

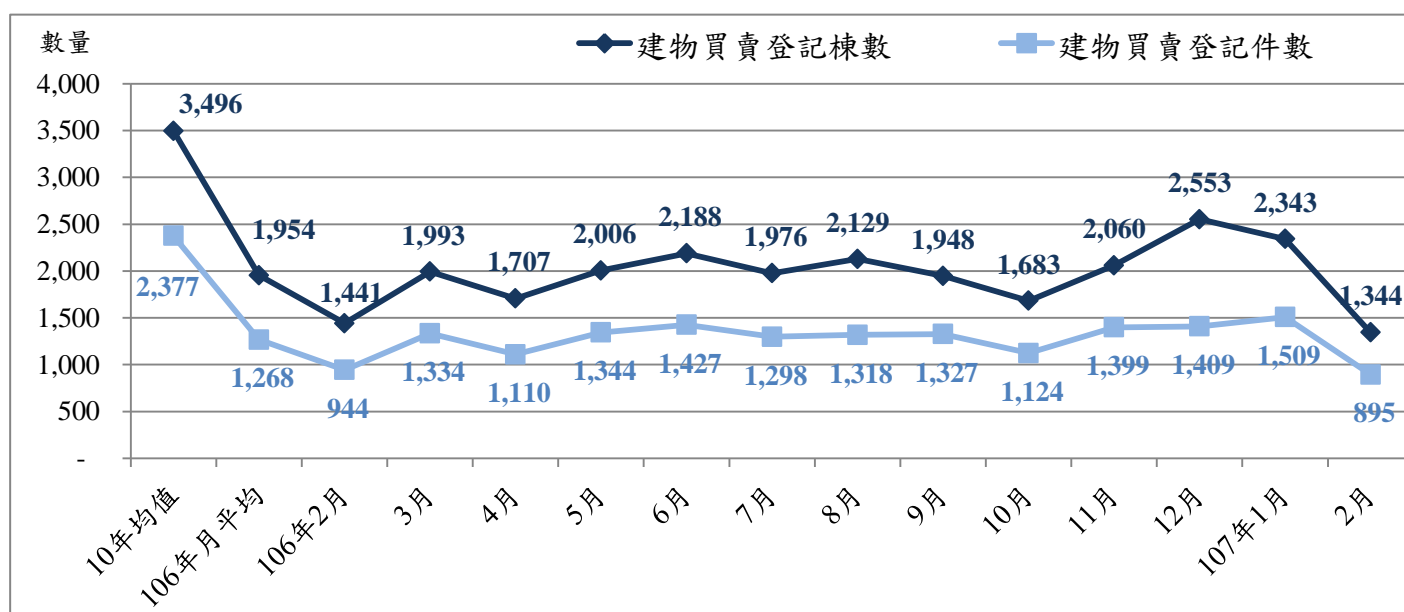
臺北市 107 年 2 月不動產市場動態月報

壹、2 月建物買賣棟數分析

一、2 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 1 月衰退

107 年 2 月建物買賣登記件數 895 件，較上月 1,509 件減少 614 件，減幅 40.69%。較去年同期 944 件減少 49 件，減幅 5.19%，較去年平均 1,268 件減少 373 件，減幅 29.42%，較 10 年均值¹2,377 件減少 1,482 件，減幅 62.35%；而建物買賣登記棟數 2 月 1,344 棟，較上月 2,343 棟減少 999 棟，減幅 42.64%，較去年同期 1,441 棟減少 97 棟，減幅 6.73%，較去年平均 1,954 棟減少 610 棟，減幅 31.22%，較 10 年均值 3,496 棟減少 2,152 棟，減幅 61.56%。

