



大臺中房市交易動態資訊平台

# 2023大臺中 房市分析年報

ANNUAL REPORT 113.03.05



臺中市不動產開發商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市中台灣不動產估價師公會

# CONTENTS



大臺中房市交易動態資訊平台



PART 1

## 臺中房市量體分析 P.3

買賣移轉棟數分析/建照、使照、開工核發量分析/  
買賣成交量分析

PART 2

## 臺中房市價格分析 P.17

全區土地與建物成交比例與單價/  
建物成交均價、總價帶及五分位分析

PART 3

## 臺中各行政區價格分析 P.41

建物成交數量與總價帶/  
區分所有建物建坪單價與透天厝總價分析

目  
錄

# 臺中房市量體分析

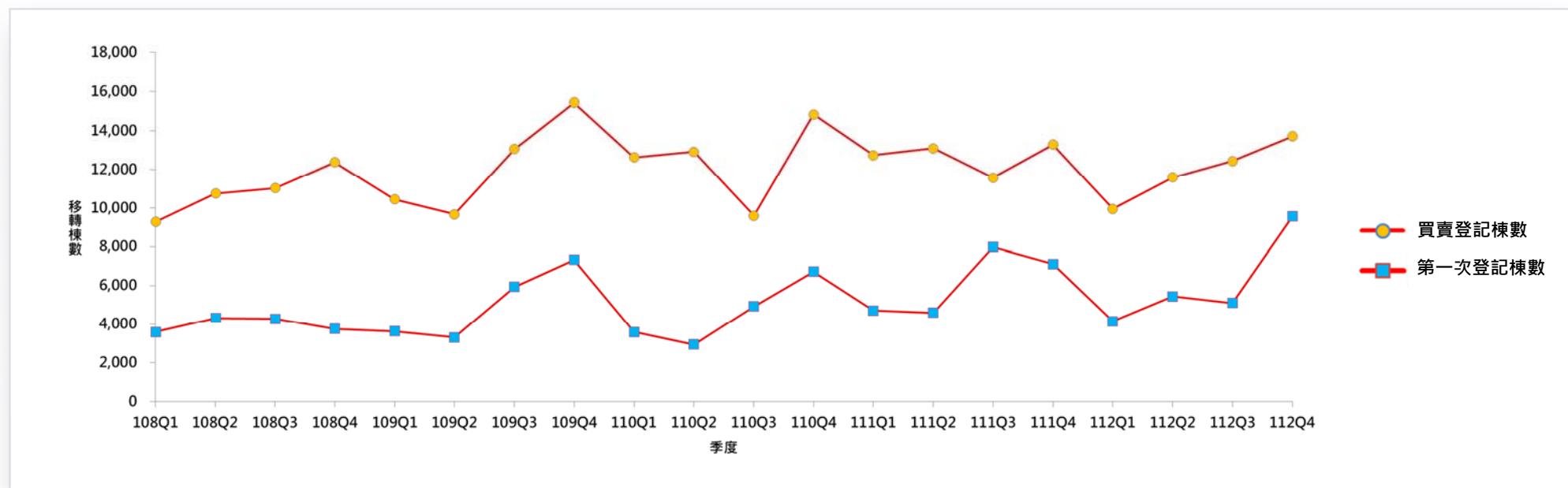
買賣移轉棟數分析/建照、使照、開工核發量分析/買賣成交量分析

01



## 量體分析- 臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數

- 112年Q4買賣登記棟數為13,719棟，季成長10.3%、年增3.3%；第一次登記棟數則因北屯區、梧棲區、太平區單季皆破千的亮眼表現，大增至9,556棟，季成長87.4%、年增34.5%。
- 112年全年買賣登記棟數為47,693棟，較111年減少3,002棟，年衰退5.9%，前三名交易熱區依序為北屯區(8,005)棟、西屯區(5,019)棟及南屯區(4,909)棟；第一次登記棟數為24,246棟，較111年略減145棟，微跌0.6%；受到**貨幣緊縮政策及平均地權條例**影響，房市量能受到抑制，惟在**新青年安心成家優惠貸款方案**加持之下，吸引自住買盤出籠而提振不少買氣，整體而言112年房市呈上冷下溫格局。

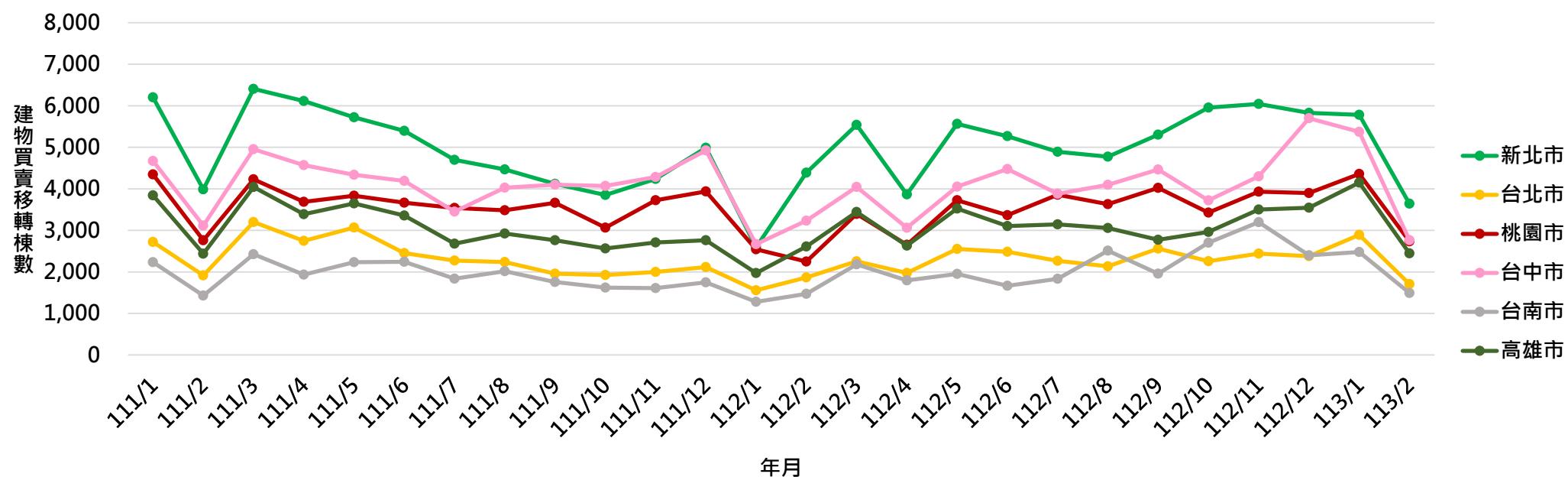


# 量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(月線)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 最新113年2月六都建物買賣移轉棟數共計14,786棟，月減40.9%、年減6.5%，六都月表現皆呈衰退。
- 往年遇農曆春節之月份因上班天數較少致交易量下滑，且112年與113年農曆春節假期分屬1、2月，因此統計今年前2月六都表現分別為：台北市4,599棟、年增34.4%；新北9,421棟、年增34.9%；桃園7,093棟、年增47.9%；台中8,137棟、年增38%；台南3,971棟、年增44.3%；高雄6,596棟、年增44.0%。與去年同期相比，六都漲幅皆超過三成，顯示去年房市買氣有延續至今年，加以經濟景氣逐步回升、台股持續挑戰萬九大關，帶動民間消費及購屋信心回溫，有利於後續房市表現。



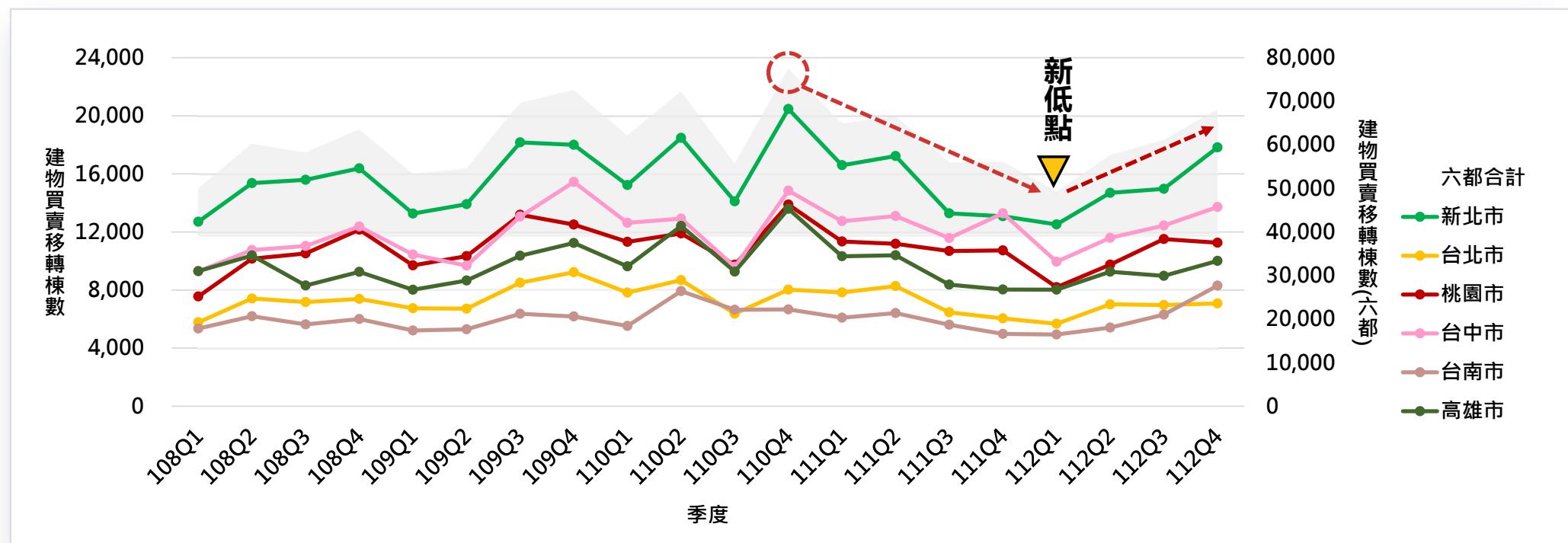


## 量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(季線)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 綜觀近五年六都建物買賣移轉棟數總額表現，於110Q4達近五年新高，而後反轉直下，112Q1受傳統淡季影響，加以政府打炒房政策，使其交易量降至低點；然隨著市場缺料狀況緩解、新案陸續進入完工交屋，加上新青年安心成家優惠貸款方案推助之下，市場交易量大致呈逐季回穩走勢。
- 最新統計112Q4六都建物買賣移轉棟數與Q3相比，除桃園市下跌2.2%以外，其餘皆呈正成長，尤以臺南市增長31.7%最多；若與111年Q4同期相比，六都年增率皆為正值，整體表現走正向格局。



資料來源：158統計、六都地政局、內政部不動產資訊平台，正心不動產估價師聯合事務所整理

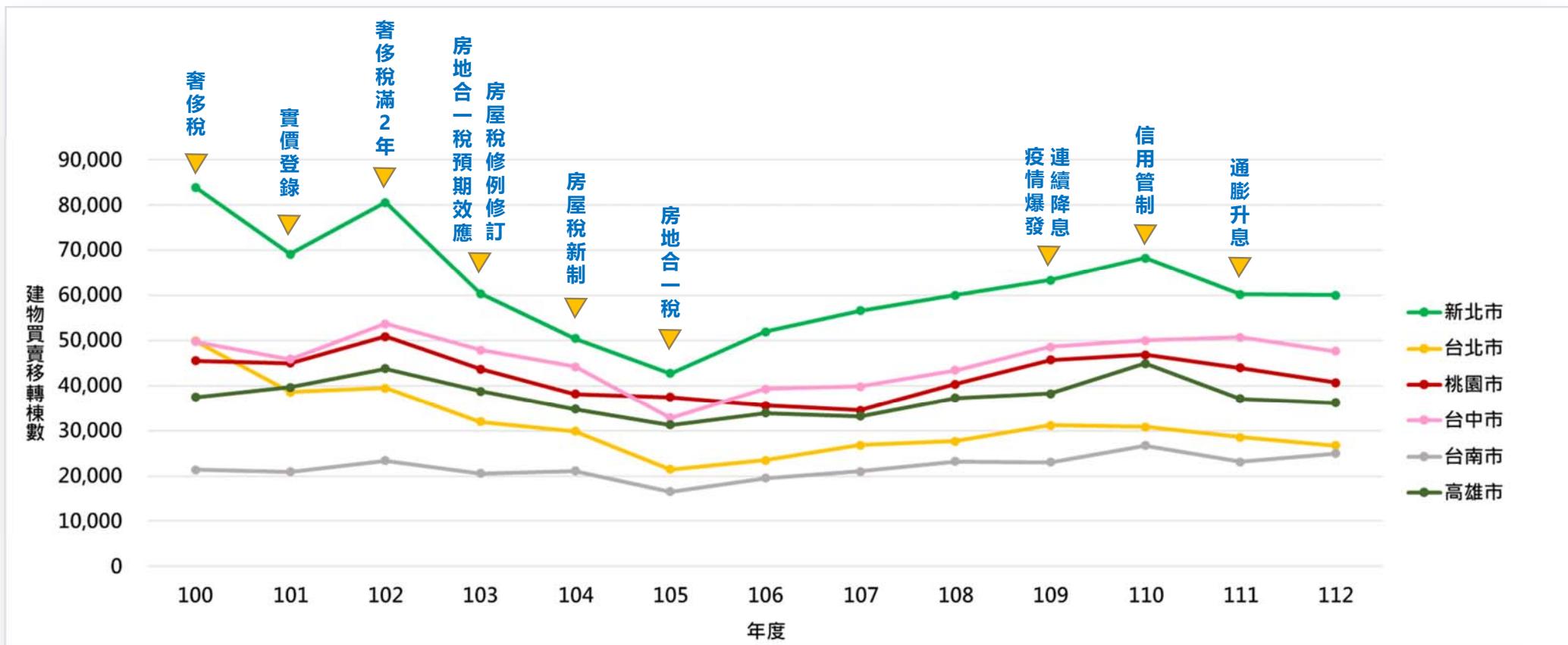


## 量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(年線)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 112年上半年房市交易量能走低，雖然買氣於下半年轉強，但僅臺南市反超111年表現，年增達8.1%，其餘五都皆呈量縮，六都合計年減3%，為四年來新低。





# 量體分析- 六都民國112年全年前十大交易熱區

大臺中房市交易動態資訊平台



## 新北

- ・中山區 (3,801棟)
- ・內湖區 (2,835棟)
- ・大安區 (2,730棟)
- ・文山區 (2,623棟)
- ・士林區 (2,191棟)
- ・北投區 (2,185棟)
- ・萬華區 (2,089棟)
- ・信義區 (2,048棟)
- ・松山區 (1,851棟)
- ・大同區 (1,660棟)

## 台北

- ・淡水區 (7,177棟)
- ・板橋區 (6,429棟)
- ・新店區 (5,697棟)
- ・三重區 (5,653棟)
- ・新莊區 (5,652棟)
- ・中和區 (5,006棟)
- ・汐止區 (4,528棟)
- ・土城區 (3,353棟)
- ・林口區 (3,172棟)
- ・永和區 (2,049棟)

## 桃園

- ・中壢區 (8,885棟)
- ・桃園區 (8,436棟)
- ・龜山區 (4,901棟)
- ・楊梅區 (3,116棟)
- ・八德區 (2,871棟)
- ・平鎮區 (2,789棟)
- ・蘆竹區 (2,740棟)
- ・龍潭區 (2,217棟)
- ・大園區 (1,767棟)
- ・觀音區 (1,743棟)

## 台中

- ・北屯區 (8,005棟)
- ・西屯區 (5,019棟)
- ・南屯區 (4,909棟)
- ・北區 (3,324棟)
- ・太平區 (3,078棟)
- ・南區 (2,848棟)
- ・西區 (2,174棟)
- ・大里區 (2,100棟)
- ・烏日區 (1,907棟)
- ・東區 (1,870棟)

## 台南

- ・永康區 (4,533棟)
- ・安南區 (3,313棟)
- ・東區 (2,225棟)
- ・北區 (1,951棟)
- ・安平區 (1,515棟)
- ・歸仁區 (1,491棟)
- ・南區 (1,272棟)
- ・中西區 (1,127棟)
- ・善化區 (1,080棟)
- ・新市區 (984棟)

## 高雄

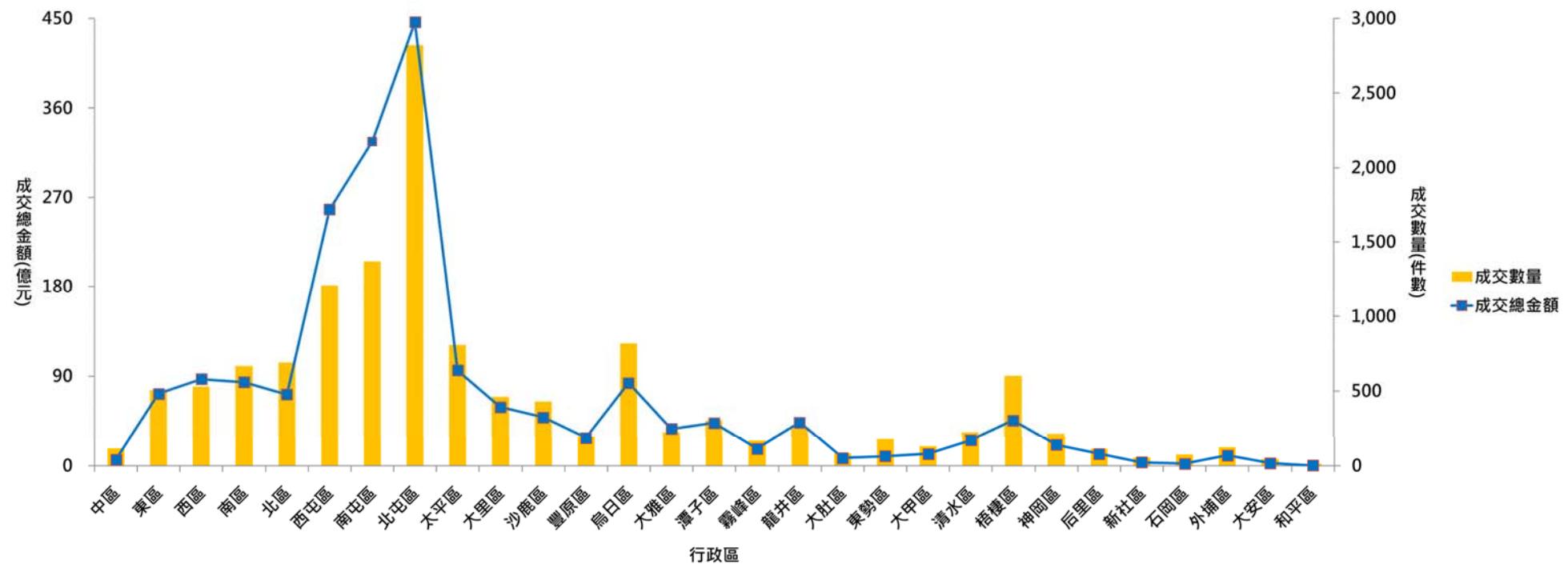
- ・三民區 (5,300棟)
- ・楠梓區 (3,916棟)
- ・鳳山區 (3,802棟)
- ・苓雅區 (3,094棟)
- ・鼓山區 (2,571棟)
- ・左營區 (2,566棟)
- ・仁武區 (2,215棟)
- ・小港區 (2,048棟)
- ・前鎮區 (1,861棟)
- ・橋頭區 (1,519棟)





## 量體分析- 臺中112年Q4各行政區成交數量與總金額

- 112年各季交易量與總金額分別為Q1：9,936件、總金額約1,311億；Q2：11,037件、總金額約1,476億；Q3：12,277件、總金額約1,726億；Q4：13,410件、總金額約1,959億。
- 112年Q4交易最熱區域由**北屯區**居首，其次為南屯區；而以成交總金額來看，則以**北屯區**價最高，本季突破400億大關來到約446.4億，佔全市交易總額約22.8%。



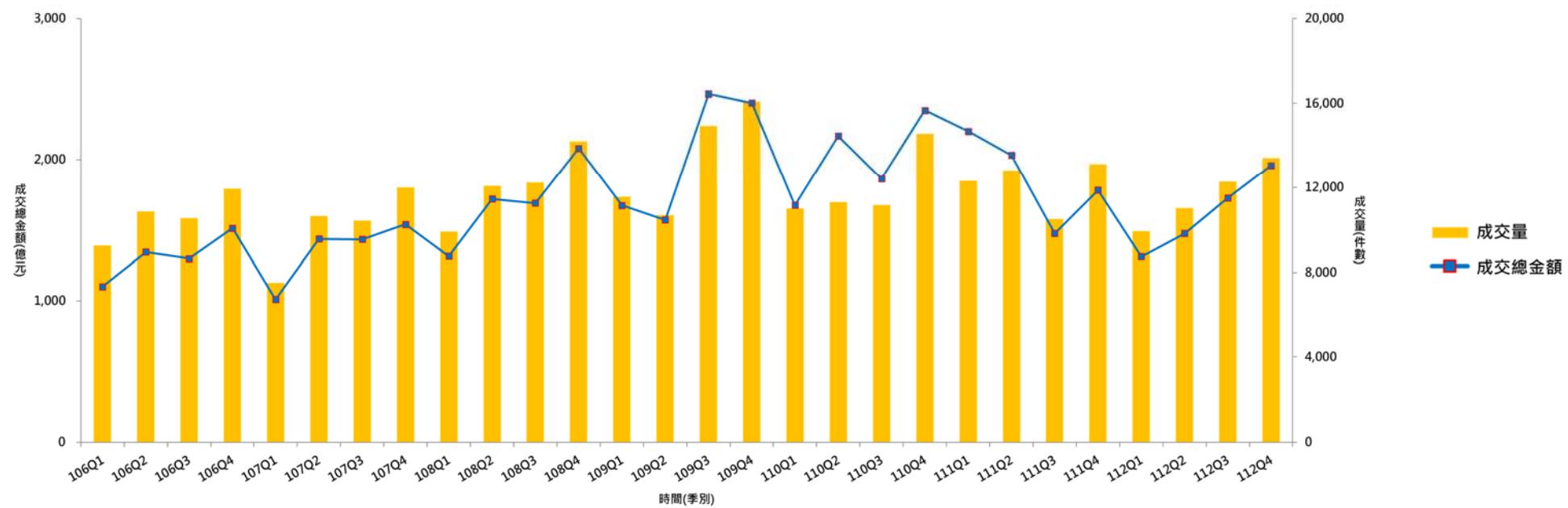


## 量體分析- 臺中各季成交數量與總金額

大臺中房市交易動態資訊平台



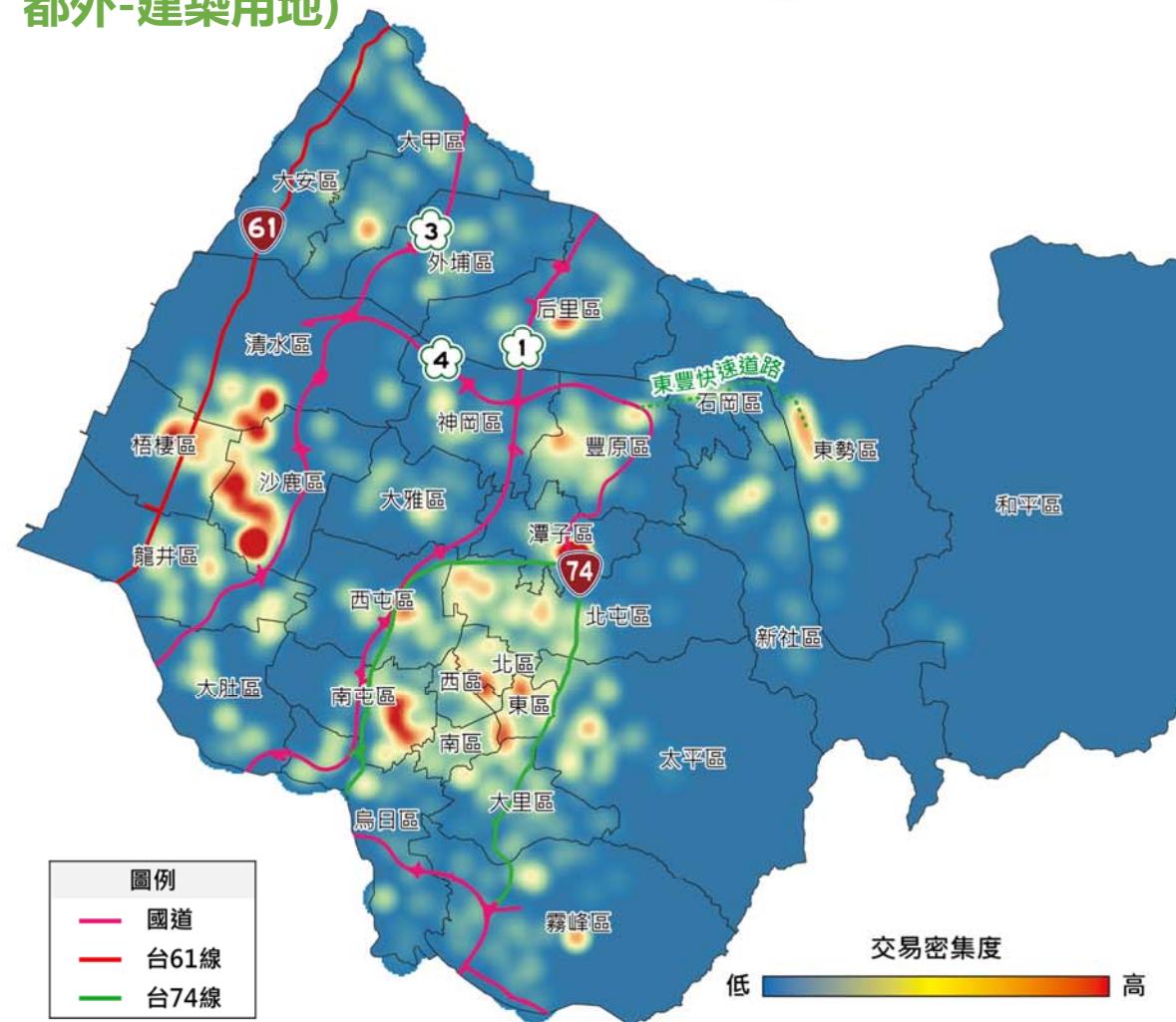
- 據長期觀察，不論是交易數量或成交金額，每年於Q4均有一波漲幅。
- 112年各季交易量與總金額分別為Q1：9,936件、總金額約1,311億；Q2：11,037件、總金額約1,476億；Q3：12,277件、總金額約1,726億；Q4：13,410件、總金額約1,959億。
- 端看112年全年表現，成交總金額為6,472億，較111年減少約1,020億，年減13.6%，而成交總量則為46,660件，減少2仟餘件，年衰退4.3%。112年受**貨幣緊縮政策及平均地權條例**影響，呈價量皆萎縮，惟若以各季表現來看，**市場有逐季回溫情形**，尤其Q4受惠**新青年安心成家優惠貸款方案**，也湧現不少自住客進場買房。





## 臺中112年可開發土地交易分布情形 (都內-住宅區與商業區、都外-建築用地)

- ▶ 依實價登錄資料分析，112年土地交易熱區分布狀況說明如下：
  - 一. 與111年相比，建商遍地開花插旗的狀況已大幅消散，土地交易熱區收斂至**台中港特區範圍**，即往沙鹿區、清水區及梧棲區一帶靠攏。
  - 二. 而在台74線環內區域的部分，北屯區與南屯區交易熱點顯著萎縮，目前僅南屯區仍有帶狀交易撐場。

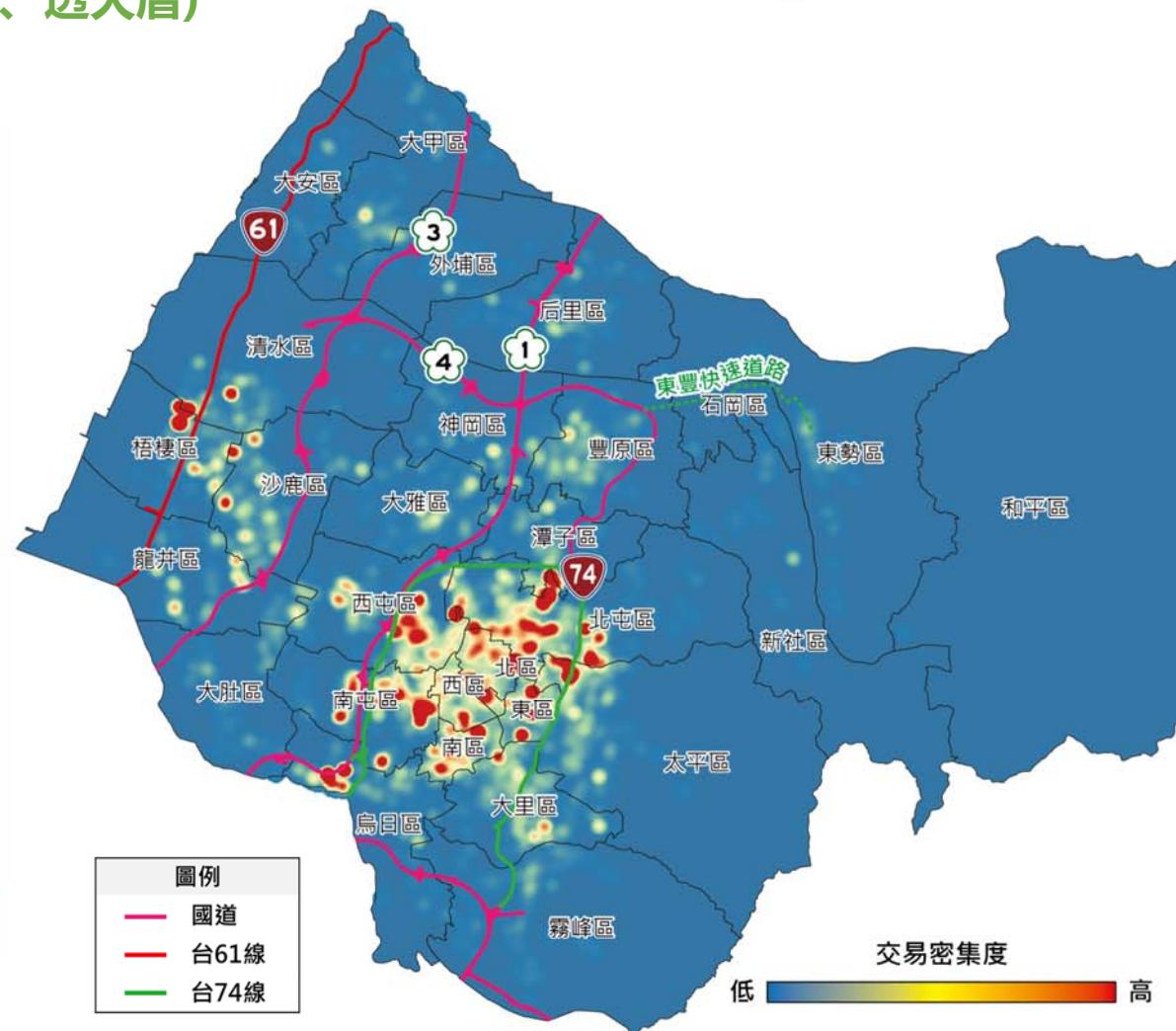




## 臺中112年不分屋齡全類型建物交易分布情形 (住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

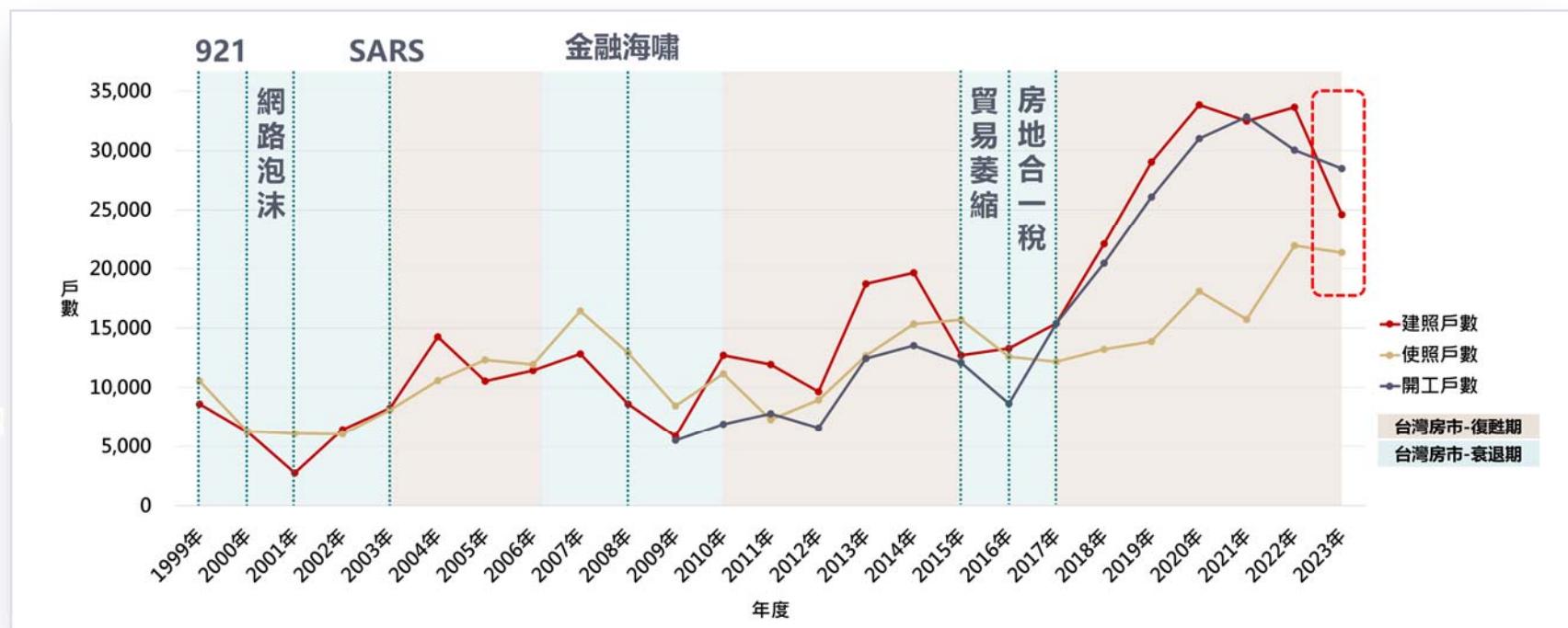
大臺中房市交易動態資訊平台  
 TRDA

- 依實價登錄資料分析，112年不分屋齡全類型建物交易分布情形與111年相比，整體變化不大，主力區域仍限縮在**台74線內側原台中市範圍**，傳統蛋黃區雖然價格不似外圍區域來的親民，但以生活機能、交通動線及重大建設完整度來看，依舊能吸引購屋民眾買單。
- 台74線環內區域、梧棲區與清水區交界處(臺中港市鎮中心市地重劃範圍)點狀熱點有增加，反映出各地**交屋潮湧現**狀況。



# 量體分析- 臺中核發建照、使照及開工戶數 (不含農舍、住宅H-2類)

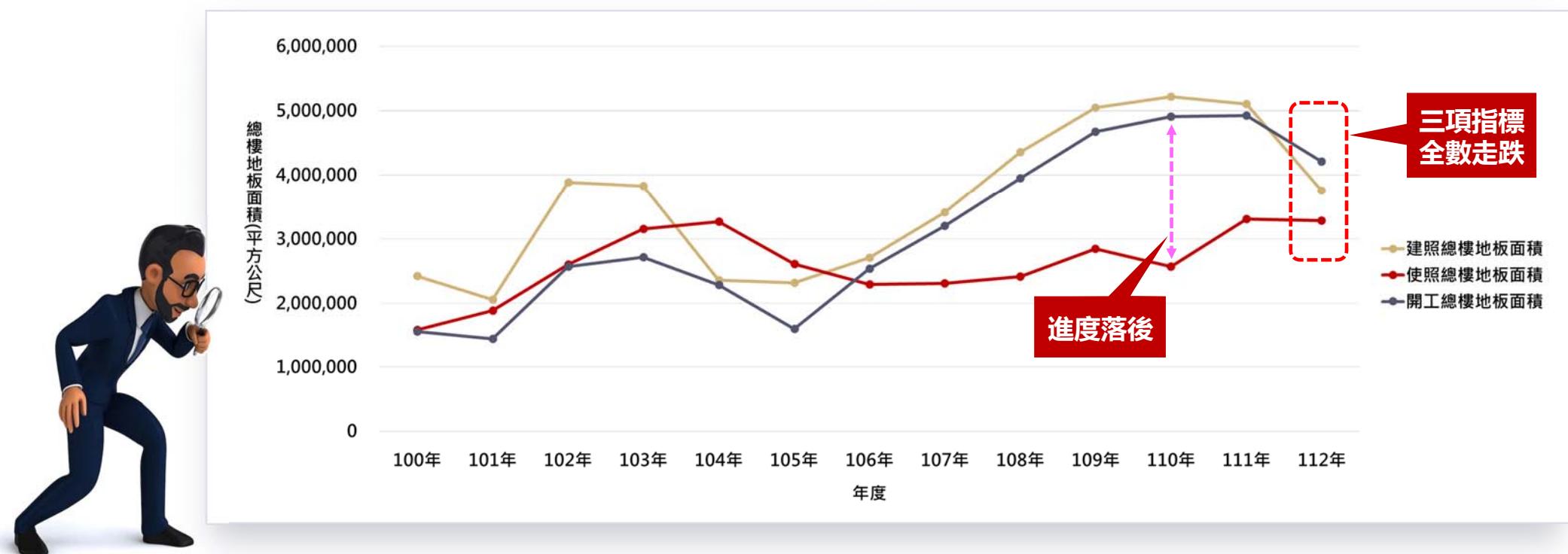
- 2023年Q4臺中建照戶數為5,592戶，比去年同期減少3,862戶；使照戶數為6,204戶，比去年同期小幅增加27戶；開工戶數為5,825戶，比去年同期減少2,799戶。
- 2023年全年臺中建照戶數為24,622戶，年減9,025戶、**年減26.8%**；使照戶數為21,368戶，年減565戶、**年減2.6%**；開工戶數為28,479戶，年減1,569戶、**年減5.2%**；建照及開工量雙呈萎縮，且開工量已連續兩年衰減，其與**建商從銀行資金取得不易**及**營造工程缺工發包困難**有關。





