

114年 第3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，由於美國 114 年 8 月公布對半導體及相關產品課徵 100% 以上關稅政策尚不明確，主要雲端服務業者(CSP)亦持續調高資本支出，人工智慧(AI)等新興科技應用帶動的需求遠優於預期，加以消費性電子新品拉貨效應顯現，三角貿易表現亦佳，第 3 季商品及服務輸出實質成長 31.95%；輸入部分，受惠於 AI 產業鏈國際分工及出口引申需求上升，激勵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而續增，商品及服務輸入實質成長 26.09%，輸出與輸入相抵，整體國外淨需求對經濟成長正貢獻。

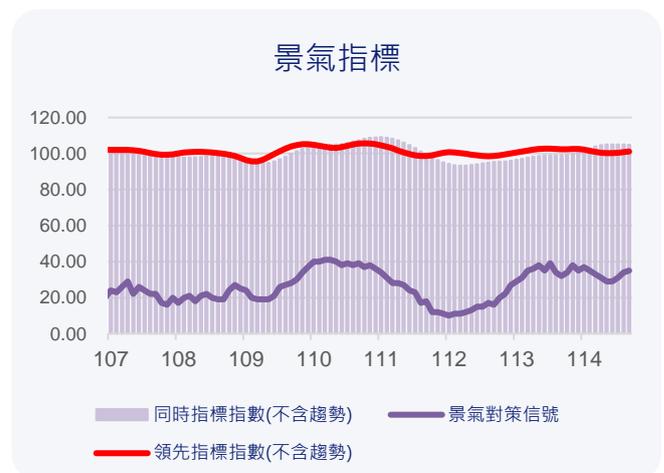
114 年第 3 季經濟成長率(yoy)為 8.21%，已連續十季呈現正成長，預測 114 年經濟成長 7.37%。



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，因 AI 需求熱絡帶動相關供應鏈外銷動能，批發、零售及餐飲業營業額轉呈黃紅燈，製造業銷售量指數轉呈紅燈，另因台股走高，股價指數轉為黃紅燈，114 年 9 月景氣對策信號綜合判斷分數為 34 分，較前月增加 3 分，燈號由綠燈轉呈黃紅燈；領先指標不含趨勢指數為 100.77，較前月上升 0.35%；同時指標不含趨勢指數為 104.95，較前月下滑 0.10%。惟美中貿易協議後續進展、主要經濟體貨幣政策走向等不確定性仍存，對全球及臺灣經貿影響仍須密切關注。



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，因颱風豪雨干擾消退，蔬菜產量逐漸回穩，令食物類價格年增率縮減；因 114 年 9 月起實施新購汽機車貨物稅減免加碼措施，搭配廠商優惠促銷活動，帶動交通及通訊類價格年增率縮減。114 年 9 月整體 CPI¹年增率由 8 月 1.60%縮減至 1.24%。PPI²方面，因化學材料及其相關製品、基本金屬與電子零組件價格年減幅度縮小，114 年 9 月整體 PPI 年增率由 8 月的-4.74%上升至-3.74%。114 年第 1 至第 3 季平均 CPI 年增率 1.77%，PPI 年增率為-1.47%。



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

(四) 就業情形

勞動市場方面，114 年 9 月失業率 3.38%，較前月下降 0.07%，114 年第 3 季平均失業率為 3.41%，較前一年同期下降 0.04%；114 年第 1 至第 3 季平均失業率為 3.36%，較前一年同期下降 0.03%。薪資方面，114 年 9 月總薪資為 57,520 元，較前一年同月成長 1.97%，114 年 9 月經常性薪資為 48,124 元，較前一年同月成長 3.22%；114 年第 3 季平均總薪資為 61,631 元，較前一年同期成長 4.08%，114 年第 3 季平均經常性薪資為 48,034 元，較前一年同期成長 3.00%；累積 114 年第 1 至第 3 季平均總薪資為 64,756 元，較前一年同期成長 3.68%，平均經常性薪資為 47,752 元，較前一年同期成長 3.00%。



