

臺北市 104 年 5 月不動產動態月報

壹、交易件數分析

一、全市 5 月交易量縮 中山區交易量居冠中正區減幅最大

104 年 5 月實價登錄買賣交易件數¹統計分析，住宅（含大樓、公寓、套房）、商辦（含廠辦）及店面（含店鋪）交易量在扣除特殊交易案件²後為 1,016 件，較上月（104 年 4 月）1,142 件減少 11.03%。

以建築型態區分，全市住宅大樓(6 樓以上有電梯)本月交易件數 505 件，較上月減少 19.07%，占比³49.70%相較上月的 54.64% 減少 4.94%，但仍占整體買賣交易近半數，顯示住宅大樓仍為本市購屋者首選；公寓交易件數 273 件，較上月增加 24 件，占比 26.87%較上月增加 5.07%，交易比重出現回升現象；套房交易件數為 181 件，較上月減少 15.42%，占比 17.82%較上月減少 0.92%；商辦交易件數為 32 件，較上月減少 3 件；至於店面交易件數 25 件，較上月增加 5 件，交易件數連續 3 個月增加。

¹ 交易件數：指樣本蒐集截止時間 104 年 8 月 15 日前，實價登錄資料已揭露交易日期為 104 年 5 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。

² 特殊交易案件：指親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件。

³ 占比：指各建物型態(如住宅大樓、公寓、套房、商〔廠〕辦及店面〔鋪〕)占全市買賣交易總件數之比例；全市買賣總件數則為前開建物型態買賣案件之加總。

表 1 全市各建物型態交易件數及占比表

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 (含廠辦)	店面 (含店舖)	小計 (未含商辦 及店面)	合計 (全)
103.12	件數	842	395	238	79	31	1,475	1,585
	占比	53.12%	24.92%	15.02%	4.98%	1.96%	93.06%	100%
104.01	件數	383	200	156	25	19	739	783
	變動%	-54.51%	-49.37%	-34.45%	-68.35%	-38.71%	-49.9%	-50.6%
	占比	48.92%	25.54%	19.92%	3.19%	2.43%	94.38%	100%
	變動%	-4.20%	0.62%	4.90%	-1.79%	0.47%	1.32%	
104.02	件數	281	137	104	19	17	522	558
	變動%	-26.63%	-31.50%	-33.33%	-24%	-10.53%	-29.36%	-28.74%
	占比	50.36%	24.55%	18.64%	3.40%	3.05%	93.55%	100%
	變動%	1.44%	-0.99%	-1.28%	0.21%	0.62%	-0.83%	
104.03	件數	575	274	166	35	18	1,015	1,068
	變動%	104.63%	100.00%	59.62%	84.21%	5.88%	94.44%	91.40%
	占比	53.84%	25.66%	15.54%	3.27%	1.69%	95.04%	100%
	變動%	3.48%	1.11%	-3.10%	-0.13%	-1.36%	1.49%	
104.04	件數	624	249	214	35	20	1,087	1,142
	變動%	8.52%	-9.12%	28.92%	0%	11.11%	7.09%	6.93%
	占比	54.64%	21.8%	18.74%	3.07%	1.75%	95.18%	100%
	變動%	0.8%	-3.85%	3.2%	-0.21%	0.07%	0.14%	
104.05	件數	505	273	181	32	25	959	1,016
	變動%	-19.07%	9.64%	-15.42%	-8.57%	25.00%	-11.78%	-11.03%
	占比	49.70%	26.87%	17.82%	3.15%	2.46%	94.39%	100%
	變動%	-4.94%	5.07%	-0.92%	0.08%	0.71%	-0.79%	

