新聞發布

臺北市113年不動產市場動態年報

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16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

101年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。為協助各界掌握不動產市場變化及整體脈動，地政局以113年實價登錄資料為基礎，並與歷年資料進行比較，分兩大主軸進行大數據分析。

第一主軸由市場總體面出發，就實價登錄申報交易量、房地交易量及交易總額等面向，宏觀闡述市場趨勢變化。第二主軸從不動產次市場進一步分析，包括住宅市場、辦公市場、店面市場及車位交易等資料進行量價統計，提供微觀的市場動態。期藉由不動產總體及次市場動態分析，完整呈現房市變化趨勢，讓房市解讀更輕鬆、更有效率。

壹、113年市場總體面

買賣交易量增加2.10%、租賃增加44.24%、預售屋增加85.42%

全市買賣案件交易量，113年交易件數23,408件，較112年增加2.10%。租賃案件自112年起受申報制度變革影響，申報交易件數大幅增加，113年在租賃住宅服務產業逐步穩定發展，及租賃補貼政策持續推動之下，交易件數達18,339件，較112年增加44.24%；預售屋案件申報交易量，113年因優惠房貸政策推升市場景氣及大型預售屋推案量大幅成長影響，交易件數6,601件，較112年增加85.42%。

房地交易量增加2.15%，交易總額增加8.84%

全市房地買賣交易量，113年交易件數19,032件，較112年增加2.15%。房地買賣交易總額， 113年為5,564億元，較112年增加8.84%。

貳、113年不動產次市場面

一、住宅交易量增加9.05%，交易總額增加17.68%

113年全市住宅市場買賣交易量15,136件，較112年增加9.05%。全市住宅交易總額4,527億元，較112年增加17.68%。

二、住宅平均交易總價上漲8.43%，平均交易單價上漲7.08%

113年全市住宅平均交易總價為2,844萬元，創102年以來新高，較112年上漲8.43%。全市住宅平均單價為81.7萬元/坪，亦創102年以來新高，較112年上漲7.08%。

三、商辦租賃交易量增加3.92%，主要商圈交易量松江南京商圈居冠，月租金仍由信義商圈持續領先

113年全市辦公市場租賃申報交易量為1,063件，較112年增加6.62%。其中商辦交易量902件，較112年增加3.92%；廠辦交易量161件，較112年增加24.81%。商辦交易量以松江南京商圈36件居冠；廠辦交易仍集中內科。平均月租金，商辦由信義商圈以4,038元/坪稱王；廠辦以南港經貿1,668元/坪居首。

四、店面租賃交易量減少6.34%，平均月租金單價下跌0.9%

113年全市店面租賃申報交易量694件，較112年減少6.34%。113年全市店面平均月租金單價2,765元/坪，較112年下跌0.9%。

五、坡道平面車位平均價格上漲1.54%，機械車位上漲1.22%；大安區最高，文山區最低

全市113年坡道平面車位平均價格為264萬元/個，較112年260萬元/個，上漲1.54%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均價格為166萬元/個，較112年164萬元/個，上漲1.22%。

各行政區坡道平面停車位平均價格以大安區330萬元/個最高、文山區207萬元/個最低；機械停車位平均價格以大安區198萬元/個最高、文山區130萬元/個最低。

參、一張表看懂113年臺北房市

經整理分析113年資訊，彙整如下表，希藉由重點的歸納，一張表掌握113年臺北房市脈絡。

表1 臺北市113年房地產市場分析重點表

分類	113年重點整理
總體市場	1.買賣總交易量增加2.10%。 2.租賃案件交易量增加44.24%。 3.預售屋案件交易量增加85.42%。 4.房地交易量增加2.15%，交易總額增加8.84%。
住宅市場	1.住宅交易量增加9.05%，交易總額增加17.68%。 2.平均交易總價及單價為2,844萬元及81.7萬元/坪，皆創102年以來新高，年漲幅分別為8.43%及7.08%。
辦公市場	1.辦公市場租賃交易量增加6.62%，商辦交易量增加3.92%；廠辦交易量增加24.81%。 2.商辦平均月租金信義商圈最高4,038元/坪；廠辦租金以南港經貿1,668元/坪居首。
店面市場	1.店面租賃交易量減少6.34%。 2.店面平均月租金單價2,765元/坪，下跌0.9%。
車位市場	1.坡道平面車位平均價格264萬元/個，上漲1.54%；機械車位166萬元/個，上漲1.22%。

	2.坡道平面車位平均價格大安區330萬元/個最高、文山區207萬元/個最低；機械車位大安區198萬元/個最高、文山區130萬元/個最低。 3.坡道平面車位平均價格約為每坪房價3.23倍；機械車位為2.03倍。

不動產市場動態報導專區

相關檔案

113年不動產動態年報 pdf(1.47 MB)

點閱數：546 | 資料更新：114-07-24 16:54 | 資料檢視：114-07-24 16:54 | 資料維護：臺北市政府地政局 | 發布日期：114-07-16 |

113年

不動產市場動態年報

臺北地政 TAIPEI LAND

| 臺北市政府地政局 |
發行日期:114/07/16

前 言

解析房市年度動態，掌握趨勢透明脈動

101 年實價登錄制度實施以來，相關資訊已成為民眾買賣房屋時最重要的參考依據。為協助各界掌握不動產市場變化及整體脈動，地政局以 113 年實價登錄資料為基礎，並與歷年資料進行比較，分兩大主軸進行大數據分析。

第一主軸由市場總體面出發，分別就 113 年實價登錄申報交易量、房地交易量及交易總額等面向，闡述整體市場趨勢變化。第二主軸從不動產次市場進一步分析，包括住宅市場、辦公市場、店面市場及車位交易等資料進行量價統計，提供微觀的市場動態，期藉由不動產總體及次市場動態分析，完整呈現房市變化趨勢。

最後綜整前述總體市場與各次市場動態分析內容，製作「113 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。

目錄

壹、 總體面 5

一、實價登錄申報交易量 5

(一)買賣案件交易量 5

(二)租賃案件交易量 6

(三)預售屋案件交易量 7

二、房地交易量及總額 8

貳、 次市場面 9

一、住宅市場 9

(一)住宅交易量及總額 9

(二)住宅平均交易總價 10

(三)住宅平均交易單價 10

(四)高單價住宅交易件數變化及歷年交易單價前 10 名 11

(五)總價 2,000 萬元以下 1~3 房熱門交易大社區 13

二、辦公市場 15

(一)全市辦公市場租賃交易量 15

(二)主要辦公商圈租賃交易量 16

(三)主要辦公商圈平均月租金單價 18

(四)商(廠)辦月租金單價前 10 名 20

三、 店面市場 22

(一)全市店面市場租賃交易量及平均月租金單價 22

(二)店面月租金單價前 10 名 23

四、停車位 25

(一)全市及各行政區停車位平均價格 25

(二)停車位價格與房屋單價比值 26

參、 總結 27

一、113 年報小結 27

(一)113 年市場總體面 27

(二)113 年不動產次市場面 27

二、一張表看懂 113 年臺北房市 29

表目錄

表 1　113 年住宅交易單價前 10 名.....11

表 2　歷年前 10 大建案.....12

表 3　113 年交易總價 2,000 萬元以下 1 房型態之 10 大熱門交易大社區.....13

表 4　113 年交易總價 2,000 萬元以下 2 房型態之 10 大熱門交易大社區.....14

表 5　113 年交易總價 2,000 萬元以下 3 房型態之 10 大熱門交易大社區.....14

表 6　113 年商(廠)辦月租金單價前 10 名.....20

表 7　歷年商(廠)辦月租金單價前 10 名.....21

表 8　113 年店面月租金單價前 10 名.....23

表 9　歷年店面月租金單價前 10 名.....24

表 10　113 年各行政區平均車位價格與房屋單價比值.....26

表 11　113 年臺北市房地產市場分析重點表.....29

圖目錄

圖 1　102 至 113 年買賣案件交易量.....5

圖 2　102 至 113 年租賃案件交易量.....6

圖 3　102 至 113 年預售屋案件交易量.....7

圖 4　102 至 113 年房地交易量及總額圖.....8

圖 5　102 至 113 年住宅交易量及總額圖.....9

圖 6　102 至 113 年住宅平均交易總價圖.....10

圖 7　102 至 113 年住宅平均交易單價圖.....10

圖 8　102 至 113 年住宅交易單價 200 萬元/坪以上案件交易量圖.....11

圖 9　102 至 113 年辦公市場租賃交易量圖.....15

圖 10　102 至 113 年主要辦公商圈租賃交易量圖.....16

圖 11　102 至 113 年主要辦公商圈平均月租金圖.....18

圖 12　全市 102 至 113 年店面市場租賃交易量圖.....22

圖 13　全市 102 至 113 年店面市場平均月租金圖.....22

圖 14　102 至 113 年全市坡道平面車位／機械車位平均價格圖.....25

圖 15　113 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均價格圖.....25

臺北市 113 年不動產市場動態年報

壹、總體面

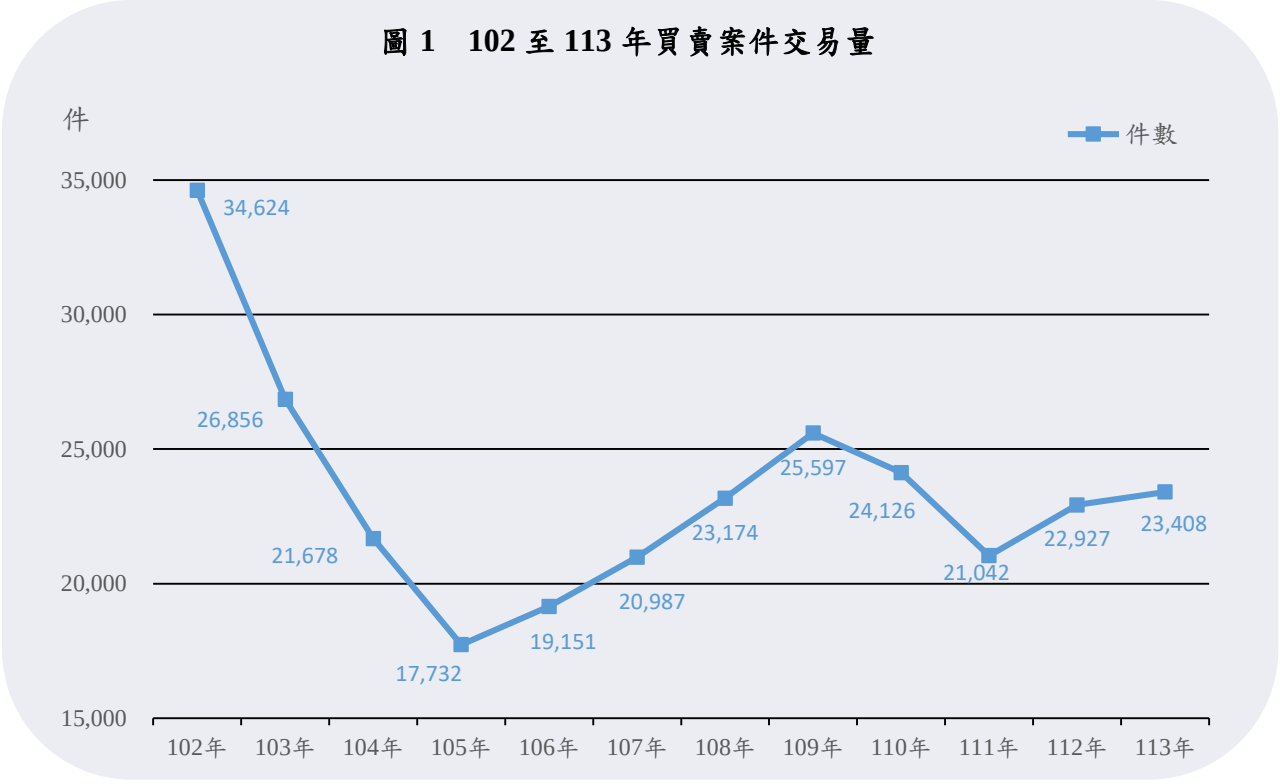
一、實價登錄申報交易量

(一)買賣案件交易量

—113 年買賣總交易量 23,408 件增加 2.10%

102 年至 105 年全市買賣案件交易量呈逐年遞減，106 年起連續 4 年回升，110 年至 113 年漲跌互見，113 年交易件數 23,408 件，較 112 年增加 2.10%，惟近 4 年交易量均介於 20,000 至 25,000 件之間。