資料來源：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。

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，114 年 9 月平均貨幣總計數 M1B³及 M2⁴年增率分別上升為 5.24%及 5.44%，M2 年增率上升主要係外資轉呈淨匯入。另根據央行統計公布金融情形，代表散户投資意願的證券劃撥存款餘額上升至新臺幣 3 兆 8,957 億元，較前月增加 927 億元，連續三個月創歷史新高，主因為 9 月股市交投熱絡，資金行情持續發酵，帶動證券劃撥存款餘額走揚。



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，受美國勞動數據疲弱帶動降息預期升溫影響，加上國內晶片龍頭營收亮眼，以及甲骨文取得 OpenAI 大型訂單，吸引資金持續湧入 AI 權值股，進而推升台股走勢。114 年 9 月底臺灣加權指數收在 25,820.54 點，上漲 6.55%，較前季加權指數合計上升 3,565 點，平均日成交量為 4,851.60 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

114 年第 3 季實價登錄量價動態，全市交易量共 1,282 件，較前期 1,662 件減少 380 件，減幅 22.86%，較前一年同期 1,914 件減少 632 件，減幅 33.02%；交易總額為 427.93 億元，較前期 520.04 億元減少 92.11 億元，減幅 17.71%，較前一年同期 518.88 億元減少 90.95 億元，減幅 17.53%。(詳表 1)

各行政區第 3 季交易量除大同區呈現持平，其餘行政區皆減少；減幅最大前 3 名的行政區為北投區、內湖區、士林區，較前期分別減少 36.99%、33.18%、31.78%。(詳表 2)

各行政區交易總額依序由大安區 73.02 億元、大同區 65.51 億元及中山區 59.24 億元位居前 3 名；總額最少為萬華區，僅 10.85 億元。交易總額增幅最大為大同區，較前期增加 329.01%；減幅最大為內湖區，較前期減少 53.79%。(詳表 3 及圖 1)

表 1 114 年第 3 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 (114Q3)	數值	1,282	427.93
	增減	-380	-92.11
前期 (114Q2)	數值	1,662	520.04
	增減	-380	-92.11
	增減幅度	-22.86%	-17.71%
前一年同期 (113Q3)	數值	1,914	518.88
	增減	-632	-90.95
	增減幅度	-33.02%	-17.53%

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：114 年 11 月 23 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 7-9 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 2 114 年第 3 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	
	114Q3 件數	增減 幅度	114Q3 件數	增減 幅度	114Q3 件數	增減 幅度	114Q3 件數	增減 幅度
	114Q2 件數		114Q2 件數		114Q2 件數		114Q2 件數	
全市	582	-20.92%	354	-19.18%	346	-29.10%	1,282	-22.86%
	736		438		488		1,662	
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 ■	128	0.00%	54	-21.74%	30	-3.23%	212	-7.02%
	128		69		31		228	
大安區 ↑1	87	-10.31%	57	-17.39%	30	-21.05%	174	-14.71%
	97		69		38		204	
內湖區 ↓1	58	-35.56%	52	-20.00%	37	-43.08%	147	-33.18%
	90		65		65		220	
北投區 ■	26	-51.85%	37	-21.28%	46	-36.11%	109	-36.99%
	54		47		72		173	
文山區 ■	32	-28.89%	26	-10.34%	40	-41.18%	98	-30.99%
	45		29		68		142	
信義區 ↑1	51	-7.27%	16	-38.46%	24	-38.46%	91	-24.17%
	55		26		39		120	
士林區 ↓1	22	-45.00%	27	-20.59%	39	-29.09%	88	-31.78%
	40		34		55		129	
松山區 ■	36	-34.55%	24	-33.33%	23	9.52%	83	-25.89%
	55		36		21		112	
萬華區 ■	27	-41.30%	14	-17.65%	34	-2.86%	75	-23.47%
	46		17		35		98	
中正區 ■	42	-20.75%	20	-4.76%	12	-40.00%	74	-21.28%
	53		21		20		94	
大同區 ↑1	39	14.71%	17	21.43%	13	-38.10%	69	0.00%
	34		14		21		69	
南港區 ↓1	34	-12.82%	10	-9.09%	18	-21.74%	62	-15.07%
	39		11		23		73	

