

臺北市 108 年 3 月不動產市場動態月報

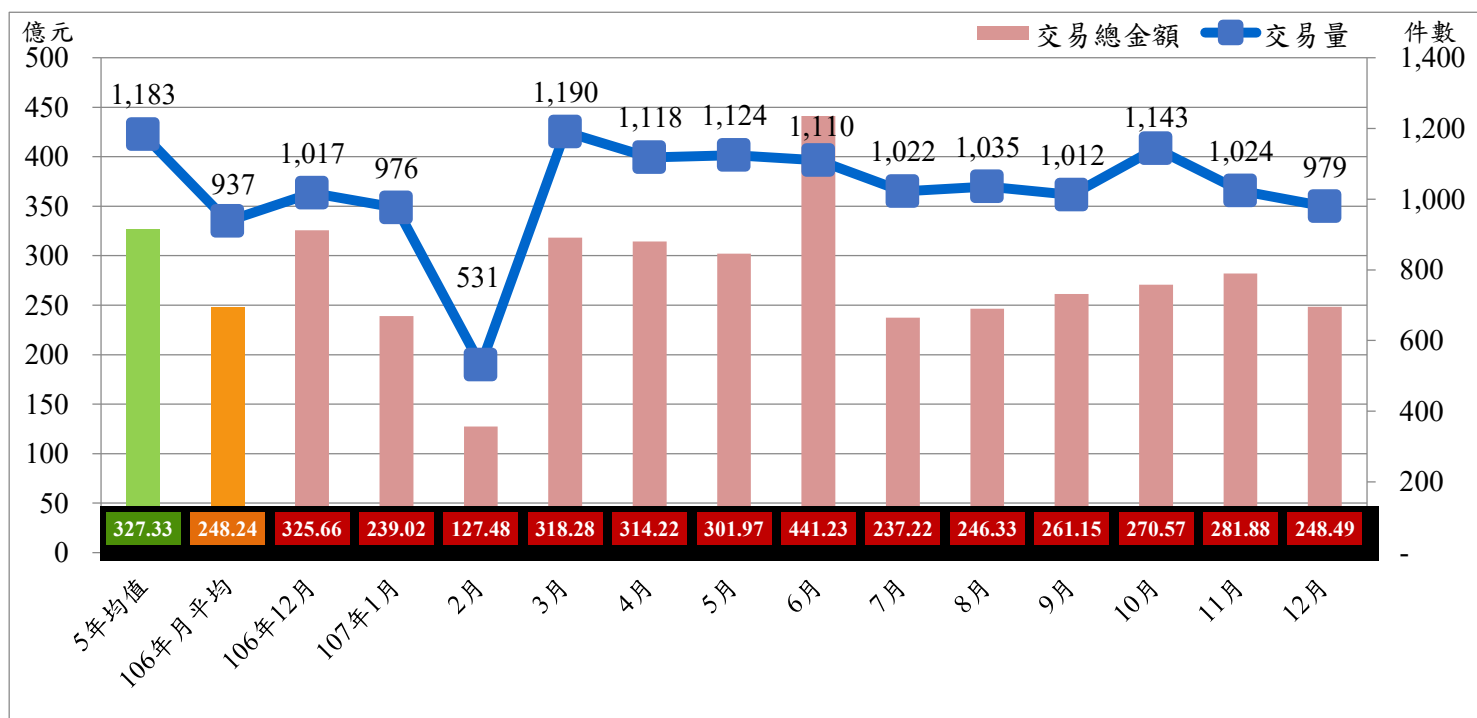
壹、交易量分析

一、107 年 12 月實價登錄交易量較 11 月減少 4.39%，交易總額減少 11.85%

統計分析最近一期 107 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 979 件，較 11 月 1,024 件減少 45 件，減幅 4.39%，較去年同期 1,017 件減少 38 件，減幅 3.74%，較去年平均 937 件增加 42 件，增幅 4.48%，較 5 年均值²1,183 件減少 204 件，減幅 17.24%。

