

臺北市政府地政局新聞稿

發稿單位：臺北市政府地政局

發稿日期：112年2月3日上午10時

聯絡人：鄭益昌科長

聯絡電話：02-27287319

111年第3季北市房市指標溫度計

供給需求略有升溫、價格居高量能偏冷

臺北市政府地政局發布111年第3季房市指標溫度計。住宅市場供給面及需求面均由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈，構面分數亦同步上升；交易價格面維持過熱紅燈，構面分數持平；交易量能面由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈，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3季					
前1季 111Q2	5.25	6.00	10.00	5.00	9.00
前1年 同期 110Q3	7.25	5.00	9.20	4.67	8.50
5年 均值	4.38	5.18	8.95	5.55	7.95
10年 均值	4.02	4.88	8.52	4.70	8.16

*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 3 季由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈，構面分數高於前 5 年均值及前 10 年均值，市場供給略有升溫**

供給面第 3 季由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈。受到住宅建築貸款核准金額及住宅建築貸款周轉率指標上升影響，構面分數由 5.25 分上升至 6.75 分，低於前 1 年同期（黃紅燈 7.25 分），高於前 5 年均值（4.38 分）及前 10 年均值（4.02 分），近期市場供給略有升溫。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 3 季由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈，構面分數高於前 1 年同期、前 5 年均值及前 10 年均值，市場需求略有升溫**

需求面第 3 季由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈。受到遷入可能戶數及每千戶購屋家戶比指標上升影響，構面分數由 6.00 分上升至 7.00 分，高於前 1 年同期（綠燈 5.00 分）、前 5 年均值（5.18 分）及前 10 年均值（4.88 分），近期市場需求略有升溫。觀察前 5 年及前 10 年均值趨勢，中長期需求尚稱穩定。

- **交易價格面—第 3 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 3 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 3 季維持 10.00 分，高於前 1 年同期（紅燈 9.20 分）、前 5 年均值（8.95 分）及前 10 年均值（8.52 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居高。

- **交易量能面—第 3 季由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈，構面分數低於前 1 年同期、前 5 年均值及前 10 年均值，市場量能由穩轉冷**

交易量能面第 3 季由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈。受到各項指標及構面分數下降影響，構面分數由 5.00 分下降至 3.33 分，低於前 1 年同期（綠燈 4.67 分）、前 5 年均值（5.55 分）及前 10 年均值（4.70 分），近期市場交易量能由穩轉冷。觀察前 5 年及前 10 年均值趨勢，中長期市場量能尚稱穩定。

- **負擔面—第 3 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，住宅負擔仍高**

負擔面第 3 季維持過熱紅燈。各項指標及構面分數皆持平，維持 9.00 分，高於前 1 年同期（紅燈 8.50 分）、前 5 年均值（7.95 分）及前 10 年均值（8.16 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。

