

# 113年Q1 大臺中房市分析季報

- Quarterly Report 113.06.05 -



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

# 目錄

## CONTENTS

PART  
01

### 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  
02

### 臺中房市價格分析 P.11

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  
03

### 臺中各行政區價格分析 P.32

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



P a r t 0 1

# 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

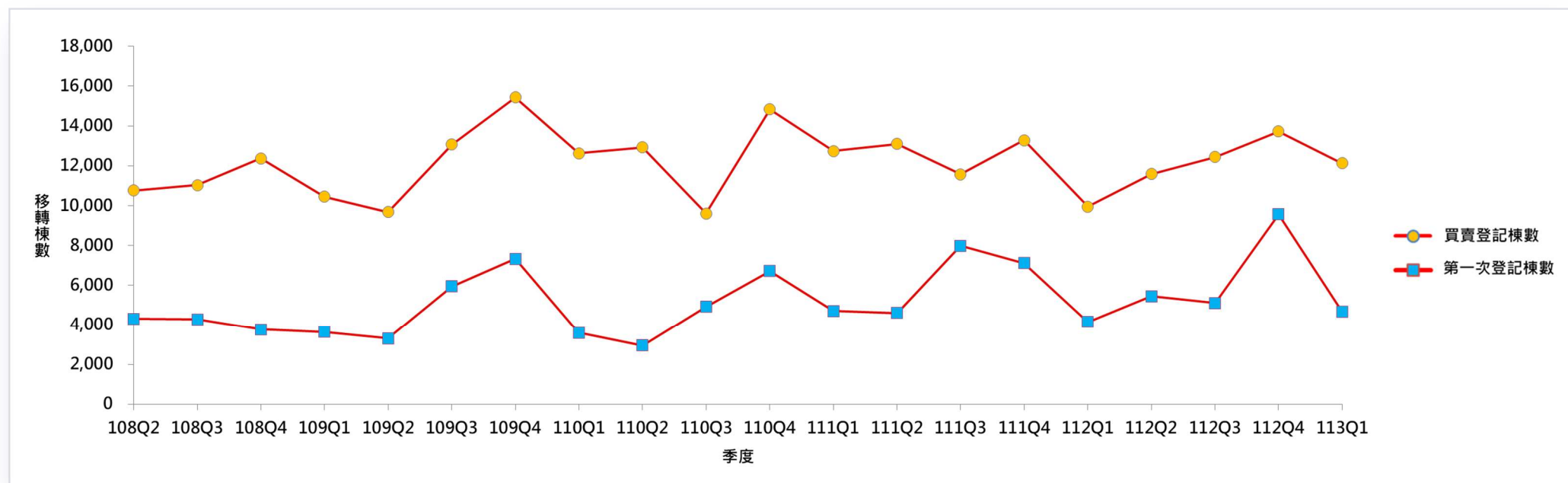


# 量體分析- 臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數

大臺中房市交易動態資訊平台



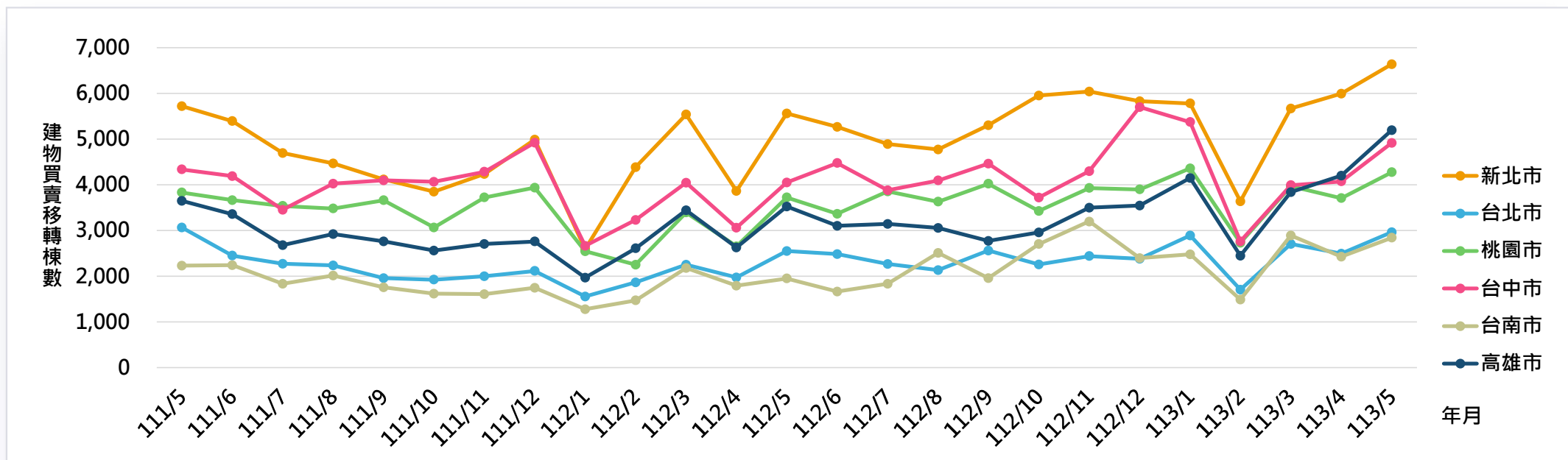
- 113年Q1臺中買賣移轉棟數為12,130棟，季衰退11.6%、年成長22%，前三名交易熱區依序為北屯區(2,043)棟、西屯區(1,355)棟及南屯區(1,036)棟；第一次登記棟數為4,680棟，季大減51%、年增率為12.9%，季表現大幅下修主因係112年Q4於北屯區、梧棲區、太平區等地皆有破千交易量形成高基期所致。
- 112年下半年在**新青年安心成家優惠貸款方案**加持之下，吸引自住買盤出籠而使買氣紅不讓，且市場熱絡持續延伸至今年。





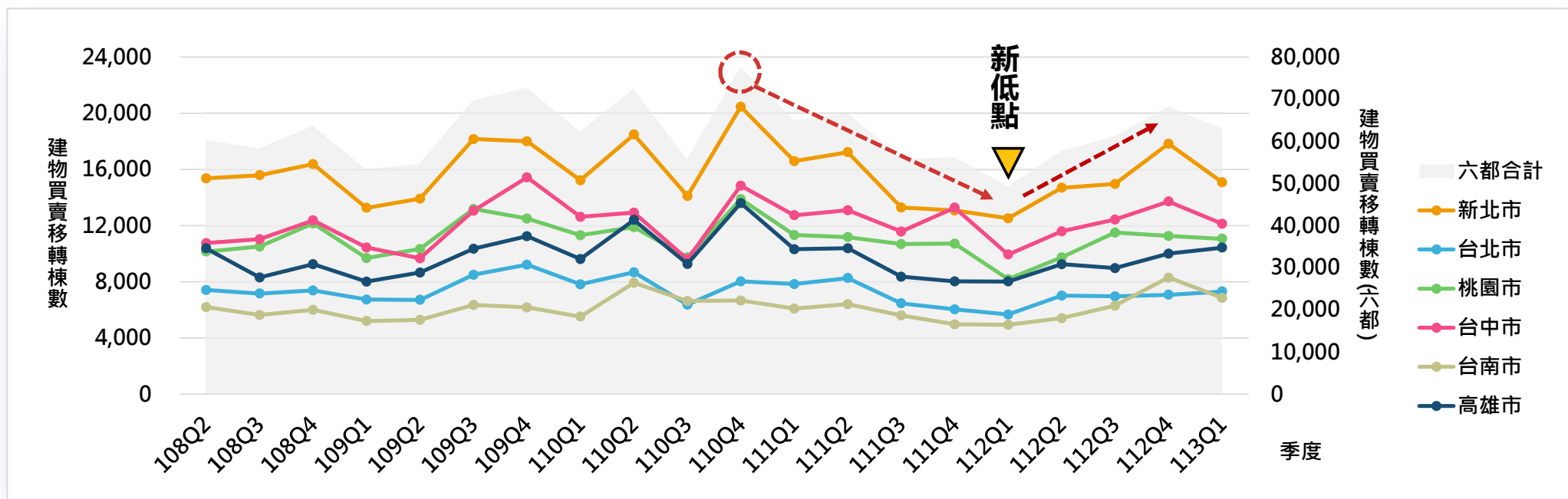
# 量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(月線)

- 統計今年5月六都表現分別為：台北市2,966棟，月增18.8%、年增16.2%；新北6,636棟，月增10.7%、年增19.3%；桃園4,276棟，月增15.3%、年增14.8%；台中4,918棟，月增20.7%、年增21.4%；台南2,843棟，月增17.1%、年增45.6%；高雄5,194棟，月增23.6%、年增47.3%。六都合計為26,833棟，月增17.1%、年增25.6%，呈年月雙增。
- 累計今年前5個月六都買賣移轉棟數表現，共計112,630棟，年增30%，為自2012年以來的次高紀錄，顯示在政策衝擊淡化、經濟景氣好轉、台股市場火熱等因素下，房市買氣暢旺。



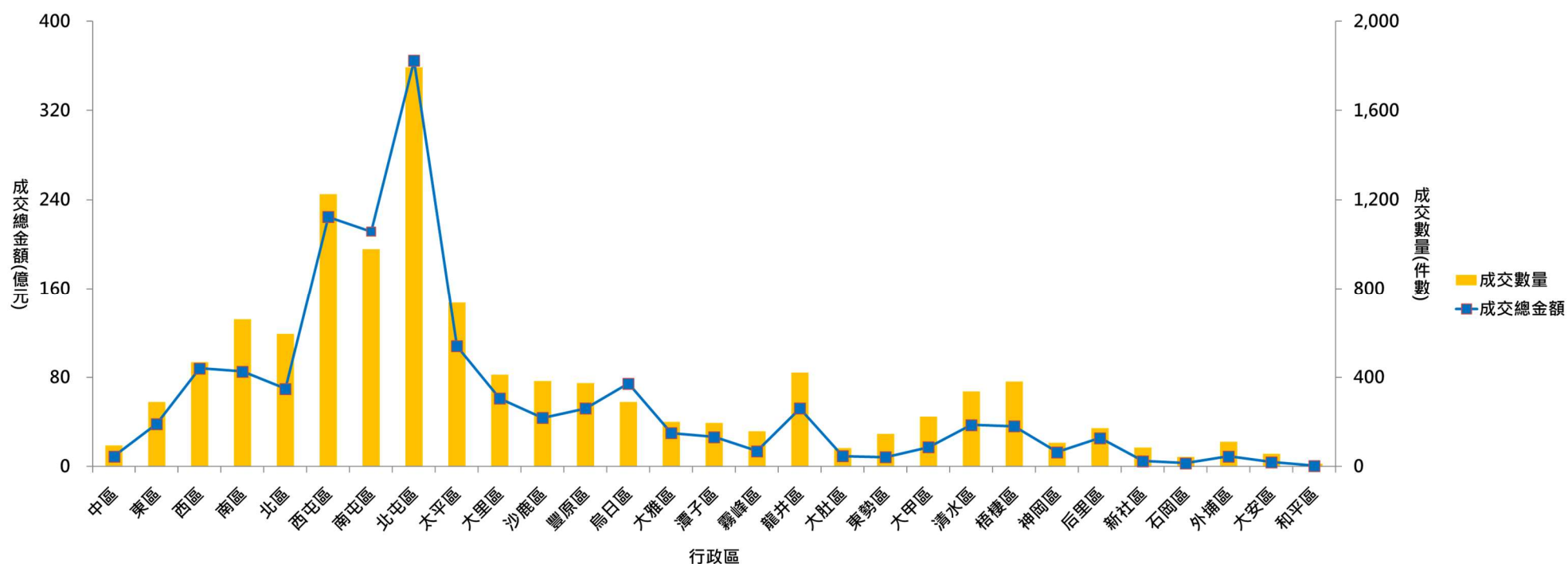
# 量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(季線)

- 綜觀近五年六都建物買賣移轉棟數總額表現，於110年Q4達近五年新高，而後反轉直下，112年Q1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113年Q1六都建物買賣移轉棟數與112年Q4相比，除**台北市、高雄市微增3~4%**以外，其餘皆呈**量縮**；若與112年Q1同期相比，六都年增率則皆為正值，整體表現走正向格局。



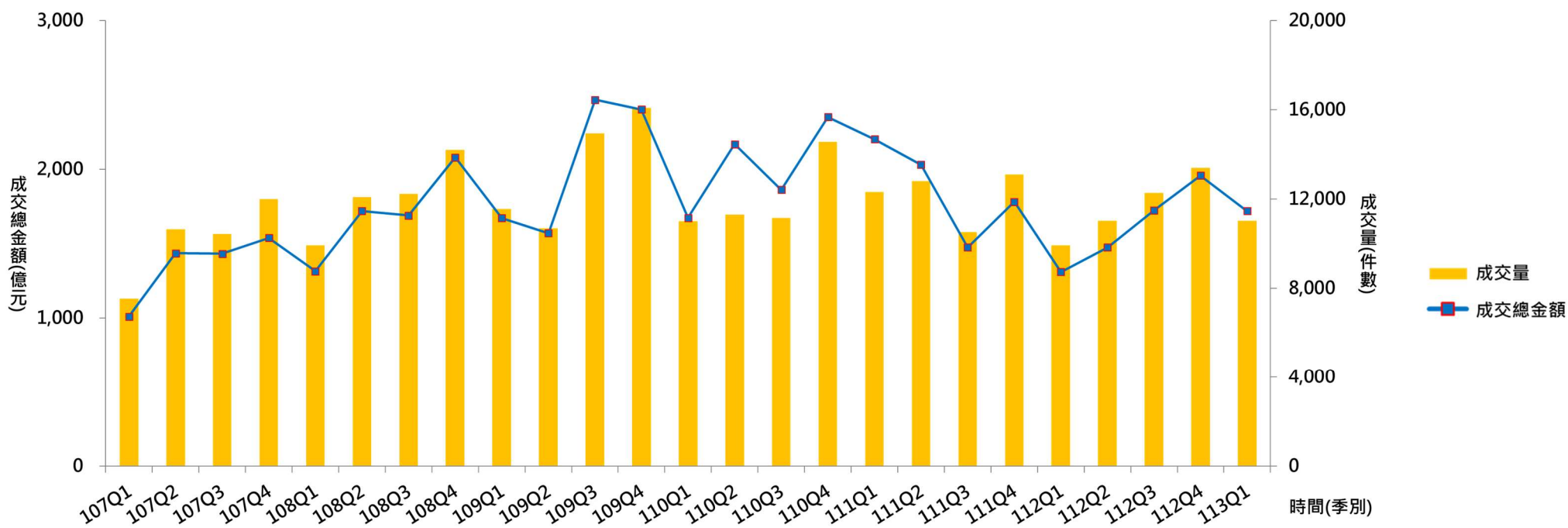
# 量體分析- 臺中113年Q1各行政區成交數量與總金額

- 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。
- 113年Q1交易最熱區域由**北屯區**居首，其次為西屯區；而以成交總金額來看，則以**北屯區**價最高，本季創下約364.8億元交易量，佔全市交易總額約21.2%。



# 量體分析- 臺中各季成交數量與總金額

- 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。
- 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。
- 113年Q1成交金額為1,721億元，季減12.1%、年增31.3%；成交量為11,027件，季衰退17.8%、年成長11%。



# 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。
- 2024年Q1臺中建照戶數為5,420戶，比去年同期小幅減少453戶；使照戶數為4,842戶，比去年同期增加1,037戶；開工戶數為4,427戶，比去年同期減少2,201戶。

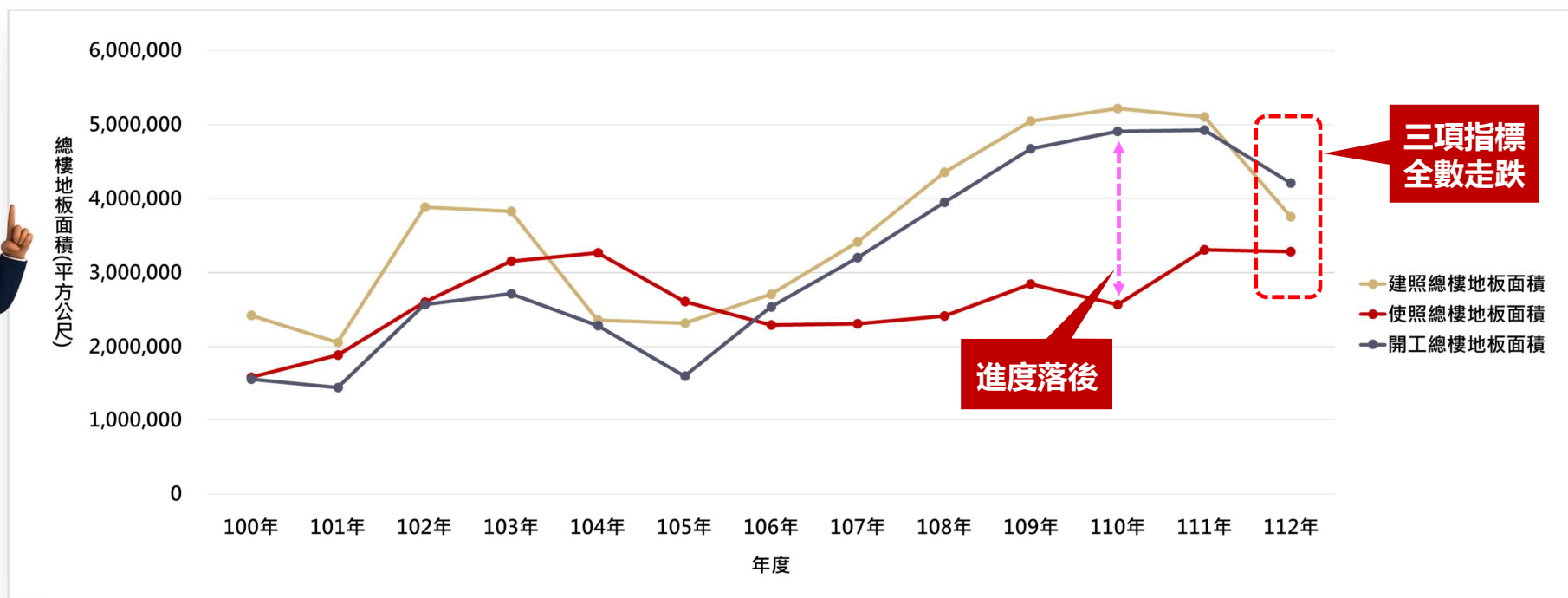




# 量體分析- 臺中核發建照、使照及開工總樓地板面積

(不含農舍、住宅H-2類)

- **112年**臺中建照、使照及開工總樓地板面積**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。
- 113年Q1臺中建照樓地板面積為806,578m<sup>2</sup>，比去年同期減少84,253m<sup>2</sup>；使照樓地板面積為740,765m<sup>2</sup>，比去年同期增加127,990m<sup>2</sup>；開工樓地板面積為649,359m<sup>2</sup>，比去年同期減少279,930m<sup>2</sup>。





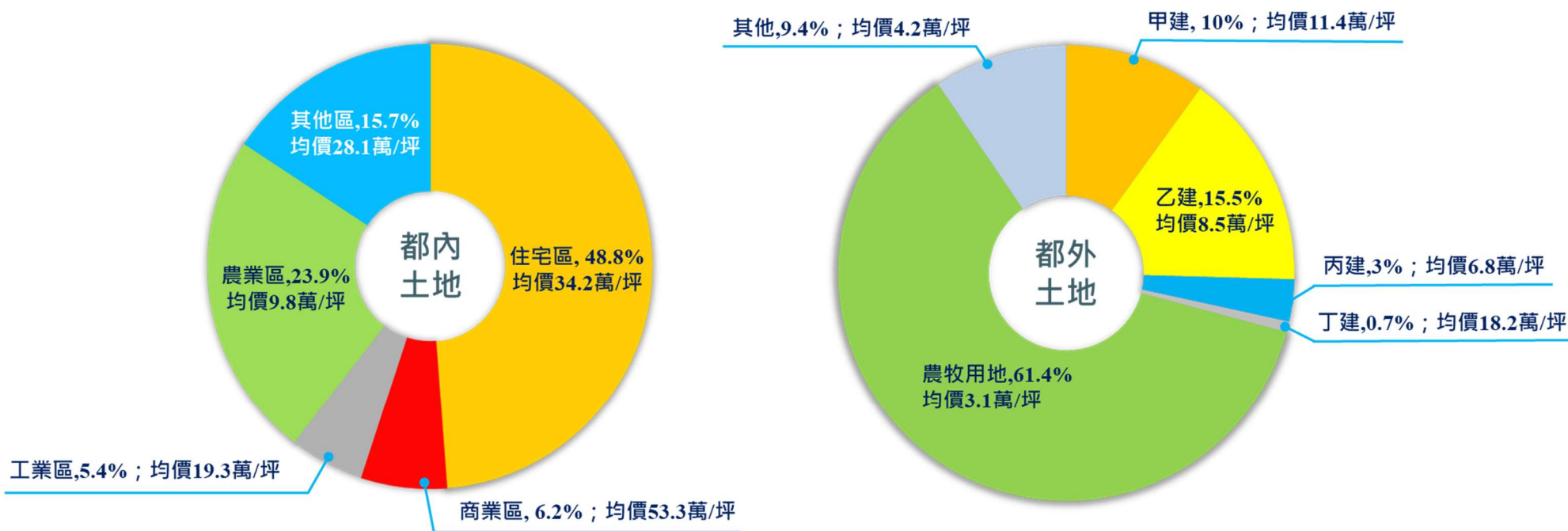
P a r t 0 2

# 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

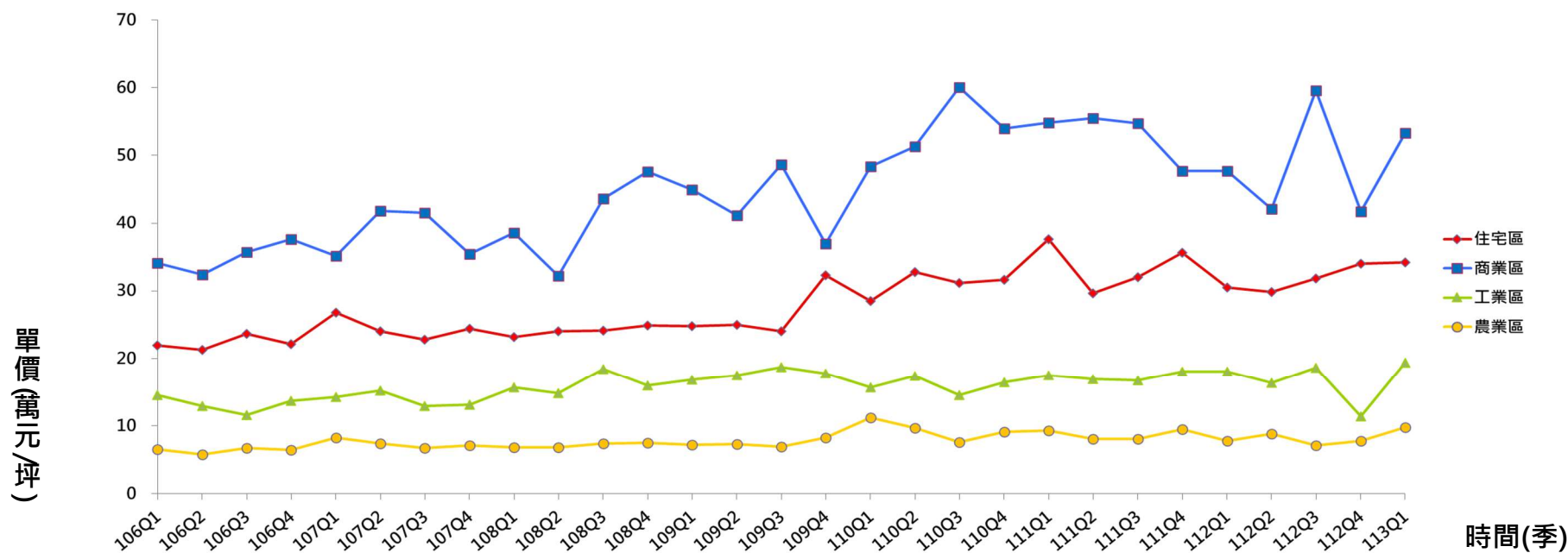
# 價格分析- 臺中113年Q1土地成交比例與均價

- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(48.8%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(61.4%)。
- 都內土地各類均價與上季相比：住宅區表現與上一季相當；商業區大漲11.6萬/坪；工業區價揚7.9萬/坪；農業區成長2.1萬/坪；其他土地的部分本季仍以道路用地交易佔大宗，市場需求不減致均價走揚。
- 都外土地各類均價與上季相比：甲建與乙建分別走跌6.4萬/坪、4萬/坪；丁建漲幅達4萬/坪；其他微跌0.6萬/坪；丙建與農牧用地價穩。



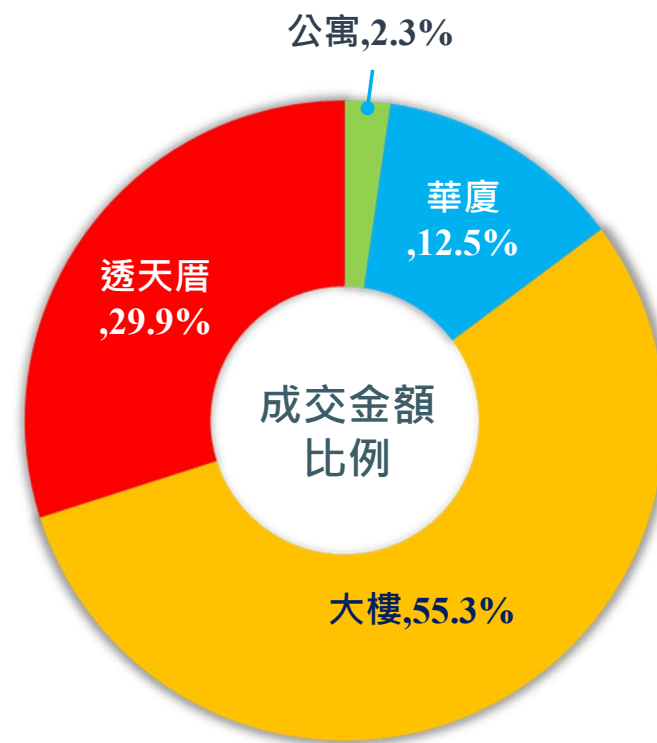
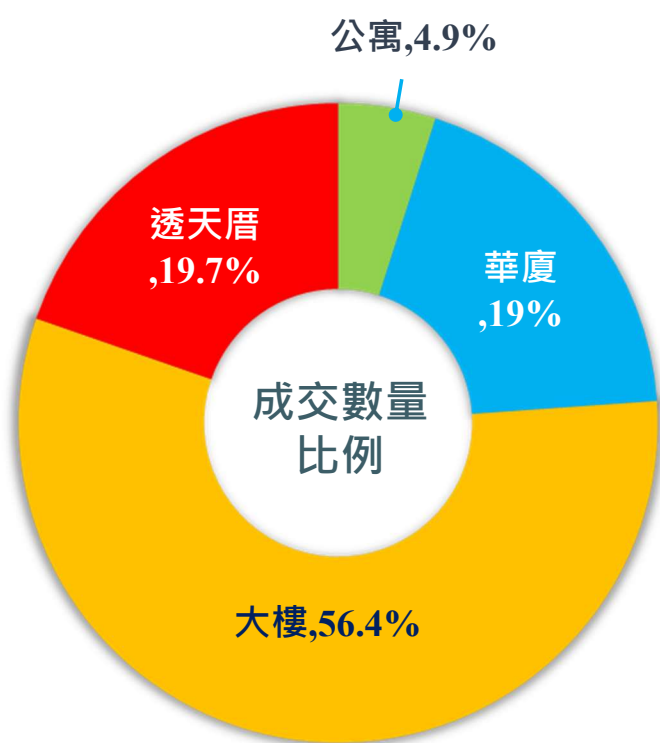
# 價格分析- 臺中各季都內土地成交單價

- 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。
- 113年Q1住宅區土地均價約34.2萬/坪；商業區土地均價約53.3萬/坪；工業區土地均價約19.3萬/坪；農業區土地均價約9.8萬/坪。
- 本季商業區土地價格大漲11.6萬/坪，幾近過半交易屬成交單價高於50萬/坪，致均價大幅拉升；住宅區價格已連三季走揚；上一季因有數筆持分整合集中交易致工業區整體價格大幅下修，本季在沒有特殊交易的干擾下，價格向上修正；農業區價格續揚，並來到歷年次高。



