

113年 第2季

臺北市 不動產市場 動態季報

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)等新興科技應用商機持續熱絡，三角貿易及航運服務表現亦佳，商品及服務輸出成長；惟輸入部分因投資引申需求推升廠商備料及資本設備購置，服務輸入亦隨國人出國熱潮持續擴增，輸出與輸入相抵，整體國外淨需求對經濟成長負貢獻。內需方面，受惠於就業市場穩健與調薪的所得效果，以及股市上漲的財富效應，零售業、餐飲業營業額相較去年增加；跨境旅遊熱絡帶動航空客運與國人國外消費續增，金融市場交易升溫也挹注證券、基金等交易手續費，整體民間消費對經濟成長具正向貢獻。

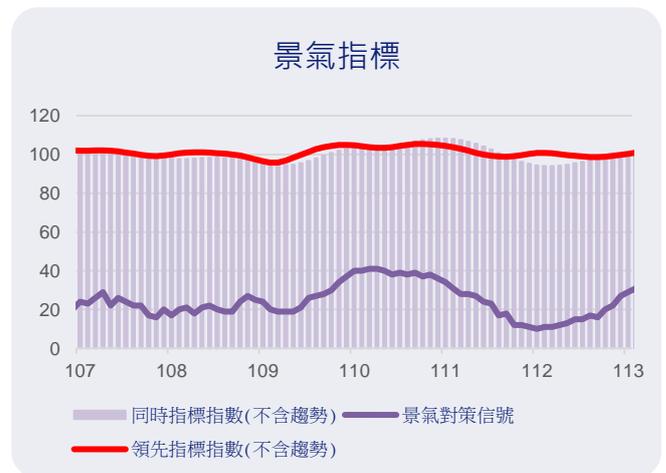
113年第2季經濟成長率(yoy)為5.06%，已連續五季呈現正成長，113年上半年經濟成長率(yoy)為5.83%。



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，受惠半導體供應鏈及伺服器需求熱絡，加上傳產外銷回穩，出口續熱，並帶動工業及服務業加班工時上升，113年6月景氣對策信號綜合判斷分數為38分，較前月增加2分，燈號轉呈紅燈；領先指標不含趨勢指數為103.94，較前月上升1.07%；同時指標不含趨勢指數為104.32，較前月上升1.11%；領先及同時指標維持上升，顯示國內景氣持續回溫，惟受到主要國家大選及地緣政治變化、全球央行貨幣政策走向等不確定因素影響，後續發展仍須密切關注。



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，儘管雞蛋供過於求，令蛋價走低，然水果受到 6 月多雨及低基期影響，水果價格年增幅仍大，且外食費續揚，帶動整體食物類價格年增率上揚，113 年 6 月整體 CPI¹年增率由 5 月 2.23%擴增至 2.42%。PPI²方面，電子零組件、化學材料、藥品及電力設備價格上漲推升製造業產品價格，使得 113 年 6 月整體 PPI 年增率由 5 月 2.77%擴增至 3.58%。113 年第 2 季 CPI 年增率為 2.20%，PPI 年增率為 2.81%；累計 113 年上半年 CPI 年增率為 2.27%，PPI 年增率為 1.39%。



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，適逢畢業季尋職潮來臨，初次尋職者而失業的人數較前月明顯增加，113 年 6 月失業率 3.39%，較前月上升 0.05%，不過因工作場所業務緊縮或歇業而失業的人數較前一年同月減少，令 6 月失業率較前一年同月下降 0.10%，113 年第 2 季失業率平均為 3.36%，較前一年同期下降 0.12%；累計 113 年失業率平均為 3.36%。薪資方面，113 年 6 月總薪資為 55,468 元，較前一年同月成長 3.21%，6 月經常性薪資為 46,477 元，較前一年同月增加 2.98%。113 年第 2 季平均總薪資為 55,661 元，較前一年同期成長 3.94%，113 年第 2 季平均經常性薪資為 46,417 元，較前一年同期成長 2.84%；累計 113 年上半年平均總薪資為 64,081 元，較前一年同期成長 3.75%，平均經常性薪資為 46,225 元，較前一年同期成長 2.55%。



