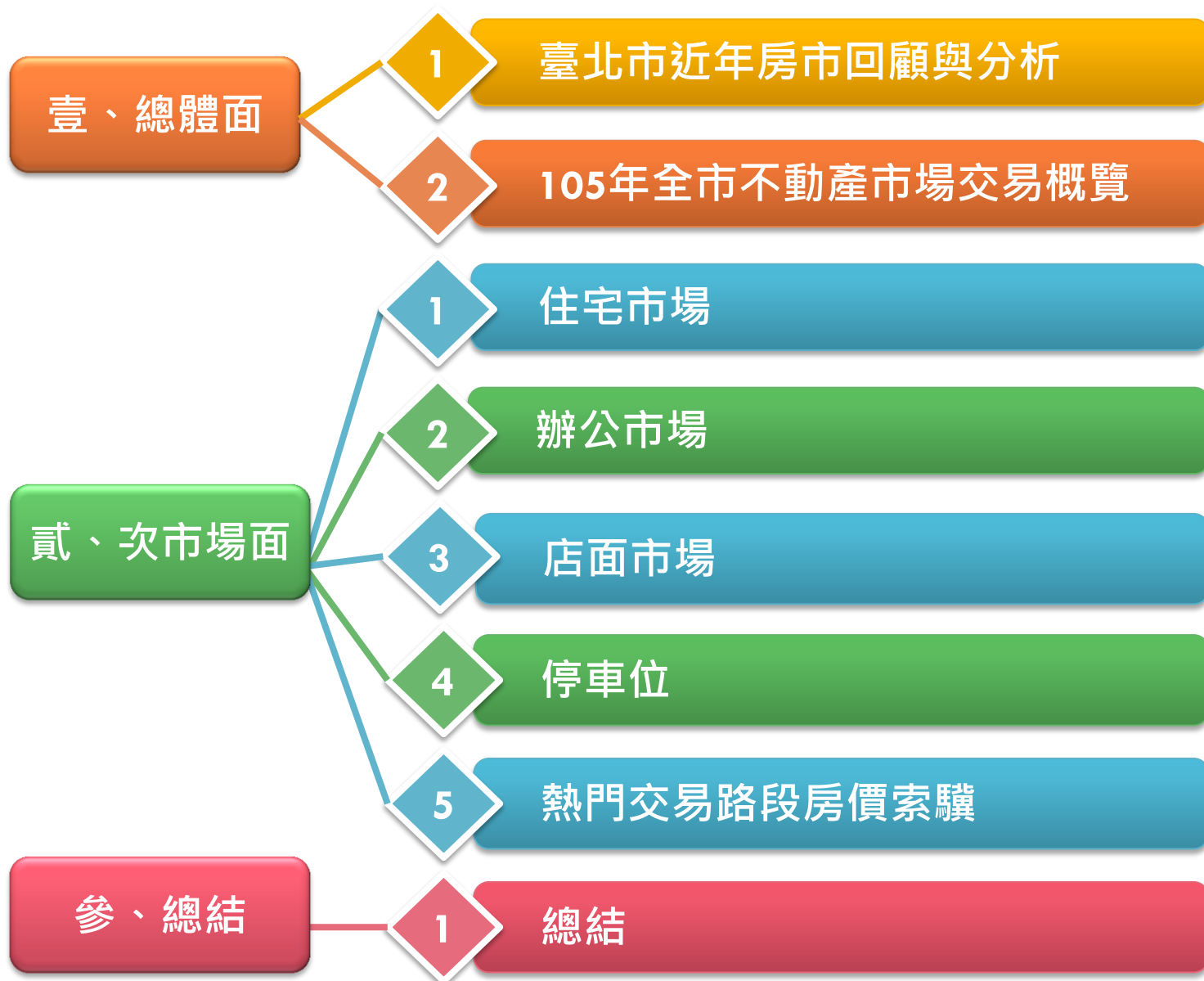


臺北市105年 不動產市場動態年報



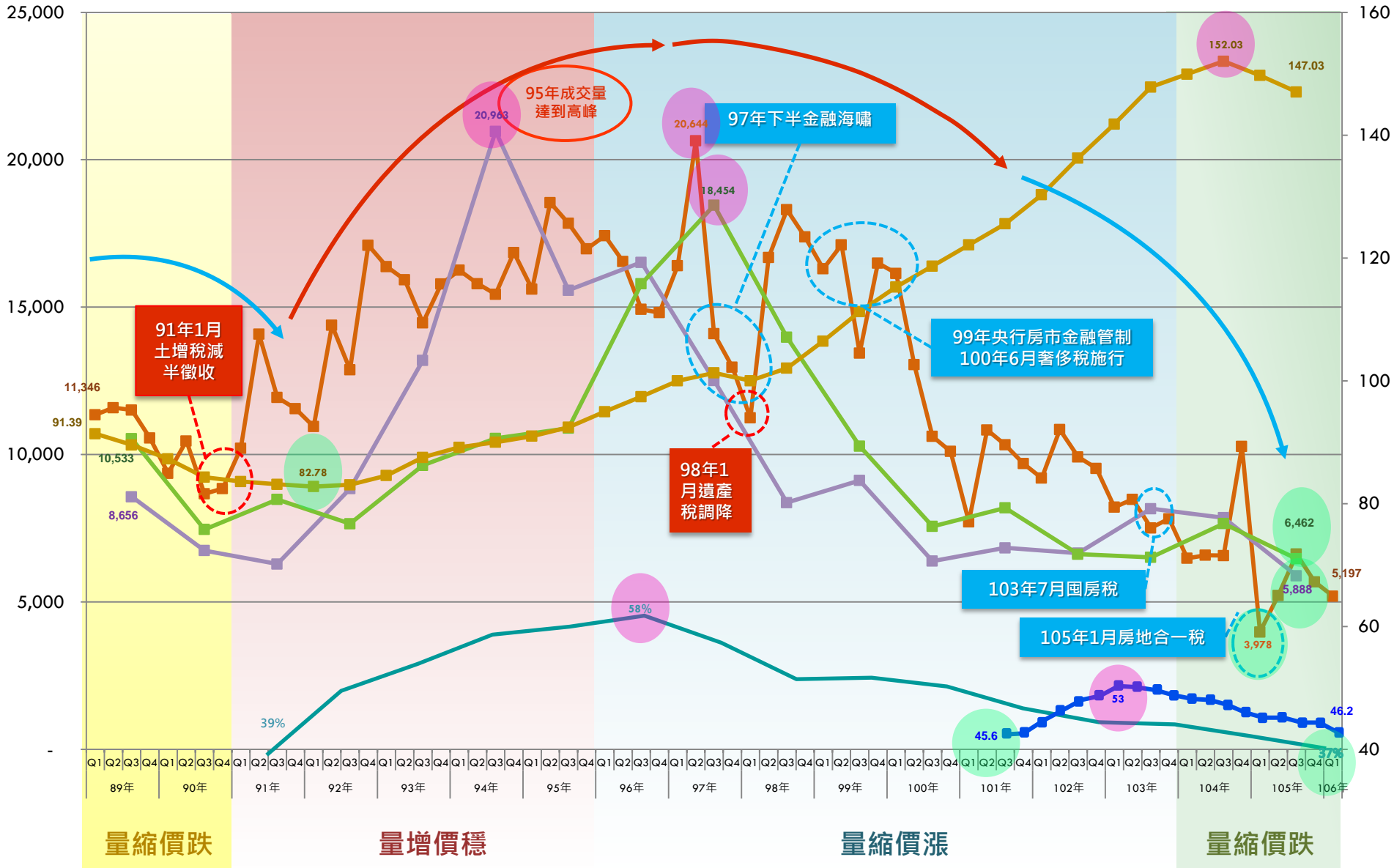
1 0 6 年 6 月 2 8 日

105年不動產市場動態年報大綱



臺北市近年房市回顧與分析(一)

