:::

新聞發布

臺北市114Q1不動產市場動態分析 市場交易動能持續降溫 住宅價格出現鬆動

發布機關：臺北市政府地政局

聯絡人：地價科徐子偉科長 發稿日期114年7月15日

聯絡資訊：02-27287319

想快速了解文章資訊嗎？體驗閱讀AI生成的摘要吧！

摘要生成

114年Q1市場動態，住宅及預售屋買賣市場交易量皆持續減少，第1季住宅價格指數為129.65，較前一季減少0.81%，為近1年來首次下滑；預售屋全市平均單價較前期減少3.73%；住宅租金指數季增率1.05%。整體而言，住宅市場呈現動能降溫、價格微幅向下修正趨勢。

不動產市場動態—台北市估價師公會市場觀點

中央銀行第七波選擇性信用管制措施持續影響住宅市場交易動能及買方信心，本季買氣依舊呈現減弱態勢。

儘管利率維持不變，由於銀行房貸水位接近上限，放款策略自113年第4季起轉趨保守，根據最新實價登錄數據，臺北市114年第1季住宅買賣交易件數與總額分別較前一季減少8.31%與1.35%。隨著交易量連兩季減少，價格亦出現鬆動。本季全市住宅價格指數為129.65，季減率0.81%，指數回落至113年第3季水準。觀察住宅類型，公寓價格指數較前一季下降2.44%，已連續兩季下滑，反映中古公寓貸款不易與銀行緊縮房貸排擠裝潢預算的市場現況。

住宅租賃市場則持續穩健成長，本季住宅租金指數為104.40，季增率為1.05%，年增率則為3.56%。相對於房價鬆動，租金穩步上升，反映出穩定的剛性住宅租賃需求與整體經濟支撐力道。

本季住宅預售市場交易動能持續降溫，全市交易件數與總額皆較前一季減少約1成，減幅較前一季收窄。12個行政區之交易量5區增加、7區下滑。各行政區預售屋單價漲跌互見，內湖區與大安區減幅最明顯，分別下滑13.23%與7.43%，平均單價來到每坪104.44萬元與167.44萬元；松山區與萬華區則成長8.61%與7.62%，每坪單價150.79萬元與96.51萬元。

整體而言，本季無論在住宅與商辦租賃市場，受惠於國內經濟穩定發展，租金維持緩步上升。然而，銀行資金放貸緊縮對住宅買賣市場形成直接衝擊，呈現「量縮、價微跌」的格局；預售市場因含有較高的投資性買盤，且第二屋貸款限制嚴格，使買方信心受創更深。展望未來，若成交量持續低迷，住宅價格將面臨進一步修正壓力。

一張表看懂114年第1季臺北房市

分類	114年第1季重點整理
總體經濟	1. 經濟成長率5.48%。 2. 3月景氣對策信號綜合判斷分數35分，燈號為黃紅燈。 3. CPI年增率2.21%，PPI年增率3.72%。 4. 平均失業率3.33%，平均經常性薪資為47,428元、平均總薪資為74,617元。 5. 3月平均貨幣總計數M1B及M2年增率分別為1.82%及4.38%。

分類	114年第1季重點整理
	6. 3月底臺灣加權指數收在20,695.90點。
住宅買賣市場	1. 交易量及總額，較前期分別減少8.31%及1.35%；較前一年同期分別減少51.55%及43.10%。 2. 全市住宅價格指數129.65，較前期減少0.81%；較前一年同期上升5.88%。
住宅租賃市場	1. 交易量較前期減少1.70%；較前一年同期增加13.87%。 2. 住宅租金指數104.40，較前期上升1.05%；較前一年同期上升3.56%。
住宅預售屋市場	1. 交易量及總額，較前期分別減少10.18%及10.53%。 2. 全市平均單價為每坪122.24萬元，較前期減少3.73%。 3. 預售屋以2房產品為市場主流，其次為3房，兩者合計占比達80%。
商辦市場	1. 商辦租金指數117.06，較前期上升0.17%；較前一年同期上升1.14%。 2. 全市辦公室空置率為4.47%，較前期下降0.17%；較前一年同期上升0.27%。

茲將總體經濟概況及各次市場動態資訊重點彙整如下表。

詳細圖表內容歡迎參閱附件或至地政局不動產價格資訊>114年第1季動態季報即時關注掌握。

相關檔案

114年第1季臺北市不動產市場動態季報	pdf(1.85 MB)

相關圖片

點閱數：337 | 資料更新：114-07-15 11:51 | 資料檢視：114-07-15 11:51 | 資料維護：臺北市政府地政局 | 發布日期：114-07-15 |

114 年 第1季

臺北市
不動產市場
動態季報

TAIPEI LAND

臺北市政府地政局｜台北市不動產估價師公會｜

壹、總體經濟資訊

■ 重要經濟指標

(一) 經濟成長率

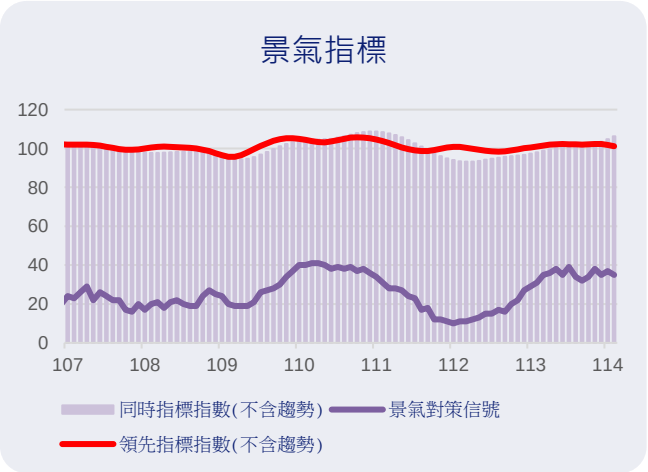
外需方面，人工智慧(AI)與高速運算等科技應用需求殷切，高階資通產品供應瓶頸漸次排除，加上客戶端因應美國關稅措施而提前備貨，第 1 季商品及服務輸出實質成長 20.29%；輸入部分，出口及投資引申需求強勁，帶動廠商備料及資本設備購置擴增，服務輸入亦隨國人出國熱潮而持續增加，輸出與輸入相抵，整體國外淨需求對經濟成長正貢獻。內需方面，第 1 季受惠春節連假效應，餐飲、休閒、娛樂相關服務消費同步增長，境外旅遊熱潮亦持續挹注國人國外消費，整體民間消費對經濟成長正貢獻。

