

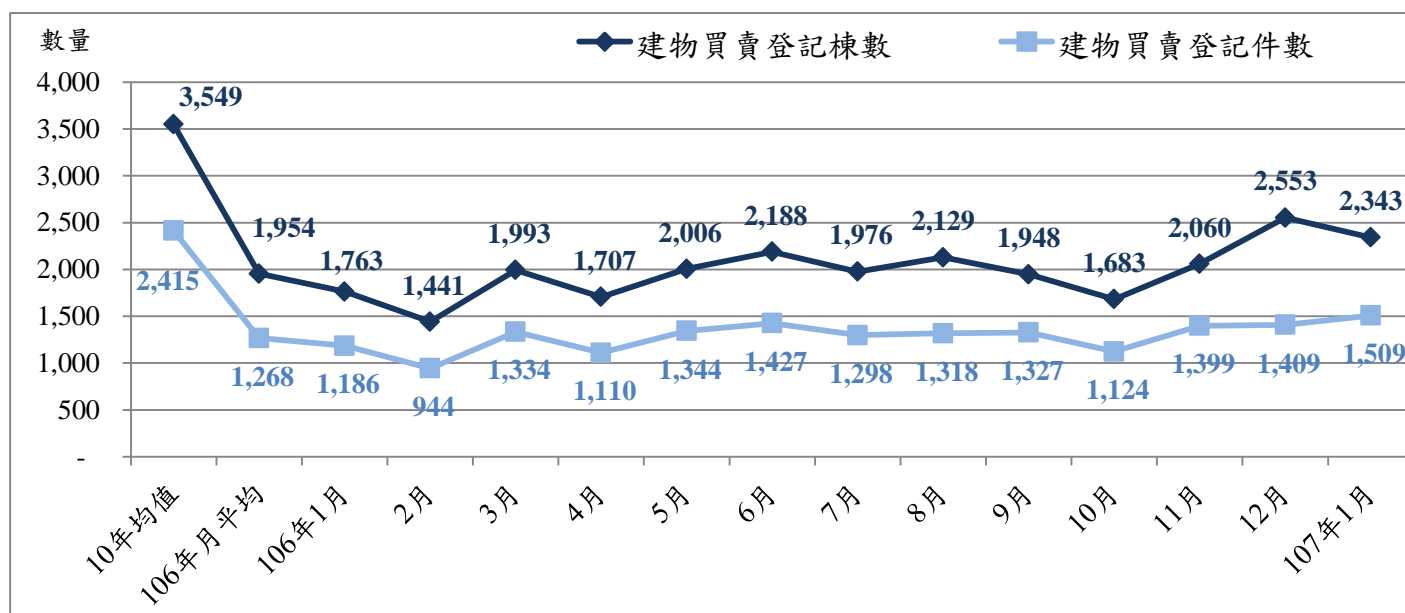
# 臺北市 107 年 1 月不動產市場動態月報

## 壹、1 月建物買賣棟數分析

### 一、1 月建物買賣登記件數較去年 12 月成長、1 月建物買賣登記棟數較去年 12 月衰退

107 年 1 月建物買賣登記件數 1,509 件，較上月 1,409 件增加 100 件，增幅 7.1%。較去年同期 1,186 件增加 323 件，增幅 27.23%，較去年平均 1,268 件增加 241 件，增幅 19.01%，較 10 年均值<sup>1</sup>2,415 件減少 906 件，減幅 37.52%；而建物買賣登記棟數 1 月 2,343 棟，較上月 2,553 棟減少 210 棟，減幅 8.23%，較去年同期 1,763 棟增加 580 棟，增幅 32.90%，較去年平均 1,954 件增加 389 棟，增幅 19.91%，較 10 年均值 3,549 件減少 1,206 件，減幅 33.98%。

