107年1月
大臺中房市月報

MONTHLY REPORT 107.01.05

大臺中房市交易動態資訊平台

仲介　地政士　代銷　估價師

本期月報焦點 FOCUS

買賣登記量

106年12月買賣移轉登記棟數為3,927棟，相較於上月增加4%，相較於去年同期增加11.9%。106年整年度的買賣登記棟數為39,332棟，與105年相比年增20.1%。(詳本月報第8頁內容)

建照、使照數量變化

106年截至11月為止，建照及使照量分別累計至13,984戶及11,098戶，較105年累計至同期分別增加26.1%及1%。106年建照戶數已超越去年的量，使照量亦有望突破。(詳本月報第9頁內容)

2018臺中市不動產高峰論壇

元月25日於逢甲大學育樂館盛大登場

大臺中房市交易動態資訊平台產業結盟

仲介、地政士、代銷、估價師簽署合作備忘錄

「大臺中房市交易動態資訊平台」為促進不動產交易安全，並提升產業形象，不動產業界四大專業證照領域-臺中市不動產仲介公會、台中市地政士公會、台中市不動產代銷公會以及正心不動產估價師聯合事務所，2018年起攜手合作共同發佈大臺中房市分析月、季、年報，並於1月5日正式簽署合作備忘錄。

本期月報焦點 FOCUS

大臺中房市年度盛會-2018臺中市不動產高峰論壇 即將登場

舉辦時間：元月25日(四)下午1點30分
舉辦地點：逢甲大學育樂館
報名費用：200元/張(贈特刊一本)
主辦單位：臺中市不動產聯盟協會、
臺中市不動產開發商業同業公會
報名請洽聯盟秘書處：04-24837593

時間	內容
13：00-13：30	報到
13：30-14：20	長官來賓致詞：中華民國內政部 花敬群次長 臺中市政府 林佳龍市長
14：20-14：30	中場休息時間
14：30-16：50	議題：2018不動產發展趨勢 主講人：住商機構發言人 徐佳馨 富比士網路科技公司執行長 陳高超 主持人：逢甲大學 陳建元總務長 與談人：臺中市政府地政局 張治祥局長 中華民國不動產聯盟總會 林正雄理事長 臺中市不動產開發商業同業公會 邱崇喆理事長

近期景氣對策信號變化 Taiwan NEWS

- 106年11月景氣對策信號燈號由綠燈轉呈黃藍燈，綜合判斷分數為22分，較上月減少1分。
- 景氣領先、同時指標仍持續上升，顯示當前國內景氣仍維持復甦。

近期全國房產新聞摘要 Taiwan NEWS

NEWS

01 明年12萬新餘屋壓力 升息成房價最大變數

房市在買賣雙方價格的拉扯下，呈現盤整緩跌的格局。房仲業者調查發現，有高達47%民眾看跌明(107)年首季房市。業者則認為，明年全台將有超過12萬的新餘屋去化壓力，新屋降價求售的狀況恐加劇，加上央行有機會跟進美國升息，預估107年房市為「價緩跌、量持平或小幅回升」。(卡優新聞網/2017年12月20日)

02 擠身第8大工商團體　不動產聯盟總會正式成立

結合台灣不動產上下游協會的中華民國不動產聯盟總會昨（19日）正式成立，由房仲公會全聯會理事長林正雄擔任第一屆總會理事長、麗寶集團董事長吳寶田擔任首席名譽理事長。林正雄表示，未來不動產聯盟總會將整合各方產業意見、替產業發聲，並向政府提出決策建言。(ETtoday新聞雲/2017年12月20日)

03 登錄實坪化 增不含公設房價

近年來房市盛傳，內政部將推動只算主建物價格的「實坪制」，但因引發爭議大，且無法反映公共設施的建築成本，已確定不推動實坪制，改為揭露「實用坪數價格」；也就是在現行實價揭露權狀總面積的拆算單價外，多增加一個欄目，揭露「主建物+附屬建物」拆算單價，推估該欄目單價平均會比含公設單價高出三成；預計最快明年第一季上路。(自由時報/2017年12月25日)

04 5大因素影響 全台商用不動產冷颼颼 今年交易創新低

根據外資商仲高力國際統計，截至12月26日為止，今年全台商用不動產整體交易金額僅470億元，跌破500億元大關，創近歷史新低。其主要係受到資金挪移、預期心理及房地政策的影響，加上少子化與高齡化問題逐步浮現，使得今年市場交易量創歷史新低。(鉅亨網/2017年12月27日)

05 台北不動產前景 亞太區墊底

PwC資誠全球聯盟組織和城市土地學會昨（28日）發布《2018年亞太區房地產市場新興趨勢報告》，調查結果指出2018年台北的不動產綜合前景排名第22，與2017年相比依舊是亞太主要市場最後一名，顯示投資人對台灣不動產的投資信心仍不足，政府應檢討如何改善其基本面、政策面及投資環境。(中時電子報/2017年12月29日)

近期台中房產新聞摘要 Taichung NEWS

NEWS

1 中科山坡地開發 將免回饋金

台中市政府昨（14）日表示，備受爭議的「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」已確定放寬，未來中部科學園區及台中工業區，如已依規繳交相當回饋性質的金錢，有機會免繳回饋金，將可增加廠商投資意願。(經濟日報/2017年12月15日)

2 台中公益商圈 漸步台北東區後塵

因租金翻漲過快，台中公益商圈近來傳出餐廳出走潮，不少店面往西搬到同為公益路二段、在西側的單元二重劃區一帶，租金一坪只要5、600元，又好停車，吸引不少知名餐廳集團開店，群聚效應漸浮現，未來店面前景可期。(聯合晚報/2017年12月15日)

3 台中市公告現值、地價 升格後首度調降

台中市明年公告現值、公告地價雙雙下修，這是中市升格以來首度調降，連交易熱絡的北屯、西屯、南屯區全下修。地王仍由西屯區惠國段新光三越台中店12度蟬聯，但公告現值首度下跌，每坪224.8萬元，跌幅2.9%。(聯合報/2017年12月19日)

4 公設地變建地 爭議無交集

台中市政府近期進行「公設用地專案通盤檢討」，將各區未開闢的公設保留地變更成建地，在若干地區引起爭議，早年土地遭劃分為道路、公共設施的地主，認為此舉等於二次傷害，市府則認為犧牲部分預定地，讓設施、甚至公園能成真最實際，目前雙方對話如平行時空，沒有交集。(蘋果日報/2017年12月23日)

統計時間說明

買賣登記案件數量

統計至106年12月 (資料來源：台中市地政局)

建照、使照數量

統計至106年11月 (資料來源：台中市都發局)

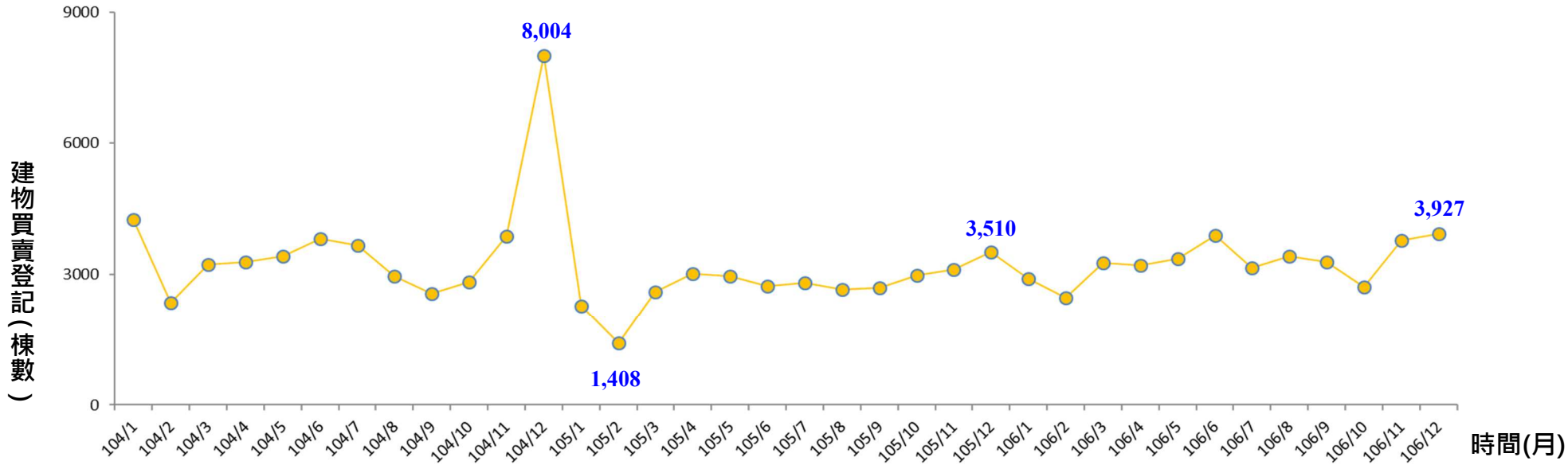
實價登錄資料

因資料發布之時間差(約一個半月)，統計至106年10月

(資料來源：實價登錄/扣除特殊交易案例)

