









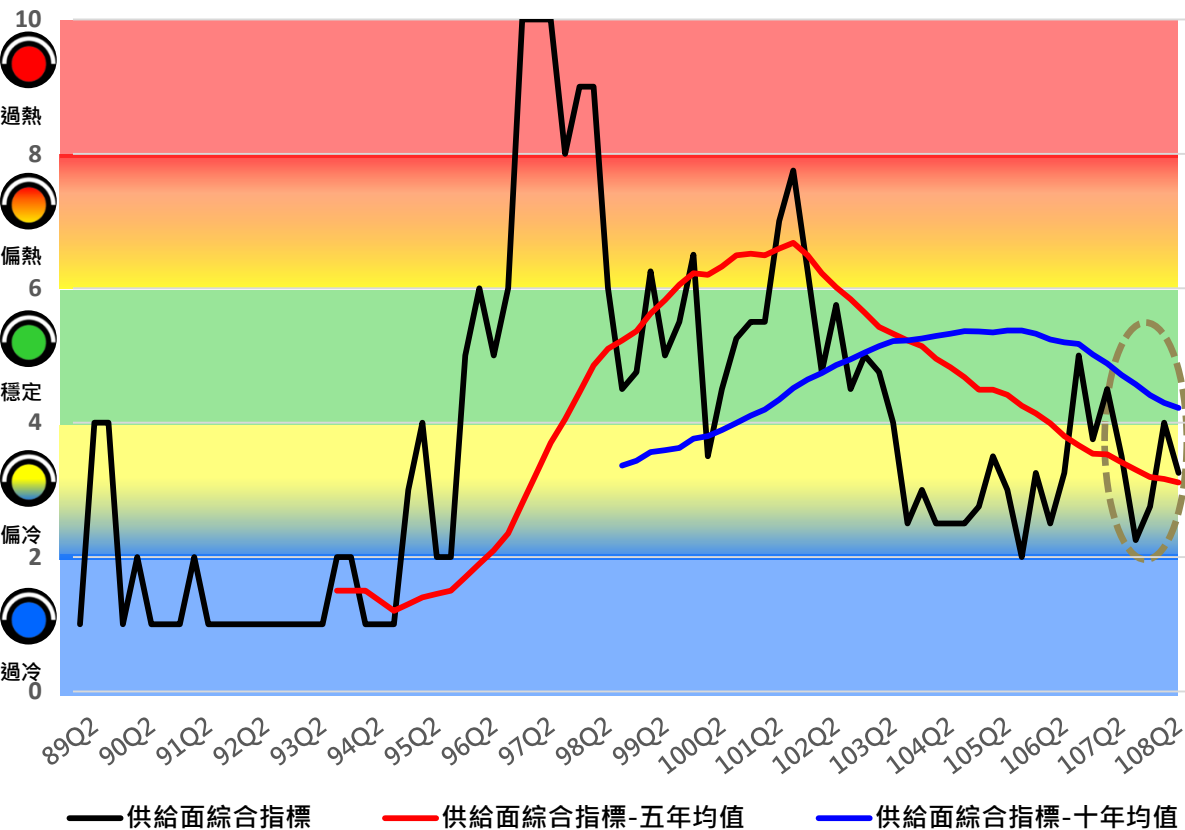


# 臺北市房市指標溫度計

## 108年第2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 Q2	 <p>黃藍燈-偏冷 3.25 (▼ 0.75)</p>	 <p>綠燈-穩定 5.00 (▲ 0.67)</p>	 <p>紅燈-過熱 8.80 (▲ 0.40)</p>	 <p>綠燈-穩定 5.67 (▲ 2.34)</p>	 <p>黃紅燈-偏熱 7.50 (▲ 0.50)</p>
108 Q1	 <p>黃藍燈-偏冷 4.00 (▲ 1.25)</p>	 <p>綠燈-穩定 4.33 (▼ 2.67)</p>	 <p>紅燈-過熱 8.40 (—)</p>	 <p>黃藍燈-偏冷 3.33 (▼ 1.34)</p>	 <p>黃紅燈-偏熱 7.00 (—)</p>
概述	連續5季維持偏冷黃藍燈，構面分數下滑，市場仍趨保守	維持穩定綠燈，構面分數上升	仍為過熱紅燈，構面分數微升，市場價格持續過熱	由偏冷黃藍燈轉為穩定綠燈，構面分數上升，市場量能回穩	連續8季偏熱黃紅燈，構面分數微升，民眾購屋負擔偏重。

