

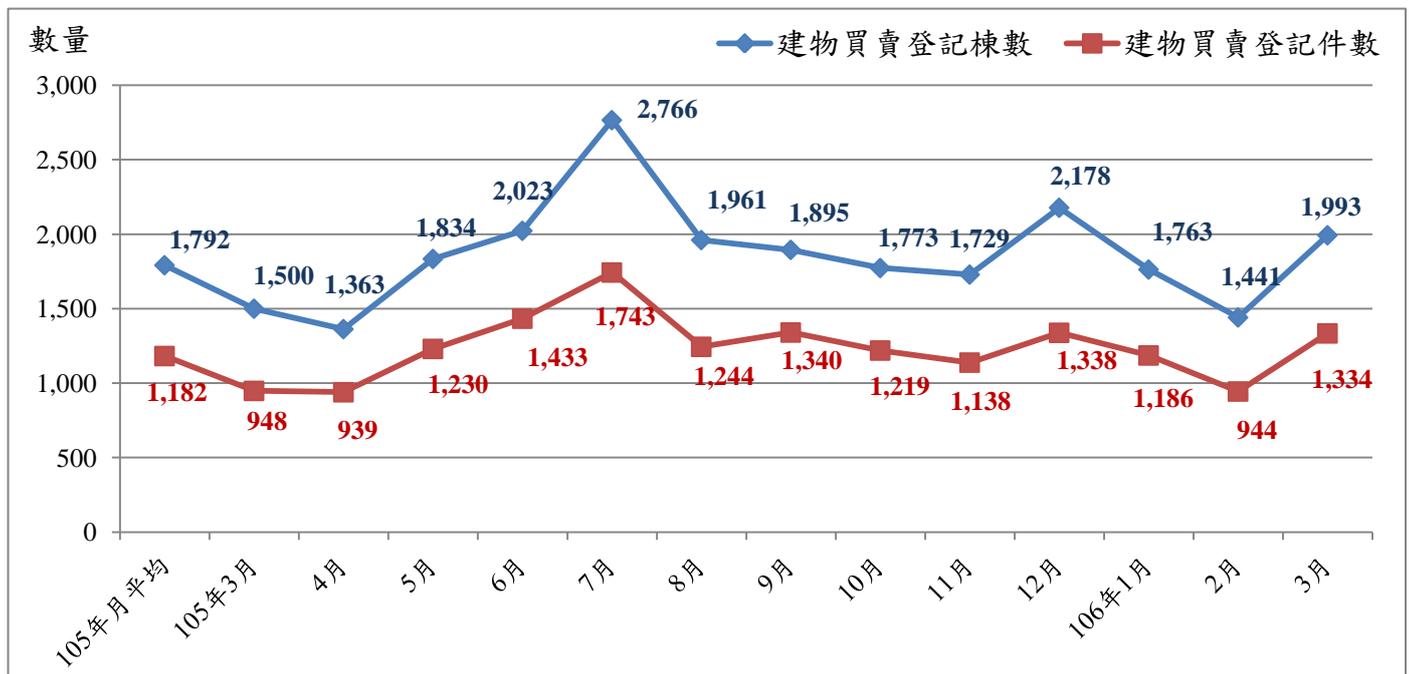
臺北市 106 年 3 月不動產市場動態月報

壹、3 月建物買賣棟數分析

一、3 月建物買賣登記件數與買賣登記棟數較 2 月增加，較去年同期成長

106 年 3 月建物買賣登記件數 1,334 件，較上月 944 件增加 390 件，增幅 41.31%，較去年同期 948 件增加 386 件，增幅 40.72%，較去年平均 1,182 件增加 152 件，增幅 12.86%；而建物買賣登記棟數 3 月 1,993 棟，較上月 1,441 棟增加 552 棟，增幅 38.31%，較去年同期 1,500 棟增加 493 棟，漲幅 32.87%，較去年平均 1,792 件增加 201 件，增幅 11.22%。

