



# 臺北市109年 不動產市場動態年報



110年7月30日



## 前 言

### 解析實價動態年報，掌握房市透明脈動

自 101 年 8 月 1 日實價登錄制度實施以來，相關資訊已成為民眾買賣房屋最重要的參考依據。為了讓民眾能一覽臺北市不動產市場整體脈動及 109 年市場變化情形，地政局藉由大數據分析，統整歸納實價登錄數據，希望能對市場動態的解讀提供一份助力。

年報內容分為兩大面向，第一主軸由市場總體面出發，分就實價登錄申報總件數及交易標的種類、各年度房地之交易量及交易總額等面向，闡述整體市場的趨勢變化。第二主軸係就 109 年不動產實價登錄資訊進一步統計分析，細分不動產次市場，包括住宅市場、辦公市場、店面市場及停車位等型態資訊，並針對全市辦公、店面主要商圈實價登錄租賃案件進行量價分析統計<sup>1</sup>，提供微觀的市場動態，期藉由完整不動產總體及次級市場動態分析，清楚呈現房市變化趨勢。

最後綜整前述各總體市場與次市場動態分析內容，製作「109 年房地產市場分析重點表」，協助民眾一表掌握臺北市全年市場動態，讓房市解讀更輕鬆、更有效率。

---

<sup>1</sup>按目前實價登錄租賃部分係規範不動產經營仲介業務者，對於租賃受託案件才需要申報。目前實價登錄租賃主要資料為仲介業所申報之商辦、店面等案件，而住宅租賃市場上多數由房東自行出租，造成實價登錄資料庫中並無全面性之住宅租賃資料。為避免統計資訊的偏頗，故住宅租賃次市場未納入年報統計。

## 目錄

<b>壹、 總體面 .....</b>	<b>5</b>
一、 不動產實價登錄交易分析 .....	5
(一) 實價登錄申報總件數及交易標的種類.....	5
(二) 各年度房地交易量及總額.....	8
<b>貳、 次市場面 .....</b>	<b>9</b>
一、 住宅市場 .....	9
(一) 住宅交易量及總額.....	9
(二) 全市及各行政區住宅平均交易總價.....	12
(三) 全市及各行政區住宅平均交易單價.....	13
(四) 全市高單價住宅交易件數變化及各年交易單價前 10 名.....	14
(五) 總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區.....	16
二、 辦公市場 .....	18
(一) 全市辦公市場租賃交易量.....	18
(二) 主要辦公商圈租賃交易量.....	19
(三) 主要辦公商圈平均月租金.....	20
(四) 全市商(廠)辦租金單價前 10 名.....	21
三、 店面市場 .....	22
(一) 全市店面市場及主要店面商圈租賃交易量.....	22
(二) 主要店面商圈平均月租金.....	23
(三) 全市店面租金單價前 10 名.....	24
四、 停車位.....	25
(一) 全市及各行政區停車位買賣平均交易單價.....	25
(二) 停車位價格比值.....	26
<b>參、 總結 .....</b>	<b>27</b>
一、 年報小結 .....	27
二、 一張表看懂 109 年臺北房市 .....	29

## 表目錄

表 1	102 至 109 年交易標的種類統計表.....	6
表 2	102 至 109 年住宅交易單價前 10 名.....	14
表 3	109 年全市交易總價未滿 1,000 萬元之 10 大熱門交易大社區.....	17
表 4	109 年全市交易總價 1,000-1,500 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區.....	17
表 5	109 年全市交易總價 1,500-2,000 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區.....	17
表 6	全市商(廠)辦歷年租金單價前 10 名.....	21
表 7	全市店面租金單價前 10 名.....	24
表 8	全市行政區 102 至 109 年車位價格比值.....	26
表 9	臺北市 109 年房地產市場分析重點表.....	29

## 圖目錄

圖 1	102 至 109 年買賣案件交易量.....	5
圖 2	102 至 109 年租賃案件交易量.....	7
圖 3	102 至 109 年預售屋案件交易量.....	7
圖 4	102 至 109 年房地交易量及總額圖.....	8
圖 5	102 至 109 年住宅交易量及總額圖.....	9
圖 6	各行政區 102 至 109 年住宅交易量圖.....	10
圖 7	各行政區 102 至 109 年住宅交易總額圖.....	11
圖 8	全市及各行政區 102 至 109 年住宅平均交易總價圖.....	12
圖 9	全市及各行政區 102 至 109 年住宅平均交易單價圖.....	13
圖 10	102 至 109 年辦公市場租賃交易量圖.....	18
圖 11	主要辦公商圈 102 至 109 年租賃交易量圖.....	19
圖 12	主要辦公商圈 102 至 109 年平均月租金圖.....	20
圖 13	全市 102 至 109 年店面市場租賃交易量圖.....	22
圖 14	主要店面商圈 102 至 109 年租賃交易量圖.....	22
圖 15	主要店面商圈平均租金圖(主要街道).....	23
圖 16	主要店面商圈平均租金圖(非主要街道).....	23
圖 17	全市 102 至 109 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖.....	25
圖 18	全市行政區 102 至 109 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖.....	25

# 臺北市 109 年不動產市場動態年報

## 壹、總體面

### 一、不動產實價登錄交易分析

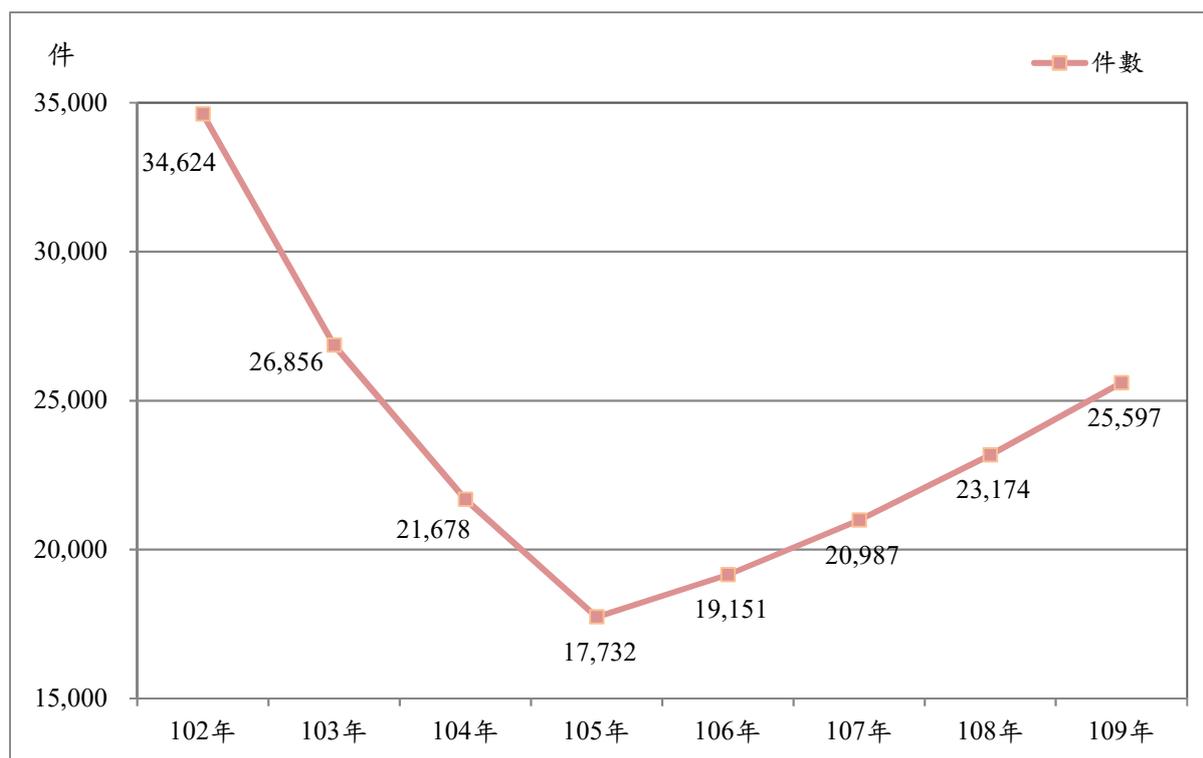
#### (一)實價登錄申報總件數及交易標的種類

##### 1. 買賣案件總件數及交易標的種類占比<sup>2</sup>

##### —109 年買賣總交易量成長 10.46%，房地交易占比 84.97%

全市 102 年至 109 年實價登錄買賣案件交易量呈現 V 形走勢，102 年至 105 年呈逐年遞減情形，自 106 年起逐年回升，109 年較 108 年成長 10.46%。以交易標的種類區分，109 年仍以房地占比最高，比重為 84.97%，較 108 年略減 0.34%；土地交易占比 9.56%，較 108 年微增 0.91%。

圖 1 102 至 109 年買賣案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>2</sup>占比係指各交易標的種類買賣件數占全市買賣總件數之比例。

表 1 102 至 109 年交易標的種類統計表

全市	種類	土地	房地	建物	車位	合計	上期比較
102 年	件數	3,890	29,159	170	1,405	34,624	—
	占比	11.23%	84.22%	0.49%	4.06%	100%	
103 年	件數	2,947	22,353	198	1,358	26,856	-22.44%
	占比	10.97%	83.23%	0.74%	5.06%	100%	
104 年	件數	2,191	17,905	205	1,377	21,678	-19.28%
	占比	10.11%	82.59%	0.95%	6.35%	100%	
105 年	件數	1,389	15,002	136	1,205	17,732	-18.20%
	占比	7.83%	84.60%	0.77%	6.80%	100%	
106 年	件數	2,066	15,715	163	1,207	19,151	8.00%
	占比	10.79%	82.06%	0.85%	6.30%	100%	
107 年	件數	1,860	17,751	143	1,233	20,987	9.59%
	占比	8.86%	84.58%	0.68%	5.88%	100%	
108 年	件數	2,003	19,770	135	1,266	23,174	10.42%
	占比	8.65%	85.31%	0.58%	5.46%	100%	
109 年	件數	2,447	21,750	149	1,251	25,597	10.46%
	占比	9.56%	84.97%	0.58%	4.89%	100%	
總計	件數	18,793	159,405	1,299	10,302	189,799	—
	占比	9.90%	83.99%	0.68%	5.43%	100%	

資料來源：臺北市政府地政局

## 2. 租賃案件總件數及預售屋案件總件數<sup>3</sup>

### —109 年租賃案件交易量增加 5.96%，預售屋案件交易量增加 17.05%

全市 102 年至 109 年實價登錄租賃案件交易量大致呈現逐年上升趨勢，僅 106 年有微幅下跌情形，107 年起回溫，109 年較 108 年增加 5.96%。

