105年10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

105.10.05

本期月報焦點

房市交易量仍屬疲弱

9月買賣移轉登記棟數為2,694棟(詳第7頁)，相較於上月微幅增加1.2%，相較於去年同期增加4.9%。在建照、使照量方面(詳第8頁)，今年1~8月累計之建照、使照量，相較於去年同期，分別減少6%與19%，顯見當前房市仍處於疲弱狀態。

本期起新增大樓、透天厝新成屋(屋齡2年內)價格分析

自本期起，月報新增屋齡2年內的大樓、透天厝新成屋五分位分析：針對不同行政區之大樓新成屋建坪單價，以及透天厝新成屋總價，依價格高低區分為五個不同產品等級的價格帶，再以盒鬚圖的方式呈現價格帶之分布，以利讀者掌握「新成屋」之市場行情。 (詳第19、22、23頁)

持有稅調漲議題，對房市造成一定衝擊

自年中以來，持有稅(房屋稅、地價稅)調漲之議題，不僅間接影響民眾購屋以及參與都更的意願，對租稅政策的不確定感，也造成買方觀望、賣方恐慌性賣壓，顯示目前的持有稅政策確實對房市造成一定的衝擊，建議政府審慎進行稅制改革，並以安定房地產市場為優先要務。

近期全國房產新聞

105年8月，景氣對策信號續呈綠燈，綜合判斷分數較上月增加2分至25分

景氣領先、同時指標均維持上升走勢，顯示國內景氣逐漸回穩。

資料來源：國發會

近期全國房產新聞摘要

央行維持利率不變 中止連4降 (中央社 2016/09/29)

中央銀行今天召開105年第3季理監事聯席會議，宣布利率維持不變，重貼現率仍為1.375%、擔保放款融通利率 1.75%、短期融通利率3.625%。央行自去年第3季理監事會議以來，已經連4度降息，總共降息2碼（1碼為0.25個百分點）。

房市冰河期 三都建照延長1年 (工商時報 2016/09/20)

建築業在房市尚未解凍之際，紛紛「減量保價」，連政府也開始加入救市的行列。台北市、新北市、台中市三大都，陸續宣布延長建造執照的建築限期1年。

8月出口連2個月成長　半導體出口歷年新高 (卡優新聞網2016/09/08)

財政部今(9/7)日公布海關出進口貿易概況，出口年增率連續2個月正成長，8月出口值為246.6億美元，創下近15個月以來新高，年增率1%。財政部認為，出口趨勢向上確立，但全球景氣復甦仍然緩慢，因此我國出口成長也只能小碎步前進。

上半年對外投資大增8成　企業被迫不愛台 (工商時報2016/08/24)

國內投資環境惡化，企業出走投資潮湧現！中華徵信所昨(8/23)日指出，今年上半年投審會核准的對外投資金額，不含對大陸投資即高達82.1億美元，較去年同期大增81.94%，創下同期對外投資史上新高。

近期全國房產新聞摘要

05

新房貸利率 破73個月新低 *(工商時報 2016/09/23)*

中央銀行昨(9/22)日公布8月五大銀行新承做房貸統計，由於6月底央行四度降息效應，房貸利率連14降，來到1.684%，為2010年8月以來、73個月新低。

06

928檔期開跑 近7成民眾看跌Q4房市 *(民視 2016/09/26)*

房產市場一年一度的928檔期開跑，全台預估有1500億推案量。但根據房仲業最新統計，有70%民眾，仍看壞第四季房市，而且今年全年交易量恐創下26年新低！

07

台灣五都9月移轉僅新北市及台中呈現小幅月增長 *(鉅亨網 2016/10/03)*

台灣地區五都 9 月建物買賣移轉棟數出爐，除了新北市、台中市呈現小幅月增長之外，台北市、桃園市、台南市以及高雄市均較 8 月減少，月減幅 3.4~18.9%。

08

第3季零地上權交易 問題在租稅政策 *(經濟日報 2016/10/04)*

據戴德梁行統計，土地市場第3季交易量為422億元…值得注意的，第3季土地市場竟出現「零地上權交易」。…戴德梁行估價師事務所所長楊長達表示，主要就是來自地價稅和房屋稅的問題，地租政策讓投資人遠離了地上權個案。

正心鑑價

DACHUNG

近期台中房產新聞摘要

01

三井outlet挺進台中　林佳龍迎大船入港 *(工商時報 2016/09/20)*

日本三井不動產繼林口三井outlet park打響在台第一彈後，昨天與台灣港務公司簽訂台中港租地合約將興建在台第2座outlet，預計明年動工、2018年開幕。

02

全國最大公有零售市場　台中新建國市場啟用 *(工商時報 2016/09/20)*

預計今(9/20)日正式啟用的台中新建國市場，規畫了711個攤位，成為全國最大的公有零售市場！…重大建設陸續到位，已為舊城區注入生命力，有助於帶動舊城區房市買氣，建商尤其看好東區、中區、太平區等區域的未來性。

03

今年房市推案量恐減半 *(中國時報 2016/09/02)*

台中市不動產開發公會第14屆新任理事長邱崇喆表示，今年前8月大台中累計推案金額僅650億元，全年預估只有1000億元，創歷年來新低點。

04

南山人壽再買台中土地 *(工商時報 2016/09/30)*

壽險公司看好台中前景再添「一筆」。南山人壽29日公告，以9.73億元買下位於台中市西屯區、靠逢甲商圈的土地，共963.46坪，相當每坪近101萬元的價格；南山人壽表示，未來規劃興建商務旅館或學生宿舍，投報率可符合法令要求。

