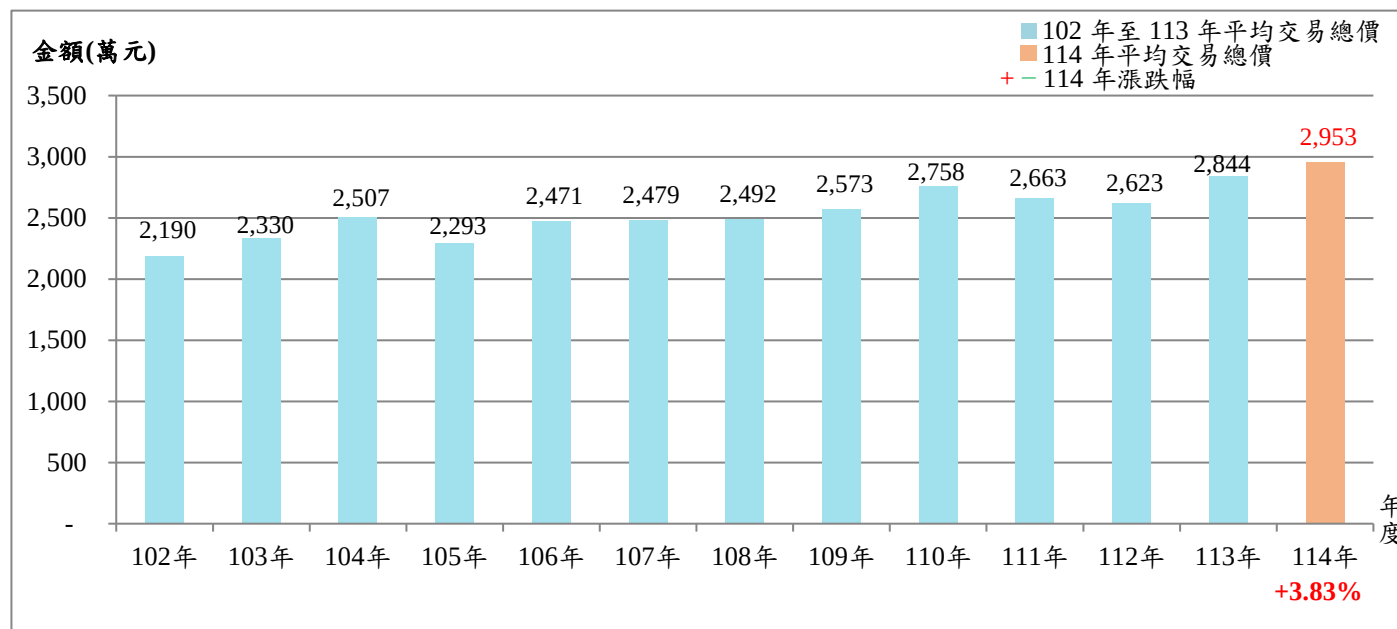
³住宅買賣交易件數：與買賣房地交易件數區別為不含地籍資料「建物主要用途」登載非屬住宅使用，及依臺北市土地使用管制相關法規明列不得作住宅使用之土地使用分區等樣本。包括大樓、華廈、公寓等，但排除地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)。

(二)住宅買賣平均交易總價

—114 年平均交易總價上漲 3.83%

觀察全市住宅買賣平均交易總價⁴，114 年全市平均總價為 2,953 萬元，創 102 年以來新高，較 113 年 2,844 萬元上漲 3.83%。

圖 6 102 至 114 年住宅買賣平均交易總價圖



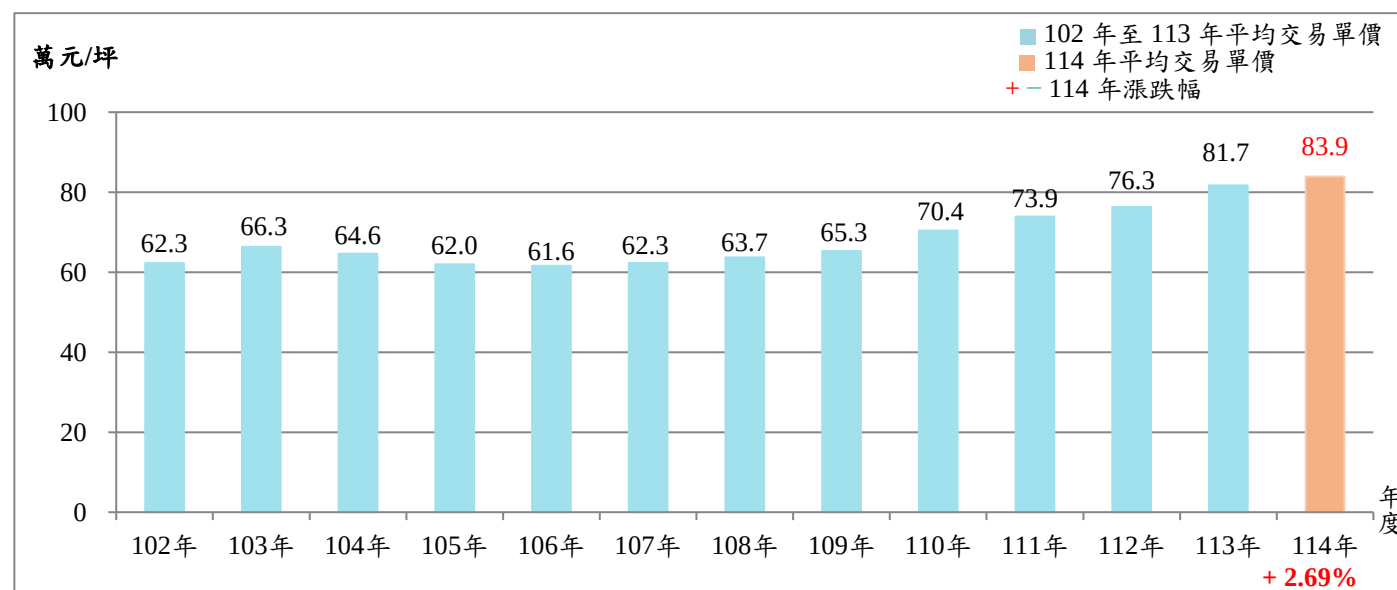
資料來源：臺北市政府地政局

(三)住宅買賣平均交易單價

—114 年平均交易單價上漲 2.69%

觀察全市住宅買賣平均交易單價⁴，114 年全市平均單價為 83.9 萬元/坪，創 102 年以來新高，較 113 年 81.7 萬元/坪上漲 2.69%。

圖 7 102 至 114 年住宅買賣平均交易單價圖



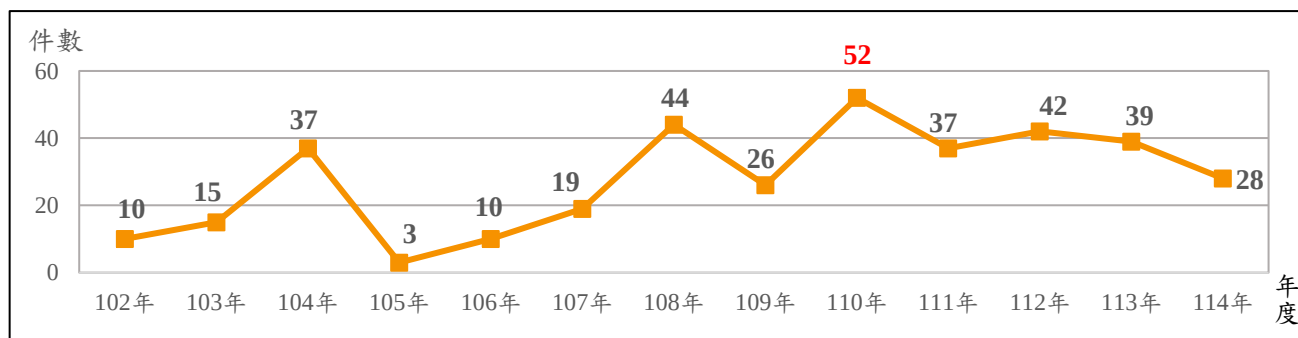
資料來源：臺北市政府地政局

⁴住宅買賣平均交易總價(單價)：係以實價登錄買賣案件所有 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)高單價住宅買賣交易件數變化及歷年交易單價前 10 名

統計 102 年至 114 年全市住宅買賣交易單價在 200 萬元/坪以上交易案件，以 110 年件數最多，共計 52 件，其次為 108 年 44 件、112 年 42 件，105 年交易件數最少，全年僅 3 件。114 年共計 28 件，較 113 年減少 11 件。

圖 8 102 至 114 年住宅買賣交易單價 200 萬元/坪以上案件交易量圖



資料來源：臺北市府地政局

觀察 114 年住宅買賣交易案件單價前 10 名，共有 7 件位於大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤，其餘進榜建案包含信義區陶朱隱園及聯合大於。

