

# 新聞發布



## 108年第4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

### 供給偏冷需求穩定、價格仍高量能持穩

臺北市政府地政局發布108年第4季房市指標溫度計。住宅市場供給面維持偏冷黃藍燈，構面分數微升；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，構面分數持平。

表 1 108年第4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
108年第4季					
前1季 108Q3	3.50	4.33	8.40	5.00	7.00
去年同期 107Q4	2.75	7.00	8.40	4.67	7.00
5年均值	3.21	4.67	8.30	4.35	8.00
10年均值	4.18	4.82	7.44	4.18	7.78

\*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4季維持偏冷黃藍燈，構面分數微升、高於去年同期，市場供給偏向保守但略有升溫**  
 供給面第4季維持偏冷黃藍燈。受到住宅建築貸款餘額及住宅建築貸款核准金額指標上升影響，構面分數由3.50分微升至4.00分，高於去年同期（黃藍燈2.75分）及前5年均值（3.21分），雖連7季黃藍燈顯示供給偏向保守，但略有升溫。觀察前5年均線雖走升、惟前10年分數均線略降，顯示中長期供給趨勢仍未脫保守格局。

**需求面—第4季維持穩定綠燈，構面分數微升、低於去年同期，市場需求穩定**

需求面第4季維持穩定綠燈。受到每季新增家戶數指標上升影響，構面分數由4.33分微升至4.67分，低於去年同期（黃紅燈7.00分）及前10年均值（4.82分），但與前5年均值相同，顯示近期市場需求穩定。觀察前5年及前10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4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4季維持過熱紅燈。構面分數維持在8.40分，與去年同期相同、高於前5年均值（8.30分）及前10年均值（7.44分）。觀察前5年分數均線持平、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4季維持穩定綠燈，構面分數下降、低於去年同期，市場量能表現持穩

交易量能面第4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低影響，構面分數由5.00分下降至4.33分，低於去年同期（綠燈4.67分）及前5年均值（4.35分）、高於前10年均值（4.18分），近期住宅市場交易量能表現尚屬平穩。觀察前5年分數均線續升、前10年分數均線略升，中長期市場量能趨勢仍稱穩定。

#### 負擔面—第4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108年第4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（8.00分）及前10年均值（7.78分）。觀察前5年分數均線續降，但前10年分數均線續升，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

2\_108第4季房市指標溫度計 pdf(677.06 KB)

3\_各項構面燈號及分數108Q4 pdf(356.03 KB)

4\_各項構面5年及10年均值及成分指標分數108Q4 pdf(933.67 KB)

