

2022

臺北市 111 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



112 年 7 月 20 日

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最重要的參考依據。為協助各界掌握不動產市場變化及整體脈動，地政局以 111 年實價登錄資料為基礎，並與歷年資料進行比較，分兩大主軸進行大數據分析。

第一主軸由市場總體面出發，分別就 111 年實價登錄申報交易量、房地交易量及交易總額等面向，闡述整體市場的趨勢變化。第二主軸從不動產次市場進一步分析，包括住宅市場、辦公市場、店面市場及車位交易等資料進行量價統計，提供微觀的市場動態，期藉由不動產總體及次市場動態分析，完整呈現房市變化趨勢。

最後綜整前述總體市場與各次市場動態分析內容，製作「111 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。

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	6
二、房地交易量及總額	7
貳、 次市場面	8
一、住宅市場	8
(一)住宅交易量及總額	8
(二)住宅平均交易總價	9
(三)住宅平均交易單價	9
(四)高單價住宅交易件數變化及歷年交易單價前 10 名	10
(五)總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區	12
二、辦公市場	14
(一)辦公市場租賃交易量	14
(二)主要辦公商圈租賃交易量	15
(三)主要辦公商圈平均月租金	17
(四)商(廠)辦租金單價前 10 名	19
三、店面市場	21
(一)店面市場租賃交易量及平均月租金單價	21
(二)店面租金單價前 10 名	22
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)停車位價格與房屋單價比值	25
參、 總結	26
一、年報小結	26
二、一張表看懂 111 年臺北房市	28

表目錄

表 1	111 年住宅交易單價前 10 名.....	10
表 2	歷年前 10 大建案.....	11
表 3	111 年交易總價未滿 1,000 萬元之 10 大熱門交易大社區.....	13
表 4	111 年交易總價 1,000-1,500 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區.....	13
表 5	111 年交易總價 1,500-2,000 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區.....	13
表 6	111 年商(廠)辦租金單價前 10 名.....	19
表 7	歷年商(廠)辦租金單價前 10 名.....	20
表 8	111 年店面租金單價前 10 名.....	22
表 9	歷年店面租金單價前 10 名.....	23
表 10	111 年各行政區平均車位價格與房屋單價比值.....	25
表 11	111 年臺北市房地產市場分析重點表.....	28

圖目錄

圖 1	102 至 111 年買賣案件交易量.....	5
圖 2	102 至 111 年租賃案件交易量.....	6
圖 3	102 至 111 年預售屋案件交易量.....	6
圖 4	102 至 111 年房地交易量及總額圖.....	7
圖 5	102 至 111 年住宅交易量及總額圖.....	8
圖 6	102 至 111 年住宅平均交易總價圖.....	9
圖 7	102 至 111 年住宅平均交易單價圖.....	9
圖 8	102 至 111 年住宅交易單價 200 萬元/坪以上案件交易量圖	10
圖 9	102 至 111 年辦公市場租賃交易量圖.....	14
圖 10	102 至 111 年主要辦公商圈租賃交易量圖.....	15
圖 11	102 至 111 年主要辦公商圈平均月租金圖.....	17
圖 12	102 至 111 年店面市場租賃交易量圖.....	21
圖 13	102 至 111 年店面市場平均月租金圖.....	21
圖 14	102 至 111 年全市坡道平面車位／機械車位平均單價圖.....	24
圖 15	111 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均單價圖.....	24

臺北市 111 年不動產市場動態年報

壹、總體面

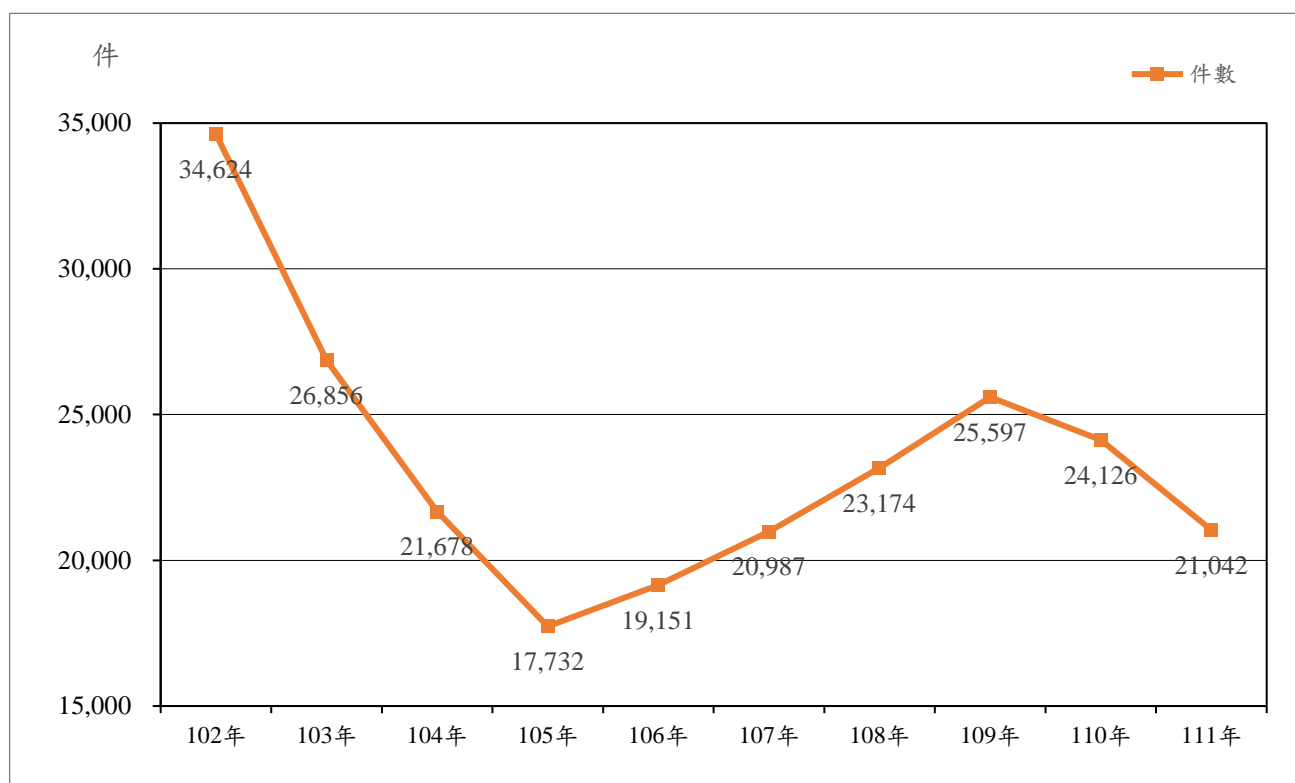
一、實價登錄申報交易量

(一)買賣案件交易量

—111 年買賣總交易量 21,042 件減少 12.78%

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 年轉跌後 111 年持續下跌，111 年交易件數 21,042 件，較 110 年減少 12.78%。

圖 1 102 至 111 年買賣案件交易量



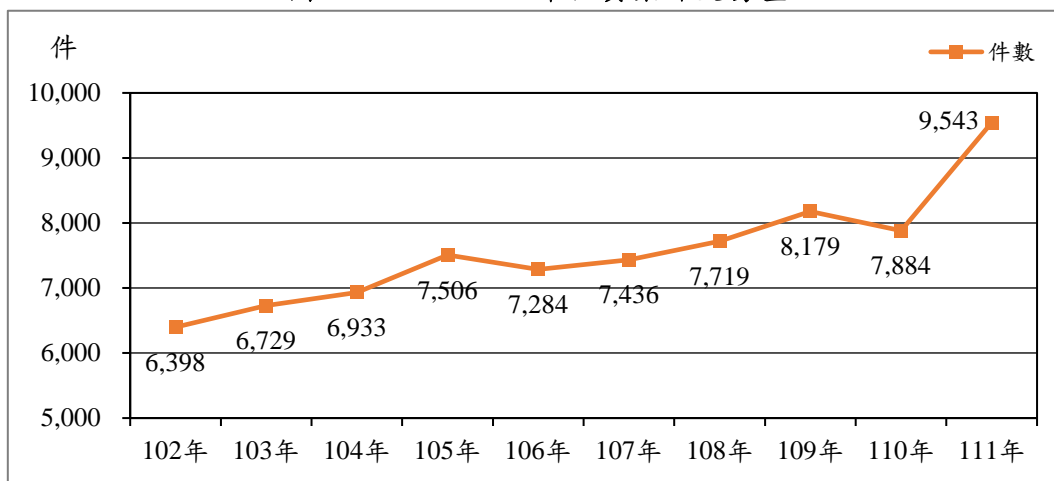
資料來源：臺北市政府地政局

(二)租賃案件交易量¹

—111 年租賃案件交易量 9,543 件增加 21.04%

102 年至 111 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，111 年交易件數 9,543 件，較 110 年增加 21.04%。

