

# 114年Q3 大臺中房市分析季報

大臺中房市交易動態資訊平台

- Quarterly Report 114.12.05 -



臺中市不動產開發商業同業公會



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

## 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.11

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.32

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

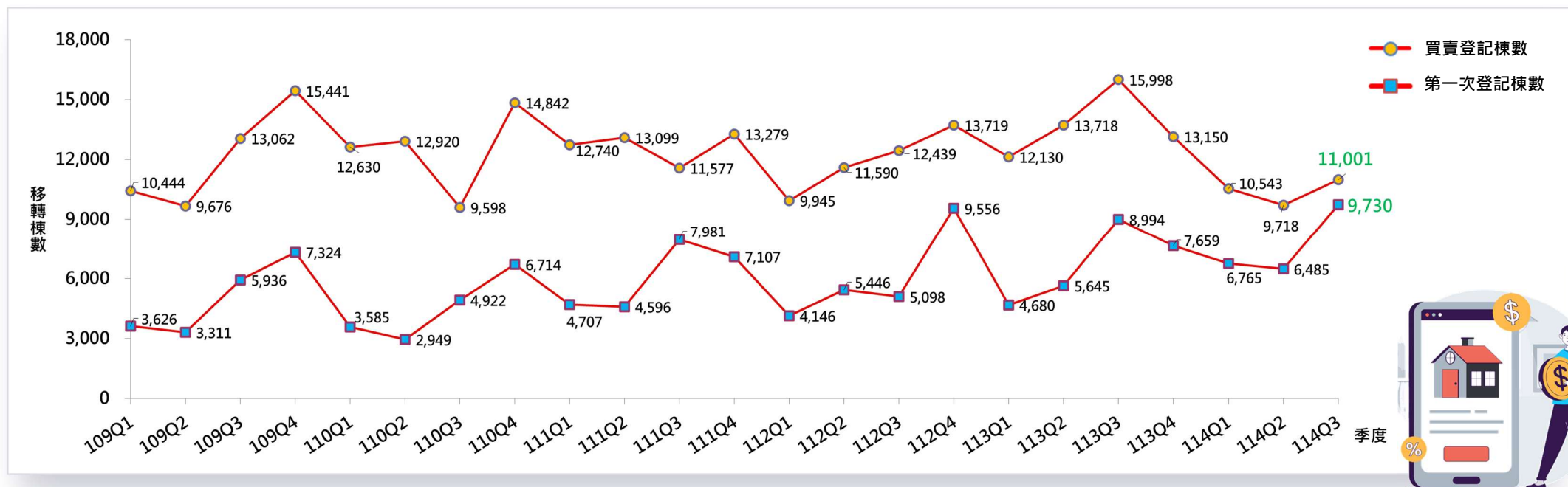
01

# 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

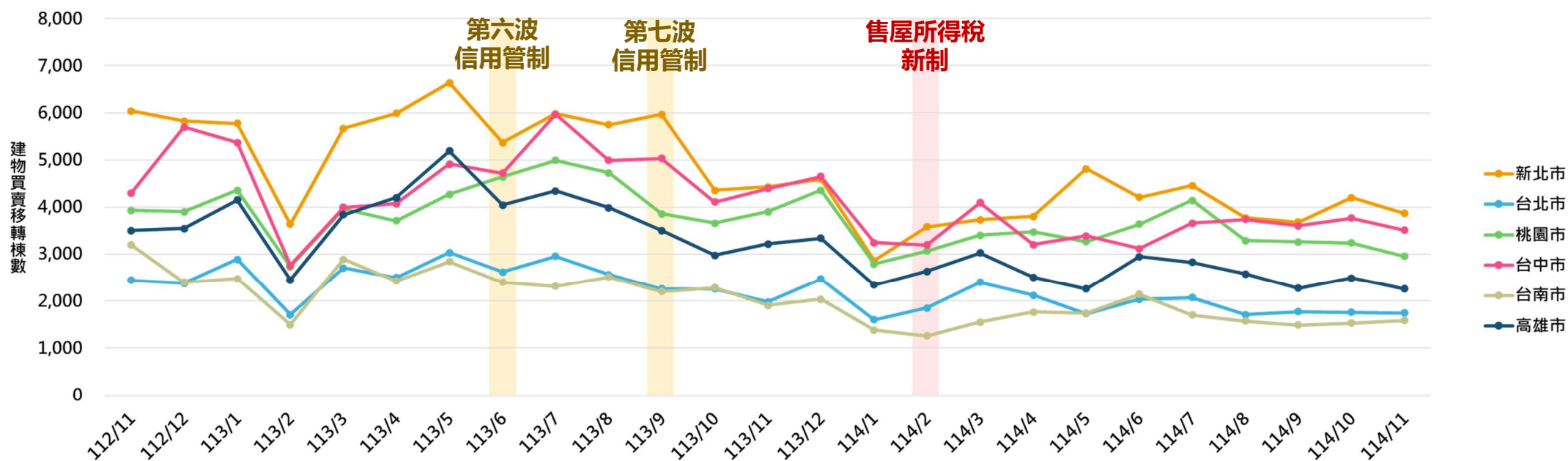
# 量體分析- 臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數

- 114年Q3臺中買賣移轉棟數為11,001棟，季增13.2%、年衰退31.2%，儘管本季出現了止跌回升的跡象，但整體年表現卻大幅落後，這表明市場的買氣尚未顯著回暖。前三名交易熱區依序為西屯區(1,361棟)、梧棲區(1,358棟)與北屯區(1,202棟)；同季第一次登記棟數為9,730棟，季成長50.0%，年增8.2%，這一增長主要受到疫情後期推案陸續完工交屋的影響。其中，梧棲區表現尤為突出，共計達到3,062棟，佔全市總量的31.5%，而西屯區和北屯區則分別以1,531棟和902棟位居交易熱區第二、三名。
- 自第七波信用管制實施後，銀行核貸擴大限縮，導致去年Q4以來交易量急遽下滑；縱然買賣移轉與第一次登記棟數在本季均終止了連三季的下滑趨勢並出現回升，但此一現象主因係傳統下半年交屋旺季的周期效應，並非市場基本面回溫。



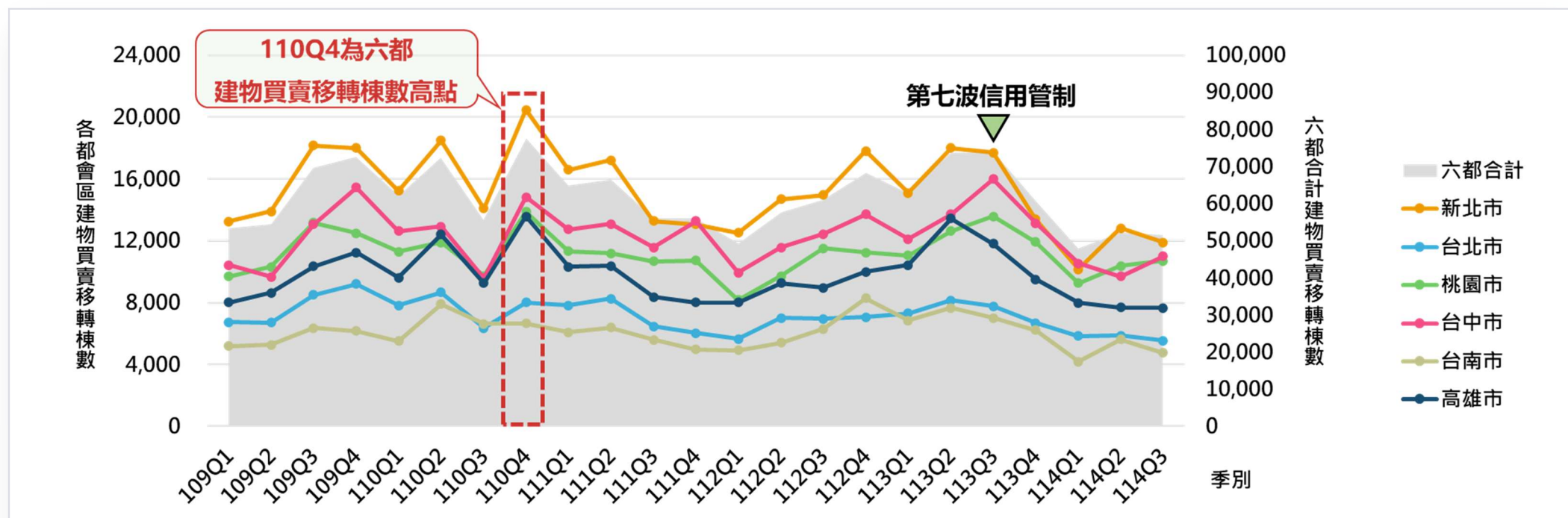
# 量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(月線)

- 最新統計**114年11月六都建物買賣移轉棟數**分別為：台北1,745棟、新北3,866棟、桃園2,954棟、台中3,511棟、台南1,584棟及高雄2,259棟，**合計15,919棟，月減6.3%、年衰退19.7%**。累計今年前11月六都建物買賣移轉棟數共184,704棟，**年減幅達26.1%**，顯示市場**交易**熱度持續走低，維持**冷卻**態勢。
- 自第七波信用管制以來，嚴格貸款限制壓抑房市，加上美國關稅衝擊出口，削弱消費力道，使**市場主要依賴高自備款購屋**。雖然市場已現部分讓利，且行政院宣布今年9月起「**新青安貸款**」排除在**不動產放款比率限制**外，被視為緩解「房貸荒」的措施，但**僅適用公股銀行與「新青安」案件，並未全面解禁**。關稅影響已打擊經濟與購屋信心，新貸款措施雖具紓困效果，仍不足以扭轉市場低迷。



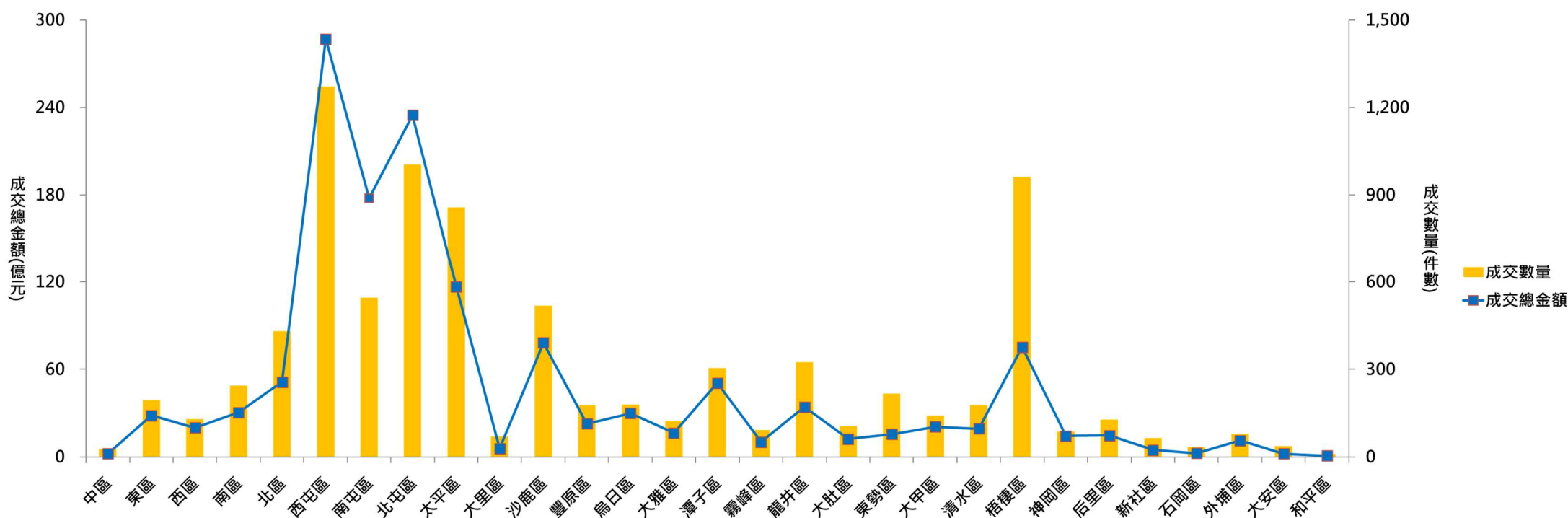
## 量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(季線)

- 最新統計顯示，114年第三季六都建物買賣移轉棟數多呈下滑，僅台中與桃園維持正成長。與去年同期相比，六都年減幅度約在21%~35%不等，其中以高雄衰退最深，顯示**市場買氣依舊疲弱**。**量能下滑主要受政策調控、經濟不確定性與資金保守化影響**。關稅措施與信用管制降低投資性需求，而匯率變動與地緣政治變數，也使企業與家庭購屋態度更加謹慎。
- 雖然**新青安房貸放寬有助首購族進場**，但**整體推升效果有限**，市場仍以觀望為主。整體而言，房市現階段處於低量整理、自住為主的階段，短期內量能快速回升的可能性不高，後續仍須觀察利率政策與景氣變化。



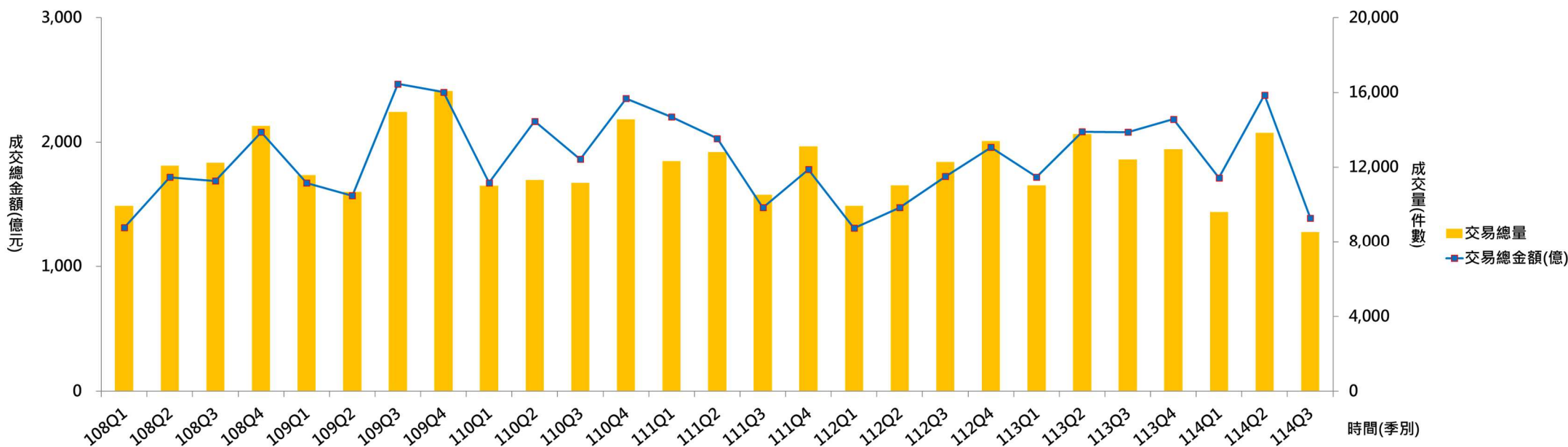
## 量體分析- 臺中114年Q3各行政區成交數量與總金額

- 114年Q3交易熱區由**西屯區**居首，其次為北屯區及梧棲區。其中，西屯區成交總額約286.9億元，佔全市交易總額約20.6%。
- 北屯區過去自110年Q4起連續15季維持高量能，但於本季首次降溫，主要受限貸與預售換約風波影響，加上先前推案量大，**區域競爭壓力升高**所致；然而，若其基本面仍具支撐，現階段買氣放緩應屬短期調整，待價格回落，則有望吸引剛性自住買盤回流，強化市場承接效果。



# 量體分析- 臺中各季成交數量與總金額

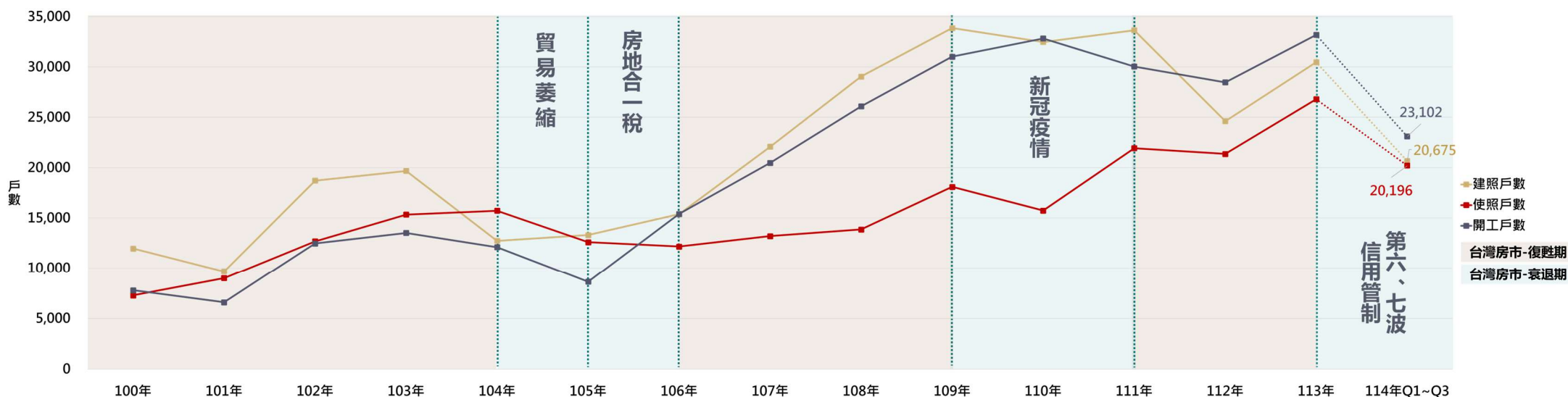
- 長期觀察市場循環可發現，不論是成交量或成交總額，每年Q4皆有明顯放量趨勢，顯示年底具備傳統交屋潮、資金結算與購屋決策集中等特性，形成固定旺季。
- 以113年整體表現來看，市場仍維持成長動能：全年成交總額達8,072億元，較112年增加約1,600億元，年增幅高達24.7%；成交量亦達50,189件，比前一年增加3,529件，年增率約7.6%。
- 而最新114年Q3成交總金額約1,390億元，季減41.6%、年減33.2%，創112年Q1以來次低；成交量僅8,530件，季減38.4%、年減31.3%，更是自107年Q2以來首次跌破9仟件水準。這樣的表現，反映出市場受近期政策調整、貸款限制趨嚴、買盤觀望升高以及預售市場波動等因素影響，**交易節奏急凍、信心面明顯轉弱。買方態度正從「追價進場轉向觀望等待」**，顯示**市場進入價格修正與供需重新平衡的階段。**



# 量體分析- 臺中核發建照、使照及開工戶數

## (住宅H-2類-不含農舍)

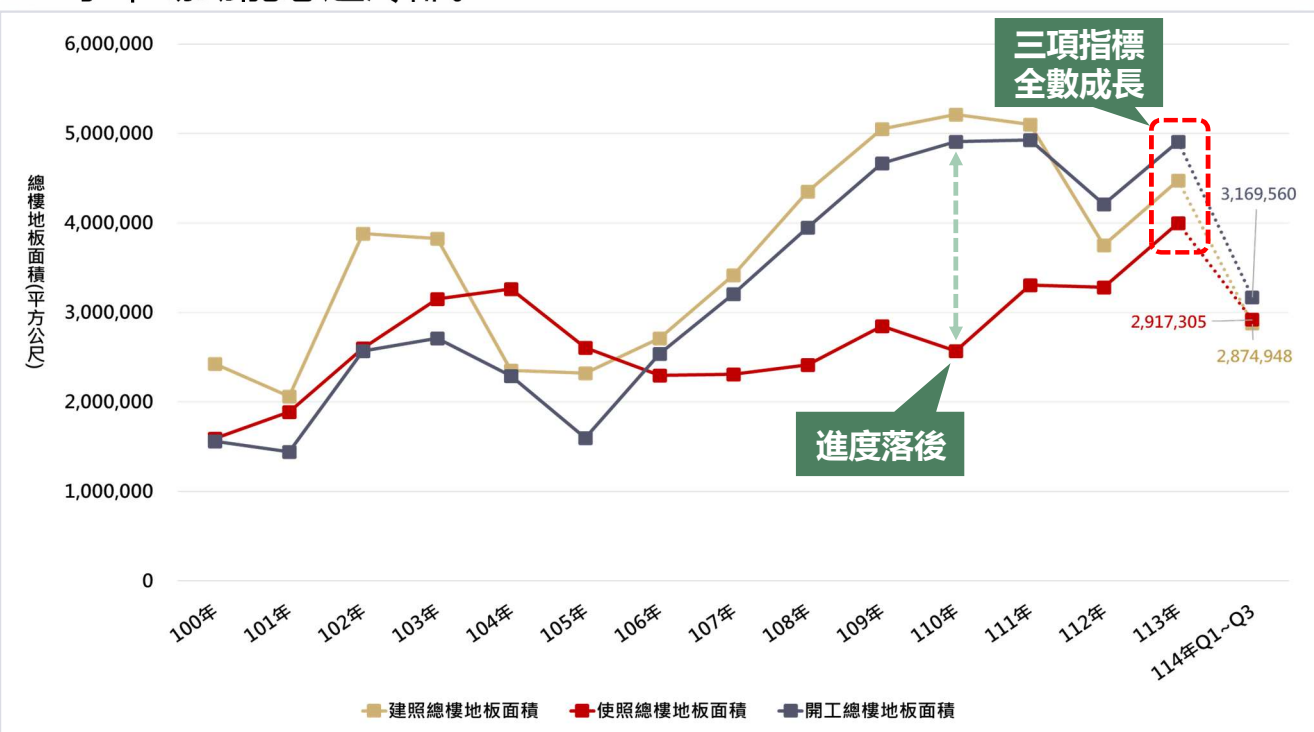
- **114年Q3**臺中建照戶數為6,679戶，年減23.3%；使照戶數為5,306戶，年減27.6%；開工戶數為7,467戶，年跌52.0%，**三指標年表現全數走跌**。而觀察**今年Q1~Q3**表現：**建照核發共20,675戶**，較去年同期**減少9.4%**；**使照戶數為20,196戶**，**年增8.8%**；**開工戶數為23,102戶**，**年衰減16.9%**。
- 綜合以上數據，台中房市正處於「**前高後低**」的**退潮期**：房市呈現「**短期新成屋供給累積，中長期潛在動能衰退**」的特殊局面。隨著過去建案完工潮來臨，未來3年新成屋現貨將大量釋出，形成短期壓力。反觀建商因前景不明轉趨保守，導致開工量銳減，**預示5年後預售新案供給恐現斷層**。這種結構性失衡在當前交易萎縮的環境下，更易造成短期供過於求，對未來房價形成不利因素。



# 量體分析- 臺中核發建照、使照及開工總樓地板面積

## (住宅H-2類-不含農舍)

- 最新數據顯示，**臺中114年Q3**不動產市場**供給端指標出現顯著收縮**：建照樓地板面積為約101.1萬m<sup>2</sup>，年減約12.6萬m<sup>2</sup>，年衰退11.1%；使照樓地板面積為約82.2萬m<sup>2</sup>，年大減約33.4萬m<sup>2</sup>，年減率28.9%；開工樓地板面積為約97.9萬m<sup>2</sup>，年驟減約121.5萬，年跌幅高達55.4%。
- 單季數據中最引人注目的是**開工樓地板面積的腰斬**，開工量作為未來供給的領先指標，其急劇萎縮反映出建商在第三季**對後市的信心度顯著不足**，以及面對高營造成本、金融管制政策不確定性而選擇大幅度延遲推案進度，顯示市場動能急速冷卻。



### 觀察今年截至第三季的累計表現：

- 使照(完工)**
  - ✓ 暫結表現優於去年同期(年增3.4%)。
  - ✓ 市場存量持續釋出，短期內新屋供給量仍保持穩定，反映前期開工案陸續完工。
- 建照(規劃)**
  - ✓ 較去年同期落後13.8%。
  - ✓ 建商新推案規劃速度明顯放緩，顯示市場供給端的規劃熱度已退燒。
- 開工(實際動工)**
  - ✓ 較去年同期衰退20.9%。
  - ✓ 新動工量能持續縮減，結合Q3單季的重挫，預示未來兩年市場新增供給恐面臨斷層。

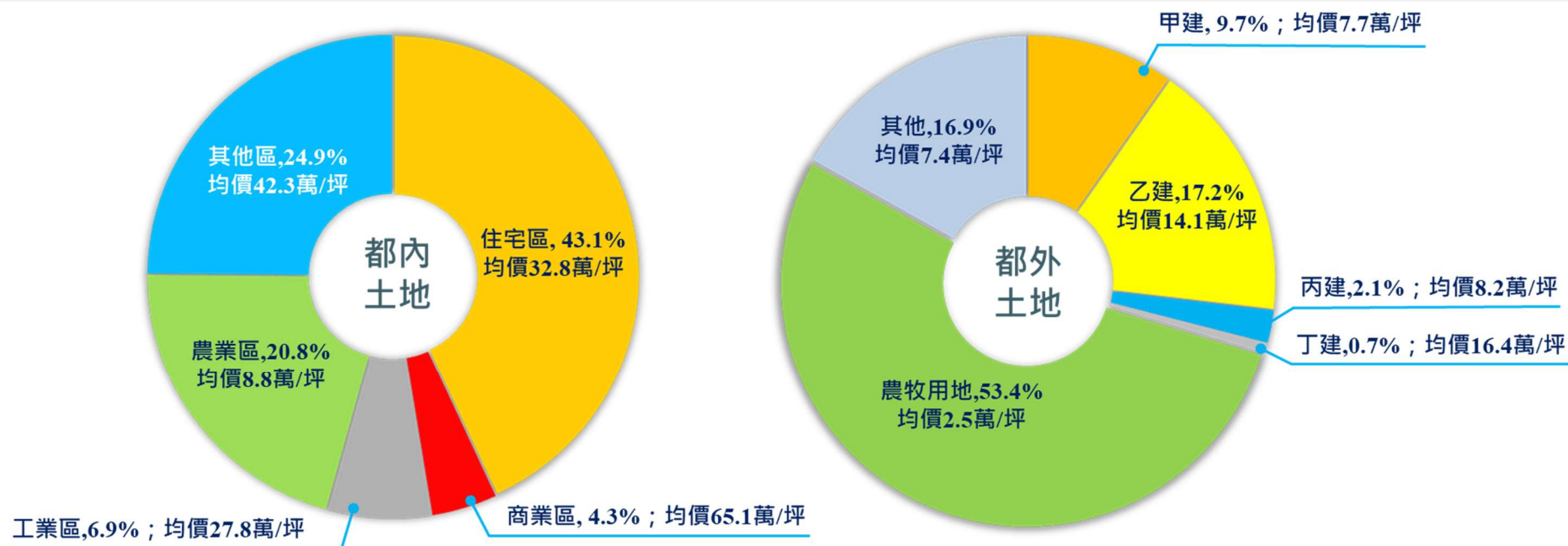
02

# 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

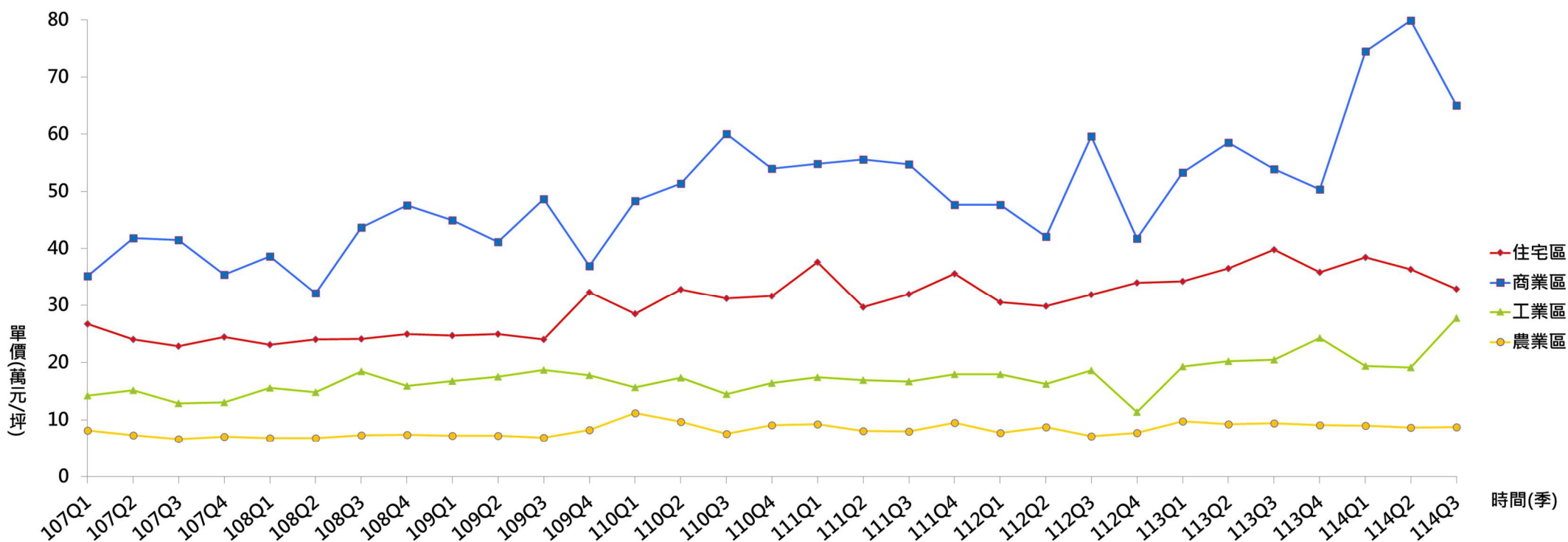
# 價格分析- 臺中114年Q3土地成交比例與均價

- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(43.1%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(53.4%)。
- 都內土地各類均價與上季相比：住宅區下跌3.5萬/坪；商業區大跌14.8萬/坪，主要因本季交易量顯著減少，且許多成交價格低於66萬/坪，導致價格下修；工業區價漲8.7萬/坪，主要受到西屯區廣順段土地協議價購案帶動所致；農業區持穩；其他土地的部分續以道路用地交易佔大宗，特別是受西屯區國安段、北屯區同榮段土地協議價購案影響，推升價格大漲27.7萬/坪。
- 都外土地各類均價與上季相比：甲建下滑3.4萬/坪；乙建與丙建分別上漲3.8萬/坪、3.5萬/坪；丁建與農牧用地價格持穩；其他類別成長2萬/坪。**本季交易量明顯減少，導致各類均價在少數案件影響下出現波動。**



