

新聞發布

109年第1季北市房市指標溫度計 供給偏冷需求穩定、價格仍高量能持穩

發布機關：臺北市政府地政局
 聯絡人：潘依茹科長
 聯絡資訊：27287319

臺北市政府地政局發布109年第1季房市指標溫度計。住宅市場供給面維持偏冷黃藍燈，構面分數微降；需求面維持穩定綠燈，構面分數微升；交易價格面維持過熱紅燈，構面分數微升；交易量能面維持穩定綠燈，構面分數上升；負擔面維持偏熱黃紅燈，構面分數持平。

表 1 109 年第 1 季與前季臺北市房市指標溫度計燈號及分數一覽

	供給	需求	交易價格	交易量能	負擔
109 年第 1 季					
前 1 季 108Q4	4.00	4.67	8.40	4.33	7.00
去年同期 108Q1	4.00	4.33	8.40	3.33	7.00
5 年 均值	3.26	4.70	8.32	4.52	7.90
10 年 均值	4.11	4.81	7.56	4.13	7.81

*燈號說明：紅燈=過熱、黃紅燈=偏熱、綠燈=穩定、黃藍燈=偏冷、藍燈=過冷

供給面—第1季維持偏冷黃藍燈，構面分數微降、低於去年同期，市場供給偏向保守

供給面第1季維持偏冷黃藍燈。受到核發住宅類使用執照宅數指標下降影響，構面分數由4.00分微降至3.50分，低於去年同期（黃藍燈4.00分）及前10年均值（4.11分）、高於前5年均值（3.26分），連8季黃藍燈顯示供給偏向保守。觀察前5年均線雖走升，惟前10年分數均線持續下降，顯示中長期供給趨勢仍趨於保守。

需求面—第1季維持穩定綠燈，構面分數微升、高於去年同期，市場需求穩定

需求面第1季維持穩定綠燈。受到家戶購屋比指標上升影響，構面分數由4.67分微升至5.00分，高於去年同期（綠燈4.33分）、前5年均值（4.70分）及前10年均值（4.81分），顯示近期市場需求穩定。觀察前10年均線雖略降，但前5年分數均線略升，中長期需求趨勢仍相對穩定。

交易價格面—第1季維持過熱紅燈，構面分數微升、高於去年同期，市場價格持續居高

交易價格面第1季維持過熱紅燈。受到住宅價格指數指標上升影響，構面分數由8.40分微升至8.80分，高於去年同期（紅燈8.40分）、前5年均值（8.32分）及前10年均值（7.56分）。觀察前5年及前10年分數均線續升，中長期市場價格走勢仍高。

交易量能面—第1季維持穩定綠燈，構面分數上升、高於去年同期，市場量能表現回溫

交易量能面第1季維持穩定綠燈。本季受買賣移轉棟數及建物買賣周轉率走升影響，構面分數由4.33分上升至6.00分，高於去年同期（黃藍燈3.33分）、前5年均值（4.52分）及前10年均值（4.13分），近期住宅市場交易量能表現回溫。觀察前10年分數均線雖略降，惟前5年分數均線持續走高，中長期市場量能趨勢仍稱穩定。

負擔面—第1季維持偏熱黃紅燈，構面分數持平、與去年同期相同，住宅負擔仍偏高

負擔面109年第1季維持偏熱黃紅燈。構面分數維持在7.00分，與去年同期相同、低於前5年均值（7.90分）及前10年均值（7.81分）。觀察前5年分數均線續降，但前10年分數均線略升，中長期住宅負擔仍偏高。

有關各構面趨勢圖燈號與分數表現等詳細資訊，請逕至地政局[房市指標溫度計專區](#)查閱了解。

相關檔案

109第1季房市指標溫度計 pdf(555.45 KB)

各項構面燈號及分數109Q1 pdf(359.87 KB)

各項構面5年及10年均值及成分指標分數109Q1 pdf(945.85 KB)

