

113年 第3季

# 臺北市 不動產市場 動態季報

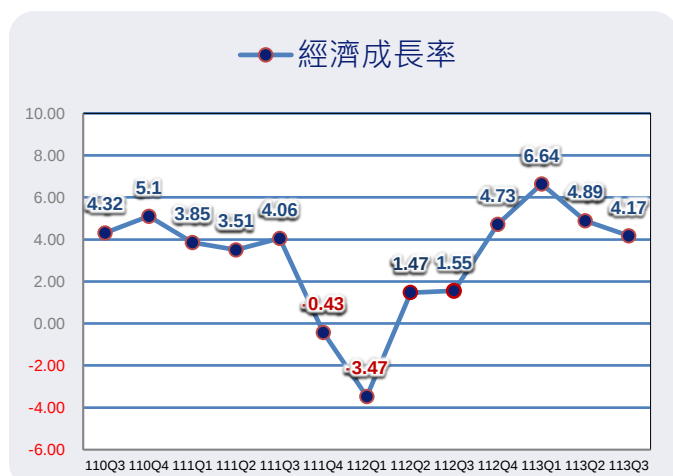
# 壹、總體經濟資訊

## ■ 重要經濟指標

### (一) 經濟成長率

外需方面，由於人工智慧(AI)應用與資通產品需求持續暢旺，第 3 季商品及服務輸出實質成長 8.92%，惟進口部分引申需求帶動廠商備料及資本設備購置增加，服務輸入亦隨國人出國熱潮而持續攀升，整體國外淨需求對經濟成長負貢獻。內需方面，受惠於就業市場穩健與調薪的所得效果，以及股市上漲的財富效果，零售業、餐飲業營業額相較去年增加，加上金融市場交易熱絡，帶動證券、基金等交易手續費續增，境外旅遊亦持續挹注國人國外消費，整體民間消費對經濟成長正貢獻。

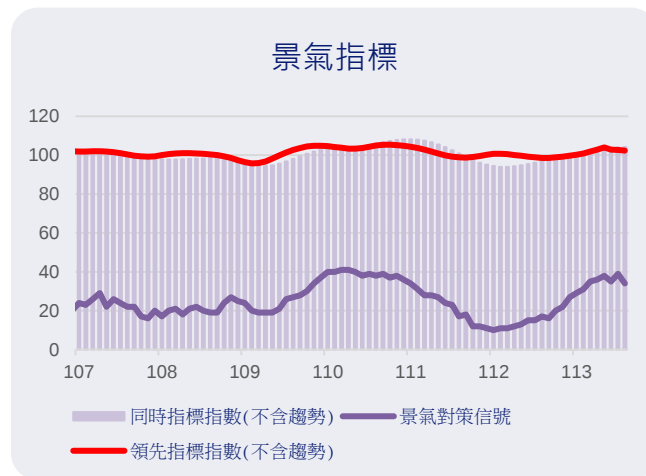
113 年第 3 季經濟成長率(yoy)為 4.17%，已連續六季呈現正成長，預測 113 年第 4 季經濟成長 1.72%，全年經濟成長 4.27%。



資料來源：行政院主計總處，台北市不動產估價師公會編輯

### (二) 景氣指標

景氣方面，因傳統產業外銷動能平疲，加上高基期因素，致海關出口值、批發、零售及餐飲業營業額轉為綠燈，製造業營業氣候測驗點轉呈黃藍燈，113 年 9 月景氣對策信號綜合判斷分數為 34 分，較前月減少 5 分，燈號轉呈黃紅燈；領先指標不含趨勢指數為 102.32，較前月下降 0.37%；同時指標不含趨勢指數為 104.11，較前月上升 0.13%。受到美國總統大選、全球貿易壁壘、中東地緣政治紛擾等不確定因素影響，後續發展仍須密切關注。



資料來源：國家發展委員會，台北市不動產估價師公會編輯

### (三) 物價波動

物價方面，9 月蔬菜類供應回穩，食物類價格年增率縮減，且受到國際油價續跌影響，交通及通訊類價格年增率轉為衰退，113 年 9 月整體 CPI<sup>1</sup> 年增率由 8 月 2.35% 下降至 1.82%。PPI<sup>2</sup> 方面，受石油及煤製品、食品及飼品、電子零組件等價格下跌，令 113 年 9 月整體 PPI 年增率下降為 -0.44%。113 年第 1 至第 3 季平均 CPI 年增率 2.26%，PPI 年增率為 1.46%。

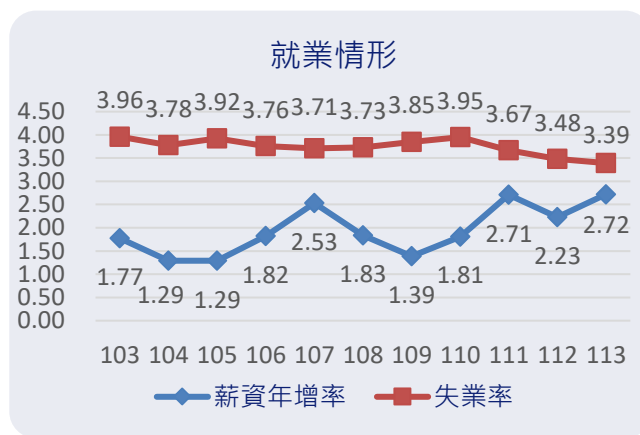


資料來源：中華民國統計資訊網、行政院主計總處，  
台北市不動產估價師公會編輯

<sup>1</sup> CPI (Consumer Price Index)：消費者物價指數，是反映與居民生活有關的產品及勞務價值統計出來的物價變動指標，為衡量通貨膨脹的主要指標之一。

