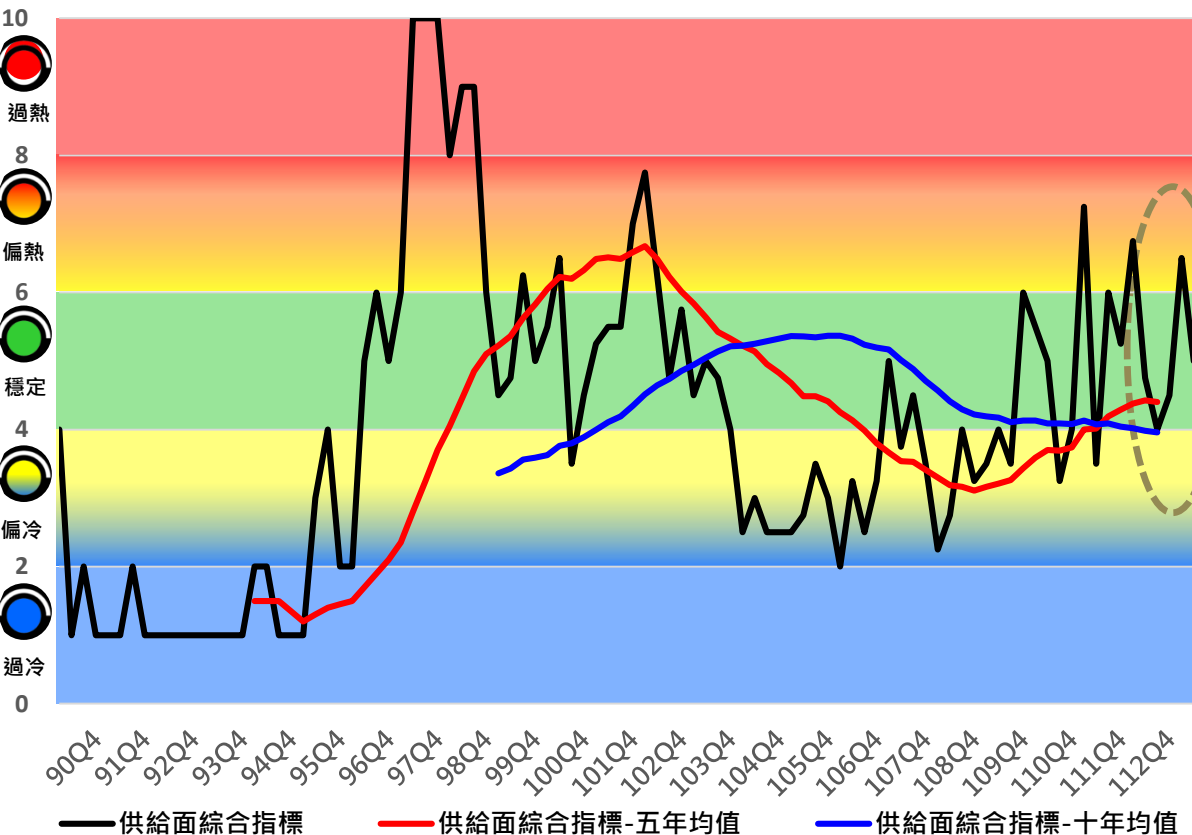


# 臺北市房市指標溫度計

## 112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
112 Q4	<p>綠燈-穩定 5.00(▼1.50)</p>	<p>綠燈-穩定 4.33(▼1.67)</p>	<p>紅燈-過熱 10.00 (—)</p>	<p>綠燈-穩定 4.67(▲1.00)</p>	<p>紅燈-過熱 9.00 (—)</p>
112 Q3	<p>黃紅燈-偏熱 6.50 (▲2.00)</p>	<p>綠燈-穩定 6.00(▼1.00)</p>	<p>紅燈-過熱 10.00 (—)</p>	<p>黃藍燈-偏冷 3.67(▼0.33)</p>	<p>紅燈-過熱 9.00 (—)</p>
概述	由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈，構面分數下降	維持穩定綠燈，構面分數下降	維持過熱紅燈，構面分數持平	由偏冷黃藍燈轉穩定綠燈，構面分數上升	維持過熱紅燈，構面分數持平

