

# 臺北市 108 年 12 月不動產市場動態月報

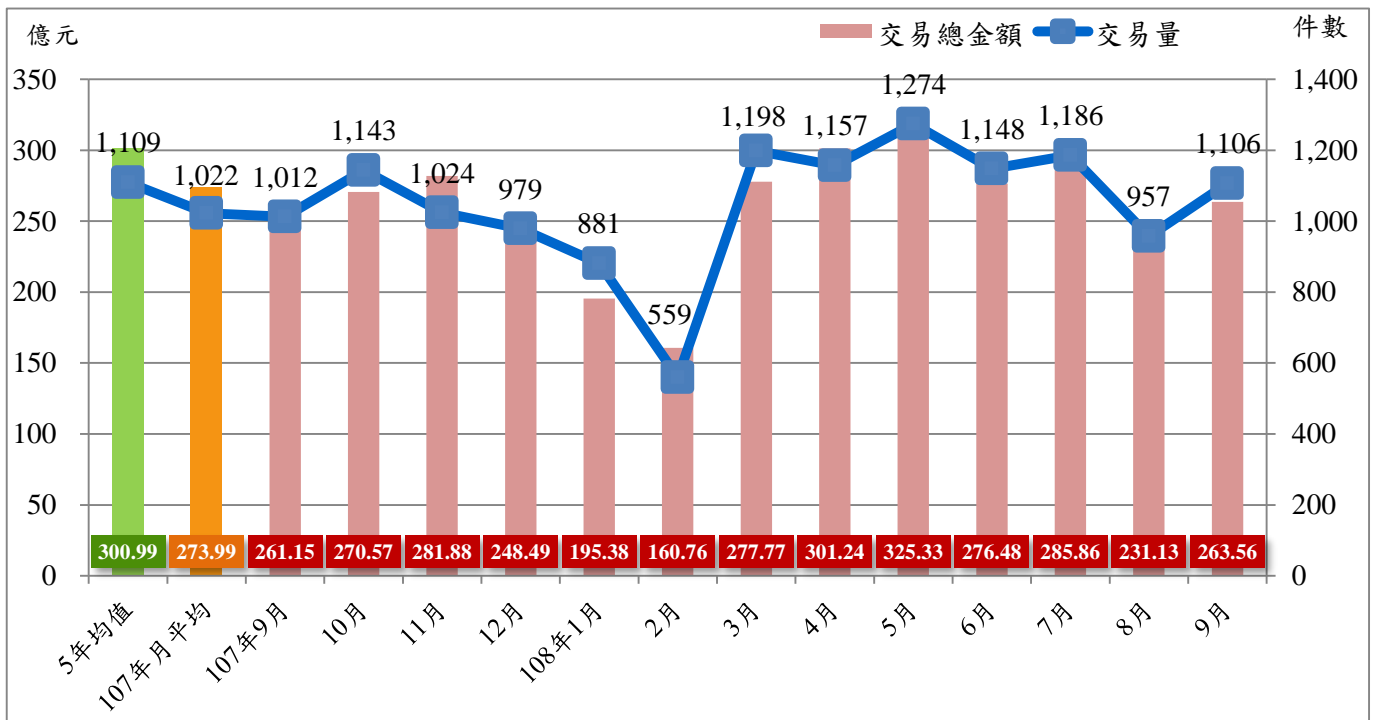
## 壹、交易量分析

108 年 9 月實價登錄交易量較 8 月增加 15.57%，交易總額增加 14.03%

統計分析最近一期(108 年 9 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 1,106 件，較 8 月 957 件增加 149 件，增幅 15.57%；較去年同期 1,012 件增加 94 件，增幅 9.29%；較去年平均 1,022 件增加 84 件，增幅 8.22%；較 5 年均值<sup>2</sup>1,109 件減少 3 件，減幅 0.27%。

