113 年 第4季

臺北市
不動產市場
動態季報

TAIPEI LAND

臺北市政府地政局｜台北市不動產估價師公會｜

壹、總體經濟資訊

■ 重要經濟指標

(一) 經濟成長率

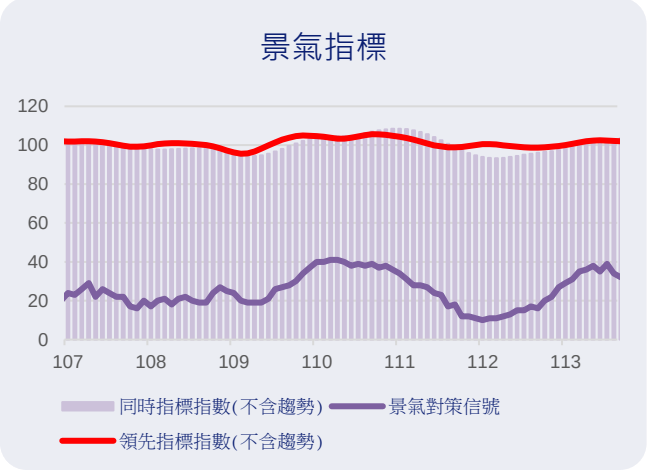
外需方面，由於人工智慧(AI)應用與資通產品需求持續熱絡，三角貿易及航運服務表現亦佳，第 4 季商品及服務輸出實質成長 8.90%；惟輸入部分因出口及投資衍生需求續強，帶動廠商備料及資本設備購置擴增，服務輸入亦隨國人出國熱潮而持續增加，輸出與輸入相抵，整體國外淨需求對經濟成長負貢獻。內需方面，受惠於薪資穩健成長的所得效果，及股市上漲的財富效果，加以歲末節慶激勵消費，第 4 季零售業、餐飲業營業額相較去年同期皆呈增加，加上金融市場交易熱絡，證券、基金等交易手續費續增，境外旅遊熱潮亦持續挹注國人國外消費，整體民間消費對經濟成長正貢獻。

113 年第 4 季經濟成長率(yoy)為 2.90%，已連續七季呈現正成長，113 年全年經濟成長率為 4.59%。

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，受惠 AI 應用需求強勁，加上年底旺季需求、農曆春節前備貨效應，帶動生產、銷售及信心面等燈號分數增加，113 年 12 月景氣對策信號綜合判斷分數為 38 分，較上月增加 4 分，燈號轉呈紅燈；領先指標不含趨勢指數為 102.05，較上月上升 0.11%；同時指標不含趨勢指數為 104.07，較上月上升 0.25%。惟美國啟動新一波關稅措施、全球貿易壁壘加劇，加以地緣政治風險尚存，對國內經濟影響仍須密切留意。



資料來源：國家發展委員會，台北市不動產估價師公會編輯

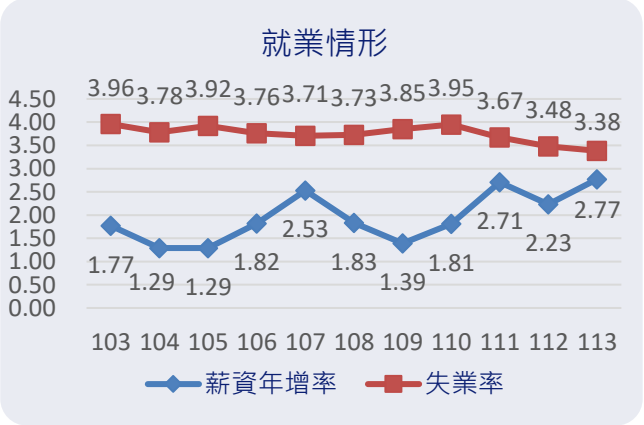
(三) 物價波動

物價方面，蔬菜價格受先前風災豪雨及低基數影響，致整體食物類價格擴增；惟衣著類及教養娛樂類價格增速放緩，抵銷整體CPI[1]年增率上升幅度。113 年 12 月整體 CPI 年增率由 11 月 2.08%擴增至 2.10%。PPI[2]方面，儘管石油及煤製品、燃氣、食品及飼品等價格下跌，然受到農產品、電子零組件、化學材料及其製品等價格上漲影響，令 113 年 12 月整體 PPI 年增率擴增至 3.10%。累計 113 年全年 CPI 年增率 2.18%，PPI 年增率為 1.37%。