### (四) 就業情形

勞動市場方面，畢業季尋職潮已過，初次尋職者而失業的人數較前月減少，113 年 9 月失業率 3.43%，較前月下降 0.05%，因工作場所業務緊縮或歇業而失業的人數較前一年同月減少，令 9 月失業率亦較前一年同月下降 0.05%，113 年第 3 季失業率平均為 3.45%，較前一年同期下降 0.08%；累計 113 年失業率平均為 3.39%。薪資方面，113 年 9 月總薪資為 56,346 元，較前一年同月成長 3.41%，9 月經常性薪資為 46,643 元，較前一年同月增加 3.22%。113 年第 3 季平均總薪資為 59,194 元，較前一年同期成長 4.93%。113 年第 3 季平均經常性薪資為 46,640 元，較前一年同期成長 3.06%；累計 113 年第 1 至第 3 季平均總薪資為 62,450 元，較前一年同期成長 4.11%，平均經常性薪資為 46,364 元，較前一年同期成長 2.72%。



資料來源：行政院主計總處，台北市不動產估價師公會編輯

<sup>2</sup> PPI (Producer Price Index)：生產者物價指數，用以衡量製造商出廠價的平均變化的指數，如果生產者物價指數比預期數值高時，表明有通貨膨脹的風險

## (五) 貨幣供給

根據央行統計，113 年 9 月平均貨幣總計數 M1B<sup>3</sup>年增率上升為 4.07%，主要係活期存款年增率上升，M2<sup>4</sup>年增率下降為 5.60%，主要係外資淨匯出所致。另根據央行統計公布金融情形，代表散戶投資意願的證券劃撥存款餘額降至新臺幣 3 兆 4,926 億元，台股 8、9 月皆有向下修正情形，使國內投資人趨於觀望，以至於餘額相對呈現減少，股市成交值也同步向下，但股市融資餘額仍上升為 4,273 億元。



資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，台北市不動產估價師公會編輯

## (六) 台股走勢

股市方面，113 年 9 月上半月受到美國經濟數據再度引發金融市場對經濟前景的擔憂，避險情緒升溫，美股走勢較為疲弱，連帶影響台股投資人信心，不過隨著聯準會開啟降息循環，市場不確定性因素暫消退，帶動台股反攻，113 年 9 月底臺灣加權指數收在 22,224.54 點，小跌 0.20%，較前季加權指數合計下跌 808 點，平均日成交量為 3,473.33 億元。



資料來源：臺灣證券交易所，台北市不動產估價師公會編輯

<sup>3</sup> M1B(Monetary Aggregate, M1B)：M1B=M1A (通貨淨額 + 支票存款 + 活期存款) + 活期儲蓄存款，為人民手邊可隨時動用的資金。

<sup>4</sup> M2 (Monetary Aggregate, M2)：代表整體市場的資金。M2 = M1B + 準備貨幣，準備貨幣係指可無條件立即按等價兌換成狹義貨幣的貨幣性資產

## 貳、住宅買賣市場

### ■ 一、交易量及總額<sup>5</sup>分析

113 年第 3 季實價登錄量價動態，全市交易量共 1,914 件，較前期 3,044 件減少 1,130 件，減幅 37.12%，較前一年同期 2,616 件減少 702 件，減幅 26.83%；交易總額為 518.88 億元，較前期 841.22 億元減少 322.34 億元，減幅 38.32%，較前一年同期 643.15 億元減少 124.27 億元，減幅 19.32%。(詳表 1)

各行政區第 3 季交易量皆減少；減幅最大前 3 名的行政區為南港區、大安區、信義區，較前期分別減少 48.48%、47.02%、44.40%。(詳表 2)

各行政區交易總額依序由中山區 85.12 億元、內湖區 65.19 億元及大安區 63 億元位居前 3 名；總額最少為南港區，僅 19.72 億元。各行政區交易總額皆減少，減幅最大為南港區，較前期減少 60.25%。(詳表 3 及圖 1)

表 1 113 年第 3 季臺北市不動產買賣交易量與總額比較表

| 期別                 |      | 交易量 ( 件 ) | 交易總額 ( 億元 ) |
|--------------------|------|-----------|-------------|
| 本期<br>( 113Q3 )    | 數值   | 1,914     | 518.88      |
| 前期<br>( 113Q2 )    | 數值   | 3,044     | 841.22      |
|                    | 增減   | -1,130    | -322.34     |
|                    | 增減幅度 | -37.12%   | -38.32%     |
| 前一年同期<br>( 112Q3 ) | 數值   | 2,616     | 643.15      |
|                    | 增減   | -702      | -124.27     |
|                    | 增減幅度 | -26.83%   | -19.32%     |

資料來源：臺北市政府地政局

5 交易量及總額：

- (1) 樣本蒐集期間：113 年 11 月 24 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 7-9 月份之買賣案件。
- (2) 統計樣本不包括土地、車位、地下層、透天厝、持分移轉及特殊交易案件(如親友或其他特殊關係間交易等案件)。

