

# 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1月30日

聯絡人：潘依茹






聯絡電話：02-27287319

## 107年第3季北市房市指標溫度計

### 供給保守需求穩定、價格偏熱量能趨穩

107年第3季房市指標溫度計。住宅市場供給面，連續2季偏冷黃藍燈、構面分數下滑，顯示供給持續保守；需求面，連續2季穩定綠燈，構面分數小幅增加，需求持穩；交易價格面，連續2季過熱紅燈，顯示近半年市場價格仍處過熱位階；交易量能面，連續2季穩定綠燈，構面分數持平，市場量能趨穩；負擔面(107年第2季，註1)，連續2季偏熱黃紅燈，構面分數持平，顯示民眾購屋負擔仍重。

表1 107年第3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	
107年第3季						107年第2季
前1季 107Q2	3.50	4.33	8.40	5.67	8.00	前1季 107Q1
去年同期 106Q3	5.00	3.33	8.60	3.33	8.50	去年同期 106Q2
5年 均值	3.30	4.53	8.25	4.07	8.33	5年 均值
10年 均值	4.57	4.78	6.82	4.04	7.29	10年 均值

\*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，因該報告公布時間約落後發布季別4-5個月(例如107年10月下旬始發布107年第2季報告，108

年1月迄今未公布107年第3季報告)，故配合數據公布，上期報導負擔面資訊發布至107年第1季，本期則接續發布第2季資訊，第3季尚無數據可供計算。

➤ **供給面—第3季維持偏冷黃藍燈，構面分數下滑跌破5年均值，市場供給保守**

供給面第3季表現維持偏冷黃藍燈。受到住宅建築貸款餘額、住宅建築貸款核准金額及住宅建築貸款周轉率等指標同步下滑影響，構面分數由3.50分下降至2.25分，已接近黃藍燈區間下緣，低於去年同期（綠燈5.00分）、跌破5年均值（3.3分），顯示近期住宅市場供給動能走弱。觀察前5年及前10年分數均線呈緩降走勢，中長期供給趨勢亦相對保守。

➤ **需求面—第3季維持穩定綠燈，構面分數小幅上升，市場需求穩定**

需求面第3季表現維持穩定綠燈。受到本季新增家戶數及結婚登記對數增加帶動，構面分數小幅上升，由第2季4.33分提升至第3季5.00分，優於去年同期（黃藍燈3.33分），並高於5年均值（4.53分）及10年均值（4.78分），顯示近期需求穩定且小幅增溫。觀察前5年及前10年分數均線走勢尚穩，中長期需求趨勢持穩。

➤ **交易價格面—第3季維持過熱紅燈，市場價格仍處過熱位階**

交易價格面第3季續呈過熱紅燈。住宅價格指數、房屋租金指數及預售屋可能成交價指數均位處相對高點，構面分數8.40分，與前1季相同，雖然略低於去年同期（紅燈8.60分），惟仍高於5年均值（8.25）及10年均值（6.82）。觀察前5年及前10年分數均線走高，中長期價格趨勢仍持續增溫。

➤ **交易量能面—第 3 季維持穩定綠燈，構面分數持平，市場量能表現持穩**

交易量能面第 3 季維持穩定綠燈。買賣移轉棟數及建物買賣周轉率等構面指標與前季持平，構面分數維持 5.67 分，優於去年同期（黃藍燈 3.33 分），並高於 5 年均值(4.07 分)及 10 年均值(4.04 分)，市場交易量能穩定。觀察前 5 年及前 10 年分數均線近 2 年跌勢已緩，中長期市場量能趨勢回穩。

➤ **負擔面—第 2 季<sup>1</sup>維持偏熱黃紅燈，構面分數持平，住宅負擔仍偏高**

負擔面 107 年第 2 季維持偏熱黃紅燈。房價所得比及貸款負擔率等構面指標與前季持平，構面分數維持 8 分，介於 5 年均值（8.33 分）及 10 年均值（7.29 分）間，顯示近期住宅負擔雖未升溫但仍然偏重。觀察前 5 年分數均線趨勢持平，前 10 年分數均線微幅走升，中長期住宅負擔偏重情形亦未緩解。

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。