



大臺中房市交易動態資訊平台

109年8月 大臺中房市月報

MONTHLY REPORT 109.08.05



仲介



地政士



代銷



估價師



本期月報焦點

7月買賣登記量月增11.2%，年減10.6%

109年7月的買賣登記棟數為4,059棟，為今年首次突破4仟棟大關，相較於上月增加11.2%，比去年同月減少10.6%。本月前三大交易熱區依序為西屯區(565棟)、北屯區(526棟)及大里區(376棟)。

累計109年1月~7月買賣登記棟數為24,179棟，比去年同期落後397棟，年減1.6%。(詳本月報第7頁內容)

建照、使照數量變化

109年6月建照為3,999(戶)，月增2.19倍，年增4.38倍；使照為1,508(戶)，月增1.88倍，年增1.62倍。建、使照均呈連兩月成長，其中建照爆量主要係因於西屯區有市政愛悅推出量體高達1,244戶，並有惠來厝段社會住宅(417戶)挹注；而使照的部分亦於西屯區有My勝美(434戶)完工。另累計109年上半年建照量合計為15,478(戶)，較去年同期大增5,779(戶)，年增1.6倍；使照量為5,991(戶)，比去年同期僅小幅落後378戶，年減5.9%。(詳本月報第8頁內容)

大樓新成屋(屋齡2年內)價格分析

依據5月份實價登錄資料，大樓新成屋交易(詳第18頁)主要集中在北屯區、大雅區與南屯區。

北屯區前標以上小漲、均標以下轉跌，本月仍有過半交易屬大毅讚幸福，另有翠堤清靜進場交易，該案成交價為20.9~24.2萬/坪；大雅區全數交易為坤悅爾雅，成交價為20.2~27萬/坪；南屯區僅均標小漲，其餘區位則有下修情形，本月有想享5期整批交屋(佔該區約53%交易量)，成交價為32~42.5萬/坪。

透天厝新成屋(屋齡2年內)價格分析

依據5月份實價登錄資料，透天厝新成屋交易(詳第19頁)主要集中在太平區、清水區、大肚區與南屯區。

太平區主力購買總價為1,575~2,350萬元間，整體表現續穩，僅底標有明顯漲幅(約300萬)；清水區主力購買總價為880~1,260萬元間，普遍有走跌情形；大肚區幾近全數交易屬悅里仁3，成交總價為895~1,058萬元間；南屯區主力購買總價為2,950~3,500萬元間，於龍富18路/新富路口(禎旺建設)有一新案整批交屋，成交總價為2,820~3,780萬元間。



近期景氣對策信號變化

109年6月景氣對策信號綜合判斷分數為19分，與上月上修值持平，燈號續呈黃藍燈。

景氣同時指標持續下跌，惟跌幅較上月略減，而領先指標經回溯修正後呈連續2個月上升，反映疫情衝擊影響已漸縮減。



資料來源：國發會



近期全國房產新聞摘要 Taiwan NEWS

五大銀行上半年新承做房貸9年新高

根據央行最新公告的五大銀行(台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)新承做房貸統計，上半年新承做房貸金額為2,843億元，為九年來的同期最高，幾乎追上前波景氣熱絡時的水準，反映今年上半年持續回籠的買氣；最新的平均貸款利率則為1.359%，降息後利率已經連續三個月跌破1.4%。今年上半年房市雖然遇到疫情干擾而使買氣短暫停滯約2個月，但國內疫情控制穩定，QE與降息的帶動之下，的確吸引觀望的買盤回籠，原本三月就要看到的房市旺季，人氣遞延到5月回籠，讓上半年的五大銀新承做房貸金額衝高。(工商時報/2020年7月24日)

自主更新老屋重建 最高補助800萬

為保障人民生命財產安全，內政部持續推動都市更新、危老屋重建等多元政策，鼓勵老屋更新，若採自主更新方式，還可申請中央都市更新基金補助，重建最高可獲得800萬規劃補助，整建或維護最高可獲得工程費用75%補助。今(109)年度自主更新補助申請，將於9月15日截止收件，有需求的民眾可直接向所在地都市更新主管機關申辦。(內政部營建署/2020年7月30日)

營建署住宅補貼申請今起開跑 三大變革一次看懂

內政部營建署住宅補貼申請今(4)日起正式開跑，第一梯次受理至8月31日止，相較往年，今年有三大變革，除了名額大幅增加外，各縣市的所得上限也同步放寬，此外，租屋者也不必再為了申請補助大費周章的遷戶籍。住宅補貼可分為三大類，分別是租金補貼、自購住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼。租金補貼是協助無力購屋者補助12個月，須向租賃住宅所在地的地方政府申請；自購或修繕住宅貸款利息補貼，由政府負擔部分貸款利息，須向戶籍所在地的縣市政府申請。(鉅亨網/2020年8月4日)

解封後 六都7月買賣移轉棟數連2月成長

全台六都會區7月份買賣移轉棟數合計為2萬3588戶，月增19.3%，年增2.8%，分別是台北市2,892棟，月增26.5%、年增0.6%；新北市6,142棟，月增19.4%、年增2.6%；桃園市4,615棟，月增20.3%、年增13.8%；台中市4,059棟，月增11.2%、年減10.6%；台南2,246棟，月增17%、年增17.6%；高雄市3,634棟，月增23.6%、年增12.1%。由於房市交易與登記往往有1個月左右的時間差，所以7月買賣移轉棟數反映的是6月的市況，台灣在6月時正式解封，民眾大致上已回歸正常生活步調，3、4月購屋民眾逐漸回籠，成遞延性買盤，使6、7月連續兩個月的交易量皆較前一個月成長。(工商時報/2020年8月4日)



近期臺中房產新聞摘要 Taichung NEWS

01

率全國之先！中市核准「非都工業區」立體化 今開放受理

台中市政府傾聽業者對工業用地的需求，繼今年3月初祭出「都市型」工業區立體化方案後，今(9)日正式公告開放受理「非都市計畫」工業區立體化申請，鼓勵廠商立體化升級及翻新廠房，未來包含神岡豐洲科技工業園區、潭子聚興產業園區、太平產業園區、仁化工業區及霧峰工業區，皆可向市府提出容積獎勵申請，更祭出園區首家廠商申請減免優惠，歡迎各園區廠商踴躍參與。(臺中市政府/2020年7月9日)