圖 1　102 至 113 年買賣案件交易量



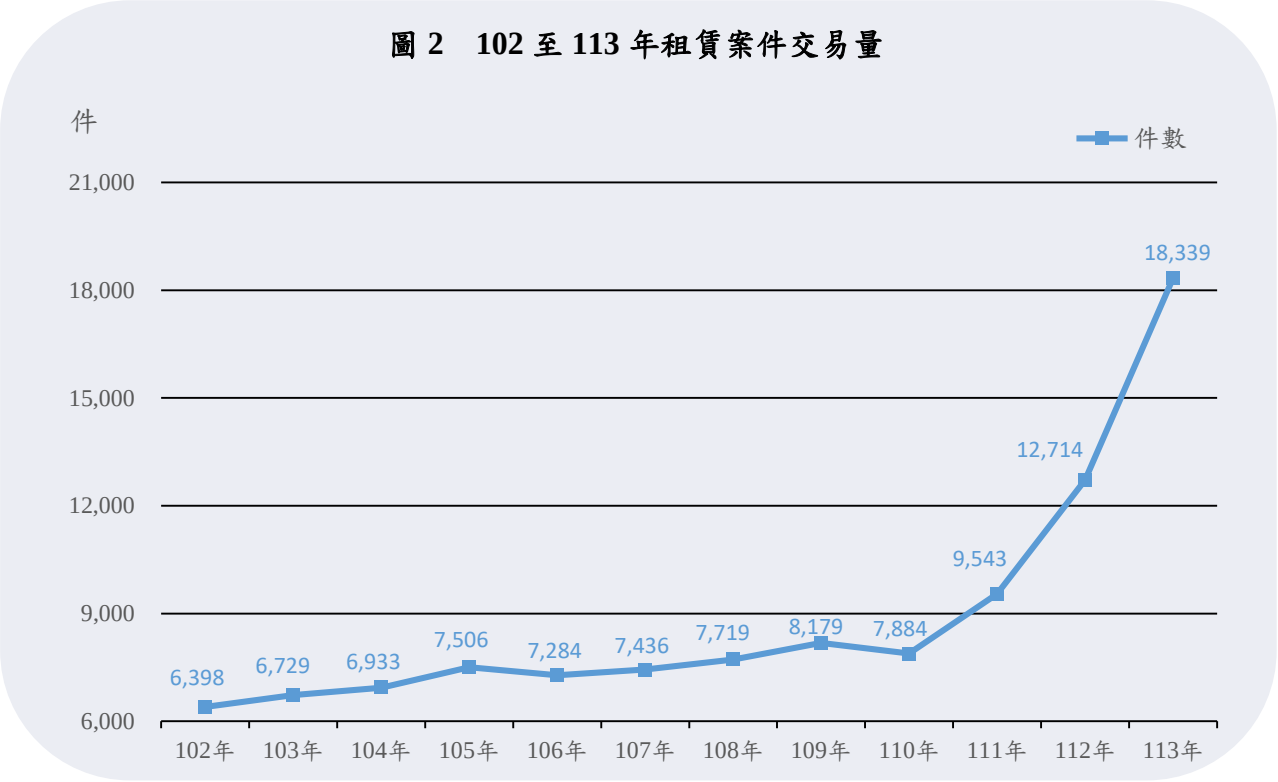
資料來源：臺北市政府地政局

(二)租賃案件交易量

—113 年租賃案件交易量 18,339 件增加 44.24%

102 年至 113 年全市租賃實價登錄案件交易量，除 106 年及 110 年有微幅減少，大致呈現逐年增加趨勢，112 年起因申報制度改變[1]致交易件數大幅增加，且隨租賃住宅服務產業穩定發展，及租賃補貼政策持續推動，113 年交易件數 18,339 件，較 112 年增加 44.24%。

圖 2　102 至 113 年租賃案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

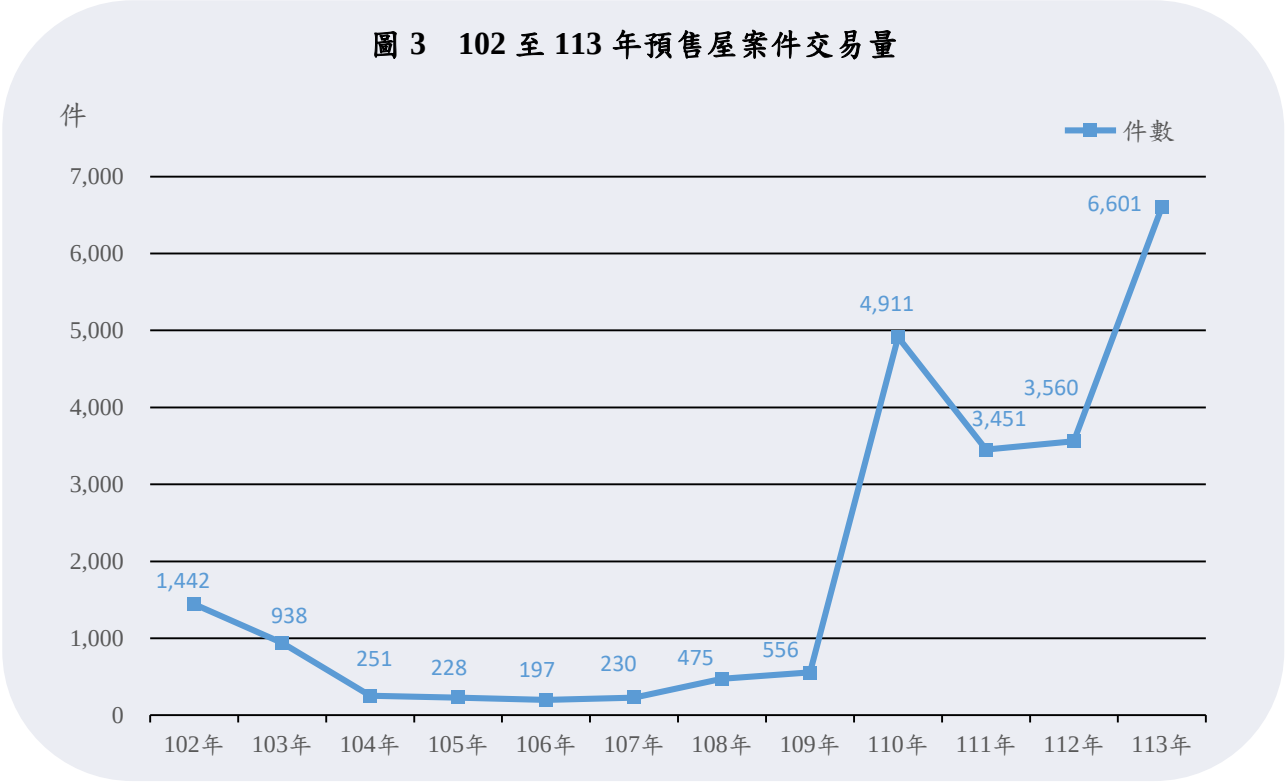
[1] 過去租賃實價登錄僅透過經紀業者居間或代理成交租賃案件須辦理，112 年 9 月 1 日後依修正後租賃住宅市場發展及管理條例規定包租業者之轉租案件亦須申報登錄，故 112 年起租賃統計資料包含經營仲介業務者及包租業者所申報之租賃案件。

(三)預售屋案件交易量

—113 年預售屋案件交易量 6,601 件增加 85.42%

102 年至 106 年全市預售屋實價登錄案件交易量呈逐年遞減，107 年至 109 年逐年回升，110 年因申報制度改變[2]致申報件數大幅增加，111 年轉為下跌，112 年微幅增加，113 年因優惠房貸政策推升市場景氣及大型預售屋推案量大幅成長影響，交易件數 6,601 件，較 112 年增加 85.42%。

圖 3　102 至 113 年預售屋案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

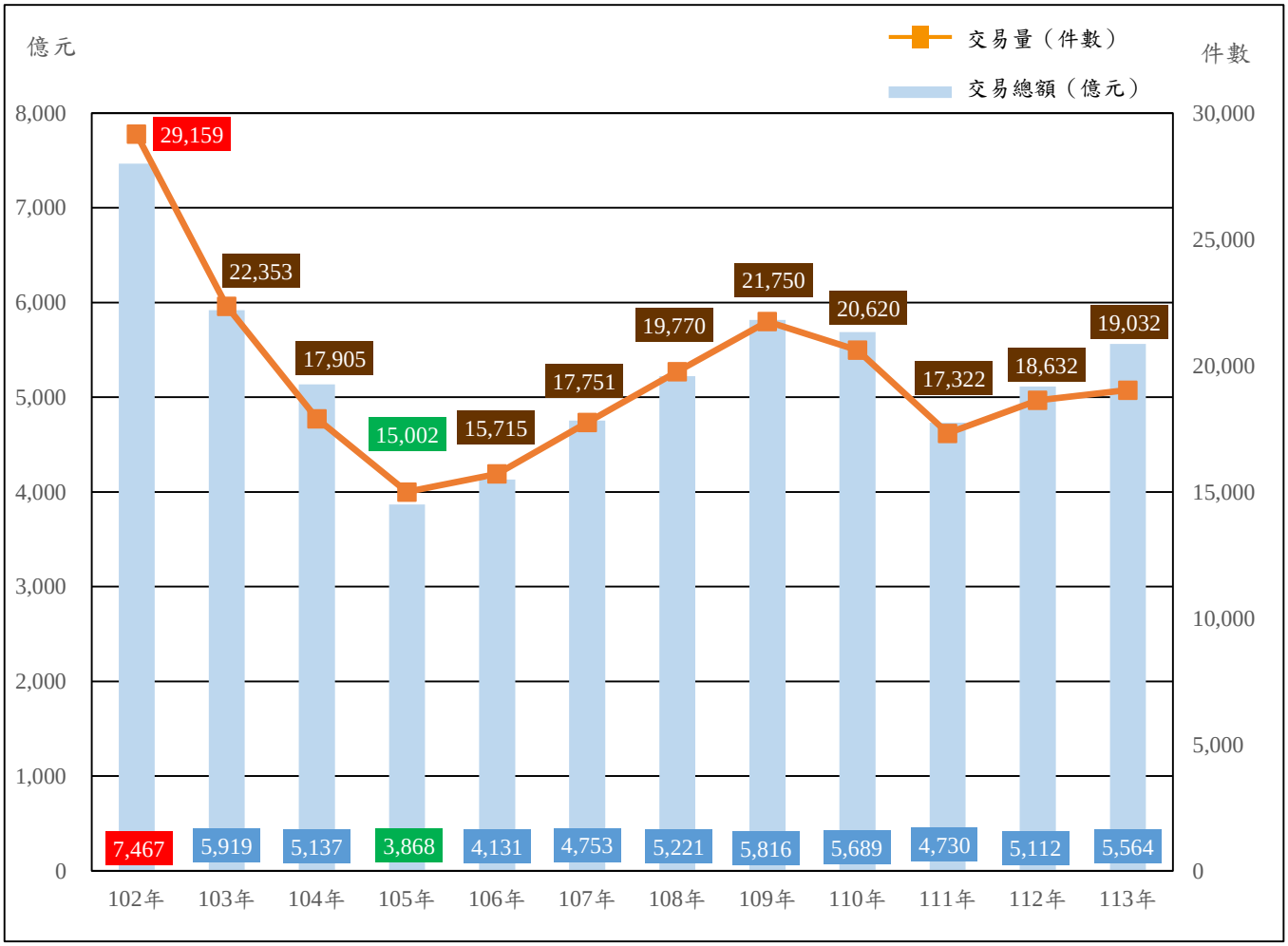
[2]過去預售屋實價登錄係於建商與代銷業者間的代銷契約結束後 30 天內申報登錄，110 年 7 月 1 日新制改為買賣契約簽訂日起 30 天內即須申報登錄，並規定 110 年 6 月 30 日前簽約舊制案件限期於 110 年 12 月 31 日以前辦理申報登錄。