## 量體分析- 臺中核發建照、使照及開工總樓地板面積 (不含農舍、住宅H-2類)

- 112年臺中建照樓地板面積為約375.3萬m<sup>2</sup>, **年減26.4%**; 使照樓地板面積為約328.2萬m<sup>2</sup>, **年減0.8%**; 開工樓地板面積為約421萬m<sup>2</sup>, **年減14.5%**, 三項指標全數走跌, 反映出前端建商保守推案及銀行資金限縮而使新申請建照量銳減、中間端因應市場變化可能申請展延開工及因市場缺工而延後開工、末端持續去化疫情推案高峰的興建潮等之情形。



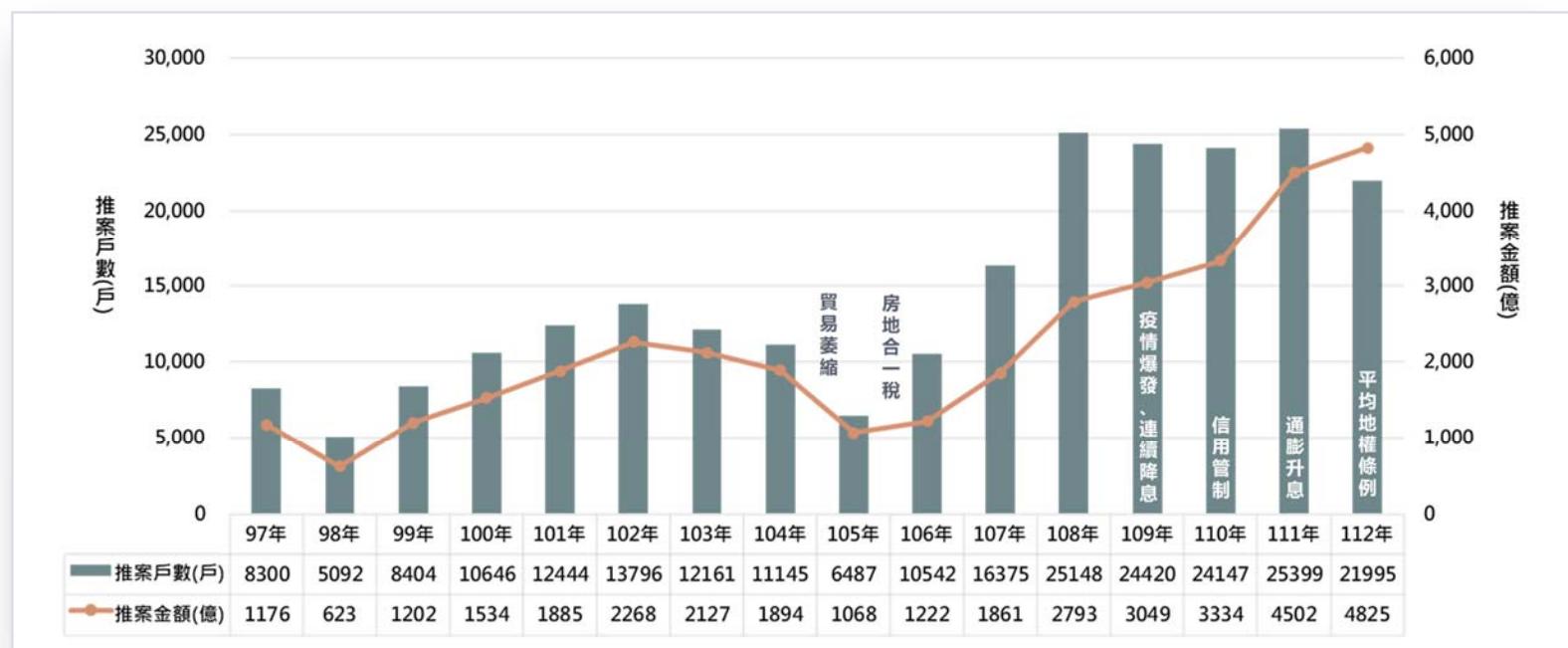
# 量體分析- 臺中年度推案戶數與金額

大臺中房市交易動態資訊平台



■ 推案戶數自105年起連續三年正成長，主要為因應人口結構改變與低總價市場而轉型，改走「坪數縮減、戶數增加」的推案模式，後續以「小坪數」(小宅)為市場主流產品；然而，最新112年推案金額為4,825億元，較111年增加323億元，而推案戶數為21,995戶，較111年大減3,404戶。

■ 推案戶數大減推測原因有二，其一為**銀行核貸不易致開發資金受限**、其二則可能因小坪數產品已走了近五年時間，目前市場上**缺乏換屋族產品**，建商開始朝**加大坪數規劃**而讓個案**戶數減少**所致。

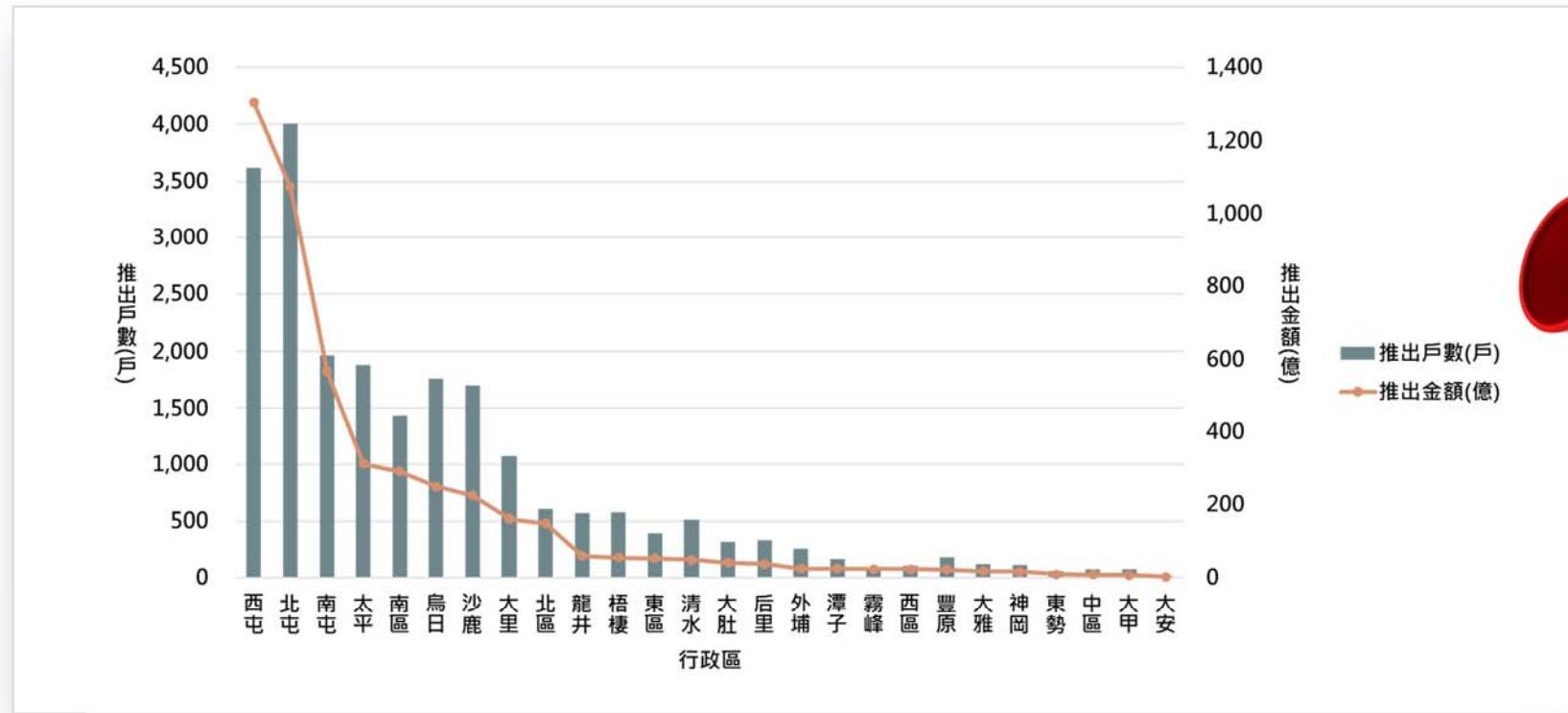


# 量體分析- 臺中112年各行政區預售市場推案狀況

大臺中房市交易動態資訊平台



- 民國112年推出戶數排名前五名的行政區依序為：北屯區(4,003戶)、西屯區(3,618戶)、南屯區(1,962戶)、太平區(1,883戶)以及烏日區(1,757戶)；以推出金額來看，則以西屯區(1,304.3億)居冠，再來依序為北屯區(1,073.4億)、南屯區(567.9億)、太平區(312.3億)及南區(291億)。



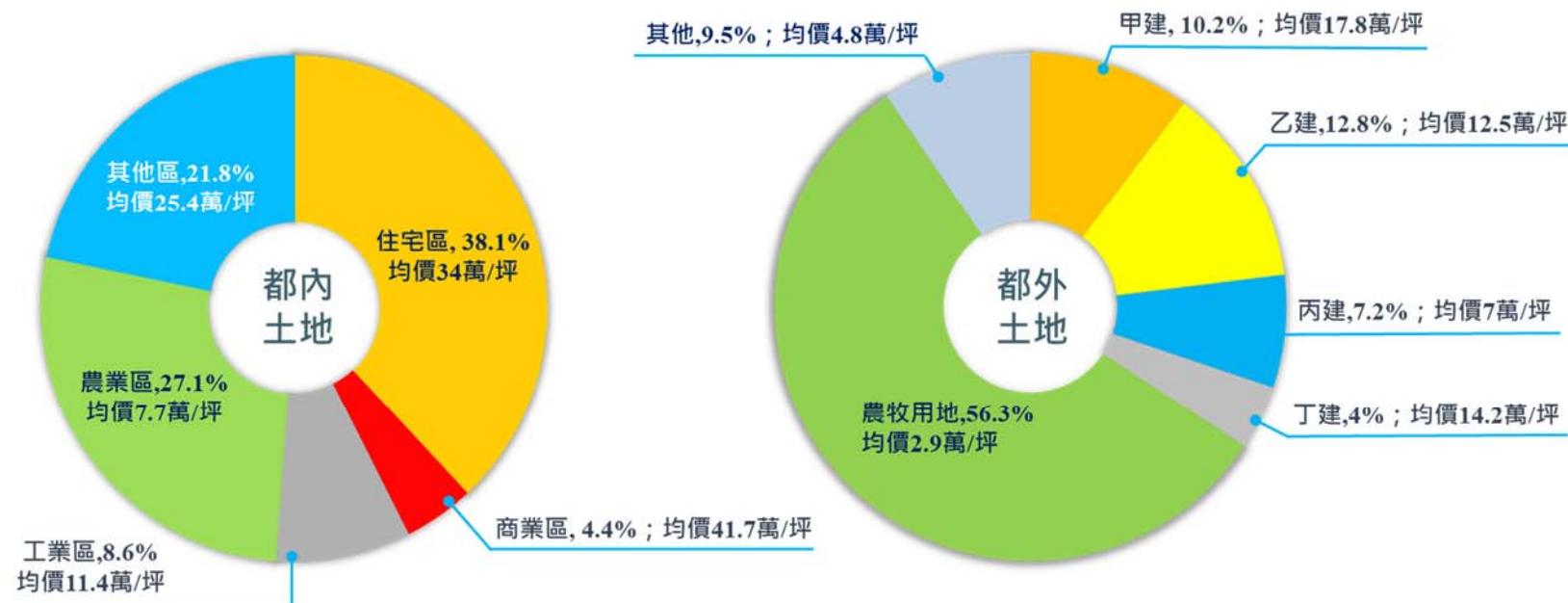
# 臺中房市價格分析

全區土地與建物成交比例與單價/建物成交均價、總價帶及五分位分析

02

# 價格分析- 臺中112年Q4土地成交比例與均價

- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(38.1%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(56.3%)。
- 都內土地各類均價與上季相比：住宅區價揚2.1萬/坪；商業區大跌17.9萬/坪；工業區回跌7.2萬/坪；農業區微揚0.6萬/坪；其他土地的部分本季以道路用地交易佔大宗，並以西屯區交易最為熱絡，故影響均價走高。
- 都外土地各類均價與上季相比：甲建大漲9萬/坪，主要係反映潭子區整批協議價購案行情而走高(土地面積小皆不足以單獨開發)；乙建與丁建漲幅達3萬/坪；丙建與農牧用地價穩；其他則走跌1.4萬/坪。



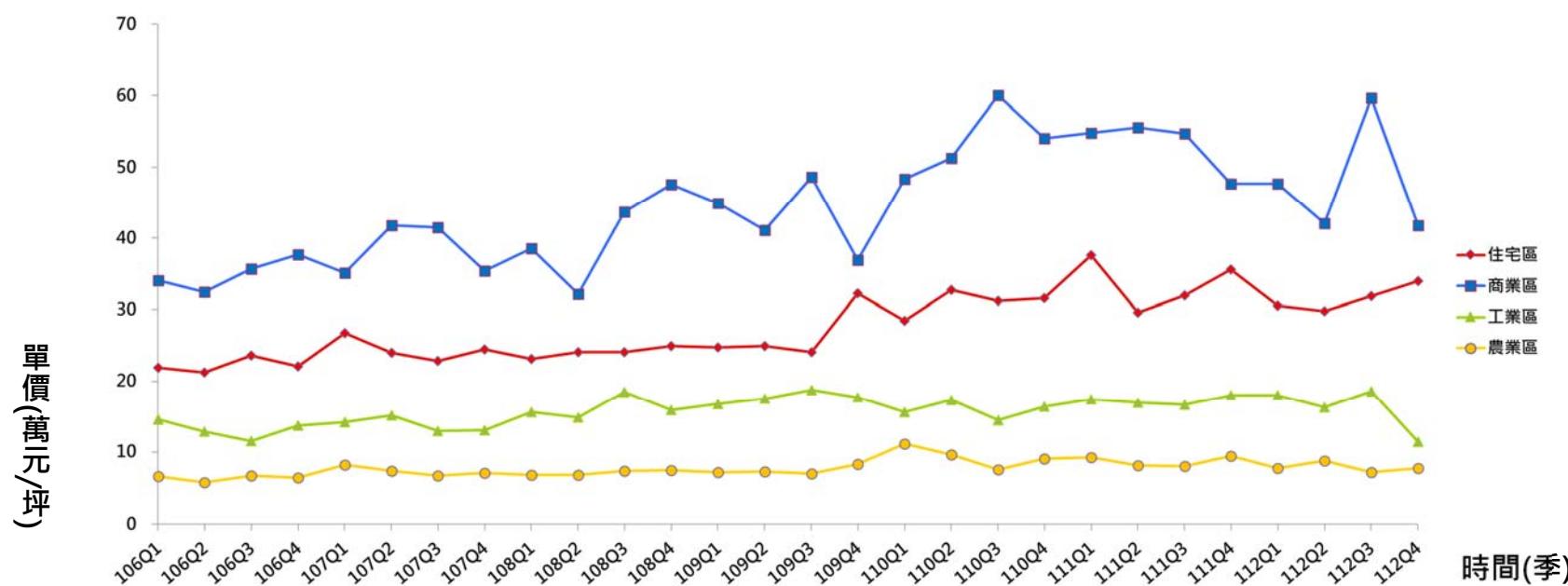
備註：都內(其他)包括專用區、行政區、文教區、風景區、保護區、保存區...等；都外(其他)包括水利、交通、林業、特定...等/資料來源：實價登錄・正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 臺中各季都內土地成交單價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 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。
- 112年Q4住宅區土地均價約34萬/坪；商業區土地均價約41.7萬/坪；工業區土地均價約11.4萬/坪；農業區土地均價約7.7萬/坪。
- 本季商業區土地價格大跌17.9萬/坪，由於交易量減、加上多屬開發坪效低之小坪數交易，故成交價偏低；住宅區連續兩季走揚；工業區下滑逾7萬/坪，由於神岡區望寮段有數筆持分整合集中交易，故影響整體價格下拉；農業區表現與上一季相當。

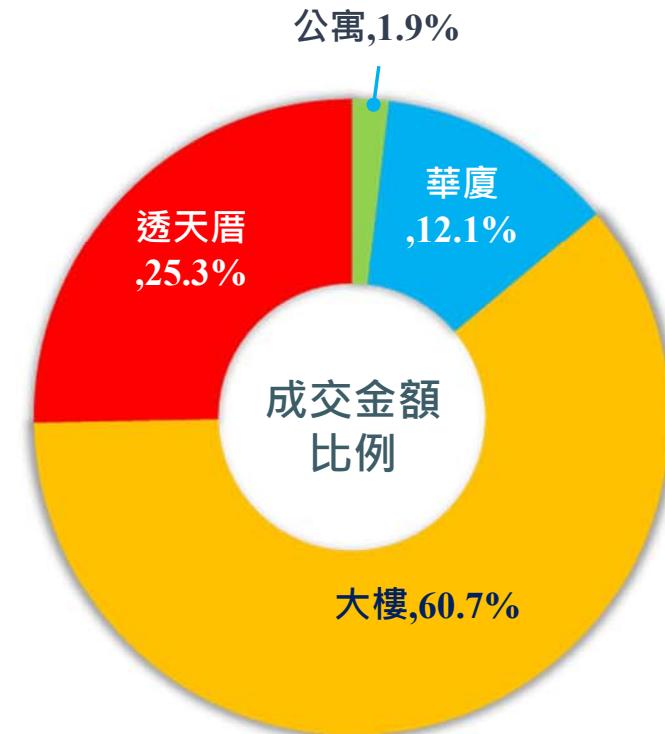
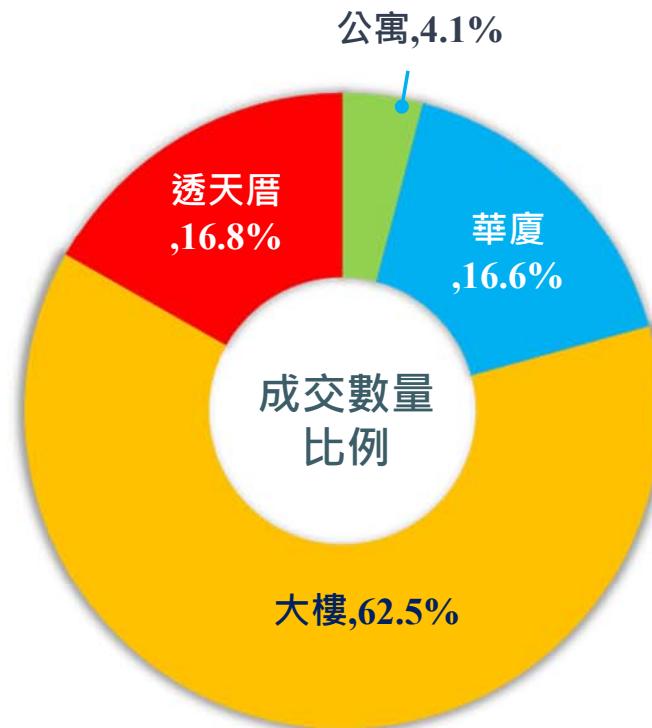


資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理



## 價格分析- 臺中112年Q4建物成交數量與金額比例

- 臺中市112年Q4整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高，成交數量比例分別為62.5%與16.8%，成交金額比例分別為60.7%與25.3%。



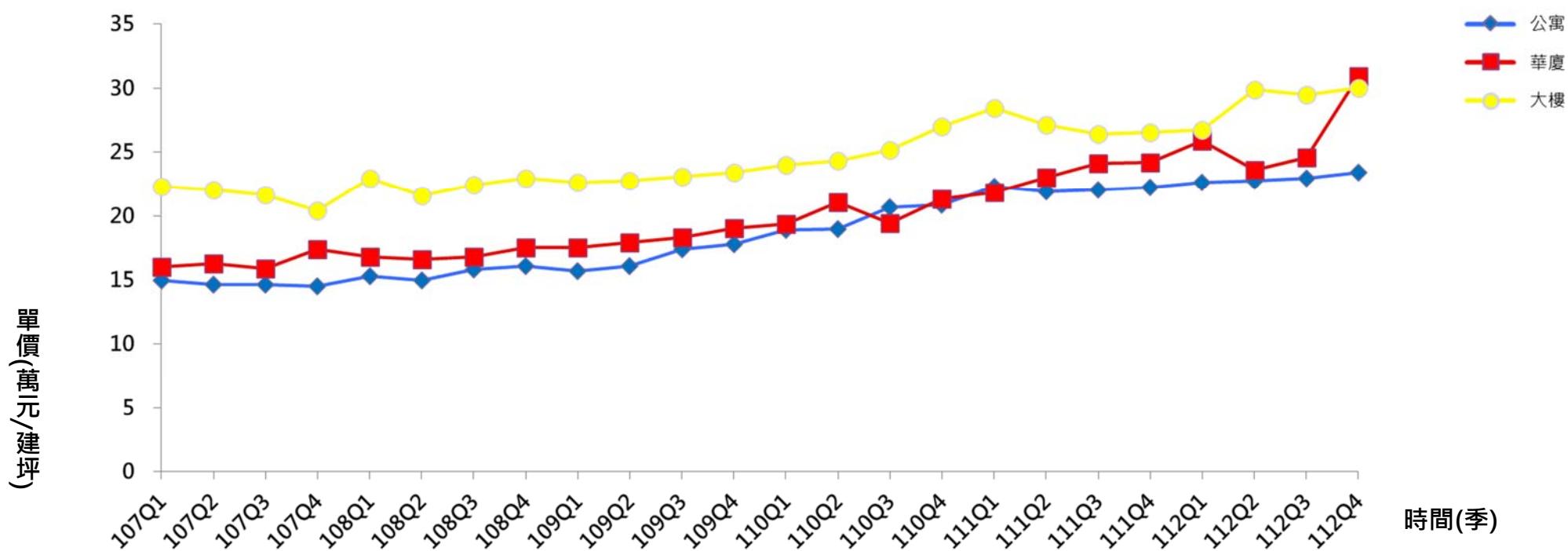


## 價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 近年來各類型建物的建坪平均單價為：大樓單價約22.8萬/建坪，華廈單價約18萬/建坪，公寓單價約16.6萬/建坪。以長期而言，呈微幅上漲趨勢。
- 最新112年Q4區分所有建物建坪單價表現：大樓30萬/建坪，季微揚1.7%、年成長13.1%；華廈30.9萬/建坪，季成長25.8%、年漲幅28%；公寓23.4萬/建坪，季上漲2.2%、年漲幅5.3%。本季首次出現華廈均價高於大樓均價之情形，主要係有華廈新屋交屋潮挹注所致，指標性個案諸如[達麗創世紀](#)。



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

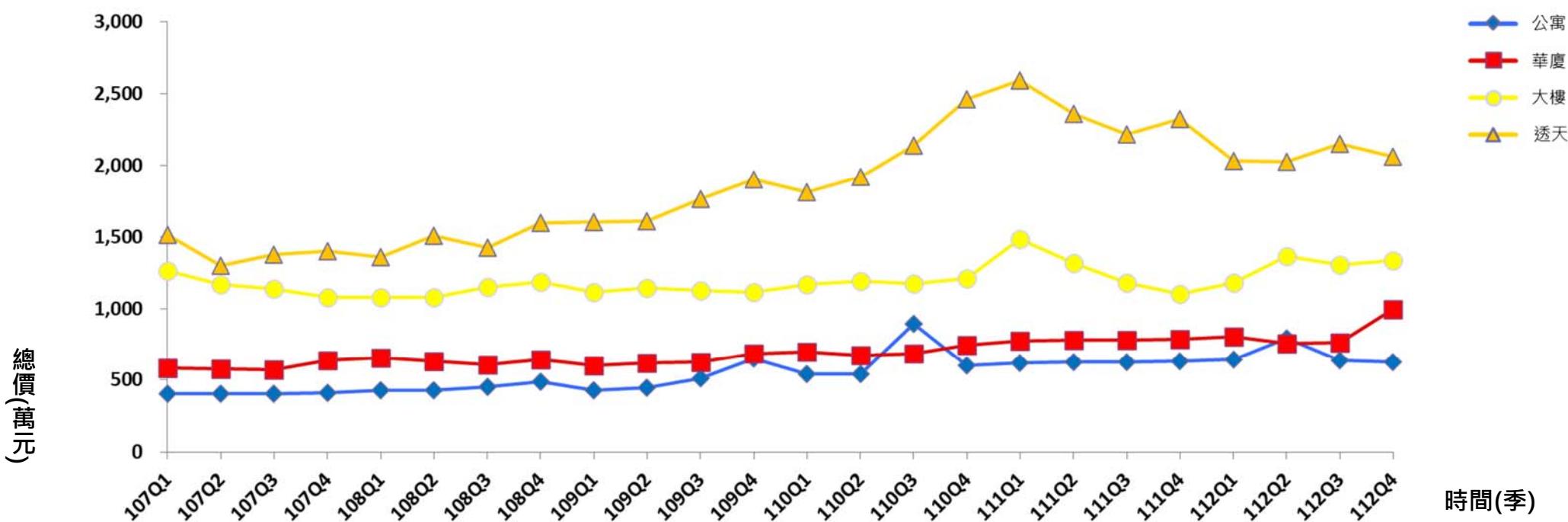


# 價格分析- 臺中各季住宅建物成交總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 近年來透天厝平均總價約1,640萬，大樓平均總價約1,180萬，華廈平均總價約640萬，公寓平均總價約490萬。長期而言，透天厝及大樓平均總價易有明顯漲跌幅度，反觀華廈及公寓的部分則幾無變化。
- 觀察112年Q4各類產品總價變化：公寓、大樓及透天厝表現與上一季大致持平，分別維持在630萬、1,300萬及2,100萬水位，惟華廈在新案行情挹注抬動下，總價大幅拉升至1仟萬門檻。

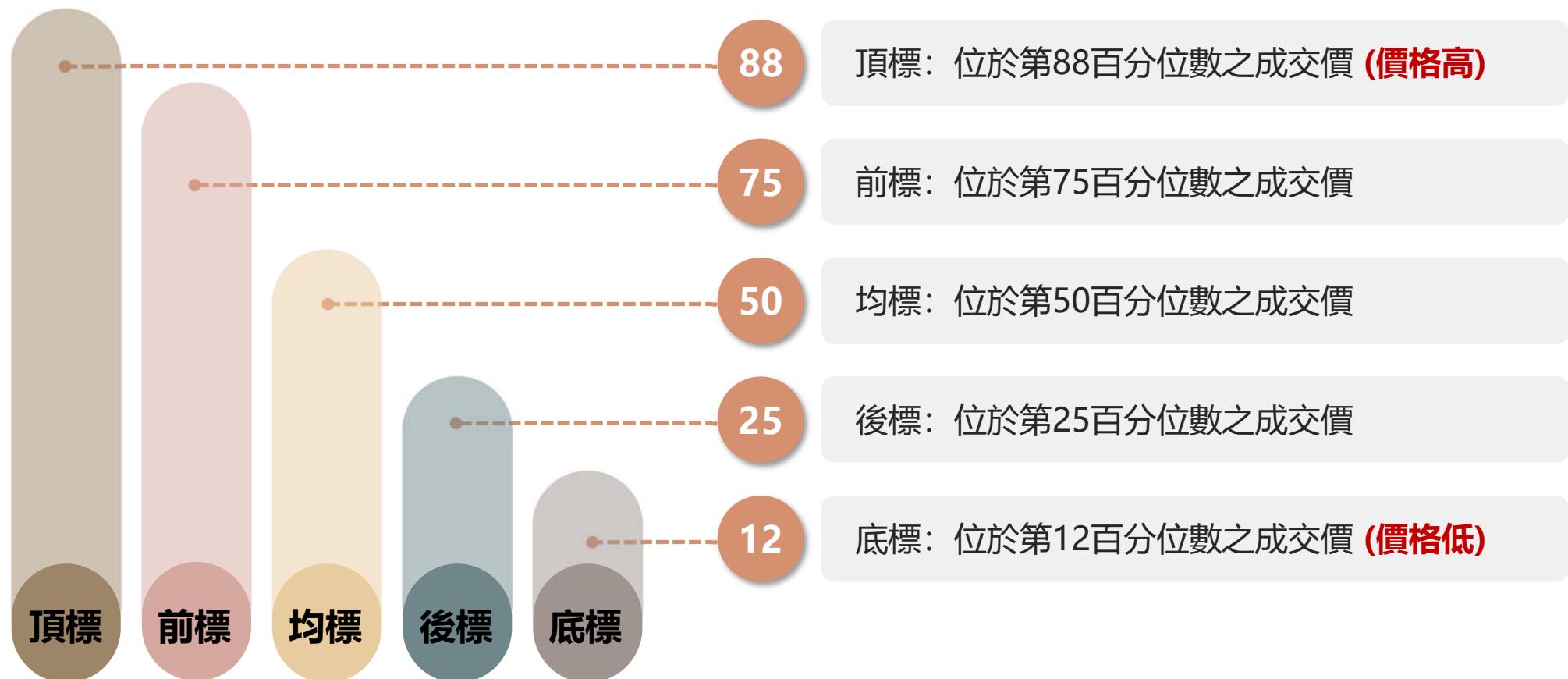


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理



# 價格分析-以五分位方式區分高、中、低價格

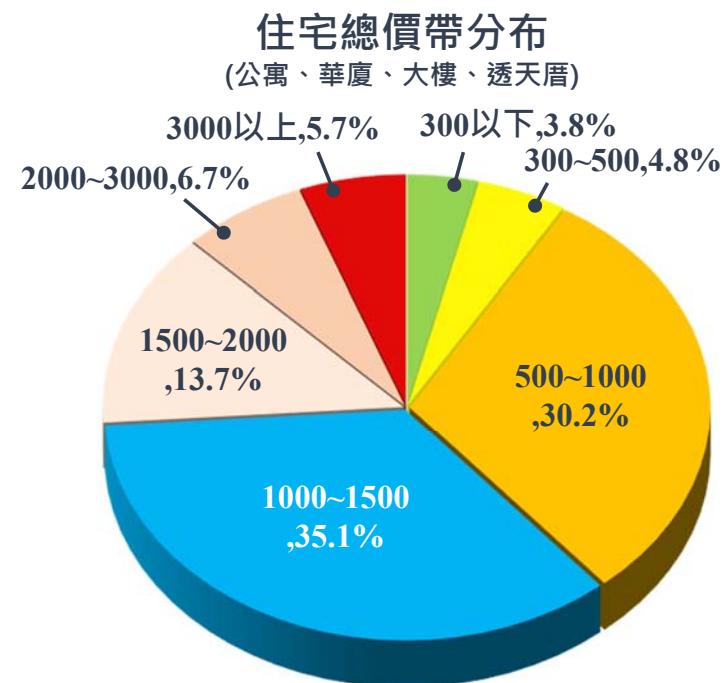
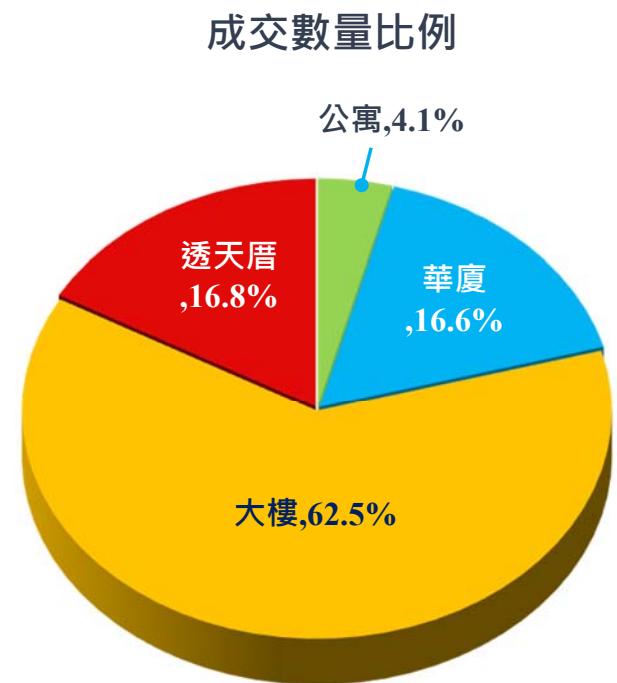
- 不動產價格分布並**不符合常態分配**，價格帶差距極大，故將價格由低至高依序排列後，以**分位數**的概念，區分為五個不同等級產品的**價格帶**，以利民眾了解不同等級產品之價格分布。





## 量體分析- 臺中全區112年Q4建物成交數量與總價帶 (住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- 臺中市112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(62.5%)，其次為透天厝(16.8%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔35.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔8.6%。



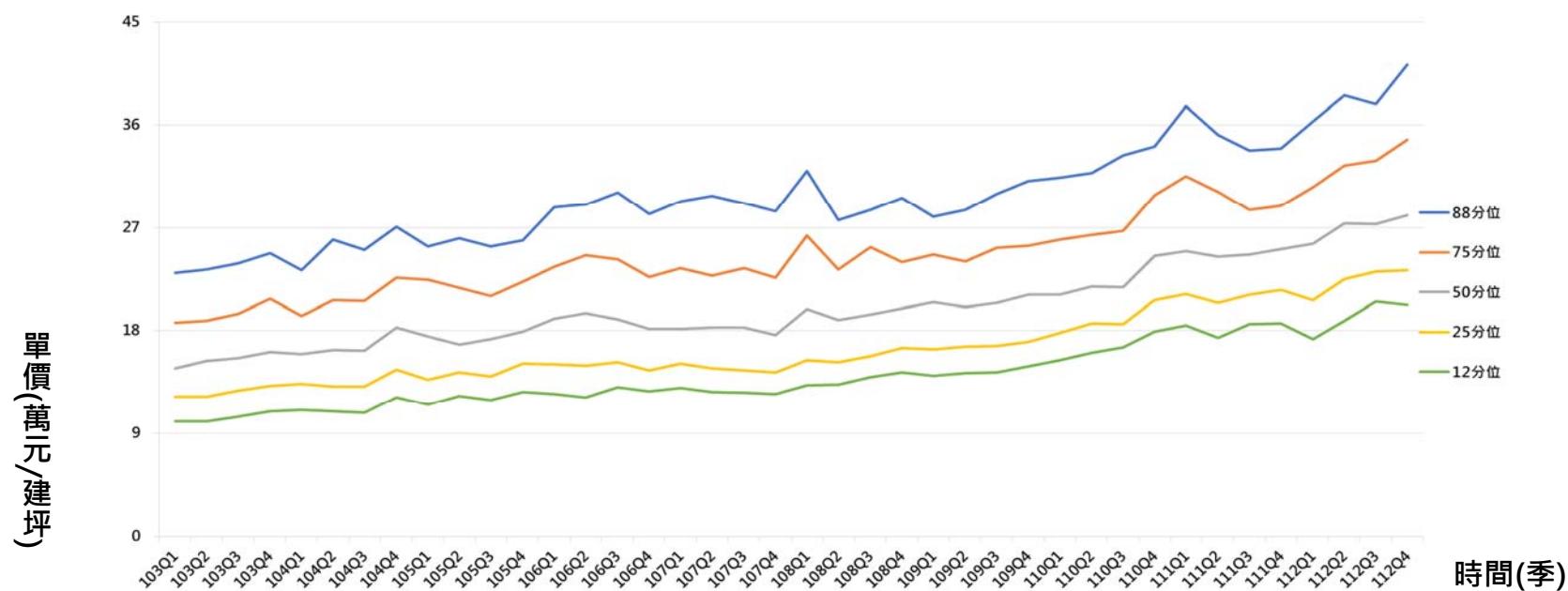
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