# 價格分析- 臺中各季都內土地成交單價

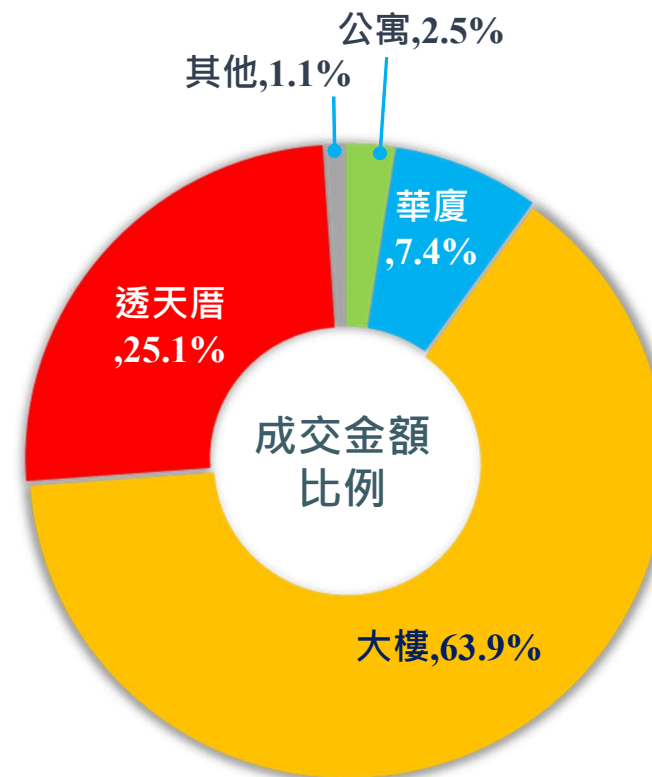
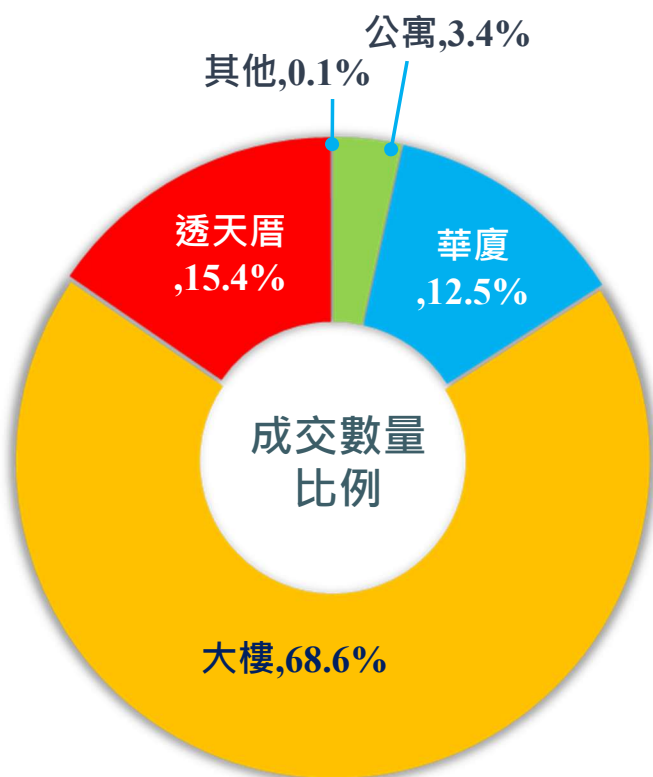
- 長期而言，商業區土地價格波動較大，住宅區、工業區、農業區土地價格相對平穩。
- 114年Q3土地成交均價概況：住宅區約32.8萬/坪；商業區約65.1萬/坪；工業區約27.8萬/坪；農業區約8.8萬/坪。
- 本季工業區價格攀升主要是受到協議價購案的推動；商業區經歷連續兩季的漲勢後轉為下跌，原因是缺乏高單價交易的支撐；住宅區連續兩季出現下跌，顯示需求減弱；農業區均價持平，顯示出市場相對穩定。





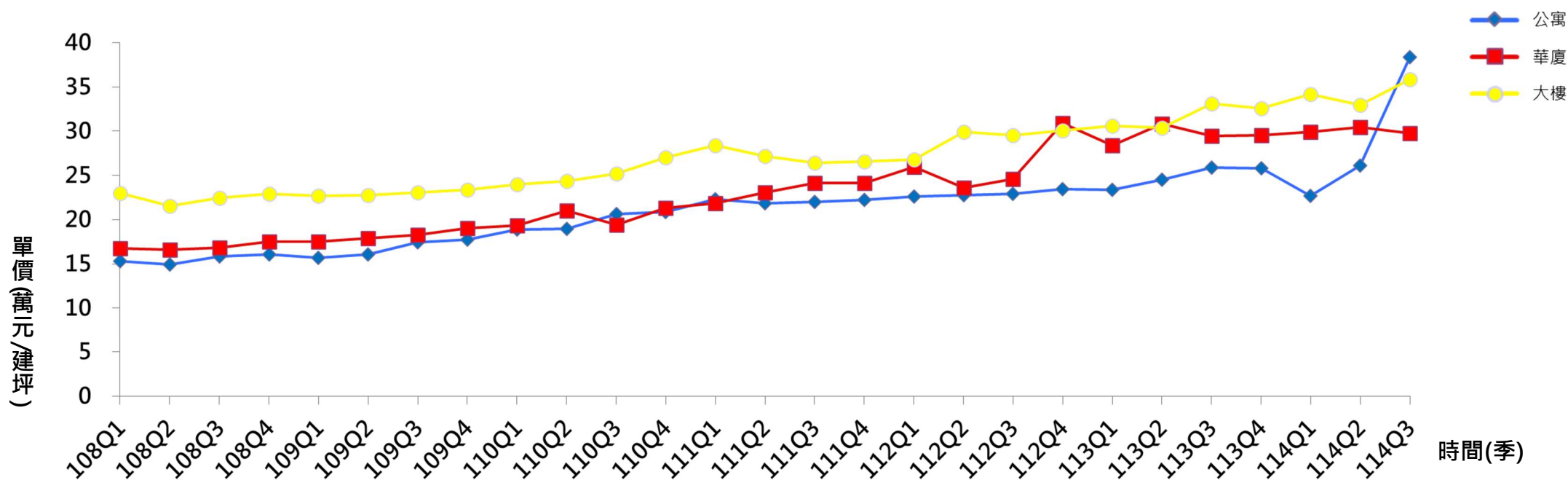
# 價格分析- 臺中114年Q3建物成交數量與金額比例

- 臺中市114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68.6%與15.4%，成交金額比例分別為63.9%與25.1%。



# 價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

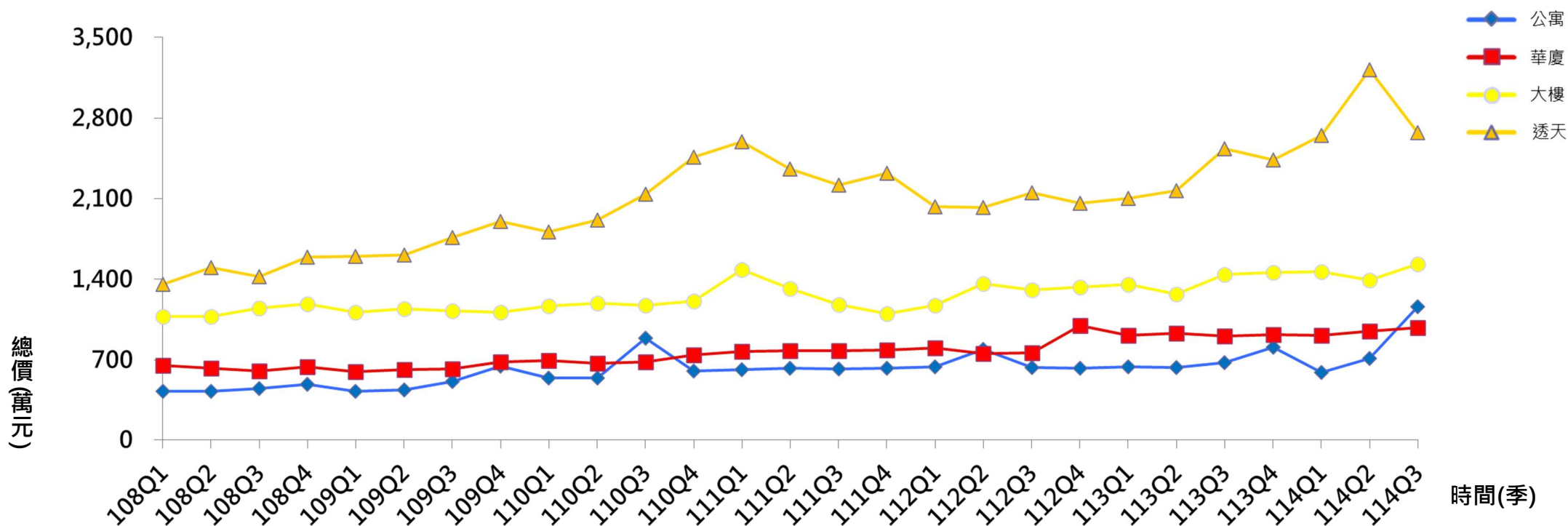
- 統計108年Q1至114年Q3期間之區分所有建物建坪平均單價如下：大樓約27.3萬/建坪，華廈約23.3萬/建坪，公寓約21.3萬/建坪。以長期趨勢而言，整體價格呈現微幅上漲。
- 最新114年Q3區分所有建物建坪單價表現：大樓35.8萬/建坪，季增8.8%、年增8.3%；華廈29.8萬/建坪，季減2.2%、年增1.2%；公寓38.4萬/建坪，季大漲47.1%、年成長48.3%。公寓價格表現特別強勁，強勢刷新歷史紀錄，主要原因是**西屯區**有整批交易屬**危老整合效益**，導致成交價大幅上升，進而推高整體價格。





# 價格分析- 臺中各季住宅建物成交總價

- 統計108年Q1至114年Q3期間之各類產品平均成交總價如下：透天厝約2,100萬，大樓約1,260萬，華廈約770萬，公寓約620萬。觀察下來，透天厝及大樓的成交總價波動幅度較大，相較之下，華廈與公寓的價格變動有限，維持穩定。
- 最新114年Q3各類產品總價變化：透天厝大幅下修，回跌至約2,700萬水位；大樓小漲百萬並首度突破1,500萬；華廈約980萬，價格相對平穩；公寓一舉躍升至約1,200萬，主要係有危老效益交易帶動所致。

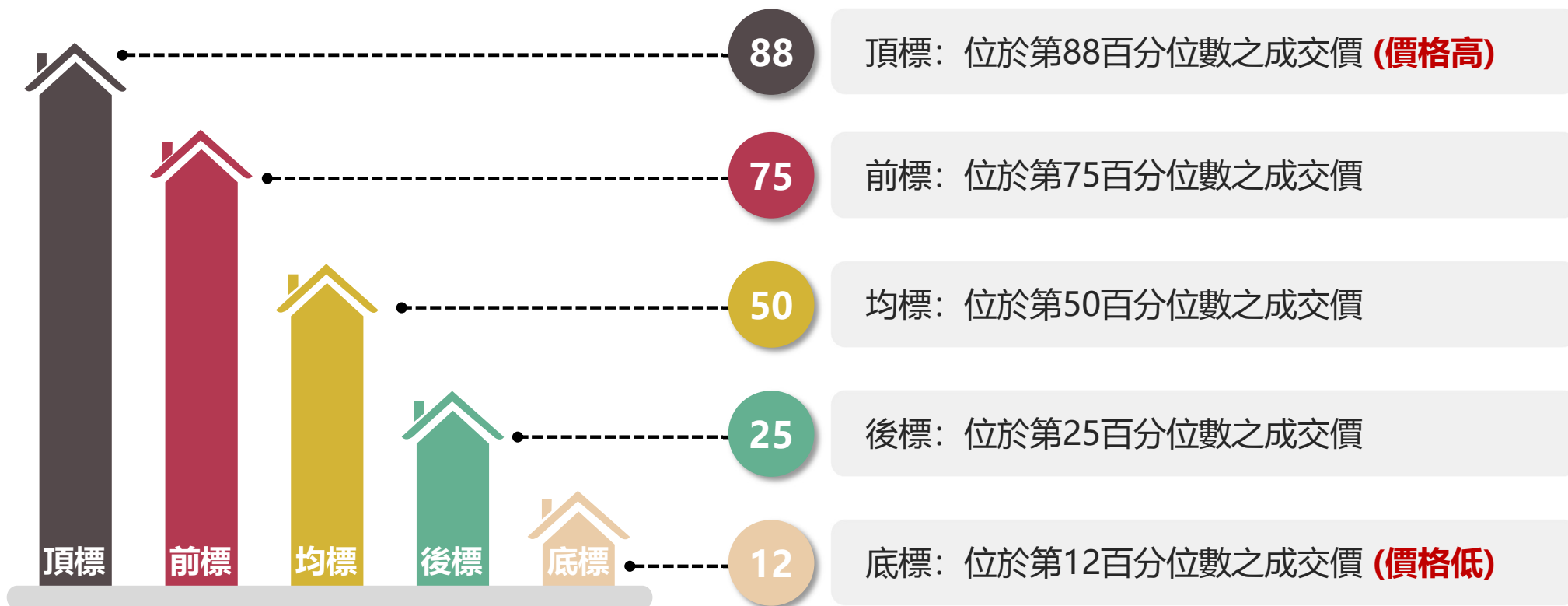


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



# 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。



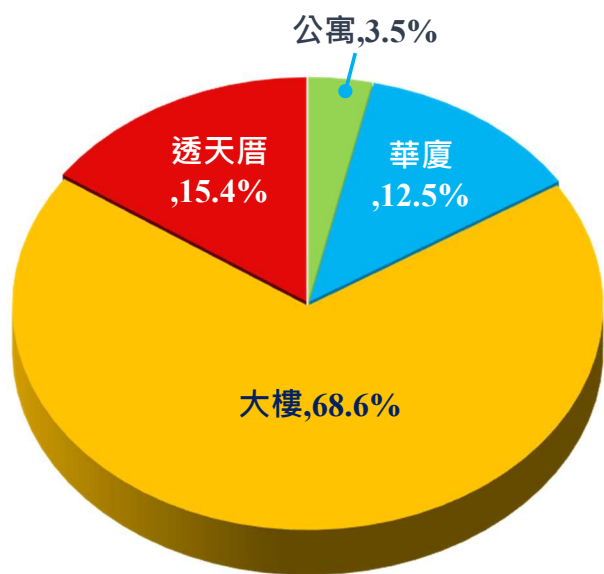


# 價格分析- 臺中全區114年Q3建物成交數量與總價帶

## (住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- 臺中市114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(68.6%)，其次為透天厝(15.4%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔29.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔38.0%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.8%。

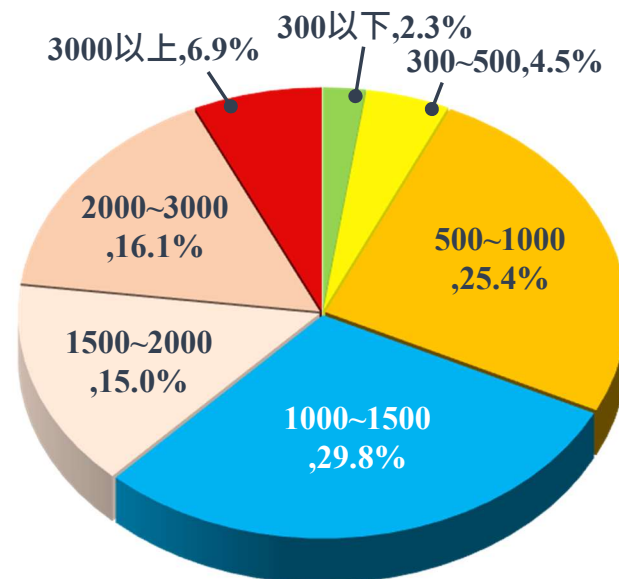
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

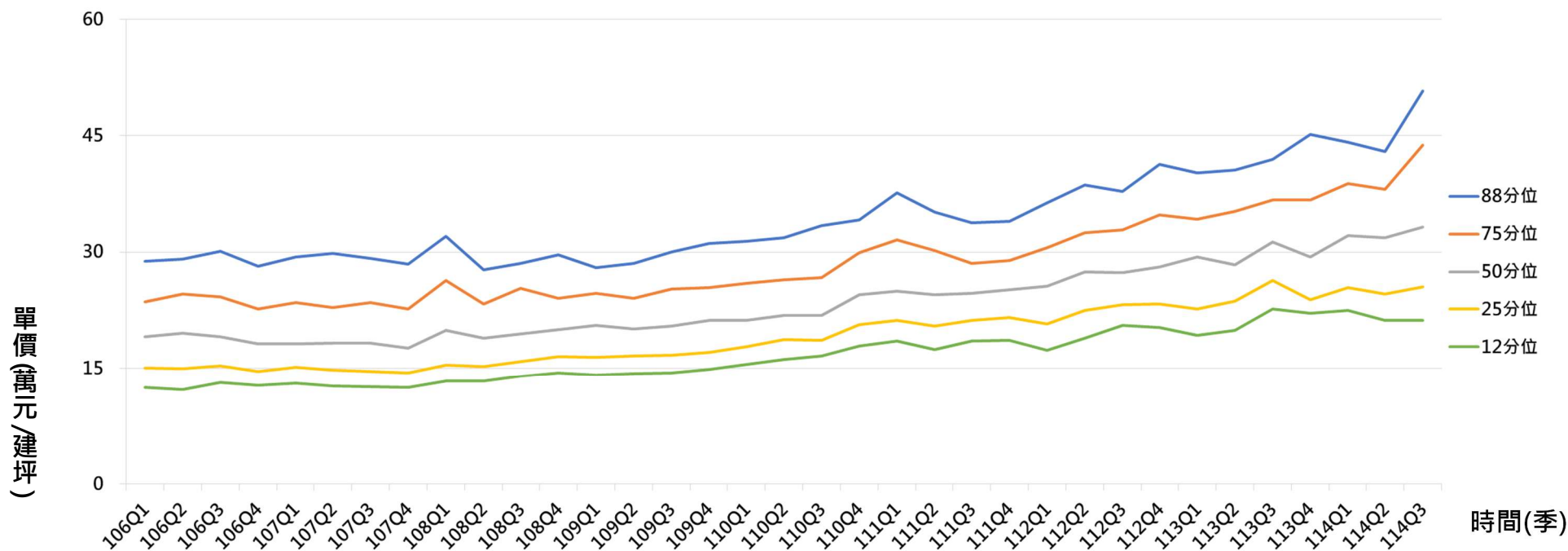
單位：萬元



# 價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

## (住宅大樓、華廈、公寓)

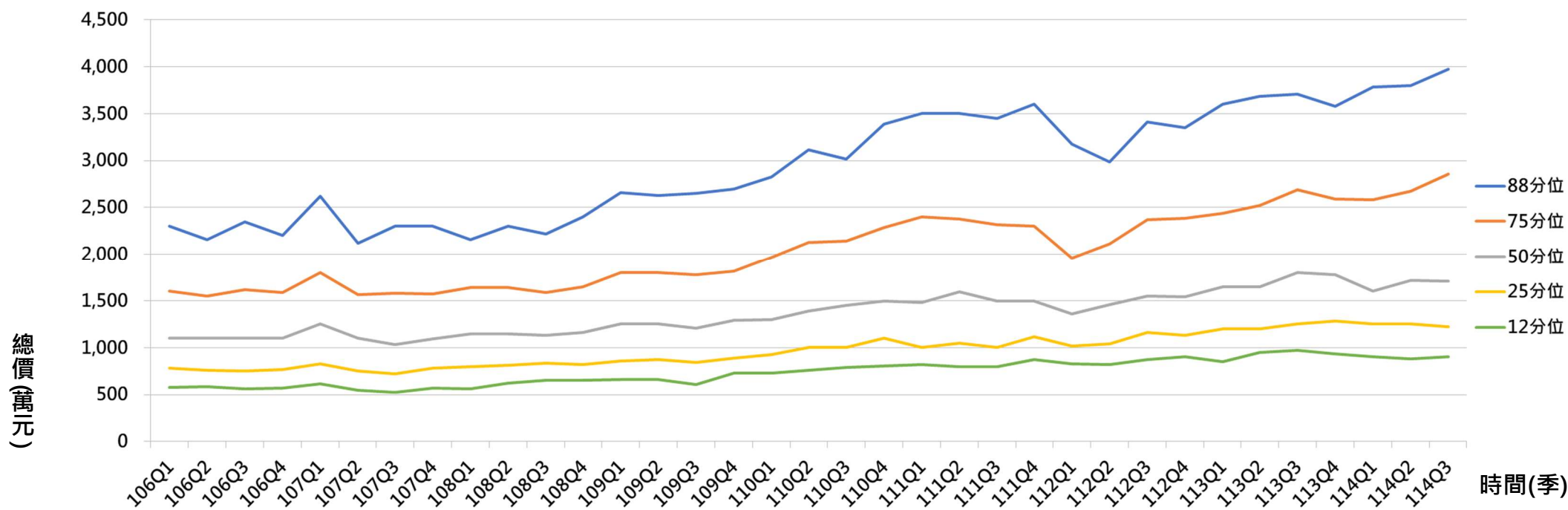
- 自106年起計，臺中市全區均價(50分位)約23.5萬/建坪，前25%房價約28.8萬/建坪，前12%房價約34.3萬/建坪。
- 113年Q1僅均標續揚，其餘區位微幅下修；Q2後標與前標達近年最高價；Q3全區價格創歷史高點；Q4前標~頂標續揚，其餘區位走跌。
- 114年Q1頂標小跌1萬/建坪，均標~前標再度創高；Q2整體表現轉弱，頂標與底標價跌超過1萬/建坪；Q3均標~頂標創新高，其中頂標一舉突破50萬/建坪，主要受到指標性高單價個案進場挹注所致。





# 價格分析- 臺中各季透天厝成交總價

- 自106年起計，臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,370萬，前25%平均總價約2,050萬，前12%平均總價約2,960萬。
- 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前標與頂標續揚並創高。

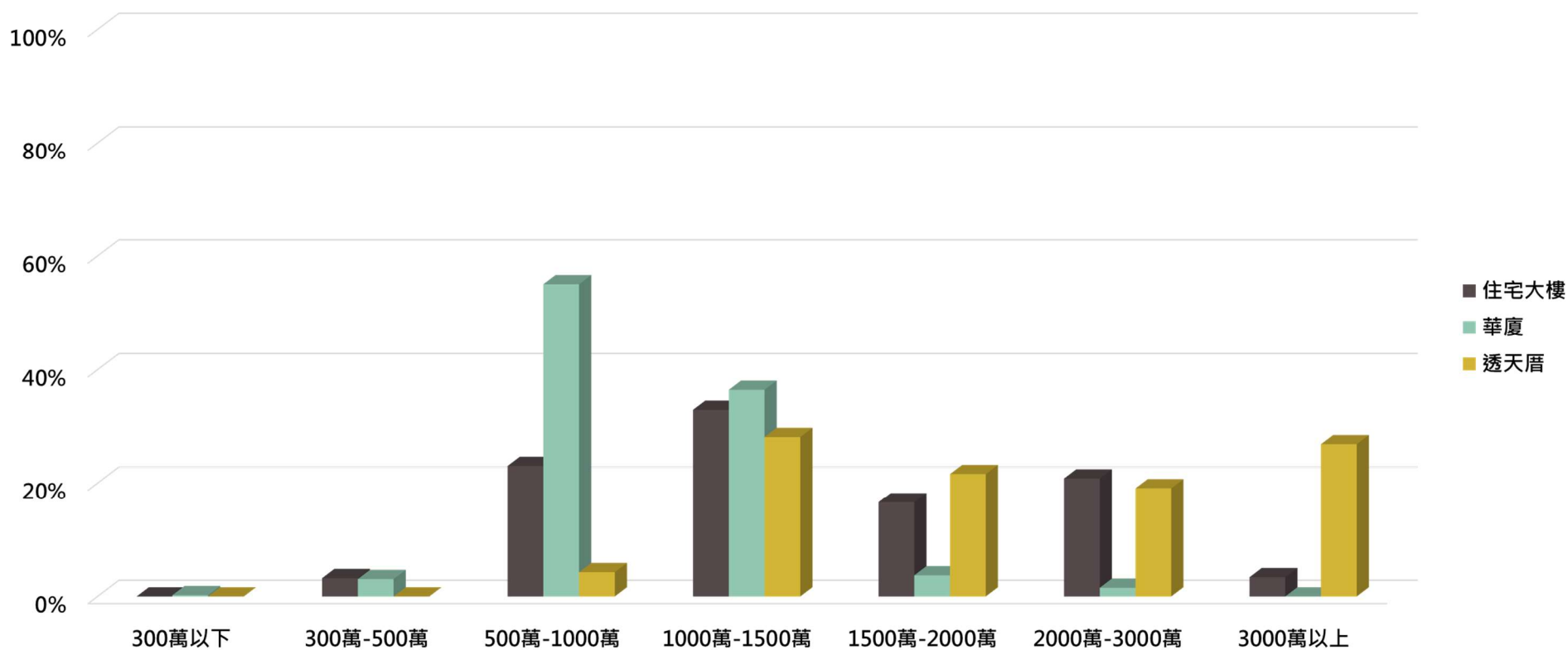


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



# 價格分析- 臺中114年Q3各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-1

- 本季屋齡兩年內的華廈產品，消費者偏好總價落在500萬至1,000萬元區間；住宅大樓與透天厝主力成交總價帶則集中於1,000萬至1,500萬元。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓26.3%、華廈58.3%、透天厝4.3%。



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)/公寓產品因交易量少，故未列出/資料來源：實價登錄，已剔除特殊交易情形，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 臺中114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	117
	500萬-1000萬	839
	1000萬-1500萬	1199
	1500萬-2000萬	604
	2000萬-3000萬	758
	3000萬以上	123

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**太平區(27.7%)**、**沙鹿區(13.5%)**及**西屯區(13.0%)**。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	1
	300萬-500萬	14
	500萬-1000萬	252
	1000萬-1500萬	167
	1500萬-2000萬	17
	2000萬-3000萬	7
3000萬以上	0	

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**龍井區(47.6%)**、**梧棲區(14.3%)**及**北區(9.9%)**。

