

臺北市近三年不動產動態 報導發布記者會

主持人：李局長得全
105年4月22日



簡報大綱



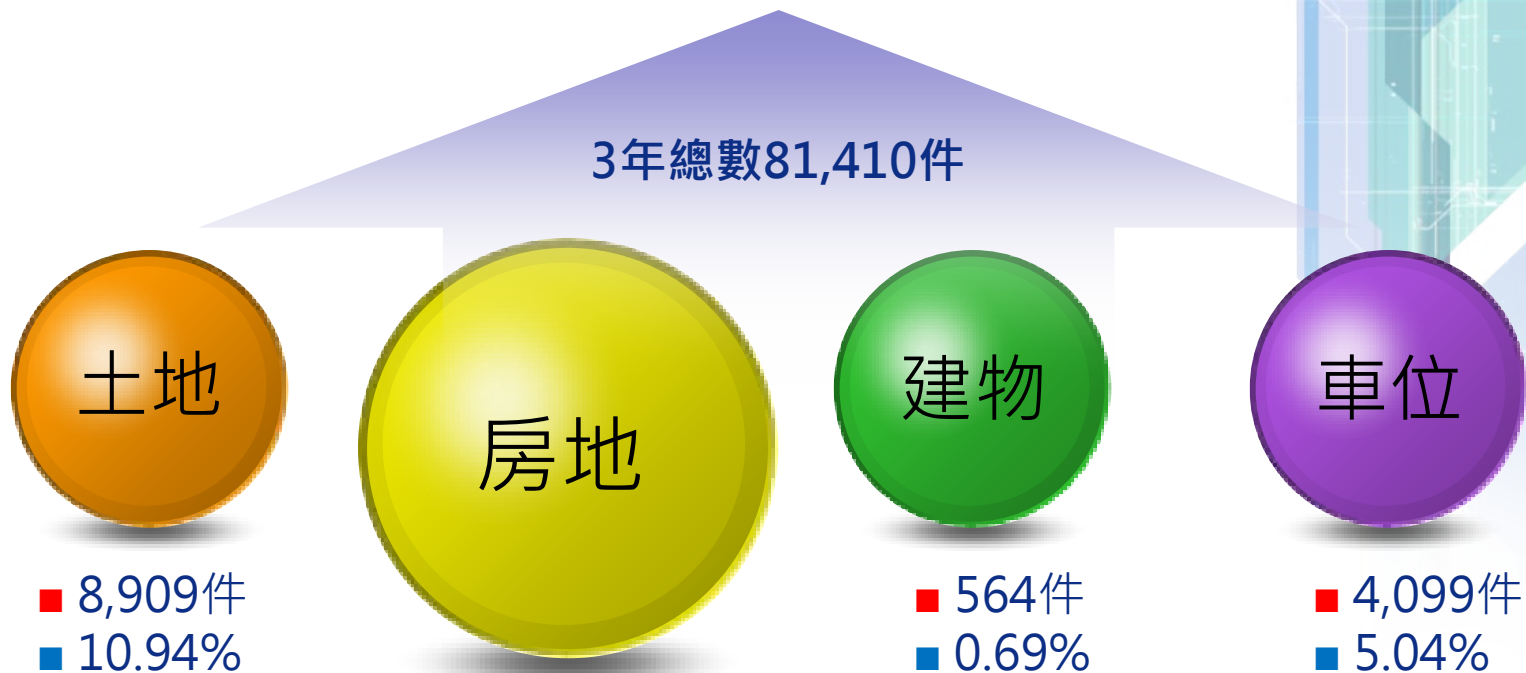
北市近三年房地產分析出爐

- 1 全市市場概覽
- 2 住宅市場
- 3 辦公市場
- 4 店面市場
- 5 總結



102-104年全市買賣交易總數統計

實價登錄交易4大種類

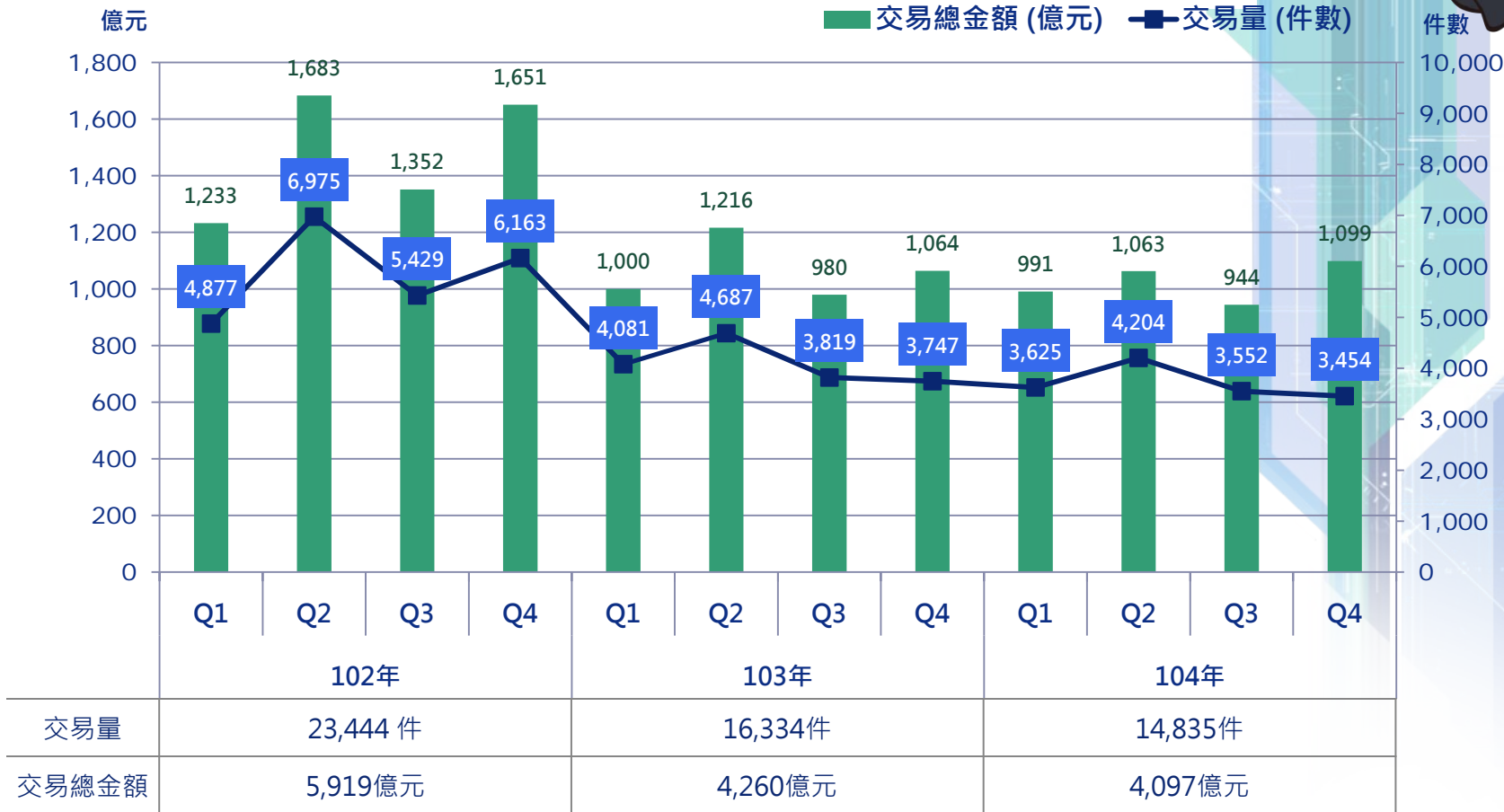


■ 102-104年交易件數
■ 各種類占全市比例

✓ 交易種類房地占八成以上



102-104年全市房地總交易件數及金額



註：交易件數包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房、商辦(含廠辦)及店面(含店舖)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價格異常案件)。

- ✓ 104年較102、103年減少幅度36.72%、9.18%，交易量逐年雖遞減但幅度趨緩
- ✓ 全市交易總金額隨量縮而減少，104年第3季交易總金額最低
- ✓ 第1、3季交易量較低，第2季為交易旺季



