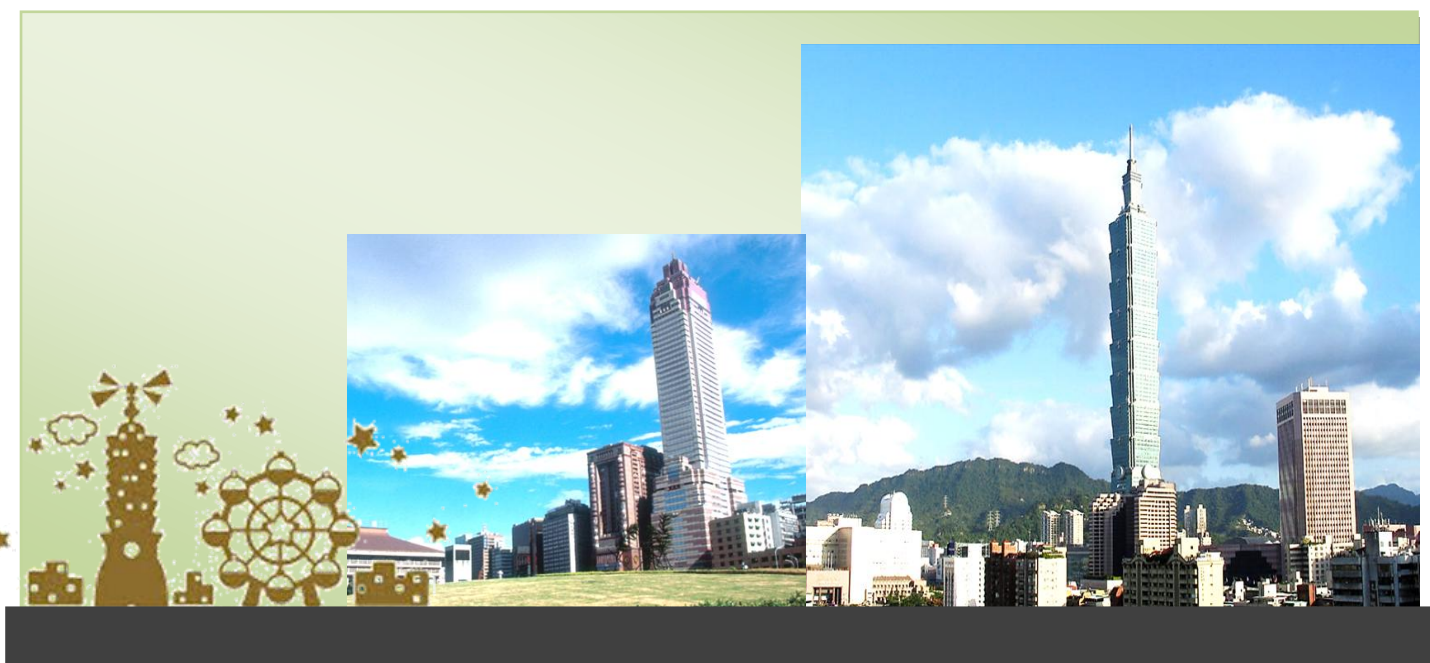


# 臺北市不動產動態年報

## 解碼實價資訊 透明房市脈動



中華民國 104 年 3 月 30 日

# 臺北市不動產動態年報

## 解碼實價資訊 透明房市脈動

實價登錄迄今已累積兩個完整年度的資訊，地政局為了讓各界更能掌握房價趨勢，特以 102 年及 103 年不動產買賣、租賃、預售屋成交案件的實價資訊，進行住宅(含大樓、公寓、套房)、辦公商業大樓(廠辦)(以下統稱商辦)及店面的交易量價歸納整理，期使房市變化脈動能夠更清楚的呈現，讓民眾對房市資訊能有整體性的了解，進一步在買屋租屋時能作出更好的選擇。

### 一、買賣交易件數價量分析

102 年與 103 年實價登錄買賣交易件數<sup>1</sup>在扣除特殊交易案件<sup>2</sup>後分別為 23,447 件及 16,348 件，103 年交易件數相較 102 年減少幅度為 30.28%。

表 1 全市各建物型態交易件數及占比

| 全市             | 交易件數 | 住宅大樓(6樓含以上有電梯) | 公寓(5樓含以下無電梯) | 套房(1房(1廳)1衛) | 商辦      | 店面      | 合計      |
|----------------|------|----------------|--------------|--------------|---------|---------|---------|
| 102年           | 件數   | 12,798         | 5,847        | 3,218        | 975     | 609     | 23,447  |
|                | 占比   | 54.58%         | 24.94%       | 13.72%       | 4.16%   | 2.60%   |         |
| 103年           | 件數   | 8,414          | 4,083        | 2,749        | 671     | 431     | 16,348  |
|                | 占比   | 51.47%         | 24.98%       | 16.82%       | 4.10%   | 2.64%   |         |
| 102與103年交易件數變化 |      | -34.26%        | -30.17%      | -14.57%      | -31.18% | -29.23% | -30.28% |
| 102與103年交易比重增減 |      | -3.11%         | 0.04%        | 3.09%        | -0.06%  | 0.04%   |         |

#### (一)住宅交易市場

<sup>1</sup>交易件數：實價登錄資料已揭露之買賣件數，包括住宅、商辦及店面等，不包括土地、車位、其他類型及特殊交易案件。

<sup>2</sup>特殊交易案件：不包括親友間交易、債權債務關係、持分移轉等。

## 1. 住宅交易量縮三成 大樓仍為交易主流 套房交易升溫

住宅交易件數 102 年與 103 年分別為 21,863 件及 15,246 件，減少 30.27%，與全部買賣交易件數減少幅度相當。進一步將住宅案件依建築型態區分，全市住宅大樓（6 樓含以上有電梯）102 年為 12,798 件，103 年為 8,414 件，減少 34.26%，占比<sup>3</sup>由 54.58% 減為 51.47%，減少 3.11%，但仍占整體買賣交易的半數；公寓（5 樓含以下無電梯）102 年為 5,847 件，103 年為 4,083 件，減少 30.17%；套房（1 房（廳）1 衛）102 年為 3,218 件，103 年為 2,749 件，減少 14.57%，但減少幅度較大樓與公寓為低，且占比為三者中唯一增加者，略增 3.09%，顯示過去一年小坪數買賣案件有升溫的情形。

各行政區方面，103 年相較 102 年住宅交易件數均有減少，並以內湖區及大同區減少幅度最大，分別為 41.25% 及 41.06%，士林區、松山區、萬華區及南港區減少幅度較小，分為 14.47%、20.27%、21.34% 及 22.31%，其餘行政區減少幅度大致與全市相當，約在 25.6%~37.83%。各行政區在 102 年與 103 年兩年中交易件數排名變化不大，其中交易最熱絡的行政區為中山區，2~5 名則分別由內湖區、文山區、大安區及北投區所囊括，至大同區、中正區在 102、103 年兩年中交易件數則暫居末位。

綜上觀察，全市及各行政區住宅交易件數 102 年及 103 年均大幅減少，士林區及松山區減幅相對較低，係因士林區中山北路七段、中正路及松山區八德路四段等幾個大型建案完工短期供給增加所致；小坪數較多的中山區及位於市郊的行政區交易持續熱絡，顯示低總價產品是近兩年較易成交之物件，但大安區交易件數仍高，係因其位於

<sup>3</sup> 占比：指各建物型態（如住宅大樓、公寓、套房、商辦、店面等）占全市買賣總件數之比例；全市買賣總件數則為住宅大樓、公寓、套房、商辦、店面等買賣案件之加總。

市中心，公共設施充足、交通便利等原因所致。

表 2 臺北市各行政區住宅交易件數及增減幅度

| 行政區 | 住宅大樓<br>(6樓含以上有電梯) |         | 公寓<br>(5樓含以下無電梯) |         | 套房<br>(1房(1廳)1衛) |         | 總交易件數        |         |
|-----|--------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|--------------|---------|
|     | 102年<br>交易件數       | 增減幅度    | 102年<br>交易件數     | 增減幅度    | 102年<br>交易件數     | 增減幅度    | 102年<br>交易件數 | 增減幅度    |
| 全市  | 12,798             | -34.26% | 5,847            | -30.17% | 3,218            | -14.57% | 21,863       | -30.27% |
|     | 8,414              |         | 4,083            |         | 2,749            |         | 15,246       |         |
| 中山區 | 2,362              | -41.53% | 512              | -32.62% | 1,147            | -32.52% | 4,021        | -37.83% |
|     | 1,381              |         | 345              |         | 774              |         | 2,500        |         |
| 內湖區 | 1,861              | -45.35% | 916              | -40.50% | 224              | -10.27% | 3,001        | -41.25% |
|     | 1,017              |         | 545              |         | 201              |         | 1,763        |         |
| 文山區 | 1,331              | -25.09% | 729              | -31.82% | 191              | -7.33%  | 2,251        | -25.77% |
|     | 997                |         | 497              |         | 177              |         | 1,671        |         |
| 大安區 | 1,215              | -27.49% | 420              | -29.29% | 303              | -27.72% | 1,938        | -27.91% |
|     | 881                |         | 297              |         | 219              |         | 1,397        |         |
| 北投區 | 1,050              | -38.38% | 658              | -32.52% | 243              | 0.82%   | 1,951        | -31.52% |
|     | 647                |         | 444              |         | 245              |         | 1,336        |         |
| 士林區 | 698                | -9.31%  | 662              | -25.68% | 126              | 15.87%  | 1,486        | -14.47% |
|     | 633                |         | 492              |         | 146              |         | 1,271        |         |
| 松山區 | 854                | -33.25% | 336              | -21.43% | 206              | 35.44%  | 1,396        | -20.27% |
|     | 570                |         | 264              |         | 279              |         | 1,113        |         |
| 信義區 | 810                | -31.60% | 548              | -27.19% | 218              | -29.36% | 1,576        | -29.76% |
|     | 554                |         | 399              |         | 154              |         | 1,107        |         |
| 萬華區 | 614                | -31.60% | 363              | -21.21% | 185              | 12.43%  | 1,162        | -21.34% |
|     | 420                |         | 286              |         | 208              |         | 914          |         |
| 南港區 | 754                | -21.75% | 287              | -25.09% | 48               | -14.58% | 1,089        | -22.31% |
|     | 590                |         | 215              |         | 41               |         | 846          |         |
| 中正區 | 636                | -34.28% | 203              | -20.20% | 157              | 2.55%   | 996          | -25.6%  |
|     | 418                |         | 162              |         | 161              |         | 741          |         |
| 大同區 | 613                | -50.57% | 213              | -35.68% | 170              | -13.53% | 996          | -41.06% |
|     | 303                |         | 137              |         | 147              |         | 587          |         |

