

114年 第4季

臺北市 不動產市場 動態季報

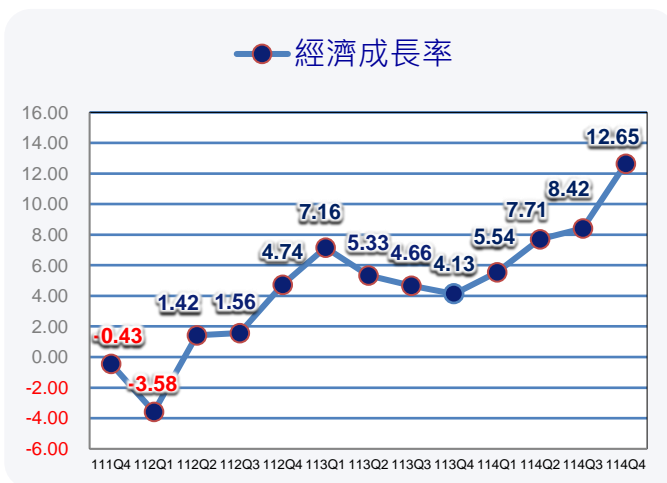
壹、總體經濟資訊

■ 重要經濟指標

(一) 經濟成長率

外需方面，由於人工智慧(AI)與高效能運算等新興科技應用需求遠優於預期，雲端服務業者(CSP)持續增加資本支出，加以美國政府並未實施對半導體及其相關產品課徵100%以上關稅，電子資通產品出口維持強勁成長動能，第4季商品及服務輸出實質成長38.81%；輸入部分，受惠於AI產業鏈國際分工、出口引申需求，以及AI供應鏈業者積極在國內投資擴廠帶動廠商備料與購置資本設備，服務輸入也隨國人出國熱潮延續而續增，商品及服務輸入實質成長24.59%，輸出與輸入相抵，整體國外淨需求對經濟成長正貢獻。

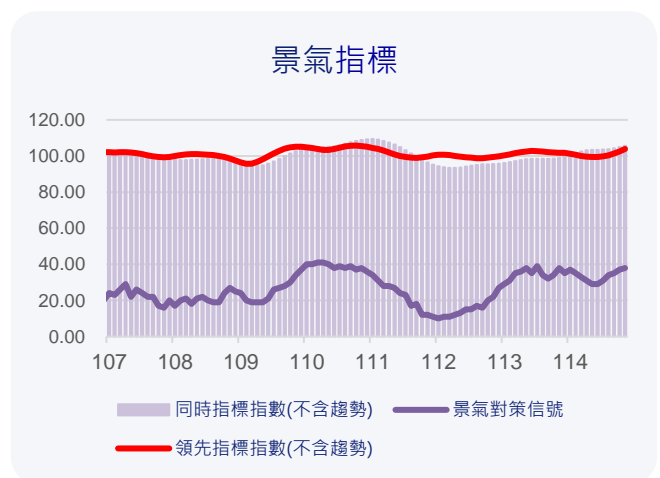
114年第4季經濟成長率(yoy)為12.65%，已連續十一季呈現正成長，114年全年經濟成長率為8.68%。



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，受惠AI需求持續強勁，工業及服務業加班工時轉為黃紅燈，製造業營業氣候測驗點轉為綠燈；批發、零售及餐飲業營業額受春節採購需求遞延影響，轉為黃紅燈，114年12月景氣對策信號綜合判斷分數為38分，較前月增加1分，燈號轉呈紅燈；領先指標不含趨勢指數為103.95，較前月上升1.39%；同時指標不含趨勢指數為105.57，較前月上升0.68%。惟美國經貿政策不確定性、國際地緣政治與貿易衝突增加、主要國家貨幣政策走向等影響仍須密切關注。