統計時間說明

買賣登記案件數量

統計至105年9月*(資料來源：台中市地政局)*

建照、使照數量

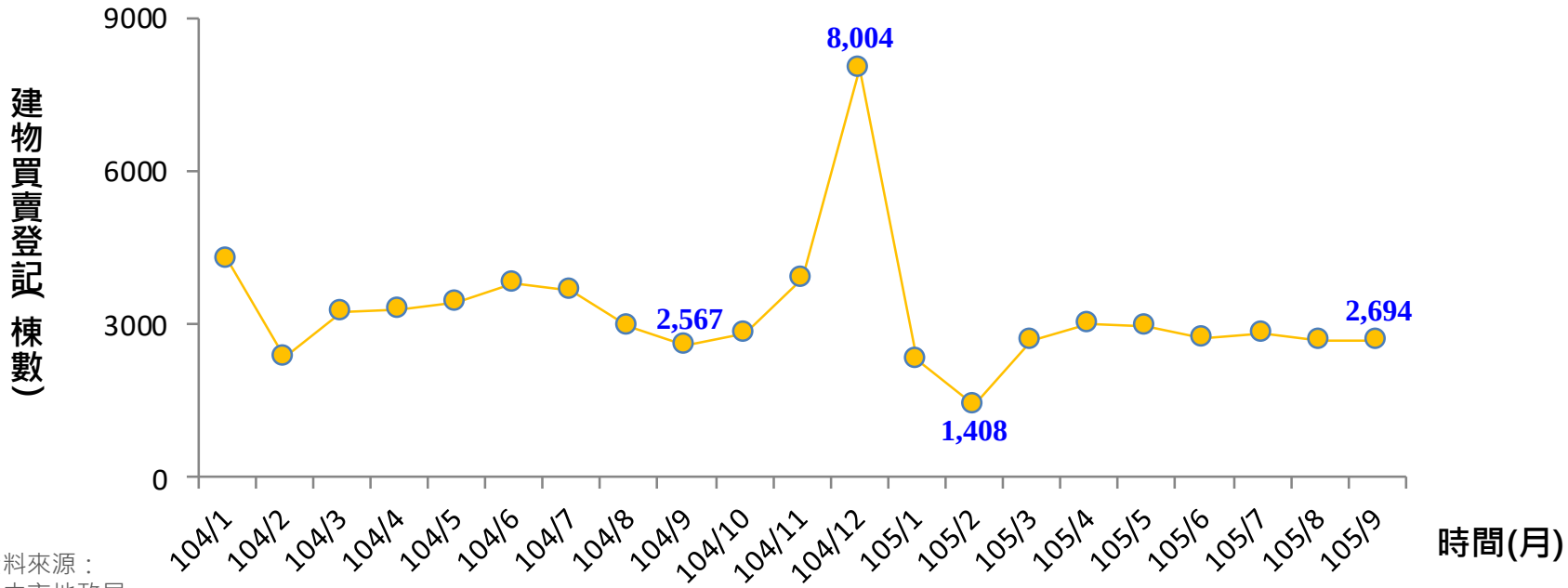
統計至105年8月*(資料來源：台中市都發局)*

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7月*(資料來源：實價登錄)*

建物買賣登記量分析

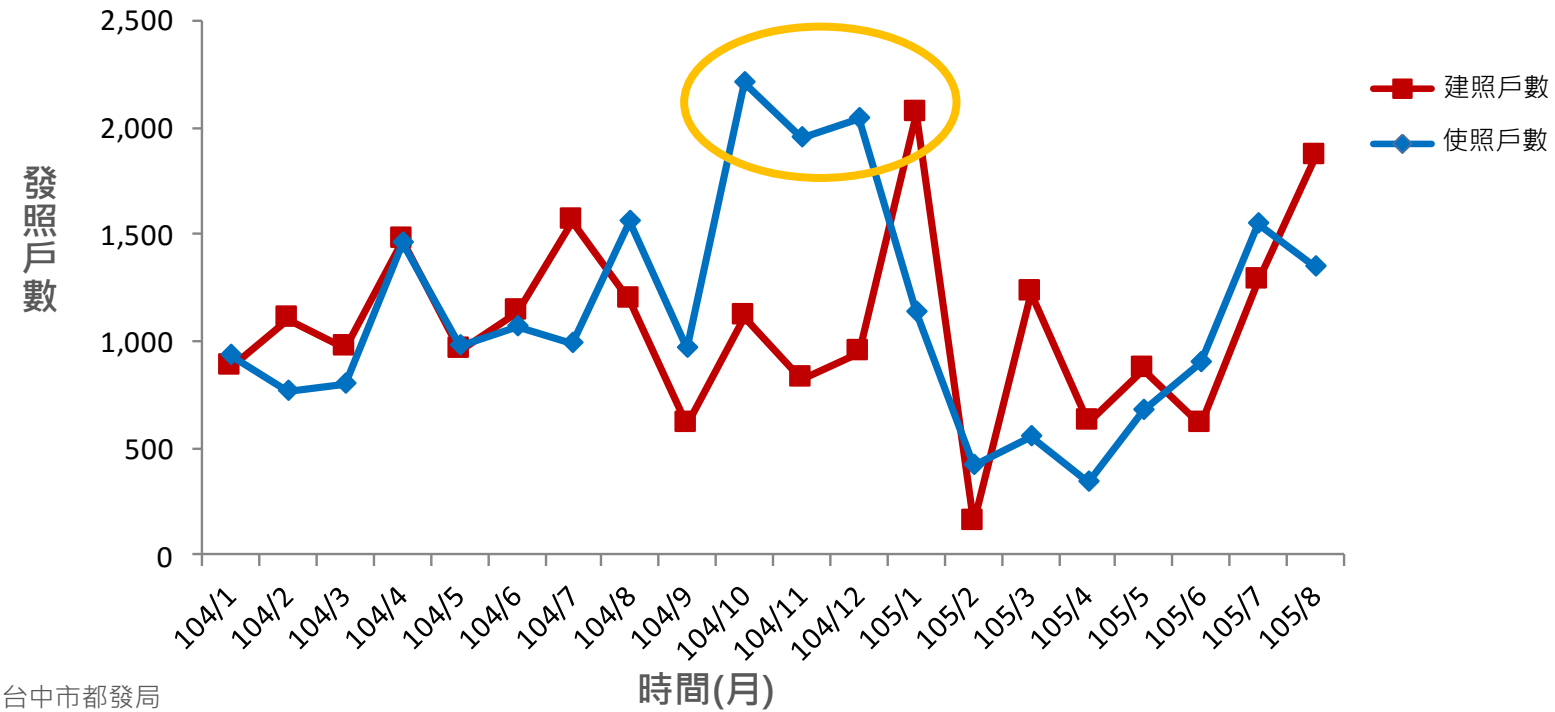
- ✓ 由買賣登記棟數變化，可發現於房地合一稅制實施前，買賣登記量達高點，105年1、2月之登記量，為近期低點，自3月起央行鬆綁房市信用管制、調降利率等措施，促使買賣登記量逐步增加，4月至9月之月均量約為2,800棟。
- ✓ 9月買賣登記棟數為2,694棟，相較於上月微幅增加1.2%，相較於去年同期則增加4.9%。



資料來源：
台中市地政局

建照、使照量分析

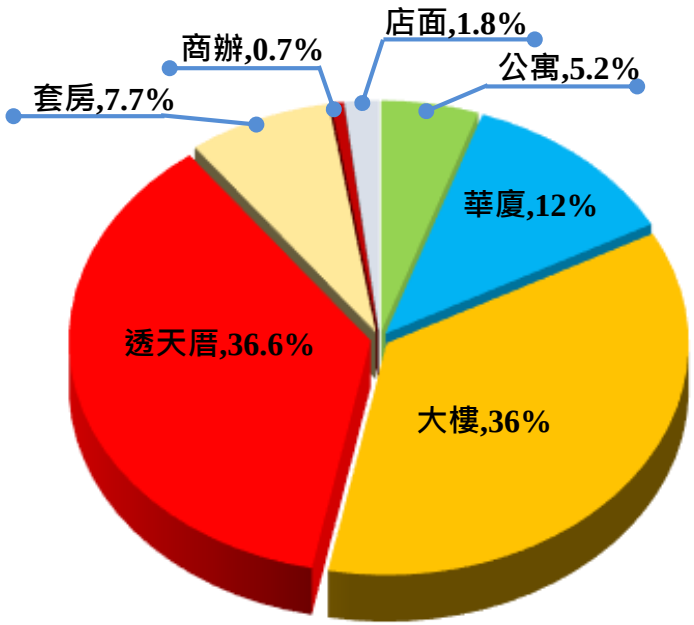
- ✓ 104年10月開始，預期105年房地合一新制，引發使照核發數量大幅增加。
- ✓ 105年2月為近期低點，自3月起，建照、使照數量逐步回升。
- ✓ 累積1~8月之建照、使照數量，相較去年同期，數量仍分別減少6%、19%。