供給面第2季維持偏冷黃藍燈，構面分數下滑低於去年同期，近一年市場供給趨向保守



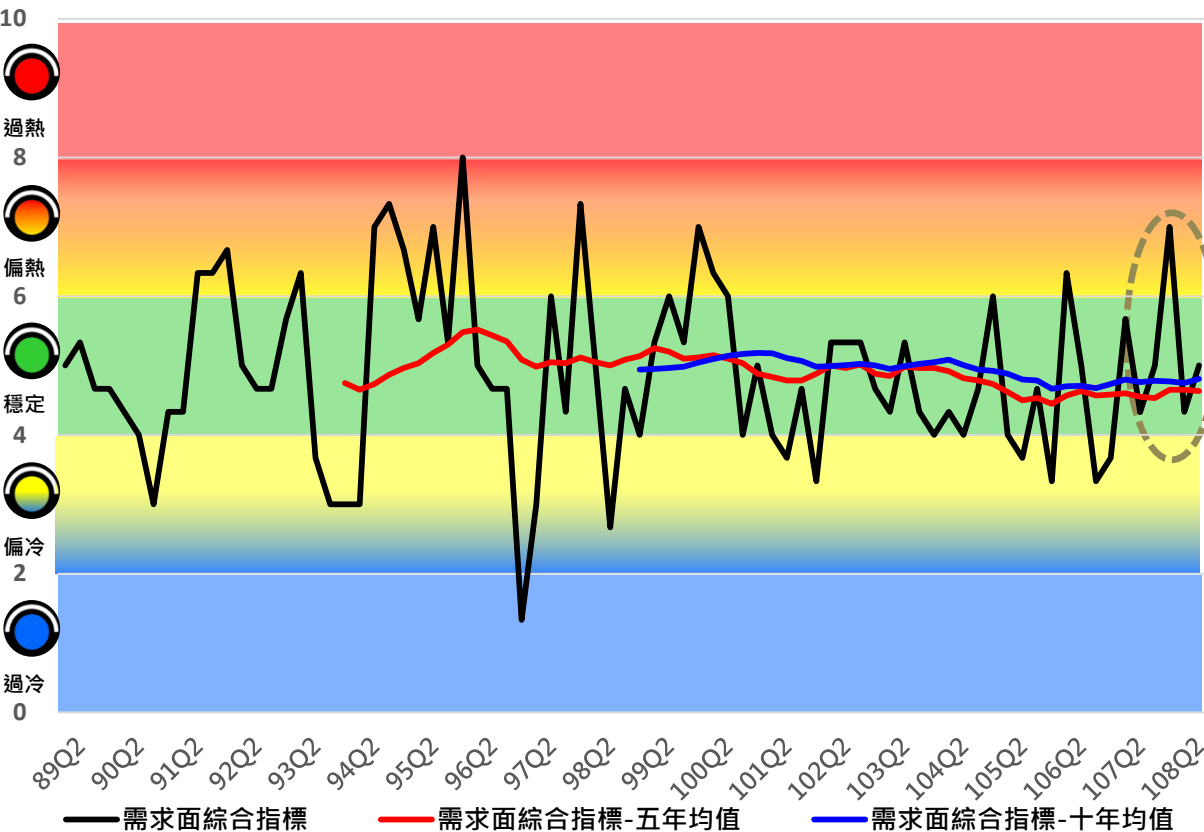
供給	107年第4季	108年第1季	108年第2季
構面燈號			
構面分數	2.75	4.00(▲)	3.25(▼)
去年同期分數	3.75	4.50	3.50
前5年分數均值	3.19	3.16	3.11
前10年分數均值	4.41	4.29	4.22

\*均值趨勢：前5年及前10年均值同步走低

\*本季變化：108年第2季構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			
核發住宅類使用執照宅數	3	2(▼)	2(-)
住宅建築貸款餘額	1	2(▲)	2(-)
住宅建築貸款核准金額	2	5(▲)	4(▼)
住宅建築貸款周轉率	5	7(▲)	5(▼)