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



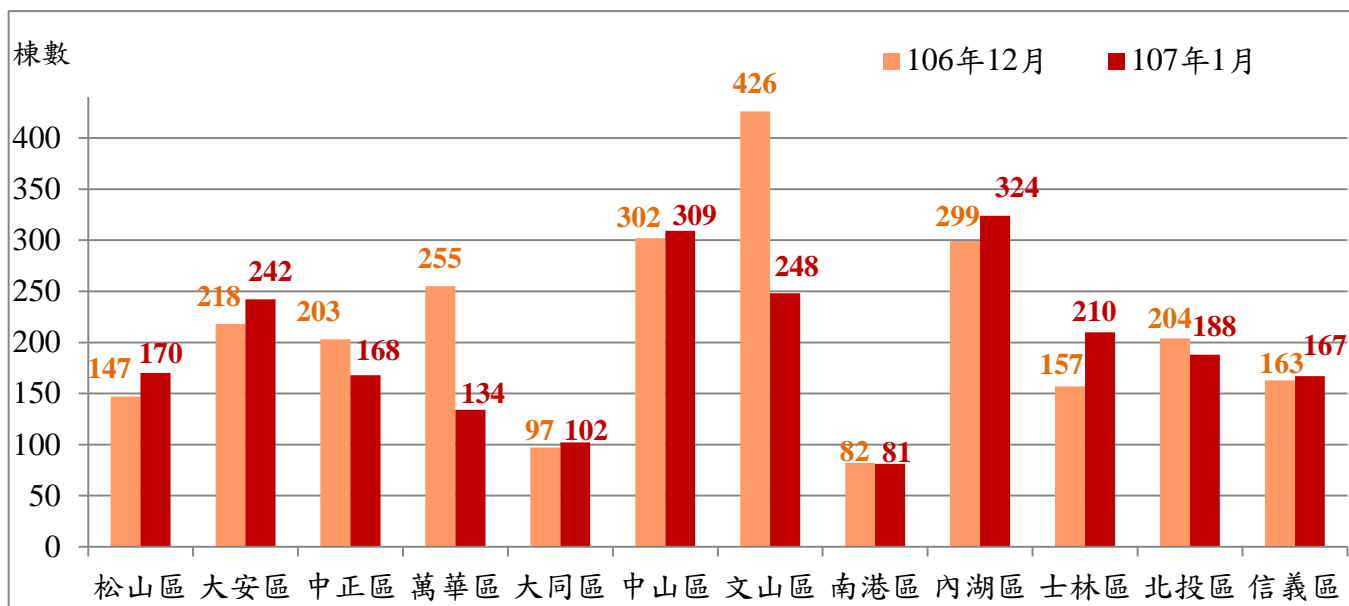
資料來源：臺北市政府地政局

<sup>1</sup> 10 年均值：指 97 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日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、1月份內湖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，1 月份內湖區位居第 1 名，萬華區、大同區、南港區居於交易案量後段；1 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除中正區、萬華區、文山區、南港區、北投區衰退，其餘皆呈現成長現象。