圖 2 102 至 111 年租賃案件交易量



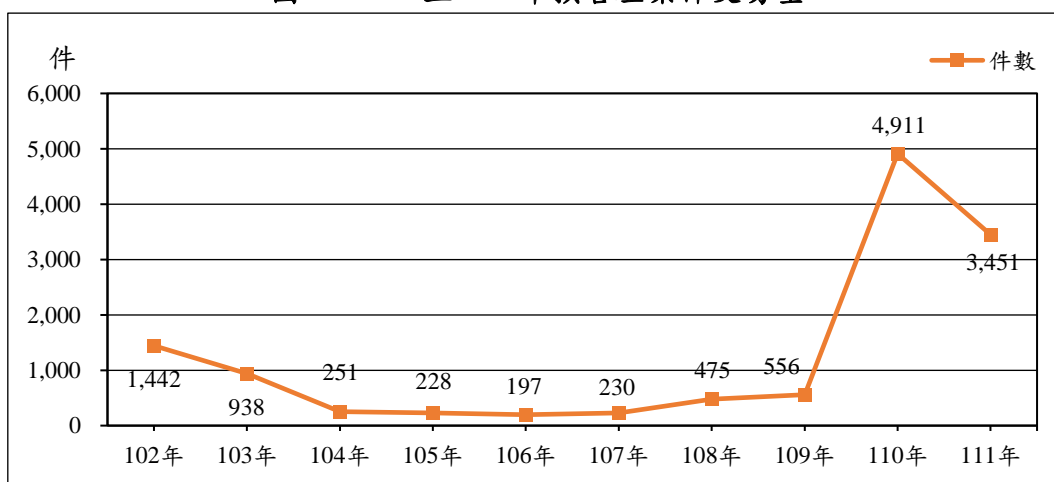
資料來源：臺北市政府地政局

(三)預售屋案件交易量

—111 年預售屋案件交易量 3,451 件減少 29.73%

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 年逐年回升，110 年因申報制度改變²致申報件數大幅增加，111 年轉為下跌，交易件數 3,451 件，較 110 年減少 29.73%。

圖 3 102 至 111 年預售屋案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

¹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，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊……」故本年報租賃資訊僅統計前揭經營仲介業務者所申報之租賃案件。

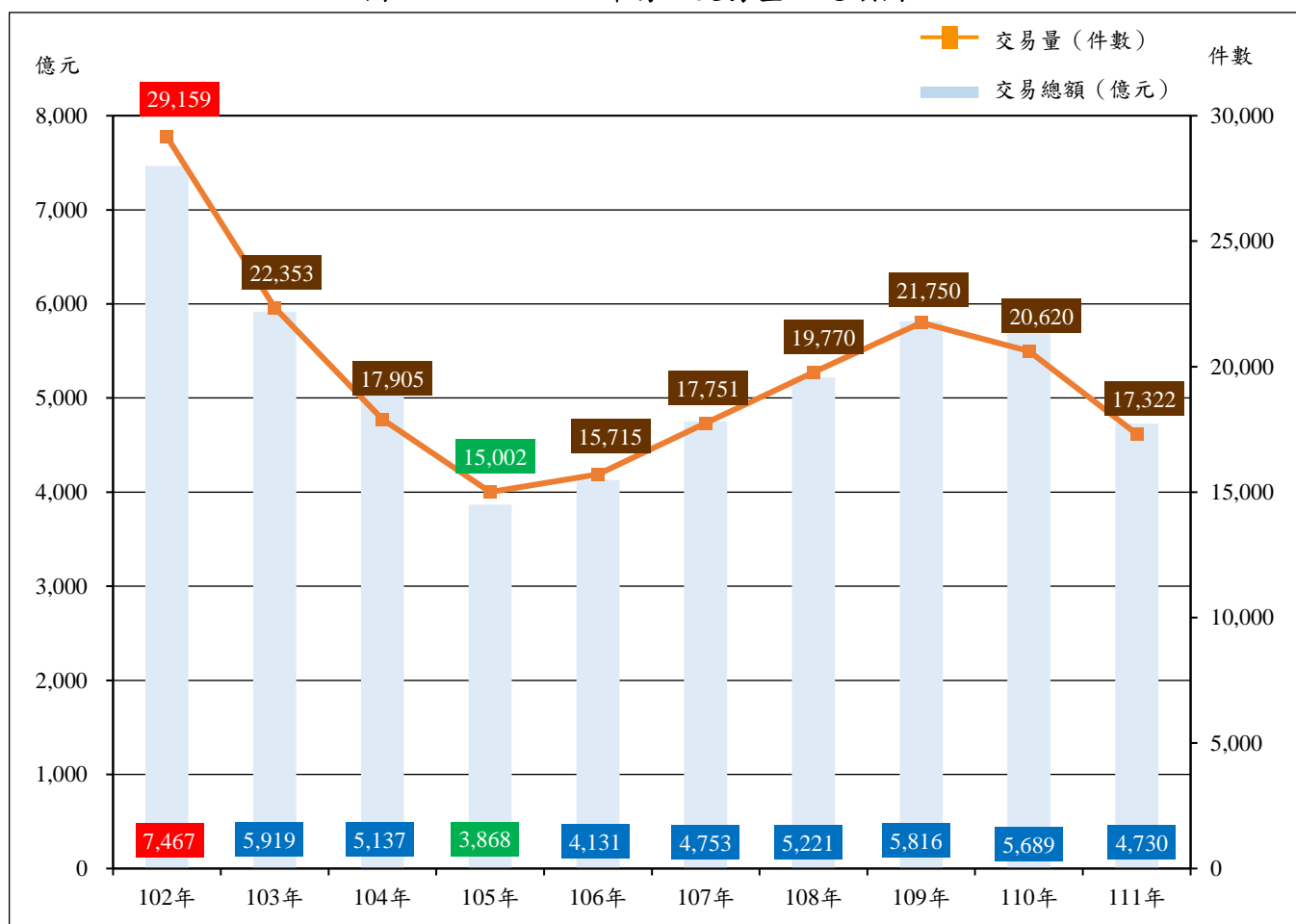
²過去預售屋實價登錄係於建商與代銷業者間的代銷契約結束後 30 天內申報登錄，110 年 7 月 1 日新制改為買賣契約簽訂日起 30 天內即須申報登錄，並規定 110 年 6 月 30 日前簽約舊制案件限期於 110 年 12 月 31 日以前辦理申報登錄。

二、房地交易量及總額

—111 年房地交易量 17,322 件減少 15.99%，交易總額 4,730 億元減少 16.86%

觀察各年度房地交易量及總額變化，102 年至 105 年交易量及總額呈現逐年萎縮情形，106 年起連續 4 年回升，110 年轉跌後 111 年持續下跌，交易件數 17,322 件，較 110 年減少 15.99%，交易總額 4,730 億元，較 110 年減少 16.86%。

圖 4 102 至 111 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

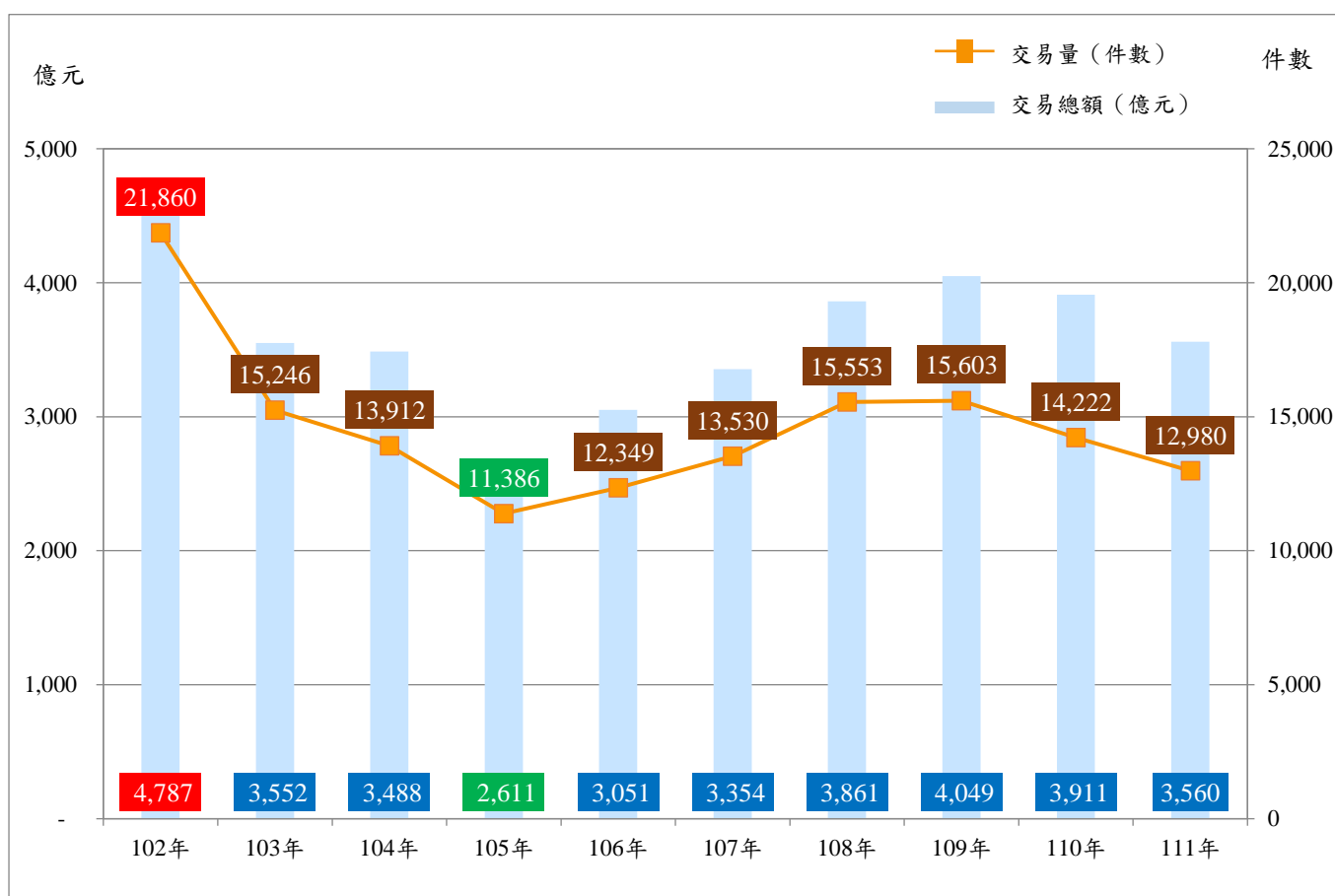
一、住宅市場

(一)住宅交易量及總額

—111 年交易量 12,980 件減少 8.73%，交易總額 3,560 億元減少 8.97%

111 年全市住宅買賣交易件數³為 12,980 件，較 110 年 14,222 件減少 1,242 件，減幅 8.73%；交易總額為 3,560 億元，較 110 年 3,911 億元減少 351 億元，減幅 8.97%。