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

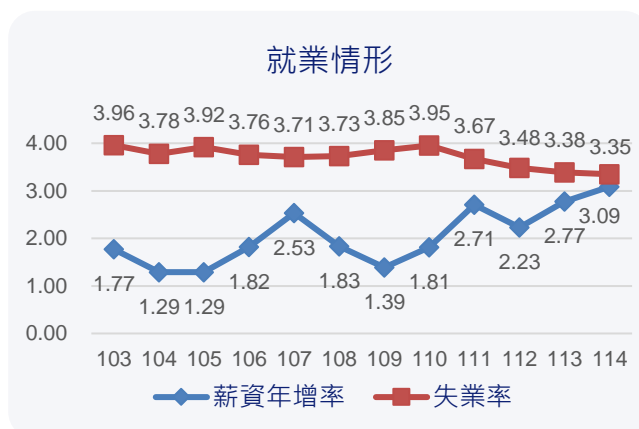
物價方面，受蔬菜價格年減幅度擴大影響，食物類價格年增率下滑，惟教養娛樂類、衣著類及雜項類價格年增率走高，帶動整體物價上漲。114 年 12 月整體 CPI¹年增率由 11 月 1.21% 上升至 1.30%。PPI²方面，化學材料、塑橡膠產品及電子產品之生產者價格年增率上升，惟電子零組件生產者價格年增率下降，114 年 12 月整體 PPI 年增率由 11 月的 -2.55% 下降至 -2.00%。114 年全年平均 CPI 年增率 1.66%，PPI 年增率為 -1.75%。



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 12 月失業率 3.30%，較前月下降 0.03%，114 年第 4 季平均失業率為 3.33%，較前一年同期下降 0.03%；114 年全年平均失業率為 3.35%，較前一年同期下降 0.03%。薪資方面，114 年 12 月總薪資為 62,459 元，較前一年同月成長 2.05%，114 年 12 月經常性薪資為 48,414 元，較前一年同月成長 3.09%；114 年第 4 季平均總薪資為 59,295 元，較前一年同期成長 4.64%，114 年第 4 季平均經常性薪資為 48,280 元，較前一年同期成長 3.35%；累積 114 年全年平均總薪資為 63,390 元，較前一年同期成長 3.90%，平均經常性薪資為 47,884 元，較前一年同期成長 3.09%。



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 12 月平均貨幣總計數 M1B³及 M2⁴年增率分別下降為 4.85%及 5.00%，M2 年增率下降係與外資資金匯出有關。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上升至新臺幣 3 兆 6,852 億元，較前月增加 785 億元，終止連兩個月下滑，主因為 12 月股市交投熱絡，平均股價指數創歷史新高，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，臺灣 AI 供應鏈營收表現亮眼，加上美國聯準會如預期降息，以及年底集團作帳行情發酵，帶動電子與塑化等類股同步走揚，推升台股走勢，114 年 12 月底臺灣加權指數收在 28,963.60 點，上漲 4.84%，較前季加權指數合計上升 3,143 點，平均日成交量為 4,840.56 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 4 季實價登錄量價動態，全市交易量共 1,363 件，較前期 1,282 件增加 81 件，增幅 6.32%，較前一年同期 1,384 件減少 21 件，減幅 1.52%；交易總額為 527.34 億元，較前期 427.93 億元增加 99.41 億元，增幅 23.23%，較前一年同期 399.25 億元增加 128.09 億元，增幅 32.08%。(詳表 1)

各行政區第 4 季交易量除內湖區呈現持平外，8 區增加、3 區減少；增幅最大前 3 名的行政區為萬華區、信義區、中正區，較前期分別增加 29.33%、24.18%、21.62%，減少的行政區為大同區、中山區、南港區，較前期分別減少 20.29%、12.74%、9.68%。(詳表 2)

各行政區交易總額依序由南港區 131.02 億元、大安區 76.57 億元及中山區 52.53 億元位居前 3 名；總額最少為大同區，僅 16.32 億元。交易總額增幅最大為南港區，較前期增加 519.19%；減幅最大為大同區，較前期減少 75.09%。(詳表 3 及圖 1)

表 1 114 年第 4 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 (114Q4)	數值	1,363	527.34
	增減	81	99.41
前期 (114Q3)	數值	1,282	427.93
	增減	81	99.41
	增減幅度	6.32%	23.23%
前一年同期 (113Q4)	數值	1,384	399.25
	增減	-21	128.09
	增減幅度	-1.52%	32.08%