02

台中首件捷運宅 文華高中站上樑

台中捷運首件捷運宅今(10)日上樑。文華高中站住商共構大樓為捷運綠線首件引入公共運輸導向開發模式(TOD)完成開發的場站，爭取地主共同參與開發，降低土地取得成本，捷運出入口及開發大樓皆由投資人興建，透過公私部門相互合作，創造地主、機關、投資人三贏。本案預計明年取得使用執照，總銷金額上看30億元。(中國廣播公司/2020年7月10日)

03

豐原公辦都更實施者公開評選 受理申請至8月24日

為促進豐原火車站周邊地區都市再生，台中市推動豐原公辦都更實施者公開評選案，端出多項投資誘因，包括興建豐原轉運中心帶動周邊發展、共同負擔比調高及中央回收資金調降、藉由分期降低實施者資金周轉壓力、興建青年社宅等。第三次招商已於5月25日正式公告公開評選實施者，受理申請至8月24日止，並於15日舉行招商說明會。(好房網News/2020年7月15日)

04

台中「市31」 BOT案招商

緊鄰洲際棒球場、坐擁台中市仁美與崇德生活圈的「市31」BOT案2020年7月15日起公告招商條件，申請至2020年9月22日止。市府經發局參考多方意見，符合現行法規下調整兩大條件，包含不限制投資人經營零售批發業業績、委託第三方營收財報或稅報可作為變動權利金計算依據，藉此增加投資人營運及招商彈性，吸引更多潛在廠商參與投標。(MyGoNews/2020年7月15日)



統計時間說明



買賣登記案件數量

統計至109年7月 (資料來源：台中市地政局)

建照、使照數量

統計至109年6月 (資料來源：台中市都發局)

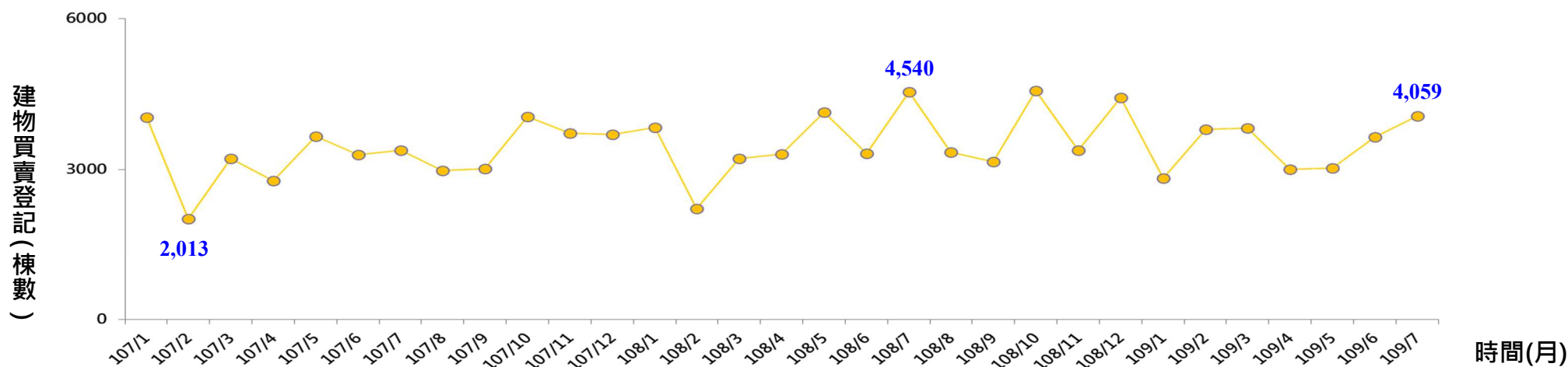
實價登錄資料

因資料發佈之時間差(約1.5月)，本月統計109年5月
(資料來源：實價登錄/扣除特殊交易案例)



建物買賣登記量分析

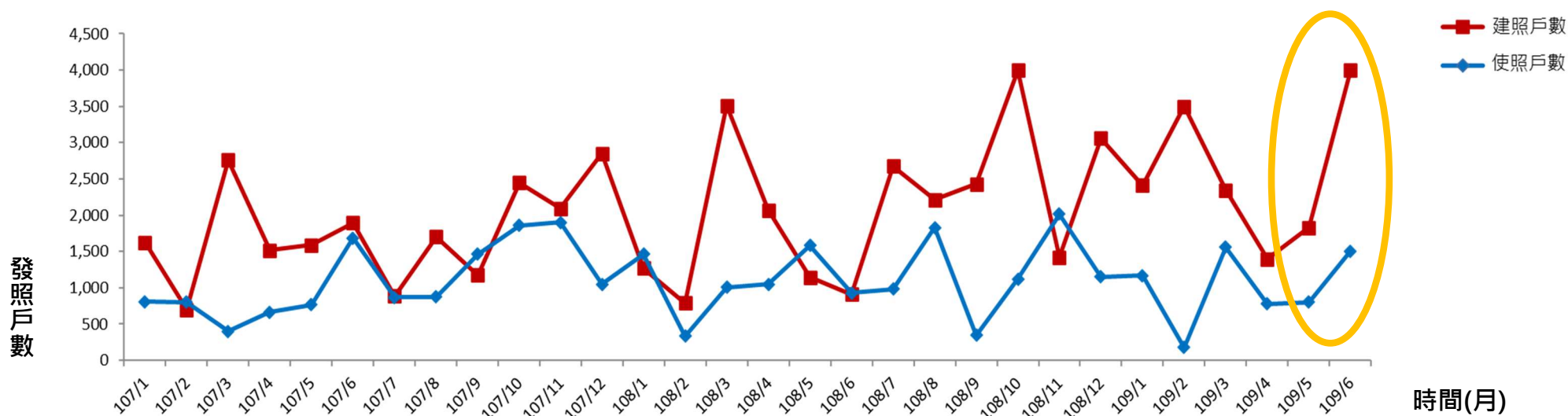
- ◆ **107年**整年度的買賣登記棟數為**39,804棟**，與106年相比有**1.2%的漲幅**，整體房市交易量能僅與106年維持平波，並無亮眼表現；**108年**全年度的買賣登記棟數為**43,438棟**，較去年增加3,634棟，**增幅9.1%**。
- ◆ **109年7月**的買賣登記棟數為**4,059棟**，為今年首次突破4仟棟大關，相較於上月增加**11.2%**，比去年同月**減少10.6%**。本月前三大交易熱區依序為西屯區(565棟)、北屯區(526棟)及大里區(376棟)。
- ◆ 累計**109年1月~7月**買賣登記棟數為**24,179棟**，比去年同期落後397棟，**年減1.6%**，雖然房市買氣受疫情干擾稍有停滯狀況，但觀察近期的交易量已可見回穩跡象，呈連續三個月正成長，隨著疫情趨緩，市場也將逐漸活絡。





