105年8月份
大台中房市分析

發布單位

正心不動產估價師聯合事務所

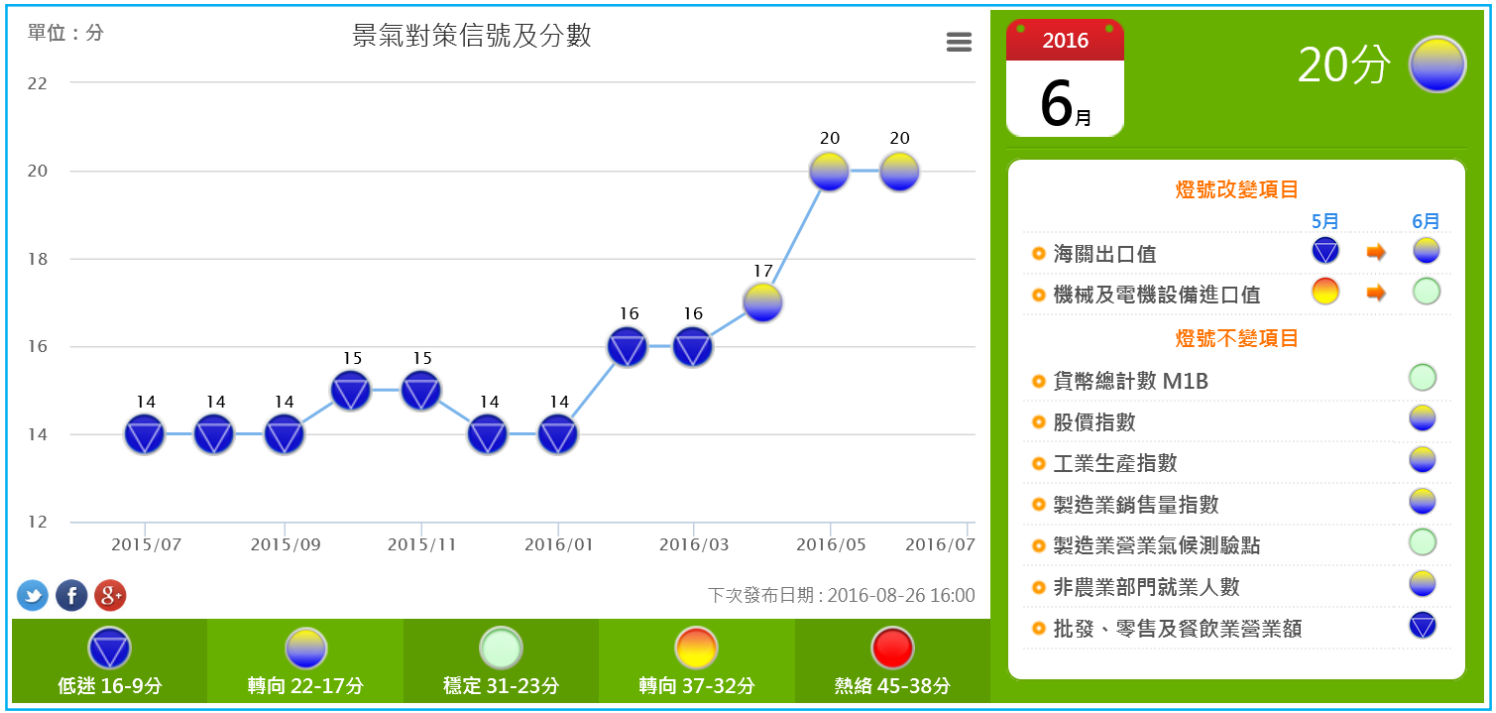
大中不動產估價師聯合事務所

105.08.05

近期全國房產新聞

105年6月，景氣對策信號續呈黃藍燈，綜合判斷分數維持上月20分。

海關出口值由藍燈轉呈黃藍燈，機械及電機設備進口值由黃紅燈轉呈綠燈之相互影響所致；景氣領先、同時指標均維持上升走勢，顯示國內景氣緩步回溫。



資料來源：國發會

近期全國房產新聞

顏炳立看房市 3年緩跌 4年盤整 *(中央社 2016/07/05)*

今年上半年不論住宅或商辦市場的成交量偏冷，賣方堅守價格，難以成交，戴德梁行董事總經理顏炳立表示，目前房市仍在「3年緩跌、4年盤整期」，惟有量出，市場才會翻轉。
他強調，目前仍是「房市降溫、房價緩修期」，未來要等到不再堅持價格的賣方讓利增多，買方才會願意進場，成交量才能增加，否則「價不降、量不出；量不出，不見底」。

房市再緩跌3年？李同榮樂觀回：除以2剛好 *(東森新聞 2016/07/06)*

日前有商仲業者提到，台灣房市還得再歷經3年緩跌期、四年盤整期的說法，對此，吉家網不動產董事長李同榮6日則表示，市場沒那麼悲觀，他的看法則是：「剛好除以2！」
李同榮還是維持房市應會在2017年第4季落底的觀點，根據數據顯示，他認為，2017年底房市將落底，預期2018年春季～2020年將回歸基本面，跟隨著台灣經濟成長起伏，整體來說，今年下半年交易量可望回溫，價格則是在2018年可望微幅上揚。

朱雲鵬：這兩個理由 可能造成房市繼續探底 *(聯合新聞網 2016/07/04)*

中央大學台灣經濟研究發展中心兼任研究員朱雲鵬表示，6月購買耐久性財貨信心指數為89.55點，是自2013年3月以來新低，有兩個原因可能造成房地產信心繼續探底。首先是房價脫離基本面…其次是國際大環境不好…朱雲鵬表示，唯一可能讓房地產加速見底的則是利率因素…

近期全國房產新聞

陳冲：房屋稅宜廢、不宜增 *(工商時報 2016/07/18)*

繼台南市後，台北市等地掀起明年房屋稅跟漲風潮，前閣揆陳冲認為這是對房屋稅制扭曲，他大聲疾呼「房屋稅宜廢、不宜增」，放任稅基稅率「不謙卑」下去，將侵蝕人民財產本體至鉅。

