

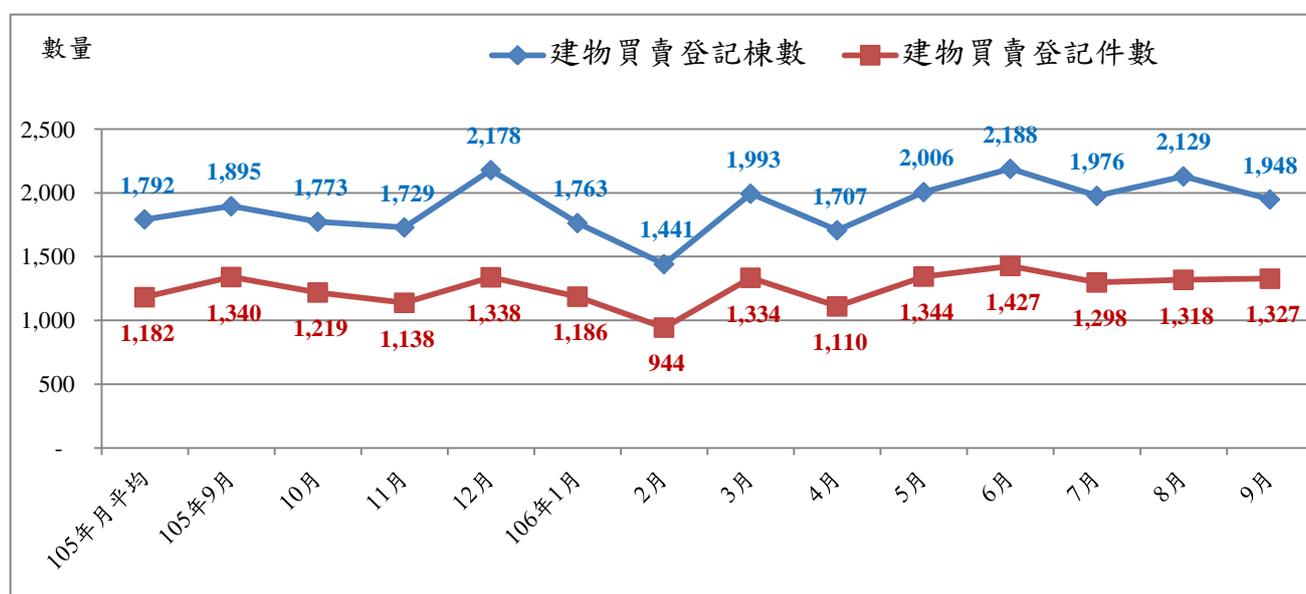
臺北市 106 年 9 月不動產市場動態月報

壹、9 月建物買賣棟數分析

一、9 月建物買賣登記件數較 8 月成長、建物買賣登記棟數較 8 月衰退

106 年 9 月建物買賣登記件數 1,327 件，較上月 1,318 件增加 9 件，增幅 0.68%。較去年同期 1,340 件減少 13 件，減幅 0.97%，較去年平均 1,182 件增加 145 件，增幅 12.27%；而建物買賣登記棟數 9 月 1,948 棟，較上月 2,129 棟減少 181 棟，減幅 8.5%，較去年同期 1,895 棟增加 53 棟，增幅 2.8%，較去年平均 1,792 棟增加 156 棟，增幅 8.71%。

