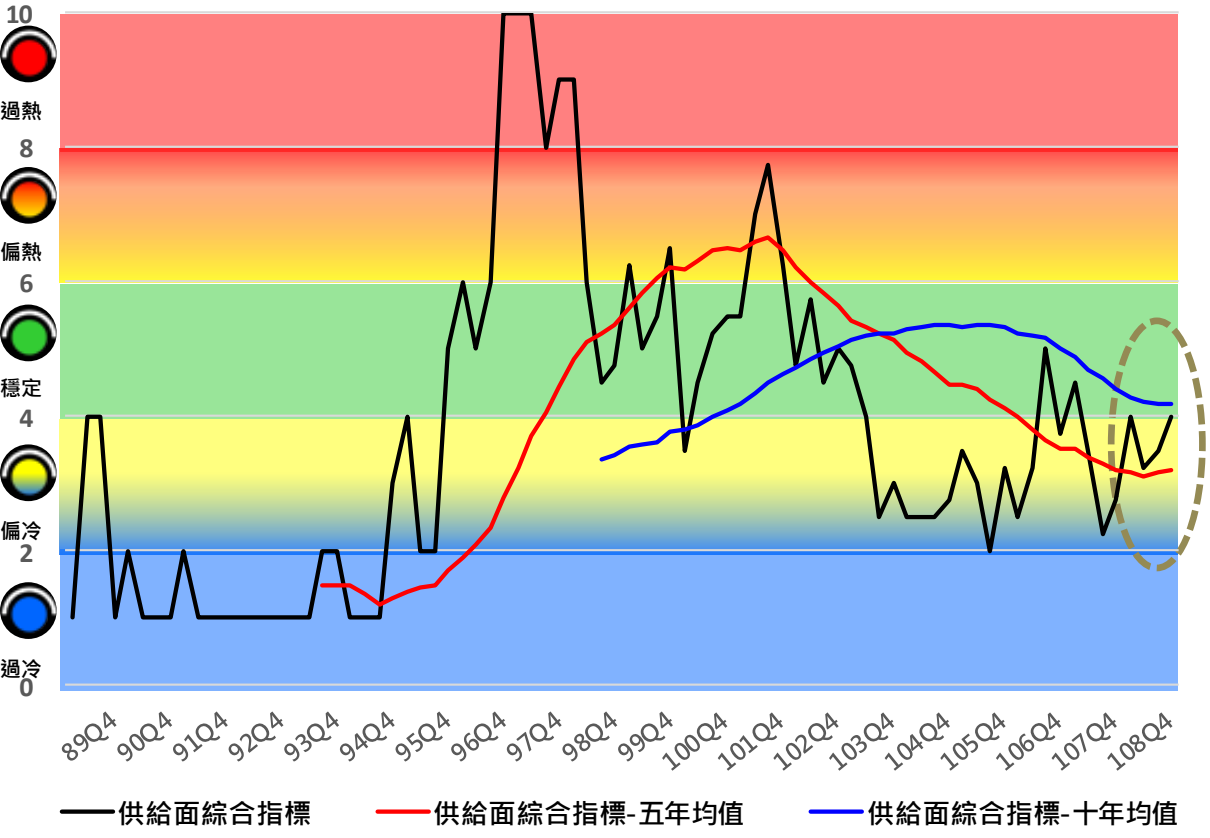
# 臺北市房市指標溫度計
# 108年第4季與上季住宅市場整體概況

| | 供　給 | 需　求 | 交易價格 | 交易量能 | 負　擔 |
|---|---|---|---|---|---|
| 108 Q4 | | | | | |
| 108 Q3 | | | | | |
| 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