12 月全市不動產交易總金額為 248.49 億元，較 11 月 281.88 億元減少 33.39 億元，減幅 11.85%；較去年同期 325.66 億元減少 77.17 億元，減幅 23.70%，較去年平均 248.24 億元增加 0.25 億元，增幅 0.10%，較 5 年均值 327.33 億元減少 78.84 億元，減幅 24.09%。

圖 1 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 108 年 3 月 15 日前，實價登錄資料交易日期為 107 年 12 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)。

²5 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 103 年 1 月至 107 年 12 月之實價登錄平均每月買賣交易件數或交易總金額。

二、大同區量增 59.38%，增幅最大；中正區、南港區量減 33.33%，減幅最大

全市 12 行政區交易量增幅最大為大同區，交易件數 51 件，較 11 月增加 59.38%；減幅最大為中正、南港區，交易件數分別為 36、32 件，較 11 月減少 33.33%。

觀察 12 行政區各建築型態交易案件變化，除北投區、信義區外，均以住宅大樓為主流，並由中山區以 78 件奪冠；公寓由北投區以 38 件居首；套房由中山區以 49 件蟬聯冠軍；商(廠)辦則由中山區、內湖區以 5 件並列第一；店面(店鋪)交易件數則由內湖區以 8 件位居榜首。