表1 114年住宅買賣交易單價前10名

名次	行政區	案名	單價 (萬元/坪)
1	信義	陶朱隱園	364.0
2	大安	One Park Taipei 信義聯勤	267.2
3	大安	One Park Taipei 信義聯勤	267.0
4	大安	One Park Taipei 信義聯勤	266.1
4	大安	One Park Taipei 信義聯勤	266.1
6	大安	One Park Taipei 信義聯勤	246.0
7	信義	陶朱隱園	242.1*
8	信義	聯合大於	240.0
9	大安	One Park Taipei 信義聯勤	239.7
10	大安	One Park Taipei 信義聯勤	237.4

*含車位案件，因申報人未提供車位價格資訊，爰依其申報車位類別與數量，並參考同棟或周邊大樓之車位行情折算房屋單價。

資料來源：臺北市府地政局

另以建案最高單價統計歷年全市前 10 大建案，進榜建案最多之行政區為信義區，共有 5 個建案，其次為大安區 3 個建案，中山區及中正區各 1 個建案。各建案最高單價前 3 名分別為信義區陶朱隱園 364 萬元/坪、大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤 299 萬元/坪及帝寶 298.2 萬元/坪。

表2 歷年最高單價前10名建案

名次	年度	行政區	案名	最高單價 (萬元/坪)
1	114	信義	陶朱隱園	364.0
2	110	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	299.0
3	102	大安	帝寶	298.2
4	104	中山	西華富邦	290.6
5	103	信義	皇翔御璫	290.5
6	103	大安	元大栢悅	280.0
7	104	信義	信義富邦	277.4
8	110	信義	首席公館	270.6
8	104	中正	松濤苑	270.6
10	111	信義	聯合大於	255.5

資料來源：臺北市政府地政局

(五)總價 2,000 萬元以下 1~3 房熱門交易大社區

為提供更多購屋資訊，特將臺北市建築管理工程處備查有案且總戶數達 100 戶以上住宅，114 年交易總價 2,000 萬元以下，依照房型篩選前 10 大熱門交易社區供民眾參考。

從房型交易最熱門的大社區來看，1 房型態交易件數最多者為萬華區台北晶麒，交易件數計 15 件；2-3 房型態則為萬華區國光社區，交易件數計 13 件。

熱門交易大社區前 10 名中，1 房型態以中山區最多，共有 4 個；2-3 房型態以文山區最多，共有 4 個。

表3 114年交易總價2,000萬元以下1房型態之10大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	屋齡 (年)	建物平均坪 數(坪)	平均總價 (萬元)	平均單價 ⁵ (萬元/坪)
1	萬華	台北晶麒	689	15	10	17.72	1,313	77.11
2	中山	金磚密碼	266	9	18	16.32	1,273	89.64
2	中山	金三角大廈	273	9	46	8.13	613	75.33
2	中山	和益金銀大樓	340	9	43	8.64	512	58.87
2	松山	建成花園大廈	692	9	37	10.21	871	85.66
6	中山	林森觀光大廈	209	8	45	7.18	499	69.53
6	北投	草山水美	164	8	16	17.32	807	48.32
6	信義	新川普社區	318	8	16	17.49	1,815	114.24
6	萬華	新巴黎大廈	280	8	48	6.73	401	60.89
6	文山	巨星廣場大廈	845	8	30	14.78	871	59.13

資料來源：臺北市政府地政局

⁵建物平均坪數、平均總價及平均單價均以「算術平均數」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，另部分交易案件含車位，若未登錄車位價格、面積，將影響計算之平均單價及面積，特予說明。

表4 114年交易總價2,000萬元以下2-3房型態之10大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	屋齡 (年)	建物平均坪 數(坪)	平均總價 (萬元)	平均單價 ⁵ (萬元/坪)
1	萬華	國光社區	1,440	13	47	18.71	1,429	76.39
2	文山	萬芳社區國宅	1,067	12	42	27.96	1,662	60.09
3	萬華	青年新城	1,769	11	39	29.58	1,766	59.97
4	北投	甲桂林山莊	571	10	41	29.34	1,619	55.43
5	文山	寶來社區	928	9	44	30.33	1,176	38.92
6	文山	興隆社區	555	8	42	27.34	1,131	41.53
6	北投	文化國宅	995	8	40	38.75	1,833	47.61
8	文山	太平洋敦南大地	351	7	25	27.96	1,631	64.13
9	中山	歐夏蕾	242	6	20	16.46	1,632	110.82
9	萬華	台北晶麒	689	6	10	24.22	1,701	76.98

資料來源：臺北市政府地政局

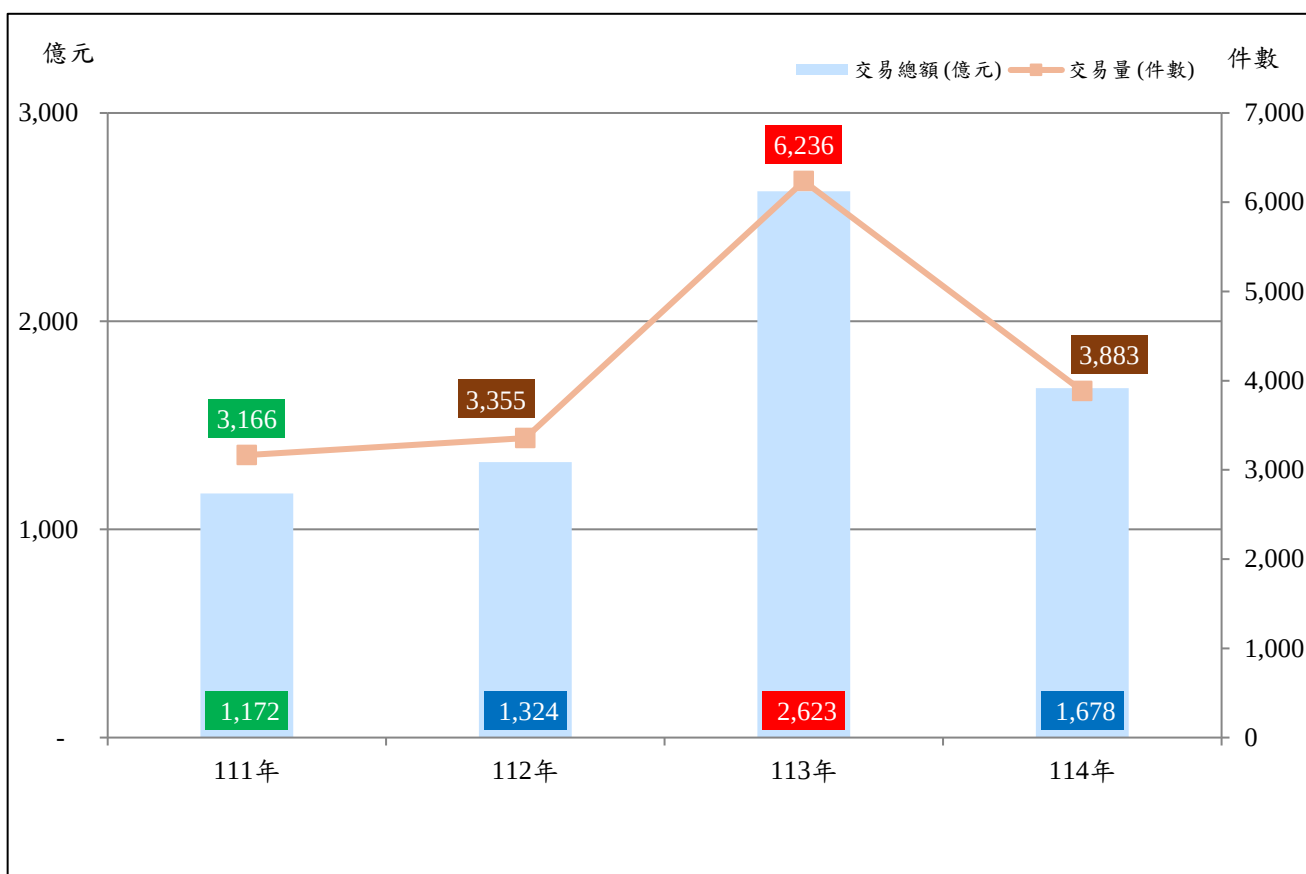
二、住宅預售屋市場

(一)住宅預售屋交易量及總額

—114 年交易量 3,883 件減少 37.73%，交易總額 1,678 億元減少 36.03%

觀察全市住宅預售屋交易情形⁶，114 年全市住宅預售屋交易件數⁷為 3,883 件，較 113 年 6,236 件減少 2,353 件，減幅 37.73%；交易總額為 1,678 億元，較 113 年 2,623 億元減少 945 億元，減幅 36.03%。

圖 9 111 至 114 年住宅預售屋交易量及總額圖



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

⁶110 年 7 月 1 日預售屋新制改為買賣契約簽訂日起 30 天內即須申報登錄，因申報制度改變致申報件數大幅增加，為使統計基礎一致，爰自 111 年起開始統計。

