

當前房地產市況如何？

市場上專家各說各話，
要相信誰？

各類指標百百款，該
如何解讀？

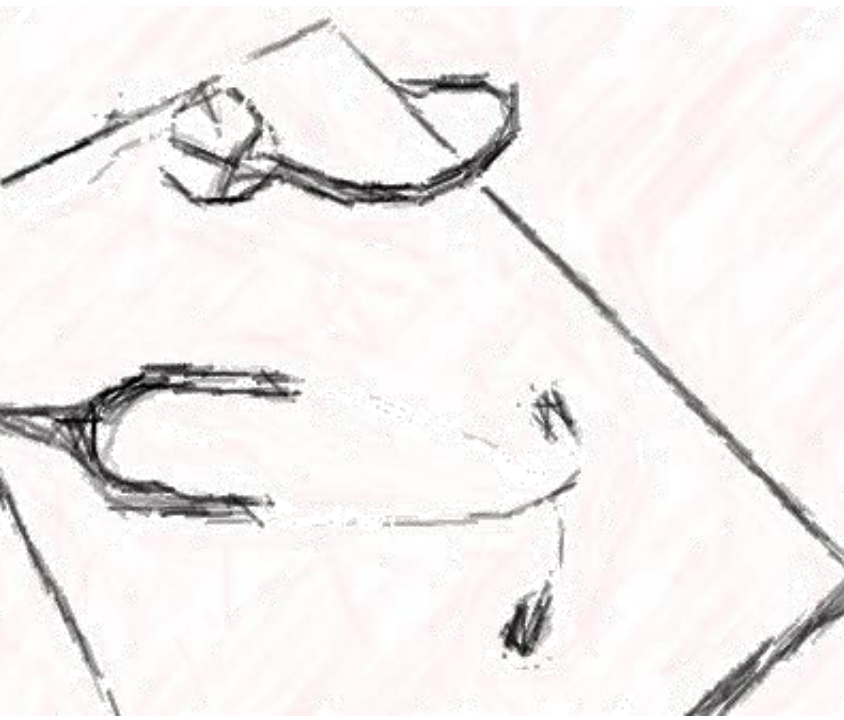


Why 為什麼要發布 臺北市房市指標溫度計？

- ◆ 市場上各項指標多樣且複雜，一般民眾較難綜合解讀
- ◆ 房市指標溫度計以「直觀、好懂、易解讀」概念出發，編製能貼近大眾對於房市溫感變化的觀察指標
- ◆ 透過發布房市指標溫度計，協助各界掌握整體房地產市場動向，提升房市資訊透明

市場溫感如何測 要靠指標溫度計
直觀易懂好理解 聰明解讀不佛系

整體架構



What

什麼是 臺北市房市指標溫度計

什麼是房市指標溫度計？

運用房地產相關統計數據，從「供、需、價、量、負擔」五大構面建立市場檢測指標，透過溫度計冷熱的概念，呈現當前房地(住宅)市場，相對於過去市場活動狀況的客觀衡量指標。