建物買賣登記量分析

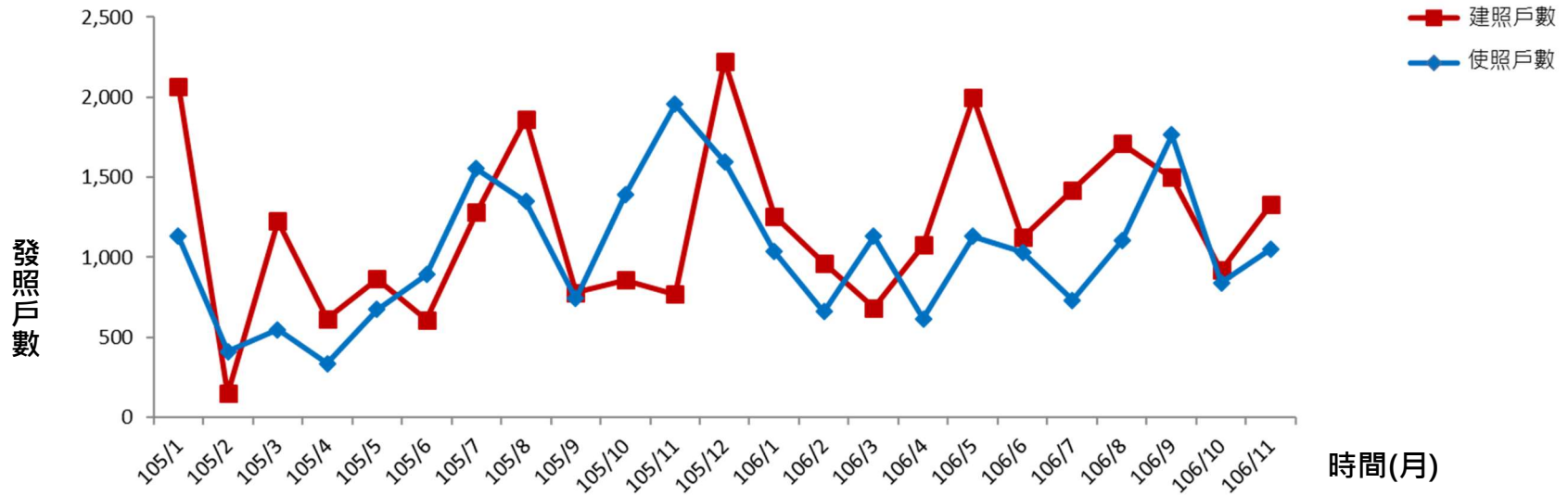
- ✓ 104年12月因房地合一稅制即將於105年1月1日實施，致買賣登記量達最高點；105年2月之登記量則創近期新低點；直自105年3月起央行鬆綁房市信用管制、調降利率等措施，促使買賣登記量有逐步回穩之趨勢。
- ✓ 106年12月買賣移轉登記棟數為3,927棟，相較於上月增加4%，相較於去年同期增加11.9%。
- ✓ 106年整年度的買賣登記棟數為39,332棟，與105年相比年增20.1%；雖較去年有20%的漲幅，但扣除近二成比例涵蓋預售階段的交屋潮，加上去年基期偏低，故106年整體房市表現仍不佳。



資料來源：台中市地政局

建照、使照量分析

- ✓ 105年全年之建照戶數為13,312戶，較104年增加4.5%；105年全年之使照戶數為12,580戶，較104年減少20%。
- ✓ 106年截至11月為止，建照及使照量分別累計至13,984戶及11,098戶，較105年累計至同期分別增加26.1%及1%。
- ✓ 106年建照戶數已超越去年的量，使照量亦有望突破。

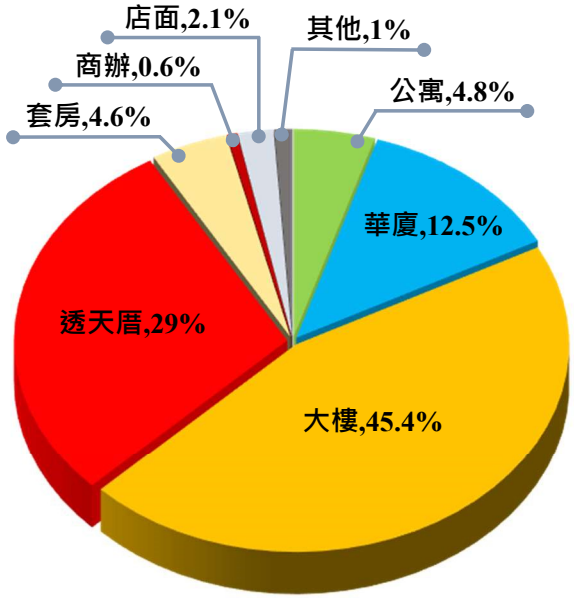


資料來源：台中市都發局

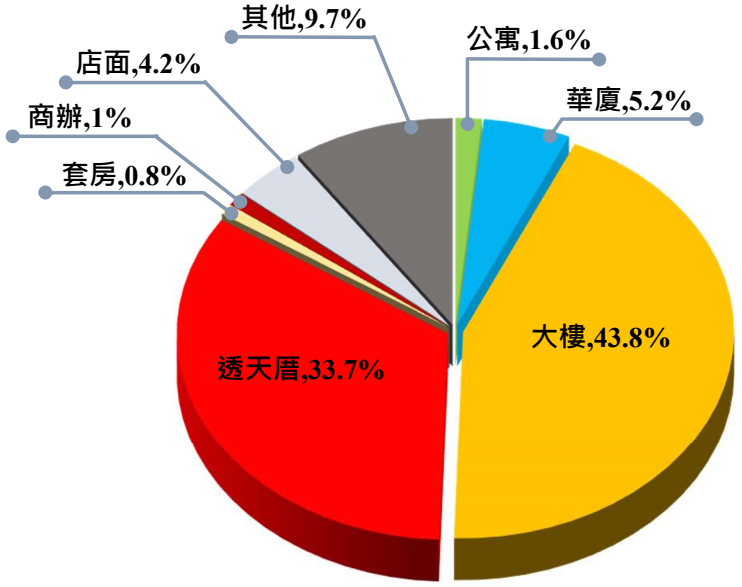
台中市建物價量分析 - 106/10

- ✓ 整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高，數量比例分別為45.4%與29% ，金額比例分別為43.8%、33.7%。
- ✓ 10月建物交易總金額：325億元。
- ✓ 本月透天厝產品成交總金額為109億元，為近期首次突破百億元大關；而在其他類(工廠、廠辦、農舍、倉庫)之成交金額亦有顯著成長，佔比近10%(31.2億元)。

