

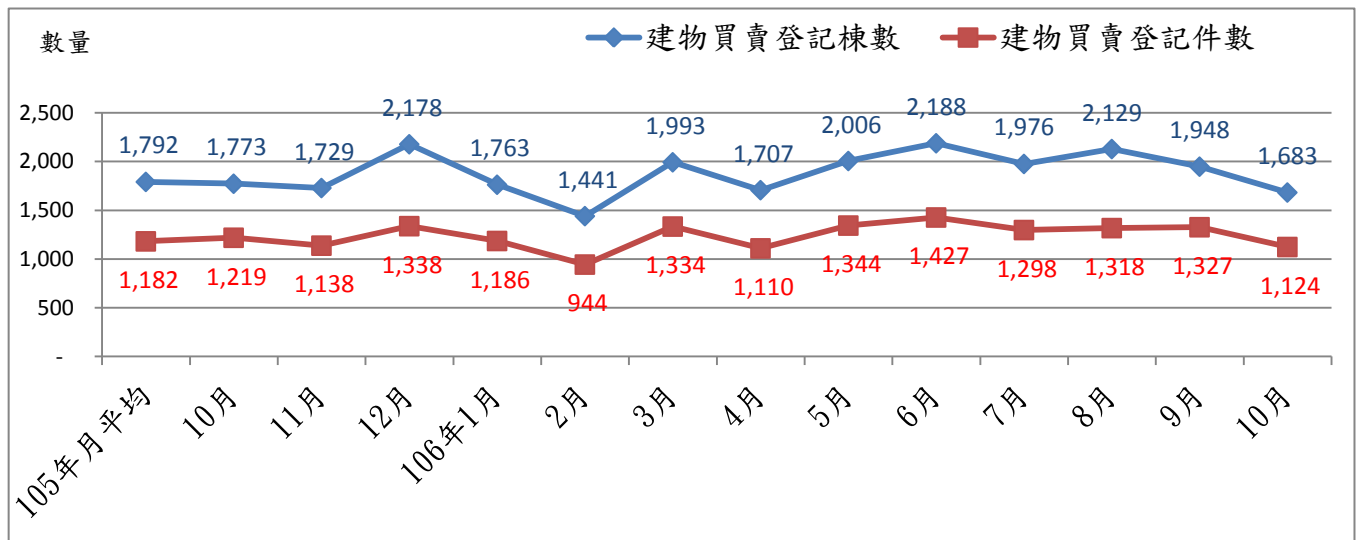
臺北市 106 年 10 月不動產市場動態月報

壹、10 月建物買賣棟數分析

一、10 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 9 月衰退

106 年 10 月建物買賣登記件數 1,124 件，較上月 1,327 件減少 203 件，減幅 15.30%。較去年同期 1,219 件減少 95 件，減幅 7.8%，較去年平均 1,182 件減少 58 件，減幅 4.91%；而建物買賣登記棟數 10 月 1,683 棟，較上月 1,948 棟減少 265 棟，減幅 13.6%，較去年同期 1,773 棟減少 90 棟，減幅 5.08%，較去年平均 1,792 件減少 109 棟，減幅 6.08%。

