

🏠 首頁 > 公告資訊 > 新聞發布



## 新聞發布

...

# 111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：鄭益昌科長 發稿日期112年4月28日

聯絡資訊：02-27287319

### 供給下降需求略升、價格居高量能偏冷

臺北市政府地政局發布111年第4季房市指標溫度計。住宅市場供給面由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈，構面分數下降；需求面維持偏熱黃紅燈，構面分數微幅上升；交易價格面維持過熱紅燈，構面分數持平；交易量能面維持偏冷黃藍燈，構面分數下降；負擔面則維持過熱紅燈，構面分數持平。

	供給	需求	交易價格	交易量能	負擔
111年 第4季	綠燈-穩定 4.75 (▼ 2.00)	黃紅燈-偏熱 7.33 (▲ 0.33)	紅燈-過熱 10.00 (—)	黃藍燈-偏冷 2.67 (▼ 0.66)	紅燈-過熱 9.00 (—)
前1季 111Q3	6.75	7.00	10.00	3.33	9.00
前1年 同期 110Q4	3.50	4.67	9.60	6.00	9.00
5年 均值	4.43	5.37	9.02	5.42	8.00
10年 均值	3.98	4.98	8.60	4.66	8.19

\*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季由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場供給略有降**

供給面第4季由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈。受到核發住宅類使用執照宅數、住宅建築貸款核准金額及住宅建築貸款周轉率指標下降影響，構面分數由6.75分下降至4.75分，惟仍高於前1年同期（黃藍燈3.50分）、前5年均值（4.43分）及前

10年均值（3.98分），近期市場供給略有降溫。觀察前5年及前10年均值趨勢，中長期供給尚稱穩定。

### **需求面—第4季維持偏熱黃紅燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場需求持續增加**

需求面第4季維持偏熱黃紅燈。受到遷入可能戶數及登記結婚對數指標上升影響，構面分數由7.00分上升至7.33分，高於前1年同期（綠燈4.67分）、前5年均值（5.37分）及前10年均值（4.98分），近期市場需求持續增溫。觀察前5年及前10年均值趨勢，中長期需求緩步成長。

### **交易價格面—第4季維持過熱紅燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場價格持續居高**

交易價格面第4季維持過熱紅燈。本季各項指標及構面分數仍居高不下，構面分數已連續4季維持10.00分，高於前1年同期（紅燈9.60分）、前5年均值（9.02分）及前10年均值（8.60分）。觀察前5年及前10年均值趨勢，中長期市場價格走勢持續走高。

### **交易量能面—第4季維持偏冷黃藍燈，構面分數低於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場量能持續偏冷**

交易量能面第4季維持偏冷黃藍燈。受到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3.33分下降至2.67分，低於前1年同期（綠燈6.00分）、前5年均值（5.42分）及前10年均值（4.66分），近期市場交易量能趨弱。觀察前5年及前10年均值趨勢，中長期市場量能持續下降。

### **負擔面—第4季維持過熱紅燈，構面分數與前1年同期持平，高於前5年均值及前10年均值，住宅負擔仍高**

負擔面第4季維持過熱紅燈。各項指標及構面分數皆持平，維持9.00分，較前1年同期持平（紅燈9.00分），高於前5年均值（8.00分）及前10年均值（8.19分）。觀察前5年及前10年均值趨勢，中長期住宅負擔仍高。

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

更多房市健全資訊請至[居住正義2.0-宜居臺北](#)。

## 相關檔案

1\_111第4季房市指標溫度計

pdf(714.00 KB) 

2\_各項構面燈號及分數111Q4

pdf(139.31 KB) 

3\_各項構面5年及10年均值及成分指標分數111Q4

pdf(264.84 KB) 