9 月全市不動產交易總金額為 263.56 億元，較 8 月 231.13 億元增加 32.43 億元，增幅 14.03%；較去年同期 261.15 億元增加 2.41 億元，增幅 0.92%；較去年平均 273.99 億元減少 10.43 億元，減幅 3.81%；較 5 年均值 300.99 億元減少 37.43 億元，減幅 12.44%。

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 12 月 16 日前，實價登錄資料交易日期為 108 年 9 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 103 年 10 月至 108 年 9 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

### 一、松山區量增 80%，增幅最大；大同區減少 8.70%，減幅最大

全市 12 行政區交易量增幅最大為松山區，交易件數 108 件，較 8 月增加 80%；交易量減幅最多為大同區，交易件數 42 件，較 8 月減少 8.70%。

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，由中山區以 106 件奪冠；公寓由士林區以 34 件居首；套房、商(廠)辦交易件數由中山區分別以 48 件及 15 件居冠；店面(店鋪)由士林區以 4 件居首。

表 1 臺北市 12 行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

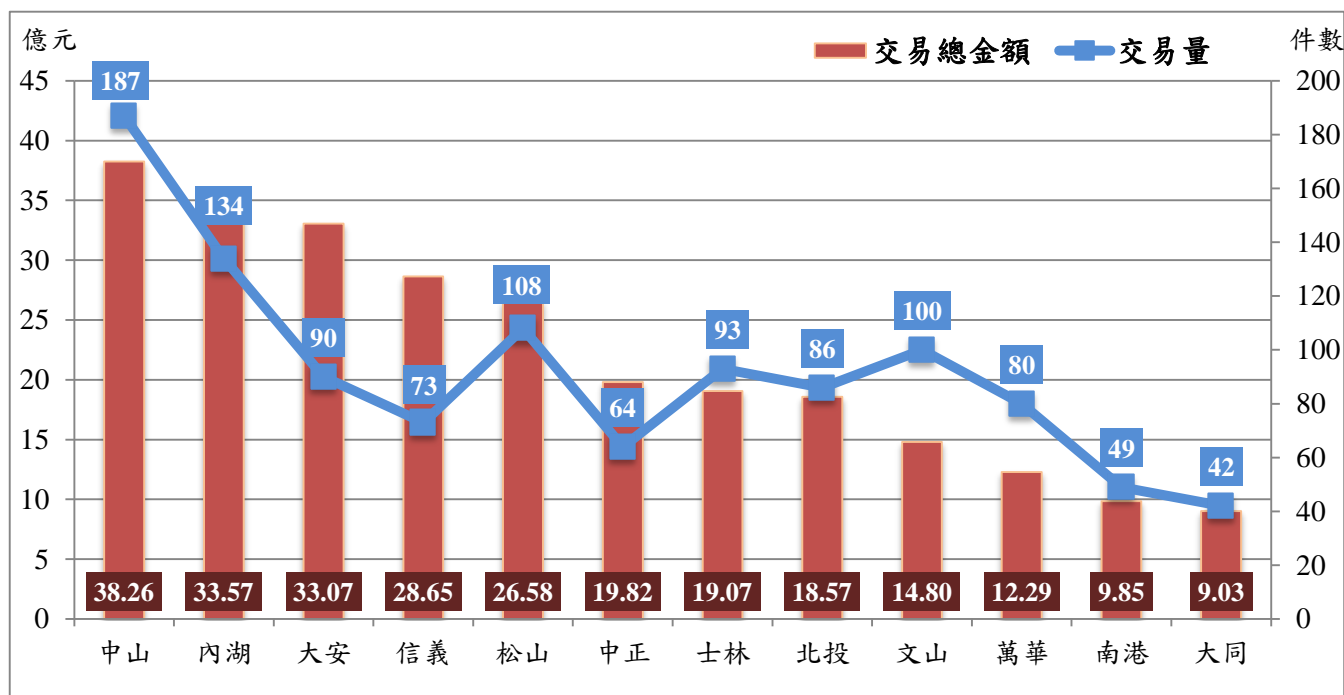
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	108/09 件數	增減 幅度	108/09 件數	增減 幅度	108/09 件數	增減 幅度	108/09 件數	增減 幅度	108/09 件數	增減 幅度	108/09 件數	增減 幅度
	108/08 件數		108/08 件數		108/08 件數		108/08 件數		108/08 件數		108/08 件數	
	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數	件數
全市	625	26.52%	251	-0.40%	164	9.33%	42	-4.55%	24	41.18%	1106	15.57%