表 1 臺北市各行政區各建物型態交易件數及增減幅度表

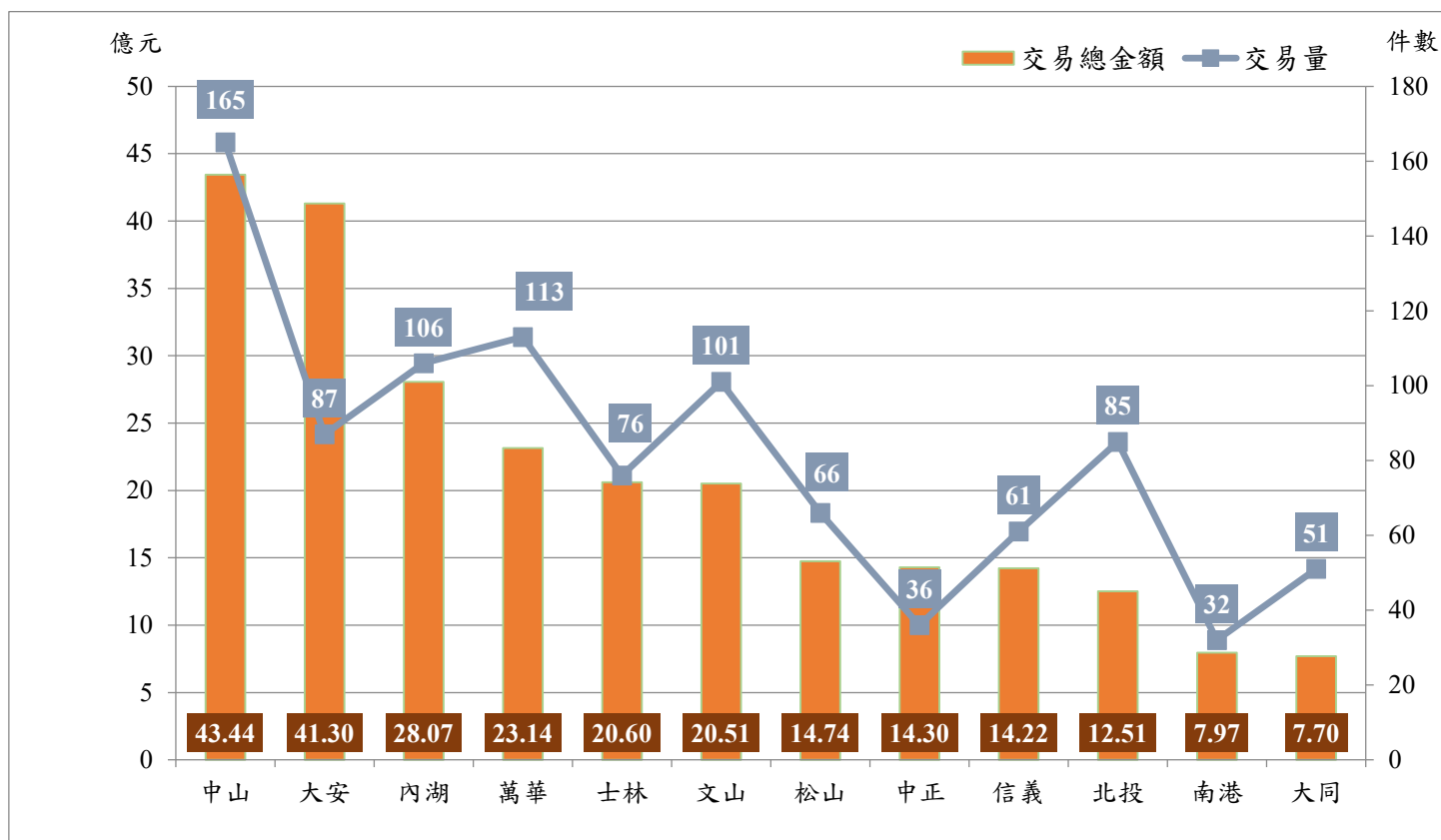
建築 型態	住宅大樓 (6樓以上有電 梯)		公寓 (5樓含以下有 電梯)		套房 (1房1廳1衛)		辦公商業 大樓 (含廠辦)		店面 (含店鋪)		總件數	
	107/12 件數	增減 幅度	107/12 件數	增減 幅度	107/12 件數	增減 幅度	107/12 件數	增減 幅度	107/12 件數	增減 幅度	107/12 件數	增減 幅度
	107/11 件數		107/11 件數		107/11 件數		107/11 件數		107/11 件數		107/11 件數	
全市	516	-10.73%	275	4.96%	140	15.70%	20	-39.39%	28	-6.67%	979	-4.39%
	578		262		121		33		30		1024	
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	78	11.43%	26	-18.75%	49	11.36%	5	-58.33%	7	40.00%	165	1.23%
	70		32		44		12		5		163	
萬華區	74	-36.21%	25	66.67%	10	150.00%	2	100.00%	2	-50.00%	113	-18.71%
	116		15		4		0		4		139	
內湖區	57	-18.57%	29	0.00%	7	-36.36%	5	-28.57%	8	700.00%	106	-10.17%
	70		29		11		7		1		118	
文山區	58	31.82%	37	5.71%	6	-40.00%	0	-100.00%	0	—	101	12.22%
	44		35		10		1		0		90	
大安區	54	10.20%	15	-31.82%	14	75.00%	3	50.00%	1	-50.00%	87	4.82%
	49		22		8		2		2		83	
北投區	33	-37.74%	38	35.71%	14	7.69%	0	-100.00%	0	-100.00%	85	-13.27%
	53		28		13		1		3		98	
士林區	34	-10.53%	32	10.34%	8	700.00%	0	-100.00%	2	100.00%	76	8.57%
	38		29		1		1		1		70	
松山區	36	24.14%	17	21.43%	11	57.14%	0	-100.00%	2	-33.33%	66	20.00%
	29		14		7		2		3		55	
信義區	26	-23.53%	28	16.67%	4	-50.00%	1	-50.00%	2	-66.67%	61	-17.57%
	34		24		8		2		6		74	
大同區	25	31.58%	12	100.00%	12	140.00%	1	100.00%	1	-50.00%	51	59.38%
	19		6		5		0		2		32	
中正區	22	-18.52%	7	-41.67%	2	-80.00%	2	-50.00%	3	200.00%	36	-33.33%
	27		12		10		4		1		54	
南港區	19	-34.48%	9	-43.75%	3	100.00%	1	0.00%	0	-100.00%	32	-33.33%
	29		16		0		1		2		48	