建照、使照量分析

- ◆ 109年6月建照為3,999(戶)，月增2.19倍，年增4.38倍；使照為1,508(戶)，月增1.88倍，年增1.62倍。
- ◆ 建、使照均呈連兩月成長，其中建照爆量主要係因於西屯區有市政愛悅推出量體高達1,244戶，並有惠來厝段社會住宅(417戶)挹注，其次則為太平區，有佳福、櫻花、豐閱、昌祐等分別推出超過百戶個案；而使照的部分除了在西屯區有My勝美(434戶)完工外，另於大里區、北屯區及豐原區均有合計上百戶之大樓產品落成。
- ◆ 而累計109年上半年建照量合計為15,478(戶)，較去年同期大增5,779(戶)，年增1.6倍；使照量為5,991(戶)，比去年同期僅小幅落後378戶，年減5.9%。建商推案量能湧現，隨著順銷後進入開工階段，市場缺工、缺料問題加劇，工程進度延遲完工情形將於後期浮現。

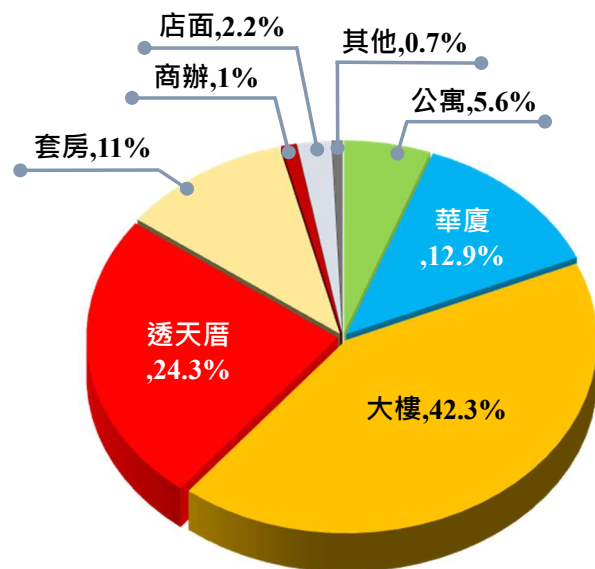




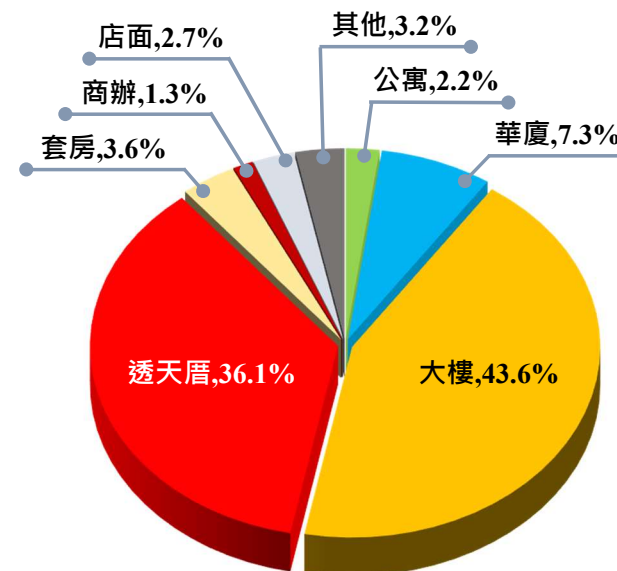
臺中市建物價量分析-109/5

- ◆ 整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高，數量比例分別為42.3%與24.3%，金額比例分別為43.6%、36.1%。
- ◆ 109年5月建物交易總金額為約267億元。

