

# 臺北市 108 年 2 月不動產市場動態月報

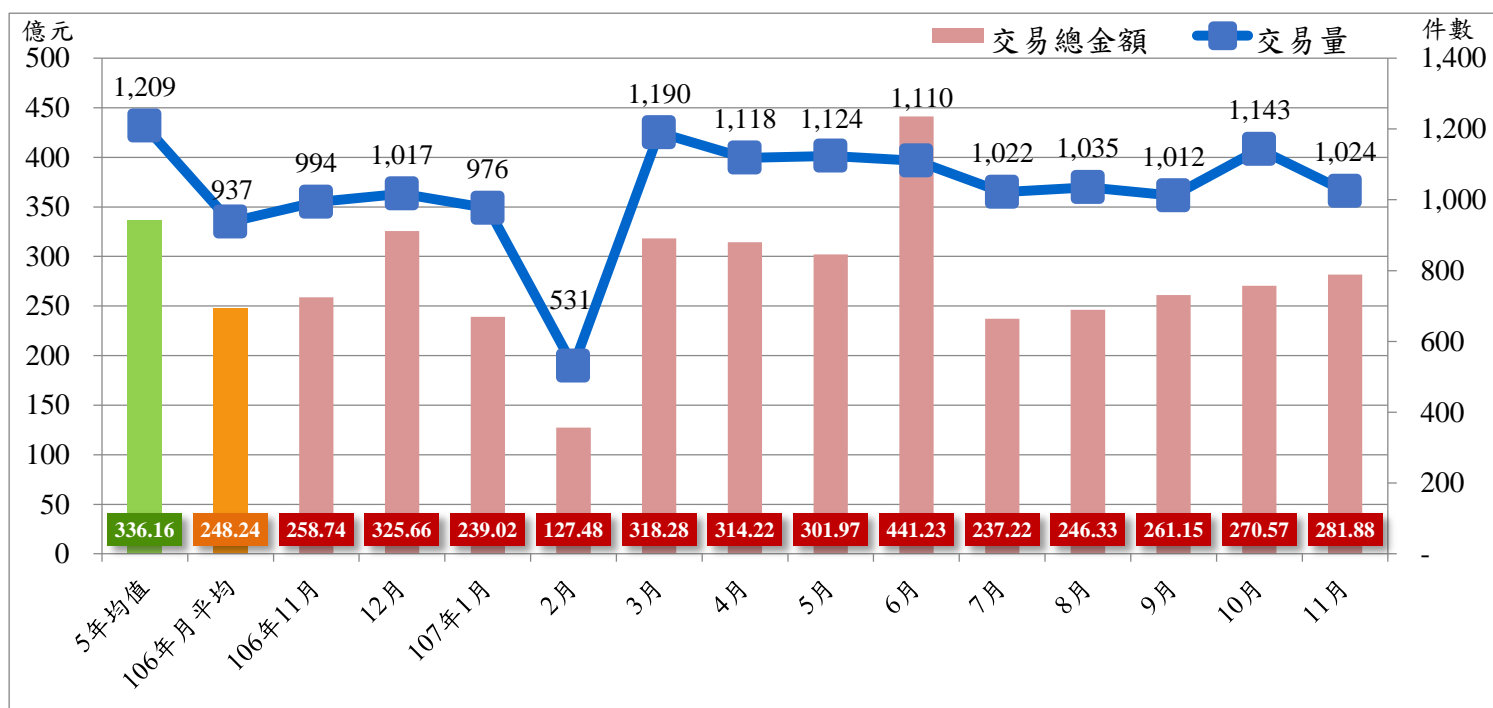
## 壹、 交易量分析

### 一、 107 年 11 月實價登錄交易量較 10 月減少 10.41%，交易總額增加 4.18%

統計分析最近一期 107 年 11 月實價登錄買賣交易件數<sup>1</sup>，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 1,024 件，較 10 月 1,143 件減少 119 件，減幅 10.41%，較去年同期 994 件增加 30 件，增幅 3.02%，較去年平均 937 件增加 87 件，增幅 9.28%，較 5 年均值<sup>2</sup>1,209 件減少 185 件，減幅 15.30%。

11 月全市不動產交易總金額為 281.88 億元，較 10 月 270.57 億元增加 11.31 億元，增幅 4.18%；較去年同期 258.74 億元增加 23.14 億元，增幅 8.94%，較去年平均 248.24 億元增加 33.64 億元，增幅 13.55%，較 5 年均值 336.16 億元減少 54.28 億元，減幅為 16.15%。

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

<sup>1</sup>交易件數：指樣本蒐集截止時間 108 年 2 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 107 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)。

