

112年

臺北市 不動產市場 動態年報

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時最重要的參考依據。為協助各界掌握不動產市場變化及整體脈動，地政局以 112 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，就實價登錄申報交易量、房地交易量及交易總額等面向，宏觀闡述市場趨勢變化。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資料進行量價統計，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「112 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。

目錄

壹、 總體面	5
一、實價登錄申報交易量	5
(一)買賣案件交易量	5
(二)租賃案件交易量	6
(三)預售屋案件交易量	7
二、房地交易量及總額	8
貳、 次市場面	9
一、住宅市場	9
(一)住宅交易量及總額	9
(二)住宅平均交易總價	10
(三)住宅平均交易單價	10
(四)高單價住宅交易件數變化及歷年交易單價前 10 名	11
(五)總價 2,000 萬元以下 1~3 房熱門交易大社區	13
二、辦公市場	15
(一)全市辦公市場租賃交易量	15
(二)主要辦公商圈租賃交易量	16
(三)主要辦公商圈平均月租金單價	18
(四)商(廠)辦月租金單價前 10 名	20
三、店面市場	22
(一)全市店面市場租賃交易量及平均月租金單價	22
(二)店面月租金單價前 10 名	23
四、停車位	25
(一)全市及各行政區停車位平均價格	25
(二)停車位價格與房屋單價比值	26
參、 總結	27
一、112 年報小結	27
(一)112 年市場總體面	27
(二)112 年不動產次市場面	27
二、一張表看懂 112 年臺北房市	29

表目錄

表 1	112 年住宅交易單價前 10 名.....	11
表 2	歷年前 10 大建案.....	12
表 3	112 年交易總價 2,000 萬元以下 1 房型態之 10 大熱門交易大社區.....	13
表 4	112 年交易總價 2,000 萬元以下 2 房型態之 10 大熱門交易大社區.....	14
表 5	112 年交易總價 2,000 萬元以下 3 房型態之 10 大熱門交易大社區.....	14
表 6	112 年商(廠)辦月租金單價前 10 名	20
表 7	歷年商(廠)辦月租金單價前 10 名	21
表 8	112 年店面月租金單價前 10 名.....	23
表 9	歷年店面月租金單價前 10 名.....	24
表 10	112 年各行政區平均車位價格與房屋單價比值.....	26
表 11	112 年臺北市房地產市場分析重點表.....	29

圖目錄

圖 1	102 至 112 年買賣案件交易量.....	5
圖 2	102 至 112 年租賃案件交易量.....	6
圖 3	102 至 112 年預售屋案件交易量.....	7
圖 4	102 至 112 年房地交易量及總額圖.....	8
圖 5	102 至 112 年住宅交易量及總額圖.....	9
圖 6	102 至 112 年住宅平均交易總價圖.....	10
圖 7	102 至 112 年住宅平均交易單價圖.....	10
圖 8	102 至 112 年住宅交易單價 200 萬元/坪以上案件交易量圖	11
圖 9	102 至 112 年辦公市場租賃交易量圖.....	15
圖 10	102 至 112 年主要辦公商圈租賃交易量圖.....	16
圖 11	102 至 112 年主要辦公商圈平均月租金圖.....	18
圖 12	全市 102 至 112 年店面市場租賃交易量圖.....	22
圖 13	全市 102 至 112 年店面市場平均月租金圖.....	22
圖 14	102 至 112 年全市坡道平面車位／機械車位平均價格圖.....	25
圖 15	112 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均價格圖.....	25

臺北市 112 年不動產市場動態年報

壹、總體面

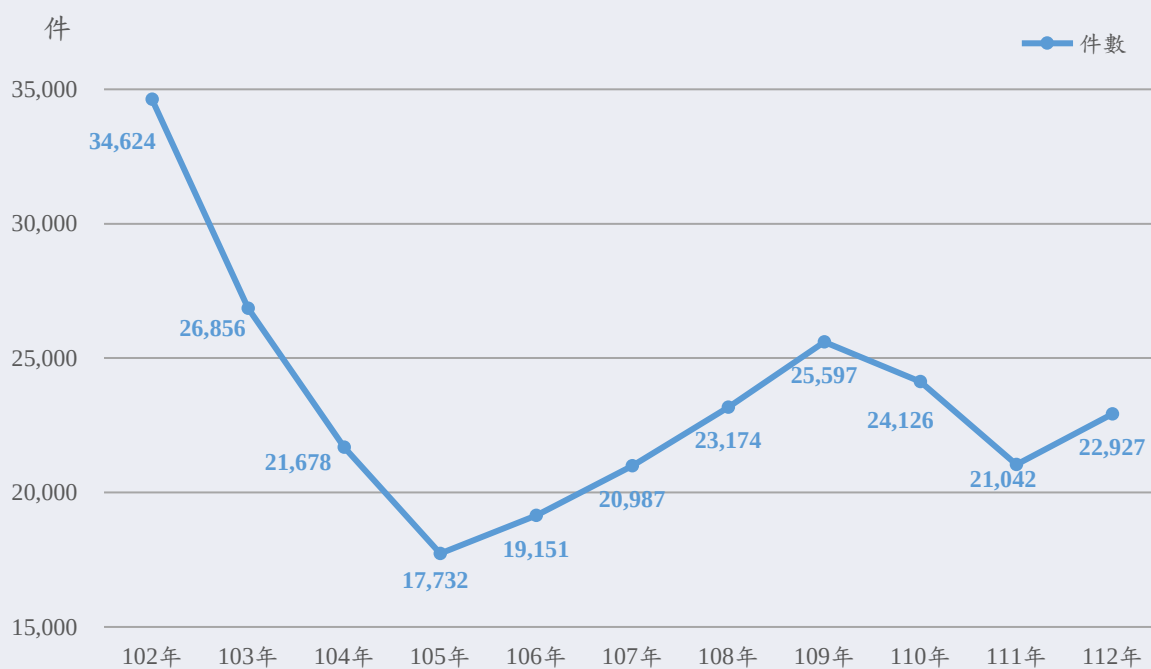
一、實價登錄申報交易量

(一)買賣案件交易量

—112 年買賣總交易量 22,927 件增加 8.96%

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 年起連續 2 年下跌，112 年交易量回升，交易件數 22,927 件，較 111 年增加 8.96%。

圖 1 102 至 112 年買賣案件交易量



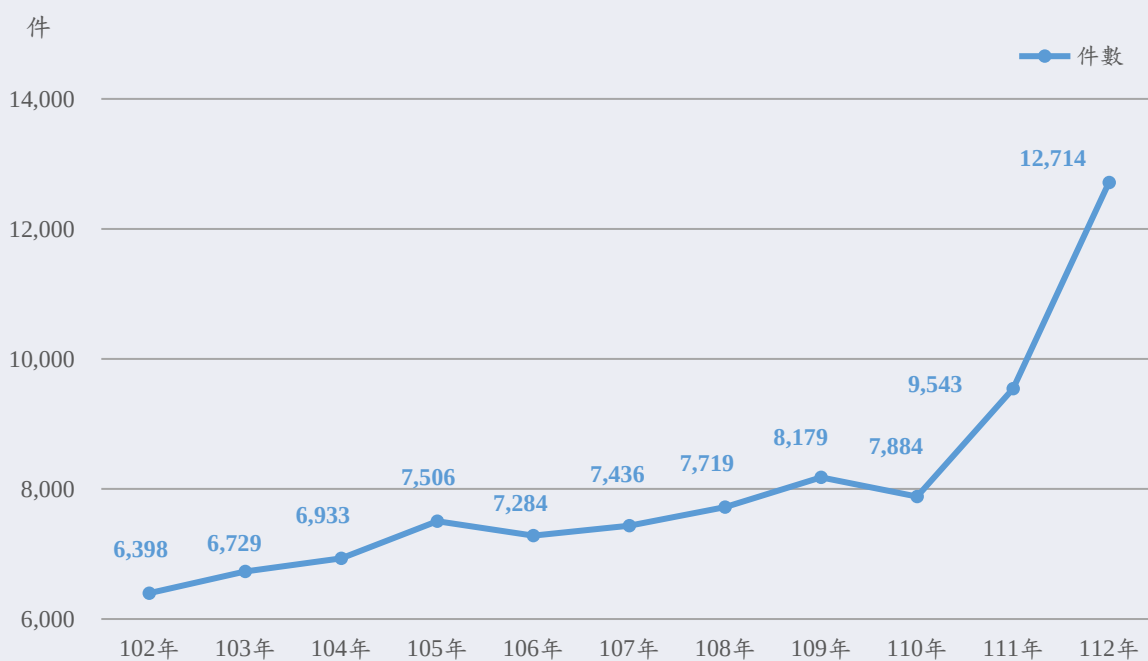
資料來源：臺北市政府地政局

(二)租賃案件交易量

—112 年租賃案件交易量 12,714 件增加 33.23%

102 年至 112 年全市租賃實價登錄案件交易量，除 106 年及 110 年有微幅減少，大致呈現逐年增加趨勢，112 年因申報制度改變¹致交易件數大幅增加為 12,714 件，較 111 年增加 33.23%。