114 年第 1 季經濟成長率(yoy)為 5.48%，已連續八季呈現正成長，預測 114 年全年經濟成長率為 3.10%。

資料來源：行政院主計總處，台北市不動產估價師公會編輯

(二) 景氣指標

景氣方面，受國際關稅政策及產能競爭影響，銷售面及股價指數等燈號分數減少，114 年 3 月景氣對策信號綜合判斷分數為 35 分，較上月減少 2 分，燈號續呈黃紅燈；領先指標不含趨勢指數為 101.19，較上月下滑 0.69%；同時指標不含趨勢指數為 106.28，較上月上升 1.48%。惟美國後續關稅措施範疇、美中關稅對峙演進，以各國貨幣政策走向等不確定因素，將牽動全球經貿表現，仍須密切留意對國內景氣影響。



資料來源：國家發展委員會，台北市不動產估價師公會編輯

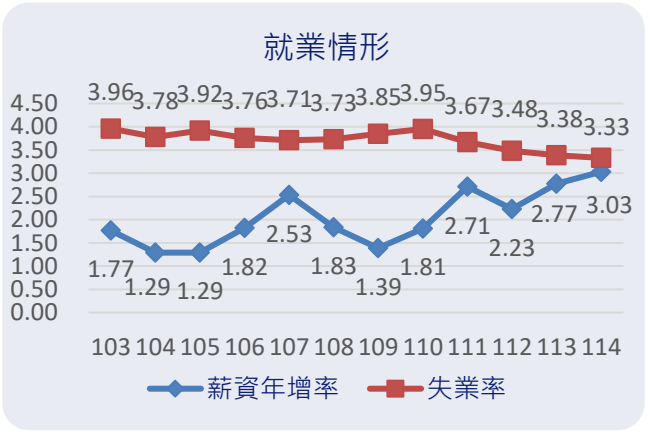
(三) 物價波動

物價方面，水果受先前颱風豪雨之遞延影響，帶動食物類價格年增率上升，致整體食物類價格擴增；隨著春節基期干擾結束，教養娛樂類及雜項類價格年增率明顯回彈，致年增率擴增。114 年 3 月整體 CPI[1]年增率由 2 月 1.62%擴增至 2.33%。PPI[2]方面，儘管農產品和燃氣價格年增率上升，惟整體製造業價格年增率下降，抵銷部分漲幅，令 114 年 3 月整體 PPI 年增率小幅縮減至 3.63%。累計 114 年第 1 季 CPI 年增率 2.21%，PPI 年增率為 3.72%。

資料來源：中華民國統計資訊網、行政院主計總處，台北市不動產估價師公會編輯

(四) 就業情形

勞動市場方面，114 年 3 月失業率 3.35%，較前月上升 0.01%，114 年第 1 季失業率平均為 3.33%，較前一年同期下降 0.03%。薪資方面，114 年 3 月總薪資為 55,085 元，較前一年同月成長 3.01%，114 年 3 月經常性薪資為 47,533 元，較前一年同月成長 3.17%；114 年第 1 季平均總薪資為 74,617 元，較前一年同期成長 2.92%，114 年第 1 季平均經常性薪資為 47,428 元，較前一年同期成長 3.03%。



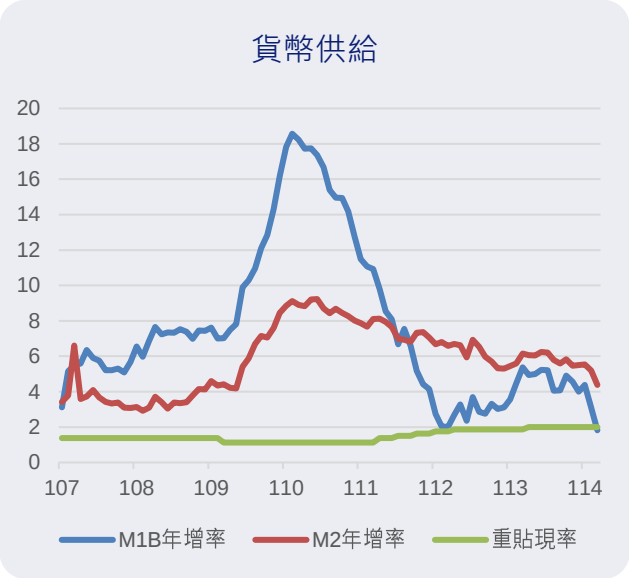
資料來源：行政院主計總處，台北市不動產估價師公會編輯

[1] CPI（Consumer Price Index）：消費者物價指數，是反映與居民生活有關的產品及勞務價值統計出來的物價變動指標，為衡量通貨膨脹的主要指標之一。

[2] PPI（Producer Price Index）：生產者物價指數，用以衡量製造商出廠價的平均變化的指數，如果生產者物價指數比預期數值高時，表明有通貨膨脹的風險。

