

臺北市實價資訊發布 記者會

報告單位：地政局

103年1月16日



102年11月實價資訊

- 11月實價資訊揭露筆數者**3,145**筆。揭露率達**88.9%**
- 未揭露原因(11.1%)
 1. 特殊交易案件價格為**0**者(4%)
 2. 價格偏高或偏低案件(3.6%)
 3. 標的資訊錯誤案件(3.5%)



102年11月實價資訊

□說明：

不動產具個別性，其交易價格受到區位、屋齡、建物坪數、建物型態及管理維護情形等個別條件影響甚大。

□案例選取範圍：

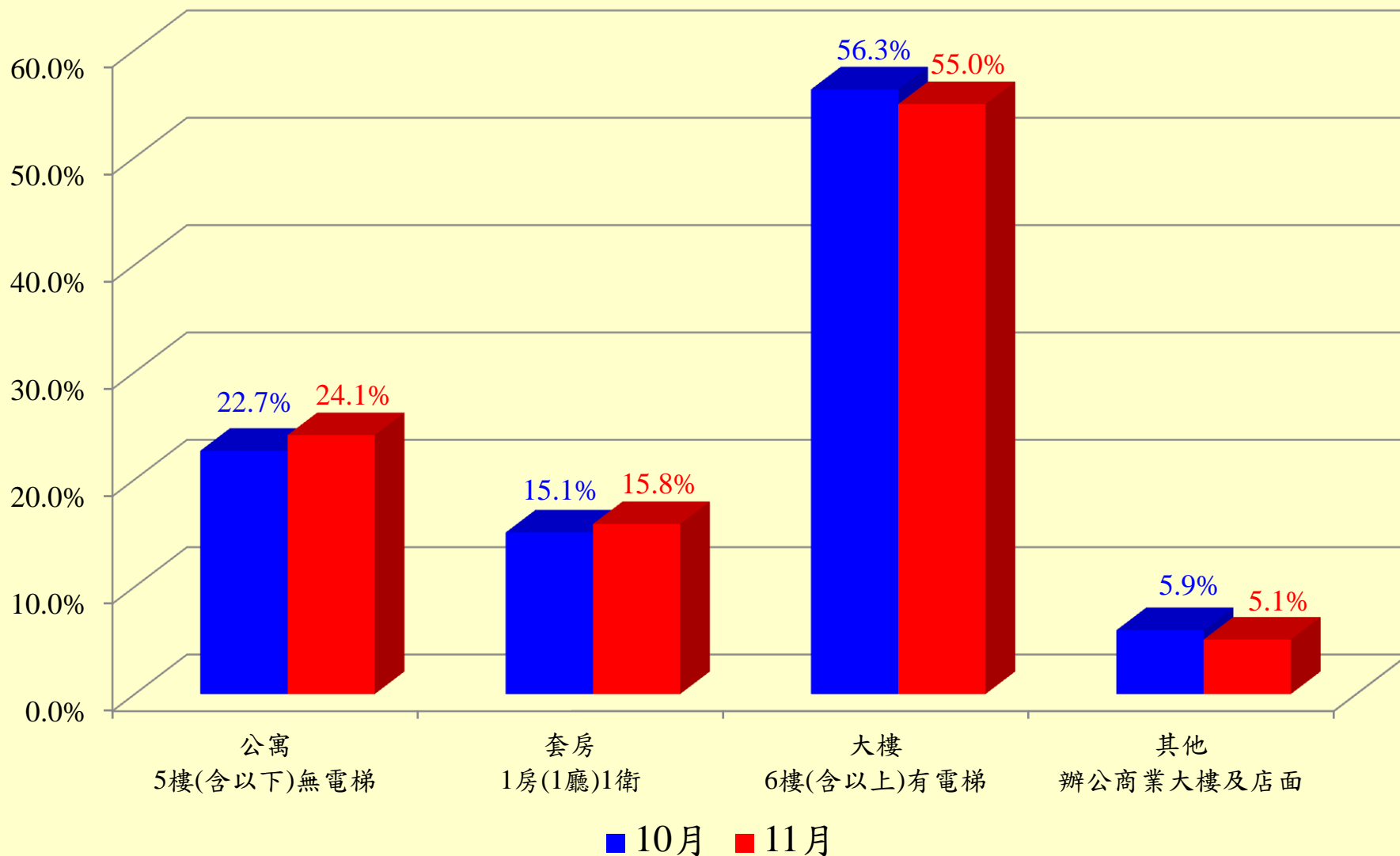
102年11月1日至102年11月30日登記且申報完成已揭露之買賣案件。

□案例選取條件：

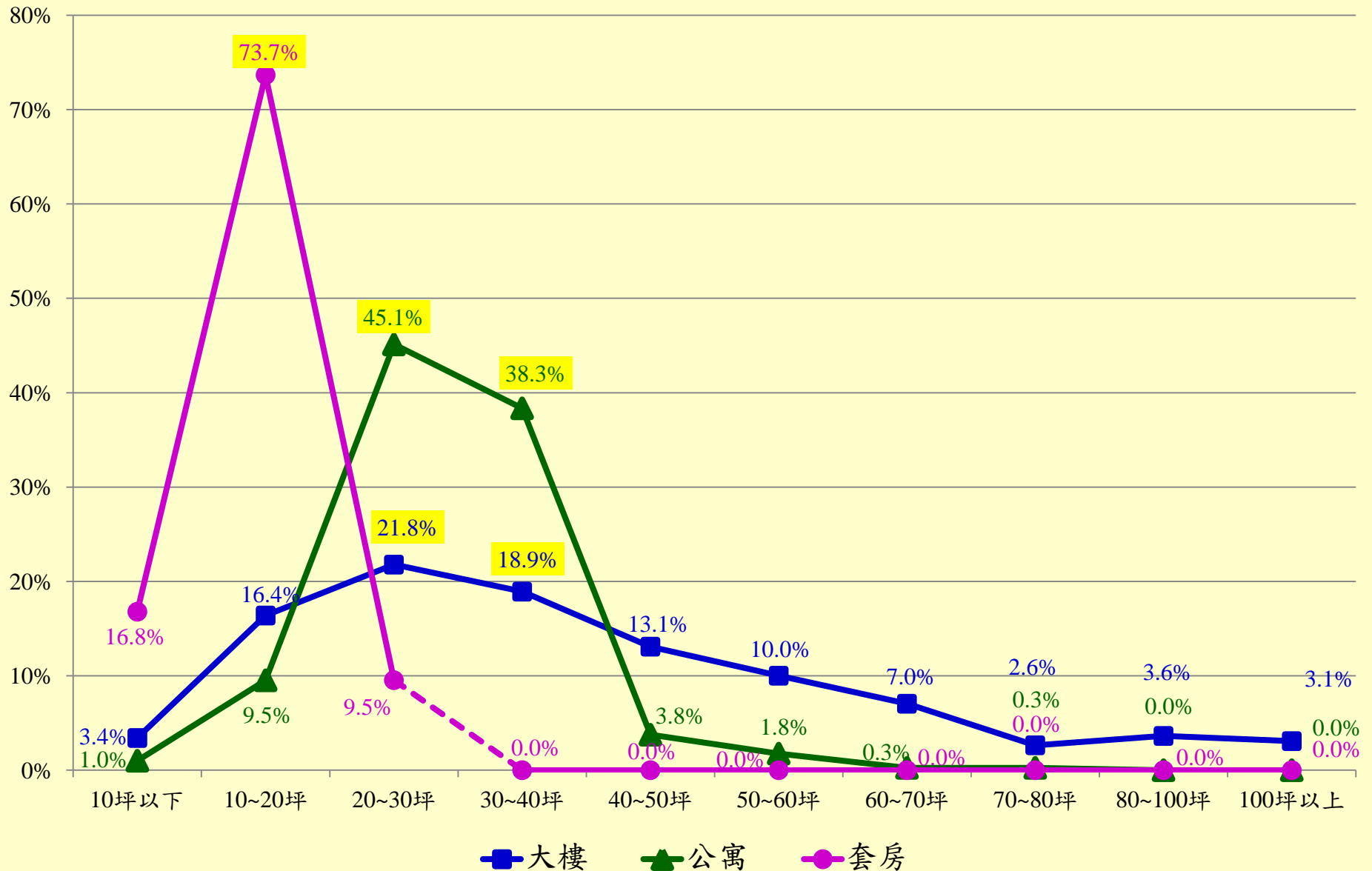
實價登錄2樓以上交易案件。



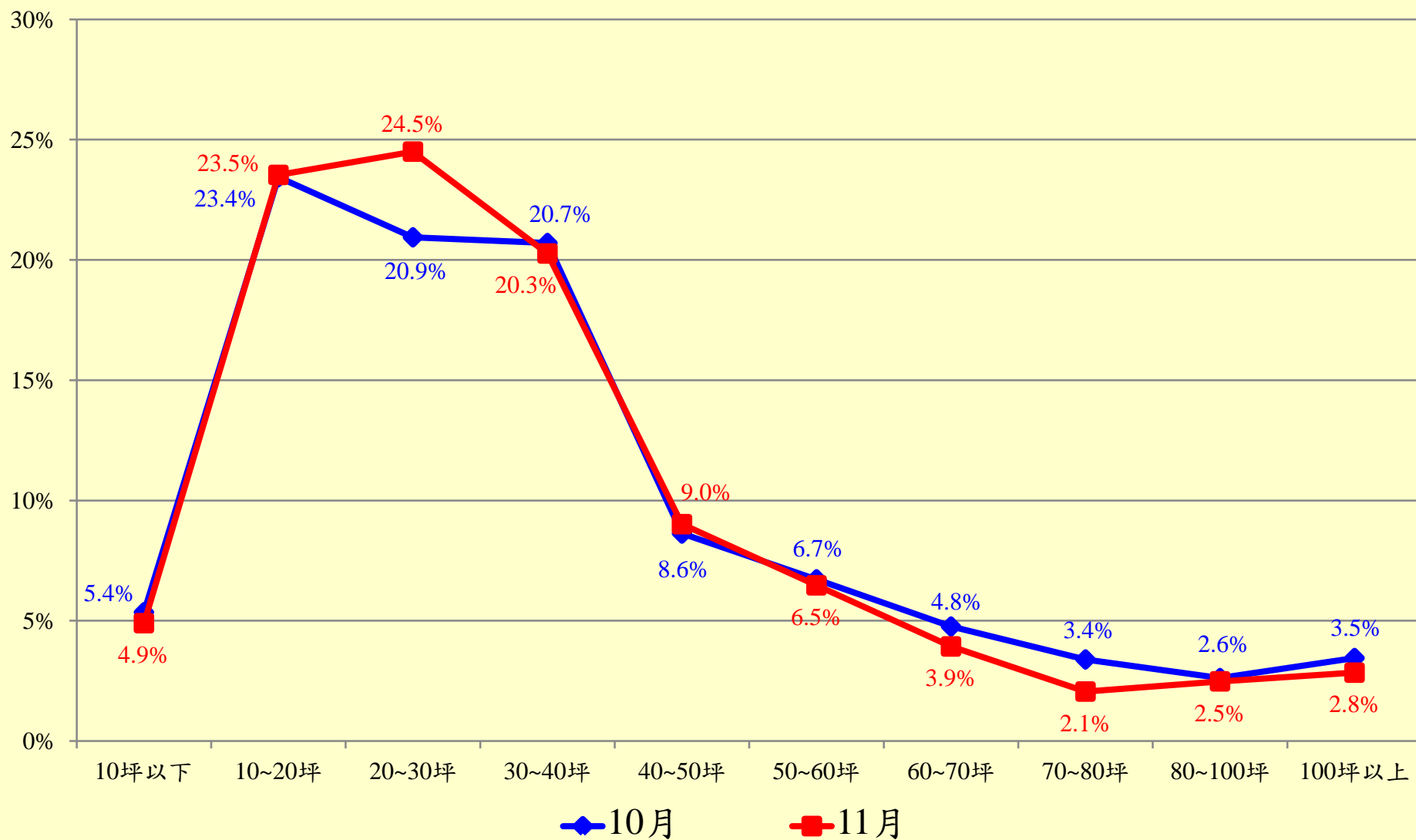
全市10月及11月建物型態比例圖



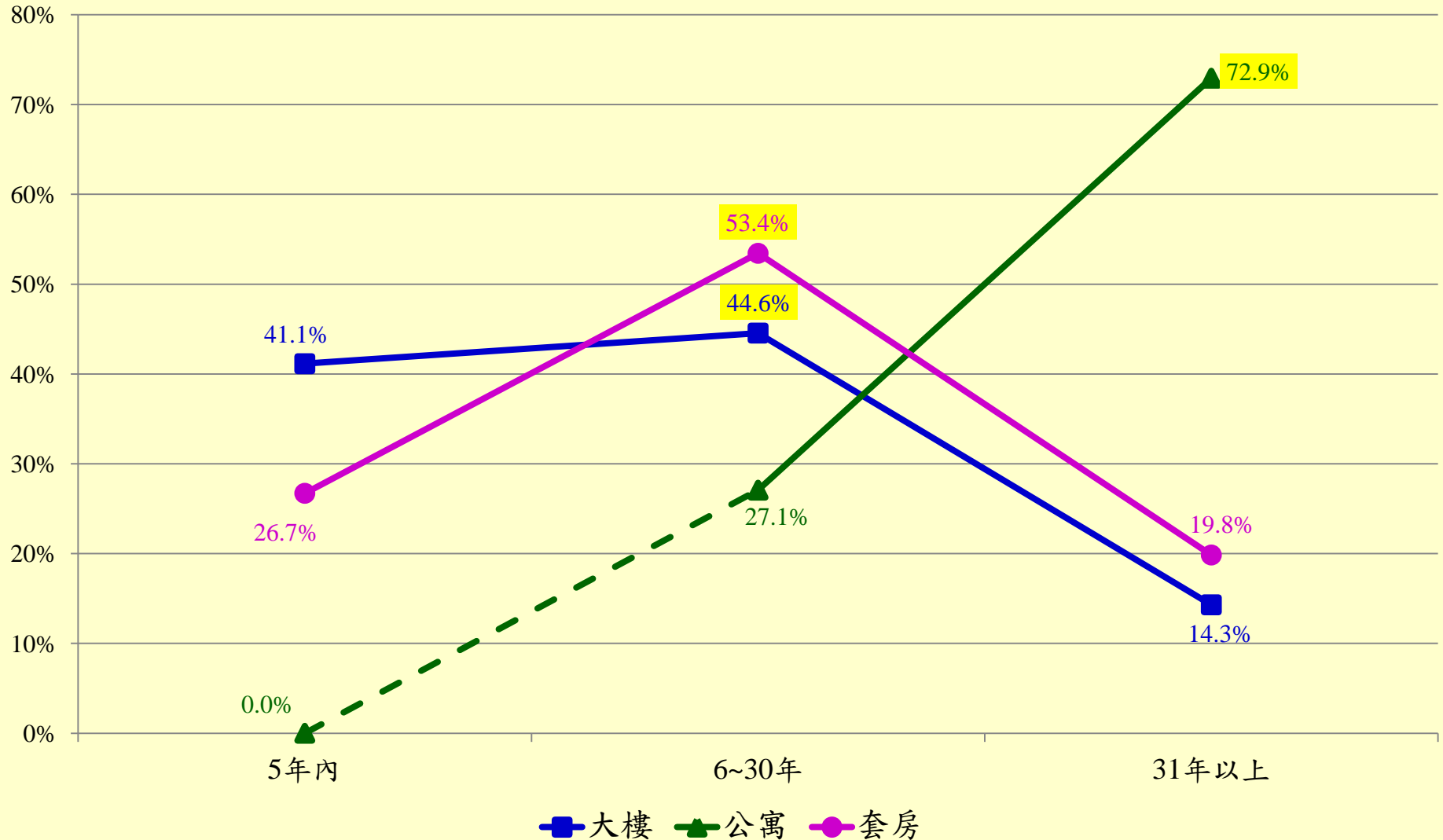