表 2 113 年第 3 季臺北市 12 行政區各建物型態買賣交易件數增減分析表

| 建築<br>型態                             | 大樓<br>( 11 樓含以上有電梯 ) |          | 華廈<br>( 10 樓含以下有電梯 ) |          | 公寓<br>( 5 樓含以下無電梯 ) |          | 總件數      |          |
|--------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|---------------------|----------|----------|----------|
|                                      | 113Q3 件數             | 增減<br>幅度 | 113Q3 件數             | 增減<br>幅度 | 113Q3 件數            | 增減<br>幅度 | 113Q3 件數 | 增減<br>幅度 |
|                                      | 113Q2 件數             |          | 113Q2 件數             |          | 113Q2 件數            |          | 113Q2 件數 |          |
| 全市                                   | 817                  | -39.12%  | 527                  | -32.87%  | 570                 | -37.84%  | 1914     | -37.12%  |
|                                      | 1342                 |          | 785                  |          | 917                 |          | 3044     |          |
| 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<br>■                             | 194                  | -27.34%  | 102                  | -38.18%  | 47                  | -9.62%   | 343      | -29.13%  |
|                                      | 267                  |          | 165                  |          | 52                  |          | 484      |          |
| 內湖區<br>■                             | 73                   | -42.52%  | 64                   | -28.89%  | 69                  | -37.27%  | 206      | -37.00%  |
|                                      | 127                  |          | 90                   |          | 110                 |          | 327      |          |
| 文山區<br>▲3                            | 76                   | -7.32%   | 46                   | -23.33%  | 68                  | -43.80%  | 190      | -27.76%  |
|                                      | 82                   |          | 60                   |          | 121                 |          | 263      |          |
| 北投區<br>▲1                            | 63                   | -3.08%   | 44                   | -45.00%  | 66                  | -45.90%  | 173      | -35.21%  |
|                                      | 65                   |          | 80                   |          | 122                 |          | 267      |          |
| 大安區<br>▼2                            | 69                   | -60.12%  | 61                   | -32.97%  | 39                  | -29.09%  | 169      | -47.02%  |
|                                      | 173                  |          | 91                   |          | 55                  |          | 319      |          |
| 信義區<br>▼2                            | 53                   | -55.46%  | 41                   | -8.89%   | 60                  | -46.90%  | 154      | -44.40%  |
|                                      | 119                  |          | 45                   |          | 113                 |          | 277      |          |
| 士林區<br>▲1                            | 46                   | -30.30%  | 39                   | -29.09%  | 61                  | -44.04%  | 146      | -36.52%  |
|                                      | 66                   |          | 55                   |          | 109                 |          | 230      |          |
| 萬華區<br>▼1                            | 71                   | -46.21%  | 29                   | -17.14%  | 38                  | -50.65%  | 138      | -43.44%  |
|                                      | 132                  |          | 35                   |          | 77                  |          | 244      |          |
| 松山區<br>■                             | 47                   | -55.66%  | 34                   | -24.44%  | 40                  | -29.82%  | 121      | -41.83%  |
|                                      | 106                  |          | 45                   |          | 57                  |          | 208      |          |
| 中正區<br>■                             | 42                   | -48.15%  | 36                   | -33.33%  | 30                  | -11.76%  | 108      | -36.09%  |
|                                      | 81                   |          | 54                   |          | 34                  |          | 169      |          |
| 大同區<br>▲1                            | 62                   | -18.42%  | 12                   | -47.83%  | 24                  | -4.00%   | 98       | -20.97%  |
|                                      | 76                   |          | 23                   |          | 25                  |          | 124      |          |
| 南港區<br>▼1                            | 21                   | -56.25%  | 19                   | -54.76%  | 28                  | -33.33%  | 68       | -48.48%  |
|                                      | 48                   |          | 42                   |          | 42                  |          | 132      |          |

附註：減幅最大前 3 名以藍字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

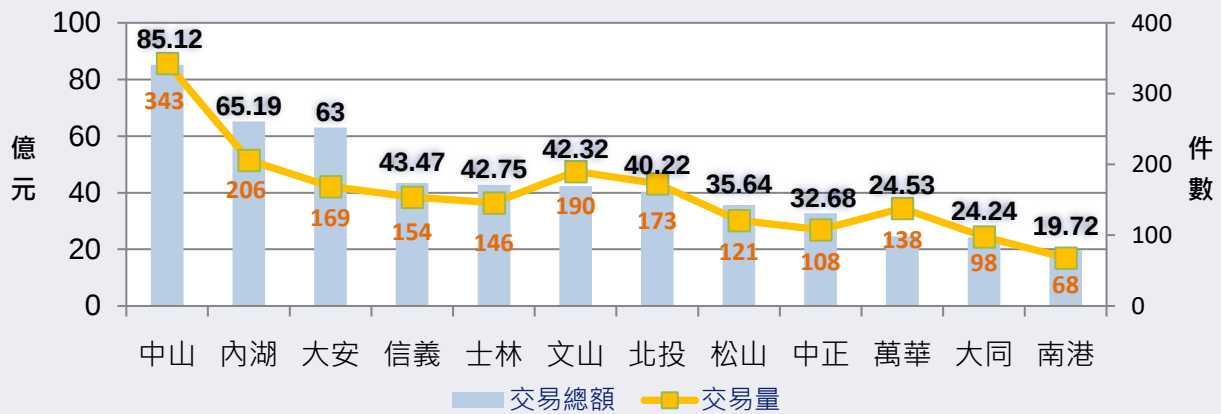
表 3 113 年第 3 季臺北市 12 行政區交易總額增減分析表

| 行政區           | 中山      | 內湖      | 大安      | 信義      | 士林      | 文山      | 北投      | 松山      | 中正      | 萬華      | 大同      | 南港      |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 113Q3<br>(億元) | 85.12   | 65.19   | 63.00   | 43.47   | 42.75   | 42.32   | 40.22   | 35.64   | 32.68   | 24.53   | 24.24   | 19.72   |
| 113Q2<br>(億元) | 127.85  | 99.85   | 120.38  | 87.62   | 63.52   | 55.04   | 52.79   | 59.98   | 55.10   | 41.50   | 27.92   | 49.61   |
| 增減<br>幅度      | -33.42% | -34.71% | -47.67% | -50.39% | -32.70% | -23.11% | -23.81% | -40.58% | -40.69% | -40.89% | -13.18% | -60.25% |