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

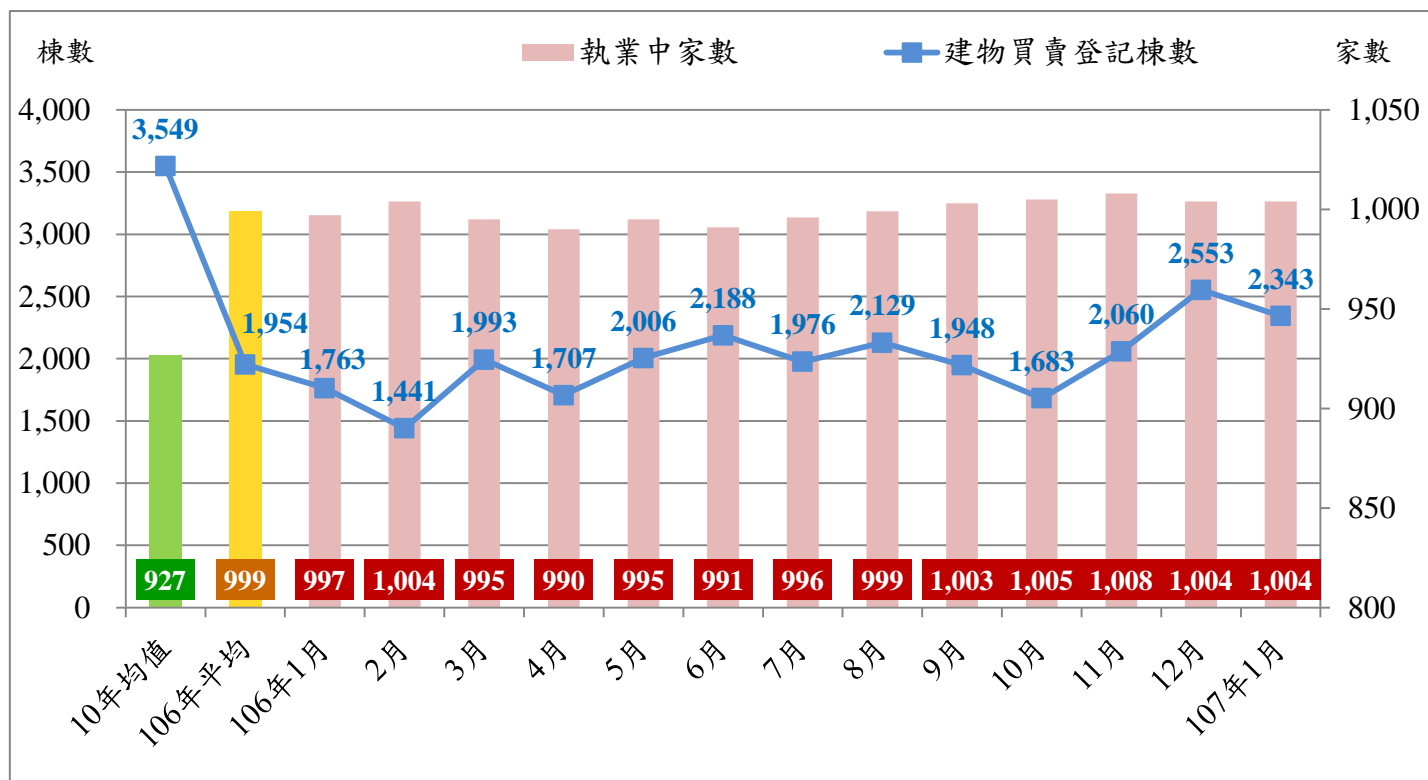
## 貳、1月不動產經紀業執業中家數分析

### 一、全市不動產經紀業執業中數量持平

全市截至 107 年 1 月已核發不動產經營許可共 2,715 家，目前執業中家數為 1,004 家，比例為 36.97%，另執業中家數與上月相同，較去年同期 997 家增加 7 家，增幅 0.70%，較去年每月平均執業中家數 999 家增加 5 家，增幅 0.5%，較 10 年均值 927 家增加 77 家，增幅 8.30%。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 3 家，經營不動產代銷經紀業者減少 2 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者減少 1 家。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 4 家，經營不動產代銷經紀業者減少 5 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加 8 家。

另觀察 106 年 1 月份至 107 年 1 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，惟亦於 106 年 10 月份後呈現上升趨勢（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