<sup>2</sup>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 102 年 12 月至 107 年 11 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

## 二、萬華區量增 54.44%，增幅最大；松山區量減 35.29%，減幅最大

全市 12 行政區交易量增幅最大為萬華區，受新成屋交易量增加影響，交易件數 139 件，較 10 月增加 54.44%；減幅最大為松山區，交易件數 55 件，較 10 月減少 35.29%。

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，並由萬華區以 116 件奪冠；公寓由文山區以 35 件居首；套房由中山區以 44 件蟬聯冠軍；商(廠)辦則由中山區以 12 件名列第一；店面(店鋪)交易件數則由信義區以 6 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

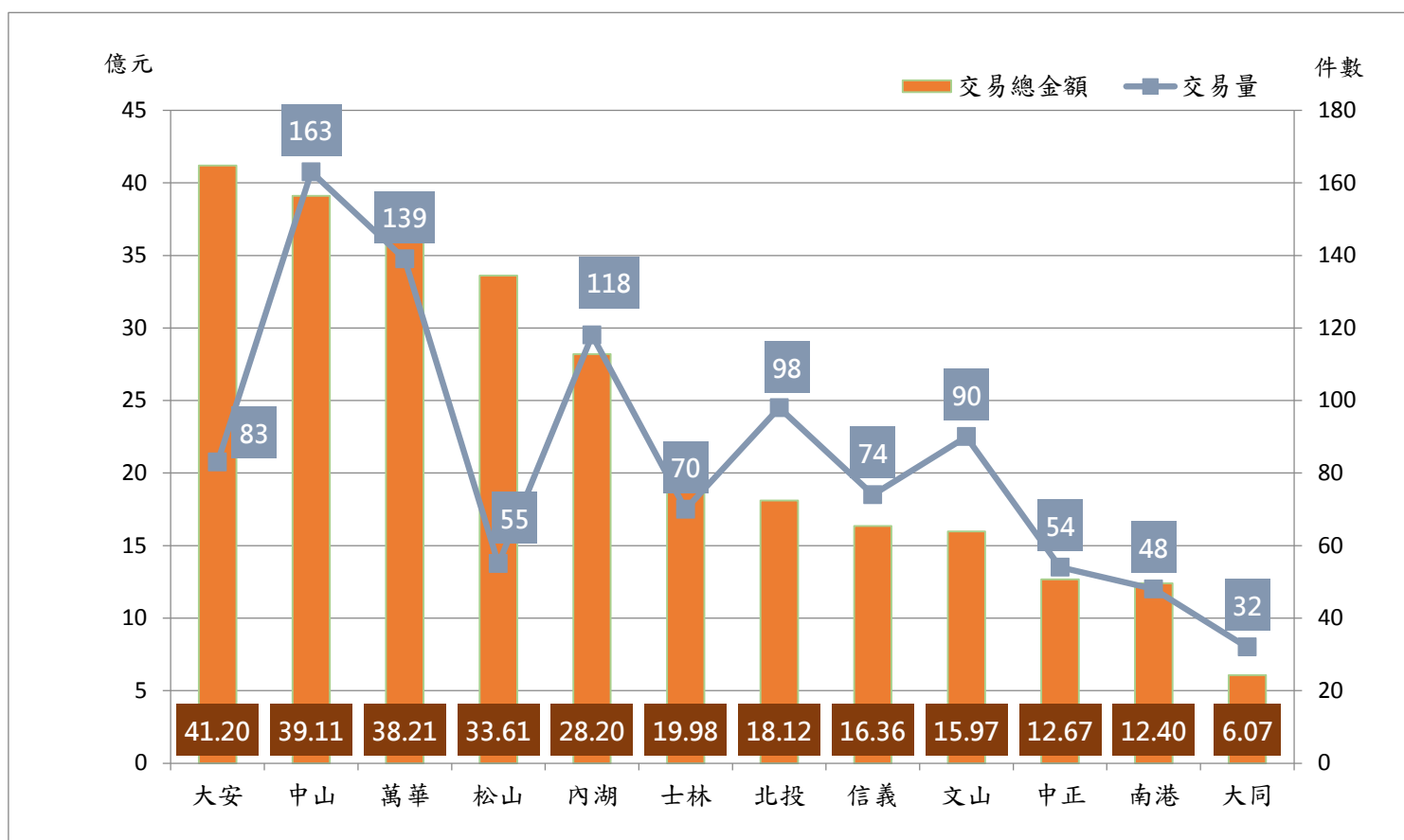
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店舖)		總件數	
	107/11 件數	增減 幅度	107/11 件數	增減 幅度	107/11 件數	增減 幅度	107/11 件數	增減 幅度	107/11 件數	增減 幅度	107/11 件數	增減 幅度
	107/10 件數		107/10 件數		107/10 件數		107/10 件數		107/10 件數		107/10 件數	
全市	578	-6.32%	262	-16.83%	121	-16.55%	33	-19.51%	30	20.00%	1024	-10.41%
	617		315		145		41		25		1143	
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 —	70	-22.22%	32	10.34%	44	-8.33%	12	-14.29%	5	0.00%	163	-12.37%
	90		29		48		14		5		186	