附註：減幅最大者以藍字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 114 年第 3 季臺北市 12 行政區交易總額增減分析表

行政區	大安	大同	中山	內湖	松山	信義	中正	士林	北投	南港	文山	萬華
114Q3 (億元)	73.02	65.51	59.24	55.28	28.97	28.46	23.09	21.21	21.18	21.16	19.96	10.85
114Q2 (億元)	78.95	15.27	65.56	119.62	33.28	35.91	34.30	33.00	33.86	26.40	29.79	14.10
增減 幅度	-7.51%	329.01%	-9.64%	-53.79%	-12.95%	-20.75%	-32.68%	-35.73%	-37.45%	-19.85%	-33.00%	-23.05%

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 1 114 年第 3 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

114 年第 3 季全市住宅價格指數 126.91，較前期 128.08 下降 0.91%，較前一年同期 129.97 下降 2.35%；12 行政區季指數相較前期皆下降，跌幅最大為中山區 1.33%；相較前一年同期，12 行政區亦呈現下降趨勢，跌幅最大為松山區 3.72%。(詳表 4)

表 4 114 年第 3 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 (114Q3)			前期 (114Q2)		前一年同期 (113Q3)	
	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	126.91	2,010	64.84	128.08	-0.91%	129.97	-2.35%
大樓	138.50	2,895	80.42	139.05	-0.40%	138.47	0.02%
公寓	111.50	1,443	48.10	112.65	-1.02%	119.69	-6.84%
小宅	127.71	1,103	78.79	129.18	-1.14%	129.72	-1.55%
中正區	123.42	2,697	84.28	123.73	-0.25%	125.80	-1.89%
南港區	137.67	2,831	72.59	138.36	-0.50%	138.69	-0.74%
大同區	124.88	1,837	63.34	125.57	-0.55%	125.56	-0.54%
信義區	122.44	2,274	75.80	123.17	-0.59%	126.65	-3.32%
文山區	130.24	1,983	58.32	131.07	-0.63%	131.25	-0.77%
士林區	120.72	2,224	61.78	121.52	-0.66%	121.94	-1.00%
北投區	118.61	1,585	51.13	119.55	-0.79%	120.10	-1.24%
萬華區	121.96	1,577	54.38	122.96	-0.81%	124.18	-1.79%
松山區	128.78	2,666	83.31	129.95	-0.90%	133.75	-3.72%
內湖區	130.39	2,325	66.43	131.60	-0.92%	132.47	-1.57%
大安區	125.89	3,064	95.75	127.29	-1.10%	129.02	-2.43%
中山區	131.00	1,805	75.21	132.76	-1.33%	133.87	-2.14%

附註：減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

114 年第 3 季實價登錄量價動態，全市交易量共 723 件，較前期 931 件減少 208 件，減幅 22.34%；交易總額為 326.19 億元，較前期 386.58 億元減少 60.39 億元，減幅 15.62%。

各行政區第 3 季交易量 2 區增加、9 區減少、1 區持平，交易量以北投區 174 件、文山區 94 件及大安區 93 件位居前 3 名；與前期交易量相比，大安區增加 42 件（變動率為 82.35%）居冠，其次為中正區增加 11 件（變動率為 61.11%）、松山區維持 23 件，其餘皆減少。

各行政區第 3 季交易總額依序由北投區 86.28 億元、大安區 47.50 億元及文山區 37.33 億元位居前 3 名，總額最少為內湖區，僅 4.92 億元。（詳表 5）

表 5 114 年第 3 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	114Q3 交易量 (件)	114Q2 交易量 (件)	變動率	114Q3 交易總額 (億元)	114Q2 交易總額 (億元)	變動率
全市	723	931	-22.34%	326.19	386.58	-15.62%
北投區	174	254	-31.50%	86.28	112.70	-23.44%
文山區	94	151	-37.75%	37.33	59.27	-37.02%
大安區	93	51	82.35%	47.50	34.12	39.21%
大同區	92	132	-30.30%	30.76	36.49	-15.70%
南港區	65	112	-41.96%	33.10	51.50	-35.73%
中山區	53	60	-11.67%	17.60	25.91	-32.07%
萬華區	39	50	-22.00%	12.56	13.07	-3.90%
士林區	33	38	-13.16%	14.75	14.50	1.72%
中正區	29	18	61.11%	12.94	8.24	57.04%
松山區	23	23	0.00%	22.68	15.16	49.60%
內湖區	14	22	-36.36%	4.92	6.83	-27.96%
信義區	14	20	-30.00%	5.77	8.79	-34.36%

