

# 臺北市 107 年 12 月不動產市場動態月報

## 壹、 交易量分析

### 一、 107 年 9 月實價登錄交易量較 8 月減少 2.22%，交易總額增加 6.02%

統計分析最近一期 107 年 9 月實價登錄買賣交易件數<sup>1</sup>，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 1,012 件，較 8 月 1,035 件減少 23 件，減幅 2.22%，較去年同期 927 件增加 85 件，增幅 9.17%，較去年平均 937 件增加 75 件，增幅 8.00%，較 5 年均值<sup>2</sup>1,243 件減少 231 件，減幅 18.58%。

9 月全市不動產交易總金額為 261.15 億元，較 8 月 246.33 億元增加 14.82 億元，增幅 6.02%；較去年同期 240.95 億元增加 20.20 億元，增幅 8.38%，較去年平均 248.24 億元增加 12.91 億元，增幅 5.20%，較 5 年均值 345.72 億元減少 84.57 億元，減幅為 24.46%。

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

<sup>1</sup> 交易件數：指樣本蒐集截止時間 107 年 12 月 25 日前，實價登錄資料交易日期為 107 年 9 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)。

<sup>2</sup> 5 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 102 年 10 月至 107 年 9 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

## 二、南港區量增 31.71%，增幅最大；大同區量減 25.45%，減幅最大

全市 12 個行政區交易量增幅最大為南港區，交易件數 54 件，較 8 月增加 31.71%；減幅最大為大同區，交易件數 41 件，較 8 月減少 25.45%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，除南港區外，均以住宅大樓為主流，並續由中山區以 87 件奪冠；公寓由文山區以 34 件位居第一；套房由中山區續以 31 件奪冠；商(廠)辦則由內湖區以 10 件名列第一；店面(店鋪)交易件數則由內湖區以 6 件位居榜首。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

