106年Q1

大臺中房市季報

發布單位

臺中市政府地政局

正心不動產估價師聯合事務所

大中不動產估價師事務所

逢甲大學土地管理學系

106.06.05

Contents

—Page—

大臺中房市摘要.....P.1

TOPIC 1 .....P.2
總體經濟環境情況

TOPIC 2 .....P.7
大臺中房市量體分析
建照、使照核發量分析 / 買賣成交量分析

TOPIC 3 .....P.18
大臺中房市價格分析
臺中市全區價格分析 / 行政區價格分析

106年Q1大臺中房市摘要

1. 依本市地政機關資料，買賣移轉登記棟數自104年Q4高點後，於105年Q1出現大幅下降，自Q2開始移轉量出現回溫現象。106年Q1買賣登記棟數：8,624棟，季減10.2%，年增37.3%；第一次登記棟數：3,931棟，季減23.4%，年減9.5%。 (參閱本報告P8)

2. 觀察近期逐月之買賣登記數量，今年1、2月的買賣登記數量均小於3,000棟，3~5月均超過3,000棟，統計今年1~5月共計15,185棟，相較去年同期增加約23.8%。 (參閱本報告P9)

3. 依實價登錄資料分析，106年Q1的成交量9,273件，總金額約1,102億元，成交量與總金額分別季減26.7%、24.5%；但與去年同期資料相比，交易量與交易總金額分別年增41.8%、56.8%。 (參閱本報告P12)

4. 於實價登錄交易價格部分，106Q1之土地單價，住宅區與農業區大致呈持平，商業區呈下跌，工業區微幅上漲趨勢；住宅建坪單價部分，大樓呈顯著上漲，公寓與華廈大致呈微幅上漲趨勢；另透天厝總價則呈持平；整體大致呈持平。 (參閱本報告P19~P21)

5. 整體而言，106年Q1臺中房市呈現價平量穩之盤整現象，近期國內整體景氣雖仍待加強，但在台股上萬點、台幣匯率升值、利率維持低檔等情況下，房市是否能儘快築底回穩，值得期待。

ONE

整體經濟環境情況

總體房市經濟分析

1. 主計總處(5/26)公布106年Q1之經濟成長率為2.6%，預估全年2.05%。出口已連續7個月正成長，4月份出口較上月減5.4%，較去年同期增加9.4%。在整體景氣部分，國發會發佈之景氣對策信號由綠燈轉為黃藍燈，綜合判斷分數減少至21分，顯示國內景氣復甦力道有待強化，宜密切觀察。

2. 央行於3/23理監事會議後，宣布利率維持不變。五大銀行新承做房貸利率為1.666%(4月)，仍處於相對低檔；然央行公布五大銀行4月新增房貸金額僅293.4億元，跌破300億，為2007年11月以來首見，顯示目前雖然銀行核貸成數提高，但民眾對房市仍持觀望。

3. 觀察貨幣總計數M1B與M2的年增率變化，自104年9月至106年4月，M1B年增率持續大於M2年增率(黃金交叉)，顯示市場上的資金仍舊充沛。惟統計金融帳已連續27季流出，續創史上最長淨流出紀錄，累計達3,025億美金，值得注意。

4. 根據中經院發布的4月份NMI指數，非製造業對於未來六個月的景氣，普遍抱持非常保守的態度。另據台經中心發布之消費者信心指數，國人對於未來半年購買耐久性財貨時機，仍屬相當保守。顯示業界與民眾，均對於未來房市仍持保守態度。

5. 統計各縣市地政局公布之資訊，六都於5月買賣移轉棟數合計17,652棟，較4月增長約16%；統計全國第一季買賣移轉棟數為59,715棟，若以過去10年第一季佔全年買賣比例(平均約22%)而言，全年度買賣移轉棟數可望超過27萬棟。

總體經濟分析—景氣對策信號

- 106年4月，景氣對策信號燈號轉呈黃藍燈，分數較上月減少3分至21分。
- 景氣領先、同時指標持續下跌，後續宜密切關注景氣的變化。

資料來源：國發會

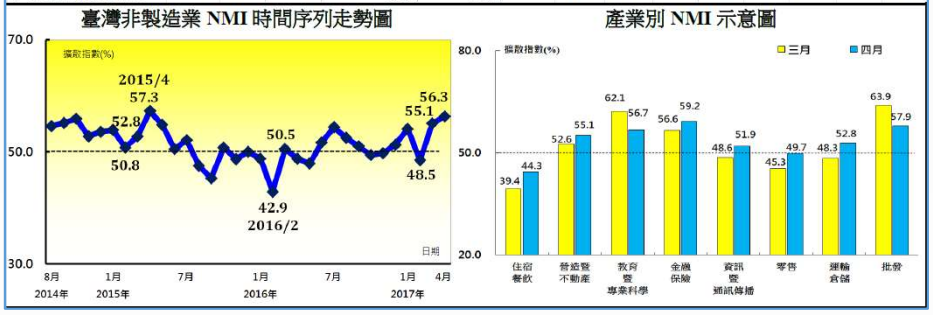
總體經濟分析—非製造業經理人指數

- 非製造業經理人指數(NMI)分析的產業類別，包括**營造暨不動產業**與住宿餐飲業，對於房市而言，NMI較採購經理人指數PMI更具有參考性。
- 2017年4月臺灣**NMI**指數已連續2個月呈現擴張，指數續揚1.2個百分點至56.3%。包括營造暨不動產業、住宿餐飲業與運輸倉儲業對**未來六個月的景氣**狀況，均**呈現保守**心態(緊縮)。

2017 年 4 月臺灣非製造業經理人指數（NMI）[1]

單位：%

	2017 4月	2017 3月	百分點變化	方向 (Direction)	速度 (Rate of Change)	趨勢 (Trend) 連續月份	產業別 住宿餐飲	營造暨不動產	教育暨專業科學	金融保險	資訊暨通訊傳播	零售	運輸倉儲	批發
臺灣NMI	56.3	55.1	+1.2	擴張	加快	2	44.3	55.1	56.7	59.2	51.9	49.7	52.8	57.9
商業活動/生產	58.4	56.4	+2.0	擴張	加快	2	40.9	51.6	57.1	65.8	52.5	51.9	65.9	61.8
新增訂單	59.0	57.5	+1.5	擴張	加快	2	40.9	51.6	64.3	68.4	55.0	42.9	52.3	65.8
人力僱用	53.1	50.5	+2.6	擴張	加快	2	50.0	51.6	51.8	54.4	50.0	51.9	47.7	52.6
供應商交貨時間	54.6	56.2	-1.6	上升	趨緩	33	45.5	65.6	53.6	48.2	50.0	51.9	45.5	51.3
存貨	54.8	51.4	+3.4	擴張	加快	2	50.0	54.7	55.4	53.5	52.5	59.6	47.7	53.9
原物料價格	58.3	64.2	-5.9	上升	趨緩	16	68.2	50.0	62.5	47.4	47.5	63.5	65.9	67.1
未完成訂單	49.9	45.9	+4.0	緊縮	趨緩	25	36.4	42.2	48.2	53.5	55.0	51.9	45.5	53.9
服務輸出/出口	48.0	52.9	-4.9	緊縮	前月為擴張	1	66.7	30.0	41.7	60.0	55.6	50.0	37.5	57.7
服務輸入/進口	51.4	53.9	-2.5	擴張	趨緩	2	50.0	52.9	50.0	33.3	50.0	60.0	43.8	54.8
服務收費價格	49.1	50.0	-0.9	下降	前月為持平	1	36.4	42.2	56.5	54.4	47.5	50.0	54.5	44.7
存貨觀感	54.5	56.7	-2.2	過高	趨緩	33	54.5	60.9	48.2	49.1	55.0	61.5	47.7	55.3
未來六個月的景氣狀況	54.9	58.3	-3.4	擴張	趨緩	3	31.8	42.2	58.9	64.0	50.0	57.7	47.7	65.8



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

值得注意的是：**營造暨不動產業**與**住宿餐飲業**，對於**未來六個月的景氣**，均持相當保守態度，僅39.4%與29.2%。

資料來源：中華經濟研究院

與房市有關政策

99年 選擇性信用管制(台北市與新北市)

100年 特種貨物及勞務稅(奢侈稅)

101年
實價登錄
土地徵收條例修正(採市價補償)
選擇性信用管制(豪宅限貸令)
台北市(豪宅稅，高級住宅加價課徵房屋稅)

102年 調升土地公告現值

103年 房屋稅修法(囤房稅)

104年
不動產貸款管制鬆綁。
美國升息，台灣降息

105年

Q1 奢侈稅退場；房地合一稅制實施(1/1)。
公告地價大幅調升，六都調幅均超過三成。
央行鬆綁房市信用管制(高價住宅貸款除外)。利率持續維持低檔。

Q2 國土計畫法5/1施行；6年後國土功能分區圖公布後，區域計畫法不再適用。
房屋稅制爭議。

Q4 地價稅暴漲引民怨，財政部宣布延後自用住宅稅率申請至11/30。

106年

Q1 房屋租賃新制正式實施。
立院三讀通過長期照顧服務法修正案，增訂並調高遺產稅、贈與稅、菸稅的稅收，作為特種基金指定財源。
行政院通過「前瞻基礎建設特別條例」草案，送請立法院審議。

Q2 立院三讀通過「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」。
立院三讀通過「平均地權條例部分條文修正案」，將現行每3年調整1次的地價稅改為2年1調

TWO

大臺中房市量體分析

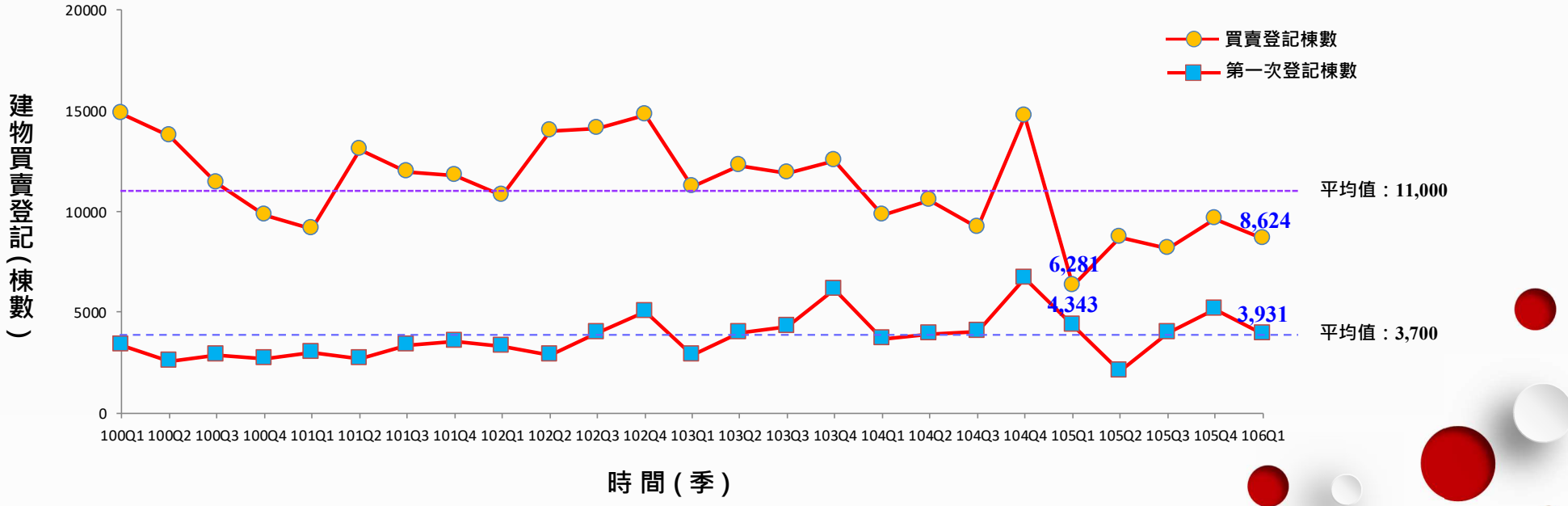
登記案件量分析 / 資料來源：臺中市地政局

建照、使照核發量分析 / 資料來源：臺中市都發局

買賣成交量分析 / 資料來源：實價登錄；已剔除特殊交易情形

量體分析-建物買賣登記(棟數)(100~106Q1)

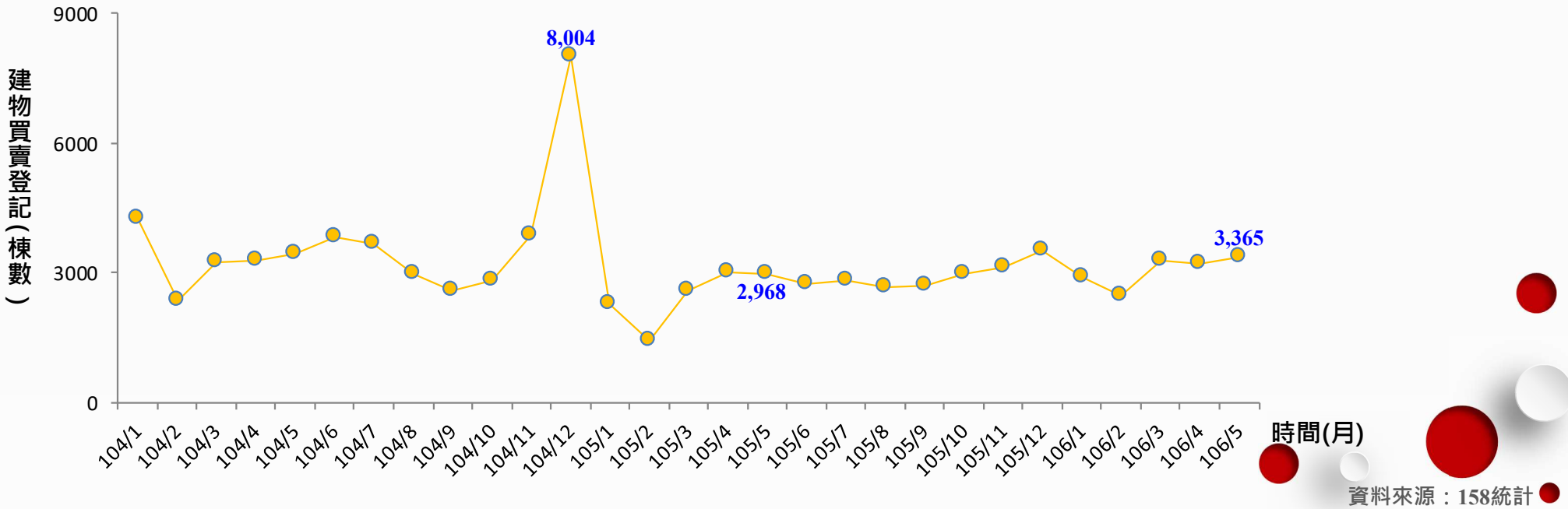
- 買賣登記棟數每季平均約11,000棟，第一次登記棟數每季平均約3,700棟。
- 104年Q4出現**趕輕稅交屋潮**，登記棟數大幅增加。
- 105年Q1買賣登記棟數：6,281棟；第一次登記棟數：4,343棟；均較104年Q4大幅降低。
- 106年Q1買賣登記棟數：8,624棟，季減10.2%，年增37.3%；第一次登記棟數：3,931棟，季減23.4%，年減9.5%。



資料來源：158統計

量體分析-建物買賣登記(棟數)(104/1~106/5)

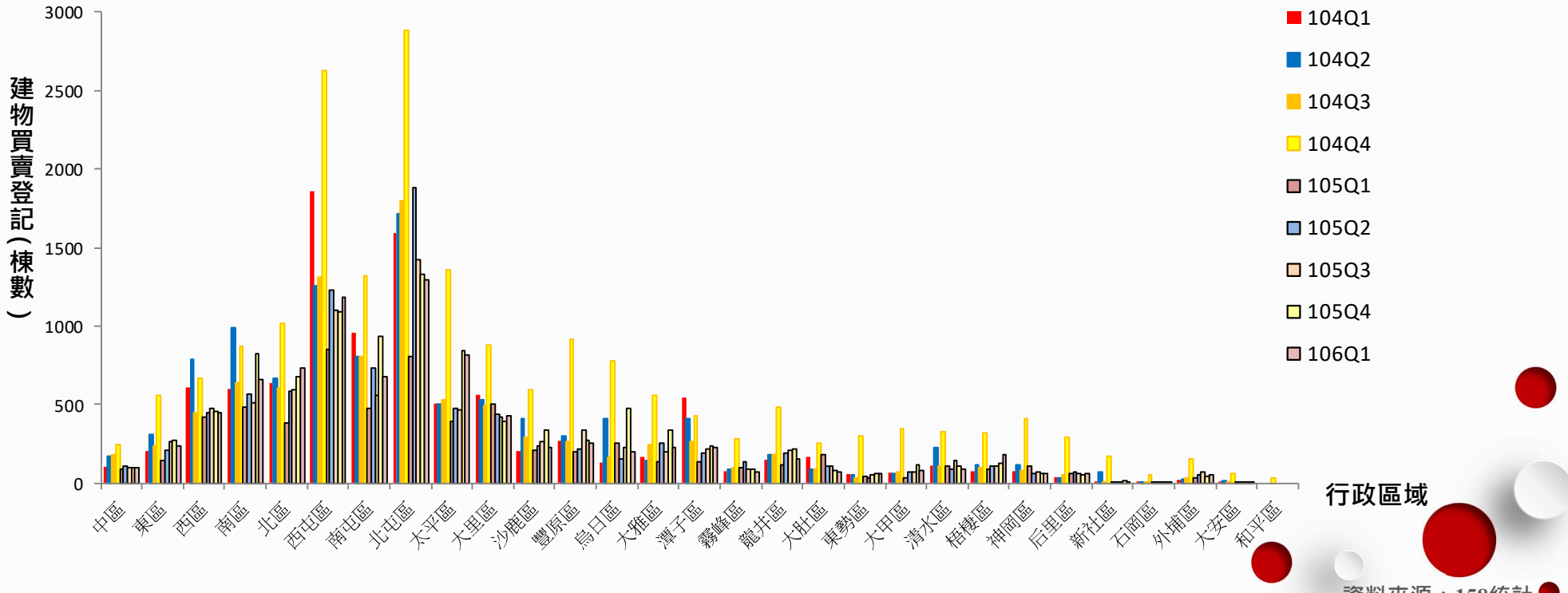
- 由買賣登記棟數變化，發現於房地合一稅制實施前，出現趕輕稅交屋潮，買賣登記量達高點，105年1、2月之登記量，為近期低點，自3月起央行鬆綁房市信用管制、調降利率等措施，促使買賣登記量有逐步回穩之趨勢。
- 105年3月起，每月之買賣登記棟數維持在2,500~3,000棟之間，12月為全年高點(3,510棟)。
- 106年5月臺中市買賣移轉登記棟數為**3,365**棟，相較於上月**增加5.2%**，相**較**於**去年同期增加13.4%**。



資料來源：158統計

量體分析-104~106各季建物買賣登記案件

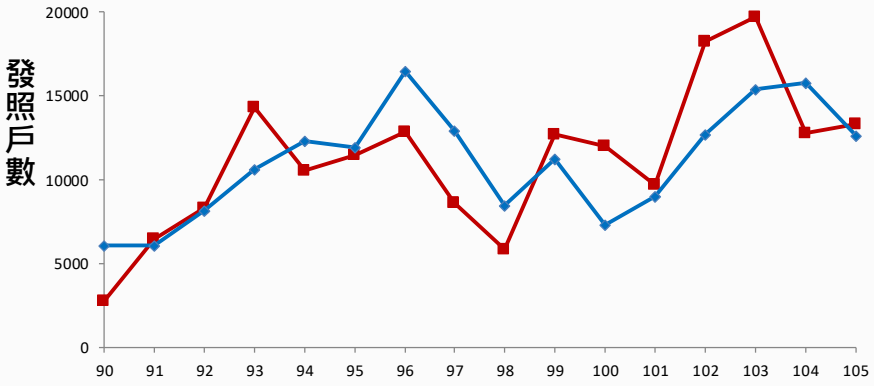
- 綜觀各行政區之登記量變化，均以104年Q4之登記量為近期高點，而在105年Q1則大幅降低(預期105年實施房地合一稅制，先行過戶，以期將來出售，適用舊制稅率)，呈現趕輕稅過戶潮之現象。
- 106年Q1各行政區之登記量，大致呈現小幅減少情況，整體而言，相較於前一季減少10.2%。 。

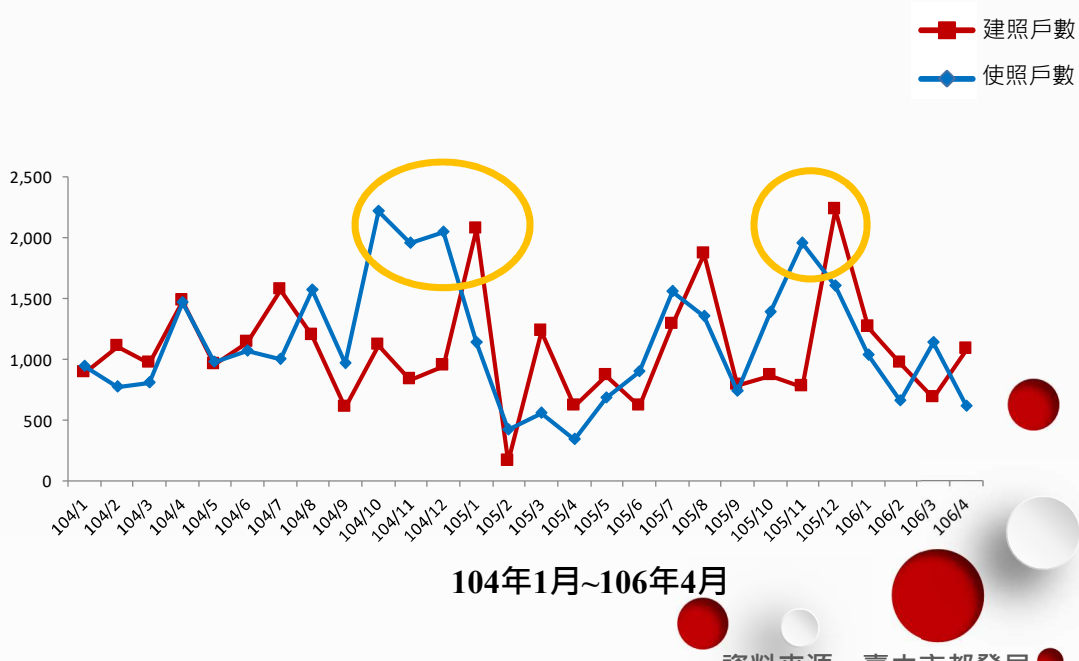


資料來源：158統計

量體分析-建照、使照戶數

- 104年10月開始，預期105年房地合一新制，引發使照核發數量大幅增加。
- 105年2月為近期低點，自105年3月起，建照、使照數量逐步回升。
- 106年Q1之建照為2,905(戶)，季減25.6%，年減15.7%；使照為2,825 (戶)，季減42.8%，年增35%。
- 106年1~4月之建照為3,981(戶)，較去年同期減少2%；使照為3,440 (戶)，較去年同期增加41.6% 。

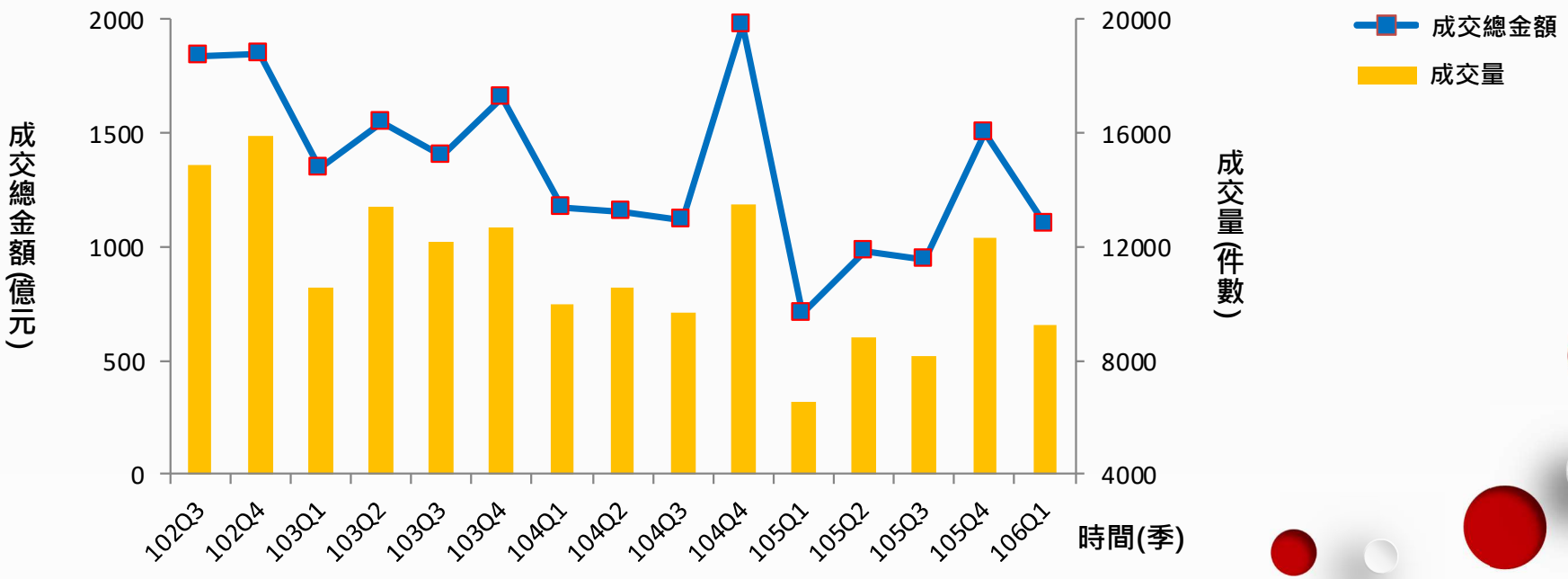




資料來源：臺中市都發局

量體分析-102~106各季交易數量與總金額

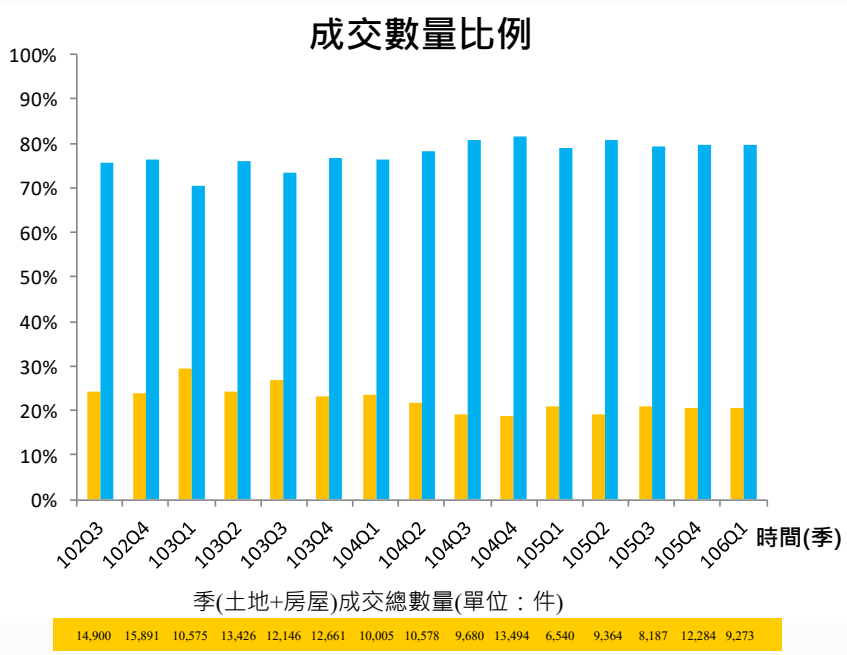
- 102~104年，臺中市每季成交量平均約12,000件，每季成交總金額平均約1,500億元。
- 交易量與總金額自102年Q4，呈逐季下跌趨勢，但104年Q4量能明顯增加，續於105年Q1大幅降低。應為民眾預期105年房地合一新制，為使將來買賣時仍能適用舊稅制，遂引發趕輕稅交屋潮。
- 106年Q1成交量9,273件，總金額約1,102億元，成交量與總金額分別季減26.7%、24.5%。

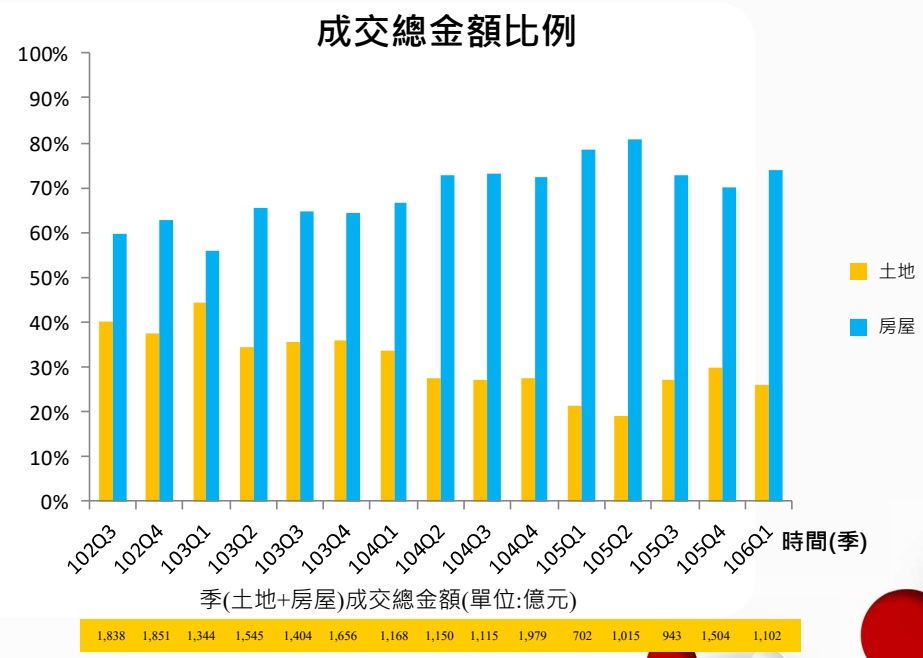


資料來源：實價登錄

量體分析-歷年土/房成交比例

- 土地成交數量約佔20%~30%，長期變化不大，但近期有降低的趨勢。
- 土地成交總金額約佔20%~40%，比例有逐漸降低趨勢，而以105年Q2比例最低(19%)。
- 土地單價較高，雖成交總數量比例較少，但相對成交總金額比重卻高。
- 長期而言成交總數量與總金額有降低之趨勢，以105年Q1為低點(6,540件；702億)。106年Q1之成交總數量與總金額分別為9,273件、1,102億。