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

(四) 就業情形

勞動市場方面，113 年 12 月失業率 3.32%，較前月下降 0.04%，113 年全年失業率平均為 3.38%，較前一年下降 0.10%。薪資方面，113 年 12 月總薪資為 60,981 元，較前一年同月成長 6.29%，經常性薪資為 46,948 元，較前一年同月成長 3.00%；113 年第 4 季平均總薪資為 56,592 元，較前一年同期成長 5.31%，113 年第 4 季平均經常性薪資為 46,711 元，較前一年同期成長 2.94%。113 年全年平均總薪資為 60,984 元，較前一年同期成長 4.39%，113 年全年平均經常性薪資為 46,450 元，較前一年同期成長 2.77%。



資料來源：行政院主計總處，台北市不動產估價師公會編輯

[1] 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。

[2] 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 12 月平均貨幣總計數 M1B[3]年增率下降為 4.00%，主要係活期儲蓄存款成長減緩，M2[4]年增率上升為 5.51%，主要係因定期存款與外匯存款年增率上升。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上升至新臺幣 3 兆 3,400 億元，相較前月增加 179 億元，股市融資餘額為 4,442 億元，創下 96 年 12 月以來新高，因台股價格居高，加上高價股走升，帶動股市融資餘額相對偏高。

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，美國聯準會如金融市場預期降息一碼，但利率預估點陣圖顯示 114 年降息的減緩速度超過市場預期，令美股短期表現承壓，然台股基本面仍穩健，使得股市依然處於高檔震盪，113 年 12 月底臺灣加權指數收在 23,035.10 點，較 11 月上漲 3.47%，較前季加權指數合計上升 811 點，平均日成交量為 3,610.10 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

[3] 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。

[4] 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[5]分析

113 年第 4 季實價登錄量價動態，全市交易量共 1,384 件，較前期 1,914 件減少 530 件，減幅 27.69%，較前一年同期 2,925 件減少 1,541 件，減幅 52.68%；交易總額為 399.25 億元，較前期 518.88 億元減少 119.63 億元，減幅 23.06%，較前一年同期 747.02 億元減少 347.77 億元，減幅 46.55%。(詳表 1)

各行政區第 4 季交易量皆減少；減幅最大前 3 名的行政區為文山區、中山區、士林區，較前期分別減少 49.47%、37.90%、34.93%。(詳表 2)

各行政區交易總額依序由大安區 57.69 億元、中山區 53.75 億元及內湖區 53.46 億元位居前 3 名；總額最少為萬華區，僅 16.46 億元。交易總額增幅最大為信義區，較前期增加 7.78%；減幅最大為文山區，較前期減少 53.45%。(詳表 3 及圖 1)

表 1　113 年第 4 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（113Q4）	數值	1,384	399.25
前期（113Q3）	數值	1,914	518.88
	增減	-530	-119.63
	增減幅度	-27.69%	-23.06%
前一年同期（112Q4）	數值	2,925	747.02
	增減	-1,541	-347.77
	增減幅度	-52.68%	-46.55%

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：114 年 2 月 23 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 10-12 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 4 季臺北市 12 行政區各建物型態買賣交易件數增減分析表