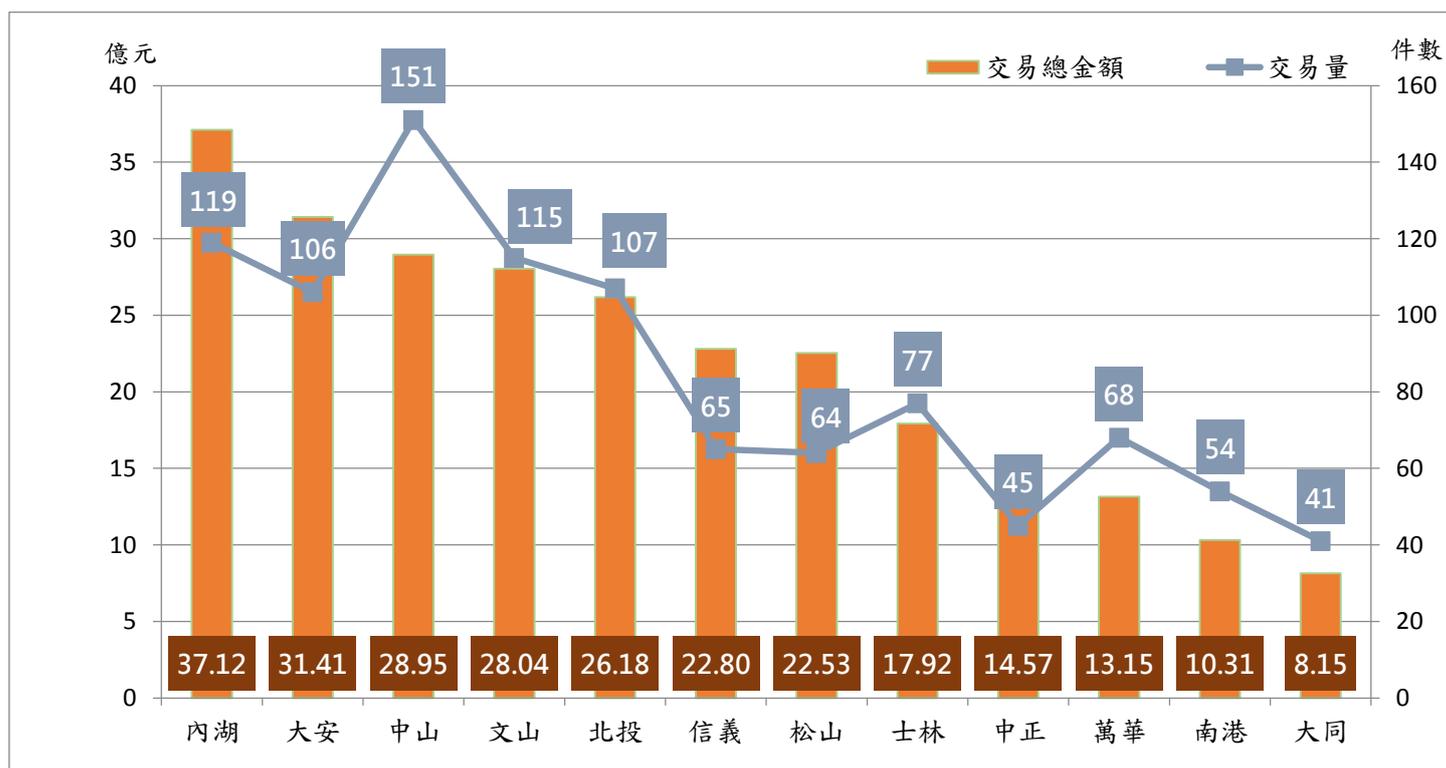
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下 有電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	107/9 件數	增減 幅度	107/9 件數	增減 幅度	107/9 件數	增減 幅度	107/9 件數	增減 幅度	107/9 件數	增減 幅度	107/9 件數	增減 幅度
	107/8 件數		107/8 件數		107/8 件數		107/8 件數		107/8 件數		107/8 件數	
	107/8 件數	107/8 件數	107/8 件數	107/8 件數	107/8 件數	107/8 件數	107/8 件數	107/8 件數	107/8 件數	107/8 件數		
全市	573	5.33%	276	-4.83%	118	-19.18%	26	-25.71%	19	-5.00%	1012	-2.22%
	544		290		146		35		20		1035	
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 —	87	17.57%	25	66.67%	31	-24.39%	4	-50.00%	4	-20.00%	151	5.59%
	74		15		41		8		5		143	
內湖區 ↑1	70	14.75%	27	-28.95%	6	-33.33%	10	25.00%	6	200.00%	119	0.85%
	61		38		9		8		2		118	
文山區 ↓1	68	-2.86%	34	-8.11%	11	-21.43%	0	-100.00%	2	100.00%	115	-7.26%
	70		37		14		2		1		124	
北投區 —	62	-7.46%	29	-25.64%	16	100.00%	0	—	0	-100.00%	107	-6.96%
	67		39		8		0		1		115	
大安區 —	64	23.08%	24	100.00%	15	0.00%	2	-50.00%	1	0.00%	106	26.19%
	52		12		15		4		1		84	
士林區 ↑2	46	48.39%	26	-21.21%	4	-55.56%	0	—	1	100.00%	77	5.48%
	31		33		9		0		0		73	
萬華區 —	41	0.00%	21	-19.23%	6	-45.45%	0	—	0	-100.00%	68	-15.00%
	41		26		11		0		2		80	
信義區 ↑1	29	3.57%	28	7.69%	2	-71.43%	3	-25.00%	3	100.00%	65	0.00%
	28		26		7		4		0		65	
松山區 ↓3	31	-20.51%	22	-12.00%	8	-20.00%	3	50.00%	0	-100.00%	64	-20.99%
	39		25		10		2		5		81	
南港區 ↑2	25	8.70%	25	78.57%	2	0.00%	1	0.00%	1	0.00%	54	31.71%
	23		14		2		1		1		41	
中正區 ↓1	27	-6.90%	7	-12.50%	8	-38.46%	2	-66.67%	1	100.00%	45	-19.64%
	29		8		13		6		0		56	
大同區 ↓1	23	-20.69%	8	-52.94%	9	28.57%	1	100.00%	0	-100.00%	41	-25.45%
	29		17		7		0		2		55	

資料來源：臺北市政府地政局

### 三、 交易總額內湖區增幅最大為 18.33%，大同區減幅最大為 20.95%

各行政區交易總金額依序由內湖區(37.12 億元)、大安區(31.41 億元)及中山區(28.95 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 8.15 億元，總額最高的內湖區與最低的大同區，交易總額相差約 4.55 倍；交易總額增幅最大為內湖區，較 8 月增加 18.33%，減幅最大為大同區，較 8 月減少 20.95%。

圖 2 臺北市各行政區 107 年 9 月買賣交易量及交易總金額分布圖



107 年 9 月 (億元)	37.12	31.41	28.95	28.04	26.18	22.80	22.53	17.92	14.57	13.15	10.31	8.15
107 年 8 月 (億元)	31.37	27.05	27.83	26.66	23.15	24.42	19.61	19.05	13.85	13.21	9.82	10.31
增減 幅度(%)	18.33%	16.12%	4.02%	5.18%	13.09%	-6.63%	14.89%	-5.93%	5.20%	-0.45%	4.99%	-20.95%