圖1 臺北市近 1 年建物買賣登記件數/建物買賣登記棟數趨勢圖



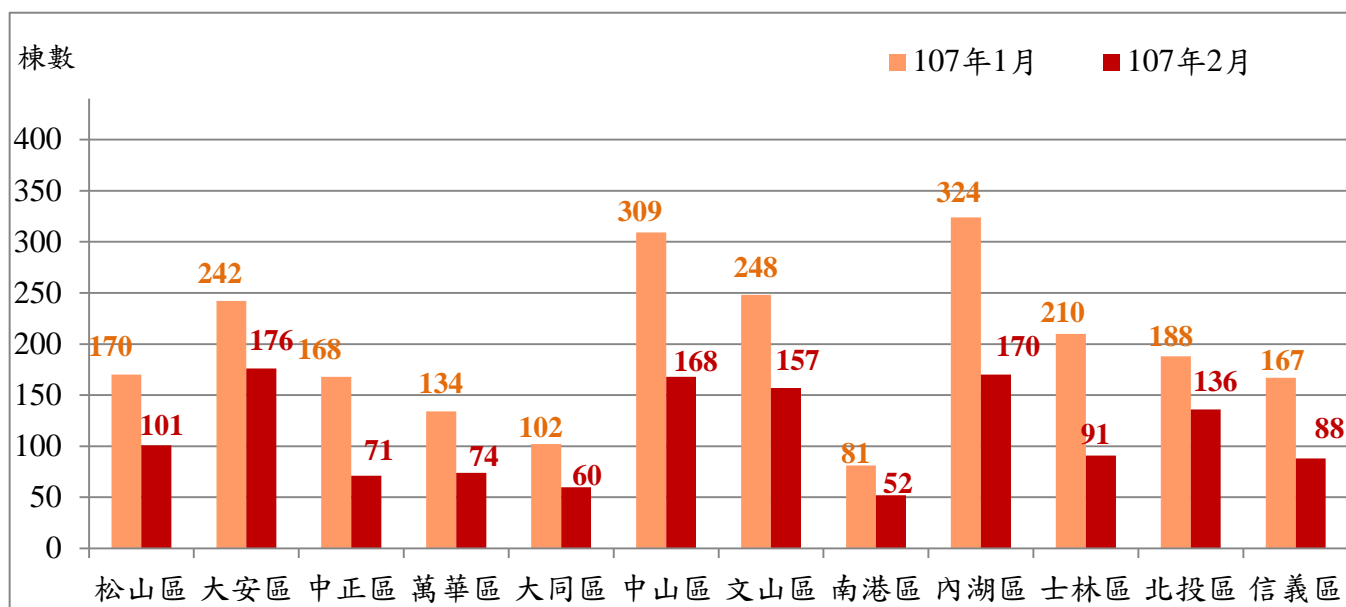
資料來源：臺北市政府地政局

¹ 10 年均值：指 97 年 3 月至 107 年 2 月之平均每月統計數量，包含建物買賣登記棟數、建物買賣登記件數、不動產經紀業執業中家數及執業中人員

二、2月份大安區建物買賣登記棟數位居第一

全市 12 行政區建物買賣登記棟數，2 月份大安區位居第 1 名，中正區、大同區、南港區居於交易案量後段；2 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，皆呈現衰退現象。