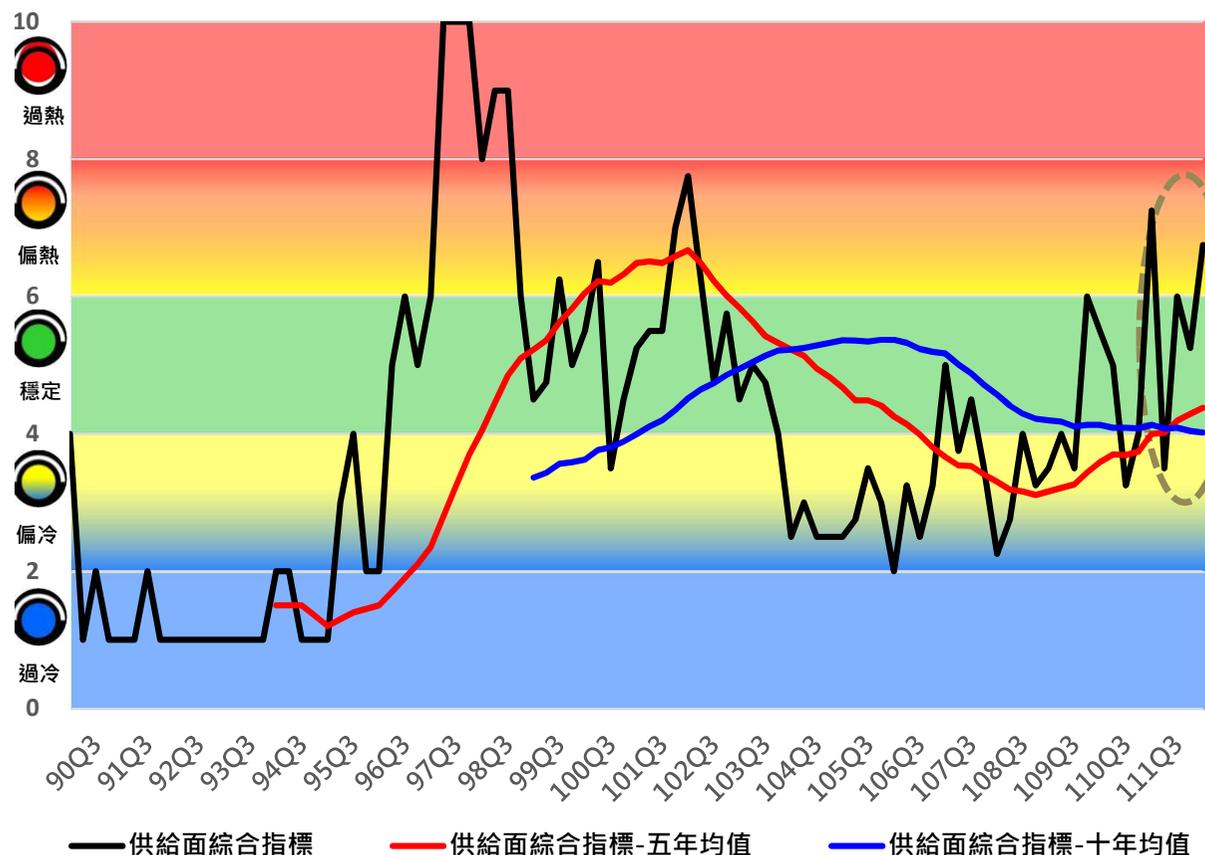
更多房市健全資訊請至 [居住正義 2.0-宜居臺北](#)。

臺北市房市指標溫度計

111年第3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 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>
111 Q2	 <p>綠燈-穩定 5.25 (▼ 0.75)</p>	 <p>綠燈-穩定 6.00 (▲ 0.67)</p>	 <p>紅燈-過熱 10.00 (—)</p>	 <p>綠燈-穩定 5.00 (—)</p>	 <p>紅燈-過熱 9.00 (—)</p>
概述	由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈，構面分數上升	由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈，構面分數上升	維持過熱紅燈，構面分數持平	由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈，構面分數下降	維持過熱紅燈，構面分數持平

供給面第3季由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈，構面分數高於前5年均值及前10年均值，市場供給略有升溫

