

臺北市 108 年 5 月不動產市場動態月報

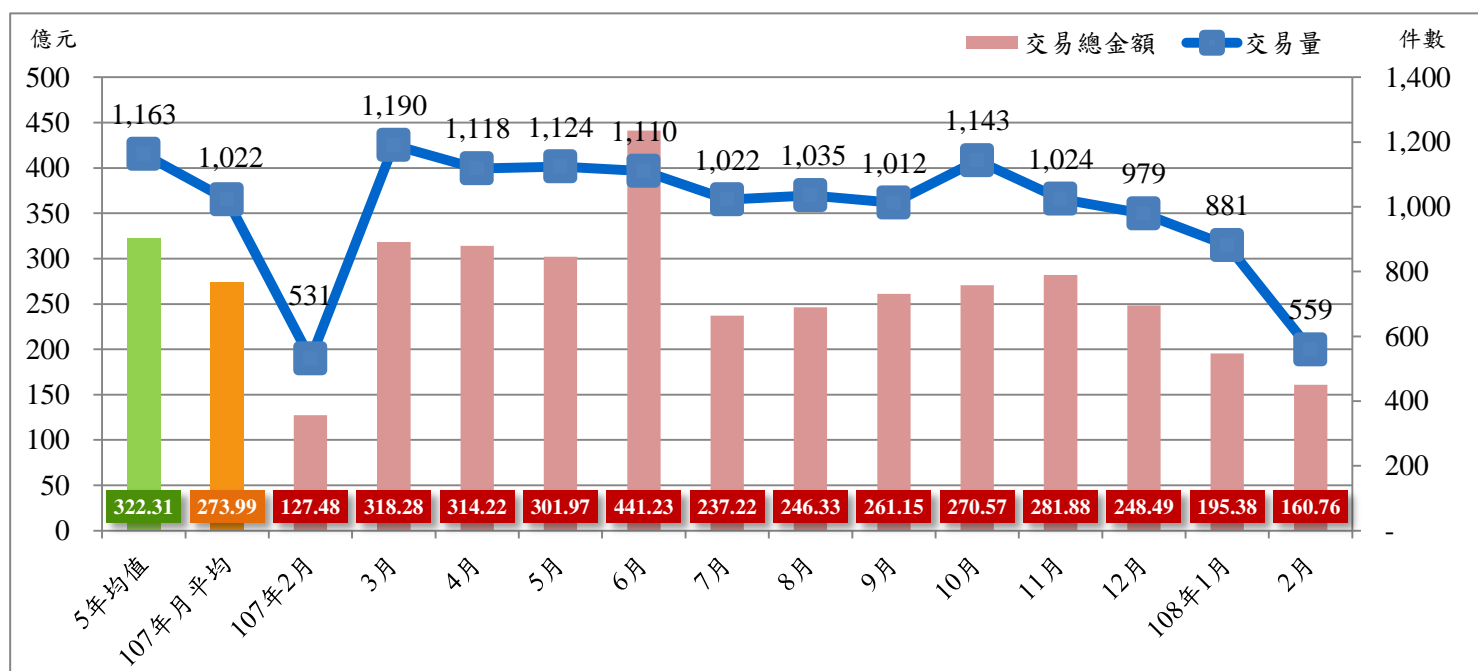
壹、交易量分析

108 年 2 月實價登錄交易量較 1 月減少 36.55%，交易總額減少 17.72%

統計分析最近一期 108 年 2 月實價登錄買賣交易件數¹，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計 559 件，較 1 月 881 件減少 322 件，減幅 36.55%；較去年同期 531 件增加 28 件，增幅 5.27%，較去年平均 1,022 件減少 463 件，減幅 45.30%，較 5 年均值²1,163 件減少 604 件，減幅 51.93%。

2 月全市不動產交易總金額為 160.76 億元，較 1 月 195.38 億元減少 34.62 億元，減幅 17.72%；較去年同期 127.48 億元增加 33.28 億元，增幅 26.11%，較去年平均 273.99 億元減少 113.23 億元，減幅 41.33%，較 5 年均值 322.31 億元減少 161.55 億元，減幅 50.12%。

圖 1 臺北市近 1 年買賣交易量及交易總金額圖



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 108 年 5 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 108 年 2 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(含店鋪)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)。

²5 年均值：實價登錄政策自 101 年 8 月實施，5 年均值係指交易日期為 103 年 3 月至 108 年 2 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