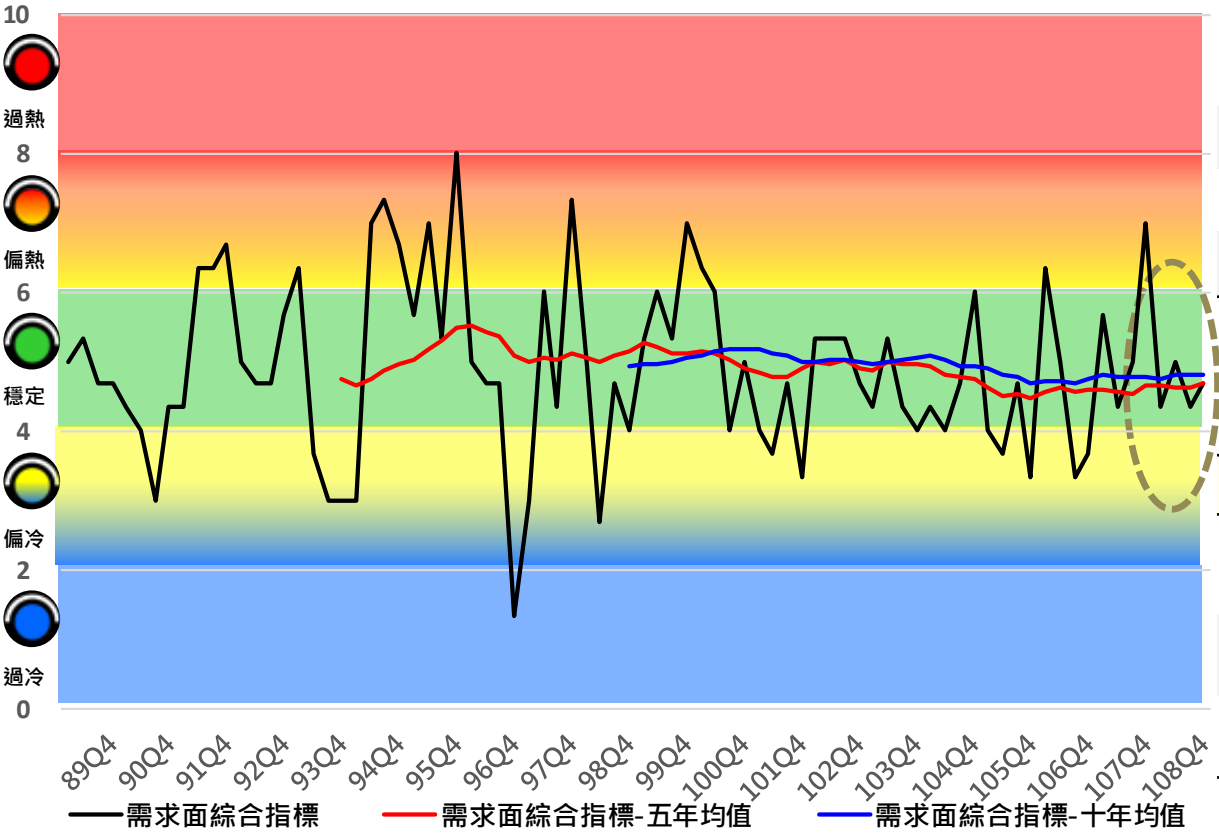

| 供　給 | 108年第2季 | 108年第3季 | 108年第4季 |
|---|---|---|---|
| 構面燈號 | | | |
| 構面分數 | 3.25 | 3.50(▲) | 4.00(▲) |
| 去年同期分數 | 3.50 | 2.25 | 2.75 |
| 前5年分數均值 | 3.11 | 3.16 | 3.21 |
| 前10年分數均值 | 4.22 | 4.19 | 4.18 |