11月大樓公寓套房交易面積區間分布圖



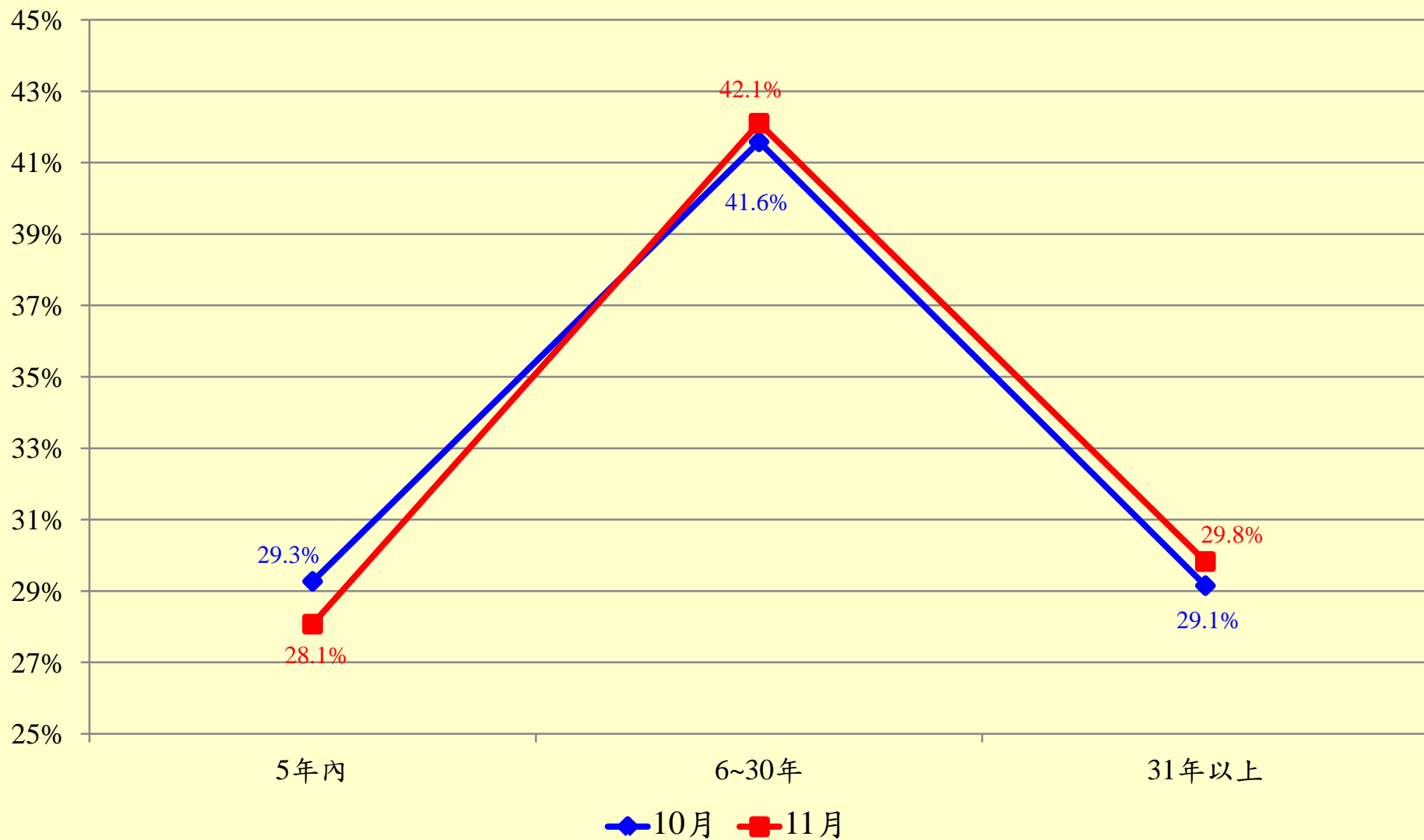
全市10月及11月交易面積區間分布圖



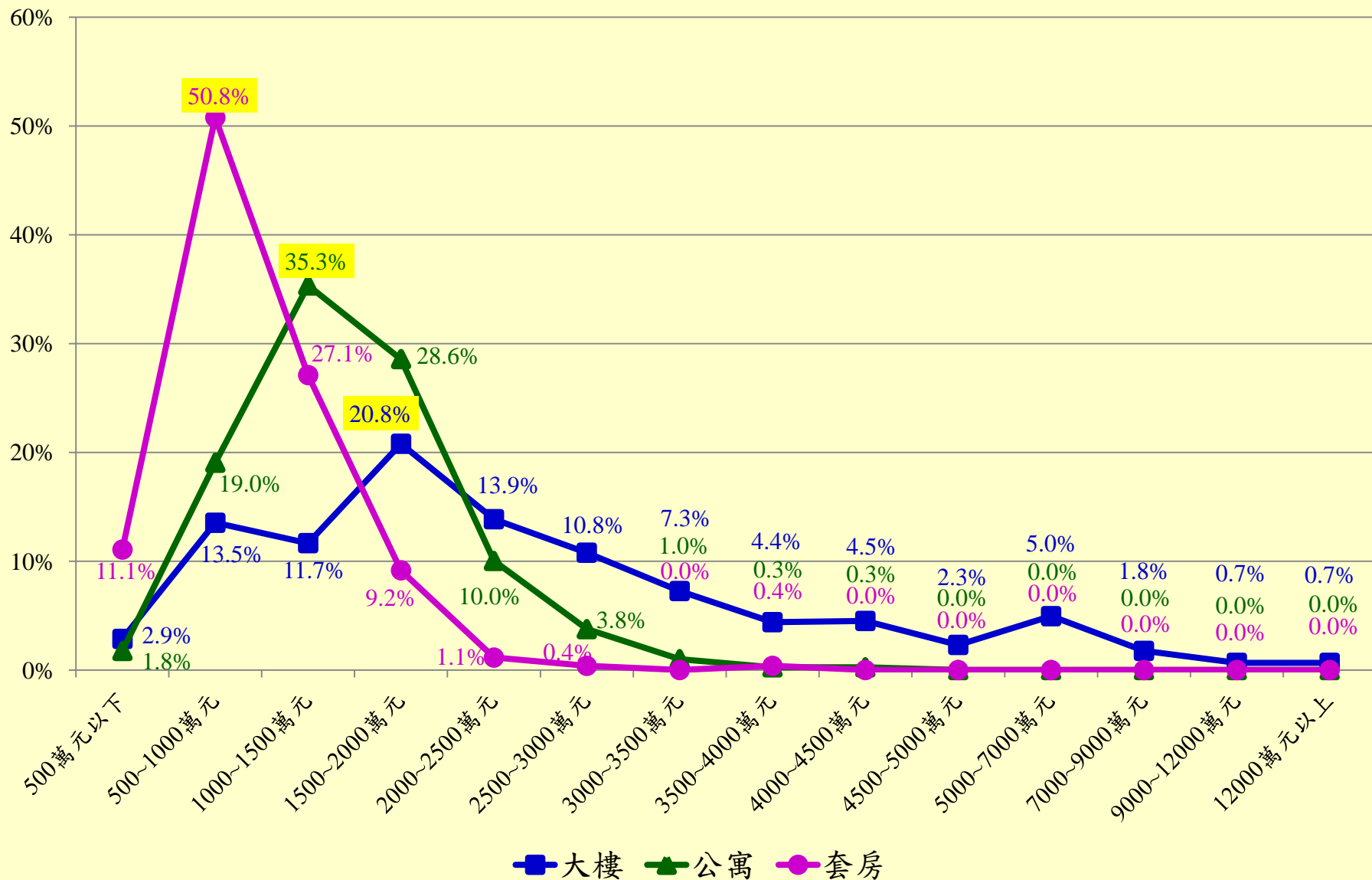
11月大樓公寓套房屋齡區間分布圖



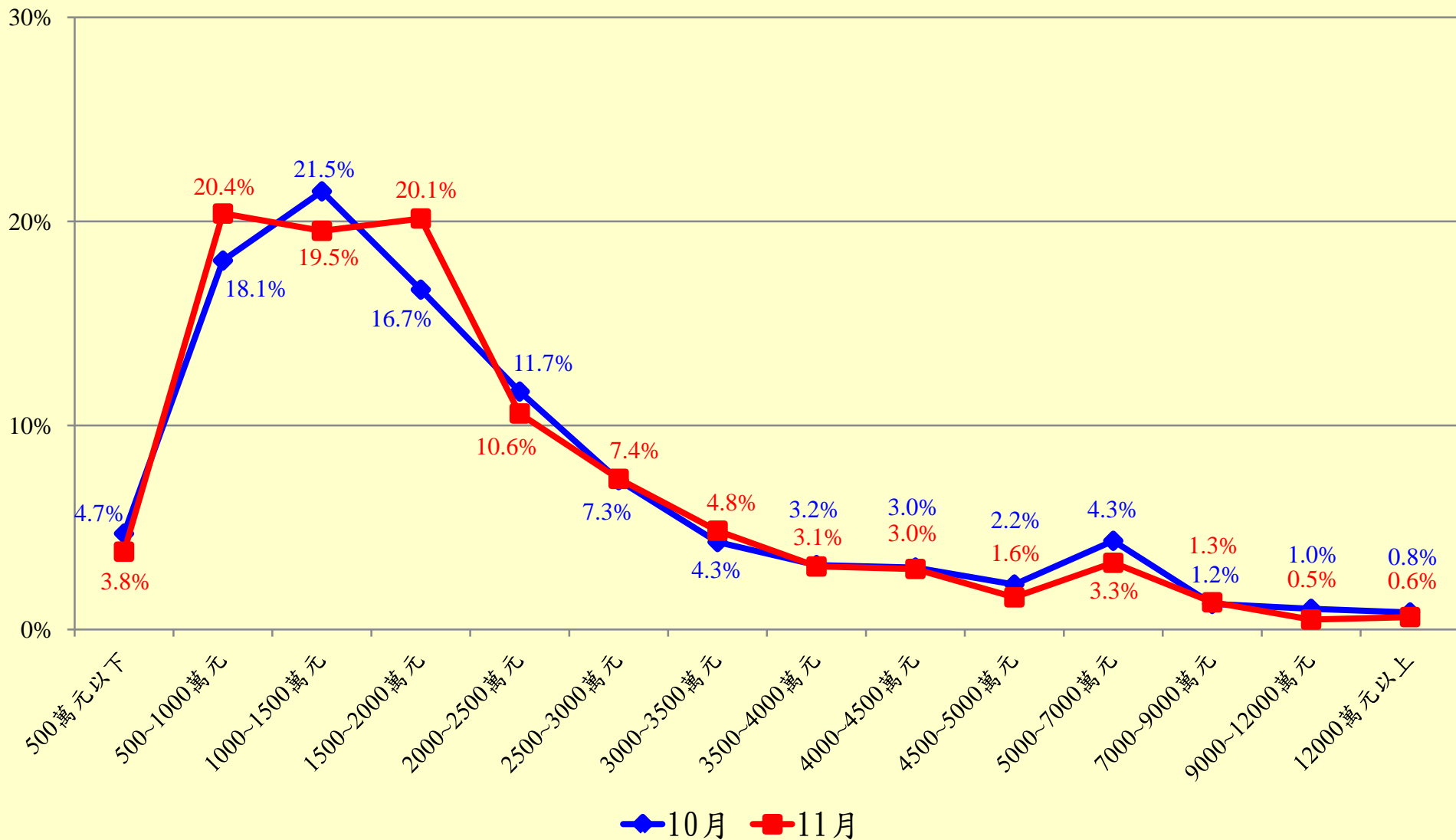
全市10月及11月屋齡區間分布圖



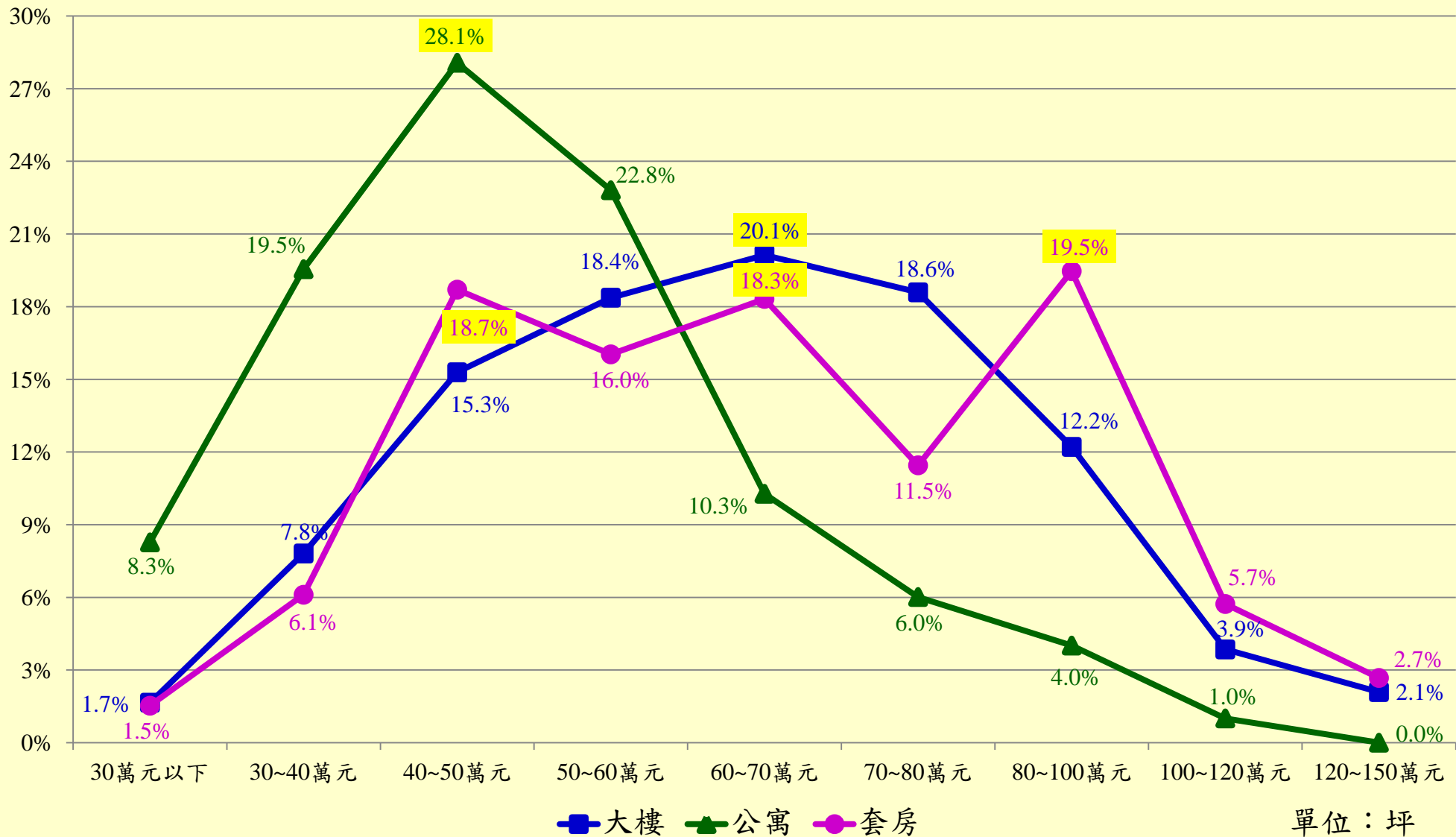