點閱數：169 | 資料更新：109-05-27 15:26 | 資料檢視：109-05-27 15:26

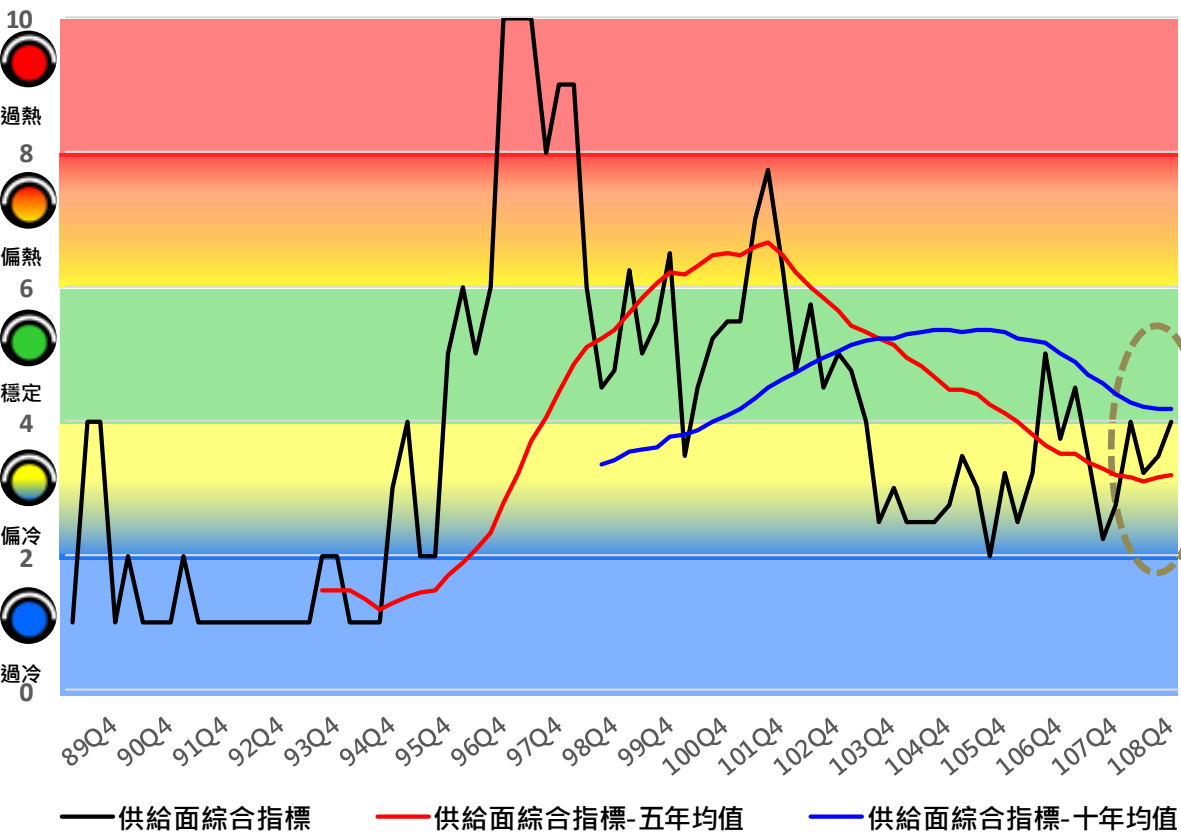
| 資料維護：臺北市地政局 | 發布日期：109-05-27

# 臺北市房市指標溫度計

## 108年第4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
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>
108 Q3	<p>黃藍燈-偏冷 3.50(▲ 0.25)</p>	<p>綠燈-穩定 4.33(▼ 0.67)</p>	<p>紅燈-過熱 8.40(▼ 0.40)</p>	<p>綠燈-穩定 5.00(▼ 0.67)</p>	<p>黃紅燈-偏熱 7.00(▼ 0.50)</p>
概述	維持偏冷黃藍燈，構面分數微升	維持穩定綠燈，構面分數微升	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，構面分數持平，民眾購屋負擔偏重。