點閱數：68 | 資料更新：112-04-28 11:10 |

資料檢視：112-04-28 11:10 | 資料維護：臺北市政府地政局 |

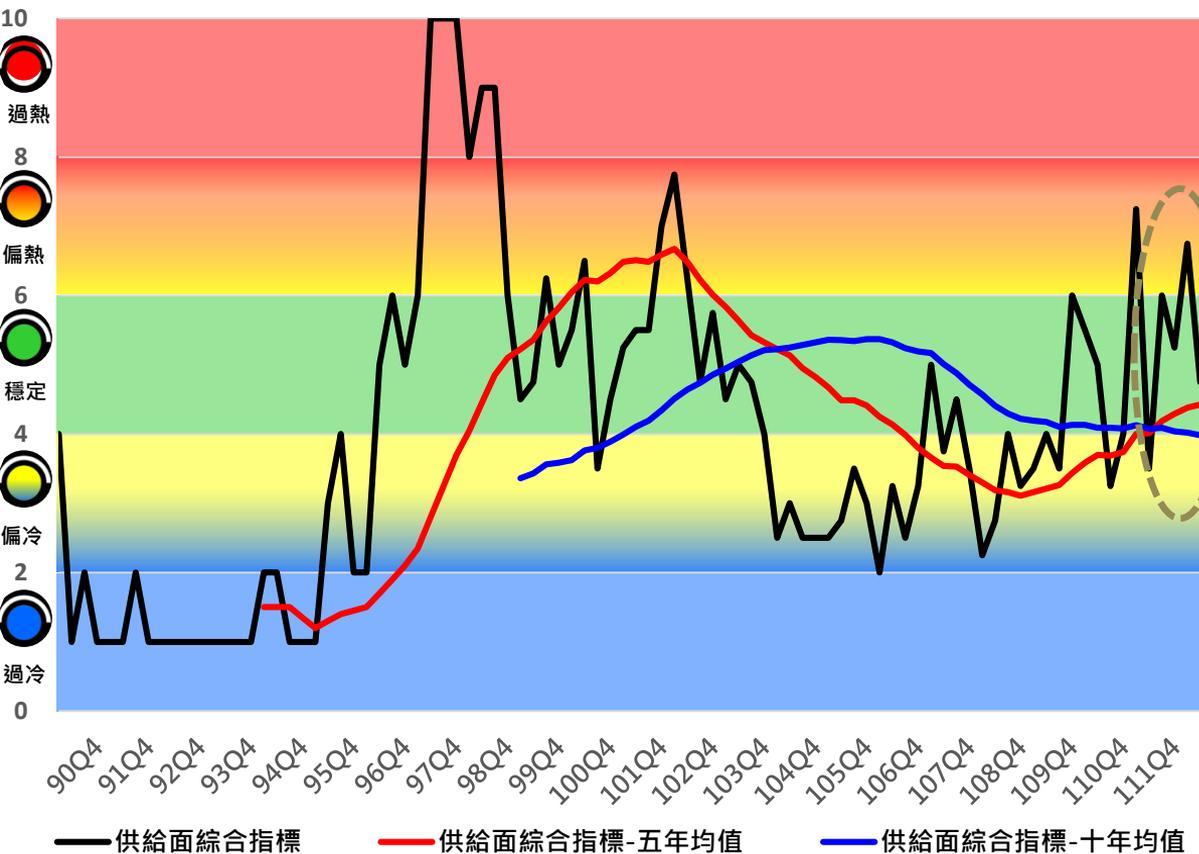
發布日期：112-04-28 |

# 臺北市房市指標溫度計

## 111年第4季與前1季住宅市場整體概況

	供 給	需 求	交易價格	交易量能	負 擔
111 Q4	 <p>綠燈-穩定 4.75 (▼ 2.00)</p>	 <p>黃紅燈-偏熱 7.33 (▲ 0.33)</p>	 <p>紅燈-過熱 10.00 (—)</p>	 <p>黃藍燈-偏冷 2.67 (▼ 0.66)</p>	 <p>紅燈-過熱 9.00 (—)</p>
111 Q3	 <p>黃紅燈-偏熱 6.75 (▲ 1.50)</p>	 <p>黃紅燈-偏熱 7.00 (▲ 1.00)</p>	 <p>紅燈-過熱 10.00 (—)</p>	 <p>黃藍燈-偏冷 3.33 (▼ 1.67)</p>	 <p>紅燈-過熱 9.00 (—)</p>
概述	由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈，構面分數下降	維持偏熱黃紅燈，構面分數微幅上升	維持過熱紅燈，構面分數持平	維持偏冷黃藍燈，構面分數下降	維持過熱紅燈，構面分數持平

