

## 臺北市 107 年 6 月不動產市場動態月報目錄

<b>壹、 6 月建物買賣棟數分析</b> .....	<b>1</b>
一、6 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 5 月減少 .....	1
二、6 月份內湖區建物買賣登記棟數位居第一 .....	1
<b>貳、 最近一期(107 年 3 月)實價登錄量價動態</b> .....	<b>2</b>
一、 交易量分析 .....	2
(一) 107 年 3 月實價登錄交易量較 2 月增加 124.11%，交易總額增加 149.67%.....	2
(二) 萬華區量增 218.18%，增幅最大；大同區量增 51.85%，增幅最小.....	3
(三) 交易總額南港區增幅最大為 450.00%，大同區增幅最小為 61.17%.....	5
二、 住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件).....	6
(一) 全市 3 月指數下跌 0.55%，較去年同期下跌 0.07%.....	6
(二) 3 月大安信義中正區漲幅 4.05%最高，士林內湖大同區跌幅 1.23%最深.....	6
(三) 全市住宅價格走跌，大樓轉跌公寓回升 .....	7
<b>參、 6 月相關房市指標動態</b> .....	<b>7</b>
一、 房市指標溫度計相關指標 .....	7
二、 臺北市預售屋建案契約納管數.....	8

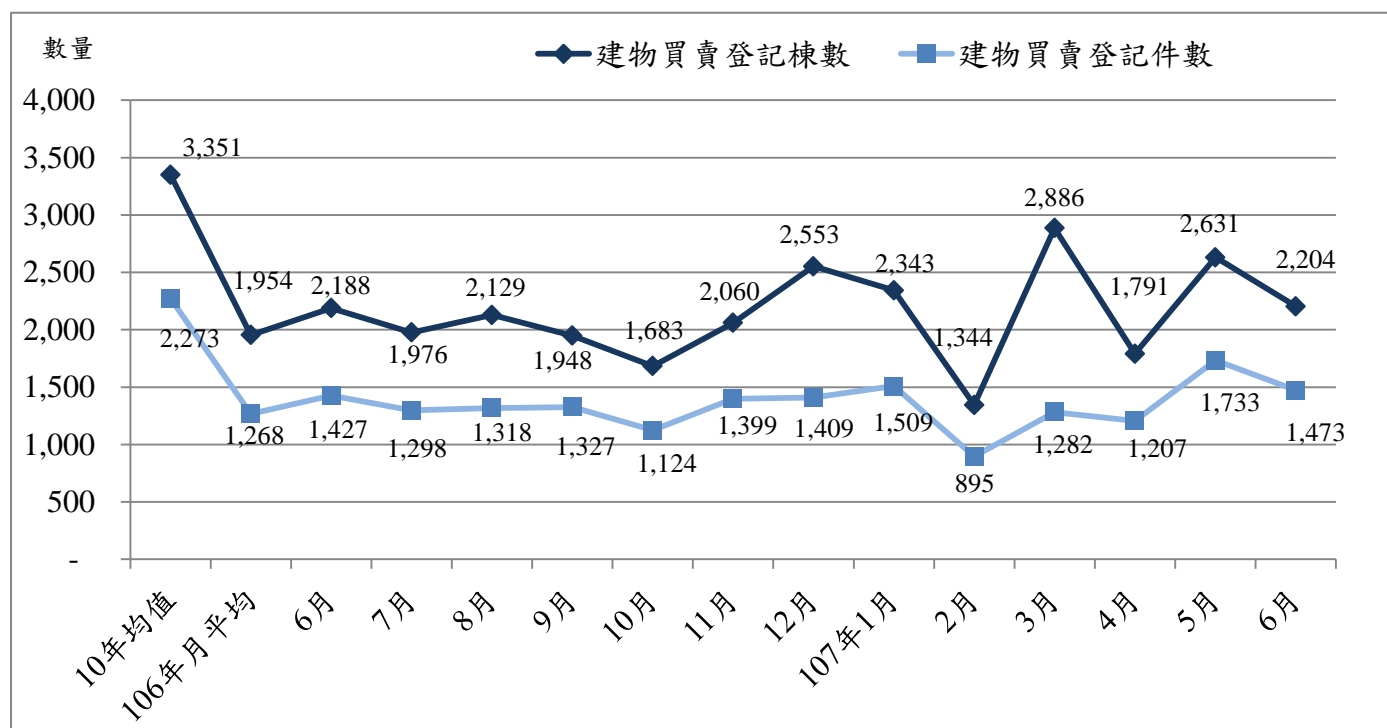
# 臺北市 107 年 6 月不動產市場動態月報

## 壹、6 月建物買賣棟數分析

### 一、6 月建物買賣登記件數與建物買賣登記棟數較 5 月減少

107 年 6 月建物買賣登記件數 1,473 件，較上月 1,733 件減少 260 件，減幅 15.00%。較去年同期 1,427 件增加 46 件，增幅 3.22%，較去年平均 1,268 件增加 205 件，增幅 16.17%，較 10 年均值<sup>1</sup>2,273 件減少 800 件，減幅 35.20%；而建物買賣登記棟數 6 月 2,204 棟，較上月 2,631 棟減少 427 棟，減幅 16.23%，較去年同期 2,188 棟增加 16 棟，增幅 0.73%，較去年平均 1,954 棟增加 250 棟，增幅 12.79%，較 10 年均值 3,351 棟減少 1,147 棟，減幅 34.23%。

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



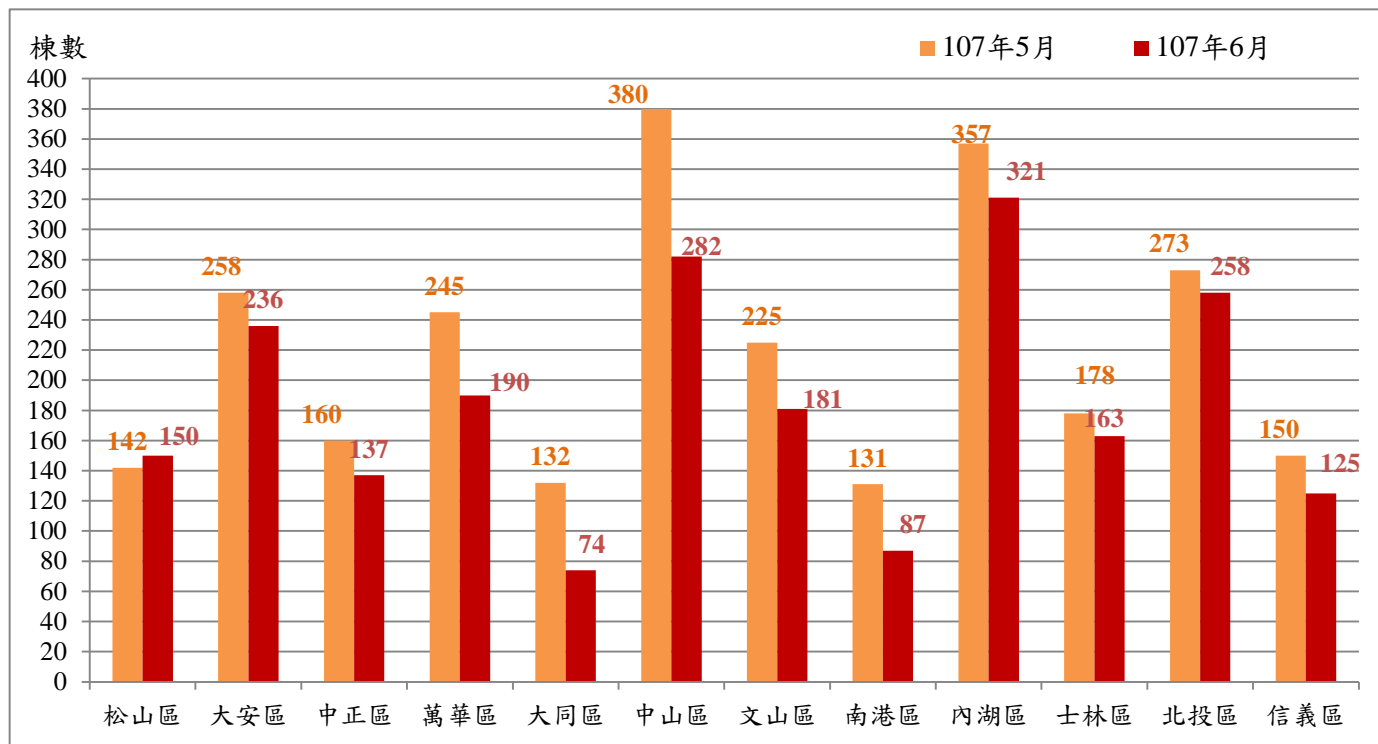
資料來源：臺北市政府地政局

### 二、6 月份內湖區建物買賣登記棟數位居第一

全市 12 行政區建物買賣登記棟數，6 月份內湖區位居第 1 名，中山區、北投區、大安區交易案量居次；6 月份各行政區之建物買賣登記棟數與上月相比，除松山區外，均呈現減少現象。

