

2021

# 臺北市 110 年不動產市場動態年報



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government

111 年 7 月 29 日



# 前言

## 解析房市年度動態，掌握趨勢透明脈動

101 年實價登錄制度實施以來，相關資訊已成為民眾買賣房屋最重要的參考依據。為協助各界掌握不動產市場變化及整體脈動，地政局以 110 年實價登錄資料為基礎，並與歷年資料進行比較，分兩大主軸進行大數據分析。

第一主軸由市場總體面出發，分別就 110 年實價登錄申報總件數及交易標的種類、各年度房地之交易量及交易總額等面向，闡述整體市場的趨勢變化。第二主軸從不動產次市場進一步分析，包括住宅市場、辦公市場、店面市場及車位交易等，並針對主要辦公、店面商圈實價登錄租賃案件進行量價統計<sup>1</sup>，提供微觀的市場動態，期藉由不動產總體及次市場動態分析，完整呈現房市變化趨勢。

最後綜整前述總體市場與各次市場動態分析內容，製作「110 年房地產市場分析重點表」，協助民眾一表掌握臺北市全年市場動態，讓房市解讀更輕鬆、更有效率。

---

<sup>1</sup>按目前實價登錄租賃部分係規範不動產經營仲介業者，對於租賃受託案件才需要申報。目前實價登錄租賃主要資料為仲介業所申報之商辦、店面等案件，而住宅租賃市場上多數由房東自行出租，造成實價登錄資料庫中並無全面性之住宅租賃資料。為避免統計資訊的偏頗，故住宅租賃次市場未納入年報統計。

## 目錄

<b>壹、 總體面 .....</b>	<b>5</b>
一、 不動產實價登錄交易分析 .....	5
(一) 實價登錄申報總件數及交易標的種類.....	5
(二) 各年度房地交易量及總額.....	8
<b>貳、 次市場面 .....</b>	<b>9</b>
一、 住宅市場 .....	9
(一) 住宅交易量及總額.....	9
(二) 全市及各行政區住宅平均交易總價.....	12
(三) 全市及各行政區住宅平均交易單價.....	13
(四) 全市高單價住宅交易件數變化及各年交易單價前 10 名.....	14
(五) 總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區.....	17
二、 辦公市場 .....	19
(一) 全市辦公市場租賃交易量.....	19
(二) 主要辦公商圈租賃交易量.....	20
(三) 主要辦公商圈平均月租金.....	21
(四) 全市商(廠)辦租金單價前 10 名.....	23
三、 店面市場 .....	25
(一) 全市店面市場租賃交易量及平均月租金單價.....	25
(二) 全市店面租金單價前 10 名.....	26
四、 停車位.....	28
(一) 全市及各行政區停車位買賣平均交易單價.....	28
(二) 停車位價格比值.....	29
<b>參、 總結 .....</b>	<b>30</b>
一、 年報小結 .....	30
二、 一張表看懂 110 年臺北房市 .....	32

## 表目錄

表 1	102 至 110 年交易標的種類統計表.....	6
表 2	102 至 110 各年交易單價前 10 名.....	14
表 3	102 至 110 年全市前 10 大建案.....	16
表 4	110 年全市交易總價未滿 1,000 萬元之 10 大熱門交易大社區.....	18
表 5	110 年全市交易總價 1,000-1,500 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區.....	18
表 6	110 年全市交易總價 1,500-2,000 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區.....	18
表 7	全市商(廠)辦 102 至 110 年租金單價前 10 名.....	23
表 8	全市商(廠)辦 110 年租金單價前 10 名.....	24
表 9	全市 102 至 110 年店面租金單價前 10 名.....	26
表 10	全市 110 年店面租金單價前 10 名.....	27
表 11	全市行政區 102 至 110 年平均車位價格比值.....	29
表 12	臺北市 110 年房地產市場分析重點表.....	32

## 圖目錄

圖 1	102 至 110 年買賣案件交易量.....	5
圖 2	102 至 110 年租賃案件交易量.....	7
圖 3	102 至 110 年預售屋案件交易量.....	7
圖 4	102 至 110 年房地交易量及總額圖.....	8
圖 5	102 至 110 年住宅交易量及總額圖.....	9
圖 6	各行政區 102 至 110 年住宅交易量圖.....	10
圖 7	各行政區 102 至 110 年住宅交易總額圖.....	11
圖 8	全市及各行政區 102 至 110 年住宅平均交易總價圖.....	12
圖 9	全市及各行政區 102 至 110 年住宅平均交易單價圖.....	13
圖 10	102 至 110 年辦公市場租賃交易量圖.....	19
圖 11	主要辦公商圈 102 至 110 年租賃交易量圖.....	20
圖 12	主要辦公商圈 102 至 110 年平均月租金圖.....	21
圖 13	全市 102 至 110 年店面市場租賃交易量圖.....	25
圖 14	全市 102 至 110 年店面市場平均月租金圖.....	25
圖 15	全市 102 至 110 年歷年坡道平面車位／機械車位平均單價圖.....	28
圖 16	全市行政區 110 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖.....	28

# 臺北市 110 年不動產市場動態年報

## 壹、總體面

### 一、不動產實價登錄交易分析

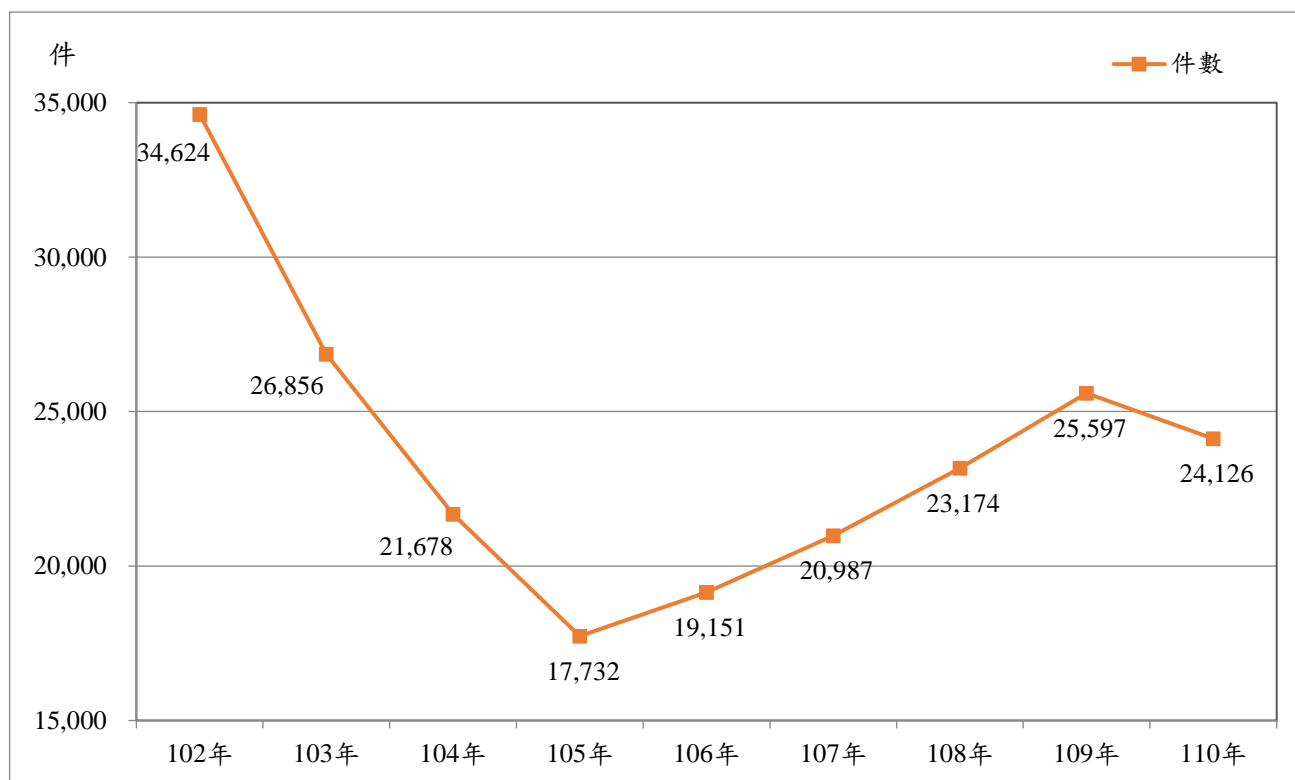
#### (一)實價登錄申報總件數及交易標的種類

##### 1. 買賣案件總件數及交易標的種類占比<sup>2</sup>

—110 年買賣總交易量 24,126 件減少 5.75%，房地交易比重 85.47%增加 0.50%

102 年至 105 年全市買賣案件交易量呈逐年遞減，106 年起連續 4 年回升，110 年轉跌，交易件數 24,126 件，較 109 年減少 5.75%。以交易標的種類區分，110 年仍以房地占比為最高，比重為 85.47%，較 109 年增加 0.50%；土地交易占比 8.75%，較 109 年減少 0.81%。

圖 1 102 至 110 年買賣案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>2</sup>占比係指各交易標的種類買賣件數占全市買賣總件數之比例。

表 1 102 至 110 年交易標的種類統計表

全市	種類	土地	房地	建物	車位	合計	上期比較
102 年	件數	3,890	29,159	170	1,405	34,624	—
	占比	11.23%	84.22%	0.49%	4.06%	100%	
103 年	件數	2,947	22,353	198	1,358	26,856	-22.44%
	占比	10.97%	83.23%	0.74%	5.06%	100%	
104 年	件數	2,191	17,905	205	1,377	21,678	-19.28%
	占比	10.11%	82.59%	0.95%	6.35%	100%	
105 年	件數	1,389	15,002	136	1,205	17,732	-18.20%
	占比	7.83%	84.60%	0.77%	6.80%	100%	
106 年	件數	2,066	15,715	163	1,207	19,151	8.00%
	占比	10.79%	82.06%	0.85%	6.30%	100%	
107 年	件數	1,860	17,751	143	1,233	20,987	9.59%
	占比	8.86%	84.58%	0.68%	5.88%	100%	
108 年	件數	2,003	19,770	135	1,266	23,174	10.42%
	占比	8.65%	85.31%	0.58%	5.46%	100%	
109 年	件數	2,447	21,750	149	1,251	25,597	10.46%
	占比	9.56%	84.97%	0.58%	4.89%	100%	
110 年	件數	2,110	20,620	141	1,255	24,126	-5.75%
	占比	8.75%	85.47%	0.58%	5.20%	100%	
總計	件數	20,903	180,025	1,440	11,557	213,925	—
	占比	9.77%	84.15%	0.68%	5.40%	100%	

資料來源：臺北市政府地政局

## 2. 租賃案件總件數<sup>3</sup>及預售屋案件總件數

—110 年租賃案件交易量 7,884 件減少 3.61%，預售屋案件交易量 4,911 件增加 783.27%

102 年至 109 年全市租賃實價登錄案件交易量，除 106 年有微幅減少，大致呈現逐年增加趨勢，110 年轉跌，交易件數 7,884 件，較 109 年減少 3.61%。

102 年至 106 年全市預售屋實價登錄案件交易量呈逐年遞減，107 年至 109 年逐年回升，110 年因申報制度改變，交易件數 4,911 件，較 109 年增加 783.27%。過去預售屋實價登錄係於建商與代銷業者間的代銷契約結束後 30 天內申報登錄，110 年 7 月 1 日新制改為買賣契約簽訂日起 30 天內即須申報登錄，並規定 110 年 6 月 30 日前簽約舊制案件限期於 110 年 12 月 31 日以前辦理申報登錄，致 110 年申報件數大幅增加。