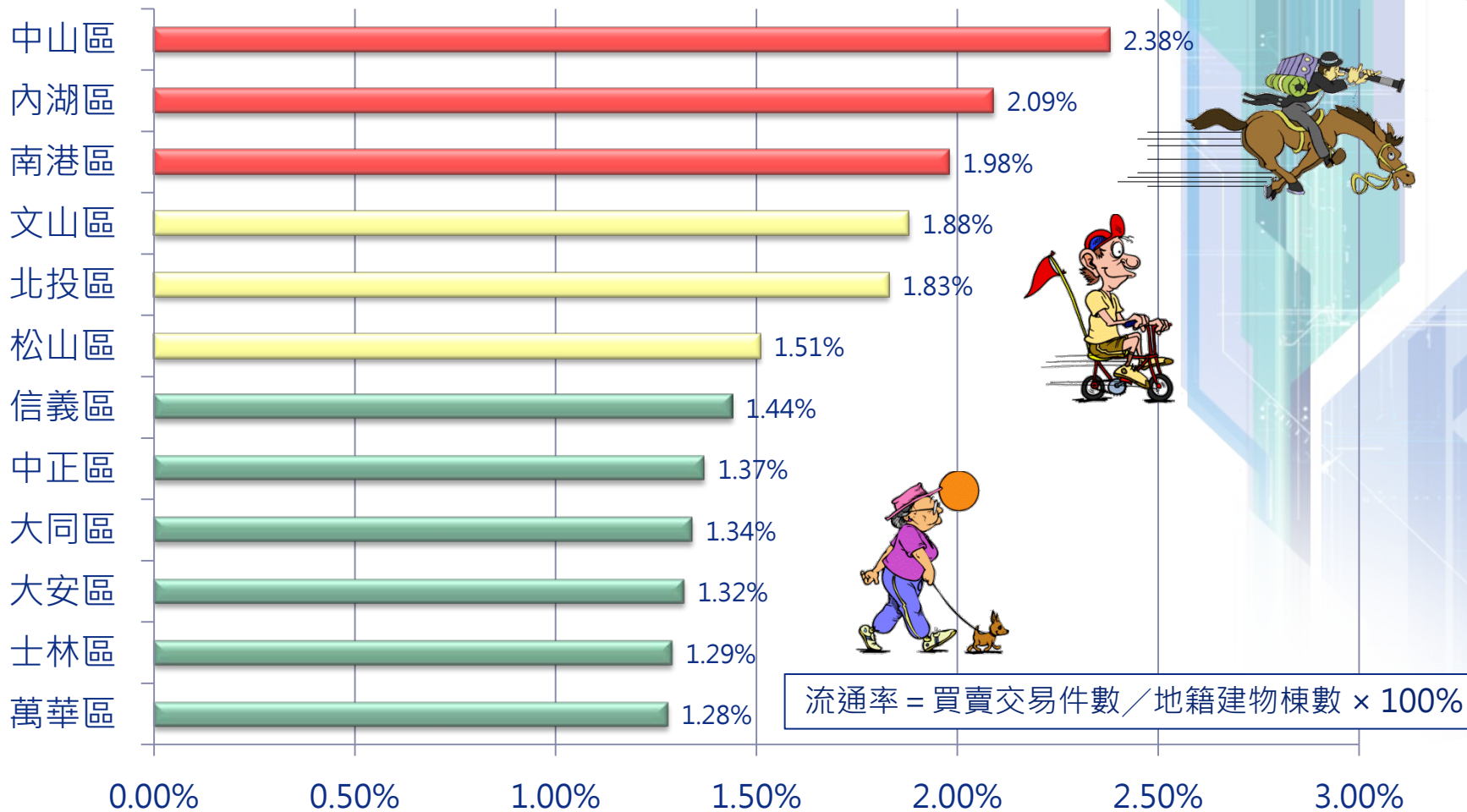
102-104年全市房地平均交易總價及單價



- ✓ 平均交易總價逐年增加，每年均以第4季較高，並以104年第4季最高
- ✓ 平均交易單價104年第3季達高峰，104年第4季回落



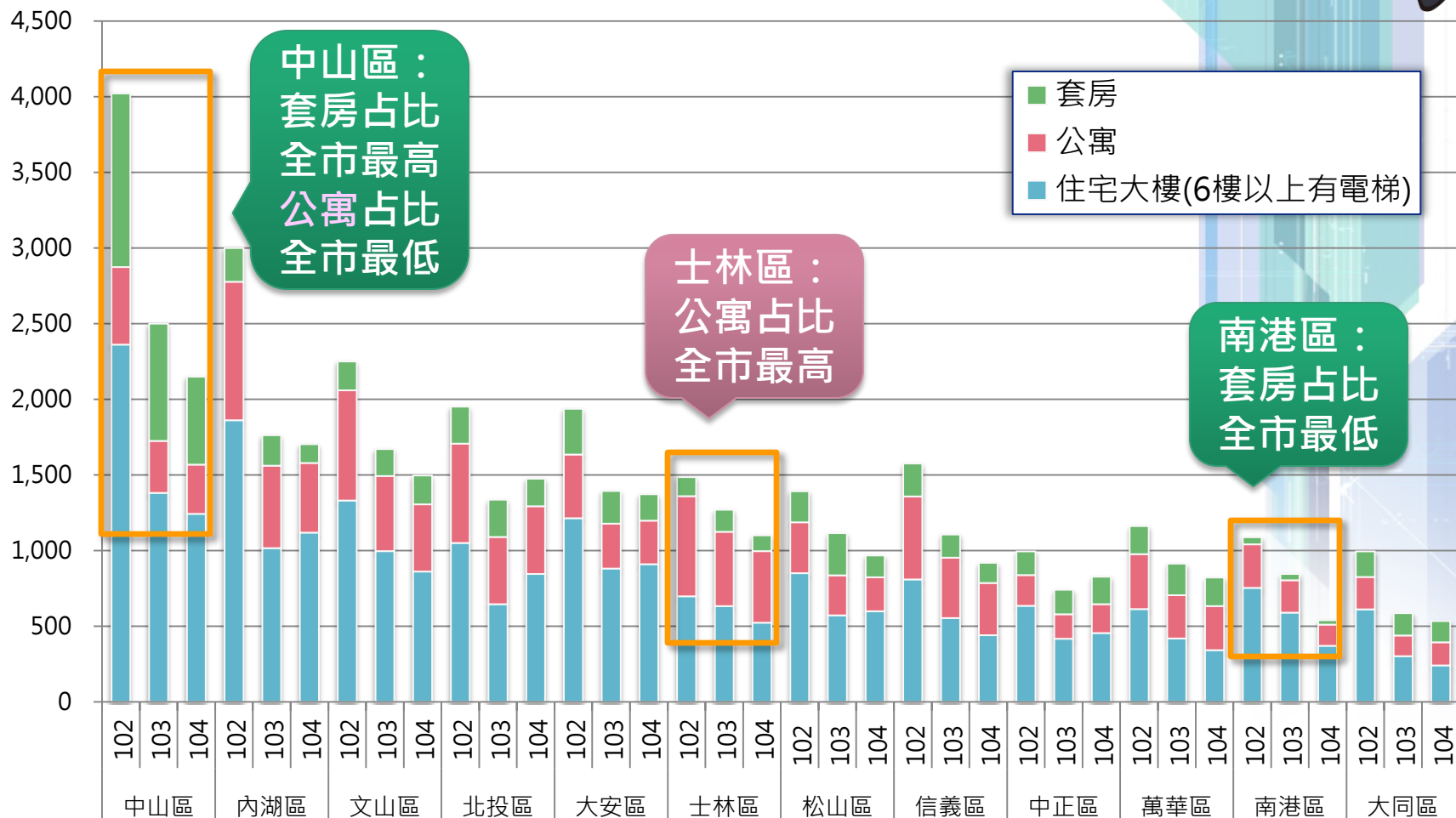
102-104年全市12區房地交易流通率



- ✓ 流通率高顯示易買易賣
- ✓ 中山區交易量及流通率居冠，萬華區平均流通率最低
- ✓ 蛋白區、新興開發區流通率高，蛋黃區、舊市區流通率低



102-104年住宅交易件數



- ✓ 住宅交易量持續下滑，中山區交易量最高
- ✓ 各行政區均以住宅大樓為交易主流
- ✓ 套房中山區最高，南港區最低；公寓占比士林區最高，中山區最低



102-104年住宅市場排名

	1	2	3
總交易金額	中山區 (654億元)	大安區 (530億元)	內湖區 (494億元)
平均交易總價	大安區 (3,413萬元)	中正區 (2,896萬元)	信義區 (2,792萬元)
平均交易單價	大安區 (93.1萬元/坪)	信義區 (79.0萬元/坪)	中正區 (77.7萬元/坪)
平均交易單價 親民區	萬華區 (47.4萬元/坪)	文山區 (48.5萬元/坪)	北投區 (48.7萬元/坪)

- ✓ 中山區總交易金額奪冠，大安、內湖緊追其後
- ✓ 大安區平均交易總價最高，且平均超過3,000萬元
- ✓ 精華地區平均交易單價仍高，大安區穩居第一，萬華區相對親民

