108年Q2
大臺中房市季報

- Quarterly Report 108.09.05 -

仲介 地政士 代銷 估價師

大臺中房市交易動態資訊平台

目錄
Contents

Topic 1
大臺中房市摘要整理
P.2

Topic 2
總體經濟與房市政策分析
P.4

Topic 3
大臺中房市量體分析
P.12
登記案件量 / 建照、使照核發量分析 / 買賣成交量分析

Topic 4
大臺中房市價格分析
P.23
臺中市全區價格分析 / 行政區價格分析

Topic 1

大臺中房市摘要整理

大臺中房市摘要整理

01 台中港公設保留地通盤檢討通過

還地於民，並促進土地利用，台中市都市計畫委員會16日審議通過台中港特定區計畫公共設施用地專案通盤檢討，共提出153個變更案件。台中市都市發展局17日表示，這次經檢討無需求的公共設施用地，將透過跨區市地重劃方式辦理解編，並劃設15處整體開發地區，合計157.07公頃。若扣除預估細部計畫公共設施面積，可釋出96公頃的住宅區及商業區土地，以維護土地所有權人權益，讓都市發展更完善。(工商時報/2019.08.19)

02 后里牛稠坑段山坡地規劃農業區 舉行解編說明會

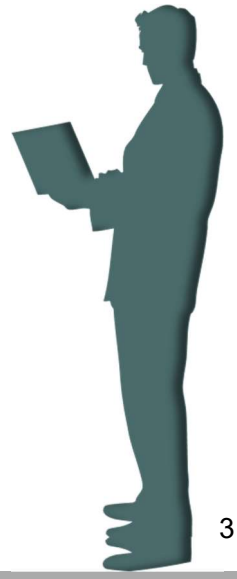
早期為便利管理，邊界多以路界、水系或鄉鎮界劃設，常有非山坡地誤劃山坡地的問題；經檢討後，后里區牛稠坑段部分土地鄰近都市計劃及重大公共建設(中科后里園區七星基地)，規劃將由「山坡地保育區」調整為「一般農業區」。台中市政府地政局及豐原地政事務所為達地盡其利及土地合理使用，昨（21）日舉辦山坡地解編分區調整說明會，邀請土地所有權人、民意代表及相關單位共同出席，落實民眾參與及聽取建言。(台灣新生報/2019.08.22)

03 台中市國土計畫草案 9月啟動公開展覽與公聽會

都發局指出，國土計畫法2016年5月1日施行，並分三階段進行土地轉換。第一階段由內政部完成「全國國土計畫」，已於2018年4月30日公告實施；第二、三階段由直轄市、縣(市)主管機關，2020年4月底前公告實施「直轄市、縣(市)國土計畫」、2022年4月底前公告「國土功能分區圖」，目前台中市正在擬定台中市國土計畫草案，預計9月啟動公開展覽與公聽會，落實資訊公開及全民參與。(中時電子報/2019.08.29)

04 109年公告土地現值及重新規定地價 中市府9月30日起召開11場說明會

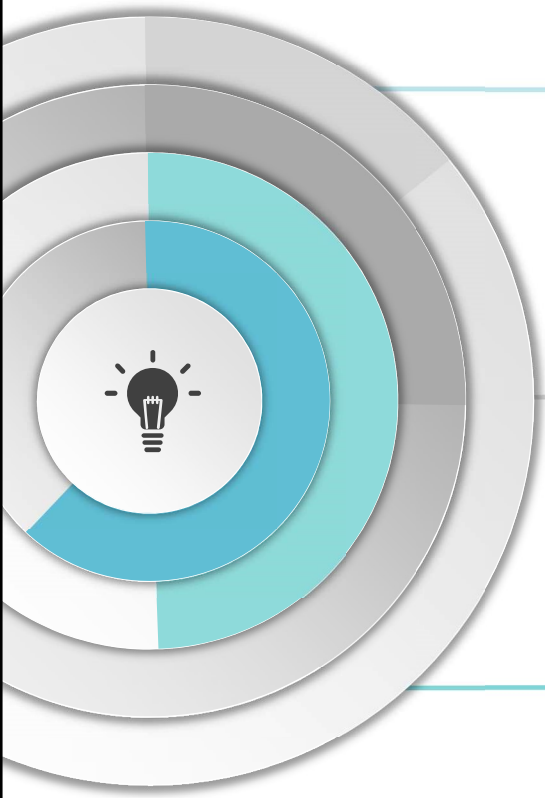
109年公告土地現值及重新規定地價將於109年1月1日公告，台中市政府地政局為使市民及各界充分瞭解109年公告土地現值及重新規定地價作業情形，將在今年9月30日起至10月8日止，陸續於台中市中山地政事務所等地分別辦理11場公開說明會，公開說明會場次、時間及地點，可至台中市政府地政局及所轄各地政事務所網頁最新消息項下查詢(臺中市政府/2019.09.04)



Topic 2

總體經濟與房市政策分析

總體房市經濟分析-1

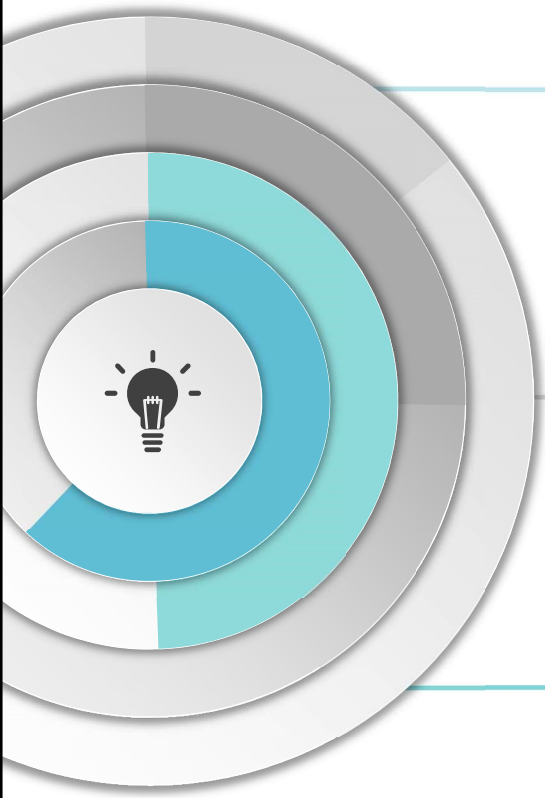


主計總處(8/16)公布**108年上半年經濟成長率**為**2.12%**，預測108年全年成長率為2.46%；財政部(8/16)公布我國**108年上半年出進口貿易概況，出口衰減3.4%、進口微增0.1%**。在整體景氣部分，國發會發布之**7月景氣對策信號燈號**續呈**黃藍燈**，景氣領先指標已連續7個月上升，同時指標連續3個月上升，惟近期受美中貿易大戰、中國限制陸客來台觀光，均將對國內經濟造成衝擊。

央行於6/20理監事聯席會議決議**重貼現率**、**擔保放款融通利率**及**短期融通利率**分別維持年息1.375%、1.75%及3.625%**不變**；而五大銀行108年7月**新承做房貸利率**為**1.619%**，月減0.002%，主要是許多銀行針對優質客戶給予較優惠的房貸利率，加上部分銀行對整批分戶貸款利率也較優惠所致；**新承做購屋貸款金額**為**637.1億元**，月增約153.3億元，衝至逾三年半新高。

觀察貨幣總計數M1B與M2的年增率變化，繼民國107年1月短暫出現M2年增率大於M1B年增率(亦稱為死亡交叉)之現象後，已連續18個月維持M1B年增率大於M2年增率(亦稱為黃金交叉)之狀態，依據央行最新公布之108年7月的**M1B**及**M2年增率**分別為**7.33%**及**3.38%**，顯示**市場資金**仍舊**充沛**，惟統計已**連續36季淨流出**，續創史上最長淨流出紀錄，累計金額4,454.1億美元，金額相當六年的全國總稅收。

總體房市經濟分析-2



根據中經院發布的108年8月臺灣非製造業經理人指數(NMI)，**營造暨不動產業**呈現**擴張**，而**住宿餐飲業指數**則為**緊縮**；另據台經中心發布之108年8月**消費者信心指數(CCI)**為**79.74點**，較上月下降1.74點，比去年同期下降2.82點，六項分項指標中，**六項全數下降，包含「購買耐久性財貨時機」**，此指標為91.65點，較上月下降0.80點，顯示民眾對於**未來半年房市**仍持**保守心態**。

根據108年8月發布之內政統計通報內容指出，108年上半年核發建築物建造執照數計1萬2,952件，較上（107）年同期減3.6%，惟核發住宅類（H-2類）建造執照計6萬8,215宅，較上年同期增16.0%，為近10年同期新高；108年上半年住宅類（H-2類）建築物開工5萬3,646宅、核發使用執照4萬4,540宅，分別為近10年同期次高及第3高。 顯見建商看好房市，住宅供給量大增。

六都地政局公布8月買賣移轉資料為：台北市2,119棟、月減26.3%；新北市4,665棟、月減22.1%；桃園市3,254棟、月減兩成；台中市3,343棟、月減26.4%；台南市1,609棟、月減28.6%；高雄市2,412棟，月減25.6%。考量民俗月習俗，新成屋交屋、中古屋登記會提前或延後效應下，加上暑假本為房市傳統淡季及南部連日大雨，各都會區移轉量均受衝擊而下滑。

景氣對策信號

- 108年7月景氣對策信號綜合判斷分數為21分，與上月持平，燈號續呈**黃藍燈**。
- 景氣領先指標連續7個月上升，同時指標連續3個月上升，惟外在不確定變數仍多，須密切關注後續發展。

非製造業經理人指數(NMI)

以**50%**作為經濟強弱的分界點：當指數高於50%時，則被解釋為擴張、上升的訊號，指數小於50則顯示緊縮或下降的訊號。

- ◆非製造業經理人指數(NMI)分析的產業類別，包括**營造暨不動產業**與**住宿餐飲業**，對於房市而言，NMI較PMI(採購經理人指數)更具有參考性。
- ◆2019年8月臺灣NMI指數連續6個月呈現擴張，惟本月指數回跌1.8個百分點來到53.1%。本月**營造暨不動產業指數**為**56.0%**，表現**擴張**(樂觀心態)；**住宿餐飲業指數**為**49.1%**，呈**緊縮**(悲觀心態)。

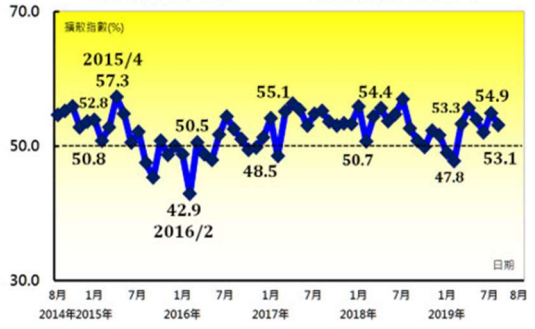
> 值得注意的是，非製造業經理人指數對於**營造暨不動產業**與**住宿餐飲業未來六個月展望**為**樂觀**與**悲觀心態**，其指數分別為**56.9%**、**46.4%**。

2019 年 8 月臺灣非製造業經理人指數（NMI）[1]

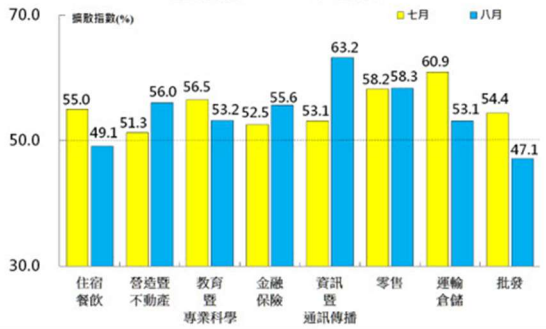
單位：%

	2019 8月	2019 7月	百分點變化	方向 (Direction)	速度 (Rate of Change)	趨勢 (Trend) 連續月份	產業別 住宿餐飲	營造暨不動產	教育暨專業科學	金融保險	資訊暨通訊傳播	零售	運輸倉儲	批發
臺灣NMI	53.1	54.9	-1.8	擴張	趨緩	6	49.1	56.0	53.2	55.6	63.2	58.3	53.1	47.1
商業活動	51.5	56.1	-4.6	擴張	趨緩	6	42.9	51.7	51.6	53.1	63.9	66.7	52.1	43.0
新增訂單	50.4	54.7	-4.3	擴張	趨緩	6	42.9	50.0	50.0	58.2	69.4	50.0	56.3	47.6
人力僱用	58.0	56.6	+1.4	擴張	加快	30	53.6	65.5	56.5	62.2	58.3	62.5	47.9	52.3
供應商交貨時間	52.4	52.2	+0.2	上升	加快	2	57.1	56.9	54.8	49.0	61.1	54.2	56.3	45.3
存貨	51.8	51.4	+0.4	擴張	加快	2	42.9	48.3	54.8	55.1	50.0	58.3	60.4	52.3
採購價格	58.8	59.3	-0.5	上升	趨緩	44	71.4	60.3	58.1	48.0	50.0	58.3	68.8	59.3
未完成訂單	46.4	47.3	-0.9	緊縮	加快	4	35.7	48.3	50.0	45.9	55.6	54.2	50.0	41.9
服務輸出/出口	49.9	38.6	+11.3	緊縮	趨緩	5	33.3	50.0	50.0	63.3	50.0	50.0	62.5	41.7
服務輸入/進口	47.5	50.4	-2.9	緊縮	前月為擴張	1	50.0	53.3	53.8	50.0	55.6	31.3	40.9	43.1
服務收費價格	51.2	53.1	-1.9	上升	趨緩	8	46.4	60.3	50.0	53.1	52.8	45.8	56.3	46.5
存貨觀感	53.8	52.9	+0.9	過高	加快	61	50.0	50.0	53.2	51.0	50.0	62.5	45.8	58.1
未來六個月展望	44.9	51.0	-6.1	緊縮	前月為擴張	1	46.4	56.9	43.5	35.7	44.4	54.2	43.8	41.9

臺灣非製造業 NMI 時間序列走勢圖



產業別 NMI 示意圖



房市相關政策

- 國家住宅及都市更新中心制定「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」，協助解決國有非公用土地及建築物參與危老重建之困境。
- 修正「國土計畫法施行細則」第四條、第六條、第十五條條文。
- 臺中訂定「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」，鼓勵增設垂直綠化及鄰里空間。
- 行政院初審通過「地籍清理條例」部分條文修正草案，擬增加地籍清理土地代為標售次數、土地權利人可以申請發還因標售不成登記為國有的土地，同時放寬神明會、寺廟或宗教性質法人所有土地的申報清理規定。
- 內政部通過「都市更新建築容積獎勵辦法」修正草案等4項子法，容積獎勵最高達35%。
- 實價登錄透明化升級，新增建坪單價試算功能。
- 都市計畫工業區不得適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建相關規定。
- 內政部通過「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」及「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」修正草案：取消1年內受暴限制、今年開放線上申請及補件期限放寬至3個月。

房市相關政策

- 立法院三讀通過「平均地權條例」修正草案，免除地政士登錄責任，不動產買賣價格登錄回歸買賣雙方共同辦理，登錄不實最高可處15萬元罰鍰。
- 內政部修正發布「非都市土地開發審議作業規範」：屬於非都市土地開發許可之工業區，可有條件增加丁種建築用地容積率，最高400%。
- 內政部通過「中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法」第3條及第5條修正案，耐震初評每棟最高補助1.5萬。
- 內政部通過「都市更新權利變換實施辦法」修正草案：修正估價者委任機制、簡化登記辦理程序。
- 內政部通過「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」，增訂土地所有權人、利害關係人陳述意見機會。
- 依大法官釋字第779號：非都市土地之交通用地土增稅課徵應適用土地稅法第39條第2項規定，應於兩年內修法免課。
- 財政部解釋令：土地所有權人提供土地以權利變換方式參與或實施都市更新，補償金免徵營業稅。

房市相關政策

新制11月1日施行！

「住宅包租契約應約定及不得約定事項」
「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」

- 押金不能超過2個月
- 房東不得禁止租戶遷戶籍
- 電費不可超過台電標準
- 不可限制房客報稅

新制6月1日正式上路！

「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」

- 107年1月1日以後申請建造執照的預售屋，僅限「陽台」得列入其附屬建物面積
- 預售屋建材禁用含有電弧爐煉鋼爐碴(石)
- 明訂水、電、瓦斯管線相關費用的負擔方式
- 增列結構保固項目
- 明確預售屋共有部分項目及其面積計算方式
- 修正履約擔保機制相關用語及擔保公司資格等

Topic 3

大臺中房市量體分析

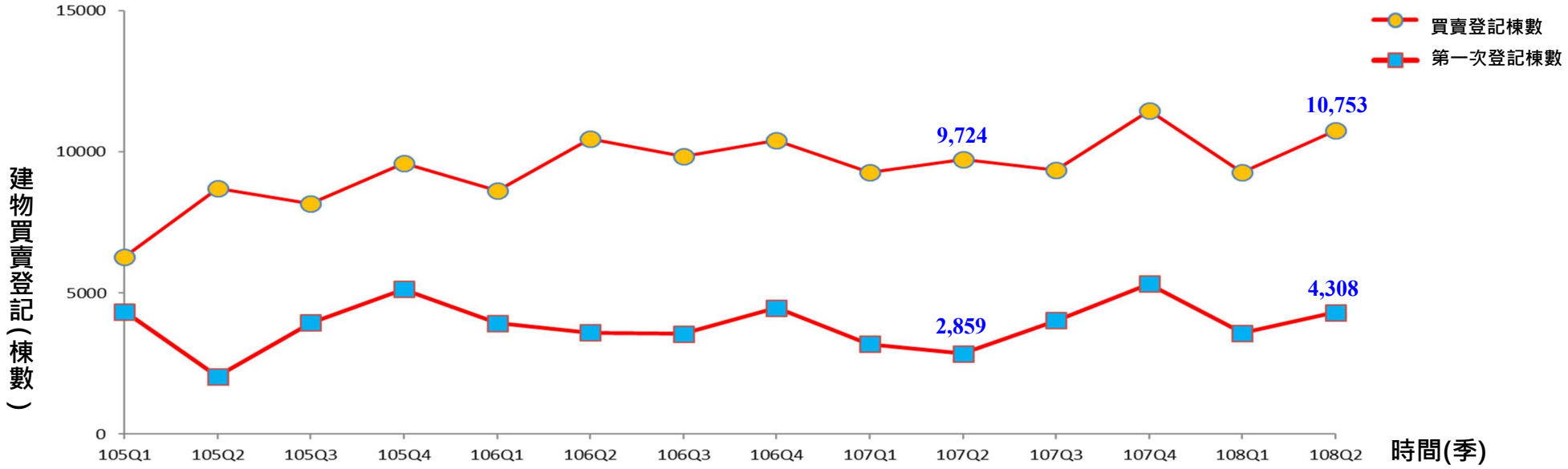
登記案件量分析 / 資料來源：臺中市地政局

建照、使照核發量分析 / 資料來源：臺中市都發局

買賣成交量分析 / 資料來源：實價登錄；已剔除特殊交易情形

量體分析-大臺中建物買賣登記季線(棟數)(105~108Q2)

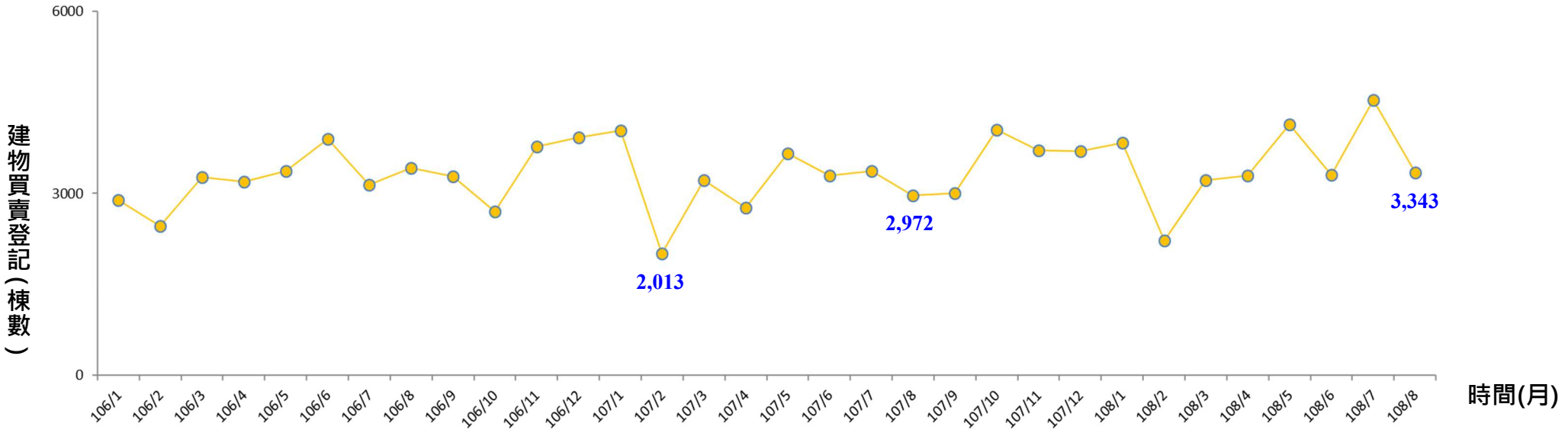
- 106年整年度的買賣登記棟數為39,332棟，第一次登記棟數為15,564棟，與105年相比分別**年增20.1%、0.6%**。買賣登記棟數雖較105年有二成的漲幅，但扣除涵蓋預售階段的交屋潮，加上105年基期偏低，故106年整體房市表現仍屬差強人意。
- 107年全年的買賣登記棟數為39,804棟，第一次登記棟數為15,411棟，與106年相比分別**年增1.2%、年減1%**。
- 108年第二季買賣登記棟數為10,753棟，**季增15.8%、年增10.6%**；第一次登記棟數為4,308棟，**季增20.0%、年增50.7%**。



資料來源：158統計

量體分析-大臺中建物買賣登記月線(棟數)(106~108/8)

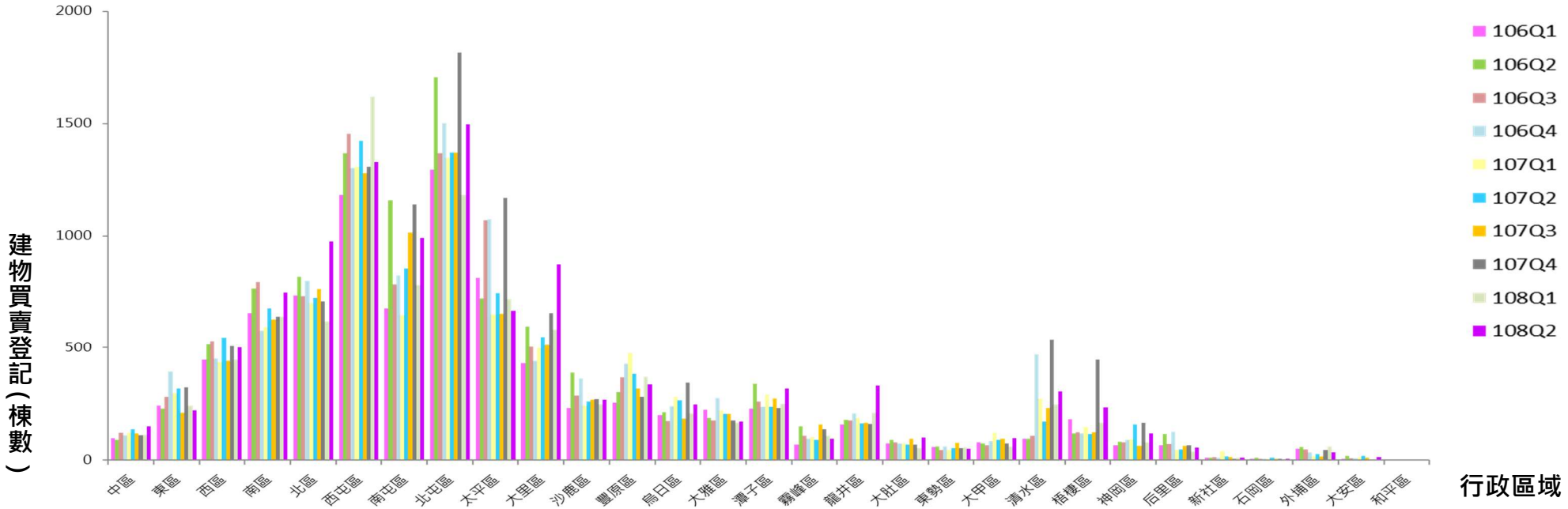
- 108年**8月買賣移轉登記棟數**為**3,343棟**，相較於上**月減**少**26.4%**，比去**年**同月**增**加**12.5%**，因適逢民俗鬼月、連日大雨等因素影響，致交易量有下滑表現。
- 今年累計至8月為止，買賣移轉登記棟數共計27,919棟，暫時優於107年同期(25,343棟)表現，領先約10.2%。



資料來源：158統計

量體分析-大臺中106~108年各季建物買賣登記案件

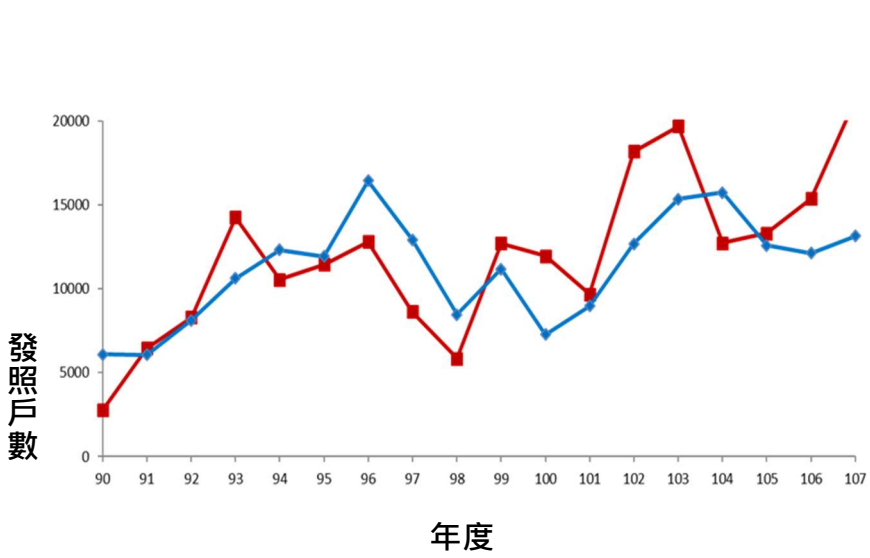
- 107年整年度由**北屯區**(5,908件)、**西屯區**(5,321件)及**南屯區**(3,657件)位居前三交易最熱區域。
- 108年Q2各行政區之登記量與上一季相比普遍有**增加**情形，其中以**北區**量增最多(358件)，其次為**北屯區**(316件)，而量減最多區域則為**西屯區**(291件)。

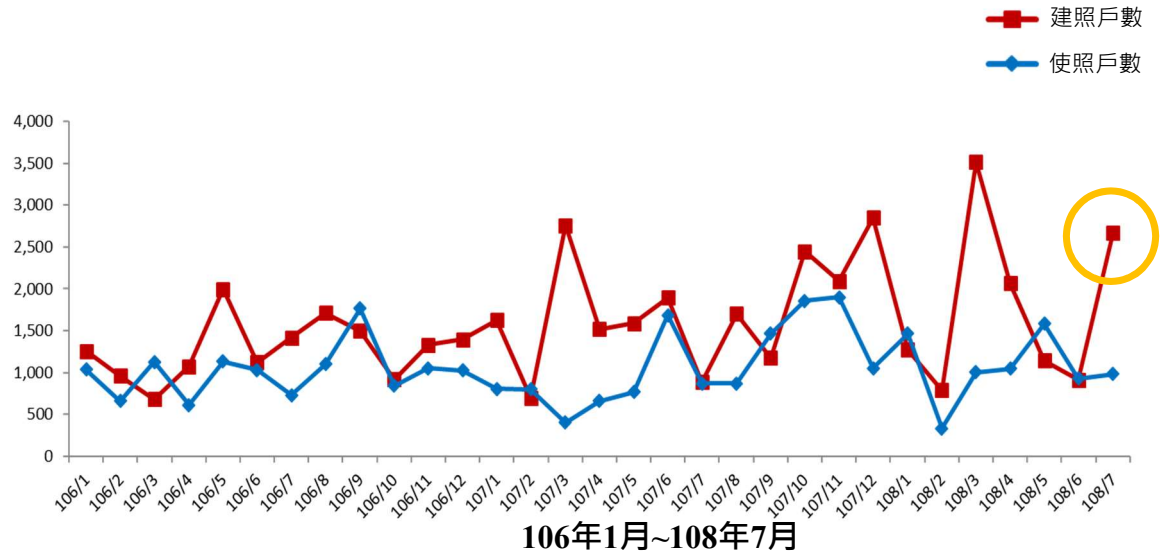


資料來源：158統計

量體分析-大臺中建照、使照戶數

- 統計近三年建照及使照量狀況：105年建照戶數13,312戶、使照戶數12,580戶；106年建照戶數15,380戶、使照戶數12,122戶；107年建照戶數21,245戶、使照戶數13,147戶。建照量已連續三年呈現正成長，107年更創下歷史新高點；使照量雖有逐年下滑現象，但若考量預售屋建築完工之遞延期，後續恐有爆量情形。
- 108年**7月建照**為**2,674(戶)**，中止連續三個月下滑，**月增2.93倍，年增3.02倍**；**使照**為**986(戶)**，**月增1.06倍，年增1.13倍**。
- 累計至7月為止，今年的建照、使照戶數均優於去年同期表現，各領先千戶以上，顯示建商推案信心續穩。

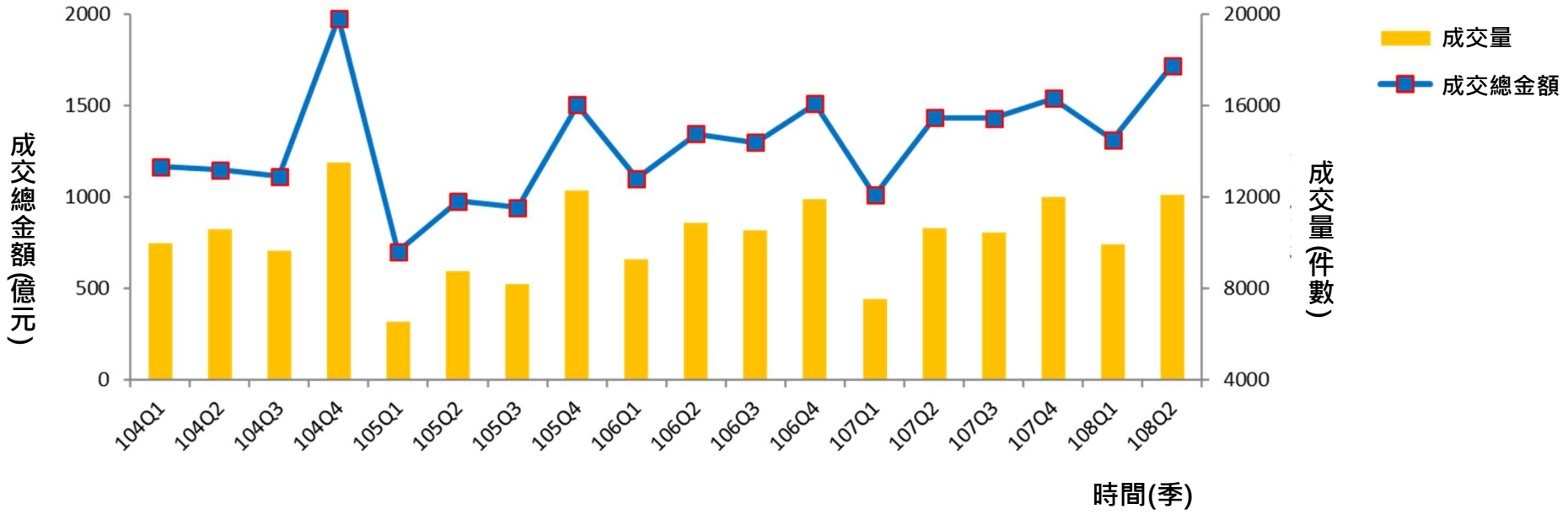




資料來源：臺中市都發局

量體分析-大臺中103~108年各季交易數量與總金額

- 據長期觀察，不論是交易數量或成交金額，每年於Q4均有一波漲幅。
- 因應105年房地合一新制上路，104年Q4出現避稅交屋潮，故量能明顯增加。
- 107年平均季成交量為約10,160件，而成交總金額大致呈逐季成長走向。
- 108年Q2**成交金額**為**1,720億**，**季增30.8%**、**年增19.8%**；**成交量**為**12,080件**，**季增21.8%**、**年增13.4%**。