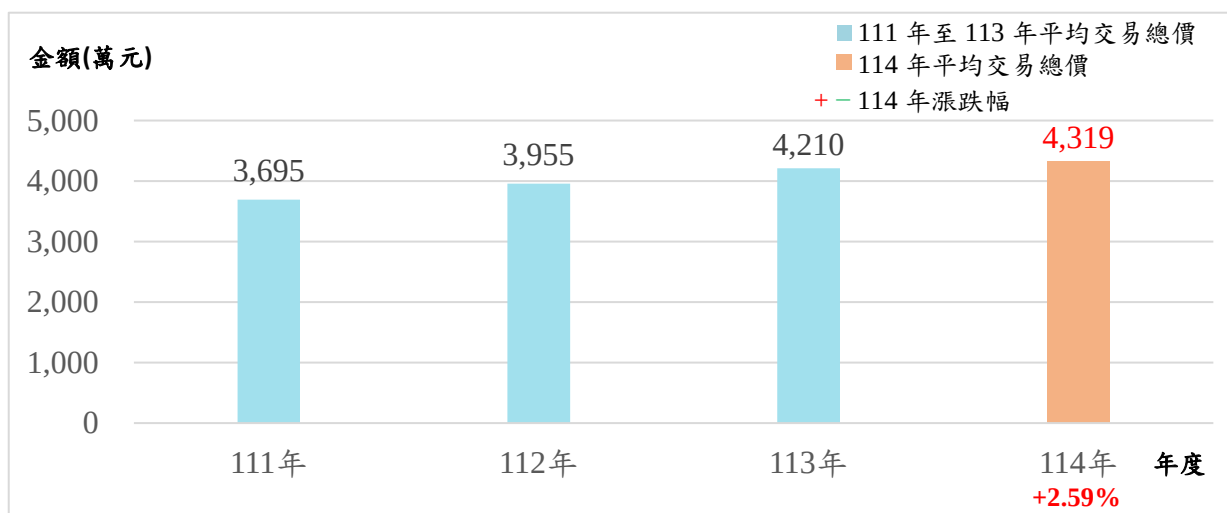
⁷住宅預售屋交易件數：與預售屋案件交易量區別為不含實價登錄資料「主要用途」登載非屬住家用，及依臺北市土地使用管制相關法規明列不得作住宅使用之土地使用分區等樣本。包括大樓、華廈等，但排除地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)。

(二)住宅預售屋平均交易總價

—114 年平均交易總價上漲 2.59%

觀察全市住宅預售屋平均交易總價⁸，114 年全市平均總價為 4,319 萬元，較 113 年 4,210 萬元上漲 2.59%。

圖 10 111 至 114 年住宅預售屋平均交易總價圖



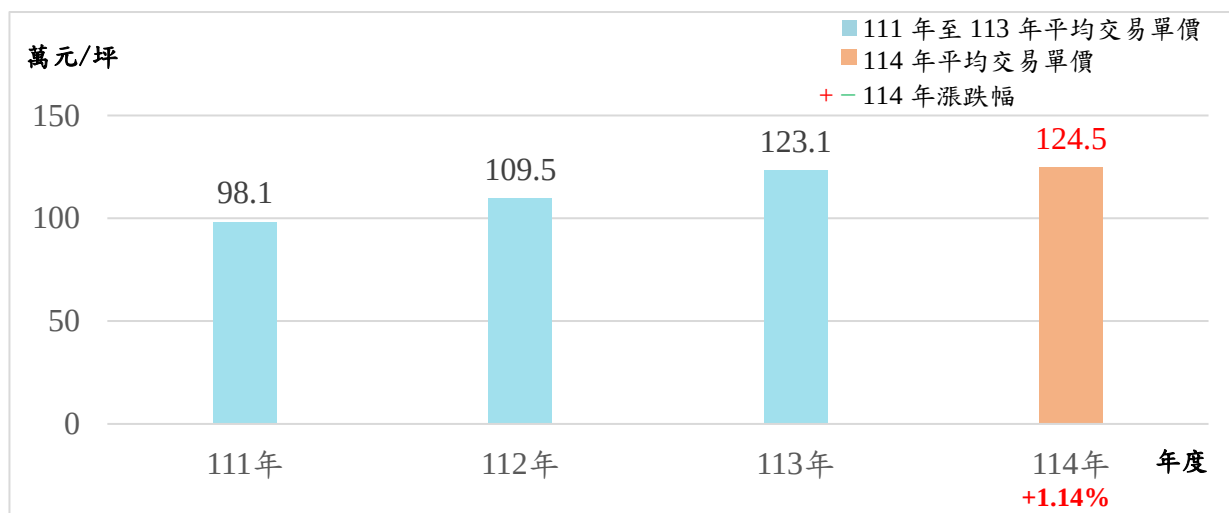
資料來源：臺北市政府地政局

(三)住宅預售屋平均交易單價

—114 年平均交易單價上漲 1.14%

觀察全市住宅預售屋平均交易單價，114 年全市平均單價為 124.5 萬元/坪，較 113 年 123.1 萬元/坪上漲 1.14%。

圖 11 111 至 114 年住宅預售屋平均交易單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

⁸住宅預售屋平均交易總價(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。

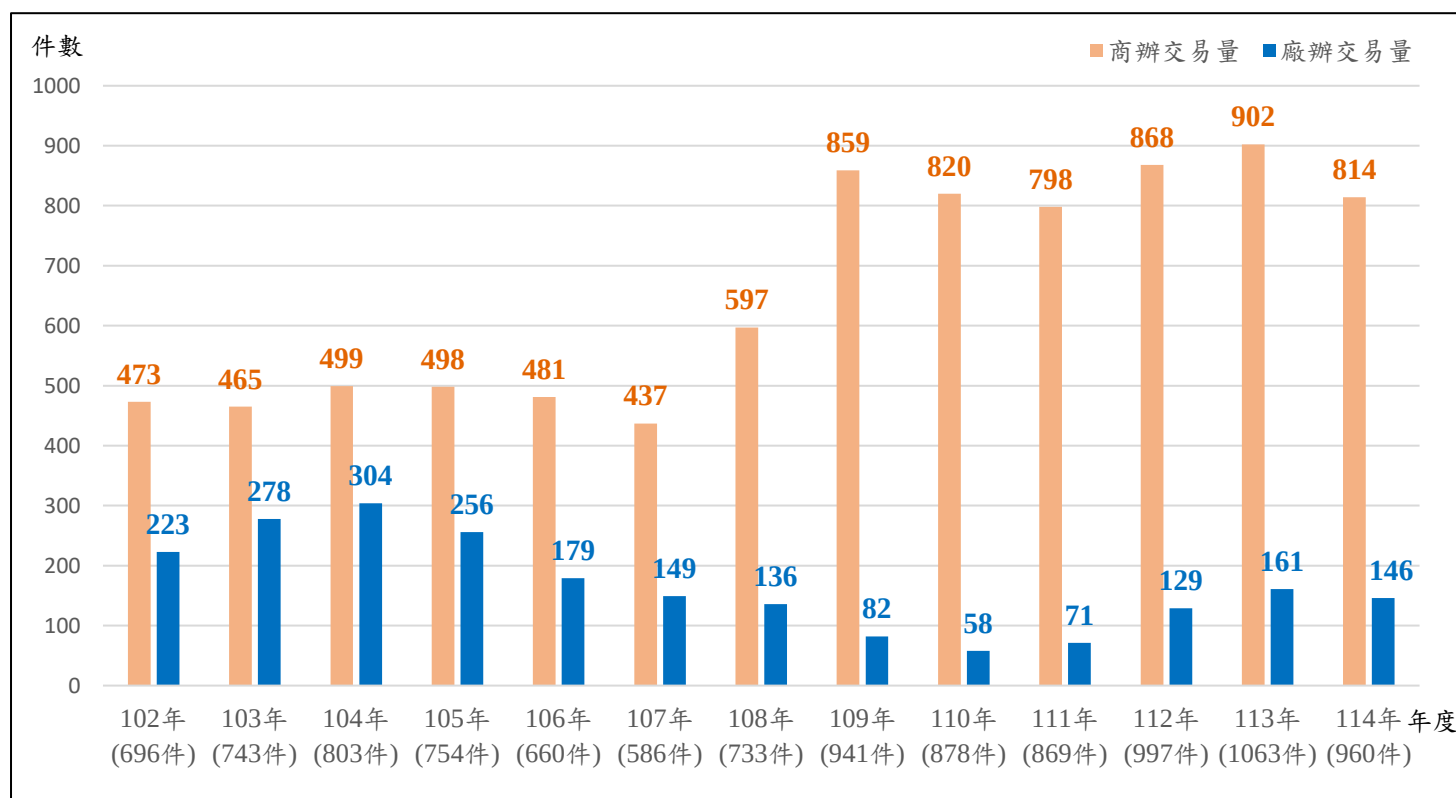
三、辦公市場

(一)全市辦公市場租賃交易量

—114 年商辦租賃交易減少 9.76%，廠辦減少 9.32%

全市辦公市場 114 年租賃實價登錄交易件數 960 件⁹，較 113 年 1,063 件減少 9.69%。其中商辦租賃交易件數為 814 件，較 113 年 902 件減少 9.76%。廠辦租賃交易件數 146 件，較 113 年 161 件減少 9.32%。

