

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4月30日

聯絡人：潘依茹






聯絡電話：02-27287319

107年第4季北市房市指標溫度計

供給偏冷需求趨強、價格仍高量能穩定

107年第4季房市指標溫度計。住宅市場供給面，連續3季偏冷黃藍燈，構面分數小幅增加，供給仍偏保守；需求面，由穩定綠燈轉升偏熱黃紅燈，構面分數增加，顯示需求趨強；交易價格面，連續3季過熱紅燈，顯示市場價格仍呈過熱情形；交易量能面，連續3季穩定綠燈，構面分數小幅下滑，市場量能仍穩；負擔面(107年第2季，註1)，連續4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4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4季						107年第2季
前1季 107Q3	2.25	5.00	8.40	5.67	8.00	前1季 107Q1
去年同期 106Q4	3.75	3.67	8.60	5.33	8.50	去年同期 106Q2
5年均值	3.19	4.65	8.26	4.07	8.33	5年均值
10年均值	4.41	4.77	6.94	4.07	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，因該報告迄今未公布107年第3季及第4季報告，故負擔構面指標第3季及第4季尚無數據可供計算。

- **供給面—第 4 季維持偏冷黃藍燈，構面分數低於 5 年及 10 年均值，市場供給仍趨保守**

供給面第 4 季表現維持偏冷黃藍燈。受到核發住宅類使用執照宅數及住宅建築貸款周轉率指標同步上升影響，構面分數由 2.25 分小幅上升至 2.75 分，惟仍低於去年同期（黃藍燈 3.75 分）、前 5 年均值(3.19 分)及前 10 年均值(4.41 分)，顯示近期住宅市場供給動能仍處低檔。觀察前 5 年及前 10 年分數均線呈現緩降走勢，中長期供給趨勢偏向保守。

- **需求面—第 4 季由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈，構面分數高於 5 年及 10 年均值，市場需求短期動能回升**

需求面第 4 季由穩定綠燈轉偏熱黃紅燈。受到本季新增家戶數及家戶購屋比增加帶動，構面分數由第 3 季 5.00 分大幅提升至第 4 季 7.00 分，高於去年同期（黃藍燈 3.67 分）、前 5 年均值(4.65 分)及前 10 年均值(4.77 分)，顯示近期市場需求增溫。觀察前 5 年及前 10 年分數均線走勢尚稱平穩，市場中長期需求動能相對穩定。

- **交易價格面—第 4 季維持過熱紅燈，構面分數持平，市場價格仍高**

交易價格面第 4 季維持過熱紅燈。由於住宅價格指數、房屋租金指數及預售屋可能成交價指數均連 2 季持平，影響本季構面分數 8.40 分，與前 2 季相同，雖略低於去年同期（紅燈 8.60 分），惟仍高於前 5 年均值(8.26)及前 10 年均值(6.94)。觀察前 5 年及前 10 年分數均線走升，中長期價格仍持續增溫。

➤ **交易量能面—第 4 季呈現穩定綠燈，構面分數下降，市場量能表現尚屬平穩**

交易量能面第 4 季維持穩定綠燈。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指標走低影響，構面分數下降，由第 3 季 5.67 分下滑至第 4 季 4.67 分，低於去年同期（綠燈 5.33 分），惟仍高於前 5 年均值（4.07 分）及前 10 年均值（4.07 分），市場交易量能相對穩定。觀察前 5 年及前 10 年分數均線近 2 年走勢持平，中長期市場量能趨勢表現穩定。

➤ **負擔面—第 2 季^(註 1)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，介於前 5 年均值（8.33 分）及前 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。