萬華區 ↑4	116	81.25%	15	-16.67%	4	-33.33%	0	-100.00%	4	300.00%	139	54.44%
	64		18		6		1		1		90	
內湖區 ↓1	70	2.94%	29	-36.96%	11	83.33%	7	-58.82%	1	-75.00%	118	-16.31%
	68		46		6		17		4		141	
北投區 ↑1	53	0.00%	28	0.00%	13	-7.14%	1	100.00%	3	200.00%	98	2.08%
	53		28		14		0		1		96	
文山區 ↓2	44	-45.00%	35	-10.26%	10	11.11%	1	100.00%	0	-100.00%	90	-31.30%
	80		39		9		0		3		131	
大安區 ↓2	49	-18.33%	22	15.79%	8	-50.00%	2	100.00%	2	-33.33%	83	-16.16%
	60		19		16		1		3		99	
信義區 ↑1	34	-19.05%	24	-20.00%	8	-11.11%	2	-33.33%	6	100.00%	74	-11.90%
	42		30		9		3		0		84	
士林區 —	38	2.70%	29	-19.44%	1	-88.89%	1	100.00%	1	-50.00%	70	-16.67%
	37		36		9		0		2		84	
松山區 ↓2	29	-35.56%	14	-33.33%	7	-41.67%	2	-50.00%	3	0.00%	55	-35.29%
	45		21		12		4		3		85	
中正區 —	27	-6.90%	12	-40.00%	10	-9.09%	4	100.00%	1	0.00%	54	-11.48%
	29		20		11		0		1		61	
南港區 —	29	-6.45%	16	23.08%	0	-100.00%	1	100.00%	2	100.00%	48	4.35%
	31		13		2		0		0		46	
大同區 —	19	5.56%	6	-62.50%	5	66.67%	0	-100.00%	2	0.00%	32	-20.00%
	18		16		3		1		2		40	