圖 2 102 至 110 年租賃案件交易量

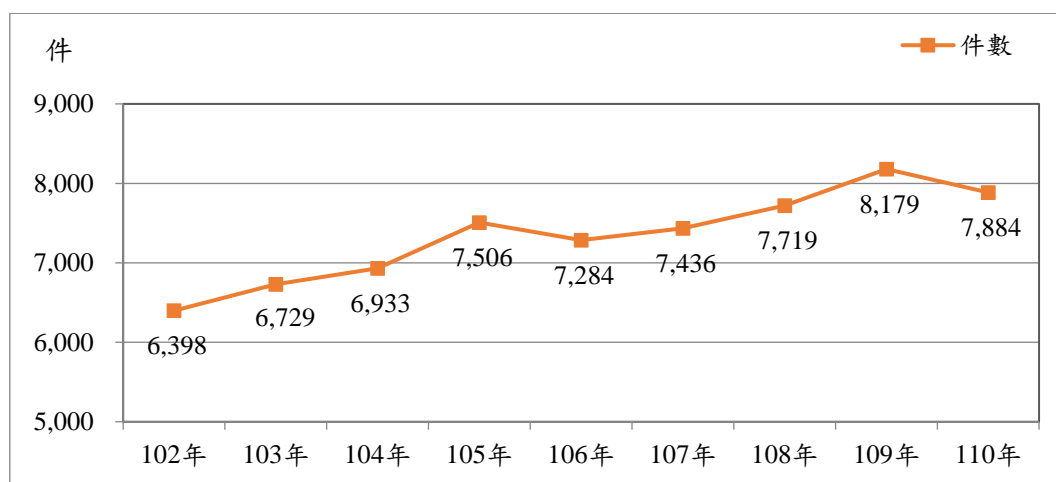
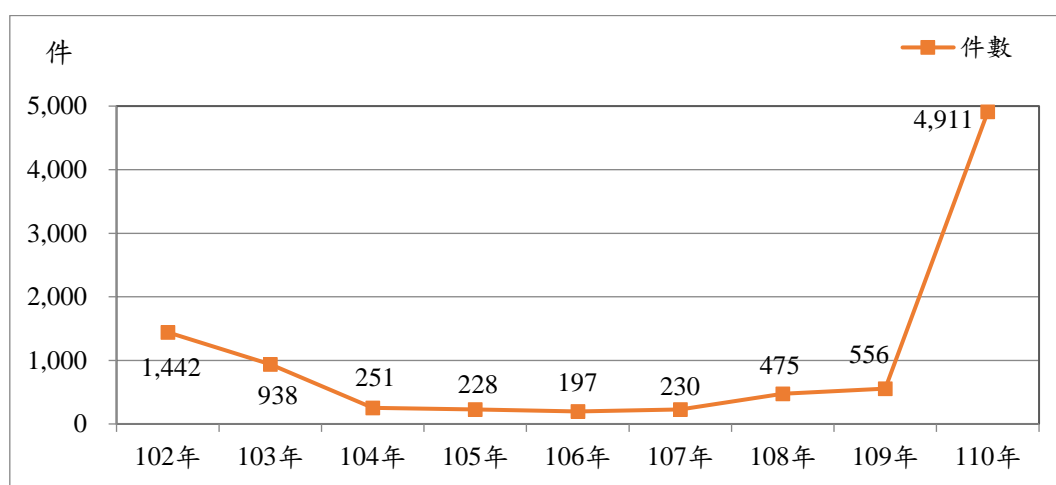


圖 3 102 至 110 年預售屋案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>3</sup>按不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 規定：「經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊……」故本年報租賃資訊僅統計前揭經營仲介業務者所申報之租賃案件。

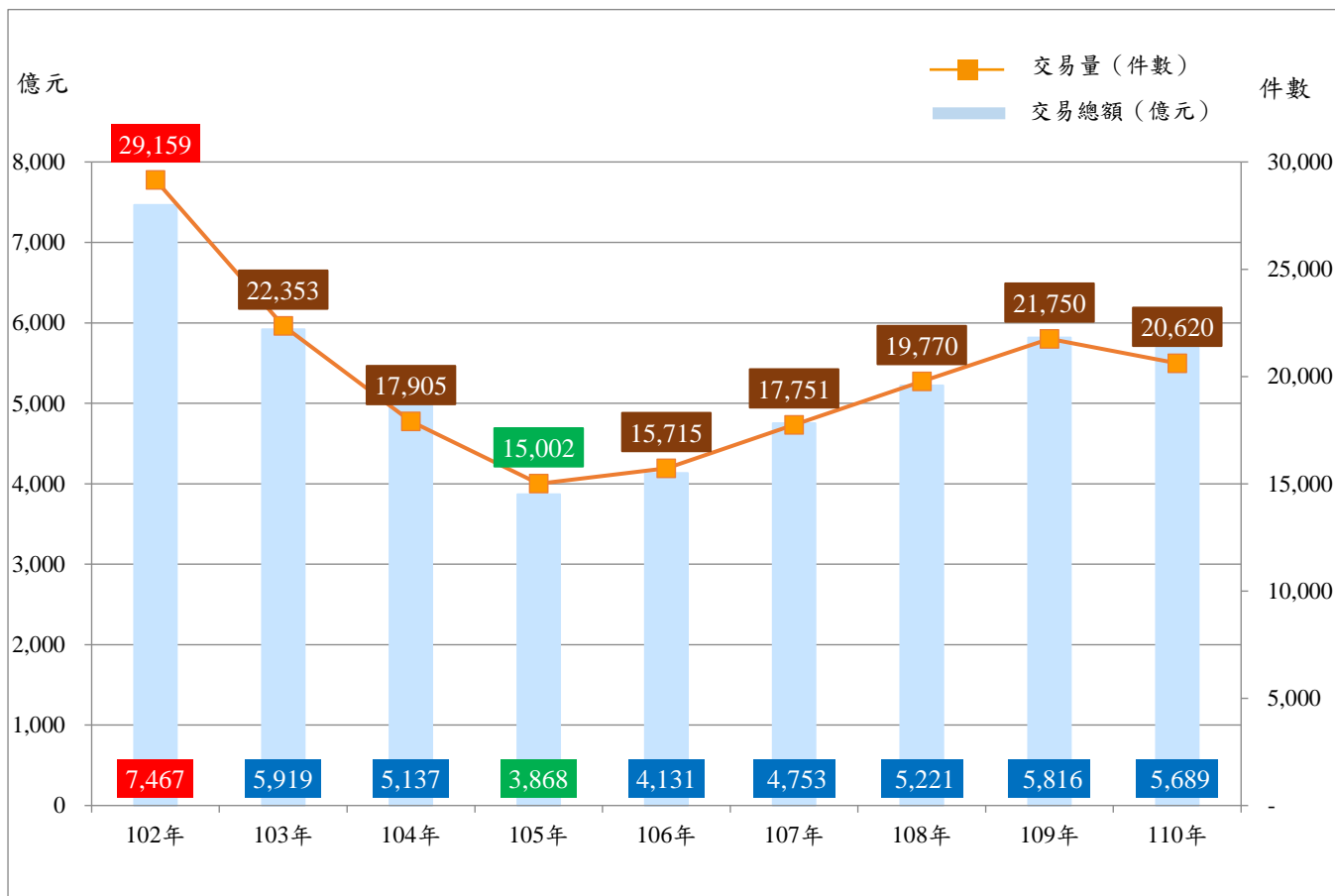


## (二)各年度房地交易量及總額

—110 年房地交易量 20,620 件減少 5.20%，交易總額 5,689 億元減少 2.18%

觀察各年度房地交易量及總額變化，102 年至 105 年交易量及總額呈現逐年萎縮情形，106 年起連續 4 年回升，110 年轉跌，交易件數 20,620 件，較 109 年減少 5.20%，交易總額 5,689 億元，較 109 年減少 2.18%。

圖 4 102 至 110 年房地交易量及總額圖



備註：交易量(總額)最高以紅框標示，最低以綠框標示。

資料來源：臺北市政府地政局

## 貳、次市場面

### 一、住宅市場

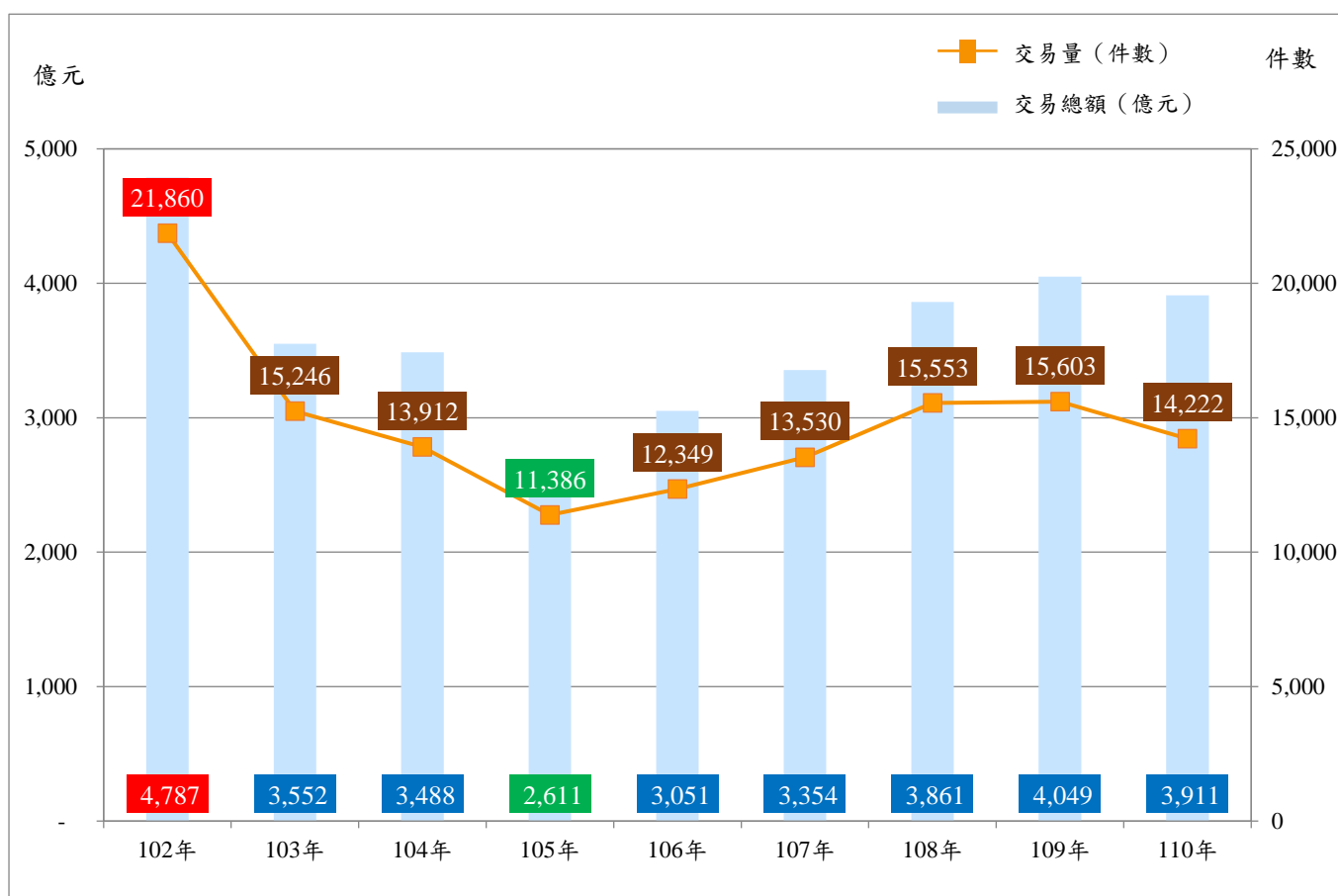
#### (一)住宅交易量及總額

##### 1. 全市住宅交易量及總額

—110 年交易量 14,222 件減少 8.85%，交易總額 3,911 億元減少 3.41%

110 年全市住宅買賣交易件數<sup>4</sup>為 14,222 件，較 109 年 15,603 件減少 1,381 件，減幅 8.85%；交易總額為 3,911 億元，較 109 年 4,049 億元減少 138 億元，減幅 3.41%。

