112年Q3 大臺中房市分析季報(下)

- ⑩ 臺中市不動產仲介經紀商業同業公會
- **台中市地政士公會**
- **户** 台中市不動產代銷經紀商業同業公會
- 臺中市租賃住宅服務商業同業公會
- **臺中市中台灣不動產估價師公會**

- Quarterly Report 112.12.05 -





房市大小事摘要整理 P.3

臺中新聞時事/全國政策法規/臺中重大建設

各類總體經濟指標及對房市之影響分析 P.27 總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

臺中房市量體分析 P.42

買賣移轉棟數分析/建照、使照、開工核發量分析/買賣成交量分析

臺中房市價格分析 P.50

全區土地與建物成交比例與單價/建物成交均價、總價帶及五分位分析

臺中各行政區價格分析 P.71

建物成交數量與總價帶/區分所有建物建坪單價與透天厝總價分析













各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

總體面/成本面/資金面/供給面/需求面



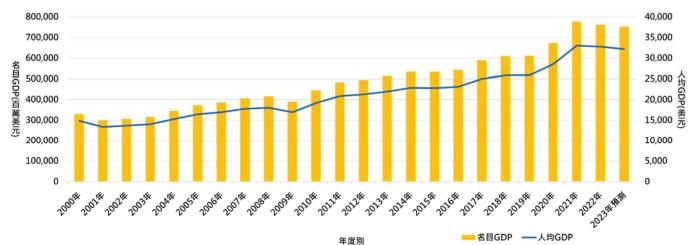
國內生產總值(GDP)及經濟成長率走勢圖

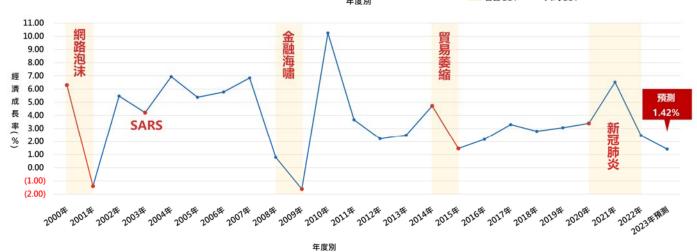












- 受新冠疫情影響,2021年台灣 經濟成長率飆破6%,名目GDP 亦創近十年新高,然而後續受 貨幣緊縮政策、國際原物料價 格變動、地緣政治風險、極端 氣候等因素影響,近2年全球經 **濟下行風險明顯上揚**,我國亦 連帶受到牽連,預測2023年人 均GDP僅有3萬2,247美元。
- 今年GDP受到出口衰退、國際 **通膨**及**基期過高**之三大因素影 響,預測我國今年經濟成長率 會亦會**下修至1.42%**。最新公 布之第三季經濟成長率則為 2.32%



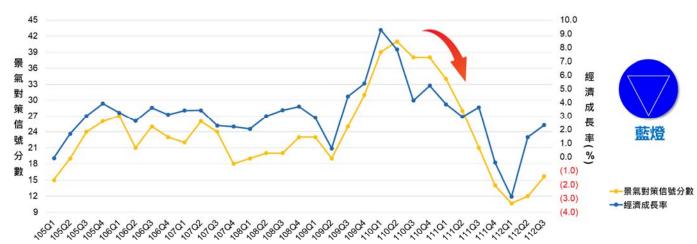
景氣對策信號與經濟成長率表現對照











- 112年第3季景氣對策信號綜合判斷分數為15.7分,較上季增加3.7%,燈號續呈藍燈,景氣處於低迷期。
- 景氣變化與經濟成長表現呈正相關。 依最新公布112年10月景氣判斷分數 為16分,較上月減少1分,雖受出口 轉為負成長之影響,燈號從黃藍燈變 為藍燈(代表低迷),但年底將進入歐 美採購旺季,有望帶動外貿表現,加 以投資、消費方面皆趨於穩定,國發 會預期11月景氣燈號將再轉為黃藍 燈,國內經濟可望逐漸好轉。



對企業而言,當公司獲利能力降低,營收出現衰減則會減少投資動能;對民眾而言,當通膨讓物價持續有感上漲,也會導致消費意願下滑,當供需面皆出現疲軟狀態時,將使經濟成長停滯。



進出口貿易

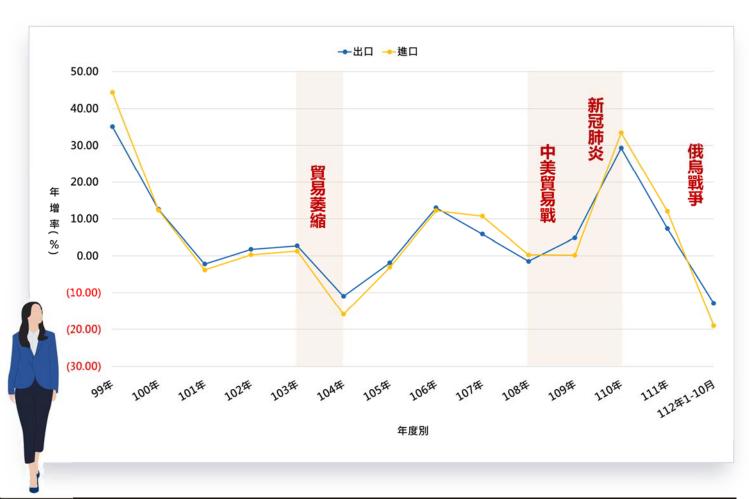








- 累計112年1~10月進口2,954.4 億美元、出口3,550.9億美元, 相較去年同期,年增率皆呈下修 格 局 , 分 別 減 少 19.0% 及 12.9%
- 展望未來,隨高效能運算、人工 智慧、資料中心、車用電子等新 興應用商機發酵,終端產品晶片 含量提升,加以國際品牌陸續發 表科技新品,及供應鏈庫存逐漸 回歸正常水準, 我國出口可望趨 於穩定,惟全球景氣仍受通膨、 升息效應影響,且近期地緣政治 衝突、美中科技爭端等不確定性 升高,有待密切關注後續發展。





就業率與失業率

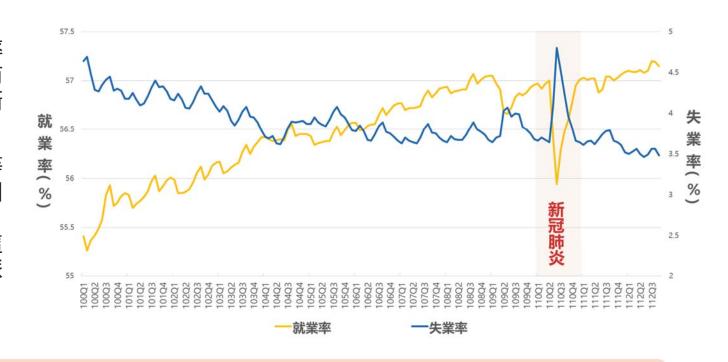








- 受疫情影響,110年Q2失業率 驟升、就業率急降,直至Q3商 業活動恢復,失業情形才逐漸 改善。
- 常理而言,勞動力市場強勁等 於是經濟強勁的表現,以美國 為例,雖然有**經濟衰退**疑慮, 但美國**仍能增加就業機會**,這 也是**美聯儲繼續加息**保持鷹派 的**關鍵因素**之一。





以與不動產相關行業的營建業為例,長期缺工是結構性的問題,而非周期性,日曬雨淋的技術活沒人傳承衣缽,勞動力市場供需平衡逐漸失控。

總體面

臺灣加權股價指數

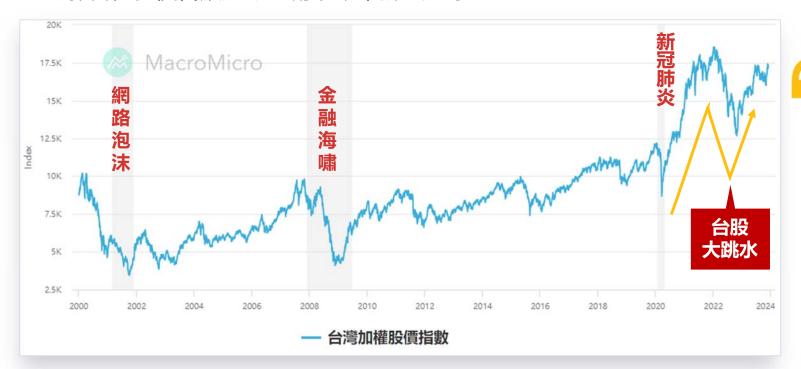








- 受疫情影響,台股一度重挫至8,523點,亦曾突破「萬八」門檻,走震盪格局。
- 今年以來為對抗**通膨**問題,聯準會持續採取緊縮的利率政策,連帶影響台股大跳水,一度跌破萬四大關,不少股民吐回資金行情好時的獲利,甚至可能倒賠;直至近期聯準會**升息步調放緩**,另因受惠**AI浪** 潮影響,促使台股大漲並創下今年新高紀錄。





利率變動-重貼現率走勢圖









- 有鑑於新冠疫情擴大,央行於2020/3/20將重貼現率調降,重貼現率一舉降至1.125%,來到歷史新低。
- 疫情後期全球面臨最大通膨危機,因而實施強力的緊縮政策,我國央行亦**五度升息**,合計共3碼,重貼現率現已調整為1.875%,創下近八年新高。





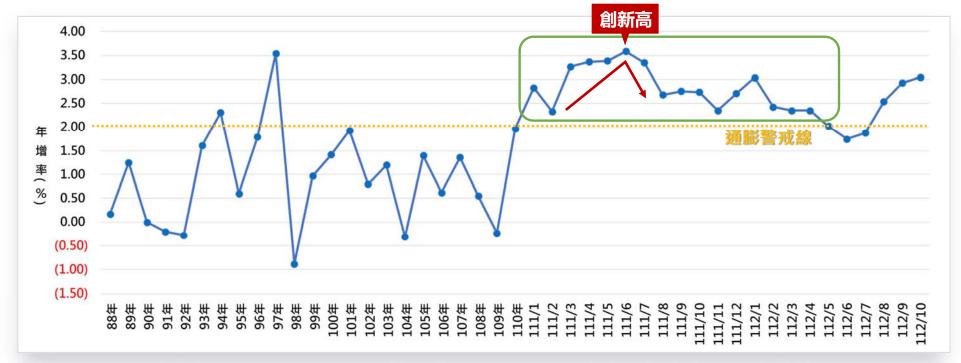
消費者物價指數(CPI)年增率













- 消費者物價指數(CPI)為計算通貨膨脹的依據,代表一般家庭購買消費性商品及服務價 格變動的平均情況。
- 最新112年10月消費者物價指數(民國110年=100)為106.93, CPI年增率上漲至 3.05%, 位於通膨警戒線之上, 為9個月以來新高, 主計處表示主因為蔬果受颱風影響 致價揚,屬短期波動,而非通膨壓力升溫。



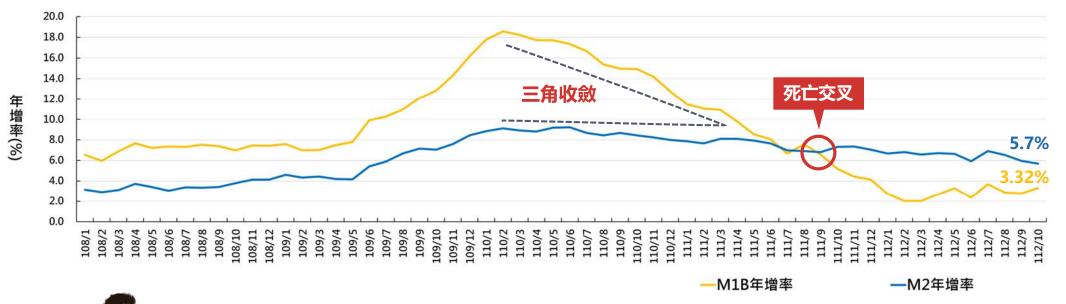
貨幣供給M1B、M2













- 最新112年10月金融情況顯示M1B年增率上升至3.32%,主要係活期性存款年增率上升,M2則下降為5.70%,主要係資金淨匯出。本月仍處於死亡交叉(即M1B年增率小於M2年增率),資金動能疲弱問題未解。
- 由於M1B屬股市的領先指標之一,而股市又為總體經濟景氣的領先指標,可從**股市**表現來預測未來經濟是否走向強勁或步入衰退期。



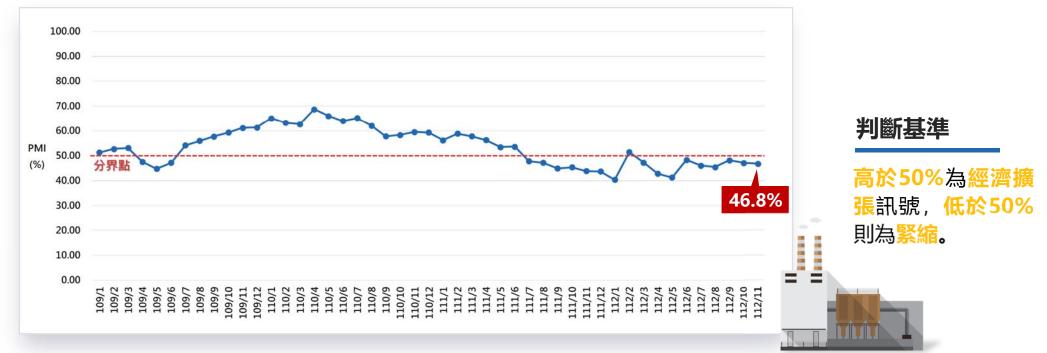
臺灣製造業採購經理人指數(PMI)











- 依最新112年11月數據顯示,臺灣製造業PMI指數微跌0.3%至46.8%,已連續9個月呈現緊縮狀態。 但新增訂單指數和未來展望指數微幅回升, 部分指標略有好轉。
- 台灣製造業於升息後面臨產品需求疲軟、出口疲弱的狀況,終端需求的牽制使得負面衝擊只能慢慢去 化,須仰賴年底中國大陸振興政策及美國輸入增加,來帶動我國未來的出口表現。



臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)







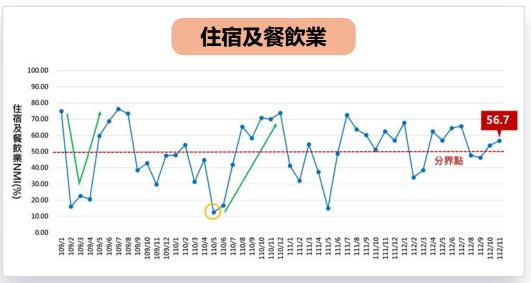


營造暨不動產業、住宿及餐飲業



判斷基準: 高於50%為經濟擴張訊號, 低於50%則為緊縮。





- 依最新112年11月數據顯示,**營造暨不動產業**此分項指標呈現擴張,其數據較上月大增6.3%來到**60.8%**;而**住宿** 及餐飲業則兩個月續呈擴張,上升2.9%來到56.7%; 11月NMI總指標為去年8月以來最高、出現最快擴張速度; 對於未來六個月展望,營造暨不動產業指數為51.7%(樂觀),住宿餐飲業指數則為76.9%(樂觀)。
- 由於內需產業進入年底結案旺季,加上股市回漲、歐洲貨櫃和散裝運價回升,與製造業連動高的產業未來展望指 數由緊縮轉為擴張,反觀資通訊產業設備與批發業對未來看法仍相對保守。



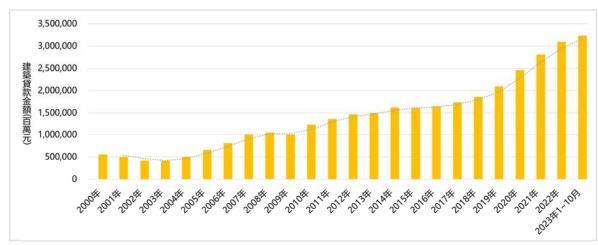
建築貸款餘額

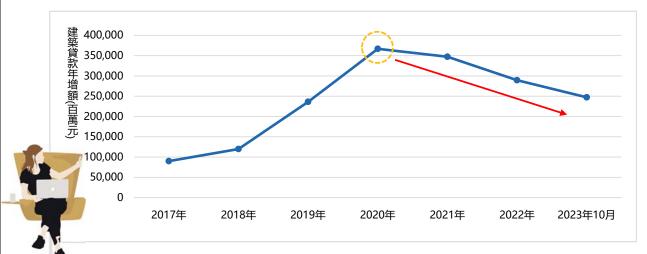












解讀說明

- 建築融資餘額可視為建商推案信心指標, 據續創新高,其為逐年累積下來的貸款總數 額,反映出向銀行借貸的需求程度。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響,房 市熱絡時建築貸款餘額增加快,反之,房市 冷清時則增加慢。
- 最新的10月建築貸款餘額為約3.23兆元, 餘額持續走高,但年增率續降至5.82%,創 2018年6月以來的近五年半最低水準。 年度貸款增減量表現來看,2020年建築貸款 金額年增高達3,670億元,為歷年最高, 後逐年走跌; 2022年更大幅萎縮近580億 元,反映出**建商**在限貸令、央行升息及平均 地權條例等影響之下, **明顯轉趨保守**態度, 土建融市場降溫情況相當顯著。



消費者信心指數(CCI)

tî

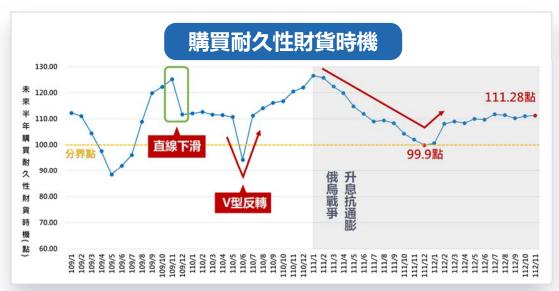






購買耐久性財貨時機、購買房地產時機

判斷基準:指標介於100~200間為樂觀,而介於1~100間則呈保守,屬先行指標。





- 自民國111年起處於通膨升息環境,整體表現走下滑格局,**購買耐久性財貨時機**於民國111年12月正式跌破信心線(100點)下探至99.9點,然而於今年出現止跌回升,最新11月數據為111.28點,顯示**購屋信心面回籠**。
- 另從房地產指數表現來評估民眾是否認為目前是**購買房地產的好時機**,最新11月數據為106.58點,**自升息以來該指數從未跌破信心線**,惟在央行五度升息後,利率確定突破2%,回到民國104年時的水位,宣告結束長達近八年的低利時代,在預計貸款負擔會持續增加下,加上**平均地權條例修法上路,買方觀望期拉長。**