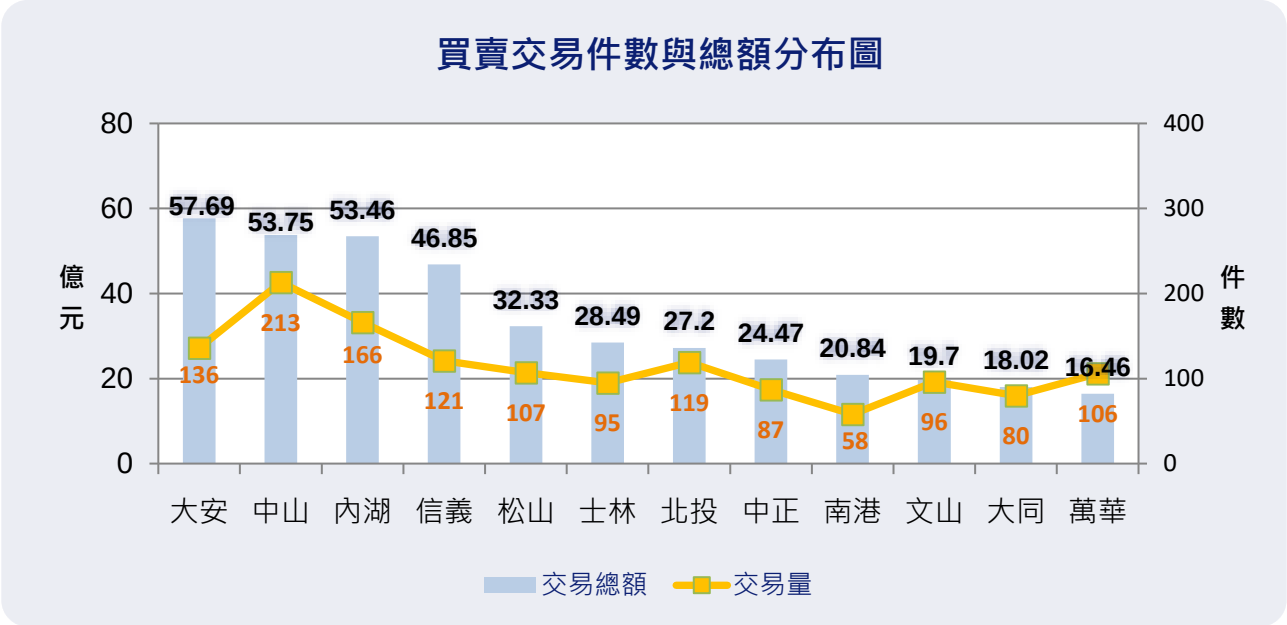
建築型態	大樓（11 樓含以上有電梯）		華廈（10 樓含以下有電梯）		公寓（5 樓含以下無電梯）		總件數	
	113Q4 件數 113Q3 件數	增減幅度	113Q4 件數 113Q3 件數	增減幅度	113Q4 件數 113Q3 件數	增減幅度	113Q4 件數 113Q3 件數	增減幅度
全市	618 817	-24.36%	357 527	-32.26%	409 570	-28.25%	1,384 1,914	-27.69%
全市分區交易件數排序（■：排序無變動、▲：排序上升、▼：排序下降）								
中山區 ■	114 194	-41.24%	68 102	-33.33%	31 47	-34.04%	213 343	-37.90%
內湖區 ■	62 73	-15.07%	44 64	-31.25%	60 69	-13.04%	166 206	-19.42%
大安區 ▲2	67 69	-2.90%	31 61	-49.18%	38 39	-2.56%	136 169	-19.53%
信義區 ▲2	52 53	-1.89%	26 41	-36.59%	43 60	-28.33%	121 154	-21.43%
北投區 ▼1	43 63	-31.75%	34 44	-22.73%	42 66	-36.36%	119 173	-31.21%
松山區 ▲3	45 47	-4.26%	41 34	20.59%	21 40	-47.50%	107 121	-11.57%
萬華區 ▲1	45 71	-36.62%	21 29	-27.59%	40 38	5.26%	106 138	-23.19%
文山區 ▼5	35 76	-53.95%	26 46	-43.48%	35 68	-48.53%	96 190	-49.47%
士林區 ▼2	34 46	-26.09%	15 39	-61.54%	46 61	-24.59%	95 146	-34.93%
中正區 ■	39 42	-7.14%	26 36	-27.78%	22 30	-26.67%	87 108	-19.44%
大同區 ■	47 62	-24.19%	10 12	-16.67%	23 24	-4.17%	80 98	-18.37%
南港區 ■	35 21	66.67%	15 19	-21.05%	8 28	-71.43%	58 68	-14.71%

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 4 季臺北市 12 行政區交易總額增減分析表

行政區	大安	中山	內湖	信義	松山	士林	北投	中正	南港	文山	大同	萬華
113Q4（億元）	57.69	53.75	53.46	46.85	32.33	28.49	27.20	24.47	20.84	19.70	18.02	16.46
113Q3（億元）	63.00	85.12	65.19	43.47	35.64	42.75	40.22	32.68	19.72	42.32	24.24	24.53
增減幅度	-8.43%	-36.85%	-17.99%	7.78%	-9.29%	-33.36%	-32.37%	-25.12%	5.68%	-53.45%	-25.66%	-32.90%