圖2 臺北市近 2 個月各行政區建物買賣登記棟數比較圖



資料來源：臺北市政府地政局

貳、2月不動產經紀業執業中家數及人員分析

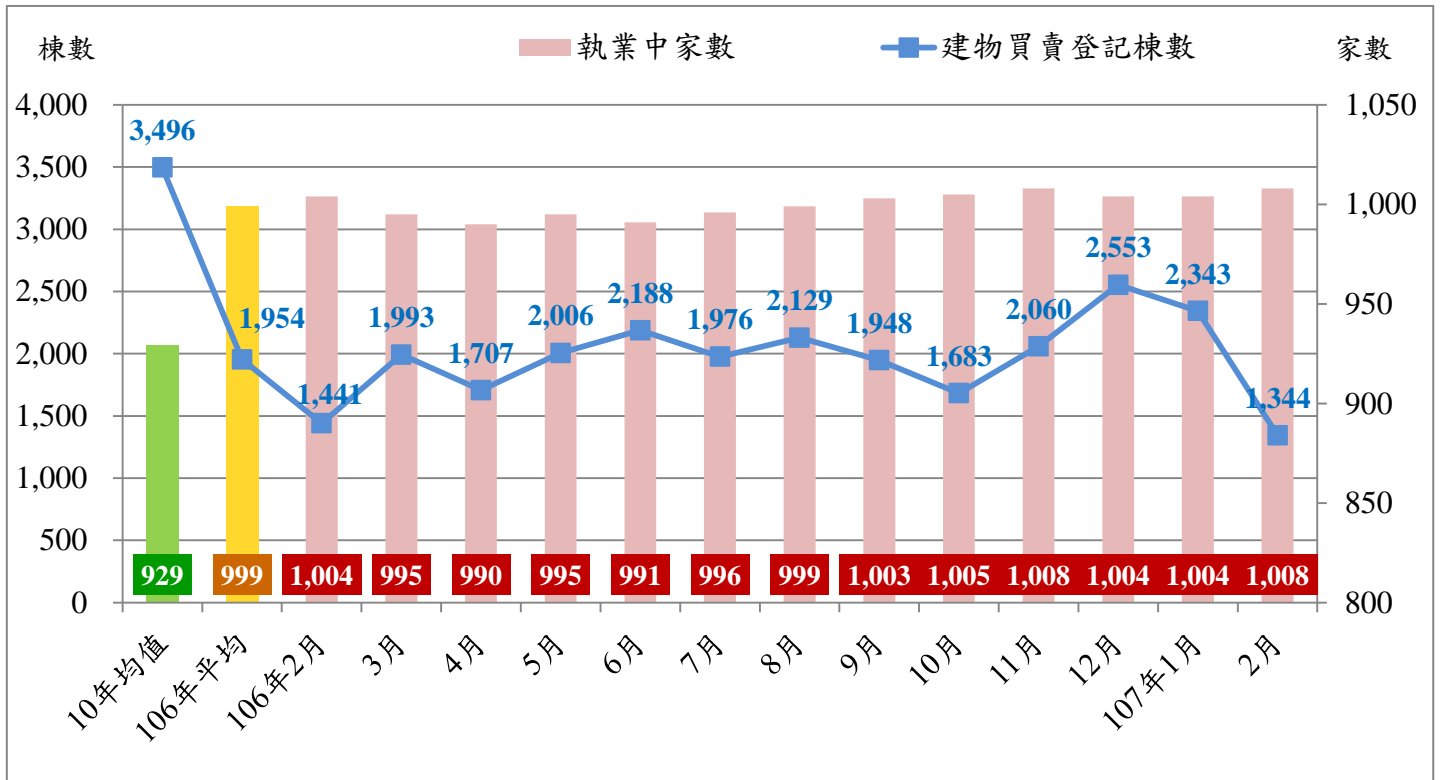
一、全市不動產經紀業執業中數量增加

全市截至 107 年 2 月已核發不動產經營許可共 2,720 家，目前執業中家數為 1,008 家，比例為 37.05%，另執業中家數較上月增加 4 家，增幅 0.39%，較去年同期 1,004 家增加 4 家，增幅 0.39%，較去年每月平均執業中家數 999 家增加 9 家，增幅 0.9%，較 10 年均值 929 家增加 79 家，增幅 8.50%。又與上月業者經營情形比較，其中經營不動產仲介經紀業增加 5 家，經營不動產代銷經紀業者減少 1 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者不變。與去年同期業者經營情形比較，則為經營不動產仲介經紀業者增加 5 家，經營不動產代銷經紀業者減少 6 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加 5 家。

另觀察 106 年 2 月份至 107 年 2 月份不動產執業中家數及建物買賣登記棟數變化情形，其中執業中家數於 106 年 2 月份超過千家，之後開始下滑，至 106 年 7 月份開始回升，於 9 月起即回升至千家以上。而建物買賣登記棟