新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額

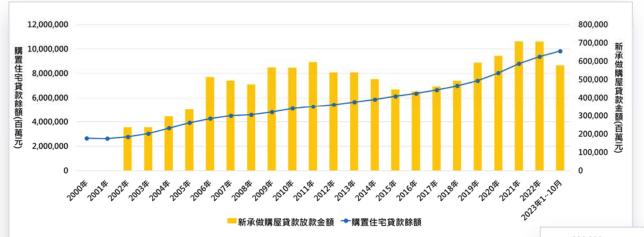








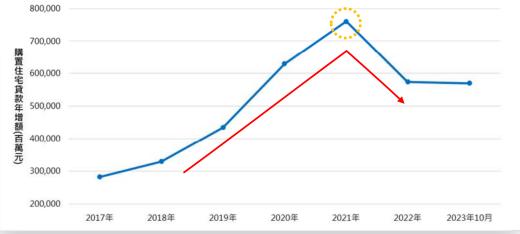




解讀說明

- 新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額 可視為房市買氣指標。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影 響,房市熱絡時房屋貸款餘額增加 快,反之,房市冷清時則增加慢。

在新青安房貸熱度帶動下,2023年10月購置住宅貸 款餘額為約9.84兆元,較上月大增790億元,年增率 來到今年新高,雖整體持續走高,但若以年度購屋貸 款增減量表現來看,2017~2021年呈逐年成長並突 破年增額7,607億元來到歷年新高,然在限貸令、央 行升息及平均地權條例等影響之下,2022年之年增額 大幅衰減逾1,864億元,今年下降幅度則稍有趨緩。





房價所得比走勢圖

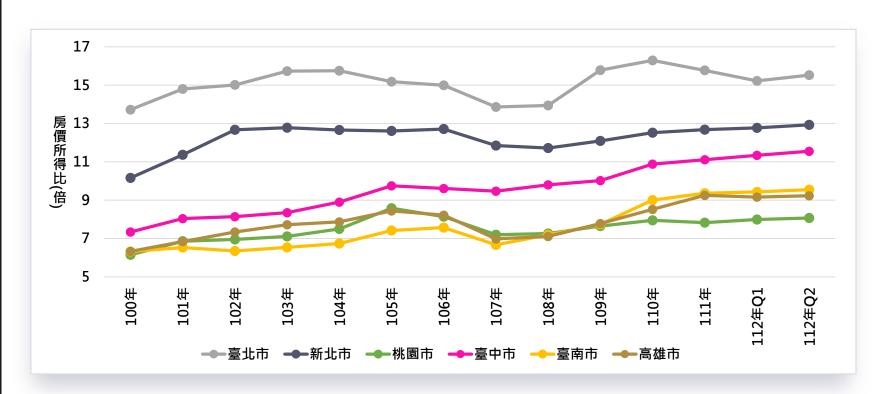








- 統計最新六都至民國112年第二季為止房價所得比表現,分別為:新北市12.93倍、臺北市15.52倍、桃園市 8.07倍、臺中市11.55倍、臺南市9.55倍、高雄市9.23倍;以臺中市為例,得不吃不喝11.5年才買得起房。
- 整體而言,六都房價所得比呈逐年上揚,表示六都民眾買房的壓力與日俱增,自身所得能力愈來愈難以負荷。



判斷基準

現階段房價所得比 應以6-8倍為合理 範圍,但目前臺中 市已逾11倍,房價 達**過高**標準,房市 旱不健全狀態。













臺中房市量體分析

買賣移轉棟數分析/建照、使照、開工核發量分析/ 買賣成交量分析

量體分析

臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數

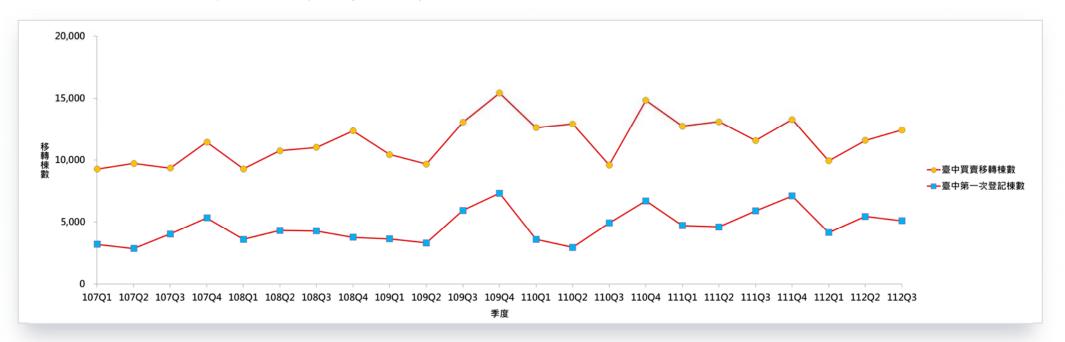








- 111年全年買賣登記棟數為50,695棟,第一次登記棟數為22,310棟,與110年相比分別年增1.4%及22.8%,雖有諸多不利於房市因素(限貸令、升息…等)干擾,但整體表現仍優於110年。
- 112年Q3買賣登記棟數為12,439棟,季成長7.3%、年增7.4%;第一次登記棟數為5,098棟,季衰退6.4%、年減13.6%;暫結今年前三季表現,買賣登記棟數年減9.2%,第一次登記棟數年減3.4%,受到貨幣緊縮政策及平均地權條例影響,房市量能仍受到抑制,後續市場回歸自住需求為主,短期受惠於新青年安心成家優惠貸款方案,房市交易量有回升情形。



量體分析 六都建物買賣移轉棟數(月線)

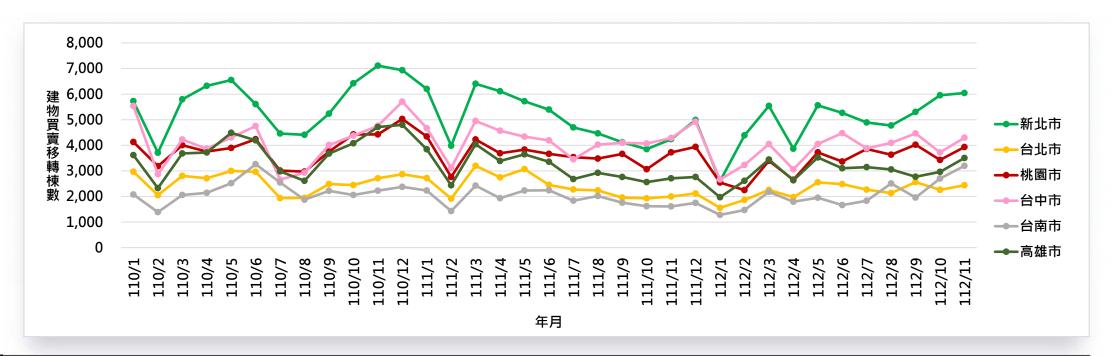








- 最新112年11月六都建物買賣移轉棟數表現分別為:台北市2,441棟,月增8.1%、年增22.1%;新北6,042棟, 月增1.5%、年增42.6%;桃園3,931棟,月增14.7%、年增5.6%;台中4,299棟,月增15.5%、年增0.3%;台南3,198棟,月增18.3%、年增98.6%;高雄3,502棟,月增18.3%、年增29.3%。六都共計23,413棟,月成長 11.3%、年增長26.1%,寫下今年最大增幅,一方面去年受打炒房政策影響基期較低,另一方面則受惠第四季 購屋旺季及新青安政策加持,房市呈現自用撐盤、小幅升溫的態勢。
- 統計今年1~11月六都建物買賣移轉棟數合計為212,606棟,年減4.7%,創四年同期新低。



量體分析 六都建物買賣移轉棟數(季線)

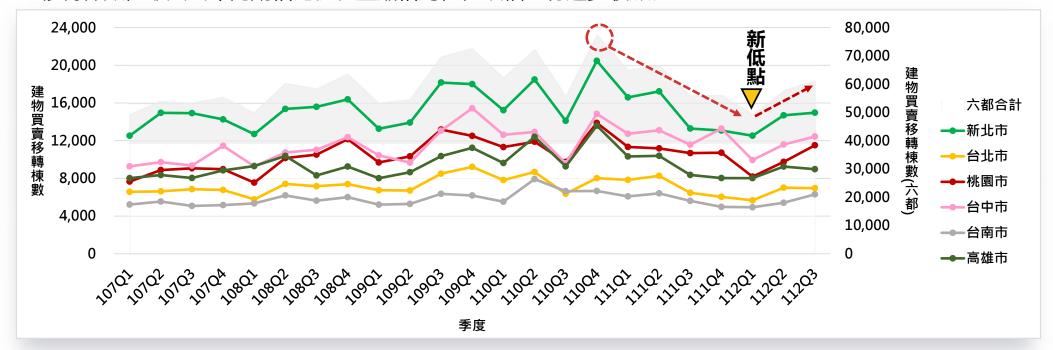








- 綜觀近五年六都建物買賣移轉棟數總額表現,於110Q4達近五年新高,而後反轉直下,112Q1受傳統淡季影 響,加以政府打炒房政策,使其交易量降至低點;然隨著缺工、缺料狀況逐漸緩解,各都會區新屋交屋潮陸 續出現,且新青年安心成家優惠貸款方案8月上路,房市回歸供需面,自用需求當道,交易量回穩。
- 112Q3六都建物買賣移轉棟數與Q2相比,除**台北市**及**高雄市**交易量**微跌0.7%、3.1%**,其餘皆呈正成長,其 中, 桃園市增長18.1%最為顯著; 若與111年同期相比, 則六都年增率皆為正值。統計今年六都前三季買賣 移轉棟數,雖與去年同期相比仍處量縮格局,但跌幅已有逐步收斂。



量體分析

臺中112年Q3各行政區成交數量與總金額

大臺中房市交易動態資訊平台

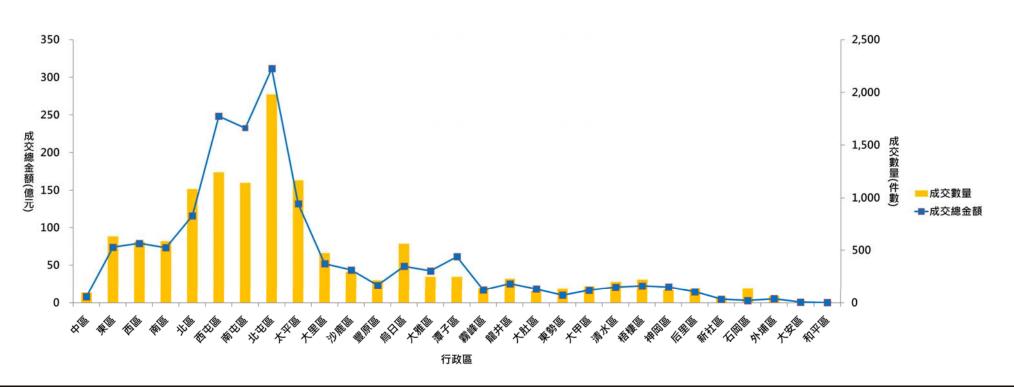








- 111年各季交易量與總金額分別為Q1:12,328件、總金額約2,203億; Q2:12,814件、總金額約2,031億; Q3:10,520件、總金額約1,476億; Q4:13,106件、總金額約1,782億。
- 112年Q3交易最熱區域由**北屯區**居首,其次為西屯區;而以成交總金額來看,則以**北屯區**價最高,本季突破300億大關來到約311.7億,佔全市交易總額約18.1%。



量體分析

臺中各季成交數量與總金額

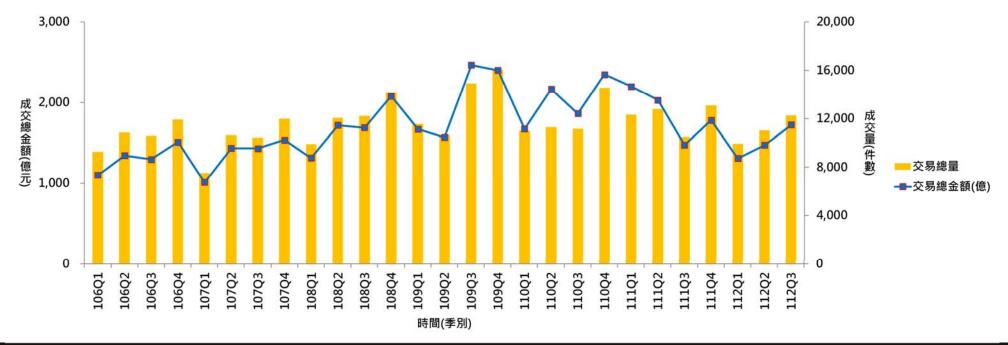








- 據長期觀察,不論是交易數量或成交金額,每年於Q4均有一波漲幅。
- 端看111年全年表現,成交總金額為7,492億,較110年減少約568億,年減7%,而成交總量則為48,768件,增加700餘件,年增1.5%。111年受整體經濟下行風險提升與央行連續升息等因素干擾,交易買氣明顯受阻,土地交易量萎縮,致成交總金額大幅縮水,惟部分行政區受惠於交屋潮挹注,故保住交易總量仍為正成長。
- 112年Q3成交金額為1,726億,季增16.9%、年成長16.9%;成交量為12,277件,季增11.2%、年成長16.7%。暫結今年表現,不論是交易量或成交總額,皆呈逐季上揚,反映出**市場逐漸回溫**狀態。



量體分析

臺中核發建照、使照及開工戶數









(不含農舍、住宅H-2類)

- 2022年台中建照戶數為33,647戶,使照戶數為21,933戶,開工戶數為30,048戶。建照戶數已連續第三年突破 3萬戶,使照戶數則首度站上2萬戶、直逼2.2萬戶,開工戶數雖有大減情形,但仍位於3萬戶高檔區。
- 2023年Q3台中建照戶數為6,137戶,比去年同期減少2,054戶;使照戶數為7,239戶,比去年同期增加1,380戶;開工戶數為6,854戶,比去年同期小幅成長707戶。暫結**今年前三季**表現,**建照戶數**為約1.9萬戶,較去年同期減少5,163戶、**年減21.3%**;使照戶數為約1.5萬戶,較去年同期減少592戶、**年減3.8%**;**開工戶數**為約2.3萬戶,較去年同期增加1,230戶、**年增5.7%**。



從開工量即可看出目前建商採取放慢推案 節奏,雖開工量是 幅領先,然因建照 已出現有感收斂, 推測在無新案 推測在無新案 推測在無新案 推測在無 實 主 選 市場 普遍偏觀望, 整體房 市 呈量縮格 局。



量體分析

臺中核發建照、使照及開工總樓地板面積



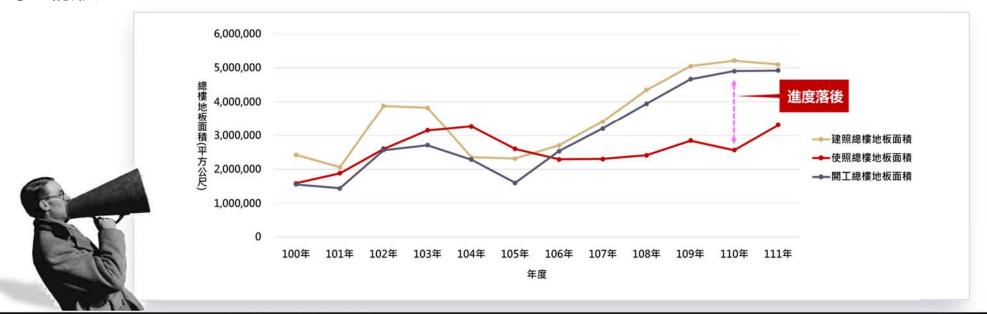






(不含農舍、住宅H-2類)

- 112年Q3台中建照樓地板面積為956,718m²;使照樓地板面積為1,127,662m²;開工樓地板面積為 928,972m²
- 暫結**今年前三季**表現,**建照總樓地板面積**為約287.3萬m²,較去年同期減少約83.1萬m²、**年減22.4%;使照** 總樓地板面積為約237.6萬m²,較去年同期增加約4.2萬m²、年增1.8%;開工總樓地板面積為約327.3萬 m²,較去年同期減少約26.5萬m²、年減7.5%,唯獨使照總樓地板面積有微幅成長,反映出前端建商保守推 案而使新申請建照量銳減、中間端因應市場變化可能申請展延開工、末端已逐漸去化疫情推案高峰的興建潮 等之情形。















臺中房市價格分析

全區土地與建物成交比例與單價/ 建物成交均價、總價帶及五分位分析

價格分析 臺中112年Q3土地成交比例與均價

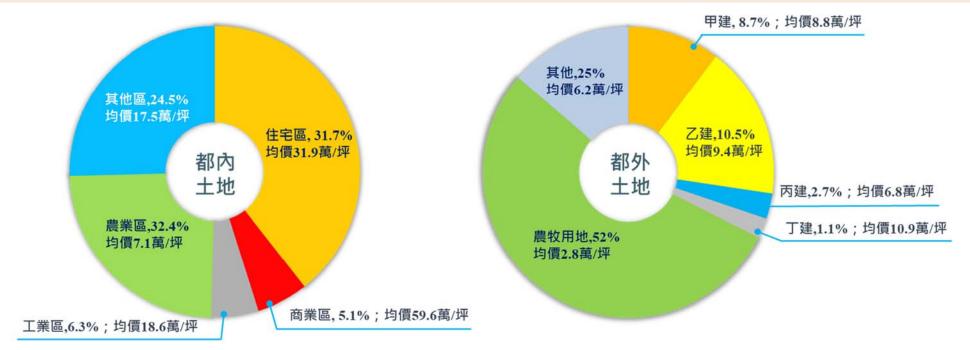








- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(31.7%),都外土地成交量以農牧用地佔比最高(52%)。
- 都內土地各類均價與上季相比:住宅區成長2.1萬/坪;商業區大漲17.5萬/坪,主要係於**水湳經貿園區、北屯捷運特** 區等之交易所拉升;工業區價揚2.3萬/坪;農業區小跌1.7萬/坪;其他土地價跌8.1萬/坪。
- 都外土地各類均價與上季相比:甲建下滑2萬/坪;乙建價跌8萬/坪,本季有數筆地籍清理及面積不足以開發之交 易,致成交價下修;丙建成長1.5萬/坪;丁建大幅下修11.3萬/坪,本季交易量偏少,資料不足以分析;農牧用地小 跌1.2萬/坪;其他則持平。