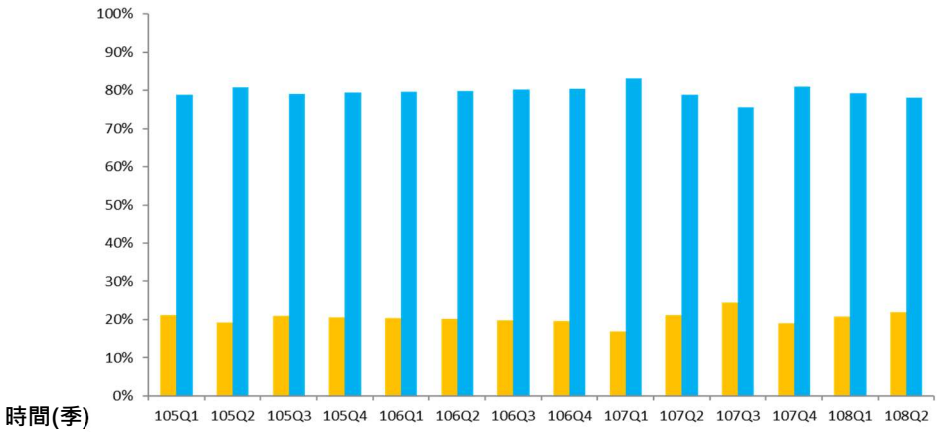


資料來源：實價登錄

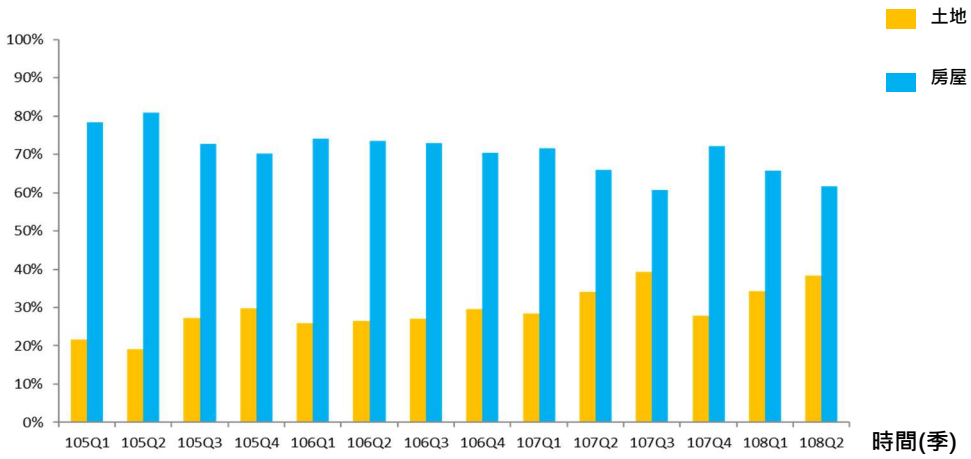
量體分析-大臺中歷年土/房成交比例

- 自104年Q3起至今，房屋、土地成交數量平均佔比為8：2，成交總金額平均佔比為7：3，長期變化不大。土地成交總金額以105年Q2比例最低(19%)。
- 雖然土地成交數量比例較低，但因土地交易單價較高，故相對成交總金額比重偏高。
- 108年Q2成交總數量與總金額分別為12,080件、1,720億，本季土地成交總金額高達658億，為繼102年Q4後，再度突破600億門檻，顯示土地交易市場十分火熱。

成交數量比例



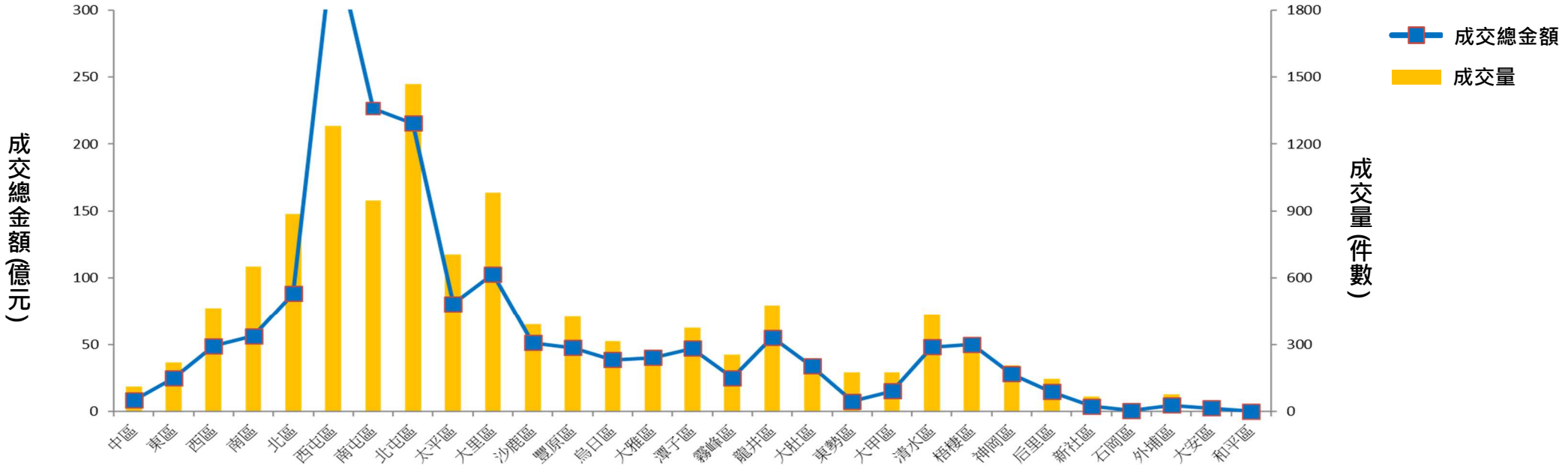
成交總金額比例



資料來源：實價登錄

量體分析-大臺中108年Q2各行政區成交數量與總金額

- 107年各季交易量與總金額分別為Q1：7,530件、總金額約1,011億；Q2：10,657件、總金額約1,436億；Q3：10,442件、總金額約1,433億；Q4：12,007件、總金額約1,540億。
- 108年Q2交易最熱區域由**北屯區**居首，其次為西屯區；以成交總金額來看，以**西屯區**價最高(約353億)，佔全市交易總額21%。

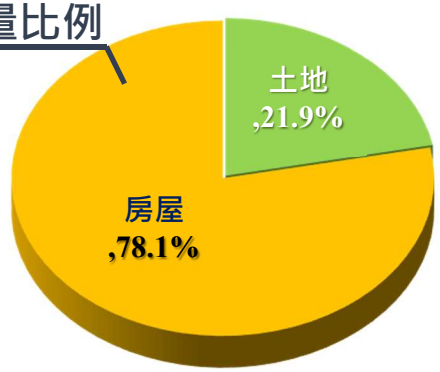


資料來源：實價登錄

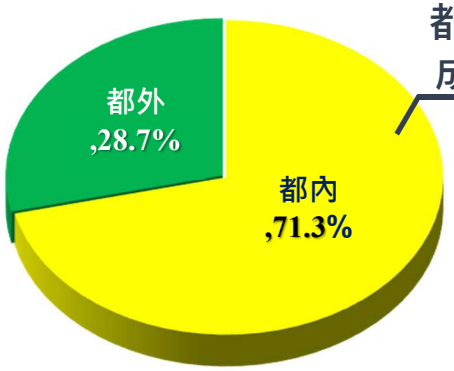
量體分析-大臺中108年Q2房、地成交比例

- 108年Q2土地成交總金額約658億，建物成交總金額約1,062億，本季交易總金額較上一季大增約405億。
- 土地/房屋之成交數量比例為21.9%、78.1%；土地/房屋之成交金額比例為38.3%、61.7%。
- 都內土地成交量約佔71.3%，成交總金額約佔87.8%；都外土地成交量約佔28.7%，成交總金額約佔12.2%

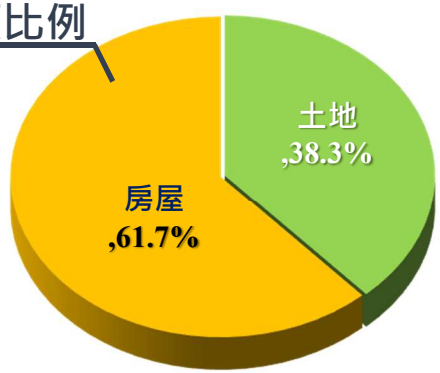
成交數量比例



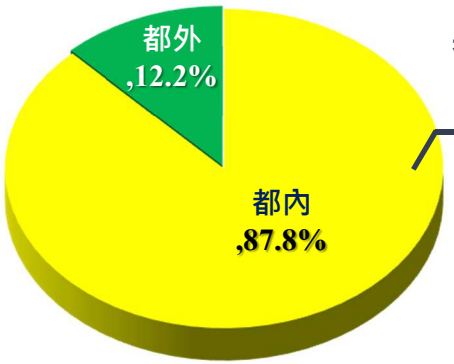
都內/都外土地
成交數量比例



成交金額比例



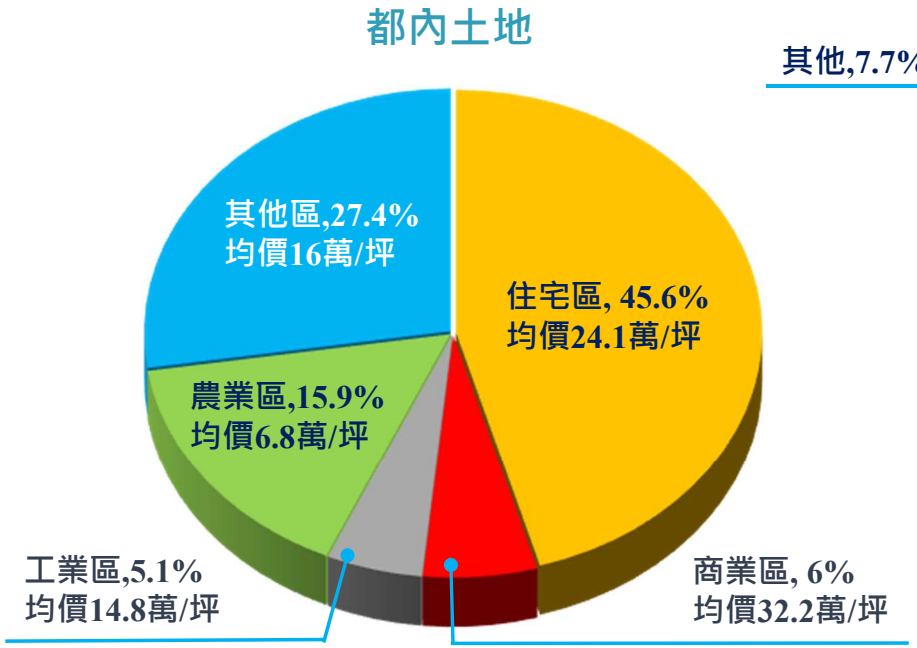
都內/都外土地
成交金額比例

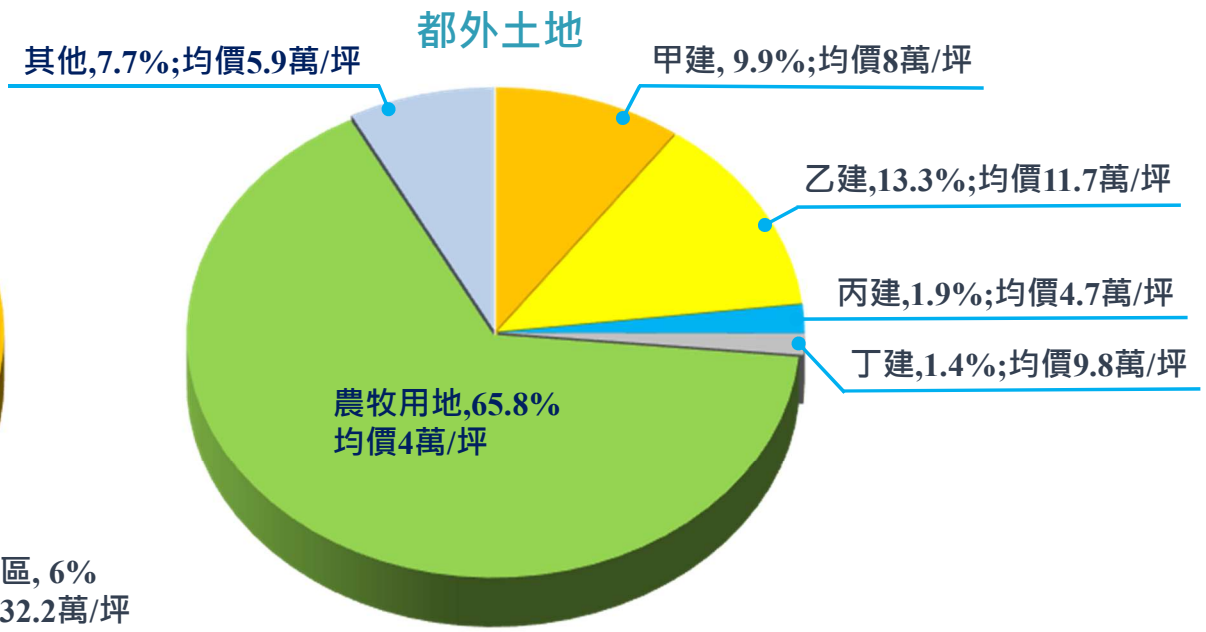


資料來源：實價登錄

量體分析-大臺中108年Q2土地成交比例

- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(45.6%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(65.8%)。
- 都內土地各類均價與上季相比僅住宅區及其他區微幅成長、農業區持平，其餘表現下滑。
- 都外土地以丙建、農牧用地及其他土地均價有0.9~2.6萬/坪不等間的漲幅，而甲建、乙建及丁建則轉跌，其中本季丁建交易數量銳減，且位於**大肚區福山段/社腳段社腳小段**、**外埔區內水尾段**及**烏日區溪尾南段**之丁建土地成交單價較低，致均價下修幅度達5.3萬/坪。



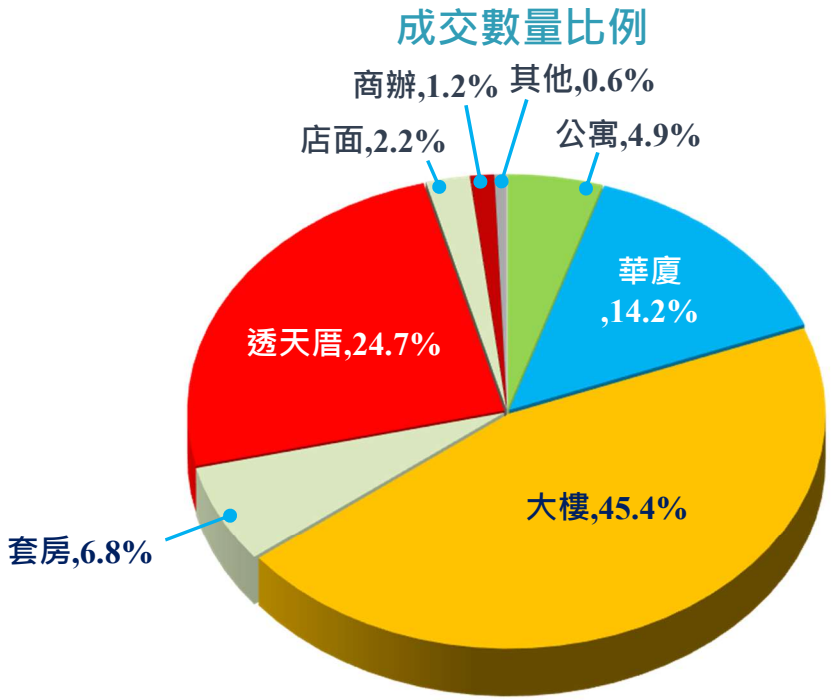


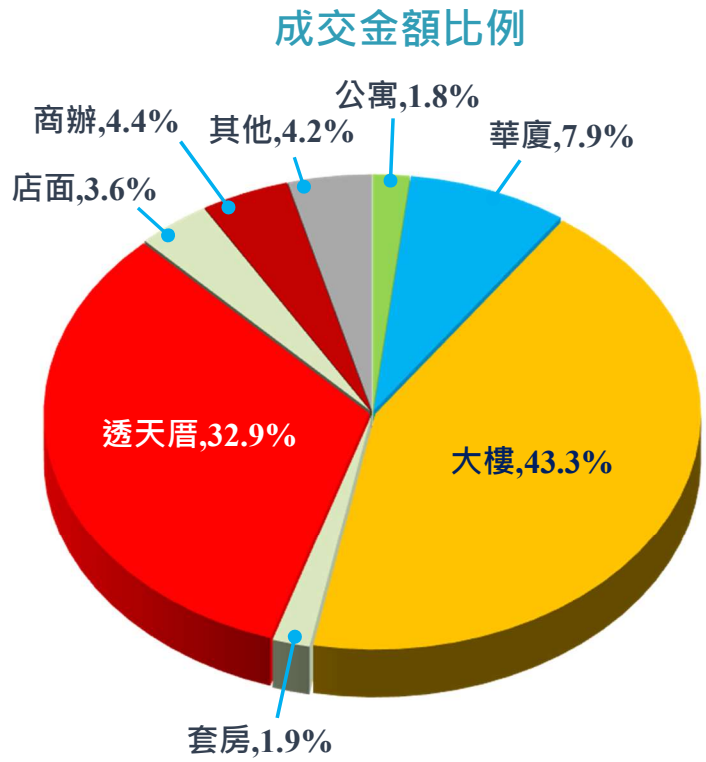
備註：都內(其他)，包括專用區、行政區、文教區、風景區、保護區、保存區...等。
都外(其他)，包括水利、交通、林業、特定...等。

資料來源：實價登錄

量體分析-大臺中108年Q2建物成交比例

❖ 臺中市108年Q2整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高，成交數量比例分別為45.4%與24.7%，成交金額比例分別為43.3%與32.9%。





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(廠辦、工廠、倉庫、農舍等)/資料來源：實價登錄

Topic 4

大臺中房市價格分析

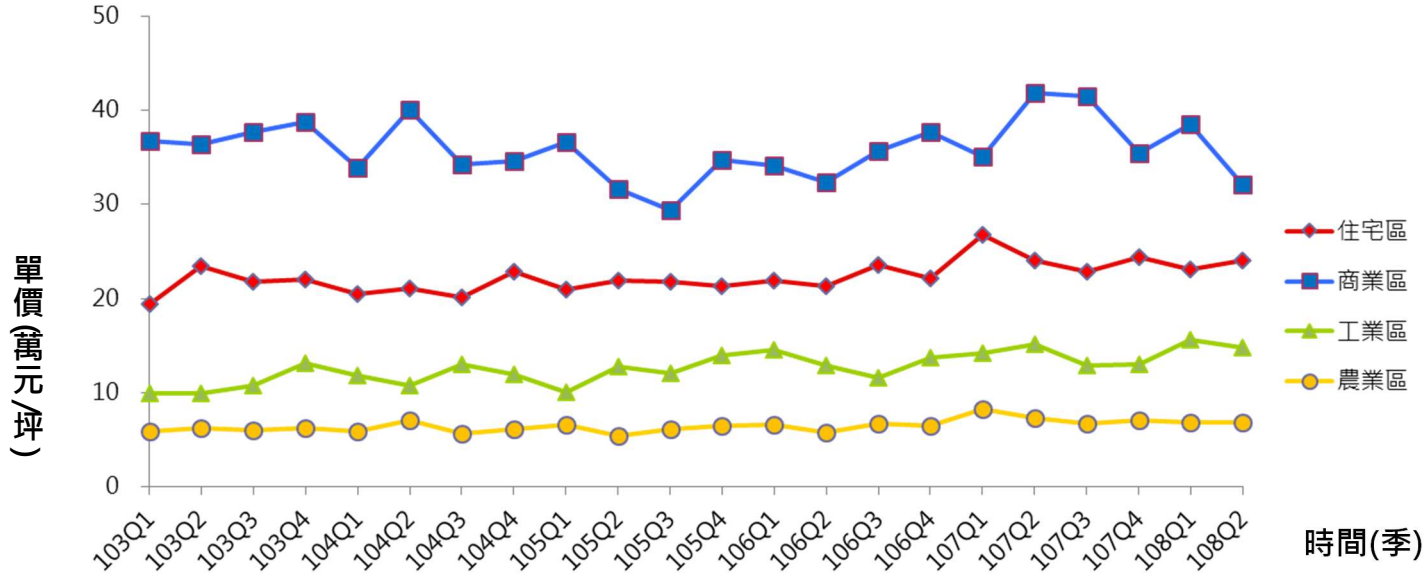
臺中市全區價格分析

行政區價格分析 / 資料來源：實價登錄；已剔除特殊交易情形

價格分析-大臺中103~108年Q2土地交易單價

都內土地

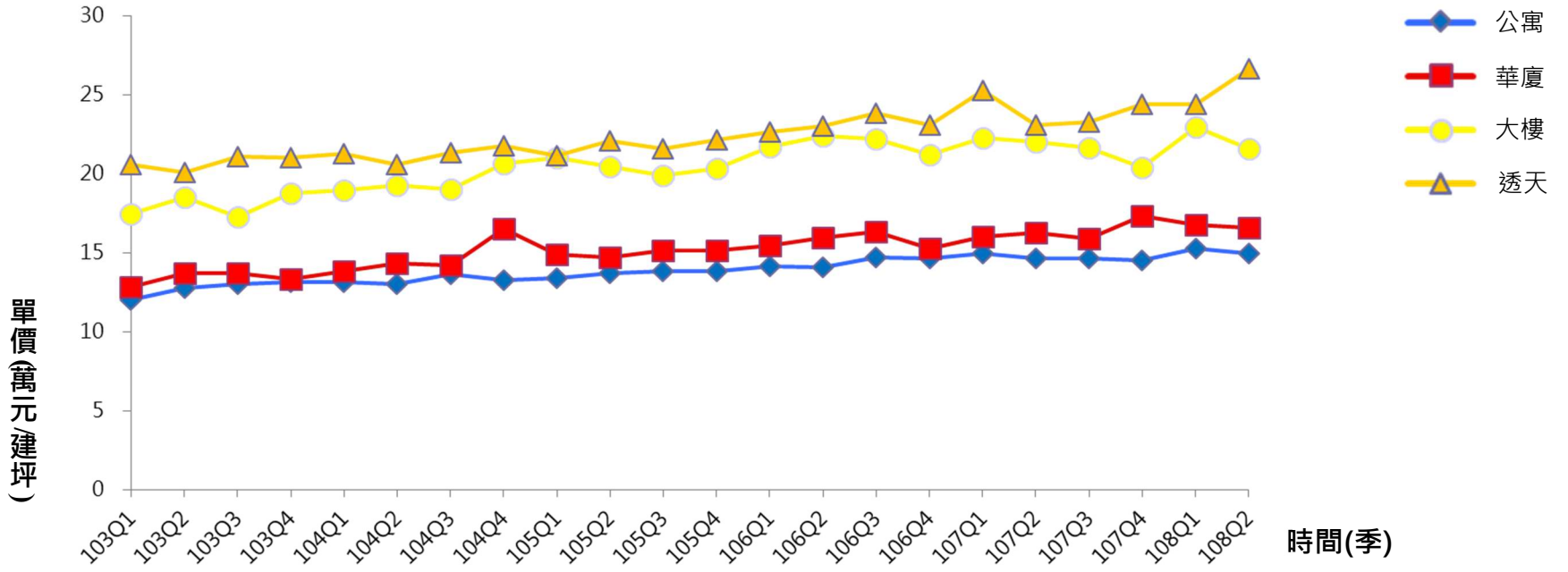
- 長期而言，商業區土地價格波動較大(均價30~40萬/坪)，住宅區、工業區、農業區土地價格相對平穩。
- 108年Q2商業區土地均價約32.2萬/坪；住宅區土地均價約24.1萬/坪；工業區土地均價約14.8萬/坪；農業區土地均價約6.8萬/坪。
- 本季僅商業區土地價格變化較大，因該類土地交易多位於清水區及梧棲區，其成交單價均低於本季均價，故影響整體均價明顯下滑；而住宅區微漲、農業區持平、工業區微跌，表現相對穩定。



資料來源：實價登錄

價格分析-大臺中103~108年Q2住宅建坪單價

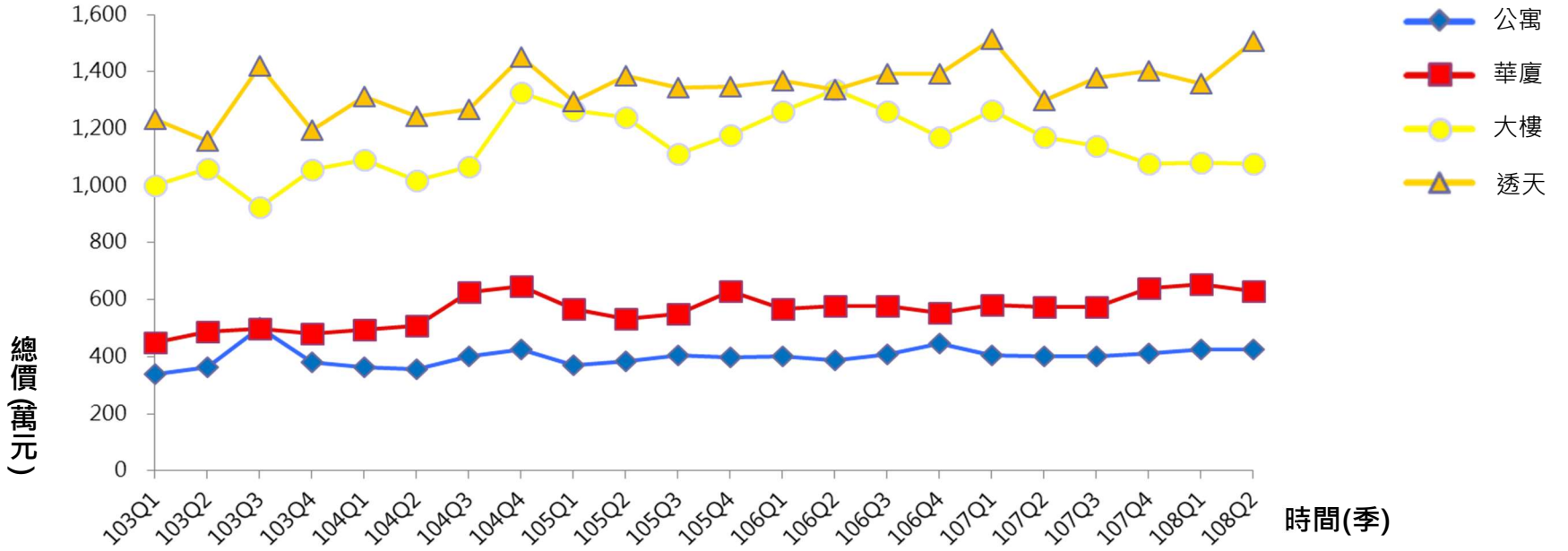
- 近年來各類型建物的建坪平均單價為：透天厝單價約22.5萬/坪，大樓單價約20.5萬/坪，華廈單價約15.2萬/坪，公寓單價約13.9萬/坪。以長期而言，呈微幅上漲趨勢。
- 108年Q2各類產品單價表現：透天厝走揚，並創近年新高；大樓回跌；華廈及公寓持平。



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

價格分析-大臺中103~108年Q2住宅產品總價

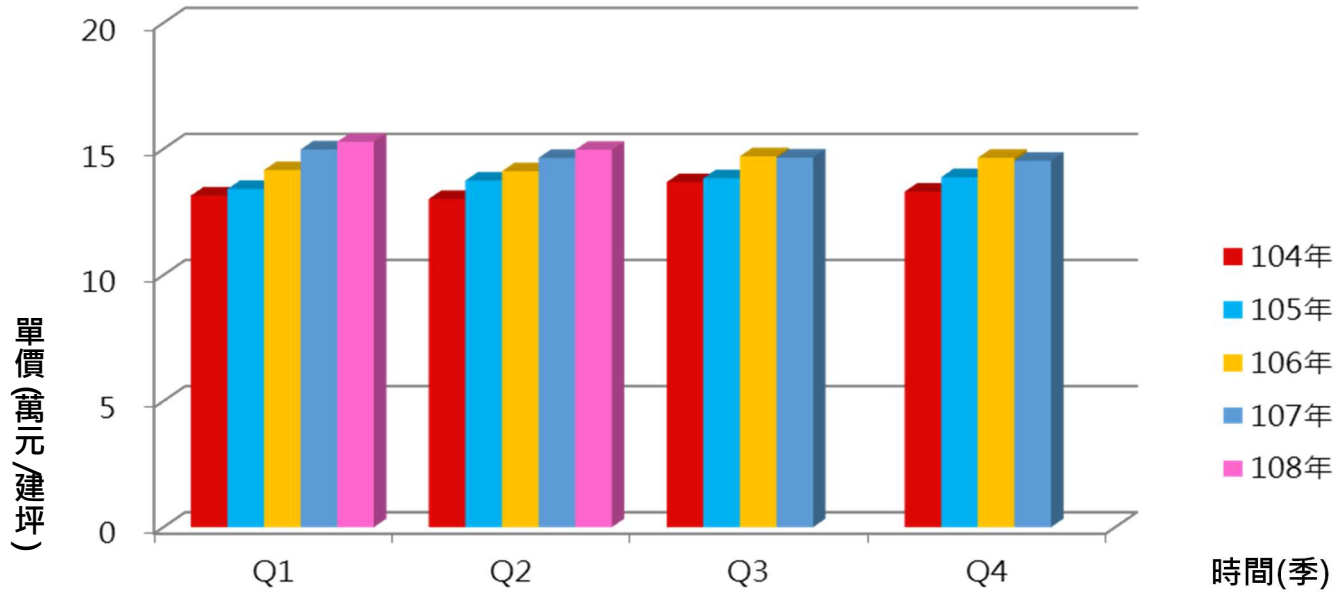
- 近年來透天厝平均總價約1,350萬，大樓平均總價約1,150萬，華廈平均總價約560萬，公寓平均總價約400萬。長期而言，透天厝及大樓平均總價易有明顯漲跌幅度，反觀華廈及公寓的部分則幾無變化。
- 觀察107年度各類產品總價變化：透天厝雖有止跌並逐季回升，惟其總價水平僅回到與106年相當值；大樓逐季下滑，並有低於106年總價表現；華廈與公寓則相對平穩。
- 108年Q2透天厝總價明顯攀升，突破1,500萬門檻，為近年次高紀錄，其餘產品總價與上一季相比並無太大差異，表現平穩。



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

單價分析-大臺中104~108年Q2各季公寓單價

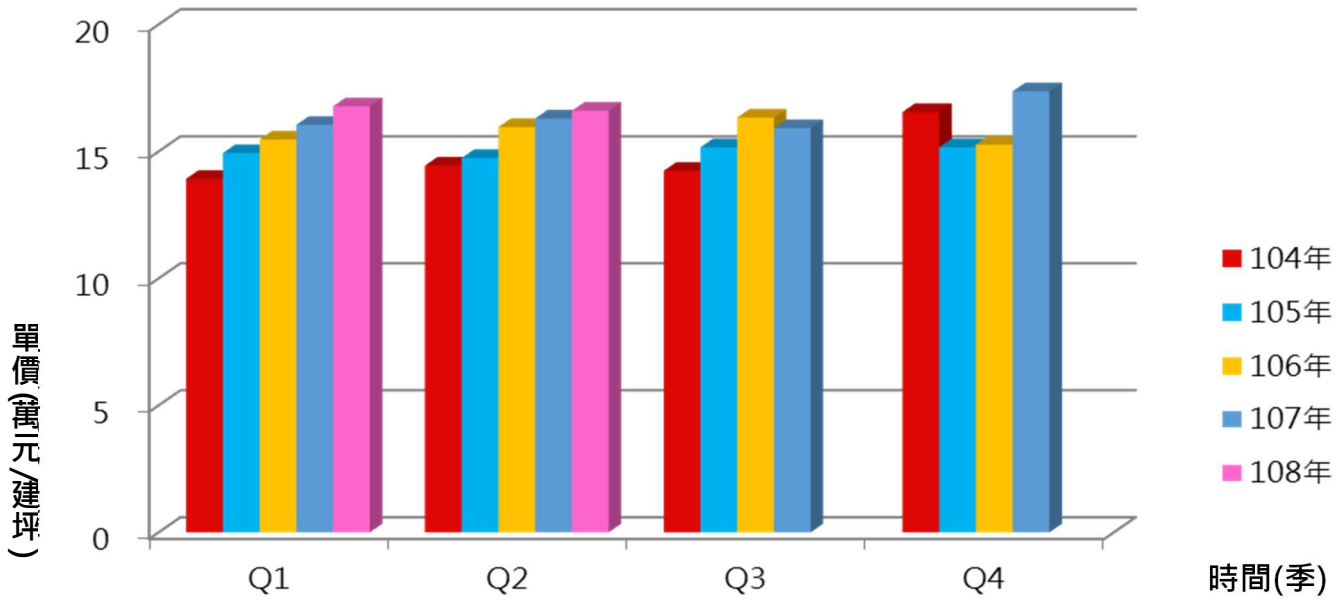
- 104年：13~13.6萬/坪；105年：13.4~13.9萬/坪；106年：14.1~14.7萬/坪；107年：14.5~15萬/坪。
- 整體而言，公寓單價呈現微幅上漲趨勢，而每年的Q3均有一波漲勢。
- 108年Q2公寓單價表現與上一季相比下滑2.1%，比去年同季增加2.2%。