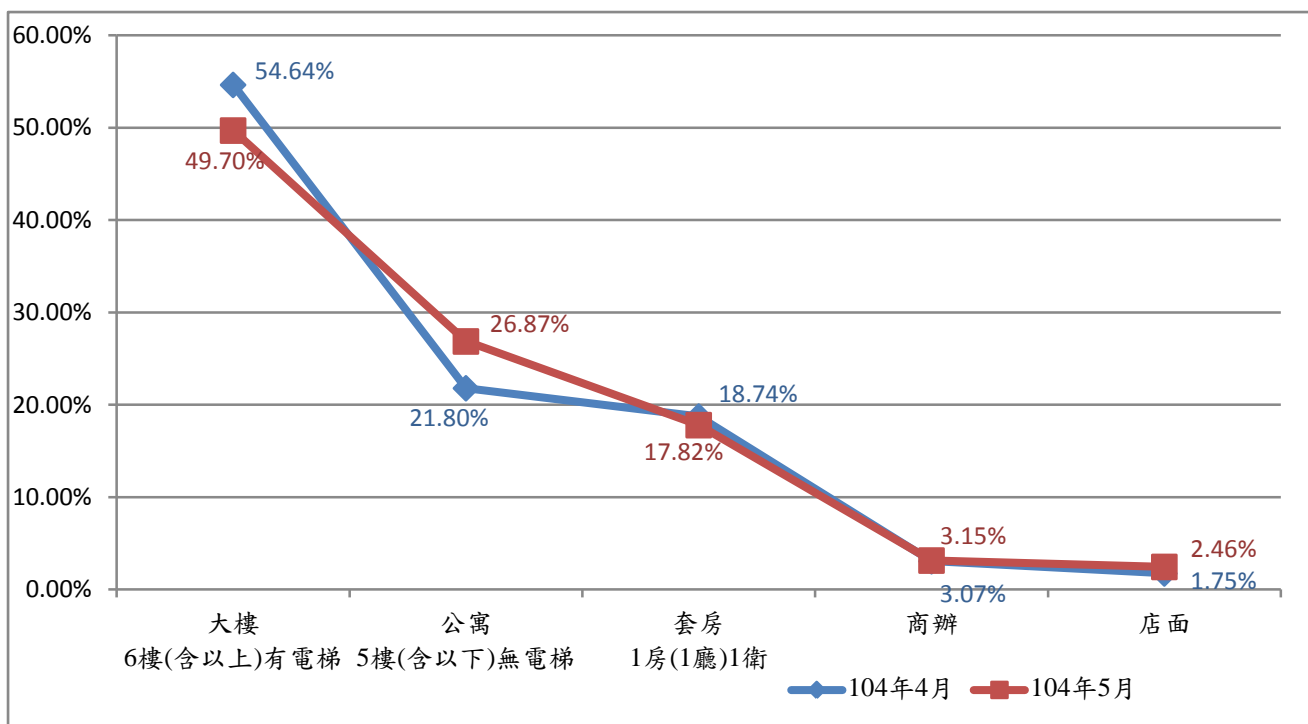


圖 1 104 年 4 月及 104 年 5 月建物型態交易比重圖

以各行政區交易量觀察，5 月交易件數仍由中山區以 177 件蟬連冠軍，較上月 189 件減少 6.35%，占全市交易總量 17.42%，交易熱區地位難以撼動；交易件數最少的行政區則為連續 3 個月墊底的大同區，交易件數僅 44 件，但較上月增加 7.32%。文山區交易件數 120 件，相較上月 82 件，增加幅度 46.34%，為全市 12 行政區中增幅最大；另中正區交易件數 51 件，相較上月 80 件，減少幅度 36.25%，為全市 12 行政區中減幅最大，該區 4 月為全市增幅最大之行政區，5 月變為全市減幅最大之行政區，交易變化情形劇烈。就建築型態方面，除士林區公寓交易件數多於住宅大樓外，其餘行政區均以住宅大樓為交易主流，住宅大樓交易量最多前三行政區分別為中山區、內湖區及北投區，交易件數依序為 76 件、72 件及 66 件；公寓交易量則以士