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

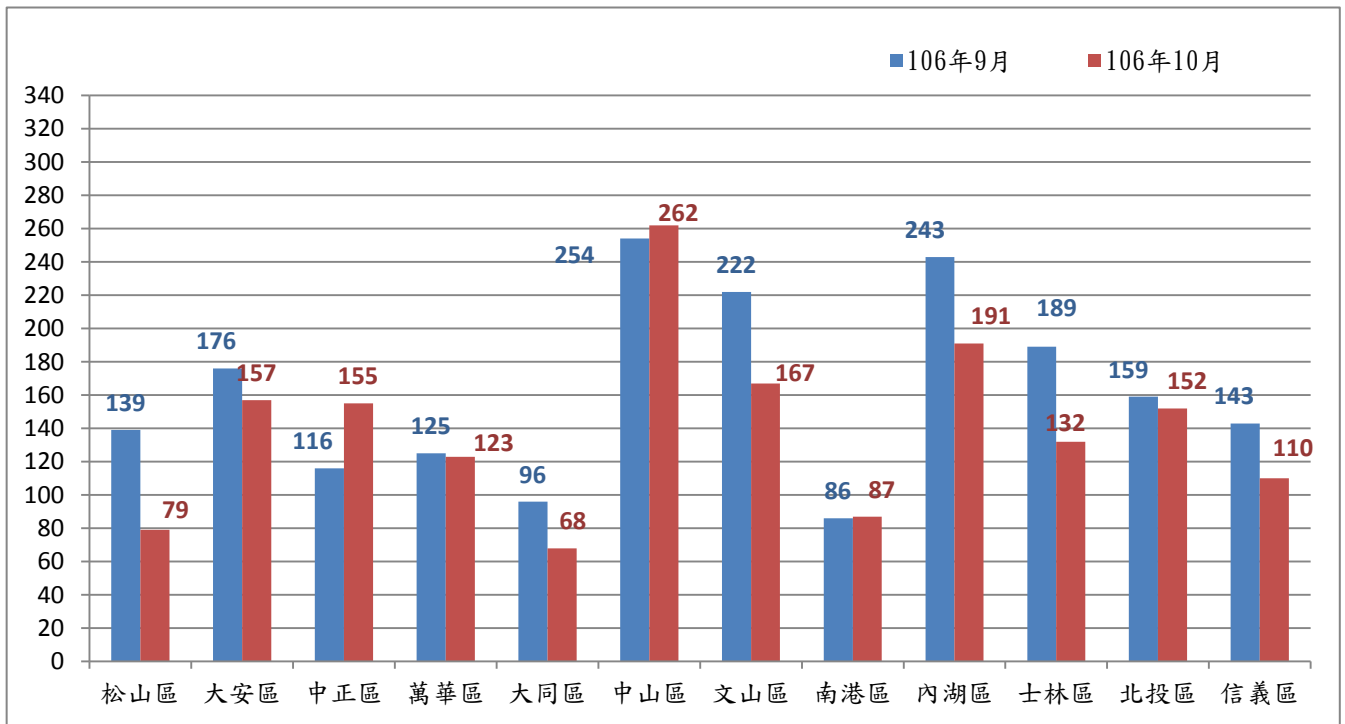


資料來源：臺北市政府地政局

二、10 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，10 月份中山區位居第 1 名，大同區、松山區、南港區居於交易案量後段；10 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除中山區、中正區、南港區成長，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

