

臺北市 104 年 6 月不動產動態月報

壹、交易件數分析

一、全市 6 月交易量續下探中山區交易量連 6 個月居冠，大安區 增幅最大

104 年 6 月實價登錄買賣交易件數¹統計分析，住宅(含大樓、公寓、套房)、商辦(含廠辦)及店面(含店鋪)交易量在扣除特殊交易案件²後為 947 件，較上月(104 年 5 月)1,016 件減少 6.79%，交易量再度跌破 1,000 件，是繼今年 1、2 月以外，第 3 次呈現小於 1,000 件之月份。

以建築型態區分，全市住宅大樓(6 樓以上有電梯)本月交易件數 535 件，較上月增加 5.94%，占比³56.49%較上月增加 6.79%，占整體買賣交易過半數，住宅大樓仍為本市購屋者首選；公寓居次，交易件數 229 件，較上月減少 16.12%，占比 24.18%較上月減少 2.69%，交易比重下跌；套房交易件數為 123 件，較上月減少 32.04%，占比 12.99%較上月減少 4.83%，交易比重連續 2 月萎縮；至於商辦交易件數為 37 件，較上月增加 15.63%；店面交易件數 23 件，較上月減少 8.00%。

¹交易件數：指樣本蒐集截止時間 104 年 9 月 15 日前，實價登錄資料已揭露交易日期為 104 年 6 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。

²特殊交易案件：指親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件。

³占比：指各建物型態(如住宅大樓、公寓、套房、商〔廠〕辦及店面〔鋪〕)占全市買賣交易總件數之比例；全市買賣總件數則為前開建物型態買賣案件之加總。

表 1 全市各建物型態交易件數及占比表

| 全市 | 交易 件數 | 住宅大樓(6 樓含以上有 電梯) | 公寓(5樓含 以下無電梯) | 套房(1房(1 廳)1衛) | 商辦 (含廠辦) | 店面 (含店鋪) | 小計 (未含商辦 及店面) | 合計 (全) |
|--------|----------|------------------------|------------------|------------------|-------------|-------------|---------------------|-----------|
| 103.12 | 件數 | 842 | 395 | 238 | 79 | 31 | 1,475 | 1,585 |
| | 占比 | 53.12% | 24.92% | 15.02% | 4.98% | 1.96% | 93.06% | 100% |
| 104.01 | 件數 | 383 | 200 | 156 | 25 | 19 | 739 | 783 |
| | 變動% | -54.51% | -49.37% | -34.45% | -68.35% | -38.71% | -49.9% | -50.6% |
| | 占比 | 48.92% | 25.54% | 19.92% | 3.19% | 2.43% | 94.38% | 100% |
| | 變動% | -4.20% | 0.62% | 4.90% | -1.79% | 0.47% | 1.32% | |
| 104.02 | 件數 | 281 | 137 | 104 | 19 | 17 | 522 | 558 |
| | 變動% | -26.63% | -31.50% | -33.33% | -24% | -10.53% | -29.36% | -28.74% |
| | 占比 | 50.36% | 24.55% | 18.64% | 3.40% | 3.05% | 93.55% | 100% |
| | 變動% | 1.44% | -0.99% | -1.28% | 0.21% | 0.62% | -0.83% | |
| 104.03 | 件數 | 575 | 274 | 166 | 35 | 18 | 1,015 | 1,068 |
| | 變動% | 104.63% | 100.00% | 59.62% | 84.21% | 5.88% | 94.44% | 91.40% |
| | 占比 | 53.84% | 25.66% | 15.54% | 3.27% | 1.69% | 95.04% | 100% |
| | 變動% | 3.48% | 1.11% | -3.10% | -0.13% | -1.36% | 1.49% | |
| 104.04 | 件數 | 624 | 249 | 214 | 35 | 20 | 1,087 | 1,142 |
| | 變動% | 8.52% | -9.12% | 28.92% | 0% | 11.11% | 7.09% | 6.93% |
| | 占比 | 54.64% | 21.8% | 18.74% | 3.07% | 1.75% | 95.18% | 100% |
| | 變動% | 0.8% | -3.85% | 3.2% | -0.21% | 0.07% | 0.14% | |
| 104.05 | 件數 | 505 | 273 | 181 | 32 | 25 | 959 | 1,016 |
| | 變動% | -19.07% | 9.64% | -15.42% | -8.57% | 25.00% | -11.78% | -11.03% |
| | 占比 | 49.70% | 26.87% | 17.82% | 3.15% | 2.46% | 94.39% | 100% |
| | 變動% | -4.94% | 5.07% | -0.92% | 0.08% | 0.71% | -0.79% | |
| 104.06 | 件數 | 535 | 229 | 123 | 37 | 23 | 887 | 947 |
| | 變動% | 5.94% | -16.12% | -32.04% | 15.63% | -8.00% | -7.51% | -6.79% |
| | 占比 | 56.49% | 24.18% | 12.99% | 3.91% | 2.43% | 93.66% | 100% |
| | 變動% | 6.79% | -2.69% | -4.83% | 0.75% | -0.03% | -0.73% | |