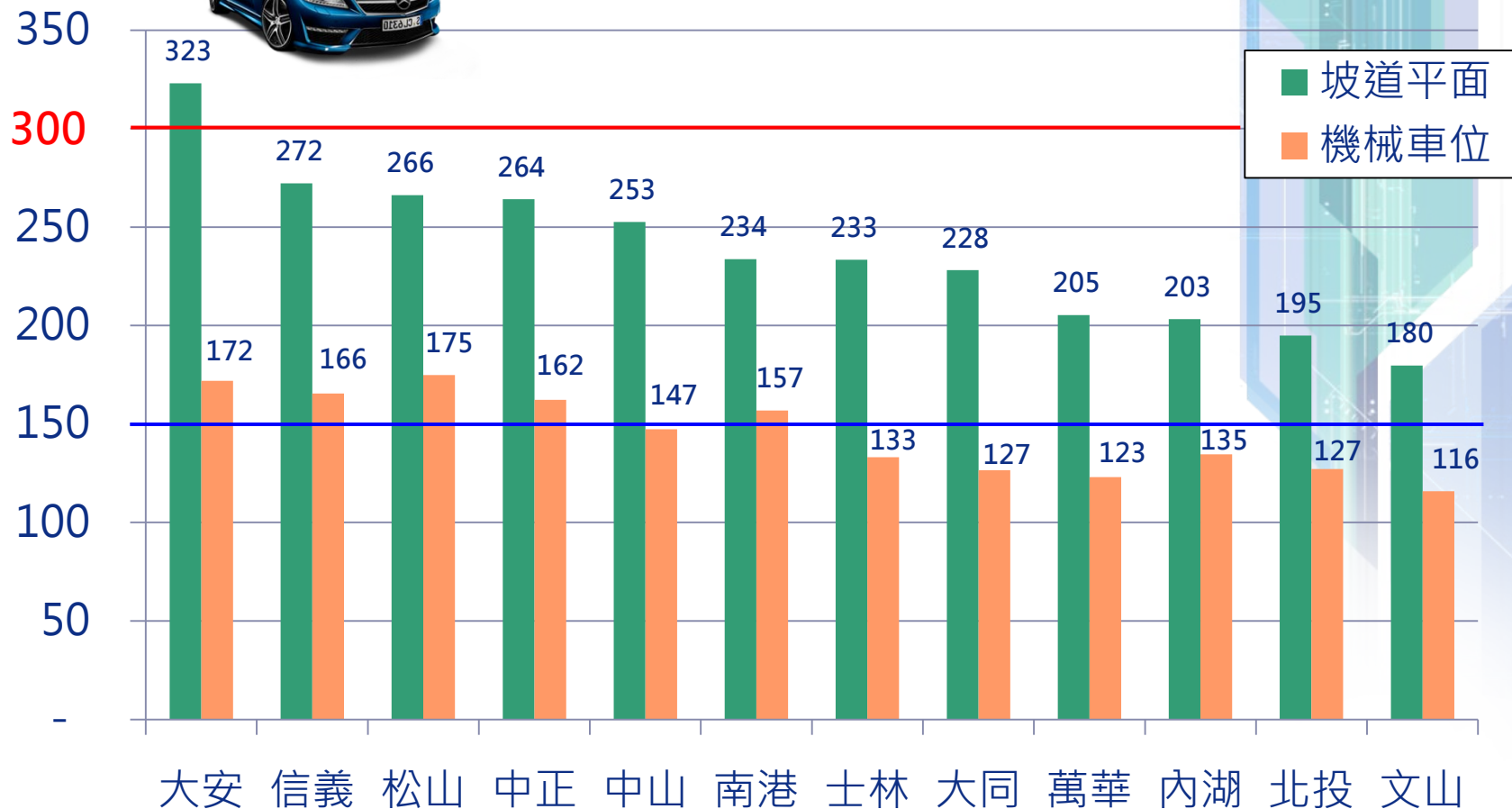


102-104年停車位交易價格

萬元



單位：萬元/個



- ✓ 坡道平面停車位大安區平均單價超過300萬元 / 個最高，文山區平均單價180萬元 / 個最低
- ✓ 機械停車位松山區等5區平均單價超過150萬元 / 個