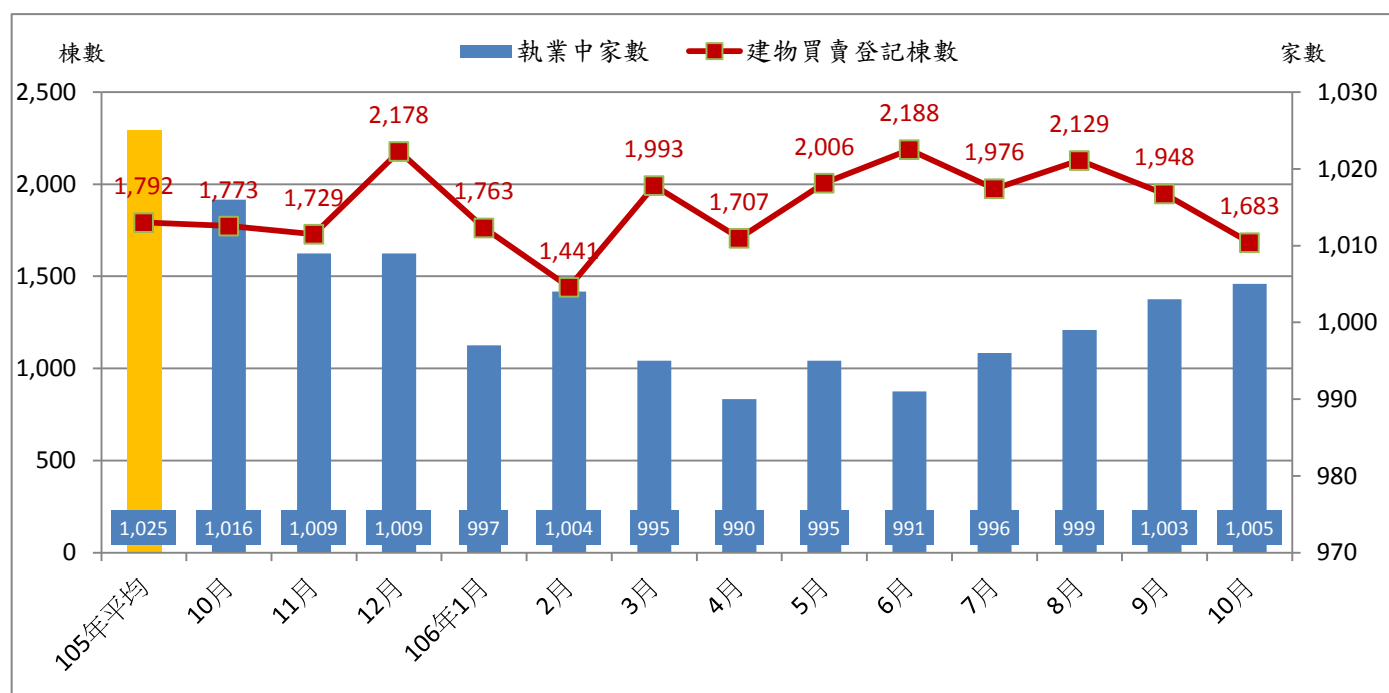
貳、10 月不動產經紀業執業中家數分析

一、本市不動產經紀業執業中數量較 9 月增加

本市截至 106 年 10 月已核發不動產經營許可共 2,688 家，目前執業中家數為 1,005 家，比例為 37.38%，另執業中家數較上月 1,003 家增加 2 家，增幅 0.19%，較去年同期 1,016 家減少 11 家，減幅 1.08%，較去年每月平均執業中家數 1,025 家減少 20 家，減幅 1.95%。又與上月業者經營情形比較，其中經營不動產仲介經紀業增加 3 家，經營不動產代銷經紀業者不變，兼營不動產仲介及代銷經紀業者減少 1 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 7 家，經營不動產代銷經紀業者減少 12 家，兼營不動產仲介及代銷經紀業者增加 8 家。

另觀察 105 年 10 月份至 106 年 10 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 10 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 10 月份後，呈現增減互現情形。

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

一、本市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 10 月底止，該期間市場銷售之預售建案已全數納管(無未配合新制業者)，其中，經地政局輔導完成為 39 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 5 件，總計納管 51 件建案，較上月增加 5 件，增幅 10.87%。

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	39	7	5	51
百分比	76.47%	13.73%	9.80%	100%

表 2:新增建案輔導情形

項次	建案名稱	建設公司	輔導情形
1	長安雋	欣偉傑建設股份有限公司	輔導中
2	明日綻	忠泰長虹建設股份有限公司 忠泰長虹開發股份有限公司	輔導中
3	南京綻	廣朋實業股份有限公司	輔導中
4	表參漾	中國開發資產管理 股份有限公司	已輔導
5	中工耘翠	中華工程股份有限公司	已輔導

表 3:核備建案及契約

點選建案名稱即可瀏覽核備契約

資料日期:106 年 10 月 27 日

序號	行政區	建案契約	建商
1	萬華	小時代	佑昌建設
2		埕曦河畔	志榮建設
3	大同	怡華就・好	怡華實業
4		常殷首鑄	常殷建設
5	北投	薇美行館	僑駿建設
6		文化富星	華城開發
7	大安	大安釀	杜相國際開發
8		信義御邸	振鑫建設
9		耕云	耕薪建設、連雲建設
10		瑞安薈	家格建設
11		潤泰禮仁	潤泰創新國際

