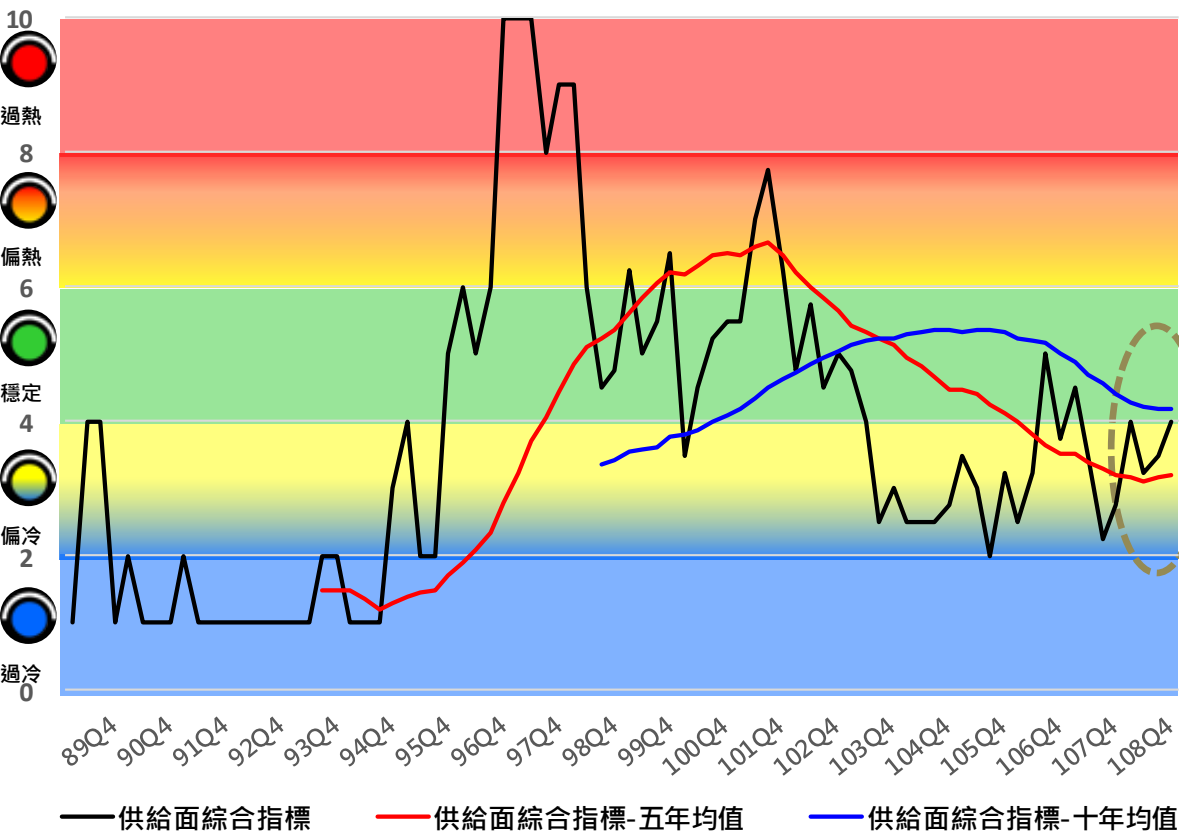


# 臺北市房市指標溫度計

## 108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
108 Q4	<p>黃藍燈-偏冷 4.00(▲ 0.50)</p>	<p>綠燈-穩定 4.67(▲ 0.34)</p>	<p>紅燈-過熱 8.40(—)</p>	<p>綠燈-穩定 4.33(▼ 0.67)</p>	<p>黃紅燈-偏熱 7.00(—)</p>
108 Q3	<p>黃藍燈-偏冷 3.50(▲ 0.25)</p>	<p>綠燈-穩定 4.33(▼ 0.67)</p>	<p>紅燈-過熱 8.40(▼ 0.40)</p>	<p>綠燈-穩定 5.00(▼ 0.67)</p>	<p>黃紅燈-偏熱 7.00(▼ 0.50)</p>
概述	維持偏冷黃藍燈，構面分數微升	維持穩定綠燈，構面分數微升	維持過熱紅燈，構面分數持平	維持穩定綠燈，構面分數下降	維持偏熱黃紅燈，構面分數持平，民眾購屋負擔偏重。