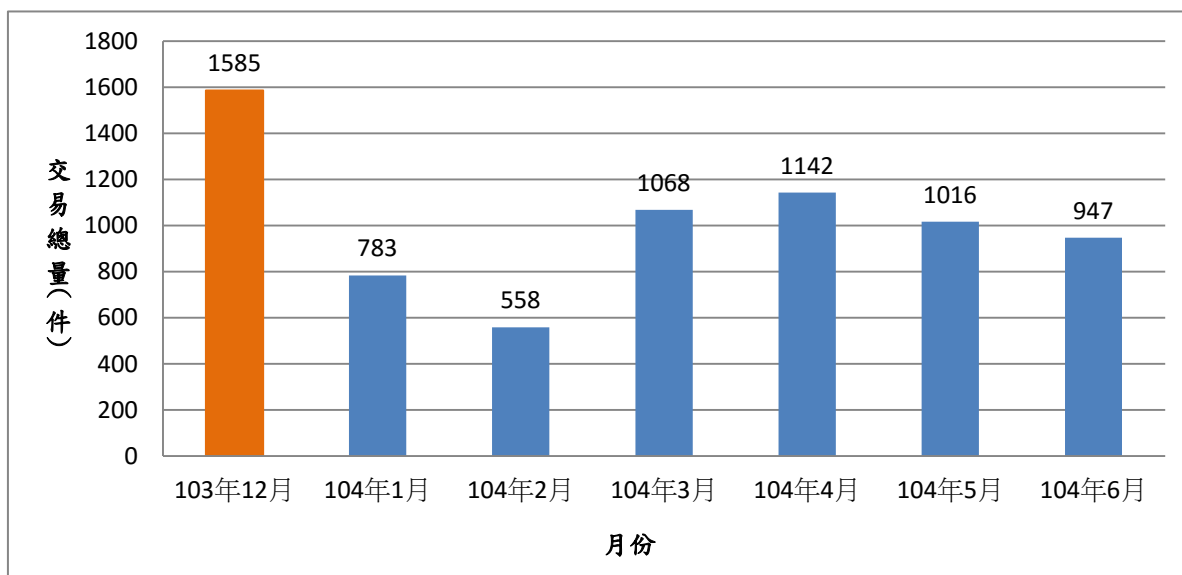


圖 1 104 年 1 月至 6 月買賣交易件數總量圖

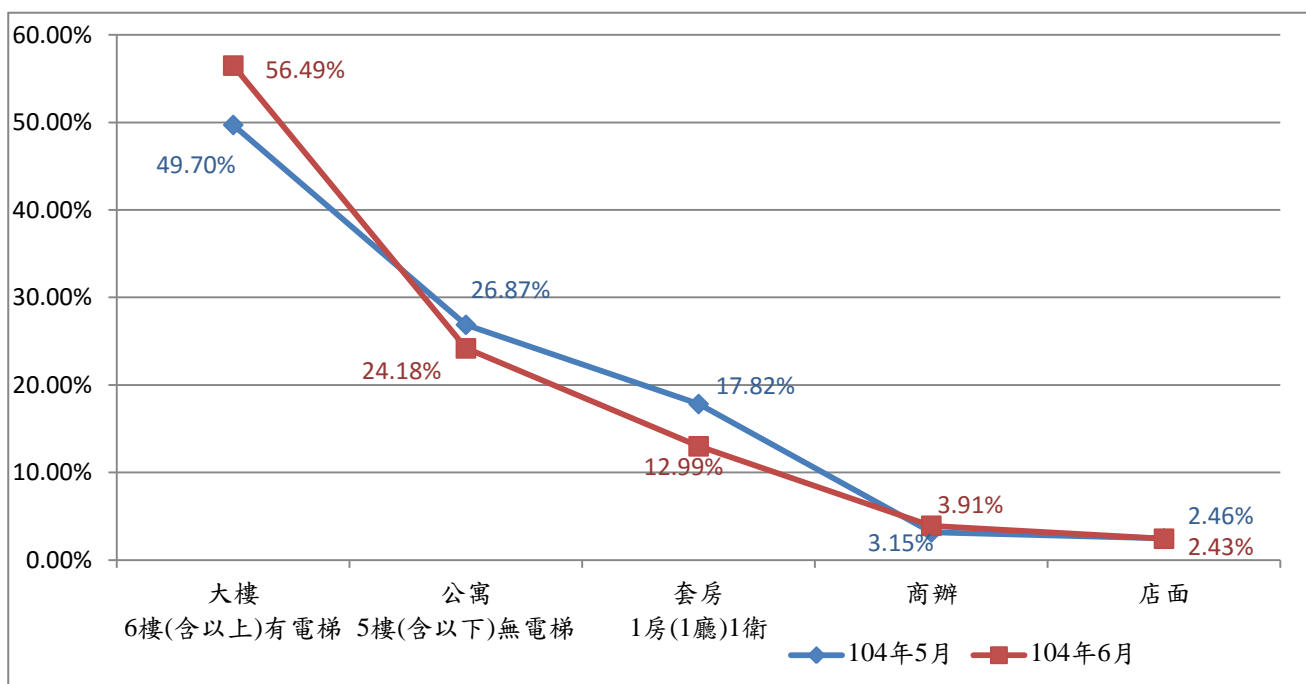


圖 2 104 年 5 月及 104 年 6 月建物型態交易比重圖

以各行政區交易量觀察，6 月交易件數由中山區以 162 件蟬聯冠軍，交易量已連 6 個月居冠，交易熱區地位難以撼動，惟較上月 177 件減少 8.47%；交易件數最少的行政區則由連續 3 個月墊底的大同區易主為南港區，交易件數僅 29 件，同時亦為全市 12 行政區中減幅最

大，較上月 45 件減少 35.56%；大安區交易件數 105 件，相較上月 79 件，增加幅度 32.91%，為全市 12 行政區中增幅最大。全市 12 個行政區交易建築型態，多以住宅大樓為主流，住宅大樓交易量最多前三行政區分別為中山區、內湖區及大安區，交易件數依序為 92 件、86 件及 76 件；而士林區及萬華區公寓交易件數多於住宅大樓，以士林區 35 件領先；至於套房、商辦及店面交易量則均由中山區居冠。