二、房地交易量及總額

—113 年房地交易量 19,032 件增加 2.15%，交易總額 5,564 億元增加 8.84%

113 年全市房地交易量件數為 19,032 件，較 112 年 18,632 件增加 400 件，增幅 2.15%；交易總額為 5,564 億元，較 112 年 5,112 億元增加 452 億元，增幅 8.84%。

圖 4　102 至 113 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

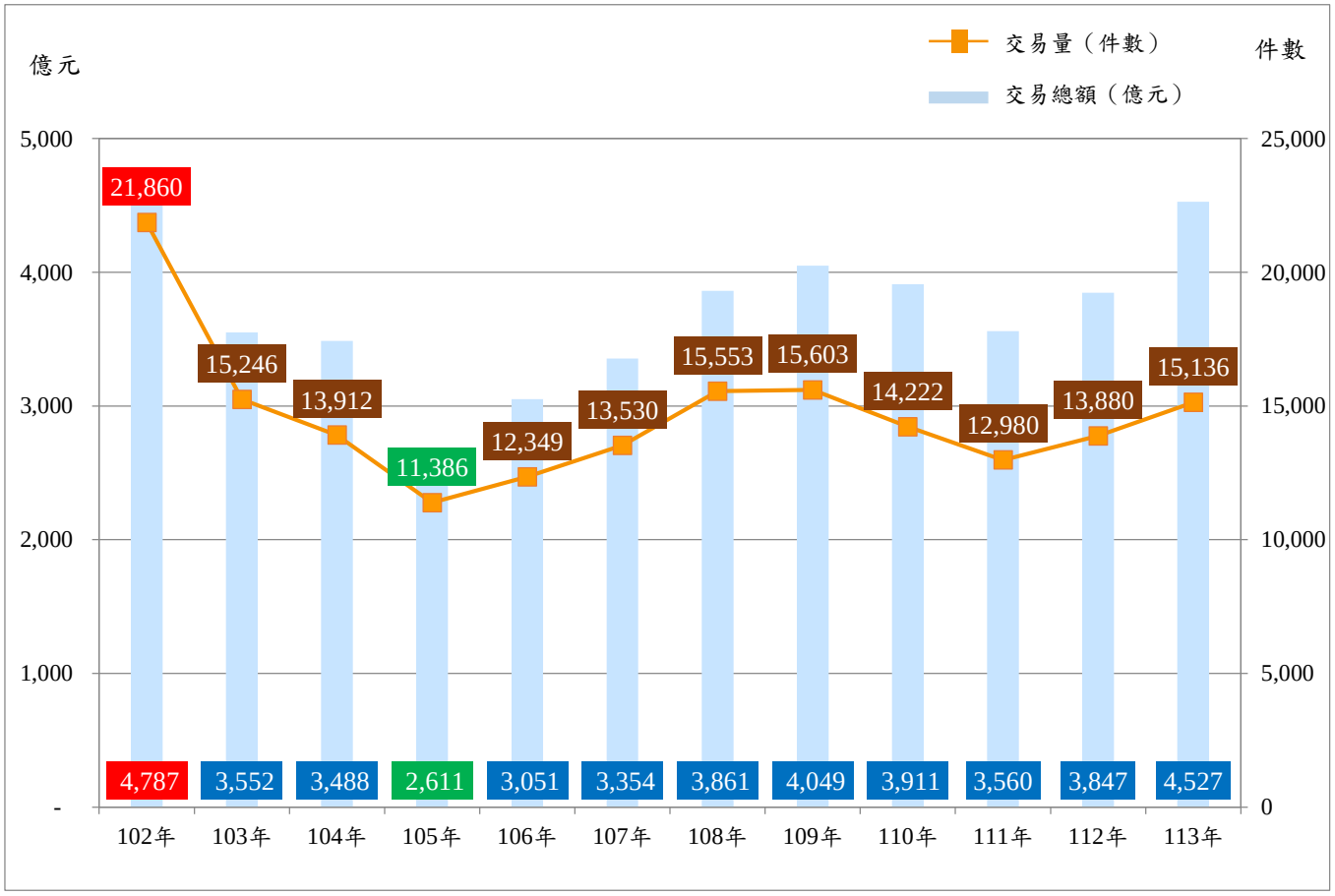
一、住宅市場

(一)住宅交易量及總額

—113 年交易量 15,136 件增加 9.05%，交易總額 4,527 億元增加 17.68%

113 年全市住宅買賣交易件數[3]為 15,136 件，較 112 年 13,880 件增加 1,256 件，增幅 9.05%；交易總額為 4,527 億元，較 112 年 3,847 億元增加 680 億元，增幅 17.68%。

圖 5　102 至 113 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

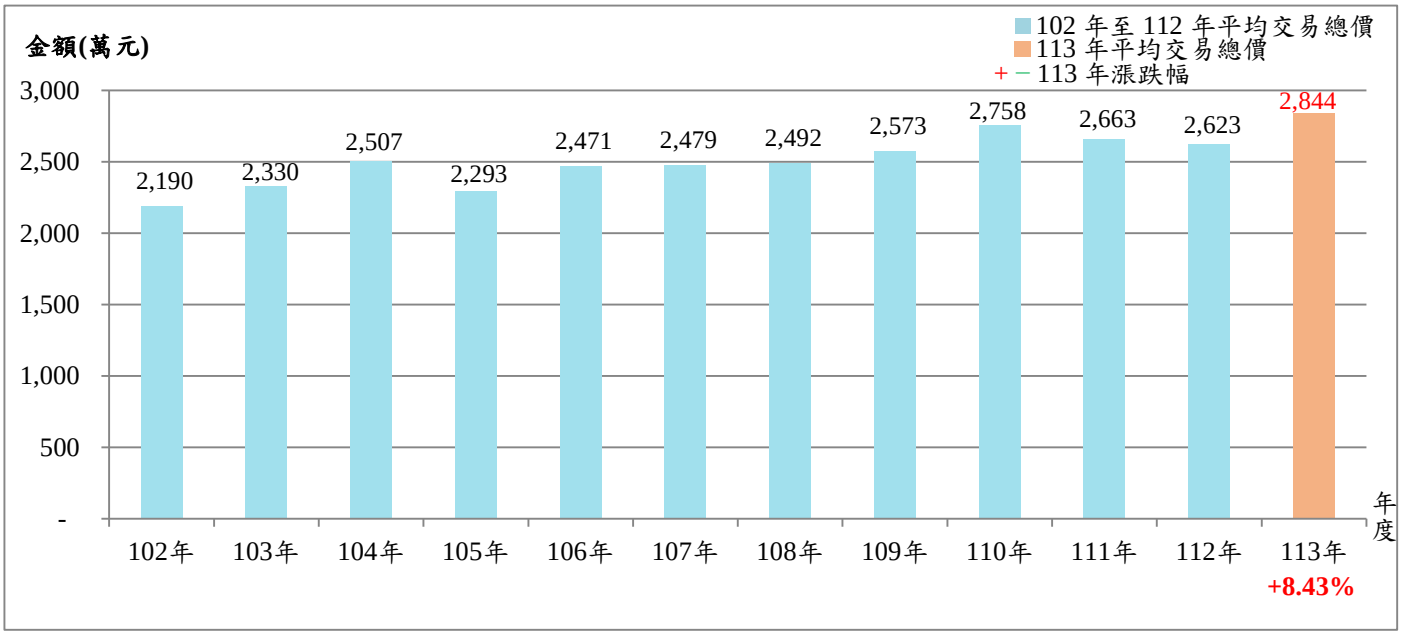
[3]住宅交易件數：與房地交易件數區別為不含地籍資料「建物主要用途」登載非屬住宅使用，及依臺北市土地使用管制相關法規明列不得作住宅使用之土地使用分區等樣本。包括大樓、華廈、公寓等，但排除地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)。