供給面第4季維持偏冷黃藍燈，構面分數微升、高於去年同期，市場供給偏向保守但略有升溫

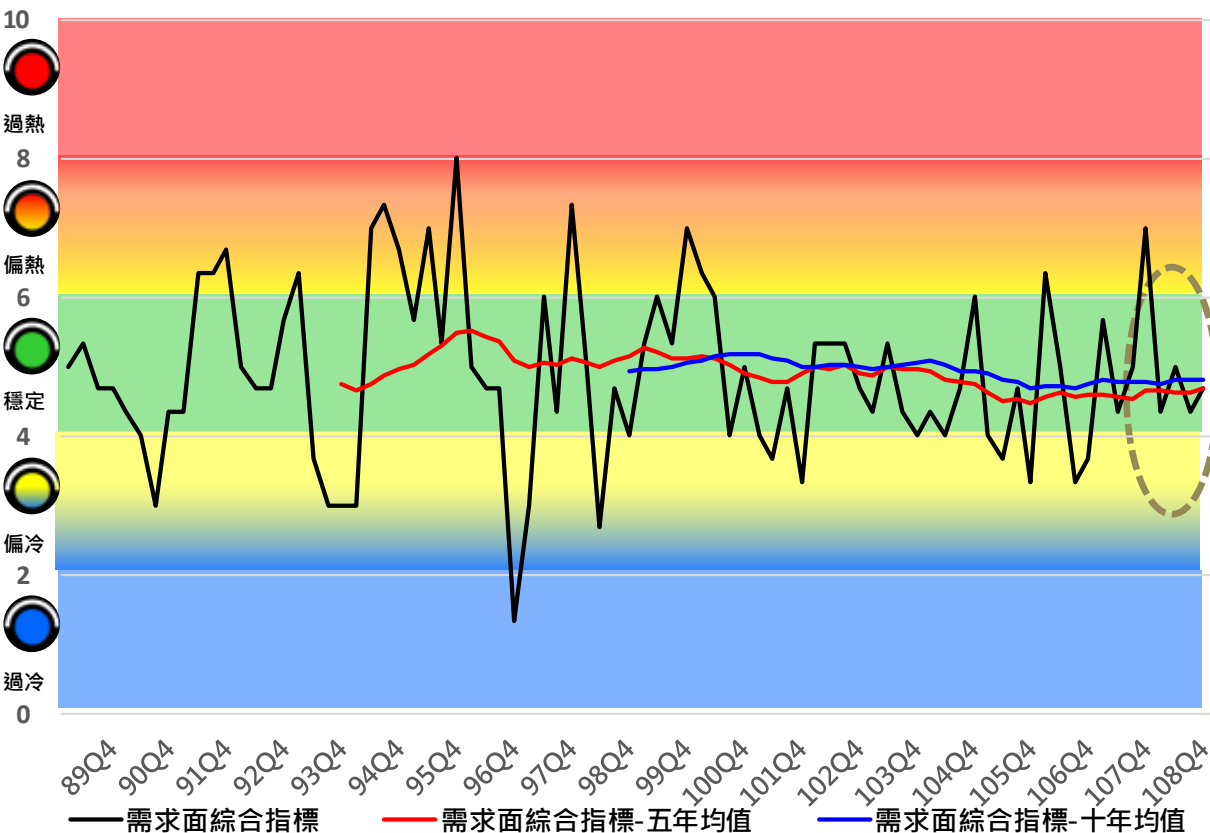


供給	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季
構面燈號			
構面分數	3.25	3.50(▲)	4.00(▲)
去年同期分數	3.50	2.25	2.75
前5年分數均值	3.11	3.16	3.21
前10年分數均值	4.22	4.19	4.18

\*均值趨勢：前5年均值走升；前10年均值略降  
\*本季變化：108年第4季構面分數低於前10年均值；高於去年同期及前5年均值

構面成分指標分數			
核發住宅類 使用執照宅數	2	3(▲)	3(-)
住宅建築貸款 餘額	2	4(▲)	5(▲)
住宅建築貸款 核准金額	4	3(▼)	4(▲)
住宅建築貸款 周轉率	5	4(▼)	4(-)