成交數量比例

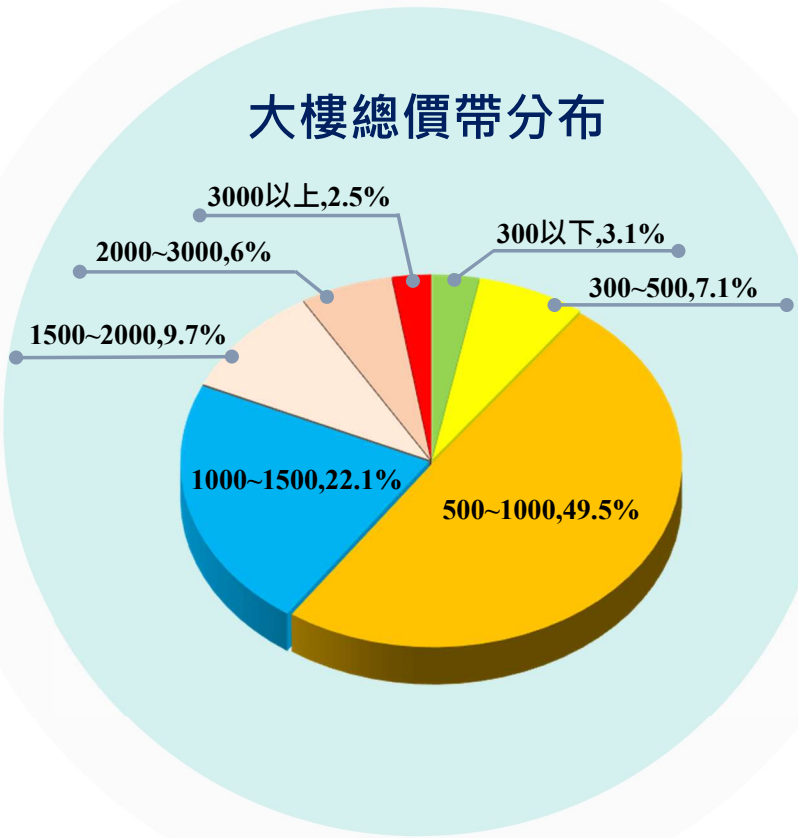


成交金額比例



備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) 、其他(包括工廠、廠辦、農舍、倉庫) / 資料來源：實價登錄

台中市大樓總價帶分析 - 106/10



單位：萬元

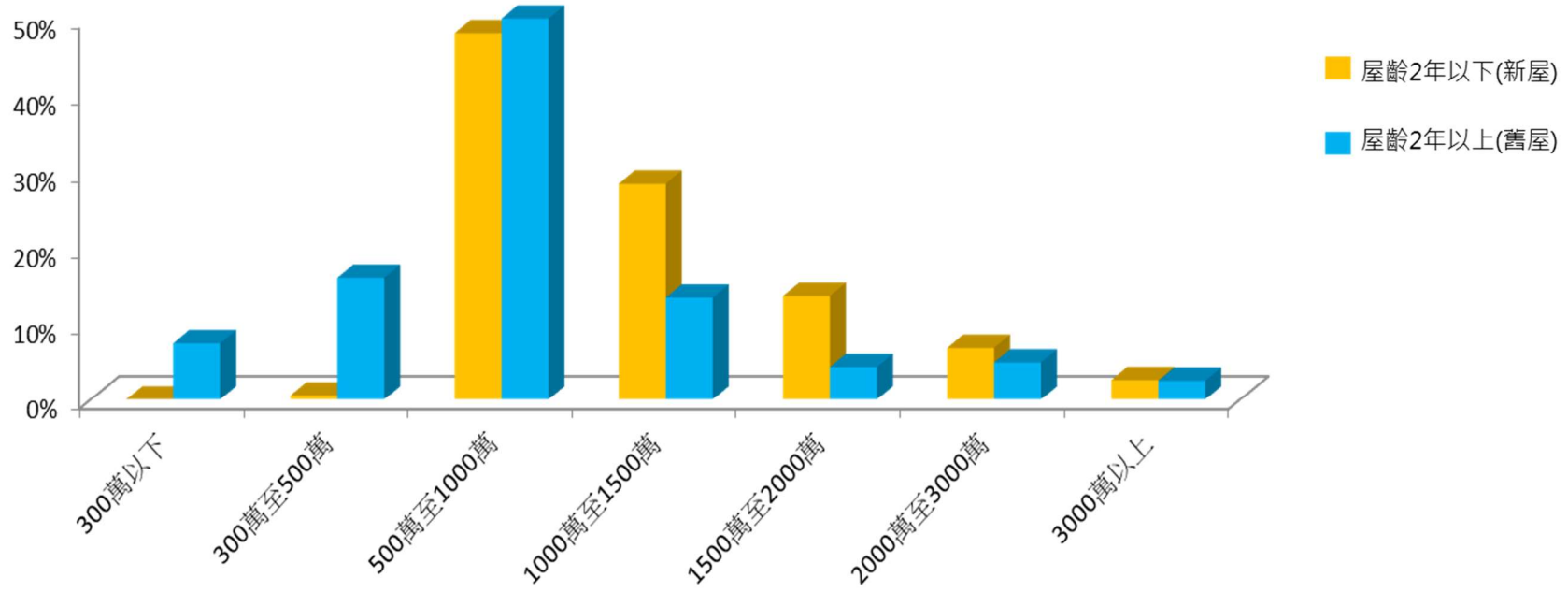
FOCUS

- ✓ 大樓總價帶以500~1,000萬元為主，佔49.5%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔18.2%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔10.2% 。
- ✓ 106年10月大樓成交量為1,264件，成交總金額為141億元。

備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

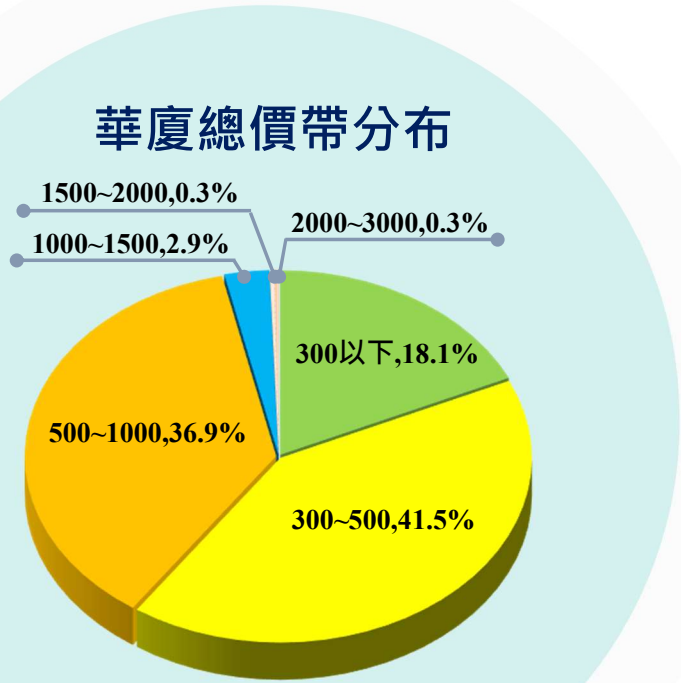
台中市新、舊大樓總價帶分析 - 106/10

- ✓ 10月份新屋(屋齡2年內)交易多集中於太平區、西屯區與北屯區。新成屋大樓購買主力總價為500~1,000萬元間，佔48.1%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔28.3%。
- ✓ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔51.5%；其次為總價300~500萬元間，佔16%。
- ✓ 本月不論新、舊大樓，均以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞。