■ 建物買賣登記棟數(季)
 ■ 建照戶數(年)
 ■ 使照戶數(年)
 ■ 經紀業開業家數比(年)
 ■ 都市地價指數(期) (基期：97年上期=100)
 ■ 公寓價格(季) (萬元/坪)



臺北市近年房市回顧與分析(二)



105年第4季全國及6直轄市房價負擔能力指標



縣市	貸款負擔率 (%)	貸款負擔率 (百分點)		歷史最高點	房價所得比 (倍)	房價所得比(倍)		歷史最高點
		季變動值	年變動值			季變動值	年變動值	
全國	38.34	-0.15	2.54	105Q3 (38.49)	9.32	-0.03	0.81	105Q3 (9.35)
新北市	51.91	-0.42	-1.37	104Q1 (55.27)	12.61	-0.09	-0.05	104Q1 (13.02)
臺北市	62.48	-1.23	-3.78	104Q1 (68.63)	15.18	-0.28	-0.56	104Q1 (16.16)
桃園市	35.29	0.29	3.72	105Q4 (35.29)	8.58	0.08	1.07	105Q4 (8.58)
臺中市	40.14	1.35	2.71	105Q4 (40.14)	9.75	0.34	0.86	105Q4 (9.75)
臺南市	30.54	-0.10	2.17	105Q3 (30.64)	7.42	-0.02	0.68	105Q3 (7.44)
高雄市	34.75	-0.73	1.63	105Q3 (35.48)	8.44	-0.17	0.57	105Q3 (8.61)

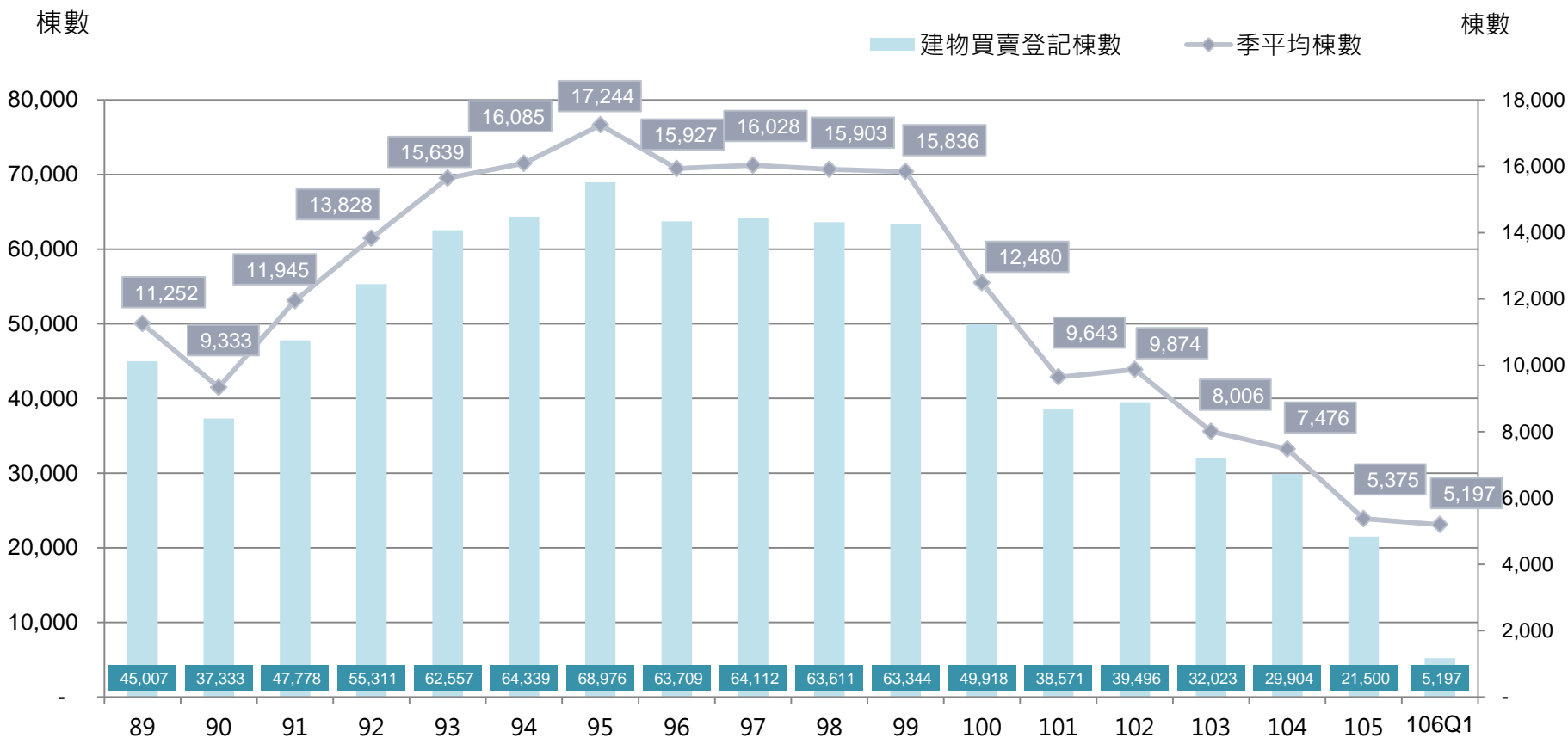
105年全市不動產市場動態年報

總體面(不動產登記交易量)

次市場面

總結

全市不動產登記交易量分析(建物買賣登記棟數)