圖 12 102 至 114 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

⁹辦公市場租賃實價登錄交易件數：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。

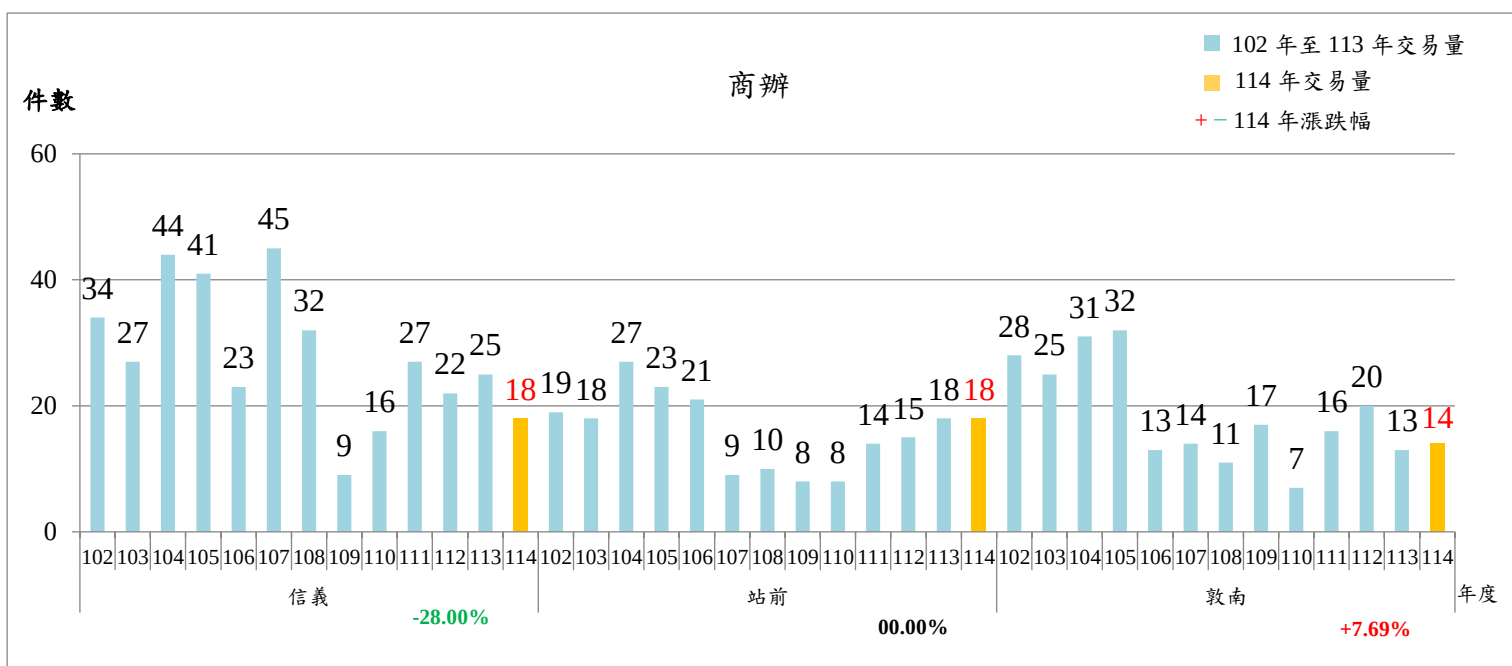
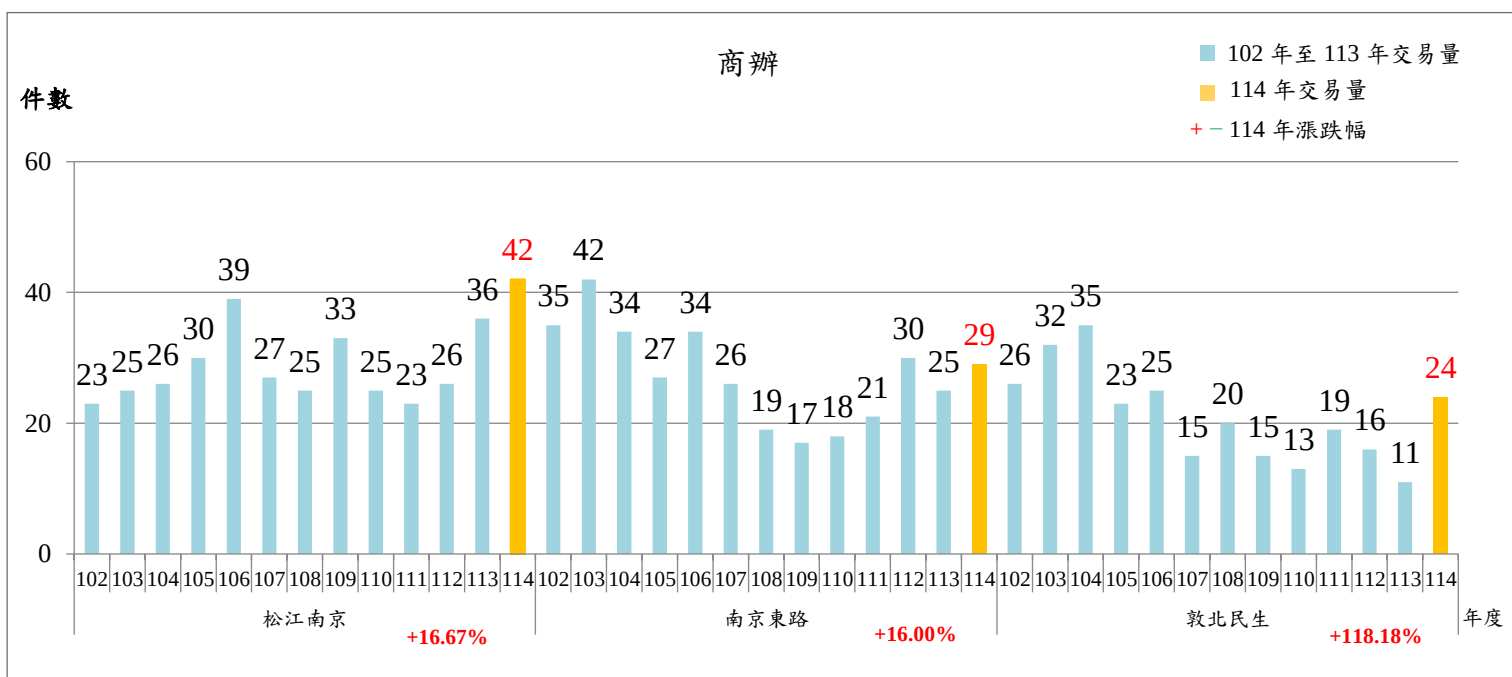
(二)主要辦公商圈租賃交易量

—114 年商辦租賃松江南京商圈居冠，廠辦租賃內科稱王

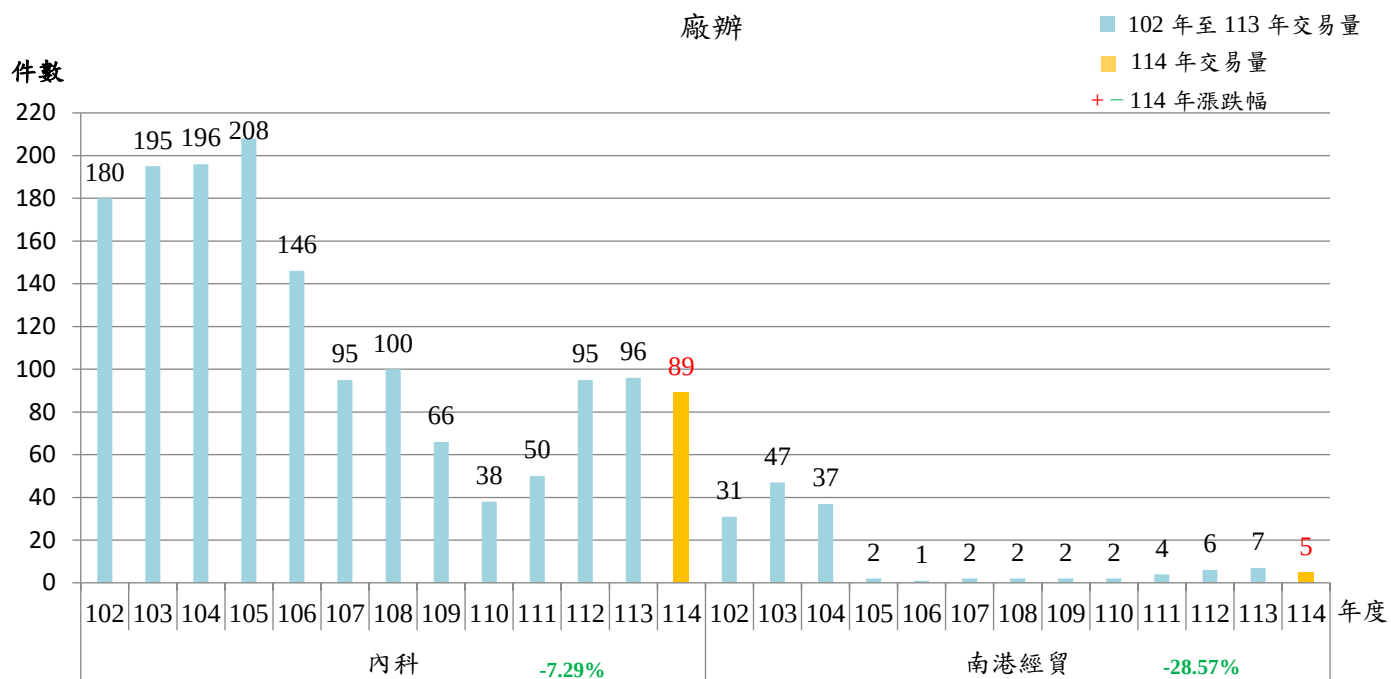
114 年主要辦公商圈商辦租賃交易量最多為松江南京商圈 42 件，其次為南京東路商圈，交易量為 29 件；相較 113 年，僅信義商圈交易量減少，其餘商圈交易量增加或持平，其中以敦北民生商圈交易量增加 13 件最多。

