



新聞發布

109年第2季北市房市指標溫度計

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

109年第2季北市房市指標溫度計

供給穩定需求偏冷、價格仍高量能持穩

因應房市升溫，近期中央政府展開跨部會討論，將整合影響房市因素，建立房市指標，作為解讀市場及政策制定的參考。臺北市地政局為提供面向完整且好讀易懂的房市解讀指標，107年6月率先全國發布「臺北市房市指標溫度計」，整合15項住宅市場代表性統計數據，從「供給面」、「需求面」、「交易價格面」、「交易量能面」及「負擔面」5大構面建立評估指標，以貼近民眾感受的指標分數及燈號，協助各界掌握臺北房市整體動態。

最新1期109年第2季房市指標溫度計，住宅市場供給面由偏冷黃藍燈轉穩定綠燈，構面分數上升；需求面由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈，構面分數下降；交易價格面維持過熱紅燈，構面分數持平；交易量能面維持穩定綠燈，構面分數下降；負

擔面維持偏熱黃紅燈，構面分數微升。

表 1 109 年第 2 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 2 季					
前 1 季 109Q1	3.50	5.00	8.80	6.00	7.00
去年 同期 108Q2	3.25	5.00	8.80	5.67	7.50
5 年 均值	3.44	4.65	8.33	4.65	7.83
10 年 均值	4.13	4.73	7.68	4.13	7.85
*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2季由偏冷黃藍燈轉穩定綠燈，構面分數上升、高於去年同期，市場供給轉趨穩定

供給面第2季由偏冷黃藍燈轉穩定綠燈。受到住宅建築貸款餘額、核准金額及周轉率指標上升影響，構面分數由3.50分上升至6.00分，高於去年同期（黃藍燈3.25分）、前5年均值（3.44分）及前10年均值（4.13分），近期市場供給轉趨穩定。觀察前5年及10年均線皆走升，顯示中長期供給亦漸趨穩定。

- 需求面—第2季由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈，構面分數下降、低於去年同期，市場需求轉趨保守

需求面第2季由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈。受到家戶購屋比及登記結婚對數指標下降影響，構面分數由5.00分下降至3.00分，低於去年同期（綠燈5.00分）、前5年均值（4.65分）及前10年均值（4.73分），近期市場需求轉趨保守。觀察5年及10年均線趨勢，中長期需求仍稱平穩。

- 交易價格面—第2季維持過熱紅燈，構面分數持平、與去年同期相同，市場價格持續居高

交易價格面第2季維持過熱紅燈。構面分數8.80持平，與去年同期相同，高於前5年均值（8.33分）及前10年均值（7.68分）。觀察前5年及前10年均線續升，中長期市場價格走勢仍高。

- **交易量能面—第2季維持穩定綠燈，構面分數微降、低於去年同期，市場量能持續穩定**

交易量能面第2季維持穩定綠燈。本季受買賣移轉棟數及建物買賣周轉率指標下降影響，構面分數由6.00分下降至5.33分，略低於去年同期（綠燈5.67分），高於前5年均值（4.65分）及前10年均值（4.13分），近期住宅市場交易量能表現尚穩。觀察前5年均值走升，前10年均值持穩，中長期市場量能相對穩定。

- **負擔面—第2季維持偏熱黃紅燈，構面分數微升、與去年同期相同，住宅負擔仍偏高**

負擔面109年第2季維持偏熱黃紅燈。構面分數由7.00分微升至7.50分，與去年同期相同、低於前5年均值（7.83分）及前10年均值（7.85分）。觀察前5年分數均線略降，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2季房市指標溫度計

pdf(878.49 KB) 

各項構面燈號及分數109Q2

pdf(437.91 KB) 

ods(8.04 KB) 

各項構面5年及10年均值及成分指標分數109Q2

pdf(1.00 MB) 