表 2 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樓含以下無電梯) | | 套房(1房1廳1衛) | | 辦公商業大樓(含廠辦) | | 店面(含店舖) | | 總件數 | |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| | 104/05 件數 | 增減 幅度 | 104/05 件數 | 增減 幅度 | 104/05 件數 | 增減 幅度 | 104/05 件數 | 增減 幅度 | 104/05 件數 | 增減 幅度 | 104/05 件數 | 增減 幅度 |
| | 104/06 件數 | | 104/06 件數 | | 104/06 件數 | | 104/06 件數 | | 104/06 件數 | | 104/06 件數 | |
| 全市 | 505 | 5.94% | 273 | -16.12% | 181 | -32.04% | 32 | 15.63% | 25 | -8.00% | 1,016 | -6.79% |
| | 535 | | 229 | | 123 | | 37 | | 23 | | 947 | |
| 全市分區交易件數排序（－：排序無變動、▲：排序上升、▼：排序上升） | | | | | | | | | | | | |
| 中山區 (－) | 76 | 21.05% | 23 | -17.39% | 63 | -47.62% | 9 | 33.33% | 6 | 0.00% | 177 | -8.47% |
| | 92 | | 19 | | 33 | | 12 | | 6 | | 162 | |
| 內湖區 (▲1) | 72 | 19.44% | 28 | 3.57% | 11 | -27.27% | 5 | 0.00% | 3 | 0.00% | 119 | 10.08% |
| | 86 | | 29 | | 8 | | 5 | | 3 | | 131 | |
| 大安區 (▲2) | 44 | 72.73% | 19 | -26.32% | 11 | -9.09% | 3 | 33.33% | 2 | -50.00% | 79 | 32.91% |
| | 76 | | 14 | | 10 | | 4 | | 1 | | 105 | |
| 文山區 (▼2) | 63 | -22.22% | 37 | -21.62% | 18 | -27.78% | 0 | - | 2 | -100.00% | 120 | -24.17% |
| | 49 | | 29 | | 13 | | 0 | | 0 | | 91 | |
| 北投區 (▼1) | 66 | -15.15% | 32 | -43.75% | 10 | 20.00% | 0 | - | 2 | -50.00% | 110 | -20.91% |
| | 56 | | 18 | | 12 | | 0 | | 1 | | 87 | |
| 中正區 (▲4) | 25 | 12.00% | 14 | 50.00% | 9 | 22.22% | 1 | 500.00% | 2 | -50.00% | 51 | 31.37% |
| | 28 | | 21 | | 11 | | 6 | | 1 | | 67 | |
| 士林區 (▼1) | 31 | -25.81% | 37 | -5.41% | 5 | -40.00% | 1 | 100.00% | 1 | 100.00% | 75 | -13.33% |
| | 23 | | 35 | | 3 | | 2 | | 2 | | 65 | |
| 信義區 (▼1) | 28 | 28.57% | 27 | -40.74% | 12 | -33.33% | 2 | 50.00% | 1 | 0.00% | 70 | -8.57% |
| | 36 | | 16 | | 8 | | 3 | | 1 | | 64 | |
| 萬華區 (－) | 23 | 8.70% | 19 | 47.37% | 12 | -16.67% | 2 | -50.00% | 0 | - | 56 | 14.29% |
| | 25 | | 28 | | 10 | | 1 | | 0 | | 64 | |
| 松山區 (▼3) | 35 | -17.14% | 16 | -37.50% | 15 | -73.33% | 3 | -66.67% | 1 | 100.00% | 70 | -34.29% |
| | 29 | | 10 | | 4 | | 1 | | 2 | | 46 | |
| 大同區 (▲1) | 15 | 6.67% | 12 | -66.67% | 9 | 0.00% | 3 | -33.33% | 5 | 0.00% | 44 | -18.18% |
| | 16 | | 4 | | 9 | | 2 | | 5 | | 36 | |
| 南港區 (▼1) | 27 | -29.63% | 9 | -33.33% | 6 | -66.67% | 3 | -66.67% | 0 | - | 45 | -35.56% |
| | 19 | | 6 | | 2 | | 1 | | 1 | | 29 | |

二、 屬性資料分析

住宅類買賣交易案件⁴總價、單價、屋齡及坪數等屬性項目統計分析如下：

1. 總價 3,000 萬元以下不動產標的為本市交易主力 大坪數案件增加帶動 7,000 萬以上高總價案件量回升

在交易總價部分，全市仍以總價 1,000~2,000 萬元的案件所占比重最高，交易件數為 314 件，占比達 35.40%，但相較於上月減少 6.73%，交易比重下跌；交易總價在 3,000 萬元以下的案件數為 679 件，占全市住宅類案件 76.55%，幾達八成，顯示本市總價 3,000 萬元以下之不動產標的為市場交易主力。

交易總價 3,000 萬元以上之交易件數共計 208 件，較上月的 157 件增加 51 件，增加 32.48%；其中交易總價 7,000 萬元以上之高總價案件數有 27 件，較上月 16 件增加 11 件，增幅約 68.75%，交易案件多位於大安區、中山區及內湖區，且坪數超過七成在 100 坪以上。

各行政區交易總價區間，多數行政區的主要價格帶均介於 1,000~2,000 萬元間，如內湖、文山、北投、中正、士林、信義、松山、南港等 8 個行政區；主要價格帶在 1,000 萬元以下，為中山、萬華及大同區，並以中山區 50 件居冠，主要係因該區套房