(二)住宅平均交易總價

—113 年住宅平均交易總價上漲 8.43%

觀察全市住宅平均交易總價[4]，113 年全市平均總價為 2,844 萬元，創 102 年以來新高，較 112 年 2,623 萬元上漲 8.43%。

圖 6　102 至 113 年住宅平均交易總價圖



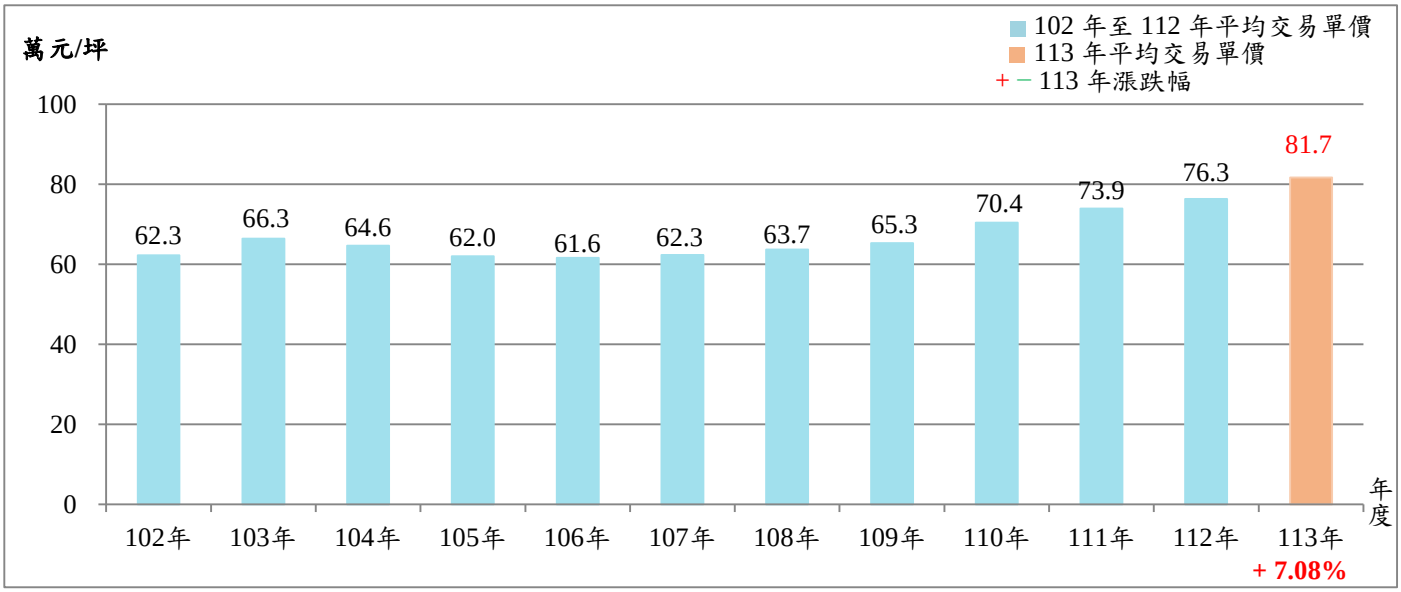
資料來源：臺北市政府地政局

(三)住宅平均交易單價

—113 年住宅平均交易單價上漲 7.08%

觀察全市住宅平均交易單價[4]，113 年全市平均單價為 81.7 萬元/坪，創 102 年以來新高，較 112 年 76.3 萬元/坪上漲 7.08%。

圖 7　102 至 113 年住宅平均交易單價圖



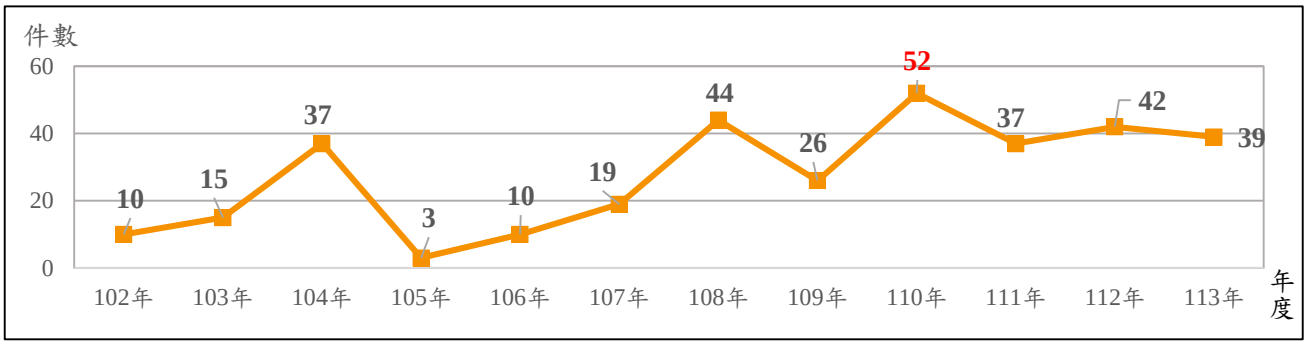
資料來源：臺北市政府地政局

[4]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)高單價住宅交易件數變化及歷年交易單價前 10 名

統計 102 年至 113 年全市住宅交易單價在 200 萬元/坪以上交易案件，以 110 年件數最多，共計 52 件，其次為 108 年 44 件、112 年 42 件、113 年 39 件，105 年交易件數最少，全年僅 3 件。

圖 8　102 至 113 年住宅交易單價 200 萬元/坪以上案件交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

觀察 113 年住宅交易案件單價前 10 名，前 6 名皆為大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤，其餘進榜建案包含中山區西華富邦及信義區首席公館。

表1　113年住宅交易單價前10名

名次	行政區	案名	單價 (萬元/坪)
1	大安	One Park Taipei 信義聯勤	279.4
2	大安	One Park Taipei 信義聯勤	268.0
3	大安	One Park Taipei 信義聯勤	266.0
3	大安	One Park Taipei 信義聯勤	266.0
5	大安	One Park Taipei 信義聯勤	252.1
6	大安	One Park Taipei 信義聯勤	250.5
7	中山	西華富邦	250.0
8	信義	首席公館	245.5
8	信義	首席公館	245.5
10	中山	西華富邦	245.4

資料來源：臺北市政府地政局

另以建案最高單價統計歷年全市前 10 大建案，進榜建案最多之行政區為大安區及信義區，皆 4 個建案，其次為中山區、中正區各 1 個建案。各建案最高單價前 3 名分別為大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤 299 萬元/坪、帝寶 298.2 萬元/坪及中山區西華富邦 290.6 萬元/坪。

表2　歷年前10大建案

名次	年度	行政區	案名	最高單價(萬元/坪)
1	110	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	299.0
2	102	大安	帝寶	298.2
3	104	中山	西華富邦	290.6
4	103	信義	皇翔御琚	290.5
5	103	大安	元大栢悅	280.0
6	104	信義	信義富邦	277.4
7	110	信義	首席公館	270.6
8	104	中正	松濤苑	270.6
9	111	信義	聯合大於	255.5
10	103	大安	吾疆	254.1

資料來源：臺北市政府地政局

(五) 總價 2,000 萬元以下 1~3 房熱門交易大社區

為提供更多購屋資訊，特將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， 113 年交易總價 2,000 萬元以下，依照房型篩選前 10 大熱門交易社區供民眾參考。

從房型交易最熱門的大社區來看，1 房型態交易件數最多者為萬華區台北晶麒，交易件數計 37 件；2 房型態則為萬華區國光社區，交易件數計 14 件；3 房型態為文山區寶來社區，交易件數計 12 件。

熱門交易大社區前 10 名中，1 房型態以松山區、中山區最多，均為 3 個；2 房型態以萬華區最多，共有 3 個；3 房型態以文山區最多，共有 7 個。

表3　113年交易總價2,000萬元以下1房型態之10大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數(件)	屋齡(年)	建物平均坪數(坪)	平均總價(萬元)	平均單價[5](萬元/坪)
1	萬華	台北晶麒	689	37	9	20.26	1,430	75.25
2	松山	台北摩根	353	19	16	16.38	1,592	97.9
3	萬華	宏普西寓(W·HOUSE 社區)	133	16	12	18.88	1,267	72.48
3	中山	春暉大樓	538	16	40	11.11	687	62.01
5	松山	翔譽 101	135	15	11	17.11	1,702	103.96
6	文山	巨星廣場大廈	845	12	29	15.53	872	56.66
6	松山	名人世界	704	12	42	15.53	1,250	80.44
6	中山	和益金銀大樓	340	12	42	11.41	656	58.83
9	中山	林森觀光大廈	209	11	44	8.75	611	70.18
9	內湖	紐約上城	284	11	17	14.13	1,221	86.36

資料來源：臺北市政府地政局

[5]建物平均坪數、平均總價及平均單價均以「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，另部分交易案件含車位，若未登錄車位價格、面積，將影響計算之平均單價及面積，特予說明。

表4　113年交易總價2,000萬元以下2房型態之10大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數(件)	屋齡(年)	建物平均坪數(坪)	平均總價(萬元)	平均單價[5](萬元/坪)
1	萬華	國光社區	1440	14	46	16.95	1,220	72.41
2	萬華	台北晶麒	689	11	9	25.07	1,714	75.5
3	中正	國盛花園社區	734	8	44	15.55	1,041	66.73
4	中山	和益金銀大樓	340	7	43	19.68	1,032	52.57
4	北投	甲桂林山莊	571	7	40	23.78	1,317	55.11
6	松山	名人世界	704	6	42	18.28	1,690	94.08
6	內湖	昇陽大地	328	6	31	21.95	1,604	76.54
7	文山	敦南如意	306	5	28	26.15	1,779	71.88
7	萬華	華富社區	237	5	44	19.54	1,088	55
7	內湖	綠之舞	246	5	19	19.85	1,369	74.57

資料來源：臺北市政府地政局

表5　113年交易總價2,000萬元以下3房型態之10大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數(件)	屋齡(年)	建物平均坪數(坪)	平均總價(萬元)	平均單價[5](萬元/坪)
1	文山	寶來社區	928	12	42	31.74	1,211	38.55
2	文山	興隆社區	555	11	41	28.64	1,406	49.82
3	文山	萬芳社區國宅	1067	8	41	33.52	1,663	50.13
3	文山	華園社區	171	6	41	34.21	1,640	48.37
5	中山	京華	130	6	45	25.27	1,708	68.35
5	北投	甲桂林山莊	571	6	40	32	1,662	51.87
7	文山	南方桃花源社區	308	5	37	33.34	1,593	47.76
8	文山	幸福社區	276	4	42	26.21	1,425	54.46
8	文山	興福社區	325	4	41	30.63	1,459	47.57
8	中山	康寧華廈	124	4	48	21.35	1,436	67.61

資料來源：臺北市政府地政局

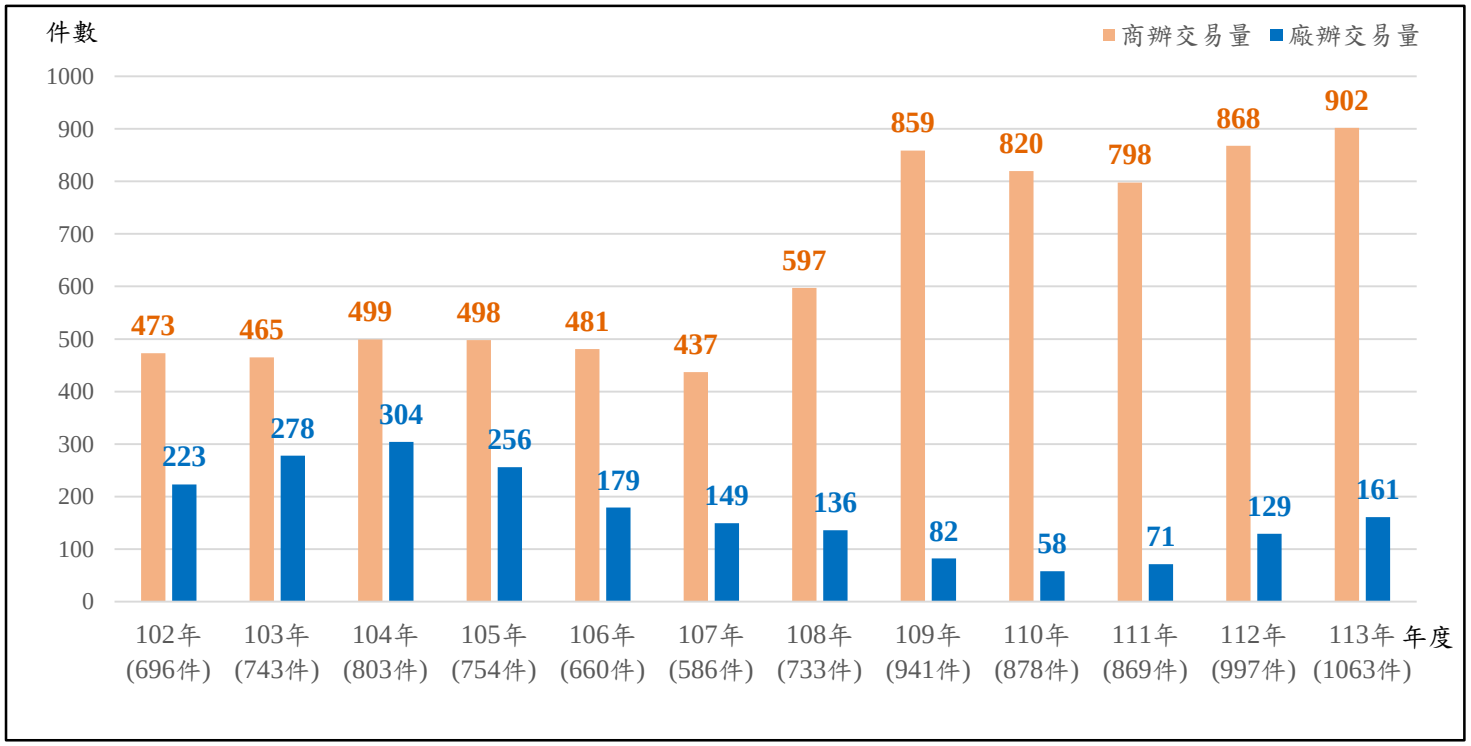
二、辦公市場

(一)全市辦公市場租賃交易量

—113 年商辦租賃交易增加 3.92%，廠辦增加 24.81%

全市辦公市場 113 年租賃實價登錄交易件數 1,063 件[6]，較 112 年 997 件增加 6.62%。其中商辦租賃交易件數為 902 件，較 112 年 868 件增加 3.92%。廠辦租賃交易件數 161 件，較 112 年 129 件增加 24.81%。