圖 5 102 至 111 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

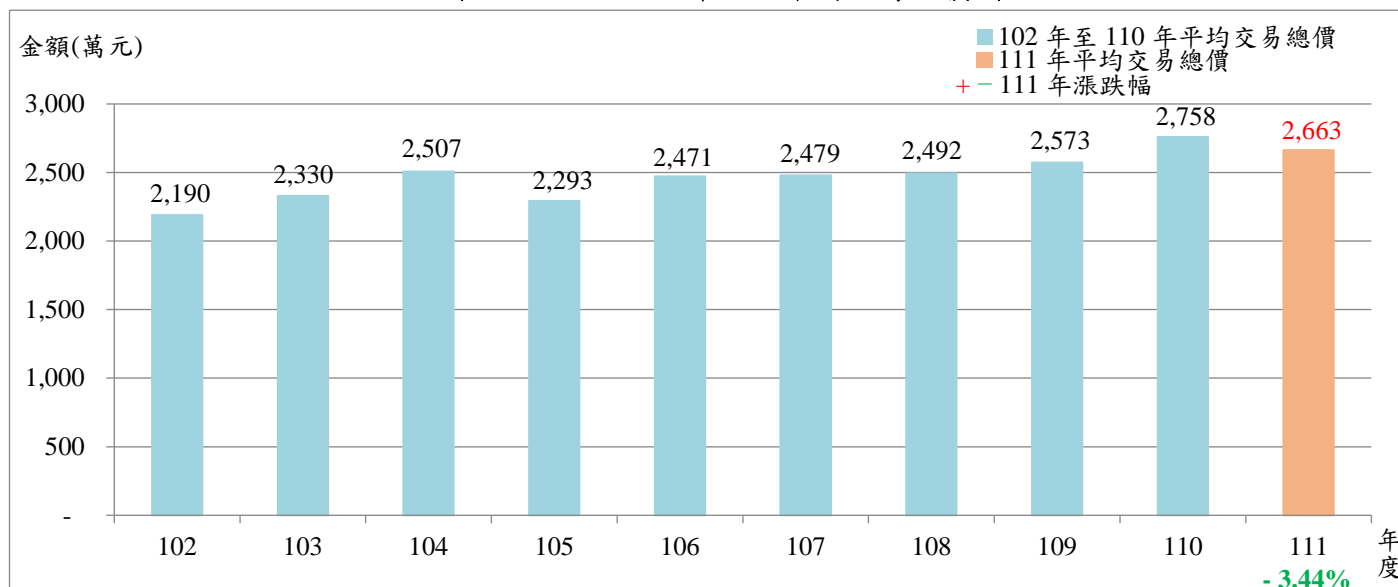
³住宅交易件數：與房地交易件數區別為不含地籍資料「建物主要用途」登載非屬住宅使用，及依臺北市土地使用管制相關法規明列不得作住宅使用之土地使用分區等樣本。包括大樓、華廈、公寓等，但排除地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)。

(二)住宅平均交易總價

—111 年住宅平均交易總價下跌 3.44%

觀察全市住宅平均交易總價⁴，111 年全市平均總價為 2,663 萬元，較 110 年 2,758 萬元下跌 3.44%。

圖 6 102 至 111 年住宅平均交易總價圖



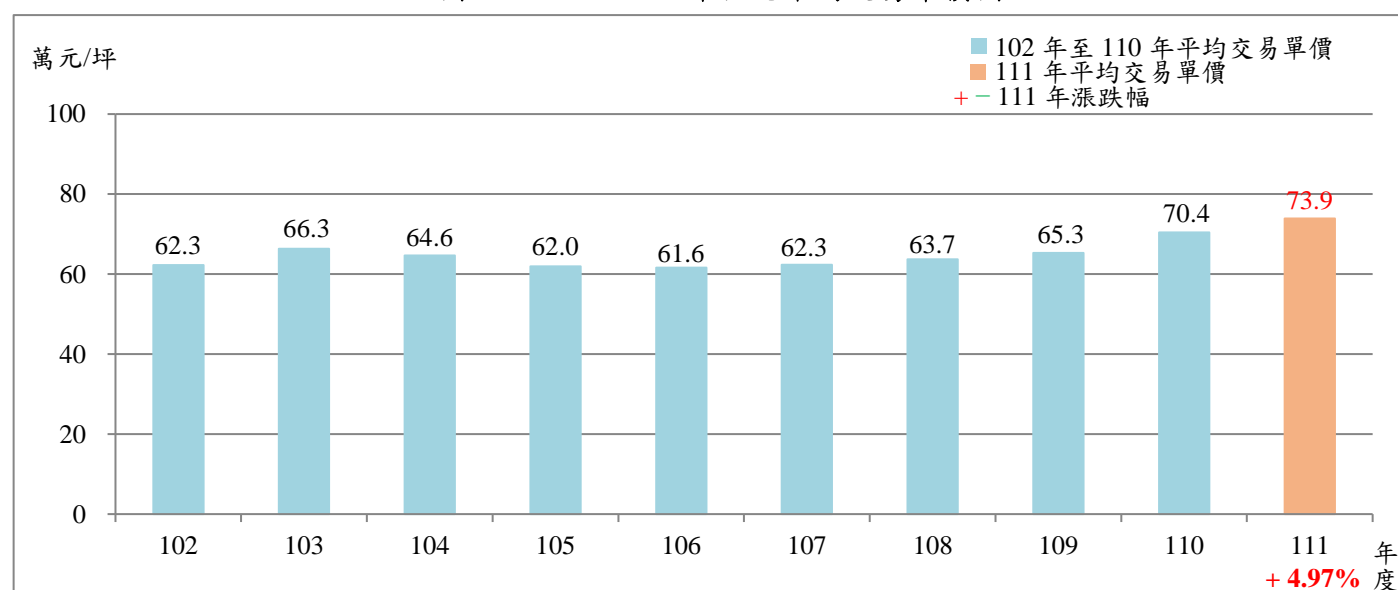
資料來源：臺北市政府地政局

(三)住宅平均交易單價

—111 年住宅平均交易單價上漲 4.97%，創 102 年以來新高

觀察全市住宅平均交易單價⁴，111 年全市平均單價為 73.9 萬元/坪，較 110 年 70.4 萬元/坪上漲 4.97%，創 102 年以來新高。

圖 7 102 至 111 年住宅平均交易單價圖



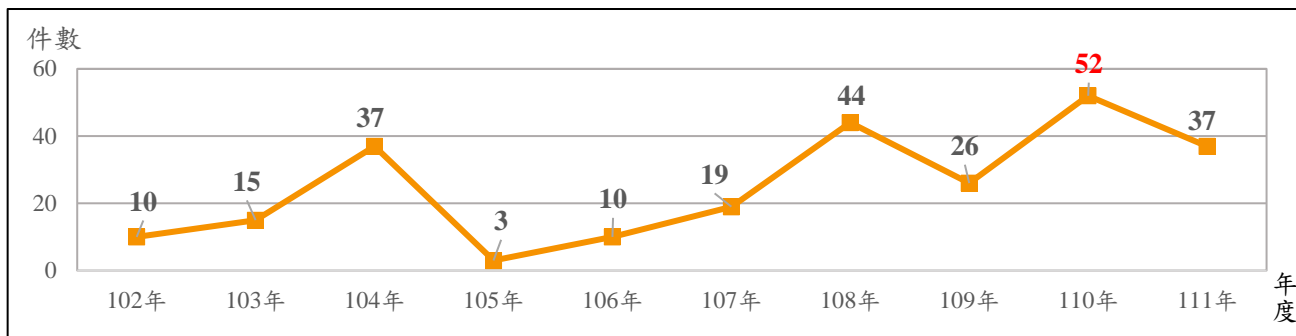
資料來源：臺北市政府地政局

⁴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)高單價住宅交易件數變化及歷年交易單價前 10 名

統計 102 年至 111 年全市住宅交易單價在 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、111 年及 104 年皆為 37 件，105 年交易件數最少，全年僅 3 件。

圖 8 102 至 111 年住宅交易單價 200 萬元/坪以上案件交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

觀察 111 年住宅交易單價前 10 名，前 3 名皆為大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤，其次分別為信義區聯合大於、中正區潤泰松濤苑、中山區西華富邦、松山區文華苑及潤泰敦峰。

