

臺北市 107 年 7 月不動產市場動態月報目錄

壹、 7 月建物買賣棟數分析.....	1
一、7 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 6 月增加	1
二、7 月份中山區建物買賣登記棟數位居第一	1
貳、 最近一期(107 年 4 月)實價登錄量價動態.....	2
一、 交易量分析.....	2
(一) 107 年 4 月實價登錄交易量較 3 月減少 6.05%，交易總額減少 1.28%.....	2
(二) 大安區量增 18.69%，增幅最大；南港區量減 30.56%，減幅最大.....	3
(三) 交易總額內湖區增幅最大為 103.51%，南港區減幅最大為 65.41%.....	5
二、 住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件).....	6
(一) 全市 4 月指數上升 0.62%，較去年同期上升 0.96%.....	6
(二) 4 月中山松山南港區漲幅 1.15%最高，萬華文山北投區跌幅 1.06%最深.....	6
(三) 全市住宅價格微揚，大樓續跌公寓回升	7
參、 7 月相關房市指標動態.....	7
一、 房市指標溫度計相關指標:核發住宅類使用執照宅數增加 626%，增幅最大	7
二、 臺北市預售屋建案契約納管數.....	8

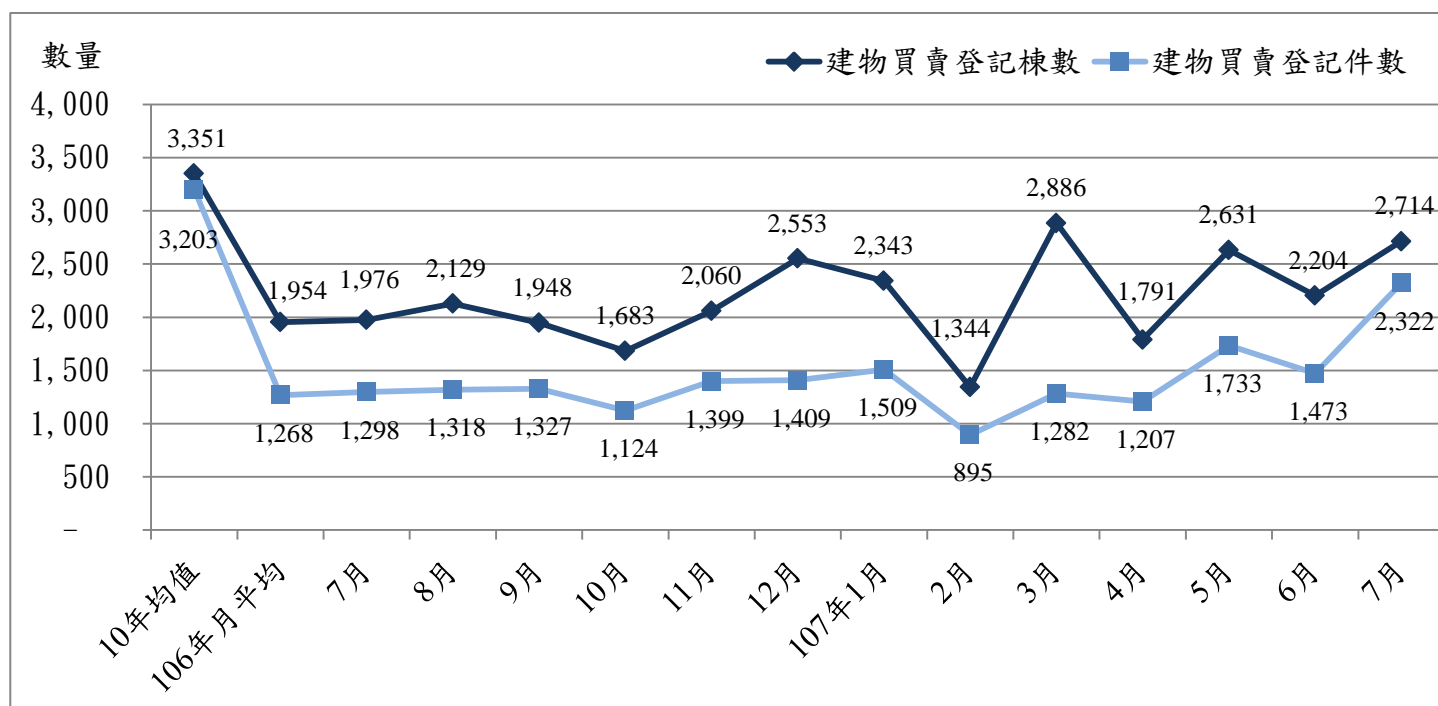
