



正心鑑價

CHENG SHIN APPRAISAL GROUP 第參版 113年12月



豐樂雕塑公園

公辦市地重劃十三期 使用分區圖

舊有市區及一至五期
市地重劃地區細部計畫



臺中市
都市計畫
主要計畫

鎮平國小

楓溪段

楓樹里附近地區
細部計畫

樂田段

烏日九德地區
區段徵收

豐樂里附近地區
細部計畫

中山醫學大學
附設醫院大慶院區

臺鐵大慶站

中山醫學大學
大慶校區

大慶夜市

大慶段

番婆段
(非屬13期範圍)

樹德地區
細部計畫

土地使用管制

項目	最高 建蔽率(%)	基準 容積率(%)	上限 容積率(%)	最小 基地面積(m ²)	最高 高度比	前院 深度(M)	後院 深度(M)	測院 寬度(M)	基地 最小面寬(M)
住1-1	50	140	250	140	1.5	6	3	-	7
住1-3	50	140	250	800	1.5	6	3	1.5	-

- 備註：
- 1.後院得兼做防火牆間隔；一宗基地得單側留設側院。
 - 2.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。
 - 3.第1-3種住宅區內土地及建築物之使用，於本要點發布前已取得建築執照者得依原領建築執照繼續使用。市地重劃後分配土地未符合最小基地寬度及深度之規定者，得依「臺中市畸零地使用自治條例」及「臺中市建築管理自治條例」之規定辦理，不受前表前院深度、後院深度、基地最小面寬、最小基地面積之限制。
 - 4.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

圖例

住宅區			
住1-1	住1-3		
公共設施用地			
機關用地	兒童遊樂場用地	兒兼滯	綠地用地
電力用地	公園用地	廣兼停	綠兼捷
社教用地	公兼兒	廣兼捷	園道用地
文中小用地	公兼滯	停車場用地	排水用地