備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

台中市華廈總價帶分析 - 106/10



單位：萬元

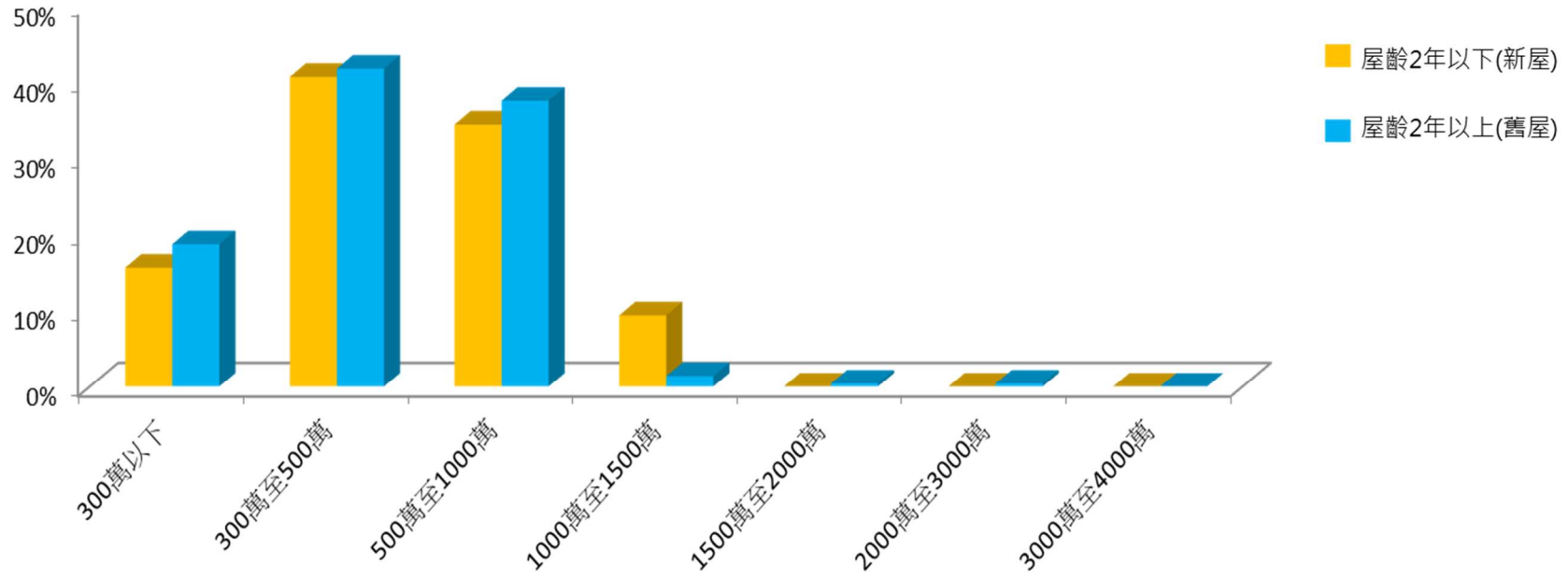
FOCUS

- ✓ 華廈總價帶以300~500萬元為主，佔41.5%。
- ✓ 超過1,000萬元以上者較少，僅佔3.5%。
- ✓ 106年10月華廈成交量為347件，成交總金額為16.8億元。
- ✓ 本月華廈成交主力為總價500萬以下(59.6%)。

備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄

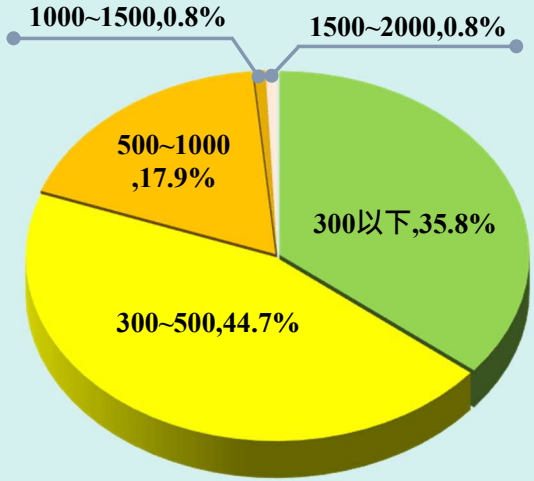
台中市新、舊華廈總價帶分析 - 106/10

- ✓ 10月份新屋(屋齡2年內)交易熱區為清水區。以總價300~500萬元間為購買主力，佔40.6%；其次為總價500~1,000萬元間，佔34.4%。
- ✓ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價300~500萬元間為主，佔41.7%；其次為總價500~1,000萬元間，佔37.5%。
- ✓ 本月不論新、舊華廈，均以總價落點在300~500萬元間較受消費者青睞。



備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄

台中市公寓總價帶分析 - 106/10



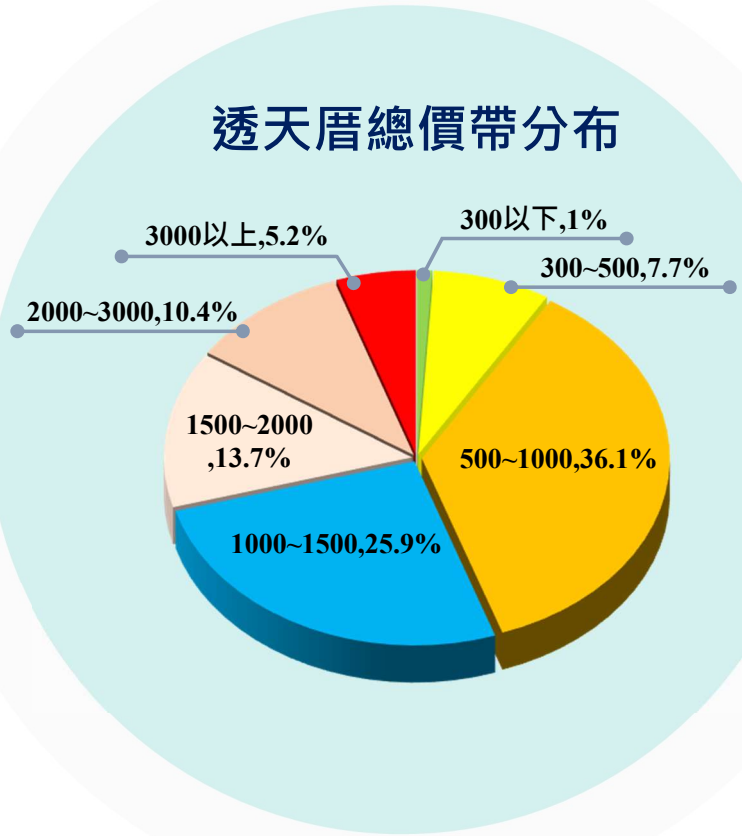
單位：萬元

FOCUS

- ✓ 公寓總價帶以300~500萬元為主，佔44.7%。
- ✓ 總價帶在500萬元以上者，僅佔19.5%。
- ✓ 106年10月公寓成交量為134件，成交總金額為5.1億元。
- ✓ 本月公寓新屋(屋齡2年內)交易僅一筆，為梧棲區(中興路)，成交總價1750萬元。