✓ 105年建物買賣登記棟數為歷史新低量

✓ 106年第1季建物買賣登記棟數5,197棟較105年同期3,978棟增幅約30.64%

註：建物買賣登記「棟」數乃指地籍資料中單筆建號建物。

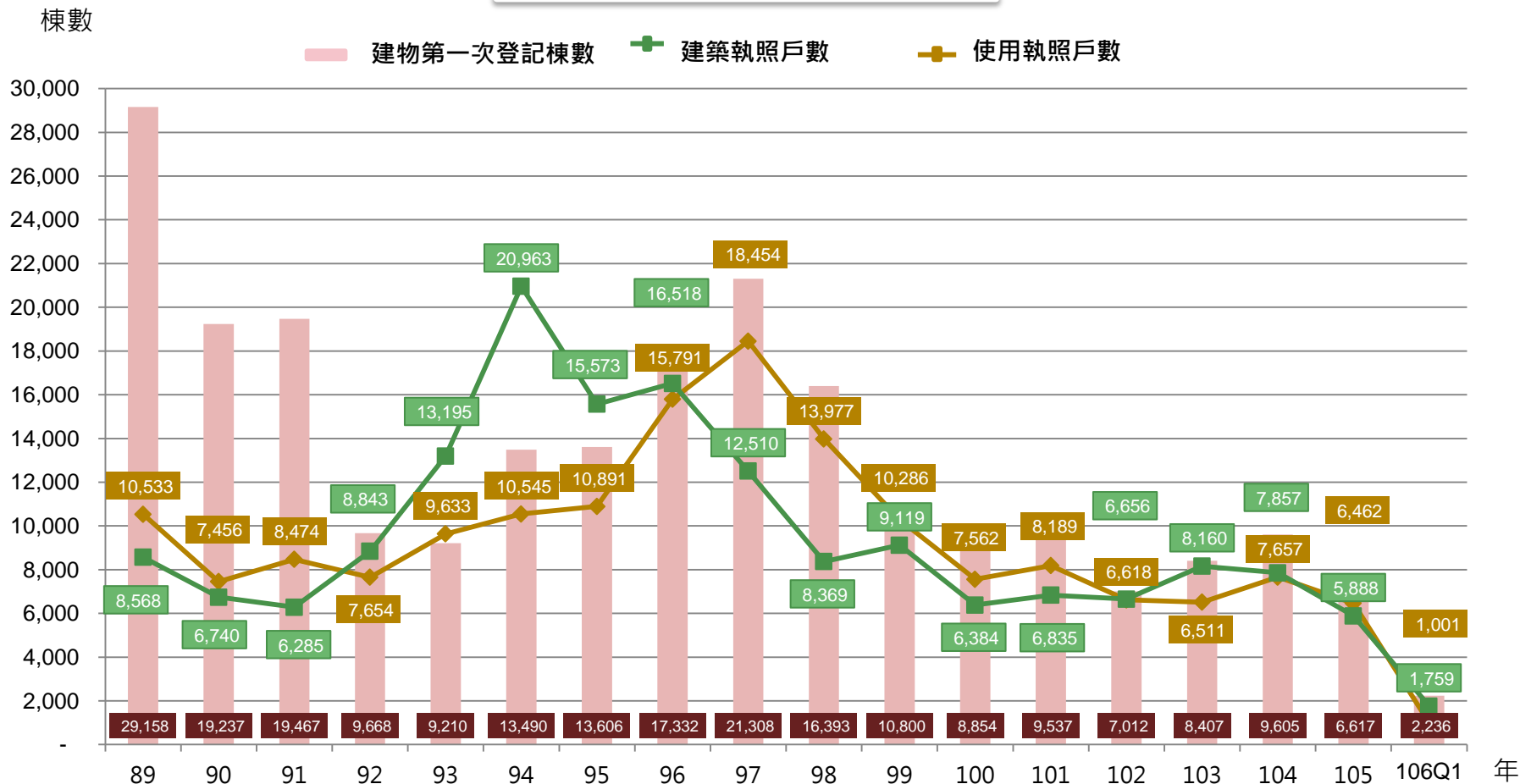
105年全市不動產市場動態年報

總體面(供給面)

次市場面

總結

全市供給面分析



- ✓ 105年核發建造執照戶數、核發使用執照戶數、建物第一次登記棟數皆為歷史新低點
- ✓ 106年第1季核發建造執照戶數1,759戶，較105年同期1,055戶增幅約66.73%；106年建物第一次登記棟數2,236棟，較105年同期1,533棟增幅約45.86%

105年全市不動產市場動態年報

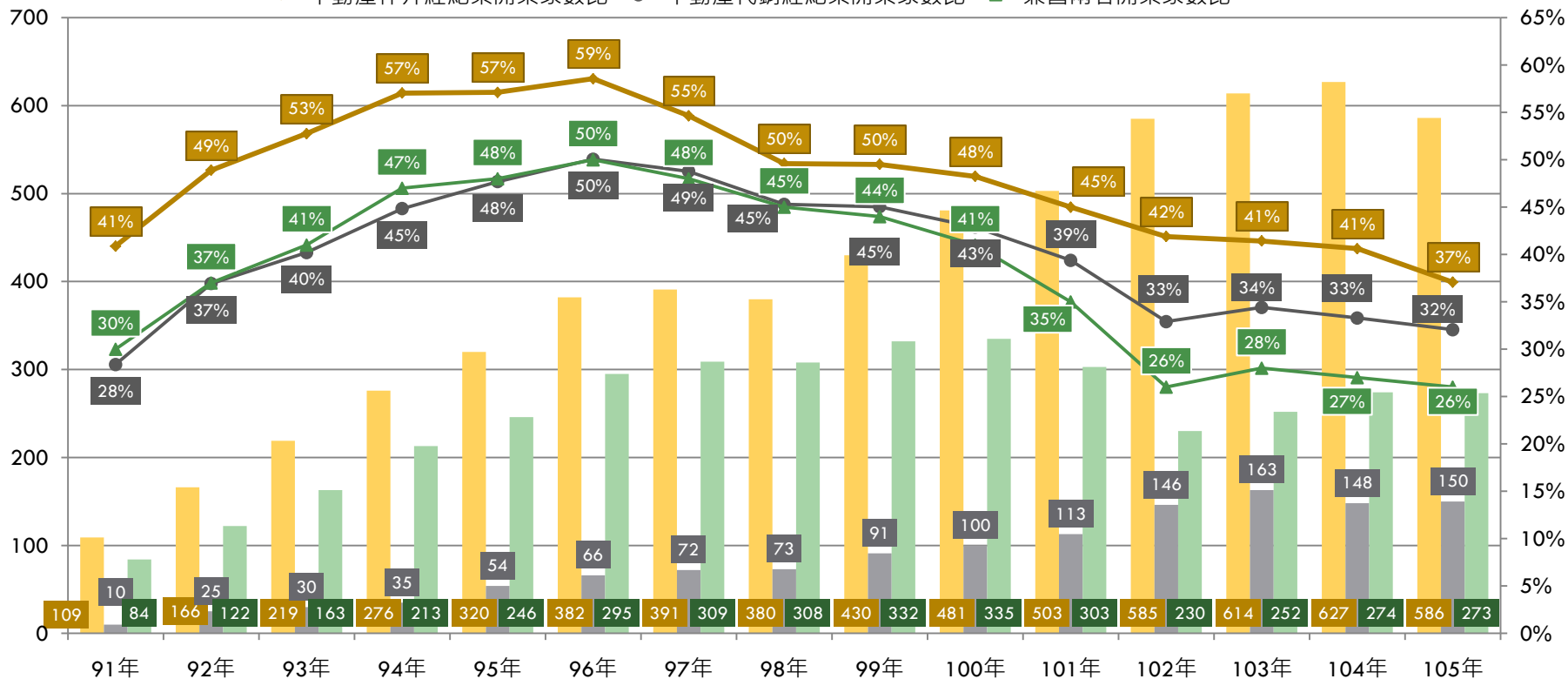
總體面(不動產經紀業)

次市場面

總結

全市不動產經紀業執業情形

■ 不動產仲介經紀業
 ■ 不動產代銷經紀業
 ■ 兼營不動產仲介及代銷經紀業
▲ 不動產仲介經紀業開業家數比
 ● 不動產代銷經紀業開業家數比
 ▲ 兼營兩者開業家數比



總家數	203	313	412	524	620	743	772	761	853	916	919	961	1,029	1,049	1,009
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------

- ✓ 105年不動產經紀業執業中家數較104年減少40家
- ✓ 不動產經紀業開業家數比呈現下降趨勢
- ✓ 105年不動產仲介經紀業開業家數比為歷年最低僅37%，不動產代銷經紀業家數比為歷年第二低32%，兼營仲介及代銷經紀業開業家數比為歷年最低26%

105年全市不動產市場動態年報

總體面(不動產實價登錄)