陳冲：「路段率」重複課稅 *(聯合晚報 2016/07/17)*

陳冲說，學者均了解，現行房屋稅條例第三條以房屋價值為稅基是錯誤的做法...另外，房屋稅條例第11條規定地方政府評定房價時可「按房屋所處街道村里商業交通情形」為標準，俗稱為「路段率」，但房屋所座落「路段」之價值，早已反映在地價稅上，再次援引，明顯又是重複課稅。

李同榮：房屋稅公式設計 不合時宜 *(吉家網 2016/07/19)*

前行政院長陳沖提出房屋稅「應廢不應增」，尤其自住的房屋稅是「違法違憲」的稅目。房仲公會全聯會榮譽理事長李同榮表示，房屋稅基存在不合時宜的公式設計，其中路段率重複課稅。

陳冲主張房屋稅違憲 張金鶚：不恰當 *(中央社 2016/07/17)*

前行政院院長陳冲投書媒體，指房屋稅是違法違憲。但政大地政系教授張金鶚認為，房屋稅條例已取代土地稅法，且許多國家都有課徵房屋稅，稅率更高，違憲說法「離譜、不恰當」。

估價師看房屋稅爭議

房屋稅稅額=稅基(房屋現值)×適用稅率

房屋核定單價×(1-折舊率×折舊年數) ×街路等級調整率(地段率) ×面積

房屋稅條例 第 11 條

房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市 、縣 (市)政府公告之：

一. 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。

二. 各類房屋之耐用年數及折舊標準。

三. 按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。

制度設計合理

並無重複課稅！

問題在於

估價執行面！

估價師看房屋稅爭議

執行面問題

- ✓ 稅基(房屋現值)長期偏離房屋應有價值(市價)，導致計算基礎有問題
- ✓ 部分區域為達政策目的，大幅增加路段率。
  如台北市的豪宅稅 → 以扭曲稅基方式，增加持有稅，引發爭議！

解決之道

- ✓ 正本清源：稅基應反映房屋(建物)合理的市場價值。
- ✓ 稅率部分：建議應就政策目的、使用性質、持有戶數、面積、持有期間、財政需求...等考量，進行通盤檢討以訂定合理的差別稅率(如單一自用住宅長期持有應輕稅)。

更多估價師專業論述請參考正心鑑價部落格：http://chengshin168.pixnet.net/blog

近期全國房產新聞摘要

出口連17黑　金融海嘯以來最長衰退紀錄 *(中時電子報 2016/07/10)*

財政部昨日(7/9)公布6月出口值228.9億美元，年減2.1%，連17黑，續改寫金融海嘯以來最長衰退紀錄，但衰退幅度縮減為2015年2月以來最小幅度。財政部官員樂觀預期最快第3季迎來曙光，出口轉正成長。但有學者認為，台灣出口表現乏善可陳，實不能太樂觀。

新房貸利率連12降 5大行庫僅1.724% *(蘋果日報 2016/07/23)*

央行降息導致自住客搶進房市，拉下銀行新增房貸利率創新低！央行昨日公布6月5大行庫新承做放款統計，新增購屋貸款加權平均利率連12降，利率僅1.724%，創70個月新低。

房市低溫如入冷凍庫 台中以北銷售天數拉長破百日 *(鉅亨網 2016/06/27)*

房仲業者統計顯示，市場交易觀望氣氛仍濃，台中以北的銷售天數已拉長突破100天。

房市兩樣情 房貸土建融餘額一熱一冷 *(中央社 2016/07/26)*

央行公布6月全體國銀購置住宅貸款餘額新台幣6兆1996億元，續創歷史新高。不過，代表房市上游的建築貸款餘額年增率連7黑，續創逾6年最大衰幅，建商對房市看法相對保守。

近期全國房產新聞摘要

上半年全台建物移轉量 創新低 *(工商時報 2016/08/02)*

內政部公布今年上半年全台建物移轉量，僅10.8萬棟，為歷史新低紀錄，瑞普萊坊市場研究部副總監黃舒衛預估，今年要突破25萬棟很難，恐再寫新低。

房屋稅檢討 財政部明發函各地方稅局 *(中央社 2016/07/26)*

房屋稅調高飽受批評，財政部確定檢討，明天將通函各地方稅捐稽徵處，要求回報房屋評定現值調整狀況，了解是否對自用住宅造成衝擊。但針對囤房族，財政部仍堅持調高稅率。

全球城市住宅指數表現 台北倒數第二 *(中央社 2016/08/02)*

國際地產顧問瑞普萊坊發表2016年第1季「全球城市住宅指數」，全球150個城市一般住宅表現上，111個城市房價均上漲，台北市表現吊車尾，排名149，年跌8.2%，

北市地價跌幅1.52%全國最大　內政部：歷年首見 *(蘋果日報 2016/07/15)*

內政部今發布最新一期（2015年10月1日至2016年3月31日）都市地價指數，全國都市地價總指數上漲0.04%，是自2010年以來漲幅最小的1期。
其中，台北市本期下跌1.52%，下跌幅幅度全國最大，也是歷年首見。

正心鑑價

DACHUNG

近期台中房產新聞摘要

01

最後一塊鋼樑 台中捷運高架串連完成 *(聯合報 2016/06/30)*

台中捷運綠線今天(6/30)凌晨吊掛最後一塊鋼梁，清晨5點完成作業，全長16.71公里的台中首條捷運，高架段已完成連線。台中市交通局長王義川說，這是台中捷運重要里程碑。…預計107年11月底試營運、109年12月全線正式通車。

02

曾是台中地王 千越大樓啟動都更 *(聯合報 2016/07/06)*

台中舊市區站前地標宮原眼科對面的千越大樓，閒置破敗十餘年，近五百名所有權人經十年整合終於跨過門檻，將啟動都市更新。台中市長林佳龍表示，千越大樓都更重建是中區再生重要的一步，期待再度成為城中城新亮點。

03

聯結逢甲商圈與水湳 市府擬拓寬巷道 *(中央社 2016/07/09)*

逢甲商圈人潮多，但周邊多巷弄，台中市政府規劃拓寬逢甲大學正門右側的和成巷及南側的和成巷，聯結逢甲商圈與水湳經貿園區，帶動觀光與區域發展。

04

政院通過！以台中市為核心打造智慧機械之都 *(MyGoNews 2016/07/22)*

行政院院會2016年7月21日通過「智慧機械產業推動方案」，將以台中市為核心，串連彰雲嘉等中部縣市，發展智慧機械與國防航太工業，提高投資、提升產值，打造「智慧機械之都」，成為蔡英文總統「五大產業創新研發計畫」中率先通過的首案。