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：114 年 11 月 2 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 7-9 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

114 年第 3 季全市預售屋平均單價為每坪 126.32 萬元，與前期單價 120.52 萬元相比，每坪約增加 5.80 萬元（變動率為 4.81%）。各行政區平均單價依序由大安區每坪 169.11 萬元、松山區每坪 158.42 萬元及信義區每坪 149.08 萬元位居前 3 名；平均單價最低為文山區每坪 106.21 萬元。

114 年第 3 季全市成交單價第 1～第 3 四分位數為每坪 106.02 萬元～139.08 萬元，以松山區每坪 119.08 萬元～203.55 萬元居冠，其次為大安區每坪 149.17 萬元～202.21 萬元、中正區每坪 120.64 萬元～160.39 萬元。（詳表 6）

表 6 114 年第 3 季臺北市全市及 12 行政區成交單價比較表

行政區	114Q3 平均成交單價 (萬元/坪)	114Q2 平均成交單價 (萬元/坪)	變動率	114Q3 成交單價 第 1 四分位數 (萬元/坪)	114Q3 成交單價 第 3 四分位數 (萬元/坪)
全市	126.32	120.52	4.81%	106.02	139.08
大安區	169.11	161.54	4.69%	149.17	202.21
松山區	158.42	152.93	3.59%	119.08	203.55
信義區	149.08	153.62	-2.96%	140.68	155.24
中正區	144.22	138.58	4.07%	120.64	160.39
中山區	136.28	134.08	1.64%	128.18	145.82
南港區	125.08	132.02	-5.26%	111.60	138.68
北投區	123.77	112.97	9.56%	105.99	138.36
士林區	116.35	120.52	-3.46%	107.73	122.91
內湖區	115.47	106.14	8.79%	100.39	124.11
大同區	114.51	115.87	-1.17%	105.91	122.50
萬華區	110.57	108.24	2.15%	99.28	117.54
文山區	106.21	106.67	-0.43%	100.03	111.88

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：114 年 11 月 2 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 7-9 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舖、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 114 年第 3 季全市預售屋成交案件，建物成交面積 20 坪以下件數占 14.25%、單價約每坪 121.64 萬元；建物面積 21~35 坪件數占 26.69%、單價約每坪 124.93 萬元；建物面積 36~50 坪件數占 29.74%、單價約每坪 125.77 萬元；建物面積 51 坪以上件數占 29.32%、單價約每坪 129.69 萬元。成交案件中，套房產品件數占 9.96%、兩房產品件數占 39.14%、三房產品件數占 41.49%、四房以上產品件數占 3.74%、其他類型產品件數占 5.67%。(詳表 7)

表 7 114 年第 3 季臺北市主流住宅產品及價格表

項目		114Q3 交易量 (件)	比例	114Q3 平均單價 (萬元/坪)	114Q3 交易總額 (億元)
全市		723	100%	126.32	326.19
面積	建物面積 20 坪以下	103	14.25%	121.64	21.02
	建物面積 21~35 坪	193	26.69%	124.93	60.94
	建物面積 36~50 坪	215	29.74%	125.77	92.70
	建物面積 51 坪以上	212	29.32%	129.69	151.53
房型	1 房產品	72	9.96%	130.87	15.64
	2 房產品	283	39.14%	123.80	92.04
	3 房產品	300	41.49%	123.79	163.95
	4 房以上產品	27	3.74%	146.11	22.16
	其他 ⁸	41	5.67%	142.23	32.40

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

114年第3季實價登錄全市交易量共5,311件，較前期5,112件增加199件，增幅3.89%，較前一年同期4,284件增加1,027件，增幅23.97%。(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

