

整體架構



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）



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



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

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

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