正心鑑價

DACHUNG

統計時間說明

買賣登記案件數量

統計至105年7月*(資料來源：台中市地政局)*

建照、使照數量

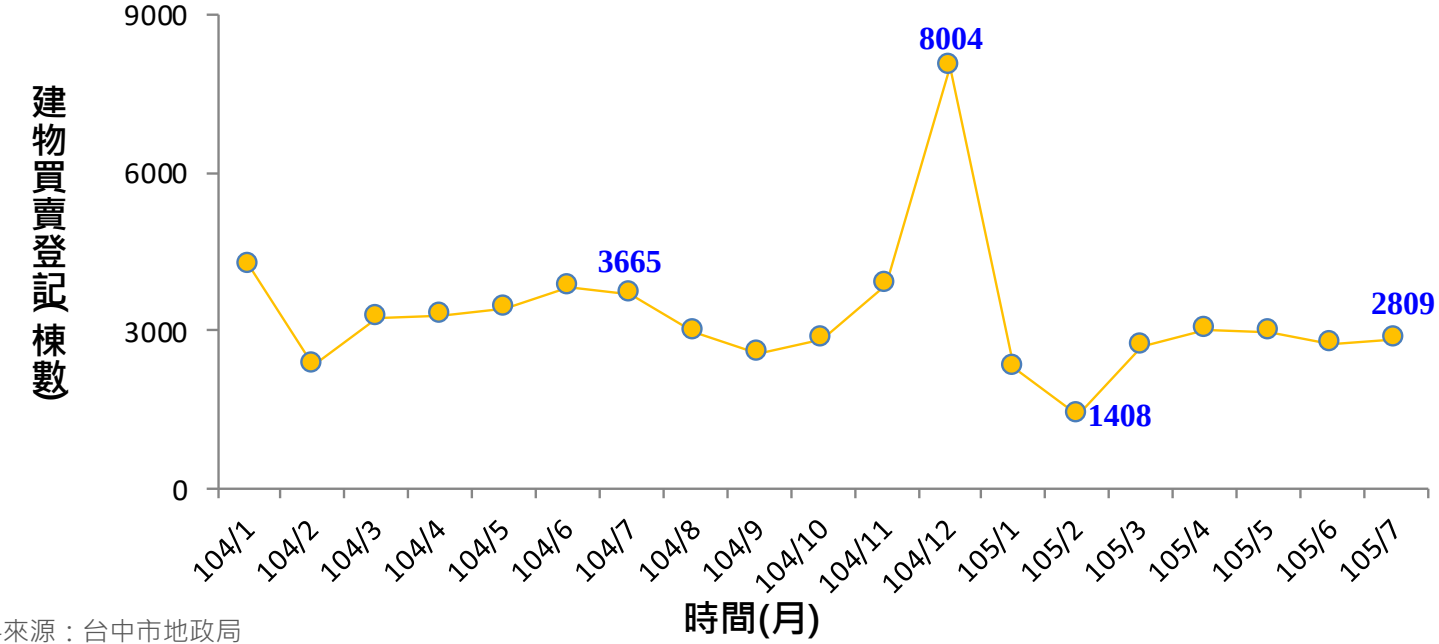
統計至105年6月*(資料來源：台中市都發局)*

實價登錄資料

因資料發布之時間差(約一個半月)，故統計至105年5月*(資料來源：實價登錄)*

建物買賣登記量分析

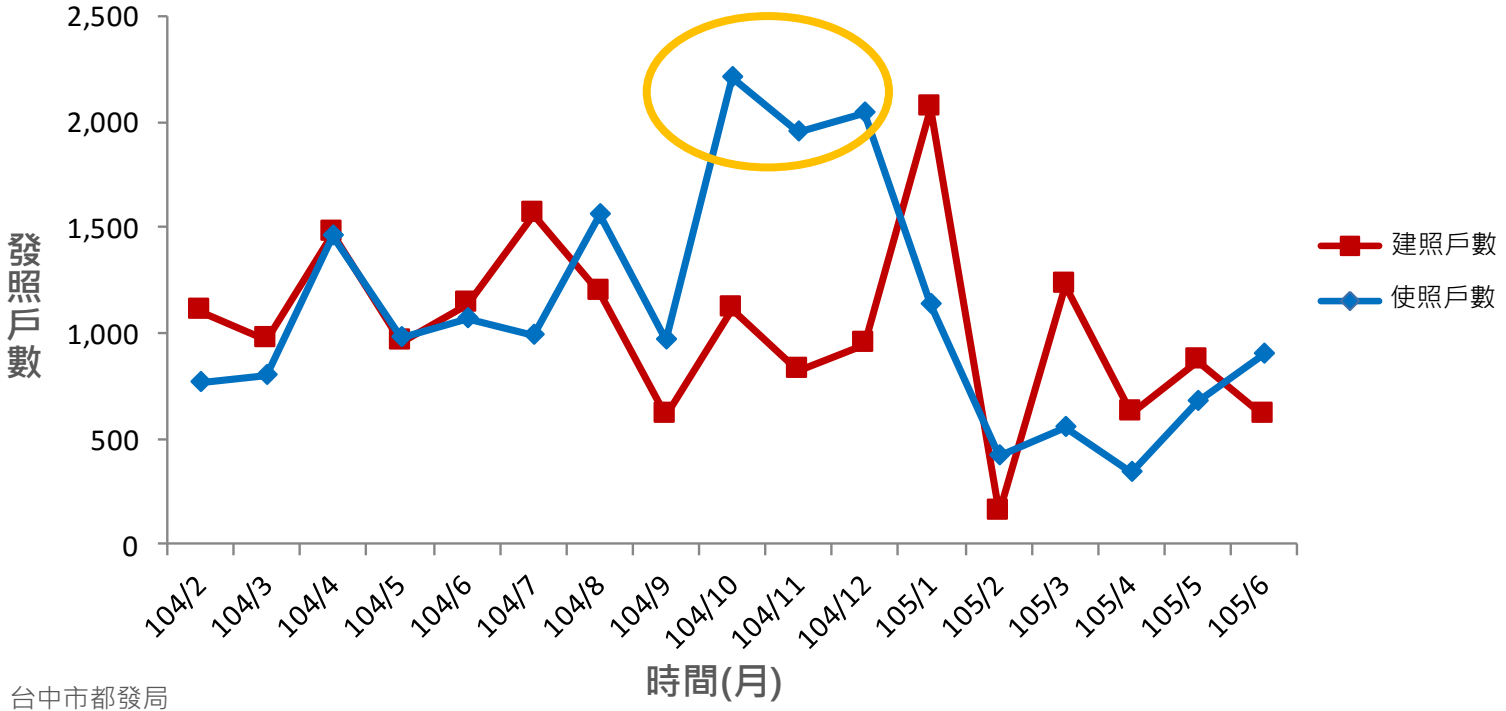
- ✓ 由買賣登記棟數變化，可發現於房地合一稅制實施前，買賣登記量達高點，105年1、2月之登記量，為近期低點，自3月起央行鬆綁房市信用管制、調降利率等措施，促使買賣登記量有逐步增加之趨勢。
- ✓ 7月買賣登記棟數為2809棟，相較於上月增加2.8%，相較於去年同期則減少25%。



