









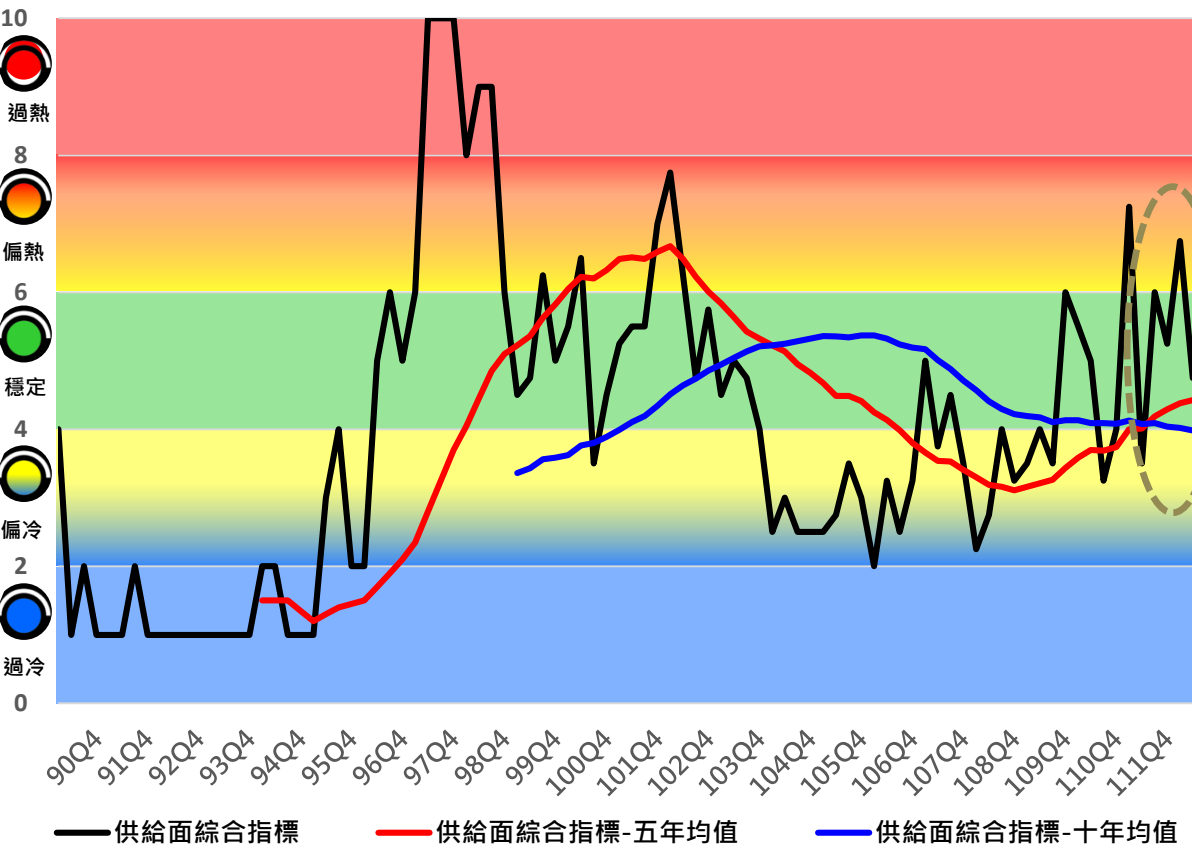


臺北市房市指標溫度計

111年第4季與前1季住宅市場整體概況

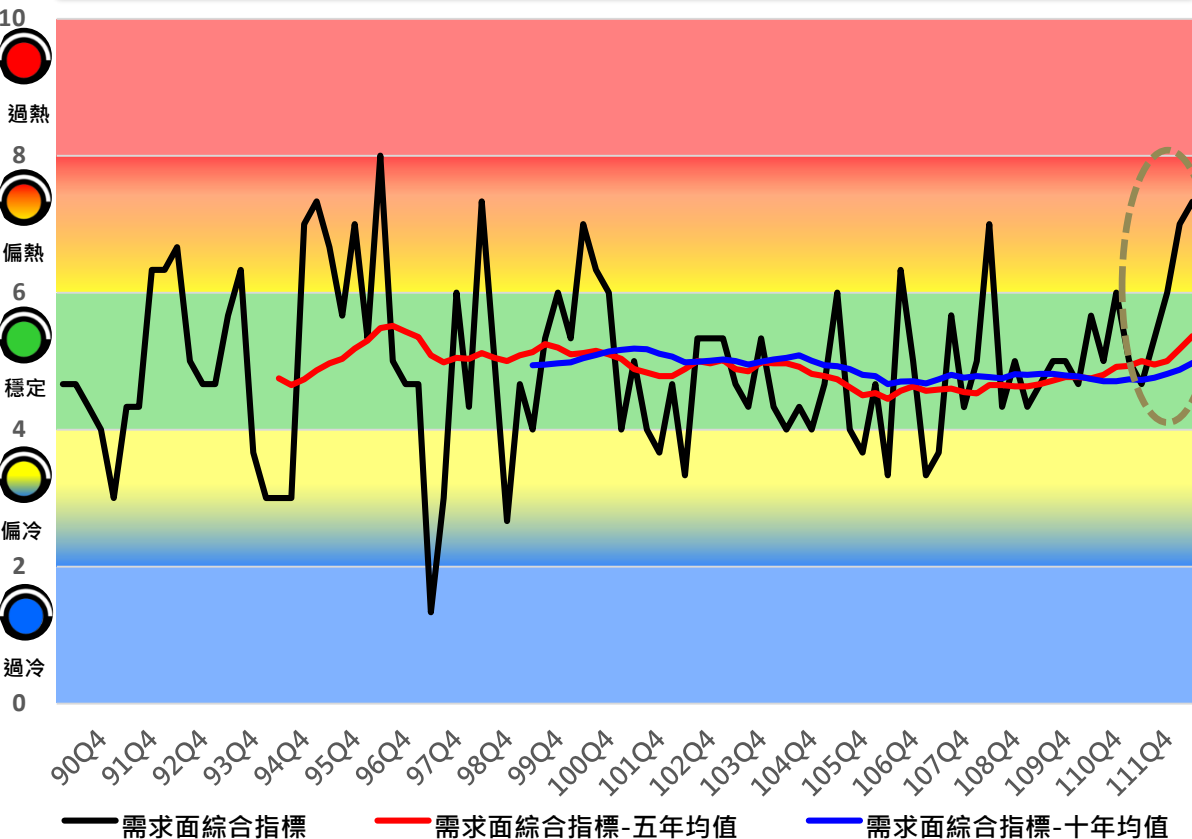
	供 給	需 求	交易價格	交易量能	負 擔
111 Q4	 <p>綠燈-穩定 4.75 (▼ 2.00)</p>	 <p>黃紅燈-偏熱 7.33 (▲ 0.33)</p>	 <p>紅燈-過熱 10.00 (—)</p>	 <p>黃藍燈-偏冷 2.67 (▼ 0.66)</p>	 <p>紅燈-過熱 9.00 (—)</p>
111 Q3	 <p>黃紅燈-偏熱 6.75 (▲ 1.50)</p>	 <p>黃紅燈-偏熱 7.00 (▲ 1.00)</p>	 <p>紅燈-過熱 10.00 (—)</p>	 <p>黃藍燈-偏冷 3.33 (▼ 1.67)</p>	 <p>紅燈-過熱 9.00 (—)</p>
概述	由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈，構面分數下降	維持偏熱黃紅燈，構面分數微幅上升	維持過熱紅燈，構面分數持平	維持偏冷黃藍燈，構面分數下降	維持過熱紅燈，構面分數持平

供給面第4季由偏熱黃紅燈轉穩定綠燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場供給略有降溫



供給	111年第2季	111年第3季	111年第4季
構面燈號			
構面分數	5.25	6.75(▲)	4.75(▼)
前1年同期分數	4.00	7.25	3.50
前5年分數均值	4.29	4.38	4.43
前10年分數均值	4.04	4.02	3.98
*均值趨勢：前5年均值續升；前10年均值續降			
構面成分指標分數			
核發住宅類 使用執照宅數	4	4(-)	2(▼)
住宅建築貸款 餘額	10	10(-)	10(-)
住宅建築貸款 核准金額	5	9(▲)	5(▼)
住宅建築貸款 周轉率	2	4(▲)	2(▼)