備註：公寓(無電梯) / 資料來源：實價登錄

台中市透天厝總價帶分析 - 106/10



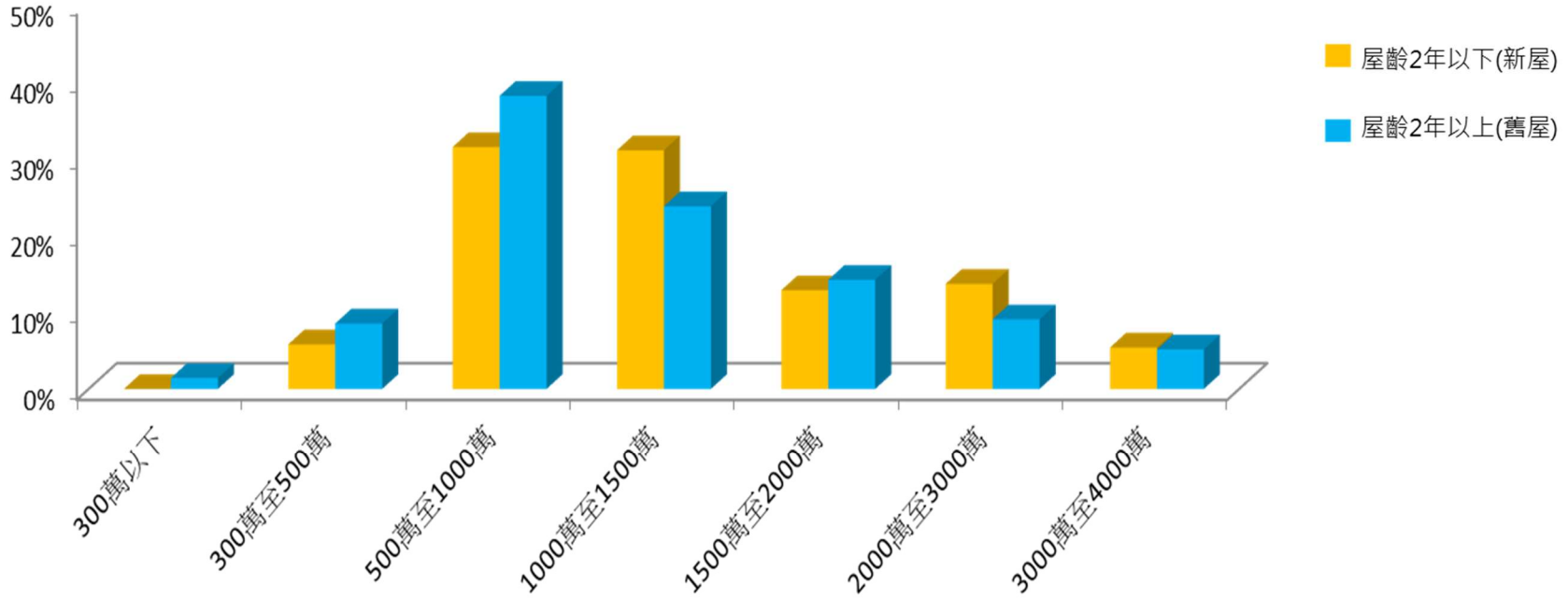
單位：萬元

FOCUS

- ✓ 透天厝總價帶以500~1,000萬元為主，佔36.1%，其次為1,000~1,500萬元，佔25.9%。
- ✓ 超過1,500萬元以上者，佔29.3%。
- ✓ 500萬元以下者，僅佔8.7% 。
- ✓ 106年10月透天厝成交量為807件，成交總金額為109億元。

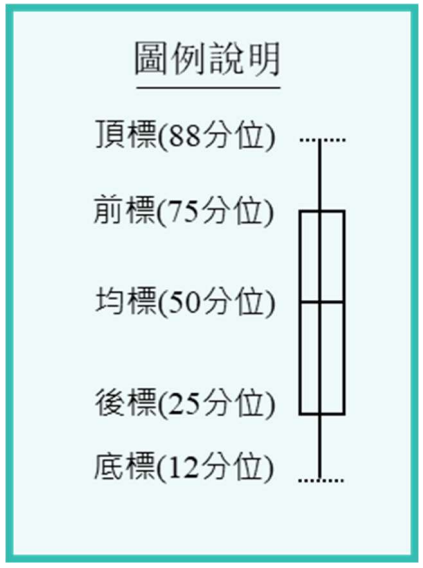
台中市新、舊透天厝總價帶分析 - 106/10

- ✓ 10月份新屋(屋齡2年內)交易主要集中於龍井區、潭子區與沙鹿區。新成屋透天厝購買主力總價則在500~1,000萬元間及1,000~1,500萬元間，各佔31.4%及31%。
- ✓ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔38.1%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔23.7%。
- ✓ 本月不論新、舊透天厝，均以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞。



以五分位方式區分高、中、低價格

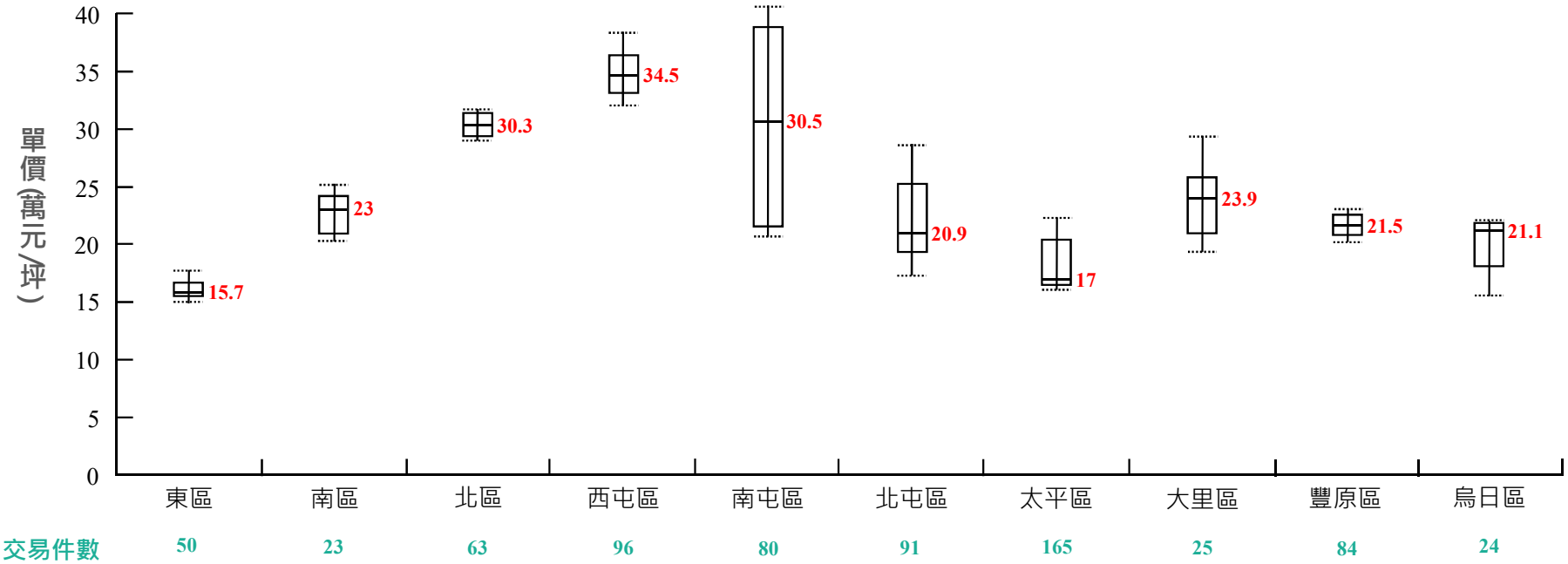
✓ 不動產價格分布並不符合常態分配，價格帶差距極大；故將價格由低至高依序排列後，以分位數的概念，區分為五個不同等級產品的價格帶，以利民眾了解不同等級產品之價格分布。

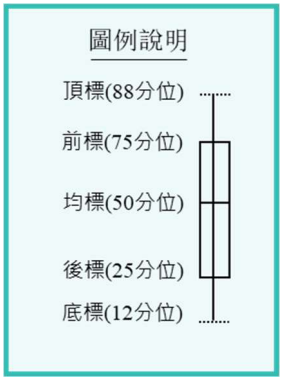


- 頂標：位於第88百分位數之成交價 (價格高)
- 前標：位於第75百分位數之成交價
- 均標：位於第50百分位數之成交價
- 後標：位於第25百分位數之成交價
- 底標：位於第12百分位數之成交價 (價格低)

盒鬚圖分析 - 屋齡2年內大樓建坪單價(106/10)

- ✓ 統計各行政區屋齡2年內大樓交易案件，大樓新成屋交易主要集中在太平區、西屯區與北屯區。
- ✓ 太平區近五成之交易屬勝美誠個案，成交價約15.6萬-18.5萬元/坪，西屯區過半交易屬達麗晶漾個案，成交價約32-39.3萬元/坪；北屯區仍維持穩定的交易量，均標價格稍作下修。
- ✓ 南屯區指標性建案雙橡園V1特區成交價格突破60萬元/坪(交易樓層19樓)，創該區新高點；北區(寶典人文天璽)及豐原區(昂峰婦芬妮)各有單一建案大批成交，該區表現可視為該案之價格落點；另本月清水區全數交易(19筆)均屬遠雄之星一期，成交價約11.6-13.2萬元/坪。