# 價格分析- 臺中113年Q1建物成交數量與金額比例

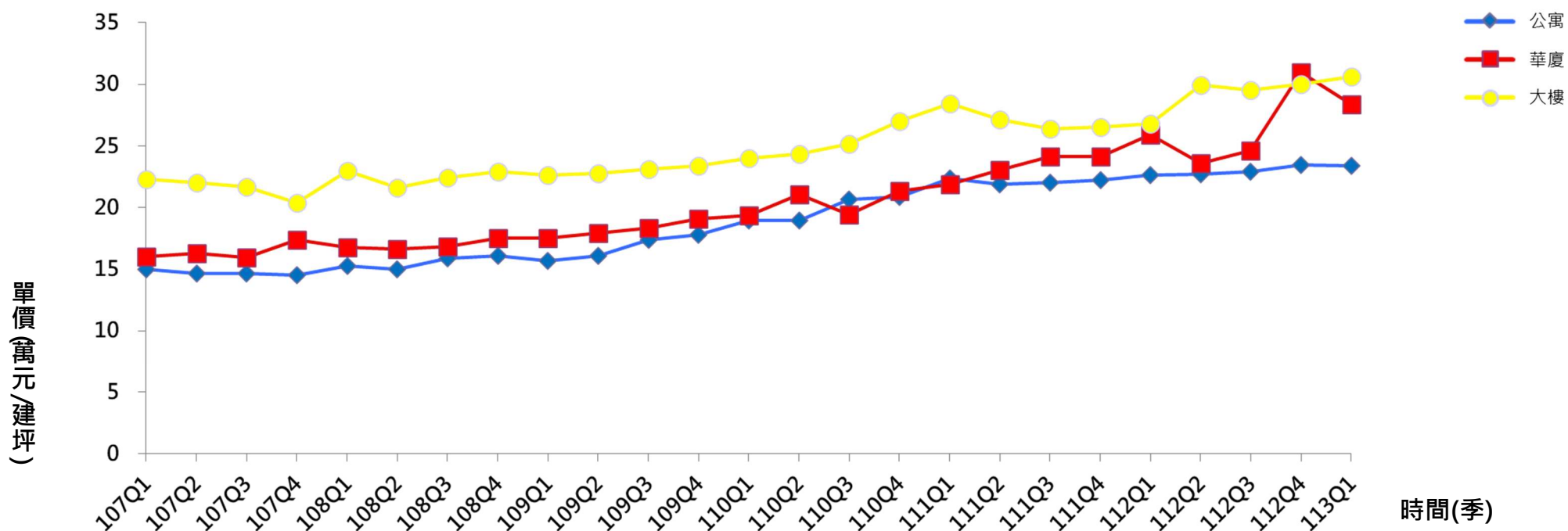
- 臺中市113年Q1整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高，成交數量比例分別為56.4%與19.7%，成交金額比例分別為55.3%與29.9%。





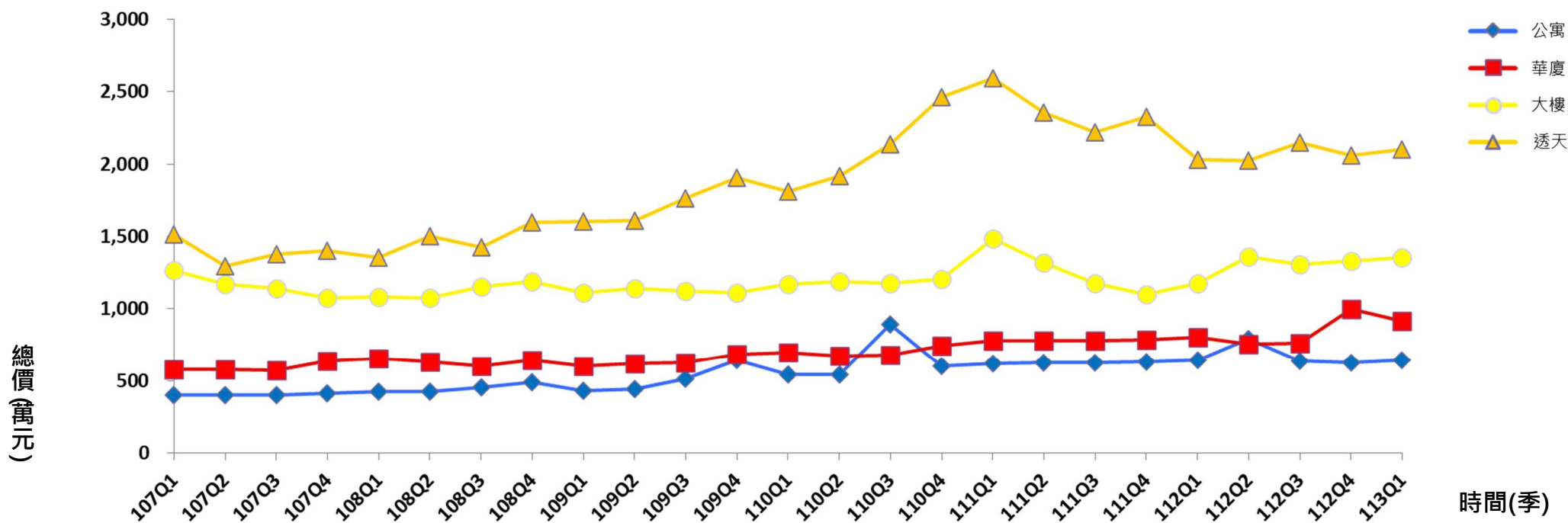
# 價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

- 近年來各類型建物的建坪平均單價為：大樓單價約23萬/建坪，華廈單價約18.3萬/建坪，公寓單價約16.8萬/建坪。以長期而言，呈微幅上漲趨勢。
- 最新113年Q1區分所有建物建坪單價表現：大樓30.6萬/建坪，季走揚2%、年成長14.4%；華廈28.4萬/建坪，季走跌8.2%、年漲幅9.5%；公寓23.4萬/建坪，季微減0.2%、年增3.3%。本季華廈新屋交屋潮趨緩，價格拉回修正。



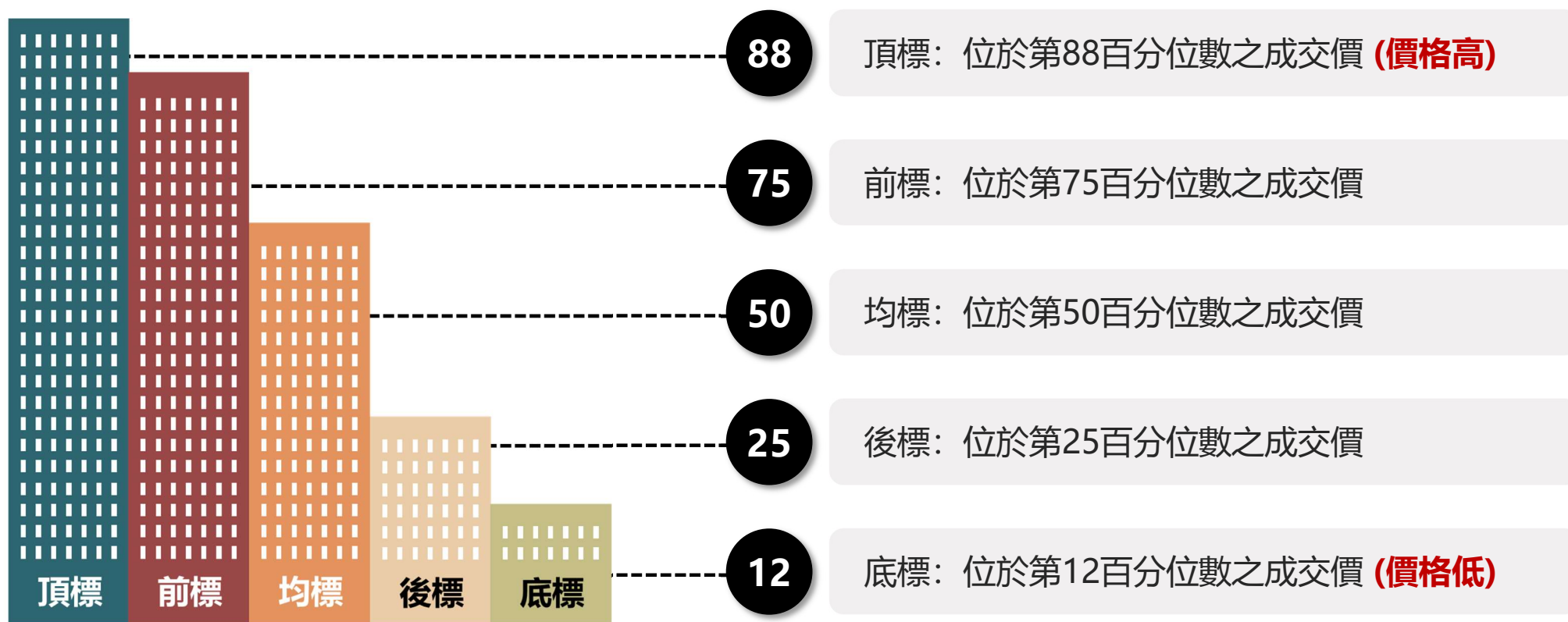
# 價格分析- 臺中各季住宅建物成交總價

- 近年來透天厝平均總價約1,650萬，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113年Q1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，總價漲幅在14~42萬元不等，僅華廈價跌約80萬元。



# 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。

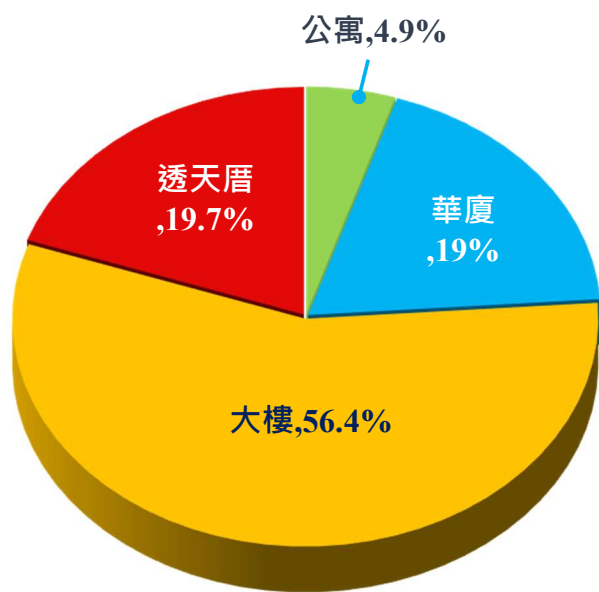


# 價格分析- 臺中全區113年Q1建物成交數量與總價帶

(住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- 臺中市113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(56.4%)，其次為透天厝(19.7%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔31.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔29.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔10%。

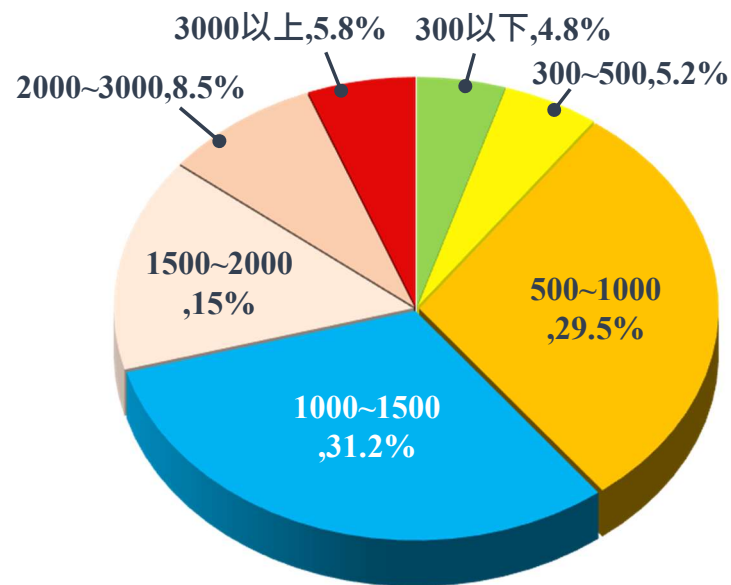
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

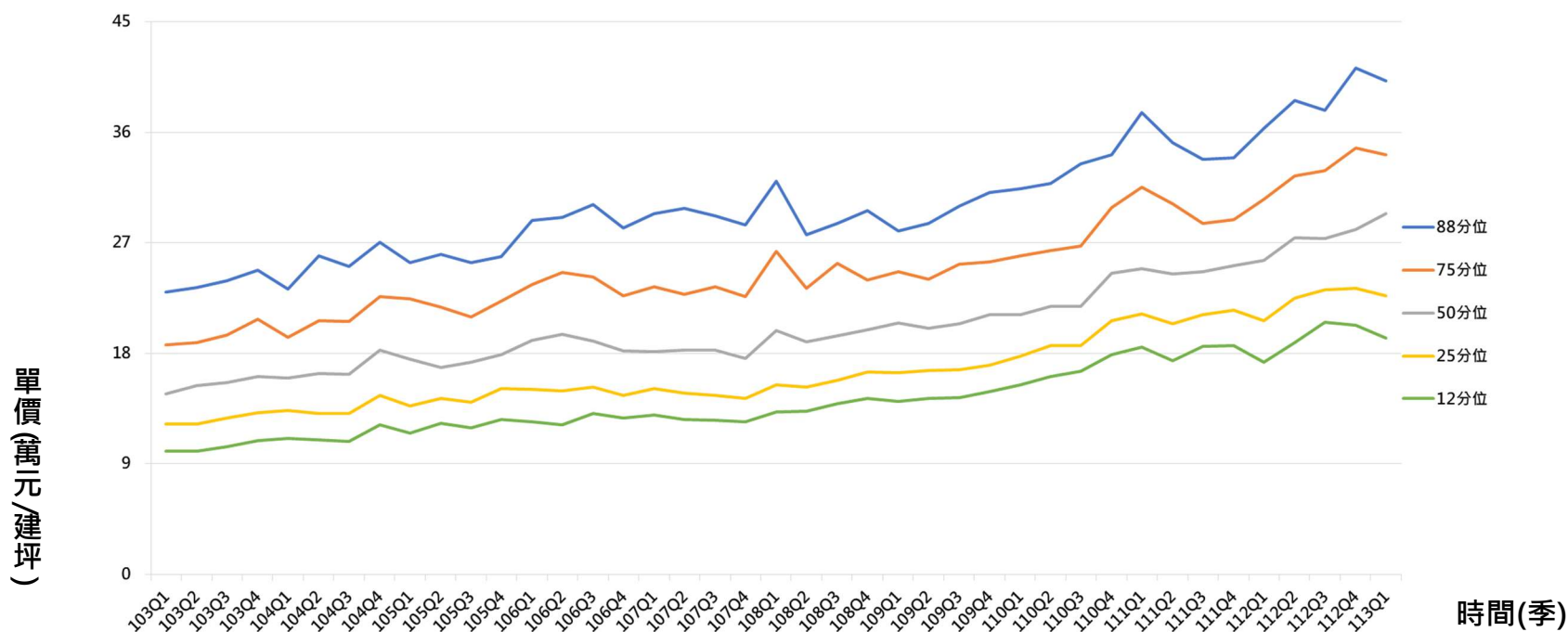
單位：萬元



# 價格分析- 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)

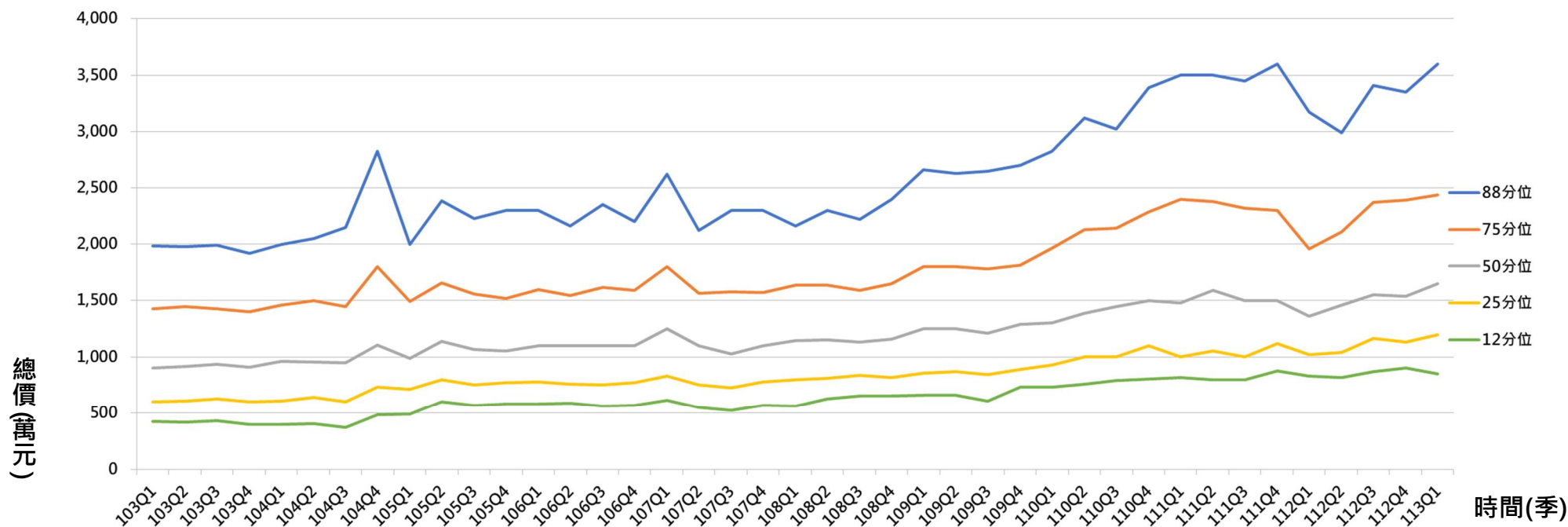
- 臺中市全區均價(50分位)約20.3萬/建坪，前25%房價約25.1萬/建坪，前12%房價約30.1萬/建坪。
- 112年Q1中高價位區續揚，其中均標突破前高，低價位區則走跌；Q2全區價漲並皆創新高；Q3整體仍呈緩漲，惟頂標及均標已出現微幅下修情形；Q4後標~頂標再創新高，頂標首次站上40萬/建坪水位。
- 113年Q1僅均標續揚，其餘區位微幅下修。





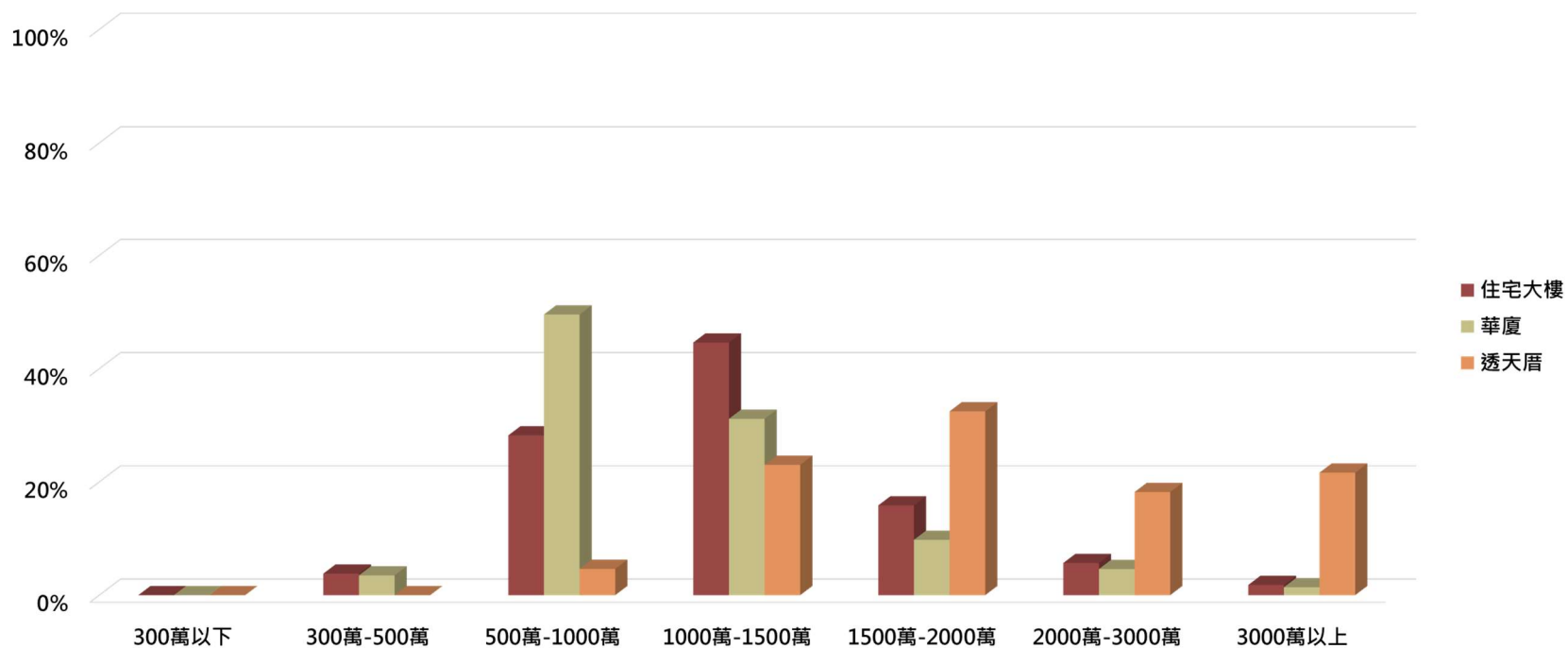
# 價格分析- 臺中各季透天厝成交總價

- 臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,210萬，前25%平均總價約1,800萬，前12%平均總價約2,610萬。
- 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百萬；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。
- 113年Q1整體表現續揚，後標~頂標持續創高，僅底標略跌。



# 價格分析- 臺中113年Q1各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-1

- 屋齡兩年內之華廈產品以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞；而住宅大樓及透天厝購屋門檻皆有上修情形，分別改以1,000~1,500萬元間、1,500~2,000萬元間為購買主力總價帶。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓32.0%、華廈53.1%、透天厝僅4.6%。



# 價格分析- 臺中113年Q1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	99
	500萬-1000萬	735
	1000萬-1500萬	1,162
	1500萬-2000萬	413
	2000萬-3000萬	148
	3000萬以上	47

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於北屯區(38.5%)、龍井區(13.3%)及太平區(12.0%)。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	0
	300萬-500萬	25
	500萬-1000萬	355
	1000萬-1500萬	223
	1500萬-2000萬	70
	2000萬-3000萬	33
3000萬以上	10	

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於沙鹿區(21.1%)、大甲區(20.3%)及清水區(11.0%)。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	0
	300萬-500萬	0
	500萬-1000萬	27
	1000萬-1500萬	134
	1500萬-2000萬	189
	2000萬-3000萬	106
3000萬以上	126	

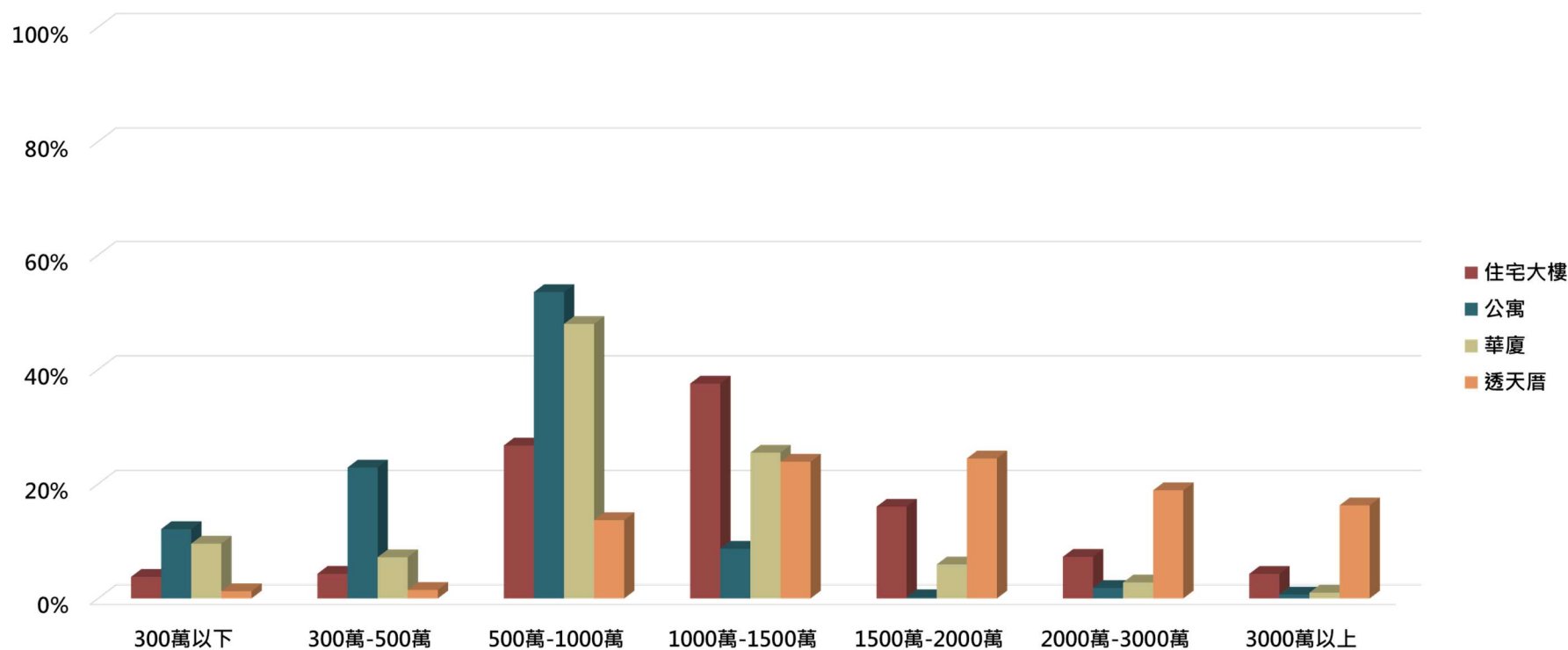
透天厝市場主力為1,500~2,000萬元間，並集中於后里區(16.9%)、太平區(15.9%)及豐原區(10.6%)。

# 價格分析- 臺中113年Q1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，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；住宅大樓及透天厝購屋門檻則有上修情形，分別改為1,000~1,500萬元、1,500~2,000萬元間為購買主力總價帶。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓34.8%、公寓88.6%、華廈64.8%、透天厝16.4%。



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113年Q1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	189
	300萬-500萬	216
	500萬-1000萬	1,337
	1000萬-1500萬	1,878
	1500萬-2000萬	802
	2000萬-3000萬	364
	3000萬以上	215

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於北屯區(33.0%)、南屯區(10.3%)及南區(10.0%)。

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於北屯區(12.2%)、沙鹿區(11.2%)及大甲區(9.9%)。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	161
	300萬-500萬	121
	500萬-1000萬	806
	1000萬-1500萬	428
	1500萬-2000萬	100
	2000萬-3000萬	47
	3000萬以上	17



# 價格分析- 臺中113年Q1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	53
	300萬-500萬	100
	500萬-1000萬	234
	1000萬-1500萬	38
	1500萬-2000萬	1
	2000萬-3000萬	8
	3000萬以上	3

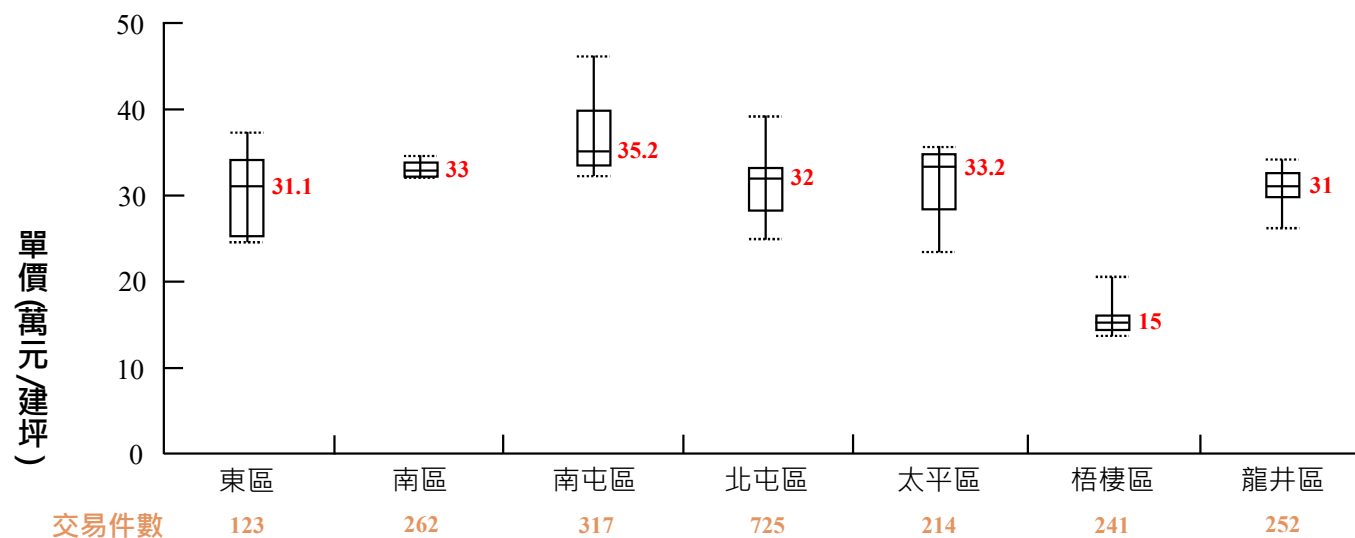
公寓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於北區(28.6%)、西屯區(16.7%)及北屯區(13.7%)。

透天厝市場主力為1,500~2,000萬元間，並集中於太平區(13.1%)、豐原區(9.4%)及后里區(8.2%)。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	22
	300萬-500萬	26
	500萬-1000萬	239
	1000萬-1500萬	417
	1500萬-2000萬	427
	2000萬-3000萬	330
	3000萬以上	284

# 價格分析- 113年Q1屋齡兩年內大樓單價

- 統計113年Q1屋齡2年內大樓交易案件(超過百件者)，以**南屯區**單價較高，而交易量則集中在**北屯區**、**南屯區**及**南區**。
- 北屯區全區價揚超過1萬/建坪，尤以均標成長達4萬/建坪最多；南屯區前標小跌近2萬/建坪，底標~後標主要受**文心愛悅**挹注影響而價漲；南區適逢**大松林裡**及**惠宇謙仁MRT**整批交易，成交價分別為31~34.6萬/建坪、30~41萬/建坪，故帶動底標~均標走高。
- 其他各區價格表現：東區均標~頂標主要反映**勝美新東區**、**京綻ONE**行情，價漲逾3萬/建坪；太平區受**聚佳大砌**、**大毅日日幸福**、**佳福大於**等案影響，全區漲幅約在2.3~9.5萬/建坪不等；梧棲區中高價位區走跌，尤以前標下修達4萬/建坪最多；龍井區近九成交易屬**精銳閣**，成交價為27.3~35.4萬/建坪。