12	中山	中山·雋	虹光國際開發
13		表參漾	中國開發
14		帝樂文娜	廣朋建設
15		然花苑	樂揚建設
16		華固樂慕	華固建設
17		奧斯卡南京	奧斯卡建設
18		榮耀之星	崑逸開發
19		華山君品	銓民建設
20	中正	PARK259	新美齊(股)公司
21		中正藝邸	陞築建設開發
22		奕品竹	利冠地產開發
23		指月錄	展宜建築開發
24		誼聯東籬	誼聯建設
25	內湖	富霖雙星	義翔建設開發
26	南港	筑夢 easy	僑洋建設
27		遠雄峰邑	遠雄建設
28	文山	拓真	暉傑建設
29		國泰昕春	國泰建設
30		敦南樂高	鉅祥建設
31		南方莊園	國揚實業

32		彩葉山漆莖	名積建設
33		靜心多多	新貴開發
34	松山	楓韻晴川	楓韻開發
35		中工耘翠	中華工程
36		華固名鑄	華固建設
37		勤耕延吉	璞真建設、耕薪建設
38		潤泰敦峰	潤泰創新國際
39	士林	士林大悅	利大建設

肆、最近一期(106 年 7 月)實價登錄量價動態

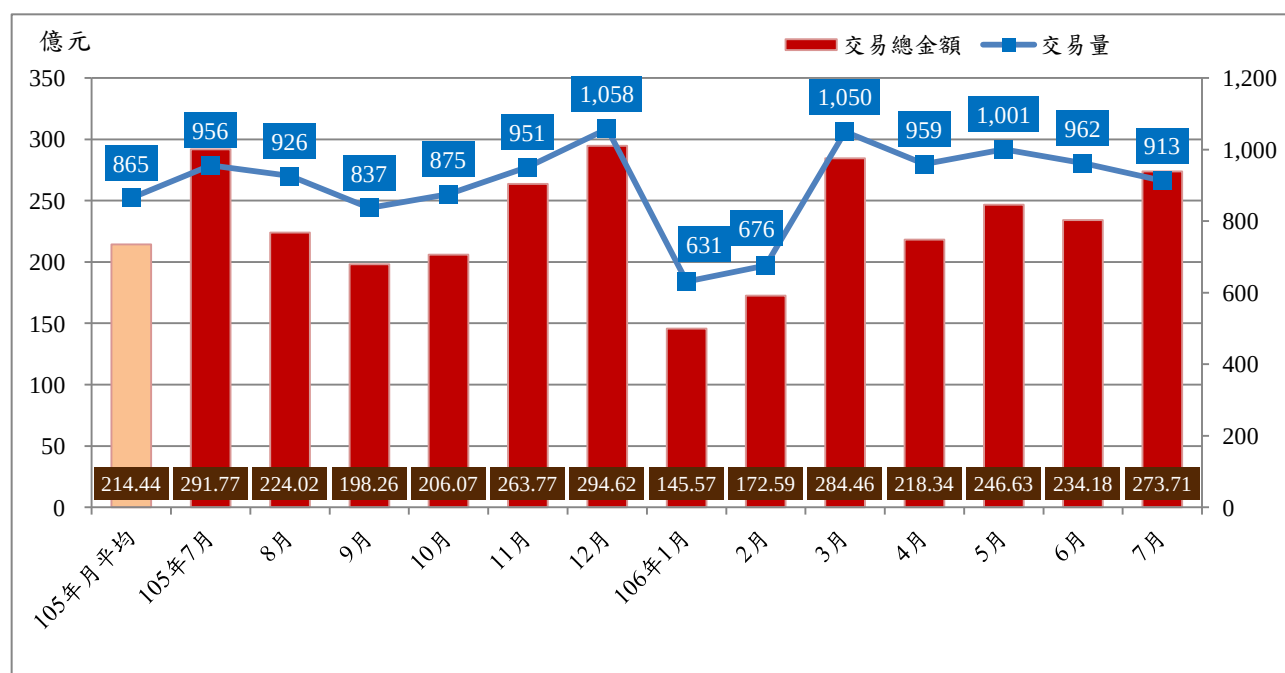
一、交易量分析

(一) 7 月實價登錄交易量較 6 月減少 5.09%，交易總額增加 16.88%

統計分析 106 年 7 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 913 件，較 6 月 962 件減少 49 件，減幅 5.09%，較去年同期 956 件減少 43 件，減幅 4.50%，較去年平均 865 件增加 48 件，增幅 5.55%。

7 月全市不動產交易量雖減少，但交易總金額增為 273.71 億元，較 6 月 234.18 億元增加 39.53 億元，增幅 16.88%；較去年同期 291.77 億元減少 18.06 億元，減幅 6.19%，較去年平均 214.44 億元增加 59.27 億元，增幅 27.64%。

圖 4：臺北市近 1 年買賣交易量及交易總金額圖



件數

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 10 月 20 日前，實價登錄資料交易日期為 106 年 7 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) 大同區量增 37.50%，增幅最多；大安區量減 22.99%，減幅最大

全市各行政區交易量與 6 月相較，增幅最多的是大同區，交易件數 44 件，較 6 月增加 37.50%；減幅最大的是大安區，交易件數 67 件，較 6 月減少 22.99%。7 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，各行政區除大同區以公寓為主外均以住宅大樓為主流，並由中山區以 88 件蟬聯第一；公寓由信義區 30 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 11 件居首；店面(店鋪)由松山區以 4 件列首位。