附註：減幅最大者以藍字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

買賣交易件數與總額分布圖



資料來源：臺北市政府地政局

圖 1 113 年第 3 季臺北市 12 行政區買賣交易件數與總額分布圖

## ■ 二、住宅價格季指數分析

113 年第 3 季全市住宅價格指數 129.97，較前期 127.56 上升 1.89%，較前一年同期 116.73 上升 11.34%；12 行政區季指數相較前期指數皆上升，漲幅最大為南港區 2.67%，漲幅最小為中正區 1.26%；相較前一年同期，12 行政區均呈現上升趨勢，漲幅最大為中山區 13.28%，漲幅最小為信義區 8.10%。(詳表 4)

**表 4 113 年第 3 季臺北市全市及 12 行政區住宅價格指數動態及標準住宅價格**

基期：107 年=100

| 行政區 | 本期<br>( 113Q3 ) |              |                | 前期<br>( 113Q2 ) |       | 前一年同期<br>( 112Q3 ) |        |
|-----|-----------------|--------------|----------------|-----------------|-------|--------------------|--------|
|     | 指數              | 標準住宅價格       |                | 指數              | 增減幅度  | 指數                 | 增減幅度   |
|     |                 | 總價<br>( 萬元 ) | 單價<br>( 萬元/坪 ) |                 |       |                    |        |
| 全市  | 129.97          | 2,059        | 66.42          | 127.56          | 1.89% | 116.73             | 11.34% |
| 大樓  | 138.47          | 2,894        | 80.39          | 135.31          | 2.34% | 121.67             | 13.81% |
| 公寓  | 119.69          | 1,549        | 51.63          | 118.38          | 1.11% | 111.19             | 7.64%  |
| 小宅  | 129.72          | 1,121        | 80.07          | 125.07          | 3.72% | 110.27             | 17.64% |
| 南港區 | 138.69          | 2,852        | 73.12          | 135.08          | 2.67% | 122.73             | 13.00% |
| 中山區 | 133.87          | 1,845        | 76.87          | 130.67          | 2.45% | 118.18             | 13.28% |
| 文山區 | 131.25          | 1,998        | 58.78          | 128.14          | 2.43% | 116.54             | 12.62% |
| 士林區 | 121.94          | 2,247        | 62.40          | 119.06          | 2.42% | 108.42             | 12.47% |
| 內湖區 | 132.47          | 2,362        | 67.47          | 129.36          | 2.40% | 118.06             | 12.21% |
| 萬華區 | 124.18          | 1,606        | 55.38          | 121.47          | 2.23% | 111.52             | 11.35% |
| 大同區 | 125.56          | 1,847        | 63.69          | 122.84          | 2.21% | 115.18             | 9.01%  |
| 松山區 | 133.75          | 2,769        | 86.53          | 130.93          | 2.15% | 120.49             | 11.01% |
| 信義區 | 126.65          | 2,352        | 78.39          | 124.44          | 1.78% | 117.16             | 8.10%  |
| 北投區 | 120.10          | 1,604        | 51.76          | 118.16          | 1.64% | 109.31             | 9.87%  |
| 大安區 | 129.02          | 3,140        | 98.14          | 127.03          | 1.57% | 117.34             | 9.95%  |
| 中正區 | 125.80          | 2,749        | 85.92          | 124.23          | 1.26% | 115.95             | 8.50%  |

附註：12 行政區漲幅最大前 3 名以紅字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

## 參、住宅租賃市場

### ■ 一、交易量<sup>6</sup>分析

113 年第 3 季實價登錄全市交易量共 4,284 件，較前期 4,146 件增加 138 件，增幅 3.33%，較前一年同期 3,231 件增加 1,053 件，增幅 32.59%。(詳圖 2)



資料來源：臺北市政府地政局

圖 2 臺北市近 1 年各季住宅租賃實價登錄案件交易量

### ■ 二、住宅租金季指數分析

113 年第 3 季全市住宅租金指數 102.48，較前期 101.87 上升 0.60%，較前一年同期 98.25 上升 4.31%；標準租金單價每坪 1,361 元。(詳表 5)

表 5 113 年第 2 季臺北市住宅租金指數動態及標準租金單價

基期：112Q4=100

| 行政區 | 本期 ( 113Q3 ) |                         | 前期 ( 113Q2 ) |       | 前一年同期 ( 112Q3 ) |       |
|-----|--------------|-------------------------|--------------|-------|-----------------|-------|
|     | 指數           | 標準<br>租金單價<br>( 元 / 坪 ) | 指數           | 增減幅度  | 指數              | 增減幅度  |
| 全市  | 102.48       | 1,361                   | 101.87       | 0.60% | 98.25           | 4.31% |

資料來源：臺北市政府地政局

6 交易量：

- (1) 樣本蒐集期間：113 年 11 月 3 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 7-9 月份之租賃案件。
- (2) 統計樣本不包括土地、車位、使用分區或租賃用途為非居住使用之案件。

# 肆、住宅預售屋市場

## ■ 一、交易量及總額<sup>7</sup>分析

113 年第 3 季實價登錄量價動態，全市交易量共 1,608 件，較前期 2,244 件減少 636 件，減幅 28.34%；交易總額為 684.61 億元，較前期 962.86 億元減少 278.25 億元，減幅 28.90%。

各行政區第 3 季交易量 3 區增加、9 區減少，交易量以文山區 546 件、北投區 271 件及中山區 167 件位居前 3 名；與前期交易量相比，文山區增加 387 件（變動率為 243.40%）居冠，其次為北投區增加 42 件（變動率為 18.34%）、松山區增加 23 件（變動率為 36.51%）。

各行政區第 3 季交易總額依序由文山區 223.67 億元、北投區 98.84 億元及大安區 74.96 億元位居前 3 名，總額最少為萬華區，僅 11.99 億元。（詳表 6）