備註：公寓(無電梯)/資料來源：實價登錄

單價分析-大臺中104~108年Q2各季華廈單價

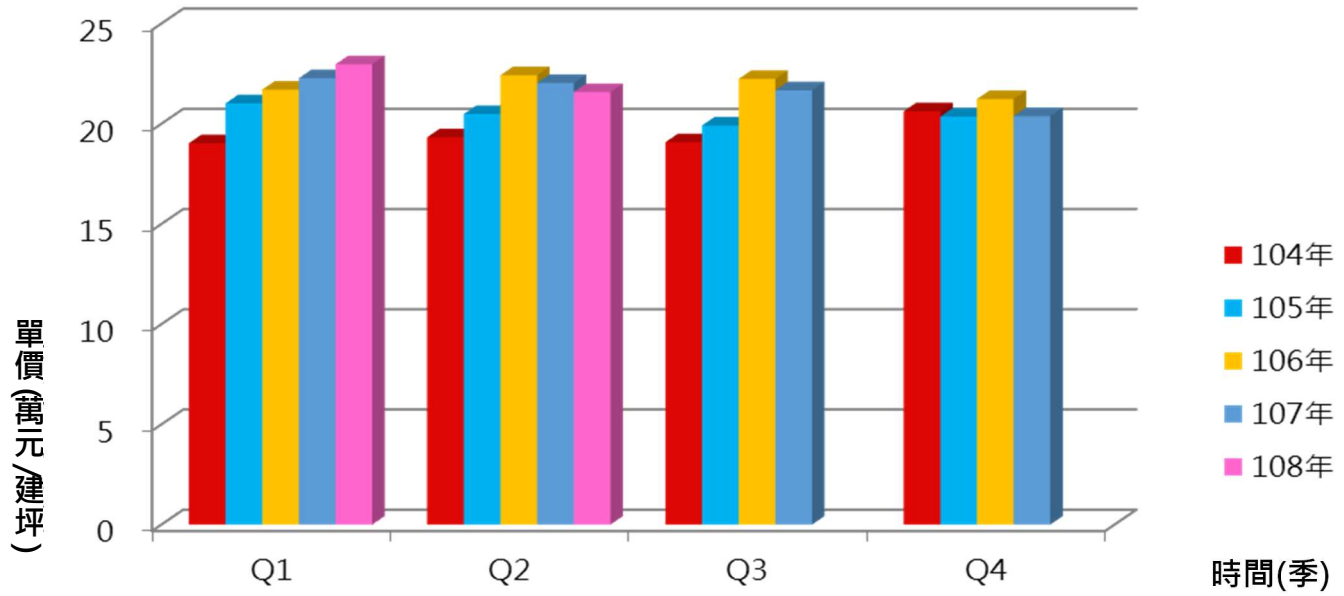
- 104年：14~16.5萬/坪；105年：14.7~15.1萬/坪； 106年：15.3~16.3萬/坪；107年：15.9~17.4萬/坪。
- 長期而言，華廈單價呈現微幅上漲趨勢。
- 104年Q4因東區新案**湖悅**大量交屋，單價22~40萬/坪，明顯高於當地一般行情，提高整體平均單價。
- 108年Q2華廈單價表現與上一季相比略跌1%，而較去年同季微增1.9%。



備註：華廈(10層以下有電梯)/資料來源：實價登錄

單價分析-大臺中104~108年Q2各季大樓單價

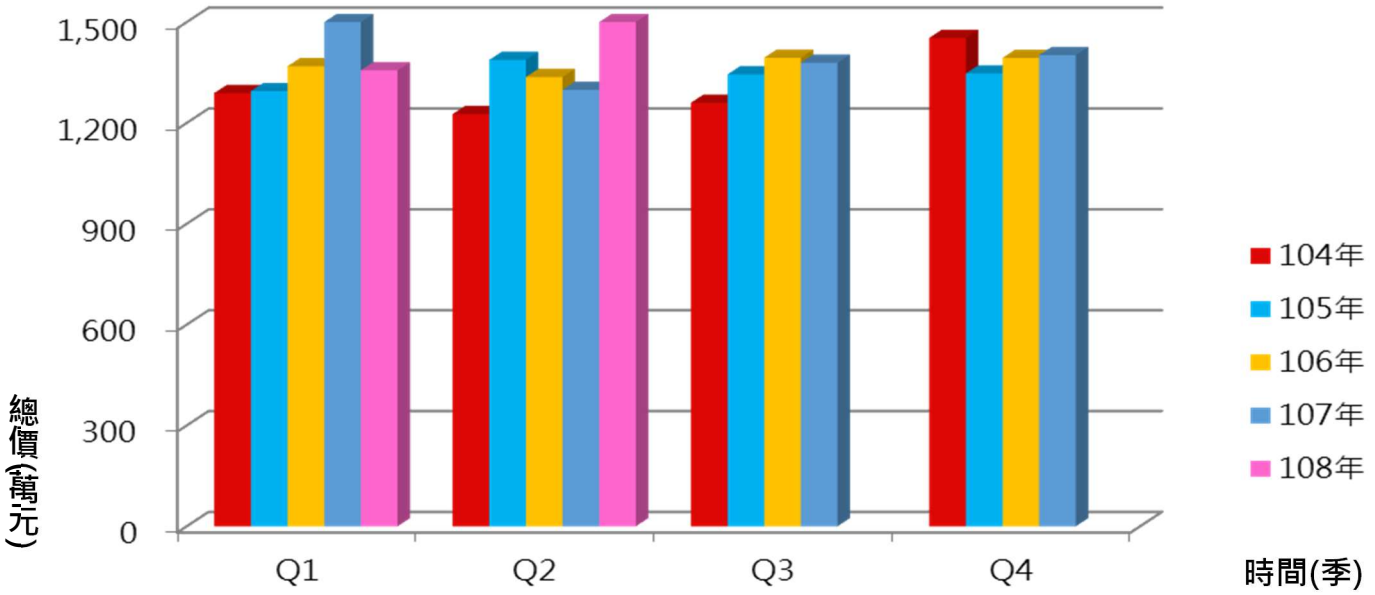
- 104年： 19~20.6萬/坪；105年：19.9~21萬/坪；106年：21.2~22.4萬/坪；107年：20.4~22.3萬/坪。
- 據長期觀察，大樓單價於每年Q3均有下滑現象，但整體而言，有逐年上漲的趨勢。
- 108年Q2大樓單價表現與上一季相比下跌6%，比去年同季小跌2.1%。



備註：大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄

單價分析-大臺中104~108年Q2各季透天厝總價

- 104年：1,220~1,450萬；105年：1,290~1,390萬；106年：1,340~1,395萬；107年：1,300~1,515萬。
- 端看近幾年透天厝價格表現，有逐年微幅成長之趨勢。
- 108年Q2透天厝總價表現與上一季相比增加11%，比去年同季大增15.9%。



資料來源：實價登錄

價格分析

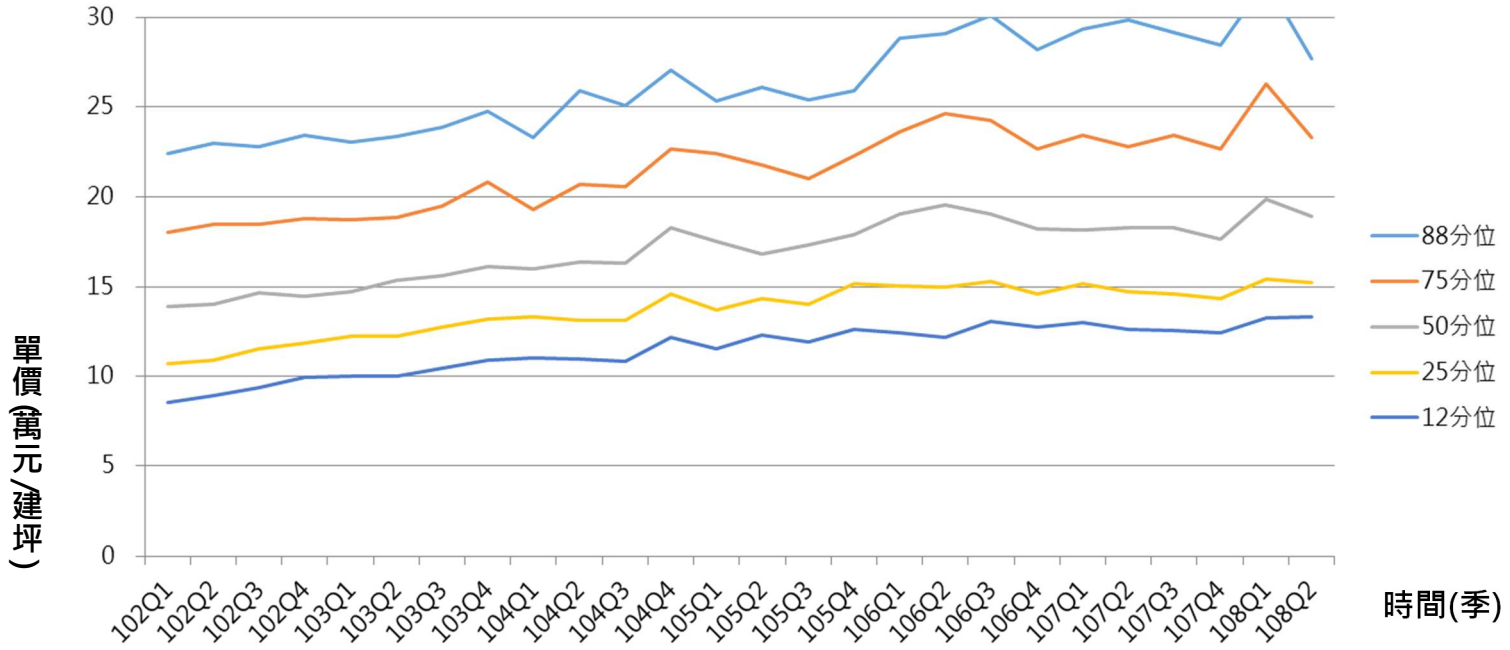
以五分位方式
區分高、中、低價格

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)

臺中市-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

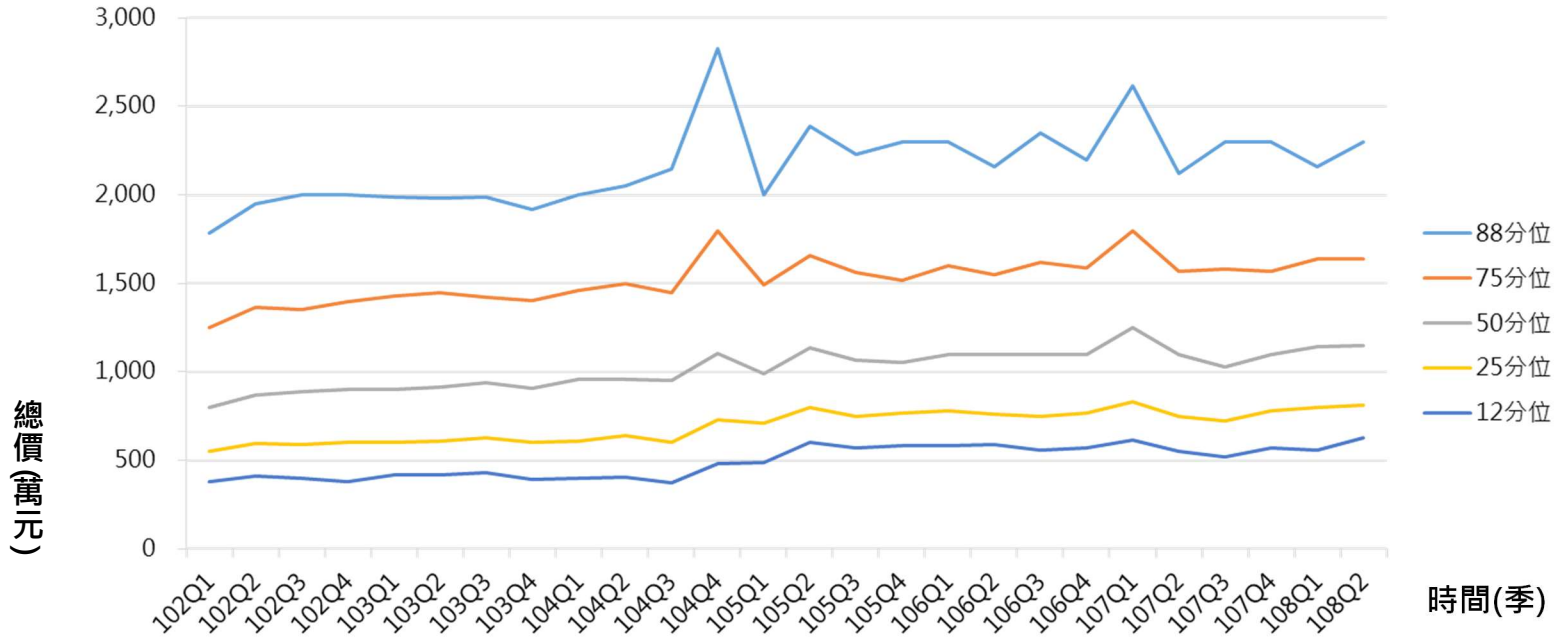
- 統計102年至108年Q2資料，臺中市全區均價(50分位)約17萬/坪，前25%房價約21.5萬/坪，前12%房價約26.3萬/坪。
- 104~105年間各區位價格波動變化較大，至106年時趨於穩定，且中高價位區多維持上漲趨勢。
- 108年Q1整體表現與上一季相比有回溫跡象，尤以中高價位區最為顯著，頂標價格繼106年Q3後，再次突破3字頭，並創下近年最高點紀錄；Q2均標以上區位進行大幅度下修。



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

臺中市-102~108年Q2透天厝總價

- 臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,020萬，前25%平均總價約1,530萬，前12%平均總價約2,170萬。
- 107年上半年呈漲後回跌狀態，而下半年則較為平穩。
- 108年Q1僅頂標價格轉跌，其餘區位則無明顯變化；本季僅頂標及底標有較明顯漲幅。

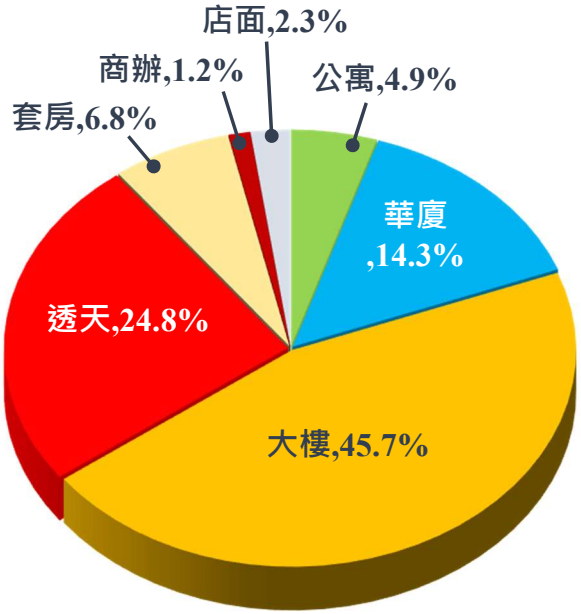


資料來源：實價登錄

臺中市-108年Q2產品類別與金額

- 臺中市108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(45.7%)，其次為透天厝(24.8%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔45.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔16.9%。

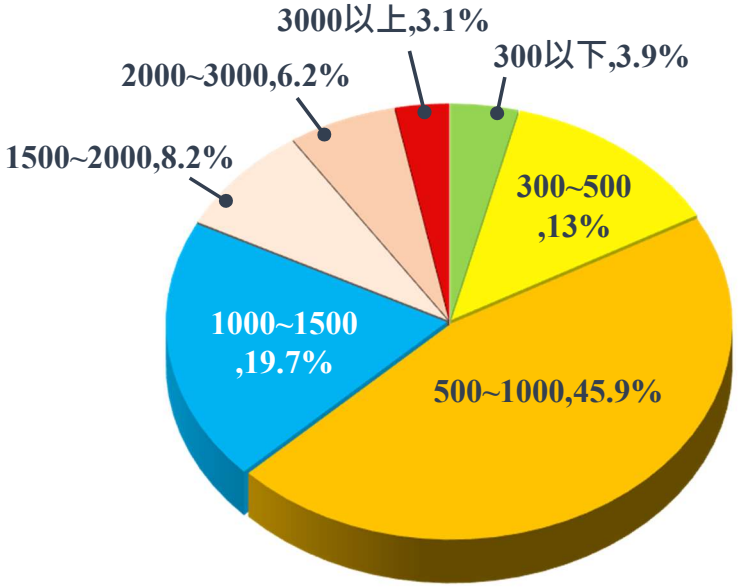
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

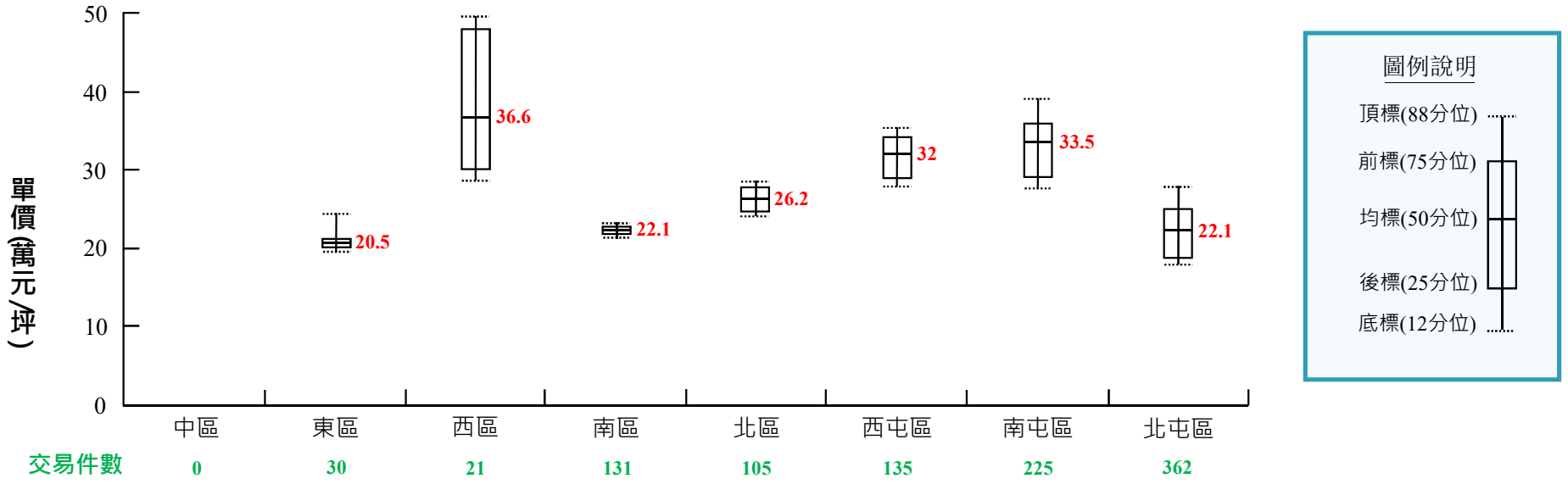
單位：萬元



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-108年Q2屋齡2年內大樓單價-1

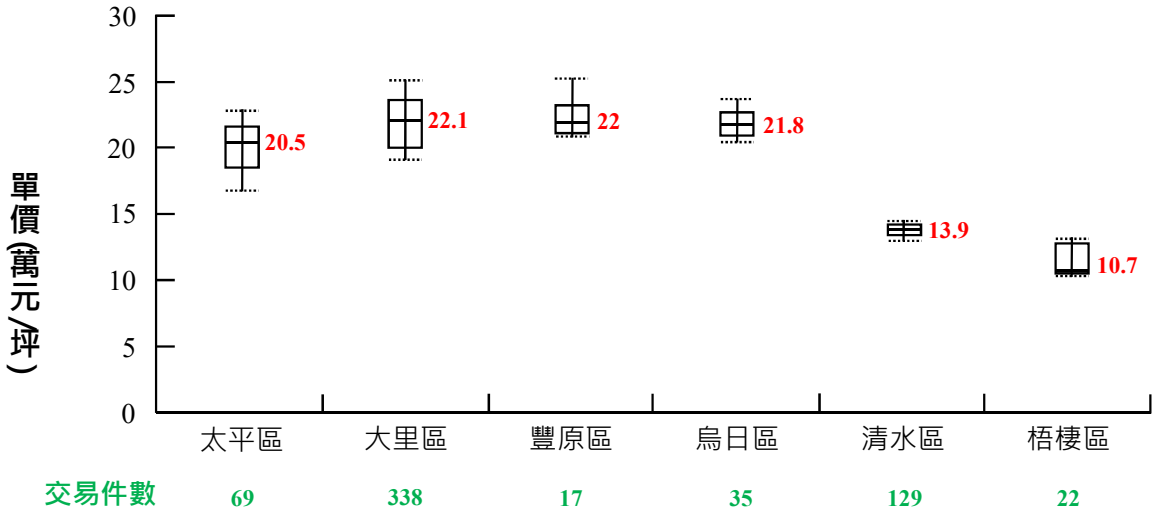
- 統計108年Q2原臺中市區屋齡2年內大樓交易案件**(超過百件者)**，以**南屯區**單價較高，而交易量則多集中於**北屯區、南屯區**及**西屯區**。
- 北屯區有數案餘量交易流通，全區價格與上季表現相當，本季呈量增價穩；南屯區全區價格走跌，跌幅達1萬元/坪以上；西屯區與上季相比交易量大幅萎縮八成，而本季高價位主要有**太子W時代**及**赫里翁臻愛**交易，價格略有成長表現，該區價格無明顯波動變化。
- 其餘各區表現：東區頂標受**湖濱雙星**交易而使價格有顯著拉升，其餘區位表現平穩；西區均標以下進行下修，其中後標~均標跌幅高達8萬/坪；南區全區價跌；北區主要反映**聚合發迎翠**個案表現，成交價約22~29.2萬/坪。

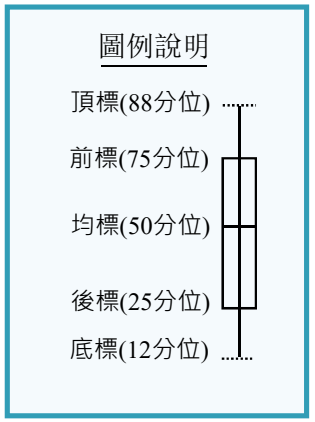


備註：大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-108年Q2屋齡2年內大樓單價-2

- 統計108年Q2原臺中縣區屋齡2年內大樓交易案件**(超過30件者)**，以**大里區**單價較高。交易量則多集中於**大里區、清水區**及**太平區**。
- 大里區本季呈量增價跌；清水區近九成交易屬**遠雄之星五期**，成交價約9.8~14.8萬/坪；太平區交易量趨緩，本季無今年完工之新案進場，均標以下區位有明顯漲幅。
- 其他各區表現：豐原區因交易件數較少，供僅供參考；烏日區以**登陽川匯**交易佔大宗，成交價約20.3~26.2萬/坪，受此案影響致本區價格有明顯攀升；梧棲區全區價格轉跌，其中底標~均標價格都下修至10萬/坪。

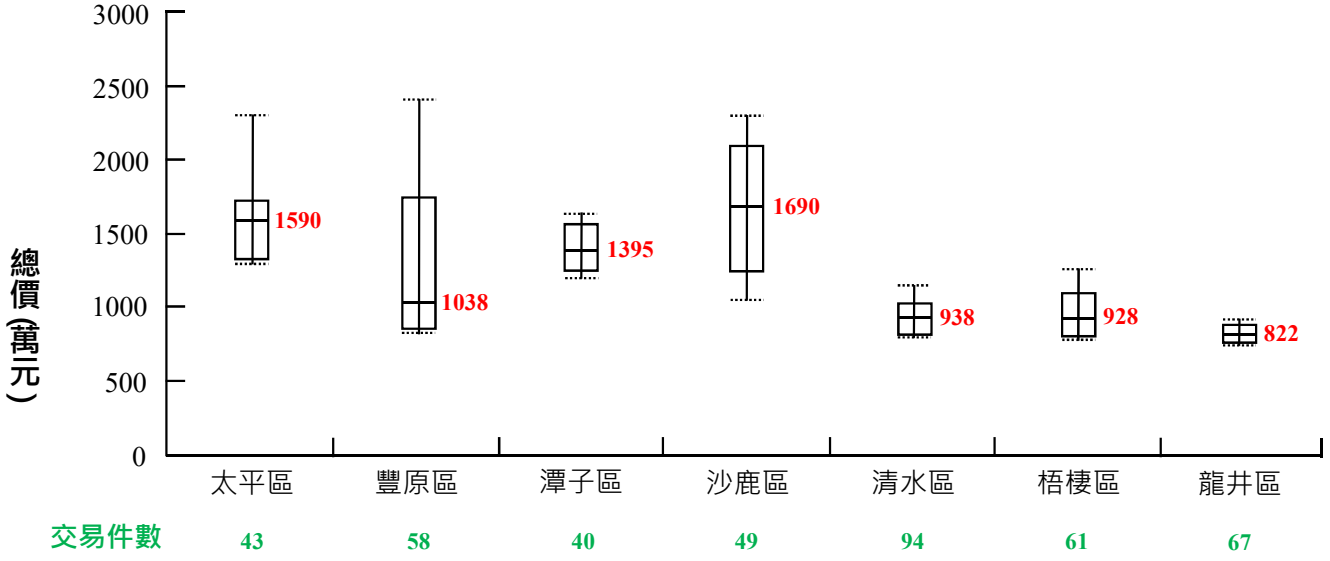


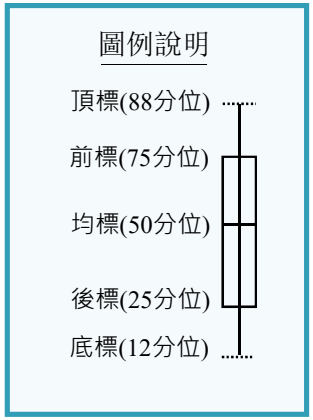


備註：大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-108年Q2屋齡2年內透天厝總價

- 統計108年Q2各行政區屋齡2年內透天厝交易案件**(超過30件者)**，以**沙鹿區、太平區、潭子區**之平均總價較高，本季新屋透天厝交易熱區為清水區。
- 沙鹿區購買主力帶為1,250~2,100萬元間，全區價格均有成長；太平區購買主力帶為1,335~1,730萬元間，僅頂標及底標漲幅較顯著(超過150萬元)，其餘區位則持平；潭子區購買主力帶為1,250~1,570萬元間，本季適逢**頤然居**及**聚崇德**整批交屋，成交總價分別為1,130~1,260萬、1,344~1,800萬元間。
- 其他各區表現：豐原區過半交易屬**豐勢路二段**個案，總價約808~1,210萬元間，該區價格進行下修；清水區普遍轉跌，前標以上區位跌幅達200萬；梧棲區為持平表現；龍井區略有漲幅。

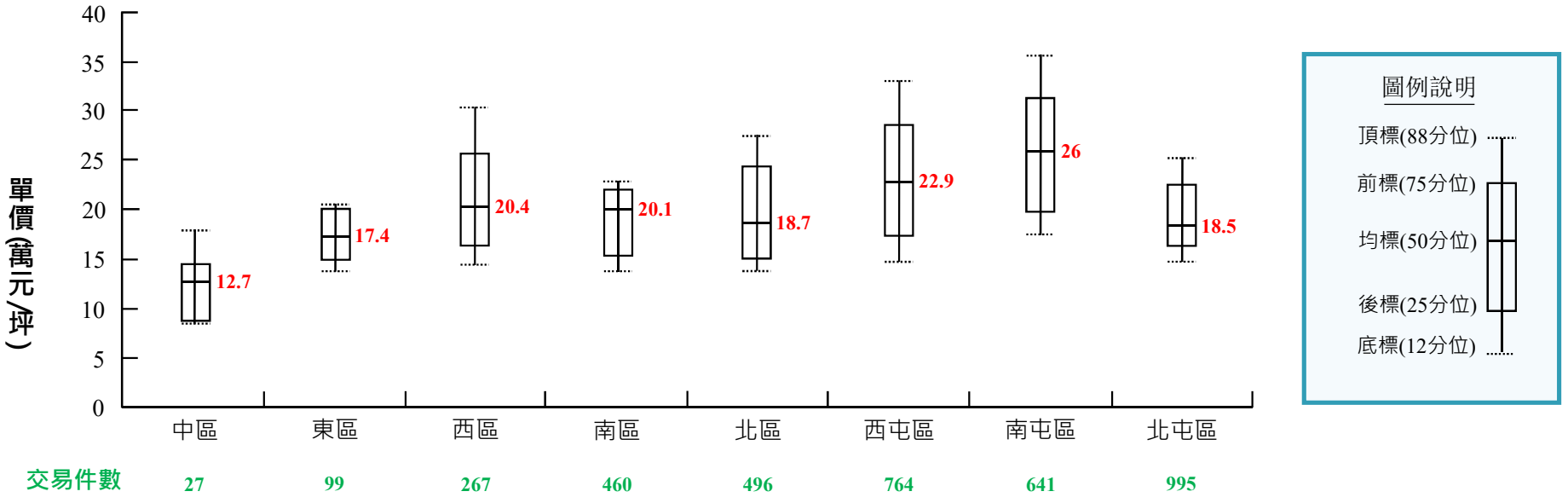




資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-108年Q2區分所有建物單價-1(公寓、華廈、大樓)

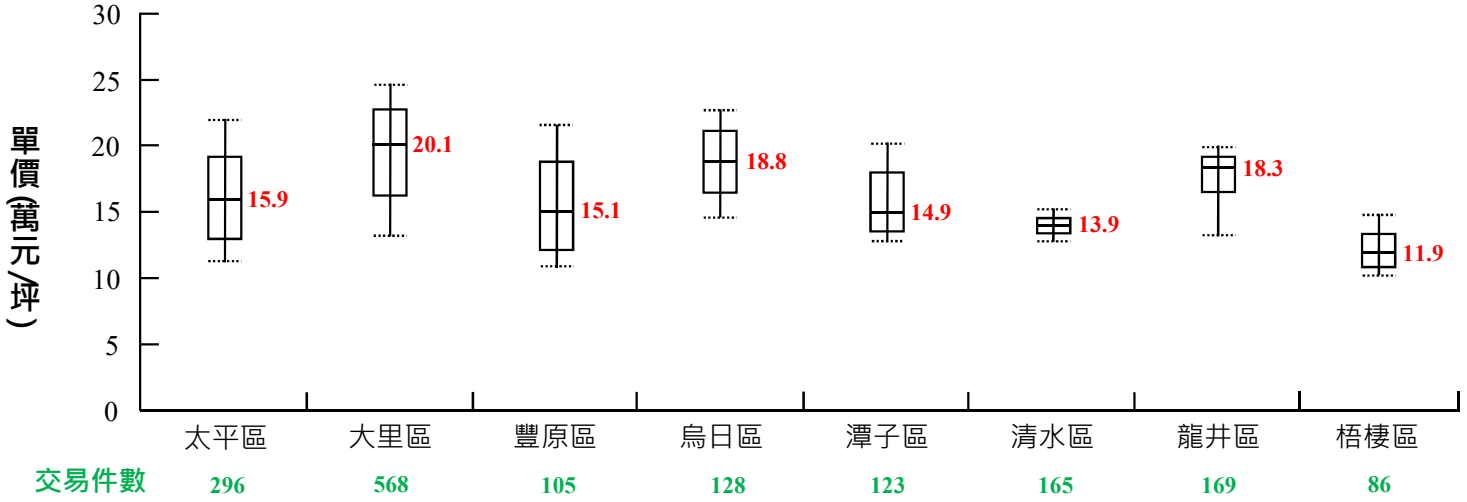
- 108年Q2原臺中市區以**南屯區**、**西屯區**及**西區**之平均單價較高，交易量則集中於**北屯區**、**西屯區**及**南屯區**。
- 北屯區單季交易量逼近千戶，價格表現與上一季相當；西屯區全區轉跌，尤以均標下修幅度最大(超過7萬/坪)，中古屋價格走弱；南屯區則無明顯波動變化。
- 其他各區表現：東區及南區續穩；西區高價位略為下滑，其餘區位維持平穩；北區僅前標有明顯漲幅；中區因交易件數較少，故僅供參考。

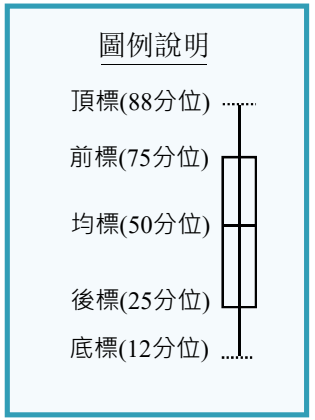


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-108年Q2區分所有建物單價-2(公寓、華廈、大樓)

- 108年Q2之衛星區(**超過80件者**)以**大里區、烏日區**及**龍井區**之平均單價較高，交易量則集中於**大里區、太平區**及**龍井區**。
- 大里區呈高價位區略跌、低價位區小漲；太平區表現平穩；龍井區本季以華廈新案交易佔大宗，有兩個案(**勝美樂富**及**臻美Vision**)整批交屋，成交價分別為約17.9~22.6萬/坪、15.9~19.7萬/坪，影響該區價格大幅走揚。
- 觀察其他區域價格表現：豐原區中古屋行情下滑；烏日區全區有成長；潭子區全區轉跌；清水區及梧棲區表現則與上一季趨於一致。