11月大樓公寓套房交易總價區間分布圖



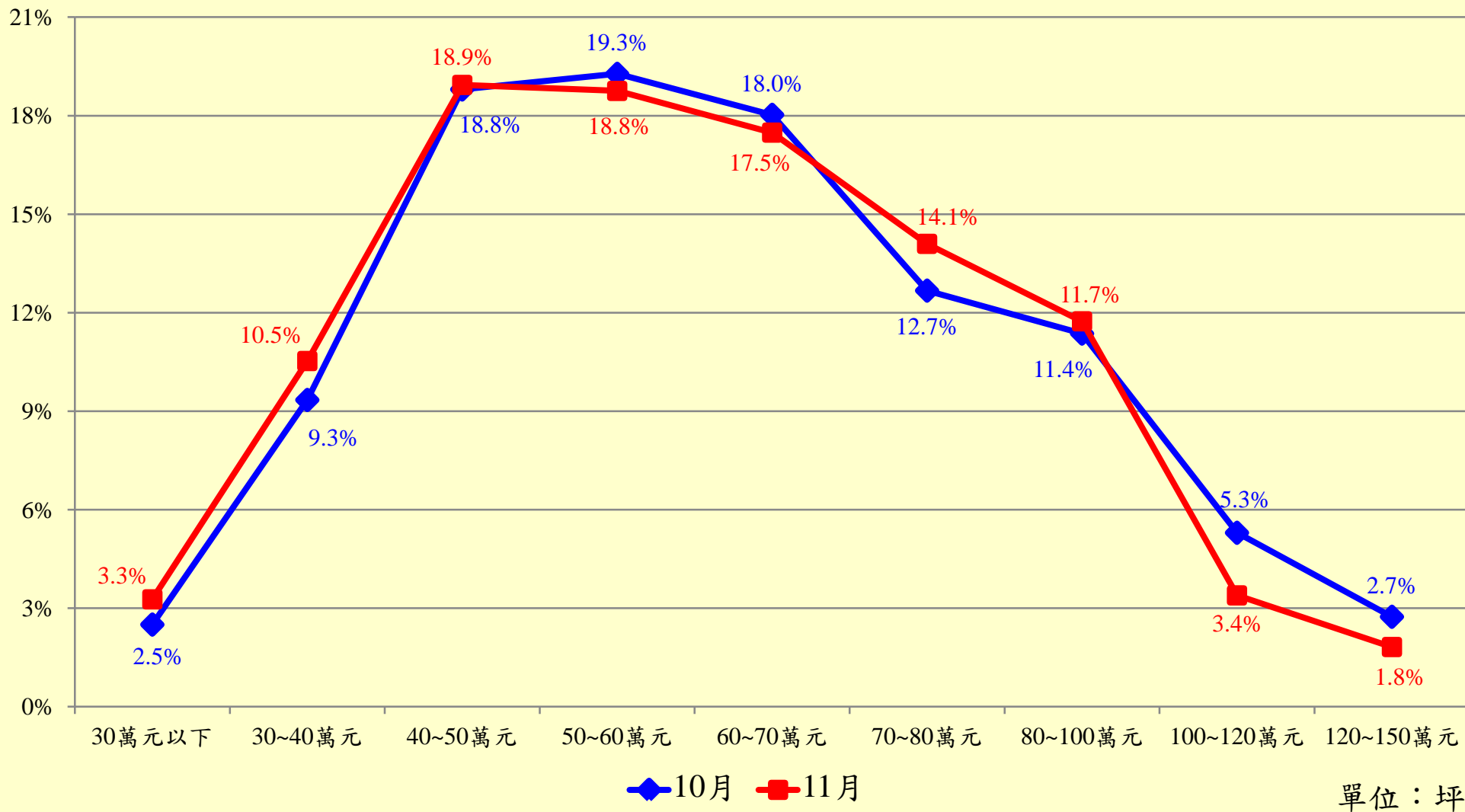
全市10月及11月交易總價區間分布圖



11月大樓公寓套房交易單價區間分布圖



全市10月及11月交易單價區間分布圖



實價登錄大社區 宜居樂活找房去

大型社區

- 面積適宜(約20-40坪)
- 格局符合一般民眾需求(二或三房)
- 開放空間充足
- 棟距較大
- 配置停車空間
- 戶數及交易數多，較易掌握行情
- 屋齡偏高
- 管理維護不易