價格分析 臺中各季都内土地成交單價

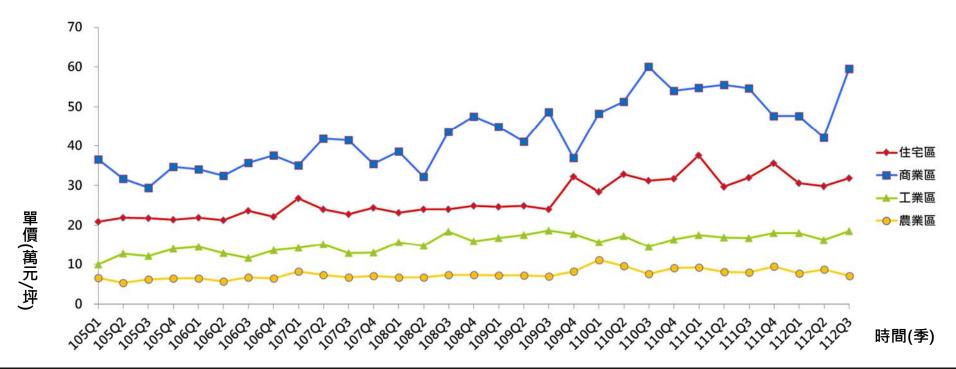








- 長期而言,商業區土地價格波動較大,住宅區、丁業區、農業區土地價格相對平穩。
- 112年Q3住宅區土地均價約31.9萬/坪;商業區土地均價約59.6萬/坪;工業區土地均價約18.6萬/坪;農業區土地均 價約7.1萬/坪。
- 本季住宅區、商業區及工業區土地皆走揚,其中商業區因反映**水湳經貿園區、北屯捷運特區**等區域之高單價交 易,而有顯著拉升,來到疫情以來次高價,僅農業區表現轉弱。



價格分析 臺中112年Q3建物成交數量與金額比例

大臺中房市交易動態資訊平台

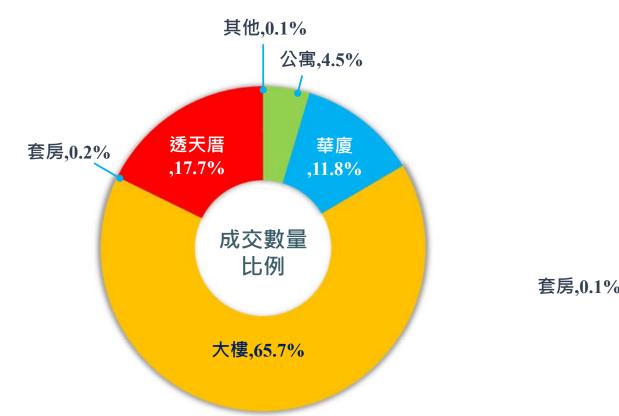


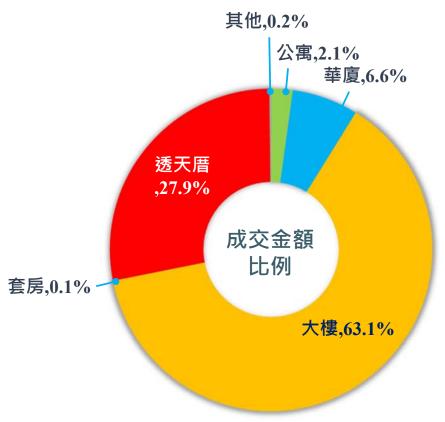






■ 臺中市112年Q3整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高,成交數量比例分別為65.7%與17.7%,成交金額 比例分別為63.1%與27.9%。





價格分析 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

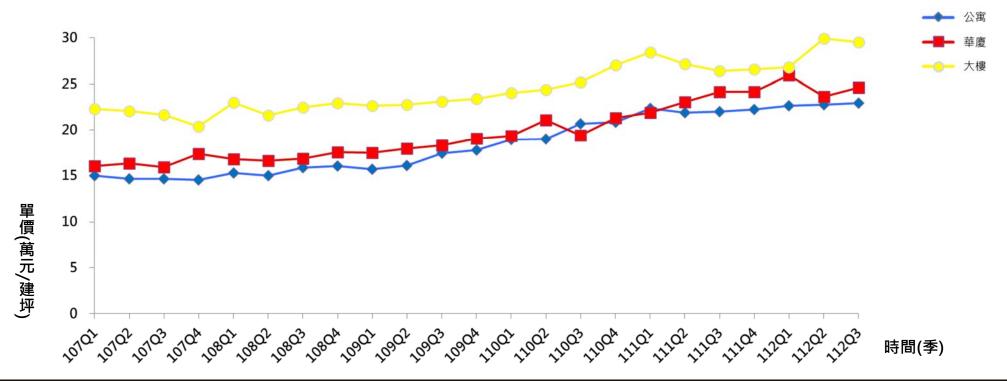








- 近年來區分所有建物建坪平均單價為:大樓單價約22.6萬/坪,華廈單價約17.7萬/坪,公寓單價約16.4萬/坪。以長 期而言,呈微幅上漲趨勢。
- 最新112年Q3區分所有建物建坪單價表現:大樓29.5萬/坪,季衰退1.3%、年增11.8%;華廈24.6萬/坪,季成長 4.1%、年漲1.7%;公寓22.9萬/坪,季微揚0.9%、年成長4.1%。



價格分析 臺中各季住宅建物成交總價

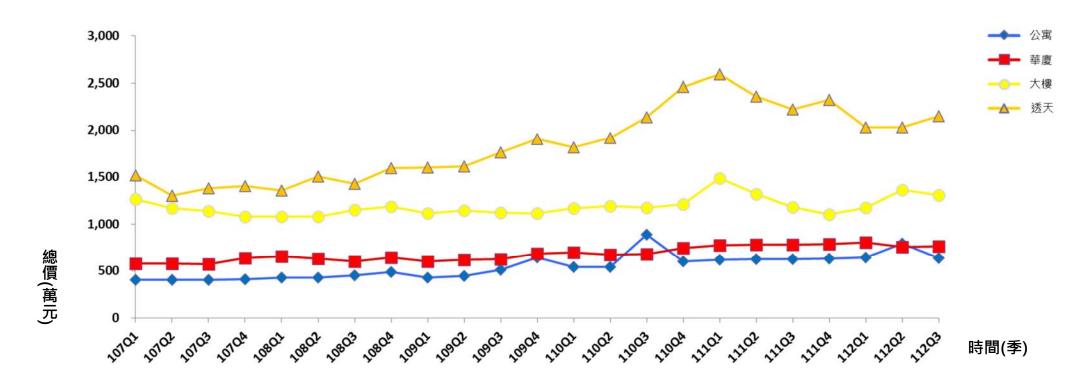








- 近年來各類型建物平均總價為:透天厝總價約1,630萬,大樓總價約1,170萬,華廈總價約630萬,公寓總價約490 萬。長期而言,透天厝及大樓總價易有明顯漲跌幅度,反觀華廈及公寓的部分則幾無變化。
- 觀察112年Q3各類產品總價變化:透天厝上揚佰萬;大樓終止連兩漲,微幅拉回約50萬;公寓跌幅約150萬;華廈 持平。



價格分析 以五分位方式區分高、中、低價格

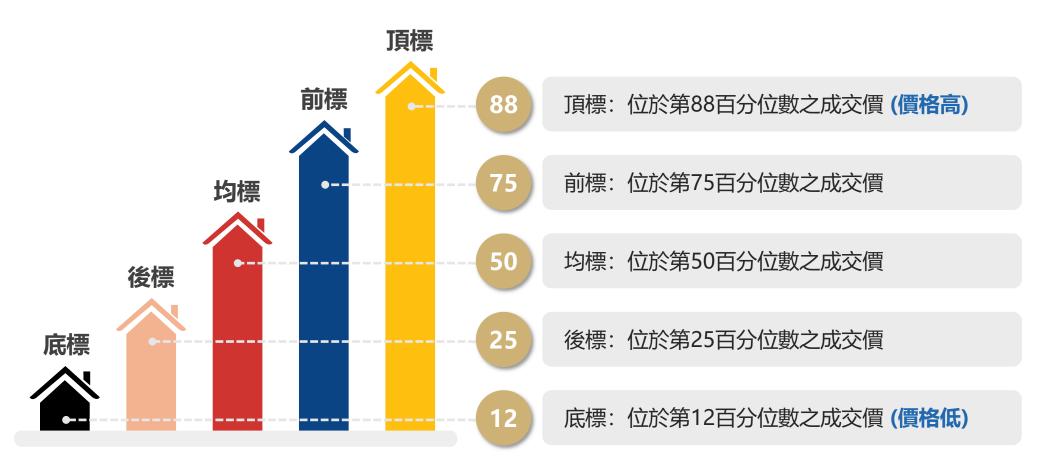








■ 不動產價格分布並**不符合**常態分配,價格帶差距極大,故將價格由低至高依序排列後,以**分位數**的概 念,區分為五個不同等級產品的價格帶,以利民眾了解不同等級產品之價格分布。



價格分析

臺中全區112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台





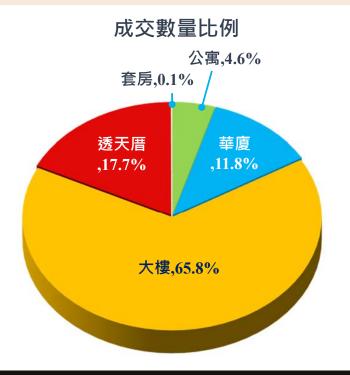






(住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

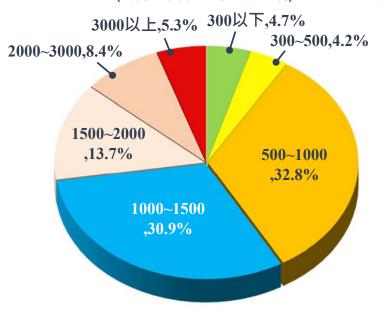
- 臺中市112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(65.8%),其次為透天厝(17.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主,佔32.8%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔27.4%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔8.9%。





(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位:萬元



價格分析

臺中各季區分所有建物成交建坪單價



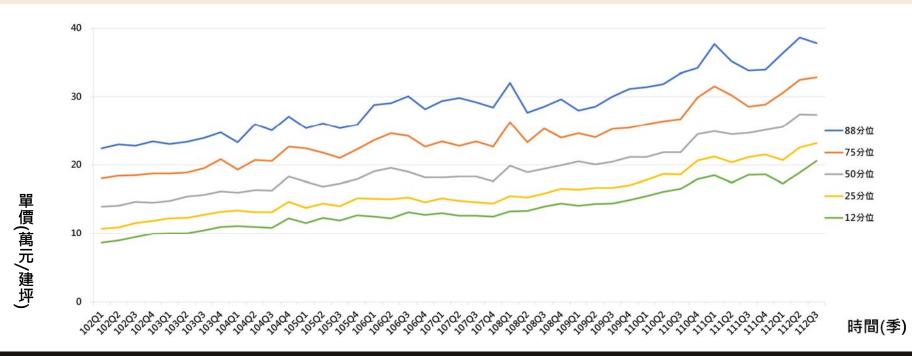






(住宅大樓、華廈、公寓)

- 臺中市全區均價(50分位)約19.4萬/坪·前25%房價約24萬/坪·前12%房價約28.9萬/坪。
- 111年Q1全區續揚,前標~頂標來到歷史新高價; Q2全區轉跌; Q3高價位區持續走弱,其餘區位則有回穩表現; Q4高價位區表現與上一季相當,惟底標~均標價格創新高。
- 112年Q1中高價位區續揚,其中均標突破前高,低價位區則走跌;Q2全區價漲並皆創新高;Q3整體仍呈緩漲,惟頂標及均標已出現微幅下修情形。



價格分析 臺中各季透天厝成交總價

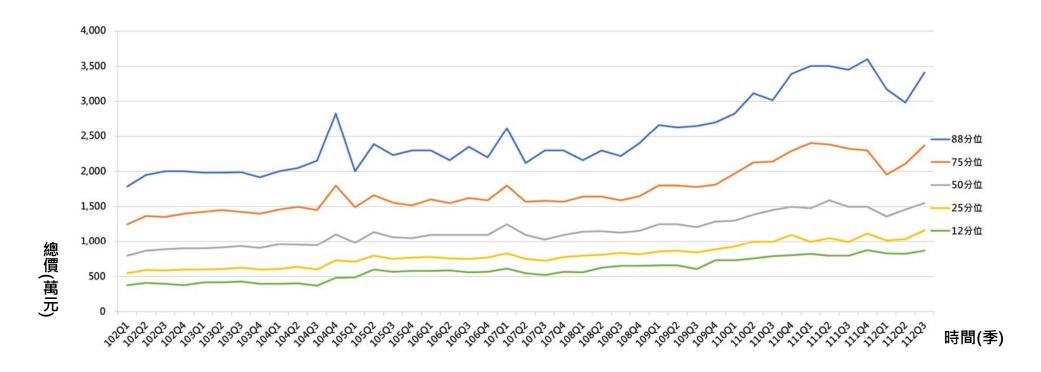








- 臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,160萬,前25%平均總價約1,730萬,前12%平均總價約2,500萬。
- 111年Q1前標及頂標續創高點,反觀後標小跌佰萬; Q2~Q3整體表現平穩; Q4頂標及低總價區來到歷史新高。
- 112年Q1全區價跌,其中前標~頂標下修超過300萬; Q2頂標續跌至3仟萬以下水位,均標及前標則回升達佰萬; Q3全區價揚,尤以高總價區拉升幅度最多。



價格分析 臺中112年Q3各類型建物總價帶 (屋齡兩年內)-1

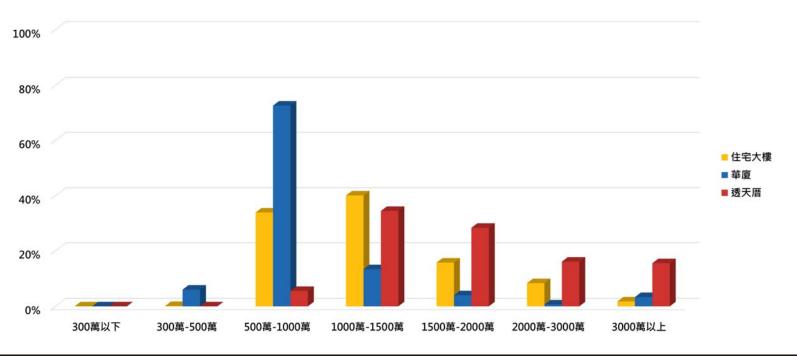








- 屋齡兩年內之華廈產品以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞;而住宅大樓及透天厝產品購買主力總價則 落在1,000~1,500萬元間。
- 住宅大樓主力總價帶已連續兩季突破1仟萬元,顯示出新屋購置預算須再往上增加。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為:住宅大樓34.1%、華廈78.7%、透天厝5.5%。



價格分析 臺中112年Q3各類型建物總價帶 (屋齡兩年內)-2







產品類別	總價帶	數量
住宅大樓 (11層含以上 有電梯)	300萬以下	0
	300萬-500萬	5
	500萬-1000萬	1289
	1000萬-1500萬	1523
	1500萬-2000萬	597
	2000萬-3000萬	316
	3000萬以上	67

住宅大樓市場主力為	<u>ዓ</u>		
1,000~1,500萬元間,並集	≣		
中於北區(17.5%)、北屯區	<u>.</u>		
(17.4%)及東區(16.9%)。			

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	0
	300萬-500萬	9
	500萬-1000萬	109
	1000萬-1500萬	20
	1500萬-2000萬	6
	2000萬-3000萬	1
	3000萬以上	5

華廈市場主力為500~1,000 萬元間,並集中於后里區 (25.7%)、梧棲區(25.7%) 及外埔區(10.1%)。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	0
	300萬-500萬	0
	500萬-1000萬	30
	1000萬-1500萬	187
	1500萬-2000萬	154
	2000萬-3000萬	87
	3000萬以上	84

透天厝市場主力為 1,000~1,500萬元間,並集中 於沙鹿區(32.1%)、清水區 (20.9%)及龍井區(12.8%)。

價格分析

臺中112年Q3各類型建物總價帶 (不分屋龄)-1

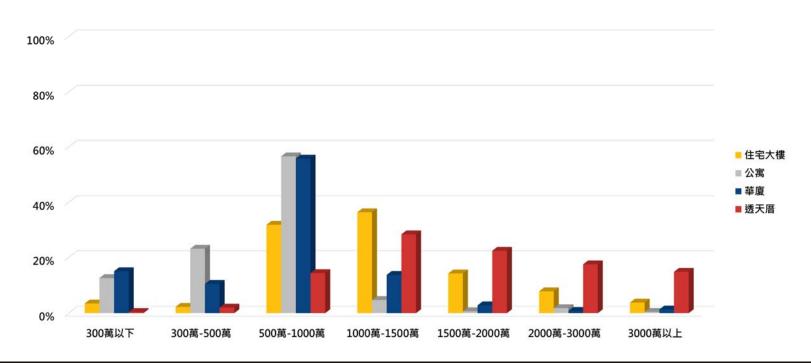








- 不分新屋及中古屋,華廈及公寓產品均以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞;而住宅大樓及透天厝產品購買主力總價則落在1,000~1,500萬元間。
- 住宅大樓主力總價帶已連續兩季未維持在1仟萬元以下,顯示出市場上低總價產品已逐漸退場。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為:住宅大樓37.7%、公寓92.4%、華廈81.4%、透天厝16.8%。



