



2025大臺中 房市分析年報

-大臺中房市交易動態資訊平台-

ANNUAL REPORT 115.03.05



臺中市不動產建築開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



臺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



臺中市台灣不動產估價師公會

目錄 CONTENTS

PART 1

臺中房市量體分析 P.3

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

PART 2

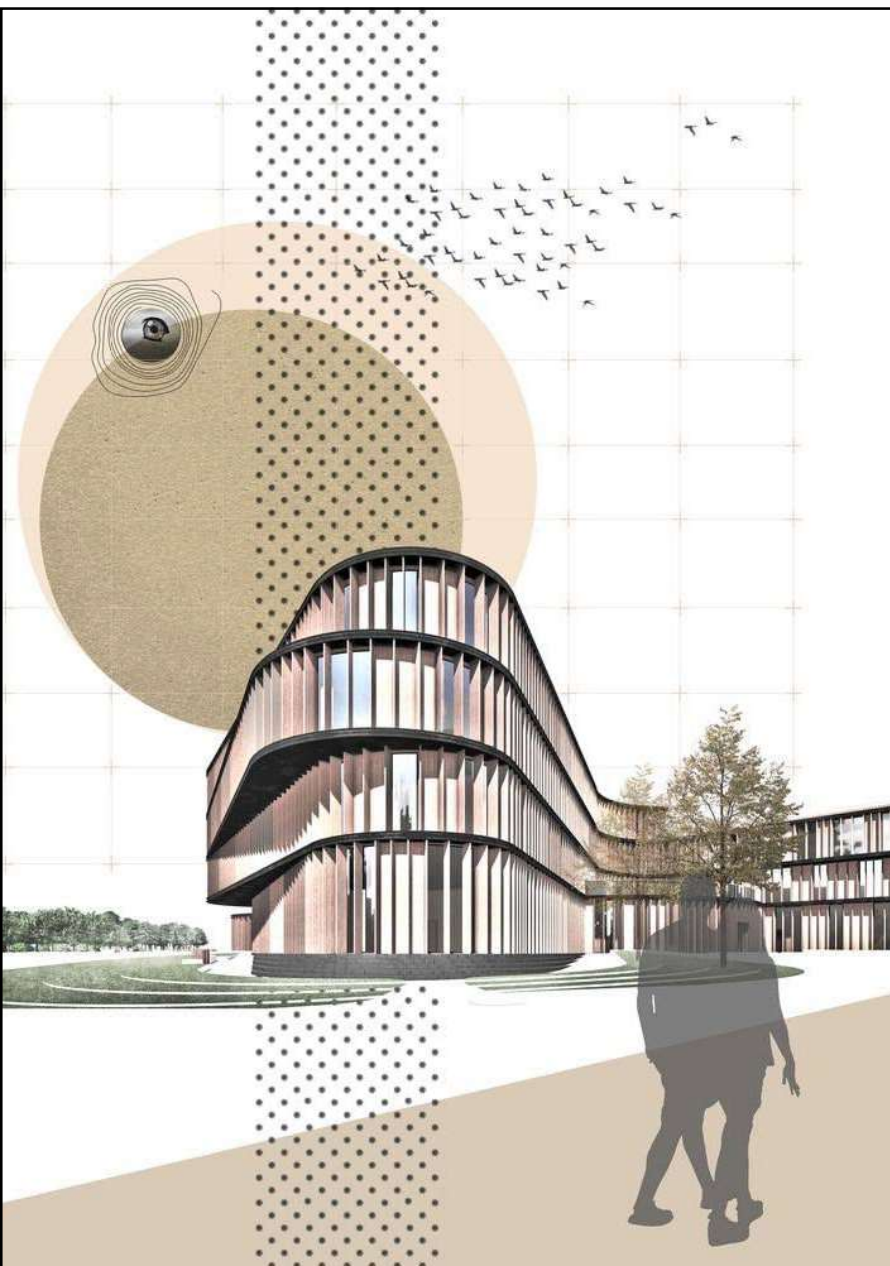
臺中房市價格分析 P.17

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

PART 3

臺中各行政區價格分析 P.41

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



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

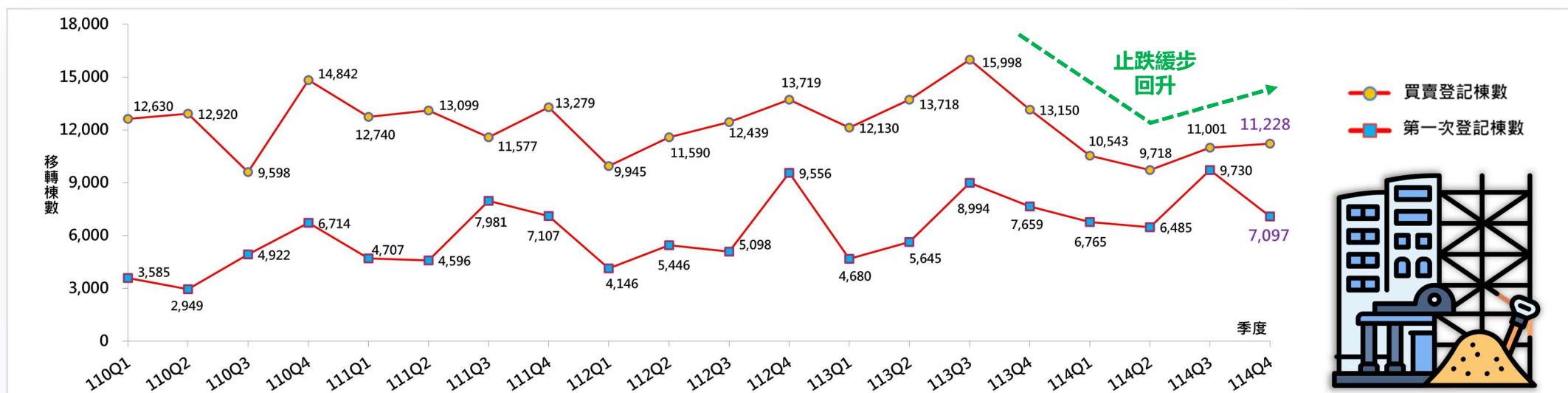


#01



量體分析- 臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數

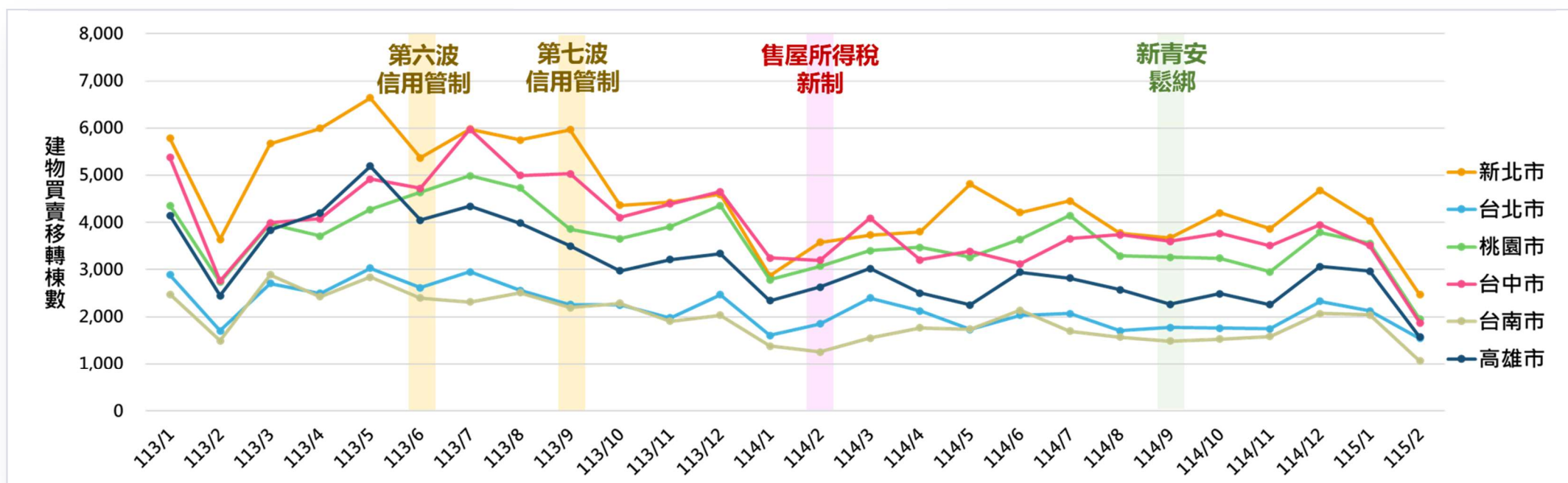
- 臺中**114年Q4買賣移轉棟數**為11,228棟，較上季增加**2.1%**、**年減14.6%**，雖然交易量呈現逐季緩步回穩跡象，但整體買氣仍明顯不如去年同期水準；**第一次登記棟數**則為7,097棟，**季減27.1%**、**年衰退7.3%**，主因上季受前期預售建案完工交屋影響，單季量能一度衝上近萬棟高檔，本季交屋潮明顯消退，致數據出現大幅度回落。
- **114年全年買賣登記棟數**共計42,490棟，較113年銳減12,506棟，**年衰退22.7%**，不僅代表央行信用管制精準打擊了投機與投資買盤，更反映出市場流動性的縮減；反觀**第一次登記棟數**則為30,077棟，較113年增加3,099棟，**年增11.5%**。**114年房市**呈現「**交易降溫與交屋高峰**」的**分歧格局**，**房市動力**正由過去的「**資金潮驅動**」**轉型為由剛性需求支撐的「基本面驅動」**。
- 買賣移轉棟數自113年Q3高點回落，至114年Q2**出現止跌訊號**，顯示**市場量能逐步築底**。惟在信用管制持續影響下，交易動能仍偏弱；另一方面，股市上揚帶動的資金外溢效應，對自住與資產配置需求形成支撐。整體而言，市場短期仍處盤整階段，後續走勢將視政策環境與資金動能變化而定。





量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(月線)

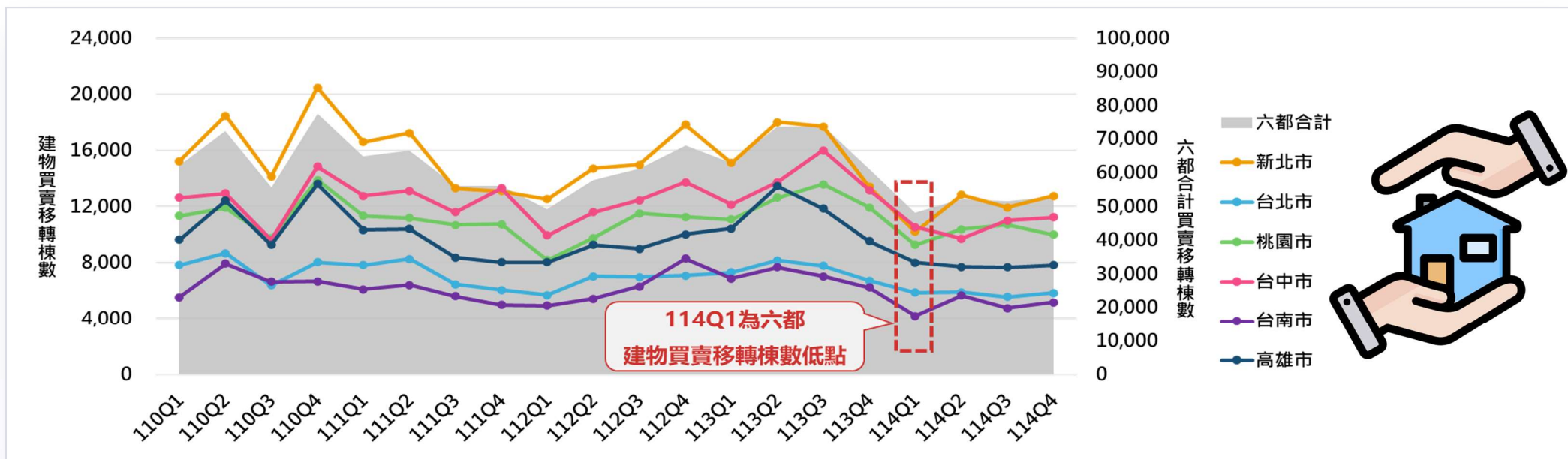
- 最新115年2月六都買賣移轉棟數共計10,482棟，月減42.5%，創自統計以來單月第二低量。各都表現分別為：台北1,547棟，月減27.3%，年減16.4%；新北2,469棟，月減38.8%，年減31%；桃園1,952棟，月減45.2%，年減36.4%；台中1,875棟，月減46.6%，年減41.4%；台南1,066棟，月減47.8%，年減15.3%；高雄1,573棟，月減47%，年減40.2%。暫結今年前二月六都建物買賣移轉棟數的整體表現，年減3.7%。
- 近期中東戰爭開打，以經濟面評估對臺灣房市影響的層面包含：**能源與通膨**(推升通膨並壓縮民眾可支配所得)、**利率與房貸**(通膨壓力使利率維持高檔，房貸負擔加重)、**金融市場表現**(股市波動加大，財富效果轉弱)、**景氣與就業**(衝突拖長將使全球景氣放緩)。結論：透過「**能源→通膨→利率→景氣**」的傳導路徑，形成「**量先縮、價後修**」的格局。





量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(季線)

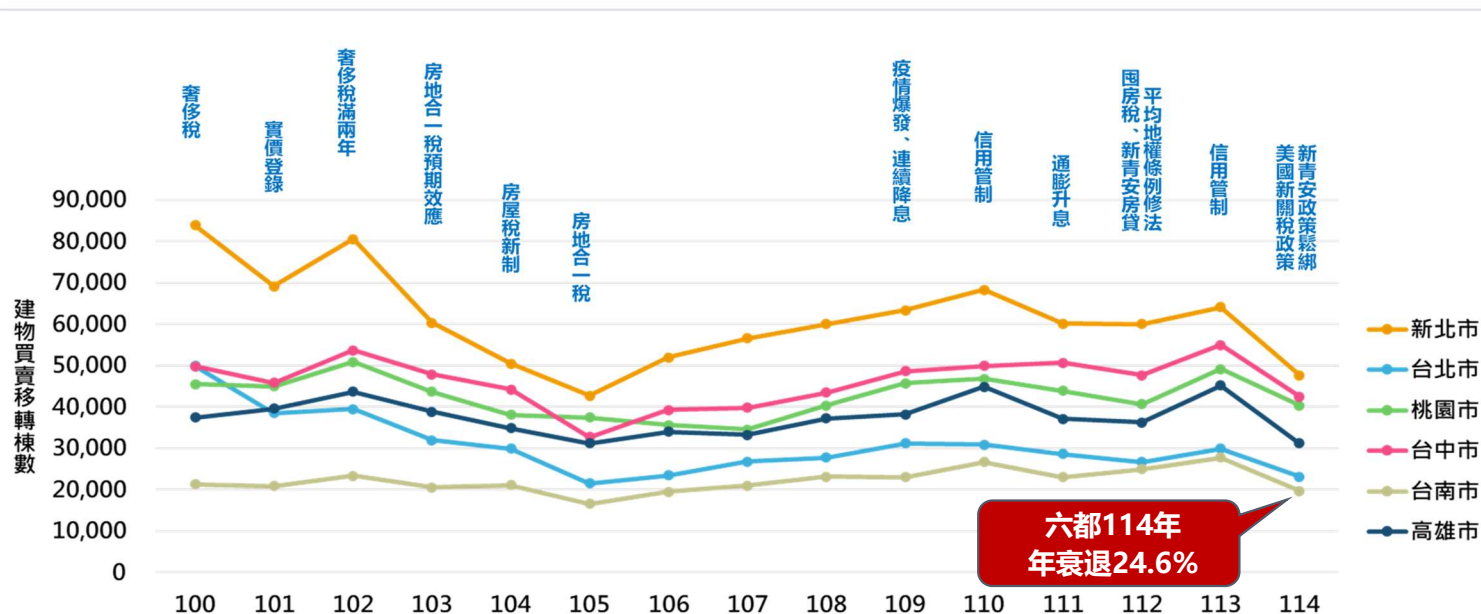
- **Q1(急凍期)**: 承接113年底限貸令衝擊，加上農曆春節因素，買方觀望，交易量大幅萎縮，創近年單季新低。
- **Q2(拉鋸期)**: 銀行放款仍偏保守，市場主要由新青安貸款與剛性需求支撐，交易量低檔盤旋，買賣雙方對價格認知落差明顯，市場呈現拉鋸格局。
- **Q3(修正期)**: 交易量持續低迷，部分區域價格開始出現小幅鬆動，成交天數拉長，市場進入修正階段。
- **Q4(穩定期)**: 傳統購屋旺季加上銀行撥款壓力緩解，買氣年底回補，交易量小幅回升，**市場逐步適應新的金融與政策環境。**
- 綜觀114年整體交易表現，市場走勢呈現「**前悶、中縮、後穩**」的**U型微幅反彈**走勢。





量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(年線)

- 在央行信用管制與銀行房貸緊縮雙重影響下，買氣明顯受抑，加上113年交易量處於高基期，使114年跌幅進一步擴大。**六都114年全年交易量約20.45萬棟**，為**史上第三低水準**，僅高於105年房地合一稅上路初期及90年網路泡沫時期的低點。
- 受惠於**前期預售屋完工交屋潮挹注**，全台全年交易量仍勉力維持在約26萬棟水位，**成為支撐整體量能的關鍵來源。**



01

量縮價穩格局形成

儘管交易量在114年創下8年新低，但**房價並未出現斷崖式下跌**，主要呈現「**量大減、價平緩**」的態勢。

02

政策與資金的拉鋸

新青安貸款政策與限貸措施形成市場拉鋸，政府需在抑制投機與維持市場穩定之間取得平衡。

03

都市化集中效應

資金與人口在景氣冷卻期會更往都會核心區靠攏，**蛋白區**將面臨更大的流動性挑戰。



量體分析- 六都民國114年全年前十大交易熱區

台北

- 大安區 (2,996棟)
- 中山區 (2,821棟)
- 內湖區 (2,340棟)
- 北投區 (2,189棟)
- 文山區 (1,963棟)
- 信義區 (1,783棟)
- 萬華區 (1,710棟)
- 士林區 (1,663棟)
- 松山區 (1,566棟)
- 中正區 (1,515棟)

新北

- 淡水區 (6,246棟)
- 板橋區 (5,380棟)
- 三重區 (4,608棟)
- 土城區 (4,352棟)
- 中和區 (4,242棟)
- 新莊區 (4,039棟)
- 新店區 (3,426棟)
- 汐止區 (2,683棟)
- 林口區 (2,364棟)
- 永和區 (1,704棟)

桃園

- 中壢區 (8,113棟)
- 桃園區 (7,415棟)
- 龜山區 (4,719棟)
- 大園區 (4,174棟)
- 楊梅區 (3,575棟)
- 八德區 (2,756棟)
- 觀音區 (2,211棟)
- 蘆竹區 (2,153棟)
- 龍潭區 (1,880棟)
- 平鎮區 (1,851棟)

台中

- 北屯區 (5,898棟)
- 梧棲區 (5,561棟)
- 西屯區 (4,491棟)
- 太平區 (3,386棟)
- 北區 (2,859棟)
- 南屯區 (2,263棟)
- 南區 (1,955棟)
- 沙鹿區 (1,946棟)
- 大里區 (1,917棟)
- 西區 (1,684棟)

台南

- 安南區 (2,589棟)
- 永康區 (2,404棟)
- 安平區 (2,035棟)
- 東區 (1,803棟)
- 歸仁區 (1,414棟)
- 北區 (1,317棟)
- 南區 (1,025棟)
- 善化區 (1,020棟)
- 仁德區 (711棟)
- 中西區 (698棟)

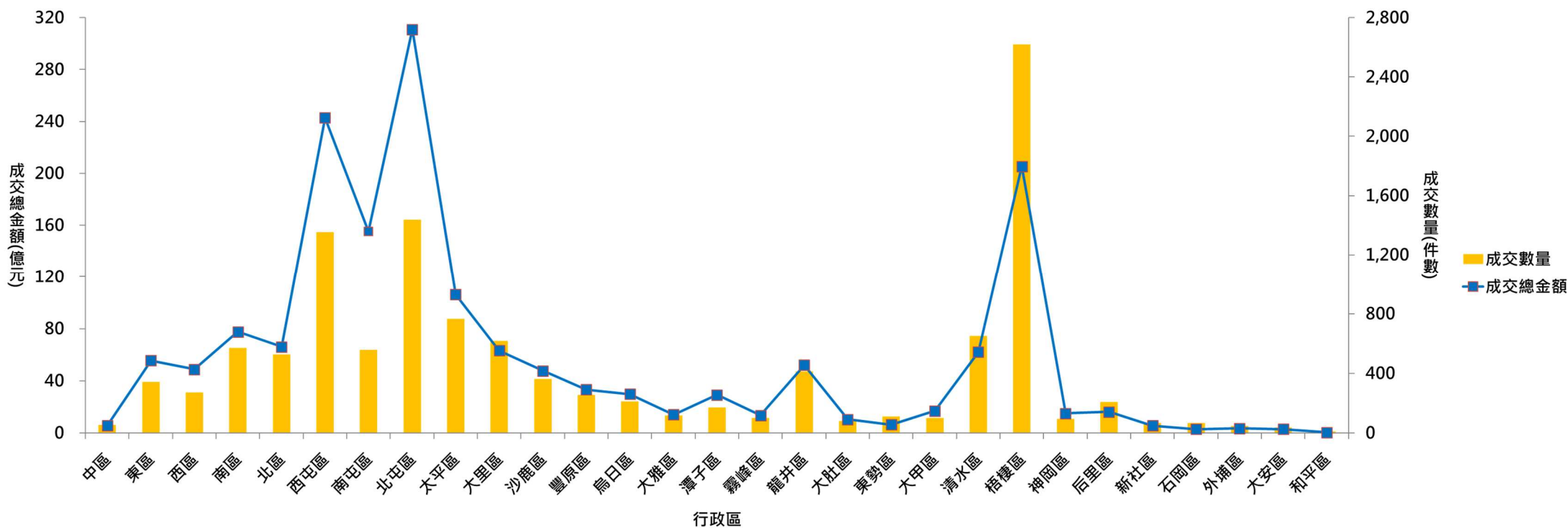
高雄

- 三民區 (5,177棟)
- 鳳山區 (3,629棟)
- 楠梓區 (3,513棟)
- 左營區 (2,658棟)
- 苓雅區 (2,205棟)
- 前鎮區 (1,878棟)
- 小港區 (1,814棟)
- 仁武區 (1,701棟)
- 鼓山區 (1,390棟)
- 新興區 (1,036棟)



量體分析- 臺中114年Q4各行政區成交數量與總金額

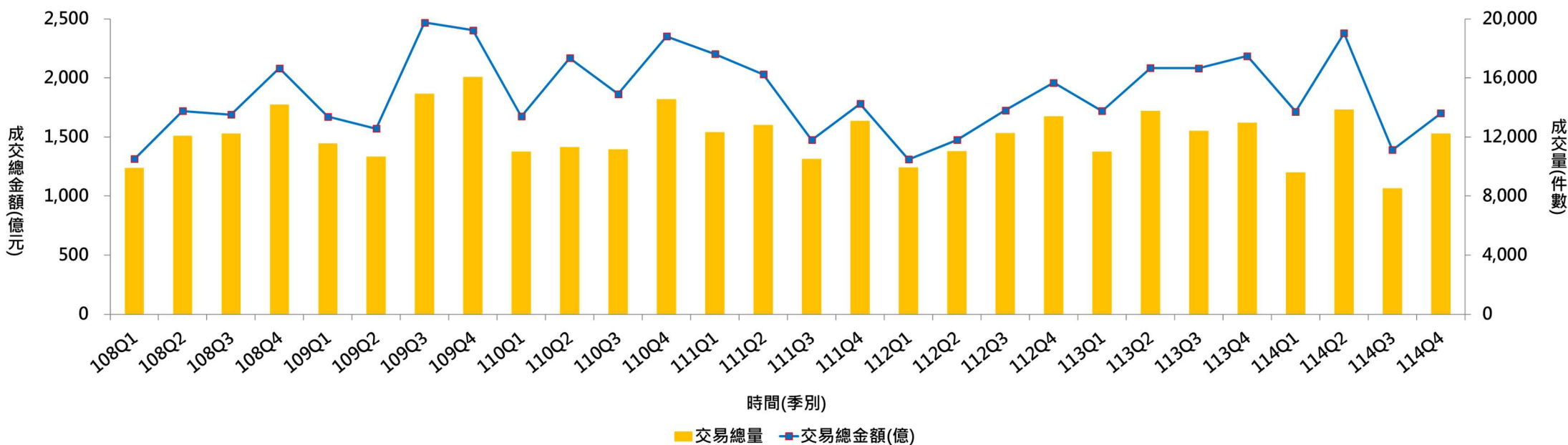
■ 114年Q4交易最熱區域由**梧棲區**躍居第一，其次為**北屯區**。惟若以成交總金額觀察，則以**北屯區**居冠，佔全市交易總額約18.3%，較上季增加約76.2億元，資金動能明顯集中。





量體分析- 臺中各季成交數量與總金額

- 長期觀察發現，不論是交易數量或成交金額，每年於Q4均有一波漲幅。
- 114年各季交易量與總金額分別為Q1：9,610件、總金額約1,714億；Q2：13,849件、總金額約2,379億；Q3：8,530件、總金額約1,390億；Q4：12,225件、總金額約1,701億。
- 整體而言，**114年全年**成交總金額為7,184億元，較113年減少約888億元，年減11%；成交總量為44,214件，較前一年大幅減少5,975件，年減11.9%，**價量同步衰退**。儘管**114年Q4**受**新青安政策鬆綁挹注**及**傳統交屋旺季效應**帶動，成交價量有回升情形，但與近年同期表現可比，仍**雙雙創下近七年新低**，顯示市場動能的疲弱格局！



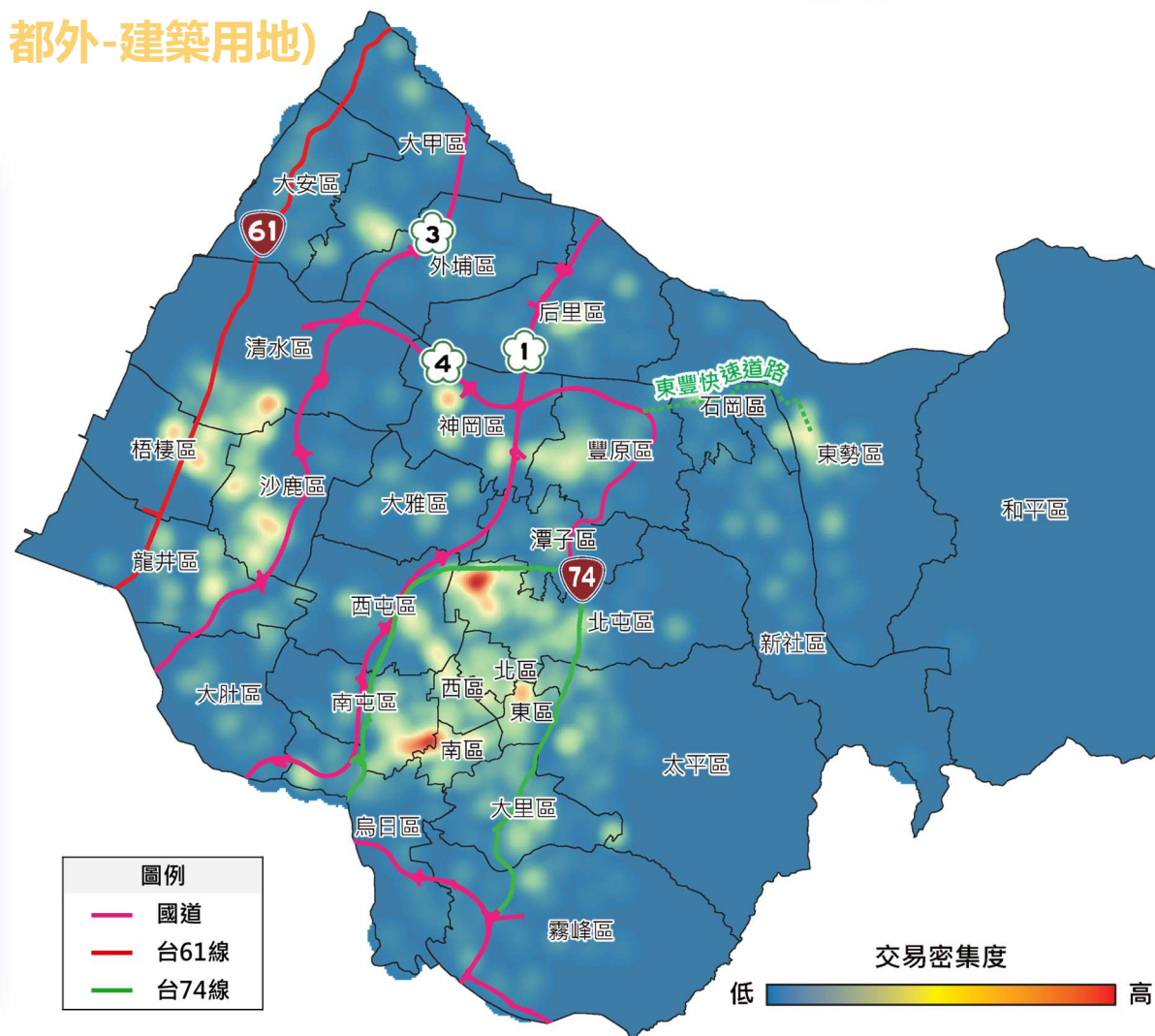
量體分析- 臺中114年可開發土地交易分布情形

(都內-住宅區與商業區、都外-建築用地)

► 依實價登錄資料分析，114年土地交易熱區分布說明如下：

一. 從「遍地開花」轉向「核心聚攏」：受到開發融資緊縮與市場觀望氣氛影響，建商購地策略更趨保守，非核心地段或零星基地的交易顯著消退，臺中土地市場告別過去幾年的盲目擴張期，轉為步入「量縮質精」的調整期。資金往優質重劃區集結的趨勢更為鮮明，尤其聚焦於十三期與十四期。

二. 台74線環內與軌道經濟仍具韌性：數據顯示，台74線環內依舊是房市的護城河。即便市場景氣波動，環內區域憑藉著交通便捷性與生活機能的完整度，依然備受開發商青睞。

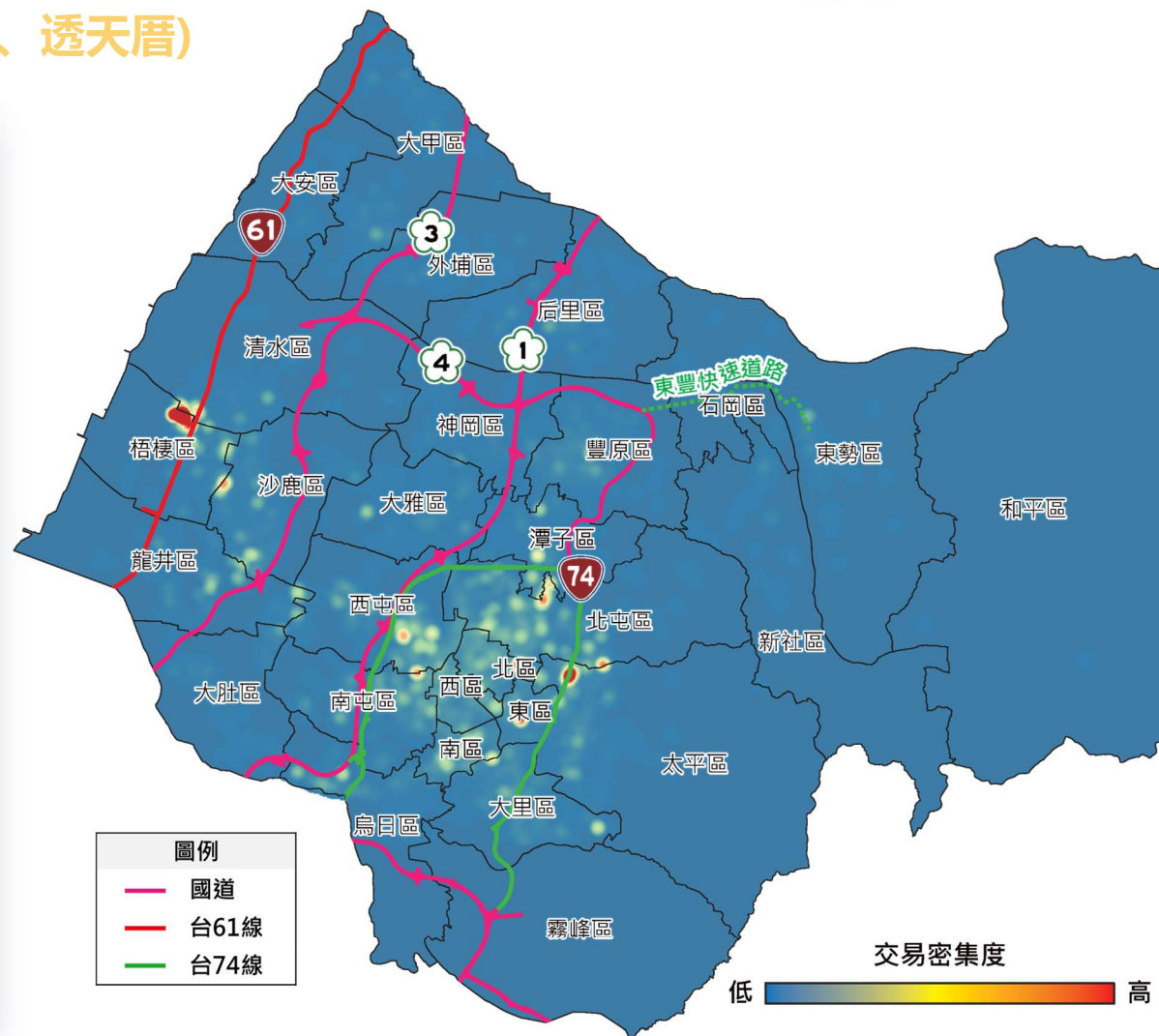




量體分析- 臺中114年不分屋齡全類型建物交易分布情形

(住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- ▶ 依實價登錄資料分析，114年不分屋齡全類型建物交易分布情形與113年相比，交易量能明顯萎縮，僅剩台74線環內區域支撐。在房市不景氣的背景下，消費者購屋決策更趨保守，資金明顯向具備軌道建設與人口紅利的精華區靠攏，非核心區的流動性則面臨考驗。
- ▶ 本年度過往由北屯區獲得壓倒性勝出的局面已有所改變！梧棲區以近5,300件的交易量成為年度主力購屋區域，主因是受惠於相對低總價的優勢吸引了預算導向的買盤湧入；北屯區則以5,090件屈居第二，受限於高單價與限貸令衝擊，交易節奏明顯放緩。
- ▶ 114年的數據揭示了一個警訊，即：**「有量不代表無憂」**。梧棲區的爆量主要來自過去預售市場的結算，而非全然的新增買氣。未來一年，**市場焦點將從「追逐議題」轉向「驗收建設」**。後續觀察重點為**各區域的餘屋去化率與人口定居率**。

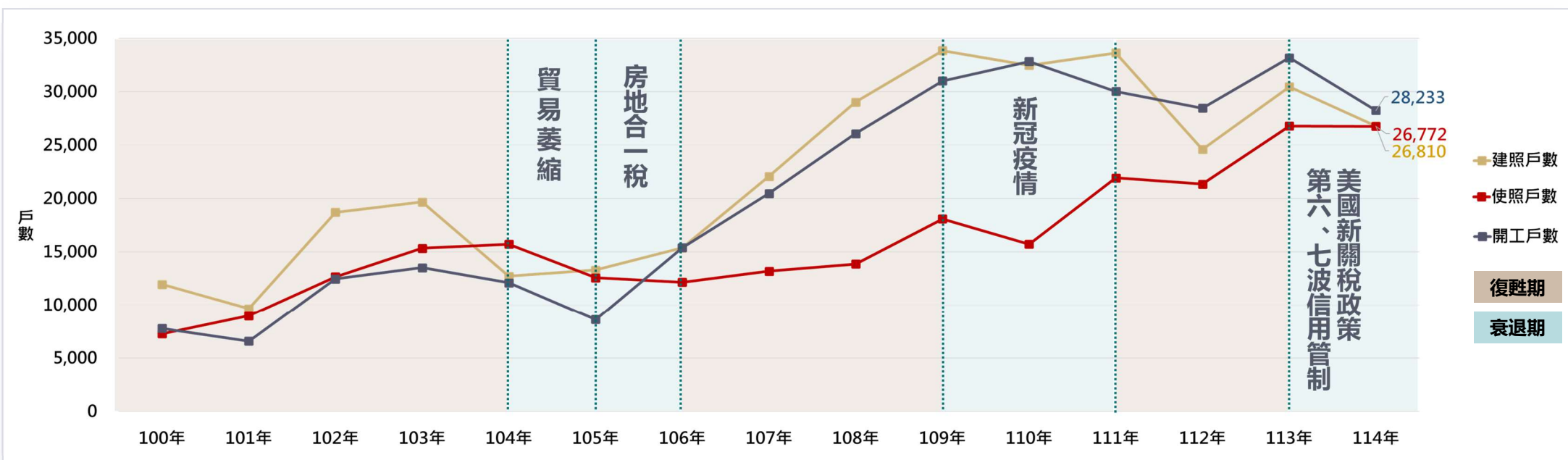




量體分析- 臺中核發建照、使照及開工戶數

(不含農舍、住宅H-2類)