臺北市 107 年 7 月不動產市場動態月報

壹、7 月建物買賣棟數分析

一、7 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 6 月增加

107 年 7 月建物買賣登記件數 2,322 件，較上月 1,473 件增加 849 件，增幅 57.64%。較去年同期 1,298 件增加 1,024 件，增幅 78.89%，較去年平均 1,268 件增加 1,054 件，增幅 83.12%，較 10 年均值 3,203 件減少 881 件，減幅 27.51%；而建物買賣登記棟數 7 月 2,714 棟，較上月 2,204 棟增加 510 棟，增幅 23.14%，較去年同期 1,976 棟增加 738 棟，增幅 37.35%，較去年平均 1,954 棟增加 760 棟，增幅 38.89%，較 10 年均值 3,351 棟減少 637 棟，減幅 19.01%。

圖1 臺北市近 1 年建物買賣登記件數/建物買賣登記棟數趨勢圖

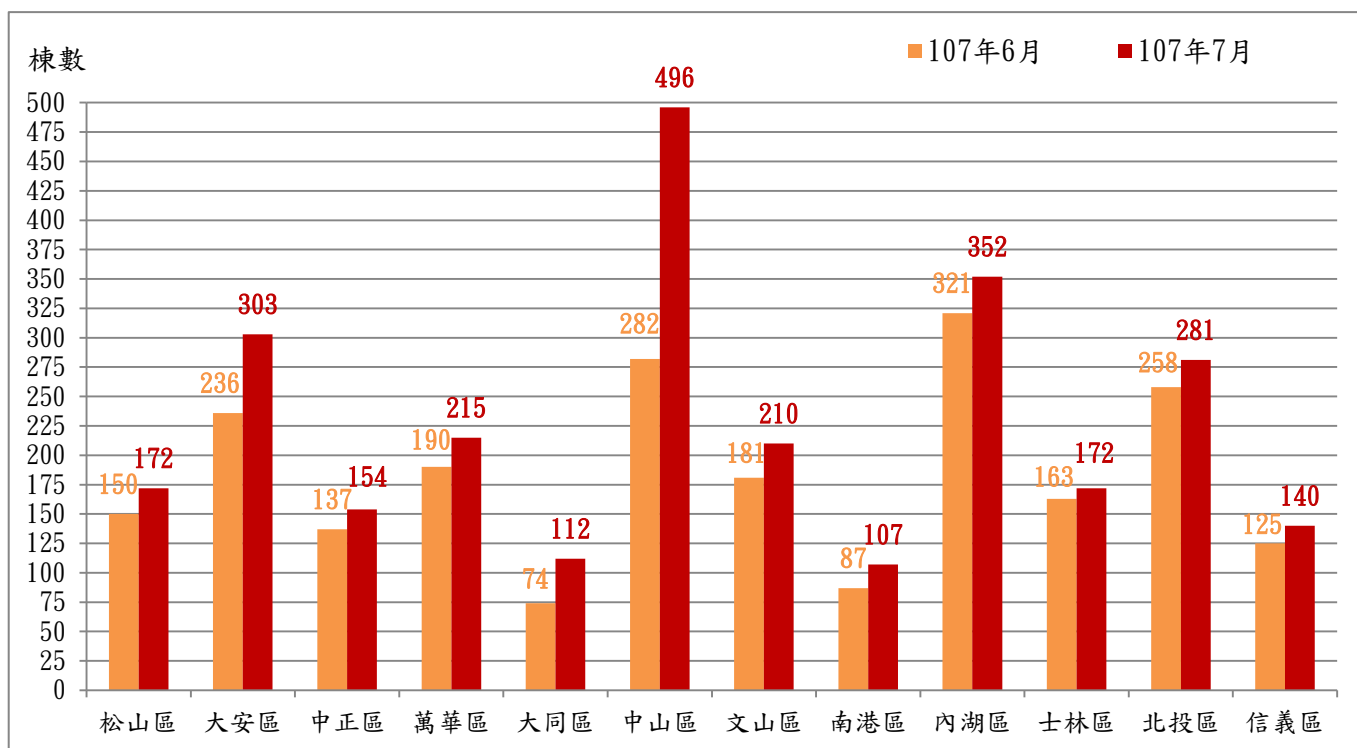


資料來源：臺北市政府地政局

二、7 月份中山區建物買賣登記棟數位居第一

全市 12 行政區建物買賣登記棟數，7 月份中山區位居第 1 名，其次依序為內湖區、大安區；7 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，呈現增加現象。