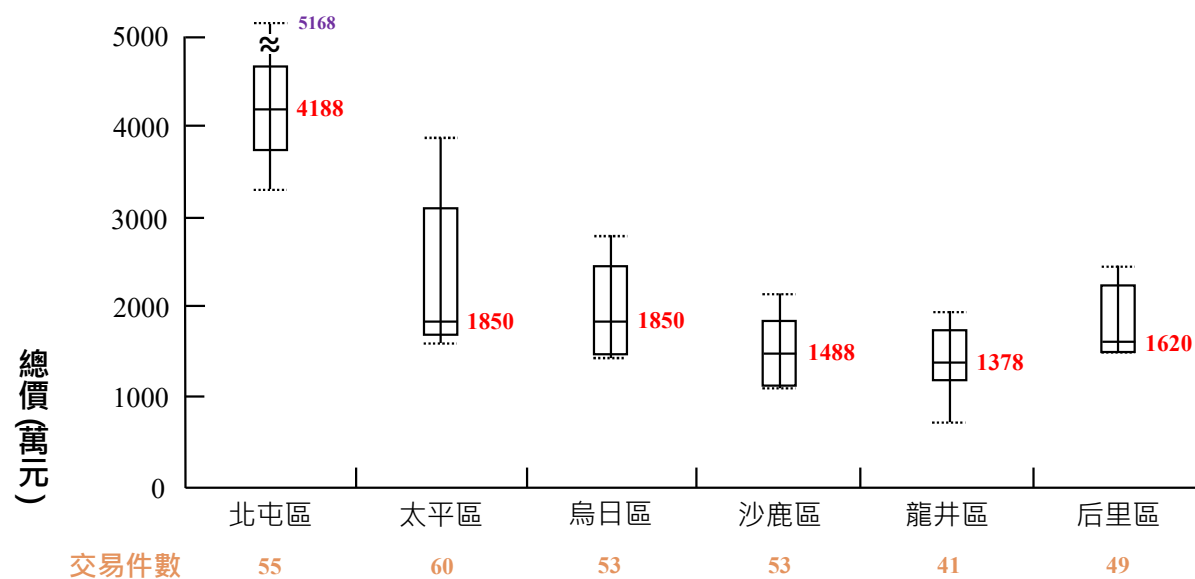


### 圖例說明

頂標(88分位)  
前標(75分位)  
均標(50分位)  
後標(25分位)  
底標(12分位)

# 價格分析- 113年Q1屋齡兩年內透天厝總價

- 統計113年Q1屋齡2年內透天厝交易案件(超過40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**太平區、北屯區及烏日區**。
- 太平區購買主力帶為1,698~3,108萬元間，均標大幅回跌至2仟萬元以下，而頂標則續揚；北屯區購買主力帶為3,750~4,668萬元間，本季高達九成交易屬總價3仟萬元以上，故全區顯著拉升；烏日區購買主力帶為1,485~2,460萬元間，均標成長300萬元，前標則下修近200萬元，其餘區位持平。
- 其他各區價格表現：沙鹿區總價逾1,600萬元之交易量增，故均標~頂標價揚；龍井區均標~頂標漲幅超過250萬，反觀底標價格有感走弱；后里區全區走揚，其中過半交易屬**博墅文苑**，成交總價為1,500~2,450萬元。

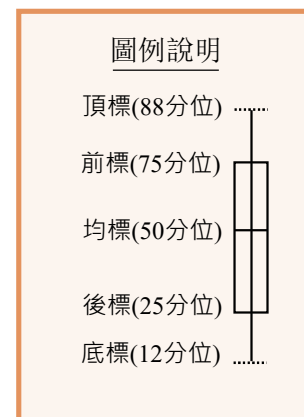
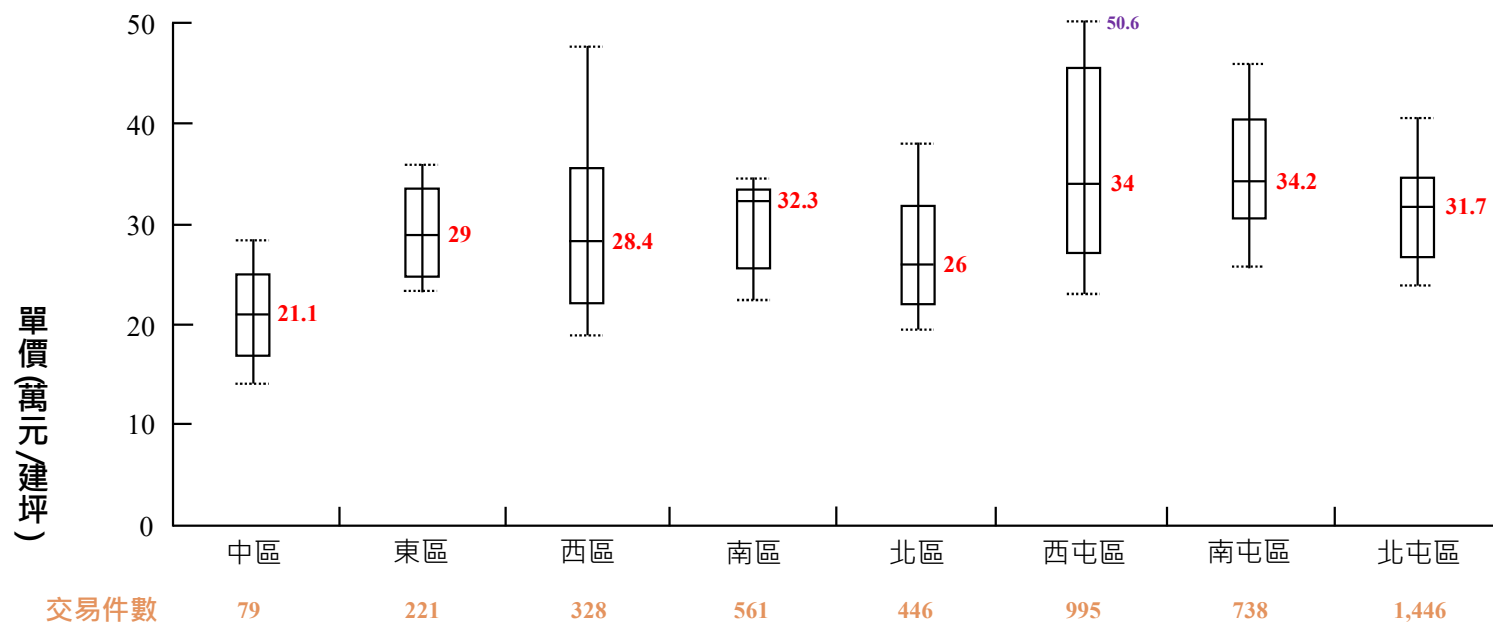


## 圖例說明

頂標(88分位) .....  
 前標(75分位) .....  
 均標(50分位) .....  
 後標(25分位) .....  
 底標(12分位) .....

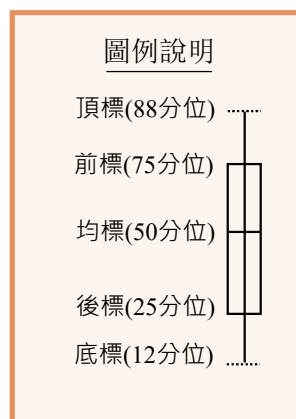
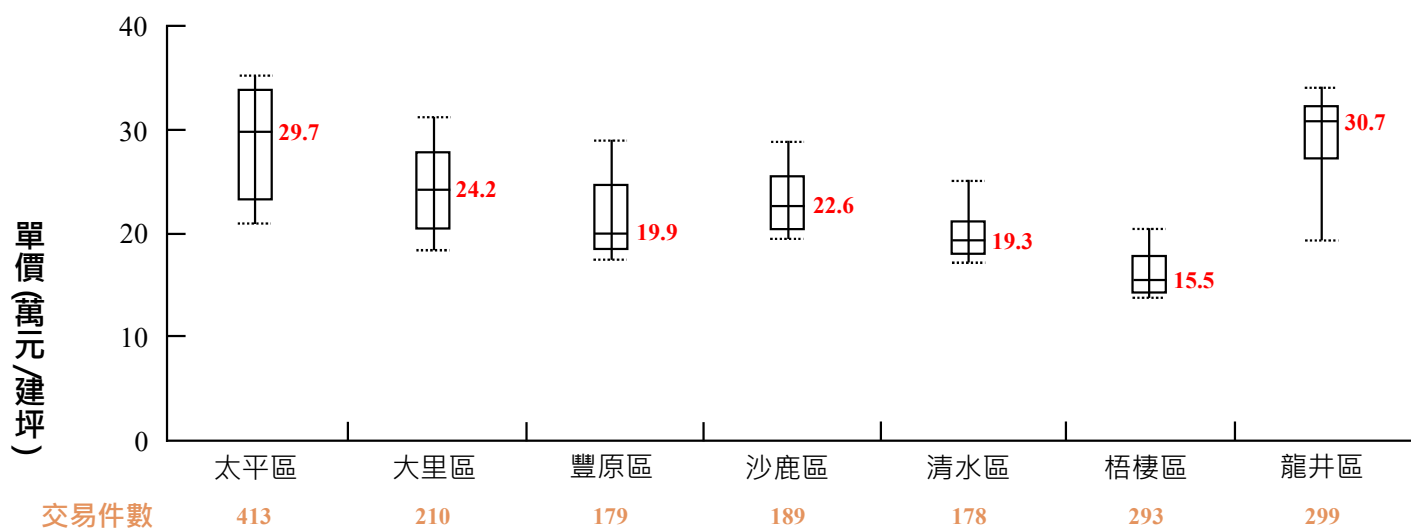
# 價格分析- 113年Q1區分所有建物單價-1

- 113年Q1原臺中市區以**南屯區**、**西屯區**及**南區**之平均單價較高，交易量則集中於**北屯區**、**西屯區**及**南屯區**。
- 北屯區底標~均標續揚，漲幅約在1.4~3.6萬/建坪不等；西屯區全區成長超過1.5萬/建坪，其中前標~頂標主要受華廈新案**遠雄純寓**挹注影響而大漲7萬/建坪，本案成交價為45.3~59.9萬/建坪；南屯區中高價位區呈價平，底標~後標上揚逾1.5萬/建坪。
- 其他各區價格表現：中區僅前標小跌1萬/建坪，其餘區位續穩；東區均標~頂標漲幅皆超過2萬/建坪；西區頂標持續受**櫻花科博之櫻**影響而走高；南區整體漲幅超過2萬/建坪，僅頂標持平；北區價穩。



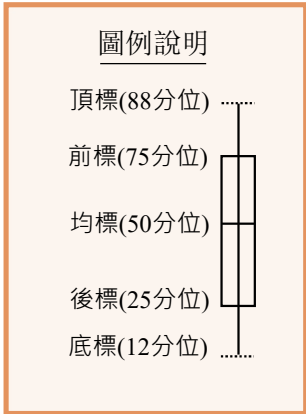
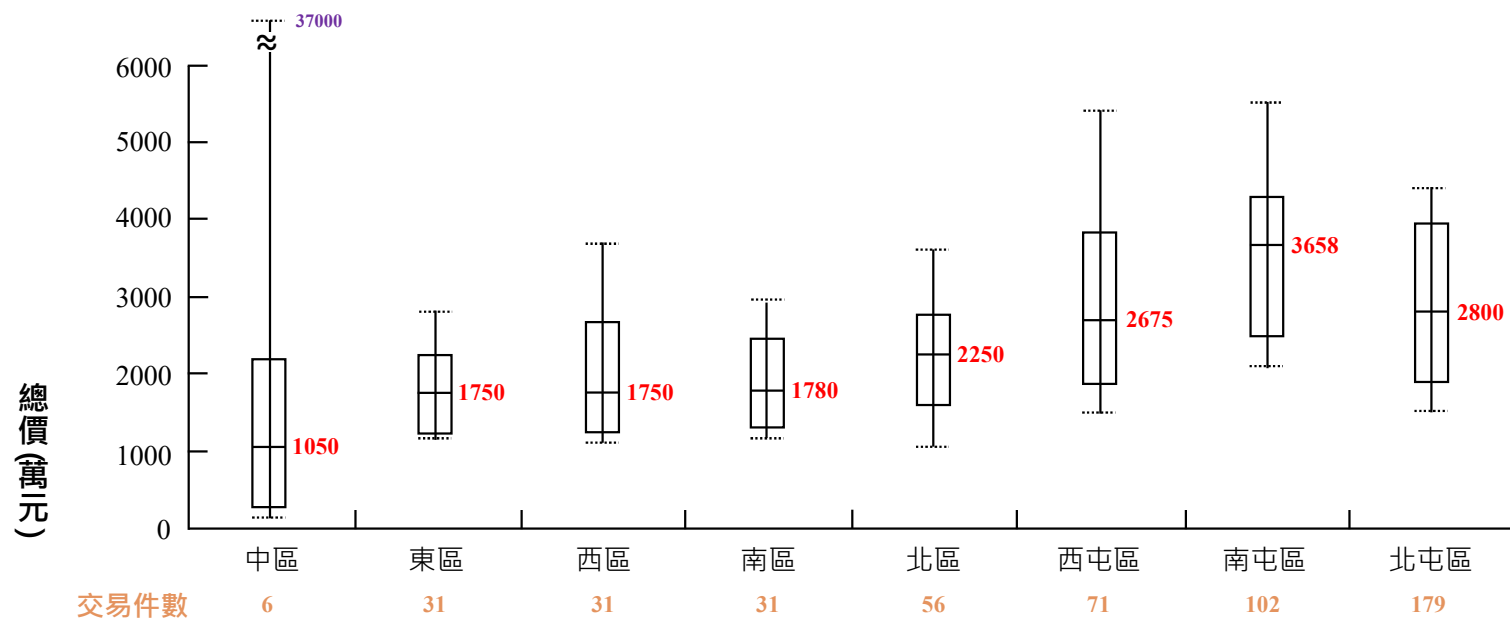
# 價格分析- 113年Q1區分所有建物單價-2

- 113年Q1衛星區(超過170件者)以**龍井區**、**太平區**及**大里區**之平均單價較高，交易量則集中於**太平區**、**龍井區**及**梧棲區**。
- 太平區全區漲幅約在2.2~6萬/建坪；龍井區本季新屋交易即佔八成以上，包含**精銳閣**、**睿鐸馥築**等案，故本區價格全數攀升；梧棲區高達八成屬新屋交易，惟中高價位區有下修情形，僅底標因反映**安美學**行情而小漲約1萬/建坪，該案成交價為13.1~25萬/建坪。
- 其他各區價格表現：大里區底標~均標小漲達1萬/建坪；豐原區全區跌幅約在0.6~4萬/建坪不等，其中低價位區多屬**結園二期**交易；沙鹿區受新案(**合總小時代5**、**佳鐸大心**、**大尺之間**)挹注影響，全區價揚超過2萬/建坪；清水區全區價漲超過2.5萬/建坪。



# 價格分析- 113年Q1透天厝總價-1

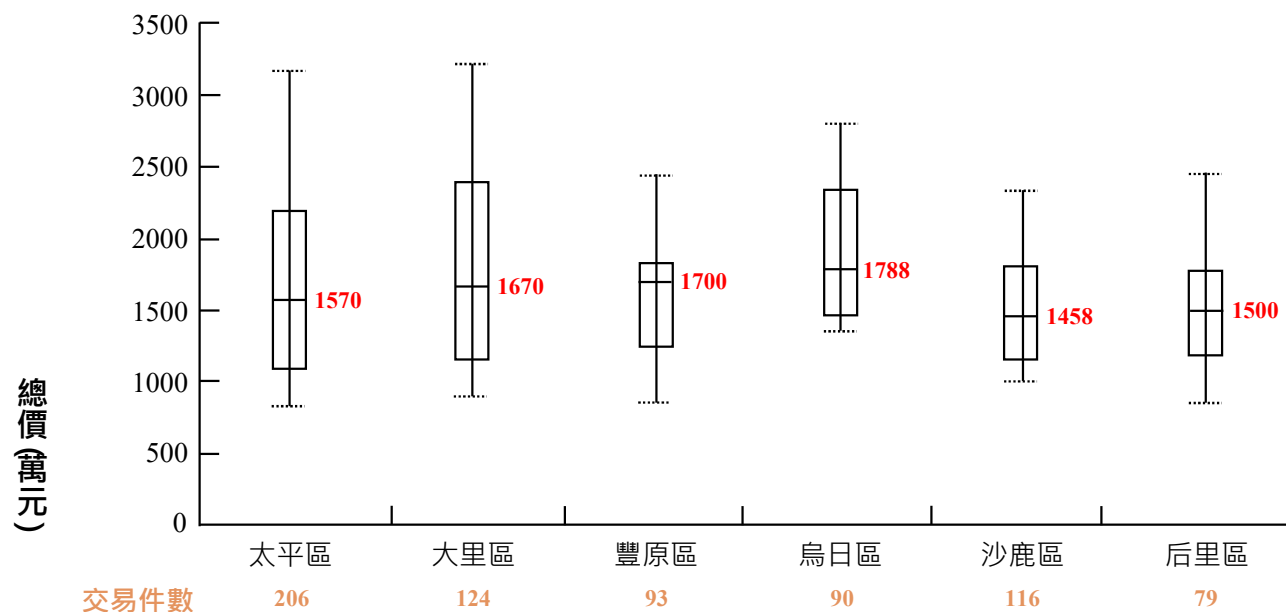
- 113年Q1原臺中市區(超過30件者)以南屯區、北屯區、西屯區之平均總價較高，屯區因幅員較大，市場上新舊產品均有流通，致其價格分布範圍較廣。
- 南屯區購買主力帶為2,500~4,288萬元，全區價揚，其中均標~頂標強勁拉升逾700萬；北屯區購買主力帶為1,900~3,950萬元，全區價揚超過300萬元；西屯區購買主力帶為1,880~3,822萬元，前標~頂標走跌，其餘區位價漲。
- 其他各區價格表現：東區中低總價區價揚，惟頂標強勁回跌至3仟萬元以下；西區均標~前標小跌約150萬元，其餘區位價漲；南區整體走揚，僅頂標持平；北區底標~均標成長超過250萬；中區因交易件數較少，故僅供參考。





# 價格分析- 113年Q1透天厝總價-2

- 113年Q1衛星區(超過70件者)以烏日區、豐原區、大里區之平均總價較高。
- 烏日區購買主力帶為1,466~2,345萬元，全區漲幅約在257~655萬元不等，僅頂標小跌百萬；豐原區購買主力帶為1,250~1,835萬元，底標~均標拉升逾350萬元；大里區購買主力帶為1,168~2,400萬元，總價超過2仟萬元之交易量增，故使前標~頂標大幅攀升，其餘區位也有200萬元以上之漲幅。
- 其他各區價格表現：太平區全區價漲；沙鹿區均標~頂標成長幅度約在158~395萬元不等；后里區逾六成屬新屋交易，整體價格走高，僅前標小跌百萬。



### 圖例說明

頂標(88分位) .....  
 前標(75分位) .....  
 均標(50分位) .....  
 後標(25分位) .....  
 底標(12分位) .....



P a r t 0 3

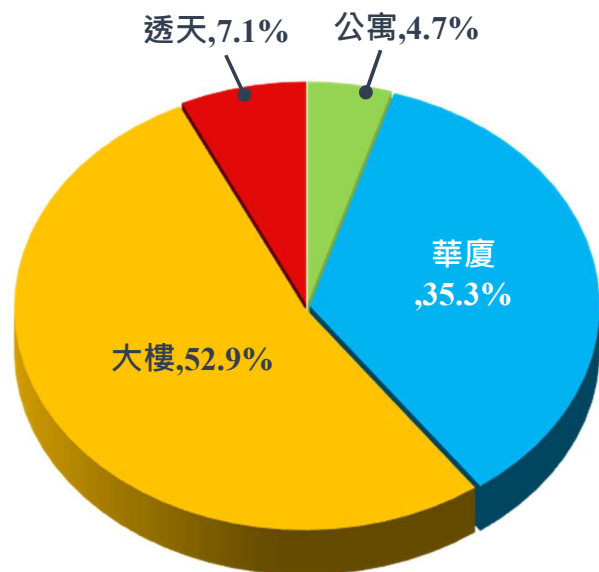
# 臺中各行政區價格分析

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

# 量體分析- 中區-113年Q1建物成交數量與總價帶

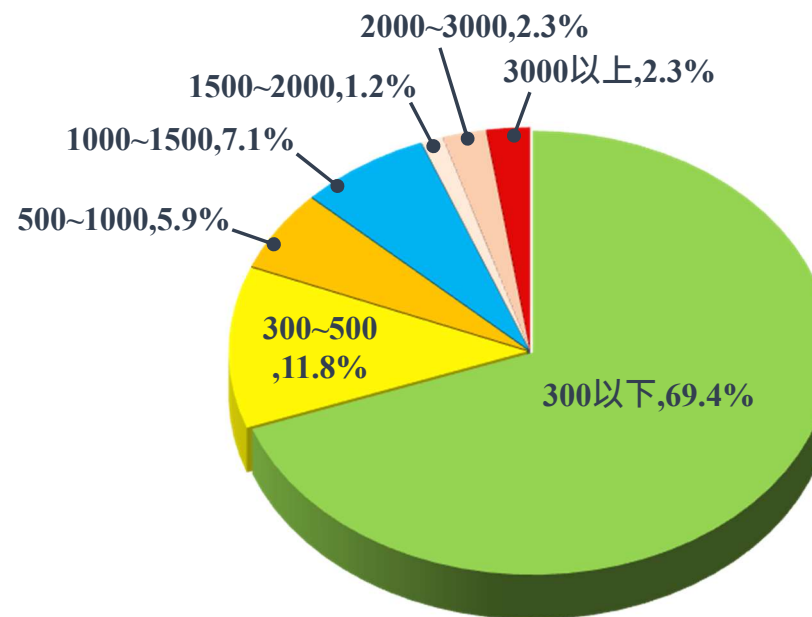
- 中區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(52.9%)，其次為華廈(35.3%)。
- 總價以300萬元以下為主，佔69.4%。

### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

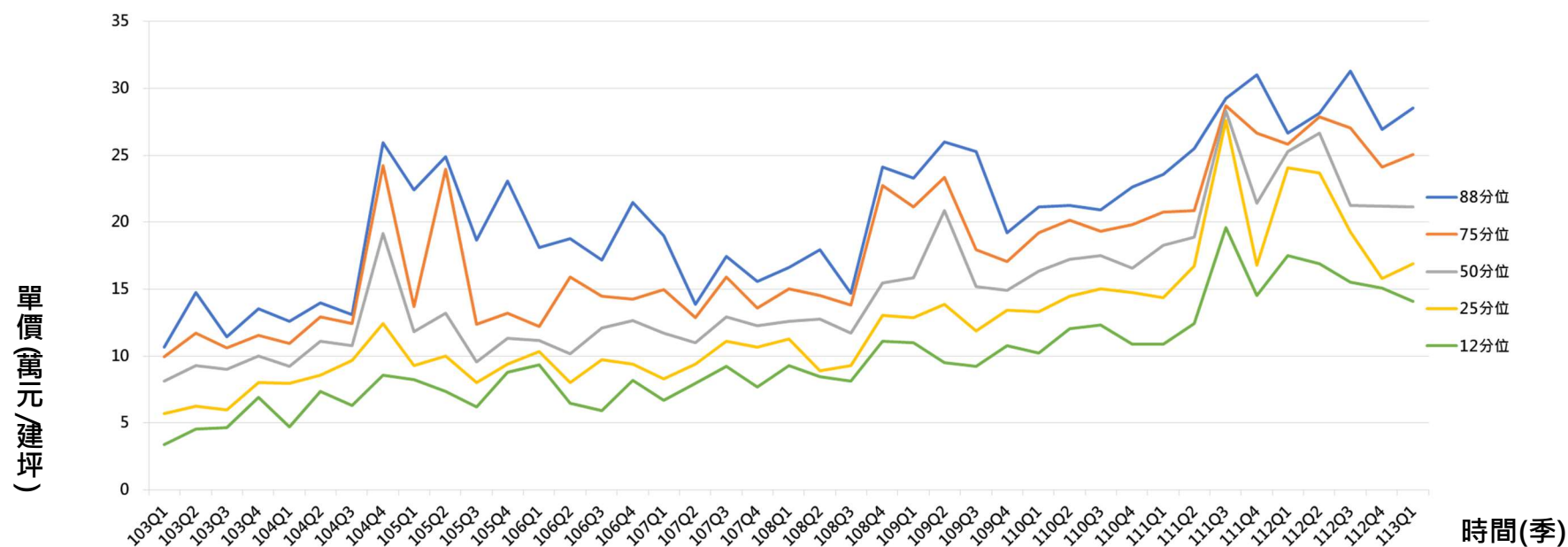
單位：萬元



# 價格分析- 中區-各季區分所有建物建坪單價

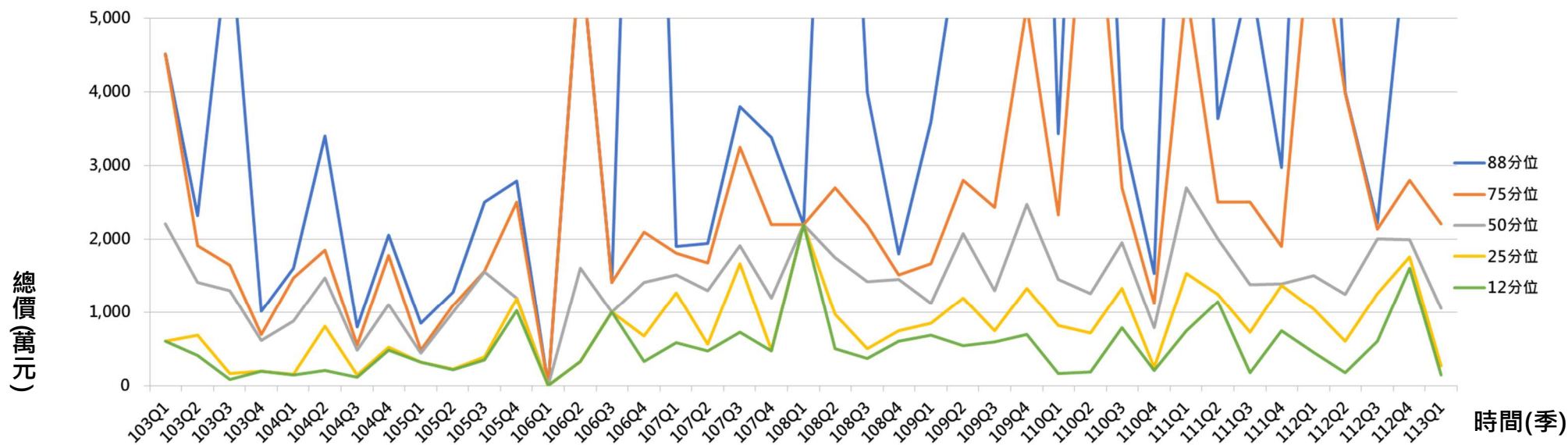
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 中區均價(50分位)約15萬/建坪，前25%房價約17.9萬/建坪，前12%房價約20.8萬/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。
- 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。
- 113年Q1整體表現走揚，反觀底標已連四跌。



# 價格分析- 中區-各季透天厝總價

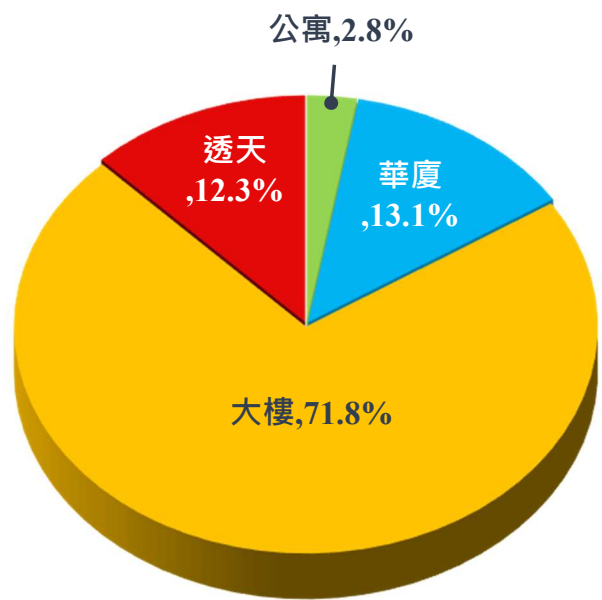
- 中區透天厝平均總價(50分位)約1,420萬，前25%平均總價約2,520萬，前12%平均總價約5,410萬。
- 本區屬早期開發區域，交易量甚少，偶因有較高總價之交易，使當季價格產生劇烈波動。
- 本區透天厝交易量極少不足以分析，故圖面僅供參考(本季僅成交6筆)。



# 量體分析- 東區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 東區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(71.8%)，其次為華廈(13.1%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔40.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔34.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.6%。