表 6 113 年第 3 季臺北市全市及 12 行政區預售屋交易量及交易總額比較表

| 行政區 | 113Q3<br>交易量<br>(件) | 113Q2<br>交易量<br>(件) | 變動率     | 113Q3<br>交易總額<br>(億元) | 113Q2<br>交易總額<br>(億元) | 變動率     |
|-----|---------------------|---------------------|---------|-----------------------|-----------------------|---------|
| 全市  | 1,608               | 2,244               | -28.34% | 684.61                | 962.86                | -28.90% |
| 文山區 | 546                 | 159                 | 243.40% | 223.67                | 39.36                 | 468.27% |
| 北投區 | 271                 | 229                 | 18.34%  | 98.84                 | 94.91                 | 4.14%   |
| 中山區 | 167                 | 386                 | -56.74% | 67.32                 | 191.60                | -64.86% |
| 大安區 | 119                 | 200                 | -40.50% | 74.96                 | 121.24                | -38.17% |
| 信義區 | 112                 | 359                 | -68.80% | 45.32                 | 135.76                | -66.62% |
| 松山區 | 86                  | 63                  | 36.51%  | 40.89                 | 48.99                 | -16.53% |
| 中正區 | 82                  | 333                 | -75.38% | 30.23                 | 122.58                | -75.34% |
| 士林區 | 55                  | 93                  | -40.86% | 25.68                 | 38.43                 | -33.18% |
| 大同區 | 54                  | 63                  | -14.29% | 25.58                 | 26.27                 | -2.63%  |
| 內湖區 | 49                  | 104                 | -52.88% | 17.25                 | 48.04                 | -64.09% |
| 南港區 | 39                  | 192                 | -79.69% | 22.88                 | 80.38                 | -71.54% |
| 萬華區 | 28                  | 63                  | -55.56% | 11.99                 | 15.30                 | -21.63% |

附註：12 行政區交易量及總額前 3 名以紅字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

7 交易量及總額：

(1) 樣本蒐集期間：113 年 11 月 3 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 7-9 月份之預售屋案件。

(2) 統計樣本不包括建物型態為店鋪、辦公商業大樓、廠辦及特殊交易案件（如親友或其他特殊關係間交易等案件）。

## ■ 二、成交單價<sup>8</sup>分析

113 年第 3 季全市預售屋平均單價為每坪 119.71 萬元，與前期單價 124.23 萬元相比，每坪約減少 4.52 萬元（變動率為-3.64%）。各行政區平均單價依序由大安區每坪 161.73 萬元、松山區每坪 150.46 萬元及信義區每坪 148.58 萬元位居前 3 名；平均單價最低為萬華區每坪 100.50 萬元。

113 年第 3 季全市成交單價第 1～第 3 四分位數為每坪 103.53 萬元～132.87 萬元，以大安區每坪 134.79 萬元～181.83 萬元居冠，其次為信義區每坪 141.17 萬元～154.65 萬元、松山區每坪 141.22 萬元～153.55 萬元。（詳表 7）

表 7 113 年第 3 季臺北市全市及 12 行政區成交單價比較表

| 行政區 | 113Q3<br>平均成交單價<br>(萬元/坪) | 113Q2<br>平均成交單價<br>(萬元/坪) | 變動率    | 113Q3 成交單價<br>第 1 四分位數<br>(萬元/坪) | 113Q3 成交單價<br>第 3 四分位數<br>(萬元/坪) |
|-----|---------------------------|---------------------------|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| 全市  | 119.71                    | 124.23                    | -3.64% | 103.53                           | 132.87                           |
| 大安區 | 161.73                    | 150.35                    | 7.57%  | 134.79                           | 181.83                           |
| 松山區 | 150.46                    | 151.25                    | -0.52% | 141.22                           | 153.55                           |
| 信義區 | 148.58                    | 142.29                    | 4.42%  | 141.17                           | 154.65                           |
| 中山區 | 132.01                    | 131.02                    | 0.76%  | 125.86                           | 137.92                           |
| 內湖區 | 123.61                    | 117.18                    | 5.49%  | 124.68                           | 129.08                           |
| 南港區 | 126.28                    | 124.89                    | 1.11%  | 119.12                           | 130.36                           |
| 中正區 | 125.56                    | 122.44                    | 2.55%  | 120.86                           | 132.33                           |
| 士林區 | 114.30                    | 105.93                    | 7.90%  | 105.40                           | 125.49                           |
| 大同區 | 111.15                    | 110.15                    | 0.91%  | 104.52                           | 120.42                           |
| 文山區 | 105.18                    | 88.30                     | 19.12% | 101.29                           | 108.61                           |
| 北投區 | 101.97                    | 102.02                    | -0.05% | 93.86                            | 109.54                           |
| 萬華區 | 100.50                    | 82.55                     | 21.74% | 82.61                            | 123.82                           |

附註：12 行政區平均成交單價前 3 名以紅字表示。

資料來源：臺北市政府地政局

### 8 成交單價：

(1) 樣本蒐集期間：113 年 11 月 3 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 7-9 月份之預售屋案件。

(2) 成交單價統計樣本不包括建物型態為店鋪、辦公商業大樓、廠辦及特殊交易案件（如親友或其他特殊關係間交易等案件）。

### ■ 三、主流住宅產品及價格分析

觀察 113 年第 3 季全市預售屋成交案件，建物成交面積 20 坪以下件數占 11.26%、單價約每坪 135.14 萬元；建物面積 21～35 坪件數占 33.33%、單價約每坪 119.60 萬元；建物面積 36～50 坪件數占 30.22%、單價約每坪 118.44 萬元；建物面積 51 坪以上件數占 25.19%、單價約每坪 114.68 萬元。成交案件中，套房產品件數占 10.14%、兩房產品件數占 41.67%、三到四房產品件數占 44.21%、其他類型產品件數占 3.98%。(詳表 8)