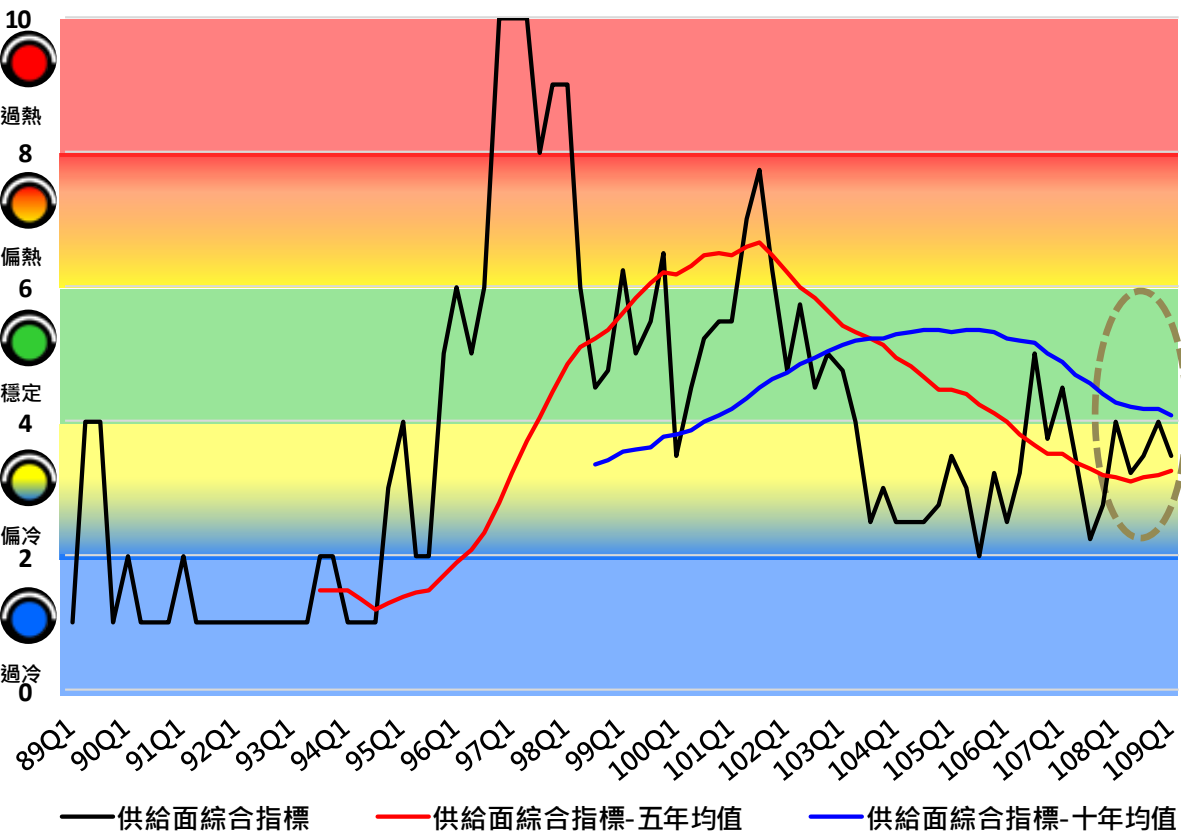
點閱數：141 | 資料更新：109-09-01 10:11 | 資料檢視：109-09-01 10:11
| 資料維護：臺北市府地政局 | 發布日期：109-08-27

臺北市房市指標溫度計

109年第1季與上季住宅市場整體概況

	供 給	需 求	交易價格	交易量能	負 擔
109 Q1	<p>黃藍燈-偏冷 3.50(▼ 0.50)</p>	<p>綠燈-穩定 5.00 (▲ 0.33)</p>	<p>紅燈-過熱 8.80 (▲ 0.40)</p>	<p>綠燈-穩定 6.00 (▲ 1.67)</p>	<p>黃紅燈-偏熱 7.00 (—)</p>
108 Q4	<p>黃藍燈-偏冷 4.00(▲ 0.50)</p>	<p>綠燈-穩定 4.67 (▲ 0.34)</p>	<p>紅燈-過熱 8.40 (—)</p>	<p>綠燈-穩定 4.33 (▼ 0.67)</p>	<p>黃紅燈-偏熱 7.00 (—)</p>
概 述	維持偏冷黃藍燈，構面分數微降	維持穩定綠燈，構面分數微升	維持過熱紅燈，構面分數微升	維持穩定綠燈，構面分數上升	維持偏熱黃紅燈，構面分數持平