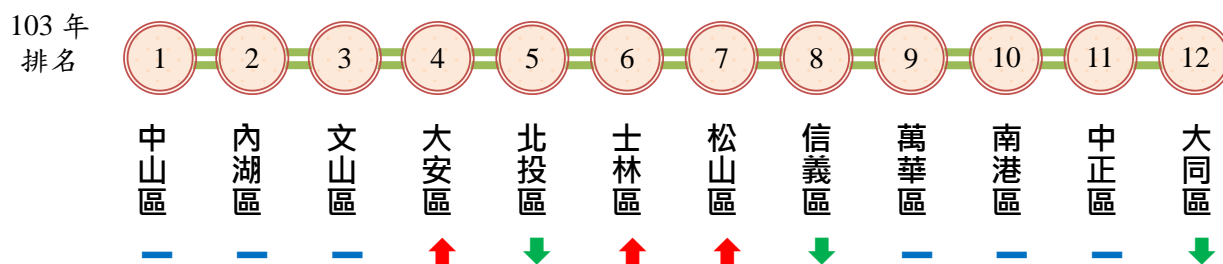


圖 1 臺北市各行政區住宅交易件數 103 年排名與 102 年排名比較變化

## 2. 住宅交易單價略漲 6.26% 公寓漲幅較少 套房漲幅較多

住宅平均交易單價 102 年與 103 年分別為 62.26 萬元/坪及 66.15 萬元/坪，上漲 6.26%。進一步依建築型態區分，全市住宅大樓 102 年為 65.78 萬元/坪，103 年為 70.36 萬元/坪，上漲 6.97%；公寓 102 年為 50.07 萬元/坪，103 年為 52.59 萬元/坪，上漲 5.04%，漲幅最少；套房 102 年為 66.96 萬元/坪，103 年為 71.67 萬元/坪，上漲 7.03%，為三者最多。

各行政區住宅平均單價均有上漲，其中松山區在捷運松山線通車下帶動區內買氣，103 年相較 102 年漲幅為 12.53% 居全市之冠，士林區因 103 年有多起高總價、高單價住宅大樓陸續交屋漲幅為 10.27% 緊追在後，另中正區及萬華區僅有 0.87%、1.8% 的漲幅，房價幾無波動，其餘行政區漲幅約在 4.77%~8.52%。大樓、公寓及套房仍由大安區蟬聯 103 年單價王，平均交易單價分別為 98.61 萬元/坪、77.62 萬元/坪及 107.44 萬元/坪；103 年萬華區則是大樓、公寓單價最低，榮登平價王，平均單價分別為 50.51 萬元/坪及 38.16 萬元/坪；套房以北投區最為親民，平均單價為 49.07 萬元/坪。

綜上觀察，103 年全市及各行政區多以套房上漲較為明顯，並帶動其平均單價的漲幅。市中心區如大安區、信義區、松山區及中正區因地理位置優越、大眾運輸系統佳等因素加持下，套房平均單價約有 85 萬元/坪以上水準，但因總價門檻相對較低，極具抗跌性，顯示低總價高單價產品漸為市中心區的購屋主流；另萬華區、北投區及文山區房價則相對較低，平均房價約在 50 萬元/坪以下，幾乎是大安區的一半價格，且前者交通亦屬便利，後兩者公園、綠地多，購屋者在選擇購屋地點時可多加比較。

表 3 臺北市各行政區住宅平均交易單價及漲跌幅度

單位：元/坪

| 行政區 | 住宅大樓<br>(6樓含以上有電梯) |        | 公寓<br>(5樓含以下無電梯) |        | 套房<br>(1房(1廳)1衛) |        | 住宅平均交易單價       |        |
|-----|--------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|----------------|--------|
|     | 102年平均<br>交易單價     | 漲跌幅度   | 102年平均<br>交易單價   | 漲跌幅度   | 102年平均<br>交易單價   | 漲跌幅度   | 102年平均<br>交易單價 | 漲跌幅度   |
|     | 103年平均<br>交易單價     |        | 103年平均<br>交易單價   |        | 103年平均<br>交易單價   |        | 103年平均<br>交易單價 |        |
| 全市  | 657,755            | 6.97%  | 500,676          | 5.04%  | 669,634          | 7.03%  | 622,573        | 6.26%  |
|     | 703,572            |        | 525,905          |        | 716,699          |        | 661,523        |        |
| 大安區 | 939,740            | 4.93%  | 768,542          | 1.00%  | 1,004,607        | 6.95%  | 919,955        | 7.19%  |
|     | 986,055            |        | 776,209          |        | 1,074,390        |        | 986,055        |        |
| 信義區 | 841,947            | 9.36%  | 595,713          | 0.80%  | 947,043          | 2.52%  | 780,460        | 5.45%  |
|     | 920,791            |        | 600,504          |        | 970,885          |        | 822,987        |        |
| 松山區 | 728,536            | 9.07%  | 661,532          | 5.79%  | 790,832          | 9.99%  | 724,153        | 12.53% |
|     | 794,583            |        | 699,850          |        | 869,864          |        | 814,872        |        |
| 中正區 | 811,019            | 0.70%  | 645,655          | -0.82% | 818,502          | 3.67%  | 782,442        | 0.87%  |
|     | 816,663            |        | 640,359          |        | 848,579          |        | 789,213        |        |
| 中山區 | 664,524            | 6.79%  | 568,393          | 5.53%  | 630,133          | 6.66%  | 644,020        | 6.12%  |
|     | 709,676            |        | 599,801          |        | 672,086          |        | 683,429        |        |
| 士林區 | 646,065            | 10.95% | 475,320          | 4.98%  | 689,388          | 5.73%  | 582,990        | 10.27% |
|     | 716,782            |        | 498,989          |        | 728,901          |        | 642,858        |        |
| 南港區 | 617,241            | 5.16%  | 447,453          | 9.49%  | 598,135          | 12.20% | 576,946        | 6.76%  |
|     | 649,062            |        | 489,934          |        | 671,103          |        | 615,965        |        |
| 內湖區 | 597,263            | 5.72%  | 437,649          | 7.35%  | 587,545          | 6.98%  | 550,206        | 6.24%  |
|     | 631,421            |        | 469,822          |        | 628,539          |        | 584,537        |        |
| 大同區 | 571,899            | 5.73%  | 440,667          | 11.09% | 544,077          | 2.32%  | 543,974        | 4.77%  |
|     | 604,682            |        | 489,549          |        | 556,723          |        | 569,925        |        |
| 文山區 | 487,812            | 9.50%  | 410,390          | 5.47%  | 494,437          | 5.64%  | 465,127        | 8.52%  |
|     | 534,149            |        | 432,844          |        | 522,318          |        | 504,773        |        |
| 北投區 | 508,061            | 6.66%  | 409,675          | 5.82%  | 432,312          | 13.50% | 468,218        | 6.72%  |
|     | 541,899            |        | 433,499          |        | 490,666          |        | 499,663        |        |
| 萬華區 | 509,191            | -0.80% | 366,305          | 4.16%  | 469,076          | 6.51%  | 463,276        | 1.8%   |
|     | 505,108            |        | 381,555          |        | 499,599          |        | 471,626        |        |

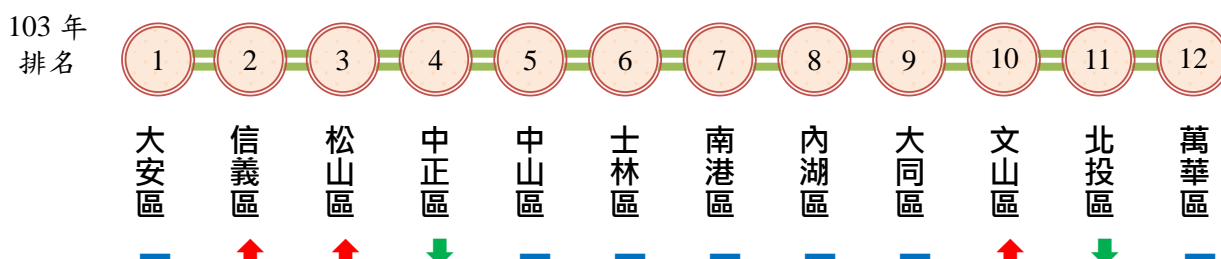


圖 2 臺北市各行政區住宅平均交易單價 103 年排名與 102 年排名比較變化

### 3. 房市亮點—捷運線、低總價、機能佳建構熱門住宅交易路段

為提供民眾更多購屋資訊，地政局特別統計 102 年及 103 年之住宅案件 10 大熱門交易路段<sup>4</sup>，並分析兩年度熱門交易路段變動情形，提供民眾參考。

102 年住宅交易最為熱絡者，以中山區林森北路居冠，交易件數 559 件，亞軍為內湖區民權東路六段，交易件數 379 件，而中山區新生北路二、三段及中山北路二段分別為第 3、4、6 名，內湖區內湖路一段為第 5 名，跨屬松山、信義及大安區的光復南路則為第 7 名，中山區松江路、松山區南京東路五段及信義區吳興街則位居第 8、9、10 名。總計，102 年中山區上榜 5 個路段，成為名副其實的交易熱區。

103 年熱門住宅交易路段續由中山區林森北路奪冠，因其低總價低單價產品當道，交易件數 336 件，亞軍改易為松山區八德路四段，交易件數 227 件，而內湖區民權東路六段退居第三，交易件數 200 件，中山區新生北路二段及松江路囊括第 4、7 名，南港區研究院路二段、橫跨南港、信義區的忠孝東路五段、士林區中山北路七段，分為 5、6、8 名，最後則由松山區南京東路五段及內湖區內湖路一段占居第 9、10 名。103 年中山區上榜 3 個路段，相較 102 年交易熱度略有退卻。

連續上榜的中山區林森北路、新生北路二段雖然住商混合情形較為明顯，但位於市中心，地段良好，商業機能健全，公車及捷運系統完善，加上多屬低單價低總價之產品，為購屋者所喜好；內湖區民權東路六段及內湖路一段位於捷運文湖線沿線一帶，附近有醫院、學校、超市等，巷道整齊、生活機能佳，且交易單價低於市中心區，亦為熱

<sup>4</sup>熱門交易路段篩選方式：以實價登錄資料已揭露之買賣件數為主，排除特殊交易案件後，以主要道路為篩選條件，統計其交易件數。

門交易地段；中山區松江路及松山區南京東路五段，周邊不少新推建案，且在捷運松山線通車效益影響下，交易熱絡。

103年新上榜如松山區八德路四段、南港區研究院路二段及士林區中山北路七段，大多有新成屋建案完工交屋，故交易件數增加較為明顯。忠孝東路五段為唯一單價破百萬的熱門交易路段，因位於捷運板南線，鄰近信義商圈，交通便利位置優越，機能完善，且多為小坪數產品，總價較低，深受購屋者青睞。