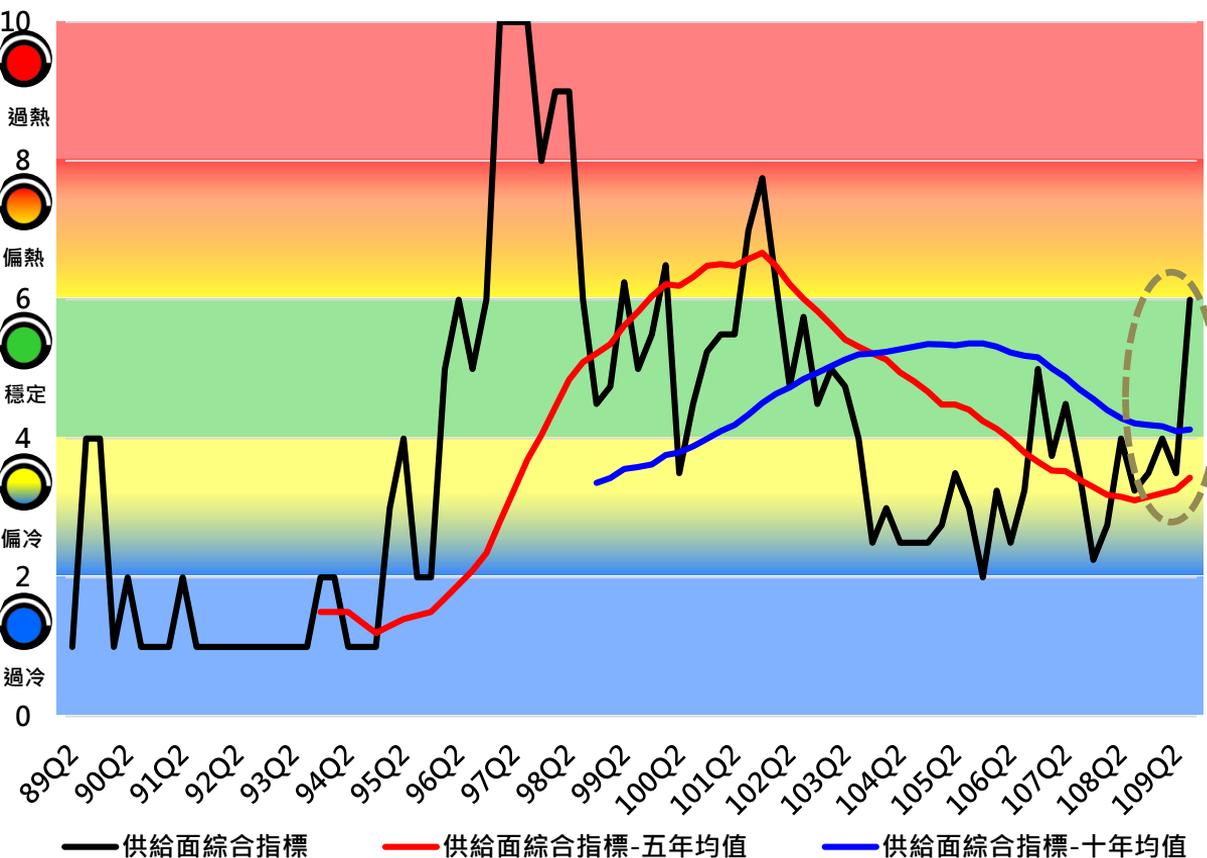
ods(23.70 KB) 

臺北市房市指標溫度計

109年第2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 Q2	<p>綠燈-穩定 6.00 (▲ 2.50)</p>	<p>黃藍燈-偏冷 3.00 (▼ 2.00)</p>	<p>紅燈-過熱 8.80 (—)</p>	<p>綠燈-穩定 5.33 (▼ 0.67)</p>	<p>黃紅燈-偏熱 7.50 (▲ 0.50)</p>
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>
概述	由偏冷黃藍燈轉穩定綠燈，分數高於去年同期、5年及10年均值，顯示市場供給動能轉趨穩定	由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈，分數低於去年同期、5年及10年均值，顯示市場需求動能轉趨保守	維持過熱紅燈，構面分數持平	維持穩定綠燈，構面分數下降	維持偏熱黃紅燈，構面分數微升