供給面第4季由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場供給略有降溫



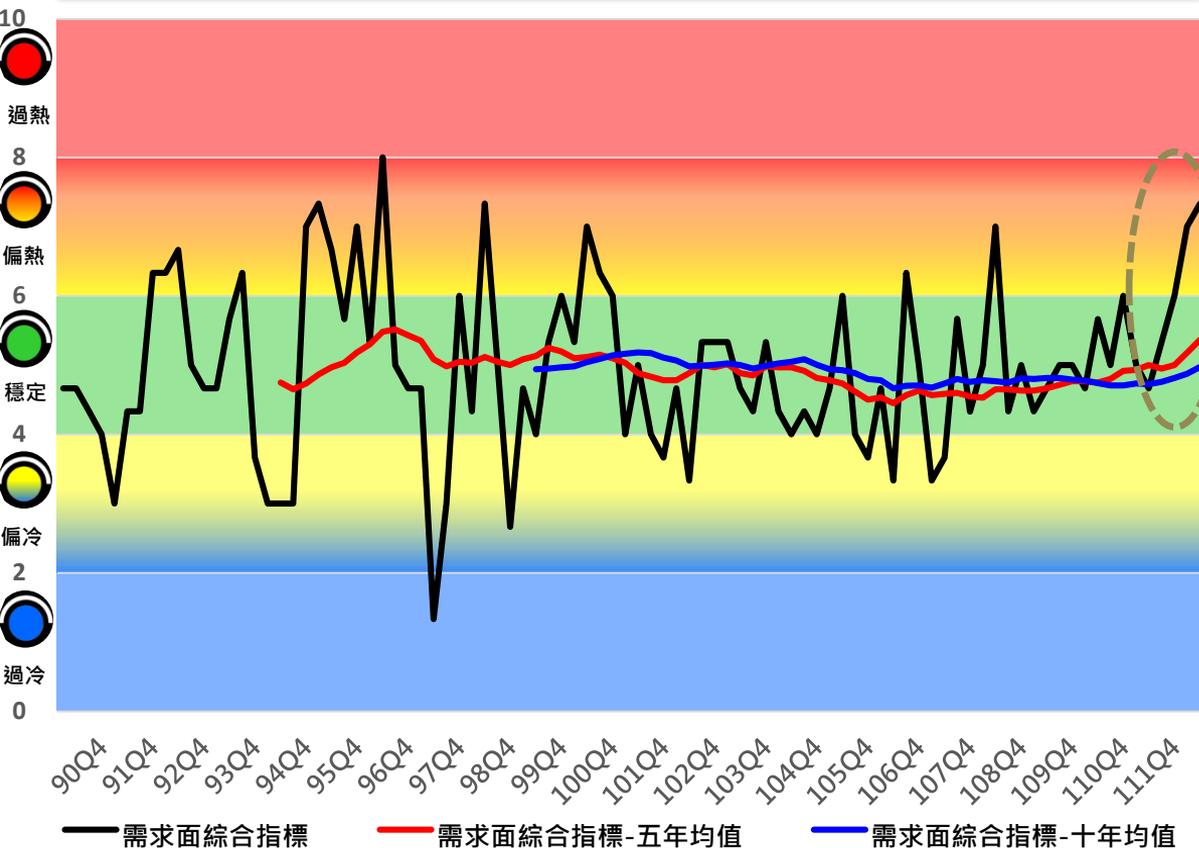
供給	111年第2季	111年第3季	111年第4季
構面燈號			
構面分數	5.25	6.75(▲)	4.75(▼)
前1年同期分數	4.00	7.25	3.50
前5年分數均值	4.29	4.38	4.43
前10年分數均值	4.04	4.02	3.98

\*均值趨勢：前5年均值續升；前10年均值續降

#### 構面成分指標分數

核發住宅類 使用執照宅數	4	4(-)	2(▼)
住宅建築貸款 餘額	10	10(-)	10(-)
住宅建築貸款 核准金額	5	9(▲)	5(▼)
住宅建築貸款 周轉率	2	4(▲)	2(▼)

需求面第4季維持偏熱黃紅燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場需求持續增加



需求	111年第2季	111年第3季	111年第4季
構面燈號			
構面分數	6.00	7.00(▲)	7.33(▲)
前1年同期分數	6.00	5.00	4.67
前5年分數均值	5.00	5.18	5.37
前10年分數均值	4.82	4.88	4.98