成交數量比例



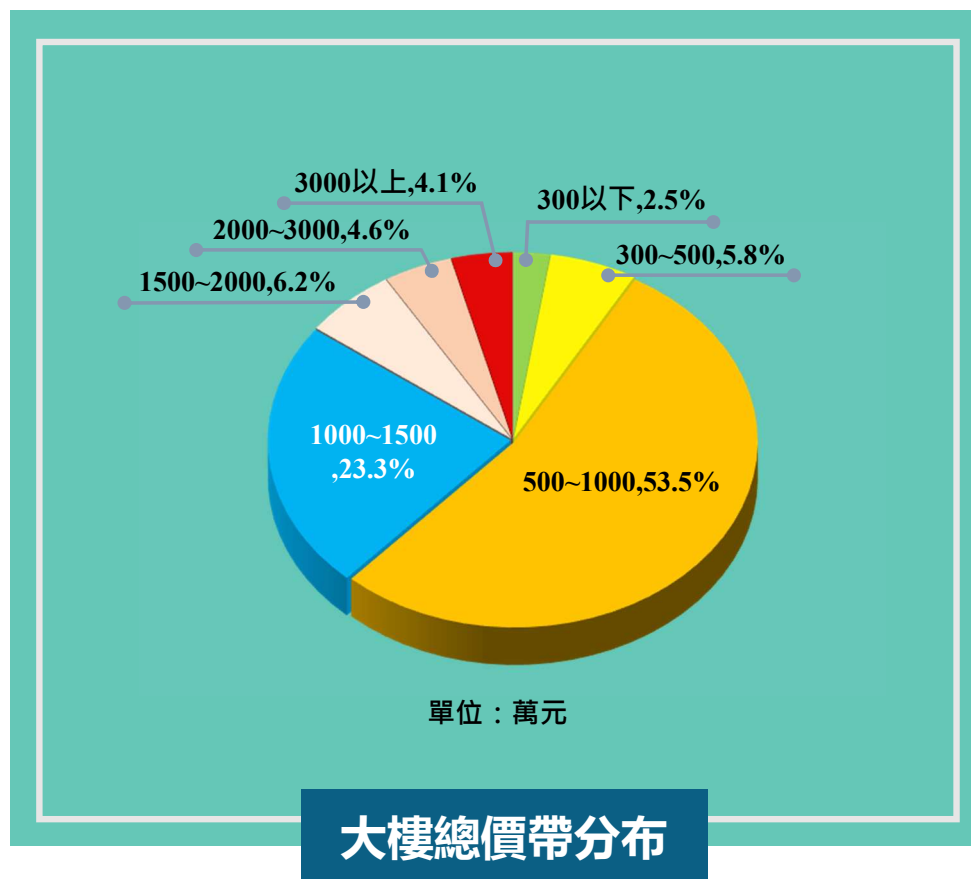
成交金額比例



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)、其他(包括工廠、廠辦、農舍、倉庫) / 資料來源：實價登錄



臺中市大樓總價帶分析-109/5



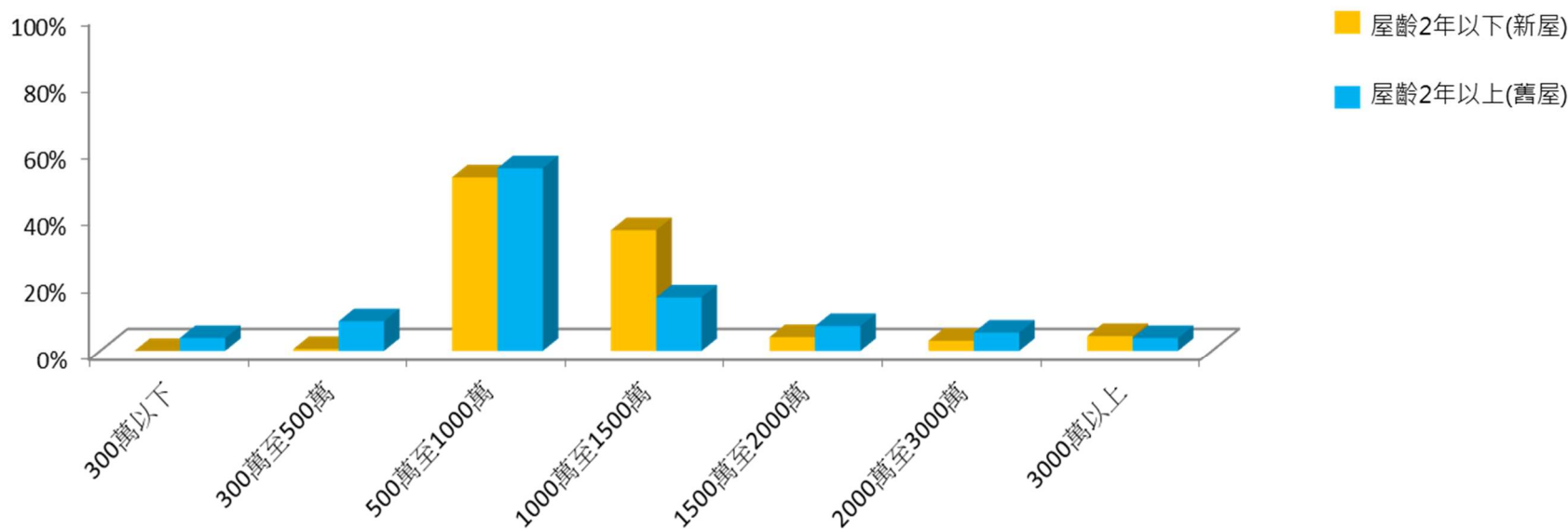
- 大樓總價帶以500~1,000萬元為主，佔53.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔14.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔8.3%。
- 109年5月大樓成交量為981件，成交總金額為約110.4億元。

備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄



臺中市新、舊大樓總價帶分析-109/5

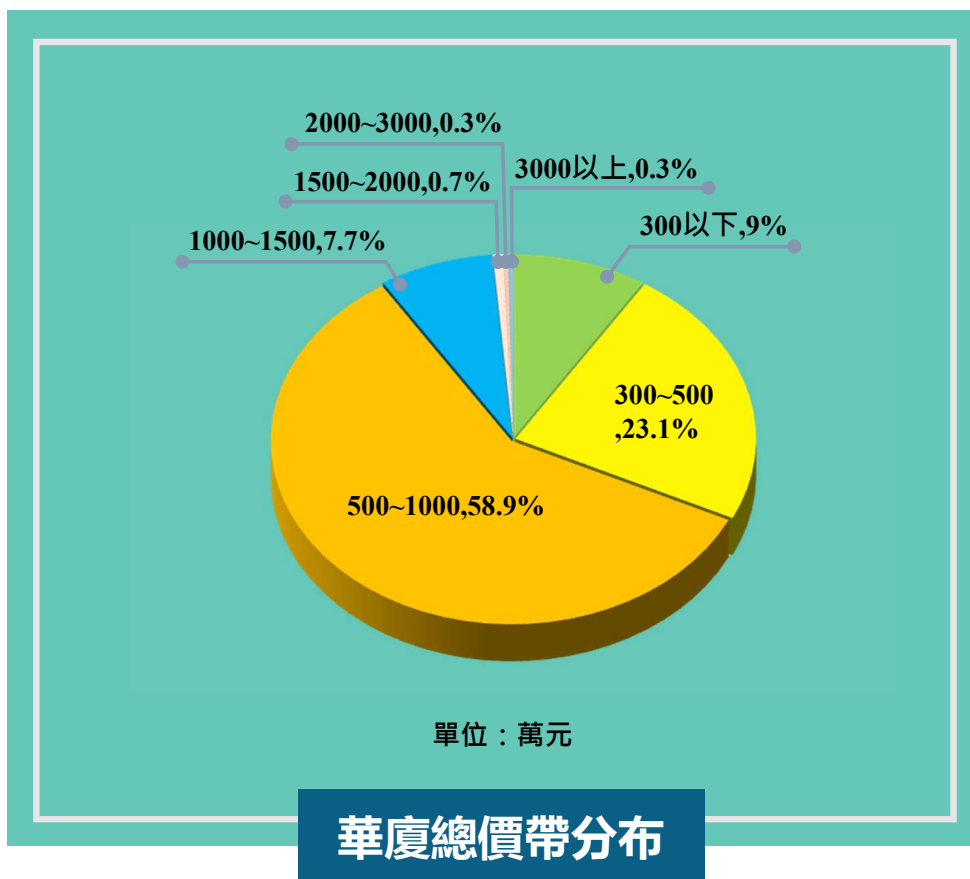
- ◆ 5月份大樓新屋(屋齡2年內)交易購買主力總價為500~1,000萬元間，佔51.8%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔36%。
- ◆ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔54.5%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔16%。
- ◆ 不分新、舊大樓產品，均以總價在500~1,000萬元間較受消費者青睞。