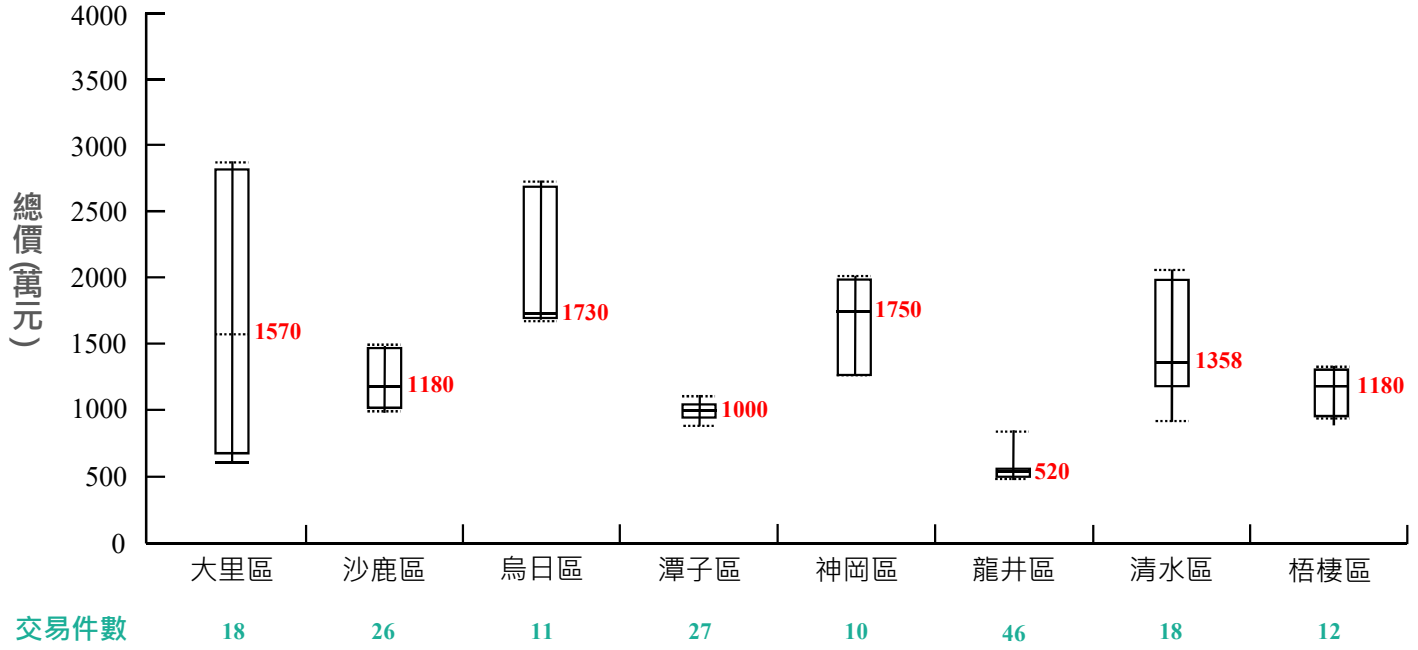


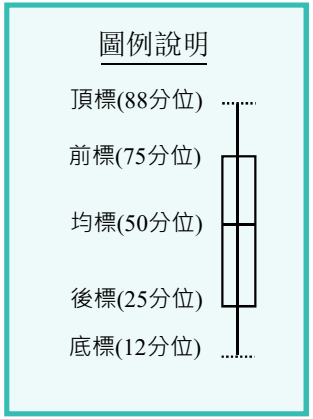


備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析 - 屋齡2年內透天厝總價(106/10)

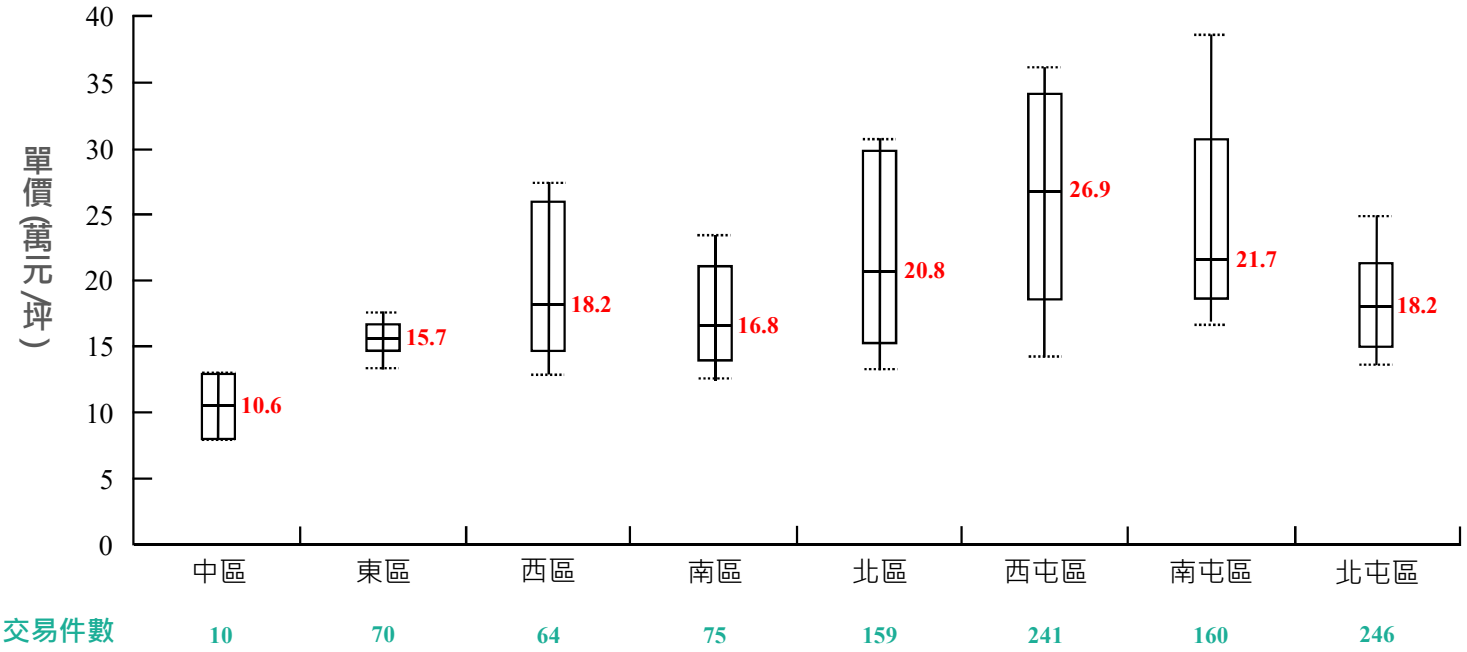
- ✓ 統計各行政區屋齡2年內透天厝交易案件，透天厝新成屋交易主要集中在龍井區、潭子區及沙鹿區；以均價來看，則以神岡區、烏日區及大里區之平均總價較高。
- ✓ 龍井區(龍港路501巷)及潭子區(大豐路三段219巷)各有一批單一新建案交易而使交易量衝高，其成交價分別落在465-518萬及875-1135萬元間。
- ✓ 本月可顯見新屋市場多成交在原台中市區以外之區域，海線地區交易量亦漸增。
- ✓ 其他區域因低於10件或無交易案件故並未列入。

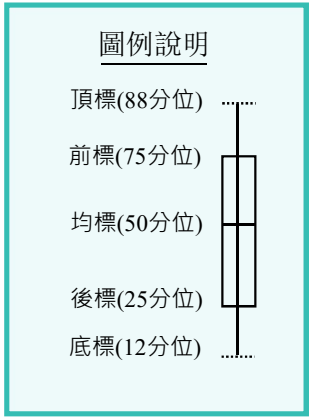




盒鬚圖分析-區分所有建物建坪單價(106/10)
(公寓、華廈、大樓)(原台中市區)

- ✓ 以西屯區為例：頂標(88分位)約36.2萬/坪；前標(75分位)約34.1萬/坪；均標(50分位)約26.9萬/坪；後標(25分位)約18.6萬/坪；底標(12分位)約14.3萬/坪。
- ✓ 106年10月之原台中市區以西屯區、南屯區、北區之平均單價較高。西屯區受單一指標性新建案(達麗晶漾)影響致均價上揚，且該區以小宅(2-3房)為交易主流；南屯區持續有數個指標性建案(雙橡園V1特區、國聚花園御所、聚合發湖心泊...)加持，整體價格變化不大；北區則因單一指標性新建案(寶典人文天璽)影響，致均標以上價格上修。
- ✓ 北屯區仍為交易熱區，惟價格趨於平緩；中區交易量僅10件，資料僅供參考。