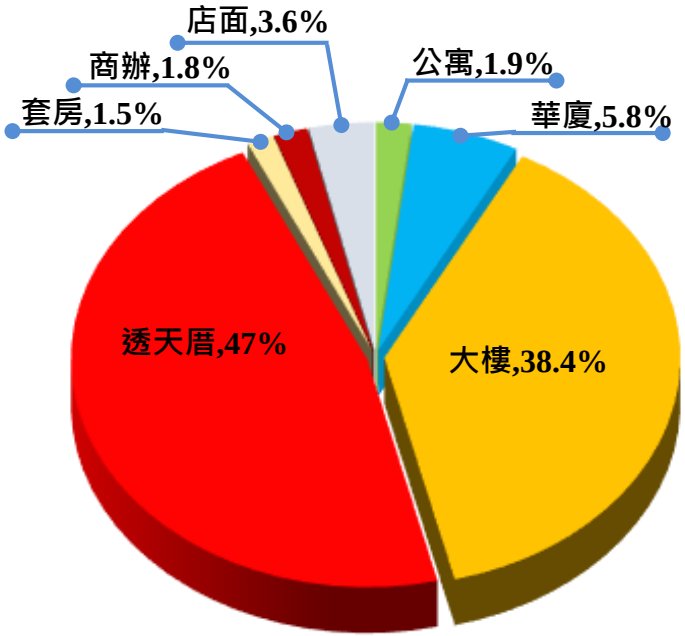
資料來源：台中市都發局

台中市建物價量分析— 105/7

成交數量比例



成交金額比例

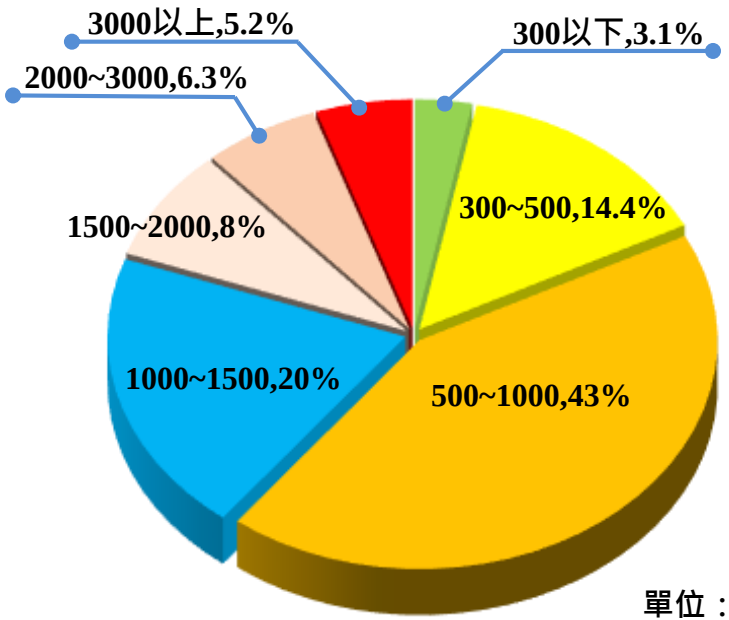


- ✓ 整體建物買賣交易以透天厝、住宅大樓占比較高，數量比例分別為36.6%與36% ，金額比例分別為47%、38.4%。
- ✓ 7月建物交易總金額：229億元。

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

台中市大樓總價帶分析—105/7

大樓總價帶分布

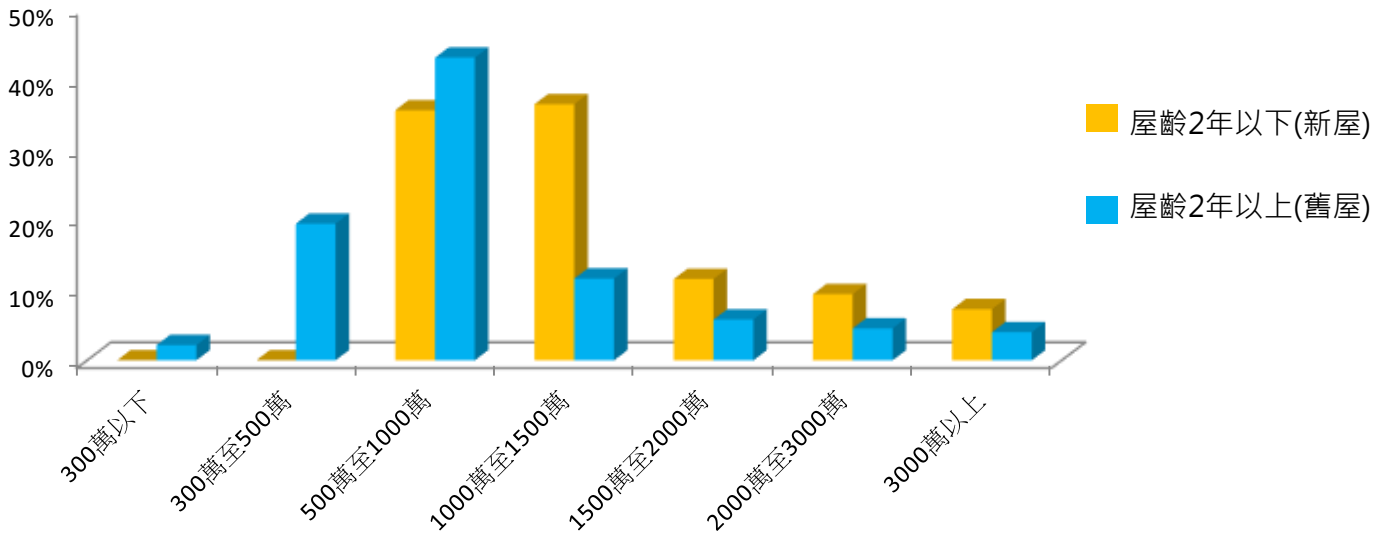


單位：萬元

- ✓ 大樓總價帶以500~1,000萬元為主，佔43%。
- ✓ 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17.5%。
- ✓ 105年7月，大樓成交量為744件，成交總金額為88億元。

備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

台中市新、舊大樓總價帶分析— 105/7

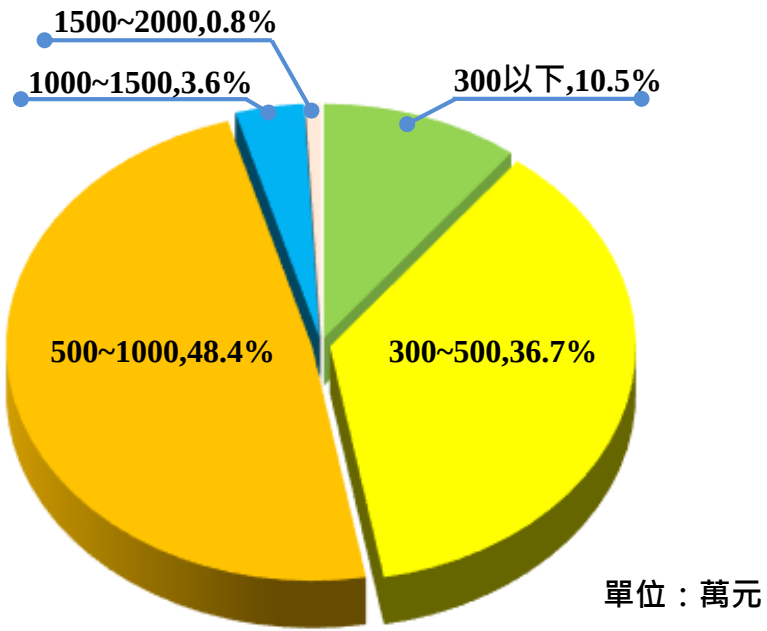


備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

- ✓ 7月份新屋(2年內)交易多集中於屯區，總價帶以1,000~1,500萬元(36%)、500~1,000萬元(35%)佔比較高。
- ✓ 舊屋(屋齡2年以上)，以500~1,000萬元佔比較高，佔43%；其次為300~500萬元，佔19%。