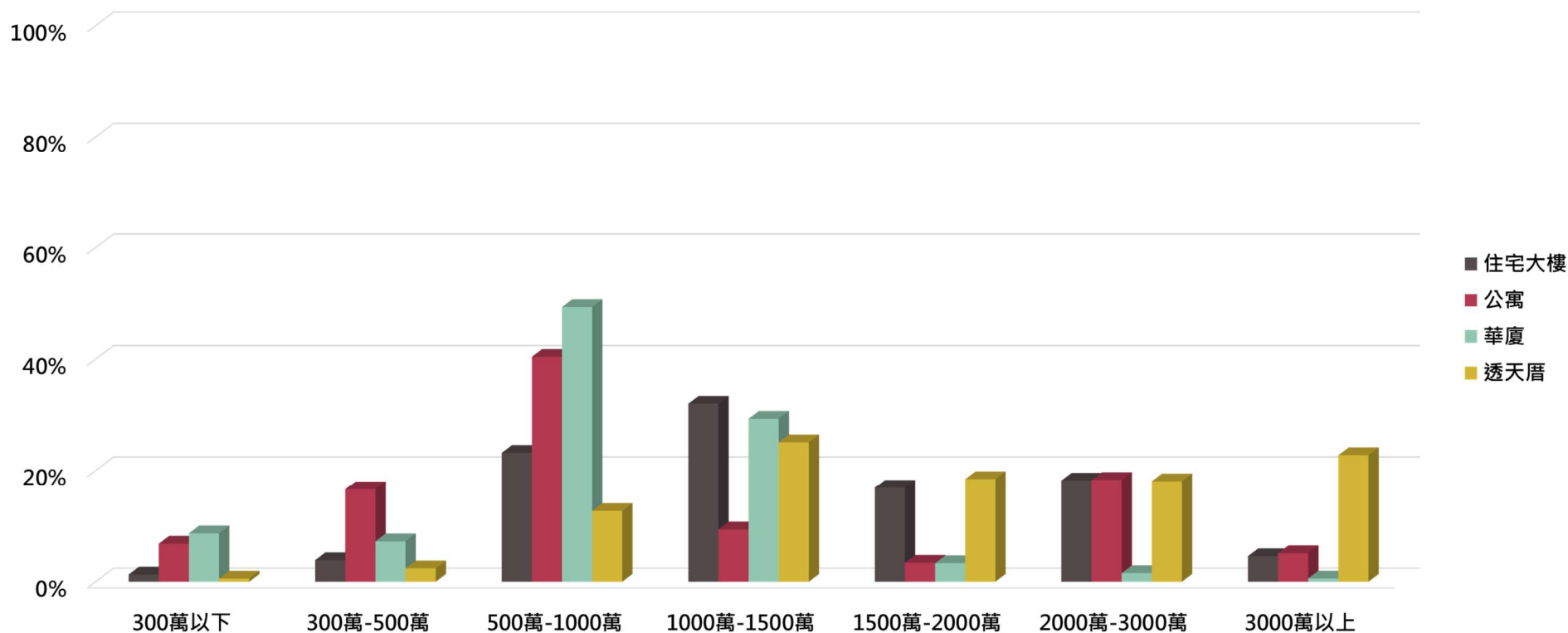
產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	0
	300萬-500萬	0
	500萬-1000萬	17
	1000萬-1500萬	112
	1500萬-2000萬	86
	2000萬-3000萬	76
3000萬以上	107	

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**大甲區(21.4%)**、**外埔區(20.5%)**及**龍井區(19.6%)**。



# 價格分析- 臺中114年Q3各類型建物總價帶(不分屋齡)-1

- 不論新成屋或中古屋，華廈與公寓產品的主流成交總價多落在500萬至1,000萬元之間，最受消費者青睞；住宅大樓與透天厝則以1,000萬至1,500萬元為主要交易區間。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓28.3%、公寓63.8%、華廈65.2%、透天厝15.7%。



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·已剔除特殊交易情形·正心不動產估價師聯合事務所整理



# 價格分析- 臺中114年Q3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	60
	300萬-500萬	179
	500萬-1000萬	1073
	1000萬-1500萬	1481
	1500萬-2000萬	781
	2000萬-3000萬	842
	3000萬以上	212

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**太平區(24.0%)**、**西屯區(14.0%)**及**沙鹿區(11.0%)**。

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**龍井區(29.6%)**、**梧棲區(9.4%)**與**北區(7.7%)**。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	73
	300萬-500萬	61
	500萬-1000萬	416
	1000萬-1500萬	247
	1500萬-2000萬	28
	2000萬-3000萬	13
	3000萬以上	5



# 價格分析- 臺中114年Q3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	16
	300萬-500萬	39
	500萬-1000萬	95
	1000萬-1500萬	22
	1500萬-2000萬	8
	2000萬-3000萬	43
	3000萬以上	12

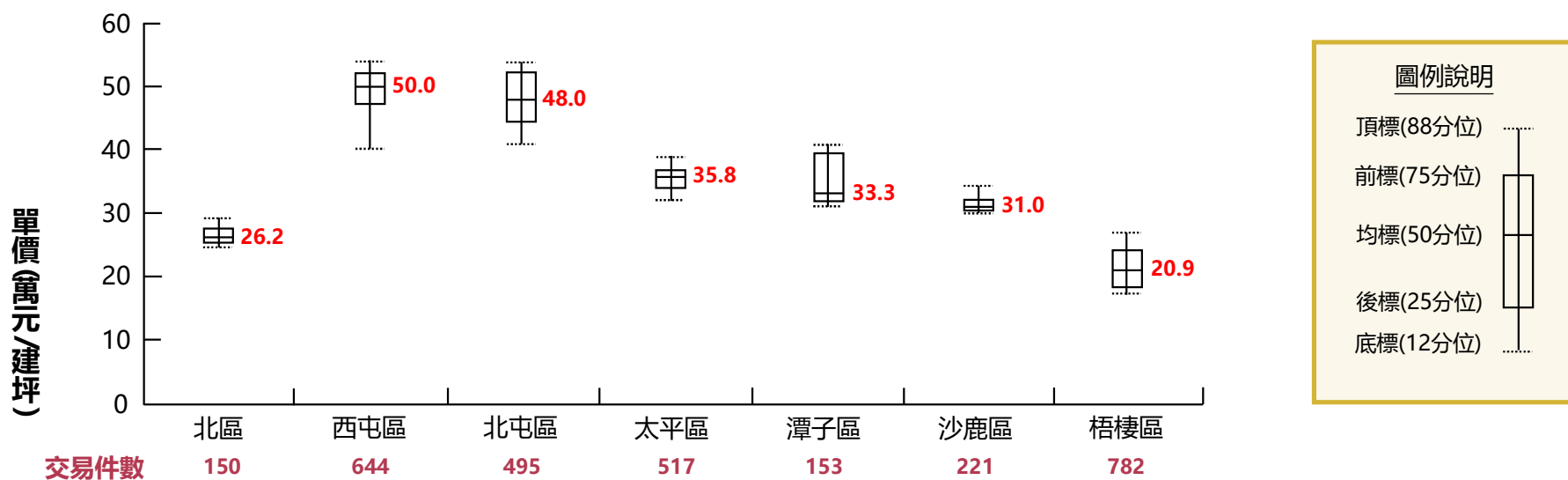
公寓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**北區(29.5%)**、**西屯區(17.9%)**及**北屯區(13.7%)**。

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**太平區(13.0%)**、**龍井區(12.3%)**及**外埔區(10.0%)**。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	6
	300萬-500萬	25
	500萬-1000萬	132
	1000萬-1500萬	261
	1500萬-2000萬	192
	2000萬-3000萬	188
3000萬以上	237	

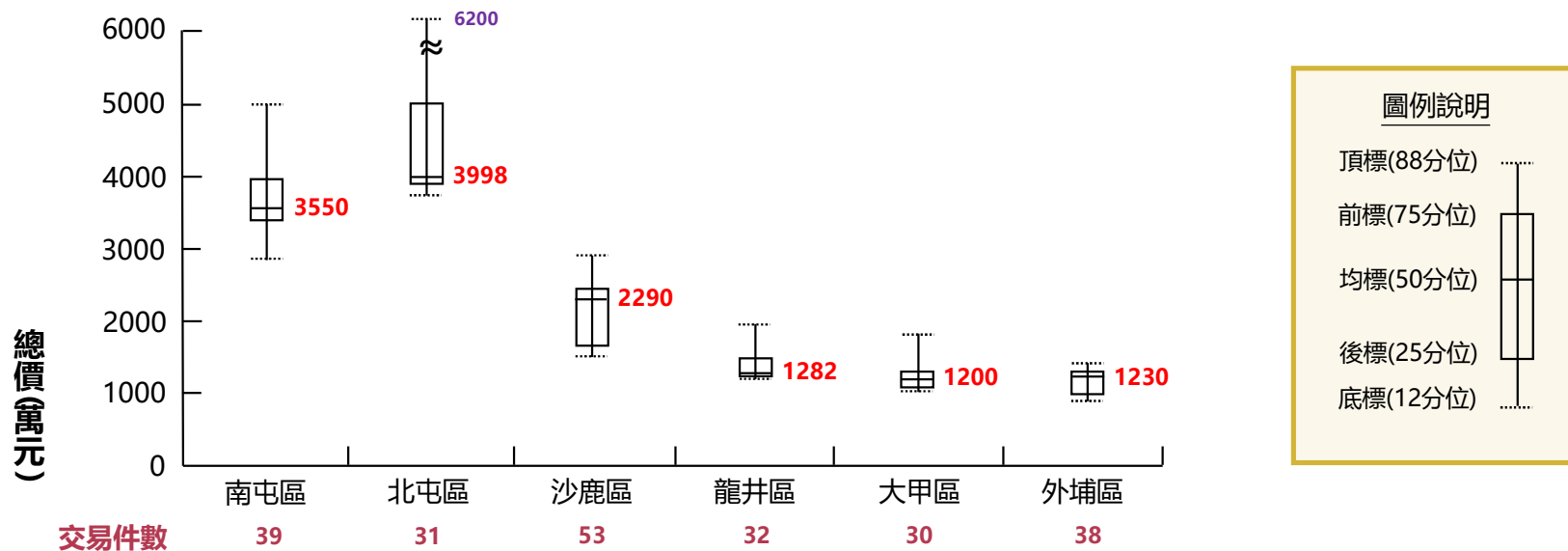
# 價格分析- 114年Q3屋齡兩年內大樓單價

- 統計114年Q3屋齡2年內大樓交易案件(超過150件者)，交易熱區為**梧棲區**、**西屯區**及**太平區**，並以**西屯區**單價較高。
- 梧棲區本季有過半交易屬**遠雄幸福成**，成交價為14.4~31.1萬/建坪，反映不同時期交易行情，影響本區頂標上調1萬/建坪，後標與均標則下修；西屯區適逢**理仁柏舍**(45.3~75.3萬/建坪)、**市政1號院**(42.6~65.2萬/建坪)整批交易，使價格全面拉升；太平區底標~後標雙雙拉高突破30萬/建坪水位，主要反映**和宜上美**(33.2~39.3萬/建坪)、**泓瑞綠美圖**(32.7~38.6萬/建坪)、**鴻邑璞樹謙里**(25.9~40.2萬/建坪)等數案交易行情。
- 其他各區價格表現：北區幾近全數交易屬**皇普莊園**，該案成交價為22.3~38.6萬/建坪；北屯區因有高價個案(**惠宇一清庭**、**寶輝綠生活**、**南悅豐映...等**)交易，全區漲幅介於1.1~9.5萬/建坪間；潭子區前標~頂標價揚係因有**原櫻崇現**進場所致，已站上40萬/建坪大關；沙鹿區前標~頂標轉跌，其餘區位續穩。



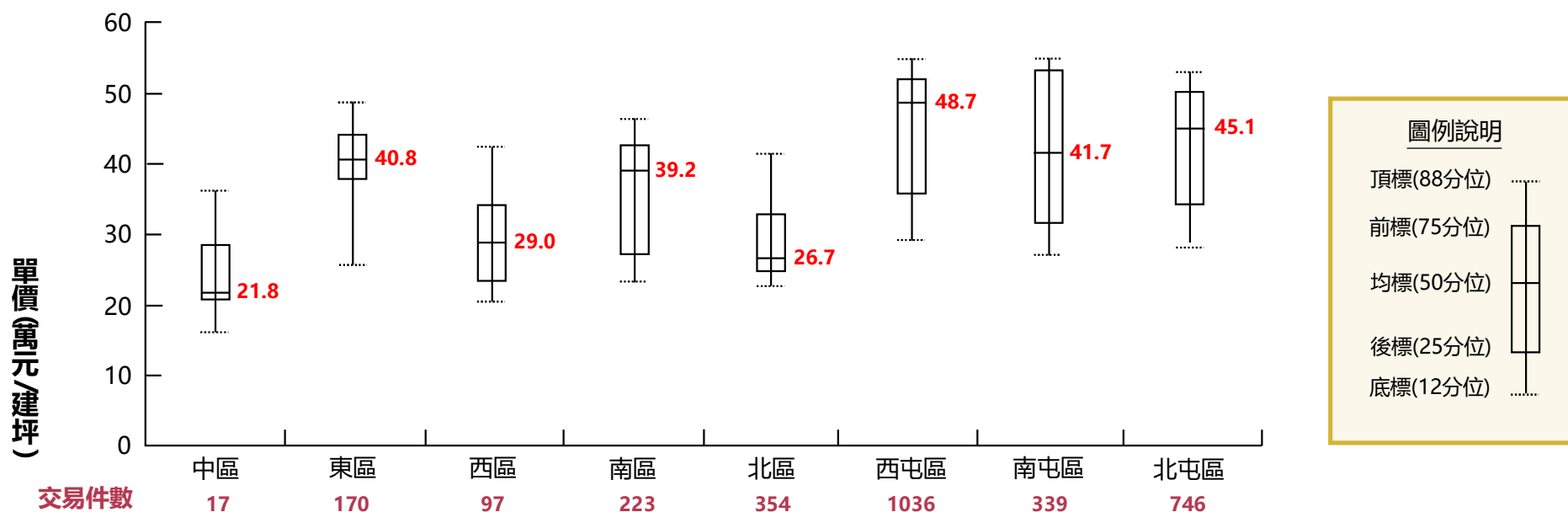
# 價格分析- 114年Q3屋齡兩年內透天厝總價

- 統計114年Q3屋齡2年內透天厝交易案件(超過30件者)，交易熱區為沙鹿區、南屯區及外埔區，並以北屯區之平均總價較高。
- 沙鹿區購買主力帶為1,650~2,456萬元間，本季過半交易屬鴻山豐采，成交總價為1,400~2,740萬元，帶動均標大漲逾350萬；南屯區購買主力帶為3,388~3,960萬元間，全區跌幅介於180~570萬元間；外埔區購買主力帶為998~1,310萬元間，本季成交總價以低於1,300萬元佔大宗，故全區價格下修。
- 其他各區價格表現：北屯區有數筆總價超過5仟萬之交易，致高總價區顯著拉高；龍井區僅底標持平，其餘區位價跌逾150萬元；大甲區適逢御墅蒔光整批交易，成交總價為968~1,380萬元。



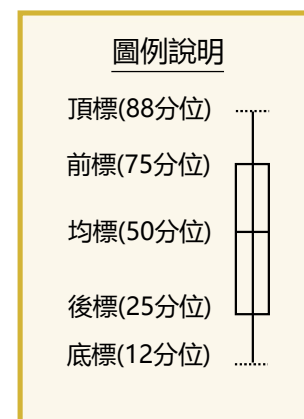
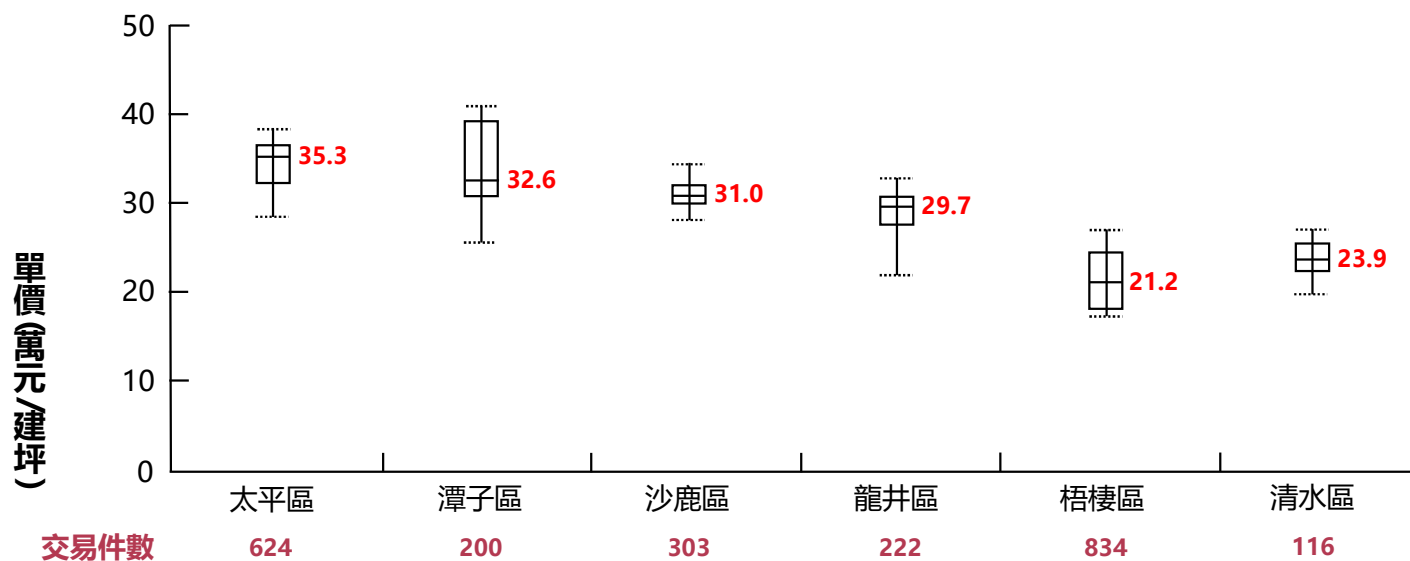
# 價格分析- 114年Q3區分所有建物單價-1

- 114年Q3原臺中市區以**西屯區**、**北屯區**及**南屯區**之平均單價較高，交易熱區為**西屯區**、**北屯區**及**北區**。
- 西屯區本季高達六成屬新屋交易，反映新案行情全區價格顯著拉升；北屯區全區價格持續走高，其中均標~前標價漲超過5萬/建坪；北區僅底標價穩，其餘區位續揚，其中頂標因有華廈產品**錢匯通**進場，成交價為38.7~44.5萬/建坪，大漲近8萬/建坪。
- 其他各區價格表現：中區量少不足以分析；東區超過七成交易屬**浩瀚湖濱城**，成交價為37.1~57.5萬/建坪，顯著推升整體價格；西區全區價跌，後標~前標下修逾3.5萬/建坪；南區均標~頂標主要反映**富宇上和苑**(44.5~51.2萬/建坪)與**同興協記In House**(37.3~44.7萬/建坪)行情而走揚，底標則小跌1萬/建坪；南屯區前標大幅躍升至50萬/建坪水位，主因有**國泰The Park**、**豐邑G Tower**、**丹源齊玉**等案挹注所致。



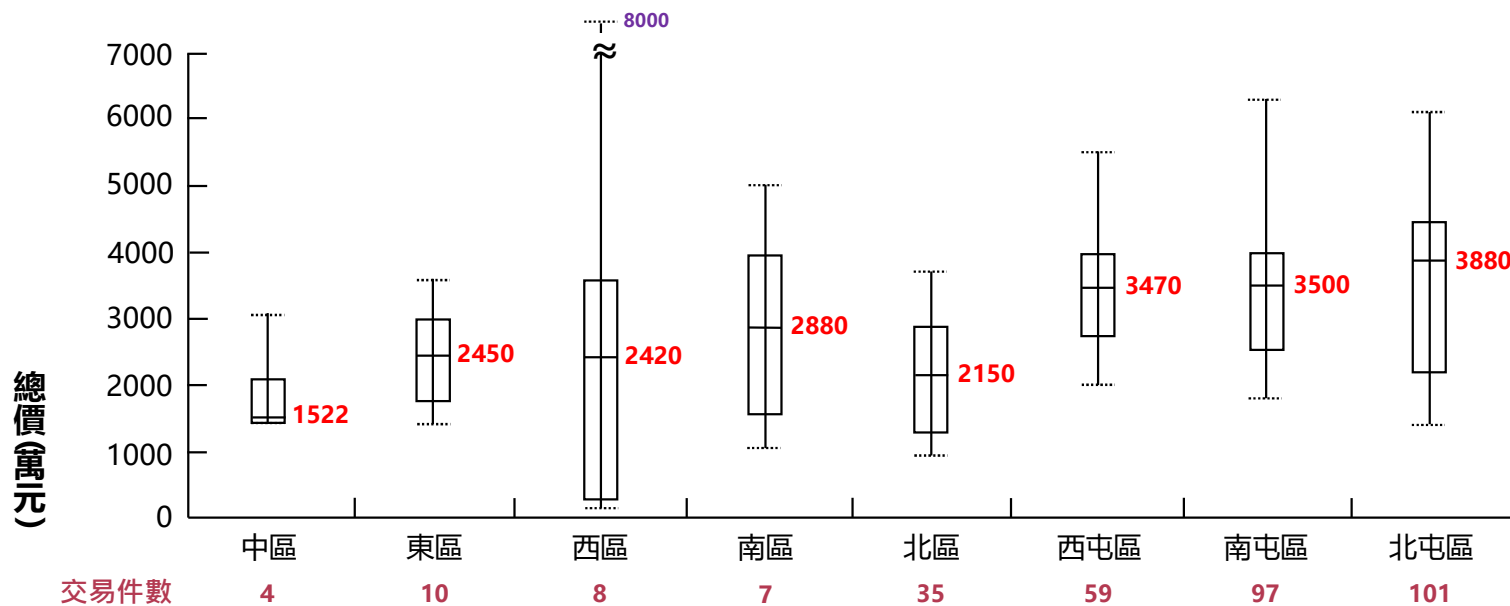
## 價格分析- 114年Q3區分所有建物單價-2

- 114年Q3衛星區以**太平區**、**潭子區**及**沙鹿區**之平均單價較高，交易熱區為**梧棲區**、**太平區**及**沙鹿區**。
- 梧棲區超過九成屬新屋(聯悅臻、遠雄幸福成、九川木目心...等)交易，前標~頂標續揚，後標~均標略跌；太平區受惠新屋(和宜上美、泓瑞綠美園、鴻昌璞樹謙里、聚佳大值...等)交易而帶動整體價揚，其中底標~後標漲幅超過4萬/建坪；沙鹿區高價位區下修約2萬/建坪，底標則小漲1萬/建坪。
- 其他各區價格表現：潭子區全區價揚，其中高價位區已突破40萬/建坪大關；龍井區本季以華廈新屋交易為主，均標~頂標主要反映**佳麗堡**(28.4~34.2萬/建坪)行情而顯著下修，低價位區則有**鉅懋築里仁2**(20.1~23.0萬/建坪)挹注而拉升超過5萬/建坪；清水區逾七成交易屬**長虹天韻**，成交價為21.8~28.9萬/建坪，推升整體價格走揚，僅頂標回跌2萬/建坪。



# 價格分析- 114年Q3透天厝總價-1

- 114年Q3原臺中市區(超過30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。
- 北屯區購買主力帶為2,200~4,465萬元，本季過半交易屬總價高於3,500萬元，推升整體價格走揚，僅底標轉跌；南屯區購買主力帶為2,520~3,990萬元，高總價區與後標續漲；西屯區購買主力帶為2,750~3,980萬元，總價超過3仟萬之交易即佔近七成，致底標~均標大幅攀升，頂標則回跌至5,500萬水位。
- 其他各區價格表現：中區、東區、西區與南區因交易件數較少，故僅供參考；北區均標~頂標有162~383萬不等之漲幅，反觀後標下修近400萬元。



## 圖例說明

頂標(88分位)

前標(75分位)

均標(50分位)

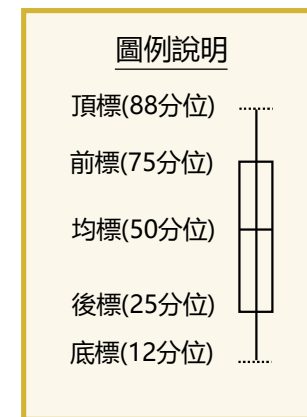
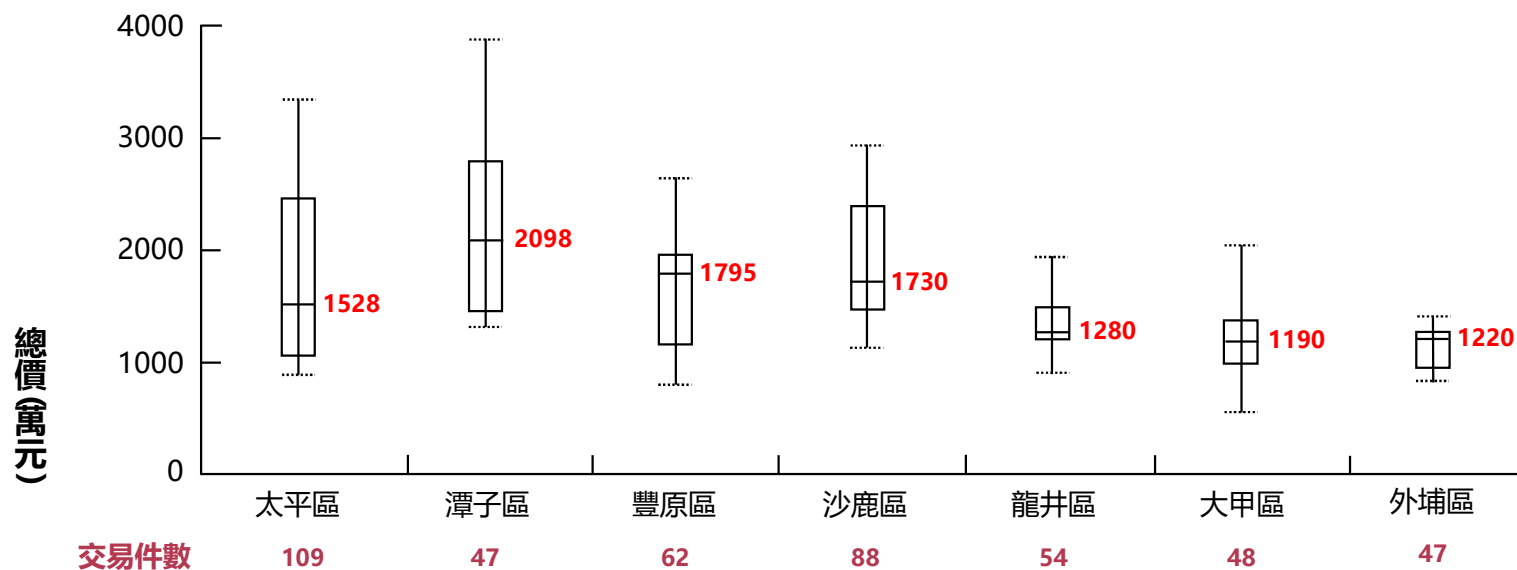
後標(25分位)

底標(12分位)



# 價格分析- 114年Q3透天厝總價-2

- 114年Q3衛星區(超過45件者)以**潭子區**、**豐原區**、**沙鹿區**之平均總價較高。
- 潭子區購買主力帶為1,470~2,798萬元，僅前標小跌約150萬，其餘區位續揚；豐原區購買主力帶為1,170~1,968萬元，總價超過3仟萬之交易量減，故前標~頂標下修逾200萬，均標則小漲佰萬；沙鹿區購買主力帶為1,480~2,410萬元，前標~頂標價漲超過200萬，底標小跌佰萬。
- 其他各區價格表現：太平區僅頂標成長約260萬，其餘區位表現與上一季相當；龍井區全區價跌；大甲區總價超過1仟萬之交易量增，推升整體價格走高，僅底標下修佰萬；外埔區僅底標價漲約150萬，其餘區位轉跌。



03

# 臺中各行政區價格分析

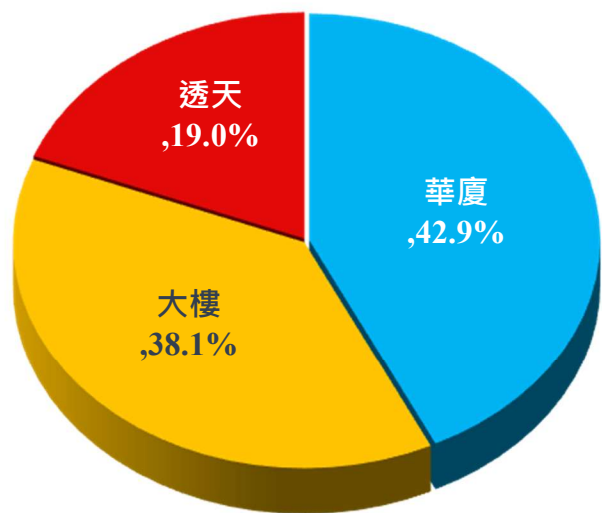
建物成交數量與總價帶/  
區分所有建物建坪單價與透天厝總價分析



# 價格分析- 中區114年Q3建物成交數量與總價帶

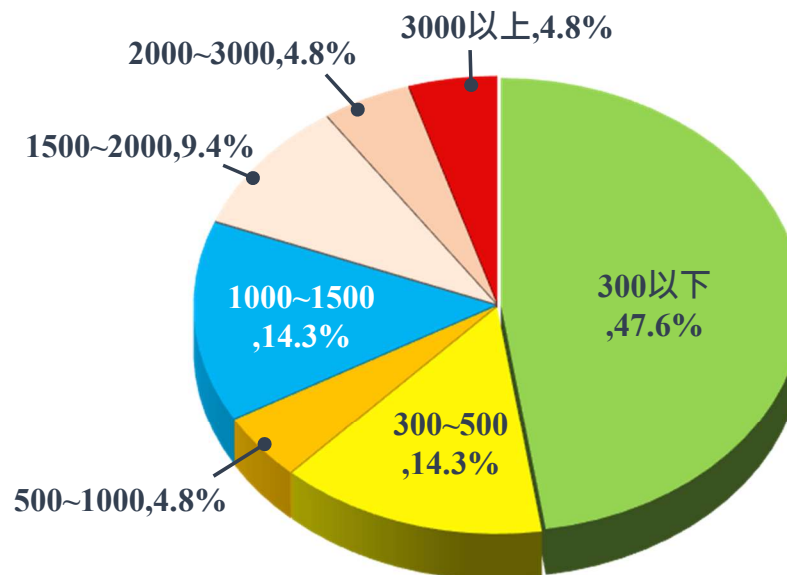
- 中區114年Q3成交數量以華廈佔比較高(42.9%)，其次為住宅大樓(38.1%)。
- 本季以總價300萬元以下為主，佔47.6%。