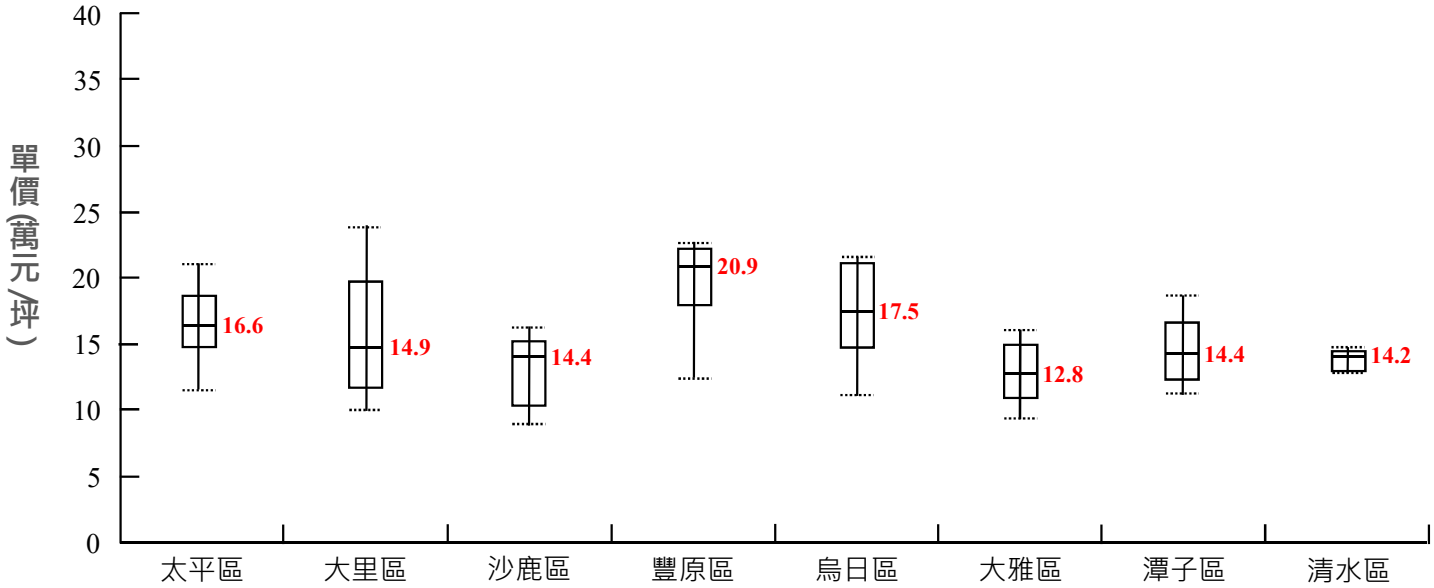


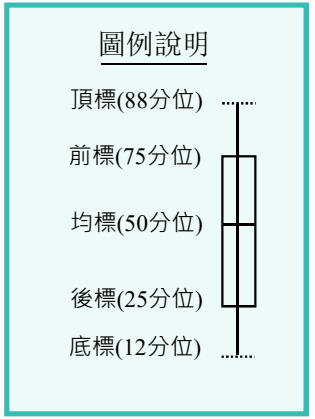


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-區分所有建物建坪單價(106/10)
(公寓、華廈、大樓)(衛星區)

- ✓ 106年10月衛星區以豐原區、烏日區及太平區均價較高。豐原區因新建案昂峰婷芬妮大量成交(佔本區約65.5%之交易量)，躍升為本月交易熱區之一，亦影響均標以上價格上修；烏日區受單一建案(敬業雲起)影響致均價略有漲幅；太平區雖有近八成為新屋(屋齡2年內)交易，惟因高單價指標性建案數量漸減，而又新案成交價較低，故均價下修。
- ✓ 海線地區清水區交易量湧現，各有一華廈(巽揚清美居)及大樓(遠雄之星一期)整批交屋，該區價格表現可視為目前行情落點。
- ✓ 綜觀整體表現，大致呈價跌現象。

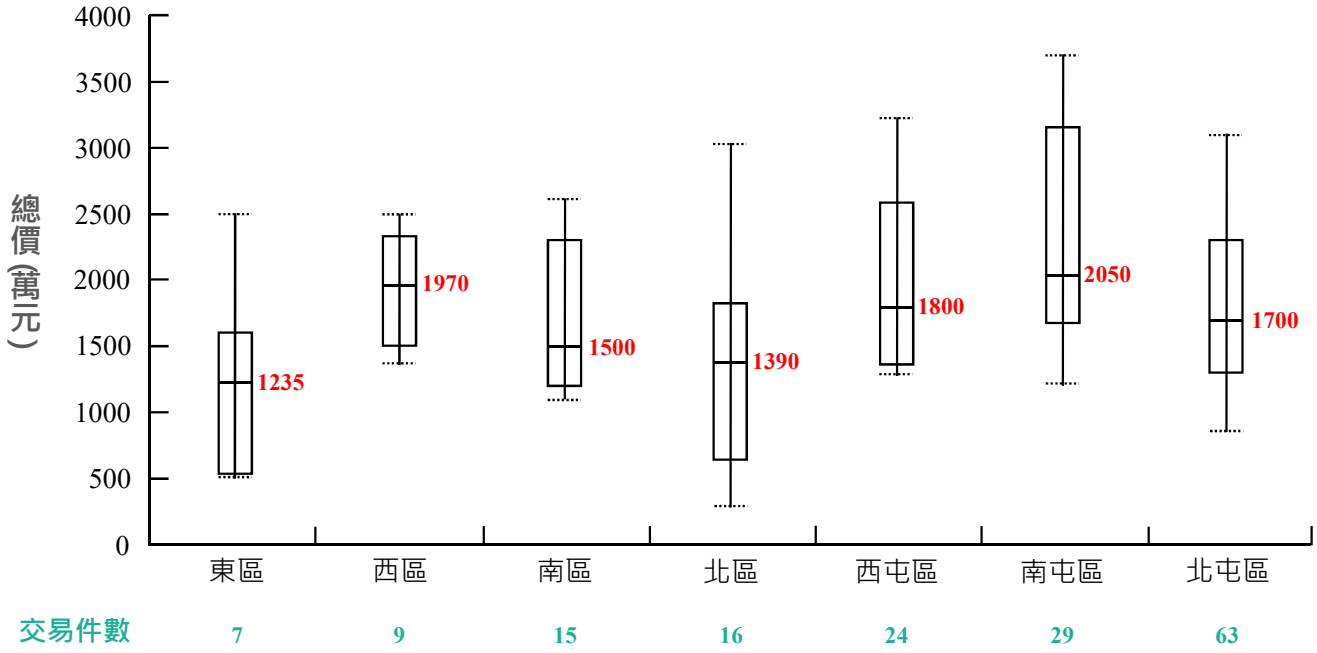


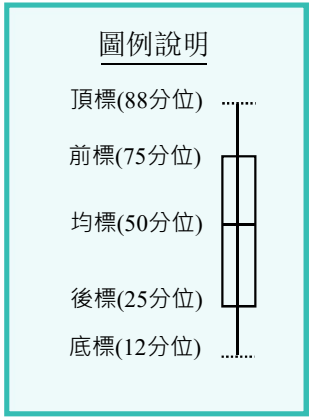


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-透天厝總價(106/10)(原台中市區)