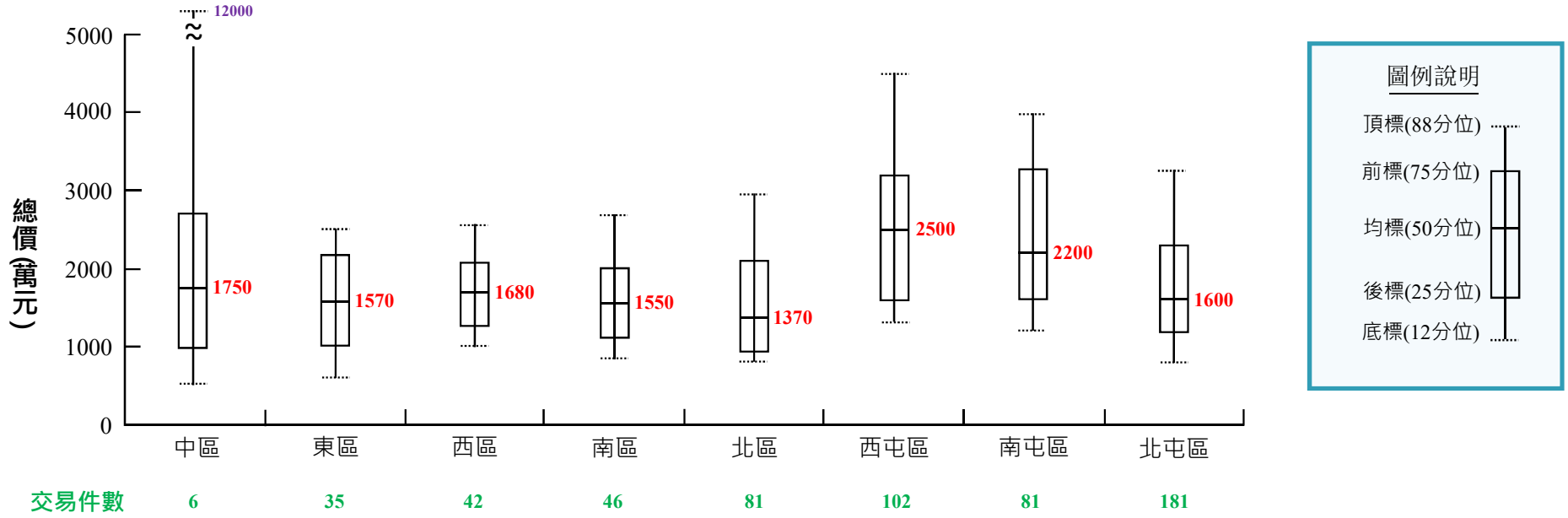




備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-108年Q2透天厝總價-1

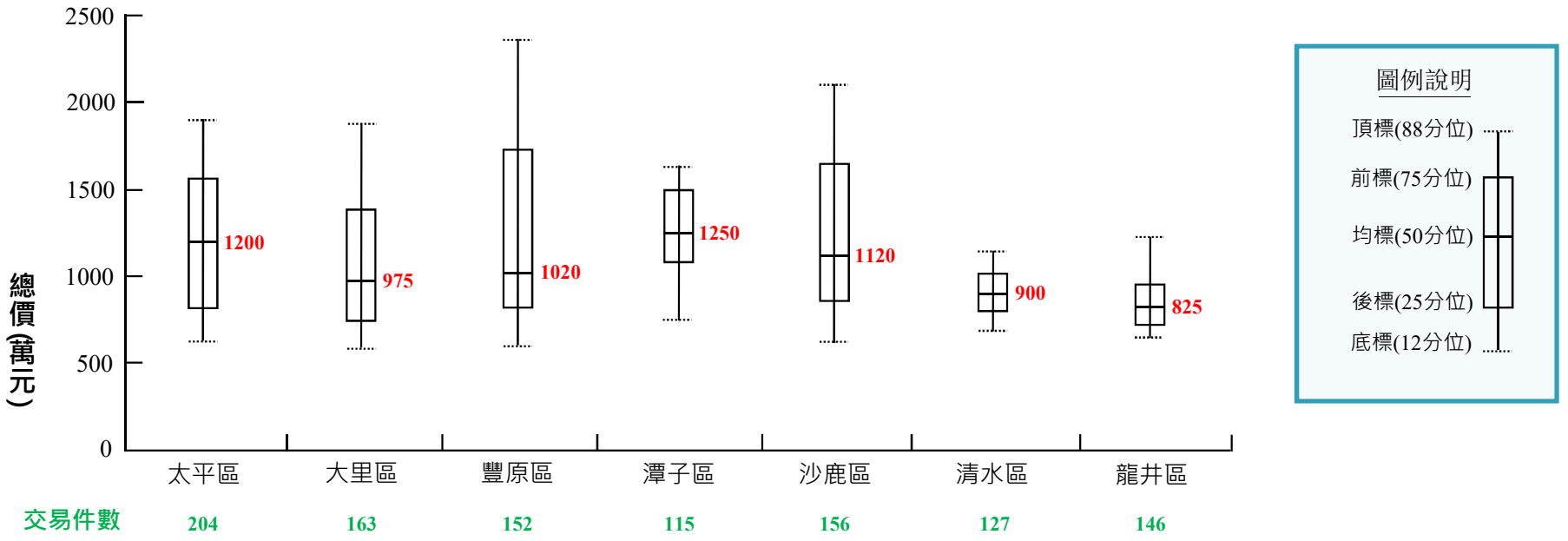
- 108年Q2原臺中市區**(超過30件者)**以**西屯區、南屯區、西區**之平均總價較高，屯區因幅員較大，市場上新舊產品均有流通，致其價格分布範圍較廣。
- 西屯區購買主力帶為1,580~3,200萬元，高價位區價格進行下修，跌幅超過250萬，其餘區位維持成長；南屯區購買主力帶為1,600~3,280萬元，僅後標~均標有明顯漲幅，成長約300萬；西區購買主力帶為1,260~2,080萬元，本季以屋齡逾20年以上交易為主，故前標以上價格有顯著下滑。
- 延續去年表現，108年Q1~Q2仍由北屯區穩居透天厝交易熱區，本季高價位區止跌回升，其餘區位則持平。



資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-108年Q2透天厝總價-2

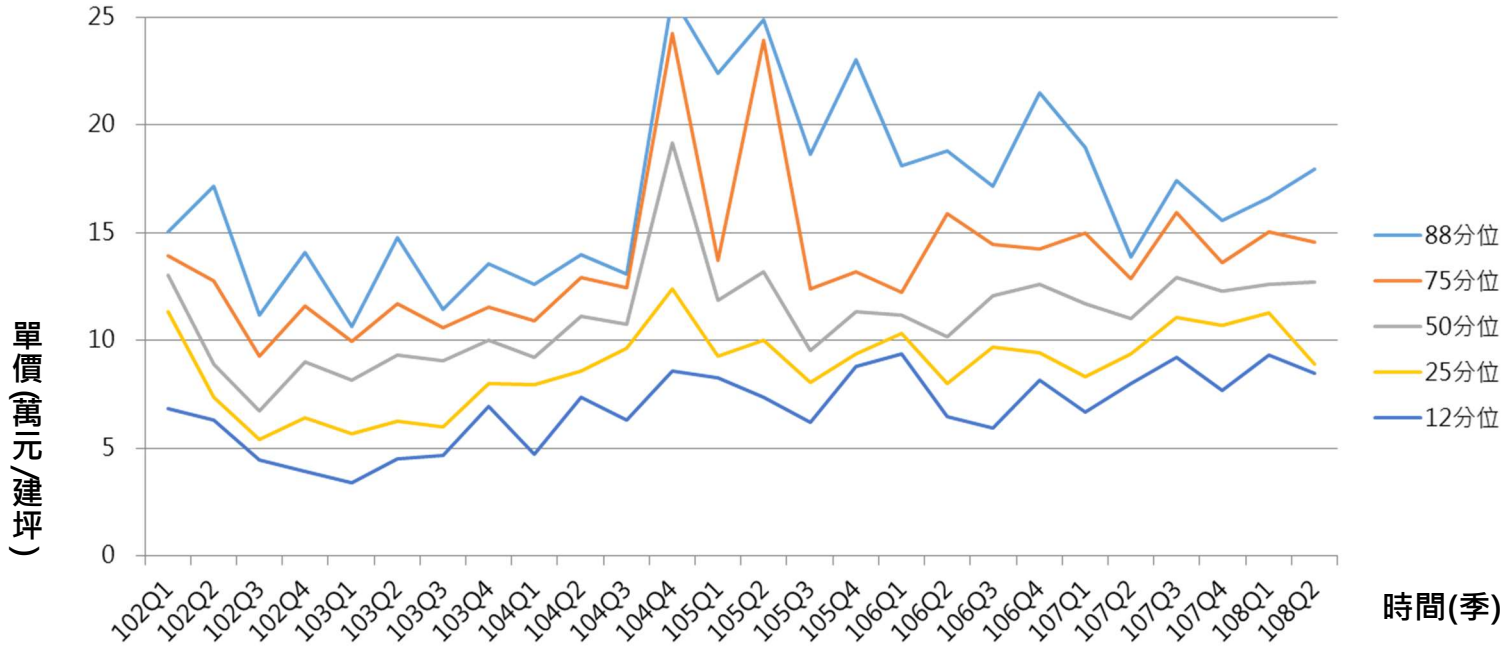
- 108年Q2衛星區(**超過百件者**)以**潭子區、太平區、沙鹿區**之平均總價較高。
- 潭子區購買主力帶為1,080~1,500萬元、太平區購買主力帶為825~1,568萬元，此兩區整體而言有價漲情形；沙鹿區購買主力帶為865~1,650萬元，僅頂標價格有明顯漲幅。
- 綜觀其他各區價格表現：大里區中古屋表現轉強；豐原區普遍走揚；清水區有下修情形；龍井區續穩。



資料來源：實價登錄

中區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

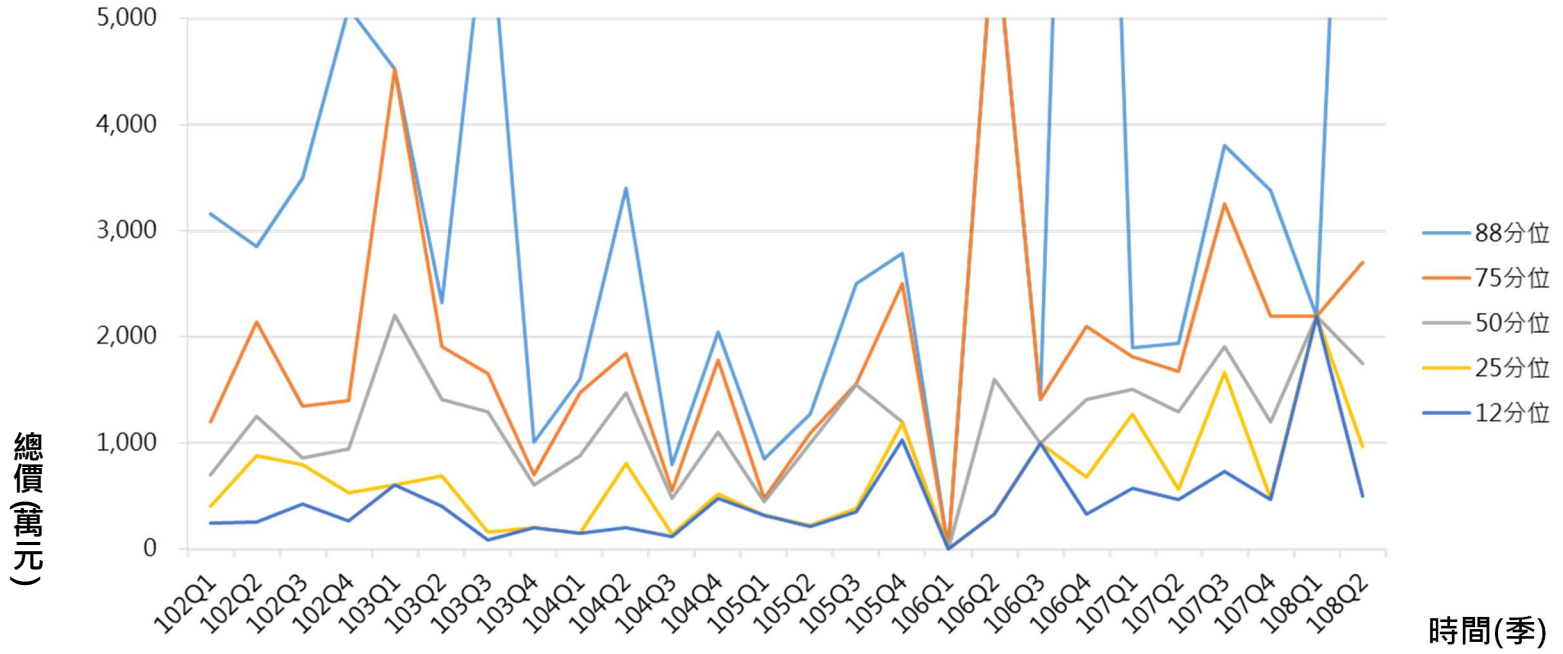
- 中區均價(50分位)約11.1萬/坪，前25%房價約13.8萬/坪，前12%房價約16.9萬/坪。
- 本區因交易量較少，偶有個別(較高/較低)個案交易，導致價格明顯波動。
- 107年Q1全區價格下滑；中高價位區於Q2續跌，直至Q3才止跌回升，反觀低價位區則為逐季成長；Q4全區表現走弱。
- 108年Q1全區有漲幅；Q2頂標續揚，而低價位區轉跌。



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

中區-102~108年Q2透天厝總價

- 中區透天厝平均總價(50分位)約1,200萬，前25%平均總價約1,900萬，前12%平均總價約3,510萬。
- 本區屬早期開發區域，交易量甚少，偶因有較高總價之交易(如103Q3光復路54號、104Q2臺灣大道一段317號…等)影響，使當季價格產生劇烈波動。
- 本區透天厝交易量極少不足以分析，故圖面僅供參考(本季僅成交6筆，其中頂標交易係屬**民族路**屋齡超過40年之標的，總價高達1.2億元，而致價格大幅攀升)。

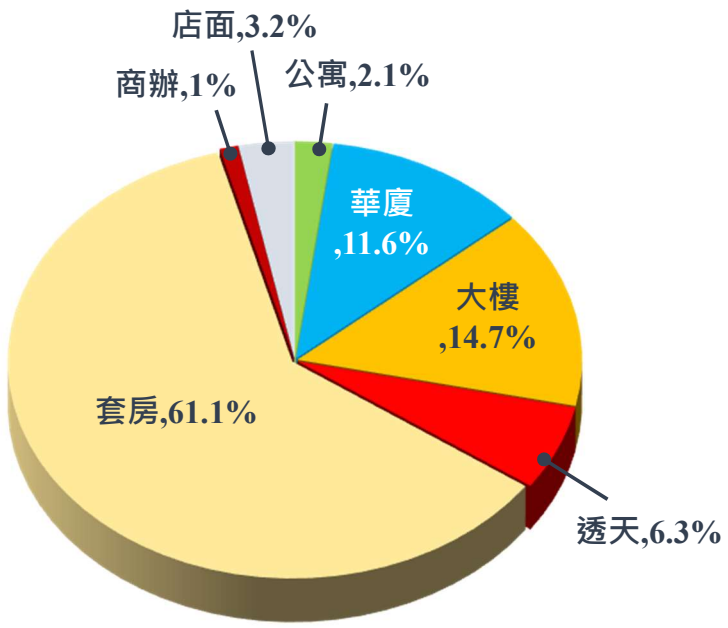


資料來源：實價登錄

中區-108年Q2產品類別與金額

- 中區108年Q2成交數量以套房佔比較高(61.1%)，其次為住宅大樓(14.7%)。
- 因本區套房交易數量較多，故住宅總價帶加入套房資料；總價以300萬元以下為主，佔39.4%。
- 本區長期以來以套房為主流產品，成交總價帶以低總價為主。

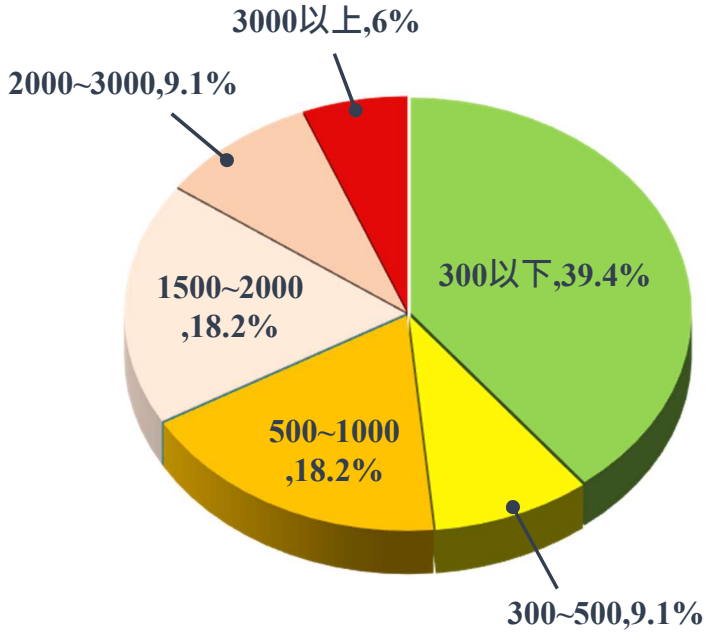
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝、套房)

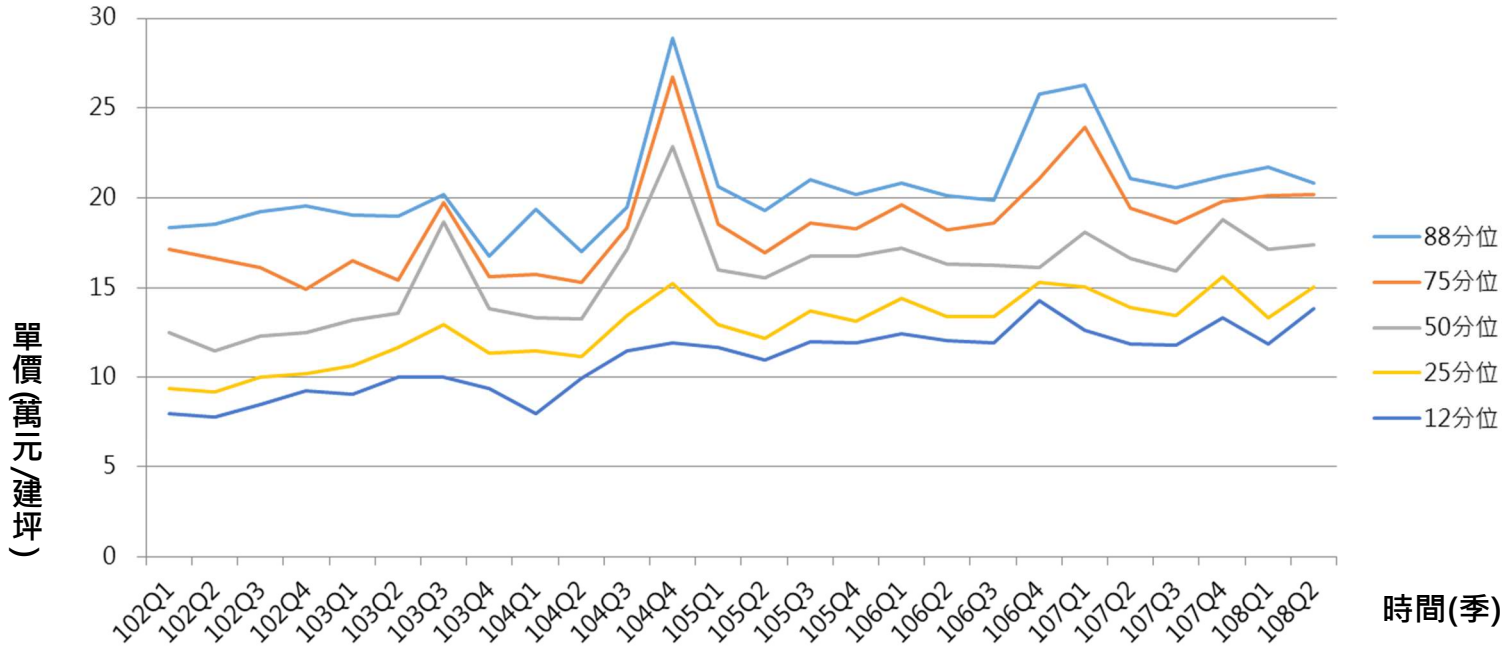
單位：萬元



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

東區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

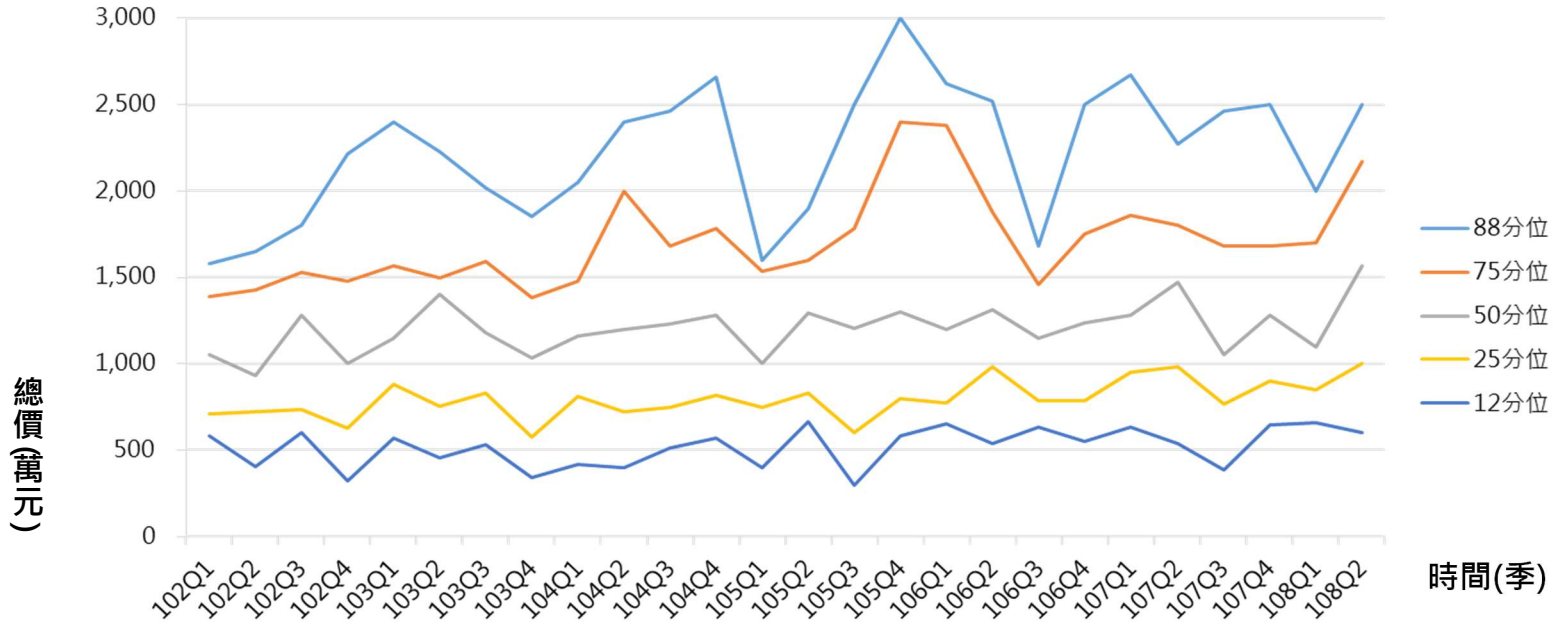
- 東區均價(50分位)約15.8萬/坪，前25%房價約18.5萬/坪，前12%房價約20.6萬/坪。
- 本區為早期發展地區，長期而言房價相對平穩，惟104年起因交通政策利多吸引建商回流推案，故偶因有高單價新屋交易而致當季價格有明顯波動變化。
- 107年Q1中高價位區因新屋交易而使價格持續上揚；Q2~Q3價格呈逐季下修；Q4全區有轉強表現。
- 108年Q1高價位區微幅成長，中低價位區則明顯走跌；Q2低價位區止跌回升。



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

東區-102~108年Q2透天厝總價

- 東區透天厝平均總價(50分位)約1,200萬，前25%平均總價約1,710萬，前12%平均總價約2,230萬。
- 長期而言，本區高價位區常因高總價新案交易流通而使房價起伏變化極大，中低價位區表現則相對穩定。
- 107年Q1全區均有漲幅；Q2以總價低於兩仟萬之交易為主，故頂標價格有驟跌現象；Q3僅頂標回穩轉升，均標以下區位表現疲弱，創近兩年的新低紀錄；Q4於中低價位區有止跌轉升情形。
- 108年Q1均標及頂標有明顯跌勢，其餘區位則相對平穩；本季僅底標轉跌，其餘均有顯著價漲，中古屋市場表現強勁。

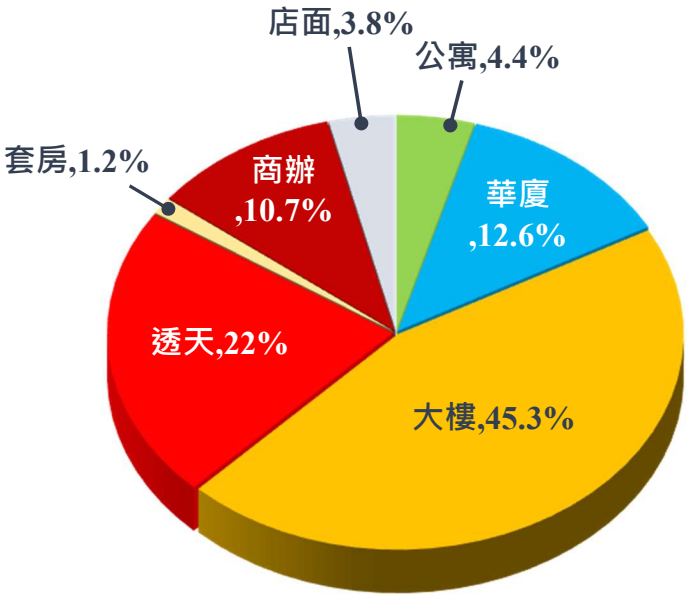


資料來源：實價登錄

東區-108年Q2產品類別與金額

- 東區108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(45.3%)，其次為透天厝(22%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔50.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔22.4%。

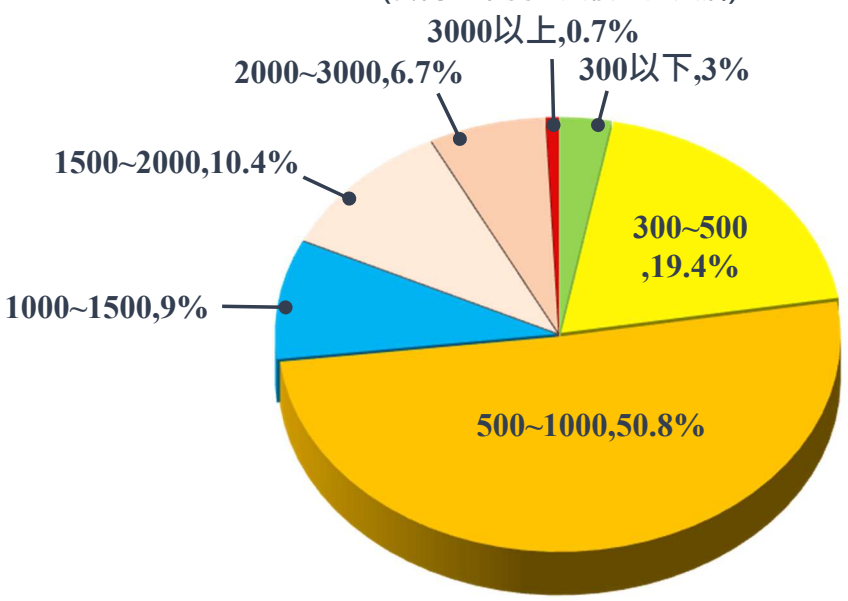
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

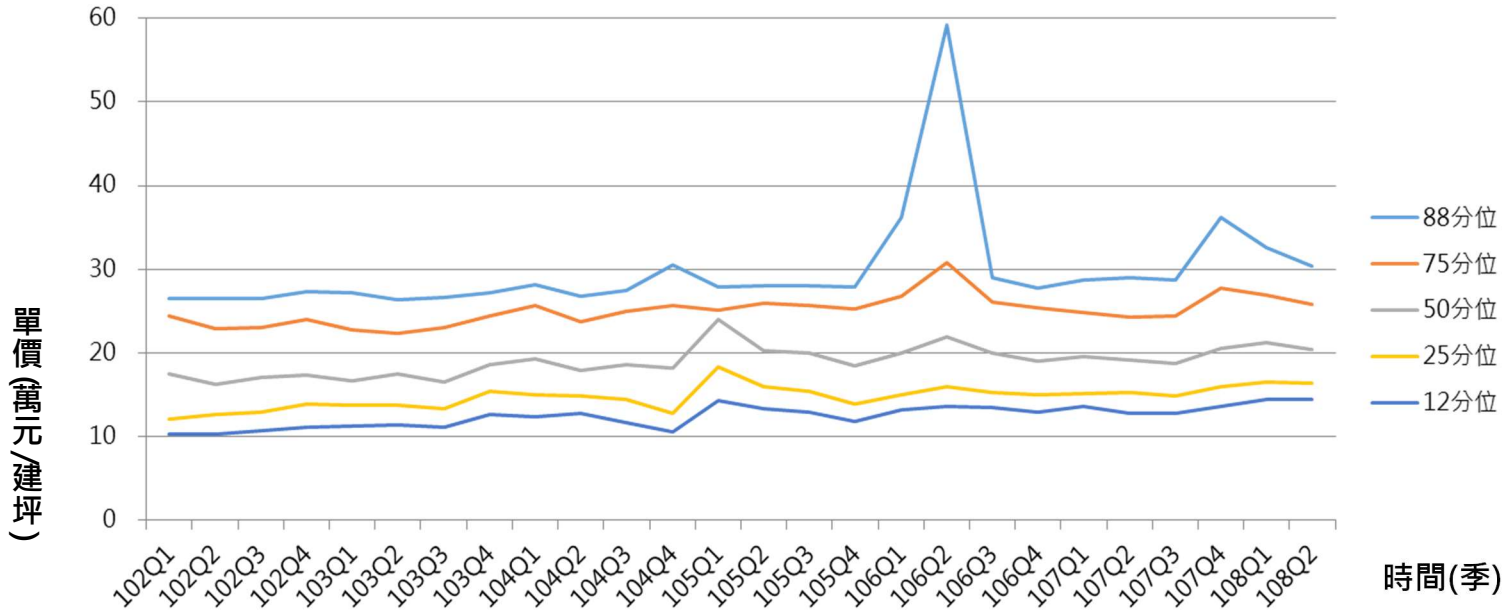
單位：萬元



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

西區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

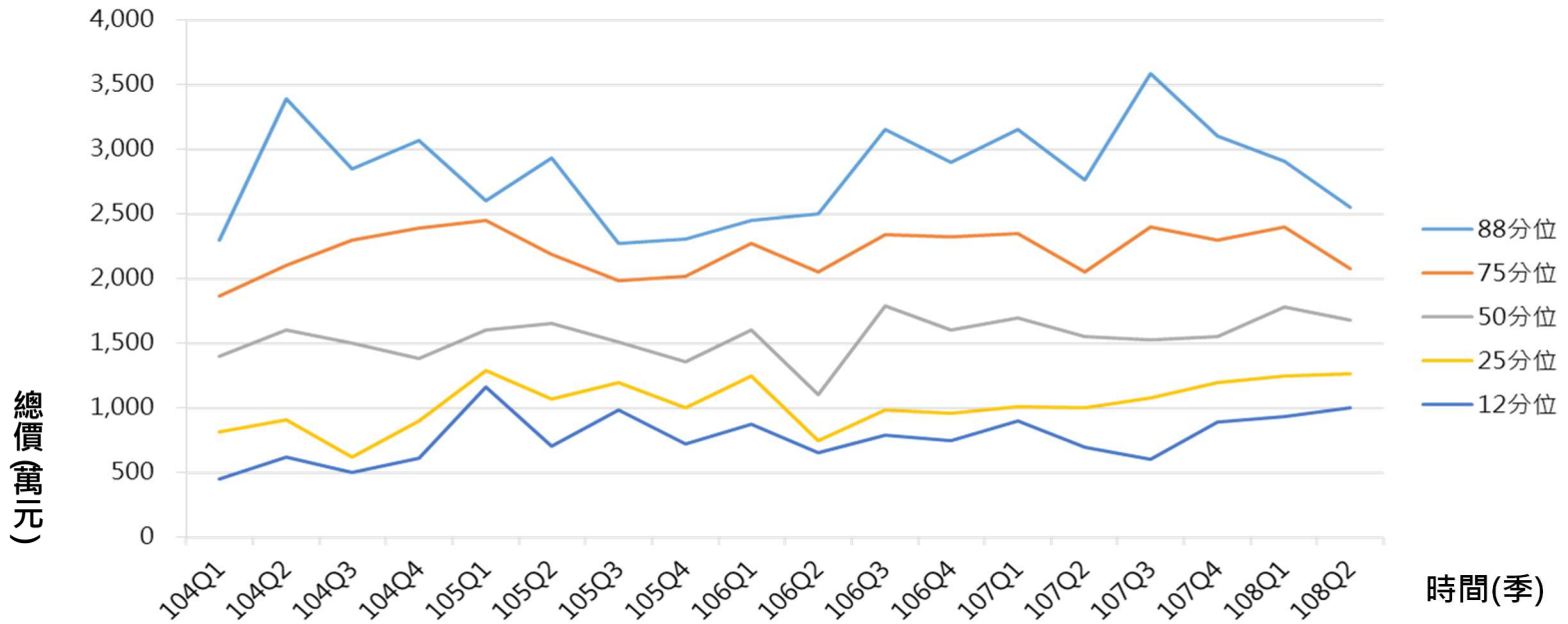
- 西區均價(50分位)約19萬/坪，前25%房價約25.1萬/坪，前12%房價約29.9萬/坪。
- 本區價格長期表現穩定，偶因指標性新建案(富邦天空樹、由鉅大恆)交屋，致價格有明顯漲幅。
- 107年Q1~Q3全區呈平穩狀態；Q4有新案(東方嘉磐)進場交易，致高價位區漲幅顯著，其餘區位亦有小漲表現。
- 108年Q1~Q2高價位區價格持續下修，其餘區位表現相對平穩。



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

西區-104~108年Q2透天厝總價

- 西區透天厝平均總價(50分位)約1,550萬，前25%平均總價約2,210萬，前12%平均總價約2,820萬。
- 長期以來本區交易總價差距極大，偶因有商業用途(地球村美語、公益路…)建物移轉致高價位區起伏較大，反觀中低價位區則平穩許多。
- 107年Q1~Q2全區微漲後又走弱；Q3~Q4高價位區大幅走揚後又回跌，其餘區位則較為平穩。
- 108年Q1大致為持平表現，惟頂標價格仍持續下修；本季均標以上表現疲軟，其中頂標已連三季進行下修。