成交數量比例



住宅總價帶分布  
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

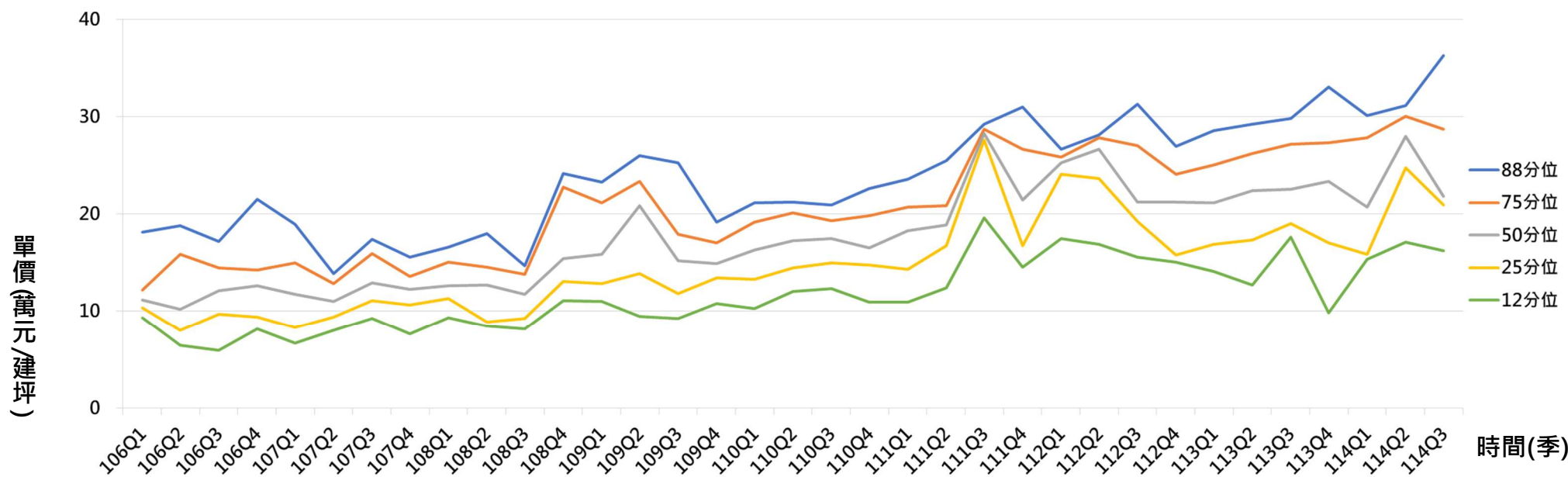
單位：萬元



# 價格分析- 中區各季區分所有建物建坪單價

## (住宅大樓、華廈、公寓)

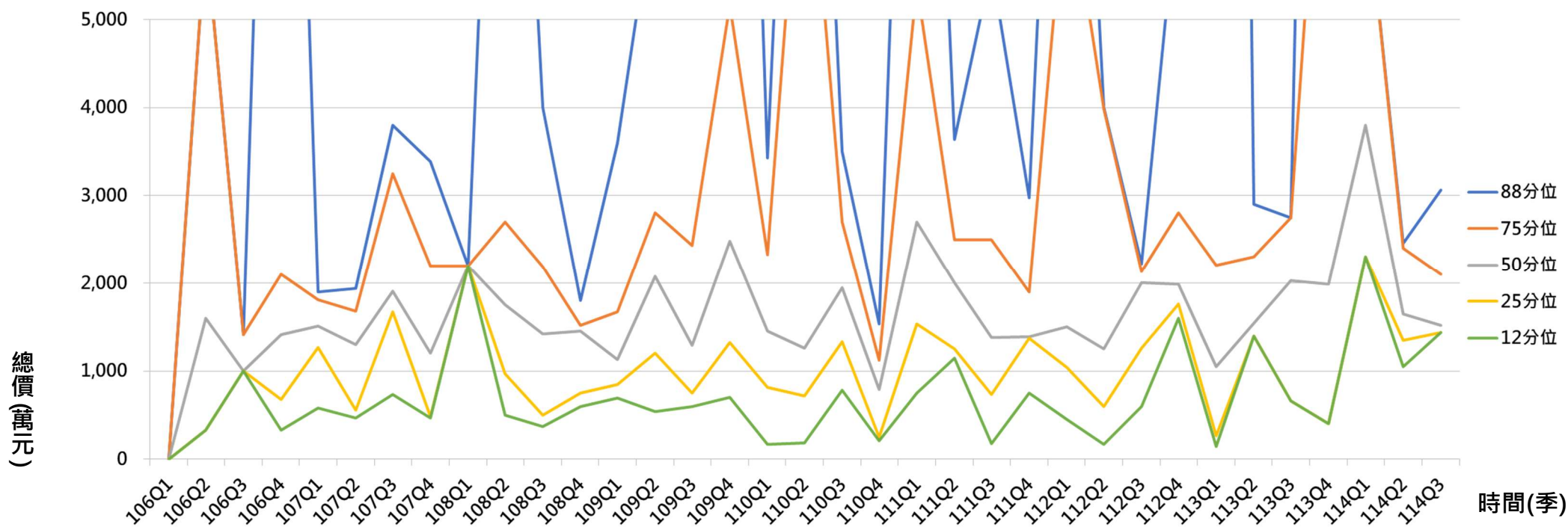
- 自106年起計，中區均價(50分位)約17.8萬/建坪，前25%房價約20.9萬/建坪，前12%房價約23.9萬/建坪。
- 本區因交易量較少，偶有個別較高或較低之個案交易，導致價格明顯波動。
- 113年Q1~Q3整體逐季走揚，底標終止連五跌、大漲5萬/建坪；Q4底標跌破10萬/建坪，反觀中高價位區續揚，其中頂標更一舉站上33萬/建坪水位。
- 114年Q1前標連五季緩漲，底標大漲5萬/建坪，其餘區位走跌；Q2適逢**鼎泰中城**交屋潮，加上中古屋行情佳，全區價格走揚；Q3交易量銳減不足20筆，多數區位價格修正回跌。





# 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1,630萬，前25%平均總價約3,090萬，前12%平均總價約6,640萬。
- 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4筆)。

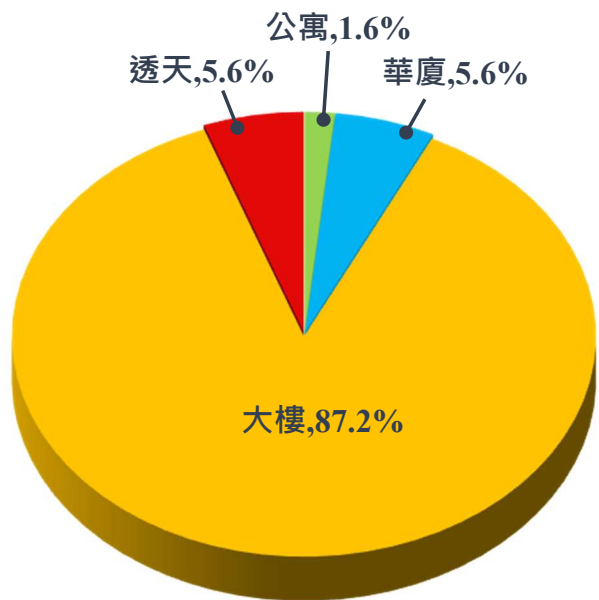




# 價格分析- 東區114年Q3建物成交數量與總價帶

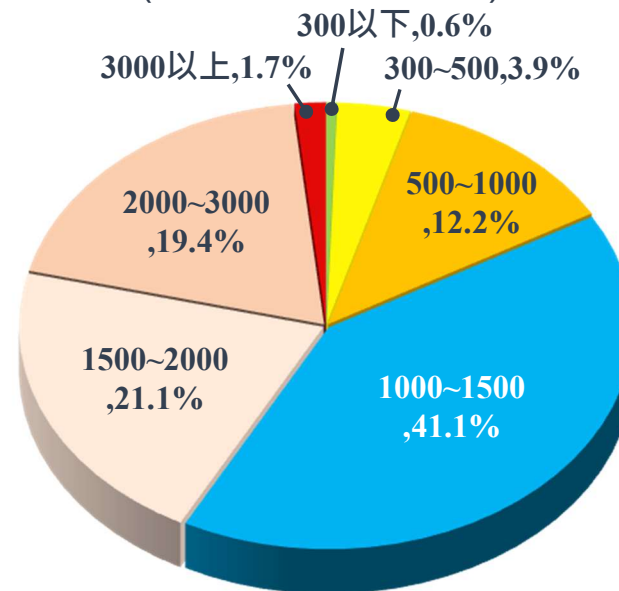
- 東區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(87.2%)，其次為華廈與透天厝(各5.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔41.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔42.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔4.5%。

成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)



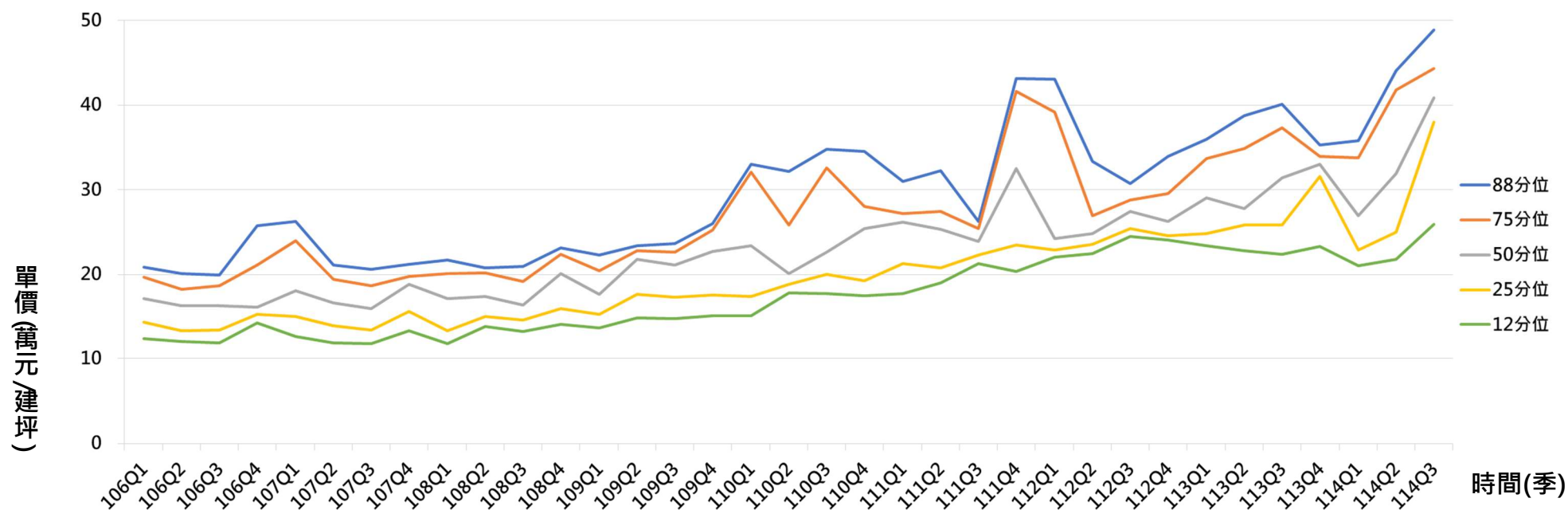
單位：萬元



# 價格分析- 東區各季區分所有建物建坪單價

## (住宅大樓、華廈、公寓)

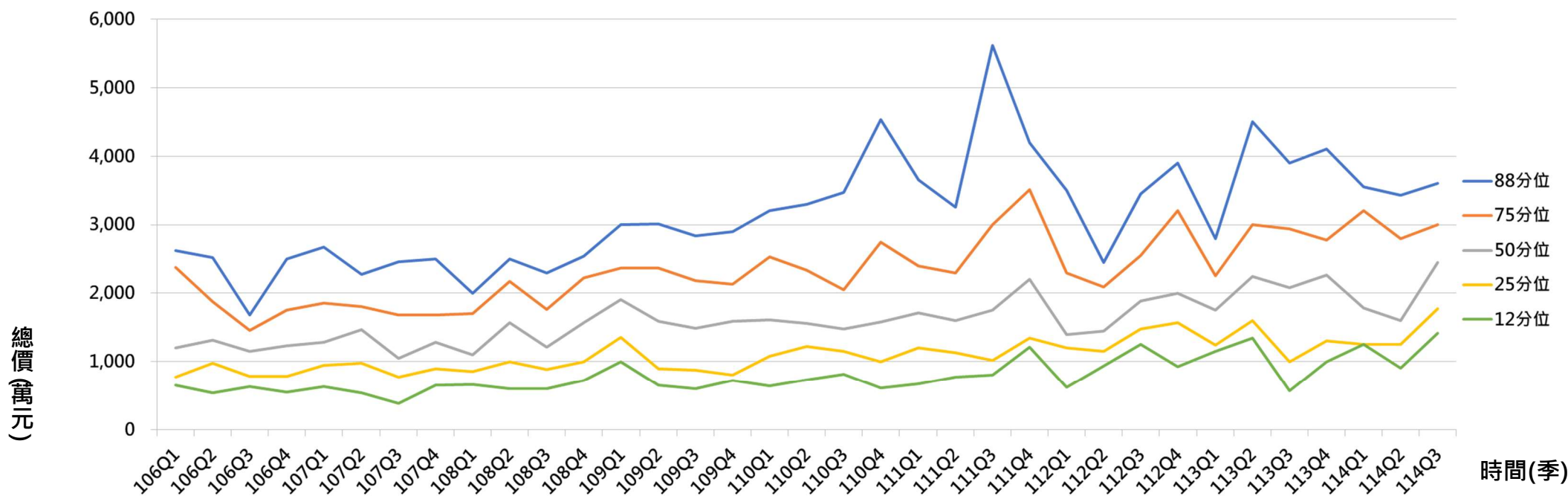
- 自106年起計，東區均價(50分位)約23.2萬/建坪，前25%房價約27.3萬/建坪，前12%房價約29.8萬/建坪。
- 113年Q1~Q3高價位區持續攀升，均標價格高低起伏較大，底標則已連四跌；Q4過半交易屬**新業築森鄰**，成交價為31.8~35.9萬/建坪，反映該案行情，後標~均標攀升至30萬/建坪以上水位。
- 114年Q1本季無新屋交易，全數反映屋齡逾25年之成交行情，故底標~均標大幅下修；Q2全區價揚，其中前標~頂標適逢華廈新案**湖濱三環**整批交屋挹注，推升至40萬/建坪水位；Q3超過七成交易屬**浩瀚湖濱城**，顯著推升整體價格並全區創新高。





# 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1,610萬，前25%平均總價約2,350萬，前12%平均總價約3,160萬。
- 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。

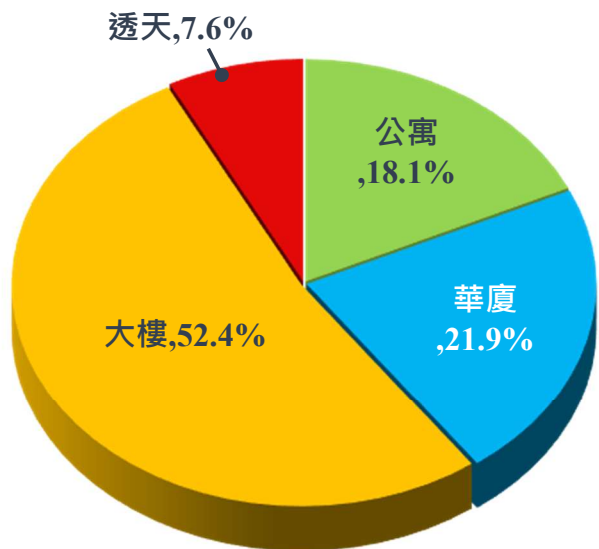




# 價格分析- 西區114年Q3建物成交數量與總價帶

- 西區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(52.4%)，其次為華廈(21.9%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔24.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔36.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔21.9%。

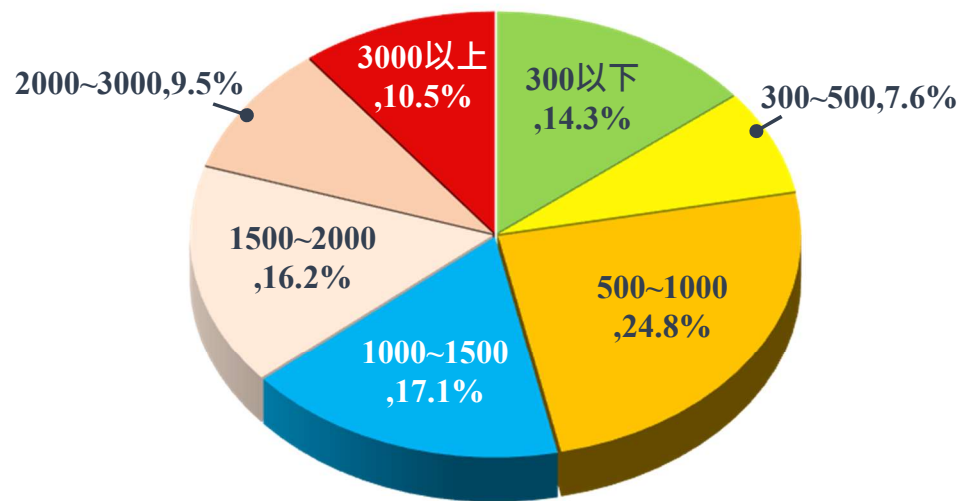
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

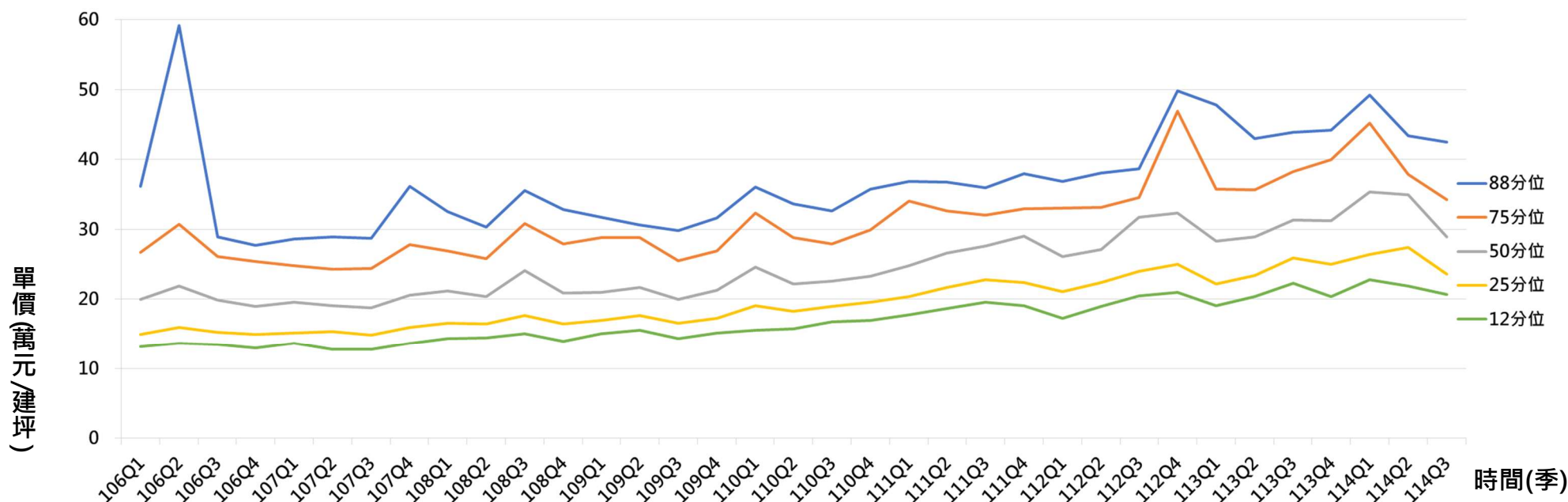
單位：萬元



# 價格分析- 西區各季區分所有建物建坪單價

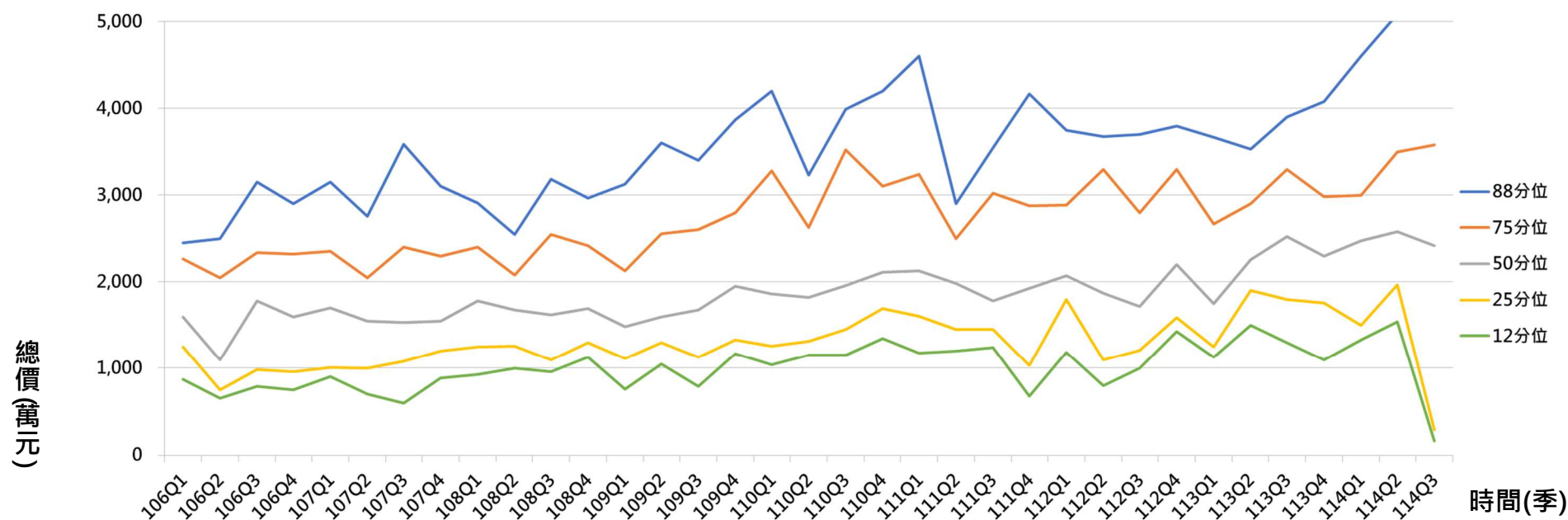
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，西區均價(50分位)約24.8萬/建坪，前25%房價約31.4萬/建坪，前12%房價約36.9萬/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。



## 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1,880萬，前25%平均總價約2,740萬，前12%平均總價約3,650萬。
- 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。

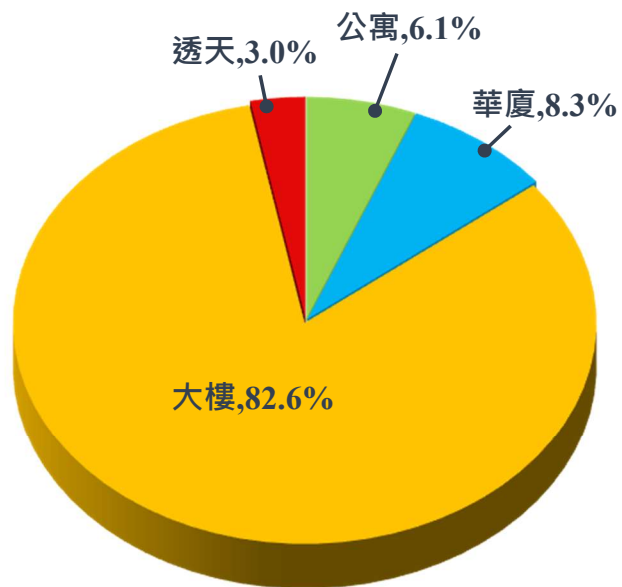




# 價格分析- 南區114年Q3建物成交數量與總價帶

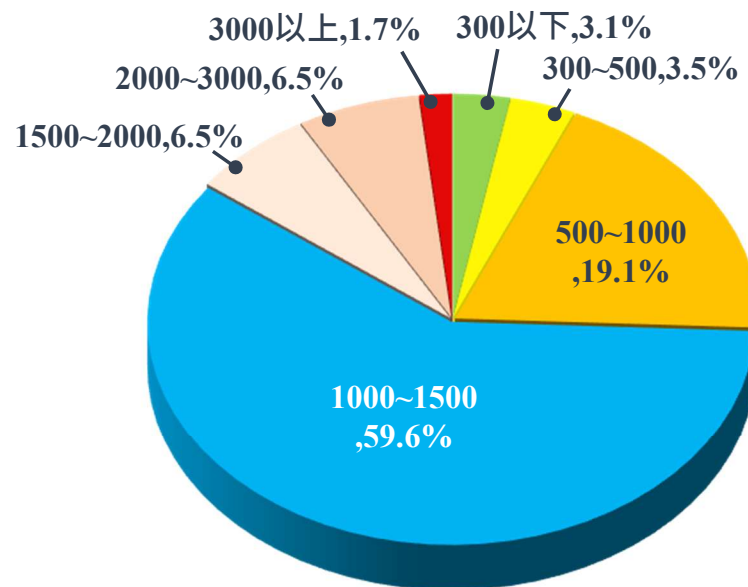
- 南區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(82.6%)，其次為華廈(8.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔59.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔14.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.6%。

成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

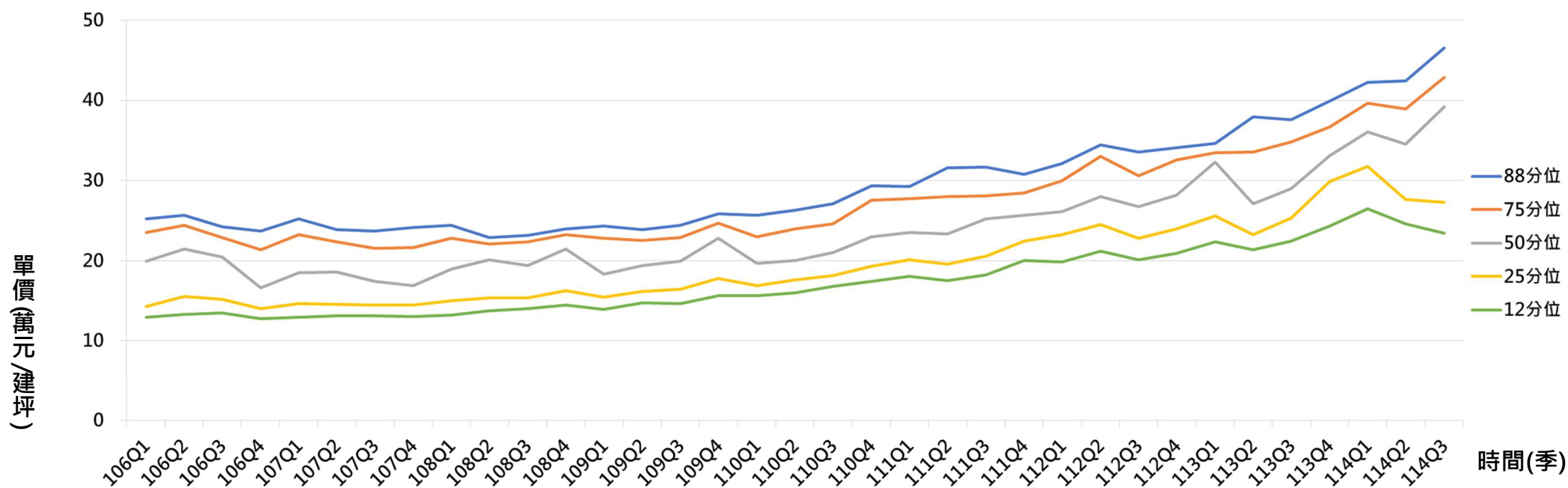


單位：萬元

# 價格分析- 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23.8萬/建坪，前25%房價約27.5萬/建坪，前12%房價約29.6萬/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。