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，113 年 6 月平均貨幣總計數 M1B³及 M2⁴年增率分別上升 5.23%及 6.25%，主要係放款與投資年增率上升；另反映散戶投資意願的證券劃撥存款餘額降至新臺幣 3 兆 5,099 億元，呈現台股大漲、證券劃撥餘額反減的態勢，對此央行表示，主要因台股 6 月上漲 1,858 點，導致投資人風險意識增加、散戶居高思危，提前獲利了結或採觀望態度，雖 6 月證券劃撥存款餘額下降，但仍在高檔水準，且目前國內金融市場資金充裕，足以支應經濟活動所需。



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，受惠美國通膨數據低於金融市場預期，激勵美國科技股走揚，加上市場期待消費性電子產業回溫，人工智慧族群及電子權值股帶領大盤屢創新高，113 年 6 月底臺灣加權指數收在 23,032.25 點，大漲 8.77%，較前季加權指數合計上升 2,738 點，平均日成交量為 4,922.14 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

113 年第 2 季實價登錄量價動態，全市交易量共 3,044 件，較前期 2,619 件增加 425 件，增幅 16.23%，較前一年同期 2,668 件增加 376 件，增幅 14.09%；交易總額為 841.22 億元，較前期 692.26 億元增加 148.96 億元，增幅 21.52%，較前一年同期 699.85 億元增加 141.37 億元，增幅 20.20%。(詳表 1)

各行政區第 2 季交易量僅大同區較前期減少 8.15%，其餘 11 區皆為增加；增幅最大前 3 名的行政區為信義區、南港區、萬華區，較前期分別增加 41.33%、37.50%、36.31%。(詳表 2)

各行政區交易總額依序由中山區 127.85 億元、大安區 120.38 億元及內湖區 99.85 億元位居前 3 名；總額最少為大同區，僅 27.92 億元。交易總額增幅最大為信義區，較前期增加 57.39%；減幅最大為大同區，較前期減少 6.02%。(詳表 3 及圖 1)

表 1 113 年第 2 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 (113Q2)	數值	3,044	841.22
	增減	425	148.96
前期 (113Q1)	數值	2,619	692.26
	增減	425	148.96
	增減幅度	16.23%	21.52%
前一年同期 (112Q2)	數值	2,668	699.85
	增減	376	141.37
	增減幅度	14.09%	20.20%

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：113 年 8 月 18 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 4-6 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 2 113 年第 2 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	
	113Q2 件數	增減 幅度	113Q2 件數	增減 幅度	113Q2 件數	增減 幅度	113Q2 件數	增減 幅度
	113Q1 件數		113Q1 件數		113Q1 件數		113Q1 件數	
全市	1,342	21.34%	785	14.26%	917	11.02%	3,044	16.23%
	1,106		687		826		2,619	
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 ■	267	27.75%	165	52.78%	52	-29.73%	484	23.79%
	209		108		74		391	
內湖區 ■	127	14.41%	90	7.14%	110	-8.33%	327	3.81%
	111		84		120		315	
大安區 ■	173	27.21%	91	3.41%	55	1.85%	319	14.75%
	136		88		54		278	
信義區 ▲3	119	54.55%	45	-13.46%	113	68.66%	277	41.33%
	77		52		67		196	
北投區 ■	65	-19.75%	80	17.65%	122	31.18%	267	10.33%
	81		68		93		242	
文山區 ▼2	82	-1.20%	60	9.09%	121	11.01%	263	6.48%
	83		55		109		247	
萬華區 ▲2	132	50.00%	35	6.06%	77	32.76%	244	36.31%
	88		33		58		179	
士林區 ■	66	29.41%	55	17.02%	109	14.74%	230	19.17%
	51		47		95		193	
松山區 ▼3	106	15.22%	45	-15.09%	57	7.55%	208	5.05%
	92		53		53		198	
中正區 ■	81	8.00%	54	42.11%	34	-5.56%	169	13.42%
	75		38		36		149	
南港區 ▲1	48	50.00%	42	44.83%	42	20.00%	132	37.50%
	32		29		35		96	
大同區 ▼1	76	7.04%	23	-28.13%	25	-21.88%	124	-8.15%
	71		32		32		135	

