

市政統計週報

(第 471 號)

發稿單位：臺北市政府主計處
發稿日期：97 年 7 月 16 日
聯絡人：游騰益 2728-7593
黃珣雲 2728-7624

【提要】臺北市 97 年 3 月底之都市地價總指數，較上一期上漲 2.64%；各使用分區平均區段地價，住宅區以大安區每平方公尺 322,573 元最高，商業區以信義區每平方公尺 902,810 元居冠。97 年 1 至 5 月臺北市辦理土地所有權買賣登記之面積較上年同期增加 4.39%；而建物所有權買賣登記之面積則較上年同期減少 3.82%。

近 2 年來在兩岸三通、大陸客來臺投資等題材興起之下，臺北市的房地產價格節節高升。97 年 3 月底之臺北市都市地價總指數(基期=96 年 9 月底)為 102.64，較上一期(96 年 9 月底)上漲 2.64%；各使用分區地價指數與上一期比較，以住宅區上漲 2.86%最多，商業區上漲 2.15%居次，工業區上漲 2.08%漲幅最低。若將臺北市 12 行政區之地價總指數與上一期比較，內湖捷運線的興建及內科龐大就業人口的進駐，使內湖區的地價指數上漲幅度為 3.65%居冠，而南港區在交通動線的便捷及都市更新的加持下地價指數上漲幅度居次，大安區位於臺北市中心精華地帶，生活機能便捷且坐擁公園綠地，地價指數漲幅居第 3 位。

若進一步就各使用分區平均區段土地價格觀察，臺北市 97 年 3 月底住宅區以擁有眾多明星學區及大安森林公園之大安區地價最高，每平方公尺為 322,573 元，位處臺北市郊區的北投區最低，每平方公尺僅 82,984 元；商業區以金融大樓及百貨商場林立的信義區地價每平方公尺 902,810 元遙遙領先其他各區，南港區近年來雖然有計畫地開發，但其商圈的發展目前仍有諸多限制，故地價以每平方公尺 161,632 元居各區之末；工業區地價最高的為寸土寸金的信義區，每平方公尺為 214,505 元，最低者為北投區，每平方公尺僅 62,921 元。

在不動產交易方面，其中土地所有權部分，97 年 1 至 5 月臺北市辦理土地所有權買賣登記之面積較上年同期增加 4.39%；平均每筆交易面積為 127.02 平方公尺，較上年同期增加 9.03%；各行政區中，平均每筆交易面積以土地價格較低，且以廠辦為主的南港區 412.66 平方公尺居冠。至建物所有權部分，97 年 1 至 5 月臺北市辦理建物所有權買賣登記之面積較上年同期減少 3.82%；建物所有權買賣登記棟數為 30,316 棟，則較上年同期增加 5.22%，但因房價已在高檔，每棟交易面積為 85.27 平方公尺，較上年同期減少 8.59%；而在兩岸直航及台商回流的影響下，位於直航商圈內的松山區建物買賣以商業辦公大樓為主，每棟平均交易面積為 143.31 平方公尺，在各行政區中拔得頭籌。

另就衡量營造業景氣之領先指標—核發營造建築物建造執照總樓地板面積觀察，臺北市 97 年 1 至 5 月為 1,015,413 平方公尺，較上年同期減少 24.64%，房地產市場有降溫的跡象；但就核發建造執照之用途別觀之，住宅為 738,271 平方公尺，占總樓地板面積之 72.71%，與上年同期之 40.88%比較，大幅增加 31.83 個百分點，地產商仍看好臺北市住宅的市場需求。

*本週報自 88.5.11 起透過下列網際網路發行，並自第 122 號起於本處網站發行電子報。

**本處網址www.dbas.taipei.gov.tw。

市府網址www.taipei.gov.tw市府介紹項下市政資訊之市政統計區。

臺北市都市地價指數及平均區段地價

期別及 行政區別	地價指數 (基期=上一期)				平均區段地價 (元/平方公尺)		
	總指數	住宅區	商業區	工業區	住宅區	商業區	工業區
96年3月31日	102.75	103.00	102.21	101.80
96年9月30日	102.58	102.66	102.42	102.23
97年3月31日	102.64	102.86	102.15	102.08
松山區	102.43	102.61	101.83	100.38	195,482	355,598	75,964
信義區	102.44	③ 103.38	100.67	101.54	② 306,721	① 902,810	① 214,505
大安區	③ 103.48	103.38	① 103.81	—	① 322,573	② 614,021	—
中山區	102.49	103.11	101.39	101.03	194,754	305,272	② 134,994
中正區	102.40	102.27	102.58	—	③ 254,415	③ 521,905	—
大同區	103.02	102.68	② 103.34	② 102.52	146,793	231,633	88,537
萬華區	102.04	102.05	102.03	—	138,605	224,321	—
文山區	101.61	101.56	101.80	—	86,528	209,698	—
南港區	② 103.51	① 104.99	③ 103.23	③ 102.13	118,349	161,632	③ 98,333
內湖區	① 103.65	② 104.13	102.32	① 102.61	113,980	195,910	87,062
士林區	102.07	102.27	101.01	100.44	154,041	214,155	65,000
北投區	101.89	101.86	102.24	101.78	82,984	174,377	62,921

臺北市土地建物移轉及核發建造執照總樓地板面積

年月別及 行政區別	土地所有權買賣登記			建物所有權買賣登記			核發建造執照 總樓地板面積	
	筆數	面積 (平方公尺)	每筆平均面積 (平方公尺)	棟數	面積 (平方公尺)	每棟平均面積 (平方公尺)	(平方公尺)	住宅
95年	92,645	11,630,930	125.54	68,976	6,682,988	96.89	3,207,998	1,580,905
96年	84,200	9,926,611	117.89	63,709	6,061,366	95.14	3,800,929	2,039,925
1-5月	38,546	4,490,442	116.50	28,812	2,687,682	93.28	1,347,490	550,895
97年1-5月	36,904	4,687,604	127.02	30,316	2,585,032	85.27	1,015,413	738,271
松山區	2,789	131,401	47.11	2,281	326,892	143.31	41,532	31,006
信義區	3,105	351,574	113.23	2,703	171,424	63.42	7,223	7,177
大安區	4,691	237,043	50.53	3,463	264,415	76.35	61,464	21,657
中山區	4,762	390,861	82.08	4,979	349,272	70.15	96,560	38,952
中正區	2,469	135,844	55.02	2,019	145,380	72.01	45,922	39,814
大同區	1,615	66,392	41.11	1,074	82,668	76.97	75,829	50,918
萬華區	1,897	125,921	66.38	1,634	99,916	61.15	69,938	60,766
文山區	3,381	372,103	110.06	2,370	174,686	73.71	124,607	108,767
南港區	1,626	670,988	412.66	1,349	113,082	83.83	174,201	134,708
內湖區	3,740	656,552	175.55	3,606	401,064	111.22	208,016	157,264
士林區	3,562	975,847	273.96	2,269	249,574	109.99	55,213	33,100
北投區	3,267	573,079	175.41	2,569	206,657	80.44	54,908	54,142

資料來源：內政部「都市地價指數」、臺北市統計年報、臺北市政府地政處及工務局。

附註：地價指數每年查報2次，查報期為3月31日及9月30日，其結果分別於當年7月15日及次年1月15日發布。