114年第3季全市住宅租金指數107.26，較前期105.71上升1.47%，較前一年同期102.48上升4.66%；標準租金單價每坪1,424元。(詳表8)

表8 114年第3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 (114Q3)		前期 (114Q2)		前一年同期 (113Q3)	
	指數	標準 租金單價 (元/坪)	指數	增減幅度	指數	增減幅度
全市	107.26	1,424	105.71	1.47%	102.48	4.66%

資料來源：臺北市政府地政局

9 交易量：

- (1) 樣本蒐集期間：114年11月2日前，實價登錄資料交易日期為114年7-9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

114 年第 3 季全市商辦租金指數 118.10，較前期 117.61 上升 0.42%，較前一年同期 116.08 上升 1.74%，標準租金單價每坪 1,643 元。(詳表 9)

表 9 114 年第 3 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 114Q3		前期 114Q2			前一年同期 113Q3		
	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	118.10	1,643	117.61	0.42%	1,636	116.08	1.74%	1,615

資料來源：臺北市政府地政局

■ 二、主要辦公商圈分析

114 年第 3 季全市辦公室空置率¹⁰為 4.78%，較前期增加 0.29%，商圈各有增減但幅度並不顯著，全市空置率持穩。聚焦 114 年第 3 季臺北市主要辦公商圈變化，僅站前西門商圈空置率呈現下降趨勢，較前期下降 0.61%，南京四五商圈空置率則較前期增加 1.15%。(詳表 10)

表 10 主要商圈供需情形

上升：▲ 下降：▼ 穩定：■

商圈	空置率				
	114Q3	114Q2	走勢	113Q3	走勢
全市	4.78%	4.49%	▲	4.23%	▲
信義世貿	8.17%	7.71%	▲	8.04%	■
敦北民生	3.38%	3.24%	■	3.80%	▼
敦南	3.87%	3.72%	■	3.28%	▲
松江南京	3.51%	3.04%	▲	1.13%	▲
南京四五	1.86%	0.71%	▲	1.40%	▲
站前西門	5.81%	6.42%	▼	4.25%	▲
復興南京	1.76%	1.41%	▲	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。

114 年第 3 季全市毛租金資本化率¹¹為 2.50%，與前期相比穩定；其中 A+級辦公大樓毛租金資本化率為 2.31%，較前期略為上升，與前一年同期亦為上升，A 級辦公大樓毛租金資本化率為 2.55%，與前期相比持平，較前一年同期略為上升（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				
	114Q3	114Q2	走勢	113Q3	走勢
臺北市	2.50%	2.49%	■	2.45%	▲
A+級辦公大樓	2.31%	2.27%	▲	2.26%	▲
A 級辦公大樓	2.55%	2.54%	■	2.49%	▲

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），114 年第 3 季臺北市主要辦公商圈以信義商圈及敦北商圈較為熱絡，其中信義商圈以屋齡較新之辦公大樓為主，本季交易中低樓層及高樓層均有，租金行情約在 3,000 元至 4,800 元/坪；敦北商圈主要為台北金融中心及宏泰世界大樓，均屬該商圈代表性辦公室，本季成交均有 3,000 元/坪之表現，除新辦公室持續穩定發展外，品質良好的舊辦公室的租金依舊維持高檔。

表 12 114 年第 3 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	國泰置地廣場	35	信義商圈	1140728	89.41	4,750
2	台北 101 大樓	55	信義商圈	1140925	198.48	4,526
3	富邦信義 A25	38-39	信義商圈	1140903	915.66	4,000
4	巨蛋國際中心	6	信義商圈	1140925	377.47	3,884
5	新光信義金融大樓	8	信義商圈	1140821	84.96	3,802
6	新光人壽曼哈頓世貿大樓	13	信義商圈	1140815	405.65	3,531
7	台北世貿中心國貿大樓	12	信義商圈	1140730	119.34	3,352
8	台北金融中心	9	敦北商圈	1140721	157.35	3,177