台中市華廈總價帶分析—105/7

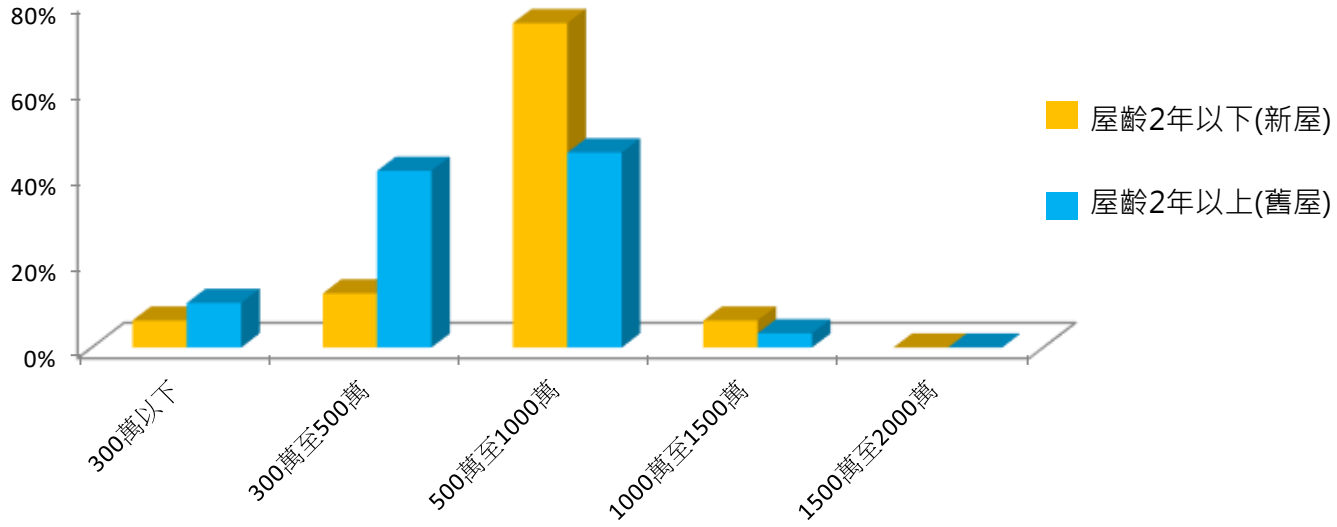
華廈總價帶分布



- ✓ 華廈總價帶以500~1,000萬元佔較多數，佔48.4%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔0.8%。
- ✓ 105年7月，華廈成交量為247件，成交總金額為13億元。

備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄

台中市新、舊華廈總價帶分析— 105/7

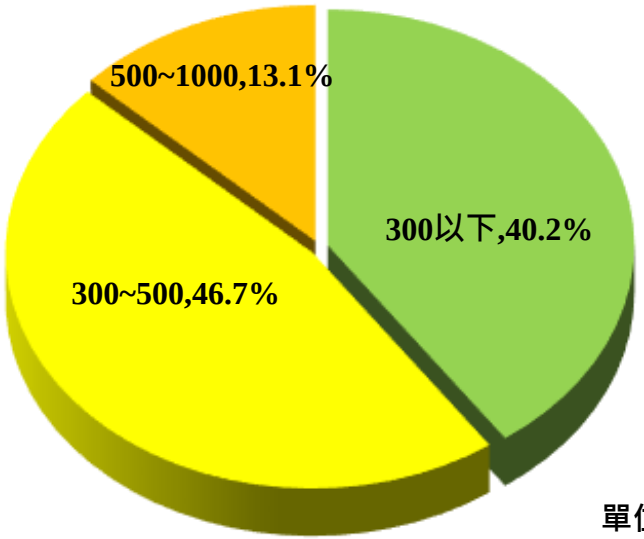


備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄

- ✓ 7月份成交之新屋(2年內) 總價帶多集中在500~1,000萬元，佔75%。
- ✓ 舊屋(屋齡2年以上)，總價帶主要分布於300~500萬元(佔41%)；其次為500～1,000萬元(佔45%)。

台中市公寓總價帶分析—105/7

公寓總價帶分布



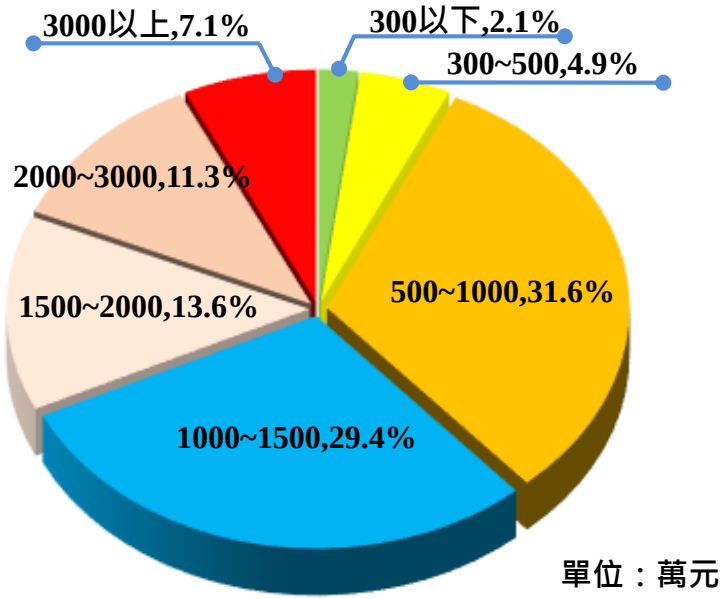
單位：萬元

- ✓ 公寓總價帶以300~500萬元為主，佔46.7%。
- ✓ 總價帶在500~1,000萬元者，僅佔13.1%。
- ✓ 105年7月，公寓成交量為108件，成交總金額為4.4億元。
- ✓ 公寓屋齡均超過2年以上，故本月報不針對新、舊公寓進行分析。