價格分析 臺中112年Q3各類型建物總價帶 (不分屋龄)-2









產品類別	總價帶	數量 ■
住宅大樓 (11層含以上 有電梯)	300萬以下	220
	300萬-500萬	142
	500萬-1000萬	2021
	1000萬-1500萬	2307
	1500萬-2000萬	902
	2000萬-3000萬	496
	3000萬以上	240

住宅大樓市場主力為 1,000~1,500萬元間,並集中 於 北 屯 區 (21.1%) 、 北 區 (14.1%)及南屯區(13.6%)。

華廈市場主力為500~1,000萬 元間,並集中於北屯區 (15.4%)、西屯區(13.6%)及北 區(8.3%)。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	172
	300萬-500萬	120
	500萬-1000萬	638
	1000萬-1500萬	157
	1500萬-2000萬	32
	2000萬-3000萬	9
	3000萬以上	15

價格分析 臺中112年Q3各類型建物總價帶 (不分屋龄)-3









產品類別	總價帶	數量 ■
公寓 (5層含以下 無電梯)	300萬以下	56
	300萬-500萬	103
	500萬-1000萬	252
	1000萬-1500萬	21
	1500萬-2000萬	3
	2000萬-3000萬	8
	3000萬以上	2

公寓市場主力為500~1,000萬 元間,並集中於北區 (32.1%)、北屯區(15.1%)及 西區(12.7%)。

诱 天 厝 市 場 主 力 為 1,000~1,500萬元間,並集中 於沙鹿區(16.5%)、太平區 (11.5%)及清水區(10.7%)。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	7
	300萬-500萬	34
	500萬-1000萬	245
	1000萬-1500萬	486
	1500萬-2000萬	382
	2000萬-3000萬	299
	3000萬以上	253

價格分析

112年Q3屋齡兩年内大樓單價

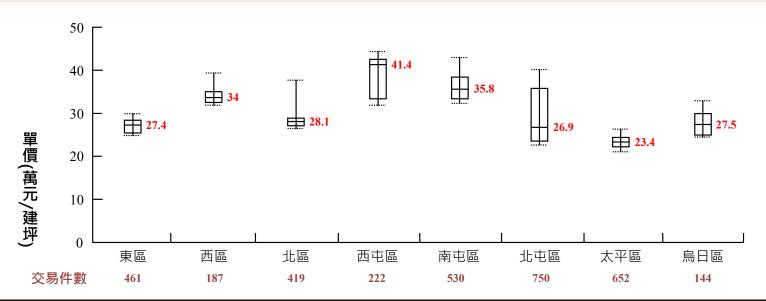


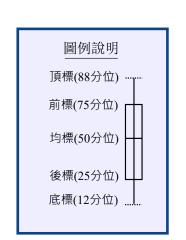






- 統計112年Q3屋齡2年內大樓交易案件(超過140件),以西屯區單價較高,交易量集中在北屯區、太平區及南屯區。
- 北屯區高價位區價漲達5萬/坪,主要因有**勝美讚**(成交價38.9~45.6萬/坪)、**帝璟謙和**(成交價31.9~43.1萬/坪)等案挹注所致,其餘區位皆下修逾2萬/坪;太平區超過六成交易屬**陞霖太美**,成交價為17.3~26.9萬/坪,另有**櫻花恰恰好**交屋潮,成交價為10.7~30萬/坪,後標~頂標有3.2~6.6萬/坪不等之跌幅;南屯區高單價個案退場,僅底標持平,其餘區位價格回跌5.7~8.3萬/坪。
- 其他各區價格表現:東區全區價揚;西區**惠宇國美館**即佔逾七成,成交價為15~35.6萬/坪;北區以**順天謙華**交易佔大宗,成交價為20.3~37.9萬/坪;西屯區中高價位區維持在40萬/坪以上水位,僅後標走跌;烏日區主要反映**同興協記SHome**交易行情,成交價為23.4~30.9萬/坪。





價格分析

112年Q3屋齡兩年內透天厝總價

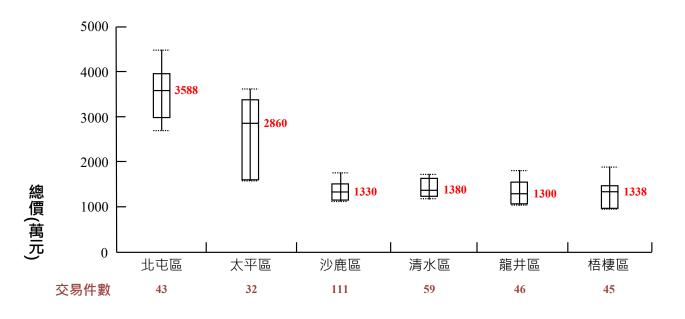


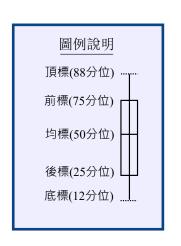






- 統計112年Q3屋齡2年內透天厝交易案件(超過30件者),以北屯區之平均總價較高,交易熱區則為沙鹿區、清水區 及龍井區。
- 沙鹿區購買主力帶為1,170~1,530萬元間,本季超過六成交易屬總價低於1,500萬元,整體價跌約150萬,惟頂標下修幅度達400萬;清水區購買主力帶為1,250~1,650萬元間,全區價揚170~435萬元不等;龍井區購買主力帶為1,080~1,570萬元間,均標~頂標價揚超過150萬,本季逾四成交易屬富霖樂居,成交總價為1,060~1,838萬元間。
- 其他各區價格表現: 北屯區頂標及均標大跌,反觀底標~後標價漲超過300萬;太平區普遍走跌,僅均標小漲佰萬;梧棲區適逢太聚大美及德光城計劃德光三邑整批交易,成交總價分別為940~1,960萬、1,333~1,485萬元間。





價格分析

112年Q3區分所有建物單價-1

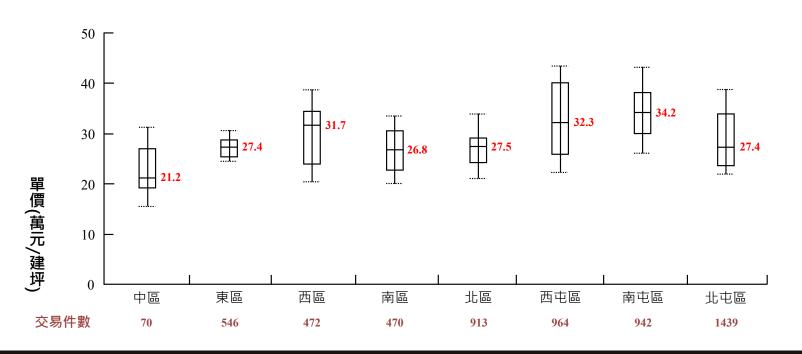


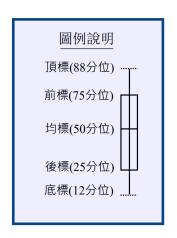






- 112年Q3原臺中市區以**南屯區、西屯區**及西區之平均單價較高,交易量則集中於**北屯區、西屯區**及**南屯區**。
- 北屯區前標~頂標價格成長超過3萬/坪,其餘區位走跌;西屯區均標~頂標小漲並處於40萬/坪水位,中低價位區則持平;南屯區本季因高單價個案交易量銳減,致中高價位區回跌修正,跌幅超過3萬/坪,反觀低價區小漲1萬/坪。
- 其他各區價格表現:中區整體走跌,僅頂標成長3萬/坪;東區整體價揚約2萬/坪,惟頂標價跌;西區全區漲幅 0.6~4.6萬/坪不等;南區全區下滑0.8~2.4萬/坪不等;北區呈高價位區跌、中低價位區漲。





價格分析

112年Q3區分所有建物單價-2

ti

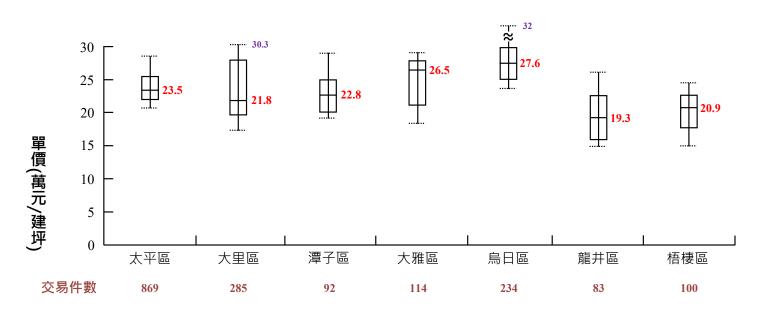


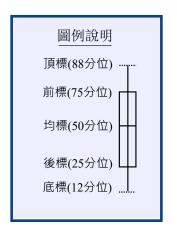






- 112年Q3衛星區(超過80件者)以**烏日區、大雅區**及太平區之平均單價較高,交易量集中於太平區、大里區及烏日區。
- 太平區本季新屋交易即佔七成五,影響低價位區拉升超過2萬/坪,而高價位區則下修逾2萬/坪;大里區高價位區成長超過3.5萬/坪,其餘區位持平;烏日區整體表現與上一季相當。
- 其他各區價格表現:潭子區底標小漲1萬/坪,其餘區位續穩;大雅區近五成交易屬**鉅邑樹自在**,成交價為24.5~34.9 萬/坪,影響高價位區走跌、而均標上揚;龍井區整體約有1萬/坪漲幅;梧棲區新屋交易即佔近九成,反映新案行情,全區成長2~5.6萬/坪不等。





112年Q3透天厝總價-1

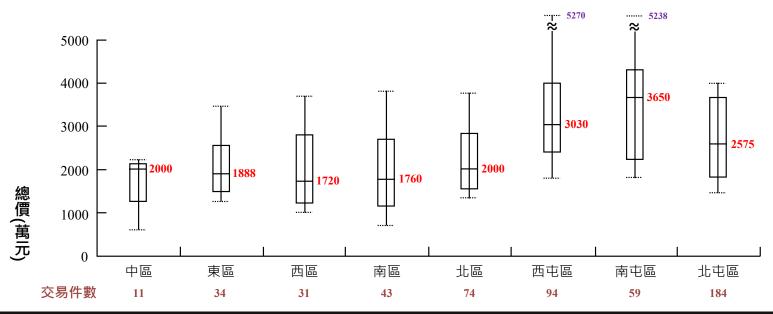


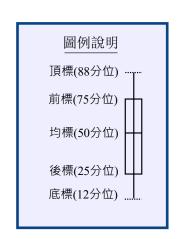






- 112年Q3原臺中市區(超過30件者)以南屯區、西屯區、北屯區之平均總價較高,屯區因幅員較大,市場上新舊產品 均有流通,致其價格分布範圍較廣。
- 南屯區購買主力帶為2,225~4,300萬元,本季超過八成交易屬總價2仟萬元以上,故全區價揚;西屯區購買主力帶為2,400~3,998萬元,高總價區大幅下修,中低總價區呈價漲;北屯區購買主力帶為1,808~3,650萬元,平均漲幅約500 萬,僅頂標持平。
- 其他各區價格表現:東區反映具商效之交易行情,故全區價格走高;西區總價低於2仟萬元之交易即佔近六成,影響 均標~前標價格下修;南區高總價區多為套房出租屬性產品,致價格上調;北區表現與上一季相當;中區因交易件數 較少,故僅供參考。





價格分析 112年Q3透天厝總價-2

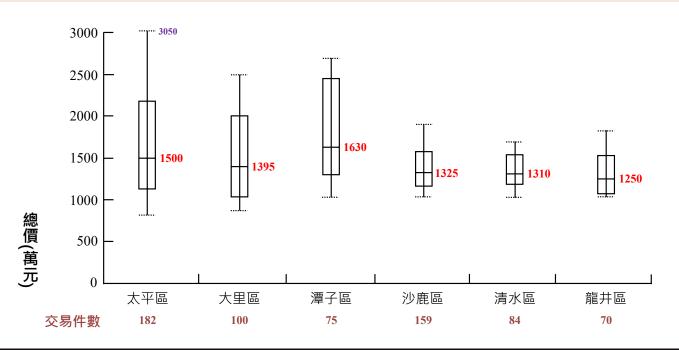


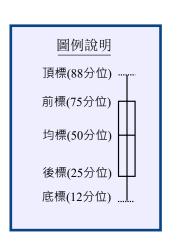






- 112年Q3衛星區(超過70件者)以潭子區、太平區、大里區之平均總價較高。
- 潭子區購買主力帶為1,300~2,450萬元,總價低於1,500萬元之交易量減,加上有**家福3**(成交總價2,500~2,750萬元間)新案進場,致均標~頂標走高;太平區購買主力帶為1,135~2,180萬元,頂標下修250萬,其餘區位價穩;大里區購買主力帶為1,040~2,000萬元,整體表現與上一季相當,僅前標成長逾200萬。
- 其他各區價格表現:沙鹿區均標~頂標價跌超過佰萬;清水區高達七成屬新屋交易,包含**上睿愛閱**(成交總價 1,100~1,800萬元間)、**森堡富第七期**(成交總價1,164~2,240萬元間),致全區價揚。

















臺中各行政區價格分析

建物成交數量與總價帶/ 區分所有建物建坪單價與透天厝總價分析

價格分析 中區-112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台







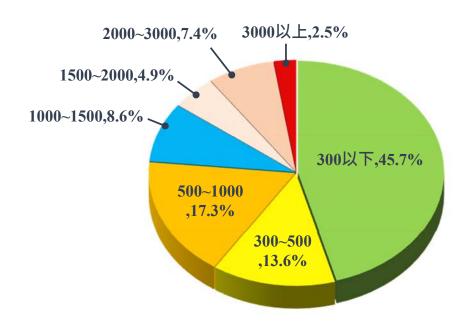


- 中區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(53.1%),其次為華廈(19.7%)。
- 總價以300萬元以下為主,佔45.7%。

成交數量比例



住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)



價格分析

中區-各季區分所有建物建坪單價

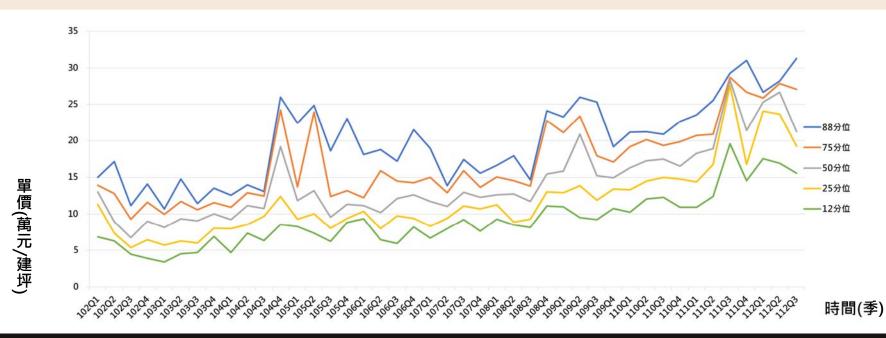








- 中區均價(50分位)約14.2萬/坪,前25%房價約17萬/坪,前12%房價約19.8萬/坪。
- 本區因交易量較少,偶有個別較高或較低之個案交易,導致價格明顯波動。
- 111年Q1中高價位區續揚; Q2全區價揚; Q3因有大樓新案(**時光流域**)挹注,加上中古屋表現不俗,全區走高; Q4 頂標突破30萬/坪,其餘區位則因新案退場,價格大幅度下修。
- 112年Q1~Q2主要反映**精匠富御觀止、坤辰巨陽瑞安**行情,價格往25萬/坪上下靠攏;Q3頂標因反映具有危老開發 效益之交易,致價格拉升,其餘區位走跌。



價格分析 中區-各季透天厝總價

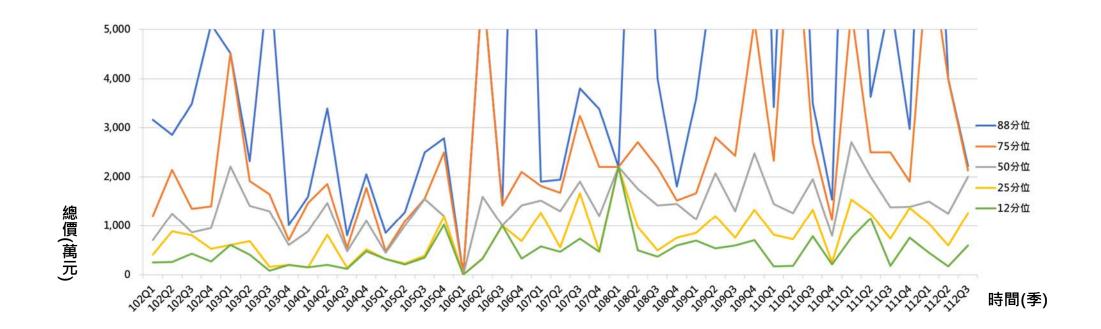








- 中區透天厝平均總價(50分位)約1,370萬,前25%平均總價約2,430萬,前12%平均總價約4,490萬。
- 本區屬早期開發區域,交易量甚少,偶因有較高總價之交易,使當季價格產生劇烈波動。
- 本區透天厝交易量極少不足以分析,故圖面僅供參考(本季僅成交11筆)。



價格分析 東區-112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台









- 東區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(88.1%),其次為透天厝(5.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主,佔49.9%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔16.2%。
- 低總價產品,500萬元以下者,僅佔1.5%。





價格分析

東區-各季區分所有建物建坪單價

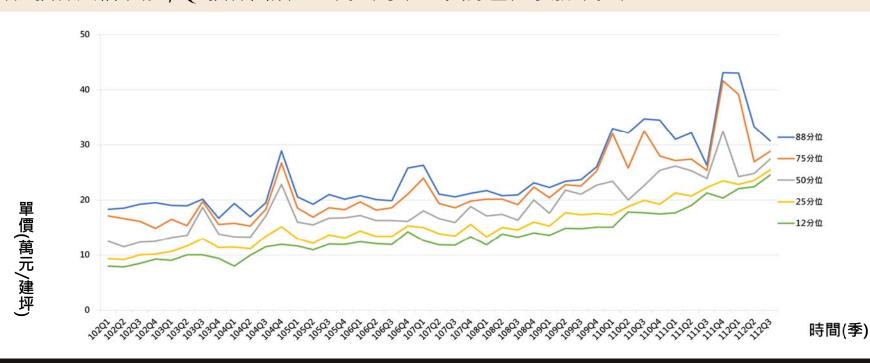








- 東區均價(50分位)約18.7萬/坪,前25%房價約22萬/坪,前12%房價約24.4萬/坪。
- 111年Q1後標價揚達2萬/坪,高價位區連兩季下滑;Q2後標~均標走跌,其餘區位價揚;Q3中高價位區走跌、低價位區轉強;Q4中高價位區因反映<mark>國聚之禮、浩瀚MVP</mark>等新案而大幅攀升,頂標已達43萬/坪。
- 112年Q1高價位區及中低價位區分別受**名軒台中新站與坤悅高飛**進場挹注影響而有起伏變化; Q2高單價個案退 場,前標~頂標大幅下修;Q3頂標回跌至30萬/坪水位,其餘區位小漲2萬/坪。