⁴商(廠)辦及店面(舖)等商用不動產因交易量較少，且異質性高，與本市整體不動產市場買賣交易屬性分布有別，故不列入統計。

交易比例普遍較高，另萬華及大同區則因本月交易標的多為中古屋公寓及套房；另僅大安區一區，以 2,000~3,000 萬元之交易案件最多，因該區生活機能完善，交通便捷，區內交易單價較高所致。

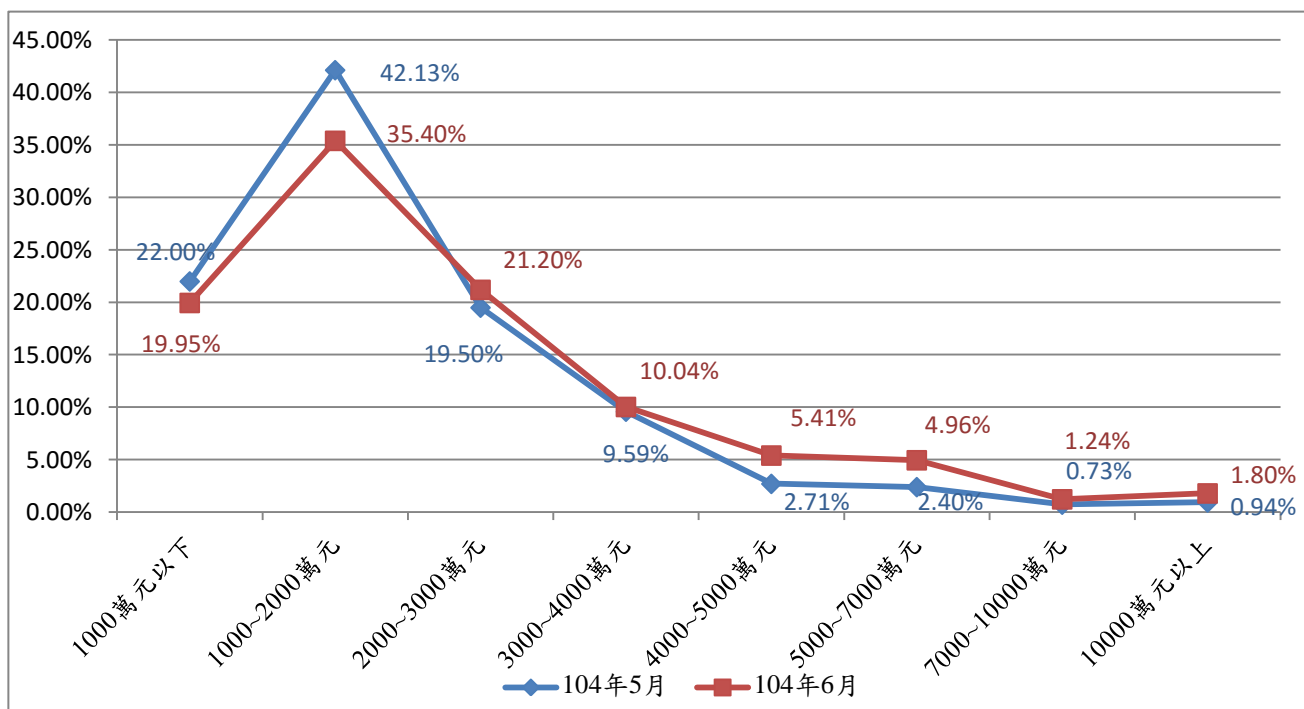


圖 3 104 年 5 月及 104 年 6 月交易總價區間分布圖

表 3 104 年 6 月交易總價--各行政區交易件數排名表

| 總價 | | 1000 萬 以下 | 1000~ 2000 萬 | 2000~ 3000 萬 | 3000~ 4000 萬 | 4000~ 5000 萬 | 5000~ 7000 萬 | 7000~ 10000 萬 | 10000 萬以上 |
|---------------|----|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|
| 104 年 5 月 | 件數 | 211 | 404 | 187 | 92 | 26 | 23 | 7 | 9 |
| | 占比 | 22.00% | 42.13% | 19.50% | 9.59% | 2.71% | 2.40% | 0.73% | 0.94% |
| 104 年 6 月 | 件數 | 177 | 314 | 188 | 89 | 48 | 44 | 11 | 16 |
| | 占比 | 19.95% | 35.40% | 21.20% | 10.04% | 5.41% | 4.96% | 1.24% | 1.80% |
| 交易件數 變化(%) | | -16.11 | -22.28 | 0.53 | -3.26 | 84.62 | 91.30 | 57.14 | 77.78 |
| 交易比重 增減(%) | | -2.05 | -6.73 | +1.70 | +0.45 | +2.70 | +2.56 | +0.51 | +0.86 |
| 中山區 | | 1 | 2 | 3 | | | | | |
| 內湖區 | | | 1 | 2 | 3 | | | | |
| 大安區 | | | 2 | 1 | 2 | | | | |
| 文山區 | | 2 | 1 | 3 | | | | | |
| 北投區 | | 3 | 1 | 2 | | | | | |
| 中正區 | | 3 | 1 | 2 | | | | | |
| 士林區 | | 2 | 1 | 2 | | | | | |
| 信義區 | | | 1 | 2 | 3 | | | | |
| 萬華區 | | 1 | 2 | 3 | | | | | |
| 松山區 | | | 1 | 2 | 2 | | | | |
| 大同區 | | 1 | 2 | 3 | 3 | 3 | | | |
| 南港區 | | 2 | 1 | | | 3 | | | |