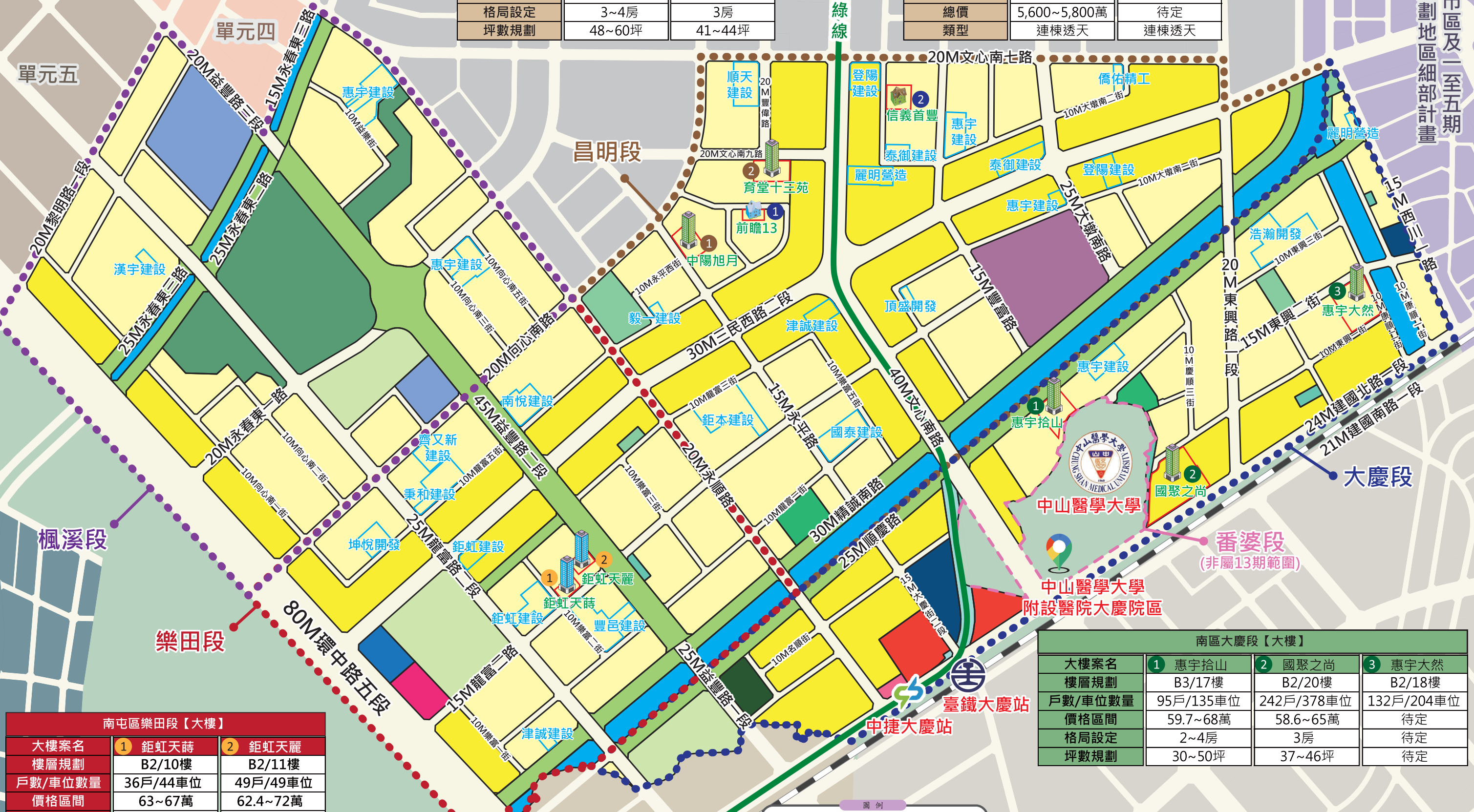
備註：
 1.本圖表由正心不動產估價師聯合事務所整理製作，歡迎各界至本所官方網站下載複印使用。
 2.本圖表僅揭露至113年11月21日前經售屋網站所揭露之新成屋以及預售屋案件，並輔以建築主管機關公開之相關資料製成，及經實價登錄核實或公開資訊觀測站公告之交易土地，如基地相鄰且為相同投資興建人，將合併計價並以最新交易日期為主，倘有資料錯誤或有新增之建築再請各界不吝指教。
 3.成交之價格(總價)區間不包含車位價格與店面價格，大樓坪數規劃不包含車位面積，部分建築價格為推案開價(以*表示)。
 4.資料來源：臺中市政府地政局、內政部不動產交易實價查詢服務網、不動產開發公會市調委員會、公開資訊觀測站。
 5.本圖表如有異動，將於正心不動產估價師聯合事務所官方網站及社群媒體同步更新。

南屯區昌明段【大樓】

大樓案名	1 中陽旭月	2 育堂十三苑
樓層規劃	B2/14樓	B3/18樓
戶數/車位數量	52戶/108車位	64戶/134車位
價格區間	65~68萬	待定
格局設定	3~4房	3房
坪數規劃	48~60坪	41~44坪

南屯區昌明段【透天】

透天案名	1 前瞻13	2 信義首豐
樓層規劃/戶數	5樓/10戶	6樓/19戶
土地坪數(主力)	29~29.3坪	32~46坪
建物坪數	85~90坪	103~115坪
總價	5,600~5,800萬	待定
類型	連棟透天	連棟透天



南屯區樂田段【大樓】

大樓案名	1 鉅虹天蒔	2 鉅虹天麗
樓層規劃	B2/10樓	B2/11樓
戶數/車位數量	36戶/44車位	49戶/49車位
價格區間	63~67萬	62.4~72萬
格局設定	3房	2房
坪數規劃	37坪	27~29坪

南區大慶段【大樓】

大樓案名	1 惠宇拾山	2 國聚之尚	3 惠宇大然
樓層規劃	B3/17樓	B2/20樓	B2/18樓
戶數/車位數量	95戶/135車位	242戶/378車位	132戶/204車位
價格區間	59.7~68萬	58.6~65萬	待定
格局設定	2~4房	3房	待定
坪數規劃	30~50坪	37~46坪	待定

