

臺北市 109 年 2 月不動產市場動態月報

壹、全市交易量、總額分析

108 年 11 月實價登錄交易件數較 10 月減少 3.15%，交易總額減少 3.75%

統計分析最近一期(108 年 11 月)全市實價登錄買賣交易件數¹ 1,200 件，較 10 月 1,239 件減少 39 件，減幅 3.15%；交易總額為 307.20 億元，較 10 月 319.16 億元減少 11.96 億元，減幅 3.75%。(詳表 1)

表 1 108 年 11 月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 (108/11)	數值	1,200	307.20
	數值	1,239	319.16
	增減	-39	-11.96
前期 (108/10)	增減幅度	-3.15%	-3.75%
	數值	1,024	281.88
	增減	176	25.32
去年同期 (107/11)	增減幅度	17.19%	8.98%
	數值	1,022	273.99
	增減	178	33.21
去年平均 (107 年)	增減幅度	17.42%	12.12%

資料來源：臺北市政府地政局

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 109 年 2 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 108 年 11 月份之買賣案件數量，包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房、商辦(含廠辦)及店面(含店舖)等，但不包括土地、車位、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案件)。

一、12 行政區交易量分析

全市 12 行政區交易量增幅最大為萬華區，交易件數 115 件，較 10 月增加 43.75%；交易量減幅最大為大同區，交易件數 49 件，較 10 月減少 32.88%。(詳表 2)

表 2 108 年 11 月臺北市 12 行政區各建物型態買賣交易件數增減分析表

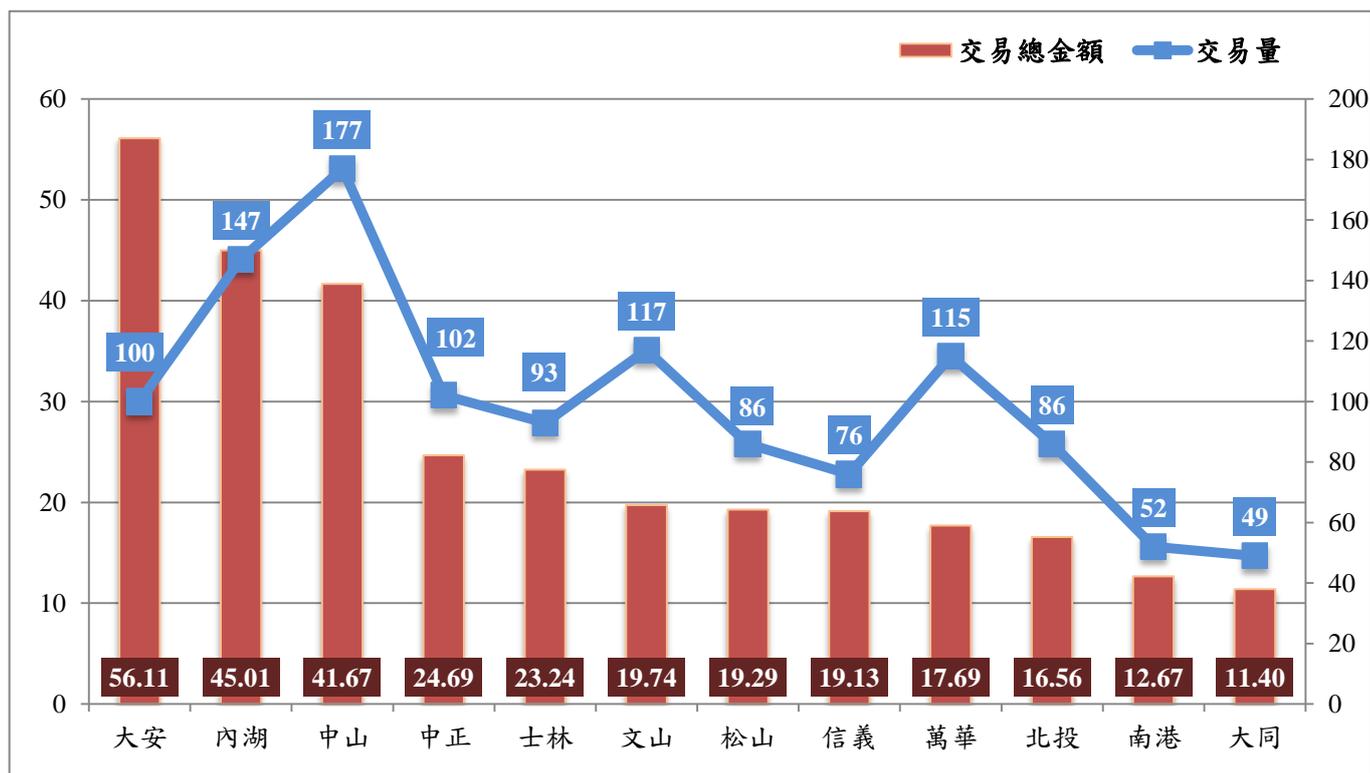
建築 型態	住宅大樓 (6 樓以上有 電梯)		公寓 (5 樓含以下 有電梯)		套房 (1 房 1 廳 1 衛)		辦公商業大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	108/11 件數	增減 幅度	108/11 件數	增減 幅度	108/11 件數	增減 幅度	108/11 件數	增減 幅度	108/11 件數	增減 幅度	108/11 件數	增減 幅度
	108/10 件數		108/10 件數		108/10 件數		108/10 件數		108/10 件數		108/10 件數	
全市	651	-8.82%	324	4.52%	161	21.97%	42	-28.81%	22	-8.33%	1200	-3.15%
	714		310		132		59		24		1239	
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	85	-7.61%	23	-17.86%	52	100.00%	11	-21.43%	6	0.00%	177	6.63%
↑ 1	92		28		26		14		6		166	
內湖區	86	-12.24%	46	-14.81%	5	0.00%	9	-35.71%	1	-66.67%	147	-15.52%
↓ 1	98		54		5		14		3		174	
文山區	62	-6.06%	40	33.33%	13	30.00%	0	—	2	100.00%	117	9.35%
↑ 2	66		30		10		0		1		107	
萬華區	73	55.32%	21	10.53%	20	53.85%	1	—	0	-100.00%	115	43.75%
↑ 5	47		19		13		0		1		80	
中正區	59	-28.05%	19	72.73%	17	41.67%	4	-50.00%	3	-25.00%	102	-12.82%
↓ 1	82		11		12		8		4		117	
大安區	58	-23.68%	22	-4.35%	12	-14.29%	8	14.29%	0	-100.00%	100	-18.03%
↓ 3	76		23		14		7		2		122	
士林區	45	32.35%	41	32.26%	6	20.00%	0	-100.00%	1	-75.00%	93	24.00%
↑ 3	34		31		5		1		4		75	
北投區	43	-24.56%	26	-18.75%	15	50.00%	0	-100.00%	2	—	86	-14.00%
↓ 2	57		32		10		1		0		100	
松山區	46	17.95%	28	33.33%	8	-38.46%	2	-71.43%	2	100.00%	86	6.17%
—	39		21		13		7		1		81	
信義區	34	-15.00%	33	3.13%	4	-66.67%	3	0.00%	2	100.00%	76	-13.64%
↓ 3	40		32		12		3		1		88	
南港區	29	-29.27%	18	38.46%	1	-50.00%	2	—	2	—	52	-7.14%
↑ 1	41		13		2		0		0		56	
大同區	31	-26.19%	7	-56.25%	8	-20.00%	2	-50.00%	1	0.00%	49	-32.88%
↓ 1	42		16		10		4		1		73	