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 2 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 10-12 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 4 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	
	114Q4 件數	增減 幅度	114Q4 件數	增減 幅度	114Q4 件數	增減 幅度	114Q4 件數	增減 幅度
	114Q3 件數		114Q3 件數		114Q3 件數		114Q3 件數	
全市	666	14.43%	349	-1.41%	348	0.58%	1363	6.32%
	582		354		346		1282	
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 ■	94	-26.56%	69	27.78%	22	-26.67%	185	-12.74%
	128		54		30		212	
大安區 ■	94	8.05%	51	-10.53%	34	13.33%	179	2.87%
	87		57		30		174	
內湖區 ■	64	10.34%	41	-21.15%	42	13.51%	147	0.00%
	58		52		37		147	
北投區 ■	53	103.85%	34	-8.11%	44	-4.35%	131	20.18%
	26		37		46		109	
信義區 ▲1	65	27.45%	15	-6.25%	33	37.50%	113	24.18%
	51		16		24		91	
文山區 ▼1	45	40.63%	19	-26.92%	48	20.00%	112	14.29%
	32		26		40		98	
士林區 ■	32	45.45%	32	18.52%	43	10.26%	107	21.59%
	22		27		39		88	
萬華區 ▲1	54	100.00%	12	-14.29%	31	-8.82%	97	29.33%
	27		14		34		75	
松山區 ▼1	49	36.11%	23	-4.17%	19	-17.39%	91	9.64%
	36		24		23		83	
中正區 ■	48	14.29%	30	50.00%	12	0.00%	90	21.62%
	42		20		12		74	
南港區 ▲1	31	-8.82%	12	20.00%	13	-27.78%	56	-9.68%
	34		10		18		62	
大同區 ▼1	37	-5.13%	11	-35.29%	7	-46.15%	55	-20.29%
	39		17		13		69	

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 3 114 年第 4 季臺北市 12 行政區交易總額增減分析表

行政區	南港	大安	中山	信義	內湖	士林	中正	北投	松山	文山	萬華	大同
114Q4 (億元)	131.02	76.57	52.53	49.92	41.82	32.88	30.19	29.98	26.48	23.04	16.59	16.32
114Q3 (億元)	21.16	73.02	59.24	28.46	55.28	21.21	23.09	21.18	28.97	19.96	10.85	65.51
增減 幅度	519.19%	4.86%	-11.33%	75.40%	-24.35%	55.02%	30.75%	41.55%	-8.60%	15.43%	52.90%	-75.09%

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



資料來源：臺北市政府地政局

圖 1 114 年第 4 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 4 季全市住宅價格指數 126.88，較前期 126.91 下降 0.02%，較前一年同期 130.71 下降 2.93%；12 行政區季指數，相較前期 4 區上升、8 區下降，漲幅最大為士林區 0.56%，跌幅最大為大安區 1.05%；相較前一年同期，12 行政區均呈現下降趨勢，跌幅最大為中山區 4.48%。（詳表 4）

表 4 114 年第 4 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 (114Q4)			前期 (114Q3)		前一年同期 (113Q4)	
	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	126.88	2,010	64.84	126.91	-0.02%	130.71	-2.93%
大樓	138.63	2,897	80.47	138.50	0.09%	140.24	-1.15%
公寓	111.23	1,440	48.00	111.50	-0.24%	118.31	-5.98%
小宅	126.41	1,092	78.00	127.71	-1.02%	129.81	-2.62%
士林區	121.40	2,237	62.14	120.72	0.56%	123.51	-1.71%
北投區	118.95	1,589	51.26	118.61	0.29%	121.51	-2.11%
中正區	123.75	2,705	84.53	123.42	0.27%	126.33	-2.04%
南港區	137.90	2,835	72.69	137.67	0.17%	139.68	-1.27%
內湖區	130.11	2,320	66.29	130.39	-0.21%	133.92	-2.84%
大同區	124.44	1,831	63.14	124.88	-0.35%	126.01	-1.25%
信義區	122.00	2,266	75.53	122.44	-0.36%	125.34	-2.66%
萬華區	121.15	1,567	54.03	121.96	-0.66%	124.57	-2.75%
文山區	129.26	1,968	57.88	130.24	-0.75%	132.88	-2.72%
中山區	129.76	1,788	74.50	131.00	-0.95%	135.84	-4.48%
松山區	127.56	2,641	82.53	128.78	-0.95%	132.73	-3.90%
大安區	124.57	3,032	94.75	125.89	-1.05%	129.58	-3.87%