註：表列 1 2 3 係依各行政區交易總價級距按交易件數前 3 名予以排名。

2. 單價每坪 40~80 萬元案件占全市交易比重逾 7 成 每坪 100 萬

元以上案件持續衰退

在交易單價部分，全市交易單價仍以 40~60 萬元/坪的案件最多，占比 42.05%，較上月略增 3.68%；其次為單價 60~80 萬元/坪的案件，占比 28.3%，兩者交易件數共 624 件，占比達 70.35%，顯示交易單價 40~80 萬元/坪仍為全市主要交易價格區間；100 萬

元/坪以上案件有 67 件，占比為 7.55%，較上月 80 件減少 16.25%，占比減少 0.79%，顯示高單價交易案件連 3 月持續呈現衰退現象，因此雖然本月 7,000 萬元以上高總價案件較上月增幅 68.75%，但 100 萬以上高單價案件量卻較上月萎縮，顯示係本月大坪數交易案件量增加所致。

各行政區交易單價件數之分布，除大安區主要價格帶為 80~100 萬元/坪外，其餘各行政區大多與全市一致，介於 40~80 萬元/坪間；單價在 100 萬元/坪以上交易量較多的行政區連 2 月為大安區及信義區，分別為 32 件及 15 件，相較上月並無明顯變化，另萬華區、大同區、士林區、文山區及北投區等 5 個行政區本月則無單價超過百萬元之交易，其餘 5 區百萬元以上交易均在個位數以下，高單價交易物件相對冷清；至單價 40 萬元/坪以下交易量較多的行政區為北投區及萬華區，顯示這兩區交易價格相對親民。