備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄



臺中市華廈總價帶分析-109/5



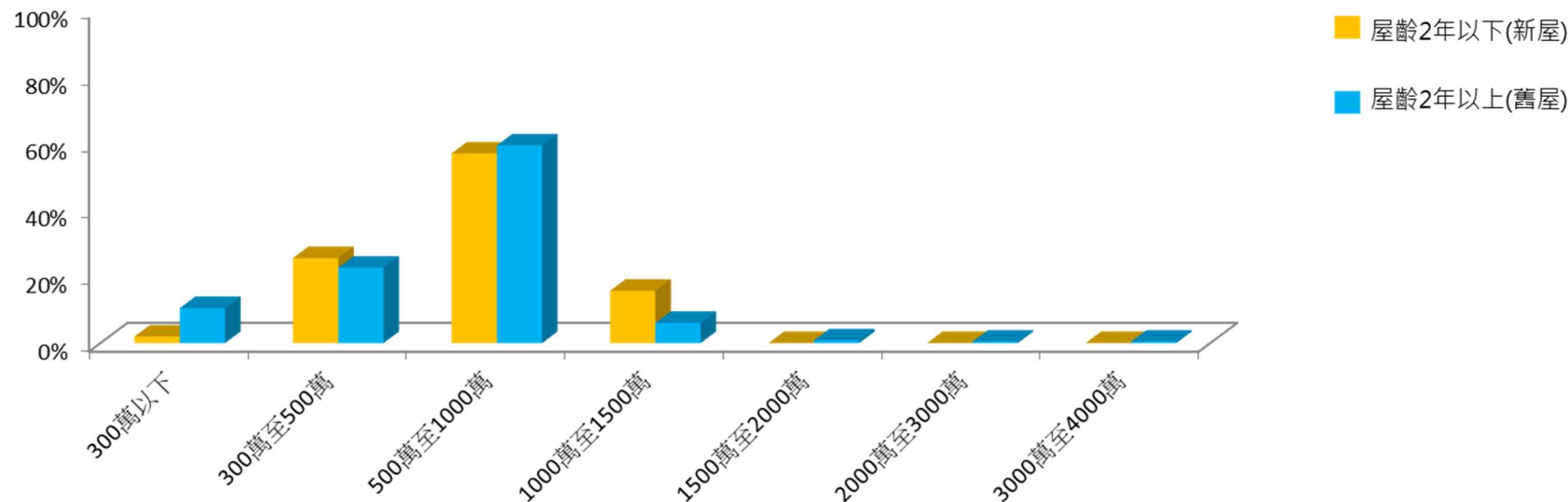
- 華廈總價帶以500~1,000萬元為主，佔58.9%。
- 超過1,000萬元以上者，佔9%。
- 109年5月華廈成交量為299件，成交總金額為約18.6億元。

備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄



臺中市新、舊華廈總價帶分析-109/5

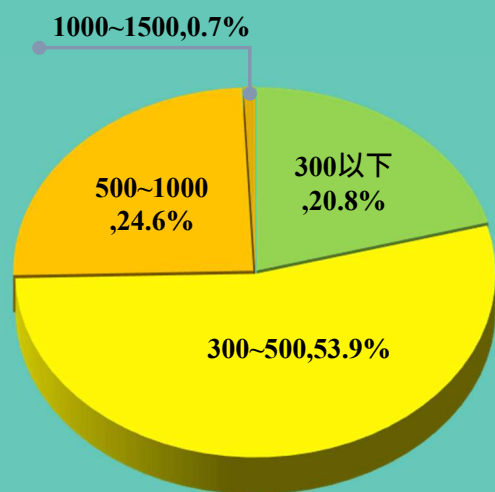
- ◆ 5月份華廈新屋(屋齡2年內)交易購買主力總價為500~1,000萬元間，佔56.9%；其次為總價300~500萬元間，佔25.5%。
- ◆ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔59.3%；其次為總價300~500萬元間，佔22.6%。
- ◆ 不分新、舊華廈產品，均以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞。



備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄



臺中市公寓總價帶分析-109/5



單位：萬元

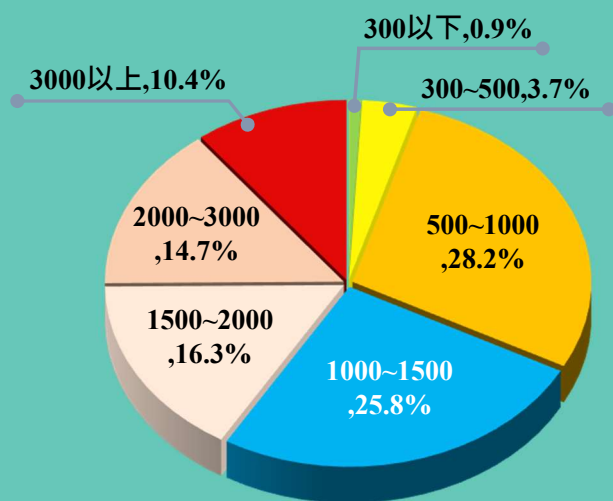
公寓總價帶分布

- 公寓總價帶以300~500萬元為主，佔53.9%。
- 總價帶在500萬元以上者，佔25.3%。
- 本月無公寓新屋交易。
- 109年5月公寓成交量為130件，成交總金額為約5.5億元。