次市場面

總結

不動產實價登錄交易案件

★ 102-105年交易件數
★ 交易標的種類占全市比例

★ 82,447件
★ 83.54%

★ 10,269件
★ 10.40%

★ 700件
★ 0.71%

★ 5,281件
★ 5.35%

土地

房地

建物

車位

實價登錄交易四大類型

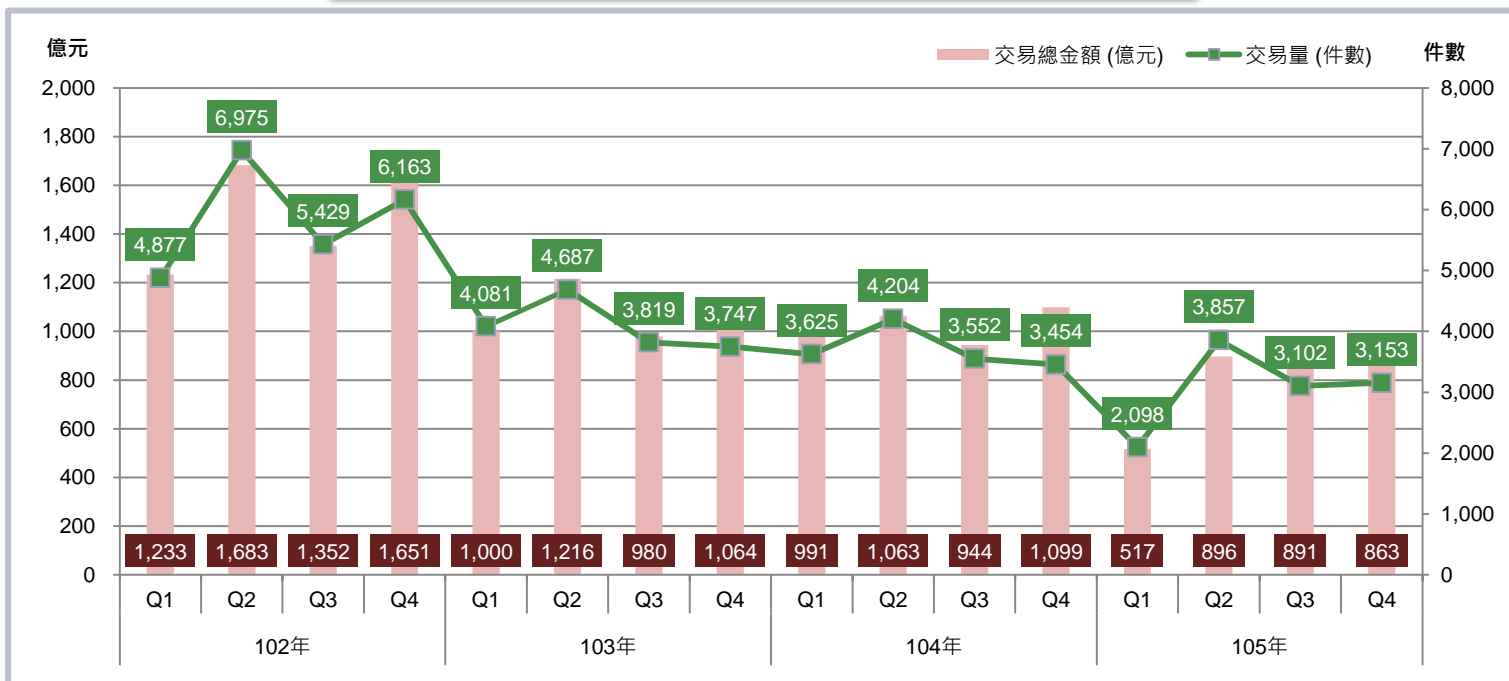
105年全市不動產市場動態年報

總體面(不動產實價登錄)

次市場面

總結

全市房地總交易件數及總金額



交易量	23,444 件	16,334 件	14,835 件	12,210 件
交易總金額	5,919 億元	4,260 億元	4,097 億元	3,167 億元

- ✓ 105年交易件數較104年減少17.69%，交易總金額減少22.7%，105年較102年幾近腰斬
- ✓ 全市交易量及總金額逐年減少，102年第2季交易量最高，105年第1季交易量最低

註：交易件數包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房、商辦(含廠辦)及店面(含店舖)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價格異常案件)。

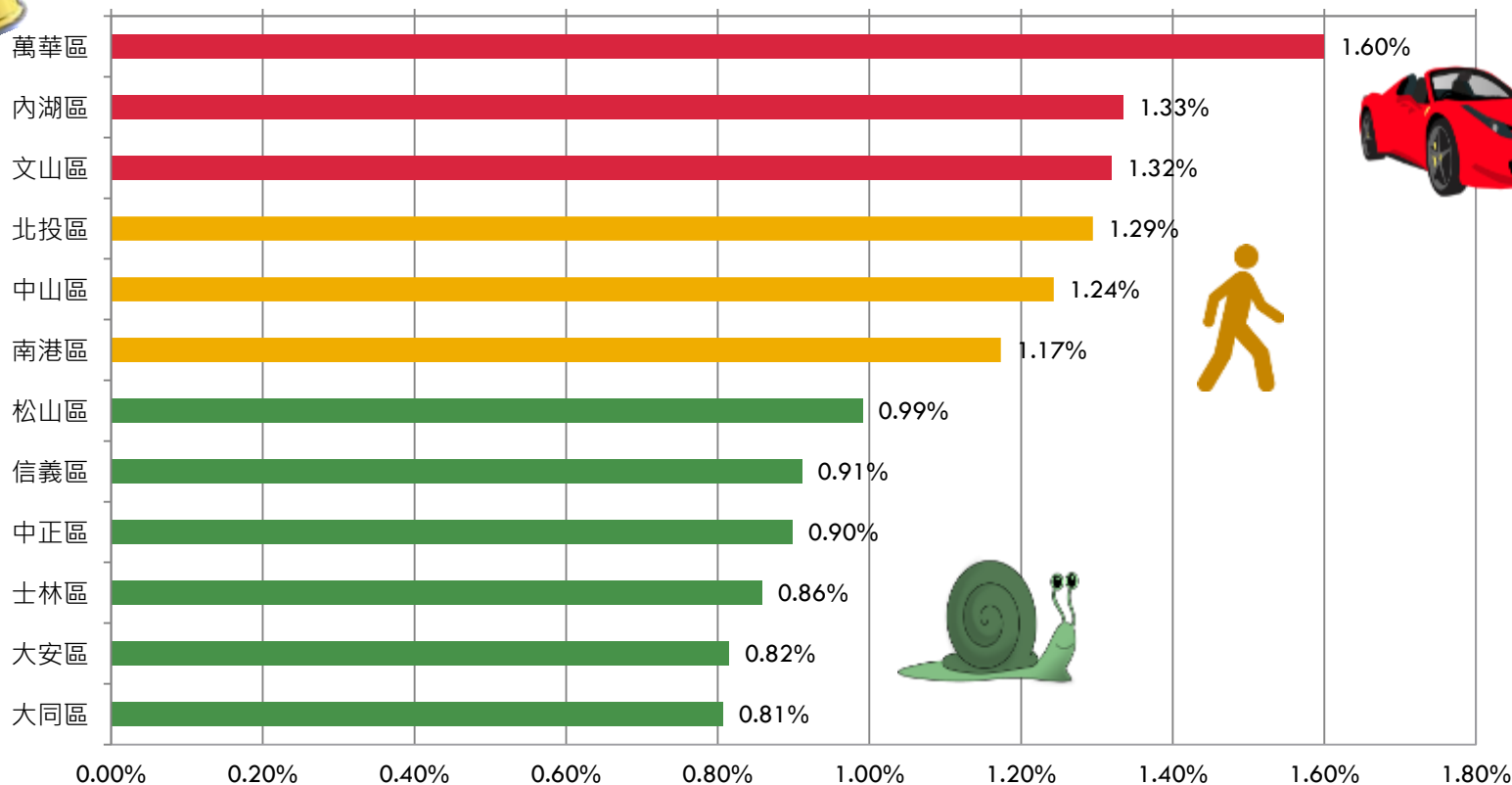
105年全市不動產市場動態年報

總體面(不動產實價登錄)