圖1 臺北市近 1 年建物買賣登記件數/買賣登記棟數圖

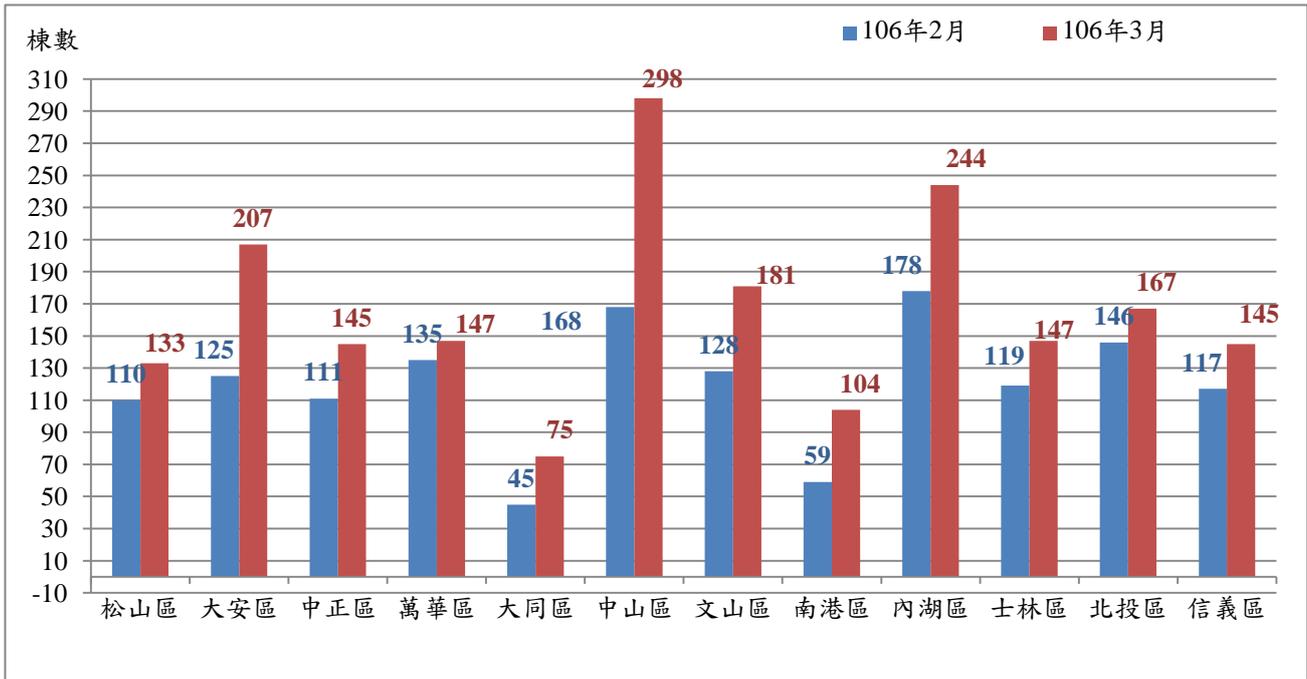


資料來源：臺北市政府地政局

二、3 月份中山區建物買賣登記棟數位居第一

本市 12 行政區建物買賣登記棟數，3 月中山區位居第 1 名；中山區、內湖區常進入交易案量排行榜前 2 名，其中又以中山區入榜次數最多，且多位於第 1 名或第 2 名。大同區與南港區近一年來多居於交易案量後段，而 3 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，皆呈現成長狀況。