資料來源：臺北市政府地政局

三、 交易總額文山區增幅最大達 28.43%，松山區減幅最大為 56.14%

各行政區交易總金額依序由中山區(43.44 億元)、大安區(41.30 億元)及內湖區(28.07 億元)位居前 3 名，總額最少為大同區，僅 7.70 億元，總額最高的中山區與最低的大同區，交易總額相差約 5.64 倍；交易總額增幅最大為文山區，較 11 月增加 28.43%，減幅最大為松山區，較 11 月減少 56.14%。

圖 2 臺北市各行政區 107 年 12 月買賣交易量及交易總金額分布圖



107 年 12 月 (億元)	43.44	41.30	28.07	23.14	20.60	20.51	14.74	14.30	14.22	12.51	7.97	7.70
107 年 11 月 (億元)	39.11	41.20	28.20	38.21	19.98	15.97	33.61	12.67	16.36	18.12	12.40	6.07
增減 幅度(%)	11.07%	0.24%	-0.46%	-39.44%	3.10%	28.43%	-56.14%	12.87%	-13.08%	-30.96%	-35.73%	26.85%

資料來源：臺北市政府地政局

貳、住宅價格指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

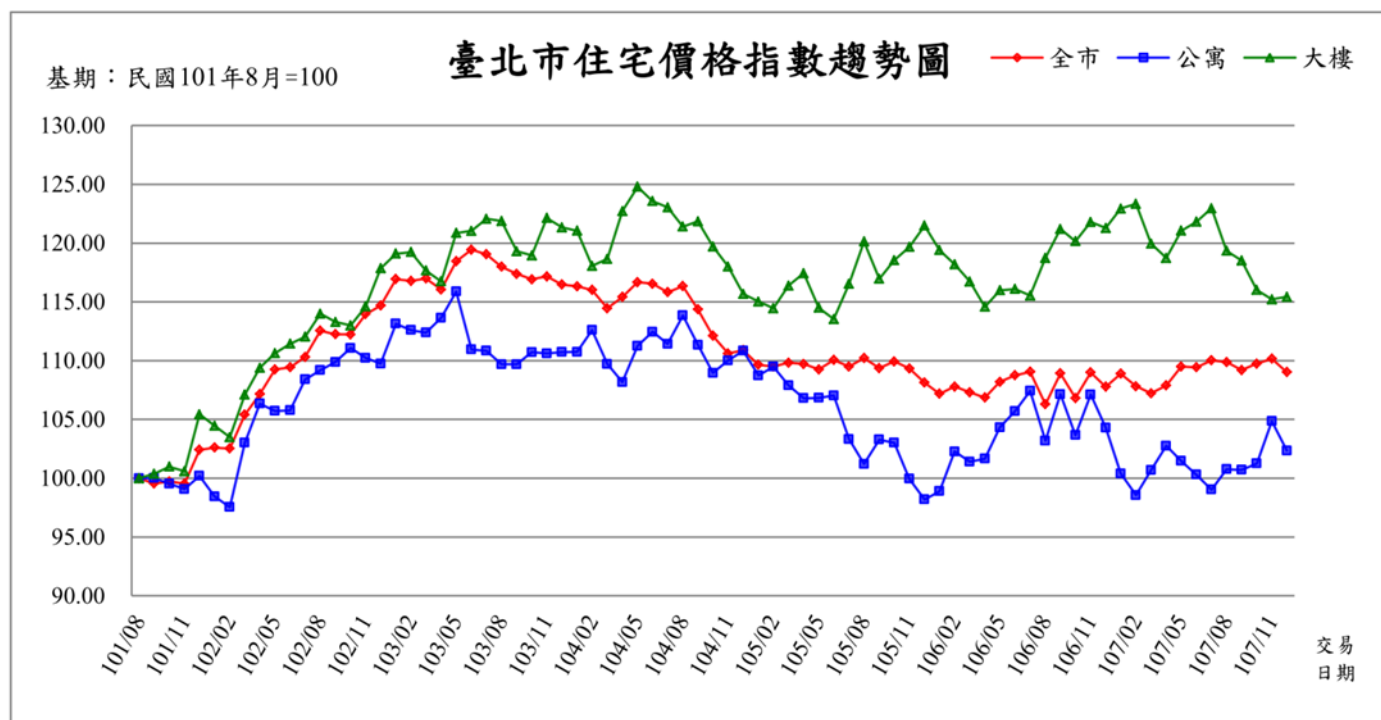
一、全市 12 月指數下降 1.04%，較去年同期上升 1.15%

107 年 12 月全市住宅價格指數 109.02，較 11 月 110.17 下降 1.04%，較去年同期 107.78 上升 1.15%；標準住宅總價 1,364 萬元，標準住宅單價每坪 50.17 萬元。

大樓住宅價格指數 115.43，較 11 月 115.21 上升 0.19%，較去年同期 121.28 下降 4.82%，標準住宅總價 1,631 萬元，標準住宅單價每坪 56.27 萬元。