- 臺中114年全年**建照戶數**為26,810戶，較113年減少3,673戶，**年減12%**；**使照戶數**為26,772戶，較113年減少26戶，**年減0.1%**；**開工戶數**則為28,233戶，較113年減少4,952戶，**年減14.9%**。三項指標中，建照與開工戶數均出現逾一成的年減幅，顯示在市場不確定性升高與資金環境趨緊下，建商推案與開發態度轉趨謹慎。
- 展望115年，中東戰爭開打可能進一步影響全球經濟景氣與金融市場穩定度；若外部經濟環境波動擴大，將影響資金流動性與購屋能力，進而牽動房市需求與建商投資信心。

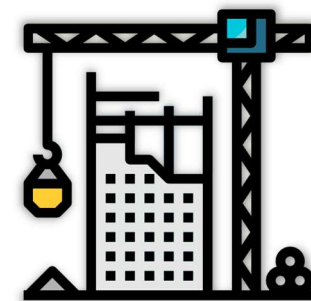
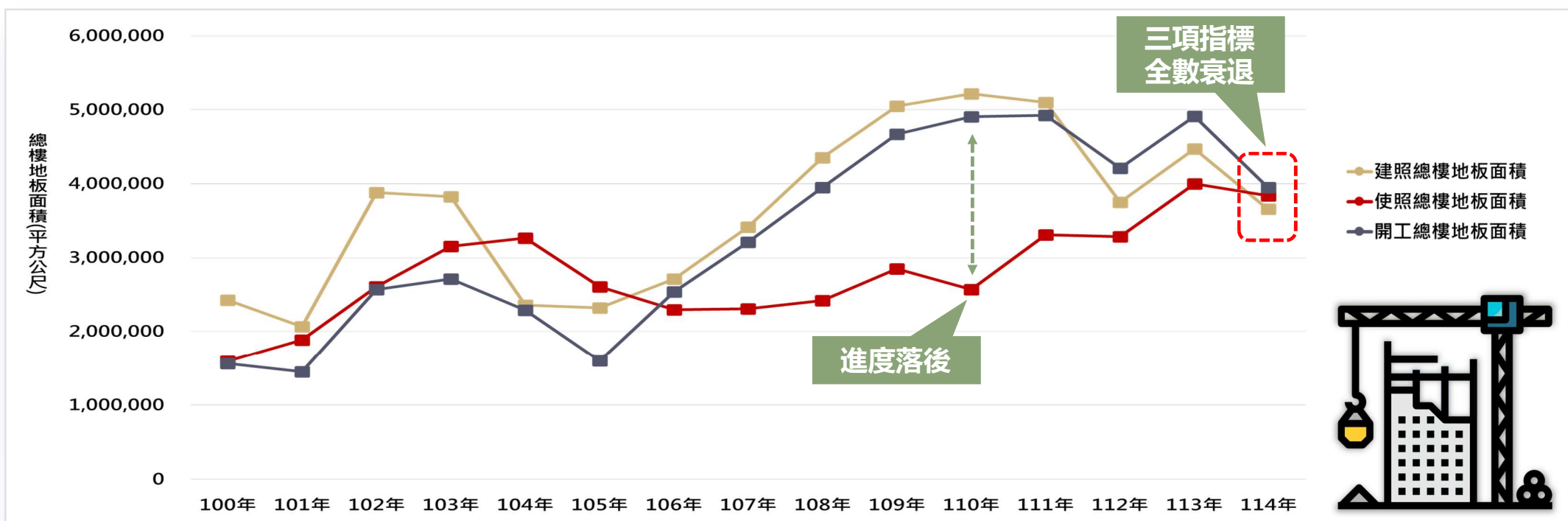




量體分析- 臺中核發建照、使照及開工總樓地板面積

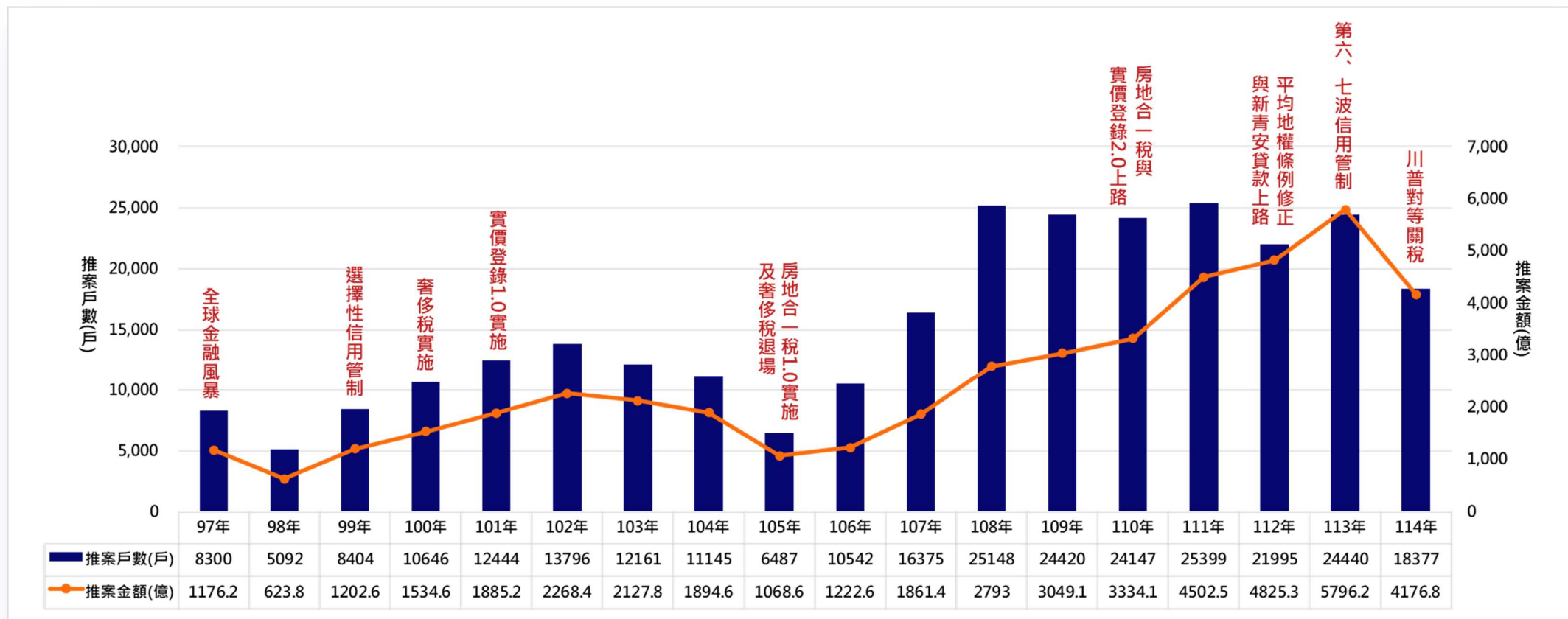
(不含農舍、住宅H-2類)

- 臺中114年全年**建照樓地板面積**約365.3萬m²，較113年減少約81.9萬m²，**年減18.3%**；**使照樓地板面積**約383.7萬m²，年減約16萬m²，**年減4%**；**開工樓地板面積**約394.5萬m²，較113年減少約96.4萬m²，**年減幅達19.6%**。建照與開工樓地板面積同步出現近兩成的衰退，表示未來供給量成長動能轉弱。
- 在近期政經情勢變動加劇的背景下，供給成長放緩亦有助於市場消化既有存量，並為產業保留更充足的調整與因應空間，以面對後續市場環境的變化。





量體分析- 臺中各年度預售市場推案狀況

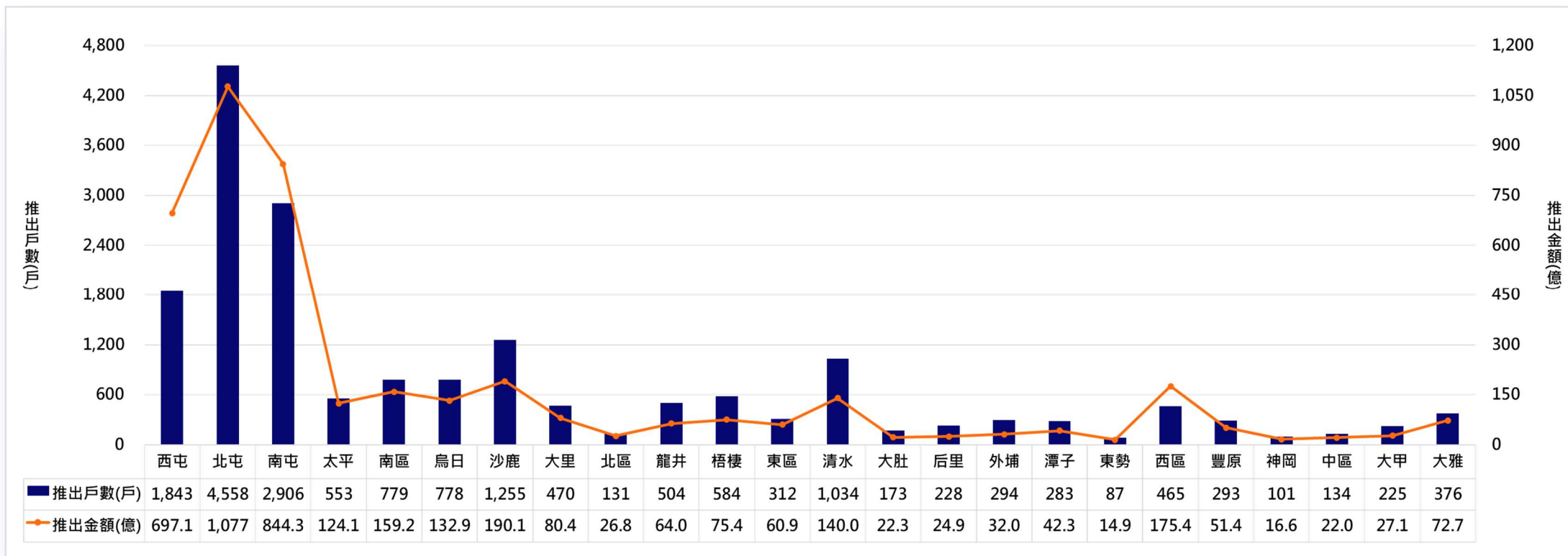


- 最新114年臺中**推案金額**為**4,176.8億元**，較113年**大幅減少1,619.4億元**；**推案戶數**則降至**18,377戶**，**年減6,063戶**，顯示建商推案動能明顯轉弱。由於購地與購屋行為高度仰賴銀行資金挹注，在當前金融機構放款趨於保守、貸款撥付不易的情況下，不僅建商資金調度受限，購屋族的進場意願亦同步下滑，進而導致整體不動產交易量明顯收縮。



量體分析- 臺中114年各行政區預售市場推案狀況

■ 臺中114年全年推出戶數排名前五名的行政區依序為：北屯區(4,458戶)、南屯區(2,906戶)、西屯區(1,843戶)、沙鹿區(1,255戶)以及清水區(1,034戶)；以推出金額來看，北屯區以1,077億元遙遙領先各區，再來依序為南屯區(844.3億)、西屯區(697.1億)、沙鹿區(190.1億)及西區(175.4億)。



臺中房市價格分析

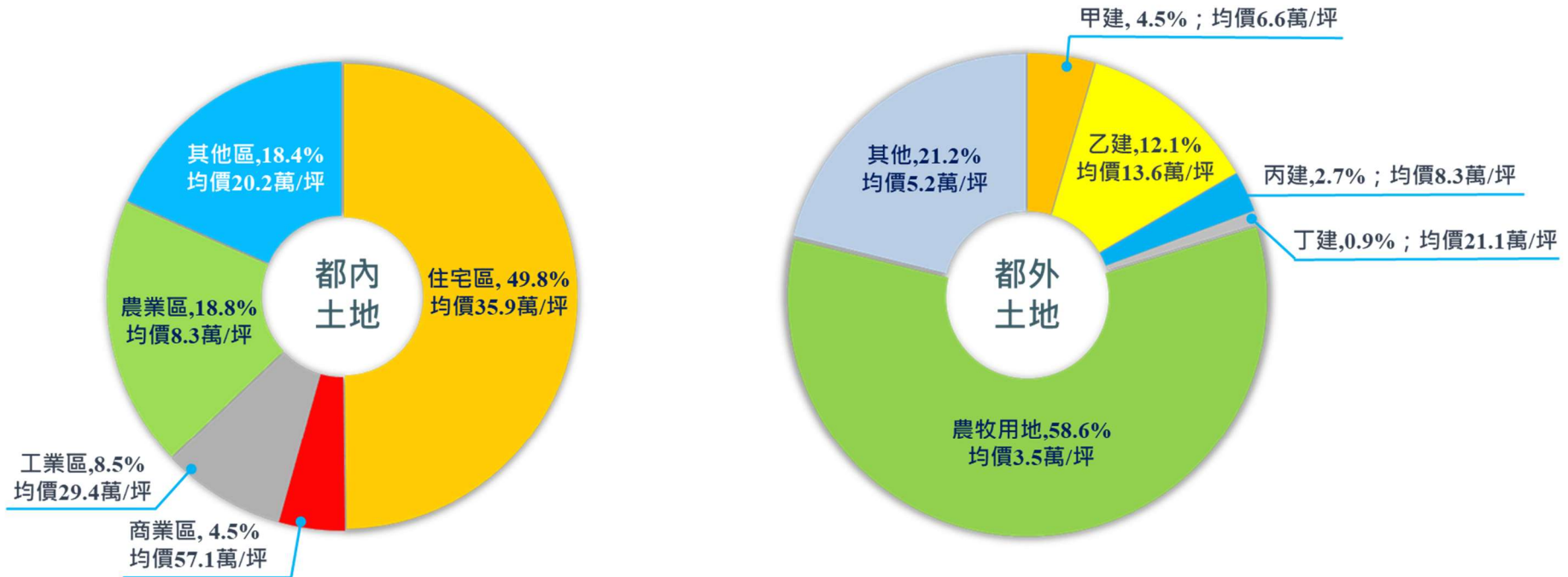
全區土地與建物成交比例與單價/
建物成交均價、總價帶及五分位分析

#02



價格分析- 臺中114年Q4土地成交比例與均價

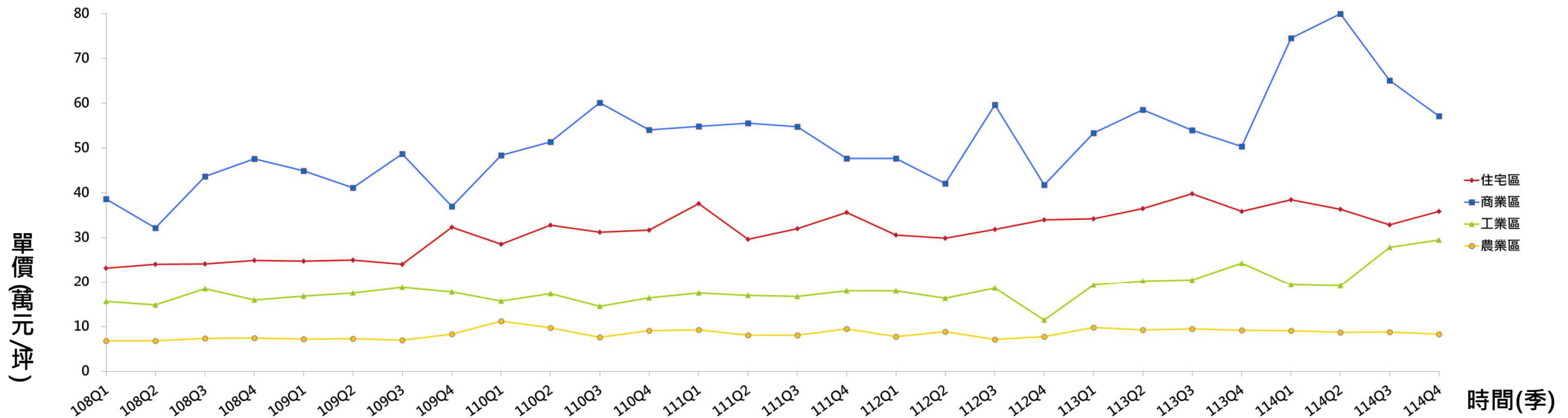
- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(49.8%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(58.6%)。
- 都內土地各類均價與上季相比：住宅區與工業區分別上漲3.1萬/坪、1.6萬/坪；商業區回跌8萬/坪，主因本季交易多集中在單價低於50萬/坪，致均價出現修正；農業區微幅下修0.5萬/坪；其他土地的部分以道路用地為大宗，且多位於外圍地區，單價相對市區偏低，致整體均價明顯下修。
- 都外土地各類均價與上季相比：甲建與乙建分別下滑1.1萬/坪、0.5萬/坪；丙建持平；丁建上漲4.7萬/坪；農牧用地成長1萬/坪；其他則下修2.2萬/坪，主要反映水利用地協議價購行情。





價格分析- 臺中各季都內土地成交單價

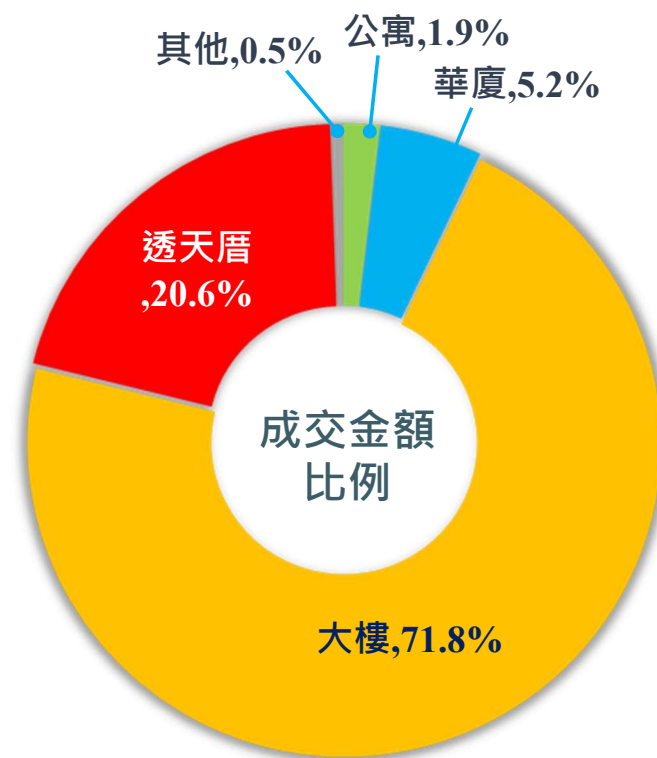
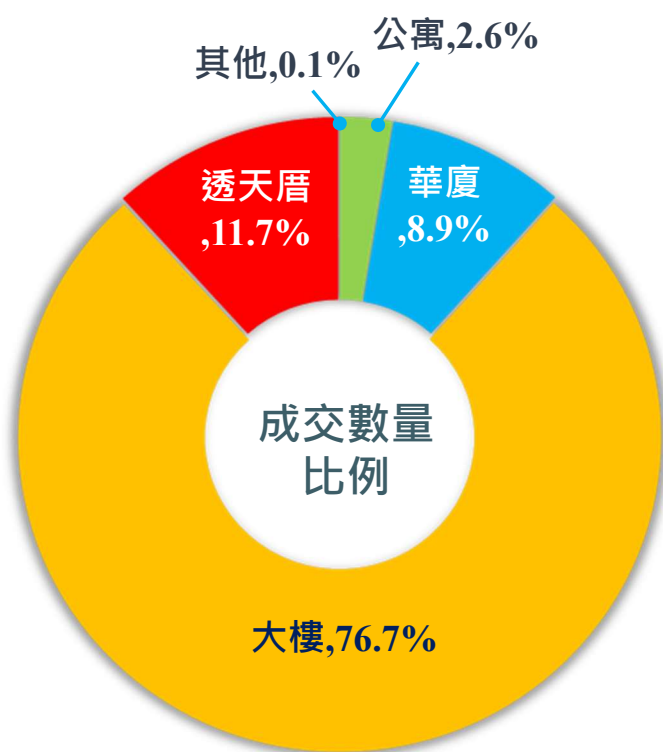
- 長期而言，商業區土地價格波動較大，住宅區、工業區、農業區土地價格相對平穩。
- 114年Q4各類土地均價表現：住宅區土地均價約35.9萬/坪，終止連續二季下跌走勢，轉為小幅回升，顯示市場買氣略有回溫；商業區土地均價約57.1萬/坪，自114年Q2創下高點後呈現連續回落態勢，目前已跌破60萬/坪關卡，反映高檔價格修正壓力；工業區土地均價約29.4萬/坪，連續兩季上揚並改寫歷史新高，距離30萬/坪大關僅一步之遙，受**西屯區廣順段協議價購案**帶動影響而拉抬整體均價水準；農業區土地均價約8.3萬/坪，價格表現相對穩定，本季僅小幅下修0.5萬/坪，波動幅度有限。
- **本季土地市場呈現分化格局：住宅區止跌回穩、商業區高檔修正、工業區強勢創高、農業區平穩整理**，顯示市場資金與需求明顯集中於具產業支撐或特定區段題材之土地產品。





價格分析- 臺中114年Q4建物成交數量與金額比例

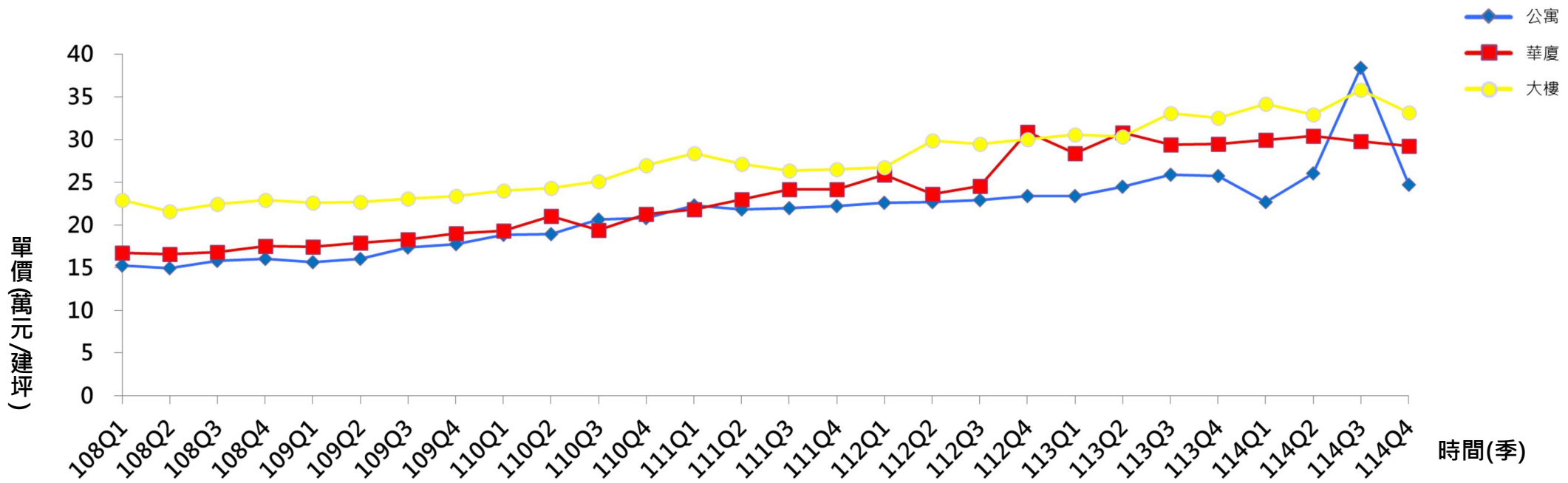
- 臺中市114年Q4整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高，成交數量比例分別為76.7%與11.7%，成交金額比例分別為71.8%與20.6%。





價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

- 近年來，區分所有建物的建坪平均單價如下：大樓單價約27.5萬/建坪，華廈單價約23.5萬/建坪，公寓單價約21.4萬/建坪。以長期趨勢而言，整體價格呈現微幅上漲。
- 最新114年Q4的區分所有建物建坪單價表現：大樓33.1萬/建坪，較上季下滑7.5%、但比去年同期成長1.8%，顯示市場雖有短期修正，但整體價格水準仍維持相對高檔；華廈29.3萬/建坪，季減1.7%、年微跌0.7%，呈現小幅盤整格局，價格波動相對穩定；公寓24.7萬/建坪，較上季大幅下滑35.6%、年減4.2%，跌幅明顯，與本季成交個案條件差異及低價案件佔比較高有關，故均價出現較大幅度修正。

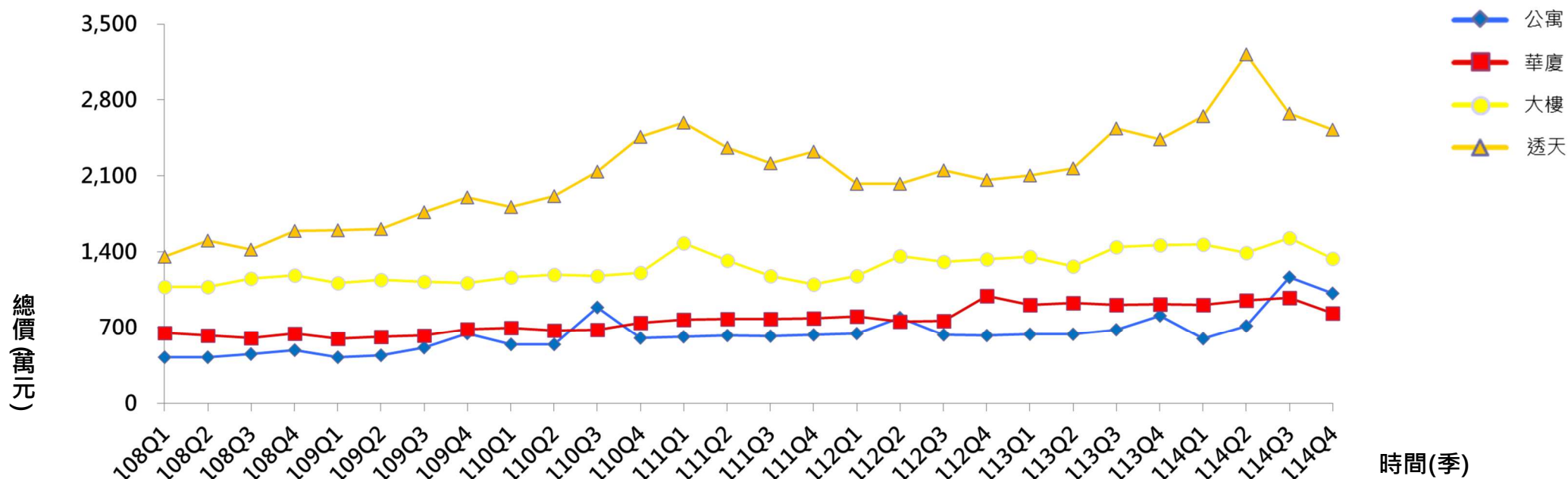


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析- 臺中各季住宅建物成交總價

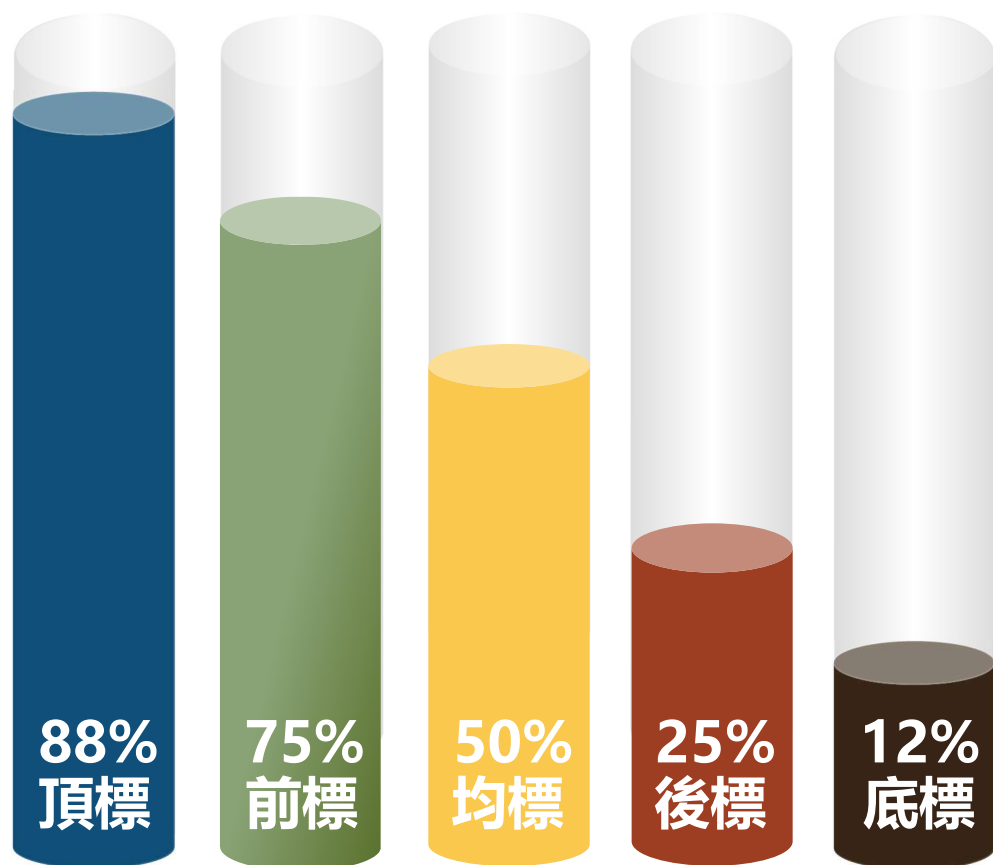
- 近年來透天厝平均總價約2,110萬，大樓平均總價約1,260萬，華廈平均總價約770萬，公寓平均總價約640萬。長期而言，透天厝及大樓平均總價易有明顯漲跌幅度，反觀華廈及公寓的部分則幾無變化。
- **本季各類型產品總價全面下修，呈現同步回落格局。**透天厝總價持續走跌，較上季減少約150萬；大樓總價季減約200萬，修正幅度相對明顯；華廈與公寓總價亦同步下滑，皆減少約150萬。
- 整體而言，在金融管制持續收緊的影響下，價格開始出現鬆動跡象，且以**總價帶調整**最為直接。各類產品均出現下修，反映買方議價空間擴大、成交條件轉趨保守。在交易量縮的市場結構下，買賣雙方對價格認知能否收斂，將成為影響成交的重要關鍵！





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。



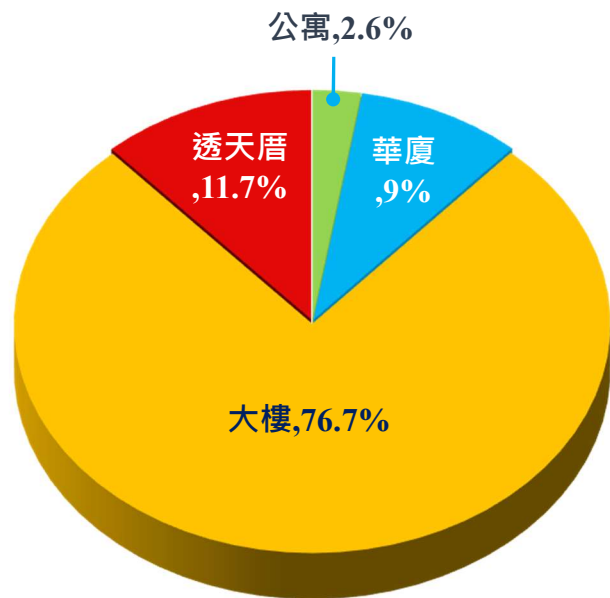
- 88** 頂標：位於第88百分位數之成交價 **(價格高)**
- 75** 前標：位於第75百分位數之成交價
- 50** 均標：位於第50百分位數之成交價
- 25** 後標：位於第25百分位數之成交價
- 12** 底標：位於第12百分位數之成交價 **(價格低)**

量體分析- 臺中全區114年Q4建物成交數量與總價帶

(住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- 臺中市114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(76.7%)，其次為透天厝(11.7%)。
- 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30.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔8.6%。

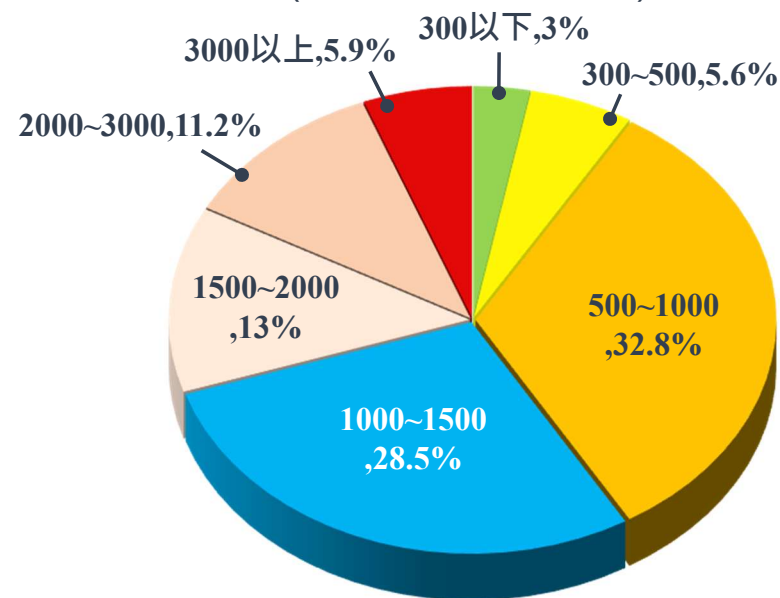
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