廠辦部分，114 年交易量以內科 89 件最多，較 113 年 96 件減少 7 件；南港經貿交易量 5 件，較 113 年 7 件減少 2 件。

圖 13 102 至 114 年主要辦公商圈租賃交易量圖



廠辦



資料來源：臺北市政府地政局

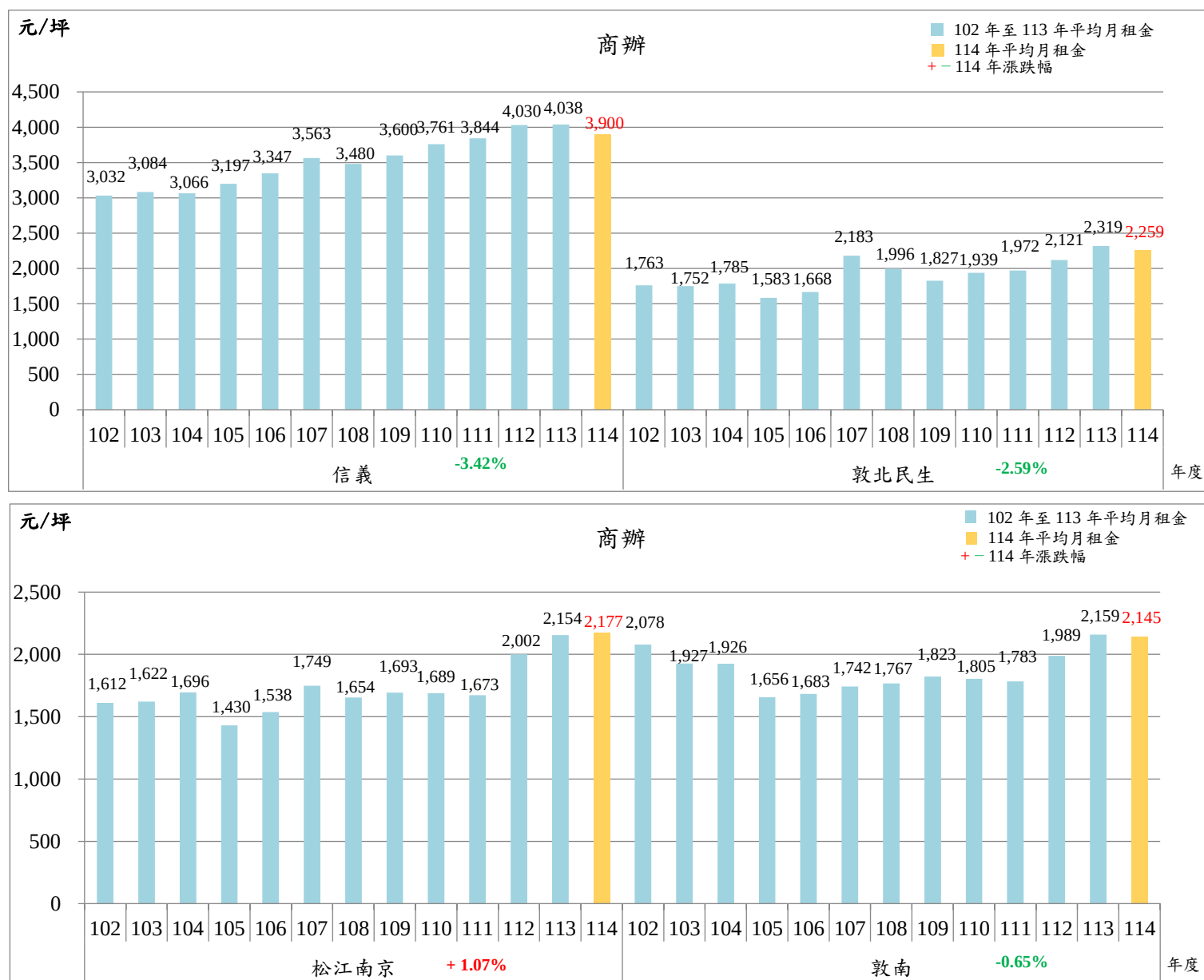
(三)主要辦公商圈平均月租金單價

—114 年商辦月租金信義商圈每坪 3,900 元持續領先，南京東路商圈漲幅較大

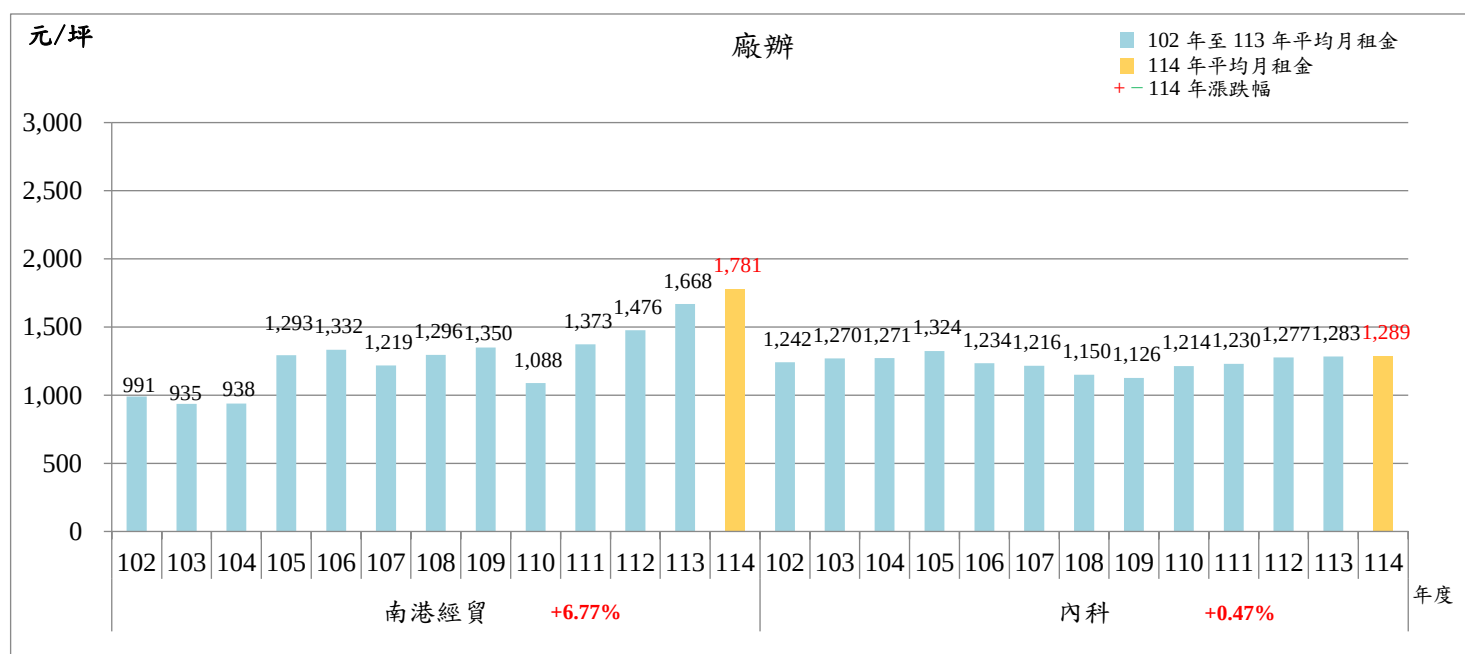
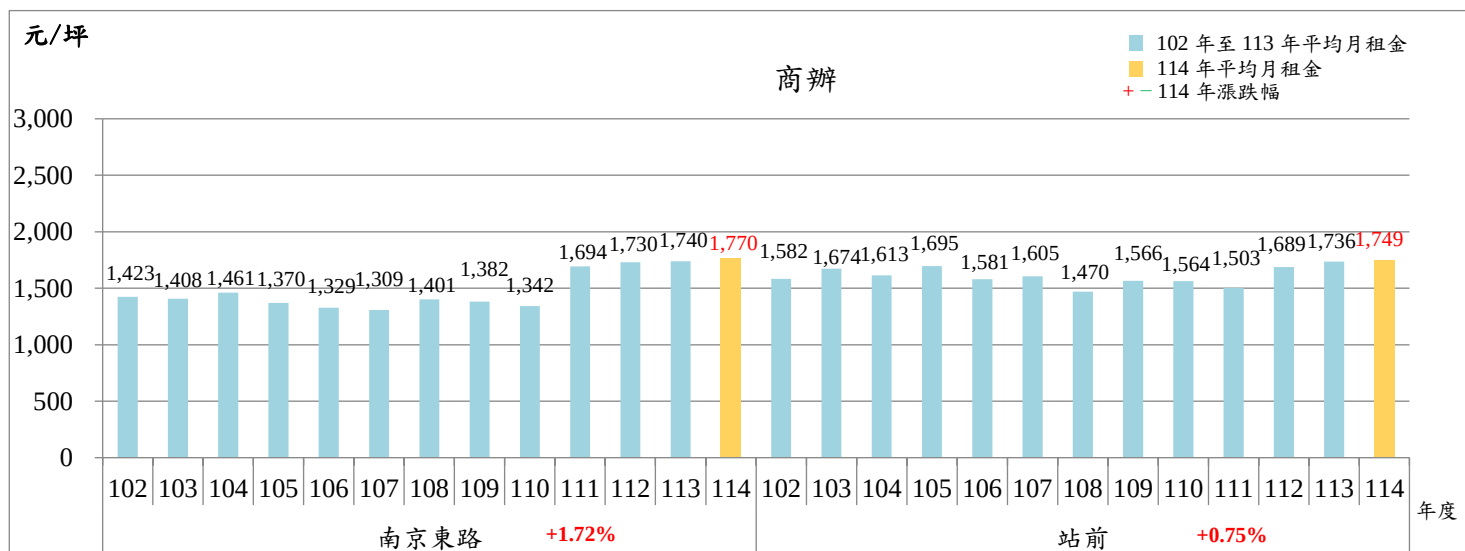
114 年主要辦公商圈商辦平均月租金單價¹⁰最高為信義商圈 3,900 元/坪。相較 113 年，松江南京、南京東路及站前商圈上漲，其中以南京東路商圈漲幅 1.72% 最大；其餘商圈略有下跌，又以信義商圈跌幅 3.42% 相對較大。