圖 9　102 至 113 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

[6]辦公市場租賃實價登錄交易件數：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。

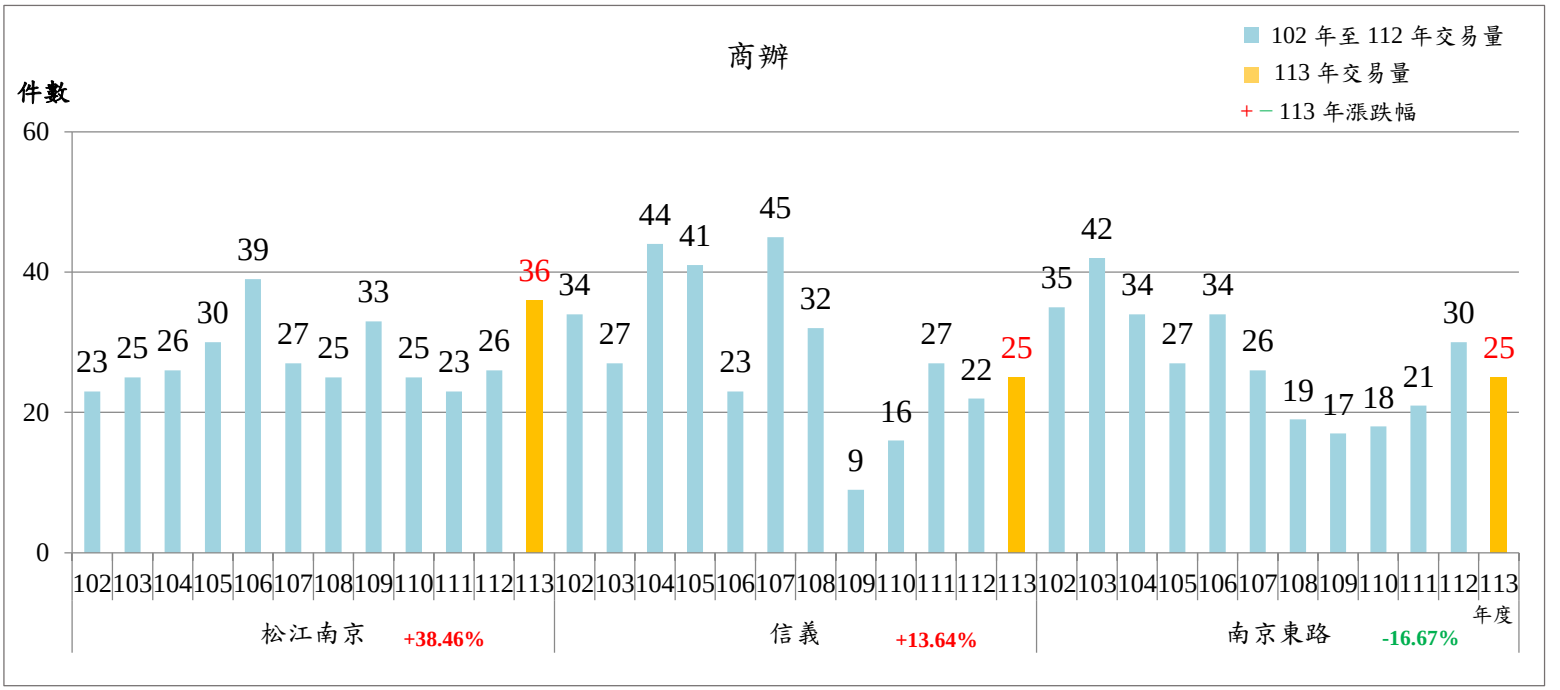
(二)主要辦公商圈租賃交易量

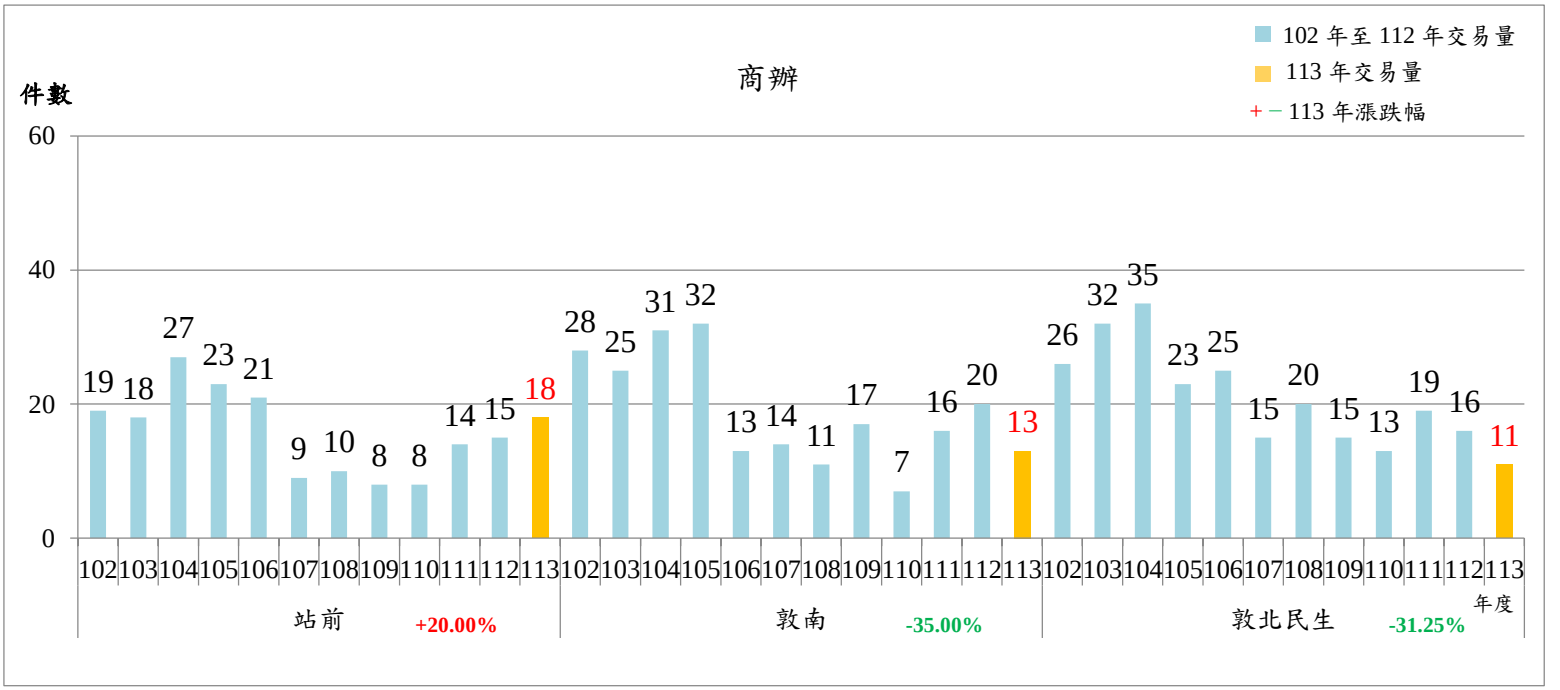
—113 年商辦租賃松江南京商圈居冠，廠辦租賃內科稱王

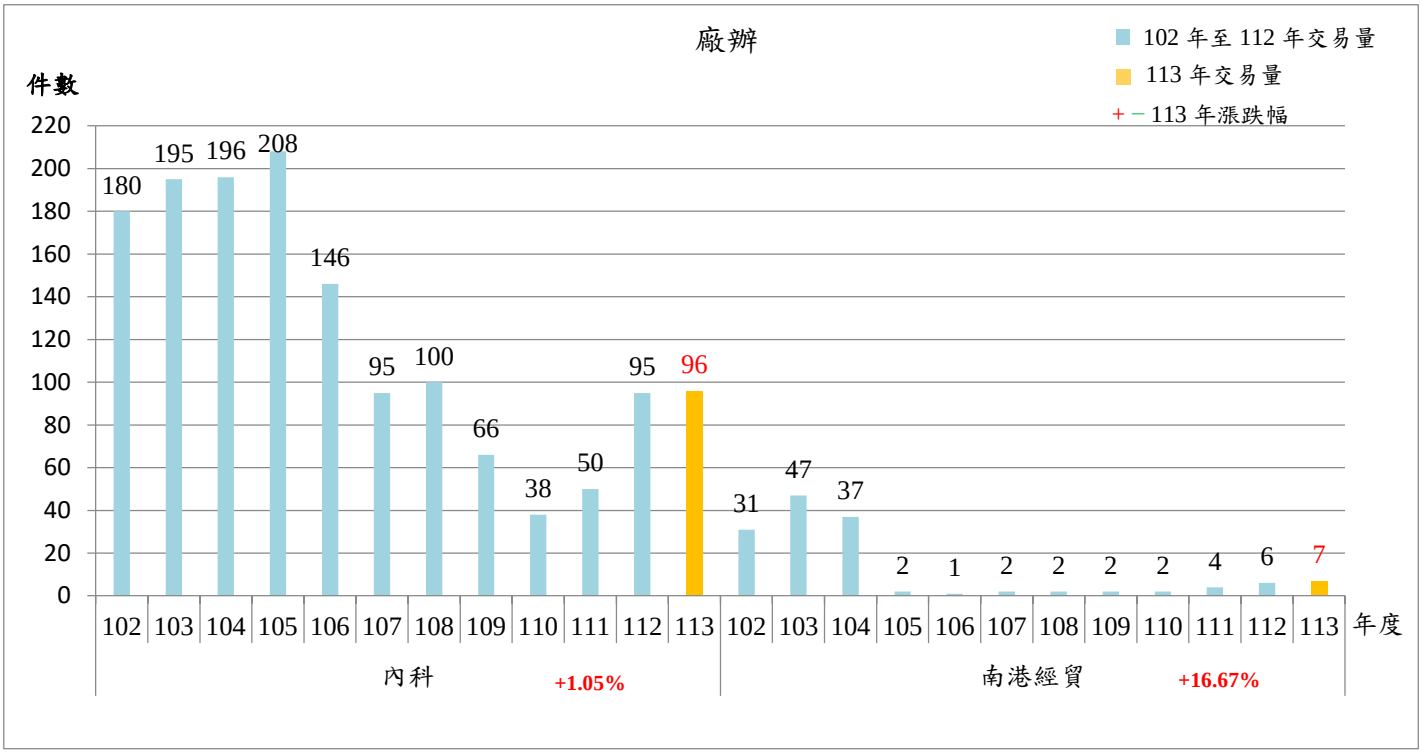
113 年主要辦公商圈商辦租賃交易量最多為松江南京商圈 36 件，其次為信義商圈及南京東路商圈，交易量同為 25 件；相較 112 年，松江南京商圈交易量增加 10 件最多，其次為站前及信義商圈交易量均增加 3 件，其餘商圈交易量均下滑。