圖2 臺北市近 2 個月各行政區建物買賣登記棟數比較圖



資料來源：臺北市政府地政局

貳、最近一期(107年4月)實價登錄量價動態

一、交易量分析

(一) 107年4月實價登錄交易量較3月減少6.05%，交易總額減少1.28%

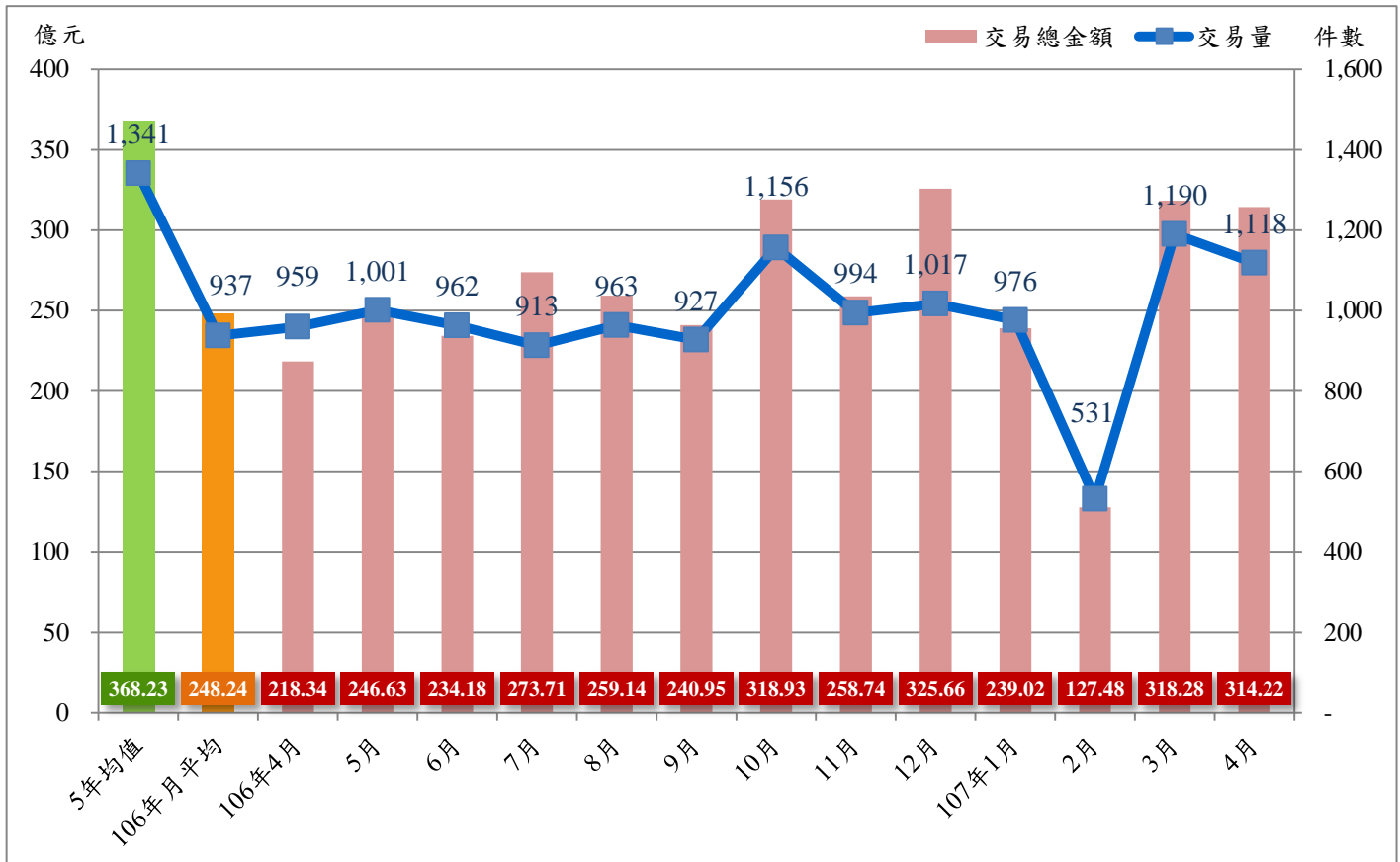
統計分析 107 年 4 月實價登錄買賣交易件數¹，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計 1,118 件，較 3 月 1,190 件減少 72 件，減幅 6.05%，較去年同期 959 件增加 159 件，增幅 16.58%，較去年平均 937 件增加 181 件，增幅 19.32%，較 5 年均值²1,341 件減少 223 件，減幅 16.63%。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 107 年 7 月 16 日前，實價登錄資料交易日期為 107 年 4 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)，統計方式及計算期間與當月建物移轉登記棟數不同，兩者約有一個月的時間落差。