實價登錄大社區 宜居樂活找房去

統計期間

- 101.8~102.11登記且申報完成已揭露案件

篩選方式

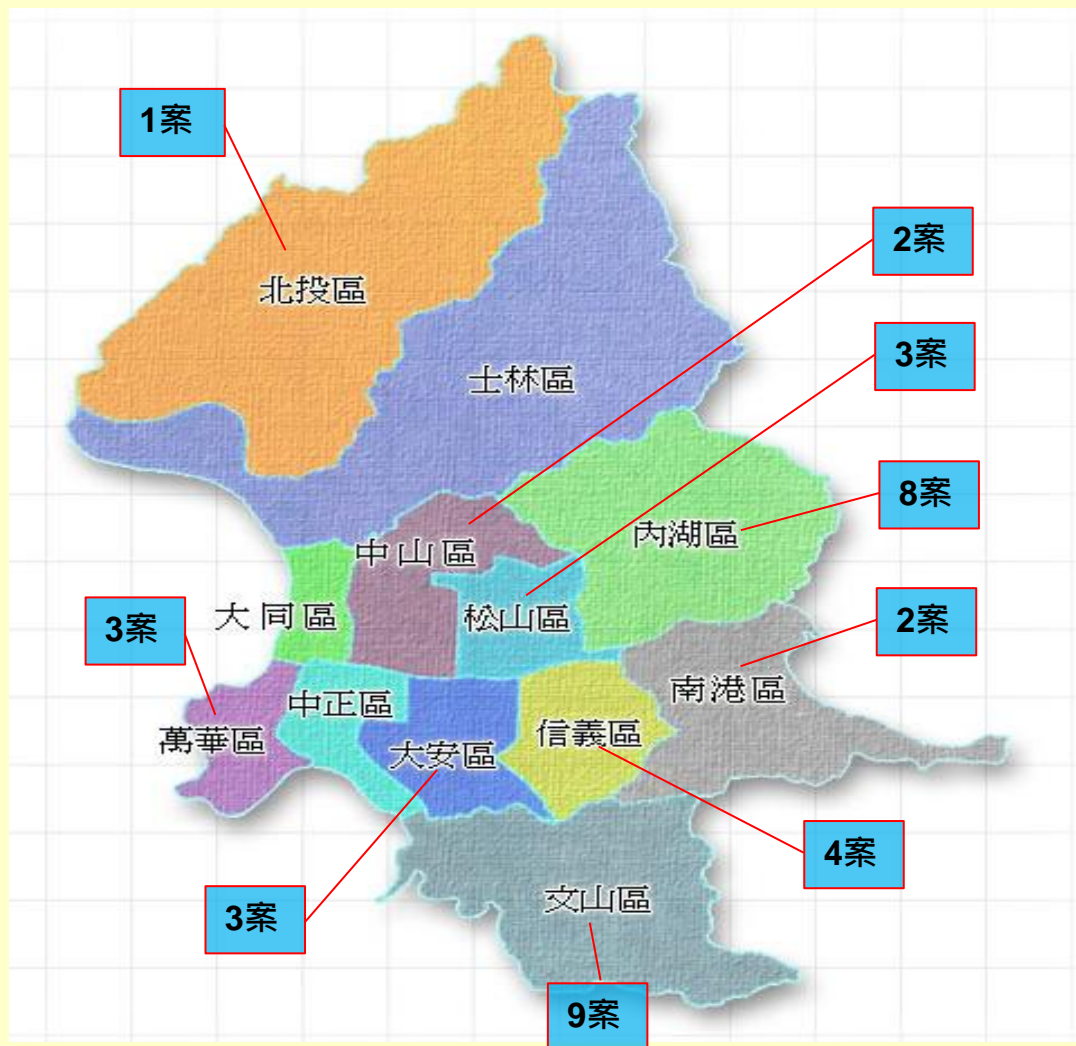
- 總戶數達300戶以上
- 交易案例10件以上
- 建物面積約20坪以上

案例類型

- 公寓（5樓含以下無電梯）及住宅大樓（6樓含以上有電梯）買賣案件價格，並排除1樓、透天厝、商辦大樓、地下室及車位無法拆算等之案件

實價登錄大社區 宜居樂活找房去

- ◆ 本市總戶數300戶以上之大型社區共計**135案**。
- ◆ 位於住宅區且實價登錄交易案例數達10件以上者共計**35案**。



本市各行政區大型社區數量分布

實價登錄大社區 宜居樂活找房去

$$\text{流通率} = \text{交易案例數} / \text{總戶數}$$

流通率高

- 建物坪數較小、單價或總價較低
- 原住戶有換屋需求
- 交易相對較熱絡

流通率低

- 建物坪數較大，單價或總價較高，潛在購屋者有限
- 居民熟悉當地環境，釋出案件較少
- 區位環境較差，不易吸引購屋者
- 交易相對較不熱絡

實價登錄大社區 宜居樂活找房去

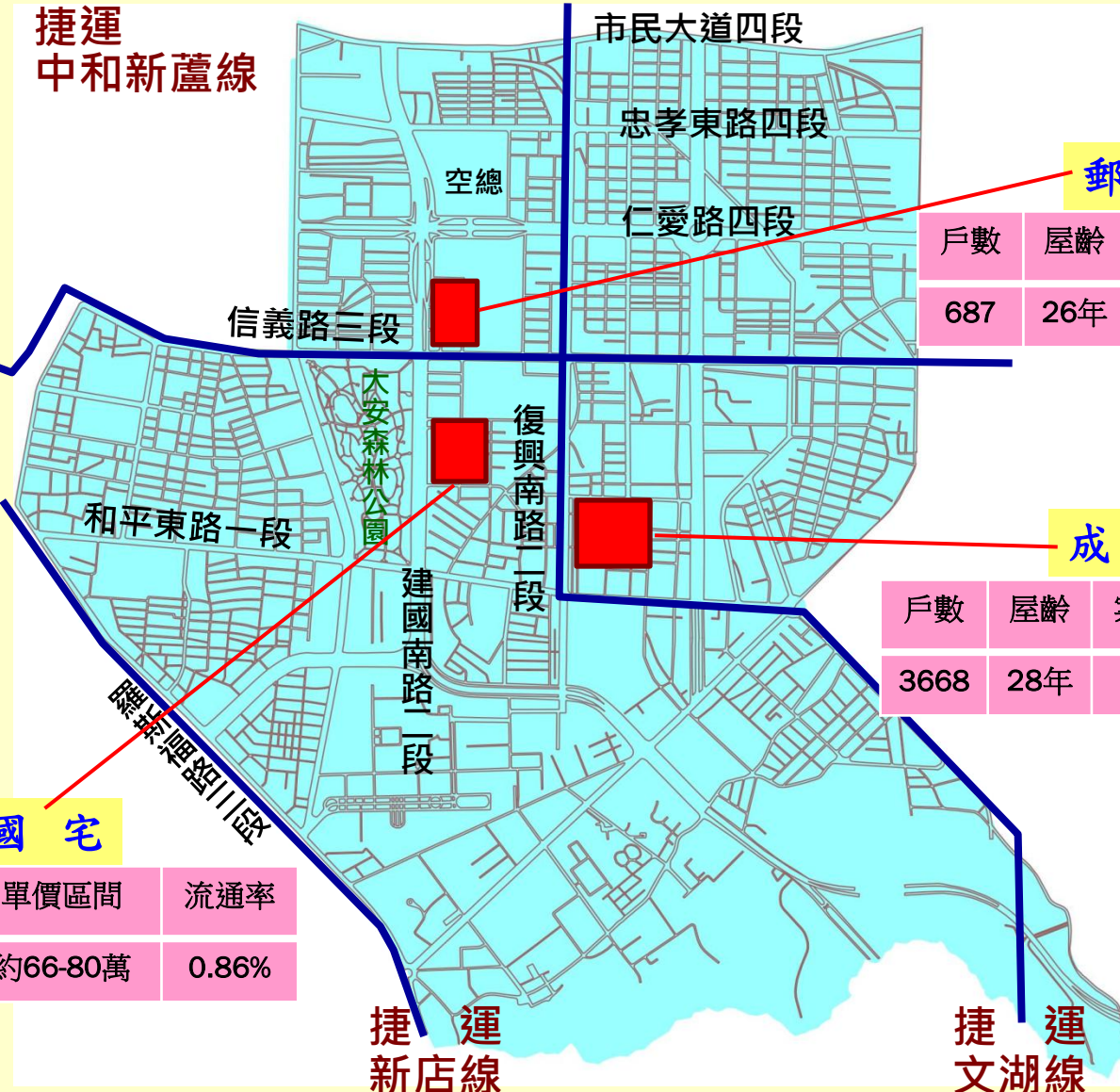
大安區

捷運
中和新蘆線

捷 運
信義線

大 安 國 宅

戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
1394	27年	12	約66-80萬	0.86%



郵 政 新 村

戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
687	26年	14	約75-90萬	2.04%

成 功 國 宅

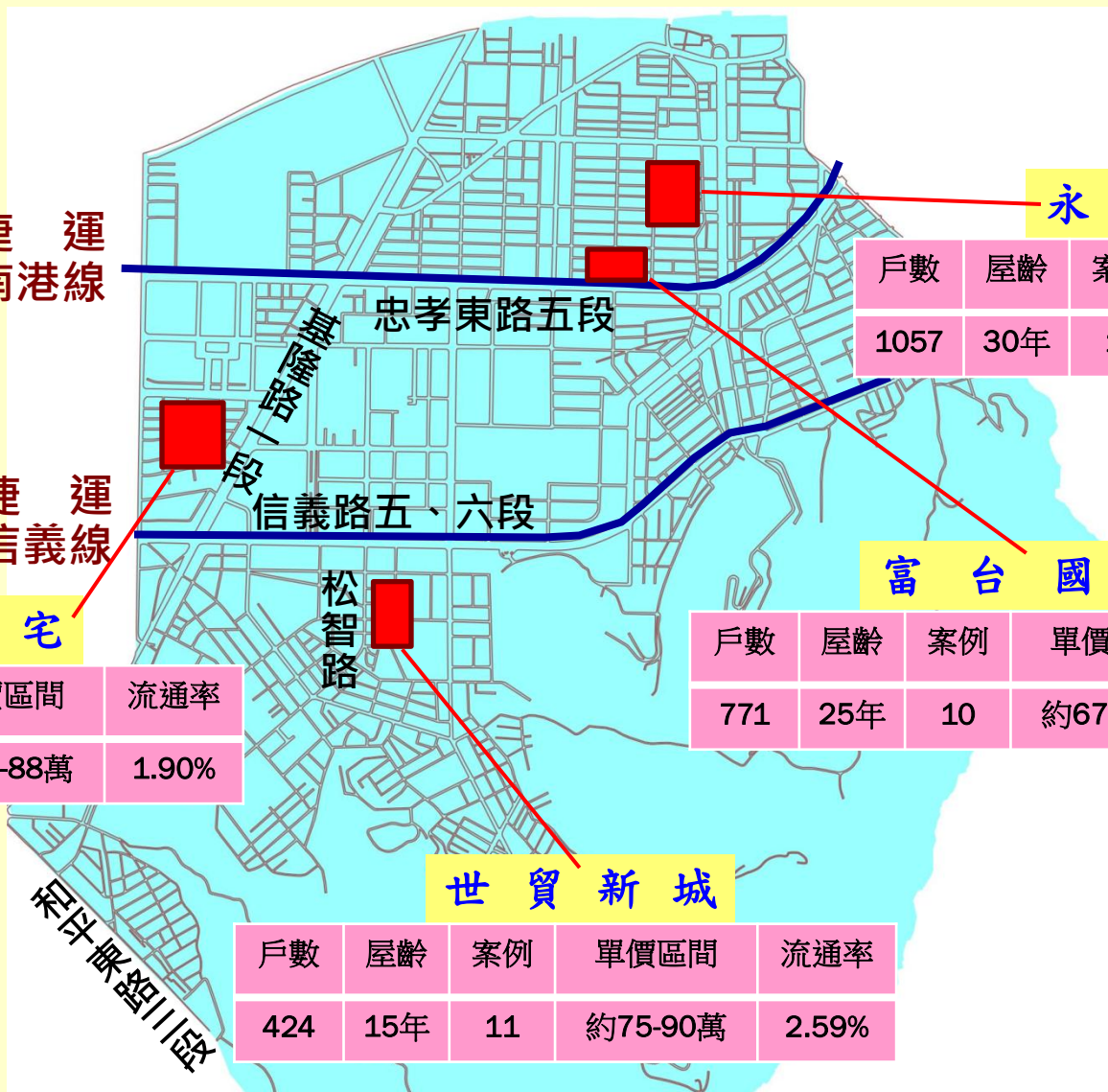
戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
3668	28年	44	約60-75萬	1.20%