一、南港區量減 13.04%，減幅最小；大同區量減 58.93%，減幅最大

全市 12 行政區交易量皆較 1 月減少，減幅最小為南港區，交易件數 20 件，較 1 月減少 13.04%；減幅最大為大同區，交易件數為 23 件，較 1 月減少 58.93%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，均以住宅大樓為主流，並由北投區、文山區以 39 件並列冠軍；公寓由北投區以 22 件居首；套房、商(廠)辦及店面(店鋪)交易件數皆由中山區分別以 28 件、12 件及 5 件位居榜首。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

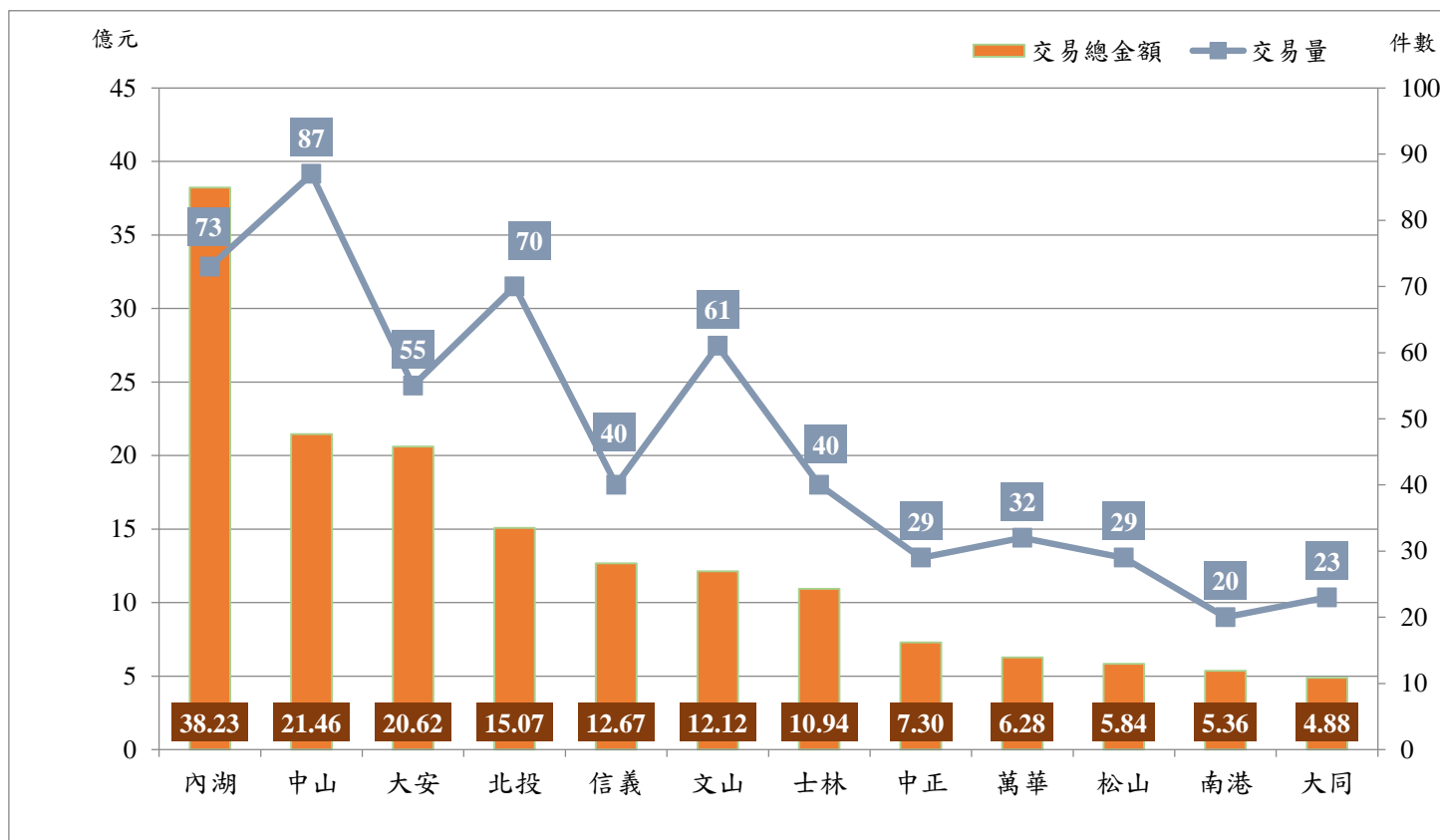
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下 有電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	108/02 件數	增減 幅度	108/02 件數	增減 幅度	108/02 件數	增減 幅度	108/02 件數	增減 幅度	108/02 件數	增減 幅度	108/02 件數	增減 幅度
	108/01 件數		108/01 件數		108/01 件數		108/01 件數		108/01 件數		108/01 件數	
	108/01 件數		108/01 件數		108/01 件數		108/01 件數		108/01 件數		108/01 件數	
全市	304	-36.27%	134	-40.71%	83	-33.60%	28	-15.15%	10	-50.00%	559	-36.55%
	477		226		125		33		20		881	
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 —	35	-43.55%	7	-53.33%	28	-17.65%	12	50.00%	5	150.00%	87	-28.10%
	62		15		34		8		2		121	
