

臺北市 108 年 11 月不動產市場動態月報

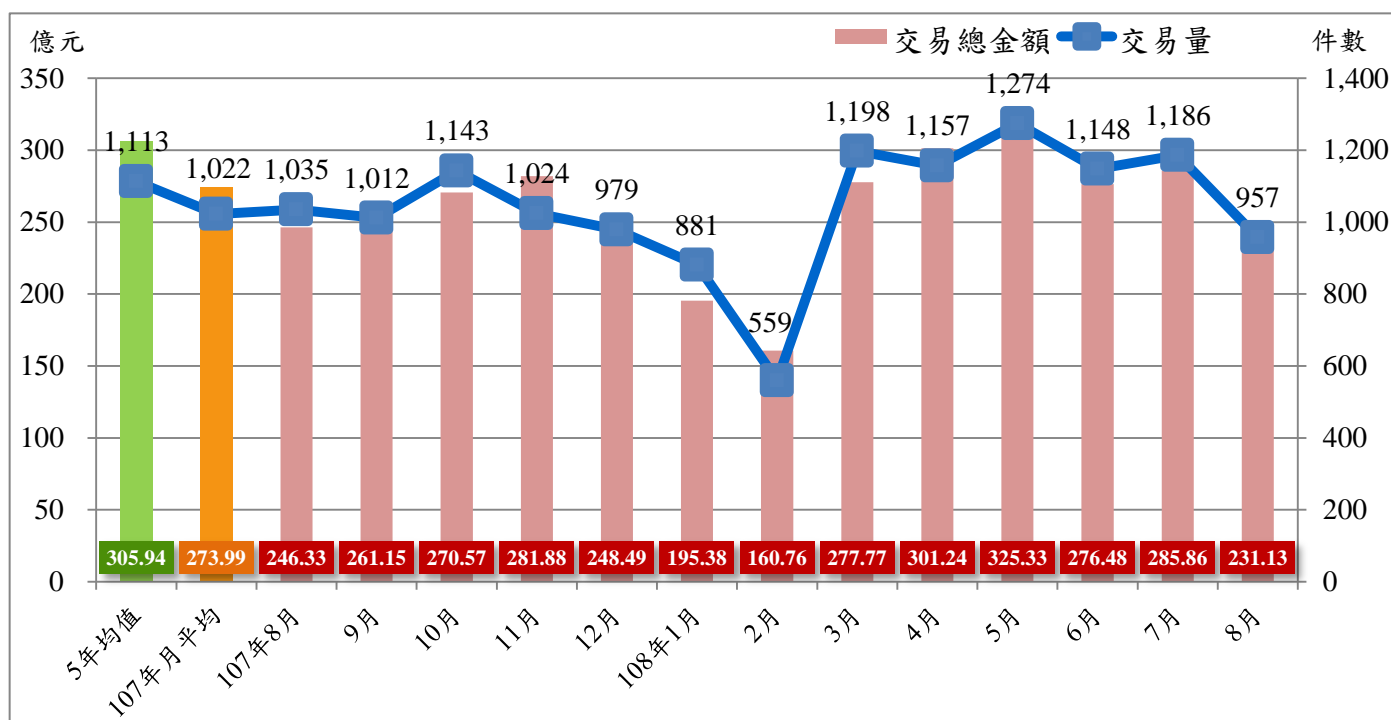
壹、交易分析

108 年 8 月實價登錄交易量較 7 月減少 19.31%，交易總額減少 19.15%

統計分析最近一期(108 年 8 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 957 件，較 7 月 1,186 件減少 229 件，減幅 19.31%；較去年同期 1,035 件減少 78 件，減幅 7.54%；較去年平均 1,022 件減少 65 件，減幅 6.36%；較 5 年均值²1,113 件減少 156 件，減幅 14.02%。

8 月全市不動產交易總金額為 231.13 億元，較 7 月 285.86 億元減少 54.73 億元，減幅 19.15%；較去年同期 246.33 億元減少 15.20 億元，減幅 6.17%；較去年平均 273.99 億元減少 42.86 億元，減幅 15.64%；較 5 年均值 305.94 億元減少 74.81 億元，減幅 24.45%。

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 11 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 108 年 8 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)。

² 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 9 月至 108 年 8 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

一、大同區量增 48.39%，增幅最大；中山區減少 29.86%，減幅最大

全市 12 行政區交易量增幅最大為大同區，交易件數 46 件，較 7 月增加 48.39%；交易量減幅最多為中山區，交易件數 155 件，較 7 月減少 29.86%。