\*均值趨勢：前5年均值及前10年均值皆續升

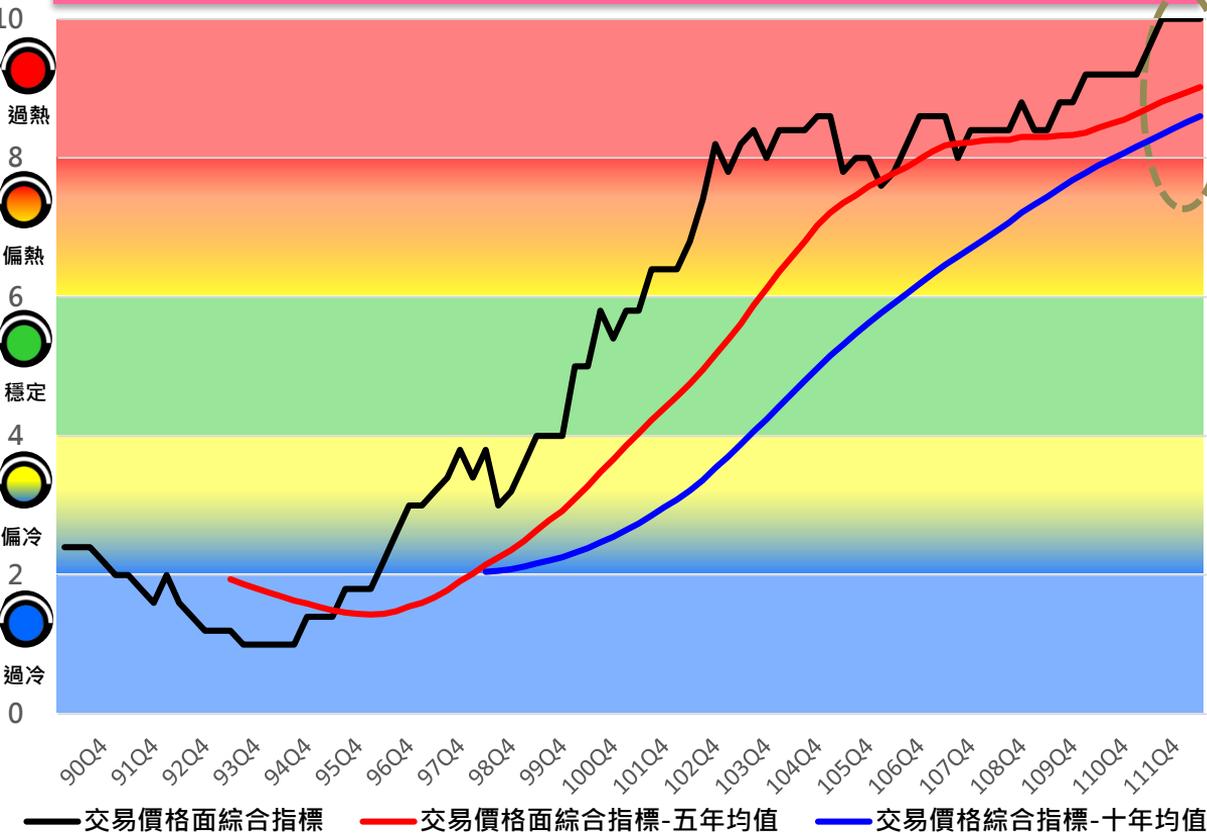
#### 構面成分指標分數

遷入可能戶數	7	9(▲)	10(▲)
每千戶購屋 家戶比	5	6(▲)	5(▼)
登記結婚對數	6	6(-)	7(▲)