供給面第2季由偏冷黃藍燈轉穩定綠燈，構面分數高於去年同期、前5年均值及前10年均值，市場供給穩定

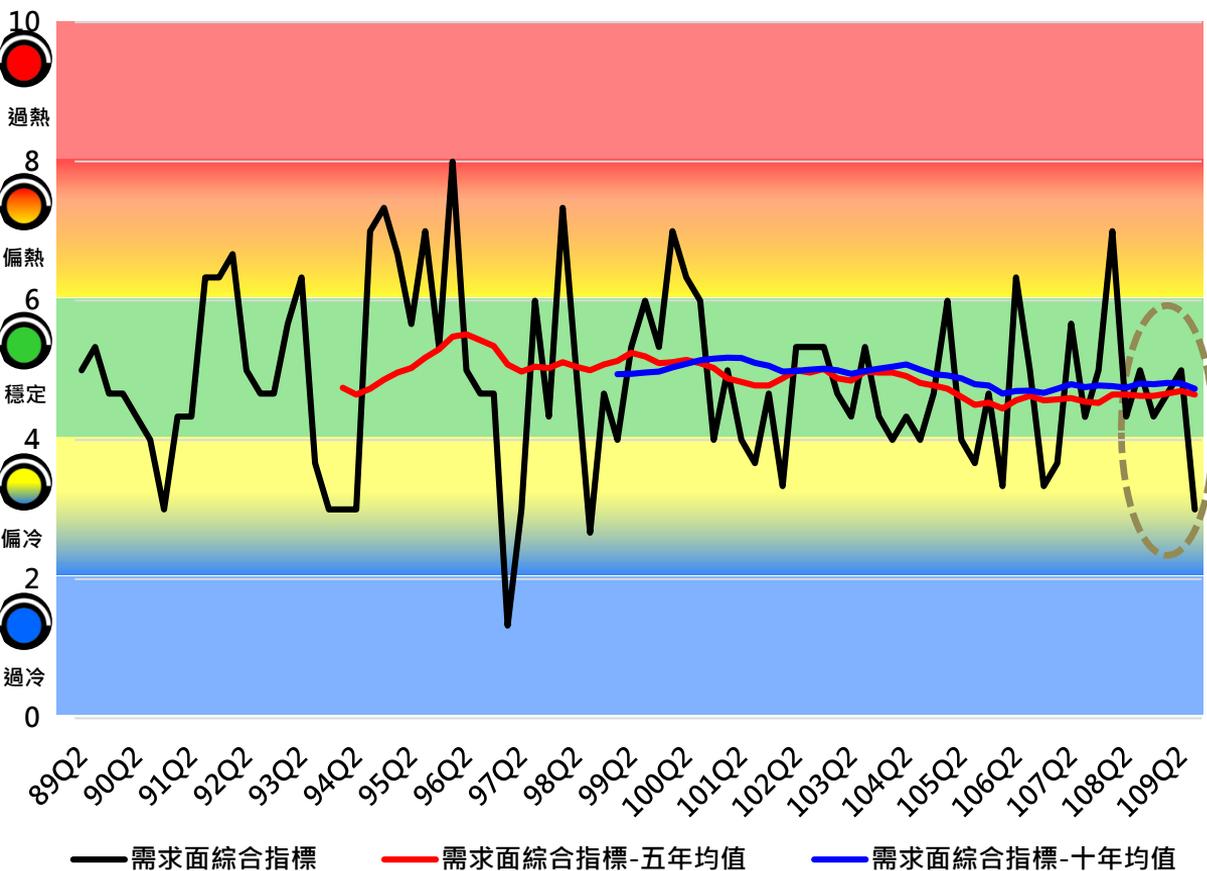


供給	108年第4季	109年第1季	109年第2季
構面燈號			
構面分數	4.00	3.50(▼)	6.00(▲)
去年同期分數	2.75	4.00	3.25
前5年分數均值	3.21	3.26	3.44
前10年分數均值	4.18	4.11	4.13

*均值趨勢：前5年及10年均值皆走升

構面成分指標分數			
核發住宅類 使用執照宅數	3	1(▼)	1(-)
住宅建築貸款 餘額	5	5(-)	6(▲)
住宅建築貸款 核准金額	4	4(-)	9(▲)
住宅建築貸款 周轉率	4	4(-)	8(▲)

需求面第2季由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈，構面分數低於去年同期、前5年均值及前10年均值，市場需求轉趨保守