<sup>1</sup> 10 年均值：指 97 年 7 月至 107 年 6 月之平均每月統計數量，包含建物買賣登記棟數、建物買賣登記件數

圖2 臺北市近 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、最近一期(107年3月)實價登錄量價動態

### 一、交易量分析

(一) 107年3月實價登錄交易量較2月增加124.11%，交易總額增加149.67%

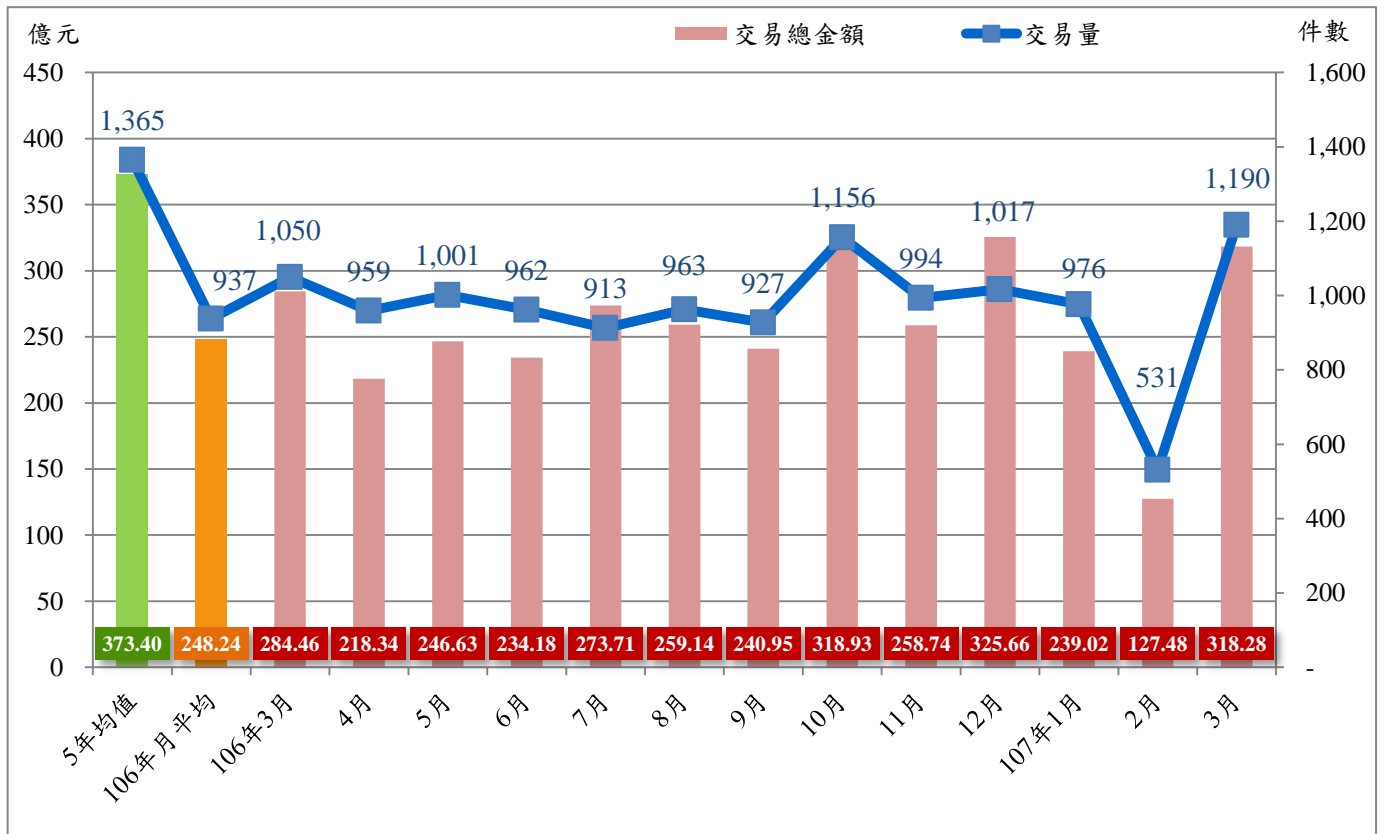
統計分析107年3月實價登錄買賣交易件數<sup>2</sup>，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易案件計1,190件，較2月531件增加659件，增幅124.11%，較去年同期1,050件增加140件，增幅13.33%，較去年平均937件增加253件，增幅27.00%，較5年均值<sup>3</sup>1,365件減少175件，減幅12.82%。