供給面第四季由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場供給由熱轉穩



——供給面綜合指標

——供給面綜合指標-五年均值

——供給面綜合指標-十年均值

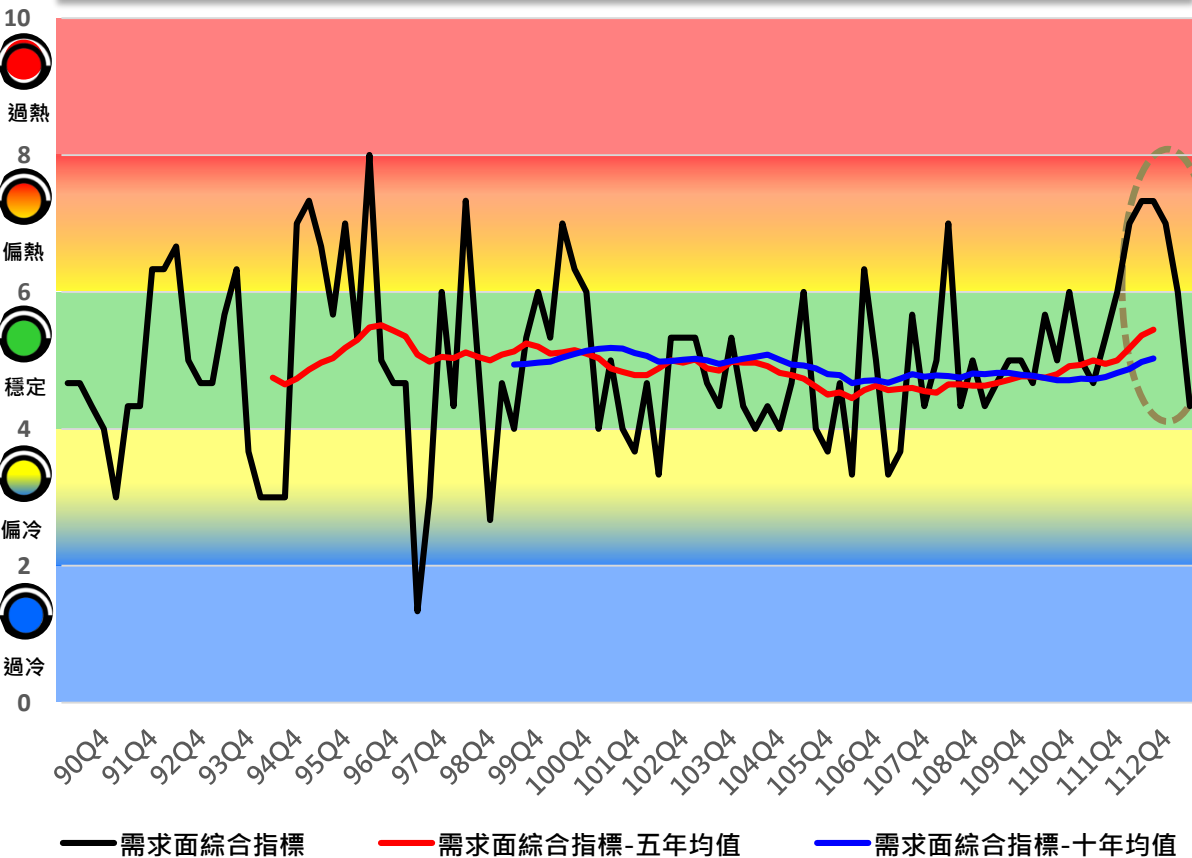
供給	112年第2季	112年第3季	112年第4季
構面燈號			
構面分數	4.50	6.50(▲)	5.00(▼)
前1年同期分數	5.25	6.75	4.75
前5年分數均值	4.45	4.66	4.78
前10年分數均值	3.93	3.98	3.98

\*均值趨勢：前5年均值續升；前10年均值由升轉平

### 構面成分指標分數

核發住宅類 使用執照宅數	3	1(▼)	2(▲)
住宅建築貸款 餘額	10	10(-)	10(-)
住宅建築貸款 核准金額	4	10(▲)	6(▼)
住宅建築貸款 周轉率	1	5(▲)	2(▼)