供給面第4季維持偏冷黃藍燈，構面分數微升、高於去年同期，市場供給偏向保守但略有升溫

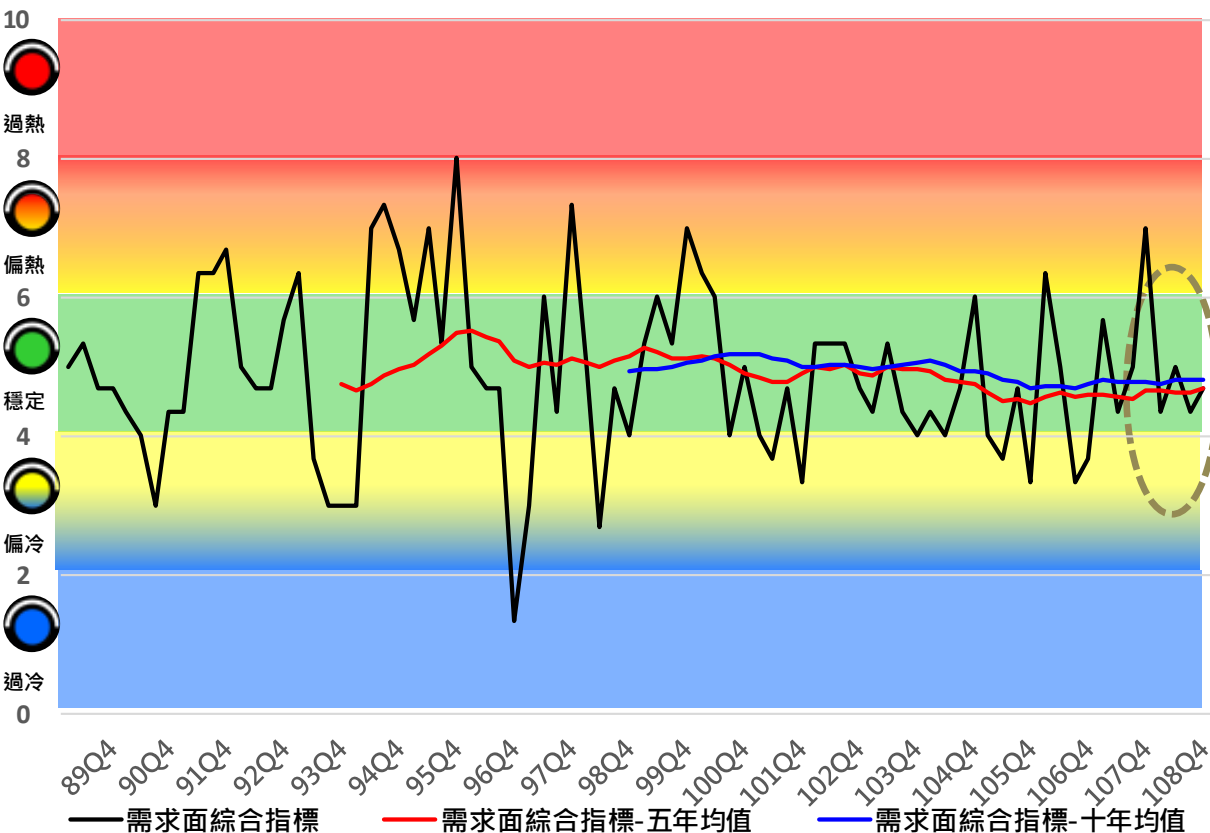


供給	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季
構面燈號			
構面分數	3.25	3.50(▲)	4.00(▲)
去年同期分數	3.50	2.25	2.75
前5年分數均值	3.11	3.16	3.21
前10年分數均值	4.22	4.19	4.18

\*均值趨勢：前5年均值走升；前10年均值略降  
 \*本季變化：108年第4季構面分數低於前10年均值；高於去年同期及前5年均值

構面成分指標分數			
核發住宅類 使用執照宅數	2	3(▲)	3(-)
住宅建築貸款 餘額	2	4(▲)	5(▲)
住宅建築貸款 核准金額	4	3(▼)	4(▲)
住宅建築貸款 周轉率	5	4(▼)	4(-)

需求面第4季維持穩定綠燈，構面分數微升、低於去年同期，市場需求穩定



需求	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季
構面燈號			
構面分數	5.00	4.33(▼)	4.67(▲)
去年同期分數	4.33	5.00	7.00
前5年分數均值	4.63	4.63	4.67
前10年分數均值	4.81	4.80	4.82