需求面第2季維持穩定綠燈，構面分數上升高於去年同期及5年、10  
 年均值，市場需求穩定且略有升溫



需求	107年 第4季	108年 第1季	108年 第2季
構面燈號			
構面分數	7.00	4.33(▼)	5.00(▲)
去年同期分數	3.67	5.67	4.33
前5年分數均值	4.65	4.65	4.63
前10年分數均值	4.77	4.75	4.81

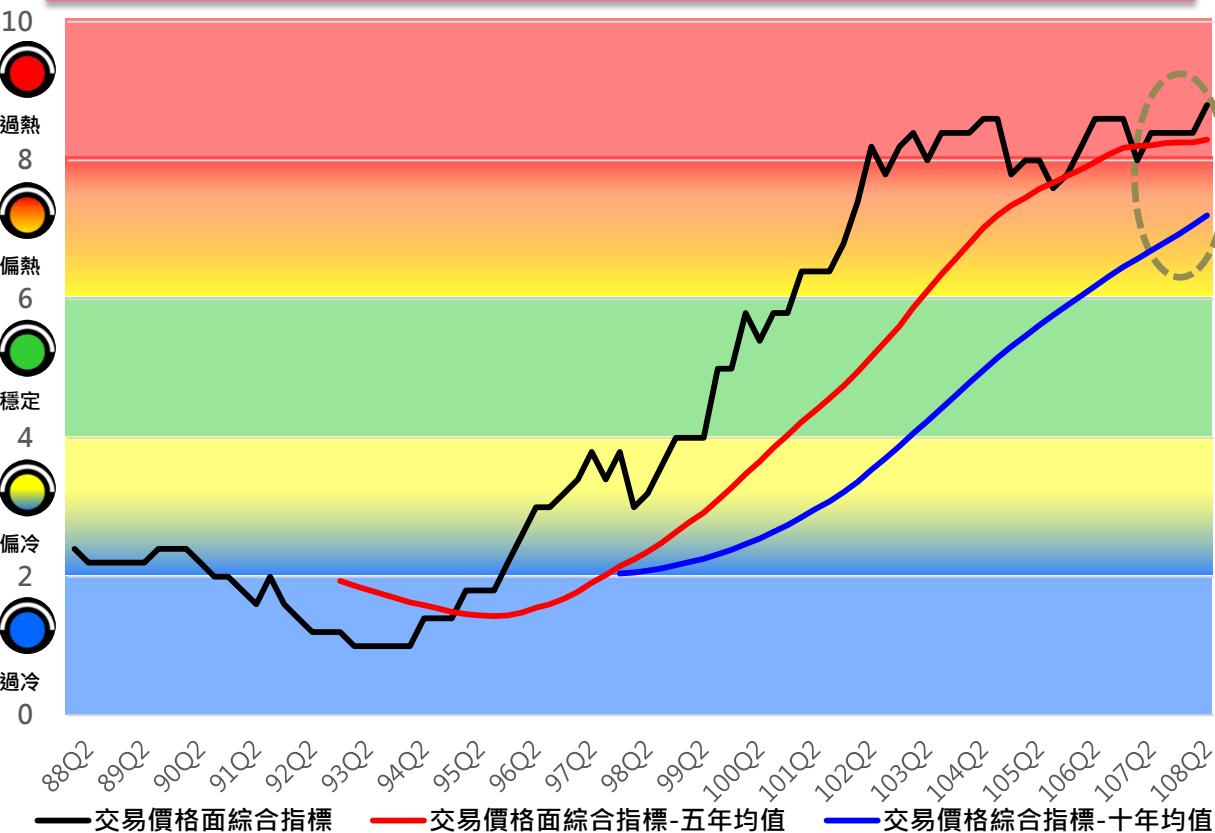
\*均值趨勢：前5年均值及前10年均值大致持平

\*本季變化：108年第2季構面分數高於去年同期、前5年及前10年均值

### 構面成分指標分數

每季新增 家戶數	10	4(▼)	4(-)
家戶購屋比	6	4(▼)	5(▲)
登記結婚對數	5	5(-)	6(▲)