數於 106 年 2 月份後，呈現增減互現情形，於 106 年 10 月份後呈現明顯上升趨勢，惟自 107 年 1 月起又開始下滑（詳圖 3）。

圖3 臺北市近 1 年不動產經紀業執業中家數/建物買賣登記棟數變化圖

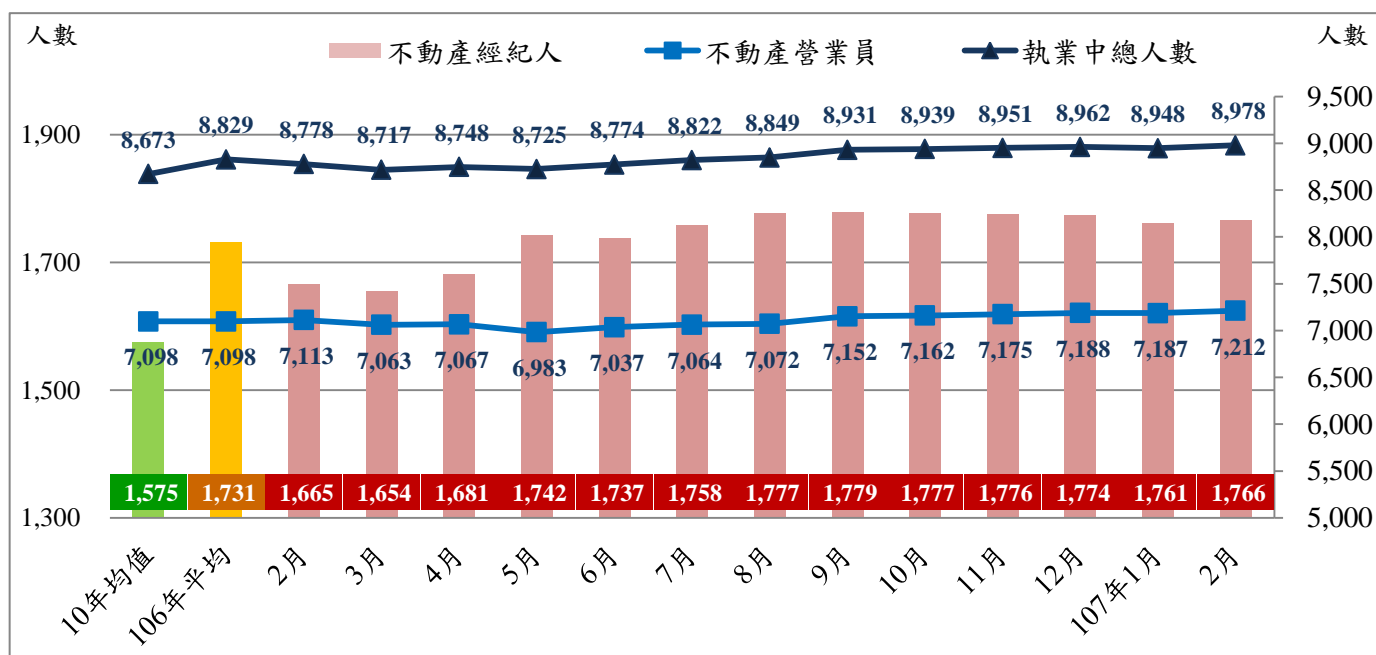


資料來源：臺北市政府地政局

二、全市不動產經紀業執業人員較上月增加

全市截至 107 年 2 月執業中經紀人員為 8,978 位(1,766 位經紀人、7,212 位營業員)，較上月 8,948 位增加 30 位，增幅 0.33%，較去年同期 8,778 增加 200 位，增幅 2.27%，較去年每月平均執業中經紀人員 8,829 增加 149 位，增幅 1.68%，較 10 年均值增加 305 位，增幅 3.51%。又與上月執業人員情形比較，其中經紀人增加 5 位，營業員增加 25 位。與去年同期執業人員情形比較，則為經紀人增加 101 位，營業員增加 99 位（詳圖 4）。

圖4 臺北市近1年不動產經紀業執業中人員變化圖



資料來源：臺北市政府地政局

參、預售屋管理新制執行情形

一、全市預售屋管理新制執行情形

臺北市於106年3月1日正式推出預售屋管理新制，目的在納管臺北市建案契約符合內政部公布之定型化契約應記載及不得記載事項，主要有四大內容，分別為一、自主檢查；二、公會預審；三、隨時稽查；四、即時公布。截至107年2月底止，該期間市場之預售建案契約已全數納管，包括銷售中及即將銷售之建案，共計納管76案，尚無未配合新制之業者。其中，經地政局核備完成之建案契約共計60案；未完成核備計11案(建商自主檢查中計6件，建商改正中計4件，地政局審核中1案)；另本月新增3案銷售中建案，均由建商自主檢查中；新增2案即將銷售之建案，建商均已報地政局審核中(詳表1)。地政局並就完成核備之建案實地複查，複查結果計1件建案不合格，業已裁處新臺幣4萬元整(詳表2)。