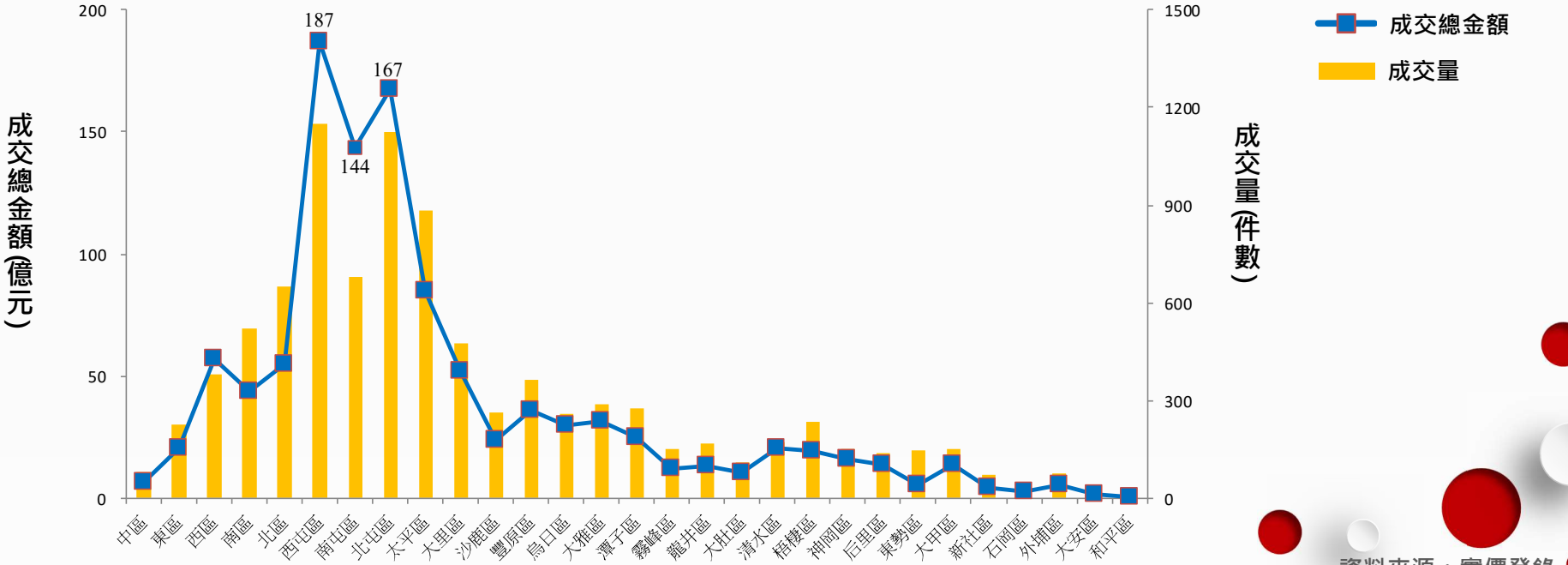




資料來源：實價登錄

量體分析-106年Q1各行政區成交數量與總金額

- 105年Q1不動產交易量為6,540件，總金額約703億。
  105年Q4不動產交易量為12,284件，總金額約1,504億。
  106年Q1不動產交易量為9,273件，總金額約1,102億。
- 106年Q1交易數量與交易總金額，較上季分別減少24.5%、26.7%，較去年同期分別增加41.8%、56.8%。
- 106年Q1交易熱絡區為原臺中市區、衛星區，其中，以西屯區、北屯區、南屯區為交易最熱絡區域。

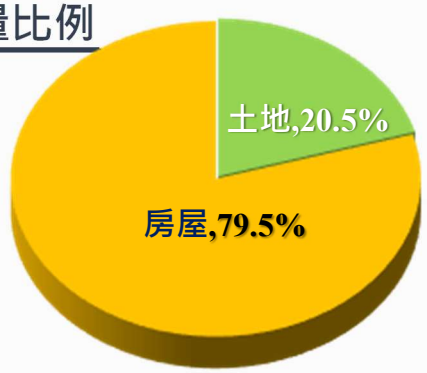


資料來源：實價登錄

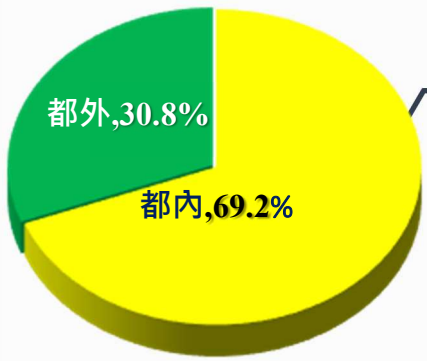
量體分析-106年Q1房、地成交比例

- 土地成交總金額約286億，建物成交總金額約815億。
- 土地/房屋之成交數量比例為20.5%、79.5%。土地/房屋之成交金額比例為26%、74%。
- 都內/都外土地成交量，都內土地約佔69.2%；成交總金額部分，都內土地約佔81%。

成交數量比例

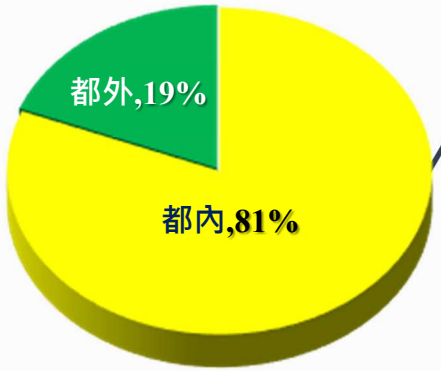


都內/都外土地成交數量比例



成交金額比例

都內/都外土地成交金額比例

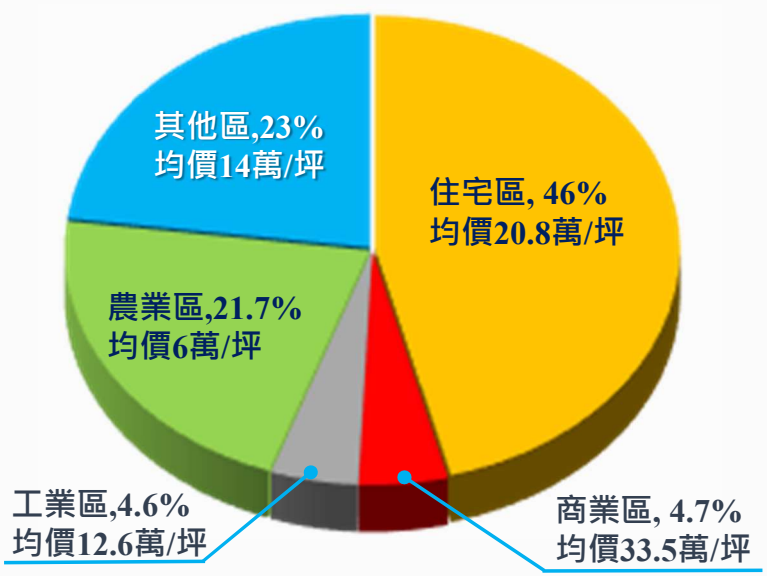


資料來源：實價登錄

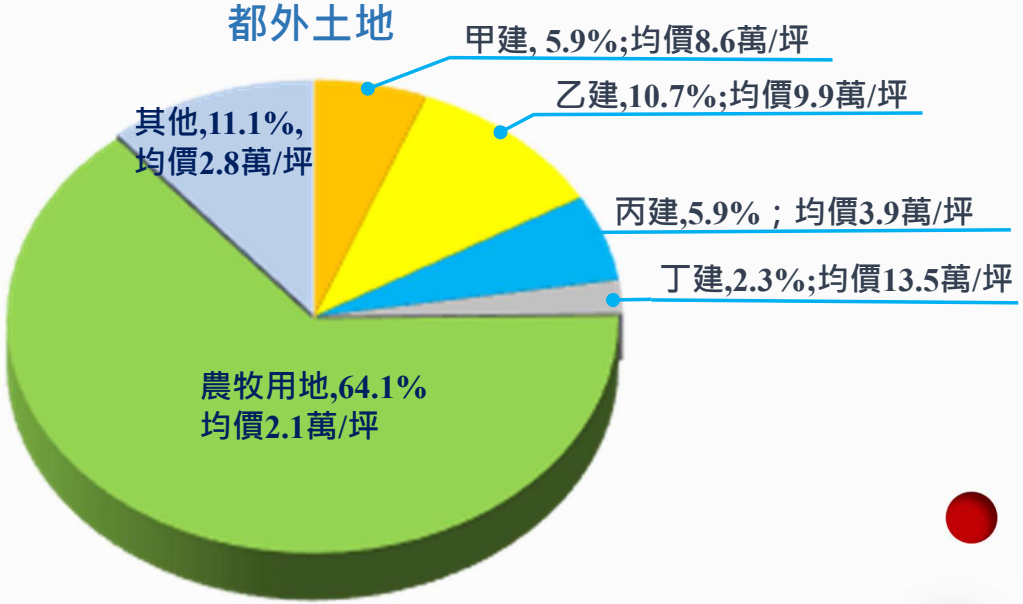
量體分析-106年Q1土地成交比例

- 都內土地成交量以住宅區占比最高(46%)，都外土地成交量以農牧用地占比最高(54.8%)。
- 都內土地，其他類別因包括專用區(如新市政專用區、文化商業專用區、經貿專用區、創新研發專用區)等土地，致其他類之平均價格達14萬/坪。

都內土地



都外土地



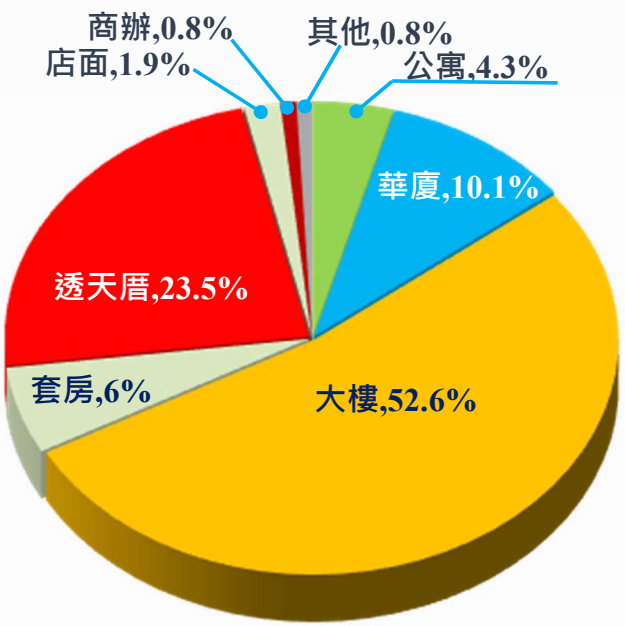
備註：都內(其他)，包括專用區、行政區、文教區、風景區、保護區、保存區...等。
都外(其他)，包括水利、交通、林業、特定...等。

資料來源：實價登錄

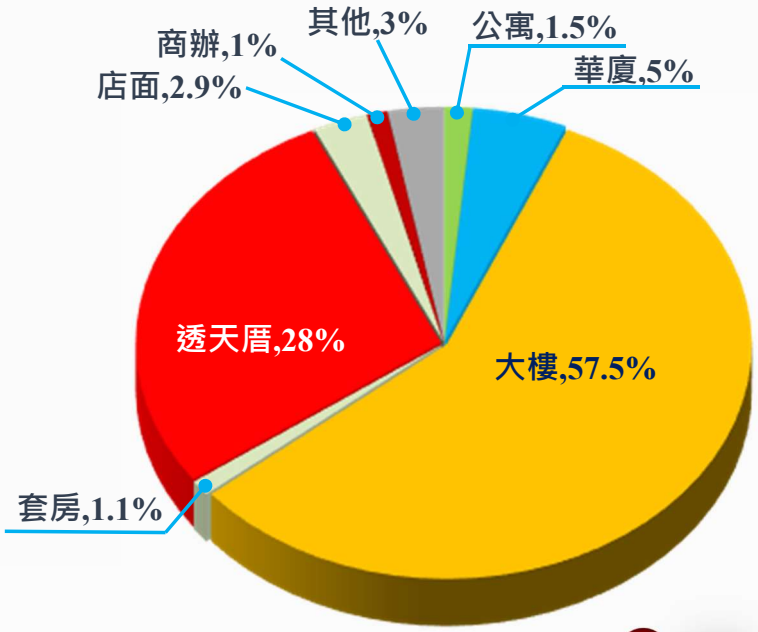
量體分析-106年Q1建物成交比例

- 臺中市整體房屋買賣交易以住宅大樓、透天厝占比較高， 成交數量比例分別為52.6%與23.5%，成交金額比例分別為57.5%與28/%。
- 套房交易數量雖佔6%，但成交金額僅佔1.1%。

成交數量比例



成交金額比例



備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)、其他(廠辦、工廠、倉庫、農舍等)

資料來源：實價登錄

THREE

大臺中房市價格分析

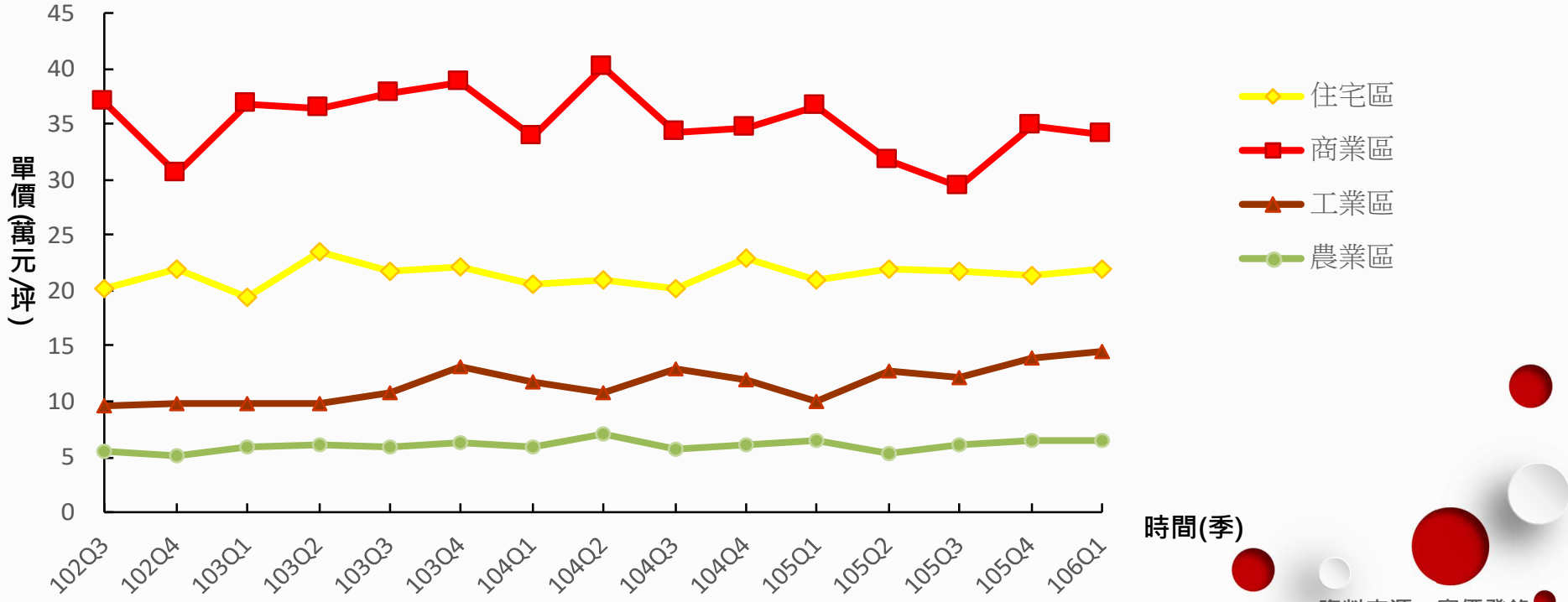
臺中市全區價格分析

行政區價格分析 / 資料來源：實價登錄；已剔除特殊交易情形

價格分析-102~106Q1土地交易單價

都內土地

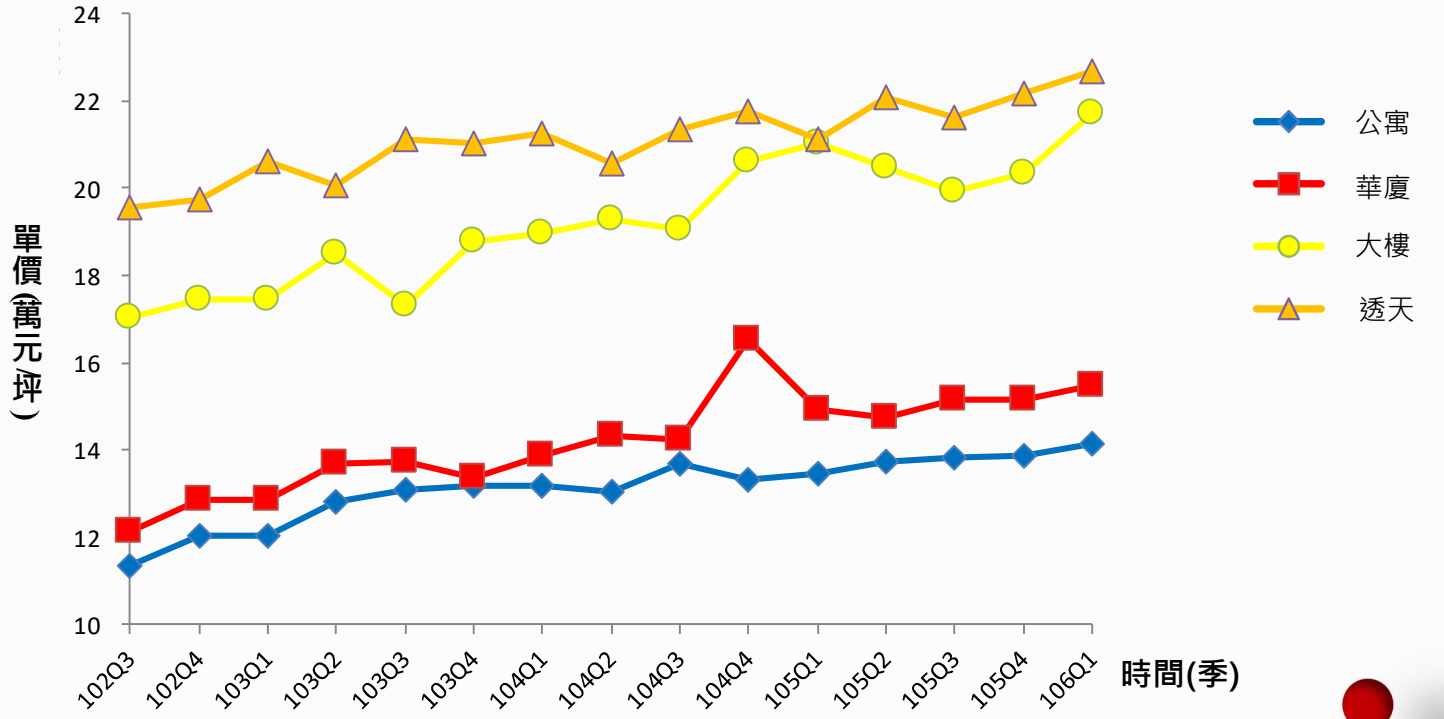
- 商業區土地價格波動較大(均價30~40萬/坪)，106年Q1商業區土地均價約34.1萬/坪；住宅區土地均價約21.9萬/坪；工業區土地均價約14.5萬/坪；農業土地均價約6.5萬/坪。
- 長期而言，住宅區、工業區、農業區土地價格較平穩。
- 106年Q1住宅區、農業區土地價格呈持平，商業土地價格呈小跌，工業土地價格呈微幅上漲。



資料來源：實價登錄

價格分析-102~106Q1住宅建坪單價

- 長期而言，各類型建物的建坪單價：透天厝單價約21萬/坪。大樓單價約19萬/坪。華廈單價約14.2萬/坪。公寓單價約13萬/坪。
- 各類產品價格長期呈微幅上漲之趨勢。
- 106年Q1大樓、透天厝單價呈顯著上漲趨勢，華廈、公寓單價則呈微幅上漲。

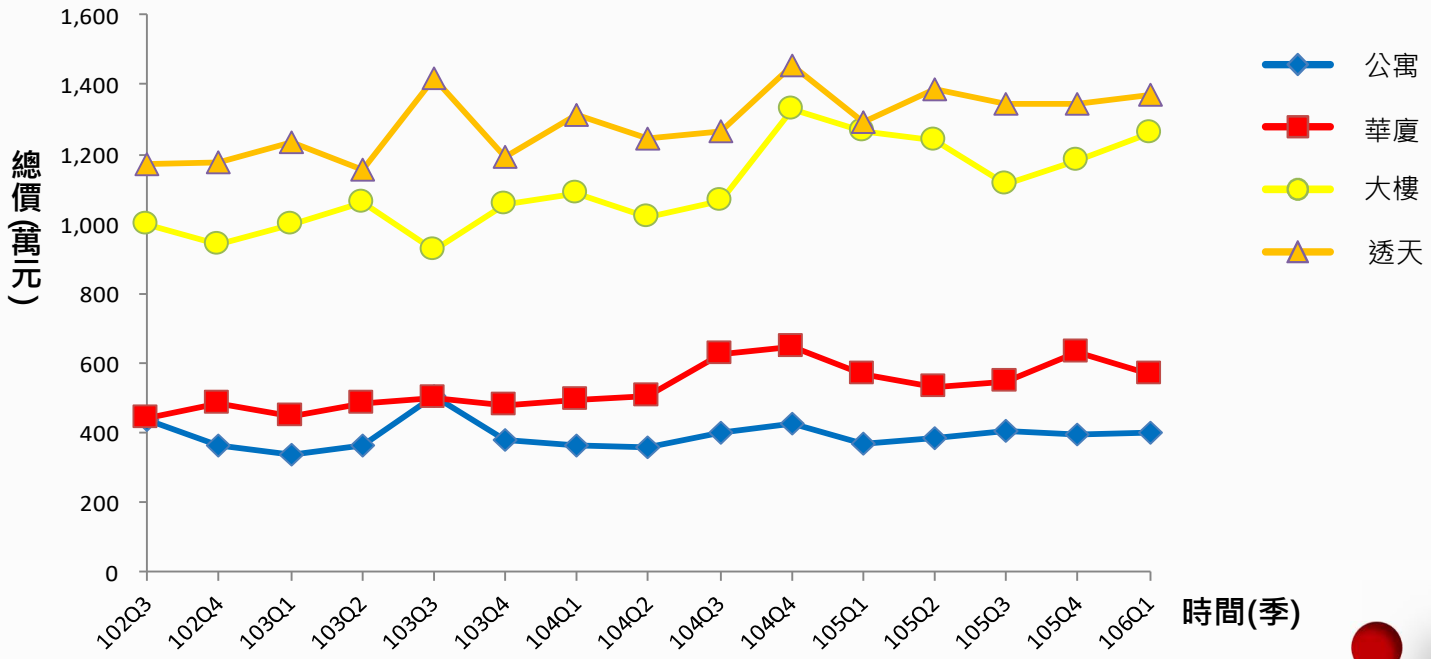


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

價格分析-102~106Q1住宅產品總價

- 透天厝、大樓總價波動較大。公寓總價長期呈平穩趨勢。華廈總價長期呈微幅上漲趨勢。
- 長期而言，透天厝平均總價約1,290萬。大樓平均總價約1,100萬。華廈平均總價約530萬。公寓平均總價約390萬。
- 106Q1大樓總價呈小幅上漲，華廈總價呈小幅下跌趨勢，透天厝、公寓總價則呈持平。

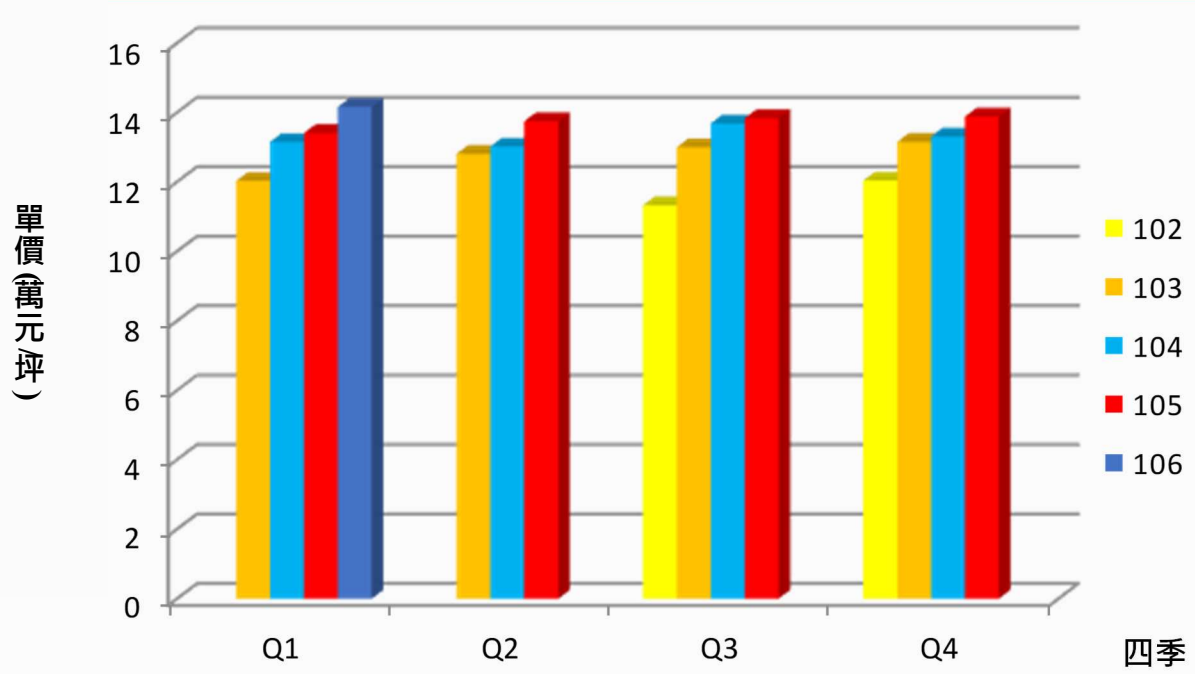


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

單價分析-102~106Q1各季公寓單價(臺中市)

- 102年：11~12萬/坪。103年：12~13萬/坪；104年：13~13.6萬/坪；105年：13.4~13.9萬/坪。106年Q1：14.2萬/坪。
- 長期而言，公寓單價呈現微幅上漲趨勢。
- 以年度而言，各年期中，呈現逐季上漲趨勢。
- 以各季度而言，公寓單價呈現逐年微幅上漲趨勢。

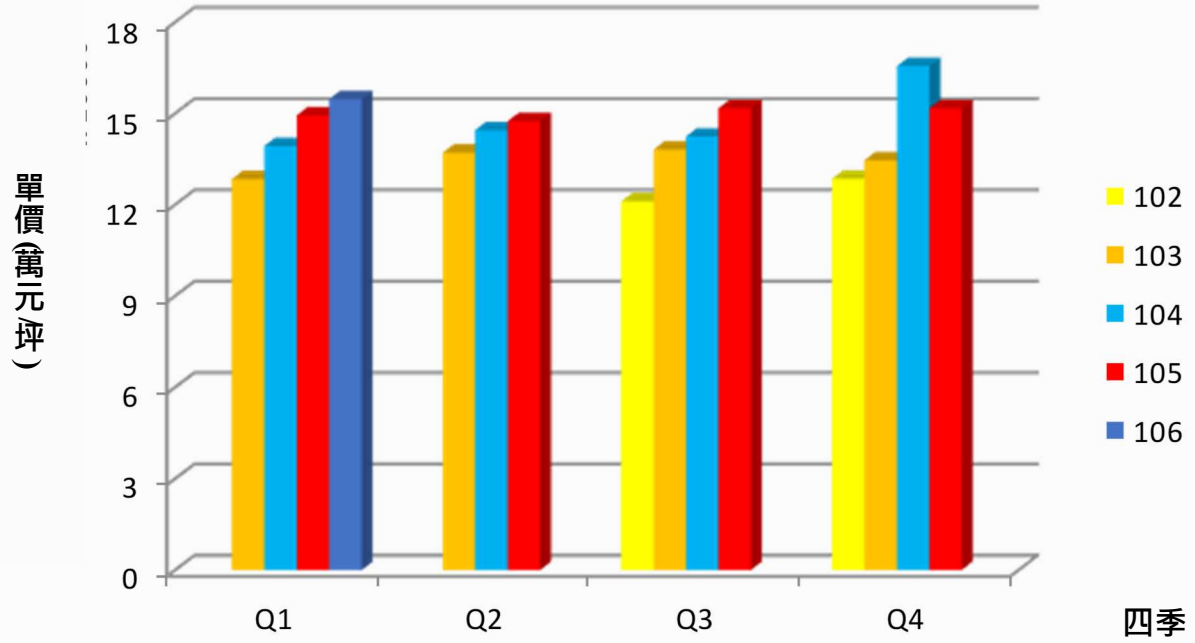


備註：公寓(無電梯)

資料來源：實價登錄

單價分析-102~106Q1各季華廈單價(臺中市)