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

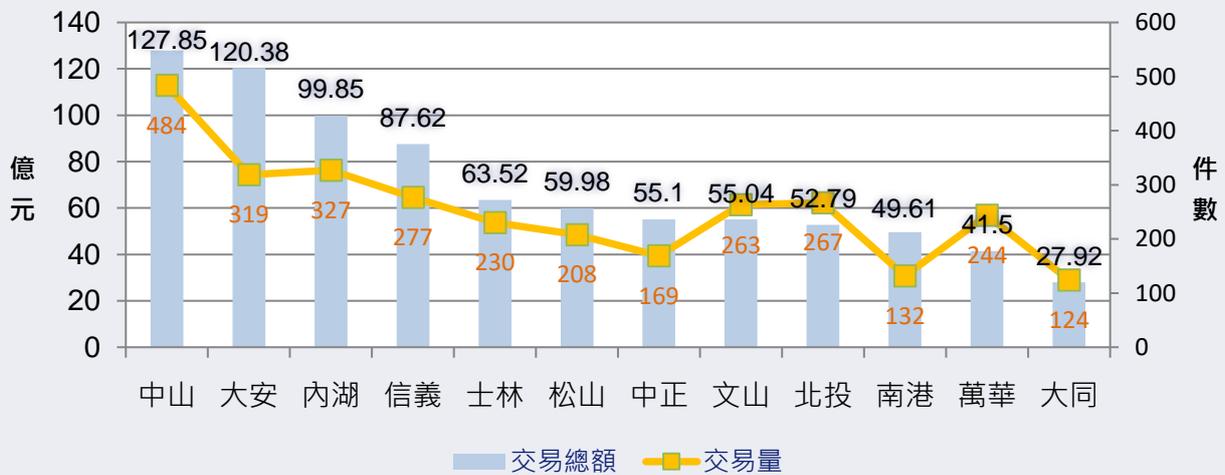
表 3 113 年第 2 季臺北市 12 行政區交易總額增減分析表

行政區	中山	大安	內湖	信義	士林	松山	中正	文山	北投	南港	萬華	大同
113Q2 (億元)	127.85	120.38	99.85	87.62	63.52	59.98	55.10	55.04	52.79	49.61	41.50	27.92
113Q1 (億元)	107.08	105.24	88.19	55.67	53.72	52.30	41.86	46.99	45.64	36.89	28.91	29.71
增減 幅度	19.40%	14.39%	13.22%	57.39%	18.24%	14.68%	31.63%	17.13%	15.67%	34.48%	43.55%	-6.02%

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

買賣交易件數與總額分布圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 1 113 年第 2 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

113 年第 2 季全市住宅價格指數 127.56，較前期 122.45 上升 4.17%，較前一年同期 115.27 上升 10.66%；12 行政區季指數相較前期指數皆上升，漲幅最大為中山區 4.85%，漲幅最小為信義區 2.50%；相較前一年同期，12 行政區均呈現上升趨勢，漲幅最大為文山區 11.97%，漲幅最小為信義區 7.68%。(詳表 4)

表 4 113 年第 2 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 (113Q2)			前期 (113Q1)		前一年同期 (112Q2)	
	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	127.56	2,021	65.19	122.45	4.17%	115.27	10.66%
大樓	135.31	2,828	78.56	129.17	4.75%	119.94	12.81%
公寓	118.38	1,532	51.07	114.58	3.32%	110.43	7.20%
小宅	125.07	1,081	77.21	117.78	6.19%	109.33	14.40%
中山區	130.67	1,801	75.03	124.63	4.85%	116.73	11.94%
南港區	135.08	2,778	71.22	129.25	4.51%	120.94	11.69%
士林區	119.06	2,193	60.93	114.15	4.30%	107.28	10.98%
文山區	128.14	1,951	57.38	123.19	4.02%	114.44	11.97%
內湖區	129.36	2,306	65.89	124.61	3.81%	116.19	11.33%
萬華區	121.47	1,571	54.17	117.04	3.79%	109.75	10.68%
松山區	130.93	2,710	84.70	126.3	3.67%	118.42	10.56%
大安區	127.03	3,092	96.63	122.77	3.47%	115.31	10.16%
中正區	124.23	2,715	84.85	120.11	3.43%	113.99	8.98%
北投區	118.16	1,579	50.92	114.28	3.40%	107.53	9.89%
大同區	122.84	1,807	62.31	119.77	2.56%	113.14	8.57%
信義區	124.44	2,311	77.03	121.4	2.50%	115.57	7.68%