102 年至 109 年實價登錄預售屋案件交易量，102 年至 106 年呈逐年遞減情形，自 107 年起逐年回升，109 年較 108 年增加 17.05%。

圖 2 102 至 109 年租賃案件交易量

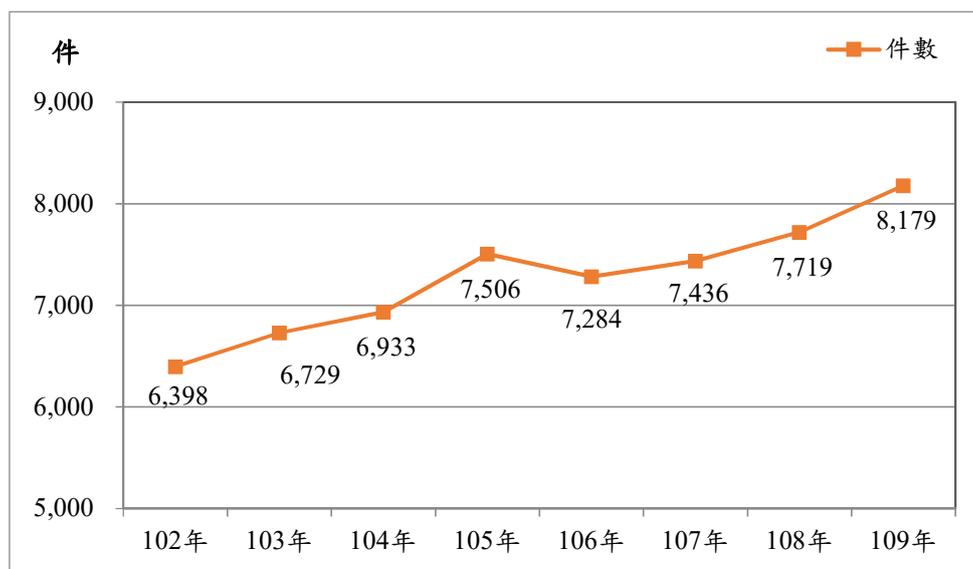
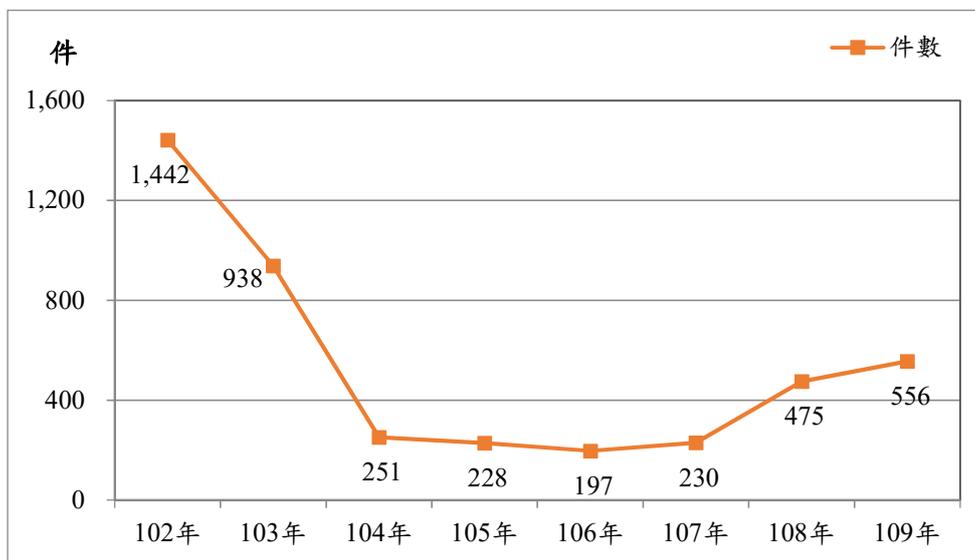


圖 3 102 至 109 年預售屋案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

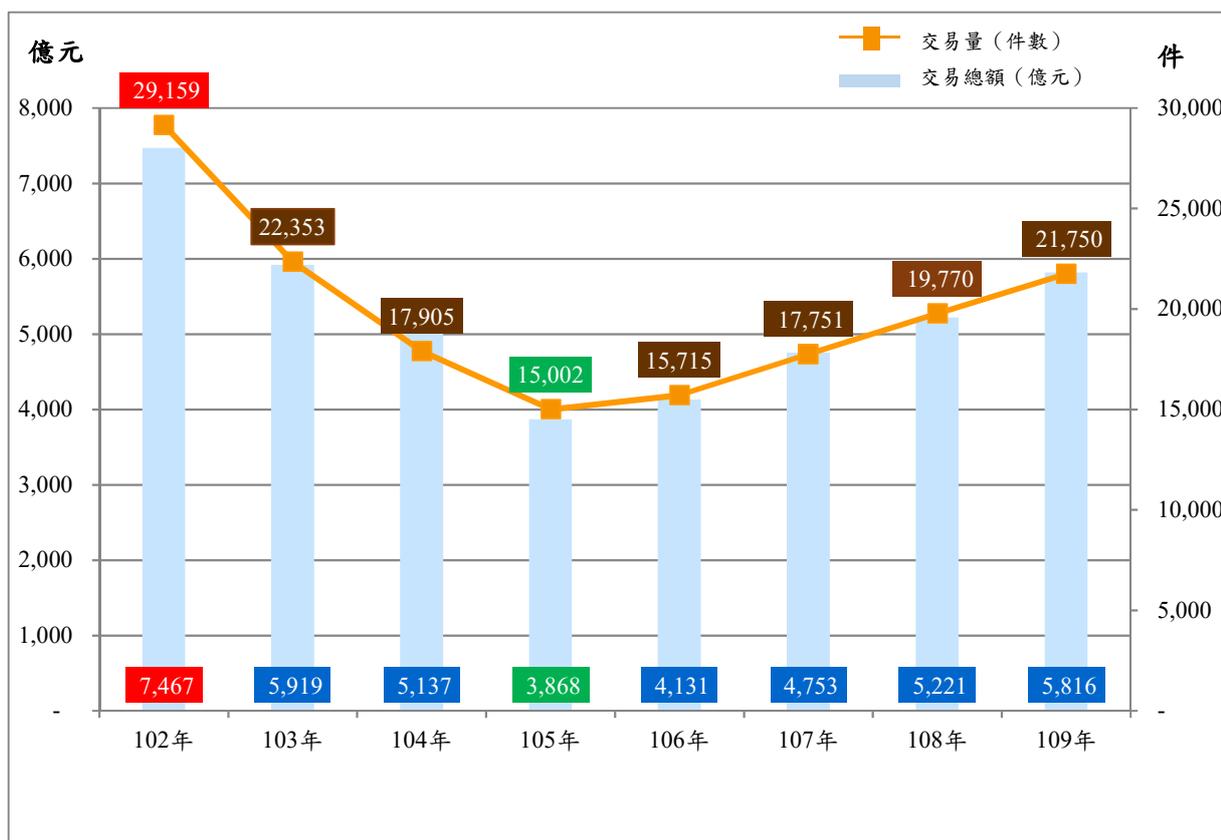
<sup>3</sup>按 110 年 7 月 1 日施行前不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 規定：「經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。……」故本年報僅統計前揭所指經營仲介業務及代銷業務者所申報之租賃及預售屋案件。

## (二)各年度房地交易量及總額

### —109 年房地交易量增加 10.02%，交易總額增加 11.40%

占全市實價登錄交易件數比重最高的房地交易，102 年至 105 年交易量及交易總額逐年萎縮，106 年起止跌回升，109 年交易量較 108 年增加 10.02%，交易總額則增加 11.40%。

圖 4 102 至 109 年房地交易量及總額圖



備註：交易量(總額)最高以紅框標示，最低以綠框標示。

資料來源：臺北市政府地政局

## 貳、次市場面

### 一、住宅市場

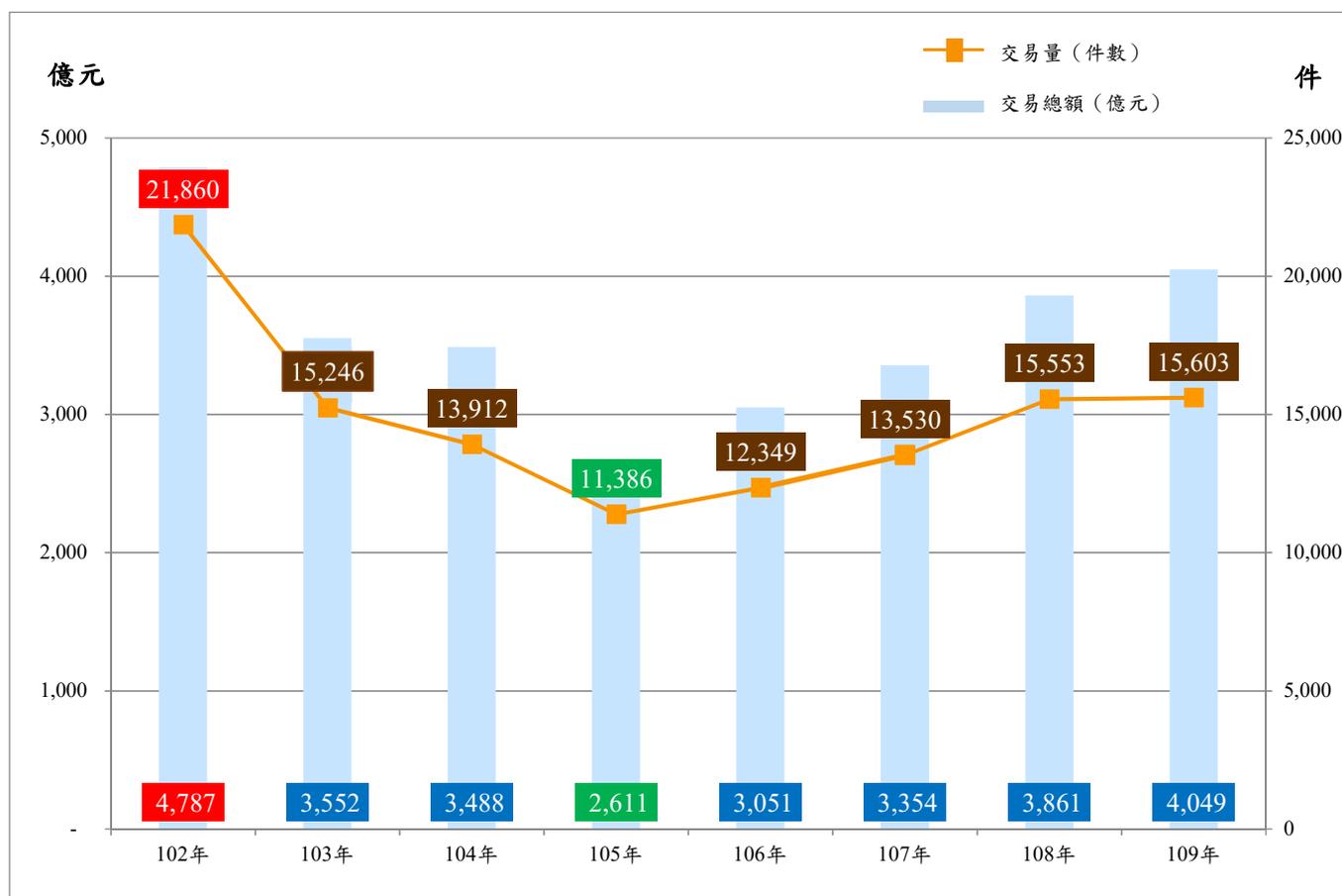
#### (一)住宅交易量及總額

##### 1. 全市住宅交易量及總額

—109 年交易量增加 0.32%，交易總額增加 4.87%

全市 109 年實價登錄住宅交易件數<sup>4</sup>為 15,603 件，較 108 年 15,553 件增加 0.32%；交易總額為 4,049 億元，較 108 年 3,861 億元增加 4.87%。交易量及交易總額皆為 103 年以來新高。