圖 5 102 至 110 年住宅交易量及總額圖



備註：交易量(總額)最高以紅框標示，最低以綠框標示。

資料來源：臺北市政府地政局

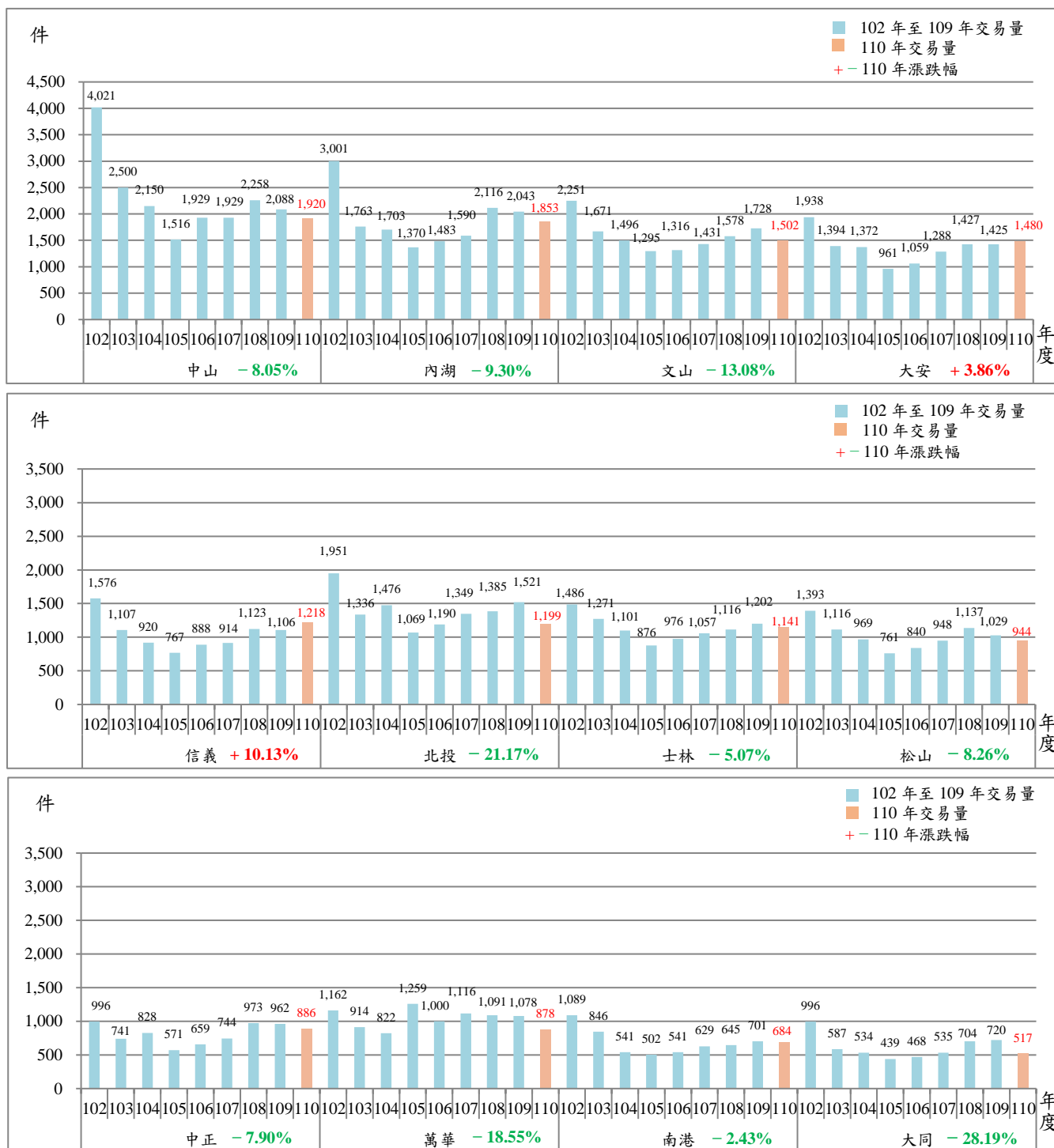
<sup>4</sup>住宅交易件數：與房地交易件數區別為不含地籍資料「建物主要用途」登載非屬住宅使用，及依臺北市土地使用管制相關法規明列不得作住宅使用之土地使用分區等樣本。包括大樓、華廈、公寓等，但排除地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)。

## 2. 各行政區住宅交易量

### —110 年中山區交易量連 9 年居冠，大安、信義區增加，其餘 10 區減少

110 年 12 行政區交易件數相較 109 年，除大安、信義區增加外，其餘 10 區均呈現減少情形，其中以大同區減幅 28.19% 最大。110 年交易量最多為中山區 1,920 件，連續 9 年居冠，其次為內湖區 1,853 件及文山區 1,502 件；交易件數最少為大同區僅 517 件，與最多的中山區相差約 2.71 倍。

圖 6 各行政區 102 至 110 年住宅交易量圖



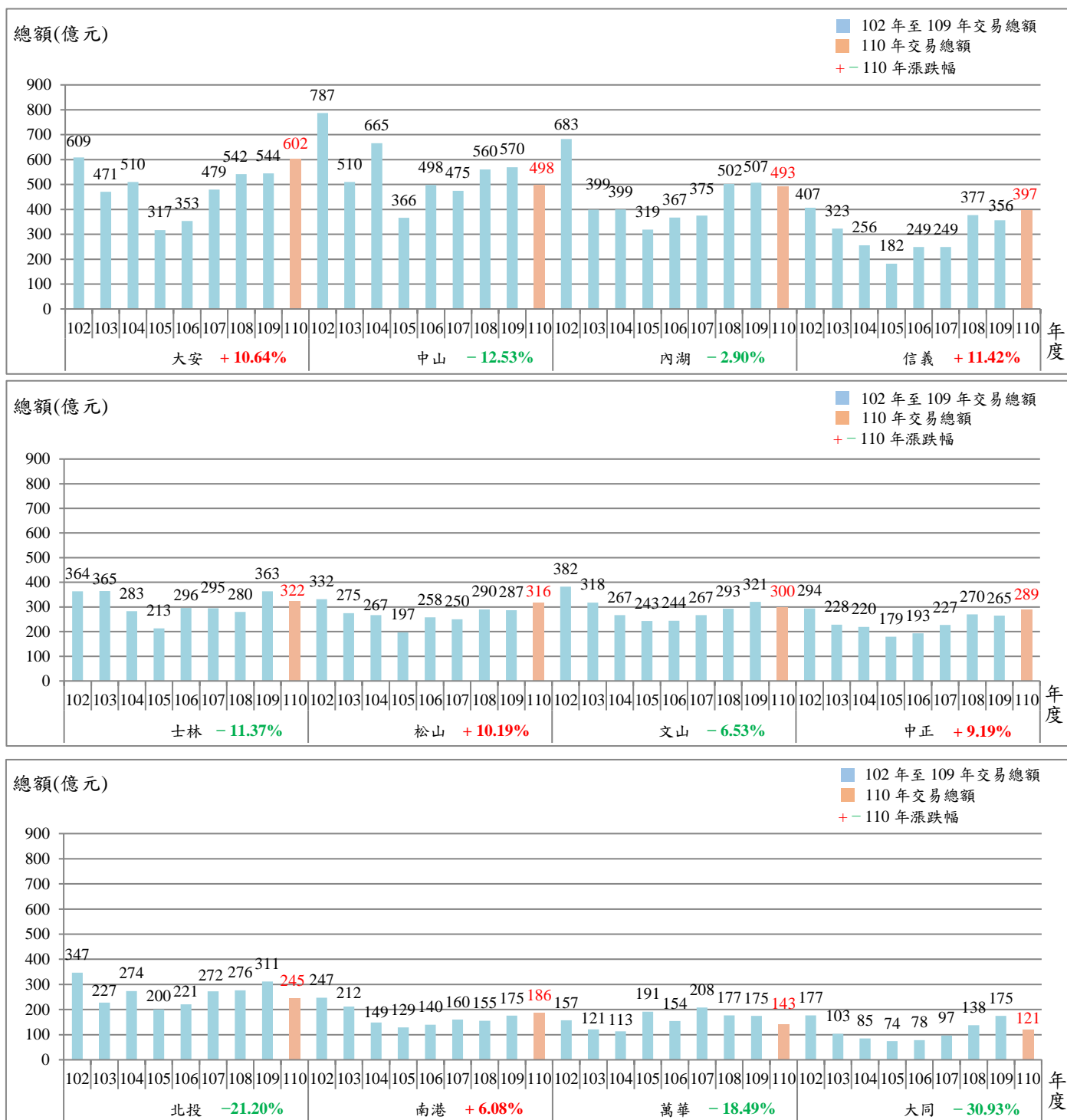
資料來源：臺北市政府地政局

### 3. 各行政區住宅交易總額

#### —110 年大安區交易總額最高，與最低的大同區相差 3.98 倍

110 年 12 行政區交易總額相較 109 年，除大安、信義、松山、中正及南港等 5 區增加外，其餘 7 區呈現減少情形，其中以大同區減幅 30.93% 最大。110 年交易總額以大安區 602 億元最高，其次為中山區 498 億元及內湖區 493 億元；交易總額最低為大同區僅 121 億元，與最高的大安區相差約 3.98 倍。