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，由內湖區以 77 件奪冠；公寓由內湖、北投區以 34 件並列榜首；套房、商(廠)辦交易件數由中山區分別以 61 件及 10 件居冠；店面(店鋪)由大安、信義、大同及文山區以 3 件並列首位。

表 1 臺北市 12 行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

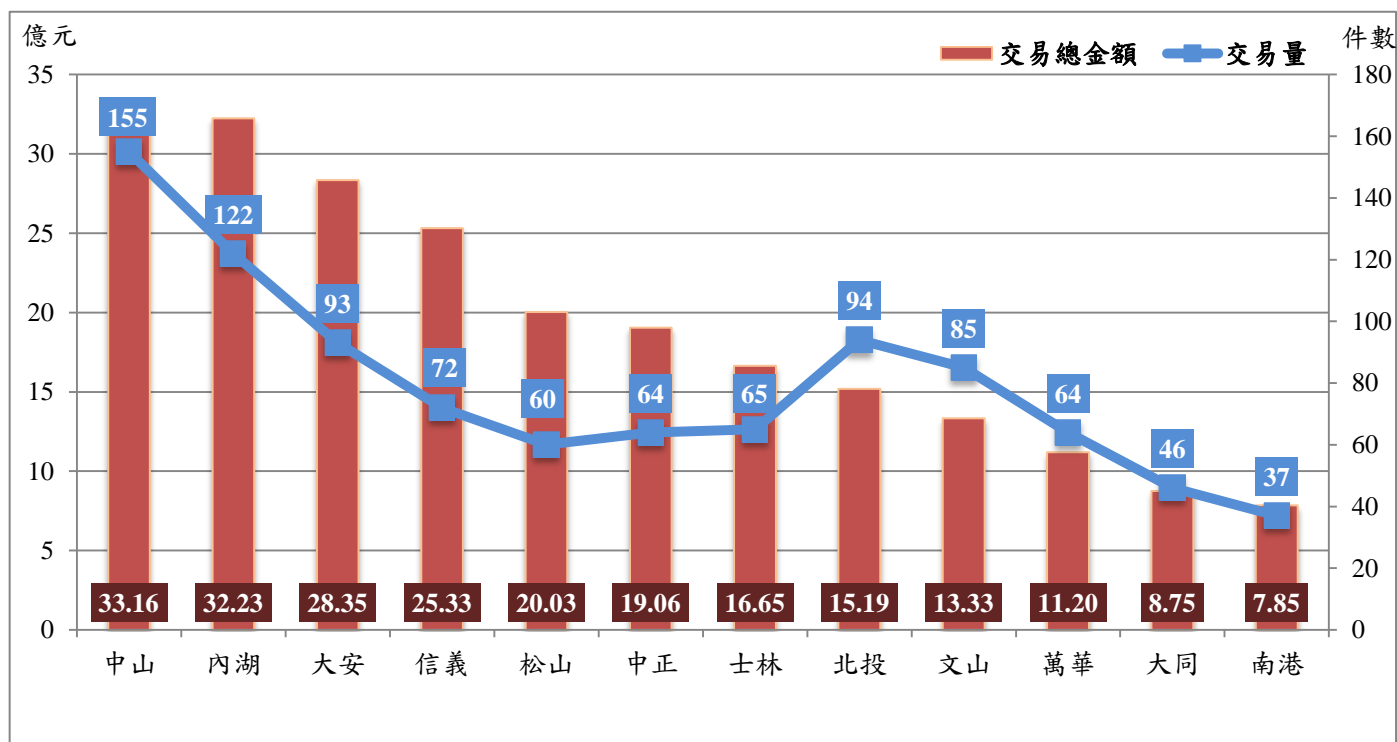
| 建築 型態 | 住宅大樓 (6樓以上有 電梯) | | 公寓 (5樓含以下 有電梯) | | 套房 (1房1廳1 衛) | | 辦公商業 大樓 (含廠辦) | | 店面 (含店鋪) | | 總件數 | |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|--------------------|----------|---------------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| | 108/08 件數 | 增減 幅度 | 108/08 件數 | 增減 幅度 | 108/08 件數 | 增減 幅度 | 108/08 件數 | 增減 幅度 | 108/08 件數 | 增減 幅度 | 108/08 件數 | 增減 幅度 |
| | 108/07 件數 | | 108/07 件數 | | 108/07 件數 | | 108/07 件數 | | 108/07 件數 | | 108/07 件數 | |
| 全市 | 494 | -21.46% | 252 | -23.64% | 150 | -9.09% | 44 | -2.22% | 17 | 0.00% | 957 | -19.31% |
| | 629 | | 330 | | 165 | | 45 | | 17 | | 1186 | |
| 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 | 61 | -49.17% | 23 | -17.86% | 61 | 10.91% | 10 | -23.08% | 0 | -100.00% | 155 | -29.86% |
| — | 120 | | 28 | | 55 | | 13 | | 5 | | 221 | |
| 內湖區 | 77 | -3.75% | 34 | -20.93% | 8 | -27.27% | 3 | -75.00% | 0 | -100.00% | 122 | -17.01% |
| — | 80 | | 43 | | 11 | | 12 | | 1 | | 147 | |
| 北投區 | 45 | -27.42% | 34 | -2.86% | 13 | 8.33% | 0 | -100.00% | 2 | 100.00% | 94 | -16.07% |