圖 2 102 至 112 年租賃案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

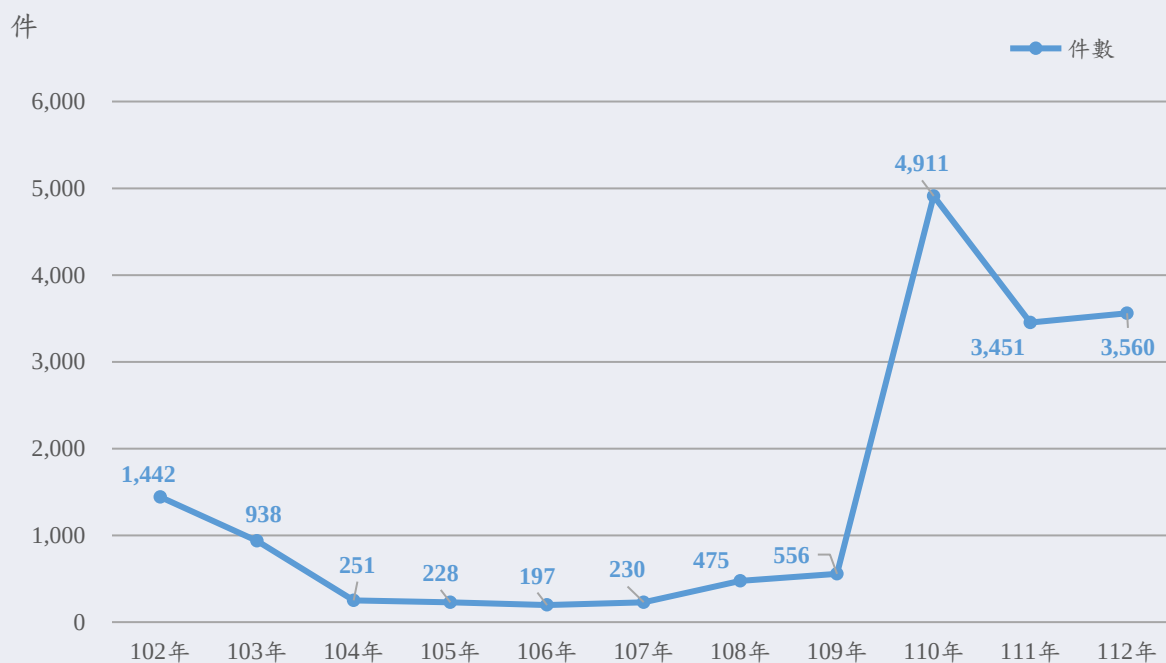
¹ 過去租賃實價登錄僅透過經紀業者居間或代理成交租賃案件須辦理，112 年 9 月 1 日後依修正後租賃住宅市場發展及管理條例規定包租業者之轉租案件亦須申報登錄，故 112 年起租賃統計資料包含經營仲介業務者及包租業者所申報之租賃案件。

(三)預售屋案件交易量

—112 年預售屋案件交易量 3,560 件增加 3.16%

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²致申報件數大幅增加，111 年轉為下跌，112 年微幅增加，交易件數 3,560 件，較 111 年增加 3.16%。

圖 3 102 至 112 年預售屋案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

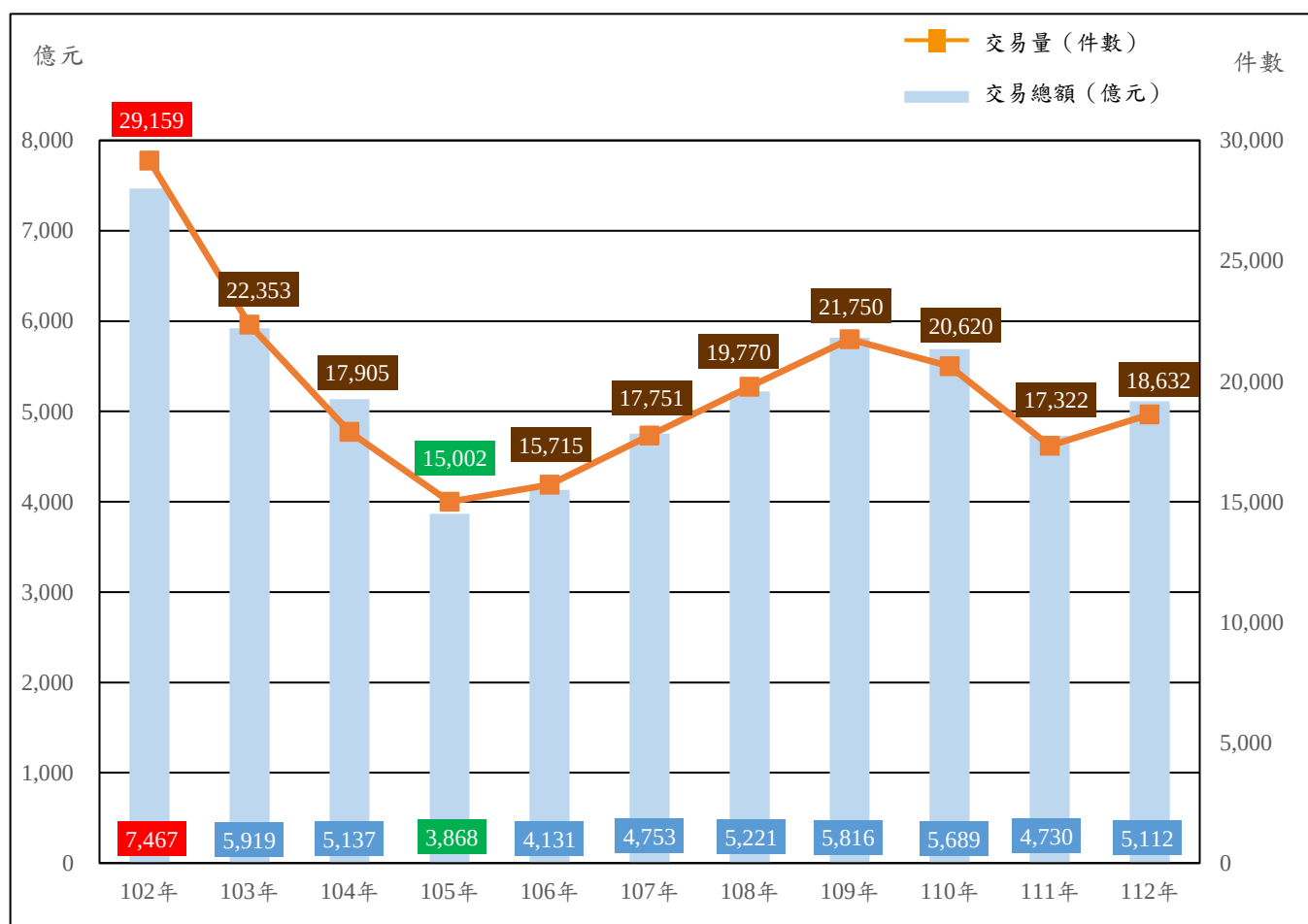
²過去預售屋實價登錄係於建商與代銷業者間的代銷契約結束後 30 天內申報登錄，110 年 7 月 1 日新制改為買賣契約簽訂日起 30 天內即須申報登錄，並規定 110 年 6 月 30 日前簽約舊制案件限期於 110 年 12 月 31 日以前辦理申報登錄。

二、房地交易量及總額

—112 年房地交易量 18,632 件增加 7.56%，交易總額 5,112 億元增加 8.08%

112 年全市房地交易量件數為 18,632 件，較 111 年 17,322 件增加 1,310 件，增幅 7.56%；交易總額為 5,112 億元，較 111 年 4,730 億元增加 382 億元，增幅 8.08%。