廠辦部分，113 年交易量以內科 96 件最多，較 112 年 95 件增加 1 件；南港經貿交易量 7 件，較 112 年 6 件增加 1 件。

圖 10　102 至 113 年主要辦公商圈租賃交易量圖







資料來源：臺北市政府地政局

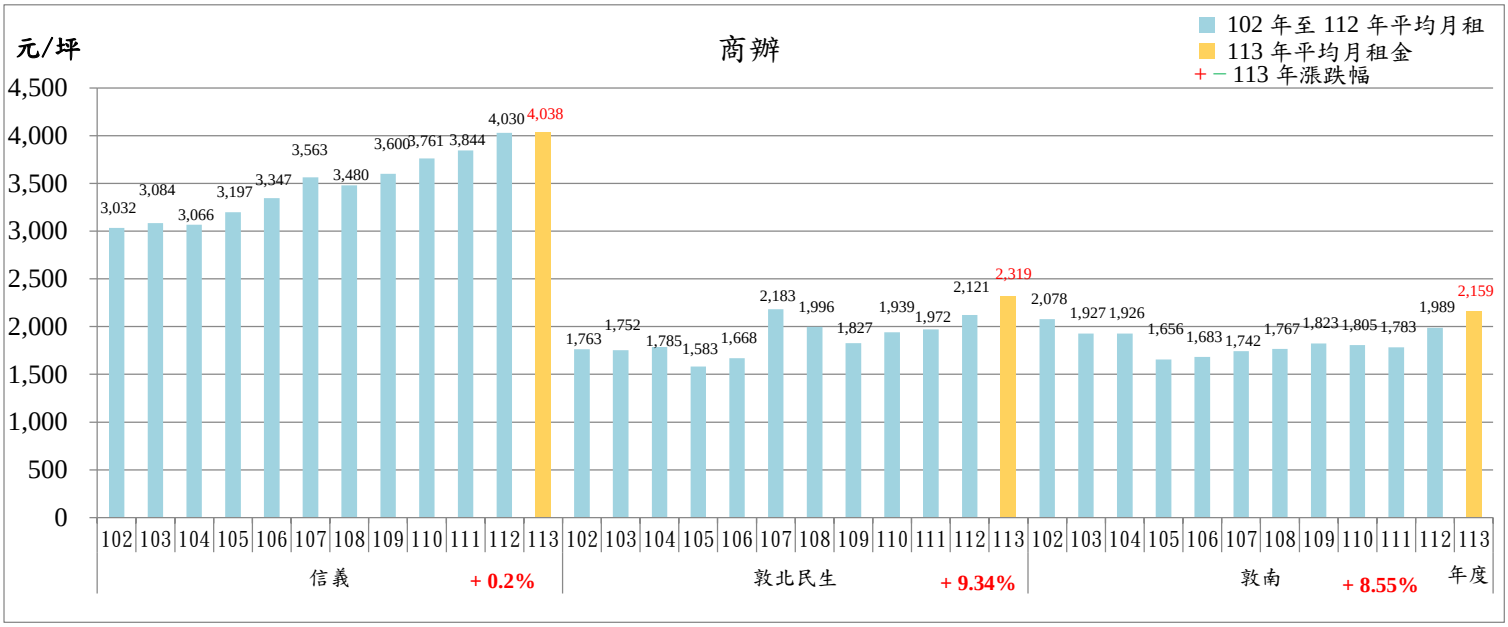
(三)主要辦公商圈平均月租金單價

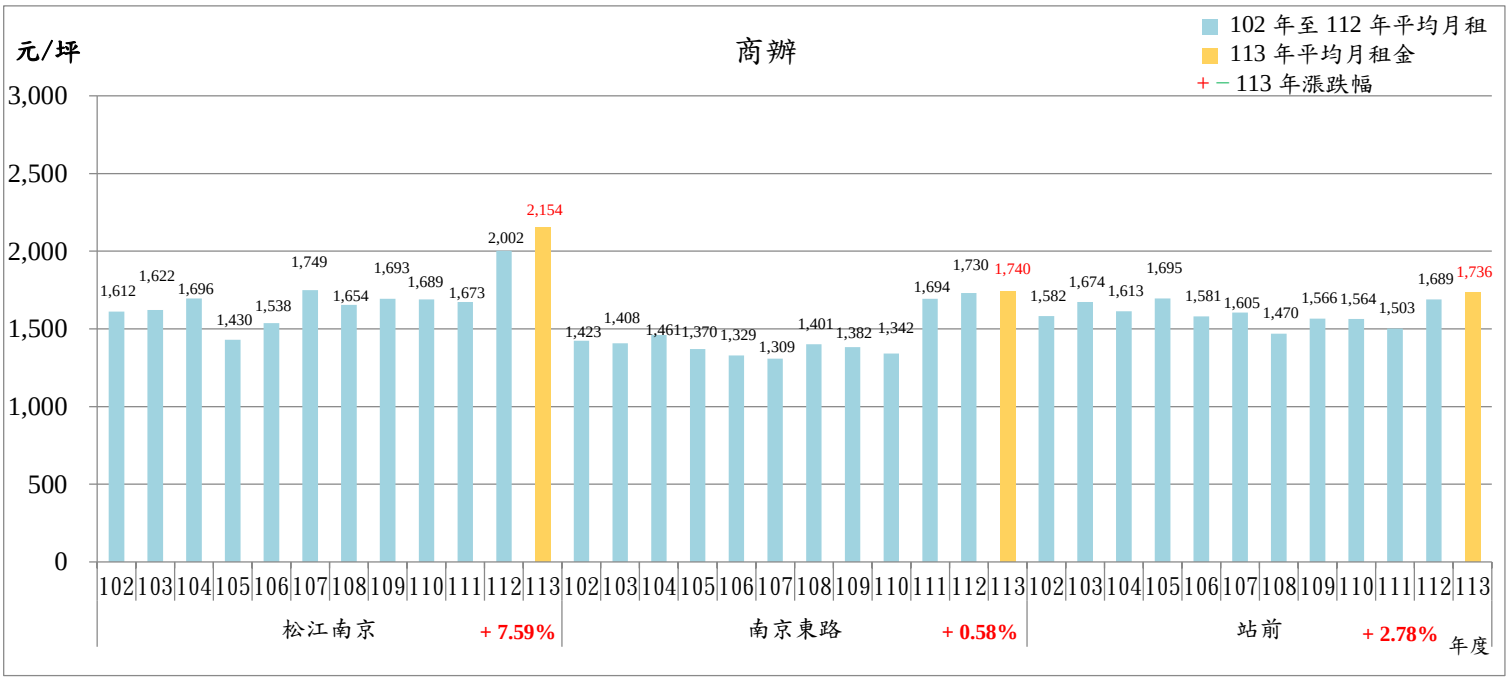
—113 年商辦月租金信義商圈每坪 4,038 元持續領先，敦北民生商圈漲幅較大

113 年主要辦公商圈商辦平均月租金單價[7]最高為信義商圈 4,038 元/坪。相較 112 年各商圈皆呈現上漲趨勢，其中以敦北民生商圈漲幅 9.34%最大。

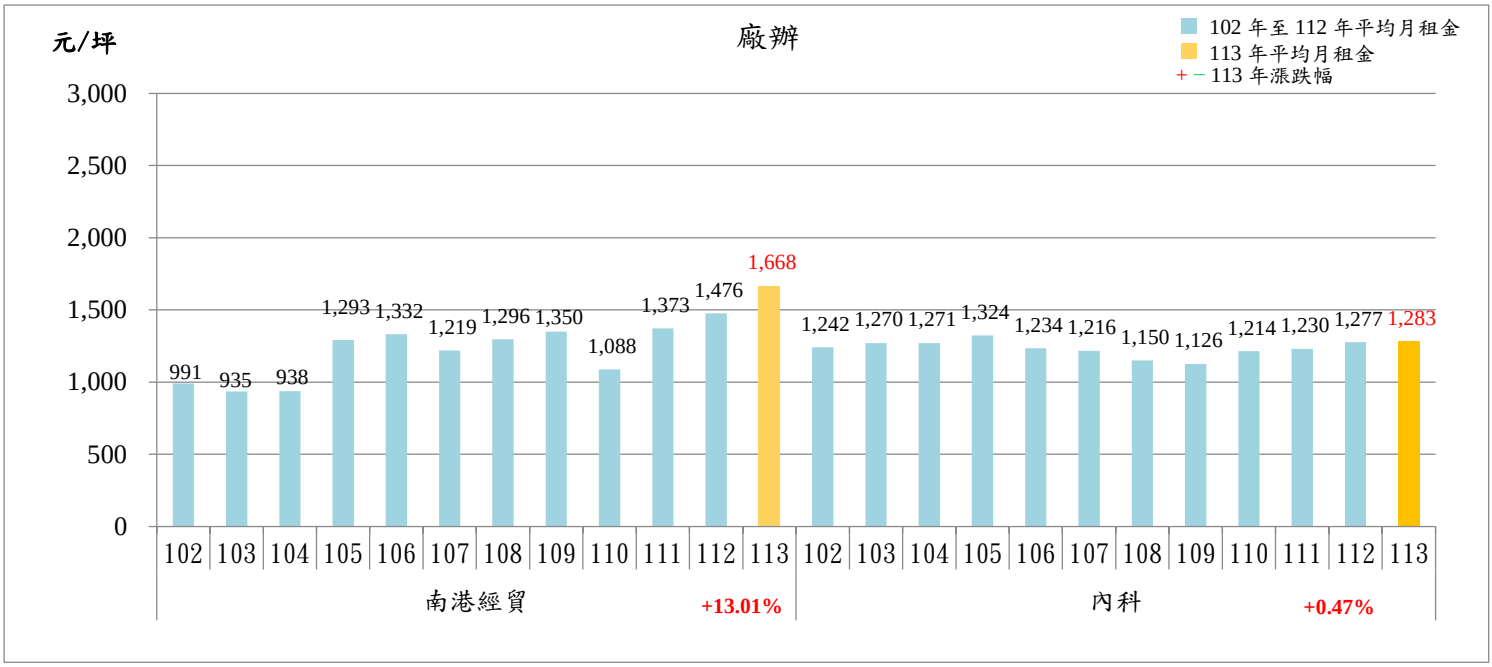
廠辦部分，113 年平均月租金單價，南港經貿為 1,668 元/坪，較 112 年 1,476 元/坪上漲 13.01%，有逐步追上南京東路及站前商圈的態勢；內科為 1,283 元/坪，較 112 年 1,277 元/坪上漲 0.47%。