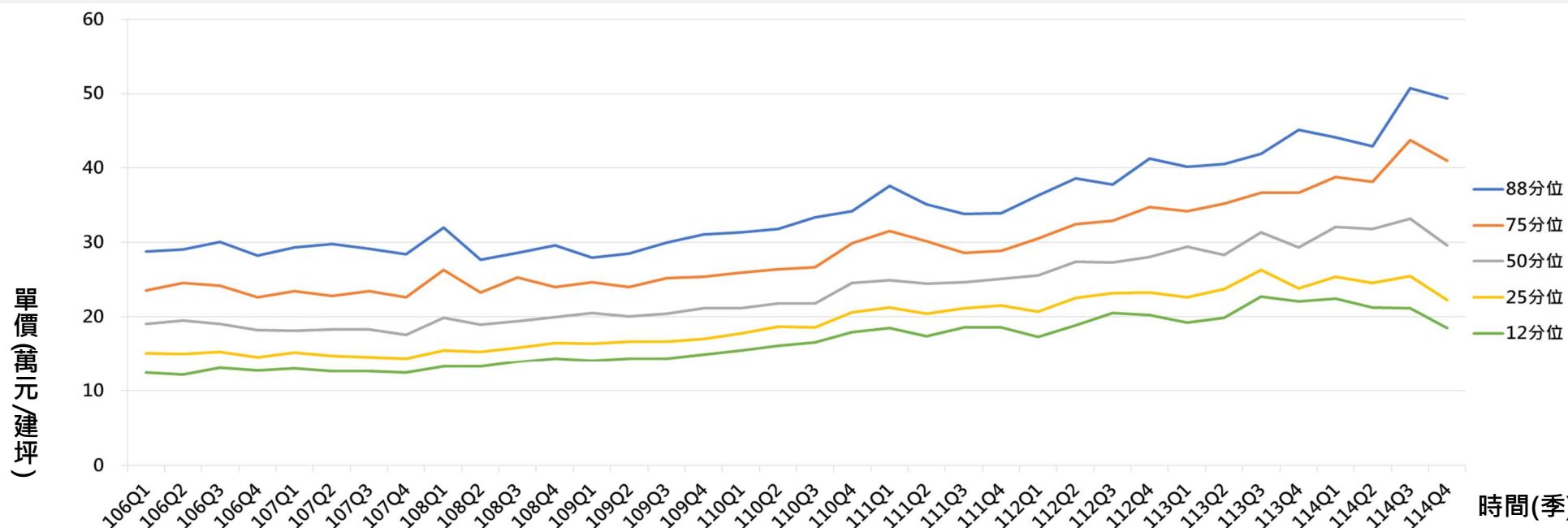




價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

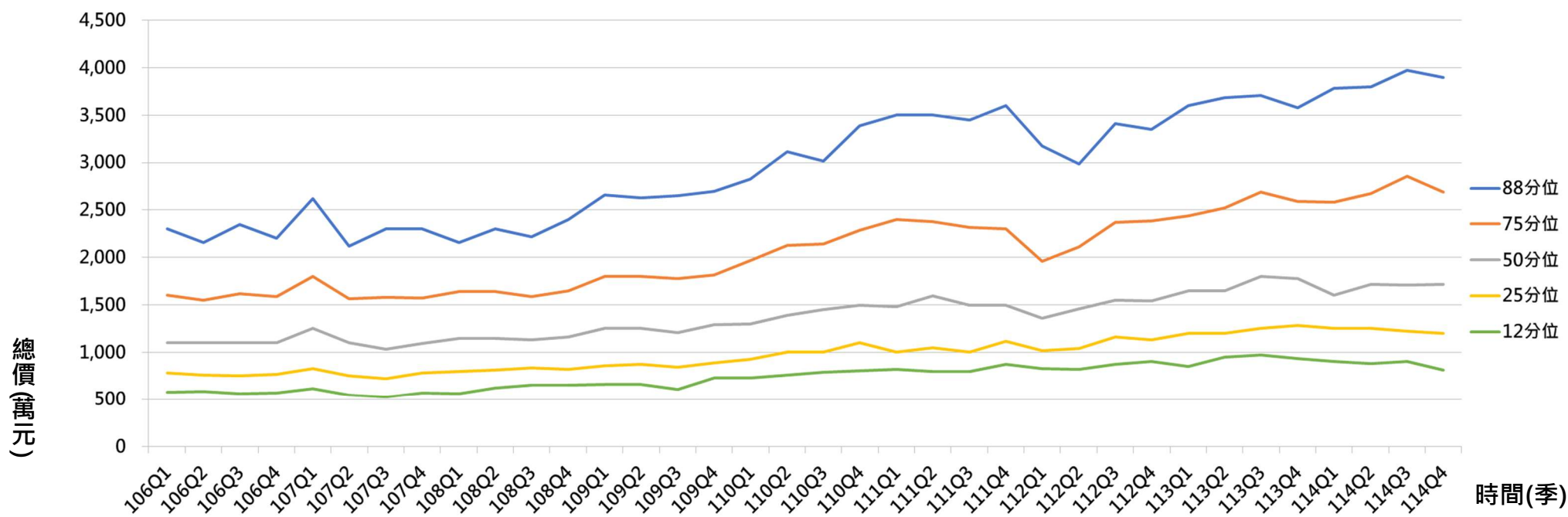
- 自106年起計，臺中市全區均價(50分位)約23.6萬/建坪，前25%房價約29.1萬/建坪，前12%房價約34.7萬/建坪。
- 113年Q1僅均標續揚，其餘區位微幅下修；Q2後標與前標達近年最高價；Q3全區價格創歷史高點；Q4前標~頂標續揚，其餘區位走跌。
- 114年Q1頂標小跌1萬/建坪，均標~前標再度創高；Q2整體表現轉弱，頂標與底標價跌超過1萬/建坪；Q3均標~頂標創新高，其中頂標一舉突破50萬/建坪，主要受到指標性高單價個案進場挹注所致；Q4全區有1.4~3.6萬/建坪不等的跌幅。





價格分析- 臺中各季透天厝總價成交總價

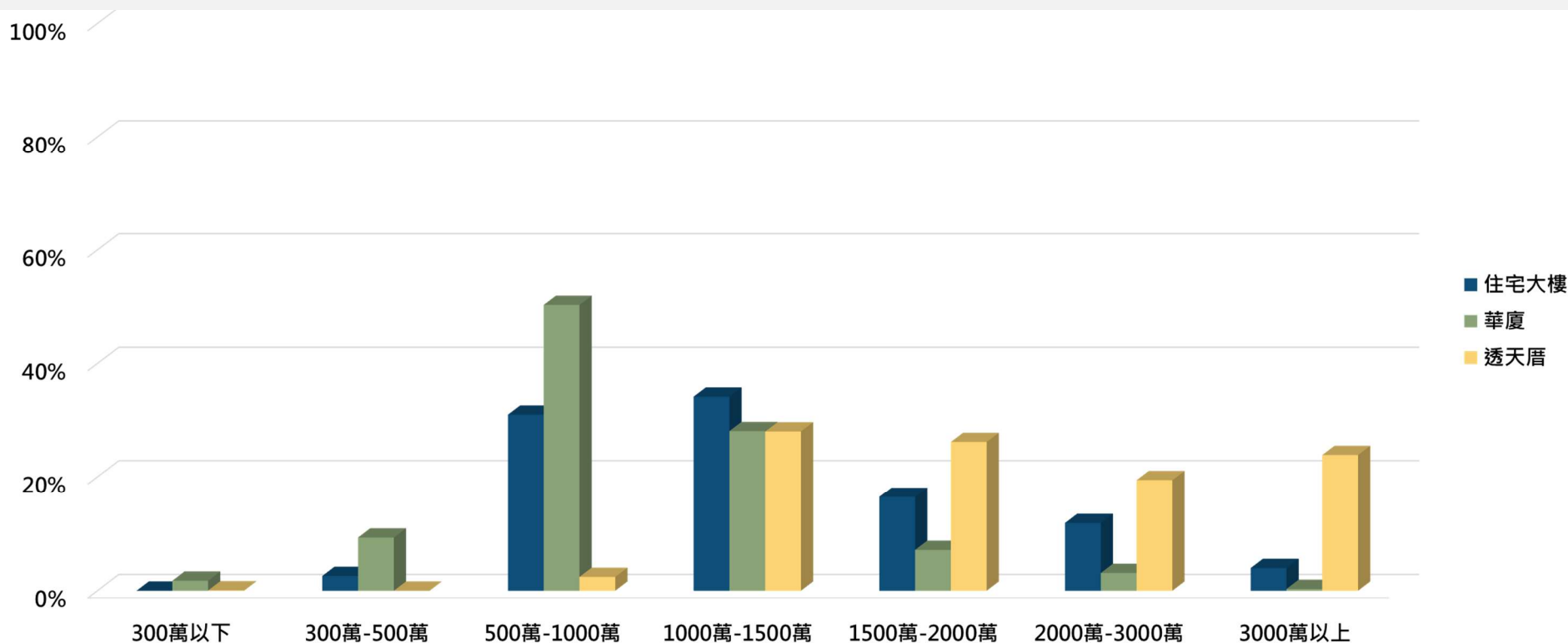
- 自106年起計，臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,380萬，前25%平均總價約2,070萬，前12%平均總價約2,980萬。
- 113年Q1整體表現續揚，僅底標略跌；Q2~Q3全區價格續創新高；Q4前標~頂標小跌百萬，整體呈價穩。
- 114年Q1頂標上漲200萬、均標下滑180萬；Q2均標與前標小漲百萬，其餘區位持平；Q3~Q4前標與頂標創高後回檔修正。





價格分析- 臺中114年各類型建物總價帶(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；而住宅大樓與透天厝產品購買主力總價則落在1,000~1,500萬元間。
- 就總價結構觀察，各產品類型總價低於1仟萬元之佔比分別為：住宅大樓33.6%、華廈61.4%、透天厝2.5%，顯示華廈產品在仟萬元以下市場具較高供給與成交比重，而透天厝則多屬中高總價帶產品。





價格分析- 臺中114年各類型建物總價帶(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	1
	300萬-500萬	523
	500萬-1000萬	6,280
	1000萬-1500萬	6,925
	1500萬-2000萬	3,332
	2000萬-3000萬	2,401
	3000萬以上	804

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**太平區(20.2%)**、**梧棲區(14.1%)**及**西屯區(9.4%)**。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	39
	300萬-500萬	207
	500萬-1000萬	1,121
	1000萬-1500萬	626
	1500萬-2000萬	159
	2000萬-3000萬	69
3000萬以上	7	

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**龍井區(35.9%)**、**沙鹿區(10.4%)**及**南區(9.4%)**。

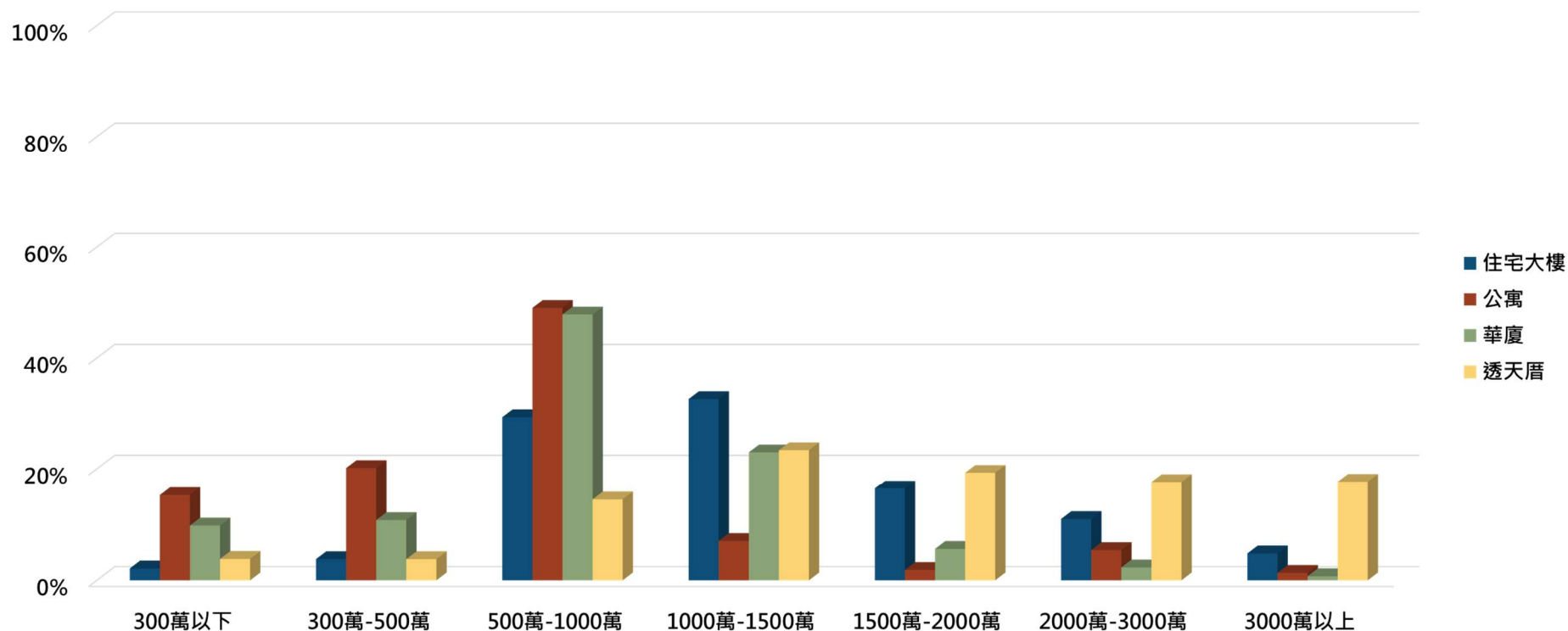
產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	1
	300萬-500萬	0
	500萬-1000萬	43
	1000萬-1500萬	499
	1500萬-2000萬	466
	2000萬-3000萬	346
3000萬以上	425	

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**龍井區(23.2%)**、**外埔區(12.6%)**及**大雅區(11.2%)**。



價格分析- 臺中114年各類型建物總價帶(不分屋齡)-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；而住宅大樓與透天厝產品購買主力總價則落在1,000~1,500萬元間。
- 就總價結構觀察，各產品類型總價低於1仟萬元之佔比分別為：住宅大樓35.2%、公寓84.4%、華廈68.4%、透天厝22%。





價格分析- 臺中114年各類型建物總價帶(不分屋齡)-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	572
	300萬-500萬	1,021
	500萬-1000萬	7,917
	1000萬-1500萬	8,799
	1500萬-2000萬	4,429
	2000萬-3000萬	2,952
	3000萬以上	1,295

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**太平區(17.3%)**、**北屯區(12.0%)**及**梧棲區(11.5%)**。

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**龍井區(12.9%)**、**大里區(9.0%)**及**北屯區(7.1%)**。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	493
	300萬-500萬	542
	500萬-1000萬	2,416
	1000萬-1500萬	1,161
	1500萬-2000萬	283
	2000萬-3000萬	116
	3000萬以上	37



價格分析- 臺中114年各類型建物總價帶(不分屋齡)-3



產品類別	總價帶	數量
公寓 (5層含以下 無電梯)	300萬以下	206
	300萬-500萬	273
	500萬-1000萬	664
	1000萬-1500萬	95
	1500萬-2000萬	25
	2000萬-3000萬	73
	3000萬以上	18

公寓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**北區(27.4%)**、**北屯區(16.4%)**及**西區(11.7%)**。

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**龍井區(11.1%)**、**太平區(10.3%)**及**大里區(7.0%)**。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	246
	300萬-500萬	243
	500萬-1000萬	930
	1000萬-1500萬	1,507
	1500萬-2000萬	1,244
	2000萬-3000萬	1,135
	3000萬以上	1,138



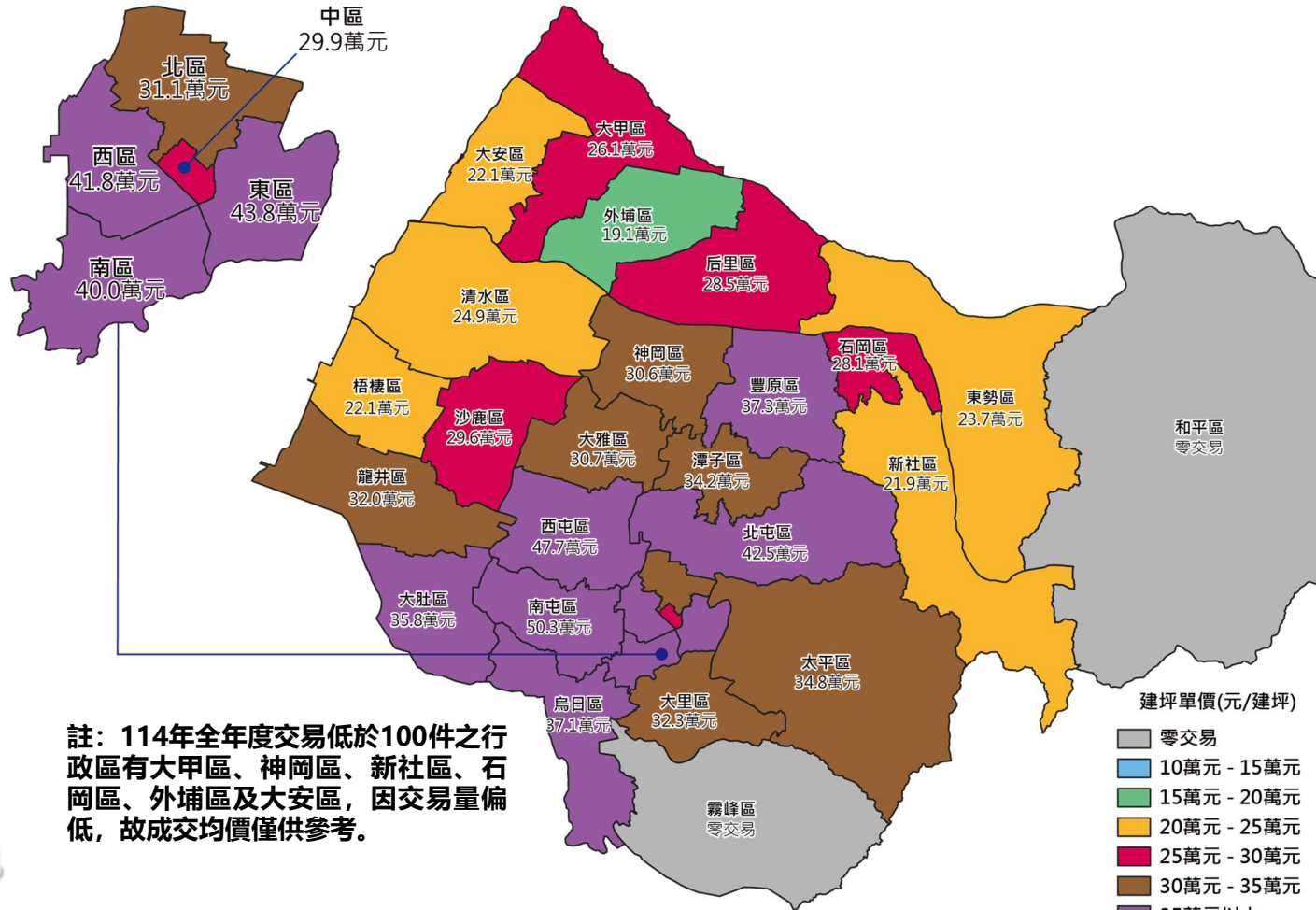
價格分析- 臺中114年區分所有建物成交均價(屋齡兩年內)

(住宅大樓、華廈、公寓)

▶ 臺中114年區分所有建物屋齡兩年內的市場呈現「單價地板硬性上修」與「蛋黃區價格定錨」的雙重特徵。扣除交易量低於100件的行政區後，**低價區正式「清零」**！全區成交均價已無1字頭行情。目前僅清水區、梧棲區及東勢區三處屬價格親民綠洲，成交均價仍維持在20~25萬/建坪區間。

▶ 114年成交均價超過35萬/建坪的行政區明顯增加，形成了強大的價格共識區。其中，由南屯區(50.3萬/建坪)領銜封王，正式站上5字頭大關，西屯區(47.7萬/建坪)緊隨其後，展現核心區段的強韌支撐力。而東區(43.8萬/建坪)、西區(41.8萬/建坪)、南區(40萬/建坪)及北屯區(42.5萬/建坪)已全數跨越40萬門檻。此外，蛋白區諸如豐原區(37.3萬/建坪)、烏日區(37.1萬/建坪)及大肚區(35.8萬/建坪)亦有補漲表現。

▶ 114年的實價表現定調了臺中房市的新基調：**「2字頭為稀有、3字頭為起點、4字頭為基本」**。

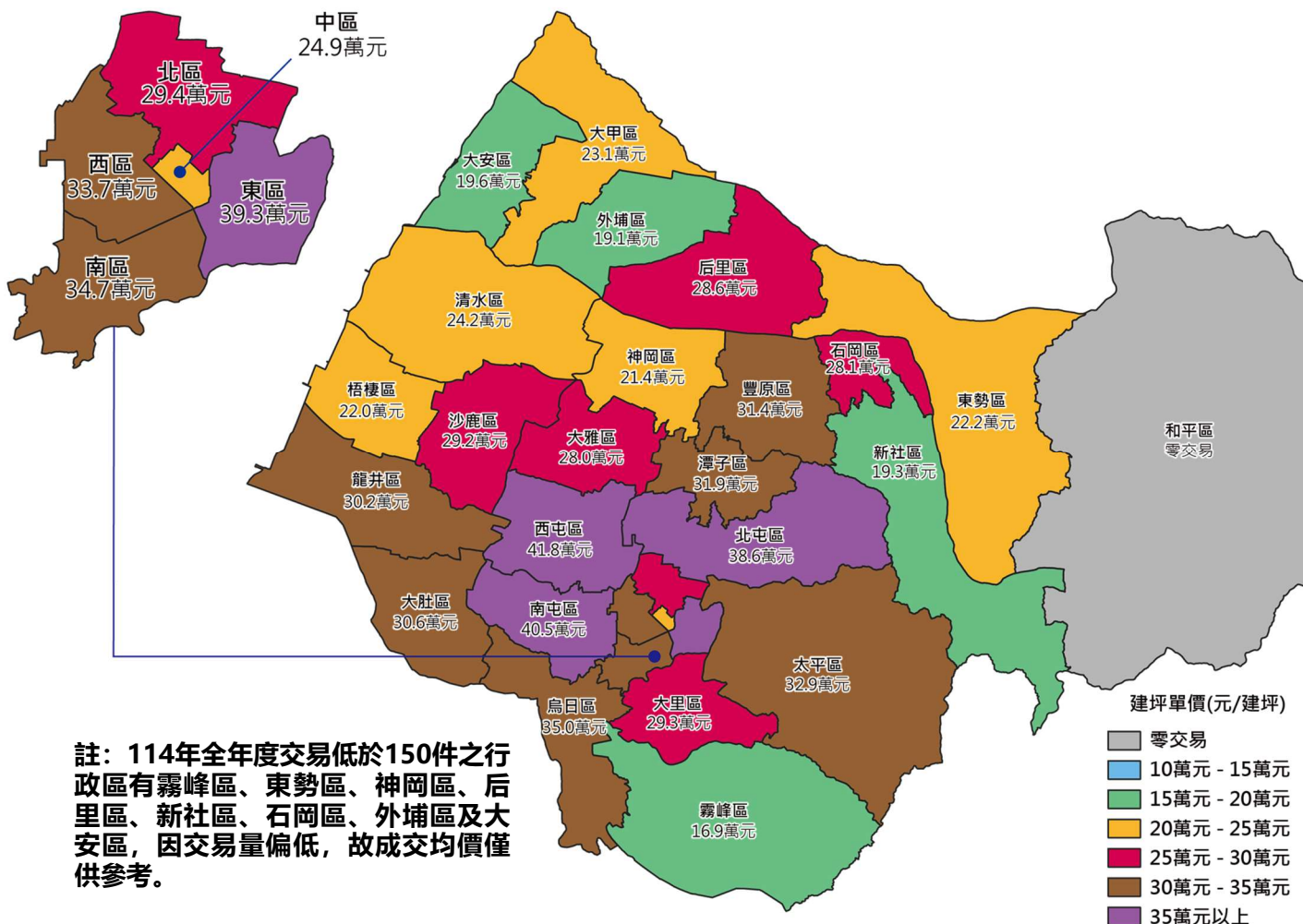


註：114年全年交易低於100件之行政區有大甲區、神岡區、新社區、石岡區、外埔區及大安區，因交易量偏低，故成交均價僅供參考。

價格分析- 臺中114年區分所有建物成交均價(不分屋齡)

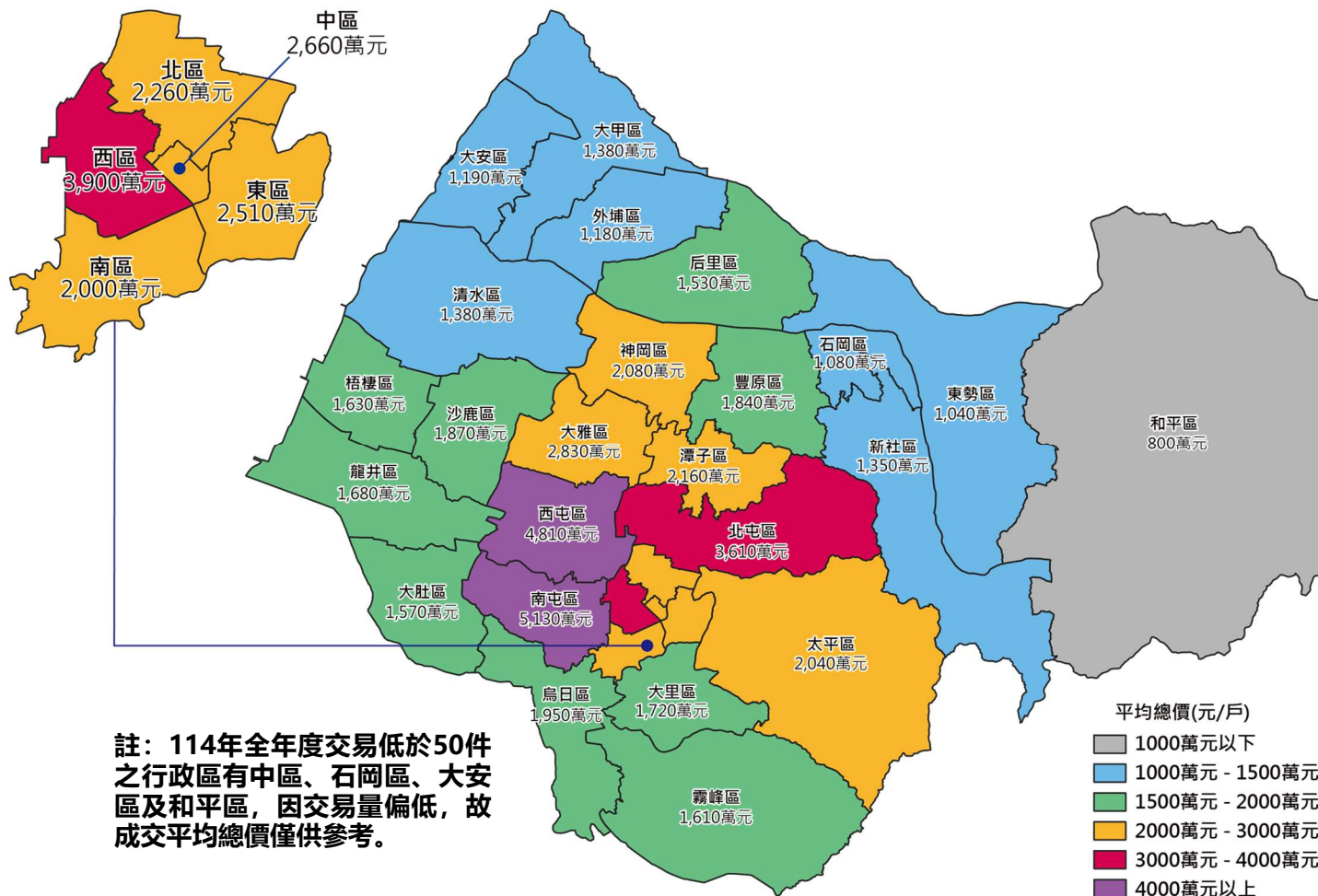
(住宅大樓、華廈、公寓)

- ▶ 扣除交易量低於150件的行政區後，臺中114年不分屋齡的區分所有建物，已無成交均價低於20萬/建坪的行政區。意味著臺中房市不論新舊，單價地板已全面定錨在20萬/建坪以上；目前僅存的2字頭低價綠洲為中區、大甲區、清水區及梧棲區，平均單價尚維持在20~25萬/建坪區間。
- ▶ 成交均價超過30萬/建坪的行政區明顯增加，包括東區(39.3萬/建坪)、西區(33.7萬/建坪)、南區(34.7萬/建坪)、西屯區(41.8萬/建坪)、南屯區(40.5萬/建坪)、北屯區(38.6萬/建坪)、太平區(32.9萬/建坪)、豐原區(31.4萬/建坪)、烏日區(35萬/建坪)、潭子區(31.9萬/建坪)、龍井區(30.2萬/建坪)及大肚區(30.6萬/建坪)。其中，以**西屯區**均價最高。
- ▶ 114年的實價表現定調了臺中房市的「房價均質化上揚」，**蛋白區與蛋黃區**的單價落差正在縮小，**3字頭房價共識圈**已形成！



價格分析- 臺中114年透天厝成交平均總價(不分屋齡)

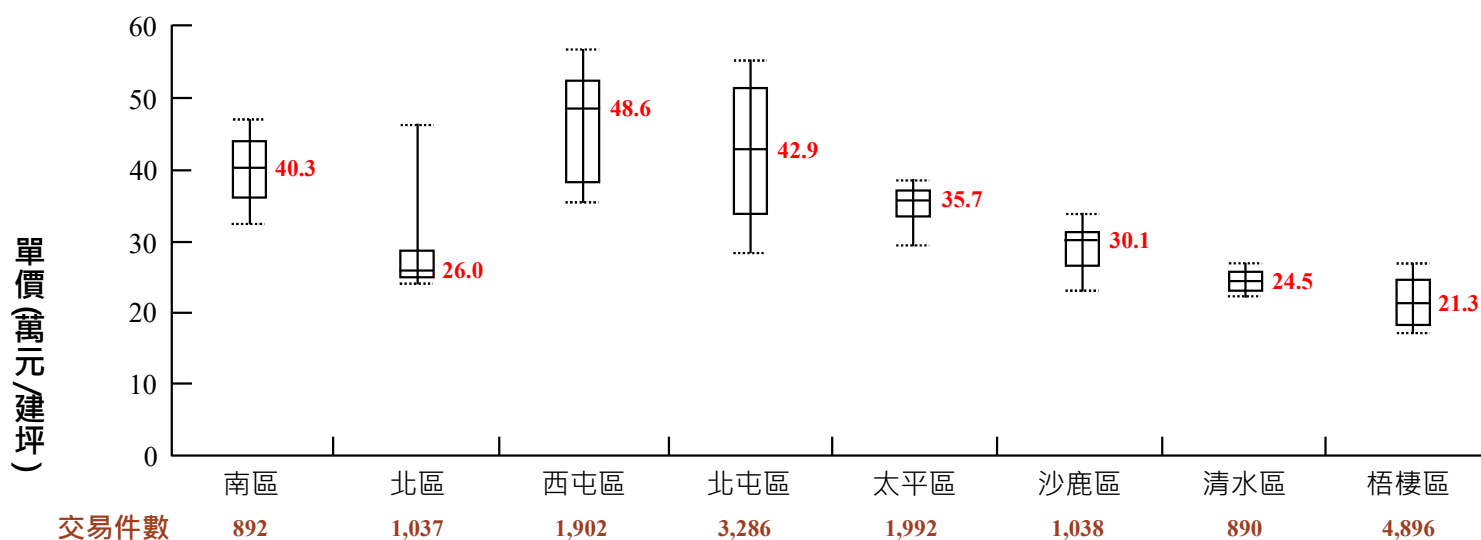
- ▶ 過去作為首購天堂的低總價透天厝產品，已隨成本推升與地價上漲走入歷史。扣除交易量低於50件的行政區後，114年透天厝市場已無平均總價低於仟萬之區域；而總價介於1,000萬元~1,500萬元的行政區則包括東勢區、大甲區、清水區、新社區及外埔區。
- ▶ 成交平均總價最高的行政區為**南屯區**，達5,130萬元，其次為西屯區，平均總價為4,810萬元。此外，西區因有多筆具備高商效、高地值的透天交易，故帶動平均總價出現顯著且非典型的拉升。
- ▶ 整體而言，114年不分屋齡的透天厝平均總價**多呈上漲趨勢**，而總價低於1,500萬元的行政區數量正急遽萎縮。房價走揚迫使購屋族群必須大幅上修**預算**，或在預算固定下被迫轉向更外圍的區域，甚至放棄透天厝產品轉向電梯大樓，這將導致**透天厝市場的交易客群愈趨精緻化與高端化**。





價格分析- 114年全年度屋齡兩年內大樓單價

- 統計114年全年度屋齡2年內大樓交易案件(超過800件者)，以**西屯區**單價最高，而交易量則集中在**梧棲區**、**北屯區**及**太平區**。
- 與113年相比：梧棲區迎來交屋高峰期，交易量年增近2.5倍，底標~後標主要反映**遠雄幸福成、昌祐又一讚、聯悅臻...**等案行情而上漲2.5萬/建坪以上；北屯區數案齊發，帶動全區價格全面走高，漲幅約5.5~13.1萬/建坪不等，且前標與頂標雙雙站上5字頭水位，高價位產品支撐力道強勁；太平區全區價揚，底標~均標更拉升超過5萬/建坪。
- 其他各區價格表現：南區全區走揚，且均標~頂標穩居4字頭水位，主要受**富宇上和苑、同興協記In House、坤悅君匯**等成交行情帶動；北區高達八成交易屬**皇普莊園**，成交價為21.6~40.4萬/建坪，受大量中低價交易影響，全區價格呈現下修；西屯區高價位區回檔修正、中低價位區則穩步上揚；沙鹿區漲幅約0.6~3.6萬/建坪；清水區適逢**長虹天韻、協和丰馥、櫻花市鎮之櫻**交屋潮，促使全區房價全面站穩2字頭，價漲4.2~7.6萬/建坪。



圖例說明

頂標(88分位)

前標(75分位)

均標(50分位)

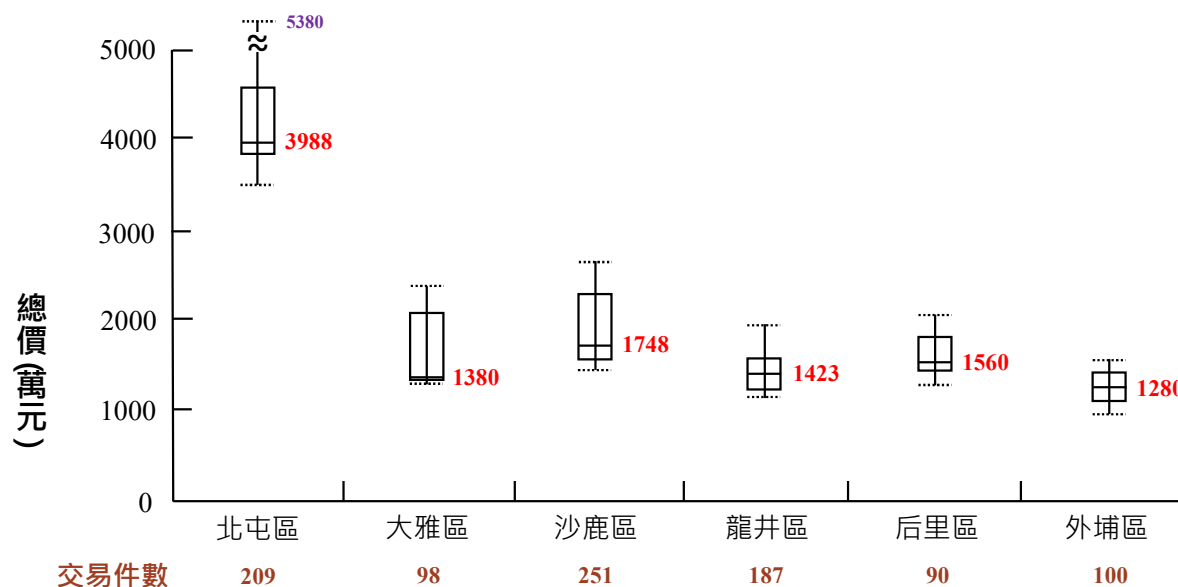
後標(25分位)

底標(12分位)



價格分析- 114年全年度屋齡兩年內透天厝總價

- 統計114年全年度屋齡2年內透天厝交易案件(超過90件者), 以**北屯區**的平均總價最高, 本年度新屋透天厝交易熱區為**沙鹿區、北屯區及龍井區**。
- 與113年相比: 沙鹿區購買主力帶為1,580~2,312萬元間, 全區漲幅約在218~392萬元不等; 北屯區購買主力帶為3,850~4,588萬元間, 幾近所有成交案件總價皆站上3仟萬以上, 顯示高總價產品交易比重明顯提高, 進一步推升全區價格水位; 龍井區購買主力帶為1,250~1,598萬元間, 全區價格同步走揚, 底標~均標漲幅超過200萬。
- 其他各區價格表現: 大雅區均標明顯回落, 跌幅約400萬; 后里區因總價2仟萬以上之交易量減, 致頂標價格下修約350萬, 高價市場動能放緩; 外埔區呈現穩健上揚走勢, 有60~179萬不等之漲幅。