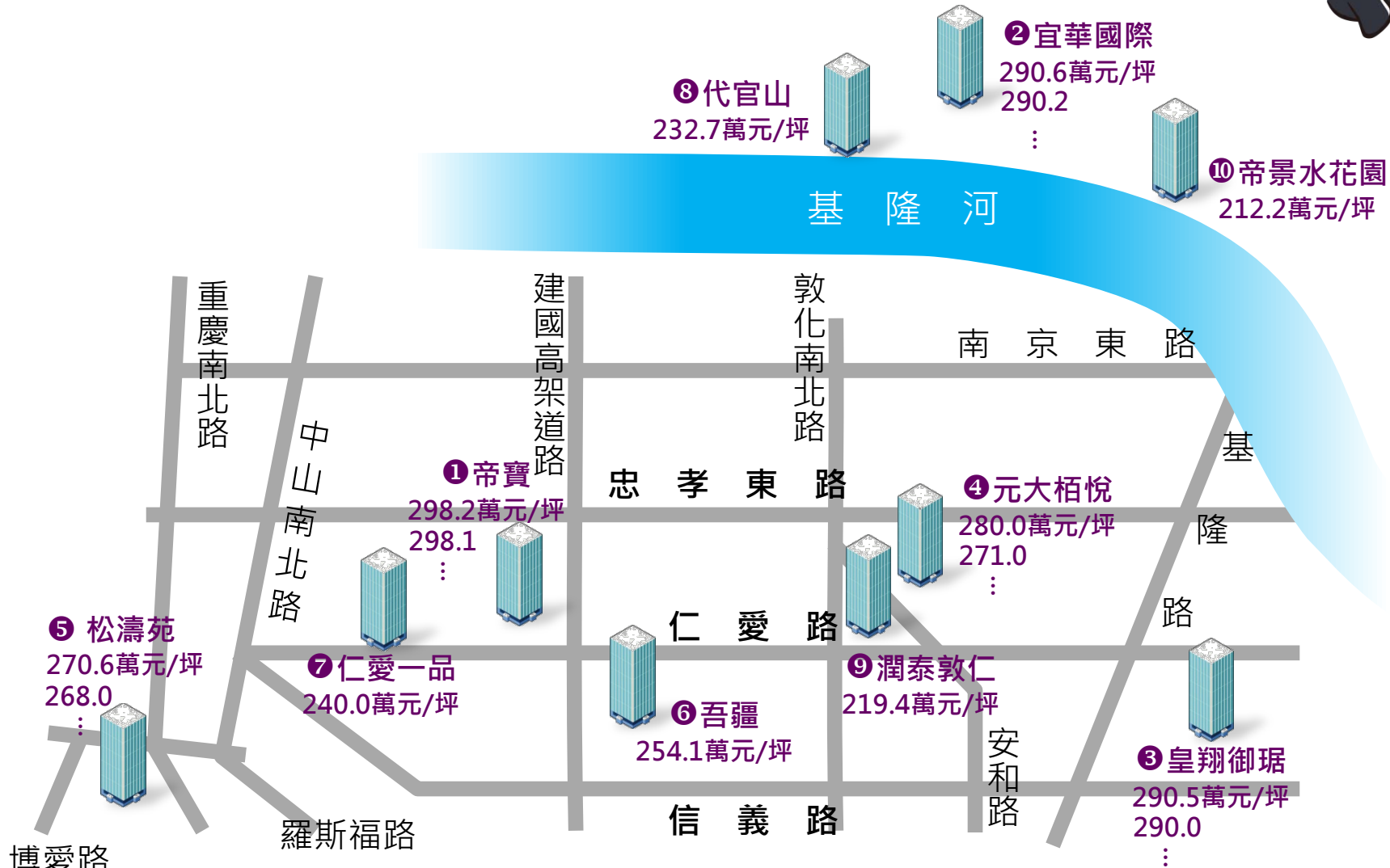
車位價格比值

行政區	坡平車位 平均單價 (萬元/個)	機械車位 平均單價 (萬元/個)	住宅平均 交易單價 (萬元/坪)	機械車位 —— 坡道平面	機械車位 —— 房屋單價	坡平車位 —— 房屋單價
大安	323	172	93.1	53.24%	1.85	3.47
信義	272	166	79.0	60.84%	2.10	3.45
松山	266	175	76.0	65.68%	2.30	3.50
中正	264	162	77.7	61.43%	2.09	3.40
中山	253	147	68.3	58.33%	2.16	3.70
南港	234	157	60.1	67.09%	2.61	3.89
士林	233	133	60.7	57.02%	2.19	3.85
大同	228	127	55.7	55.46%	2.27	4.10
萬華	205	123	47.4	59.90%	2.60	4.33
內湖	203	135	57.3	66.23%	2.35	3.55
北投	195	127	48.7	65.22%	2.61	4.00
文山	180	116	48.5	64.47%	2.39	3.70
平均比值				60.88%	2.25	3.70

