

臺北市 109 年 1 月不動產市場動態月報

壹、全市交易量、總額分析

108 年 10 月實價登錄交易件數較 9 月增加 12.03%，交易總額增加 16.70%

統計分析最近一期(108 年 10 月)全市實價登錄買賣交易件數¹ 1,239 件，較 9 月 1,106 件增加 133 件，增幅 12.03%；交易總額為 319.16 億元，較 9 月 273.49 億元增加 45.67 億元，增幅 16.70%。(詳表 1)

表 1 108 年 10 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 (108/10)	數值	1,239	319.16
	增減	133	45.67
前期 (108/09)	數值	1,106	273.49
	增減	133	45.67
	增減幅度(%)	12.03	16.70
去年同期 (107/10)	數值	1,143	270.57
	增減	96	48.59
	增減幅度(%)	8.40	17.96
去年平均 (107 年)	數值	1,022	273.99
	增減	217	45.17
	增減幅度(%)	21.23	16.49

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 1 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 108 年 10 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)。

一、12 行政區交易量分析

全市 12 行政區交易量增幅最大為中正區，交易件數 117 件，較 9 月增加 82.81%；交易量減幅最多為松山區，交易件數 81 件，較 9 月減少 25%。(詳表 2)

表 2 108 年 10 月臺北市 12 行政區各建物型態買賣交易件數增減分析表

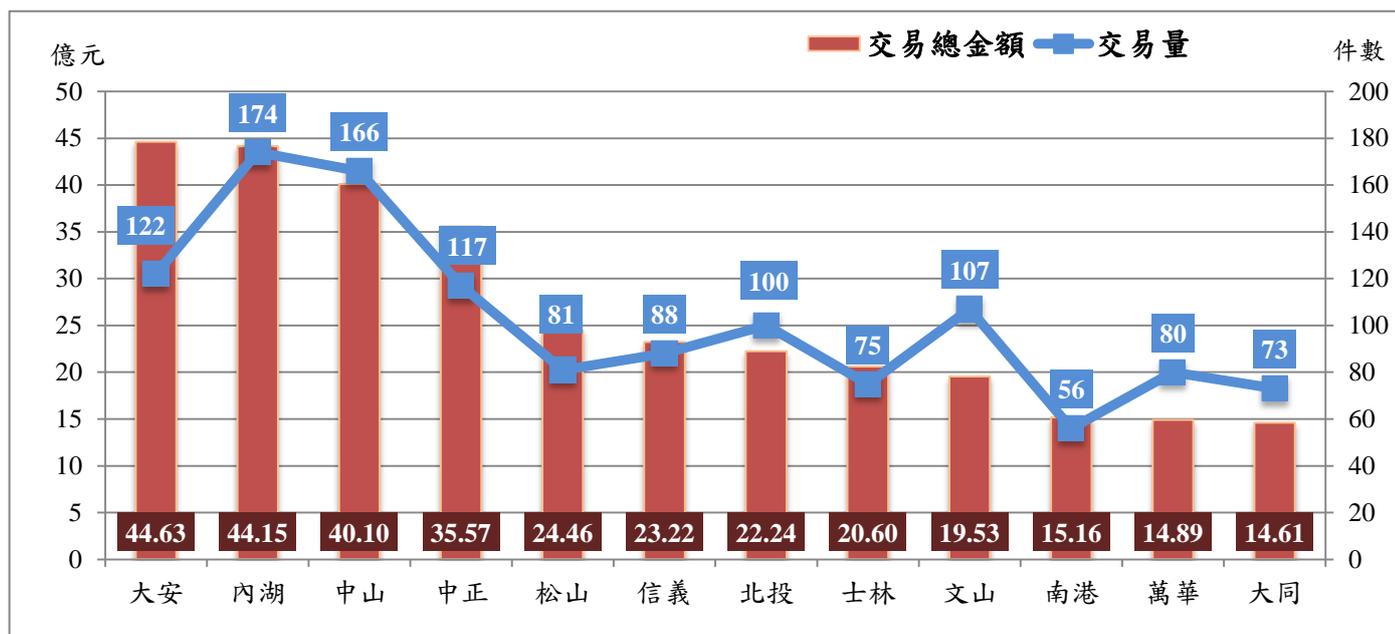
建築 型態	住宅大樓 (6 樓以上有 電梯)		公寓 (5 樓含以下 有電梯)		套房 (1 房 1 廳 1 衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	108/10 件數	增減 幅度	108/10 件數	增減 幅度	108/10 件數	增減 幅度	108/10 件數	增減 幅度	108/10 件數	增減 幅度	108/10 件數	增減 幅度
	108/09 件數	108/09 件數	108/09 件數	108/09 件數	108/09 件數	108/09 件數	108/09 件數	108/09 件數	108/09 件數	108/09 件數	108/09 件數	108/09 件數
全市	714	14.24%	310	23.51%	132	-19.51%	59	40.48%	24	0.00%	1239	12.03%
	625		251		164		42		24		1106	
全市分區交易件數排序（—：排序無變動、↑：排序上升、↓：排序下降）												
內湖區	98	15.29%	54	100.00%	5	-54.55%	14	55.56%	3	50.00%	174	29.85%
↑ 1	85		27		11		9		2		134	
中山區	92	-13.21%	28	86.67%	26	-45.83%	14	-6.67%	6	100.00%	166	-11.23%
↓ 1	106		15		48		15		3		187	
大安區	76	40.74%	23	43.75%	14	7.69%	7	75.00%	2	-33.33%	122	35.56%
↑ 3	54		16		13		4		3		90	
中正區	82	105.00%	11	0.00%	12	20.00%	8	300.00%	4	300.00%	117	82.81%
↑ 6	40		11		10		2		1		64	
文山區	66	4.76%	30	-3.23%	10	100.00%	0	—	1	0.00%	107	7.00%
↓ 1	63		31		5		0		1		100	
北投區	57	16.33%	32	33.33%	10	-9.09%	1	0.00%	0	-100.00%	100	16.28%
↑ 1	49		24		11		1		1		86	
信義區	40	17.65%	32	68.42%	12	-20.00%	3	50.00%	1	-66.67%	88	20.55%
↑ 2	34		19		15		2		3		73	
松山區	39	-40.91%	21	-19.23%	13	30.00%	7	75.00%	1	-50.00%	81	-25.00%
↓ 5	66		26		10		4		2		108	
萬華區	47	34.29%	19	-24.00%	13	-23.53%	0	—	1	-66.67%	80	0.00%
↓ 1	35		25		17		0		3		80	
士林區	34	-26.09%	31	-8.82%	5	-44.44%	1	—	4	0.00%	75	-19.35%
↓ 5	46		34		9		0		4		93	
大同區	42	133.33%	16	100.00%	10	-23.08%	4	100.00%	1	0.00%	73	73.81%
↑ 1	18		8		13		2		1		42	
南港區	41	41.38%	13	-13.33%	2	0.00%	0	-100.00%	0	—	56	14.29%
↓ 1	29		15		2		3		0		49	