次市場面

總結

全市12行政區房地平均交易流通率



- ✓ 流通率高代表易買易賣
- ✓ 105年萬華區平均流通率居冠，大同區墊底
- ✓ 存量(建物棟數)逐年遞增，流量(交易件數)逐年遞減，105年平均流通率僅102年51%

流通率=買賣交易件數/地籍建物棟數*100%

105年全市不動產市場動態年報

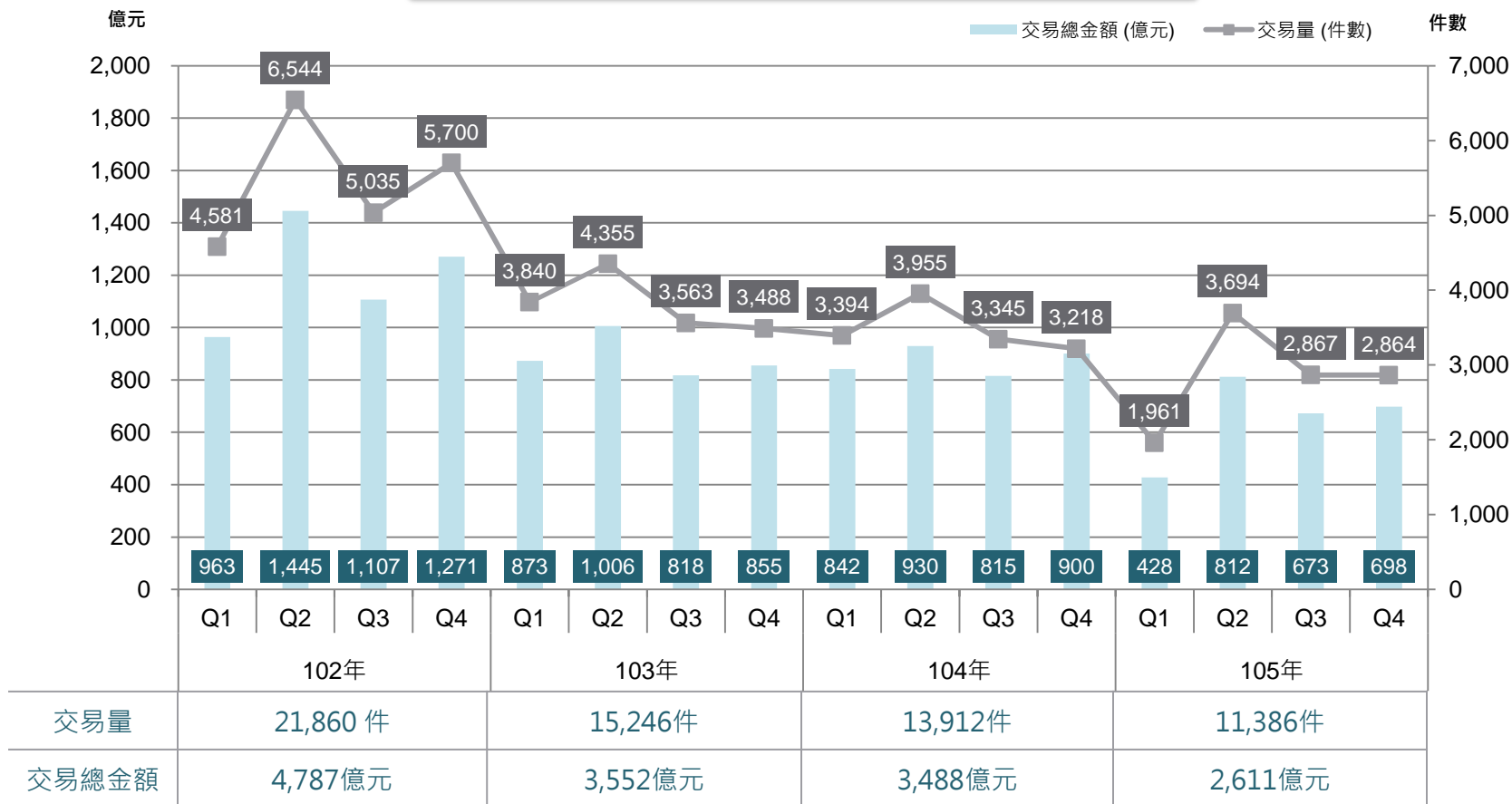
總體面

次市場面(住宅市場)

總結

住宅市場

全市住宅交易量及總金額



- ✓ 105年交易件數較104年減少幅度18.16%，交易總金額較104年減少25.14%
- ✓ 住宅交易量逐年下滑，交易量及交易總金額105年第1季最低

105年全市不動產市場動態年報

總體面

次市場面(住宅市場)

總結

住宅市場

平均交易總價、平均交易單價及排名

	全市	1	2	3
總交易金額	2,611億元	中山區 (366億元)	內湖區 (319億元)	大安區 (317億元)
總交易件數	11,386件	中山區 (1,516件)	內湖區 (1,370件)	文山區 (1,295件)
平均交易總價	2,293萬元	大安區 (3,294萬元)	中正區 (3,140萬元)	松山區 (2,592萬元)
平均交易單價	62萬元	大安區 (86.8萬元/坪)	中正區 (78.7萬元/坪)	松山區 (71.5萬元/坪)
平均交易單價 親民區		文山區 (48.1萬元/坪)	北投區 (49.5萬元/坪)	內湖區 (55.7萬元/坪)

- ✓ 中山區總交易金額持續奪冠，但已較104年衰退4成5；內湖、大安緊追其後
- ✓ 105年平均交易總價已較104年下跌8.54%，大安、中正區平均仍超過3,000萬元
- ✓ 105年平均交易單價已較104年下跌4.02%，大安區穩居第一，文山區相對親民