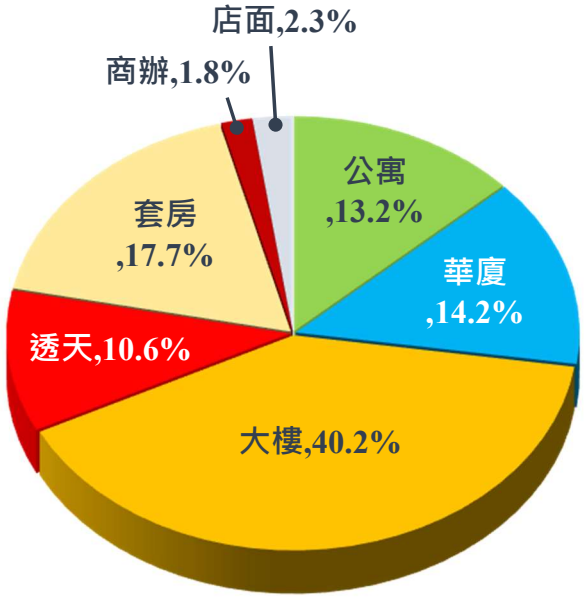


資料來源：實價登錄

西區-108年Q2產品類別與金額

- 西區108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(40.2%)，其次為套房(17.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔29.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔29.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔24.9%。

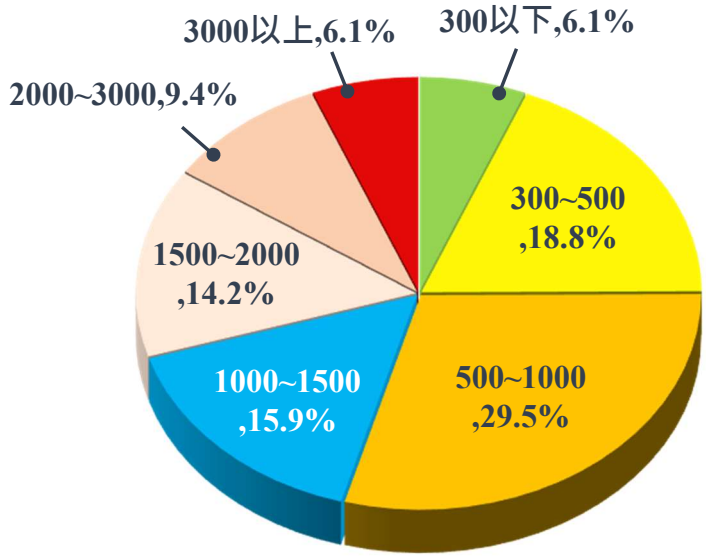
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

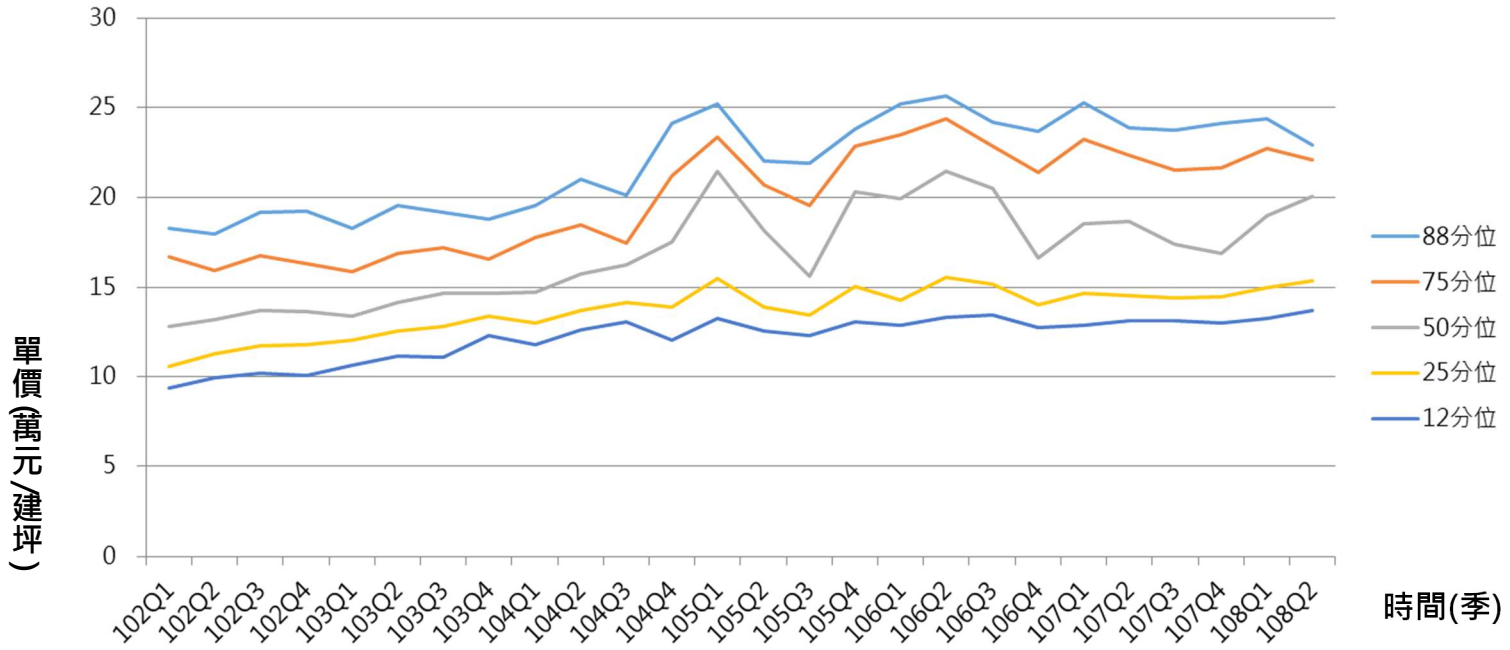
單位：萬元



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

南區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

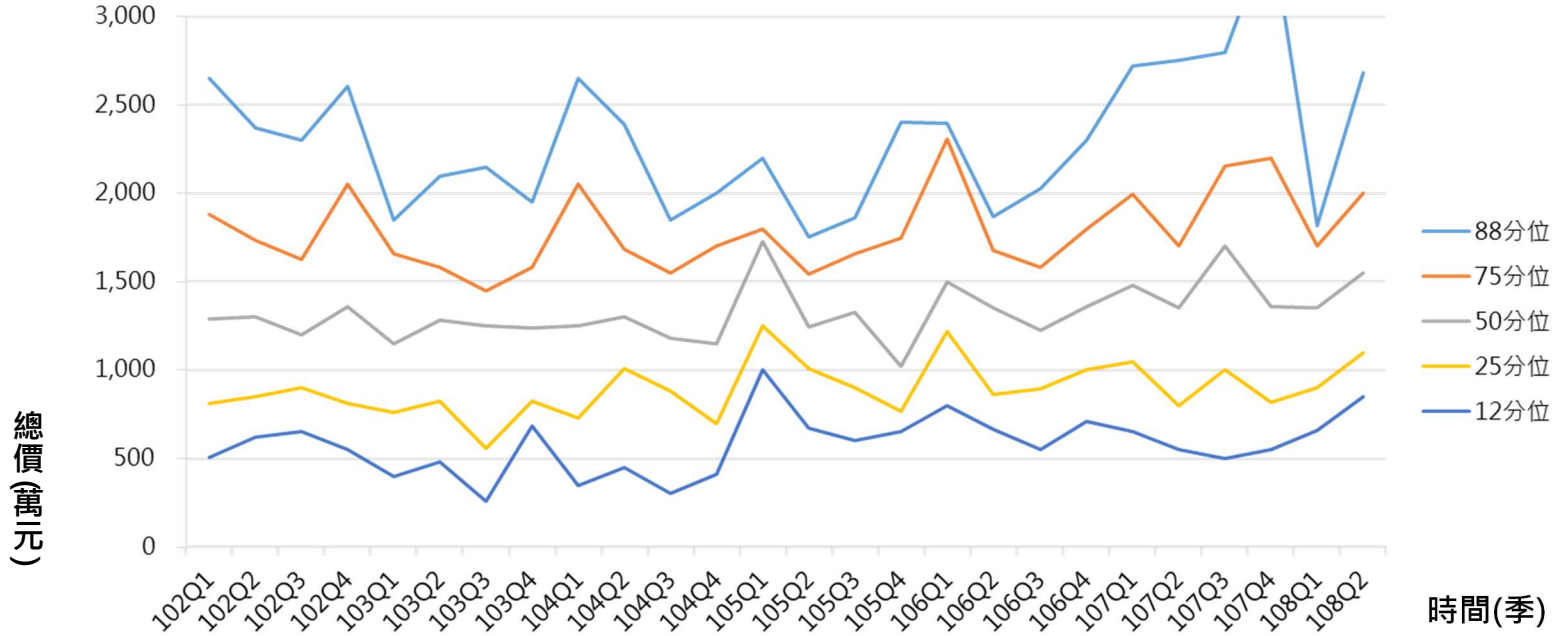
- 南區均價(50分位)約16.9萬/坪，前25%房價約20萬/坪，前12%房價約22萬/坪。
- 107年Q1全區均有漲幅，中高價位區主要係因新案(九悅、元城千謙苑、富宇綠都心)進場交易影響而走揚；Q2於高價位區略有跌幅，其餘區位則持平；Q3均標~前標單價有下修情形；Q4表現平穩。
- 108年Q1~Q2高價位區略為下滑，均標連兩季成長，其餘區位續穩。



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

南區-102~108年Q2透天厝總價

- 南區透天厝平均總價(50分位)約1,330萬價格；前25%平均總價約1,790萬；前12%平均總價約2,310萬。
- 本區交易曲線較無規律性，偶因新案交易影響促使價格走揚，並於下一季進行價格修正而回跌。
- 綜觀107年價格表現，頂標連四季正成長，並達近年最高點，主要為套房用途之交易，而後標~前標價格波動較大，漲跌幾乎相抵，底標則低於106年表現。
- 108年Q1高價位區直落回跌至總價兩仟萬元以下，其中頂標價格滑落至繼105年Q2後的次低紀錄；本季全區價格明顯走揚。

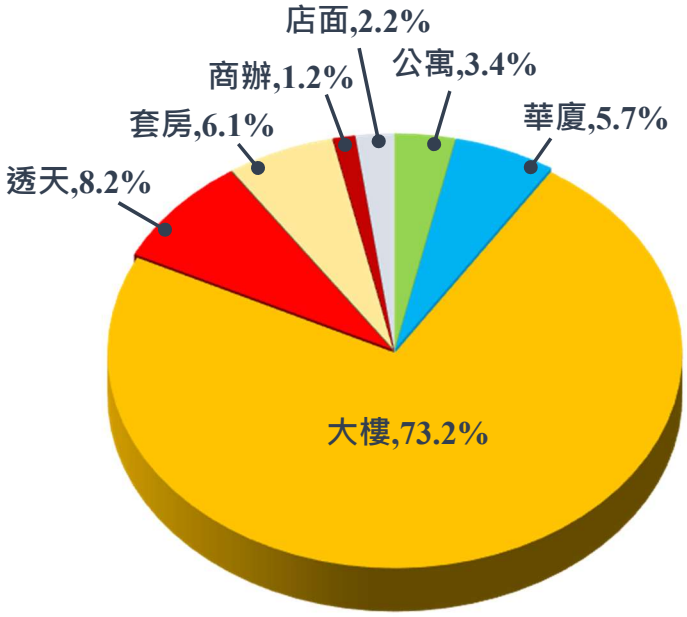


資料來源：實價登錄

南區-108年Q2產品類別與金額

- 南區108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(73.2%)，其次為透天(8.2%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔63.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔7.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔13.5%。

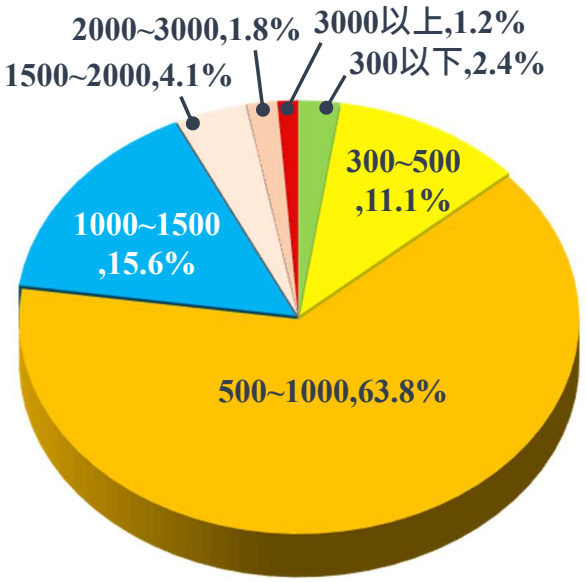
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

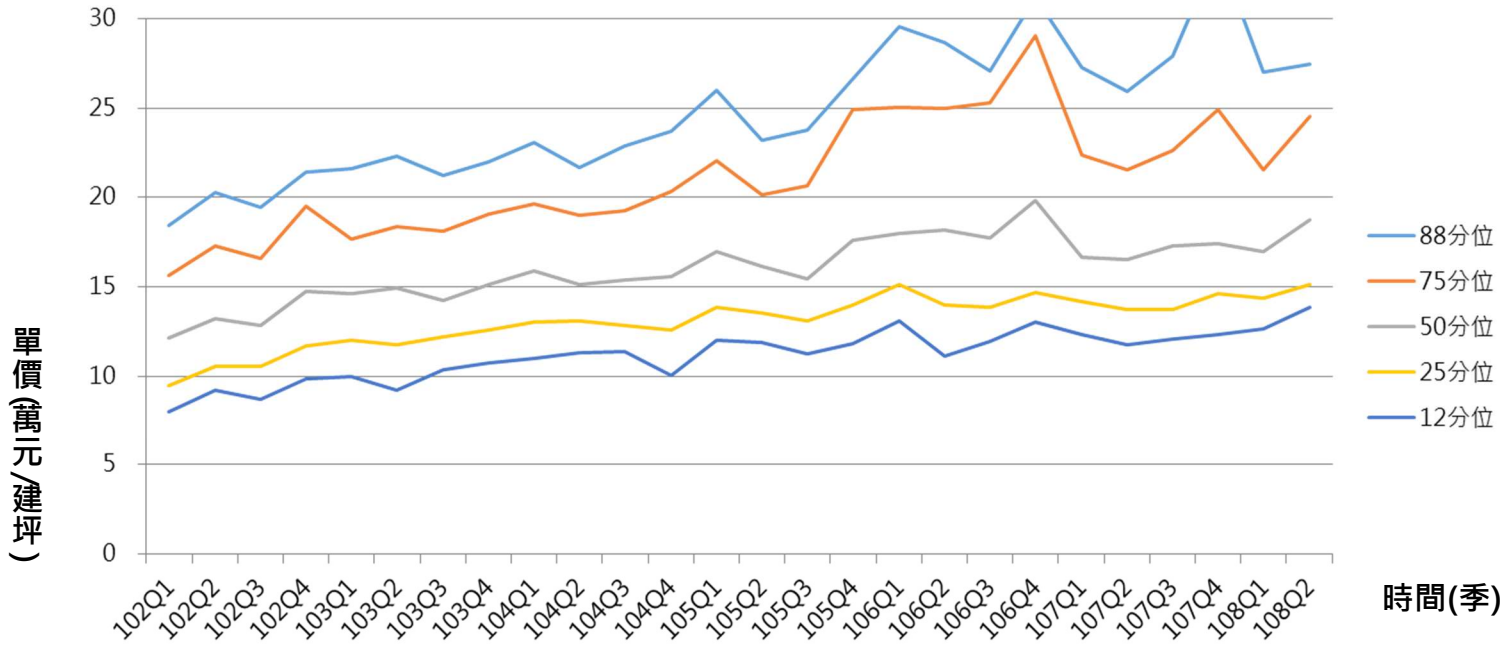
單位：萬元



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

北區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

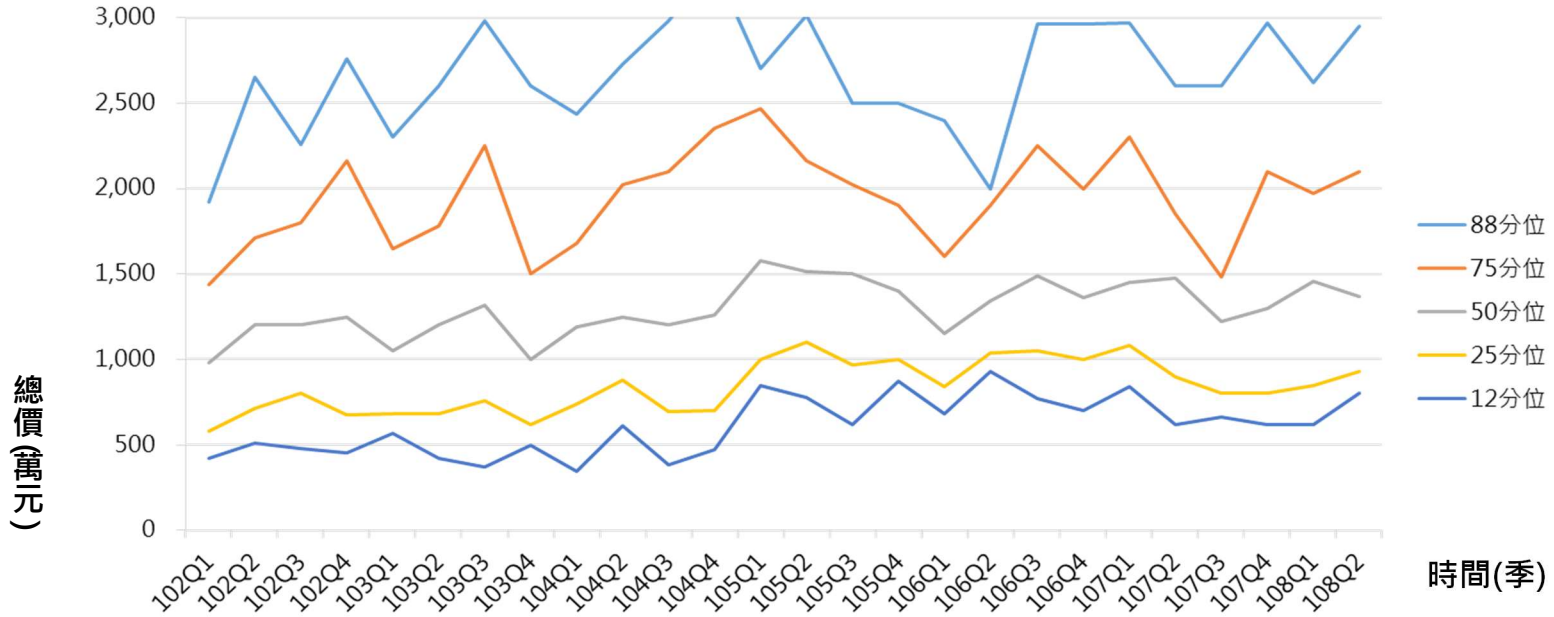
- 北區均價(50分位)約16.1萬/坪，前25%房價約21.2萬/坪，前12%房價約24.7萬/坪。
- 繼一波交屋潮過後，107年Q1全區普遍恢復平穩而走跌，尤以中高價位區跌幅最大；Q2全區價格持續下修；Q3中高價位區止跌轉升；Q4高價位區續揚，其餘表現持平。
- 108年Q1以中古屋交易為主，高價位區進行大幅度的下修，其餘區位變化不大；Q2全區有漲幅。



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

北區-102~108年Q2透天厝總價

- 北區平均總價(50分位)約1,300萬，前25%平均總價約1,940萬，前12%平均總價約2,660萬。
- 長期而言，高價位區常因商業用途(一中商圈透店、獨立套房透天…等)交易，致價格有顯著上漲。
- 107年Q1呈微幅成長；Q2~Q3多有跌幅走勢；Q4高價位區明顯走揚，主要係套房用途之交易，其餘區位表現平穩。
- 108年Q1高價位區表現走弱，均標價格續揚，其餘持平；本季僅均標轉跌，其餘區位則有成長表現。

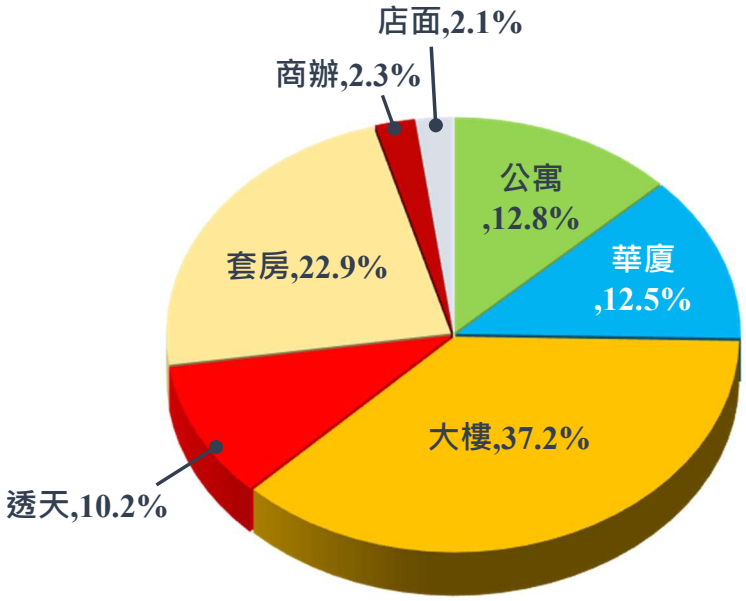


資料來源：實價登錄

北區-108年Q2產品類別與金額

- 北區108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(37.2%)，其次為套房(22.9%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔34.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔13.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔29.5%。

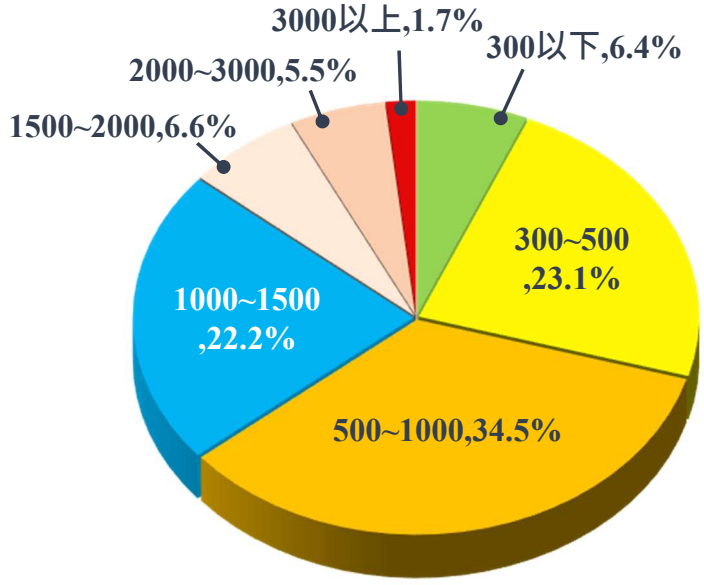
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

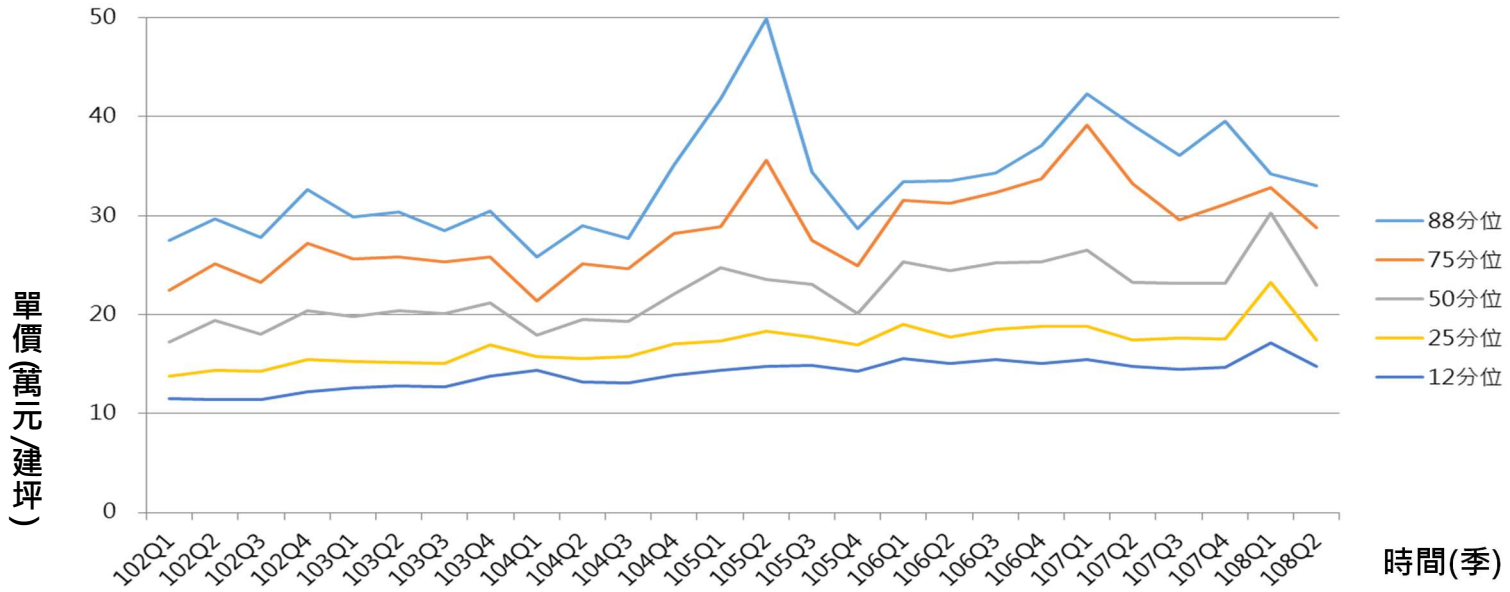
單位：萬元



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

西屯區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

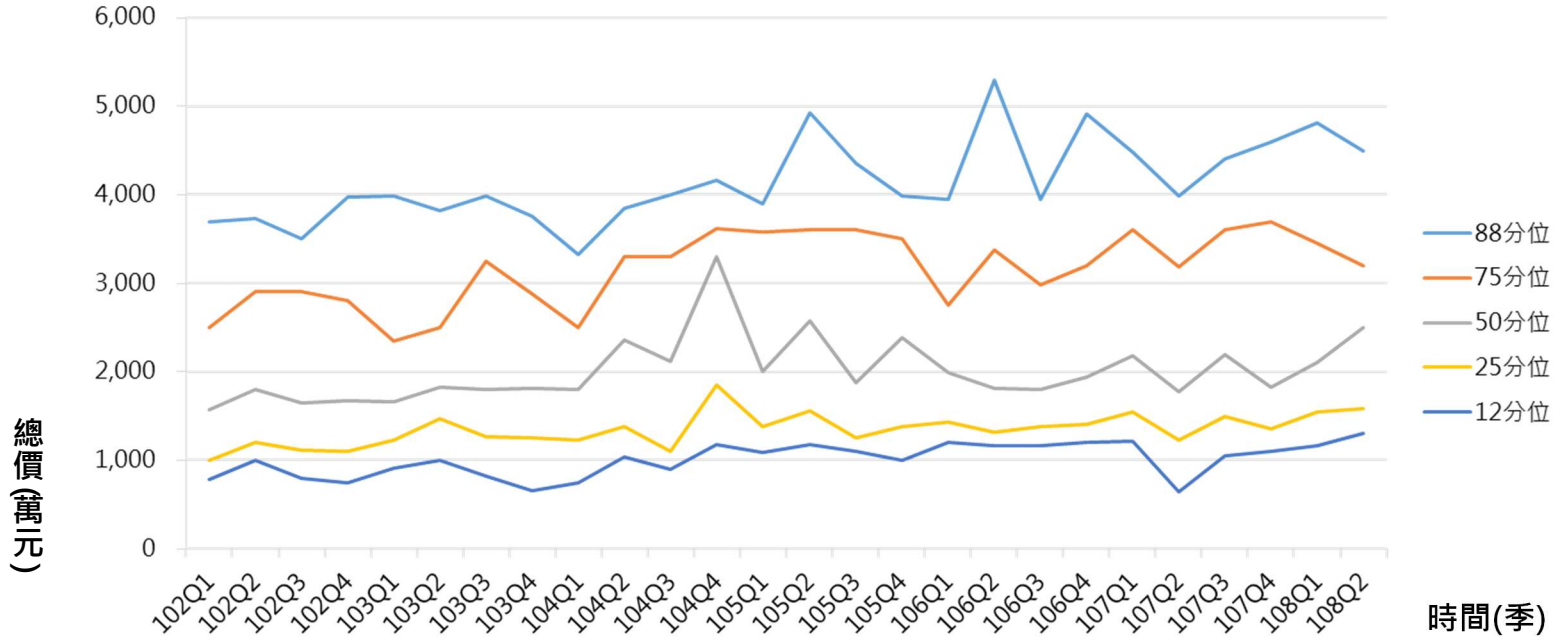
- 西屯區均價(50分位)約22.2萬/坪，前25%房價約28.5萬/坪，前12%房價約33.5萬/坪。
- 107年Q1高價位區適逢**興富發文華匯**整批交屋，單價持續攀升，為繼105年Q2後第二高點，其餘區位則持平；Q2~Q3新案影響層面趨緩，高價位區持續下修；Q4高價位區因新案**(龍寶四季臻邸、富宇四季之匯...)**進場交易而有明顯漲幅，其餘區位續穩。
- 108年Q1以**赫里翁臻愛**交易佔大宗(約31%)，並有**國聚之幸、逢甲夢想特區**等案交屋，致價格普遍有攀升情形，僅高價區因進行修正而下調；本季全區價跌。



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

西屯區-102~108年Q2透天厝總價

- 西屯區透天厝平均總價(50分位)約2,010萬，前25%平均總價約3,160萬，前12%平均總價約4,150萬。
- 107年Q1高總價成交比例下滑，故高價位區價格進行下修，其餘區位則呈微幅上漲或持平；Q2全區價格均走跌，其中底標更下探至歷年來最低點紀錄；Q3全區停跌轉漲；Q4僅後標~均標轉跌，其餘區位續揚。
- 108年Q1整體表現佳，僅前標(75分位)下滑；本季高價位區轉跌，其餘區位則連二季成長。

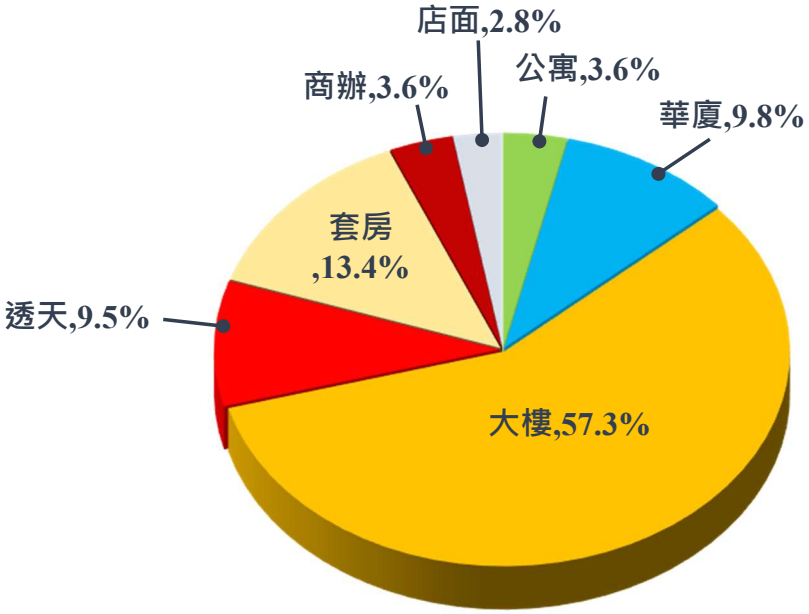


資料來源：實價登錄

西屯區-108年Q2產品類別與金額

- 西屯區108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(57.3%)，其次為套房(佔13.4%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔43.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔30%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔10.2%。

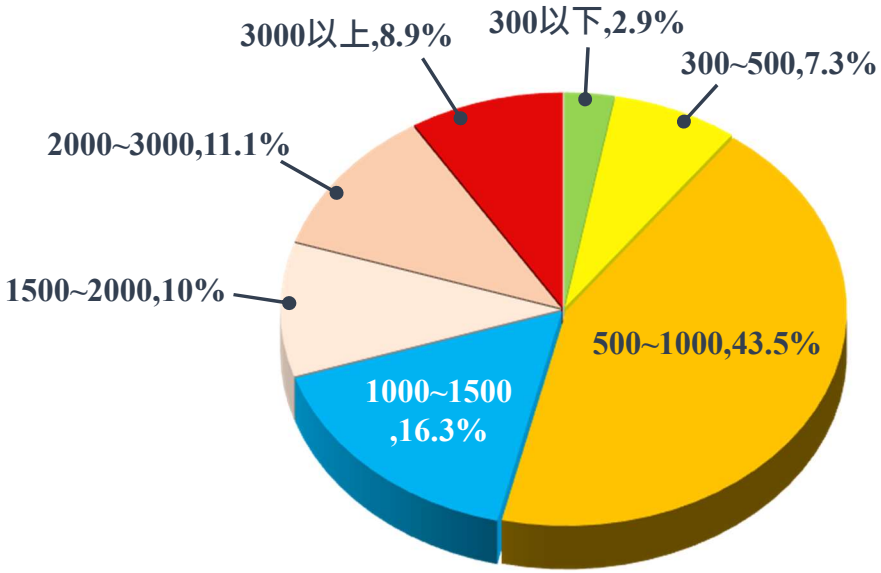
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