圖 5 102 至 109 年住宅交易量及總額圖



備註：交易量(總額)最高以紅框標示，最低以綠框標示。

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>4</sup>住宅交易件數：與房地交易件數區別為不含商(廠)辦、店面。包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房等，排除土地、車位及地下層、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價格異常案件)。

## 2. 各行政區住宅交易量

### —109 年中山區交易量連 8 年居冠，北投區增幅最大

109 年 12 行政區交易件數相較 108 年有 5 個行政區增加、7 個行政區減少，其中以北投區增幅最高，增加 9.82%；松山區減幅最大，減少 9.50%。109 年交易量中山區最多 2,088 件連續 8 年居冠，其次為內湖區 2,043 件及文山區 1,728 件；交易件數最少為南港區僅 701 件，與中山區相差約 1.98 倍。

圖 6 各行政區 102 至 109 年住宅交易量圖



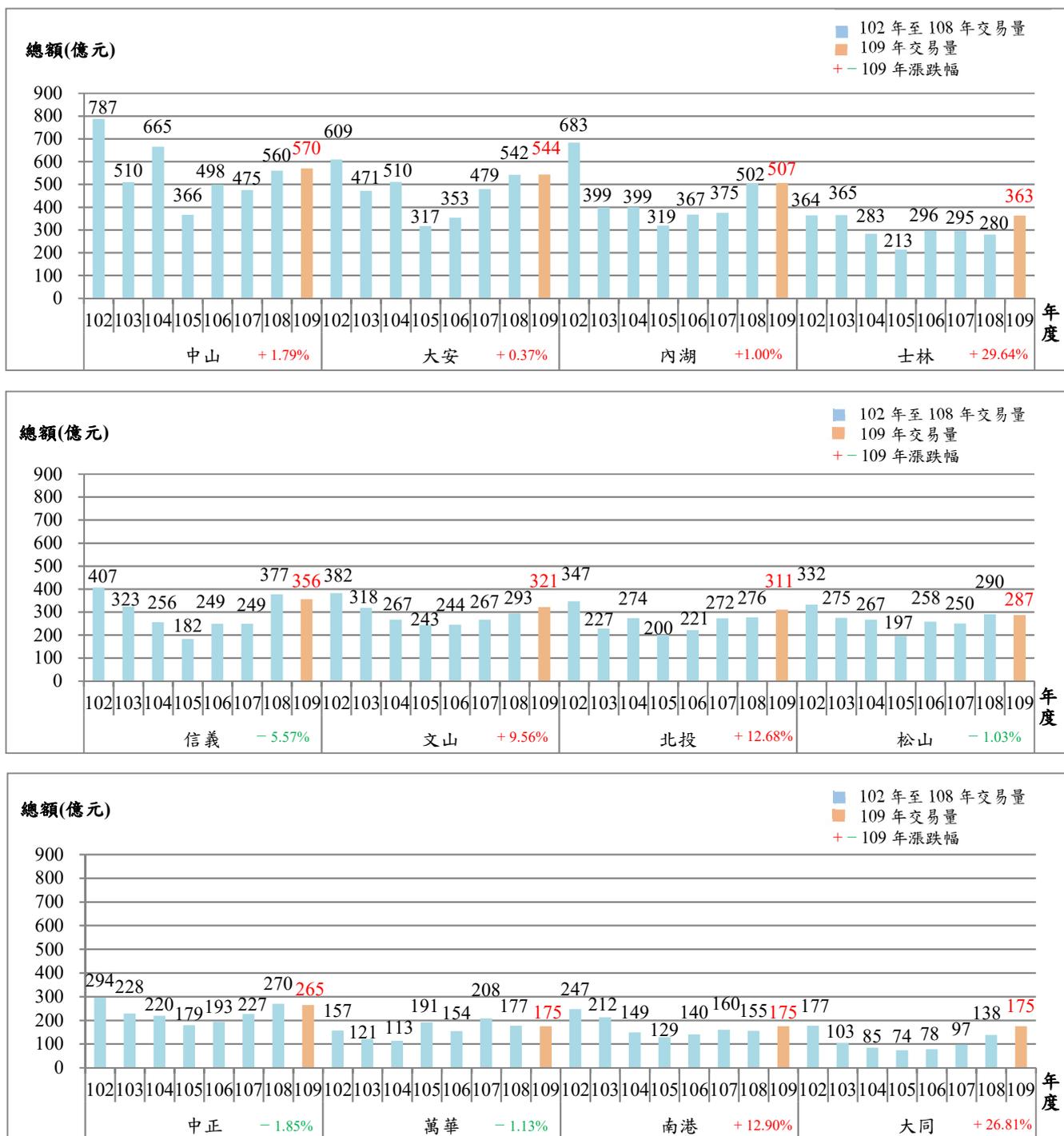
資料來源：臺北市府地政局

### 3. 各行政區住宅交易總額

#### —109 年中山區交易總額蟬聯居冠，與萬華、南港、大同 3 區相差 2.26 倍

109 年 12 行政區除信義、松山、中正及萬華 4 區交易總額下滑外，其餘 8 區均呈現增加情形。109 年交易總額由中山區以 570 億元蟬聯居冠，其次為大安區 544 億元及內湖區 507 億元；交易總額最低為萬華、南港、大同 3 區均僅 175 億元，與中山區相差約 2.26 倍。

圖 7 各行政區 102 至 109 年住宅交易總額圖



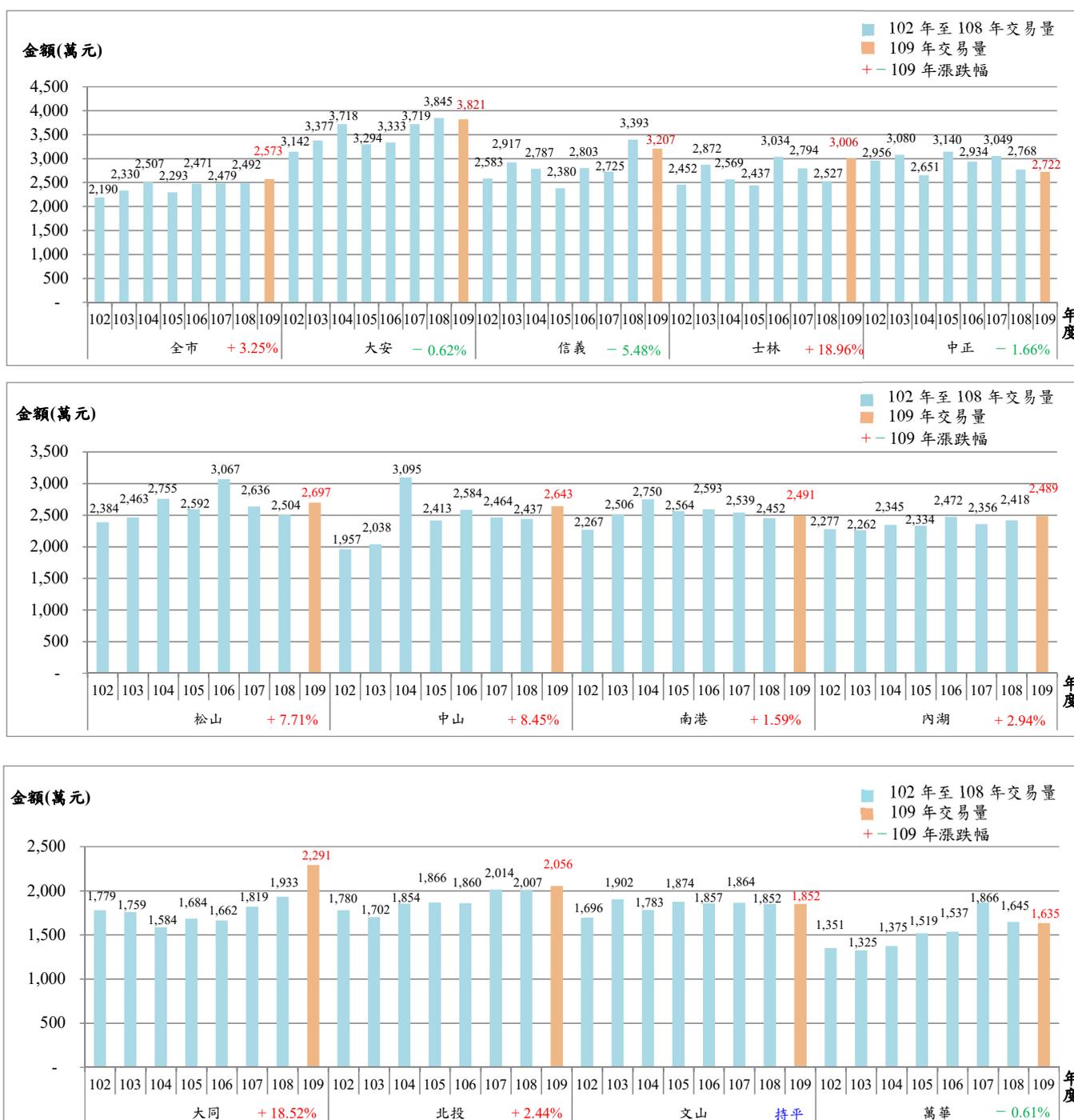
資料來源：臺北市政府地政局

## (二)全市及各行政區住宅平均交易總價

### —109 年住宅平均交易總價上漲 3.25%，創 102 年以來新高

從全市住宅平均交易總價<sup>5</sup>觀察，109 年全市平均總價為 2,573 萬元，較 108 年 2,492 萬元上漲 3.25%，創 102 年以來新高。12 行政區平均交易總價呈現 7 區上漲，1 區持平，4 區下跌情形。平均交易總價前 3 名依序為大安區 3,821 萬元、信義區 3,207 萬元及士林區 3,006 萬元；最低為萬華區 1,635 萬元，與最高的大安區相差約 1.34 倍。