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(44.63 億元)、內湖區(44.15 億元)及中山區(40.10 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 14.61 億元，總額最高的大安區與最低的大同區，差約 2.05 倍；交易總額增幅最大為中正區，較 9 月增加 92.48%，減幅最大為中山區，較 9 月減少 26.64%。(詳圖 1)

圖 1 108 年 10 月臺北市 12 行政區買賣交易件數與總額分布圖



108 年 10 月 (億元)	44.63	44.15	40.10	35.57	24.46	23.22	22.24	20.60	19.53	15.16	14.89	14.61
108 年 9 月 (億元)	37.16	29.49	54.66	18.48	28.11	16.53	14.48	20.21	19.24	13.82	11.11	10.20
增減 幅度 (%)	20.10%	49.71%	-26.64%	92.48%	-12.98%	40.47%	53.59%	1.93%	1.51%	9.70%	34.02%	43.24%

資料來源：臺北市政府地政局

貳、108年10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、全市指數上升1.00%，較去年同期上升2.51%

108年10月全市住宅價格指數103.16，較9月102.14上升1.00%，較去年同期100.63上升2.51%；標準住宅總價1,634萬元，標準住宅單價每坪52.04萬元。大樓住宅價格指數98.36，較9月99.71下降1.35%；公寓住宅價格指數102.13，較9月98.84上升3.33%；小宅住宅價格指數100.47，較9月100.86微降0.39%。(詳表3)

表3 108年10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 (108/10)			前期 (108/09)		去年同期 (107/10)	
	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	103.16	1,634	52.04	102.14	1.00	100.63	2.51
住宅大樓	98.36	2,056	57.58	99.71	-1.35	97.00	1.40
公寓	102.13	1,322	44.07	98.84	3.33	100.17	1.96
小宅	100.47	868	62.00	100.86	-0.39	99.04	1.44

資料來源：臺北市政府地政局

二、全市住宅價格續揚，大樓、小宅轉跌，公寓回升

10月全市住宅價格月線續揚，季線轉升，半年線微跌；大樓月線、季線轉跌，半年線續揚；公寓月線、季線回升，半年線跌幅趨緩；小宅月線轉跌，季線、半年線續升。

參、108年第3季住宅價格季指數分析（編製說明及相關圖表請參閱附件）

12行政區指數漲跌各半；中山區上漲2.02%，漲幅最高，士林區下跌2.46%，跌幅最深

108年第3季12行政區季指數，相較上季有6行政區上漲，6行政區下跌，漲幅最高為中山區2.02%，跌幅最深為士林區-2.46%；相較去年同期有10行政區上漲，2行政區下跌，漲幅最高為大同區4.91%，跌幅最深為北投區-2.41%。（詳表4）

表4 108年第3季臺北市12行政區住宅價格指數動態及標準住宅價格

基期：民國107年=100

行政區	本期 (108年第3季)			前期 (108年第2季)		去年同期 (107年第3季)	
	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)				
中山區	102.71	1,415	58.97	100.68	2.02	100.83	1.86
內湖區	103.04	1,837	52.49	101.85	1.17	100.17	2.87
大同區	103.89	1,528	52.70	102.74	1.12	99.03	4.91
南港區	101.63	2,090	53.58	100.90	0.72	99.68	1.96
中正區	100.65	2,200	68.75	100.15	0.50	99.80	0.85
大安區	101.61	2,473	77.29	101.46	0.15	99.11	2.52
松山區	102.35	2,119	66.21	103.06	-0.69	99.46	2.91
萬華區	99.76	1,290	44.49	100.67	-0.90	98.39	1.39
文山區	101.87	1,551	45.62	102.81	-0.91	99.00	2.90
信義區	100.85	1,873	62.42	102.16	-1.28	101.70	-0.84
北投區	96.65	1,291	41.65	98.52	-1.90	99.04	-2.41
士林區	99.84	1,839	51.09	102.36	-2.46	99.78	0.06

附註：漲幅前三名以紅字表示，跌幅最深者以藍字表示。

資料來源：臺北市政府地政局