

115年 第1季

臺北市 不動產市場 動態季報

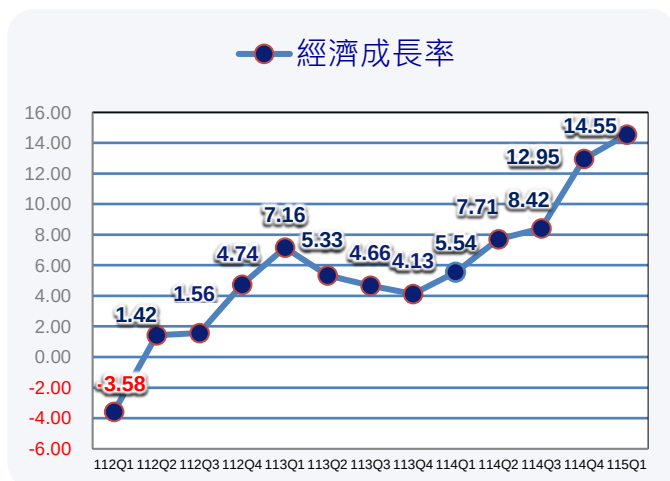
壹、總體經濟資訊

■ 重要經濟指標

(一) 經濟成長率

外需方面，由於人工智慧(AI)、高效能運算及雲端基礎建置等需求熱潮超乎預期，雲端服務業者(CSP)持續調高資本支出，加上新一代高階伺服器量產，激勵相關電子資通產品出口擴增，115 年第 1 季商品及服務輸出實質成長 35.76%；輸入部分，受惠於 AI 產業鏈國際分工、出口及投資引申需求強勁，帶動廠商積極備料與購置資本設備，服務輸入也隨國人出國熱潮持續擴增，商品及服務輸入實質成長 26.34%，輸出與輸入相抵，整體國外淨需求對經濟成長正貢獻。

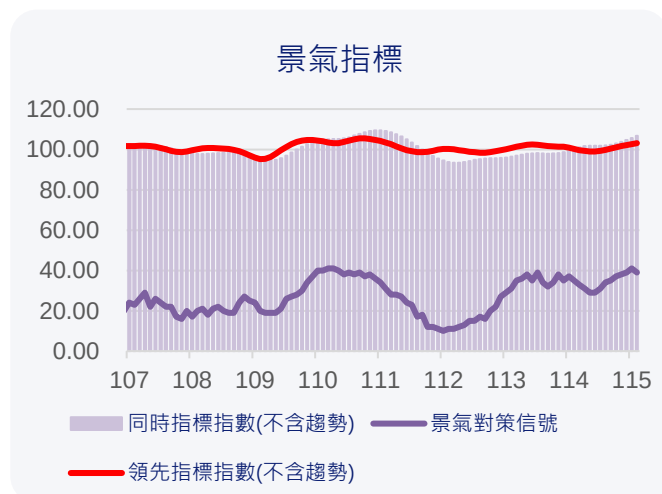
115 年第 1 季經濟成長率(yoy)為 14.55%，已連續十二季呈現正成長，預測 115 年全年經濟成長率為 9.64%。



資料來源：行政院主計總處，台北市不動產估價師公會編輯

(二) 景氣指標

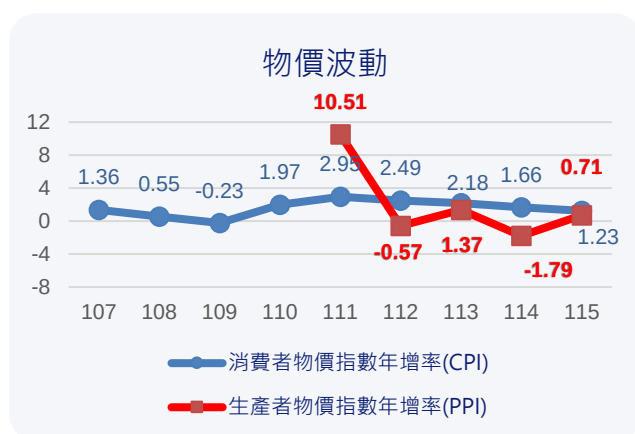
景氣方面，工業及服務業加班工時隨春節落點差異影響消退，轉為黃紅燈；製造業營業氣候測驗點因中東衝突，影響廠商對未來景氣看法，轉為黃藍燈，115 年 3 月景氣對策信號綜合判斷分數為 39 分，較前月減少 2 分，燈號續呈紅燈。領先指標不含趨勢指數為 103.03，較前月上升 0.44%；同時指標不含趨勢指數為 106.68，較前月上升 0.97%。惟中東地緣政治局勢及美國貿易政策發展，增添全球經貿及通膨之不確定性，仍須密切留意。