<sup>2</sup>交易件數：指樣本蒐集截止時間107年6月25日前，實價登錄資料交易日期為107年3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。

<sup>3</sup>5年均值：實價登錄政策自101年8月實施，5年均值係指交易日期為102年4月至107年3月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

3月全市不動產交易總金額為318.28億元，較2月127.48億元增加190.8億元，增幅149.67%；較去年同期284.46億元增加33.82億元，增幅11.89%，較去年平均248.24億元增加70.04億元，增幅28.21%，較5年均值373.4億元減少55.12億元，減幅為14.76%。

圖3 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) 萬華區量增218.18%，增幅最大；大同區量增51.85%，增幅最小

全市12個行政區交易量皆較2月增加，增幅最大為萬華區，交易件數105件，較2月增加218.18%；增幅最小為大同區，交易件數41件，較2月增加51.85%。

觀察12行政區各建築型態交易案件變化，各行政區除士林區外，均以住宅大樓為主流，並由中山區及內湖區以76件同列第一；公寓續由內湖區以42件奪冠；套房及商(廠)辦則由中山區分別為46件及12件位居榜首；店面(店鋪)交易件數仍低，由中山區及中正區以4件並列第一。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

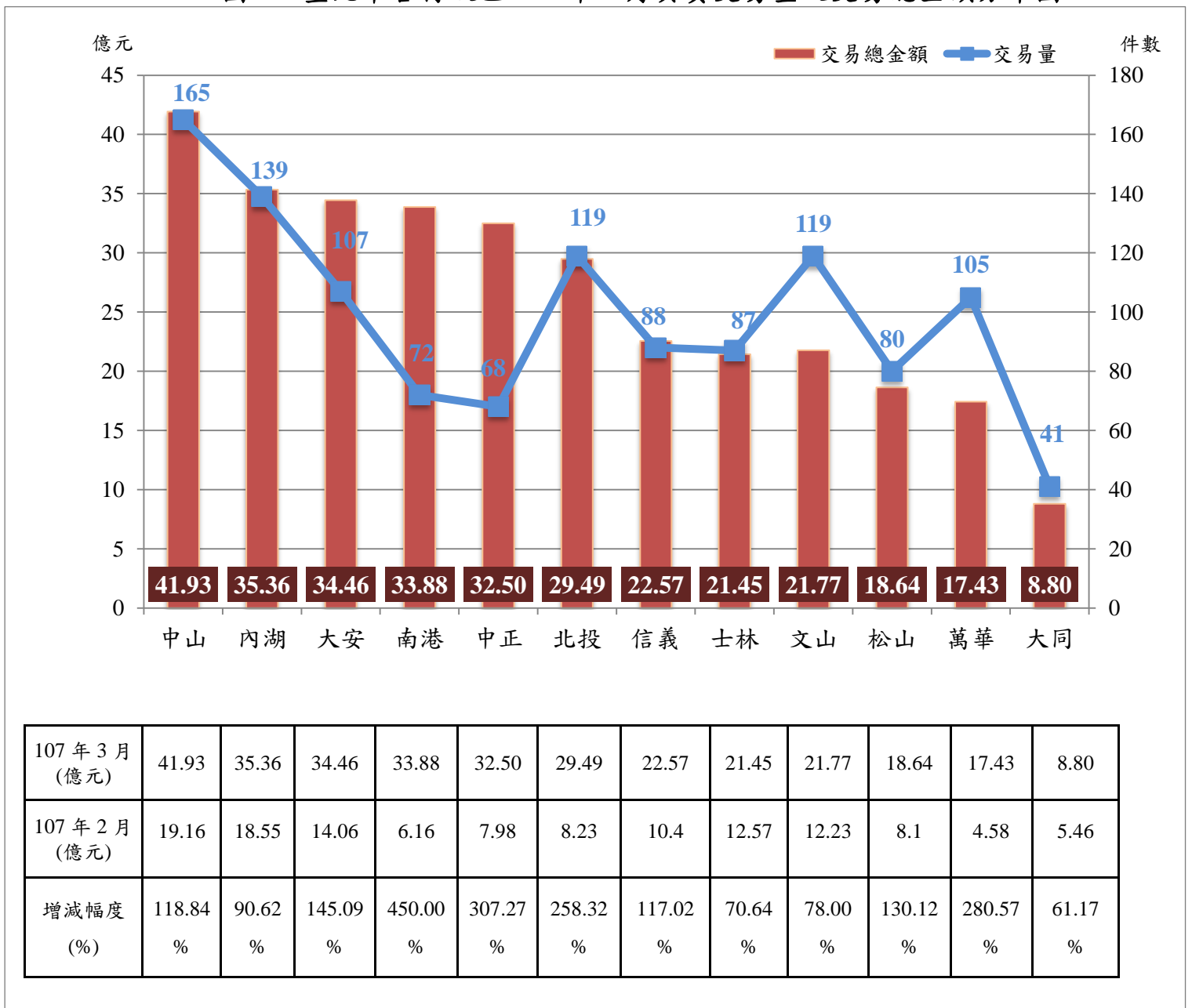
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有 電梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	107/3 件數	增減 幅度	107/3 件數	增減 幅度	107/3 件數	增減 幅度	107/3 件數	增減 幅度	107/3 件數	增減 幅度	107/3 件數	增減 幅度
	107/2 件數		107/2 件數		107/2 件數		107/2 件數		107/2 件數		107/2 件數	
	件數		件數		件數		件數		件數		件數	
全市	659	146.82%	300	98.68%	160	95.12%	45	95.65%	26	225.00%	1190	124.11%
	267		151		82		23		8		531	
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 ↑1	76	130.30%	27	170.00%	46	119.05%	12	20.00%	4	—	165	122.97%
	33		10		21		10		0		74	