綜上觀察，熱門住宅交易路段除部分係因有大批新成屋交屋外，多數具有共通點，即位於捷運沿線、周邊公共設施完善及多屬小坪數及低總價產品。

表 4 102 年及 103 年住宅十大熱門交易路段

| 102 年 |        |           |                 | 103 年 |        |           |                 |
|-------|--------|-----------|-----------------|-------|--------|-----------|-----------------|
| 路段    |        | 數量<br>(件) | 平均交易<br>單價(元/坪) | 路段    |        | 數量<br>(件) | 平均交易<br>單價(元/坪) |
| 1     | 林森北路   | 559       | 592,458         | 1     | 林森北路   | 336       | 587,401         |
| 2     | 民權東路六段 | 379       | 600,973         | 2     | 八德路四段  | 227       | 921,228         |
| 3     | 新生北路二段 | 229       | 528,693         | 3     | 民權東路六段 | 200       | 625,640         |
| 4     | 新生北路三段 | 217       | 510,605         | 4     | 新生北路二段 | 184       | 589,969         |
| 5     | 內湖路一段  | 214       | 586,573         | 5     | 研究院路二段 | 156       | 554,613         |
| 6     | 中山北路二段 | 200       | 705,158         | 6     | 忠孝東路五段 | 155       | 1,107,602       |
| 7     | 光復南路   | 199       | 892,678         | 7     | 松江路    | 153       | 864,540         |
| 8     | 松江路    | 199       | 733,396         | 8     | 中山北路七段 | 150       | 737,964         |
| 9     | 南京東路五段 | 198       | 746,255         | 9     | 南京東路五段 | 149       | 795,050         |
| 10    | 吳興街    | 193       | 537,779         | 10    | 內湖路一段  | 140       | 628,791         |



## (二) 商辦交易市場

### 1. 商辦交易量亦減三成 仍穩定占全市交易比例約 4%

商辦交易件數 102 年與 103 年分別為 975 件及 671 件，減少 31.18%，亦與買賣交易總件數減少幅度相當。占比則由 4.16% 減為 4.1%，僅減少 0.06%，顯示交易件數雖有減少，但因商辦市場需求仍在，占全市交易比例維持穩定。

各行政區方面，103 年相較 102 年商辦交易件數多呈現減少趨勢，文山、士林、南港區減少幅度較多超過 50%，萬華區與內湖區亦減少超過 40%，中山區減少幅度與全市相當，為 31.51%，其餘則減少約 7.58%~20.31%，僅中正區及大同區略有增加。各行政區在 102 年與 103 年兩年中交易件數排名變化不大，其中交易件數前 3 名為內湖區、中山區及信義區，至文山區、北投區、士林區及萬華區及因非屬商辦集中地區，於 102、103 年兩年中交易件數相對較少。

綜上觀察，103 年全市及各行政區商辦交易件數多呈大幅減少，其中商辦較多的南港區、內湖區因 103 年新建商辦完工交屋較少，致減幅較大，另中正區、大同區因位居臺北車站交通樞紐、且捷運線沿線機能便利，故附近商辦成交量增，交易件數有小幅增加。

表 5 臺北市各行政區商辦交易件數及增減幅度

| 行政區 | 交易件數  |       | 增減幅度    |
|-----|-------|-------|---------|
|     | 102 年 | 103 年 |         |
| 全市  | 975   | 671   | -31.18% |
| 內湖區 | 299   | 161   | -46.15% |
| 中山區 | 219   | 150   | -31.51% |
| 信義區 | 80    | 72    | -10.00% |
| 中正區 | 62    | 65    | 4.84%   |
| 松山區 | 66    | 61    | -7.58%  |
| 大安區 | 64    | 51    | -20.31% |
| 南港區 | 76    | 38    | -50.00% |
| 大同區 | 35    | 37    | 5.71%   |
| 萬華區 | 41    | 22    | -46.34% |
| 士林區 | 13    | 6     | -53.85% |
| 北投區 | 7     | 6     | -14.29% |
| 文山區 | 13    | 2     | -84.62% |

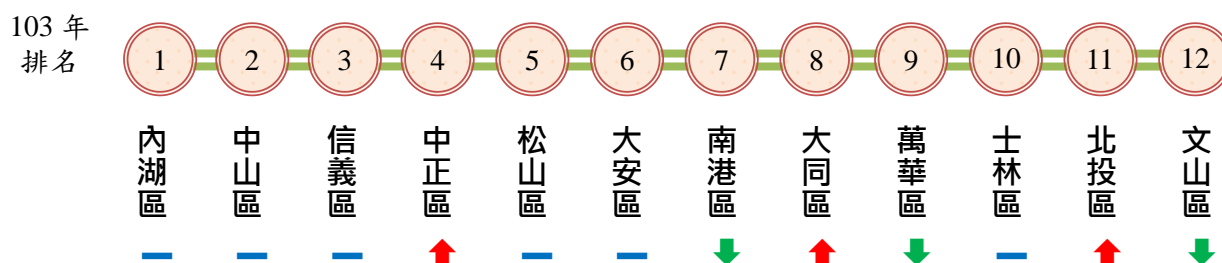


圖 3 臺北市各行政區商辦交易件數 103 年排名與 102 年排名比較變化

## 2. 商辦交易單價略漲 6.7% 松山線通車帶動周邊效益

商辦平均交易單價 102 年與 103 年分別為 59.6 萬元/坪及 63.6 萬元/坪，上漲 6.7%，與住宅平均交易單價漲幅相近，顯示商辦市場雖有交易量減少之情況，惟在市場基本需求面支撐下，呈現量縮價略漲之情況。

各行政區商辦平均單價呈現漲跌互見，其中大同區受惠於捷運松山線北門站通車後帶動當地商業發展，平均房價由 102 年的 49.61 萬元/坪上漲為 103 年的 57.6 萬元/坪，漲幅達 16.09% 為全市之冠；松山區亦在捷運松山線通車效益下，商辦交易熱絡帶動房價上漲，漲幅為 14.75%；中正區因臺北車站周邊商辦交易量增，且未來有機場捷運線通車效益，亦有 9.66% 的漲幅。其餘行政區漲跌幅約在 -6.39~6.54%。103 年單價王雖由大安區的 89.39 萬元/坪蟬聯，但其房價與信義區均有下跌，跌幅分別為 -4.79% 及 -6.39%。另士林區、北投區及文山區商辦因交易件數均在 10 件以下，計算出之平均單價較不具代表性。

綜上觀察，市中心區如大安區、信義區、松山區及中正區因屬本市主要商辦集中地區，平均單價約有 70 萬元/坪以上水準，另內湖區、中山區亦為商辦主要交易地區，但房價則相對較低，平均房價分別為 49.15 萬元/坪、66.62 萬元/坪，加以有交通便利的誘因，在選擇商用不動產地點時可多加比較。

表 6 臺北市各行政區商辦平均交易單價及漲跌幅度

| 行政區 | 平均交易單價（單位：元/坪） |         | 漲跌幅度    |
|-----|----------------|---------|---------|
|     | 102 年          | 103 年   |         |
| 全市  | 596,015        | 635,960 | 6.70%   |
| 大安區 | 938,919        | 893,914 | -4.79%  |
| 松山區 | 641,820        | 736,479 | 14.75%  |
| 中正區 | 657,389        | 720,896 | 9.66%   |
| 信義區 | 767,977        | 718,882 | -6.39%  |
| 中山區 | 644,749        | 666,213 | 3.33%   |
| 士林區 | 610,558        | 608,254 | -0.38%  |
| 大同區 | 496,147        | 575,953 | 16.09%  |
| 萬華區 | 469,283        | 492,893 | 5.03%   |
| 內湖區 | 493,457        | 491,481 | -0.40%  |
| 南港區 | 444,643        | 473,705 | 6.54%   |
| 北投區 | 335,856        | 317,452 | -5.48%  |
| 文山區 | 467,400        | 306,360 | -34.45% |

註：士林區、北投區及文山區商辦因交易件數均在 10 件以下，計算出之平均單價較不具代表性。

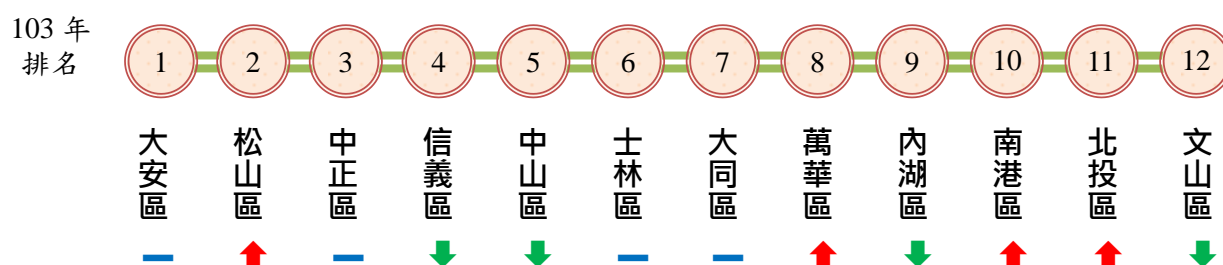


圖 4 臺北市各行政區商辦平均交易單價 103 年排名與 102 年排名比較變化


### 3. 房市亮點—捷運必備、機場優勢、聚集效益佳建構熱門商辦交易路段

102 年商辦交易最為熱絡者，以內湖區金莊路居冠，交易件數 67 件，亞軍為內湖區南京東路六段，交易件數 47 件，而南港區重陽路、中山區松江路及跨中山區與松山區的復興北路則分列為第 3、4、5 名。總計，102 年內湖區、中山區各上榜 2 個路段，成為該年度商辦交易熱區。103 年熱門商辦交易路段變化較大，其中內湖區瑞光路、民權東路六段及陽光街因具平均交易單價約 50 萬元/坪以下之優勢，分居第 1、3、5 名，復興北路由 102 年的第 5 名躍升為亞軍，信義區東興路則為第 4 名。103 年內湖區仍為商辦交易量最火熱的區域。

內湖區商辦熱門交易路段多位於內湖科技園區周邊，商業機能完整，加上單價相較於市中心商辦為低，故連續兩年均為商辦交易最為熱絡之行政區；復興北路平均交易單價雖高，但因有捷運文湖線且鄰近松山機場，具有極佳的優勢交通條件，金融業及企業大樓密集，亦為商辦熱門交易地段。

綜上觀察，熱門商辦交易路段多數具有共通點，即交通便利、商業聚集效益及機能強但房價較低或單價雖高卻有無法取代的交通優勢條件。

表 7 102 年及 103 年商辦五大熱門交易路段



| 102 年    |           |                 |  | 103 年    |           |                 |  |
|----------|-----------|-----------------|--|----------|-----------|-----------------|--|
| 路段       | 數量<br>(件) | 平均交易<br>單價(元/坪) |  | 路段       | 數量<br>(件) | 平均交易<br>單價(元/坪) |  |
| 1 金莊路    | 67        | 600,224         |  | 1 瑞光路    | 33        | 500,039         |  |
| 2 南京東路六段 | 47        | 487,332         |  | 2 復興北路   | 23        | 730,601         |  |
| 3 重陽路    | 36        | 460,558         |  | 3 民權東路六段 | 18        | 460,890         |  |
| 4 松江路    | 25        | 692,679         |  | 4 東興路    | 19        | 682,261         |  |
| 5 復興北路   | 20        | 699,498         |  | 5 陽光街    | 17        | 423,176         |  |