表 1 111年住宅交易單價前10名

名次	行政區	案名	單價 (萬元/坪)
1	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	260.2
2	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	256.3
3	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	255.7
4	信義	聯合大於	255.5
5	信義	聯合大於	255.5
6	中正	潤泰松濤苑	250.0
7	中山	西華富邦	249.2
8	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	245.1
9	松山	文華苑	244.6
10	松山	潤泰敦峰	239.9

資料來源：臺北市政府地政局

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大安區及信義區，皆 4 個建案，其次為中山區、中正區各 1 個建案。各建案最高單價前 3 名分別為大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤 299 萬元/坪、帝寶 298.2 萬元/坪及中山區西華富邦 290.6 萬元/坪。

表 2 歷年前10大建案

名次	年度	行政區	案名	最高單價 (萬元/坪)
1	110	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	299.0
2	102	大安	帝寶	298.2
3	104	中山	西華富邦	290.6
4	103	信義	皇翔御璽	290.5
5	103	大安	元大栢悅	280.0
6	104	信義	信義富邦	277.4
7	110	信義	首席公館	270.6
8	104	中正	松濤苑	270.6
9	111	信義	聯合大於	255.5
10	103	大安	吾疆	254.1

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，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，篩選 111 年交易總價未滿 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，未滿 1,000 萬元最熱門者為中山區林森觀光大廈，交易件數計 28 件，以 1 房型產品為主；1,000-1,500 萬元由萬華區台北晶麒奪冠，交易件數計 35 件，以 1 房型產品為主；1,500-2,000 萬元為萬華區台北晶麒，交易件數計 17 件，以 2 房型產品為主。

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

熱門交易大社區前 10 名中，交易總價未滿 1,000 萬元及交易總價 1,000-1,500 萬元均以中山區為最多；交易總價 1,500-2,000 萬元北投區、信義區及萬華區皆為 2 個。

綜觀 111 年交易總價未滿 2,000 萬元之熱門大社區，按行政區分布以中山區最多。

表 3 111年交易總價未滿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 ⁵ (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	中山	林森觀光大廈	209	28	57.58	7.7	1-2 房
2	中山	春暉大樓	538	23	52.43	13	1-2 房
3	中山	和益金銀大樓	340	17	45.44	13.8	1-2 房
4	北投	極上之湯	314	14	57.06	10.8	1 房
5	北投	金馬獎大樓	294	11	41.04	9.8	1 房
5	松山	建成花園大廈	692	11	77.83	10.1	1 房
5	萬華	東京凱悅	183	11	49.91	11.3	1-2 房
5	萬華	國光社區	1440	11	58.97	14.3	1-2 房
5	萬華	新巴黎大廈	280	11	46.01	7.1	1 房
10	中山	首都大廈	303	10	62.71	10.9	1-2 房

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 111年交易總價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 ⁵ (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華	台北晶麒	689	35	64.97	19.3	1-2 房
2	中山	基泰之星	329	18	74.73	16.2	1-2 房
3	松山	名人世界	704	14	73.39	15.7	1-3 房
4	松山	台北摩根	353	13	86.22	15.8	1 房
4	萬華	國光社區	1440	13	62.78	18.2	2-3 房
6	中山	I-MORE 新生代	276	12	63.01	19.2	1-2 房
7	中山	春暉大樓	538	11	47.83	24.5	1-2 房
7	內湖	紐約上城	284	11	73.63	14.7	1-2 房
9	松山	松贊花園廣場	299	10	112.93	11	1-2 房
10	中山	大漢雙城	209	8	106.02	11	1-2 房

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 111年交易總價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 ⁵ (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華	台北晶麒	689	17	65.23	28.4	1-3 房
2	信義	EAT 國際館	445	11	127.07	13.4	1-2 房
2	信義	新川普社區	318	11	91.09	21.8	1 房
4	中山	翡翠花園大廈	727	10	78.91	21.1	1-2 房
4	萬華	青年新城 (青年社區國宅)	1769	10	60.04	29.6	2-3 房
6	士林	華棋大樓	702	7	80.74	23.5	2-3 房
6	北投	文化國宅	995	7	41.94	40.3	3 房
6	北投	甲桂林山莊	571	7	51.55	32.1	2-3 房
9	內湖	綠之舞	246	6	68.4	29	1-3 房
9	文山	敦南 NewTown	327	6	64.1	31	2-3 房

資料來源：臺北市政府地政局

⁵平均單價及建物平均坪數均以「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，另部分交易單價未登錄車位價格、面積，將影響計算之平均單價及面積，特予說明。

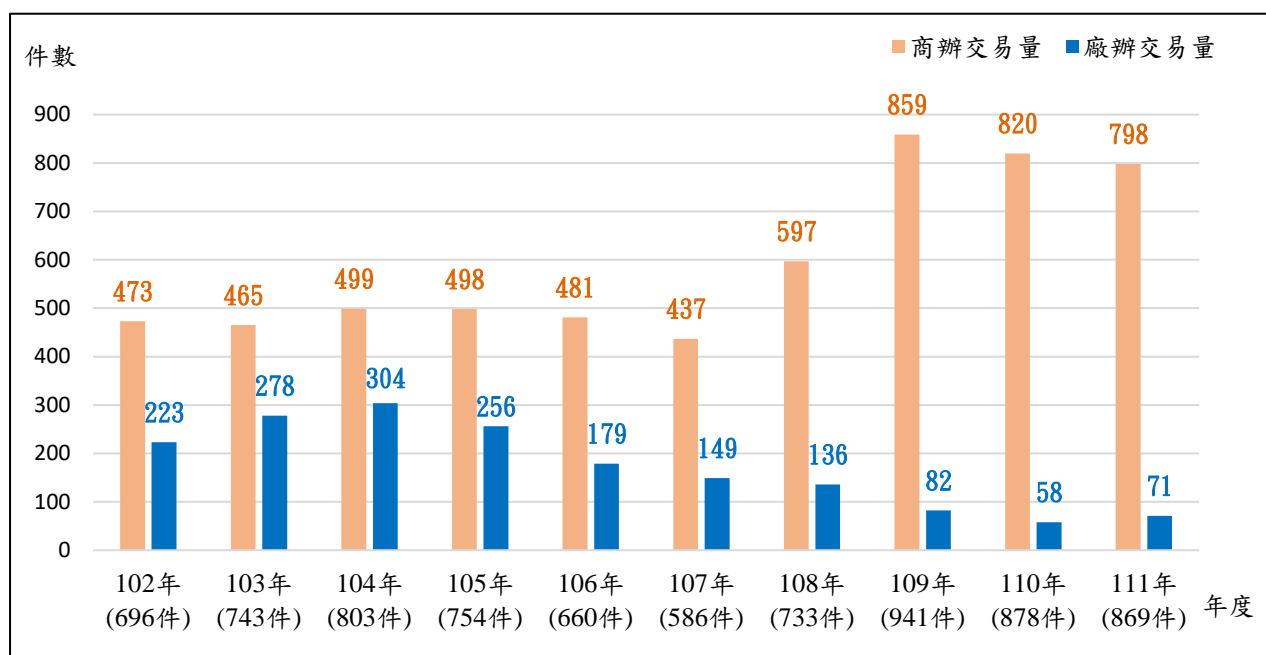
二、辦公市場

(一)辦公市場租賃交易量

—111 年商辦租賃交易減少 2.68%，廠辦上漲 22.41%

全市辦公市場 111 年租賃實價登錄交易件數 869 件⁶，較 110 年 878 件減少 1.03%。其中商辦租賃交易件數為 798 件，較 110 年 820 件減少 2.68%。廠辦租賃交易件數 71 件，較 110 年 58 件增加 22.41%，終止交易量連 6 年下滑趨勢。