附註：增幅以紅字表示，減幅最大者以藍字表示。　　資料來源：臺北市政府地政局



資料來源：臺北市政府地政局

圖 1　113 年第 4 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 4 季全市住宅價格指數 130.71，較前期 129.97 上升 0.57%，較前一年同期 119.00 上升 9.84%；12 行政區季指數，相較前期 10 區上升、2 區下降，漲幅最大為中山區 1.47%，減幅最大為信義區 1.03%；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 12.35%，漲幅最小為信義區 5.29%。(詳表 4)

表 4　113 年第 4 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

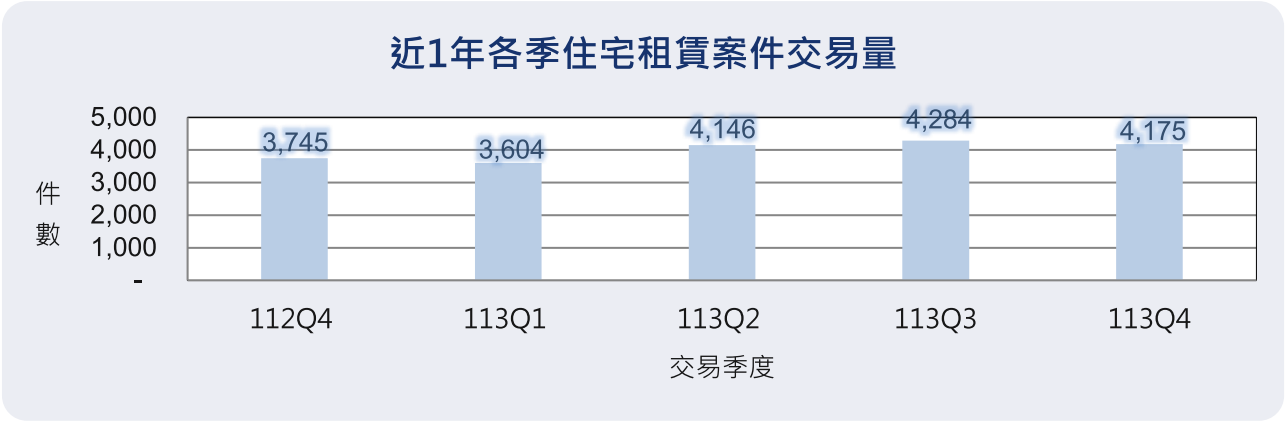
行政區	本期 (113Q4)			前期 (113Q3)		前一年同期 (112Q4)	
	指數	標準住宅價格		指數	增減幅度	指數	增減幅度
		總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)				
全市	130.71	2,071	66.81	129.97	0.57%	119.00	9.84%
大樓	140.24	2,931	81.42	138.47	1.28%	124.44	12.70%
公寓	118.31	1,531	51.03	119.69	-1.15%	112.21	5.44%
小宅	129.81	1,122	80.14	129.72	0.07%	113.09	14.78%
中山區	135.84	1,872	78.00	133.87	1.47%	120.91	12.35%
士林區	123.51	2,275	63.19	121.94	1.29%	110.53	11.74%
文山區	132.88	2,023	59.50	131.25	1.24%	119.02	11.65%
北投區	121.51	1,623	52.35	120.10	1.17%	111.05	9.42%
內湖區	133.92	2,388	68.23	132.47	1.09%	120.62	11.03%
南港區	139.68	2,872	73.64	138.69	0.71%	125.22	11.55%
大安區	129.58	3,154	98.56	129.02	0.43%	119.54	8.40%
中正區	126.33	2,761	86.28	125.80	0.42%	117.36	7.64%
大同區	126.01	1,854	63.93	125.56	0.36%	116.98	7.72%
萬華區	124.57	1,611	55.55	124.18	0.31%	113.20	10.04%
松山區	132.73	2,748	85.88	133.75	-0.76%	122.89	8.01%
信義區	125.34	2,327	77.57	126.65	-1.03%	119.04	5.29%

附註：12 行政區漲幅最大前 3 名以紅字表示，減幅以藍字表示。　　資料來源：臺北市政府地政局

參、住宅租賃市場

■ 一、交易量[6]分析

113 年第 4 季實價登錄全市交易量共 4,175 件，較前期 4,284 件減少 109 件，減幅 2.54%，較前一年同期 3,745 件增加 430 件，增幅 11.48%。(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 4 季全市住宅租金指數 103.32，較前期 102.48 上升 0.82%，較前一年同期 100 上升 3.32%；標準租金單價每坪 1,372 元。(詳表 5)