圖 7 各行政區 102 至 110 年住宅交易總額圖



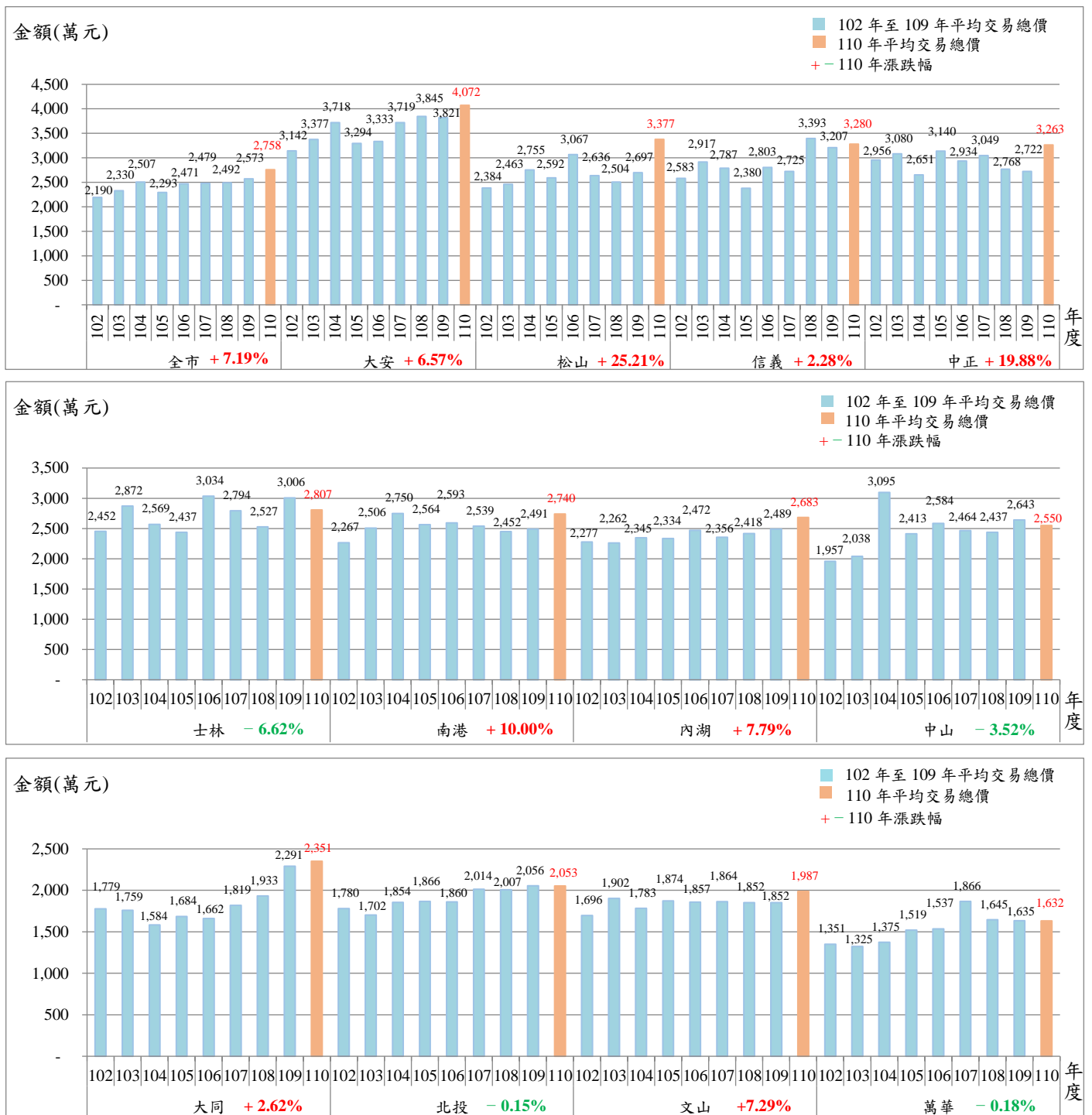
資料來源：臺北市政府地政局

## (二)全市及各行政區住宅平均交易總價

### —110 年住宅平均交易總價上漲 7.19%，創 102 年以來新高

觀察全市住宅平均交易總價<sup>5</sup>，110 年全市平均總價為 2,758 萬元，較 109 年 2,573 萬元上漲 7.19%，創 102 年以來新高。12 行政區平均交易總價呈現 8 區上漲，4 區下跌情形。平均交易總價前 3 名依序為大安區 4,072 萬元、松山區 3,377 萬元及信義區 3,280 萬元；最低為萬華區 1,632 萬元，與最高的大安區相差約 1.5 倍。

圖 8 全市及各行政區 102 至 110 年住宅平均交易總價圖



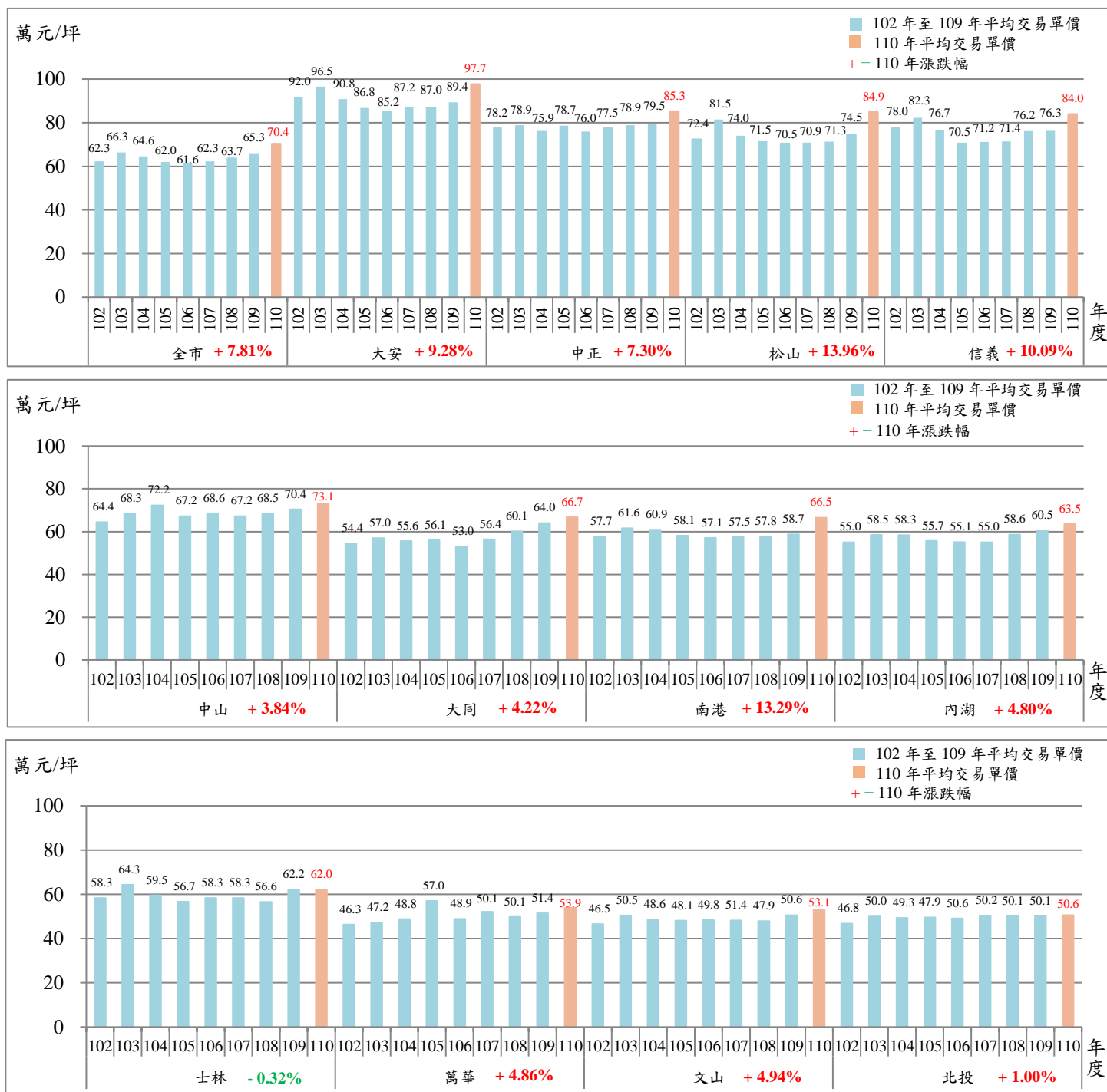
資料來源：臺北市府地政局

### (三)全市及各行政區住宅平均交易單價

—110 年住宅平均交易單價上漲 7.81%，士林區微跌 0.32%外，均有上漲

觀察全市住宅平均交易單價<sup>5</sup>，110 年全市平均單價為 70.4 萬元/坪，較 109 年 65.3 萬元/坪上漲 7.81%。12 行政區平均交易單價僅士林區微跌，其餘 11 區均上漲。平均交易單價仍由大安區以 97.7 萬元/坪居首，其次為中正區 85.3 萬元/坪及松山區 84.9 萬元/坪；最低為北投區 50.6 萬元/坪。

圖 9 全市及各行政區 102 至 110 年住宅平均交易單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>5</sup>住宅平均交易總價(單價)：係以實價登錄案件所有 2 樓(含)以上住宅交易總價(單價)總和除以案件數所得之算術平均數。

(四)全市高單價住宅交易件數變化及各年交易單價前 10 名

統計 102 年至 110 年全市住宅交易單價在 200 萬元/坪以上交易案件，以 110 年件數最多，共計 52 件，其次為 108 年 44 件、104 年 37 件，105 年交易件數最少，全年僅 3 件。

觀察住宅交易單價前 10 名，各年度榜首分別為 102、104 及 106 年大安區帝寶、103 年信義區皇翔御琺、105 年中正區松濤苑、107、109 及 110 年大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤、108 年中山區西華富邦。

表 2 102 至 110 各年交易單價前 10 名

名次	102 年			103 年			104 年			105 年			106 年		
	行政區	案名	單價 (萬元/ 坪)	行政區	案名	單價 (萬元/ 坪)	行政區	案名	單價 (萬元/ 坪)	行政區	案名	單價 (萬元/ 坪)	行政區	案名	單價 (萬元/ 坪)
1	大安	帝寶	298.2	信義	皇翔御琺	290.5	大安	帝寶	290.8	中正	松濤苑	270	大安	帝寶	288
2	大安	帝寶	298.1	信義	皇翔御琺	290	中山	西華富邦	290.6	中正	松濤苑	268.5	中山	西華富邦	257.2
3	大安	帝寶	281.6	大安	元大栢悅	280	中山	西華富邦	290.2	士林	華固天鑄	207.4	信義	文心信義	222
4	信義	皇翔御琺	276	信義	皇翔御琺	277.3	中山	西華富邦	286.5	大安	吾疆	199.8	信義	文心信義	219.9
5	大安	帝寶	275	信義	皇翔御琺	275	中山	西華富邦	286.4	松山	文華苑	199.7	信義	文心信義	214.9
6	大安	元大栢悅	271	大安	帝寶	272.8	信義	皇翔御琺	280.3	中正	頂禾園	192.5	信義	文心信義	212.9
7	信義	皇翔御琺	270	大安	帝寶	269.1	信義	信義富邦	277.4	中正	頂禾園	189.6	中山	西華富邦	212.5
8	信義	皇翔御琺	260.1	中正	松濤苑	268	大安	帝寶	275.2	中山	帝景 水花園	186.4	中山	代官山	210
9	中正	松濤苑	260	信義	皇翔御琺	260	中正	松濤苑	270.6	松山	文華苑	184.7	信義	文心信義	210
10	信義	信義帝寶	200	大安	吾疆	254.1	中山	西華富邦	256.9	信義	台北信義	184	信義	文心信義	210
統計 200 萬元 /坪 以上 交易 件數	10 件			15 件			37 件			3 件			10 件		

名次	107 年			108 年			109 年			110 年		
	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)
1	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	281.5	中山	西華富邦	264	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	260.3	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	299
2	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	275	中山	西華富邦	264	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	259.5	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	296.6
3	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	272.6	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	256.1	大安	帝寶	259.2	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	296.3
4	中正	松濤苑	252.5	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	250.7	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	255.1	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	295.9
5	大安	勤美璞真	249.8	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	245	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	251.5	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	272.6
6	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	232.8	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	233.9	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	238.2	信義	首席公館	270.6
7	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	230.8	信義	琢白	232	信義	琢白	228.1	信義	首席公館	270.6
8	中山	西華富邦	223.4	中山	西華富邦	228.3	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	228	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	270.1
9	信義	文心信義	221.4	信義	聯合大於	228.1	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	226.5	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	269.7
10	信義	皇翔御璣	219	松山	華固名鑄	225.8	松山	潤泰敦峰	225.4	信義	首席公館	267.7
統計 200 萬元 /坪 以上 交易 件數	19 件			44 件			26 件			52 件		