圖 8 全市及各行政區 102 至 109 年住宅平均交易總價圖



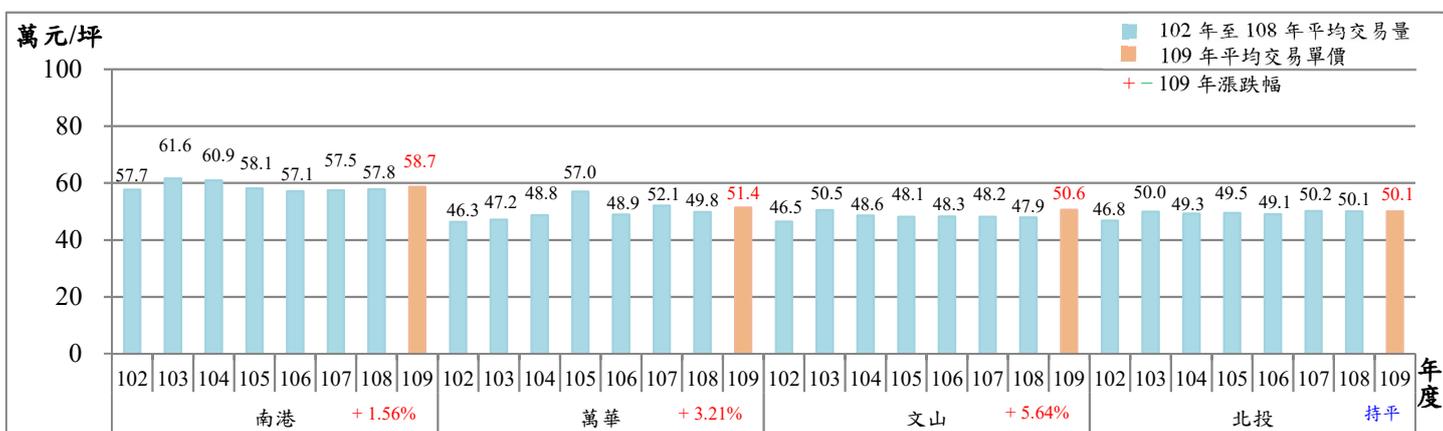
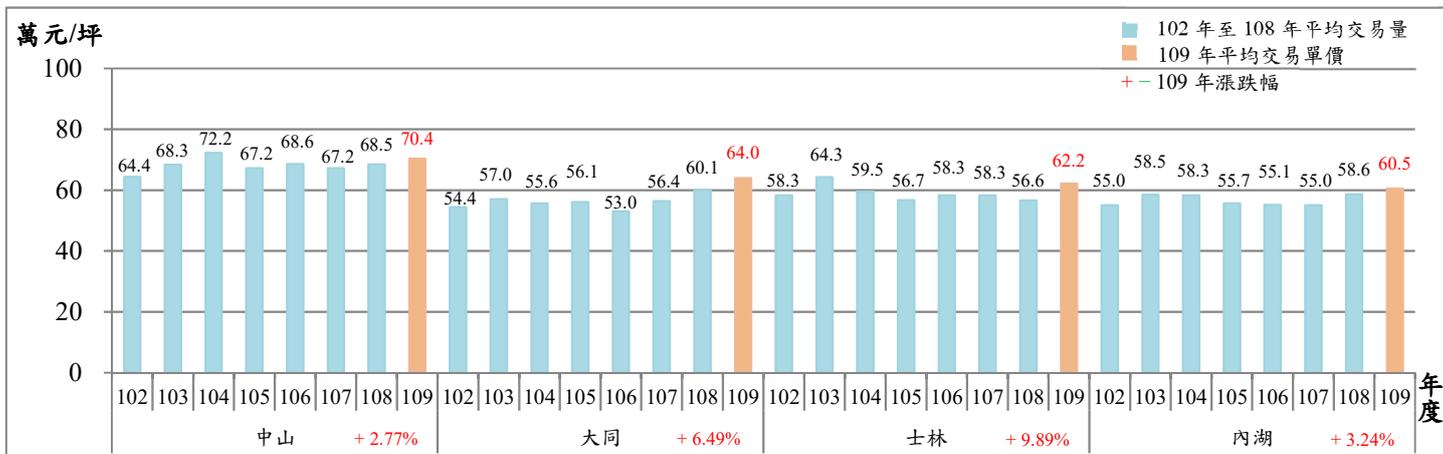
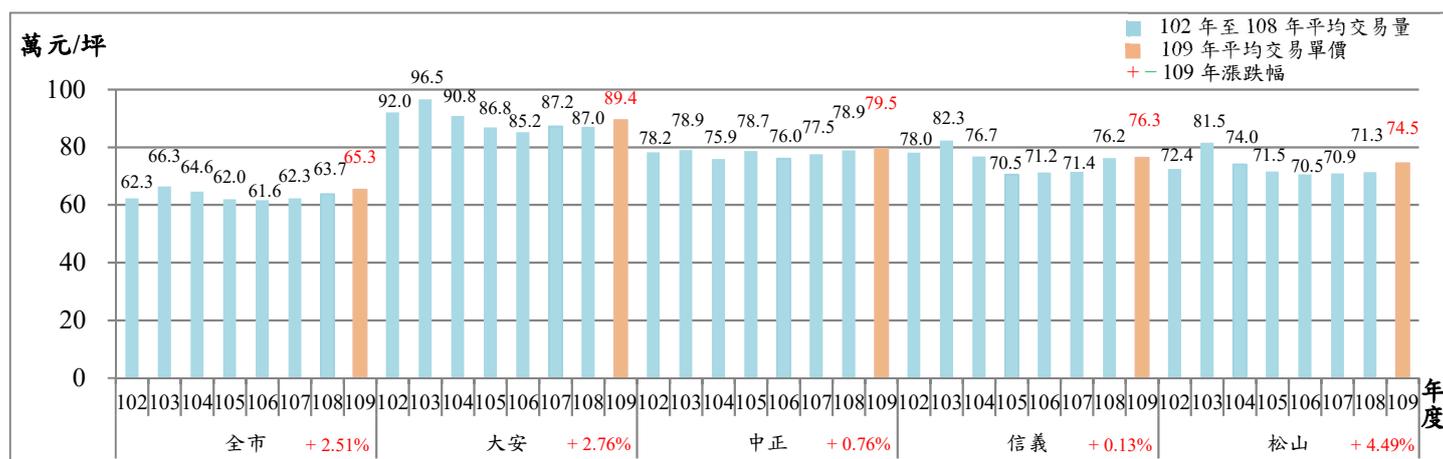
資料來源：臺北市政府地政局

### (三)全市及各行政區住宅平均交易單價

#### —109 年住宅平均交易單價上漲 2.51%，11 行政區上漲，僅北投區持平

從全市住宅平均交易單價<sup>5</sup>觀察，109 年全市平均單價為 65.3 萬元/坪，較 108 年 63.7 萬元/坪上漲 2.51%。12 行政區平均交易單價呈現 11 區上漲，北投區 1 區持平情形。平均交易單價仍由大安區以 89.4 萬元/坪居首，其次為中正區 79.5 萬元/坪及信義區 76.3 萬元/坪；最低為北投區 50.1 萬元/坪。

圖 9 全市及各行政區 102 至 109 年住宅平均交易單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>5</sup>住宅平均交易總價(單價)：係以實價登錄案件所有 2 樓(含)以上住宅交易總價(單價)總和除以案件數所得之算術平均數。

## (四)全市高單價住宅交易件數變化及各年交易單價前 10 名

統計 102 年至 109 年全市住宅交易單價在 200 萬元/坪以上交易案件，以 108 年件數最多，共計 44 件，其次為 104 年 37 件、109 年 26 件，105 年交易件數最少，全年僅 3 件。

另觀察住宅交易單價前 10 名，各年度榜首分別為 102、104 及 106 年大安區帝寶、103 年信義區皇翔御璫、105 年中正區松濤苑、107 年及 109 年大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤、108 年中山區西華富邦。至 109 年止全市住宅交易單價最高仍為大安區帝寶 298.2 萬元/坪。

表 2 102 至 109 年住宅交易單價前 10 名

名次	102 年			103 年			104 年			105 年		
	行政區	案名	單價	行政區	案名	單價	行政區	案名	單價	行政區	案名	單價
1	大安	帝寶	298.2	信義	皇翔御璫	290.5	大安	帝寶	290.8	中正	松濤苑	270
2	大安	帝寶	298.1	信義	皇翔御璫	290	中山	西華富邦	290.6	中正	松濤苑	268.5
3	大安	帝寶	281.6	大安	元大栢悅	280	中山	西華富邦	290.2	士林	華固天鑄	207.4
4	信義	皇翔御璫	276	信義	皇翔御璫	277.3	中山	西華富邦	286.5	大安	吾疆	199.8
5	大安	帝寶	275	信義	皇翔御璫	275	中山	西華富邦	286.4	松山	文華苑	199.7
6	大安	元大栢悅	271	大安	帝寶	272.8	信義	皇翔御璫	280.3	中正	頂禾園	192.5
7	信義	皇翔御璫	270	大安	帝寶	269.1	信義	信義富邦	277.4	中正	頂禾園	189.6
8	信義	皇翔御璫	260.1	中正	松濤苑	268	大安	帝寶	275.2	中山	帝景水花園	186.4
9	中正	松濤苑	260	信義	皇翔御璫	260	中正	松濤苑	270.6	松山	文華苑	184.7
10	信義	信義帝寶	200	大安	吾疆	254.1	中山	西華富邦	256.9	信義	台北信義	184
統計 200 萬元 以上交易件數	10 件			15 件			37 件			3 件		

名次	106 年			107 年			108 年			109 年		
	行政區	案名	單價	行政區	案名	單價	行政區	案名	單價	行政區	案名	單價
1	大安	帝寶	288	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	281.5	中山	西華富邦	264	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	260.3
2	中山	西華富邦	257.2	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	275	中山	西華富邦	264	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	259.5
3	信義	文心信義	222	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	272.6	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	256.1	大安	帝寶	259.2
4	信義	文心信義	219.9	中正	松濤苑	252.5	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	250.7	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	255.1
5	信義	文心信義	214.9	大安	勤美璞真	249.8	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	245	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	251.5
6	信義	文心信義	212.9	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	232.8	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	233.9	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	238.2
7	中山	西華富邦	212.5	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	230.8	信義	琢白	232	信義	琢白	228.1
8	中山	代官山	210	中山	西華富邦	223.4	中山	西華富邦	228.3	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	228
9	信義	文心信義	210	信義	文心信義	221.4	信義	聯合大於	228.1	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	226.5
10	信義	文心信義	210	信義	皇翔御璠	219	松山	華固名鑄	225.8	松山	潤泰敦峰	225.4
統計 200 萬元 以上交易件數	10 件			19 件			44 件			26 件		

資料來源：臺北市政府地政局

## (五)總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區

為提供更多購屋資訊，地政局特依臺北市建築管理工程處備查有案且總戶數達 100 戶以上住宅建立實價登錄「大社區交易履歷」，並精選 109 年交易總價區間為未滿 1,000 萬元、1,000-1,500 萬元、1,500-2,000 萬元等前 10 大熱門交易社區，提供不同預算之民眾參考。

從各總價區間交易最熱門的大社區來看，未滿 1,000 萬元及 1,000-1,500 萬元均由內湖區文德好境，分別以 12.4 坪(交易件數計 23 件)及 15.6 坪(交易件數計 48 件)1 房型產品奪冠；1,500-2,000 萬元為文山區天際(交易件數計 35 件)2 房型產品為主。

就交易案件產品類型來看，總價未滿 1,000 萬元社區案件，格局多以 1 房為主；總價 1,000-1,500 萬元的選擇則相對有彈性，含括 1 房、2 房及少部分 3 房；總價 1,500-2,000 萬元則以 2-3 房為大宗。

熱門交易大社區前 10 名中，交易總價未滿 1,000 萬元以文山區為主；交易總價 1,000-1,500 萬元以中山、文山及萬華區最多；交易總價 1,500-2,000 萬元則以內湖區為最多。

綜觀 109 年交易總價未滿 2,000 萬元之熱門大社區，按行政區分布以文山區居冠，總計有 7 個大社區上榜。

表 3 109 年全市交易總價未滿 1,000 萬元之 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 <sup>6</sup> (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	內湖	文德好境	196	23	74.8	12.4	1 房
2	中山	春暉大樓	538	22	44.7	14.0	1 房
3	文山	寶來社區	928	17	28.9	29.5	2-3 房
4	文山	欣聯芳朵	112	16	72.8	10.0	1 房
5	文山	巨星廣場大廈	845	12	44.2	15.5	1 房
6	中山	首都大廈	303	11	52.1	10.6	1 房
6	文山	愛眉山莊	408	11	48.5	15.6	1 房
6	萬華	國光社區	1,440	11	49.4	16.1	2 房
9	萬華	真愛密碼	144	9	53.4	13.3	1 房
9	內湖	力霸國鼎	343	9	66.9	11.7	1 房