圖例

- 已完工 住宅大樓
- 預售中 住宅大樓
- 預售中 透天別墅
- 已完工 透天別墅
- 已購地 暫未推案
- 成交範圍

備註：
 1. 本圖表由正心不動產估價師事務所整理製作，歡迎各界至本所官方網站下載複印使用。
 2. 本圖表僅揭露至113年11月21日前經售屋網站所揭露之新成屋以及預售屋案件，倘有資料錯誤或有新增之建築再請各界不吝指教。
 3. 成交之價格(總價)區間不包含車位價格與店面價格，大樓坪數規劃不包含車位面積。
 4. 資料來源：臺中市政府地政局、內政部不動產交易實價查詢服務網、不動產開發公會市調委員會、公開資訊觀測站。
 5. 本圖表如有異動，將於正心不動產估價師事務所官方網站及社群媒體同步更新。

舊有市區及一至五期
市地重劃地區細部計畫



公辦市地重劃十三期土地成交地圖 楓溪段、樂田段

地號	購買日期	均價	最高價	土地面積	投資興建
1	327	109/11	48.1萬	221.11坪	津誠建設
2	16等3筆	110/3	62.6萬 65.0萬	1,101.85坪	海悅國際
3	128等3筆	110/7	68.5萬 71.0萬	1,585.79坪	九日國際
4	158等7筆	110/7	60.5萬	1,991.76坪	-
5	52、53	110/8	63.0萬	1,256.06坪	協和建設
6	258等3筆	111/11	61.9萬 63萬	1,608.86坪	豐邑建設
7	284	111/11	29.0萬	8.24坪	-
8	146	111/2	81.8萬	479.51坪	-
9	147、148	111/2	81.8萬	488.63坪	-
10	48	111/5	73.0萬	384.71坪	-
11	80等4筆	111/6	63.3萬	711.40坪	坤泰投資
12	301	112/10	64.0萬	18.56坪	-
13	218	112/2	46.9萬	46.59坪	-
14	163	112/6	54.7萬	46.59坪	-
15	169	112/6	58.0萬	46.59坪	-
16	247等5筆	113/1	74.5萬	1,016.15坪	港洲營造
17	45	113/2	63.7萬	425.19坪	-
18	304等4筆	113/3	60萬	1,076.47坪	寶佳建設
19	252等6筆	113/5	75萬	1,205.80坪	春耕土開
20	209	113/6	53.5萬	46.59坪	-
21	206	113/6	63萬	46.59坪	-
22	26	113/6	65萬	143.42坪	-
23	110*	113/6	60萬	154.53坪	-
24	79*	113/9	66.2萬	134.72坪	-
25	101*	113/9	90.1萬	437.13坪	-
26	111*	113/9	59.0萬	135.46坪	-
27	115*	113/9	68.3萬	270.78坪	華相建設
28	185*	113/9	77.4萬	106.52坪	-
29	189*	113/9	63.3萬	105.97坪	-
30	276*	113/11	72.3萬	135.84坪	-