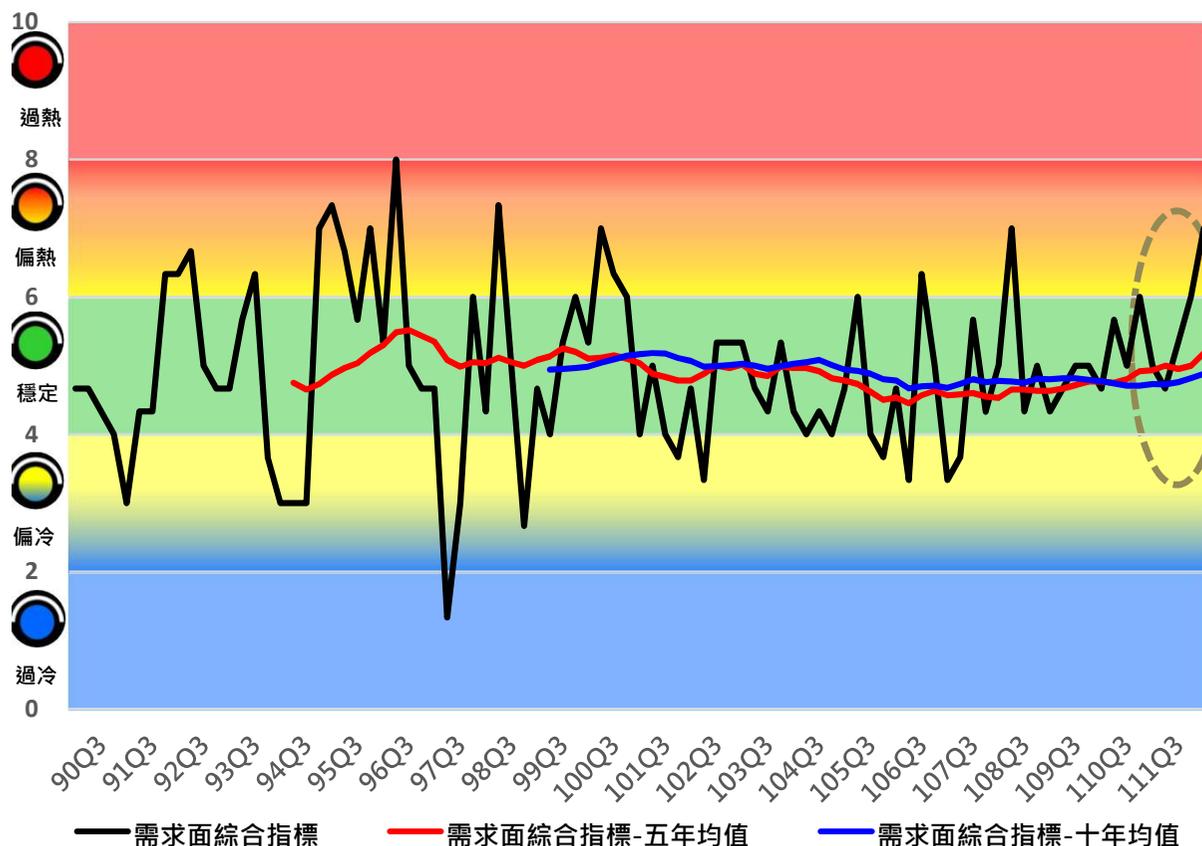


供給	111年第1季	111年第2季	111年第3季
構面燈號			
構面分數	6.00	5.25(▼)	6.75(▲)
前1年同期分數	3.25	4.00	7.25
前5年分數均值	4.19	4.29	4.38
前10年分數均值	4.09	4.04	4.02

*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	3	4(▲)	4(-)
住宅建築貸款 餘額	10	10(-)	10(-)
住宅建築貸款 核准金額	7	5(▼)	9(▲)
住宅建築貸款 周轉率	4	2(▼)	4(▲)