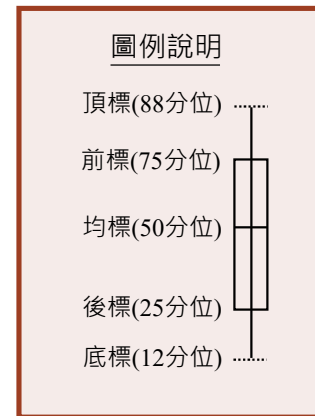
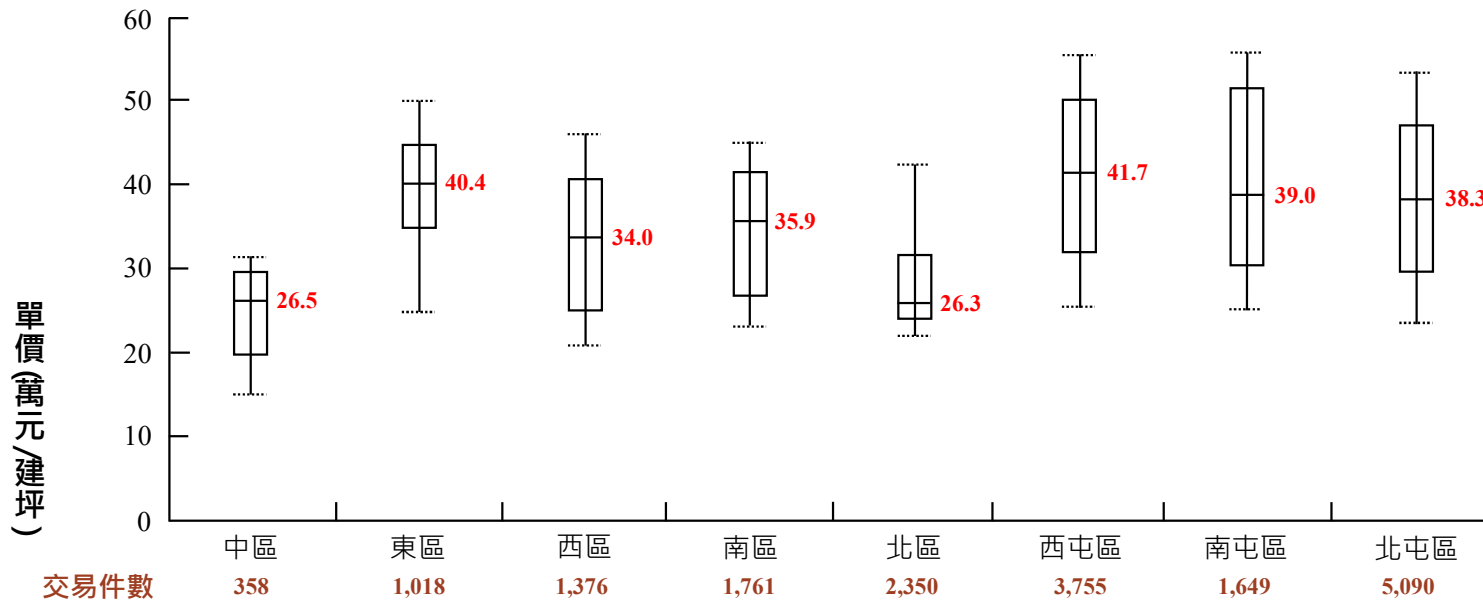




價格分析- 114年全年區分所有建物單價-1

(住宅大樓、華廈、公寓)

- 114年全年度原臺中市區以**西屯區**、**東區**及**南屯區**之平均單價較高，交易量則集中於**北屯區**、**西屯區**及**北區**。
- 與113年相比：北屯區價格全面上漲，其中後標~頂標大漲超過5萬/建坪，頂標更站上5字頭水位，高價市場動能強勁；西屯區全區漲幅約在1~5.9萬/建坪不等；北區則呈現分化走勢，均標~前標略跌，其餘區位仍維持上揚格局。
- 其他各區價格表現：中區僅頂標下修1萬/建坪，其餘區位價漲；東區全區走揚，尤以高價位區漲勢顯著，主因為**浩瀚湖濱城**(36.8~59.4萬/建坪)大量挹注所致；西區僅頂標下滑近3萬/建坪，其餘區位續揚；南區全區漲幅約在1.7~7.1萬/建坪，且前標與頂標雙雙站上4字頭水位，價格結構同步墊高；南屯區前標~頂標適逢**精銳SKY ONE**、**國泰The Park**進場挹注而攀升，一舉突破5字頭大關。

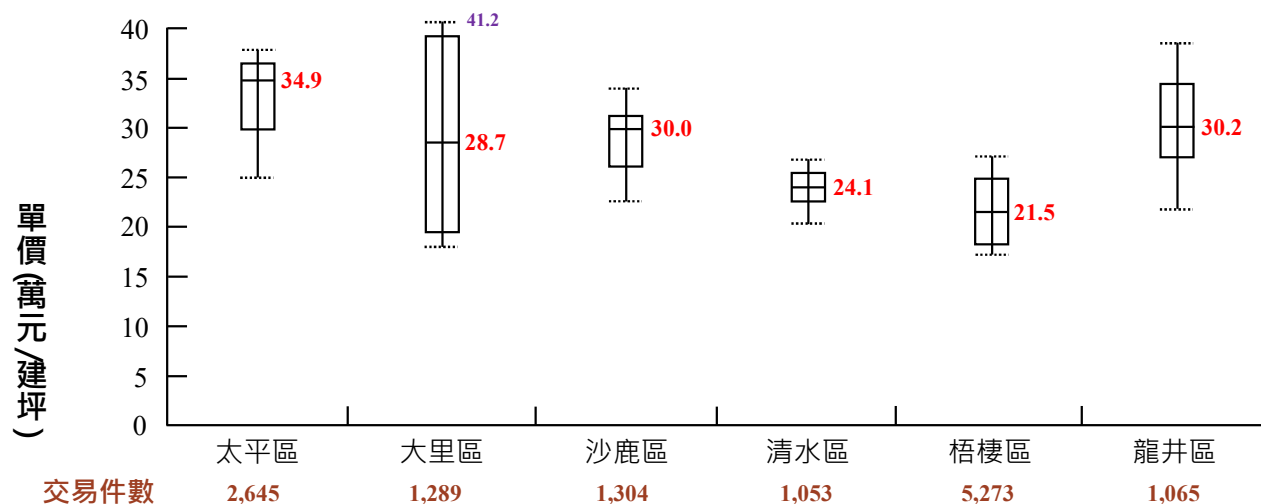




價格分析- 114年全年度區分所有建物單價-2

(住宅大樓、華廈、公寓)

- 114年全年度衛星區(超過1仟件者)以太平區、龍井區及沙鹿區之平均單價較高，交易量則集中於梧棲區、太平區及沙鹿區。
- 與113年相比：梧棲區爆量交易帶動價格同步走高，底標~前標有1.4~3.1萬/建坪不等之漲幅；太平區反映數案(泓瑞綠雅圖、和宜上美、御閑之森、春福興波...等)行情而全數價揚，且後標~頂標全面站穩30萬/建坪以上水位，價格結構明顯墊高；沙鹿區後標~前標上漲超過2萬/建坪，中價位產品支撐力道轉強。
- 其他各區價格表現：大里區前標~頂標價漲達4.5萬/建坪，反觀低價位區出現修正走跌；清水區以新屋(長虹天韻、協和丰馥、櫻花市鎮之櫻)交易為主力，推升全區價格走揚，漲幅約在3.4~6.6萬/建坪間，低價位區已無1字頭房價；龍井區底標~前標上漲超過2萬/建坪，其中後標拉升高達7萬/建坪，為各區位之最。

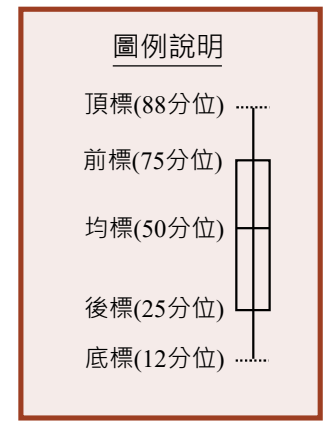
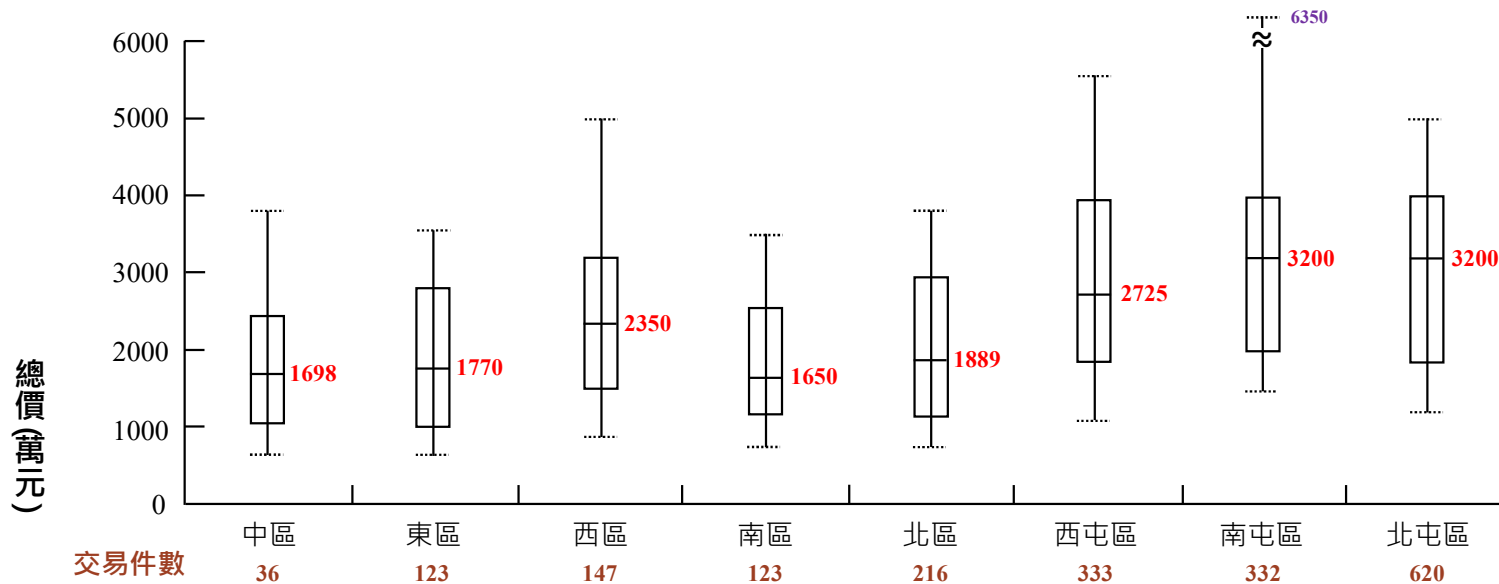




價格分析- 114年全年度透天厝總價-1



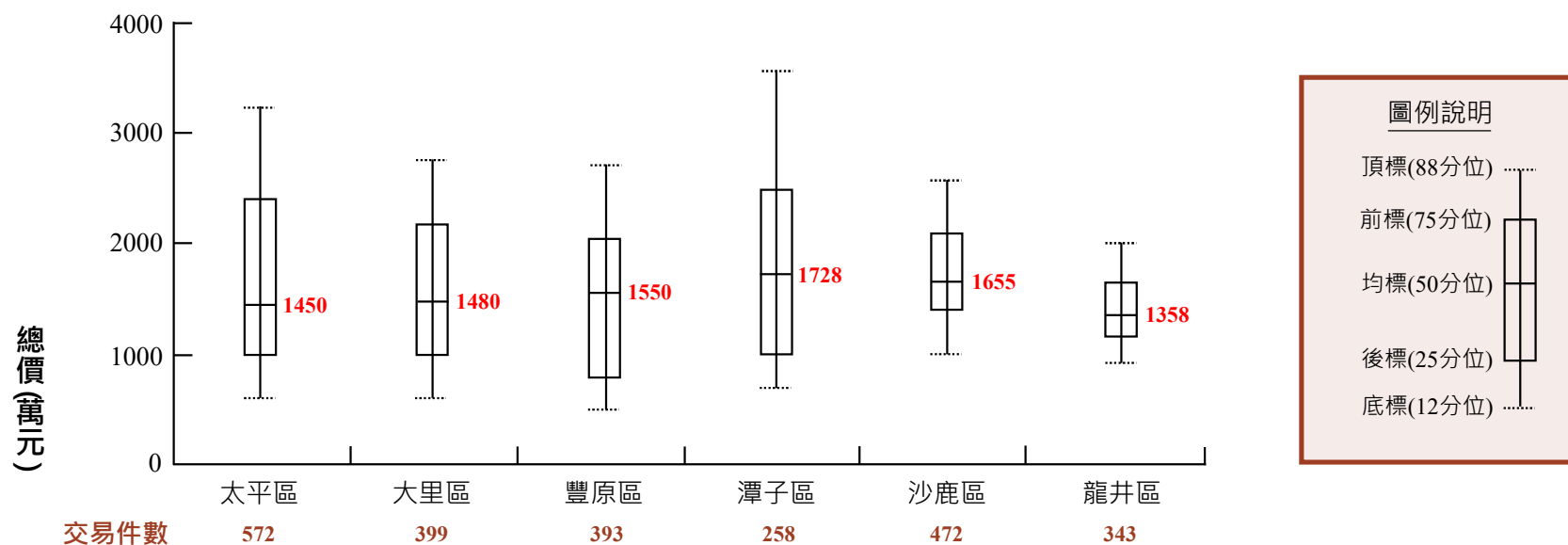
- 114年全年度原臺中市區(超過200件者)以北屯區、南屯區、西屯區之平均總價較高，屯區因幅員較大，市場上新舊產品均有流通，致其價格分布範圍較廣。
- 與113年相比：北屯區購買主力帶為1,850~3,998萬元，全區價揚，其中均標與頂標漲幅皆超過400萬，頂標更一舉躍升至5仟萬水位；南屯區購買主力帶為2,000~3,988萬元，頂標大幅攀升並突破6仟萬大關，反觀低總價區走跌；西屯區購買主力帶為1,850~3,950萬元，高總價區小漲150萬，其餘區位表現與去年相當。
- 其他各區價格表現：東區頂標與後標下修逾200萬；西區因總價超過2仟萬之交易量增加，帶動均標~頂標顯著拉升，頂標亦躍升至5仟萬水位，市場結構往高價位靠攏；南區整體表現轉弱，僅頂標小漲約150萬；北區高總價區續揚，惟後標下修佰萬；中區因交易件數較少，故僅供參考。





價格分析- 114年全年透天厝總價-2

- 114年全年度衛星區(超過250件者)以**潭子區**、**沙鹿區**、**豐原區**之平均總價較高。
- 與113年相比：潭子區購買主力帶為1,000~2,488萬元，總價超過2,500萬之交易量增，推升前標~頂標走高，頂標更一舉站上3,500萬水位；沙鹿區購買主力帶為1,400~2,088萬元，全區漲幅約在95~200萬不等，市場呈現穩健成長；豐原區購買主力帶為800~2,038萬元，整體表現與去年相當，僅後標小幅下修約百萬。
- 其他各區價格表現：太平整體表現偏弱，僅頂標小漲百萬，顯示高價產品仍具一定支撐力；大里區底標~均標跌幅超過百萬，中低總價市場承壓；龍井區整體上漲百萬，市場動能溫和回升。



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

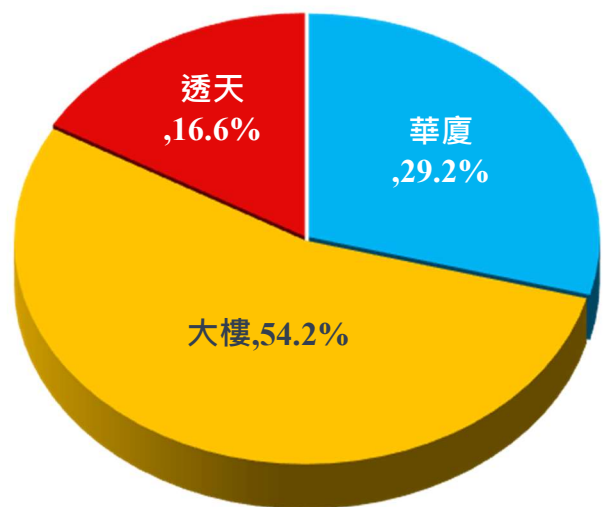
#03



量體分析- 中區-114年Q4建物成交數量與總價帶

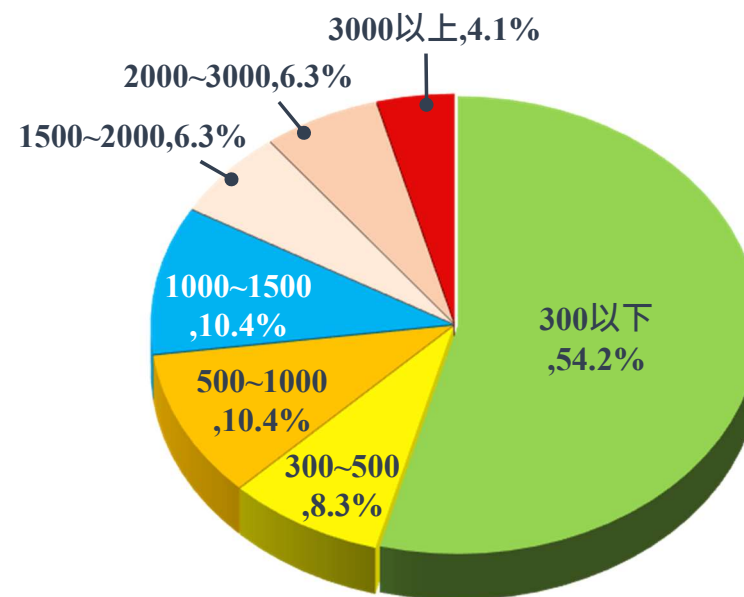
- 中區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(54.2%)，其次為華廈(29.2%)。
- 總價以300萬元以下為主，佔54.2%。

成交數量比例



住宅總價帶分布
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

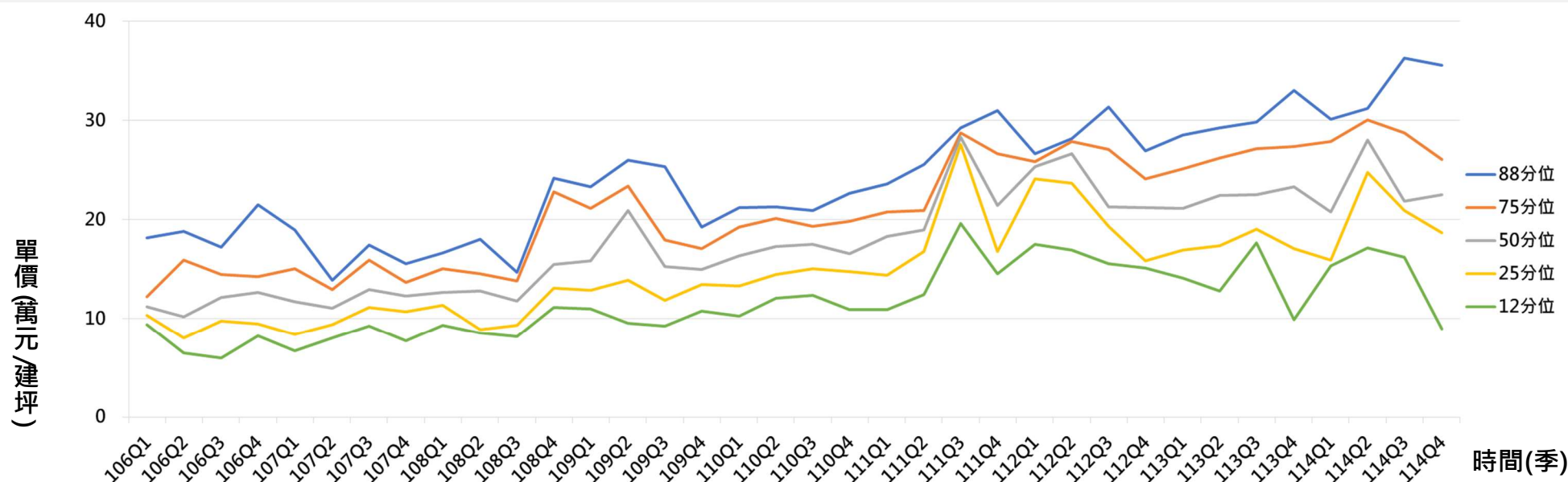
單位：萬元



價格分析- 中區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

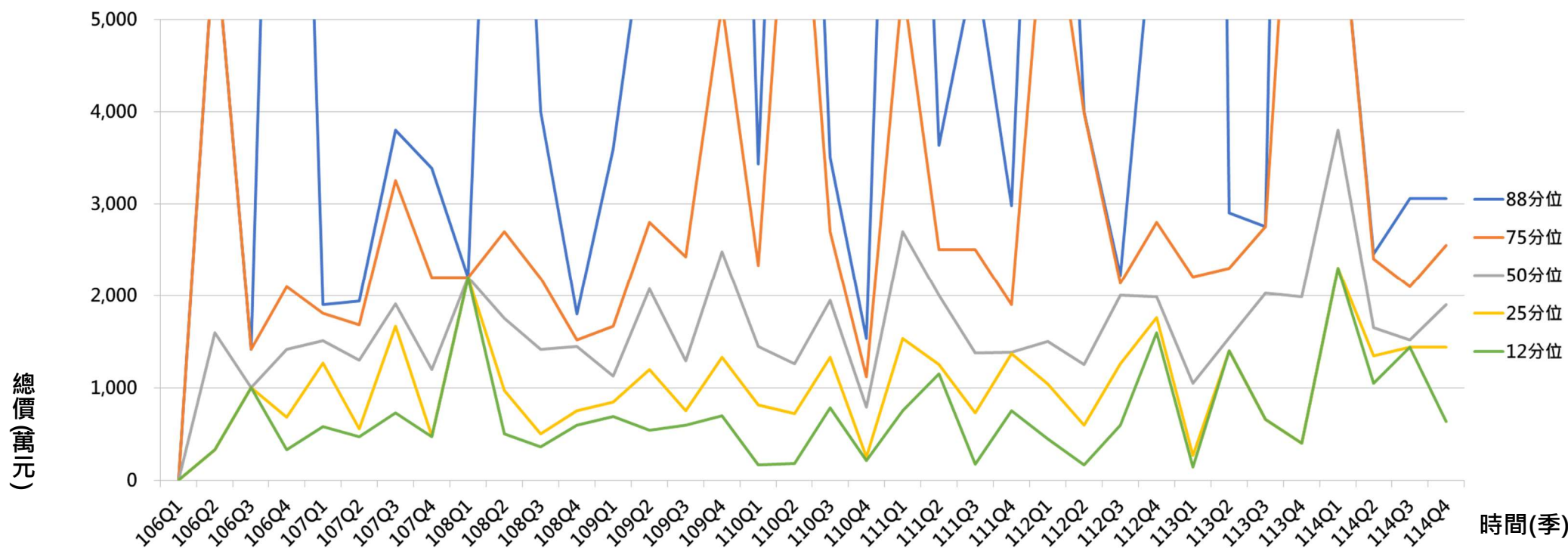
- 自106年起計，中區均價(50分位)約17.9萬/建坪，前25%房價約21.1萬/建坪，前12%房價約24.2萬/建坪。
- 本區因交易量較少，偶有個別較高或較低之個案交易，導致價格明顯波動。
- 113年Q1~Q3整體逐季走揚，底標終止連五跌、大漲5萬/建坪；Q4底標跌破10萬/建坪，反觀中高價位區續揚，其中頂標更一舉站上33萬/建坪水位。
- 114年Q1前標連五季緩漲，底標大漲5萬/建坪，其餘區位走跌；Q2適逢**鼎泰中城**交屋潮，加上中古屋行情佳，全區價格走揚；Q3交易量銳減不足20筆，多數區位價格修正回跌；Q4以屋齡超過25年之交易佔多數，致價格普遍下修，僅均標略揚。





價格分析- 中區-各季透天厝總價

- 自106年起計，中區透天厝平均總價(50分位)約1,640萬，前25%平均總價約3,070萬，前12%平均總價約6,540萬。
- 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8筆)。

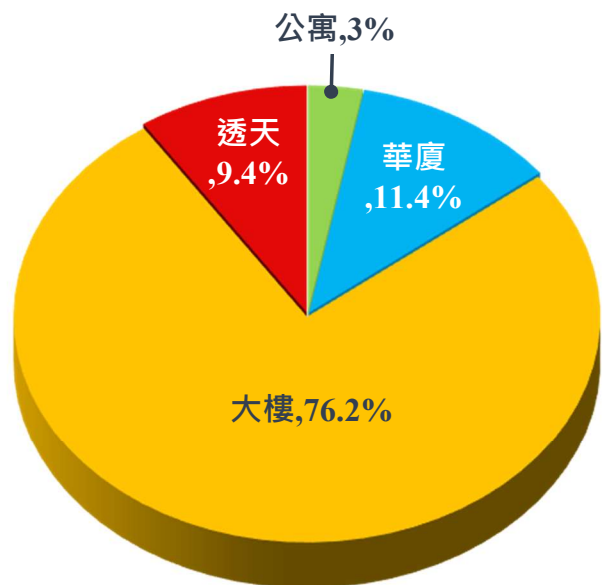




量體分析- 東區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 東區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(76.2%)，其次為華廈(11.4%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔36.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔41%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3%。

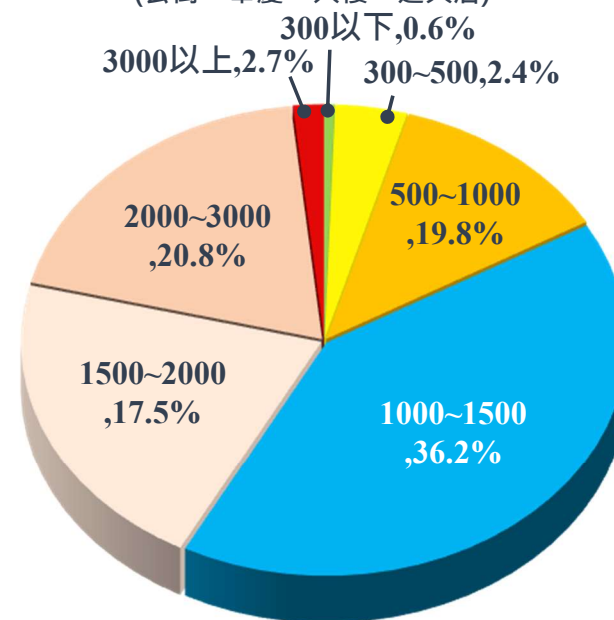
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

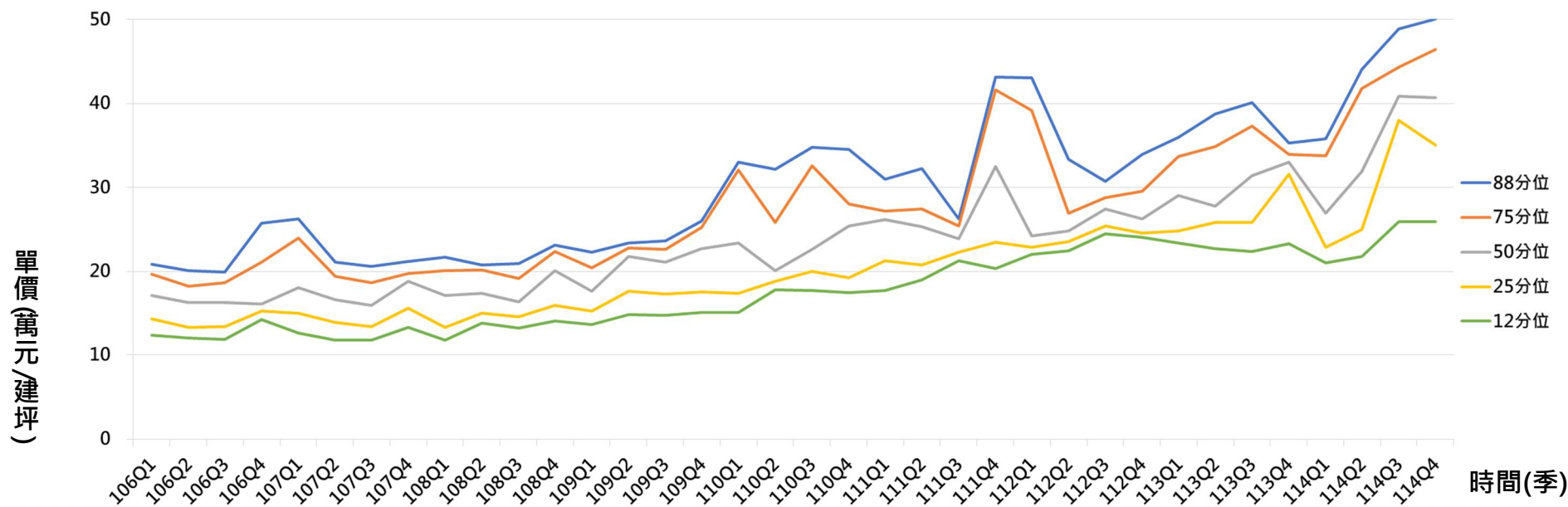




價格分析- 東區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

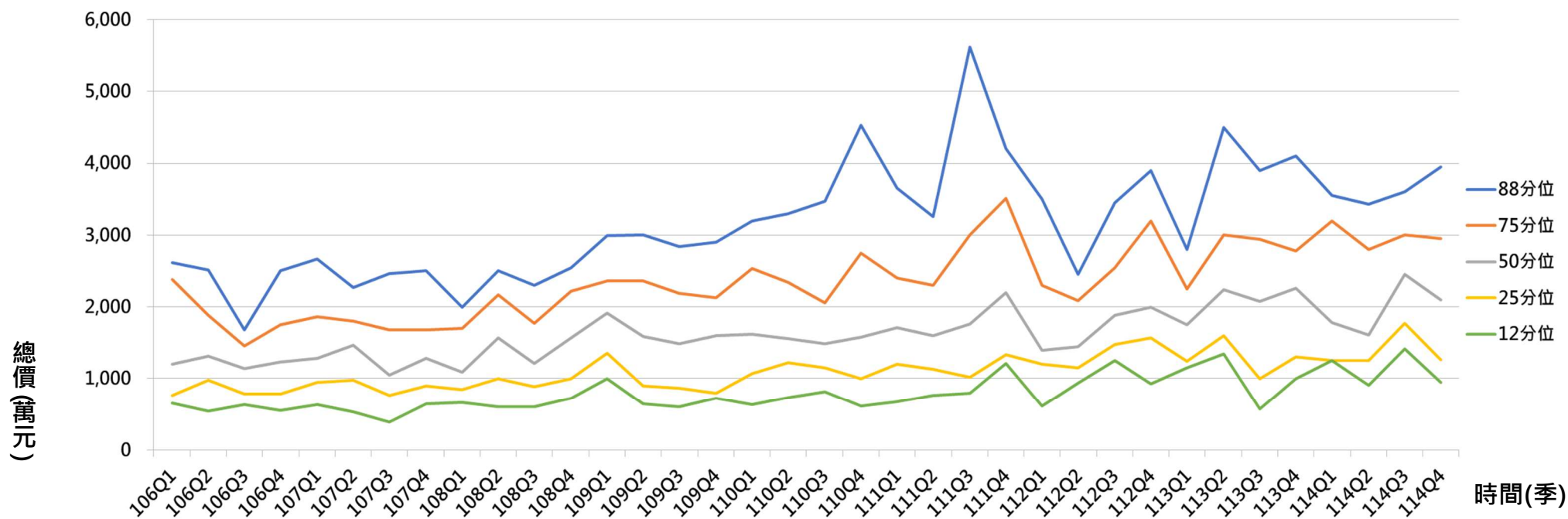
- 自106年起計，東區均價(50分位)約23.7萬/建坪，前25%房價約27.8萬/建坪，前12%房價約30.4萬/建坪。
- 113年Q1~Q3高價位區持續攀升，均標價格高低起伏較大，底標則已連四跌；Q4過半交易屬**新業築森鄰**，成交價為31.8~35.9萬/建坪，反映該案行情，後標~均標攀升至30萬/建坪以上水位。
- 114年Q1本季無新屋交易，全數反映屋齡逾25年之成交行情，故底標~均標大幅下修；Q2全區價揚，其中前標~頂標適逢華廈新案**湖濱三璟**整批交屋挹注，推升至40萬/建坪水位；Q3超過七成交交易屬**浩瀚湖濱城**，顯著推升整體價格並全區創新高；Q4高價位區持續受**浩瀚湖濱城**交易影響而走揚，反觀後標回跌3萬/建坪。





價格分析- 東區-各季透天厝總價

- 自106年起計，東區透天厝平均總價(50分位)約1,630萬，前25%平均總價約2,370萬，前12%平均總價約3,190萬。
- 113年Q1前標~頂標大跌至3仟萬元以下，僅底標走揚200萬；Q2總價超過1,500萬之交易量增，故全區顯著攀升；Q3多屬屋齡20年以上之交易行情因而下修；Q4僅前標續跌，其餘區位止跌回升。
- 114年Q1頂標與均標大跌500萬，前標與底標則價漲逾200萬；Q2僅後標持平，其餘區位價跌約在120~400萬元間；Q3反映具增建之中古屋行情而走揚；Q4整體表現轉弱，僅頂標續揚。

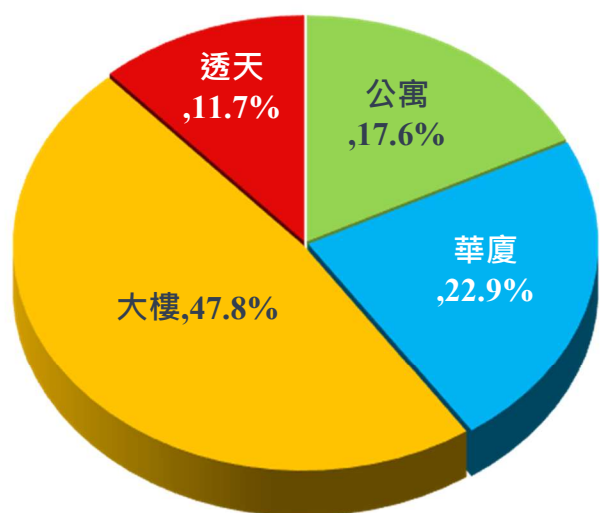




量體分析- 西區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 西區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(47.8%)，其次為華廈(22.9%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔22.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔31.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔29.8%。

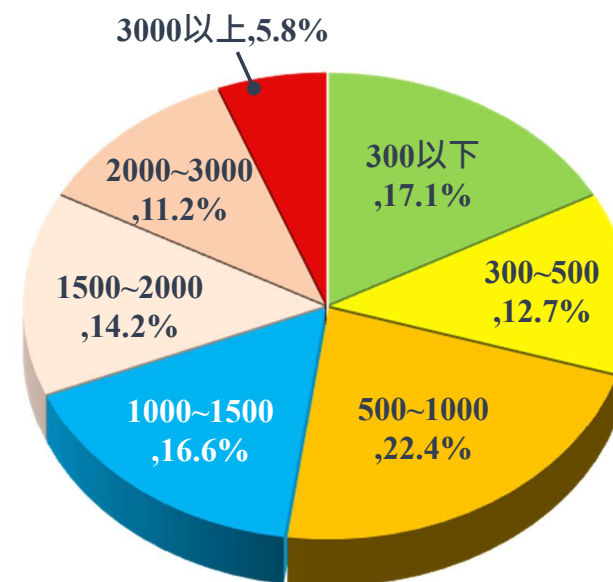
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