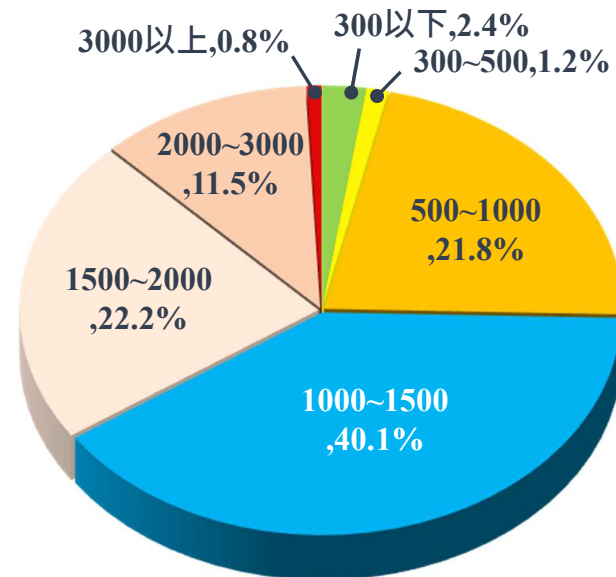
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

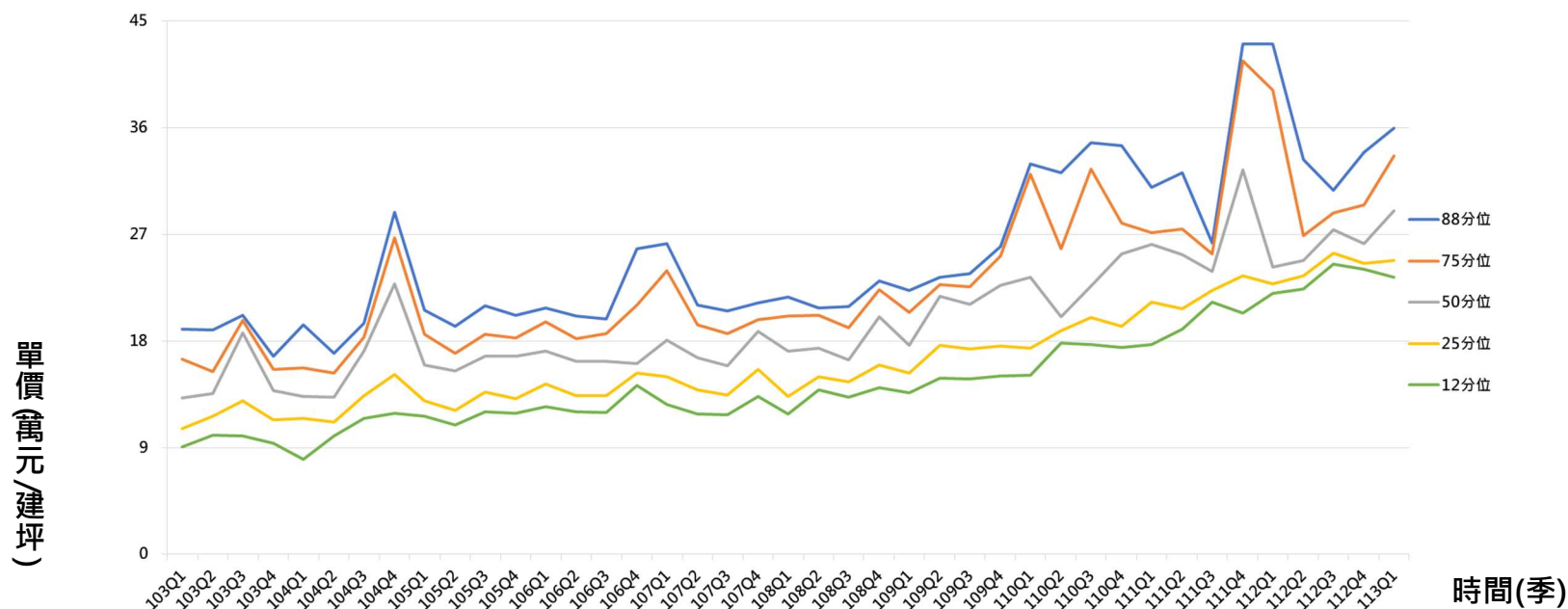




# 價格分析- 東區-各季區分所有建物建坪單價

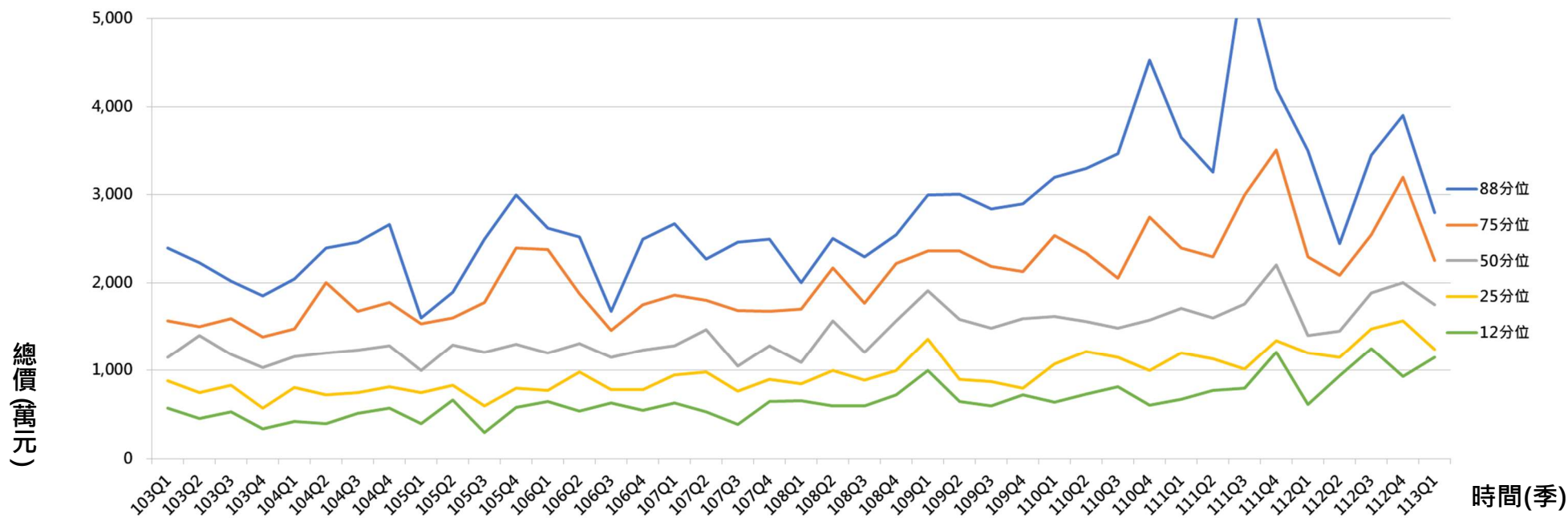
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 東區均價(50分位)約19.8萬/建坪，前25%房價約23.1萬/建坪，前12%房價約25.4萬/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**進場挾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。
- 113年Q1高價位區持續走升，低價位區相對價穩。



# 價格分析- 東區-各季透天厝總價

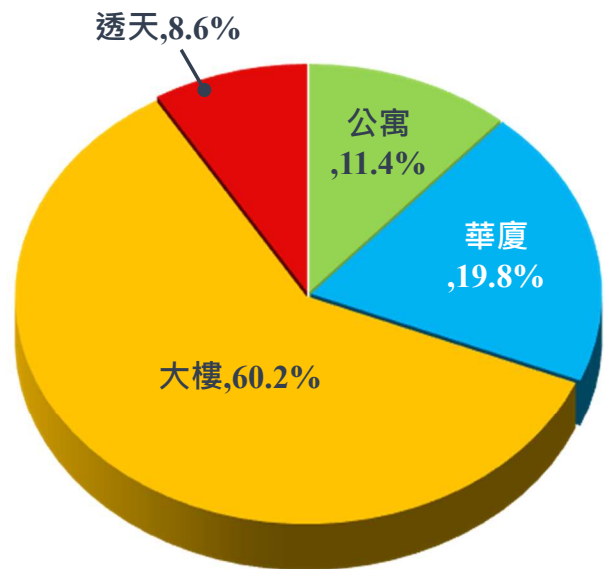
- 東區透天厝平均總價(50分位)約1,430萬，前25%平均總價約2,070萬，前12%平均總價約2,800萬。
- 112年Q1~Q2皆以總價低於2仟萬之交易佔大宗，故價格下修力道強勁；Q3以具商效之交易為主，致全區價格攀升；Q4整體續揚，僅底標表現轉弱。
- 113年Q1整體走跌，前標~頂標大跌至3仟萬元以下，僅底標走揚200萬。



# 量體分析- 西區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 西區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(60.2%)，其次為華廈(19.8%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔22.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔35.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔23.6%。

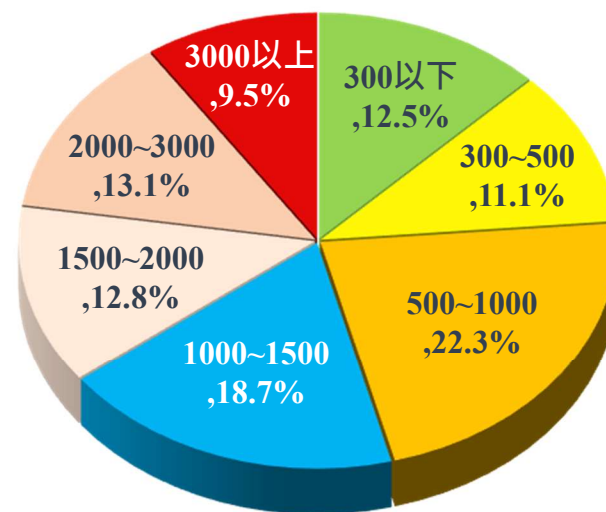
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

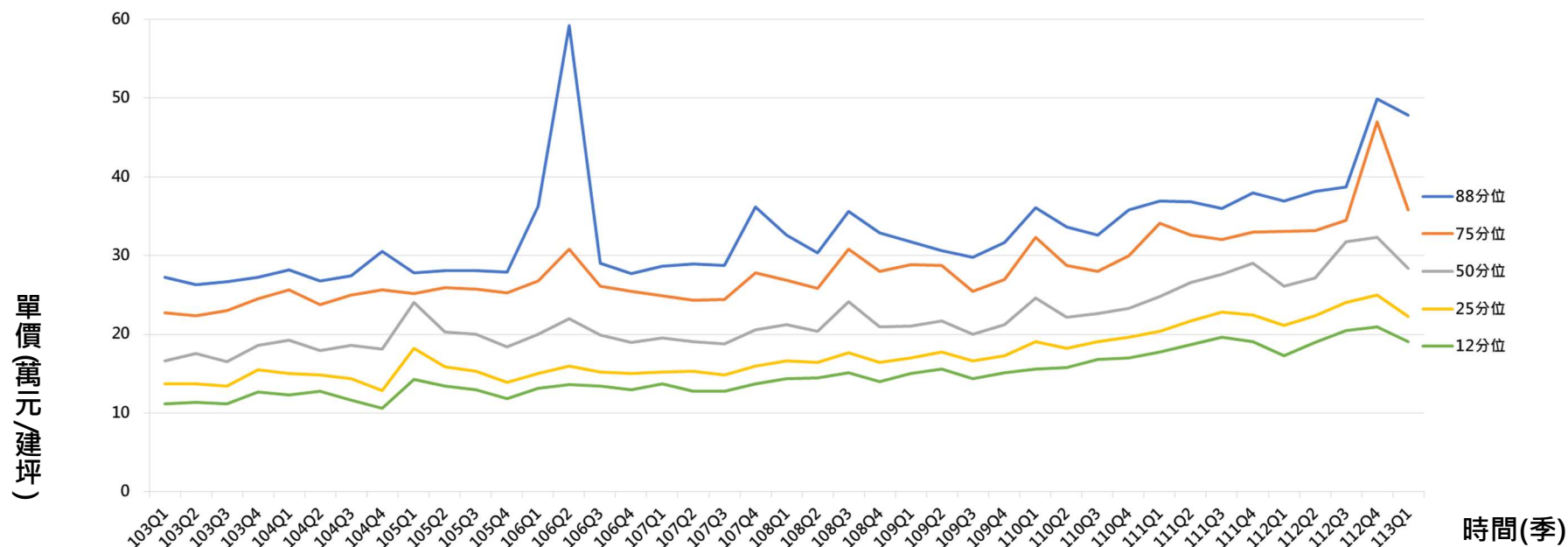
單位：萬元



# 價格分析- 西區-各季區分所有建物建坪單價

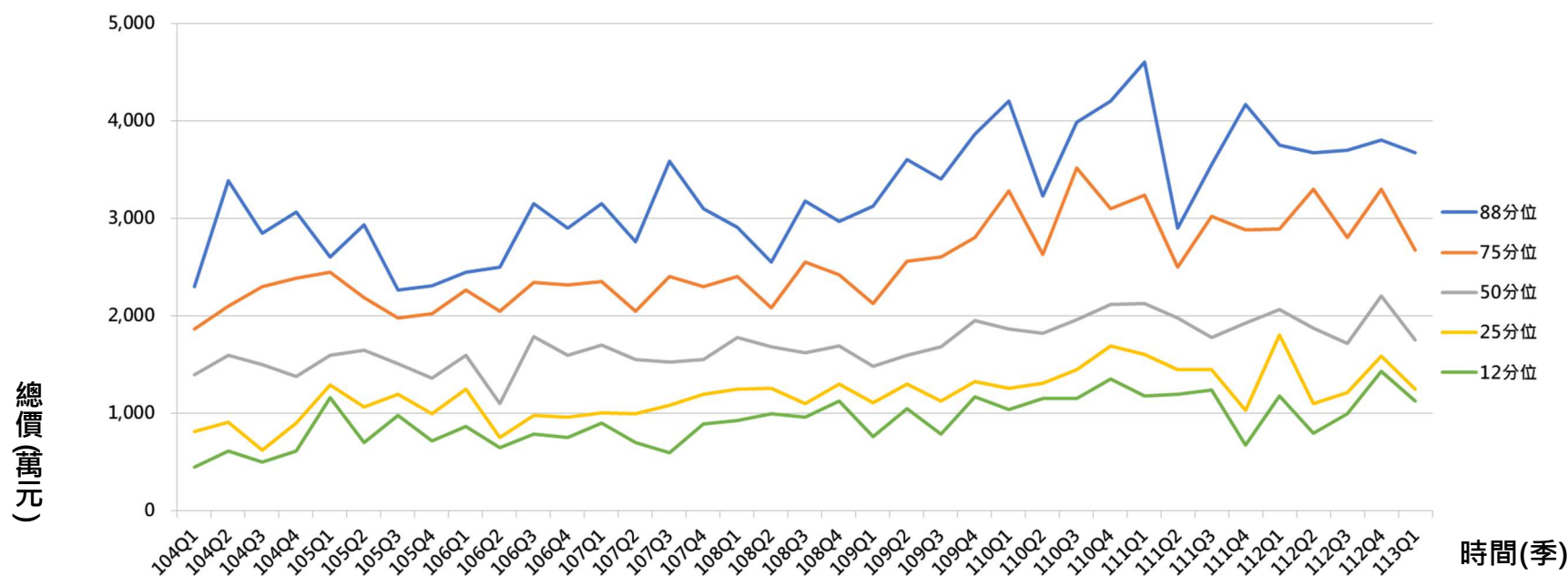
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 西區均價(50分位)約22萬/建坪，前25%房價約28.3萬/建坪，前12%房價約33.1萬/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。
- 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。
- 113年Q1全數價跌達2萬/建坪以上。



# 價格分析- 西區-各季透天厝總價

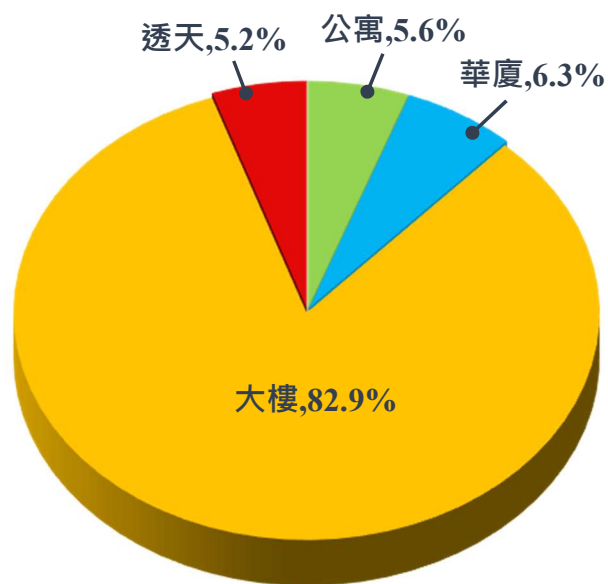
- 西區透天厝平均總價(50分位)約1,710萬，前25%平均總價約2,540萬，前12%平均總價約3,250萬。
- 長期以來本區交易總價差距極大，偶因有商業用途建物移轉致高總價區起伏較大。
- 112年Q1頂標大跌400萬，反觀低總價區止跌並強力反彈；Q2~Q3前標大漲後跌深，均標連兩季下滑，惟低總價區止跌回升；Q4全區價揚。
- 113年Q1多屬屋齡逾30年之交易，全區價格顯著下修。



# 量體分析- 南區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 南區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(82.9%)，其次為華廈(6.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔36.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔34.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.6%。

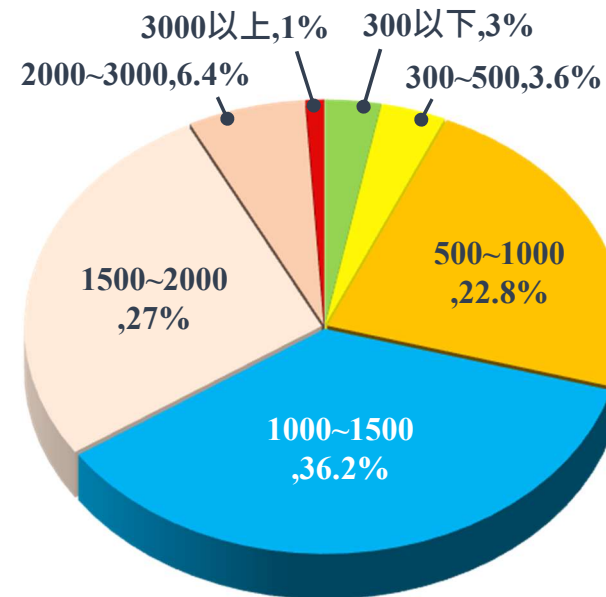
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

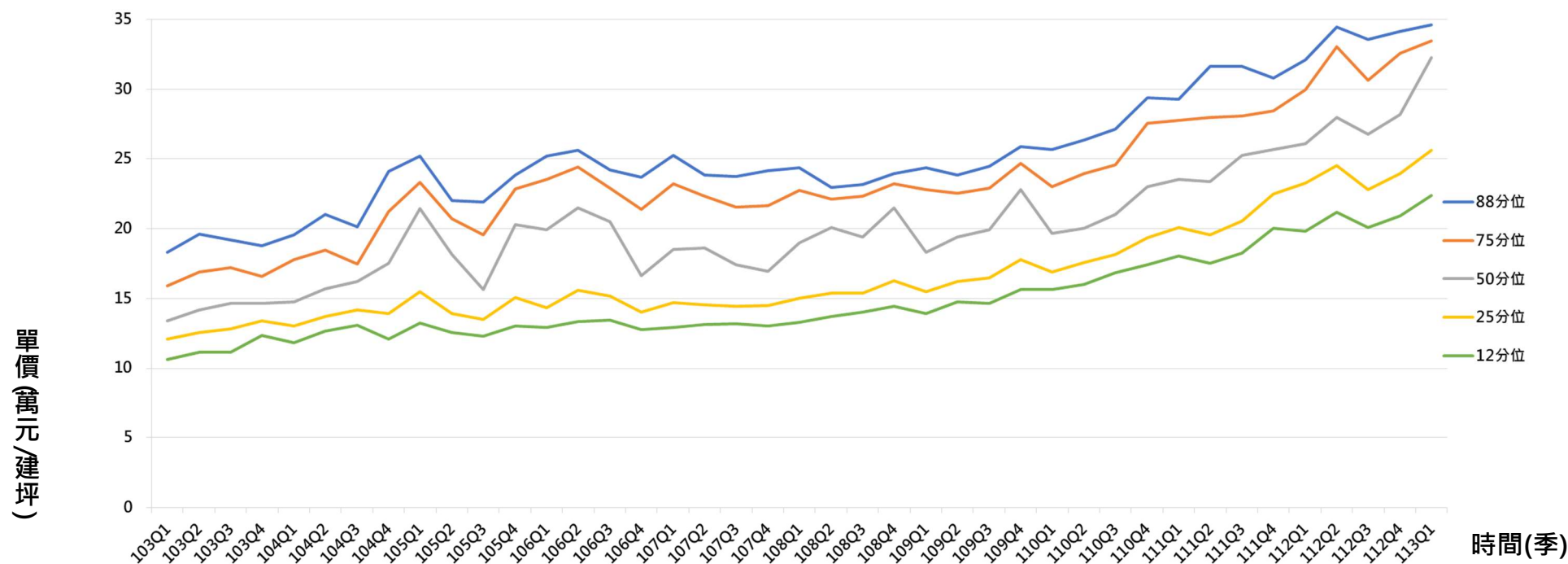




# 價格分析- 南區-各季區分所有建物建坪單價

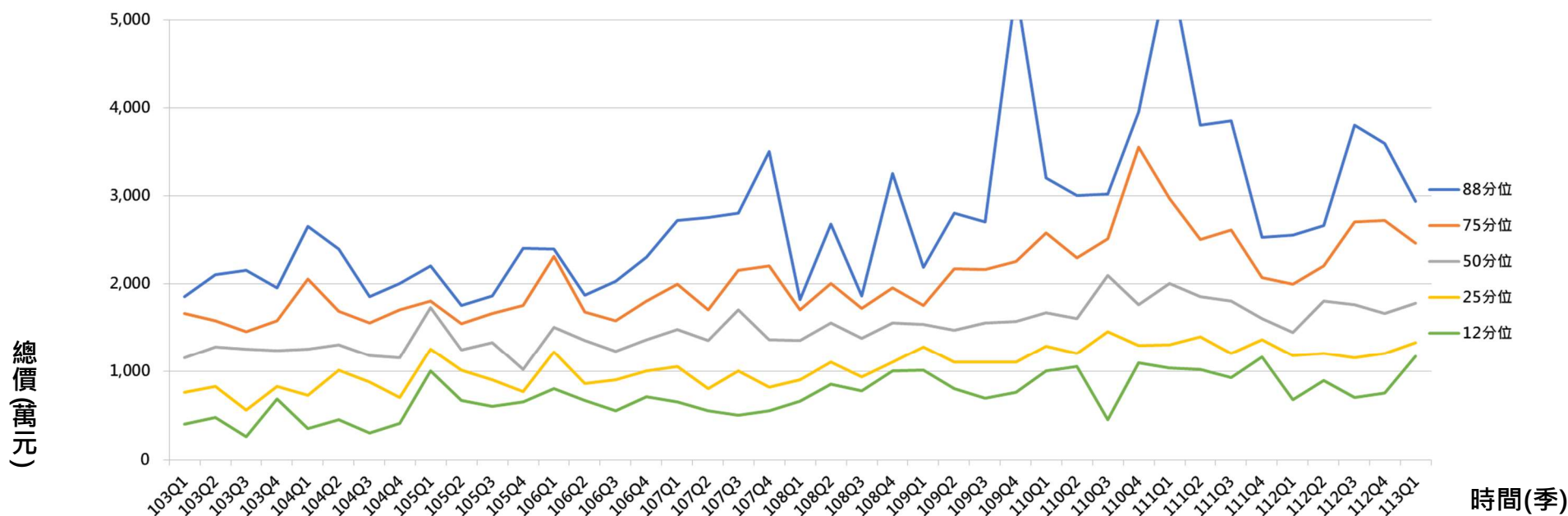
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 南區均價(50分位)約20.2萬/建坪，前25%房價約23.5萬/建坪，前12%房價約25.4萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1全區續揚並達歷史新高。



# 價格分析- 南區-各季透天厝總價

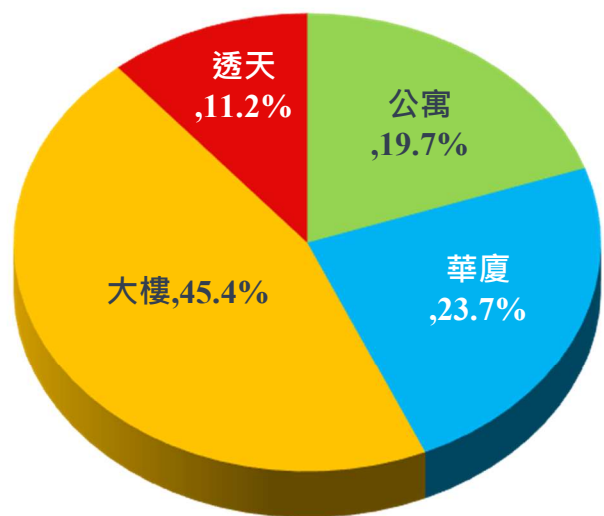
- 南區透天厝平均總價(50分位)約1,490萬價格；前25%平均總價約2,060萬；前12%平均總價約2,750萬。
- 112年Q1僅頂標持平，其餘區位表現轉弱；Q2全區走揚；Q3高總價區主要反映具商效及開發效益之交易行情，故有顯著拉升情形；Q4頂標下修200萬，其餘區位續穩。
- 113年Q1中低總價區走揚，反觀前標~頂標跌幅超過200萬。



# 量體分析- 北區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 北區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(45.4%)，其次為華廈(23.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔32.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔20.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔28.5%。

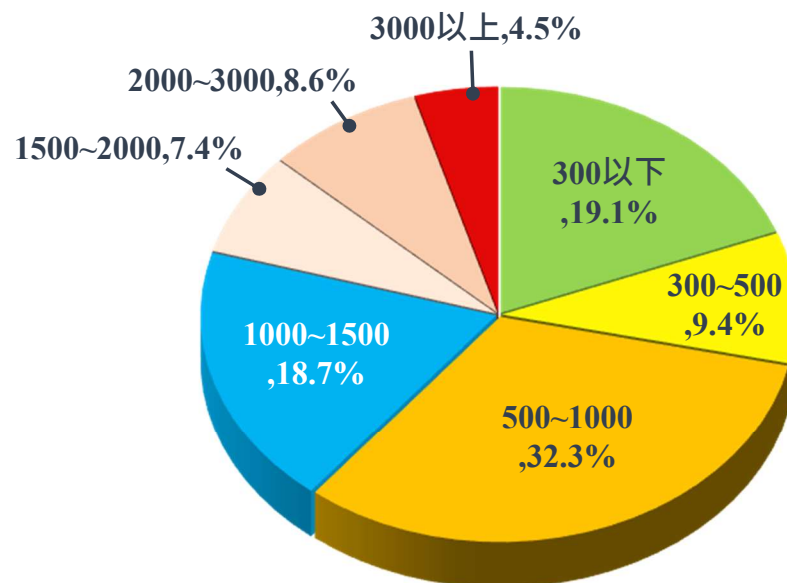
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