表 4 109 年全市交易總價 1,000-1,500 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 <sup>6</sup> (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	內湖	文德好境	196	48	75.1	15.6	1 房
2	文山	天際	214	43	64.4	20.8	2 房
3	萬華	都美艷	188	25	60.7	19.4	1-2 房
4	松山	台北摩根	353	20	79.4	16.2	1 房
5	大同	超·站 S	317	15	79.4	17.7	1 房
5	文山	萬芳社區國宅	1,067	15	44.7	27.3	2-3 房
7	中山	新東京宅	324	14	85.8	14.5	1 房
8	萬華	台北晶麒	689	13	63.9	16.8	1 房
9	中山	鎮金殿	306	12	86.2	14.4	1-2 房
10	北投	文化國宅	995	11	36.5	36.5	3 房

表 5 109 年全市交易總價 1,500-2,000 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 <sup>6</sup> (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	文山	天際	214	35	64.7	24.6	2 房
2	萬華	都美艷	188	31	59.7	26.6	2 房
3	南港	南港一號社區國宅 (南港花園社區)	1,714	18	44.9	39.2	3 房
4	內湖	文心日日	270	14	67.9	25.5	1 房
4	內湖	基河國宅	1,351	14	48.6	37.9	2-3 房
6	萬華	青年新城 (青年社區國宅)	1,769	12	50.6	33.7	3 房
7	文山	國賓伊頓	141	11	44.6	27.9	2 房
8	中山	榮耀之星	206	10	82.5	19.8	1 房
8	內湖	湖光國宅	1,889	10	52.6	32.4	3 房
10	大同	超·站 S	317	9	69.9	26.4	2 房

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>6</sup>平均單價及建物平均坪數均以「算術平均數」方式計算，統計資料排除含 1 樓、地下室及持分移轉之交易案件，另部分交易單價未登錄車位價格、面積，將影響計算之平均單價及面積，特予說明。

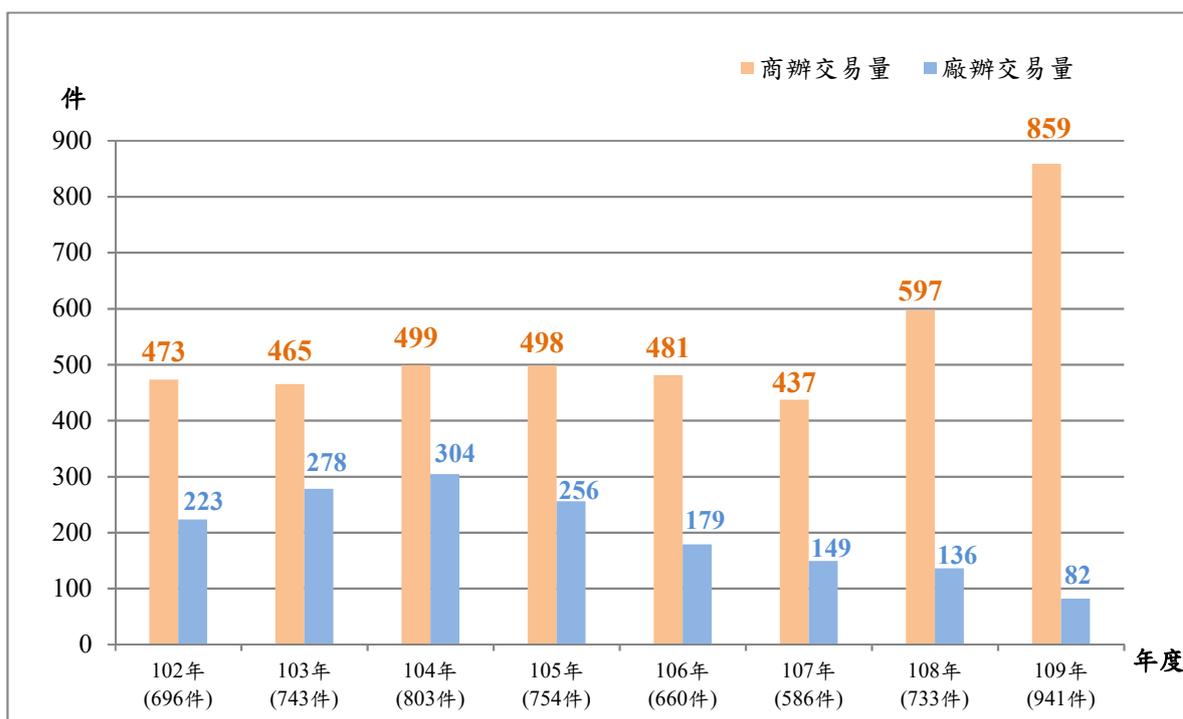
## 二、辦公市場

### (一)全市辦公市場租賃交易量

#### —109 年商辦租賃交易量創 102 年以來新高，廠辦連 5 年下滑

全市辦公市場 109 年實價登錄租賃交易件數 941 件<sup>7</sup>，較 108 年 733 件增加 28.38%。其中商辦租賃交易件數為 859 件，較 108 年 597 件增加 43.89%<sup>8</sup>，創 102 年以來新高。廠辦租賃交易件數 82 件，較 108 年 136 件減少 39.71%<sup>9</sup>，交易量連 5 年下滑。

圖 10 102 至 109 年辦公市場租賃交易量圖



註：10x 年(x 件)係表示各年度辦公市場(含商辦、廠辦)租賃交易量

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>7</sup>實價登錄租賃交易件數：依相關法令規定，僅不動產經紀業居間代理成交之不動產租賃案件，必須於時限內完成實價申報登錄作業，故不包含自行招租成交之租賃案件，所以只能反映不動產租賃市場的一部分態樣，並非市場的全貌。

<sup>8</sup>主要因成功路四段、光復北路、仁愛路四段、基隆路一段、中山北路三段、松江路、敦化南路一、二段等一帶實價登錄商辦租賃案件增加所致。

<sup>9</sup>主要因瑞光路、堤頂大道、內湖路一段等一帶實價登錄廠辦租賃案件減少所致。

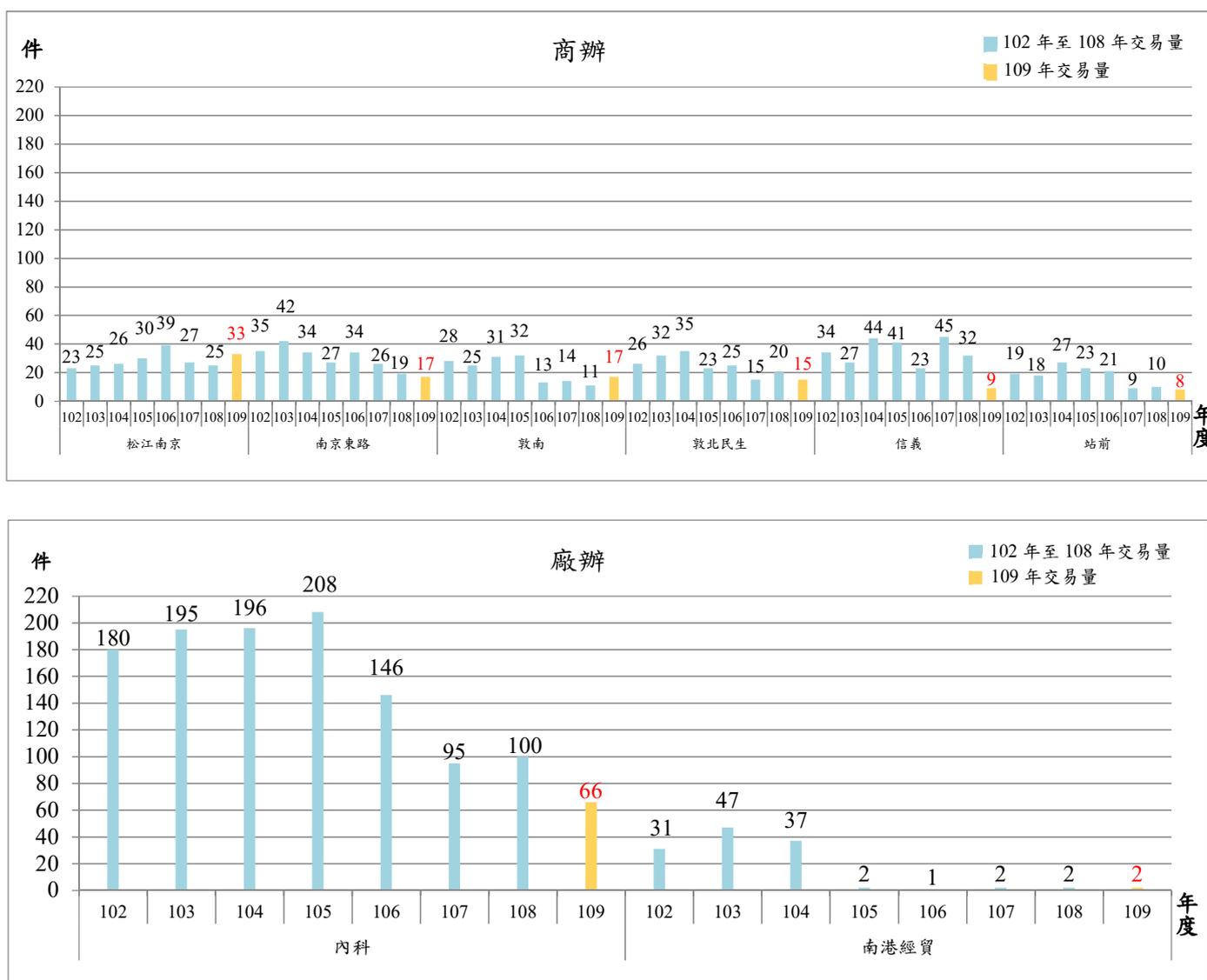
## (二)主要辦公商圈租賃交易量

### —109 年商辦租賃松江南京商圈最熱，廠辦租賃內科稱王

109 年主要辦公商圈商辦交易量由松江南京商圈 33 件躍升第一，打敗連續 2 年居首的信義商圈；相較 108 年，松江南京商圈交易量增加 8 件最多，其次為敦南商圈交易量增加 6 件，其餘商圈交易量均下滑。