價格分析 東區-各季透天厝總價

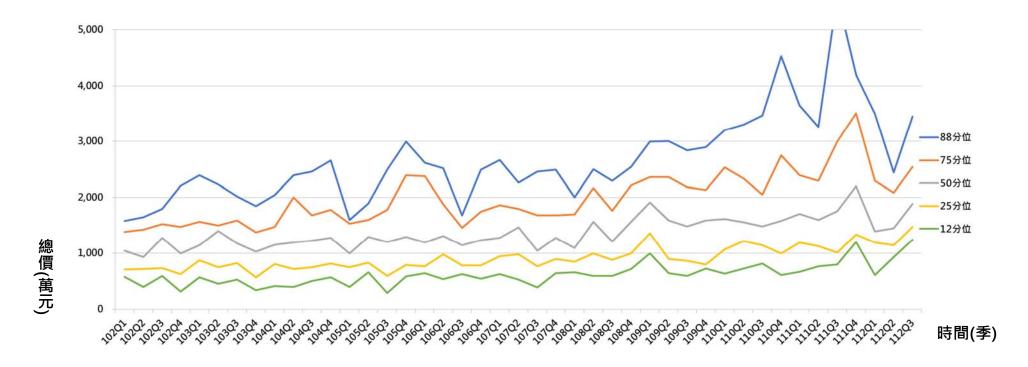








- 東區透天厝平均總價(50分位)約1,370萬,前25%平均總價約1,990萬,前12%平均總價約2,680萬。
- 111年Q1高總價區大跌,其餘區位價略揚; Q2底標續漲,其餘區位走跌; Q3僅後標價跌,其餘區位皆漲,其中高總 價區因有商業效益交易致顯著拉升; Q4整體表現轉強,惟總價高於3仟萬之交易量銳減,致頂標大幅下修。
- 112年Q1~Q2皆以總價低於2仟萬之交易佔大宗,故價格下修力道強勁; Q3以具商效之交易為主,致全區價格攀升。



價格分析 西區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



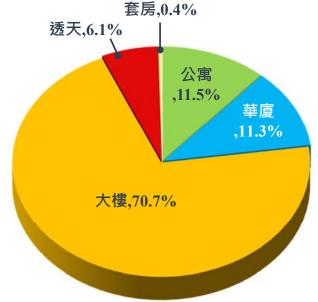






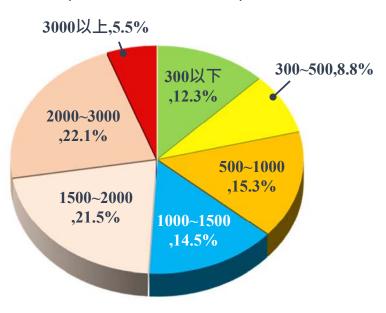
- 西區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(70.7%),其次為公寓(11.5%)。
- 總價以2,000~3,000萬元為主,佔22.1%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔49.1%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔21.1%。

成交數量比例 套房,0.4%



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)



價格分析

西區-各季區分所有建物建坪單價

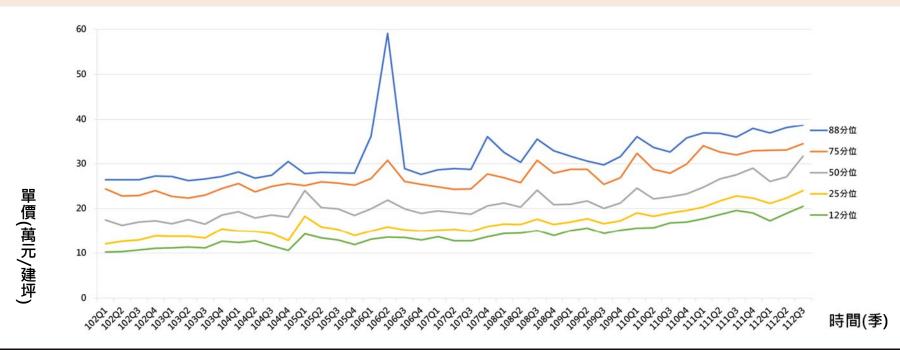








- 西區均價(50分位)約21.1萬/坪,前25%房價約27.3萬/坪,前12%房價約31.8萬/坪。
- 本區價格長期表現穩定,惟106年適逢高單價新建案(富邦天空樹、由鉅大恆)交屋而使頂標價格攀升至新高點。
- 111年Q1全區價揚; Q2前標下滑1.5萬/坪,中低價位區持續緩漲; Q3高價位區緩跌,底標~後標則創近年新高; Q4 呈中高價位區漲、低價位區緩跌。
- 112年Q1~Q2僅前標持平,其餘區位表現與111年Q4相當;Q3全區價揚,底標~前標持續創新高價。



價格分析

西區-各季透天厝總價

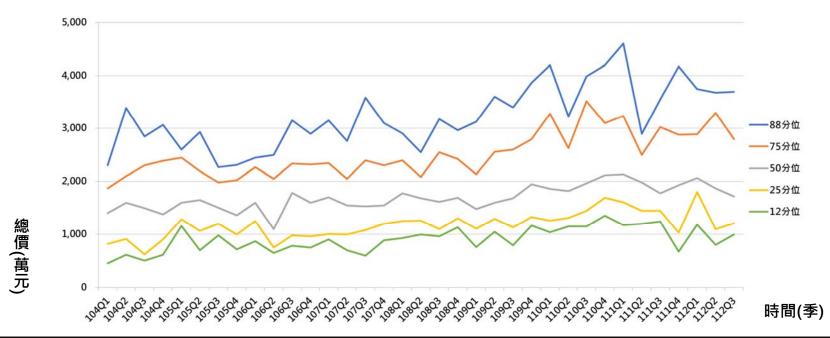








- 西區透天厝平均總價(50分位)約1,690萬,前25%平均總價約2,520萬,前12%平均總價約3,230萬。
- 長期以來本區交易總價差距極大,偶因有商業用途建物移轉致高總價區起伏較大。
- 111年Q1頂標連三季上揚,並突破4,500萬水位; Q2~Q3高總價區大跌後強勢回升,均標則已連三季緩跌; Q4頂標因有套房用途交易致價格明顯拉高,低總價區則大跌逾400萬。
- 112年Q1頂標大跌400萬,反觀低總價區止跌並強力反彈; Q2~Q3前標大漲後跌深,均標連兩季下滑,惟低總價區 止跌回升。



價格分析 南區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台











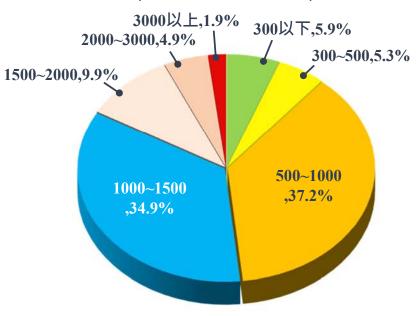
- 南區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(75.4%),其次為華廈(9%)。
- 總價以500~1,000萬元為主,佔37.2%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔16.7%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔11.2%。

成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)



價格分析

南區-各季區分所有建物建坪單價

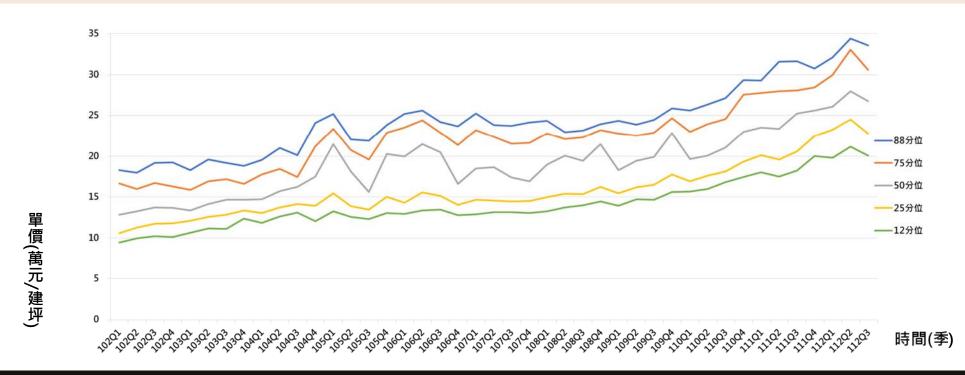








- 南區均價(50分位)約19.1萬/坪·前25%房價約22.4萬/坪·前12%房價約24.4萬/坪。
- 111年Q1大致呈緩漲走勢;Q2頂標首度突破30萬/坪大關,低價位區終止連四漲轉跌;Q3~Q4頂標略跌,其餘區位 續揚並創新高價。
- 112年Q1~Q2整體表現續揚,全區價格創新高;Q3全區有0.8~2.4萬/坪不等之跌幅。



價格分析 南區-各季透天厝總價

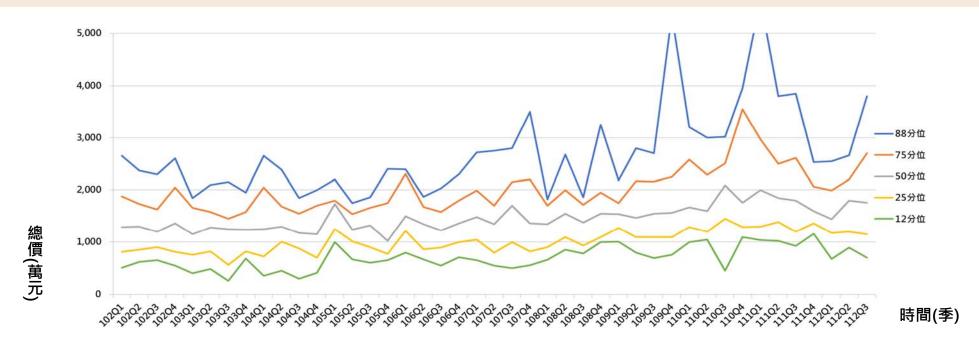








- 南區透天厝平均總價(50分位)約1,460萬價格;前25%平均總價約2,010萬;前12%平均總價約2,700萬。
- 111年Q1頂標因有商業及套房用途之交易,致價格大幅拉高,前標則回跌至3仟萬以下水位; Q2因特殊高總價交易 銳減,致前標~頂標大幅下修,頂標拉回至4仟萬以下; Q3無顯著變化; Q4以總價低於2仟萬之交易為主,故均標~ 頂標向下修正,反觀低總價區則上漲超過150萬。
- 112年Q1僅頂標持平,其餘區位表現轉弱;Q2全區走揚;Q3高總價區主要反映具商效及開發效益之交易行情,故 有顯著拉升情形。



價格分析 北區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台







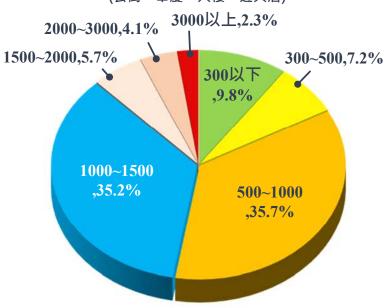


- 北區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(70.4%),其次為華廈(11.3%)。
- 總價以500~1,000萬元為主,佔35.7%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔12.1%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔17%。

成交數量比例







價格分析

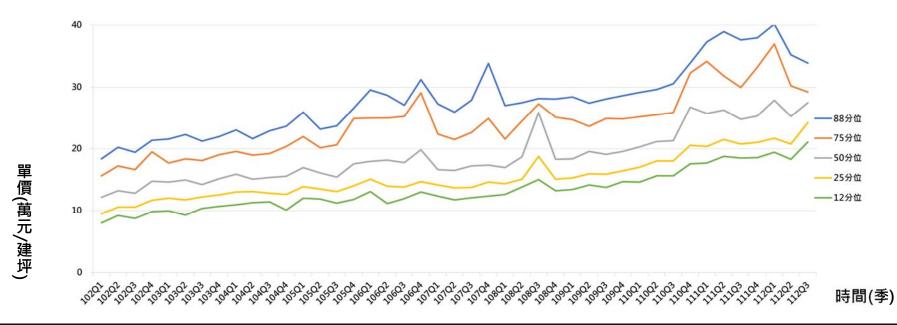
北區-各季區分所有建物建坪單價







- 北區均價(50分位)約18.9萬/坪·前25%房價約24.1萬/坪·前12%房價約27.8萬/坪。
- 111年Q1~Q2頂標持續有**麗寶微笑之心**挹注而攀高,前標回跌超過2萬/坪,其餘區位緩漲;Q3全區轉弱;Q4整體 表現持平,僅前標成長3萬/坪。
- 112年Q1中高價位區主要反映**麗寶依公園及麗寶微笑之心**交易行情,加上中古屋價格具支撐力道,全區走揚並達歷史新高價;Q2全區走跌,其中高價位區因新案交易量銳減,跌幅達5萬/坪;Q3高價位區持續下修,後標~均標因 滴锋**順天謙華**交屋潮而走揚。



價格分析 北區-各季透天厝總價

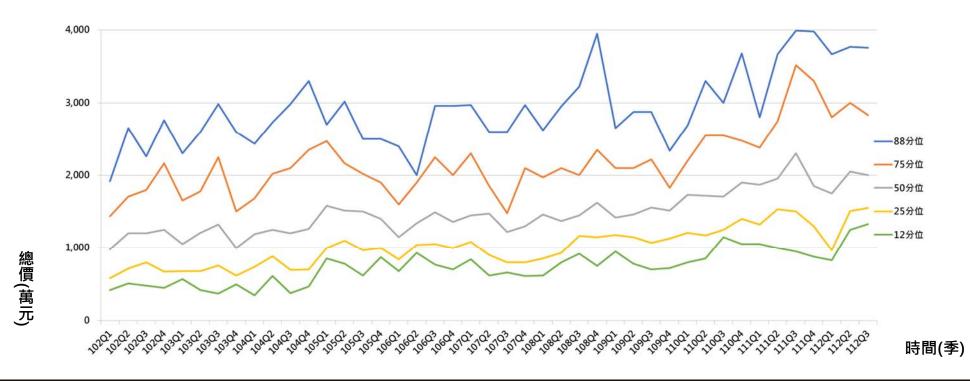








- 北區平均總價(50分位)約1,480萬·前25%平均總價約2,170萬·前12%平均總價約2,920萬。
- 長期而言,高價位區常因商業用途(一中商圈透店、套房用途等)交易,致價格有顯著上漲。
- 111年Q1~Q2呈跌後回漲,僅底標持平;Q3中高總價區續揚;Q4整體表現走跌,僅頂標持平。
- 112年Q1連續兩季下修,跌勢顯著; Q2全區價格反彈回升; Q3僅前標價跌逾佰萬,其餘區位尚穩。



價格分析 西屯區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台









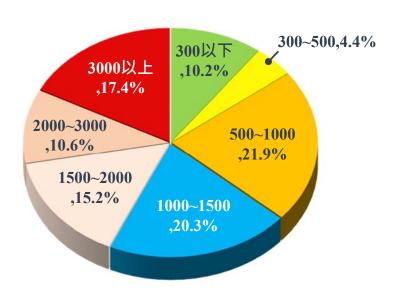
- ❖ 西屯區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(67.4%),其次為華廈(佔19.6%)。
- ❖ 總價以500~1,000萬元為主,佔21.9%。
- ❖ 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔43.2%。
- ◆ 低總價產品,500萬元以下者,佔14.6%。

成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)



價格分析

西屯區-各季區分所有建物建坪單價

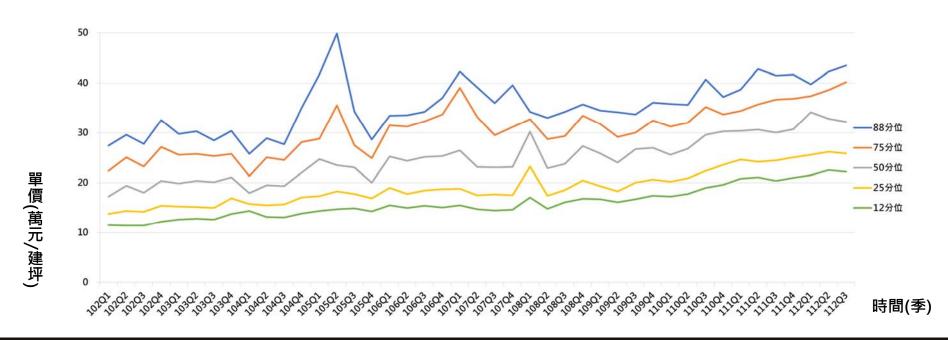








- 西屯區均價(50分位)約24.8萬/坪,前25%房價約30.7萬/坪,前12%房價約35.4萬/坪。
- 111年Q1整體呈穩中略有成長; Q2頂標因有<mark>冠德文心綻、創健Moon Park</mark>等案挹注而持續走高; Q3頂標雖稍有回落, 但仍維持在40萬/坪水位, 前標則已連三季上漲; Q4無明顯波動變化。
- 112年Q1~Q2頂標再度站回40萬/坪水位,均標走跌,其餘區位續揚,其中底標~後標創新高價;Q3高價位區持續走高,處於40萬/坪水位。