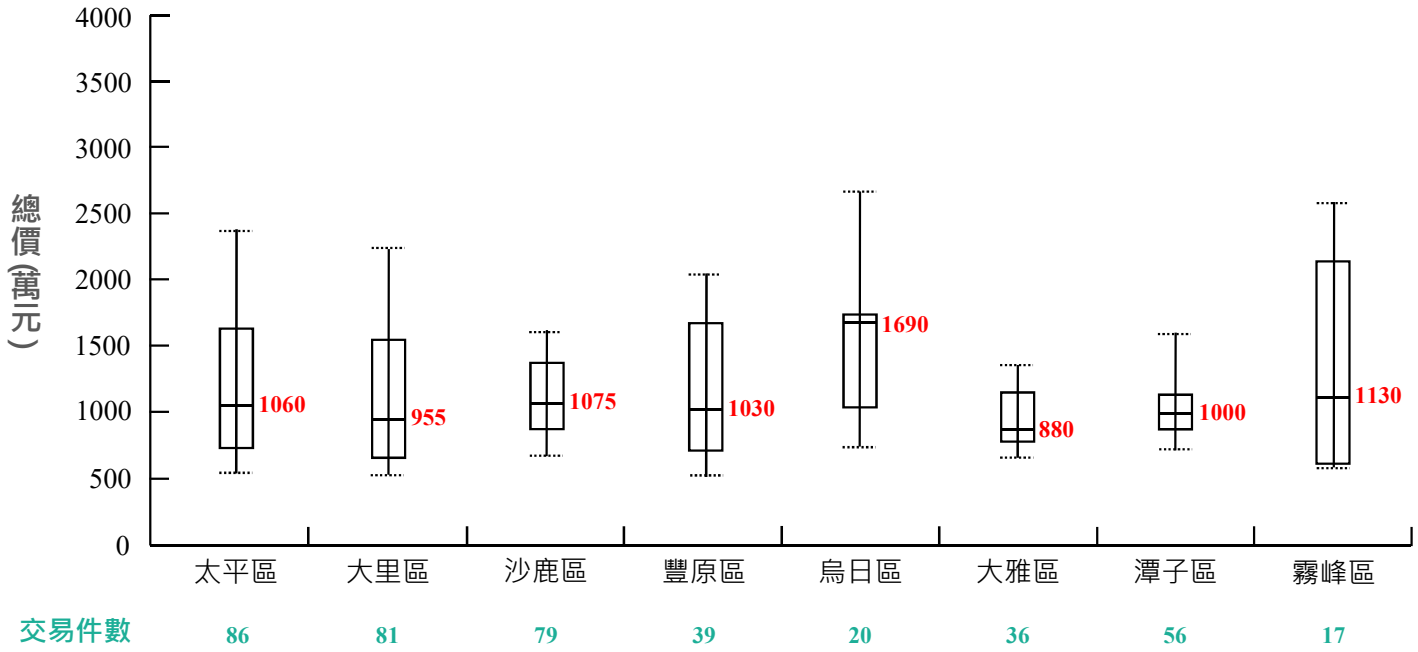
- ✓ 屯區因幅員較大，市場上新舊產品均有流通，致其價格分布範圍較廣，本月尤以北區較為顯著。
- ✓ 原台中市區(超過10件以上)以南屯區、西屯區、北屯區之平均總價較高，交易量亦多集中於此三區域。
- ✓ 南屯區、西屯區及北屯區多以中古屋(屋齡2年以上)交易為主，僅南屯區及西屯區均標以上價格進行下修，北屯區則表現持平，由此可見北屯區之中古屋較具有價格優勢。
- ✓ 本月中區無成交案件；東區及西區因交易量不足10件，資料僅供參考。

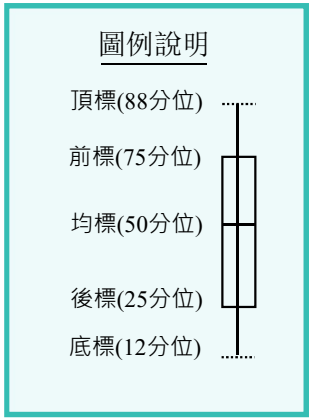




盒鬚圖分析-透天厝總價(106/10)(衛星區)-1

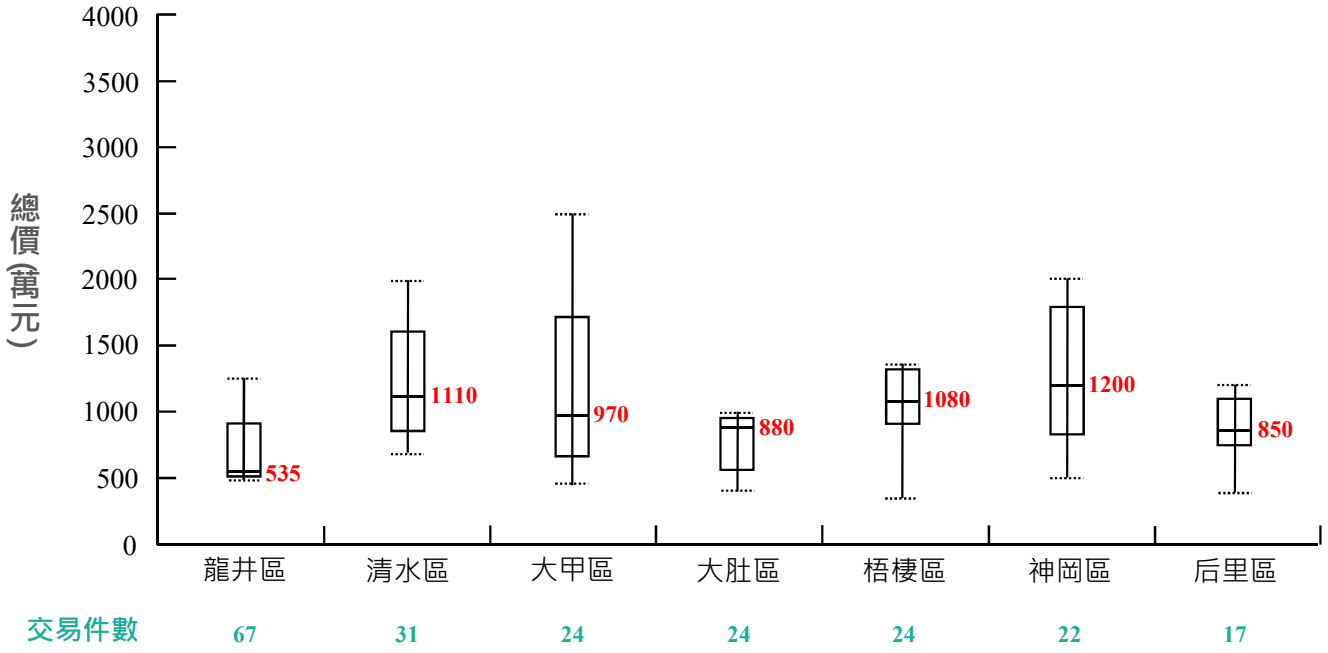
- ✓ 衛星區(超過20件以上)以烏日區、沙鹿區、太平區之平均總價較高；交易量則以太平區、大里區及沙鹿區較多。
- ✓ 烏日區於健行南一路16巷有一批新屋交易，成交價格約1,650-2,800萬元間，致均標以上價格較高；沙鹿區價量表現均平穩；太平區近六成交易為屋齡20年以上之中古屋，該區新案遍地開花加持影響下，前標以上價格有明顯漲幅，成為繼北屯區之後，另一個中古市場熱門區域。
- ✓ 綜觀各區表現，本月除烏日區受單一新建案影響致價格產生波動外，其餘大致表現持平。

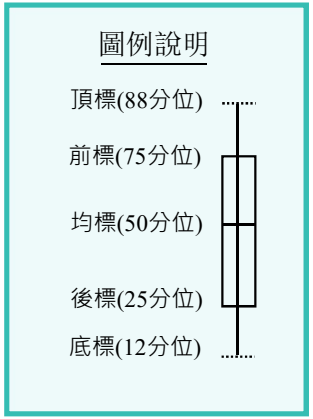




盒鬚圖分析-透天厝總價(106/10)(衛星區)-2

- ✓ 衛星區(超過20件以上)以神岡區、清水區、梧棲區之平均總價較高。神岡區整體價格小幅上升；清水區近六成交易屬新屋(屋齡2年內)，本月呈現量增價亦走揚現象，該區頂標價格已突破2,000萬元；梧棲區則表現持平。
- ✓ 相較於清水區的漲勢，同屬海線區域之龍井區成交價格則多為一千萬元以下，本月受單一新建案(龍港路501巷)大批交易影響，後標~均標價格大幅下跌；其餘各區表現變化不大。
- ✓ 106年10月外埔區(9件)、新社區(6件)、東勢區(4件)、大安區(1件)、石岡區(1件) 因成交數量較少並未列入；其餘行政區於10月並無透天厝交易案件。





THANK YOU

發佈單位

臺中市不動產仲介經紀商業同業公會

台中市地政士公會

台中市不動產代銷經紀商業同業公會

執行單位

正心不動產估價師聯合事務所

歡迎分享您的觀察
與意見回饋

○●○ 大臺中房市交易動態資訊平台 ○●○