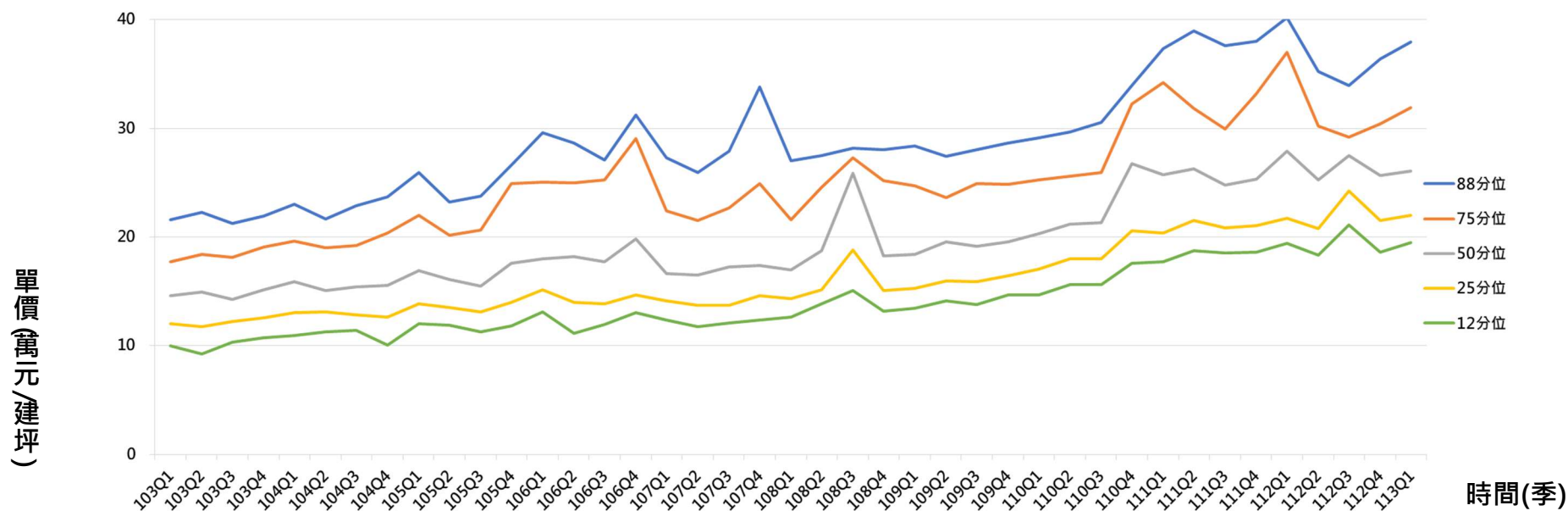
單位：萬元



# 價格分析- 北區-各季區分所有建物建坪單價

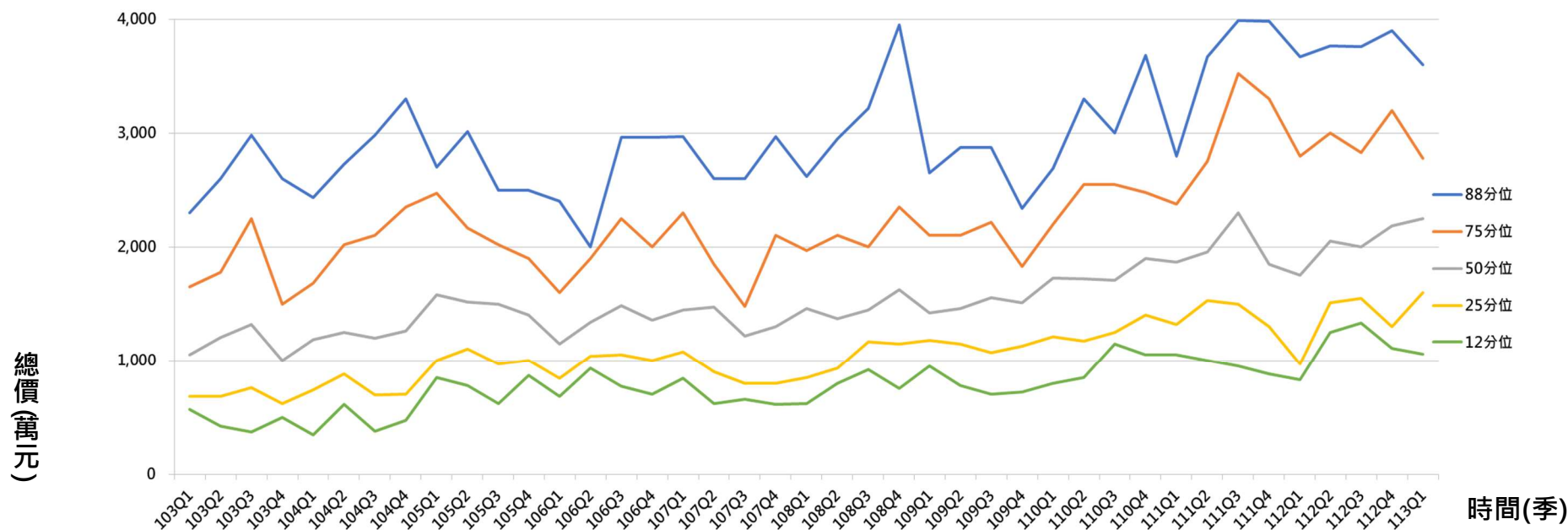
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 北區均價(50分位)約19.7萬/建坪，前25%房價約25.1萬/建坪，前12%房價約29.1萬/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。
- 113年Q1高價位區續揚，其餘區位止跌微揚。



# 價格分析- 北區-各季透天厝總價

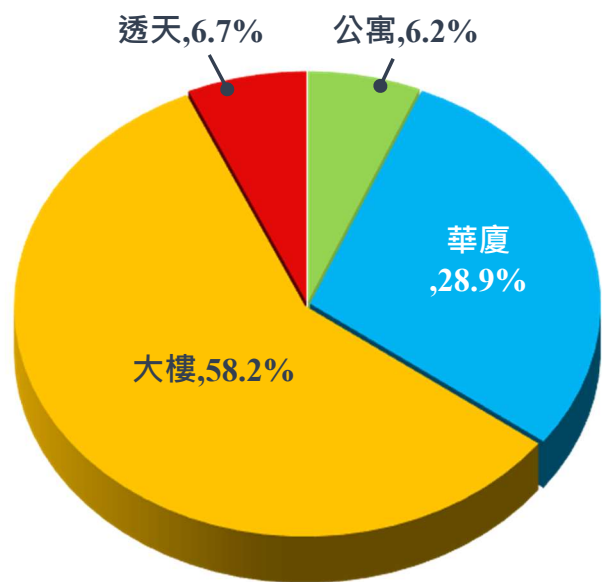
- 北區平均總價(50分位)約1,550萬，前25%平均總價約2,250萬，前12%平均總價約3,010萬。
- 長期而言，高價位區常因商業用途(一中商圈透店、套房用途等)交易，致價格有顯著上漲。
- 112年Q1連續兩季下修，跌勢顯著；Q2全區價格反彈回升；Q3僅前標價跌逾百萬，其餘區位尚穩；Q4中高總價區多屬具商效之交易行情而走揚。
- 113年Q1前標~頂標跌幅達300萬，均標連兩季緩步走揚。



# 量體分析- 西屯區-113年Q1建物成交數量與總價帶

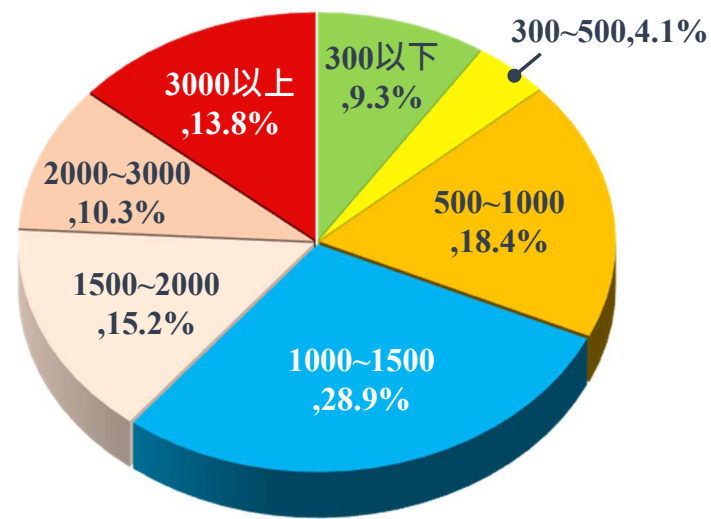
- ❖ 西屯區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(58.2%)，其次為華廈(佔28.9%)。
- ❖ 總價以1,000~1,500萬元為主，佔28.9%。
- ❖ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔39.3%。
- ❖ 低總價產品，500萬元以下者，佔13.4%。

### 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

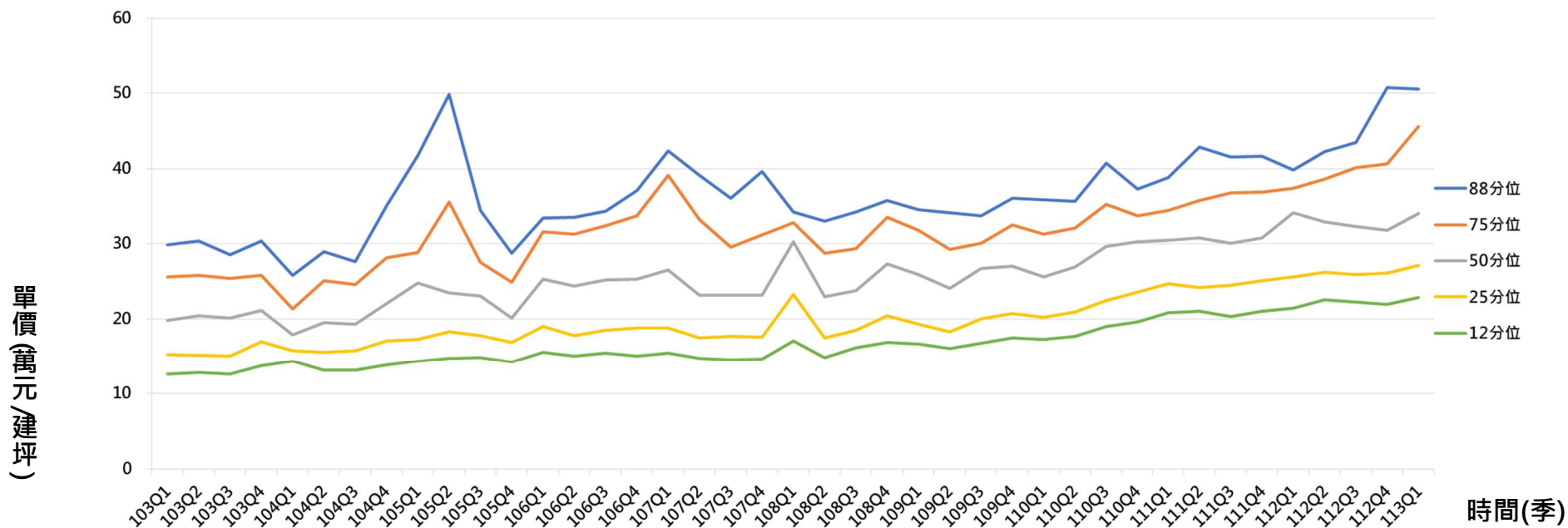




# 價格分析- 西屯區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

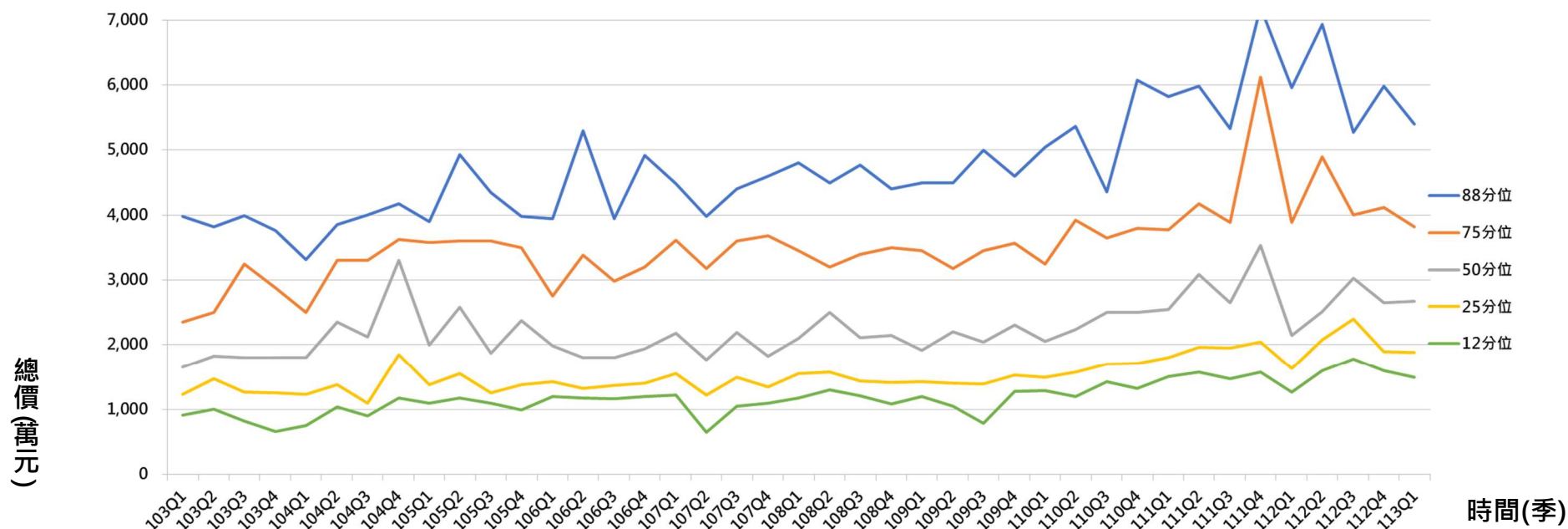
- 西屯區均價(50分位)約25.8萬/建坪，前25%房價約31.9萬/建坪，前12%房價約36.7萬/建坪。
- 112年Q1~Q2頂標再度站回40萬/建坪水位，均標走跌，其餘區位續揚，其中底標~後標創新高價；Q3高價位區持續走高，處於40萬/建坪水位；Q4頂標一舉突破50萬/建坪，主要反映寶輝Sky Tower行情所致。
- 113年Q1頂標持續維持在50萬/建坪水位，前標大漲5萬/建坪。



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- 西屯區-各季透天厝總價

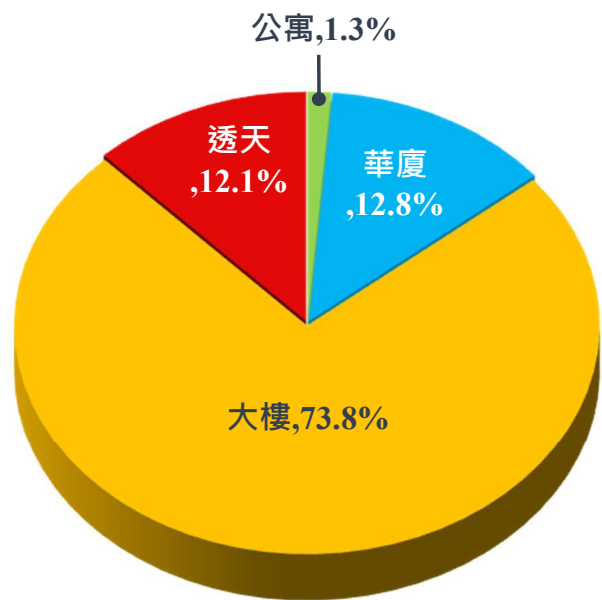
- 西屯區透天厝平均總價(50分位)約2,260萬，前25%平均總價約3,530萬，前12%平均總價約4,770萬。
- 112年Q1~Q2價格全數回落後又強勢反彈，其中低總價區創歷年新高價；Q3由於總價超過4仟萬之交易量銳減，致前標~頂標大幅下修，而低總價區則持續創高；Q4頂標臨近6仟萬水位，中低總價區走跌。
- 113年Q1前標~頂標大跌300萬，底標也已連兩季下滑。



# 量體分析- 南屯區-113年Q1建物成交數量與總價帶

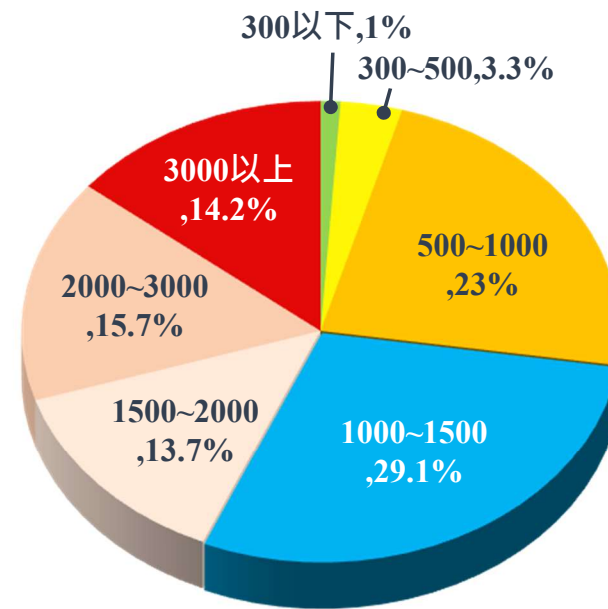
- 南屯區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(73.8%)，其次為華廈(12.8%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔29.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔43.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔4.3%。

### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

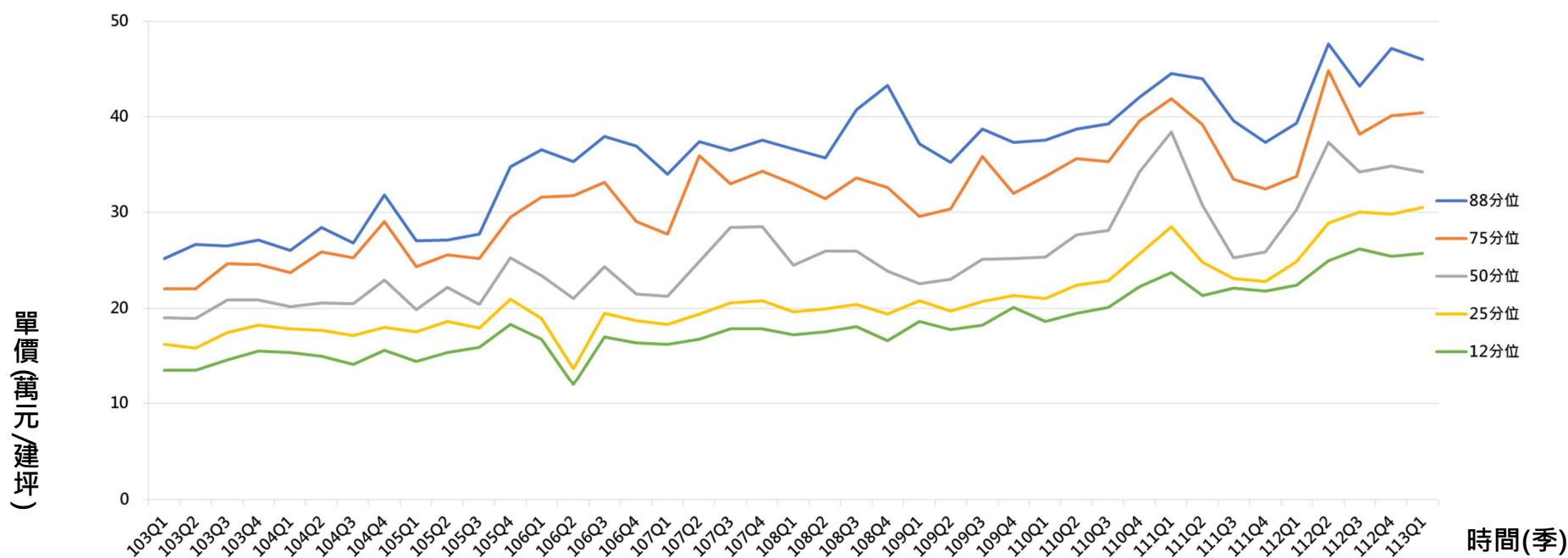
單位：萬元



# 價格分析- 南屯區-各季區分所有建物建坪單價

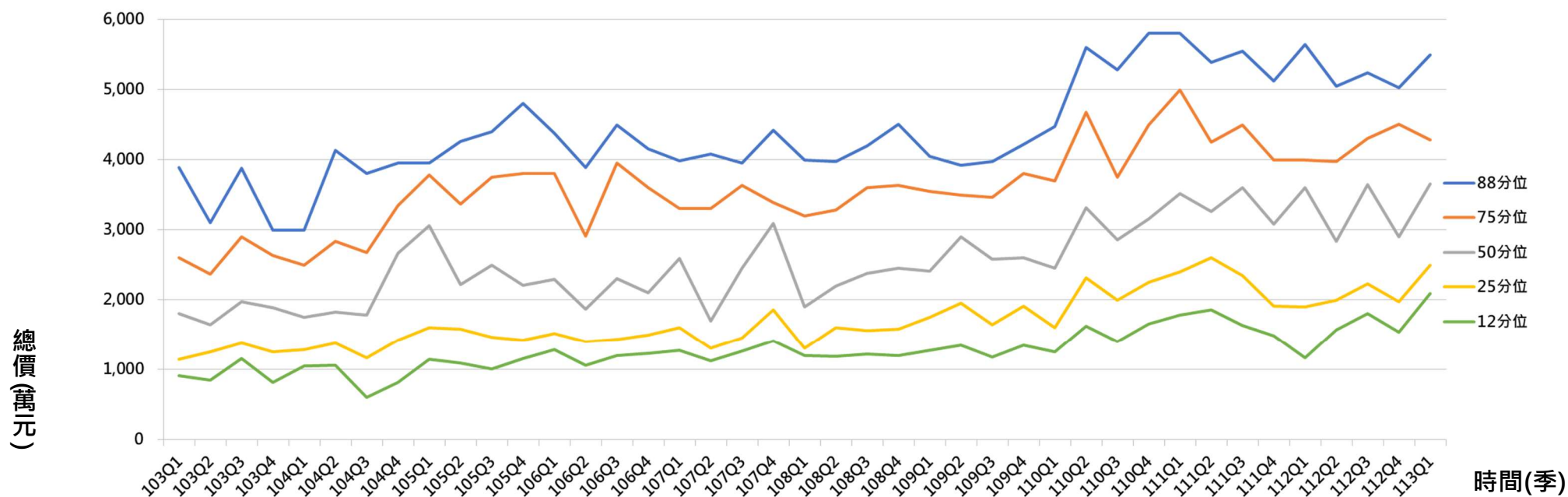
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 南屯區均價(50分位)約25.6萬/建坪，前25%房價約31.8萬/建坪，前12%房價約36.1萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1整體表現持平，僅頂標小跌1萬/建坪。



# 價格分析- 南屯區-各季透天厝總價

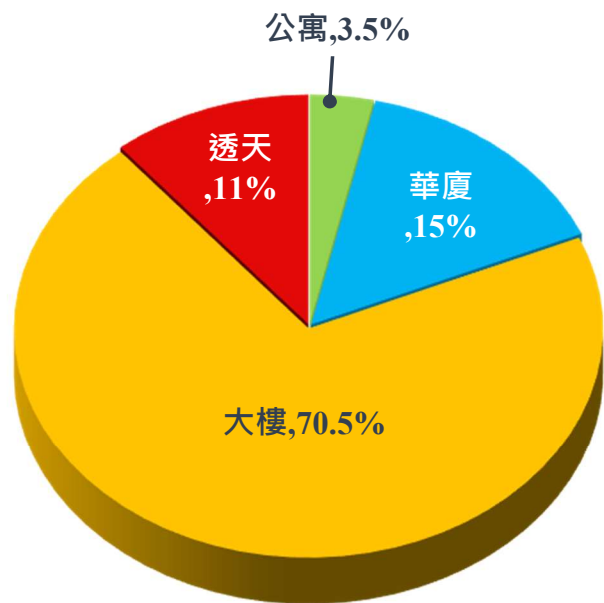
- 南屯區透天厝平均總價(50分位)約2,560萬；前25%平均總價約3,610萬，前12%平均總價約4,440萬。
- 112年Q1~Q2頂標及均標強漲500萬後跌深，反觀底標中止連三跌轉揚；Q3全區價漲；Q4僅前標續揚，其餘區位跌幅皆達200萬以上。
- 113年Q1以總價2仟萬元以上交易佔大宗，故整體價格顯著拉升，僅前標走跌。



# 量體分析- 北屯區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 北屯區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(70.5%)，其次為華廈(15%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔44.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔33.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔4.3%。

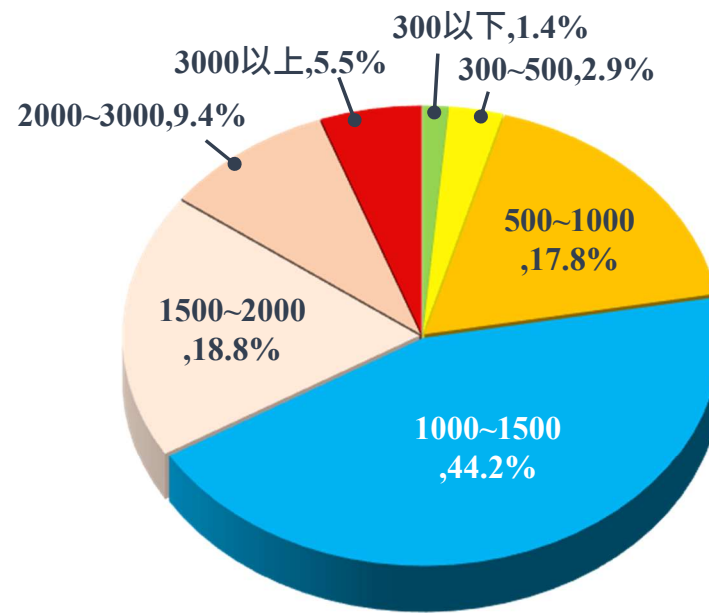
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

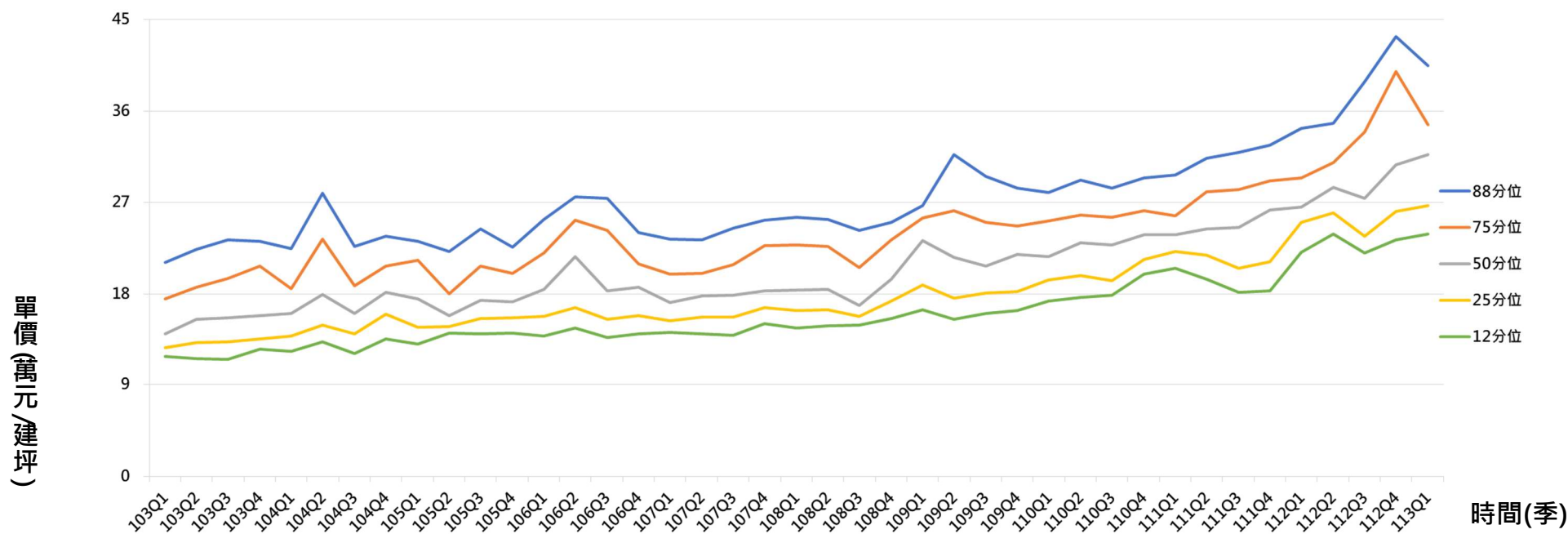




# 價格分析- 北屯區-各季區分所有建物建坪單價

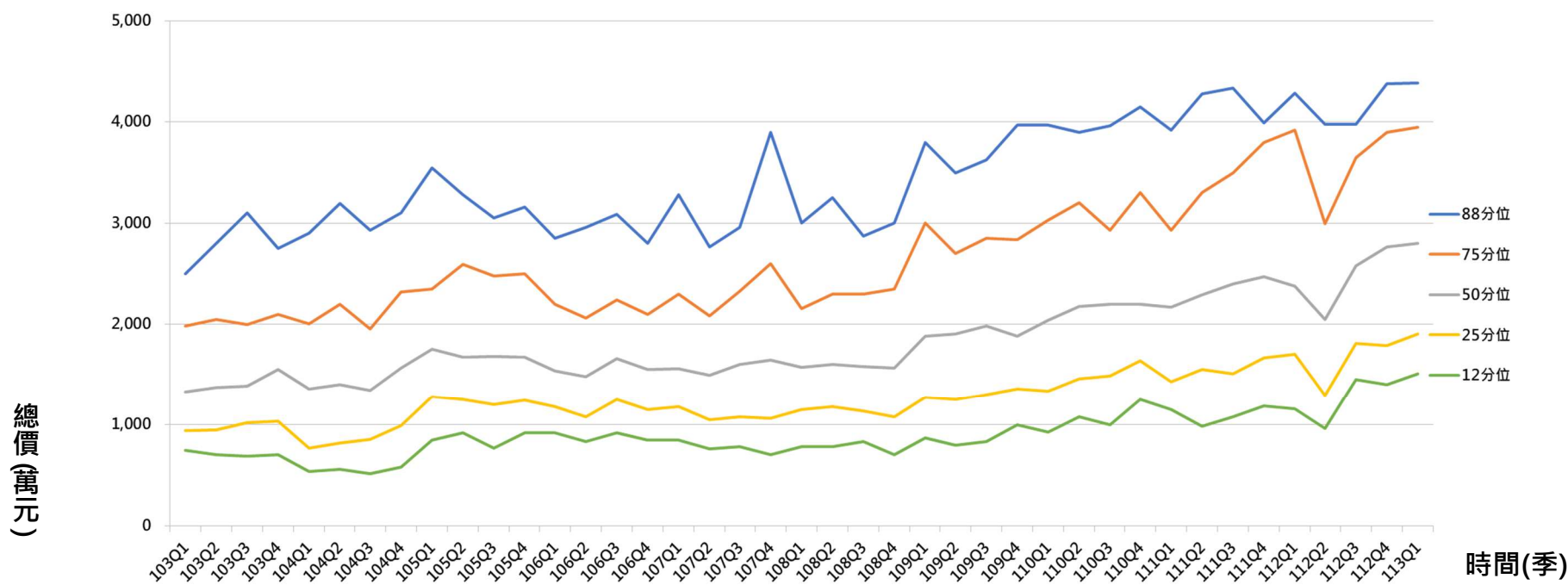
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 北屯區均價(50分位)約20.5萬/建坪，前25%房價約24.1萬/建坪，前12%房價約27.5萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1前標~頂標跌幅達3萬/建坪，其餘區位價格緩步上揚。



