









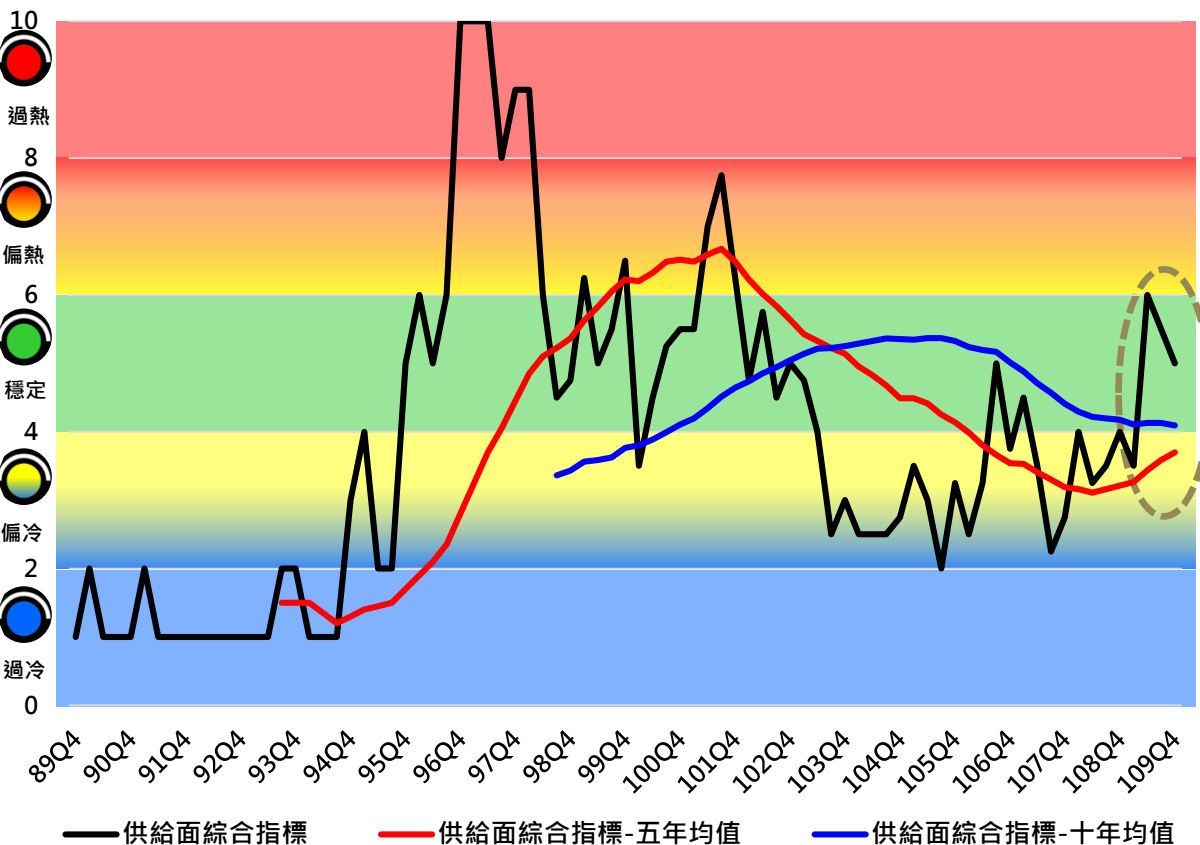


# 臺北市房市指標溫度計

## 109年第4季與上季住宅市場整體概況

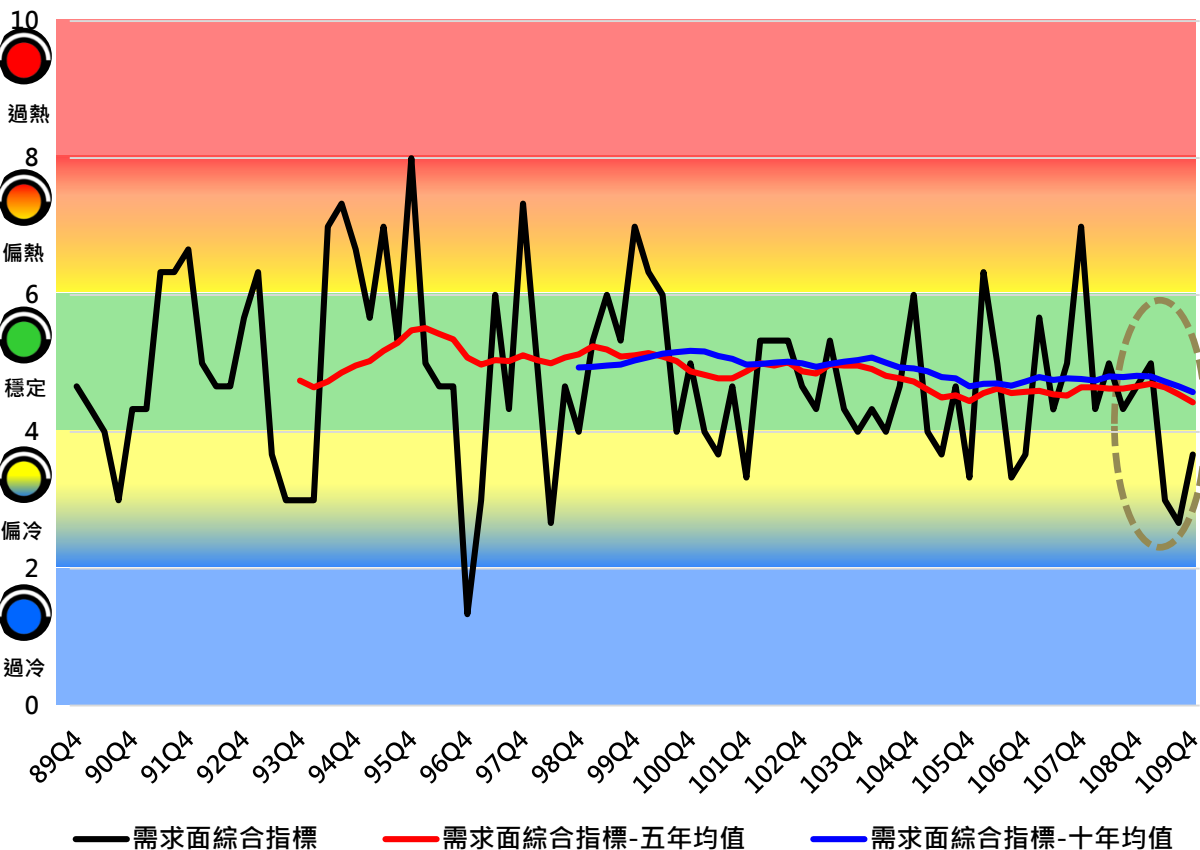
	供 給	需 求	交易價格	交易量能	負 擔
109 Q4	 <p>綠燈-穩定 5.00 (▼ 0.50)</p>	 <p>黃藍燈-偏冷 3.67 (▲ 1.00)</p>	 <p>紅燈-過熱 9.20 (—)</p>	 <p>黃紅燈-偏熱 7.33 (▲ 0.33)</p>	 <p>紅燈-過熱 8.50 (▲ 0.50)</p>
109 Q3	 <p>綠燈-穩定 5.50 (▼ 0.50)</p>	 <p>黃藍燈-偏冷 2.67 (▼ 0.33)</p>	 <p>紅燈-過熱 9.20 (▲ 0.40)</p>	 <p>黃紅燈-偏熱 7.00 (▲ 1.67)</p>	 <p>黃紅燈-偏熱 8.00 (▲ 0.50)</p>
概 述	維持穩定綠燈，構面分數微降	維持偏冷黃藍燈，構面分數上升	維持過熱紅燈，構面分數持平	維持偏熱黃紅燈，構面分數微升	由偏熱黃紅燈轉過熱紅燈，構面分數微升