表 5　113 年第 4 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（113Q4）		前期（113Q3）		前一年同期（112Q4）	
	指數	標準租金單價（元／坪）	指數	增減幅度	指數	增減幅度
全市	103.32	1,372	102.48	0.82%	100	3.32%

資料來源：臺北市政府地政局

6　交易量：

(1) 樣本蒐集期間：114 年 2 月 2 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 10-12 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[7]分析

113 年第 4 季實價登錄量價動態，全市交易量共 1,169 件，較前期 1,608 件減少 439 件，減幅 27.30%；交易總額為 489.71 億元，較前期 684.61 億元減少 194.9 億元，減幅 28.47%。

各行政區第 4 季交易量 5 區增加、7 區減少，交易量以南港區 244 件、中山區 231 件及文山區 162 件位居前 3 名；與前期交易量相比，南港區增加 205 件（變動率為 525.64%）居冠，其次為中山區增加 64 件（變動率為 38.32%）、萬華區增加 37 件（變動率為 132.14%）。

各行政區第 4 季交易總額依序由南港區 91.24 億元、大安區 89.77 億元及中山區 81.53 億元位居前 3 名，總額最少為松山區，僅 9.96 億元。（詳表 6）

表 6　113 年第 4 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	113Q4 交易量（件）	113Q3 交易量（件）	變動率	113Q4 交易總額（億元）	113Q3 交易總額（億元）	變動率
全市	1,169	1,608	-27.30%	489.71	684.61	-28.47%
南港區	244	39	525.64%	91.24	22.88	298.78%
中山區	231	167	38.32%	81.53	67.32	21.11%
文山區	162	546	-70.33%	62.59	223.67	-72.02%
大安區	122	119	2.52%	89.77	74.96	19.76%
北投區	86	271	-68.27%	36.02	98.84	-63.56%
內湖區	79	49	61.22%	27.91	17.25	61.80%
萬華區	65	28	132.14%	21.14	11.99	76.31%
信義區	61	112	-45.54%	25.43	45.32	-43.89%
大同區	45	54	-16.67%	22.06	25.58	-13.76%
中正區	30	82	-63.41%	11.99	30.23	-60.34%
士林區	22	55	-60.00%	10.07	25.68	-60.79%
松山區	22	86	-74.42%	9.96	40.89	-75.64%

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：114 年 2 月 2 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 10-12 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[8]分析

113 年第 4 季全市預售屋平均單價為每坪 126.98 萬元，與前期單價 119.71 萬元相比，每坪約增加 7.27 萬元（變動率為 6.07%）。各行政區平均單價依序由大安區每坪 180.88 萬元、信義區每坪 147.10 萬元及中山區每坪 143.23 萬元位居前 3 名；平均單價最低為萬華區每坪 89.68 萬元。

113 年第 4 季全市成交單價第 1～第 3 四分位數為每坪 108.13 萬元～144.03 萬元，以大安區每坪 161.93 萬元～205.68 萬元居冠，其次為信義區每坪 135.15 萬元～162.64 萬元、松山區每坪 121.44 萬元～151.05 萬元。（詳表 7）

表 7　113 年第 4 季臺北市全市及 12 行政區成交單價比較表

行政區	113Q4 平均成交單價（萬元／坪）	113Q3 平均成交單價（萬元／坪）	變動率	113Q4 成交單價第 1 四分位數（萬元／坪）	113Q4 成交單價第 3 四分位數（萬元／坪）
全市	126.98	119.71	6.07%	108.13	144.03
大安區	180.88	161.73	11.84%	161.93	205.68
信義區	147.10	148.58	-1.00%	135.15	162.64
中山區	143.23	132.01	8.50%	140.35	149.13
松山區	138.83	150.46	-7.73%	121.44	151.05
中正區	134.49	125.56	7.11%	127.50	135.47
大同區	124.8	111.15	12.28%	110.79	140.04
內湖區	120.36	123.61	-2.63%	111.12	131.00
南港區	120.18	126.28	-4.83%	115.72	124.58
士林區	114.28	114.30	-0.02%	102.81	121.03
文山區	103.13	105.18	-1.95%	100.14	107.38
北投區	102.66	101.97	0.68%	87.58	112.31
萬華區	89.68	100.50	-10.77%	83.65	90.15