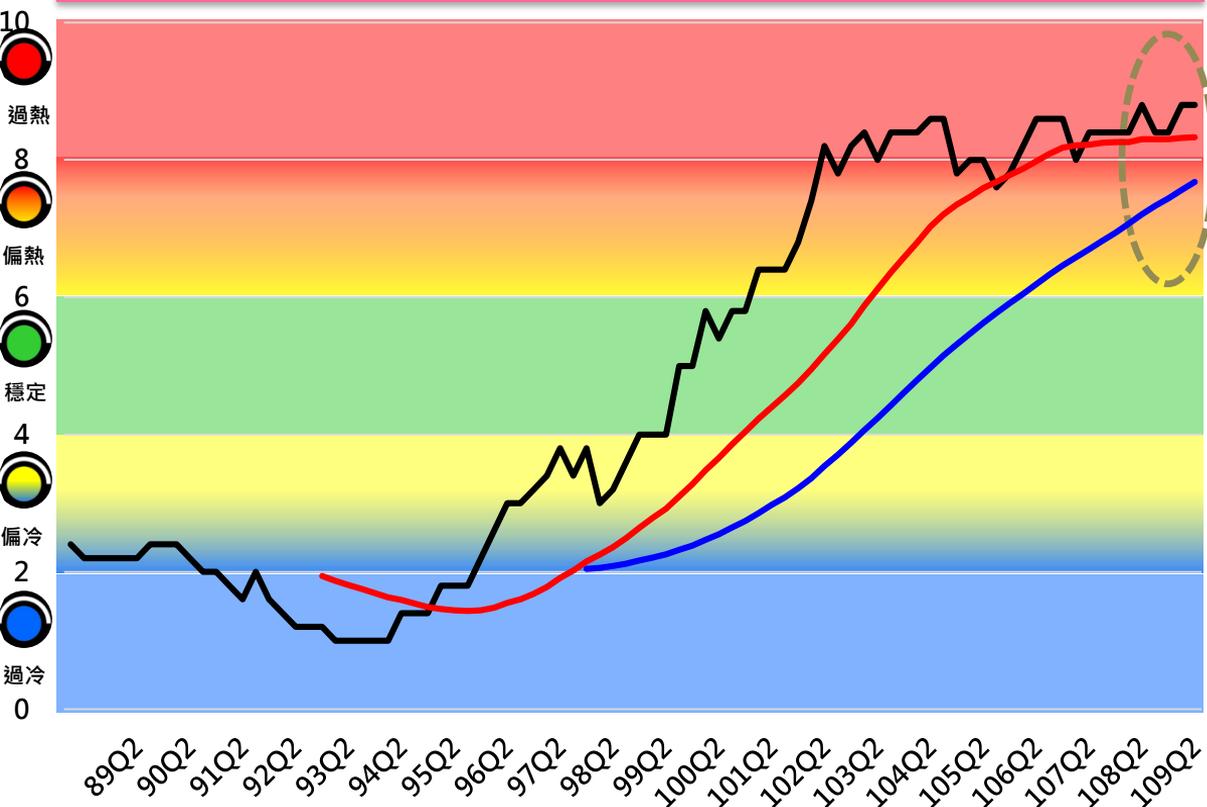
需求	108年 第4季	109年 第1季	109年 第2季
構面燈號			
構面分數	4.67	5.00(▲)	3.00(▼)
去年同期分數	7.00	4.33	5.00
前5年分數均值	4.67	4.70	4.65
前10年分數均值	4.82	4.81	4.73

*均值趨勢：前5年及前10年均值皆略降

構面成分指標分數

每季新增 家戶數	5	1(▼)	5(▲)
家戶購屋比	4	10(▲)	2(▼)
登記結婚對數	5	4(▼)	2(▼)