圖 4 102 至 112 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

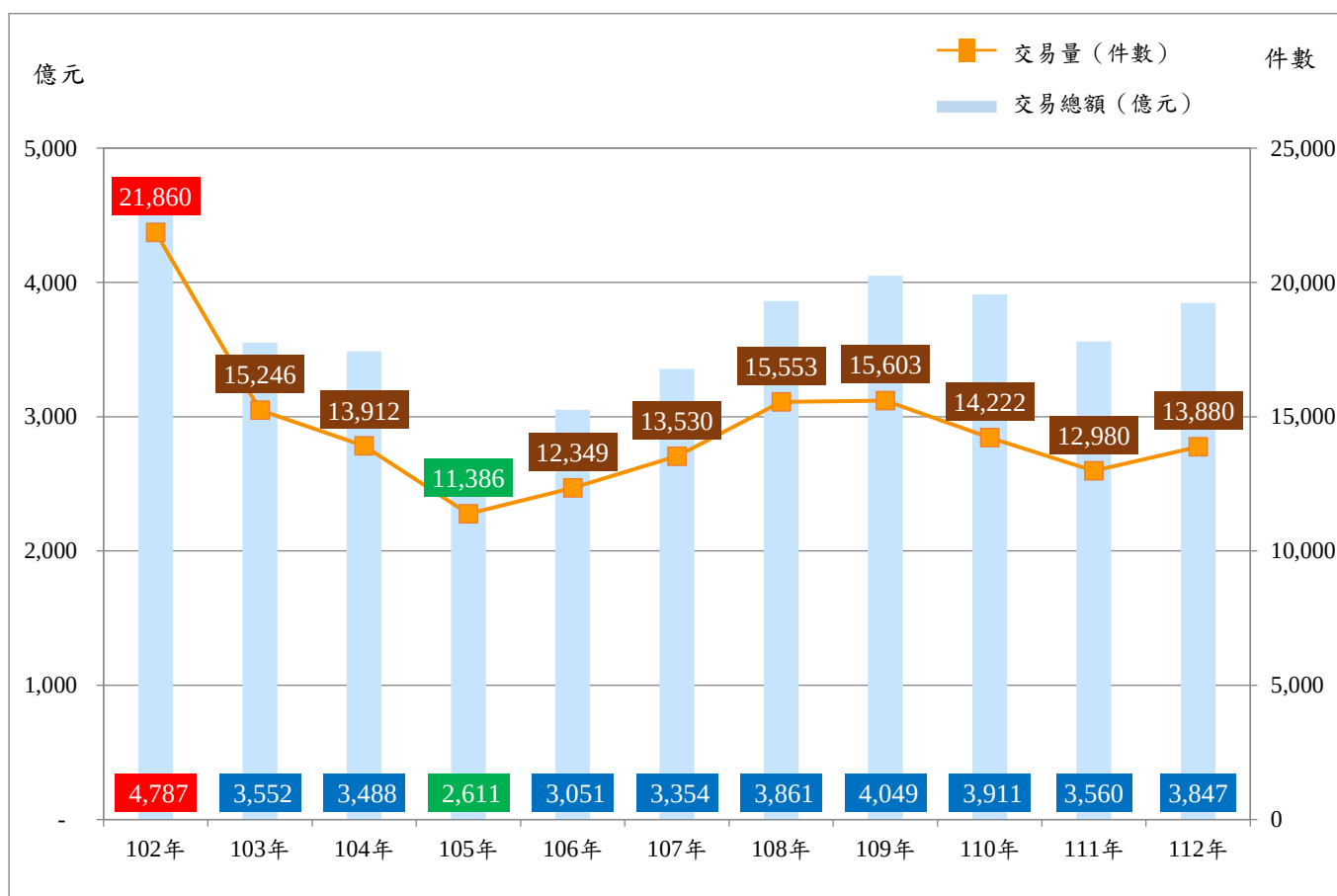
一、住宅市場

(一)住宅交易量及總額

—112 年交易量 13,880 件增加 6.93%，交易總額 3,847 億元增加 8.06%

112 年全市住宅買賣交易件數³為 13,880 件，較 111 年 12,980 件增加 900 件，增幅 6.93%；交易總額為 3,847 億元，較 111 年 3,560 億元增加 287 億元，增幅 8.06%。

圖 5 102 至 112 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

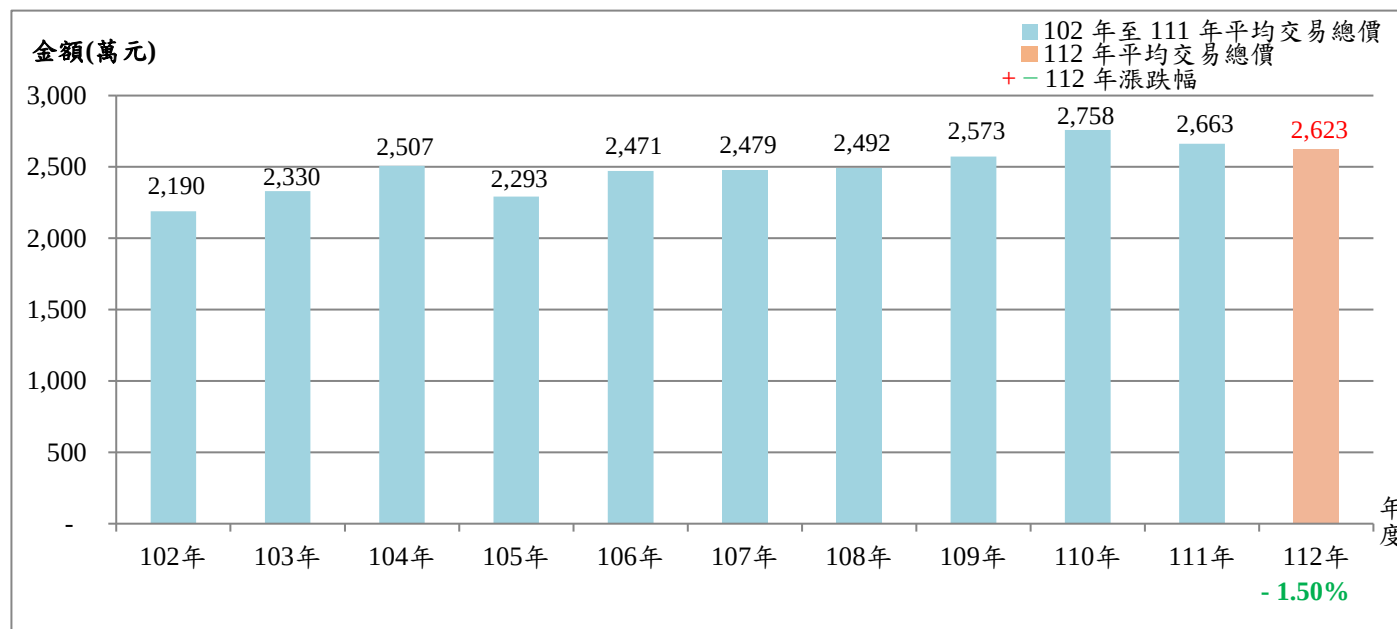
³住宅交易件數：與房地交易件數區別為不含地籍資料「建物主要用途」登載非屬住宅使用，及依臺北市土地使用管制相關法規明列不得作住宅使用之土地使用分區等樣本。包括大樓、華廈、公寓等，但排除地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)。

(二)住宅平均交易總價

—112 年住宅平均交易總價下跌 1.50%

觀察全市住宅平均交易總價⁴，112 年全市平均總價為 2,623 萬元，較 111 年 2,663 萬元下跌 1.50%。

圖 6 102 至 112 年住宅平均交易總價圖



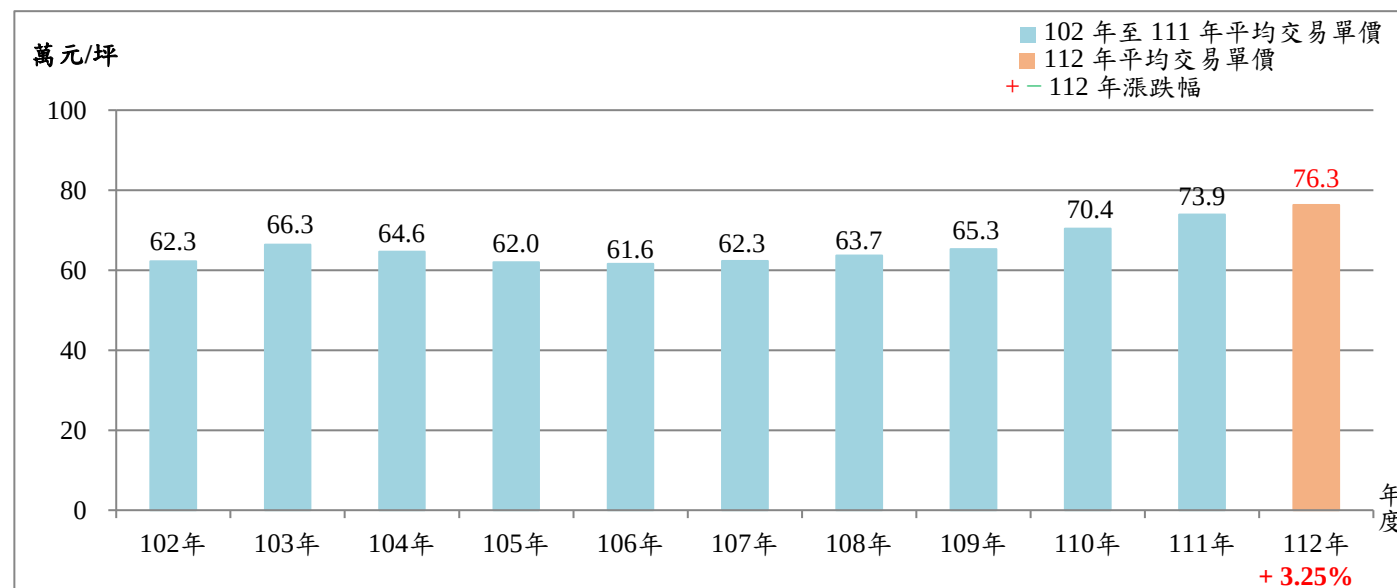
資料來源：臺北市政府地政局

(三)住宅平均交易單價

—112 年住宅平均交易單價上漲 3.25%，創 102 年以來新高

觀察全市住宅平均交易單價⁴，112 年全市平均單價為 76.3 萬元/坪，較 111 年 73.9 萬元/坪上漲 3.25%，創 102 年以來新高。

圖 7 102 至 112 年住宅平均交易單價圖



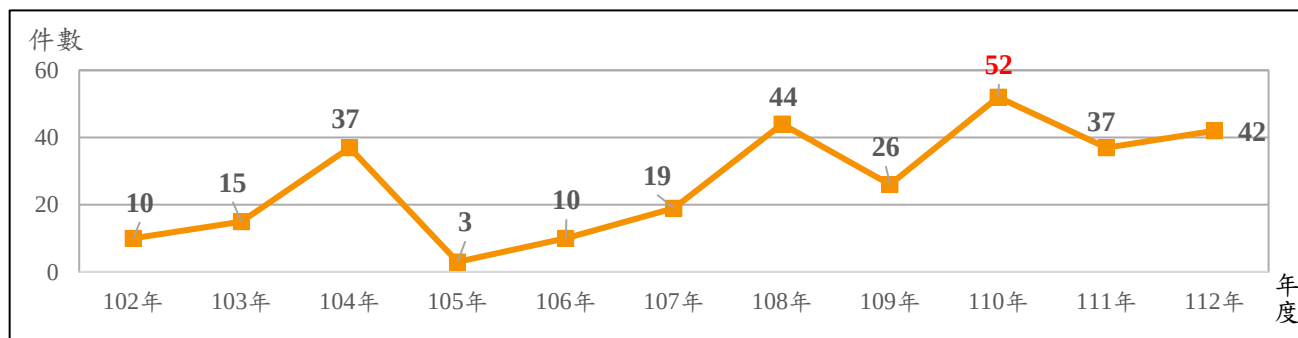
資料來源：臺北市政府地政局

⁴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)高單價住宅交易件數變化及歷年交易單價前 10 名

統計 102 年至 112 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、112 年 42 件、111 年及 104 年皆為 37 件，105 年交易件數最少，全年僅 3 件。