# 價格分析- 北屯區-各季透天厝總價

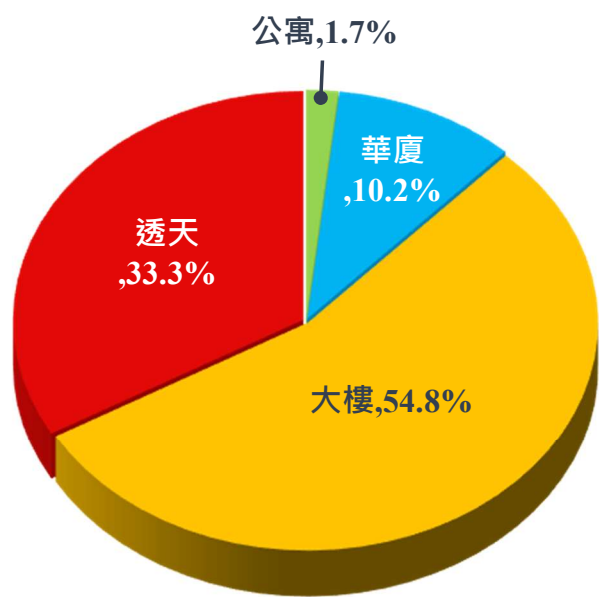
- 北屯區透天厝平均總價(50分位)約1,830萬，前25%平均總價約2,670萬，前12%平均總價約3,450萬。
- 112年Q1頂標回升至4仟萬以上水位，前標已連四漲，其餘區位續穩；Q2以總價低於4仟萬之交易佔大宗，故全區價格下修力道顯著；Q3整體漲幅達500萬，僅頂標持平，部分區位係反映新屋行情而走揚；Q4中高價位區多反映新屋行情而走揚。
- 113年Q1全區價微升並再創新高。



# 量體分析- 太平區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 太平區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(54.8%)，其次為透天厝(33.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔38.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔27.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.3%。

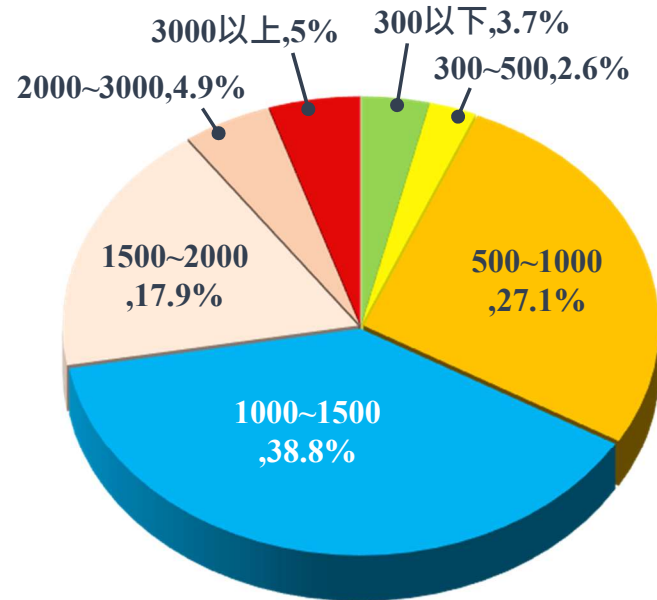
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

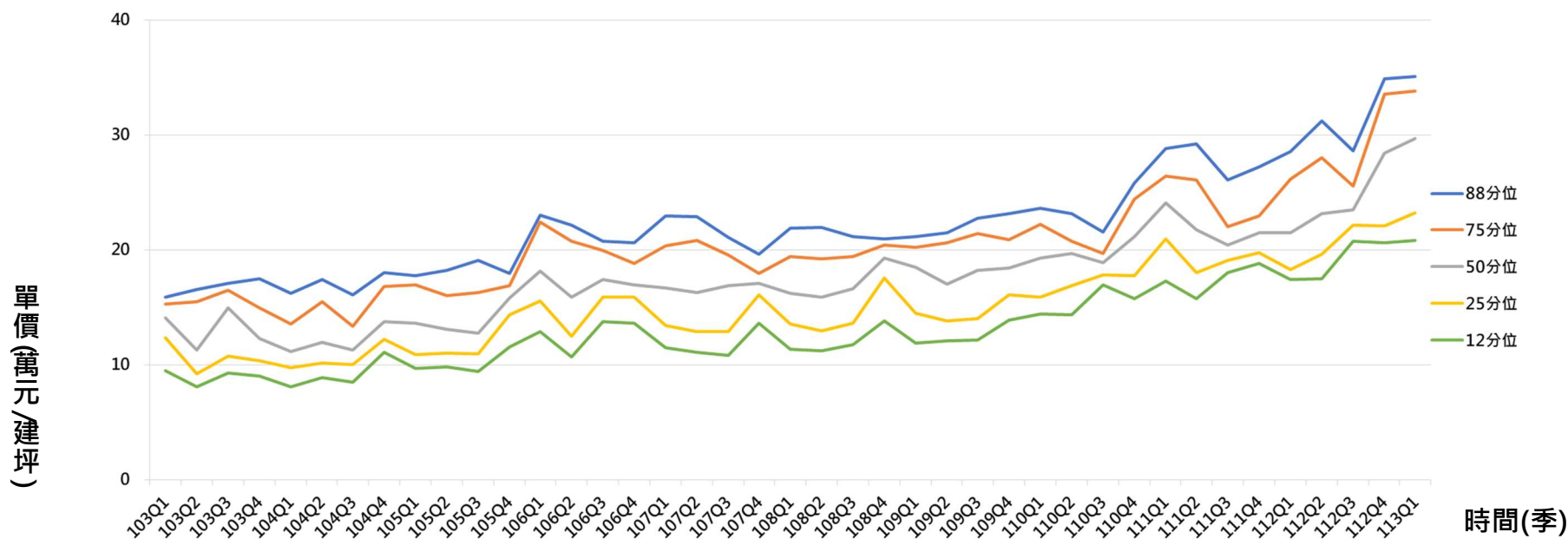
單位：萬元



# 價格分析- 太平區-各季區分所有建物建坪單價

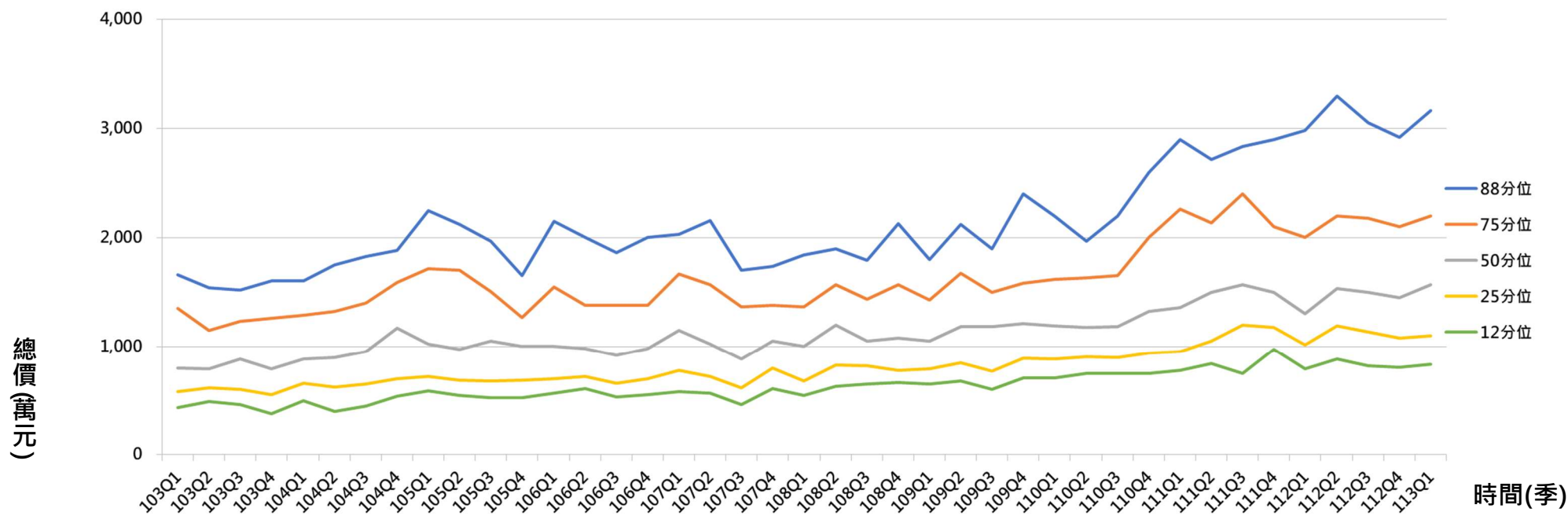
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 太平區均價(50分位)約17.7萬/建坪，前25%房價約20.5萬/建坪，前12%房價約22.4萬/建坪。
- 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**陸霖太美**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。
- 113年Q1全區價格創新高。



# 價格分析- 太平區-各季透天厝總價

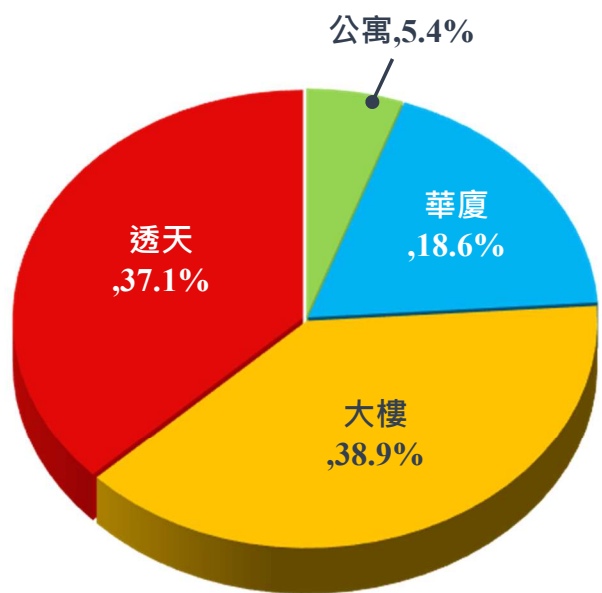
- 太平區透天厝平均總價(50分位)約1,130萬，前25%平均總價約1,640萬，前12%平均總價約2,160萬。
- 112年Q1~Q2頂標價格持續創高，並正式突破3仟萬，其餘區位小跌後回升；Q3頂標大跌250萬，其餘區位價穩；Q4表現與上一季相當。
- 113年Q1均標~頂標漲幅達百萬。



# 量體分析- 大里區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 大里區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(38.9%)，其次為透天厝(37.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔40.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.9%。

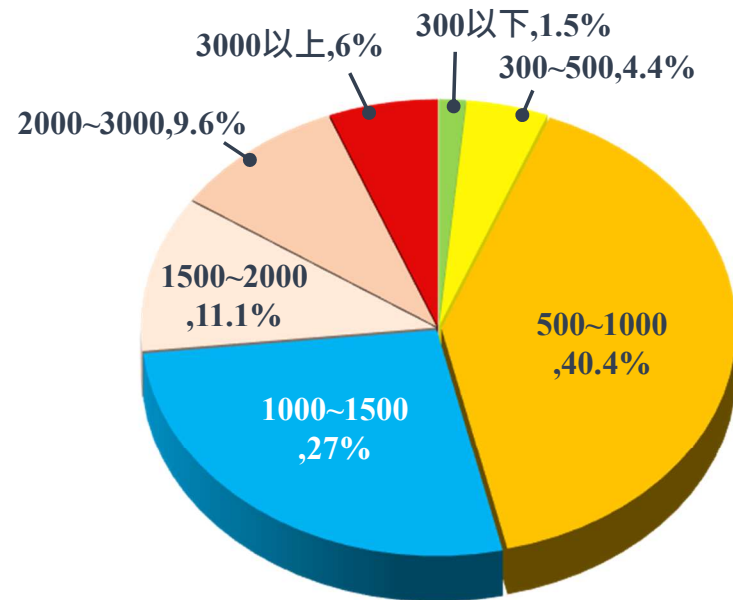
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

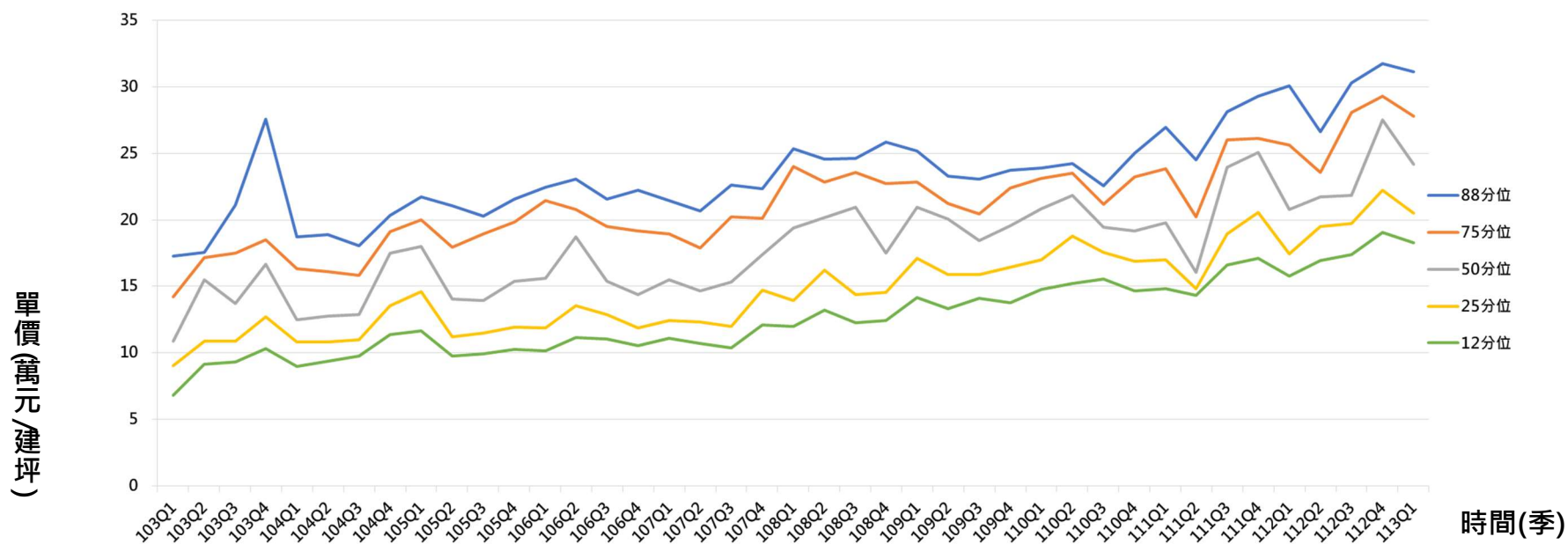




# 價格分析- 大里區-各季區分所有建物建坪單價

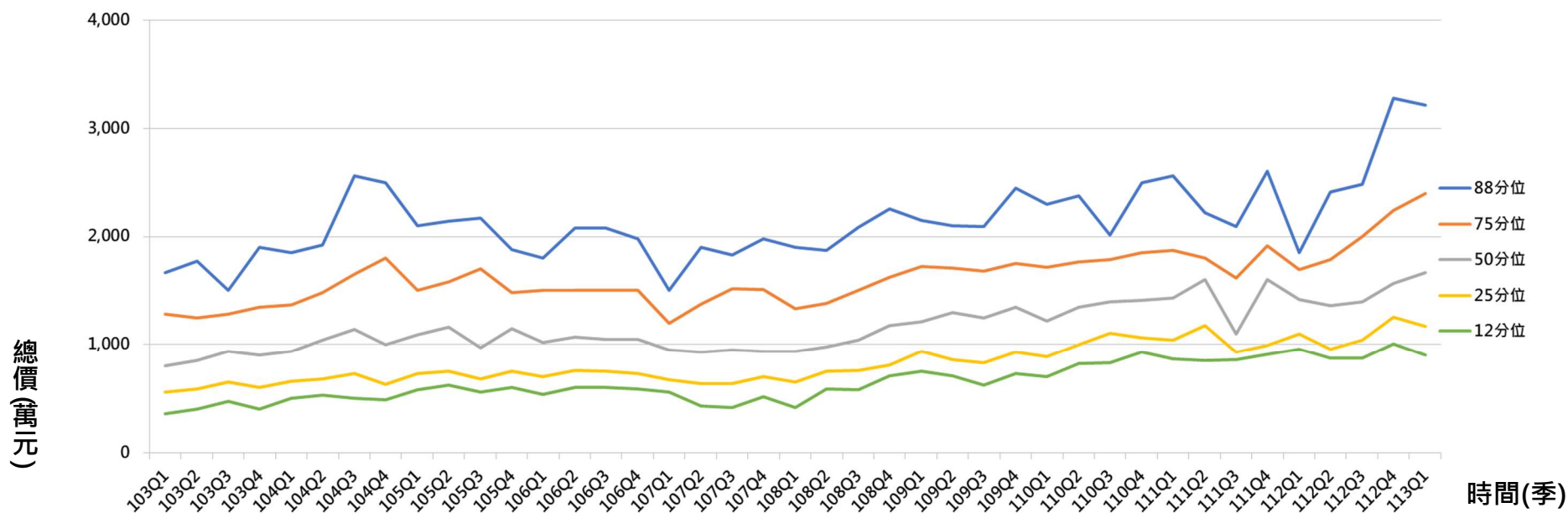
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 大里區均價(50分位)約18.1萬/建坪，前25%房價約21.2萬/建坪，前12%房價約23.7萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1全區表現轉弱，其中後標~前標跌幅超過1.5萬/建坪。



# 價格分析- 大里區-各季透天厝總價

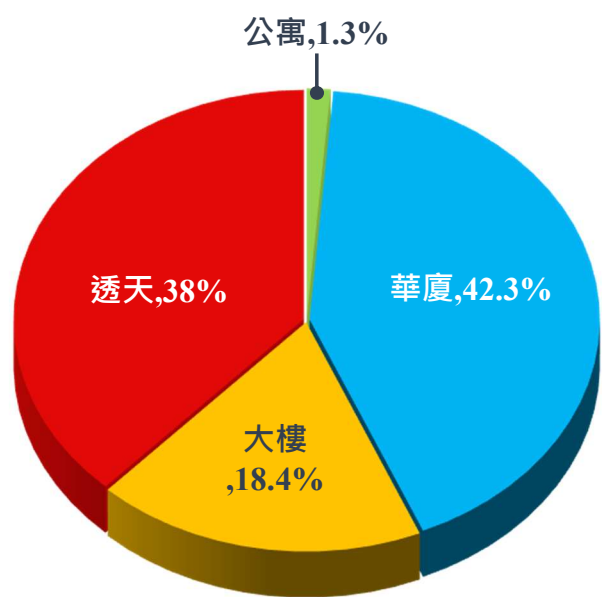
- 大里區透天厝平均總價(50分位)約1,160萬，前25%平均總價約1,620萬，前12%平均總價約2,140萬。
- 長期觀察本區價格變化，中低價位區漲幅有限，而高價位區雖偶有成長，但跌幅也頗大。
- 112年Q1總價低於2仟萬之交易即佔九成，致均標~頂標大幅下修，低總價區則緩漲；Q2頂標大漲逾500萬，中低總價區微跌；Q3整體表現與上一季相當，僅前標價揚200萬；Q4全區價揚，其中頂標因反映新屋行情而顯著拉升。
- 113年Q1均標及前標持續走揚，其餘區位轉跌。



# 量體分析- 沙鹿區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 沙鹿區113年Q1成交數量以華廈佔比較高(42.3%)，其次為透天厝(38%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔50.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.9%。

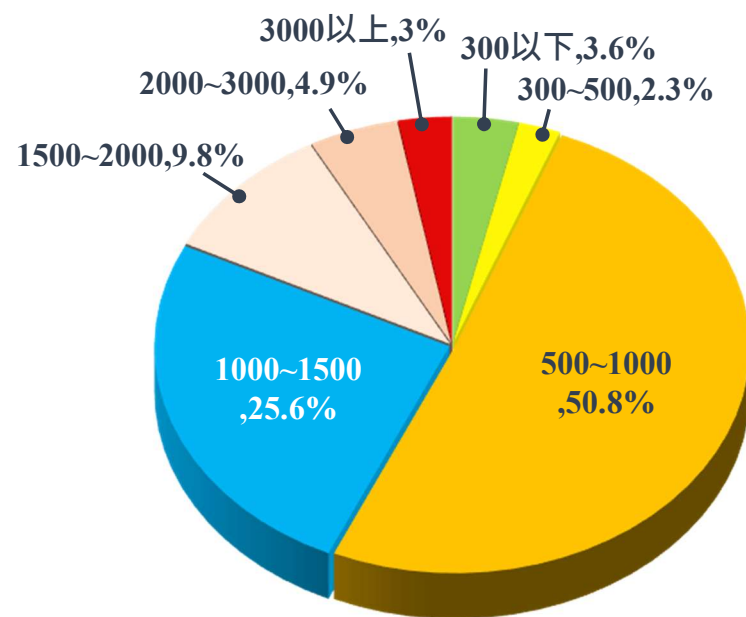
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

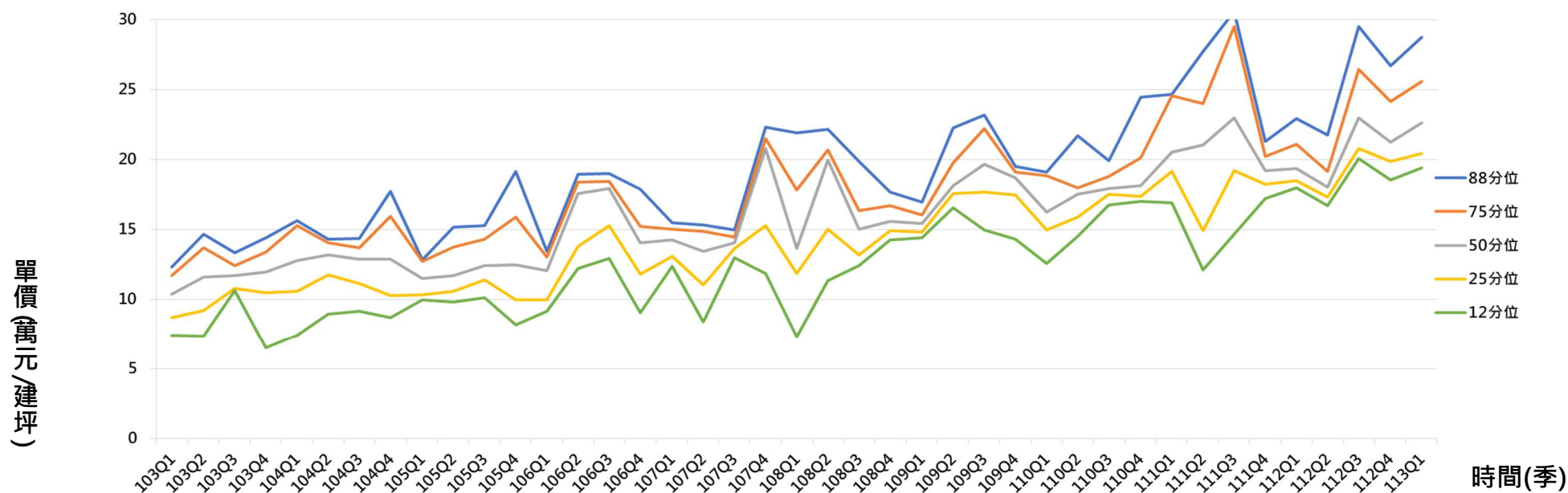
單位：萬元



# 價格分析- 沙鹿區-各季區分所有建物建坪單價

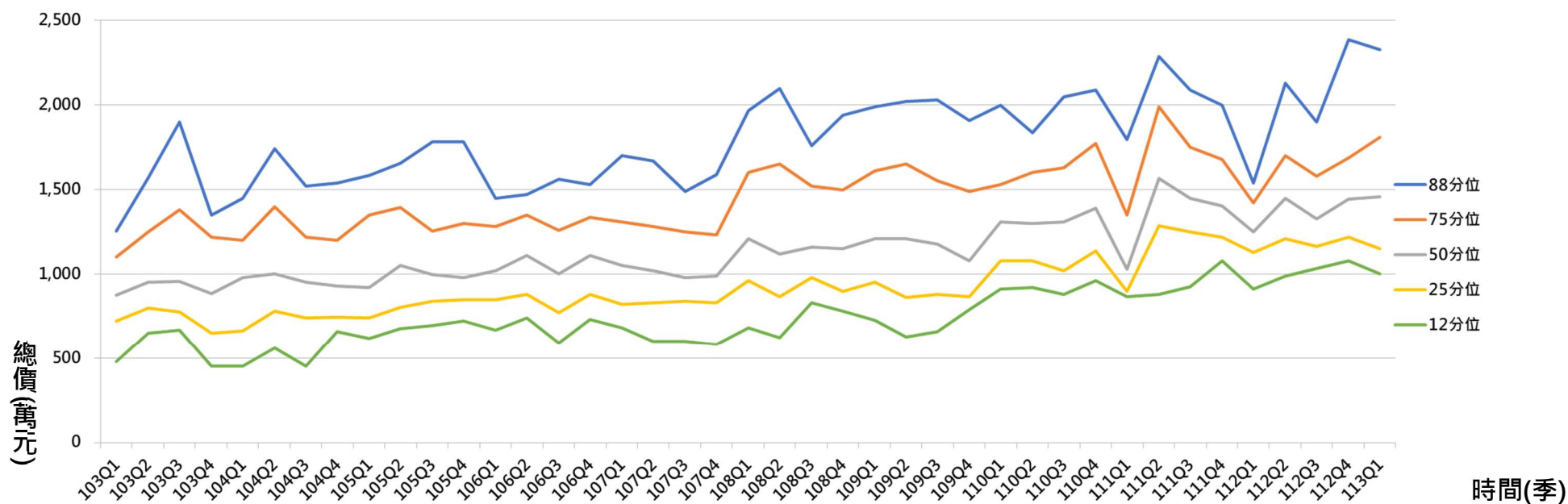
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 沙鹿區均價(50分位)約16.2萬/建坪，前25%房價約18萬/建坪，前12%房價約19.5萬/建坪。
- 112年Q1表現與上一季相當，頂標因仍有佳鋹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。
- 113年Q1新屋(合總小時代5、佳鏘大心、大尺之間...等)交易即佔逾八成，致全區價格上揚。



# 價格分析- 沙鹿區-各季透天厝總價

- 沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約1,140萬，前25%平均總價約1,450萬，前12%平均總價約1,800萬。
- 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。
- 113年Q1僅前標小漲百萬，其餘區位多有下修情形。

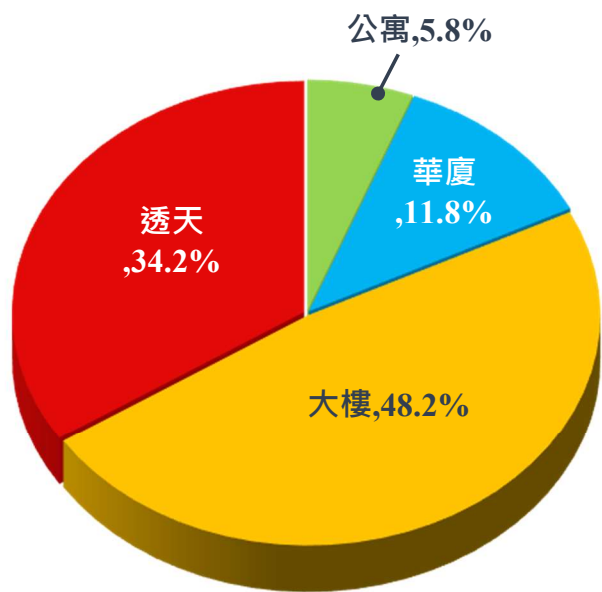




# 量體分析- 豐原區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 豐原區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(48.2%)，其次為透天厝(34.2%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔41.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔25%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔19.1%。

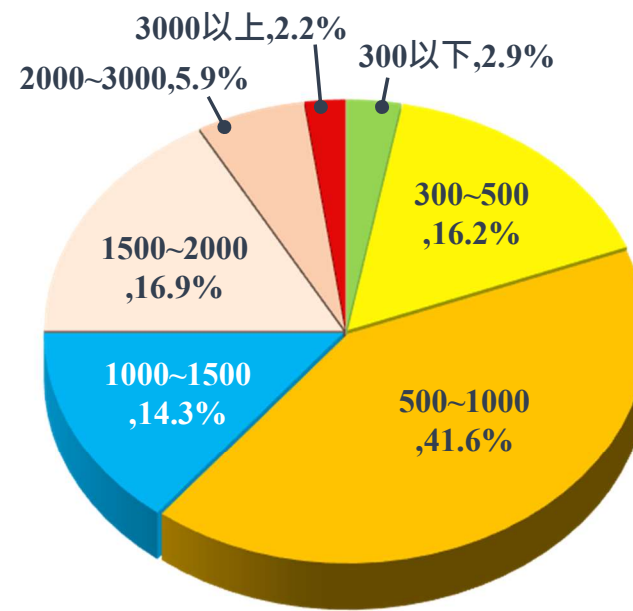
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