交易價格面第2季維持過熱紅燈，構面分數微升高於去年同期，市場價格持續居高

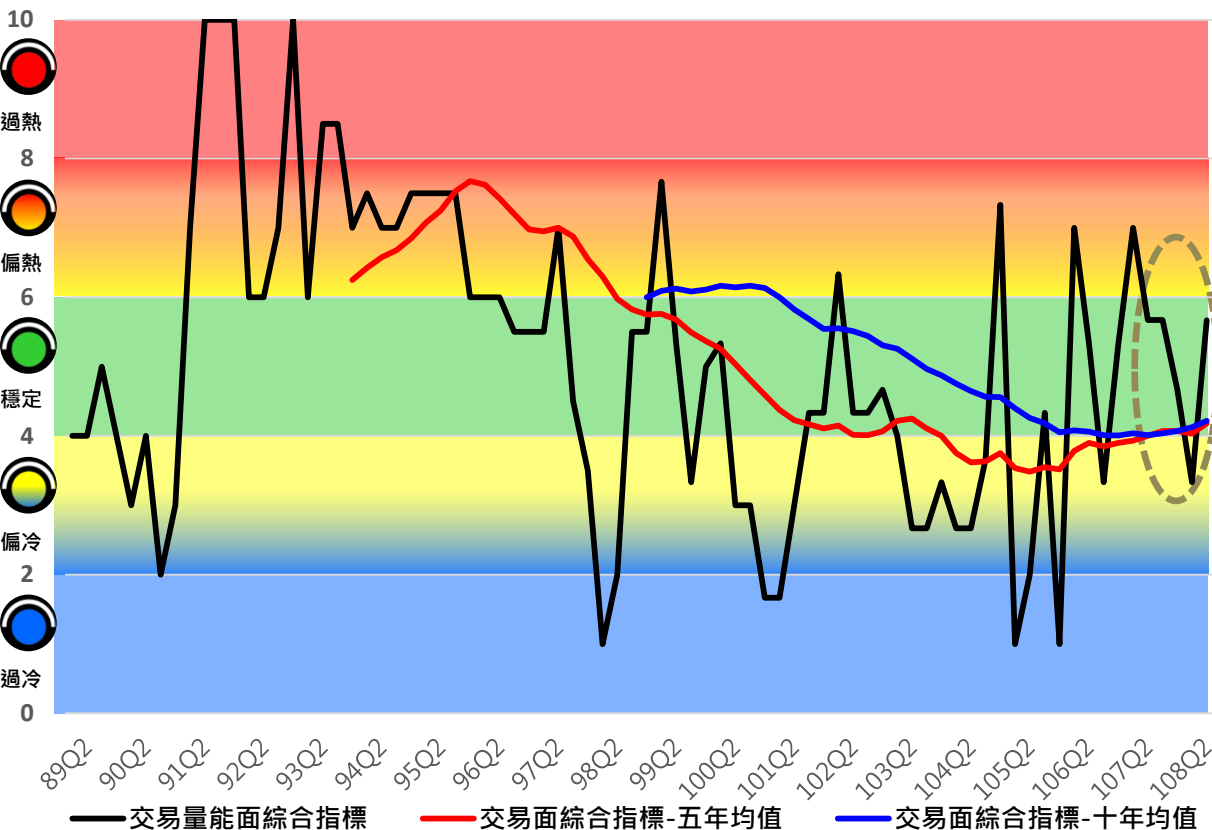


交易價格	107年 第4季	108年 第1季	108年 第2季
構面燈號			
構面分數	8.40	8.40 (-)	8.80 (▲)
去年同期分數	8.60	8.00	8.40
前5年分數均值	8.26	8.26	8.30
前10年分數均值	6.94	7.07	7.21

\*均值趨勢：前5年均值及前10年均值走升  
 \*本季變化：108年第2季構面分數高於去年同期、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	8	8 (-)	9 (▲)

交易量能面第2季由偏冷黃藍燈轉穩定綠燈，構面分數上升高於5年及10年均值，市場量能表現回穩



交易量能	107年第4季	108年第1季	108年第2季
構面燈號			
構面分數	4.67	3.33(▼)	5.67(▲)
去年同期分數	5.33	7.00	5.67
前5年分數均值	4.07	4.03	4.18
前10年分數均值	4.07	4.13	4.22