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：114 年 2 月 2 日前，實價登錄資料交易日期為 113 年 10-12 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 4 季全市預售屋成交案件，建物成交面積 20 坪以下件數占 16.51%、單價約每坪 136.28 萬元；建物面積 21～35 坪件數占 34.30%、單價約每坪 128.89 萬元；建物面積 36～50 坪件數占 30.80%、單價約每坪 118.66 萬元；建物面積 51 坪以上件數占 18.39%、單價約每坪 129.52 萬元。成交案件中，套房產品件數占 6.67%、兩房產品件數占 50.30%、三到四房產品件數占 37.55%、其他類型產品件數占 5.48%。(詳表 8)

表 8　113 年第 4 季臺北市主流住宅產品及價格表

項目		113Q4 交易量 (件)	比例	113Q4 平均單價 (萬元 / 坪)	113Q4 交易總額 (億元)
全市		1,169	100%	126.98	489.71
面積	建物面積 20 坪以下	193	16.51%	136.28	44.19
	建物面積 21~35 坪	401	34.30%	128.89	128.45
	建物面積 36~50 坪	360	30.80%	118.66	153.38
	建物面積 51 坪以上	215	18.39%	129.52	163.68
房型	1 房產品	78	6.67%	140.14	20.13
	2 房產品	588	50.30%	127.58	185.24
	3 房產品	422	36.10%	119.44	216.98
	4 房以上產品	17	1.45%	174.66	20.38
	其他[9]	64	5.48%	148.65	46.98

資料來源：臺北市政府地政局

9 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 4 季全市商辦租金指數 116.86，較前期 116.08 上升 0.67%，較前一年同期 114.89 上升 1.71%，標準租金單價每坪 1,626 元。(詳表 9)

表 9　113 年第 4 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 113Q4		前期 113Q3			前一年同期 112Q4		
	指數	標準租金單價（元／坪）	指數	增減幅度	標準租金單價（元／坪）	指數	增減幅度	標準租金單價（元／坪）
全市	116.86	1,626	116.08	0.67%	1,615	114.89	1.71%	1,598

資料來源：臺北市政府地政局

■ 二、主要辦公商圈分析

113 年第 4 季全市辦公室空置率[10]為 4.64%，較前期上升 0.41%，辦公室供給隨舊大樓陸續展開更新，以及部分新辦公大樓落成等交替情形，近一年各商圈空置變化各有消長，多數商圈呈現穩定或上升的趨勢。聚焦 113 年第 4 季臺北市主要辦公商圈變化，以松江南京商圈空置率上升最為顯著，較前期上升 1.17%，南京四五商圈空置率則較前期下降 0.23%。(詳表 10)

表 10　主要商圈供需情形

上升：▲　下降：▼　穩定：■

商圈	空置率				
	113Q4	113Q3	走勢	112Q4	走勢
全市	4.64%	4.23%	▲	4.11%	▲
信義世貿	8.91%	8.04%	▲	6.77%	▲
敦北民生	3.66%	3.80%	■	4.53%	▼
敦南	3.87%	3.28%	▲	2.62%	▲
松江南京	2.30%	1.13%	▲	1.78%	▲
南京四五	1.17%	1.40%	▼	2.19%	▼
站前西門	4.41%	4.25%	■	5.10%	▼
復興南京	1.14%	1.20%	■	0.87%	▲

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 4 季全市毛租金資本化率[11]為 2.47%，與前期相比尚屬穩定；其中 A+級辦公大樓毛租金資本化率為 2.28%，與前期相比尚屬穩定，較前一年同期上升，A 級辦公大樓毛租金資本化率為 2.50%，較前期相當，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				
	113Q4	113Q3	走勢	112Q4	走勢
臺北市	2.47%	2.45%	■	2.45%	■
A+級辦公大樓	2.28%	2.26%	■	2.20%	▲
A 級辦公大樓	2.50%	2.49%	■	2.53%	▼

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 4 季臺北市主要辦公商圈以信義商圈及敦南商圈租賃相對較熱絡，其中，新光信義金融大樓及富邦 A25 地上權案租金行情皆逾 4,000 元/坪；敦北及敦南商圈則為舊辦公大樓有新租賃活動，租金均逾 2,600 元/坪，在商圈相對缺乏新供給的情形下，區位及品質優良的舊辦公大樓仍具競爭力。

表 12　113 年第 4 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	新光信義金融大樓	10	信義商圈	1131107	980.32	4,200
2	富邦 A25 地上權	39	信義商圈	1131211	987.12	4,000
3	宏國大樓	5	敦北商圈	1131223	324.76	2,672
4	環宇通商大樓	7	敦南商圈	1131118	169.55	2,661
5	世紀金融廣場大樓	25	敦南商圈	1131211	759.33	2,607