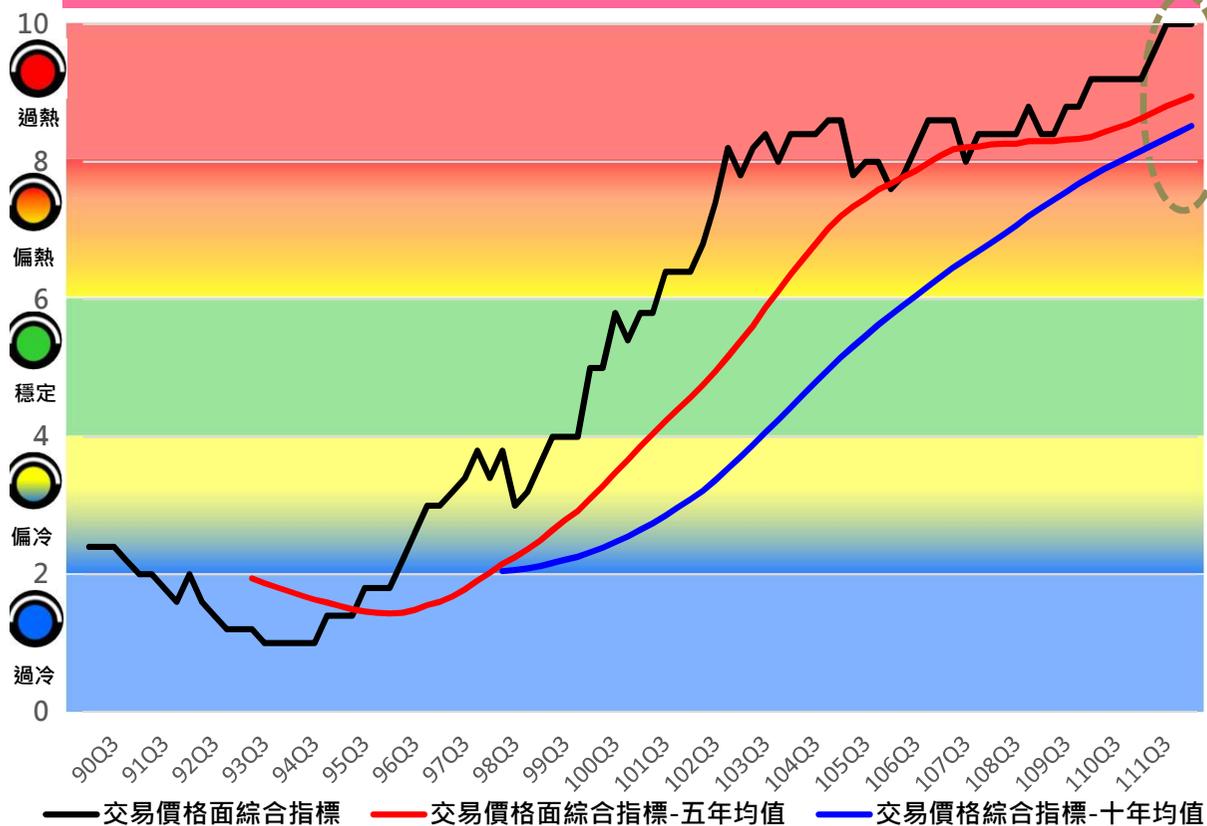
需求面第3季由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場需求略有升溫



需求	111年第1季	111年第2季	111年第3季
構面燈號			
構面分數	5.33	6.00(▲)	7.00(▲)
前1年同期分數	5.00	6.00	5.00
前5年分數均值	4.95	5.00	5.18
前10年分數均值	4.76	4.82	4.88
*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	5	7(▲)	9(▲)
每千戶購屋 家戶比	6	5(▼)	6(▲)
登記結婚對數	5	6(▲)	6(-)