圖1 臺北市近 1 年建物買賣登記件數/建物買賣登記棟數趨勢圖

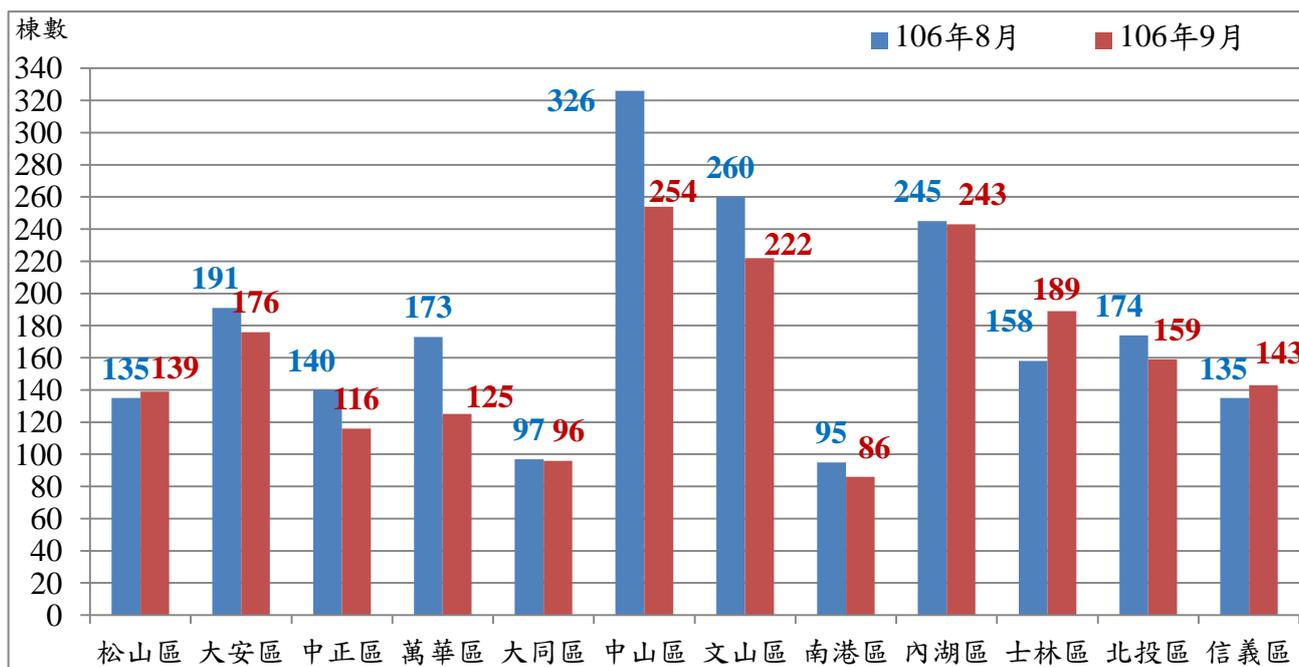


資料來源：臺北市政府地政局

二、9 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，9 月份中山區位居第 1 名，中正區、大同區、南港區居於交易案量後段；9 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除松山區、士林區、信義區成長，其餘皆呈現衰退現象。