資料來源：國家發展委員會，台北市不動產估價師公會編輯

(三) 物價波動

物價方面，雖然美伊軍事衝突推升國際油價，帶動油料費上漲，但因天候穩定，蔬果供應增加，致使蔬菜與水果價格年減幅擴大，食物類價格年增率下滑，此外，隨著農曆春節結束，旅館住宿與計程車等服務價格回落，使雜項類年增率下滑，帶動整體物價下降。115 年 3 月整體 CPI¹年增率由 2 月 1.75%下降至 1.20%。PPI²方面，受石油與煤炭產品、化學材料及塑橡膠產品等價格上揚影響，反映美伊軍事衝突推升國際石化原料價格，115 年 3 月整體 PPI 年增率由 2 月的-0.50%上升至 4.06%。累計 115 年第一季平均 CPI 年增率 1.23%，PPI 年增率為 0.71%。

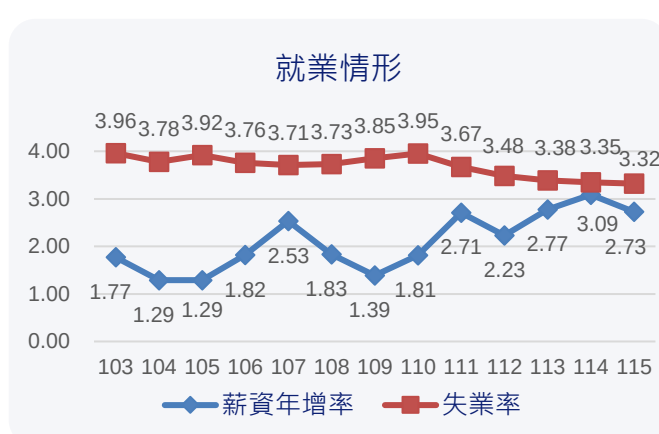


資料來源：中華民國統計資訊網、行政院主計總處，
台北市不動產估價師公會編輯

¹ CPI (Consumer Price Index): 消費者物價指數，是反映與居民生活有關的產品及勞務價值統計出來的物價變動指標，為衡量通貨膨脹的主要指標之一。

(四) 就業情形

勞動市場方面，115 年 3 月失業率 3.34%，較前月上升 0.02%，較前一年同期下降 0.01%，115 年第一季平均失業率為 3.32%，較前一年同期下降 0.01%。薪資方面，115 年 3 月總薪資為 57,681 元，較前一年同月成長 4.71%，115 年 3 月經常性薪資為 48,810 元，較前一年同月成長 2.69%；115 年第一季平均總薪資為 77,111 元，較前一年同期成長 3.34%，115 年第一季平均經常性薪資為 48,720 元，較前一年同期成長 2.73%。



資料來源：行政院主計總處，台北市不動產估價師公會編輯

² PPI (Producer Price Index): 生產者物價指數，用以衡量製造商出廠價的平均變化的指數，如果生產者物價指數比預期數值高時，表明有通貨膨脹的風險。

(五) 貨幣供給

根據央行統計，115 年 3 月平均貨幣總計數 M1B³及 M2⁴年增率分別上升為 7.83%及 5.79%，主要係因放款與投資年增率上升。另根據央行統計公布金融情形，代表散戶投資意願的證券劃撥存款餘額下滑至新臺幣 3 兆 9,286 億元，較前月減少 1,845 億元，終止連續四個月上升，但仍是歷史第三高，雖然 3 月股市下跌，月底市場降溫，惟散戶進場對股市仍具有信心。



資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，台北市不動產估價師公會編輯

(六) 台股走勢

股市方面，隨著美伊軍事衝突不確定性升高，市場風險偏好轉趨保守，戰事推升通膨預期，進而對經濟成長造成壓力，台股由漲轉跌，115 年 3 月底臺灣加權指數收在 31,722.99 點，下跌 10.42%，較前季加權指數合計上升 2,759 點，平均日成交量為 8,166.65 億元。



資料來源：臺灣證券交易所，台北市不動產估價師公會編輯

³ M1B(Monetary Aggregate, M1B)：M1B=M1A (通貨淨額 + 支票存款 + 活期存款) + 活期儲蓄存款，為人民手邊可隨時動用的資金。

⁴ M2 (Monetary Aggregate, M2)：代表整體市場的資金。M2 = M1B + 準備貨幣，準備貨幣係指可無條件立即按等價兌換成狹義貨幣的貨幣性資產。