需求面第4季維持偏熱黃紅燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場需求持續增加



需求	111年第2季	111年第3季	111年第4季
構面燈號			
構面分數	6.00	7.00(▲)	7.33(▲)
前1年同期分數	6.00	5.00	4.67
前5年分數均值	5.00	5.18	5.37
前10年分數均值	4.82	4.88	4.98

*均值趨勢：前5年均值及前10年均值皆續升

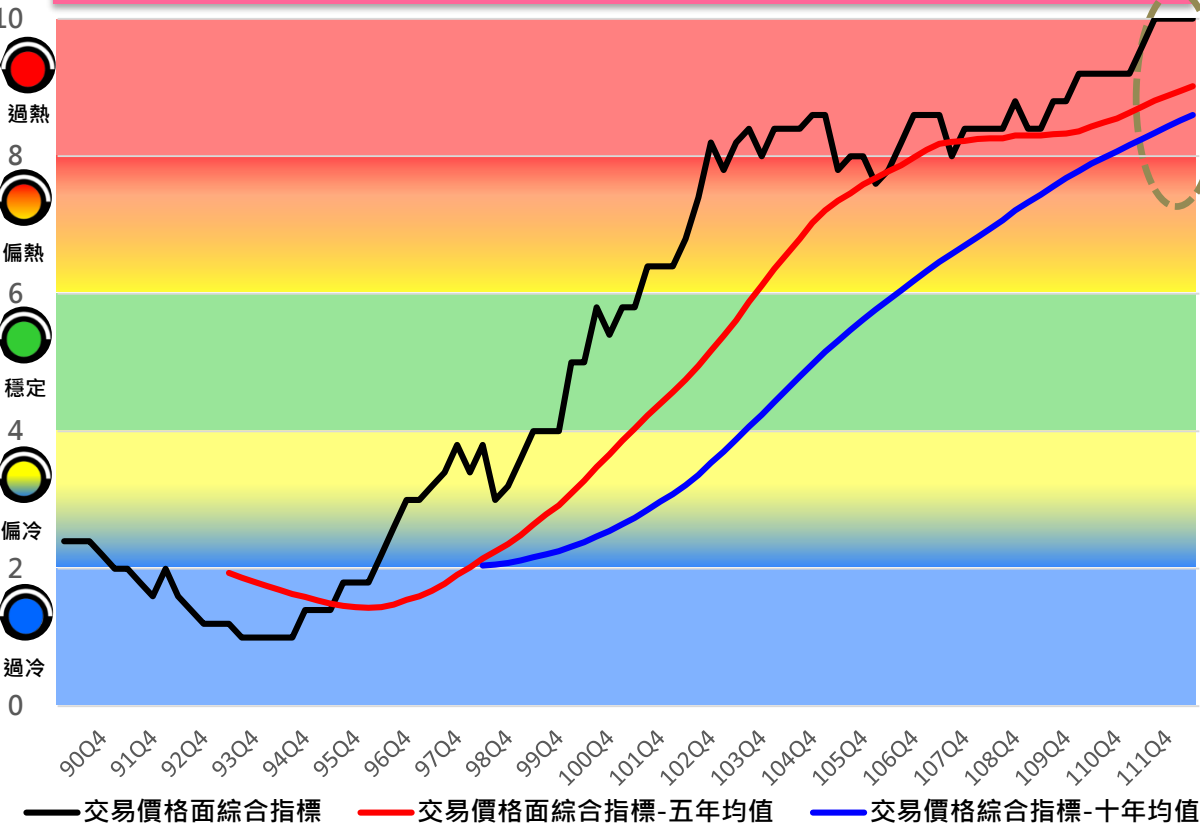
構面成分指標分數

遷入可能戶數	7	9(▲)	10(▲)
每千戶購屋 家戶比	5	6(▲)	5(▼)
登記結婚對數	6	6(-)	7(▲)