備註：公寓(無電梯) / 資料來源：實價登錄



臺中市透天厝總價帶分析-109/5



單位：萬元

透天厝總價帶分布

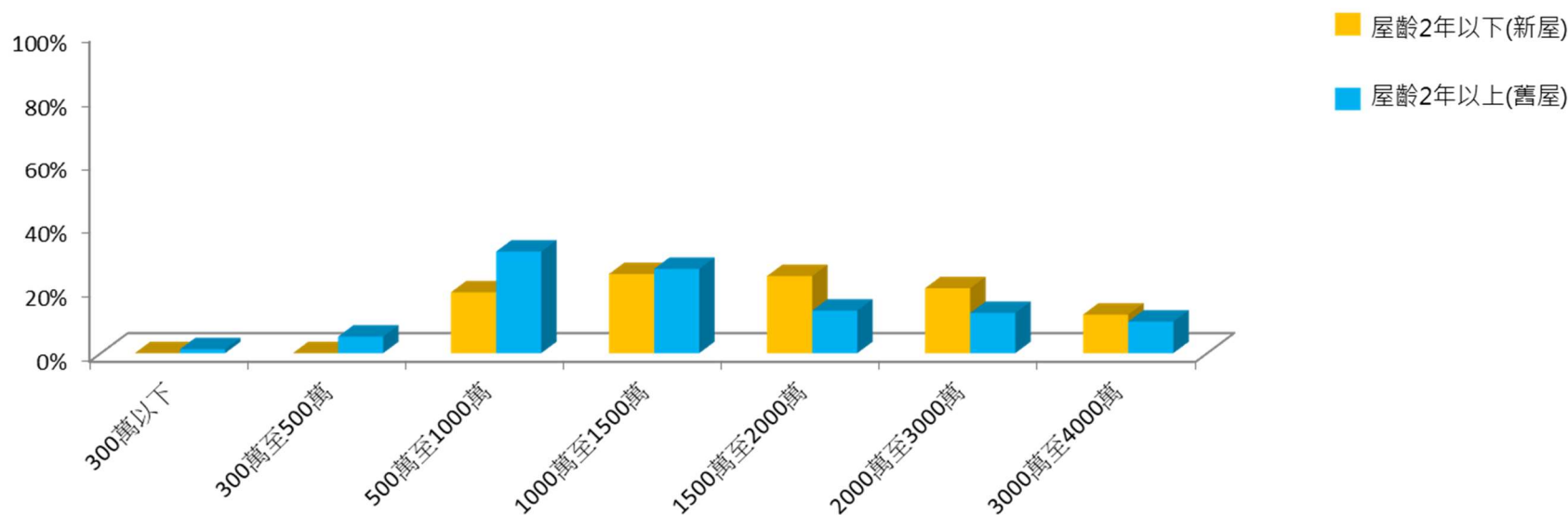
- 透天厝總價帶以500~1,000萬元為主，佔28.2%，其次為1,000~1,500萬元，佔25.8%。
- 超過1,500萬元以上者，佔41.4%。
- 500萬元以下者，佔4.6%。
- 109年5月透天厝成交量為565件，成交總金額為約91.4億元。

資料來源：實價登錄



臺中市新、舊透天厝總價帶分析-109/5

- ◆ 5月份透天厝新屋(屋齡2年內)交易以總價1,000~1,500萬元間為購買主力，佔24.7%；其次為總價1,500~2,000萬元間，佔24.1%。
- ◆ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔31.7%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔26.3%。
- ◆ 本月透天厝新屋購屋預算仍維持在1,000萬元以上水準，而舊透天厝購屋預算亦無變動。










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。

圖例說明



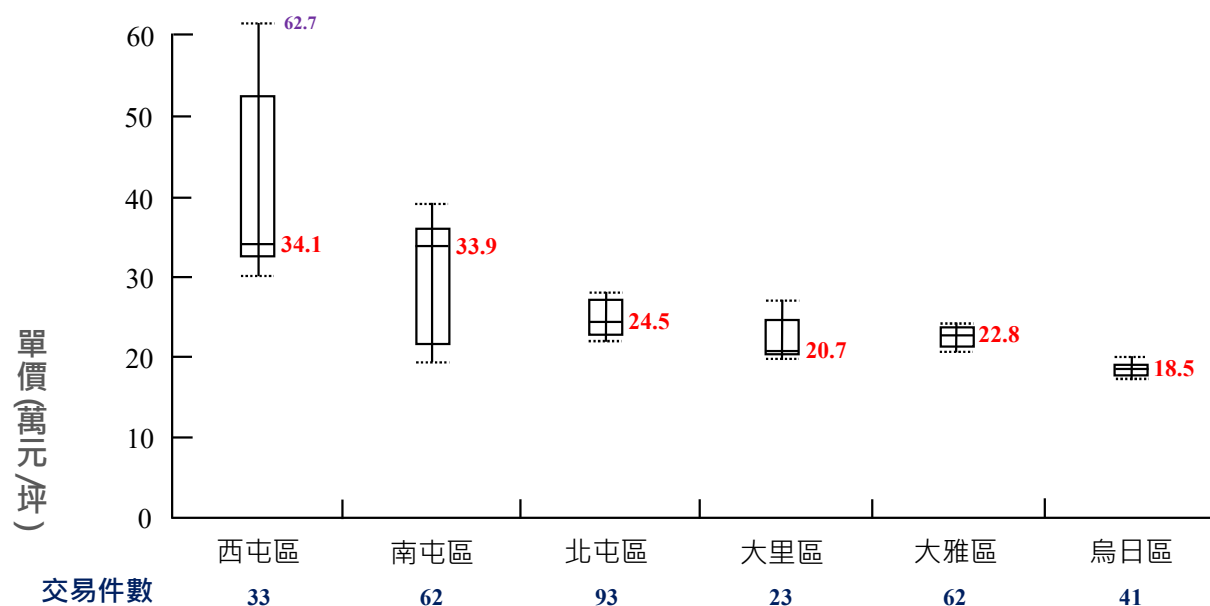
-  頂標：位於第88百分位數之成交價 (價格高)
-  前標：位於第75百分位數之成交價
-  均標：位於第50百分位數之成交價
-  後標：位於第25百分位數之成交價
-  底標：位於第12百分位數之成交價 (價格低)