廠辦部分，114 年平均月租金單價，南港經貿為 1,781 元/坪，創 102 年以來新高，較 113 年 1,668 元/坪上漲 6.77%；內科為 1,289 元/坪，較 113 年 1,283 元/坪上漲 0.47%。

圖 14 102 至 114 年主要辦公商圈平均月租金圖



¹⁰主要辦公商圈平均月租金單價因商辦物件樣本較少、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。



資料來源：臺北市政府地政局

(四)商(廠)辦月租金單價前 10 名

統計全市 114 年商(廠)辦月租金單價前 10 名(共 11 件)有 8 件位於信義商圈及其周邊、3 件位於站前商圈周邊，月租金單價最高為臺北南山廣場 5,094 元/坪，其次為 101 大樓 4,960 元/坪，第 3 名為國泰置地廣場 4,750 元/坪。觀察前 10 名分布狀況，共有 3 件位於皇翔臺北廣場，富邦信義 A25 及華新麗華大樓各 2 件，南山廣場、101 大樓、國泰置地廣場及巨蛋國際中心各 1 件。

表5 114年商(廠)辦月租金單價前10名

名次	交易 年月	行政區	位置	門牌	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (元/坪)
1	114/02	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 41 樓之 1	41/48	臺北南山 廣場	5,094
2	114/09	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 55 樓之 1	55/101	101 大樓	4,960*
3	114/07	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 35 樓	35/46	國泰置地 廣場	4,750
4	114/03	信義區	信義商圈 周邊	忠孝東路四段 531 號 19 樓	19/20	巨蛋國際 中心	4,701
5	114/12	信義區	信義商圈	松智路 1 號 24 樓 B1 區	24/27	華新麗華 大樓	4,263*
6	114/03	大同區	站前商圈 周邊	承德路一段 2 號 23 樓之 1	23/23	皇翔臺北 廣場	4,261
7	114/03	大同區	站前商圈 周邊	承德路一段 2 號 23 樓	23/23	皇翔臺北 廣場	4,179
8	114/05	信義區	信義商圈	松智路 1 號 10 樓	10/27	華新麗華 大樓	4,099
9	114/09	信義區	信義商圈 周邊	松高路 77 號 38 樓、 38 樓之 1、39 樓	38、39 /54	富邦信義 A25	4,000
9	114/09	信義區	信義商圈	松高路 77 號 29 樓	29/54	富邦信義 A25	4,000
9	114/04	大同區	站前商圈 周邊	承德路一段 2 號 18 樓之 1	18/23	皇翔臺北 廣場	4,000

*含車位之租賃案件，因申報人未提供車位面積或車位租金資訊，爰依其申報車位類別與數量，並參考同棟或周邊大樓之車位面積及車位租金行情折算租金單價。

資料來源：臺北市政府地政局

另歷年商(廠)辦月租金單價前 10 名均位於信義商圈，月租金單價均突破 4,700 元/坪，其中臺北南山廣場均已突破 5,000 元/坪，並囊括前 4 名，單價分別為 5,253 元/坪、5,252 元/坪、5,094 元/坪及 5,074 元/坪，前 10 名當中臺北南山廣場、101 大樓各有 4 件，其餘 2 件位於國泰置地廣場。

表6 歷年商(廠)辦月租金單價前10名

名次	交易 年月	行政區	位置	門牌	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (元/坪)
1	113/05	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 43 樓之 1	43/48	臺北南山 廣場	5,253
2	111/12	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 43 樓之 1	43/48	臺北南山 廣場	5,252
3	114/02	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 41 樓之 1	41/48	臺北南山 廣場	5,094
4	113/03	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 36 樓之一	36/48	臺北南山 廣場	5,074
5	113/02	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 84 樓	84/101	101 大樓	5,059*
6	110/12	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 80 樓之一	80/101	101 大樓	4,998
7	114/09	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 55 樓之 1	55/101	101 大樓	4,960*
8	112/05	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 38 樓(B1 室)	38/46	國泰置地 廣場	4,830
9	112/07	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 69 樓	69/101	101 大樓	4,804
10	111/09	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 35 樓(B1 室)	35/46	國泰置地 廣場	4,780