(五)貨幣供給

根據央行統計，114 年 3 月平均貨幣總計數 M1B[3]及 M2[4]年增率分別下降為 1.82%及 4.38%，主要係資金淨匯出、放款與投資年增率下降。另根據央行統計公布金融情形，代表散戶投資意願的證券劃撥存款餘額下降至新臺幣 3 兆 2,099 億元，創 17 個月以來新低，較前月大減 1,446 億元，反映台股價跌量縮的現象，主因為市場反映川普關稅戰衝擊，代表散戶對股市保持觀望。



資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，台北市不動產估價師公會編輯

(六)台股走勢

股市方面，隨著川普政府宣布將對汽車加徵關稅，貿易不確定性進一步升高，投資人觀望對等關稅細節，市場氣氛轉趨保守。同時，美國經濟可能衰退的疑慮升溫，加上台積電赴美擴大投資議題持續發酵，導致台股與美股表現疲弱，114 年 3 月底臺灣加權指數收在 20,695.90 點，下跌 10.23%，較前季加權指數合計下降 2,339 點，平均日成交量為 3,386.52 億元。

資料來源：臺灣證券交易所，台北市不動產估價師公會編輯

[3] M1B(Monetary Aggregate, M1B)：M1B=M1A（通貨淨額＋支票存款＋活期存款）＋活期儲蓄存款，為人民手邊可隨時動用的資金。

[4] M2 (Monetary Aggregate, M2)：代表整體市場的資金。M2 = M1B + 準備貨幣，準備貨幣係指可無條件立即按等價兌換成狹義貨幣的貨幣性資產。

貳、住宅買賣市場

■ 一、交易量及總額[5]分析

114 年第 1 季實價登錄量價動態，全市交易量共 1,269 件，較前期 1,384 件減少 115 件，減幅 8.31%，較前一年同期 2,619 件減少 1,350 件，減幅 51.55%；交易總額為 393.88 億元，較前期 399.25 億元減少 5.37 億元，減幅 1.35%，較前一年同期 692.26 億元減少 298.38 億元，減幅 43.10%。(詳表 1)

各行政區第 1 季交易量 3 區增加、9 區減少；增加的行政區為文山區、中山區、松山區，較前期分別增加 4.17%、3.29%、1.87%，減幅最大前 3 名的行政區為大同區、萬華區、南港區，較前期分別減少 42.50%、20.75%、20.69%。(詳表 2)

各行政區交易總額依序由內湖區 88 億元、大安區 53.39 億元及中山區 50.46 億元位居前 3 名；總額最少為大同區，僅 11.09 億元。交易總額增幅最大為內湖區，較前期增加 64.61%；減幅最大為南港區，較前期減少 41.55%。(詳表 3 及圖 1)

表 1　114 年第 1 季臺北市不動產買賣交易量與總額比較表

期別		交易量（件）	交易總額（億元）
本期（114Q1）	數值	1,269	393.88
前期（113Q4）	數值	1,384	399.25
	增減	-115	-5.37
	增減幅度	-8.31%	-1.35%
前一年同期（113Q1）	數值	2,619	692.26
	增減	-1,350	-298.38
	增減幅度	-51.55%	-43.10%

資料來源：臺北市政府地政局

5　交易量及總額：

(1) 樣本蒐集期間：114 年 5 月 18 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 1-3 月份之買賣案件。