內湖區 ↓1	76	80.95%	42	75.00%	8	166.67%	11	83.33%	2	100.00%	139	82.89%
	42		24		3		6		1		76	
文山區 —	70	125.81%	37	60.87%	11	37.50%	0	—	1	—	119	91.94%
	31		23		8		0		0		62	
北投區 ↑1	70	250.00%	28	33.33%	18	100.00%	2	—	1	—	119	138.00%
	20		21		9		0		0		50	
大安區 ↑2	59	210.53%	22	83.33%	17	142.86%	6	500.00%	3	—	107	174.36%
	19		12		7		1		0		39	
萬華區 ↑3	71	238.10%	17	112.50%	13	550.00%	1	-50.00%	3	—	105	218.18%
	21		8		2		2		0		33	
信義區 ↓1	37	94.74%	37	236.36%	7	-22.22%	6	—	1	0.00%	88	120.00%
	19		11		9		0		1		40	
士林區 ↓3	35	94.44%	40	150.00%	9	50.00%	0	—	3	200.00%	87	112.20%
	18		16		6		0		1		41	
松山區 ↓1	43	152.94%	19	111.11%	16	166.67%	1	-50.00%	1	-50.00%	80	122.22%
	17		9		6		2		2		36	
南港區 —	55	223.53%	11	37.50%	1	0.00%	2	100.00%	3	—	72	166.67%
	17		8		1		1		0		27	
中正區 ↑1	42	162.50%	10	42.86%	8	300.00%	4	—	4	300.00%	68	161.54%
	16		7		2		0		1		26	
大同區 ↓2	25	78.57%	10	400.00%	6	-25.00%	0	-100.00%	0	-100.00%	41	51.85%
	14		2		8		1		2		27	

資料來源：臺北市政府地政局

(三) 交易總額南港區增幅最大為 450.00%，大同區增幅最小為 61.17%

各行政區交易總金額仍由中山區(41.93 億元)、內湖區(35.36 億元)及大安區(34.46 億元)位居榜上前 3 名，總額排名最低為大同區，僅 8.80 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總額相差約 4.8 倍；交易總額增幅最大為南港區，較 2 月增加 450.00%，增幅最小為大同區，較 2 月增加 61.17%。

圖 4 臺北市各行政區 107 年 3 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(編製說明及相關圖表請參閱附件)