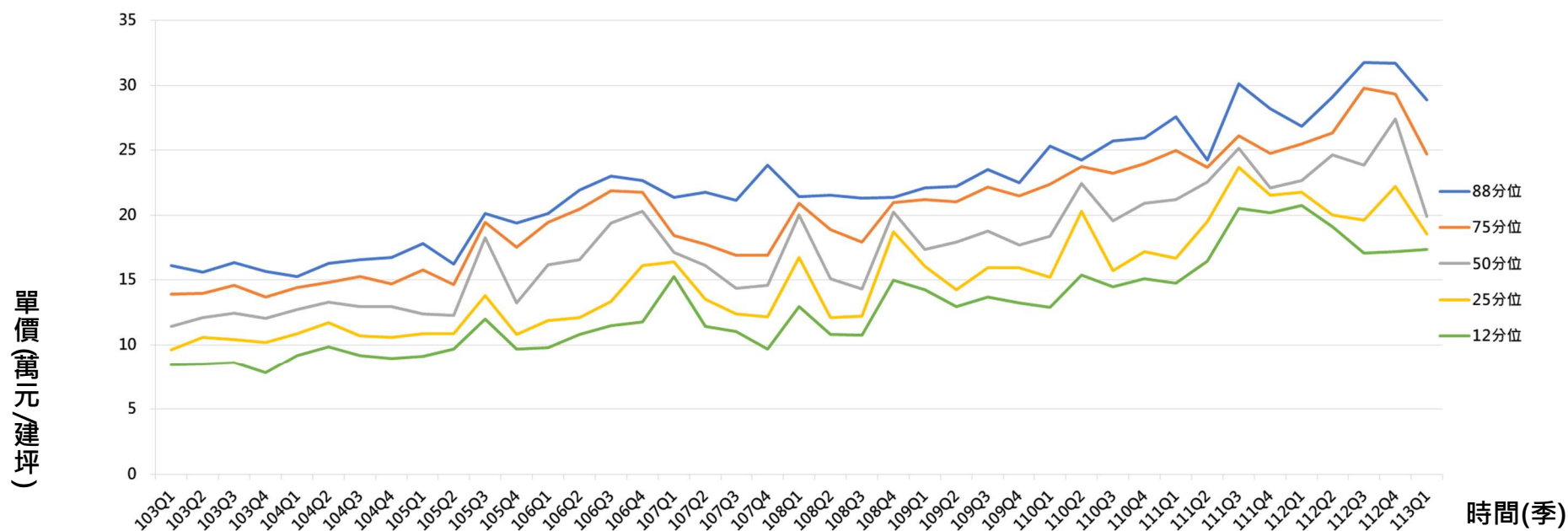




# 價格分析- 豐原區-各季區分所有建物建坪單價

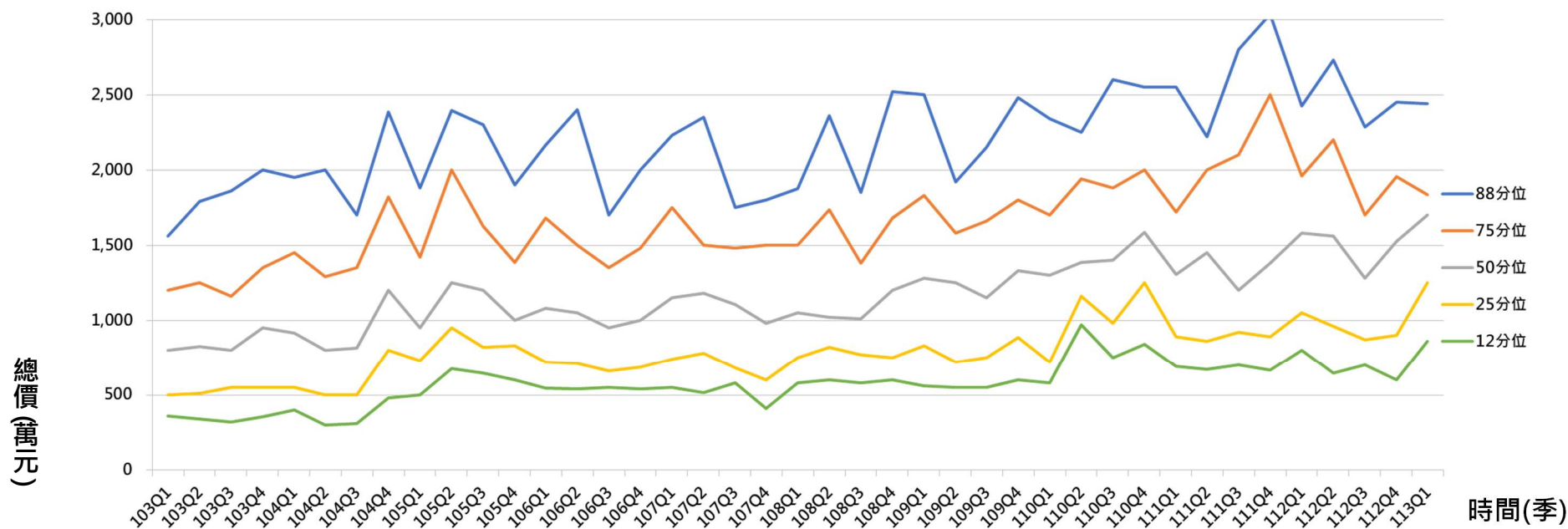
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 豐原區均價(50分位)約17.6萬/建坪，前25%房價約20.2萬/建坪，前12%房價約22.3萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1僅底標持平，其餘區位跌幅約在2.8~7.5萬/建坪不等，後標~均標主要反映**結園二期**交易行情。



# 價格分析- 豐原區-各季透天厝總價

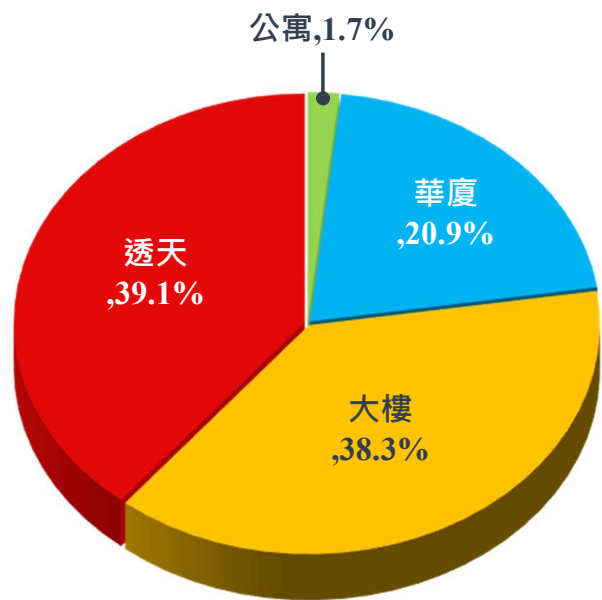
- 豐原區透天厝平均總價(50分位)約1,170萬，前25%平均總價約1,660萬，前12%平均總價約2,210萬。
- 112年Q1總價高於2仟萬之交易量減，故前標~頂標下修幅度達500萬，其餘區位小漲；Q2高總價區價漲逾200萬，低總價區則小跌百萬；Q3高達六成五交易屬總價低於1,500萬，故整體下修力道顯著；Q4總價逾1,500萬之交易量增，影響後標~頂標上調。
- 113年Q1中低總價區價漲超過150萬，其中後標~均標創新高價。



# 量體分析- 烏日區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 烏日區113年Q1成交數量以透天厝佔比較高(39.1%)，其次為住宅大樓(38.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔32.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔35.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.3%。

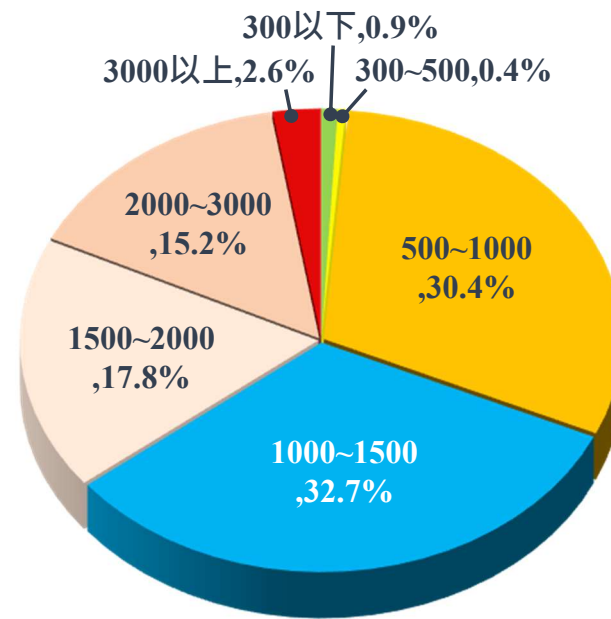
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



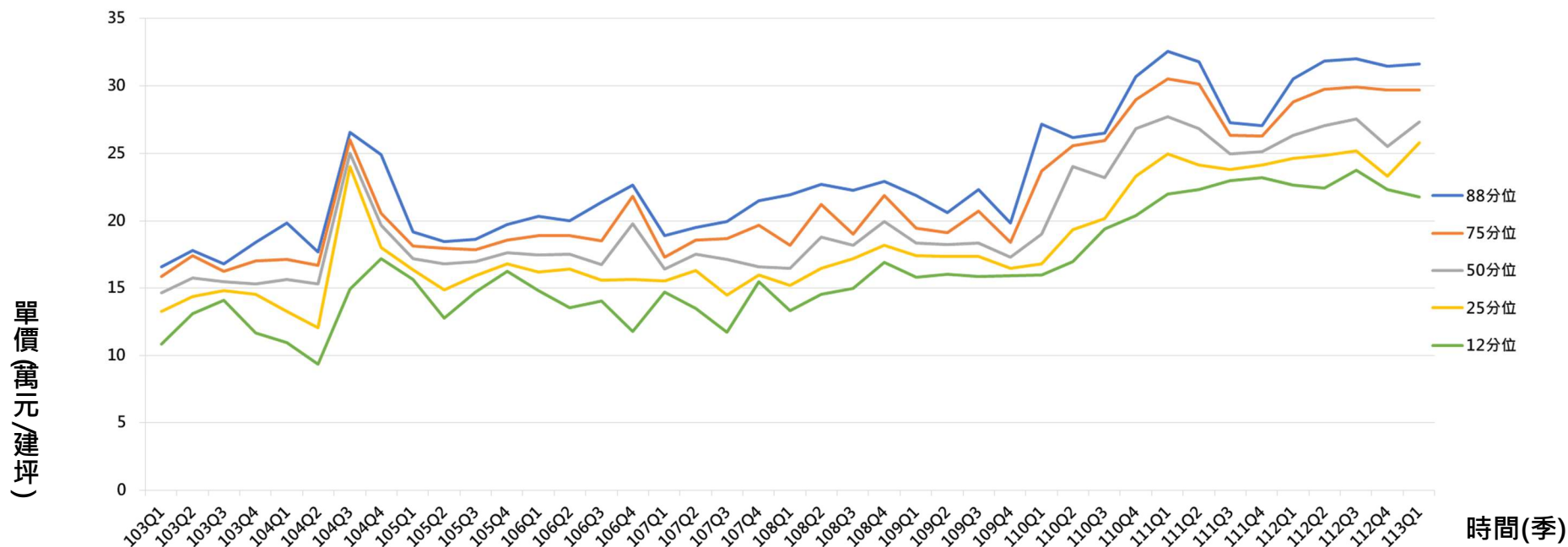
# 價格分析- 烏日區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



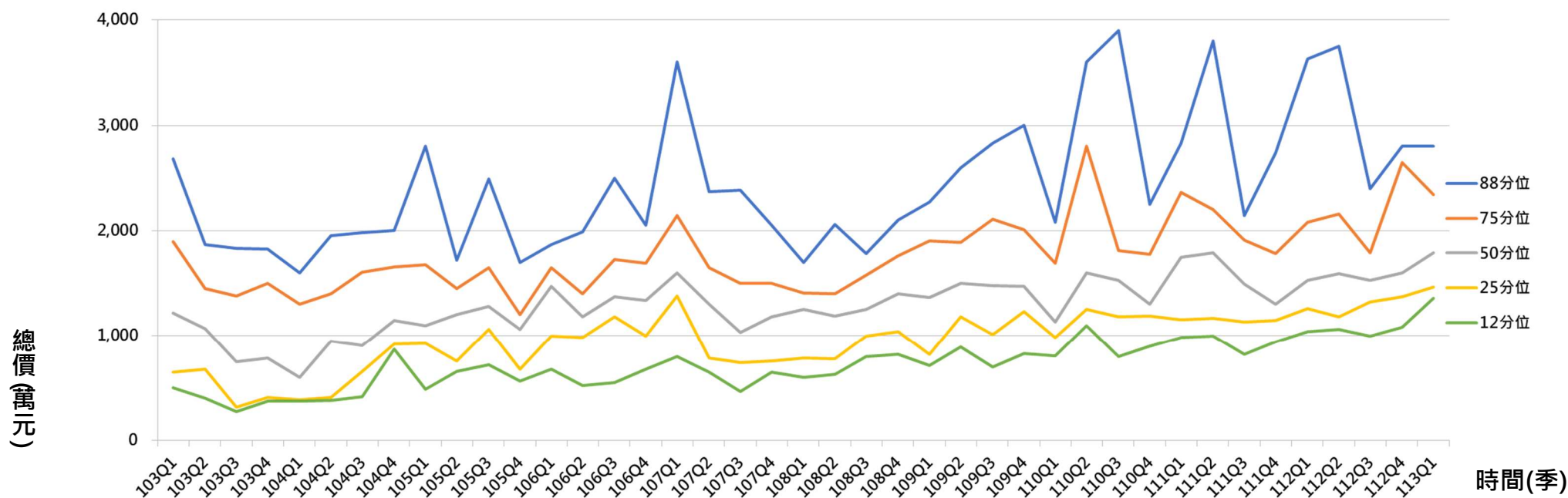
- 烏日區均價(50分位)約20.1萬/建坪，前25%房價約21.8萬/建坪，前12%房價約23.4萬/建坪。
- 112年Q1主要反映新屋(夢幻誠、龍寶園臻邸)行情而走高，其中頂標再度站上30萬/建坪；Q2均標~頂標緩漲；Q3僅底標成長超過1萬/建坪，其餘區位續穩；Q4近八成交易屬浩瀚豐世紀，本季主要反映該案行情。
- 113年Q1後標~均標價漲超過1.5萬/建坪，底標則已連兩跌。



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- 烏日區-各季透天厝總價

- 烏日區透天厝平均總價(50分位)約1,300萬，前25%平均總價約1,780萬，前12%平均總價約2,450萬。
- 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。
- 113年Q1前標回跌300萬，底標~均標續揚。

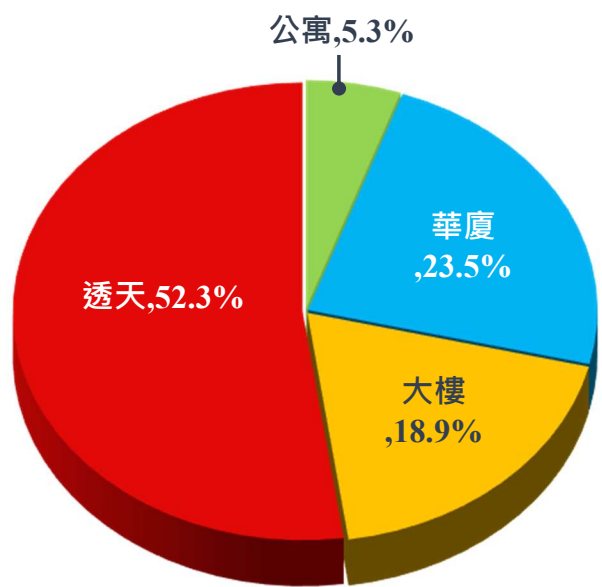




# 量體分析- 大雅區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 大雅區113年Q1成交數量以透天厝佔比較高(52.3%)，其次為華廈(23.5%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔31.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔35.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔7.5%。

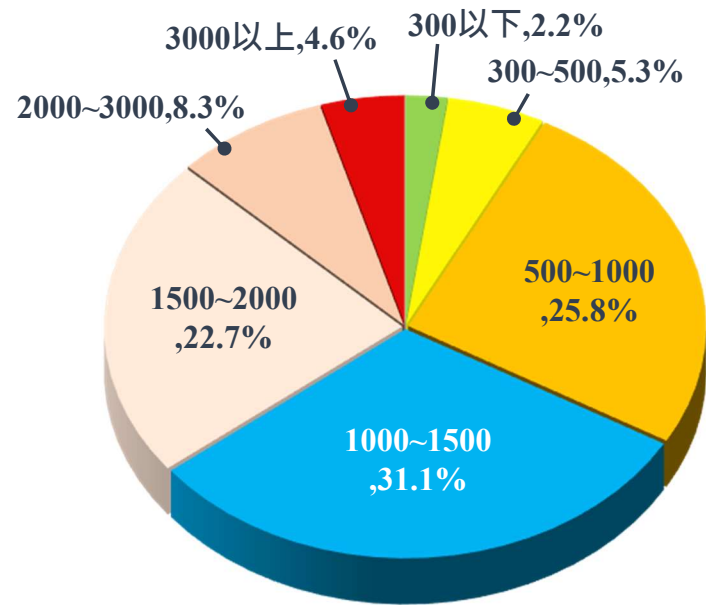
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

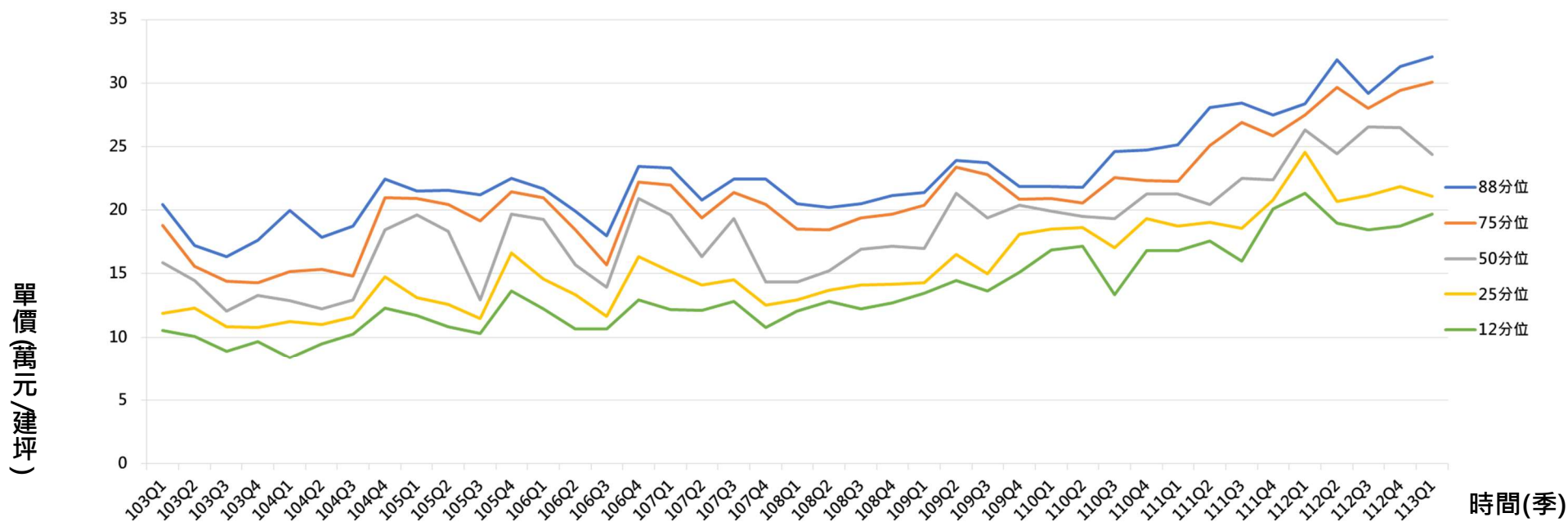




# 價格分析- 大雅區-各季區分所有建物建坪單價

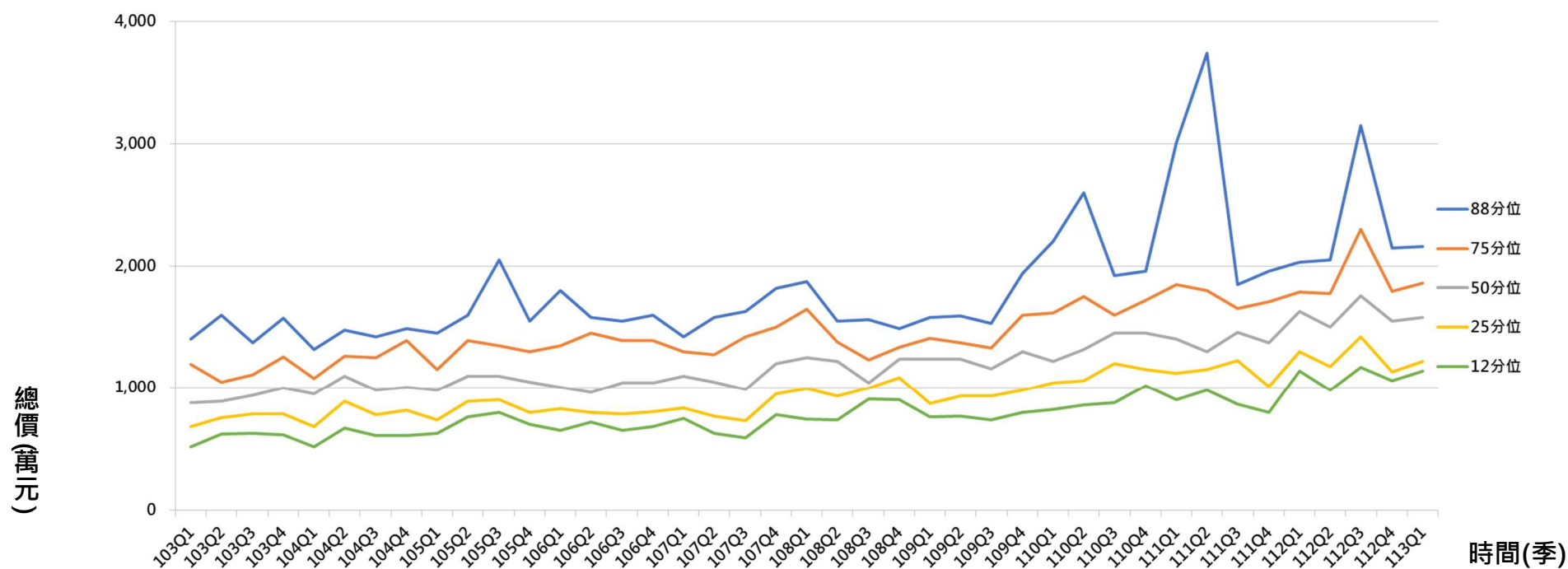
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 大雅區均價(50分位)約18.5萬/建坪，前25%房價約21.1萬/建坪，前12%房價約22.9萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1後標~均標價跌，其餘區位價漲，其中前標及頂標達歷史新高價。



# 價格分析- 大雅區-各季透天厝總價

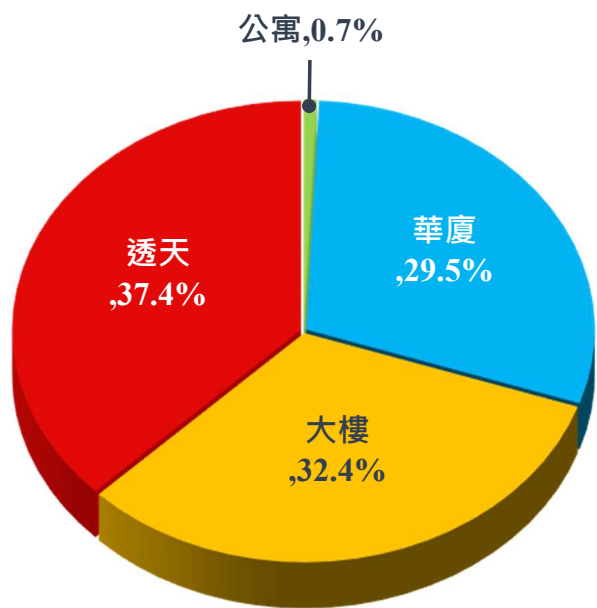
- 大雅區平均總價(50分位)約1,200萬，前25%平均總價約1,470萬，前12%平均總價約1,830萬。
- 112年Q1有**馨雅馨富**進場挹注，加上中古屋表現不俗，全區價漲；Q2中低總價區走跌；Q3因有具商效產品交易及反映新案行情，全區價格走高；Q4全區走跌，本季總價高於2仟萬之交易量減，故頂標下修幅度較大。
- 113年Q1表現與上一季相當。



# 量體分析- 潭子區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 潭子區113年Q1成交數量以透天厝佔比較高(37.4%)，其次為住宅大樓(32.4%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔43.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔24.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.6%。

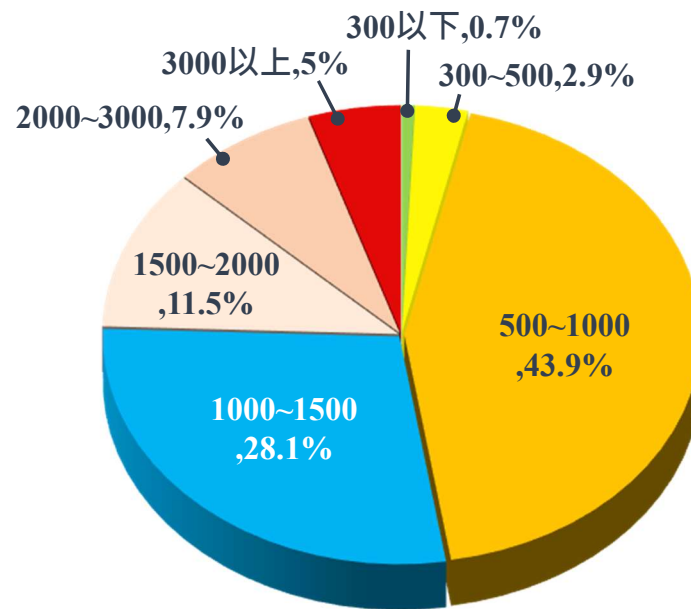
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

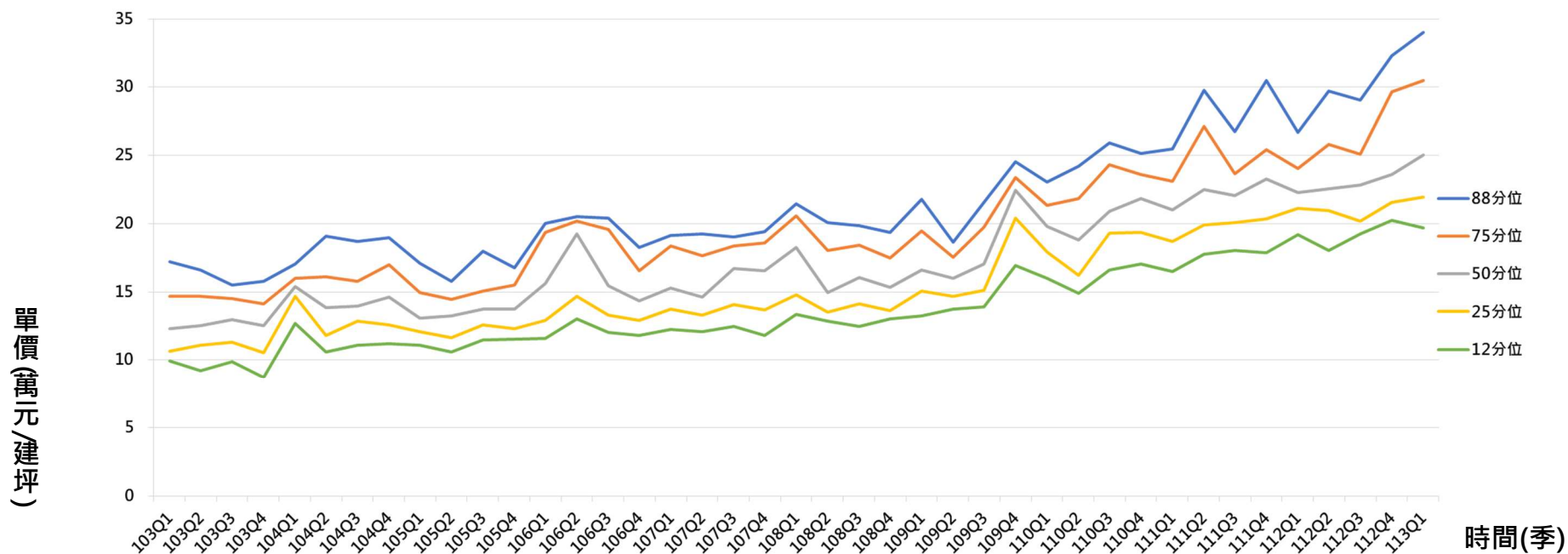
單位：萬元



# 價格分析- 潭子區-各季區分所有建物建坪單價

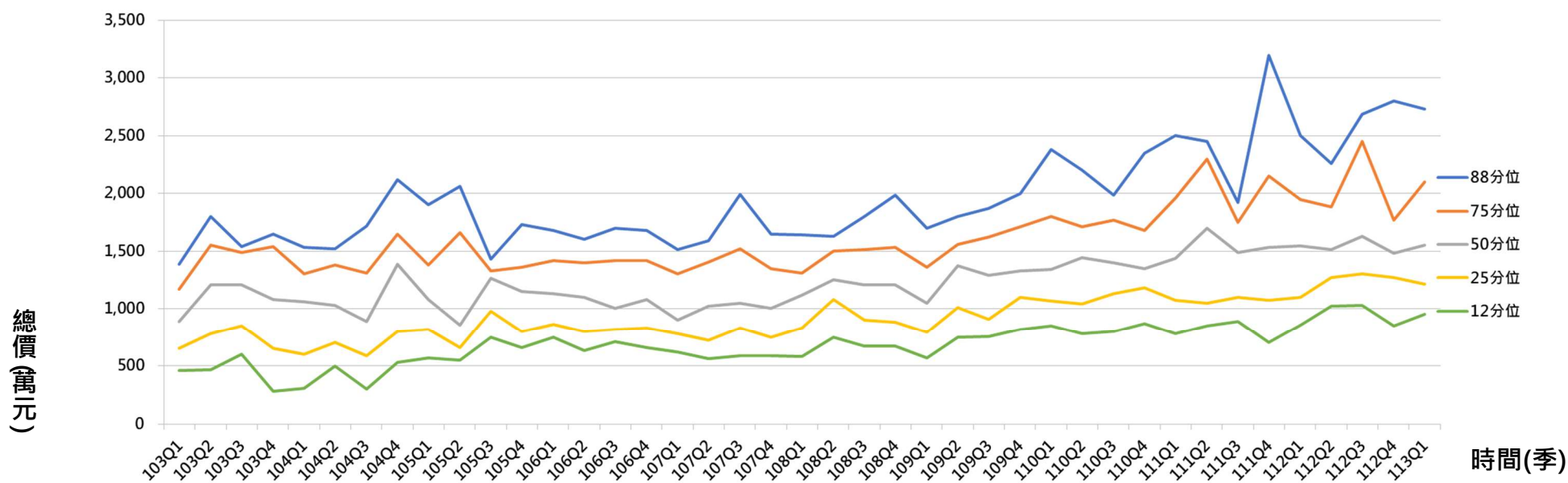
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 潭子區均價(50分位)約17.4萬/建坪，前25%房價約19.8萬/建坪，前12%房價約21.8萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1仍有八成交易屬中古屋，後標~頂標價格持續上揚，且達歷史新高價。