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

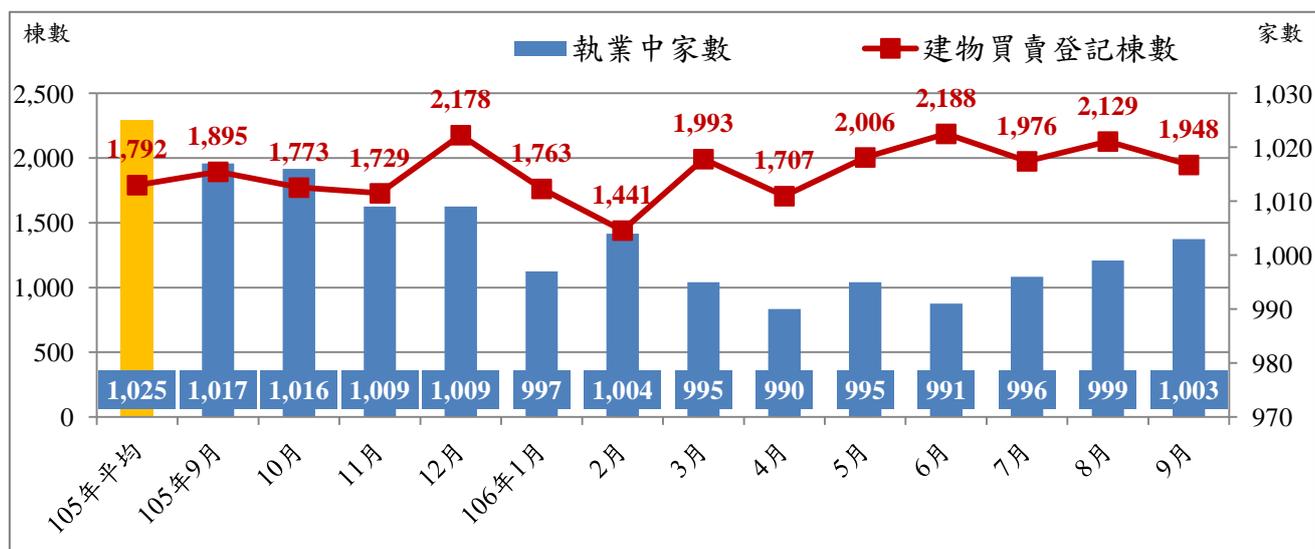
貳、9月不動產經紀業執業中家數分析

一、全市不動產經紀業執業中數量較8月增加

全市截至 106 年 9 月已核發不動產經營許可共 2,680 家，目前執業中家數為 1,003 家，比例為 37.43%，另執業中家數較上月 999 家增加 4 家，增幅 0.40%，較去年同期 1,017 家減少 14 家，減幅 1.38%，較去年每月平均執業中家數 1,025 家減少 22 家，減幅 2.15%。又與上月業者經營情形比較，其中經營不動產仲介經紀業減少 2 家，經營不動產代銷經紀業者增加 2 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加 4 家。與去年同期業者經營情形比較，則為經營不動產仲介經紀業者減少 14 家，經營不動產代銷經紀業者減少 11 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加 11 家。

另觀察 105 年 9 月份至 106 年 9 月份不動產執業中家數及建物買賣登記棟數變化情形，其中執業中家數於 105 年 9 月份為最高，之後開始下滑，至 106 年 1 月份跌破千家，於 2 月停止下跌再度回到千家以上，3 月再度下滑至千家以下。而建物買賣登記棟數於 105 年 9 月份後，互有增減。

圖3 臺北市近 1 年不動產經紀業執業中家數/建物買賣登記棟數變化圖



資料來源：臺北市政府地政局

參、預售屋管理新制執行情形

地政局已在今年 3 月 1 日正式推出預售屋管理新制，並與不動產開發公會協力推動契約預審，新制主要四大內容為一、自主檢查；二、公會預審；三、隨時稽查；四、即時公布。截至 106 年 9 月底止，該期間市場銷售之建案經地政局列入檢查通過(含自主檢查)為 68 件建案，另已報請地政局自主檢查中為 7 件，而向公會申請預審中為 6 件。

表 1 臺北市預售屋管理新制執行情形

項目	檢查通過	已報地政局 自主檢查	申請公會 預審中	總計
件數	68	7	6	81
百分比	83.95%	8.64%	7.41%	100%

資料來源：臺北市政府地政局

肆、最近一期(106年6月)實價登錄量價動態

一、交易量分析

(一) 6月實價登錄交易量較5月減少3.90%，交易總額同步減少5.05%

統計分析 106 年 6 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 962 件，較 5 月 1,001 件減少 39 件，減幅 3.90%，較去年同期 988 件減少 26 件，減幅 2.63%，較去年平均 865 件增加 97 件，增幅 11.21%。

6 月受全市不動產交易量減少影響，交易總金額為 234.18 億元，較 5 月 246.63 億元減少 12.45 億元，減幅 5.05%；較去年同期 221.05 億元增加 13.13 億元，增幅 5.94%，較去年平均 214.44 億元增加 19.74 億元，增幅 9.21%。

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

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 106 年 9 月 18 日前，實價登錄資料交易日期為 106 年 6 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。

(二) 萬華區量增 20.29%，增幅最多；大同區量減 44.83%，減幅最大

全市各行政區交易量與 5 月相較，增幅最多的是萬華區，交易件數 83 件，較 5 月增加 20.29%；減幅最大的是大同區，交易件數 32 件，較 5 月減少 44.83%。6 月交易熱區由中山區續居榜首。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，各行政區均以住宅大樓為主流，其中中山區以 97 件蟬聯第一；公寓由內湖區 39 件奪冠；套房仍由中山區以 48 件續居第一；而商(廠)辦則以內湖區 15 件居首；店面(店鋪)由中山區及內湖區同以 4 件並列首位。