- 102年：12~12.8萬/坪。103年：12.8~13.8萬/坪。104年：14~16.5萬/坪。 105年：14.7~15.1萬/坪。 106年Q1：15.5萬/坪。
- 104年Q4華廈單價上漲明顯【東區樂業一路新建案(湖悅)大量交屋，交易數量104件，單價22~40萬/坪，明顯高於當地一般行情，提高整體平均單價】。
- 長期而言，華廈單價呈微幅上漲之趨勢。

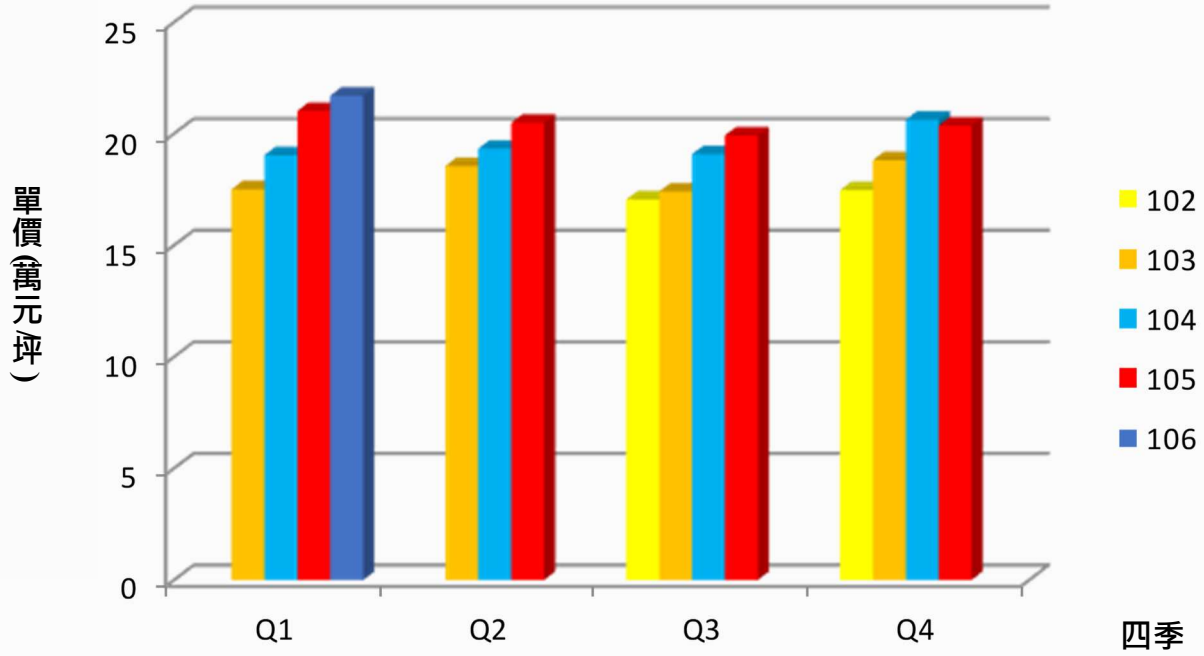


備註：華廈(10層以下有電梯)

資料來源：實價登錄

單價分析-102~106Q1各季大樓單價(臺中市)

- 102年大樓單價約為17萬/坪。103年：17.5~18.8萬/坪。104年： 19~20.6萬/坪。105年：19.9~21萬/坪。106年Q1：21.7萬/坪。
- 104年Q4大樓單價上漲明顯。Q4總成交件數5,026件，屬104年完工者共3,104件(其中104年10~11月完工者共1,542件)，出現明顯的新建案交屋潮。
- 105年前三季大樓單價有逐季降低趨勢，至Q4出現微幅回升。

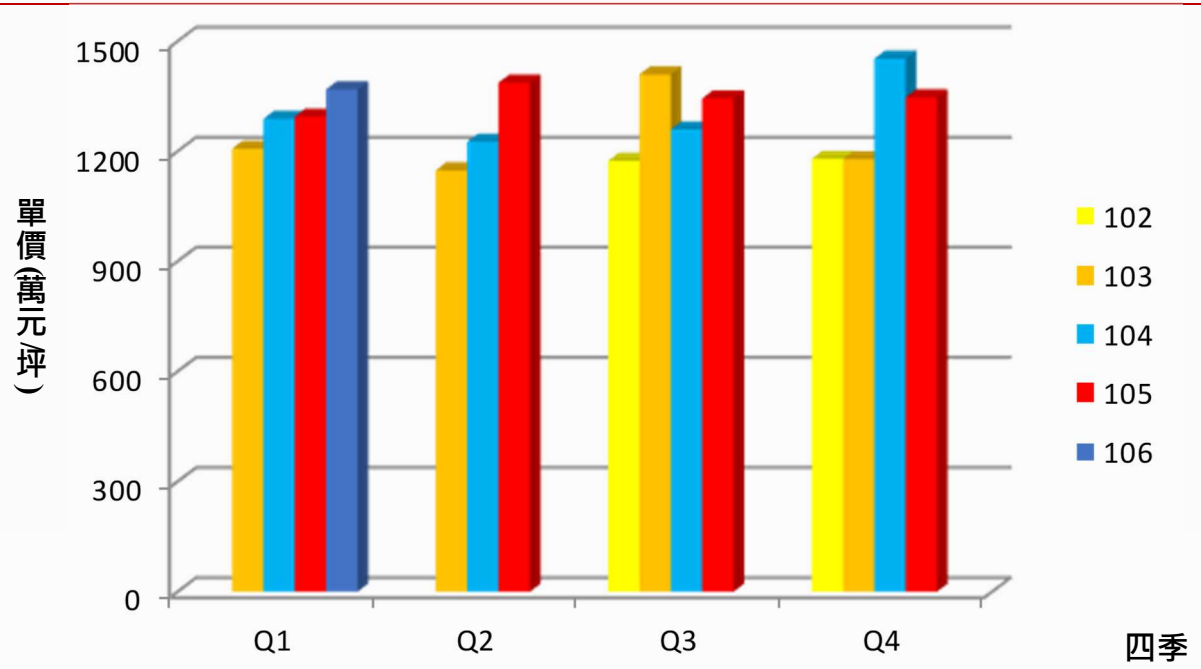


備註：大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

單價分析-102~106Q1各季透天厝總價(臺中市)

- 102年透天厝平均總價約為1,170萬。
- 103年：1,150~1,400萬，以Q3價格最高。
- 104年：1,220~1,450萬，以Q4價格最高。104年前3季，季交易數量平均約2,300件，但Q4交易數量達3,000件。
- 105年：1,290~1,390萬，以Q2均價較高，季交易數量則以Q4最多(達2,406件)。
- 106年Q1透天厝平均總價約為1,370萬。



資料來源：實價登錄

價格分析

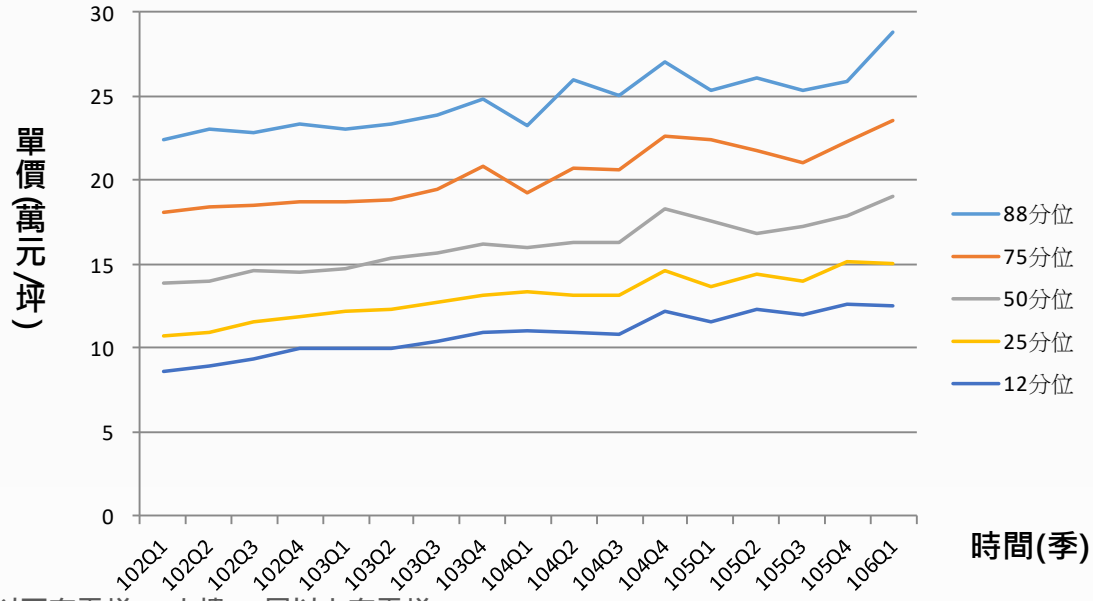
以五分位方式區分高、中、低價格

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

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

臺中市-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 臺中市全區均價(50分位)約16萬/坪。前25%房價約20.3萬/坪。前12%房價約24.6萬/坪。
- 房價波動趨勢相近，長期呈微幅上漲趨勢。
- 自104年Q2開始，陸續有指標性新建案交屋(親家雲硯、聚合發天琴、莫內花園… 等)， 新建案價格較高，致平均單價上漲。
- 105年Q1不同價位區產品，普遍出現微幅下跌趨勢。105年Q3起，各價位區均呈微幅上漲趨勢。
- 106年Q1之中、高價位區，呈現小幅上漲趨勢，低價位區則呈持平。

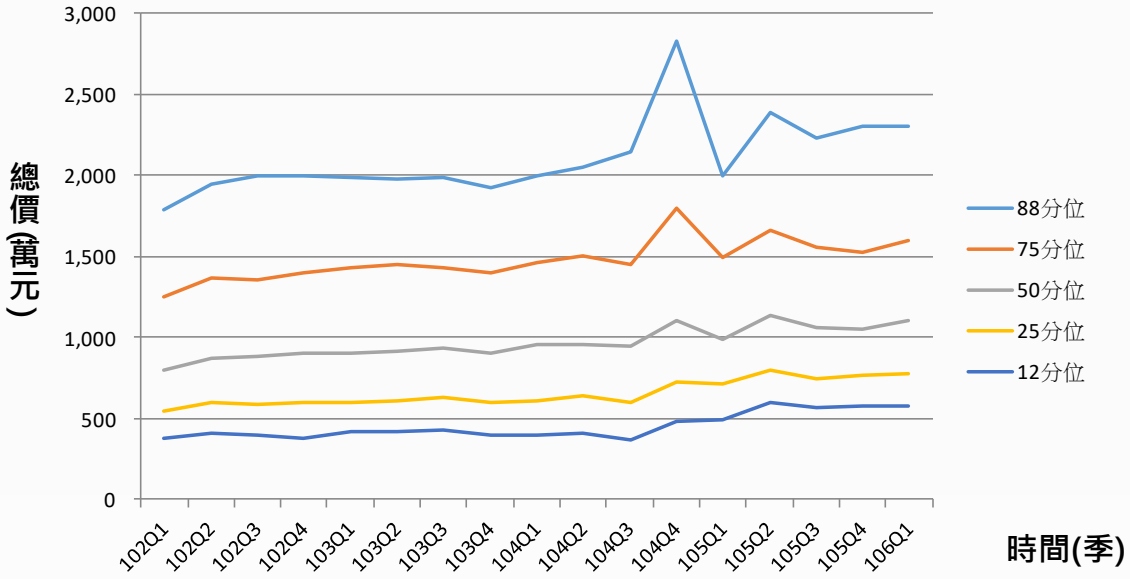


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

臺中市-102~106Q1透天厝總價

- 平均總價(50分位)約970萬。前25%平均總價約1,480萬。前12%平均總價約2,100萬。
- 房價長期波動尚稱平穩，但於104年Q4有明顯漲幅，尤以高價位漲幅愈大。
- 104年Q4，有指標性高總價新建案交屋(舜元獨立森林、巽揚雲山頌、日興新富…等)，致價格明顯上漲。
- 105年Q1中高價位區產品，均出現下跌趨勢，以高價區跌幅最多；低價區位產品反而有微幅上漲趨勢。
- 105年Q4，高價透天厝(2,000萬以上者)佔比較高(15.5%)，致高價區微幅上漲，其餘各價位區呈持平趨勢。
- 106年Q1大致呈持平，僅中價位區呈現微幅上漲趨勢。

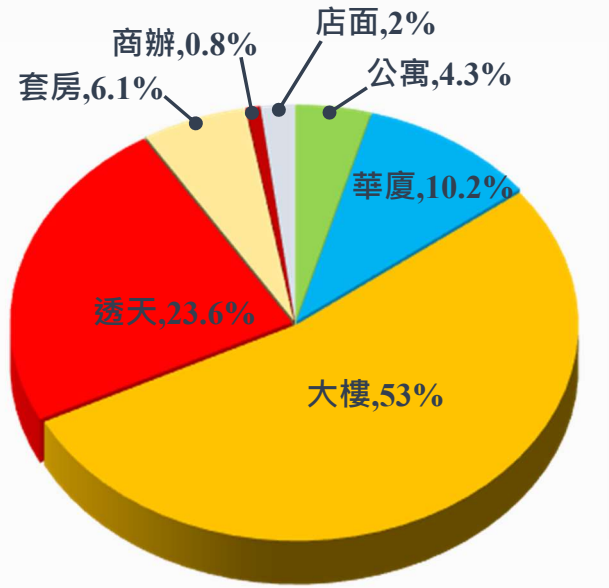


資料來源：實價登錄

臺中市-106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(53%)，其次為透天厝(佔23.6%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔40%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔21%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔16.7%。

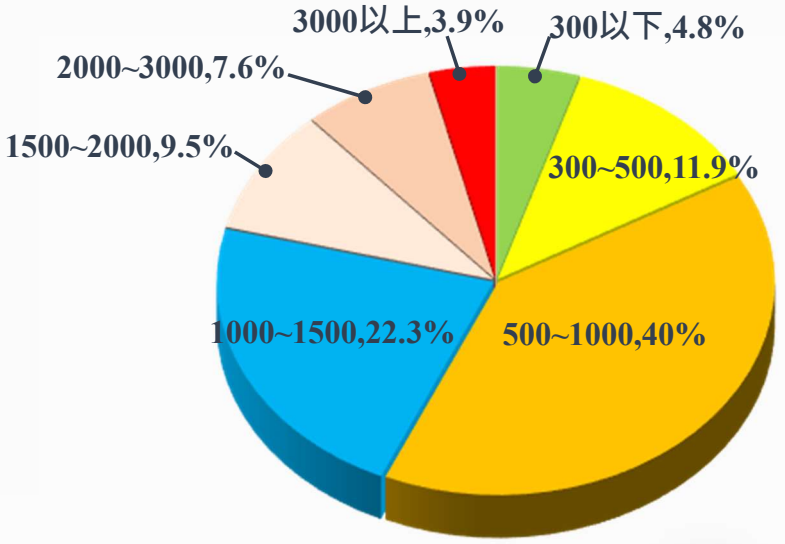
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



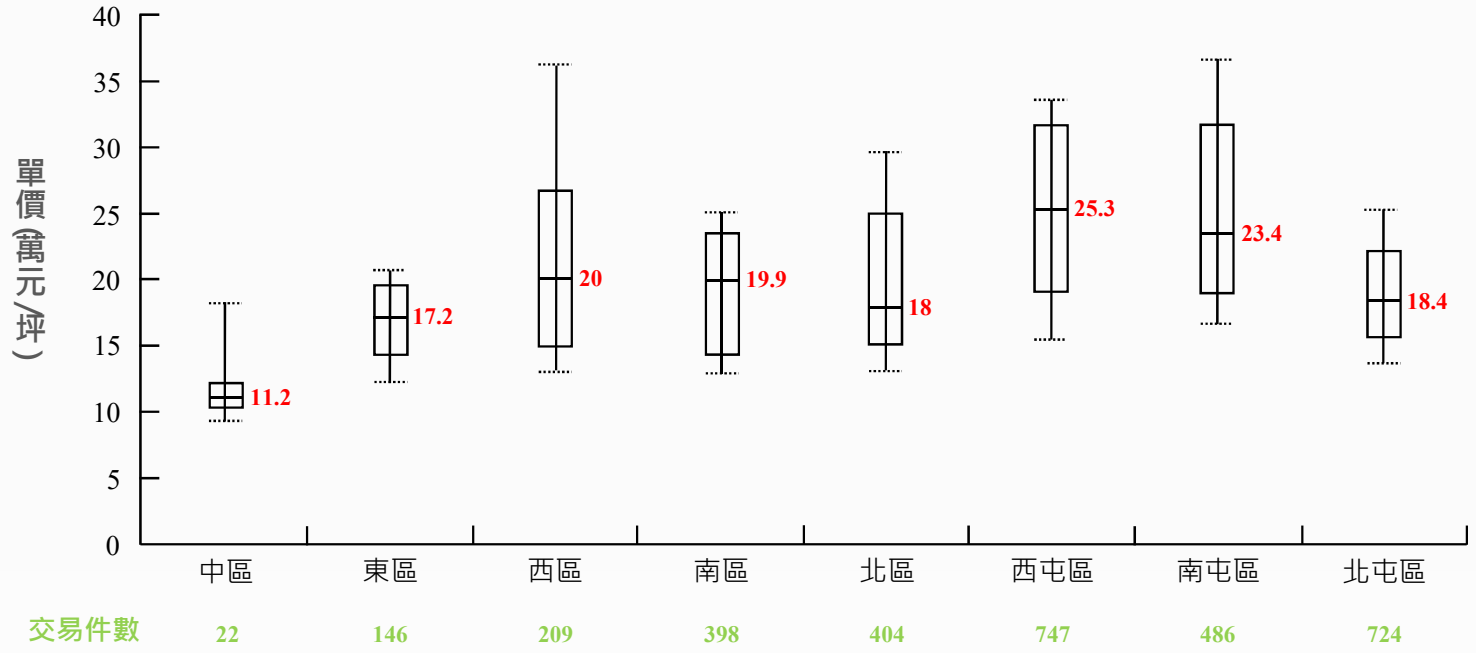
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

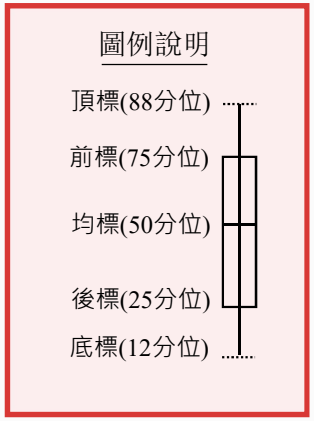
資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)-1

- 以西屯區為例：頂標(88分位)約33.5萬/坪；前標(75分位)約31.6萬/坪；均標(50分位)約25.3萬/坪；後標(25分位)約19萬/坪；底標(12分位)約15.5萬/坪。
- 106年Q1之原臺中市區，以西屯區、南屯區、西區之平均單價較高。

  西屯區(惠宇禮仁、大城雲杉)、南屯區 (國泰頤湖苑、富宇帝國之心)、西區(富邦天空樹、由鉅大恆)有較多指標性建案交易，致單價較高。



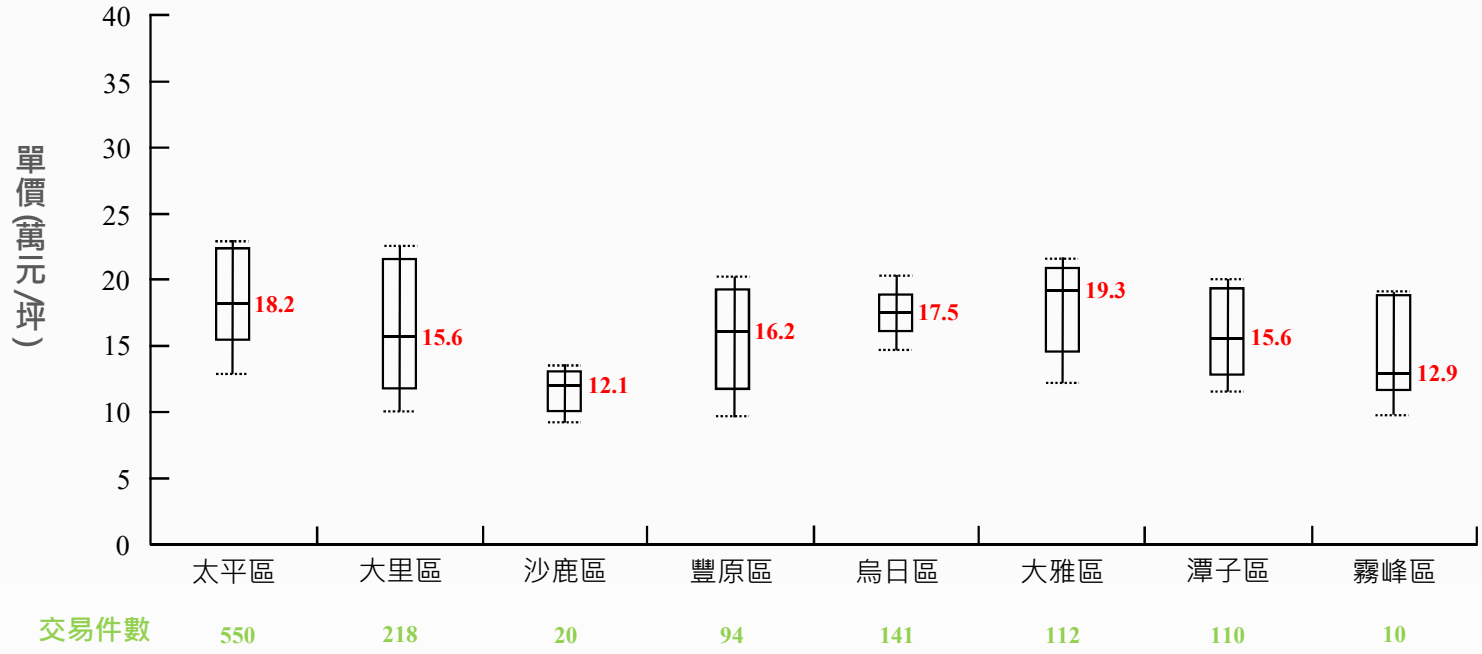


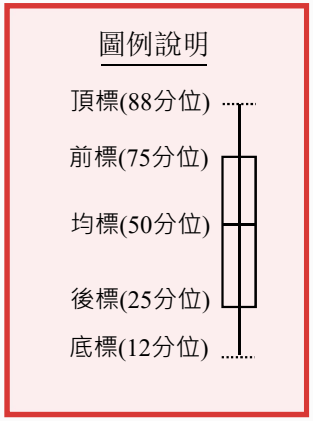
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)-2

- 衛星區之單價分布範圍較為集中，平均單價介於12~20萬/坪。
- 106年Q1之衛星區，以大雅區、太平區、烏日區之平均單價較高。大雅區(坤悅君湛)、太平區(惠宇新觀、時代菁英)、烏日區(櫻花獨綻)有指標性建案大量交易，致單價較高。
- 沙鹿區(20件)、霧峰區(僅10件)成交數量少，資料僅作參考。



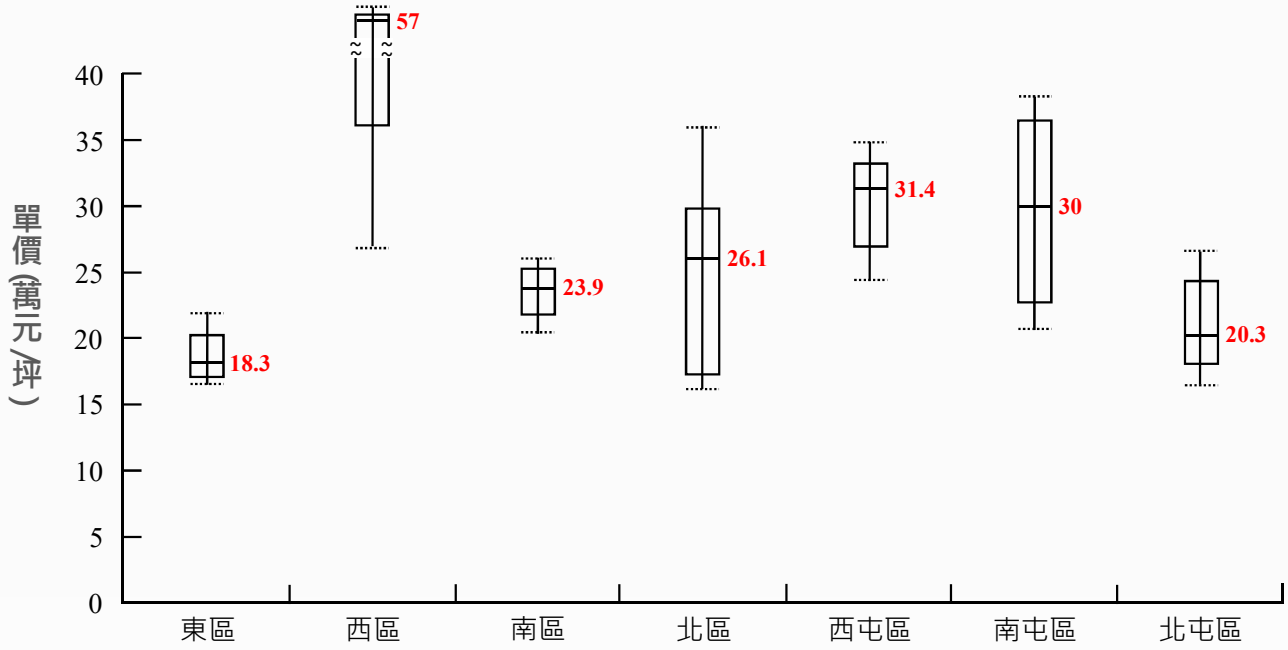


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

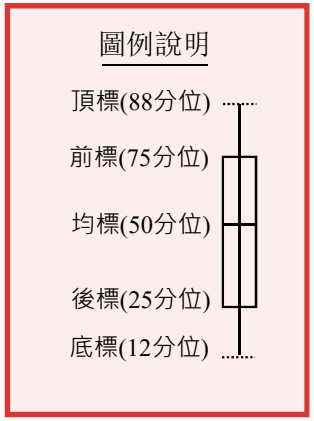
資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-屋齡2年內大樓(106Q1)-1

- 統計106年Q1原臺中市區屋齡2年內大樓交易案件(超過30件者)，以西區、西屯區、南屯區之單價較高。西區由於高單價指標建案(由鉅大恆、富邦天空樹)之交易，致均價大幅提高。西屯區(惠宇禮仁)、南屯區(國泰頤湖苑、富宇帝國之心) 有大量高單價指標性建案交易，致單價較高。
- 中區因成交數量較少(僅3件)，並未列入。



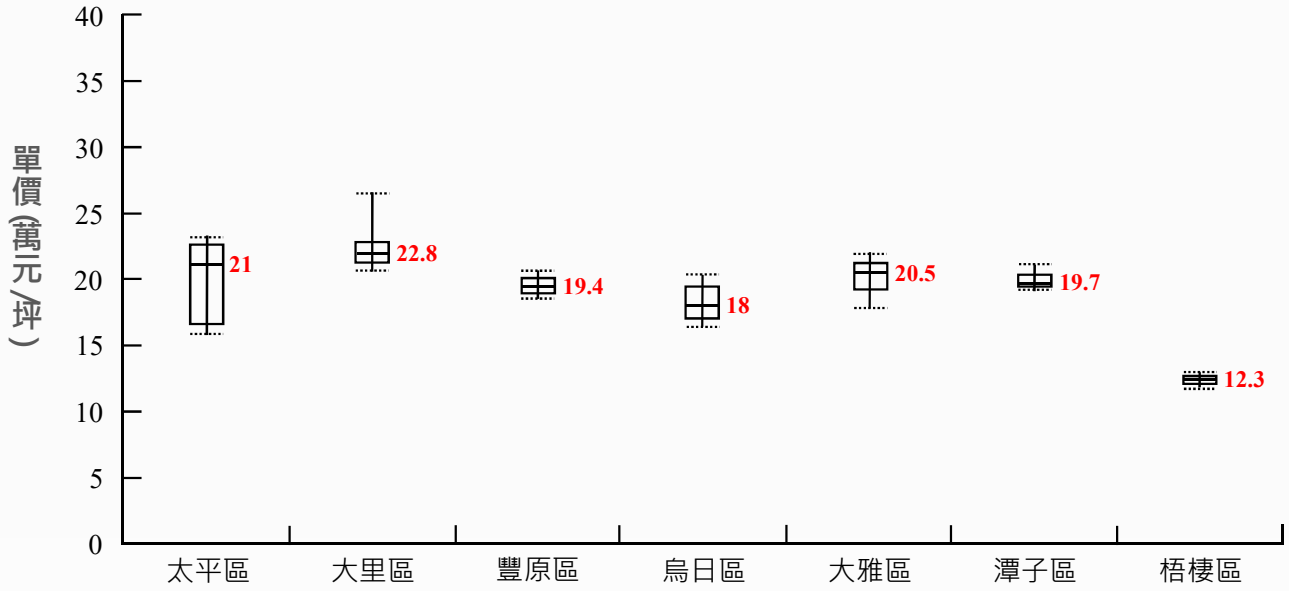
備註：大樓(11層以上有電梯)



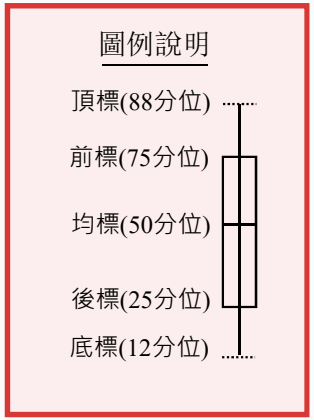
資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-屋齡2年內大樓(106Q1)-2

- 統計106年Q1原臺中縣區屋齡2年內大樓交易案件(超過30件者)，以大里區、太平區、大雅區之單價較高。大里區(德鑫傳世)、太平區(惠宇新觀、時代菁英)、大雅區(坤悅君湛)有大量高單價指標性建案交易，致單價較高。
- 其餘行政區於本季，並無屋齡2年內大樓交易案件。