105年全市不動產市場動態年報

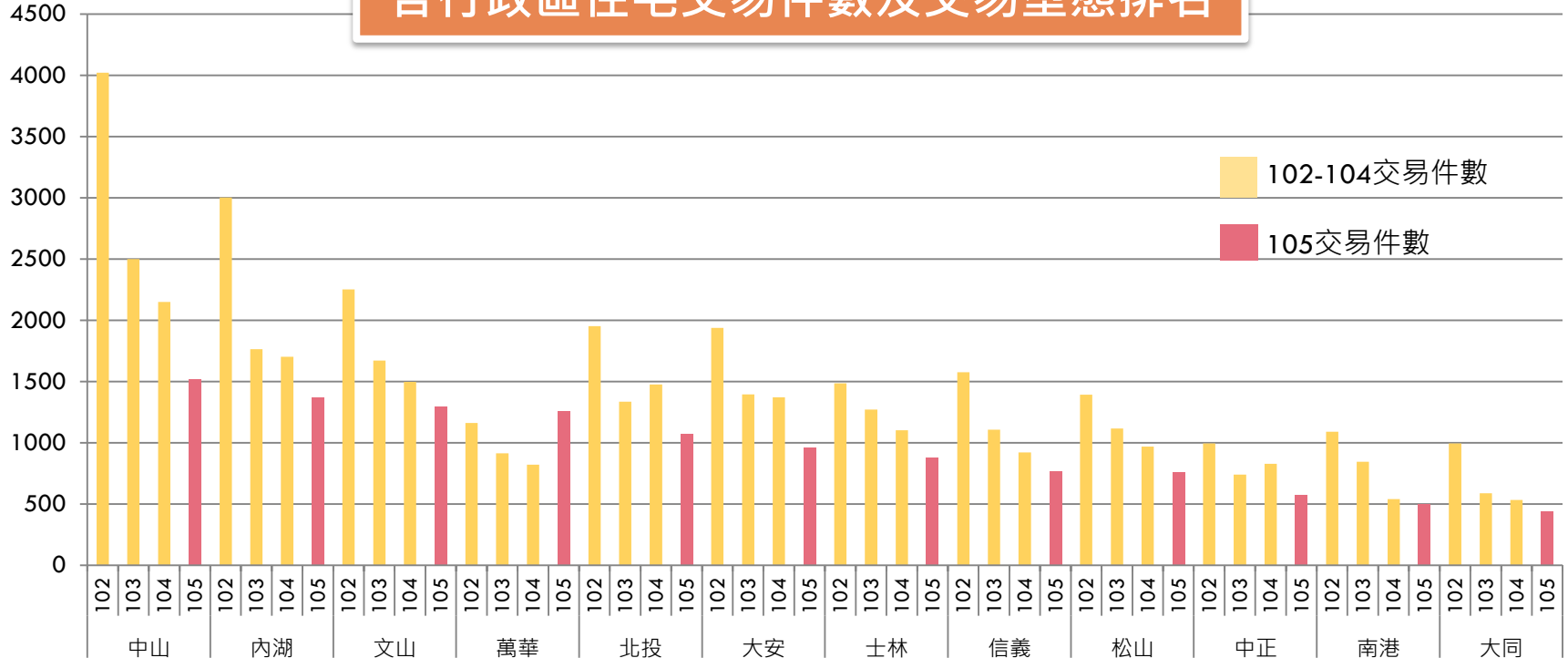
總體面

次市場面(住宅市場)

總結

住宅市場

各行政區住宅交易件數及交易型態排名



	建物型態	交易坪數	交易屋齡	現況格局
全市主流交易型態(占比)	住宅大樓 (56.25%)	20-40坪 (45.81%)	31年以上 (35.83%)	全市：3房格局為主 住宅大樓：1房格局為主 公寓：3房格局為主
主流冠軍行政區(占比)	南港區 (69.32%)	信義區 (58.41%)	士林區 (57.19%)	

- ✓ 全市仍以住宅大樓為交易主流，南港區近七成為大樓交易
- ✓ 全市以坪數20-40坪、屋齡31年以上、格局3房為交易主流

105年全市不動產市場動態年報

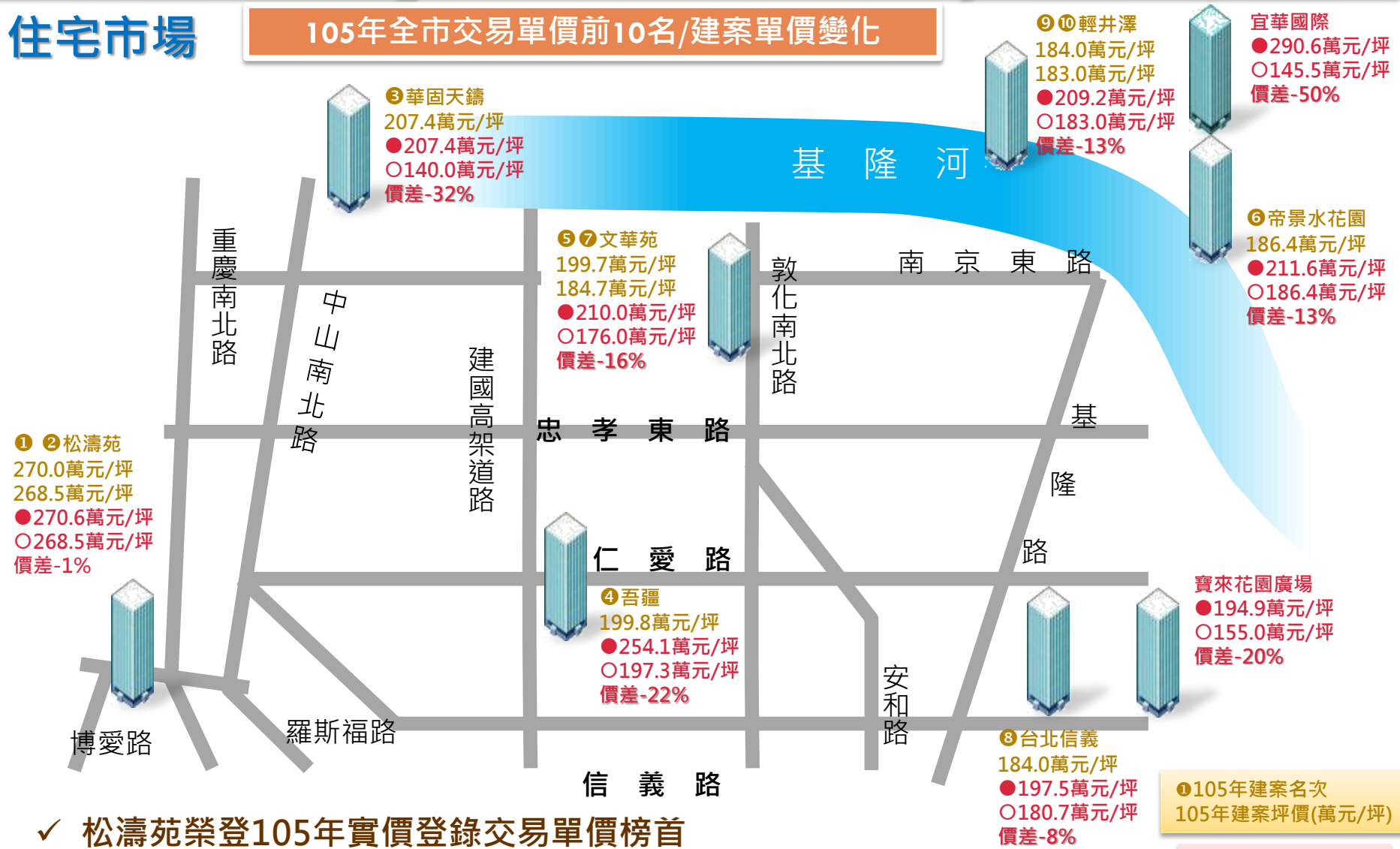
總體面

次市場面(住宅市場)

總結

住宅市場

105年全市交易單價前10名/建案單價變化



- ✓ 松濤苑榮登105年實價登錄交易單價榜首
- ✓ 宜華國際105年成交價與歷史高點相比價差最高，松濤苑最抗跌

註：建案歷史最高價與105年成交最低價價差會因座向、樓層別不同而有差異，非代表該建案實際下跌幅度

105年建案名次
105年建案坪價(萬元/坪)

建案名稱
● 建案歷史最高價
○ 105年有案例最低價

105年全市不動產市場動態年報

總體面

次市場面(住宅市場)