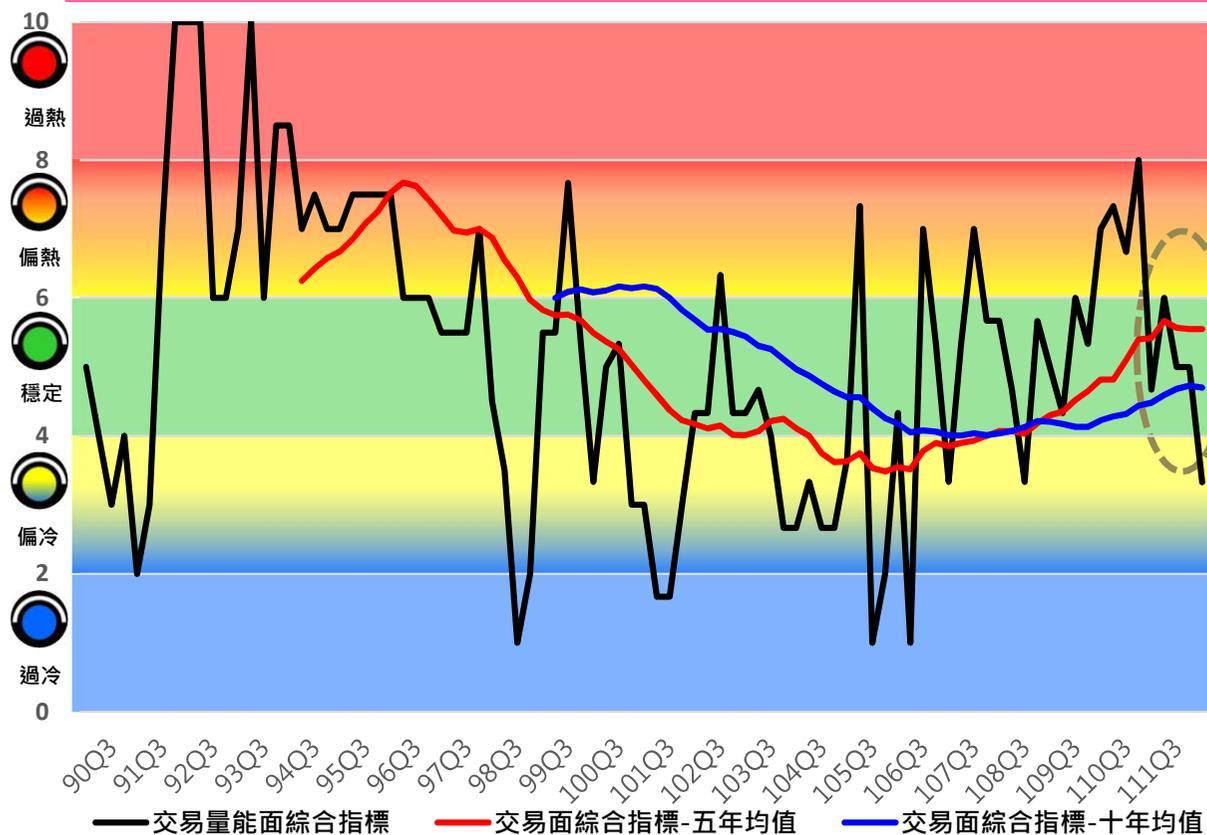
附註：
為維持需求面指標之有效性及穩定性，111Q2起檢討需求構面成本指標計算方式，以適切反映需求面的市場趨勢，並考量需求面結構性轉變，回溯自109Q1採新指標計算3項構面成分指標分數及綜合分數。