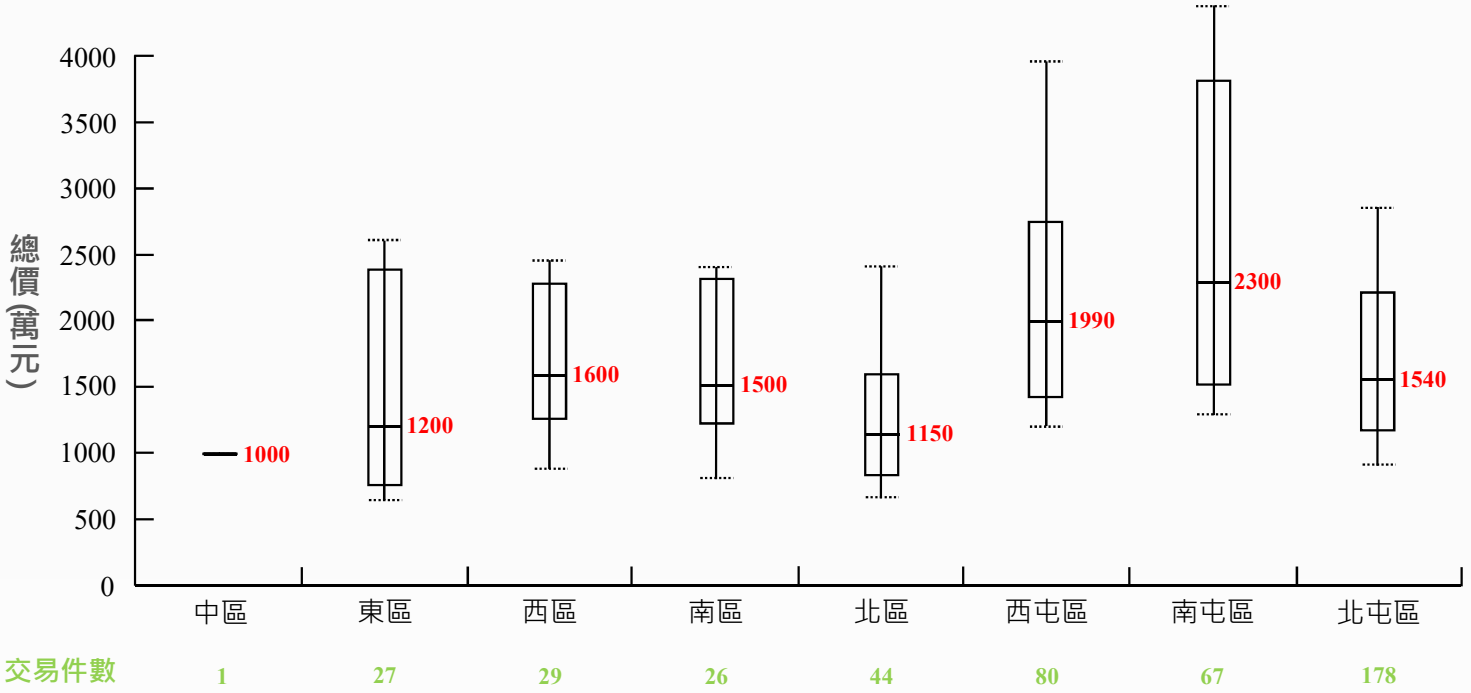
備註：大樓(11層以上有電梯)

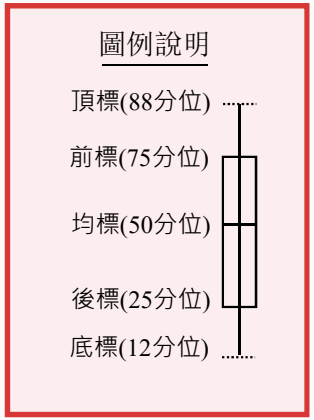


資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106Q1透天厝總價-1

- 原臺中市區，以南屯區、西屯區、西區之平均總價較高。
- 屯區因幅員較大，市場上新舊產品均有流通，致其價格分布範圍較廣。
- 106年Q1之中區(1件)成交數量少，資料僅作參考。

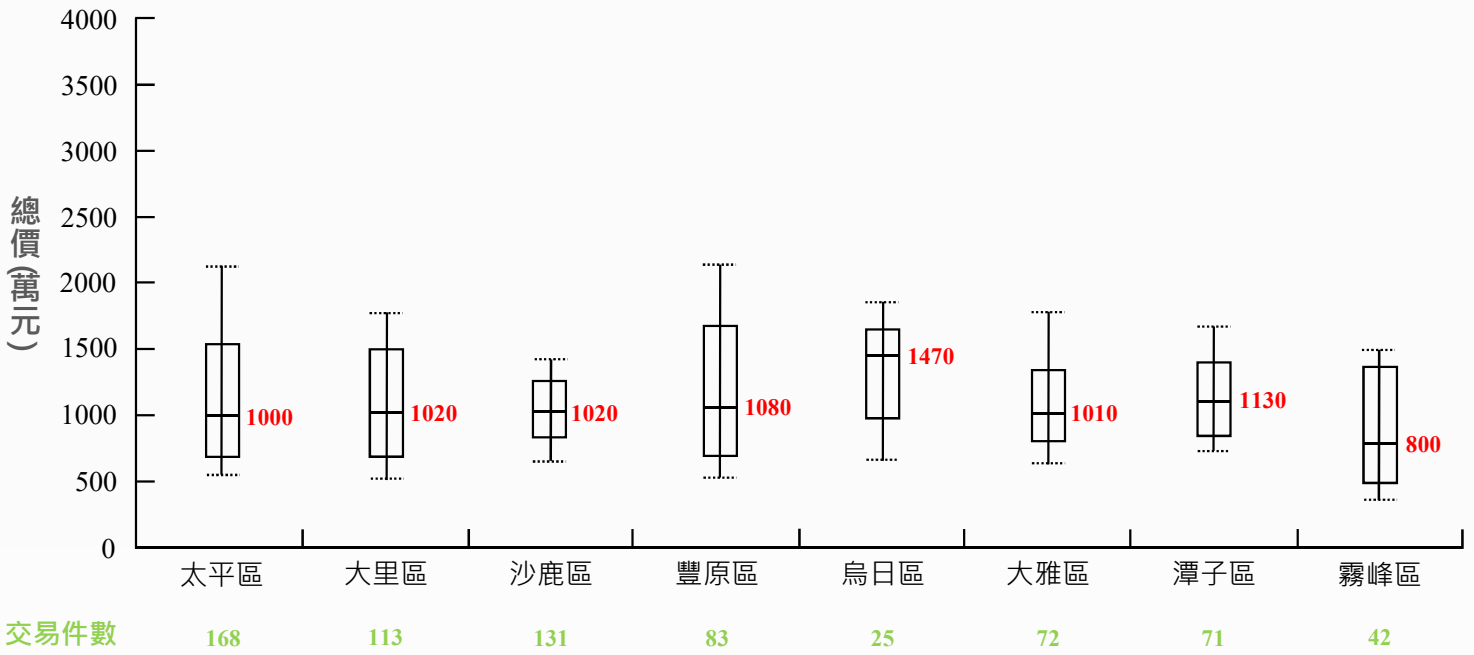


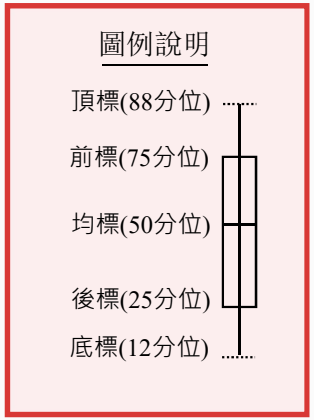


資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106Q1透天厝總價-2

- 衛星區之總價分布範圍相對集中。
- 衛星區各區的平均總價約略介於800~1,500萬。
- 106年Q1衛星區以烏日區、潭子區、豐原區之平均總價較高。

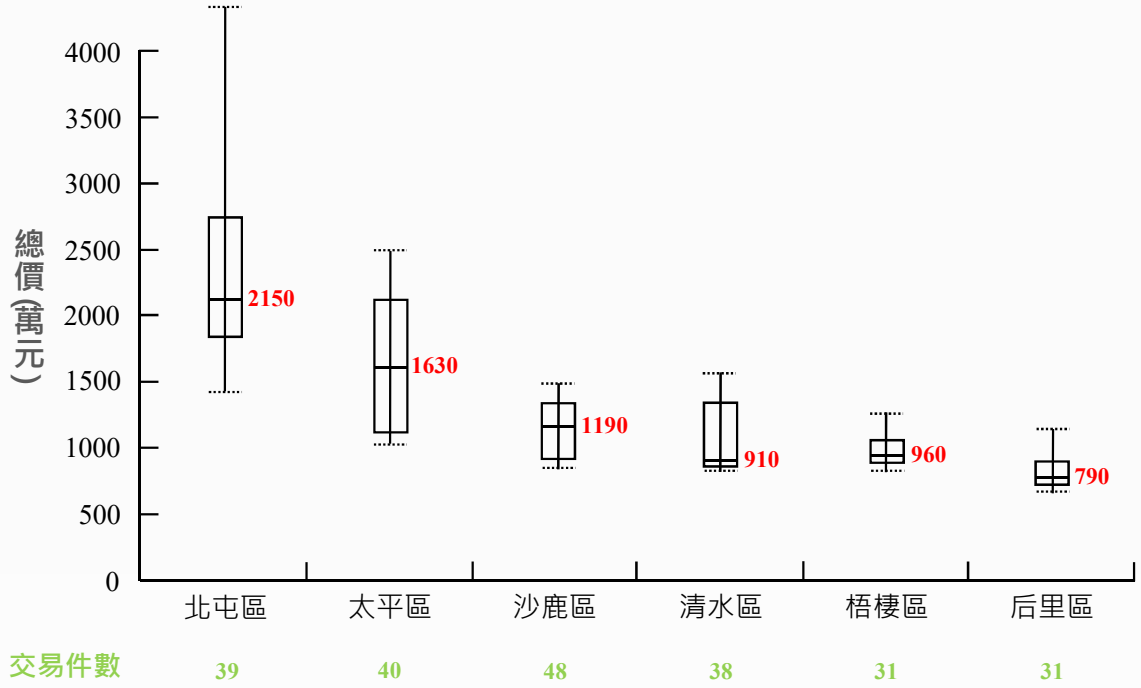


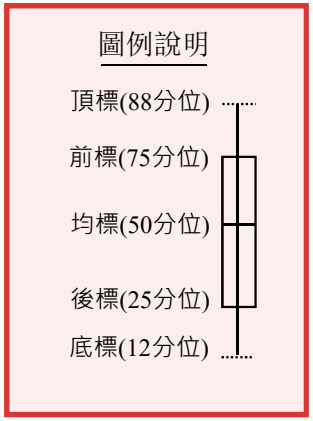


資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-屋齡2年內透天厝總價(106Q1)

- 統計106年Q1各行政區，屋齡2年內透天厝交易案件(超過30件者)，以北屯區、太平區、沙鹿區之平均總價較高；整體以海線區域(沙鹿區、清水區、梧棲區)之透天厝新屋交易量較大。
- 東區(2)、南區(9)、北區(1)、西屯(13)、南屯(17)、大里(18)、豐原(23)、烏日(6)、大雅(14)、潭子(21)、霧峰(7)、龍井(25)、大甲(13)、大肚(2)、神岡(25)、東勢(6)、外埔(25)、大肚(2)、因成交數量較少，並未列入；其餘行政區於本季，並無透天厝新屋交易。

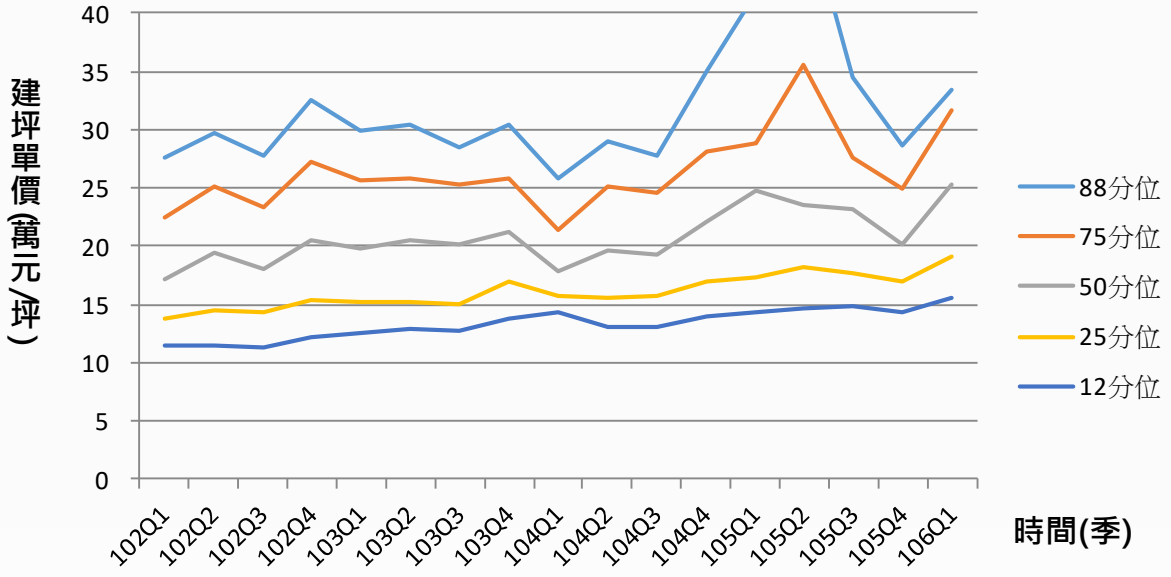




資料來源：實價登錄

西屯區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 長期而言，均價(50分位)約20.7萬/坪。前25%房價約26.3萬/坪。前12%房價約31.9萬/坪。
- 長期房價呈微幅上漲趨勢，於104年Q1開始呈緩步上漲格局，於104年Q4漲幅明顯。
- 105年Q2有大量高單價新建案交易(龍寶謙臻邸、國泰府會園道、臺中帝寶…等)(佔該季成交量約20%)，致該季平均單價明顯上漲。105年Q3、Q4高單價新建案交易較少 ，致中高價位之單價呈明顯下跌趨勢。
- 106年Q1有大量高單價新建案交易(惠宇禮仁、大城雲杉…等)(佔本季成交量約44%)，致平均單價明顯上漲。

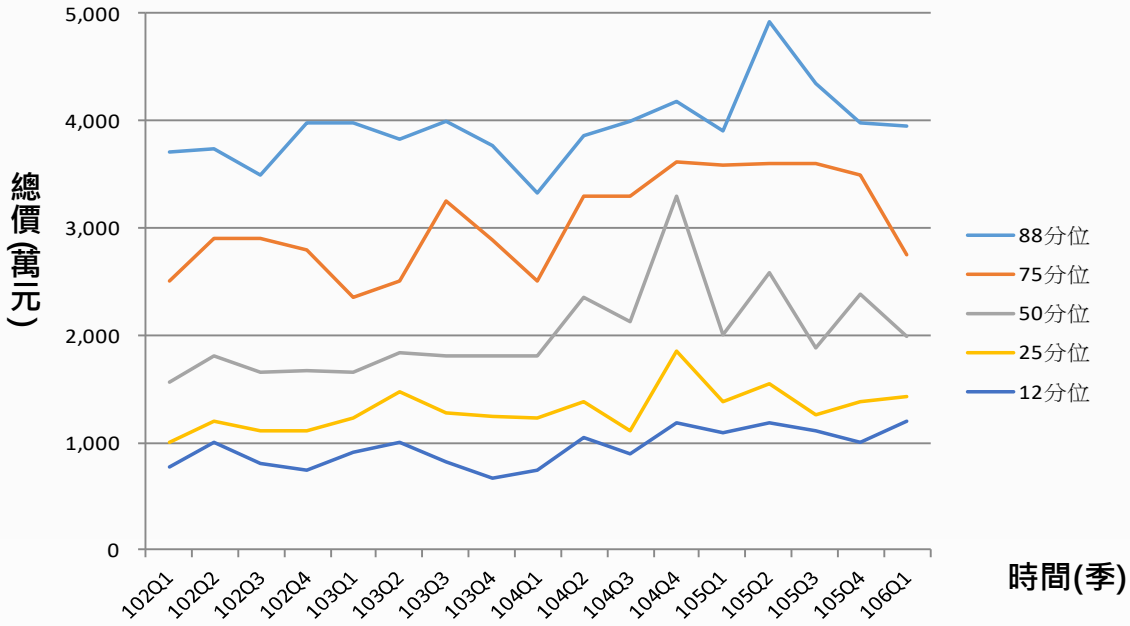


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

西屯區-102~106Q1透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約2,010萬。前25%平均總價約3,050萬。前12%平均總價約3,930萬。
- 前25%的房價波動較大。中低價位的透天厝價格較平穩，長期呈微幅上漲趨勢。
- 104年Q4有指標性高總價新建案交屋(乾鼎樸莊、安和莊園、舜元獨立森林…等)，致價格明顯上漲。105年Q1價格大致呈下跌趨勢；Q2有數件高總價透天厝交易，致價格上揚；Q3價格普遍呈現下跌趨勢； Q4除中價位區呈上漲趨勢外，其餘各價位區呈現下跌趨勢。
- 106年Q1除低價位區呈上漲趨勢外，其餘各價位區呈現下跌趨勢，以中高價位區跌勢較為明顯。

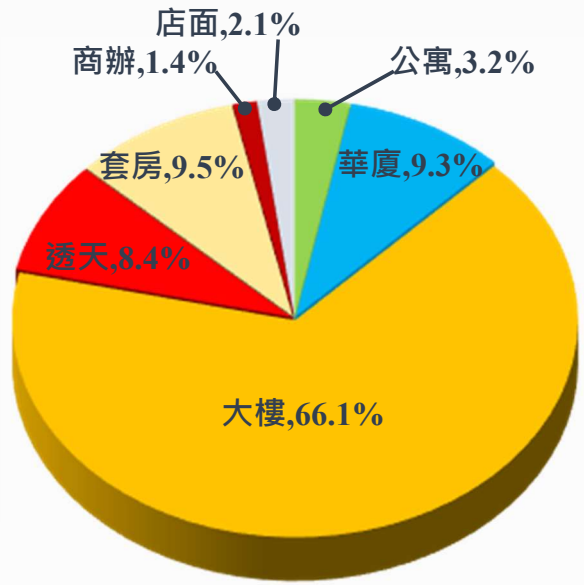


資料來源：實價登錄

西屯區-106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(66.1%)，其次為套房(9.5%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔27.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔50.3%。指標性件案惠宇禮仁有大量交易(155件)，致高價區比例增多。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔9.6%。

成交數量比例

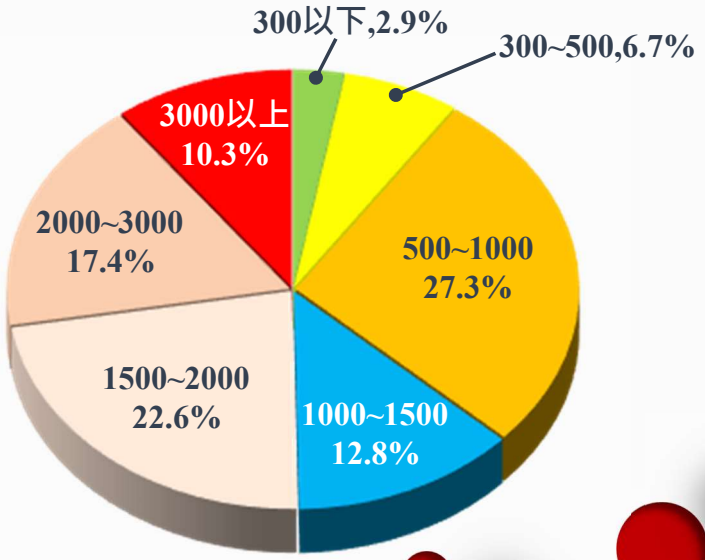


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

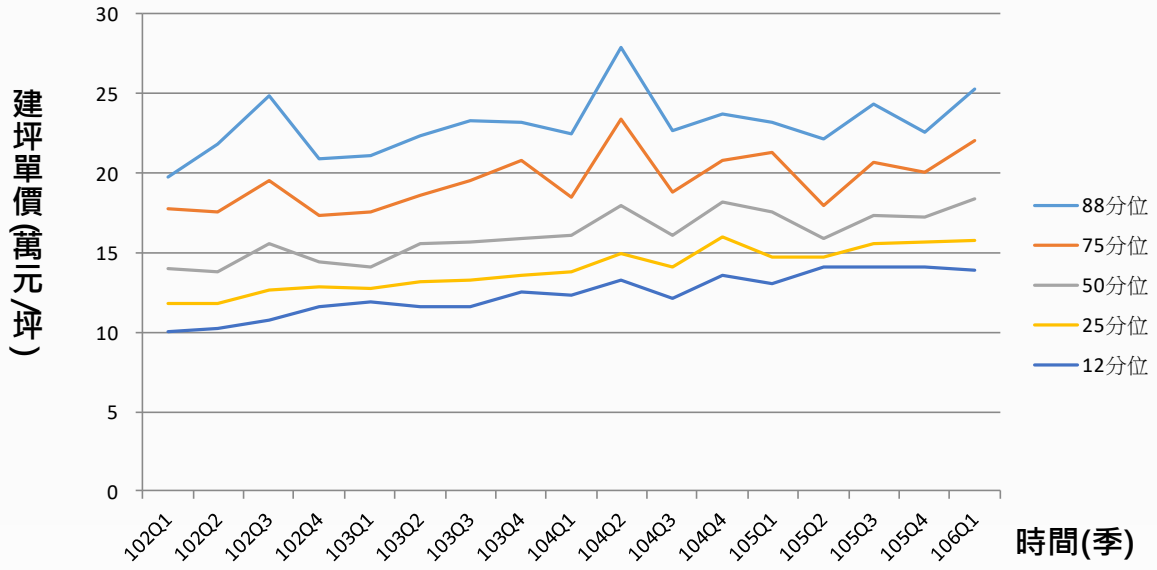
單位：萬元



資料來源：實價登錄

北屯區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 長期而言，均價(50分位)約16.1萬/坪。前25%房價約19.5萬/坪。前12%房價約23萬/坪。
- 前25%的房價波動較大，中低價位較為平穩，長期呈微幅上漲趨勢，但105年後呈微跌趨勢。
- 104年Q2有指標性新建案交屋(文心1)，致平均單價上漲。104年Q4有指標性高總價新建案交屋(登陽廊香、勝美上境、國聚之丘…等)，致平均單價明顯上漲。105Q1、Q2單價呈持續微跌之趨勢Q3、Q4高單價新建案交易較少 ，致中高價位之單價呈明顯下跌趨勢。
- 106年Q1有大量新建案交易 (佔本季成交量約52%)，致本季平均單價明顯上漲。

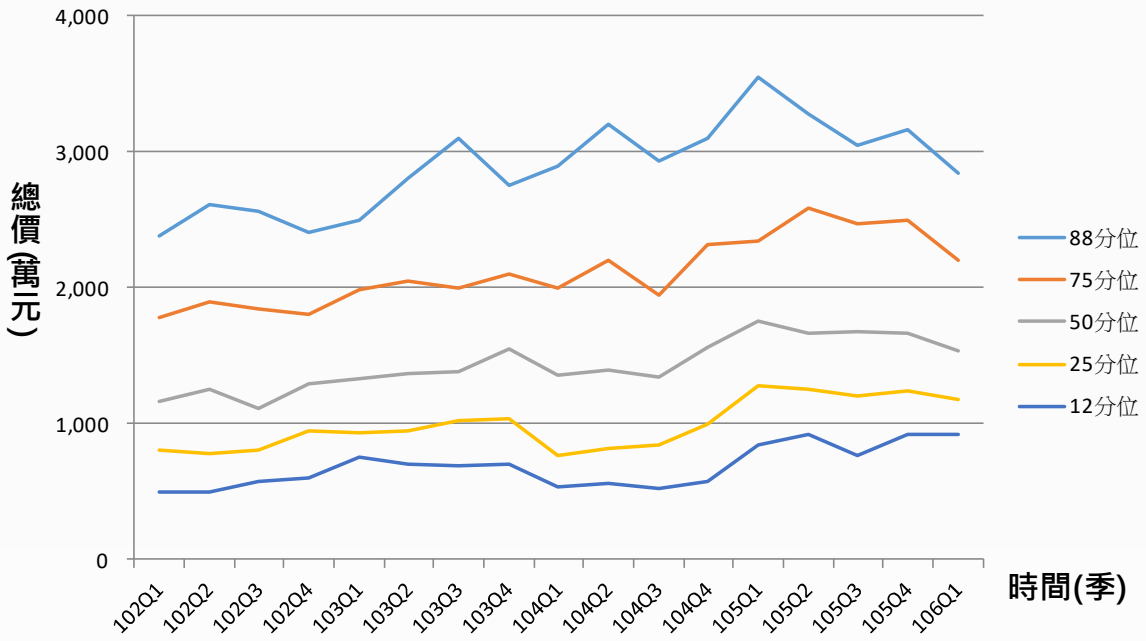


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

北屯區-102~106Q1透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約1,440萬。前25%平均總價約2,120萬。前12%平均總價約2,890萬。
- 前12%的房價波動較大，長期有上漲之趨勢。中低價位價格較穩定。
- 104年Q4有指標性高總價新建案交屋(亞哥靜晨、大城四季山妍…等)，致價格明顯上漲。105年Q1價格呈現微幅上漲趨勢；Q2~Q3價格大致呈微幅下跌趨勢；Q4價格大致呈持平趨勢。
- 106年Q1各價位區均呈下跌趨勢，以高價位區跌勢較為明顯。

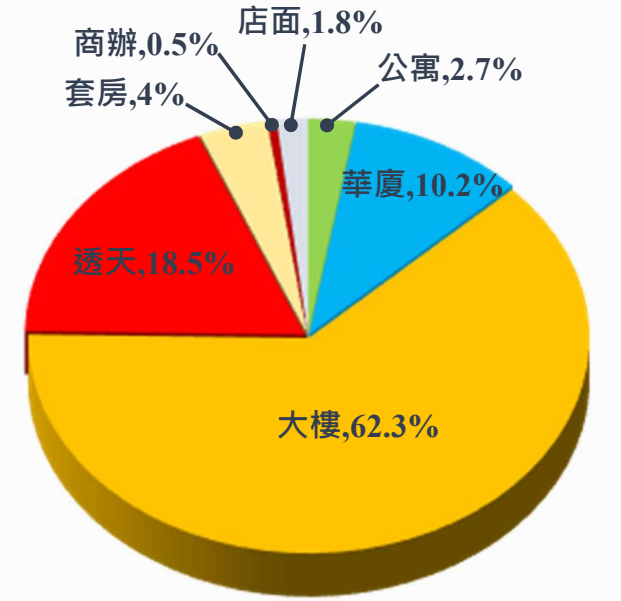


資料來源：實價登錄

北屯區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(62.3%)，其次為透天厝(18.5%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔38.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔22.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔11.9%。

成交數量比例

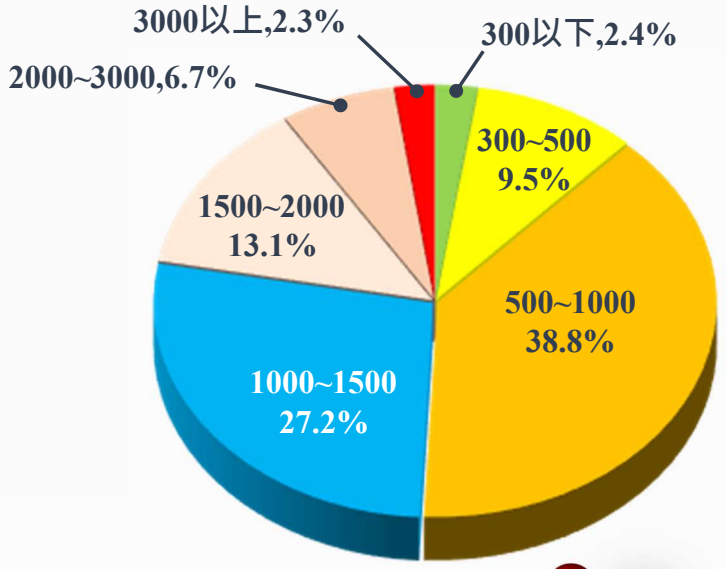


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

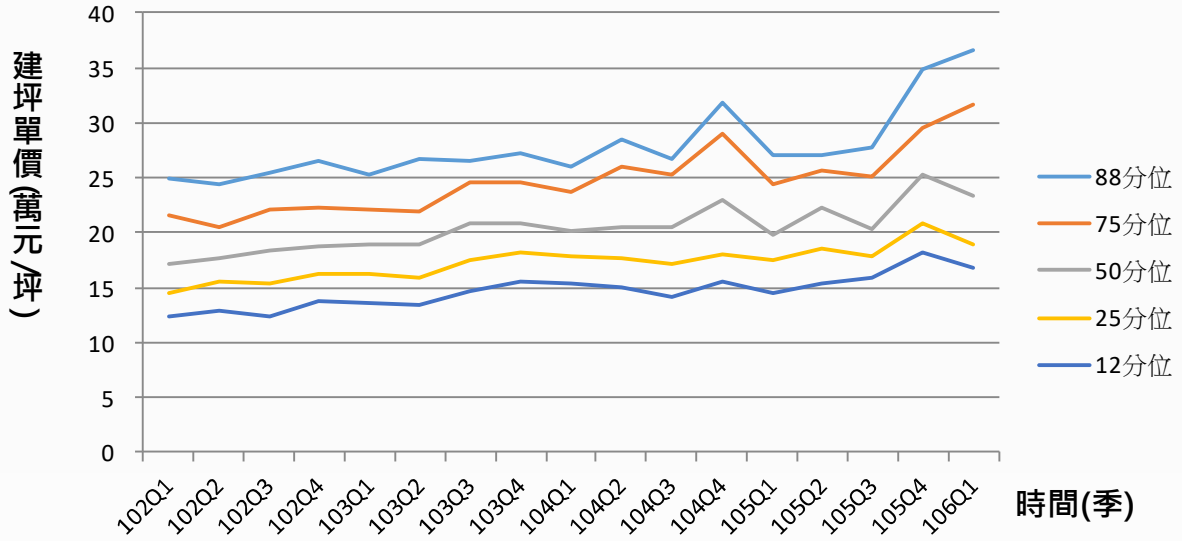
單位：萬元



資料來源：實價登錄

南屯區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 南屯區均價(50分位)約20.4萬/坪。前25%房價約24.7萬/坪。前12%房價約27.8萬/坪。
- 前50%的房價波動趨勢相近，長期呈微幅上漲趨勢。中低價位較為平穩。
- 104年Q4有指標性新建案交屋(大城仰望、寶鯨富椿...等)，平均單價明顯上漲。105年Q1單價呈顯著下跌趨勢；Q2有指標性新建案交易(精銳旅建築、春上楓樹)，單價明顯上漲；Q3高價區呈持平，中價位區呈小幅下跌；Q4有指標性新建案交屋(精銳唐寧一號、國泰頤湖苑、惠宇上晴...等)，單價明顯上漲。
- 106年Q1有大量高單價新建案交易(富宇帝國之心、國泰頤湖苑...等)(佔成交量約46%)，致中高價位區明顯上漲，其餘價位區則呈現下跌趨勢。