供給面第1季維持偏冷黃藍燈，構面分數微降、低於去年同期，市場供給偏向保守

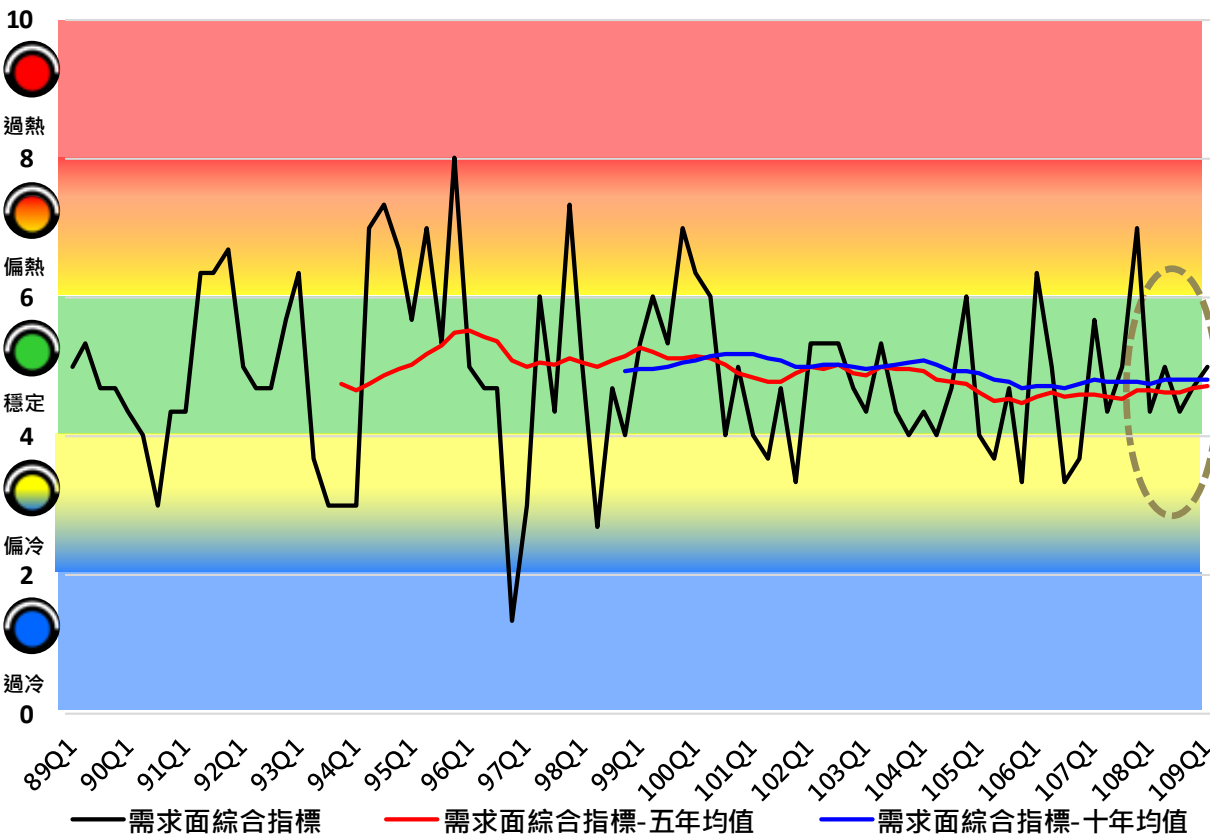


供給	108年第3季	108年第4季	109年第1季
構面燈號			
構面分數	3.50	4.00(▲)	3.50(▼)
去年同期分數	2.25	2.75	4.00
前5年分數均值	3.16	3.21	3.26
前10年分數均值	4.19	4.18	4.11

*均值趨勢：前5年均值走升；前10年均值持續下降
 *本季變化：109年第1季構面分數低於去年同期及前10年均值；高於前5年均值

構面成分指標分數			
核發住宅類 使用執照宅數	3	3(-)	1(▼)
住宅建築貸款 餘額	4	5(▲)	5(-)
住宅建築貸款 核准金額	3	4(▲)	4(-)
住宅建築貸款 周轉率	4	4(-)	4(-)

需求面第1季維持穩定綠燈，構面分數微升、高於去年同期，市場需求穩定



需求	108年 第3季	108年 第4季	109年 第1季
構面燈號			
構面分數	4.33	4.67(▲)	5.00(▲)
去年同期分數	5.00	7.00	4.33
前5年分數均值	4.63	4.67	4.70
前10年分數均值	4.80	4.82	4.81