資料來源：臺北市政府地政局

## 貳、住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

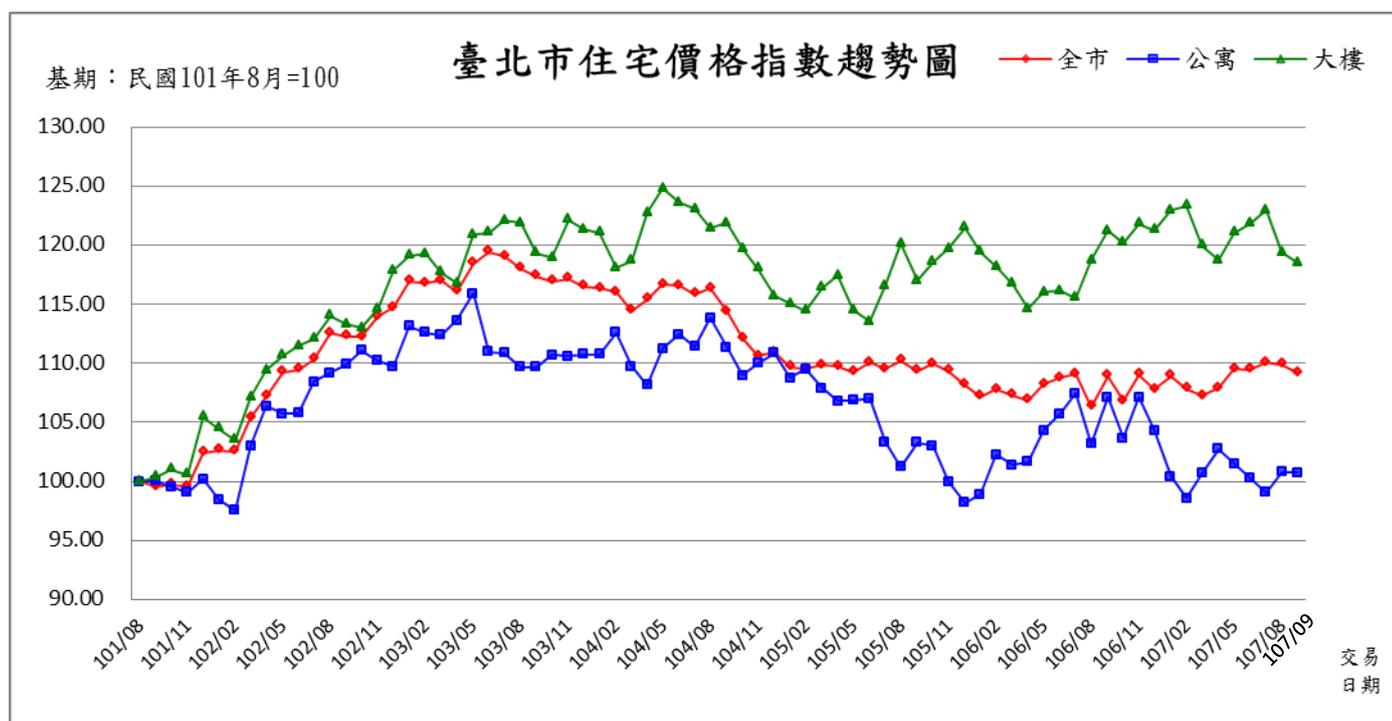
### 一、全市 9 月指數下降 0.62%，較去年同期上升 0.28%

107 年 9 月全市住宅價格指數 109.20，較 8 月 109.88 下降 0.62%，較去年同期(106 年 9 月)108.92 上升 0.26%；標準住宅總價 1,366 萬元，標準住宅單價每坪 50.25 萬元。

大樓住宅價格指數 118.52，較 8 月 119.34 下降 0.69%，較去年同期 121.20 下降 2.21%，標準住宅總價 1,675 萬元，標準住宅單價每坪 57.78 萬元。

公寓住宅價格指數 100.71，較 8 月 100.77 下降 0.06%，較去年同期 107.14 下降 6.00%，標準住宅總價 1,239 萬元，標準住宅單價每坪 42.80 萬元。

圖 3 臺北市住宅價格趨勢圖



### 二、9 月萬華文山北投區漲幅 2.63%最高，中山松山南港區跌幅 2.01%最深

107 年 9 月全市指數呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形。萬華文山北投區住宅價格指數 115.52，較 8 月 112.56 上升 2.63%，漲幅最大，標準住宅總價 1,199 萬元，標準住宅單價每坪 42.86 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 114.96，較 8 月 113.89 上升 0.94%，漲幅次之，標準住宅總價 1,463 萬元，標準住宅單價每坪 50.02 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 103.87，

較 8 月 103.49 上升 0.37%，標準住宅總價 1,936 萬元，標準住宅單價每坪 67.06 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 119.44，較 8 月 121.89 下降 2.01%，標準住宅總價 1,282 萬元，標準住宅單價每坪 54.84 萬元。

與去年同期(106年9月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為士林內湖大同區，較去年同期上升 6.12%，其次為大安信義中正區，較去年同期上升 3.94%，中山松山南港區漲幅較低，較去年同期上升 2.85%；四次分區中唯一下跌為萬華文山北投區，較去年同期下降 2.01%。

### 三、全市住宅價格下跌，大樓走低公寓微跌

9 月全市住宅價格月線、季線微跌，半年線連 6 月上漲；大樓月線、季線及半年線均走低；公寓月線微跌，半年線微升，季線持平。另觀察四個次分區指數趨勢，9 月大安信義中正區、士林內湖大同區及萬華文山北投區月線上漲、帶動季線及半年線續揚；中山松山南港區月線、季線、半年線均下跌。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)