註：考量商辦交易件數較少，代表性較為不足，僅統計前五名熱門交易路段。

### (三) 店面交易市場

#### 1. 店面交易量亦縮三成 占全市交易比例無明顯變化

店面交易件數 102 年與 103 年分別為 609 件及 431 件，減少 29.23%，與買賣交易總件數減少幅度相當。占比則由 2.6% 略增為 2.64%，僅有 0.04% 的變動，顯示全市交易件數減少，店面交易總件數亦隨之減少，但因店面市場需求仍在，占全市交易比例無明顯變化。

各行政區方面，103 年相較 102 年店面交易件數僅南港區及中正區增加，其餘行政區皆有減少。減少幅度超過 40% 者計有文山區、萬華區、北投區、大同區及松山區等 5 區，其餘減幅介於 17.07%~37.04%。各行政區在 102 年與 103 年兩年中交易件數排序變化較大，其中交易件數前二名均為中山區及大安區，信義區則由 102 年第 5 名排名提升至第 3 名，排名變化最大者為中正區，由 102 年第 10 名躍升為第 4 名，另北投區、文山區及南港區因商業活動較不活絡，故店面交易件數相對較少。

綜上觀察，全市及大部分行政區交易件數均有減少，僅中正區因站前商圈店面成交量稍增，南港區因 102 年交易件數僅有 7 件，比較基期較低，103 年交易件數 17 件，雖有成長，但與其他市郊區相當。中山區及大安區蟬聯兩年店面交易量的第 1、2 名，因位處市中心，交通便利，人潮聚集，商效佳，交易較為熱絡。

表 8 臺北市各行政區店面交易件數及增減幅度

| 行政區 | 交易件數  |       | 增減幅度    |
|-----|-------|-------|---------|
|     | 102 年 | 103 年 |         |
| 全市  | 609   | 431   | -29.23% |
| 中山區 | 135   | 85    | -37.04% |
| 大安區 | 101   | 79    | -21.78% |
| 信義區 | 50    | 41    | -18.00% |
| 中正區 | 24    | 36    | 50.00%  |
| 松山區 | 59    | 35    | -40.68% |
| 士林區 | 41    | 34    | -17.07% |
| 內湖區 | 39    | 31    | -20.51% |
| 萬華區 | 51    | 25    | -50.98% |
| 大同區 | 40    | 21    | -47.50% |
| 南港區 | 7     | 17    | 142.86% |
| 文山區 | 39    | 16    | -58.97% |
| 北投區 | 23    | 11    | -52.17% |

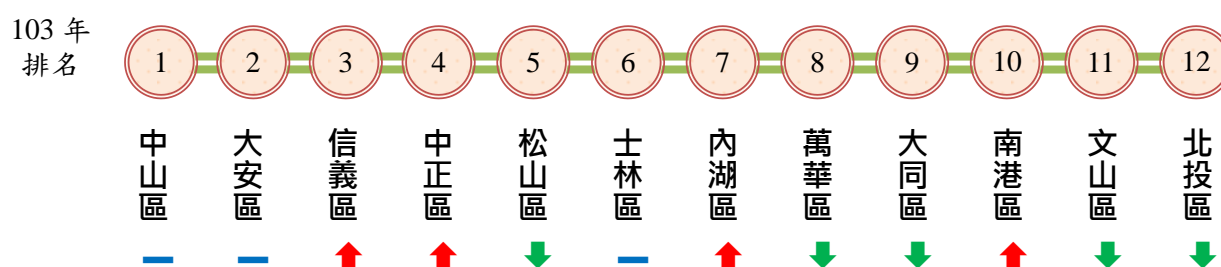


圖 5 臺北市各行政區店面交易件數 103 年排名與 102 年排名比較變化

## 2. 店面交易單價略漲 6.39% 平均單價破百萬

店面平均交易單價 102 年與 103 年分別為 123.75 萬元/坪及 131.67 萬元/坪，上漲 6.39%，與住宅平均交易單價漲幅相當。

大部分行政區店面平均單價皆呈上漲，僅文山區、萬華區、南港區及中正區平均單價下跌。其中松山區因松山火車站附近商業活動漸趨熱絡，帶動周邊店面房價上漲，103 年相較 102 年漲幅為 16.26% 居全市之冠，信義區則因信義商圈附近高單價店面成交較多，漲幅為 14.38%，另文山區及萬華區則因店面成交量大幅減少，且成交地點多屬地區型零售商圈而非主要商圈，單價較低，故房價下跌 18.64% 及 13.82%。店面單價王由大安區蟬聯，103 年平均單價 208.32 萬元/坪；店面平價王則為文山區，103 年平均單價約 66.01 萬。

綜上觀察，103 年全市店面雖有上漲，但各行政區漲跌互見。市中心區如大安區、信義區因交通便利，人潮聚集，商業活動極為發達，在信義商圈、永康商圈、東區商圈等高單價店面拉抬下，平均約有 150 萬元/坪以上水準，其他市中心區或本市主要商圈如松山區、中正區、士林區、中山區店面平均單價亦有 120 萬元/坪以上水準；另文山區及北投區店面單價則相對較低，平均房價每坪約在 60、70 萬元左右，幾乎是大安區的 1/3 價格。



表 9 臺北市各行政區店面平均交易單價及漲跌幅度

| 行政區 | 平均交易單價（單位：元/坪） |           | 漲跌幅度    |
|-----|----------------|-----------|---------|
|     | 102 年          | 103 年     |         |
| 全市  | 1,237,460      | 1,316,656 | 6.39%   |
| 大安區 | 1,964,746      | 2,083,206 | 6.03%   |
| 信義區 | 1,333,703      | 1,525,474 | 14.38%  |
| 松山區 | 1,192,795      | 1,386,769 | 16.26%  |
| 中正區 | 1,362,950      | 1,323,867 | -2.87%  |
| 士林區 | 1,189,995      | 1,292,659 | 8.63%   |
| 中山區 | 1,194,972      | 1,258,455 | 5.31%   |
| 內湖區 | 866,721        | 952,220   | 9.86%   |
| 大同區 | 894,276        | 898,778   | 0.50%   |
| 南港區 | 949,181        | 858,894   | -9.51%  |
| 萬華區 | 986,695        | 850,335   | -13.82% |
| 北投區 | 743,979        | 769,733   | 3.46%   |
| 文山區 | 811,318        | 660,072   | -18.64% |

註：店面平均交易單價篩選方式係依申報人填報之建物型態進行統計，並扣除特殊交易案件，由於所在樓層可能位於地上層、地面層或地下層，故單價與一般地面層相較可能略有差異。

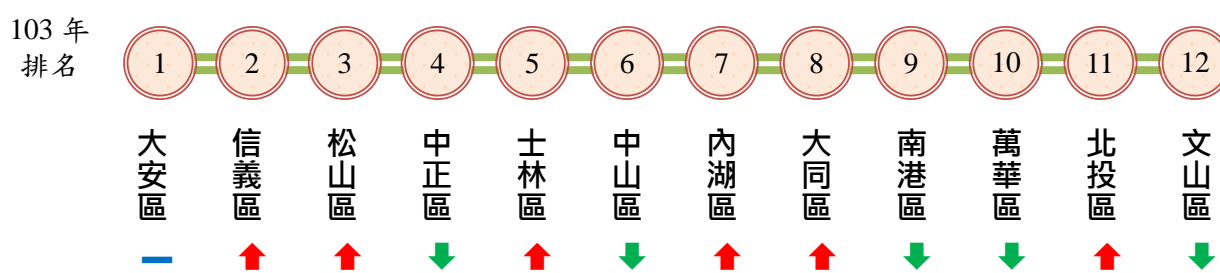


圖 6 臺北市各行政區店面平均交易單價 103 年排名與 102 年排名比較變化

### 3. 房市亮點—商業活動多樣化、次要道路具優勢建構熱門店面交易路段

102 年店面交易最為熱絡者，以中山區林森北路居冠，交易件數 16 件，跨大安、松山及信義區的光復南路及大安區的大安路一段同為第 2 名，交易件數均為 9 件。

103 年店面熱門交易路段由中山區林森北路蟬連冠軍，交易件數增加為 19 件，亞軍為中山區中山北路一段，交易件數 8 件，信義區的永吉路及大安區的光復南路，交易件數均為 7 件，並列第 3 名。總計，103 年五大店面熱門交易路段中山區即包辦前兩名，成為該年度店面交易最熱區。

連續上榜的中山區林森北路除為熱門住宅路段，亦為熱門店面路段，因其周邊商業活動具有多樣性，集購物、娛樂、觀光等優勢，加以鄰近捷運中山站，交通便利，觀光人潮眾多，條通商圈內新開設不少日系特色餐廳，成為本市兩年的店面交易王，103 年新入榜的中山北路一段，亦鄰近條通商圈，在上述因素下成為交易熱區。另信義區永吉路、大安區光復南路平均單價約在 200 萬元/坪左右，雖非屬五分埔商圈及東區商圈的主要道路，但店面延續性佳、餐廳林立，單價較主要道路為低，交易仍屬熱絡。

綜上觀察，熱門店面交易路段多位於主要商圈或周邊道路，但仍具有交通便利、人潮容易聚集、商業活動除有多樣性外亦深具特色等特徵，且單價低於主要幹道，建議如欲購置店面的消費者多加觀察比較。

表 10 102 年及 103 年店面五大熱門交易路段

| 102 年 |       |           |                 | 103 年 |        |           |                 |
|-------|-------|-----------|-----------------|-------|--------|-----------|-----------------|
| 路段    |       | 數量<br>(件) | 平均交易單價<br>(元/坪) | 路段    |        | 數量<br>(件) | 平均交易單價<br>(元/坪) |
| 1     | 林森北路  | 16        | 1,222,966       | 1     | 林森北路   | 19        | 1,342,233       |
| 2     | 光復南路  | 9         | 1,468,614       | 2     | 中山北路一段 | 8         | 1,228,656       |
| 2     | 大安路一段 | 9         | 2,381,171       | 3     | 永吉路    | 7         | 1,944,114       |
| 4     | 中華路一段 | 8         | 1,758,113       | 3     | 光復南路   | 7         | 2,350,234       |
| 5     | 松江路   | 8         | 1,160,016       | 5     | 新生北路二段 | 6         | 823,641         |

註：考量店面交易件數較少，代表性較為不足，僅統計前五名熱門交易路段。

## 二、 租賃交易件數價量分析

102 年與 103 年實價登錄租賃交易件數<sup>5</sup>在扣除特殊交易案件後分別為 6,162 件及 6,488 件，103 年交易件數相較 102 年增加幅度為 5.29%。

表 11 全市各建物型態租賃件數及占比

| 全市             | 租賃件數 | 住宅大樓(6樓含以上有電梯) | 公寓(5樓含以下無電梯) | 套房(1房(1廳)1衛) | 商辦     | 店面     | 合計    |
|----------------|------|----------------|--------------|--------------|--------|--------|-------|
| 102年           | 件數   | 3,594          | 789          | 117          | 1,092  | 570    | 6,162 |
|                | 占比   | 58.33%         | 12.80%       | 1.90%        | 17.72% | 9.25%  |       |
| 103年           | 件數   | 3,931          | 823          | 105          | 1,087  | 542    | 6,488 |
|                | 占比   | 60.59%         | 12.68%       | 1.62%        | 16.75% | 8.35%  |       |
| 102與103年租賃件數變化 |      | 9.38%          | 4.31%        | -10.26%      | -0.46% | -4.91% | 5.29% |
| 102與103年租賃比重增減 |      | 2.26%          | -0.12%       | -0.28%       | -0.97% | -0.90% |       |