附註：

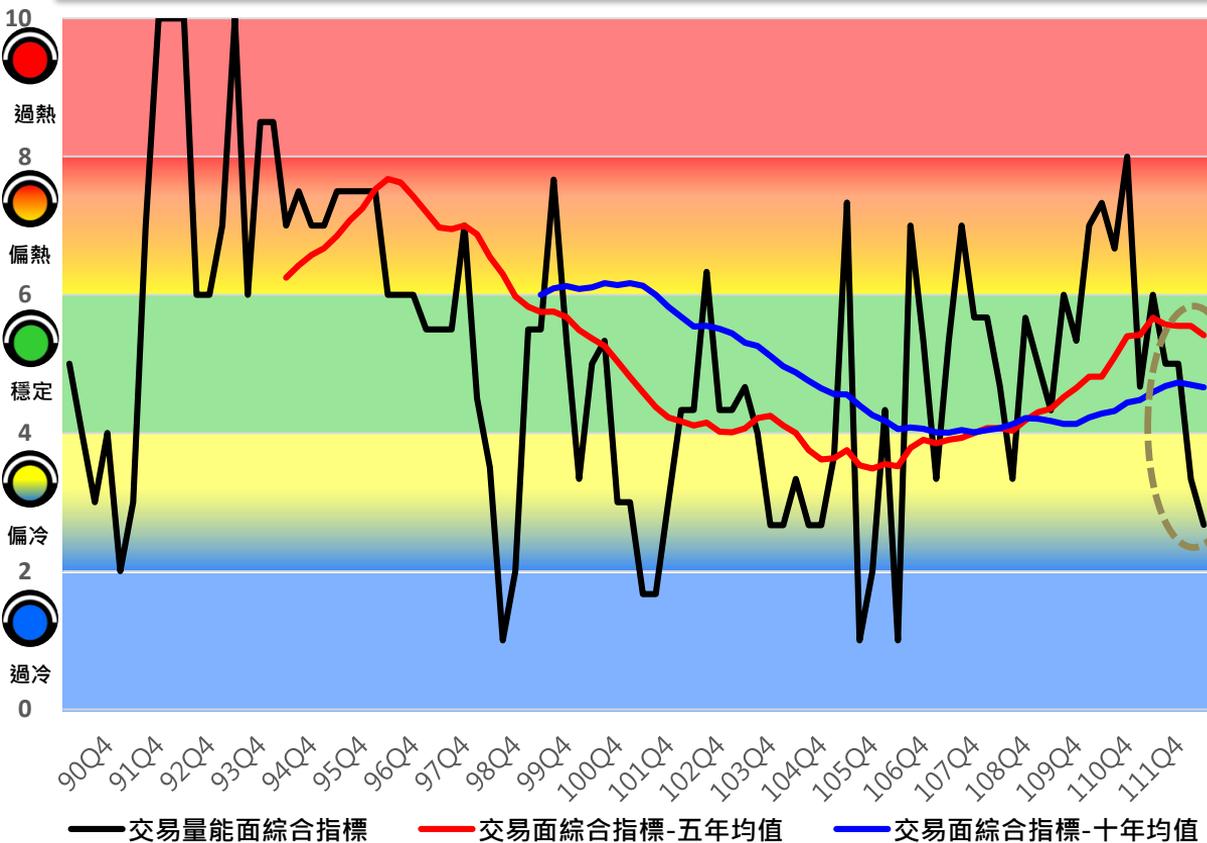
為維持需求面指標之有效性及穩定性，111Q2起檢討需求構面成本指標計算方式，以適切反映需求面的市場趨勢，並考量需求面結構性轉變，回溯自109Q1採新指標計算3項構面成分指標分數及綜合分數。

交易價格面第4季維持過熱紅燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場價格持續居高



交易價格	111年 第2季	111年 第3季	111年 第4季
構面燈號			
構面分數	10.00	10.00(-)	10.00(-)
前1年同期分數	9.20	9.20	9.60
前5年分數均值	8.88	8.95	9.02
前10年分數均值	8.43	8.52	8.60
*均值趨勢：前5年及前10年均值皆續升			
構面成分指標分數			
住宅價格指數	10	10(-)	10(-)
房屋租金指數	10	10(-)	10(-)
可能成交價 指數	10	10(-)	10(-)

交易量能面第4季維持偏冷黃藍燈，構面分數低於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場量能持續偏冷