(2) 統計樣本不包括土地、車位、地下層、透天厝、持分移轉及特殊交易案件(如親友或其他特殊關係間交易等案件)。

表 2　114 年第 1 季臺北市 12 行政區各建物型態買賣交易件數增減分析表

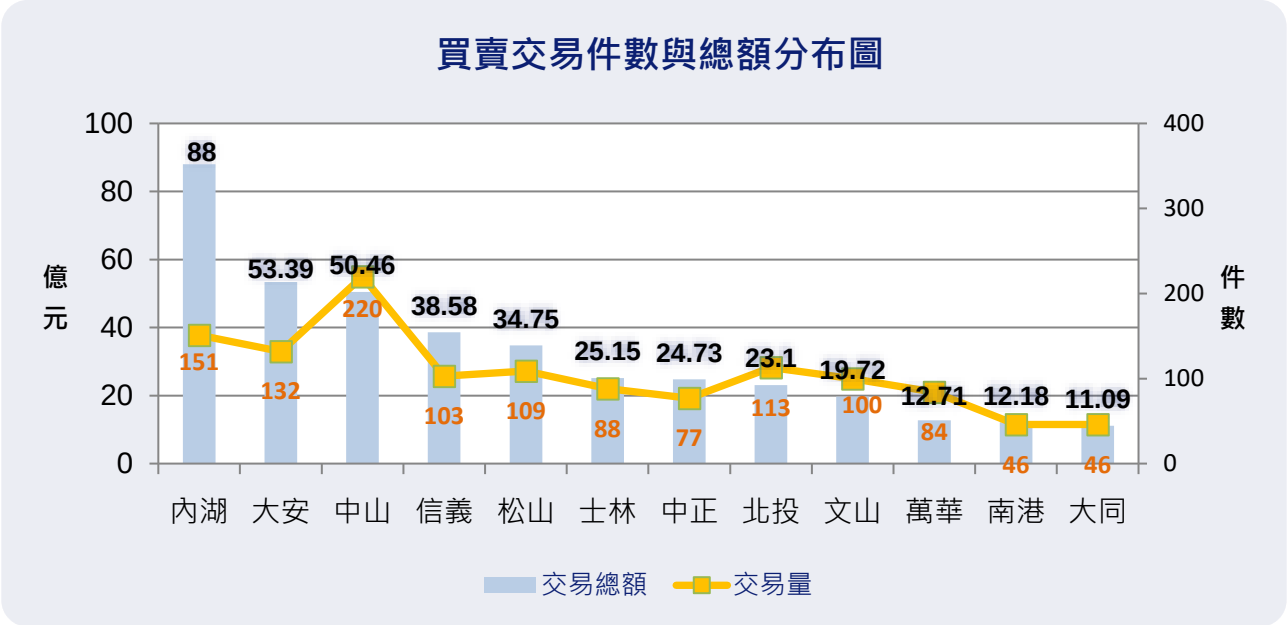
建築型態	大樓（11 樓含以上有電梯）		華廈（10 樓含以下有電梯）		公寓（5 樓含以下無電梯）		總件數	
	114Q1 件數 113Q4 件數	增減幅度	114Q1 件數 113Q4 件數	增減幅度	114Q1 件數 113Q4 件數	增減幅度	114Q1 件數 113Q4 件數	增減幅度
全市	602 618	-2.59%	340 357	-4.76%	327 409	-20.05%	1,269 1,384	-8.31%
全市分區交易件數排序（■：排序無變動、▲：排序上升、▼：排序下降）								
中山區 ■	125 114	9.65%	69 68	1.47%	26 31	-16.13%	220 213	3.29%
內湖區 ■	61 62	-1.61%	39 44	-11.36%	51 60	-15.00%	151 166	-9.04%
大安區 ■	77 67	14.93%	32 31	3.23%	23 38	-39.47%	132 136	-2.94%
北投區 ↑1	45 43	4.65%	33 34	-2.94%	35 42	-16.67%	113 119	-5.04%
松山區 ↑1	62 45	37.78%	25 41	-39.02%	22 21	4.76%	109 107	1.87%
信義區 ↓2	51 52	-1.92%	21 26	-19.23%	31 43	-27.91%	103 121	-14.88%
文山區 ↑1	33 35	-5.71%	33 26	26.92%	34 35	-2.86%	100 96	4.17%
士林區 ↑1	24 34	-29.41%	26 15	73.33%	38 46	-17.39%	88 95	-7.37%
萬華區 ↓2	31 45	-31.11%	22 21	4.76%	31 40	-22.50%	84 106	-20.75%
中正區 ■	45 39	15.38%	19 26	-26.92%	13 22	-40.91%	77 87	-11.49%
南港區 ↑1	20 35	-42.86%	14 15	-6.67%	12 8	50.00%	46 58	-20.69%
大同區 ■	28 47	-40.43%	7 10	-30.00%	11 23	-52.17%	46 80	-42.50%

附註：增幅最大前 3 名以紅字表示，減幅最大前 3 名以藍字表示。　　資料來源：臺北市政府地政局

表 3　114 年第 1 季臺北市 12 行政區交易總額增減分析表

行政區	內湖	大安	中山	信義	松山	士林	中正	北投	文山	萬華	南港	大同
114Q1（億元）	88	53.39	50.46	38.58	34.75	25.15	24.73	23.10	19.72	12.71	12.18	11.09
113Q4（億元）	53.46	57.69	53.75	46.85	32.33	28.49	24.47	27.20	19.70	16.46	20.84	18.02
增減幅度	64.61%	-7.45%	-6.12%	-17.65%	7.49%	-11.72%	1.06%	-15.07%	0.10%	-22.78%	-41.55%	-38.46%

附註：增幅前 3 名以紅字表示，減幅最大者以藍字表示。　　資料來源：臺北市政府地政局



資料來源：臺北市政府地政局

圖 1　114 年第 1 季臺北市 12 行政區買賣交易件數與總額分布圖

■ 二、住宅價格季指數分析

114 年第 1 季全市住宅價格指數 129.65，較前期 130.71 下降 0.81%，較前一年同期 122.45 上升 5.88%；12 行政區季指數，相較前期 2 區上升、10 區下降，上漲的行政區為南港區、大同區，較前期分別增加 0.26%、0.16%，減幅最大為中正區 1.10%；相較前一年同期，12 行政區均呈現上升趨勢，漲幅最大為南港區 8.36%，漲幅最小為信義區 2.23%。(詳表 4)