- ✓ 機械車位平均單價約為坡平車位6成
- ✓ 機械車位平均單價約為房價2.25倍
- ✓ 坡平車位平均單價約為房價3.7倍



全市住宅交易單價前10名建案



- ✓ 帝寶為實價登錄交易單價榜首
- ✓ 交易單價前10大建案，大安區囊括半數



全市40萬元/坪以下10大熱門交易路段

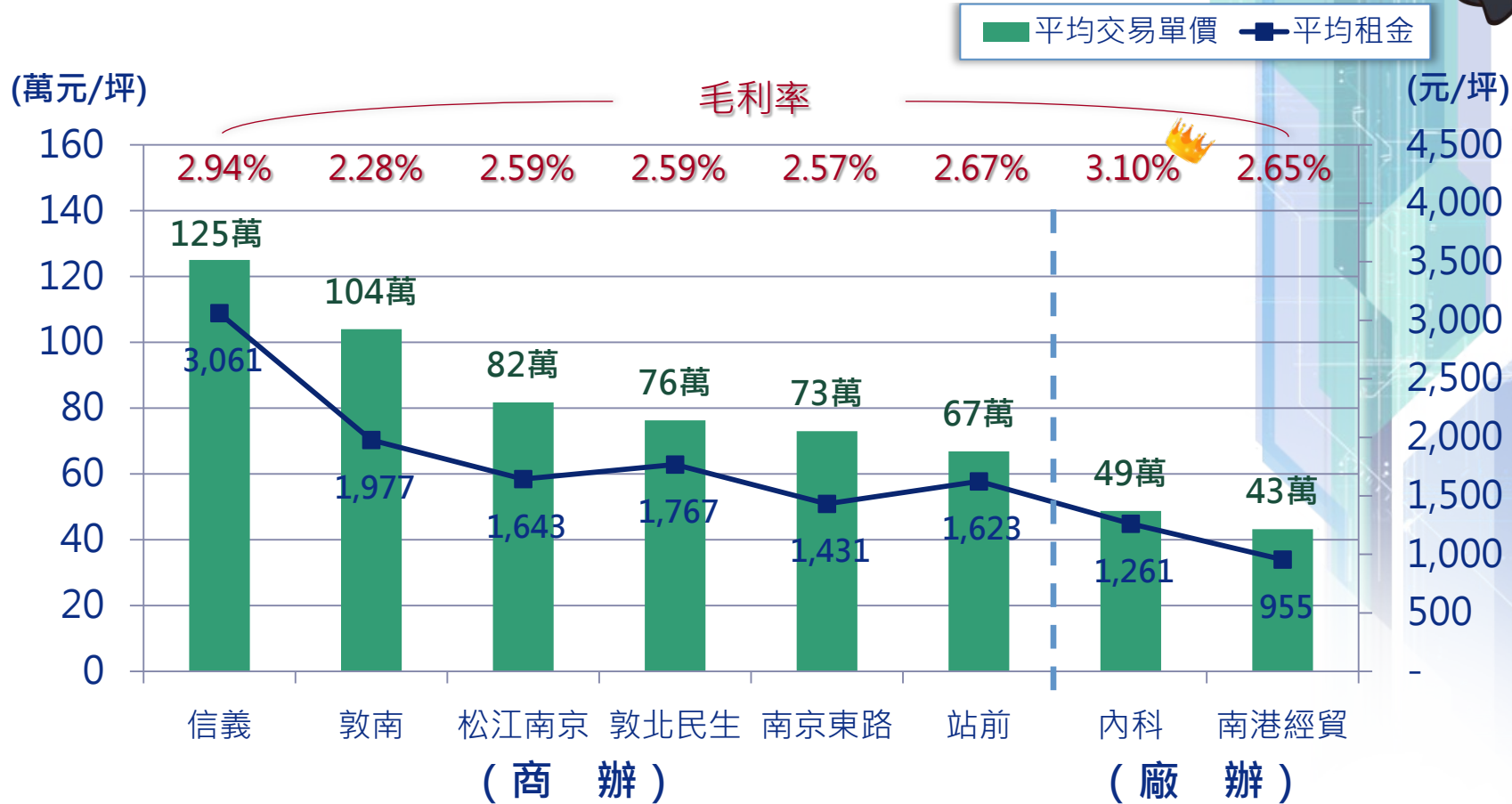
平均交易單價40萬元/坪以下



行政區	路段	年平均交易件數
文山區	興隆路三段	47
北投區	溫泉路	41
北投區	中和街	41
北投區	泉源路	41
內湖區	康樂街	40
中山區	林森北路	33
內湖區	安泰街	33
北投區	行義路	33
萬華區	和平西路三段	32
文山區	福興路	30