林區及文山區各 37 件並列領先；至於套房、商辦及店面交易量均由中山區居冠。

表 2 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樓含以下無電梯)		套房(1房1廳1衛)		辦公商業大樓(含廠辦)		店面(含店舖)		總件數	
	104/04 件數	增減 幅度	104/04 件數	增減 幅度	104/04 件數	增減 幅度	104/04 件數	增減 幅度	104/04 件數	增減 幅度	104/04 件數	增減 幅度
	104/05 件數		104/05 件數		104/05 件數		104/05 件數		104/05 件數		104/05 件數	
全市	624	-19.07%	249	9.64%	214	-15.42%	35	-8.57%	20	25.00%	1,142	-11.03%
	505		273		181		32		25		1,016	
全市分區交易件數排序 (—：排序無變動、▲：排序上升、▼：排序上升)												
中山區 (—)	103	-26.21%	17	35.29%	55	14.55%	10	-10.00%	4	50.00%	189	-6.35%
	76		23		63		9		6		177	
文山區 (▲4)	48	31.25%	22	68.18%	10	80.00%	1	-100.00%	1	100.00%	82	46.34%
	63		37		18		0		2		120	
內湖區 (▼1)	102	-29.41%	34	-17.65%	10	10.00%	12	-58.33%	2	50.00%	160	-25.63%
	72		28		11		5		3		119	
北投區 (▼1)	108	-38.89%	30	6.67%	9	11.11%	0	—	0	—	147	-25.17%
	66		32		10		0		2		110	
大安區 (▼1)	56	-21.43%	21	-9.52%	19	-42.11%	1	200.00%	2	0.00%	99	-20.20%
	44		19		11		3		2		79	
士林區 (▼1)	45	-31.11%	28	32.14%	10	-50.00%	1	0.00%	1	0.00%	85	-11.76%
	31		37		5		1		1		75	
松山區 (▲2)	44	-20.45%	12	33.33%	13	15.38%	3	0.00%	5	-80.00%	77	-9.09%
	35		16		15		3		1		70	
信義區 (—)	31	-9.68%	31	-12.90%	12	0.00%	2	0.00%	3	-66.67%	79	-11.39%
	28		27		12		2		1		70	
萬華區 (▲1)	18	27.78%	23	-17.39%	19	-36.84%	0	—	0	—	60	-6.67%
	23		19		12		2		0		56	
中正區 (▼3)	23	8.70%	12	16.67%	41	-78.05%	4	-75.00%	0	—	80	-36.25%
	25		14		9		1		2		51	
南港區 (—)	29	-6.90%	9	0.00%	3	100.00%	1	200.00%	1	-100.00%	43	4.65%
	27		9		6		3		0		45	
大同區 (—)	17	-11.76%	10	20.00%	13	-30.77%	0	—	1	400.00%	41	7.32%
	15		12		9		3		5		44	

二、 屬性資料分析

住宅類買賣交易案件⁴總價、單價、屋齡及坪數等屬性項目統計分析如下：

1. 總價 3,000 萬元以下案件占全市交易量 8 成 4 7,000 萬元以上高總價案件交易量持續下滑

在交易總價部分，5 月交易總價在 3,000 萬元以下的案件數為 802 件，占全市住宅類案件 83.63%，其中比重最高的為總價 1,000~2,000 萬元的案件，占比為 42.13%；其次為 1,000 萬元以下的案件，占比為 22%，合計總價在 2,000 萬元以下的案件，占比達 64.13%，相較上月占比增加 5.34%，顯示 2,000 萬元以下之不動產標的較受本市購屋者青睞。

交易總價 3,000 萬元以上之交易件數共計 157 件，較上月的 231 件減少 74 件；其中交易總價 7,000 萬元以上，高總價案件數僅 16 件，較上月 30 件減少，減幅約 46.67%。從整體市場觀之，全市高總價住宅市場交易情形有持續下滑趨勢。

各行政區交易總價區間，絕大多數行政區的主要價格帶均介於 1,000~2,000 萬元間，如大安、內湖、文山、北投、士林、松山、信義、中正、南港、萬華、大同等 11 個行政區；而中山區主要價格帶在 1,000 萬元以下，交易案件數為 60 件，主要係因