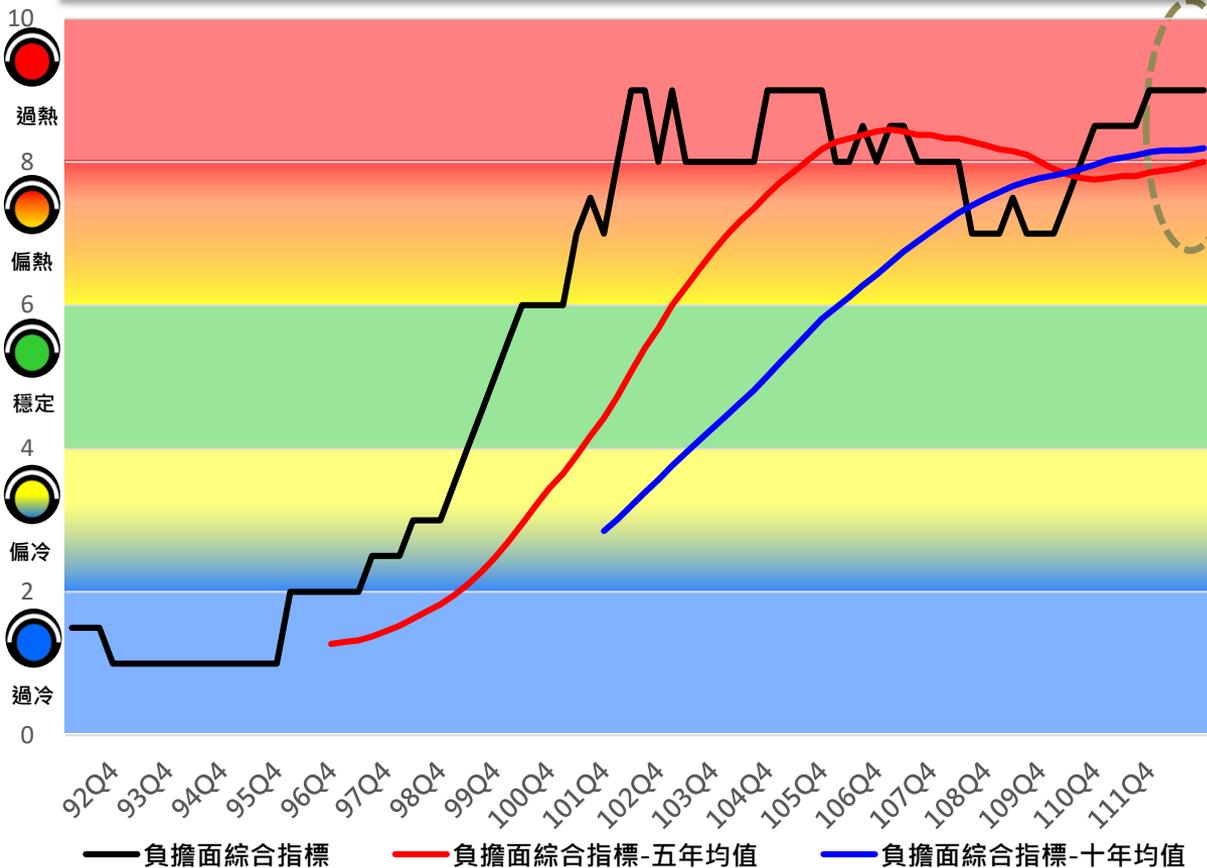


交易量能	111年第2季	111年第3季	111年第4季
構面燈號			
構面分數	5.00	3.33(▼)	2.67(▼)
前1年同期分數	8.00	4.67	6.00
前5年分數均值	5.55	5.55	5.42
前10年分數均值	4.73	4.70	4.66

\*均值趨勢：前5年均值由平轉降；前10年均值續降

構面成分指標分數			
買賣移轉棟數	5	3(▼)	2(▼)
建物買賣周轉率	7	5(▼)	4(▼)
不動產經紀業開業家數	3	2(▼)	2(-)

負擔面第4季維持過熱紅燈，構面分數與前1年同期持平，高於前5年均值及前10年均值，住宅負擔仍高



負擔	111年第2季	111年第3季	111年第4季
構面燈號			
構面分數	9.00	9.00(-)	9.00(-)
前1年同期分數	8.50	8.50	9.00
前5年分數均值	7.90	7.95	8.00
前10年分數均值	8.16	8.16	8.19

\*均值趨勢：前5年均值續升，前10年均值由平轉升

構面成分指標分數			
房價所得比	9	9(-)	9(-)
貸款負擔率	9	9(-)	9(-)