貳、住宅買賣市場

■ 一、交易量及總額⁵分析

115 年第 1 季實價登錄量價動態，全市交易量共 1,242 件，較前期 1,363 件減少 121 件，減幅 8.88%，較前一年同期 1,269 件減少 27 件，減幅 2.13%；交易總額為 404.26 億元，較前期 527.34 億元減少 123.08 億元，減幅 23.34%，較前一年同期 393.88 億元增加 10.38 億元，增幅 2.64%。(詳表 1)

各行政區第 1 季交易量共計 3 區增加、9 區減少；增加的行政區為中山區、松山區、大同區，較前期分別增加 14.59%、14.29%、5.45%，減幅最大前 3 名的行政區為信義區、大安區、南港區，較前期分別減少 27.43%、27.37%、21.43%。(詳表 2)

各行政區交易總額依序由內湖區 91.19 億元、大安區 54.06 億元及中山區 52.95 億元位居前 3 名；總額最少為南港區，僅 11.67 億元。交易總額增幅最大為內湖區，較前期增加 118.05%；減幅最大為南港區，較前期減少 91.09%。(詳表 3 及圖 1)

表 1 115 年第 1 季臺北市不動產買賣交易量與總額比較表

期別		交易量 (件)	交易總額 (億元)
本期 (115Q1)	數值	1,242	404.26
前期 (114Q4)	數值	1,363	527.34
	增減	-121	-123.08
	增減幅度	-8.88%	-23.34%
前一年同期 (114Q1)	數值	1,269	393.88
	增減	-27	10.38
	增減幅度	-2.13%	2.64%

資料來源：臺北市政府地政局

5 交易量及總額：

- (1) 樣本蒐集期間：115 年 5 月 3 日前，實價登錄資料交易日期為 115 年 1-3 月份之買賣案件。
- (2) 統計樣本不包括土地、車位、地下層、透天厝、持分移轉及特殊交易案件(如親友或其他特殊關係間交易等案件)。

表 2 115 年第 1 季臺北市 12 行政區各建物型態買賣交易件數增減分析表

建築 型態	大樓 (11 樓含以上有電梯)		華廈 (10 樓含以下有電梯)		公寓 (5 樓含以下無電梯)		總件數	
	115Q1 件數	增減 幅度	115Q1 件數	增減 幅度	115Q1 件數	增減 幅度	115Q1 件數	增減 幅度
	114Q4 件數		114Q4 件數		114Q4 件數		114Q4 件數	
全市	604	-9.31%	326	-6.59%	312	-10.34%	1,242	-8.88%
	666		349		348		1,363	
全市分區交易件數排序 (■：排序無變動、▲：排序上升、▼：排序下降)								
中山區 ■	119	26.60%	67	-2.90%	26	18.18%	212	14.59%
	94		69		22		185	
內湖區 ▲1	51	-20.31%	45	9.76%	37	-11.90%	133	-9.52%
	64		41		42		147	
大安區 ▼1	69	-26.60%	36	-29.41%	25	-26.47%	130	-27.37%
	94		51		34		179	
北投區 ■	43	-18.87%	30	-11.76%	40	-9.09%	113	-13.74%
	53		34		44		131	
文山區 ▲1	46	2.22%	24	26.32%	36	-25.00%	106	-5.36%
	45		19		48		112	
松山區 ▲3	53	8.16%	25	8.70%	26	36.84%	104	14.29%
	49		23		19		91	
士林區 ■	30	-6.25%	32	0.00%	37	-13.95%	99	-7.48%
	32		32		43		107	
信義區 ▼3	40	-38.46%	14	-6.67%	28	-15.15%	82	-27.43%
	65		15		33		113	
中正區 ▲1	50	4.17%	21	-30.00%	10	-16.67%	81	-10.00%
	48		30		12		90	
萬華區 ▼2	47	-12.96%	9	-25.00%	24	-22.58%	80	-17.53%
	54		12		31		97	
大同區 ▲1	38	2.70%	9	-18.18%	11	57.14%	58	5.45%
	37		11		7		55	
南港區 ▼1	18	-41.94%	14	16.67%	12	-7.69%	44	-21.43%
	31		12		13		56	

附註：增幅最大前 3 名以紅字表示，減幅最大前 3 名以藍字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