圖 8 102 至 112 年住宅交易單價 200 萬元/坪以上案件交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

觀察 112 年住宅交易案件單價前 10 名，前 2 名皆為大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤，其餘進榜建案包含中正區潤泰松濤苑、中山區西華富邦及信義區皇翔御璫。

表1 112年住宅交易單價前10名

名次	行政區	案名	單價 (萬元/坪)
1	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	277.0
1	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	277.0
3	中正	潤泰松濤苑	250.0
4	中正	潤泰松濤苑	250.0
5	中正	潤泰松濤苑	249.5
6	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	235.0
7	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	233.2
8	中山	西華富邦	220.0
9	信義	皇翔御璫	218.0
10	信義	皇翔御璫	215.1

資料來源：臺北市政府地政局

另以建案最高單價統計歷年全市前 10 大建案，進榜建案最多之行政區為大安區及信義區，皆 4 個建案，其次為中山區、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2 歷年前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	皇翔御璫	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	111	信義	聯合大於	255.5
10	103	大安	吾疆	254.1

資料來源：臺北市政府地政局

(五) 總價 2,000 萬元以下 1~3 房熱門交易大社區

為提供更多購屋資訊，特將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，112 年交易總價 2,000 萬元以下，依照房型篩選前 10 大熱門交易社區供民眾參考。

從房型交易最熱門的大社區來看，1 房型態交易件數最多者為萬華區台北晶麒，交易件數計 32 件；2 房型態則為萬華區國光社區，交易件數計 18 件；3 房型態為萬華區青年新城，交易件數計 12 件。

熱門交易大社區前 10 名中，1 房型態以中山區為最多，共有 6 個；2 房型態以萬華區、中山區最多，均為 3 個；3 房型態以萬華區、文山區最多，均為 3 個。

表3 112年交易總價2,000萬元以下1房型態之10大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	屋齡 (年)	建物平均 坪數(坪)	平均總價 (萬元)	平均單價 ⁵ (萬元/坪)
1	萬華	台北晶麒	689	32	8	19.49	1,229	70.27
2	中山	林森觀光大廈	209	18	43	7.11	449	62.58
3	文山	巨星廣場大廈	845	17	28	14.12	723	51.21
4	中山	新欣大廈	218	16	41	14.09	843	60.32
4	中山	新東京宅	324	16	13	17.69	1,572	99.22
6	松山	台北摩根	353	14	15	16.24	1,464	90.32
6	中山	基泰之星	329	14	14	17.34	1,339	77.29
8	中山	金三角大廈	273	13	44	8.29	546	65.91
8	中正	中正香榭	287	13	16	13.48	1,605	124.08
8	中山	首都大廈	303	13	43	10.15	647	63.82

資料來源：臺北市府地政局

⁵建物平均坪數、平均總價及平均單價均以「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，另部分交易案件含車位，若未登錄車位價格、面積，將影響計算之平均單價及面積，特予說明。

表4 112年交易總價2,000萬元以下2房型態之10大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	屋齡 (年)	建物平均 坪數(坪)	平均總價 (萬元)	平均單價 ⁵ (萬元/坪)
1	萬華	國光社區	1,440	18	45	16.8	1,120	66.83
2	萬華	台北晶麒	689	16	8	26.99	1,643	67.42
3	中山	春暉大樓	538	14	39	18.39	1,057	58.18
4	松山	名人世界	704	9	41	19.04	1,499	78.13
5	中山	翡翠花園大廈	727	8	27	21.9	1,699	79.14
6	中正	國盛花園社區	734	7	43	16.15	966	59.54
7	大安	信義星座	104	6	18	13.27	1,685	127.02
7	萬華	國興社區	780	6	41	19.33	1,162	59.97
9	中山	和益金銀大樓	340	5	42	25.21	1,214	48.33
9	文山	萬芳社區國宅	1,067	5	40	21.13	1,126	53.56

資料來源：臺北市政府地政局

表5 112年交易總價2,000萬元以下3房型態之10大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	屋齡 (年)	建物平均 坪數(坪)	平均總價 (萬元)	平均單價 ⁵ (萬元/坪)
1	萬華	青年新城	1,769	12	37	31.57	1,826	57.86
2	北投	甲桂林山莊	571	9	39	33.53	1,610	48.13
3	文山	寶來社區	928	8	41	33.84	1,155	34.1
3	文山	興福社區	325	8	40	27.39	1,112	40.62
5	士林	忠誠新村	577	7	40	32.31	1,628	50.43
5	文山	興隆社區	555	7	40	26.56	1,088	41.08
7	萬華	中正新城	1,166	6	41	29.21	1,709	58.81
8	萬華	國光社區	1,440	5	45	18.49	1,277	69.11
8	內湖	錦繡大地	220	5	38	26.98	1,649	61.24
8	北投	文化國宅	995	5	38	38.33	1,660	43.36

資料來源：臺北市政府地政局

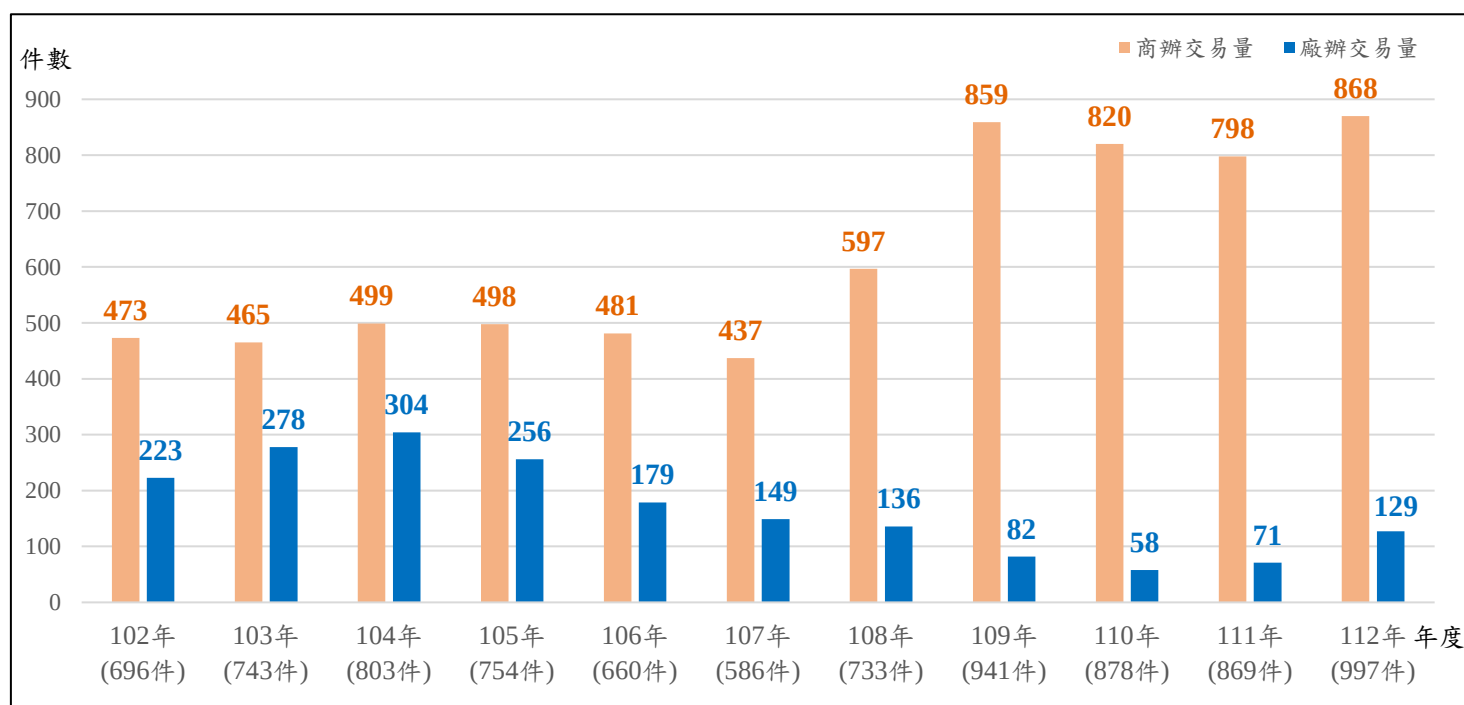
二、辦公市場

(一)全市辦公市場租賃交易量

—112 年商辦租賃交易增加 8.77%，廠辦增加 81.69%

全市辦公市場 112 年租賃實價登錄交易件數 997 件⁶，較 111 年 869 件增加 14.73%。其中商辦租賃交易件數為 868 件，較 111 年 798 件增加 8.77%。廠辦租賃交易件數 129 件，較 111 年 71 件增加 81.69%。