### (一) 住宅租賃市場

#### 1. 住宅租賃交易量增加 7.98% 大樓仍占八成

住宅租賃件數 102 年與 103 年分別為 4,500 件及 4,859 件，增加 7.98%，高於租賃交易總件數之增加幅度。進一步將住宅租賃案件依建築型態區分，全市住宅大樓 102 年為 3,594 件，103 年為 3,931 件，增加 9.38%，占比<sup>6</sup>由 58.33% 增為 60.59%，增加 2.26%，占整體租賃案件的六成；公寓 102 年為 789 件，103 年為 823 件，增加 4.31%；套房 102 年為 117 件，103 年為 105 件，減少 10.26%，顯示不動產經紀業居間承租之案件仍以住宅大樓為主。

各行政區方面，103 年相較 102 年住宅租賃件數，除了南港區、北

<sup>5</sup>實價登錄租賃交易件數：依相關法令規定，僅不動產經紀業居間代理成交之不動產租賃案件，必須於時限內完成實價申報登錄作業，故不包含自行招租成交之租賃案件，所以只能反映不動產租賃市場的一部分態樣，並非市場的全貌。

<sup>6</sup>占比：指各建物型態(如住宅大樓、公寓、套房、商辦、店面等)占全市租賃總件數之比例；全市租賃總件數則為住宅大樓、公寓、套房、商辦大樓、店面等租賃案件之加總。

投區、文山區及萬華區有減少的情形外，其餘行政區則呈現增加現象，其中松山區增加幅度較大，102 年與 103 年租賃件數分別為 317 及 383 件，增加 20.82%，分析其原因係松山線通車後交通便利性提高，吸引更多租屋客流動至該區。各行政區在 102 年與 103 年兩年中租賃件數排名變化不大，其中交易最熱絡的行政區為中山區，2~4 名則分別由大安區、信義區及士林區所囊括，至萬華區、文山區、南港區在 102、103 年兩年中租賃件數則暫居末位。

綜上觀察，全市住宅租賃件數 103 年雖較 102 年增加，惟以市中心區如中山區、大安區、信義區及松山區為大宗，另士林區租賃案件多集中於天母地區，且承租人多為外國人或外商公司，推測其原因除市中心區房價較高以租代買外，亦顯示為求交易保障採以不動產經紀業居間代理之租賃案件有增多的情形。另內湖區因有龐大就業市場故租賃件數亦多，至萬華區、文山區、南港區及北投區，租賃件數相對較少。

表 12 臺北市各行政區住宅租賃件數及增減幅度

| 行政區 | 住宅大樓<br>(6樓含以上有電梯) |         | 公寓<br>(5樓含以下無電梯) |         | 套房<br>(1房(1廳)1衛) |          | 總租賃件數        |         |
|-----|--------------------|---------|------------------|---------|------------------|----------|--------------|---------|
|     | 102年<br>租賃件數       | 增減幅度    | 102年<br>租賃件數     | 增減幅度    | 102年<br>租賃件數     | 增減幅度     | 102年<br>租賃件數 | 增減幅度    |
| 全市  | 3,594              | 9.38%   | 789              | 4.31%   | 117              | -10.26%  | 4,500        | 7.98%   |
|     | 3,931              |         | 823              |         | 105              |          | 4,859        |         |
| 中山區 | 961                | 14.26%  | 147              | -2.04%  | 36               | 55.56%   | 1,144        | 13.46%  |
|     | 1,098              |         | 144              |         | 56               |          | 1,298        |         |
| 大安區 | 596                | 6.71%   | 125              | -11.20% | 11               | -18.18%  | 732          | 3.28%   |
|     | 636                |         | 111              |         | 9                |          | 756          |         |
| 信義區 | 421                | 3.56%   | 93               | 3.23%   | 21               | -28.57%  | 535          | 2.24%   |
|     | 436                |         | 96               |         | 15               |          | 547          |         |
| 士林區 | 354                | 24.58%  | 57               | -10.53% | 6                | -50.00%  | 417          | 18.71%  |
|     | 441                |         | 51               |         | 3                |          | 495          |         |
| 松山區 | 250                | 17.20%  | 61               | 42.62%  | 6                | -50.00%  | 317          | 20.82%  |
|     | 293                |         | 87               |         | 3                |          | 383          |         |
| 內湖區 | 256                | 0.39%   | 84               | 22.62%  | 8                | -50.00%  | 348          | 4.60%   |
|     | 257                |         | 103              |         | 4                |          | 364          |         |
| 大同區 | 237                | 7.17%   | 20               | 50.00%  | 7                | -14.29%  | 264          | 9.85%   |
|     | 254                |         | 30               |         | 6                |          | 290          |         |
| 中正區 | 191                | 17.80%  | 47               | 21.28%  | 10               | -80.00%  | 248          | 14.52%  |
|     | 225                |         | 57               |         | 2                |          | 284          |         |
| 北投區 | 144                | -9.03%  | 33               | -12.12% | 4                | -75.00%  | 181          | -11.05% |
|     | 131                |         | 29               |         | 1                |          | 161          |         |
| 南港區 | 88                 | -22.73% | 43               | 0%      | 2                | -100.00% | 133          | -16.54% |
|     | 68                 |         | 43               |         | 0                |          | 111          |         |
| 文山區 | 53                 | 3.77%   | 46               | -19.57% | 4                | -50.00%  | 103          | -8.74%  |
|     | 55                 |         | 37               |         | 2                |          | 94           |         |
| 萬華區 | 43                 | -13.95% | 33               | 6.06%   | 2                | 100.00%  | 78           | -2.56%  |
|     | 37                 |         | 35               |         | 4                |          | 76           |         |

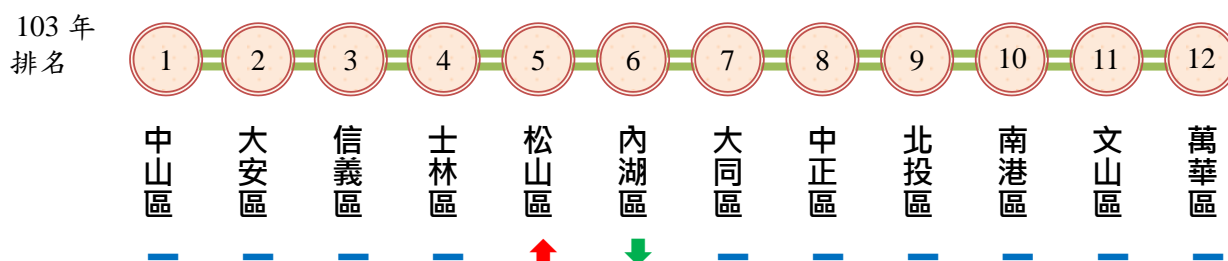


圖 7 臺北市各行政區住宅租賃件數 103 年排名與 102 年排名比較變化

## 2. 平均租金上漲 4.16% 漲幅較住宅買賣為低

住宅平均租金 102 年與 103 年分別為 1,322 元/坪及 1,377 元/坪，上漲 4.16%。進一步依建築型態區分，全市大樓 102 年為 1,376 元/坪，103 年為 1,431 元/坪，上漲 4%；公寓 102 年為 843 元/坪，103 年為 873 元/坪，上漲 3.56%；套房 102 年為 1,541 元/坪，103 年為 1,598 元/坪，上漲 3.70%。

各行政區平均租金，除內湖區及北投區略有下跌外，其餘均呈上漲，漲幅最高為萬華區的 12.76%，因交易案件多位於萬華火車站與捷運龍山寺站周邊，在交通便捷下，帶動周邊租金上漲，漲幅次高為中正區的 11.40%，因交易案件多位於捷運古亭站、公館商圈，在交通便利性及周邊商業機能佳的影響下，亦帶動租金上漲。兩年間租金單價王均由位處本市精華地段之信義區奪魁，分別為 1,522 元/坪與 1,599 元/坪，分析其原因係因交易案件多分布於捷運站及信義商圈周邊，近企業總部深受承租戶喜愛，加上屋齡多為 6~10 年間及小坪數之新屋，故平均租金水準較高，第 2、3 名分別為中山、大同區，都有一個共通點即屋齡較新，其屋齡十年以下租件，就占了六成以上，因建物屋齡較新、管理良善、生活機能佳，平均租金相對較高，另外大安區租賃交易案件屋齡多數偏高，且多坐落於巷弄內，故平均租金暫居第 4 名。平均租金最親民的為文山區，103 年每坪為 750 元，榮登平價王。

綜上觀察，住宅平均租金雖有上漲，但漲幅略低於買賣案件；捷運站或大型車站及商圈周邊因工作機會較多、交通便捷、機能佳，雖然租金較高，仍吸引較多承租戶進駐。

表 13 臺北市各行政區住宅平均租金單價及漲跌幅度

單位：元/坪

| 行政區 | 住宅大樓<br>(6樓含以上有電梯) |        | 公寓<br>(5樓含以下無電梯) |         | 套房<br>(1房(1廳)1衛) |         | 住宅平均租金單價       |        |
|-----|--------------------|--------|------------------|---------|------------------|---------|----------------|--------|
|     | 102年平均<br>租金單價     | 漲跌幅度   | 102年平均<br>租金單價   | 漲跌幅度    | 102年平均<br>租金單價   | 漲跌幅度    | 102年平均<br>租金單價 | 漲跌幅度   |
|     | 103年平均<br>租金單價     |        | 103年平均<br>租金單價   |         | 103年平均<br>租金單價   |         | 103年平均<br>租金單價 |        |
| 全市  | 1,376              | 4.00%  | 843              | 3.56%   | 1,541            | 3.70%   | 1,322          | 4.16%  |
|     | 1,431              |        | 873              |         | 1,598            |         | 1,377          |        |
| 信義區 | 1,587              | 4.41%  | 908              | -2.42%  | 1,858            | 18.57%  | 1,522          | 5.06%  |
|     | 1,657              |        | 886              |         | 2,203            |         | 1,599          |        |
| 中山區 | 1,534              | 3.85%  | 993              | -11.58% | 1,611            | -2.48%  | 1,495          | 3.21%  |
|     | 1,593              |        | 878              |         | 1,571            |         | 1,543          |        |
| 大同區 | 1,451              | 2.27%  | 663              | 33.33%  | 1,514            | -1.25%  | 1,420          | 1.83%  |
|     | 1,484              |        | 884              |         | 1,495            |         | 1,446          |        |
| 大安區 | 1,343              | 4.47%  | 1,027            | 1.66%   | 1,602            | -2.00%  | 1,314          | 5.02%  |
|     | 1,403              |        | 1,044            |         | 1,570            |         | 1,380          |        |
| 士林區 | 1,354              | 2.14%  | 800              | 15.13%  | 1,487            | -2.22%  | 1,321          | 2.80%  |
|     | 1,383              |        | 921              |         | 1,454            |         | 1,358          |        |
| 松山區 | 1,337              | 1.50%  | 912              | 10.42%  | 1,339            | 18.75%  | 1,288          | 2.02%  |
|     | 1,357              |        | 1,007            |         | 1,590            |         | 1,314          |        |
| 中正區 | 1,175              | 11.49% | 910              | 25.60%  | 1,594            | -4.02%  | 1,158          | 11.40% |
|     | 1,310              |        | 1,143            |         | 1,530            |         | 1,290          |        |
| 北投區 | 1,240              | -0.81% | 664              | 3.31%   | 1,269            | -55.40% | 1,177          | -2.38% |
|     | 1,230              |        | 686              |         | 566              |         | 1,149          |        |
| 內湖區 | 1,099              | -4.55% | 653              | 13.02%  | 1,197            | -5.35%  | 1,022          | -3.13% |
|     | 1,049              |        | 738              |         | 1,133            |         | 990            |        |
| 萬華區 | 1,021              | 7.54%  | 578              | 43.60%  | 1,070            | -20.75% | 870            | 12.76% |
|     | 1,098              |        | 830              |         | 848              |         | 981            |        |
| 南港區 | 845                | 10.30% | 601              | 13.98%  | 756              | 無租賃案    | 796            | 7.54%  |
|     | 932                |        | 685              |         | 856              |         |                |        |
| 文山區 | 768                | 3.91%  | 655              | -2.29%  | 1,008            | -13.99% | 742            | 1.08%  |
|     | 798                |        | 640              |         | 867              |         | 750            |        |