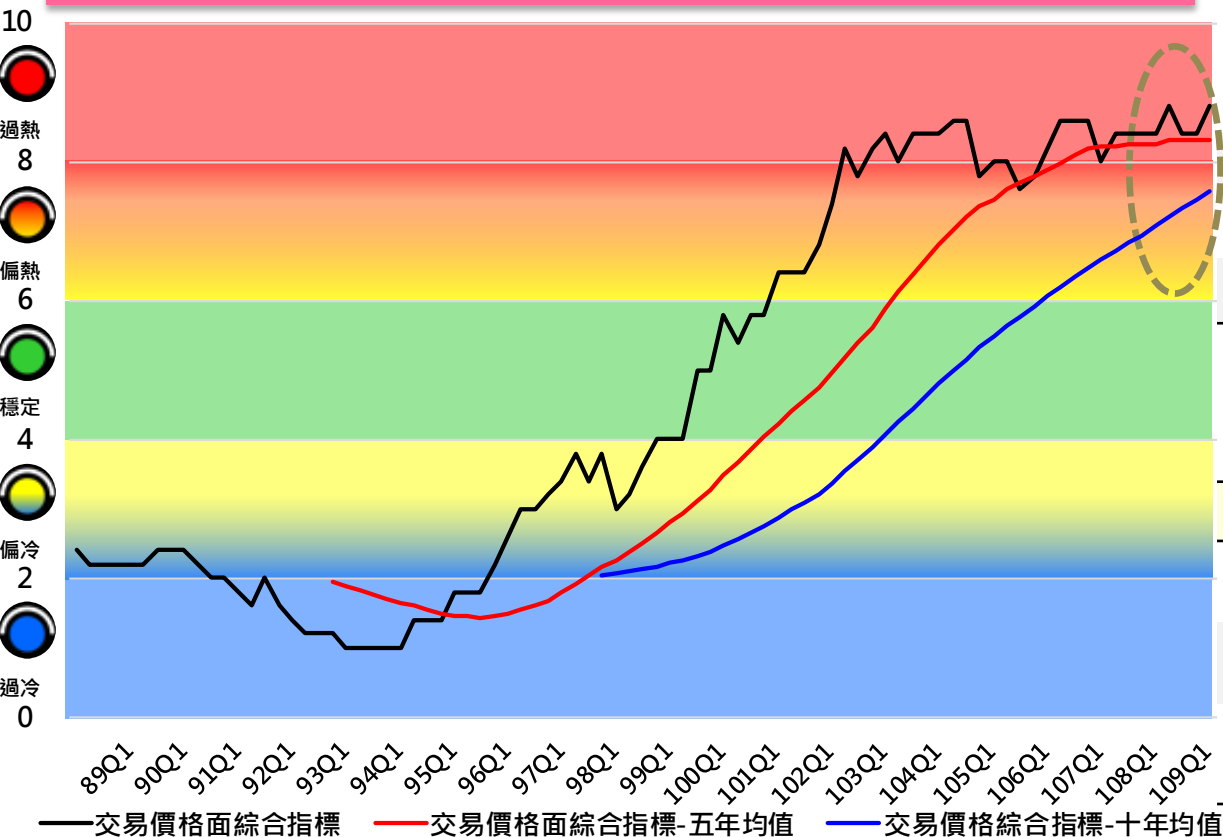
*均值趨勢：前5年均值略升；前10年均值略降

*本季變化：109年第1季構面分數高於去年同期、前5年均值及前10年均值。

構面成分指標分數

每季新增 家戶數	4	5(▲)	1(▼)
家戶購屋比	4	4(-)	10(▲)
登記結婚對數	5	5(-)	4(▼)