圖 9 102 至 112 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

⁶辦公市場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。

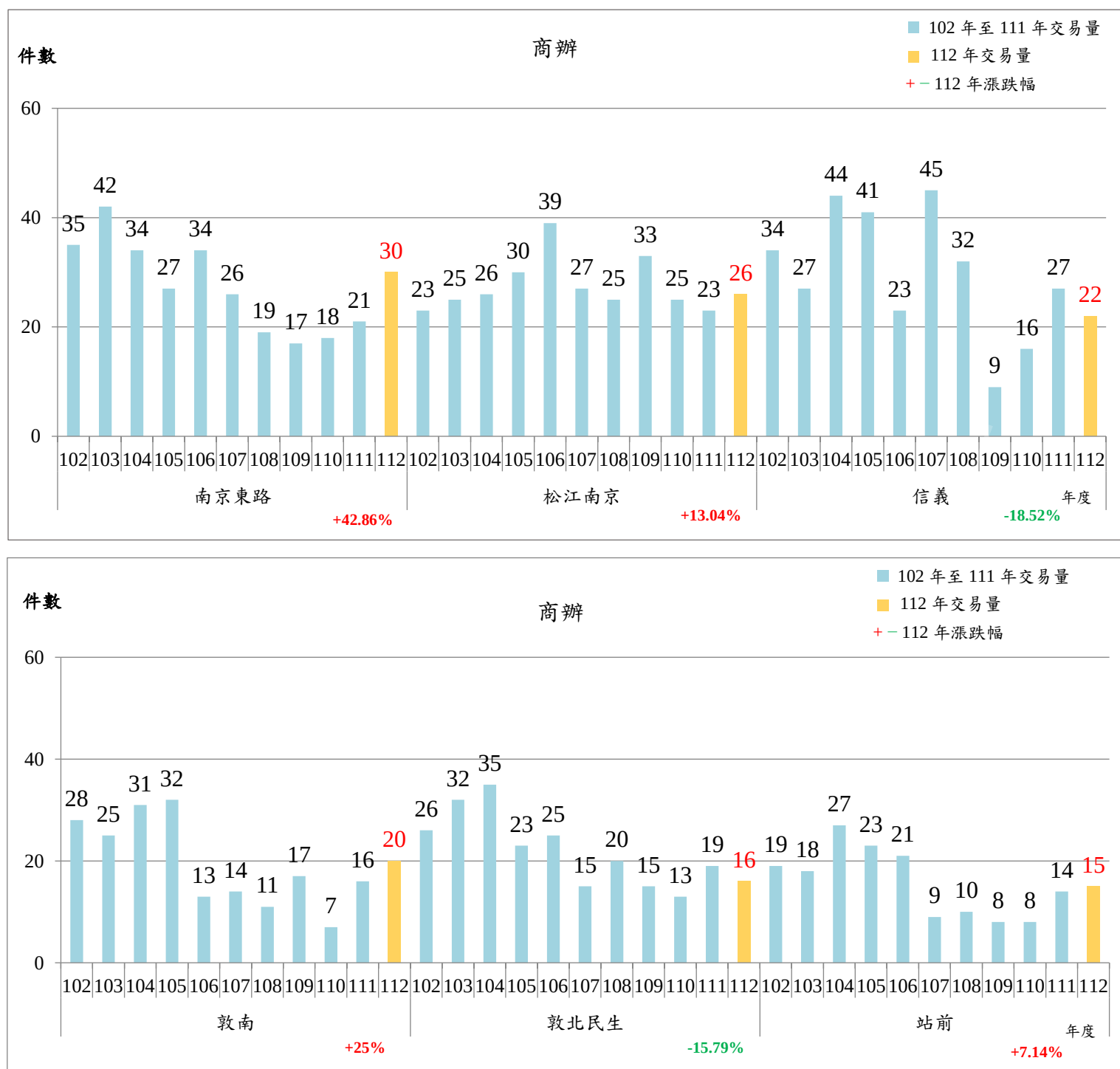
(二)主要辦公商圈租賃交易量

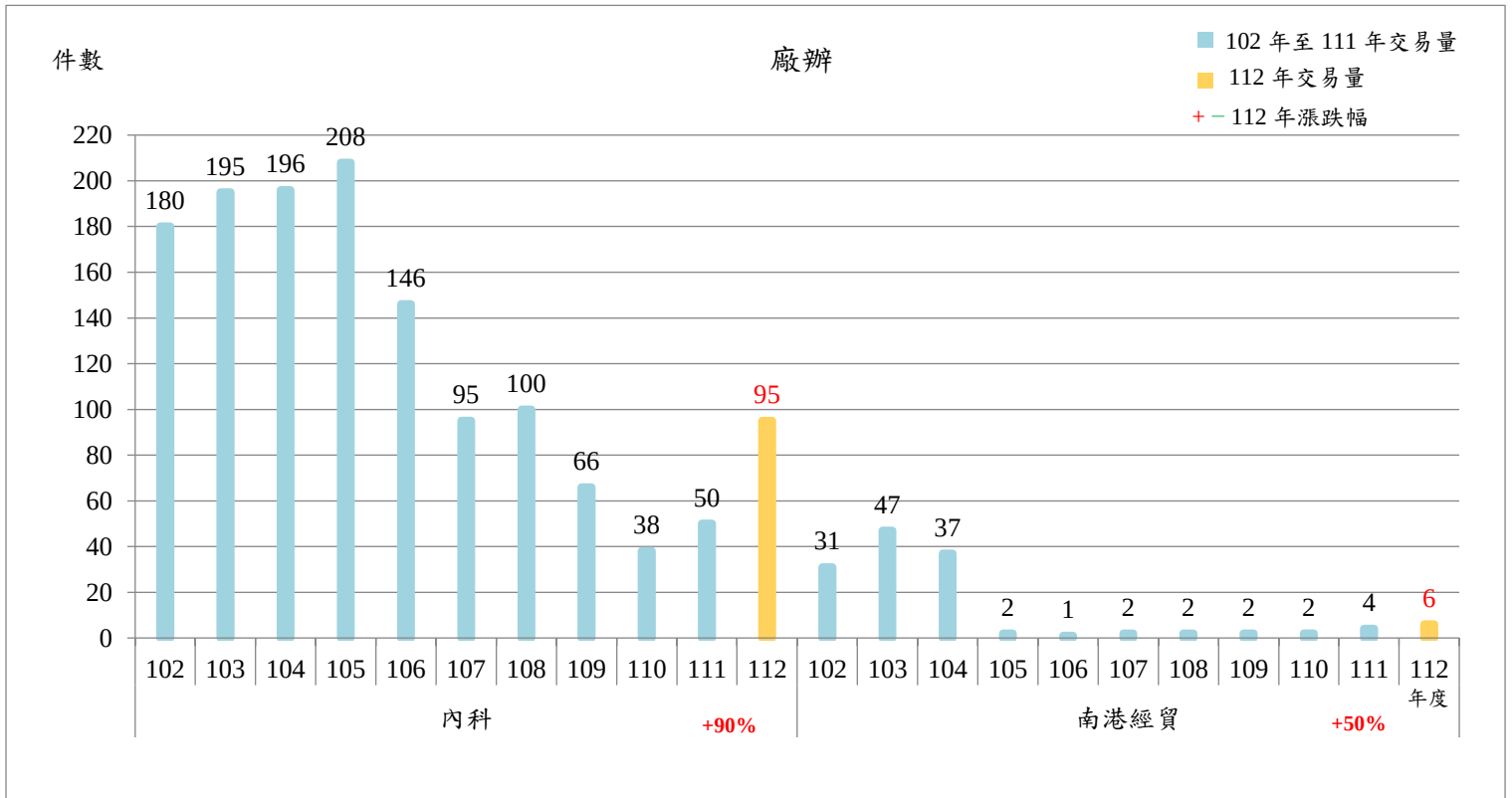
—112 年商辦租賃南京東路商圈居冠，廠辦租賃內科稱王

112 年主要辦公商圈商辦租賃交易量最多為南京東路商圈 30 件，其次為松江南京商圈，交易量為 26 件；相較 111 年，僅信義及敦北民生商圈交易量有減少，其中以信義商圈減少 5 件最多。