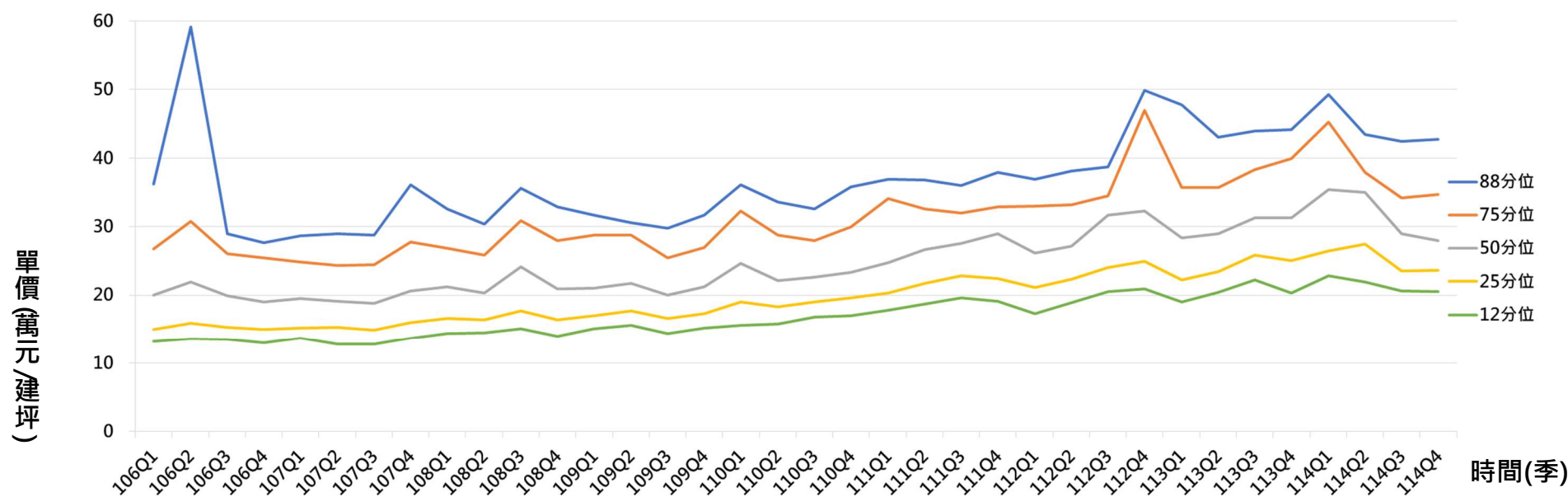




價格分析- 西區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

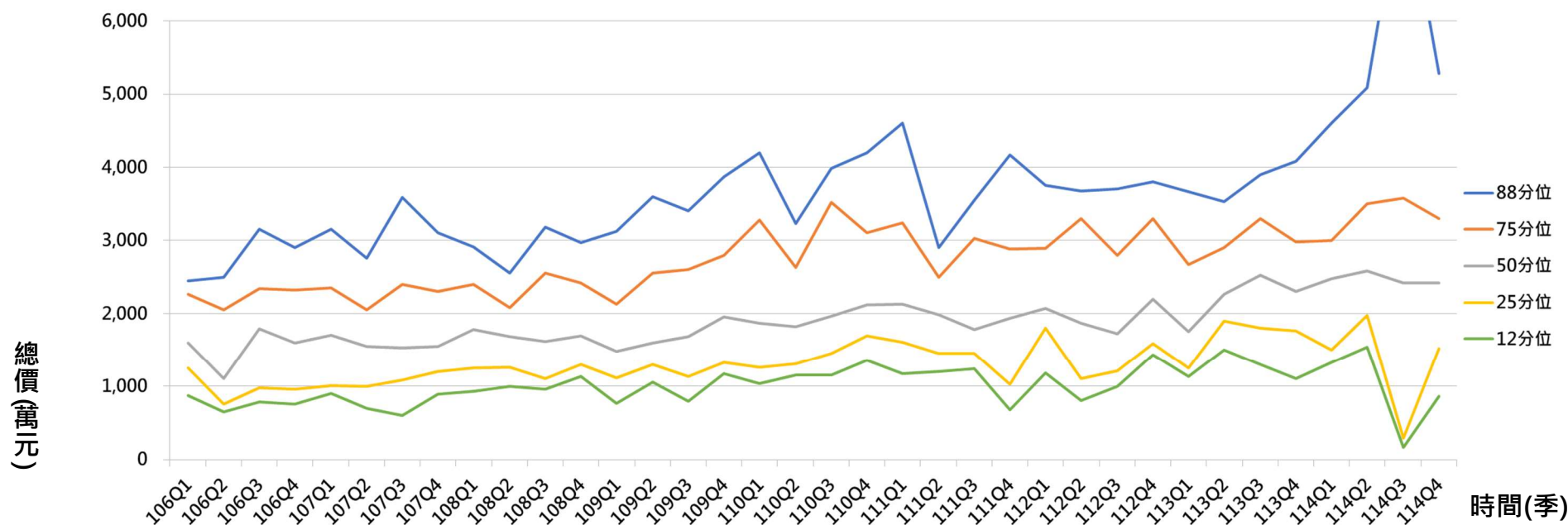
- 自106年起計，西區均價(50分位)約24.9萬/建坪，前25%房價約31.4萬/建坪，前12%房價約37.1萬/建坪。
- 本區價格長期表現穩定，惟106年適逢高單價新建案(富邦天空樹、由鉅大恆)交屋而使頂標價格攀升至新高點。
- 113年Q1全數價跌達2萬/建坪以上；Q2整體止跌回穩，僅頂標續跌；Q3全區價揚，其中底標及後標皆創新高價；Q4價格持平，僅前標小漲1.7萬/建坪。
- 114年Q1頂標與前標已連三漲，其餘區位更創新高價；Q2整體表現走弱，僅後標續揚；Q3全區價跌；Q4僅均標小跌1萬/建坪，其餘區位持穩。





價格分析- 西區-各季透天厝總價

- 自106年起計，西區透天厝平均總價(50分位)約1,890萬，前25%平均總價約2,760萬，前12%平均總價約3,700萬。
- 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。
- 113年Q1多屬屋齡逾30年之交易，全區價格顯著下修；Q2總價低於1,500萬元交易量銳減，故整體價格上調，惟頂標已連兩跌；Q3均標~頂標走揚，其餘區位表現轉弱；Q4頂標續揚並達4仟萬水位，其餘區位走跌。
- 114年Q1頂標價格持續上攻，後標則已連三跌；Q2以總價超過2仟萬之交易佔大宗，全區價格走揚；Q3交易量僅8筆不足以分析，故圖面僅供參考；Q4主要反映屋齡逾30年之交易行情。

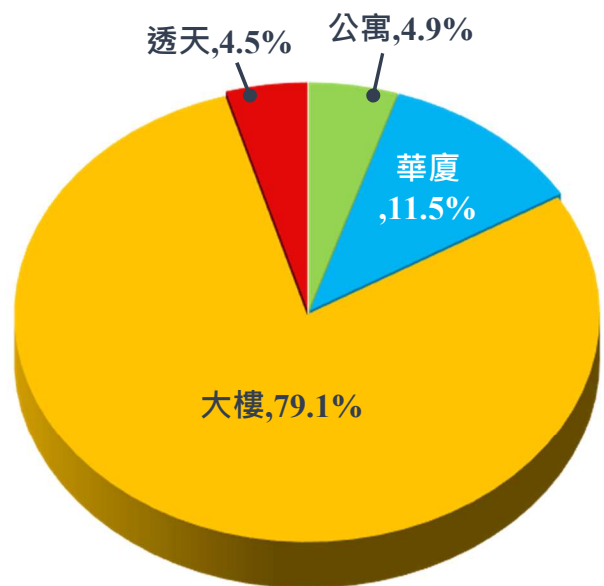




量體分析- 南區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 南區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(79.1%)，其次為華廈(11.5%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔51.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.1%。

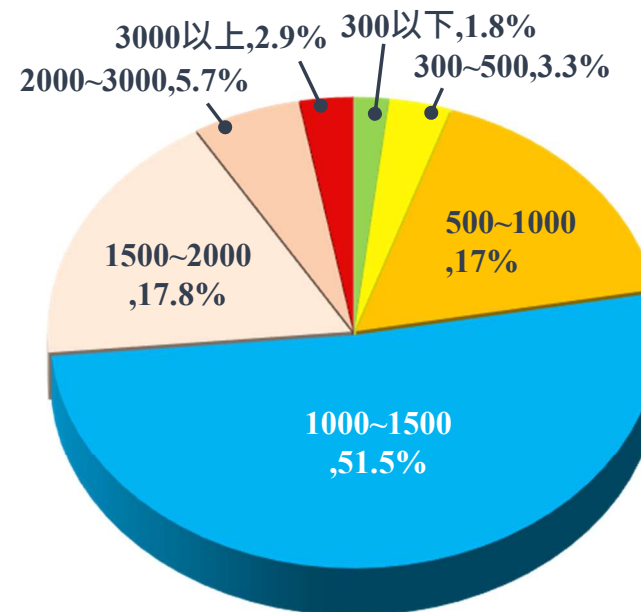
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

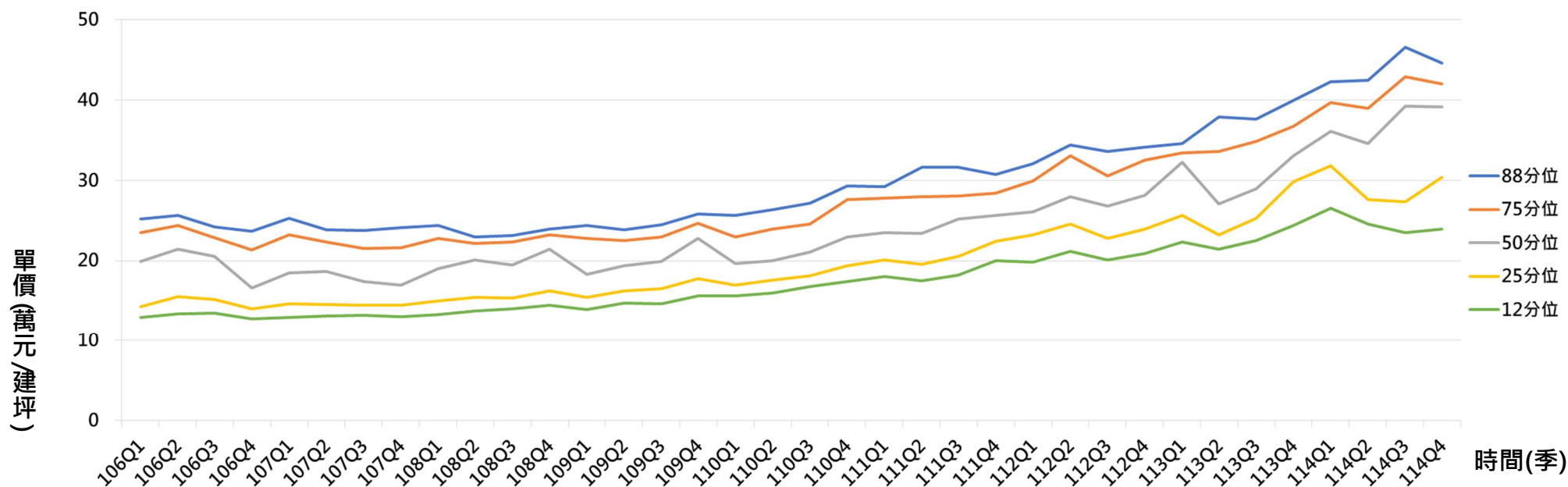




價格分析- 南區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

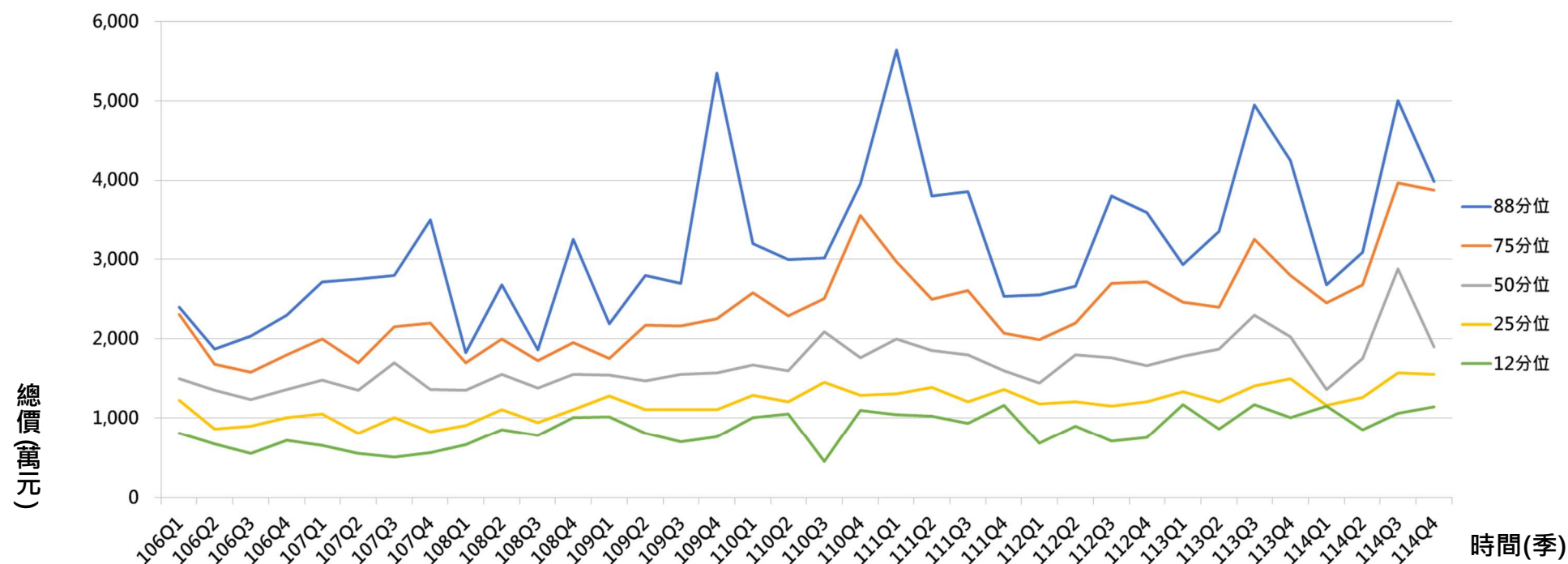
- 自106年起計，南區均價(50分位)約24.2萬/建坪，前25%房價約27.9萬/建坪，前12%房價約30萬/建坪。
- 113年Q1~Q2高價位區持續創高，其餘區位終止上揚走勢轉跌；Q3除頂標以外，其餘區位價漲逾1萬/建坪；Q4適逢**聚富滿滿**、**登陽青籟**、**泓瑞恆昕**等數案進場交易所致，帶動全區價格走揚並創歷史新高。
- 114年Q1受**坤悅君匯**、**藍圖講義**整批交易影響，全區價格再創新高；Q2僅頂標續漲並維持在40萬/建坪水位，其餘區位轉跌；Q3均標~頂標走揚主要受**同興協記In House**與**富宇上和苑**帶動所致，反觀底標~後標則連二降；Q4高價位區進行下修，底標~後標止跌轉揚。





價格分析- 南區-各季透天厝總價

- 自106年起計，南區透天厝平均總價(50分位)約1,670萬價格；前25%平均總價約2,380萬；前12%平均總價約3,190萬。
- 113年Q1中低總價區走揚，反觀前標~頂標跌幅超過200萬；Q2頂標適逢數筆具商效交易而拉升，底標~後標跌幅超過百萬；Q3全區漲幅超過200萬；Q4高總價交易量減，故整體價格進行下修，僅後標續揚。
- 114年Q1與Q3交易量僅11、7筆，資料不足以分析，故圖面僅供參考；Q2底標回落至1仟萬以下；Q4受主力交易總價下滑影響，頂標與均標下修力道強勁。

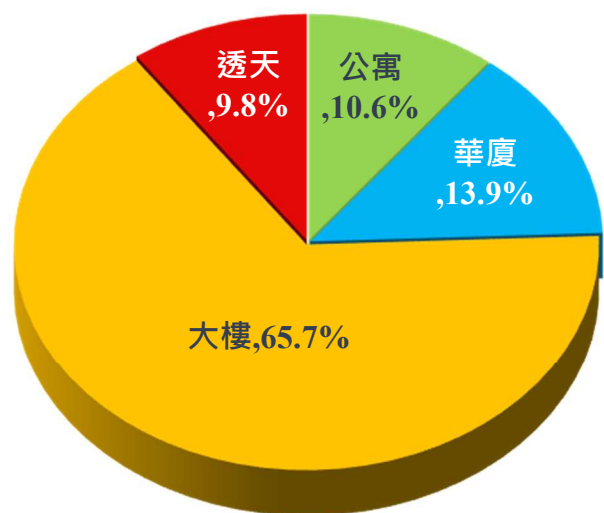




量體分析- 北區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 北區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(65.7%)，其次為華廈(13.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔25.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔30.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔18.7%。

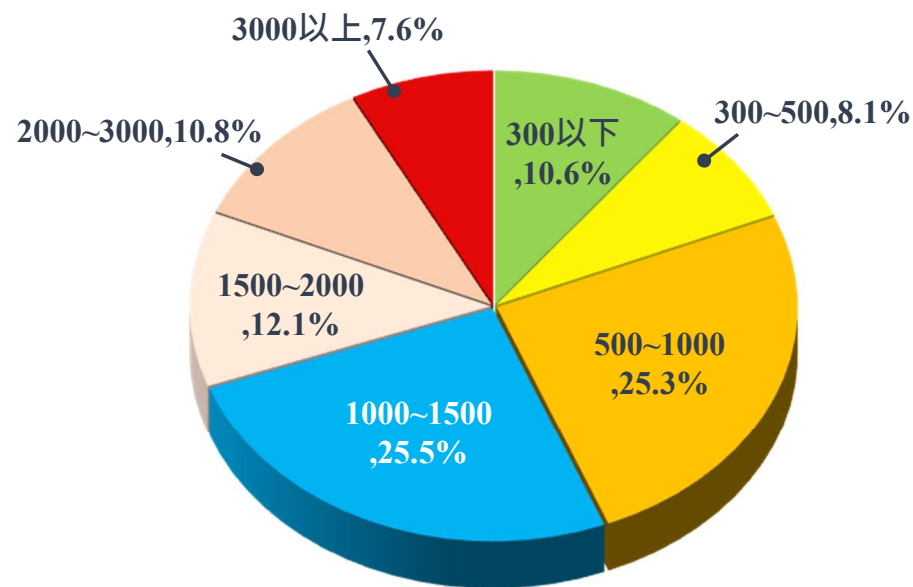
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

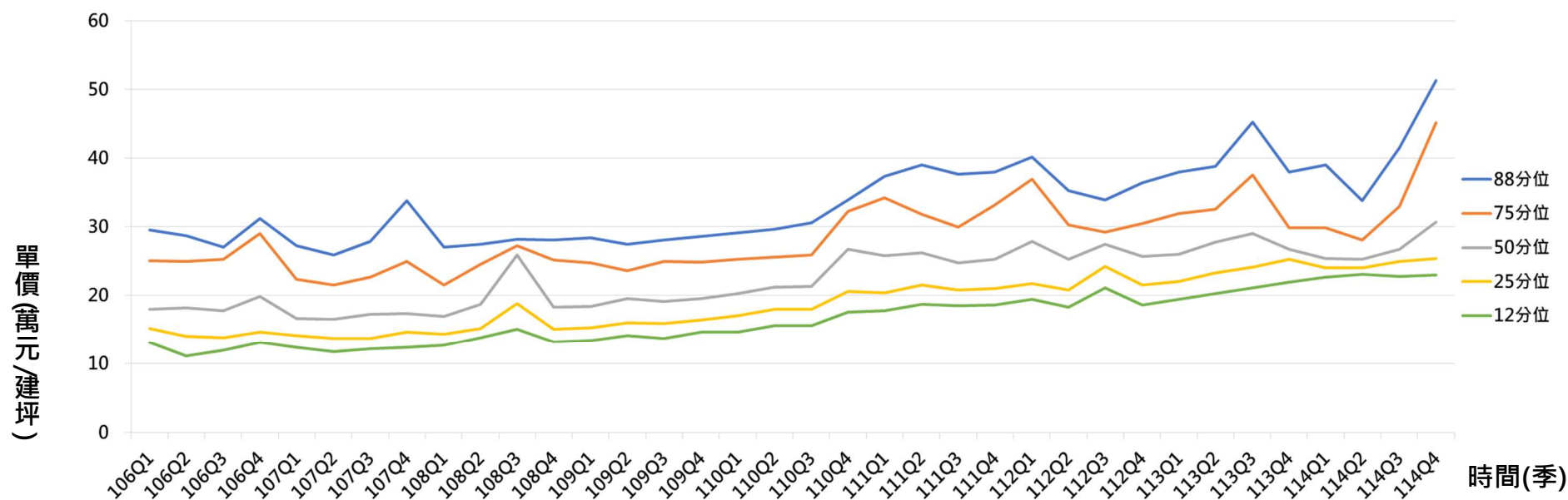




價格分析- 北區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

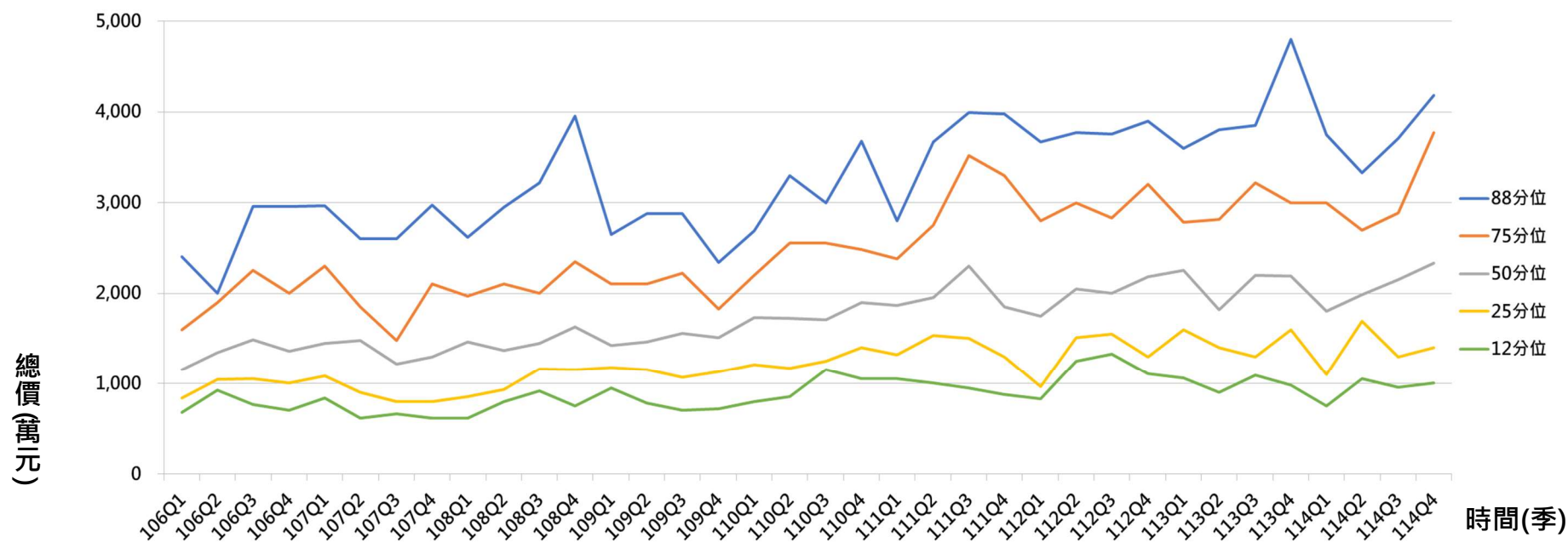
- 自106年起計，北區均價(50分位)約22.6萬/建坪，前25%房價約28.5萬/建坪，前12%房價約33.4萬/建坪。
- 113年Q1~Q3全區價格逐季上揚，其中本季頂標因有**忠泰老佛爺**進場而一舉站上45萬/建坪水位；Q4底標~後標主要反映**元城樂more**及屋齡逾30年中古屋行情而走揚，前標~頂標則因高單價個案退場，進行大幅度下修。
- 114年Q1後標~均標主要反映**皇普莊園**行情而下修1萬/建坪；Q2高價位區進行下修，底標則已連六漲並創新高；Q3整體走揚，其中頂標受惠華廈新案**錢匯通**進場而重返40萬/建坪水位；Q4受**草間漫漫**、**澄亦實築澄玥**、**皇普莊園**等個案帶動下，整體行情上揚，後標~頂標價格同步創歷史新高。





價格分析- 北區-各季透天厝總價

- 自106年起計，北區平均總價(50分位)約1,730萬，前25%平均總價約2,500萬，前12%平均總價約3,280萬。
- 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。
- 113年Q1前標~頂標跌幅達300萬，均標連兩季緩步走揚；Q2頂標回升200萬，底標~均標走跌；Q3僅後標續跌，其餘區位價揚；Q4頂標反映數筆具商效之交易而大幅拉升。
- 114年Q1以總價低於2,500萬之交易佔大宗，致價格顯著下修，僅前標持平；Q2高總價區下修力道強，其餘區位止跌回升；Q3呈中高總價區漲、低總價區跌；Q4超過2,500萬之交易量增，帶動均標~頂標顯著走揚。

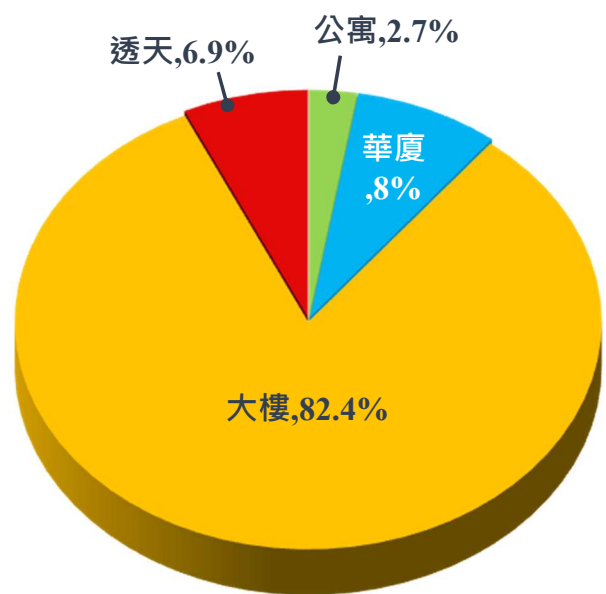




量體分析- 西屯區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- ❖ 西屯區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(82.4%)，其次為華廈(佔8%)。
- ❖ 總價以1,000~1,500萬元為主，佔35.6%。
- ❖ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔47%。
- ❖ 低總價產品，500萬元以下者，佔7.5%。

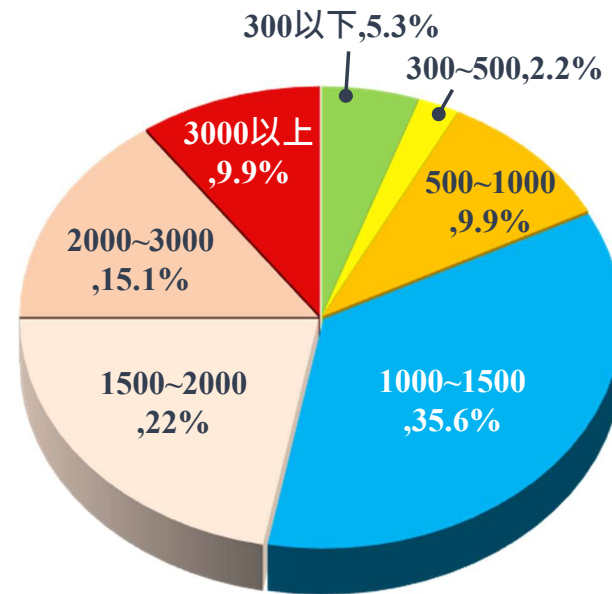
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

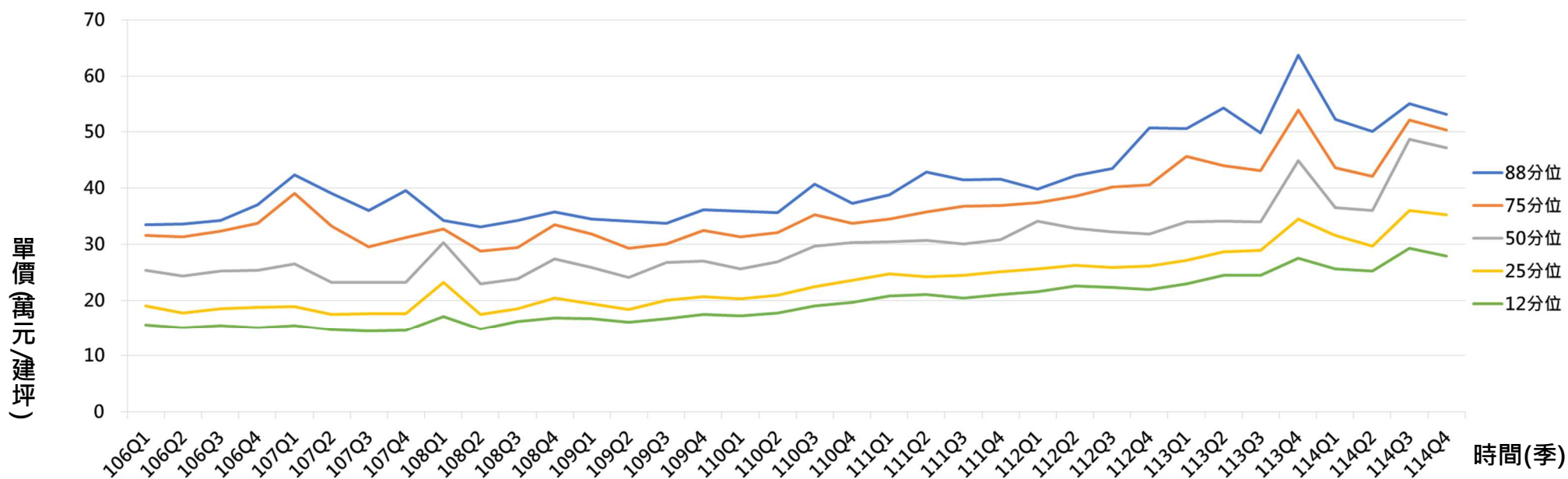




價格分析- 西屯區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，西屯區均價(50分位)約30.2萬/建坪，前25%房價約36.6萬/建坪，前12%房價約41.4萬/建坪。
- 113年Q1頂標持續維持在50萬/建坪水位，前標大漲5萬/建坪；Q2頂標因有華廈新案(遠雄純寓)挾注而大幅拉升，底標~後標已連三漲並創新高價；Q3頂標回跌至50萬/建坪以下，其餘區位價穩；Q4受數案(國聚之赫、雙橡園2279、寶輝世紀莊園&國際莊園...等)挾注所致，全區大幅拉升並創歷史新高。
- 114年Q1因指標性高單價個案大量退場，本季下修力道強勁，全區有1.9~11.6萬/建坪不等的跌幅；Q2全區連兩季下滑；Q3全區價揚，高價位區反映理仁柏舍、市政1號院交易行情而顯著拉升；Q4全區下修達1萬/建坪。

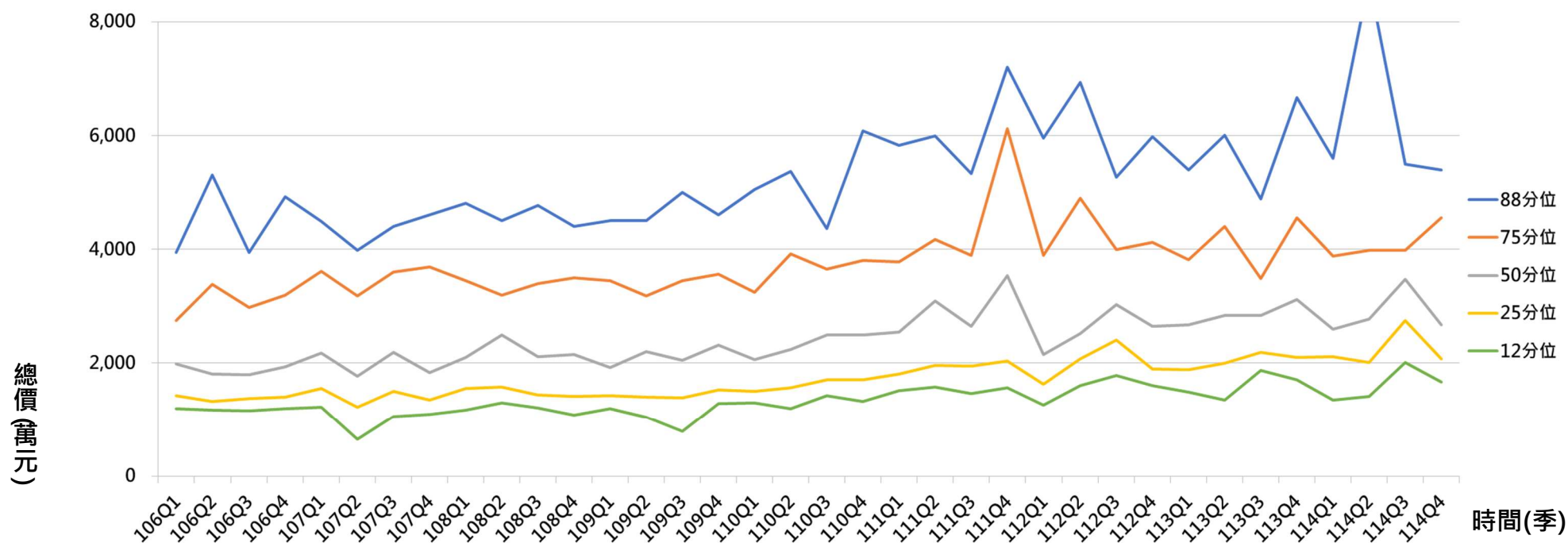


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析- 西屯區-各季透天厝總價

- 自106年起計，西屯區透天厝平均總價(50分位)約2,430萬，前25%平均總價約3,770萬，前12%平均總價約5,280萬。
- 113年Q1前標~頂標大跌300萬，底標也已連兩季下滑；Q2整體價揚，僅底標續跌；Q3高總價區大跌、低總價區漲幅200萬以上；Q4總價超過3仟萬之交易量增，致前標~頂標顯著攀升。
- 114年Q1總價低於3仟萬之交易即佔近六成，下修力道強勁；Q2頂標因數筆具商業效益案件高價成交而被拉升；Q3總價低於2仟萬之交易銳減，故中低總價區上調，而頂標則回跌至5,500萬水位；Q4整體走跌，僅前標成長。

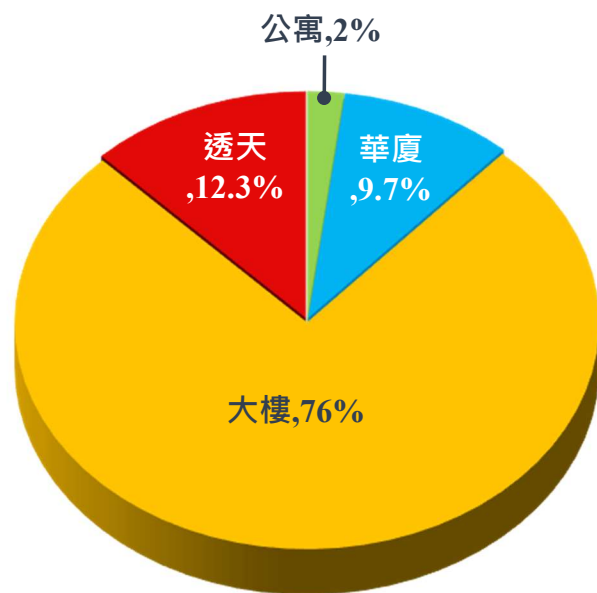




量體分析- 南屯區-114年Q4建物成交數量與總價帶

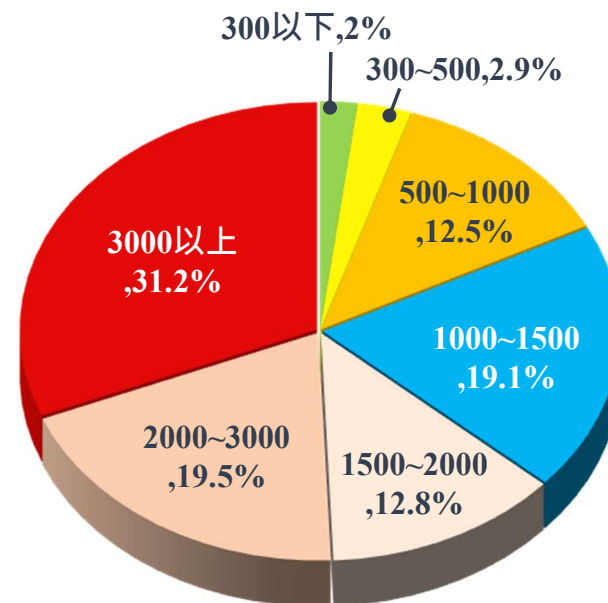
- 南屯區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(76%)，其次為透天厝(12.3%)。
- 總價以3,000萬元以上為主，佔31.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔63.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔4.9%。