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

114 年第 4 季實價登錄量價動態，全市交易量共 1,196 件，較前期 723 件增加 473 件，增幅 65.42%；交易總額為 549.35 億元，較前期 326.19 億元增加 223.16 億元，增幅 68.41%。

各行政區第 4 季交易量 10 區增加、2 區減少，交易量以北投區 204 件、文山區 172 件及中山區 156 件位居前 3 名；與前期交易量相比，士林區增加 111 件（變動率為 336.36%）居冠，其次為中山區增加 103 件（變動率為 194.34%）、松山區增加 32 件（變動率為 139.13%）。

各行政區第 4 季交易總額依序由北投區 92.35 億元、中山區 76.42 億元及文山區 71.85 億元位居前 3 名，總額最少為內湖區，僅 1.77 億元。（詳表 5）

表 5 114 年第 4 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	114Q4 交易量 (件)	114Q3 交易量 (件)	變動率	114Q4 交易總額 (億元)	114Q3 交易總額 (億元)	變動率
全市	1,196	723	65.42%	549.35	326.19	68.41%
北投區	204	174	17.24%	92.35	86.28	7.04%
文山區	172	94	82.98%	71.85	37.33	92.47%
中山區	156	53	194.34%	76.42	17.60	334.20%
士林區	144	33	336.36%	39.04	14.75	164.68%
南港區	135	65	107.69%	68.88	33.10	108.10%
大同區	104	92	13.04%	36.67	30.76	19.21%
大安區	90	93	-3.23%	67.58	47.50	42.27%
萬華區	56	39	43.59%	17.44	12.56	38.85%
松山區	55	23	139.13%	40.67	22.68	79.32%
中正區	46	29	58.62%	23.38	12.94	80.68%
信義區	28	14	100.00%	13.29	5.77	130.33%
內湖區	6	14	-57.14%	1.77	4.92	-64.02%

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 2 月 1 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 10-12 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 4 季全市預售屋平均單價為每坪 125.96 萬元，與前期單價 126.32 萬元相比，每坪約下跌 0.36 萬元（變動率為-0.28%）。各行政區平均單價依序由大安區每坪 187.76 萬元、中正區每坪 165.12 萬元及中山區每坪 150.28 萬元位居前 3 名；平均單價最低為士林區每坪 93.40 萬元。

114 年第 4 季全市成交單價第 1~第 3 四分位數為每坪 103.86 萬元~142.30 萬元，以中正區每坪 127.29 萬元~202.90 萬元居冠，其次為大安區每坪 185.70 萬元~200.63 萬元、中山區每坪 137.42 萬元~162.83 萬元。（詳表 6）

表 6 114 年第 4 季臺北市全市及 12 行政區成交單價比較表

行政區	114Q4 平均成交單價 (萬元/坪)	114Q3 平均成交單價 (萬元/坪)	變動率	114Q4 成交單價 第 1 四分位數 (萬元/坪)	114Q4 成交單價 第 3 四分位數 (萬元/坪)
全市	125.96	126.32	-0.28%	103.86	142.30
大安區	187.76	169.11	11.03%	185.70	200.63
中正區	165.12	144.22	14.49%	127.29	202.90
中山區	150.28	136.28	10.27%	137.42	162.83
信義區	149.04	149.08	-0.03%	146.86	154.18
松山區	146.17	158.42	-7.73%	134.38	157.75
南港區	130.50	125.08	4.33%	118.69	140.64
內湖區	122.10	115.47	5.74%	117.16	129.01
萬華區	117.43	110.57	6.20%	103.82	135.32
大同區	115.58	114.51	0.93%	107.91	119.88
北投區	115.22	123.77	-6.91%	99.05	135.70
文山區	105.29	106.21	-0.87%	101.26	111.86
士林區	93.40	116.35	-19.72%	83.11	102.66