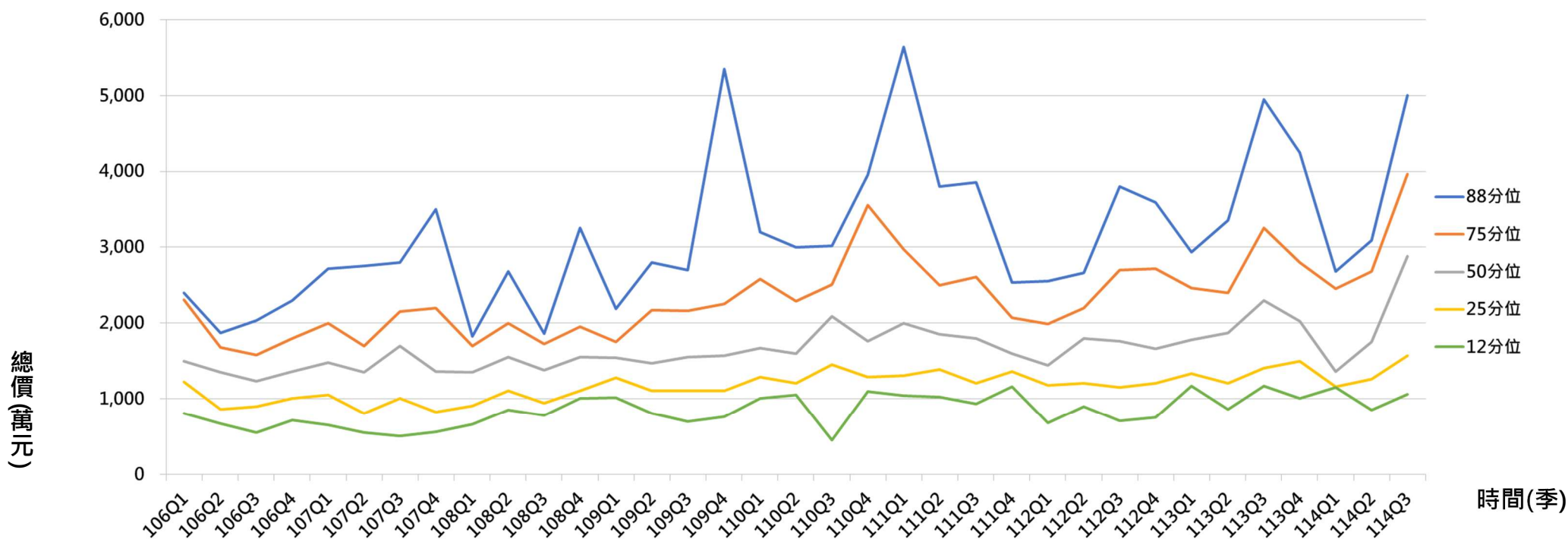


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



# 價格分析- 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1,660萬價格；前25%平均總價約2,340萬；前12%平均總價約3,170萬。
- 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~後標跌幅超過佰萬；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。

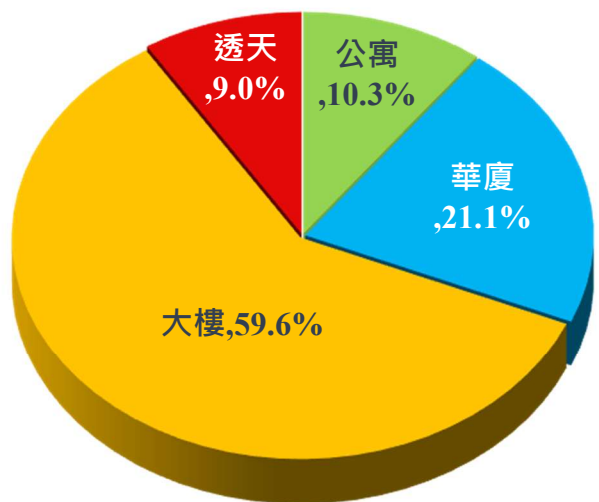




# 價格分析- 北區114年Q3建物成交數量與總價帶

- 北區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(59.6%)，其次為華廈(21.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔39.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔10.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔15.4%。

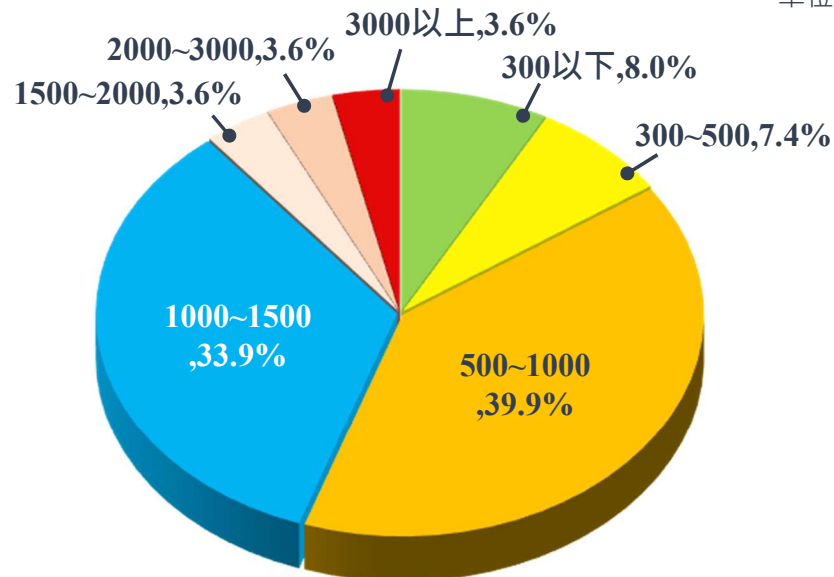
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

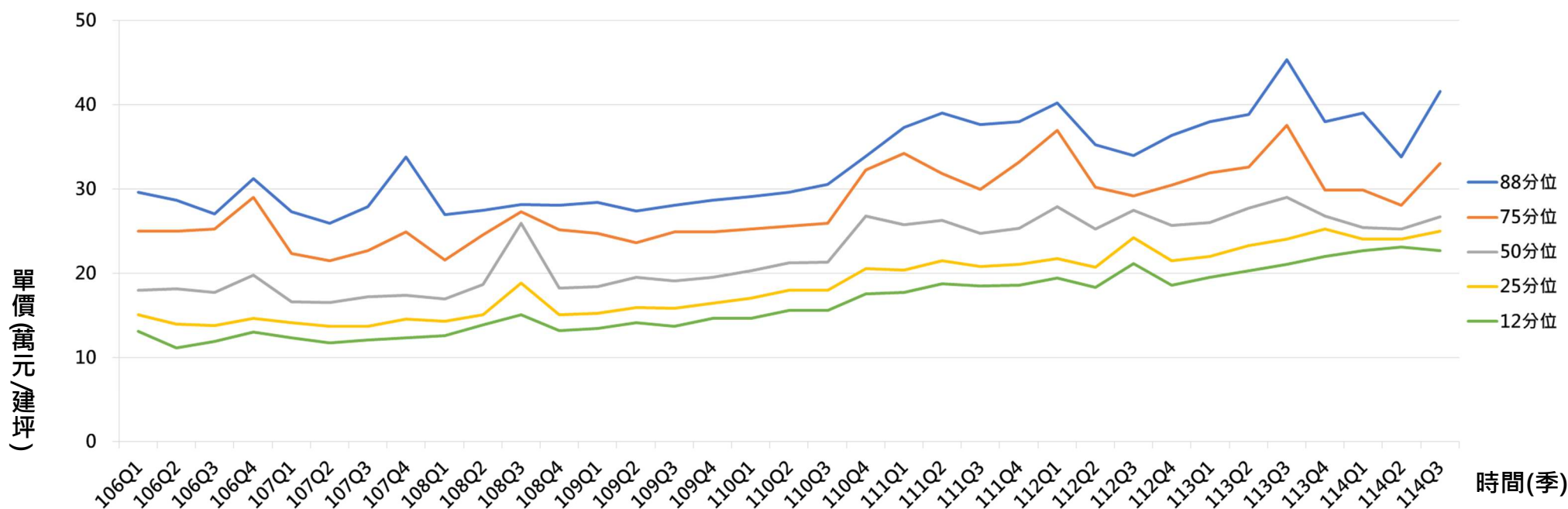
單位：萬元



# 價格分析- 北區各季區分所有建物建坪單價

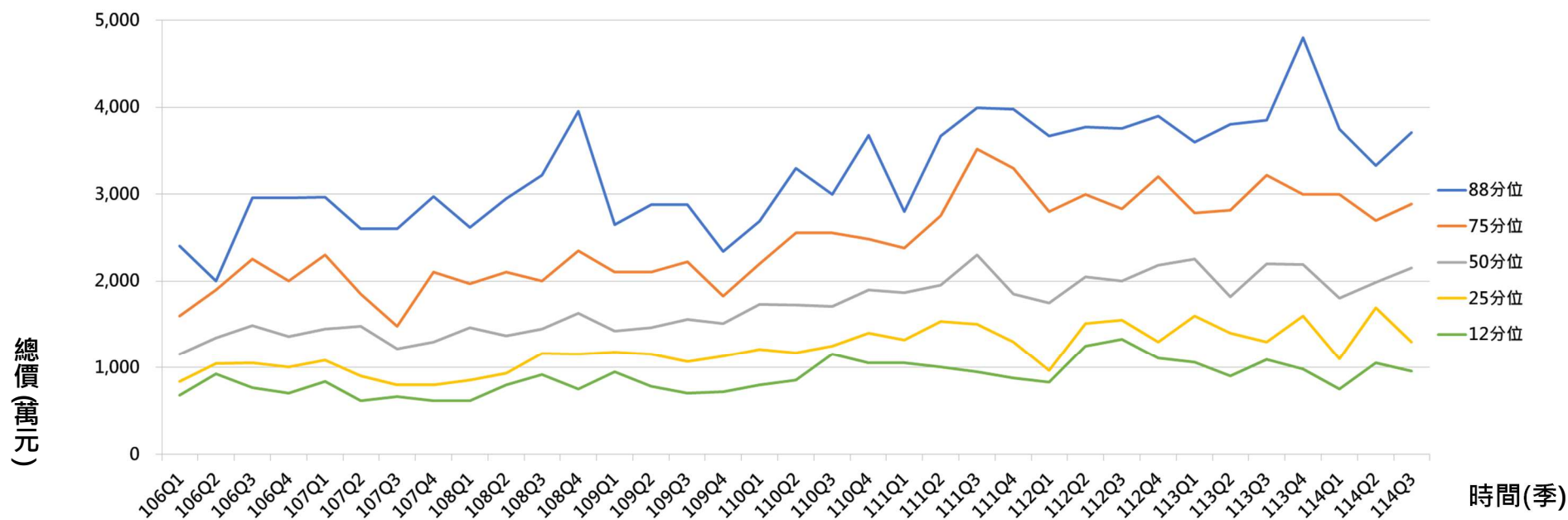
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，北區均價(50分位)約22.4萬/建坪，前25%房價約28.0萬/建坪，前12%房價約32.9萬/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。



# 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1,720萬，前25%平均總價約2,460萬，前12%平均總價約3,260萬。
- 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。

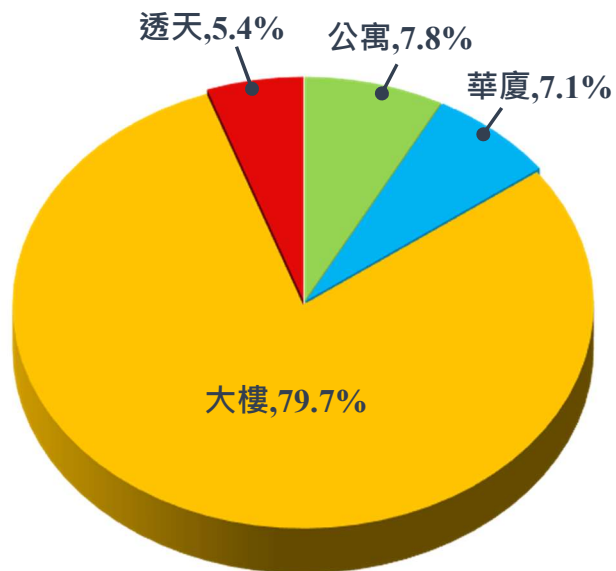




# 價格分析- 西屯區114年Q3建物成交數量與總價帶

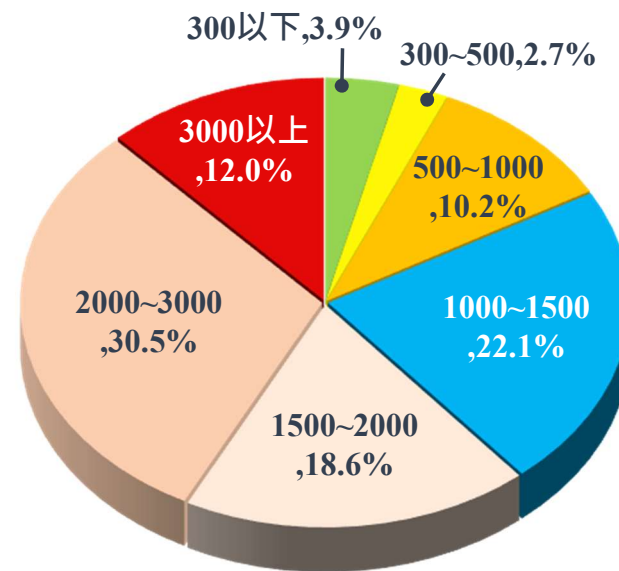
- ❖ 西屯區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(79.7%)，其次為公寓(佔7.8%)。
- ❖ 總價以2,000~3,000萬元為主，佔30.5%。
- ❖ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔61.1%。
- ❖ 低總價產品，500萬元以下者，佔6.6%。

成交數量比例



住宅總價帶分布  
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

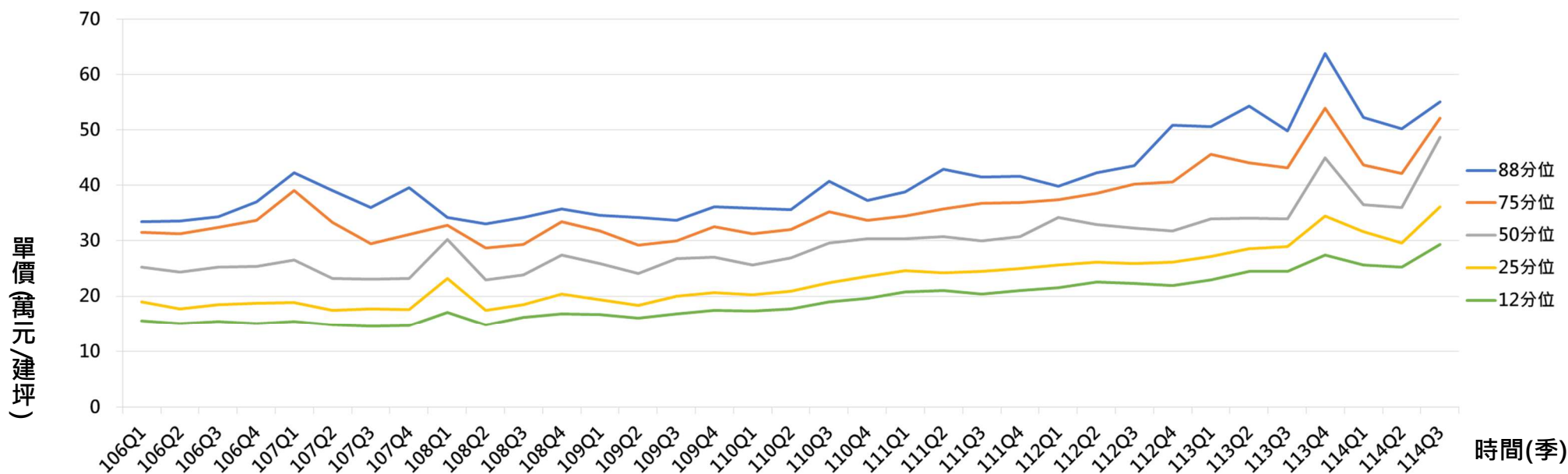
單位：萬元



# 價格分析- 西屯區各季區分所有建物建坪單價

## (住宅大樓、華廈、公寓)

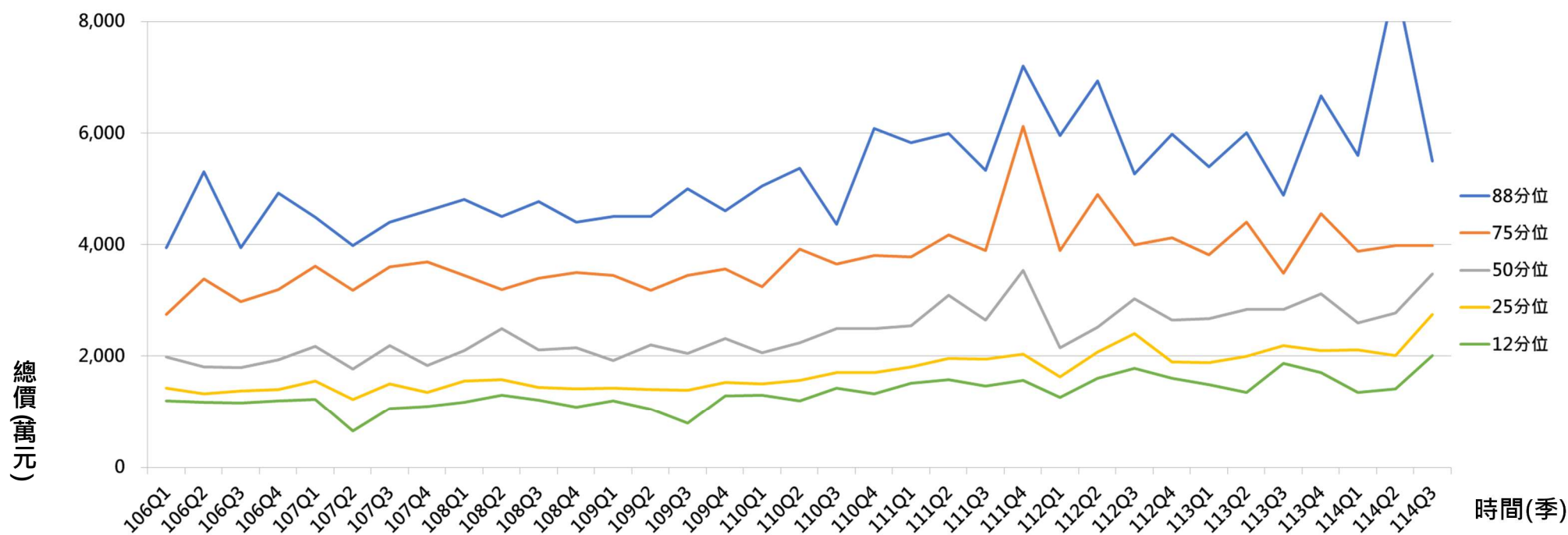
- 自106年起計，西屯區均價(50分位)約29.7萬/建坪，前25%房價約36.2萬/建坪，前12%房價約41.1萬/建坪。
- 113年Q1頂標持續維持在50萬/建坪水位，前標大漲5萬/建坪；Q2頂標因有華廈新案(遠雄純寓)挹注而大幅拉升，底標~後標已連三漲並創新高價；Q3頂標回跌至50萬/建坪以下，其餘區位價穩；Q4受數案(國聚之赫、雙橡園2279、寶輝世紀莊園&國際莊園...等)挹注所致，全區大幅拉升並創歷史新高。
- 114年Q1因指標性高單價個案大量退場，本季下修力道強勁，全區有1.9~11.6萬/建坪不等的跌幅；Q2全區連兩季下滑；Q3全區價揚，高價位區反映理仁柏舍、市政1號院交易行情而顯著拉升。





# 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2,420萬，前25%平均總價約3,750萬，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。

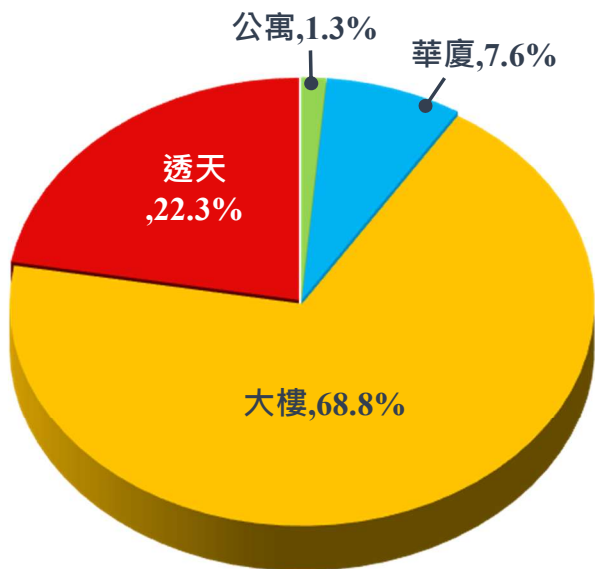




# 價格分析- 南屯區114年Q3建物成交數量與總價帶

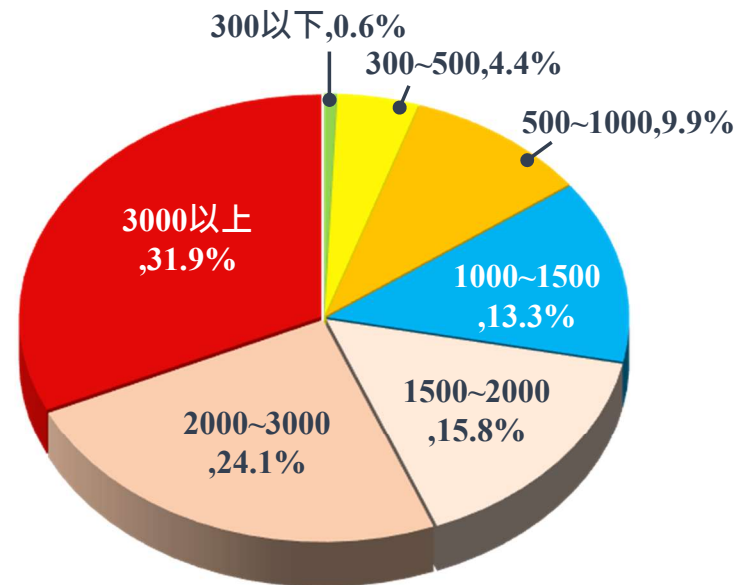
- 南屯區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(68.8%)，其次為透天厝(22.3%)。
- 總價以3,000萬元以上為主，佔31.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔71.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.0%。

成交數量比例



住宅總價帶分布  
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

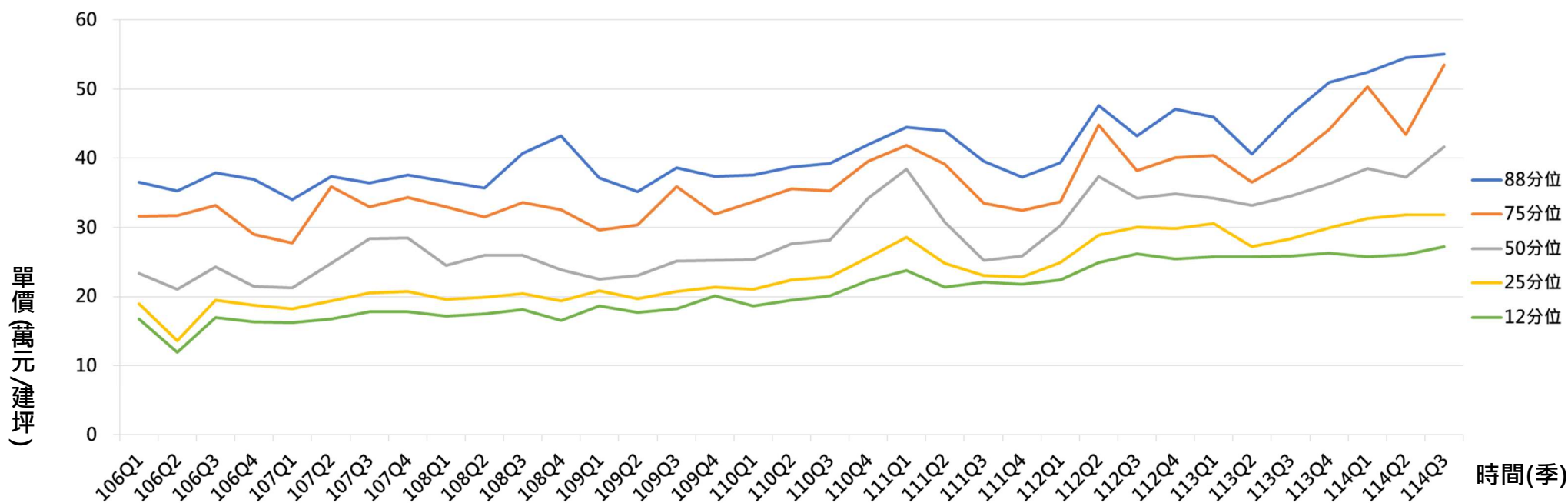
單位：萬元



# 價格分析- 南屯區各季區分所有建物建坪單價

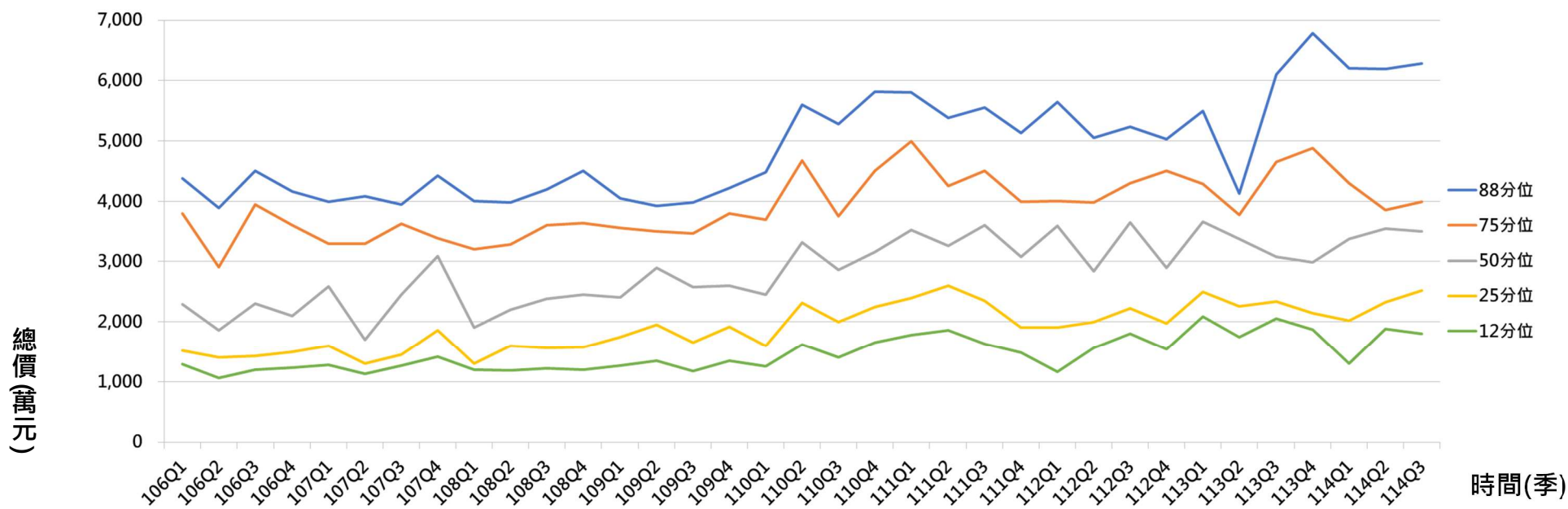
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，南屯區均價(50分位)約29.1萬/建坪，前25%房價約36.3萬/建坪，前12%房價約41.2萬/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。



## 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4,900萬。
- 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。

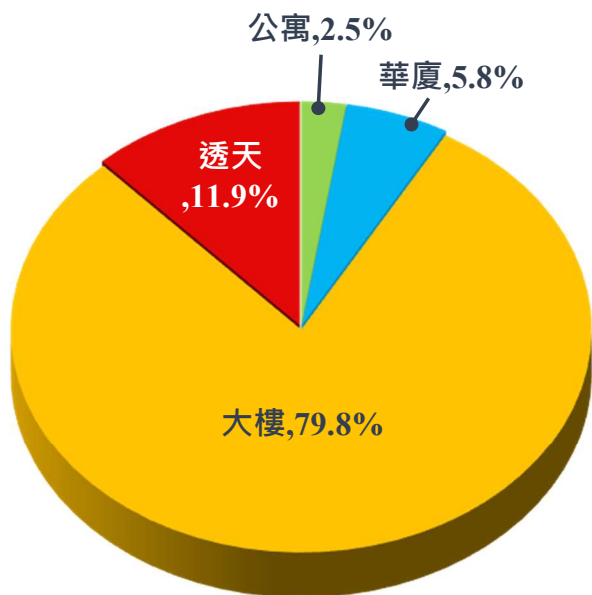




# 價格分析- 北屯區114年Q3建物成交數量與總價帶

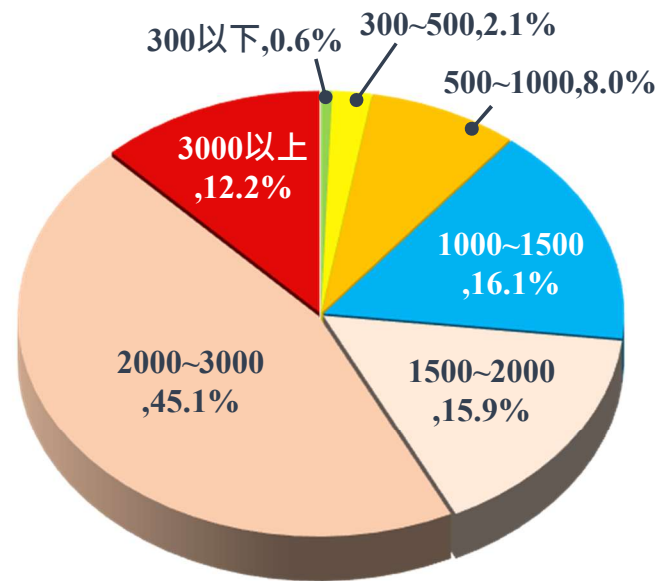
- 北屯區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(79.8%)，其次為透天厝(11.9%)。
- 總價以2,000~3,000萬元為主，佔45.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔73.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.7%。