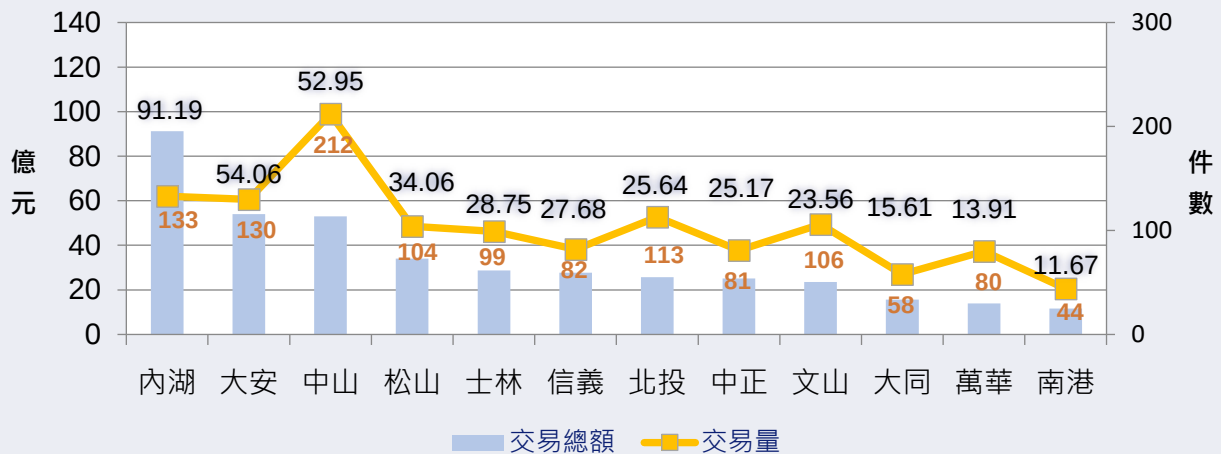
表 3 115 年第 1 季臺北市 12 行政區交易總額增減分析表

行政區	內湖	大安	中山	松山	士林	信義	北投	中正	文山	大同	萬華	南港
115Q1 (億元)	91.19	54.06	52.95	34.06	28.75	27.68	25.64	25.17	23.56	15.61	13.91	11.67
114Q4 (億元)	41.82	76.57	52.53	26.48	32.88	49.92	29.98	30.19	23.04	16.32	16.59	131.02
增減 幅度	118.05%	-29.40%	0.80%	28.63%	-12.56%	-44.55%	-14.48%	-16.63%	2.26%	-4.35%	-16.15%	-91.09%

附註：增幅最大者以紅字表示，減幅最大者以藍字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

買賣交易件數與總額分布圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 1 115 年第 1 季臺北市 12 行政區買賣交易件數與總額分布圖

■ 二、住宅價格季指數分析

115 年第 1 季全市住宅價格指數 127.16，較前期 126.88 上升 0.22%，較前一年同期 129.65 下降 1.92%；12 行政區季指數，相較前期 9 區上升、3 區下降，漲幅最大為內湖區 0.85%，跌幅最大為大安區 0.55%；相較前一年同期，12 行政區均呈現下降趨勢，跌幅最大為大安區 3.55%。（詳表 4）

表 4 115 年第 1 季臺北市全市及 12 行政區住宅價格指數動態及標準住宅價格

基期：107 年=100

行政區	本期 (115Q1)			前期 (114Q4)		前一年同期 (114Q1)	
	指數	標準住宅價格		指數	增減幅度	指數	增減幅度
		總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)				
全市	127.16	2,015	65.00	126.88	0.22%	129.65	-1.92%
大樓	138.73	2,899	80.53	138.63	0.07%	140.08	-0.96%
公寓	110.77	1,434	47.80	111.23	-0.41%	115.42	-4.03%
小宅	126.82	1,096	78.29	126.41	0.32%	130.74	-3.00%
內湖區	131.22	2,339	66.83	130.11	0.85%	133.03	-1.36%
中山區	130.68	1,801	75.04	129.76	0.71%	134.56	-2.88%
南港區	138.61	2,850	73.08	137.90	0.51%	140.05	-1.03%
松山區	128.11	2,652	82.88	127.56	0.43%	131.29	-2.42%
文山區	129.70	1,975	58.09	129.26	0.34%	132.30	-1.97%
萬華區	121.50	1,571	54.17	121.15	0.29%	124.31	-2.26%
信義區	122.34	2,272	75.73	122.00	0.28%	124.11	-1.43%
士林區	121.71	2,242	62.28	121.40	0.26%	122.42	-0.58%
北投區	119.04	1,590	51.29	118.95	0.08%	120.90	-1.54%
大同區	124.18	1,827	63.00	124.44	-0.21%	126.21	-1.61%
中正區	123.24	2,694	84.19	123.75	-0.41%	124.94	-1.36%
大安區	123.88	3,016	94.25	124.57	-0.55%	128.44	-3.55%

附註：12 行政區漲幅最大者以紅字表示，跌幅最大者以藍字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

