

臺北市政府地政局新聞稿

發布單位：地價科

發稿日期：113 年 6 月 27 日

聯絡人：鄭益昌科長

聯絡資訊：02-27287319

產官學攜手 臺北市場動態季報&住宅租金指數首發

臺北市政府地政局本（6）月與台北市不動產估價師公會簽署合作備忘錄，協力編製不動產市場動態季報，並創新以嚴謹專業的統計方法，應用實價登錄資料編製[住宅租金指數](#)，提供各界完整多元的不動產市場資訊。

跨域整合專家觀點 完整解析市場動態

地政局自 104 年起即以實價登錄資料為基礎，彙整不動產成交價量、住宅價格指數與辦公室租金指數，定期發布市場動態月報，促使不動產資訊更加完整、透明。

為滿足市場多元需求，地政局與台北市不動產估價師公會攜手開啟產官合作新模式，協力編製不動產市場動態季報，並邀集專家學者研商季報內容架構，完整呈現總體經濟概況、住宅買賣、租賃、預售屋、商辦市場、土地交易案例分析等資訊，同時從不動產估價師觀點，對市場提出專業觀察分析，協助各界解讀房市脈動。

住宅租金指數 2 特色 實價登錄+專業統計

為提供各界更貼近市場變動之租金趨勢指標，地政局委託屏東大學楊宗憲教授，以實價登錄住宅租賃案件為基礎，發布臺北市[住宅租金指數](#)。自 107 年第 3 季租賃專法施行後開始編製，並以 112 年第 4 季為基期，按季發布，希望在現行的臺北市住宅價格指數、商辦租金指數之外，對住宅租賃市場提供更完整即時的價格趨勢資訊。

楊宗憲教授表示，此次發布的住宅租金指數採用與住宅價格

指數相同的特徵價格法，搭配標準住宅及拉氏指數公式，經過長時間的研究與反覆測試驗證，具備嚴謹的資料採計與統計方法，對於租賃市場透明化有其代表性與統計意義。

臺北市不動產市場動態季報—113年第1季

113年第1季各市場價格及租金指數均呈現上升趨勢，茲將總體經濟概況及各次市場動態資訊重點彙整如下表。

分類	113年第1季重點整理
總體經濟	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經濟成長率6.56%。 2. 3月景氣對策信號綜合判斷分數31分，燈號為綠燈。 3. CPI年增率2.34%，PPI年增率-0.02%。 4. 平均失業率3.36%，平均經常性薪資為46,034元、平均總薪資為72,502元。 5. 3月平均貨幣總計數M1B及M2年增率分別上升5.38%及6.15%。 6. 3月底臺灣加權指數收在20,294.45點。
住宅買賣市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 交易量及總額，較前期分別減少10.46%及7.33%；較前一年同期分別增加21.70%及31.85%。 2. 全市住宅價格指數122.45，較前期上升2.90%；較前一年同期上升6.29%。
住宅租賃市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 交易量較前期減少3.77%；較前一年同期增加36.21%。 2. 住宅租金指數100.81，較前期上升0.81%；較前一年同期上升5.38%。
住宅預售屋市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 交易量及總額，較前期皆增加3.24%。 2. 全市平均單價為每坪122.02萬元，較前期增加3.19%。 3. 預售屋以2房產品為市場主流，其次為3房，兩者合計占比達75%。
商辦市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 商辦租金指數116.35，較前期上升0.84%；較前一年同期上升5.41%。 2. 全市辦公室空置率為4.20%，較前期上升0.09%；較前一年同期上升1.66%。

不動產市場動態—估價師公會市場觀點

臺灣經濟基本面發展良好，台股表現持續創新高，在經濟與股市雙引擎的推動下，不動產市場的買氣顯著增加。儘管中央銀行在今年第 1 季末宣布升息半碼，但在財政部宣布新青安貸款之利息不受升息影響下，從而促使住宅剛性需求持續進場，整體而言，全臺房市呈現價漲量增的格局。

113 年第 1 季臺北市住宅市場買氣成長，交易件數和總交易金額較前一年同期均增加超過 20%。全市 113 年第 1 季住宅價格指數也創下歷史新高，指數上升至 122.45，年增率為 6.29%；12 個行政區的標準住宅單價皆呈現上漲，大安區的每坪價格最高，達 93.39 萬元，北投區則最低，每坪 49.25 萬元。

在央行升息、囤房稅 2.0 即將上路和電價上漲等因素導致持有成本轉嫁下，本季住宅租金指數為 100.81，季增率 0.81%，年增率 5.38%，上漲幅度雖略低於價格指數，然而住宅租金漲幅動能仍較過往強勁。

在新推案的帶動下，預售市場交易動能逐步擴大，本季全市預售屋平均單價為每坪 122.02 萬元，季增率為 3.19%。其中，全市有 8 個行政區平均單價突破百萬元，大安區與信義區平均單價更超過每坪 150 萬元的門檻；而預售屋平均單價最低的文山區，本季也站上每坪 86.62 萬元。

總結來看，在景氣面、產業面與資金面的帶動下，本季臺北市不動產市場不論在成交價格或成交量都呈現上升趨勢。此外，隨著周圍縣市的房價在過往幾季快速成長下，臺北市房價基期較低的行政區，房價亦有走高趨勢。

詳細圖表內容歡迎參閱附件或至地政局不動產價格資訊>[113 年第 1 季動態季報](#)即時關注掌握。

臺北市地政局與台北市不動產估價師公會簽署合作備忘錄
(圖右為地政局陳信良局長；圖左為估價師公會鐘少佑理事長)