附註：12 行政區漲幅最大前 3 名以紅字表示。

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

113 年第 2 季實價登錄全市交易量共 4,146 件，較前期 3,604 件增加 542 件，增幅 15.04%，較前一年同期 2,641 件增加 1,505 件，增幅 56.99%。(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

113 年第 2 季全市住宅租金指數 101.87，較前期 100.81 上升 1.05%，較前一年同期 96.26 上升 5.83%；標準租金單價每坪 1,353 元。(詳表 5)

表 5 113 年第 2 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 (113Q2)		前期 (113Q1)		前一年同期 (112Q2)	
	指數	標準 租金單價 (元/坪)	指數	增減幅度	指數	增減幅度
全市	101.87	1,353	100.81	1.05%	96.26	5.83%

資料來源：臺北市政府地政局

6 交易量：

- (1) 樣本蒐集期間：113 年 8 月 4 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 4-6 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

113 年第 2 季實價登錄量價動態，全市交易量共 2,244 件，較前期 1,115 件增加 1,129 件，增幅 101.26%；交易總額為 962.86 億元，較前期 464.13 億元增加 498.73 億元，增幅 107.45%。

各行政區第 2 季交易量 10 區增加、2 區減少，交易量以中山區 386 件、信義區 359 件及中正區 333 件位居前 3 名；與前期交易量相比，信義區增加 285 件（變動率為 385.14%）居冠，其次為文山區增加 119 件（變動率為 297.50%）、中山區增加 237 件（變動率為 159.06%）。

各行政區第 2 季交易總額依序由中山區 191.60 億元、信義區 135.76 億元及中正區 122.58 億元位居前 3 名，總額最少為萬華區，僅 15.30 億元。（詳表 6）

表 6 113 年第 2 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	113Q2 交易量 (件)	113Q1 交易量 (件)	變動率	113Q2 交易總額 (億元)	113Q1 交易總額 (億元)	變動率
全市	2,244	1,115	101.26%	962.86	464.13	107.45%
中山區	386	149	159.06%	191.60	74.50	157.18%
信義區	359	74	385.14%	135.76	28.50	376.35%
中正區	333	157	112.10%	122.58	54.45	125.12%
北投區	229	124	84.68%	94.91	47.34	100.49%
大安區	200	82	143.90%	121.24	60.06	101.86%
南港區	192	94	104.26%	80.38	41.11	95.52%
文山區	159	40	297.50%	39.36	7.80	404.62%
內湖區	104	61	70.49%	48.04	23.04	108.51%
士林區	93	80	16.25%	38.43	30.67	25.30%
松山區	63	41	53.66%	48.99	28.20	73.72%
萬華區	63	74	-14.86%	15.30	18.92	-19.13%
大同區	63	139	-54.68%	26.27	49.54	-46.97%

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：113 年 8 月 4 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 4-6 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

113 年第 2 季全市預售屋平均單價為每坪 124.23 萬元，與前期單價 122.02 萬元相比，每坪約增加 2.21 萬元（變動率為 1.81%）。各行政區平均單價依序由松山區每坪 151.25 萬元、大安區每坪 150.35 萬元及信義區每坪 142.29 萬元位居前 3 名；平均單價最低為萬華區每坪 82.55 萬元。

113 年第 2 季全市成交單價第 1～第 3 四分位數為每坪 109.87 萬元～137.01 萬元，以大安區每坪 128.82 萬元～168.07 萬元居冠，其次為松山區每坪 126.01 萬元～167.99 萬元、信義區每坪 134.02 萬元～148.20 萬元。（詳表 7）

表 7 113 年第 2 季臺北市全市及 12 行政區成交單價比較表

行政區	113Q2 平均成交單價 (萬元/坪)	113Q1 平均成交單價 (萬元/坪)	變動率	113Q2 成交單價 第 1 四分位數 (萬元/坪)	113Q2 成交單價 第 3 四分位數 (萬元/坪)
全市	124.23	122.02	1.81%	109.87	137.01
松山區	151.25	137.15	10.28%	126.01	167.99
大安區	150.35	178.35	-15.70%	128.82	168.07
信義區	142.29	151.43	-6.04%	134.02	148.20
中山區	131.02	131.46	-0.33%	118.25	138.09
南港區	124.89	129.63	-3.66%	120.38	130.90
中正區	122.44	127.09	-3.66%	113.08	131.85
內湖區	117.18	107.12	9.39%	116.39	124.60
大同區	110.15	114.28	-3.61%	88.70	123.25
士林區	105.93	97.43	8.72%	101.66	112.89
北投區	102.02	96.44	5.79%	88.02	112.47
文山區	88.30	86.62	1.94%	84.58	92.73
萬華區	82.55	87.26	-5.40%	77.02	87.57