參、住宅預售屋市場

■ 一、交易量及總額⁶分析

115 年第 1 季實價登錄量價動態，全市交易量共 870 件，較前期 1,196 件減少 326 件，減幅 27.26%；交易總額為 437.34 億元，較前期 549.35 億元減少 112.01 億元，減幅 20.39%。

各行政區第 1 季交易量 1 區增加、11 區減少，交易量以北投區 183 件、文山區 129 件及中山區 122 件位居前 3 名；與前期交易量相比，僅內湖區增加 14 件（變動率為 233.33%），其餘各區皆減少。

各行政區第 1 季交易總額依序由北投區 104.24 億元、中山區 65.23 億元及文山區 56.15 億元位居前 3 名，總額最少為信義區，僅 5.94 億元。（詳表 5）

表 5 115 年第 1 季臺北市全市及 12 行政區預售屋交易量及交易總額比較表

行政區	115Q1 交易量 (件)	114Q4 交易量 (件)	變動率	115Q1 交易總額 (億元)	114Q4 交易總額 (億元)	變動率
全市	870	1,196	-27.26%	437.34	549.35	-20.39%
北投區	183	204	-10.29%	104.24	92.35	12.87%
文山區	129	172	-25.00%	56.15	71.85	-21.85%
中山區	122	156	-21.79%	65.23	76.42	-14.64%
南港區	93	135	-31.11%	40.94	68.88	-40.56%
大安區	65	90	-27.78%	51.25	67.58	-24.16%
士林區	65	144	-54.86%	19.16	39.04	-50.92%
萬華區	51	56	-8.93%	15.85	17.44	-9.12%
大同區	50	104	-51.92%	17	36.67	-53.64%
松山區	47	55	-14.55%	38.68	40.67	-4.89%
中正區	30	46	-34.78%	13.02	23.38	-44.31%
內湖區	20	6	233.33%	9.87	1.77	457.63%
信義區	15	28	-46.43%	5.94	13.29	-55.30%

附註：12 行政區交易量及總額前 3 名以紅字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

6 交易量及總額：

(1) 樣本蒐集期間：115 年 5 月 3 日前，實價登錄資料交易日期為 115 年 1-3 月份之預售屋案件。

(2) 統計樣本不包括建物型態為店鋪、辦公商業大樓、廠辦及特殊交易案件（如親友或其他特殊關係間交易等案件）。

■ 二、成交單價⁷分析

115 年第 1 季全市預售屋平均單價為每坪 130.22 萬元，與前期單價 125.96 萬元相比，每坪約上漲 4.26 萬元（變動率為+3.38%）。各行政區平均單價依序由大安區每坪 184.51 萬元、松山區每坪 158.45 萬元及中正區每坪 156.88 萬元位居前 3 名；平均單價最低為士林區每坪 93.71 萬元。

115 年第 1 季全市成交單價第 1～第 3 四分位數為每坪 108.2 萬元～146.95 萬元，以大安區每坪 179.57 萬元～196.28 萬元居冠，其次為中正區每坪 105.26 萬元～194.53 萬元、松山區每坪 133.66 萬元～176.51 萬元。（詳表 6）

表 6 115 年第 1 季臺北市全市及 12 行政區成交單價比較表

行政區	115Q1 平均成交單價 (萬元/坪)	114Q4 平均成交單價 (萬元/坪)	變動率	115Q1 成交單價 第 1 四分位數 (萬元/坪)	115Q1 成交單價 第 3 四分位數 (萬元/坪)
全市	130.22	125.96	3.38%	108.2	146.95
大安區	184.51	187.76	-1.73%	179.57	196.28
松山區	158.45	146.17	8.40%	133.66	176.51
中正區	156.88	165.12	-4.99%	105.26	194.53
中山區	154.16	150.28	2.58%	137.44	168.85
信義區	147.05	149.04	-1.34%	142.5	152.48
南港區	130.94	130.5	0.34%	118.62	145.46
北投區	123.41	115.22	7.11%	106.46	139.48
內湖區	117.46	122.1	-3.80%	109.32	124.41
大同區	116.4	115.58	0.71%	111.25	122.06
萬華區	114.79	117.43	-2.25%	111.19	117.24
文山區	104.93	105.29	-0.34%	100.85	109.74
士林區	93.71	93.4	0.33%	83.36	111.75