盒鬚圖分析 - 屋齡2年內大樓建坪單價(109/5)

- ◆ 統計各行政區屋齡2年內大樓交易案件(超過20件以上)，大樓新成屋交易主要集中在**北屯區**、**大雅區**與**南屯區**。
- ◆ **北屯區**前標以上小漲、均標以下轉跌，本月仍有過半交易屬**大毅讚幸福**，另有**翠堤清靜**進場交易，該案成交價為20.9~24.2萬/坪；**大雅區**全數交易為**坤悅爾雅**，成交價為20.2~27萬/坪；**南屯區**僅均標小漲，其餘區位則有下修情形，本月有**想享5期**整批交屋(佔該區約53%交易量)，成交價為32~42.5萬/坪。
- ◆ 其他各區價格表現：西屯區全區上揚，其中因有**大陸麗格**交易挹注，影響高價位區大幅攀升，頂標突破6字頭房價，該案成交價為52.1~63.5萬/坪；大里區高價位區反映**允將康泊**交易行情而有漲幅(逾2萬/坪)，其餘區位表現持平；烏日區仍以**佳福i幸福**交易為主，呈價穩。



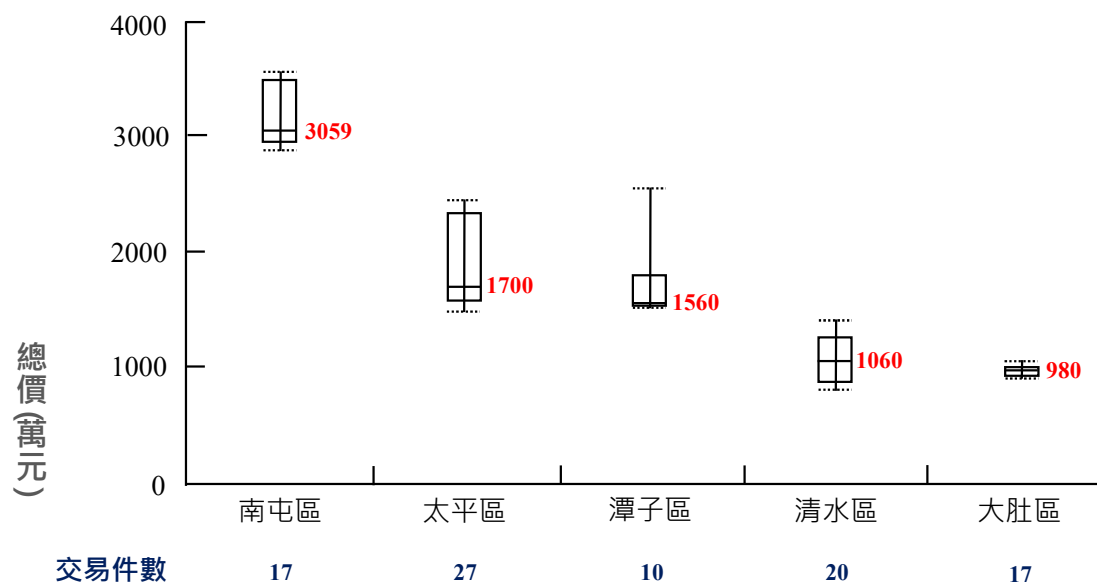
圖例說明

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)



盒鬚圖分析 - 屋齡2年內透天厝總價(109/5)

- ◆ 統計各行政區屋齡2年內透天厝交易案件(超過10件以上)，交易主要集中在**太平區**、**清水區**、**大肚區**與**南屯區**。
- ◆ **太平區**主力購買總價為1,575~2,350萬元間，整體表現續穩，僅底標有明顯漲幅(約300萬)；**清水區**主力購買總價為880~1,260萬元間，普遍有走跌情形；**大肚區**幾近全數交易屬**悅里仁3**，成交總價為895~1,058萬元間；**南屯區**主力購買總價為2,950~3,500萬元間，於**龍富18路/新富路口(禎旺建設)**有一新案整批交屋，成交總價為2,820~3,780萬元間。
- ◆ 其他區域價格表現：潭子區全數交易為**雅豐一品**，成交總價為1,520~3,200萬元間，其中3,200萬元之交易係作為套房出租用途使用，故價格較高。