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 4 季臺北市土地交易案例分析如下：

1 文山區 木柵段一小段 0501-0000 地號土地

土地使用分區：商三 法定容積率：300% 交易年月日：1131115 土地面積（M²）：345.00 建物面積（M²）：- 總價（元）：193,066,000 土地單價（萬元/坪）：185 換算容積單價（萬元/坪）：62	交易行情說明： 1. 地上有一層樓未登記建物，視為素地交易。 2. 區域新成屋行情 65~85 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 62 萬元/坪。標的坐落於既成巷道木柵路二段 85 巷內，有指定建築線可建築，因該道路未達 6M，故第三種商業區允建容積率僅為 300%，未來有與前側土地合併開發之潛力。

2 中山區 正義段一小段 0472-0000 地號等 4 筆土地

土地使用分區：商三特(住三) 法定容積率：225% 交易年月日：1131125 土地面積（M²）：250.00 建物面積（M²）：- 總價（元）：164,720,000 土地單價（萬元/坪）：198 換算容積單價（萬元/坪）：88	交易行情說明： 1. 為帶建照交易，建照號碼 113 建字第 0183 號。受限於基地條件，興建地上七層住宅華廈。 2. 區域內華廈新成屋行情 85~100 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 88 萬元/坪。標的坐落於林森北路 67 巷內，鄰近正守公園。近鄰地區內之土地規模普遍不大，多以類似型態進行開發，交易行情及類型符合當地市場發展情況。

3 士林區 福林段二小段 0609-0000 地號

土地使用分區：住二(特) 法定容積率：160% 交易年月日：1131129 土地面積（M²）：450.27 建物面積（M²）：- 總價（元）：297,000,000 土地單價（萬元/坪）：218 換算容積單價（萬元/坪）：136	交易行情說明： 1. 為帶建照交易，建照號碼 112 建字第 0122 號。標的位於「擬訂臺北市士林官邸北側住宅區細部計畫」範圍內，興建地上五層住宅華廈。 2. 區域一般新成屋行情 95~110 萬元/坪，具永久景觀效益之住宅新成屋行情則約在 120~140 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 136 萬元/坪。標的坐落於福林路 100 巷上，正臨士林官邸永久綠地，屬低度開發地區，區內居住寧適性佳。

4 北投區 行義段一小段 0254-0000 地號

土地使用分區：住二 法定容積率：120% 交易年月日：1131230 土地面積（M²）：820.38 建物面積（M²）：- 總價（元）：168,888,000 土地單價（萬元/坪）：68 換算容積單價（萬元/坪）：57	交易行情說明： 1. 基地上建照已逾開發期限，視為素地交易。 2. 區域新成屋行情 50~70 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 57 萬元/坪。標的位於行義路 192 巷 15 弄，鄰近行義路溫泉區，位於陽明山國家公園山腳，區內居住寧適性及自然景觀條件佳。

5 中山區 正義段三小段 0648-0000 地號等房地

土地使用分區：商三 法定容積率：560% 交易年月日：1131104 土地面積（M²）：214.00 建物面積（M²）：276.71 總價（元）：475,000,000 土地單價（萬元/坪）：734 換算容積單價（萬元/坪）：131	交易行情說明： 1. 房地交易，地上三層樓磚造建物老舊，建物價值占比低，僅以土地進行分析。 2. 區域新成屋行情 110~140 萬元/坪，土地交易單價換算容積單價約 131 萬元/坪，標的正臨 40M 中山北路一段，鄰近捷運松江南京站，交通便捷，惟面積約 65 坪，和相鄰老舊透天厝、空地及公寓建物坐落基地整合共同開發較能發揮其價值，整合開發潛力高。

6 大安區 通化段三小段 0726-0000 地號等房地

土地使用分區：住三 法定容積率：225% 交易年月日：1131114 土地面積（M²）：279.00 建物面積（M²）：193.49 總價（元）：245,000,000 土地單價（萬元/坪）：290 換算容積單價（萬元/坪）：129	交易行情說明： 1. 房地交易，地上二層樓加強磚造建物老舊，建物價值占比低，僅以土地進行分析。 2. 區域新成屋行情 120~160 萬元/坪，交易單價換算容積單價約 129 萬元/坪，標的臨 5M 既成巷道樂利路 21 巷，面積約 85 坪，尚有獨立開發可能。而相鄰 3 筆土地地上為透天建物，與本交易標的類型相同，產權相對單純，具有整合開發潛力。