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。

9	台北金融中心	14	敦北商圈	1140717	142.95	3,101
10	宏泰世界大樓	7	敦北商圈	1140916	65.83	3,051

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

陸、土地交易個案分析

114 年第 3 季臺北市土地交易案例分析如下：

1 南港區 向陽段 0022-0001、0022-0002 地號等 2 筆土地

<p>土地使用分區：住宅區(供住宅使用) 法定容積率：175% 交易年月日：1140808 土地面積 (M²)：4,862.19 建物面積 (M²)：-</p>	<p>交易行情說明：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 土地位於南港重陽重劃區內，現況作為停車場及預售屋展售中心使用。2. 區域住宅新成屋行情 110~120 萬元/坪，預售案單價則達 130~140 萬元行情。與同區域內 114 年 1 月商業區(供一般商業使用,不得作住宅使用)土地交易容積單價 97 萬元之案例相比，因基地規模可單獨直接開發及做住宅使用，且有容積移轉增加開發效益之可能性，土地交易單價換算容積單價達約 129 萬元。
<p>總價 (元)：3,319,000,000 土地單價 (萬元/坪)：226 換算容積單價 (萬元/100%容積)：129</p>	

2 北投區 溫泉段四小段 0708-0000 地號土地

<p>土地使用分區：第三種住宅區 設計容積率：225% 交易年月日：1140820 土地面積 (M²)：281.00 建物面積 (M²)：-</p>	<p>交易行情說明：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 為帶建照交易，建照號碼 112 建字第 0213 號，法定容積率 225%，含危老獎勵後之設計容積率 291.06%，規劃為地上 7 層、地下 2 層之華廈，尚未開始興建。2. 鄰近捷運北投站，區域華廈新成屋行情 90~100 萬元/坪。惟本案基地面積較小，地形狹長不利規劃且較難有額外擴大整合鄰地之開發潛力，開發同類型華廈新成屋行情約 65~70 萬/坪，土地交易單價換算容積單價約 67 萬元。
<p>總價 (元)：165,996,823 土地單價 (萬元/坪)：195 換算容積單價 (萬元/100%容積)：67</p>	

3 文山區 興安段四小段 0285-0000、0286-0000 等 2 筆地號土地

<p>土地使用分區：第三種住宅區 法定容積率：225% 交易年月日：1140912 土地面積 (M²)：744.30 建物面積 (M²)：-</p>	<p>交易行情說明：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 交易範圍另有包含 2 筆住二土地，依同時期相鄰之住二土地交易單價 25 萬元/坪扣除其價值。土地現況為未經整理之雜木林地，地勢略有坡度，面前都市計畫道路已開闢完成。2. 區域中古屋行情 60~70 萬元/坪，因土地需額外負擔整地開發成本及水土保持等雜項工程，換算土地交易容積單價約 53 萬元。
<p>總價 (元)：270,182,500 土地單價 (萬元/坪)：120 換算容積單價 (萬元/100%容積)：53</p>	

4 北投區 文林段三小段 0042-0000 地號土地

<p>土地使用分區：第三種住宅區 法定容積率：225% 交易年月日：1140923 土地面積 (M²)：172.00 建物面積 (M²)：148.66</p>	<p>交易行情說明：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 房地交易，地上二層樓加強磚造建物老舊，建物價值以實價登錄總價 33 萬元扣除後，以土地進行分析。2. 區域新成屋行情 90~105 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 94 萬元。標的位於自強街 120 巷上，鄰近北投士林科技園區。街廓內鄰地多為獨棟老舊透天厝建物，具整合開發潛力。
<p>總價 (元)：109,670,000 土地單價 (萬元/坪)：211 換算容積單價 (萬元/100%容積)：94</p>	

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

人工智慧與新興科技應用需求遠優於預期，出口表現暢旺，主計總處上調 114 年經濟成長預測為 7.37%，創下 14 年來新高。經濟表現強勁及通膨壓力溫和，中央銀行本季政策利率維持不變，同時考量選擇性信用管制措施已見成效、銀行受限不動產貸款成數下降以及房價漲勢續減緩，將維持選擇性信用管制措施內容，房市資金緊縮的狀態維持不變。