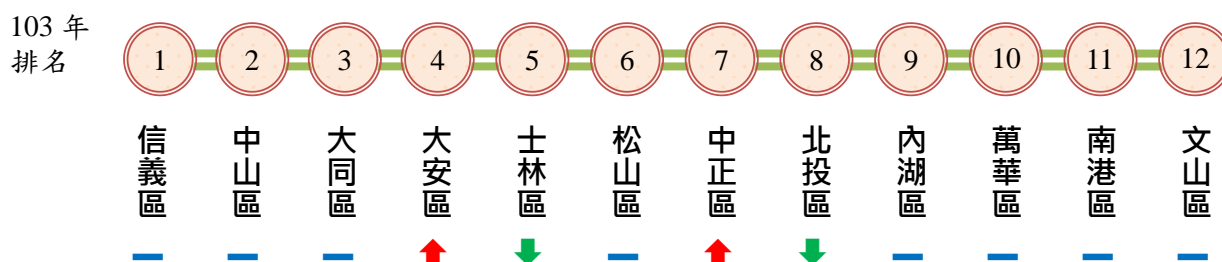


圖 8 臺北市各行政區住宅平均租金單價 103 年排名與 102 年排名比較變化



### 3. 房市亮點—交通優、衣食便利建構熱門住宅租賃路段

為進一步瞭解本市熱門租賃地段，特統計 102 年及 103 年之住宅租賃案件 5 大熱門路段，並分析兩年度熱門租賃地段變動情形，提供民眾參考。

102 年租賃交易最熱絡者，與買賣交易熱門路段相同，均由中山區林森北路奪冠，交易件數為 104 件，信義區信義路五段、忠孝東路五段分居第 2、3 名，另大同區市民大道一段及跨屬大安區、信義區及松山區的光復南路分列第 4、5 名。

103 年熱門租賃交易路段仍由中山區林森北路掄元，交易件數為 166 件，大同區市民大道一段躍升為第 2 名，另位於中山區的中山北路二段為第 3 名，信義區信義路五段為第 4 名，跨屬大安區、信義區及松山區光復南路則為第 5 名。中山區林森北路蟬聯熱區中之熱區。

中山區林森北路、中山北路二段，雖然住商混合情形較為明顯，但位於本市精華地區，地段良好，商業機能健全，周圍工作機會多，小坪數套房物件深受租屋者喜好；坐落大同區的市民大道一段，鄰近臺北火車站、京站、華陰街商圈，商業蓬勃發展，且為本市交通樞紐，交通運輸系統完備，深受一般租屋者及外商公司喜好；信義區的信義路五段、忠孝東路五段，鄰近世貿中心、臺北 101 大樓等辦公商業大樓，周邊商業活動發達，餐廳林立，就業機會多，且有捷運淡水信義線及板南線貫通，在交通便利、鄰近工作地點、可就近用餐與購物等眾多因素下，租賃市場亦十分活絡；光復南路位處東區商圈與信義商圈之間，同樣有交通便利、生活機能佳及鄰近工作地點等優勢，交易亦屬熱絡。

綜上觀察，熱門租賃路段多具有位於捷運站周邊、坪數較小、周邊商業機能健全、採買方便及鄰近工作地點等特色，租金雖高於全市平均，但仍以便利性為首選條件。

表 14 102 年及 103 年住宅五大熱門租賃路段

| 102 年 |        |           |                 | 103 年 |        |           |                 |
|-------|--------|-----------|-----------------|-------|--------|-----------|-----------------|
| 路段    |        | 數量<br>(件) | 平均租金<br>單價(元/坪) | 路段    |        | 數量<br>(件) | 平均租金<br>單價(元/坪) |
| 1     | 林森北路   | 104       | 1,701           | 1     | 林森北路   | 166       | 1,845           |
| 2     | 信義路五段  | 99        | 1,708           | 2     | 市民大道一段 | 153       | 1,422           |
| 3     | 忠孝東路五段 | 88        | 1,722           | 3     | 中山北路二段 | 121       | 1,650           |
| 4     | 市民大道一段 | 87        | 1,656           | 4     | 信義路五段  | 82        | 1,818           |
| 5     | 光復南路   | 81        | 1,516           | 5     | 光復南路   | 77        | 1,472           |

註：考量住宅租賃件數較少，代表性較為不足，僅統計前五名熱門交易路段。

## (二) 商辦租賃市場

### 1. 商辦交易量略減 0.46% 無明顯變化

商辦租賃件數 102 年與 103 年分別為 1,092 件及 1,087 件，略減 0.46%。占比則由 17.72% 降至 16.75%，略減 0.97%，不論是交易件數及所占比例，幾無變化。

各行政區方面，103 年相較 102 年商辦租賃件數呈現 6 區增加 5 區減少 1 區持平的現象，其中以士林區租賃件數 102 年 12 件，103 年 5 件，減少 58.33% 為最多，然因該區非屬本市商辦主力市場，故較不具代表性；另位於市中心的行政區交易件數多有減少，並以中正區、中山區減少 18.75% 及 12.45% 較多；增加部分，萬華區、北投區、文山區增幅較大，惟因樣本數較少，均不具代表性，除此之外，內湖區增幅最大，102 年為 227 件，103 年為 269 件，增加 18.50%，並為商辦交易件數最多之行政區，分析原因為市郊行政區之租金相對便宜，驅使辦公商業大樓租賃需求，往租金水準較便宜之市郊移動。各行政區 102 年與 103 年兩年交易件數排名變化不大，除內湖區外，仍以市中心區較為熱絡。

綜上觀察，全市租賃件數 103 年較 102 年微幅減少，但整體而言並無明顯變化，顯示對商辦需求仍具一定比例，但需求地點有逐漸向租金較低、聚集效益高、擁有大面積及整體規劃的辦公空間如內湖區移動的趨勢。中山區因區內金融業、公司行號林立，商辦租賃亦屬熱絡；信義區仍具有優勢，因區內有 101 大樓、信義商圈等等，區域環境較難複製，縱使租金較高，仍為商辦租賃的熱門交易區。

表 15 臺北市各行政區商辦租賃件數及增減幅度

| 行政區 | 租賃件數  |       | 增減幅度    |
|-----|-------|-------|---------|
|     | 102 年 | 103 年 |         |
| 全市  | 1,092 | 1,087 | -0.46%  |
| 內湖區 | 227   | 269   | 18.50%  |
| 中山區 | 265   | 232   | -12.45% |
| 信義區 | 140   | 140   | 0.00%   |
| 松山區 | 132   | 129   | -2.27%  |
| 大安區 | 129   | 125   | -3.10%  |
| 中正區 | 96    | 78    | -18.75% |
| 大同區 | 42    | 49    | 16.67%  |
| 南港區 | 32    | 30    | -6.25%  |
| 萬華區 | 8     | 15    | 87.50%  |
| 北投區 | 6     | 11    | 83.33%  |
| 士林區 | 12    | 5     | -58.33% |
| 文山區 | 3     | 4     | 33.33%  |

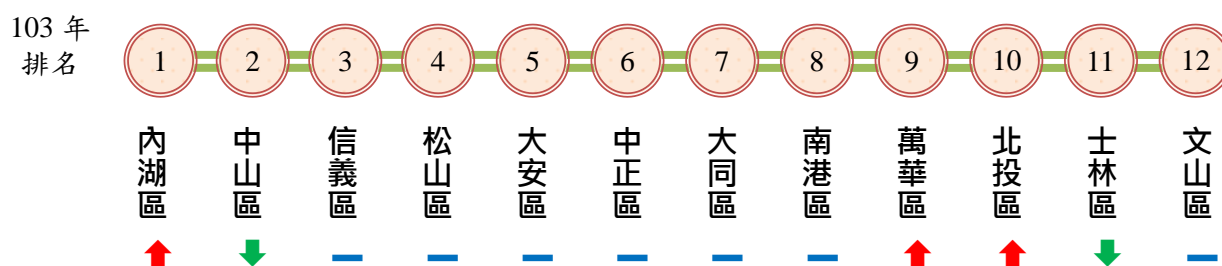


圖 9 臺北市各行政區商辦租賃件數 103 年排名與 102 年排名比較變化

## 2.商辦交易單價略跌 2.02% 信義區平均租金居冠

商辦平均租金 102 年與 103 年分別為 1,338 元/坪及 1,311 元/坪，跌幅為 2.02%，在市場基本需求面支撐下，僅呈現微幅下跌現象。

各行政區平均租金呈現漲跌互見情形，漲幅最高為南港區的 9.97%，但因租賃件數較少，平均租金較不具代表性；中正區因交易案件多位於捷運古亭站、公館商圈等地區，租金較高，上漲幅度 7.87% 為第 2 名。102 年位處本市精華區之大安區、信義區平均租金 1,540 元/坪最高，103 年則由信義區 1,597 元/坪榮登冠軍，因交易案件多位於商業繁盛及交通、捷運系統便捷之一線精華路段及信義商圈周邊，使租金高於本市其他行政區，103 年平均租金上漲 3.70%；租賃件數最多的內湖區，平均租金約有 0.56% 的上漲幅度，並無明顯變化，係因供給量體較多所致。至萬華區、北投區、士林區及文山區因非屬本市商辦主力地區，且交易案件少，故平均單價較不具代表性。