廠辦部分，112 年交易量以內科 95 件最多，較 111 年 50 件增加 45 件；南港經貿交易量 6 件，較 111 年 4 件增加 2 件。

圖 10 102 至 112 年主要辦公商圈租賃交易量圖





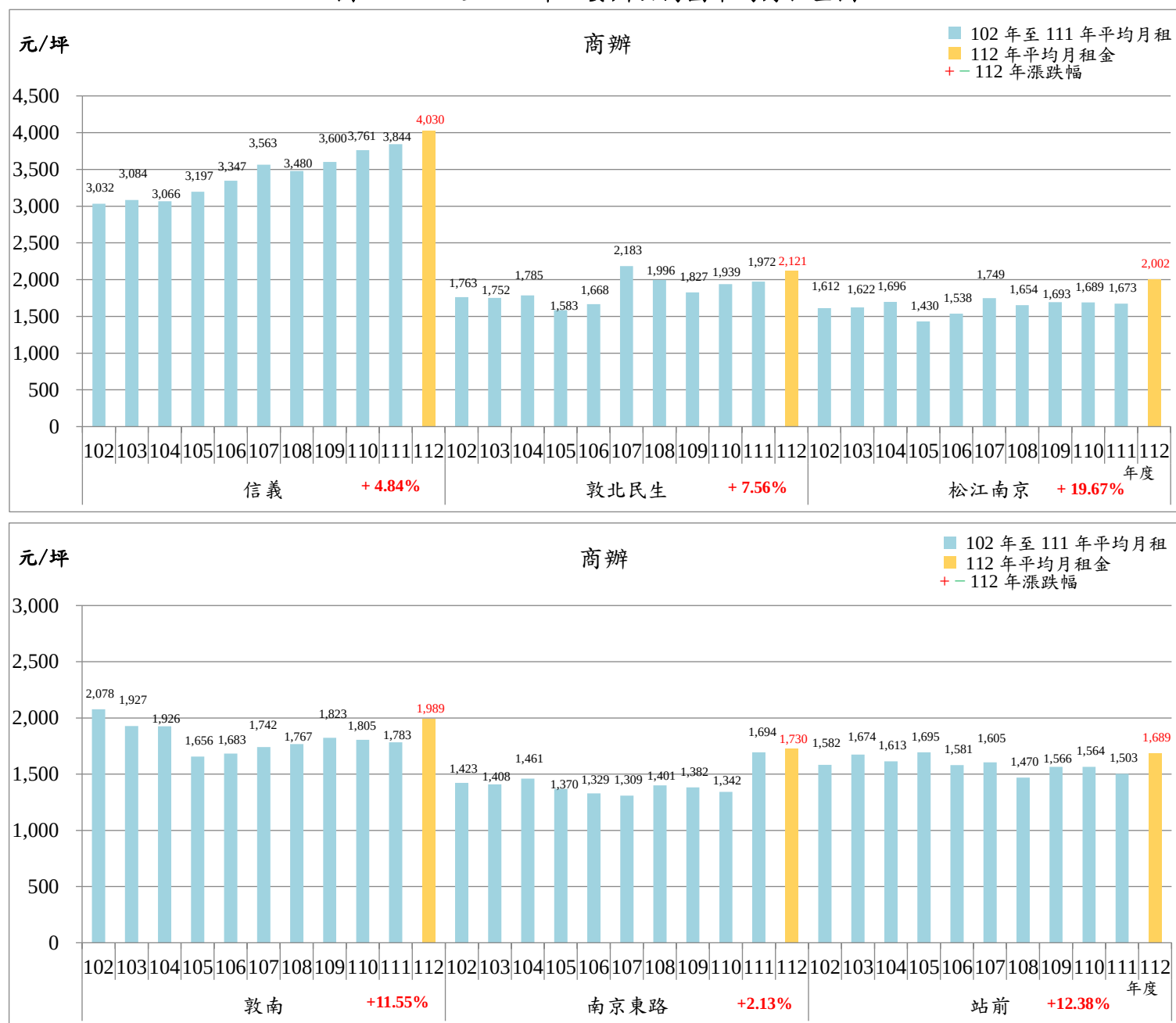
(三)主要辦公商圈平均月租金單價

—112 年商辦月租金信義商圈每坪 4,030 元持續領先，松江南京商圈漲幅較大

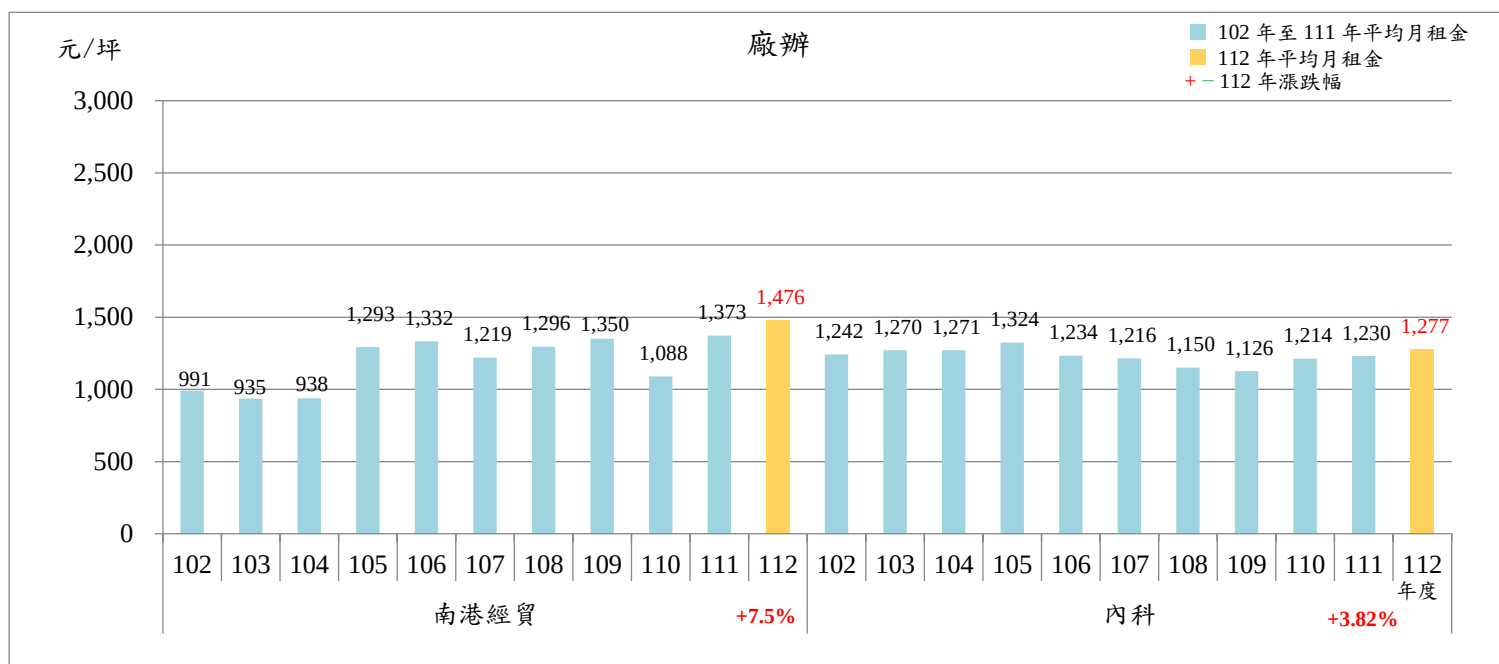
112 年主要辦公商圈商辦平均月租金單價⁷最高為信義商圈 4,030 元/坪。相較 111 年各商圈皆呈現上漲趨勢，其中以松江南京商圈漲幅 19.67% 最大。

廠辦部分，112 年平均月租金單價，南港經貿為 1,476 元/坪，較 111 年 1,373 元/坪上漲 7.5%。內科為 1,277 元/坪，較 111 年 1,230 元/坪上漲 3.82%。

圖 11 102 至 112 年主要辦公商圈平均月租金圖



⁷主要辦公商圈平均月租金單價因商辦物件樣本較少、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)商(廠)辦月租金單價前 10 名

統計全市 112 年商(廠)辦月租金單價前 10 名均位於信義商圈，月租金單價最高為國泰置地廣場 4,830 元/坪，其次為 101 大樓 4,804 元/坪，第 3 名亦為國泰置地廣場 4,726 元/坪。觀察前 10 名分布狀況，國泰置地廣場及 101 大樓各有 3 件；華新麗華 2 件、遠雄金融中心及富邦信義 A25 各 1 件。

表 6 112 年商(廠)辦月租金單價前 10 名

名次	交易 年月	行政區	位置	門牌	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (元/坪)
1	112/05	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 38 樓(B1 室)	38/46	國泰置地 廣場	4,830
2	112/07	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 69 樓	69/101	101 大樓	4,804
3	112/03	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 36 樓(B1 及 B2 室)	36/46	國泰置地 廣場	4,726
4	112/07	信義區	信義商圈	松高路 1 號 21 樓、 21 樓之二、21 樓之 三	21/32	遠雄金融 中心	4,642*
5	112/09	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 23 樓	23/46	國泰置地 廣場	4,560
6	112/11	信義區	信義商圈	松高路 77 號 38 樓之 1(A 戶)	38/54	富邦信義 A25	4,300
7	112/06	信義區	信義商圈	松智路 1 號 22 樓	22/27	華新麗華	4,292*
8	112/04	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 28 樓之 1	28/101	101 大樓	4,250
8	112/12	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 27 樓之 1	27/101	101 大樓	4,250
10	112/12	信義區	信義商圈	松智路 1 號 17 樓	17/27	華新麗華	4,095

*含車位之租賃案件，因申報人未提供車位面積及車位租金資訊，爰依其申報車位類別與數量，並參考同棟或周邊大樓之車位面積及車位租金行情折算租金單價。

資料來源：臺北市政府地政局

另歷年商(廠)辦月租金單價前 10 名同樣皆位於信義商圈，月租金單價均突破 4,500 元/坪，第 1 名為南山廣場，單價 5,252 元/坪；第 2 名為 101 大樓，單價 4,998 元/坪；第 3 名為國泰置地廣場，單價 4,830 元/坪，前 10 名共有 5 件位於國泰置地廣場。

表7 歷年商(廠)辦月租金單價前10名

名次	交易 年月	行政區	位置	門牌	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (元/坪)
1	111/12	信義區	信義商圈	信義區松仁路 100 號 43 樓之 1	43/48	南山廣場	5,252
2	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	4,998
3	112/05	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 38 樓(B1 室)	38/46	國泰置地 廣場	4,830
4	112/07	信義區	信義商圈	信義路五段 7 號 69 樓	69/101	101 大樓	4,804
5	111/09	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	4,780
6	112/03	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 36 樓(B1 及 B2 室)	36/46	國泰置地 廣場	4,726
7	107/12	信義區	信義商圈	松仁路 100 號 38 樓之 1	38/48	南山廣場	4,671
8	112/07	信義區	信義商圈	松高路 1 號 21 樓、 21 樓之二、21 樓之 三	21/32	遠雄金融 中心	4,642*
9	110/12	信義區	信義商圈	忠孝東路五段 68 號 38 樓(A2 室)	38/46	國泰置地 廣場	4,592
10	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	4,569