### (一) 全市 3 月指數下跌 0.55%，較去年同期下跌 0.07%

107 年 3 月全市住宅價格指數 107.23，較 2 月 107.82 下跌 0.55%，較去年同期(106 年 3 月)107.31 下跌 0.07%；標準住宅總價 1,342 萬元，標準住宅單價每坪 49.34 萬元。

大樓住宅價格指數 119.95，較 2 月 123.34 下跌 2.75%，較去年同期 116.73 上漲 2.76%，標準住宅總價 1,695 萬元，標準住宅單價每坪 58.48 萬元。

公寓住宅價格指數 100.69，較 2 月 98.56 上漲 2.16%，較去年同期 101.40 下跌 0.70%，標準住宅總價 1,238 萬元，標準住宅單價每坪 42.79 萬元。

### (二) 3 月大安信義中正區漲幅 4.05%最高，士林內湖大同區跌幅 1.23%最深

107 年 3 月全市指數呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形。大安信義中正區住宅價格指數 102.46，較 2 月 98.47 上漲 4.05%，漲幅最大，標準住宅總價 1,910 萬元，標準住宅單價每坪 66.15 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 109.79，較 2 月 108.86 上漲 0.85%，標準住宅總價 1,140 萬元，標準住宅單價每坪 40.74 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 120.91，較 2 月 120.55 上漲 0.30%，標準住宅總價 1,297 萬元，標準住宅單價每坪 55.52 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 110.87，較 2 月 112.25 下跌 1.23%，標準住宅總價 1,411 萬元，標準住宅單價每坪 48.24 萬元。

與去年同期(106 年 3 月)相較呈現三個次分區上漲、一個次分區下跌情形，漲幅最高為士林內湖大同區，較去年同期上漲 8.14%，其次為中山松山南港區上漲 4.56%，漲幅最少為大安信義中正區，較去年同期上漲 3.01%；跌幅最大為萬華文山北投區，較去年同期下跌 5.03%。

### (三) 全市住宅價格走跌，大樓轉跌公寓回升

3月全市住宅價格月線及季線連2月走跌，半年線走勢維持上下震盪修正趨勢；大樓月線、季線及半年線同步止升轉跌；公寓月線止跌走升，季線及半年線續跌。另觀察四個次分區指數趨勢，3月大安信義中正區月線連2月走升，帶動季線及半年線止跌微升；中山松山南港區之月、季、半年線走勢續揚，價格表現相對亮眼；士林內湖大同區月線轉跌，季線及半年線持續走升；萬華文山北投區月線止跌走升，惟尚未扭轉季線及半年線跌勢，價格表現相對偏弱。

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)



## 參、6月相關房市指標動態

### 一、房市指標溫度計相關指標

觀察107年6月房市指標溫度計相關指標動態變化，除房屋租金指數101.39較上月101.29微幅增加0.10%，租金呈現持續上漲趨勢外，不動產經紀業開業家數997家較上月1,007家略減0.99%，其他如核發住宅類使用執照宅數、新增家戶數、登記結婚對數等指標項目，均較上月大幅減少。

表2 房市指標溫度計相關指標6月份變動幅度表

指標名稱	指標意義	發布週期	年月別		變動率
			107年5月	107年6月	
臺北市核發住宅類使用執照宅數	住宅供給量能	月	232	186	-19.83%
臺北市新增家戶數	自住需求量能	月	727	628	-13.62%
臺北市登記結婚對數	自住需求量能	月	1,479	1,183	-20.01%
臺北市房屋租金指數	居住成本	月	101.29	101.39	0.10%
臺北市不動產經紀業開業家數	交易市場活動量能	月	1,007	997	-0.99%

資料來源：內政部統計處、內政部營建署、臺北市主計處、臺北市政府地政局



## 二、臺北市預售屋建案契約納管數

本市 106 年 3 月首創實施預售屋管理新制，全面納管預售屋建案契約。107 年 6 月未新增納管案件，預售屋建案契約納管數與上月相同維持累計 106 案。

**表 3 臺北市預售屋建案契約納管數量表**

單位：案

預售屋 案件數	月別	107 年 5 月	107 年 6 月	變動率
	新增數	13	0	-
	累計 <sup>4</sup>	106	106	0%

資料來源：臺北市政府地政局

---

<sup>4</sup>自 106 年 3 月 1 日起至 107 年 6 月 30 日止本市預售屋建案契約納管案數。