大臺中房市交易動態資訊平台



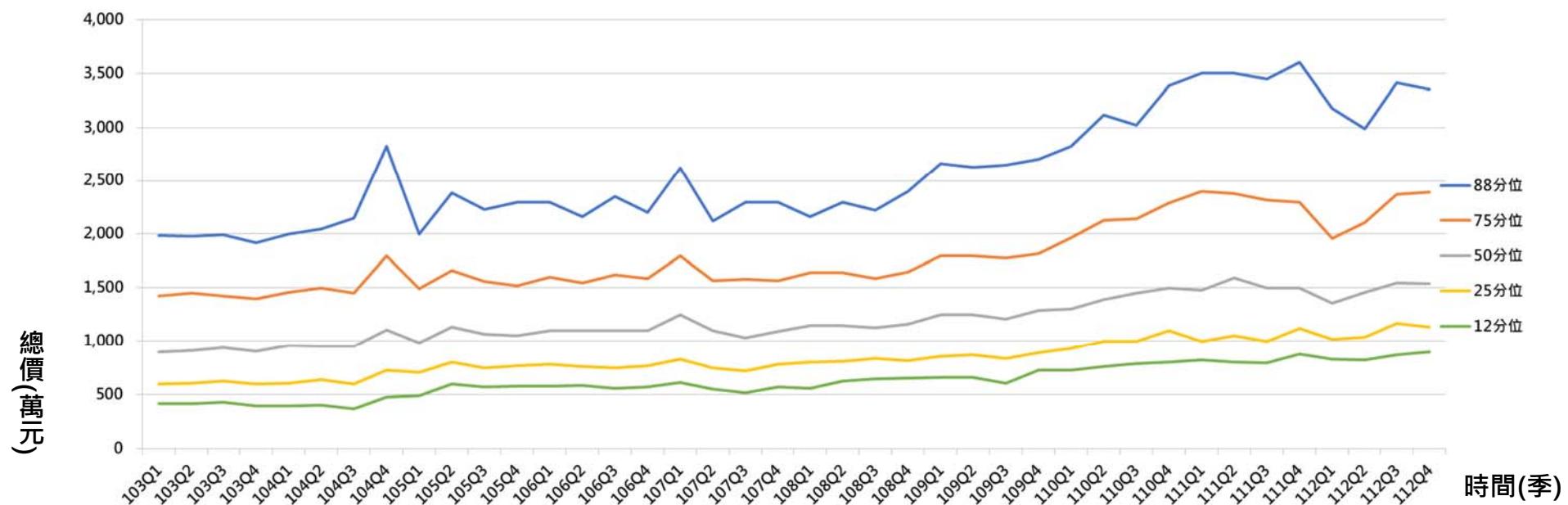
- 臺中市全區均價(50分位)約20.1萬/建坪，前25%房價約24.8萬/建坪，前12%房價約29.8萬/建坪。
- 111年Q1全區續揚，前標~頂標來到歷史新高價；Q2全區轉跌；Q3高價位區持續走弱，其餘區位則有回穩表現；Q4高價位區表現與上一季相當，惟底標~均標價格創新高。
- 112年Q1中高價位區續揚，其中均標突破前高，低價位區則走跌；Q2全區價漲並皆創新高；Q3整體仍呈緩漲，惟頂標及均標已出現微幅下修情形；Q4後標~頂標再創新高，頂標首次站上40萬/建坪水位。



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

# 價格分析- 臺中各季透天厝成交總價

- 臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,200萬，前25%平均總價約1,790萬，前12%平均總價約2,580萬。
- 111年Q1前標及頂標續創高點，反觀後標小跌佰萬；Q2~Q3整體表現平穩；Q4頂標及低總價區來到歷史新高。
- 112年Q1全區價跌，其中前標~頂標下修超過300萬；Q2頂標續跌至3仟萬以下水位，均標及前標則回升達佰萬；Q3全區價揚，尤以高總價區拉升幅度最多；Q4表現與上一季相當。

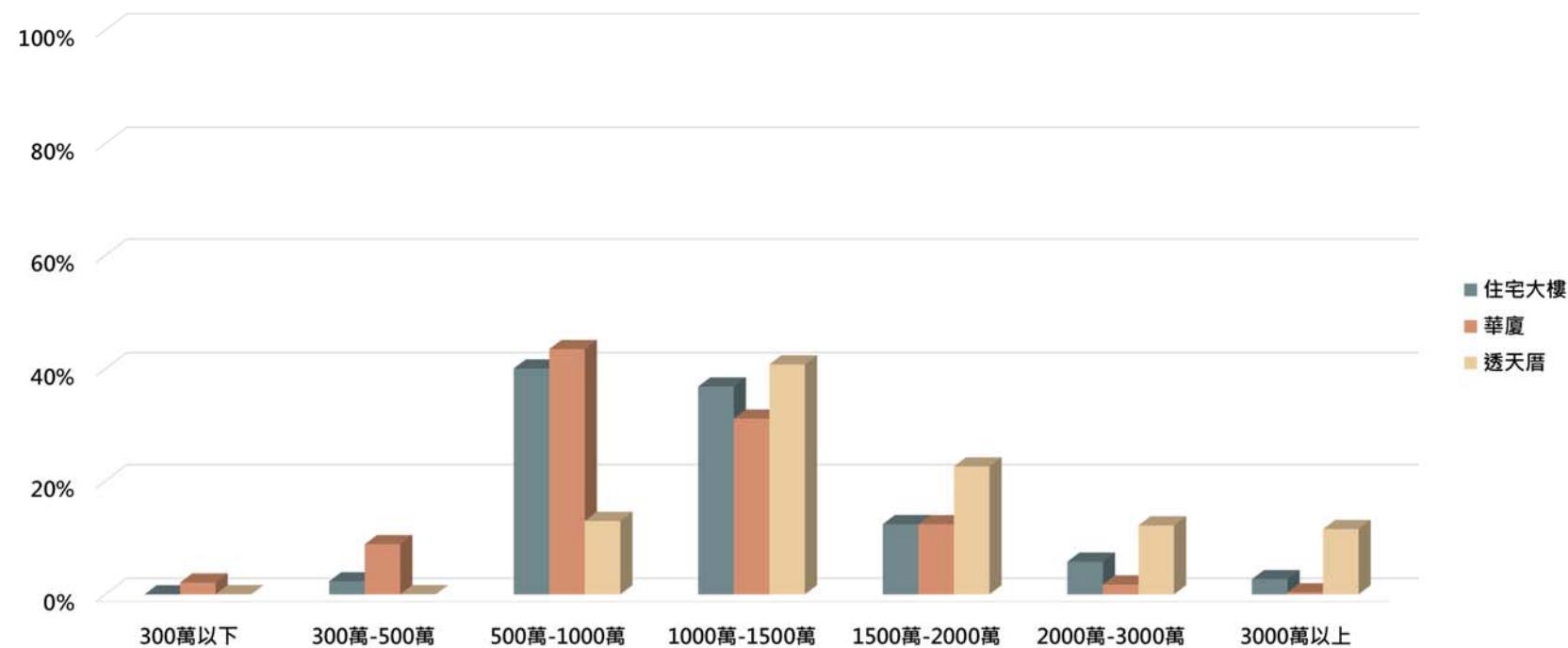


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 臺中112年各類型建物總價帶(屋齡兩年内)-1



- 屋齡兩年內之住宅大樓與華廈產品均以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞；而透天厝產品購買主力總價則落在1,000~1,500萬元間。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓42.3%、華廈54.4%、透天厝13%。



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112年各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-2

產品類別	總價帶	數量
住宅大樓 (11層含以上 有電梯)	300萬以下	0
	300萬-500萬	339
	500萬-1000萬	5,923
	1000萬-1500萬	5,451
	1500萬-2000萬	1,830
	2000萬-3000萬	852
	3000萬以上	396

住宅大樓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**北屯區(18%)**、**梧棲區(17.1%)**及**烏日區(12.7%)**。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	42
	300萬-500萬	178
	500萬-1000萬	876
	1000萬-1500萬	628
	1500萬-2000萬	249
	2000萬-3000萬	35
	3000萬以上	7

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**沙鹿區(33.3%)**、**西屯區(12.9%)**及**后里區(10.2%)**。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	1
	300萬-500萬	1
	500萬-1000萬	394
	1000萬-1500萬	1,241
	1500萬-2000萬	686
	2000萬-3000萬	370
	3000萬以上	350

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**龍井區(27.1%)**、**沙鹿區(26.2%)**及**清水區(8.9%)**。

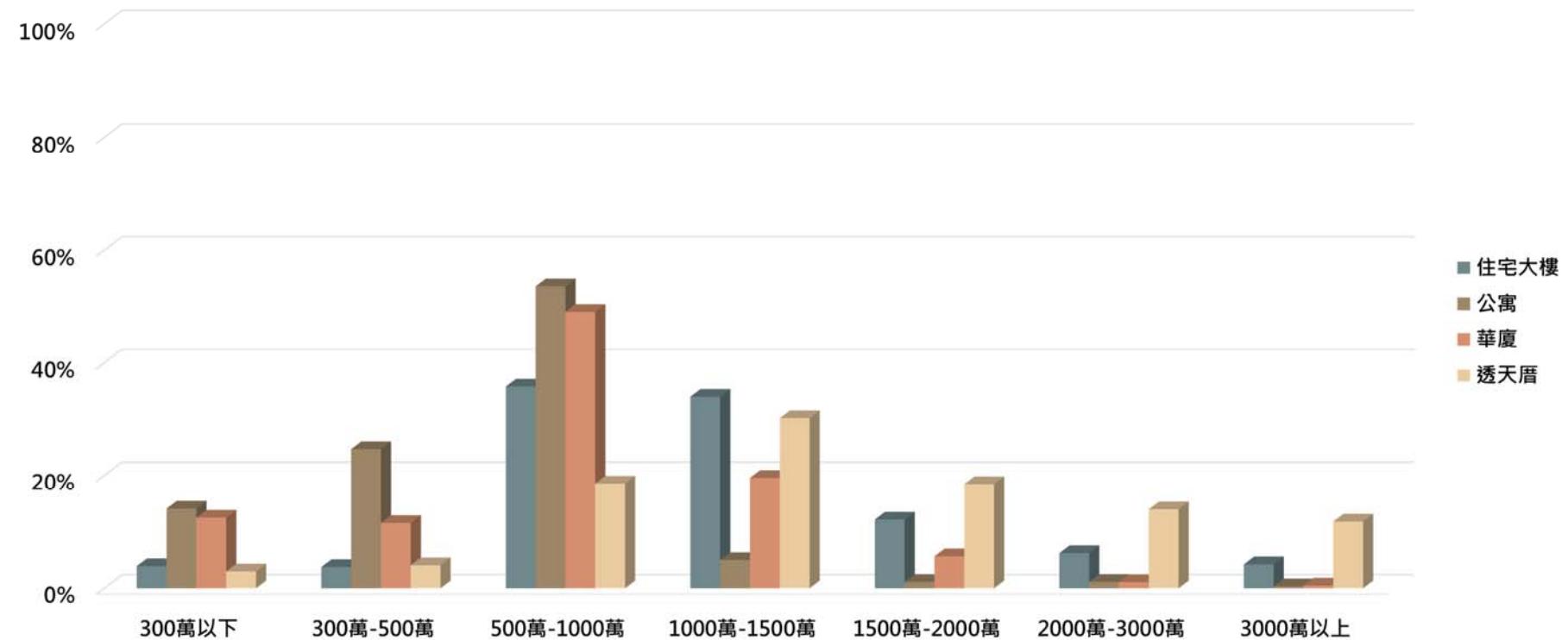


## 價格分析- 臺中112年各類型建物總價帶(不分屋齡)-1

大臺中房市交易動態資訊平台



- 不分新屋及中古屋，住宅大樓、華廈及公寓產品均以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞；而透天厝產品購買主力總價則落在1,000~1,500萬元間。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓43.5%、公寓92.4%、華廈73.2%、透天厝25.6%。



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112年各類型建物總價帶(不分屋齡)-2

產品類別	總價帶	數量
住宅大樓 (11層含以上 有電梯)	300萬以下	991
	300萬-500萬	950
	500萬-1000萬	9,056
	1000萬-1500萬	8,599
	1500萬-2000萬	3,069
	2000萬-3000萬	1,570
	3000萬以上	1,069

住宅大樓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**北屯區(17.3%)**、**梧棲區(11.4%)**及**太平區(10%)**。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	799
	300萬-500萬	739
	500萬-1000萬	3,148
	1000萬-1500萬	1,255
	1500萬-2000萬	361
	2000萬-3000萬	71
	3000萬以上	32

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**北屯區(12%)**、**沙鹿區(11.9%)**及**西屯區(11.7%)**。



# 價格分析- 臺中112年各類型建物總價帶(不分屋齡)-3

產品類別	總價帶	數量
公寓 (5層含以下 無電梯)	300萬以下	274
	300萬-500萬	481
	500萬-1000萬	1,045
	1000萬-1500萬	97
	1500萬-2000萬	22
	2000萬-3000萬	22
	3000萬以上	7

公寓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**北區(30.9%)、北屯區(14.3%)及西區(13%)**。

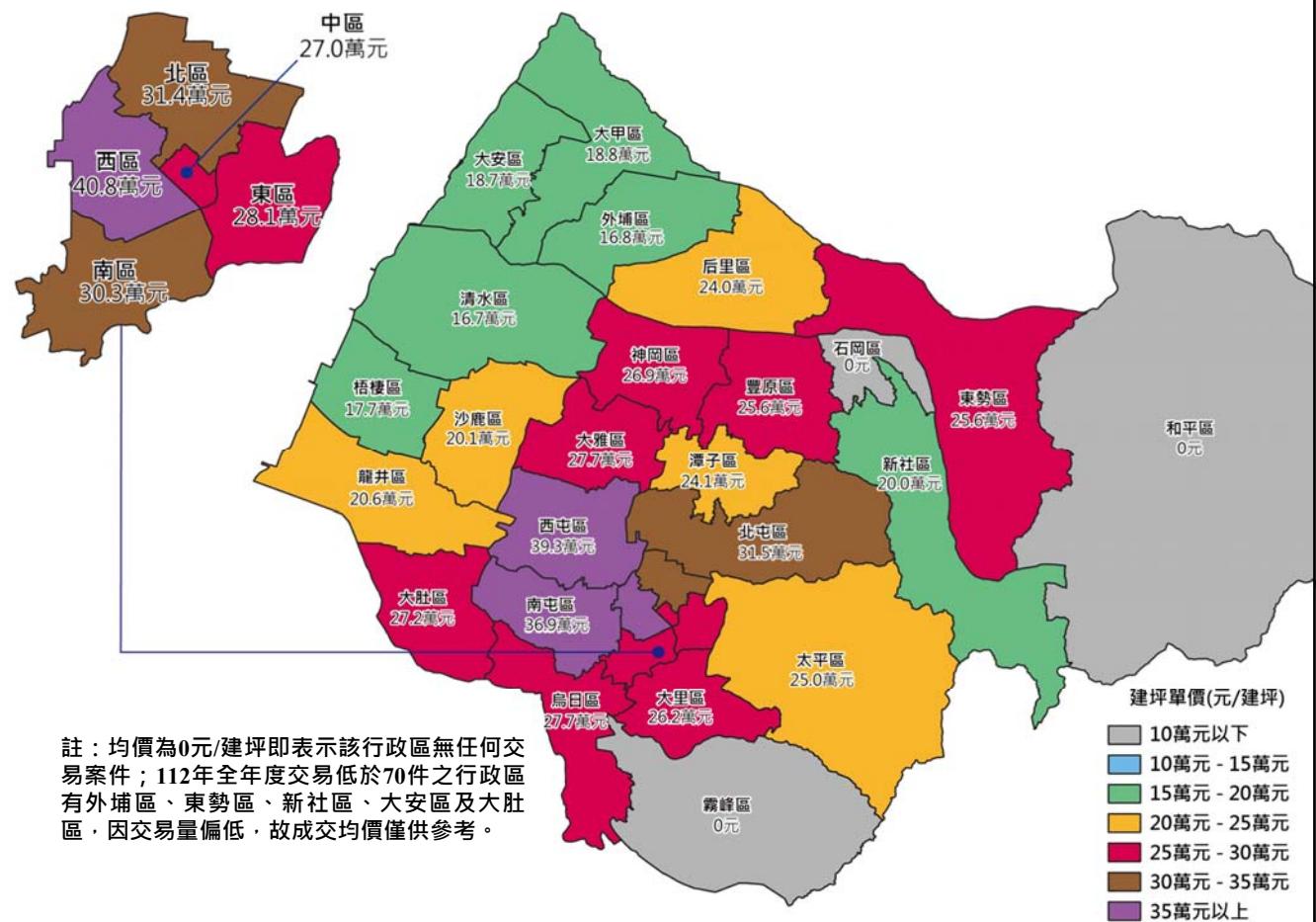
產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	271
	300萬-500萬	371
	500萬-1000萬	1,694
	1000萬-1500萬	2,753
	1500萬-2000萬	1,685
	2000萬-3000萬	1,272

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**沙鹿區(17%)、龍井區(14.7%)及太平區(8.2%)**。

# 價格分析- 價格分析

## 臺中112年區分所有建物成交均價(屋齡兩年內) (住宅大樓、華廈、公寓)

- ▶ 扣除交易量低於70件之行政區後，臺中112年屋齡兩年內區分所有建物已無成交均價低於16萬/建坪之交易；而成交均價介於15~20萬/建坪之行政區僅餘清水區、梧棲區及大甲區。
- ▶ 均價超過35萬/建坪之行政區有西區(40.8萬/建坪)、西屯區(39.3萬/建坪)及南屯區(36.9萬/建坪)，西區主要受惠櫻花科博之櫻進場而有顯著價格。
- ▶ 梧棲區與北區的均價表現與111年相比有大幅下修情形，主要係111年有高單價個案交易而拉升整體均價，基於基期較高所致，下修幅度顯著。

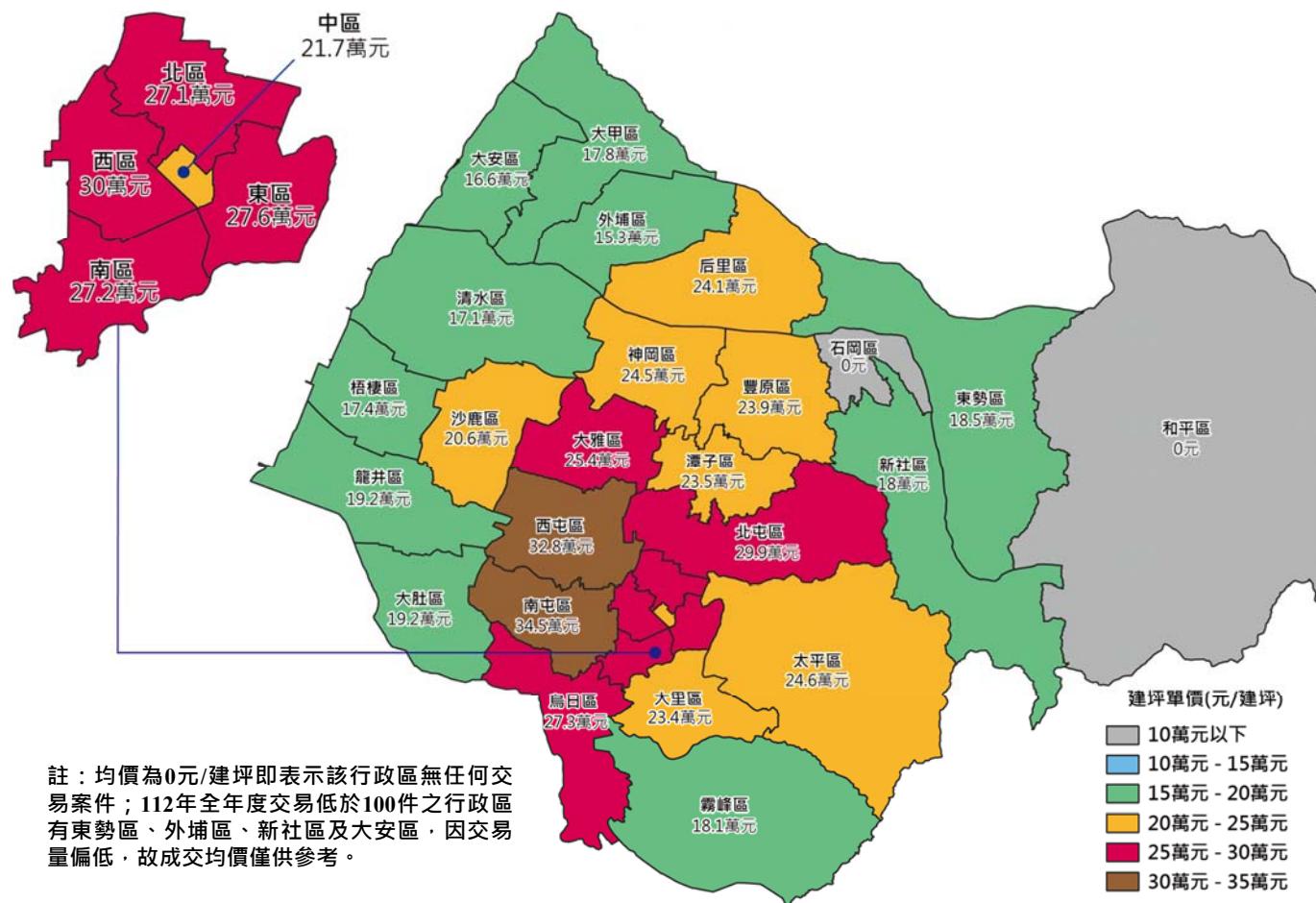




## 價格分析- 臺中112年區分所有建物成交均價(不分屋齡) (住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台

- 扣除交易量低於100件之行政區後，臺中112年不分屋齡區分所有建物已無成交均價低於15萬/建坪；而成交均價介於15~20萬/建坪之行政區則有大肚區、龍井區、霧峰區、大甲區、梧棲區及清水區。
- 112年不分屋齡區分所有建物成交均價整體表現走揚，其中以**北屯區**成長近5萬/建坪最多，而東區、南區及大雅區亦有超過3萬/建坪之漲幅。
- 均價超過30萬/建坪之行政區為南屯區(34.5萬/建坪)及西屯區(32.8萬/建坪)，分別年漲2.4萬/建坪、1.8萬/建坪。



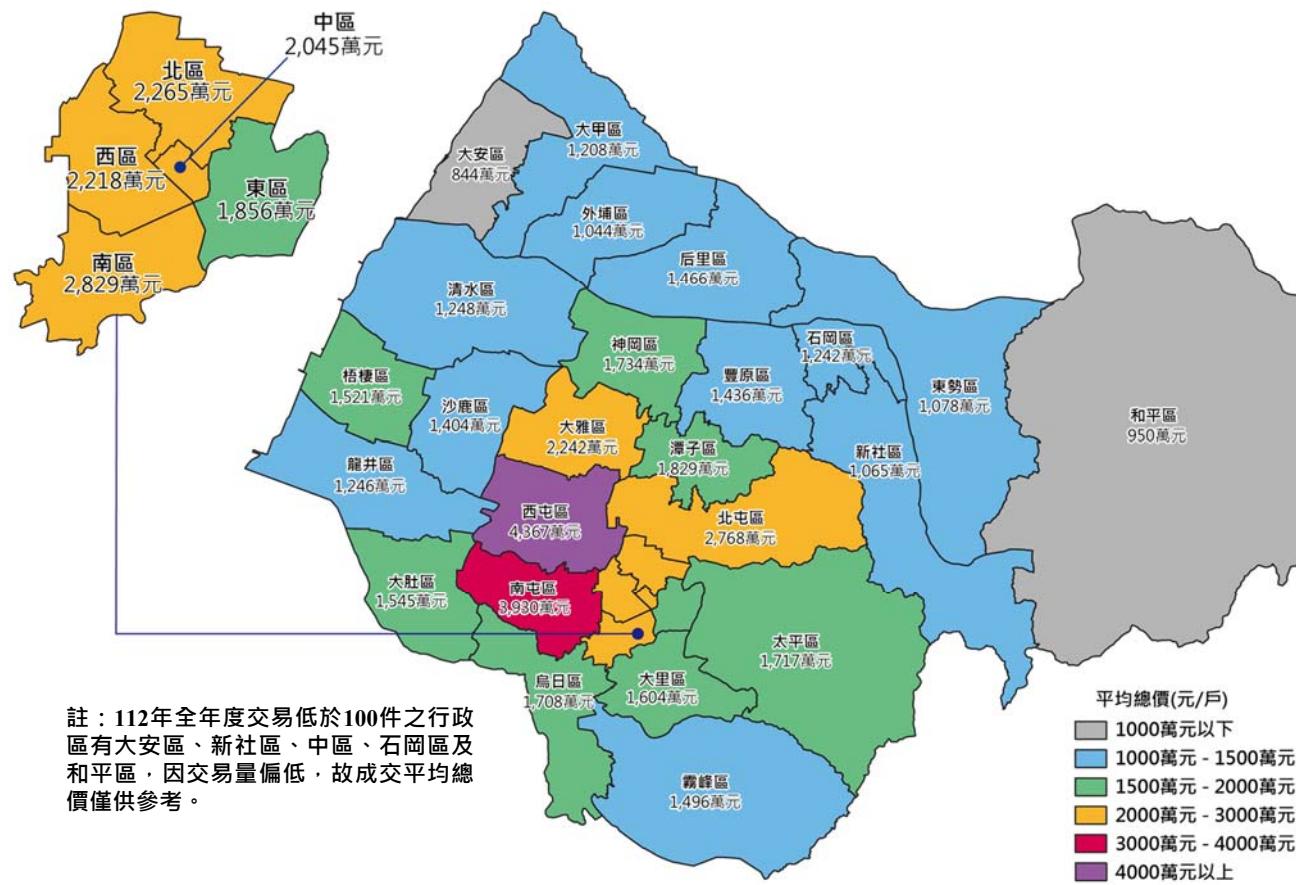
註：均價為0元/建坪即表示該行政區無任何交易案件；112年全年度交易低於100件之行政區有東勢區、外埔區、新社區及大安區，因交易量偏低，故成交均價僅供參考。



## 價格分析- 臺中112年透天厝成交平均總價(不分屋齡)



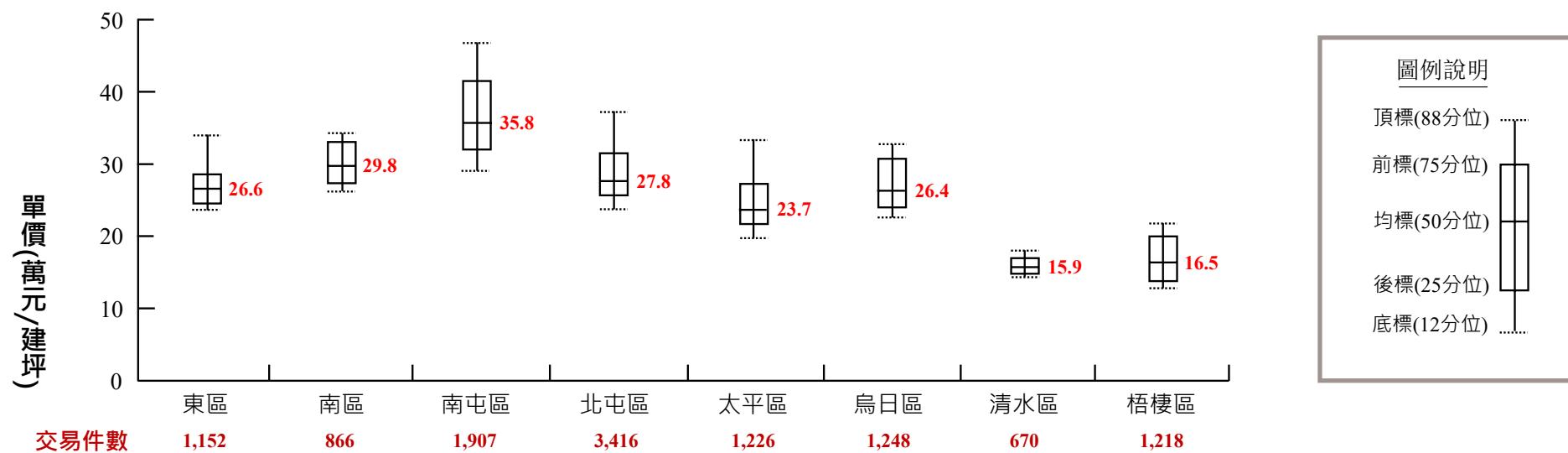
- ▶ 扣除交易量低於100件之行政區後，臺中112年不分屋齡透天厝成交平均總價低於1,000萬元之行政區為零，表示以1仟萬購屋預算要買到透天厝產品已屬極少數；而成交平均總價介於1,000萬元以上~1,500萬元則為主力成交總價帶，包含霧峰區、后里區、豐原區、沙鹿區、清水區、龍井區、大甲區、東勢區以及外埔區。
- ▶ 除東區以外，其餘原臺中市範圍之行政區的成交平均總價皆高於2仟萬元，原臺中縣範圍僅大雅區榜上有名；其中，成交平均總價最高之區域由西屯區以約4,367萬元拿下，南屯區以3,930萬元居次，惟綜觀全區價格表現，112年不分屋齡透天厝成交平均總價以**走跌居多**。





# 價格分析- 112年全年度屋齡兩年內大樓單價

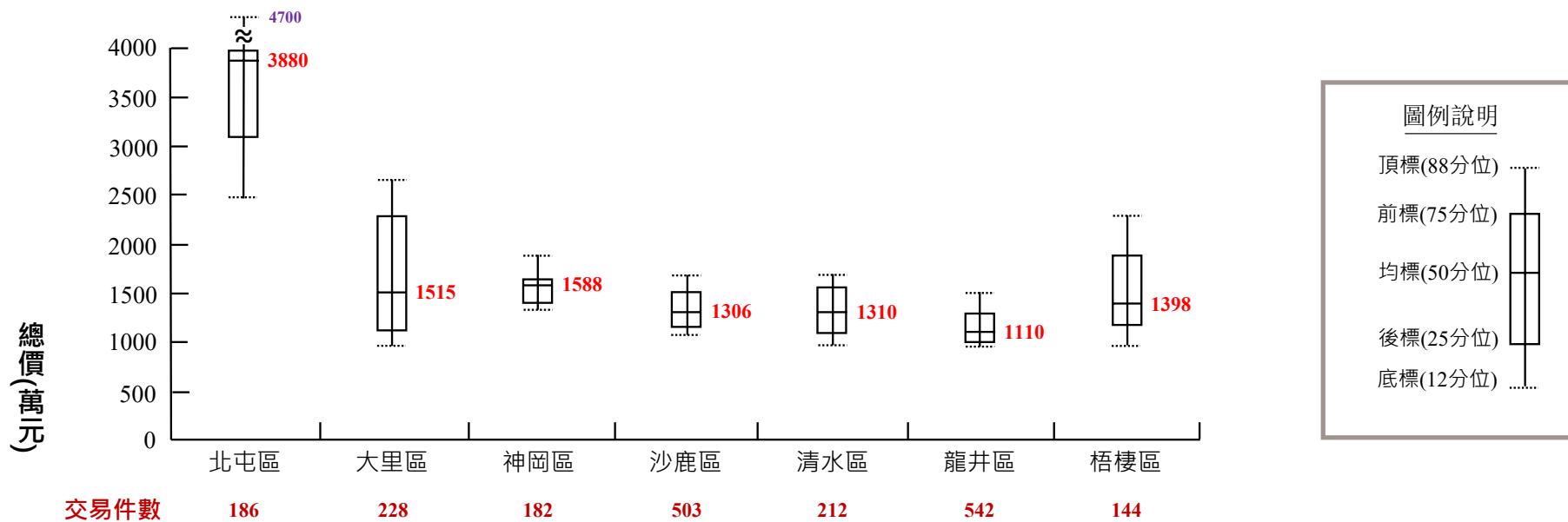
- 統計112年全年度屋齡2年內大樓交易案件(超過650件者)，以南屯區單價較高，而交易量則集中在北屯區、南屯區及烏日區。
- 與111年相比：北屯區全區價格，漲幅約在3.9~8萬/建坪不等；南屯區均標下修近3萬/建坪，底標~後標主要受理和時光嶼、國雄文心1號、佳泰大方、豐邑菁科城等案挹注影響而拉升逾6萬/建坪；烏日區高價位區成長逾3萬/建坪，主要係反映夢幻誠、浩瀚豐世紀、龍寶園臻邸交易行情，成交價分別為21~41.4萬/建坪、19.6~36.2萬/建坪、29.3~46.4萬/建坪。
- 其他各區價格表現：東區及太平區全區價漲；南區整體走揚，高價位區站上30萬/建坪；清水區均標~前標成長超過1萬/建坪；梧棲區湧現交屋潮，包括和築好好窩、聖璽中港雲頂3、聚佳欣世代等案，高價位區突破20萬/建坪水位。



備註：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- 112年全年度屋齡兩年内透天厝總價

- 統計112年全年度屋齡2年內透天厝交易案件(超過140件者)，以**北屯區**之平均總價較高，本年度新屋透天厝交易熱區為**龍井區、沙鹿區及大里區**。
- 與111年相比：龍井區購買主力帶為999~1,298萬元間，全區微揚約百萬；沙鹿區購買主力帶為1,162~1,520萬元間，頂標下修170萬，反觀底標~後標小漲百萬；大里區購買主力帶為1,125~2,286萬元間，前標主要反映**墅墅久2期、電梯の墅**行情而拉升逾400萬，成交總價分別為1,335~2,120萬元、2,420~3,600萬元。
- 其他各區價格表現：北屯區全區價揚；神岡區總價逾2仟萬之交易量減，影響前標~頂標大幅下修超過400萬；清水區整體價穩，僅頂標下滑百萬；梧棲區全區走揚，尤以高總價區拉升600萬最多。

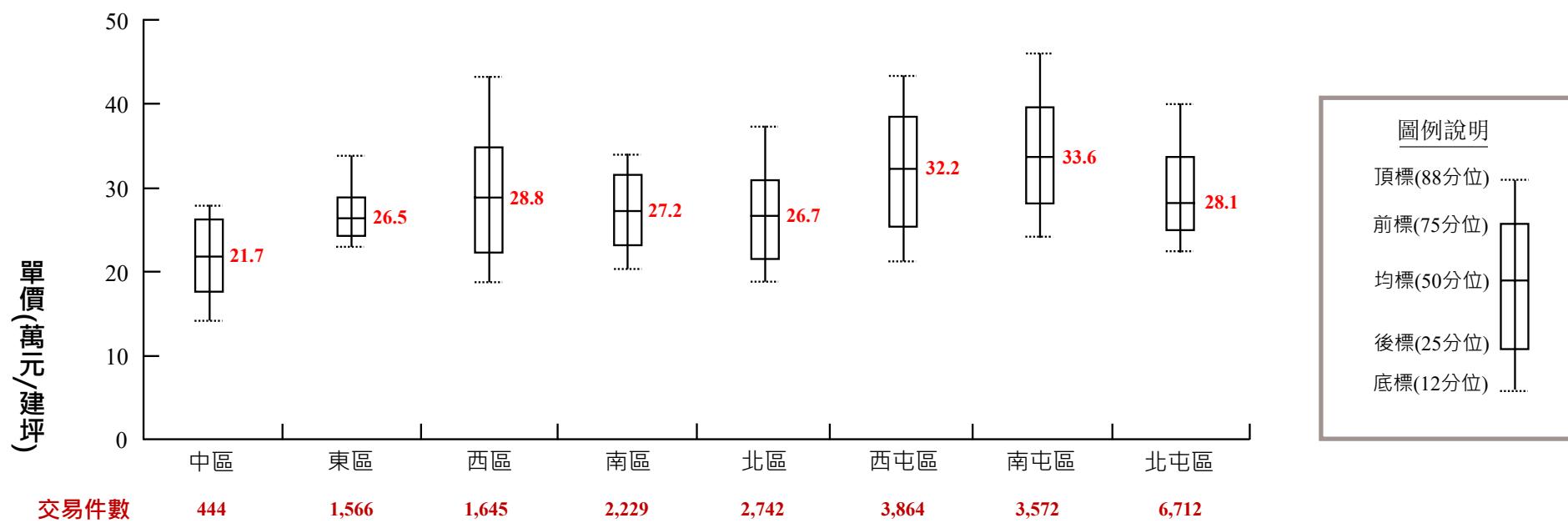




# 價格分析- 112年全年度區分所有建物單價-1

## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 112年全年度原臺中市區以**南屯區、西屯區及西區**之平均單價較高，交易量則集中於**北屯區、西屯區及南屯區**。
- 與111年相比：北屯區全區續揚超過4萬/建坪，其中頂標已臨近40萬/建坪水位；西屯區中高價位區漲幅約在1.6~2.7萬/建坪不等；南屯區除前標價持平以外，其餘區位價揚逾1.7萬/建坪。
- 其他各區價格表現：中區高價位區走跌，其餘區位續穩；東區全區價漲；西區頂標受**櫻花科博之櫻、勤美之森**挹注影響而大漲；南區全區漲幅超過2萬/建坪；北區高價區轉弱，其餘區位價揚。