*含車位之租賃案件，因申報人未提供車位面積及車位租金資訊，爰依其申報車位類別與數量，並參考同棟或周邊大樓之車位面積及車位租金行情折算租金單價。

資料來源：臺北市政府地政局

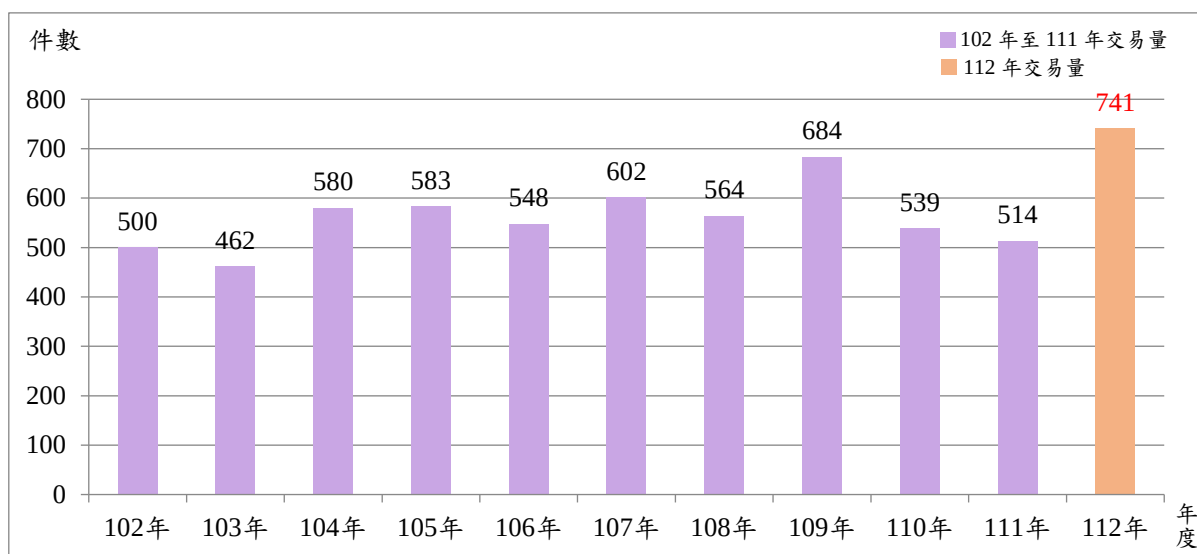
三、店面市場

(一)全市店面市場租賃交易量及平均月租金單價

—112 年全市店面租賃交易量增加 44.16%

全市 112 年店面租賃交易量 741 件，較 111 年 514 件增加 44.16%，創 102 年以來新高。

圖 12 全市 102 至 112 年店面市場租賃交易量圖

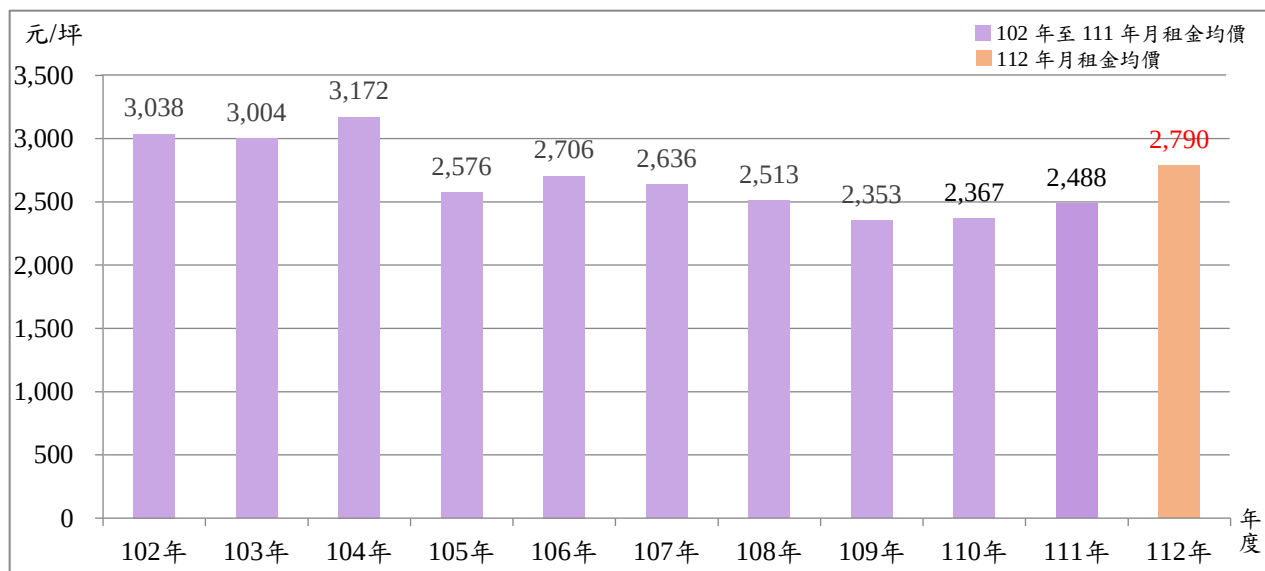


資料來源：臺北市政府地政局

—112 年全市店面平均月租金單價上漲 12.14%

全市 112 年店面平均月租金單價 2,790 元/坪，較 111 年 2,488 元/坪上漲 12.14%，但相較 104 年高點，下跌 12.04%。102 年至 112 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 13 全市 102 至 112 年店面市場平均月租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二)店面月租金單價前 10 名

統計 112 年全市店面月租金單價前 10 名，前 3 高租金店面皆位於西門町商圈，月租金單價分別為 17,779 元/坪、17,692 元/坪、13,984 元/坪。

觀察前 10 名分布狀況，有 6 件位於西門町商圈；信義商圈周邊及忠孝商圈各有 2 件。

表8 112年店面月租金單價前10名

名次	交易年月	行政區	位置	路段	單價(元/坪)
1	112/08	萬華區	西門町商圈	成都路 19 號	17,779
2	112/08	萬華區	西門町商圈	成都路 29 號	17,692
3	112/03	萬華區	西門町商圈	成都路 3 號	13,984
4	112/06	信義區	信義商圈周邊	忠孝東路五段 167 號	13,279
5	112/05	萬華區	西門町商圈	成都路 17 號	12,167
6	112/12	信義區	信義商圈周邊	忠孝東路四段 553 巷 48 號	11,930
7	112/01	萬華區	西門町商圈	漢中街 55 號	11,890
8	112/11	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 96 號	11,464
9	112/03	萬華區	西門町商圈	武昌街二段 60 號 1 樓	11,111
10	112/06	大安區	忠孝商圈	敦化南路一段 187 巷 32 號	11,019

資料來源：臺北市政府地政局

另全市店面歷年月租金單價前 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 歷年店面月租金單價前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	25,666
8	101/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 175 之 1 號	24,833
9	102/05	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 67 號	24,737
10	104/02	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 78 號	22,873

資料來源：臺北市政府地政局

四、停車位

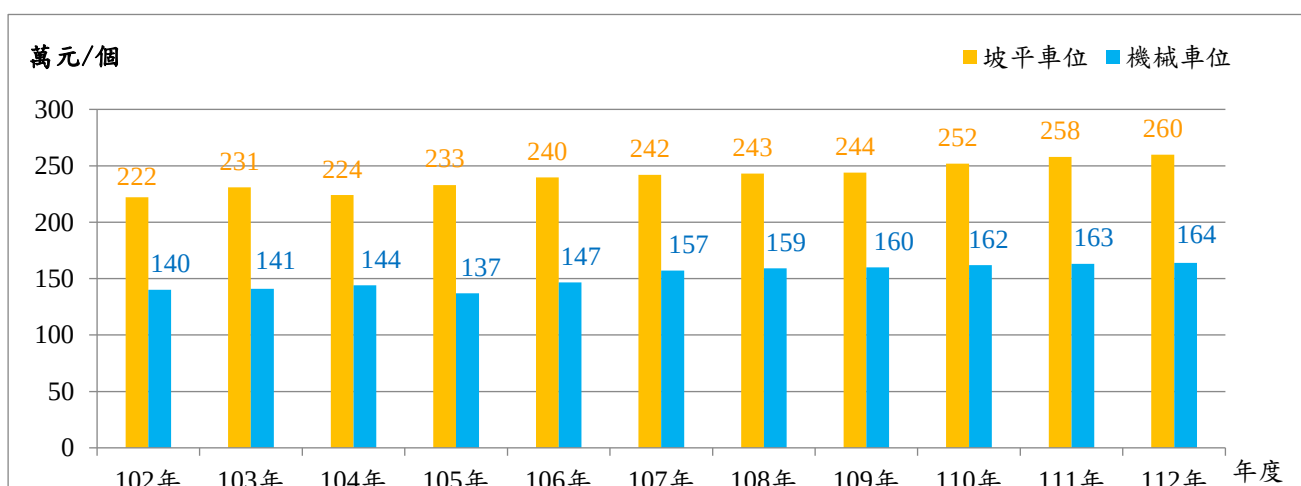
(一)全市及各行政區停車位平均價格

—112 年坡道平面車位平均價格上漲 0.78%，機械車位上漲 0.61%

全市 112 年坡道平面車位平均價格為 260 萬元/個，較 111 年 258 萬元/個，上漲 0.78%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均價格為 164 萬元/個，較 111 年 163 萬元/個，上漲 0.61%。