表 4　114 年第 1 季臺北市全市及 12 行政區住宅價格指數動態及標準住宅價格

基期：107 年=100

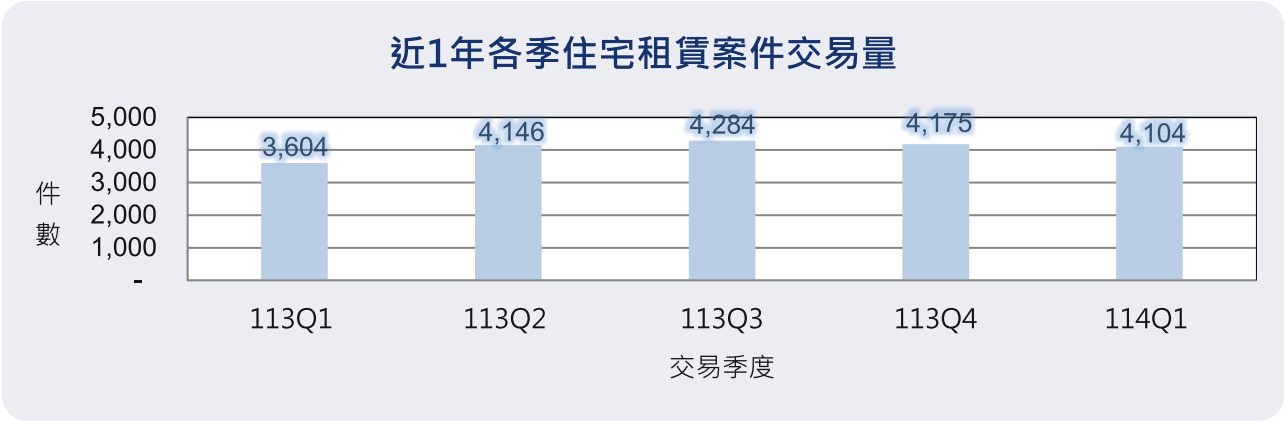
行政區	本期（114Q1）			前期（113Q4）		前一年同期（113Q1）	
	指數	標準住宅價格		指數	增減幅度	指數	增減幅度
		總價（萬元）	單價（萬元/坪）				
全市	129.65	2,054	66.25	130.71	-0.81%	122.45	5.88%
大樓	140.08	2,928	81.32	140.24	-0.11%	129.17	8.45%
公寓	115.42	1,494	49.80	118.31	-2.44%	114.58	0.73%
小宅	130.74	1,130	80.69	129.81	0.72%	117.78	11.00%
南港區	140.05	2,880	73.84	139.68	0.26%	129.25	8.36%
大同區	126.21	1,857	64.02	126.01	0.16%	119.77	5.38%
萬華區	124.31	1,608	55.44	124.57	-0.21%	117.04	6.21%
文山區	132.30	2,014	59.25	132.88	-0.44%	123.19	7.40%
北投區	120.90	1,615	52.11	121.51	-0.50%	114.28	5.79%
內湖區	133.03	2,372	67.76	133.92	-0.66%	124.61	6.76%
大安區	128.44	3,126	97.70	129.58	-0.88%	122.77	4.62%
士林區	122.42	2,255	62.65	123.51	-0.88%	114.15	7.24%
中山區	134.56	1,854	77.27	135.84	-0.94%	124.63	7.97%
信義區	124.11	2,305	76.82	125.34	-0.98%	121.40	2.23%
松山區	131.29	2,718	84.93	132.73	-1.08%	126.30	3.95%
中正區	124.94	2,731	85.33	126.33	-1.10%	120.11	4.02%

附註：12 行政區漲幅最大前 3 名以紅字表示，減幅最大者以藍字表示。　　資料來源：臺北市政府地政局

參、住宅租賃市場

■ 一、交易量[6]分析

114 年第 1 季實價登錄全市交易量共 4,104 件，較前期 4,175 件減少 71 件，減幅 1.70%，較前一年同期 3,604 件增加 500 件，增幅 13.87%。(詳圖 2)



資料來源：臺北市政府地政局

圖 2　臺北市近 1 年各季住宅租賃實價登錄案件交易量

■ 二、住宅租金季指數分析

114 年第 1 季全市住宅租金指數 104.40，較前期 103.32 上升 1.05%，較前一年同期 100.81 上升 3.56%；標準租金單價每坪 1,386 元。(詳表 5)

表 5　114 年第 1 季臺北市住宅租金指數動態及標準租金單價

基期：112Q4=100

行政區	本期（114Q1）		前期（113Q4）		前一年同期（113Q1）	
	指數	標準租金單價（元／坪）	指數	增減幅度	指數	增減幅度
全市	104.40	1,386	103.32	1.05%	100.81	3.56%

資料來源：臺北市政府地政局

6　交易量：

(1) 樣本蒐集期間：114 年 5 月 4 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 1-3 月份之租賃案件。

(2) 統計樣本不包括土地、車位、使用分區或租賃用途為非居住使用之案件。

肆、住宅預售屋市場

■ 一、交易量及總額[7]分析

114 年第 1 季實價登錄量價動態，全市交易量共 1,050 件，較前期 1,169 件減少 119 件，減幅 10.18%；交易總額為 438.15 億元，較前期 489.71 億元減少 51.56 億元，減幅 10.53%。

各行政區第 1 季交易量 5 區增加、7 區減少，交易量以文山區 137 件、萬華區 127 件及大同區 125 件位居前 3 名；與前期交易量相比，大同區增加 80 件(變動率為 177.78%)居冠，其次為萬華區增加 62 件(變動率為 95.38%)、士林區增加 38 件(變動率為 172.73%)。

各行政區第 1 季交易總額依序由大安區 81.41 億元、文山區 52.38 億元及中山區 47.26 億元位居前 3 名，總額最少為中正區，僅 11.26 億元。(詳表 6)

表 6　114 年第 1 季臺北市全市及 12 行政區預售屋交易量及交易總額比較表

行政區	114Q1 交易量（件）	113Q4 交易量（件）	變動率	114Q1 交易總額（億元）	113Q4 交易總額（億元）	變動率
全市	1,050	1,169	-10.18%	438.15	489.71	-10.53%
文山區	137	162	-15.43%	52.38	62.59	-16.31%
萬華區	127	65	95.38%	32.74	21.14	54.87%
大同區	125	45	177.78%	45.20	22.06	104.90%
大安區	120	122	-1.64%	81.41	89.77	-9.31%
北投區	113	86	31.40%	43.48	36.02	20.71%
中山區	104	231	-54.98%	47.26	81.53	-42.03%
南港區	100	244	-59.02%	37.24	91.24	-59.18%
內湖區	74	79	-6.33%	23.56	27.91	-15.59%
士林區	60	22	172.73%	24.85	10.07	146.77%
信義區	36	61	-40.98%	18.87	25.43	-25.80%
中正區	28	30	-6.67%	11.26	11.99	-6.09%
松山區	26	22	18.18%	19.90	9.96	99.80%

附註：12 行政區交易量及總額前 3 名以紅字表示。　　資料來源：臺北市政府地政局

7　交易量及總額：

(1) 樣本蒐集期間：114 年 5 月 4 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 1-3 月份之預售屋案件。