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



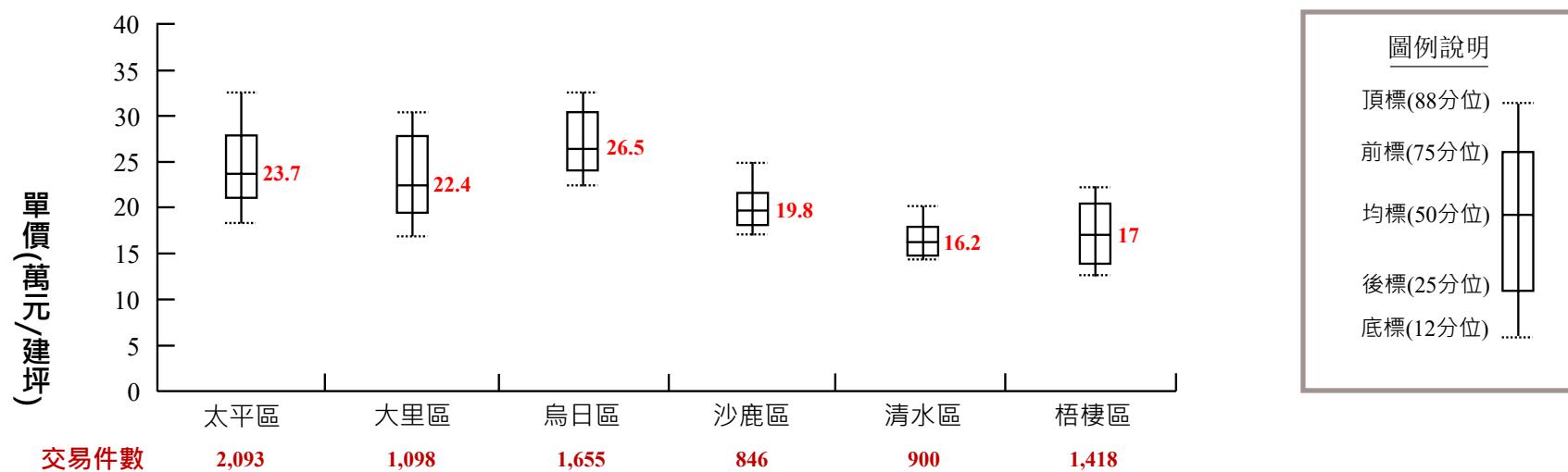
# 價格分析- 112年全年度區分所有建物單價-2

## (住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



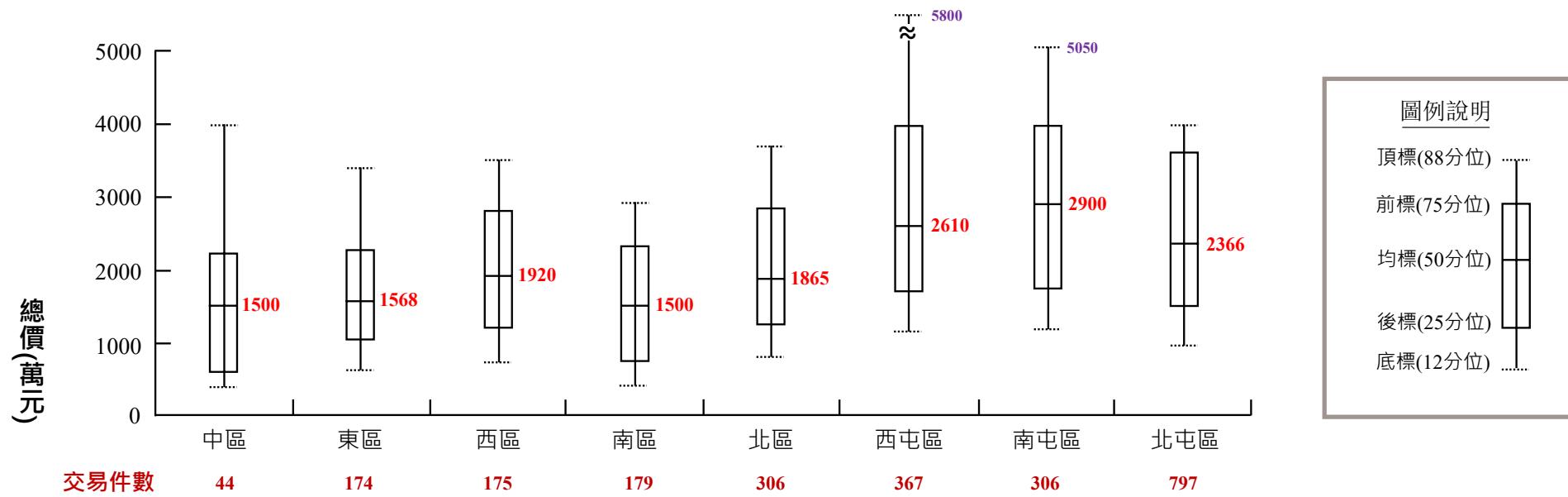
- 112年全年度衛星區(超過800件者)以烏日區、太平區及大里區之平均單價較高，交易量則集中於太平區、烏日區及梧棲區。
- 與111年相比：太平區全區漲幅約在1~4.2萬/建坪，其中近四成交易屬陞霖太美，成交價為17.3~34.2萬/建坪；烏日區高價位區主要反映夢幻誠、浩瀚豐世紀、龍寶園臻邸行情而成長逾3萬/建坪；梧棲區新屋交易即佔逾九成，均標~頂標走跌，低價位區則價揚逾1萬/建坪。
- 其他各區價格表現：大里區全區漲幅約在2.3~3.7萬/建坪不等，其中頂標已突破30萬/建坪；沙鹿區僅頂標小跌約1萬/建坪，其餘區位走揚；清水區均標~頂標成長逾1萬/建坪。



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

# 價格分析- 112年全年度透天厝總價-1

- 112年全年度原臺中市區(超過170件者)以**南屯區、西屯區、北屯區**之平均總價較高，屯區因幅員較大，市場上新舊產品均有流通，致其價格分布範圍較廣。
- 與111年相比：南屯區購買主力帶為1,762~3,980萬元，全區價格回跌超過500萬；西屯區購買主力帶為1,710~3,980萬元，僅前標持平，其餘區位下修幅度逾250萬；北屯區購買主力帶為1,500~3,610萬元，前標成長150萬，反觀頂標與底標則下修約150萬。
- 其他各區價格表現：東區全區價跌，其中高總價區下修力道強勁，回跌超過400萬；西區及北區均標~前標價穩，其餘區位走弱；南區近半數交易屬總價低於1,500萬元，故全區價格顯著下滑；中區因交易件數較少，故僅供參考。



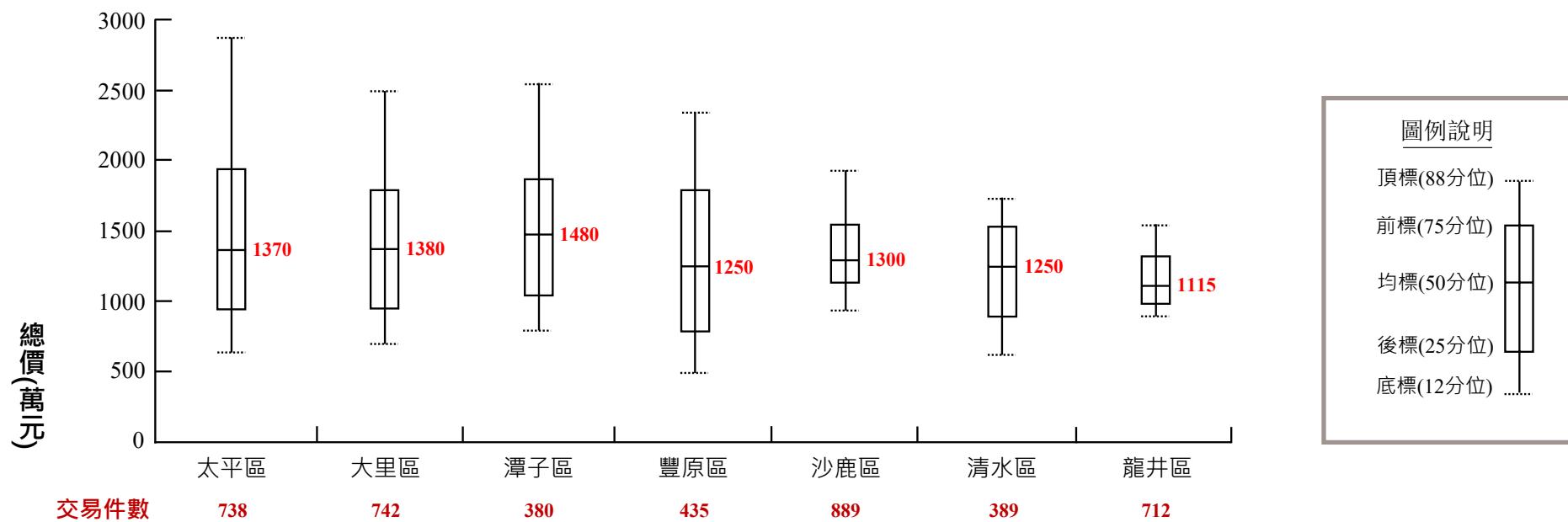


# 價格分析- 112年全年度透天厝總價-2

大臺中房市交易動態資訊平台



- 112年全年度衛星區(超過380件者)以潭子區、大里區、太平區之平均總價較高。
- 與111年相比：潭子區購買主力帶為1,050~1,880萬元，僅頂標小漲佰萬，反觀後標與前標走跌；大里區購買主力帶為955~1,800萬元，頂標續漲，底標則多反映屋齡逾40年之中古屋行情而進行下修；太平區購買主力帶為950~1,950萬元，僅頂標持平，其餘區位走跌，尤以前標下修300萬最多。
- 其他各區價格表現：豐原區全區價跌；沙鹿區整體表現與去年相當；清水區均標~前標小漲佰萬；龍井區頂標小跌佰萬，而低總價區適逢璞邑恆好交屋潮而有價揚，該案成交總價為810~2,063萬元間。



# 臺中各行政區價格分析

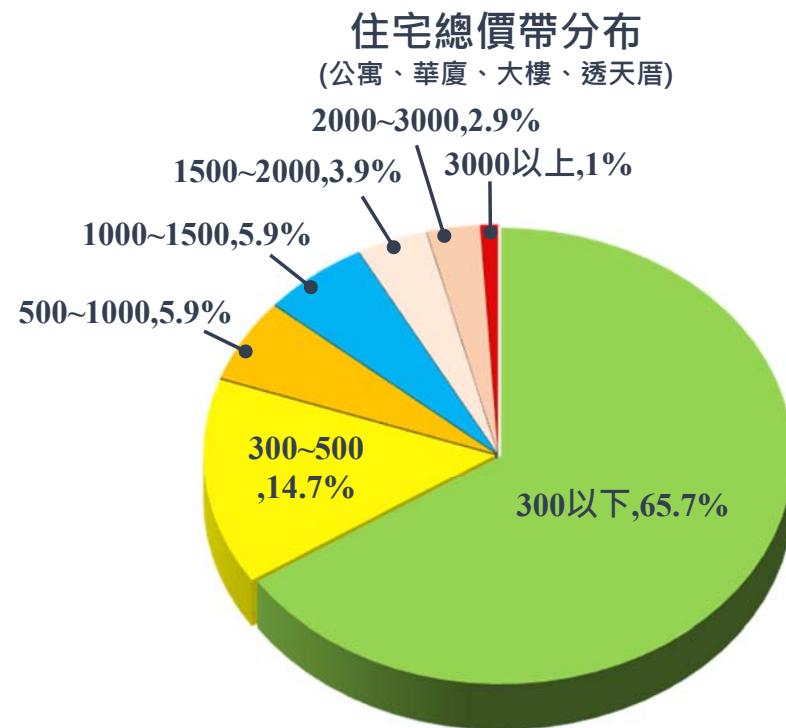
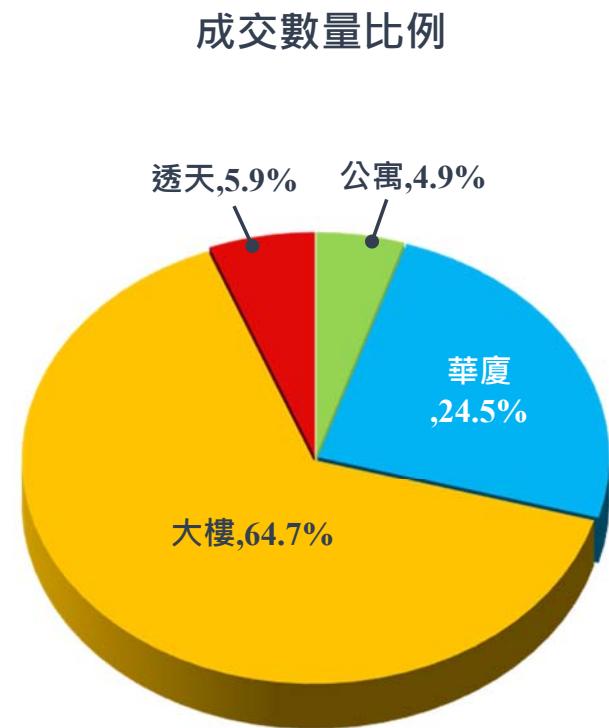
建物成交數量與總價帶/區分所有建物建坪單價與透天厝總價分析

03



## 量體分析- 中區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 中區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(64.7%)，其次為華廈(24.5%)。
- 總價以300萬元以下為主，佔65.7%。



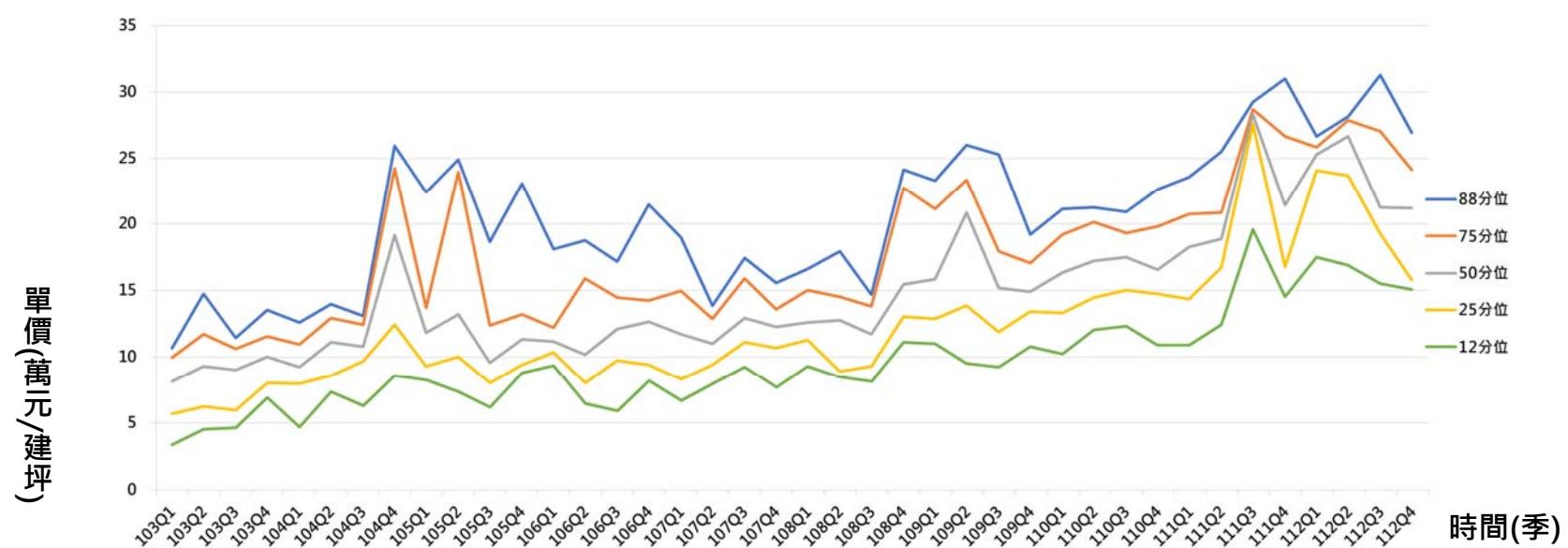


# 價格分析- 中區-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 中區均價(50分位)約14.9萬/建坪，前25%房價約17.7萬/建坪，前12%房價約20.6萬/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。
- 111年Q1中高價位區續揚；Q2全區價揚；Q3因有大樓新案([時光流域](#))挹注，加上中古屋表現不俗，全區走高；Q4頂標突破30萬/建坪，其餘區位則因新案退場，價格大幅度下修。
- 112年Q1~Q2主要反映[精匠富御觀止](#)、[坤辰巨陽瑞安](#)行情，價格往25萬/建坪上下靠攏；Q3頂標因反映具有危老開發效益之交易，致價格拉升，其餘區位走跌；Q4僅均標、底標持穩，其餘區位下修達3萬/建坪。



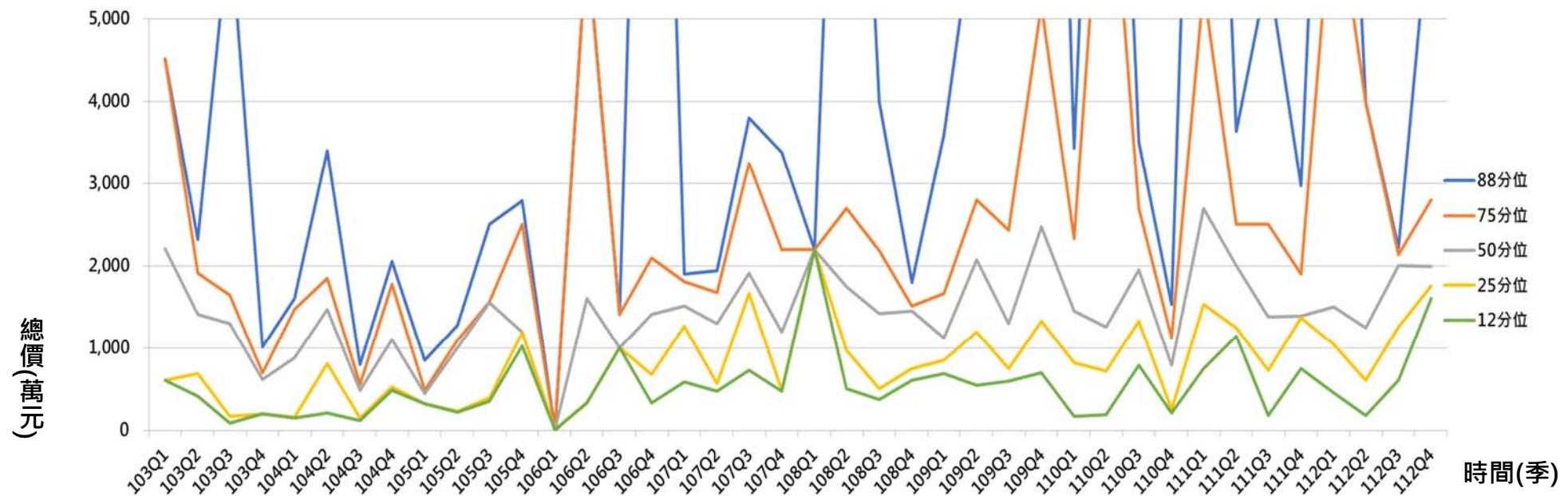
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 中區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



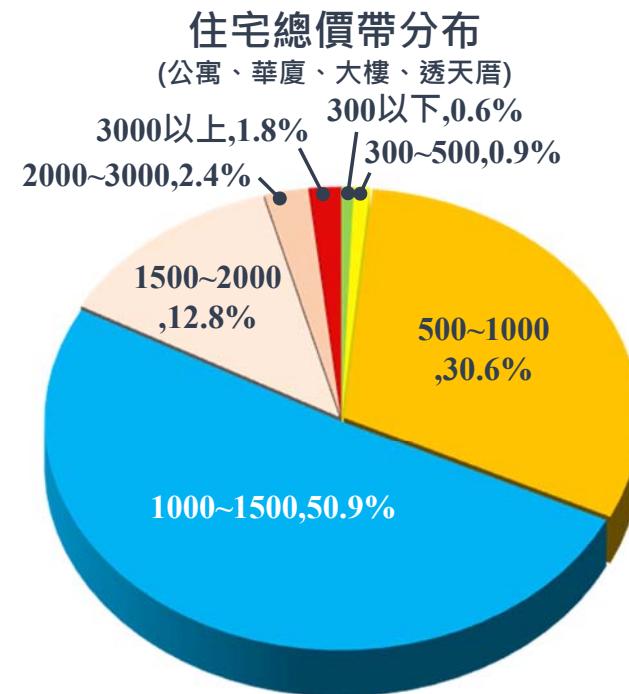
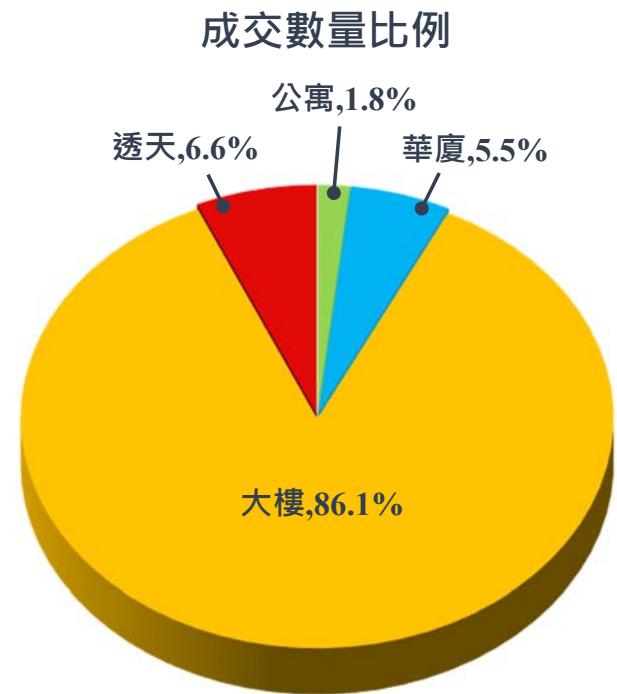
- 中區透天厝平均總價(50分位)約1,430萬，前25%平均總價約2,530萬，前12%平均總價約4,620萬。
- 本區屬早期開發區域，交易量甚少，偶因有較高總價之交易，使當季價格產生劇烈波動。
- 本區透天厝交易量極少不足以分析，故圖面僅供參考(本季僅成交6筆)。





## 量體分析- 東區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 東區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(86.1%)，其次為透天厝(6.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔50.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.5%。

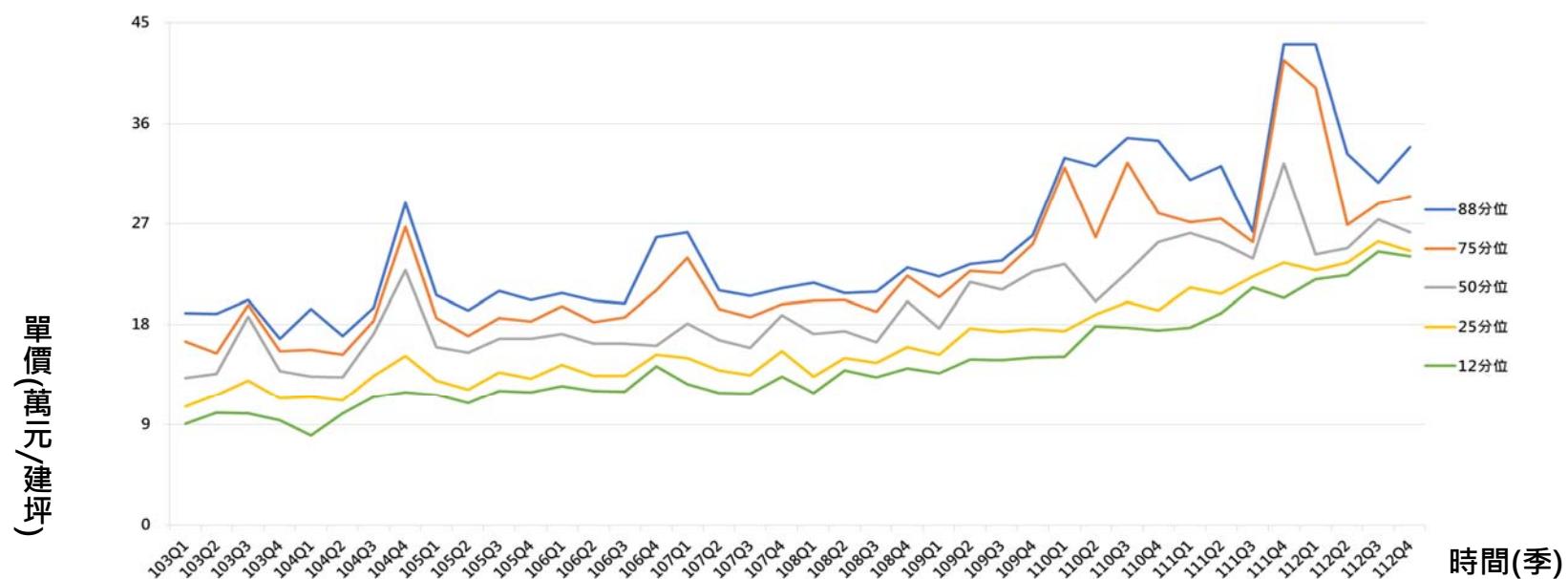


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理



# 價格分析- 東區-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

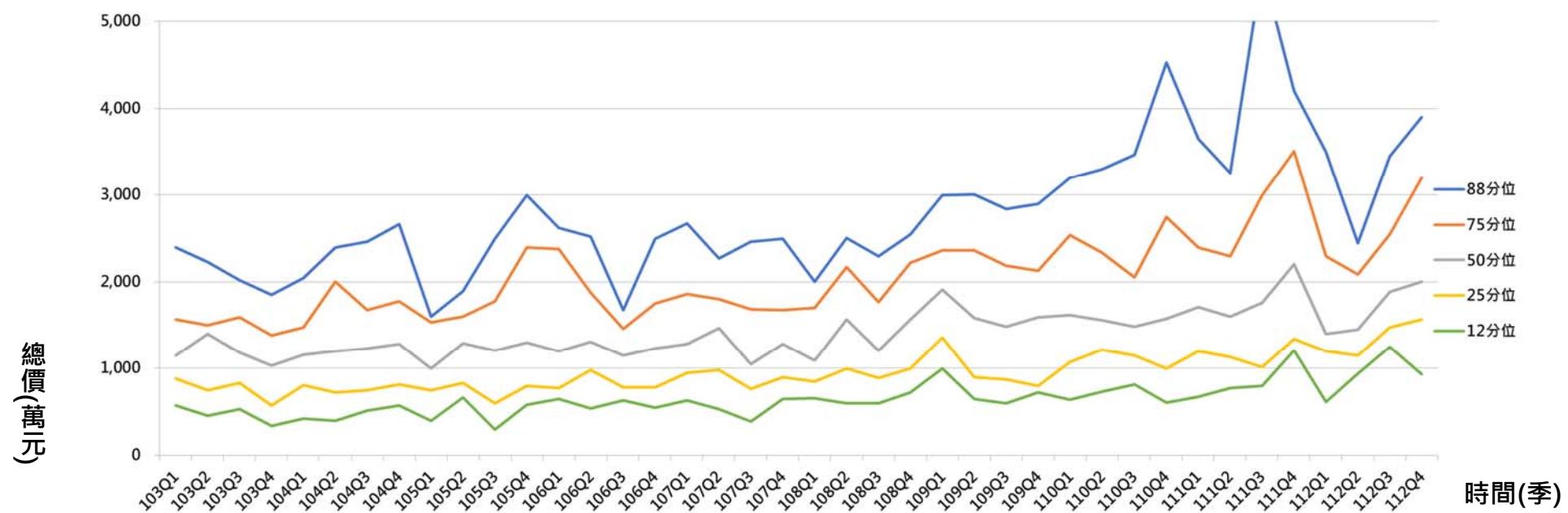
- 東區均價(50分位)約19.6萬/建坪，前25%房價約22.8萬/建坪，前12%房價約25.2萬/建坪。
- 111年Q1後標價揚達2萬/建坪，高價位區連兩季下滑；Q2後標~均標走跌，其餘區位價揚；Q3中高價位區走跌、低價位區轉強；Q4中高價位區因反映國聚之禮、浩瀚MVP等新案而大幅攀升，頂標已達43萬/建坪。
- 112年Q1高價位區及中低價位區分別受名軒台中新站與坤悅高飛進場挹注影響而有起伏變化；Q2高單價個案退場，前標~頂標大幅下修；Q3頂標回跌至30萬/建坪水位，其餘區位小漲2萬/建坪；Q4頂標終止連三跌轉揚，底標~均標則走跌。



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- 東區-各季透天厝總價

- 東區透天厝平均總價(50分位)約1,420萬，前25%平均總價約2,070萬，前12%平均總價約2,800萬。
- 111年Q1高總價區大跌，其餘區位價略揚；Q2底標續漲，其餘區位走跌；Q3僅後標價跌，其餘區位皆漲，其中高總價區因有商業效益交易致顯著拉升；Q4整體表現轉強，惟總價高於3仟萬之交易量銳減，致頂標大幅下修。
- 112年Q1~Q2皆以總價低於2仟萬之交易佔大宗，故價格下修力道強勁；Q3以具商效之交易為主，致全區價格攀升；Q4整體續揚，僅底標表現轉弱。

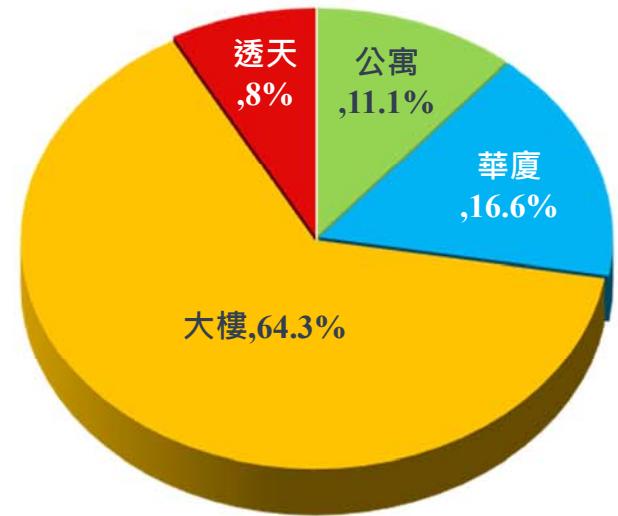




## 量體分析- 西區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 西區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(64.3%)，其次為華廈(16.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔27.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔40.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔20.1%。

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

3000以上,6.1%

2000~3000  
,15.6%

1500~2000  
,19.2%

1000~1500  
,27.9%

500~1000  
,16.1%

300以下  
,10.6%

300~500,9.5%

3000以上,6.1%

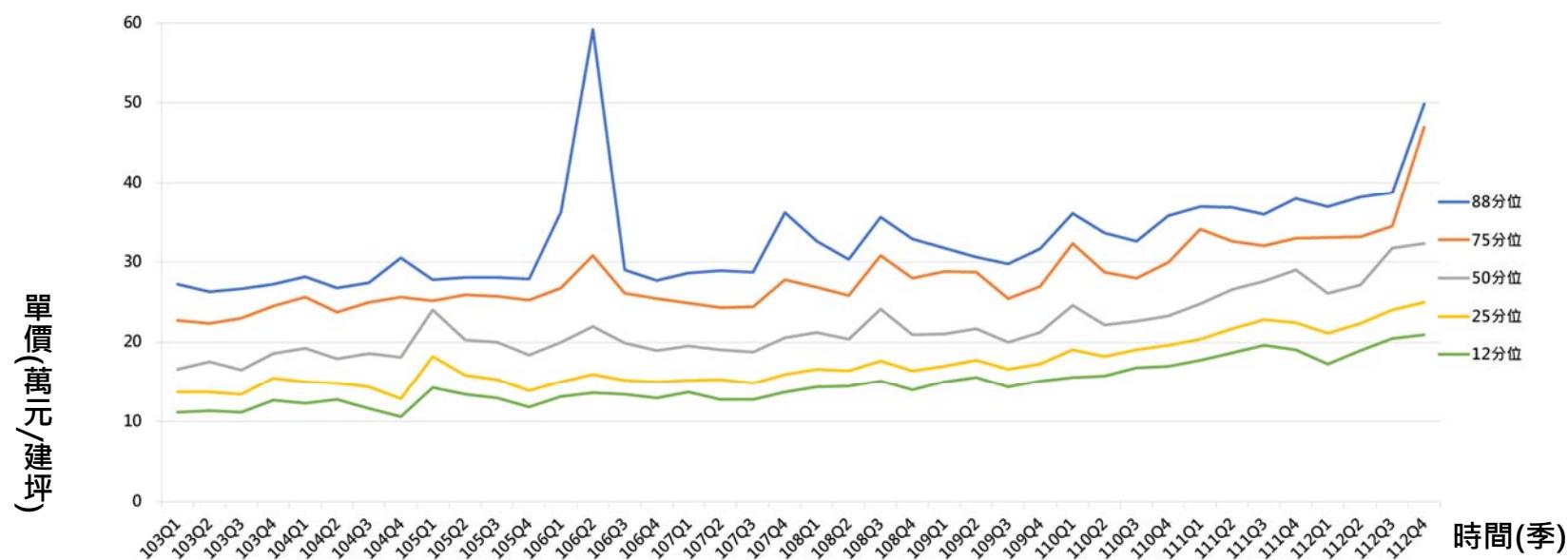
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

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)

- 西區均價(50分位)約21.8萬/建坪，前25%房價約28.1萬/建坪，前12%房價約32.8萬/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。
- 111年Q1全區價揚；Q2前標下滑1.5萬/建坪，中低價位區持續緩漲；Q3高價位區緩跌，底標~後標則創近年新高；Q4呈中高價位區漲、低價位區緩跌。
- 112年Q1~Q2僅前標持平，其餘區位表現與111年Q4相當；Q3~Q4全區持續價揚，高價位區因有**櫻花科博之櫻、勤美之森**挹注所致，影響價格顯著攀升。



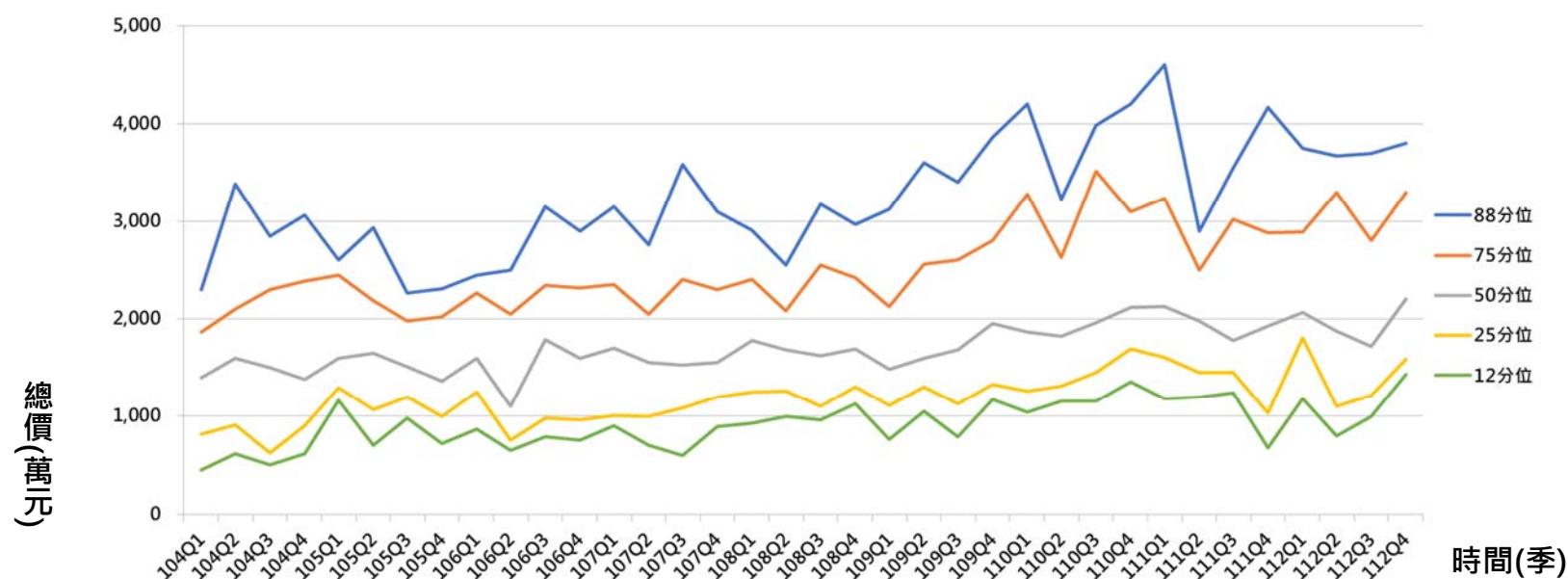
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 西區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 西區透天厝平均總價(50分位)約1,700萬，前25%平均總價約2,540萬，前12%平均總價約3,240萬。
- 長期以來本區交易總價差距極大，偶因有商業用途建物移轉致高總價區起伏較大。
- 111年Q1頂標連三季上揚，並突破4,500萬水位；Q2~Q3高總價區大跌後強勢回升，均標則已連三季緩跌；Q4頂標因有套房用途交易致價格明顯拉高，低總價區則大跌逾400萬。
- 112年Q1頂標大跌400萬，反觀低總價區止跌並強力反彈；Q2~Q3前標大漲後跌深，均標連兩季下滑，惟低總價區止跌回升；Q4全區價格揚。