備註：公寓(無電梯) / 資料來源：實價登錄

台中市透天厝總價帶分析—105/7

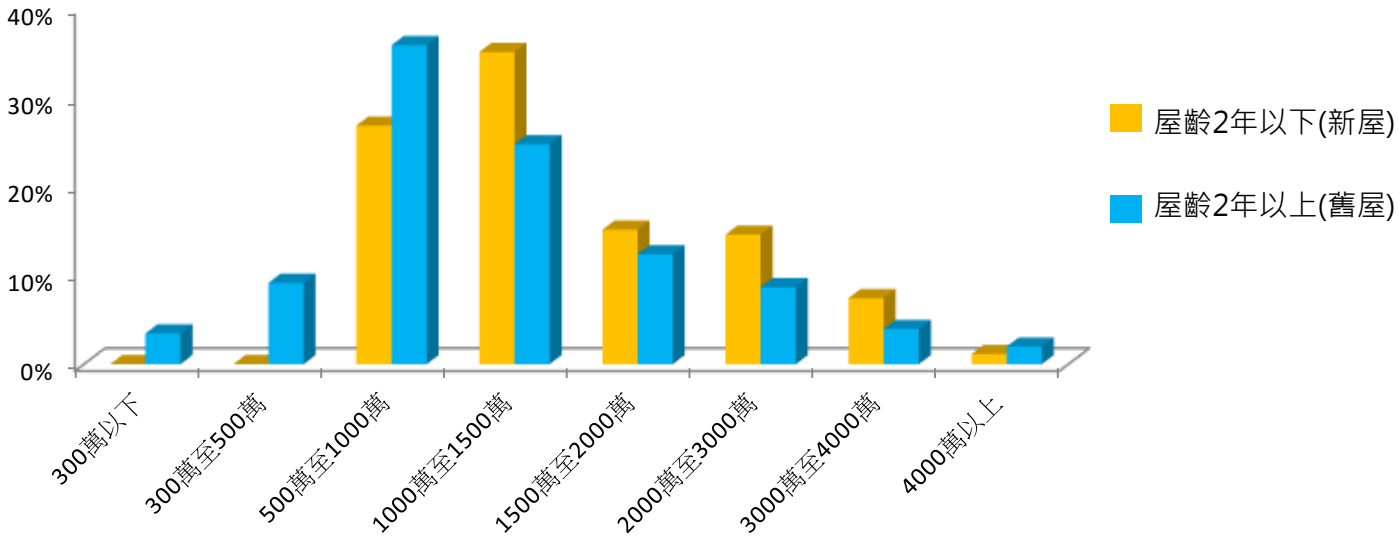
透天厝總價帶分布



單位：萬元

- ✓ 透天厝總價帶以500~1,000萬元較多，佔31.6%，其次為1,000~1,500萬元，佔29.4%。
- ✓ 超過1,500萬元以上者，佔32%。
- ✓ 500萬元以下者，僅佔7% 。
- ✓ 105年7月，透天厝成交量為758件，成交總金額為107億元。

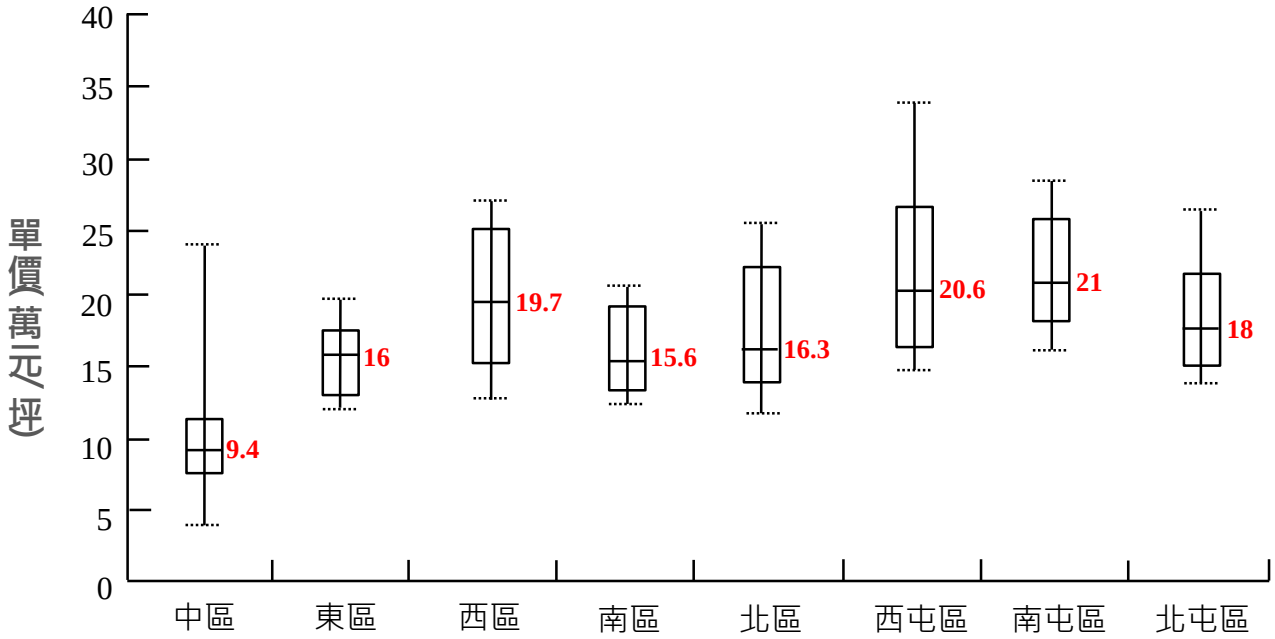
台中市新、舊透天厝總價帶分析— 105/7

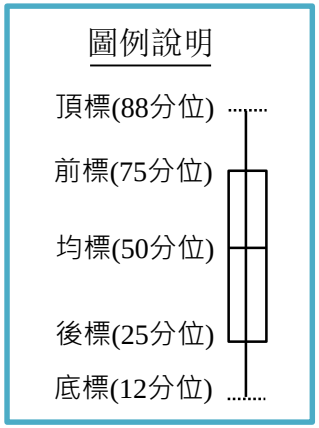


- ✓ 7月份成交之新屋(2年內)總價帶以1,000 ~1,500萬元佔比較高，佔35%；其次為500~1,000萬元，佔27%。
- ✓ 舊屋(屋齡2年以上)， 總價帶以500~1,000萬元佔比較高，佔36%；其次為1,000~1,500萬元，佔25%。

盒鬚圖分析—區分所有建物建坪單價(105/7)
(公寓、華廈、大樓)(原台中市區)

- ✓ 以西屯區為例：頂標(88分位)約33.8萬/坪；前標(75分位)約26.5萬/坪；均標 (50分位)約20.6萬/坪；後標(25分位)約16.5萬/坪；底標(12分位)約14.7萬/坪。
- ✓ 105年7月之原台中市區，以南屯區、西屯區、西區之平均單價較高。
- ✓ 105年7月西區有指標性建案(富宇豐馥)交易，致單價較高。
  中區(僅8件)成交數量少，資料僅作參考。