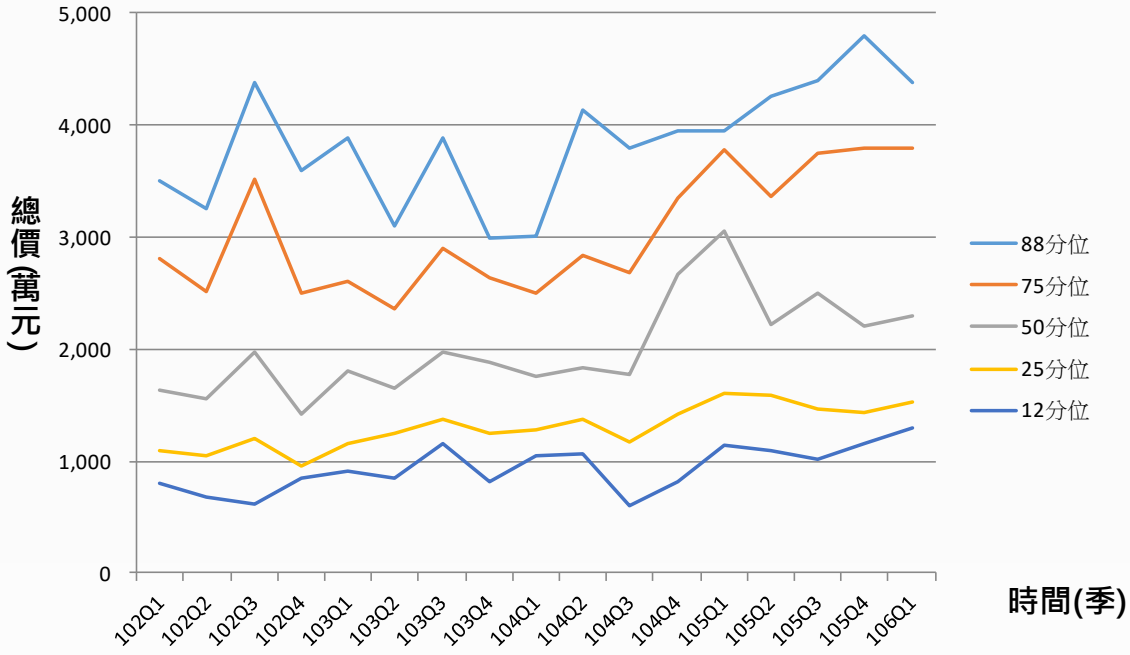


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

南屯區-102~106Q1透天厝總價

- 南屯區透天厝高低價位差距較大，平均總價(50分位)約2,010萬。前25%平均總價約3,040萬。前12%平均總價約3,840萬。長期而言，中高價位的透天厝價格波動較大。低價位區的透天厝價格較為平穩。
- 104年Q4，指標性高總價新建案交易(日興新富)，致均價上漲。105年各季均有高總價新建案交易，高價位區價格大致呈現上漲趨勢，其餘價位區則相較持平。
- 106年Q1高價位區呈下跌，中低價位區呈微幅上漲趨勢。

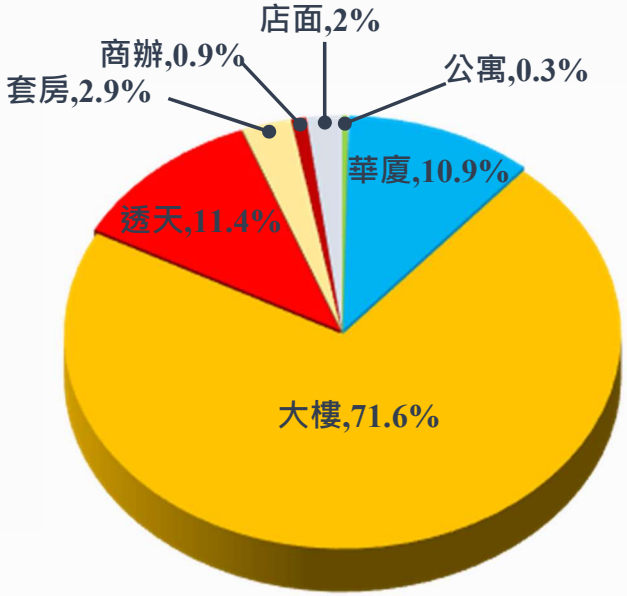


資料來源：實價登錄

南屯區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(71.6%)，其次為透天厝(11.4%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔32.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔45.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔4.6%。

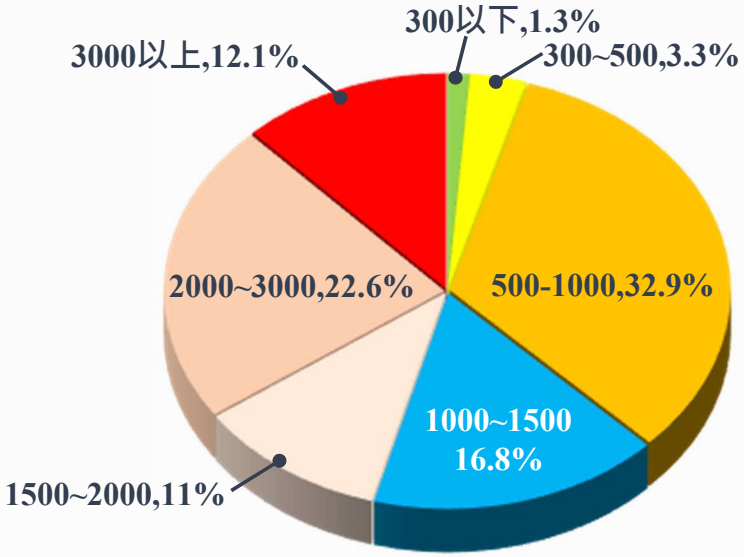
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

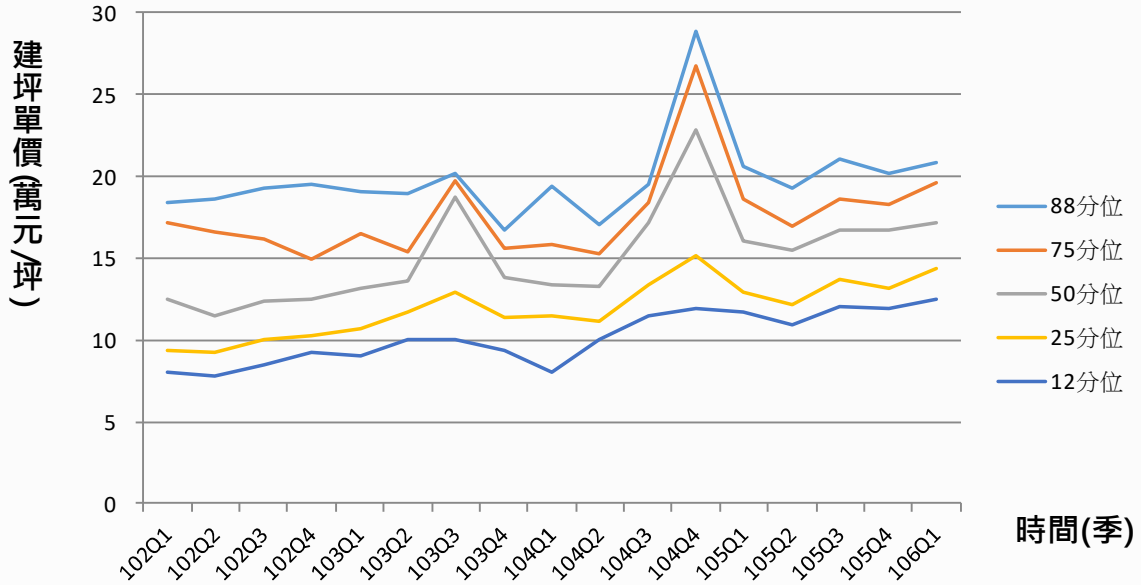


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

東區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約15.1萬/坪。前25%房價約17.7萬/坪。前12%房價約19.8萬/坪。
- 東區為早期發展地區，長期房價平穩，惟104年開始，房價有明顯上漲趨勢(鐵路高架捷運化、 台糖湖濱生態城等利多消息)，尤其Q3、Q4有特別明顯上漲趨勢。
- 104年Q4因指標性高單價新建案(林維湖悅)交屋(共101件)，佔該區該季總成交數量約47%，致當季之單價明顯上漲。105年Q1、Q2整體單價呈顯著下跌之趨勢；Q3有指標性新建案(親家景一方、大熊康橋…等)交屋，致單價明顯上漲； Q4整體單價大致呈持平趨勢
- 106年Q1各價位區均呈小幅上漲趨勢。

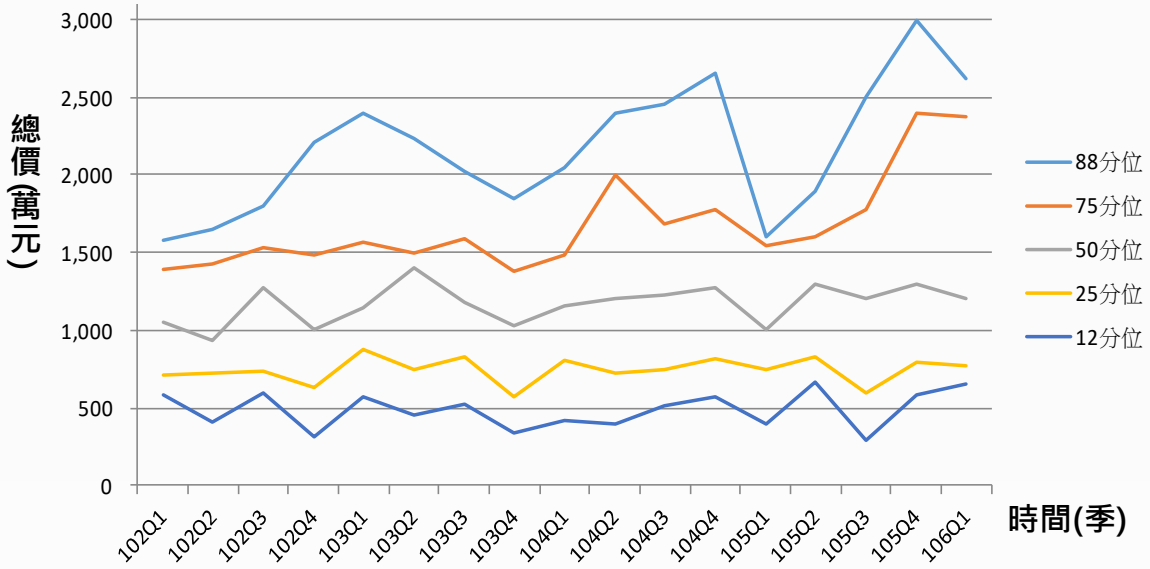


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

東區-102~106Q1透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約1,170萬。前25%平均總價約1,680萬。前12%平均總價約2,180萬。
- 高價位的透天厝房價波動較大，中低價位的透天厝價格較穩定，長期呈微幅上漲之趨勢。
- 104年Q4僅少量高總價新建案交屋(方舟述華園)，成交總價普遍較高；105年Q1呈現下跌趨勢；Q2呈現小幅上漲趨勢。105年Q3、Q4因有數件高總價交易，至高價區明顯上漲，中價與低價區則呈下跌趨勢。
- 106年Q1大致呈微幅下跌趨勢，高價位區跌勢較為明顯。

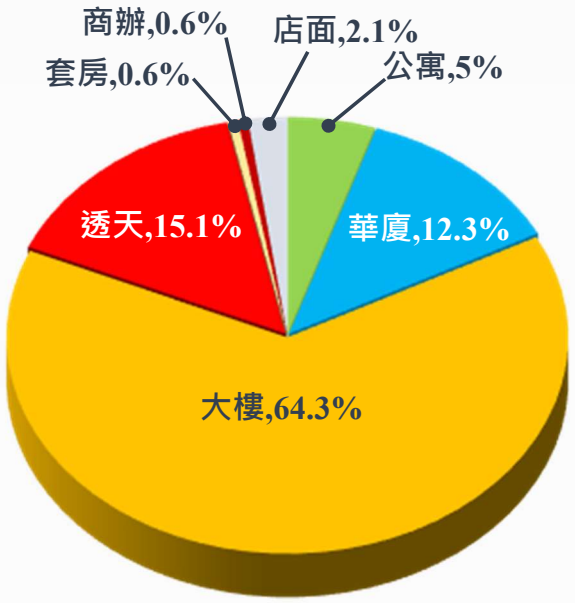


資料來源：實價登錄

東區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(64.3%)，其次為透天厝(15.1%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔56.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔5.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔12.8%。

成交數量比例

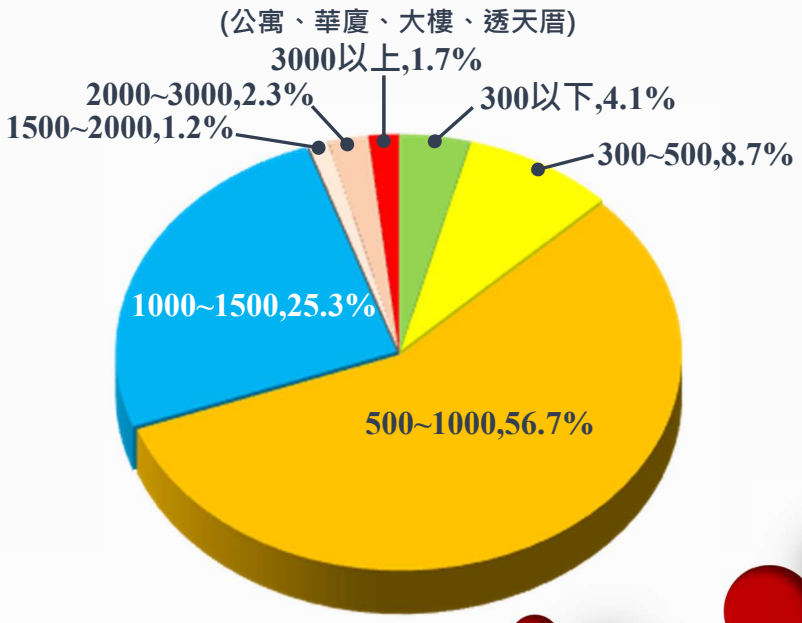


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

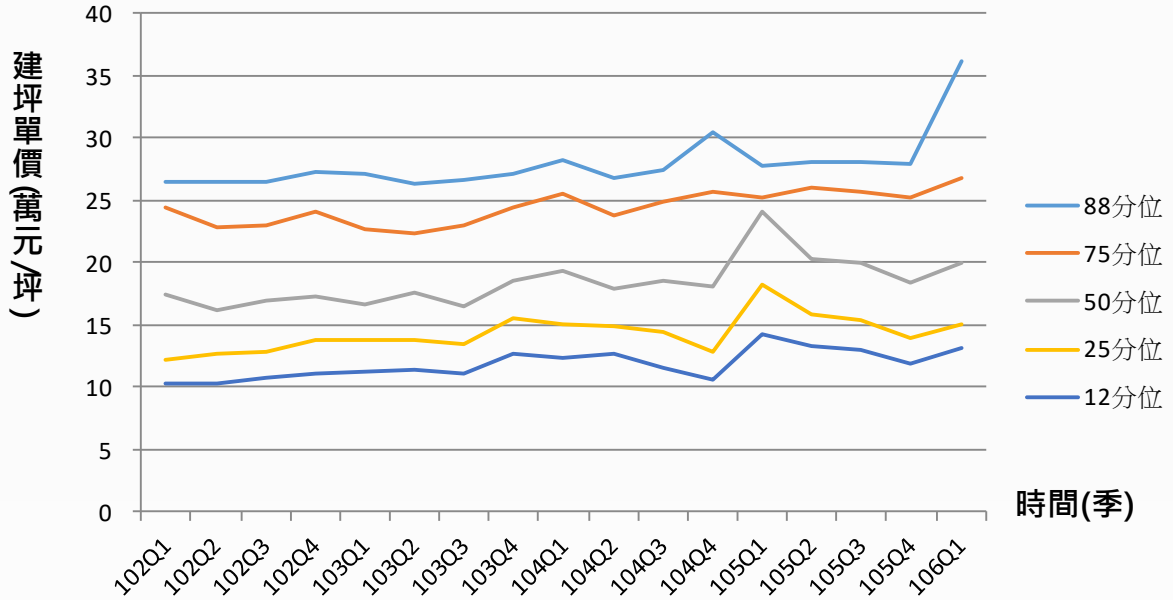
單位：萬元



資料來源：實價登錄

西區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 西區均價(50分位)約18.5萬/坪。前25%房價約24.3萬/坪。前12%房價約27.9萬/坪。
- 104年Q4有指標性高單價新建案交屋(太子青峰錦)，致高價位區單價上漲。105年Q1，指標性新建案交屋(富宇豐馥、豐境敘美)，致中低價位之單價明顯上漲；Q2之中低價位單價則呈下跌趨勢，高價位區呈微幅上漲趨勢； Q3、Q4價格大致平穩，中低價位區呈微幅下跌趨勢。
- 106年Q1有大量高單價新建案交易(富邦天空樹、由鉅大恆…等))，致高價位區單價明顯上漲，其餘各價位區則呈現小幅上漲趨勢。

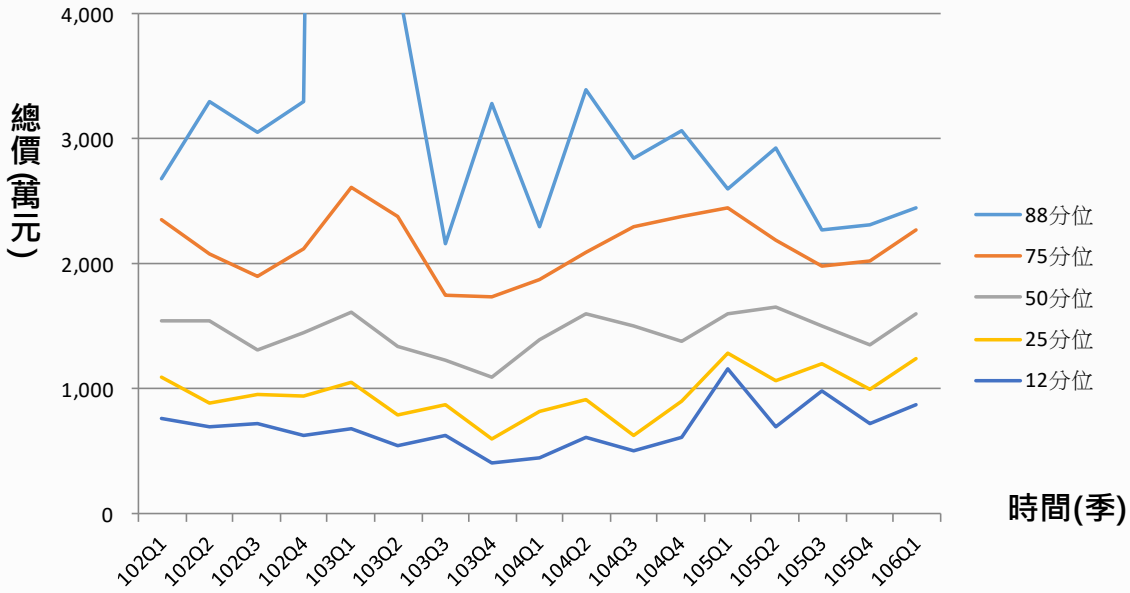


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

西區-102~106Q1透天厝總價

- 西區透天厝平均總價(50分位)約1,440萬。前25%平均總價約2,120萬。前12%平均總價約2,820萬。
- 103年Q1本區有數件指標性建物交易(台灣大道地球村美語、公益路數筆透天厝)，移轉地坪、建坪較多，且交易金額高，導致該區間之高價區價位大幅上升。自104年Q2開始，高總價區呈現較大波動，大致呈下跌趨勢；中價位區較為平穩；低價位區則呈現小幅上漲趨勢。105年各價位區大致呈現小幅下跌趨勢，Q4中高價區呈持平趨勢，低價區呈微幅下跌趨勢。
- 106年Q1各價位區均呈現小幅上漲趨勢。

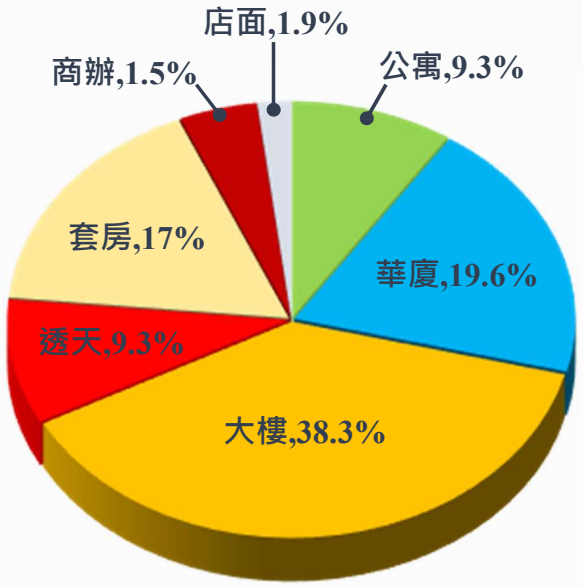


資料來源：實價登錄

西區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(38.3%)，其次為華廈(19.6%) 。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔26.5% 。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔31% 。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔28.2% 。

成交數量比例

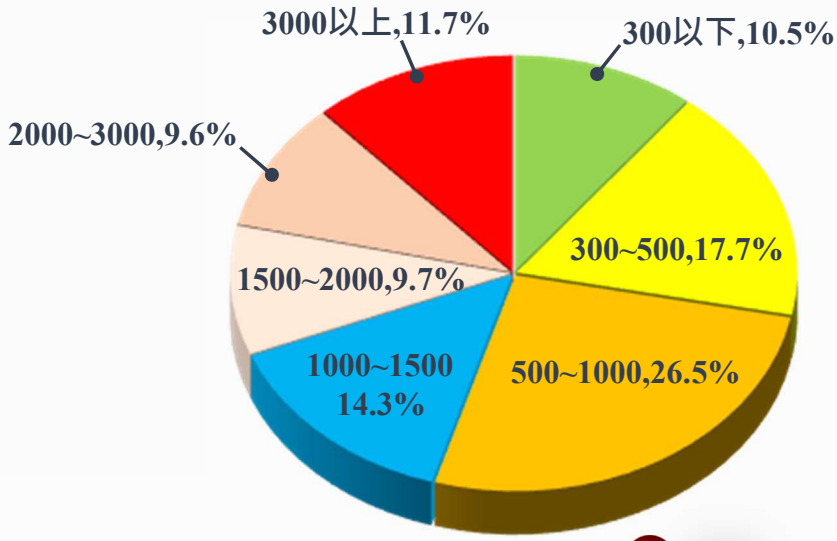


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

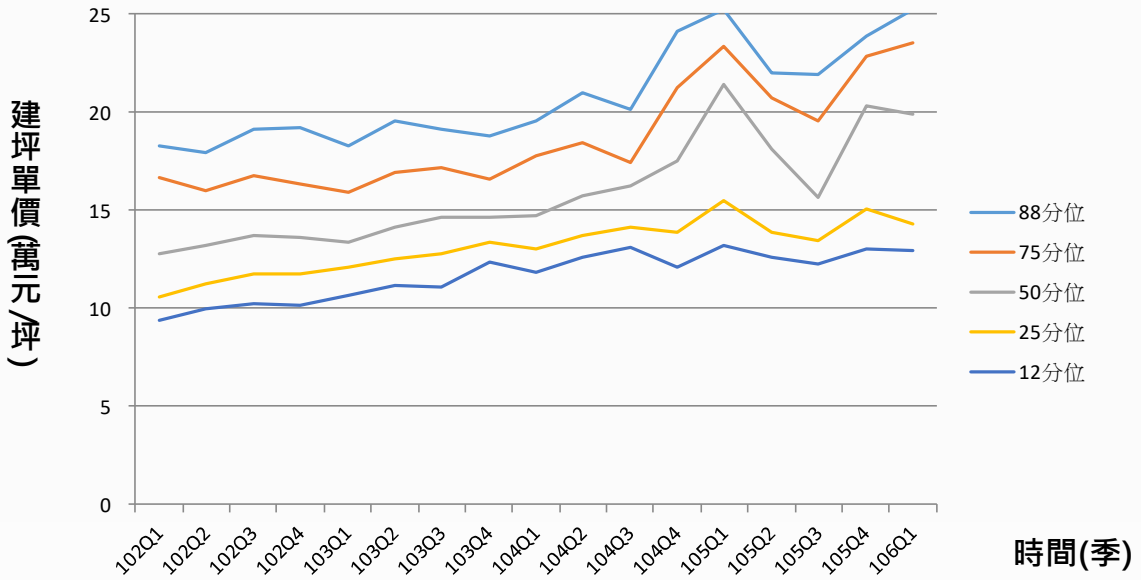
單位：萬元



資料來源：實價登錄

南區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 南區均價(50分位)約15.9萬/坪。前25%房價約18.7萬/坪。前12%房價約20.8萬/坪。
- 南區為發展成熟地區，生活機能良好，房價波動長期呈平穩上漲趨勢。
- 自104年Q3至105年Q1，中高價位區有較明顯之上漲趨勢，低價區則較為平穩。105年Q2開始，各價位區均呈明顯下跌趨勢，以中高價位跌幅較大；Q4有指標性建案交易(登陽聽河、元城千謙苑、富宇擎山…等)，致單價明顯上漲。
- 106年Q1有大量新建案交易 (佔本季成交量約43%)，致中高價位區單價明顯上漲。

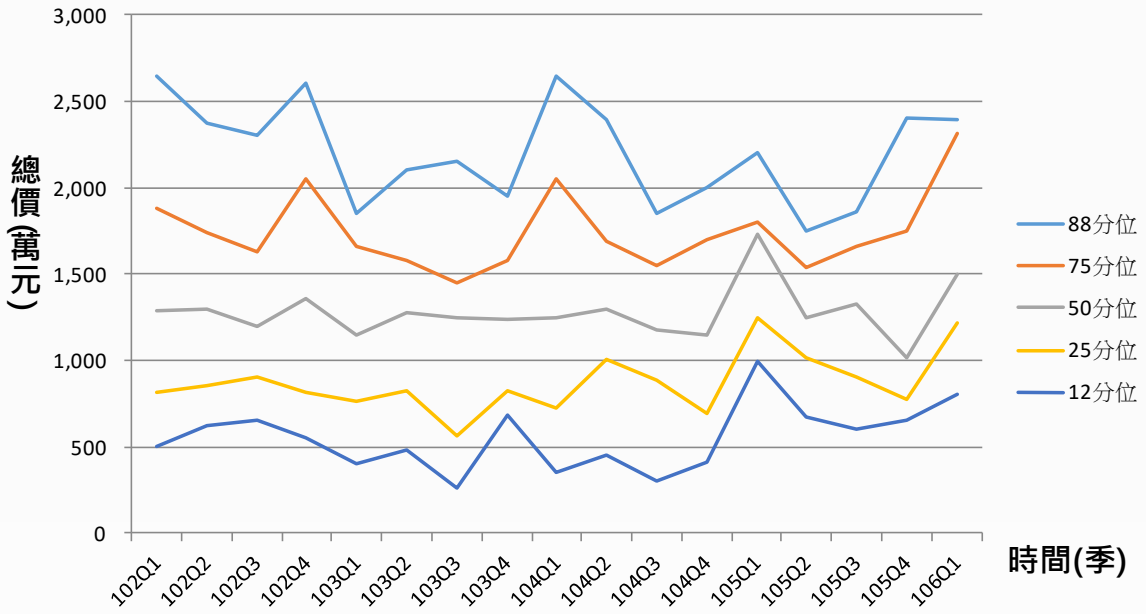


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

南區-102~106Q1透天厝總價

- 南區透天厝平均總價(50分位)約1,280萬，中價位的透天厝價格較穩定，長期呈平穩趨勢。前25%房價波動較大，平均總價約1,740萬。前12%平均總價約2,200萬。
- 104年之高總價產品，呈先下跌後持平之趨勢；105年Q1，指標性高總價新建案(寶爵綻美)交屋，該案之成交量佔該季該地區之50%，致價格明顯提高；Q2，各價位區之單價，均呈明顯下跌趨勢；Q3高價區與中價區呈微幅上漲，低價區呈小幅下跌趨勢；Q4高價位區呈上漲，其餘各價位呈現下跌趨勢。
- 106年Q1有高總價新建案交易(東興路一段)，致各價位區明顯上漲