資料來源：台中市地政局

建照、使照量分析

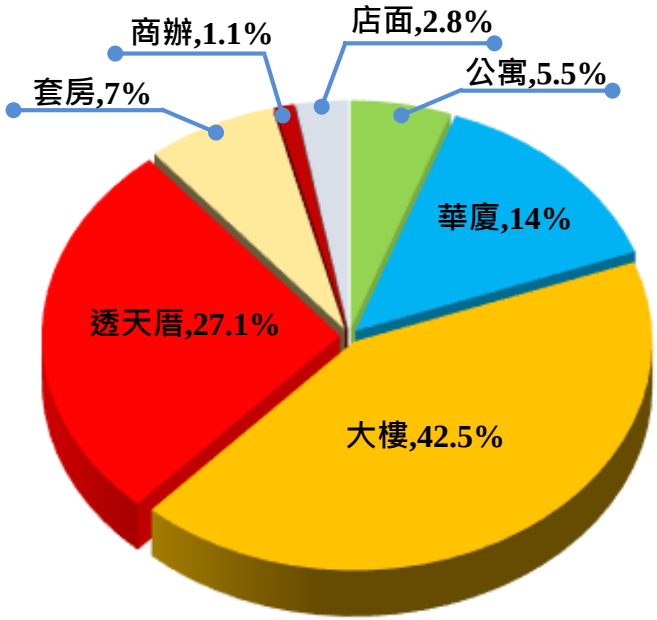
- ✓ 104年10月開始，預期105年房地合一新制，引發使照核發數量大幅增加。
- ✓ 105年2月為近期低點，自3月起，建照、使照數量逐步回升。
- ✓ 累積上半年之建照、使照數量，相較去年同期，數量仍分別減少15%、33%。



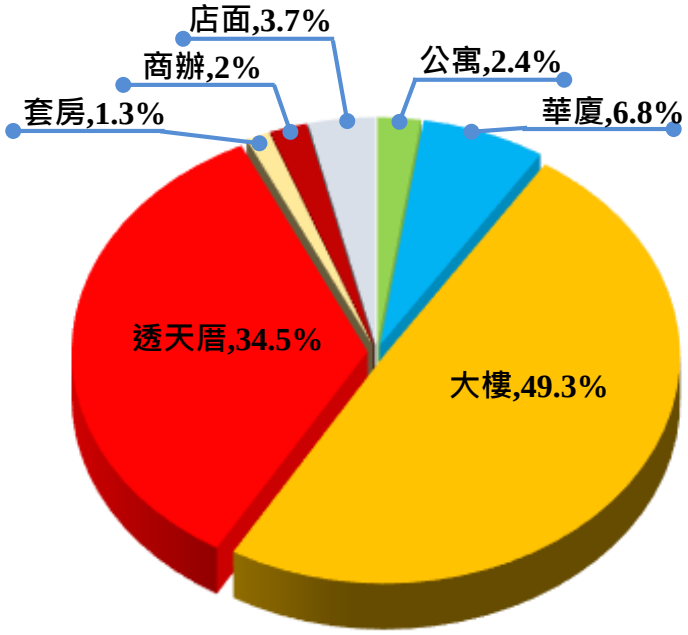
資料來源：台中市都發局

台中市建物價量分析— 105/5

成交數量比例



成交金額比例

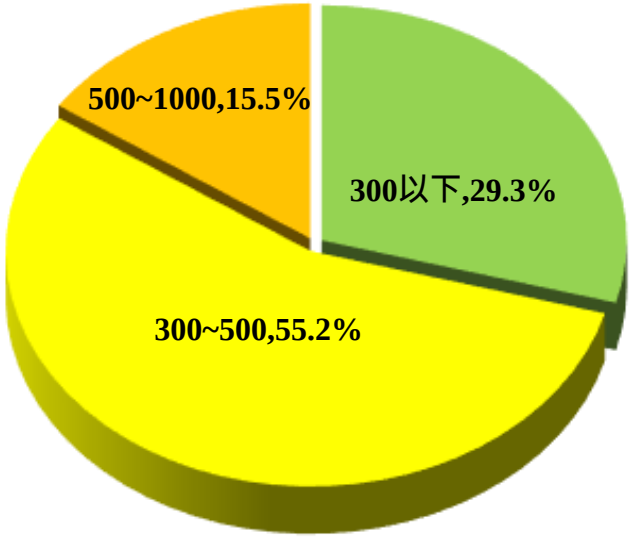


- ✓ 整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝占比較高，數量比例分別為42.5%與27.1% ，金額比例分別為49.3%、34.5%。
- ✓ 5月建物交易總金額：265億元。