廠辦部分，109 年交易量以內科 66 件最多，較 108 年 100 件減少 34 件<sup>9</sup>；南港經貿交易量僅 2 件，連 2 年持平。

圖 11 主要辦公商圈 102 至 109 年租賃交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

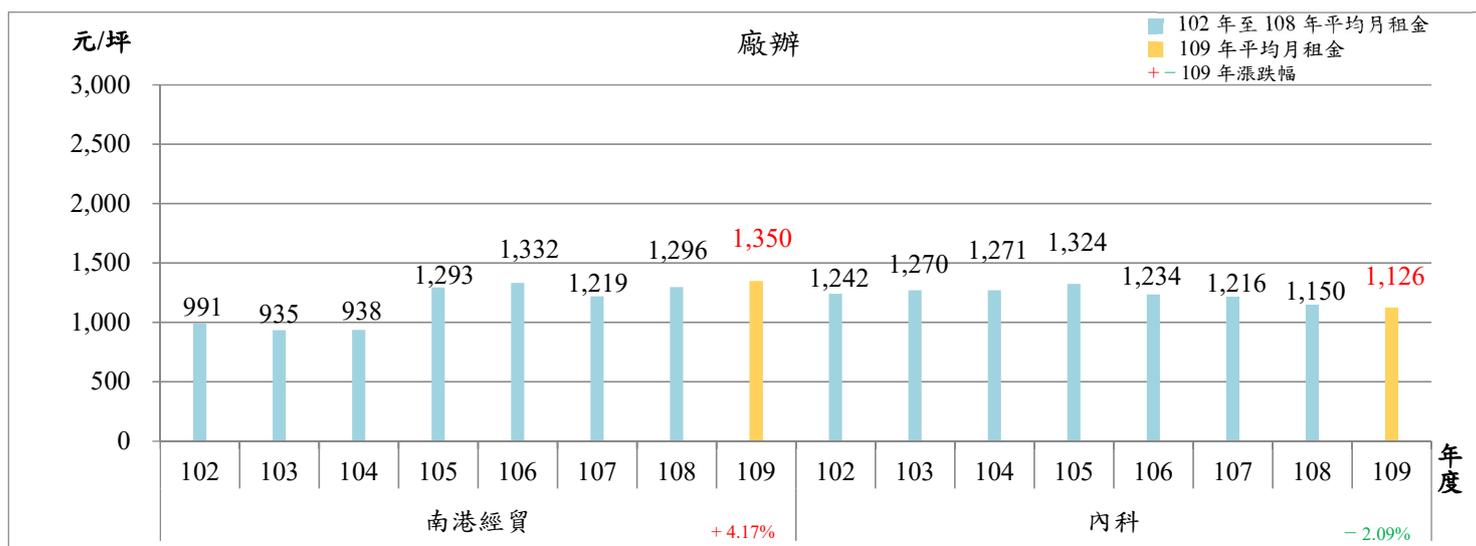
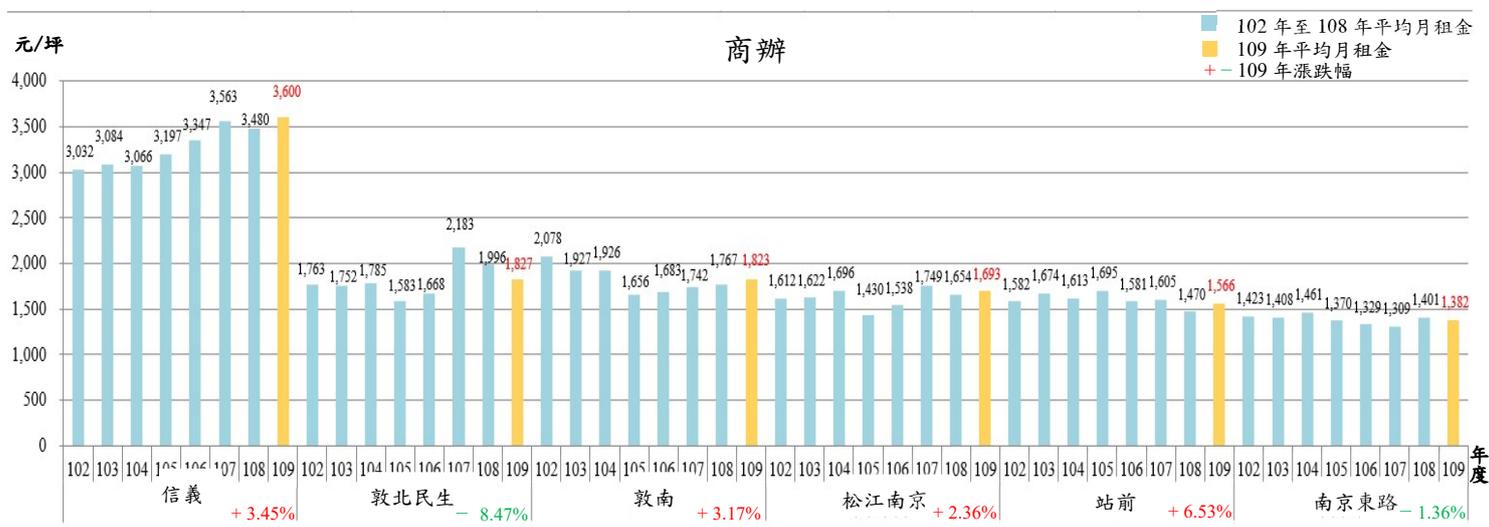
### (三)主要辦公商圈平均月租金

#### —109 年商辦月租金信義商圈持續領先，敦北民生商圈跌幅較大

109 年主要辦公商圈商辦平均月租金單價<sup>10</sup>最高為信義商圈 3,600 元/坪。相較 108 年，除敦北民生及南京東路商圈下跌，其餘辦公商圈皆上漲，並以敦北民生商圈平均月租金由 108 年 1,996 元/坪，跌至 109 年 1,827 元/坪，跌幅 8.47% 較大。

廠辦部分，109 年南港經貿平均月租金單價為 1,350 元/坪<sup>11</sup>，較 108 年 1,296 元/坪上漲 4.17%；內科為 1,126 元/坪，較 108 年 1,150 元/坪下跌 2.09%。

圖 12 主要辦公商圈 102 至 109 年平均月租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>10</sup>主要辦公商圈平均月租金單價因商辦物件異質性大(如屋齡、建坪、樓層等差異)，樣本數較少，平均月租金單價僅供參考。

<sup>11</sup>南港經貿 109 年廠辦租賃案件申報樣本數僅 2 件，代表性較為不足。

**(四)全市商(廠)辦租金單價前 10 名**

統計全市商(廠)辦歷年租金單價前 10 名，交易時間皆在 108 年以前，且均位於信義商圈，租金單價均突破 4,000 元/坪，第 1 名為臺北南山廣場，單價 4,672 元/坪；第 2 名為國泰置地廣場，單價 4,568 元/坪；第 3 名為 101 大樓，單價 4,410 元/坪。109 年最高租金為 101 大樓，單價 4,148 元/坪。

觀察前 10 名分布狀況，最多為臺北南山廣場 4 件，其次為 101 大樓 3 件、國泰置地廣場 2 件、信義經貿大樓 1 件。

表 6 全市商(廠)辦歷年租金單價前 10 名

名次	交易年月	行政區	位置	路段	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (元/坪)
1	107/12	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 38 樓之 1	38/48	臺北 南山廣場	4,672
2	108/07	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 35 樓 B1 室	35/46	國泰置地 廣場	4,568
3	103/04	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 83 樓之 1	83/101	101 大樓	4,410
4	108/07	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 39 樓	39/48	臺北 南山廣場	4,400
5	107/11	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 37 樓及 37 樓之 1	37/48	臺北 南山廣場	4,358
6	108/10	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 23 樓 A1 室	23/46	國泰置地 廣場	4,351
7	107/07	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 35 樓	35/101	101 大樓	4,300
7	108/07	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 38 樓	38/48	臺北 南山廣場	4,300
9	103/02	信義區	信義商圈	信義路五段 106 號 11 樓 B 室	11/12	信義 經貿大樓	4,255
10	108/06	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 32 樓	32/101	101 大樓	4,200

資料來源：臺北市政府地政局

### 三、店面市場

#### (一)全市店面市場及主要店面商圈租賃交易量

##### —109 年全市店面租賃交易量增加 21.28%，創 102 年以來新高

全市 109 年店面租賃交易量 684 件，較 108 年 564 件增加 21.28%，創 102 年以來新高<sup>12</sup>。主要店面商圈部分，以忠孝商圈交易量 21 件相對較多，公館商圈 2 件最少；相較 108 年，西門、公館、士林商圈交易量減少 2 至 5 件，其餘商圈交易量增加 1 至 4 件。

圖 13 全市 102 至 109 年店面市場租賃交易量圖

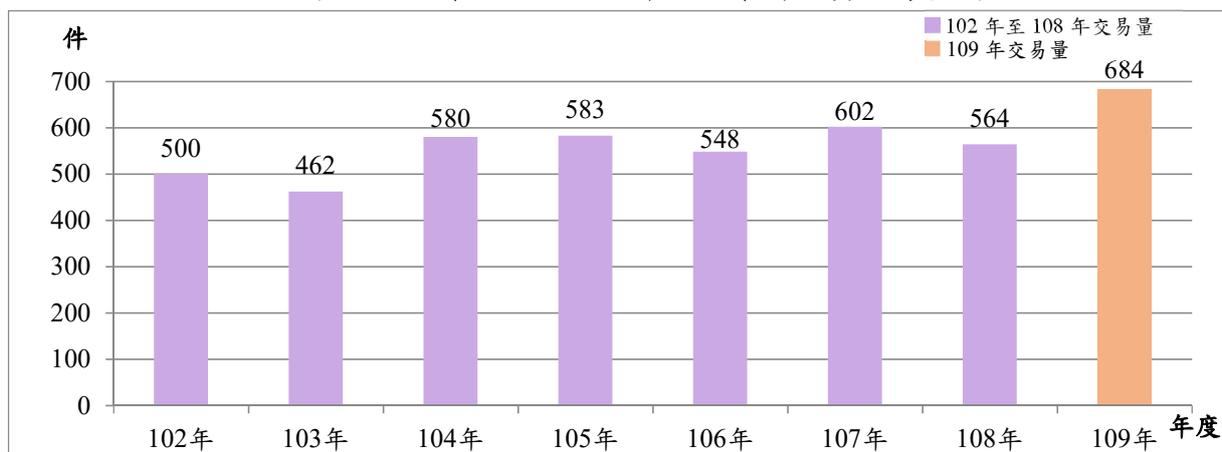
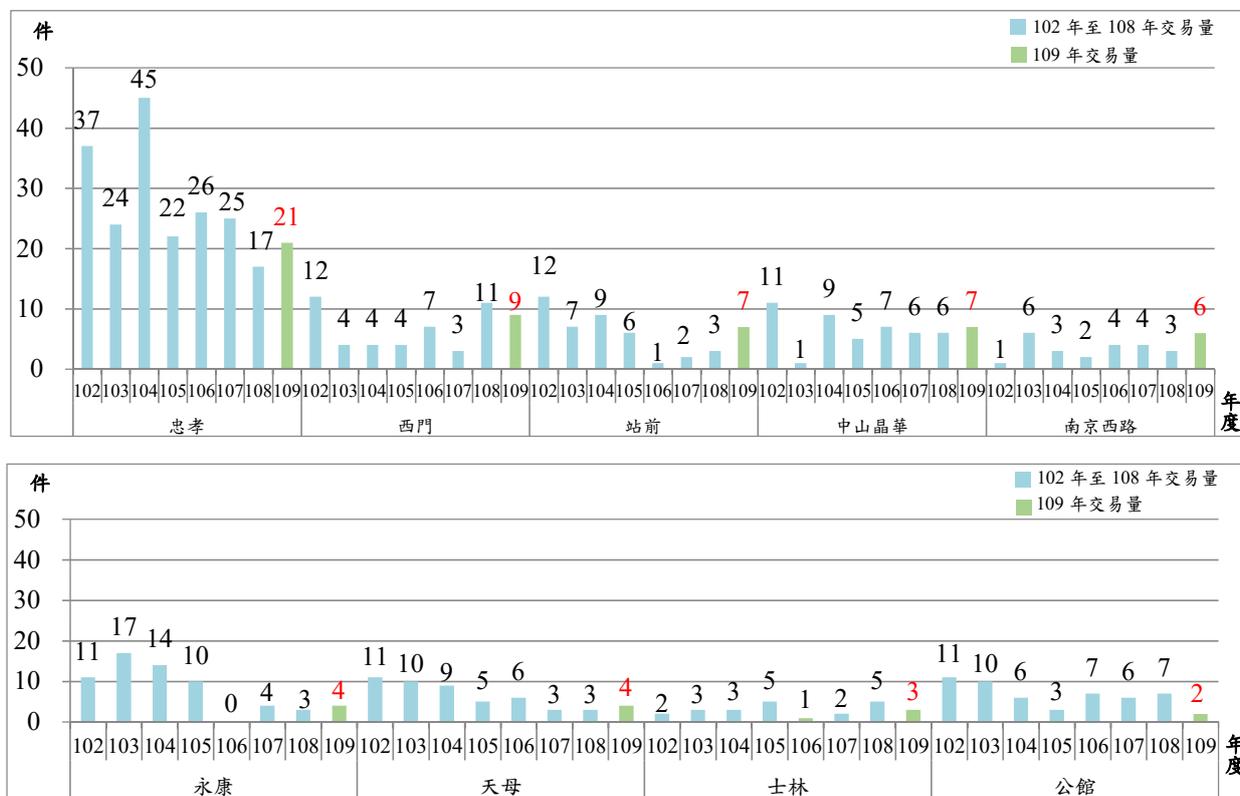