表 2：臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

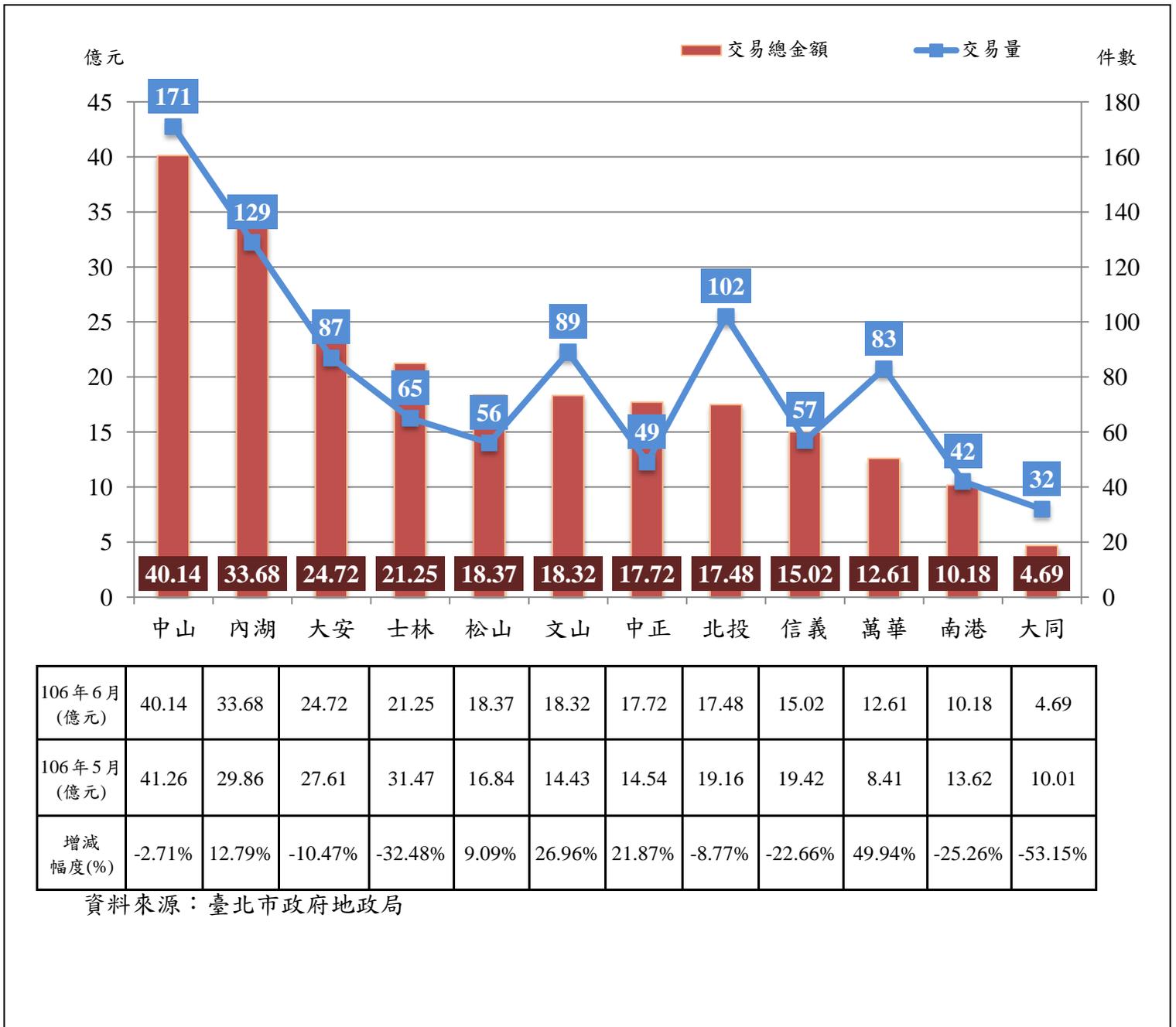
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有電 梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店舖)		總件數	
	106/5 件數	增減 幅度	106/5 件數	增減 幅度	106/5 件數	增減 幅度	106/5 件數	增減 幅度	106/5 件數	增減 幅度	106/5 件數	增減 幅度
	106/6 件數		106/6 件數		106/6 件數		106/6 件數		106/6 件數		106/6 件數	
全市	553	-8.68%	268	-11.57%	127	26.77%	34	8.82%	19	15.79%	1001	-3.90%
	505		237		161		37		22		962	
全市分區交易件數排序（－：排序無變動、↑：排序上升、↓：排序下降）												
中山區 －	102	-4.90%	17	-17.65%	36	33.33%	3	166.67%	2	100.00%	160	6.88%
	97		14		48		8		4		171	
內湖區 －	67	-5.97%	37	5.41%	7	14.29%	10	50.00%	2	100.00%	123	4.88%
	63		39		8		15		4		129	
北投區 －	50	-14.00%	40	-12.50%	15	53.33%	0	－	1	0.00%	106	-3.77%
	43		35		23		0		1		102	
文山區 －	46	26.09%	33	-30.30%	10	-40.00%	0	－	3	-33.33%	92	-3.26%
	58		23		6		0		2		89	
大安區 －	53	3.77%	20	-25.00%	10	20.00%	7	-57.14%	2	0.00%	92	-5.43%
	55		15		12		3		2		87	
萬華區 ↑1	34	23.53%	25	-24.00%	9	88.89%	1	200.00%	0	－	69	20.29%
	42		19		17		3		2		83	
士林區 ↓1	39	-17.95%	33	-21.21%	5	-20.00%	2	-50.00%	2	0.00%	81	-19.75%
	32		26		4		1		2		65	
信義區 －	27	-18.52%	24	12.50%	5	40.00%	4	-75.00%	2	-100.00%	62	-8.06%
	22		27		7		1		0		57	
松山區 －	35	-17.14%	13	23.08%	11	0.00%	3	-100.00%	0	－	62	-9.68%
	29		16		11		0		0		56	
中正區 ↑1	33	-15.15%	9	-66.67%	10	20.00%	3	33.33%	2	0.00%	57	-14.04%
	28		3		12		4		2		49	
南港區 ↑1	27	-29.63%	10	50.00%	1	400.00%	1	0.00%	0	－	39	7.69%
	19		15		5		1		2		42	
大同區 ↓2	40	-57.50%	7	-28.57%	8	0.00%	0	－	3	-66.67%	58	-44.83%
	17		5		8		1		1		32	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 萬華區交易總額增幅最多達 49.94%，大同區減幅最大為 53.15%