⁴ 商(廠)辦及店面(舖)等商用不動產因交易量較少，且異質性高，與本市整體不動產市場買賣交易屬性分布有別，故不列入統計。

該區套房交易比例普遍較高所致。

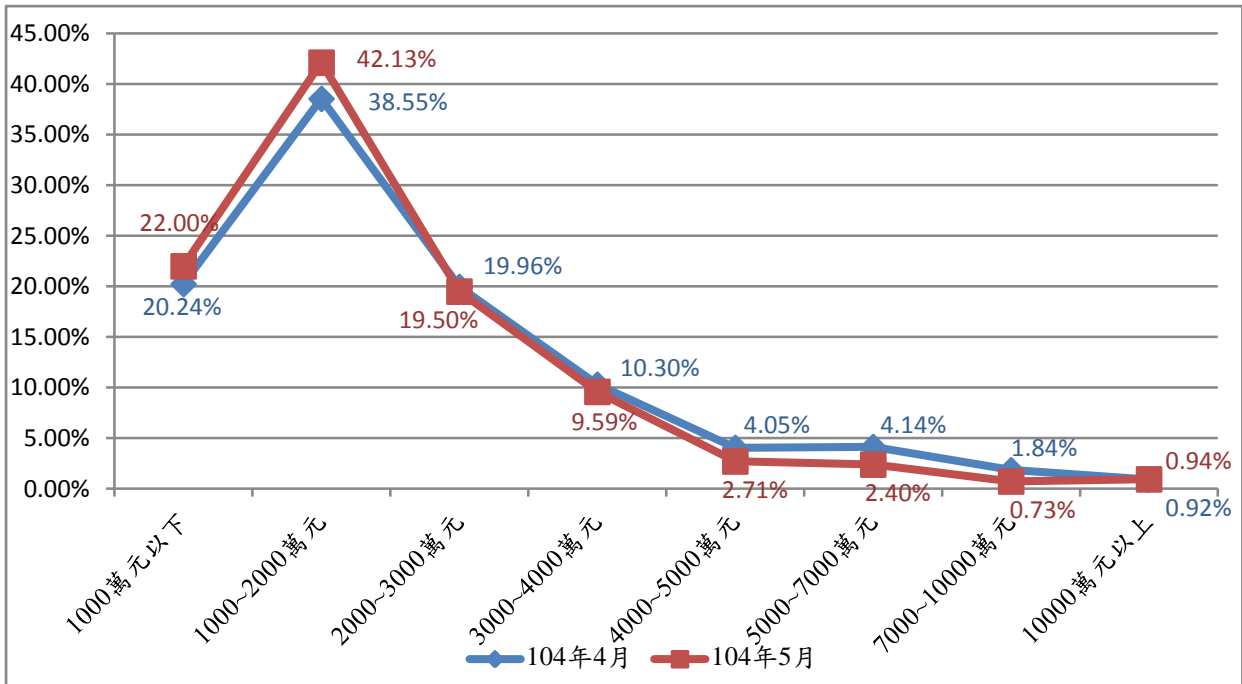


圖 2 104 年 4 月及 104 年 5 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 5 月交易總價--各行政區交易件數排名表

總價		1000 萬 以下	1000~ 2000 萬	2000~ 3000 萬	3000~ 4000 萬	4000~ 5000 萬	5000~ 7000 萬	7000~ 10000 萬	10000 萬以上
104 年 4 月	件數	220	419	217	112	44	45	20	10
	占比	20.24%	38.55%	19.96%	10.30%	4.05%	4.14%	1.84%	0.92%
104 年 5 月	件數	211	404	187	92	26	23	7	9
	占比	22.00%	42.13%	19.50%	9.59%	2.71%	2.40%	0.73%	0.94%
交易件數 變化(%)		-4.09	-3.58	-13.82	-17.86	-40.91	-48.89	-65.00	-10.00
交易比重 增減(%)		+1.76	+3.58	-0.46	-0.71	-1.34	-1.74	-1.11	+0.02
中山區		1	2	3					
文山區		2	1	3					
內湖區		3	1	2					
北投區		2	1	2	3				
大安區			1	2	3				
士林區		3	1	2					
松山區		3	1	2					
信義區		2	1	3					
萬華區		2	1	3					
中正區		3	1	2					
南港區		2	1	3					
大同區		2	1		3				

註：表列 1 2 3 係依各行政區交易總價級距按交易件數前 3 名予以排名。

2. 單價每坪 40~80 萬元案件占全市交易比重逾 7 成 每坪 100 萬

元以上案件持續衰退

在交易單價部分，全市交易單價仍以 40~60 萬元/坪的案件最多，占比 38.37%，較上月略增 1.2%；其次為單價 60~80 萬元/坪的案件，占比 32.74%，較上月增加 2.84%，兩者交易件數共 682 件，占比達 71.11%，顯示交易單價 40~80 萬元/坪仍為全市

主要交易價格區間；100萬元/坪以上案件僅80件，占比為8.34%，較上月減少0.03%，顯示高單價交易案件呈現持續衰退現象。

各行政區交易單價件數之分布，除大安區主要價格帶為80~100萬元/坪外，其餘各行政區大多與全市一致，介於40~60萬元/坪或60~80萬元/坪間；單價在100萬元/坪以上交易件量較多的行政區為大安區及信義區，交易件數各為28件及21件；另萬華區、南港區、北投區、文山區本月則無單價超過百萬元之交易；而單價40萬元/坪以下交易量較多的行政區為北投區及文山區，交易件數均為21件，顯示郊區住宅價格相對親民。