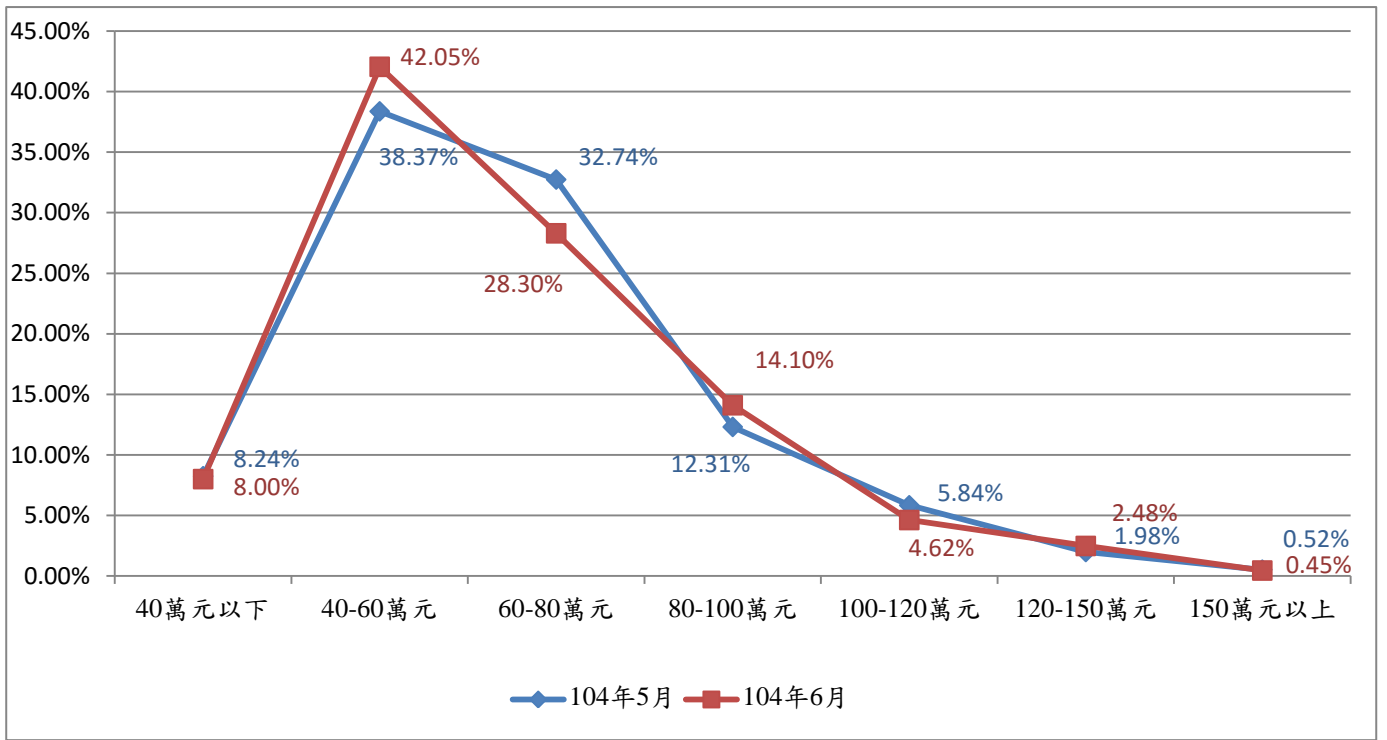





圖 4 104 年 5 月及 104 年 6 月交易單價區間分布圖

表 4 104 年 6 月交易單價--各行政區交易量排名表

| 單價 | | 40 萬元/坪 以下 | 40~60 萬元/坪 | 60~80 萬元/坪 | 80~100 萬元/坪 | 100~120 萬元/坪 | 120~150 萬元/坪 | 150 萬元/坪 以上 |
|---------------|----|------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 104 年 5 月 | 件數 | 79 | 368 | 314 | 118 | 56 | 19 | 5 |
| | 占比 | 8.24% | 38.37% | 32.74% | 12.31% | 5.84% | 1.98% | 0.52% |
| 104 年 6 月 | 件數 | 71 | 373 | 251 | 125 | 41 | 22 | 4 |
| | 占比 | 8.00% | 42.05% | 28.30% | 14.10% | 4.62% | 2.48% | 0.45% |
| 交易件數 變化(%) | | -10.13 | 1.36 | -20.06 | 5.93 | -26.79 | 15.79% | -20.00 |
| 交易比重增 減(%) | | -0.24 | 3.68 | -4.44 | 1.79 | -1.22 | 0.50 | -0.07 |
| 中山區 | | | 1 | 2 | 3 | | | |
| 內湖區 | | | 1 | 2 | 3 | | | |
| 大安區 | | | | 2 | 1 | 3 | | |
| 文山區 | | 3 | 1 | 2 | | | | |
| 北投區 | | 3 | 1 | 2 | | | | |
| 中正區 | | | 1 | 2 | 3 | | | |
| 士林區 | | 3 | 1 | 2 | | | | |
| 信義區 | | | 2 | 1 | 2 | | | |
| 萬華區 | | 2 | 1 | 3 | | | | |
| 松山區 | | | 3 | 1 | 2 | | | |
| 大同區 | | 3 | 1 | 2 | | | | |
| 南港區 | | 3 | 2 | 1 | | | | |

註：表列    係依各行政區交易單價級距按交易件數前 3 名予以排名。

3. 屋齡 31 年以上中古屋交易居多 新成屋交易比例再度回升

從屋齡方面觀察，全市以屋齡 31 年以上中古屋交易件數 348 件最多，占比 39.23%；其次為 5 年內新成屋交易件數 175 件，較上月增幅 4.79%，占比 19.73%，亦較上月增加 2.32%，本月新成

屋交易件數及比重皆微幅回升；屋齡 6~30 年案件的交易比重相較上月並無明顯變化。

除內湖區、北投區及南港區以屋齡 5 年內案件為主外，其餘行政區均與全市一致，以屋齡 31 年以上案件交易占比最高，並以中山區的交易件數 67 件最多。本月移轉案件中，5 年內新成屋交易件數最高為北投區的 33 件，已連續 3 月居全市之冠。