*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 |

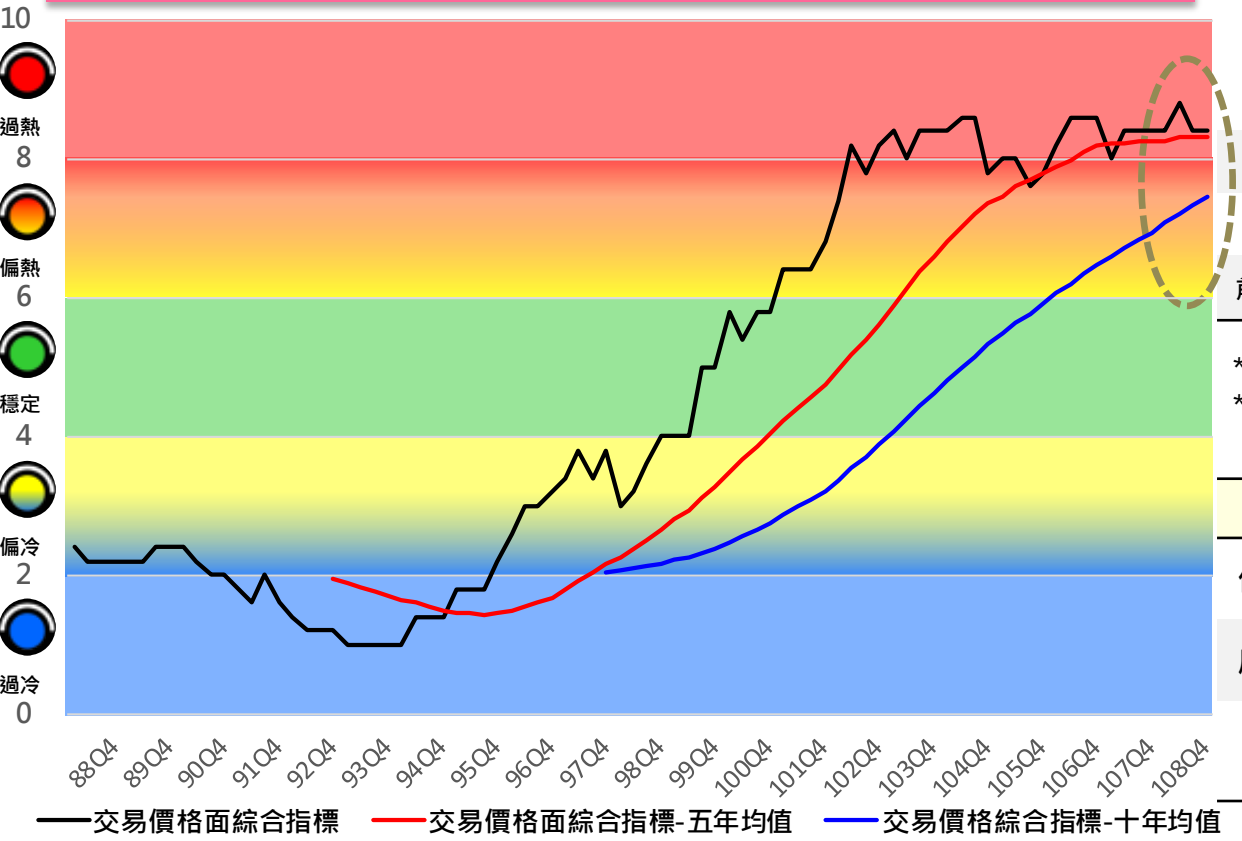
*均值趨勢：前5年均值及前10年均值略升

*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



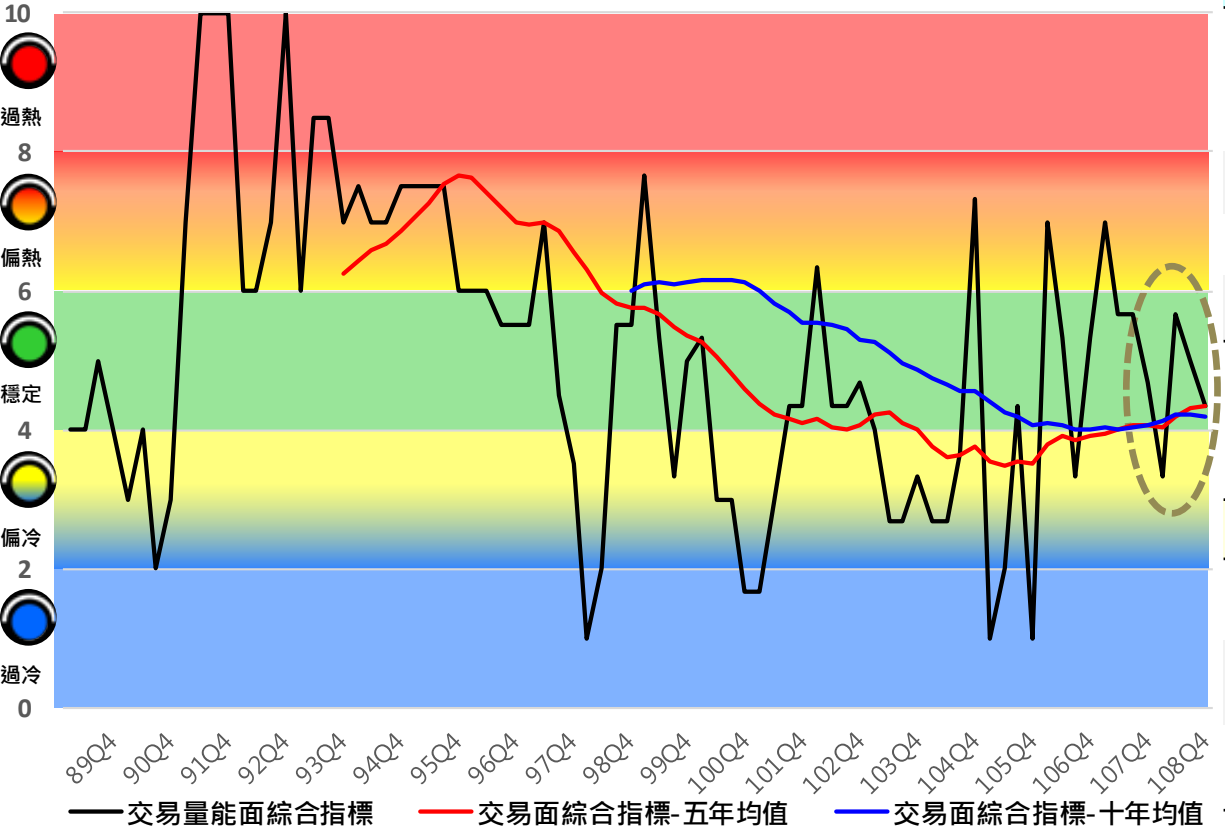

| 交易價格 | 108年第2季 | 108年第3季 | 108年第4季 |
|---|---|---|---|
| 構面燈號 | 🔴 | 🔴 | 🔴 |
| 構面分數 | 8.80 | 8.40(▼) | 8.40( - ) |
| 去年同期分數 | 8.40 | 8.40 | 8.40 |
| 前5年分數均值 | 8.30 | 8.30 | 8.30 |
| 前10年分數均值 | 7.21 | 7.33 | 7.44 |