²5 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 5 月至 107 年 4 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

4月全市不動產交易總金額為314.22億元，較3月318.28億元減少4.06億元，減幅1.28%；較去年同期218.34億元增加95.88億元，增幅43.91%，較去年平均248.24億元增加65.98億元，增幅26.58%，較5年均值368.23億元減少54.01億元，減幅為14.67%。

圖3 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

(二) 大安區量增 18.69%，增幅最大；南港區量減 30.56%，減幅最大

全市 12 個行政區交易量增幅最大為大安區，交易件數 127 件，較 3 月增加 18.69%；減幅最大為南港區，交易件數 50 件，較 3 月減少 30.56%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，均以住宅大樓為主流，並由中山區以 85 件奪冠；公寓由文山區以 38 件位居第一；套房則由中山區以 33 件持續稱霸，商(廠)辦則由內湖區以 27 件遙遙領先；店面(店鋪)交易件數由中山區以 8 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

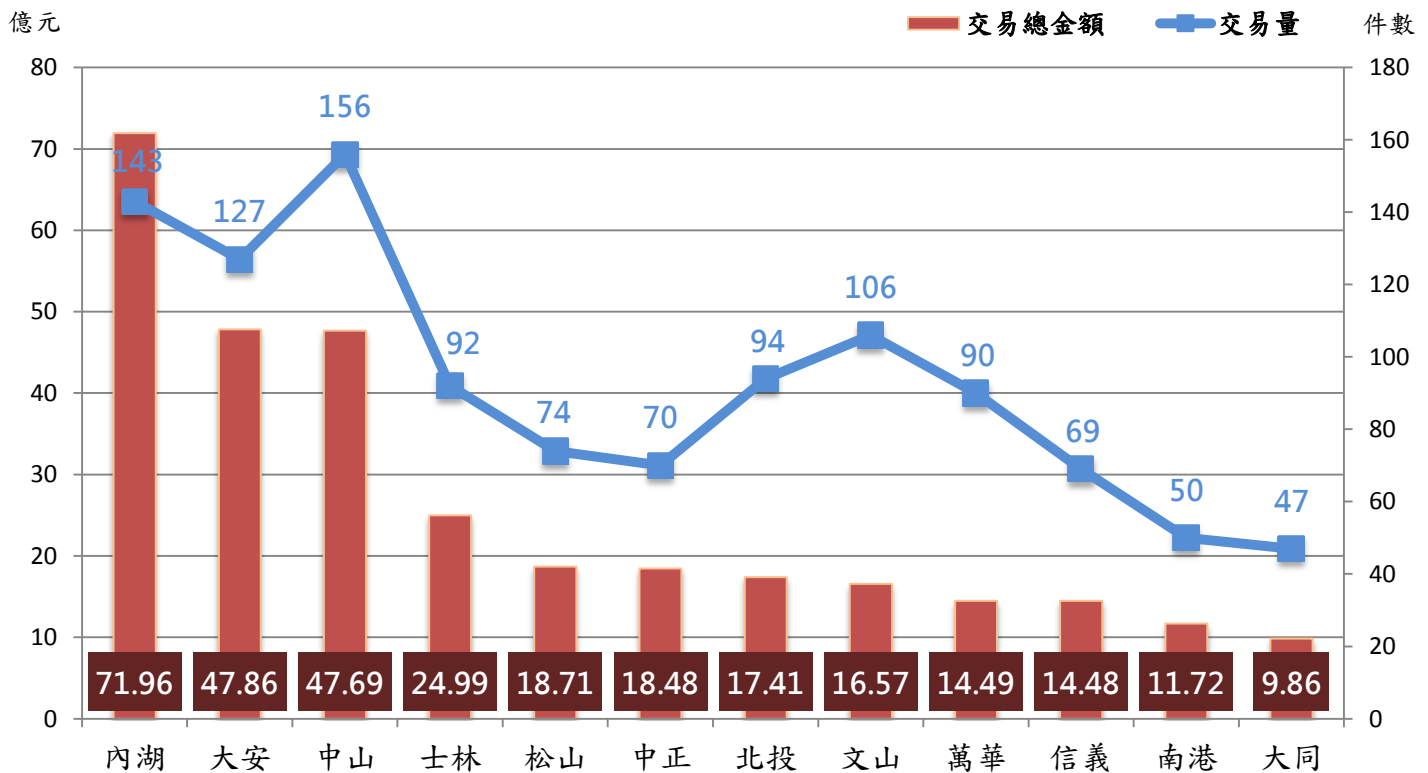
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	107/4 件數	增減 幅度	107/4 件數	增減 幅度	107/4 件數	增減 幅度	107/4 件數	增減 幅度	107/4 件數	增減 幅度	107/4 件數	增減 幅度
	107/3 件數		107/3 件數		107/3 件數		107/3 件數		107/3 件數		107/3 件數	
全市	630	-4.40%	265	-11.67%	137	-14.38%	54	20.00%	32	23.08%	1118	-6.05%
	659		300		160		45		26		1190	
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 —	85	11.84%	22	-18.52%	33	-28.26%	8	-33.33%	8	100.00%	156	-5.45%
	76		27		46		12		4		165	
內湖區 —	70	-7.89%	36	-14.29%	6	-25.00%	27	145.45%	4	100.00%	143	2.88%
	76		42		8		11		2		139	
大安區 ↑2	83	40.68%	25	13.64%	12	-29.41%	3	-50.00%	4	33.33%	127	18.69%
	59		22		17		6		3		107	
文山區 ↓1	53	-24.29%	38	2.70%	15	36.36%	0	—	0	-100.00%	106	-10.92%
	70		37		11		0		1		119	
北投區 ↓2	54	-22.86%	27	-3.57%	10	-44.44%	0	-100.00%	3	200.00%	94	-21.01%
	70		28		18		2		1		119	
士林區 ↑2	43	22.86%	35	-12.50%	13	44.44%	0	—	1	-66.67%	92	5.75%
	35		40		9		0		3		87	
萬華區 ↓1	63	-11.27%	16	-5.88%	6	-53.85%	3	200.00%	2	-33.33%	90	-14.29%
	71		17		13		1		3		105	
松山區 ↑1	44	2.33%	13	-31.58%	13	-18.75%	2	100.00%	2	100.00%	74	-7.50%
	43		19		16		1		1		80	
中正區 ↑2	43	2.38%	15	50.00%	7	-12.50%	3	-25.00%	2	-50.00%	70	2.94%
	42		10		8		4		4		68	
信義區 ↓3	35	-5.41%	18	-51.35%	9	28.57%	2	-66.67%	5	400.00%	69	-21.59%
	37		37		7		6		1		88	
南港區 ↓1	33	-40.00%	14	27.27%	2	100.00%	1	-50.00%	0	-100.00%	50	-30.56%
	55		11		1		2		3		72	
大同區 —	24	-4.00%	6	-40.00%	11	83.33%	5	—	1	—	47	14.63%
	25		10		6		0		0		41	