圖 11　102 至 113 年主要辦公商圈平均月租金圖





[7]主要辦公商圈平均月租金單價因商辦物件樣本較少、異質性大（如屋齡、建坪、樓層等差異），月租金的增減未必能真實反應租金水準的變動，平均交易單價僅供參考。



資料來源：臺北市政府地政局

(四)商(廠)辦月租金單價前 10 名

統計全市 113 年商(廠)辦月租金單價前 10 名有 9 件位於信義商圈，1 件位於信義商圈周邊，月租金單價前 3 名均已突破 5,000 元/坪，其中前 2 名皆為臺北南山廣場，依序為 5,253 元/坪、5,074 元/坪，第 3 名為 101 大樓 5,059 元/坪。觀察前 10 名分布狀況，共有 4 件位於 101 大樓、2 件位於南山廣場，國泰置地廣場、信義宏泰大樓、富邦信義 A25 及巨蛋國際中心各 1 件。

表6　113年商(廠)辦月租金單價前10名

名次	交易年月	行政區	位置	門牌	移轉層/總樓層	案名	單價(元/坪)
1	113/05	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 43 樓之 1	43/48	臺北南山廣場	5,253
2	113/03	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 36 樓之一	36/48	臺北南山廣場	5,074
3	113/02	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 84 樓	84/101	101 大樓	5,059*
4	113/08	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 55 樓(A 室)	55/101	101 大樓	4,632*
5	113/02	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 38 樓	38/101	101 大樓	4,565
6	113/09	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 32 樓	32/46	國泰置地廣場	4,450
7	113/07	信義區	信義商圈	松仁路 89 號二樓	2/18	信義宏泰大樓	4,321
8	113/01	信義區	信義商圈	松高路 77 號 18 樓(B 戶)	18/54	富邦信義 A25	4,304
9	113/12	信義區	信義商圈周邊	忠孝東路四段 529 號 13 樓	13/20	巨蛋國際中心	4,301
10	113/06	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 21 樓之 1	21/101	101 大樓	4,251

*含車位之租賃案件，因申報人未提供車位面積及車位租金資訊，爰依其申報車位類別與數量，並參考同棟或周邊大樓之車位面積及車位租金行情拆算租金單價。

資料來源：臺北市政府地政局

另歷年商(廠)辦月租金單價前 10 名均位於信義商圈，月租金單價均突破 4,600 元/坪，前 3 名皆為臺北南山廣場，單價分別為 5,253 元/坪、5,252 元/坪、5,074 元/坪，前 10 名共有 4 件位於南山廣場，101 大樓及國泰置地廣場各有 3 件。

表7　歷年商(廠)辦月租金單價前10名

名次	交易年月	行政區	位置	門牌	移轉層/總樓層	案名	單價(元/坪)
1	113/05	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 43 樓之 1	43/48	臺北南山廣場	5,253
2	111/12	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 43 樓之 1	43/48	臺北南山廣場	5,252
3	113/03	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 36 樓之一	36/48	臺北南山廣場	5,074
4	113/02	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 84 樓	84/101	101 大樓	5,059*
5	110/12	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 80 樓之一	80/101	101 大樓	4,998
6	112/05	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 38 樓(B1 室)	38/46	國泰置地廣場	4,830
7	112/07	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 69 樓	69/101	101 大樓	4,804
8	111/09	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	4,780
9	112/03	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 36 樓(B1 及 B2 室)	36/46	國泰置地廣場	4,726
10	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	4,671

*含車位之租賃案件，因申報人未提供車位面積及車位租金資訊，爰依其申報車位類別與數量，並參考同棟或周邊大樓之車位面積及車位租金行情拆算租金單價。

資料來源：臺北市政府地政局

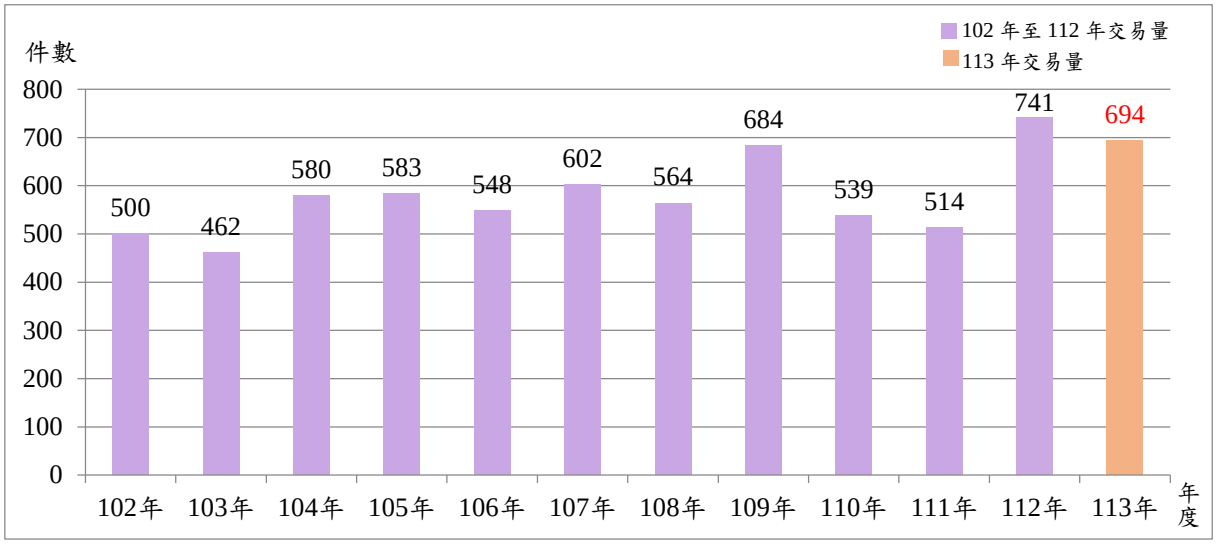
三、 店面市場

(一)全市店面市場租賃交易量及平均月租金單價

—113 年全市店面租賃交易量減少 6.34%

全市 113 年店面租賃交易量 694 件，較 112 年 741 件減少 47 件，減幅 6.34%。

圖 12　全市 102 至 113 年店面市場租賃交易量圖

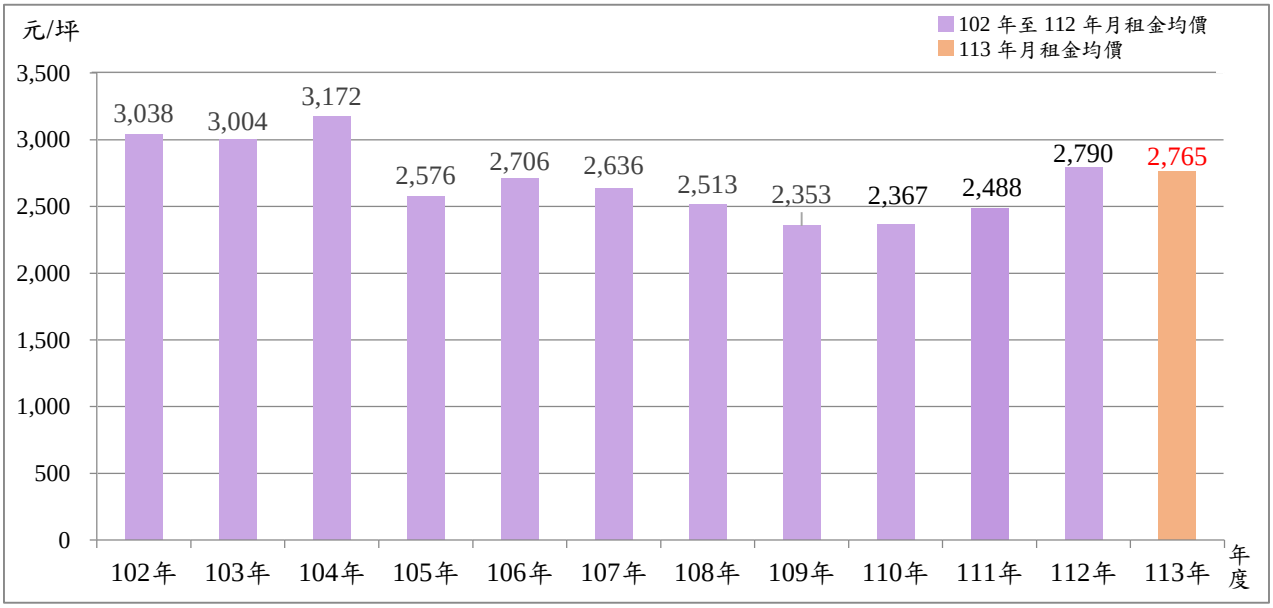


資料來源：臺北市政府地政局

—113 年全市店面平均月租金單價下跌 0.9%

全市 113 年店面平均月租金單價 2,765 元/坪，較 112 年 2,790 元/坪下跌 0.9%。102 年至 113 年平均月租金，最高為 104 年 3,172 元/坪，最低為 109 年 2,353 元/坪。

圖 13　全市 102 至 113 年店面市場平均月租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二)店面月租金單價前 10 名

統計 113 年全市店面月租金單價前 10 名，前 3 高租金店面分別位於西門町商圈、忠孝商圈及永康商圈，月租金單價分別為 29,744 元/坪、14,091 元/坪、13,428 元/坪。

觀察前 10 名分布狀況，有 4 件位於西門町商圈；忠孝商圈及永康商圈各 2 件；通化街商圈及士林捷運站商圈各 1 件。

表8　113年店面月租金單價前10名

名次	交易年月	行政區	位置	門牌	單價(元/坪)
1	113/10	萬華區	西門町商圈	成都路 15 號	29,744
2	113/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211 號	14,091
3	113/04	大安區	永康商圈	金華街 223 之 13 號	13,428
4	113/11	萬華區	西門町商圈	昆明街 106 號	10,707
5	113/12	大安區	通化街商圈	通化街 50 號	9,749
6	113/02	萬華區	西門町商圈	成都路 41 號	8,482
7	113/12	大安區	忠孝商圈	敦化南路一段 190 巷 10 號	8,399
8	113/04	士林區	士林捷運站商圈	中正路 253 號	7,925
9	113/02	萬華區	西門町商圈	成都路 22 號	7,904
10	113/10	大安區	永康商圈	永康街 14 巷 2 號	7,773

資料來源：臺北市政府地政局

另全市店面歷年月租金單價前 10 名，第 1 名及第 3 名位於忠孝商圈，月租金單價分別為 31,679 元/坪及 29,646 元/坪；第 2 名位於西門町商圈，月租金單價為 29,744 元/坪。

觀察歷年前 10 名分布狀況，除第 2 名位於西門町商圈及第 5 名位於站前商圈外，其餘皆位於忠孝商圈。

表9　歷年店面月租金單價前10名

名次	交易年月	行政區	位置	門牌	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	113/10	萬華區	西門町商圈	成都路 15 號	29,744
3	104/10	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 64 之 1 號	29,646
4	103/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 75 號	27,686
5	102/12	中正區	站前商圈	館前路 6 之 2 號	27,531
6	106/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 201 號	27,392
7	105/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211 號	26,420
8	103/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 75 號	25,666
9	101/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 175 之 1 號	24,833
10	102/05	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 67 號	24,737