註：12 行政區平均成交單價前 3 名以紅字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

7 成交單價：

(1) 樣本蒐集期間：115 年 5 月 3 日前，實價登錄資料交易日期為 115 年 1-3 月份之預售屋案件。

(2) 成交單價統計樣本不包括建物型態為店鋪、辦公商業大樓、廠辦及特殊交易案件（如親友或其他特殊關係間交易等案件）。

■ 三、主流住宅產品及價格分析

觀察 115 年第 1 季全市預售屋成交案件，建物成交面積 20 坪以下件數占 8.85%、單價約每坪 123.28 萬元；建物面積 21~35 坪件數占 23.79%、單價約每坪 121.47 萬元；建物面積 36~50 坪件數占 33.91%、單價約每坪 133.69 萬元；建物面積 51 坪以上件數占 33.45%、單價約每坪 134.97 萬元。成交案件中，套房產品件數占 6.67%、兩房產品件數占 31.61%、三房產品件數占 55.52%、四房以上產品件數占 2.87%、其他類型產品件數占 3.33%。(詳表 7)

表 7 115 年第 1 季臺北市主流住宅產品及價格表

項目		115Q1 交易量 (件)	比例	115Q1 平均單價 (萬元/坪)	115Q1 交易總額 (億元)
全市		870	100%	130.22	437.34
面積	建物面積 20 坪以下	77	8.85%	123.28	14.85
	建物面積 21~35 坪	207	23.79%	121.47	65.08
	建物面積 36~50 坪	295	33.91%	133.69	140.37
	建物面積 51 坪以上	291	33.45%	134.97	217.04
房型	1 房產品	58	6.67%	127.89	11.88
	2 房產品	275	31.61%	124.38	92.37
	3 房產品	483	55.52%	131.03	275.19
	4 房以上產品	25	2.87%	143.84	21.32
	其他 ⁸	29	3.33%	164.85	36.58

資料來源：臺北市政府地政局

8 其他係指毛胚屋等產品類型。

肆、住宅租賃市場

■ 一、交易量⁹分析

115 年第 1 季實價登錄全市交易量共 5,186 件，較前期 4,983 件增加 203 件，增幅 4.07%，較前一年同期 4,104 件增加 1,082 件，增幅 26.36%。(詳圖 2)



資料來源：臺北市政府地政局

圖 2 臺北市近 1 年各季住宅租賃實價登錄案件交易量

■ 二、住宅租金季指數分析

115 年第 1 季全市住宅租金指數 109.48，較前期 108.78 上升 0.64%，較前一年同期 104.4 上升 4.87%；標準租金單價每坪 1,454 元。(詳表 8)

表 8 115 年第 1 季臺北市住宅租金指數動態及標準租金單價

基期：112Q4=100

行政區	本期 (115Q1)		前期 (114Q4)		前一年同期 (114Q1)	
	指數	標準 租金單價 (元 / 坪)	指數	增減幅度	指數	增減幅度
全市	109.48	1,454	108.78	0.64%	104.4	4.87%

資料來源：臺北市政府地政局

9 交易量：

(1) 樣本蒐集期間：115 年 5 月 3 日前，實價登錄資料交易日期為 115 年 1-3 月份之租賃案件。

(2) 統計樣本不包括土地、車位、使用分區或租賃用途為非居住使用之案件。

伍、商辦市場

■ 一、商辦租金指數分析

115 年第 1 季全市商辦租金指數 120.09，較前期 119.08 上升 0.85%，較前一年同期 117.06 上升 2.59%，標準租金單價每坪 1,670 元。(詳表 9)

表 9 115 年第 1 季臺北市商辦租金指數動態及標準租金單價

基期：104Q2=100

類別	本期 115Q1		前期 114Q4			前一年同期 114Q1		
	指數	標準租金單價 (元 / 坪)	指數	增減 幅度	標準租金單價 (元 / 坪)	指數	增減 幅度	標準租金單價 (元 / 坪)
全市	120.09	1,670	119.08	0.85%	1,656	117.06	2.59%	1,628

資料來源：臺北市政府地政局

■ 二、主要辦公商圈分析

115 年第 1 季全市辦公室空置率¹⁰為 5.03%，較前期上升 0.26%，商圈各有增減，全市空置率微幅上升。聚焦 115 年第 1 季臺北市主要辦公商圈空置率變化，主要為站前西門商圈明顯上升，較前期增加 3.29%，松江南京商圈則下降較為明顯，較前期減少 1.18%。(詳表 10)

表 10 主要商圈供需情形

上升：▲ 下降：▼ 穩定：■

商圈	空置率				
	115Q1	114Q4	走勢	114Q1	走勢
全市	5.03%	4.77%	▲	4.47%	▲
信義世貿	7.37%	7.22%	■	7.82%	▼
敦北民生	3.73%	3.73%	■	3.60%	■
敦南	4.75%	4.94%	■	3.35%	▲
松江南京	2.19%	3.37%	▼	2.04%	■
南京四五	2.64%	1.70%	▲	0.99%	▲
站前西門	9.21%	5.92%	▲	7.65%	▲
復興南京	1.98%	2.24%	▼	1.20%	▲