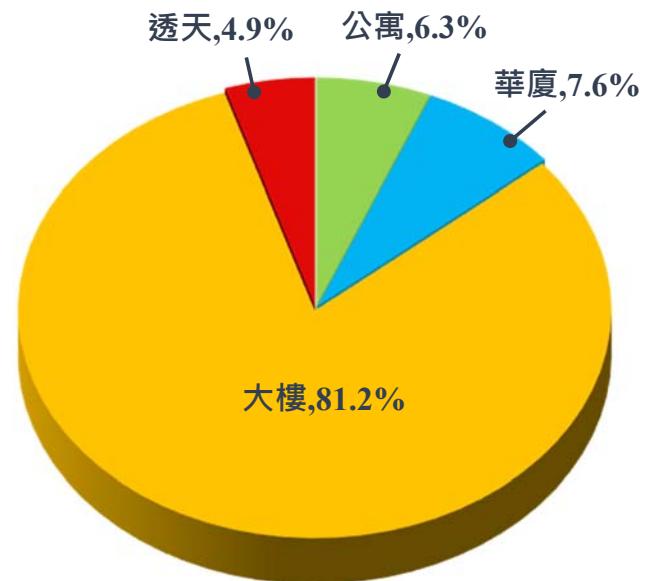




## 量體分析- 南區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 南區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(81.2%)，其次為華廈(7.6%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔37.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔19.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔7.8%。

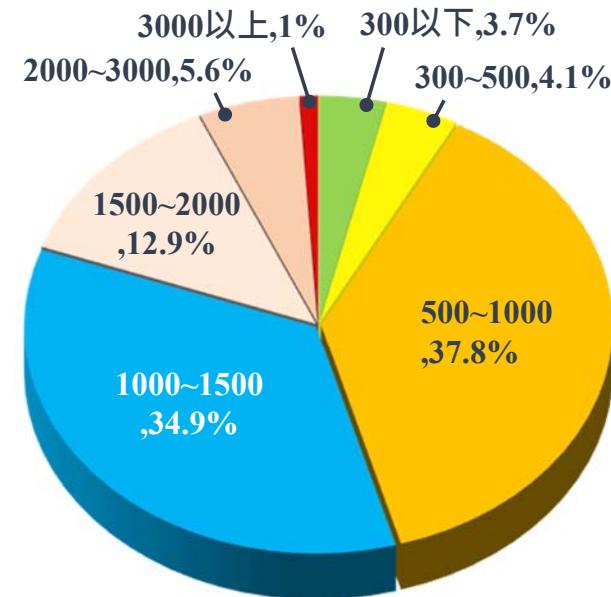
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



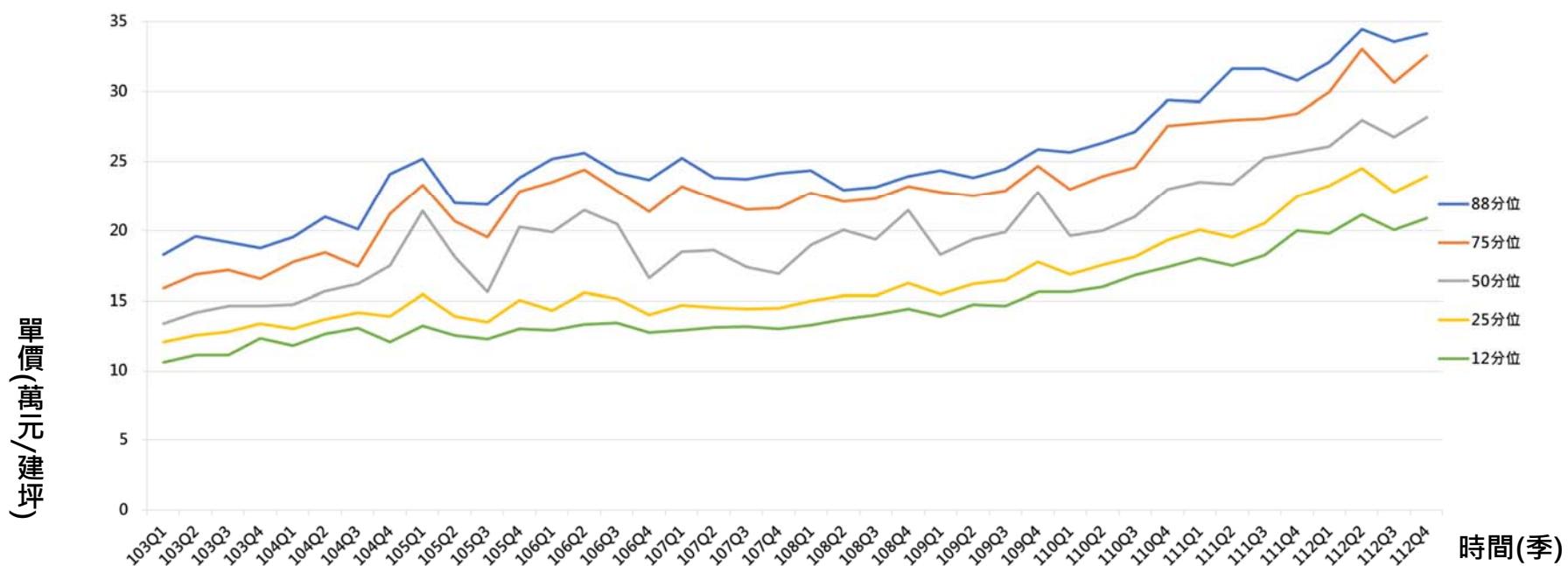


# 價格分析- 南區-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 南區均價(50分位)約19.9萬/建坪，前25%房價約23.2萬/建坪，前12%房價約25.2萬/建坪。
- 111年Q1大致呈緩漲走勢；Q2頂標首度突破30萬/建坪大關，低價位區終止連四漲轉跌；Q3~Q4頂標略跌，其餘區位續揚並創新高價。
- 112年Q1~Q2整體表現續揚，全區價格創新高；Q3全區有0.8~2.4萬/建坪不等之跌幅；Q4全區止跌轉揚，其中均標來到歷史新高價。



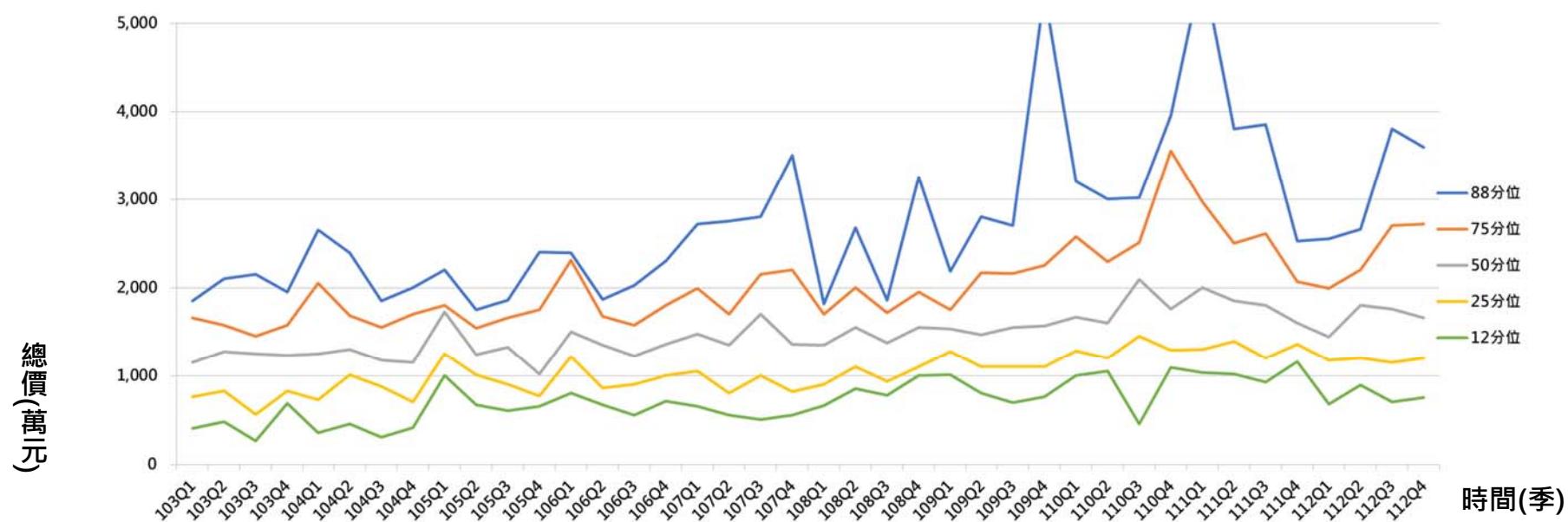
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 南區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



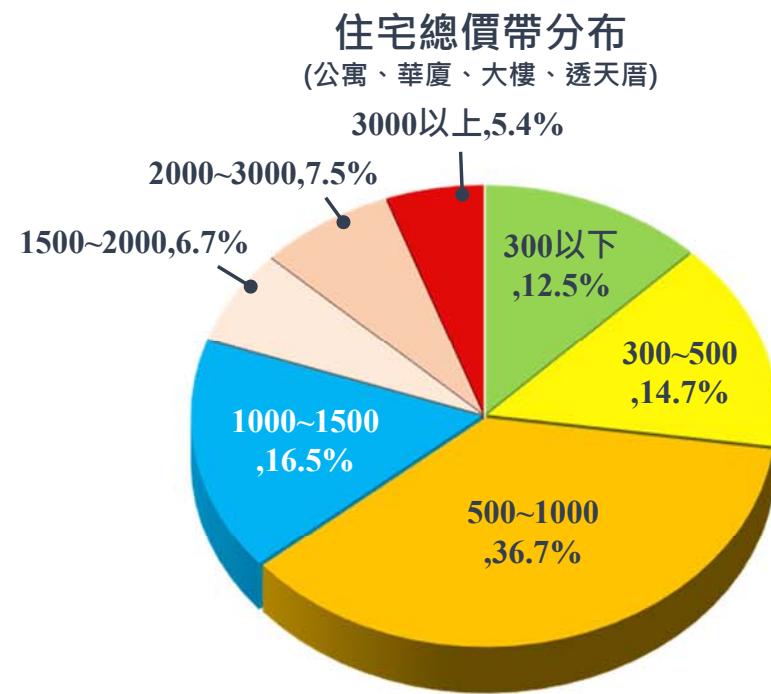
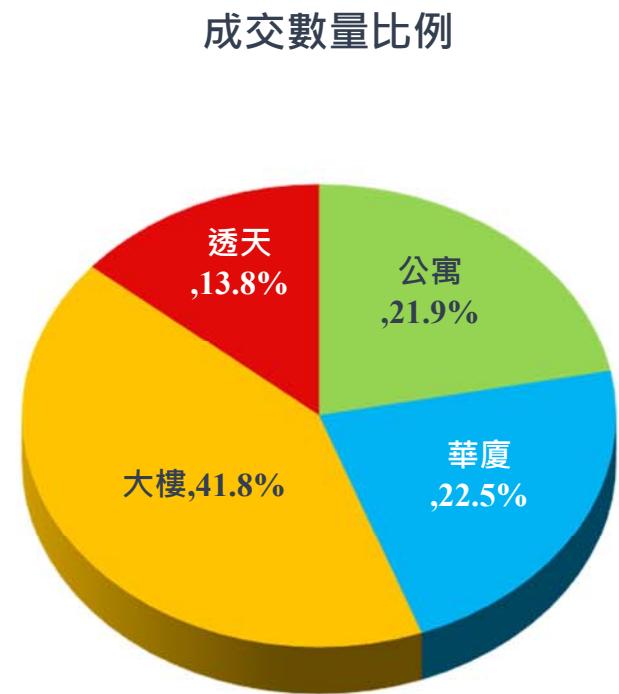
- 南區透天厝平均總價(50分位)約1,490萬價格；前25%平均總價約2,050萬；前12%平均總價約2,740萬。
- 111年Q1頂標因有商業及套房用途之交易，致價格大幅拉高，前標則回跌至3仟萬以下水位；Q2因特殊高總價交易銳減，致前標~頂標大幅下修，頂標拉回至4仟萬以下；Q3無顯著變化；Q4以總價低於2仟萬之交易為主，故均標~頂標向下修正，反觀低總價區則上漲超過150萬。
- 112年Q1僅頂標持平，其餘區位表現轉弱；Q2全區走揚；Q3高總價區主要反映具商效及開發效益之交易行情，故有顯著拉升情形；Q4頂標下修200萬，其餘區位續穩。





## 量體分析- 北區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 北區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(41.8%)，其次為華廈(22.5%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔36.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔19.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔27.2%。

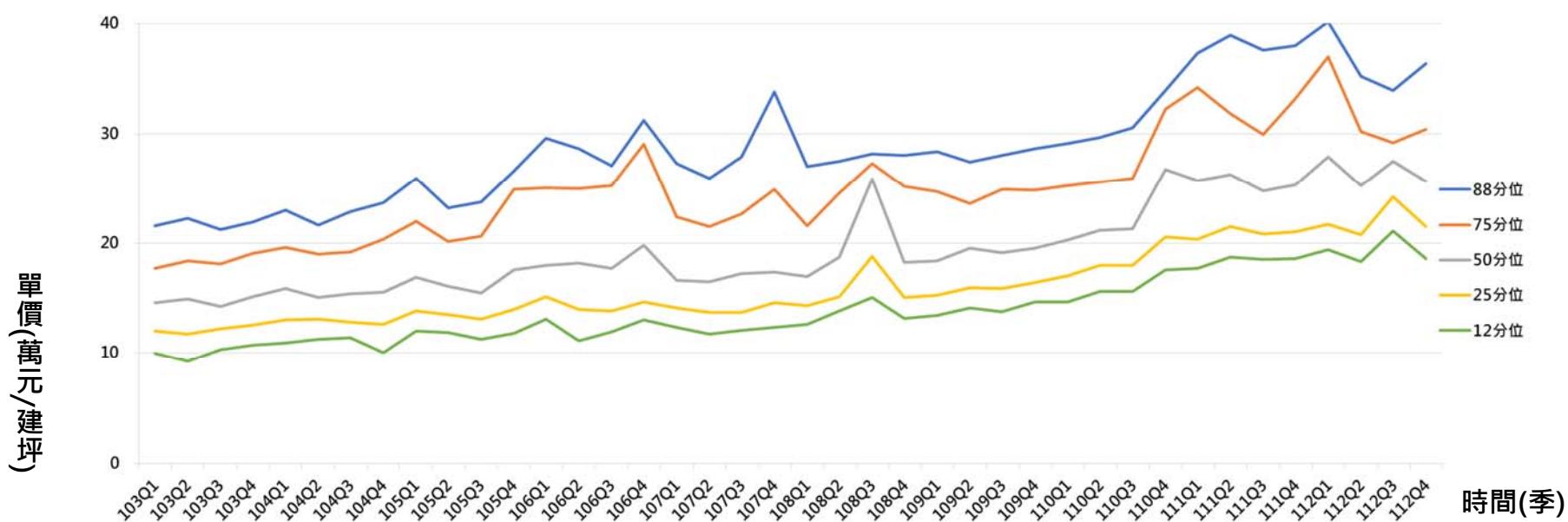


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理



# 價格分析- 北區-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

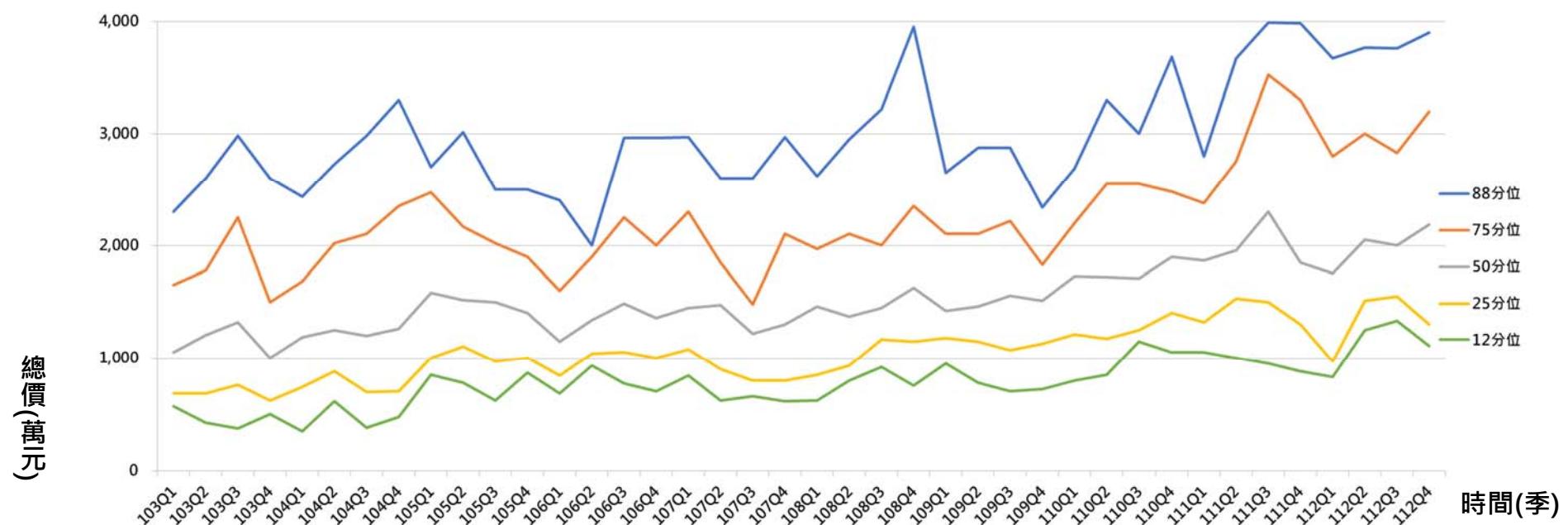
- 北區均價(50分位)約19.6萬/建坪，前25%房價約24.9萬/建坪，前12%房價約28.8萬/建坪。
- 111年Q1~Q2頂標持續有麗寶微笑之心挹注而攀高，前標回跌超過2萬/建坪，其餘區位緩漲；Q3全區轉弱；Q4整體表現持平，僅前標成長3萬/建坪。
- 112年Q1中高價位區主要反映麗寶依公園及麗寶微笑之心交易行情，加上中古屋價格具支撐力道，全區走揚並達歷史新高價；Q2全區走跌，其中高價位區因新案交易量銳減，跌幅達5萬/建坪；Q3高價位區持續下修，後標~均標因適逢順天謙華交屋潮而走揚；Q4高價位區止跌轉揚，其餘區位價跌達1.8萬/建坪以上。



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- 北區-各季透天厝總價

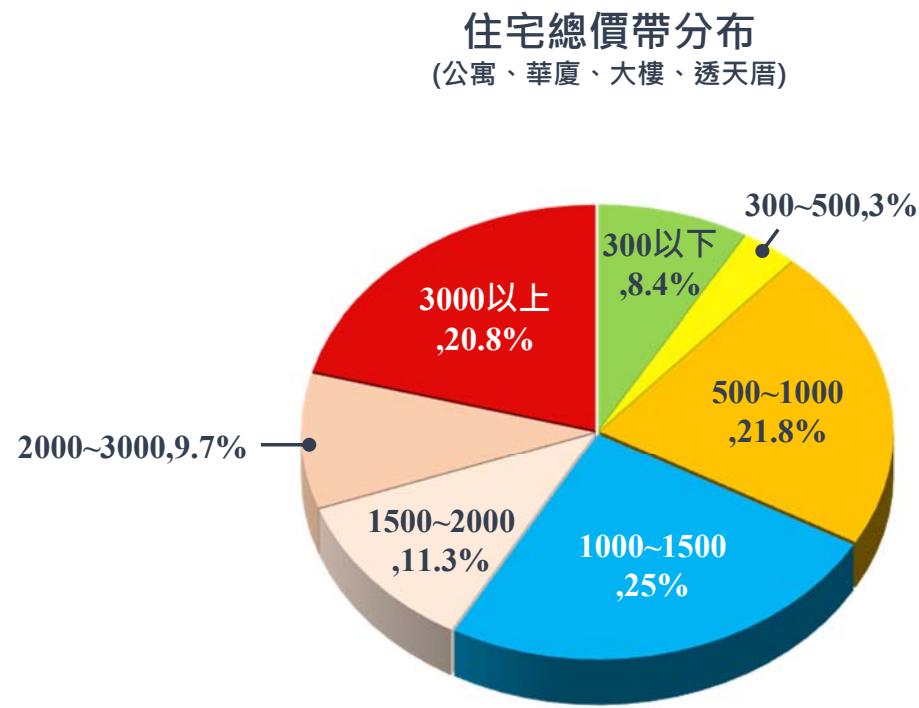
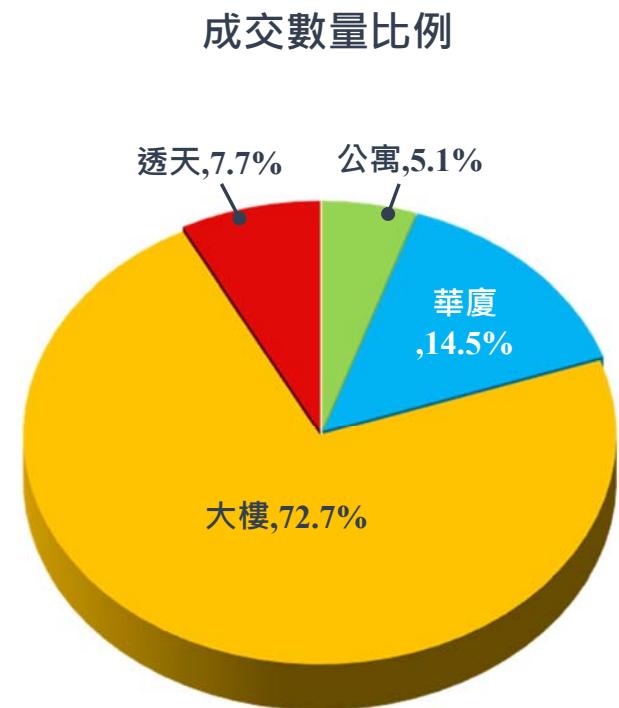
- 北區平均總價(50分位)約1,530萬，前25%平均總價約2,240萬，前12%平均總價約2,990萬。
- 長期而言，高價位區常因商業用途(一中商圈透店、套房用途等)交易，致價格有顯著上漲。
- 111年Q1~Q2呈跌後回漲，僅底標持平；Q3中高總價區續揚；Q4整體表現走跌，僅頂標持平。
- 112年Q1連續兩季下修，跌勢顯著；Q2全區價格反彈回升；Q3僅前標價跌逾佰萬，其餘區位尚穩；Q4中高總價區多屬具商效之交易行情而走揚。





## 量體分析- 西屯區-112年Q4建物成交數量與總價帶

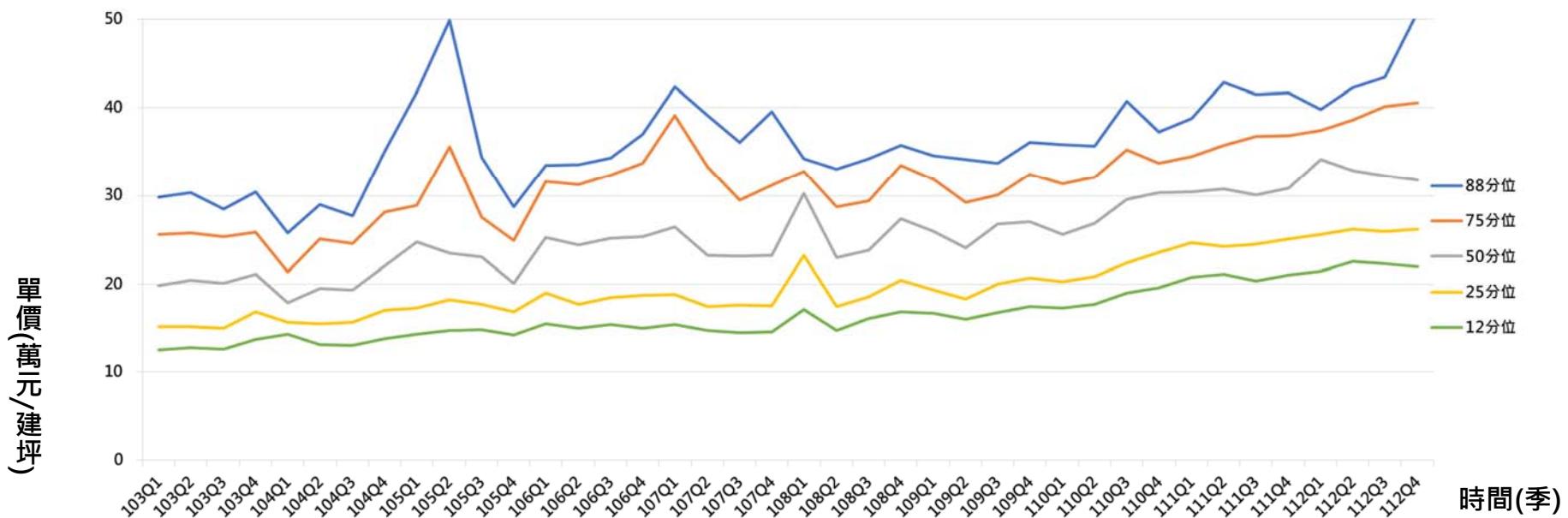
- ❖ 西屯區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(72.7%)，其次為華廈(佔14.5%)。
- ❖ 總價以1,000~1,500萬元為主，佔25%。
- ❖ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔41.8%。
- ❖ 低總價產品，500萬元以下者，佔11.4%。



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)

- 西屯區均價(50分位)約25.5萬/建坪，前25%房價約31.5萬/建坪，前12%房價約36.3萬/建坪。
- 111年Q1整體呈穩中略有成長；Q2頂標因有冠德文心綻、創健Moon Park等案挹注而持續走高；Q3頂標雖稍有回落，但仍維持在40萬/建坪水位，前標則已連三季上漲；Q4無明顯波動變化。
- 112年Q1~Q2頂標再度站回40萬/建坪水位，均標走跌，其餘區位續揚，其中底標~後標創新高價；Q3高價位區持續走高，處於40萬/建坪水位；Q4頂標一舉突破50萬/建坪，主要反映寶輝Sky Tower行情所致。



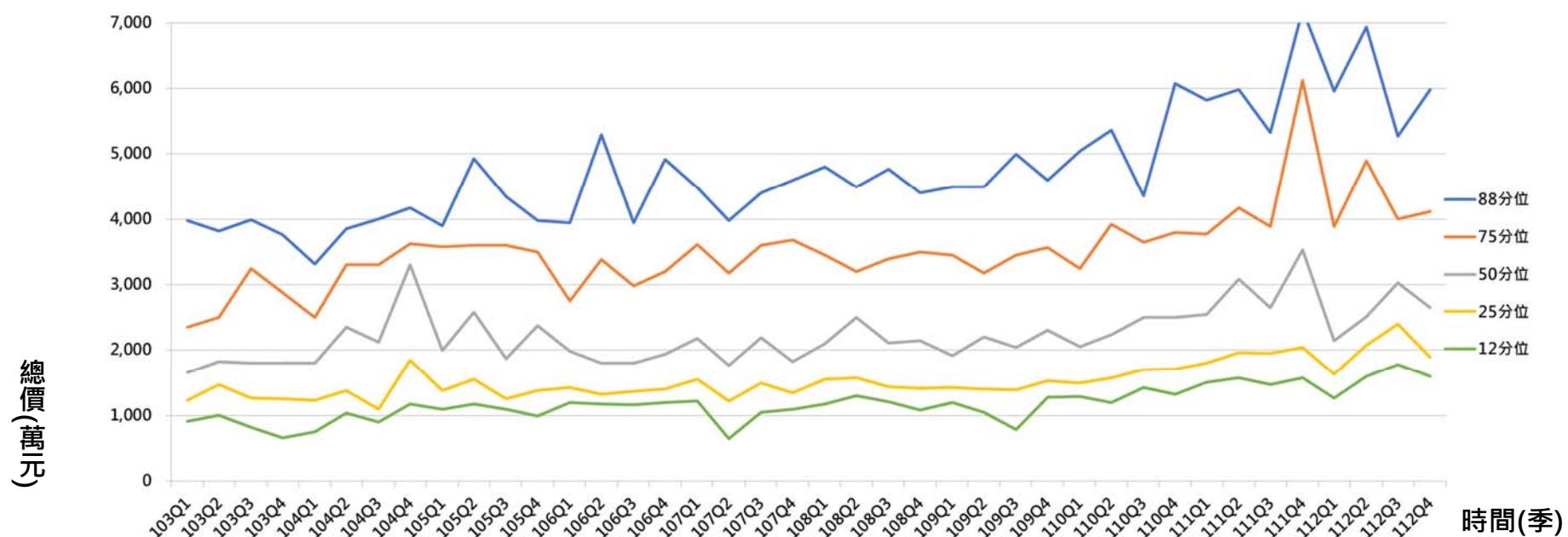
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 西屯區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台

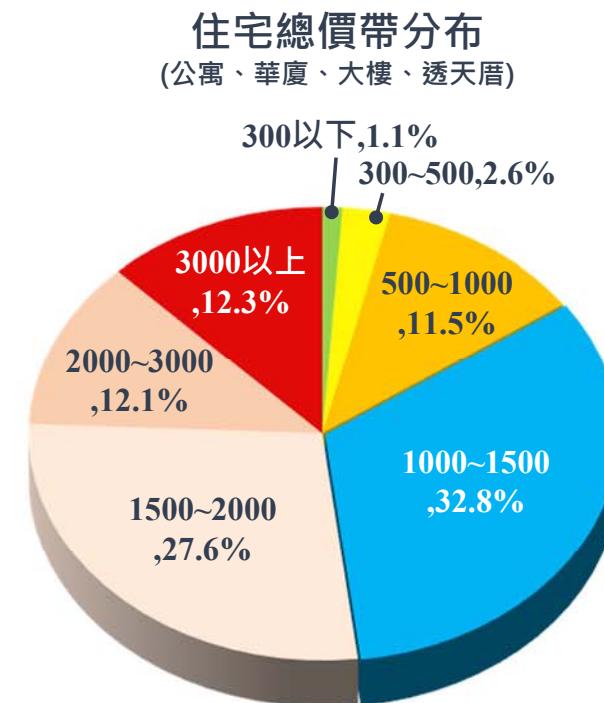
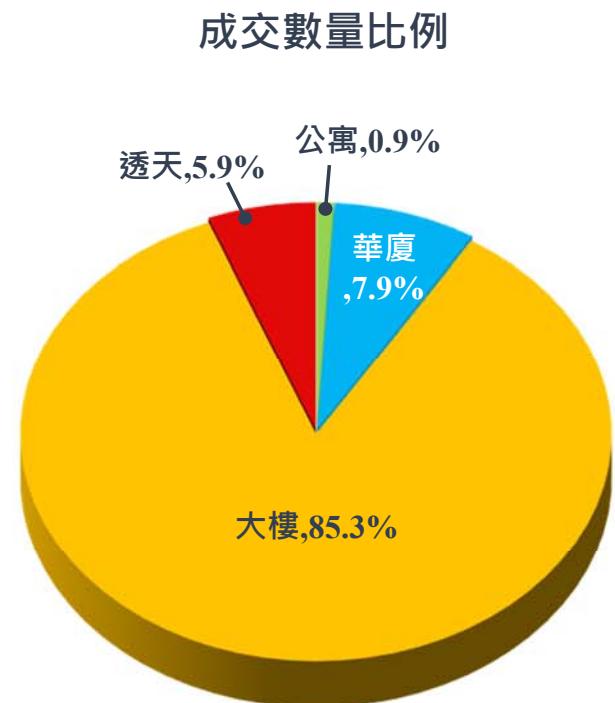


- 西屯區透天厝平均總價(50分位)約2,250萬，前25%平均總價約3,530萬，前12%平均總價約4,750萬。
- 111年Q1頂標下滑約250萬，其餘表現續穩；Q2全區價揚，其中前標、後標與底標價格均創歷史新高；Q3中高總價區大跌超過280萬元以上；Q4總價超過3仟萬之交易量增，影響中高總價區強勢拉升。
- 112年Q1~Q2價格全數回落後又強勢反彈，其中低總價區創歷年新高價；Q3由於總價超過4仟萬之交易量銳減，致前標~頂標大幅下修，而低總價區則持續創高；Q4頂標臨近6仟萬水位，中低總價區走跌。



# 量體分析- 南屯區-112年Q4建物成交數量與總價帶

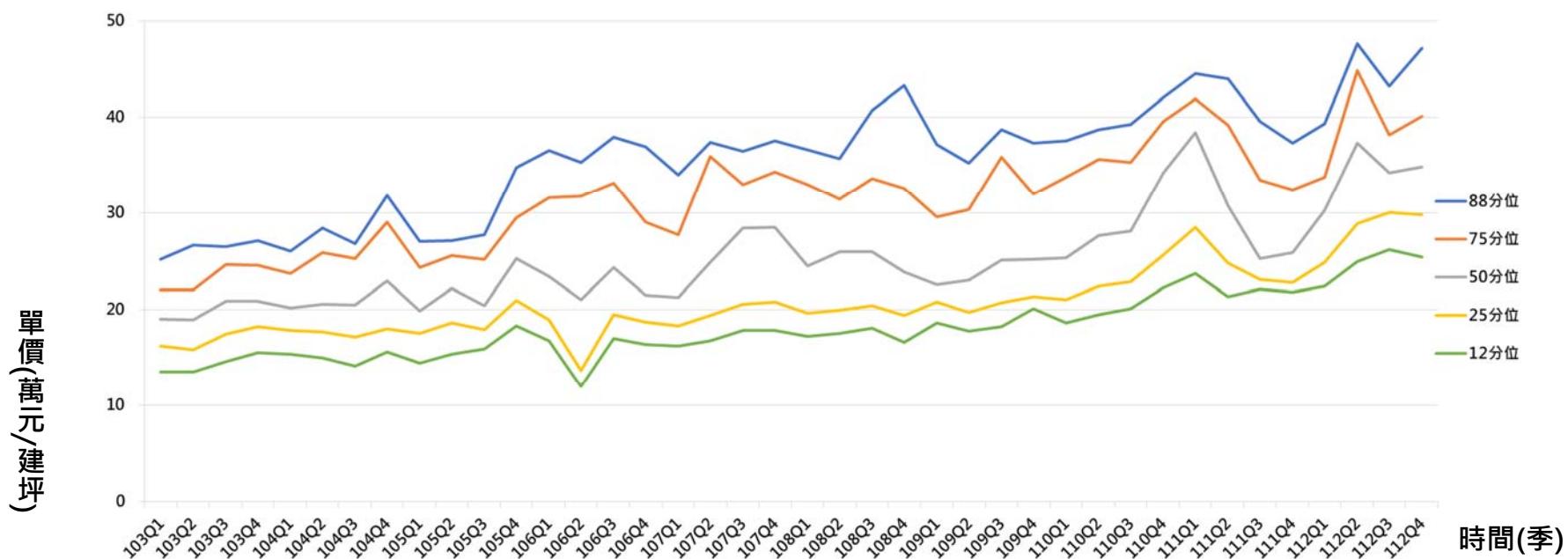
- 南屯區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(85.3%)，其次為華廈(7.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔32.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔52%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔3.7%。



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)

- 南屯區均價(50分位)約25.3萬/建坪，前25%房價約31.6萬/建坪，前12%房價約35.8萬/建坪。
- 111年Q1受**興富發博克萊、陸府觀森、雙橡園S1特區**挹注影響，加上中古屋表現強勁，全區價格並創歷史新高；Q2~Q4因高單價新案交易銳減，前標~頂標連續三季下修，均標止跌回升，低價位區則相對平穩。
- 112年Q1~Q2全區價格持續攀升，其中前標~頂標主要反映**精銳Garden One、勝美敦美、璣哲園**等案行情而雙雙站上40萬/建坪水位，除了均標以外，其餘區位皆創新高；Q3~Q4均標~頂標價跌後回升。