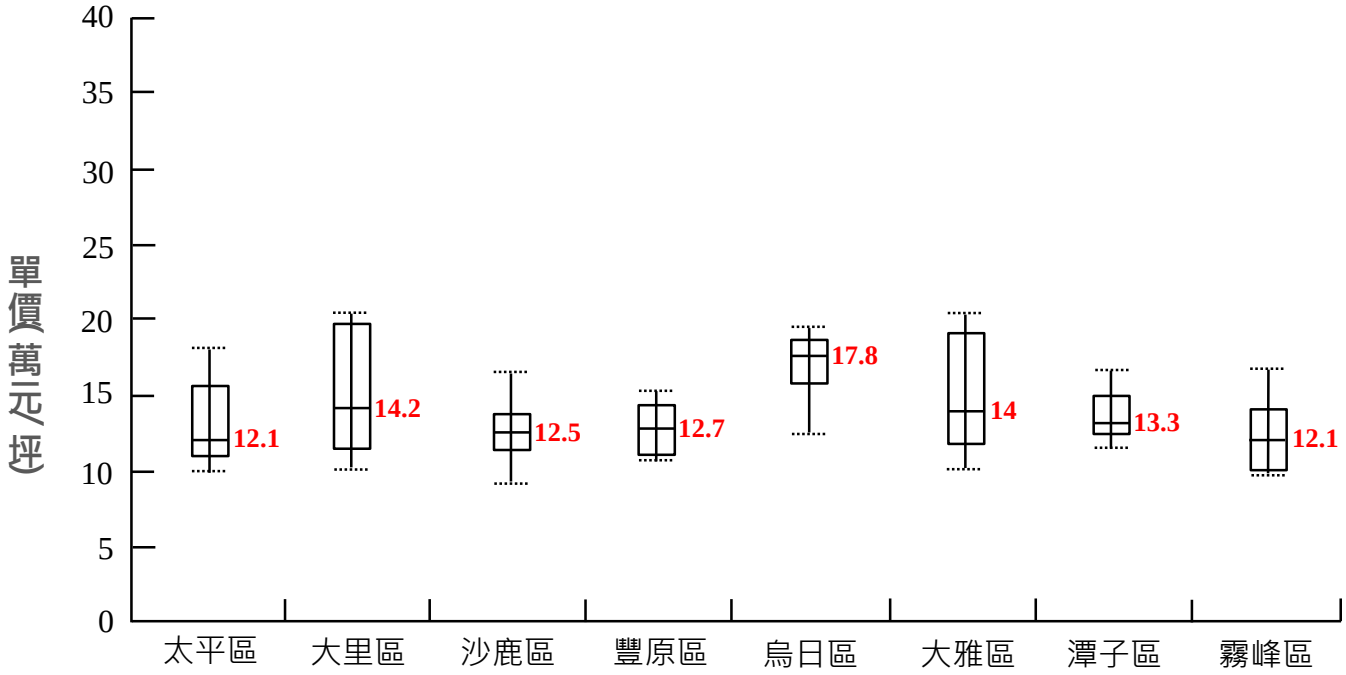


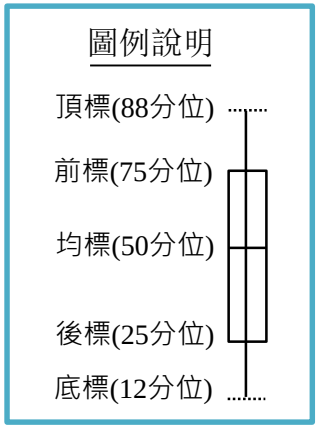


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析—區分所有建物建坪單價(105/7)
(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12~18萬/坪。
- ✓ 105年7月烏日區有高單價新建案(登陽森濤)交屋致單價較高。
- ✓ 沙鹿區(僅8件)成交數量少，資料僅作參考。

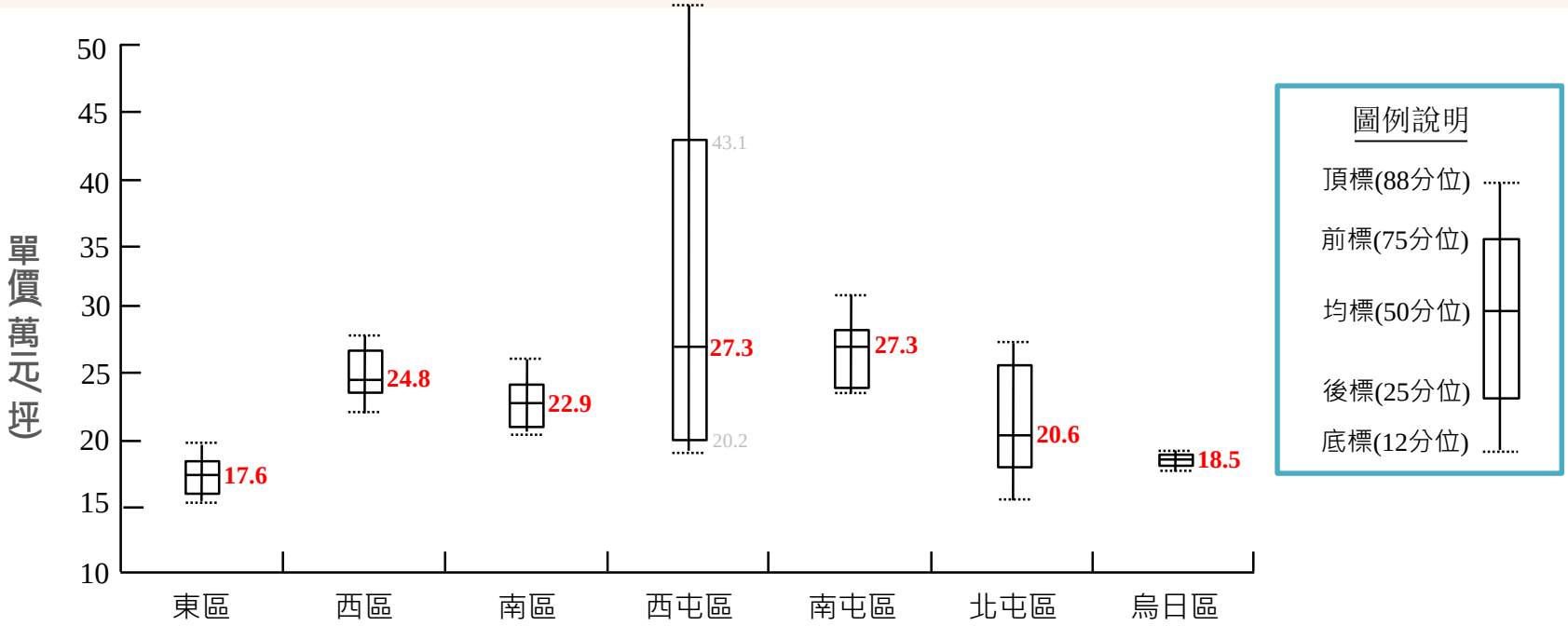




備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析—屋齡2年內大樓建坪單價(105/7)