資料來源：臺北市政府地政局



另以建案最高單價統計 102 年至 110 年全市前 10 大建案，進榜建案最多之行政區為大安區，共 5 個建案，其次為信義區計有 3 個建案進榜，中山區、中正區各 1 個建案。各建案最高單價前 3 名分別為大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤 299 萬元/坪、帝寶 298.2 萬元/坪及中山區西華富邦 290.6 萬元/坪。

表 3 102 至 110 年全市前 10 大建案

名次	年度	行政區	案名	最高單價 (萬元/坪)
1	110	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	299.0
2	102	大安	帝寶	298.2
3	104	中山	西華富邦	290.6
4	103	信義	皇翔御璠	290.5
5	103	大安	元大栢悅	280.0
6	104	信義	信義富邦	277.4
7	110	信義	首席公館	270.6
8	104	中正	松濤苑	270.6
9	103	大安	吾疆	254.1
10	107	大安	勤美璞真	249.8

資料來源：臺北市政府地政局

### (五)總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區

為提供更多購屋資訊，地政局特依臺北市建築管理工程處備查有案且總戶數達 100 戶以上住宅，篩選 110 年交易總價區間未滿 1,000 萬元、1,000-1,500 萬元、1,500-2,000 萬元等前 10 大熱門交易社區，提供不同預算之民眾參考。

從各總價區間交易最熱門的大社區來看，未滿 1,000 萬元最熱門者為中山區春暉大樓，交易件數計 25 件，以 1 至 2 房型產品為主；1,000-1,500 萬元由內湖區文德好境奪冠，交易件數計 25 件，以 1 至 2 房型產品為主；1,500-2,000 萬元為南港區南港一號社區國宅(南港花園社區)，交易件數計 23 件，以 2 至 3 房型產品為主。

就交易案件產品類型來看，總價未滿 1,000 萬元社區案件，格局多以 1 至 2 房為主；總價 1,000-1,500 萬元的選擇相對有彈性，含括 1 房、2 房及少部分 3 房、4 房；總價 1,500-2,000 萬元則以 2 至 4 房為大宗。

熱門交易大社區前 10 名中，交易總價未滿 1,000 萬元以中山區為主；交易總價 1,000-1,500 萬元以松山區最多；交易總價 1,500-2,000 萬元則以內湖區及萬華區為最多。

綜觀 110 年交易總價未滿 2,000 萬元之熱門大社區，按行政區分布以中山區最多，總計有 7 個大社區上榜。

表 4 110 年全市交易總價未滿 1,000 萬元之 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 <sup>6</sup> (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	中山	春暉大樓	538	25	47.05	13.3	1-2 房
2	北投	雲天	316	20	47.07	14.7	1-2 房
3	文山	寶來社區	928	16	30.98	28.9	2-3 房
4	文山	興隆社區	555	13	33.02	27.1	2-3 房
4	萬華	新巴黎大廈	280	13	41.8	7	1 房
6	中山	I-MORE 新生代	276	12	64.09	14.2	1-2 房
6	中山	首都大廈	303	12	57.84	10	1 房
8	中山	和益金銀大樓	340	11	48.27	12.4	1-2 房
8	中山	翡冷翠花園大廈	362	11	52.85	13.8	1 房
10	萬華	錦繡大廈	233	9	49.7	9.7	1 房

表 5 110 年全市交易總價 1,000-1,500 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 <sup>6</sup> (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	內湖	文德好境	196	25	81.59	14.8	1-2 房
2	萬華	台北晶麒	689	20	64.08	19	1-2 房
3	萬華	國光社區	1,440	16	61.12	18.3	2-3 房
3	文山	寶來社區	928	16	32.74	36.6	2-4 房
5	松山	台北摩根	353	14	85.2	15.7	1 房
6	中山	新東京宅	324	12	97.27	14.5	1 房
6	松山	阿曼生活大廈	248	12	124.18	9.7	1-2 房
8	內湖	力霸國鼎	343	11	66.59	19.2	1-2 房
9	松山	微風麗弗	154	9	106.8	11.4	1 房
9	中山	力麒麗麒	115	9	79.61	19.4	1 房

表 6 110 年全市交易總價 1,500-2,000 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 <sup>6</sup> (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	南港	南港一號社區國宅 (南港花園社區)	1,714	23	47.68	39.5	2-3 房
2	內湖	基河國宅	1,351	13	48.8	38.4	2-3 房
2	萬華	青年新城 (青年社區國宅)	1,769	13	55.72	31.3	2-4 房
4	萬華	都美艷	188	12	62.89	30.3	2 房
5	萬華	台北晶麒	689	11	59.03	29.6	1-3 房
5	北投	甲桂林山莊	695	11	50.04	33.3	2-4 房
7	內湖	潤泰京采	274	10	84.22	20.8	1 房
7	信義	新川普社區	318	10	82.76	22.5	1 房
7	信義	信義香榭社區	285	10	92.58	20.6	1 房
7	內湖	湖光國宅	1,889	10	56.14	32.1	2-4 房

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>6</sup>平均單價及建物平均坪數均以「算術平均數」方式計算，統計資料排除含 1 樓、地下室及持分移轉之交易案件，另部分交易單價未登錄車位價格、面積，將影響計算之平均單價及面積，特予說明。

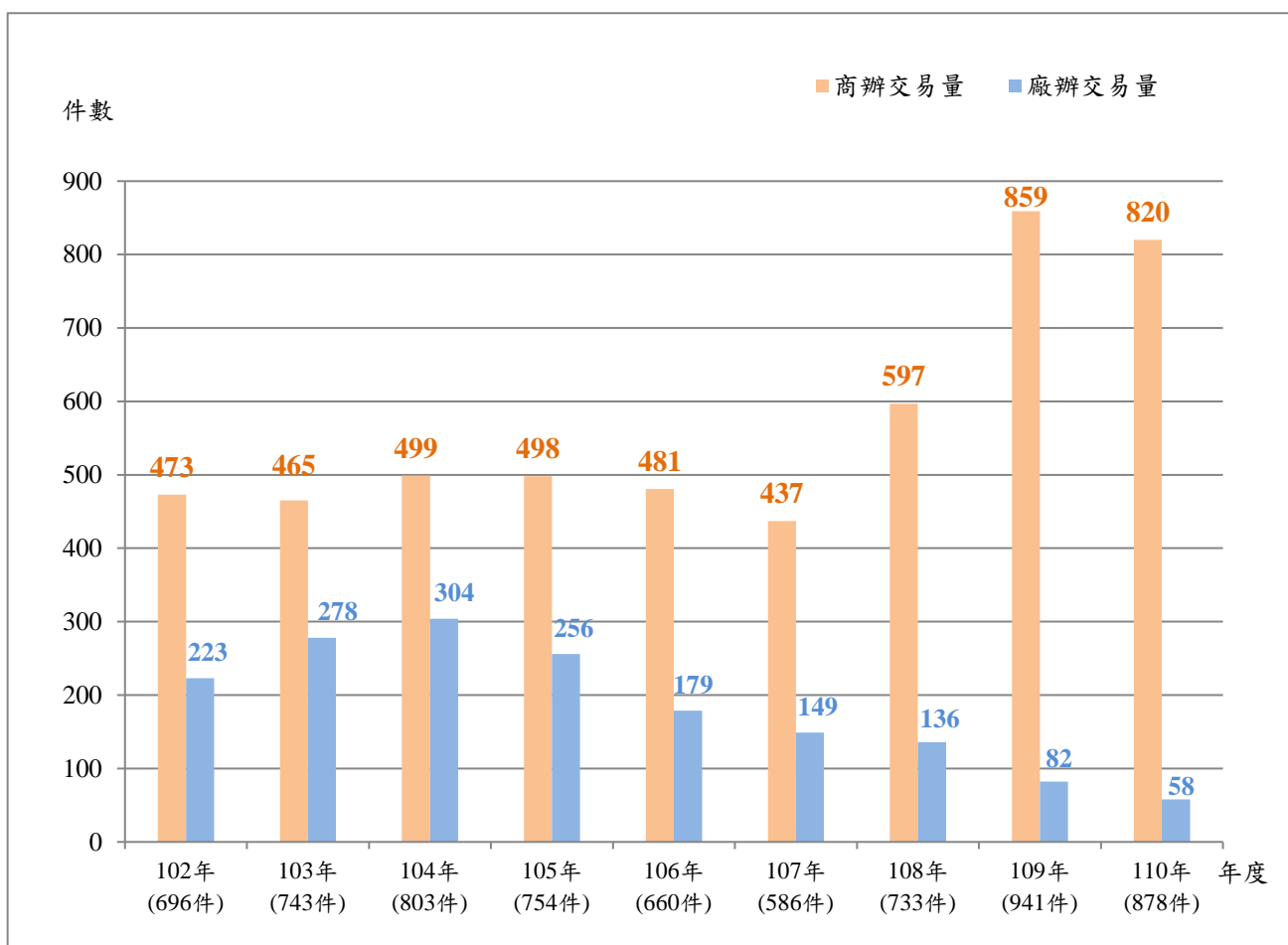
## 二、辦公市場

### (一)全市辦公市場租賃交易量

#### —110 年商辦租賃交易減少 4.54%，廠辦連 6 年下滑

全市辦公市場 110 年租賃實價登錄交易件數 878 件<sup>7</sup>，較 109 年 941 件減少 6.70%。其中商辦租賃交易件數為 820 件，較 109 年 859 件減少 4.54%。廠辦租賃交易件數 58 件，較 109 年 82 件減少 29.27%，交易量連 6 年下滑。

圖 10 102 至 110 年辦公市場租賃交易量圖



註：10x 年(x 件)係表示各年度辦公市場(含商辦、廠辦)租賃交易量

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>7</sup>租賃實價登錄交易件數：依相關法令規定，僅不動產經紀業居間代理成交之不動產租賃案件，必須於時限內完成實價申報登錄作業，故不包含自行招租成交之租賃案件，所以只能反映不動產租賃市場的一部分態樣，並非市場的全貌。