公寓住宅價格指數 102.35，較 11 月 104.86 下降 2.39%，較去年同期 104.30 下降 1.87%，標準住宅總價 1,259 萬元，標準住宅單價每坪 43.50 萬元。

圖 3 臺北市住宅價格趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

二、12 月中山松山南港區漲幅 1.48% 最高，士林內湖大同區跌幅 1.42% 最深

107 年 12 月全市指數呈現三次分區上漲、一次分區下跌情形。中山松山南港區住宅價格指數 118.96，較 11 月 117.23 上升 1.48%，漲幅最大，標準住宅總價 1,277 萬元，標準住宅單價每坪 54.62 萬元。萬華文山北投區住宅價格指數 114.30，較 11 月 112.71 上升 1.41%，標準住宅總價 1,187 萬元，標準住宅單價每坪 42.41 萬元。大安信義中正區住宅價格指數 100.34，較 11 月 99.64

上升 0.70%，標準住宅總價 1,870 萬元，標準住宅單價每坪 64.77 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數 111.06，較 11 月 112.66 下降 1.42%，標準住宅總價 1,413 萬元，標準住宅單價每坪 48.32 萬元。

與去年同期(106 年 12 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，較去年同期上升 1.96%；其次為萬華文山北投區，較去年同期上升 1.13%；中山松山南港區，較去年同期上升 0.09%；大安信義中正區，較去年同期下降 1.00%，跌幅最深。

三、全市住宅價格轉跌，大樓回升公寓下跌

12 月全市住宅價格月線、季線、半年線轉跌；大樓月線微漲，季線及半年線持續走低；公寓月線下跌，終止連 2 月上漲趨勢，季線、半年線漲幅減緩。另觀察四個次分區指數趨勢，12 月大安信義中正區及中山松山南港區月線上漲，季線、半年線續跌；士林內湖大同區月線、季線、半年線均下跌；萬華文山北投區除季線下跌外，月線、半年線均上漲。

參、商辦租金指數分析(編製說明及相關圖表請參閱附件)