圖2 臺北市 106 年近 2 個月各行政區建物買賣登記棟數比較圖



資料來源：臺北市政府地政局

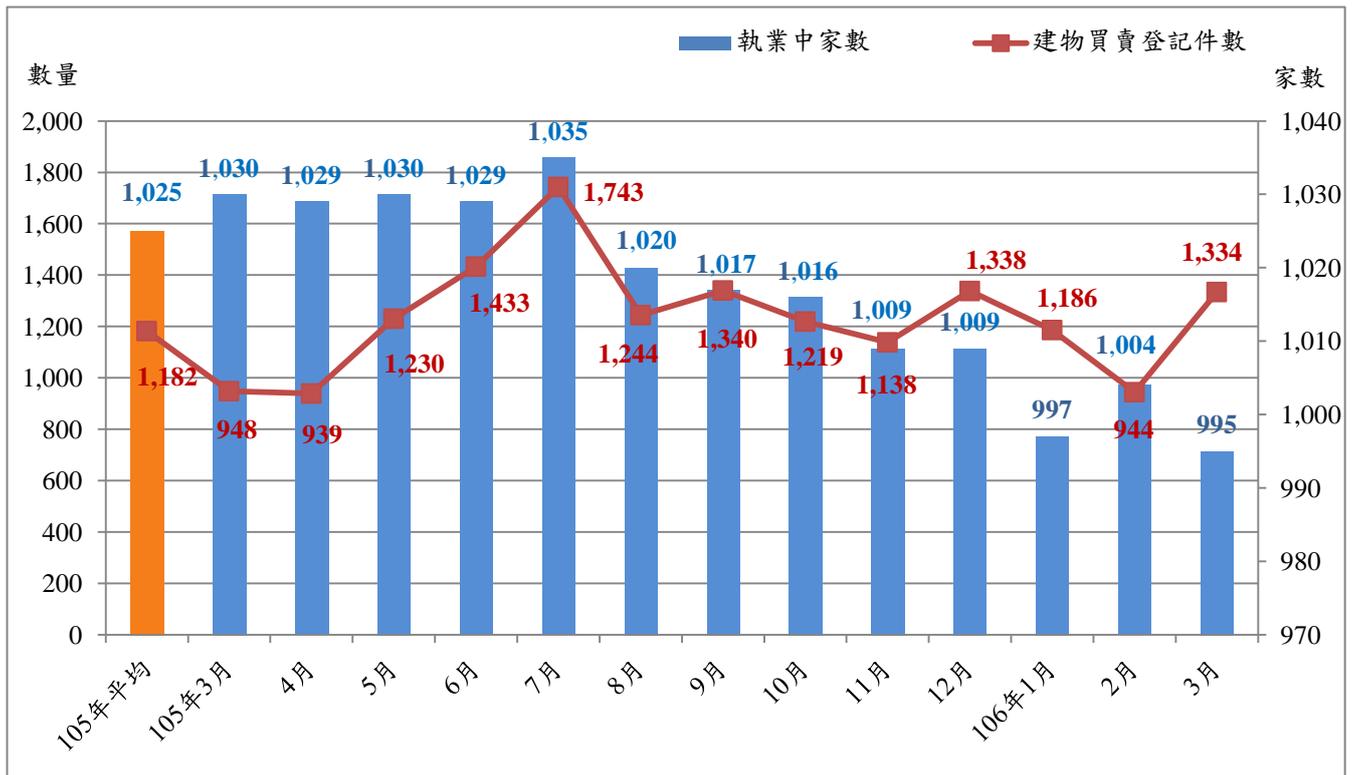
貳、 3 月不動產經紀業執業中家數分析

一、本市不動產經紀業執業中數量下降

本市截至 106 年 3 月已核發不動產經營許可共 2,625 家，目前執業中家數為 995 家，比例為 37.90%，另執業中家數較上月 1,004 家減少 9 家，減幅 0.90%，較去年同期 1,030 家減少 35 家，減幅 3.40%，較去年每月平均執業中家數 1,025 家減少 30 家，減幅 2.93%。又本月較上月減少之 9 家業者，其中經營不動產仲介經紀業者有 6 家，經營不動產代銷經紀業者有 1 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者有 2 家；本月較去年同期減少之 35 家業者中，經營不動產仲介經紀業者 24 家，經營不動產代銷經紀業者 11 家。