| ↑ 1 | 62 | | 35 | | 12 | | 2 | | 1 | | 112 | |
| 大安區 | 45 | -23.73% | 29 | 16.00% | 9 | -40.00% | 7 | 133.33% | 3 | -25.00% | 93 | -12.26% |
| ↑ 1 | 59 | | 25 | | 15 | | 3 | | 4 | | 106 | |
| 文山區 | 46 | -26.98% | 28 | -28.21% | 8 | -27.27% | 0 | — | 3 | — | 85 | -24.78% |
| ↓ 2 | 63 | | 39 | | 11 | | 0 | | 0 | | 113 | |
| 信義區 | 36 | -30.77% | 23 | -20.69% | 2 | -84.62% | 8 | 100.00% | 3 | 200.00% | 72 | -27.27% |
| — | 52 | | 29 | | 13 | | 4 | | 1 | | 99 | |
| 士林區 | 32 | -17.95% | 27 | -34.15% | 6 | 500.00% | 0 | — | 0 | -100.00% | 65 | -20.73% |
| ↑ 1 | 39 | | 41 | | 1 | | 0 | | 1 | | 82 | |
| 萬華區 | 42 | -6.67% | 11 | -60.71% | 9 | -25.00% | 1 | -66.67% | 1 | — | 64 | -27.27% |
| ↓ 1 | 45 | | 28 | | 12 | | 3 | | 0 | | 88 | |
| 中正區 | 36 | 5.88% | 10 | -28.57% | 12 | -36.84% | 5 | 400.00% | 1 | -50.00% | 64 | -8.57% |
| ↑ 2 | 34 | | 14 | | 19 | | 1 | | 2 | | 70 | |
| 松山區 | 37 | 8.82% | 13 | -48.00% | 9 | -18.18% | 1 | 0.00% | 0 | -100.00% | 60 | -16.67% |
| ↓ 1 | 34 | | 25 | | 11 | | 1 | | 1 | | 72 | |
| 大同區 | 17 | 6.25% | 9 | 0.00% | 10 | 150.00% | 7 | 250.00% | 3 | — | 46 | 48.39% |
| ↑ 1 | 16 | | 9 | | 4 | | 2 | | 0 | | 31 | |
| 南港區 | 20 | -20.00% | 11 | -21.43% | 3 | 200.00% | 2 | -50.00% | 1 | 0.00% | 37 | -17.78% |
| ↓ 1 | 25 | | 14 | | 1 | | 4 | | 1 | | 45 | |