*含車位之租賃案件，因申報人未提供車位面積及車位租金資訊，爰依其申報車位類別與數量，並參考同棟或周邊大樓之車位面積及車位租金行情折算租金單價。

資料來源：臺北市政府地政局

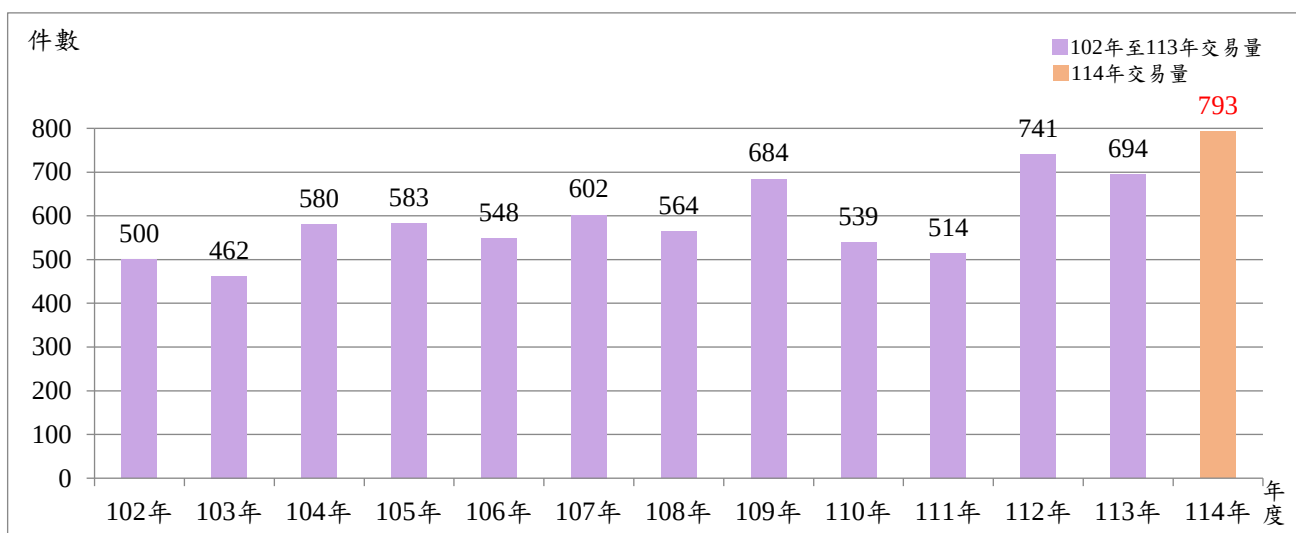
四、店面市場

(一)全市店面市場租賃交易量及平均月租金單價

—114 年全市店面租賃交易量增加 14.27%

全市 114 年店面租賃交易量 793 件，創 102 年以來新高，較 113 年 694 件增加 99 件，增幅 14.27%。

圖 15 全市 102 至 114 年店面市場租賃交易量圖

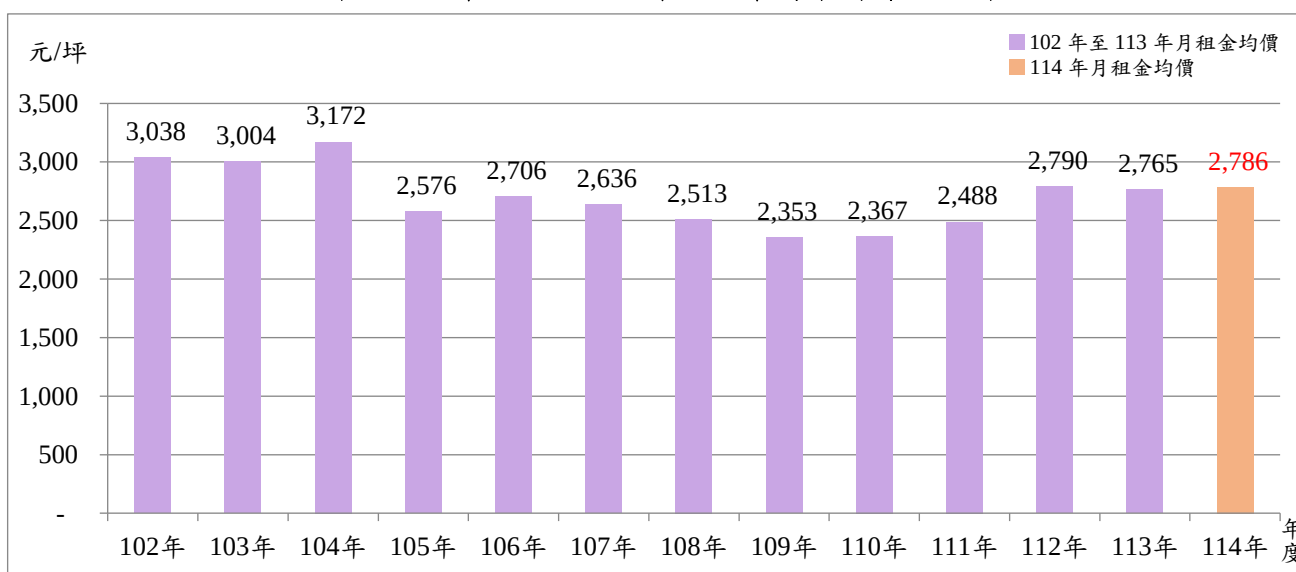


資料來源：臺北市政府地政局

—114 年全市店面平均月租金單價上漲 0.76%

全市 114 年店面平均月租金單價 2,786 元/坪，較 113 年 2,765 元/坪上漲 0.76%。102 年至 114 年平均月租金，最高為 104 年 3,172 元/坪，最低為 109 年 2,353 元/坪。

圖 16 全市 102 至 114 年店面市場平均月租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二)店面月租金單價前 10 名

統計 114 年全市店面月租金單價前 10 名，前 3 高租金店面分別位於忠孝商圈及永康商圈，月租金單價分別為 14,373 元/坪、14,176 元/坪、13,529 元/坪。

觀察前 10 名分布狀況，有 4 件位於忠孝商圈；有 3 件位於永康商圈；西門町商圈、師大商圈及信義商圈周邊各 1 件。

表7 114年店面月租金單價前10名

名次	交易年月	行政區	位置	門牌	單價(元/坪)
1	114/05	大安區	忠孝商圈	敦化南路一段 161 巷 34 號	14,373
2	114/06	大安區	永康商圈	永康街 39 號	14,176
3	114/10	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 310 號	13,529
4	114/07	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 213 號	12,148
5	114/05	萬華區	西門町商圈	武昌街二段 100 號	10,777
6	114/03	大安區	師大商圈	師大路 139 號	10,562
7	114/04	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 128 號	10,337
8	114/03	大安區	永康商圈	永康街 4 巷 26 號	10,246
9	114/01	信義區	信義商圈周邊	永吉路 30 巷 117 號	9,965
10	114/06	大安區	永康商圈	永康街 2 號之 3	9,853

資料來源：臺北市政府地政局

另全市店面歷年月租金單價前 10 名，第 1 名及第 3 名位於忠孝商圈，月租金單價分別為 31,679 元/坪及 29,646 元/坪；第 2 名位於西門町商圈，月租金單價為 29,744 元/坪。

觀察歷年前 10 名分布狀況，除第 2 名位於西門町商圈及第 5 名位於站前商圈外，其餘皆位於忠孝商圈。

表8 歷年店面月租金單價前10名

名次	交易年月	行政區	位置	門牌	單價(元/坪)
1	101/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211 號	31,679
2	113/10	萬華區	西門町商圈	成都路 15 號	29,744
3	104/10	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 64 之 1 號	29,646
4	103/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 75 號	27,686
5	102/12	中正區	站前商圈	館前路 6 之 2 號	27,531
6	106/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 201 號	27,392
7	105/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211 號	26,420
8	103/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 75 號	25,666
9	101/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 175 之 1 號	24,833
10	102/05	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 67 號	24,737

資料來源：臺北市政府地政局

五、停車位

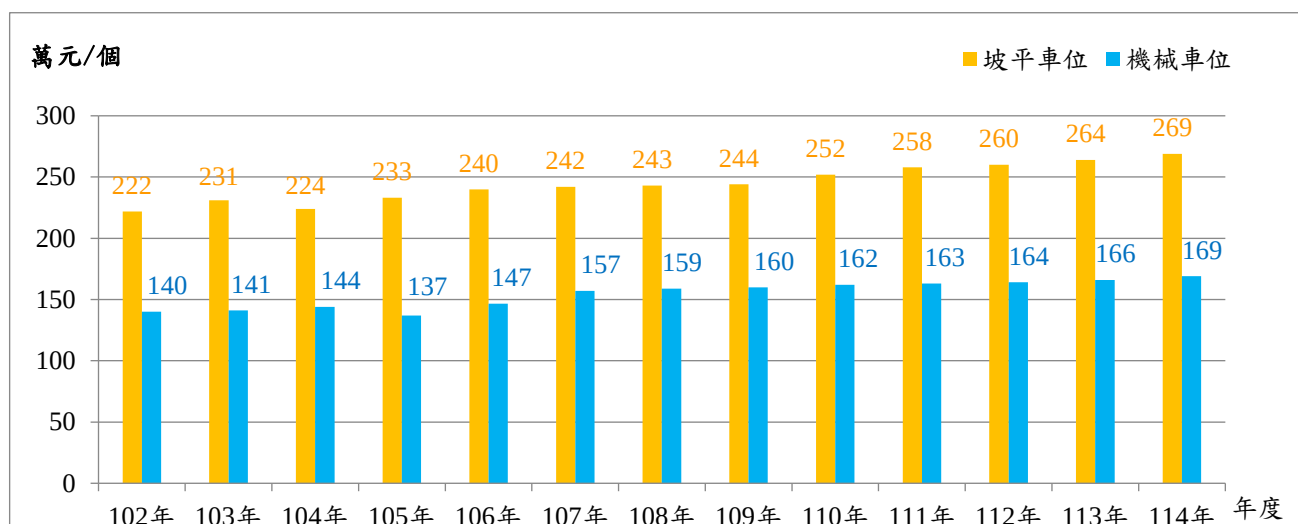
(一)全市及各行政區停車位平均價格

—114 年坡道平面車位平均價格上漲 1.89%，機械車位上漲 1.81%

全市 114 年坡道平面車位平均價格為 269 萬元/個，較 113 年 264 萬元/個，上漲 1.89%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均價格為 169 萬元/個，較 113 年 166 萬元/個，上漲 1.81%。

