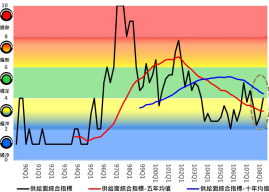


# 臺北市房市指標溫度計

## 108年第1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  |
|--------|--|--|--|--|--|
| 108 Q1 |  <p>黃藍燈-偏冷<br/>4.00(▲ 1.25)</p> |  <p>綠燈-穩定<br/>4.33 (▼ 2.67)</p> |  <p>紅燈-過熱<br/>8.40 (—)</p> |  <p>黃藍燈-偏冷<br/>3.33(▼ 1.34)</p> |  <p>相關指標<br/>尚未發布</p>       |
| 107 Q4 |  <p>黃藍燈-偏冷<br/>2.75(▲ 0.5)</p>  |  <p>黃紅燈-偏熱<br/>7.00 (▲ 2.0)</p> |  <p>紅燈-過熱<br/>8.40 (—)</p> |  <p>綠燈-穩定<br/>4.67 (▼ 1.0)</p>  |  <p>黃紅燈-偏熱<br/>7.00 (—)</p> |
| 概述     | 連續4季呈現偏冷黃藍燈，分數雖有上升，惟低於10年平均值，顯示市場供給仍然保守  | 由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈，分數低於去年同期、5年及10年平均值，顯示市場需求動能轉趨保守  | 連續4季呈現紅燈，橫置分數持平，顯示市場價格仍為過熱   | 由穩定綠燈轉偏冷黃藍燈，分數低於去年同期、5年及10年平均值，顯示市場交易量能趨弱  | 107年第4季呈現偏熱黃紅燈，顯示民宅購置負擔仍然偏重，108年第1季則屬於相關負擔統計指標尚未發布，故無法計算   |

供給面連續4季呈現偏冷黃藍燈，橫面分數雖有上升，惟低於10年平均值，顯示市場供給仍然保守



| 供給       | 107年<br>第3季 | 107年<br>第4季 | 108年<br>第1季 |
|----------|-------------|-------------|-------------|
| 橫面燈號     |             |             |             |
| 橫面分數     | 2.25        | 2.75(▲)     | 4.00(▲)     |
| 去年同期分數   | 5.00        | 3.75        | 4.50        |
| 前5年分數均值  | 3.30        | 3.19        | 3.15        |
| 前10年分數均值 | 4.57        | 4.41        | 4.29        |

\*均值得勢：前5年及前10年均值皆呈現下跌趨勢

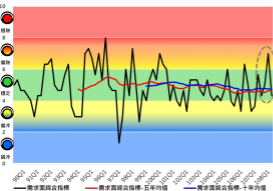
\*均值得率：前10年均值下跌速度大於前5年均值

\*本季變化：108Q1橫面分數低於去年同期及前10年均值；高於前5年均值

#### 構面成分指標分數

|                 |   |      |      |
|-----------------|---|------|------|
| 核發住宅購<br>使用執照宅數 | 2 | 3(▲) | 2(▼) |
| 住宅建築貸款<br>時數    | 1 | 1(-) | 2(▲) |
| 住宅建築貸款<br>核准餘額  | 2 | 2(-) | 5(▲) |
| 住宅建築貸款<br>周轉率   | 4 | 5(▲) | 7(▲) |

需求面由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈，構面分數低於去年同期，5年及10年均值，市場需求動能轉趨保守



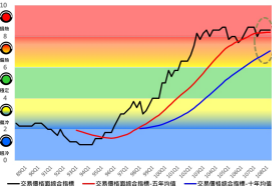
| 需求       | 107年<br>第3季 | 107年<br>第4季 | 108年<br>第1季 |
|----------|-------------|-------------|-------------|
| 需求燈號     |             |             |             |
| 需求分數     | 5.00        | 7.00(▲)     | 4.33(▼)     |
| 去年同期分數   | 3.33        | 3.67        | 5.67        |
| 前5年分數均值  | 4.53        | 4.65        | 4.65        |
| 前10年分數均值 | 4.78        | 4.77        | 4.75        |

\*均值趨勢：前5年均值呈現持平；前10年均值呈現微跌  
 \*均值斜率：前5年均值由升轉持平；前10年均值仍微跌  
 \*本季變化：108Q1構面分數低於去年同期、前5年及前10年均值

#### 構面成分指標分數

|             |   |       |      |
|-------------|---|-------|------|
| 每季新增<br>家戶數 | 7 | 10(▲) | 4(▼) |
| 家戶購屋比       | 2 | 6(▲)  | 4(▼) |
| 登記結算對數      | 6 | 5(▼)  | 5(-) |

交易價格面連續4季呈現紅燈，構面分數持平，市場價格仍為過熱



| 交易價格     | 107年<br>第3季 | 107年<br>第4季 | 108年<br>第1季 |
|----------|-------------|-------------|-------------|
| 構面燈號     | ●           | ●           | ●           |
| 構面分數     | 8.40        | 8.40(-)     | 8.40(-)     |
| 去年同期分數   | 8.60        | 8.60        | 8.00        |
| 前5年分數均值  | 8.25        | 8.26        | 8.26        |
| 前10年分數均值 | 6.82        | 6.94        | 7.07        |

\*均値趨勢：前5年均値呈現持平；前10年均値呈現微升

\*均値斜率：前10年均値上升速度大於前5年均値

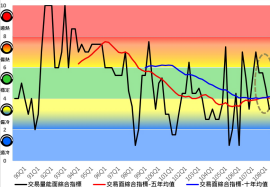
\*本季變化：108Q1與107年後3季相同，構面分數高於去年同期、前5年及前10年均値

#### 構面成分指標分數

|         |    |       |       |
|---------|----|-------|-------|
| 住宅價格指數  | 8  | 8(-)  | 8(-)  |
| 房屋租金指數  | 10 | 10(-) | 10(-) |
| 可能成交價指數 | 8  | 8(-)  | 8(-)  |

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

交易量能由穩定綠燈轉偏冷黃燈，構成分數低於去年同期，5年及10年均值，市場交易量能趨弱



| 交易量能     | 107年<br>第3季 | 107年<br>第4季 | 108年<br>第1季 |
|----------|-------------|-------------|-------------|
| 標度燈號     |             |             |             |
| 標度分數     | 5.67        | 4.67(▼)     | 3.33(▼)     |
| 去年同期分數   | 3.33        | 5.33        | 7.00        |
| 前5年分數均值  | 4.07        | 4.07        | 4.03        |
| 前10年分數均值 | 4.04        | 4.07        | 4.13        |

\*均值得勢：前5年均值呈弱微跌；前10年均值呈弱微升  
 \*均值得率：前10年均值上升速度大於前5年均值  
 \*本季變化：108Q1構成分數低於去年同期、前5年及前10年均值

| 構成分項指標分數       |   |      |      |
|----------------|---|------|------|
| 買賣移轉棟數         | 7 | 6(▼) | 4(▼) |
| 建物買賣<br>周轉率    | 8 | 7(▼) | 5(▼) |
| 不動產經紀業<br>開業家數 | 2 | 1(▼) | 1(-) |