西屯區-各季透天厝總價

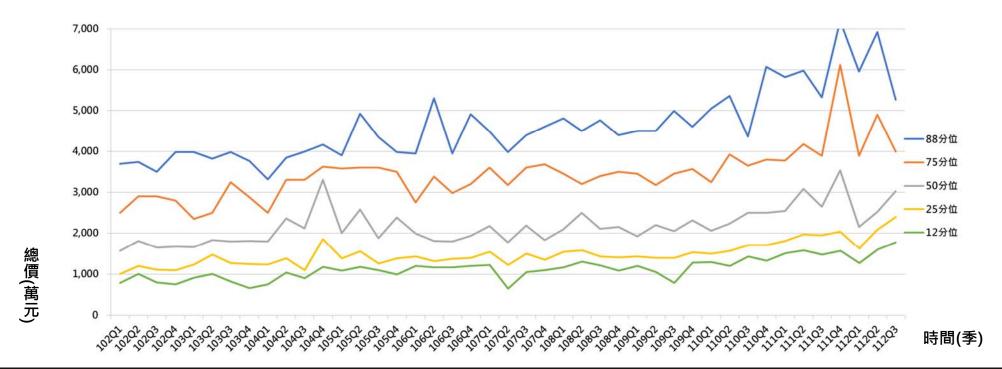








- 西屯區透天厝平均總價(50分位)約2,180萬,前25%平均總價約3,440萬,前12%平均總價約4,630萬。
- 111年Q1頂標下滑約250萬,其餘表現續穩;Q2全區價揚,其中前標、後標與底標價格均創歷史新高;Q3中高總 價區大跌超過280萬元以上; Q4總價超過3仟萬之交易量增,影響中高總價區強勢拉升。
- 112年Q1~Q2價格全數回落後又強勢反彈,其中低總價區創歷年新高價;Q3由於總價超過4仟萬之交易量銳減,致 前標~頂標大幅下修,而低總價區則持續創高。



價格分析 南屯區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台

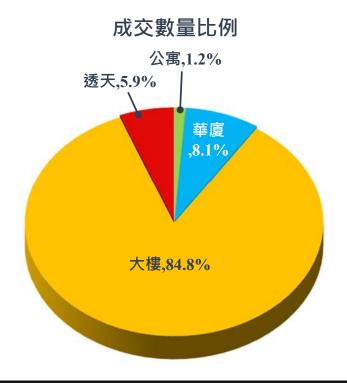


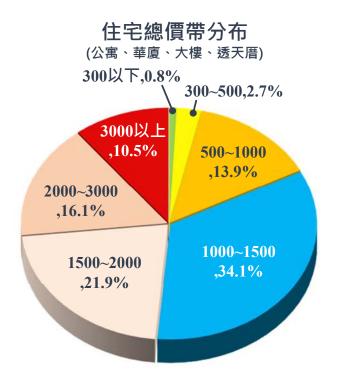






- 南屯區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(84.8%),其次為華廈(8.1%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主,佔34.1%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔48.5%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔3.5%。





價格分析

南屯區-各季區分所有建物建坪單價

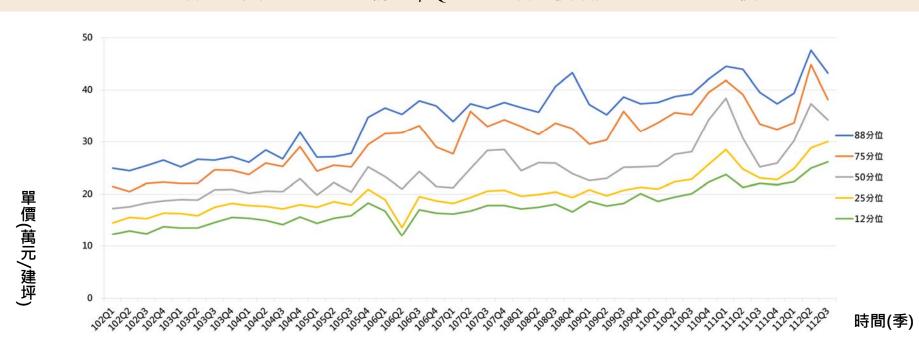








- 南屯區均價(50分位)約24.4萬/坪,前25%房價約30.5萬/坪,前12%房價約34.6萬/坪。
- 111年Q1受**興富發博克萊、陸府觀森、雙橡園S1特區**挹注影響,加上中古屋表現強勁,全區價揚並創歷史新高;Q2~Q4因高單價新案交易銳減,前標~頂標連續三季下修,均標止跌回升,低價位區則相對平穩。
- 112年Q1~Q2全區價格持續攀升,其中前標~頂標主要反映**精銳Garden One、勝美敦美、瓅哲園**等案行情而雙雙站上40萬/坪水位,除了均標以外,其餘區位皆創新高;Q3均標~頂標價跌超過3萬/坪,低價位區則小漲1萬/坪。



價格分析 南屯區-各季透天厝總價

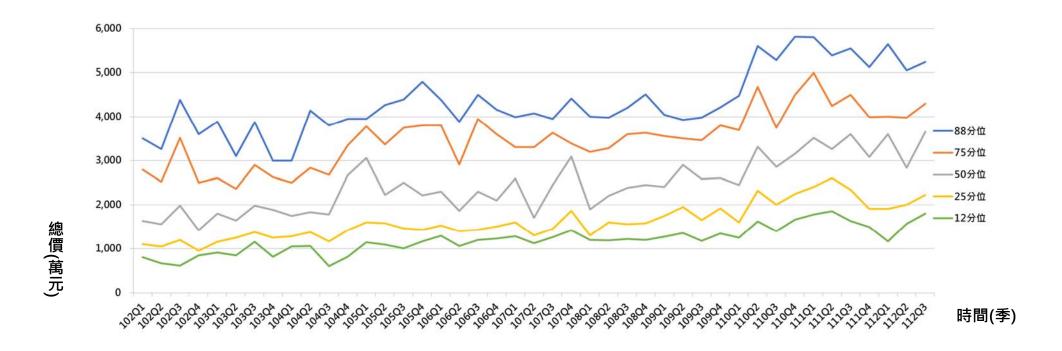








- 南屯區透天厝平均總價(50分位)約2,440萬;前25%平均總價約3,500萬,前12%平均總價約4,330萬。
- 111年Q1僅頂標持平,其餘區位多有漲幅; Q2~Q3中高總價區跌後反彈漲幅超過150萬元,反觀低總價區終止連三 漲轉跌; Q4全區強勢走跌。
- 112年Q1~Q2頂標及均標強漲500萬後跌深,反觀底標中止連三跌轉揚;Q3全區價漲。



價格分析 北屯區-112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台









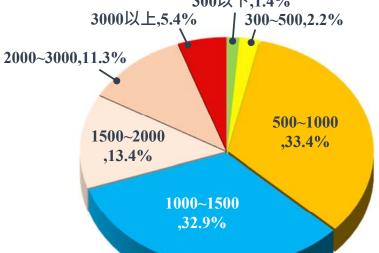
- 北屯區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(76.2%),其次為透天厝(11.3%)。
- 總價以500~1,000萬元為主,佔33.4%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔30.1%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔3.6%。

成交數量比例





(公寓、華廈、大樓、透天厝) 300以下,1.4%



價格分析

北屯區-各季區分所有建物建坪單價

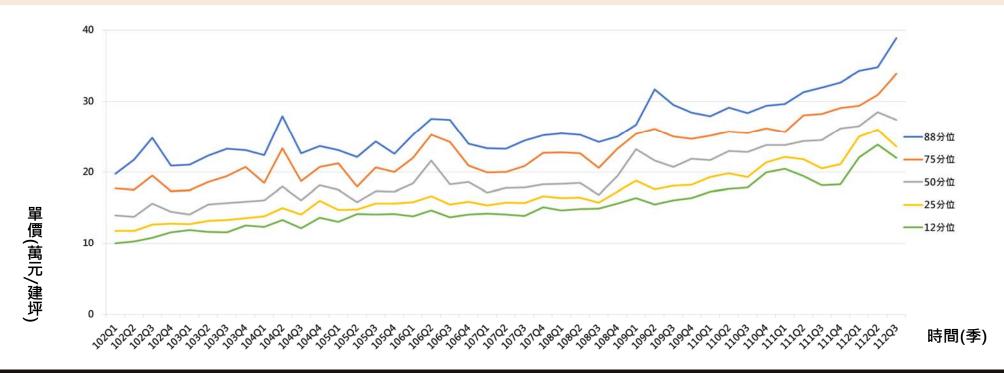








- 北屯區均價(50分位)約19.5萬/坪·前25%房價約22.9萬/坪·前12%房價約26.3萬/坪。
- 111年Q1表現與上季相當,惟底標正式突破20萬/坪大關; Q2~Q4均標~頂標逐季上揚且創新高,反觀低價位區中止 連兩跌轉揚。
- 112年Q1~Q3受惠新案挹注影響,前標~頂標持續創新高價,中低價位區則終止連續漲勢轉跌。



價格分析 北屯區-各季透天厝總價

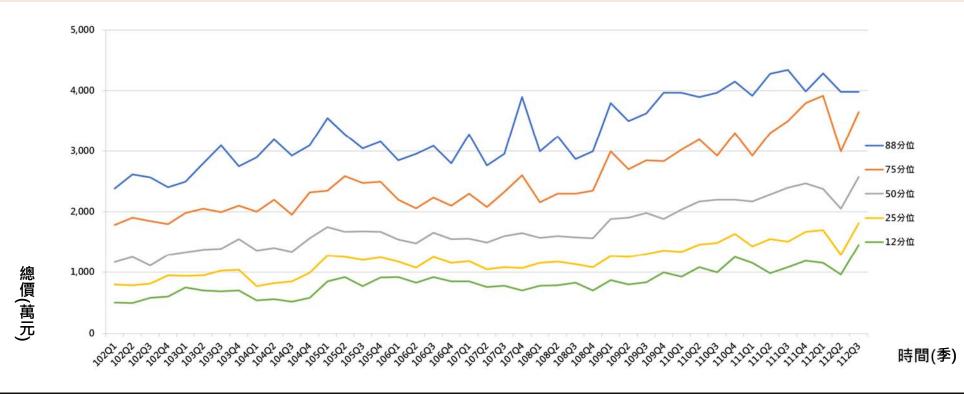








- 北屯區透天厝平均總價(50分位)約1,730萬,前25%平均總價約2,530萬,前12%平均總價約3,320萬。
- 111年Q1全區轉跌;Q2~Q3均標~頂標持續走高,低總價區則相對平穩;Q4頂標大跌350萬,後標~前標再創新高。
- 112年Q1頂標回升至4仟萬以上水位,前標已連四漲,其餘區位續穩;Q2以總價低於4仟萬之交易佔大宗,故全區價格下修力道顯著;Q3整體漲幅達500萬,僅頂標持平,部分區位係反映新屋行情而走揚。



價格分析 太平區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台







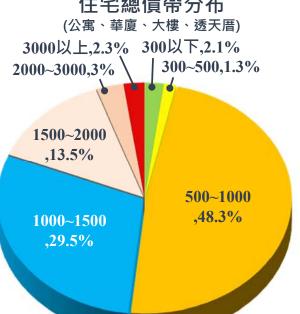


- 太平區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(75.5%),其次為透天厝(17.3%)。
- 總價以500~1,000萬元為主,佔48.3%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔18.8%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔3.4%。

成交數量比例



住宅總價帶分布



單位:萬元

96

價格分析

太平區-各季區分所有建物建坪單價

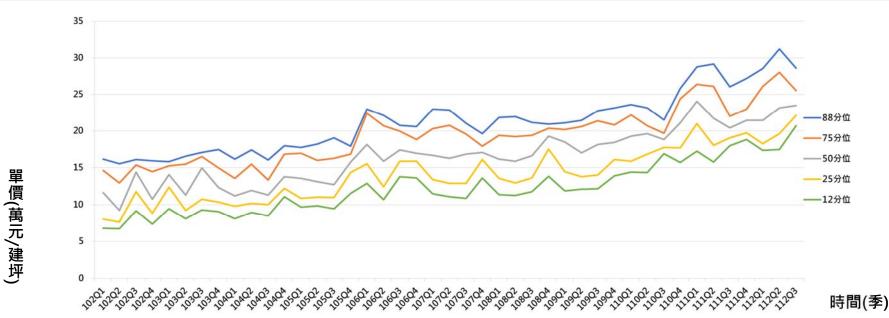








- 太平區均價(50分位)約16.6萬/坪·前25%房價約19.3萬/坪·前12%房價約21.2萬/坪。
- 111年Q1全數走高,而中高價位區適逢**大毅熊幸福**整批交屋,影響價格大幅拉升; Q2頂標續揚,其餘區位轉跌; Q3中高價位區下滑幅度約在1.4~3.1萬/坪不等,反觀低價位區則反彈上揚; Q4新屋交易即佔逾六成,加上中古屋 行情佳,全區價揚。
- 112年Q1高價位區續漲,低價位區下跌約1.5萬/坪; Q2僅底標持平,其餘區位漲幅約在1.4~2.7萬/坪不等,其中頂 標首次站上30萬/坪;Q3高價位區有2萬/坪跌幅,中低價位區主要反映**陞霖太美**行情而有價揚表現。



價格分析 太平區-各季透天厝總價

資料來源:實價登錄,正心不動產估價師聯合事務所整理

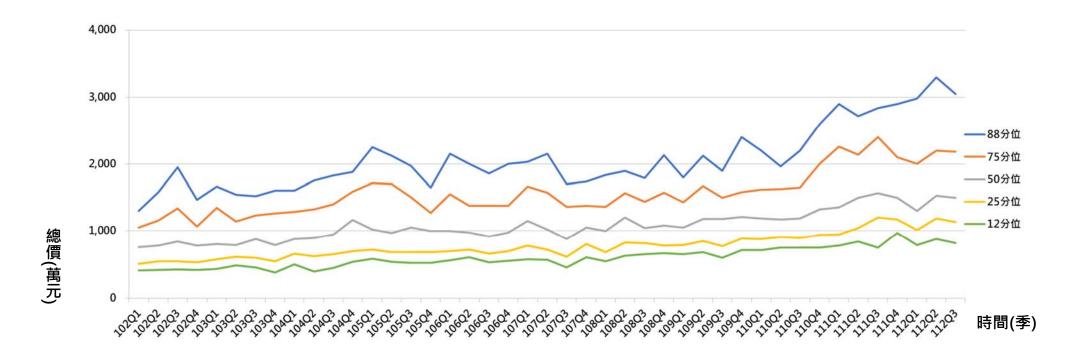








- 太平區透天厝平均總價(50分位)約1,080萬,前25%平均總價約1,570萬,前12%平均總價約2,070萬。
- 111年Q1~Q2高總價區終止連續上漲走勢轉跌,反觀底標~均標呈緩漲格局; Q3~Q4後標~前標創新高價後轉弱,頂標及底標則走揚。
- 112年Q1~Q2頂標價格持續創高,並正式突破3仟萬,其餘區位小跌後回升;Q3頂標大跌250萬,其餘區位價穩。



價格分析 大里區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台









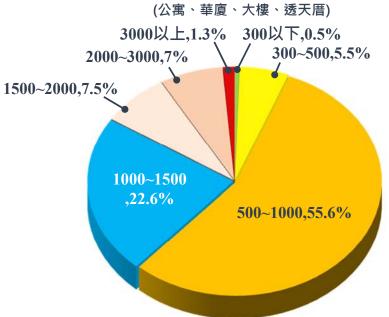


- 大里區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(51.7%),其次為透天厝(26%)。
- 總價以500~1,000萬元為主,佔55.6%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔15.8%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔6%。

成交數量比例



住宅總價帶分布



價格分析

大里區-各季區分所有建物建坪單價

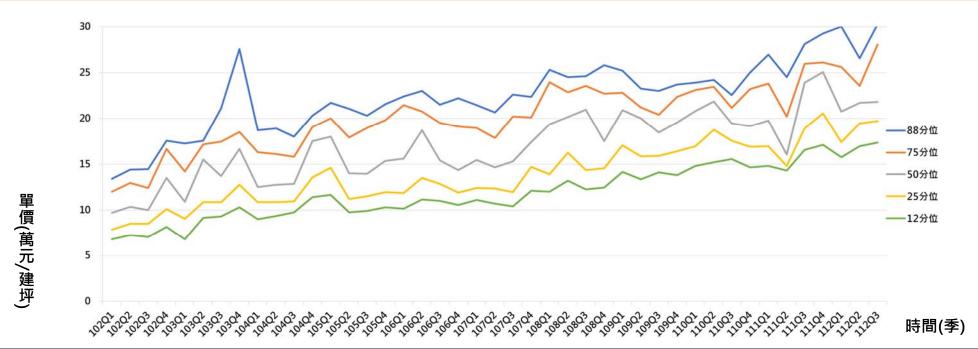








- 大里區均價(50分位)約17萬/坪,前25%房價約20.2萬/坪,前12%房價約22.5萬/坪。
- 111年Q1整體呈價穩,僅頂標價漲2萬/坪最多; Q2全區價跌,後標~頂標跌幅均超過2萬/坪; Q3全區止跌並強勢回 升,其中均標~前標係因有**聚悅文匯**交易所致;Q4全區價格創新高。
- 112年Q1中低價位區反映中古屋行情而大幅下修,頂標則首度站上30萬/坪水位; Q2高價位區跌幅達2萬/坪,其餘區位表現轉強,其中後標~前標主要係有**詠丞悅幸福**挹注所致; Q3頂標因有**大耀星光**進場挹注致價揚。



價格分析 大里區-各季透天厝總價

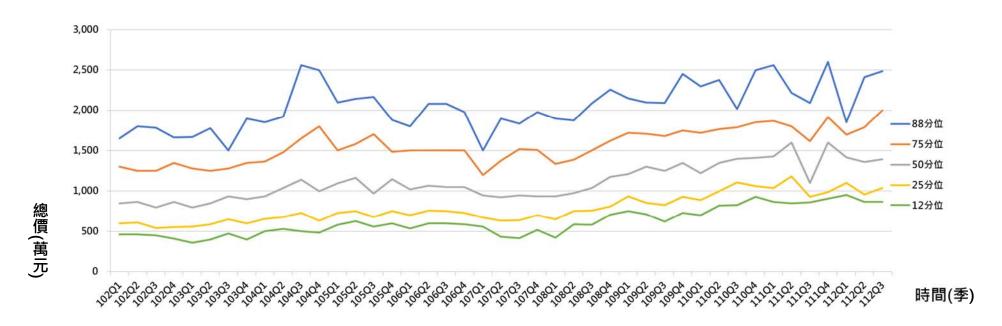








- 大里區透天厝平均總價(50分位)約1,110萬,前25%平均總價約1,560萬,前12%平均總價約2,050萬。
- 長期觀察本區價格變化,中低價位區漲幅有限,而高價位區雖偶有成長,但跌幅也頗大。
- 111年Q1整體表現持平; Q2頂標大跌超過300萬·後標~均標漲幅超過佰萬; Q3有明顯跌勢·僅底標持穩; Q4受新 屋(墅墅久、昌祐極光計劃)等案挹注及中古屋行情走俏,中高總價區顯著攀升。
- 112年Q1總價低於2仟萬之交易即佔九成,致均標~頂標大幅下修,低總價區則緩漲;Q2頂標大漲逾500萬,中低總 價區微跌;Q3整體表現與上一季相當,僅前標價揚200萬。