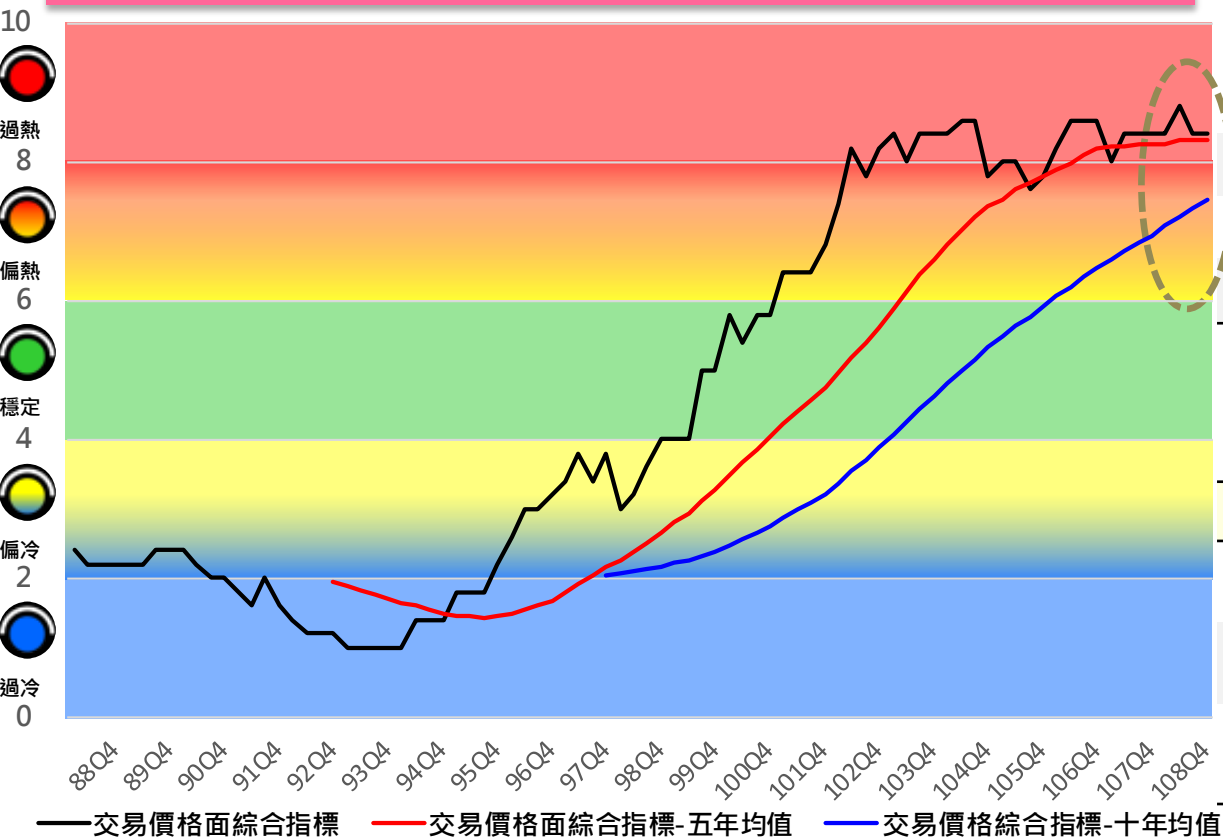
\*均值趨勢：前5年均值及前10年均值略升

\*本季變化：108年第四季構面分數低於去年同期及前10年均值；與前5年均值相同。

### 構面成分指標分數

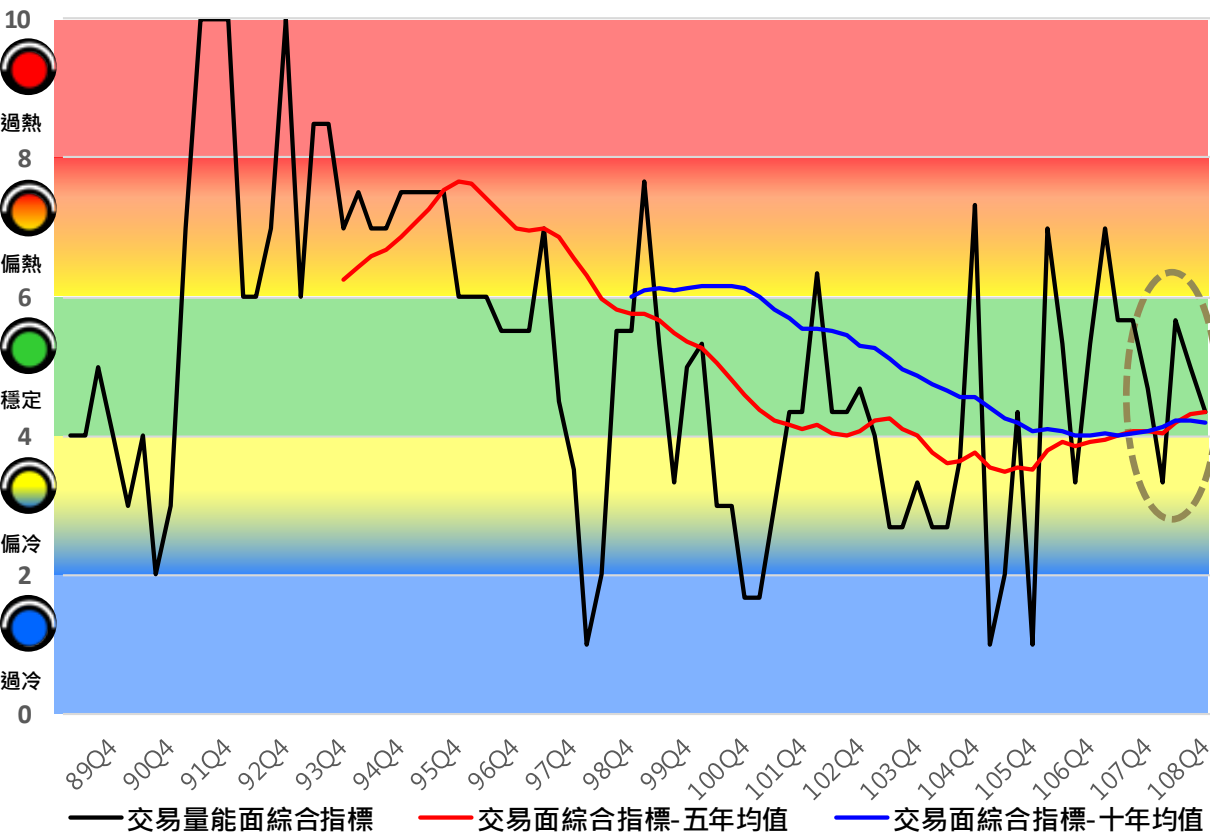
每季新增 家戶數	4	4(-)	5(▲)
家戶購屋比	5	4(▼)	4(▼)
登記結婚對數	6	5(▼)	5(▼)

交易價格面第4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	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季
構面燈號			
構面分數	8.80	8.40(▼)	8.40(-)
去年同期分數	8.40	8.40	8.40
前5年分數均值	8.30	8.30	8.30
前10年分數均值	7.21	7.33	7.44
*均值趨勢：前5年均值持平；前10年均值持續走升			
*本季變化：108年第4季構面分數與去年同期相同，高於前5年及前10年均值			
構面成分指標分數			
住宅價格指數	8	8(-)	8(-)
房屋租金指數	10	10(-)	10(-)
可能成交價指數	9	8(▼)	8(-)

交易量能面第4季維持穩定綠燈，構面分數下降、低於去年同期，市場量能表現持穩



交易量能	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季
構面燈號			
構面分數	5.67	5.00(▼)	4.33(▼)
去年同期分數	5.67	5.67	4.67
前5年分數均值	4.18	4.30	4.35
前10年分數均值	4.22	4.20	4.18

