

臺北市 108 年 7 月不動產市場動態月報

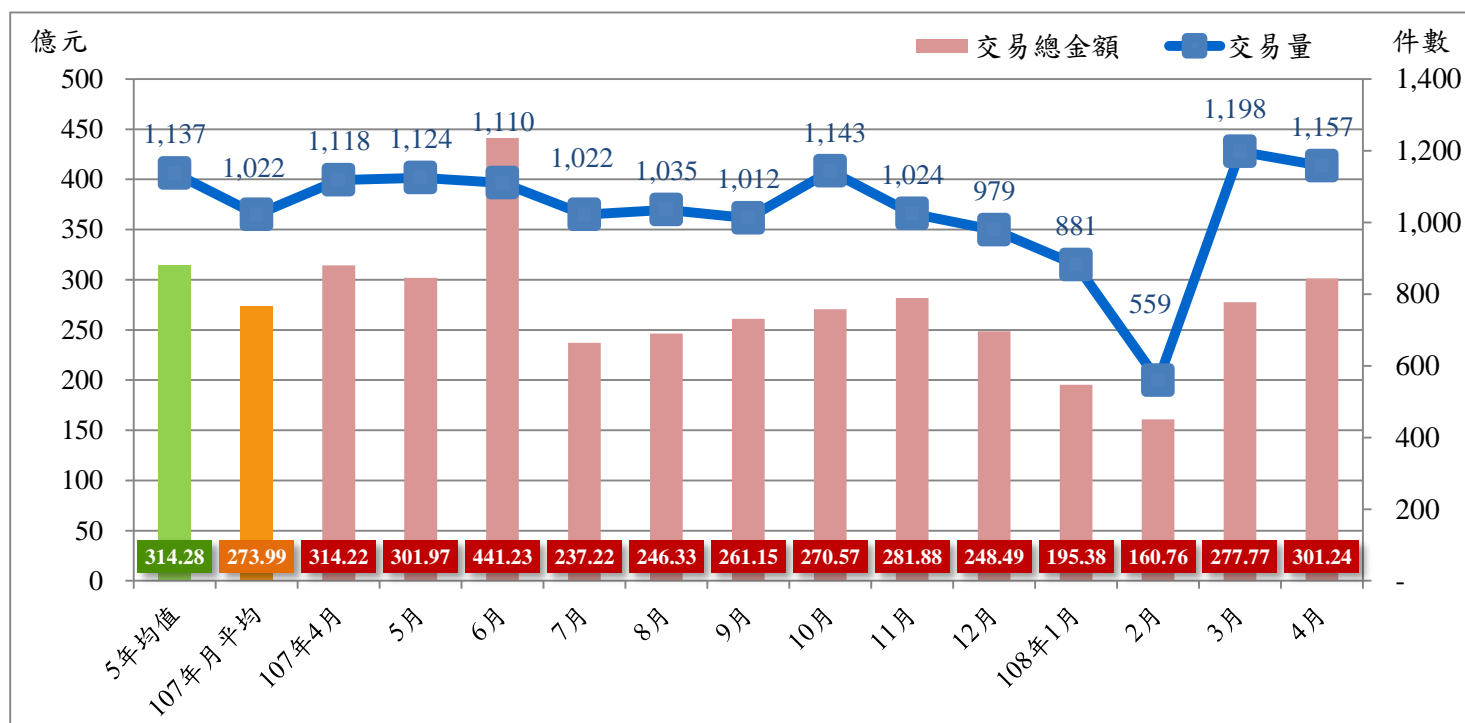
壹、交易分析

108 年 4 月實價登錄交易量較 3 月減少 3.42%，交易總額增加 8.45%

統計分析最近一期 108 年 4 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 1,157 件，較 3 月 1,198 件減少 41 件，減少 3.42%；較去年同期 1,118 件增加 39 件，增幅 3.49%，較去年平均 1,022 件增加 135 件，增幅 13.21%，較 5 年均值²1,137 件增加 20 件，增幅 1.76%。

4 月全市不動產交易總金額為 301.24 億元，較 3 月 277.77 億元增加 23.47 億元，增幅 8.45%；較去年同期 314.22 億元減少 12.98 億元，減幅 4.13%，較去年平均 273.99 億元增加 27.25 億元，增幅 9.95%，較 5 年均值 314.28 億元減少 13.04 億元，減幅 4.15%。

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

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 108 年 7 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 108 年 4 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)。

²5 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 5 月至 108 年 4 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 22.09%，增幅最大；南港區減少 39.22%，減幅最大