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

台中市公寓總價帶分析—105/5

公寓總價帶分布

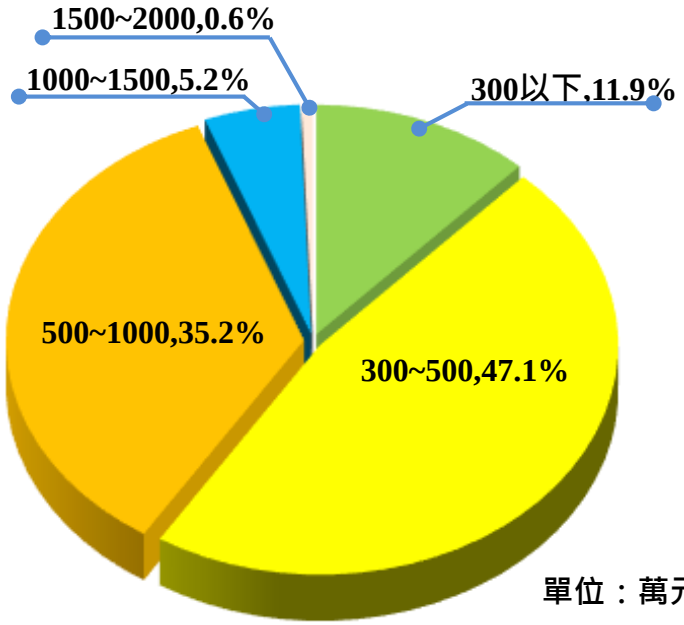


單位：萬元

- ✓ 公寓總價帶以300~500萬元為主，佔55.5%。
- ✓ 超過1,000萬元以上者，僅佔15.5%。
- ✓ 公寓屋齡均超過2年以上。

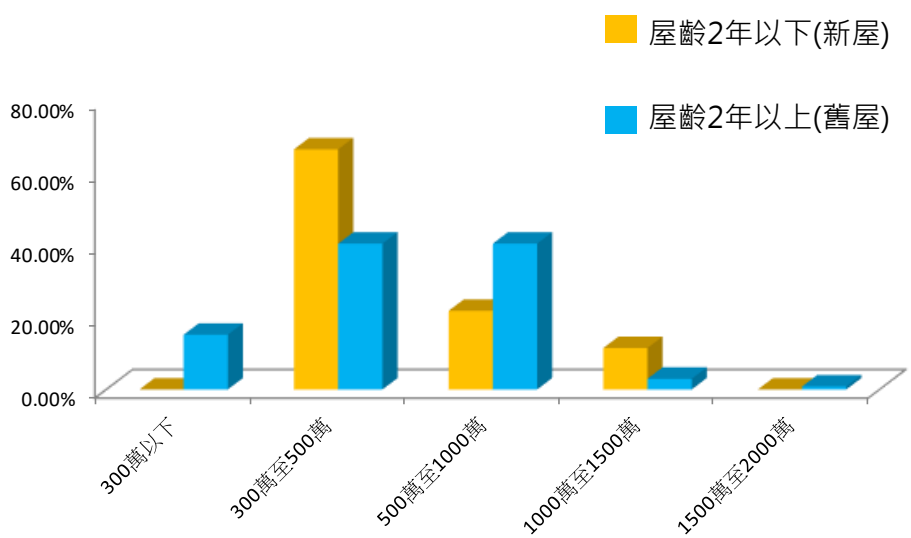
台中市華廈總價帶分析－105/5

華廈總價帶分布



單位：萬元

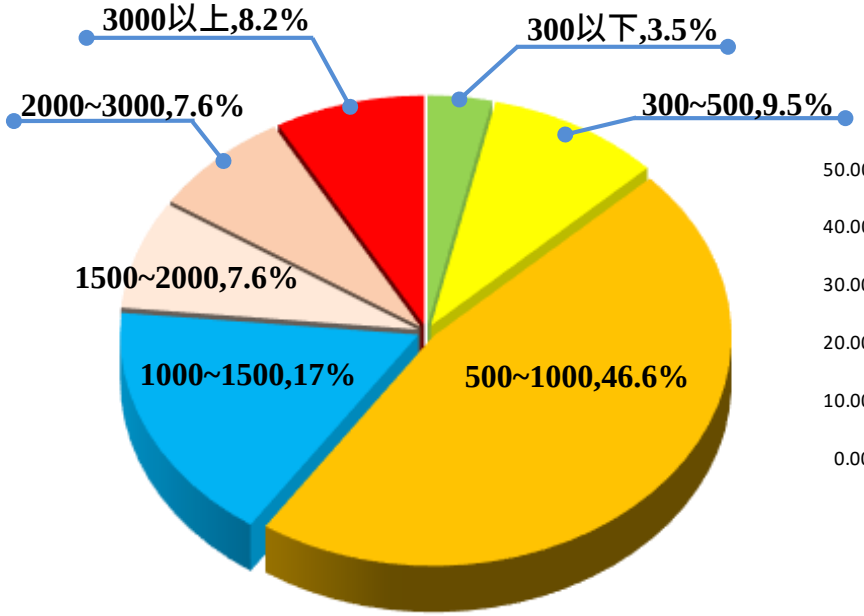
新舊華廈總價帶分布



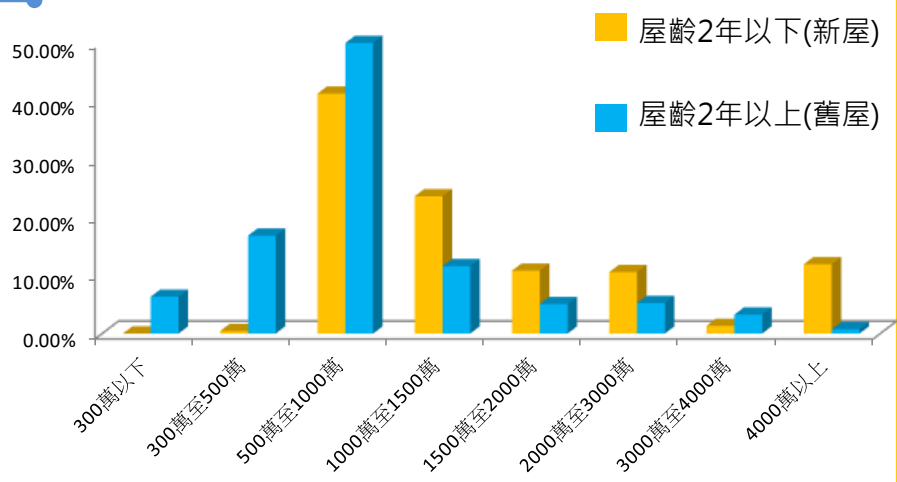
- ✓ 華廈總價帶以300~500萬元佔較多數，佔47.1%。高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔0.6%。
- ✓ 本期新屋(2年內)、舊屋交易數量各為87、237件。其中新屋總價帶多集中在300~500萬元。屋齡2年以上者，總價帶主要分布於300~1,000萬元，佔81%。