價格分析 沙鹿區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台









- 沙鹿區112年Q3成交數量以透天厝佔比較高(72.9%),其次為華廈(17%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主,佔41.7%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔28.4%。

成交數量比例

■ 低總價產品,500萬元以下者,佔8.3%。

公寓,0.9% 華廈 .17% 大樓,9.2% 透天,72.9%



價格分析

沙鹿區-各季區分所有建物建坪單價

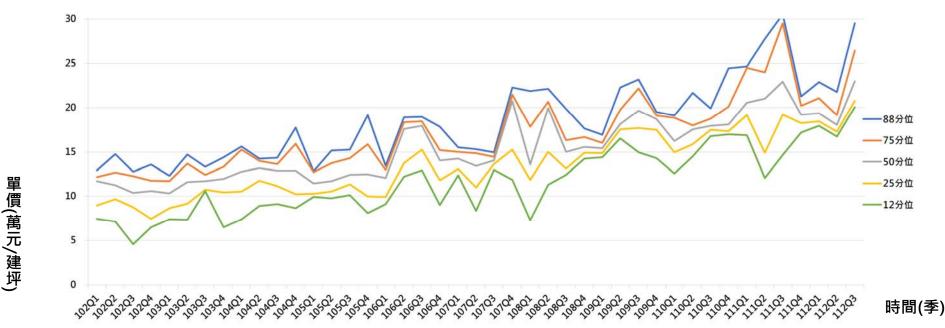








- 沙鹿區均價(50分位)約15.4萬/坪‧前25%房價約17.1萬/坪‧前12%房價約18.5萬/坪。
- 111年Q1~Q2交易量不足30件,價格不予分析,僅供參考;Q3多為華廈新屋交易,高價位區持續走高;Q4逾七成 交易屬華廈新案(總太初見、佳鋐科藝),反映個案行情而下修,僅底標續揚。
- 112年Q1表現與上一季相當,頂標因仍有**佳鋐科藝**餘屋交易而拉升逾1.5萬/坪;Q2全區跌幅達1萬/坪;Q3持續有華 廈新屋餘量交易,價格處於高點,頂標已臨近30萬/坪水位,中低價位區亦創歷史新高價。



價格分析 沙鹿區-各季透天厝總價

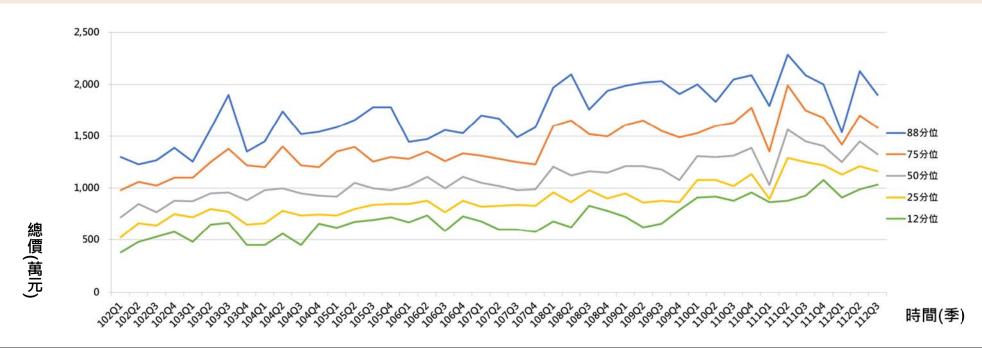








- 沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約1,100萬,前25%平均總價約1,400萬,前12%平均總價約1,730萬。
- 111年Q1以總價低於1,500萬之交易佔大宗,故價格進行大幅度下修;Q2總價高於1,500萬之交易量增,除底標持平 以外,其餘區位大漲超過400萬; Q3~Q4連兩季走跌,僅底標緩漲。
- 112年Q1以總價低於1,500萬之交易佔大宗,故全區下修,其中後標~頂標已連三跌; Q2全區價揚,受惠新案(綠光計劃NO.6青境、悟實貳章)挹注影響,中高總價區成長逾200萬以上; Q3雖高達七成屬新屋交易,惟其成交總價多 在1,500萬元以下,故價格多有下修情形。



價格分析 豐原區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台









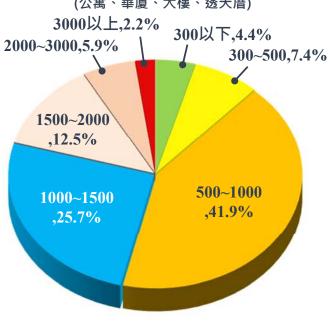
- 豐原區112年Q3成交數量以透天厝佔比較高(47.8%),其次為住宅大樓(27.2%)。
- 總價以500~1,000萬元為主,佔41.9%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔20.6%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔11.8%。

成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)



價格分析

豐原區-各季區分所有建物建坪單價

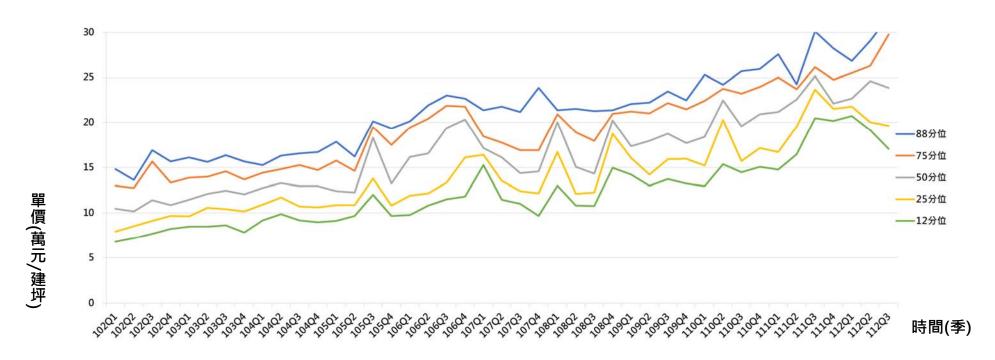








- 豐原區均價(50分位)約16.7萬/坪·前25%房價約19.3萬/坪·前12%房價約21.3萬/坪。
- 111年Q1~Q2高價位區終止連三季上揚轉跌,中古屋價格強勢,影響底標~均標走高;Q3以大樓新案(勝美豐原、久樘向陽、名硯森玥)交易佔大宗,致全區價格拉升;Q4僅底標續穩,其餘區位跌幅約在1.4~3萬/坪不等。
- 112年Q1整體表現持平,惟頂標已連續兩季走跌; Q2~Q3高價位區持續攀升,低價位區則連續走跌。



價格分析 豐原區-各季透天厝總價

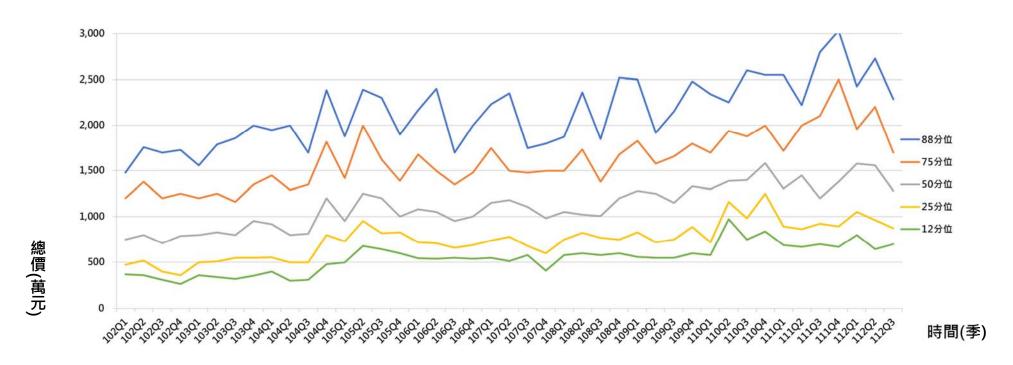








- 豐原區透天厝平均總價(50分位)約1,110萬,前25%平均總價約1,620萬,前12%平均總價約2,150萬。
- 111年Q1明顯轉弱,僅頂標持平;Q2頂標大跌逾300萬,均標~前標漲幅超過佰萬,低總價區持平;Q3~Q4高總價 區連兩季上漲並創新高,均標止跌回升。
- 112年Q1總價高於2仟萬之交易量減·故前標~頂標下修幅度達500萬·其餘區位小漲; Q2高總價區價漲逾200萬· 低總價區則小跌佰萬;Q3高達六成五交易屬總價低於1,500萬,故整體下修力道顯著。



價格分析 烏日區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



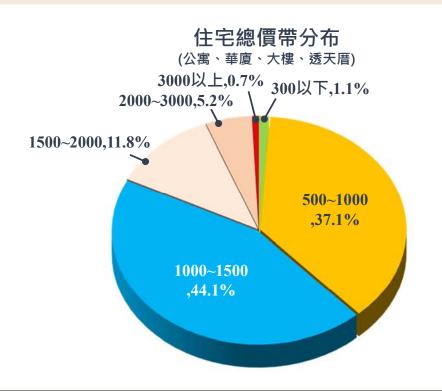






- 烏日區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(82.4%),其次為透天厝(14%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主,佔44.1%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔17.7%。
- 低總價產品,500萬元以下者,僅佔1.1%。





價格分析

鳥日區-各季區分所有建物建坪單價

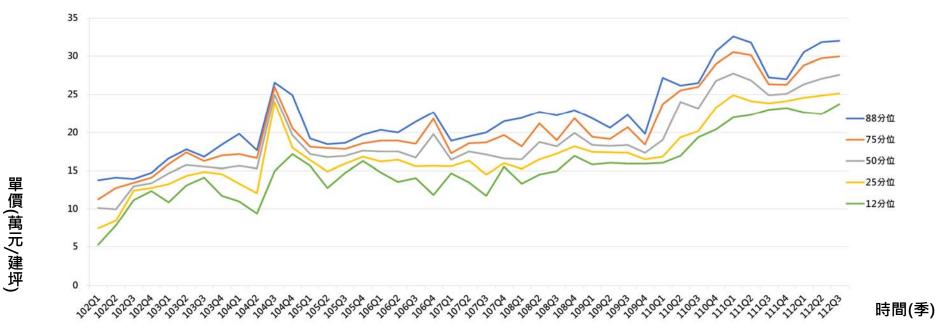








- 烏日區均價(50分位)約19萬/坪·前25%房價約20.6萬/坪·前12%房價約22.2萬/坪。
- 111年Q1適逢**建義微笑世界、台中高鐵之星**整批交易致價格攀升,已維持連三季或以上漲勢;Q2呈價穩;Q3底標持續緩漲,其餘區位價格進行下修;Q4表現與上一季相當。
- 112年Q1主要反映新屋(**夢幻誠、龍寶園臻邸**)行情而走高,其中頂標再度站上30萬/坪;Q2均標~頂標緩漲;Q2僅底標成長超過1萬/坪,其餘區位續穩。



價格分析 烏日區-各季透天厝總價

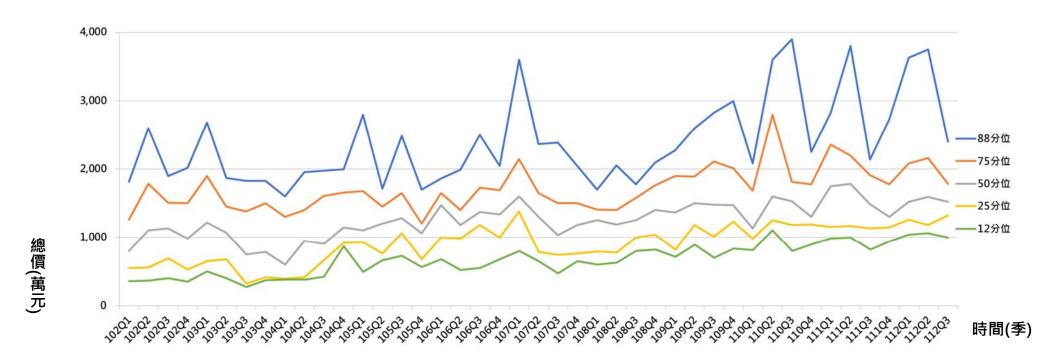








- 烏日區透天厝平均總價(50分位)約1,260萬,前25%平均總價約1,720萬,前12%平均總價約2,400萬。
- 111年Q1中高價位區因有<mark>敦富高捷</mark>等新案挹注而顯著價漲;Q2有數筆含傢俱裝潢費之交易,故成交總價較高,影響頂標大幅拉升;Q3以總價低於2仟萬之交易佔大宗,致價格明顯回落;Q4頂標反彈回升,均標~前標持續走跌。
- 112年Q1全數價揚,其中頂標因有**逸瓏山**等案挹注而強勢拉升;Q2僅後標略跌,其餘區位微幅走揚;Q3僅後標小漲佰萬,其餘區位走跌,尤以頂標跌幅最大,主要係總價超過2仟萬之交易量大減所致。



價格分析 大雅區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



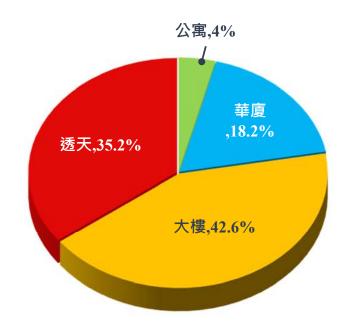






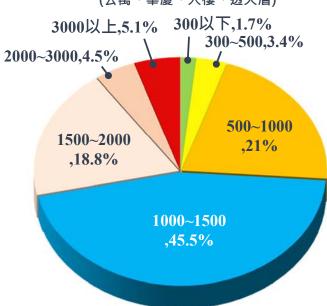
- 大雅區112年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(42.6%),其次為透天厝(35.2%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主,佔45.5%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔28.4%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔5.1%。

成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)



價格分析

大雅區-各季區分所有建物建坪單價

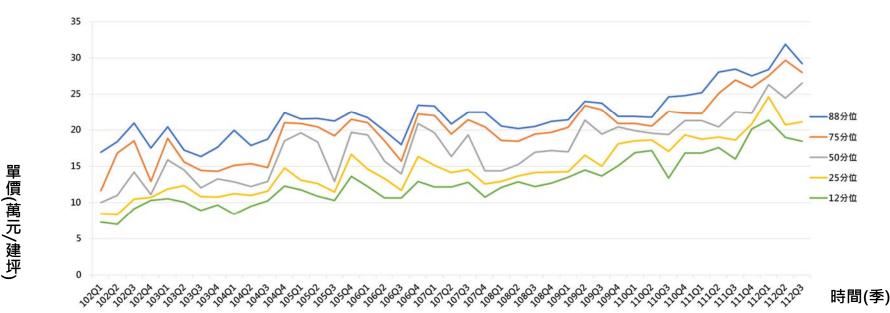








- 大雅區均價(50分位)約17.5萬/坪·前25%房價約20.2萬/坪·前12%房價約22.1萬/坪。
- 111年Q1表現與上季相當; Q2~Q3高價位區攀升至歷年新高價,均標止跌回升,反觀低價位區則有價跌情形; Q4 近八成交易為大樓新案(鼎佳二和、久樘花園童畫),惟高價位區下跌1萬/坪,反觀低價位區則上漲超過2萬/坪,底 標更首度站上2字頭房價。
- 112年Q1受到**鼎佳二和**及坤悅雅樂挹注影響,價格全面攀升;Q2高價位區連兩季上揚並創新高,其餘區位則有 1.9~3.9萬/坪不等之跌幅; Q3整體表現有轉弱情形,僅均標成長較顯達2萬/坪。



價格分析 大雅區-各季透天厝總價

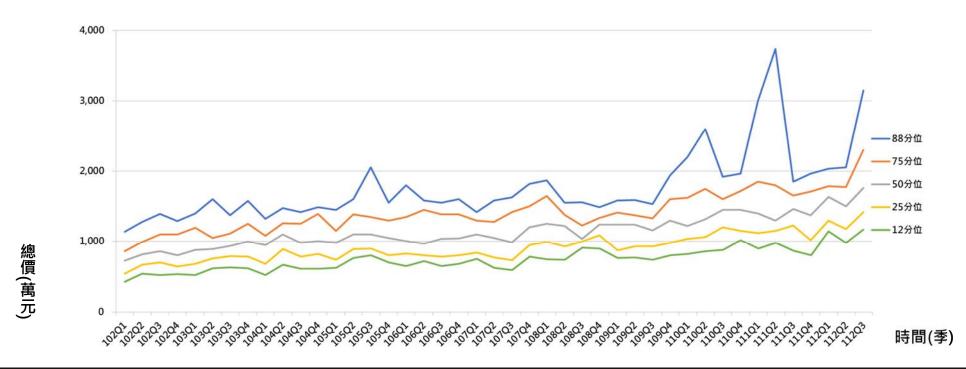








- 大雅區平均總價(50分位)約1,140萬·前25%平均總價約1,410萬·前12%平均總價約1,770萬。
- 111年Q1~Q2頂標因多為非住家用途之交易,故價格偏高;Q3以總價低於2仟萬之交易佔大宗,致頂標大幅回落;Q4整體表現尚穩,僅後標下滑約200萬。
- 112年Q1有**馨雅馨富**進場挹注,加上中古屋表現不俗,全區價漲;Q2中低總價區走跌;Q3因有具商效產品交易及 反映新案行情,全區價格走高。