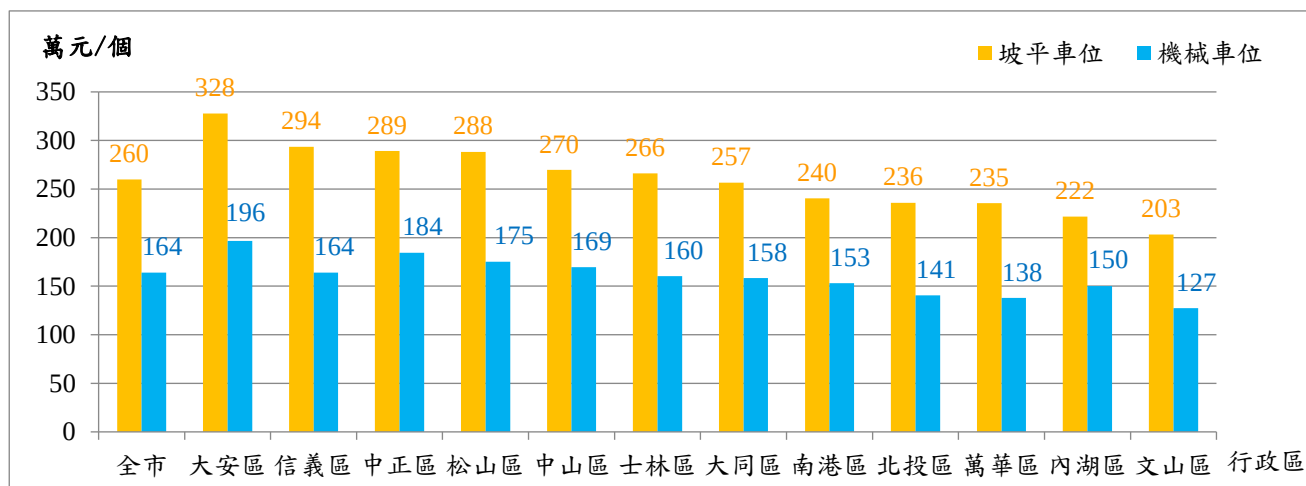
各行政區 112 年坡道平面停車位平均價格皆超過 200 萬元/個。其中大安區 328 萬元/個為最高，文山區 203 萬元/個最低。全市各行政區機械車位平均價格皆超過 125 萬元/個，其中以大安區 196 萬元/個最高，文山區 127 萬元/個最低。

圖 14 102 至 112 年全市坡道平面車位／機械車位平均價格圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 15 112 年各行政區坡道平面車位／機械車位平均價格圖



資料來源：臺北市政府地政局

(二)停車位價格與房屋單價比值

—坡道平面車位平均價格約每坪房價 3.41 倍，機械車位為 2.15 倍

統計全市 112 年平均車位價格比值，坡道平面車位價格 260 萬元/個，約為每坪房價 3.41 倍，而機械車位價格 164 萬元/個，大約是每坪房價 2.15 倍。就各行政區部分，坡道平面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 4.11 倍及 2.45 倍。另統計機械車位價格約為坡道平面車位價格的 6 成 3。

表10 112年各行政區平均車位價格與房屋單價比值

行政區	坡平車位 平均價格 (萬元/個)	機械車位 平均價格 (萬元/個)	住宅平均 交易單價 (萬元/坪)	坡平車位 房屋單價	機械車位 房屋單價	機械車位 坡平車位
全市	260	164	76.3	3.41	2.15	63.08%
大安	328	196	104.2	3.14	1.89	59.97%
信義	294	164	87.6	3.35	1.87	55.89%
中正	289	184	91.2	3.17	2.02	63.79%
松山	288	175	87.5	3.29	2.00	60.80%
中山	270	169	77.4	3.48	2.19	62.86%
士林	266	160	68.2	3.90	2.35	60.31%
大同	257	158	72.4	3.55	2.19	61.72%
南港	240	153	73.7	3.26	2.08	63.62%
北投	236	141	57.4	4.11	2.45	59.65%
萬華	235	138	58.9	4.00	2.34	58.54%
內湖	222	150	69.7	3.18	2.16	67.82%
文山	203	127	57.4	3.54	2.22	62.70%

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、112 年報小結

(一)112 年市場總體面

1. 買賣交易量增加 8.96%、租賃增加 33.23%、預售屋增加 3.16%

近 11 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 年起連續 2 年下跌，112 年交易量回升，買賣總交易量 22,927 件，較 111 年增加 8.96%。

租賃案件申報交易件數，102 年至 112 年間僅 106 年及 110 年微幅減少，大致呈現逐年增加趨勢，112 年因申報制度改變致交易件數大幅增加為 12,714 件，較 111 年增加 33.23%。

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，致申報件數大幅增加，111 年轉為下跌，112 年微幅增加，交易件數 3,560 件，較 111 年增加 3.16%。

2. 房地交易量增加 7.56%，交易總額增加 8.08%

近 11 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 年起連續 4 年回升，110 年起連續 2 年下跌，112 年轉為回升，交易件數 18,632 件，較 111 年增加 7.56%。

近 11 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。112 年交易總額 5,112 億元，較 111 年增加 8.08%。

(二)112 年不動產次市場面

1. 住宅交易量增加 6.93%，交易總額增加 8.06%

112 年全市住宅市場買賣交易量 13,880 件，較 111 年增加 6.93%。
全市住宅交易總額 3,847 億元，較 111 年增加 8.06%。

2. 住宅平均交易總價下跌 1.50%，平均交易單價上漲 3.25%

112 年全市住宅平均交易總價為 2,623 萬元，較 111 年下跌 1.50%。

全市住宅平均單價為 76.3 萬元/坪，較 111 年上漲 3.25%，創 102 年以來新高。

3. 商辦租賃交易量增加 8.77%，主要商圈交易量南京東路商圈居冠，月租金仍由信義商圈持續領先

112 年全市辦公市場租賃申報交易量為 997 件，較 111 年增加 14.73%。其中商辦交易量 868 件，較 111 年增加 8.77%；廠辦交易量 129 件，較 111 年增加 81.69%。

各主要辦公商圈租賃交易量，商辦以南京東路商圈 30 件居冠；廠辦交易仍集中內科。平均月租金，商辦由信義商圈以 4,030 元/坪稱王；廠辦以南港經貿 1,476 元/坪居首。

4. 店面租賃交易量增加 44.16%，平均月租金單價上漲 12.14%

112 年全市店面租賃申報交易量 741 件，較 111 年增加 44.16%，創 102 年以來新高。

112 年全市店面平均月租金單價 2,790 元/坪，較 111 年上漲 12.14%，但相較 104 年高點，下跌 12.04%。102 年至 112 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. 坡道平面車位平均價格上漲 0.78%，機械車位上漲 0.61%；大安區最高，文山區最低

全市 112 年坡道平面車位平均價格為 260 萬元/個，較 111 年 258 萬元/個，上漲 0.78%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)平均價格為 164 萬元/個，較 111 年 163 萬元/個，上漲 0.61%。

各行政區坡道平面停車位平均價格以大安區 328 萬元/個最高、文山區 203 萬元/個最低；機械停車位平均價格以大安區 196 萬元/個最高、文山區 127 萬元/個最低。

二、一張表看懂 112 年臺北房市

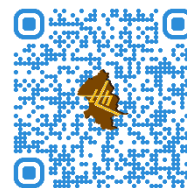
綜整全年臺北市房地產市場動態資訊分析如下表，希藉由重點的歸納，讓各界輕鬆掌握 112 年臺北房市脈絡。

表11 112年臺北市房地產市場分析重點表

分類	112 年重點整理
總體市場	1. 買賣總交易量增加 8.96%。 2. 租賃案件交易量增加 33.23%。 3. 預售屋案件交易量增加 3.16%。 4. 房地交易量增加 7.56%，交易總額增加 8.08%。
住宅市場	1. 住宅交易量增加 6.93%，交易總額增加 8.06%。 2. 平均交易總價下跌 1.50%，平均交易單價上漲 3.25%。
辦公市場	1. 辦公市場租賃交易量增加 14.73%，商辦交易量增加 8.77%；廠辦交易量增加 81.69%。 2. 商辦平均月租金信義商圈最高 4,030 元/坪；廠辦租金以南港經貿 1,476 元/坪居首。
店面市場	1. 店面租賃交易量增加 44.16%。 2. 店面平均月租金單價 2,790 元/坪，上漲 12.14%。
車位市場	1. 坡道平面車位平均價格 260 萬元/個，上漲 0.78%；機械車位 164 萬元/個，上漲 0.61%。 2. 坡道平面車位平均價格大安區 328 萬元/個最高、文山區 203 萬元/個最低；機械車位大安區 196 萬元/個最高、文山區 127 萬元/個最低。 3. 坡道平面車位平均價格約為每坪房價 3.41 倍；機械車位為 2.15 倍。

資料來源：臺北市政府地政局

不動產市場動態報導專區(<https://reurl.cc/YExqDD>)



112 年

臺北市

不動產市場
動態年報