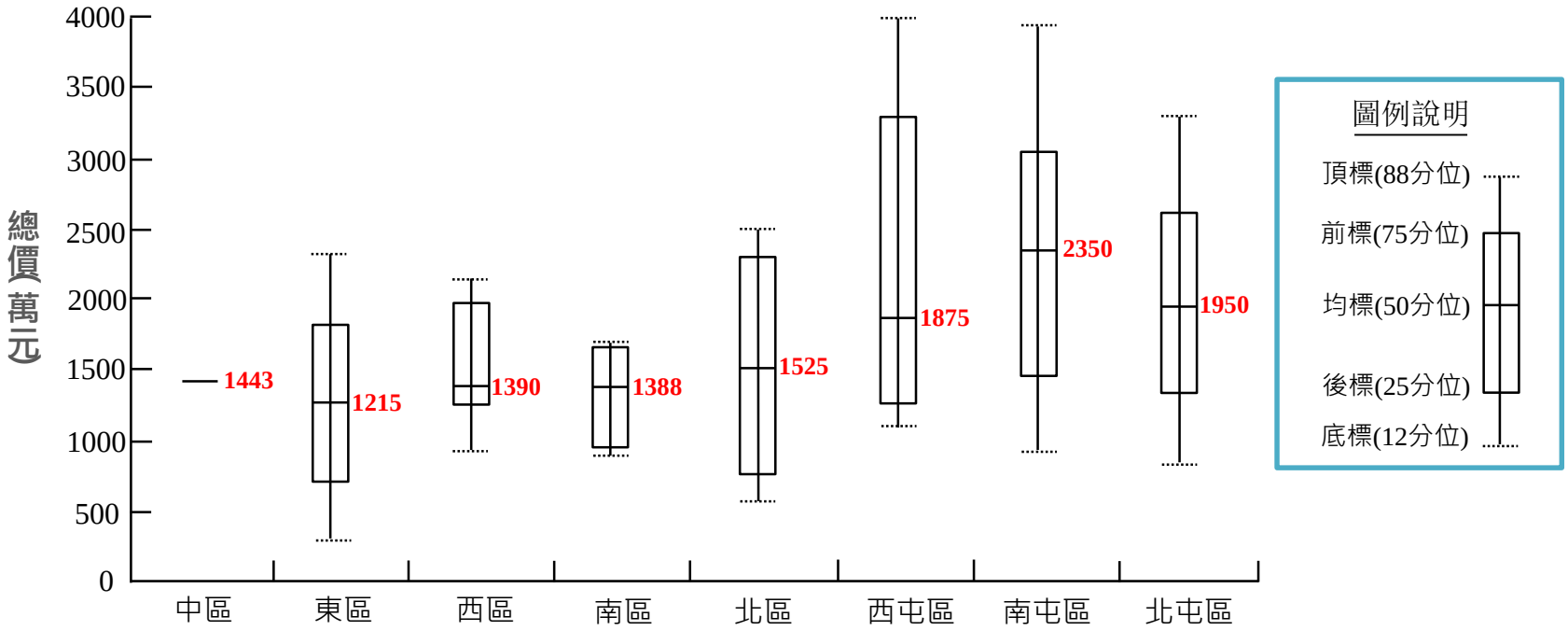
- ✓ 統計各行政區屋齡2年內大樓交易案件(超過10件者)，其中，東區(14件)、西區(10件)、南區(12件)、西屯區(39件)、南屯區(21件)、北屯區(91件)、烏日區(10件)。
- ✓ 105年7月以西屯區、南屯區、西區平均單價較高。西屯區有高單價交易(國泰府會園道、台中帝寶、寶輝秋紅谷…等，均價約46~56萬/坪)，致本期平均單價較高。
- ✓ 105年7月北區(6件)、太平區(9件)、大里區(9件)、大雅區(9件)因成交數量較少，並未列入。



備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

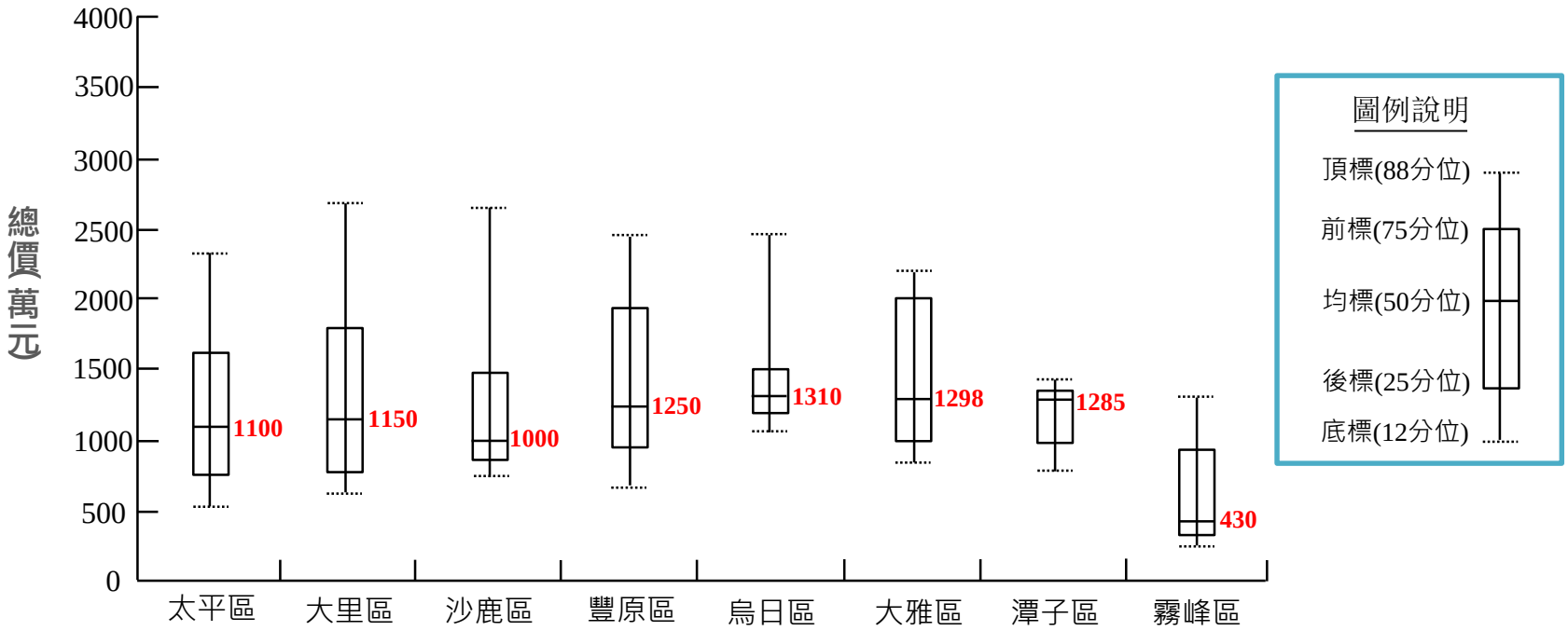
盒鬚圖分析—透天厝總價(105/7)
(原台中市區)

- ✓ 原台中市區，以南屯區、北屯區、西屯區之平均總價較高。
- ✓ 屯區因幅員較大，市場上新舊產品均有流通，致其價格分布範圍較廣。
- ✓ 105年5月之中區僅2件交易案例，資料僅作參考。