綜上觀察，市中心區商辦平均租金仍高，相較於供給量體較大的內湖區，其平均租金約是市中心區的 7~8 成，故吸引有需求的承租戶陸續進駐。

表 16 臺北市各行政區商辦平均租金單價及漲跌幅度

| 行政區 | 平均租金單價（單位：元/坪） |       | 漲跌幅度    |
|-----|----------------|-------|---------|
|     | 102 年          | 103 年 |         |
| 全市  | 1,338          | 1,311 | -2.02%  |
| 信義區 | 1,540          | 1,597 | 3.70%   |
| 中正區 | 1,360          | 1,467 | 7.87%   |
| 大安區 | 1,540          | 1,458 | -5.32%  |
| 中山區 | 1,403          | 1,335 | -4.85%  |
| 松山區 | 1,377          | 1,330 | -3.41%  |
| 大同區 | 1,381          | 1,283 | -7.10%  |
| 萬華區 | 1,309          | 1,120 | -14.44% |
| 內湖區 | 1,077          | 1,083 | 0.56%   |
| 士林區 | 1,319          | 956   | -27.52% |
| 北投區 | 1,059          | 912   | -13.88% |
| 文山區 | 861            | 887   | 3.02%   |
| 南港區 | 732            | 805   | 9.97%   |

註：萬華區、北投區、士林區及文山區因商辦租賃件數約在 15 件以下，計算出之平均租金較不具代表性。

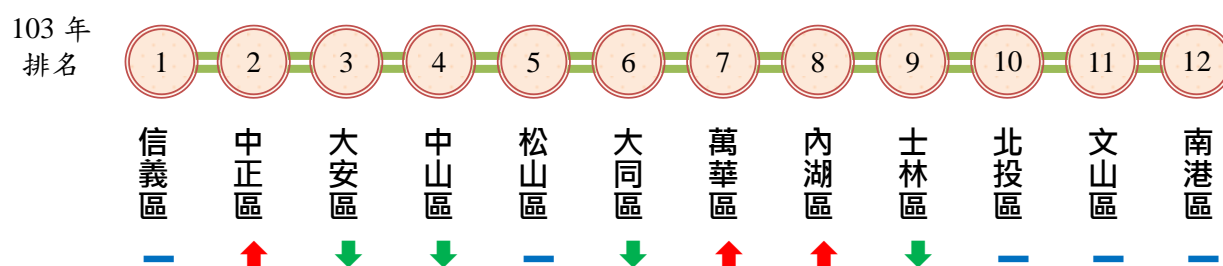


圖 10 臺北市各行政區商辦平均租金單價 103 年排名與 102 年排名比較變化

### 3.房市亮點—捷運必備、聚集效益佳建構熱門商辦租賃路段

102 年熱門商辦租賃路段由內湖區的瑞光路及中山區的松江路分列冠亞軍，交易件數為 51 件及 44 件，大安區的忠孝東路四段、跨屬中山區及松山區的復興北路與中山區的林森北路則分列為第 3、4、5 名。總計 102 年中山區上榜 3 個路段，成為商辦熱門租賃區，而內湖區的瑞光路坐落內湖科技園區內，亦是熱門商辦租賃路段。

103 年冠亞軍為中山區的松江路及內湖區的瑞光路，名次與 102 年雖有互換情形，但仍為熱門路段。前 5 名熱門商辦租賃路段變化不大，除信義區的忠孝東路五段躍升為第 3 名，跨屬松山區及中山區復興北路、大安區忠孝東路四段仍為熱門路段。

連續兩年上榜的中山區松江路，本有捷運中和新蘆線貫通，在捷運松山線通車後，交通更為便利，且周邊金融業、公司行號林立，可謂本市商辦重鎮；內湖區的瑞光路位於內湖科技園區，商業機能完整，加上平均租金 1,184 元/坪，相較於市中心商辦為低，亦是前 5 名熱門商辦租金最低者，故連續兩年均為商辦租賃熱門路段；忠孝東路四、五段因位於東區及信義商圈，並有捷運板南線連貫，可謂本市商業最繁盛地區，具有極佳的發展優勢，百貨、金融業及國際企業密集，亦為商辦熱門交易地段；跨屬中山區及松山區的復興北路不僅是熱門商辦交易路段，同時為熱門租賃路段，應係交通條件極具優勢之故。

綜上觀察，熱門商辦租賃路段多數具有共通點，即交通便利、商業聚集效益及機能強之優勢，市中心區租金雖高，但仍有正面提升企業門面的效益，另科技園區則同時具有商業聚集效益佳及租金相對便宜的優點。

表 17 102 年及 103 年商辦五大熱門租賃路段



102 年

|   | 路段     | 數量<br>(件) | 平均租金<br>單價(元/坪) |
|---|--------|-----------|-----------------|
| 1 | 瑞光路    | 51        | 1,152           |
| 2 | 松江路    | 44        | 1,461           |
| 3 | 忠孝東路四段 | 27        | 1,563           |
| 4 | 復興北路   | 25        | 1,364           |
| 5 | 林森北路   | 22        | 1,435           |



103 年

|   | 路段     | 數量<br>(件) | 平均租金<br>單價(元/坪) |
|---|--------|-----------|-----------------|
| 1 | 松江路    | 53        | 1,438           |
| 2 | 瑞光路    | 45        | 1,184           |
| 3 | 忠孝東路五段 | 34        | 1,390           |
| 4 | 復興北路   | 26        | 1,482           |
| 5 | 忠孝東路四段 | 21        | 1,594           |

註：考量商辦租賃件數較少，代表性較為不足，僅統計前五名熱門交易路段。



### (三) 店面交易市場

#### 1. 店面租賃交易量略縮 4.91% 大安區占三成，內湖區減三成

店面租賃件數 102 年與 103 年分別為 570 件及 542 件，減少 4.91%。占比則由 9.25% 降至 8.35%，減少 0.9%，雖有減少，但因店面租賃市場需求仍在，仍占全市一定比例。

各行政區方面，103 年相較 102 年，市中心區除松山區因受惠於捷運松山線通車，店面租賃件數增加 13.46% 外，其餘多呈現減少趨勢，另大同區、士林區及文山區店面租賃件數雖有增加，但交易件數均在 30 件以下。各行政區在 102 年與 103 年排名變化不大，均由大安區奪冠，且件數占全市三成以上，分別為 178 及 169 件，其次為中山區的 83 及 77 件，至南港區、北投區及文山區因商業活動較不活絡，故店面租賃件數相對較少。

綜上觀察，店面租賃件數全市及市中心區雖有減少，惟仍多集中於大安區、中山區、信義區、松山區及中正區等商業精華地區，內湖區因有廣大的就業市場，在人潮聚集下帶動店面租賃需求，是唯一店面租賃件數較多的市郊區，甚至高於中正區。

表 18 臺北市各行政區店面租賃件數及增減幅度

| 行政區 | 租賃件數  |       | 增減幅度    |
|-----|-------|-------|---------|
|     | 102 年 | 103 年 |         |
| 全市  | 570   | 542   | -4.91%  |
| 大安區 | 178   | 169   | -5.06%  |
| 中山區 | 83    | 77    | -7.23%  |
| 信義區 | 68    | 62    | -8.82%  |
| 松山區 | 52    | 59    | 13.46%  |
| 內湖區 | 67    | 42    | -37.31% |
| 中正區 | 37    | 35    | -5.41%  |
| 士林區 | 18    | 29    | 61.11%  |
| 大同區 | 10    | 25    | 150.00% |
| 萬華區 | 28    | 12    | -57.14% |
| 文山區 | 8     | 12    | 50.00%  |
| 北投區 | 12    | 11    | -8.33%  |
| 南港區 | 9     | 9     | 0.00%   |

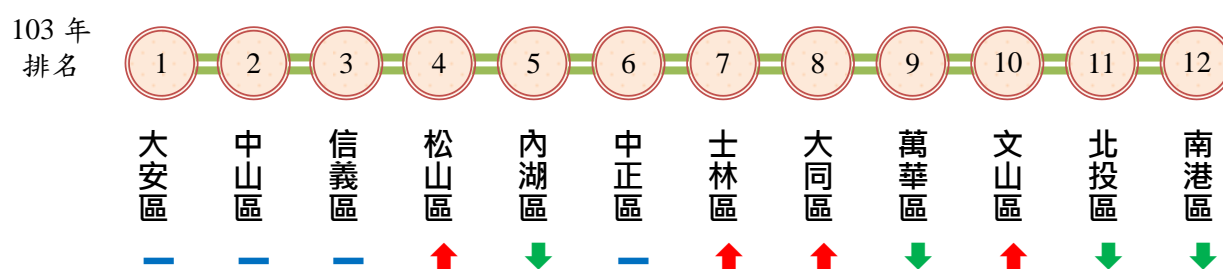


圖 11 臺北市各行政區店面租賃件數 103 年排名與 102 年排名比較變化

## 2.店面交易單價略跌1% 平均單價約3,000元/坪

店面平均租金 102 年與 103 年分別為 2,989 元/坪及 2,959 元/坪，微幅下跌 1%，顯示店面平均租金仍有市場支撐。

平均租金全市呈現漲跌互見，惟大部分商業精華區皆小幅下跌，僅信義區上漲 3.80%，係因店面租賃案件 103 年多集中於忠孝東路五段與基隆路一、二段等商業繁榮及租金水準較高地區所致。漲幅最高為大同區的 47.74%，因 103 年店面租賃案件屋齡較新且多位於捷運中山站附近，致平均租金較高，漲幅第 2 名為文山區，因交易案件多位於萬芳醫院周邊，附近人潮眾多商業活動熱絡，帶動平均租金上漲 31.36%。店面租金王兩年間分別為大安區及萬華區，其中萬華區因 103 年交易案件多坐落於西門町商圈內之高單價店面，故平均租金居冠，兩者平均租金均有 4,000 元/坪以上水準，相較其他行政區高出許多。

綜上觀察，103 年全市精華區店面雖有微幅下跌，但平均租金仍高，多在 2,500 元/坪以上水準，萬華區及大安區更高達 4,000 元/坪以上，相較內湖區及南港區店面因多坐落於科技園區周邊，因下班後人潮減少平均租金相對較低，平均租金約在 1,500~1,700 元/坪，大安區幾乎是其 2.5 倍價格。

表 19 臺北市各行政區店面平均租金及漲跌幅度

| 行政區 | 平均租金（單位：元/坪） |       | 漲跌幅度    |
|-----|--------------|-------|---------|
|     | 102 年        | 103 年 |         |
| 全市  | 2,989        | 2,959 | -1.00%  |
| 萬華區 | 3,977        | 4,255 | 6.99%   |
| 大安區 | 4,145        | 4,073 | -1.74%  |
| 士林區 | 2,797        | 3,027 | 8.22%   |
| 信義區 | 2,498        | 2,593 | 3.80%   |
| 中正區 | 2,714        | 2,567 | -5.42%  |
| 松山區 | 2,594        | 2,531 | -2.43%  |
| 大同區 | 1,707        | 2,522 | 47.74%  |
| 中山區 | 2,601        | 2,353 | -9.53%  |
| 文山區 | 1,646        | 2,162 | 31.35%  |
| 北投區 | 2,483        | 2,084 | -16.07% |
| 內湖區 | 1,634        | 1,660 | 1.59%   |
| 南港區 | 1,525        | 1,533 | 0.52%   |