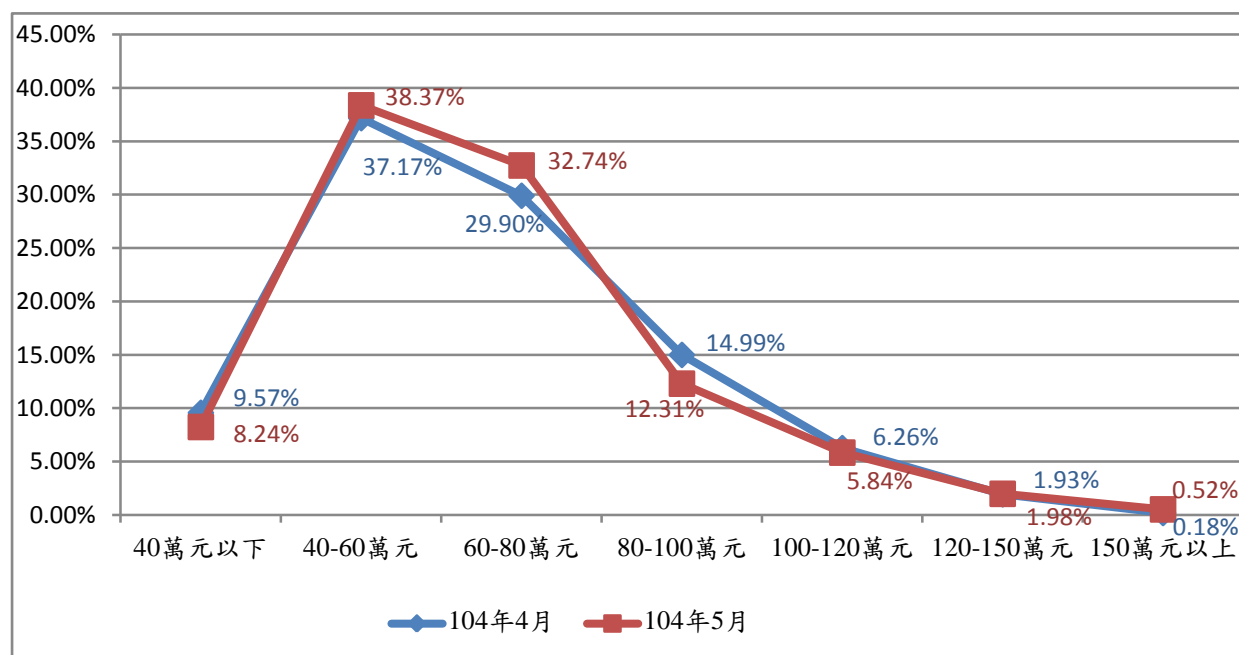





圖3 104年4月及104年5月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 5 月交易單價--各行政區交易量排名表

單價		40 萬元/坪 以下	40~60 萬元/坪	60~80 萬元/坪	80~100 萬元/坪	100~120 萬元/坪	120~150 萬元/坪	150 萬元/坪 以上
104 年 4 月	件數	104	404	325	163	68	21	2
	占比	9.57%	37.17%	29.90%	14.99%	6.26%	1.93%	0.18%
104 年 5 月	件數	79	368	314	118	56	19	5
	占比	8.24%	38.37%	32.74%	12.31%	5.84%	1.98%	0.52%
交易件數 變化(%)		-24.04	-8.91	-3.38	-27.61	-17.65	-9.52	+150.00
交易比重增 減(%)		-1.33	+1.20	+2.84	-2.68	-0.42	+0.05	+0.34
中山區			2	1	3			
文山區		2	1	3				
內湖區		3	1	2				
北投區		3	1	2				
大安區				2	1	3		
士林區		3	1	2				
松山區			3	1	2			
信義區			2	1		3		
萬華區		3	1	2				
中正區			3	1	2	3		
南港區		3	1	2				
大同區			1	2	3			

註：表列    係依各行政區交易單價級距按交易件數前 3 名予以排名。

3. 屋齡 31 年以上中古屋交易居多 新成屋交易比重下滑

從屋齡方面觀察，全市以屋齡 31 年以上中古屋交易件數 384 件最多，占比 40.04%，較上月增加 4.62%；其次為 5 年內新成屋交易件數 167 件，較上月減少 33.73%，占比 17.41%，亦較上月