另觀察 105 年 3 月至 106 年 3 月不動產經紀業執業中家數及買賣登記件數變化情形，其中執業中家數於 105 年 7 月份為最高，之後開始下滑，至 106 年 1 月份跌破千家，於 2 月停止下降再度回到千家以上，3 月再度下滑至千家以下。而近一年建物買賣登記件數亦同樣於 105 年 7 月份為最多，之後開始減少，至 105 年 12 月又上升，106 年 1、2 月又呈現減少趨勢，3 月再度上升。故整體而言，兩者自 105 年 7 月至 106 年 2 月之變化情形大致相符，於 3 月份呈現相反之趨勢。

圖3 臺北市近1年不動產經紀業執業中家數/建物買賣登記件數趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

參、最近一期(105年12月)實價登錄量價動態

一、交易量分析

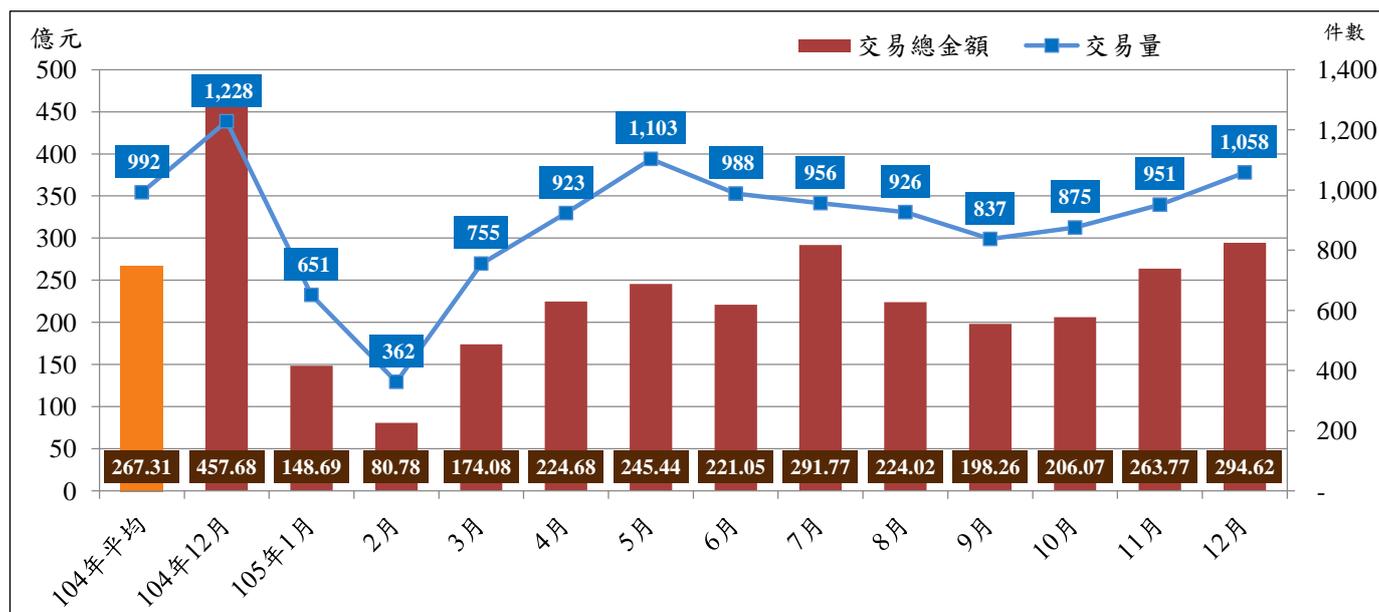
(一) 12月房市交易量較11月增加11.25%，交易總額同步增加11.70%

統計分析105年12月實價登錄買賣交易件數¹，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計1,058件，較105年11月951件增加107件，增幅11.25%，較去年同期1,228件減少170件，減幅13.84%，較去年平均992件增加66件，增幅6.65%。