捷 運
新店線

捷 運
文湖線

實價登錄大社區 宜居樂活找房去

信義區



忠駝國宅

戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
1470	29年	28	約60-88萬	1.90%

永吉國宅

戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
1057	30年	15	約50-65萬	1.42%

富台國宅

戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
771	25年	10	約67-78萬	1.30%

世貿新城

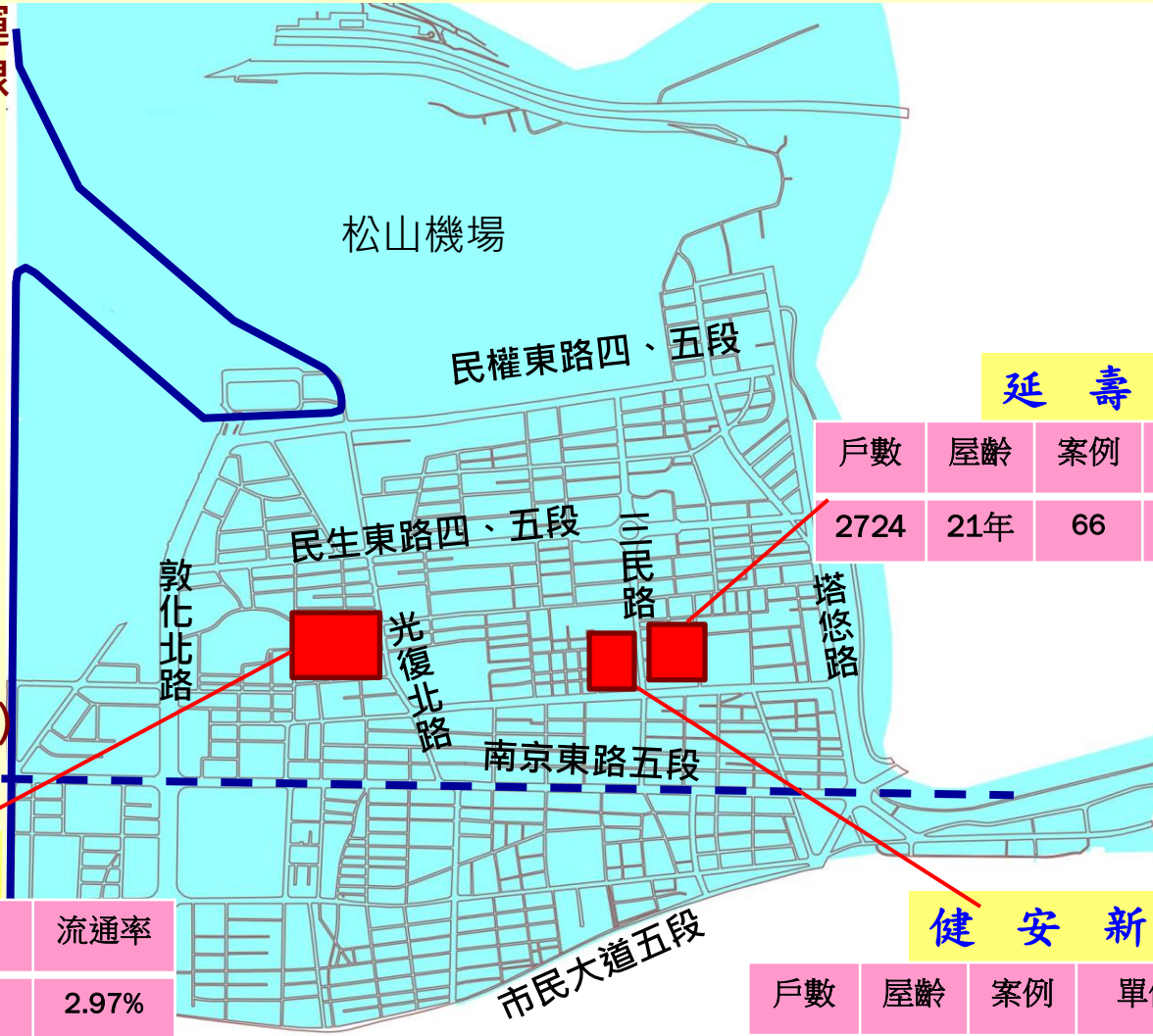
戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
424	15年	11	約75-90萬	2.59%

實價登錄大社區 宜居樂活找房去

松山區

捷運
文湖線

捷運
松山線
(興建中)



延壽國宅

戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
2724	21年	66	約58-68萬	2.42%

松山新城

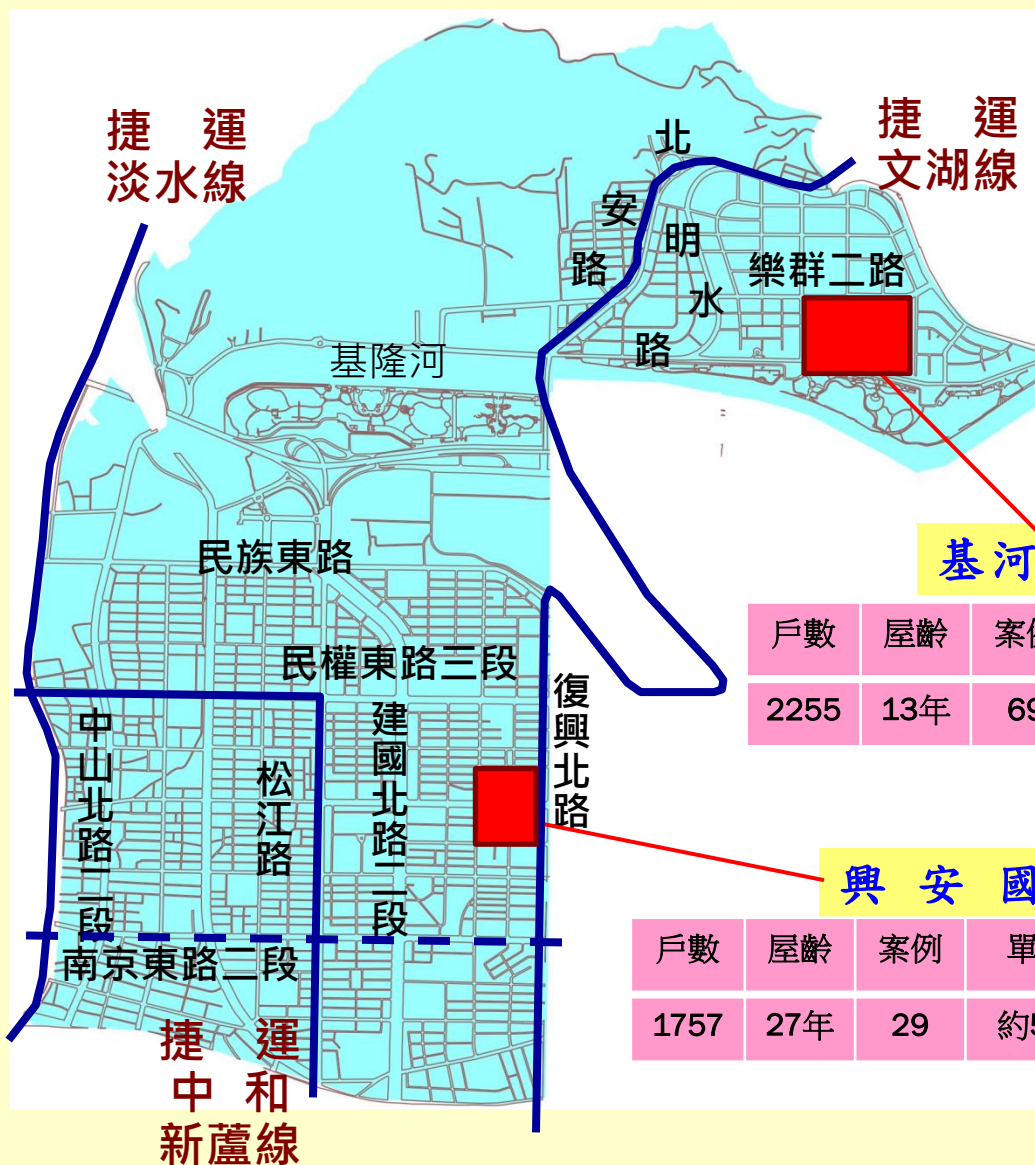
戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
1816	16年	54	約60-68萬	2.97%