成交數量比例



住宅總價帶分布  
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

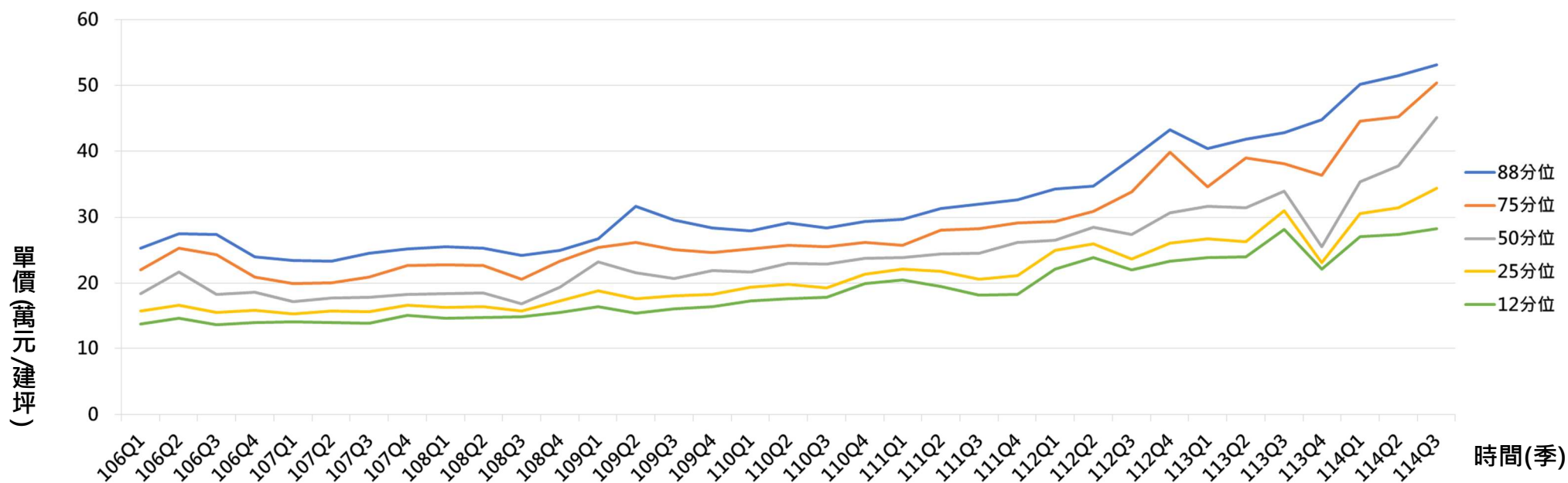


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理

# 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)

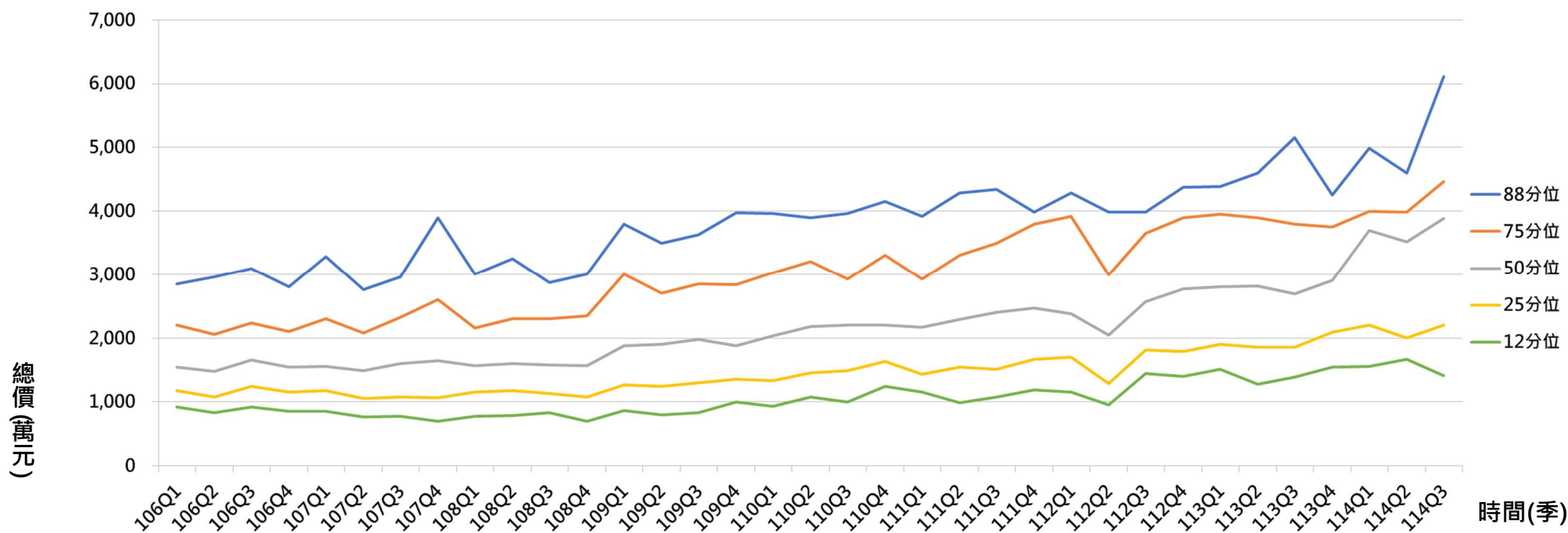
- 自106年起計，北屯區均價(50分位)約24.4萬/建坪，前25%房價約28.7萬/建坪，前12%房價約32.4萬/建坪。
- 113年Q1前標~頂標跌幅達3萬/建坪，其餘區位價格緩步上揚；Q2高價位區止跌回升；Q2僅前標微跌，其餘區位價漲，其中底標~均標皆創歷史新高價；Q4頂標因反映**亞昕一沐、泰鉅捷世匯、登陽釀時光**等案行情而走揚，本季過半數交易屬**心之所向**，該案成交價為19.8~36.4萬/建坪，致中低價位區有顯著下修。
- 114年Q1適逢數案(**磐興寬心、惠宇碧柳、元城上階綠...等**)高單價個案進場，以及反映中古屋行情，全區大漲超過5萬/建坪；Q2全區續揚，Q3全區價格連三季上漲並全數創歷史新高。





# 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2,190萬，前25%平均總價約3,050萬，前12%平均總價約3,850萬。
- 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。

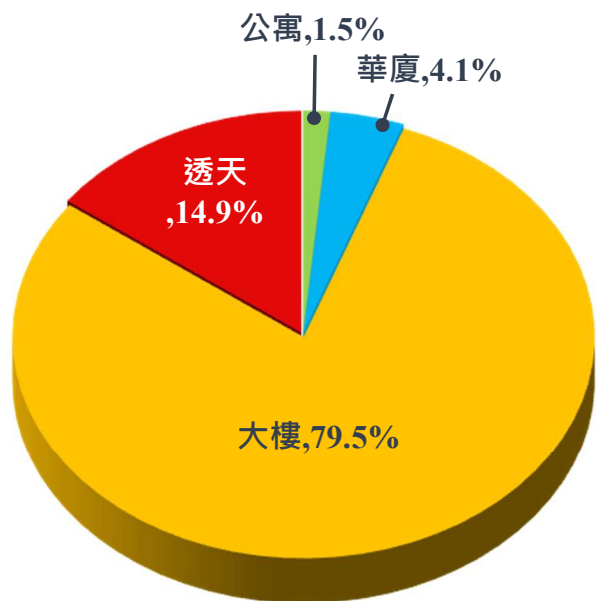




# 價格分析- 太平區114年Q3建物成交數量與總價帶

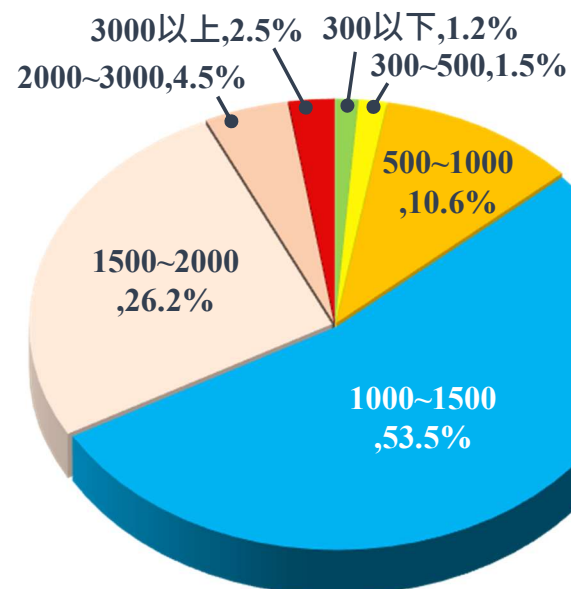
- 太平區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(79.5%)，其次為透天厝(14.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔53.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔33.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.7%。

成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

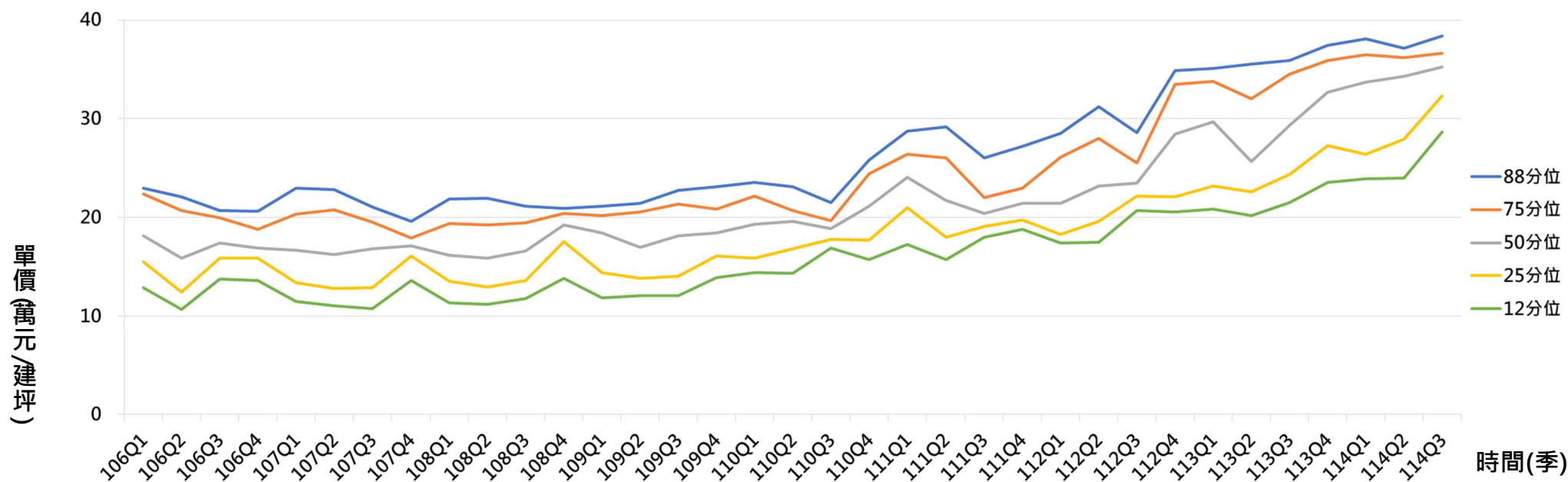


單位：萬元

# 價格分析- 太平區各季區分所有建物建坪單價

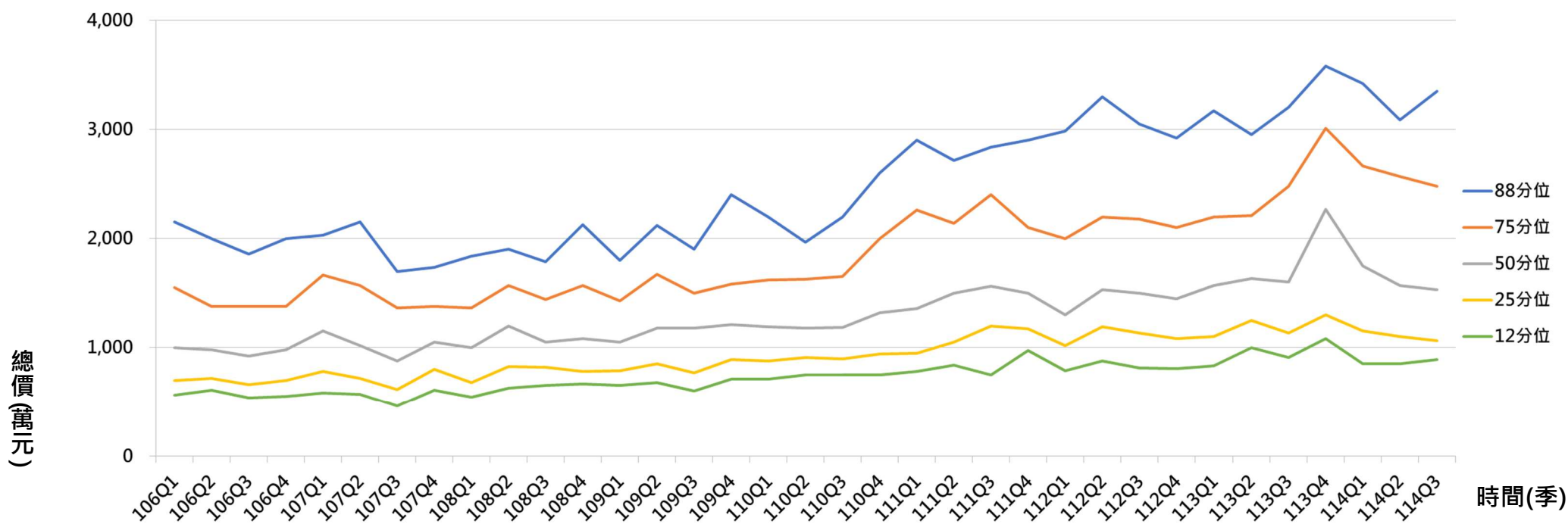
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，太平區均價(50分位)約21.7萬/建坪，前25%房價約24.7萬/建坪，前12%房價約26.7萬/建坪。
- 113年Q1~Q2頂標續揚，其餘區位創高後回跌；Q3受數案(櫻花大櫻園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逾八成交易屬新屋(和宜上美、泓瑞綠美園、鴻邑璞樹謙里、聚佳大值...等)，推升全區價格走揚並再創新高。



# 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1,300萬，前25%平均總價約1,880萬，前12%平均總價約2,480萬。
- 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。

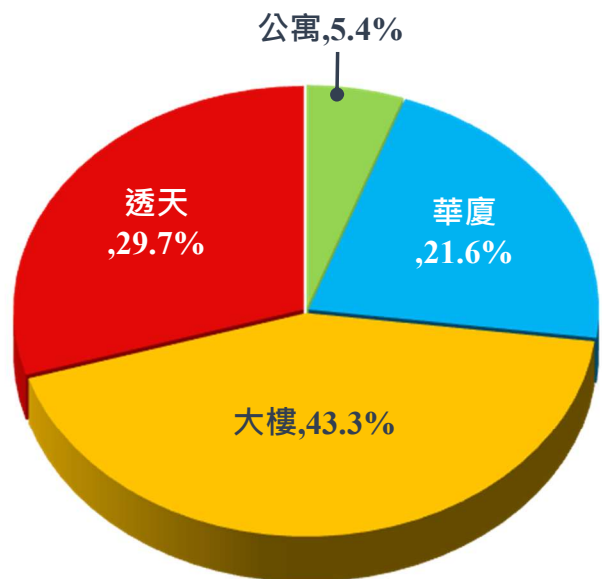




# 價格分析- 大里區114年Q3建物成交數量與總價帶

- 大里區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(43.3%)，其次為透天厝(29.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔54.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔24.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.7%。

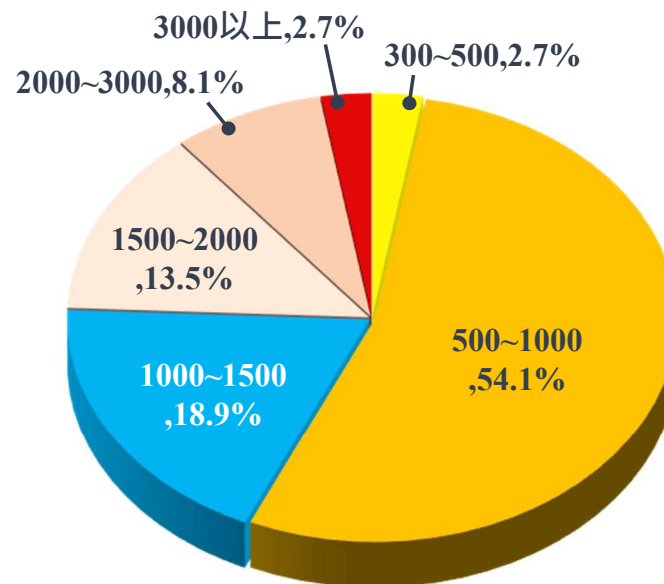
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

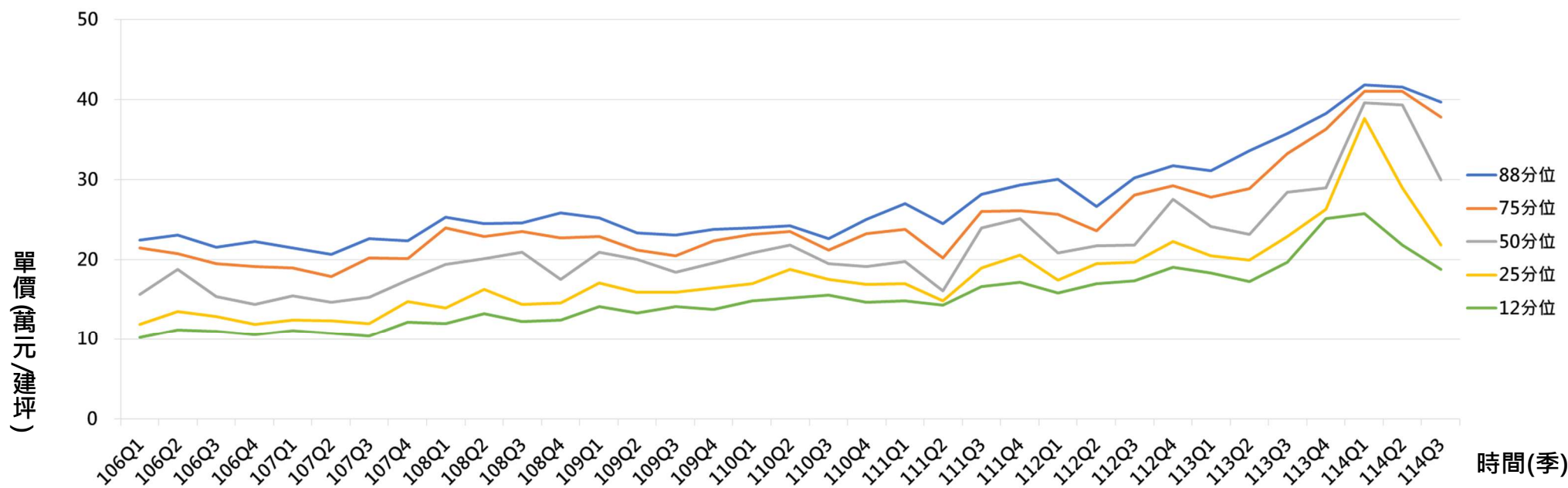
單位：萬元



# 價格分析- 大里區各季區分所有建物建坪單價

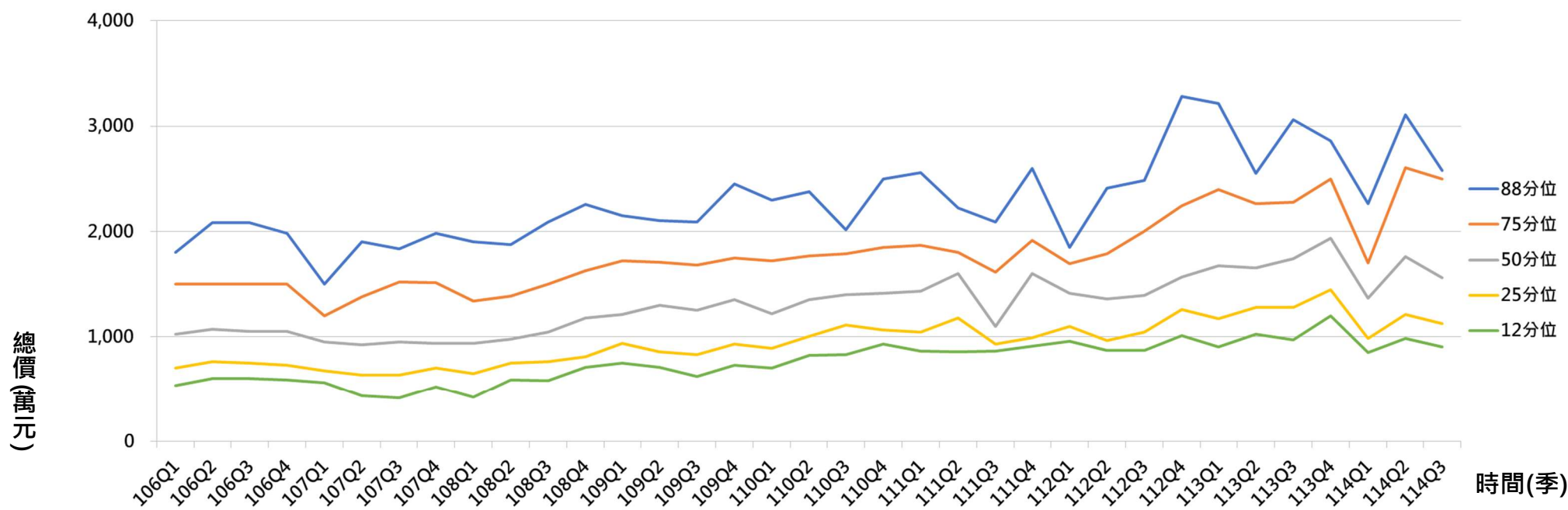
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，大里區均價(50分位)約21.6萬/建坪，前25%房價約25.1萬/建坪，前12%房價約27.3萬/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。



# 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1,790萬，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。

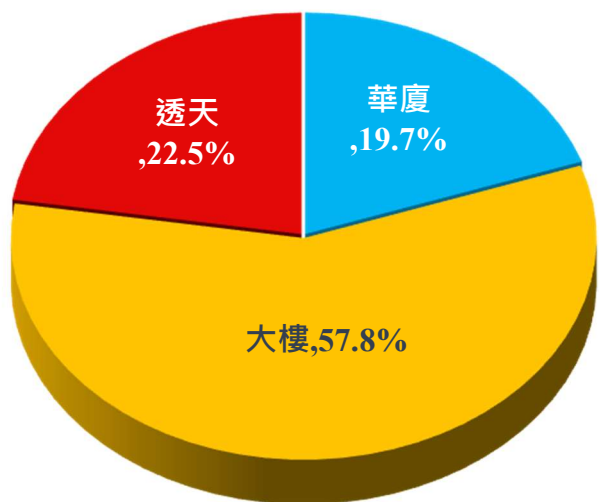




# 價格分析- 沙鹿區114年Q3建物成交數量與總價帶

- 沙鹿區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(57.8%)，其次為透天厝(22.5%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔54.0%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔23.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.1%。

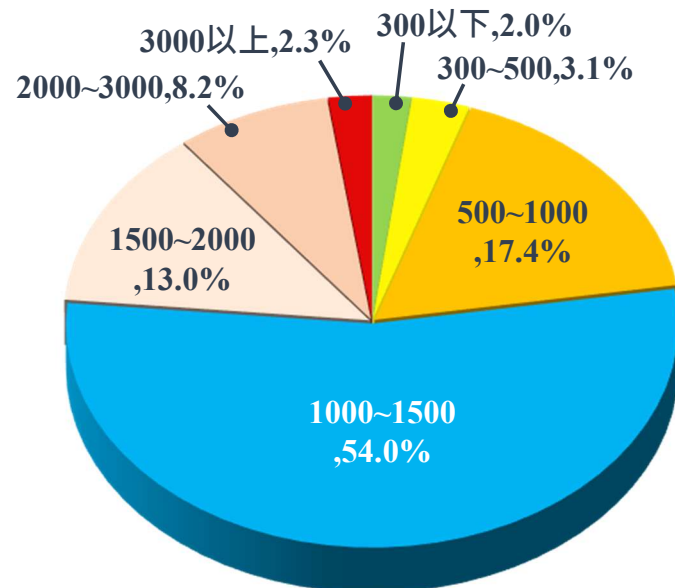
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

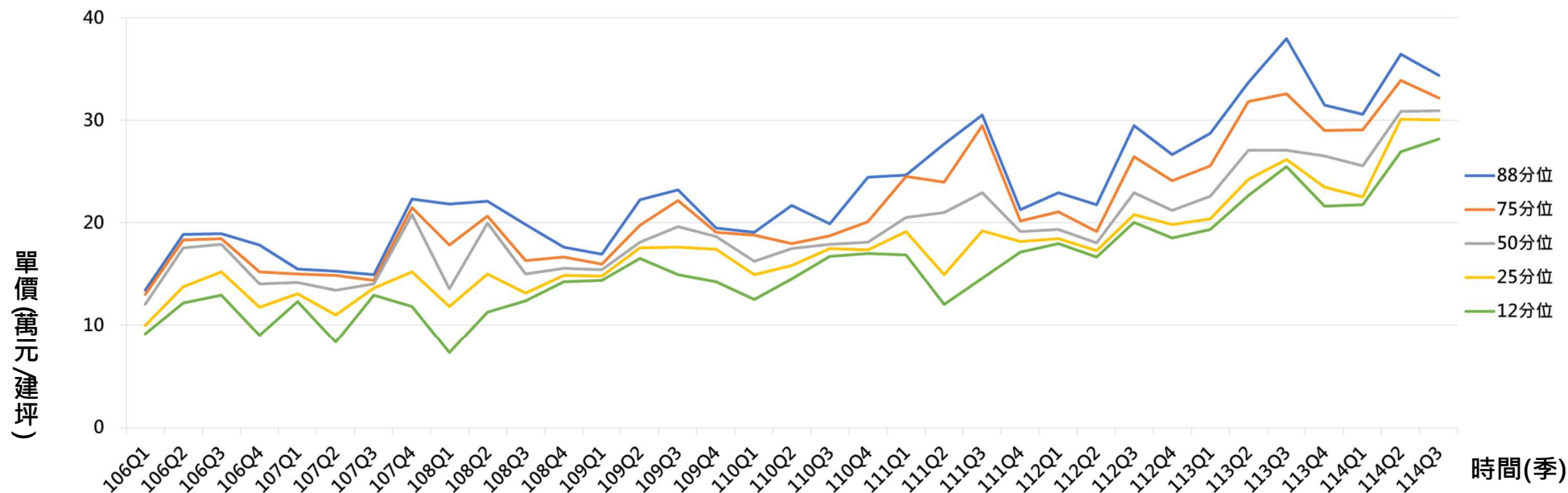
單位：萬元





# 價格分析- 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19.6萬/建坪，前25%房價約21.7萬/建坪，前12%房價約23.6萬/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(佳鏢大心、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。

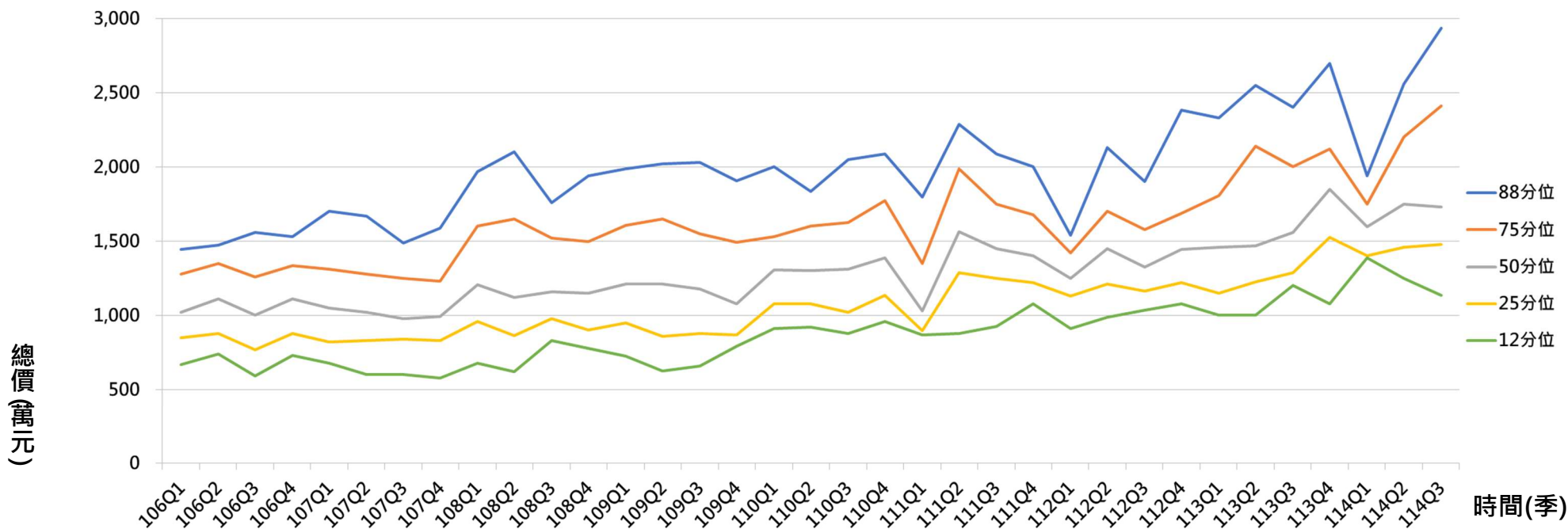


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄、正心不動產估價師聯合事務所整理



# 價格分析- 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1,290萬，前25%平均總價約1,630萬，前12%平均總價約1,990萬。
- 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底標主要反映**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。