102-104年辦公市場價格



註：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。

- ✓ 信義商辦交易單價最高，南港經貿廠辦交易單價最低
- ✓ 信義商辦租金最貴，南港經貿廠辦租金最便宜
- ✓ 內科廠辦毛利率居冠，敦南商辦毛利率最低



全市辦公市場排名

➤ 全市商(廠)辦交易單價前5名

交易時間	行政區	路段	案名	位置	單價(萬元/坪)
10204	信義區	松高路1~30號	遠雄金融中心	信義商辦	185.0
10407	信義區	松高路1~30號	統一國際大樓	信義商辦	153.2
10407	信義區	松高路1~30號	統一國際大樓	信義商辦	153.2
10209	大安區	忠孝東路三段121~150號	曼哈頓大樓	忠孝商辦	149.6
10309	中山區	敬業一路151~180號	忠泰聚	大直商辦	146.9

➤ 全市商(廠)辦租金單價前5名

交易時間	行政區	路段	案名	位置	單價(元/坪)
10304	信義區	信義路五段1~30號	101	信義商辦	4,410
10302	信義區	信義路五段91~120號	信義經貿大樓	信義商辦	4,255
10201	信義區	松高路1~30號	遠雄金融中心	信義商辦	3,719
10309	信義區	信義路五段1~30號	101	信義商辦	3,700
10409	信義區	忠孝東路五段61~90號	國泰置地廣場	信義商辦	3,590

- ✓ 101為實價登錄租金單價榜首
- ✓ 交易單價前3名及租金單價前5名建案皆位於信義區



102-104年全市主要店面商圈平均租金



- ✓ 忠孝、西門兩大商圈各領風騷
- ✓ 交通便利帶動商圈發展，各大商圈皆位於捷運站旁



全市店面市場排名

➤ 全市店面交易單價前5名

交易時間	行政區	路段	位置	單價(萬元/坪)
10306	大安區	忠孝東路四段211~240號	忠孝商圈	778.5
10306	大安區	忠孝東路四段211~240號	忠孝商圈	756.8
10310	大安區	永康街1~30號	永康商圈	655.1
10403	大安區	忠孝東路四段271~300號	忠孝商圈	649.9
10112	中正區	開封街一段1~30號	站前商圈	613.9

➤ 全市店面租金單價前5名

交易時間	行政區	路段	位置	單價(元/坪)
10109	大安區	忠孝東路四段211~240號	忠孝商圈	31,679
10410	大安區	忠孝東路四段61~90號	忠孝商圈	29,646
10212	中正區	館前路1~30號	館前商圈	27,531
10309	大安區	忠孝東路四段61~90號	忠孝商圈	25,666
10205	大安區	忠孝東路四段61~90號	忠孝商圈	24,737

- ✓ 忠孝東路四段單價、租金皆奪冠
- ✓ 交易單價前5名皆超過600萬元/坪



總結—透明資訊·掌握脈動·健全房市

分類	重點整理
總體市場	<ol style="list-style-type: none"> 104年較102、103年減少幅度36.72%、9.18%，交易量逐年雖遞減但幅度趨緩。 平均交易總價逐年增加，平均交易單價104年第3季達高峰 中山區交易量及流通率居冠，萬華區流通率最低。
住宅市場	<ol style="list-style-type: none"> 住宅交易量持續下滑，中山區交易量最高。 中山區總交易金額奪冠，大安區平均交易總價最高。 精華地區平均交易單價仍高，大安區穩居第一，萬華區相對親民
車位市場	<ol style="list-style-type: none"> 坡平車位大安區323萬元/個最高、文山區180萬元/個最低，機械車位松山區175萬元/個最高、文山區116萬元/個最低。 機械車位單價約為坡平車位6成。 坡平車位單價約為房價3.7倍，機械車位為2.25倍。
商辦市場	<ol style="list-style-type: none"> 信義商辦交易單價最高、租金最貴，南港經貿廠辦交易單價最低租金最便宜。 內科廠辦毛利率居冠，敦南商圈毛利率最低。
店面市場	<ol style="list-style-type: none"> 交易單價以忠孝商圈店面居冠，前5名皆超過600萬元/坪。 主要街道與非主要街道店面平均租金，均以忠孝商圈奪冠，西門商圈緊追在後。

更多不動產實價登錄量價分析，詳見本市近三年不動產動態報導



Thank You !



臺北市政府地政局

Department of Land, Taipei City Government