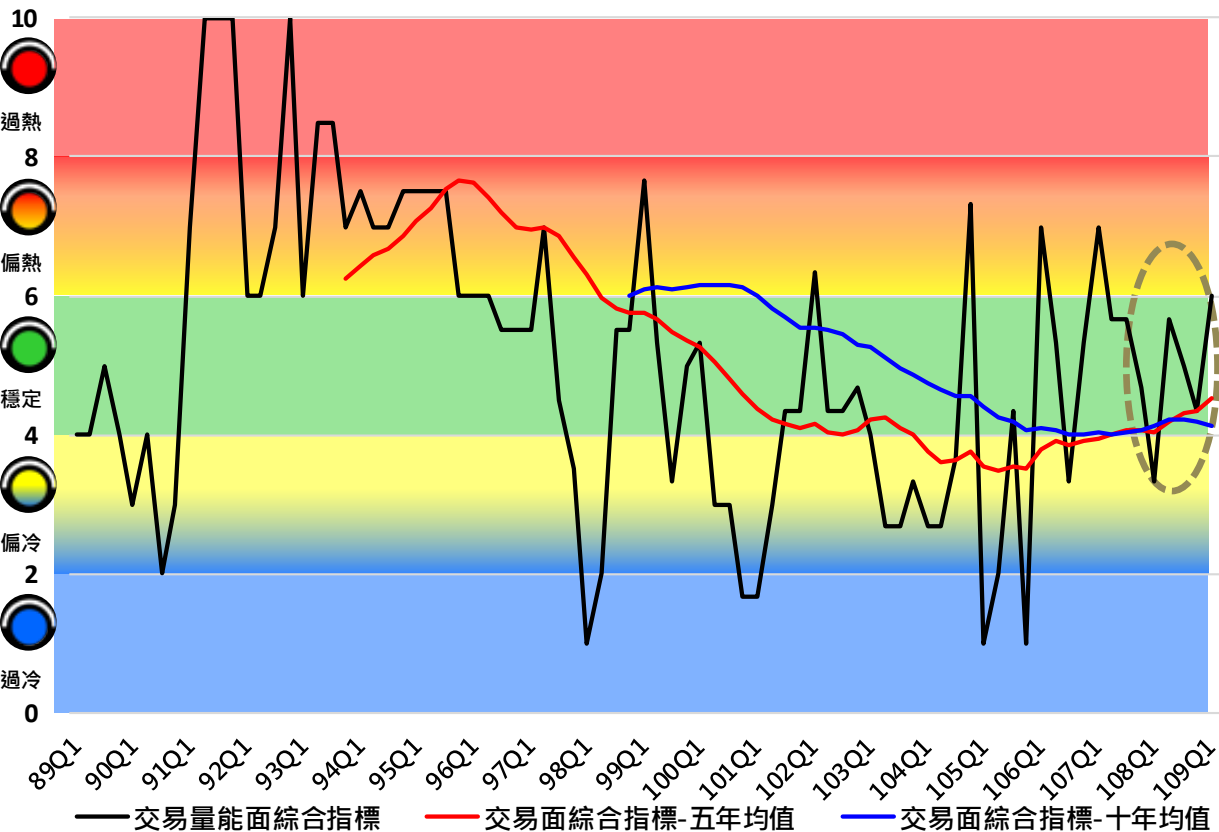
交易價格面第1季維持過熱紅燈，構面分數微升、高於去年同期，市場價格持續居高



交易價格	108年 第3季	108年 第4季	109年 第1季
構面燈號			
構面分數	8.40	8.40 (-)	8.80 (▲)
去年同期分數	8.40	8.40	8.40
前5年分數均值	8.30	8.30	8.32
前10年分數均值	7.33	7.44	7.56
*均值趨勢：前5年均值略升；前10年均值持續走升			
*本季變化：109年第1季構面分數高於去年同期、前5年及前10年均值			
構面成分指標分數			
住宅價格指數	8	8 (-)	9 (▲)
房屋租金指數	10	10 (-)	10 (-)
可能成交價指數	8	8 (-)	8 (-)