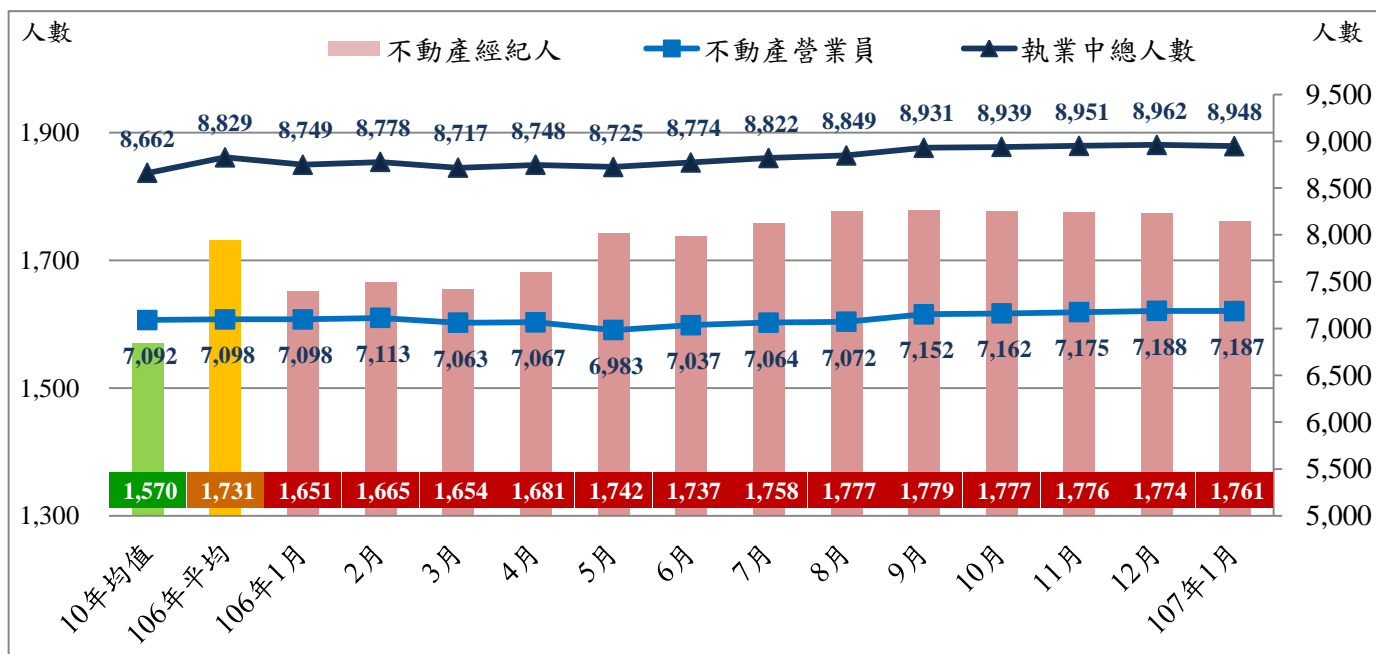


資料來源：臺北市政府地政局

## 二、全市不動產經紀業執業人員較上月減少

全市截至 107 年 1 月執業中經紀人員為 8,948 位(1,761 位經紀人、7,187 位營業員)，較上月 8,962 位減少 14 位，減幅 0.15%，較去年同期 8,749 增加 199 位，增幅 2.27%，較去年每月平均執業中經紀人員 8,829 增加 119 位，增幅 1.3%，較 10 年均值增加 286 位，增幅 3.30%。又與上月執業人員情形比較，其中經紀人減少 13 位，營業員減少 1 位。與去年同期執業人員情形比較，則為經紀人增加 110 位，營業員增加 89 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，主要四大內容為一、自主檢查；二、公會預審；三、隨時稽查；四、即時公布。截至107年1月底止，該期間市場銷售之預售建案已全數納管(尚無未配合新制之業者)，總計納管71件建案，其中，本月新增7案(增幅10.77%)，計有2案已檢查通過，其餘為建商自主檢查中(詳表1、表2)；另經地政局輔導完成共累計59件建案，建商自主檢查中為5件，建商改正中為7件(詳表3)，地政局並就輔導完成建案逐案實地複查，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4)。

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5)，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 107 年 1 月執行情形

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	5	0	0	2	7	0	3	0

表 2 107 年 1 月新增建案輔導情形

項次	建案名稱	行政區	建設公司	辦理情形	備註
1	中山之外	大同	京富開發建設	自主檢查中	
2	新碩華悅	萬華	新碩建設	檢查通過	<a href="#">查閱已核備 契約</a>
3	華固敦品	松山	華固建設	自主檢查中	
4	仰大安	大安	禾禮建設	自主檢查中	
5	岳泰豐鼎	萬華	岳泰建設	檢查通過	<a href="#">查閱已核備 契約</a>
6	玖原品藏	中正	玖祐建設	自主檢查中	
7	大安滕	大安	柏嘉開發	自主檢查中	

表 3 臺北市預售屋管理新制累計執行情形

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	5	0	7	59	71	0	71	1

表 4 新制累計裁罰違規業者名單

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 5 核備建案及契約

點選建案名稱即可瀏覽核備契約

資料日期: 107 年 2 月 1 日

序號	行政區	建案契約	建商
1	萬華	<a href="#">小時代</a>	佑昌建設
2		<a href="#">埕曦河畔</a>	志榮建設
3		<a href="#">萬大 ONE</a>	富力陽建設
4		<a href="#">新碩華悅</a>	新碩建設
5		<a href="#">岳泰豐鼎</a>	岳泰建設
6	大同	<a href="#">怡華就好</a>	怡華實業
7		<a href="#">常殷首鑄</a>	常殷建設
8		<a href="#">三豐豐華匯</a>	三豐建設
9		<a href="#">三豐問鼎匯</a>	三豐建設
10		<a href="#">三豐第一匯</a>	三豐建設
11		<a href="#">長安雋</a>	欣偉傑建設
12	北投	<a href="#">薇美行館</a>	僑駿建設
13		<a href="#">文化富星</a>	華城開發
14	大安	<a href="#">大安釀</a>	杜相國際開發
15		<a href="#">信義御邸</a>	振鑫建設
16		<a href="#">耕云</a>	耕薪建設、連雲建設
17		<a href="#">瑞安蒼</a>	家格建設
18		<a href="#">潤泰禮仁</a>	潤泰創新國際
19	中山	<a href="#">中山·雋</a>	虹光國際開發
20		<a href="#">表參漾</a>	中國開發
21		<a href="#">帝樂文娜</a>	廣朋建設
22		<a href="#">然花苑</a>	樂揚建設
23		<a href="#">華固樂慕</a>	華固建設
24		<a href="#">奧斯卡南京</a>	奧斯卡建設