(2) 統計樣本不包括建物型態為店鋪、辦公商業大樓、廠辦及特殊交易案件(如親友或其他特殊關係間交易等案件)。

■ 二、成交單價[8]分析

114 年第 1 季全市預售屋平均單價為每坪 122.24 萬元，與前期單價 126.98 萬元相比，每坪約減少 4.74 萬元（變動率為-3.73%）。各行政區平均單價依序由大安區每坪 167.44 萬元、信義區每坪 156.08 萬元及松山區每坪 150.79 萬元位居前 3 名；平均單價最低為萬華區每坪 96.51 萬元。

114 年第 1 季全市成交單價第 1～第 3 四分位數為每坪 102.17 萬元～138.01 萬元，以大安區每坪 155.15 萬元～195.38 萬元居冠，其次為信義區每坪 143.83 萬元～170.09 萬元、中正區每坪 127.24 萬元～158.84 萬元。（詳表 7）

表 7　114 年第 1 季臺北市全市及 12 行政區成交單價比較表

行政區	114Q1 平均成交單價（萬元／坪）	113Q4 平均成交單價（萬元／坪）	變動率	114Q1 成交單價第 1 四分位數（萬元／坪）	114Q1 成交單價第 3 四分位數（萬元／坪）
全市	122.24	126.98	-3.73%	102.17	138.01
大安區	167.44	180.88	-7.43%	155.15	195.38
信義區	156.08	147.10	6.10%	143.83	170.09
松山區	150.79	138.83	8.61%	127.85	152.85
中山區	140.80	143.23	-1.70%	134.49	149.02
中正區	139.64	134.49	3.83%	127.24	158.84
大同區	122.37	124.80	-1.95%	106.21	136.53
南港區	120.00	120.18	-0.15%	113.55	124.38
士林區	118.20	114.28	3.43%	105.00	129.18
文山區	105.27	103.13	2.08%	100.18	111.44
內湖區	104.44	120.36	-13.23%	96.42	112.56
北投區	100.10	102.66	-2.49%	85.07	109.75
萬華區	96.51	89.68	7.62%	87.81	102.59

附註：12 行政區平均成交單價前 3 名以紅字表示。　　資料來源：臺北市政府地政局

8　成交單價：

(1) 樣本蒐集期間：114 年 5 月 4 日前，實價登錄資料交易日期為 114 年 1-3 月份之預售屋案件。

(2) 成交單價統計樣本不包括建物型態為店鋪、辦公商業大樓、廠辦及特殊交易案件（如親友或其他特殊關係間交易等案件）。

■ 三、主流住宅產品及價格分析

觀察 114 年第 1 季全市預售屋成交案件，建物成交面積 20 坪以下件數占 15.43%、單價約每坪 121.60 萬元；建物面積 21～35 坪件數占 32.38%、單價約每坪 119.59 萬元；建物面積 36～50 坪件數占 32.57%、單價約每坪 118.54 萬元；建物面積 51 坪以上件數占 19.62%、單價約每坪 132.85 萬元。成交案件中，套房產品件數占 10.86%、兩房產品件數占 43.43%、三到四房產品件數占 39.52%、其他類型產品件數占 6.19%。(詳表 8)

表 8　114 年第 1 季臺北市主流住宅產品及價格表

項目		114Q1 交易量 (件)	比例	114Q1 平均單價 (萬元 / 坪)	114Q1 交易總額 (億元)
全市		1,050	100%	122.24	438.15
面積	建物面積 20 坪以下	162	15.43%	121.60	31.52
	建物面積 21~35 坪	340	32.38%	119.59	100.96
	建物面積 36~50 坪	342	32.57%	118.54	145.84
	建物面積 51 坪以上	206	19.62%	132.85	159.83
房型	1 房產品	114	10.86%	127.79	24.21
	2 房產品	456	43.43%	118.79	143.19
	3 房產品	389	37.05%	122.34	210.3
	4 房以上產品	26	2.47%	134.36	23.23
	其他[9]	65	6.19%	131.75	37.22

資料來源：臺北市政府地政局

9 其他係指毛胚屋等產品類型。

伍、商辦市場

■ 一、商辦租金指數分析

114 年第 1 季全市商辦租金指數 117.06，較前期 116.86 上升 0.17%，較前一年同期 115.74 上升 1.14%，標準租金單價每坪 1,628 元。(詳表 9)

表 9　114 年第 1 季臺北市商辦租金指數動態及標準租金單價

基期：104Q2=100

類別	本期 114Q1		前期 113Q4			前一年同期 113Q1		
	指數	標準租金單價（元／坪）	指數	增減幅度	標準租金單價（元／坪）	指數	增減幅度	標準租金單價（元／坪）
全市	117.06	1,628	116.86	0.17%	1,626	115.74	1.14%	1,610

資料來源：臺北市政府地政局

■ 二、主要辦公商圈分析

114 年第 1 季全市辦公室空置率[10]為 4.47%，較前期下降 0.17%，多數商圈呈現穩定或下降的趨勢，部分商圈隨新增供給陸續進駐後空置率明顯下降，而本季全市空置率相對持穩。聚焦 114 年第 1 季臺北市主要辦公商圈變化，以站前西門商圈空置率上升最為顯著，較前期上升 3.24%，信義世貿商圈空置率則較前期下降 1.09%。(詳表 10)

表 10　主要商圈供需情形

上升：▲　下降：▼　穩定：■

商圈	空置率				
	114Q1	113Q4	走勢	113Q1	走勢
全市	4.47%	4.64%	■	4.20%	▲
信義世貿	7.82%	8.91%	▼	6.76%	▲
敦北民生	3.60%	3.66%	■	4.79%	▼
敦南	3.35%	3.87%	▼	4.05%	▼
松江南京	2.04%	2.30%	▼	1.06%	▲
南京四五	0.99%	1.17%	■	1.40%	▼
站前西門	7.65%	4.41%	▲	5.04%	▲
復興南京	1.20%	1.14%	■	0.79%	▲