地號	購買日期	均價	最高價	土地面積	投資興建
1	301	110/5	51.0萬	59.66坪	-
2	14	111/3	66.0萬	107.10坪	-
3	323等3筆	111/5	64.7萬 70.0萬	1,067.14坪	惠宇建設
4	176	111/7	65.2萬 67.0萬	141.06坪	-
5	305	111/7	65.0萬	156.12坪	承烜有限
6	12、13	111/12	72.0萬	240.30坪	-
7	199	112/1	58.0萬	123.09坪	-
8	171等7筆	112/7	70.5萬 72.5萬	1,400.03坪	惠宇建設
9	172	112/7	68.8萬	165.88坪	-
10	193、194	112/8	73.5萬 73.6萬	543.02坪	-
11	263	112/8	51.0萬	93.88坪	-
12	274	112/8	60.0萬	318.27坪	-
13	146	112/9	65.0萬	383.85坪	-
14	381	112/11	62.2萬	2.41坪	-
15	222	113/4	68.0萬	203.84坪	-
16	69	113/4	58.4萬	53.44坪	-
17	10	113/5	64.4萬	94.74坪	-
18	313	113/6	64.8萬	75.67坪	-
19	293等6筆	113/8	84.0萬	1,387.34坪	大陸建設
20	298*	113/9	71.2萬	92.24坪	-
21	314*	113/9	75.2萬	120.98坪	-
22	335*	113/9	66.2萬	102.46坪	-
23	345*	113/9	74.8萬	89.21坪	-
24	401*	113/9	82.0萬	117.98坪	-
25	418*	113/9	67.2萬	476.53坪	-
26	220*	113/9	56.5萬	454.21坪	-
27	31	113/9	48.3萬	59.92坪	-

地號	成交範圍
購日期	住1-1
均價	最高價
土地面積	住1-3
投資興建	

備註：
 1. 本圖表由正心不動產估價師聯合事務所整理製作，歡迎各界至本所官方網站下載複印使用。
 2. 本圖表僅揭露至113年11月21日前經實價登錄核實或公開資訊觀測站公告之交易土地，如基地相鄰且為相同投資興建人，將合併計價並以最新交易日期為主，倘有資料錯誤或新增交易之處再請各界不吝指教。
 3. 圖中有部分地籍範圍無地號，係為重劃土地分配異議處理中之標的。
 4. 圖中有部分地籍範圍僅有一筆地號或多筆地號存在，係為建築整體開發區域或經所有權人自行合併分割。
 5. 資料來源：臺中市政府地政局、內政部不動產交易實價查詢服務網、不動產開發公會市調委員會、公開資訊觀測站。
 6. 本圖表如有異動，將於正心不動產估價師聯合事務所官方網站及社群媒體同步更新。
 7. ▲為臺中市政府地政局抵貸地標售。