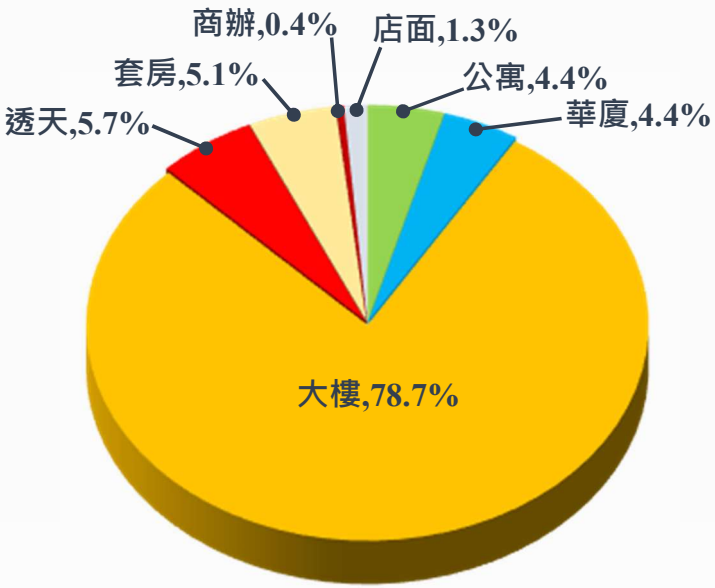


資料來源：實價登錄

南區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(78.7%)，其次為透天厝(5.7%) 。
- 總價以1,000~1,500萬元以上佔比較多，佔39.2% 。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔5.4% 。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔21% 。

成交數量比例

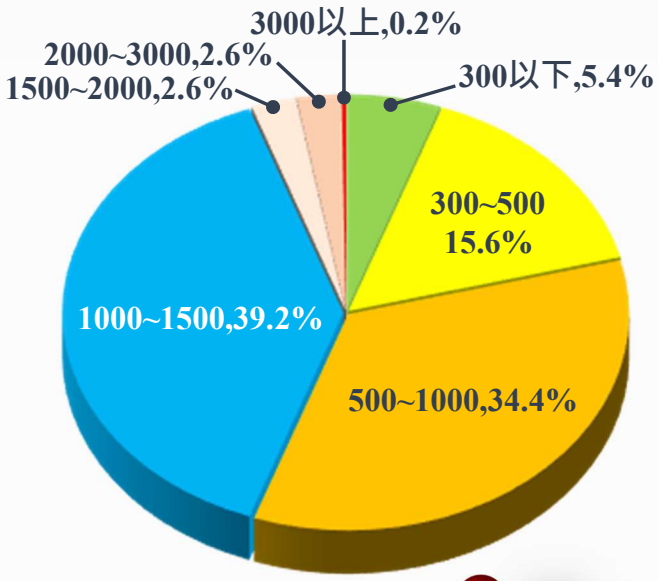


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

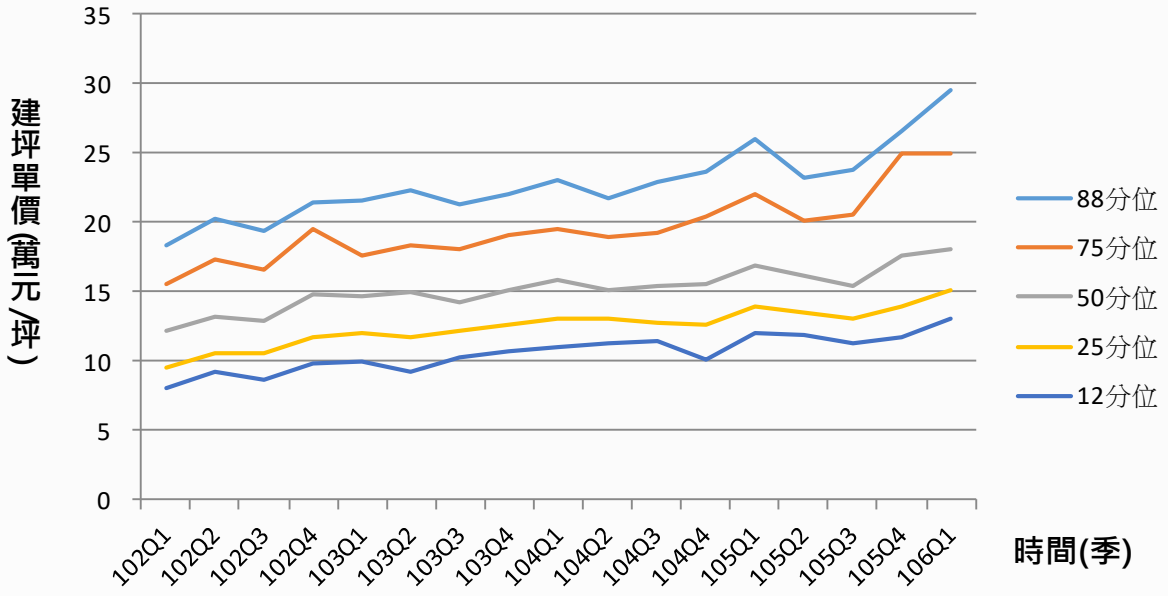
單位：萬元



資料來源：實價登錄

北區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 北區均價(50分位)約15萬/坪。前25%房價約19.3萬/坪。前12%房價約22.3萬/坪。
- 北區為發展成熟地區，生活機能良好，房價波動長期呈平穩上漲趨勢。
- 自104年Q3至105年Q1，因陸續有指標性高總價新建案交屋(鄉林艾美、麗寶微笑世紀)，帶動高價區、中價區上漲趨勢；105年Q2各價位區之單價，則呈明顯下跌趨勢；Q3高價區呈現微幅上漲，中低價區呈現微幅下跌趨勢； Q4有指標性高單價新建案交屋(國泰綠博苑、時光織錦)，帶動高價區、中價區上漲。
- 106年Q1有指標性高單價新建案交屋(國泰綠博苑、麗寶微笑世紀)，帶動高價區單價上漲。

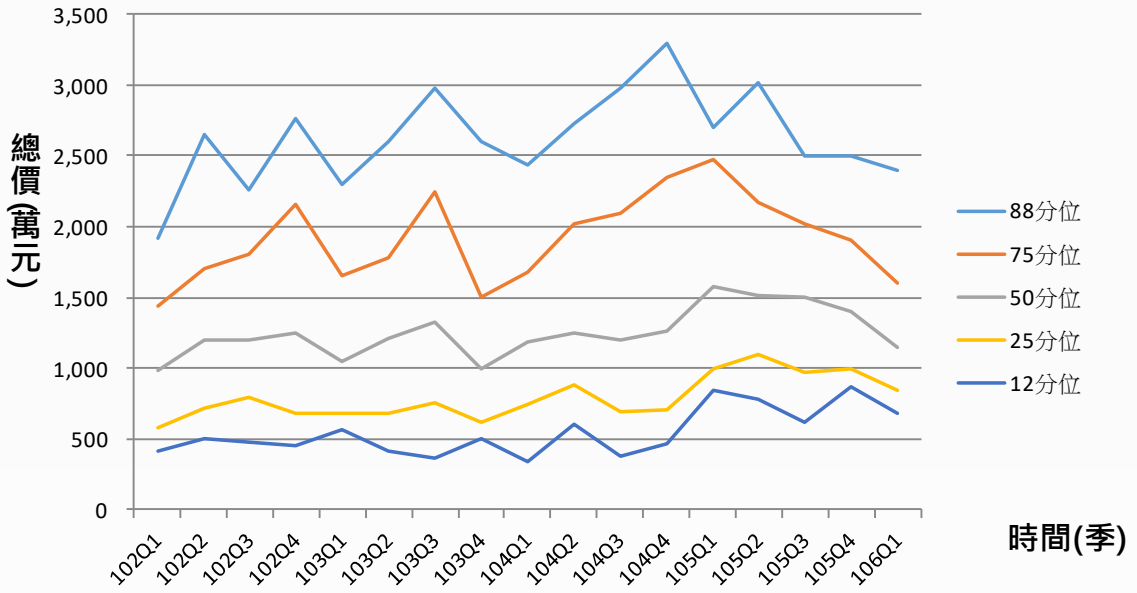


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

北區-102~106Q1透天厝總價

- 北區透天厝長期呈微幅上漲趨勢，平均總價(50分位)約1,250萬。前25%的房價波動較大，平均總價約1,920萬。 前12%平均總價約2,630萬。中低價位的透天厝價格較穩定。
- 自104年以來，各季均有高總價透天厝(如一中商圈透店、獨立套房透天…等)交易，致高價位透天厝價格有顯著上漲趨勢。105年Q1，除高價位產品呈下跌趨勢外，其餘不同價位產品，價格呈上漲趨勢；Q2則有高總價透天厝(如一中商圈透店)交易，致高價位透天厝價格有顯著上漲； Q3~Q4，各價位區普遍呈現下跌趨勢。
- 106年Q1各價位區均呈下跌趨勢

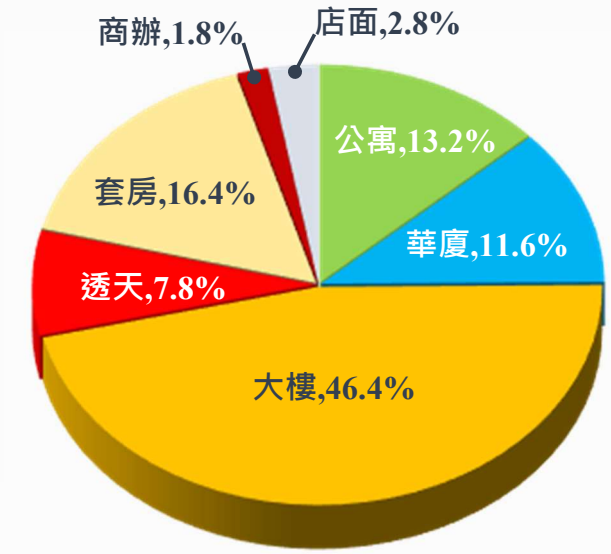


資料來源：實價登錄

北區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(46.4%)，其次為套房(16.4%) 。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔36.4% 。
- 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，僅佔28.1% 。

成交數量比例

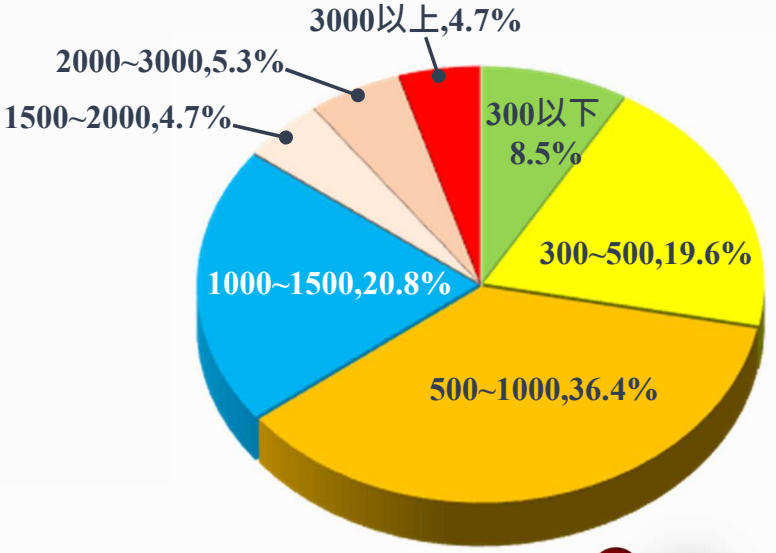


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

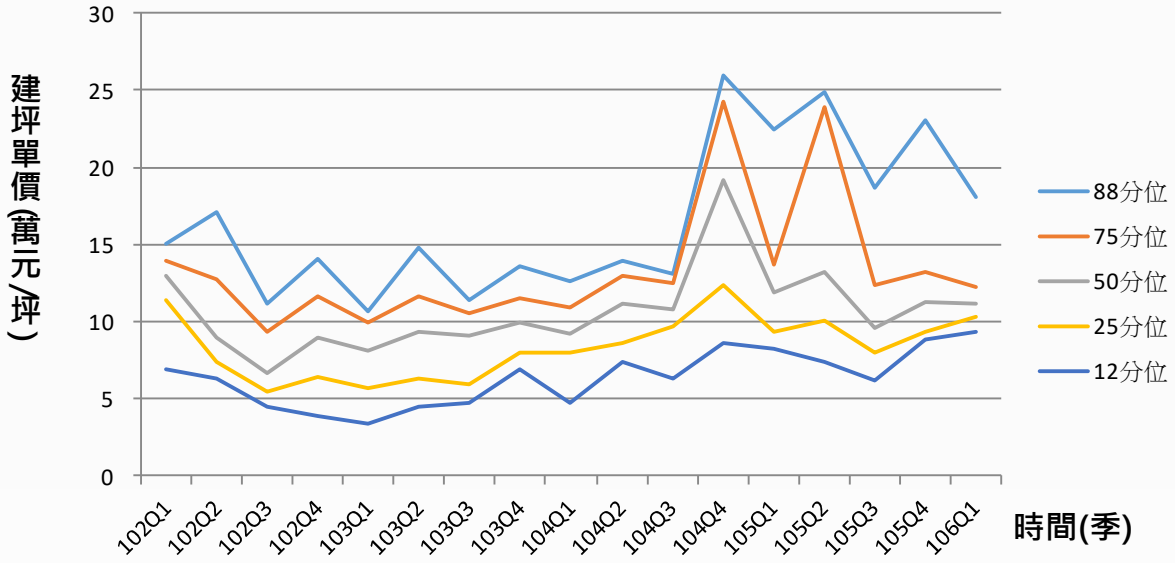
單位：萬元



資料來源：實價登錄

中區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約10.7萬/坪。前25%房價約13.4萬/坪。前12%房價約16.5萬/坪。
- 104年Q4因指標性高單價新建案(聚合發愛美、寶峽一番町)交屋，致當季之單價明顯上漲。105年Q2因高單價指標性建案(聚合發愛美)交易量較多，致高價位區之單價明顯上漲； Q3價格呈顯著下跌趨勢； Q4，各價位區呈現上漲趨勢。
- 本區因交易量較少，偶有個別(較高/較低)個案交易，導致價格明顯波動。
- 106年Q1中高價位區呈現下跌趨勢，低價位區呈現微幅上漲趨勢。

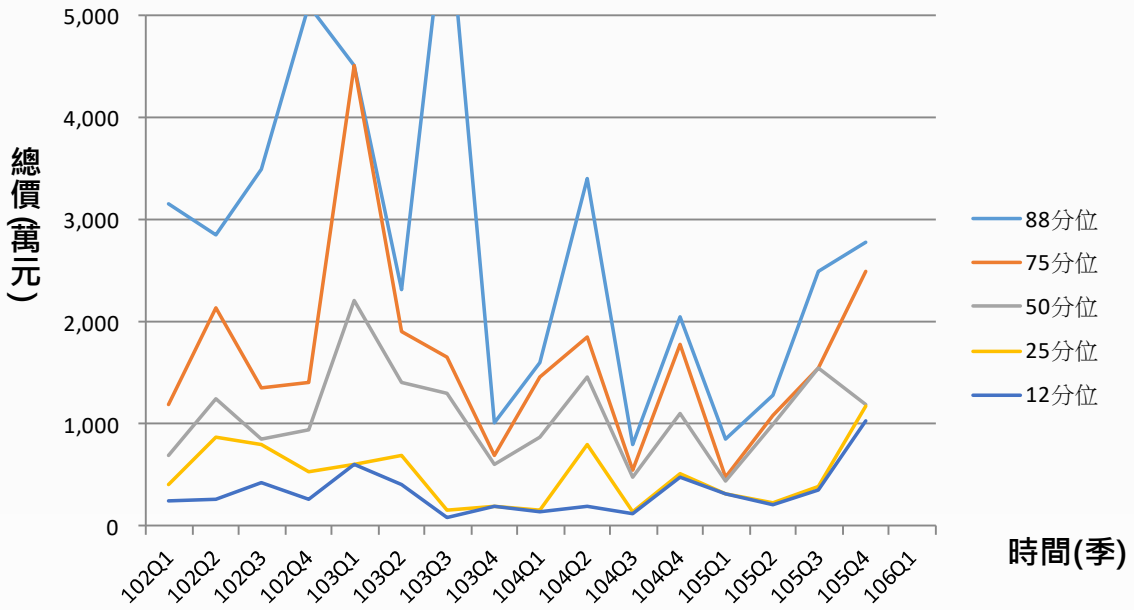


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

中區-102~106Q1透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約1,080萬。前25%平均總價約1,630萬。前12%平均總價約2,740萬。以中低價位的透天厝價格較穩定，長期呈持平趨勢。
- 本區屬早期開發區，交易量甚少，偶有較高總價之透天厝交易(如103Q3光復路54號、104Q2臺灣大道一段317號…等)，使當季之價格大幅波動。105年Q4，中區透天厝成交量少(僅6件)，各價位區大致呈上漲趨勢。
- 106年Q1本區僅一筆高總價交易(位於民族路商業區，地坪269.5坪之三層舊透天，總價1.47億元)。

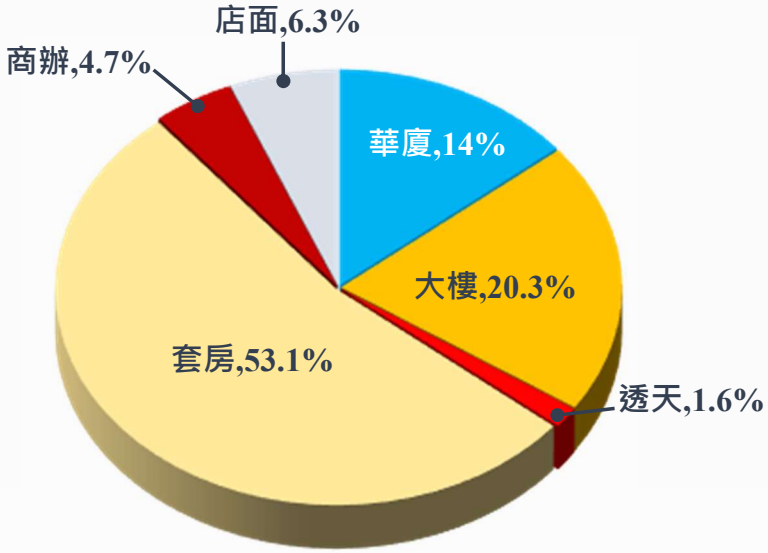


資料來源：實價登錄

中區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以套房交易佔比較高(53.1%)，其次為住宅大樓(佔20.3%)。
- 因本區之套房數量較多，住宅總價帶統計加入套房資料；以300萬元以下佔大多數，佔79%。
- 本區以套房交易較多，成交總價帶以低總價為主。

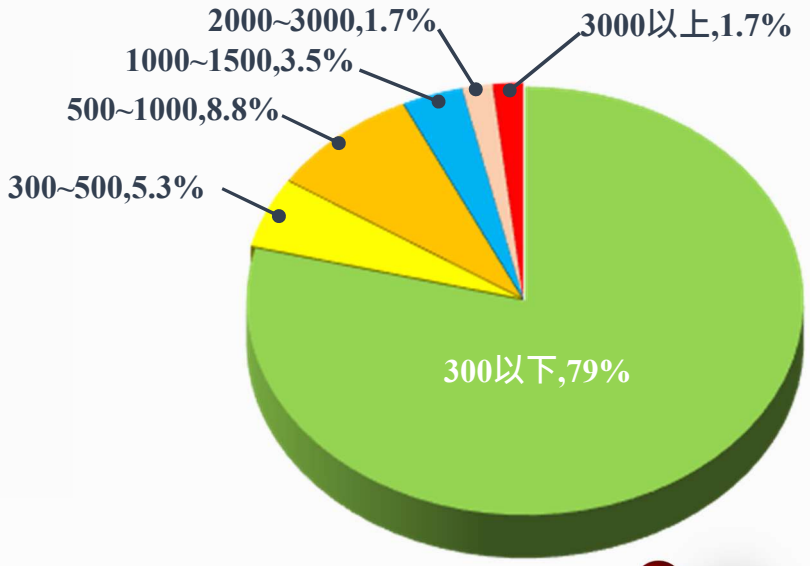
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝、套房)

單位：萬元

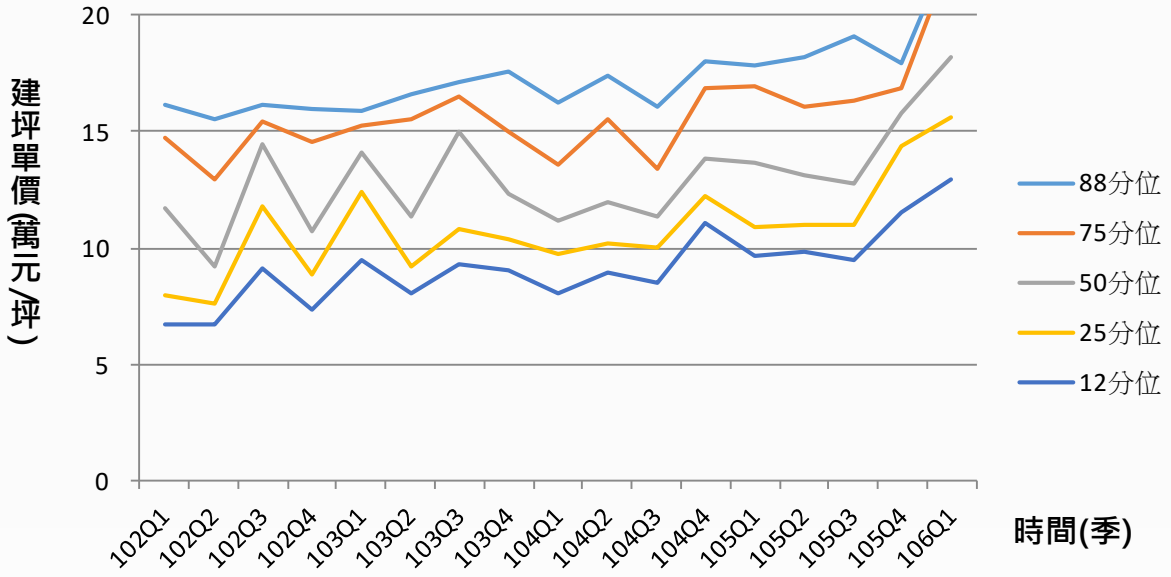


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

太平區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約13萬/坪。前25%房價約15.7萬/坪。前12%房價約17.3萬/坪。
- 高價位的房價較為平穩，中價位的房價波動較大，房價長期呈微幅上漲趨勢。
- 104年Q4因指標性新建案(鉅虹曙光之旅、大毅樹幸福、和宜寓上樂灣...等) 交屋，致當季之單價明顯上漲。105年Q1起，各價位區大致呈持平趨勢； Q4高價位區呈微跌趨勢，中價位區與低價位區則呈上漲趨勢。
- 106年Q1有大量高單價新建案交易(惠宇新觀、時代菁英...等)，致平均單價明顯上漲。

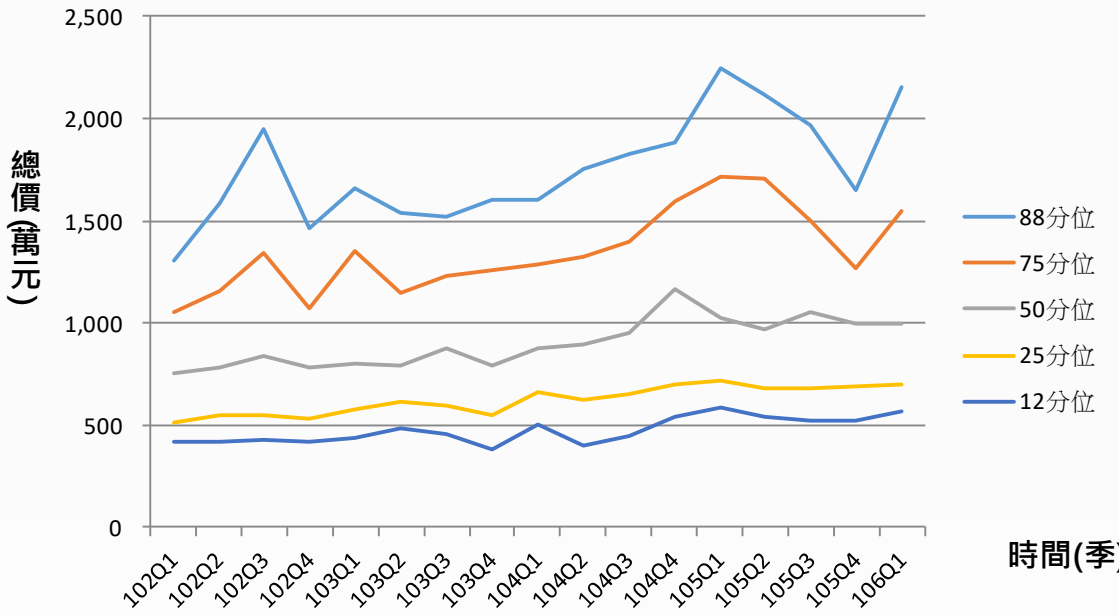


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

太平區-102~106Q1透天厝總價

- 太平區為臺中市之衛星區域，生活機能佳，房價長期呈微幅上漲趨勢。透天厝平均總價約900萬。前25%平均總價約1,350萬。 前12%平均總價約1,750萬。前25%的房價波動較大。本區中低價位變化幅度較小，高價位區價格波動較明顯。
- 105年Q1除中價產品微幅下跌外，其餘不同價位產品均呈上漲趨勢；Q2~Q4，中高價位均呈明顯下跌趨勢，其餘價位區，則呈現持平。
- 106年Q1高價位區呈明顯上漲，中低價位區呈持平趨勢。

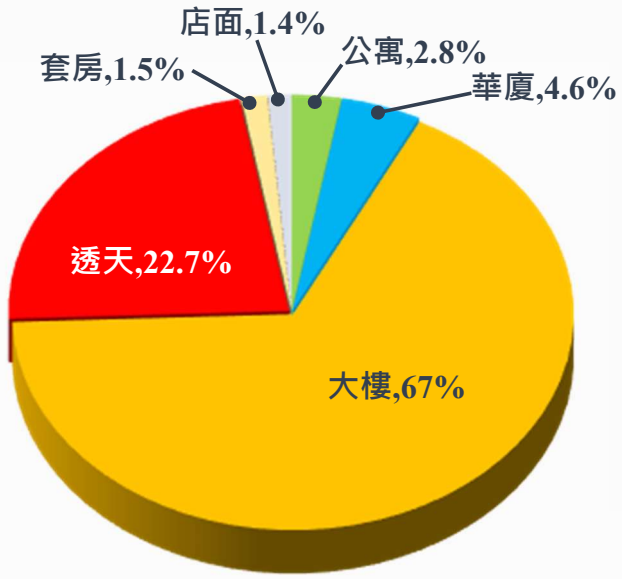


資料來源：實價登錄

太平區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(67%)，其次為透天厝(22.7%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔42%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔9.4%。低總價產品，500萬元以下者，佔13.1%。
- 本季有大量2年內大樓交易(共433件)，大樓佔比較高，且總價帶多集中於500~1,000萬元。

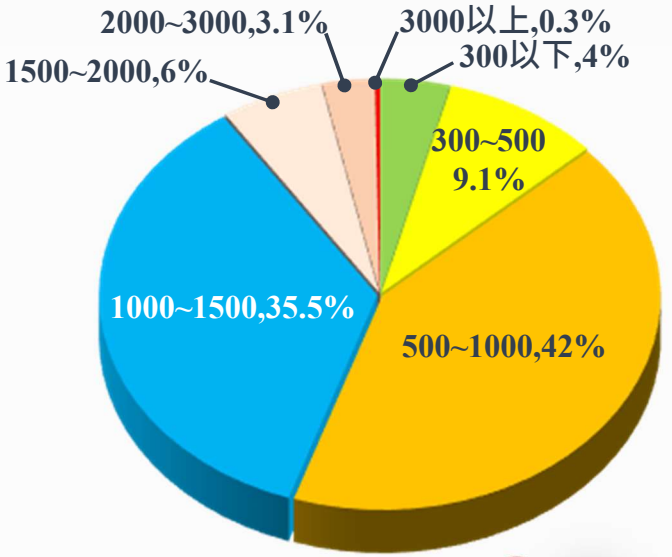
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

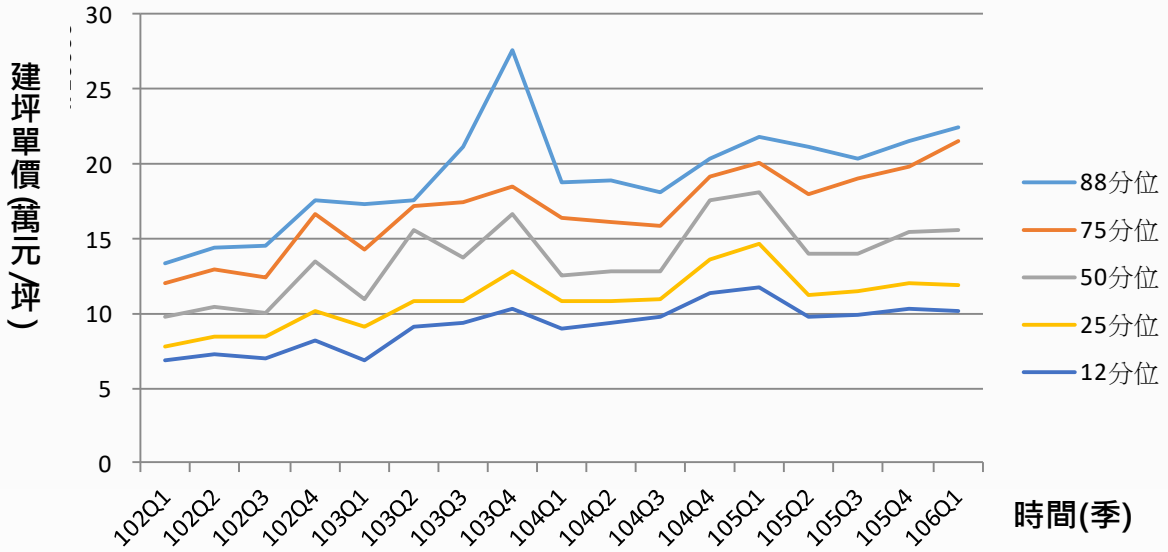


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

大里區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 本區房價長期呈微幅上漲趨勢。均價(50分位)約13.6萬/坪。前25%房價約16.6萬/坪。前12%房價約19萬/坪。
- 103年Q4因指標性高單價新建案(親家恆美)交屋，拉高當季高價區之單價。104年Q4有指標性新建案(豐邑景川匯、聚合發大美等)交屋，致當季之單價明顯上漲。105年Q1有指標性高單價新建案(陸府原森)交屋，致該季之單價明顯上漲；Q2各價位區之單價，則呈明顯下跌趨勢；Q3有數件新建案交易(敍登陽、裕國豐成)，中高價區呈持微幅上漲，低價區則大致持平；Q4有指標性建案交易(品聚悅)，帶動價格微幅上漲。
- 106年Q1高價區呈上漲，中低價區呈持平趨勢。