台中市大樓總價帶分析— 105/5

大樓總價帶分布



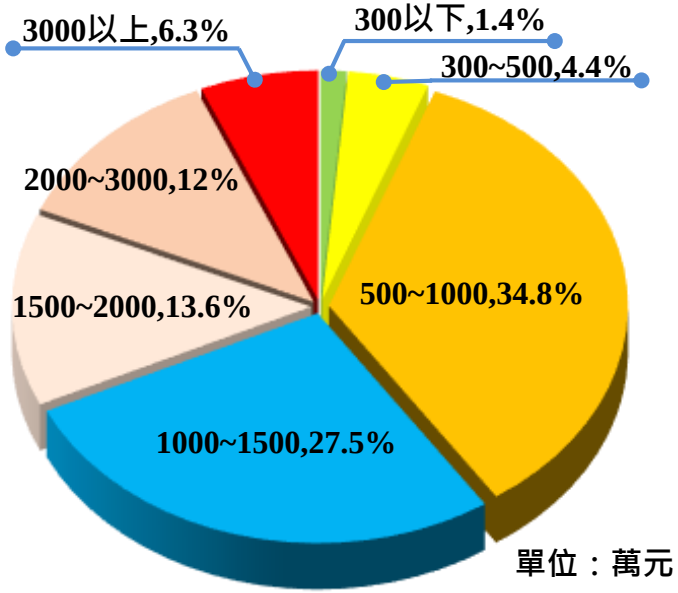
新舊大樓總價帶分布



- ✓ 大樓總價帶以500~1,000萬元為主，佔46.6%。高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔23.4%。低總價產品，500萬元以下者，佔13% 。
- ✓ 本期新屋(2年內)、舊屋交易數量各為453、552件。新屋總價帶多集中500 ~1,000萬元，佔41.3% 。屋齡2年以上者，亦以500~1,000萬佔比較高，佔50.9%。

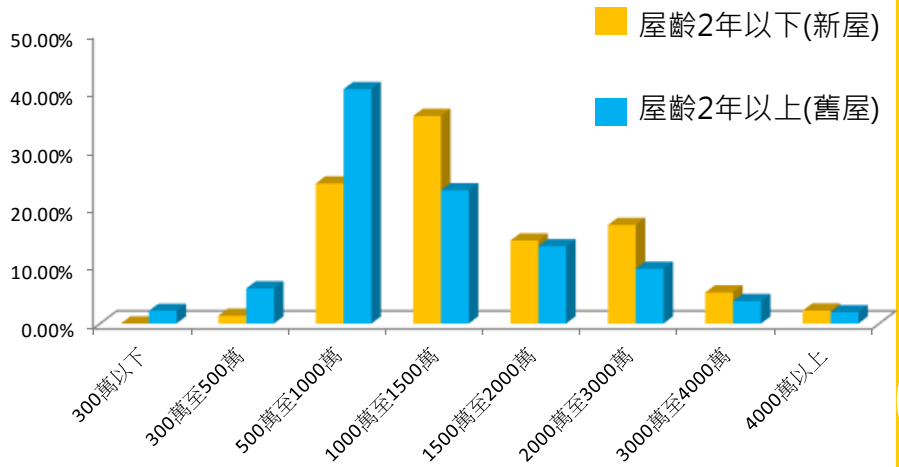
台中市透天厝總價帶分析－105/5

透天厝總價帶分布



單位：萬元

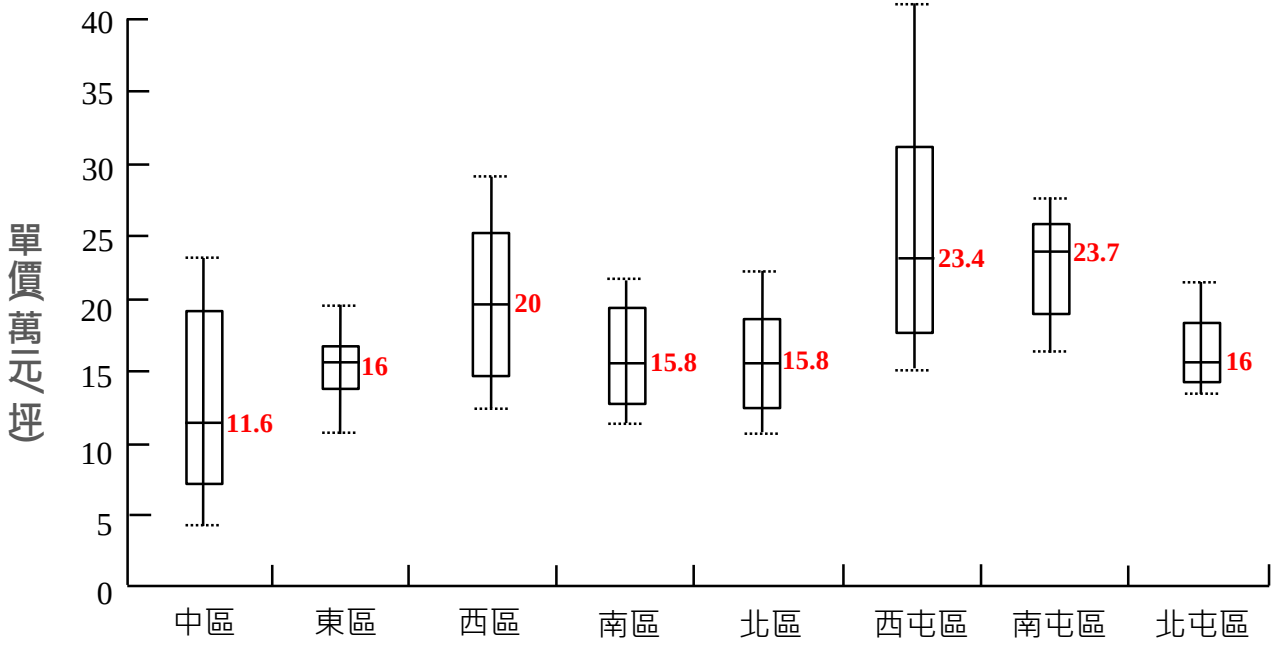
新舊透天厝總價帶分布

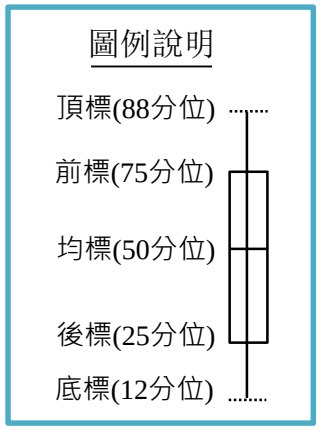


- ✓ 透天厝總價帶以500~1,000萬元為主，佔34.8%。高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔31.9%。低總價產品，500萬元以下者，僅佔5.8% 。
- ✓ 本期新屋(2年內)、舊屋交易數量各為224、414件。新屋總價帶以1,000 ~1,500萬佔比較高，佔35.7%。舊屋亦以500~1,000萬佔比較高，佔40.3%。