在房貸資金持續緊縮之下，114 年第 3 季全市住宅價格指數為 126.91，季減率 0.91%，已連續三季下修，與 113 年第 4 季指數高點相比，跌幅達 2.91%。觀察各行政區表現，本季 12 行政區住宅價格指數全數下滑，其中以中山區與大安區跌幅最大，分別較前一季減少 1.33% 與 1.10%，其他 10 個行政區的跌幅則皆於 0.25% 至 0.92% 之間。與 113 年同期相比，松山區與信義區的價格指數下滑幅度最為顯著，跌幅分別達 3.72% 與 3.32%；大同區與南港區下滑幅度最小，分別為 0.54% 與 0.74%。

本季全市標準住宅價格為 2,010 萬元，單價為每坪 64.84 萬元，較前一季減少 0.61 萬元，連續三季呈現下跌。各行政區標準住宅單價皆下滑，其中大安區與中正區單價最高，分別為每坪 95.75 萬元與 84.28 萬元；單價最低的行政區則為北投區與萬華區，分別為每坪 51.13 萬元與 54.38 萬元。

預售住宅市場交易動能持續降溫，本季交易件數為 723 件，較前一季下滑 22.34%，

交易金額為 326.19 億元，比前一季減少 15.62%，量能持續走弱。產品方面，三房與兩房仍為市場主力，分別占 41.49% 與 39.14%。依行政區觀察，受到新推案較多以及科技大廠進駐北士科的議題帶動，北投區已經連續 2 季成為預售屋交易件數最多的行政區，本季交易件數 174 件，其次為文山區與大安區，分別為 94 件與 93 件。

價格方面，預售屋價格歷經 2 季修正後，本季逆勢上漲，全市平均單價為每坪 126.32 萬元，季增率 4.81%，與 113 年第 4 季高點，僅相差 0.66 萬元。各行政區中，除文山區平均單價為 106 萬元以外，其他 11 個行政區預售屋單價已逾每坪 110 萬元以上的水準。

本季 7 個行政區預售屋平均單價上漲，5 個下滑，與前季相似。各區之中，以大安區單價最高，每坪為 169.11 萬元，單價與前一季相比成長 4.69%，松山區次高，每坪為 158.42 萬元，季增率 3.59%。漲幅方面，北投區與內湖區平均單價漲幅最明顯，單價分別為 123.77 萬元與 115.47 萬元，季漲幅分別為 9.56% 與 8.79%。下滑幅度最大的行政區則為南港區，季減 5.26%，單價為 125.08 萬元。

住宅租賃市場方面，114 年第 3 季住宅租金指數為 107.26，季增率 1.47%，年增率 4.66%，有別於住宅價格處於修正格局，租金成長力道增強；全市標準租金單價為每坪 1,424 元，租金上漲幅度逐季增強，與去年同期相比，標準租金每坪增加 63 元，這也顯示

即使住宅交易在貸款緊縮下放緩，租賃市場所反映的居住剛性需求仍穩定成長。

商辦租賃市場租金維持緩步上升的趨勢，本季租金指數為 118.10，季增率 0.42%，年增率 1.74%，標準租金單價每坪為 1,643 元。全市辦公室空置率為 4.78%，比上一季些微增加 0.29 個百分點，主要受到南京東路四、五段以及信義世貿商圈有空置增加的影響；各商圈之中，信義世貿商圈空置率為 8.17%，明顯高於其他商圈，主要因為近幾年陸續有大量體的辦公大樓完工，需要時間去化空間所致。各商圈的空置率仍在健康的水準，在國內經濟表現穩健之情況下，企業雇員增加將挹注辦公空間需求。

整體而言，由於國內金融與房市等相關政策並未出現大幅度調整，第 3 季住宅市場走勢與前一季相當，呈現量縮價緩跌的格局，預售市場則受到區域重大議題以及新推案區位影響，價格走勢與成屋市場出現分歧。此波房市修正主要是受到政策面影響，短期央行持續監管銀行放款，房市資金受到管控下，影響臺北市住宅交易動能，但國內經濟表現強勁下，價格修正相對和緩。

114年 第3季

臺北市

不動產市場
動態季報