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 103.51%，南港區減幅最大為 65.41%

各行政區交易總金額前三名依序為由內湖區(71.96 億元)、大安區(47.86 億元)及中山區(47.69 億元)位居榜上前 3 名，總額最少為大同區，僅 9.86 億元，總額最高的內湖區與最低的大同區，交易總額相差約 7.30 倍；交易總額增幅最大為內湖區，較 3 月增加 103.51%，減幅最大為南港區，較 3 月減少 65.41%。

圖 4 臺北市各行政區 107 年 4 月買賣交易量及交易總金額分布圖



107 年 4 月 (億元)	71.96	47.86	47.69	24.99	18.71	18.48	17.41	16.57	14.49	14.48	11.72	9.86
107 年 3 月 (億元)	35.36	34.46	41.93	21.45	18.64	32.50	29.49	21.77	17.43	22.57	33.88	8.80
增減幅度 (%)	103.51 %	38.89 %	13.74 %	16.50 %	0.38 %	-43.14 %	-40.96 %	-23.89 %	-16.87 %	-35.84 %	-65.41 %	12.05 %

資料來源：臺北市政府地政局

二、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 4 月指數上升 0.62%，較去年同期上升 0.96%

107 年 4 月全市住宅價格指數 107.89，較 3 月 107.23 上升 0.62%，較去年同期(106 年 4 月)106.86 上升 0.96%；標準住宅總價 1,350 萬元，標準住宅單價每坪 49.65 萬元。