25		<a href="#">榮耀之星</a>	崑逸開發
26		<a href="#">華山君品</a>	銓民建設
27		<a href="#">敦年中山</a>	敦年建設
28		<a href="#">璞園貴象</a>	璞園建設
29		<a href="#">璞園學豐</a>	璞園建設
30		<a href="#">琢豐</a>	大陸建設
31		<a href="#">元大晶華</a>	元大建設
32	士林	<a href="#">士林大悅</a>	利大建設
33		<a href="#">隨河</a>	茂楷建設
34		<a href="#">Lavie 敦南</a>	德悅建設
35	文山	<a href="#">拓真</a>	暉傑建設
36		<a href="#">國泰昕春</a>	國泰建設
37		<a href="#">敦南樂高</a>	鉅祥建設
38		<a href="#">南方莊園</a>	國揚實業
39		<a href="#">彩葉山漆莖</a>	名積建設
40		<a href="#">靜心多多</a>	新貴開發
41	松山	<a href="#">楓韻晴川</a>	楓韻開發
42		<a href="#">華固名鑄</a>	華固建設
43		<a href="#">中工耘翠</a>	中華工程
44		<a href="#">勤耕延吉</a>	璞真建設、耕薪建設
45		<a href="#">潤泰敦峰</a>	潤泰創新國際
46	中正	<a href="#">PARK259</a>	新美齊(股)公司
47		<a href="#">中正藝邸</a>	陞築建設開發
48		<a href="#">奕品竹</a>	利冠地產開發
49		<a href="#">指月錄</a>	展宜建築開發
50		<a href="#">誼聯東籬</a>	誼聯建設

51		<a href="#">森城大苑</a>	智城建設
52	內湖	<a href="#">富霖雙星</a>	義翔建設開發
53		<a href="#">遠雄賦邑</a>	遠雄建設
54		<a href="#">遠雄常御</a>	遠雄建設
55		<a href="#">筑夢 easy</a>	僑洋建設
56	南港	<a href="#">遠雄峰邑</a>	遠雄建設
57	信義	<a href="#">55TIMELESS</a>	大陸建設

表 1~5 資料來源：臺北市政府地政局

## 肆、最近一期(106 年 10 月)實價登錄量價動態

### 一、交易量分析

#### (一) 10 月實價登錄交易量較 9 月增加 24.70%，交易總額增加 32.36%

統計分析 106 年 10 月實價登錄買賣交易件數<sup>2</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 1,156 件，較 9 月 927 件增加 229 件，增幅 24.70%，較去年同期 875 件增加 281 件，增幅 32.11%，較去年平均 865 件增加 291 件，增幅 33.64%，較 5 年均值<sup>3</sup> 1,305 件減少 149 件，減幅 11.42%。