*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4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



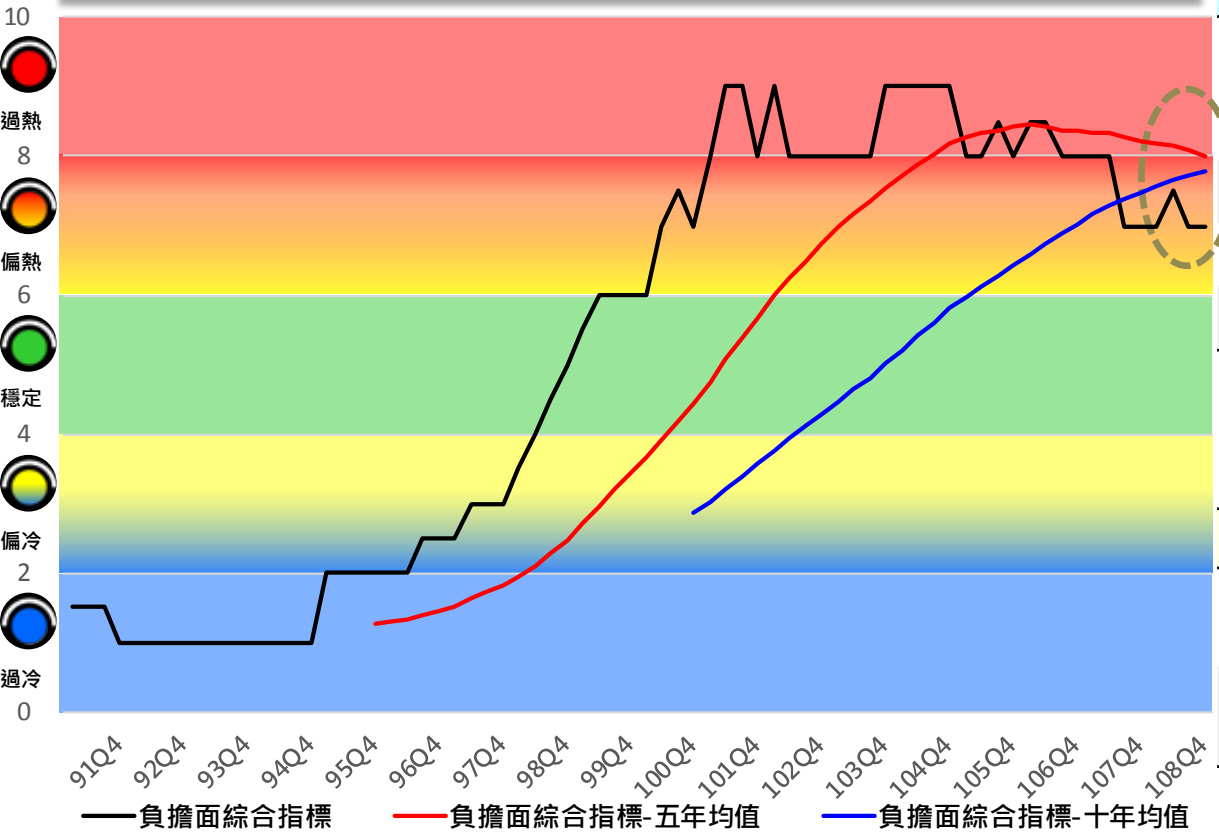

| 交易量能 | 108年第2季 | 108年第3季 | 108年第4季 |
|---|---|---|---|
| 構面燈號 | | | |
| 構面分數 | 5.67 | 5.00(▼) | 4.33(▼) |
| 去年同期分數 | 5.67 | 5.67 | 4.67 |
| 前5年分數均值 | 4.18 | 4.30 | 4.35 |
| 前10年分數均值 | 4.22 | 4.20 | 4.18 |

*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，構面分數微降、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( - ) |