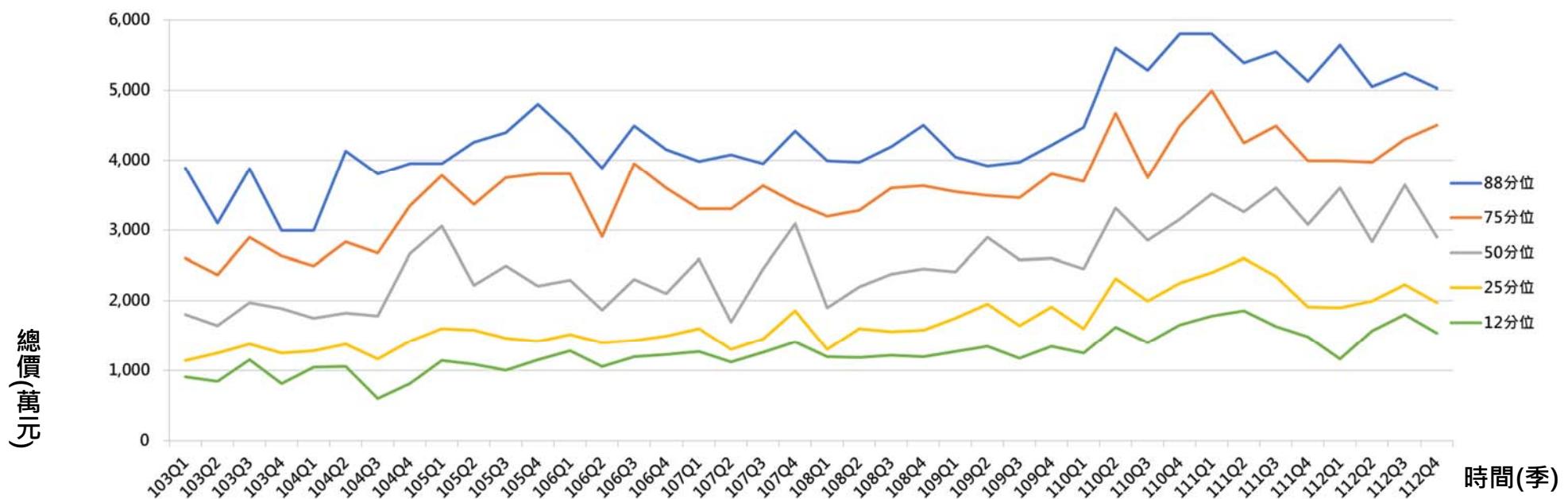
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 南屯區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



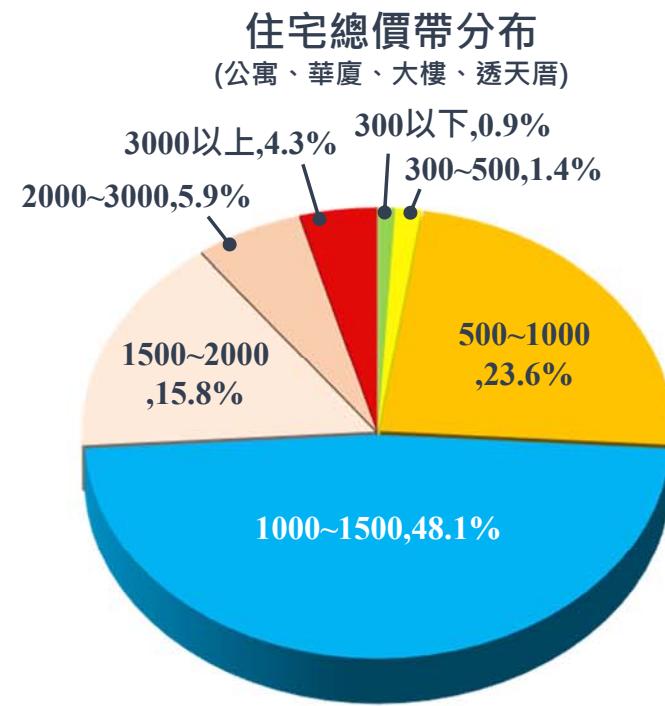
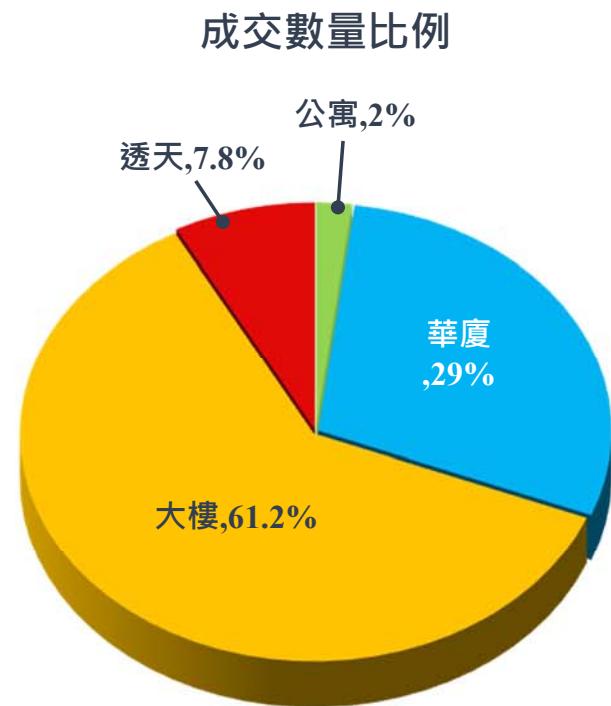
- 南屯區透天厝平均總價(50分位)約2,530萬；前25%平均總價約3,590萬，前12%平均總價約4,410萬。
- 111年Q1僅頂標持平，其餘區位多有漲幅；Q2~Q3中高總價區跌後反彈漲幅超過150萬元，反觀低總價區終止連三漲轉跌；Q4全區強勢走跌。
- 112年Q1~Q2頂標及均標強漲500萬後跌深，反觀底標中止連三跌轉揚；Q3全區價漲；Q4僅前標續揚，其餘區位跌幅皆達200萬以上。





## 量體分析- 北屯區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 北屯區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(61.2%)，其次為華廈(29%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔48.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.3%。



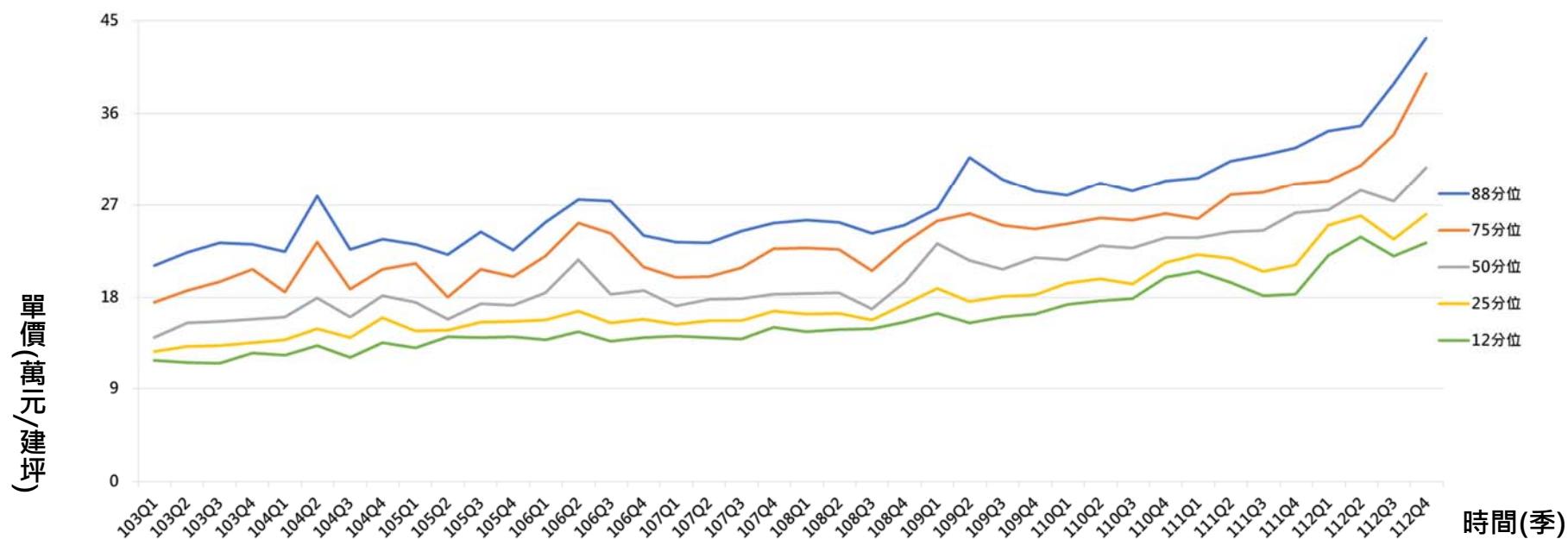
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 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)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 北屯區均價(50分位)約20.2萬/建坪，前25%房價約23.8萬/建坪，前12%房價約27.2萬/建坪。
- 111年Q1表現與上季相當，惟底標正式突破20萬/建坪大關；Q2~Q4均標~頂標逐季上揚且創新高，反觀低價位區中止連兩跌轉揚。
- 112年Q1~Q3受惠新案挹注影響，前標~頂標持續創高，中低價位區則終止連續漲勢轉跌；Q4全區價揚，後標~頂標價格再創歷史新高，其中高價位區係受華廈新案([達麗創世紀](#))挹注拉升。



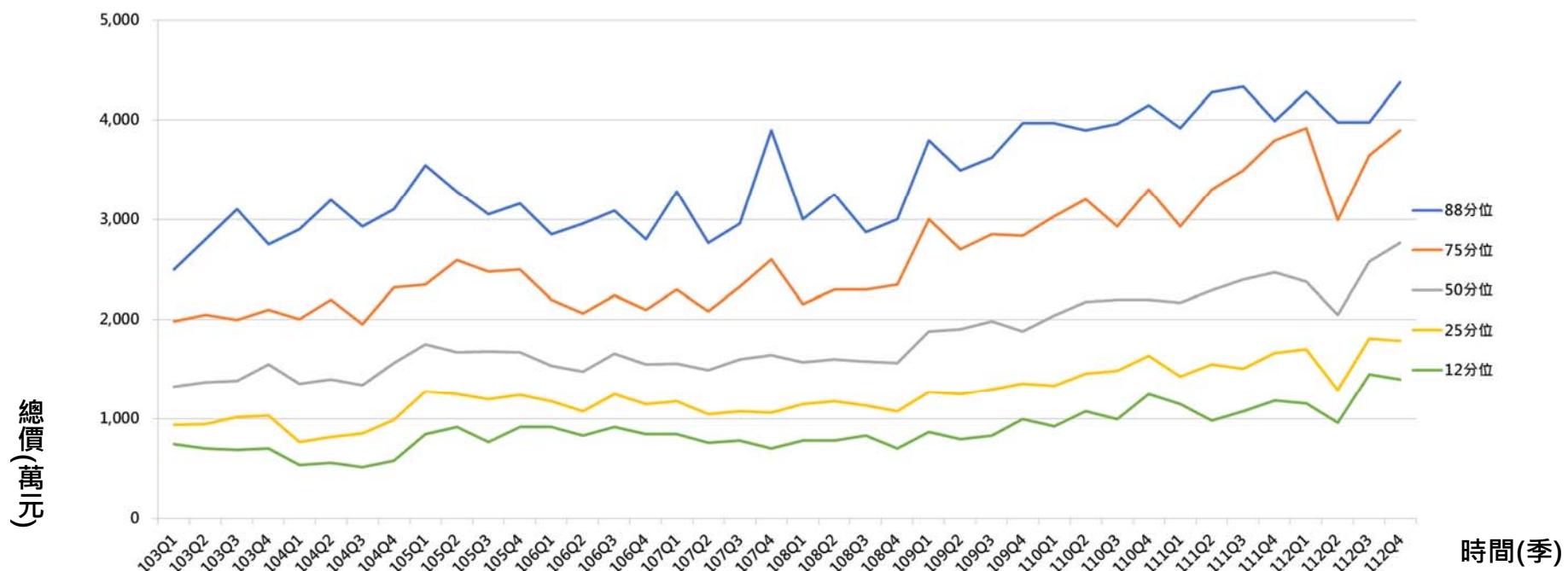
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 臺中市房地產交易動態資訊平台 價格分析- 北屯區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台

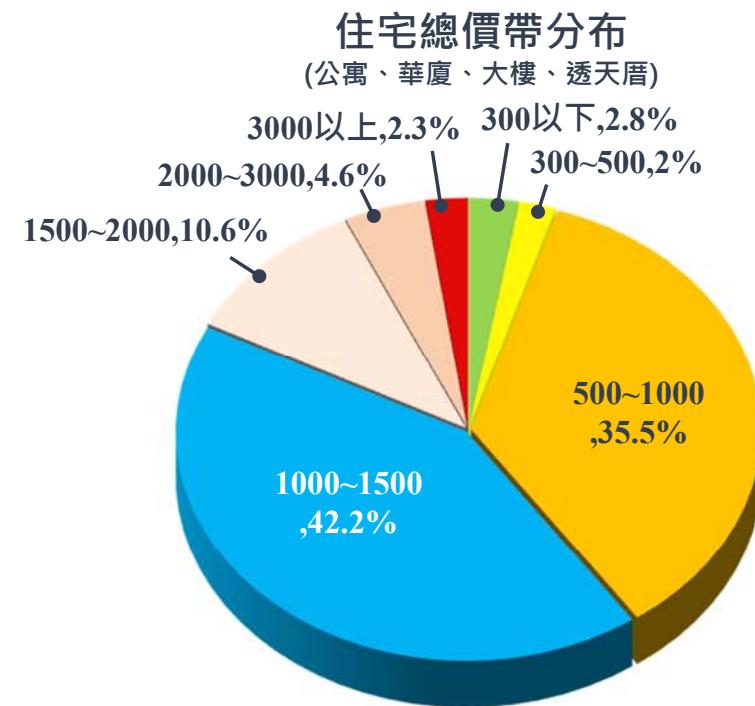
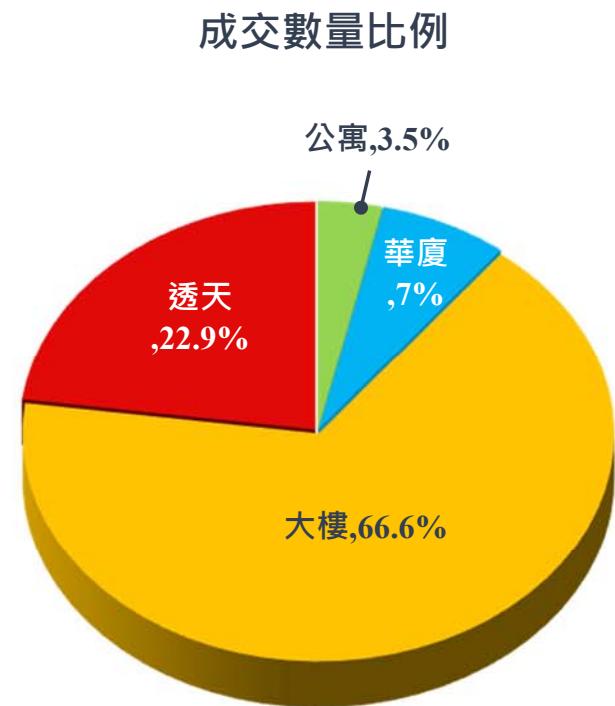


- 北屯區透天厝平均總價(50分位)約1,810萬，前25%平均總價約2,630萬，前12%平均總價約3,430萬。
- 111年Q1全區轉跌；Q2~Q3均標~頂標持續走高，低總價區則相對平穩；Q4頂標大跌350萬，後標~前標再創新高。
- 112年Q1頂標回升至4仟萬以上水位，前標已連四漲，其餘區位續穩；Q2以總價低於4仟萬之交易佔大宗，故全區價格下修力道顯著；Q3整體漲幅達500萬，僅頂標持平，部分區位係反映新屋行情而走揚；Q4中高價位區多反映新屋行情而走揚，其中頂標與均標皆再創新高價。



# 量體分析- 太平區-112年Q4建物成交數量與總價帶

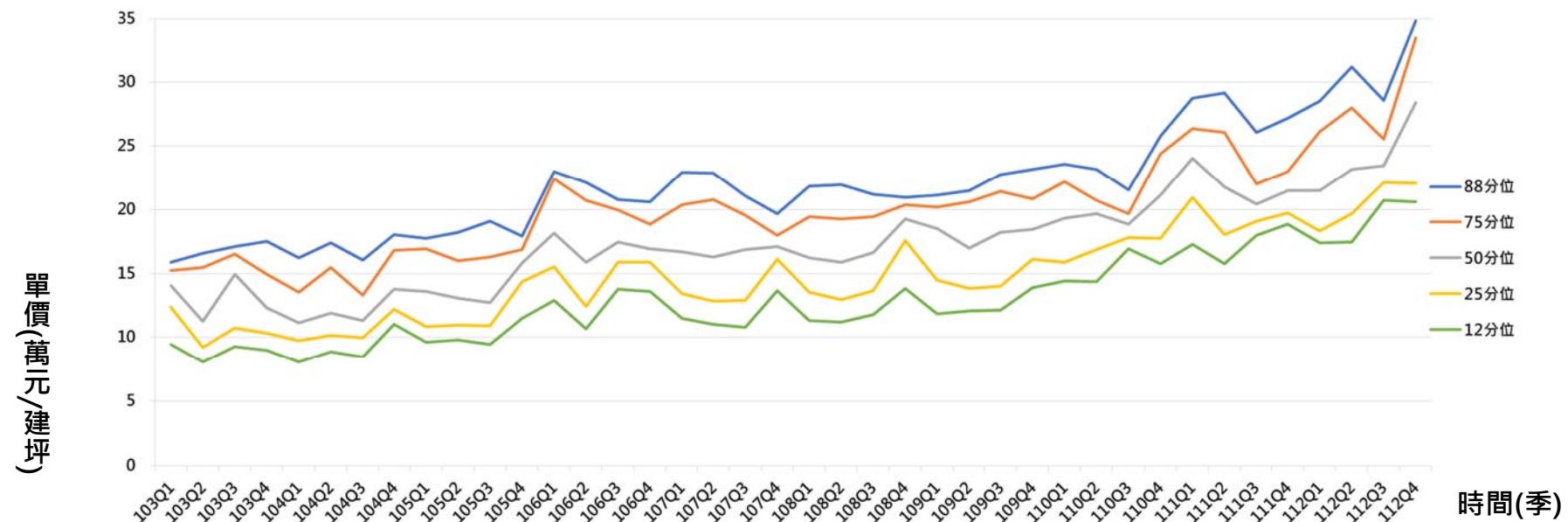
- 太平區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(66.6%)，其次為透天厝(22.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔42.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔4.8%。



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- 太平區-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

- 太平區均價(50分位)約17.4萬/建坪，前25%房價約20.2萬/建坪，前12%房價約22.1萬/建坪。
- 111年Q1全數走高，中高價位區因**大毅熊幸福**致價格大幅拉升；Q2頂標續揚，其餘區位轉跌；Q3中高價位區下滑幅度約在1.4~3.1萬/建坪不等，低價位區則反彈上揚；Q4新屋交易即佔逾六成，加上中古屋行情佳，全區價揚。
- 112年Q1高價位區續漲，低價位區下跌約1.5萬/建坪；Q2僅底標持平，其餘區位漲幅約在1.4~2.7萬/建坪不等，其中頂標首次站上30萬/建坪；Q3高價位區有2萬/建坪跌幅，中低價位區反映**陞霖太美**行情而價揚；Q4高價位區有**佳福大於**、**聚佳大砌**進場而強勢走高，均標~頂標皆創新高價。



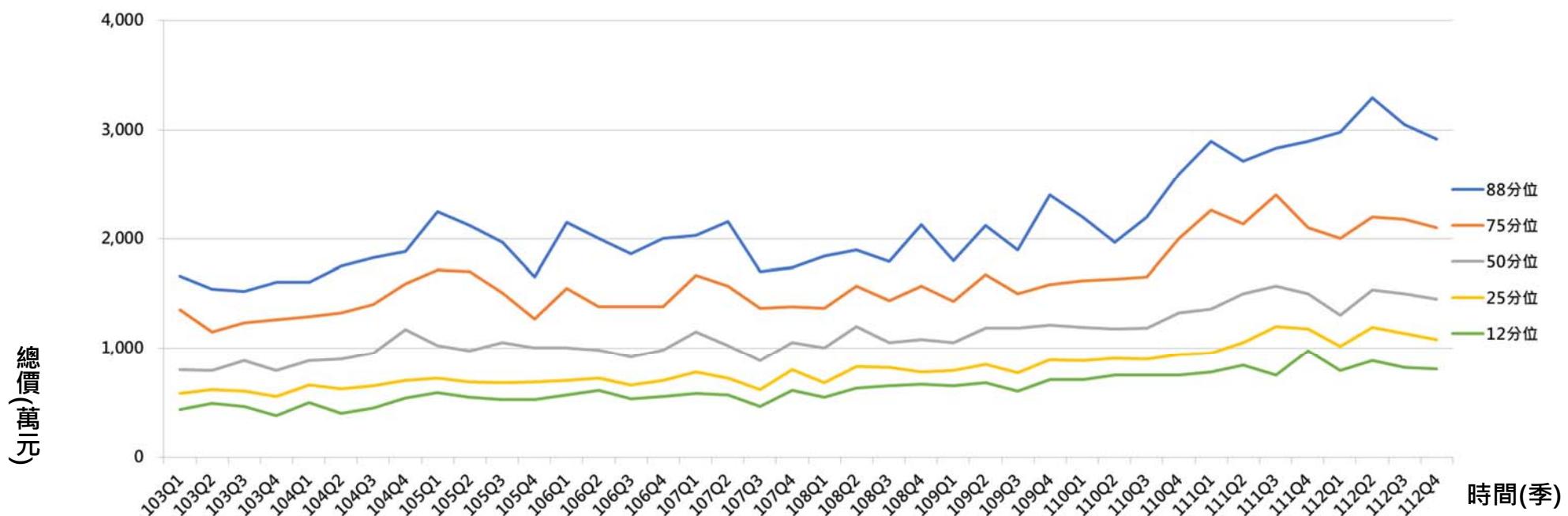
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 太平區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台

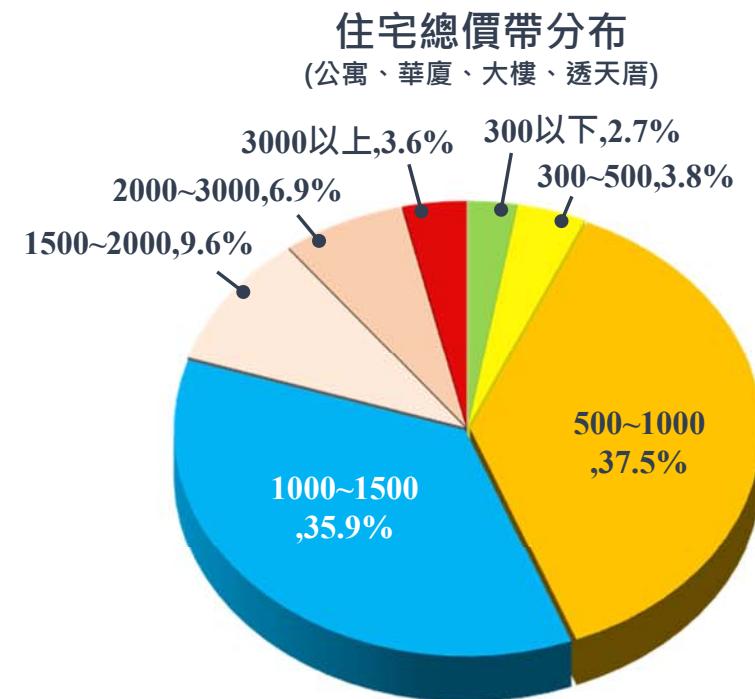
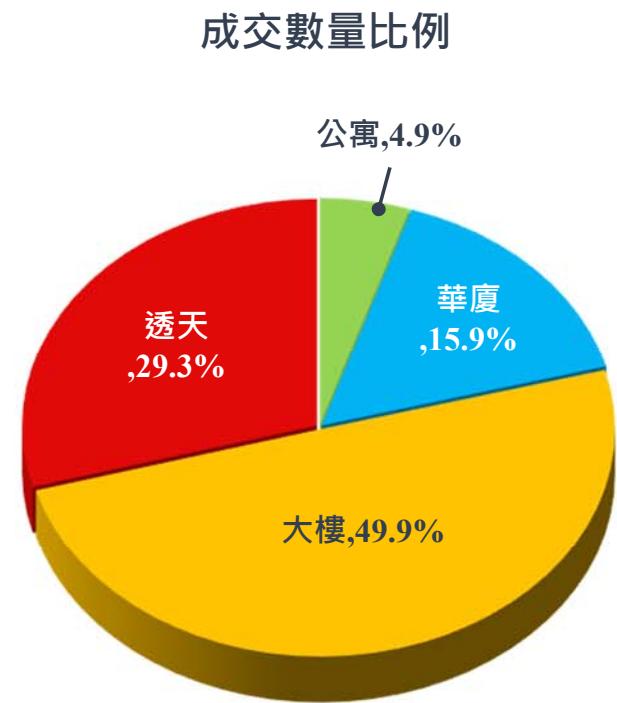


- 太平區透天厝平均總價(50分位)約1,120萬，前25%平均總價約1,620萬，前12%平均總價約2,140萬。
- 111年Q1~Q2高總價區終止連續上漲走勢轉跌，反觀底標~均標呈緩漲格局；Q3~Q4後標~前標創新高價後轉弱，頂標及底標則走揚。
- 112年Q1~Q2頂標價格持續創高，並正式突破3仟萬，其餘區位小跌後回升；Q3頂標大跌250萬，其餘區位價穩；Q4表現與上一季相當。



# 量體分析- 大里區-112年Q4建物成交數量與總價帶

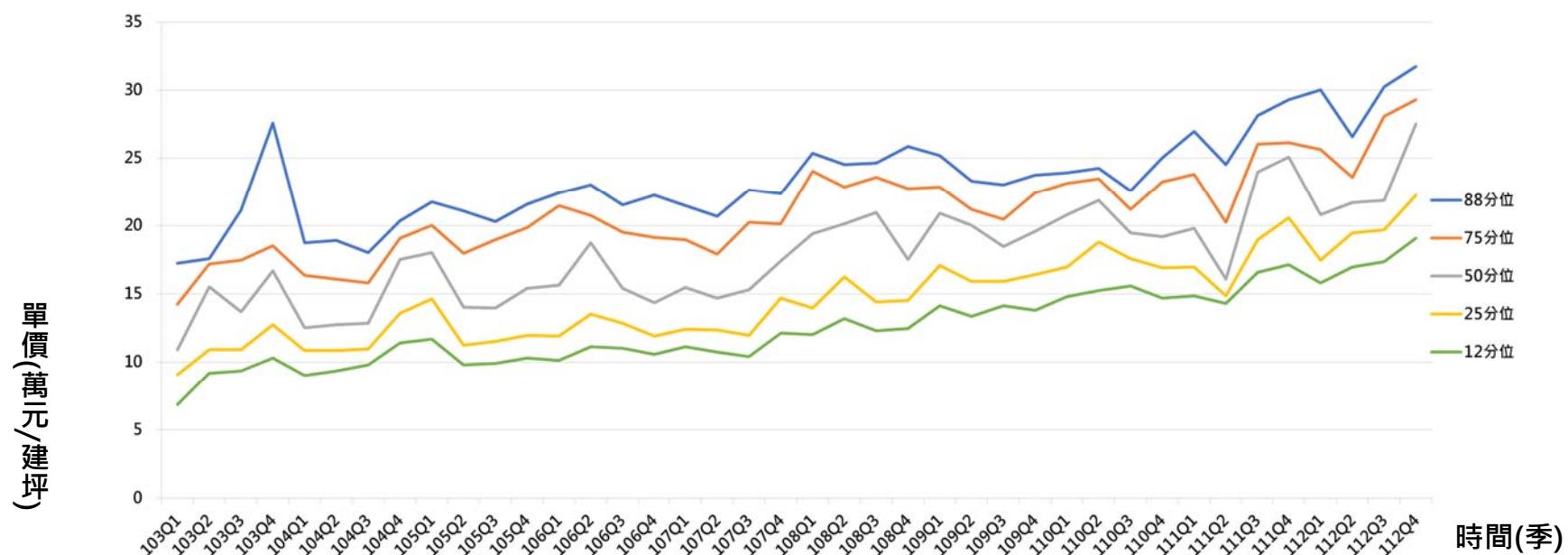
- 大里區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(49.9%)，其次為透天厝(29.3%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔37.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔20.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.5%。



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

# 價格分析- 大里區-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

- 大里區均價(50分位)約17.9萬/建坪，前25%房價約21.1萬/建坪，前12%房價約23.5萬/建坪。
- 111年Q1整體呈價穩，僅頂標價漲2萬/建坪最多；Q2全區價跌，後標~頂標跌幅均超過2萬/建坪；Q3全區止跌並強勢回升，其中均標~前標係因有聚悅文匯交易所致；Q4全區價格創新高。
- 112年Q1中低價位區反映中古屋行情而大幅下修，頂標則首度站上30萬/建坪水位；Q2高價位區跌幅達2萬/建坪，其餘區位表現轉強，其中後標~前標主要係有詠丞悅幸福挹注所致；Q3頂標因有大耀星光進場挹注致價揚；Q4全區續揚並再度創新高。



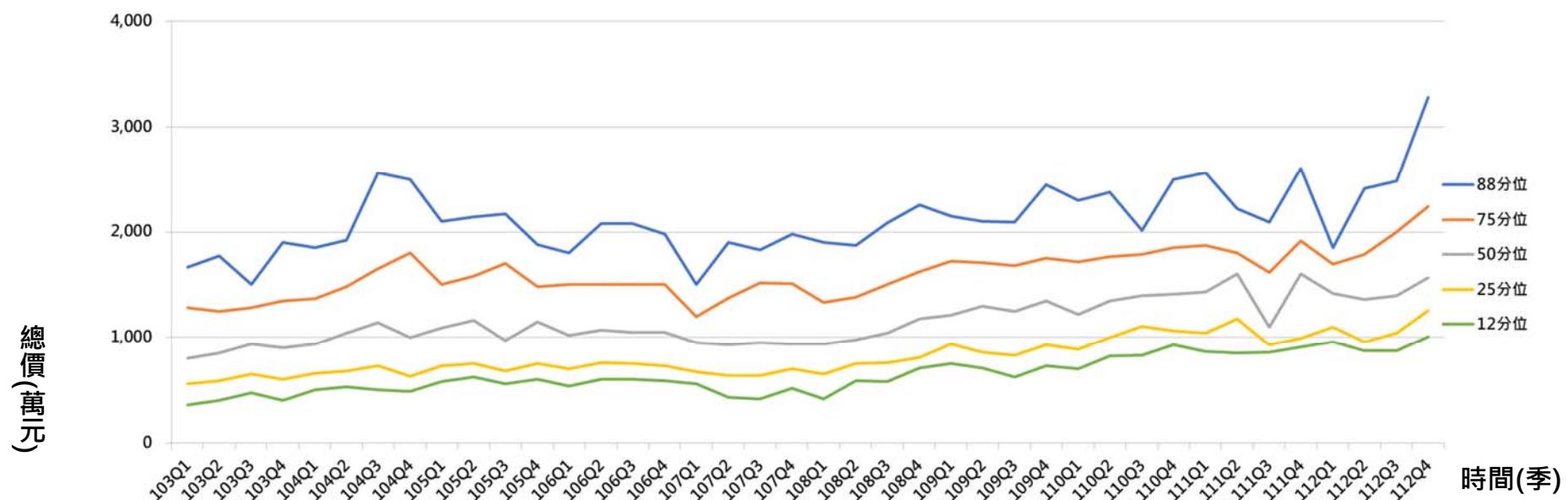
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 大里區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 大里區透天厝平均總價(50分位)約1,150萬，前25%平均總價約1,600萬，前12%平均總價約2,120萬。
- 長期觀察本區價格變化，中低價位區漲幅有限，而高價位區雖偶有成長，但跌幅也頗大。
- 111年Q1整體表現持平；Q2頂標大跌超過300萬，後標~均標漲幅超過百萬；Q3有明顯跌勢，僅底標持穩；Q4受新屋([墅墅久、昌祐極光計劃](#))等案挹注及中古屋行情走俏，中高總價區顯著攀升。
- 112年Q1總價低於2仟萬之交易即佔九成，致均標~頂標大幅下修，低總價區則緩漲；Q2頂標大漲逾500萬，中低總價區微跌；Q3整體表現與上一季相當，僅前標價揚200萬；Q4全區價揚，其中頂標因反映新屋行情而顯著拉升。

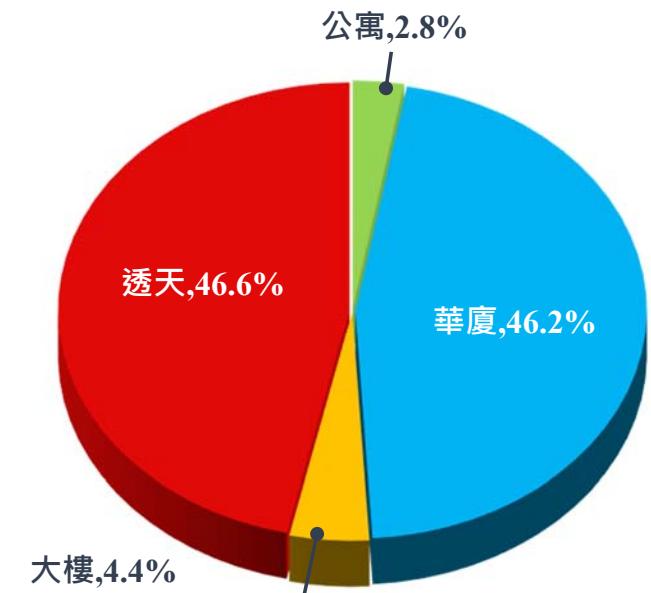




# 量體分析- 沙鹿區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 沙鹿區112年Q4成交數量以透天厝佔比較高(46.6%)，其次為華廈(46.2%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔36.8%。
- 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12.6%。

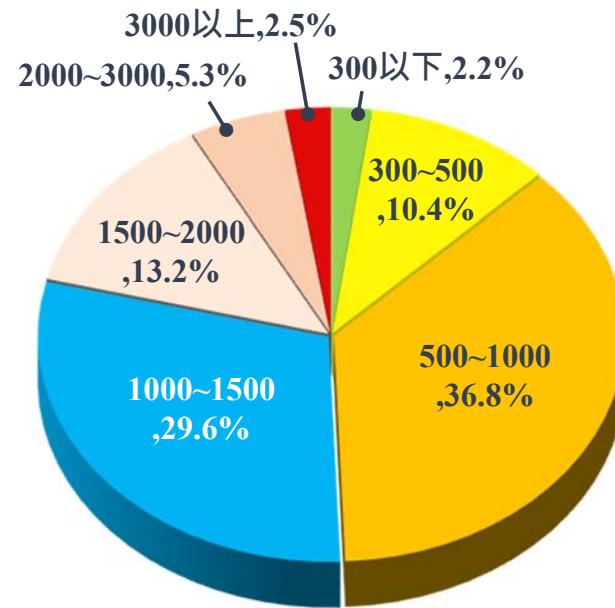
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



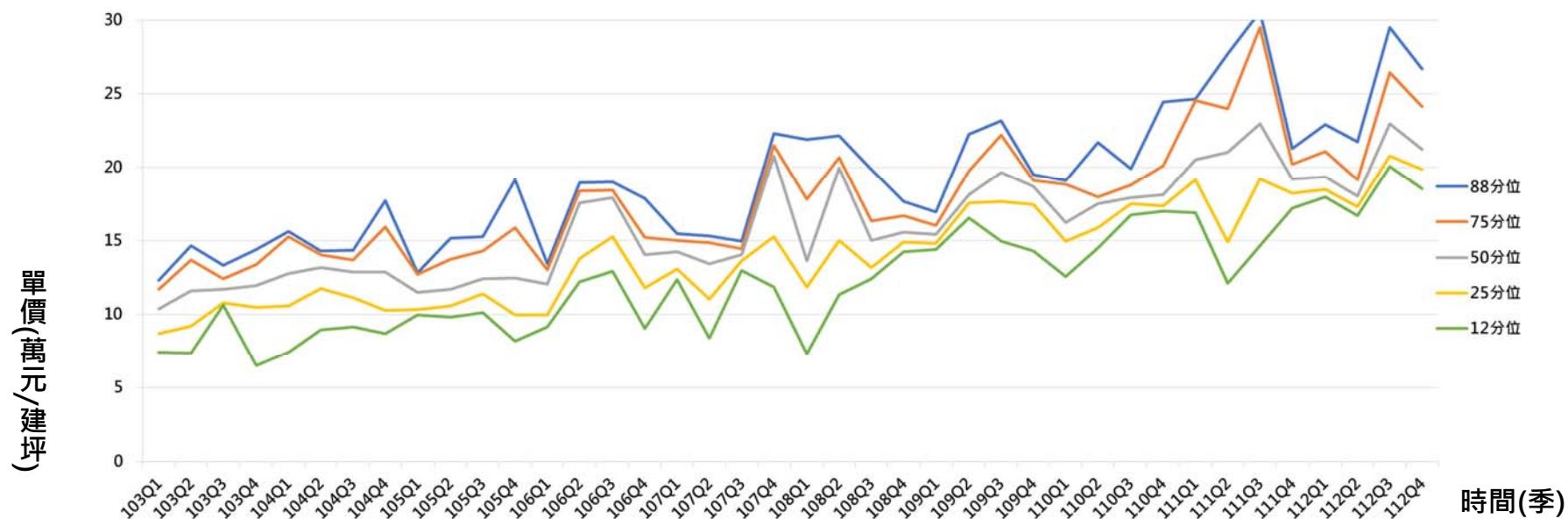
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 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)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 沙鹿區均價(50分位)約16萬/建坪，前25%房價約17.8萬/建坪，前12%房價約19.3萬/建坪。
- 111年Q1~Q2交易量不足30件，價格不予分析，僅供參考；Q3多為華廈新屋交易，高價位區持續走高；Q4逾七成交易屬華廈新案(**總太初見、佳鋐科藝**)，反映個案行情而下修，僅底標續揚。
- 112年Q1表現與上一季相當，頂標因仍有**佳鋐科藝**餘屋交易而拉升逾1.5萬/建坪；Q2全區跌幅達1萬/建坪；Q3持續有華廈新屋餘量交易，價格處於高點，頂標已臨近30萬/建坪水位，中低價位區亦創歷史新高價；Q4全區走跌。