圖 9 102 至 111 年辦公市場租賃交易量圖



註：1xx 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

⁶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。

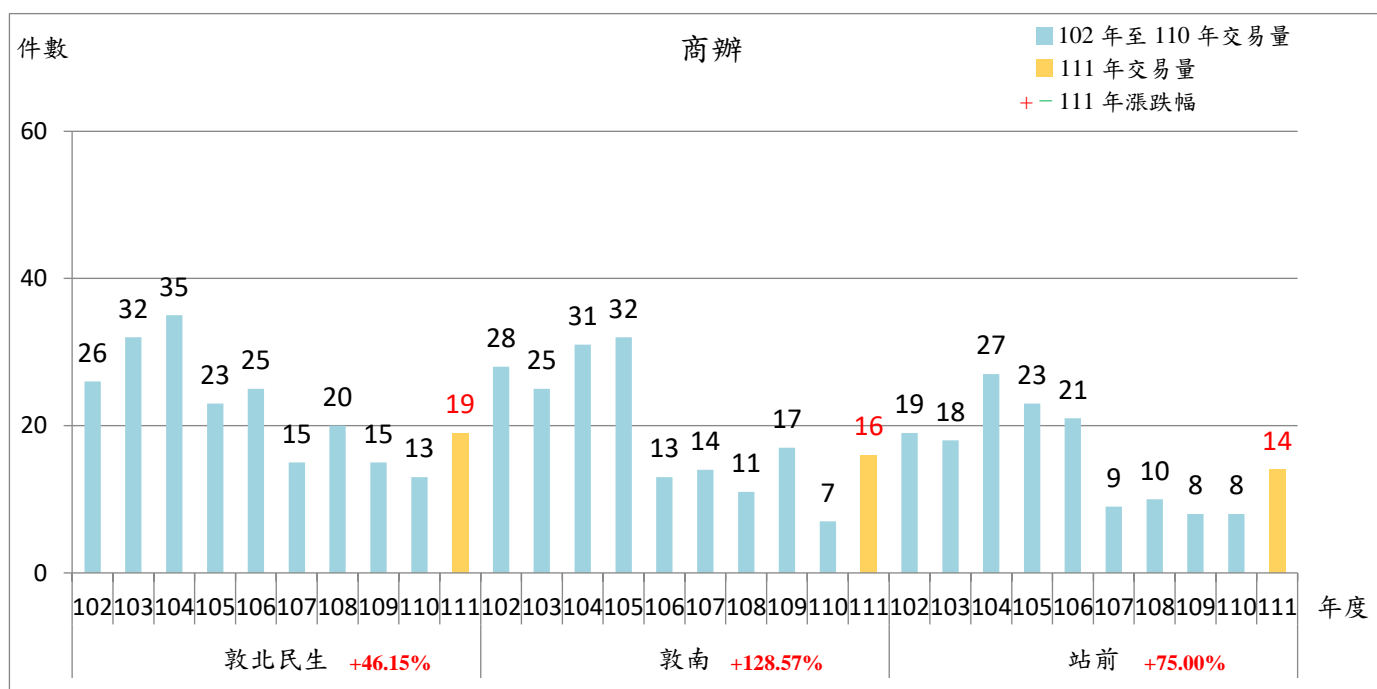
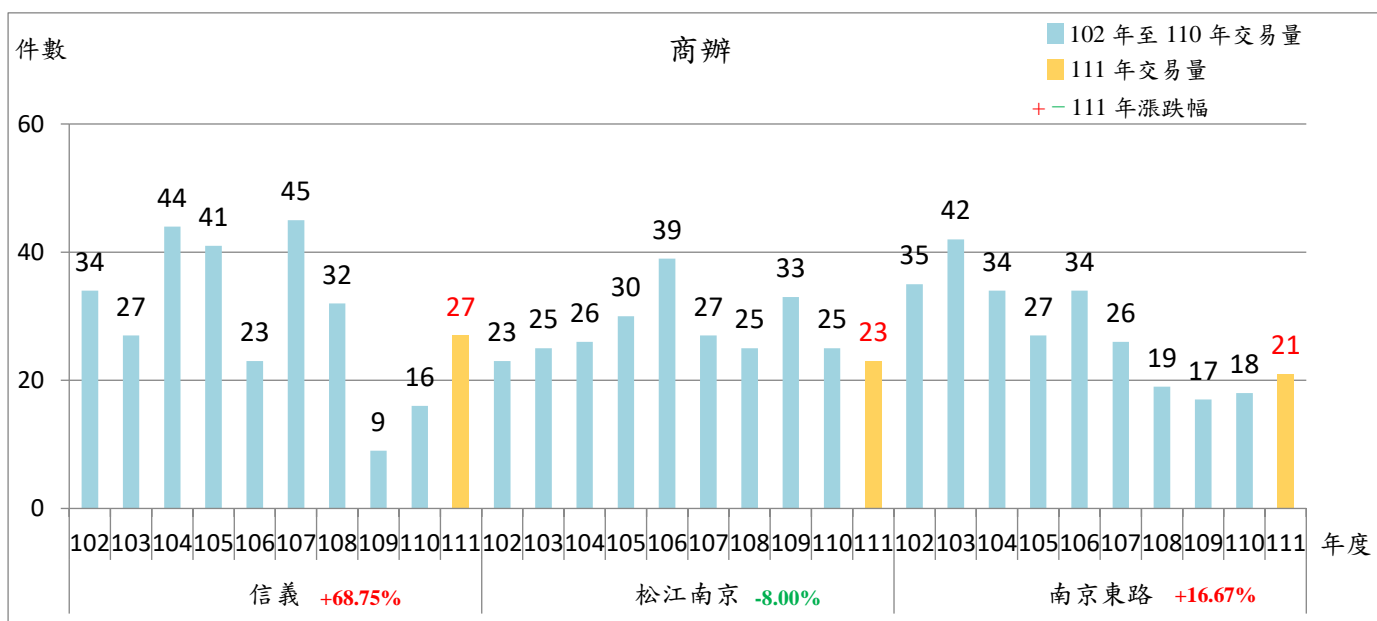
(二)主要辦公商圈租賃交易量

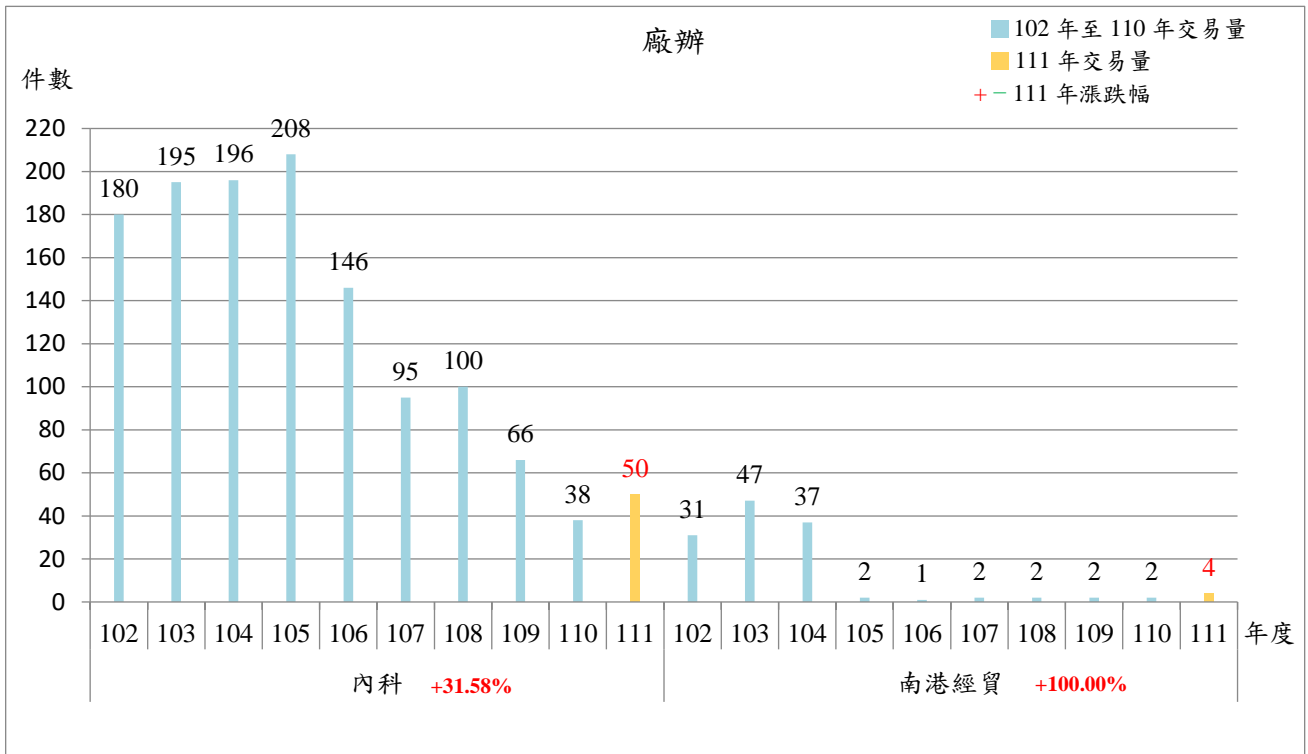
—111 年商辦租賃信義商圈居冠，廠辦租賃內科稱王

111 年主要辦公商圈商辦租賃交易量最多為信義商圈 27 件，其次為松江南京商圈，交易量為 23 件；相較 110 年，除松江南京商圈交易量減少 2 件，其餘商圈交易量均增加，以信義商圈增加 11 件最多。