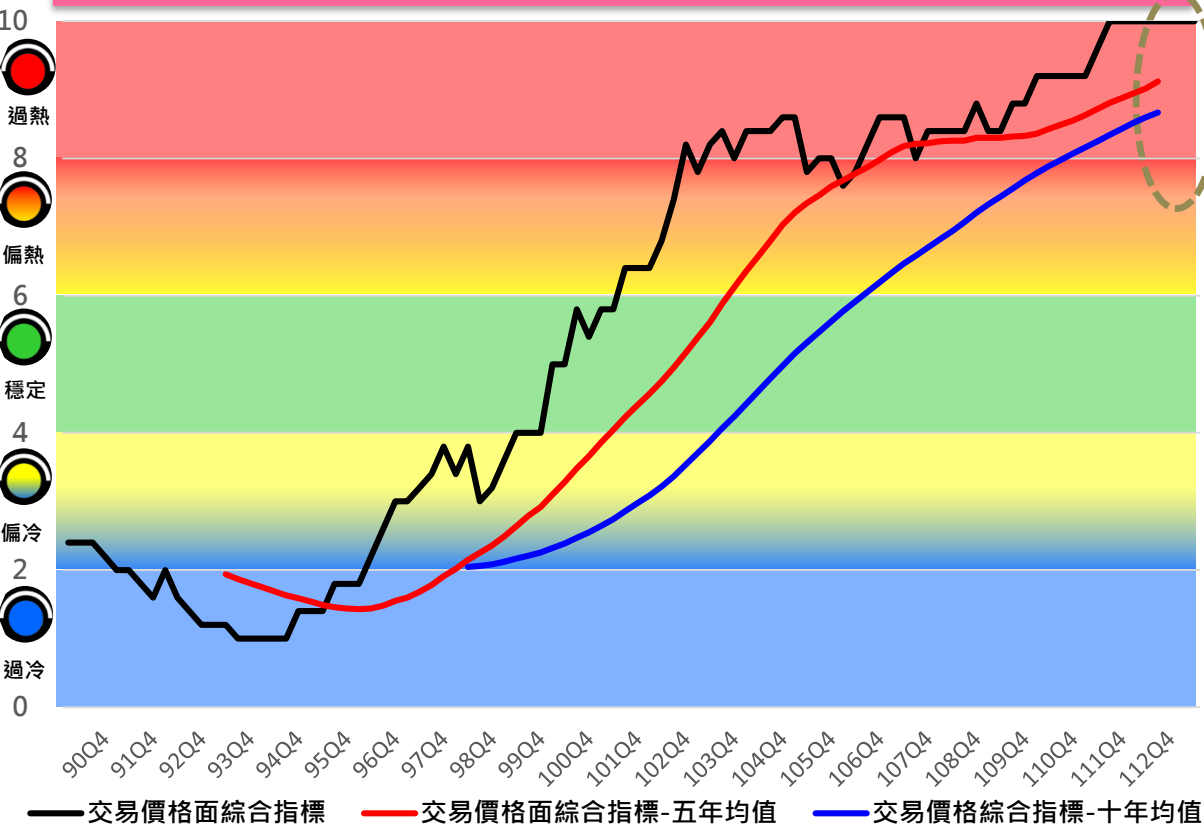
需求面第4季維持穩定綠燈，構面分數低於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場需求維持穩定



需求	112年 第2季	112年 第3季	112年 第4季
構面燈號			
構面分數	7.00	6.00(▼)	4.33(▼)
前1年同期分數	6.00	7.00	7.33
前5年分數均值	5.58	5.63	5.50
前10年分數均值	5.07	5.08	5.08
*均值趨勢：前5年均值由升轉降；前10年均值持平			
<b>構面成分指標分數</b>			
遷入可能戶數	10	7(▼)	2(▼)
每千戶購屋 家戶比	4	4(-)	5(▲)
登記結婚對數	7	7(-)	6(▼)