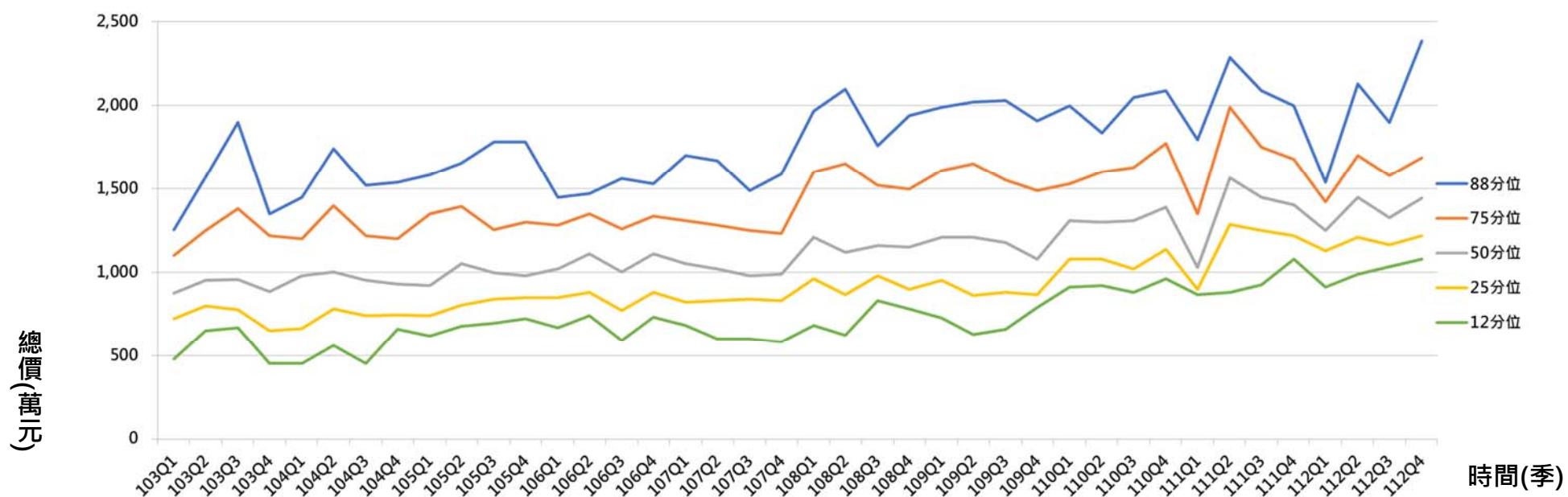
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 沙鹿區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



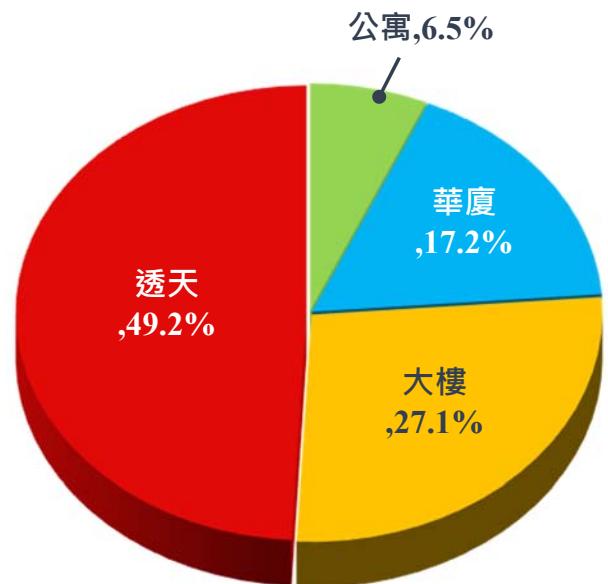
- 沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約1,130萬，前25%平均總價約1,450萬，前12%平均總價約1,790萬。
- 111年Q1以總價低於1,500萬之交易佔大宗，故價格進行大幅度下修；Q2總價高於1,500萬之交易量增，除底標持平以外，其餘區位大漲超過400萬；Q3~Q4連兩季走跌，僅底標緩漲。
- 112年Q1以總價低於1,500萬之交易佔大宗，故全區下修，其中後標~頂標已連三跌；Q2全區價揚，受惠新案(**綠光計劃NO.6青境、悟實貳章**)挹注影響，中高總價區成長逾200萬以上；Q3雖高達七成屬新屋交易，惟其成交總價多在1,500萬元以下，故價格多有下修情形；Q4本季總價逾2仟萬之交易量增，致頂標大幅攀升。



# 量體分析- 豐原區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 豐原區112年Q4成交數量以透天厝佔比較高(49.2%)，其次為住宅大樓(27.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔32%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔29.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔15.6%。

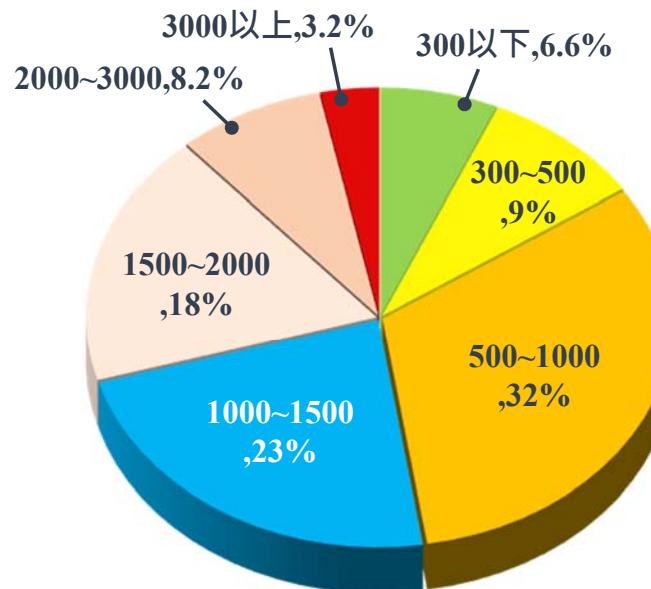
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

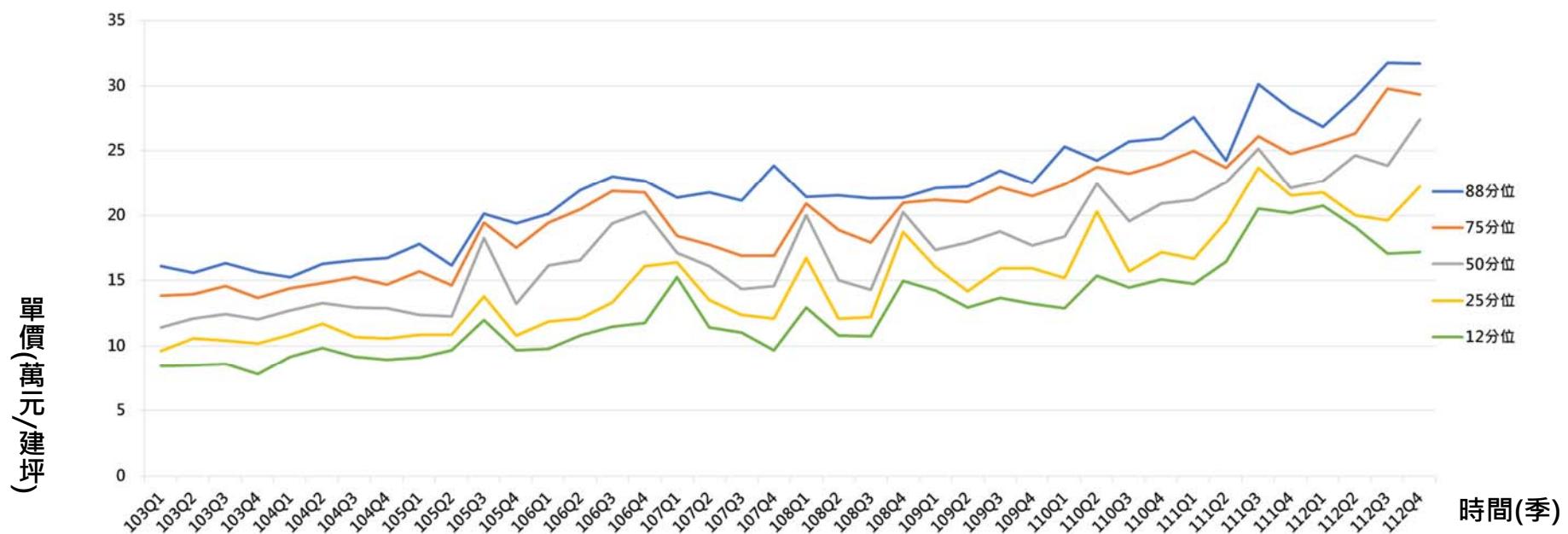
單位：萬元



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，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 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)

- 豐原區均價(50分位)約17.6萬/建坪，前25%房價約20.1萬/建坪，前12%房價約22.1萬/建坪。
- 111年Q1~Q2高價位區終止連三季上揚轉跌，中古屋價格強勢，影響底標~均標走高；Q3以大樓新案([勝美豐原](#)、[久樘向陽](#)、[名硯森玥](#))交易佔大宗，致全區價格拉升；Q4僅底標續穩，其餘區位跌幅約在1.4~3萬/建坪不等。
- 112年Q1整體表現持平，惟頂標已連兩季走跌；Q2~Q3高價位區持續攀升，低價位區則續跌；Q4後標~均標價漲逾2.6萬/建坪，其餘續穩。



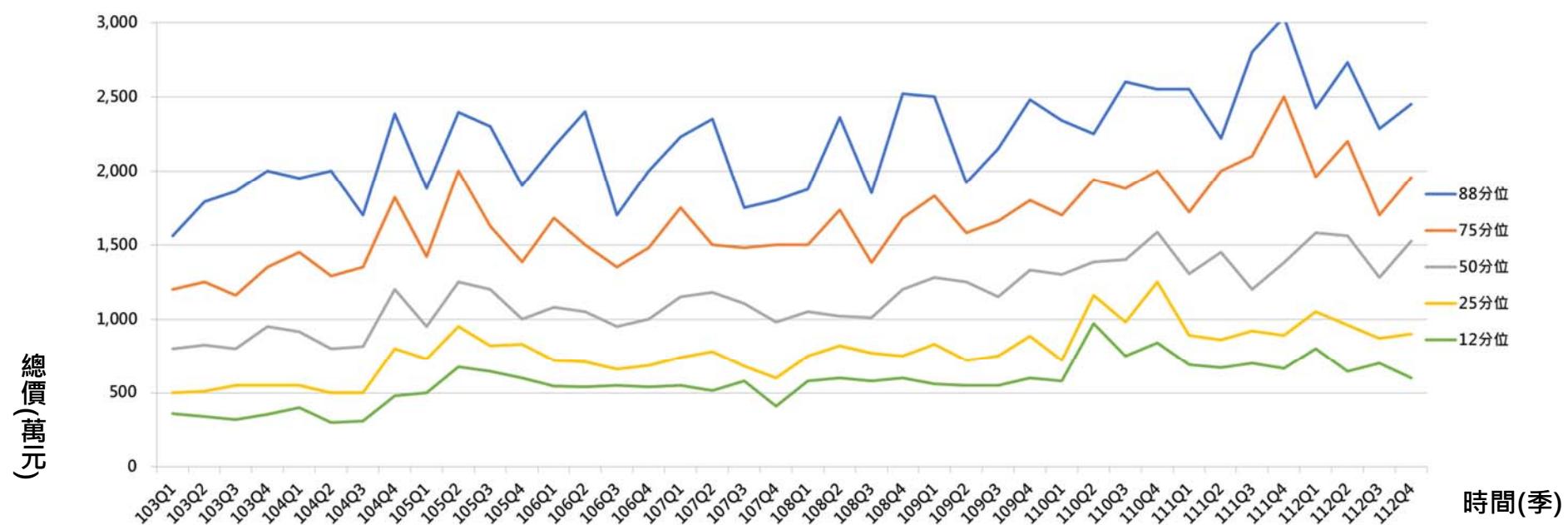
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 豐原區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



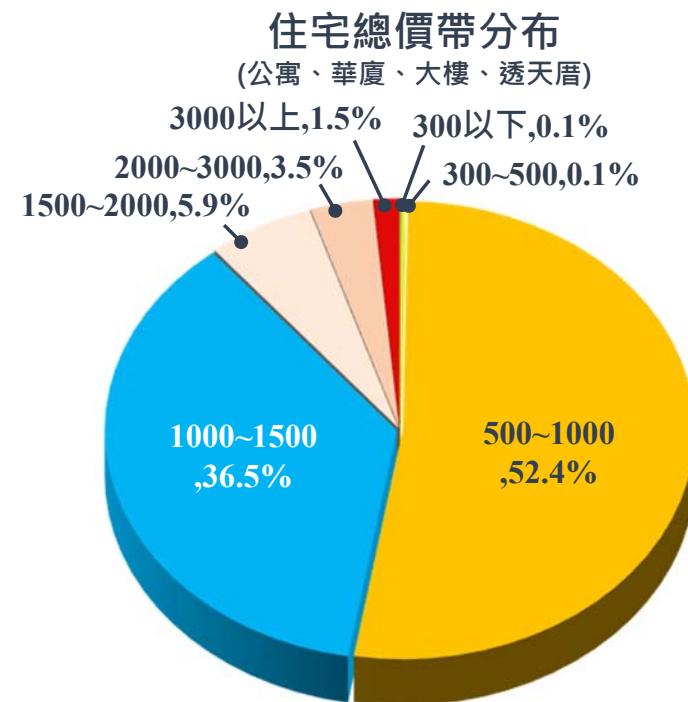
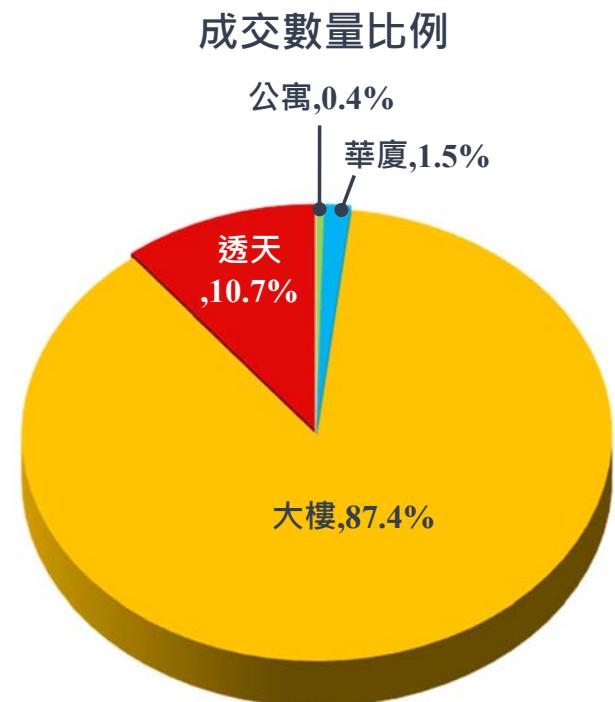
- 豐原區透天厝平均總價(50分位)約1,160萬，前25%平均總價約1,660萬，前12%平均總價約2,200萬。
- 111年Q1明顯轉弱，僅頂標持平；Q2頂標大跌逾300萬，均標~前標漲幅超過佰萬，低總價區持平；Q3~Q4高總價區連兩季上漲並創新高，均標止跌回升。
- 112年Q1總價高於2仟萬之交易量減，故前標~頂標下修幅度達500萬，其餘區位小漲；Q2高總價區價漲逾200萬，低總價區則小跌佰萬；Q3高達六成五交易屬總價低於1,500萬，故整體下修力道顯著；Q4總價逾1,500萬之交易量增，影響後標~頂標上調。





## 量體分析- 烏日區-112年Q4建物成交數量與總價帶

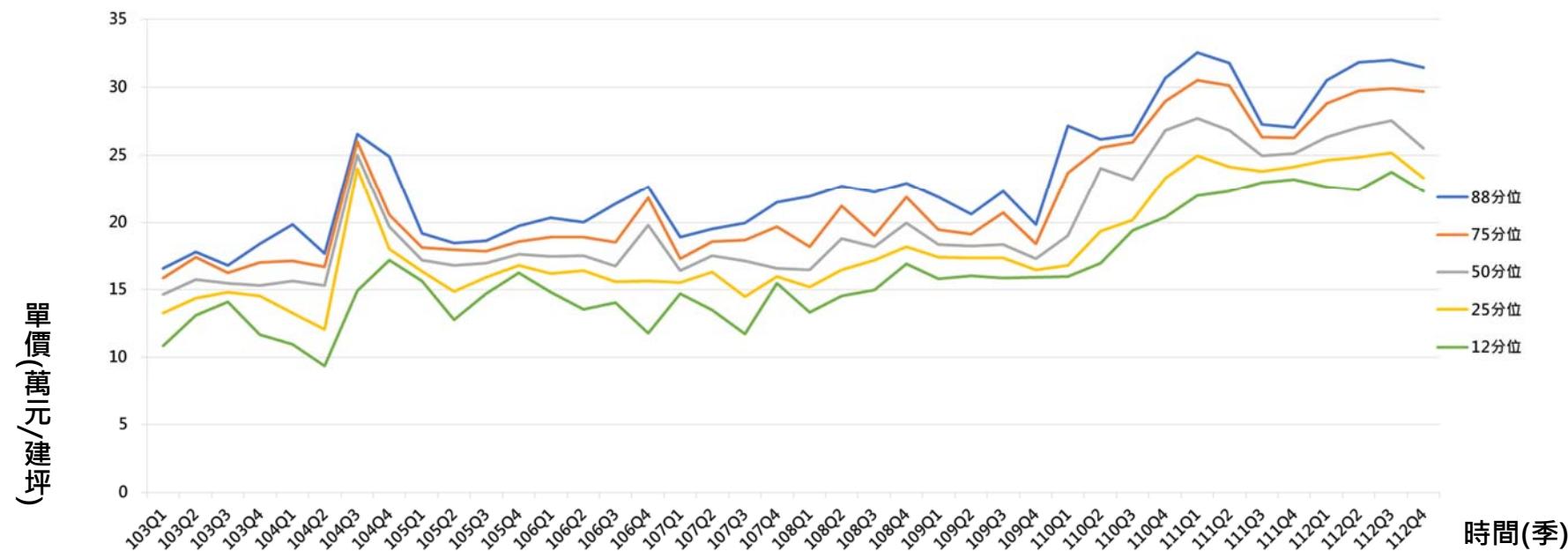
- 烏日區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(87.4%)，其次為透天厝(10.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔52.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔10.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔0.2%。



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- 烏日區-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

- 烏日區均價(50分位)約19.9萬/建坪，前25%房價約21.6萬/建坪，前12%房價約23.2萬/建坪。
- 111年Q1適逢**建義微笑世界**、**台中高鐵之星**整批交易致價格攀升，已維持連三季或以上漲勢；Q2呈價穩；Q3底標持續緩漲，其餘區位價格進行下修；Q4表現與上一季相當。
- 112年Q1主要反映新屋(**夢幻誠**、**龍寶園臻邸**)行情而走高，其中頂標再度站上30萬/建坪；Q2均標~頂標緩漲；Q3僅底標成長超過1萬/建坪，其餘區位續穩；Q4近八成交易屬**浩瀚豐世紀**，本季主要反映該案行情。



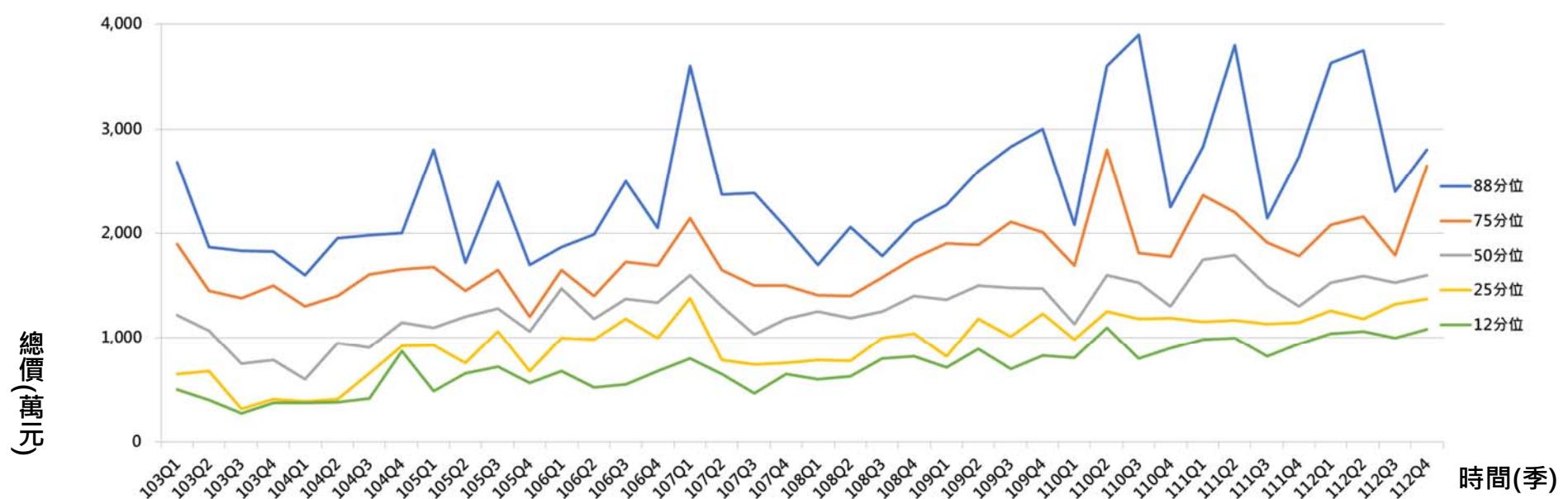
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 烏日區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



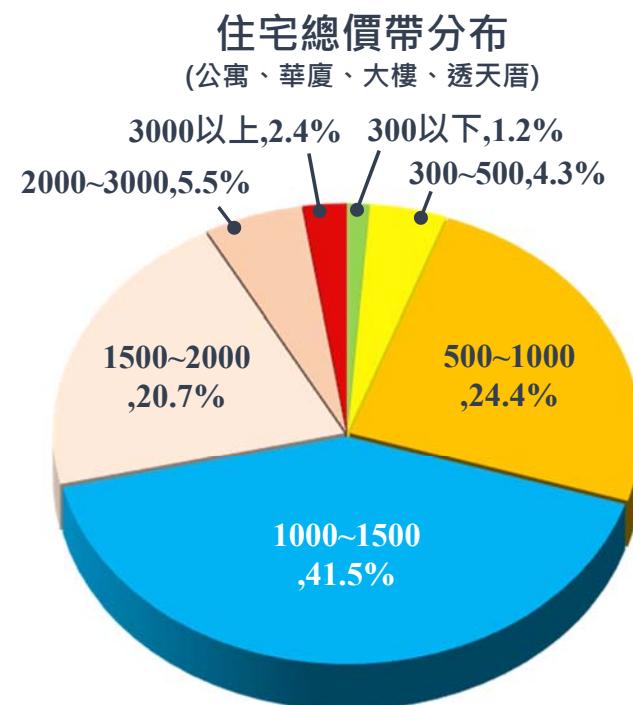
- 烏日區透天厝平均總價(50分位)約1,290萬，前25%平均總價約1,760萬，前12%平均總價約2,440萬。
- 111年Q1中高價位區因有敦富高捷等新案挹注而顯著價漲；Q2有數筆含傢俱裝潢費之交易，故成交總價較高，影響頂標大幅拉升；Q3以總價低於2仟萬之交易佔大宗，致價格明顯回落；Q4頂標反彈回升，均標~前標持續走跌。
- 112年Q1全數價揚，其中頂標因有逸瓏山等案挹注而強勢拉升；Q2僅後標略跌，其餘區位微幅走揚；Q3僅後標小漲百萬，其餘區位走跌，尤以頂標跌幅最大，主要係總價超過2仟萬之交易量大減所致；Q4以新屋交易佔大宗，影響高總價區大幅拉升。





## 量體分析- 大雅區-112年Q4建物成交數量與總價帶

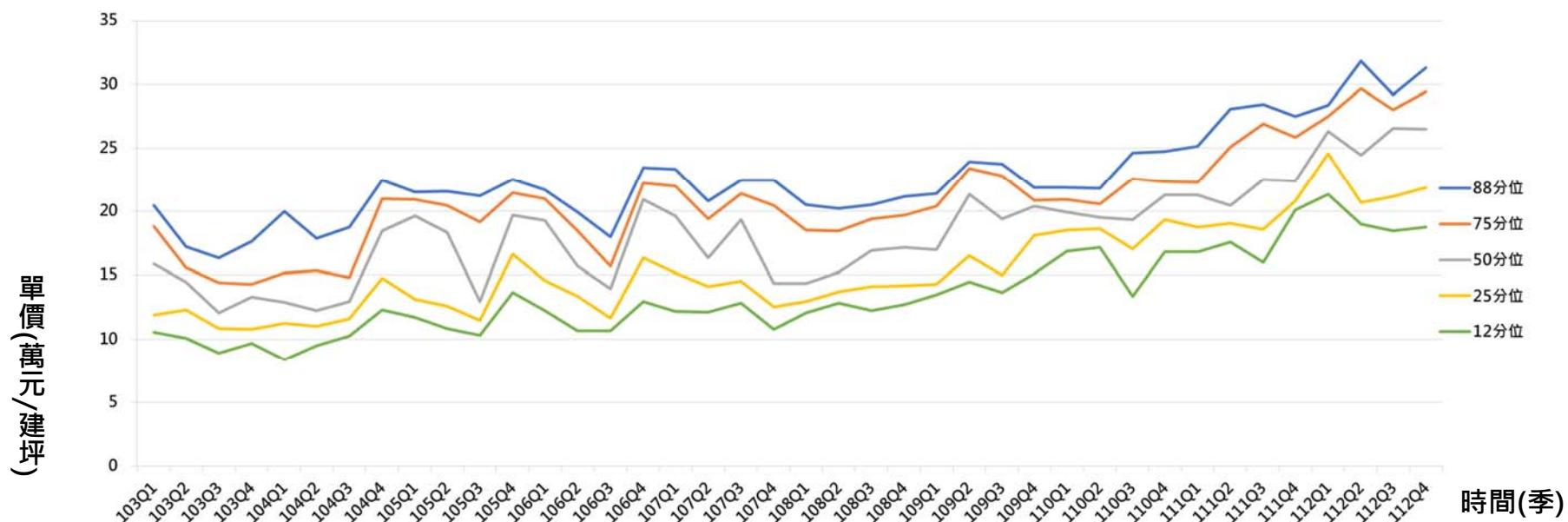
- 大雅區112年Q4成交數量以透天厝佔比較高(46.3%)，其次為住宅大樓(32.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔41.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔28.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.5%。



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

# 價格分析- 大雅區-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

- 大雅區均價(50分位)約18.4萬/建坪，前25%房價約20.9萬/建坪，前12%房價約22.6萬/建坪。
- 111年Q1表現與上季相當；Q2~Q3高價位區攀升至歷年新高價，均標止跌回升，反觀低價位區則有價跌情形；Q4近八成交易為大樓新案(**鼎佳二和、久樘花園童畫**)，惟高價位區下跌1萬/建坪，反觀低價位區則上漲超過2萬/建坪，底標更首度站上2字頭房價。
- 112年Q1受到**鼎佳二和**及**坤悅雅樂**挹注影響，價格全面攀升；Q2高價位區連兩季上揚並創新高，其餘區位則有1.9~3.9萬/建坪不等之跌幅；Q3整體表現有轉弱情形，僅均標成長較顯達2萬/建坪；Q4高價位區價揚達1萬/建坪。



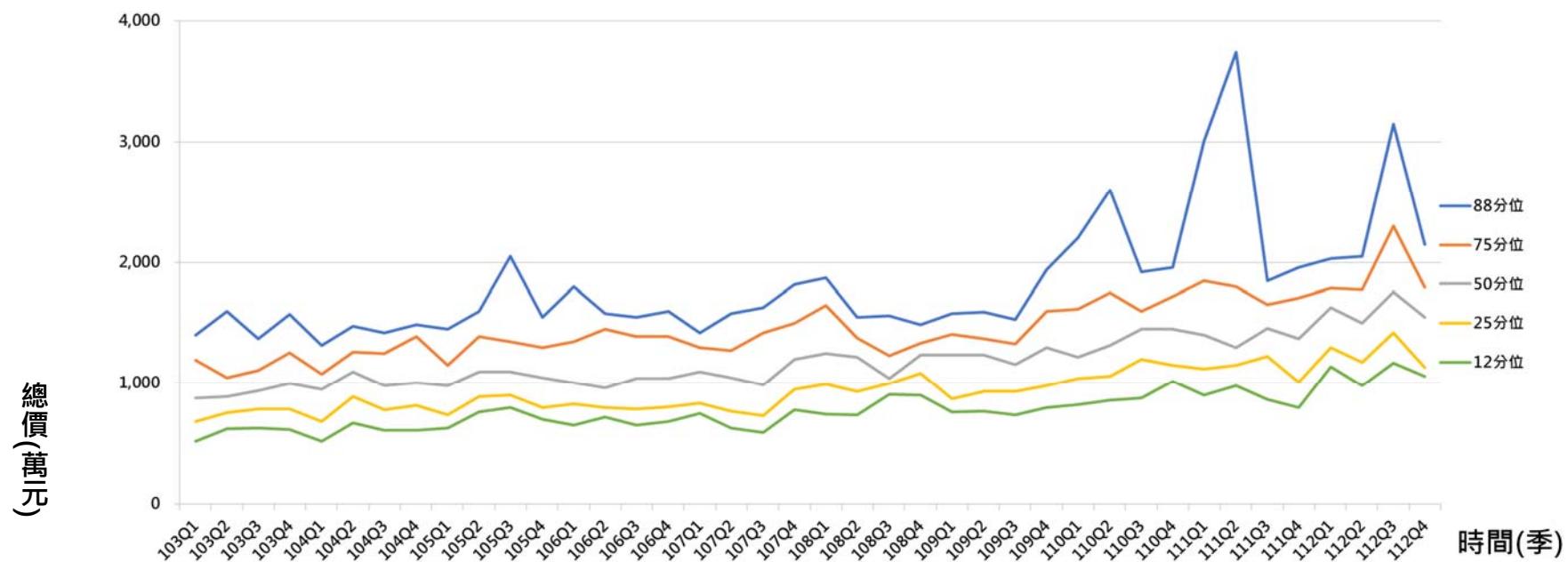
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 大雅區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



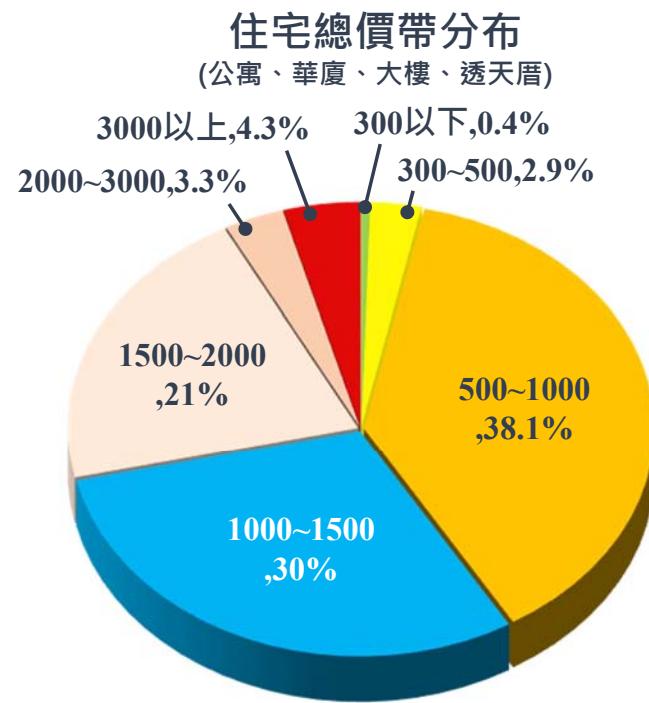
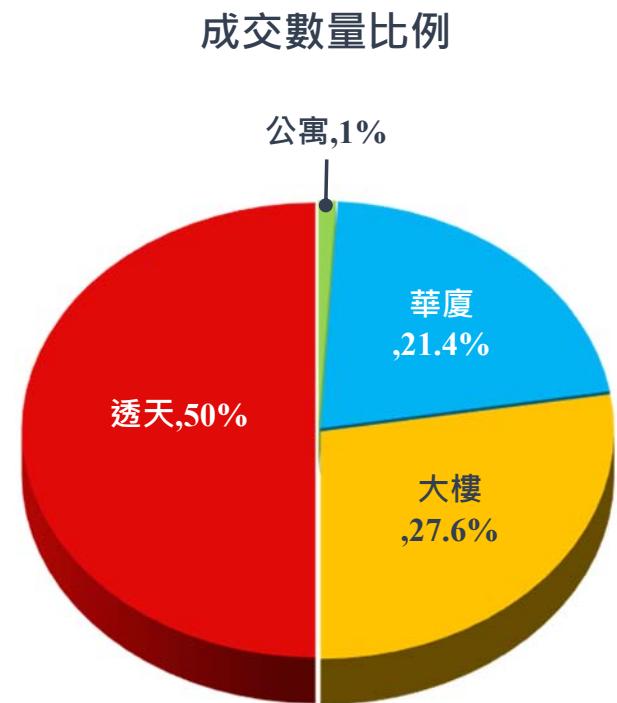
- 大雅區平均總價(50分位)約1,190萬，前25%平均總價約1,460萬，前12%平均總價約1,830萬。
- 111年Q1~Q2頂標因多為非住家用途之交易，故價格偏高；Q3以總價低於2仟萬之交易佔大宗，致頂標大幅回落；Q4整體表現尚穩，僅後標下滑約200萬。
- 112年Q1有馨雅馨富進場挹注，加上中古屋表現不俗，全區價漲；Q2中低總價區走跌；Q3因有具商效產品交易及反映新案行情，全區價格走高；Q4全區走跌，本季總價高於2仟萬之交易量減，故頂標下修幅度較大。





## 量體分析- 潭子區-112年Q4建物成交數量與總價帶

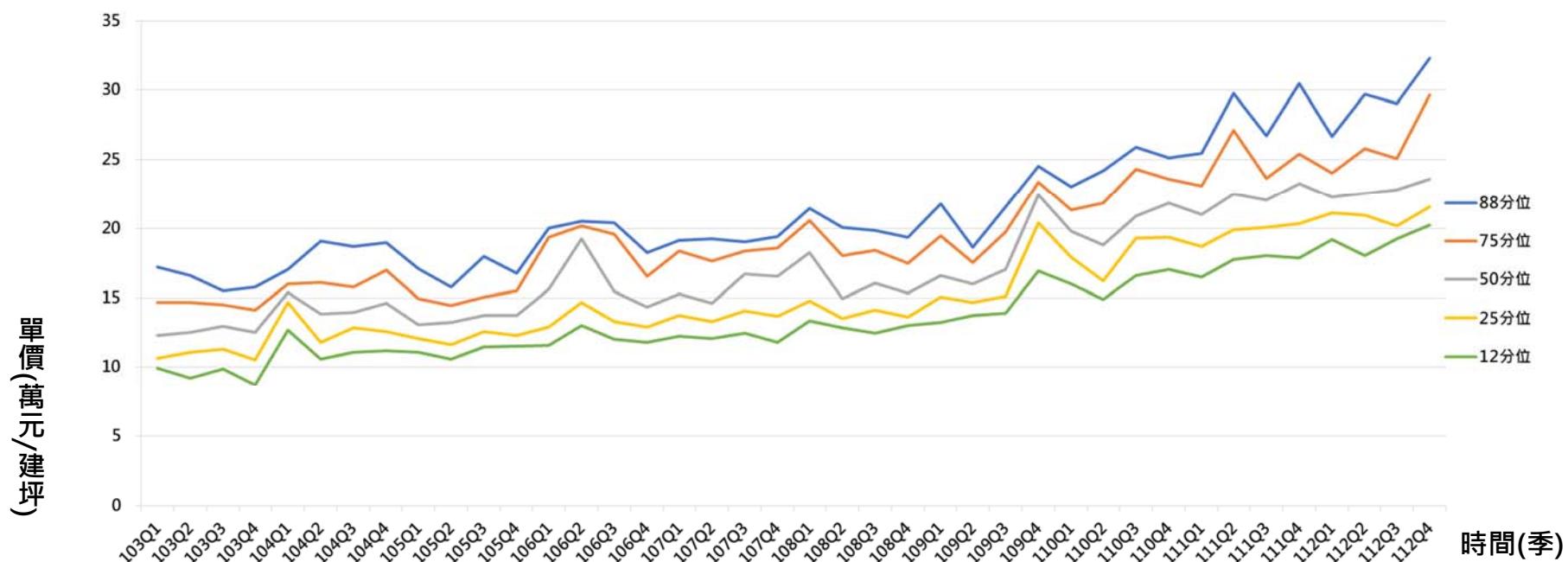
- 潭子區112年Q4成交數量以透天厝佔比較高(50%)，其次為住宅大樓(27.6%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔38.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔28.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.3%。