2月新制執行情形除了自主檢查及報地政局核備外，亦分別就公會預審、隨時稽查列表統計，並列出各建案名單(詳表3)。

為避免建商受檢契約與實際和消費者所簽訂之契約不一致，自主檢查與公會預審核備名單及其核備契約即時公布於[預售屋管理新制專區查詢](#)(詳表4)，

提醒市民務必上網查詢各建商所提供之定型化契約是否與經地政局核備契約內容相同，若有不一致，歡迎民眾檢附證明文件向地政局提出檢舉。

表 1 臺北市預售屋管理新制建案納管情形

納管總數	銷售情況	本月新增情形	完成核備情形	辦理結果
76 案 (全市納管)	74 案 (已銷售)	71 案 (前月納管)	60 案 (完成核備)	58 案(前月累計核備)
			11 案 (未完成核備)	2 案(本月核備)
				6 案(建商自檢中)
				4 案(建商改正中)
	3 案(本月新增)	1 案(地政局審核中)		
2 案(待銷售)				3 案(建商自檢中)
				2 案(地政局審核中)

統計至 107 年 2 月

表 2 臺北市預售屋管理新制累計執行情形及裁罰明細

項目	建商自主 檢查中	地政局 審查中	建商改 正中	檢查 通過	小 計	公會 預審	隨時 稽查	裁罰
件數	9	3	4	60	76	0	74	1
項次	建案名稱	行政區	建設公司	辦理情形				
1	耕云	大安	耕薪建設	處新臺幣 4 萬元罰鍰，並已輔導完成改正。				

表 3 107 年 2 月臺北市預售屋管理新制執行情形

項目	建商自 主檢查 中	地政 局審 查中	建商 改正 中	檢查 通過	小計	公會 預審	隨時 稽查	裁罰
件數	3	3		2	8	0	3	0
項次	建案名稱	行政 區	建設公司	辦理情形			備註	
1	翔譽愛力	內湖	翔譽國際建設	自主檢查中			2 月新建案	

2	帝璽	中山	宏盛建設 長虹建設	自主檢查中	2月新建案
3	冠德羅斯福	中正	冠德建設	自主檢查中	2月新建案
4	玖原品藏	中正	玖恩建設	地政局審查中	
5	榮耀○○ (名稱未定)	萬華	榮耀建設	地政局審查中	尚未銷售 先行辦理 核備
6	亞果	內湖	富璟建設 璟銳建設	地政局審查中	尚未銷售 先行辦理 核備
7	天賞大願	文山	兆晉建設	檢查通過	查閱已核 備契約
8	東園綻	萬華	欣聯建設	檢查通過	查閱已核 備契約

表 4 核備建案及契約點選建案名稱即可瀏覽核備契約

序號	行政區	建案契約	建商
1	萬華	小時代	佑昌建設
2		埕曦河畔	志榮建設
3		萬大 ONE	富力陽建設
4		新碩華悅	新碩建設
5		岳泰豐鼎	岳泰建設
6		東園綻	欣聯建設
7	大同	怡華就好	怡華實業

8		常殷首鑄	常殷建設
9		三豐豐華匯	三豐建設
10		三豐問鼎匯	三豐建設
11		三豐第一匯	三豐建設
12		長安雋	欣偉傑建設
13	北投	薇美行館	僑駿建設
14		文化富星	華城開發
15	大安	大安釀	杜相國際開發
16		信義御邸	振鑫建設
17		耕云	耕薪建設、連雲建設
18		瑞安蒼	家格建設
19		潤泰禮仁	潤泰創新國際
20	中山	中山·雋	虹光國際開發
21		表參漾	中國開發
22		帝樂文娜	廣朋建設
23		然花苑	樂揚建設
24		華固樂慕	華固建設
25		奧斯卡南京	奧斯卡建設
26		榮耀之星	崑逸開發

