

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？

房市好專業，  
要不佛系買房？

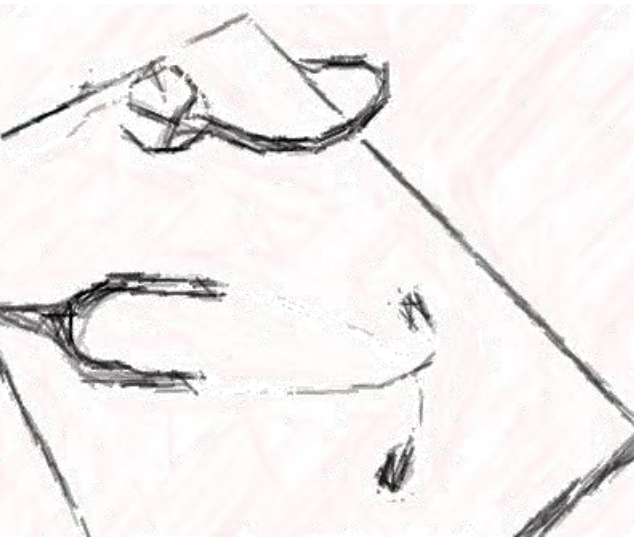


## Why 為什麼要發布 臺北市房市指標溫度計？

- ◆ 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

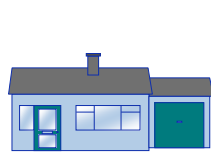


發布房市指標溫度計已列為本府2018臺北市健全房市政策與行動之行動方案，預期能提升資訊透明，逐步引導房市健全發展。

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：楊宗憲副教授）



## 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
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
	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)
	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)
	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)
需求面	臺北市新增家戶數	臺北市民政局	自住性需求量
	臺北市登記結婚對數	臺北市主計處	自住性需求量
	臺北市家戶購屋比	臺北市地政局	投資性需求量

# 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
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
	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
	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
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
	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
	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
負擔面	臺北市房價所得比	內政部營建署	購屋負擔
	臺北市貸款負擔率	內政部營建署	擁屋負擔

# How 如何解讀臺北市房市指標溫度計

燈號					
	紅燈	黃紅燈	綠燈	黃藍燈	藍燈
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 極度過高	住宅負擔 過高	住宅負擔 偏高	住宅負擔 略高	住宅負擔 合理

# 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