盒鬚圖分析—區分所有建物建坪單價(105/5)
(公寓、華廈、大樓)(原台中市區)

- ✓ 以西區為例：頂標(88分位)約29萬/坪；前標(75分位)約25萬/坪；均標 (50分位)約20萬/坪；後標(25分位)約15萬/坪；底標(12分位)約12.7萬/坪。
- ✓ 105年5月之原台中市區，以西屯區、南屯區、西區之平均單價較高。
- ✓ 西屯區(國泰府會園道、台中帝寶、帝璟臻和)、南屯區(精銳旅建築、打里摺春上楓樹) 、西區(精誠A+) 本月有高單價新建案交屋，致單價較高。

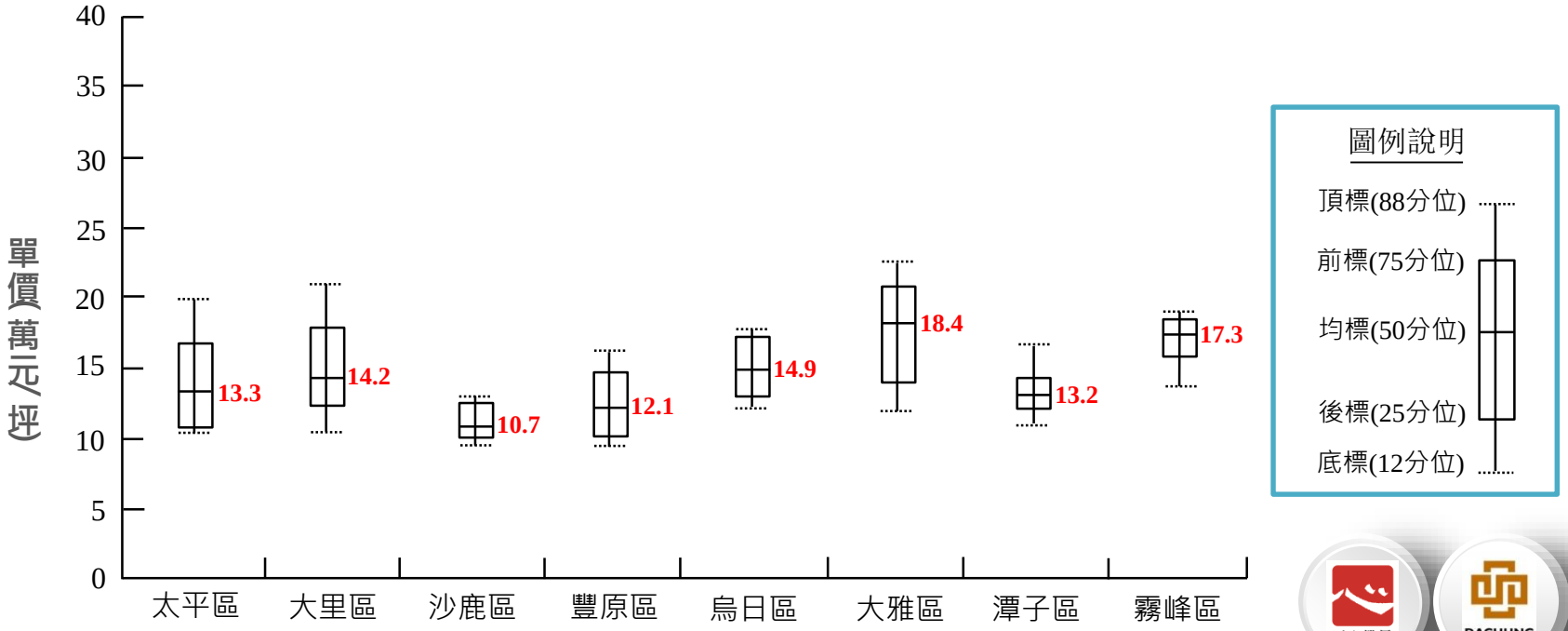




備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析—區分所有建物建坪單價(105/5)
(公寓、華廈、大樓)(衛星區)