	494		252		150		44		17		957	
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	106	73.77%	15	-34.78%	48	-21.31%	15	50.00%	3	—	187	20.65%
—	61		23		61		10		0		155	
內湖區	85	10.39%	27	-20.59%	11	37.50%	9	200.00%	2	—	134	9.84%
—	77		34		8		3		0		122	
松山區	66	78.38%	26	100.00%	10	11.11%	4	300.00%	2	—	108	80.00%
↑ 7	37		13		9		1		0		60	
文山區	63	36.96%	31	10.71%	5	-37.50%	0	—	1	-66.67%	100	17.65%
↑ 1	46		28		8		0		3		85	
士林區	46	43.75%	34	25.93%	9	50.00%	0	—	4	—	93	43.08%
↑ 2	32		27		6		0		0		65	
大安區	54	20.00%	16	-44.83%	13	44.44%	4	-42.86%	3	0.00%	90	-3.23%
↓ 2	45		29		9		7		3		93	
北投區	49	8.89%	24	-29.41%	11	-15.38%	1	—	1	-50.00%	86	-8.51%
↓ 4	45		34		13		0		2		94	
萬華區	35	-16.67%	25	127.27%	17	88.89%	0	-100.00%	3	200.00%	80	25.00%
—	42		11		9		1		1		64	
信義區	34	-5.56%	19	-17.39%	15	650.00%	2	-75.00%	3	0.00%	73	1.39%
↓ 3	36		23		2		8		3		72	
中正區	40	11.11%	11	10.00%	10	-16.67%	2	-60.00%	1	0.00%	64	0.00%
↓ 2	36		10		12		5		1		64	
南港區	29	45.00%	15	36.36%	2	-33.33%	3	50.00%	0	-100.00%	49	32.43%
↑ 1	20		11		3		2		1		37	
大同區	18	5.88%	8	-11.11%	13	30.00%	2	-71.43%	1	-66.67%	42	-8.70%
↓ 1	17		9		10		7		3		46	