12月受全市不動產交易量增加影響，交易總金額為294.62億元，較11月263.77億元增加30.85億元，增幅11.70%；較去年同期457.68億元減少163.06億元，減幅35.63%，較去年平均267.31億元增加27.31億元，增幅10.22%。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間106年2月21日前，實價登錄資料交易日期為105年11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(如親友間交易、債權債務關係移轉等案件)，統計方式及計算期間與當月建物移轉登記棟數不同，兩者約有一個月的時間落差。

圖4 臺北市近1年買賣交易量及交易總金額圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二) 內湖區量增 60.33%，增幅最多；信義區量減 17.57%，減幅最大

全市各行政區交易量與 11 月相較，增幅最多的是內湖區，交易件數 194 件，較 11 月增加 60.33%；減幅最大的是信義區，交易件數 61 件，較 11 月減少 17.57%。12 月交易熱區由內湖區擠下蟬聯多時的中山區，坐上冠軍寶座。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，均以住宅大樓為主流，其中內湖區以 77 件位居第一；公寓由士林區 38 件奪冠；套房則由中山區以 36 件續居第一；而商(廠)辦以內湖區 77 件大幅領先其他行政區；店面(店鋪)由大安區以 6 件奪冠。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

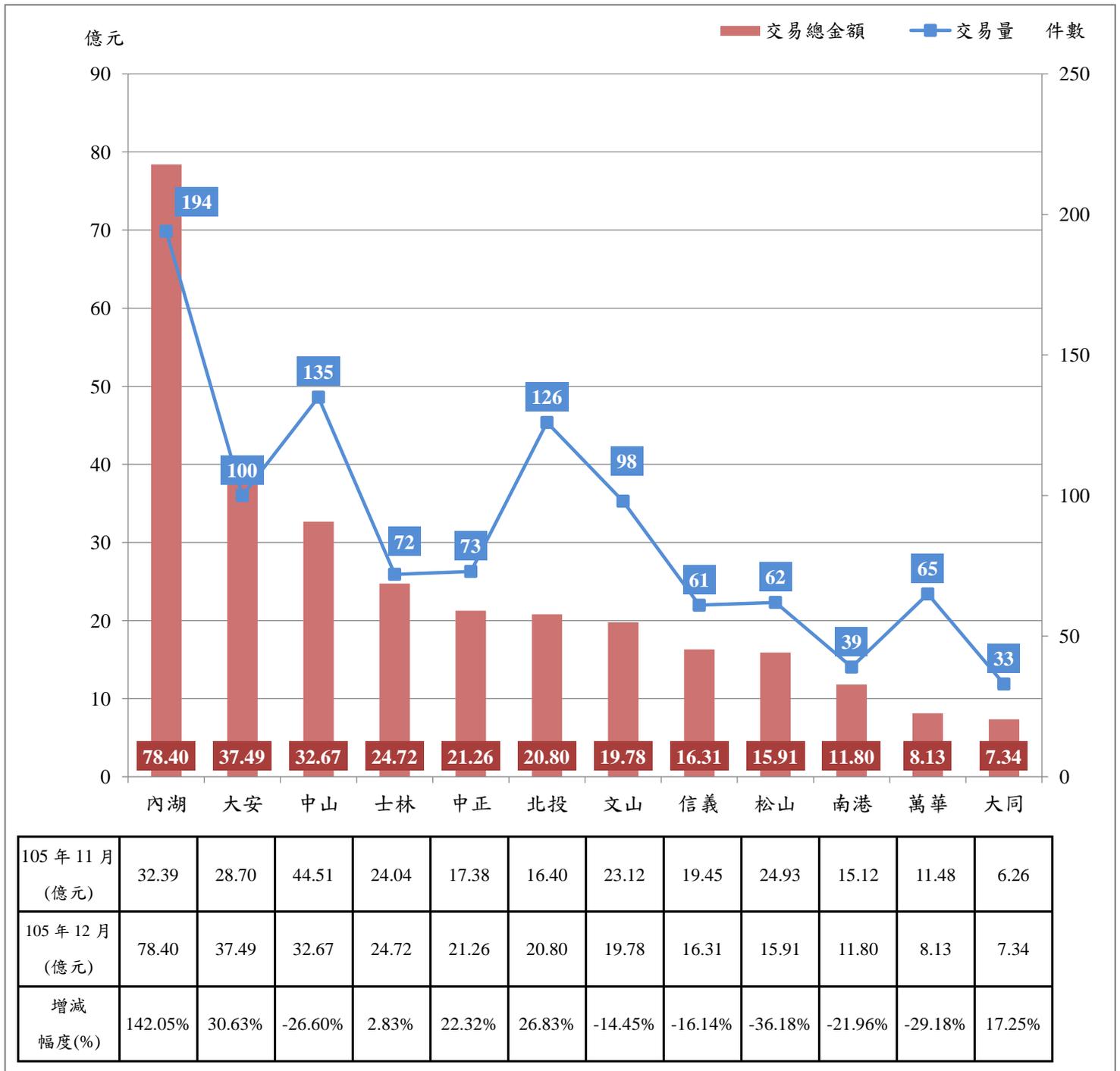
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有電梯)		公寓 (5樓含以下有電 梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	105/11 件數	增減 幅度	105/11 件數	增減 幅度	105/11 件數	增減 幅度	105/11 件數	增減 幅度	105/11 件數	增減 幅度	105/11 件數	增減 幅度
	105/12 件數		105/12 件數		105/12 件數		105/12 件數		105/12 件數		105/12 件數	
全市	488	7.99%	242	2.07%	142	-8.45%	50	160.00%	29	-17.24%	951	11.25%
	527		247		130		130		24		1058	