—交易價格面綜合指標 —交易價格面綜合指標-五年均值 —交易價格綜合指標-十年均值

交易量能面第1季維持穩定綠燈，構面分數上升、高於去年同期，市場量能表現持穩

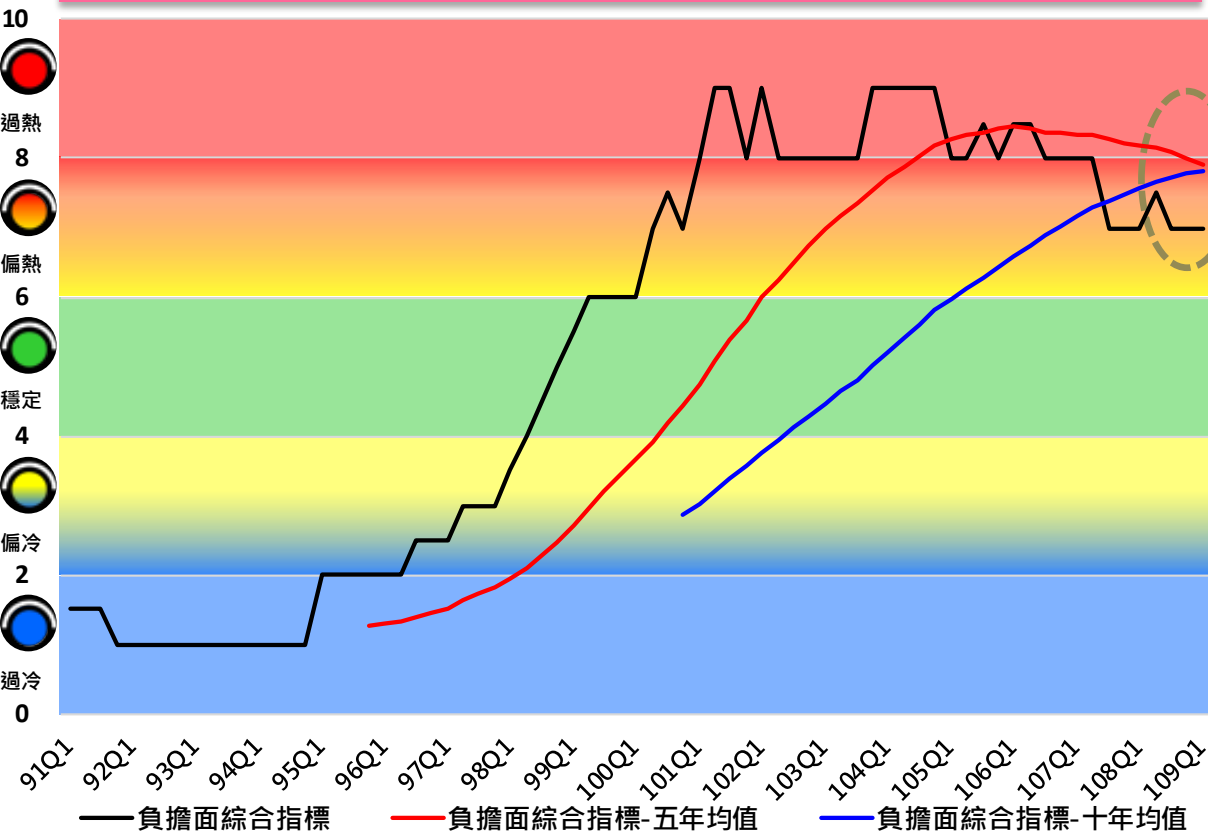


交易量能	108年 第3季	108年 第4季	109年 第1季
構面燈號			
構面分數	5.00	4.33(▼)	6.00(▲)
去年同期分數	5.67	4.67	3.33
前5年分數均值	4.30	4.35	4.52
前10年分數均值	4.20	4.18	4.13

*均值趨勢：前5年均值走升；前10年均值略降
 *本季變化：109年第1季構面分數高於去年同期、前5年
 均值及前10年均值

構面成分指標分數			
買賣移轉棟數	6	5(▼)	8(▲)
建物買賣 周轉率	7	6(▼)	9(▲)
不動產經紀業 開業家數	2	2(-)	1(▼)

負擔面第1季維持偏熱黃紅燈，構面分數持平、與去年同期相同，住宅負擔仍偏高



負擔	108年 第3季	108年 第4季	109年 第1季
構面燈號			
構面分數	7.00(▼)	7.00(-)	7.00(-)
去年同期分數	7.00	7.00	7.00
前5年分數均值	8.10	8.00	7.90
前10年分數均值	7.73	7.78	7.81
*均值趨勢：前5年均值持續下降；前10年均值略升			
*本季變化：109年第1季構面分數與去年同期相同，低於前5年均值及前10年均值			
構面成分指標分數			
房價所得比	7	7(-)	7(-)
貸款負擔率	7	7(-)	7(-)