廠辦部分，111 年交易量以內科 50 件最多，較 110 年 38 件增加 12 件；南港經貿交易量 4 件，較 110 年 2 件增加 2 件。

圖 10 102 至 111 年主要辦公商圈租賃交易量圖





資料來源：臺北市政府地政局

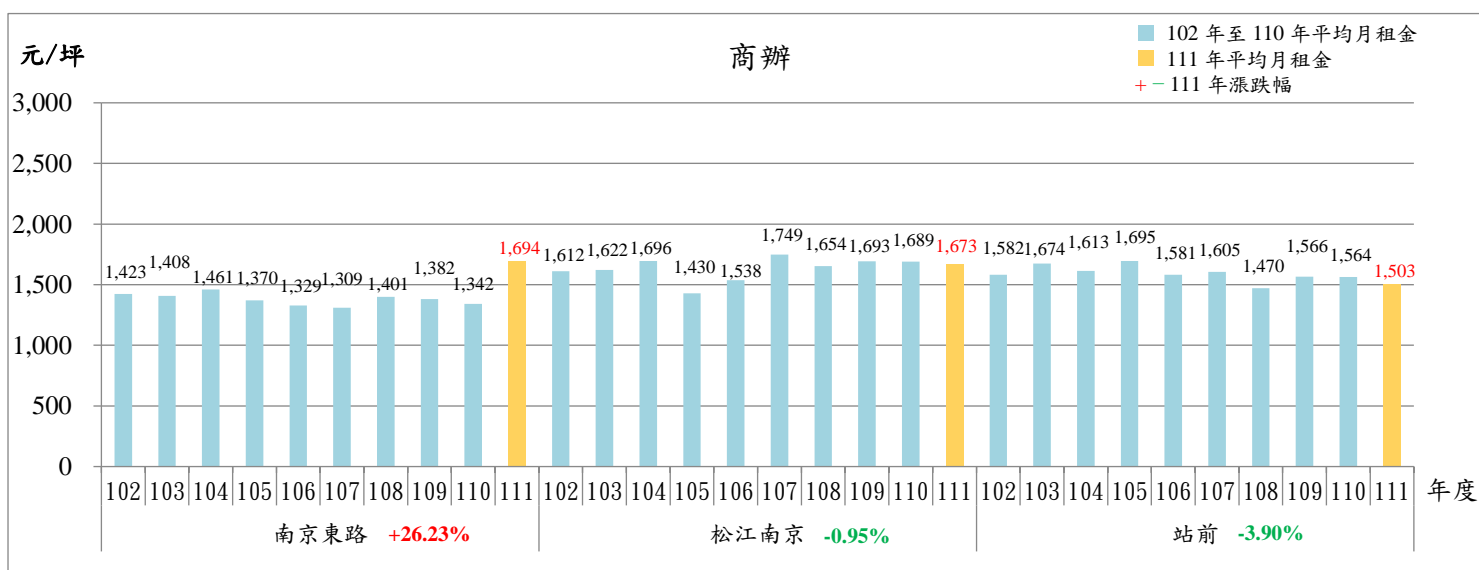
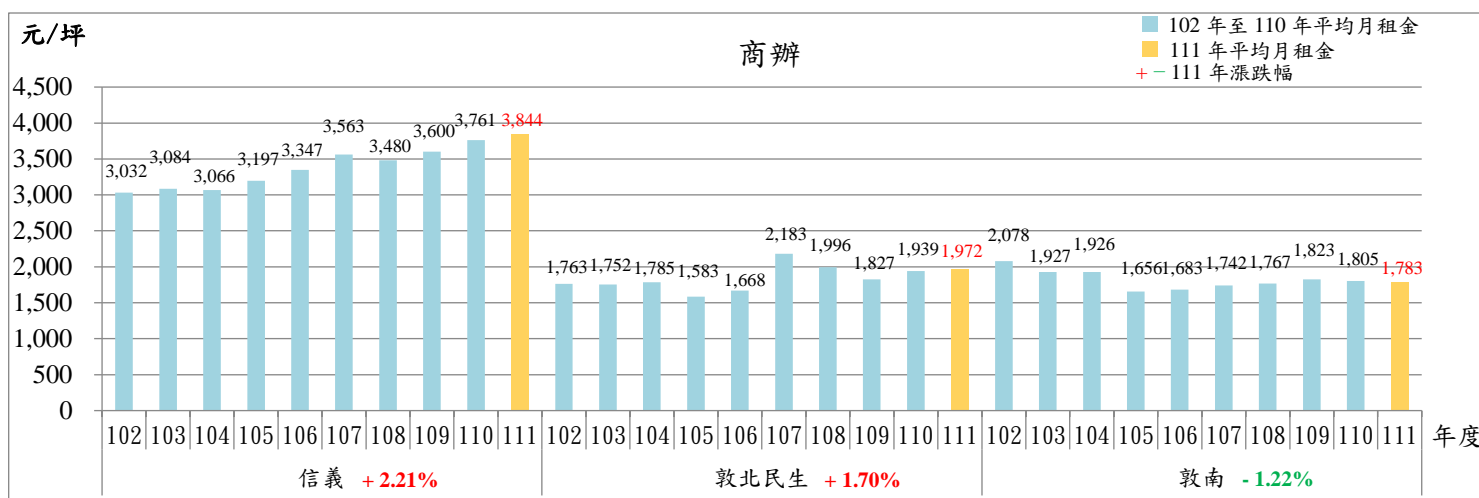
(三)主要辦公商圈平均月租金

—111 年商辦月租金信義商圈每坪 3,844 元持續領先，南京東路商圈漲幅較大

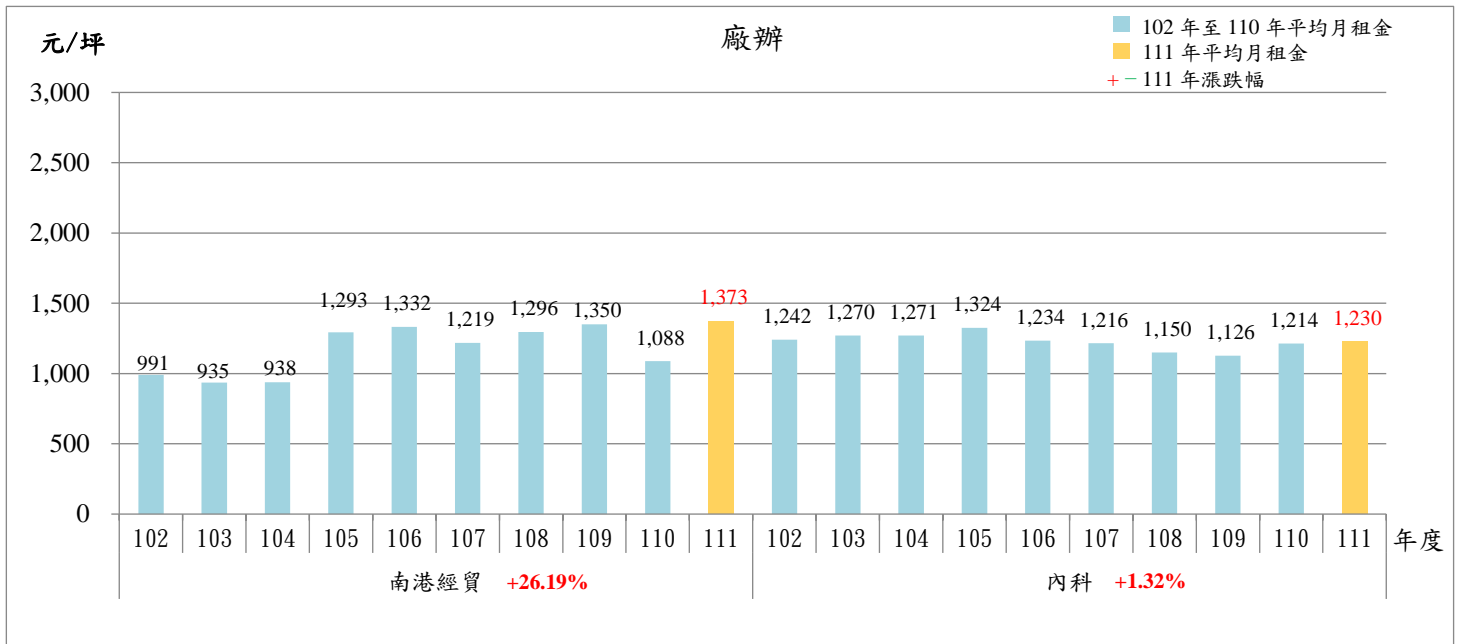
111 年主要辦公商圈商辦平均月租金單價⁷最高為信義商圈 3,844 元/坪。相較 110 年，信義商圈、敦北民生及南京東路商圈上漲，其中以南京東路商圈漲幅 26.23% 最大。其餘商圈略有下跌，其中又以站前商圈跌幅 3.90% 相對較大。

廠辦部分，111 年平均月租金單價，南港經貿為 1,373 元/坪，較 110 年 1,088 元/坪上漲 26.19%，惟因樣本數較少，代表性略為不足，漲幅僅供參考。內科為 1,230 元/坪，較 110 年 1,214 元/坪上漲 1.32%。

圖 11 102 至 111 年主要辦公商圈平均月租金圖



⁷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)辦租金單價前 10 名

統計全市 111 年商(廠)辦租金單價前 10 名均位於信義商圈，月租金單價最高為國泰置地廣場 4,780 元/坪，其次為臺北南山廣場 4,516 元/坪，第 3 名亦為國泰置地廣場 4,403 元/坪。前 10 名有 3 件位於國泰置地廣場；臺北南山廣場、101 大樓、及遠雄金融中心各有 2 件，華新麗華 1 件。

表 6 111年商(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	11109	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
2	11104	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 8 樓	8/48	臺北 南山廣場	4,516
3	11109	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 13 樓	13/46	國泰置地 廣場	4,403
4	11106	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 21 樓之 1	21/101	101 大樓	4,251
5	11106	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 6 樓	6/48	臺北 南山廣場	4,202
5	11101	信義區	信義商圈	信義路五段 68 號 27 樓	27/46	國泰置地 廣場	4,202
7	11110	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 21 樓之 1	21/101	101 大樓	4,149
7	11112	信義區	信義商圈	松智路 1 號 10 樓	10/27	華新麗華	4,149
9	11109	信義區	信義商圈	松高路 1 號 20 樓之 3	20/32	遠雄金融 中心	4,119
9	11109	信義區	信義商圈	松高路 1 號 20 樓、 20 樓之 1、20 樓之 2	20/32	遠雄金融 中心	4,119

資料來源：臺北市政府地政局

另歷年商(廠)辦租金單價前 10 名同樣皆位於信義商圈，月租金單價均突破 4,300 元/坪，第 1 名為 101 大樓，單價 4,998 元/坪；第 2 名為國泰置地廣場，單價 4,780 元/坪；第 3 名為臺北南山廣場，單價 4,671 元/坪。