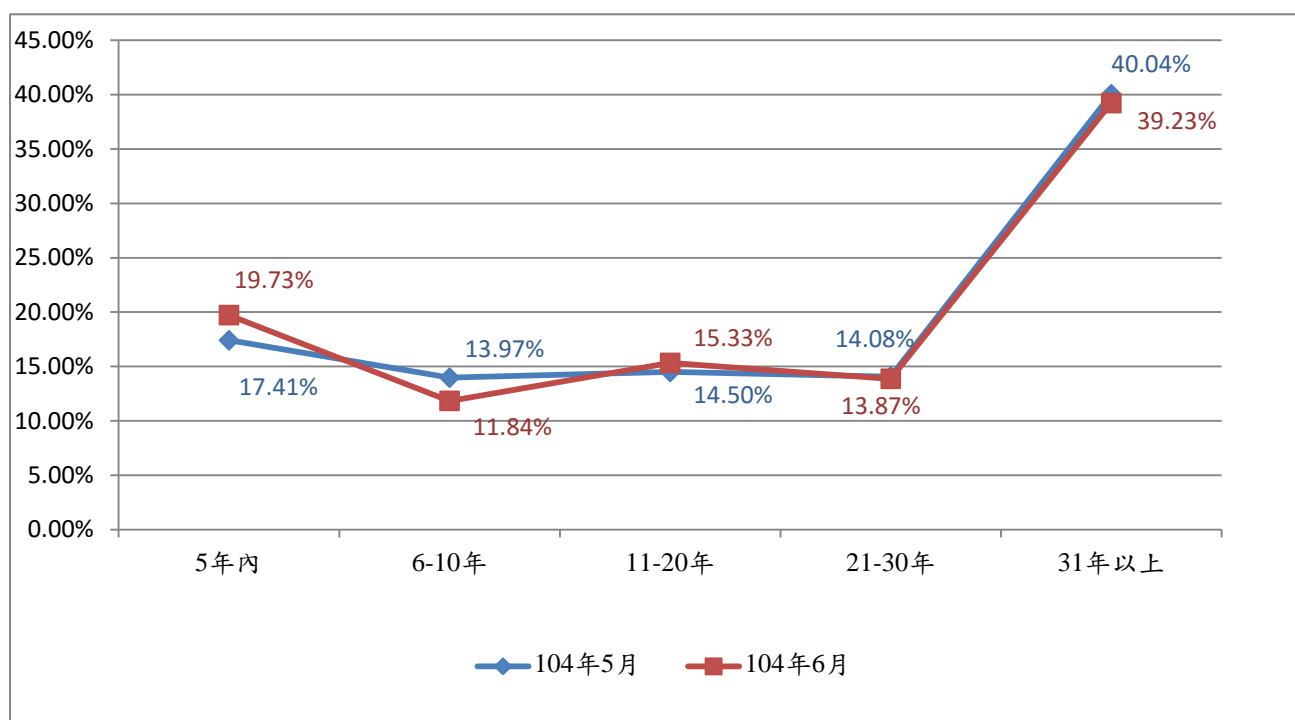





圖 5 104 年 5 月及 104 年 6 月屋齡區間分布圖

表 5 104 年 6 月屋齡--各行政區交易量排名表

| 屋齡 | | 5 年內 | 6-10 年 | 11-20 年 | 21-30 年 | 31 年以上 |
|---------------|----|--------|--------|---------|---------|--------|
| 104 年 5 月 | 件數 | 167 | 134 | 139 | 135 | 384 |
| | 占比 | 17.41% | 13.97% | 14.50% | 14.08% | 40.04% |
| 104 年 6 月 | 件數 | 175 | 105 | 136 | 123 | 348 |
| | 占比 | 19.73% | 11.84% | 15.33% | 13.87% | 39.23% |
| 交易件數 變化(%) | | 4.79 | -21.64 | -2.16 | -8.89 | -9.38 |
| 交易比重 增減(%) | | 2.32 | -2.13 | 0.83 | -0.21 | -0.81 |
| 中山區 | | 2 | | | 3 | 1 |
| 內湖區 | | 1 | 2 | 2 | | |
| 大安區 | | 3 | | | 2 | 1 |
| 文山區 | | 3 | | 2 | | 1 |
| 北投區 | | 1 | | 3 | | 2 |
| 中正區 | | 2 | | 3 | | 1 |
| 士林區 | | 3 | | | 2 | 1 |
| 信義區 | | 3 | | 3 | 2 | 1 |
| 萬華區 | | 2 | | 2 | | 1 |
| 松山區 | | | | 3 | 2 | 1 |
| 大同區 | | | 2 | 3 | | 1 |
| 南港區 | | 1 | 1 | 2 | | 2 |

註：表列    係依各行政區屋齡級距按交易件數前 3 名予以排名。

4. 交易面積 20-40 坪最受市場歡迎 小坪數交易案件量連 2 月下滑

在交易面積部分，6 月以 40 坪以下交易件數 601 件最多，占比 67.76%，相較上月占比 75.29%，減少 7.53%，其中以 20-40 坪的案件占比 43.86% 最高，較上月減少 2.65%；20 坪以下的案件占比 23.9%，亦較上月減少 4.88%。全市除中正區外，全市 20 坪

以下交易量皆較上月減少，80坪以上交易量占比由上月 3.02%增加為 5.3%，交易件數由上月的 29 件增加為 47 件增幅最大。

至於各行政區部分，除中山區以 20 坪以下案件交易比例最高外，其餘行政區均以坪數 20-40 坪最受市場青睞。

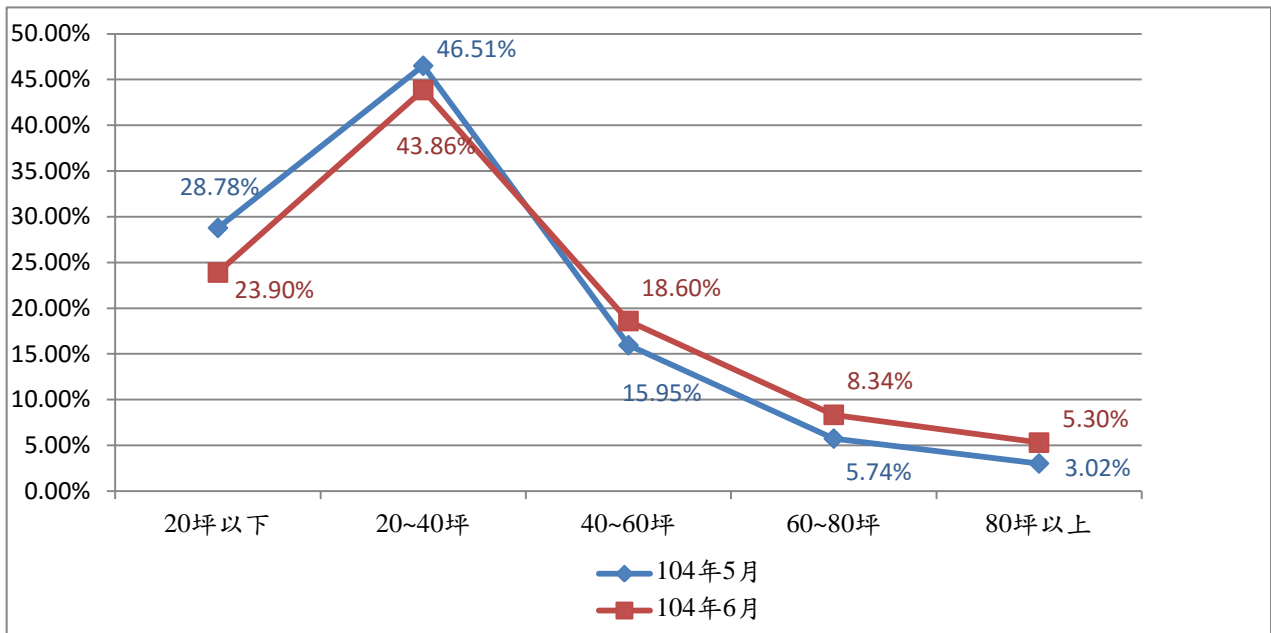





圖 6 104 年 5 月及 104 年 6 月交易面積區間分布圖

表 6 104 年 6 月交易面積--各行政區交易量排名表

| 面積 | | 20 坪以下 | 20-40 坪 | 40-60 坪 | 60-80 坪 | 80 坪以上 |
|---------------|----|--------|---------|---------|---------|--------|
| 104 年 5 月 | 件數 | 276 | 446 | 153 | 55 | 29 |
| | 占比 | 28.78% | 46.51% | 15.95% | 5.74% | 3.02% |
| 104 年 6 月 | 件數 | 212 | 389 | 165 | 74 | 47 |
| | 占比 | 23.90% | 43.86% | 18.60% | 8.34% | 5.30% |
| 交易件數 變化(%) | | -23.19 | -12.78 | 7.84 | 34.55 | 62.07 |
| 交易比重 增減(%) | | -4.88 | -2.65 | 2.65 | 2.60 | 2.28 |
| 中山區 | | 1 | 2 | 3 | | |
| 內湖區 | | 3 | 1 | 2 | | |
| 大安區 | | 3 | 1 | 2 | | |
| 文山區 | | 2 | 1 | 3 | | |
| 北投區 | | 3 | 1 | 2 | | |
| 中正區 | | 2 | 1 | 3 | | |
| 士林區 | | 2 | 1 | 2 | 2 | |
| 信義區 | | 2 | 1 | 3 | | |
| 萬華區 | | 2 | 1 | 3 | | |
| 松山區 | | 2 | 1 | 3 | | |
| 大同區 | | 2 | 1 | 3 | | |
| 南港區 | | 2 | 1 | | | 3 |