表 2：臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

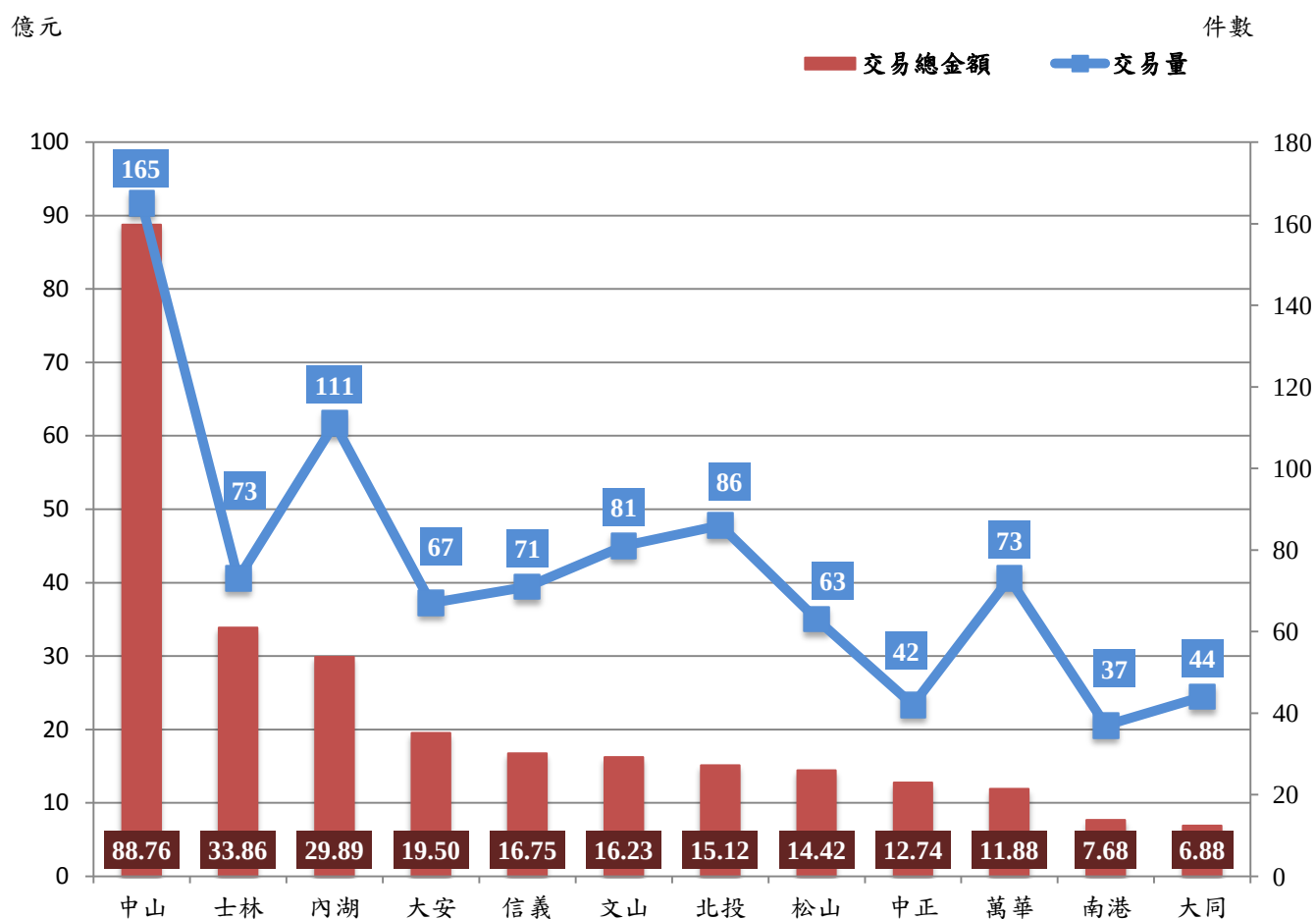
建築 型態	住宅大樓 (6 樓以上有 電梯)		公寓 (5 樓含以下有 電梯)		套房 (1 房 1 廳 1 衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	106/6 件數	增減	106/6 件數	增減	106/6 件數	增減	106/6 件數	增減	106/6 件數	增減	106/6 件數	增減
	106/7 件數	幅度	106/7 件數	幅度	106/7 件數	幅度	106/7 件數	幅度	106/7 件數	幅度	106/7 件數	幅度
全市	505	-1.98%	237	-10.13%	161	-7.45%	37	8.11%	22	-27.27%	962	-5.09%
	495		213		149		40		16		913	
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	97	-9.28%	14	50.00%	48	0.00%	8	-25.00%	4	-50.00%	171	-3.51%
	88		21		48		6		2		165	
內湖區	63	6.35%	39	-33.33%	8	-12.50%	15	-26.67%	4	-100.00%	129	-13.95%
	67		26		7		11		0		111	
北投區	43	6.98%	35	-48.57%	23	-26.09%	0	—	1	200.00%	102	-15.69%
	46		18		17		2		3		86	
文山區	58	-5.17%	23	-30.43%	6	66.67%	0	—	2	-100.00%	89	-8.99%