資料來源：臺北市政府地政局

### 三、 交易總額萬華區增幅最大達 276.45%，大同區減幅最大為 30.07%

各行政區交易總金額依序由大安區(41.20 億元)、中山區(39.11 億元)及萬華區(38.21 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 6.07 億元，總額最高的大安區與最低的大同區，交易總額相差約 6.79 倍；在新成屋交易量增加帶動下，交易總額增幅最大為萬華區，較 10 月增加 276.45%，減幅最大為大同區，較 10 月減少 30.07%。

圖 2 臺北市各行政區 107 年 11 月買賣交易量及交易總金額分布圖



107 年 11 月 (億元)	41.20	39.11	38.21	33.61	28.20	19.98	18.12	16.36	15.97	12.67	12.40	6.07
107 年 10 月 (億元)	34.83	36.48	10.15	44.99	30.95	19.18	22.20	16.54	21.99	10.50	14.09	8.68
增減 幅度(%)	18.29%	7.21%	276.45%	-25.29%	-8.89%	4.17%	-18.38%	-1.09%	-27.38%	20.67%	-11.99%	-30.07%

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)

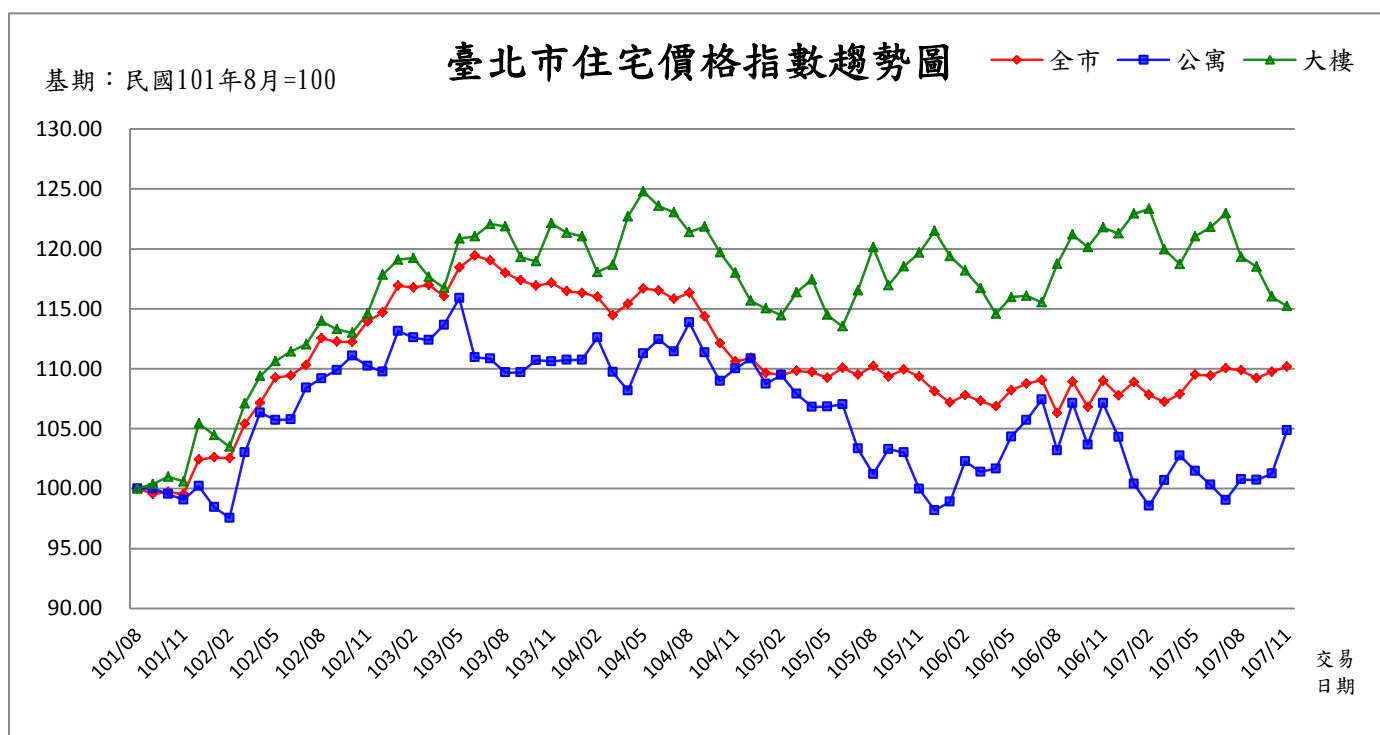
### 一、全市 11 月指數上升 0.38%，較去年同期上升 1.07%

107 年 11 月全市住宅價格指數 110.17，較 10 月 109.75 上升 0.38%，較去年同期 109.00 上升 1.07%；標準住宅總價 1,378 萬元，標準住宅單價每坪 50.70 萬元。

大樓住宅價格指數 115.21，較 10 月 116.02 下降 0.70%，較去年同期 121.79 下降 5.40%，標準住宅總價 1,628 萬元，標準住宅單價每坪 56.16 萬元。

公寓住宅價格指數 104.86，較 10 月 101.25 上升 3.57%，較去年同期 107.12 下降 2.11%，標準住宅總價 1,290 萬元，標準住宅單價每坪 44.57 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、11 月士林內湖大同區漲幅 1.20%最高，中山松山南港區跌幅 3.02%最深

107 年 11 月全市指數呈現二次分區上漲、二次分區下跌情形。士林內湖大同區住宅價格指數 112.66，較 10 月 111.32 上升 1.20%，漲幅最大，標準住宅總價 1,433 萬元，標準住宅單價每坪 49.02 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 112.71，較 10 月 112.24 上升 0.42%，標準住宅總價 1,170 萬元，標準住宅單價每坪 41.82 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 99.64，較 10 月 102.04

下降 2.35%，標準住宅總價 1,857 萬元，標準住宅單價每坪 64.33 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 117.23，較 10 月 120.88 下降 3.02%，標準住宅總價 1,258 萬元，標準住宅單價每坪 53.83 萬元。

與去年同期(106 年 11 月)相較呈現一個次分區上漲、三個次分區下跌情形，漲幅最高為士林內湖大同區，較去年同期上升 4.68%；其次為萬華文山北投區，較去年同期下降 0.45%；中山松山南港區，較去年同期下降 0.47%；大安信義中正區，較去年同期下降 4.61%，跌幅最深。

### 三、全市住宅價格微漲，大樓續跌公寓回升

11 月全市住宅價格月線、季線、半年線均微漲；大樓月線、季線及半年線持續走低；公寓月線、季線、半年線均上漲。另觀察四個次分區指數趨勢，11 月大安信義中正區及中山松山南港區月線、季線、半年線均下跌；士林內湖大同區月線上漲、季線下跌、半年線微漲；萬華文山北投區月線、季線及半年線均上漲。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)