資料來源：臺北市政府地政局

二、12 行政區交易總額分析

各行政區交易總額依序由大安區(56.11 億元)、內湖區(45.01 億元)及中山區(41.67 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 11.40 億元，總額最高的大安區與最低的大同區，差約 3.92 倍；交易總額增幅最大為大安區，較 10 月增加 25.72%，減幅最大為中正區，較 10 月減少 30.59%。(詳圖 1)

圖 1 108 年 11 月臺北市 12 行政區買賣交易件數與總額分布圖



108 年 11 月 (億元)	56.11	45.01	41.67	24.69	23.24	19.74	19.29	19.13	17.69	16.56	12.67	11.40
108 年 10 月 (億元)	44.63	44.15	40.10	35.57	20.60	19.53	24.46	23.22	14.89	22.24	15.16	14.61
增減 幅度	25.72%	1.95%	3.92%	-30.59%	12.82%	1.08%	-21.14%	-17.61%	18.80%	-25.54%	-16.42%	-21.97%

資料來源：臺北市政府地政局

貳、108年11月住宅價格月指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

一、全市指數微升0.20%，較去年同期上升2.34%

108年11月全市住宅價格指數103.37，較10月103.16微升0.20%，較去年同期101.01上升2.34%；標準住宅總價1,637萬元，標準住宅單價每坪52.15萬元。大樓住宅價格指數100.98，較10月98.36上升2.66%；公寓住宅價格指數104.12，較10月102.13上升1.95%；小宅住宅價格指數99.93，較10月100.47下降0.54%。(詳表3)

表3 108年11月臺北市住宅價格指數動態及標準住宅價格

基期：民國107年=100。

建物型態	本期 (108/11)			前期 (108/10)		去年同期 (107/11)	
	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	103.37	1,637	52.15	103.16	0.20%	101.01	2.34%
住宅大樓	100.98	2,110	59.12	98.36	2.66%	96.32	4.84%
公寓	104.12	1,348	44.93	102.13	1.95%	103.73	0.38%
小宅	99.93	863	61.67	100.47	-0.54%	100.12	-0.19%

資料來源：臺北市政府地政局

二、全市住宅價格微揚，大樓、公寓走升，小宅續跌

11月全市住宅價格月線、半年線微揚，季線續升；大樓月線走升，季線由跌轉升，半年線續揚；公寓月線、季線續揚，半年線回升；小宅月線走低，季線、半年線轉跌。