內湖區 —	37	-44.78%	21	-34.38%	6	-14.29%	9	12.50%	0	-100.00%	73	-36.52%
	67		32		7		8		1		115	
北投區 ↑1	39	-7.14%	22	-29.03%	8	-55.56%	0	—	1	0.00%	70	-23.91%
	42		31		18		0		1		92	
文山區 ↓1	39	-29.09%	14	-60.00%	8	60.00%	0	—	0	-100.00%	61	-37.11%
	55		35		5		0		2		97	
大安區 ↑2	37	-21.28%	12	33.33%	5	-28.57%	0	-100.00%	1	-66.67%	55	-19.12%
	47		9		7		2		3		68	
信義區 ↓1	21	-38.24%	10	-47.37%	6	-45.45%	3	-25.00%	0	-100.00%	40	-42.86%
	34		19		11		4		2		70	
士林區 ↑1	21	-8.70%	14	-46.15%	4	-55.56%	0	-100.00%	1	-50.00%	40	-34.43%
	23		26		9		1		2		61	
萬華區 ↓2	18	-51.35%	10	-50.00%	3	-72.73%	0	-100.00%	1	—	32	-53.62%
	37		20		11		1		0		69	
松山區 —	18	-37.93%	6	-64.71%	5	-37.50%	0	-100.00%	0	-100.00%	29	-50.00%
	29		17		8		2		2		58	
中正區 ↑1	15	-40.00%	6	-14.29%	5	-58.33%	3	100.00%	0	-100.00%	29	-43.14%
	25		7		12		4		3		51	
大同區 ↓1	9	-76.92%	8	-27.27%	4	33.33%	1	-50.00%	1	0.00%	23	-58.93%
	39		11		3		2		1		56	
南港區 —	15	-11.76%	4	0.00%	1	100.00%	0	-100.00%	0	-100.00%	20	-13.04%
	17		4		0		1		1		23	