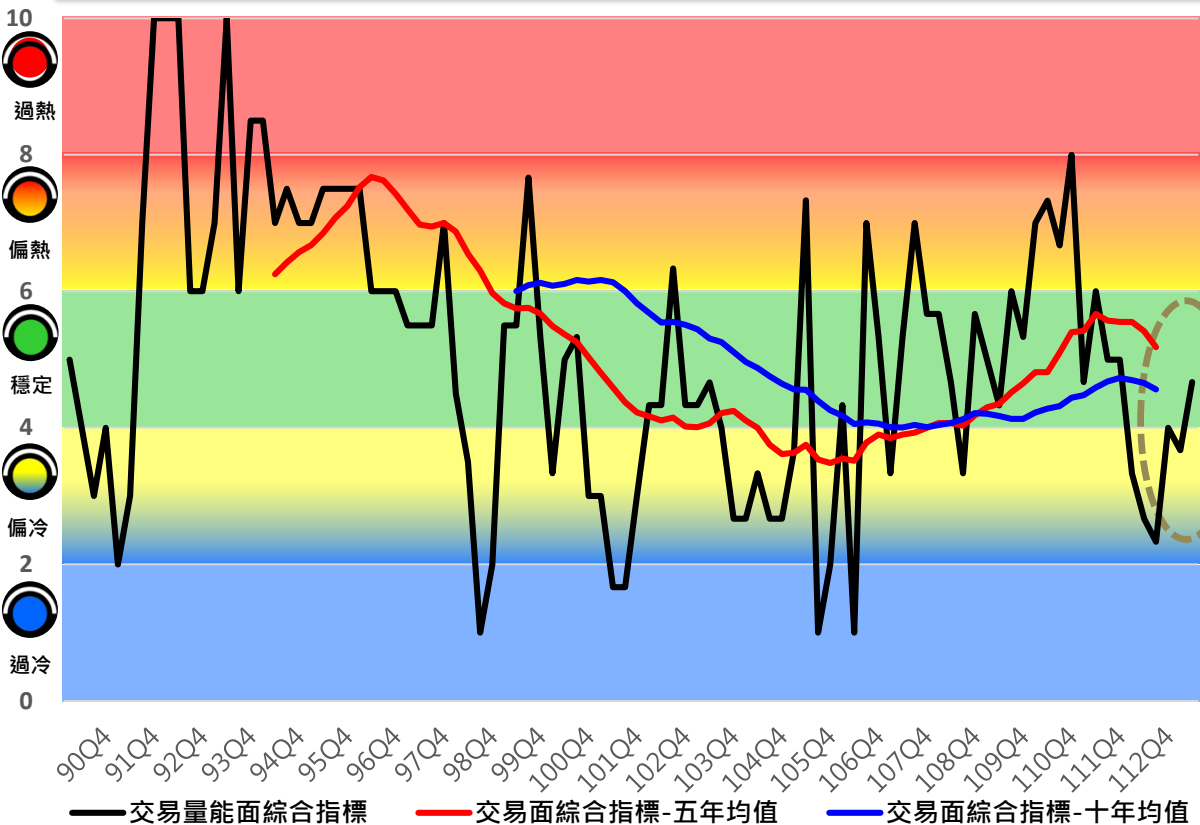
附註：  
為維持需求面指標之有效性及穩定性，111Q2起檢討需求構面成本指標計算方式，以適切反映需求面的市場趨勢，並考量需求面結構性轉變，回溯自109Q1採新指標計算3項構面成分指標分數及綜合分數。