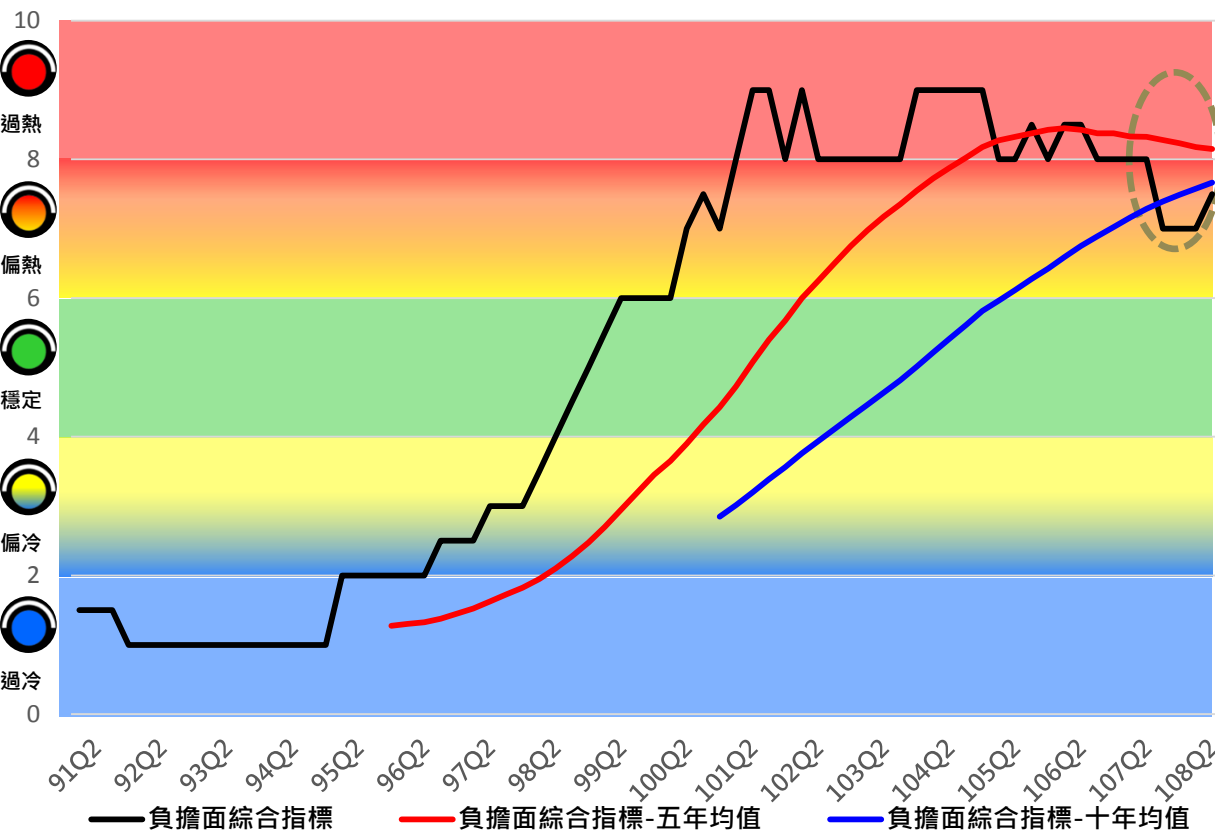
\*均值趨勢：前5年均值及前10年均值尚稱平穩

\*本季變化：108年第2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

買賣移轉棟數	6	4(▼)	7(▲)
建物買賣周轉率	7	5(▼)	8(▲)
不動產經紀業開業家數	1	1(-)	2(▲)

負擔面第1、2季均為偏熱黃紅燈，構面分數微升，住宅負擔仍偏高



負擔	107年第4季	108年第1季	108年第2季
構面燈號			
構面分數	7.00	7.00(-)	7.50(▲)
去年同期分數	8.00	8.00	8.00
前5年分數均值	8.23	8.18	8.15
前10年分數均值	7.49	7.58	7.66
*均值趨勢：前5年均值大致持平；前10年均值持續走高			
*本季變化：108年第2季構面分數低於去年同期、前5年均值及前10年均值			
構面成分指標分數			
房價所得比	7	7(-)	8(▲)
貸款負擔率	7	7(-)	7(-)