全市分區交易件數排序（—：排序無變動、↑：排序上升、↓：排序下降）												
內湖區	72	6.94%	34	-5.88%	7	-14.29%	6	1183.33%	2	0.00%	121	60.33%
↑1	77		32		6		77		2		194	
中山區	58	15.52%	20	0.00%	41	-12.20%	11	0.00%	6	-83.33%	136	-0.74%
↓1	67		20		36		11		1		135	
北投區	43	4.65%	27	29.63%	13	69.23%	10	110.00%	2	50.00%	95	32.63%
↑1	45		35		22		21		3		126	
大安區	49	30.61%	17	0.00%	8	-12.50%	3	100.00%	1	500.00%	78	28.21%
↑1	64		17		7		6		6		100	
文山區	66	-3.03%	24	0.00%	12	-16.67%	0	—	1	-100.00%	103	-4.85%
↓2	64		24		10		0		0		98	
中正區	35	40.00%	9	0.00%	8	37.50%	4	-75.00%	1	200.00%	57	28.07%
↑4	49		9		11		1		3		73	
士林區	35	-14.29%	28	35.71%	7	-42.86%	0	—	3	-100.00%	73	-1.37%
—	30		38		4		0		0		72	
萬華區	28	3.57%	17	-17.65%	24	-12.50%	1	-100.00%	1	0.00%	71	-8.45%
—	29		14		21		0		1		65	
松山區	36	-11.11%	19	-15.79%	5	-40.00%	4	75.00%	4	0.00%	68	-8.82%
—	32		16		3		7		4		62	
信義區	32	-25.00%	26	7.69%	5	40.00%	5	-80.00%	6	-83.33%	74	-17.57%
↓4	24		28		7		1		1		61	
南港區	17	76.47%	11	-45.45%	4	-100.00%	2	50.00%	1	-100.00%	35	11.43%
↑1	30		6		0		3		0		39	
大同區	17	-5.88%	10	-20.00%	8	-62.50%	4	-25.00%	1	200.00%	40	-17.50%
↓1	16		8		3		3		3		33	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 內湖區交易總額增幅最大達 142.05%，松山區減幅最大達 36.18%