總結

住宅市場

總價2,000萬元以下熱門交易大社區



1,000萬
以下

排名	行政區	社區
1	內湖區	瓏山林藝術館
2	中山區	春暉大樓
3	萬華區	國光社區

1,000-
1,500萬

排名	行政區	社區
1	萬華區	台北晶麒
2	中山區	基泰之星
3	中山區	羅馬假期大樓

1,500-
2,000萬

排名	行政區	社區
1	萬華區	台北晶麒
2	內湖區	基河國宅
3	南港區	南港花園社區

- ✓ 詳細可上「大社區交易履歷」查詢
- ✓ 1,000萬以下最多為內湖區

105年全市不動產市場動態年報

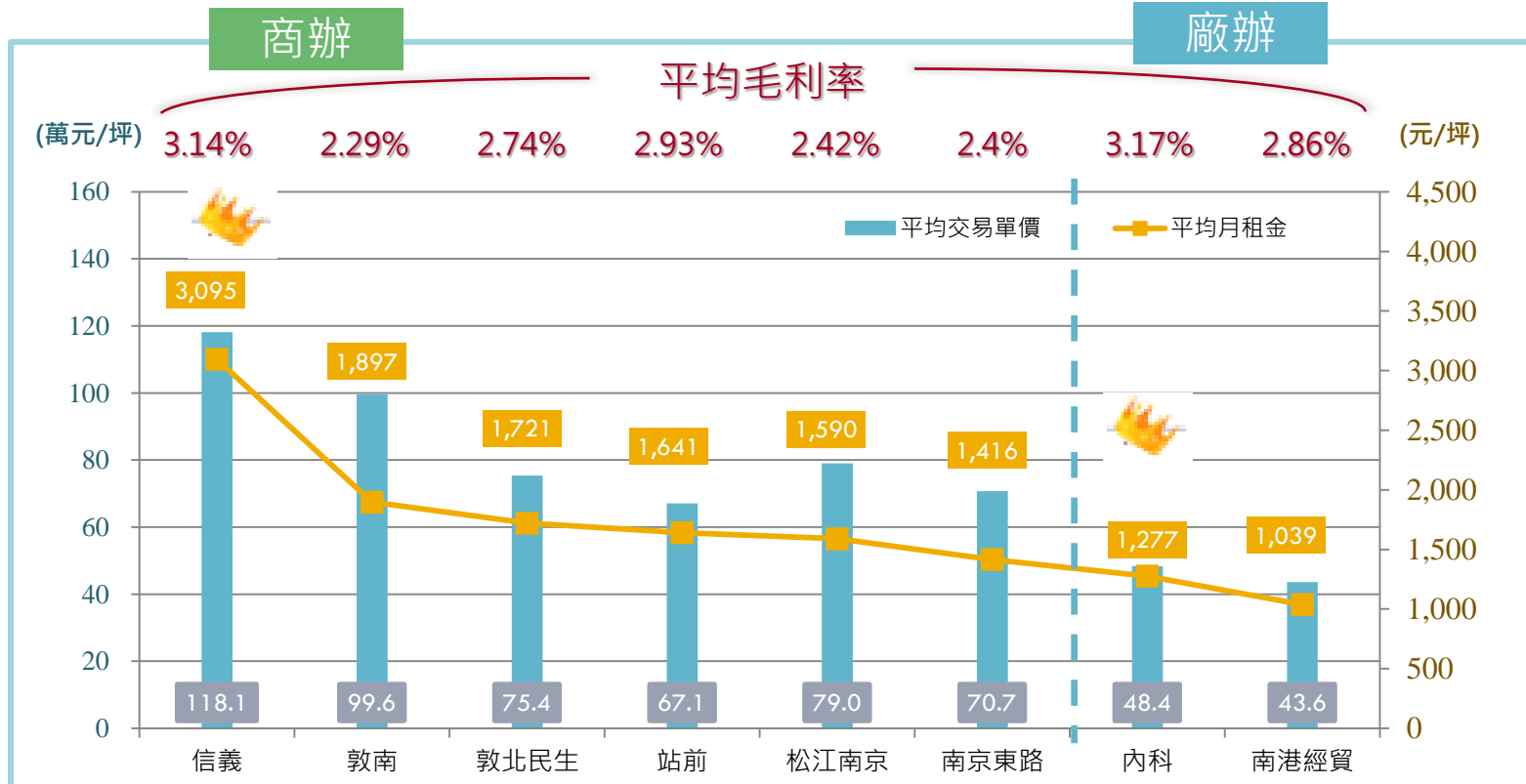
總體面

次市場面(辦公市場)

總結

辦公市場

主要辦公商圈價格及平均毛利率



毛利率：毛利率=(平均月租金*12)/ 平均交易單價。

- ✓ 信義商辦交易單價最高，南港經貿廠辦交易單價最低
- ✓ 信義商辦租金最貴，南港經貿廠辦租金最便宜
- ✓ 商辦毛利率信義商圈最高，廠辦毛利率內科園區居冠

105年全市不動產市場動態年報

總體面

次市場面(辦公市場)

總結

辦公市場

全市辦公市場排名

►全市商(廠)辦交易單價前5名

交易年月	行政區	路段	案名	位置	單價(萬元/坪)
102/04	信義區	松高路1~30號	遠雄金融中心	信義商圈	185.0
104/07	信義區	松高路1~30號	統一國際大樓	信義商圈	153.2
104/07	信義區	松高路1~30號	統一國際大樓	信義商圈	153.2
102/09	大安區	忠孝東路三段121~150號	曼哈頓大樓	忠孝商圈	149.6
103/09	中山區	敬業一路151~180號	忠泰聚	大直商圈	146.9

►全市商(廠)辦租金單價前5名

交易年月	行政區	路段	案名	位置	單價(元/坪)
103/04	信義區	信義路五段1~30號	101大樓	信義商圈	4,410
103/02	信義區	信義路五段91~120號	信義經貿大樓	信義商圈	4,255
102/01	信義區	松高路1~30號	遠雄金融中心	信義商圈	3,719
103/09	信義區	信義路五段1~30號	101大樓	信義商圈	3,700
105/12	信義區	信義路五段1~30號	101大樓	信義商圈	3,676

- ✓ 101大樓續為實價登錄租金單價榜首
- ✓ 交易單價前3名及租金單價前5名建案均位於信義商圈

105年全市不動產市場動態年報

總體面

次市場面(店面市場)

總結

店面市場

全市店面商圈平均租金



- ✓ 忠孝商圈平均租金最高、西門、站前商圈緊追在後
- ✓ 交通便利帶動商圈發展，各大商圈大多位於捷運站旁

105年全市不動產市場動態年報

總體面

次市場面(店面市場)

總結

店面市場

全市店面市場排名

▶全市店面交易單價前5名

交易年月	行政區	路段	位置	單價(萬元/坪)
103/06	大安區	忠孝東路四段211~240號	忠孝商圈	778.5
103/06	大安區	忠孝東路四段211~240號	忠孝商圈	756.8
103/10	大安區	永康街1~30號	永康商圈	655.1
104/03	大安區	忠孝東路四段271~300號	忠孝商圈	649.9
101/12	中正區	開封街一段1~30號	站前商圈	613.9

▶全市店面租金單價前5名

交易年月	行政區	路段	位置	單價(元/坪)
101/09	大安區	忠孝東路四段211~240號	忠孝商圈	31,679
104/10	大安區	忠孝東路四段61~90號	忠孝商圈	29,646
102/12	中正區	館前路1~30號	站前商圈	27,531
105/08	大安區	忠孝東路四段211~240號	忠孝商圈	26,420
103/09	大安區	忠孝東路四段61~90號	忠孝商圈	25,666