註：表列    係依各行政區面積級距按交易件數前 3 名予以排名。

貳、住宅價格指數（相關圖表請參閱附件）

一、全市 6 月指數下跌 0.12% 終止連 2 月的上漲

104 年 6 月全市住宅價格指數 116.54，較上月（104 年 5 月）減少 0.12%，相較去年同期（103 年 6 月）下跌 2.43%，標準住宅總價 1,458 萬元，標準住宅單價每坪 53.63 萬元。全市住宅價格指數自 3 月起連 2 個月上漲後，本月呈微幅下跌的情形，但變動幅度不大。

大樓住宅價格指數 123.57，較上月下跌 0.98%，較去年同期上漲 2.09%，標準住宅總價 1,746 萬元，標準住宅單價每坪 60.24 萬元。

公寓住宅價格指數 112.45，較上月上漲 1.07%，較去年同期上漲 1.35%，標準住宅總價 1,383 萬元，標準住宅單價每坪 47.79 萬元。

二、大安信義中正區本月唯一上漲 其餘三個次分區皆下跌

本月四個次分區指數僅大安信義中正區為上漲，其餘次分區均呈現下跌情形。大安信義中正區因受高總價交易量增加影響，住宅價格指數 111.71，較上月上漲 1.89%，標準住宅總價 2,082 萬元，標準住宅單價每坪 72.12 萬元。中山松山南港區住宅價格指數 124.32，較上月下跌 2.10%，標準住宅總價 1,334 萬元，標準住宅單價每坪 57.08 萬元。士林內湖大同區住宅價格指數

115.59，較上月下跌 0.43%，雖連續 3 個月下跌，但跌幅有減少趨勢，標準住宅總價 1,471 萬元，標準住宅單價每坪 50.3 萬元。

萬華文山北投區住宅價格指數為 111.15，較上月下跌 2.10%，標準住宅總價 1,154 萬元，標準住宅單價每坪 41.24 萬元。

與去年同期相較，全市皆呈現下跌之情況，大安信義中正區下跌 2.47%，跌幅最大；其次為萬華文山北投區，下跌 2.20%；士林內湖大同區下跌 1.25%；中山松山南港區下跌 0.82%，跌幅最小。

三、 全市月線微幅下滑季線翻揚 萬華文山北投區相對疲弱

從本月全市住宅價格指數之月線、季線（3 個月移動平均）與半年線（6 個月移動平均）等趨勢觀察，全市月線於連續 2 個月上揚後微幅下滑，中長期的季線微幅上揚、半年線終止下跌情形並趨近平緩，長期價格變動趨勢仍待觀察。大樓月指數於連 3 月上揚後出現微幅下滑，中長期的季、半年線仍呈現上揚但漲幅已趨緩；公寓指數部分，本月月線續上揚，帶動季線於連 3 月下滑後出現上揚情形，惟季線與半年線變動幅度均不超過 1%，中、長期價格趨勢尚稱平穩。

觀察四個次分區指數趨勢，萬華文山北投區月線震盪劇烈，短期價格波動較不穩定，且為本月唯一月、季及半年線均下滑之次分區。大安信義中正區月線及季線略為上揚，但半年線已連續

8 個月下滑。中山松山南港及士林內湖大同兩個次分區，月線及季線皆下滑，半年線則幾無波動情形，士林內湖大同區月線、季線及半年線十分貼近，相較其他次分區其中、長期價格變化相對穩定。

參、高總價成交案件遽增肇因於大坪數交易成長 連 2 月 低總價套房交易減少市場充斥觀望氛圍

綜上觀察，6 月全市交易量持續低迷，較上月減少 6.79%，並為今年第 3 度跌破 1,000 件，雖房地合一稅通過，市場之不確定因素稍減，但短期內尚無法看出其對交易市場的影響，交易量依然維持低檔。本月交易量共有 4 個行政區增加，8 個行政區減少，中山區仍盤踞本市交易量冠軍寶座，房價相對較高的大安區增幅最大。

分析住宅市場買賣交易，仍以住宅大樓、交易總價 1,000~2,000 萬元、單價 40~60 萬元/坪、坪數 20~40 坪、屋齡 31 年以上中古屋為不動產交易主要區間，表示此類不動產在供給量、去化量上均占優勢，價格亦有支撐。值得注意的是，本月總價 7,000 萬元以上案件雖有較大幅度增加，但單價 100 萬元/坪以上案件卻不增反減，分析其原因係大坪數交易案件量增加所致。另有一個有趣的發現，近年來在低總價當道的不動產市場中，套房

交易已連兩月下滑，顯示對不動產價格較為敏感的購屋族群已出現觀望的心態。

全市住宅價格指數微幅下跌，但季線與半年線微幅上揚，惟其漲幅均不超過 1%，中長期價格陷於膠著，缺乏明顯成長動能。