圖 14 主要店面商圈 102 至 109 年租賃交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>12</sup>主要因光復南路、大安路一段、仁愛路四段、南京東路四段、復興北路、松江路、北安路、內湖路、成功路、石牌路等一帶實價登錄店面租賃案件增加所致。

## (二)主要店面商圈平均月租金

### —主要街道店面月租金 9 大商圈皆下跌，士林商圈跌勢最明顯

全市各主要店面商圈依臨路商效情況，區分為「主要街道<sup>13</sup>店面」及「非主要街道店面」2種型態。統計各商圈 102 年至 109 年平均月租金<sup>14</sup>，「主要街道店面」平均月租金單價最高為忠孝商圈 13,765 元/坪；「非主要街道店面」平均月租金最高為西門商圈 5,172 元/坪。天母商圈主要街道與非主要街道月租金分為 2,961 元/坪、1,663 元/坪，相對平易近人。

相較 102 年至 108 年平均月租金價格趨勢，主要街道店面 9 大商圈皆下跌；非主要街道店面，除永康、公館及天母商圈無成交案件，其餘商圈月租金亦皆下跌。其中又以士林商圈下跌趨勢最明顯。

圖 15 主要店面商圈平均租金圖(主要街道)

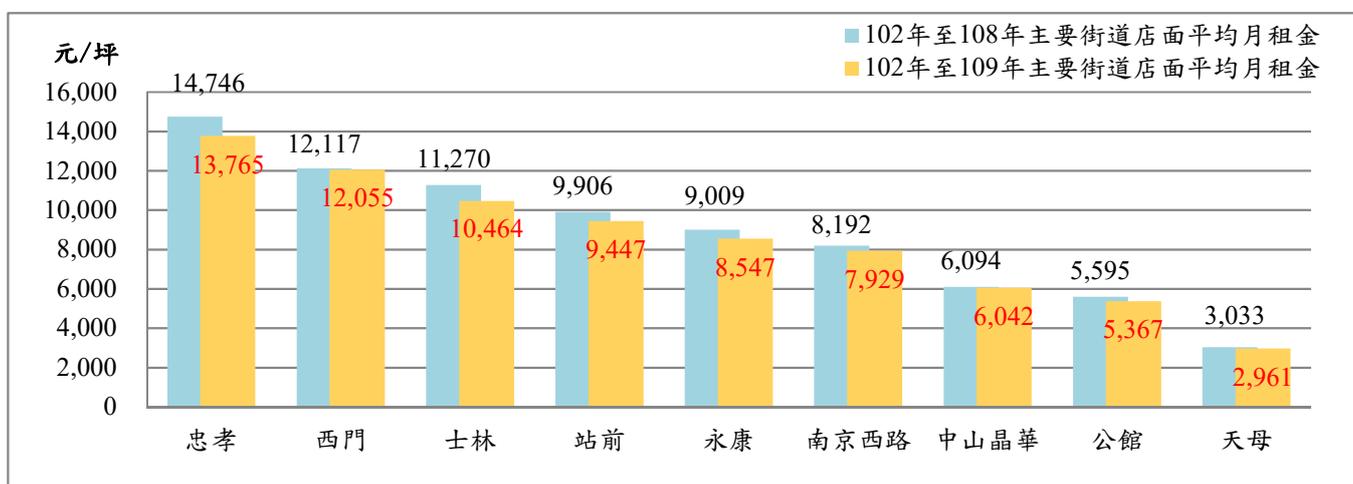
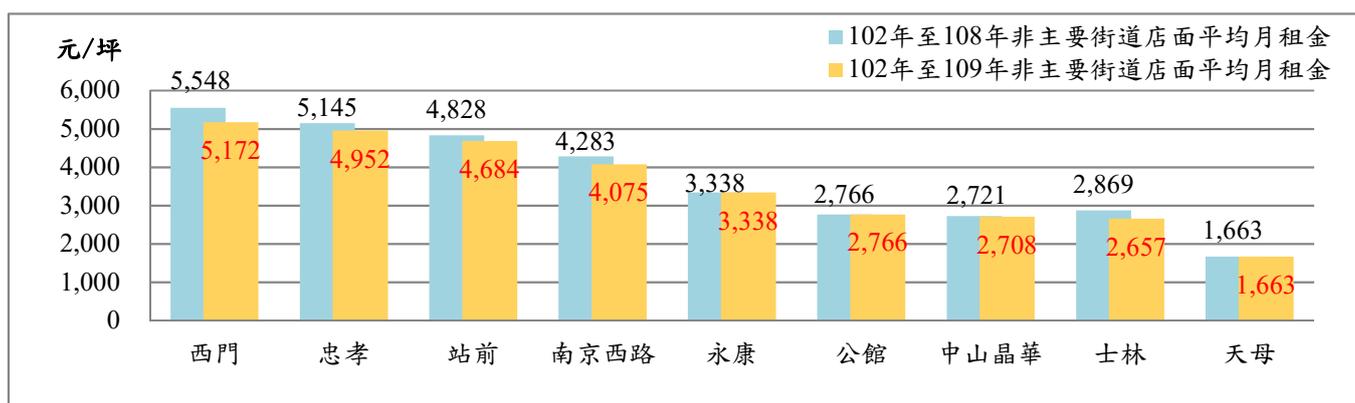


圖 16 主要店面商圈平均租金圖(非主要街道)



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>13</sup>主要街道：主要街道係指各商圈內商業效益最佳之街道，以忠孝商圈為例，其主要街道係指忠孝東路四段沿街店面，非主要街道即位於巷內店面或次要幹道。

<sup>14</sup>平均月租金：因部分商圈租賃交易件數較少，案件異質性大，代表性較為不足，平均月租金單價僅供參考。

**(三)全市店面租金單價前 10 名**

統計至 109 年止全市店面租金單價前 10 名，交易時間皆在 106 年以前，前 3 名均位於忠孝商圈，租金單價分別為 31,679 元/坪、29,646 元/坪及 27,686 元/坪。109 年最高租金店面位於西門町商圈漢中街 119 號，租金單價為 20,252 元/坪。

觀察前 10 名分布狀況，除第 4 名位於站前商圈外，其餘皆位於忠孝商圈。

表 7 全市店面租金單價前 10 名

名次	交易年月	行政區	位置	路段	單價(元/坪)
1	101/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211 號	31,679
2	104/10	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 64 之 1 號	29,646
3	103/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 75 號	27,686
4	102/12	中正區	站前商圈	館前路 6 之 2 號	27,531
5	106/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 201 號	27,392
6	105/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211 號	26,420
7	103/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 75 號	25,667
8	101/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 175 之 1 號	24,834
9	102/05	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 67 號	24,738
10	104/02	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 78 號	22,872

資料來源：臺北市政府地政局

## 四、停車位

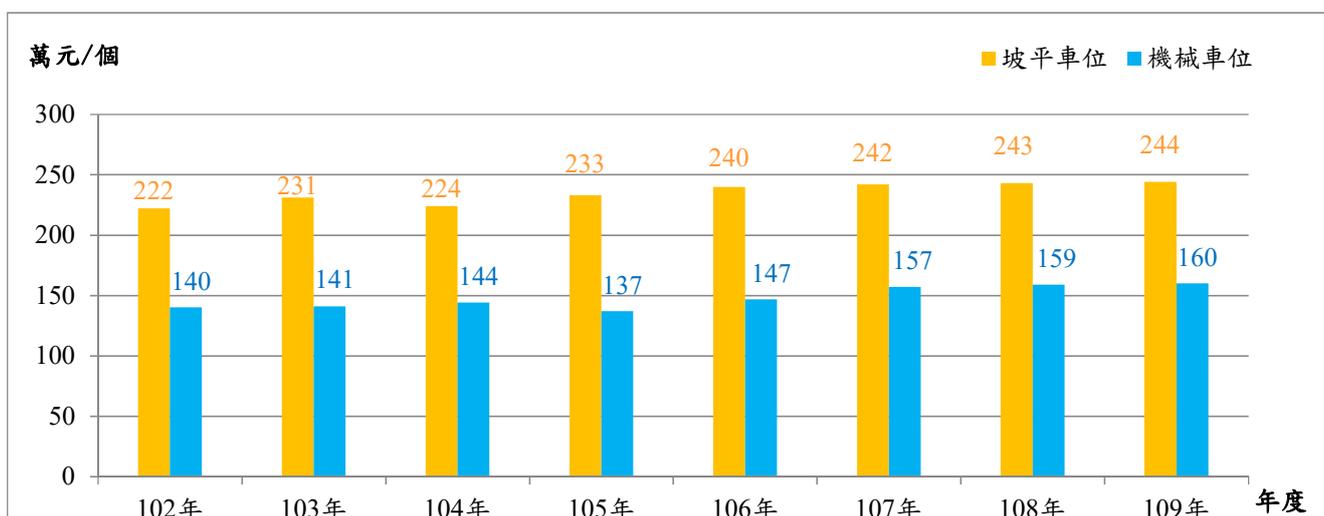
### (一)全市及各行政區停車位買賣平均交易單價

#### —109 年坡道平面車位平均交易單價微升 0.41%，機械車位微升 0.63%

全市 109 年坡道平面車位平均交易單價為 244 萬元/個，較 108 年 243 萬元/個，微漲 0.41%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均交易單價為 160 萬元/個，較 108 年 159 萬元/個，微漲 0.63%。