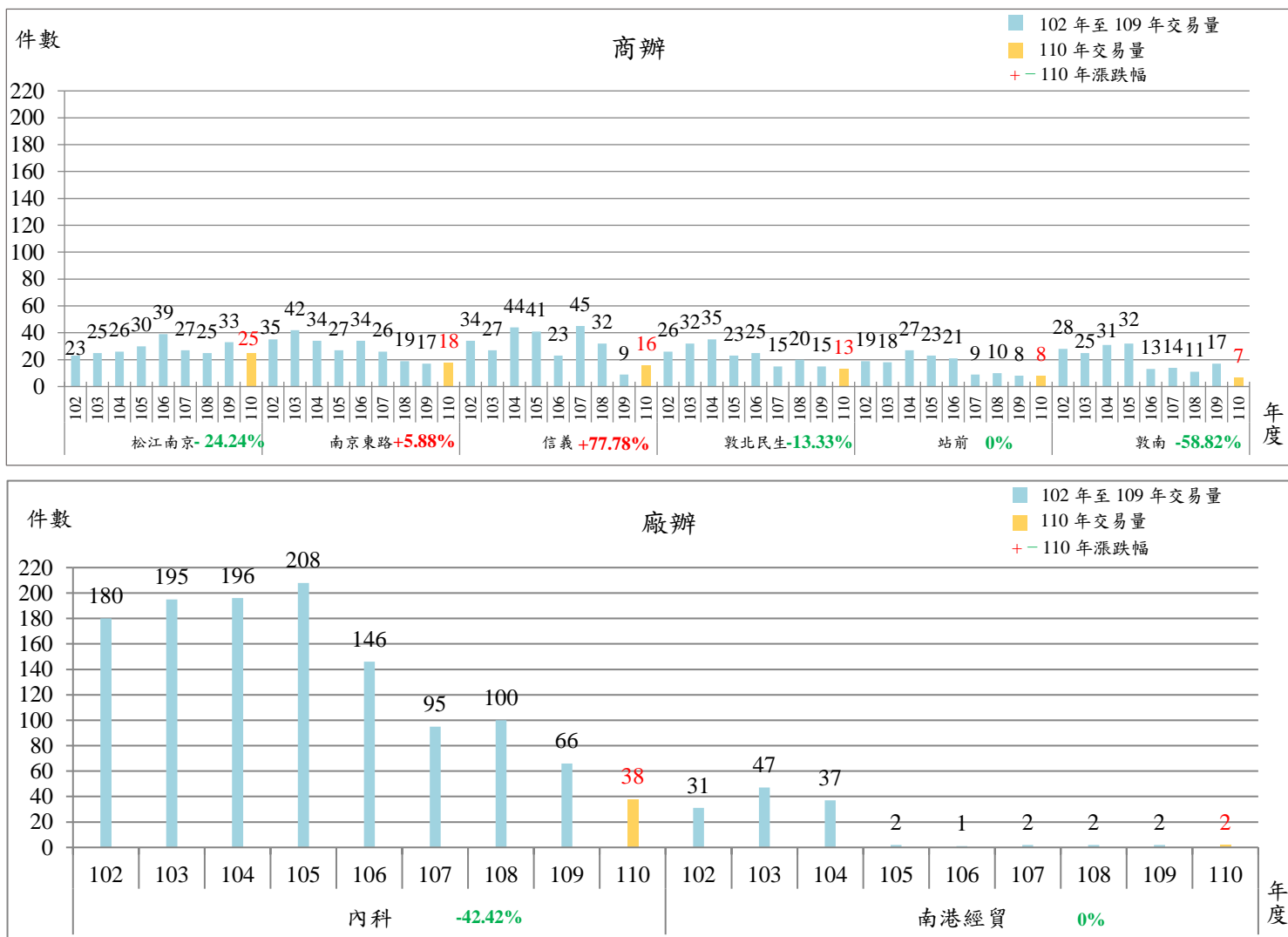
## (二)主要辦公商圈租賃交易量

### —110 年商辦租賃松江南京商圈最熱，廠辦租賃內科稱王

110 年主要辦公商圈商辦租賃交易量最多為松江南京商圈 25 件，連續 2 年位居第一，其次為南京東路商圈，交易量為 18 件；相較 109 年，信義商圈及南京東路商圈交易量上升，分別增加 7 件及 1 件，站前商圈交易量持平，其餘商圈交易量均下滑。

廠辦部分，110 年交易量以內科 38 件最多，較 109 年 66 件減少 28 件；南港經貿交易量僅 2 件，連 3 年持平。

圖 11 主要辦公商圈 102 至 110 年租賃交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

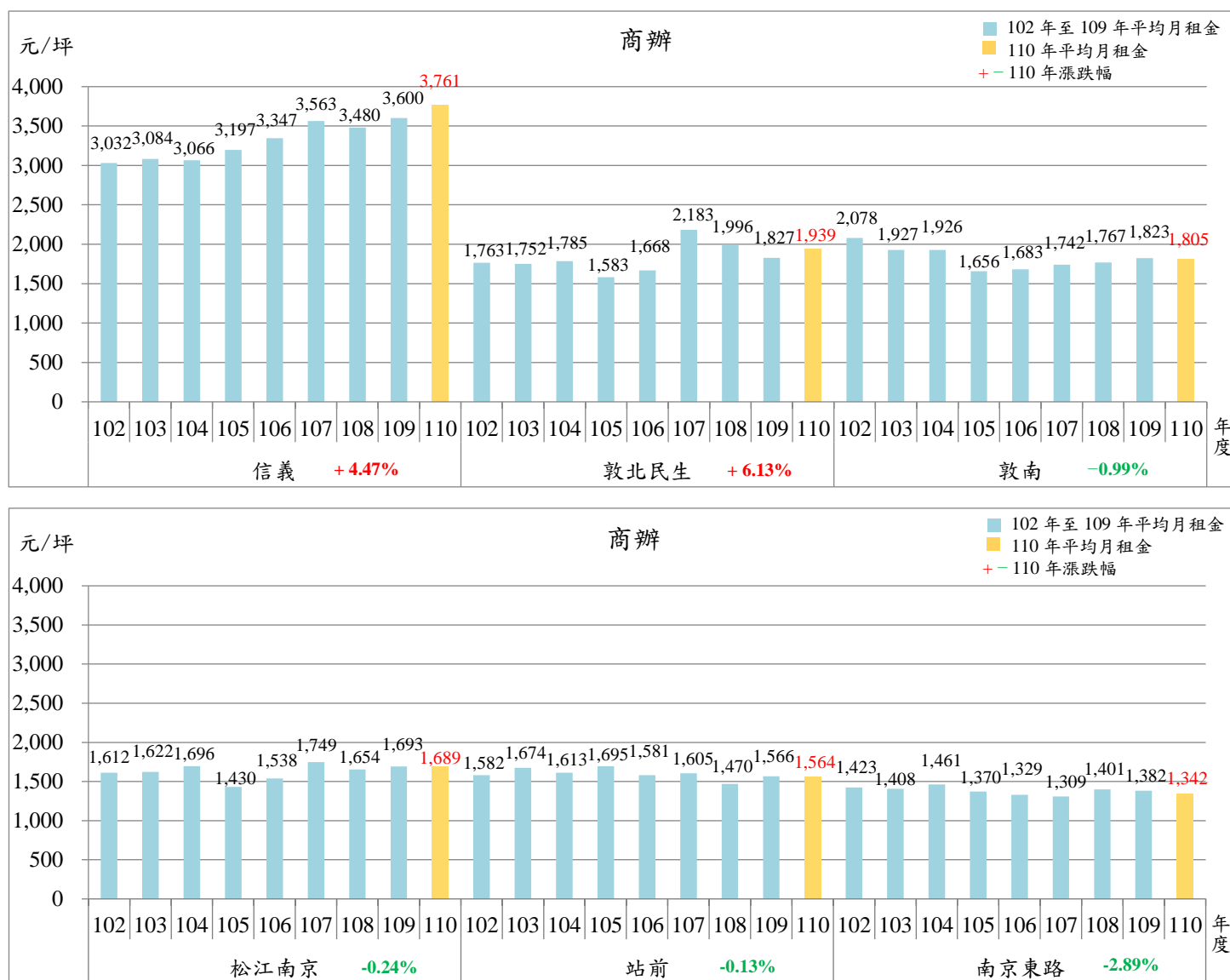
### (三)主要辦公商圈平均月租金

#### —110 年商辦月租金信義商圈每坪 3,761 元持續領先，敦北民生商圈漲幅較大

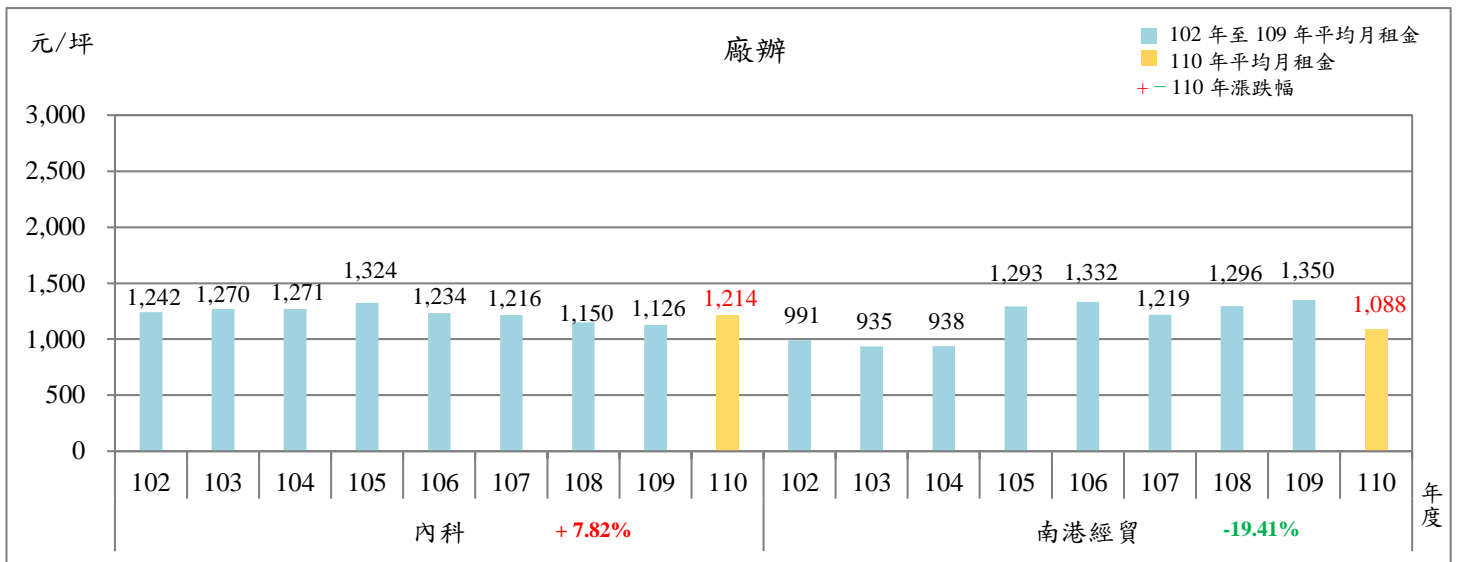
110 年主要辦公商圈商辦平均月租金單價<sup>8</sup>最高為信義商圈 3,761 元/坪。相較 109 年，敦北民生商圈及信義商圈上漲，漲幅分別為 6.13%、4.47%，其餘商圈略有下跌，其中又以南京東路商圈跌幅 2.89% 相對較大。

廠辦部分，110 年平均月租金單價，內科為 1,214 元/坪，較 109 年 1,126 元/坪上漲 7.82%。南港經貿為 1,088 元/坪，較 109 年 1,350 元/坪下跌 19.41%，惟因樣本數僅 2 件，代表性較為不足。

圖 12 主要辦公商圈 102 至 110 年平均月租金圖



<sup>8</sup>主要辦公商圈平均月租金單價因商辦物件異質性大(如屋齡、建坪、樓層等差異)，月租金的增減未必能真實反應租金水準的變動，平均交易單價僅供參考。



資料來源：臺北市政府地政局

#### (四)全市商(廠)辦租金單價前 10 名

統計全市商(廠)辦 102 至 110 年租金單價前 10 名均位於信義商圈，月租金單價均突破 4,300 元/坪，第 1 名由臺北南山廣場易主為 101 大樓，單價 5,000 元/坪；第 2 名為臺北南山廣場，單價 4,672 元/坪；第 3 名為國泰置地廣場，單價 4,568 元/坪。

觀察前 10 名分布狀況，最多為臺北南山廣場 5 件，其次為 101 大樓 3 件、國泰置地廣場 2 件。

表 7 全市商(廠)辦 102 至 110 年租金單價前 10 名

名次	交易年月	行政區	位置	路段	移轉層/總樓層	案名	單價(元/坪)
1	110/12	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 80 樓之一	80/101	101 大樓	5,000
2	107/12	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 38 樓之 1	38/48	臺北南山廣場	4,672
3	108/07	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 35 樓 B1 室	35/46	國泰置地廣場	4,568
4	103/04	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 83 樓之 1	83/101	101 大樓	4,410
5	108/07	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 39 樓	39/48	臺北南山廣場	4,400
6	107/11	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 37 樓及 37 樓之 1	37/48	臺北南山廣場	4,358
7	108/10	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 23 樓 A1 室	23/46	國泰置地廣場	4,351
8	110/10	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 28 樓之 1	28/48	臺北南山廣場	4,350
9	107/07	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 35 樓	35/101	101 大樓	4,300
9	108/07	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 38 樓	38/48	臺北南山廣場	4,300