- ✓ 店面交易單價前5名中有3名位於忠孝商圈
- ✓ 店面租金單價前5名有4名位於忠孝商圈

105年全市不動產市場動態年報

總體面

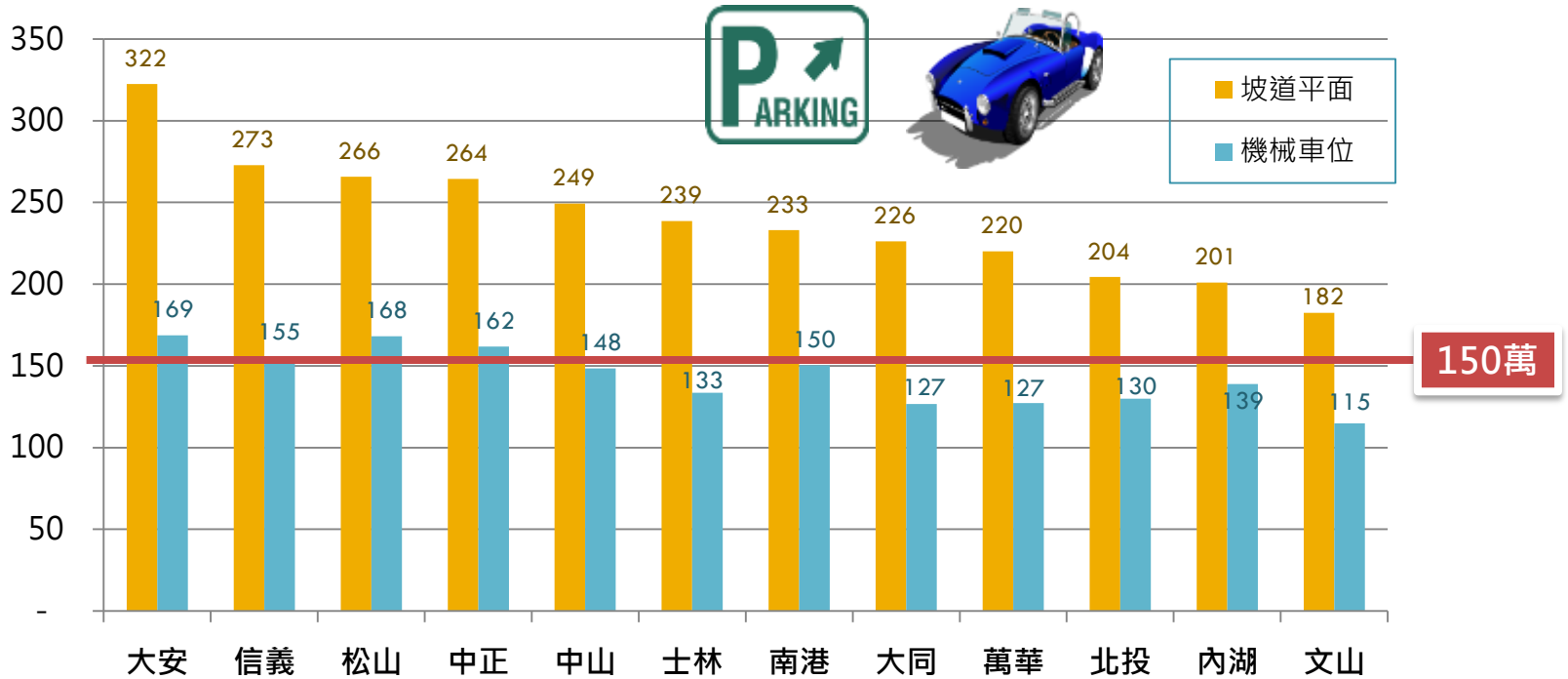
次市場面(停車位)

總結

停車位

停車位交易價格比值

單位：萬元



150萬

全市	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/個)	機械車位 ----- 坡平車位	坡平車位 ----- 房屋單價	機械車位 ----- 房屋單價
		228	141	63.2	61.82%	3.6

- ✓ 坡平車位大安區322萬元/個最高，文山區182萬元/個最低
- ✓ 機械車位平均單價約為坡平車位6成；機械車位約為房價2.23倍；坡平車位約為房價3.6倍

105年全市不動產市場動態年報

總體面

次市場面(熱門交易路段房價&租金索驥)

總結

熱門交易路段房價&租金索驥

新成屋



中古屋



出租屋



買賣 ICON	買房 起跑	交易 安全	買賣 登記	稅賦 試算	租賃 ICON	租房 起跑	租賃 安全	糾紛 調處	消費 爭議
------------	----------	----------	----------	----------	------------	----------	----------	----------	----------



2016臺北市熱門路段房價&租金索驥網址



- ✓ 新成屋-八德路二段房價最高，文山區房價平易近人
- ✓ 中古屋-仁愛路四段蟬聯房價冠軍，合宜路段位於北投區及內湖區
- ✓ 出租屋-忠孝東路四段、五段租金最高，中央南路二段租金相對較低

105年全市不動產市場動態年報

總體面

次市場面(住宅市場)

總結

總結—透明資訊・掌握脈動・健全房市

分類	重點整理
總體市場	<ol style="list-style-type: none">105年全市建物買賣登記棟數、核發建造執照戶數、核發使用執照戶數皆為歷史新低量，另105年全市交易量以中山區居冠，內湖區緊追在後。105年不動產經紀業執業中家數較104年減少40家。土地交易量逐年遞減，105年交易總金額大幅減少63.19%。房地交易量及總金額逐年遞減，105年較102年幾近腰斬。
住宅市場	<ol style="list-style-type: none">住宅交易量逐年下滑，中山區交易件數連4年居冠。中山區交易總金額持續居高，為大同區的5倍。105年平均交易單價下跌4.02%，大安區居冠，文山區相對親民。
辦公市場	<ol style="list-style-type: none">信義商辦交易單價最高、租金最貴，南港經貿廠辦交易單價最低、租金最便宜。商辦毛利率信義商圈最高，廠辦毛利率內科園區居冠。
店面市場	<ol style="list-style-type: none">105年店面買賣交易量止跌微升，總金額持續探底。主要街道與非主要街道店面平均租金，均以忠孝商圈奪冠，西門、站前商圈緊追在後。
車位市場	<ol style="list-style-type: none">坡道平面車位大安區322萬元最高、文山區182萬元最低，機械車位大安區169萬元最高、文山區115萬元最低。坡平車位平均單價約為每坪房價3.6倍，機械車位為2.23倍。

105年全市不動產市場動態年報

總體面

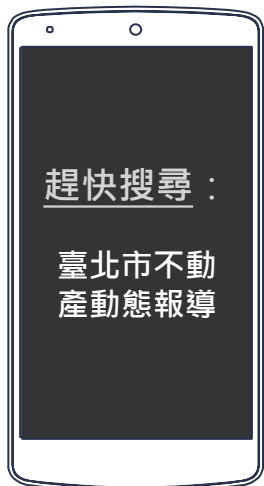
次市場面(住宅市場)

總結

年報附錄



- 一、臺北市住宅價格指數
- 二、臺北市商辦租金指數



更多精彩內容

更多不動產市場分析，
詳見不動產動態報導專區

<https://goo.gl/zmQEF8>