大樓住宅價格指數 118.73，較 3 月 119.95 下跌 1.02%，較去年同期 114.58 上漲 3.62%，標準住宅總價 1,678 萬元，標準住宅單價每坪 57.88 萬元。

公寓住宅價格指數 102.76，較 3 月 100.69 上漲 2.06%，較去年同期 101.66 下跌 1.08%，標準住宅總價 1,264 萬元，標準住宅單價每坪 43.68 萬元。

(二) 4 月中山松山南港區漲幅 1.15%最高，萬華文山北投區跌幅 1.06%最深

107 年 4 月全市指數呈現二個次分區上漲、二個次分區下跌情形。中山松山南港區住宅價格指數 122.30，較 3 月 120.91 上漲 1.15%，漲幅最大，標準住宅總價 1,312 萬元，標準住宅單價每坪 56.16 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 103.33，較 3 月 102.46 上漲 0.85%，標準住宅總價 1,926 萬元，標準住宅單價每坪 66.71 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 108.63，較 3 月 109.79 下跌 1.06%，標準住宅總價 1,128 萬元，標準住宅單價每坪 40.31 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 110.75，較 3 月 110.87 微跌 0.11%，標準住宅總價 1,409 萬元，標準住宅單價每坪 48.19 萬元。

與去年同期(106 年 4 月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為大安信義中正區，較去年同期上漲 7.82%，其次為中山松山南港區上漲 6.53%，士林內湖大同區漲幅較低，較去年同期上漲 5.24%；四分區中唯一下跌為萬華文山北投區，較去年同期下跌 6.64%。

(三) 全市住宅價格微揚，大樓續跌公寓回升

4月全市住宅價格月線微揚，季線連3月下跌，半年線仍呈上下震盪修正走勢；大樓月線、季線及半年線連2月下跌；公寓月線連2月上漲帶動季線回升，半年線跌幅趨緩。另觀察四個次分區指數趨勢，4月大安信義中正區月線連3月上揚，帶動季線及半年線同步走升；中山松山南港區之月、季、半年線連續6個月以上走高，價格表現相對亮眼；士林內湖大同區月線連2月走低，影響季線轉跌；萬華文山北投區月線回跌，季線半年線連6個月以上走低，價格表現相對偏弱。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)



參、7月相關房市指標動態

一、房市指標溫度計相關指標:核發住宅類使用執照宅數增加626%，增幅最大

觀察107年7月房市指標溫度計相關指標動態變化，5項指標中變動率增幅最大的是核發住宅類使用執照宅數，較6月增加626%，較1年均值增加156.36%，較5年均值增加194.34%，較10年均值增加139.12%；不動產經紀業開業家數，較6月微增0.20%，較1年均值減少0.40%，較5年均值減少2.06%，較10年均值增加7.42%；房屋租金指數趨勢持平，較6月僅微增0.08%，較1年均值增加0.33%，較5年均值增加1.82%，較10年均值增加3.50%；減幅最大的是新增家戶數，較6月減少77.07%，較1年均值減少62.20%，較5年均值減少72.73%，較10年均值減少82.84%；登記結婚對數，較6月減少14.88%，較1年均值減少21.63%，較5年均值減少31.91%，較10年均值減少32.60%。

表 2 房市指標溫度計臺北市相關指標 7 月份變動幅度表

指標名稱	指標意義	月別		變動率	年均值		
		107 年 6 月	107 年 7 月		1 年均值	5 年均值	10 年均值
核發住宅類使用執照宅數	供給量能	186	1,351	626%	527	459	565
新增家戶數	需求量能	628	144	-77.07%	381	528	839
登記結婚對數	需求量能	1,183	1,007	-14.88%	1,285	1,479	1,494
房屋租金指數	居住成本	101.39	101.47	0.08%	101.14	99.66	98.04
不動產經紀業開業家數	交易市場活動量能	997	999	0.20%	1,003	1,020	930

資料來源：內政部統計處、內政部營建署、臺北市主計處、臺北市政府地政局

二、臺北市預售屋建案契約納管數

本市 106 年 3 月首創實施預售屋管理新制，全面納管預售屋建案契約。

107 年 7 月新增 2 納管案件，預售屋建案契約納管累計 108 案。

表 3 臺北市預售屋建案契約納管數量表

單位：案

預售屋 案件數	月別	107 年 6 月	107 年 7 月	變動率
	新增數	0	2	-
	累計 ³	106	108	1.89%

資料來源：臺北市政府地政局

³自 106 年 3 月 1 日起至 107 年 7 月 30 日止本市預售屋建案契約納管案數。