供給面第4季維持穩定綠燈，構面分數高於去年同期、前5年均值及前10年均值，市場供給維持穩定



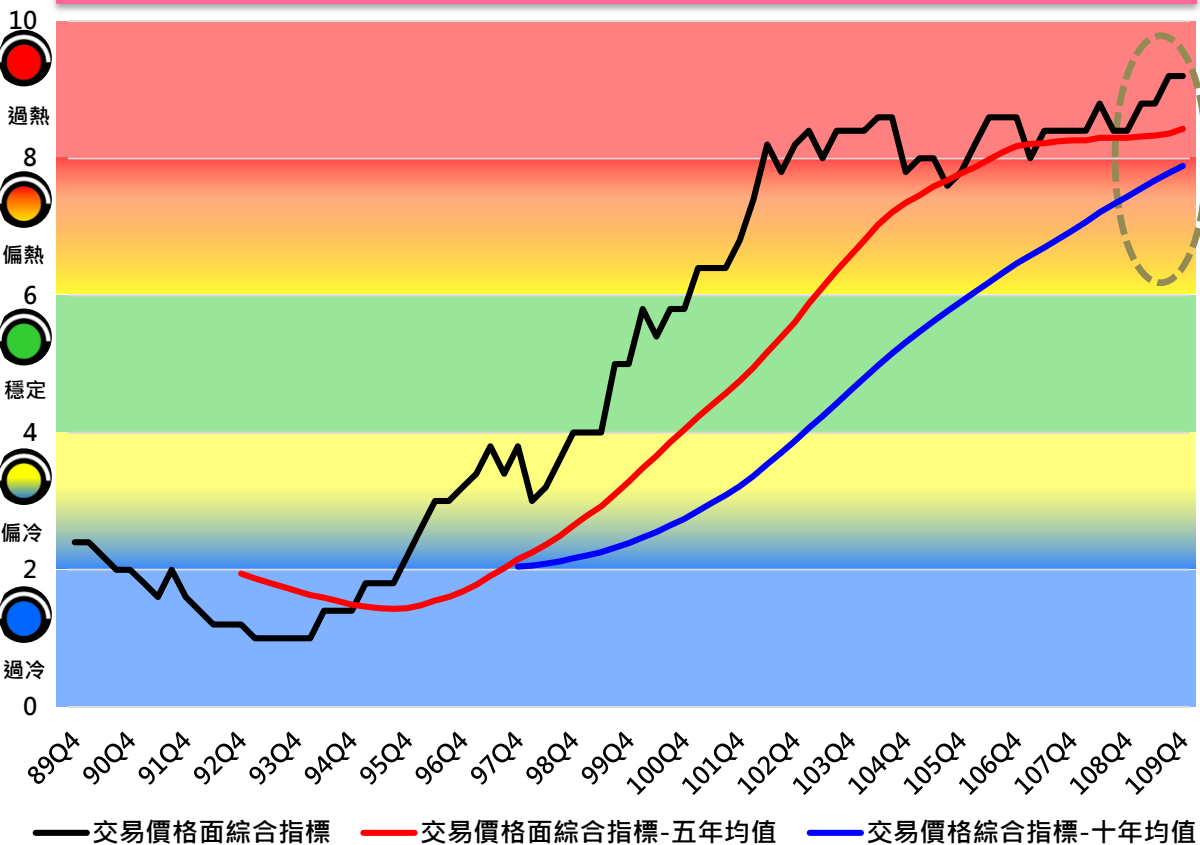
供給	109年 第2季	109年 第3季	109年 第4季
構面燈號			
構面分數	6.00	5.50(▼)	5.00(▼)
去年同期分數	3.25	3.50	4.00
前5年分數均值	3.44	3.59	3.70
前10年分數均值	4.13	4.13	4.09
*均值趨勢：前5年均值續升；前10年均值略降			
構面成分指標分數			
核發住宅類 使用執照宅數	1	2(▲)	3(▲)
住宅建築貸款 餘額	6	6(-)	6(-)
住宅建築貸款 核准金額	9	7(▼)	6(▼)
住宅建築貸款 周轉率	8	7(▼)	5(▼)

需求面第4季維持偏冷黃藍燈，構面分數低於去年同期、前5年均值及前10年均值，市場需求仍保守



需求	109年第2季	109年第3季	109年第4季
構面燈號			
構面分數	3.00(▼)	2.67(▼)	3.67(▲)
去年同期分數	5.00	4.33	4.67
前5年分數均値	4.65	4.55	4.43
前10年分數均値	4.73	4.67	4.58
*均値趨勢：前5年及前10年均値皆續降			
構面成分指標分數			
每季新增家戶數	5	2(▼)	1(▼)
家戶購屋比	2	4(▲)	5(▲)
登記結婚對數	2	1(▼)	5(▲)