資料來源：信義全球資產，台北市不動產估價師公會整理

10 空置率：空置未使用樓地板面積除以總樓地板面積。

115 年第 1 季全市毛租金資本化率¹¹為 2.51%，與前期相比持穩；其中 A+級辦公大樓毛租金資本化率為 2.32%，與前期相當，較前一年同期微幅上升，A 級辦公大樓毛租金資本化率為 2.55%，與前期相當，與前一年同期相比持穩（詳表 11）；由於主要辦公商圈租金持續上漲，整體毛租金資本化率持穩，顯示辦公室產品收益性良好，市場供需動態穩定。

表 11 主要商圈毛租金資本化率

上升：▲ 下降：▼ 穩定：■

分類	毛租金資本化率				
	115Q1	114Q4	走勢	114Q1	走勢
臺北市	2.51%	2.50%	■	2.48%	▲
A+級辦公大樓	2.32%	2.32%	■	2.25%	▲
A 級辦公大樓	2.55%	2.55%	■	2.53%	■

附註：大樓等級係依據區位條件、建物條件、設備品質、管理維護、租戶組成等五大項目為大樓等級之分類準，並參酌該大樓租金水準作為判斷依據，分為 A+級、A 級。

資料來源：信義全球資產，台北市不動產估價師公會整理

依實價登錄資訊（詳表 12），115 年第 1 季臺北市主要辦公商圈以信義商圈較為熱絡，本季交易位於中樓層為主，租金行情約在 3,700 元至 4,400 元/坪，受惠於頂級辦公室匯聚效益，金融與科技產業集中，租賃交易活絡，為主要的辦公室租賃市場所在。

表 12 115 年第 1 季辦公大樓實價登錄成交案例

編號	大樓名稱	樓層	商圈	交易年月日	總面積（坪）	租金單價（元/坪）
1	遠雄金融中心	15~16	信義商圈	1150115	1,193.06	4,358
2	華新麗華大樓	17	信義商圈	1150122	75.32	4,308
3	國泰置地廣場	13、21	信義商圈	1150323	339.71	4,729
4	台北世貿中心國貿大樓	17	信義商圈	1150325	59.59	3,712
5	新光信義金融	3	信義商圈	1150330	186.95	4,004

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，台北市不動產估價師公會整理

11 毛租金資本化率：以整年度的平均租金毛收入除以平均售價後所得之百分率，即單年毛估租金資本化率，台灣民間一般交易習慣，也常使用報酬率或投報率等名詞來替代。

陸、土地交易個案分析

115 年第 1 季臺北市土地交易案例分析如下：

1 北投區立農段一小段 0486-0000 地號

土地使用分區：第三之二種住宅區 法定容積率：225% 交易年月日：1150310 土地面積 (M ²)：171.00 建物面積 (M ²)：-	交易行情說明： 1. 土地現況為既成巷道且非屬於相鄰合法建物之建照範圍內，面寬 6 公尺，以法定容積率 225% 認定。 2. 鄰近北士科，區域大樓新成屋行情 100~120 萬元/坪，鄰地為屋齡 50 年以上、坐落分區同為第三之二種住宅區之老舊公寓，因重建開發可廢巷並可將法定容積率提升至 400%，故具有相當程度整合共同開發潛力，土地交易單價換算容積單價約 104 萬元。
總價 (元)：120,840,000 土地單價 (萬元/坪)：234 換算容積單價 (萬元/100%容積)：104	

2 中山區 長安段三小段 0317-0000、0318-0000 地號等 2 筆土地

土地使用分區：第三種住宅區 法定容積率：225% 交易年月日：1150113 土地面積 (M ²)：218.00 建物面積 (M ²)：712.72	交易行情說明： 1. 房地交易，地上四層樓屋齡 58 年公寓建物老舊，建物價值占比低，僅以土地進行分析。 2. 區域新成屋行情 130~160 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 142 萬元。鄰近捷運松江南京站，交通便捷程度優，惟土地面積約 66 坪，曾自行劃定為都市更新單元但現已廢止，和相鄰老舊公寓建物整合共同開發較能發揮土地價值，整合開發潛力高。
總價 (元)：210,000,000 土地單價 (萬元/坪)：318 換算容積單價 (萬元/100%容積)：142	