減少 5.77%，本月新成屋交易件數及比重均呈現下滑。屋齡 6~10 年、11~20 年與 21~30 年案件的交易比重接近，占比約為 13.97%~14.50%，與上月相較並無明顯變化。

各行政區屋齡區間，除南港區以屋齡 11 至 20 年案件為主外，其餘行政區均與全市一致，以屋齡 31 年以上案件比重最高，其中中山區交易件數 63 件最多，交易占比以士林區 58.9% 最高。本月移轉案件中，5 年新成屋交易件數最高為北投區有 36 件，占比亦以 33.33% 居全市之冠。

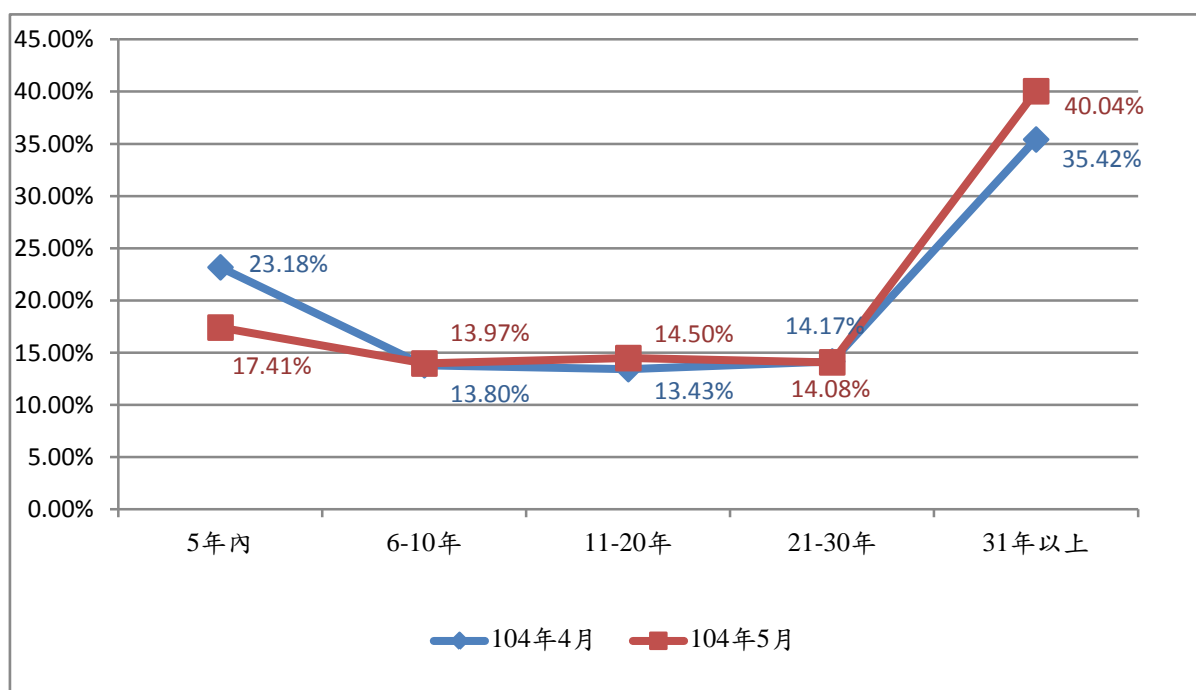





圖 4 104 年 4 月及 104 年 5 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 5 月屋齡--各行政區交易量排名表

屋齡		5 年內	6-10 年	11-20 年	21-30 年	31 年以上
104 年 4 月	件數	252	150	146	154	385
	占比	23.18%	13.8%	13.43%	14.17%	35.42%
104 年 5 月	件數	167	134	139	135	384
	占比	17.41%	13.97%	14.50%	14.08%	40.04%
交易件數 變化(%)		-33.73	-10.67	-4.79	-12.34	-0.26
交易比重 增減(%)		-5.77	+0.17	+1.06	+0.09	+4.62
中山區		2		3		1
文山區		3		2		1
內湖區		2	3			1
北投區		2		3		1
大安區			3		2	1
士林區			3		2	1
松山區			3		2	1
信義區		2	3			1
萬華區		2			3	1
中正區		3	2	3		1
南港區		3	2	1		
大同區			3	2		1