一、全市 107 年下期指數微降 0.79%，主要路段微升 0.51%

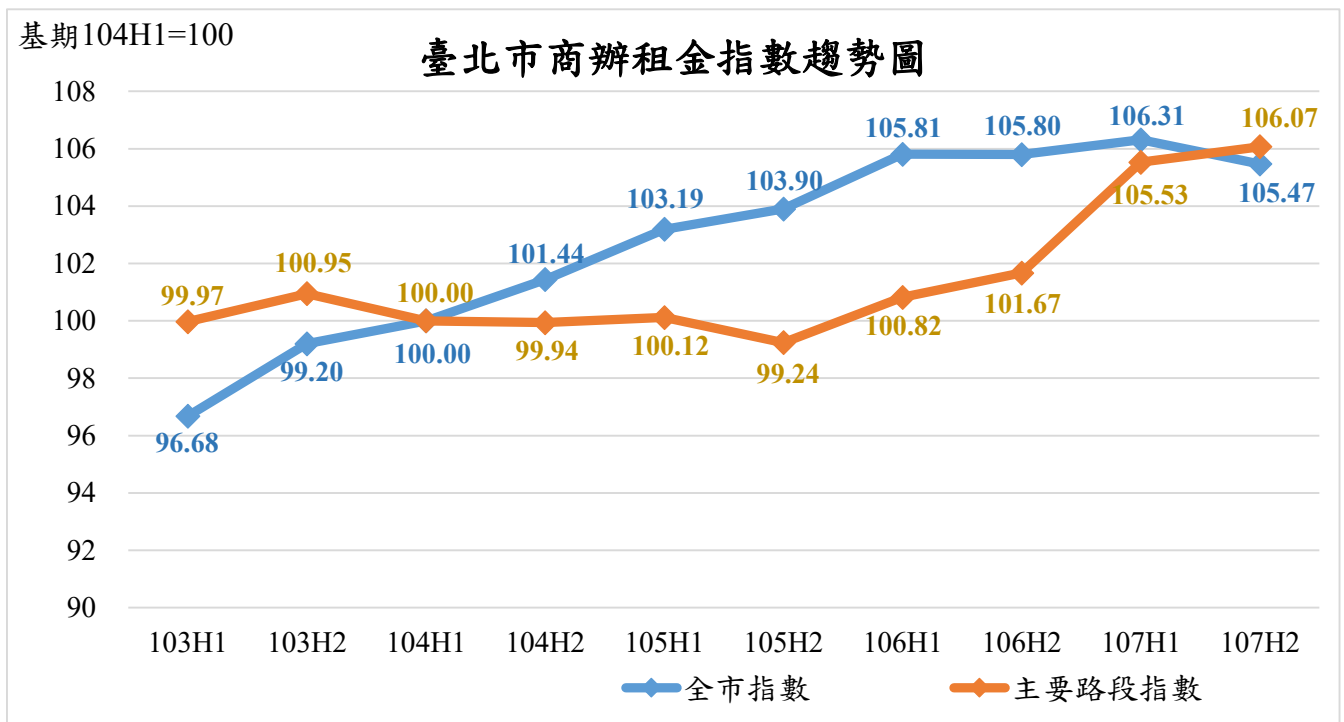
107 年下期全市租金指數 105.47，較上期 106.31 下降 0.79%，較去年同期(106 年下期 105.80)微降 0.31%，標準租金單價 1,467 元/坪。

主要路段租金指數³106.07，較上期 105.53 上升 0.51%，較去年同期(106 年下期 101.67)上升 4.33%，標準租金單價 2,617 元/坪。

二、全市商辦租金走跌，主要路段租金續揚

觀察商辦租金指數趨勢，107 年下期全市指數下降至 2 年新低；主要路段指數連 4 期上升，標準租金單價以 2,617 元/坪創 5 年新高，近二年租金趨勢動能持續升溫。

圖 4 臺北市商辦租金指數趨勢圖



資料來源：臺北市政府地政局

(更多指數資訊歡迎參閱北市不動產價格指數查詢)



³主要路段指數：指以信義、敦北、敦南三大商圈主要道路之「辦公室商業大樓」租賃案件為樣本，蒐集自 101 年 8 月實價登錄完成申報且揭露之租賃案件，並採計 2 年內滾動資料方式建置半年指數。