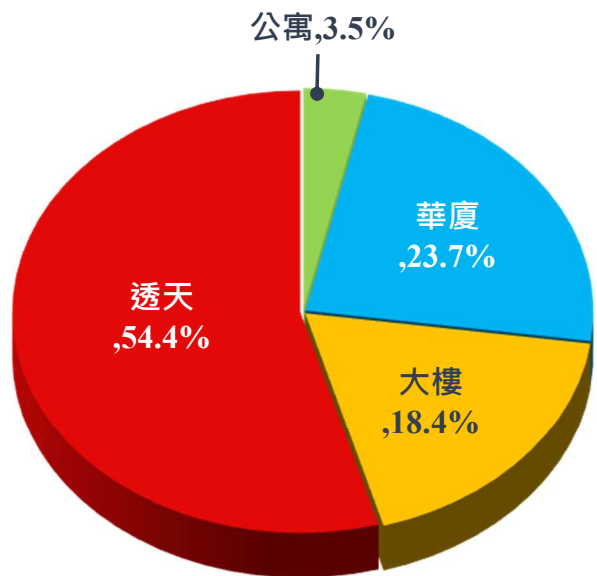




# 價格分析- 豐原區114年Q3建物成交數量與總價帶

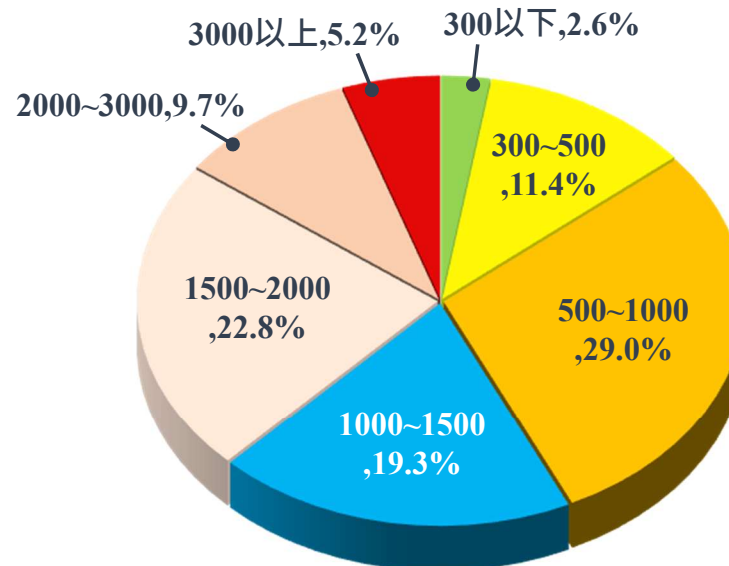
- 豐原區114年Q3成交數量以透天厝佔比較高(54.4%)，其次為華廈(23.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔29.0%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔37.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔14.0%。

成交數量比例



住宅總價帶分布  
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

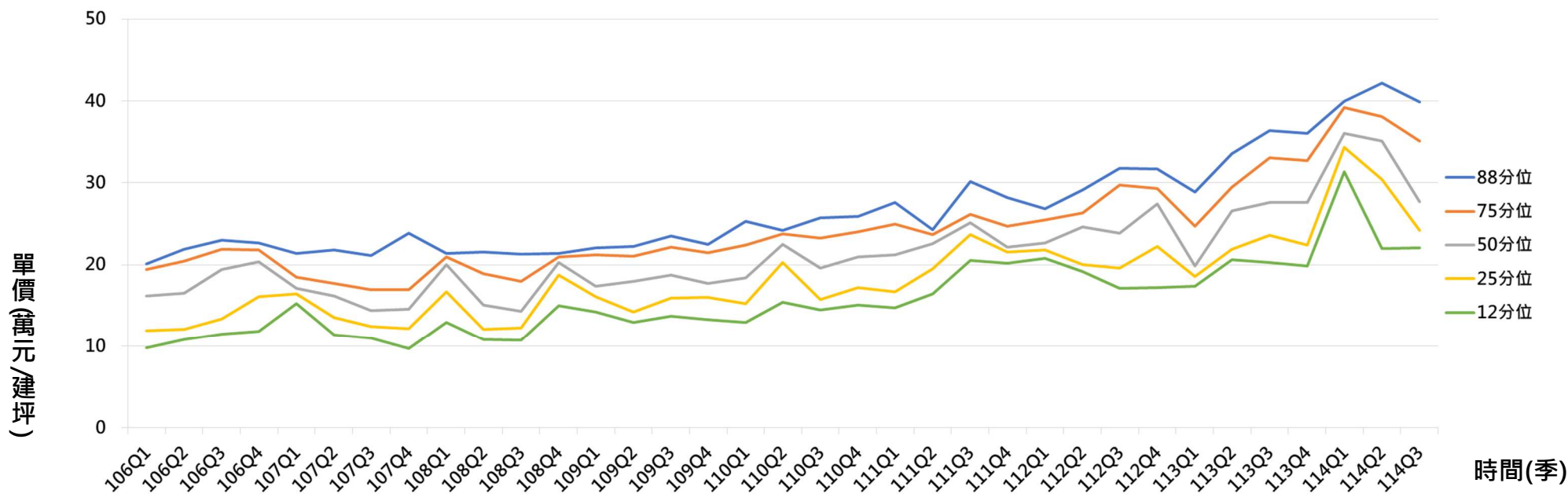
單位：萬元



# 價格分析- 豐原區各季區分所有建物建坪單價

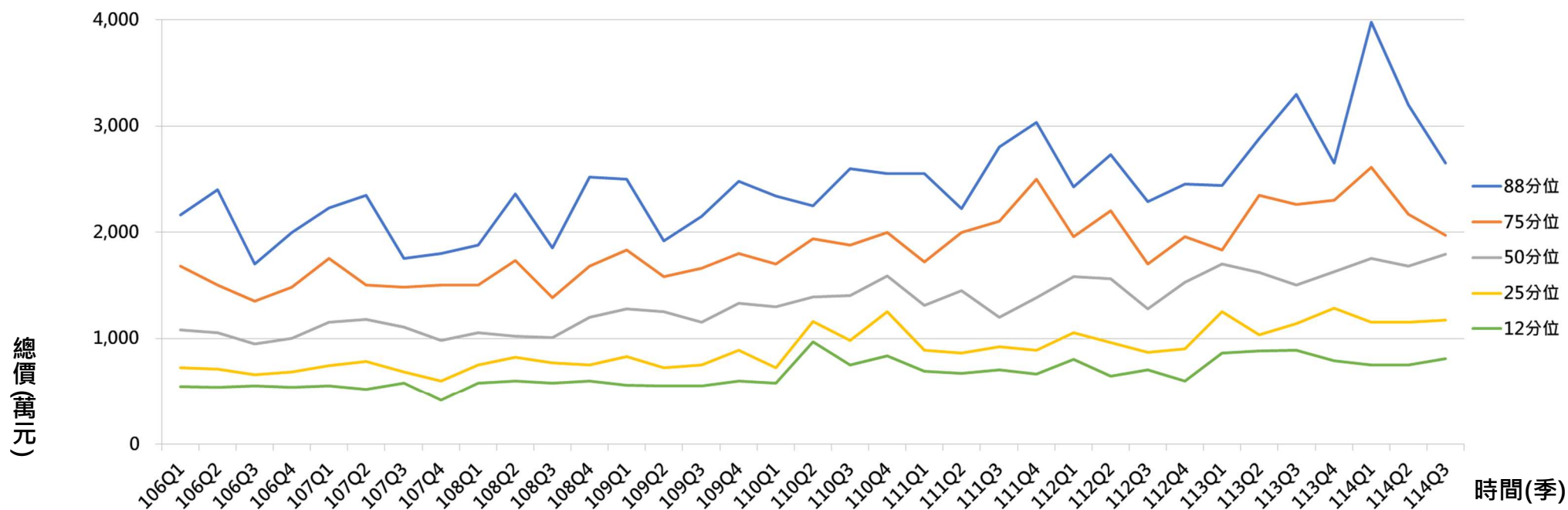
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，豐原區均價(50分位)約21.4萬/建坪，前25%房價約24.4萬/建坪，前12%房價約26.8萬/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近七成交易屬大樓新案(**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**久檯宸陽**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。



# 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1,840萬，前12%平均總價約2,440萬。
- 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。

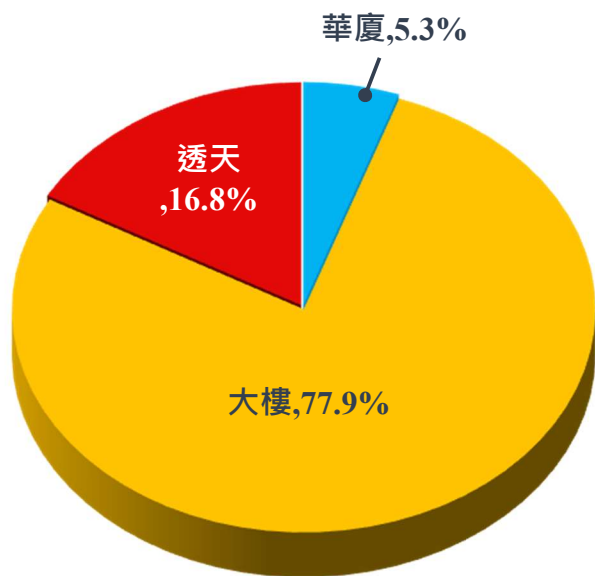




# 價格分析- 烏日區114年Q3建物成交數量與總價帶

- 烏日區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(77.9%)，其次為透天厝(16.8%)。
- 總價以1,500~2,000萬元為主，佔32.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔66.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.7%。

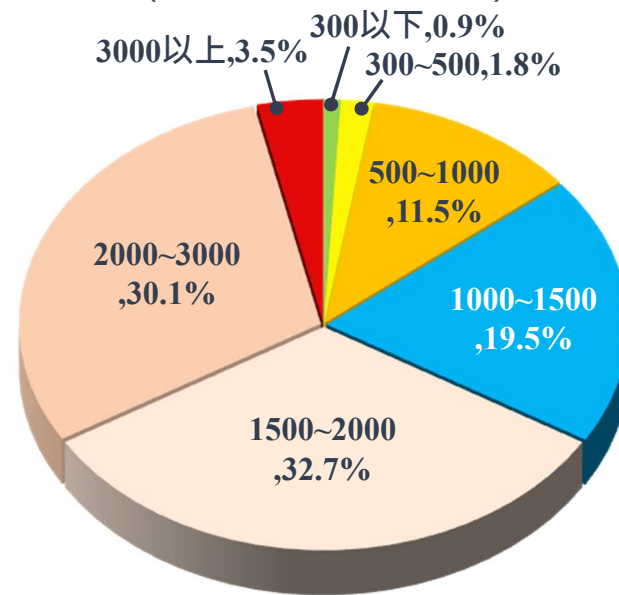
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

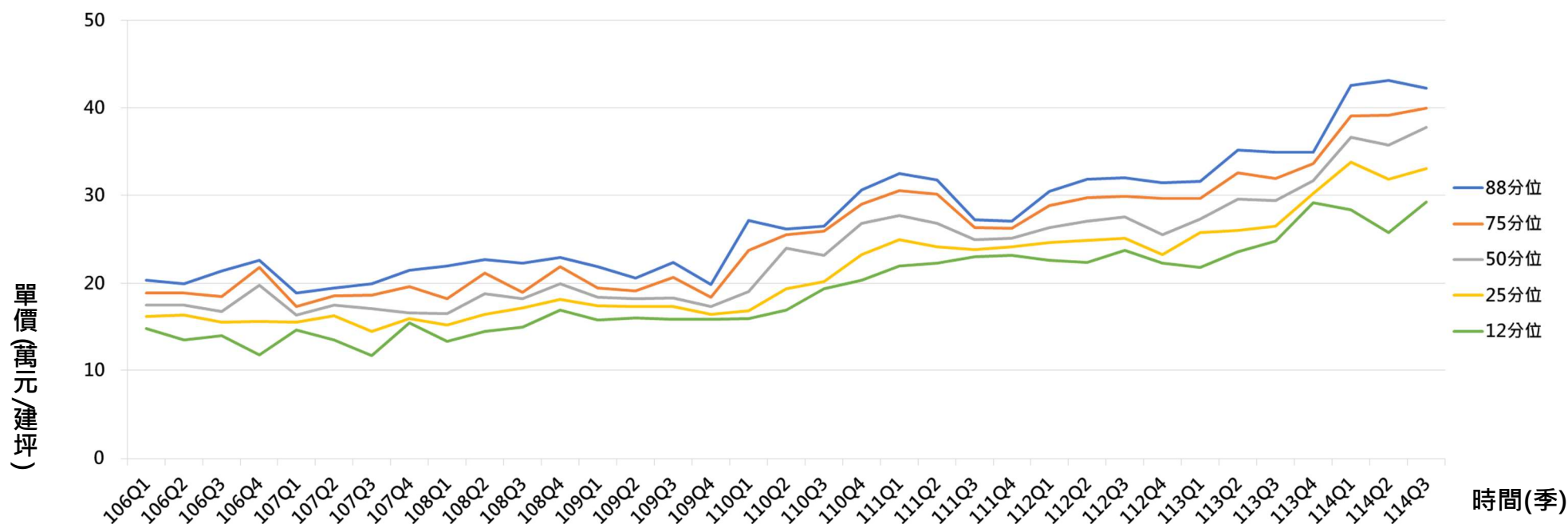
單位：萬元



# 價格分析- 烏日區各季區分所有建物建坪單價

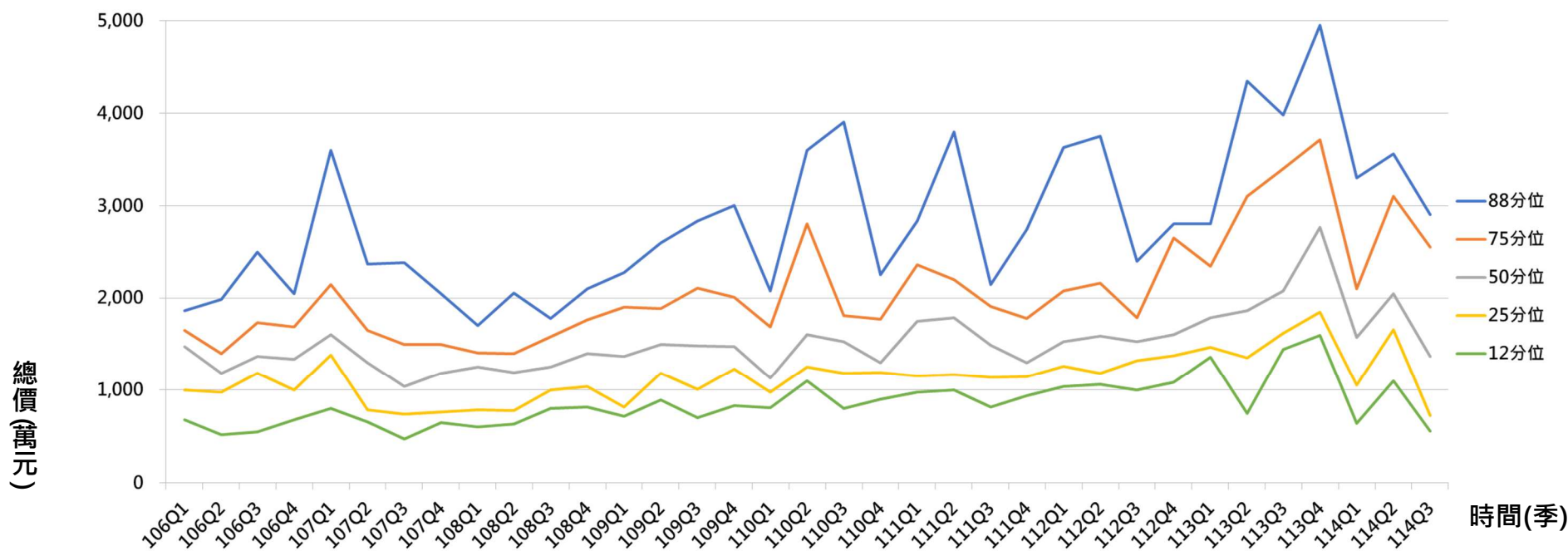
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，烏日區均價(50分位)約23.4萬/建坪，前25%房價約25.5萬/建坪，前12%房價約27.4萬/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。



# 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2,080萬，前12%平均總價約2,830萬。
- 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**精進台中會**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。

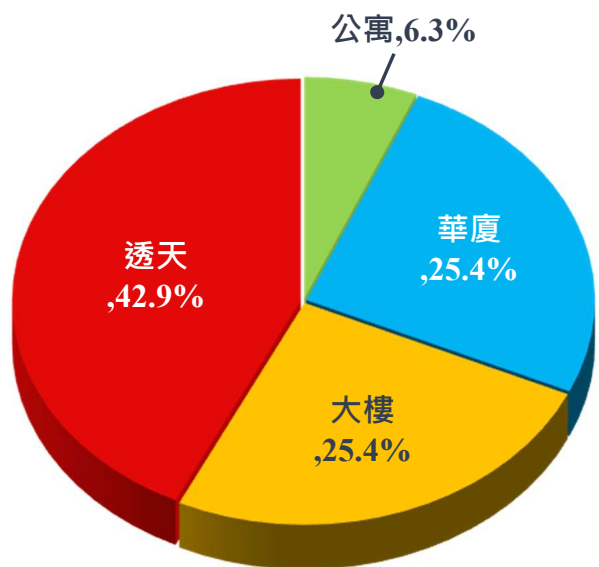




# 價格分析- 大雅區114年Q3建物成交數量與總價帶

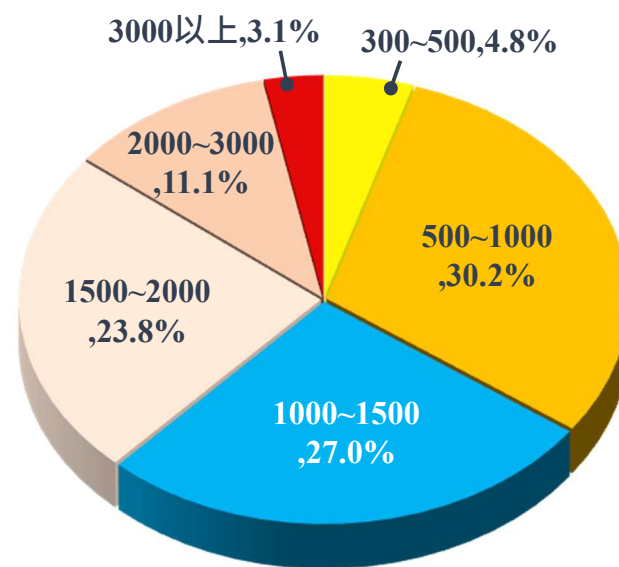
- 大雅區114年Q3成交數量以透天厝佔比較高(42.9%)，其次為住宅大樓及華廈(各25.4%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔30.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔38.0%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔4.8%。

成交數量比例



住宅總價帶分布  
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

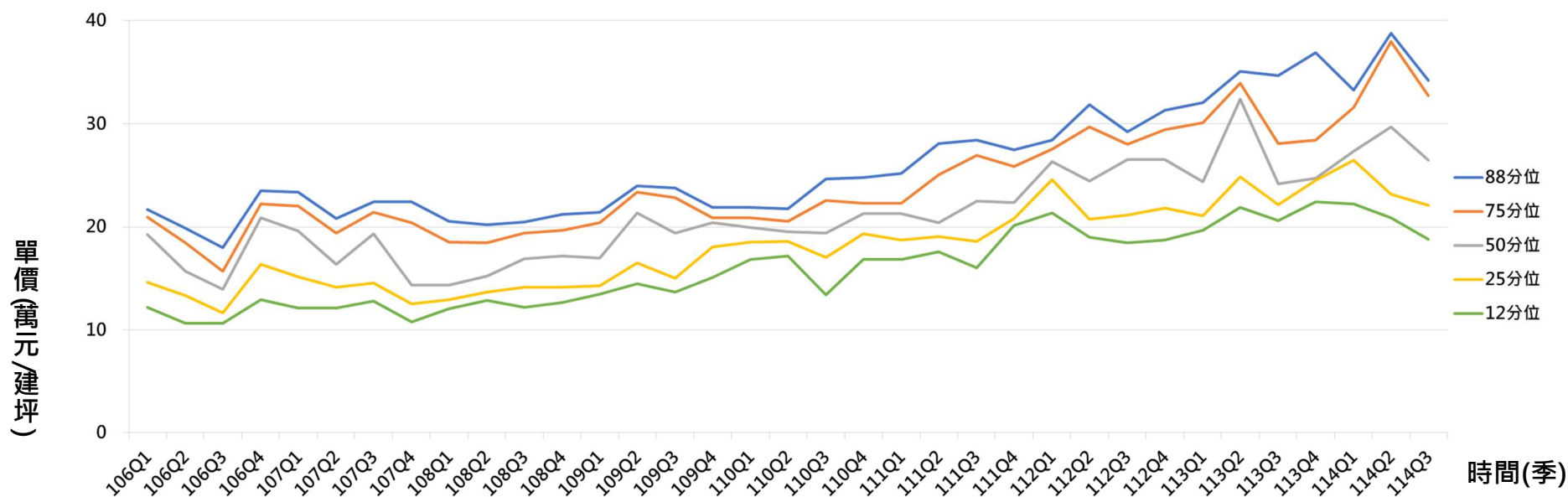
單位：萬元



# 價格分析- 大雅區各季區分所有建物建坪單價

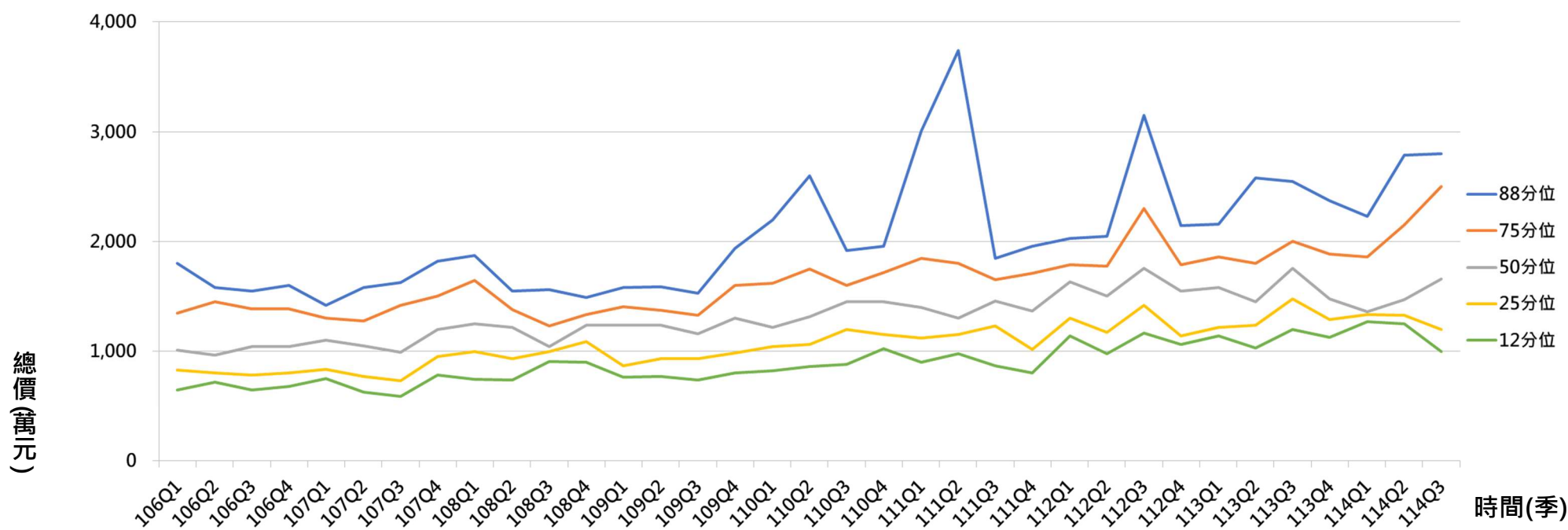
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，大雅區均價(50分位)約21.2萬/建坪，前25%房價約24.2萬/建坪，前12%房價約26.1萬/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在交易量減且反映中古屋行情，整體價格下滑。



# 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1,320萬，前25%平均總價約1,650萬，前12%平均總價約2,060萬。
- 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。

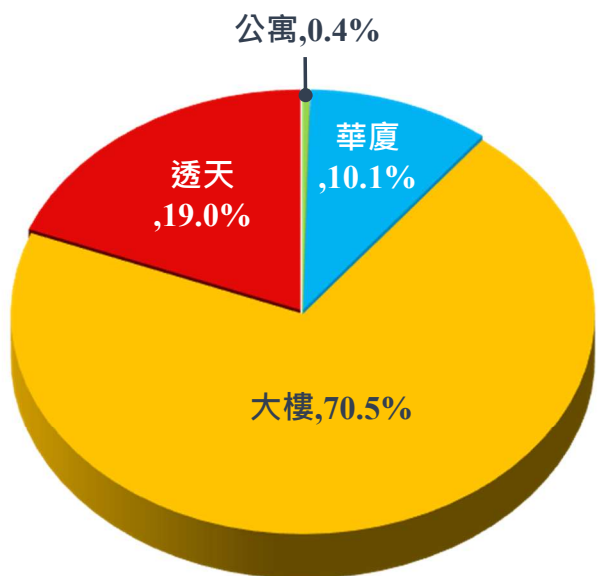




# 價格分析- 潭子區114年Q3建物成交數量與總價帶

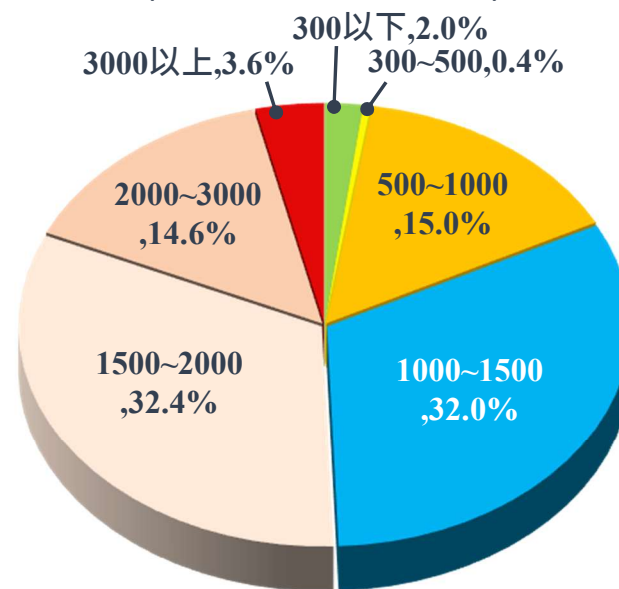
- 潭子區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(70.5%)，其次為透天厝(19.0%)。
- 總價以1,500~2,000萬元為主，佔32.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔50.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.4%。