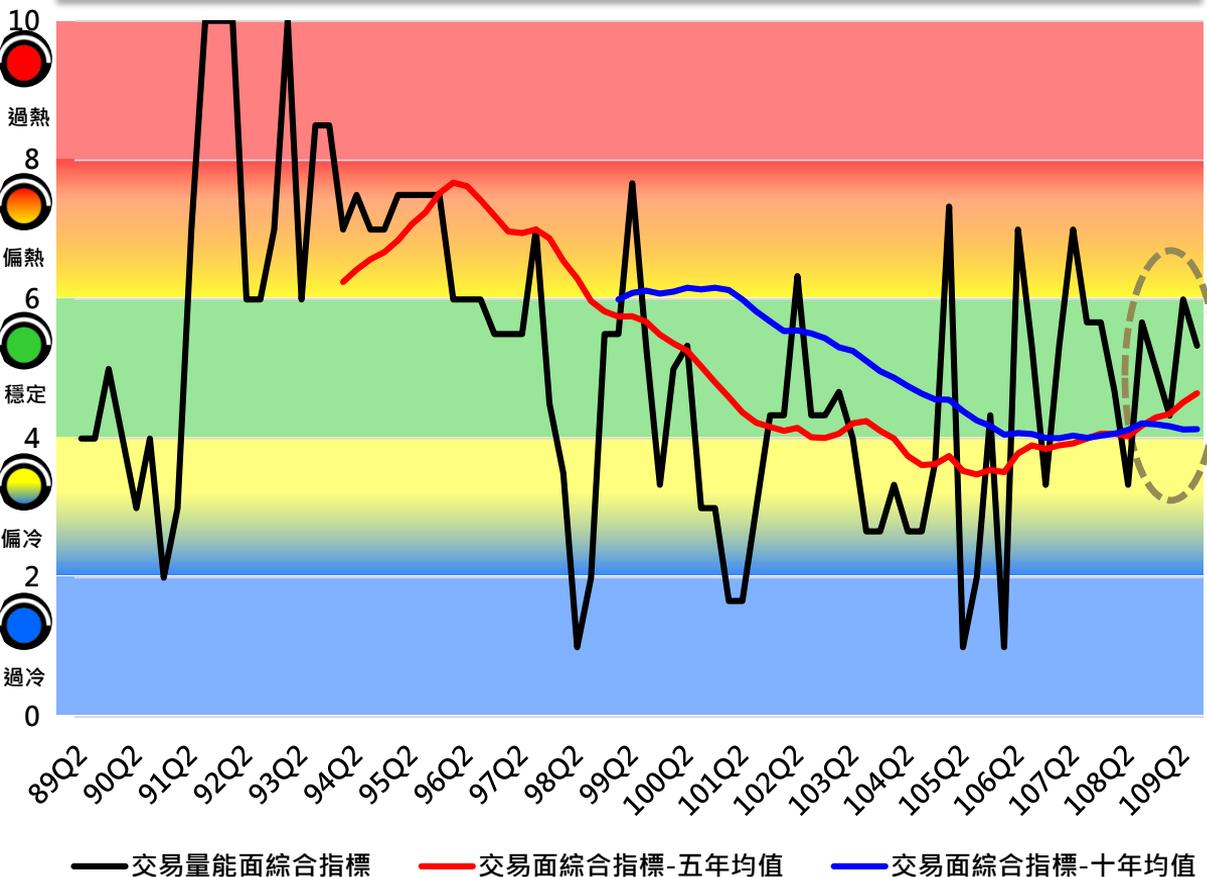
交易價格面第2季維持過熱紅燈，構面分數與去年同期相同，高於前5年及前10年均值，市場價格持續居高