資料來源：臺北市政府地政局

## 二、 交易總額松山區增幅最大達 32.70%，大同區增幅最小為 3.20%

各行政區交易總金額依序由中山區(38.26 億元)、內湖區(33.57 億元)及大安區(33.07 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 9.03 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，差約 3.24 倍；交易總額增幅最大為松山區，較 8 月增加 32.70%，增幅最小為大同區，較 8 月增加 3.20%。

圖 2 臺北市各行政區 108 年 9 月買賣交易量及交易總金額分布圖



108 年 9 月 (億元)	38.26	33.57	33.07	28.65	26.58	19.82	19.07	18.57	14.80	12.29	9.85	9.03
108 年 8 月 (億元)	33.16	32.23	28.35	25.33	20.03	19.06	16.65	15.19	13.33	11.20	7.85	8.75
增減 幅度 (%)	15.38%	4.16%	16.65%	13.11%	32.70%	3.99%	14.53%	22.25%	11.03%	9.73%	25.48%	3.20%

資料來源：臺北市政府地政局

## 貳、108年9月住宅價格月指數分析<sup>3</sup>(編製說明及相關圖表請參閱附件)

### 一、全市指數微升0.37%，較去年同期上升2.02%

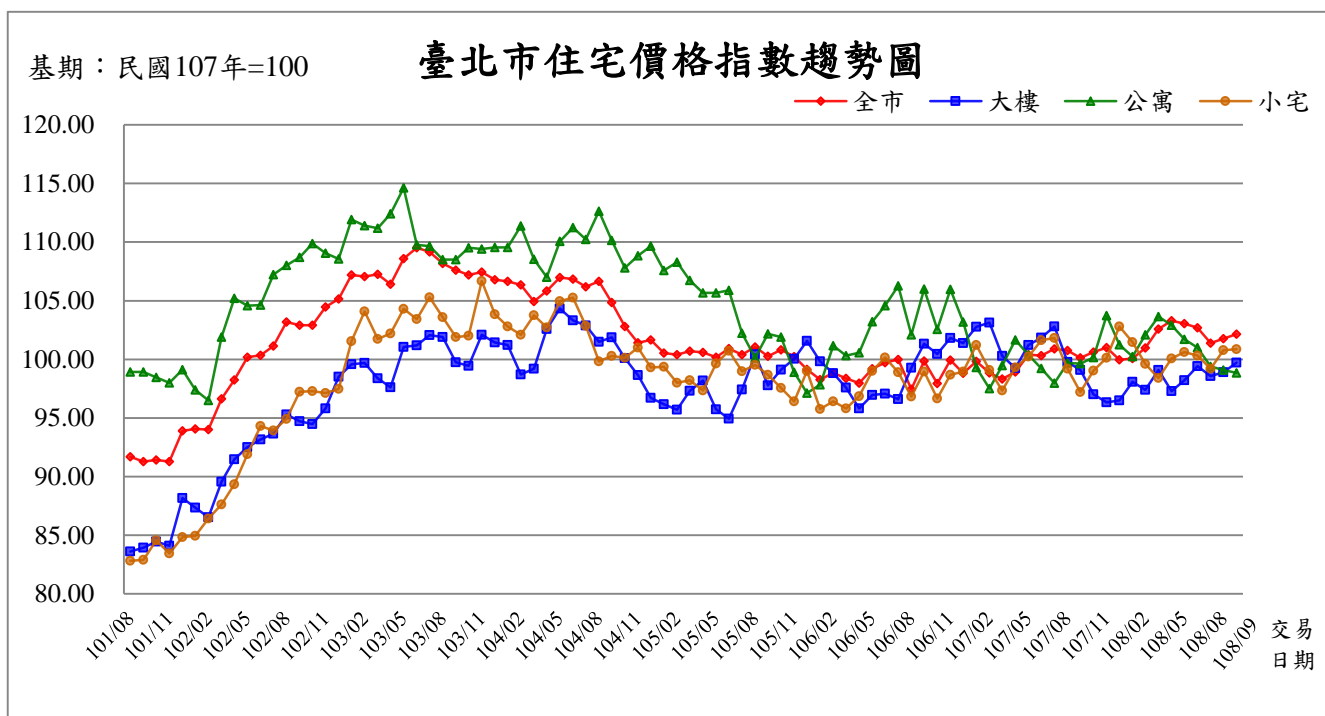
108年9月全市住宅價格指數102.14，較8月101.76微升0.37%，較去年同期100.12上升2.02%；標準住宅總價1,618萬元，標準住宅單價每坪51.53萬元。

大樓住宅價格指數99.71，較8月98.90上升0.82%，較去年同期99.09上升0.63%，標準住宅總價2,084萬元，標準住宅單價每坪58.37萬元。

公寓住宅價格指數98.84，較8月99.08微降0.24%，較去年同期99.63下降0.79%，標準住宅總價1,279萬元，標準住宅單價每坪42.65萬元。

小宅住宅價格指數100.86，較8月100.78微升0.08%，較去年同期97.20上升3.77%，標準住宅總價871萬元，標準住宅單價每坪62.25萬元。

圖3 臺北市住宅價格指數趨勢圖



### 二、全市住宅價格微揚，大樓、小宅續升，公寓跌幅趨緩

9月全市住宅價格月線微揚，季線、半年線微跌；大樓、小宅月線、季線、半年線續升；公寓月線、季線跌幅趨緩。

<sup>3</sup>自108年5月起之住宅價格指數，基期調整以107年全年為100。