資料來源：臺北市政府地政局

四、停車位

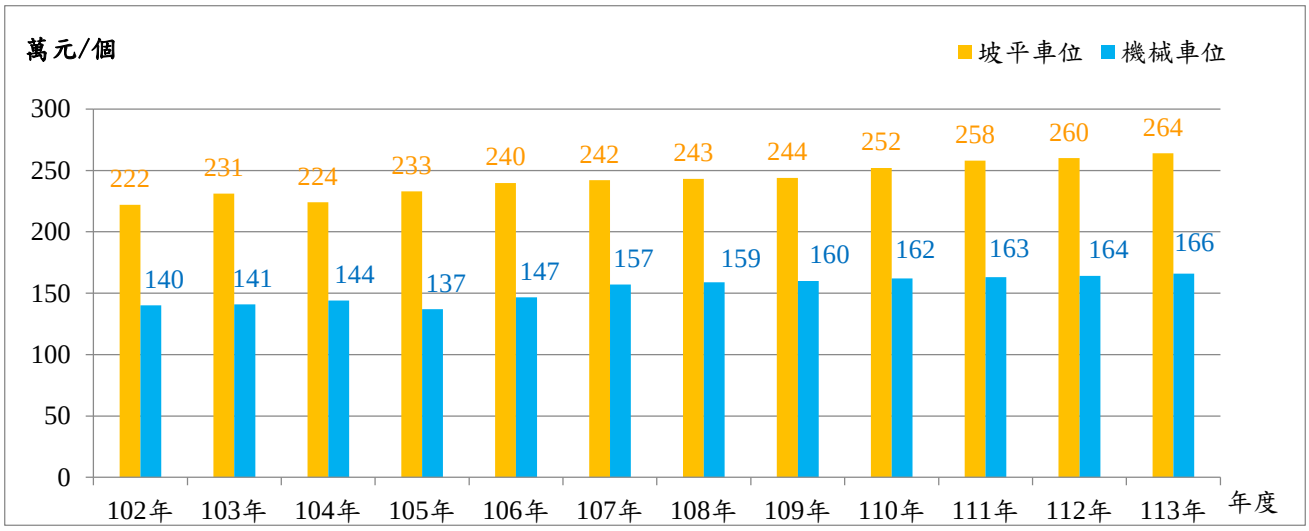
(一)全市及各行政區停車位平均價格

—113 年坡道平面車位平均價格上漲 1.54%，機械車位上漲 1.22%

全市 113 年坡道平面車位平均價格為 264 萬元/個，較 112 年 260 萬元/個，上漲 1.54%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均價格為 166 萬元/個，較 112 年 164 萬元/個，上漲 1.22%。

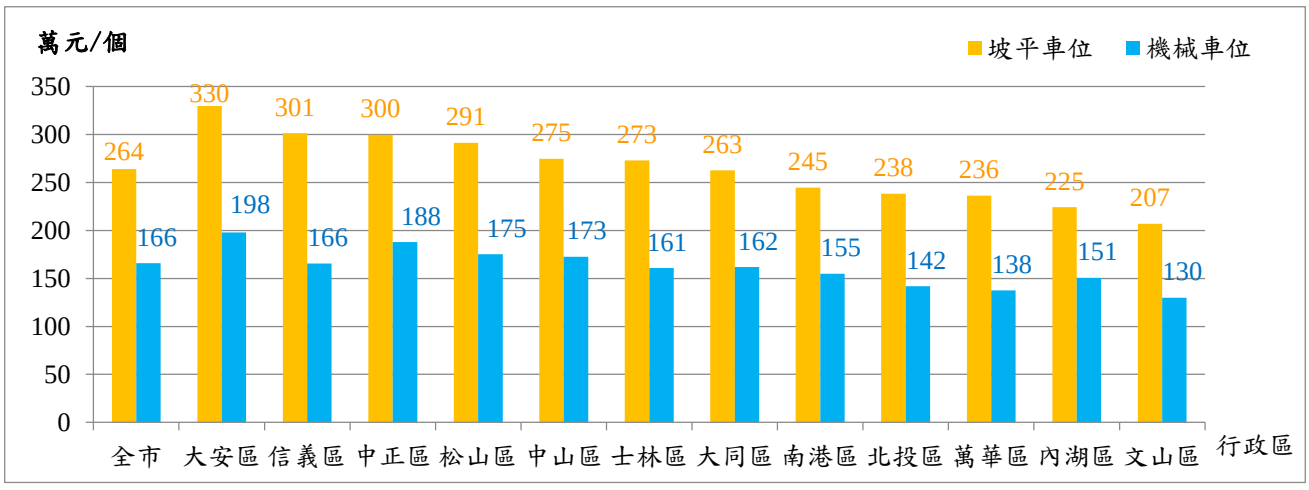
各行政區 113 年坡道平面停車位平均價格皆超過 205 萬元/個。其中大安區 330 萬元/個為最高，文山區 207 萬元/個最低。全市各行政區機械車位平均價格皆超過 130 萬元/個，其中以大安區 198 萬元/個最高，文山區 130 萬元/個最低。

圖 14　102 至 113 年全市坡道平面車位／機械車位平均價格圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 15　113 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均價格圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二)停車位價格與房屋單價比值

—坡道平面車位平均價格約每坪房價 3.23 倍，機械車位為 2.03 倍

統計全市 113 年平均車位價格比值，坡道平面車位價格 264 萬元/個，約為每坪房價 3.23 倍，而機械車位價格 166 萬元/個，大約是每坪房價 2.03 倍。就各行政區部分，坡道平面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 3.91 倍及 2.33 倍。另統計機械車位價格約為坡道平面車位價格的 6 成 3。

表10　113年各行政區平均車位價格與房屋單價比值

行政區	坡平車位平均價格(萬元/個)	機械車位平均價格(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	264	166	81.7	3.23	2.03	62.88%
大安	330	198	108.9	**3.03**	1.82	60.00%
信義	301	166	92.2	3.26	**1.80**	**55.15%**
中正	300	188	98.5	3.05	1.91	62.67%
松山	291	175	92.2	3.16	1.90	60.14%
中山	275	173	85.3	3.22	2.03	62.91%
士林	273	161	73.8	3.70	2.18	58.97%
大同	263	162	80.2	3.28	2.02	61.60%
南港	245	155	80.1	3.06	1.94	63.27%
北投	238	142	60.9	**3.91**	**2.33**	59.66%
萬華	236	138	63.5	3.72	2.17	58.47%
內湖	225	151	73.6	3.06	2.05	**67.11%**
文山	207	130	62.2	3.33	2.09	62.80%

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，臺北市政府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、113 年報小結

(一)113 年市場總體面

1. 買賣交易量增加 2.10%、租賃增加 44.24%、預售屋增加 85.42%

近 12 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，並自 106 年起連續 4 年回升，110 年至 113 年漲跌互見，113 年交易件數 23,408 件，較 112 年增加 2.10%，惟近 4 年交易量均介於 20,000 至 25,000 件之間。

租賃案件申報交易件數，102 年至 113 年間僅 106 年及 110 年有微幅減少，大致呈現逐年增加趨勢，112 年起因申報制度改變致交易件數大幅增加，且隨租賃住宅服務產業穩定發展，及租賃補貼政策持續推動，113 年交易件數 18,339 件，較 112 年增加 44.24%。

預售屋案件申報交易件數，102 年至 106 年呈逐年遞減情形，107 年至 109 年逐年回升，110 年因申報制度改變，致申報件數大幅增加，111 年轉為下跌，112 年微幅增加，113 年因優惠房貸政策推升市場景氣及大型預售屋推案量大幅成長影響，交易件數 6,601 件，較 112 年增加 85.42%。

2. 房地交易量增加 2.15%，交易總額增加 8.84%

近 12 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 年起連續 4 年回升，110 年起連續 2 年下跌，112 年轉為回升，113 年交易件數 19,032 件，較 112 年增加 2.15%。

近 12 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。113 年交易總額 5,564 億元，較 112 年增加 8.84%。

(二)113 年不動產次市場面

1. 住宅交易量增加 9.05%，交易總額增加 17.68%

113 年全市住宅市場買賣交易量 15,136 件，較 112 年增加 9.05%。全市住宅交易總額 4,527 億元，較 112 年增加 17.68%。

2. 住宅平均交易總價上漲 8.43%，平均交易單價上漲 7.08%

113 年全市住宅平均交易總價為 2,844 萬元，創 102 年以來新高，較 112 年上漲 8.43%。

全市住宅平均單價為 81.7 萬元/坪，創 102 年以來新高，較 112 年上漲 7.08%。

3. 商辦租賃交易量增加 3.92%，主要商圈交易量松江南京商圈居冠，月租金仍由信義商圈持續領先

113 年全市辦公市場租賃申報交易量為 1,063 件，較 112 年增加 6.62%。其中商辦交易量 902 件，較 112 年增加 3.92%；廠辦交易量 161 件，較 112 年增加 24.81%。

各主要辦公商圈租賃交易量，商辦以松江南京商圈 36 件居冠；廠辦交易仍集中內科。平均月租金，商辦由信義商圈以 4,038 元/坪稱王；廠辦以南港經貿 1,668 元/坪居首。

4. 店面租賃交易量減少 6.34%，平均月租金單價下跌 0.9%

113 年全市店面租賃申報交易量 694 件，較 112 年減少 6.34%。113 年全市店面平均月租金單價 2,765 元/坪，較 112 年下跌 0.9%。

5. 坡道平面車位平均價格上漲 1.54%，機械車位上漲 1.22%；大安區最高，文山區最低

全市 113 年坡道平面車位平均價格為 264 萬元/個，較 112 年 260 萬元/個，上漲 1.54%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均價格為 166 萬元/個，較 112 年 164 萬元/個，上漲 1.22%。

各行政區坡道平面停車位平均價格以大安區 330 萬元/個最高、文山區 207 萬元/個最低；機械停車位平均價格以大安區 198 萬元/個最高、文山區 130 萬元/個最低。

二、一張表看懂 113 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 113 年臺北房市脈絡。

表11　113年臺北市房地產市場分析重點表

分類	113 年重點整理
總體市場	1. 買賣總交易量增加 2.10%。 2. 租賃案件交易量增加 44.24%。 3. 預售屋案件交易量增加 85.42%。 4. 房地交易量增加 2.15%，交易總額增加 8.84%。
住宅市場	1. 住宅交易量增加 9.05%，交易總額增加 17.68%。 2. 平均交易總價及單價為 2,844 萬元及 81.7 萬元/坪，皆創 102 年以來新高，年漲幅分別為 8.43%及 7.08%。
辦公市場	1. 辦公市場租賃交易量增加 6.62%，商辦交易量增加 3.92%；廠辦交易量增加 24.81%。 2. 商辦平均月租金信義商圈最高 4,038 元/坪；廠辦租金以南港經貿 1,668 元/坪居首。
店面市場	1. 店面租賃交易量減少 6.34%。 2. 店面平均月租金單價 2,765 元/坪，下跌 0.9%。
車位市場	1. 坡道平面車位平均價格 264 萬元/個，上漲 1.54%；機械車位 166 萬元/個，上漲 1.22%。 2. 坡道平面車位平均價格大安區 330 萬元/個最高、文山區 207 萬元/個最低；機械車位大安區 198 萬元/個最高、文山區 130 萬元/個最低。 3. 坡道平面車位平均價格約為每坪房價 3.23 倍；機械車位為 2.03 倍。

資料來源：臺北市政府地政局

不動產市場動態報導專區(https://reurl.cc/YExqDD)