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：113 年 8 月 4 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 4-6 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舖、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 113 年第 2 季全市預售屋成交案件，建物成交面積 20 坪以下件數占 13.55%、單價約每坪 128.38 萬元；建物面積 21~35 坪件數占 37.79%、單價約每坪 121.83 萬元；建物面積 36~50 坪件數占 29.86%、單價約每坪 120.00 萬元；建物面積 51 坪以上件數占 18.80%、單價約每坪 132.98 萬元。成交案件中，套房產品件數占 10.61%、兩房產品件數占 49.73%、三到四房產品件數占 35.25%、其他類型產品件數占 4.41%。(詳表 8)

表 8 113 年第 2 季臺北市主流住宅產品及價格表

項目		113Q2 交易量 (件)	比例	113Q2 平均單價 (萬元/坪)	113Q2 交易總額 (億元)
全市		2,244	100%	124.23	962.86
面積	建物面積 20 坪以下	304	13.55%	128.38	63.21
	建物面積 21~35 坪	848	37.79%	121.83	256.17
	建物面積 36~50 坪	670	29.86%	120.00	290.58
	建物面積 51 坪以上	422	18.80%	132.98	352.90
房型	1 房產品	238	10.61%	135.60	54.32
	2 房產品	1,116	49.73%	122.28	359.00
	3 房產品	748	33.33%	119.20	392.14
	4 房以上產品	43	1.92%	120.81	28.85
	其他 ⁹	99	4.41%	159.72	128.55

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

113 年第 2 季全市商辦租金指數 115.62，較前期 115.74 下降 0.10%，較前一年同期 111.95 上升 3.28%，標準租金單價每坪 1,608 元。(詳表 9)

表 9 113 年第 2 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 113Q2		前期 113Q1			前一年同期 112Q2		
	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	115.62	1,608	115.74	-0.10%	1,610	111.95	3.28%	1,557

資料來源：臺北市政府地政局

■ 二、主要辦公商圈分析

113 年第 2 季全市辦公室空置率¹⁰為 4.32%，較前期上升 0.12%，隨新辦公大樓供給釋出，雖產業動能帶動需求，本季市場空置率仍微幅上升，而隨舊辦公大樓更新腳步陸續推動，未來新舊辦成交替仍持續影響辦公室市場。聚焦 113 年第 2 季臺北市主要辦公商圈變化，以信義世貿商圈空置率上升最為顯著，較前期上升 0.99%，敦北民生、敦南商圈空置率則較前期下降 0.71%、0.64%。(詳表 10)

表 10 主要商圈供需情形

上升：▲ 下降：▼ 穩定：■

商圈	空置率				
	113Q2	113Q1	走勢	112Q2	走勢
全市	4.32%	4.20%	■	2.53%	▲
信義世貿	7.75%	6.76%	▲	1.83%	▲
敦北民生	4.08%	4.79%	▼	4.80%	▼
敦南	3.41%	4.05%	▼	1.82%	▲
松江南京	1.69%	1.06%	▲	2.20%	▼
南京四五	1.42%	1.40%	■	1.36%	■
站前西門	5.09%	5.04%	■	5.28%	■
復興南京	1.02%	0.79%	▲	1.79%	▲

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。

113 年第 2 季全市毛租金資本化率¹¹為 2.45%，較前期大致持平；其中 A+級辦公大樓毛租金資本化率為 2.26%，與前期持平，較前一年同期上升，A 級辦公大樓毛租金資本化率為 2.50%，較前期及前一年同期皆大致持平（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				
	113Q2	113Q1	走勢	112Q2	走勢
臺北市	2.45%	2.46%	■	2.45%	■
A+級辦公大樓	2.26%	2.26%	■	2.21%	▲
A 級辦公大樓	2.50%	2.51%	■	2.50%	■