正心鑑價

CHENG SHIN APPRAISAL GROUP 第參版 113年12月

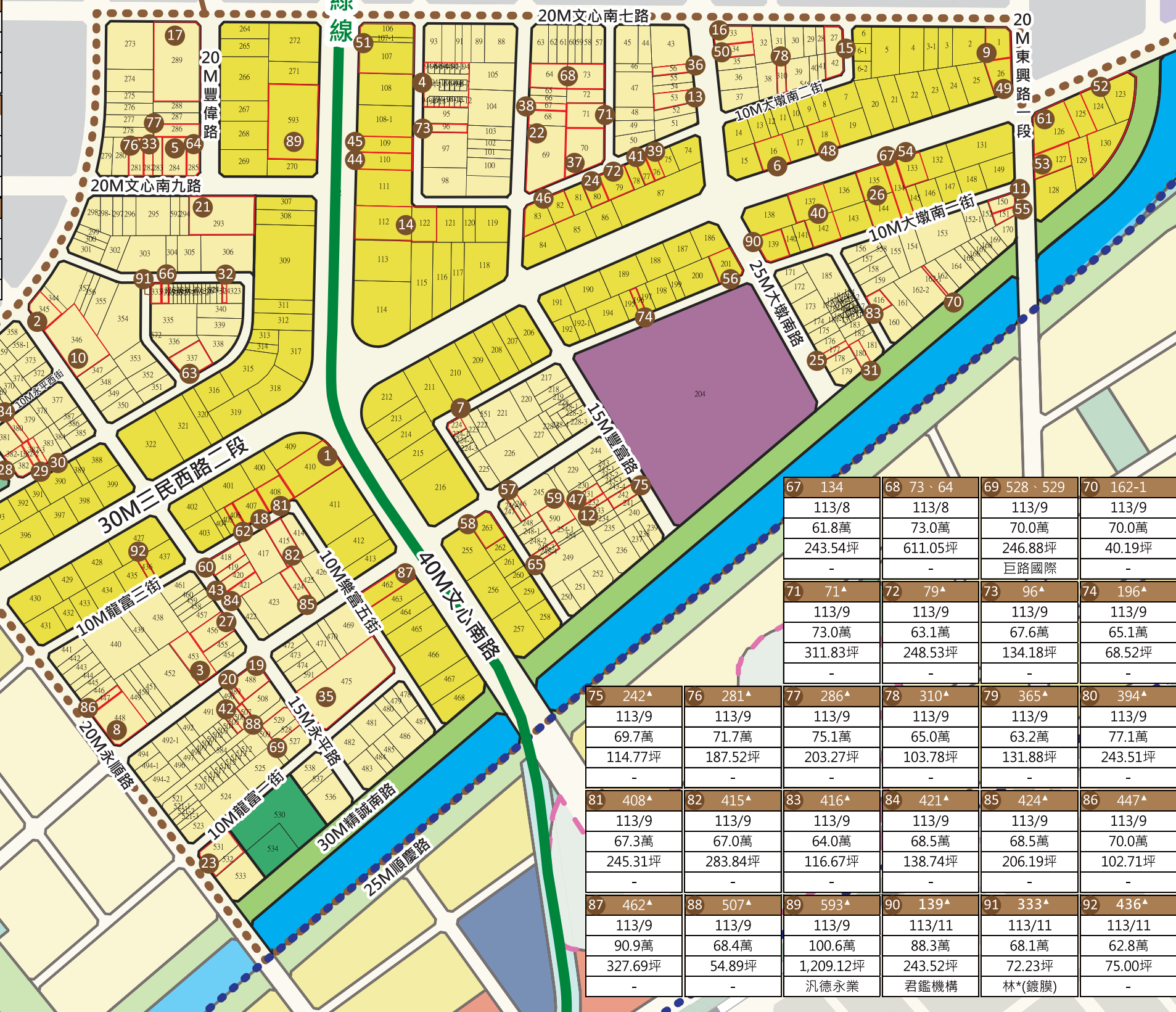


公辦市地重劃十三期土地成交地圖

昌明段

南屯區昌明段

1 410 109/10 73.1萬 355.72坪 津誠建設	2 345 110/3 74.5萬 218.40坪	3 453 110/8 61.0萬 363.06坪	4 94 110/9 70.0萬 654.27坪 方舟建築	5 284 110/11 63.9萬 303.29坪	6 16 111/1 85.5萬 281.95坪	7 224 111/1 55.2萬 196.00坪
8 448 111/1 70.7萬 516.81坪 健豪印刷	9 1 111/2 85.0萬 262.00坪	10 346 111/2 69.0萬 782.32坪 大買家股份	11 150 111/3 69.0萬 119.79坪	12 232 111/3 53.2萬 70.92坪	13 53 111/4 69.5萬 201.50坪	14 112、122* 111/04 121.5萬 908.74坪 麗明營造
15 27、42 111/5 66.0萬 297.83坪 僑佑精工	16 33 111/5 86.0萬 229.61坪	17 289 111/5 86.5萬 1,191.41坪	18 407 111/5 52.0萬 50.91坪	19 488 111/5 63.2萬 243.62坪 上青有限	20 489 111/5 65.0萬 53.87坪	21 293 111/6 75.0萬 824.72坪 育堂建設
22 68、69 110/6、111/7 66.4萬 68.0萬 929.66坪 均翰建設	23 531、532 110/12、111/8 61.3萬 66.0萬 157.86坪 隆芳興業	24 80 111/9 57.5萬 165.63坪	25 177 111/9 68.0萬 71.32坪	26 135、144 111/10 70.0萬 556.05坪		
27 456 111/12 63.5萬 292.33坪	28 382、382-1 112/2 73.7萬 76.0萬 176.12坪 毅一建設	29 382-2 112/2 65.0萬 65.42坪	30 382-3 112/2 65.0萬 66.35坪	31 180 112/3 67.3萬 102.17坪		
32 324 112/3 62.0萬 68.01坪	33 282 112/6 20.0萬 1.53坪	34 380 112/6 62.0萬 72.88坪	35 475 112/7、112/9 68.4萬 69.0萬 1,362.88坪 國泰建設	36 56 112/8 62.2萬 116.54坪		