健安新城

戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
925	9年	30	約55-65萬	3.24%

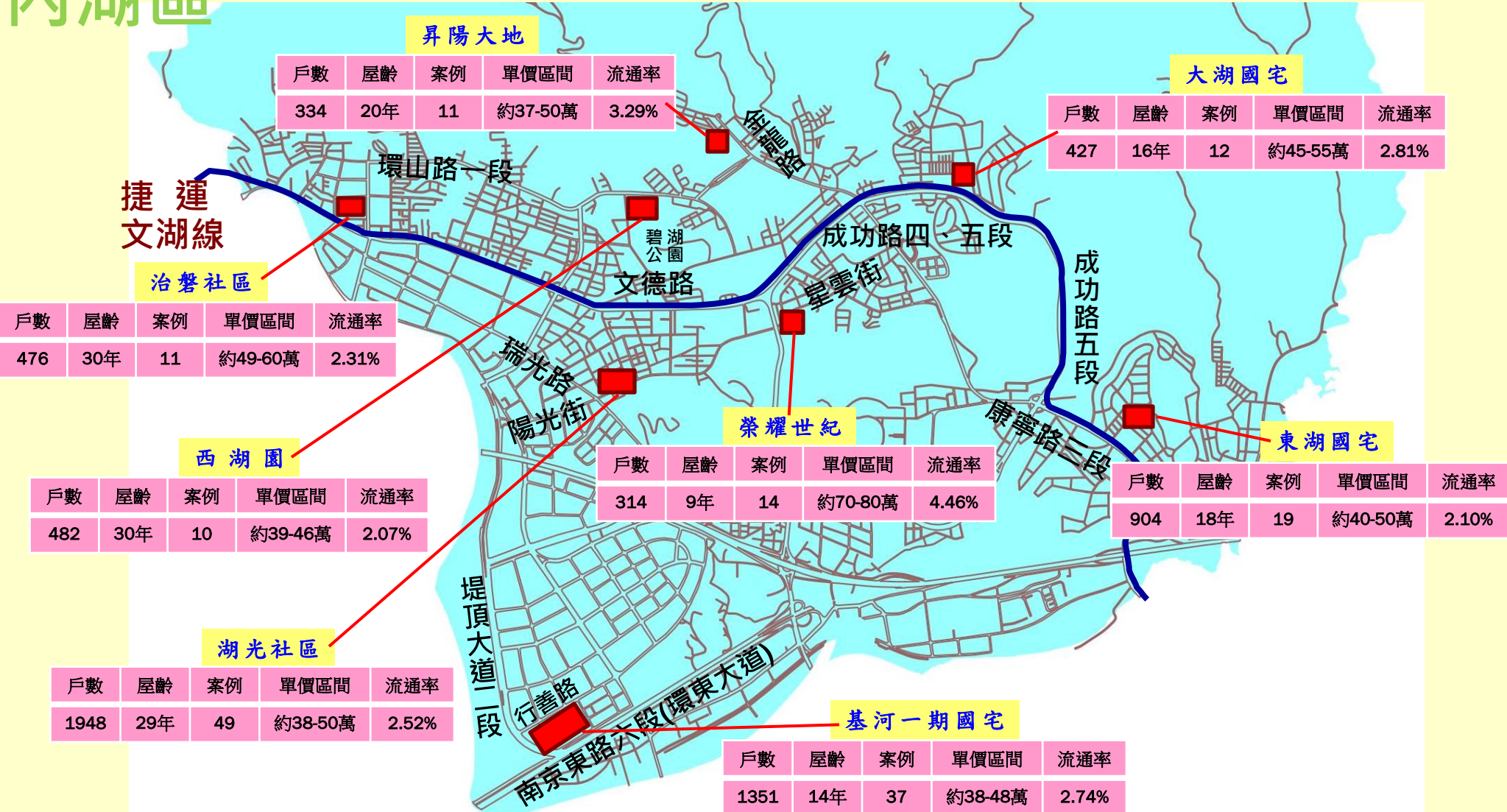
實價登錄大社區 宜居樂活找房去

中山區



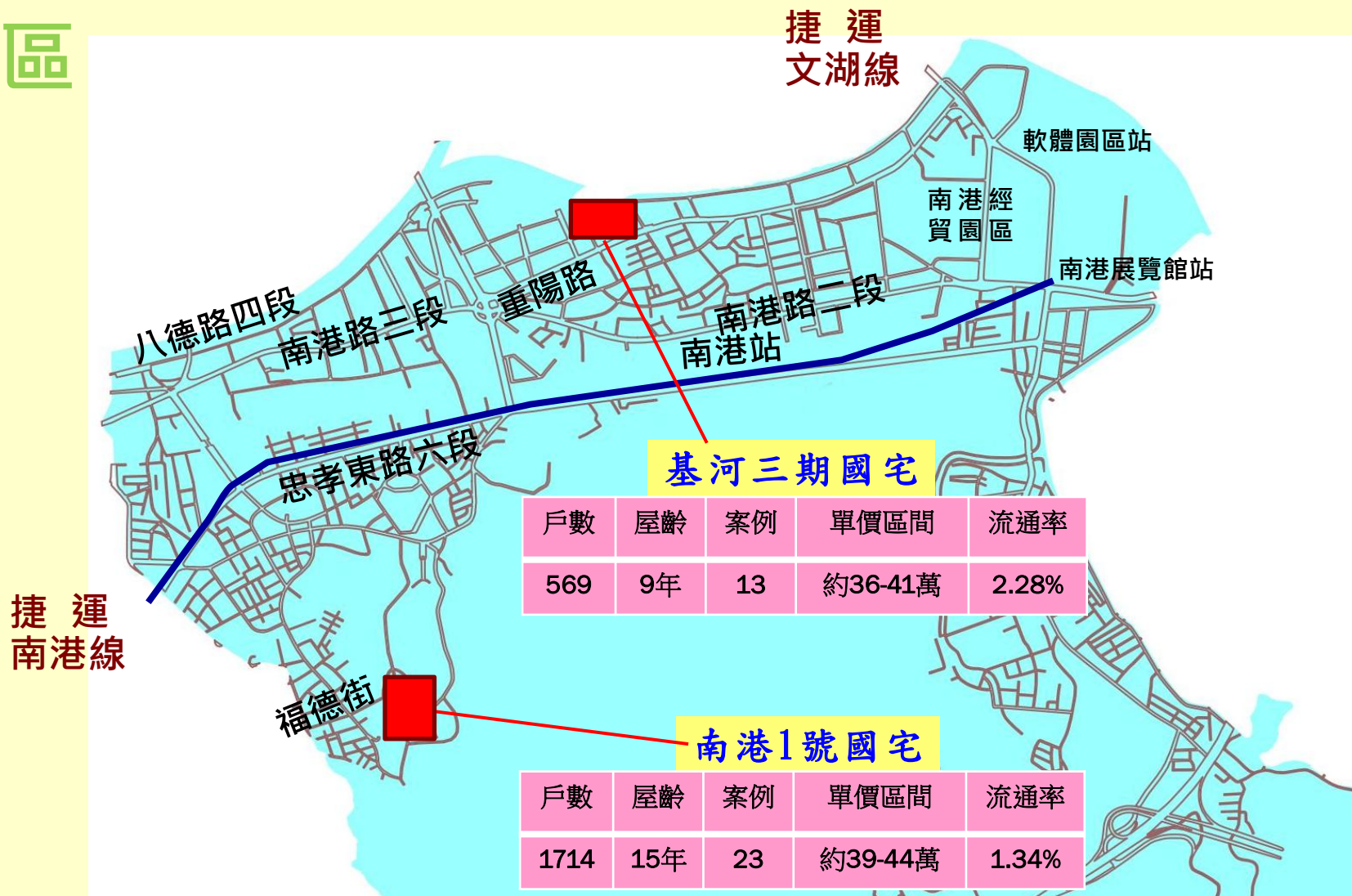
實價登錄大社區 宜居樂活找房去

內湖區



實價登錄大社區 宜居樂活找房去

南港區



實價登錄大社區 宜居樂活找房去

萬華區

捷運
南港線



國光社區

戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
1440	34年	29	約40-50萬	2.01%

青年新城

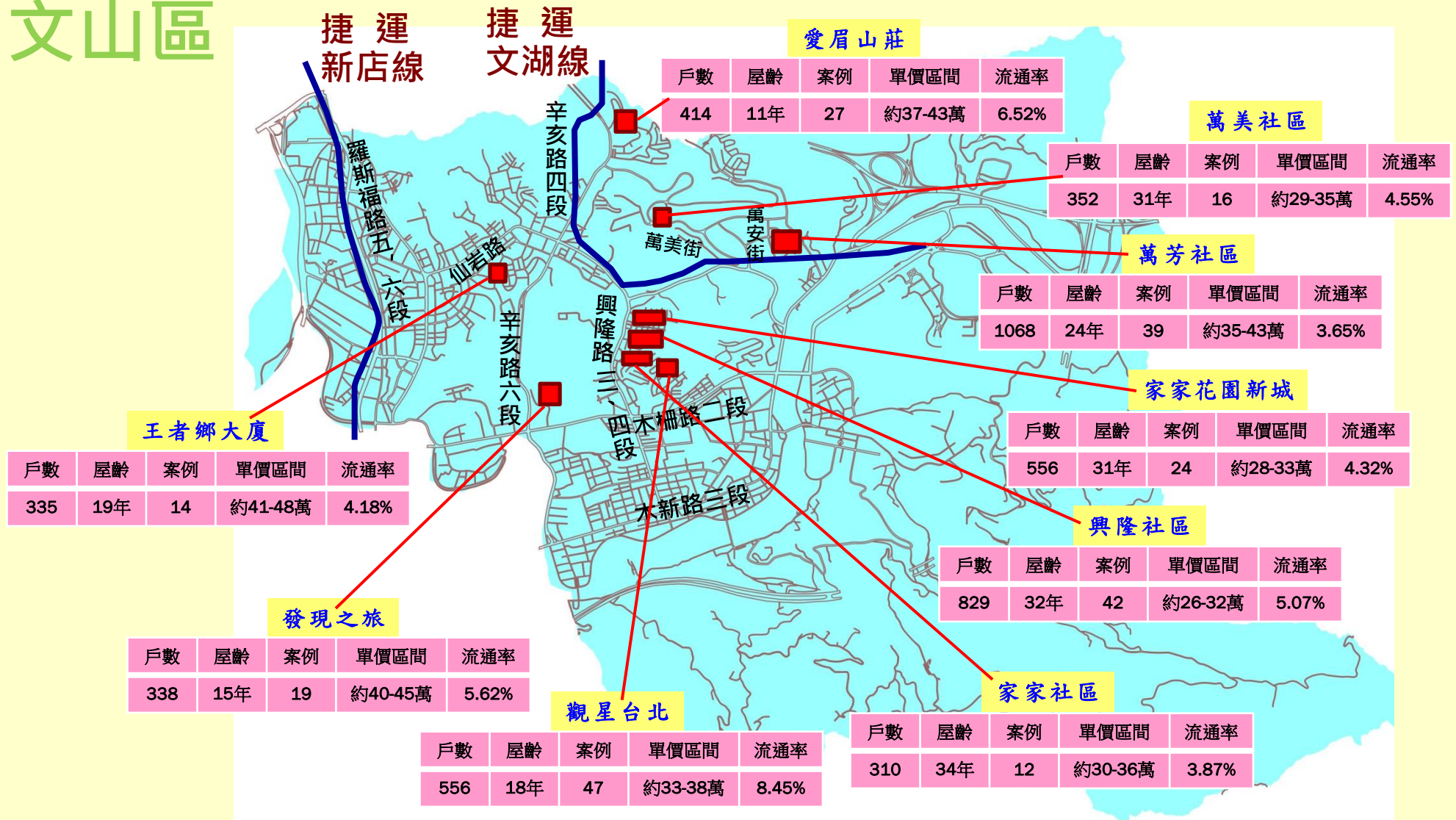
戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
1772	26年	30	約40-49萬	1.69%