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

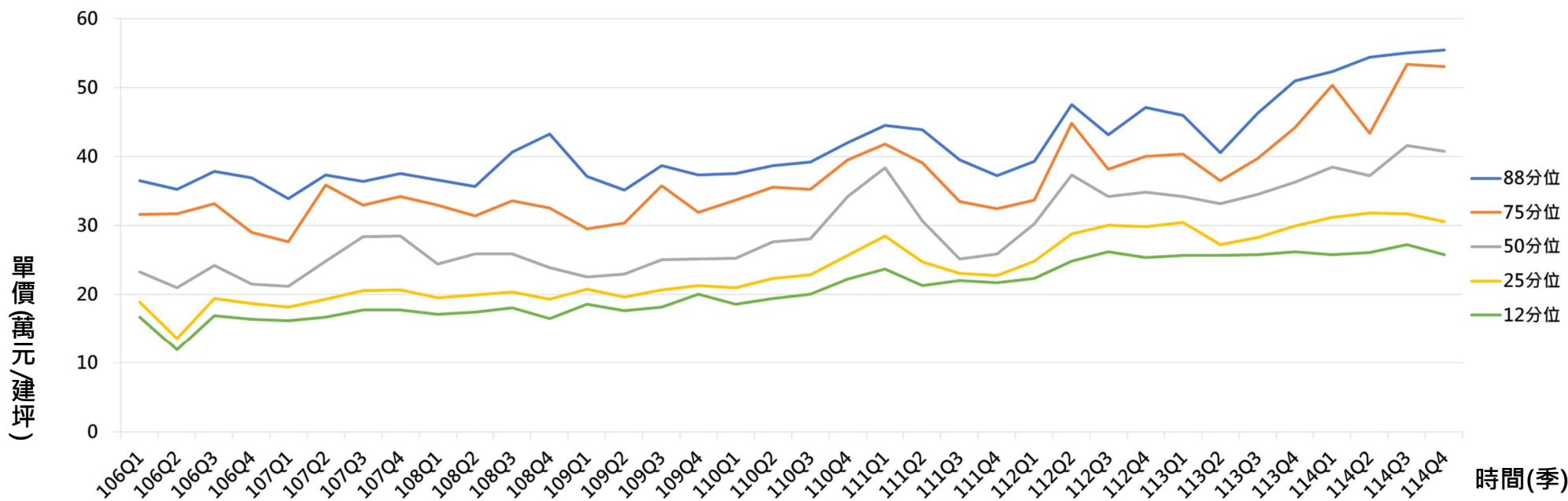




價格分析- 南屯區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

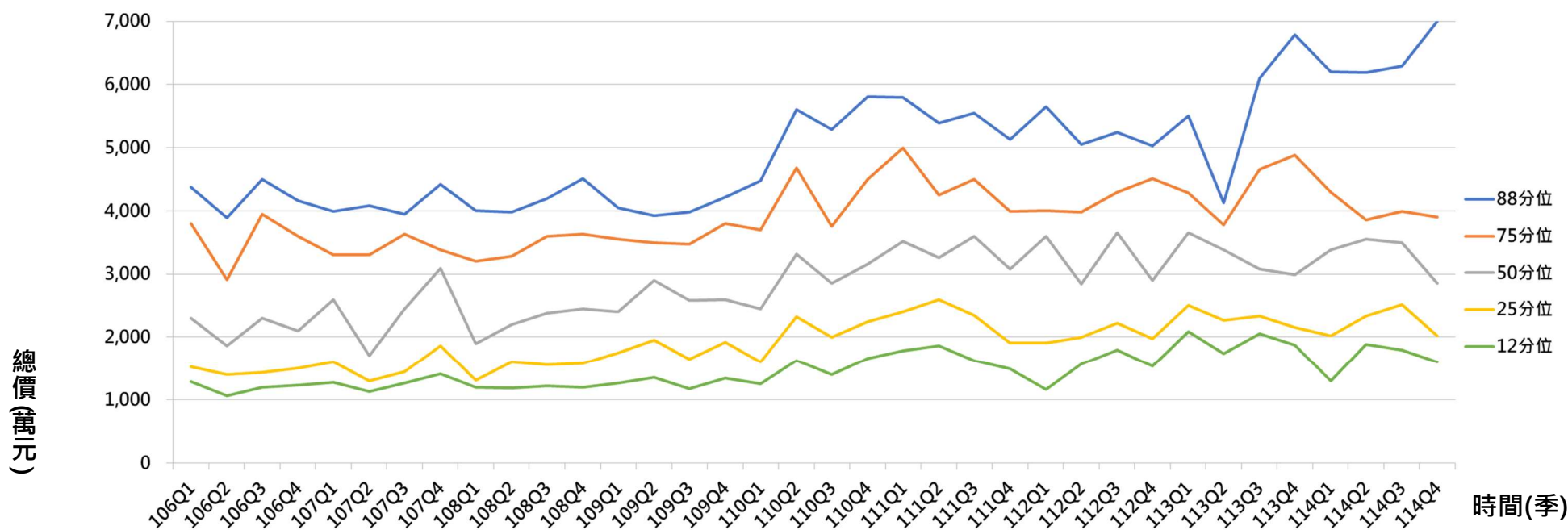
- 自106年起計，南屯區均價(50分位)約29.4萬/建坪，前25%房價約36.8萬/建坪，前12%房價約41.6萬/建坪。
- 113年Q1整體持穩，僅頂標小跌1萬/建坪；Q2~Q3後標~頂標止跌轉揚；Q4全區續漲，頂標首度站上50萬/建坪門檻。
- 114年Q1後標~頂標價格持續上攻，其中頂標與前標雙雙站穩50萬/建坪水位，主因反映**惠宇敦悅**交易行情；Q2頂標與後標連四漲並創新高，前標則大跌近7萬/建坪；Q3有**國泰The Park**、**豐邑G Tower**、**丹源齊玉**進場挹注，均標~頂標再度創高；Q4頂標續強，其餘區位穩中帶跌。





價格分析- 南屯區-各季透天厝總價

- 自106年起計，南屯區透天厝平均總價(50分位)約2,850萬；前25%平均總價約3,910萬，前12%平均總價約4,960萬。
- 113年Q1以總價2仟萬以上交易佔大宗，故整體價格顯著拉升，僅前標走跌；Q2全區跌幅逾200萬，本季雖有新屋(日興興富2、國雄仰德大道)進場交易，惟其總價多在4仟萬以下，故高總價區下修力道大；Q3~Q4總價超過4仟萬之交易量增，且部分具商效，影響前標~頂標大幅走揚，其餘區位表現轉弱。
- 114年Q1高達七成交易的成交總價落在4仟萬以下，故價格普遍下調，僅均標上修近400萬；Q2前標連兩季重挫，反觀底標~均標出現回升；Q3價格趨穩；Q4頂標因有多筆商效用途交易挹注而顯著拉升，其餘區位則下修。

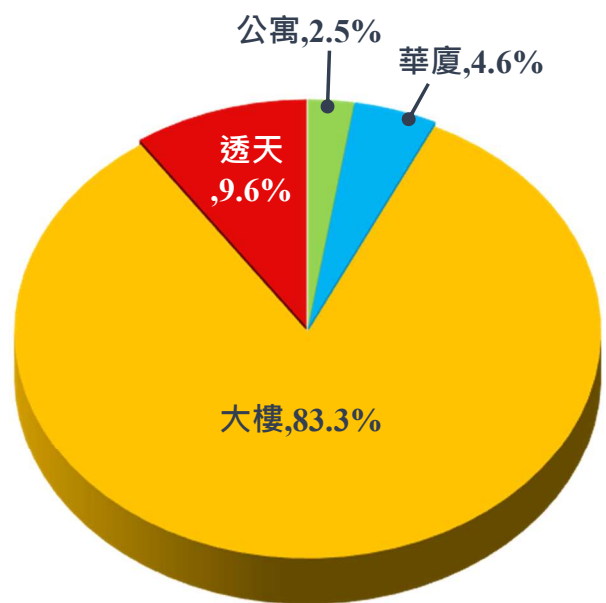




量體分析- 北屯區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 北屯區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(83.3%)，其次為透天厝(9.6%)。
- 總價以2,000~3,000萬元為主，佔37.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔72.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.4%。

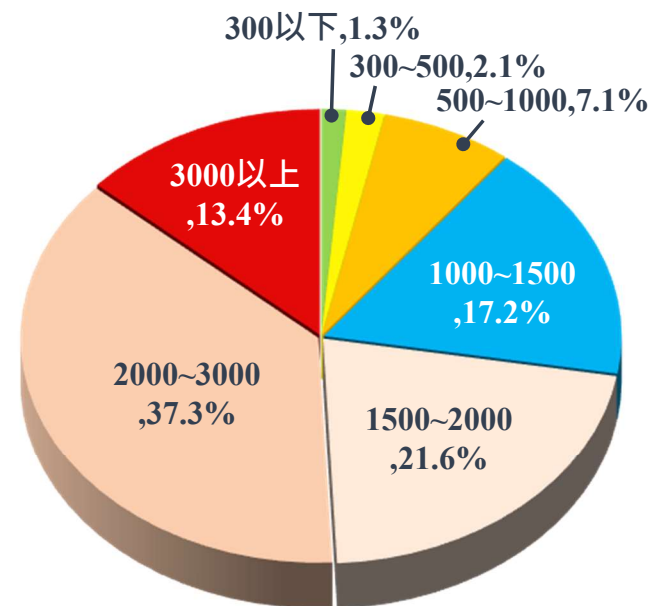
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

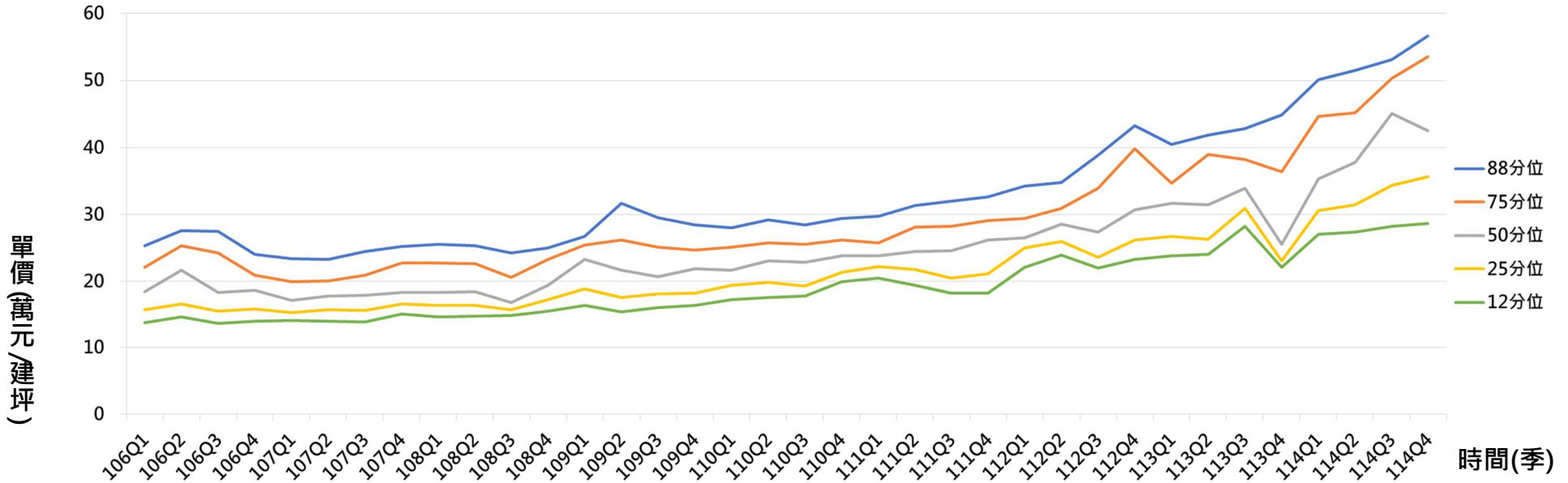




價格分析- 北屯區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，北屯區均價(50分位)約24.9萬/建坪，前25%房價約29.4萬/建坪，前12%房價約33.1萬/建坪。
- 113年Q1前標~頂標跌幅達3萬/建坪，其餘區位價格緩步上揚；Q2高價位區止跌回升；Q2僅前標微跌，其餘區位價漲，其中底標~均標皆創歷史新高價；Q4頂標因反映亞昕一沐、泰鉅捷世匯、登陽釀時光等案行情而走揚，本季過半數交易屬心之所向，該案成交價為19.8~36.4萬/建坪，致中低價位區有顯著下修。
- 114年Q1適逢數案(磐興寬心、惠宇碧柳、元城上階綠...等)高單價個案進場，以及反映中古屋行情，全區大漲超過5萬/建坪；Q2全區續揚，Q3~Q4整體價格連四季上漲並創歷史新高，僅均標創高後回跌近3萬/建坪。

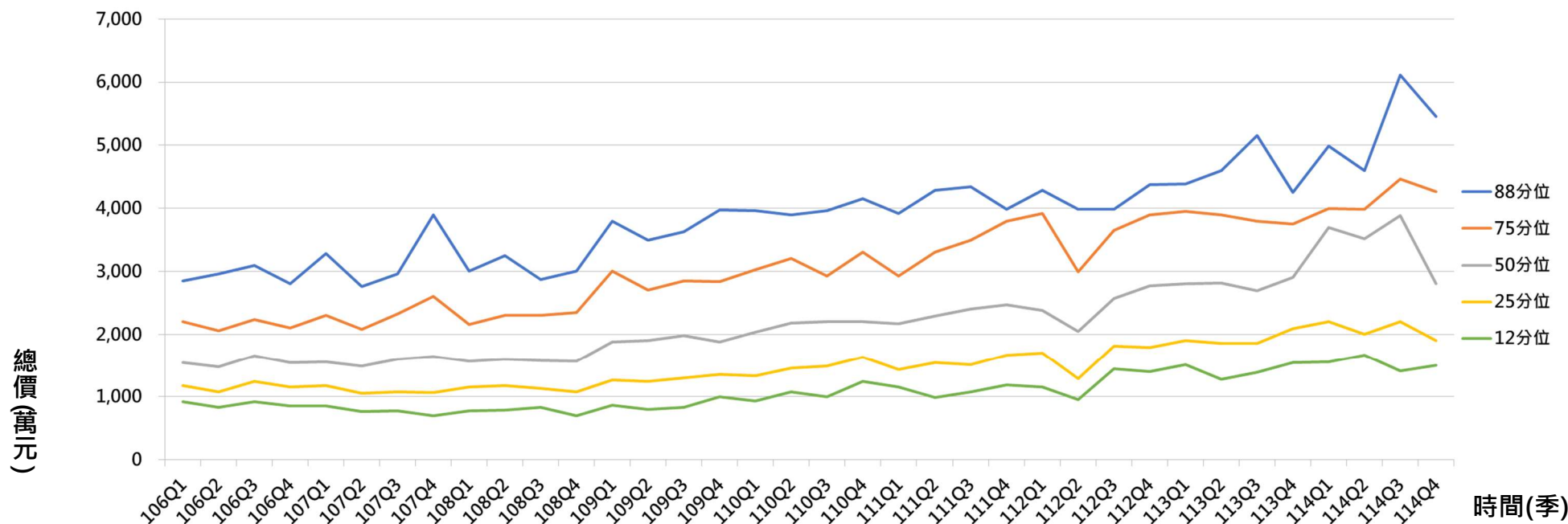


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析- 北屯區-各季透天厝總價

- 自106年起計，北屯區透天厝平均總價(50分位)約2,200萬，前25%平均總價約3,080萬，前12%平均總價約3,900萬。
- 113年Q1~Q2漲幅收斂，僅頂標成長200萬；Q3頂標連四漲並正式突破5仟萬大關；Q4總價超過4仟萬之交易量減，頂標大幅下修，前標也連三季緩跌，其餘區位價揚並創新高價。
- 114年Q1全區價揚，底標~前標價格持續突破紀錄；Q2多有跌勢，僅底標連三季緩漲；Q3總價逾3仟萬之交易即佔六成，且有數筆具危老重建效益整批出售，故帶動整體價格走揚，僅底標下滑；Q4後標~頂標於上季創高後回檔修正。

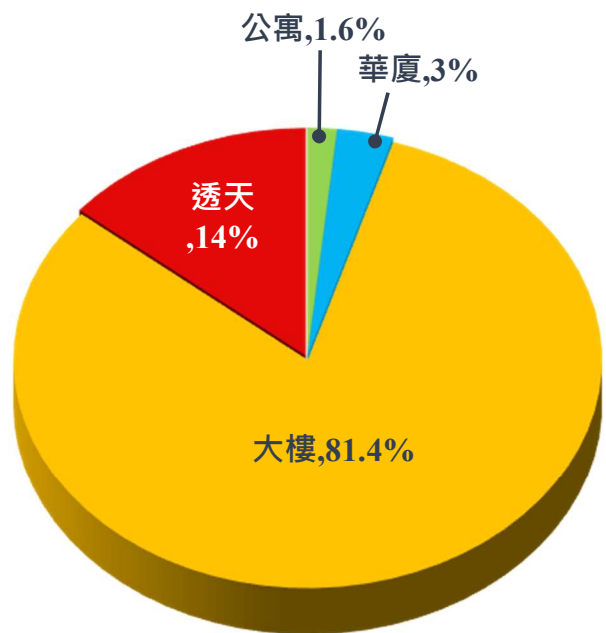




量體分析- 太平區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 太平區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(81.4%)，其次為透天厝(14%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔66.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔21.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.6%。

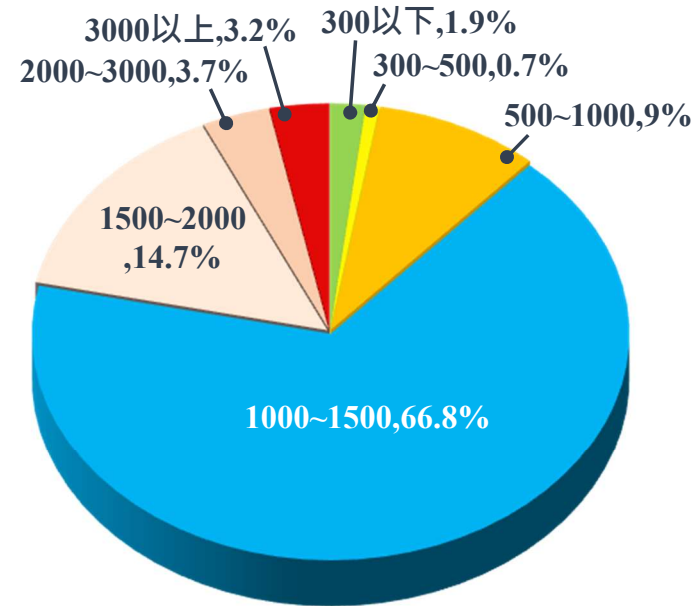
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

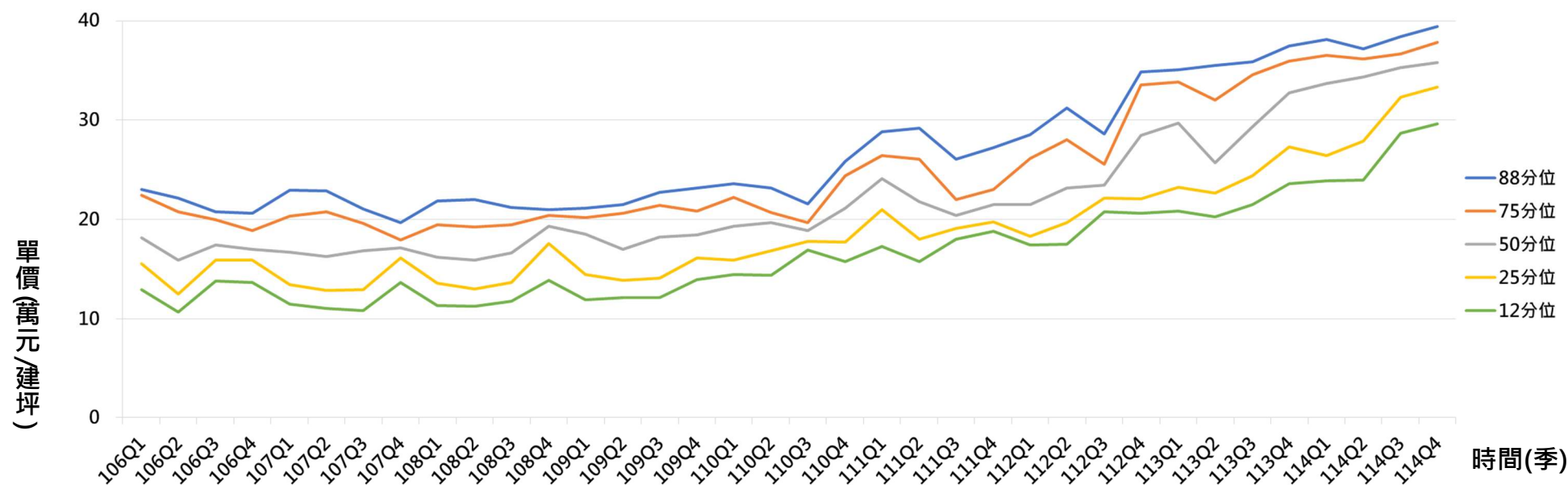




價格分析- 太平區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

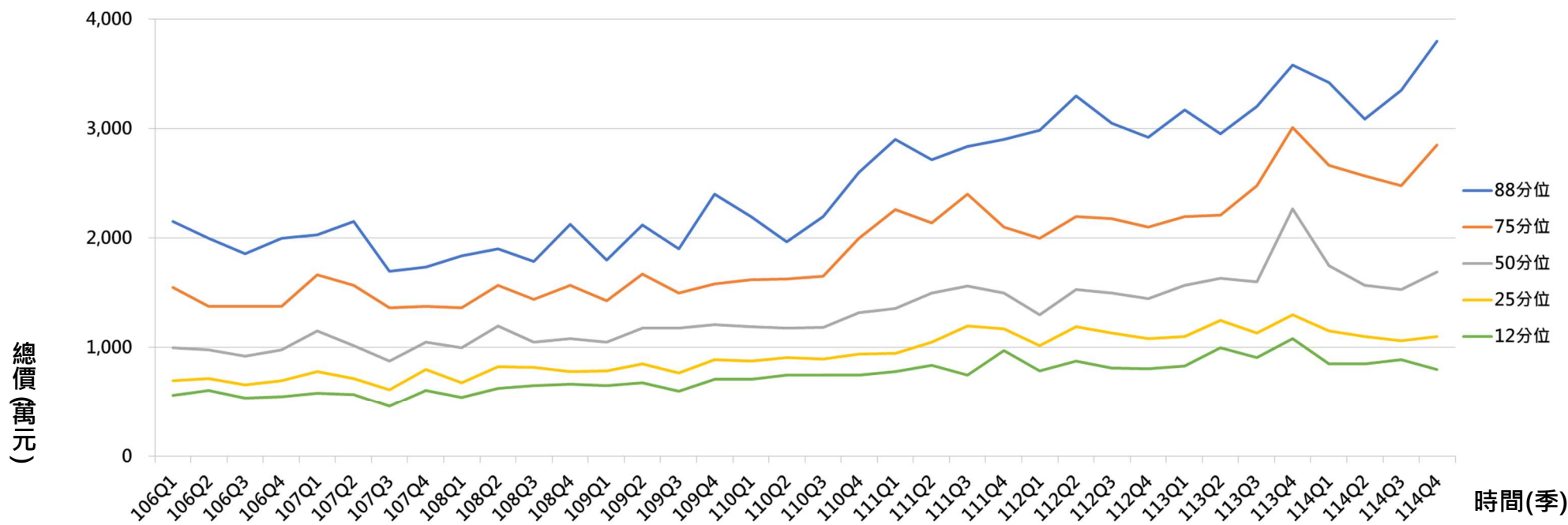
- 自106年起計，太平區均價(50分位)約22.1萬/建坪，前25%房價約25.1萬/建坪，前12%房價約27萬/建坪。
- 113年Q1~Q2頂標續揚，其餘區位創高後回跌；Q3受數案(櫻花大櫻國3、陸霖執美、勝美欣...等)交屋影響，全區價漲；Q4全區有1.3~3.4萬/建坪不等之漲幅，並創歷史新高價。
- 114年Q1僅後標小跌約1萬/建坪，其餘區位價格緩步走高；Q2頂標與前標創高後轉跌，其餘區位續揚；Q3~Q4以新屋(和宜上美、泓瑞綠美園、鴻邑璞樹謙里、聚佳大值...等)交易佔大宗，推升全區行情走高，價格再度刷新歷史高點。





價格分析- 太平區-各季透天厝總價

- 自106年起計，太平區透天厝平均總價(50分位)約1,310萬，前25%平均總價約1,900萬，前12%平均總價約2,520萬。
- 113年Q1均標~頂標漲幅達百萬；Q2頂標回跌至3仟萬以下，底標~均標創新高；Q3前標~頂標價揚逾250萬；Q4總價超過2仟萬之交易即佔半數，並以新屋交易為主，全區價揚並再創新高。
- 114年Q1以總價低於2,500萬之交易佔大宗，全區下修幅度在150~518萬不等；Q2均標~頂標跌幅達百萬；Q3頂標止跌回升，後標~前標則已連三跌；Q4因成交總價帶上升，帶動整體漲幅，其中頂標站上歷史新高。

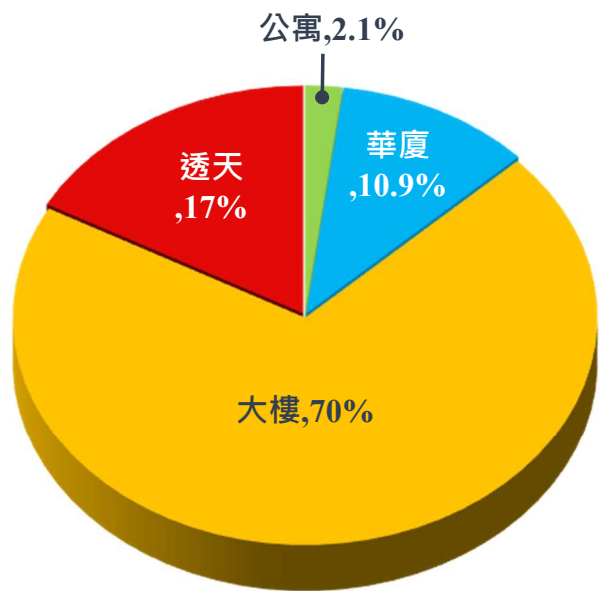




量體分析- 大里區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 大里區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(70%)，其次為透天厝(17%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔59.8%。
- 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，僅佔2.5%。

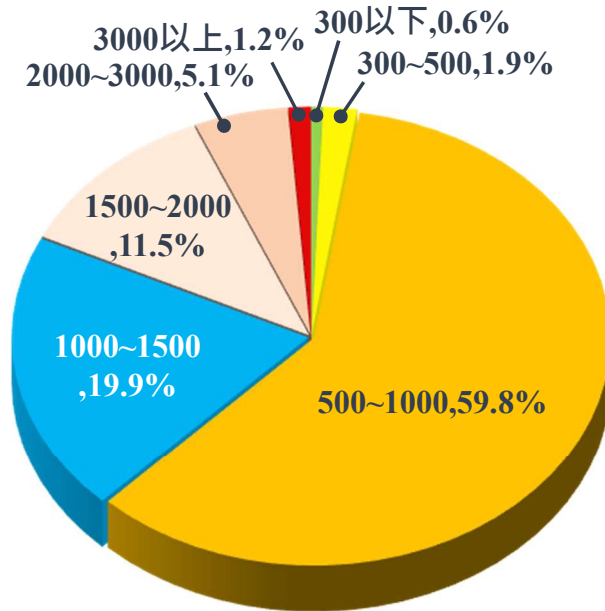
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

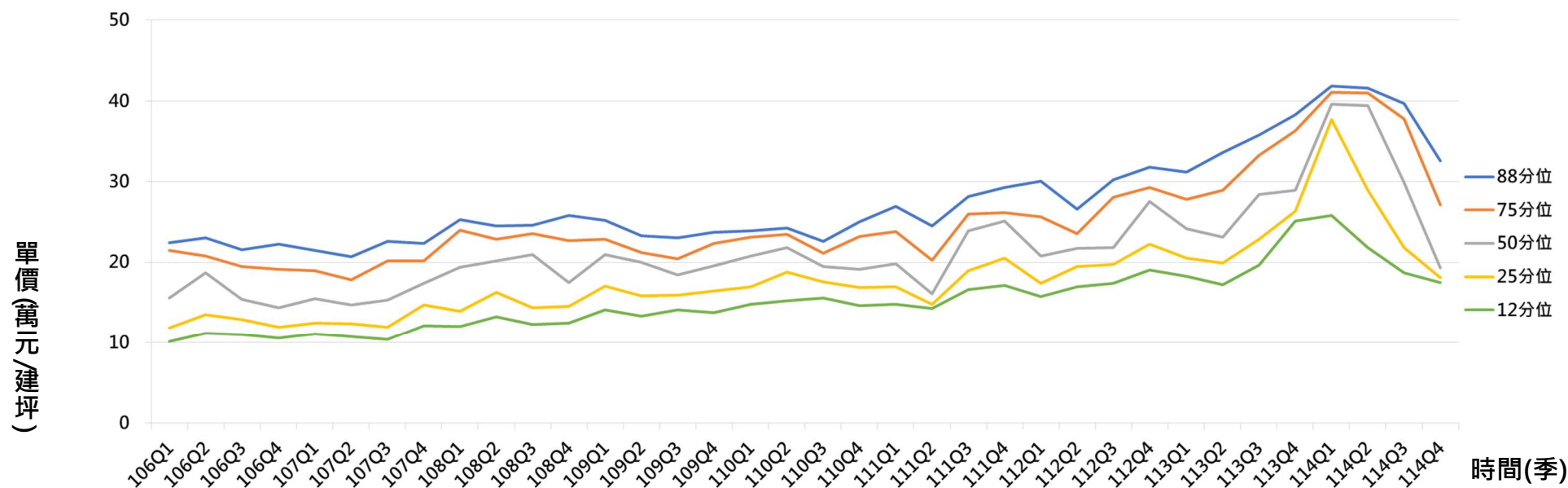




價格分析- 大里區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

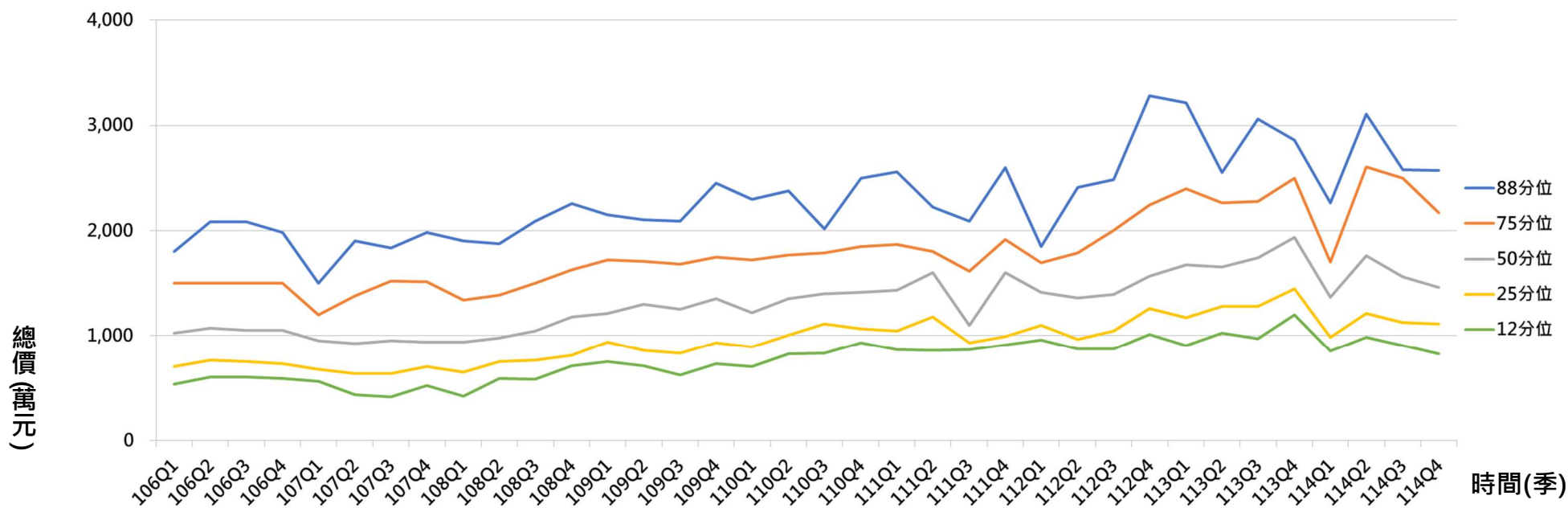
- 自106年起計，大里區均價(50分位)約21.5萬/建坪，前25%房價約25.1萬/建坪，前12%房價約27.5萬/建坪。
- 113年Q1全區走弱，後標~前標跌幅超過1.5萬/建坪；Q2高價位區止跌回升，其餘區位續跌；Q3全區漲幅超過2萬/建坪；Q4適逢**沅林築青**、**昂峰聚羨岱**大樓與**八街寓所**華廈新案整批進場，帶動全區價格走升並創歷史新高。
- 114年Q1**櫻花興大之櫻**交易大量分布於後標~頂標，致價格顯著拉升並續寫新高價；Q2低價位區大跌逾4萬/建坪；Q3交易量銳減不足30筆，致價格無支撐力道而下修；Q4近六成交易屬**昌祐大薪計劃**，成交價為14.9~22.3萬/建坪)，反映該案行情而有驟跌表現。





價格分析- 大里區-各季透天厝總價

- 自106年起計，大里區透天厝平均總價(50分位)約1,310萬，前25%平均總價約1,800萬，前12%平均總價約2,300萬。
- 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。
- 113年Q1均標及前標續揚，其餘區位轉跌；Q2總價逾2,500萬交易量減，致高總價區下修，低總價區則微漲百萬；Q3頂標因有套房及其他商效用途交易而顯著拉升；Q4頂標價跌200萬，其餘區位走揚。
- 114年Q1總價低於2仟萬之交易即佔逾八成，全區價格進行大幅下修；Q2成交價量皆揚；Q3僅11筆交易不予分析；Q4交易多集中於屋齡25年以上物件，產品結構改變致主力總價帶下移，整體總價表現呈現下滑。

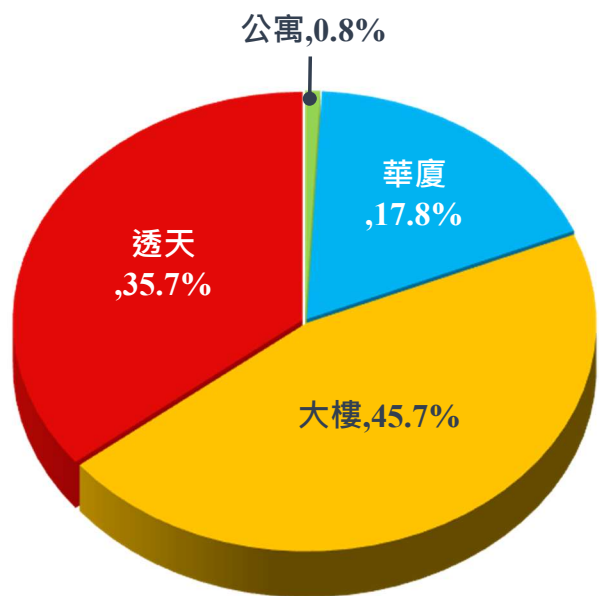




量體分析- 沙鹿區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 沙鹿區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(45.7%)，其次為透天厝(35.7%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔43.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔34.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5%。

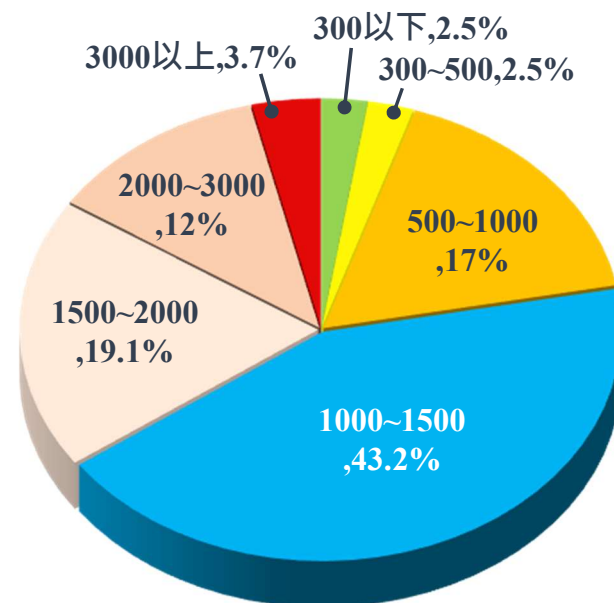
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