資料來源：臺北市政府地政局



另 110 年商(廠)辦租金單價前 10 名同樣皆位於信義商圈，月租金單價最高為 101 大樓 5,000 元/坪，其次為臺北南山廣場 4,350 元/坪，第 3 名為 101 大樓 4,200 元/坪。前 10 名(共 12 件)有 8 件位於 101 大樓。

表 8 全市商(廠)辦 110 年租金單價前 10 名

名次	交易年月	行政區	位置	路段	移轉層/總樓層	案名	單價(元/坪)
1	110/12	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 80 樓之 1	80/101	101 大樓	5,000
2	110/10	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 28 樓之 1	28/48	臺北 南山廣場	4,350
3	110/10	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 56 樓	56/101	101 大樓	4,200
4	110/10	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 54 樓	54/101	101 大樓	4,179
5	110/01	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 21 樓	21/46	國泰置地 廣場	4,151
6	110/08	信義區	信義商圈	信義路 5 段 7 號 38 樓	38/101	101 大樓	4,150
7	110/12	信義區	信義商圈	松仁路 32 號 11 樓之 1	11/21	新光信義 金融大樓	4,095
8	110/08	信義區	信義商圈	松仁路 32、36 號 16 樓	16/21	新光信義 金融大樓	4,042
9	110/06	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 24 樓	24/101	101 大樓	4,000
9	110/06	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 27 樓之 1	27/101	101 大樓	4,000
9	110/10	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 54 樓、54 樓之 1	54/101	101 大樓	4,000
9	110/10	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 54 樓	54/101	101 大樓	4,000

資料來源：臺北市政府地政局

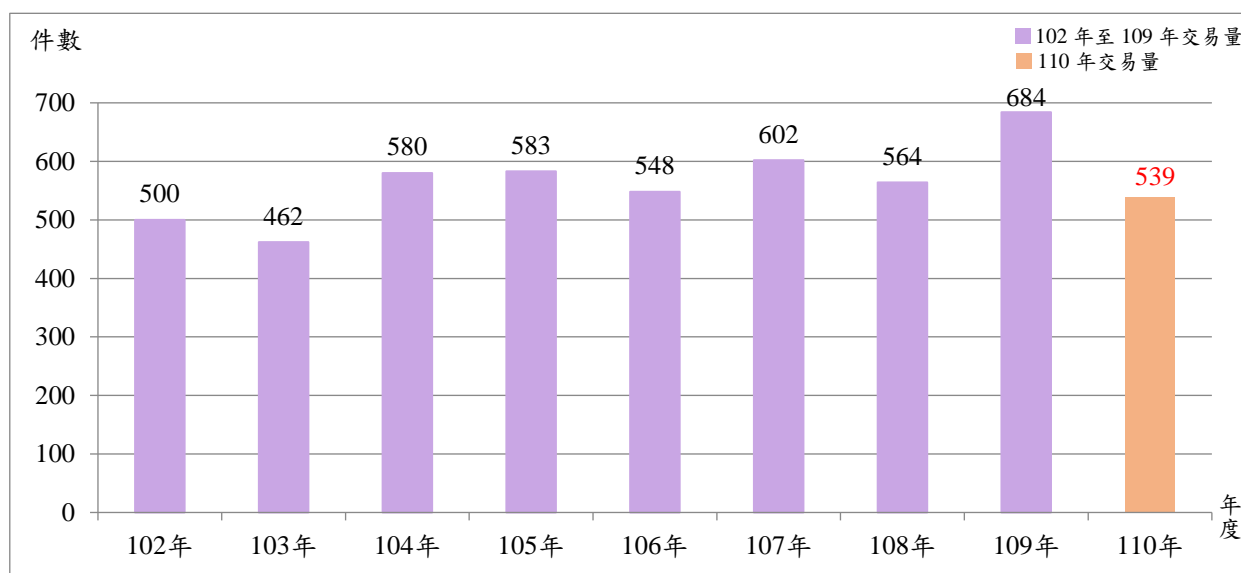
### 三、店面市場

#### (一)全市店面市場租賃交易量及平均月租金單價

##### —110 年全市店面租賃交易量減少 21.20%，近 7 年新低

全市 110 年店面租賃交易量 539 件，較 109 年 684 件減少 21.20%，創近 7 年以來新低。

圖 13 全市 102 至 110 年店面市場租賃交易量圖

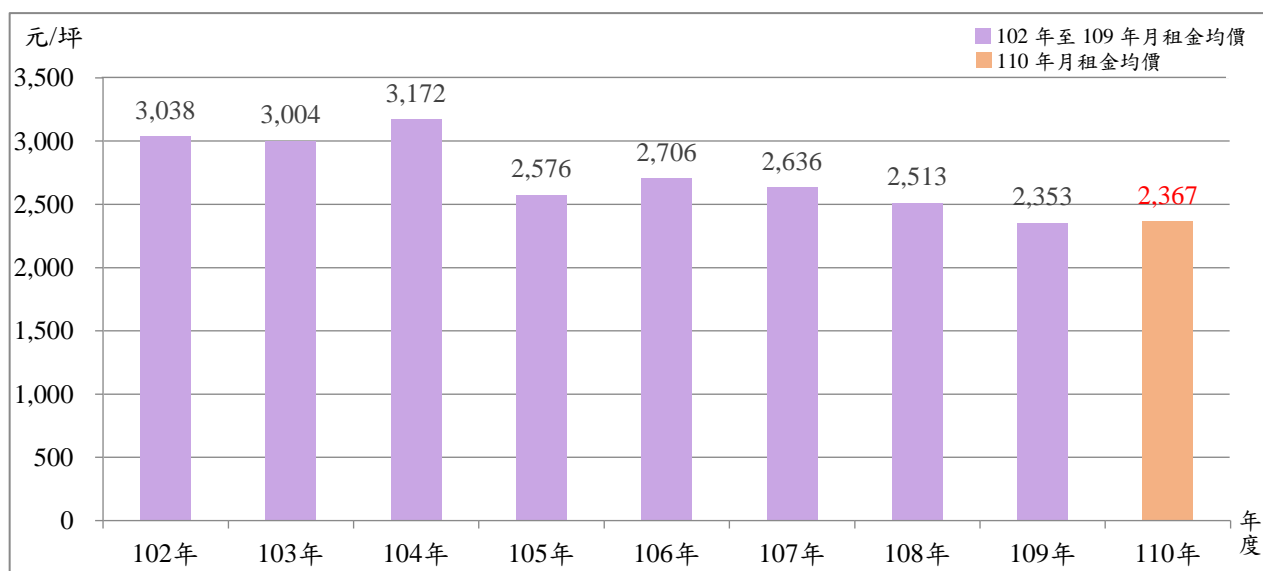


資料來源：臺北市政府地政局

##### —110 年全市店面平均月租金單價上漲 0.59%

全市 110 年店面平均月租金單價 2,367 元/坪，較 109 年 2,353 元/坪上漲 0.59%，但相較 104 年高點，下跌 25.38%。102 年至 110 年平均月租金，最高為 104 年 3,172 元/坪，最低為 109 年 2,353 元/坪。

圖 14 全市 102 至 110 年店面市場平均月租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

**(二)全市店面租金單價前 10 名**

統計全市店面租金單價前 10 名，交易時間皆在 106 年以前，前 3 名均位於忠孝商圈，月租金單價分別為 31,679 元/坪、29,646 元/坪及 27,686 元/坪。

觀察歷年前 10 名分布狀況，除第 4 名位於站前商圈外，其餘皆位於忠孝商圈。

**表 9 全市 102 至 110 年店面租金單價前 10 名**

名次	交易年月	行政區	位置	路段	單價(元/坪)
1	101/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211 號	31,679
2	104/10	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 64 之 1 號	29,646
3	103/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 75 號	27,686
4	102/12	中正區	站前商圈	館前路 6 之 2 號	27,531
5	106/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 201 號	27,392
6	105/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211 號	26,420
7	103/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 75 號	25,667
8	101/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 175 之 1 號	24,834
9	102/05	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 67 號	24,738
10	104/02	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 78 號	22,872

資料來源：臺北市政府地政局

另 110 年全市最高及次高租金店面均位於西門町商圈，第 3 名位於士林捷運站商圈，月租金單價分別為 11,669 元/坪、10,595 元/坪、9,781 元/坪。觀察前 10 名分布狀況，有 5 件位於西門町商圈。

表 10 全市 110 年店面租金單價前 10 名

名次	交易年月	行政區	位置	路段	單價(元/坪)
1	110/08	萬華區	西門町商圈	武昌街二段 100 號	11,669
2	110/01	萬華區	西門町商圈	峨眉街 3 號	10,595
3	110/12	士林區	士林捷運站商圈	中正路 249 之 3 號	9,781
4	110/08	萬華區	西門町商圈	武昌街二段 53 號	8,295
5	110/09	信義區	吳興街商圈	吳興街 137 號	8,187
6	110/12	信義區	信義商圈周邊	忠孝東路五段 15 巷 10 號	7,863
7	110/05	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 102 號	7,766
8	110/04	萬華區	西門町商圈	武昌街二段 30 號	7,756
9	110/03	萬華區	西門町商圈	成都路 41 號	7,573
10	110/12	大安區	忠孝商圈	大安路一段 49 號	7,480

資料來源：臺北市政府地政局

## 四、停車位

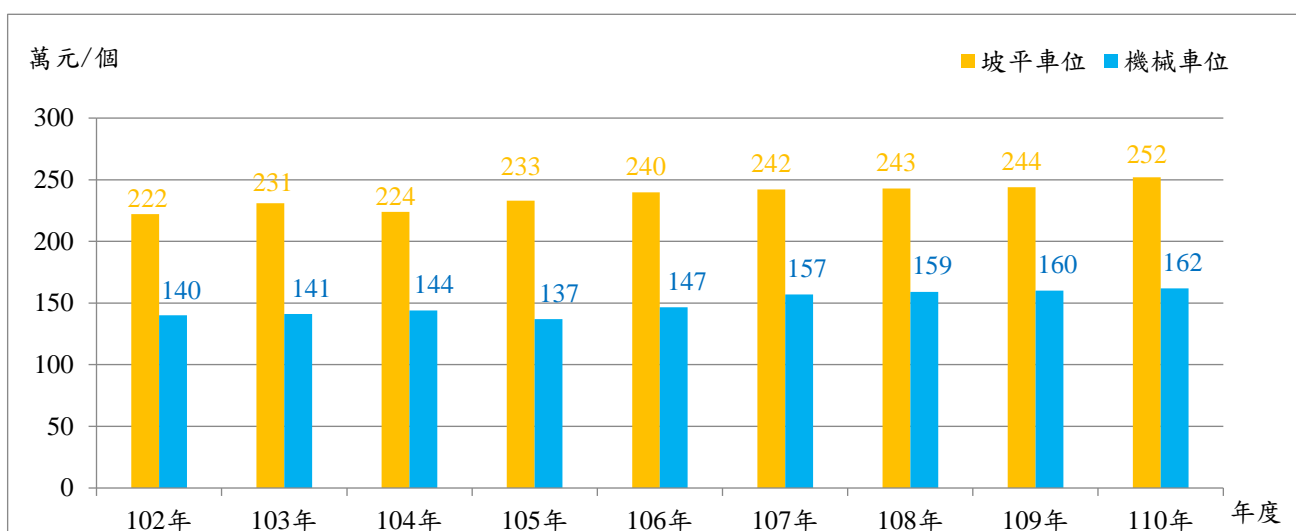
### (一)全市及各行政區停車位買賣平均交易單價

#### —110 年坡道平面車位平均交易單價上漲 3.28%，機械車位上漲 1.25%

全市 110 年坡道平面車位平均交易單價為 252 萬元/個，較 109 年 244 萬元/個，上漲 3.28%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均交易單價為 162 萬元/個，較 109 年 160 萬元/個，上漲 1.25%。