27		華山君品	銓民建設
28		敦年中山	敦年建設
29		璞園貴象	璞園建設
30		璞園學豐	璞園建設
31		琢豐	大陸建設
32		元大晶華	元大建設
33		明日綻	忠泰長虹開發建設
34	士林	士林大悅	利大建設
35		隨河	茂楷建設
36		Lavie 敦南	德悅建設
37	文山	拓真	暉傑建設
38		國泰昕春	國泰建設
39		敦南樂高	鉅祥建設
40		南方莊園	國揚實業
41		彩葉山漆莖	名積建設
42		靜心多多	新貴開發
43		天賞大願	兆晉建設、璞石建設
44	松山	楓韻晴川	楓韻開發
45		華固名鑄	華固建設

46		中工耘翠	中華工程
47		勤耕延吉	璞真建設、耕薪建設
48		潤泰敦峰	潤泰創新國際
49	中正	PARK259	新美齊(股)公司
50		中正藝邸	陞築建設開發
51		奕品竹	利冠地產開發
52		指月錄	展宜建築開發
53		誼聯東籬	誼聯建設
54		森城大苑	智城建設
55		內湖	富霖雙星
56	遠雄賦邑		遠雄建設
57	遠雄常御		遠雄建設
58	南港	筑夢 easy	僑洋建設
59		遠雄峰邑	遠雄建設
60	信義	55TIMELESS	大陸建設

表 1~4 資料來源：臺北市政府地政局

資料日期: 107 年 2 月 1 日

肆、最近一期(106年11月)實價登錄量價動態

一、交易量分析

(一) 11月實價登錄交易量較10月減少14.01%，交易總額減少18.87%

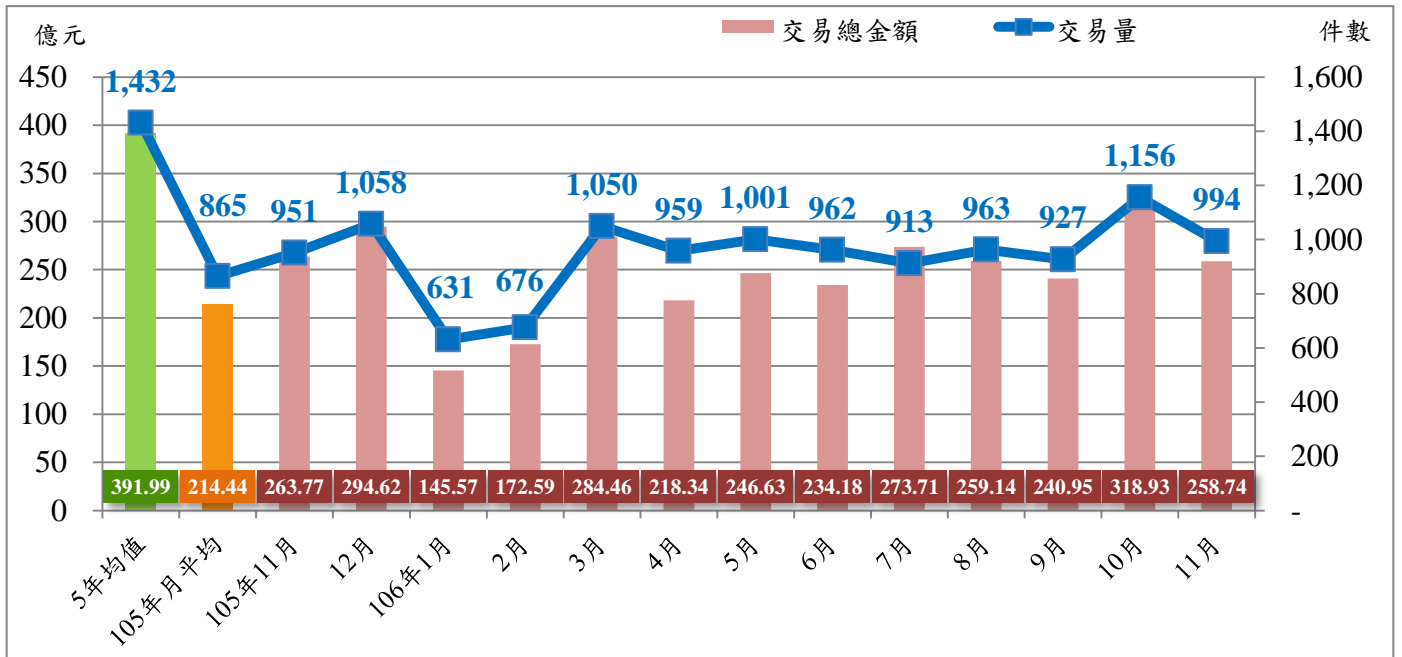
統計分析106年11月實價登錄買賣交易件數²，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計994件，較10月1,156件減少162件，減幅14.01%，較去年同期951件增加43件，增幅4.52%，較去年平均865件增加129件，增幅14.91%，較5年均值³1,432件減少438件，減幅30.59%。