資料來源：臺北市政府地政局

二、 交易總額內湖區增幅最大達 56.30%，大同區減幅最大為 58.43%

各行政區交易總金額依序由內湖區(38.23 億元)、中山區(21.46 億元)及大安區(20.62 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 4.88 億元，總額最高的內湖區與最低的大同區，交易總額相差約 7.83 倍；交易總額增幅最大為內湖區，較 1 月增加 56.30%，減幅最大為大同區，較 1 月減少 58.43%。

圖 2 臺北市各行政區 108 年 2 月買賣交易量及交易總金額分布圖



108 年 2 月 (億元)	38.23	21.46	20.62	15.07	12.67	12.12	10.94	7.30	6.28	5.84	5.36	4.88
108 年 1 月 (億元)	24.46	21.71	26.00	14.79	17.46	17.58	12.71	16.94	10.52	16.41	5.06	11.74
增減 幅度(%)	56.30%	-1.15%	-20.69%	1.89%	-27.43%	-31.06%	-13.93%	-56.91%	-40.30%	-64.41%	5.93%	-58.43%

資料來源：臺北市政府地政局

貳、住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

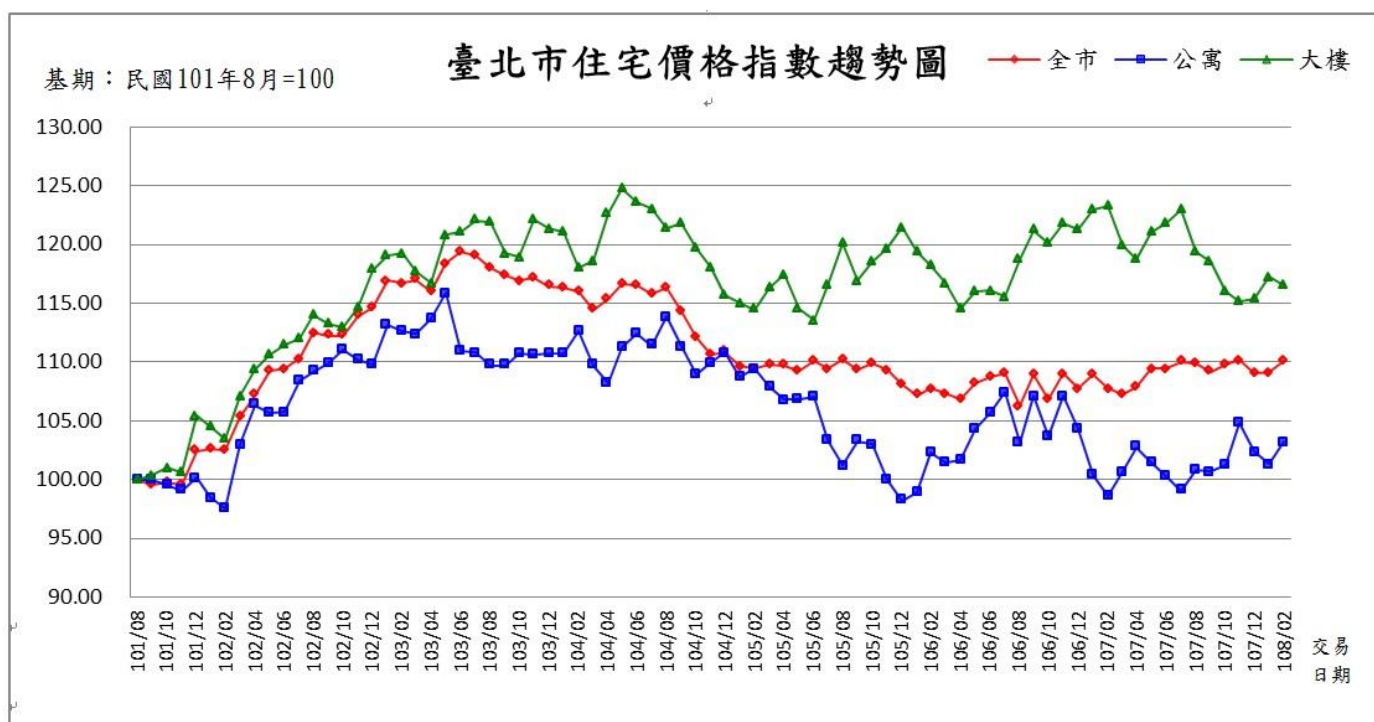
一、全市 2 月指數上升 0.9%，較去年同期上升 2.14%

108 年 2 月全市住宅價格指數 110.13，較 1 月 109.15 上升 0.9%，較去年同期 107.82 上升 2.14%；標準住宅總價 1,378 萬元，標準住宅單價每坪 50.68 萬元。

大樓住宅價格指數 116.50，較 1 月 117.30 下降 0.68%，較去年同期 123.34 下降 5.55%，標準住宅總價 1,646 萬元，標準住宅單價每坪 56.79 萬元。

公寓住宅價格指數 103.21，較 1 月 101.33 上升 1.86%，較去年同期 98.56 上升 4.72%，標準住宅總價 1,269 萬元，標準住宅單價每坪 43.87 萬元。

圖 3 臺北市住宅價格趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

二、2 月大安信義中正區漲幅 1.49% 最高，萬華文山北投區跌幅 0.82% 最深

108 年 2 月全市指數呈現一個次分區上漲、三個次分區微跌情形。大安信義中正區住宅價格指數 101.91，較 1 月 100.41 上升 1.49%，為本期唯一上漲的次分區，標準住宅總價 1,899 萬元，標準住宅單價每坪 65.79 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 110.20，較 1 月 110.30 下降 0.09%，標準住宅總價 1,402

萬元，標準住宅單價每坪 47.95 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 122.24，較 1 月 122.72 下降 0.39%，標準住宅總價 1,312 萬元，標準住宅單價每坪 56.13 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 113.31，較 1 月 114.25 下降 0.82%，標準住宅總價 1,176 萬元，標準住宅單價每坪 42.04 萬元。

與去年同期(107年2月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為萬華文山北投區，較去年同期上升 4.09%；其次為大安信義中正區，較去年同期上升 3.49%；中山松山南港區，較去年同期上升 1.40%；士林內湖大同區，較去年同期下降 1.83%。

三、全市住宅價格上漲，大樓微跌公寓上揚

2月全市住宅價格月線上漲，季線、半年線幾近持平；大樓月線下跌，季線微漲，半年線持續走低；公寓月線回升，季線微跌，半年線微漲。另觀察四個次分區指數趨勢，2月大安信義中正區月線及季線上漲，半年線跌幅減緩；中山松山南港區及萬華文山北投區月線微跌，季線、半年線續揚；士林內湖大同區月線、季線、半年線均下跌，價格表現最弱。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)