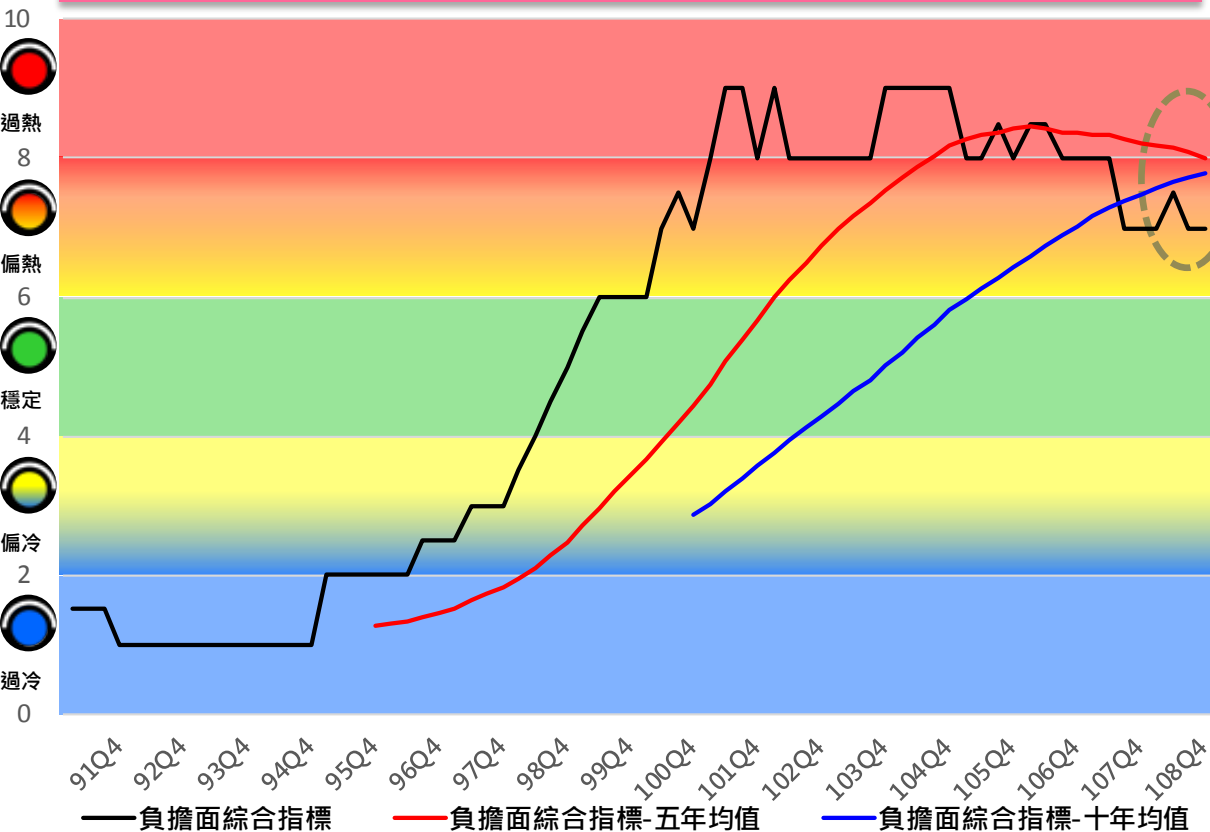
\*均值趨勢：前5年均值略升；前10年均值略降

\*本季變化：108年第4季構面分數低於去年同期及前5年均值，高於前10年均值

構面成分指標分數

買賣移轉棟數	7	6(▼)	5(▼)
建物買賣 周轉率	8	7(▼)	6(▼)
不動產經紀業 開業家數	2	2(-)	2(-)

負擔面第4季維持偏熱黃紅燈，構面分數微降、與去年同期相同，住宅負擔仍偏高



負擔	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季
構面燈號			
構面分數	7.50	7.00(▼)	7.00(-)
去年同期分數	8.00	7.00	7.00
前5年分數均值	8.15	8.10	8.00
前10年分數均值	7.66	7.73	7.78
*均值趨勢：前5年均值持續下降；前10年均值略升			
*本季變化：108年第4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	8	7(▼)	7(-)
貸款負擔率	7	7(-)	7(-)