註：表列    係依各行政區屋齡級距按交易件數前 3 名予以排名。

4. 交易面積 40 坪以下案件占全市交易量 7 成 5 中山區 20 坪以下案件最多

在交易面積部分，5 月交易坪數以 40 坪以下的案件比重最高，占全市住宅類案件 75.29%，相較上月占比 67.53%，增加 7.76%，其中 20~40 坪的案件占比 46.51% 最高，較上月占比 36.25% 增加

10.26%；20 坪以下的案件占比 28.78%，則較上月占比 31.28%減少 2.5%。

至於各行政區部分，除中山區及大同區為 20 坪以下案件交易比例最高外，其餘行政區均以坪數 20~40 坪為市場交易主流。

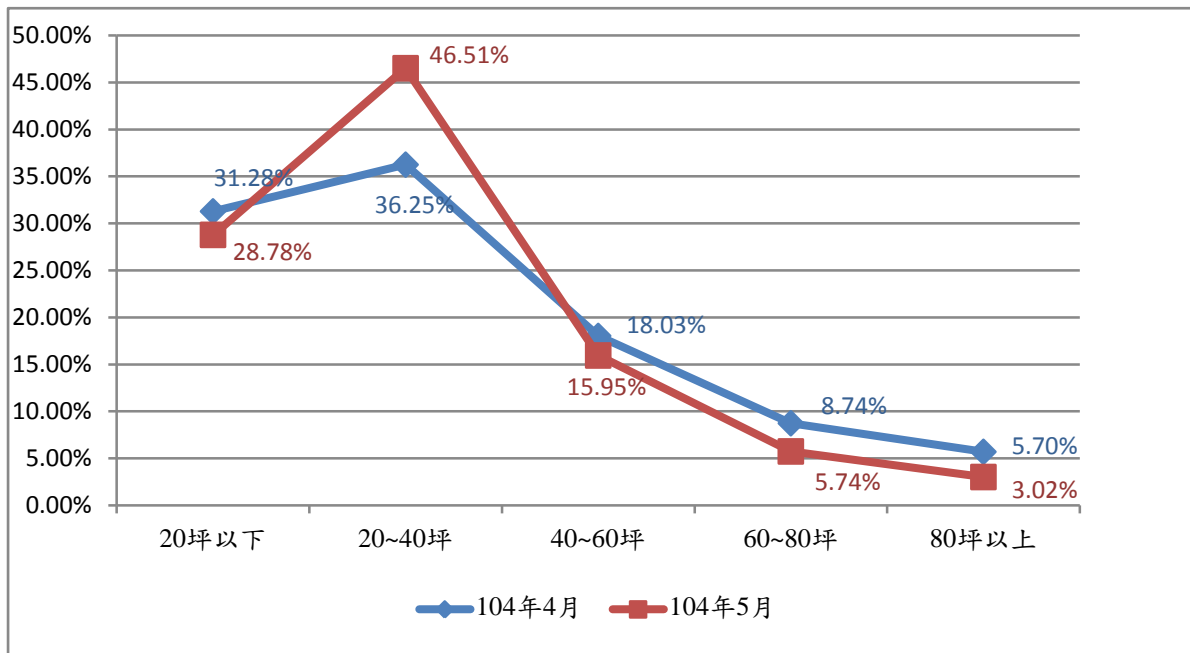





圖 5 104 年 4 月及 104 年 5 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 5 月交易面積--各行政區交易量排名表

面積		20 坪以下	20-40 坪	40-60 坪	60-80 坪	80 坪以上
104 年 4 月	件數	340	394	196	95	62
	占比	31.28%	36.25%	18.03%	8.74%	5.70%
104 年 5 月	件數	276	446	153	55	29
	占比	28.78%	46.51%	15.95%	5.74%	3.02%
交易件數 變化(%)		-18.82	13.20	-21.94	-42.11	-53.23
交易比重 增減(%)		-2.5	+10.26	-2.08	-3.00	-2.68
中山區		1	2	3		
文山區		3	1	2		
內湖區		2	1	3		
北投區			1	2	3	
大安區		2	1	3		
士林區		3	1	2		
松山區		2	1	3		
信義區		2	1	3		
萬華區		2	1	3		
中正區		2	1	3		
南港區		2	1	2	3	
大同區		1	2	3		