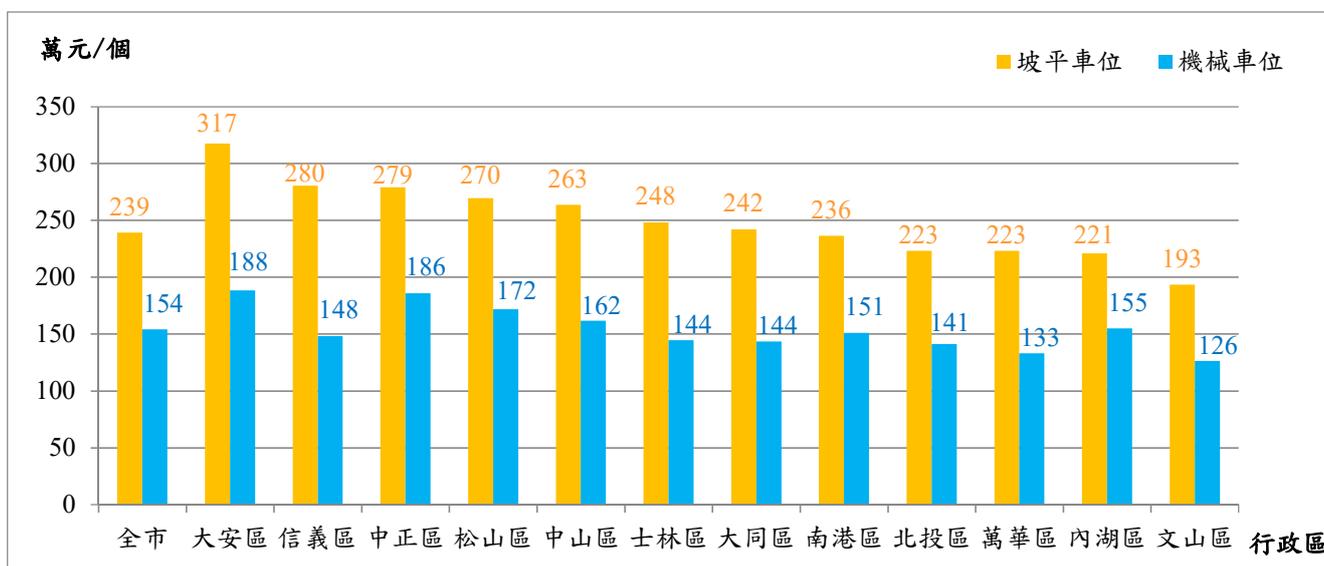
各行政區坡道平面停車位除文山區外，平均單價皆超過 200 萬元/個。其中大安區最高達 317 萬元/個，文山區 193 萬元/個最低。全市各行政區機械車位平均單價皆超過 120 萬元/個，其中以大安區 188 萬元/個最高，文山區 126 萬元/個最低。

圖 17 全市 102 至 109 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 18 全市行政區 102 至 109 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

## (二)停車位價格比值

## —109 年坡道平面車位平均單價約每坪房價 3.76 倍，機械車位為 2.43 倍

統計全市停車位價格比值，坡道平面車位價格 239 萬/個，為每坪房價 3.76 倍，而機械車位價格 154 萬/個，大約是每坪房價 2.43 倍。就各行政區部分，坡平車位價格比值及機械車位價格比值最高者皆為北投區，分別約為房屋單價 4.51 倍及 2.85 倍。另統計機械車位價格約為坡道平面車位價格的 6 成。

表 8 全市行政區 102 至 109 年車位價格比值

行政區	坡平車位 平均單價 (萬元/個)	機械車位 平均單價 (萬元/個)	住宅平均 交易單價 (萬元/坪)	坡平車位 —— 房屋單價	機械車位 —— 房屋單價	機械車位 —— 坡平車位
全市	239	154	63.5	3.76	2.43	64.44%
大安	317	188	89.4	3.55	2.10	59.31%
信義	280	148	75.3	3.72	1.97	52.86%
中正	279	186	78.0	3.58	2.38	66.67%
松山	270	172	73.3	3.68	2.35	63.70%
中山	263	162	68.4	3.85	2.37	61.60%
士林	248	144	59.3	4.18	2.43	58.06%
大同	242	144	57.1	4.24	2.52	59.50%
南港	236	151	58.7	4.02	2.57	63.98%
北投	223	141	49.4	4.51	2.85	63.23%
萬華	223	133	50.2	4.44	2.65	59.64%
內湖	221	155	57.1	3.87	2.71	70.14%
文山	193	126	48.6	3.97	2.59	65.28%
行政區平均比值				3.97	2.46	62.00%

備註：價格比值部分最高以紅框標示，最低以綠框標示。

資料來源：臺北市政府地政局

## 參、總結

資訊的公開透明是引導不動產市場健全發展的首要工作，為提供完整的不動產資訊，讓各界掌握房市脈動趨勢，臺北市地政局以實價登錄資料為基礎，分為總體面及次市場面兩大部分進行大數據分析，統整歸納如下。

### 一、年報小結

#### (一) 總體面

##### 1. 109 年買賣交易量成長 10.46%，連 4 年增加；房地交易占比 84.97%，仍居交易主流

歷年全市買賣案件交易總件數，自 102 年最高點 34,624 件，逐年遞減至 105 年 17,732 件，並自 106 年回升，109 年買賣總交易量 25,597 件，較 108 年成長 10.46%。交易標的種類部分，歷年均以房地交易為主流，占所有交易標的 80% 以上，109 年占比為 84.97%，較 108 年略減 0.34%；土地交易占比 9.56%，較 108 年微增 0.91%。

租賃案件申報交易件數，102 年至 109 年間僅 106 年微幅下跌，其餘各年度均呈現增加趨勢，109 年交易件數 8,179 件，較 108 年成長 5.96%，創 102 年以來新高。

預售屋案件申報交易件數，以 102 年 1,442 件最多，106 年 197 件最少。109 年交易件數 556 件，較 108 年成長 17.05%。

##### 2. 109 年房地交易量增加 10.02%，交易總額成長 11.40%

歷年全市房地交易量變動走向與買賣案件交易總件數趨勢一致，從 102 年高點 29,159 件，逐年遞減至 105 年低點 15,002 件，106 年後回升，109 年交易件數 21,750 件，較 108 年成長 10.02%。

歷年房地交易總額變化與交易量變動趨勢吻合，最高為 102 年 7,467 億元，最低為 105 年 3,868 億元。109 年交易總額 5,816 億元，較 108 年成長 11.40%。

#### (二) 次市場面

##### 1. 109 年全市住宅交易量及總額較 108 年增加，均為 103 年以來新高，交易熱區由中山區連 8 年居冠

從全市住宅市場交易總件數觀察，109 年全市交易量 15,603 件，較 108 年增加 0.32%；各行政區交易量以中山區最多 2,088 件，連 8 年奪冠，南港區最少 701 件。

全市交易總額 4,049 億元，較 108 年增加 4.87%；各行政區交易總額以中山區最高 570 億元，萬華、南港、大同 3 區最低均僅 175 億元。

## **2. 109 年全市住宅平均交易總價上漲 3.25%，平均交易單價上漲 2.51%，大安區穩居住宅平均交易總價、單價之首**

從全市住宅平均交易總價觀察，109 年全市平均總價為 2,573 萬元，較 108 年上漲 3.25%；各行政區平均總價最高為大安區 3,821 萬元，最低為萬華區 1,635 萬元。

全市住宅平均單價為 65.3 萬元/坪，較 108 年上漲 2.51%；各行政區平均單價最高為大安區 89.4 萬元/坪，最低為北投區 50.1 萬元/坪。

## **3. 109 年全市商辦租賃交易量增加 43.89%，主要商圈交易量松江南京商辦躍升第一，月租金仍由信義商辦奪冠**

109 年全市辦公市場租賃申報交易量為 941 件，較 108 年增加 28.38%。其中商辦交易量 859 件，較 108 年增加 43.89%，創 102 年以來新高；廠辦交易量 82 件，較 108 年減少 39.71%，連 5 年下滑。

各主要辦公商圈租賃交易量，商辦以松江南京商圈 33 件躍升第一，打敗連續 2 年居首的信義商圈；廠辦交易仍集中內科。平均月租金，由信義商辦以 3,600 元/坪稱王；內科廠辦 1,126 元/坪，連 4 年走低。

## **4. 109 年全市店面租賃交易量增加 21.28%，創 102 年以來新高，主要商圈交易量西門、公館、士林商圈減少，其餘商圈均增加**

109 年全市店面租賃申報交易量 684 件，較 108 年增加 21.28%，創 102 年以來新高。各主要商圈店面租賃交易以忠孝商圈 21 件相對較多，公館商圈 2 件最少；相對 108 年，西門、公館、士林商圈交易量減少，其餘商圈均增加。

統計 102 年至 109 年平均月租金單價，「主要街道店面」最高為忠孝商圈 13,765 元/坪，「非主要街道店面」最高為西門商圈 5,172 元/坪。相較 102 年至 108 年平均月租金價格趨勢，主要街道店面 9 大商圈皆下跌；非主要街道店面，除永康、公館及天母商圈無成交案件，其餘商圈月租金亦皆下跌。

## **5. 109 年坡道平面車位單價約每坪房價 3.76 倍，大安區單價最高，文山區單價最低**

全市各行政區坡道平面停車位平均單價以大安區 317 萬元/個最高、文山區 193 萬元/個最低；機械(含坡道機械及升降機械)停車位平均單價以大安區 188 萬元/個最高、文山區 126 萬元/個最低。統計全市停車位價格比值，坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.76 倍，機械車位為 2.43 倍。

## 二、一張表看懂 109 年臺北房市

綜整全年臺北市房地產市場動態資訊分析如下表，希藉由重點的歸納，讓各界輕鬆掌握 109 年臺北房市脈絡。

表 9 臺北市 109 年房地產市場分析重點表

分類	重點整理
總體市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 109 年買賣總交易量增加 10.46%，房地交易占比 84.97%。</li> <li>2. 109 年租賃案件交易量增加 5.96%；預售屋案件交易量增加 17.05%。</li> <li>3. 109 年房地交易量增加 10.02%，交易總額增加 11.40%。</li> </ol>
住宅市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 109 年住宅交易量及總額，較 108 年分別增加 0.32%及 4.87%，為 103 年以來新高，中山區交易量連 8 年居冠。</li> <li>2. 109 年平均交易總價上漲 3.25%，最高為大安區 3,821 萬元，最低為萬華區 1,635 萬元。</li> <li>3. 109 年平均交易單價上漲 2.51%，最高為大安區 89.4 萬元/坪，最低為北投區 50.1 萬元/坪。</li> </ol>
辦公市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 109 年辦公租賃交易量增加 28.38%，商辦交易量成長 43.89%，創 102 年以來新高；廠辦交易量減少 39.71%，連 5 年下滑。</li> <li>2. 商辦月租金信義商圈最高 3,600 元/坪；內科廠辦租金 1,126 元/坪，連 4 年下滑。</li> </ol>
店面市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 109 年店面租賃交易量增加 21.28%，主要商圈店面交易量，西門、公館、士林商圈交易量減少，其餘商圈交易量增加。</li> <li>2. 平均月租金價格趨勢，主要街道店面 9 大商圈皆下跌；非主要街道店面，除永康、公館及天母商圈無成交案件，其餘商圈月租金亦皆下跌。士林商圈下跌趨勢最明顯。</li> </ol>
車位市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 109 年坡道平面車位平均單價 244 萬元/個，微漲 0.41%；機械車位 160 萬元/個，微漲 0.63%。歷年坡道平面車位平均單價大安區 317 萬元/個最高、文山區 193 萬元/個最低；機械車位大安區 188 萬元/個最高、文山區 126 萬元/個最低。</li> <li>2. 坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.76 倍；機械車位為 2.43 倍。</li> </ol>

資料來源：臺北市政府地政局



不動產市場動態報導專區(<https://goo.gl/zmQEF8>)