各行政區交易總金額依序由內湖區(78.40 億元)、大安區(37.49 億元)及中山區(32.67 億元)位居 12 月前 3 名，總額排名最低則為大同區，僅 7.34 億元，總額最高的內湖區與最低的大同區，交易總金額相差近 11 倍；交易總額增幅最大同樣由內湖區奪冠，較上月增加 142.05%，減幅最大為松山區，較上月減少 36.18%。

圖5 臺北市各行政區 105 年 12 月買賣交易量及交易總金額分布圖



資料來源：臺北市政府地政局

二、住宅價格指數分析(相關圖表請參閱附件)

(一) 全市 12 月指數下跌 1.11%，較去年同期下跌 2.49%

105 年 12 月全市住宅價格指數 108.13，較 11 月下跌 1.11%，較去年同期(104 年 12 月)下跌 2.49%，標準住宅總價 1,353 萬元，標準住宅單價每坪 49.76 萬元。

大樓住宅價格指數 121.49，較 11 月上漲 1.52%，較去年同期上漲 5.03%，標準住宅總價 1,717 萬元，標準住宅單價每坪 59.23 萬元。

公寓住宅價格指數 98.19，較 11 月下跌 1.77%，較去年同期下跌 11.41%，標準住宅總價 1,208 萬元，標準住宅單價每坪 41.73 萬元，仍低於基期水準，且創 101 年 8 月以來新低點。

(二) 12 月大安信義中正區漲幅最多上漲 3.75%，中山松山南港區跌幅最深下跌 2.10%

全市四個次分區指數持續呈現二分區上漲，二分區下跌情形。大安信義中正區住宅價格指數 102.91，較 11 月上漲 3.75%，漲幅最高，標準住宅總價 1,918 萬元，標準住宅單價每坪 66.44 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 111.65，較 11 月上漲 1.64%，標準住宅總價 1,159 萬元，標準住宅單價每坪 41.43 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 114.89，較 11 月下跌 2.10%，標準住宅總價 1,233 萬元，標準住宅單價每坪 52.75 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 110.79，較 11 月下跌 0.26%，標準住宅總價 1,410 萬元，標準住宅單價每坪 48.21 萬元。

與去年同期相較，僅萬華文山北投區上漲 2.25%，而大安信義中正區、中山松山南港區及士林內湖大同區均呈現下跌情形，較去年同期跌幅分別為 0.50%、4.49%及 3.38%，其標準住宅總價及單價已分別回落至 102 年 2 月、7 月及 12 月房價水準。

(三) 全市住宅價格走跌，公寓價格表現續弱

12 月全市住宅價格月線脫離季線及半年線，跌勢雖較明顯，然季線及半年線持續交疊，中長期走勢仍平緩；觀察大樓與公寓價格表現，大樓月線已連 3 月上漲，帶動季線及半年線走勢上漲，公寓月線、季線及半年線走勢均下跌，特別是季線及半年線已分別連續 16 個月及 14 個月走低，價格表現續弱。

進一步觀察四個次分區指數趨勢，12 月大安信義中正區月線上揚，惟仍未能扭轉季線、半年線下跌走勢；中山松山南港區及士林內湖大同區受月線

下跌影響，季線、半年線走低；至萬華文山北投區月線回升，帶動季線及半年線持續微揚。

※編製說明：臺北市住宅價格指數，以提供民眾正確、具解釋力及代表性的官方版不動產交易價格動態資訊為服務目標，其中發布月與統計月間「三個月」的時間落差，係因簽訂買賣交易契約到報稅、移轉登記有一個月的法定申辦期限，而移轉登記至登錄不動產買賣價格又有一個月的法定申報期，另扣除必要的作業時間，惟編製項目較細緻，樣本來源為完整稽核過後之全市實價登錄住宅買賣案件，較民間房價指數樣本來源侷限於其受委託成交之案件或公司市調資料具正確性與代表性。