附註：

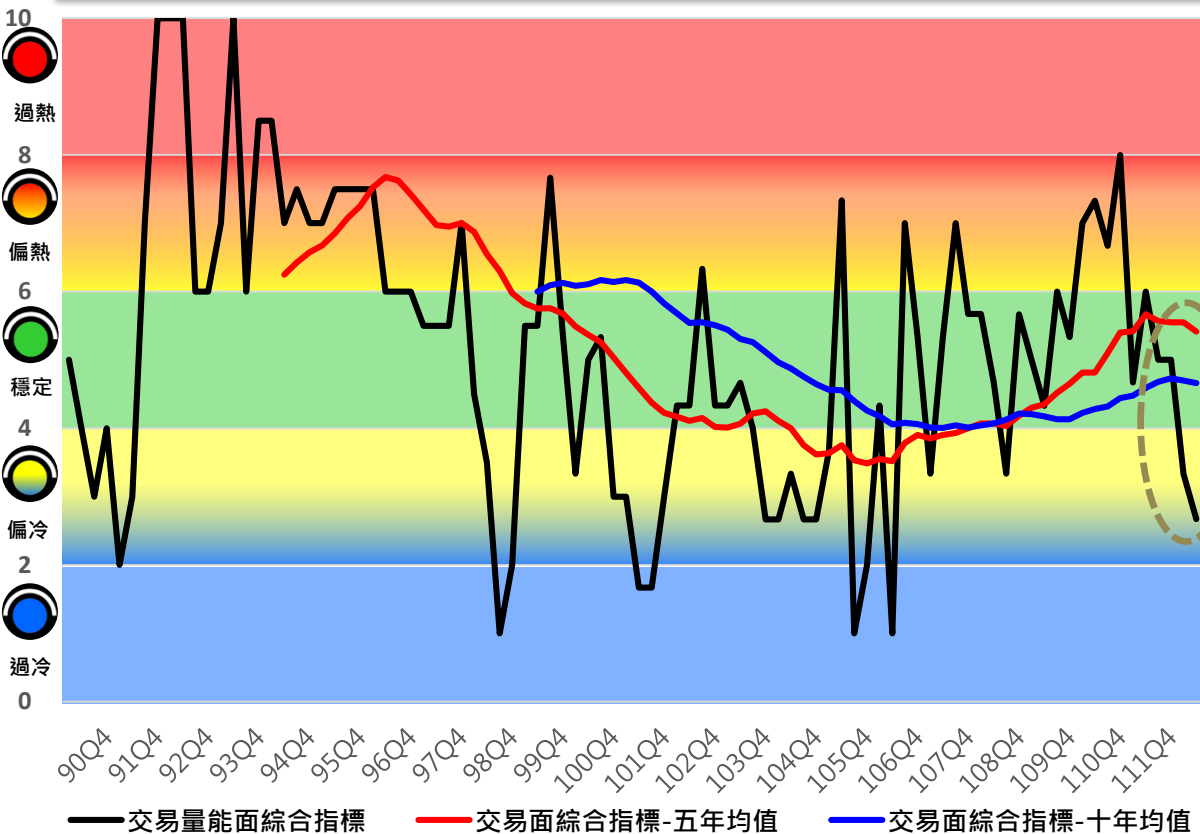
為維持需求面指標之有效性及穩定性，111Q2起檢討需求構面成本指標計算方式，以適切反映需求面的市場趨勢，並考量需求面結構性轉變，回溯自109Q1採新指標計算3項構面成分指標分數及綜合分數。

交易價格面第4季維持過熱紅燈，構面分數高於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場價格持續居高



交易價格	111年 第2季	111年 第3季	111年 第4季
構面燈號			
構面分數	10.00	10.00(-)	10.00(-)
前1年同期分數	9.20	9.20	9.60
前5年分數均值	8.88	8.95	9.02
前10年分數均值	8.43	8.52	8.60
*均值趨勢：前5年及前10年均值皆續升			
構面成分指標分數			
住宅價格指數	10	10(-)	10(-)
房屋租金指數	10	10(-)	10(-)
可能成交價 指數	10	10(-)	10(-)