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

內需方面，受惠於薪資穩健成長的所得效果，及股市上漲的財富效果，民間消費呈現成長；景氣方面，受惠 AI 應用需求強勁，加上年底旺季需求、農曆春節前備貨效應，以致 113 年 12 月景氣對策信號燈號轉為紅燈。

金融市場的動向為影響本季不動產市場的關鍵。在全球降息趨勢逐漸發酵之際，中央銀行於 113 年第 4 季仍維持基準利率在 2%，並未進一步緊縮房貸政策，而是延續前季第七波選擇性信用管制措施，促使銀行透過利率差異化管理來調控資金流向，避免過度集中於不動產市場，以維持金融體系穩定。中央銀行透過提高房貸利率與降低貸款成數來收緊資金，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，住宅市場買方態度延續前一季仍呈謹慎。根據最新實價登錄數據，113 年第 4 季住宅交易件數與總額皆有明顯減幅，全市交易件數與總額分別較前一季減少 27.69%和 23.06%。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，中山區雖仍有單季 200 筆以上的交易量，然較前一季已減少 3 成以上；而單季交易量低於 100 筆者共有 5 個行政區，其中以南港區 58 筆為最少。

雖然交易動能減弱，但臺北市住宅市場的新供給相對有限，使得價格仍具支撐力。第 4 季全市住宅價格指數達 130.71，季增率僅 0.57%，為近六季來最小漲幅，12 行政區中，信義區與松山區住宅價格指數變動方向反轉，呈現微幅下修。從不同住宅類型來看，公寓價格指數較前一季下降 1.15%，而大樓及小宅則小幅上升或趨近持平，顯示市區公寓因屋齡增長、裝修成本高昂，以及市場需求轉向華廈、大樓及小宅，導致公寓價格發展潛力受限。

本季標準住宅總價為 2,071 萬元，標準住宅單價為每坪 66.81 萬元。各行政區中，以大安區標準住宅單價每坪 98.56 萬元最高，其次為中正區每坪 86.28 萬元、松山區每坪 85.88 萬元；而文山區、萬華區與北投區單價最低，分別為每坪 59.50 萬元、55.55 萬元與 52.35 萬元。

在住宅租賃市場方面，113 年第 4 季住宅租金指數為 103.32，季增率 0.82%，年增率則為 3.32%，漲幅趨緩。此外，113 年 7 月實施之房屋稅 2.0 改革，將對非自住住家課徵 3.2%至 4.8%的房屋稅率，未來對於租金變動影響有待觀察。

預售市場交易動能在本季持續降溫，全市交易件數與總額皆較前一季減少近 3 成。12 個行政區之交易量 5 區增加，7 區下滑。其中，南港區與萬華區因新案推出銷售，交易量大幅成長。本季全市預售屋平均單價為每坪 126.98 萬元，季增率為 6.07%；12 個行政區僅萬華區因新推案區位影響，單價較前一季下滑 10.77%，降至每坪 89.68 萬元，其餘 11 個行政區皆超過每坪百萬元水準。其中，

大安區的預售屋單價更達到每坪 180.88 萬元，較前一季上升 11.84%。

商辦市場方面，本季租金指數為 116.86，季增率為 0.67%，標準租金單價為每坪 1,626 元。受到新大樓完工影響，全市辦公室空置率上升至 4.64%，較前一季增加 0.41 個百分點。其中，信義世貿商圈的空置率最高，達 8.91%；松江南京商圈因新大樓完工，空置率上升幅度最為明顯。不過，除信義世貿商圈外，其餘辦公商圈的空置率皆低於 5%，整體市場仍呈現穩定態勢，對租金成長形成支撐。

整體而言，中央銀行的第七波選擇性信用管制持續影響市場交易動能與買方信心，使得 113 年第 4 季臺北市成屋與預售屋交易量仍有明顯下滑，但對住宅價格的影響較為有限。由於短期內銀行資金緊縮政策未見放寬跡象，且對非自住買方的貸款條件仍較嚴格，短期內住宅交易動能回溫的機率有限。

113 年 第4季

臺北市
不動產市場
動態季報

TAIPEI LAND ×