註：表列    係依各行政區面積級距按交易件數前 3 名予以排名。

貳、住宅價格指數（相關圖表請參閱附件）

一、全市指數連續 2 個月上漲 5 月指數上漲 1.09%

104 年 5 月全市住宅價格指數 116.68，較上月（104 年 4 月）上漲 1.09%，相較去年同期（103 年 5 月）下跌 1.49%，標準住宅總價 1,460 萬元，標準住宅單價每坪 53.70 萬元。全市住宅價格指數自 103 年 12 月連續 4 個月下跌後，又連續 2 個月上漲。

大樓住宅價格指數 124.79，較上月上漲 1.70%，較去年同期上漲 3.25%，標準住宅總價 1,764 萬元，標準住宅單價每坪 60.84 萬元。

公寓住宅價格指數 111.26，較上月上漲 2.85%，較去年同期下跌 3.99%，標準住宅總價 1,368 萬元，標準住宅單價每坪 47.29 萬元。

二、萬華文山北投唯一上漲 其餘次分區均為下跌

本月四個次分區指數僅萬華文山北投區為上漲，其餘次分區均呈現下跌情形。大安信義中正區住宅價格指數 109.64，較上月下跌 1.27%，標準住宅總價 2,043 萬元，標準住宅單價每坪 70.78 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 126.99，較上月下跌 0.52%，標準住宅總價 1,363 萬元，標準住宅單價每坪 58.31 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 116.09，較上月下跌 0.54%，標準住宅總價 1,477 萬元，標準住宅單價每坪 50.51 萬元。萬華文山

北投區因受高單價交易增加影響，住宅價格指數 113.54，較上月上漲 2.65%，標準住宅總價 1,179 萬元，標準住宅單價每坪 42.12 萬元。

與去年同期相較，呈現兩分區上漲，兩分區下跌之情況，中山松山南港區上漲 2.44%，漲幅最大，士林內湖大同區上漲 0.07%；另大安信義中正區下跌 5.28%，跌幅最大，萬華文山北投區下跌 2.63%。

三、全市月季線上揚半年線下跌走勢趨緩 大安信義中正相對疲弱

從本月全市住宅價格指數之月線、季線（3 個月移動平均）與半年線（6 個月移動平均）等趨勢觀察，全市月線連續 2 個月上揚，中長期的季線僅微幅上揚，而半年線雖仍下滑，惟走勢已逐漸趨緩。大樓月指數持續上漲，創下自 101 年 8 月指數發布以來的新高點，標準住宅單價也首次突破每坪 60 萬元，來到每坪 60.84 萬元，月線上揚幅度明顯，帶動中長期的季半年線呈現回升走勢；公寓指數部分，本月月線明顯彈升，但受前 2 個月月線下跌影響，季線仍呈現下跌走勢，半年線相對平穩。

從四個次分區住宅價格指數觀察趨勢，大安信義中正區為唯一月、季及半年線均下滑之次分區，其季線連續 4 個月下跌，半年線連續 7 個月下跌。中山松山南港區月線略為下跌，但季線、

半年線連續 3 個月走揚。士林內湖大同區月線、半年線分別下跌 0.54%及 0.41%，季線則上漲 0.14%，長期走勢仍未明確。萬華文山北投區月線震盪劇烈，本月上漲 2.65%，帶動季線反轉上漲，惟半年線仍呈現微幅下滑。

參、高級住宅案件持續減少 房價略有回升市場走勢仍待觀察

綜上觀察，5 月全市交易量較上月減少 11.03%，共有 3 個行政區增加，9 個行政區交易量減少，中山區交易量最多，文山區增幅最大；建築型態仍以住宅大樓交易量最大，但公寓交易比重明顯增加。

分析住宅市場買賣交易，交易總價 1,000~2,000 萬元產品，交易量最多，總價 7,000 萬元以上案件，交易量減幅達 46.67%，下滑幅度大。交易單價 40~60 萬元/坪案件，交易量最多，單價 100 萬元/坪以上案件，交易量僅 80 件減少幅度為 12.09%。以屋齡統計，仍以 31 年以上中古屋為主流，5 年內新成屋交易件數及比重下滑。交易面積方面，坪數 20~40 坪之案件為交易主力，坪數 80 坪以上之案件，交易量最少且減幅最大達 53.23%。

全市住宅價格指數月線雖連續 2 個月上漲，但季線與半年線走勢已趨緩，後續發展趨勢仍有待觀察。