成交數量比例



住宅總價帶分布  
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

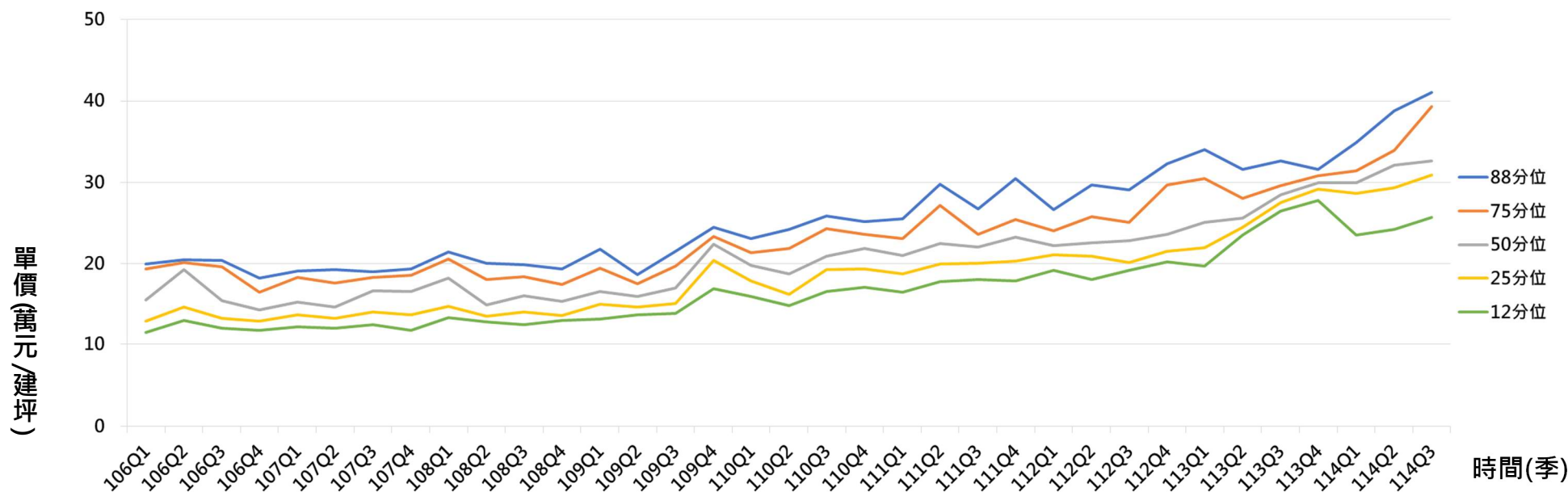
單位：萬元



# 價格分析- 潭子區各季區分所有建物建坪單價

## (住宅大樓、華廈、公寓)

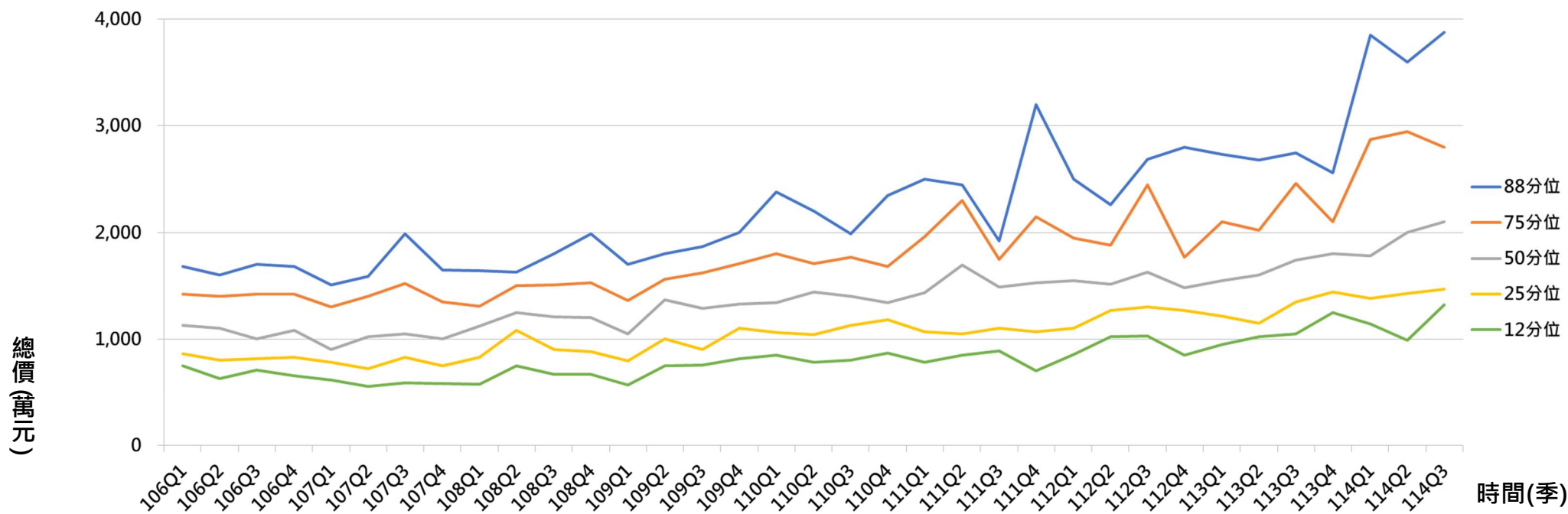
- 自106年起計，潭子區均價(50分位)約20.8萬/建坪，前25%房價約23.5萬/建坪，前12%房價約25.6萬/建坪。
- 113年Q1中古屋行情佳，後標~頂標價格持續上揚；Q2高價位區下調、中低價位區上修；Q3反映新屋(佳茂6962大景莊園、嘉磐信義)交易行情，全區攀升；Q4佳茂6962馥景莊園交易即佔逾七成，成交價為28.6~38.3萬/建坪，推升全區價格走揚。
- 114年Q1頂標~後標仍有佳茂6962馥景莊園交易支撐，底標則反映屋齡逾25年之行情而大幅下修；Q1均標~頂標漲幅超過2萬/建坪；Q3適逢數案(原櫻崇現、恆山和合、佳茂6962御景花園)進場，帶動全區價漲。





# 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1,390萬，前25%平均總價約1,820萬，前12%平均總價約2,260萬。
- 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。

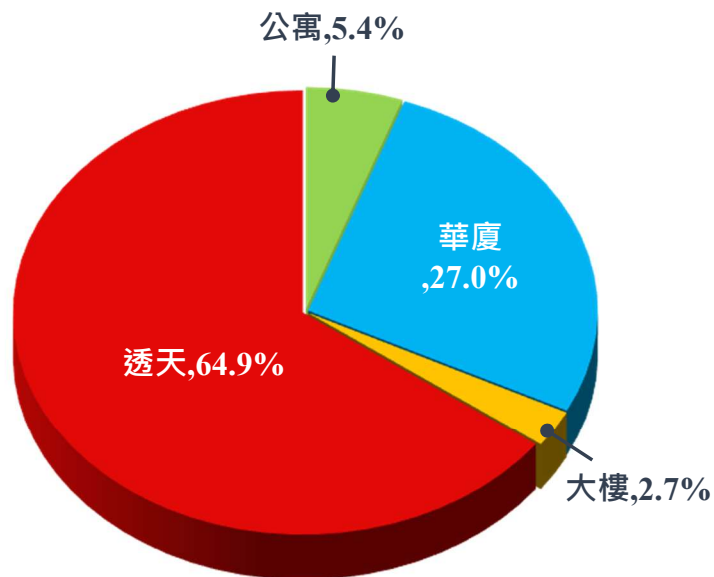




# 價格分析- 霧峰區114年Q3建物成交數量與總價帶

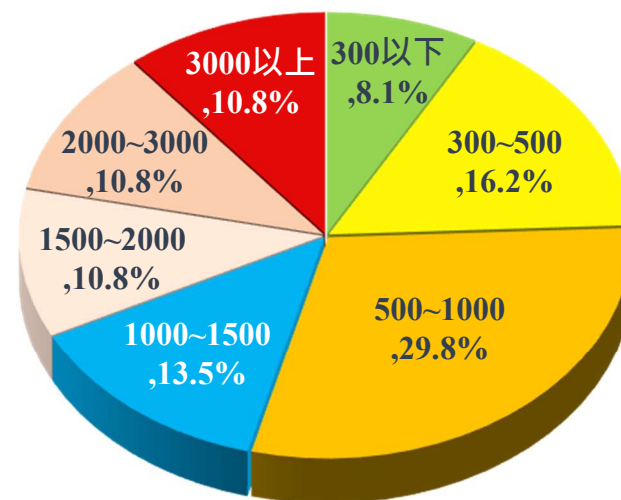
- 霧峰區114年Q3成交數量以透天厝佔比較高(64.9%)，其次為華廈(27.0%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔29.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔32.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔24.3%。

成交數量比例



住宅總價帶分布  
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

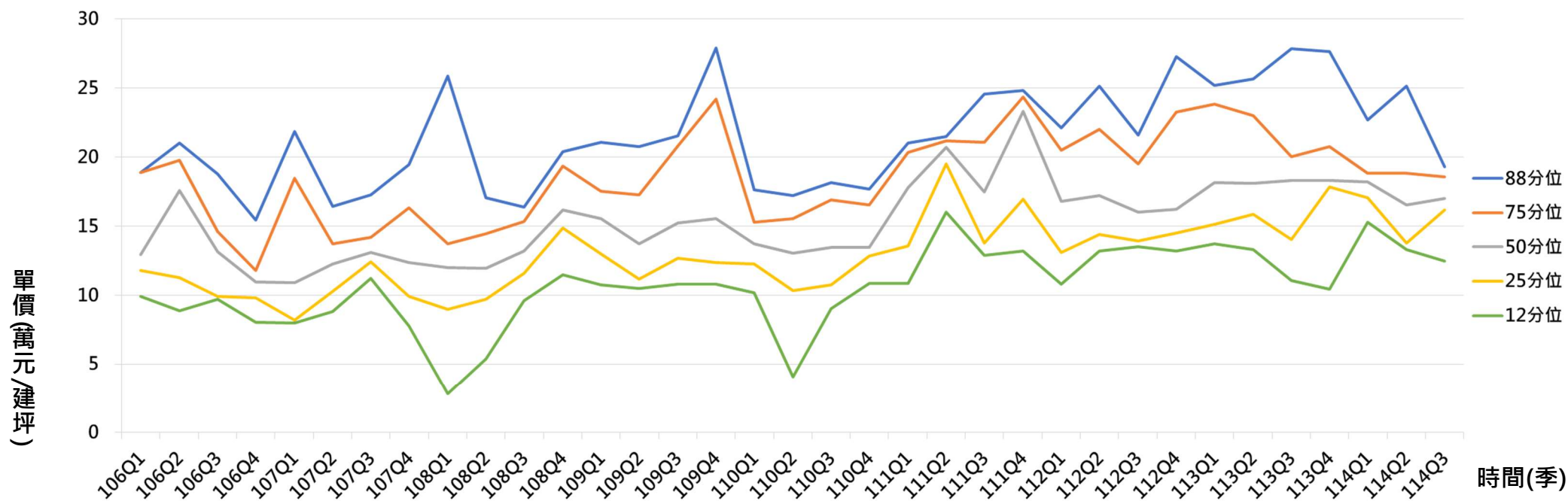
單位：萬元





# 價格分析- 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15.4萬/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~Q3分別僅成交17、15、13筆，交易量不足以分析，故圖表僅供參考。

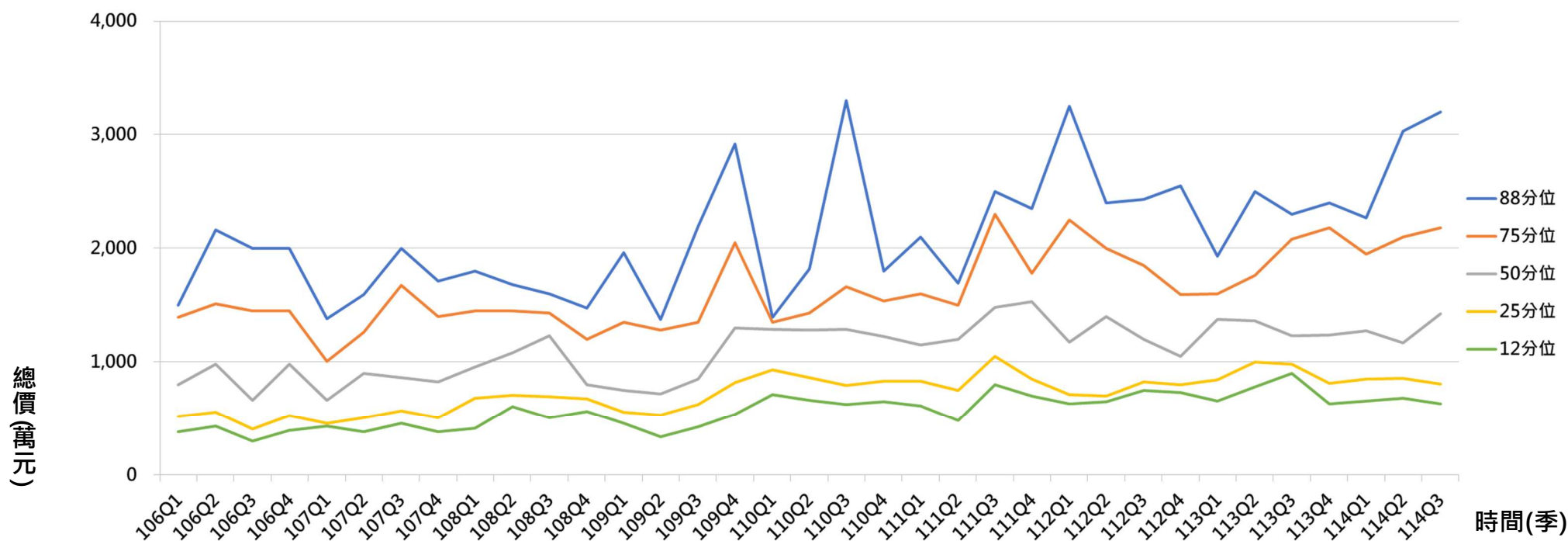


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



# 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1,100萬，前25%平均總價約1,640萬，前12%平均總價約2,130萬。
- 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。

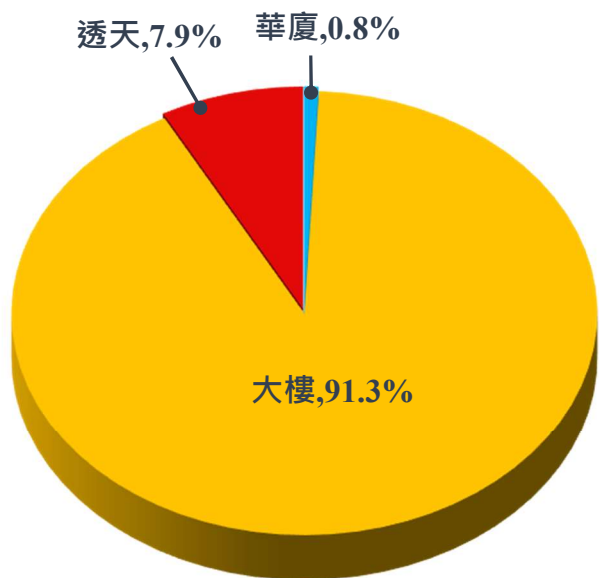




# 價格分析- 清水區114年Q3建物成交數量與總價帶

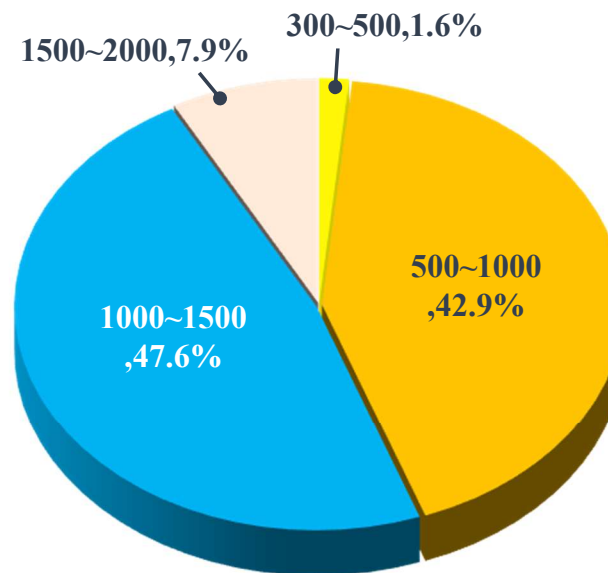
- 清水區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(91.3%)，其次為透天厝(7.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔47.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔7.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.6%。

成交數量比例



住宅總價帶分布  
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

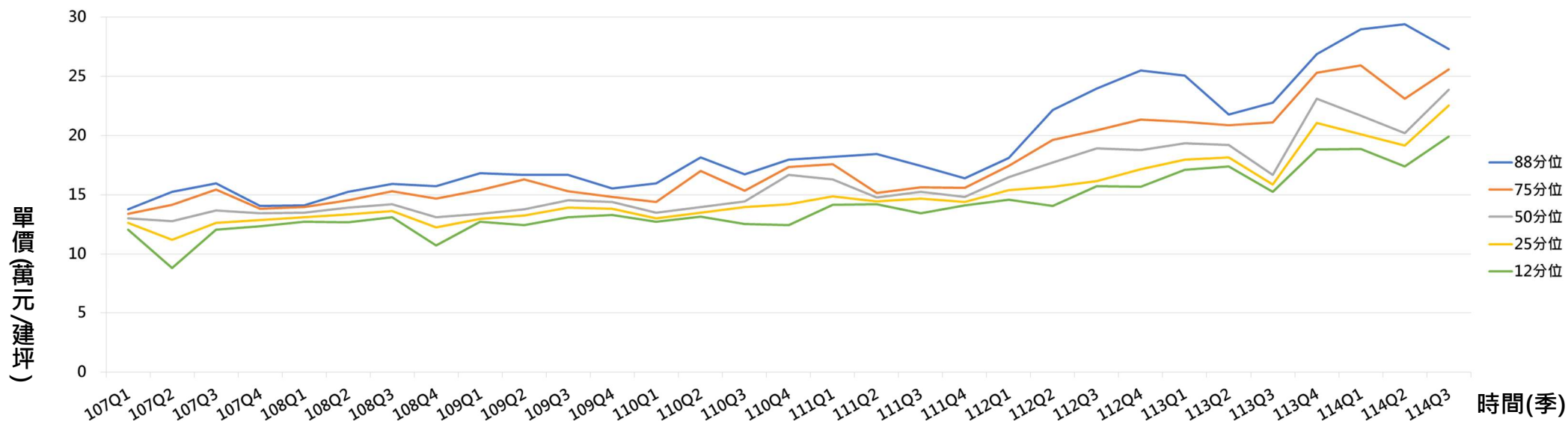
單位：萬元



# 價格分析- 清水區各季區分所有建物建坪單價

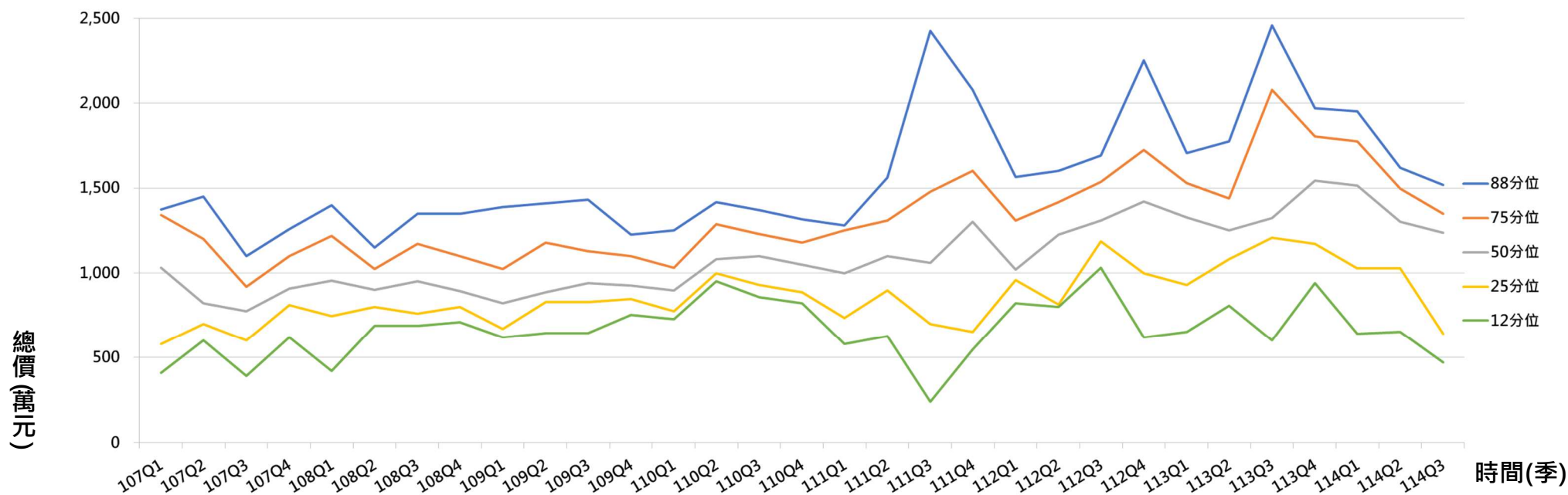
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自107年起計，清水區均價(50分位)約16.1萬/建坪，前25%房價約17.7萬/建坪，前12%房價約19.3萬/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頂標連四漲並創新高價，已臨近30萬/建坪大關，其餘區位走跌；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。



## 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1,330萬，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。

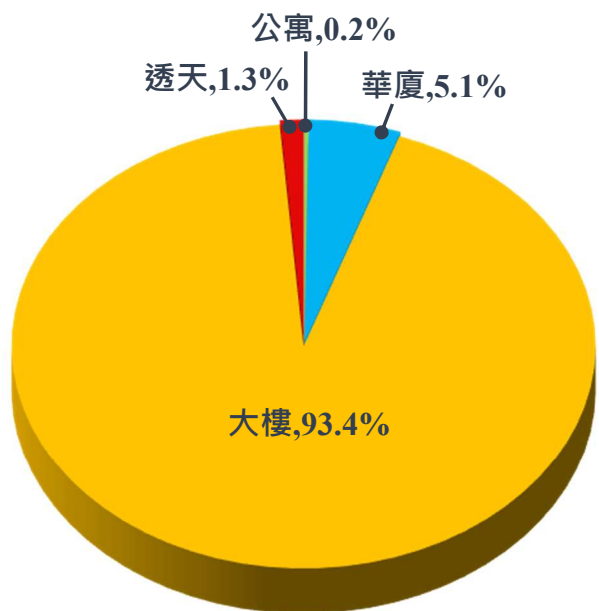




# 價格分析- 梧棲區114年Q3建物成交數量與總價帶

- 梧棲區114年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(93.4%)，其次為華廈(5.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔70.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔2.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔13.1%。

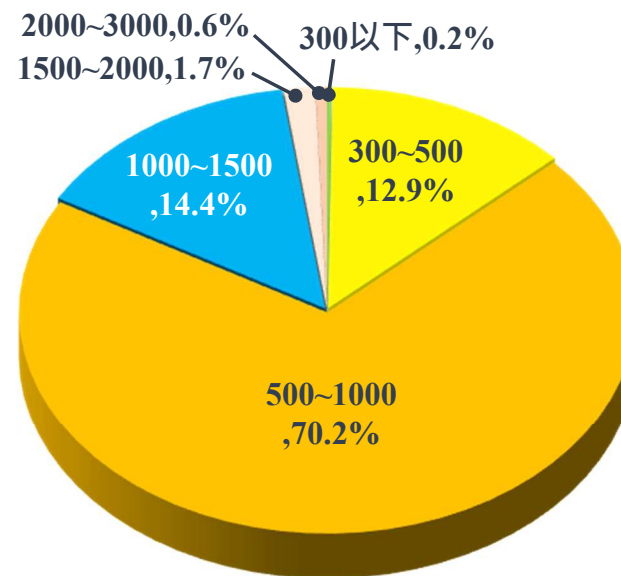
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

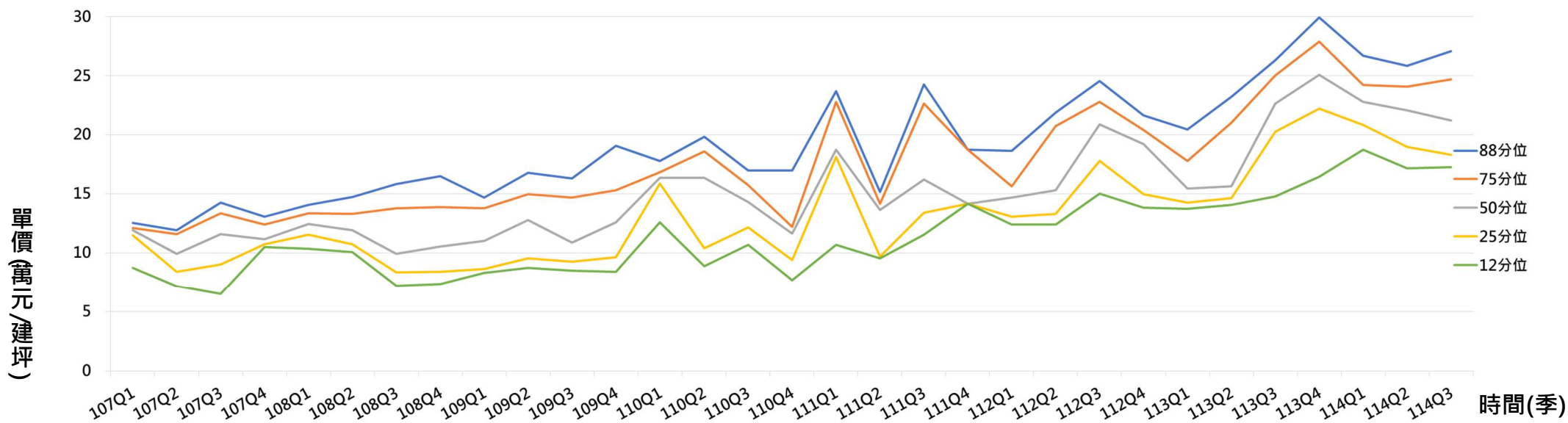
單位：萬元



# 價格分析- 梧棲區各季區分所有建物建坪單價

## (住宅大樓、華廈、公寓)

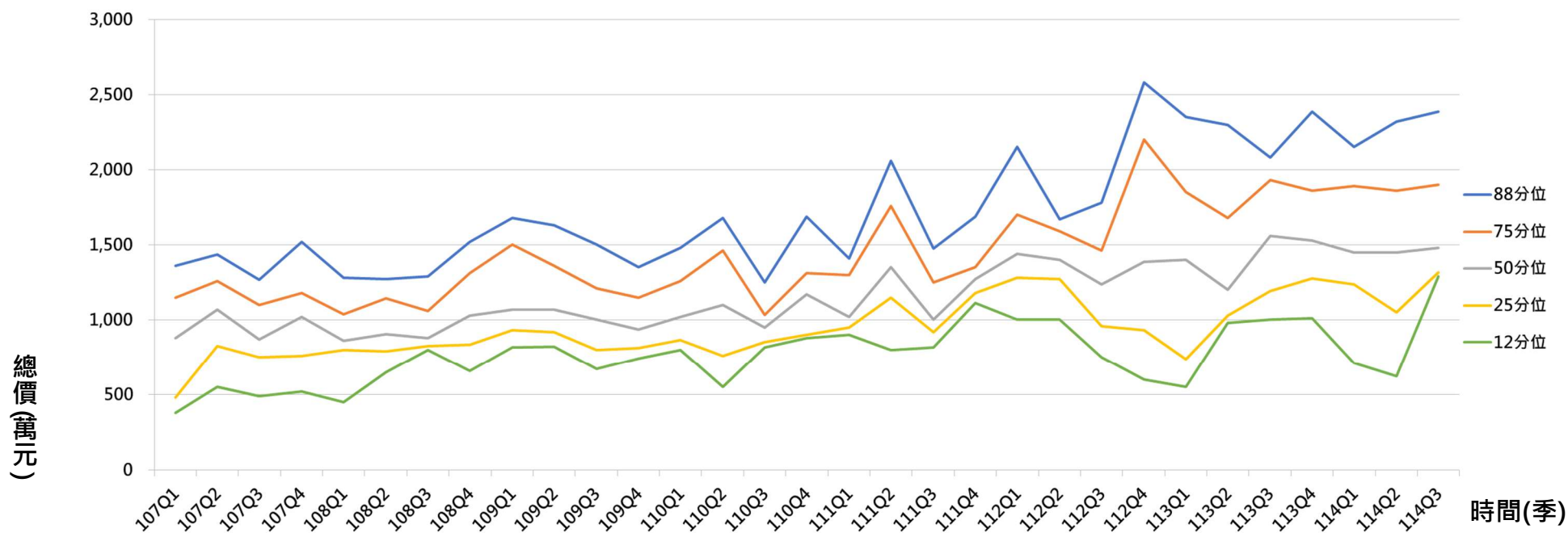
- 自107年起計，梧棲區均價(50分位)約15.3萬/建坪，前25%房價約17.7萬/建坪，前12%房價約19.4萬/建坪。本區自112年起交易量開始增加，資料方具參考性。
- 113年Q1~Q2以新屋(長虹天擎、安美學、佳銓新邑、和築好好窩)交易佔大宗，惟反映個案行情，致價格起伏變化較大；Q3德光二城交易分布於後標~頂標，影響價格顯著攀升；Q4進入交屋高峰期，包含精銳錦、佳瑞京湛、勝興豐境...等案，推升全區價格走揚並創歷史新高。
- 114年Q1~Q2後標~頂標已連兩季下滑，整體有明顯跌勢；Q3頂標小漲1萬/建坪，後標~均標則連兩跌。



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

## 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1,160萬，前25%平均總價約1,460萬，前12%平均總價約1,740萬。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。



THANK YOU



## 發布單位



臺中市不動產開發商業同業公會



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