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），113 年第 2 季臺北市主要辦公商圈以信義商圈租賃最為熱絡，包含南山廣場、台北 101 大樓等皆有成交案例，信義商圈較具指標的辦公室租金單價均站穩 4 字頭，為臺北市最精華辦公商圈；松江南京商圈新辦公室元大人壽金星大樓亦刷新松江南京商圈紀錄，租金單價突破每坪 3,000 元關卡，足見新辦公大樓頗具市場創價力。

表 12 113 年第 2 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	43	信義商圈	1130501	192.48	5,253
2	台北 101 大樓	21	信義商圈	1130603	86.65	4,251
3	新光信義金融大樓	10	信義商圈	1130430	46.93	4,000
4	交易廣場	9	信義商圈	1130403	75.92	3,676
5	元大人壽金星大樓	8	松江南京商圈	1130429	426.75	3,474
6	元大人壽金星大樓	4	松江南京商圈	1130612	209.16	3,464
7	台北世貿中心國貿大樓	10	信義商圈	1130517	58.39	3,451
8	交易廣場	14	信義商圈	1130618	221.54	3,359
9	台北金融中心	2	敦北商圈	1130619	147.63	2,608

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

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。

陸、土地交易個案分析

113 年第 2 季臺北市土地交易案例分析如下：

1 中正區 永昌段五小段 0086-0000 地號土地

土地使用分區：住三 法定容積率：225% 交易年月日：1130513 土地面積 (M ²)：244 建物面積 (M ²)：-	交易行情說明： 1. 素地交易，土地已核發建照，建照號碼 109 建字第 0171 號。 2. 區域新成屋行情 95~120 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 84 萬元/坪，標的面積約 74 坪、標的正臨 25M 南海路及 15M 汀州路一段，地上正在興建七層樓住宅華廈，鄰近興建中捷運萬大線植物園站，具有未來發展性。
總價 (元)：140,000,000 土地單價 (萬元/坪)：190 換算容積單價 (萬元/坪)：84	

2 中正區 城中段二小段 0353-0000 地號等房地

土地使用分區：商四 法定容積率：800% 交易年月日：1130411 土地面積 (M ²)：148 建物面積 (M ²)：244.64	交易行情說明： 1. 房地交易，地上建物老舊，交易價值源於土地，建物價值占比低，僅以土地進行分析。 2. 區域新成屋行情 115~135 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 68 萬元/坪，標的正臨 16.36M 衡陽路，商效優，惟面積約 45 坪、面寬約 6M、地形狹長，採獨立開發有未能完整使用容積疑慮，又周圍地籍情況多為與本交易土地類似坪數土地，整合開發潛力中等。
總價 (元)：241,760,000 土地單價 (萬元/坪)：540 換算容積單價 (萬元/坪)：68	

3 北投區 立農段一小段 0551-0000 地號等房地

土地使用分區：住三 法定容積率：225% 交易年月日：1130424 土地面積 (M ²)：252 建物面積 (M ²)：156.60	交易行情說明： 1. 房地交易，地上二層樓加強磚造建物老舊，建物價值占比低，僅以土地進行分析。 2. 區域新成屋行情 86~115 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 68 萬元/坪，標的臨 6M 承德路七段 164 巷，土地面積約 76 坪可獨立開發，周圍土地為地籍已分割完成之四層樓公寓或透天建物，具有較高整合開發潛力。
總價 (元)：117,000,000 土地單價 (萬元/坪)：153 換算容積單價 (萬元/坪)：68	

4 大同區 圓環段一小段 0620-0000 地號等房地

<p>土地使用分區：商三 法定容積率：560% 交易年月日：1130425 土地面積 (M²)：100 建物面積 (M²)：167.13</p>	<p>交易行情說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 房地交易，地上二層樓加強磚造建物老舊及三、四樓增建建物建物價值占比低，僅以土地進行分析。 2. 區域新成屋行情 95~120 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 87 萬元/坪，標的正臨 25M 民生西路，鄰近馬偕醫院雙連商圈商效優，惟面積約 30 坪、面寬約 6M，地形狹長，採獨立開發有未能完整使用容積疑慮，周圍地籍較為零碎，整合開發潛力皆中等。
<p>總價 (元)：147,080,000 土地單價 (萬元/坪)：486 換算容積單價 (萬元/坪)：87</p>	