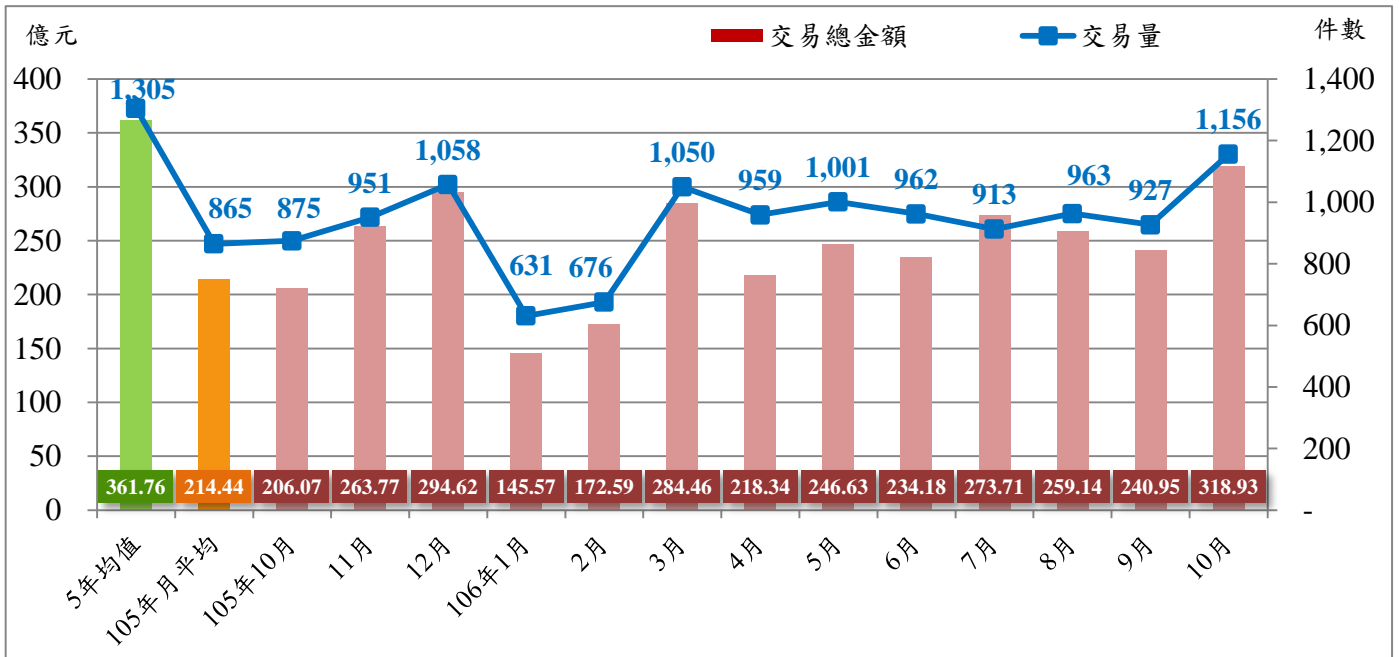
10 月受全市不動產交易量增加影響，交易總金額為 318.93 億元，較 9 月 240.95 億元增加 77.98 億元，增幅 32.36%；較去年同期 206.07 億元增加 112.86 億元，增幅 54.77%，較去年平均 214.44 億元增加 104.49 億元，增幅 48.73%，較 5 年均值 361.76 億元減少 42.83 億元，減幅為 11.84%。

<sup>2</sup> 交易件數：指樣本蒐集截止時間 106 年 1 月 23 日前，實價登錄資料交易日期為 106 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)，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。

<sup>3</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 101 年 8 月至 105 年 12 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) 萬華區量增 191.38%，增幅最多；南港區量減 8.89%，減幅最大**

全市各行政區交易量與 9 月相較，增幅最多的是萬華區，受大批新成屋交易移轉影響，交易件數 169 件，較 9 月增加 191.38%，擊敗中山區成為 10 月交易熱區；交易量減幅最大的是南港區，交易件數 41 件，較 9 月減少 8.89%。

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，並由萬華區以 135 件名列第一；公寓由內湖區及士林區同為 33 件奪冠；套房仍由中山區以 31 件穩居第一；而商(廠)辦則以內湖區 17 件續居第一；店面(店鋪)則由中正區以 9 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