	55		16		10		0		0		81	
萬華區 ↑1	42	-11.90%	19	-5.26%	17	-5.88%	3	-66.67%	2	-50.00%	83	-12.05%
	37		18		16		1		1		73	
士林區 ↑1	32	15.63%	26	-15.38%	4	175.00%	1	100.00%	2	-50.00%	65	12.31%
	37		22		11		2		1		73	
信義區 ↑1	22	45.45%	27	11.11%	7	0.00%	1	-100.00%	0	—	57	24.56%
	32		30		7		0		2		71	
大安區 ↓3	55	-30.91%	15	0.00%	12	-33.33%	3	66.67%	2	-50.00%	87	-22.99%
	38		15		8		5		1		67	
松山區	29	20.69%	16	-18.75%	11	-36.36%	0	—	0	—	56	12.50%
	35		13		7		4		4		63	
大同區 ↑2	17	-11.76%	5	240.00%	8	0.00%	1	100.00%	1	100.00%	32	37.50%
	15		17		8		2		2		44	
中正區 ↓1	28	-14.29%	3	33.33%	12	-33.33%	4	50.00%	2	-100.00%	49	-14.29%
	24		4		8		6		0		42	
南港區 ↓1	19	10.53%	15	-13.33%	5	-60.00%	1	0.00%	2	-100.00%	42	-11.90%
	21		13		2		1		0		37	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 中山區交易總額增幅最多達 121.13%，中正區減幅最大為 28.10%