全市 12 行政區交易量增幅最大仍為松山區，交易件數 105 件，較 3 月增加 22.09%；交易量減少最多為南港區，交易件數為 31 件，較 3 月減少 39.22%。

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 100 件奪冠；公寓由文山區以 43 件居首；套房仍由中山區以 59 件蟬聯第一；商(廠)辦由內湖區以 9 件居冠；店面(店鋪)交易件數則由內湖區及萬華區以 3 件並列榜首。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

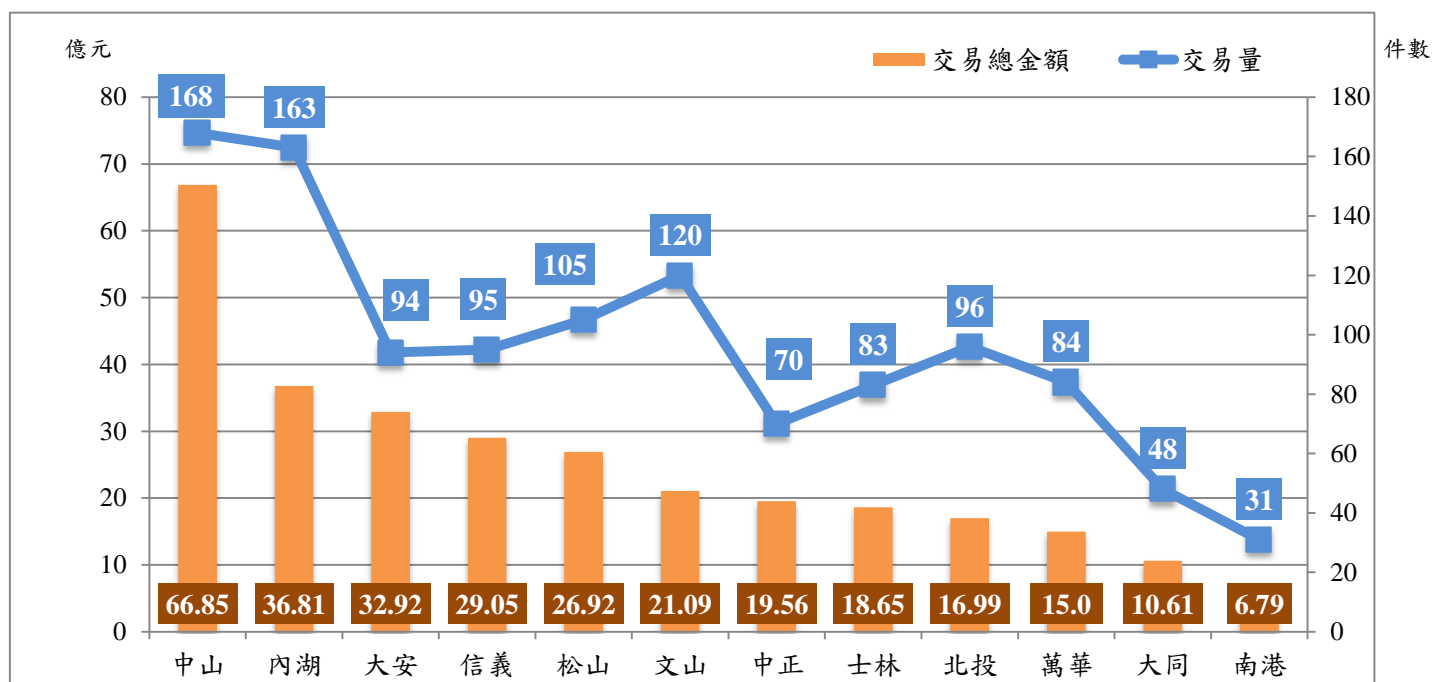
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	108/04 件數	增減 幅度	108/04 件數	增減 幅度	108/04 件數	增減 幅度	108/04 件數	增減 幅度	108/04 件數	增減 幅度	108/04 件數	增減 幅度
	108/03 件數		108/03 件數		108/03 件數		108/03 件數		108/03 件數		108/03 件數	
全市	622	-3.42%	308	-4.35%	167	4.38%	42	-4.55%	18	-35.71%	1157	-3.42%
	644		322		160		44		28		1198	
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	73	-25.51%	29	7.41%	59	31.11%	7	-12.50%	0	-100.00%	168	-8.20%
	—		98		27		45		8		5	
內湖區	100	14.94%	39	-23.53%	12	-7.69%	9	28.57%	3	-40.00%	163	0.00%
	—		87		51		13		7		5	
文山區	65	10.17%	43	4.88%	12	200.00%	0	-100.00%	0	-100.00%	120	8.11%
	↑1		59		41		4		2		5	
松山區	59	28.26%	26	44.44%	12	-29.41%	6	50.00%	2	100.00%	105	22.09%
	↑3		46		18		17		4		1	
北投區	44	-38.03%	34	-8.11%	18	-10.00%	0	-100.00%	0	-100.00%	96	-28.36%
	↓2		71		37		20		5		1	
信義區	45	4.65%	27	-25.00%	13	44.44%	8	166.67%	2	-33.33%	95	1.06%
	—		43		36		9		3		3	
大安區	54	-22.86%	22	29.41%	12	33.33%	4	-42.86%	2	-60.00%	94	-12.96%
	↓2		70		17		9		7		5	
萬華區	53	32.50%	25	8.70%	3	-85.00%	0	-100.00%	3	50.00%	84	-2.33%
	—		40		23		20		1		2	
士林區	40	25.00%	34	-12.82%	7	600.00%	1	0.00%	1	—	83	13.70%
	—		32		39		1		1		0	
中正區	41	24.24%	11	-42.11%	10	-9.09%	6	100.00%	2	—	70	7.69%
	—		33		19		11		2		0	
大同區	24	-22.58%	13	225.00%	8	0.00%	1	0.00%	2	—	48	9.09%
	↑1		31		4		8		1		0	
南港區	24	-29.41%	5	-50.00%	1	100.00%	0	-100.00%	1	0.00%	31	-39.22%
	↓1		34		10		3		3		1	