交易價格面第3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



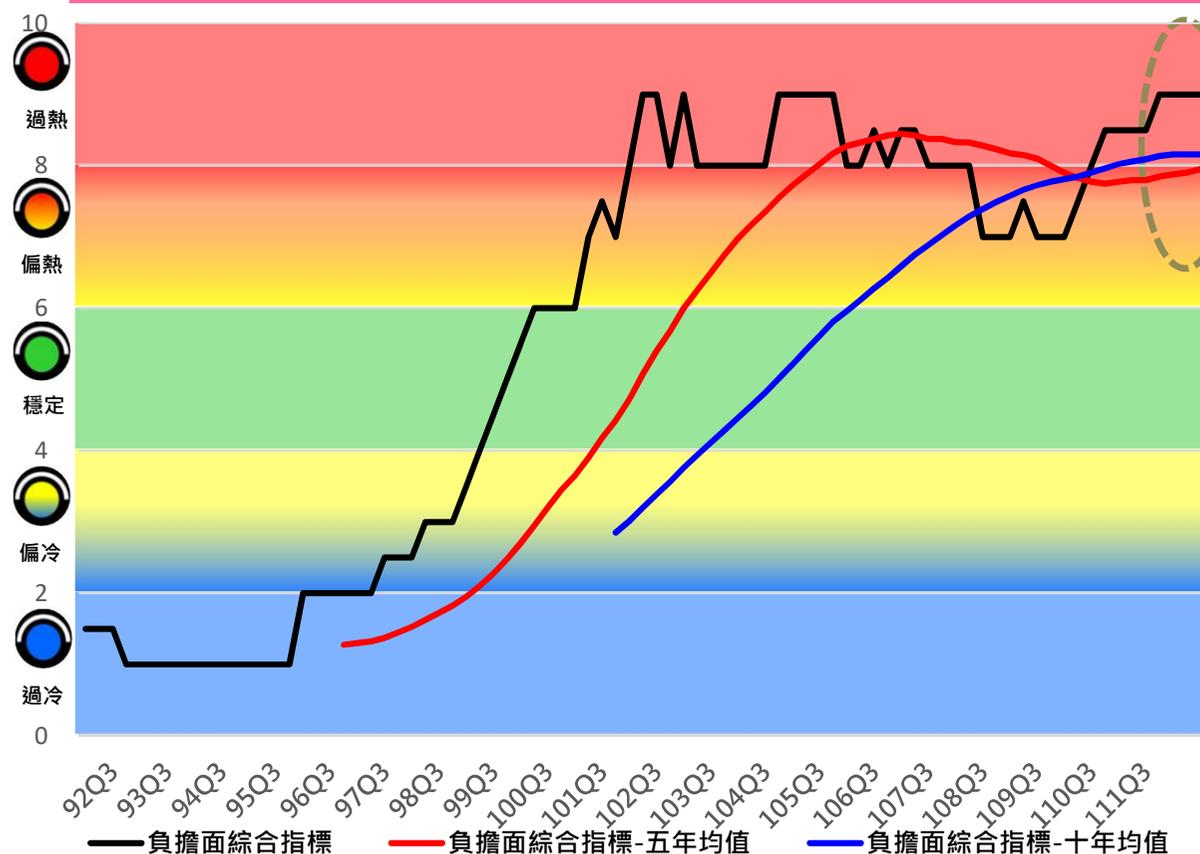
交易價格	111年第1季	111年第2季	111年第3季
構面燈號			
構面分數	10.00	10.00(-)	10.00(-)
前1年同期分數	9.20	9.20	9.20
前5年分數均值	8.81	8.88	8.95
前10年分數均值	8.34	8.43	8.52
*均值趨勢：前5年及前10年均值皆續升			
構面成分指標分數			
住宅價格指數	10	10(-)	10(-)
房屋租金指數	10	10(-)	10(-)
可能成交價指數	10	10(-)	10(-)

交易量能面第3季由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈，構面分數低於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場量能由穩轉冷



交易量能	111年 第1季	111年 第2季	111年 第3季
構面燈號			
構面分數	5.00	5.00(—)	3.33(▼)
前1年同期分數	6.67	8.00	4.67
前5年分數均值	5.57	5.55	5.55
前10年分數均值	4.68	4.73	4.70
*均值趨勢：前5年均值由降轉平；前10年均值由升轉降			
構面成分指標分數			
買賣移轉棟數	5	5(-)	3(▼)
建物買賣 周轉率	8	7(▼)	5(▼)
不動產經紀業 開業家數	2	3(▲)	2(▼)

負擔面第三季維持過熱紅燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，住宅負擔仍高



負擔	111年第1季	111年第2季	111年第3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	8.50
前5年分數均值	7.88	7.90	7.95
前10年分數均值	8.16	8.16	8.16
*均值趨勢：前5年均值續升，前10年均值持平			
構面成分指標分數			
房價所得比	9	9(-)	9(-)
貸款負擔率	9	9(-)	9(-)