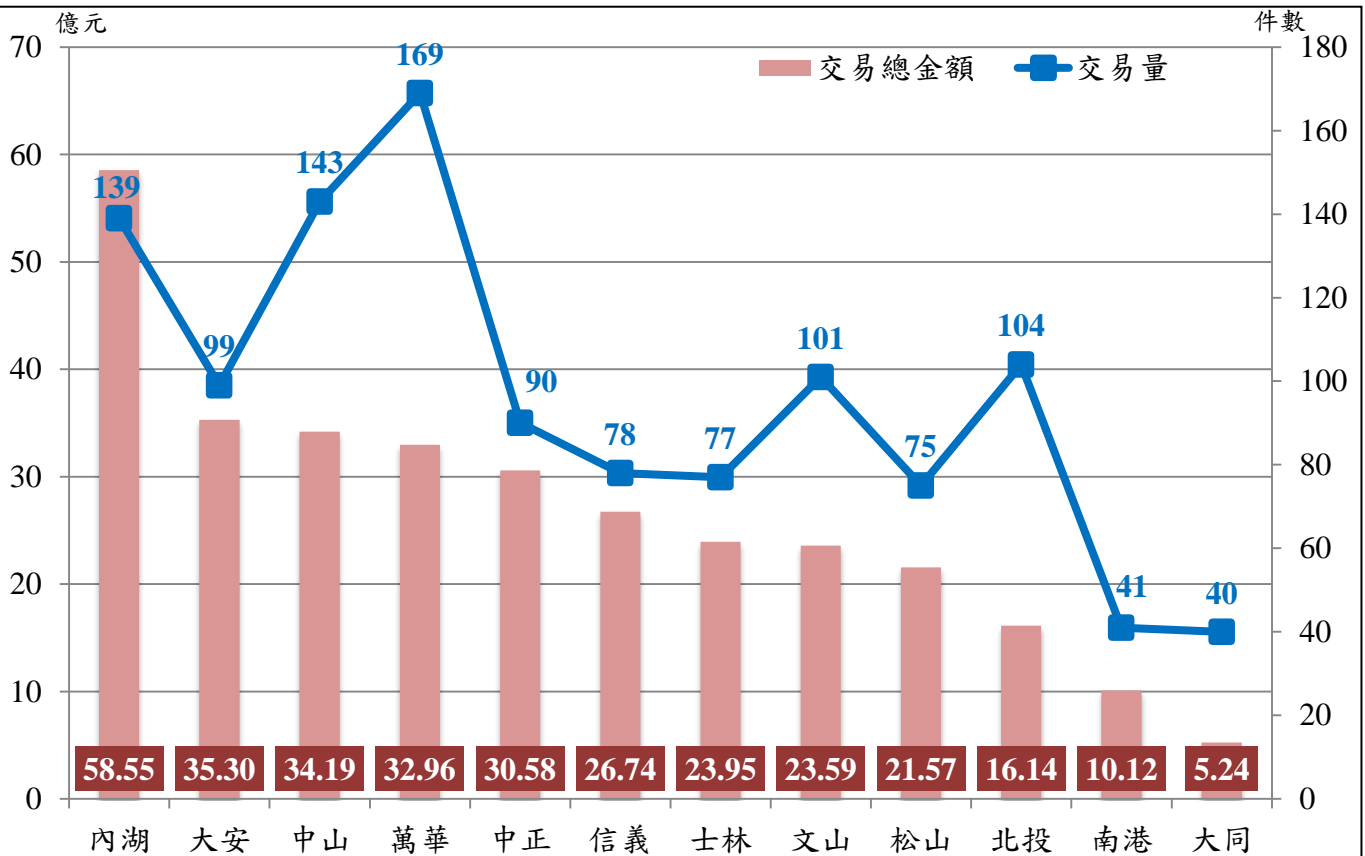
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有電 梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	106/9 件數	增減 幅度	106/9 件數	增減 幅度	106/9 件數	增減 幅度	106/9 件數	增減 幅度	106/9 件數	增減 幅度	106/9 件數	增減 幅度
	106/10 件數		106/10 件數		106/10 件數		106/10 件數		106/10 件數		106/10 件數	
全市	489	37.42%	226	17.70%	150	-11.33%	37	35.14%	25	40.00%	927	24.70%
	672		266		133		50		35		1156	
全市分區交易件數排序（—：排序無變動、↑：排序上升、↓：排序下降）												
萬華區 ↑7	15	800.00%	17	23.53%	21	-76.19%	0	—	5	0.00%	58	191.38%
	135		21		5		3		5		169	
中山區 ↓1	78	16.67%	13	0.00%	42	-26.19%	9	-66.67%	6	-16.67%	148	-3.38%
	91		13		31		3		5		143	
內湖區 ↓1	75	-1.33%	24	37.50%	5	100.00%	11	54.55%	3	66.67%	118	17.80%
	74		33		10		17		5		139	
北投區 ↑1	41	19.51%	32	0.00%	10	110.00%	2	0.00%	1	-100.00%	86	20.93%
	49		32		21		2		0		104	
文山區 ↓2	64	4.69%	25	12.00%	12	-75.00%	0	—	2	50.00%	103	-1.94%
	67		28		3		0		3		101	
大安區 ↓2	61	-1.64%	18	0.00%	13	0.00%	4	50.00%	1	100.00%	97	2.06%
	60		18		13		6		2		99	
中正區 ↑3	29	55.17%	9	11.11%	8	87.50%	3	266.67%	1	800.00%	50	80.00%
	45		10		15		11		9		90	
信義區 ↓2	31	16.13%	23	26.09%	5	20.00%	8	-62.50%	1	300.00%	68	14.71%
	36		29		6		3		4		78	
士林區 ↓2	29	31.03%	29	13.79%	3	66.67%	0	—	2	-50.00%	63	22.22%
	38		33		5		0		1		77	
松山區 ↓1	21	66.67%	13	84.62%	16	-31.25%	0	—	2	-50.00%	52	44.23%
	35		24		11		4		1		75	
南港區 —	22	18.18%	16	-31.25%	6	-50.00%	0	—	1	-100.00%	45	-8.89%
	26		11		3		1		0		41	
大同區 —	23	-30.43%	7	100.00%	9	11.11%	0	—	0	—	39	2.56%
	16		14		10		0		0		40	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 萬華區交易總額增幅最多達 322.02%，北投區減幅最大為 40.68%