國興國宅

戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
780	31年	17	約39-48萬	2.18%

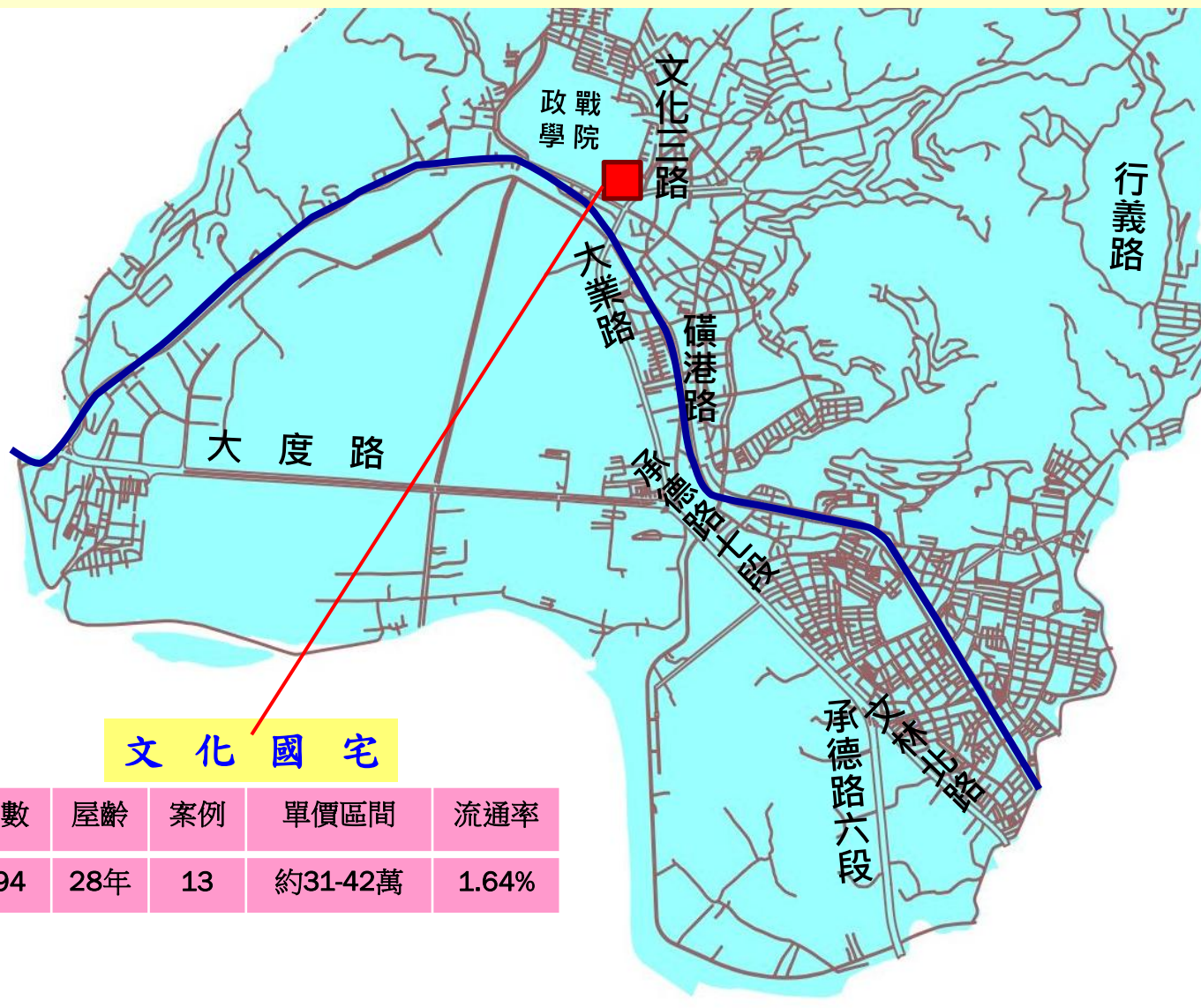
實價登錄大社區 宜居樂活找房去

文山區



實價登錄大社區 宜居樂活找房去

北投區



文化國宅

戶數	屋齡	案例	單價區間	流通率
794	28年	13	約31-42萬	1.64%

實價登錄大社區 宜居樂活找房去

交易
案例數最多

- 基河二期國宅 69件
- 延壽國宅 66件
- 松山新城 54件

流通率5%以上

- 觀星台北 8.45%
- 愛眉山莊 6.52%
- 發現之旅 5.62%
- 興隆社區 5.07%

流通率1.5%以下

- 大安國宅 0.86%
- 成功國宅 1.20%
- 富台國宅 1.30%
- 南港1號國宅 1.34%
- 永吉國宅 1.42%

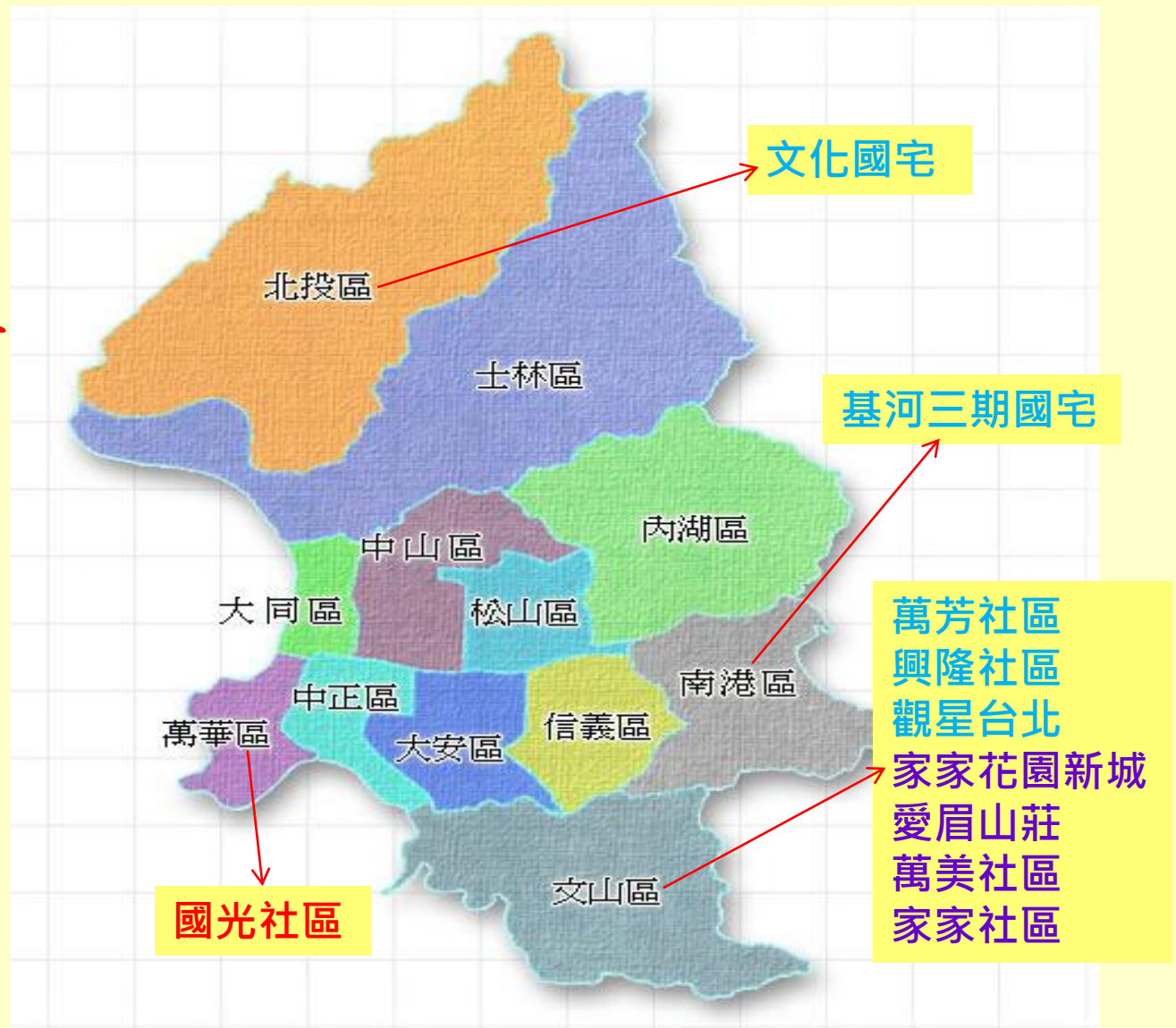
實價登錄大社區 宜居樂活找房去

交易單價
約40萬元/坪

或總價

約1,000萬元以下

大型社區



實價登錄大社區 宜居樂活找房去



地政局貼心叮嚀



大型社區因買賣案例較多，易於比價，較能掌握交易行情。



戶數規模大，易有管理維護不易等問題。

買屋時還是要視**自身需求**
與**負擔能力**，仔細衡量利弊，
才能挑選到最適合自己的房子喔!!!



簡報完畢

謝謝！

Thank
You!