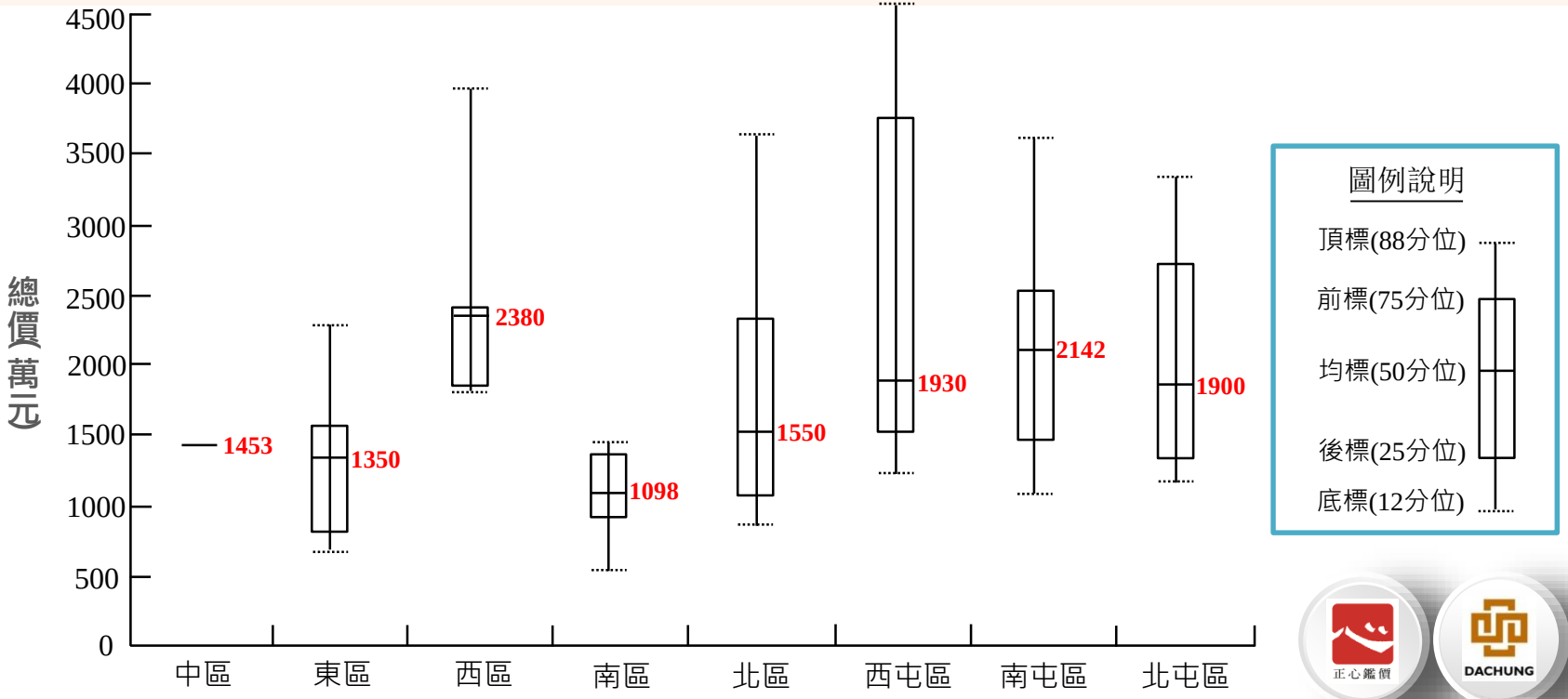
- ✓ 衛星區之單價分布範圍較為集中，平均單價介於10~18萬/坪。
- ✓ 105年5月大雅區(久樘童畫世界)、霧峰區(凱格鹿NO.11) 有高單價新建案交屋，致單價較高。
- ✓ 沙鹿區(僅8件)成交數量少，資料僅作參考。



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

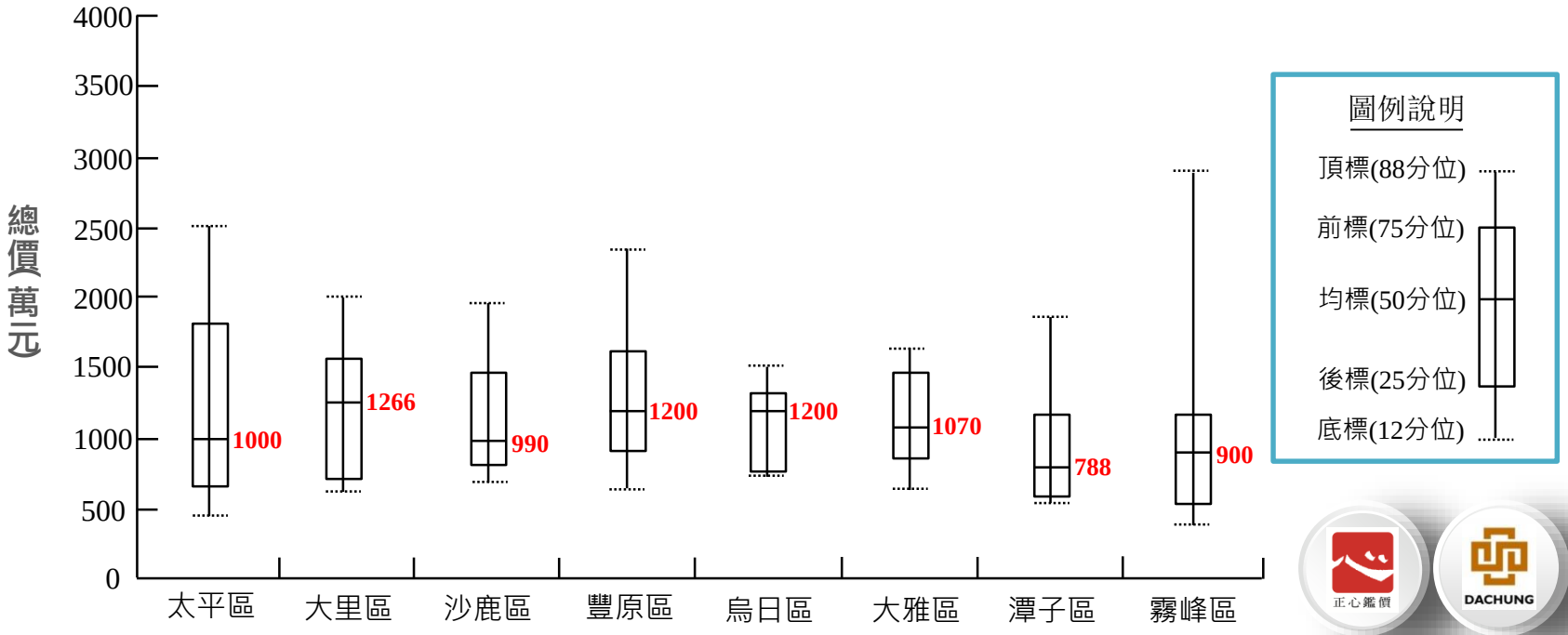
盒鬚圖分析—透天厝總價(105/5)
(原台中市區)

- ✓ 原台中市區，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。
- ✓ 105年5月之中區(1件)、西區(4件)成交數量少，資料僅作參考。



盒鬚圖分析─透天厝總價(105/5)
(衛星區)

- ✓ 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800~1,250萬。105年5月大雅區有高總價建案交易(青成知築)，致均價較高。
- ✓ 105年5月之霧峰區(12件)、烏日區(15件)成交數量較少，資料僅作參考。



THANKS

正心不動產估價師聯合事務所

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

大中不動產估價師聯合事務所

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