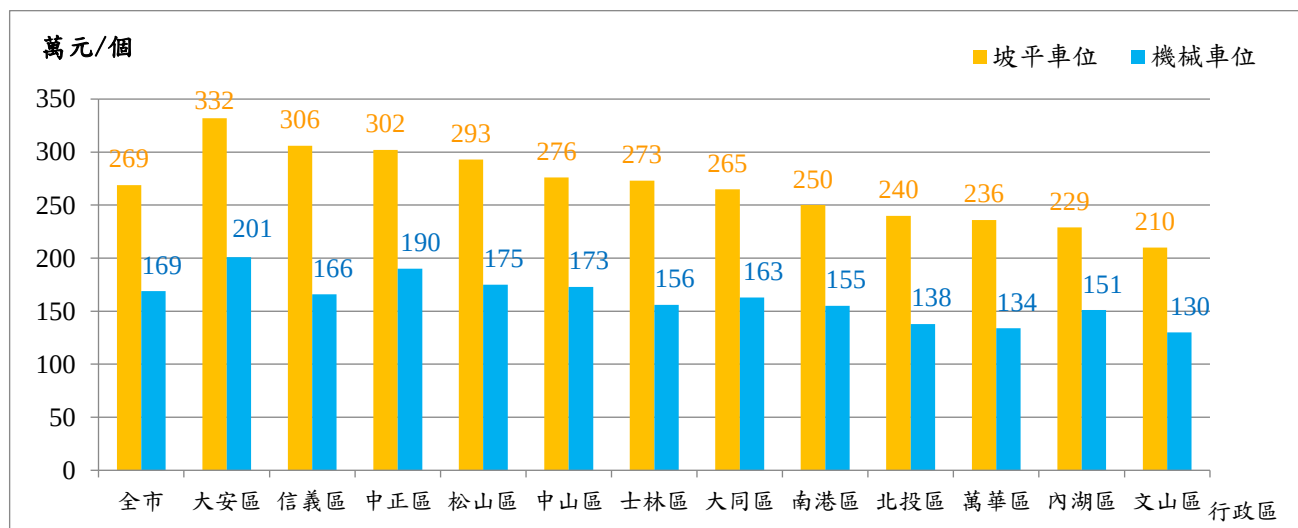
各行政區 114 年坡道平面停車位平均價格皆超過 210 萬元/個。其中大安區 332 萬元/個為最高，文山區 210 萬元/個最低。全市各行政區機械車位平均價格皆達 130 萬元/個以上，其中以大安區 201 萬元/個最高，文山區 130 萬元/個最低。

圖 17 102 至 114 年全市坡道平面車位／機械車位平均價格圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 18 114 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均價格圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二)停車位價格與房屋單價比值

—坡道平面車位平均價格約每坪房價 3.21 倍，機械車位為 2.01 倍

統計全市 114 年平均車位價格比值，坡道平面車位價格 269 萬元/個，約為每坪房價 3.21 倍，而機械車位價格 169 萬元/個，大約是每坪房價 2.01 倍。就各行政區部分，坡道平面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 3.70 倍及 2.13 倍。另統計機械車位價格約為坡道平面車位價格的 6 成 3。

表9 114年各行政區平均車位價格與房屋單價比值

行政區	坡平車位 平均價格 (萬元/個)	機械車位 平均價格 (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	269	169	83.9	3.21	2.01	62.83%
大安	332	201	111.7	2.97	1.80	60.54%
信義	306	166	92.6	3.30	1.79	54.25%
中正	302	190	100.9	2.99	1.88	62.91%
松山	293	175	94.6	3.10	1.85	59.73%
中山	276	173	84.6	3.26	2.04	62.68%
士林	273	156	74.1	3.68	2.11	57.14%
大同	265	163	80.6	3.29	2.02	61.51%
南港	250	155	83.8	2.98	1.85	62.00%
北投	240	138	64.8	3.70	2.13	57.50%
萬華	236	134	64.4	3.66	2.08	56.78%
內湖	229	151	76.7	2.99	1.97	65.94%
文山	210	130	64.5	3.26	2.02	61.90%

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，臺北市政府地政局以實價登錄資料為基礎，分為總體面及次市場面兩大部分進行大數據分析，統整歸納如下。

一、114 年報小結

(一)114 年市場總體面

1. 買賣交易量減少 21.86%、租賃增加 15.56%、預售屋減少 36.51%

近 13 年全市買賣案件交易總件數，自 102 年最高點 34,624 件，逐年遞減至 105 年，並自 106 年起連續 4 年回升，110 年至 113 年增減互見，114 年交易件數 18,292 件，較 113 年減少 21.86%，自 107 年以來交易量首次少於 20,000 件。

租賃案件交易件數，102 年至 114 年間僅 106 年及 110 年有微幅減少，大致呈現逐年增加趨勢，112 年起因申報制度改變致交易件數大幅增加，隨租賃住宅服務產業穩定發展及租賃補貼政策持續推動，114 年交易件數 21,193 件，較 113 年增加 15.56%。

預售屋案件交易件數，102 年至 106 年呈逐年遞減情形，107 年至 109 年穩定增加，110 年因申報制度改變，致申報件數大幅增加，111 年轉為減少，112 年微幅增加，113 年因優惠房貸政策推升市場景氣及大型預售屋推案量大幅成長影響，交易量創新高達 6,601 件後，114 年再轉為減少至 4,191 件，較 113 年減少 36.51%。

2. 房地交易量減少 28.12%，交易總額減少 23.06%

近 13 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，逐年遞減至 105 年低點 15,002 件，106 年起連續 4 年回升，110 年起連續 2 年減少，112 年起連續 2 年回升，114 年交易件數 13,680 件，創 102 年以來新低，較 113 年減少 28.12%。

近 13 年房地交易總額變化與交易量變動趨勢大致吻合，最高為 102 年 7,467 億元，最低為 105 年 3,868 億元。114 年交易總額 4,281 億元，較 113 年減少 23.06%。

(二)114 年不動產次市場面

1. 住宅買賣交易量減少 29.56%，平均交易單價上漲 2.69%

114 年全市住宅買賣市場交易量 10,662 件，為 102 年以來最少，較 113 年減少 29.56%。全市住宅買賣交易總額 3,374 億元，較 113 年減少 25.47%。

114 年全市住宅買賣平均交易總價為 2,953 萬元，創 102 年以來新高，較 113 年上漲 3.83%。全市住宅買賣平均單價為 83.9 萬元/坪，創 102 年以來新高，較 113 年上漲 2.69%。

2. 住宅預售屋交易量減少 37.73%，平均交易單價上漲 1.14%

114 年全市住宅預售屋市場交易量 3,883 件，較 113 年減少 37.73%。全市住宅預售屋交易總額 1,678 億元，較 113 年減少 36.03%。

114 年全市住宅預售屋平均交易總價為 4,319 萬元，較 113 年上漲 2.59%。全市住宅預售屋平均單價為 124.5 萬元/坪，較 113 年上漲 1.14%。

3. 商辦租賃交易量減少 9.76%，主要商圈交易量松江南京商圈居冠，月租金仍由信義商圈持續領先

114 年全市辦公市場租賃交易量為 960 件，較 113 年減少 9.69%。其中商辦交易量 814 件，較 113 年減少 9.76%；廠辦交易量 146 件，較 113 年減少 9.32%。

各主要辦公商圈租賃交易量，商辦以松江南京商圈 42 件居冠；廠辦交易仍集中內科。平均月租金，商辦由信義商圈以 3,900 元/坪稱王；廠辦以南港經貿 1,781 元/坪居首，創 102 年以來新高。

4. 店面租賃交易量增加 14.27%，平均月租金單價上漲 0.76%

114 年全市店面租賃交易量 793 件，創 102 年以來新高，較 113 年增加 14.27%。114 年全市店面平均月租金單價 2,786 元/坪，較 113 年上漲 0.76%。

5. 坡道平面車位平均價格上漲 1.89%，機械車位上漲 1.81%；大安區最高，文山區最低

全市 114 年坡道平面車位平均價格為 269 萬元/個，較 113 年 264 萬元/個，上漲 1.89%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均價格為 169 萬元/個，較 113 年 166 萬元/個，上漲 1.81%。

各行政區坡道平面停車位平均價格以大安區 332 萬元/個最高、文山區 210 萬元/個最低；機械停車位平均價格以大安區 201 萬元/個最高、文山區 130 萬元/個最低。

二、一張表看懂 114 年臺北房市

綜整全年臺北市不動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 114 年臺北房市發展脈絡。

表10 114年臺北市不動產市場分析重點表

分類	114 年重點整理
總體面	1. 買賣案件交易量減少 21.86%。 2. 租賃案件交易量增加 15.56%。 3. 預售屋案件交易量減少 36.51%。 4. 房地交易量減少 28.12%，交易總額減少 23.06%。
住宅買賣市場	1. 住宅買賣交易量減少 29.56%，交易總額減少 25.47%。 2. 平均交易總價及單價為 2,953 萬元及 83.9 萬元/坪，皆創 102 年以來新高，年漲幅分別為 3.83%及 2.69%。
住宅預售屋市場	1. 住宅預售屋交易量減少 37.73%，交易總額減少 36.03%。 2. 平均交易總價及單價為 4,319 萬元及 124.5 萬元/坪，年漲幅分別為 2.59%及 1.14%。
辦公市場	1. 辦公市場租賃交易量減少 9.69%，商辦交易量減少 9.76%；廠辦交易量減少 9.32%。 2. 商辦平均月租金以信義商圈 3,900 元/坪最高；廠辦租金以南港經貿 1,781 元/坪居首。
店面市場	1. 店面租賃交易量增加 14.27%。 2. 店面平均月租金單價 2,786 元/坪，上漲 0.76%。
車位市場	1. 坡道平面車位平均價格 269 萬元/個，上漲 1.89%；機械車位 169 萬元/個，上漲 1.81%。 2. 坡道平面車位平均價格大安區 332 萬元/個最高、文山區 210 萬元/個最低；機械車位大安區 201 萬元/個最高、文山區 130 萬元/個最低。 3. 坡道平面車位平均價格約為每坪房價 3.21 倍；機械車位為 2.01 倍。

資料來源：臺北市政府地政局

不動產市場動態報導專區(<https://reurl.cc/YExqDD>)