交易價格面第4季維持過熱紅燈，構面分數與前1年同期持平，高於前5年均值及前10年均值，市場價格持續居高



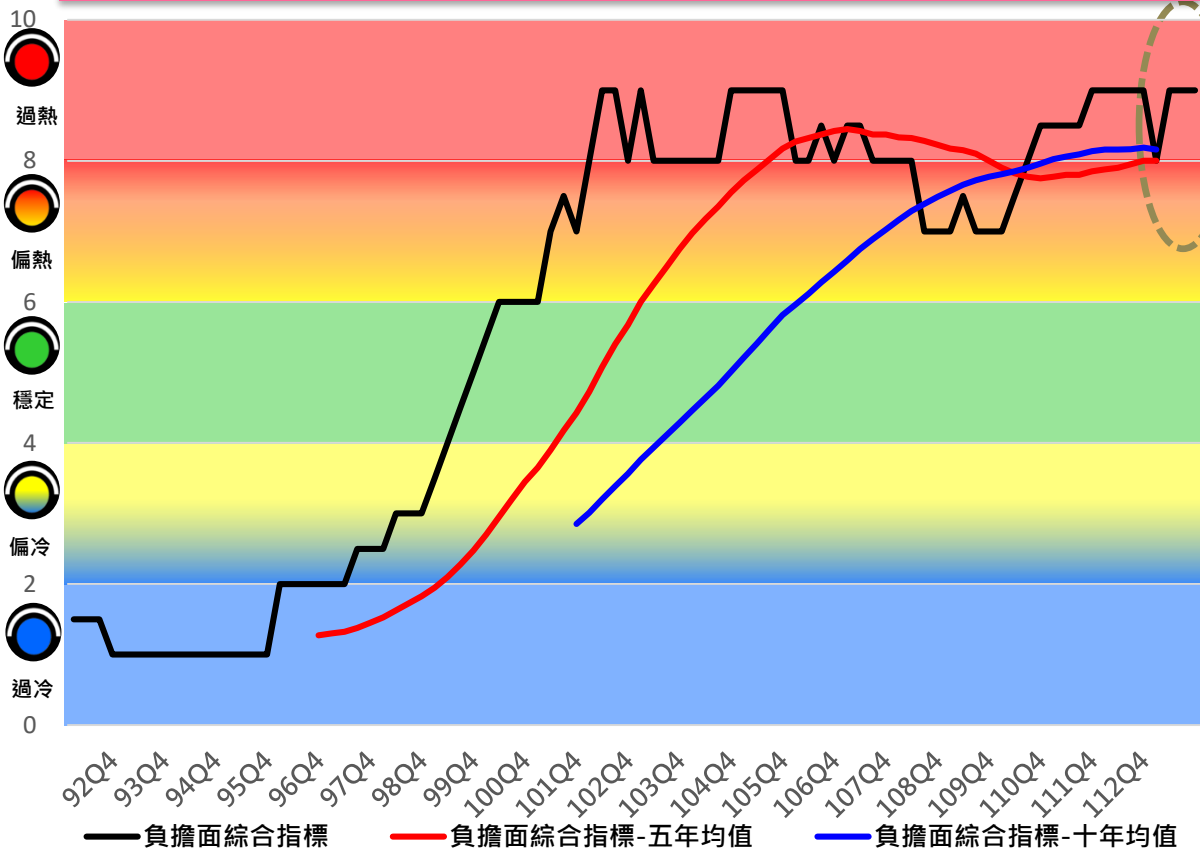
交易價格	112年 第2季	112年 第3季	112年 第4季
構面燈號			
構面分數	10.00	10.00(-)	10.00(-)
前1年同期分數	10.00	10.00	10.00
前5年分數均值	9.20	9.28	9.36
前10年分數均值	8.71	8.77	8.81
*均值趨勢：前5年及前10年均值皆續升			
構面成分指標分數			
住宅價格指數	10	10(-)	10(-)
房屋租金指數	10	10(-)	10(-)
可能成交價 指數	10	10(-)	10(-)

交易量能面第四季由偏冷黃藍燈轉穩定綠燈，構面分數高於前1年同期及前10年均值，惟低於前5年均值，市場量能由冷轉穩



交易量能	112年 第2季	112年 第3季	112年 第4季
構面燈號			
構面分數	4.00	3.67(▼)	4.67(▲)
前1年同期分數	5.00	3.33	2.67
前5年分數均值	5.10	5.00	5.00
前10年分數均值	4.55	4.53	4.53
*均值趨勢：前5年及前10年均值皆由降轉平			
<b>構面成分指標分數</b>			
買賣移轉棟數	4	4(-)	5(▲)
建物買賣 周轉率	7	6(▼)	8(▲)
不動產經紀業 開業家數	1	1(-)	1(-)

負擔面第四季維持過熱紅燈，構面分數與前1年同期持平，高於前5年及前10年均值，住宅負擔持續居高



負擔	112年第2季	112年第3季	112年第4季
構面燈號			
構面分數	9.00	9.00(-)	9.00(-)
前1年同期分數	9.00	9.00	9.00
前5年分數均值	8.05	8.15	8.25
前10年分數均值	8.19	8.21	8.24
*均值趨勢：前5年及前10年均值皆續升			
構面成分指標分數			
房價所得比	9	9(-)	9(-)
貸款負擔率	9	9(-)	9(-)