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 2 月 1 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 10-12 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 114 年第 4 季全市預售屋成交案件，建物成交面積 20 坪以下件數占 11.20%、單價約每坪 115.27 萬元；建物面積 21~35 坪件數占 30.52%、單價約每坪 121.56 萬元；建物面積 36~50 坪件數占 32.78%、單價約每坪 127.51 萬元；建物面積 51 坪以上件數占 25.50%、單價約每坪 134.34 萬元。成交案件中，套房產品件數占 7.61%、兩房產品件數占 42.14%、三房產品件數占 42.89%、四房以上產品件數占 3.76%、其他類型產品件數占 3.60%。(詳表 7)

表 7 114 年第 4 季臺北市主流住宅產品及價格表

項目		114Q4 交易量 (件)	比例	114Q4 平均單價 (萬元/坪)	114Q4 交易總額 (億元)
全市		1,196	100%	125.96	549.35
面積	建物面積 20 坪以下	134	11.20%	115.27	25.88
	建物面積 21~35 坪	365	30.52%	121.56	112.43
	建物面積 36~50 坪	392	32.78%	127.51	176.48
	建物面積 51 坪以上	305	25.50%	134.34	234.57
房型	1 房產品	91	7.61%	129.15	20.94
	2 房產品	504	42.14%	122.32	163.19
	3 房產品	513	42.89%	126.62	282.62
	4 房以上產品	45	3.76%	138.42	36.48
	其他 ⁸	43	3.60%	146.17	46.13

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 4 季實價登錄全市交易量共 4,983 件，較前期 5,311 件減少 328 件，減幅 6.18%，較前一年同期 4,175 件增加 808 件，增幅 19.35%。(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 4 季全市住宅租金指數 108.78，較前期 107.26 上升 1.42%，較前一年同期 103.32 上升 5.28%；標準租金單價每坪 1,444 元。(詳表 8)

表 8 114 年第 4 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 (114Q4)		前期 (114Q3)		前一年同期 (113Q4)	
	指數	標準 租金單價 (元/坪)	指數	增減幅度	指數	增減幅度
全市	108.78	1,444	107.26	1.42%	103.32	5.28%

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 2 月 1 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 10-12 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 4 季全市商辦租金指數 119.08，較前期 118.10 上升 0.83%，較前一年同期 116.86 上升 1.90%，標準租金單價每坪 1,656 元。(詳表 9)

表 9 114 年第 4 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 114Q4		前期 114Q3			前一年同期 113Q4		
	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	119.08	1,656	118.10	0.83%	1,643	116.86	1.90%	1,626

資料來源：臺北市政府地政局

■ 二、主要辦公商圈分析

114 年第 4 季全市辦公室空置率¹⁰為 4.77%，較前期減少 0.01%，商圈各有增減，全市空置率持穩。聚焦 114 年第 4 季臺北市主要辦公商圈變化，僅信義世貿商圈空置率呈現下降趨勢，較前期下降 0.95%，敦南商圈空置率增加相對明顯，較前期增加 1.07%。(詳表 10)

表 10 主要商圈供需情形

上升：▲ 下降：▼ 穩定：■

商圈	空置率				
	114Q4	114Q3	走勢	113Q4	走勢
全市	4.77%	4.78%	■	4.64%	■
信義世貿	7.22%	8.17%	▼	8.91%	▼
敦北民生	3.73%	3.38%	▲	3.66%	■
敦南	4.94%	3.87%	▲	3.87%	▲
松江南京	3.37%	3.51%	■	2.30%	▲
南京四五	1.70%	1.86%	■	1.17%	▲
站前西門	5.92%	5.81%	■	4.41%	▲
復興南京	2.24%	1.76%	▲	1.14%	▲

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 4 季全市毛租金資本化率¹¹為 2.50%，與前期相當；其中 A+級辦公大樓毛租金資本化率為 2.32%，與前期相比持穩，較前一年同期略為上升，A 級辦公大樓毛租金資本化率為 2.55%，與前期相當，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				
	114Q4	114Q3	走勢	113Q4	走勢
臺北市	2.50%	2.50%	■	2.47%	▲
A+級辦公大樓	2.32%	2.31%	■	2.28%	▲
A 級辦公大樓	2.55%	2.55%	■	2.50%	▲