# 價格分析- 潭子區-各季透天厝總價

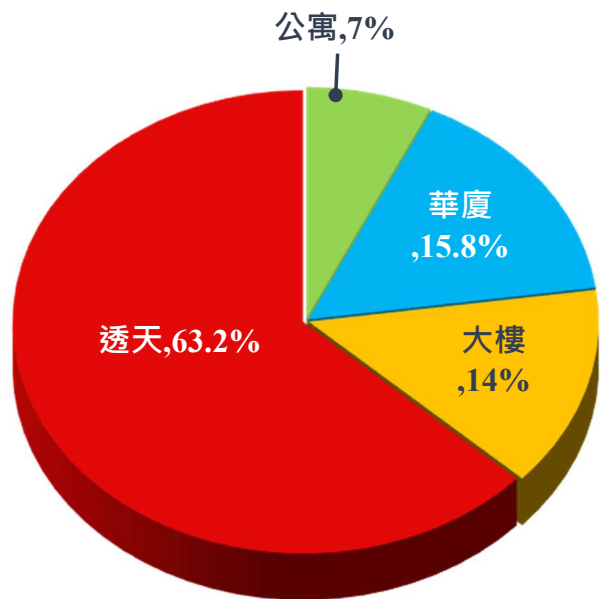
- 潭子區透天厝平均總價(50分位)約1,230萬，前25%平均總價約1,600萬，前12%平均總價約1,960萬。
- 112年Q1~Q2高總價區連兩季走跌，低總價區則續揚；Q3高總價區大幅攀升，部分係受惠**家福3**進場挹注所致；Q4僅頂標續漲百萬，其餘區位表現轉弱。
- 113年Q1前標大漲330萬，重新站上2仟萬元水位。



# 量體分析- 霧峰區-113年Q1建物成交數量與總價帶

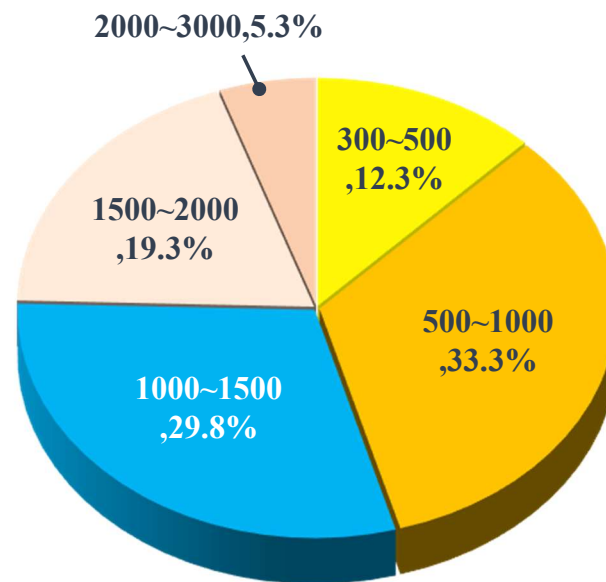
- 霧峰區113年Q1成交數量以透天厝佔比較高(63.2%)，其次為華廈(15.8%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔33.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔24.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔12.3%。

### 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

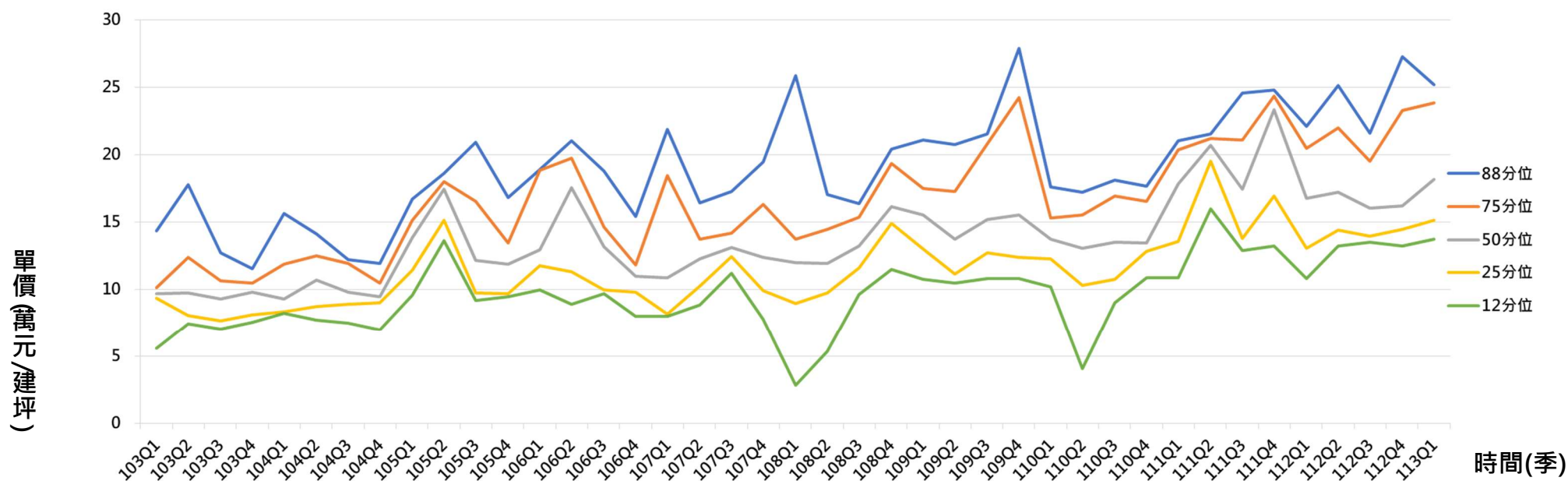




# 價格分析- 霧峰區-各季區分所有建物建坪單價

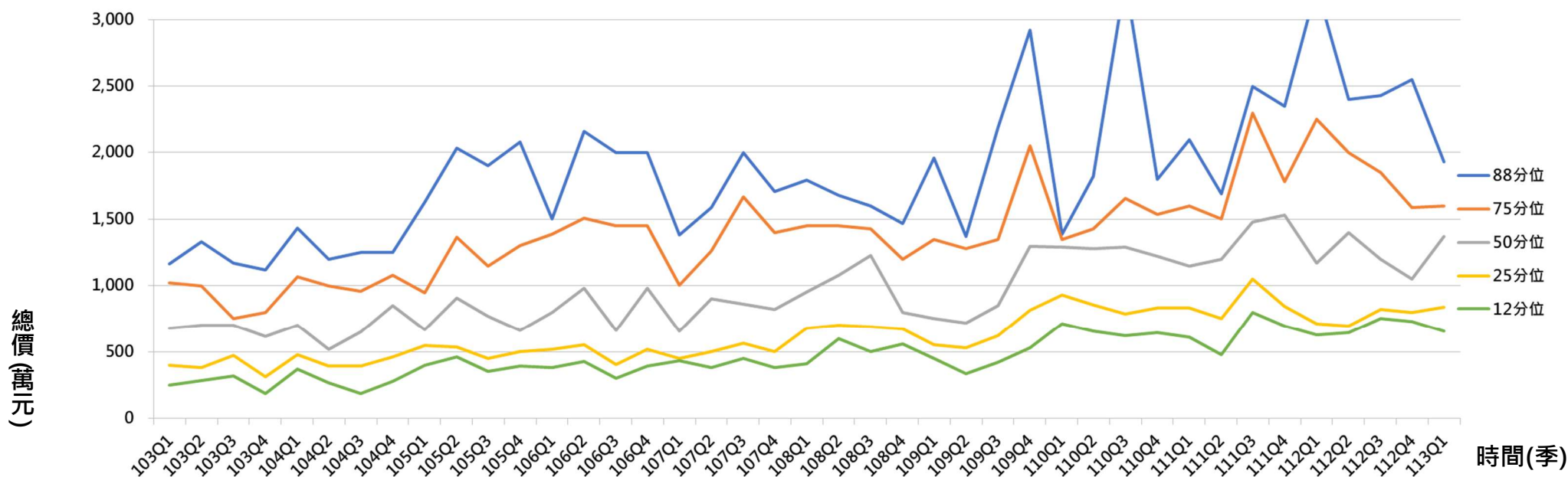
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 霧峰區均價(50分位)約13.8萬/建坪，前25%房價約16.7萬/建坪，前12%房價約19.2萬/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。
- 113年Q1頂標下滑2萬/建坪、均標成長2萬/建坪。



# 價格分析- 霧峰區-各季透天厝總價

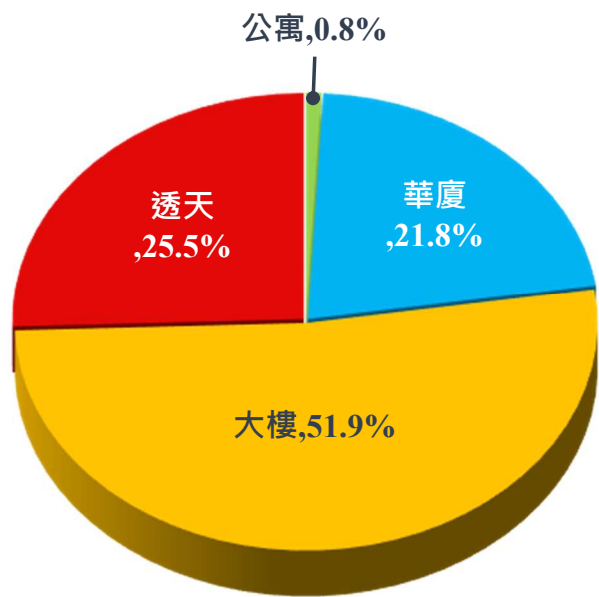
- 霧峰區透天厝平均總價(50分位)約960萬，前25%平均總價約1,400萬，前12%平均總價約1,860萬。
- 112年Q1高總價區因有商業效益用途交易而拉高，然因總價低於1,500萬之交易量增，故使中低總價區進行下修；Q2近八成交易屬總價低於2仟萬，故高總價區顯著回落，均標則回升逾200萬；Q3均標~前標價跌逾150萬、低總價區則小漲百萬；Q4均標與前標持續走跌。
- 113年Q1逾六成交易屬總價低於1,500萬元，故頂標進行大幅下修，均標則強勢反彈。



# 量體分析- 清水區-113年Q1建物成交數量與總價帶

- 清水區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(51.9%)，其次為透天厝(25.5%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔62.3%。
- 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%。

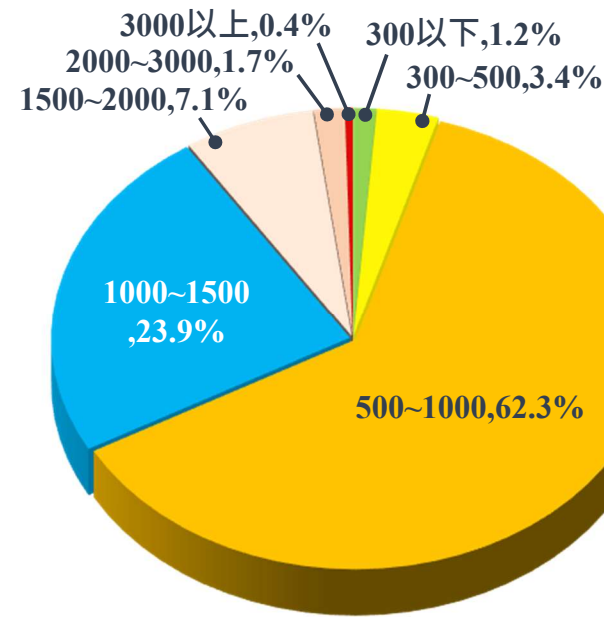
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

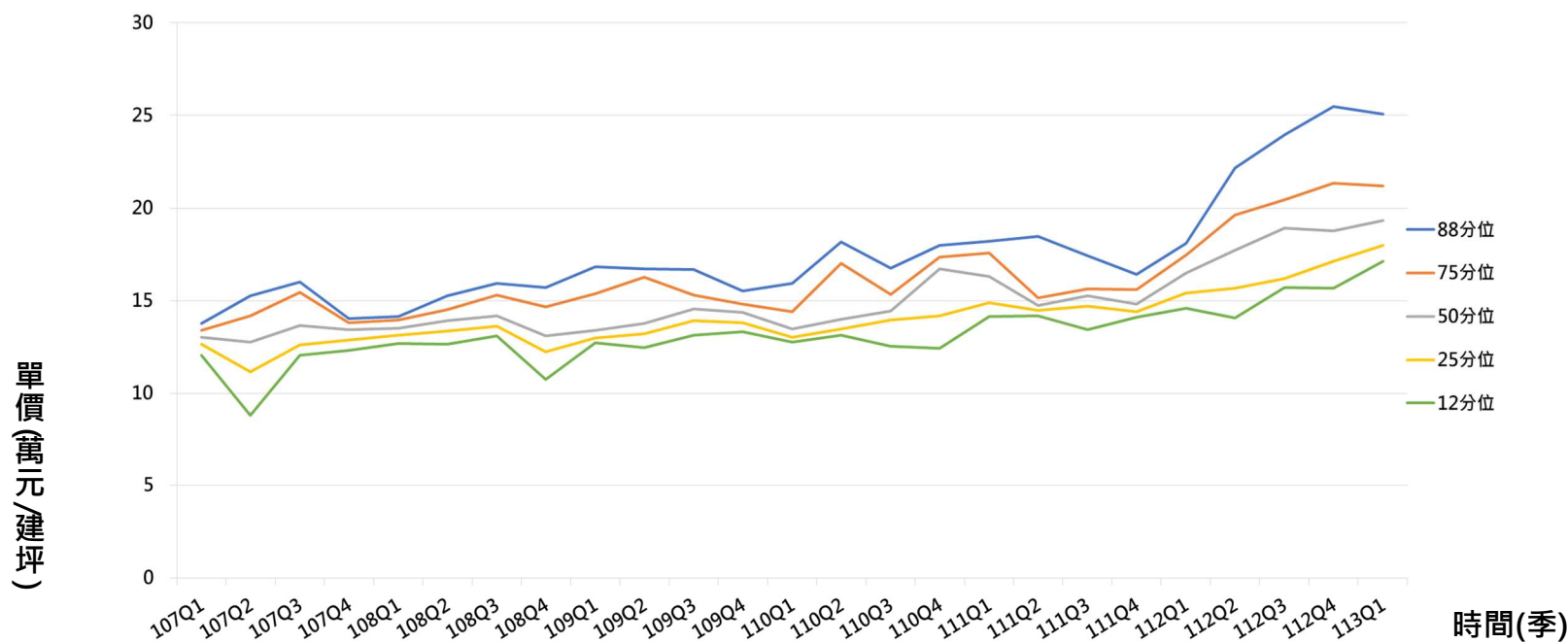
單位：萬元



# 價格分析- 清水區-各季區分所有建物建坪單價

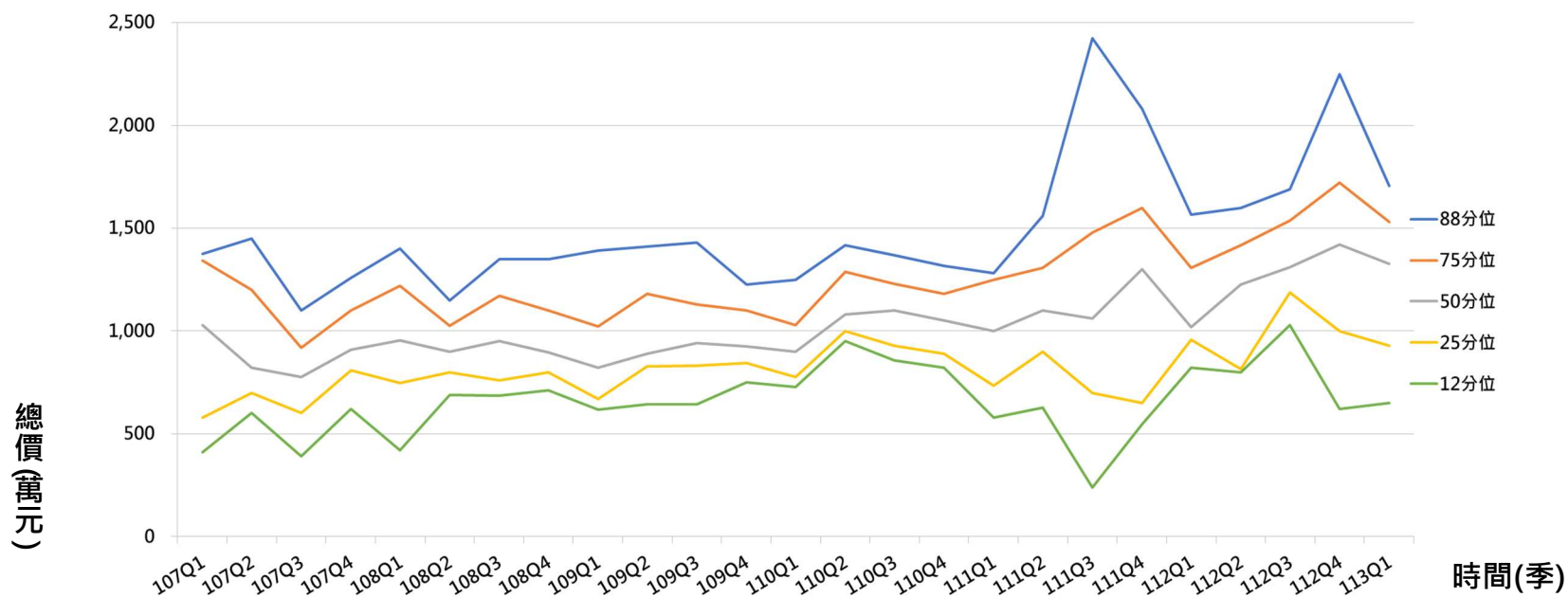
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 清水區為111年Q4新增分析地區，均價(50分位)約15萬/建坪，前25%房價約16.2萬/建坪，前12%房價約17.6萬/建坪。
- 本區偶有單一個案交屋潮挹注，致價格有所波動。
- 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。
- 113年Q1整體表現與上一季相當，惟中低價位區持續創新高，均標已臨近20萬/建坪水位。



# 價格分析- 清水區-各季透天厝總價

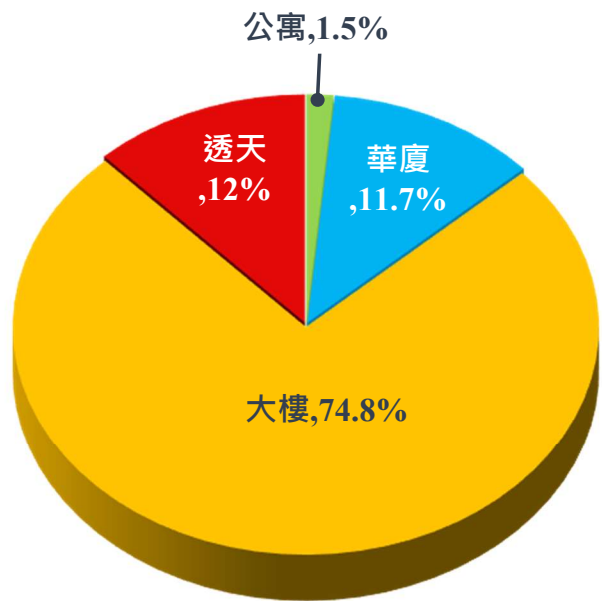
- 清水區為111年Q4新增分析地區，透天厝平均總價(50分位)約1,030萬，前25%平均總價約1,260萬，前12%平均總價約1,500萬。
- 112年Q1水漾森林及致富好好交易佔比高達75%，兩案成交總價落在958~1,485萬間，故使均標~頂標呈下修、底標~後標上調；Q2後標小跌佰萬，均標~前標反映德光仁美居行情而走揚；Q3反映新屋(上睿愛閱、森堡富第七期)行情，全區價揚；Q4中高總價區反映新屋行情而走高，反觀低總價區多屬屋齡逾25年之交易而下修。
- 113年Q1整體表現走弱，由於總價超過2仟萬元之交易量減，致頂標大跌逾500萬。



# 量體分析- 梧棲區-113年Q1建物成交數量與總價帶

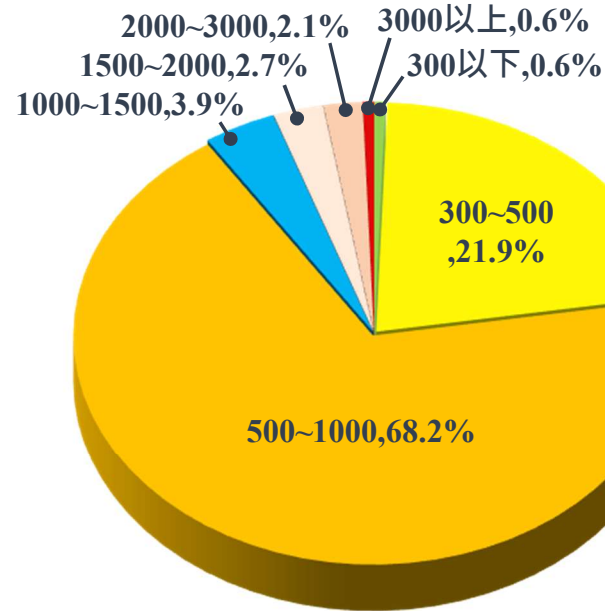
- 梧棲區113年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(74.8%)，其次為透天厝(12%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔68.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔5.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔22.5%。

### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)



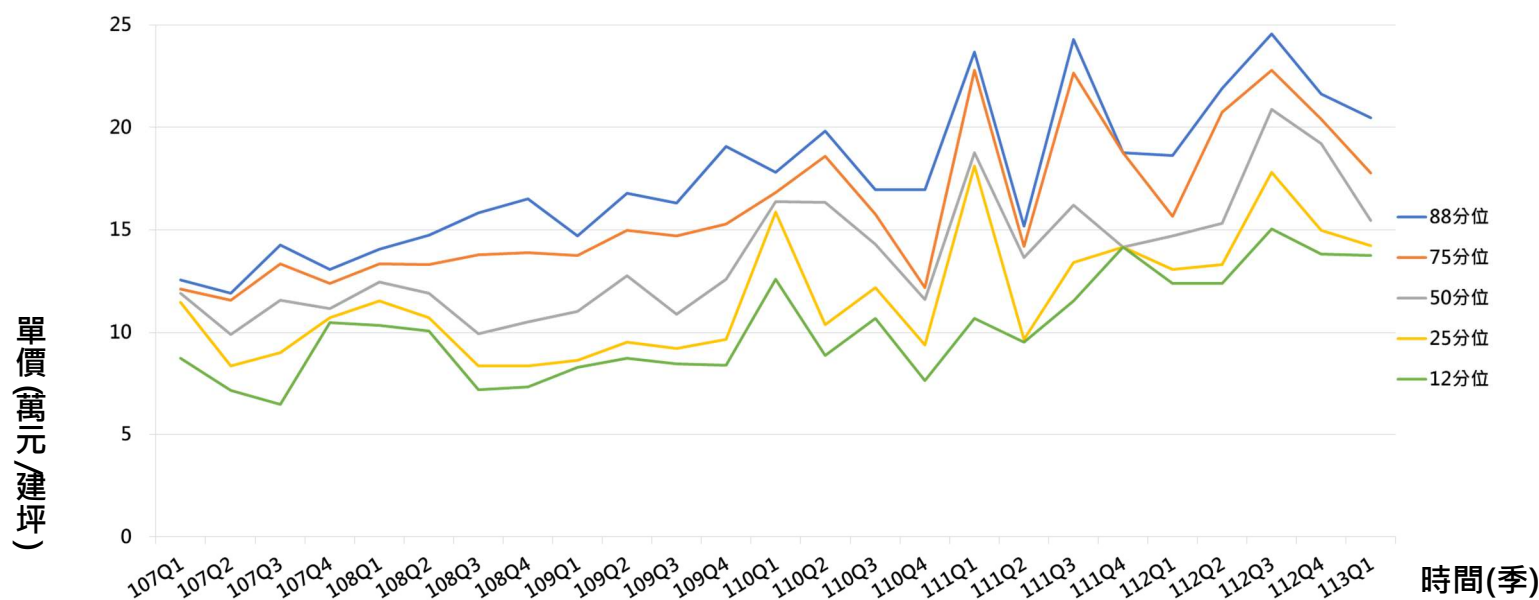
單位：萬元



# 價格分析- 梧棲區-各季區分所有建物建坪單價

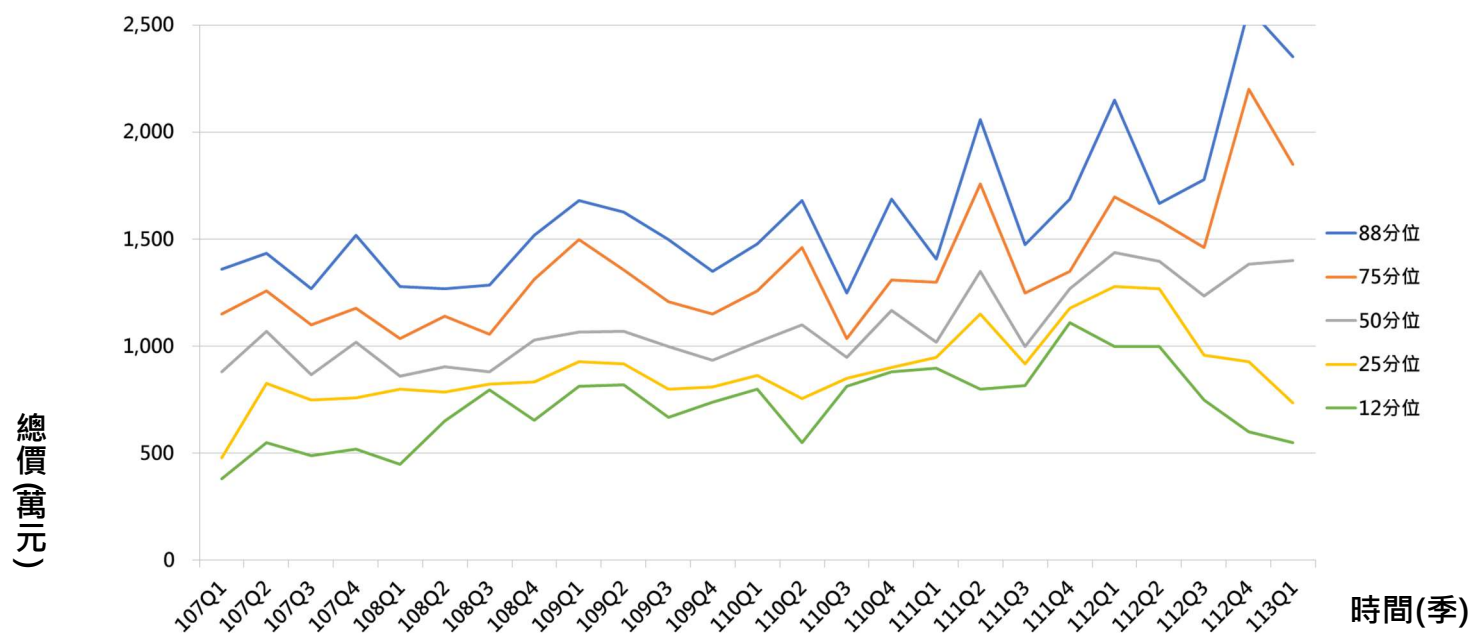
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 梧棲區為111年Q4新增分析地區，均價(50分位)約13.8萬/建坪，前25%房價約16.1萬/建坪，前12%房價約17.6萬/建坪。本區於111年以前之交易量不足以分析，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(**佳鋹樂邑**、**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。
- 113年Q1以新屋(**長虹天擎**、**安美學...等**)交易佔大宗，惟反映個案行情，整體有顯著下修情形。



# 價格分析- 梧棲區-各季透天厝總價

- 梧棲區為111年Q4新增分析地區，透天厝平均總價(50分位)約1,090萬，前25%平均總價約1,360萬，前12%平均總價約1,610萬。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。
- 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。
- 113年Q1前標~頂標跌幅超過200萬，低總價區亦持續下探。



## 發布單位



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

THANK

YOU



意見回饋區