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

在半導體與傳產業出口回升的帶動下，景氣對策信號燈號今年 6 月轉為紅燈，今年第 2 季經濟成長率為 5.06%，為連續五季正成長，在景氣活絡發展與台股持續走高的情況下，不動產市場表現熱絡。

中央銀行則在 6 月底宣布調高存款準備率半碼，收回市場資金，同時宣布第六波選擇性信用管制，調降自然人於特定地區(六都以及新竹縣市)第 2 戶購屋貸款最高成數上限至 6 成，以抑制住宅市場投機性的資金需求以及穩定金融體系，然而，不動產市場買氣依舊強勁。

今年第 2 季臺北市住宅市場買氣持續升溫，根據最新實價登錄數據，交易件數與金額分別較去年同期成長 14.09% 與 20.20%，成交規模來到近 4 季新高，其中，中山區、內湖區與大安區為交易最熱絡的 3 個行政區。隨著住宅交易升溫，全市住宅價格指數持續升高，本季上升至 127.56，年增率為 10.66%，季增率為 4.17%，寫下近年來季增最大幅度，房價漲幅增速中，房市呈現價量齊揚的現象。其中，小宅價格指數上升幅度明顯高於大樓與公寓產品，季增率達到 6.19%，顯示隨著居住成本上升，小宅產品的低總價特性，受到買方青睞，因而推升小宅單價。

本季臺北市標準住宅總價突破 2,000 萬元，上升至 2,021 萬元，標準住宅單價為每坪 65.19 萬元。全市各行政區標準住宅單價皆呈現上漲，最高為大安區 96.63 萬元，中正區

84.85 萬元次之；從指數漲幅來看，則以中山區與南港區的季漲幅最大，達 4.85% 與 4.51%。

物價指數與房價的雙重成長，推升住宅租金上漲，本季住宅租金指數為 101.87，季增率 1.05%，年增率 5.83%。隨著臺北市房價持續上漲，房東的購置與持有成本提升，住宅租金維持上漲趨勢。

預售市場方面，本季住宅預售市場成交動能明顯放大，單季預售屋成交件數達到 2,244 件，較前季成長 1 倍，其中中山區、信義區跟中正區因為大型建案開案銷售，推升該行政區交易件數，單季成交件數皆突破 300 件，成為本季預售屋交易最熱絡的 3 個行政區。觀察交易類型，2 房物件的交易佔比將近 5 成，比重較前季提升近 5 個百分點，也顯示隨著房價上漲以及家庭結構改變，2 房產品的需求增加。

本季全市預售屋平均單價為每坪 124.23 萬元，季增率為 1.81%，漲幅較前季收斂。各行政區預售屋單價漲跌互見，12 個行政區之中，7 個行政區平均單價下滑，5 個行政區上漲，其中，松山區以平均單價 151.25 萬元排名第一，萬華區則以 82.55 萬元排名最末，各行政區中僅有萬華區跟文山區平均單價未突破百萬元。

商辦市場方面，第 2 季商辦租金指數比前季小幅下降 0.10%，標準租金單價每坪 1,608 元，空置率則比前季小幅成長 0.12 個百分點，來到 4.32%；整體而言，空置率仍位

於相對低點。另外，今年年初的 403 大地震發生後，企業對於辦公大樓安全性更為注重，部分租戶對於過於老舊的大樓考慮搬遷，衍生出的辦公環境升級需求，再加上國內經濟穩定發展，預期將支撐企業在辦公空間的擴張與升級需求，有助於商辦租金穩定成長。

總體來看，即使中央銀行逐步提高利率與提出更為嚴格的選擇性信用管制，住宅買氣仍然未受到明顯影響，本季臺北市住宅買賣與預售屋成交量價皆持續成長，全市 10 行政區的預售屋平均單價更站上百萬元關卡；但值得注意的是，本季預售屋單價季增率低於住宅價格指數季增率，也顯示作為房市領頭羊的預售屋市場，價格上漲力道有放緩跡象，接下來臺北市住宅房價走勢仍有待後續觀察。

113年 第2季

臺北市

不動產市場

動態季報