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 4 季臺北市主要辦公商圈以信義商圈及敦南商圈較為熱絡，信義商圈以屋齡較新之辦公大樓為主，本季交易位於中高樓層，租金行情約在 3,100 元至 4,100 元/坪；敦南商圈為中古辦公大樓交易，龍門大樓九樓租金單價成交約為 2,767 元/坪，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 4 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	聯合大於	19	信義商圈	1141027	151.55	3,801
2	龍門大樓	9	敦南商圈	1141030	68.67	2,767
3	遠雄國際中心	19	信義商圈	1141103	312.18	3,103
4	華新麗華花旗銀行大樓	24	信義商圈	1141204	213.87	4,103

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

114 年第 4 季臺北市土地交易案例分析如下：

1 大同區 雙連段一小段 0219-0000、0219-0001 地號等 2 筆土地

土地使用分區：第四種住宅區 法定容積率：300% 交易年月日：1141017 土地面積 (M ²)：145.00 建物面積 (M ²)：-	交易行情說明： 1. 土地上有二層樓未保存登記建物，屋齡約 30 年。 2. 鄰近捷運民權西路站，區域大樓/華廈新成屋行情 90~110 萬元/坪，惟本案基地面積僅 43.86 坪，但位於公劃更新地區內，鄰地為公寓、老舊透天建物及現況作停車場使用之空地，具有相當整合共同開發潛力，土地交易單價換算容積單價約 67 萬元。
總價 (元)：87,720,000 土地單價 (萬元/坪)：200 換算容積單價 (萬元/100%容積)：67	

2 文山區 華興段三小段 0046-0002、0047-0000、0048-0001、0084-0000 地號等 4 筆土地

土地使用分區：第三種住宅區 設計容積率：225% 交易年月日：1141112 土地面積 (M ²)：207.00 建物面積 (M ²)：-	交易行情說明： 1. 土地上有未辦保存登記且已無價值之建物，契約約定由買方自行管理、拆除；以 84 地號共 55.96 坪為主，其餘 3 筆土地僅 6.66 坪。 2. 區域大樓新成屋及預售屋行情 90~110 萬元/坪，惟本案基地面積較小，但位於公劃更新地區內，鄰地為公寓、老舊透天建物，具有相當整合共同開發潛力，土地交易單價換算容積單價約 78 萬元。
總價 (元)：109,918,000 土地單價 (萬元/坪)：176 換算容積單價 (萬元/100%容積)：78	

3 中山區 長安段二小段 0484-0000 地號

土地使用分區：商三特(原屬第三種住宅區) 法定容積率：225% 交易年月日：11411087 土地面積 (M ²)：154.00 建物面積 (M ²)：240.28	交易行情說明： 1. 房地交易，地上二層樓加強磚造建物老舊，建物價值占比低，僅以土地進行分析。 2. 區域新成屋行情 110~140 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 122 萬元，略高於 114 年 6 月鄰地 36.3 坪土地交易單價 267 萬元/坪。標的鄰近中崙大全聯，周邊生活機能完善，惟面積僅 46.59 坪，和相鄰老舊透天厝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)：128,000,000 土地單價 (萬元/坪)：275 換算容積單價 (萬元/100%容積)：122	

4 大同區 市府段二小段 0445-0000 地號、0446-0000 地號等 2 筆土地

<p>土地使用分區：第三種商業區 法定容積率：560% 交易年月日：1141212 土地面積 (M²)：137.00 建物面積 (M²)：217.22</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，建物價值占比低，僅以土地進行分析。 2. 區域新成屋行情 100~130 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 121 萬元，標的鄰近建成圓環、地形狹長，面寬僅 6M，採獨立開發有未能完整使用容積疑慮，又周圍地籍情況多為與本交易土地類似狹長地形土地，現有建物型態均為透天厝建物，產權相對單純，具相當開發潛力。
<p>總價 (元)：280,000,000 土地單價 (萬元/坪)：676 換算容積單價 (萬元/100%容積)：121</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