37 70 112/8 68.0萬 519.38坪	38 67 112/9 66.5萬 91.86坪	39 76 112/9 61.0萬 95.88坪	40 137、142 112/9 63.0萬 639.00坪 登陽建設	41 77 112/10 60.5萬 95.90坪	42 505 112/12 65.0萬 47.03坪	
43 420 113/1 63.0萬 138.50坪 中翊科技	44 110 113/2 97.0萬 304.39坪	45 109 113/2 95.0萬 285.37坪	46 82、83 113/3 70.0萬 440.46坪	47 231 113/3 60.0萬 113.98坪	48 18* 113/3 85.7萬 247.22坪 創騰(股)公司	
49 26* 113/3 89.9萬 242.54坪 亞昌工業	50 34* 113/3 82.6萬 163.57坪	51 106、107 111/7、113/3 99.4萬 886.43坪 登陽建設	52 123等3筆 113/3 81.4萬 89.2萬 773.11坪 惠宇建設	53 127* 113/3 72.8萬 286.95坪 惠宇建設	54 133* 113/3 86.2萬 243.66坪	
55 151* 113/3 85.1萬 77.66坪	56 201* 113/3 88.0萬 243.52坪 惠宇建設	57 246* 113/3 68.6萬 107.70坪 三玉建設	58 263* 113/3 73.8萬 243.52坪	59 590* 113/3 63.4萬 245.11坪	60 418 113/4 66.5萬 189.53坪	
61 126 113/5 88.0萬 532.56坪 惠宇建設	62 406 113/6 61.4萬 85.96坪	63 337 113/6 64.0萬 293.26坪 寶環建設	64 285 113/6 80.0萬 164.83坪	65 248-3 113/7 63.5萬 93.38坪	66 332 113/8 70.0萬 51.54坪	



圖例

成交範圍	地號	購買日期	均價	最高價	土地面積	投資興建
						住1-1
						住1-3

備註：
 1. 本圖表由正心不動產估價師聯合事務所整理製作，歡迎各界至本所官方網站下載複印使用。
 2. 本圖表僅揭露至113年11月21日前經實價登錄核實或公開資訊觀測站公告之交易土地，如基地相鄰且為相同投資興建人，將合併計價並以最新交易日期為主，倘有資料錯誤或新增交易之處再請各界不吝指教。
 3. 圖中有部分地籍範圍無地號，係為重劃土地分配異議處理中之標的。
 4. 圖中有部分地籍範圍僅有一筆地號或多筆地號存在，係為建築整體開發區域或經所有權人自行合併分割。
 5. 資料來源：臺中市政府地政局、內政部不動產交易實價查詢服務網、不動產開發公會市調委員會、公開資訊觀測站。
 6. 本圖表如有異動，將於正心不動產估價師聯合事務所官方網站及社群媒體同步更新。
 7. ★為法人之親友、員工、共有人或其他特殊關係間交易。▲為臺中市政府地政局抵價地標售。