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



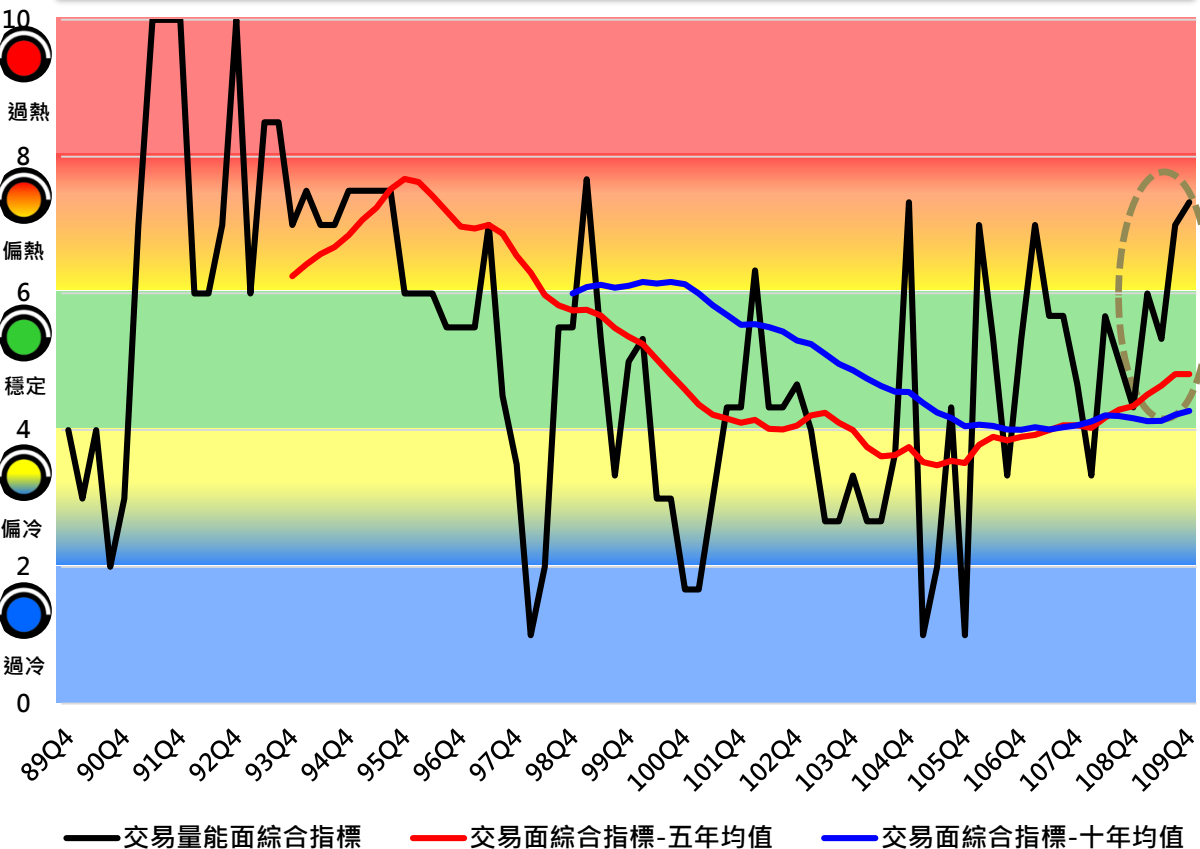
交易價格	109年 第2季	109年 第3季	109年 第4季
構面燈號			
構面分數	8.80	9.20(▲)	9.20(-)
去年同期分數	8.80	8.40	8.40
前5年分數均值	8.33	8.36	8.43
前10年分數均值	7.68	7.79	7.89

\*均值趨勢：前5年及10年均值皆續升

構面成分指標分數			
住宅價格指數	9	9(-)	9(-)
房屋租金指數	10	10(-)	10(-)
可能成交價指數	8	9(▲)	9(-)