新興科技應用需求優於預期，加上關稅風險逐步縮小，電子資通產品出口維持強勁成長動能等因素帶動下，主計處再次上調 114 年全年經濟成長率至 8.68%，並預期 115 年為 7.71%，台灣經濟已連續 2 年維持在高成長水準。

雖然經濟基本面強勁且台股表現暢旺，但在信用管制及不動產貸款總體審慎措施影響下，不動產市場投資交易動能持續受到壓抑。第 4 季中央銀行決議重貼現率維持 2% 不變，不動產放款亦延續既有選擇性信用管制措施。然而在連續一整年的監管下，銀行不動產貸款占總放款比率已有明顯改善，央行宣布自 115 年度起將貸款總量回歸各銀行內部控管，並持續滾動檢討信用管制措施執行成效，顯示在房市降溫背景下，管制政策已有鬆動的跡象。

在全台房市交易位於低檔的情況下，114 年第 4 季全市住宅價格指數為 126.88，較前一季微幅下降 0.02%，指數下滑幅度逐步收斂。觀察各行政區表現，本季 12 個行政區中有 4 區指數上升，包括士林區、北投區、中正區與南港區，其中以士林區成長 0.56% 最高。另有 8 個行政區指數下滑，其中以大安區下降 1.05% 最多，其次為松山區下滑 0.95%。

本季全市標準住宅總價維持在 2,010 萬元，平均單價為每坪 64.84 萬元，與前一季相同，整體價格無明顯變動。各行政區中，標準住宅單價以大安區、中正區及松山區最高，分別為每坪 94.75 萬元、84.53 萬元及 82.53

萬元，其中大安區與松山區單價分別小幅下滑 1.05% 及 0.95%，顯示高單價區出現價格修正。單價最低則為北投區與萬華區，分別為每坪 51.26 萬元及 54.03 萬元。

預售住宅市場交易動能相對回溫，本季交易件數為 1,196 件，較前一季增加 65.42%，總交易金額達 549.35 億元。產品方面，三房與兩房仍為市場主力，分別占 42.87% 與 42.14%。依行政區觀察，其中北投區已連續 3 季為預售交易量最高行政區，本季交易件數 204 件，其次為文山區與中山區，分別為 172 件與 156 件；內湖區因新案供給不足，交易件數為 6 件，已連續 2 季居末。

價格方面，本季預售屋價格微幅修正，全市平均單價為每坪 125.96 萬元，季減率 0.28%，仍為近 4 季次高水準。12 個行政區中有 7 區單價上漲，其中中正區受部分鄰近大安森林公園之成交案帶動，單價為每坪 165.12 萬元，季增率 14.49%；士林區下跌幅度最大，平均單價為每坪 93.40 萬元，季減率 19.72%，主因為社子地區新案進場致整體平均價格下跌。

住宅租賃市場方面，114 年第 4 季住宅租金指數為 108.78，季增率 1.42%，年增率 5.28%，已連續 4 季租金指數季增率超過 1%，租金成長力道持續增強；全市標準租金單價為每坪 1,444 元，與去年同期相比，標準租金每坪增加 72 元，住宅租賃需求持續穩定成長。

商辦租賃市場租金維持緩步上升趨勢，本季租金指數為 119.08，季增率 0.83%、年增率 1.90%，標準租金單價每坪為 1,656 元。全市辦公室空置率為 4.77%，較前一季微幅下降 0.01%，各商圈變動幅度不大；其中信義商圈空置率為 7.22%，較前一季下降 0.95%，主因部分頂級辦公大樓新租戶進駐；站前西門商圈空置率為 5.92%，主因今年有新大樓完工，空置率維持在 5% 以上，於各商圈中排名第二。

整體而言，第 4 季本市住宅成屋與預售市場價格表現延續前一季趨勢，無明顯波動，然價量變動幅度均較前一季收斂，顯示放款政策對市場的影響已大致反映。在此情況下，若短期國內經濟或房市政策未出現重大負面變化，預期市場交易動能與價格將逐步築底並緩步回溫。

114年 第4季

臺北市

不動產市場

動態季報