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)

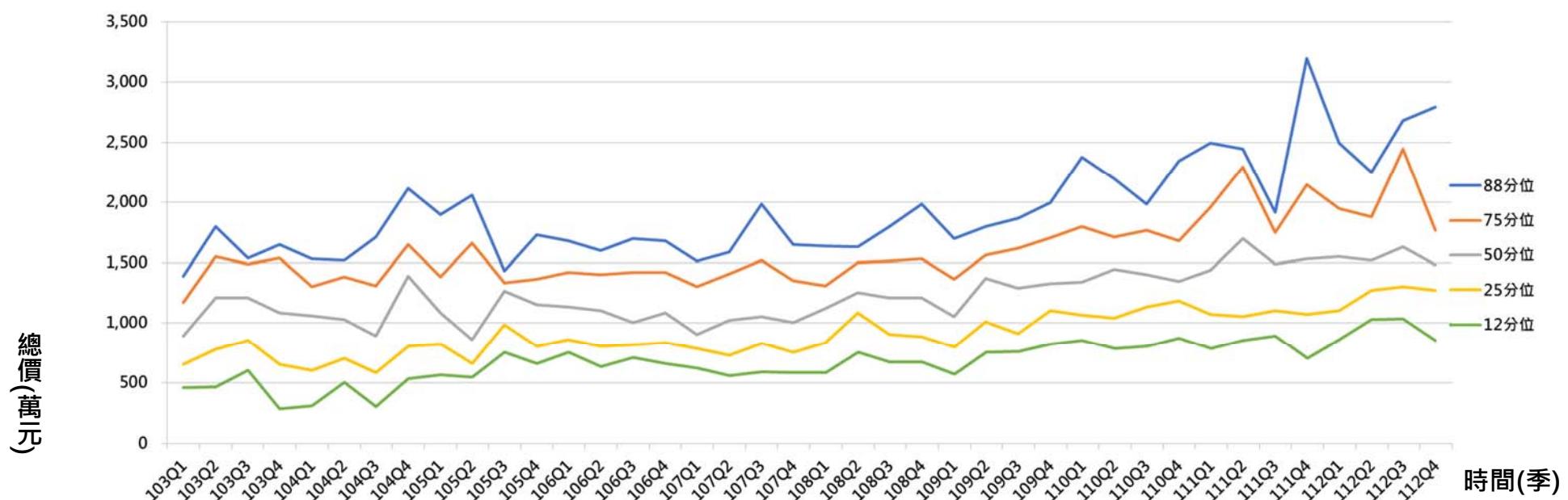
- 潭子區均價(50分位)約17.2萬/建坪，前25%房價約19.5萬/建坪，前12%房價約21.5萬/建坪。
- 111年Q1僅頂標略揚，其餘區位小跌；Q2~Q3高價位區拉高後回跌達3萬/建坪，其餘區位表現相對平穩；Q4均標~頂標漲幅約在1.1~3.7萬/建坪不等，其中頂標更站上30萬/建坪大關。
- 112年Q1均標~頂標漲多拉回，低價位區則緩漲；Q2高價位區走高，底標則小跌1.2萬/建坪；Q3略有跌幅，惟底標成長逾1萬/建坪；Q4主要反映屋齡逾15年之中古屋行情，有價揚表現。



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

# 價格分析- 潭子區-各季透天厝總價

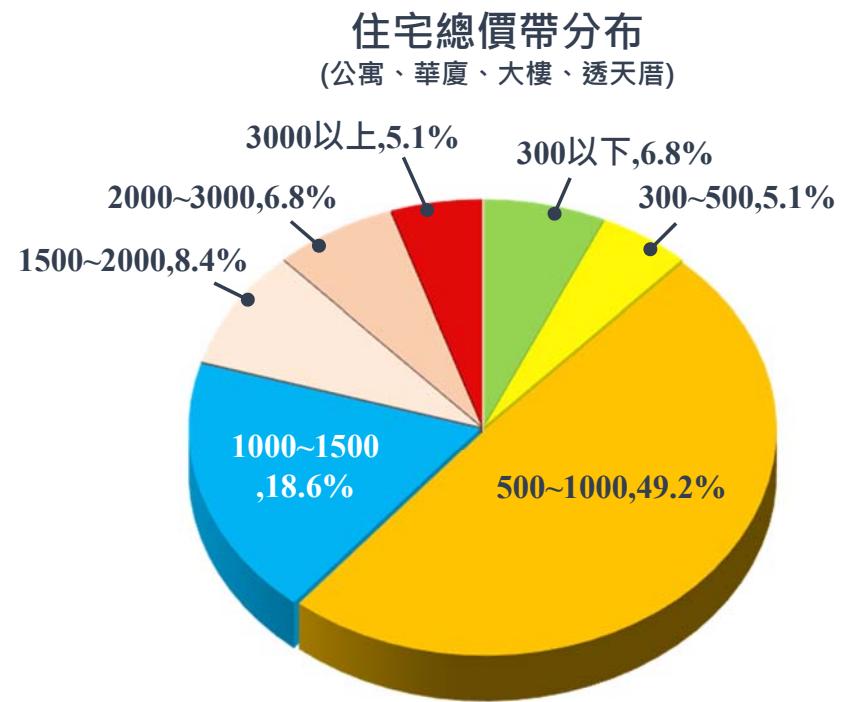
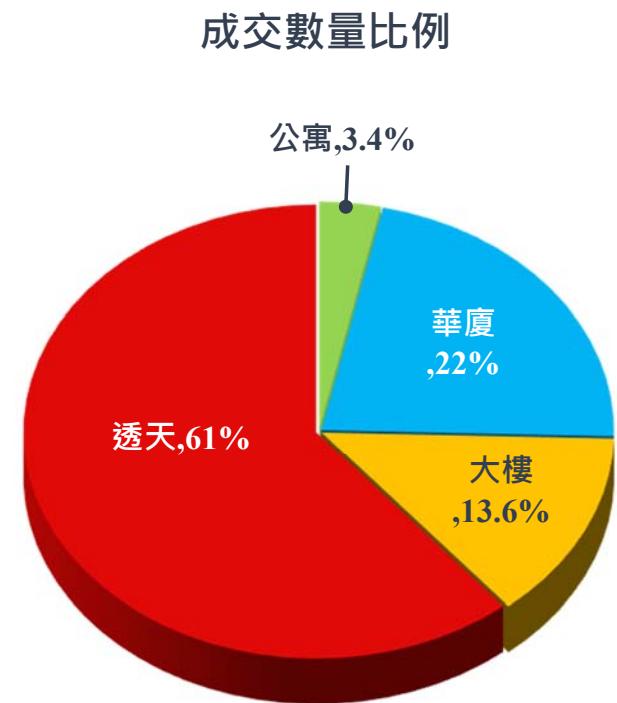
- 潭子區透天厝平均總價(50分位)約1,230萬，前25%平均總價約1,590萬，前12%平均總價約1,940萬。
- 111年Q1呈中高總價區漲、低總價區跌；Q2均標~前標成長超過250萬，其中前標續創新高價；Q3前標~頂標皆回跌至2仟萬元以下，修正幅度顯著；Q4頂標反映具商效用途交易而衝高，前標再度回升至2仟萬水位，反觀底標則走跌。
- 112年Q1~Q2高總價區連兩季走跌，低總價區則續揚；Q3高總價區大幅攀升，部分係受惠家福3進場挹注所致；Q4僅頂標續漲百萬，其餘區位表現轉弱。





## 量體分析- 霧峰區-112年Q4建物成交數量與總價帶

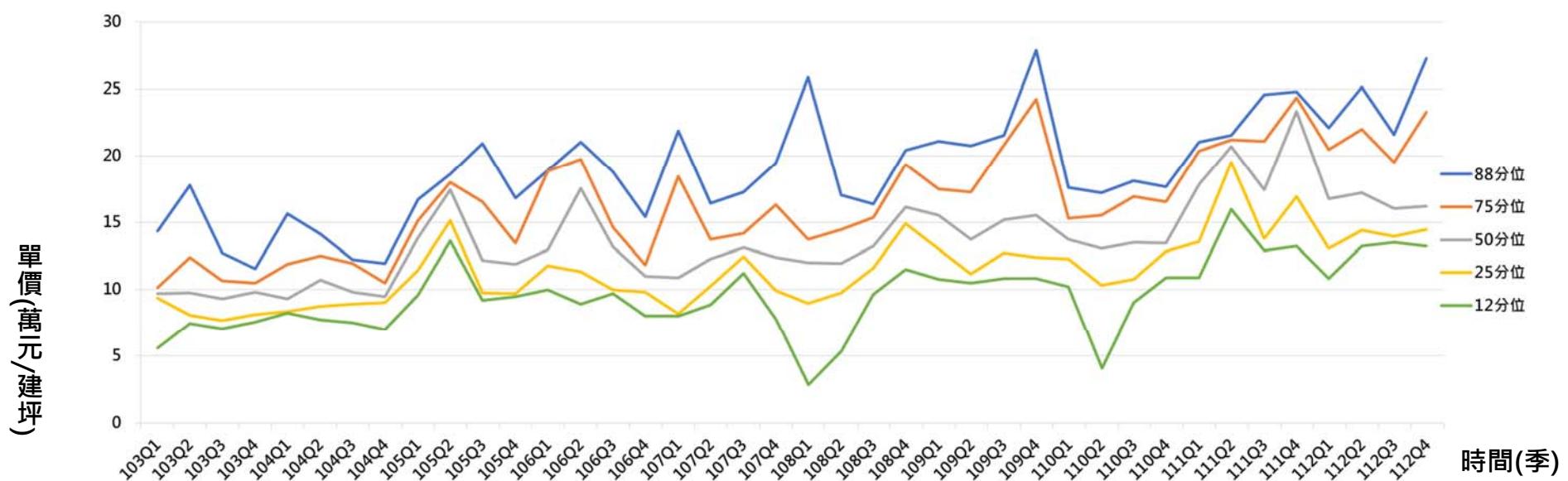
- 霧峰區112年Q4成交數量以透天厝佔比較高(61%)，其次為華廈(22%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔49.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔20.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔11.9%。



備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/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-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

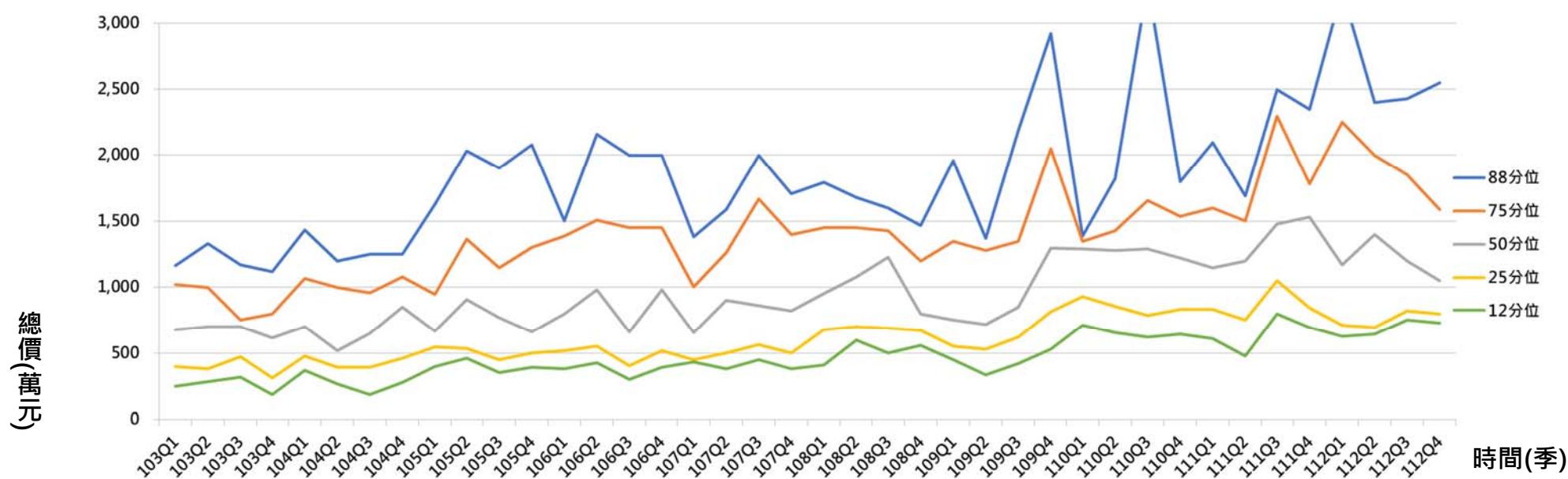
- 霧峰區均價(50分位)約13.7萬/建坪，前25%房價約16.5萬/建坪，前12%房價約19萬/建坪。
- 111年Q1中高價位區主要反映**信寓見未來**行情而走高；Q2仍有近八成交易屬**信寓見未來**，帶動整體價格上揚，均標以上區位皆突破20萬/建坪門檻；Q3底標~均標價跌逾3萬/建坪，反觀頂標已連三季上揚；Q4後標~前標大漲超過3萬/建坪。
- 112年Q1僅成交18筆，且多為屋齡15年以上之交易，全區價格進行下修；Q2~Q3全區價揚後多有回跌情形；Q4高價位區反映屋齡十年內之行情。



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

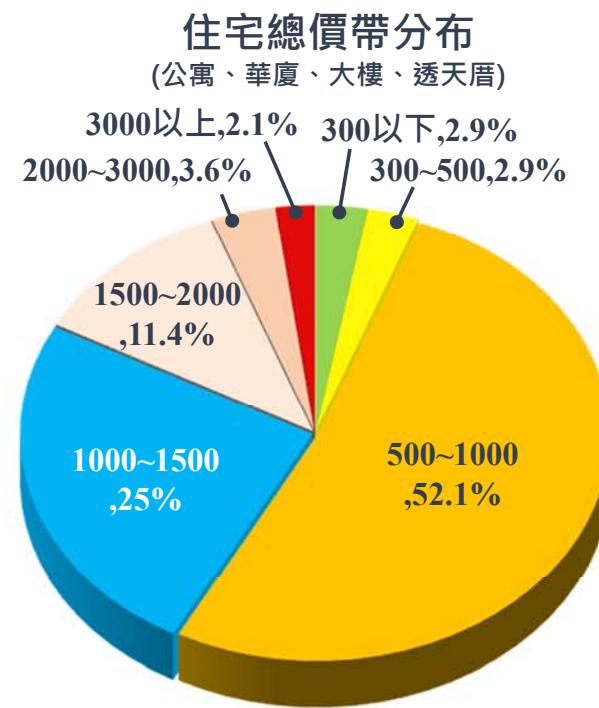
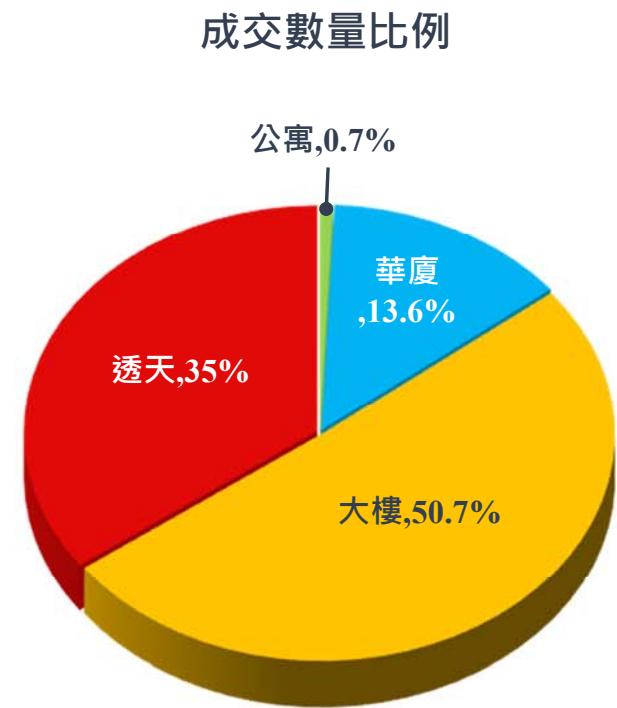
- 霧峰區透天厝平均總價(50分位)約950萬，前25%平均總價約1,400萬，前12%平均總價約1,860萬。
- 111年Q1大致表現平穩，僅頂標大漲300萬；Q2普遍走跌，其中頂標回跌至2仟萬元以下，僅均標略漲；Q3全區顯著價漲；Q4均標連三漲，其餘區位走跌。
- 112年Q1高總價區因有商業效益用途交易而拉高，然因總價低於1,500萬之交易量增，故使中低總價區進行下修；Q2近八成交易屬總價低於2仟萬，故高總價區顯著回落，均標則回升逾200萬；Q3均標~前標價跌逾150萬、低總價區則小漲佰萬；Q4均標與前標持續走跌。





# 量體分析- 清水區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 清水區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(50.7%)，其次為透天厝(35%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔52.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.8%。



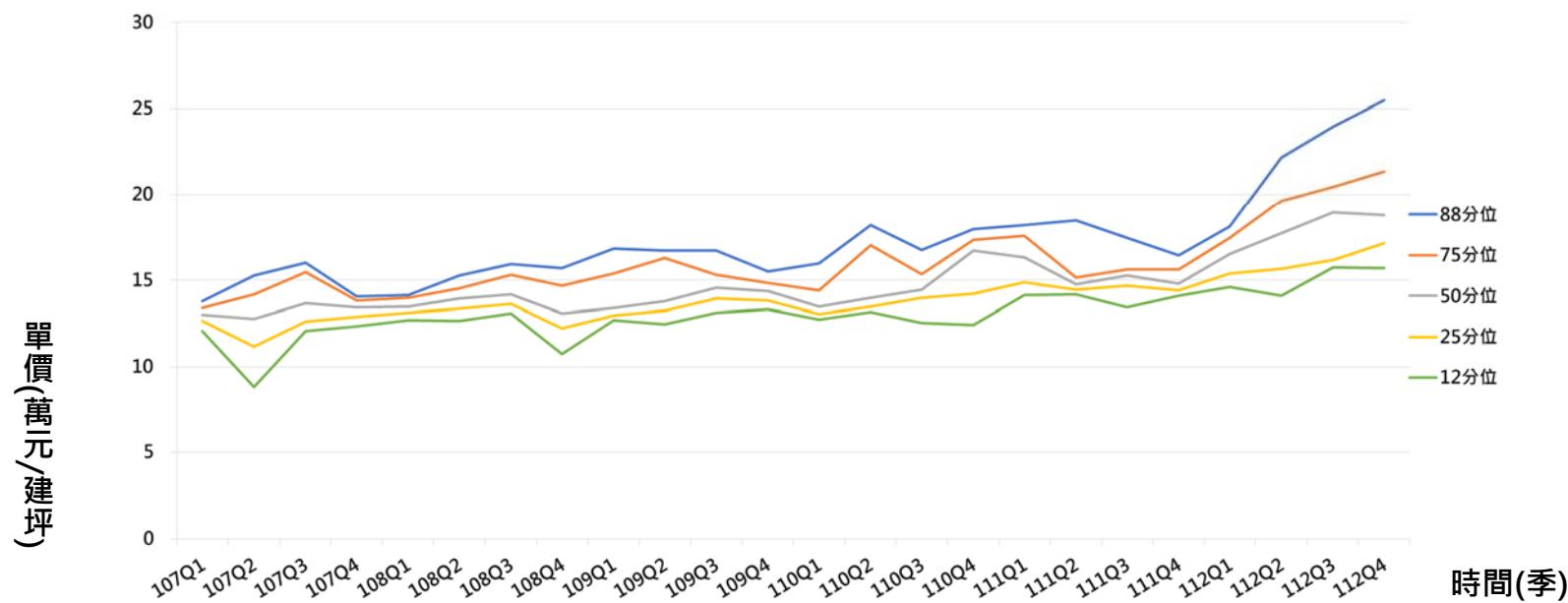
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 清水區-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



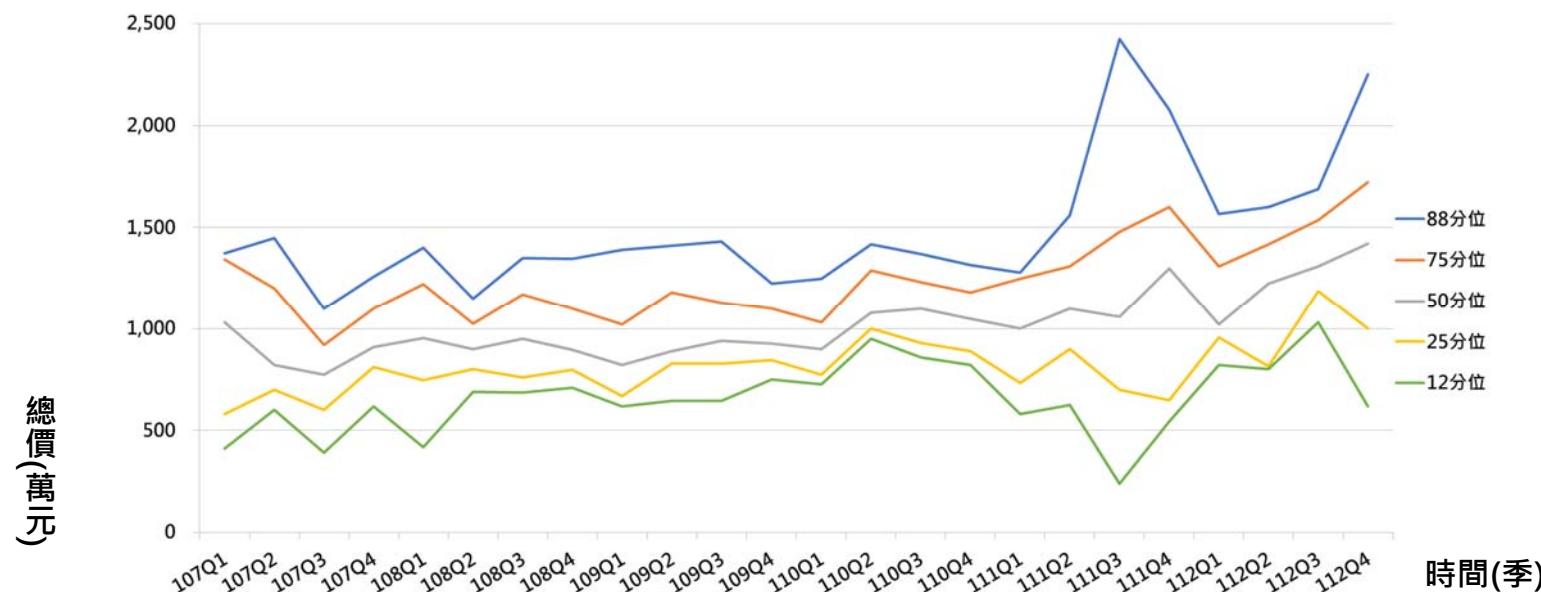
- 清水區為111年Q4新增分析地區，均價(50分位)約14.8萬/建坪，前25%房價約16萬/建坪，前12%房價約17.3萬/建坪。
- 本區偶有單一個案交屋潮挹注，致價格有所波動。
- 端看111年整體表現，頂標明顯呈逐季下滑，其餘區位則在14~15萬/建坪左右微幅跳動。
- 112年Q1高達九成交易屬**遠雄之星8**及**致富好好**，反映個案行情而全區走揚；Q2~Q4整體價格持續攀升，除底標及均標以外區位，皆創歷史新高價。



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

# 三、價格分析- 清水區-各季透天厝總價

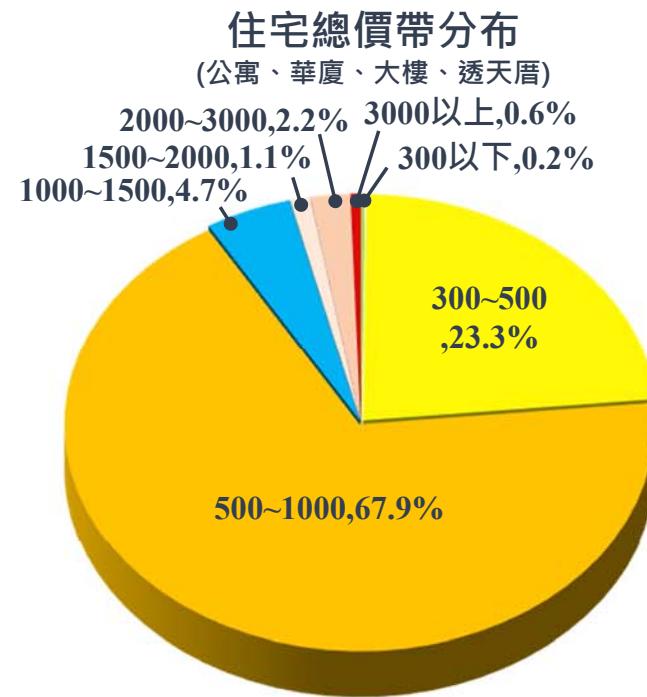
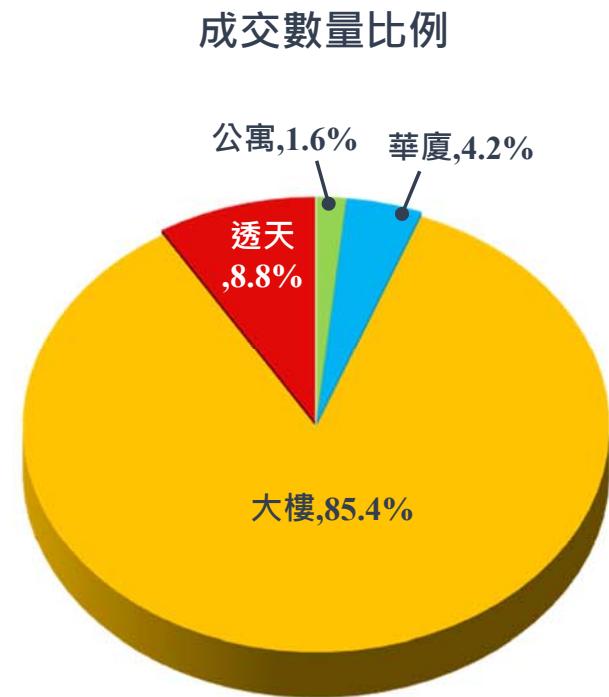
- 清水區為111年Q4新增分析地區，透天厝平均總價(50分位)約1,020萬，前25%平均總價約1,240萬，前12%平均總價約1,490萬。
- 端看111年表現，低總價區與去年相比有價跌情形，而中高總價區則走揚，其中又以頂標波動變化較大，目前已連兩季站上2仟萬水位。
- 112年Q1 **水漾森林** 及 **致富好好** 交易佔比高達75%，兩案成交總價落在958~1,485萬間，故使均標~頂標呈下修、底標~後標上調；Q2後標小跌百萬，均標~前標反映**德光仁美居**行情而走揚；Q3反映新屋(**上睿愛閱**、**森堡富第七期**)行情，全區價揚；Q4中高總價區反映新屋行情而走高，反觀低總價區多屬屋齡逾25年之交易而下修。





## 量體分析- 梧棲區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 梧棲區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(85.4%)，其次為透天厝(8.8%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔67.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔3.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔23.5%。



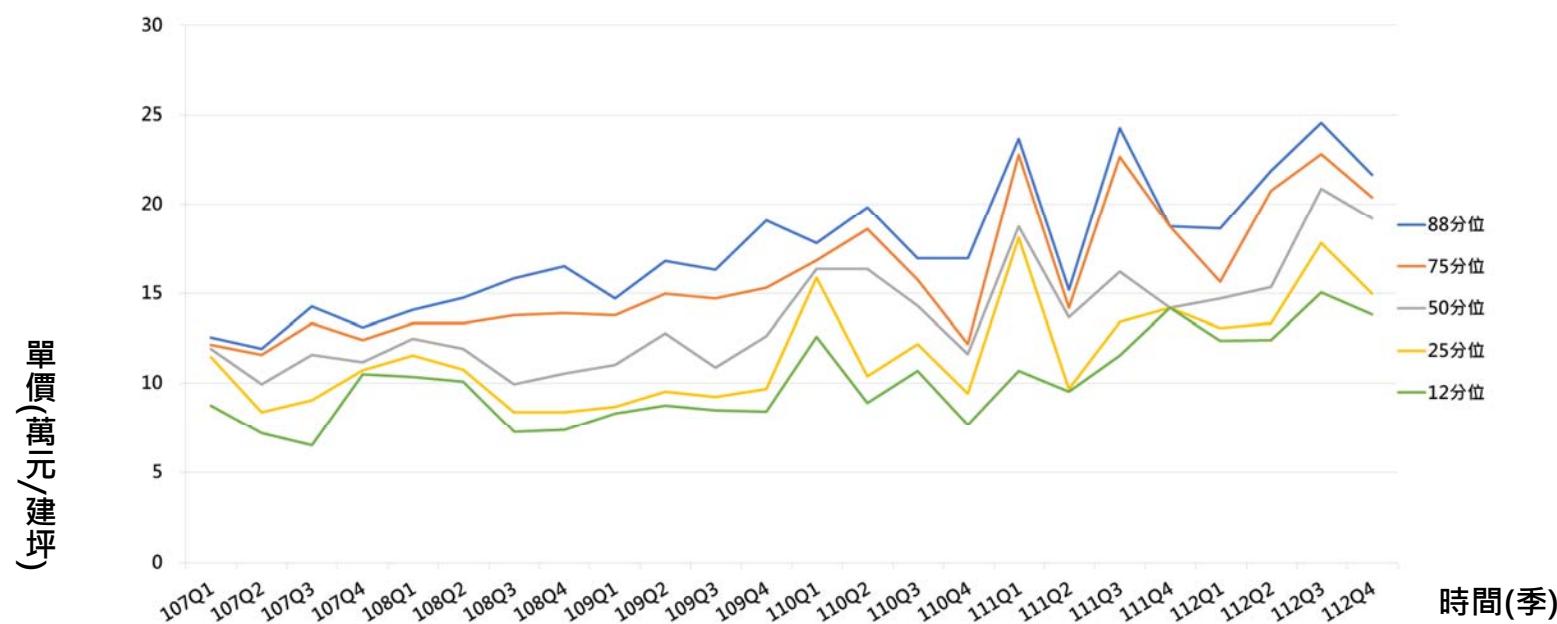
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 梧棲區-各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 梧棲區為111年Q4新增分析地區，均價(50分位)約13.7萬/建坪，前25%房價約16萬/建坪，前12%房價約17.5萬/建坪。
- 本區區分所有建物交易普遍低於20筆，111年Q4更僅有2筆，資料不足以分析，故圖表僅供參考。
- 112年Q1適逢聖璽中港雲頂3及聚佳欣世代整批交易，成交價分別為10.3~16.3萬/建坪、12.4~21.6萬/建坪；Q2~Q3有大樓(佳鋐樂邑、餘慶仁家)及華廈(致和養真、立坤圓滿)新案挹注致價格拉升；Q4雖適逢數案(和築好好窩、中港好學...等)交屋潮，惟其成交單價相對較低，故全區下修幅度約在1.2~3萬/建坪不等。



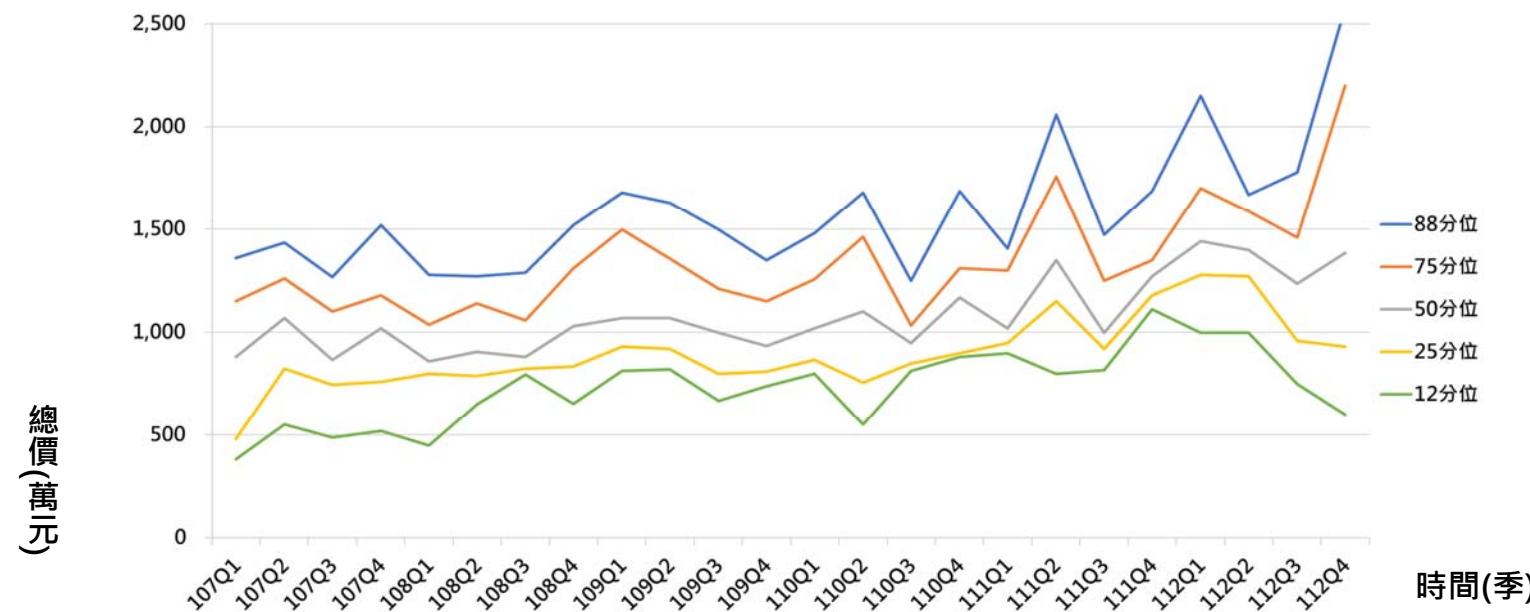
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 梧棲區-各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 梧棲區為111年Q4新增分析地區，透天厝平均總價(50分位)約1,080萬，前25%平均總價約1,340萬，前12%平均總價約1,580萬。
- 本區因偶有單一個案交屋潮挹注，易影響全區價格連動變化。
- 111年Q4新屋交易即佔九成，成交總價為1仟萬以上，致使底標~後標站上1仟萬大關。
- 112年Q1適逢瑞安No.1整批交屋，成交總價為1,278~2,460萬，反映該案行情而價格揚，僅底標轉跌；Q2~Q3皆以總價低於1,500萬交易為主，價格持續下修，僅頂標反彈；Q4本季總價逾1,500萬之交易量增，致中高總價區大幅拉升，其中前標與頂標已創歷史新高，反觀低總價區則連續兩季下修。



# Thank you



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



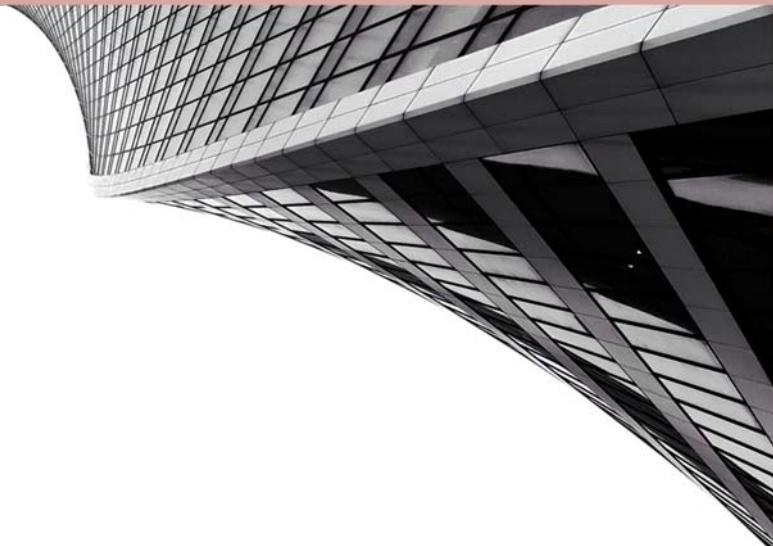
台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市中台灣不動產估價師公會



執行單位



正心不動產估價師聯合事務所



意見回饋區



發布單位