3 內湖區 碧湖段四小段 0880-0000 地號

土地使用分區：第二種住宅區 法定容積率：120% 交易年月日：1150116 土地面積 (M ²)：275.00 建物面積 (M ²)：163.89	交易行情說明： 1. 房地交易，地上二層樓屋齡 53 年 RC 建物老舊，建物價值占比低，僅以土地進行分析。 2. 區域內第二種住宅區之新成屋多開發為 5~7 層樓電梯華廈，交易行情約 90~100 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 97 萬元。因相鄰土地坐落建物屋齡僅約 25 年，現況僅具有獨立開發效益。
總價 (元)：96,600,000 土地單價 (萬元/坪)：116 換算容積單價 (萬元/100%容積)：97	

註：容積單價 = 土地單價 ÷ 土地容積率

資料來源：台北市不動產估價師公會整理

柒、市場總結

115 年第 1 季在全球人工智慧 (AI) 與高效能運算需求持續升溫帶動下，外需表現維持強勁，支撐我國經濟持續擴張。本季經濟成長率達 14.55%，已連續十二季呈現正成長，預測 115 年全年經濟成長率為 9.64%。同時，物價方面維持溫和成長，115 年第 1 季 CPI 年增率約 1.23%，通膨壓力略為緩解。本季中央銀行維持基準利率不變的政策，然而考量信用管制措施執行已初見成效，為不影響政策的後續效果，僅小幅將自然人第 2 戶購屋貸款成數上限放寬至 6 成，對銀行放款政策仍偏審慎，對不動產市場形成一定約束。

房價表現方面，住宅市場延續盤整格局。本季全市住宅價格指數為 127.16，較前一季微幅上升 0.22%，終結自 114 年第 1 季起連續 4 季下滑的趨勢。觀察各行政區表現，本季 12 個行政區中有 9 區指數上升，僅大同區、中正區與大安區等 3 區指數下降；指數上升的 9 個行政區中，以內湖區成長 0.85% 最高，其次為中山區與南港區。指數下滑的 3 個行政區中，大安區下滑 0.55% 為最多。

本季全市標準住宅總價小幅增加至 2,015 萬元，平均單價為每坪 65 萬元，與前一季相當，整體價格無明顯變動。各行政區中，標準住宅單價仍然以大安區、中正區及松山區最高，分別為每坪 94.25 萬元、84.19 萬元及 82.88 萬元，其中大安區與中正區單價分別小幅下滑 0.55% 及 0.41%，顯示高單價區壓力較大，價格表現相對疲弱。單價最低

依然為北投區與萬華區，分別為每坪 51.29 萬元及 54.17 萬元。

預售屋市場方面，交易動能下滑，115 年第 1 季全市預售住宅交易量為 870 件，較前一季減少 27.26%，總交易金額達 437.34 億元。產品結構方面，三房產品為本季交易主力，共 483 件，占總件數的 55.52%。從行政區觀察，北投區、文山區及中山區交易量最多，其中北投區已連續 4 季為預售交易量最多的行政區，單季成交件數超過百件；內湖區與信義區因新案供給不足，交易量最少，分別僅有 20 件與 15 件。

價格方面，本季預售屋平均成交單價反彈向上，全市平均單價為每坪 130.22 萬元，季增 3.38%。受到各區推案差異影響，各行政區表現較不一致，12 個行政區中有 6 區單價上升，松山區與北投區漲幅分別達 8.40% 與 7.11%，單價達到每坪 158.45 萬元與 123.41 萬元，其中北投區受到可開發土地較充足以及輝達總部確定進駐北士科帶動下，在成交量與單價方面表現強勁；中正區與內湖區則分別下滑 4.99% 與 3.80%，單價為每坪 156.88 萬元與 117.46 萬元。

本季住宅租金指數為 109.48，季增率 0.64%，有別於過往 4 季，每季增長幅度超過 1%，本季租金指數增幅放緩。全市標準租金單價為每坪 1,454 元，與去年同期相比，標準租金每坪增加 68 元，住宅租賃需求仍穩定成長。

商辦租賃市場方面，受惠於國內經濟表現熱絡，企業營運良好帶動商辦租金緩步上升，本季租金指數為 120.09，季增 0.85%、年增 2.59%，租金增幅維持在中上的水準。全市標準租金為每坪 1,670 元。全市辦公室空置率為 5.03%，較前一季微幅增加 0.26 個百分點，多數商圈空置率緩步下滑，站前西門商圈因受到新大樓完工影響，空置率 9.21%為最高。

整體而言，115 年第 1 季本市住宅市場在經歷幾季的修正後，成屋與預售市場價格皆開始小幅反彈，雖然幅度不大，但也為住宅市場帶來觸底回溫的可能性。展望後市，在國內經濟強勁發展，以及中央銀行信用政策仍維持中性審慎的情況下，住宅市場是否可持續回溫，仍要密切觀察交易量是否有穩定增加的趨勢。

115年 第1季

臺北市

不動產市場
動態季報