觀察前 10 名分布狀況，最多為國泰置地廣場及臺北南山廣場各 4 件，其次為 101 大樓 2 件。

表 7 歷年商(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	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
2	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
3	107/12	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 38 樓之 1	38/48	臺北南山廣場	4,671
4	110/12	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 38 樓之 A2 室	38/46	國泰置地廣場	4,592
5	108/07	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	4,569
6	111/04	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 8 樓	8/48	臺北南山廣場	4,516
7	103/04	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 83 樓之 1	83/101	101 大樓	4,410
8	111/09	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 13 樓	13/46	國泰置地廣場	4,403
9	108/07	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 39 樓	39/48	臺北南山廣場	4,400
10	107/11	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 37 樓及 37 樓之 1	37/48	臺北南山廣場	4,357

資料來源：臺北市政府地政局

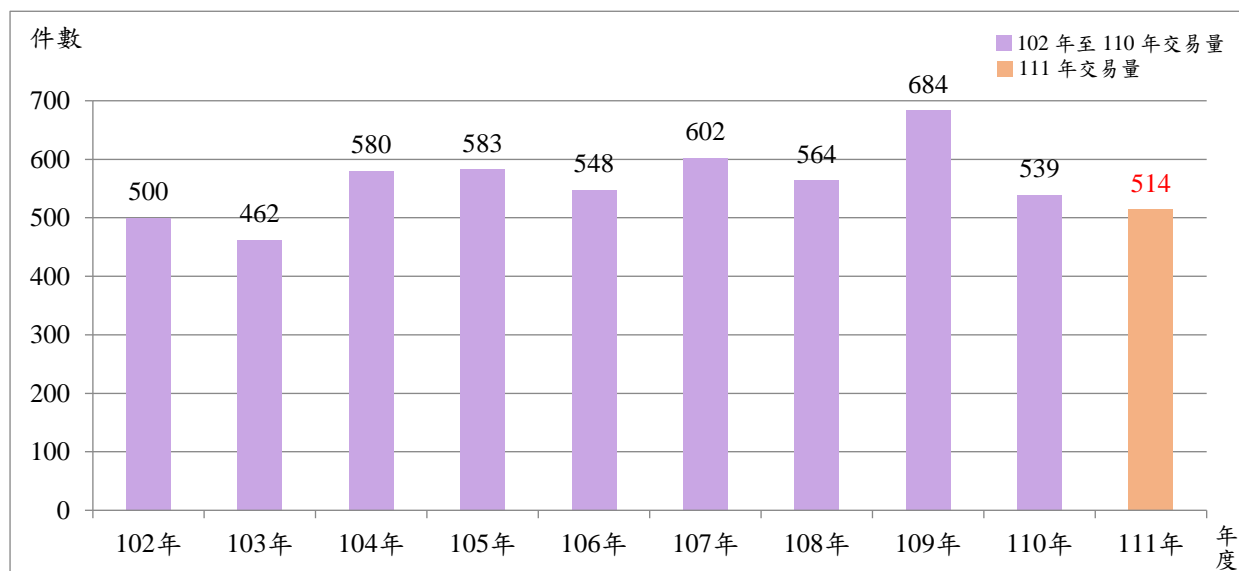
三、店面市場

(一)店面市場租賃交易量及平均月租金單價

—111 年全市店面租賃交易量減少 4.64%

全市 111 年店面租賃交易量 514 件，較 110 年 539 件減少 4.64%，創近 8 年以來新低。

圖 12 102 至 111 年店面市場租賃交易量圖

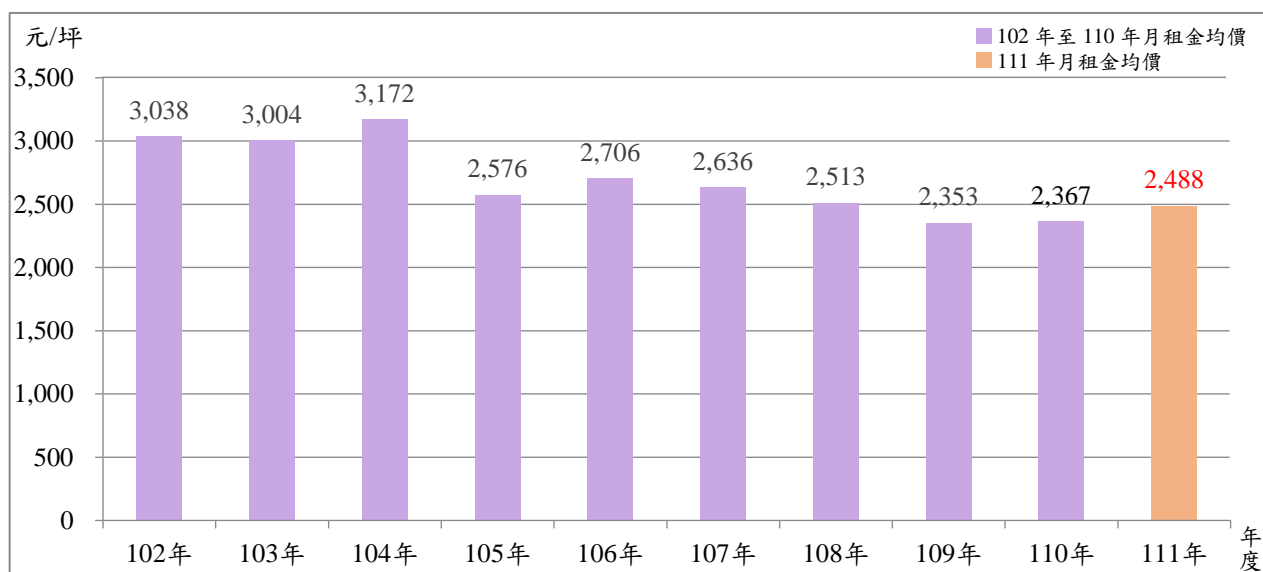


資料來源：臺北市政府地政局

—111 年全市店面平均月租金單價上漲 5.11%

全市 111 年店面平均月租金單價 2,488 元/坪，較 110 年 2,367 元/坪上漲 5.11%，但相較 104 年高點，下跌 21.56%。102 年至 111 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 13 102 至 111 年店面市場平均月租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二)店面租金單價前 10 名

統計 111 年全市店面租金單價前 10 名，前 3 高租金店面分別位於南京西路商圈、忠孝商圈、信義商圈周邊，租金單價分別為 15,623 元/坪、11,200 元/坪、10,704 元/坪。

觀察前 10 名分布狀況，有 4 件位於信義商圈周邊；忠孝商圈、西門町商圈各有 2 件，南京西路商圈及公館商圈各有 1 件。

表 8 111年店面租金單價前10名

名次	交易年月	行政區	位置	路段	單價(元/坪)
1	111/01	中山區	南京西路商圈	南京西路 8 號	15,623
2	111/06	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 175 號	11,200
3	111/03	信義區	信義商圈周邊	忠孝東路五段 153 號	10,704
4	111/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 161 號	9,226
5	111/12	信義區	信義商圈周邊	忠孝東路五段 149 號	8,949
6	111/12	信義區	信義商圈周邊	忠孝東路五段 21 號	8,909
7	111/10	萬華區	西門町商圈	峨眉街 12 號	8,783
8	111/12	萬華區	西門町商圈	西寧南路 50 巷 7 號	8,264
9	111/06	中正區	公館商圈	羅斯福路四段 20 號	8,017
10	111/03	信義區	信義商圈周邊	忠孝東路五段 1 之 4 號	7,940

資料來源：臺北市政府地政局

另全市店面歷年租金單價前 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。

觀察歷年前 10 名分布狀況，除第 4 名位於站前商圈外，其餘皆位於忠孝商圈。

表 9 歷年店面租金單價前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 號	31,679
2	104/10	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 64 之 1 號	29,646
3	103/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 75 號	27,686
4	102/12	中正區	站前商圈	館前路 6 之 2 號	27,531
5	106/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 201 號	27,392
6	105/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211 號	26,420
7	103/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 75 號	25,666
8	101/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 175 之 1 號	24,833
9	102/05	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 67 號	24,737
10	104/02	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 78 號	22,873

資料來源：臺北市政府地政局

四、停車位

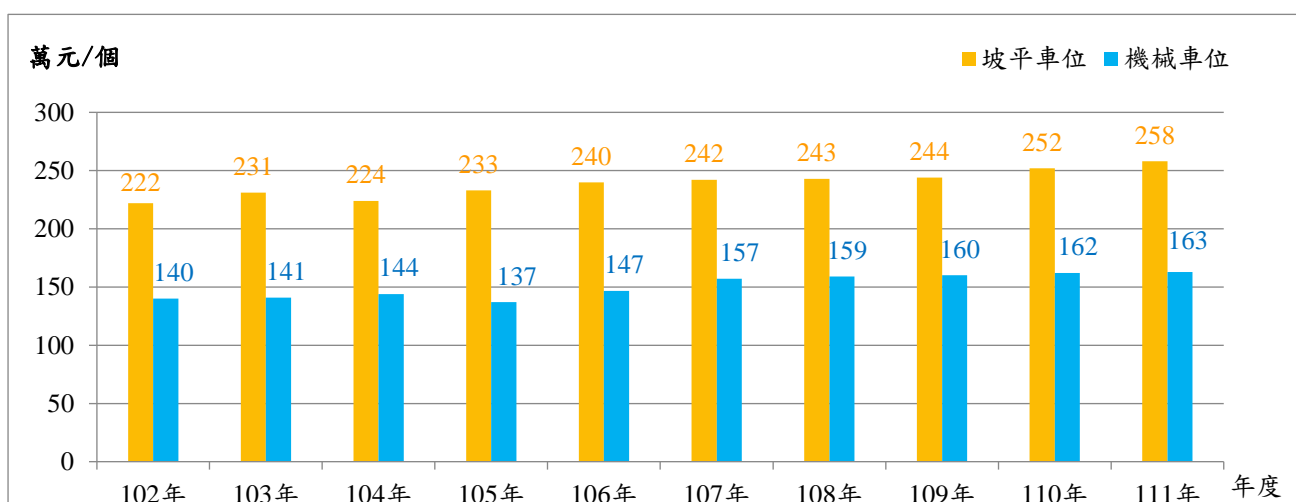
(一)全市及各行政區停車位買賣平均交易單價

—111 年坡道平面車位平均交易單價上漲 2.38%，機械車位上漲 0.62%

全市 111 年坡道平面車位平均交易單價為 258 萬元/個，較 110 年 252 萬元/個，上漲 2.38%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均交易單價為 163 萬元/個，較 110 年 162 元/個，上漲 0.62%。