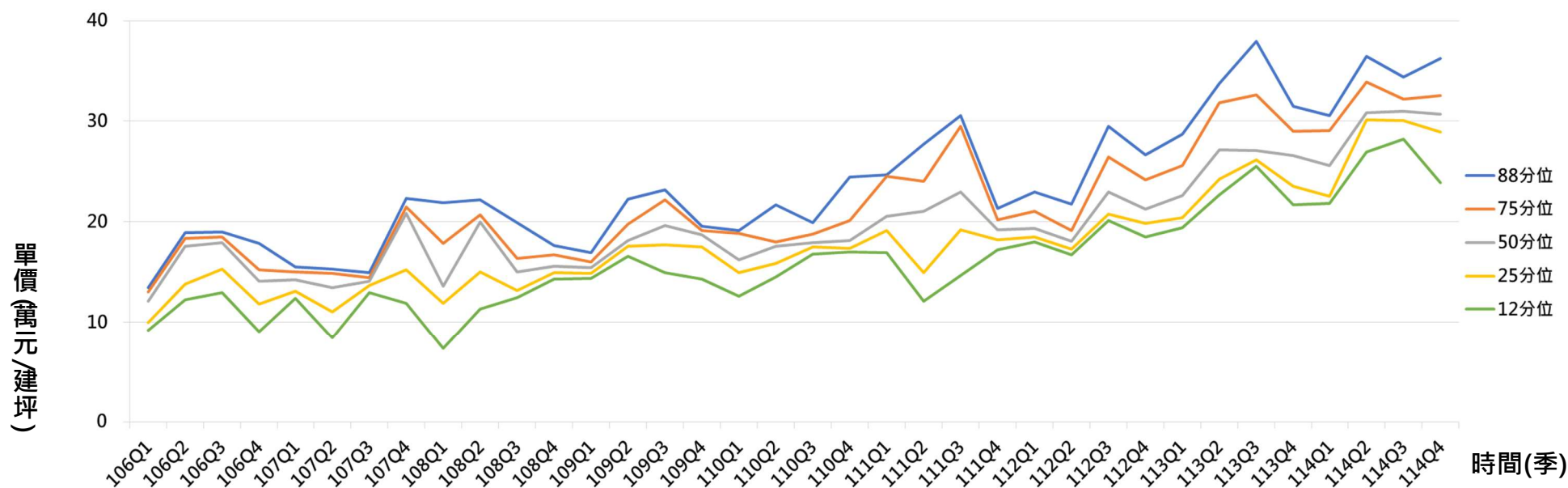
單位：萬元



價格分析- 沙鹿區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

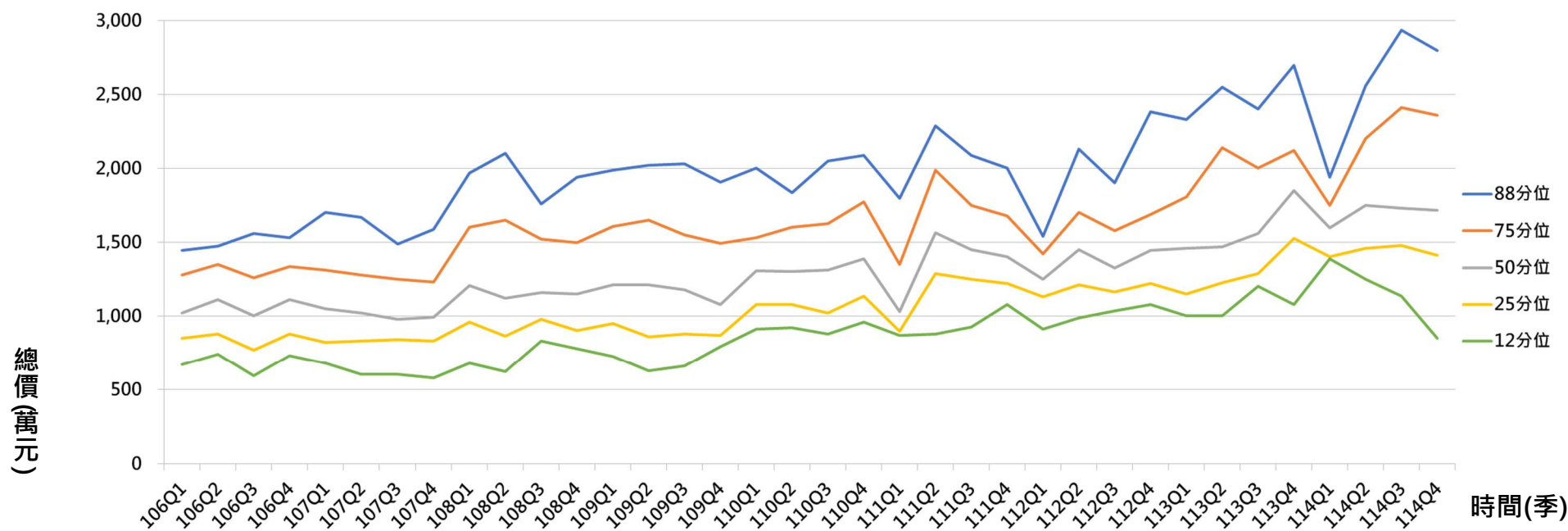
- 自106年起計，沙鹿區均價(50分位)約19.9萬/建坪，前25%房價約22萬/建坪，前12%房價約23.9萬/建坪。
- 113年Q1新屋(合總小時代5、大尺之間...等)交易即佔逾八成，致全區價格上揚；Q2以華廈新案(佳鋒大心、永晉青禾)交易為主流，全區價格成長超過3萬/建坪；Q3除均標持平以外，其餘區位反映茂洋天玥、和築T1行情而走升；Q4超過六成交易屬大華鹿鳴，成交價為19.7~32.9萬/建坪，影響整體價格進行下修。
- 114年Q1頂標、均標與後標小跌1萬/建坪；Q2適逢數案新屋(大樓-勝麗交響曲、華廈-富宇豐卉...等)進場交易，全區漲幅約在4.8~7.6萬/建坪；Q3前標~頂標主要反映大樓-勝麗交響曲與華廈-佳寅大晶囍行情而下修，跌幅逾1.5萬/建坪；Q4頂標價漲，反觀低價位區走弱，跌幅超過1萬/建坪。





價格分析- 沙鹿區-各季透天厝總價

- 自106年起計，沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約1,300萬，前25%平均總價約1,650萬，前12%平均總價約2,010萬。
- 113年Q1僅前標小漲百萬，其餘區位多呈下修；Q2~Q3前標~頂標創高後回跌百萬，底標~後標則來到歷史新高；Q4僅底標小跌百萬，其餘區位價揚。
- 114年Q1底標因**大雙喜**行情而拉升，其餘區位則因高總價交易量減，無價格支撐而回跌；Q2總價逾1,500萬之交易量增，帶動中高總價區走揚，底標則創高後回跌；Q3前標~頂標因有**鴻山豐采**及新古屋交易行情支撐，價格強勢走升，反觀底標已連兩跌；Q4頂標小跌150萬，而底標跌破1仟萬，主要反映老舊屋齡行情致價格表現偏弱。

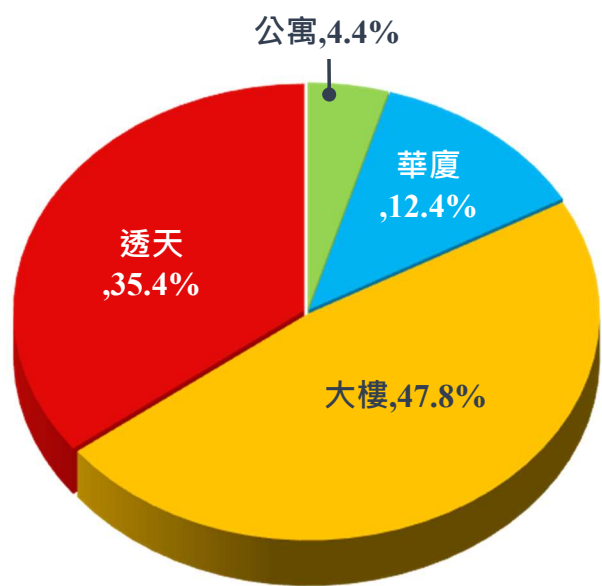




量體分析- 豐原區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 豐原區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(47.8%)，其次為透天厝(35.4%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔35.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔27%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔9.5%。

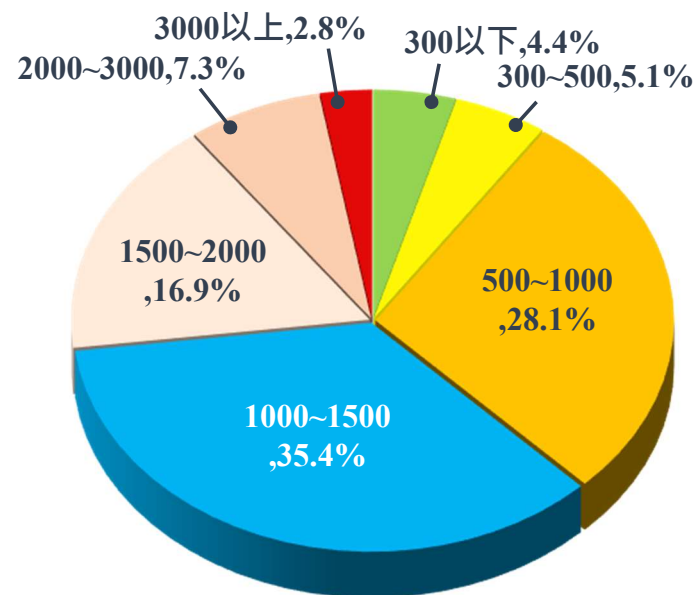
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

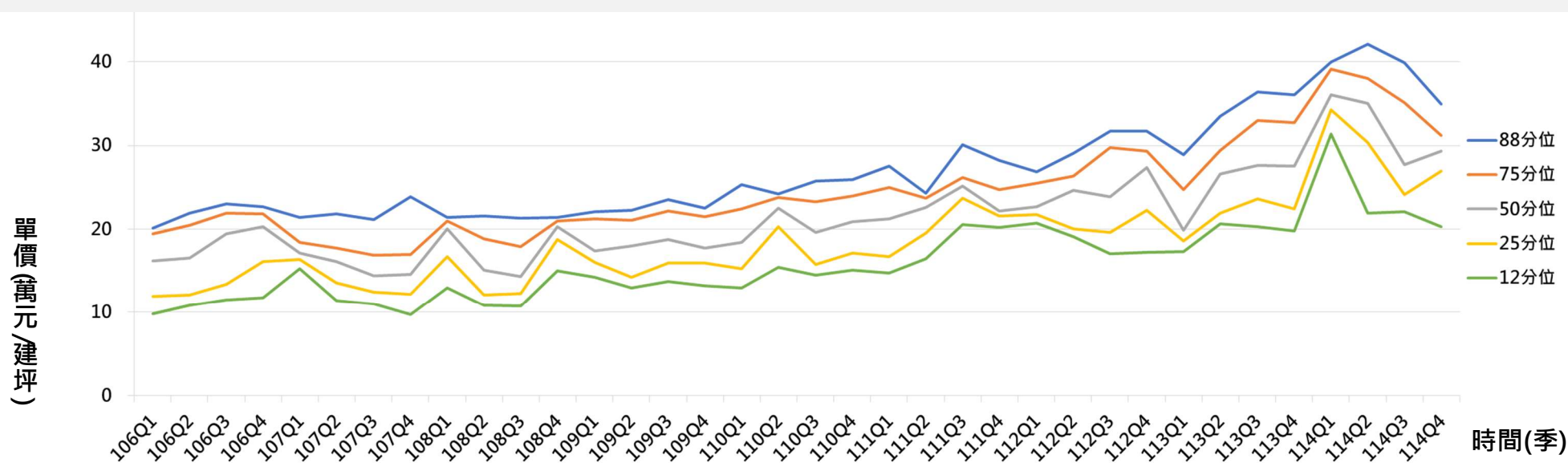
單位：萬元



價格分析- 豐原區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

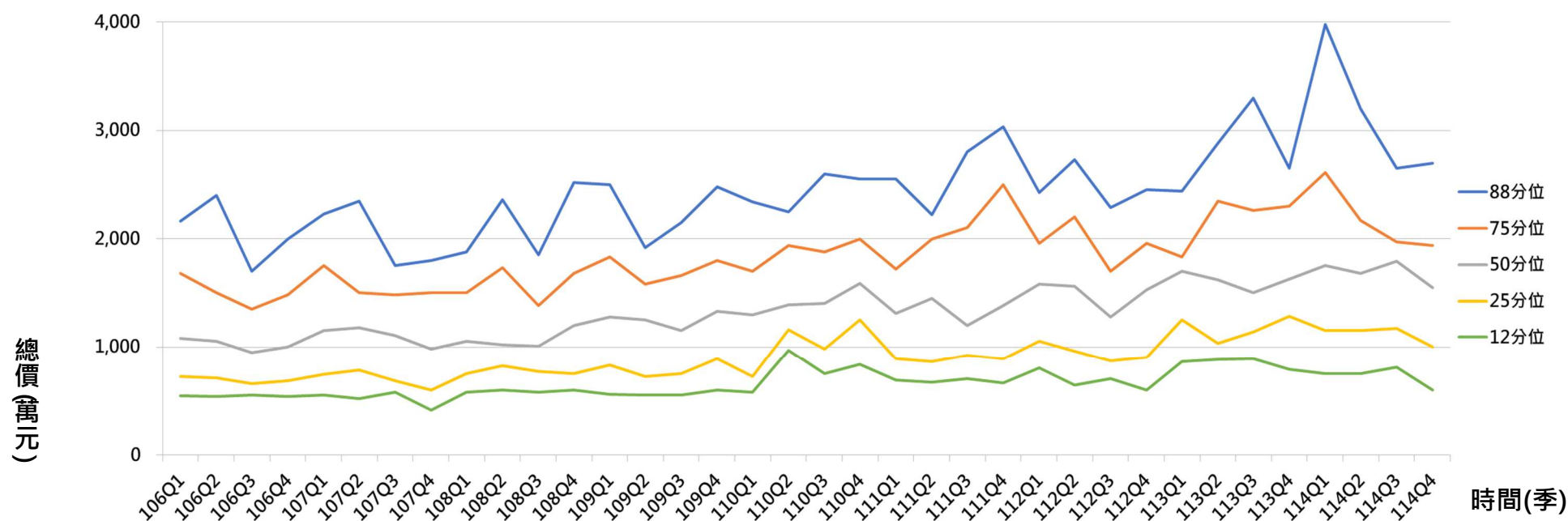
- 自106年起計，豐原區均價(50分位)約21.6萬/建坪，前25%房價約24.6萬/建坪，前12%房價約27.1萬/建坪。
- 113年Q1僅底標持平，其餘區位跌幅約在2.8~7.5萬/建坪不等，後標~均標主要反映**結園二期**交易行情；Q2近七成交屬大樓新案(**慶山豐南、豐原A+A、同學匯2**)，帶動價格走揚；Q3後標~頂標續揚；Q4表現與上一季相當。
- 114年Q1適逢大樓**久檉宸陽**與華廈**圓寶大道苑**新屋交易挹注，全區價格攀升並創新高；Q2整體表現轉弱，底標主要反映屋齡逾30年之中古屋行情致下修力道強勁，僅頂標續漲；Q3僅底標持平，其餘區位皆出現顯著回落，主要受到市場交易量不足所影響，導致價格未能支撐；Q4後標~均標主要反映**寶宇丰蘊**(26.5~33.4萬/建坪)行情而走揚，其餘區位表現轉弱。





價格分析- 豐原區-各季透天厝總價

- 自106年起計，豐原區透天厝平均總價(50分位)約1,330萬，前25%平均總價約1,850萬，前12%平均總價約2,450萬。
- 113年Q1中低總價區價漲超過150萬，其中後標~均標創新高價；Q2呈高總價區漲、中低總價區跌；Q3頂標躍升至3,300萬水位，其餘區位價格相對平穩；Q4成交主力在總價2仟萬以下，故頂標大幅度下修。
- 114年Q1頂標主要反映具商效之交易行情而攀升，整體呈中高總價區漲、低總價區跌；Q2中高總價區創高後顯著回跌；Q3以總價低於2仟萬為交易主力，故高總價區下修力道強；Q4底標~均標跌幅超過150萬。

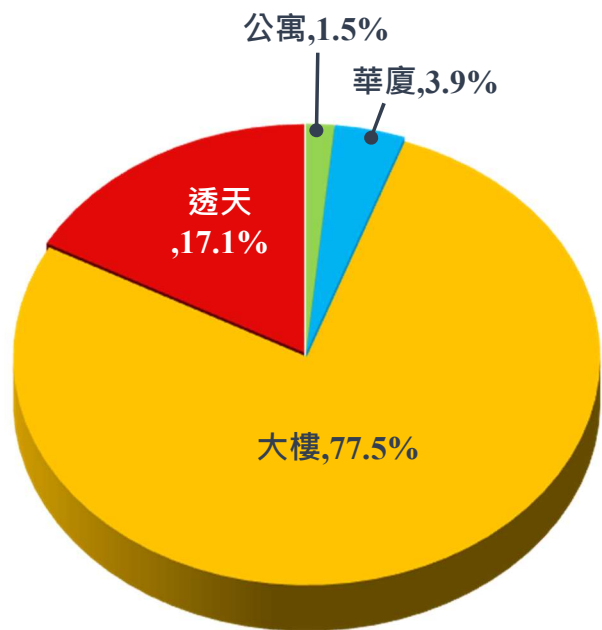




量體分析- 烏日區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 烏日區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(77.5%)，其次為透天厝(17.1%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔35.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔52.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.2%。

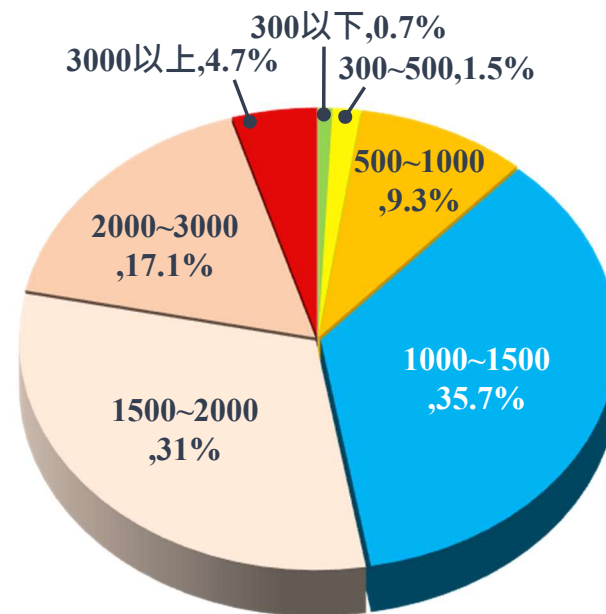
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

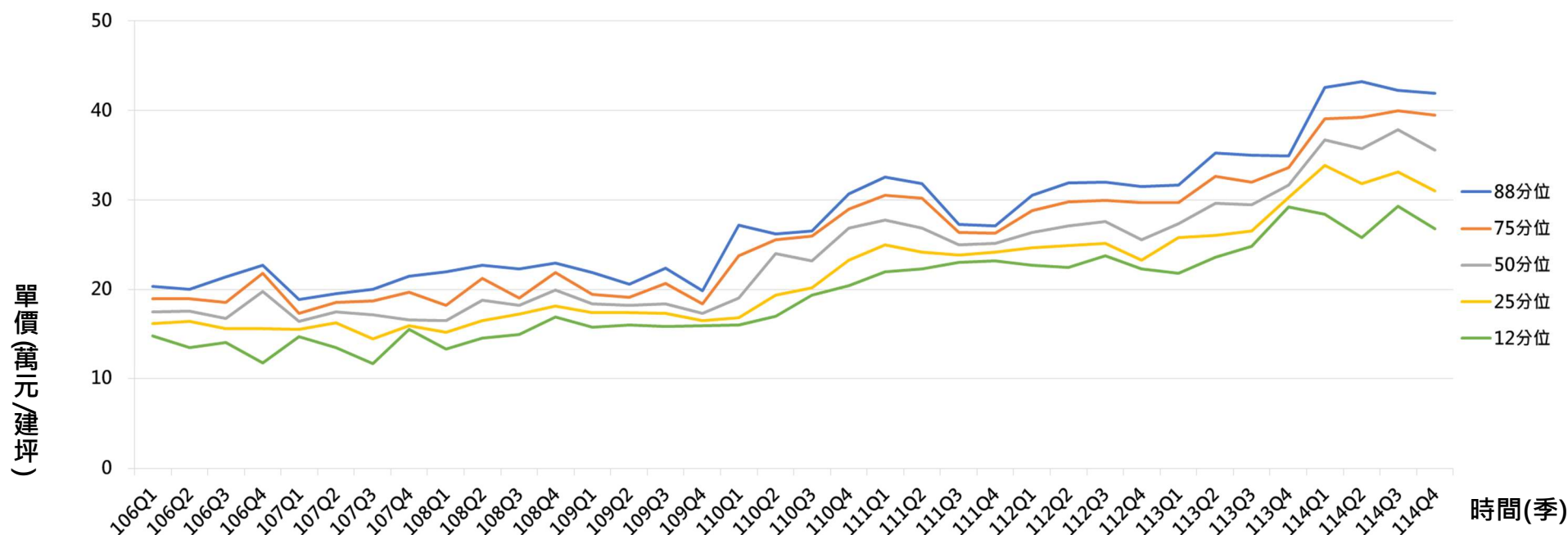




價格分析- 烏日區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

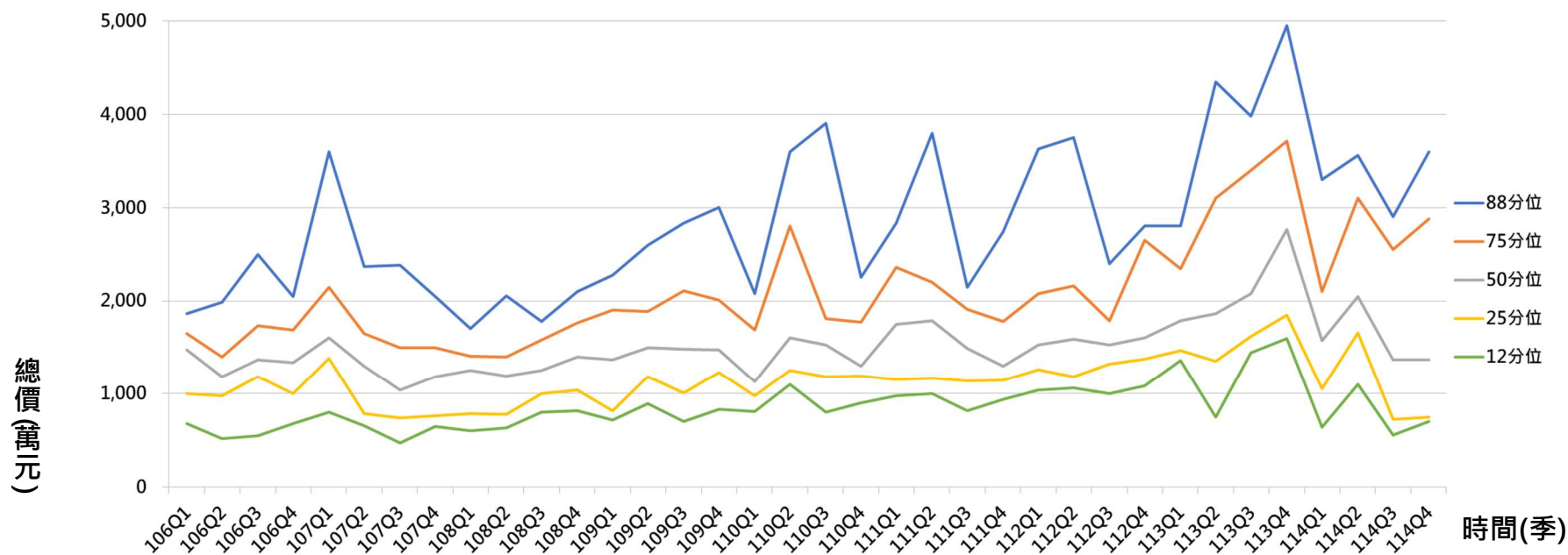
- 自106年起計，烏日區均價(50分位)約23.7萬/建坪，前25%房價約25.9萬/建坪，前12%房價約27.8萬/建坪。
- 113年Q1後標~均標價漲超過1.5萬/建坪，底標已連兩跌；Q2僅後標持平，其餘區位漲幅逾1.5萬/建坪；Q3價穩；Q4高達七成交易屬**惠宇上和**，成交價為26.6~35.6萬/建坪，帶動本區價格走揚。
- 114年Q1後標~頂標有3.6~7.7萬/建坪不等的漲幅，且創歷史新高價；Q2呈高價位區走揚、中低價位區轉跌；Q3僅頂標下修1萬/建坪，其餘區位價漲；Q4底標~均標價跌超過2萬/建坪。





價格分析- 烏日區-各季透天厝總價

- 自106年起計，烏日區透天厝平均總價(50分位)約1,510萬，前25%平均總價約2,100萬，前12%平均總價約2,850萬。
- 113年Q1前標回跌300萬，底標~均標續揚；Q2總價逾2仟萬交易量增，致前標~頂標大幅拉升，底標則反映屋齡超過50年之交易行情而走低；Q3以總價低於4仟萬交易佔大宗，故頂標大幅下修，其餘區位漲幅皆超過200萬；Q4全區價漲，其中頂標因反映**精湛台中會**行情而顯著拉升。
- 114年Q1交易量減且成交總價多數落在2仟萬以下，致全區價格大幅下修；Q2交易主力落在總價1,500萬元以上，故全區價揚；Q3以屋齡逾40年之交易為主，價格下修幅度大；Q4前標~頂標受商效型交易帶動，價格顯著上揚。

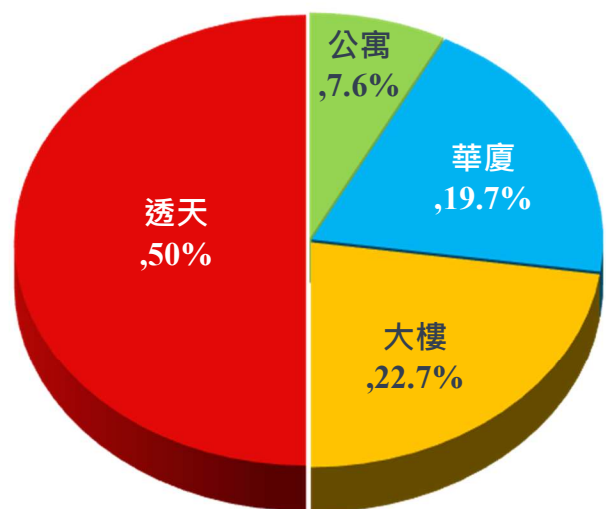




量體分析- 大雅區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 大雅區114年Q4成交數量以透天厝佔比較高(50%)，其次為住宅大樓(22.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔34.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔43.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6%。

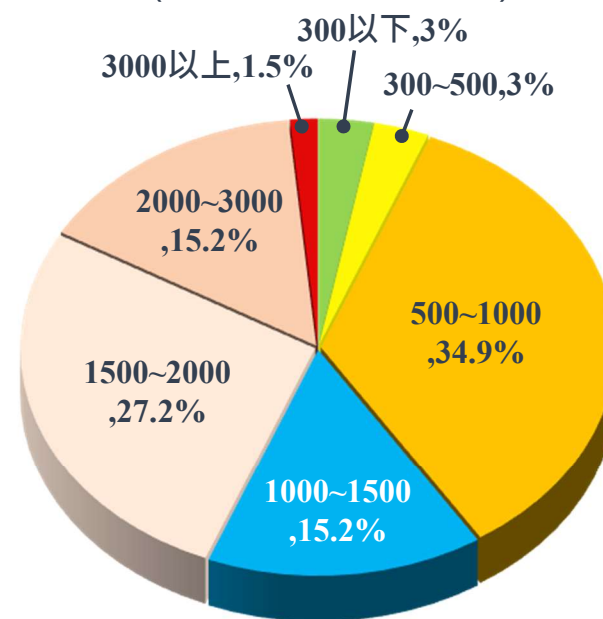
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

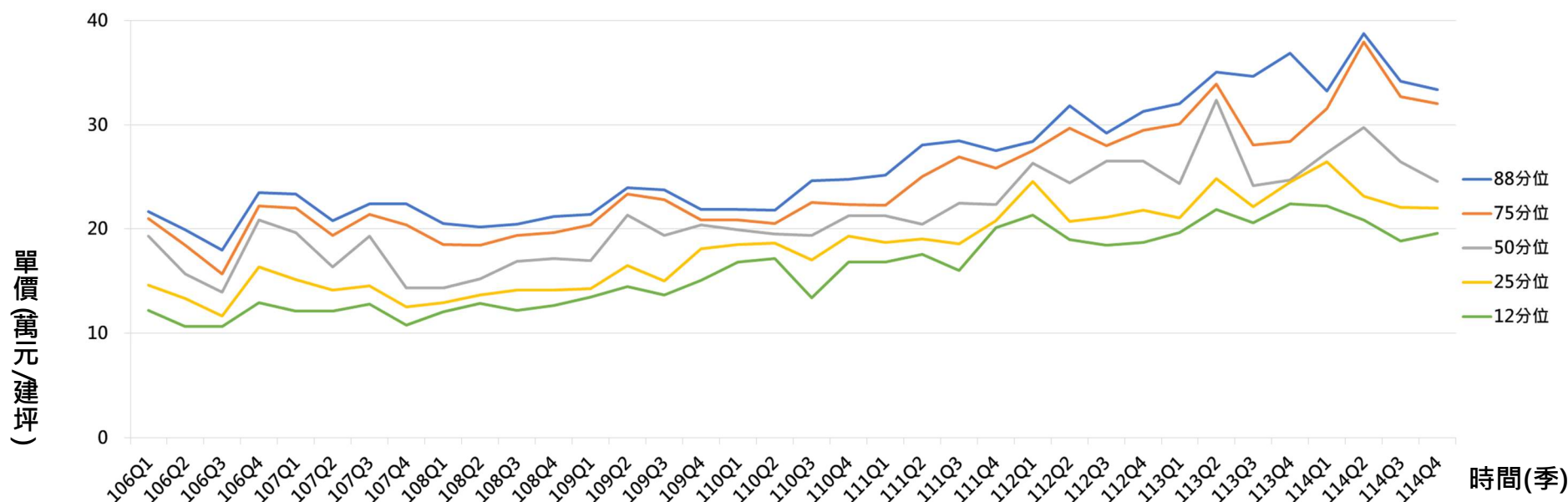




價格分析- 大雅區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，大雅區均價(50分位)約21.3萬/建坪，前25%房價約24.4萬/建坪，前12%房價約26.3萬/建坪。
- 113年Q1後標~均標價跌，其餘區位價揚；Q2全區價漲，均標~頂標適逢**惠國沐微風**整批交易而走高；Q3逾六成交易屬**春日城**，成交價為19.8~30.2萬/建坪，致部分區位有下修情形；Q4頂標續揚並創新高，本季過半交易屬華廈新案**齊營春曉V**，成交價為24~27.5萬/建坪。
- 114年Q1主要反映大樓新案**青成日禾**與華廈新案**宏亞科境之南華廈區**交易行情，頂標因而下修近4萬/建坪、後標~前標上漲達2萬/建坪；Q2均標~頂標漲幅介於2.4~6.3萬/建坪，低價位區則走跌；Q3~Q4交易量能低，且反映中古屋行情，整體價格下滑。

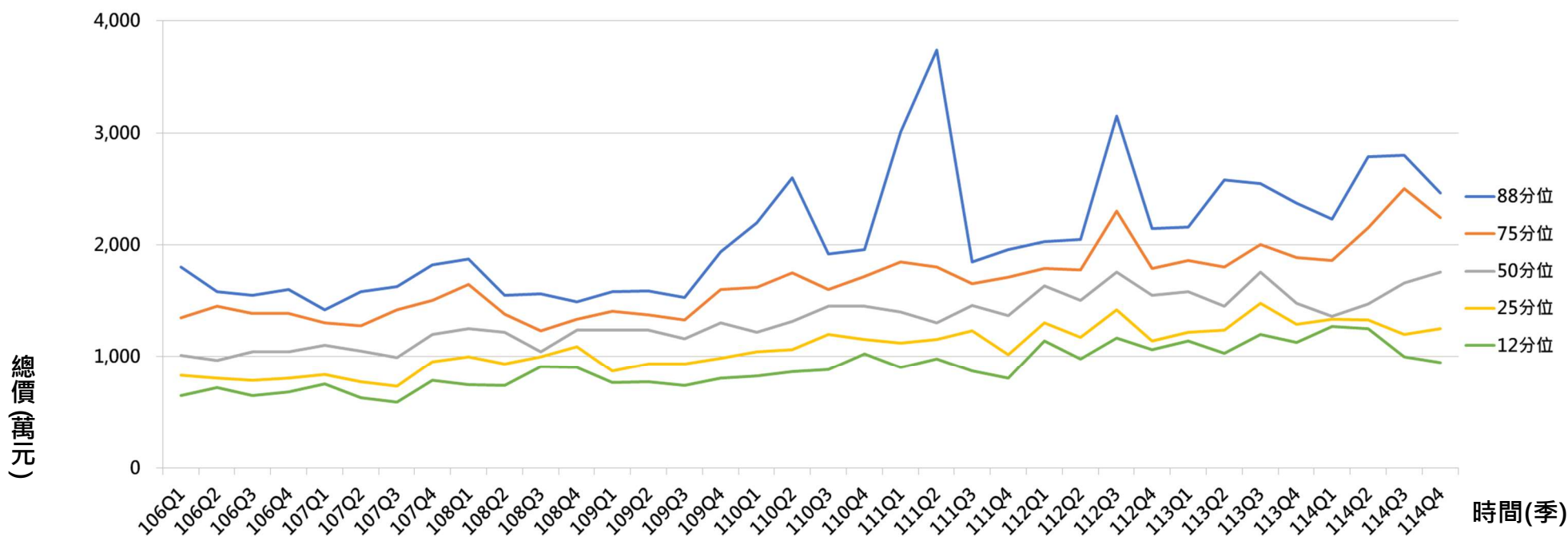


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析- 大雅區-各季透天厝總價

- 自106年起計，大雅區平均總價(50分位)約1,330萬，前25%平均總價約1,670萬，前12%平均總價約2,070萬。
- 113年Q1表現與上一季相當；Q2頂標大漲逾400萬；Q3底標~前標漲幅超過150萬；Q4全區跌幅超過百萬，本季適逢**宏亞科境之南(透天區)**整批交屋，成交總價為1,250~1,550萬元。
- 114年Q1頂標~均標連續緩跌，整體表現與上一季相當；Q2總價超過2仟萬之交易量增，帶動前標~頂標走揚，漲幅達300萬；Q3均標~前標續漲，低總價區則走弱；Q4主力成交總價帶落在2仟萬以下，致前標~頂標顯著下修。