資料來源：信義全球資產，台北市不動產估價師公會整理

10　空置率：空置未使用樓地板面積除以總樓地板面積。

114 年第 1 季全市毛租金資本化率[11]為 2.48%，與前期相比穩定；其中 A+級辦公大樓毛租金資本化率為 2.25%，與前期相比略為下降，與前一年同期持穩，A 級辦公大樓毛租金資本化率為 2.53%，較前期略為上升，與前一年同期持穩 (詳表 11)；由於主要辦公商圈租金持續上漲，整體毛租金資本化率持穩，顯示辦公室產品收益性良好，市場供需動態穩定。

表 11　主要商圈毛租金資本化率

上升：▲　下降：▼　穩定：■

分類	毛租金資本化率				
	114Q1	113Q4	走勢	113Q1	走勢
臺北市	2.48%	2.47%	■	2.46%	■
A+級辦公大樓	2.25%	2.28%	▼	2.26%	■
A 級辦公大樓	2.53%	2.50%	▲	2.51%	■

附註：大樓等級係依據區位條件、建物條件、設備品質、管理維護、租戶組成等五大項目為大樓等級之分類準，並參酌該大樓租金水準作為判斷依據，分為 A+級、A 級。

資料來源：信義全球資產，台北市不動產估價師公會整理

依實價登錄資訊 (詳表 12)，114 年第 1 季臺北市主要辦公商圈以信義商圈租賃相對較熱絡，其中巨蛋國際中心租賃面積範圍逾 1.3 萬坪，租金行情中樓層近 3,500 元/坪，次高樓層 19 樓則來到 4,700 元/坪，而信義計畫區內南山廣場 41 樓交易租金逾 5,000 元/坪；忠孝商圈及敦北民生商圈等則以舊辦公室租賃為主，租金約 2,500~3,400 元/坪，除新辦公室持續創新商圈租金高價外，舊辦公室的租金亦仍維持高檔。

表 12　114 年第 1 季辦公大樓實價登錄成交案例

編號	大樓名稱	樓層	商圈	交易年月日	總面積（坪）	租金單價（元／坪）
1	南山廣場	41	信義商圈	1140219	1,308.06	5,094
2	巨蛋國際中心	19	信義商圈	1140325	2,597.44	4,700
3	巨蛋國際中心	14~15	信義商圈	1140307	5,194.89	3,800
4	巨蛋國際中心	12	信義商圈	1140220	385.29	3,550
5	新光人壽曼哈頓世貿大樓	12	信義商圈	1140321	917.17	3,500
6	新光人壽曼哈頓世貿大樓	12	信義商圈	1140321	305.73	3,500
7	信義宏泰大樓	9	信義商圈	1140331	250.96	3,500
8	巨蛋國際中心	7~8	信義商圈	1140226	5,193.06	3,465

11 毛租金資本化率：以整年度的平均租金毛收入除以平均售價後所得之百分率，即單年毛估租金資本化率，台灣民間一般交易習慣，也常使用報酬率或投報率等名詞來替代。

9	太平洋綜合頂好大樓	2	忠孝商圈	1140303	20.36	3,410
10	宏國大樓	16	敦北民生商圈	1140325	1,339.21	2,900
11	聯邦企業大樓	5	敦北民生商圈	1140304	1,762.22	2,899
12	三圓信義辦公大樓	12	敦南商圈	1140217	690.13	2,817
13	聯邦企業大樓	8	敦北民生商圈	1140220	319.9	2,780
14	僑福金融大樓	4	敦北民生商圈	1140326	119.97	2,756
15	禮仁通商大樓	5	忠孝商圈	1140326	69.66	2,752
16	首都銀行大樓	11	忠孝商圈	1140218	264.52	2,562

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，台北市不動產估價師公會整理

陸、土地交易個案分析

114 年第 1 季臺北市土地交易案例分析如下：

1 南港區 向陽段 0013-0008 地號土地

土地使用分區：商業區(供一般商業使用,不得作住宅使用) 法定容積率：215% 交易年月日：1140114 土地面積（M^2）：558.27 建物面積（M^2）：- 總價（元）：351,680,000 土地單價（萬元/坪）：208 換算容積單價（萬元/坪）：97	交易行情說明： 1.依土地使用分區管制之規定，為供住宅區日常生活所需之一般零售業、服務業及有關商業辦公空間之使用為主，不得做住宅使用。 2.區域辦公室新成屋行情 80~100 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 97 萬元/坪。標的坐落於重陽路上，左右兩側鄰地目前均為空地，有合併開發潛在可能。

2 北投區 文林段五小段 0472-0000 地號等 5 筆土地

土地使用分區：住三 法定容積率：225%；設計容積率：218.69% 交易年月日：1140122 土地面積（M^2）：263.00 建物面積（M^2）：- 總價（元）：160,000,000 土地單價（萬元/坪）：201 換算容積單價（萬元/坪）：92	交易行情說明： 1.為帶建照交易，建照號碼 97 建字第 0295 號，設計容積率 218.69%，地上興建中建物規劃為地上 7 層、地下 2 層住宅華廈，僅交易土地部分產權。 2.區域新成屋行情 85~100 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 92 萬元/坪。標的位於自強街 31 巷上，基地前有受保護老樹及小廟，鄰近北投士林科技園區。

3 士林區 華岡段四小段 0022-0000 地號土地

土地使用分區：特定住宅區(二) 法定容積率：120% 交易年月日：1140123 土地面積（M^2）：604.40 建物面積（M^2）：- 總價（元）：138,000,000 土地單價（萬元/坪）：75 換算容積單價（萬元/坪）：63	交易行情說明： 1..標的位於陽明山山仔后地區之特定住宅區(二)，建蔽率 40%、容積率 120%，建物開發不得超過 4 層樓或 15 公尺，其餘比照第二種住宅區土管規定辦理。 2.區域新成屋行情 60~75 萬元/坪，標的坐落於仁民路上，鄰近中國文化大學，屬低度開發地區，區內景觀環境及居住寧適性佳。