**表 8 113 年第 3 季臺北市主流住宅產品及價格表**

| 項目 |                 | 113Q3<br>交易量<br>(件) | 比例     | 113Q3<br>平均單價<br>(萬元/坪) | 113Q3<br>交易總額<br>(億元) |
|----|-----------------|---------------------|--------|-------------------------|-----------------------|
| 全市 |                 | 1,608               | 100%   | 119.71                  | 684.61                |
| 面積 | 建物面積 20 坪以下     | 181                 | 11.26% | 135.14                  | 37.12                 |
|    | 建物面積 21~35 坪    | 536                 | 33.33% | 119.60                  | 163.60                |
|    | 建物面積 36~50 坪    | 486                 | 30.22% | 118.44                  | 206.80                |
|    | 建物面積 51 坪以上     | 405                 | 25.19% | 114.68                  | 277.09                |
| 房型 | 1 房產品           | 163                 | 10.14% | 138.79                  | 36.96                 |
|    | 2 房產品           | 670                 | 41.67% | 121.01                  | 214.97                |
|    | 3 房產品           | 697                 | 43.34% | 111.19                  | 346.99                |
|    | 4 房以上產品         | 14                  | 0.87%  | 122.11                  | 10.06                 |
|    | 其他 <sup>9</sup> | 64                  | 3.98%  | 153.10                  | 75.63                 |

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>9</sup> 其他係指毛胚屋等產品類型。

## 伍、商辦市場

### ■ 一、商辦租金指數分析

113 年第 3 季全市商辦租金指數 116.08，較前期 115.62 上升 0.40%，較前一年同期 113.37 上升 2.39%，標準租金單價每坪 1,615 元。(詳表 9)

表 9 113 年第 2 季臺北市商辦租金指數動態及標準租金單價

基期：104Q2=100

| 類別 | 本期 113Q3 |                   | 前期 113Q2 |          |                   | 前一年同期 112Q3 |          |                   |
|----|----------|-------------------|----------|----------|-------------------|-------------|----------|-------------------|
|    | 指數       | 標準租金單價<br>(元 / 坪) | 指數       | 增減<br>幅度 | 標準租金單價<br>(元 / 坪) | 指數          | 增減<br>幅度 | 標準租金單價<br>(元 / 坪) |
| 全市 | 116.08   | 1,615             | 115.62   | 0.40%    | 1,608             | 113.37      | 2.39%    | 1,577             |

資料來源：臺北市政府地政局

### ■ 二、主要辦公商圈分析

113 年第 3 季全市辦公室空置率<sup>10</sup>為 4.23%，較前期下降 0.09%，雖新辦公大樓陸續落成，市場需求依舊支撐使用率，而隨舊辦公大樓更新腳步陸續推動，未來新舊辦成交替仍持續影響辦公室市場。聚焦 113 年第 3 季臺北市主要辦公商圈變化，僅信義世貿商圈空置率較前期上升 0.29%，站前西門、松江南京、敦北民生商圈空置率則較前期分別下降 0.84%、0.56%、0.28%。(詳表 10)

表 10 主要商圈供需情形

上升：▲ 下降：▼ 穩定：■

| 商圈   | 空置率   |       |    |       |    |
|------|-------|-------|----|-------|----|
|      | 113Q3 | 113Q2 | 走勢 | 112Q3 | 走勢 |
| 全市   | 4.23% | 4.32% | ■  | 2.36% | ▲  |
| 信義世貿 | 8.04% | 7.75% | ▲  | 1.62% | ▲  |
| 敦北民生 | 3.80% | 4.08% | ▼  | 4.92% | ▼  |
| 敦南   | 3.28% | 3.41% | ■  | 2.00% | ▲  |
| 松江南京 | 1.13% | 1.69% | ▼  | 2.05% | ▼  |
| 南京四五 | 1.40% | 1.42% | ■  | 1.63% | ▼  |
| 站前西門 | 4.25% | 5.09% | ▼  | 5.03% | ▼  |
| 復興南京 | 1.20% | 1.02% | ■  | 1.44% | ▼  |

資料來源：信義全球資產，台北市不動產估價師公會整理

10 空置率：空置未使用樓地板面積除以總樓地板面積。

113 年第 3 季全市毛租金資本化率<sup>11</sup>為 2.45%，與前期相當；其中 A+級辦公大樓毛租金資本化率為 2.26%，與前期持平，較前一年同期上升，A 級辦公大樓毛租金資本化率為 2.49%，較前期大致持平，但相對前一年同期略有下降（詳表 11）；由於主要辦公商圈租金持續上漲，整體毛租金資本化率持穩，顯示辦公室產品收益性良好，市場供需動態穩定。

**表 11 主要商圈毛租金資本化率**

上升：▲ 下降：▼ 穩定：■

| 分類      | 毛租金資本化率 |       |    |       |    |
|---------|---------|-------|----|-------|----|
|         | 113Q3   | 113Q2 | 走勢 | 112Q3 | 走勢 |
| 臺北市     | 2.45%   | 2.45% | ■  | 2.46% | ■  |
| A+級辦公大樓 | 2.26%   | 2.26% | ■  | 2.21% | ▲  |
| A 級辦公大樓 | 2.49%   | 2.50% | ■  | 2.52% | ▼  |

附註：大樓等級係依據區位條件、建物條件、設備品質、管理維護、租戶組成等五大項目為大樓等級之分類準，並參酌該大樓租金水準作為判斷依據，分為 A+級、A 級。

資料來源：信義全球資產，台北市不動產估價師公會整理

依實價登錄資訊（詳表 12），113 年第 3 季臺北市主要辦公商圈以信義商圈租賃最為熱絡，包含國泰置地廣場、台北 101 大樓等皆有成交案例，信義商圈較具指標的辦公室租金單價均站穩 4 字頭，為臺北市最精華辦公商圈；本季敦南商圈表現亦相當亮眼，112 年底完工之寶紘敦南商業大樓租金單價突破每坪 3,400 元，顯示傳統商圈的新辦公大樓亦相當有競爭力。