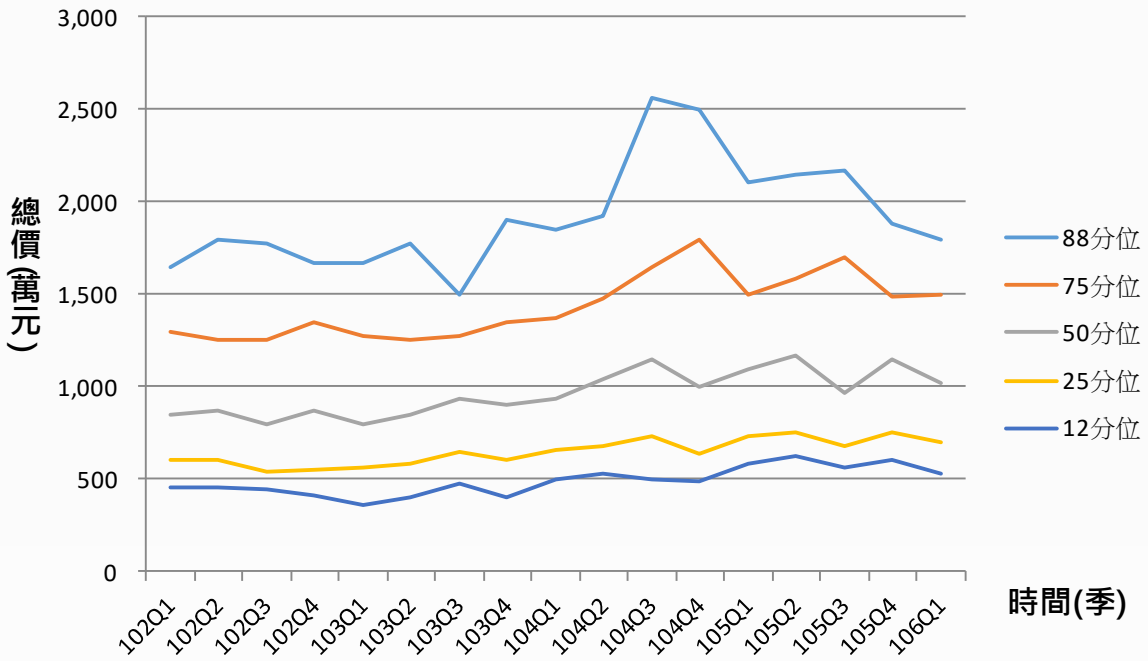


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

大里區-102~106Q1透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約960萬。前25%平均總價約1,430萬。前12%平均總價約1,920萬。前25%的房價波動較大。104年Q4有數件新建案交屋，價格呈現明顯上漲趨勢。
- 105年Q1除中高產品總價下跌外，中低價位產品呈微幅上漲趨勢；Q2~Q3，大致呈小幅上漲趨勢；Q4，中高價區呈現下跌，低價區呈現微幅上漲趨勢。
- 106年Q1各價位區大致呈微幅下跌趨勢。

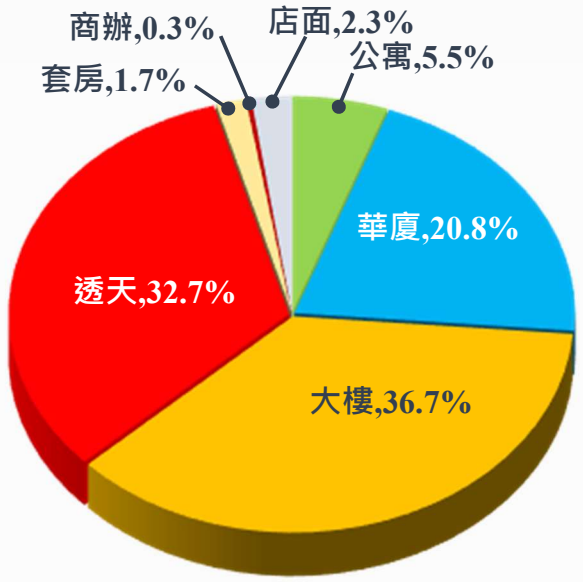


資料來源：實價登錄

大里區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(36.7%)，其次為透天厝(32.7%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔32.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔13.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔29.1%。

成交數量比例

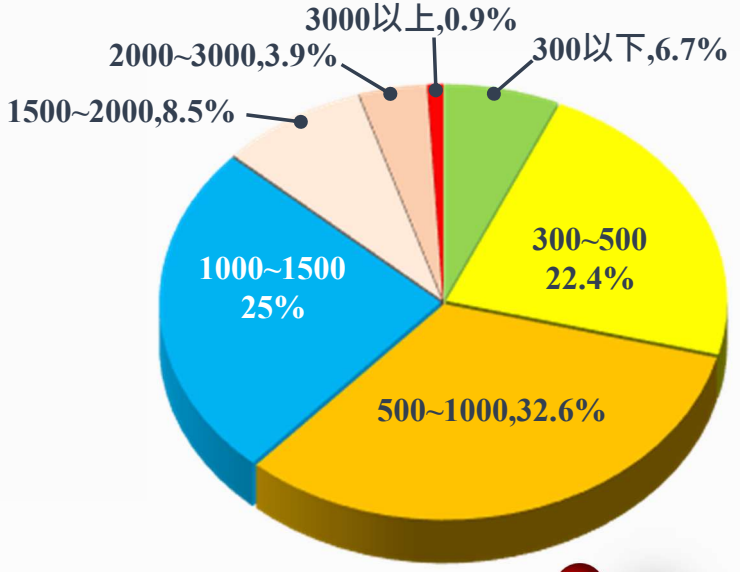


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

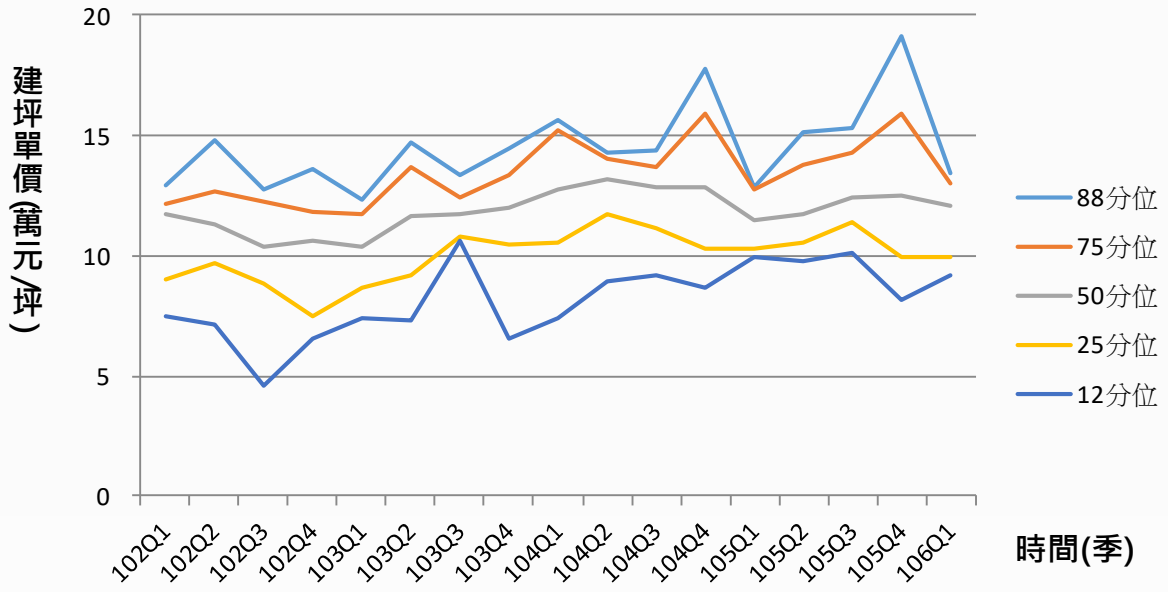
單位：萬元



資料來源：實價登錄

沙鹿區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 沙鹿區均價(50分位)約11.9萬/坪。前25%房價約13.5萬/坪。前12%房價約14.6萬/坪。
- 前25%的房價波動趨勢相近，長期呈微幅上漲趨勢。
- 104年Q4有新建案交屋，致高價區位單價上漲。105年Q1單價呈現明顯下跌現象；Q2高價區位呈小幅上漲，中低價區位則持平；Q3中價位區呈微幅上漲，高價位區、低價位區則大致持平；Q4高價位區呈上漲，低價位區呈下跌趨勢。本區因交易量較少，偶有個別(較高/較低)個案交易，導致價格明顯波動。
- 106年Q1各價位區呈現下跌，僅低價位區呈小幅上漲趨勢。

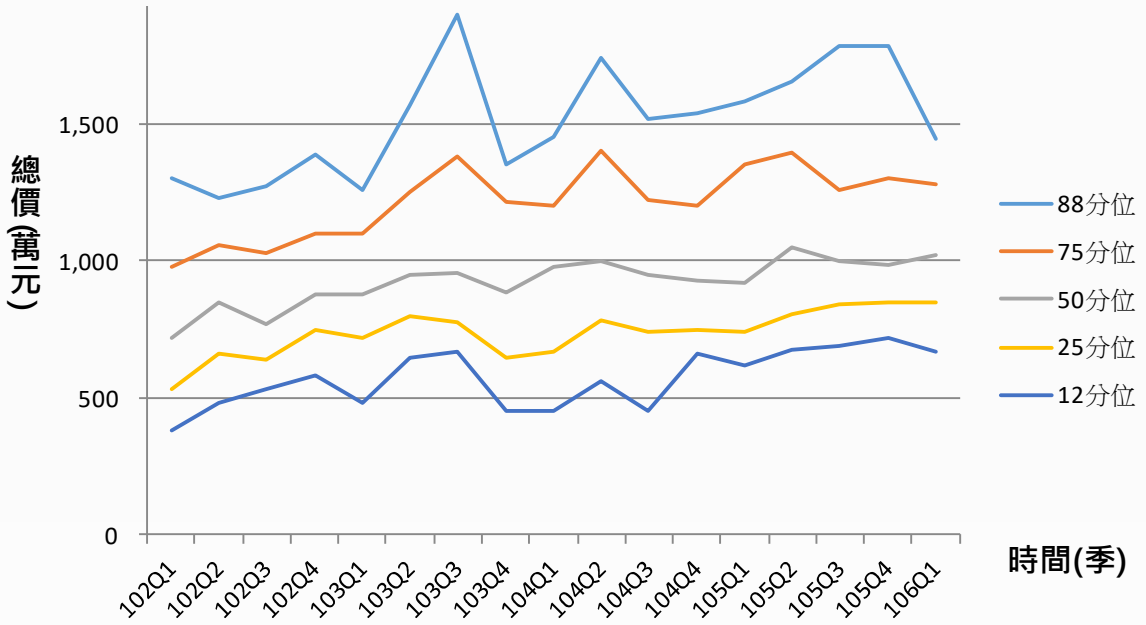


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

沙鹿區-102~106Q1透天厝總價

- 沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約920萬。前25%平均總價約1,220萬。 前12%平均總價約1,520萬。前25%的房價偶因新建案交屋，導致房價波動較大。中價位的透天厝價格較穩定。
- 103年Q3有數筆新建案交屋，致高價區產品價格明顯上漲。105年Q1除高總價產品呈微幅上漲外，其餘不同價位產品呈持平或微幅下跌；Q2各價位區呈小幅上漲；Q3中價位區呈小幅下跌，高價區、低價區則呈微幅上漲趨勢；Q4各價位區大致呈持平。
- 106年Q1高價位區呈明顯下跌趨勢，其餘各價位區則大致持平。

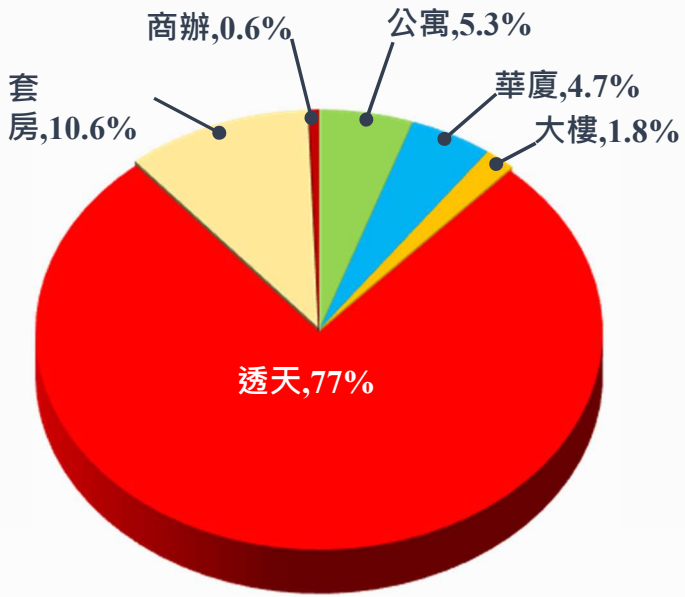


資料來源：實價登錄

沙鹿區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以透天厝佔比較高(77%)，其次為套房(10.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元以上佔比較多，佔39.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔9.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔17.9%。

成交數量比例

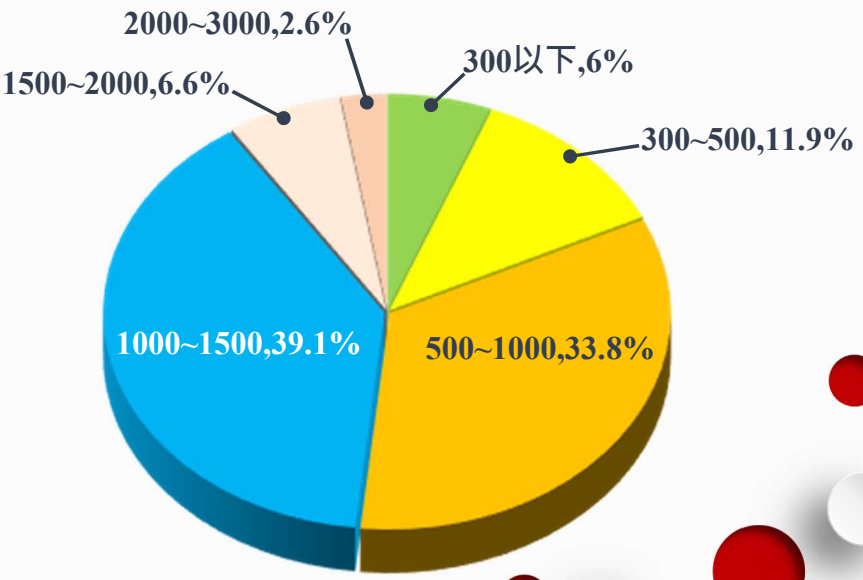


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

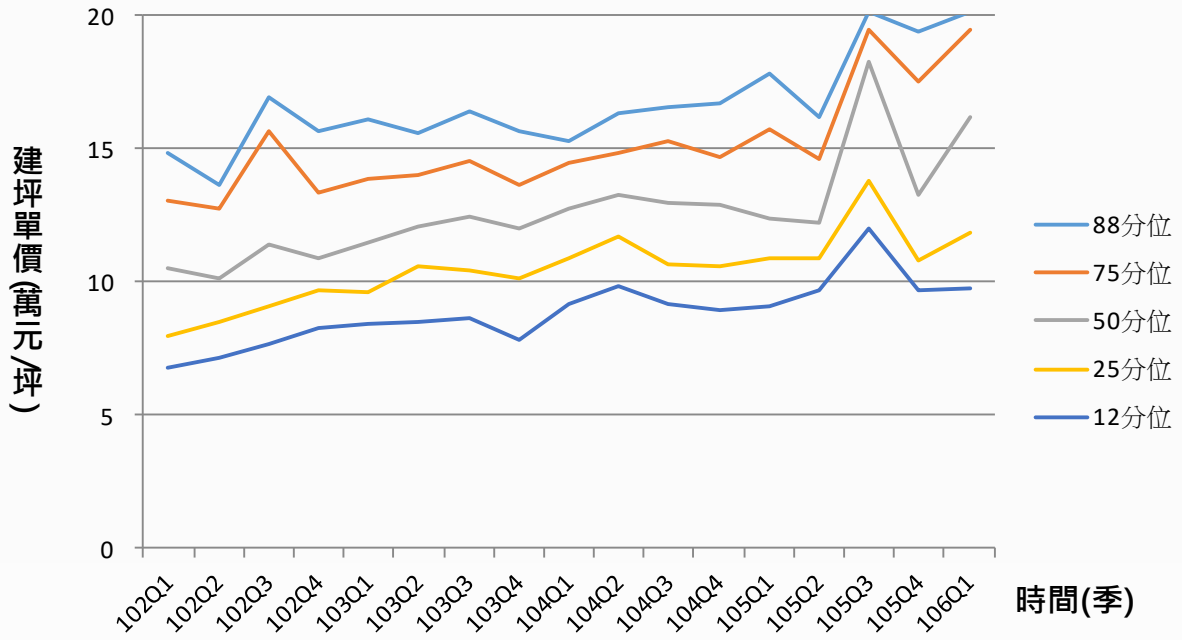
單位：萬元



資料來源：實價登錄

豐原區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 豐原區均價(50分位)約12.6萬/坪。前25%房價約15.1萬/坪。前12%房價約16.6萬/坪。
- 豐原區屬開發成熟區，生活機能良好，房價長期呈微幅上漲趨勢。
- 105年Q2高價位區之單價，呈明顯下跌趨勢，中價位區呈持平；Q3因有指標性高單價新建案(坤悅君品)大量交屋，致各價位區均呈上漲； Q4各價位區均呈現明顯下跌趨勢。
- 106年Q1有指標性高單價新建案(慶山向陽尊爵)大量交屋，致各價位區均呈上漲

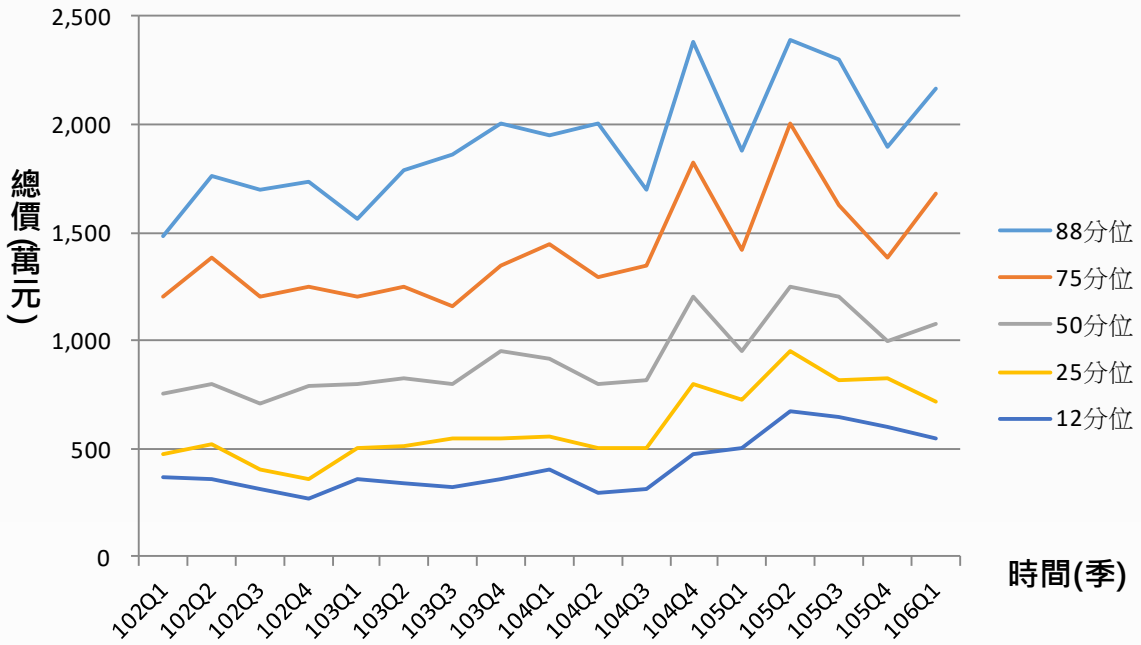


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

豐原區-102~106Q1透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約920萬。前25%平均總價約1,410萬。前12%平均總價約1,910萬。前25%的房價波動較大。中低價位的透天厝價格較穩定。
- 104年Q4有多筆高總價新建案(成功路133巷)交屋，致平均總價上漲。105年Q1除低價產品持平外，其餘價位產品均呈下跌趨勢；Q2，各價位區均呈小幅上漲； Q3~Q4各價位區均呈下跌趨勢，以中高價位區跌幅較明顯。
- 106年Q1中高價區呈上漲，低價區呈小幅下跌趨勢。

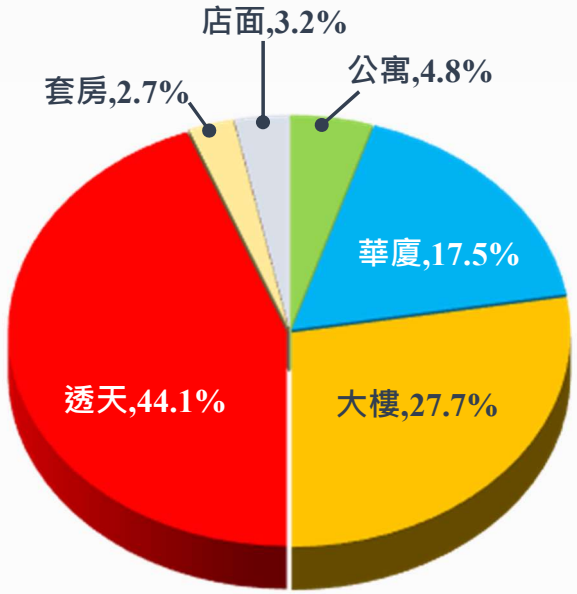


資料來源：實價登錄

豐原區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以透天厝佔比較高(44.1%)，其次為大樓(27.7%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔48.6%。
- 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23.7%。

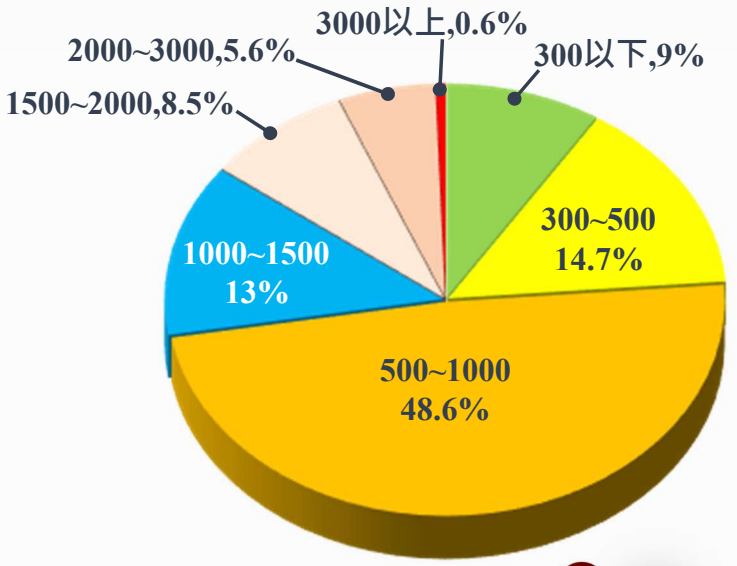
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

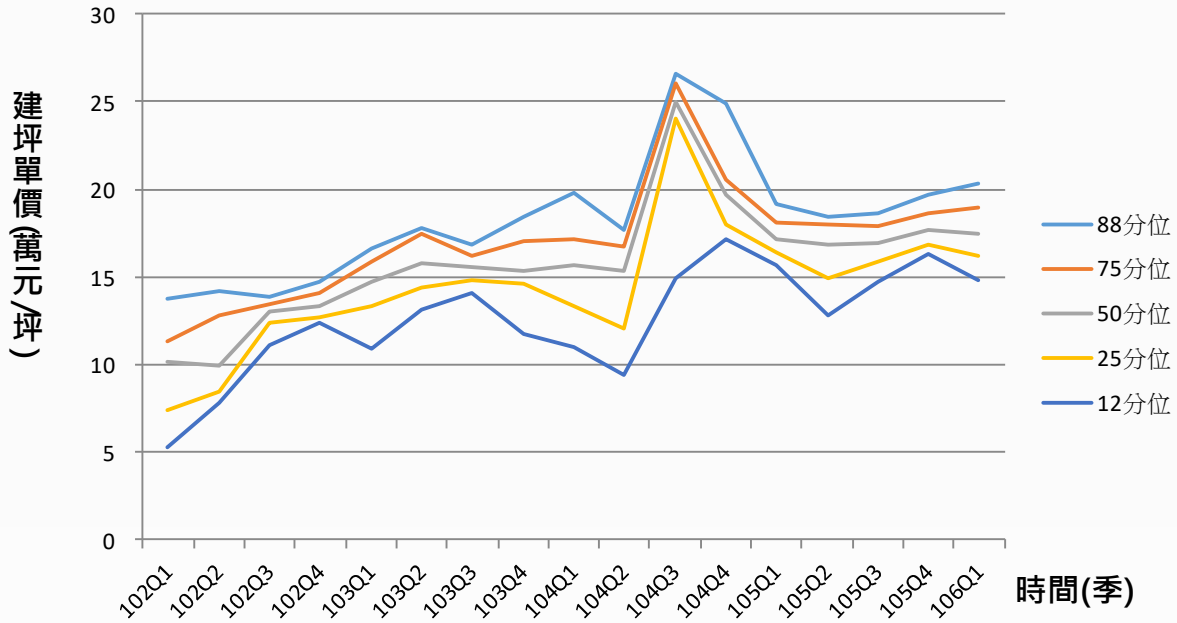


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

烏日區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 烏日區均價(50分位)約15.9萬/坪。前17.1%房價約16.9萬/坪。前12%房價約18.3萬/坪。
- 烏日區因高鐵、會展中心、地區醫院進駐、副都心話題等利多帶動區域發展，房價呈上漲之趨勢，104年Q3、Q4因指標性高價建案(櫻花獨綻、允將禮湛、龍寶愉悅臻邸…等)交屋，致單價大幅上漲。
- 105年Q1，雖仍有新建案交屋，但新建案單價普遍位於18~20萬/坪，致單價明顯呈下跌趨勢；Q2~Q4，中高價位區大致呈持平，低價位區呈小跌後反彈。
- 106年Q1高價位區呈微幅上漲，中低價位區呈微幅下跌趨勢。

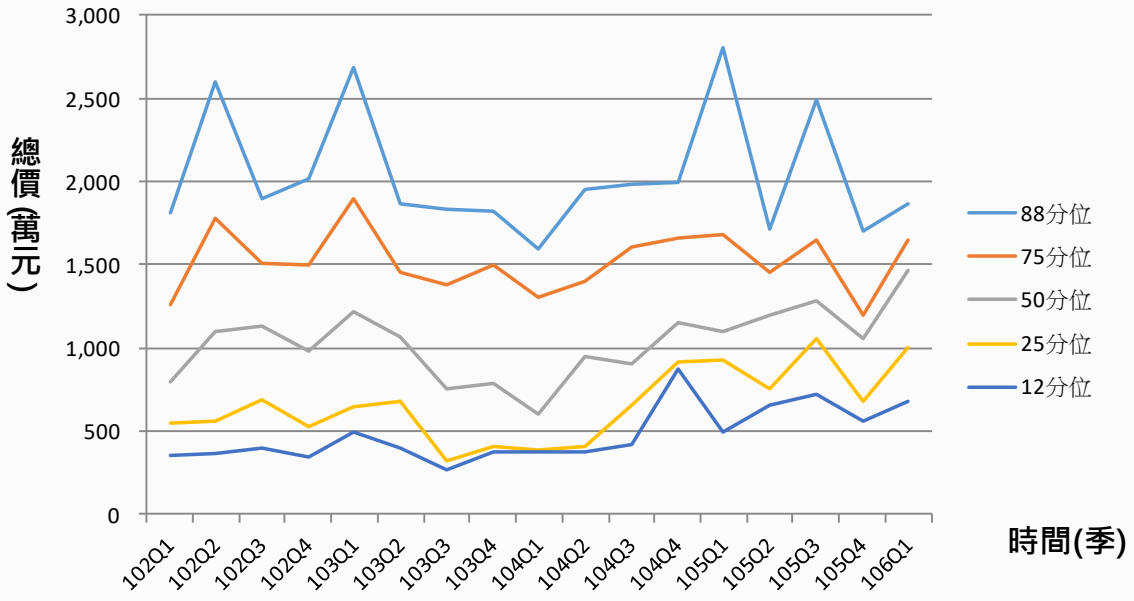


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

烏日區-102~106Q1透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約1,030萬。前25%平均總價約1,520萬。前12%平均總價約2,040萬。
- 前25%的房價波動較大，偶有指標建案交易(103年Q1精湛臺中會)，造成高價區波動。
- 104年Q4均價呈微幅上漲趨勢。 105年Q1除高價位產品出現明顯上漲外，其餘價位產品呈持平或微幅下跌；Q2各價位區之單價，大致呈下跌趨勢；Q3因有高總價透天厝交易(美德)，致高價位區顯著上漲；其餘各價位區則呈小幅上漲趨勢；Q4各價位區之單價均呈下跌趨勢。
- 106年Q1有數筆高總價交易，致各價位區普遍呈小幅上漲趨勢。