交易量能面第4季維持偏冷黃藍燈，構面分數低於前1年同期、前5年均值及前10年均值，市場量能持續偏冷

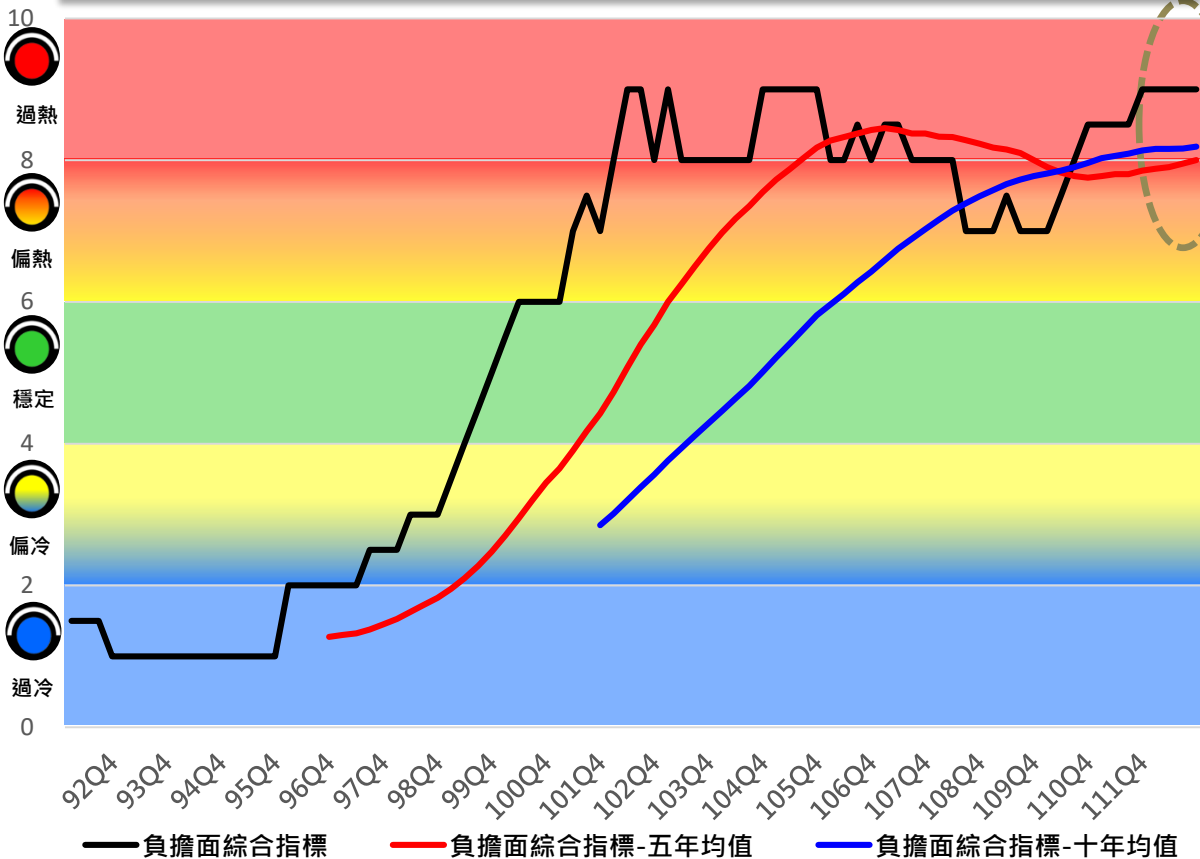


交易量能	111年第2季	111年第3季	111年第4季
構面燈號			
構面分數	5.00	3.33(▼)	2.67(▼)
前1年同期分數	8.00	4.67	6.00
前5年分數均值	5.55	5.55	5.42
前10年分數均值	4.73	4.70	4.66

*均值趨勢：前5年均值由平轉降；前10年均值續降

構面成分指標分數			
買賣移轉棟數	5	3(▼)	2(▼)
建物買賣周轉率	7	5(▼)	4(▼)
不動產經紀業開業家數	3	2(▼)	2(-)

負擔面第4季維持過熱紅燈，構面分數與前1年同期持平，高於前5年均值及前10年均值，住宅負擔仍高



負擔	111年第2季	111年第3季	111年第4季
構面燈號			
構面分數	9.00	9.00(-)	9.00(-)
前1年同期分數	8.50	8.50	9.00
前5年分數均值	7.90	7.95	8.00
前10年分數均值	8.16	8.16	8.19

*均值趨勢：前5年均值續升，前10年均值由平轉升

構面成分指標分數			
房價所得比	9	9(-)	9(-)
貸款負擔率	9	9(-)	9(-)