**表 12 113 年第 3 季辦公大樓實價登錄成交案例**

| 編號 | 大樓名稱      | 樓層 | 商圈   | 交易年月日   | 總面積（坪）   | 租金單價（元／坪） |
|----|-----------|----|------|---------|----------|-----------|
| 1  | 國泰置地廣場    | 32 | 信義商圈 | 1130916 | 1,495.44 | 4,450     |
| 2  | 信義宏泰大樓    | 2  | 信義商圈 | 1130726 | 1,212.20 | 4,320     |
| 3  | 台北 101 大樓 | 55 | 信義商圈 | 1130824 | 798.39   | 4,301     |
| 4  | 寶紘敦南商業大樓  | 7  | 敦南商圈 | 1130903 | 1,070.87 | 3,675     |
| 5  | 寶紘敦南商業大樓  | 6  | 敦南商圈 | 1130701 | 1,183.01 | 3,465     |
| 6  | 新光信義金融大樓  | 8  | 信義商圈 | 1130926 | 611.55   | 3,314     |
| 7  | 新光信義金融大樓  | 8  | 信義商圈 | 1130912 | 82.77    | 3,260     |
| 8  | 世紀金融廣場大樓  | 9  | 敦南商圈 | 1130924 | 300.64   | 2,850     |
| 9  | 揚昇忠孝大樓    | 8  | 敦南商圈 | 1130711 | 1,361.56 | 2,600     |
| 10 | 華爾街之心大廈   | 3  | 敦北商圈 | 1130826 | 288.25   | 2,529     |

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，台北市不動產估價師公會整理

11 毛租金資本化率：以整年度的平均租金毛收入除以平均售價後所得之百分率，即單年毛估租金資本化率，台灣民間一般交易習慣，也常使用報酬率或投報率等名詞來替代。

## 陸、土地交易個案分析

113 年第 3 季臺北市土地交易案例分析如下：

### 1 北投區 三合段 0070-0000 地號土地

|                                                                                                         |                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用分區：住三<br>法定容積率：225%<br>交易年月日：1130722<br>土地面積 ( M <sup>2</sup> )：771.18<br>建物面積 ( M <sup>2</sup> )：- | 交易行情說明：<br>1. 素地交易。<br>2. 區域新成屋行情 70~90 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 75 萬元/坪。標的位於奇岩區段徵收範圍內，區內道路規劃良好、街廓方整，整體規劃為低密度開發區域，且基地位於公園對面，居住適宜性佳。 |
| 總價 ( 元 )：391,910,000<br>土地單價 ( 萬元/坪 )：168<br>換算容積單價 ( 萬元/坪 )：75                                         |                                                                                                                             |

### 2 北投區 桃源段一小段 0202-0000 地號等 8 筆土地

|                                                                                                        |                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用分區：住三<br>法定容積率：225%<br>交易年月日：1130820<br>土地面積 ( M <sup>2</sup> )：509.64<br>建物面積 ( M <sup>2</sup> )： | 交易行情說明：<br>1. 地上僅有二層樓未登記建物，視為素地交易。<br>2. 區域新成屋行情 55~70 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 57 萬元/坪。標的面對重三公園，鄰近國防大學，面積共 154 坪已達一定規模，可自行興建或繼續與鄰地整合共同開發，具有較高之整合開發潛力。 |
| 總價 ( 元 )：198,872,850<br>土地單價 ( 萬元/坪 )：129<br>換算容積單價 ( 萬元/坪 )：57                                        |                                                                                                                                                |

### 3 內湖區 東湖段三小段 0016-0000 地號等 9 筆土地

|                                                                                                          |                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用分區：住三<br>法定容積率：225%<br>交易年月日：1130905<br>土地面積 ( M <sup>2</sup> )：2,331.00<br>建物面積 ( M <sup>2</sup> )： | 交易行情說明：<br>1. 素地交易。<br>2. 區域新成屋行情 90~110 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 75 萬元/坪。標的坐落內湖葫蘆洲山旁，面積達 705 坪，為區域內少有之大規模素地，開發潛力高，周圍均為永久綠地，居住適宜性佳。 |
| 總價 ( 元 )：1,182,930,000<br>土地單價 ( 萬元/坪 )：168<br>換算容積單價 ( 萬元/坪 )：75                                        |                                                                                                                             |

#### 4 大安區 大安段三小段 0071-0002 地號等 5 筆土地

|                                                                                                        |                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用分區：住三<br>法定容積率：225%<br>交易年月日：1130903<br>土地面積 ( M <sup>2</sup> )：120.00<br>建物面積 ( M <sup>2</sup> )： | 交易行情說明：<br>1. 素地交易。<br>2. 區域新成屋行情 130~160 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 156 萬元/坪。標的為區域內少有之素地交易，但基地面積僅 36 坪，且需考量鄰地有畸零地情況，故與相鄰空地、老舊透天厝及公寓建物坐落土地整合共同開發較能發揮其價值。 |
| 總價 ( 元 )：127,050,000<br>土地單價 ( 萬元/坪 )：350<br>換算容積單價 ( 萬元/坪 )：156                                       |                                                                                                                                                |