4 大安區 龍泉段一小段 0372-0000 地號等 2 筆土地

土地使用分區：住三、住三之二 法定容積率：225% 交易年月日：1140320 土地面積（M^2）：300.00 建物面積（M^2）：- 總價（元）：255,000,000 土地單價（萬元/坪）：281 換算容積單價（萬元/坪）：125	交易行情說明： 1.土地受限於基地臨路條件，僅能以第三種住宅區之法定容積率 225%進行開發。 2.區域內新成屋行情 130~160 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 125 萬元/坪。標的坐落於泰順街 57 巷內，現況為停車場，與新民雙語小學相鄰，較無合併開發實益，須以單獨建築開發為主。

註：容積單價＝土地單價÷土地容積率　　資料來源：台北市不動產估價師公會整理

柒、市場總結

台灣出口穩定成長，114 年前 3 月景氣對策信號燈皆為黃紅燈，代表景氣表現活絡，第 1 季末主計處預估今年經濟成長率為 3.1%，僅比去年底的預估值小幅修正 0.04 個百分點，經濟可望穩定成長。由於物價維持相對穩定，中央銀行宣布第 1 季維持利率不變，且隨著房市陸續降溫，央行並未宣布新一波選擇性信用管制，僅持續觀察銀行在不動產放貸的風險集中度。

由於銀行房貸水位接近上限，自 113 年第 4 季起，銀行不動產放款轉趨保守，導致房貸利率上升與貸款成數緊縮，再加上第七波選擇信性信用管制對於多屋族的貸款成數限制，房貸申請需要更長的作業時間，貸款的不確定性以及購屋自有資金增加，衝擊住宅市場買氣。本市第 1 季住宅買賣交易件數與總額分別較前一季減少 8.31%與 1.35%。各行政區中，僅有文山區、中山區及松山區交易量微幅增加；單季交易量低於 100 筆者共有 5 個行政區，其中以大同區及南港區 46 筆為最少。

臺北市住宅市場在量先價行的基礎下，經歷前 2 季交易量修正後，本季價格開始出現鬆動。114 年第 1 季全市住宅價格指數為 129.65，季減率為 0.81%，為自 113 年第 1 季以來首次下滑，指數大約回落到 113 年第 3 季的水準，但價格下修幅度不明顯。12 個行政區中，南港區與大同區價格指數保持正成長，其他 10 個行政區呈現下滑；其中，中正區與松山區下滑幅度最大，分別比前一季減少 1.1%與 1.08%。

從不同住宅類型觀察，公寓與大樓價格指數均下滑，公寓價格指數減少幅度最大，達 2.44%， 且自去年第 4 季起，已連續 2 季下降，累積減幅達 3.59%，此可能與中古公寓貸款難度較高，以及銀行緊縮房貸排擠裝潢預算有關；小宅價格指數則小幅上升 0.72%。

本季標準住宅總價為 2,054 萬元，標準住宅單價為每坪 66.25 萬元，較前一季減少 0.56 萬元。其中，大安區與中正區單價最高，分別為 97.70 萬元與 85.33 萬元，單價最低的行政區則為北投區與萬華區，分別為 52.11 萬元與 55.44 萬元。觀察本季各行政區標準單價的變化，單價超過 75 萬元的高價區，在資金緊縮下，價格下滑幅度較明顯。

在住宅租賃市場方面，114 年第 1 季住宅租金指數為 104.40，季增率 1.05%，年增率則為 3.56%，標準租金單價則為 1,386 元/坪。相較於住宅價格因貸款緊縮，價格出現下修情況，代表住宅租賃剛性需求的租金則穩定上升，也反映國內經濟穩定發展。

預售市場交易動能在本季持續降溫，全市交易件數與總額皆較前一季減少約 1 成，減幅較前一季收窄。12 個行政區之交易量 5 區增加，7 區下滑。各類型產品中，兩房產品雖然仍為交易大宗，占比達 43%，但買氣下滑最明顯，交易件數比前一季減少 2 成，套房產品交易件數則逆勢成長。

全市預售屋平均單價為每坪 122.24 萬元，較前一季減少 3.73%，約為 4.7 萬元，減少幅度大於成屋市場。各行政區漲跌互見，其中，內湖區與大安區的預售屋單價減幅最明顯，分別下滑 13.23%與 7.43%，平均單價來到每坪 104.44 萬元與 167.44 萬元；松山區與萬華區則成長 8.61%與 7.62%，每坪單價 150.79 萬元與 96.51 萬元。

商辦市場方面，本季租金指數成長為 117.06，季增率 0.17%，年增率 1.14%，標準租金單價每坪為 1,628 元。全市辦公室空置率為 4.47%，比上一季下滑 0.17 個百分點。各商圈之中，站前西門商圈因新供給加入的影響，空置率明顯攀升至 7.65%；另除復興南京商圈外，其他 5 個主要辦公商圈，空置率皆下滑，整體的低空置率代表房東在租金談判上較具優勢，將成為租金成長的推動力。

整體而言，在國內經濟穩定發展的基礎下，本季無論住宅與辦公室租賃市場，租金維持緩步成長趨勢，而銀行資金放貸緊縮則直接影響住宅交易的價量表現，呈現量縮價微跌的走勢，其中預售屋交易因隱含投資性買盤成分較高，再加上第二屋貸款難度提升，買方信心受到影響程度顯著。展望接下來的房市發展，成交量若持續下滑，住宅價格可能面臨持續修正的壓力。

114 年 第1季

臺北市
不動產市場
動態季報

TAIPEI LAND ×