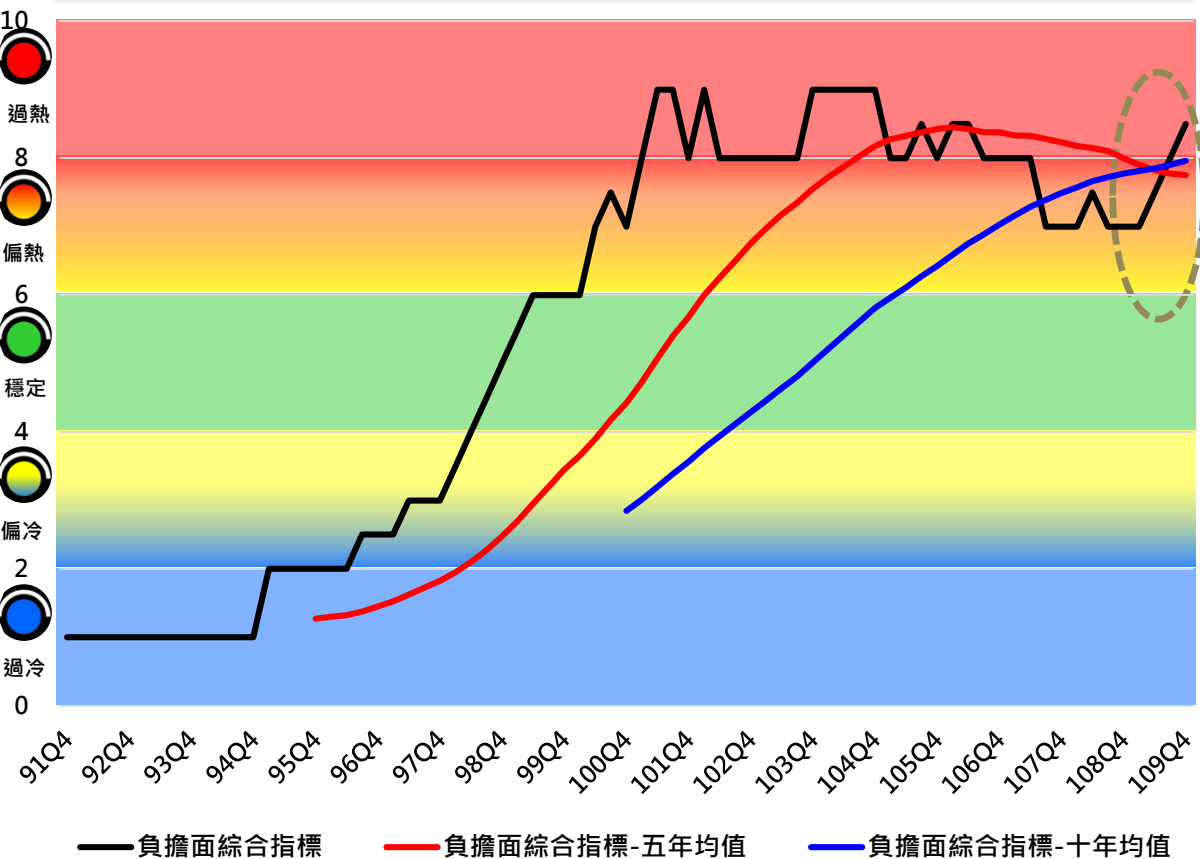
— 交易價格面綜合指標    — 交易價格面綜合指標-五年均值    — 交易價格綜合指標-十年均值

交易量能面第4季維持偏熱黃紅燈，構面分數高於去年同期、前5年均值及前10年均值，市場量能持續升溫



交易量能	109年 第2季	109年 第3季	109年 第4季
構面燈號			
構面分數	5.33	7.00(▲)	7.33(▲)
去年同期分數	5.67	5.00	4.33
前5年分數均值	4.65	4.82	4.82
前10年分數均值	4.13	4.23	4.28
*均值趨勢：前5年均值持穩；前10年均值續升			
構面成分指標分數			
買賣移轉棟數	6	9(▲)	10(▲)
建物買賣 周轉率	8	10(▲)	10(-)
不動產經紀業 開業家數	2	2(-)	2(-)

負擔面第四季由偏熱黃紅燈轉過熱紅燈，構面分數高於去年同期、前5年均值及前10年均值，住宅負擔偏高



負擔	109年 第2季	109年 第3季	109年 第4季
構面燈號			
構面分數	7.50	8.00(▲)	8.50(▲)
去年同期分數	7.50	7.00	7.00
前5年分數均值	7.83	7.78	7.75
前10年分數均值	7.85	7.90	7.96
*均值趨勢：前5年均值續降；前10年均值續升			
<b>構面成分指標分數</b>			
房價所得比	8	8(-)	9(▲)
貸款負擔率	7	8(▲)	8(-)