註：店面平均租金篩選方式係依申報人填報之建物型態進行統計，並扣除特殊交易案件，由於所在樓層可能位於地上層、地面層或地下層，故租金與一般地面層相較可能略有差異。

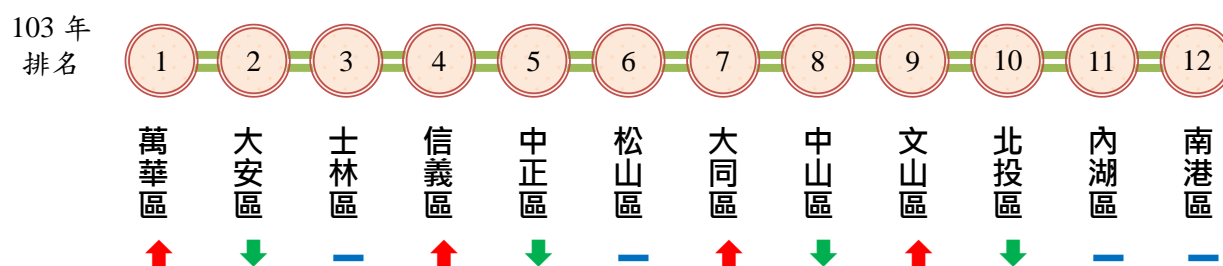


圖 12 臺北市各行政區店面平均租金單價 103 年排名與 102 年排名比較變化

### 3.房市亮點—商業活動繁盛、交通便捷、一線商圈吸金優勢建構熱門店

#### 面交易路段

102 年店面交易最為熱絡路段，由大安區的忠孝東路四段奪冠，件數為 18 件，第 2 名為跨大安、松山區之敦化南路一段，計 16 件，跨大安、信義區的光復南路、仁愛路四段並列第 3 名，中山區的中山北路二段與跨屬大安區、松山區的延吉街並列第 5 名。行政區方面，大安區有 5 個路段進入前 5 名，為最熱門店面租賃行政區。

103 年熱門店面交易路段由敦化南路一段、忠孝東路四段及光復南路並列為第 1 名，另跨屬大安區及松山區的復興南路一段及延吉街，同為熱門店面租賃路段。大安區仍為店面交易最夯的熱區。

連續上榜的忠孝東路四段，因其周邊商業活動具有多樣性，集購物、娛樂、觀光及交通系統便利等優勢，觀光人潮眾多，東區商圈內並設有不少特色餐廳與流行服飾店，成為店面租賃交易王，兩年平均租金分別為 6,295 及 6,464 元/坪；一樣連續兩年上榜的敦化南路一段，國內外金融機構、精品店、服飾店等林立，加以街道綠意盎然，建物外觀佳，兩年平均租金分別為 6,778 及 7,849 元/坪，堪稱為本市燙金路段；復興南路一段周邊商業繁榮又有多條捷運路線在此交會，交通便利，商業繁榮度高，因此平均租金為第 3 高，分別為 5,143 及 5,130 元/坪。連續兩年上榜的光復南路、延吉街，同樣位於東區商圈，但平均租金約是忠孝東路四段的一半，在商效佳的效應下，仍是熱門租賃路段。

綜上觀察，熱門店面多位於本市一級商圈周邊地區，具有交通便利、人潮容易聚集、商業活動繁榮等特色，另商業化程度越高越具特

性之路段，其租金水準越高，有店面租賃需求的民眾可依自己的喜好與負擔能力做聰明的選擇。

表 20 102 年及 103 年店面熱門租賃路段

| 102 年 |        |           |                 | 103 年 |        |           |                 |
|-------|--------|-----------|-----------------|-------|--------|-----------|-----------------|
| 路段    |        | 數量<br>(件) | 平均租金單價<br>(元/坪) | 路段    |        | 數量<br>(件) | 平均租金單價<br>(元/坪) |
| 1     | 忠孝東路四段 | 18        | 6,295           | 1     | 敦化南路一段 | 18        | 7,849           |
| 2     | 敦化南路一段 | 16        | 6,778           | 1     | 忠孝東路四段 | 18        | 6,464           |
| 3     | 光復南路   | 13        | 2,832           | 1     | 光復南路   | 18        | 2,565           |
| 3     | 仁愛路四段  | 13        | 3,983           | 4     | 復興南路一段 | 12        | 5,130           |
| 5     | 中山北路二段 | 11        | 3,942           | 4     | 延吉街    | 12        | 2,371           |
| 5     | 延吉街    | 11        | 2,371           | 6     | 忠孝東路五段 | 11        | 3,893           |
| 7     | 忠孝東路五段 | 10        | 3,997           | 6     | 南京東路五段 | 11        | 2,655           |
| 7     | 復興南路一段 | 10        | 5,143           | 6     | 錦州街    | 11        | 2,068           |

註：1. 考量店面租賃件數較少，代表性較為不足，僅統計租賃件數大於 10 件之熱門交易路段。

2. 店面平均租金單價篩選方式係依申報人填報之建物型態進行統計，並扣除特殊交易案件，由於所在樓層可能位於地上層、地面層或地下層，故單價與一般地面層相較可能略有差異。

### 三、 預售交易件數價量分析

#### (一) 預售屋交易量減少 68.02% 減少幅度三者最多

102 年與 103 年實價登錄預售屋交易件數<sup>7</sup>，分別為 813 件及 260 件，103 年交易件數相較 102 年減少幅度為 68.02%，為實價登錄案件類型中交易量減少最多者。

#### (二) 市郊區為主力市場 占比超過五成

102 年預售屋交易案件以北投區的 194 件居冠，中山區的 156 件及文山區的 115 件分列第 2、3 名，松山區 102 年則無預售屋之交易；103 年則以士林區的 72 件為最多，北投區 71 件緊追在後，信義區 41 件為第 3 名，松山區及大同區則無預售屋交易。

房價水準相對親民如士林區、北投區、內湖區、文山區及萬華區 102 年預售屋交易件數占全市 54.37%，103 年占全市比例則增加為 73.46%，顯示其為預售屋主力推案市場，但中山區、信義區及大安區因地理位置佳、交通便利、生活機能完善、公共設施充足，故仍有一定推案量。

<sup>7</sup> 實價登錄預售屋交易件數：依相關法令規定，由起造人或建築業委託經營代銷之預售屋案件，應由經營代銷業務之經紀業於時限內完成實價申報登錄作業，所以只能反映預售屋市場之少部份態樣，並非市場的全貌。

表 21 臺北市各行政區預售案交易件數及增減幅度

| 行政區 | 交易件數  |       | 增減幅度     |
|-----|-------|-------|----------|
|     | 102 年 | 103 年 |          |
| 全市  | 813   | 260   | -68.02%  |
| 士林區 | 43    | 72    | 67.44%   |
| 北投區 | 194   | 71    | -63.40%  |
| 信義區 | 52    | 41    | -21.15%  |
| 萬華區 | 49    | 30    | -38.78%  |
| 大安區 | 16    | 18    | 12.50%   |
| 內湖區 | 41    | 13    | -68.29%  |
| 中山區 | 156   | 7     | -95.51%  |
| 文山區 | 115   | 5     | -95.65%  |
| 中正區 | 82    | 2     | -97.56%  |
| 南港區 | 35    | 1     | -97.14%  |
| 大同區 | 30    | 0     | -100.00% |
| 松山區 | 0     | 0     | --       |

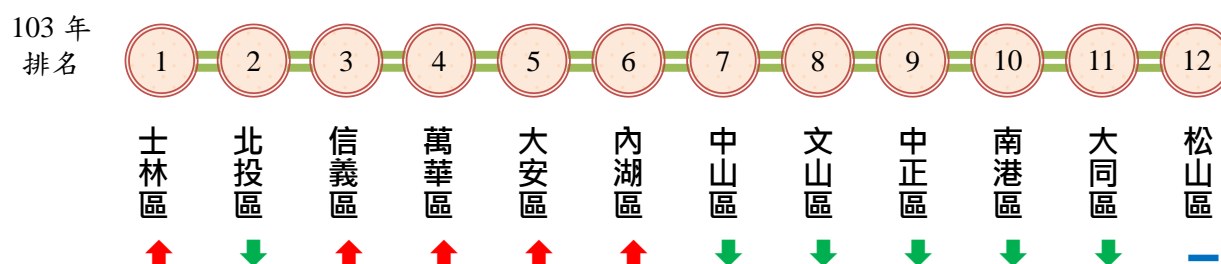


圖 13 臺北市各行政區預售案交易件數 103 年排名與 102 年排名比較變化



#### 四、量減三成價仍漲 特色商圈量價揚

##### (一) 買賣、預售屋交易件數減少 租賃交易件數增加

綜合以上觀察，103 年實價登錄買賣交易件數相較 102 年減少幅度為 30.28%，租賃交易件數則增加 5.29%，預售屋交易件數減少幅度為 68.02%，為三者中交易量減少最多者。

在買賣平均單價部分，不論是住宅、商辦及店面 103 年相較 102 年均呈現上漲情形，分別有 6.26%、6.7%及 6.39%的漲幅，其中以住宅類套房案件上漲 7.03%最多，店面的平均單價每坪百萬以上，顯示低總價案件房價上漲較多，店面則具保值性。

在租賃平均租金部分，103 年相較 102 年僅住宅有上漲情形，漲幅為 4.16%，商辦及店面則呈現微幅下跌情形，跌幅為 2.02%及 1%，但在市場基本需求面支撐下，跌幅有限。

##### (二) 中山區交易最熱 大安區單價最高

各行政區交易件數部分，住宅買賣、店面買賣及住宅租賃的交易件數最多為中山區，因區內多小坪數案件，單價相對較低，總價不高，且中山區交通、生活機能等皆屬便利，為本市交易最熱門的行政區；商辦買賣及租賃交易件數最多為內湖區，因區內科技園區有大面積及整體規劃的辦公空間，供給量體大，加上單價較市中心為低，形成熱門商辦行政區；大安區則因地理位置優越、人潮多商業活動活絡等因素下，為店面租賃交易最熱行政區。

各行政區交易單價部分，住宅、商辦及店面的買賣平均單價均以大安區為最高；住宅租賃的平均單價及商辦租賃的平均租金以信義區為最高；萬華區則在西門商圈的帶動下，店面租賃平均租金最高。

### (三) 熱門路段分析 特色商圈發酵

在上述買賣、租賃交易價量及熱門路段的歸納整理，不難發現主力交易地點多位於捷運站、商圈周邊，租屋時以工作近生活便利為考量，故中山區、大安區及信義區租賃交易相對熱門，買屋時以價格相對親民、機能佳及環境品質為首要，故中山區、內湖區及文山區買賣交易件數較多。

另外，熱門路段的探討也可一窺臺北市商圈的演繹，東區商圈、信義商圈及西門商圈仍為本市商業活動的發展主軸，然而捷運中山站周邊，如林森北路、中山北路一段、捷運中山地下街沿線出口附近，原就深具特色，近來在國內外觀光人潮不斷、特色商店及餐廳如雨後春筍般出現，帶動整體商圈的活絡，醞釀出深具商機的巷弄文化。