

臺北市政府地政局新聞稿

發稿單位：地政局地價科

發稿日期：108年10月31日

聯絡人：潘科長依茹

聯絡電話：02-27287319

108年第2季北市房市指標溫度計

供給偏冷需求穩定、價格仍高量能回穩

臺北市政府地政局發布108年第2季房市指標溫度計。住宅市場供給面，連續5季維持偏冷黃藍燈，構面分數下滑，市場仍趨保守；需求面維持穩定綠燈，構面分數上升；交易價格面，仍為過熱紅燈，構面分數微升，市場價格持續過熱；交易量能面，由偏冷黃藍燈轉為穩定綠燈，構面分數上升，市場量能回穩；負擔面(108年第1、2季，註1)，連續8季偏熱黃紅燈，構面分數微升，民眾購屋負擔仍偏高。

表1 108年第2季與前季臺北市房市指標溫度計燈號及分數一覽

	供給	需求	交易價格	交易量能	負擔	
108年第2季						
前1季 108Q1	4.00	4.33	8.40	3.33	7.00	7.00 前1季 107Q4
去年同期 107Q2	3.50	4.33	8.40	5.67	8.00	8.00 去年同期 107Q1
5年均值	3.11	4.63	8.30	4.18	8.15	8.18
10年均值	4.22	4.81	7.21	4.22	7.66	7.58

*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

註1：負擔構面指標係採內政部房價負擔能力統計報告調查數據編製，因至108年10月始提供108年第1、2季調查數據，故本期一次發布2期燈號。

- **供給面—第2季維持偏冷黃藍燈，構面分數下滑低於去年同期，近一年市場供給趨向保守**

供給面第2季維持偏冷黃藍燈。受到住宅建築貸款核准金額及住宅建築貸款周轉率指標下降影響，構面分數由4.00分下降至3.25分，低於去年同期（黃藍燈3.50分）及前10年均值（4.22分），顯示近一年住宅市場供給仍處低檔。觀察前5年及前10年分數均線，中長期供給趨勢同步走低。

- **需求面—第2季維持穩定綠燈，構面分數上升高於去年同期及5年、10年均值，市場需求穩定且略有升溫**

需求面第2季維持穩定綠燈。受到本季家戶購屋比及登記結婚對數指標上升影響，構面分數由4.33分回升至5.00分，高於去年同期（綠燈4.33分）、前5年均值（4.63分）及前10年均值（4.81分），顯示近期市場需求穩定且略有升溫。觀察前5年及前10年分數均線走勢大致持平，中長期需求趨勢相對穩定。

- **交易價格面—第2季維持過熱紅燈，構面分數微升高於去年同期，市場價格持續居高**

交易價格面第2季維持過熱紅燈。受預售屋可能成交價指標上升影響，帶動本季構面分數由8.40分微升至8.80分，高於去年同期（紅燈8.40分）、前5年均值（8.30分）及前10年均值（7.21分）。觀察前5年及前10年分數均線，中長期市場價格走勢仍高。

➤ **交易量能面—第 2 季由偏冷黃藍燈轉穩定綠燈，構面分數上升高於 5 年及 10 年均值，市場量能表現回穩**

交易量能面第 2 季由偏冷黃藍燈轉升穩定綠燈。本季受買賣移轉棟數、建物買賣周轉率及不動產經紀業開業家數三項指標同步走高影響，構面分數由 3.33 分上升至 5.67 分，與去年同期相同，高於前 5 年均值（4.18 分）及前 10 年均值（4.22 分），顯示近期住宅市場交易量能表現回溫。觀察前 5 年及前 10 年分數均線，中長期市場量能趨勢表現穩定。

➤ **負擔面—第 1、2 季^(註 1)均為偏熱黃紅燈，構面分數微升，住宅負擔仍偏高**

負擔面 108 年第 1、2 季均維持偏熱黃紅燈。第 1 季房價所得比及貸款負擔率等構面指標與前季持平，第 2 季受到房價所得比指數上升影響，構面分數略升至 7.50 分，惟仍低於去年同期（黃紅燈 8.00 分）、前 5 年均值（8.18、8.15 分）及前 10 年均值（7.58、7.66 分）。觀察前 5 年分數均線持平，前 10 年分數均線仍走升，中長期住宅負擔仍偏高。

有關各構面趨勢圖燈號與分數表現等詳細資訊，請逕至地政局 [房市指標溫度計專區](#) 查閱了解。