各行政區交易總金額依序由內湖區(58.55 億元)、大安區(35.30 億元)及中山區(34.19 億元)位居 10 月前 3 名，總額排名最低為大同區，僅 5.24 億元，總額最高的內湖區與最低的大同區，交易總額相差超過 11 倍；受新成屋交易量大幅增加帶動萬華區交易總額增幅為 12 行政區之冠，較上月增加 322.02%，交易總額減幅最大為北投區，較上月減少 40.68%。

圖 6 臺北市各行政區 106 年 10 月買賣交易量及交易總金額分布圖



106 年 10 月 (億元)	58.55	35.30	34.19	32.96	30.58	26.74	23.95	23.59	21.57	16.14	10.12	5.24
106 年 9 月 (億元)	46.86	30.14	34.69	7.81	15.50	16.82	15.67	19.06	11.90	27.21	9.22	6.07
增減幅度 (%)	24.95%	17.12%	-1.44%	322.02%	97.29%	58.98%	52.84%	23.77%	81.26%	-40.68%	9.76%	-13.67%

資料來源：臺北市政府地政局

## 二、住宅價格指數分析(相關圖表請參閱附件)

### (一) 全市 10 月指數下跌 1.93%，較去年同期下跌 2.84%

10 月全市住宅價格指數 106.82，較 9 月 108.92 下跌 1.93%，較去年同期 109.94 下跌 2.84%，標準住宅總價 1,337 萬元，標準住宅單價每坪 49.16 萬元。

大樓住宅價格指數 120.15，較 9 月 121.20 下跌 0.87%，較去年同期 118.54 上漲 1.36%，標準住宅總價 1,698 萬元，標準住宅單價每坪 58.57 萬元。

公寓住宅價格指數 103.67，較 9 月 107.14 下跌 3.24%，較去年同期 103.01 上漲 0.64%，標準住宅總價 1,275 萬元，標準住宅單價每坪 44.06 萬元。

### (二) 10 月士林內湖大同區漲幅最高 2.00%，萬華文山北投區跌幅最深 2.57%

10 月全市指數呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形。士林內湖大同區住宅價格指數 110.50，較 9 月 108.33 上漲 2.00%，漲幅最大，標準住宅總價 1,406 萬元，標準住宅單價每坪 48.08 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 101.58，較 9 月 99.93 上漲 1.65%，標準住宅總價 1,893 萬元，標準住宅單價每坪 65.58 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 117.62，較 9 月 116.13 上漲 1.28%，標準住宅總價 1,262 萬元，標準住宅單價每坪 54.01 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 114.86，較 9 月 117.89 下跌 2.57%，跌幅最深，標準住宅總價 1,192 萬元，標準住宅單價每坪 42.62 萬元。

與去年同期(105 年 10 月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為中山松山南港區，較去年同期上漲 2.03%，其次為萬華文山北投上漲 1.03%，士林內湖大同區漲幅較小，上漲 0.44%；跌幅最深為大安信義中正區，較去年同期下跌 0.20%，標準住宅總價及單價落至 101 年 12 月水準。

### (三) 全市住宅價格走勢回跌，大樓價格表現優於公寓

10月全市住宅價格月、季、年線走勢回跌；公寓月線跌幅較深，影響季線走低；大樓月線微跌，季線及半年線續揚，短中期價格表現優於公寓。

另觀察四個次分區指數趨勢，10月大安信義中正區月線上漲，帶動季線跌幅縮小，半年線走升；中山松山南港區月線上揚，季線、半年線持穩；士林內湖大同區月、季、半年線同步上揚，價格表現相對亮眼；萬華文山北投區月線跌幅較深，影響季線漲勢趨緩，半年線轉跌。

※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「三個月」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。