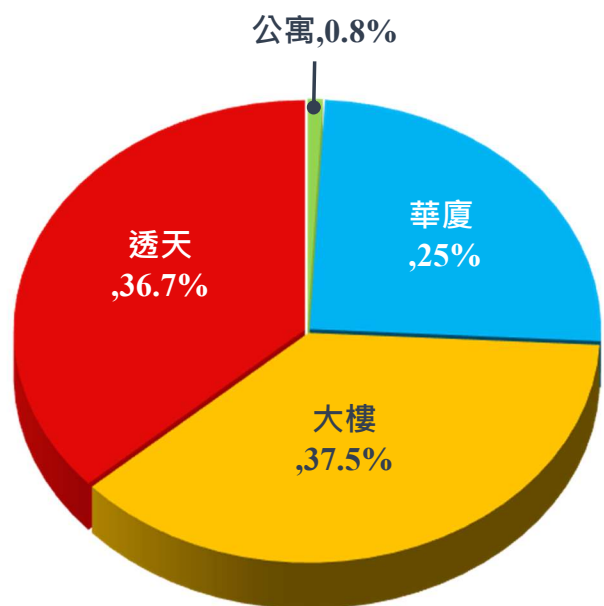




量體分析- 潭子區-114年Q4建物成交數量與總價帶

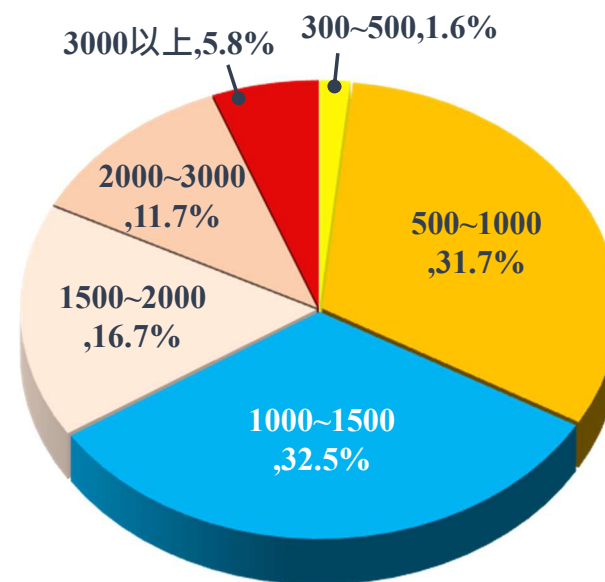
- 潭子區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(37.5%)，其次為透天厝(36.7%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔32.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔34.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.6%。

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

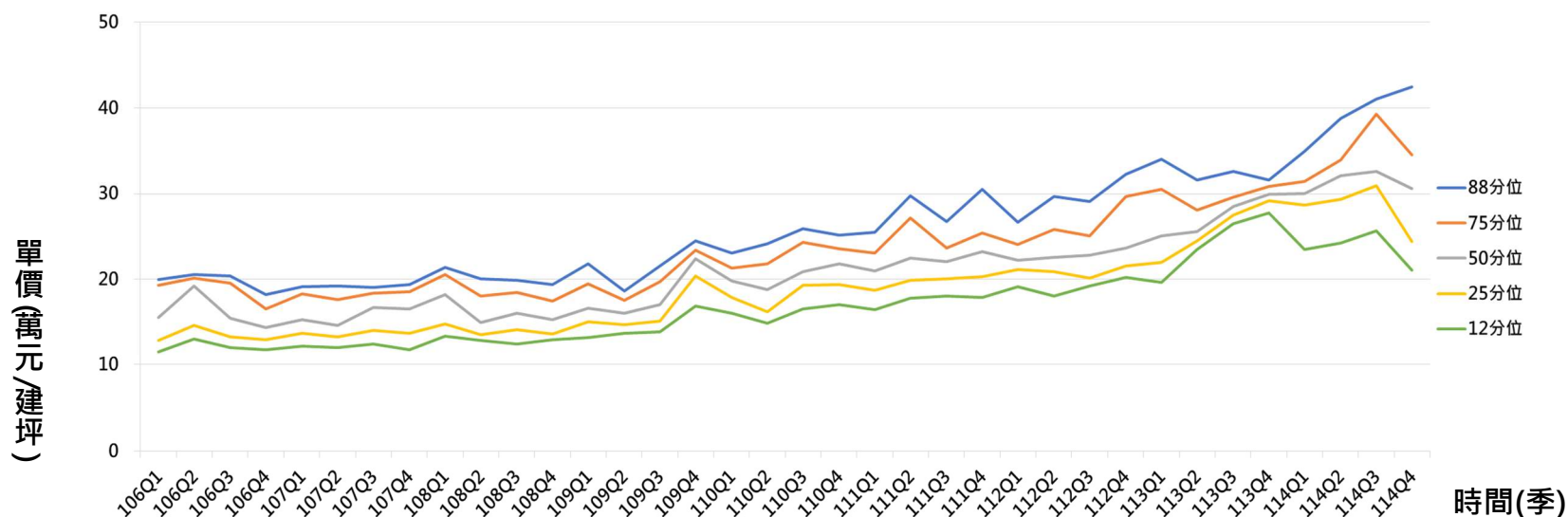




價格分析- 潭子區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，潭子區均價(50分位)約21.1萬/建坪，前25%房價約23.8萬/建坪，前12%房價約26.1萬/建坪。
- 113年Q1中古屋行情佳，後標~頂標續揚；Q2高價位區下調、中低價位區上修；Q3反映新屋(佳茂6962大景莊園、嘉磐信義)交易行情，全區攀升；Q4佳茂6962馥景莊園交易即佔逾七成，成交價為28.6~38.3萬/建坪，推升全區價格走揚。
- 114年Q1頂標~後標仍有佳茂6962馥景莊園交易支撐，底標則反映屋齡逾25年之行情而大幅下修；Q2均標~頂標漲幅超過2萬/建坪；Q3適逢數案(原櫻崇現、恆山和合、佳茂6962御景花園)進場，帶動全區價漲；Q4頂標續創新高，主要反映華廈新案桔墅成家(38.7~43.9萬/建坪)行情而拉升，然隨著交屋潮退場，市場支撐轉弱，整體價格呈現回檔修正。

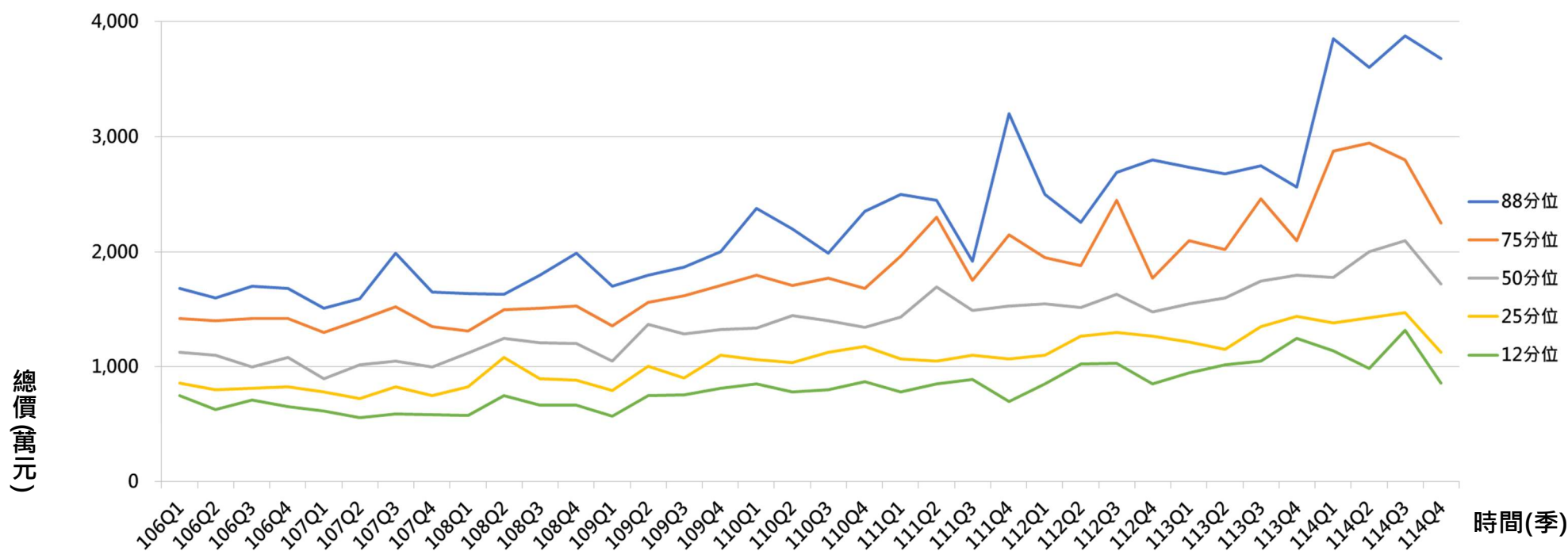


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析- 潭子區-各季透天厝總價

- 自106年起計，潭子區透天厝平均總價(50分位)約1,400萬，前25%平均總價約1,840萬，前12%平均總價約2,300萬。
- 113年Q1前標大漲330萬，重新站上2仟萬水位；Q2表現與上一季相當；Q3後標~前標有145~440萬不等的漲幅，其中前標反映**凱御鼎臻**部分行情而有顯著拉升；Q4高總價區回跌，其餘區位續揚。
- 114年Q1總價高於2,500萬之交易量增，推升高總價區走揚；Q2頂標與底標價跌達150萬，均標則上漲超過200萬；Q3僅前標下修約150萬，其餘區位價漲；Q4全區行情轉趨疲弱，各區位出現200~548萬不等之跌幅。

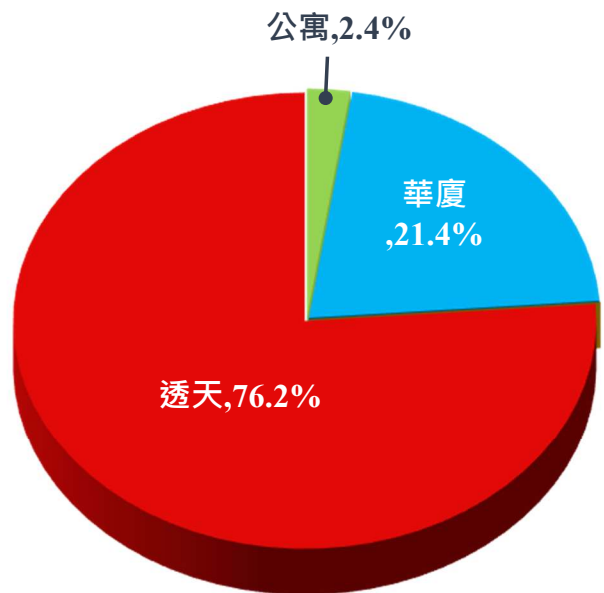




量體分析- 霧峰區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 霧峰區114年Q4成交數量以透天厝佔比較高(76.2%)，其次為華廈(21.4%)。
- 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28.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔9.5%。

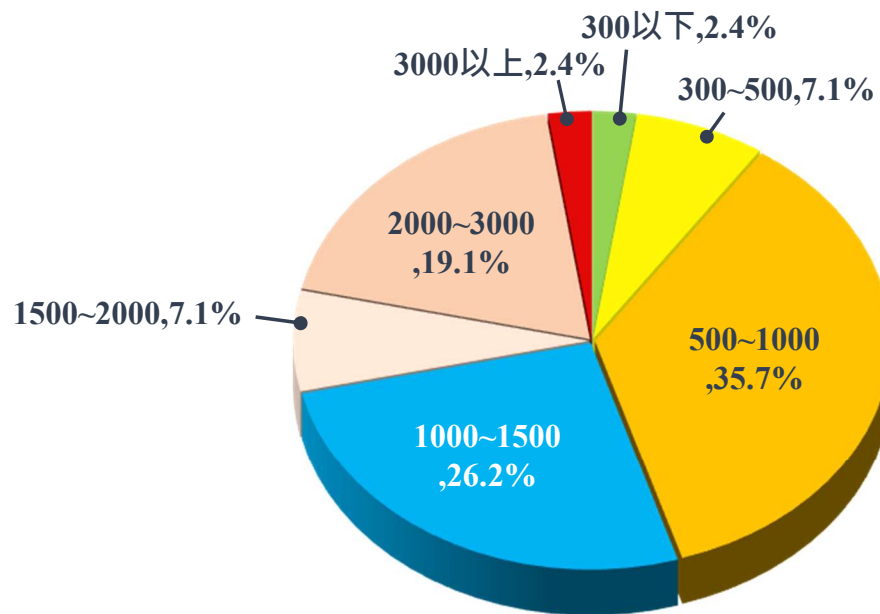
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

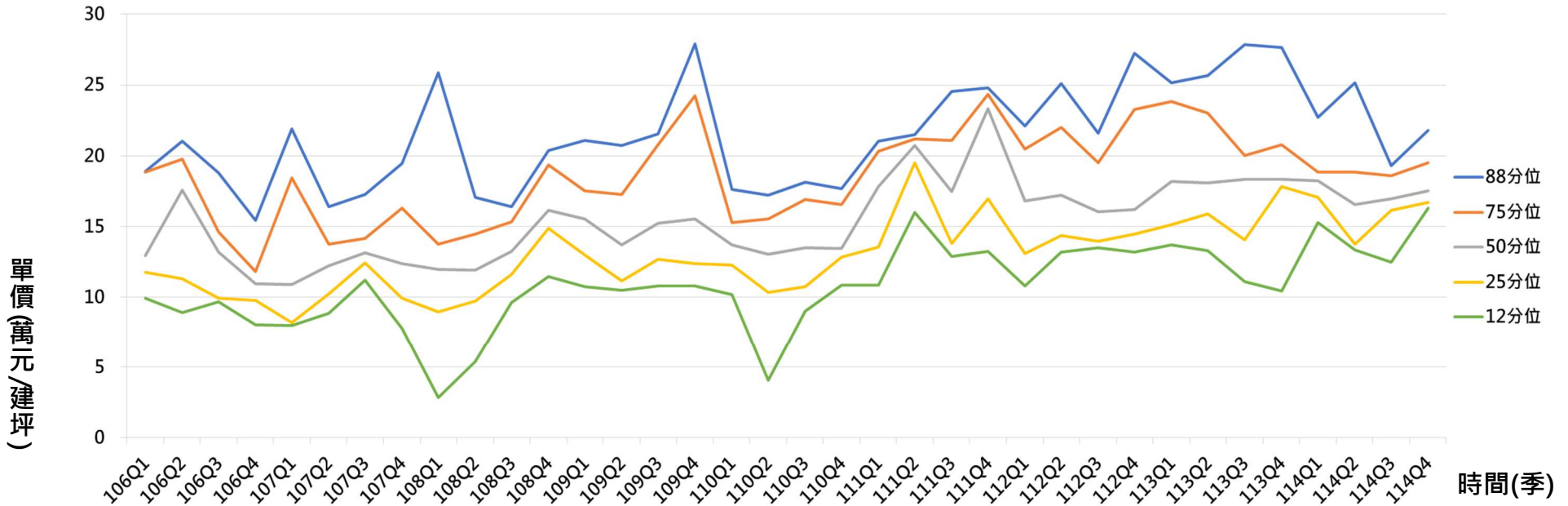




價格分析- 霧峰區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，霧峰區均價(50分位)約15.5萬/建坪，前25%房價約18.6萬/建坪，前12%房價約21.5萬/建坪。
- 113年Q1頂標下滑2萬/建坪、均標成長2萬/建坪；Q2價格無顯著起伏變化；Q3頂標續揚，其餘多有跌幅；Q4僅成交14筆，交易量不足以分析，故圖表僅供參考。
- 114年Q1~Q4分別僅成交17、15、13及10筆，交易量不足以分析，故圖表僅供參考。

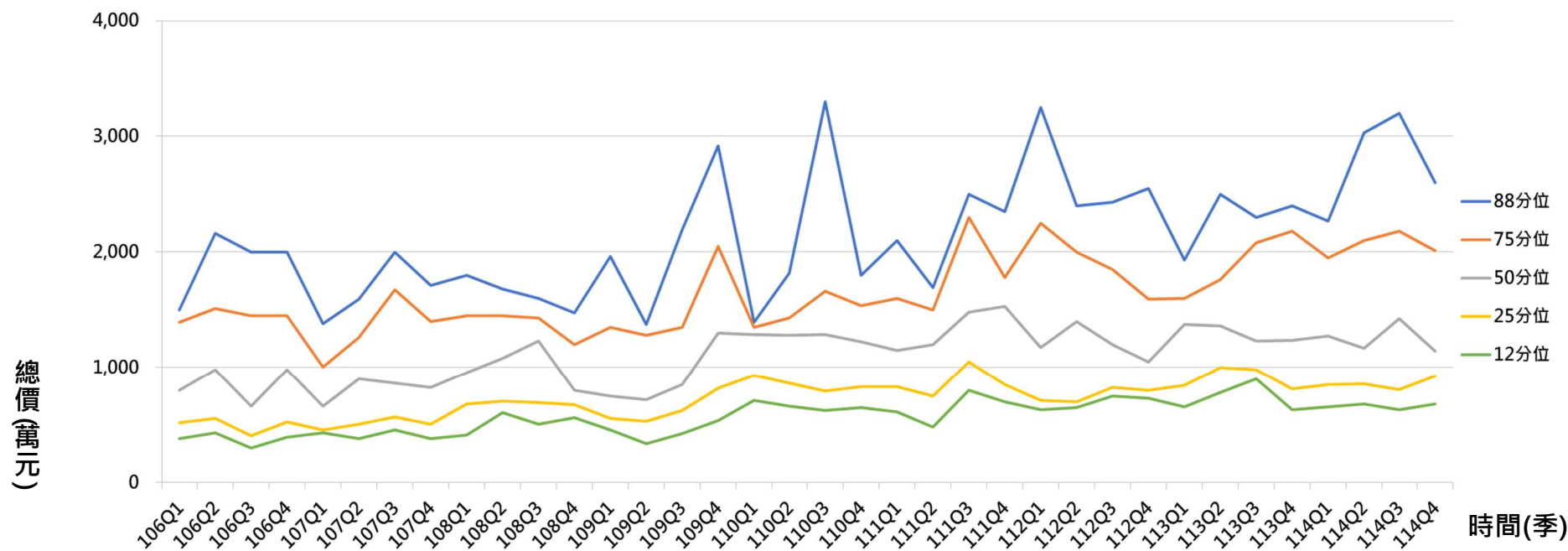


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析- 霧峰區-各季透天厝總價

- 自106年起計，霧峰區透天厝平均總價(50分位)約1,110萬，前25%平均總價約1,650萬，前12%平均總價約2,140萬。
- 113年Q1逾六成交易屬總價低於1,500萬，故頂標進行大幅下修，均標則強勢反彈；Q2整體呈價揚，尤以頂標漲幅最大；Q3前標連三漲並重新站上2仟萬水位，底標續揚並來到歷史新高價；Q4低總價區價跌逾170萬。
- 114年Q1高總價區走跌，其餘區位續穩；Q2頂標因有高總價商效交易支撐，一舉站上3仟萬水位；Q3呈中高總價區漲、低總價區緩跌；Q4以總價低於1,800萬之交易佔大宗，故高總價區有大幅回落情形。

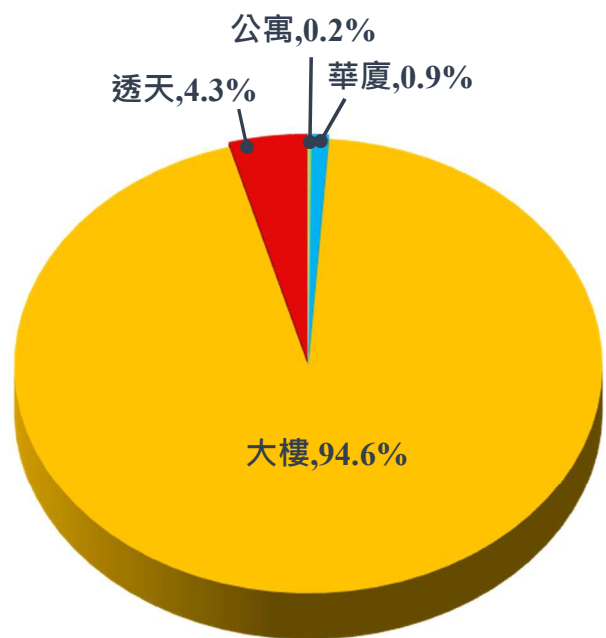




量體分析- 清水區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 清水區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(94.6%)，其次為透天厝(4.3%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔54.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔2.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔0.4%。

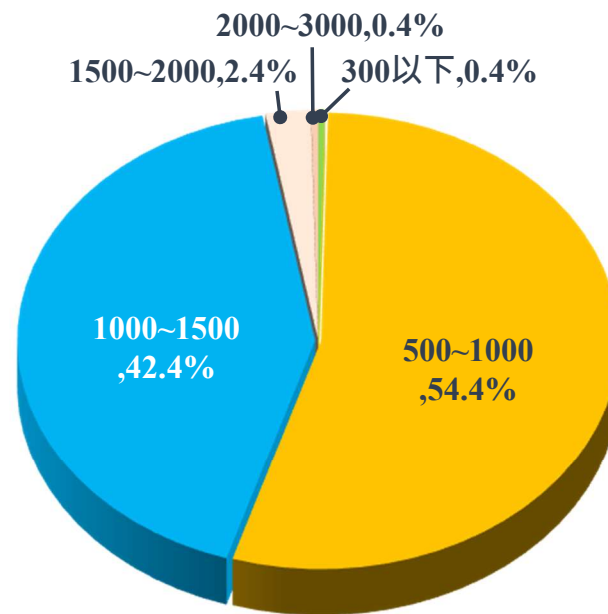
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

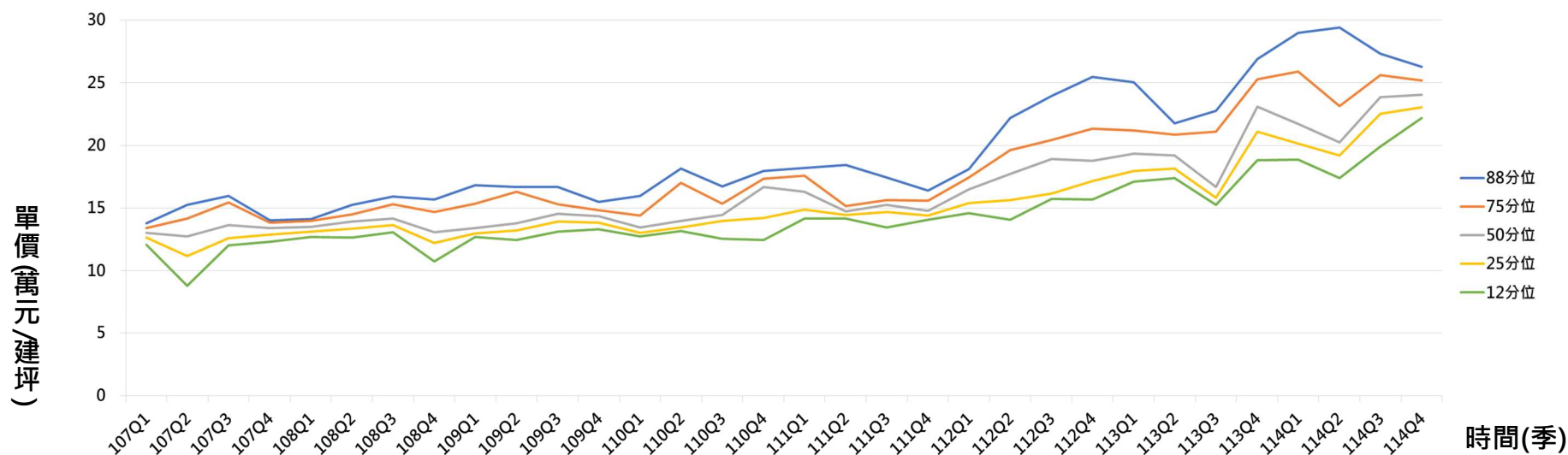




價格分析- 清水區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

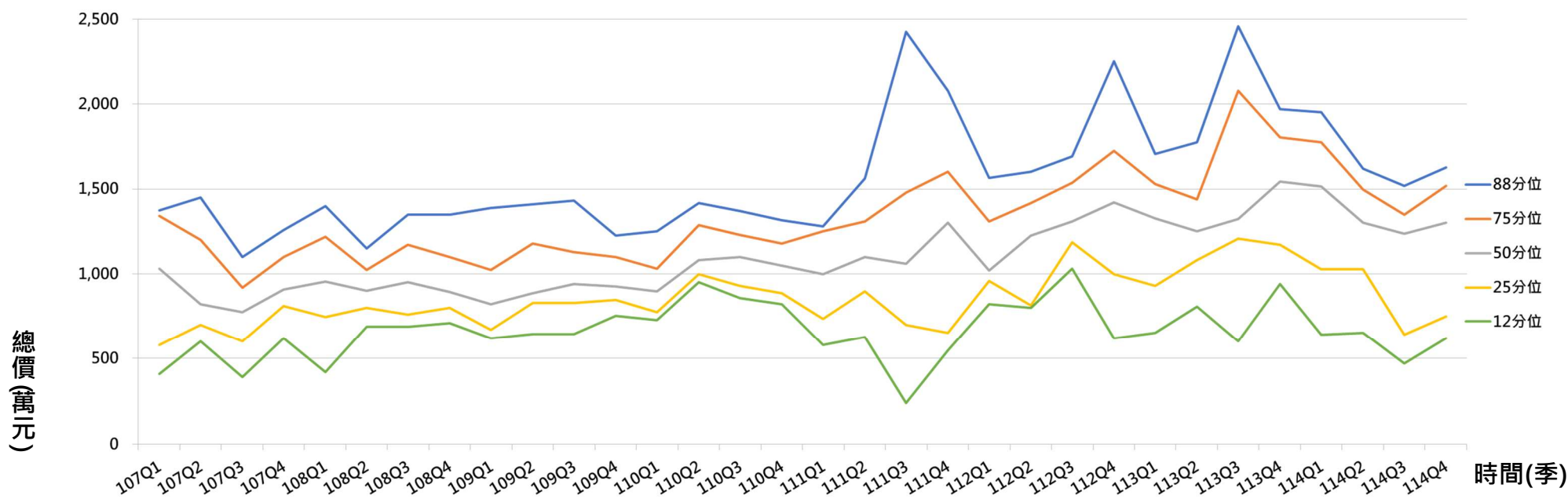
- 自107年起計，清水區均價(50分位)約16.4萬/建坪，前25%房價約17.9萬/建坪，前12%房價約19.5萬/建坪。本區偶有單一個案交屋潮挹注，致價格有所波動。
- 113年Q1整體表現與上一季相當，惟中低價位區持續創新高，均標已臨近20萬/建坪水位；Q2近六成交屬**協和丰景**，該案成交價為16.6~22.9萬/建坪，致頂標顯著下修；Q3以**聯悅馥**大樓新屋交易佔大宗，成交價為13.9~24.9萬/建坪，底標~均標主要反映該案行情而下修；Q4呈現屋齡五年內之交易行情，全區大漲超過3.5萬/建坪。
- 114年Q1~Q2頂標連四漲並創高，逼近30萬/建坪，其餘區位走弱；Q3以**長虹天韻**交易佔大宗，反映該案行情，除頂標下修2萬/建坪以外，其餘區位上漲逾2.5萬/建坪；Q4受**長虹天韻、協和丰馥、櫻花市鎮之櫻**交屋潮帶動，底標~均標續漲並創高點。





價格分析- 清水區-各季透天厝總價

- 自107年起計，清水區透天厝平均總價(50分位)約1,100萬，前25%平均總價約1,340萬，前12%平均總價約1,570萬。
- 113年Q1整體表現走弱，由於總價超過2仟萬之交易量減，致頂標大跌逾500萬；Q2均標~前標續跌，其餘區位止跌回升；Q3僅底標價跌200萬，其餘區位走揚，其中頂標、前標及後標皆創新高價；Q4適逢**富大天地6**、**森堡富第八期**、**俊邦植青**等案新屋交易，價格分布於各區位，致波動變化較大。
- 114年Q1仍有新屋餘量交易支撐價格，惟底標主要反映屋齡逾40年之行情而下探；Q2交易主力落在總價1,500萬元以下，故均標~頂標下修幅度大；Q3僅成交10筆，圖面僅供參考；Q4整體價格表現與Q2相當。

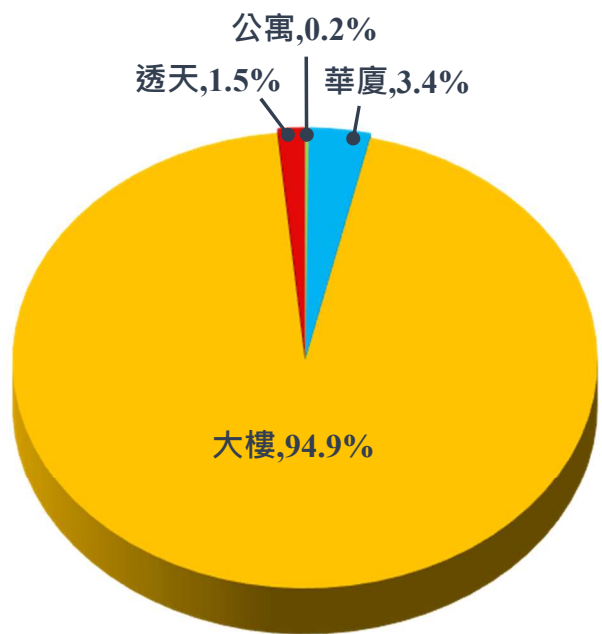




量體分析- 梧棲區-114年Q4建物成交數量與總價帶

- 梧棲區114年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(94.9%)，其次為華廈(3.4%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔69.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔1.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔16%。

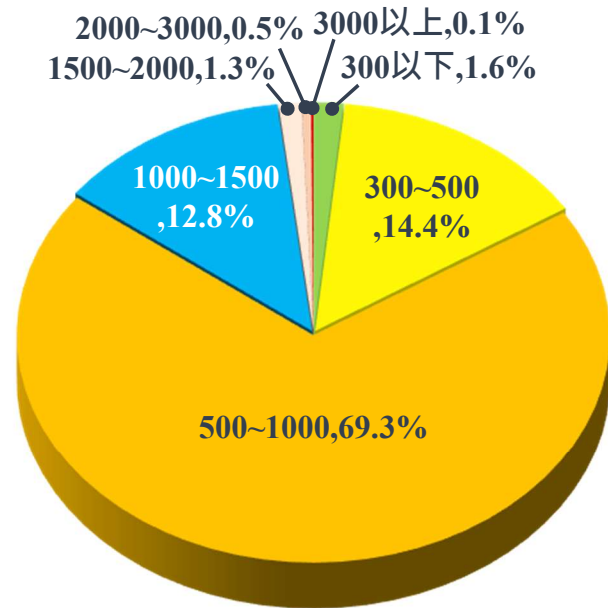
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

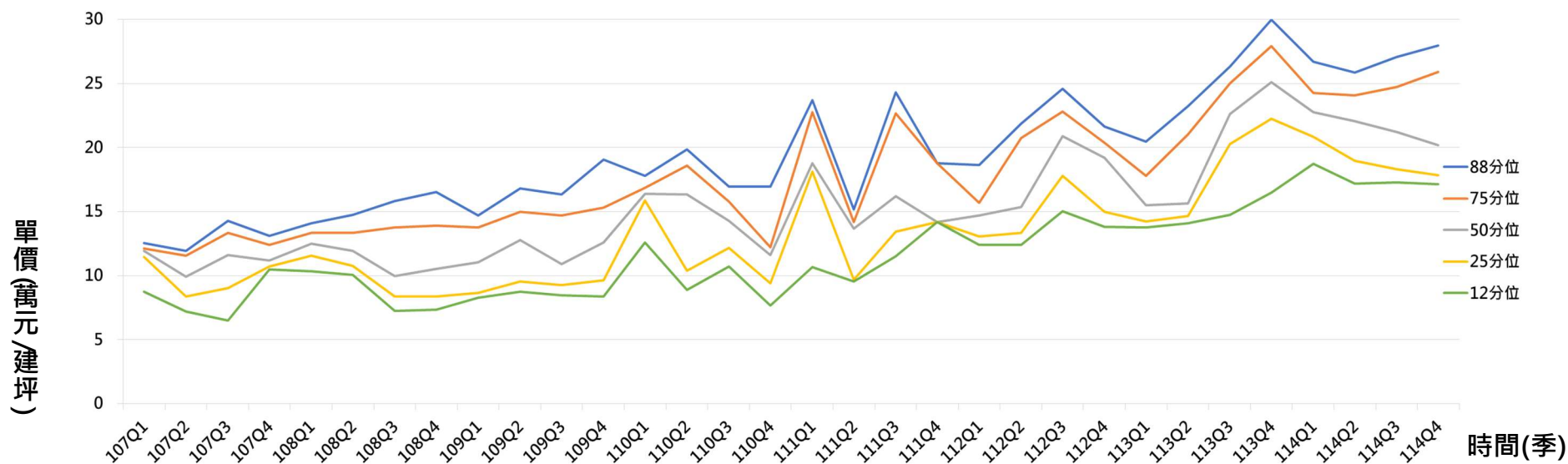




價格分析- 梧棲區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

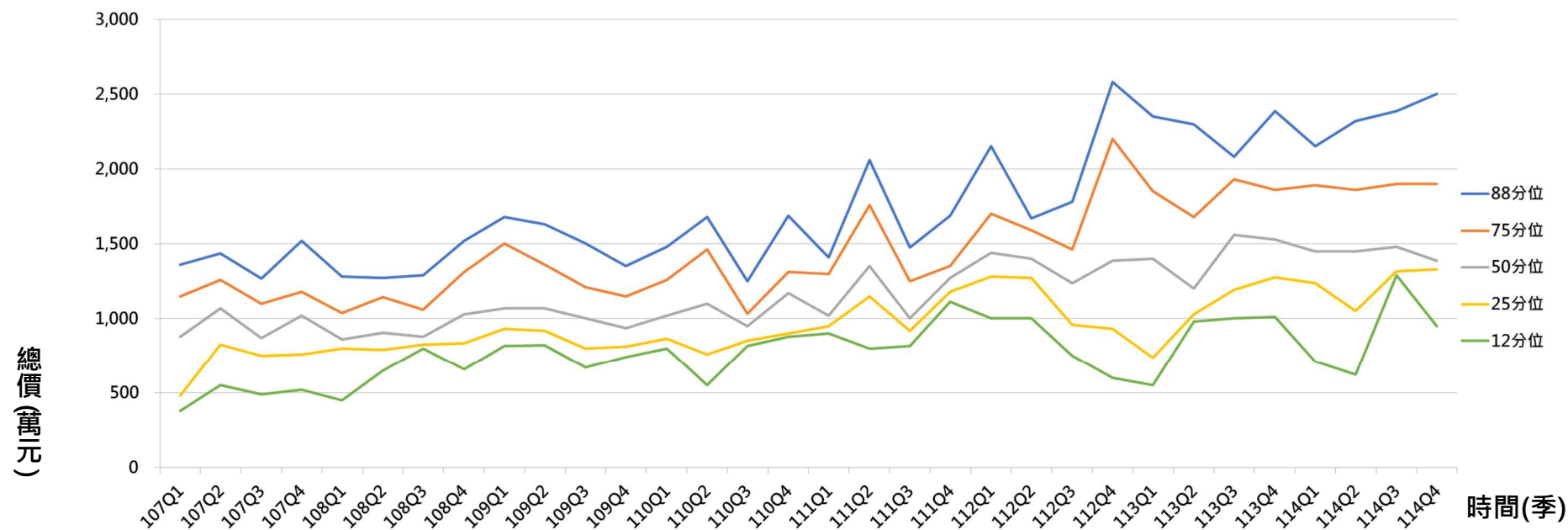
- 自107年起計，梧棲區均價(50分位)約15.4萬/建坪，前25%房價約18萬/建坪，前12%房價約19.6萬/建坪。本區自112年起交易量開始增加，資料方具參考性。
- 113年Q1~Q2以新屋(長虹天擎、安美學、佳銓新邑、和築好好窩)交易佔大宗，惟反映個案行情，致價格起伏變化較大；Q3德光二城交易分布於後標~頂標，影響價格顯著攀升；Q4進入交屋高峰期，包含精銳錦、佳瑞京湛、勝興豐境...等案，推升全區價格走揚並創歷史新高。
- 114年Q1~Q2後標~頂標連兩季下修，整體跌勢明確；Q3頂標小漲1萬/建坪，後標~均標則連兩跌；Q4底標~均價主要反映遠雄幸福成交易行情，高價位區則受佳銓大境(25.2~29.4萬/建坪)帶動而上行。





價格分析- 梧棲區-各季透天厝總價

- 自107年起計，梧棲區透天厝平均總價(50分位)約1,170萬，前25%平均總價約1,470萬，前12%平均總價約1,770萬。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。
- 113年Q1前標~頂標跌幅超過200萬，低總價區亦持續下探；Q2底標~後標主要反映**御墅大境**行情而上揚，均標~前標價跌超過150萬；Q3頂標連三跌，後標~前標價漲超過150萬；Q4頂標大漲300萬，其餘區位持穩。
- 114年Q1頂標與底標分別下修235、300萬，其餘區位持穩；Q2頂標上漲170萬，反觀底標~後標已連兩季下滑；Q3僅成交11筆，圖面僅供參考；Q4底標與後標價格振幅較大，且走勢分歧。



發布單位



臺中市不動產建築開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



臺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



THANK YOU