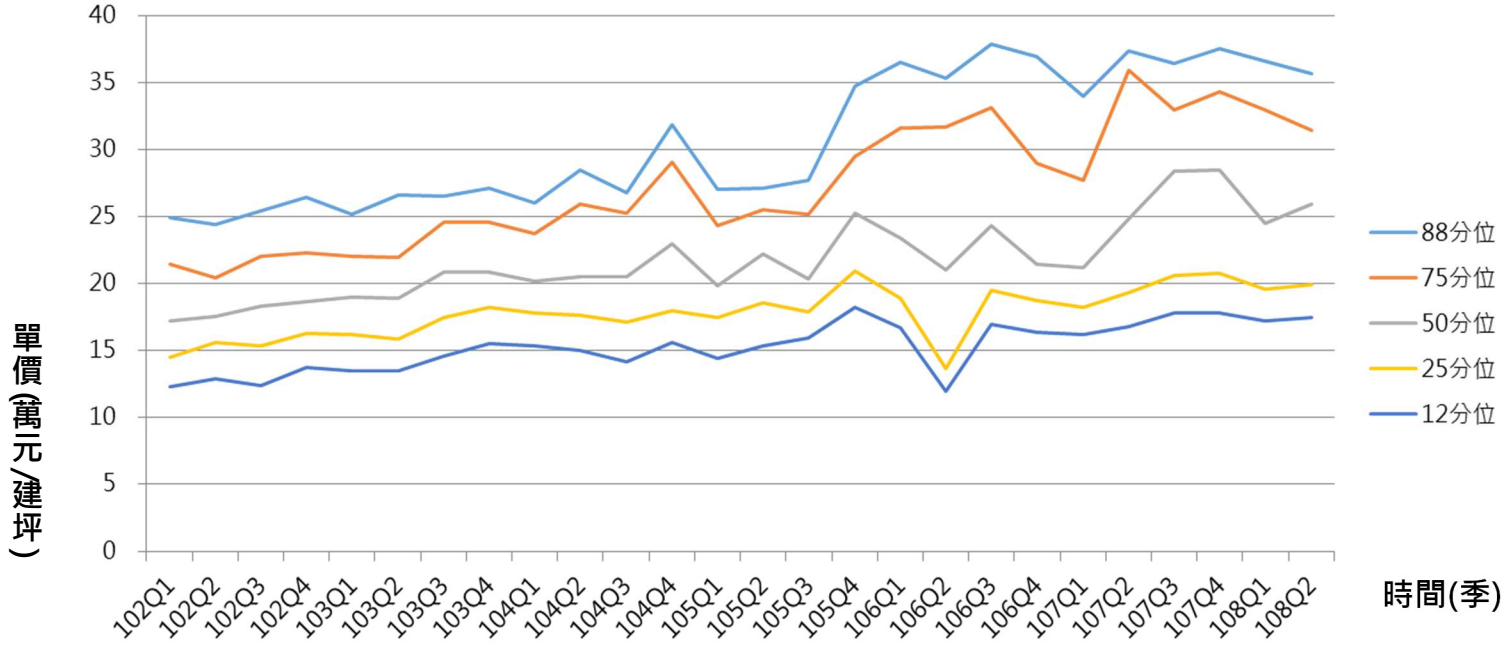
單位：萬元



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

南屯區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

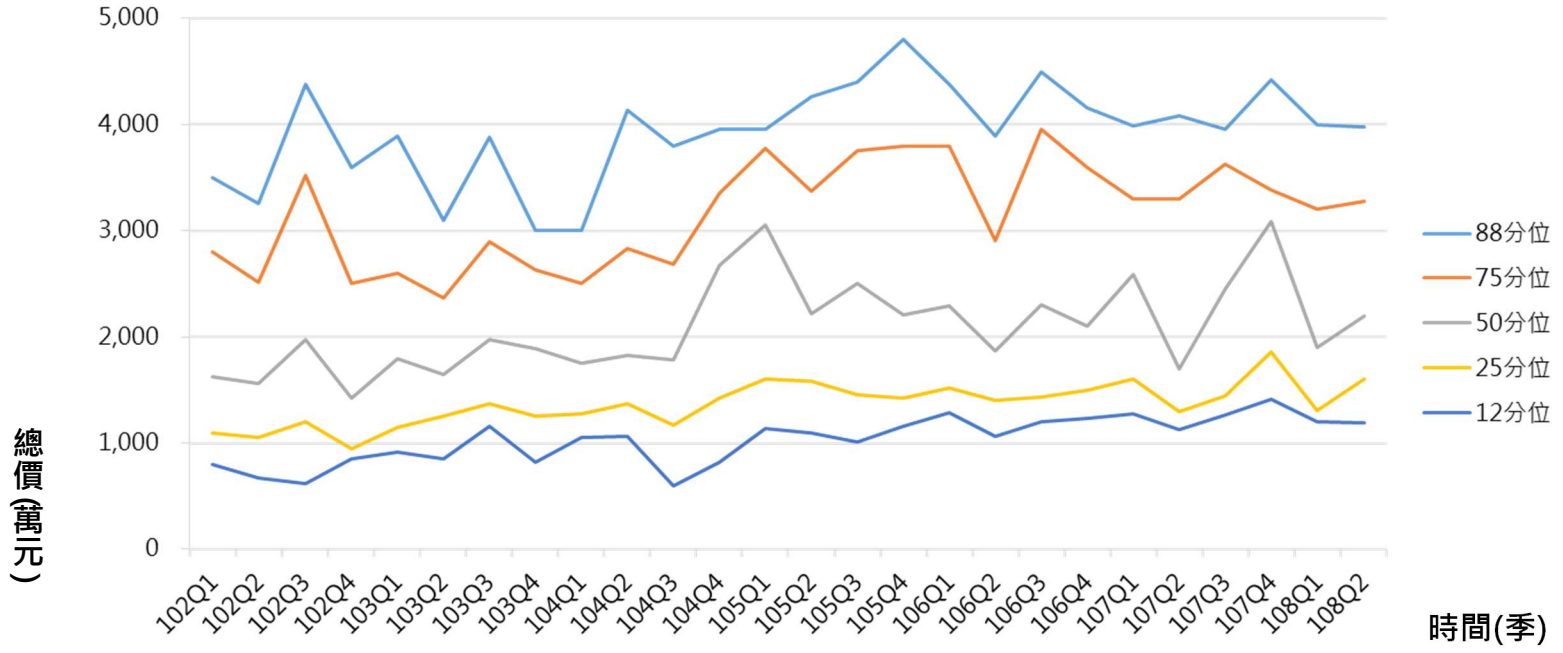
- 南屯區均價(50分位)約21.8萬/坪，前25%房價約27.3萬/坪，前12%房價約30.8萬/坪。
- 107年Q1除高價位區仍續緩回跌外，其餘區位表現持平；Q2受**精銳雲、精銳博**大量交易影響，高價位區大幅攀升，其中前標單價更達近年最高點；Q3有**潤隆、遠雄文心匯**交屋潮，使均標漲幅明顯，而高價位區則轉跌；Q4高價位區止跌回升，其餘區位則表現平穩。
- 108年Q1~Q2高價位區因新案交易趨緩，價格連兩季下調，均標則轉揚。



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

南屯區-102~108年Q2透天厝總價

- 南屯區透天厝平均總價(50分位)約2,090萬；前25%平均總價約3,160萬，前12%平均總價約3,930萬。
- 107年Q1高價位區續跌，其餘區位則為正成長；Q2中價位區有顯著跌幅，其餘區位則相對平穩；Q3僅頂標略有下滑，而以均標上升幅度最大；Q4整體表現佳，僅前標有跌幅。
- 108年Q1全區表現走弱；本季後標~均標價格回穩，其他區位則為持平。

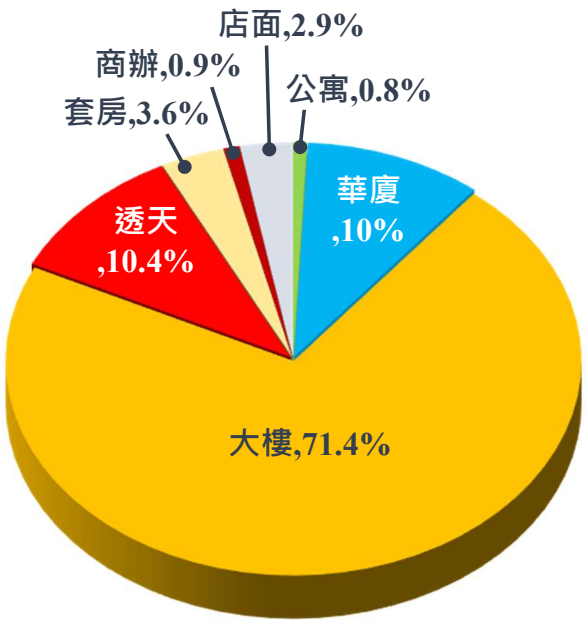


資料來源：實價登錄

南屯區-108年Q2產品類別與金額

- 南屯區108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(71.4%)，其次為透天(10.4%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔25.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔46.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔5.7%。

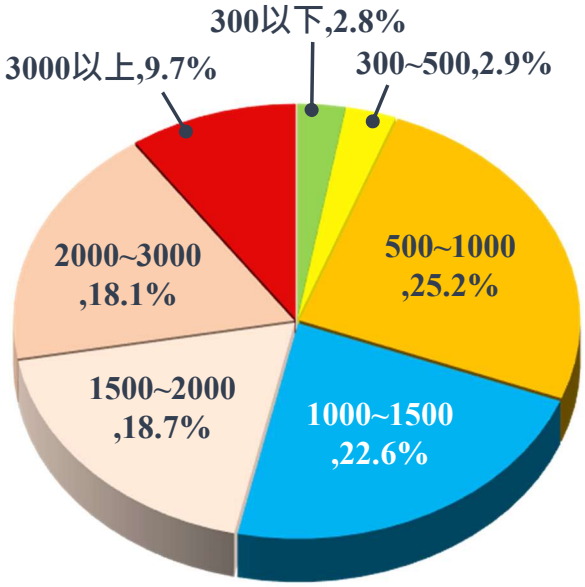
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

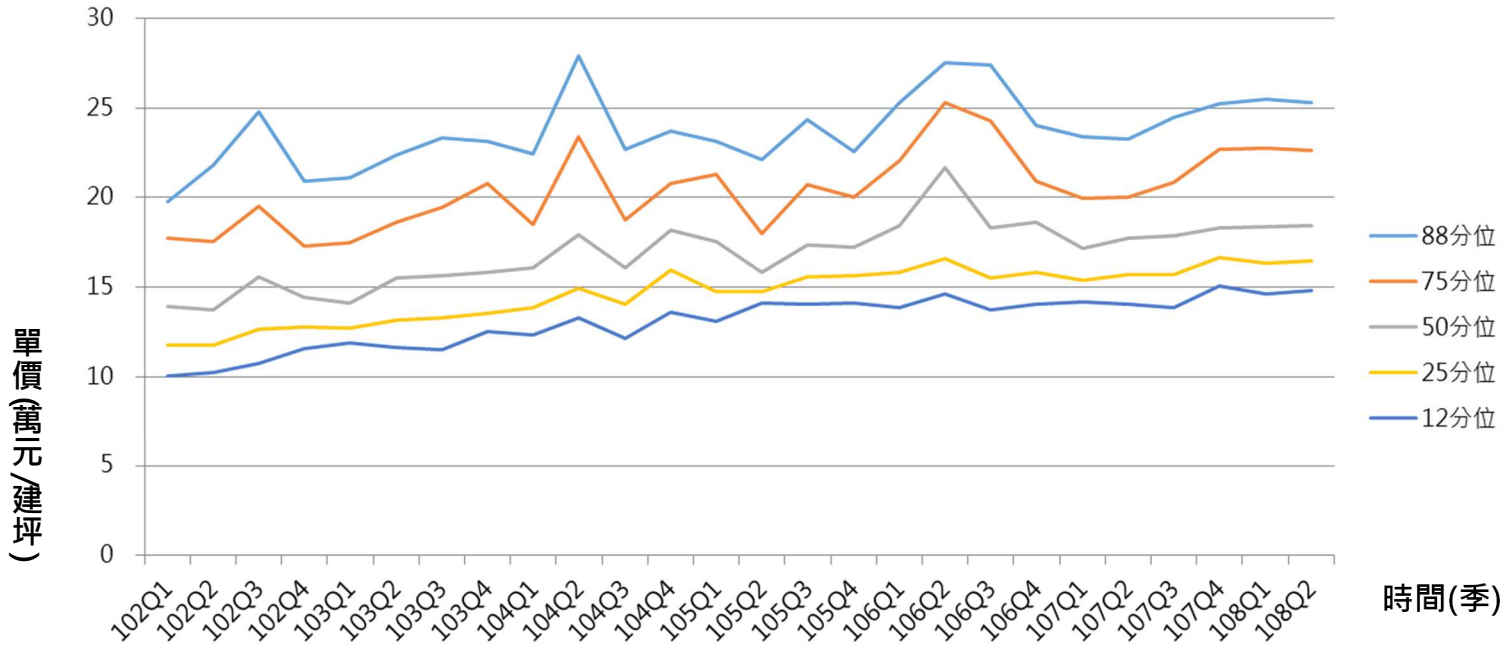
單位：萬元



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

北屯區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

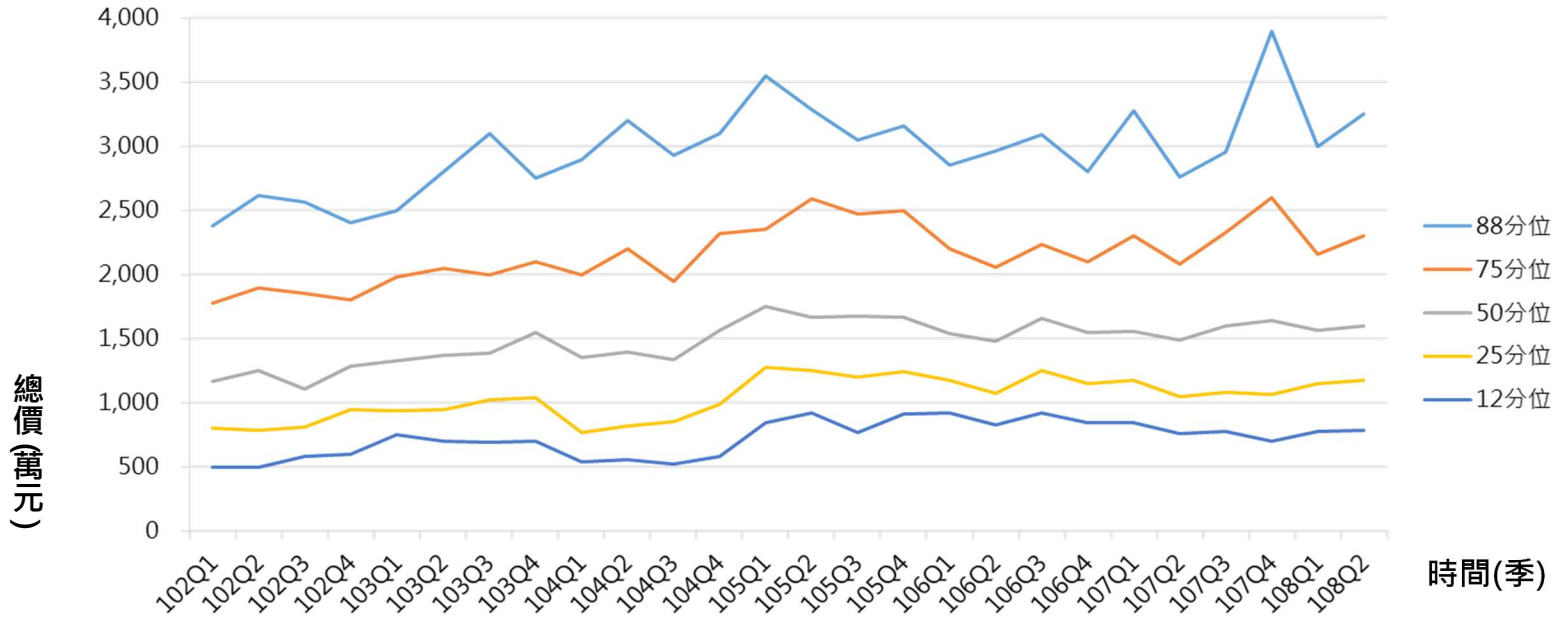
- 北屯區均價(50分位)約16.9萬/坪，前25%房價約20.4萬/坪，前12%房價約23.8萬/坪。
- 107年Q1表現與上季相比大致持平，中高價位區已緩步回穩調整至近年平均值；Q2~Q3續穩；Q4全區有漲幅。
- 108年Q1~Q2各區位表現平穩。



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

北屯區-102~108年Q2透天厝總價

- 北屯區透天厝平均總價(50分位)約1,480萬，前25%平均總價約2,160萬，前12%平均總價約2,970萬。
- 107年Q1高總價成交比例增，故高價位區強勢回升，中低價位區則持平；Q2全區轉跌，尤其高價位區市場明顯走弱，創近三年來的新低紀錄；Q3~Q4高價位區持續走揚，尤其頂標價格創近年最高點紀錄，主要係因於**軍福十九路**有多筆交易成交價逾六千萬影響所致。
- 108年Q1~Q2高價位區下修後回漲，其餘區位則相對平穩。

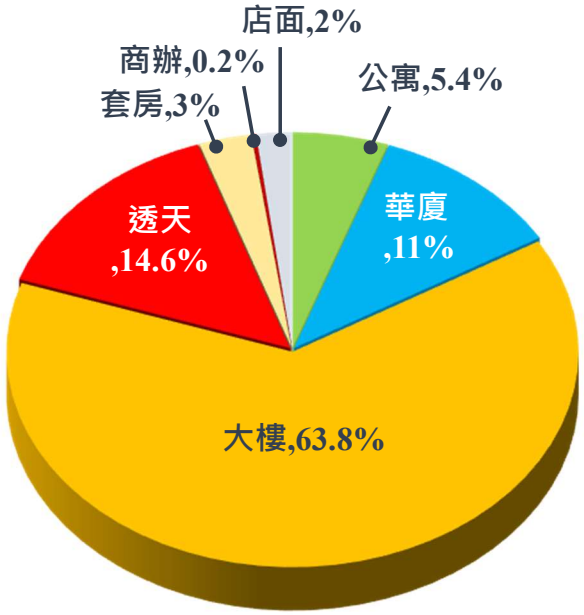


資料來源：實價登錄

北屯區-108年Q2產品類別與金額

- 北屯區108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(63.8%)，其次為透天厝(14.6%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔50.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔12.3%。

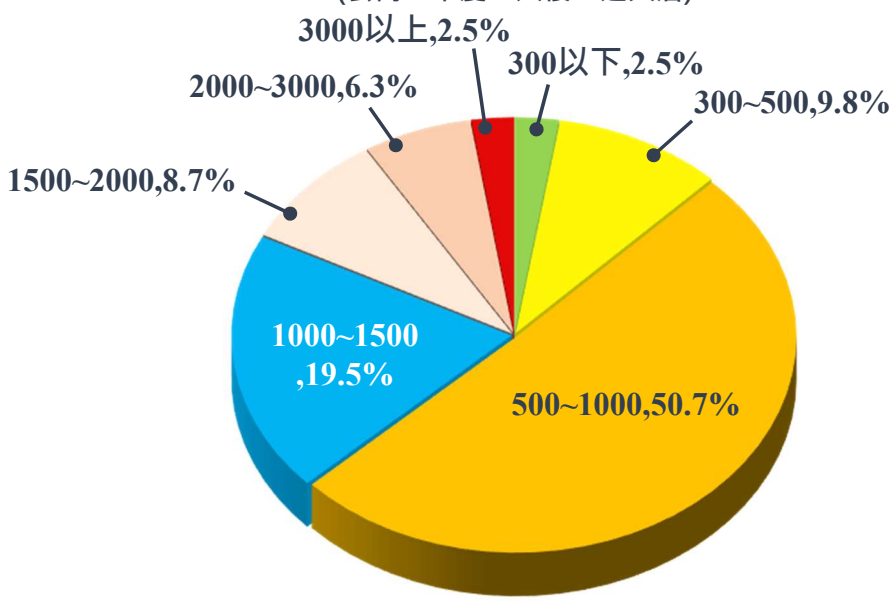
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

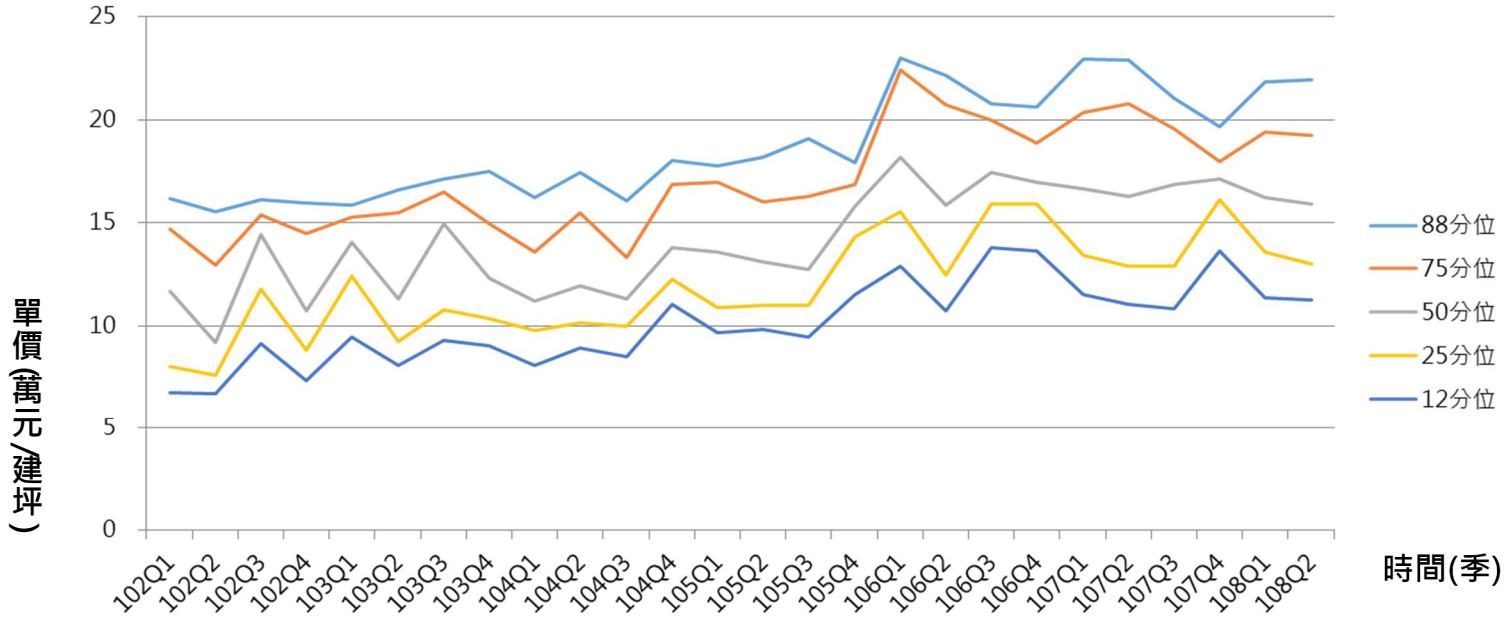
單位：萬元



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

太平區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

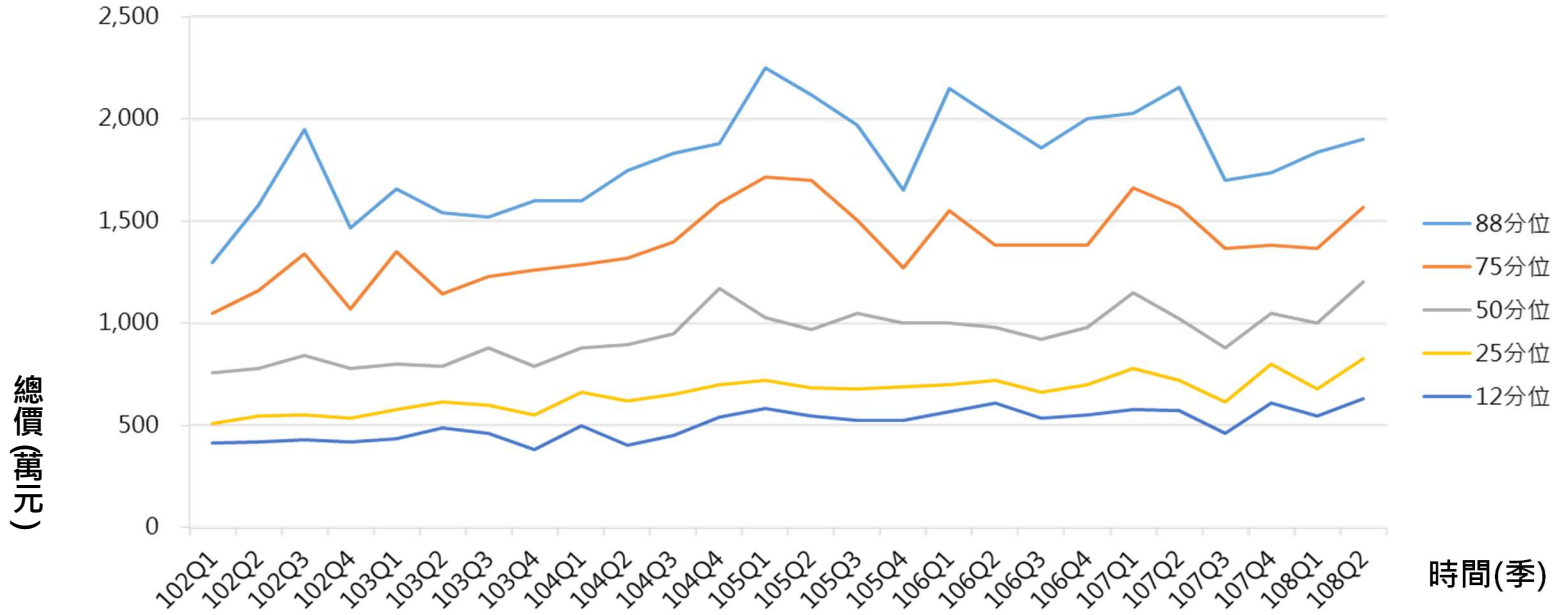
- 太平區均價(50分位)約14.2萬/坪，前25%房價約17.1萬/坪，前12%房價約18.8萬/坪。
- 107年Q1高價位區出現漲勢，中低價位區則持續微幅向下修正；Q2~Q3穩定去化餘屋，價格大致平穩，惟高價位區單價下修幅度逾1萬/坪；Q4高價位區續跌，而低價位區則受新案(櫻花濱城、佳福四季水悅)大批交屋影響，致價格大幅攀升。
- 108年Q1高價位區有佳茂敦品等案進場交易而有轉強表現，中低價位區則以屋齡20年以上之中古屋交易為主，故價格進行下修；本季無明顯波動變化。



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

太平區-102~108年Q2透天厝總價

- 太平區透天厝平均總價(50分位)約940萬，前25%平均總價約1,380萬，前12%平均總價約1,810萬。
- 本區生活機能佳，價格長期呈微幅上漲趨勢，惟高價位區偶因新案進、退場而使價格產生明顯波動變化。
- 107年Q1全區均有漲幅，已連續三季正成長，尤以前標(75分位)價位區上升幅度最大；Q2僅頂標價格續揚，其餘區位則轉跌或持平；Q3各區位表現不佳，全部低於近年平均值；Q4全區止跌轉升。
- 108年Q1頂標續漲，其餘區位轉跌；本季全區價揚，其中頂標已連三季上漲。

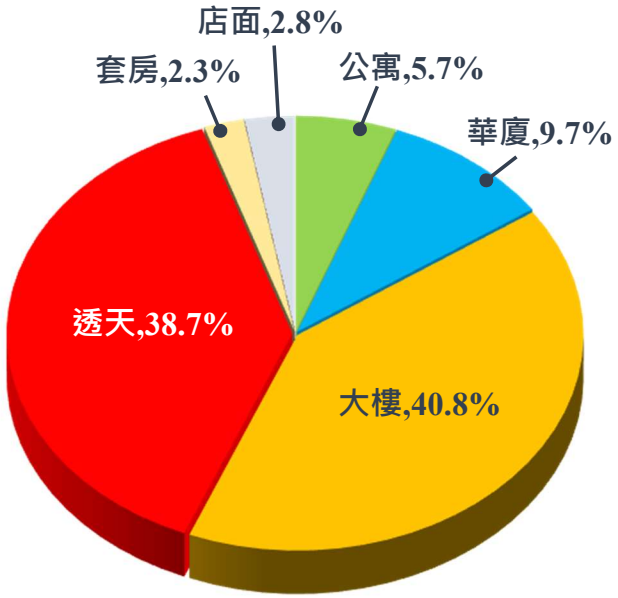


資料來源：實價登錄

太平區-108年Q2產品類別與金額

- 太平區108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(40.8%)，其次為透天厝(38.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔41.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔12%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔21.6%。

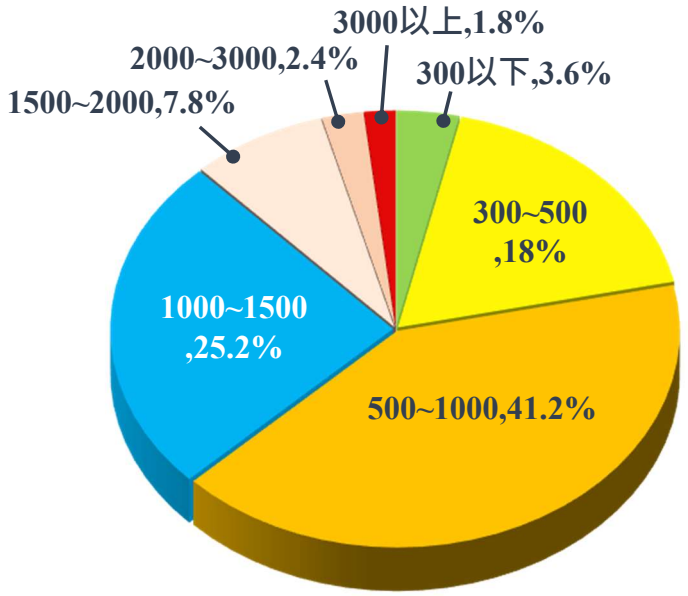
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

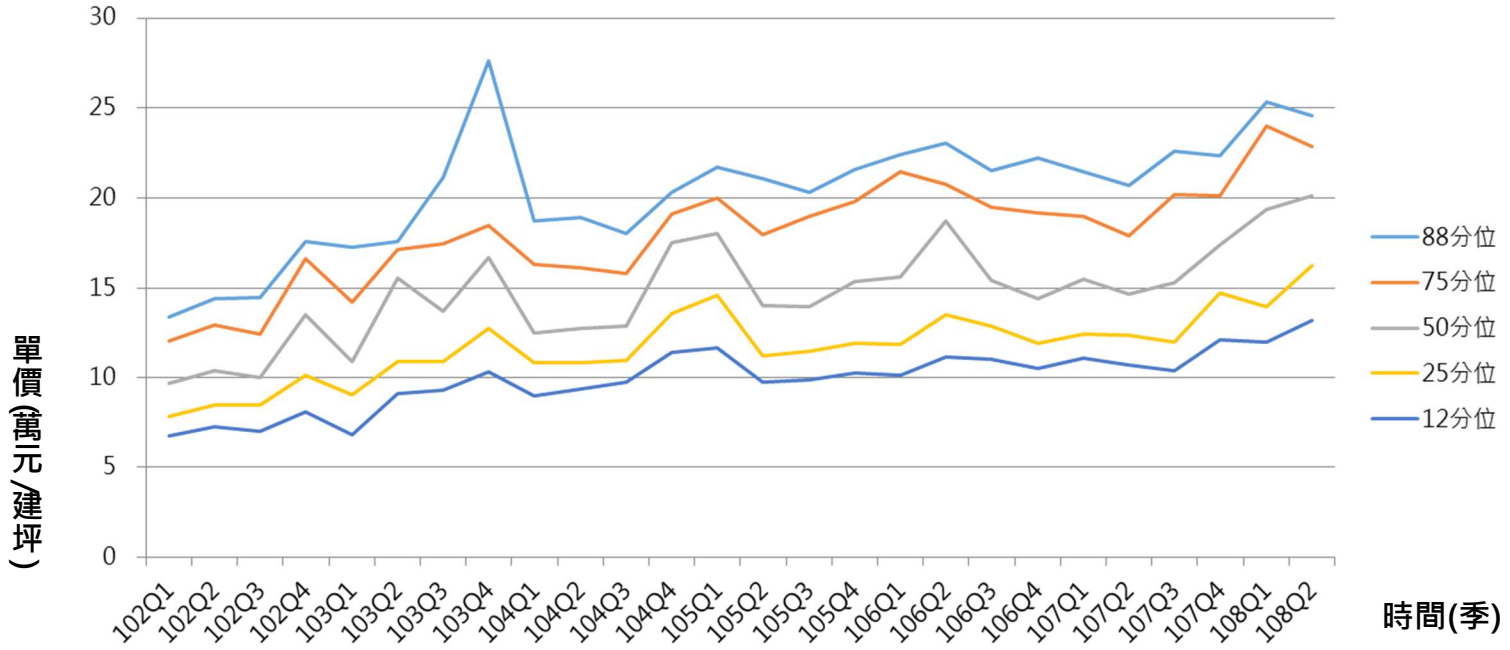
單位：萬元



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

大里區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

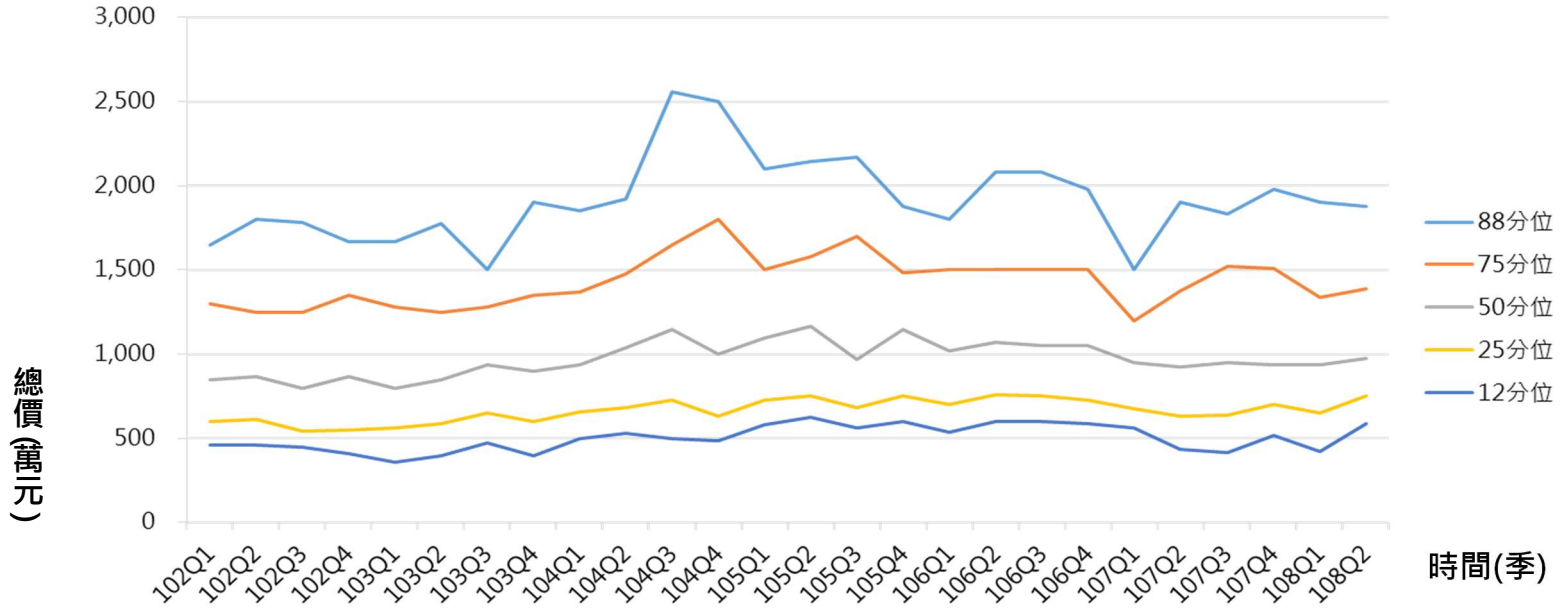
- 大里區均價(50分位)約14.8萬/坪，前25%房價約18.1萬/坪，前12%房價約20.4萬/坪。
- 107年Q1表現與上季相比為持平狀態；Q2高價位區呈緩步下修趨勢，整體而言全區表現大致平穩；Q3均標以上區位有漲幅；Q4中低價位區表現轉強，有明顯漲勢。
- 108年Q1受數案(登陽步康橋、常能興大康橋、佳福佳璽...)交易影響，使中高價位區大幅度攀升；本季高價位區轉跌，中低價位區則有漲幅，其中均標已連四季成長。