#### 5 中正區 城中段二小段 0625-0000 地號等房地

|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用分區：商四<br>法定容積率：800%<br>交易年月日：1130718<br>土地面積 ( M <sup>2</sup> )：329.00<br>建物面積 ( M <sup>2</sup> )：819.00 | 交易行情說明：<br>1. 房地交易，地上建物老舊，交易價值源於土地，建物價值占比低，僅以土地進行分析。<br>2. 區域新成屋行情 100~130 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 74 萬元/坪，面積約 100 坪、面寬約 11M，地形狹長，採獨立開發有未能完整使用容積之虞，又周圍地籍情況多為與本標的類似之狹長形土地，現有地上建物型態均為透天厝，產權相對單純，仍具相當開發潛力。 |
| 總價 ( 元 )：590,000,000<br>土地單價 ( 萬元/坪 )：593<br>換算容積單價 ( 萬元/坪 )：74                                              |                                                                                                                                                                                                  |

#### 6 中山區 長安段三小段 0588-0000 地號等房地

|                                                                                                              |                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用分區：住三<br>法定容積率：225%<br>交易年月日：1130906<br>土地面積 ( M <sup>2</sup> )：177.00<br>建物面積 ( M <sup>2</sup> )：537.87 | 交易行情說明：<br>1. 房地交易，地上四層樓加強磚造透天厝，建物老舊，建物價值占比低，僅以土地進行分析。<br>2. 區域新成屋行情 100~130 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 126 萬元/坪，標的鄰近捷運松江南京站，交通便捷，惟基地面積僅 54 坪，與相鄰老舊透天厝及公寓建物坐落土地整合共同開發較能發揮其價值。 |
| 總價 ( 元 )：152,000,000<br>土地單價 ( 萬元/坪 )：284<br>換算容積單價 ( 萬元/坪 )：126                                             |                                                                                                                                                                     |

註：容積單價 = 土地單價 ÷ 土地容積率

資料來源：台北市不動產估價師公會整理

## 柒、市場總結

出口表現穩定帶動國內經濟穩健發展，惟民間消費呈現緩步成長、傳產製造業因高基期及產業相對低迷影響，以致 113 年 9 月景氣對策信號燈號轉為黃紅燈，顯示經濟成長出現放緩的跡象。

金融市場的動向為影響本季不動產市場的關鍵。由於多家銀行的放貸額度已接近警戒水位，中央銀行於 113 年 8 月起針對國銀不動產放款總量進行檢核，以期降低不動產放款比重，導致國銀貸款態度趨於保守，9 月進一步提高存款準備率半碼，並宣布第七波選擇性信用管制措施，包括將第二戶購屋貸款成數降為 5 成、管制擴大至全國，以及名下有房屋者的第 1 戶購屋貸款不得有寬限期等相關規定，緊縮市場資金及降低非自住者的貸款成數，對於不動產市場買氣造成明顯抑制效果。

受中央銀行政策影響，住宅市場買方態度轉趨謹慎。根據最新實價登錄數據，今年第 3 季住宅交易件數與總額皆出現明顯減幅，全市交易件數與總額分別較前一季減少 37.12% 和 38.32%。12 個行政區交易量皆呈下滑，在各行政區中，中山區及內湖區交易表現相對熱絡，其中，中山區仍維持單季 300 筆以上的交易量；而南港區與大同區的交易量最少，單季件數均低於 100 筆。

雖然交易動能減弱，但住宅市場因「量先價行」的特性，第 3 季全市住宅價格指數仍呈上升，達到 129.97，季增率為 1.89%，

有明顯趨緩跡象。其中，小宅因負擔門檻相對較低，買氣受政策影響較小，本季住宅價格指數季增率達 3.72%，表現在各類住宅中最為強勁。

本季標準住宅總價為 2,059 萬元，標準住宅單價為每坪 66.42 萬元。各行政區中，以大安區標準住宅單價每坪 98.14 萬元最高，其次為松山區每坪 86.53 萬元、中正區每坪 85.92 萬元；而文山區、萬華區與北投區單價最低，分別為每坪 58.78 萬元、55.38 萬元與 51.76 萬元。值得注意的是，高單價區的價格上漲動能相對有限，顯示當市場出現變數時，高價區買方由於成本負擔較重，對風險的反應更為敏感。

在住宅租賃市場方面，113 年第 3 季住宅租金指數為 102.48，季增率 0.60%，為 112 年以來的最低增幅，年增率則為 4.31%，漲幅趨緩。此外，今年 7 月實施之房屋稅 2.0 上調多屋族的非自用住宅稅率，將進一步增加持有成本，未來是否轉嫁於租金有待觀察。

預售市場交易動能在本季也有顯著降溫，全市交易件數與總額皆較前一季減少近 3 成。12 個行政區中，僅文山區因大規模新案推出銷售帶動交易件數大幅增長，其餘行政區交易動能普遍下滑。全市預售屋平均單價為每坪 119.71 萬元，季減率為 3.64%；12 個行政區預售屋單價皆達每坪百萬門檻，其中大安區及松山區平均單價皆超過每坪 150 萬元。變動率部分，松山區與北投區的平均單價小

幅向下修正不到 1%，而文山區與萬華區則因新案成交單價高於區域平均價格，以致平均單價有較明顯的成長。

商辦市場方面，本季租金表現由跌轉升，指數季增率為 0.40%，標準租金單價為每坪 1,615 元。部分商圈因為新大樓陸續完工，空置率明顯高於全市平均，然整體空置率仍持穩為 4.23%。但由於建築成本上漲，由成本面推升租金，短期內房東較難為提高出租率而降低租金。

整體來看，本季臺北市住宅市場仍維持相對穩定的態勢，儘管成屋及預售屋市場交易動能皆有下滑，但因臺北市住宅市場發展較為成熟，對於新政策的反應較其他縣市溫和。然而，中央銀行新公布的第七波選擇性信用管制措施，規範較過往更為嚴格，預期將抑制房市投資氛圍，尤其是較淺碟且投資性買方集中的區域，且全台交易量縮不免影響買賣雙方信心，未來房價走勢仍有待持續觀察。

113年 第3季

臺北市

不動產市場

動態季報