價格分析 潭子區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台









- 潭子區112年Q3成交數量以透天厝佔比較高(44.9%),其次為住宅大樓(28.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主,佔43.1%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔29.4%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔4.1%。

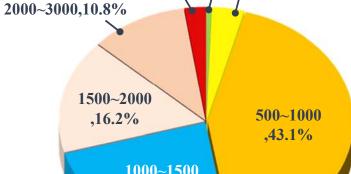
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

3000以上,2.4% 300以下,0.6% / 300~500,3.5%



1000~1500 .23.4%

價格分析

潭子區-各季區分所有建物建坪單價

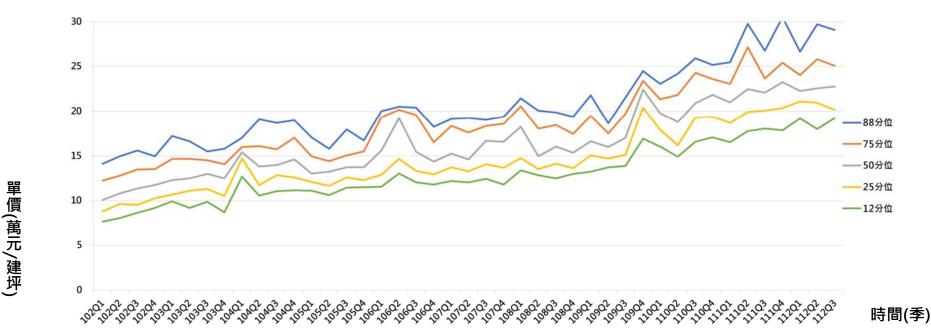








- 潭子區均價(50分位)約16.5萬/坪,前25%房價約18.7萬/坪,前12%房價約20.6萬/坪。
- 111年Q1僅頂標略揚,其餘區位小跌; Q2~Q3高價位區拉高後回跌達3萬/坪,其餘區位表現相對平穩; Q4均標~頂 標漲幅約在1.1~3.7萬/坪不等,其中頂標更站上30萬/坪大關。
- 112年Q1均標~頂標漲多拉回,低價位區則緩漲;Q2高價位區走高,底標則小跌1.2萬/坪;Q3略有跌幅,惟底標成 長逾1萬/坪。



潭子區-各季透天厝總價

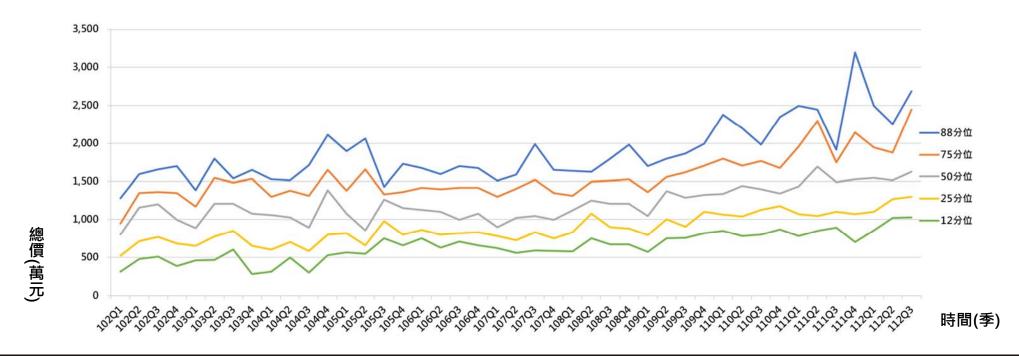








- 潭子區透天厝平均總價(50分位)約1,200萬‧前25%平均總價約1,560萬‧前12%平均總價約1,880萬。
- 111年Q1呈中高總價區漲、低總價區跌;Q2均標~前標成長超過250萬,其中前標續創新高價;Q3前標~頂標皆回跌 至2仟萬元以下,修正幅度顯著; Q4頂標反映具商效用途交易而衝高,前標再度回升至2仟萬水位,反觀底標則走 跌。
- 112年Q1~Q2高總價區連兩季走跌,低總價區則續揚;Q3高總價區大幅攀升,部分係受惠**家福3**進場挹注所致。



價格分析 霧峰區-112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



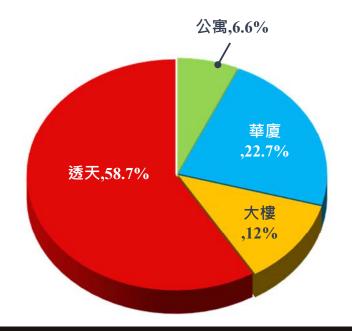






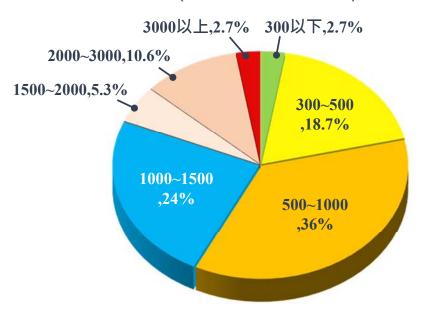
- 霧峰區112年Q3成交數量以透天厝佔比較高(58.7%),其次為華廈(22.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主,佔36%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔18.6%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔21.4%。

成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)



價格分析

霧峰區-各季區分所有建物建坪單價

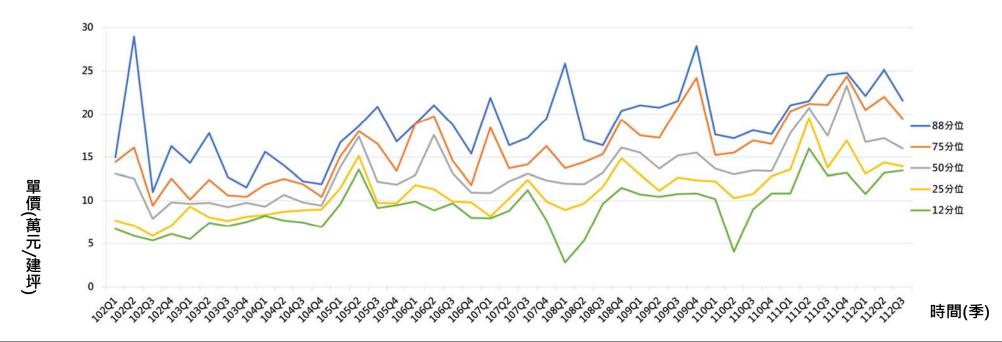








- 霧峰區均價(50分位)約13.4萬/坪,前25%房價約16萬/坪,前12%房價約18.7萬/坪。
- 111年Q1中高價位區主要反映**侑信寓見未來**行情而走高;Q2仍有近八成交易屬**侑信寓見未來**,帶動整體價格上 揚,均標以上區位皆突破20萬/坪門檻;Q3底標~均標價跌逾3萬/坪,反觀頂標已連三季上揚;Q4後標~前標大漲超 猧3萬/坪。
- 112年Q1僅成交18筆,且多為屋齡15年以上之交易,全區價格進行下修; Q2~Q3全區價揚後多有回跌情形。



價格分析 霧峰區-各季透天厝總價

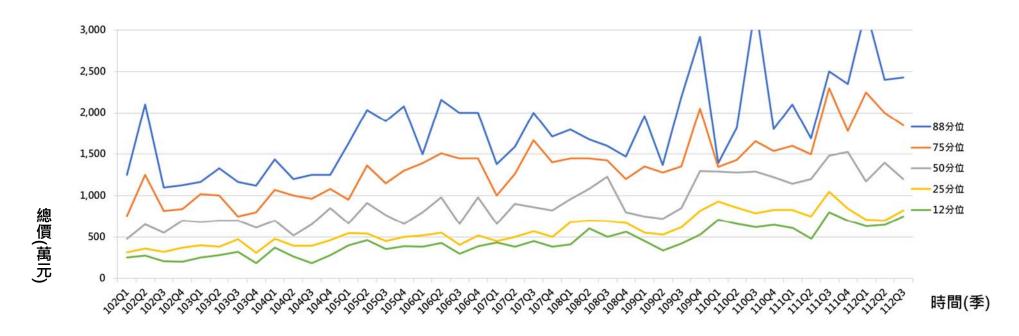








- 霧峰區透天厝平均總價(50分位)約920萬,前25%平均總價約1,350萬,前12%平均總價約1,800萬。
- 111年Q1大致表現平穩,僅頂標大漲300萬;Q2普遍走跌,其中頂標回跌至2仟萬元以下,僅均標略漲;Q3全區顯 著價漲;Q4均標連三漲,其餘區位走跌。
- 112年Q1高總價區因有商業效益用途交易而拉高,然因總價低於1,500萬之交易量增,故使中低總價區進行下修; Q2近八成交易屬總價低於2仟萬,故高總價區顯著回落,均標則回升逾200萬;Q3均標~前標價跌逾150萬、低總價 區則小漲佰萬。



價格分析 清水區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



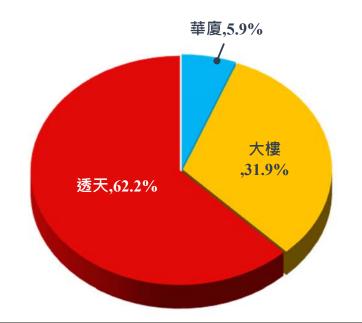


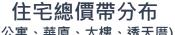




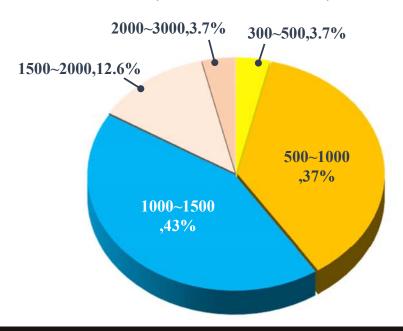
- 清水區112年Q3成交數量以透天厝佔比較高(62.2%),其次為住宅大樓(31.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主,佔43%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔16.3%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔3.7%。

成交數量比例





(公寓、華廈、大樓、透天厝)



價格分析

清水區-各季區分所有建物建坪單價

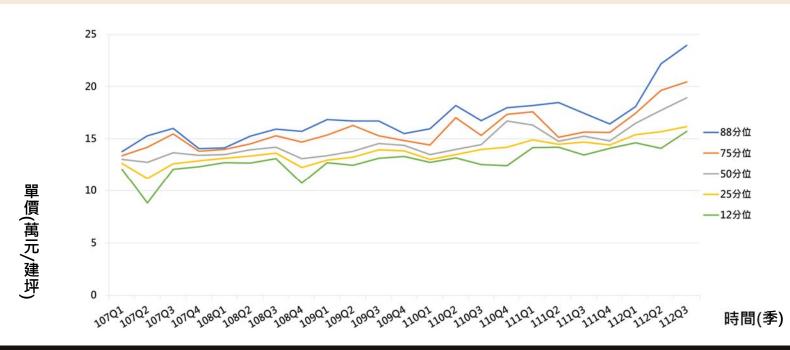








- 清水區為111年Q4新增分析地區,均價(50分位)約14.6萬/坪,前25%房價約15.8萬/坪,前12%房價約16.9萬/坪。
- 本區偶有單一個案交屋潮挹注,致價格有所波動。
- 端看111年整體表現,頂標明顯呈逐季下滑,其餘區位則在14~15萬/坪左右微幅跳動。
- 112年Q1高達九成交易屬**遠雄之星8**及**致富好好**,反映個案行情而全區走揚; Q2~Q3價格持續攀升,全區創歷史新高價。



價格分析 清水區-各季透天厝總價

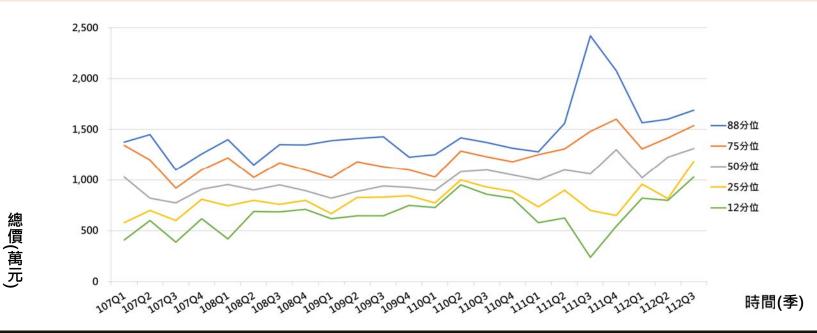








- 清水區為111年Q4新增分析地區,透天厝平均總價(50分位)約1,000萬,前25%平均總價約1,220萬,前12%平均總價 約1,450萬。
- 端看111年表現,低總價區與去年相比有價跌情形,而中高總價區則走揚,其中又以頂標波動變化較大,目前已連 兩季站上2仟萬水位。
- 112年Q1**水漾森林**及**致富好好**交易佔比高達75%,兩案成交總價落在958~1,485萬間,故使均標~頂標呈下修、底標~後標上調;Q2後標小跌佰萬,均標~前標反映**德光仁美居**行情而走揚;Q3反映新屋(**上睿愛閱、森堡富第七期**)行 情,全區價揚。



價格分析 梧棲區- 112年Q3建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



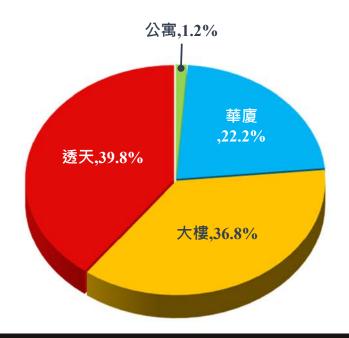






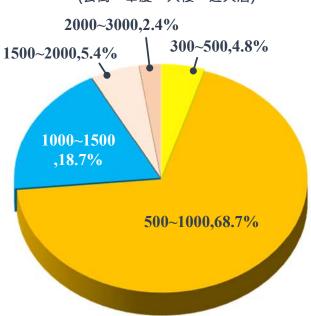
- 梧棲區112年Q3成交數量以透天厝佔比較高(39.8%),其次為住宅大樓(36.8%)。
- 總價以500~1,000萬元為主,佔68.7%。
- 高總價產品,超過1,500萬元以上者,佔7.8%。
- 低總價產品,500萬元以下者,佔4.8%。

成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)



價格分析

梧棲區-各季區分所有建物建坪單價

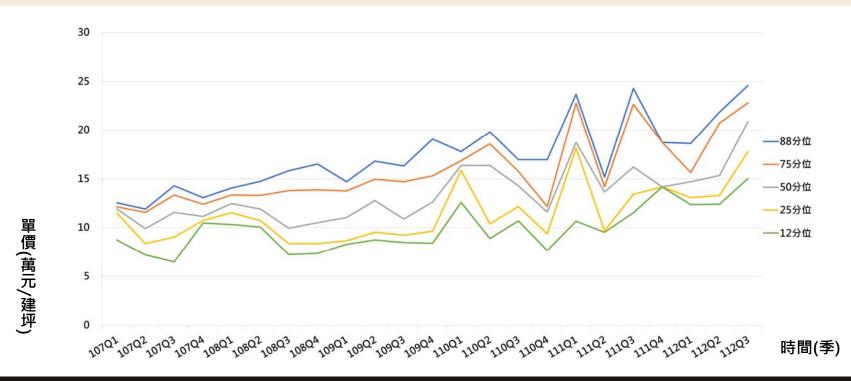








- 梧棲區為111年Q4新增分析地區,均價(50分位)約13.4萬/坪,前25%房價約15.8萬/坪,前12%房價約17.3萬/坪。
- 本區區分所有建物交易普遍低於20筆,111年Q4更僅有2筆,資料不足以分析,故圖表僅供參考。
- 112年Q1適逢**聖璽中港雲頂3**及**聚佳欣世代**整批交易,成交價分別為10.3~16.3萬/坪、12.4~21.6萬/坪;Q2~Q3有大樓(佳鋐樂邑、餘慶仁家)及華廈(致和養真、立坤圓滿)新案挹注致價格拉升。



價格分析 梧棲區-各季透天厝總價

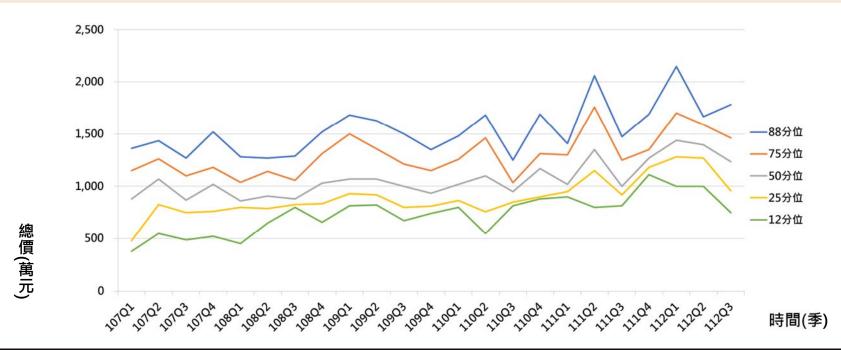




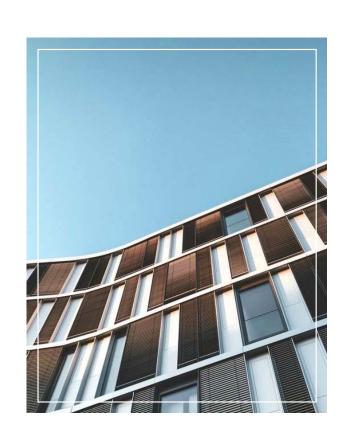




- 梧棲區為111年Q4新增分析地區,透天厝平均總價(50分位)約1,070萬,前25%平均總價約1,300萬,前12%平均總價約1,540萬。
- 本區因偶有單一個案交屋潮挹注,易影響全區價格連動變化。
- 111年Q4新屋交易即佔九成,成交總價為1仟萬以上,致使底標~後標站上1仟萬大關。
- 112年Q1適逢**瑞安No.1**整批交屋,成交總價為1,278~2,460萬,反映該案行情而價揚,僅底標轉跌; Q2~Q3皆以總價低於1,500萬交易為主,價格持續下修,僅頂標反彈。



THANK YOU.



發布單位





泸 台中市不動產代銷經紀商業同業公會

🔷 臺中市租賃住宅服務商業同業公會

◆ 臺中市中台灣不動產估價師公會

執行單位

正心不動產估價師聯合事務所



意見回饋區