需求面第4季維持穩定綠燈，構面分數微升、低於去年同期，市場需求穩定



需求	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季
構面燈號			
構面分數	5.00	4.33(▼)	4.67(▲)
去年同期分數	4.33	5.00	7.00
前5年分數均值	4.63	4.63	4.67
前10年分數均值	4.81	4.80	4.82

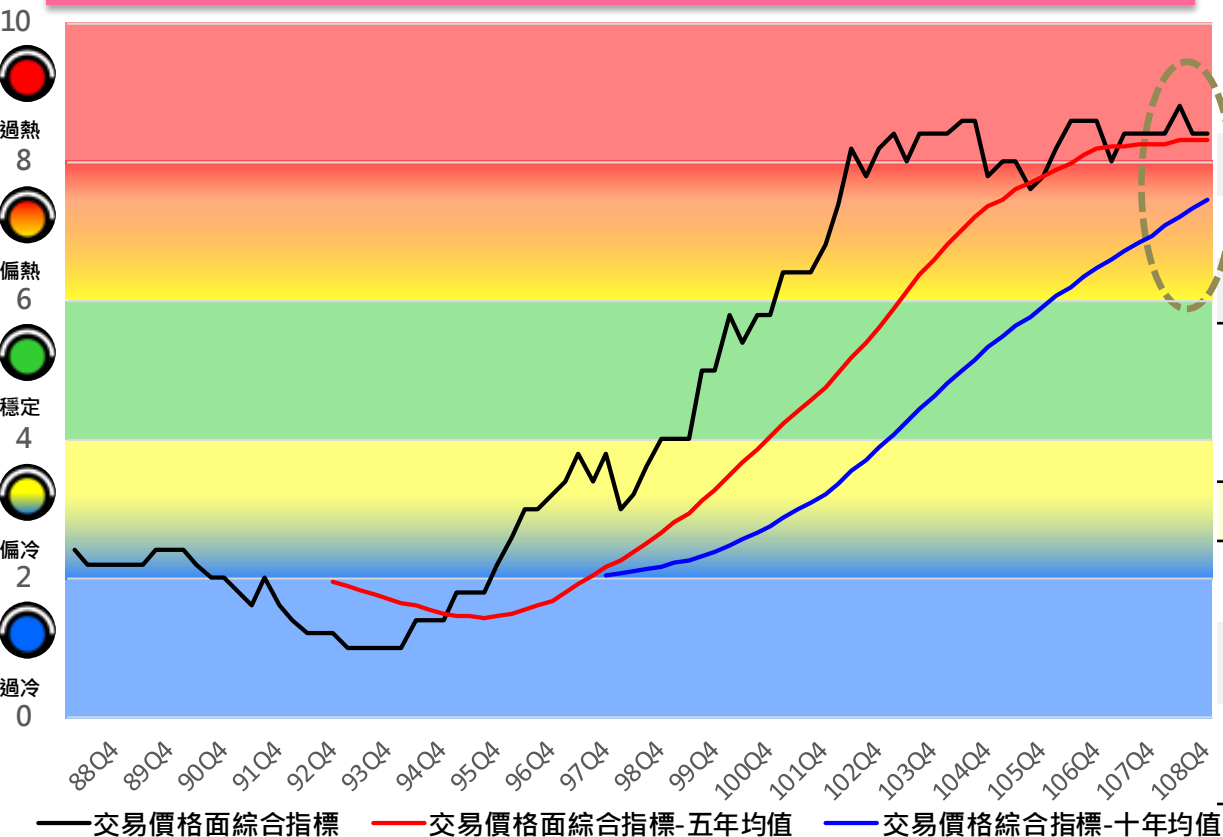
\*均值趨勢：前5年均值及前10年均值略升

\*本季變化：108年第4季構面分數低於去年同期及前10年  
均值；與前5年均值相同。

### 構面成分指標分數

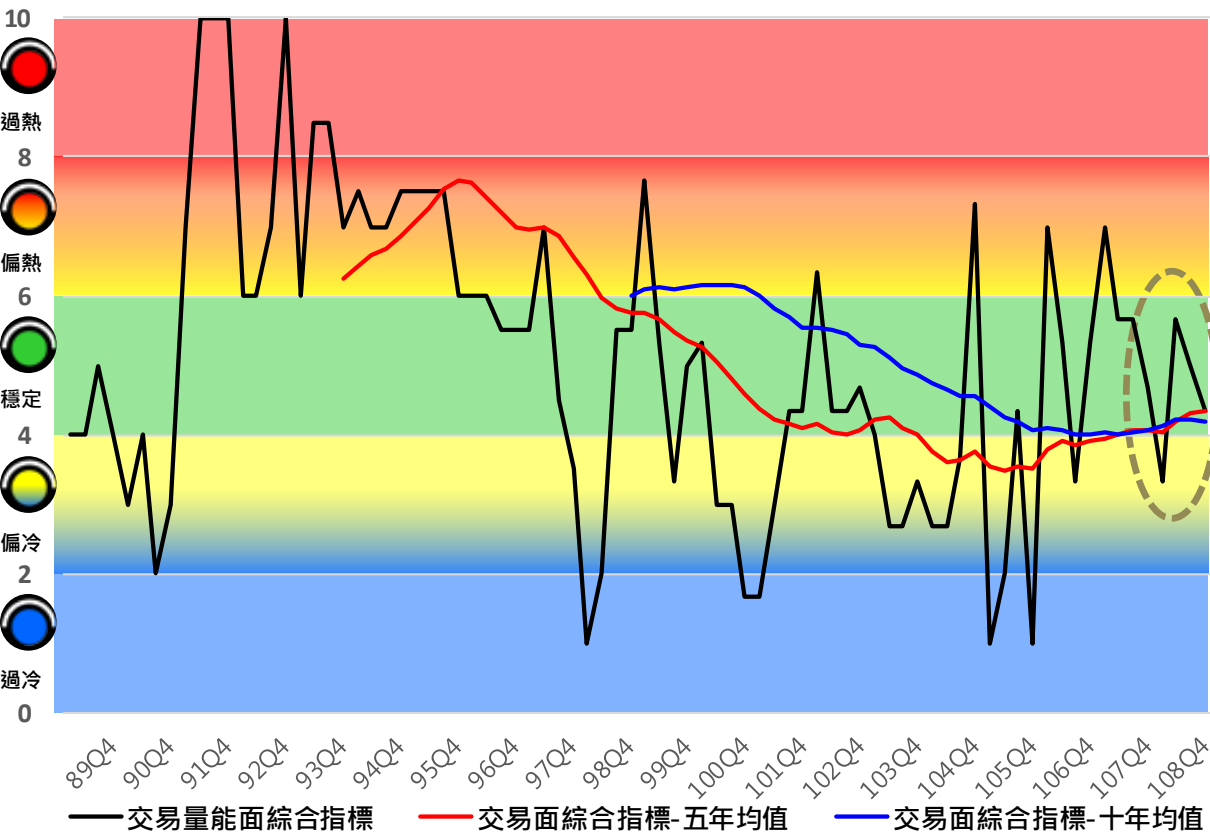
每季新增 家戶數	4	4(-)	5(▲)
家戶購屋比	5	4(▼)	4(▼)
登記結婚對數	6	5(▼)	5(▼)

交易價格面第4季維持過熱紅燈，構面分數持平、與去年同期相同，市場價格持續居高



交易價格	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季
構面燈號			
構面分數	8.80	8.40(▼)	8.40(-)
去年同期分數	8.40	8.40	8.40
前5年分數均值	8.30	8.30	8.30
前10年分數均值	7.21	7.33	7.44
*均值趨勢：前5年均值持平；前10年均值持續走升			
*本季變化：108年第四季構面分數與去年同期相同，高於前5年及前10年均值			
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	9	8(▼)	8(-)