11月受全市不動產交易量減少影響，交易總金額為258.74億元，較10月318.93億元減少60.19億元，減幅18.87%；較去年同期263.77億元減少5.03億元，減幅1.91%，較去年平均214.44億元增加44.3億元，增幅20.66%，較5年均值391.99億元減少133.25億元，減幅為33.99%。

² 交易件數：指樣本蒐集截止時間107年2月14日前，實價登錄資料交易日期為106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)，統計方式及計算期間與當月建物移轉登記棟數不同，兩者約有一個月的時間落差。

³ 5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101年12月至106年11月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

圖5 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

(二) 中山區量增 14.69%，增幅最多；萬華區量減 54.44%，減幅最大

全市各行政區交易量與 10 月相較，增幅最多的是中山區，交易件數 164 件，較 10 月增加 14.69%，重回榜首寶座；交易量減幅最大的是萬華區，交易件數 77 件，較 10 月減少 54.44%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，各行政區均以住宅大樓為主流，並由中山區以 90 件名列第一；公寓由內湖區 40 件奪冠；套房仍由中山區以 39 件穩居第一；而商(廠)辦則以中山區及內湖區 7 件並列第一；店面(店鋪)則由中山區以 6 件居首。

表 6 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	
	106/10 件數	增減 幅度	106/10 件數	增減 幅度	106/10 件數	增減 幅度	106/10 件數	增減 幅度	106/10 件數	增減 幅度	106/10 件數	增減 幅度
	106/11 件數		106/11 件數		106/11 件數		106/11 件數		106/11 件數		106/11 件數	
全市	672	-23.51%	266	4.89%	133	14.29%	50	-44.00%	35	-40.00%	1156	-14.01%
	514		279		152		28		21		994	
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 ↑1	91	-1.10%	13	69.23%	31	25.81%	3	133.33%	5	20.00%	143	14.69%
	90		22		39		7		6		164	
內湖區 ↑1	74	-9.46%	33	21.21%	10	0.00%	17	-58.82%	5	-60.00%	139	-9.35%
	67		40		10		7		2		126	
文山區 ↑2	67	-4.48%	28	28.57%	3	200.00%	0	0.00%	3	-66.67%	101	8.91%
	64		36		9		0		1		110	
北投區 —	49	-6.12%	32	9.38%	21	-71.43%	2	-100.00%	0	—	104	-16.35%
	46		35		6		0		0		87	
士林區 ↑4	38	0.00%	33	0.00%	5	80.00%	0	—	1	0.00%	77	5.19%
	38		33		9		0		1		81	
大安區 —	60	-28.33%	18	5.56%	13	0.00%	6	-66.67%	2	0.00%	99	-20.20%
	43		19		13		2		2		79	
萬華區 ↓6	135	-72.59%	21	0.00%	5	220.00%	3	-100.00%	5	-40.00%	169	-54.44%
	37		21		16		0		3		77	
信義區 —	36	-8.33%	29	-17.24%	6	50.00%	3	0.00%	4	-50.00%	78	-8.97%
	33		24		9		3		2		71	
松山區 ↑1	35	11.43%	24	-37.50%	11	9.09%	4	0.00%	1	0.00%	75	-5.33%
	39		15		12		4		1		71	
中正區 ↓3	45	-51.11%	10	-20.00%	15	20.00%	11	-63.64	9	-100.00%	90	-42.22%
	22		8		18		4		0		52	
南港區 —	26	-15.38%	11	18.18%	3	-33.33%	1	0.00%	0	—	41	-2.44%
	22		13		2		1		2		40	
大同區 —	16	-18.75%	14	-7.14%	10	-10%	0	—	0	—	40	-10.00%
	13		13		9		0		1		36	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 中山區交易總額增幅最多達 30.27%，萬華區減幅最大為 60.32%