— 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

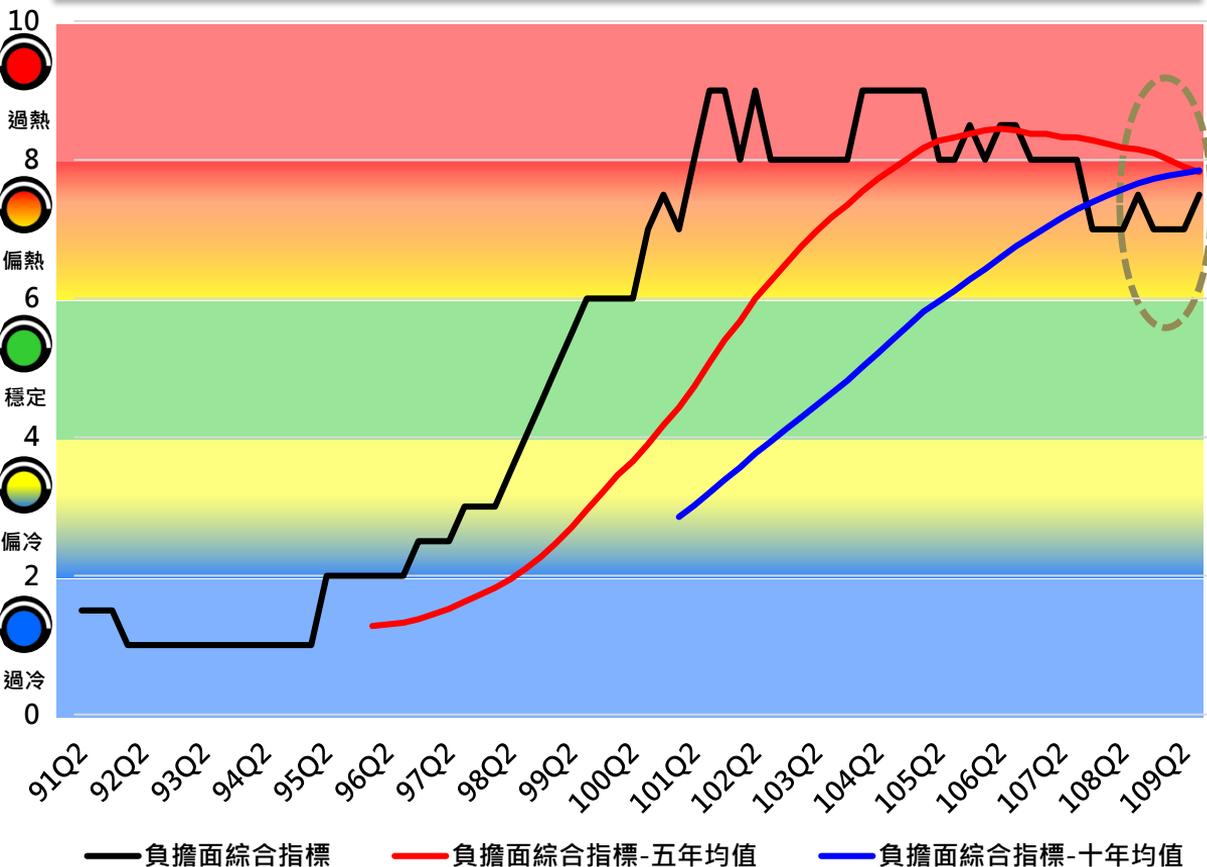
交易價格	108年 第4季	109年 第1季	109年 第2季
構面燈號			
構面分數	8.40	8.80(▲)	8.80(-)
去年同期分數	8.40	8.40	8.80
前5年分數均值	8.30	8.32	8.33
前10年分數均值	7.44	7.56	7.68
*均值趨勢：前5年及10年均值皆走升			
構面成分指標分數			
住宅價格指數	8	9(▲)	9(-)
房屋租金指數	10	10(-)	10(-)
可能成交價 指數	8	8(-)	8(-)

交易量能面第2季維持穩定綠燈，構面分數略低於去年同期，高於前5年均值及前10年均值，市場量能持續穩定



交易量能	108年 第4季	109年 第1季	109年 第2季
構面燈號			
構面分數	4.33(▼)	6.00(▲)	5.33(▼)
去年同期分數	4.67	3.33	5.67
前5年分數均值	4.35	4.52	4.65
前10年分數均值	4.18	4.13	4.13
*均值趨勢：前5年均值走升；前10年均值持穩			
構面成分指標分數			
買賣移轉棟數	5	8(▲)	6(▼)
建物買賣 周轉率	6	9(▲)	8(▼)
不動產經紀業 開業家數	2	1(▼)	2(▲)

負擔面第2季維持偏熱黃紅燈，構面分數與去年同期相同，低於前5年均值及前10年均值，住宅負擔仍偏高



負擔	108年 第4季	109年 第1季	109年 第2季
構面燈號			
構面分數	7.00(-)	7.00(-)	7.50(▲)
去年同期分數	7.00	7.00	7.50
前5年分數均值	8.00	7.90	7.83
前10年分數均值	7.78	7.81	7.85
*均值趨勢：前5年均值略降；前10年均值略升			
構面成分指標分數			
房價所得比	7	7(-)	8(▲)
貸款負擔率	7	7(-)	7(-)