交易量能面第4季維持穩定綠燈，構面分數下降、低於去年同期，市場量能表現持穩



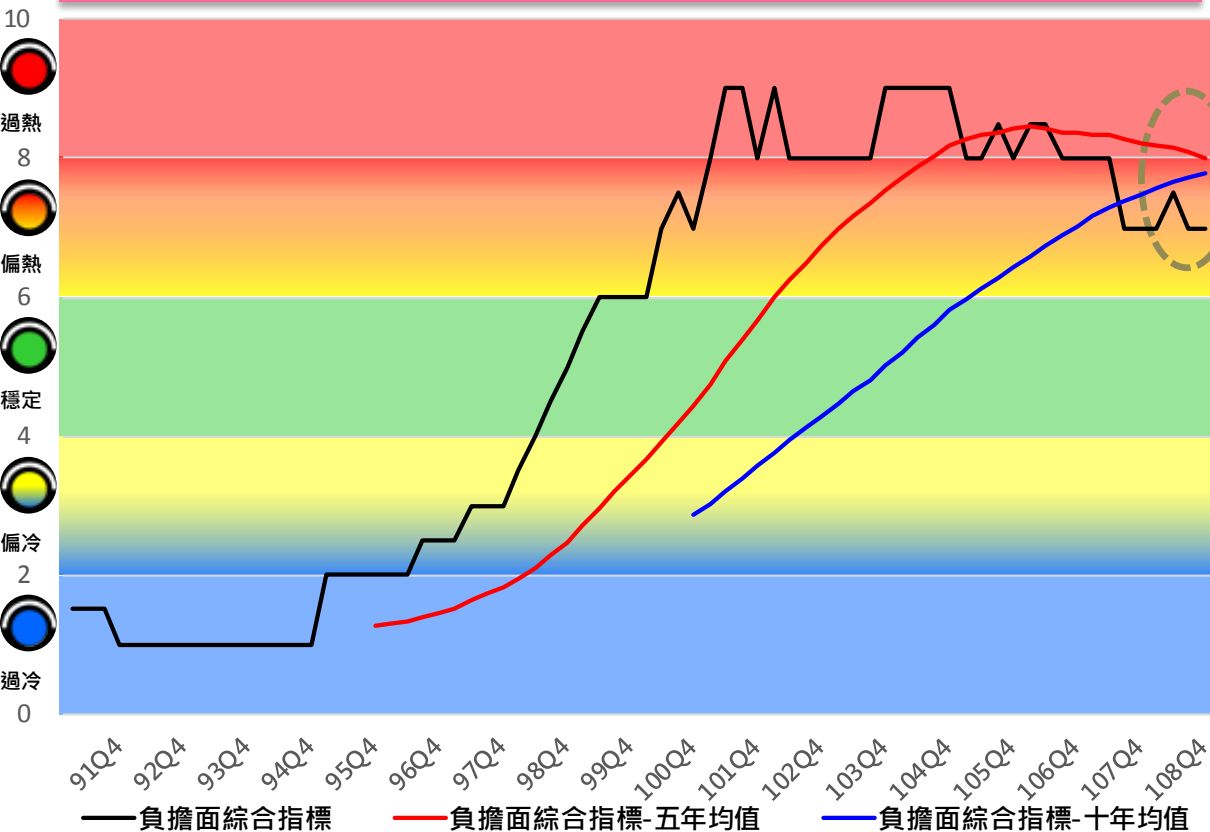
交易量能	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季
構面燈號			
構面分數	5.67	5.00(▼)	4.33(▼)
去年同期分數	5.67	5.67	4.67
前5年分數均值	4.18	4.30	4.35
前10年分數均值	4.22	4.20	4.18

\*均值趨勢：前5年均值略升；前10年均值略降

\*本季變化：108年第4季構面分數低於去年同期及前5年均值，高於前10年均值

構面成分指標分數			
買賣移轉棟數	7	6(▼)	5(▼)
建物買賣 周轉率	8	7(▼)	6(▼)
不動產經紀業 開業家數	2	2(-)	2(-)

負擔面第4季維持偏熱黃紅燈，構面分數持平、與去年同期相同，住宅負擔仍偏高



負擔	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季
構面燈號			
構面分數	7.50	7.00(▼)	7.00(-)
去年同期分數	8.00	7.00	7.00
前5年分數均值	8.15	8.10	8.00
前10年分數均值	7.66	7.73	7.78

\*均值趨勢：前5年均值持續下降；前10年均值略升

\*本季變化：108年第4季構面分數與去年同期相同，低於前5年均值及前10年均值

### 構面成分指標分數

房價所得比	8	7(▼)	7(-)
貸款負擔率	7	7(-)	7(-)