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

大里區-102~108年Q2透天厝總價

- 大里區透天厝平均總價(50分位)約970萬，前25%平均總價約1,430萬，前12%平均總價約1,920萬。
- 長期觀察本區價格變化，中低價位區漲幅有限，而高價位區雖偶有成長，但跌幅也頗大。
- 107年Q1全區價格走跌，尤以中高價位區跌幅最大；Q2中高價位區中止連三季下跌走勢並強勢回升，低價位區雖跌幅不大，但卻已是連四季進行下修；Q3僅前標續揚，其餘區位多為持平；Q4表現平穩。
- 108年Q1呈微幅下滑狀態；本季僅低價位區有較明顯漲幅。

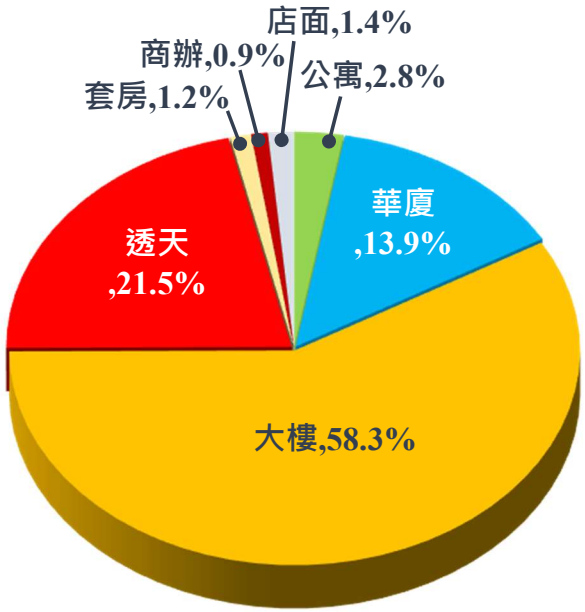


資料來源：實價登錄

大里區-108年Q2產品類別與金額

- 大里區108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(58.3%)，其次為透天厝(21.5%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔53%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔7.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔15.7%。

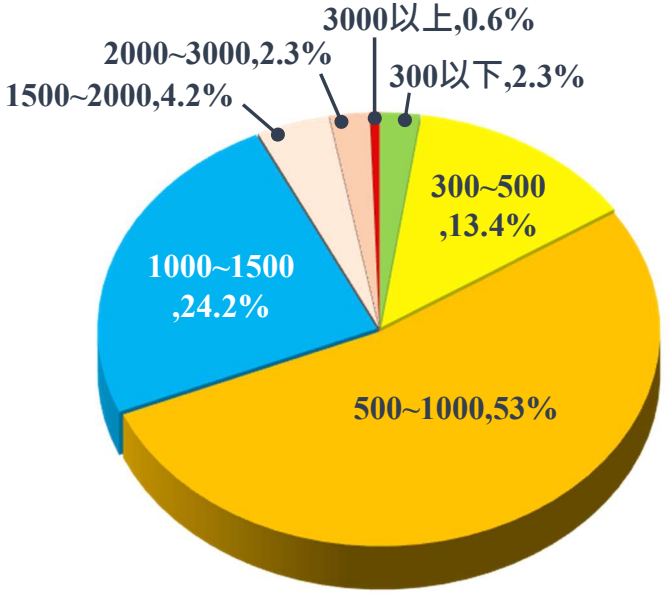
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

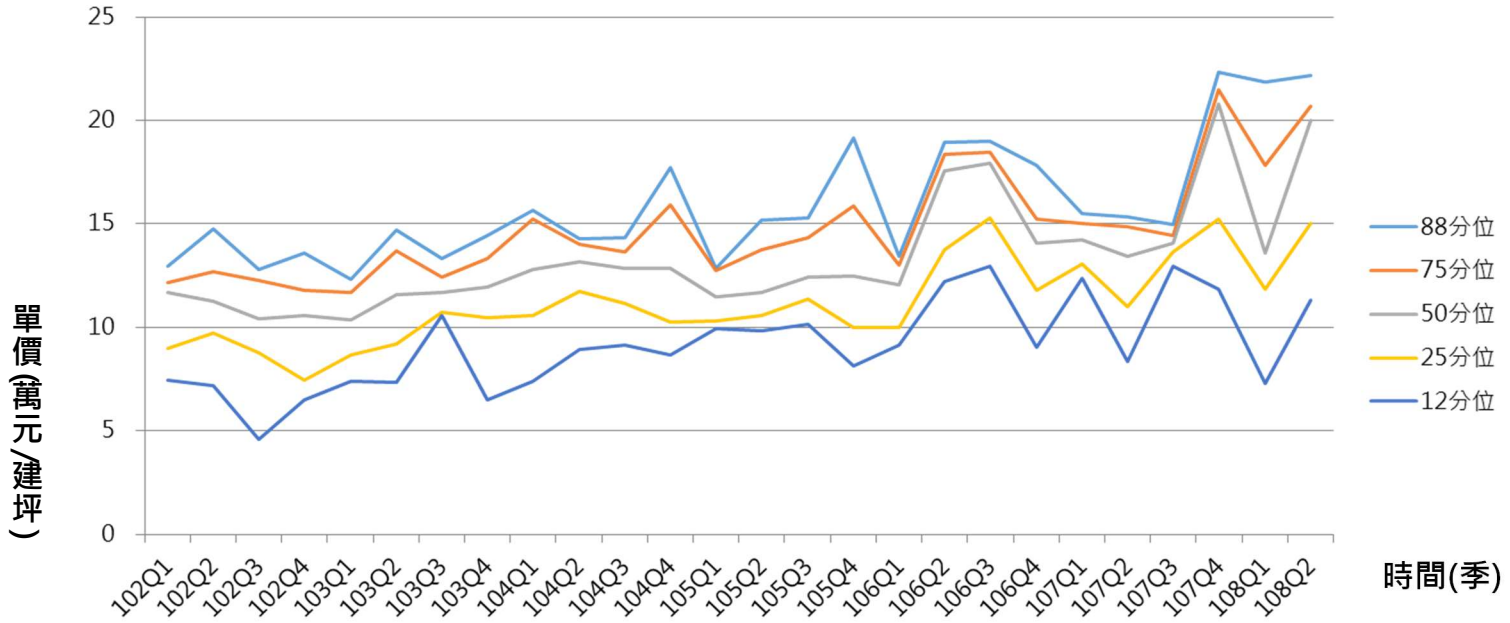
單位：萬元



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

沙鹿區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

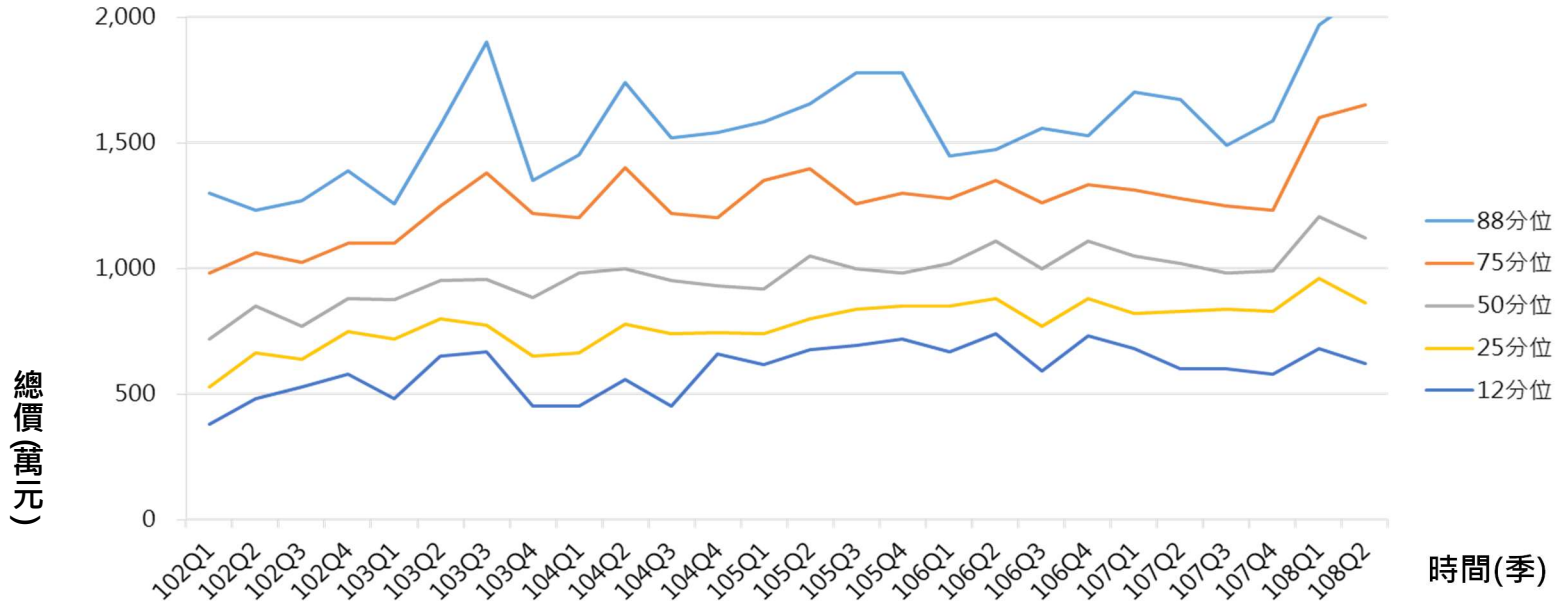
- 沙鹿區均價(50分位)約13.4萬/坪，前25%房價約14.8萬/坪，前12%房價約15.9萬/坪。
- 本區因交易量較少，偶有個別(較高/較低)個案交易，導致價格明顯波動。
- 107年Q1資料不足分析，故圖面僅供參考；Q2低價位區明顯走弱；Q3逾八成交易屬大樓新案(帝堡15)，價格分佈在14萬/坪左右；Q4過半交易為再遇天鵝堡B區華廈新案，均標以上反映該案行情，致本區突破20萬/坪門檻。
- 108年Q1因新案交易銳減，價格進行下修；本季以華廈新案(勝美樂富、臻美Vision)交易佔大宗，反映新案行情而使價格大幅攀升，中古屋行情表現亦佳。



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

沙鹿區-102~108年Q2透天厝總價

- 沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約970萬，前25%平均總價約1,270萬，前12%平均總價約1,570萬。
- 107年Q1僅高價位區上揚，其餘區位均回跌；Q2~Q3中高價位呈逐季下滑趨勢，其中又以頂標跌幅最大，低價位區則相對平穩；Q4僅頂標有明顯漲幅。
- 108年Q1因於**正德路**周邊有大批交屋，中古屋市場行情亦佳，全區價格上漲；本季高價位區持續走高，其中頂標首次突破兩仟萬，為近年新高紀錄，其餘區位表現走弱。

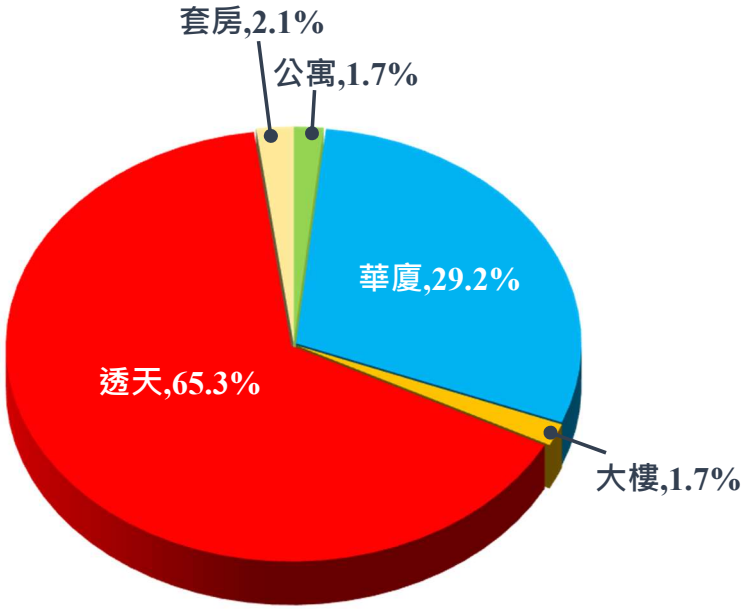


資料來源：實價登錄

沙鹿區-108年Q2產品類別與金額

- 沙鹿區108年Q2成交數量以透天厝佔比較高(65.3%)，其次為華廈(29.2%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔44%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔22.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔10.3%。

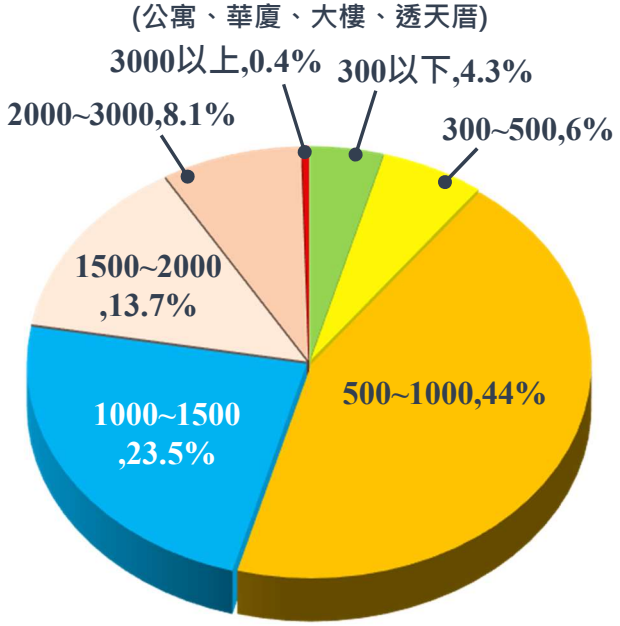
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

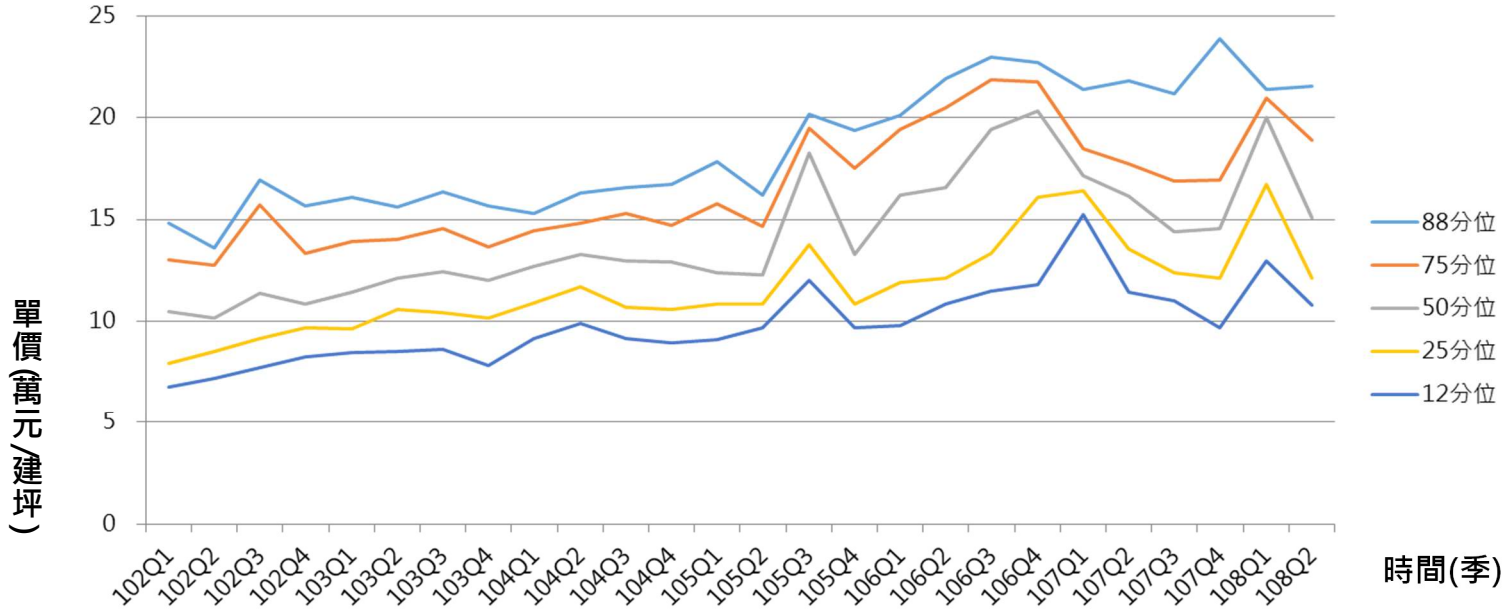
單位：萬元



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

豐原區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

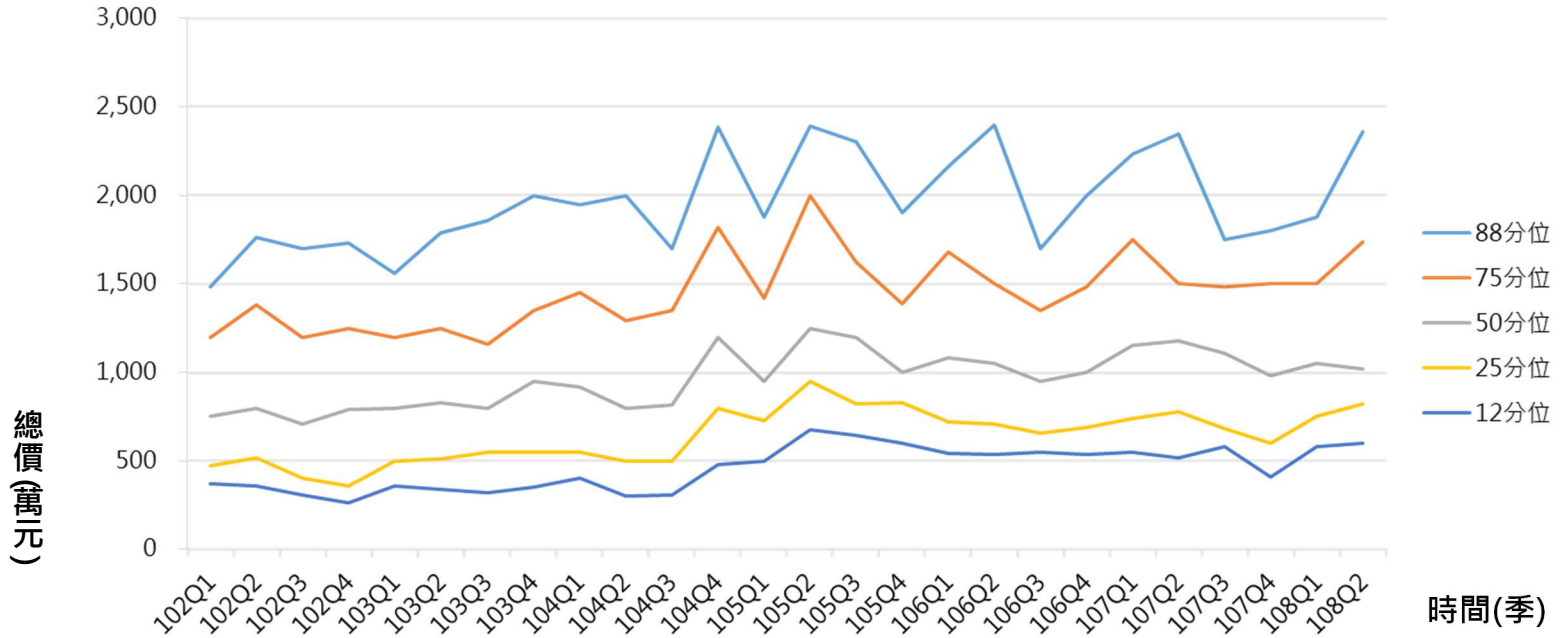
- 豐原區均價(50分位)約14.2萬/坪，前25%房價約16.6萬/坪，前12%房價約18.5萬/坪。
- 107年Q1雖適逢**協和大心**新屋大批交易，但中高價位區仍因去年價格過度拉升而進行下修狀態，僅低價位區有明顯漲勢；Q2中高價位表現大致穩定，惟低價位區多以屋齡二十年以上之交易為主致價格轉弱；Q3全區均略有跌幅；Q4頂標主要受**富宇晴美**交易影響，價格突破近年新高，反觀低價位區則續跌。
- 108年Q1整體而言有漲幅，均標以上區位主要係反映**紀凡希**個案行情，惟其成交單價約18.4~22萬/坪，故頂標價格有大幅下修情形；本季新案交易銳減，價格進行修正而下調。



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

豐原區-102~108年Q2透天厝總價

- 豐原區透天厝平均總價(50分位)約970萬，前25%平均總價約1,450萬，前12%平均總價約1,960萬。
- 107年Q1除低價位區以外，其餘區位均已連續三季呈正成長；Q2僅前標價格明顯轉弱，其餘仍維持成長或持平狀態；Q3多以總價兩仟萬以下交易為主，致頂標價格大幅下修；Q4中低價位區價格進行下修。
- 108年Q1多有漲幅；本季僅均標略有下滑。

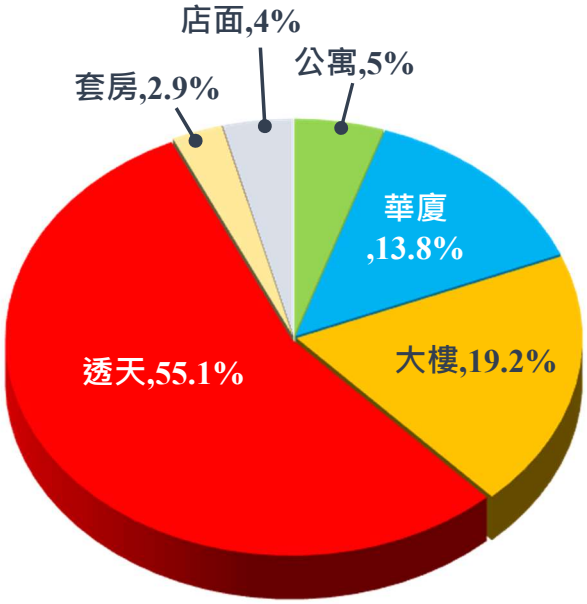


資料來源：實價登錄

豐原區-108年Q2產品類別與金額

- 豐原區108年Q2成交數量以透天厝佔比較高(55.1%)，其次為住宅大樓(19.2%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔45.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔18.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔17.9%。

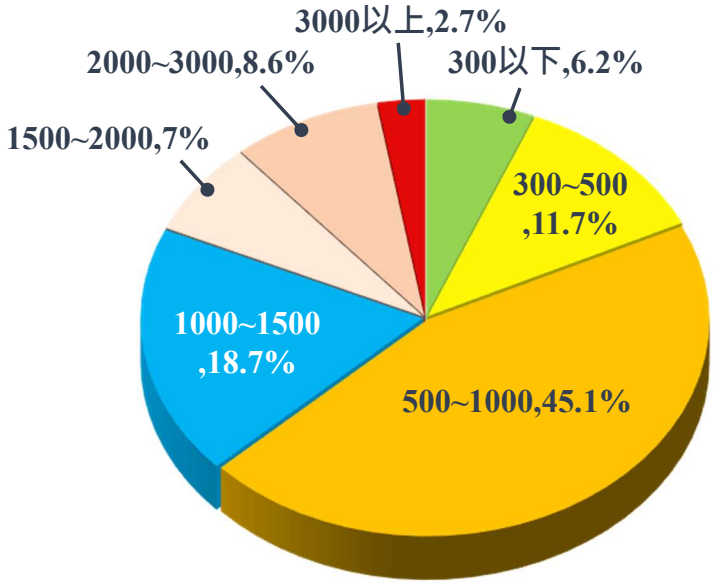
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

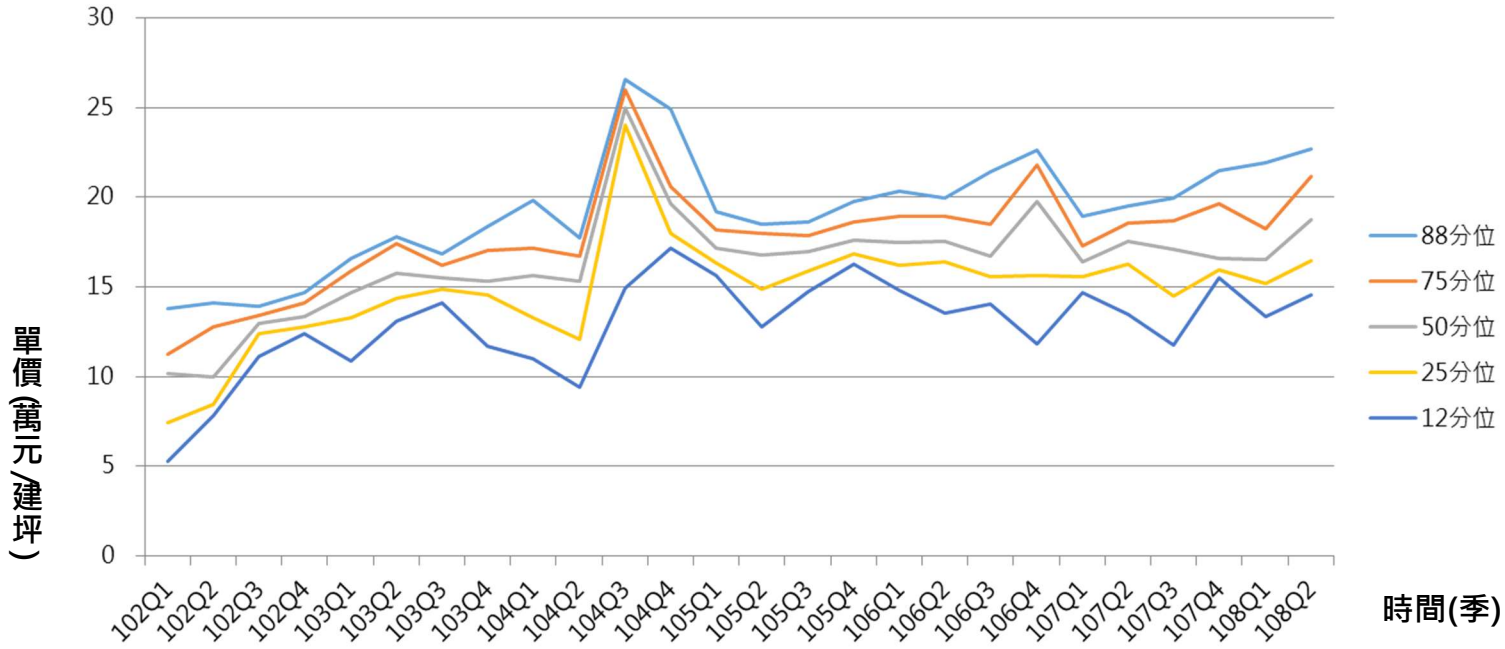
單位：萬元



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

烏日區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

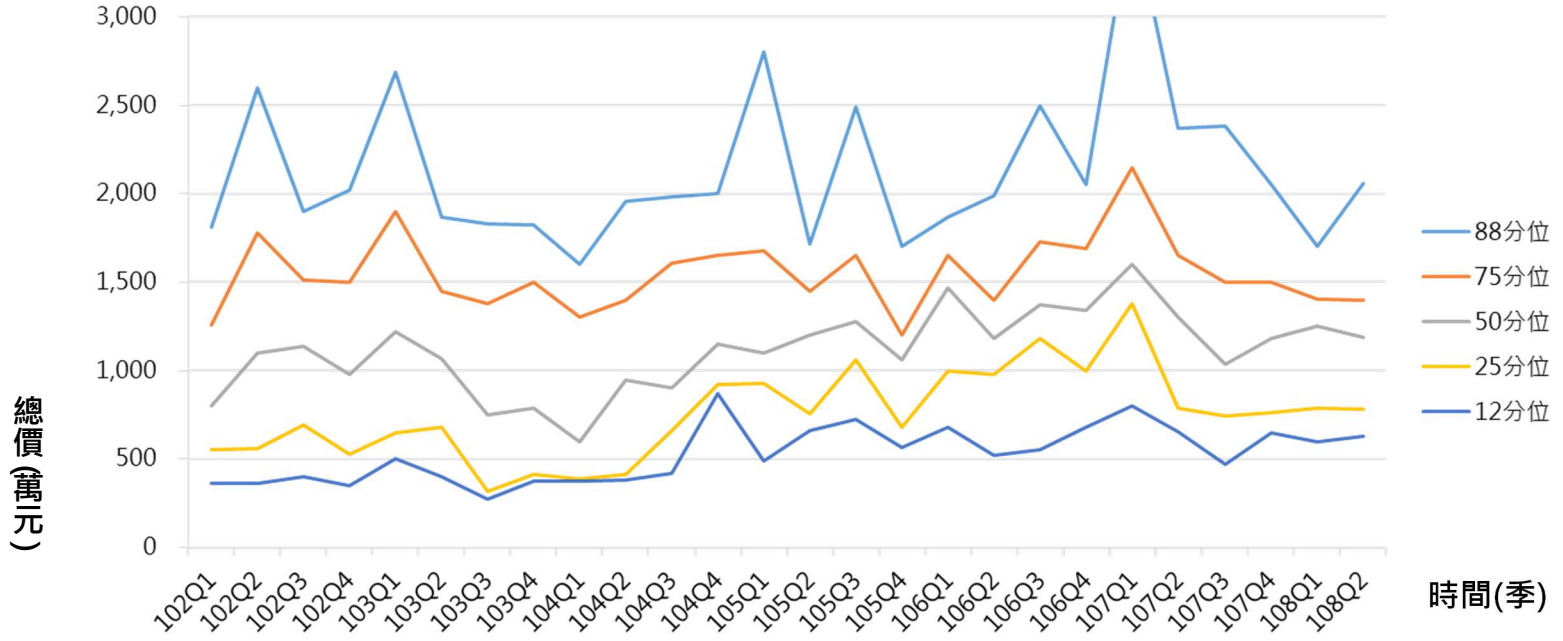
- 烏日區均價(50分位)約16.4萬/坪，前25%房價約17.8萬/坪，前12%房價約19.2萬/坪。
- 107年Q1僅低價位區逆勢成長，其餘區位表現轉弱至該區平均值；Q2受華廈個案森之驛大批交易影響，帶動價格走揚；Q3低價位區表現疲軟，達近兩年以來的新低點；Q4僅均標略跌，其餘區位則有成長表現。
- 108年Q1頂標價格續揚，已連四季上漲，其餘區位則轉跌；本季全區呈正成長。