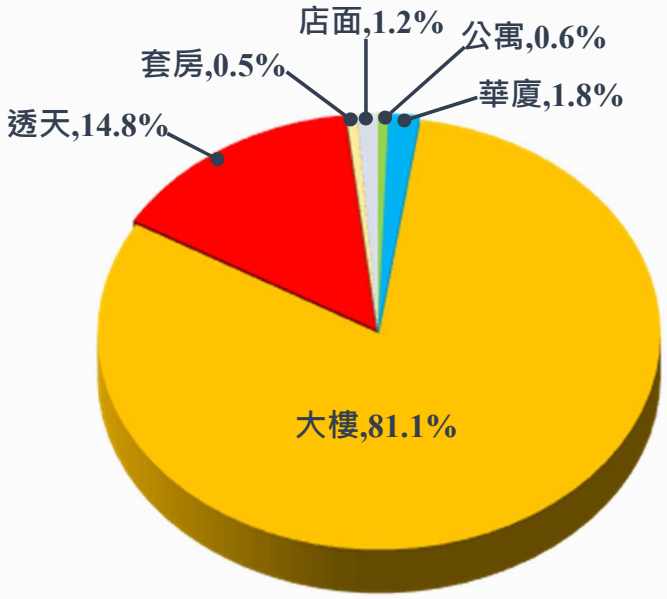


資料來源：實價登錄

烏日區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(81.1%)，其次為透天厝(14.8%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔72.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔4.2%。

成交數量比例

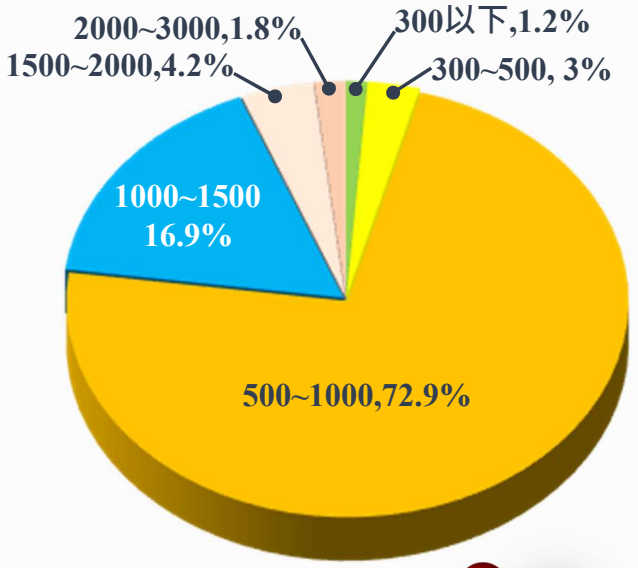


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

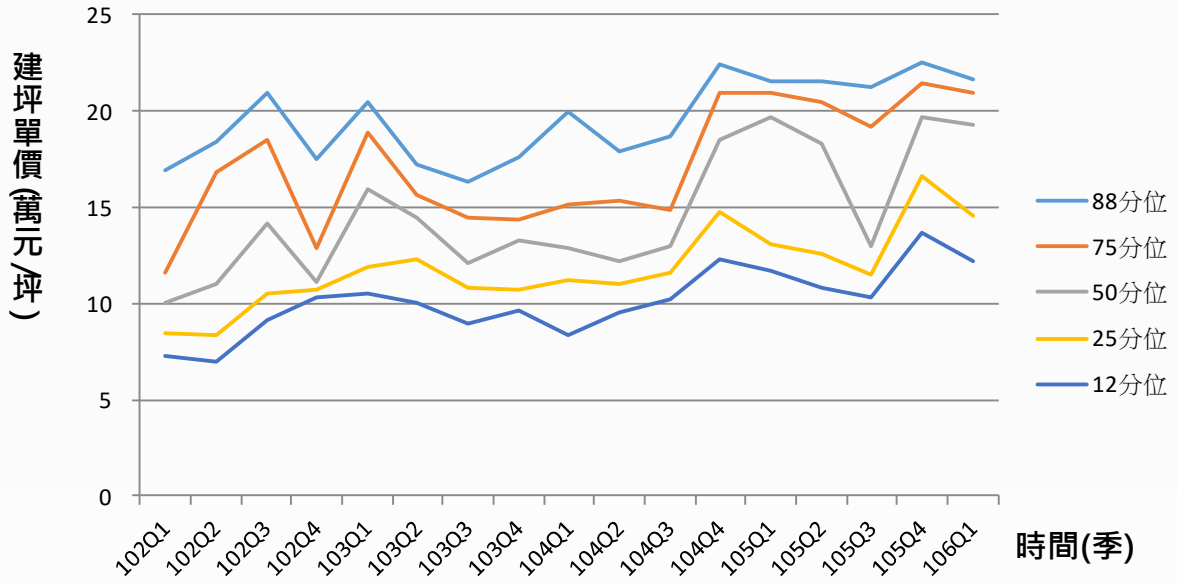
單位：萬元



資料來源：實價登錄

大雅區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約14.6萬/坪。前25%房價約17.2萬/坪。前12%房價約19.6萬/坪。以中高位房價波動較大。
- 大雅區屬開發成熟區，鄰近中部科學園區、水湳經貿園區、臺中航空站…等重大建設，交通方便、生活機能良好，房價波動呈微幅上漲趨勢。
- 104年Q4因指標性新建案(坤悅雅美、巽揚中科耀景)交屋，致單價明顯上漲。自105年起，高價位區、低價位區大致呈小幅下跌，以中價位區則跌幅較為明顯。105年Q3、Q4，因有指標性件案交易(童畫世界、齊營春曉…等)，價格呈現上漲趨勢。
- 106年Q1中高價區呈小幅下跌，低價區呈明顯下跌趨勢。

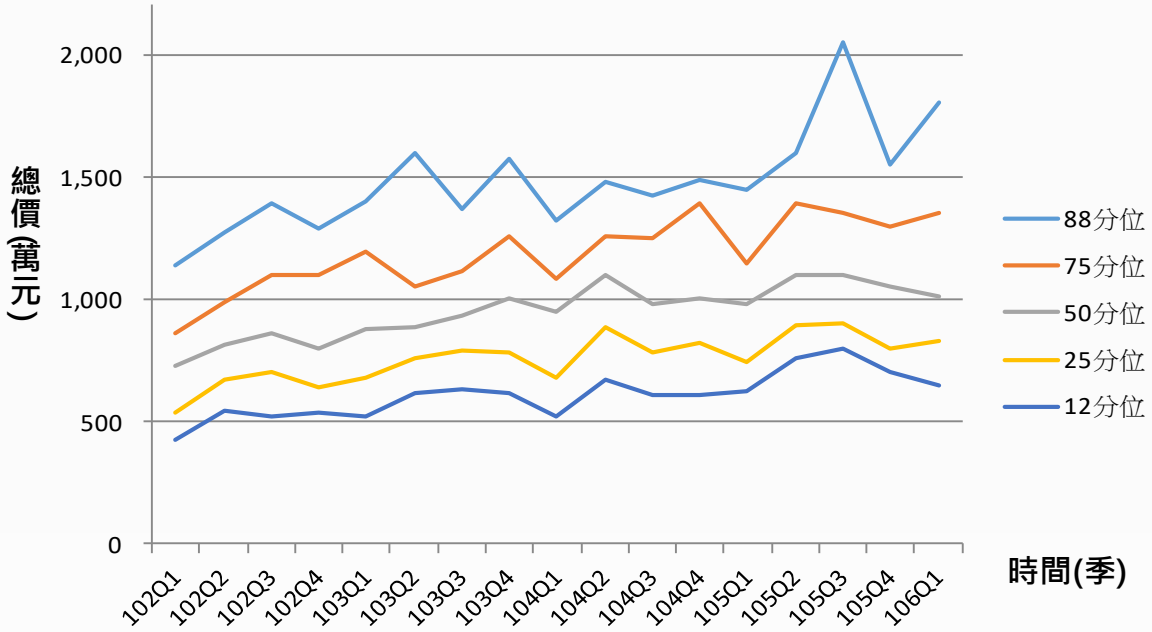


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

大雅區-102~106Q1透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約950萬。前25%平均總價約1,190萬。前12%平均總價約1,480萬。前25%的房價因偶有新建案交易，至房價波動較大。中低價位的透天厝價格較穩定，房價長期呈微幅上漲趨勢。
- 105年Q1不同價位產品均呈現下跌趨勢；Q2有較多新成屋交易(如青成知築)，單價呈小幅上漲趨勢；Q3有數筆高總價交易，致高價位區上漲顯著；而中高價位區微幅下跌，其餘價位區則大致呈持平；Q4各價位區呈現下跌趨勢。
- 106年Q1高價位區呈明顯上漲，中價位區大致持平，低價位區則呈小幅下跌趨勢。

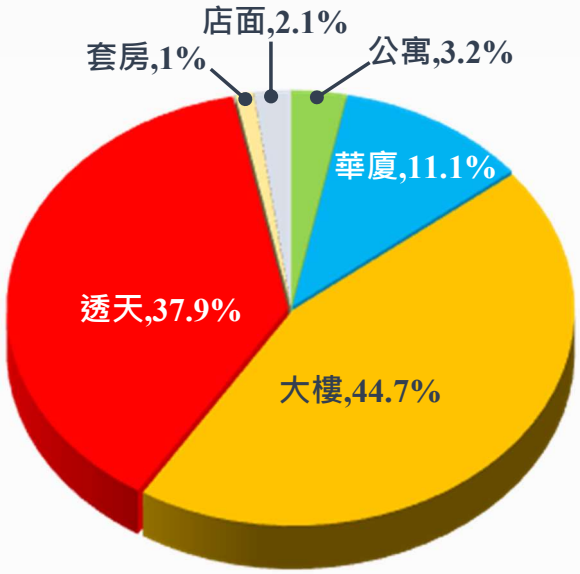


資料來源：實價登錄

大雅區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(44.7%)，其次為透天厝(37.9%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔60.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔8.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔13.6%。

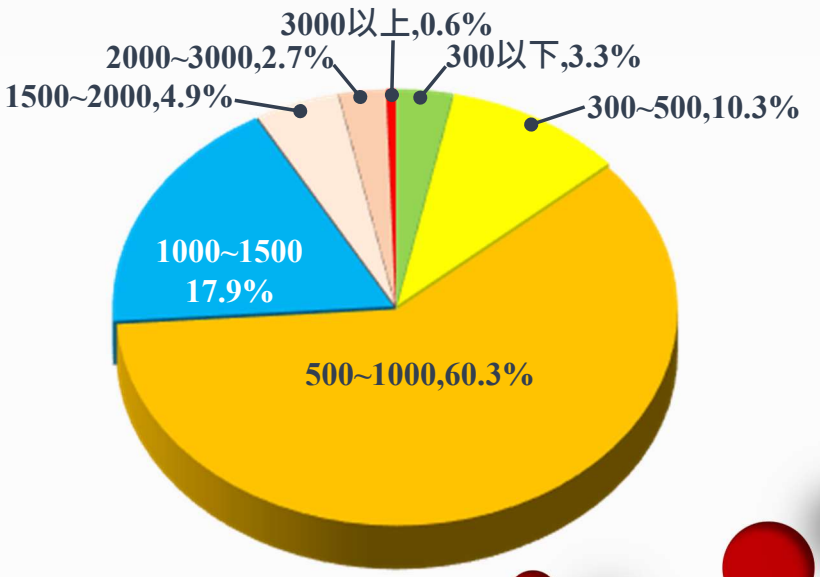
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

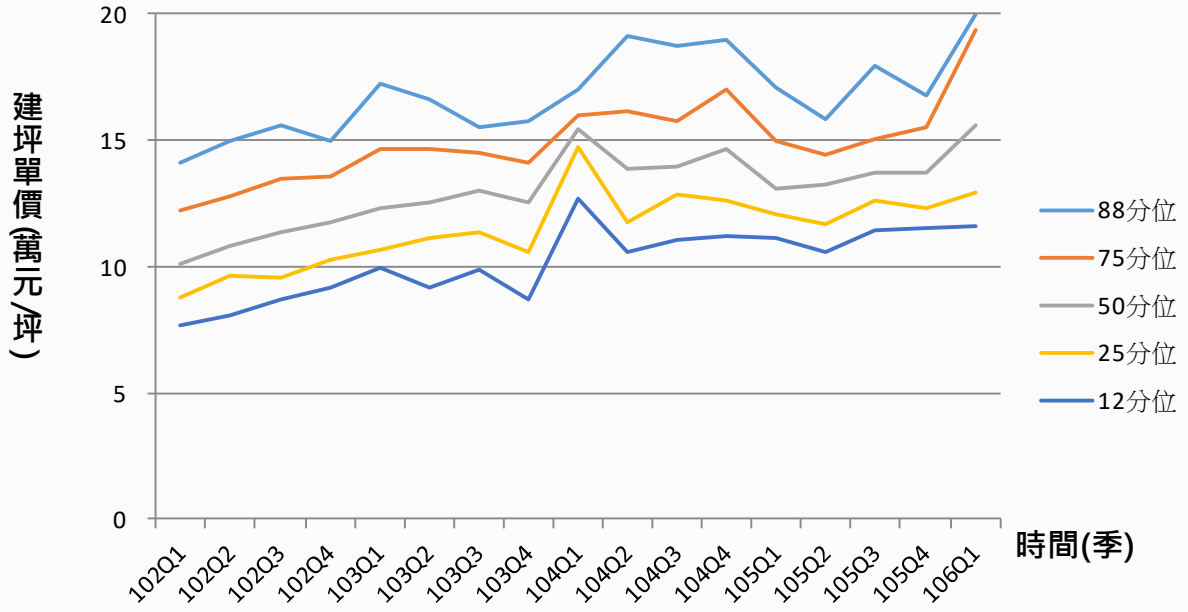


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

潭子區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 潭子區均價(50分位)約12.9萬/坪。前25%房價約14.7萬/坪。前12%房價約16.6萬/坪。
- 房價波動趨勢相近，區分所有建物房價長期呈微幅上漲之趨勢。
- 104年Q1因指標性建案(佳泰捷郡)大量交屋，致當季之單價明顯上漲。105年Q1各價位區之單價呈明顯下跌趨勢；Q2各價位區之單價，大致呈下跌趨勢，僅中價位區呈持平；Q3各價位區呈現小幅漲勢，高價位區因有數件價格較高之交易，致漲幅明顯；Q4大致呈持平現象，僅高價位區呈小幅下跌趨勢。
- 106年Q1有高單價新建案交易(宏亞DECO+家) ，致平均單價呈明顯上漲趨勢。

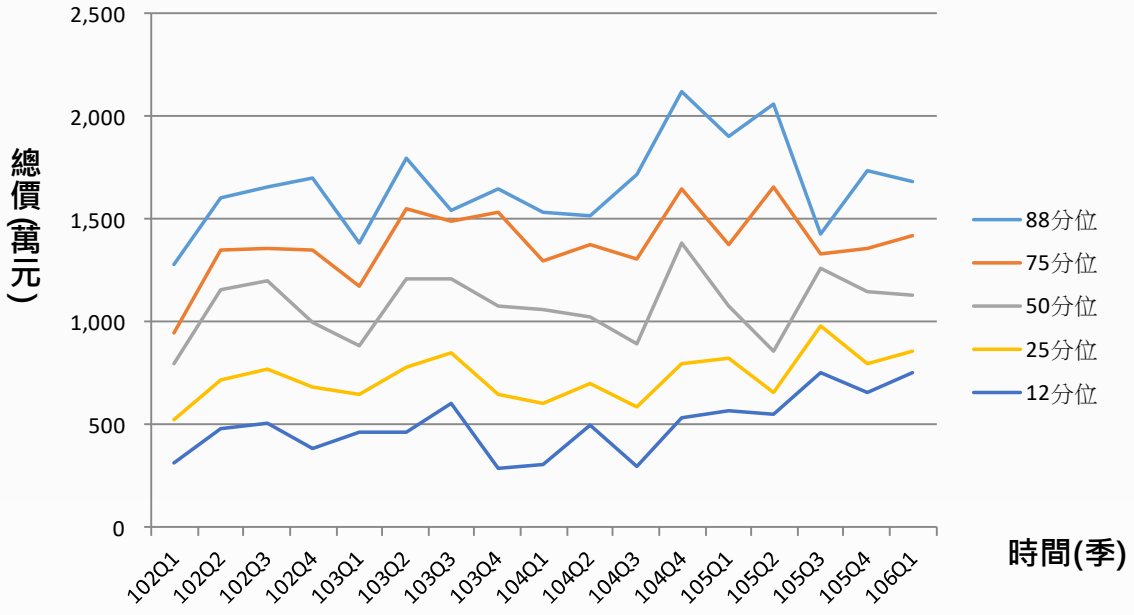


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

潭子區-102~106Q1透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約1,080萬。前25%平均總價約1,380萬。前12%平均總價約1,660萬。
- 104年Q4有指標性高總價新建案交屋(泰弘藏富等)，致平均總價明顯上漲。105年Q1中高價位產品呈下跌趨勢，低價位產品呈微幅上漲趨勢；Q2中高價位產品呈上漲趨勢，中低價位產品呈下跌趨勢；Q3高總價產品交易少，致高價位區呈明顯下跌；而金石鎮大量交易，造成中低價位區呈明顯上漲； Q4大致呈小幅下跌趨勢，僅(雅豐街、嘉豐路)有高總價交易，致高價位區明顯呈上漲趨勢。
- 106年Q1各價位區大致呈持平，低價位區呈小幅上漲。

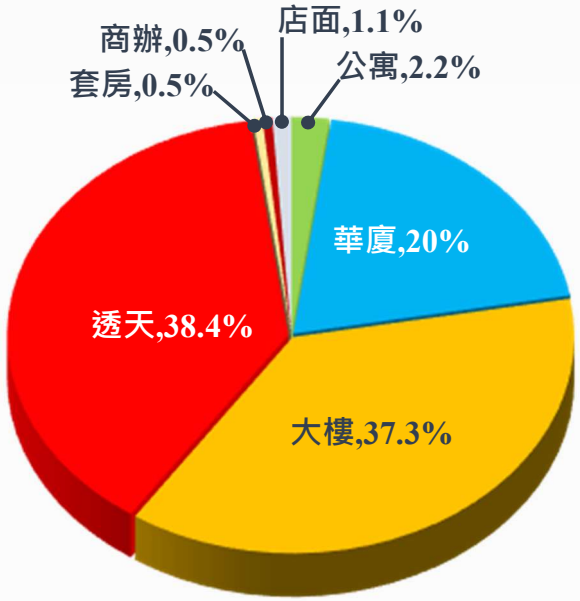


資料來源：實價登錄

潭子區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以透天厝佔比較高(38.4%)，其次為大樓(37.3%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔50.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔8.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔24.9%。

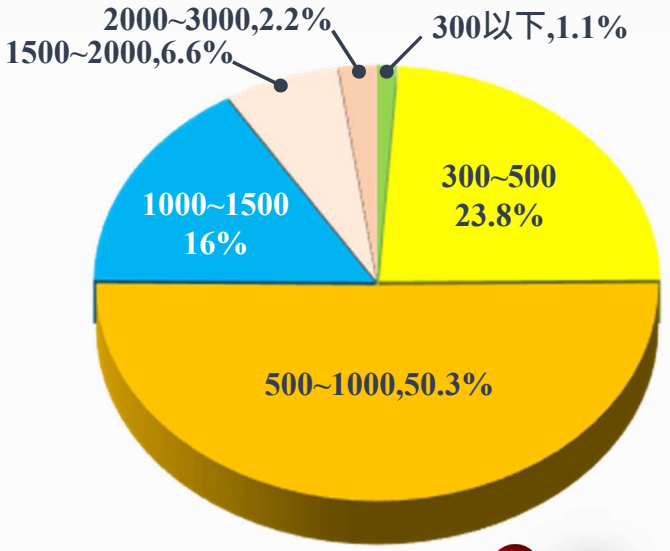
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

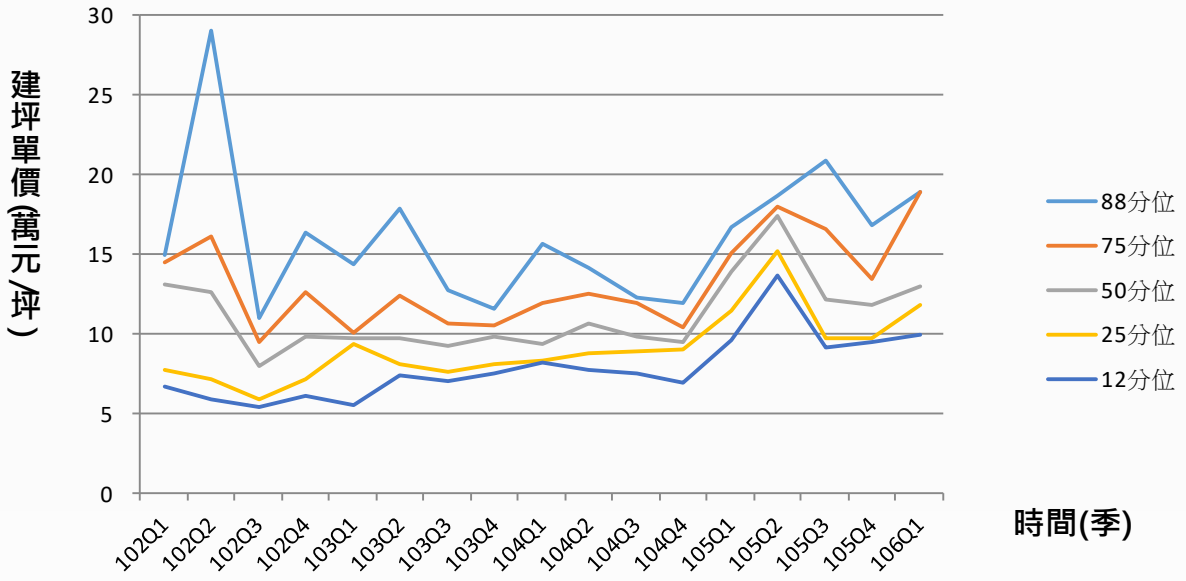


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

霧峰區-102~106Q1區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約11.1萬/坪。前25%房價約13.2萬/坪。前12%房價約16萬/坪。以中高價位的房價波動較大。
- 102年Q2因新建案大量買賣(凱格鹿NO.7套房)，致當季之單價明顯偏高。
- 104年中高價位的房價呈下跌趨勢。105年Q1有新建案(鼎川亞洲學苑)交屋，致單價有提高現象；Q2有新建案大量買賣(凱格鹿NO.11)，致本季單價有提高現象；Q3，柳豐二街有2件一樓交易，致高價區價格上漲，其餘各價位區，交易量少，價格下跌顯著；Q4各價位均呈現下跌趨勢。
- 本區因交易量較少，偶有個別(較高/較低)個案交易，導致價格明顯波動。106年Q1，各價位區均呈上漲。

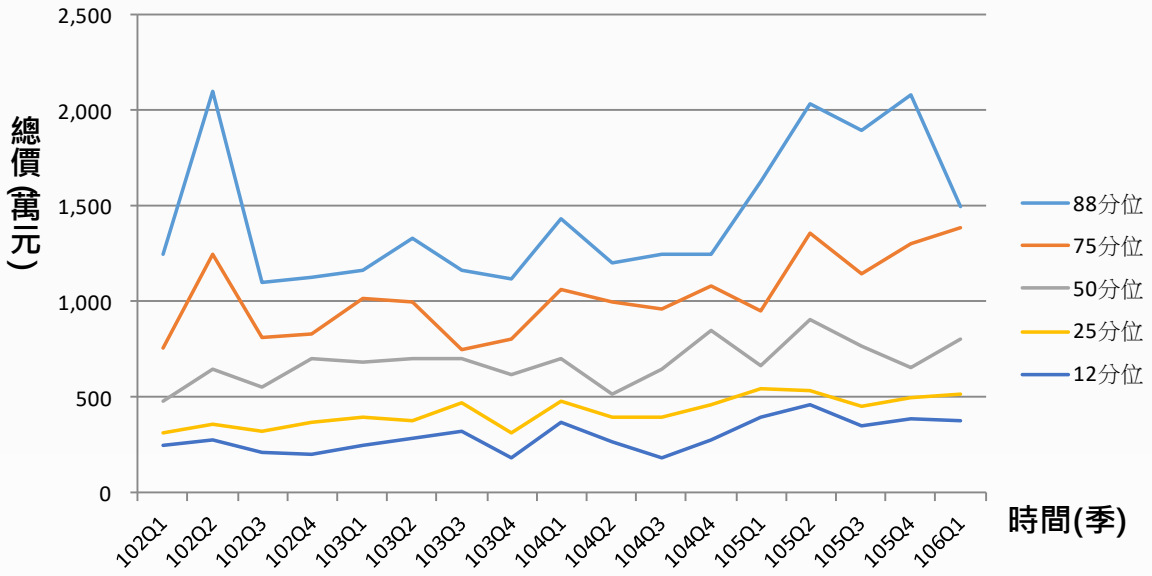


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

霧峰區-102~106Q1透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約680萬。前25%平均總價約1,030萬。前12%平均總價約1,440萬。
- 前25%的房價波動較大，102年Q2有特殊獨立套房透天交易(吉峰西路獨立式套房透天厝，共82間套房)，拉高房價。本區透天厝房價普遍較低；高價產品之房價波動較大，中低價位的透天厝價格較穩定。
- 105年Q1中價位產品呈下跌趨勢，其餘價位產品呈小幅上漲趨勢；Q2有數件高總價透天厝交易，致高價位總價明顯上揚；Q3，交易量少，各價位區均呈現小幅下跌趨勢； Q4吉峰路有高總價新建案交易，致高價位區上漲。
- 106年Q1高價位區明顯下跌，中價位區呈小幅上漲，低價位區則持平。

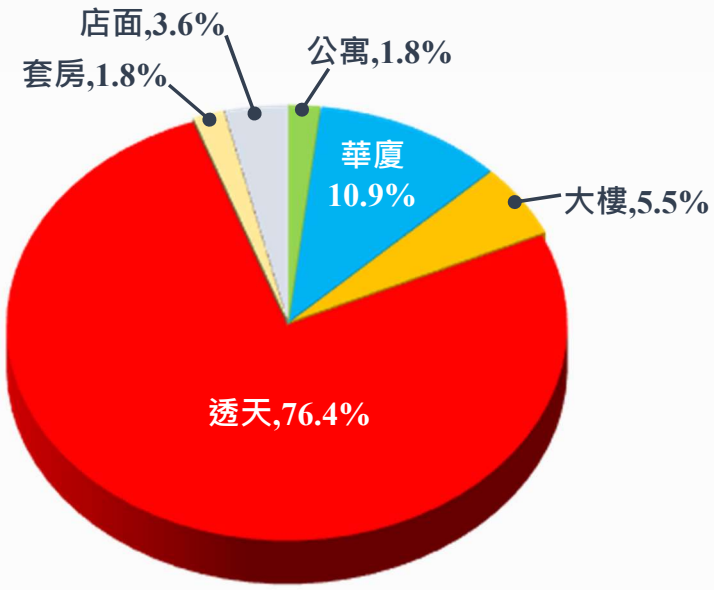


資料來源：實價登錄

霧峰區-102~106Q1產品類別與金額

- 本季成交數量以透天厝佔比較高(76.4%)，其次為華廈(10.9%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔36.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔15.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔33.8%。

成交數量比例

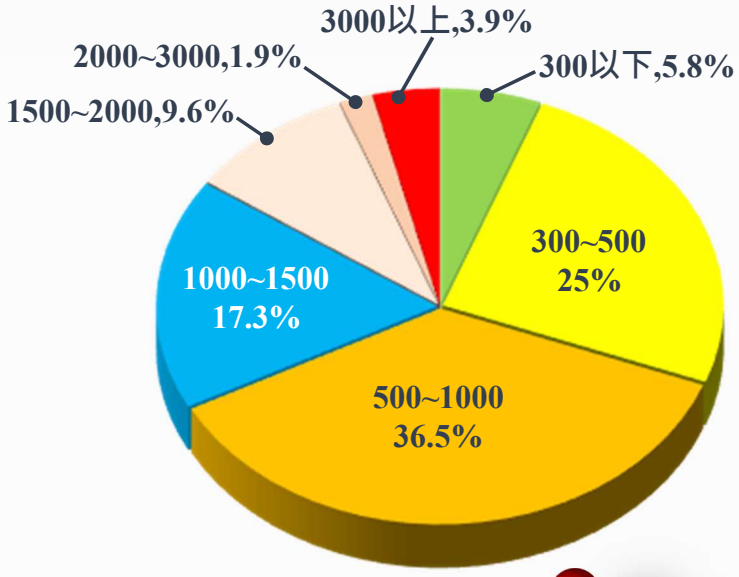


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



資料來源：實價登錄

THANKS

正心不動產估價師聯合事務所

電話 ：04-2462-1122
地址：臺中市西屯區福林路452號
網址：http://www.chengshin.com.tw/

大中不動產估價師事務所

電話：04-2372-2086
地址：臺中市西區美村路一段771巷1號7樓
網址：http://www.dc4u.com.tw

臺中市政府地政局

電話 ：04-2221-8558
地址：臺中市西區三民路1段158號(5、6、7、9樓)
網址：http://www.land.taichung.gov.tw/

逢甲大學土地管理學系

電話 ：04-2451-7250 轉4701
地址：臺中市西屯區文華路100號
網址：http://www.lm.fcu.edu.tw/