發布房市指標溫度計預期效果

發布房市指標溫度計已列為本府2018臺北市健全房市政策與行動之行動方案，預期能提升資訊透明，逐步引導房市健全發展。

編製房市指標溫度計專業單位

本案房市指標溫度計，係委託國立屏東大學進行編製（計畫主持人：楊宗憲教授）



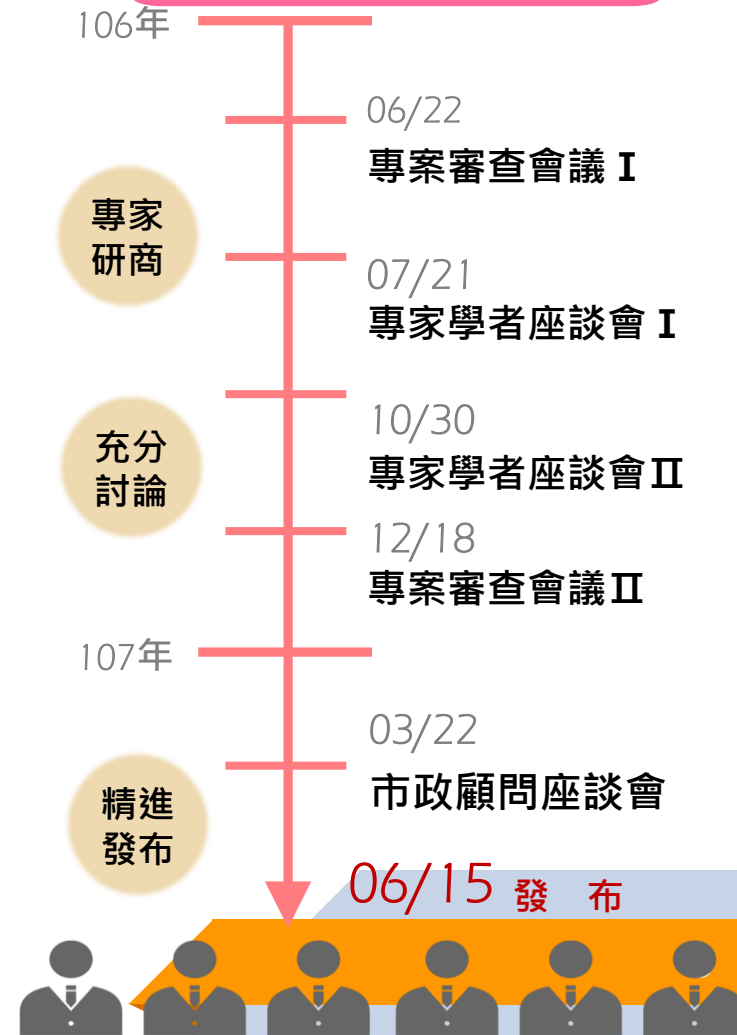
What 臺北市房市指標溫度計編製內容



編製概念

- 歸納專家學者見解，將房地產市場的「供、需、價、量、負擔」性質分為五大構面
- 從五大構面分別採集具代表性且持續發布的適當指標
- 各構面標準化後之個別指標採計後，參考景氣燈號分5等級距進行燈號轉化
- 考量各項構面分別具各自代表性以及相互影響，故各自建立燈號及分數

編製歷程





What 臺北市房市指標溫度計指標組成

| 構面 | 指標名稱 | 資料來源 | 代表意義 | 各項指標 佔構面之權重 |
|-----|----------------|--------|-----------------------|----------------|
| 供給面 | 臺北市核發住宅類使用執照宅數 | 臺北市主計處 | 住宅供給量 | 1/4 |
| | 臺北市住宅建築貸款餘額 | 內政部營建署 | 新推住宅建案供給量(存量) | 1/4 |
| | 臺北市住宅建築貸款核准金額 | 內政部營建署 | 新推住宅建案供給量(流量) | 1/4 |
| | 臺北市住宅建築貸款周轉率 | 內政部營建署 | 新推住宅建案供給流動性 (市場熱度) | 1/4 |
| 需求面 | 臺北市遷入可能戶數 | 臺北市主計處 | 自住性需求量 | 1/3 |
| | 臺北市登記結婚對數 | 臺北市主計處 | 自住性需求量 | 1/3 |
| | 臺北市每千戶購屋家戶比 | 臺北市地政局 | 投資性需求量 | 1/3 |

What 臺北市房市指標溫度計指標組成

| 構面 | 指標名稱 | 資料來源 | 代表意義 | 各項指標佔構面之權重 |
|-------|-----------------|--------------------------|-----------|------------|
| 交易價格面 | 臺北市住宅價格指數 | 臺北市地政局 內政部營建署 信義房屋 | 成屋住宅價格趨勢 | 2/5 |
| | 臺北市房屋租金指數(物價指數) | 臺北市主計處 | 住宅租金價格趨勢 | 1/5 |
| | 臺北市新建案可能成交價指數 | 國泰建設公司 | 新建案價格趨勢 | 2/5 |
| 交易量能面 | 臺北市建物買賣移轉登記棟數 | 臺北市地政局 | 不動產市場交易動能 | 1/3 |
| | 臺北市建物買賣周轉率 | 臺北市地政局 內政部營建署 | 不動產交易流動性 | 1/3 |
| | 臺北市不動產經紀業開業家數 | 臺北市地政局 | 不動產市場交易動能 | 1/3 |
| 負擔面 | 臺北市房價所得比 | 內政部營建署 | 購屋負擔 | 1/2 |
| | 臺北市貸款負擔率 | 內政部營建署 | 擁屋負擔 | 1/2 |

How 如何解讀臺北市房市指標溫度計

| 燈號 |  |  |  |  |  |
|----------|---|---|---|---|---|
| 意涵 | 過熱 | 偏熱 | 穩定 | 偏冷 | 過冷 |
| 分數 | 8.01~10 | 6.01~8.00 | 4.01~6.00 | 2.01~4.00 | 0~2.00 |
| 供給面 說明 | 住宅市場供給高 | 住宅市場供給相對偏高 | 住宅市場供給相對穩定 | 住宅市場供給相對偏低 | 住宅市場供給低 |
| 需求面 說明 | 住宅市場需求高 | 住宅市場需求相對偏高 | 住宅市場需求相對穩定 | 住宅市場需求相對偏低 | 住宅市場需求低 |
| 交易價格面 說明 | 住宅交易價格高 | 住宅交易價格相對偏高 | 住宅交易價格相對穩定 | 住宅交易價格相對偏低 | 住宅交易價格低 |
| 交易量能面 說明 | 住宅活動量能熱絡 | 交易活動量能相對熱絡 | 交易活動量能相對穩定 | 交易活動量能相對冷清 | 交易活動量能冷清 |
| 負擔面 說明 | 住宅負擔高 | 住宅負擔相對偏高 | 住宅負擔相對穩定 | 住宅負擔相對偏低 | 住宅負擔低 |

When 想知道最新房市指標溫度計何時發布？



- ☑ 未來地政局將以季為單位，每3個月定期發布最新一期北市房市指標溫度計
- ☑ 想即時掌握最新房市指標溫度計資訊？歡迎持續關注地政局網站



快掃描地政局