各行政區交易總金額依序由中山區(88.76 億元)、士林區(33.86 億元)及內湖區(29.89 億元)位居 7 月前 3 名，總額排名最低為大同區，僅 6.88 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 12 倍；交易總額增幅最多仍為中山區，較上月增加 121.13%，減幅最大為中正區，較上月減少 28.10%。

圖 5：臺北市各行政區 106 年 7 月買賣交易量及交易總金額分布圖



106 年 7 月 (億元)	88.76	33.86	29.89	19.50	16.75	16.23	15.12	14.42	12.74	11.88	7.68	6.88
106 年 6 月 (億元)	40.14	21.25	33.68	24.72	15.02	18.32	17.48	18.37	17.72	12.61	10.18	4.69
增減 幅度(%)	121.13%	59.34%	-11.25%	-21.12%	11.52%	-11.41%	-13.50%	-21.50%	-28.10%	-5.79%	-24.56%	46.70%

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 7 月指數上漲 0.29%，較去年同期下跌 0.40%

7 月全市住宅價格指數 109.06，較 6 月上漲 0.29%，較去年同期(105 年 7 月)下跌 0.40%，標準住宅總價 1,365 萬元，標準住宅單價每坪 50.19 萬元。

大樓住宅價格指數 115.54，較 6 月下跌 0.47%，較去年同期下跌 0.85%，標準住宅總價 1,633 萬元，標準住宅單價每坪 56.33 萬元。

公寓住宅價格指數 107.43，較 6 月上漲 1.63%，較去年同期上漲 3.97%，標準住宅總價 1,321 萬元，標準住宅單價每坪 45.66 萬元。

(二) 7 月中山松山南港區漲幅最高 1.81%，士林內湖大同區跌幅最大 1.86%

7 月全市四個次分區指數呈現二分區上漲，二分區下跌情形。中山松山南港區住宅價格指數 118.18，較 6 月上漲 1.81%，漲幅最高，標準住宅總價 1,268 萬元，標準住宅單價每坪 54.26 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 102.26，較 6 月微漲 0.79%，標準住宅總價 1,906 萬元，標準住宅單價每坪 66.02 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 108.00，較 6 月下跌 1.86%，標準住宅總價 1,374 萬元，標準住宅單價每坪 47.00 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 113.94，較 6 月下跌 0.71%，標準住宅總價 1,183 萬元，標準住宅單價每坪 42.28 萬元。

與去年同期(105 年 7 月)相較呈現二分區上漲、二分區下跌情形，漲幅最高為中山松山南港區較去年同期上漲 3.01%，其次為萬華文山北投區上漲 2.32%；跌幅最大為大安信義中正區較去年同期下跌 3.60%，其次為士林內湖大同區下跌 2.13%，標準住宅總價及單價分別落至 102 年 1 月、102 年 4 月水準。

(三) 全市住宅價格走勢平緩，大樓平穩公寓續強

7 月全市住宅價格月線持續上漲帶動季線及半年線上升；大樓月線及半年線下跌，然季線已止跌回穩；公寓月線、季線及半年線均持續上揚，價格趨勢表現強於全市及大樓。

另觀察四個次分區指數趨勢，7 月大安信義中正區、中山松山南港區月線續漲，帶動季線及半年線上升；士林內湖大同區月線雖下跌，但季線

已連3月走升，帶動半年線止跌回穩；萬華文山北投區月線連3月下跌，影響季線下跌，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。