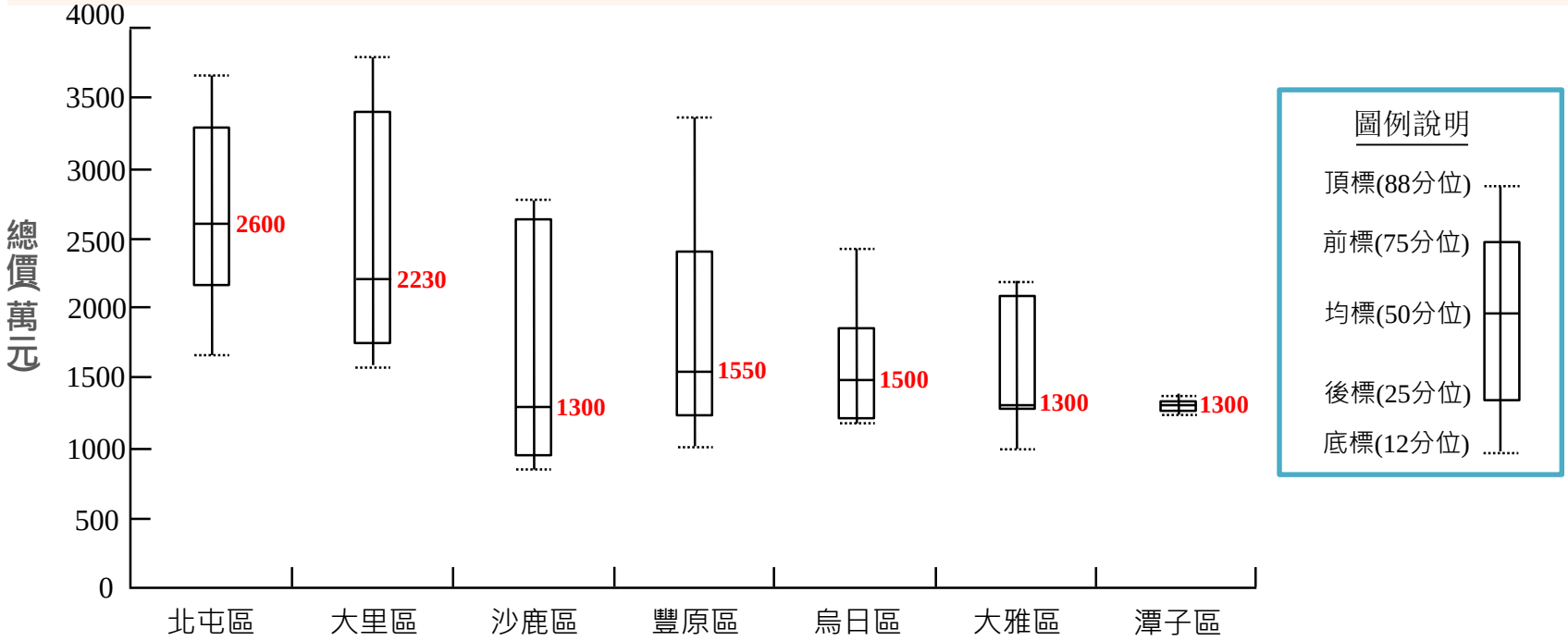
盒鬚圖分析—透天厝總價(105/7)
(衛星區)

- ✓ 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1,000~1,300萬。105年7月大雅區(義和路) 、潭子區(金石鎮)有高總價建案交易，致均價較高。
- ✓ 105年7月之霧峰區(8件) 成交數量較少，資料僅作參考。



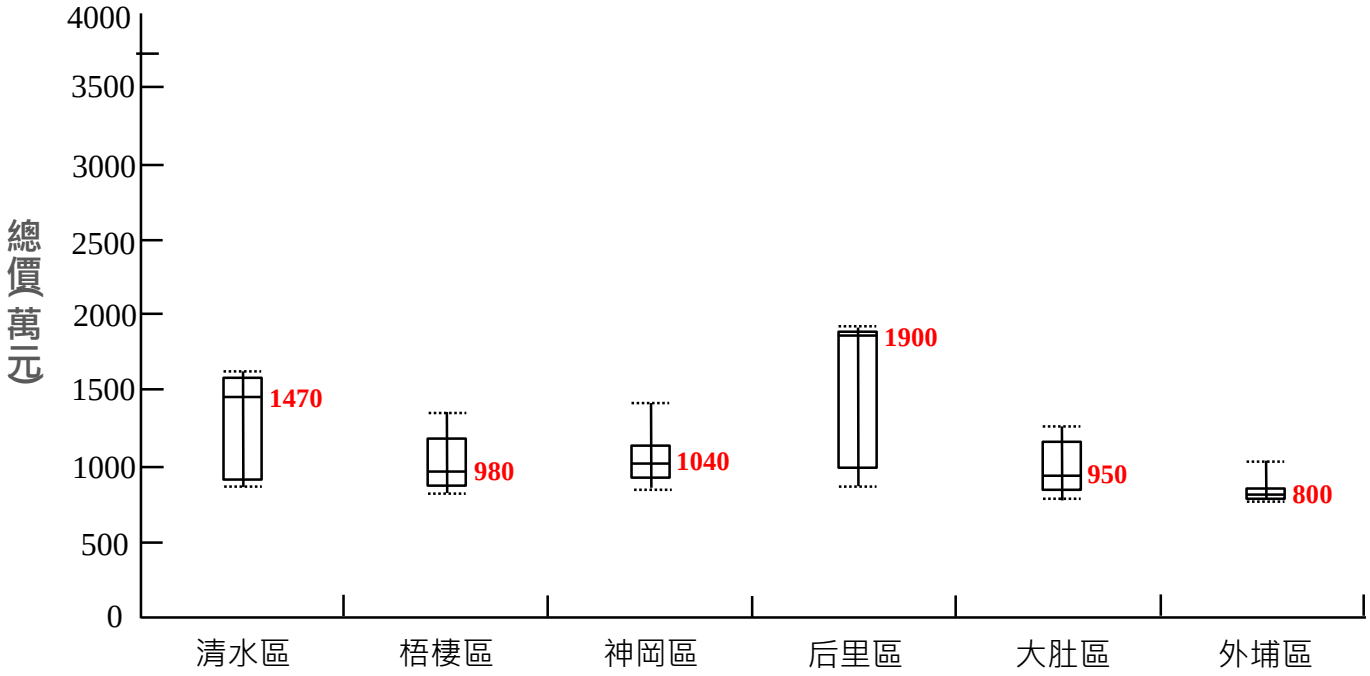
盒鬚圖分析—屋齡2年內透天厝總價(105/7)-1

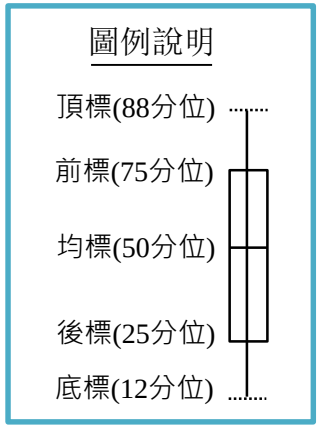
- ✓ 統計各行政區屋齡2年內透天厝交易案件(超過10件者)，其中，北屯區(24件)、大里區(19件)、沙鹿區(31件)、豐原區(16件)、烏日區(17件)、大雅區(34件)、潭子區(35件)。因西屯區(4件)、南屯區(6件)交易案件少，並未列入。
- ✓ 105年7月以北屯區、大里區平均總價較高。
- ✓ 潭子區因同一批建案(金石鎮)交屋，總價帶集中於1,300萬元附近。



盒鬚圖分析—屋齡2年內透天厝總價(105/7)-2

- ✓ 統計各行政區屋齡2年內透天厝交易案件(超過10件者)，其中，清水區(14件)、梧棲區(38件)、神岡區(16件)、后里區(16件)、大肚區(13件)、外埔區(34件)。
- ✓ 105年7月以后里區、清水區平均總價較高。
  后里區(大興路)有高總價新建案交易，致整體均價較高。
- ✓ 105年7月西屯區(4件)、南屯區(6件)、南區(5件)、太平區(9件)因成交數量較少，並未列入。





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