公辦市地重劃十三期土地成交地圖 大慶段

南區大慶段

1	5	2	50	3	242	4	205	5	208、209	6	305	7	34	8	98	9	176	10	123	11	207	12	23	
107/5	110/5	110/8、110/9	110/11	110/11	110/11	110/11	111/3	111/1~111/3	111/3	111/5	111/8	111/10	111/12	112/3	112/3	112/3	112/11	112/12	112/12	112/12	113/01	113/3	113/3	113/3
37.2萬	65.0萬	67.3萬 70.0萬	67.5萬	54.3萬 65.0萬	78.0萬	62.0萬	71.0萬 73.3萬	71.0萬	65.0萬	67.5萬	53.7萬	168.37坪	144.53坪	1,000.25坪	1,164.82坪	1,403.12坪	446.88坪	49.69坪	1,660.41坪	488.32坪	350.37坪	148.54坪	73.49坪	
-	-	惠宇建設	國聚建設	遠東商銀	-	-	惠宇建設	元霖建設	-	國聚建設	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	96	14	323	15	7	16	217	17	9	18	142	19	215	20	172、175	21	55▲	22	213▲	23	37▲	24	107▲	
111/12	112/3	112/3	112/3	112/11	112/12	112/12	112/12	112/12	113/01	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	
55.0萬	55.0萬	61.3萬	62.0萬	40.0萬	57.0萬	58.0萬	63.5萬	70.9萬	74.5萬	63.0萬	63.5萬	154.36坪	72.67坪	177.51坪	67.14坪	28.70坪	109.27坪	152.59坪	236.53坪	441.30坪	370.42坪	387.31坪	294.06坪	
-	-	麗明營造*	-	-	-	-	勝美建設	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
25	148▲	26	92▲	27	67▲	28	409▲	29	36▲	30	39▲	31	309	32	118	33	81	34	163	35	144	36	145	
113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	113/3	
71.5萬	62.6萬	78.7萬	60.5萬	59.6萬	59.8萬	64.8萬	66.7萬	60.0萬 63.9萬	56.2萬	59.0萬	59.0萬	243.51坪	202.94坪	149.62坪	145.23坪	78.73坪	66.92坪	56.66坪	96.75坪	219.70坪	67.58坪	178.52坪	78.71坪	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	邦躍生物科技	馥億建設	-	-	
37	157	38	315	39	181	40	61等11筆	41	30	42	49	43	6▲	44	8▲	45	24▲	46	78▲	-	-	-	-	
113/05	113/05	113/06	111/1~113/7	113/07	113/07	113/07	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9		
64.8萬	64.7萬	68.8萬	65.7萬 79.2萬	60.7萬	65.0萬	58.5萬	58.5萬	57.9萬	71.5萬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
145.86坪	68.45坪	184.630坪	2,060.16坪	58.04坪	101.56坪	121.13坪	90.90坪	85.21坪	696.50坪	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	浩瀚開發	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
47	114▲	48	124▲	49	129▲	50	147▲	51	152▲	52	203▲	53	220▲	54	238▲	55	288▲	-	-	-	-	-	-	
113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9		
63.0萬	68.1萬	61.2萬	72.7萬	75.1萬	58.4萬	70.6萬	60.1萬	62.6萬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
264.51坪	801.93坪	102.75坪	404.75坪	375.72坪	262.08坪	81.34坪	142.46坪	583.17坪	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
56	308▲	57	319▲	58	326▲	59	332▲	60	407▲	61	106▲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/9	113/11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
65.0萬	68.7萬	66.7萬	71.2萬	57.6萬	74.0萬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
69.70坪	58.41坪	93.80坪	242.74坪	141.24坪	764.87坪	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



備註：
 1. 本圖表由正心不動產估價師聯合事務所整理製作，歡迎各界至本所官方網站下載複印使用。
 2. 本圖表僅揭露至113年11月21日前經實價登錄核實或公開資訊觀測站公告之交易土地，如基地相鄰且為相同投資興建人，將合併計價並以最新交易日期為主，倘有資料錯誤或新增交易之處再請各界不吝指教。
 3. 圖中有部分地籍範圍無地號，係為重劃土地分配異議處理中之標的。
 4. 圖中有部分地籍範圍僅有一筆地號或多筆地號存在，係為建築整體開發區域或經所有權人自行合併分割。
 5. 資料來源：臺中市政府地政局、內政部不動產交易實價查詢服務網、不動產開發公會市調委員會、公開資訊觀測站。
 6. 本圖表如有異動，將於正心不動產估價師聯合事務所官方網站及社群媒體同步更新。
 7. ▲為臺中市政府地政局抵費地標售。