各行政區交易總金額依序由中山區(40.14 億元)、內湖區(33.68 億元)及大安區(24.72 億元)位居 6 月前 3 名，總額排名最低為大同區，僅 4.69 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總金額相差超過 8 倍；交易總額增幅最多為萬華區，較上月增加 49.94%，減幅最大為大同區，較上月減少 53.15%。

圖 5：臺北市各行政區 106 年 6 月買賣交易量及交易總金額分布圖



二、住宅價格指數分析(相關圖表請參閱附件)

(一) 全市 6 月指數上漲 0.51%，較去年同期下跌 1.19%

6 月全市住宅價格指數 108.75，較 5 月上漲 0.51%，較去年同期(105 年 6 月)下跌 1.19%，標準住宅總價 1,361 萬元，標準住宅單價每坪 50.05 萬元。

大樓住宅價格指數 116.09，較 5 月上漲 0.09%，較去年同期上漲 2.25%，標準住宅總價 1,641 萬元，標準住宅單價每坪 56.59 萬元。

公寓住宅價格指數 105.71，較 5 月上漲 1.32%，較去年同期下跌 1.23%，標準住宅總價 1,300 萬元，標準住宅單價每坪 44.93 萬元。

(二) 6 月大安信義中正區漲幅最高 3.59%，四分區僅萬華文山北投區下跌 0.30%

6 月全市四個次分區指數呈現三分區上漲，一分區下跌情形。大安信義中正區住宅價格指數 101.46，較 5 月上漲 3.59%，漲幅最高，標準住宅總價 1,891 萬元，標準住宅單價每坪 65.50 萬元，均重回 101 年 8 月(基期)以上價格水準。中山松山南港區住宅價格指數 116.08，較 5 月上漲 2.93%，標準住宅總價 1,246 萬元，標準住宅單價每坪 53.30 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 110.05，較 5 月上漲 0.70%，標準住宅總價 1,400 萬元，標準住宅單價每坪 47.89 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 114.76，較 5 月下跌 0.30%，標準住宅總價 1,191 萬元，標準住宅單價每坪 42.58 萬元。

與去年同期(105 年 6 月)相較呈現二分區上漲、二分區下跌情形，其中萬華文山北投區漲幅最大達 7.96%，中山松山南港區僅微幅上漲 0.38%；大安信義中正區近一年跌幅仍為四分區之最達 4.26%，士林內湖大同區則較去年同期下跌 3.57%，標準住宅總價及單價分別落至 101 年 12 月、102 年 10 月水準。

(三) 全市住宅價格走勢回穩，公寓續升大樓中長期價格跌勢未止

6 月全市住宅價格月線持續上漲帶動季線及半年線止跌回穩；觀察大樓與公寓價格表現，大樓月線微幅上漲，然季線及半年線跌勢未止；公寓近 2 月月線、季線及半年線均持續上揚，價格趨勢表現優於大樓。

另觀察四個次分區指數趨勢，6月大安信義中正區、中山松山南港區月線上漲，帶動季線止跌回升；士林內湖大同區月線及季線走升，半年線跌勢續緩；萬華文山北投區月線連2月下跌，連動影響季線反轉下跌，半年線漲幅趨緩。

※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。