資料來源：臺北市政府地政局

二、 交易總額中正區增幅最大達 9.16%，中山區減幅最大為 37.75%

各行政區交易總金額依序由中山區(33.16 億元)、內湖區(32.23 億元)及大安區(28.35 億元)位居前 3 名，總額最少為南港區，僅 7.85 億元，總額最高的中山區與最低的南港區，差約 3.22 倍；交易總額增幅最大為中正區，較 7 月增加 9.16%，減幅最大為中山區，較 7 月減少 37.75%。

圖 2 臺北市各行政區 108 年 8 月買賣交易量及交易總金額分布圖



| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|---------|---------|--------|---------|--------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 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 | 8.75 | 7.85 |
| 108 年 7 月 (億元) | 53.27 | 38.07 | 30.11 | 29.27 | 20.63 | 17.46 | 16.76 | 21.73 | 19.99 | 15.49 | 10.52 | 12.56 |
| 增減 幅度 (%) | -37.75% | -15.34% | -5.85% | -13.46% | -2.91% | 9.16% | -0.66% | -30.10% | -33.32% | -27.70% | -16.83% | -37.50% |

資料來源：臺北市政府地政局

貳、108年8月住宅價格月指數分析³(編製說明及相關圖表請參閱附件)

一、全市指數微升0.36%，較去年同期上升1.00%

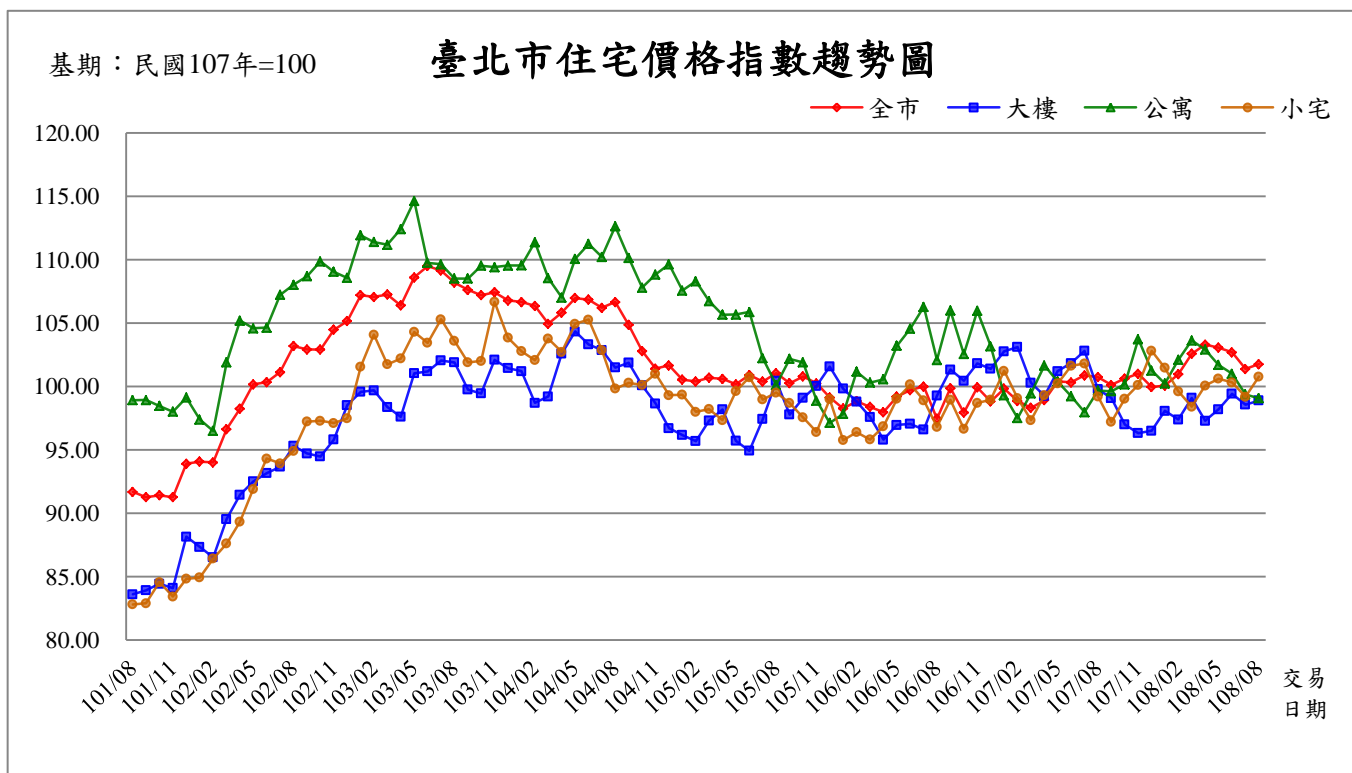
108年8月全市住宅價格指數101.76，較7月101.39微升0.36%，較去年同期100.75上升1.00%；標準住宅總價1,612萬元，標準住宅單價每坪51.34萬元。

大樓住宅價格指數98.90，較7月98.57微升0.33%，較去年同期99.78下降0.88%，標準住宅總價2,067萬元，標準住宅單價每坪57.90萬元。

公寓住宅價格指數99.08，較7月99.38微降0.30%，較去年同期99.69下降0.61%，標準住宅總價1,283萬元，標準住宅單價每坪42.75萬元。

小宅住宅價格指數100.78，較7月99.19上升1.60%，較去年同期99.21上升1.58%，標準住宅總價871萬元，標準住宅單價每坪62.19萬元。

圖3 臺北市住宅價格指數趨勢圖



³自108年5月起之住宅價格指數，基期調整以107年全年為100。

二、全市住宅價格微揚，大樓、小宅走升，公寓連 4 月下跌

8 月全市住宅價格月線微揚，季線續跌，半年線漲幅趨緩；大樓月線、季線、半年線微升；公寓月線、季線、半年線連 4 月下跌；小宅月線、季線、半年線轉升。