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

烏日區-102~108年Q2透天厝總價

- 烏日區透天厝平均總價(50分位)約1,120萬，前25%平均總價約1,550萬，前12%平均總價約2,130萬。
- 107年Q1因有新屋交易流通，故全區價格走揚；Q2~Q3整體而言價格呈逐季下修；Q4價格普遍有止跌回穩的表現，惟頂標大幅下跌。
- 108年Q1~Q2僅頂標價格波動變化較大，結束連續兩季下修開始轉揚，其餘區位表現較為平穩。

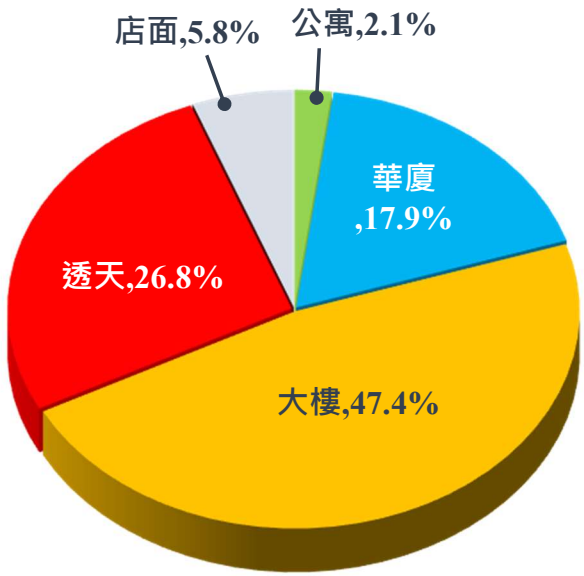


資料來源：實價登錄

烏日區-108年Q2產品類別與金額

- 烏日區108年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(47.4%)，其次為透天厝(26.8%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔54.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔8.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔8.3%。

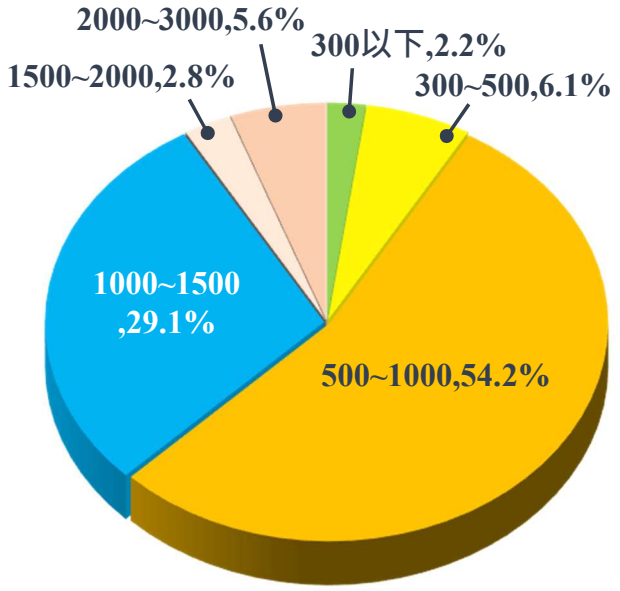
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

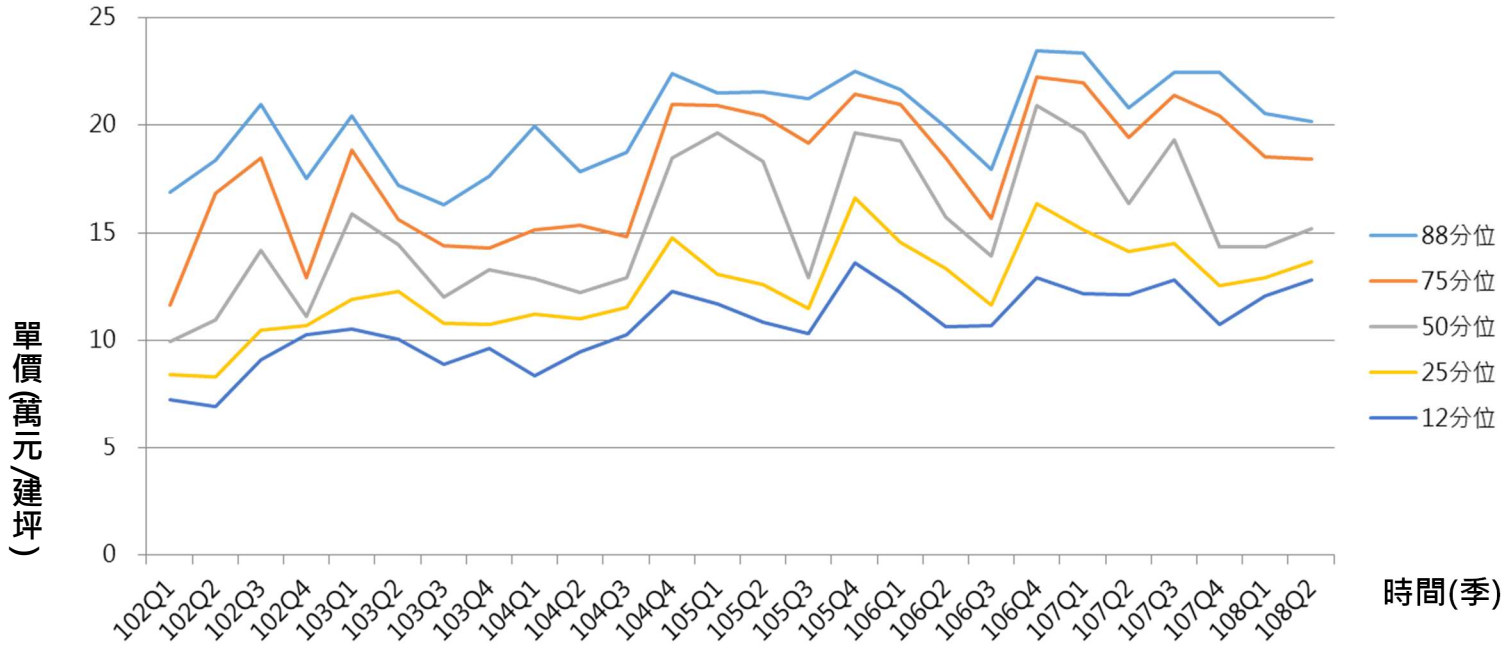
單位：萬元



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

大雅區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

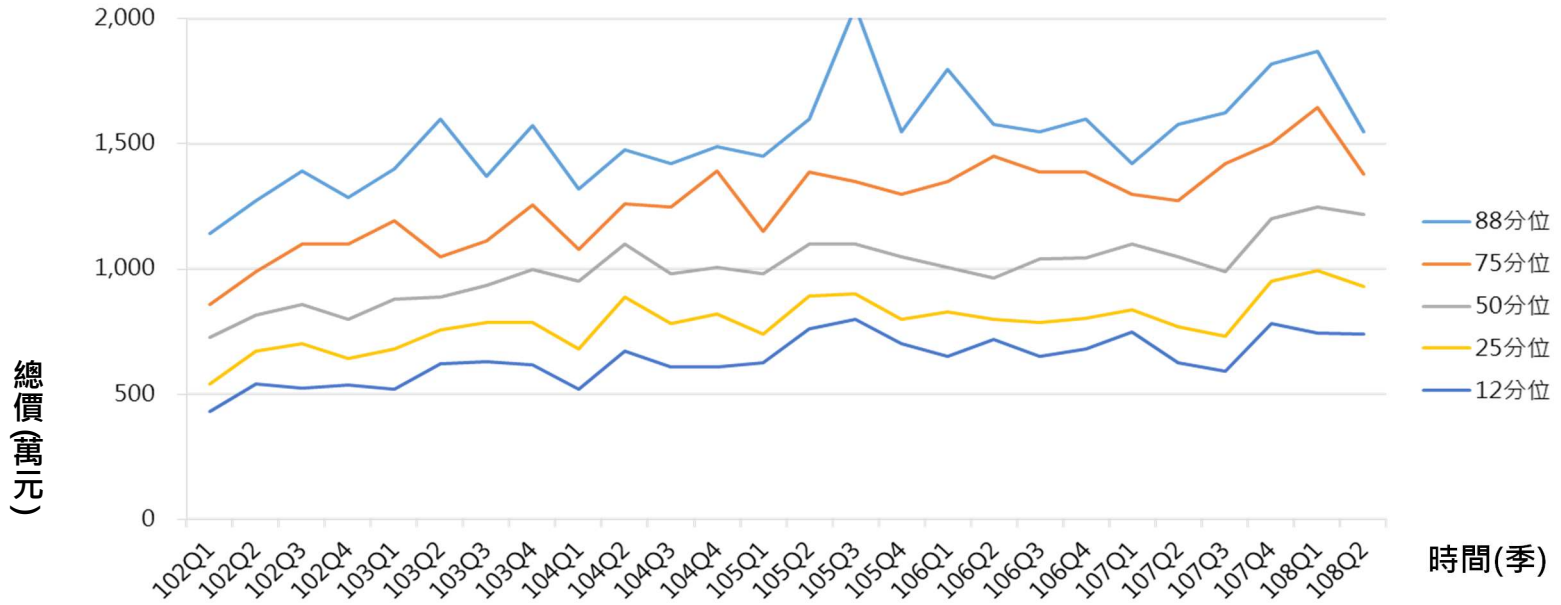
- 大雅區均價(50分位)約15.3萬/坪，前25%房價約18萬/坪，前12%房價約20.2萬/坪。
- 107年Q1多為新屋交易(佔該區近六成)，成交落點延續106年Q4的高價位區，反觀中古屋市場則有回跌情況；Q2轉以中古屋交易為主，故價格普遍走弱而進行下修；Q3全區止跌轉升，尤以均標以上漲幅最大；Q4普遍有走弱情形，尤以均標跌幅最大。
- 108年Q1~Q2高價位區持續下修，低價位區緩步成長。



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

大雅區-102~108年Q2透天厝總價

- 大雅區平均總價(50分位)約1,000萬，前25%平均總價約1,270萬，前12%平均總價約1,530萬。前25%房價因偶有新建案交易而致房價波動較大，中低價位價格較為穩定。
- 107年Q1以總價1,000~1,500萬元間為購買主力價格帶，故高價位區進行價格下修而轉跌，其餘區位則已連續三季呈正成長；Q2~Q4高價位區呈逐季上漲，中低價位區則連兩季下修後回漲。
- 108年Q1大致呈價漲表現，其中高價位區係有**馨雅圓滿NO.16**整批交屋而帶動上漲；本季高價位區有顯著跌幅，其因總價1,500萬元以下交易銳減而使價格進行下修。

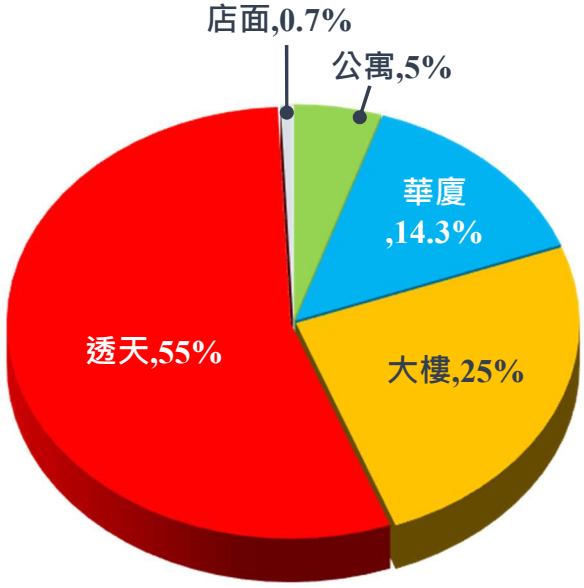


資料來源：實價登錄

大雅區-108年Q2產品類別與金額

- 大雅區108年Q2成交數量以透天厝佔比較高(55%)，其次為住宅大樓(25%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔43.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔9.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔17.3%。

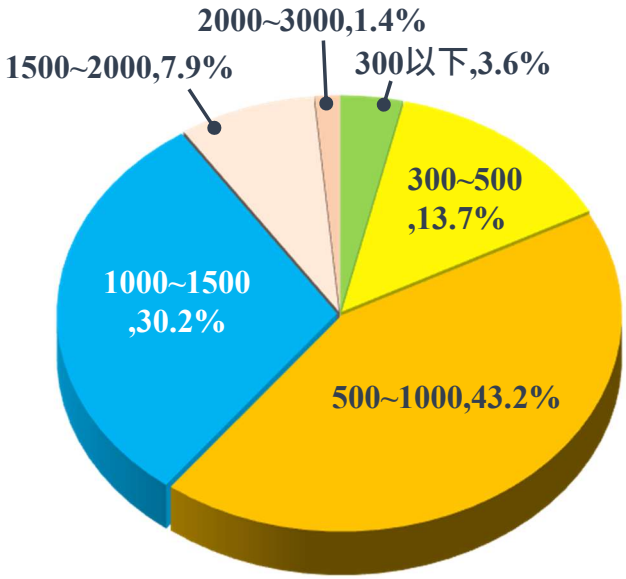
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

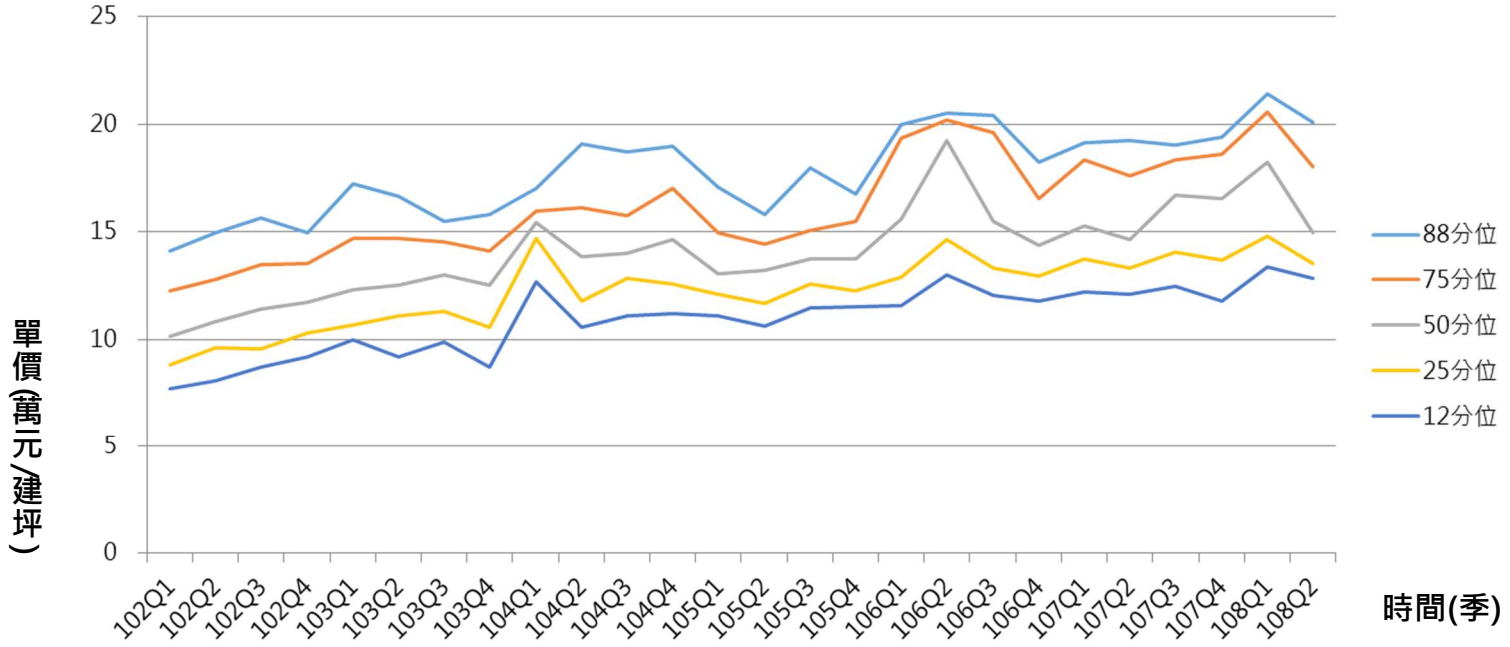
單位：萬元



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

潭子區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

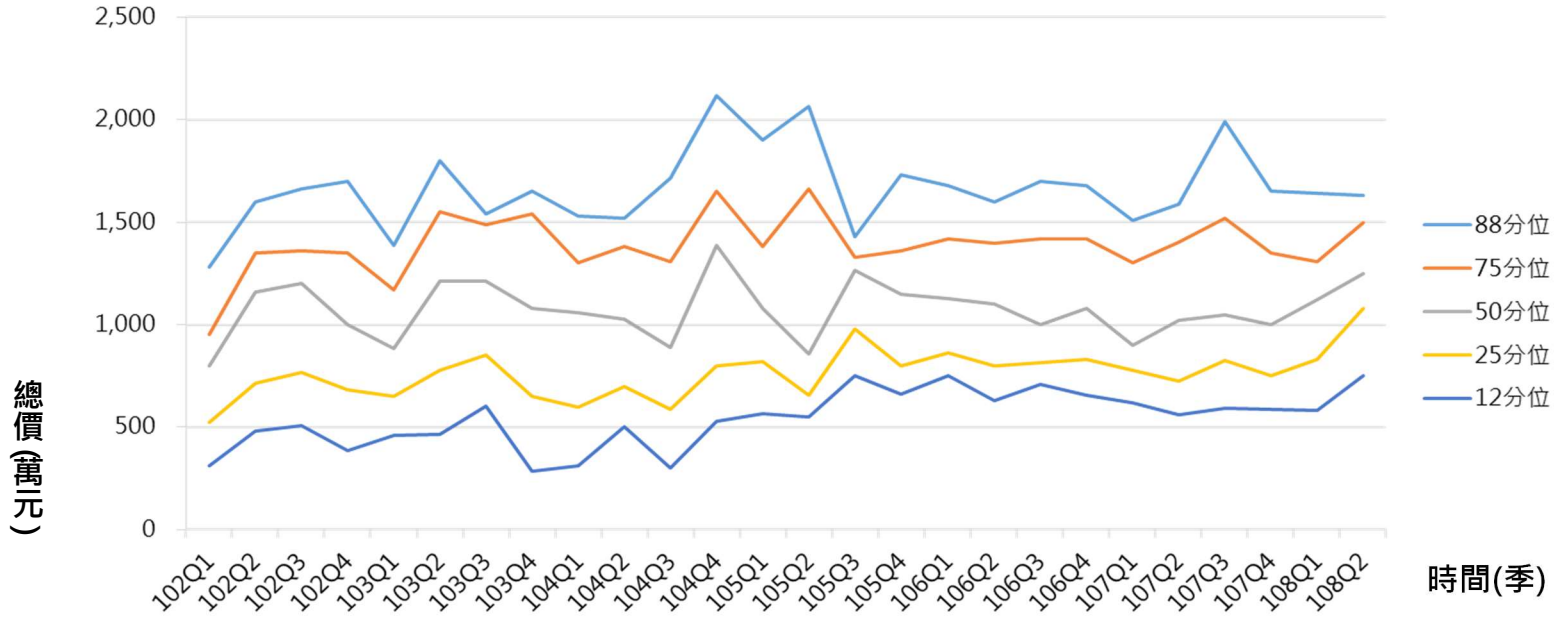
- 潭子區均價(50分位)約14.1萬/坪，前25%房價約16.2萬/坪，前12%房價約17.8萬/坪。
- 107年Q1高價位區受**悅森林、佳泰捷郡、陽里晴**等案影響有漲勢，中古屋價格亦有成長；Q2近七成成交量屬屋齡二十年以上之中古屋，雖略有跌幅，但仍具有價格抗跌性；Q3以均標漲幅最大(約2萬/坪)；Q4表現持穩。
- 108年Q1有新案**(坤悅迎勝)**交易，均標以上區位反映出該案行情，而中古屋表現亦佳，故全區價格有漲幅；本季全區轉跌。



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

潭子區-102~108年Q2透天厝總價

- 潭子區透天厝平均總價(50分位)約1,070萬，前25%平均總價約1,390萬。前12%平均總價約1,670萬。
- 107年Q1購買主力為總價仟萬以下，全區轉跌；Q2於中高價位區有止跌回升現象；Q3全區均有漲幅，其中頂標大幅攀升，為近年次高點紀錄；Q4以仟萬以下交易為主，故高價位區進行大幅下修，其餘區位則表現平穩。
- 108年Q1中低價位區略有漲幅，整體呈價穩狀態；本季價格表現強勁。

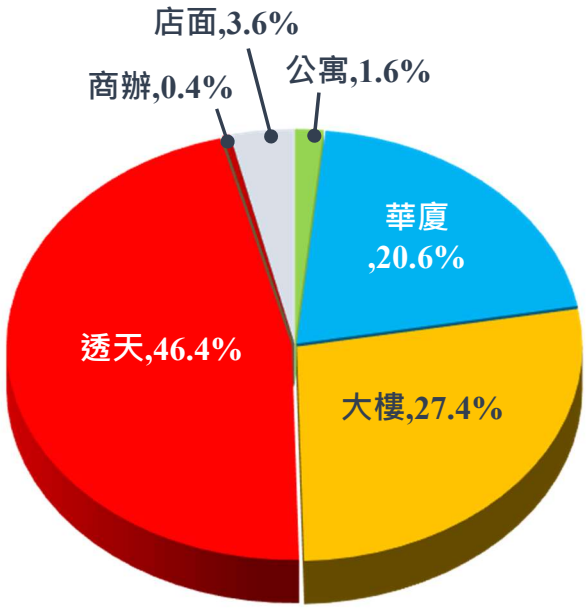


資料來源：實價登錄

潭子區-108年Q2產品類別與金額

- 潭子區108年Q2成交數量以透天厝佔比較高(46.4%)，其次為住宅大樓(27.4%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔37.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔12.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔21%。

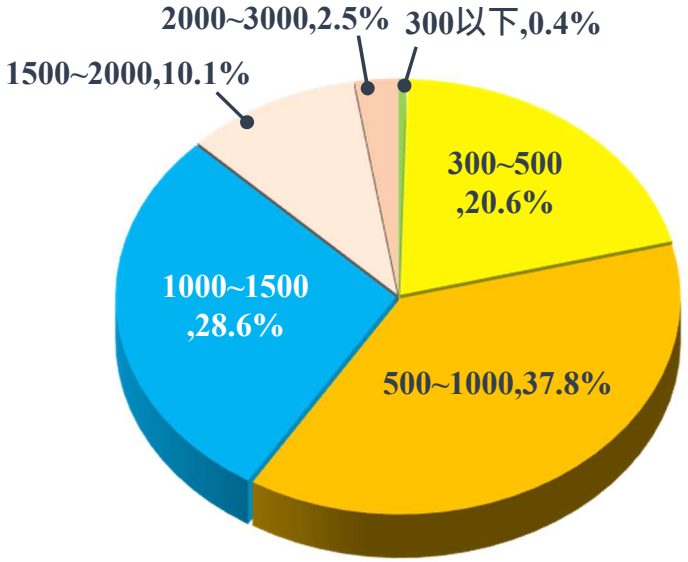
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

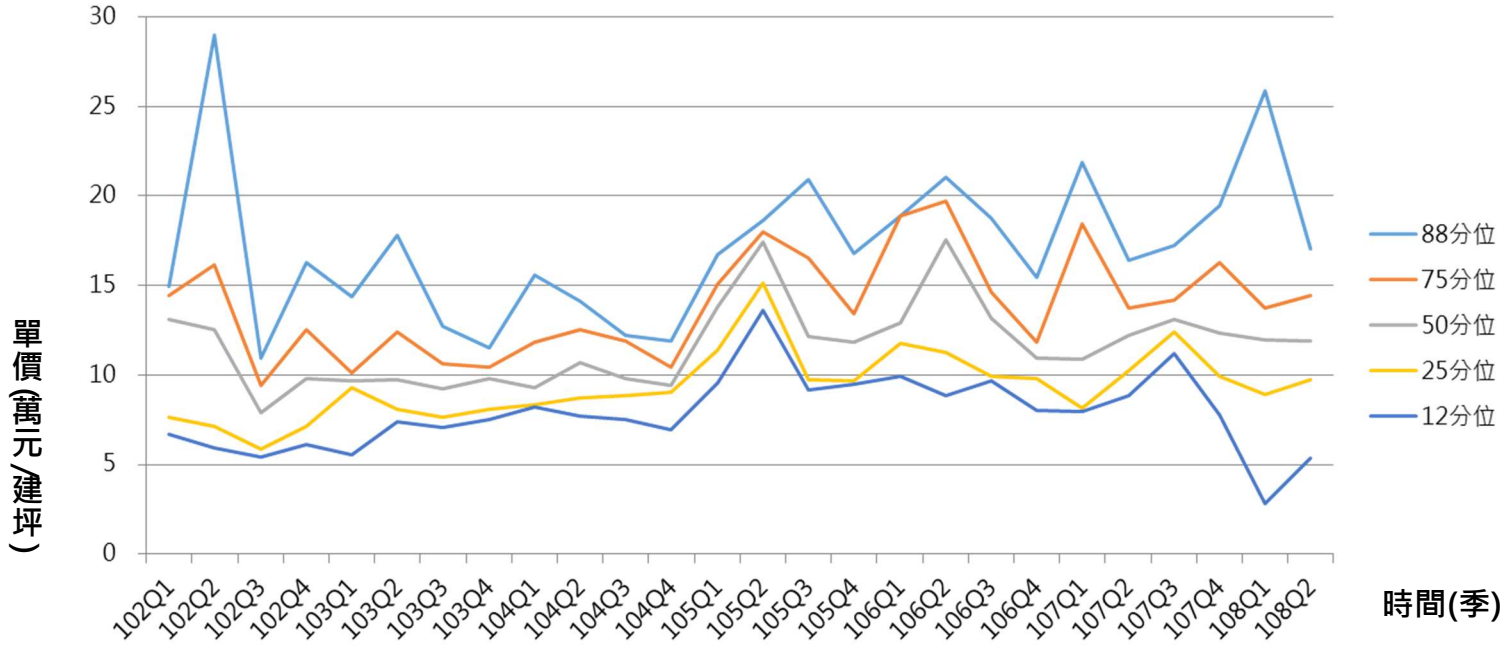
單位：萬元



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

霧峰區-102~108年Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

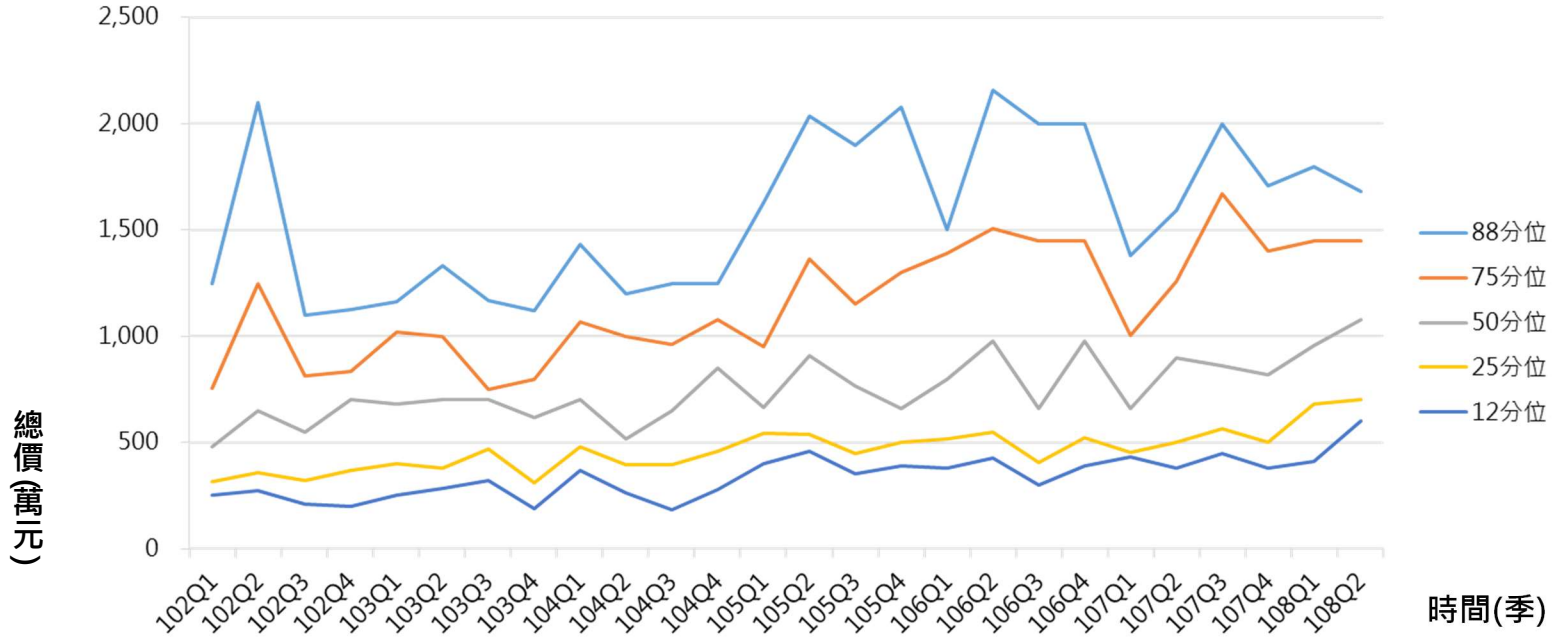
- 霧峰區均價(50分位)約11.7萬/坪，前25%房價約13.9萬/坪，前12%房價約17.2萬/坪。
- 長期而言，本區價格較不穩定，波動幅度變化頗大，僅低價位區表現趨於一致，惟在價格上較無成長跡象。
- 107年Q1交易量極少(僅6筆)故僅供參考；Q2~Q3呈逐季成長趨勢；Q4高價位區續揚，中低價位區則轉跌。
- 108年Q1僅成交16筆，多為屋齡超過二十年之交易致價低，而頂標價格為華廈個案**山水日出**交易；本季頂標因無特殊高單價交易影響，價格進行修正而下調，中古屋市場則略為成長。



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

霧峰區-102~108年Q2透天厝總價

- 霧峰區透天厝平均總價(50分位)約750萬，前25%平均總價約1,160萬，前12%平均總價約1,580萬。
- 107年Q1超過七成交易為總價仟萬元以下，故價格進行下修，惟低價位區仍續揚；大致而言Q2~Q3呈現逐季成長，其中前標~頂標因有多筆套房出租用途及新屋交易影響而有大幅攀升情形；Q4全區轉跌。
- 108年Q1全區價漲，其中均標以上區位係有套房出租用途及新案**(四德路376巷)**流通致價格上揚；本季中低價位區續揚，僅頂標轉跌。

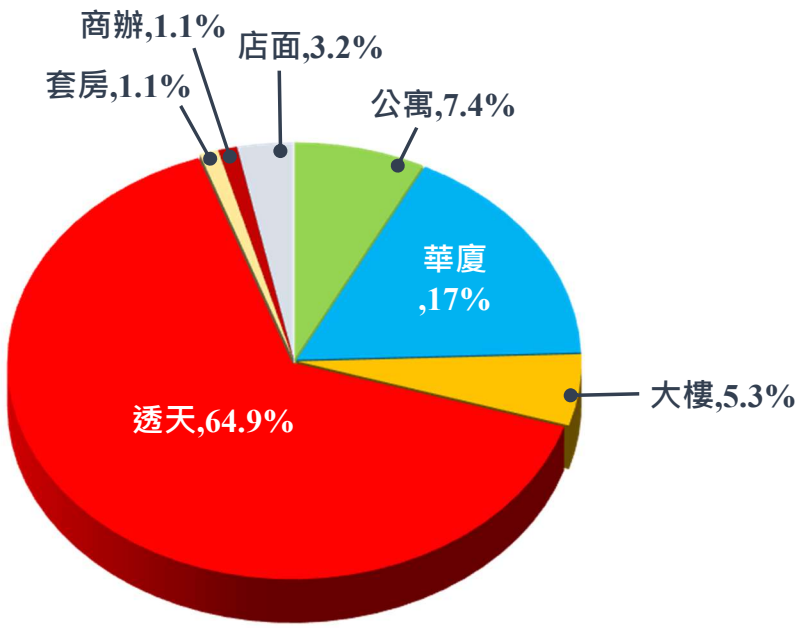


資料來源：實價登錄

霧峰區-108年Q2產品類別與金額

- 霧峰區108年Q2成交數量以透天厝佔比較高(64.9%)，其次為華廈(17%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔34.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔14.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔27%。

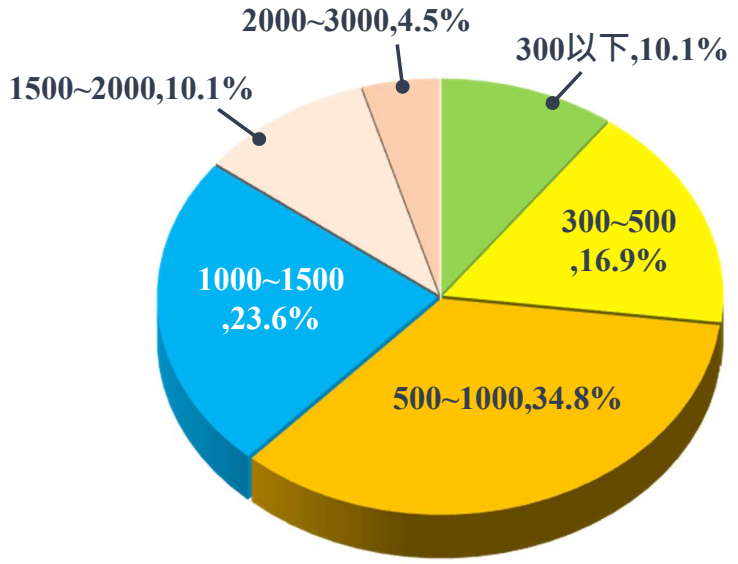
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



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

THANK YOU

歡迎分享您的觀察
與意見回饋

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