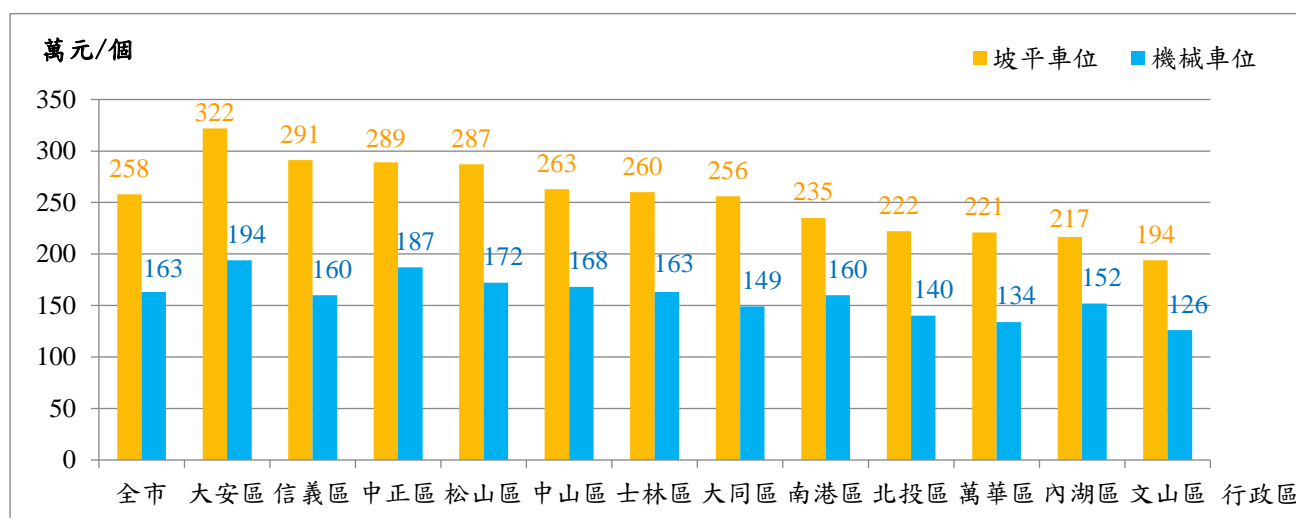
各行政區 111 年坡道平面停車位除文山區外，平均單價皆超過 200 萬元/個。其中大安區 322 萬元/個為最高，文山區 194 萬元/個最低。全市各行政區機械車位平均單價皆超過 125 萬元/個，其中以大安區 194 萬元/個最高，文山區 126 萬元/個最低。

圖 14 102 至 111 年全市坡道平面車位／機械車位平均單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 15 111 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二)停車位價格與房屋單價比值

—坡道平面車位平均單價約每坪房價 3.49 倍，機械車位為 2.21 倍

統計全市 111 年平均車位價格比值，坡道平面車位價格 258 萬元/個，約為每坪房價 3.49 倍，而機械車位價格 163 萬元/個，大約是每坪房價 2.21 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 4.08 倍及 2.57 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 10 111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	258	163	73.9	3.49	2.21	63.18%
大安	322	194	102.3	3.15	1.90	60.25%
信義	291	160	88.8	3.28	1.80	54.98%
中正	289	187	90.1	3.21	2.08	64.71%
松山	287	172	86.1	3.33	2.00	59.93%
中山	263	168	75.3	3.49	2.23	63.88%
士林	260	163	67.7	3.84	2.41	62.69%
大同	256	149	66.8	3.83	2.23	58.20%
南港	235	160	72.8	3.23	2.20	68.09%
北投	222	140	54.4	4.08	2.57	63.06%
萬華	221	134	56.7	3.90	2.36	60.63%
內湖	217	152	67.3	3.22	2.26	70.05%
文山	194	126	56.2	3.45	2.24	64.95%

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、年報小結

(一)總體面

1. 111 年買賣交易量減少 12.78%、租賃增加 21.04%、預售屋減少 29.73%

近 10 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 年轉跌後 111 年持續下跌，買賣總交易量 21,042 件，較 110 年減少 12.78%。

租賃案件申報交易件數，102 年至 109 年間僅 106 年微幅減少，其餘各年度均呈現增加趨勢，111 年交易件數 9,543 件，較 110 年增加 21.04%。

預售屋案件申報交易件數，102 年至 106 年呈逐年遞減情形，107 年至 109 年逐年回升，110 年因申報制度改變，致申報件數大幅增加，111 年轉為下跌，交易件數 3,451 件，較 110 年減少 29.73%。

2. 111 年房地交易量減少 15.99%，交易總額減少 16.86%

近 10 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 年轉跌後 111 年持續下跌，交易件數 17,322 件，較 110 年減少 15.99%。

近 10 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。111 年交易總額 4,730 億元，較 110 年減少 16.86%。

(二)次市場面

1. 111 年住宅交易量減少 8.73%，交易總額減少 8.97%

111 年全市住宅市場買賣交易量 12,980 件，較 110 年減少 8.73%。全市住宅交易總額 3,560 億元，較 110 年減少 8.97%。

2. 111 年住宅平均交易總價下跌 3.44%，平均交易單價上漲 4.97%，創 102 年以來新高

111 年全市住宅平均交易總價為 2,663 萬元，較 110 年下跌 3.44%。

全市住宅平均單價為 73.9 萬元/坪，較 110 年上漲 4.97%，創 102 年以來新高。

3. 111 年商辦租賃交易量減少 2.68%，主要商圈交易量及月租金均由信義商圈奪冠

111 年全市辦公市場租賃申報交易量為 869 件，較 110 年減少 1.03%。其中商辦交易量 798 件，較 110 年減少 2.68%；廠辦交易量 71 件，較 110 年增加 22.41%，終止連 6 年下滑趨勢。

各主要辦公商圈租賃交易量，商辦以信義商圈 27 件居冠；廠辦交易仍集中內科。平均月租金，由信義商辦以 3,844 元/坪稱王；廠辦以南港經貿 1,373 元/坪居首。

4. 111 年店面租賃交易量減少 4.64%，平均月租金單價上漲 5.11%

111 年全市店面租賃申報交易量 514 件，較 110 年減少 4.64%，創近 8 年以來新低。

111 年全市店面平均月租金單價 2,488 元/坪，較 110 年上漲 5.11%，但相較 104 年高點，下跌 21.56%。102 年至 111 年平均月租金，最高為 104 年 3,172 元/坪，最低為 109 年 2,353 元/坪。

5. 111 年各行政區平面車位/機械車位平均交易單價，大安區最高，文山區最低

111 年各行政區坡道平面停車位平均單價以大安區 322 萬元/個最高、文山區 194 萬元/個最低；機械(含坡道機械及升降機械)停車位平均單價以大安區 194 萬元/個最高、文山區 126 萬元/個最低。統計全市 111 年平均車位價格比值，坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.49 倍，機械車位為 2.21 倍。

二、一張表看懂 111 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 111 年臺北房市脈絡。

表 11 111年臺北市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"> 1. 111 年買賣總交易量減少 12.78%。 2. 111 年租賃案件交易量增加 21.04%。 3. 111 年預售屋案件交易量減少 29.73%。 4. 111 年房地交易量減少 15.99%，交易總額減少 16.86%。
住宅市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 111 年住宅交易量及總額，較 110 年分別減少 8.73% 及 8.97%。 2. 111 年平均交易總價下跌 3.44%，平均交易單價上漲 4.97%。
辦公市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 111 年辦公租賃交易量減少 1.03%，商辦交易量減少 2.68%；廠辦交易量增加 22.41%。 2. 商辦平均月租金信義商圈最高 3,844 元/坪；廠辦租金以南港經貿 1,373 元/坪居首。
店面市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 111 年店面租賃交易量減少 4.64%。 2. 111 年店面平均月租金單價 2,488 元/坪，上漲 5.11%。
車位市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 111 年坡道平面車位平均單價 258 萬元/個，上漲 2.38%；機械車位 163 萬元/個，上漲 0.62%。 2. 坡道平面車位平均單價大安區 322 萬元/個最高、文山區 194 萬元/個最低；機械車位大安區 194 萬元/個最高、文山區 126 萬元/個最低。 3. 坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.49 倍；機械車位為 2.21 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://goo.gl/zmQEF8>)