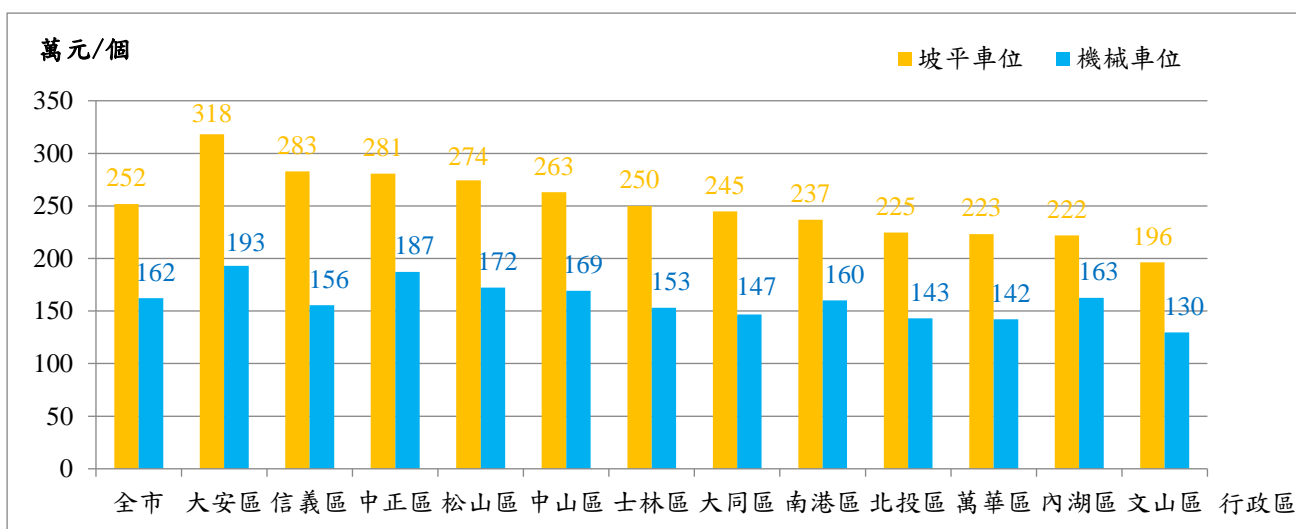
各行政區 110 年坡道平面停車位除文山區外，平均單價皆超過 200 萬元/個。其中大安區 318 萬元/個為最高，文山區 196 萬元/個為最低。全市各行政區機械車位平均單價皆大於(含)130 萬元/個，其中以大安區 193 萬元/個為最高，文山區 130 萬元/個為最低。

圖 15 全市 102 至 110 年歷年坡道平面車位／機械車位平均單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 16 全市行政區 110 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

## (二)停車位價格比值

## —坡道平面車位平均單價約每坪房價 3.75 倍，機械車位為 2.41 倍

統計全市 102 至 110 年平均車位價格比值，坡道平面車位價格 241 萬元/個，約為每坪房價 3.75 倍，而機械車位價格 155 萬元/個，大約是每坪房價 2.41 倍。就各行政區部分，坡平車位價格比值及機械車位價格比值最高者皆為北投區，分別約為房屋單價 4.51 倍及 2.85 倍。另統計機械車位價格約為坡道平面車位價格的 6 成。

表 11 全市行政區 102 至 110 年平均車位價格比值

行政區	坡平車位 平均單價 (萬元/個)	機械車位 平均單價 (萬元/個)	住宅平均 交易單價 (萬元/坪)	坡平車位	機械車位	機械車位
				房屋單價	房屋單價	坡平車位
全市	241	155	64.3	3.75	2.41	64.32%
大安	318	189	90.3	3.52	2.09	59.43%
信義	281	149	76.3	3.68	1.95	53.02%
中正	279	186	78.8	3.54	2.36	66.67%
松山	270	172	74.6	3.62	2.31	63.70%
中山	263	162	68.9	3.82	2.35	61.60%
士林	248	145	59.6	4.16	2.43	58.47%
大同	242	144	58.1	4.17	2.48	59.50%
南港	236	152	59.5	3.97	2.55	64.41%
北投	223	141	49.5	4.51	2.85	63.23%
萬華	223	134	50.6	4.41	2.65	60.09%
內湖	221	156	57.8	3.82	2.70	70.59%
文山	194	127	49.1	3.95	2.59	65.46%

備註：價格比值部分最高以紅框標示，最低以綠框標示。

資料來源：臺北市政府地政局

## 參、總結

資訊的公開透明是引導不動產市場健全發展的首要工作，為提供完整的不動產資訊，讓各界掌握房市脈動趨勢，臺北市地政局以實價登錄資料為基礎，分為總體面及次市場面兩大部分進行大數據分析，統整歸納如下。

### 一、年報小結

#### (一) 總體面

##### 1. 110 年買賣交易量減少 5.75%；房地交易占比 85.47%

歷年全市買賣案件交易總件數，自 102 年最高點 34,624 件，逐年遞減至 105 年，並自 106 年起連續 4 年回升，110 年轉跌，買賣總交易量 24,126 件，較 109 年減少 5.75%。交易標的種類部分，歷年均以房地交易為主流，占有所有交易標的 80% 以上，110 年占比為 85.47%，較 109 年增加 0.50%；土地交易占比 8.75%，較 109 年減少 0.81%。

租賃案件申報交易件數，102 年至 109 年間僅 106 年微幅減少，其餘各年度均呈現增加趨勢，110 年交易件數轉跌，較 109 年減少 3.61%。

預售屋案件申報交易件數，102 年至 106 年呈逐年遞減情形，107 年至 109 年逐年回升，110 年因申報制度改變，較 109 年增加 783.27%。

##### 2. 110 年房地交易量減少 5.20%，交易總額減少 2.18%

歷年全市房地交易量變動走向與買賣案件交易總件數趨勢一致，從 102 年高點 29,159 件，逐年遞減至 105 年低點 15,002 件，106 年起逐年回升，110 年轉跌，交易件數 20,620 件，較 109 年減少 5.20%。

歷年房地交易總額變化與交易量變動趨勢吻合，最高為 102 年 7,467 億元，最低為 105 年 3,868 億元。110 年交易總額 5,689 億元，較 109 年減少 2.18%。

#### (二) 次市場面

##### 1. 110 年住宅交易量及總額皆較 109 年減少，交易熱區由中山區連 9 年居冠

從全市住宅市場交易總件數觀察，110 年全市交易量 14,222 件，較 109 年減少 8.85%；各行政區交易量以中山區最多 1,920 件，連 9 年居冠，大同區最少僅 517 件。

全市住宅交易總額 3,911 億元，較 109 年減少 3.41%；各行政區交易總額以大安區最高 602 億元，大同區最低僅 121 億元。

**2. 110 年全市住宅平均交易總價上漲 7.19%，平均交易單價上漲 7.81%，大安區穩居住宅平均交易總價、單價之首**

從全市住宅平均交易總價觀察，110 年全市平均總價為 2,758 萬元，較 109 年上漲 7.19%；各行政區平均總價最高為大安區 4,072 萬元，最低為萬華區 1,632 萬元。

全市住宅平均單價為 70.4 萬元/坪，較 109 年上漲 7.81%；各行政區平均單價最高為大安區 97.7 萬元/坪，最低為北投區 50.6 萬元/坪。

**3. 110 年全市商辦租賃交易量減少 4.54%，主要商圈交易量松江南京商辦連續 2 年第一，月租金仍由信義商辦奪冠**

110 年全市辦公市場租賃申報交易量為 878 件，較 109 年減少 6.70%。其中商辦交易量 820 件，較 109 年減少 4.54%；廠辦交易量 58 件，較 109 年減少 29.27%，連 6 年下滑。

各主要辦公商圈租賃交易量，商辦以松江南京商圈 25 件連續 2 年第一；廠辦交易仍集中內科。平均月租金，由信義商辦以 3,761 元/坪稱王；廠辦以內科 1,214 元/坪居首。

**4. 110 年全市店面租賃交易量減少 21.20%，近 7 年新低**

110 年全市店面租賃申報交易量 539 件，較 109 年減少 21.20%，創近 7 年以來新低。

110 年全市店面平均月租金單價 2,367 元/坪，較 109 年上漲 0.59%，但相較 104 年高點，下跌 25.38%。102 年至 110 年平均月租金，最高為 104 年 3,172 元/坪，最低為 109 年 2,353 元/坪。

**5. 110 年各行政區平面車位/機械車位平均交易單價，大安區最高，文山區最低**

110 年各行政區坡道平面停車位平均單價以大安區 318 萬元/個最高、文山區 196 萬元/個最低；機械(含坡道機械及升降機械)停車位平均單價以大安區 193 萬元/個最高、文山區 130 萬元/個最低。統計全市 102 至 110 年平均車位價格比值，坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.75 倍，機械車位為 2.41 倍。



## 二、一張表看懂 110 年臺北房市

綜整全年臺北市房地產市場動態資訊分析如下表，希藉由重點的歸納，讓各界輕鬆掌握 110 年臺北房市脈絡。

表 12 臺北市 110 年房地產市場分析重點表

分類	重點整理
總體市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 110 年買賣總交易量減少 5.75%，房地交易占比 85.47%。</li> <li>2. 110 年租賃案件交易量減少 3.61%；預售屋案件因申報制度改變，交易量增加 783.27%。</li> <li>3. 110 年房地交易量減少 5.20%，交易總額減少 2.18%。</li> </ol>
住宅市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 110 年住宅交易量及總額，較 109 年分別減少 8.85% 及 3.41%，中山區交易量連 9 年居冠。</li> <li>2. 110 年平均交易總價上漲 7.19%，最高為大安區 4,072 萬元，最低為萬華區 1,632 萬元。</li> <li>3. 110 年平均交易單價上漲 7.81%，最高為大安區 97.7 萬元/坪，最低為北投區 50.6 萬元/坪。</li> </ol>
辦公市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 110 年辦公租賃交易量減少 6.70%，商辦交易量減少 4.54%；廠辦交易量減少 29.27%，連 6 年下滑。</li> <li>2. 商辦平均月租金信義商圈最高 3,761 元/坪；廠辦租金內科最高 1,214 元/坪。</li> </ol>
店面市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 110 年店面租賃交易量減少 21.20%，近 7 年新低。</li> <li>2. 110 年店面平均月租金單價 2,367 元/坪，上漲 0.59%。</li> </ol>
車位市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 110 年坡道平面車位平均單價 252 萬元/個，上漲 3.28%；機械車位 162 萬元/個，上漲 1.25%。坡道平面車位平均單價大安區 318 萬元/個最高、文山區 196 萬元/個最低；機械車位大安區 193 萬元/個最高、文山區 130 萬元/個最低。</li> <li>2. 坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.75 倍；機械車位為 2.41 倍。</li> </ol>

資料來源：臺北市政府地政局

不動產市場動態報導專區(<https://goo.gl/zmQEF8>)