各行政區交易總金額依序由中山區(44.54 億元)、內湖區(37.55 億元) 及大安區(31.03 億元)位居 11 月前 3 名，總額排名最低為大同區，僅 5.34 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總額相差超過 8 倍；交易總額增幅最多為中山區，較上月增加 30.27%，減幅最大為萬華區，較上月減少 60.32%。

圖 6 臺北市各行政區 106 年 11 月買賣交易量及交易總金額分布圖



二、住宅價格指數分析(相關圖表請參閱附件)

(一) 全市 11 月指數上漲 2.04%，較去年同期下跌 0.31%

11 月全市住宅價格指數 109.00，較 10 月 106.82 上漲 2.04%，較去年同期 109.34 下跌 0.31%，標準住宅總價 1,364 萬元，標準住宅單價每坪 50.16 萬元。

大樓住宅價格指數 121.79，較 10 月 120.15 上漲 1.36%，較去年同期 119.67 上漲 1.77%，標準住宅總價 1,721 萬元，標準住宅單價每坪 59.37 萬元。

公寓住宅價格指數 107.12，較 10 月 103.67 上漲 3.33%，較去年同期 99.96 上漲 7.16%，標準住宅總價 1,318 萬元，標準住宅單價每坪 45.53 萬元。

(二) 11 月大安信義中正區漲幅最高 2.84%，士林內湖大同區跌幅最深 2.61%

11 月全市指數呈現二個次分區上漲、二個次分區下跌情形。大安信義中正區住宅價格指數 104.46，較 10 月 101.58 上漲 2.84%，漲幅最大，標準住宅總價 1,947 萬元，標準住宅單價每坪 67.44 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 117.78，較 10 月 117.62 上漲 0.14%，標準住宅總價 1,264 萬元，標準住宅單價每坪 54.08 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 113.22，較 10 月 114.86 下跌 1.43%，標準住宅總價 1,175 萬元，標準住宅單價每坪 42.01 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 107.62，較 10 月 110.50 下跌 2.61%，跌幅最深，標準住宅總價 1,369 萬元，標準住宅單價每坪 46.83 萬元。

與去年同期(105 年 11 月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為大安信義中正區，較去年同期上漲 5.31%，其次為萬華文山北投區上漲 3.07%，中山松山南港區漲幅較小，上漲 0.37%；跌幅最深為士林內湖大同區，較去年同期下跌 3.11%，標準住宅總價及單價落至 102 年 4 月水準。

(三) 全市住宅價格走勢回升，公寓震盪大樓續揚

11月全市住宅價格月線震盪回升，季線、半年線微揚或持平；公寓月線、季線走勢盤整震盪，半年線持續走揚；大樓月線反彈向上，季線及半年線續揚。

另觀察四個次分區指數趨勢，11月大安信義中正區月線連3月上漲，帶動季線、半年線同步上揚；中山松山南港區月線持平，季線、半年線微揚；士林內湖大同區月線轉跌，季線微漲，半年線轉弱；萬華文山北投區月線連2月下跌，帶動季線及半年線同步走跌。

※編製說明：臺北市住宅價格指數，以提供民眾正確、具解釋力及代表性的官方版不動產交易價格動態資訊為服務目標，其中發布月與統計月間的時間落差，係因簽訂買賣交易契約到報稅、移轉登記有一個月的法定申辦期限，而移轉登記至登錄不動產買賣價格又有一個月的法定申報期，另扣除必要的作業時間，惟編製項目較細緻，樣本來源為完整稽核過後之全市實價登錄住宅買賣案件，較民間房價指數樣本來源侷限於其受委託成交之案件或公司市調資料具正確性與代表性。