資料來源：臺北市政府地政局

二、 交易總額中山區增幅最大達 59.74%，南港區減幅最大為 55.79%

各行政區交易總金額依序由中山區(66.85 億元)、內湖區(36.81 億元)及大安區(32.92 億元)位居前 3 名，總額最少為南港區，僅 6.79 億元，總額最高的中山區與最低的南港區，差約 8.85 倍；交易總額增幅最大為中山區，較 3 月增加 59.74%，減幅最大為南港區，較 3 月減少 55.79%。

圖 2 臺北市各行政區 108 年 3 月買賣交易量及交易總金額分布圖



108 年 4 月 (億元)	66.85	36.81	32.92	29.05	26.92	21.09	19.56	18.65	16.99	15.0	10.61	6.79
108 年 3 月 (億元)	41.85	33.21	39.95	20.17	26.43	21.01	15.32	16.50	26.91	12.13	8.93	15.36
增減 幅度(%)	59.74%	10.84%	-17.60%	44.03%	1.85%	0.38%	27.68%	13.03%	-36.86%	23.66%	18.81%	-55.79%

資料來源：臺北市政府地政局

貳、住宅價格指數分析³(編製說明及相關圖表請參閱附件)

一、全市 4 月指數微升 0.70%，較去年同期上升 4.43%

108 年 4 月全市住宅價格指數 112.67，較 3 月 111.89 微升 0.70%，較去年同期 107.89 上升 4.43%；標準住宅總價 1,410 萬元，標準住宅單價每坪 51.85 萬元。

大樓住宅價格指數 116.37，較 3 月 118.53 下跌 1.82%，較去年同期 118.73 下降 1.99%，標準住宅總價 1,645 萬元，標準住宅單價每坪 56.73 萬元。

公寓住宅價格指數 104.02，較 3 月 104.76 微跌 0.71%，較去年同期 102.76 上升 1.23%，標準住宅總價 1,279 萬元，標準住宅單價每坪 44.21 萬元。

小宅住宅價格指數 100.07，較 3 月 98.41 上漲 1.69%，較去年同期 99.31 微升 0.77%，標準住宅總價 865 萬元，標準住宅單價每坪 61.76 萬元。

二、全市住宅價格續揚，大樓公寓轉跌，小宅止跌回升

4 月全市住宅價格月線、季線及半年線皆續揚；大樓月線、季線轉跌，半年線持平；公寓月線微幅下跌，季線、半年線微揚；小宅月線止跌回升，季線跌幅趨緩，半年線微升。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)



³ 考量原四個次分區月指數受限 3 行政區價格消長影響不易解讀，同時呼應民眾對各行政區價格趨勢資訊需求，故自 108 年 7 月起精進發布 12 行政區住宅價格季指數取代原四個次分區月指數，提供各界更細緻且清楚易懂的房價趨勢指標。