圖例說明

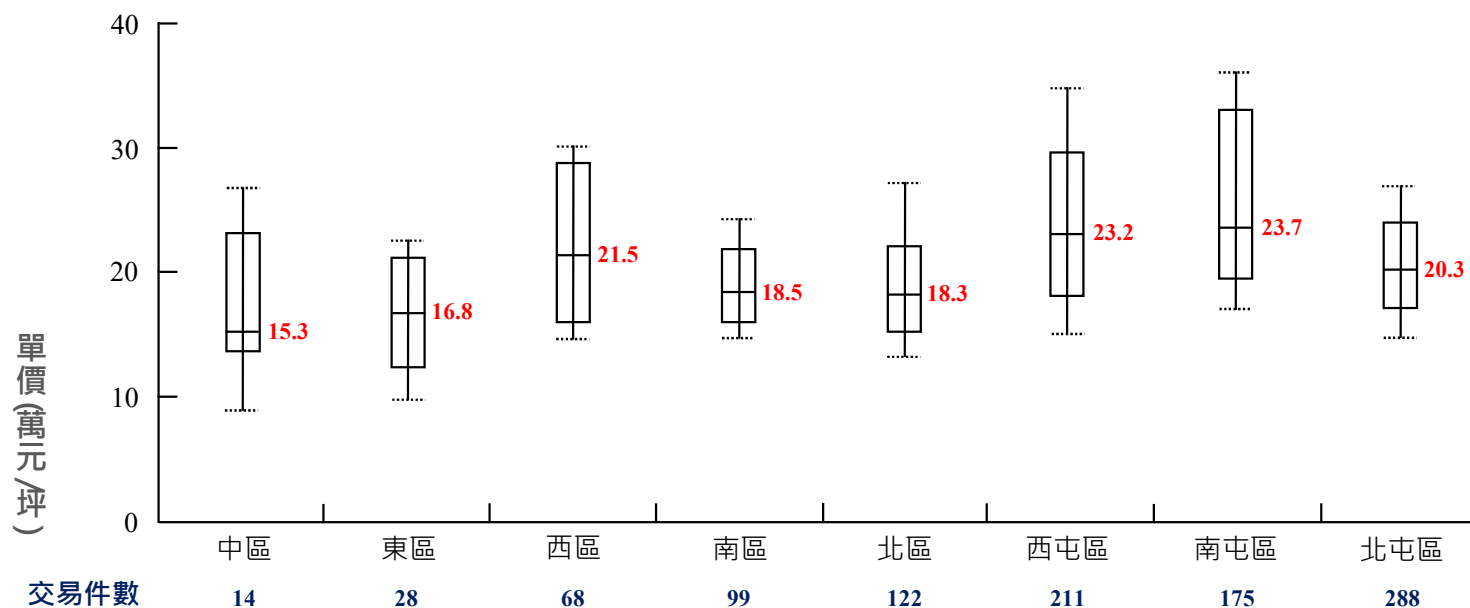
頂標(88分位)
 前標(75分位)
 均標(50分位)
 後標(25分位)
 底標(12分位)



盒鬚圖分析 - 區分所有建物建坪單價(109/5)

(公寓、華廈、大樓)(原台中市區)

- ◆ 109年5月原台中市區(超過百件以上)以南屯區、西屯區及北屯區之均價較高，交易量則多集中在北屯區、西屯區及南屯區。
- ◆ 北屯區全區表現與上月相當；西屯區僅底標跌幅較大，其餘區位續穩；南屯區均標以上區位有價揚表現，其中高價位區受想享5期進場交易影響，漲幅逾3萬/坪。
- ◆ 其他各區價格表現：東區與西區均呈高價位區漲、低價位區跌狀態；南區價穩，中古屋行情略為轉強；北區均標以下區位跌幅達1萬/坪以上；中區因交易件數較少，故僅供參考。



圖例說明

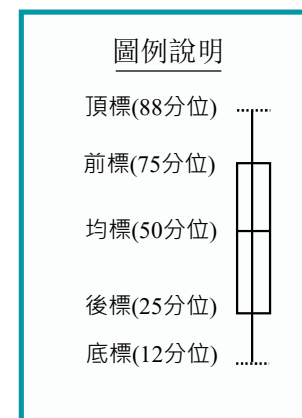
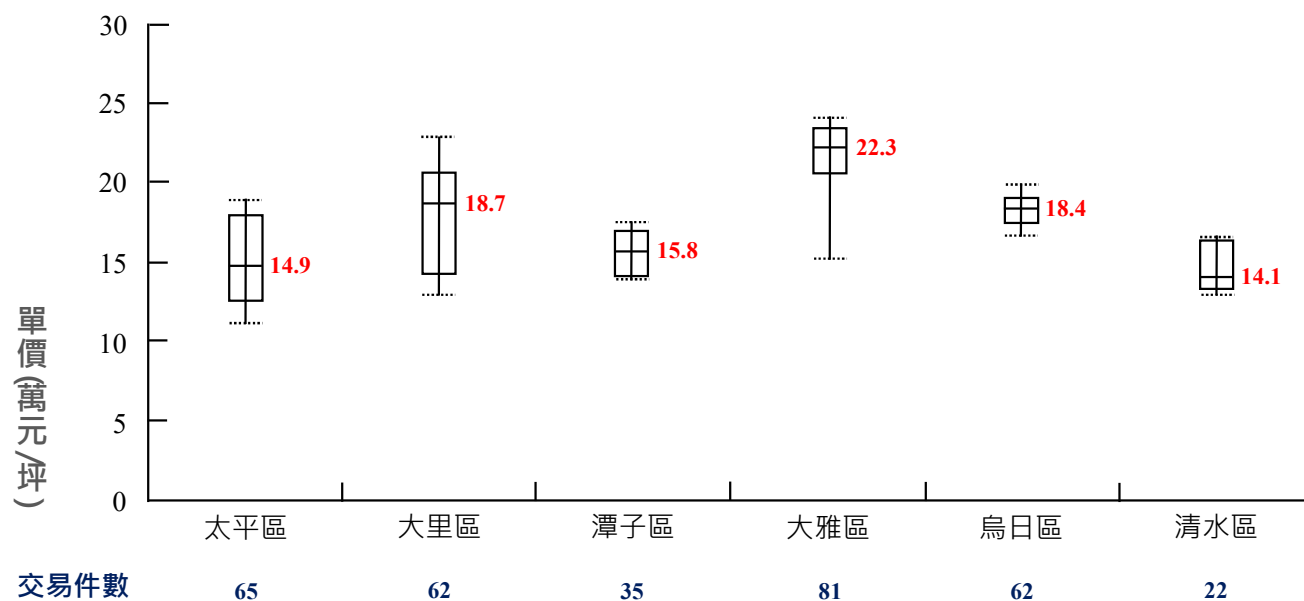
頂標(88分位)
前標(75分位)
均標(50分位)
後標(25分位)
底標(12分位)



盒鬚圖分析 - 區分所有建物建坪單價(109/5)

(公寓、華廈、大樓)(衛星區)

- ◆ 109年5月衛星區(超過30件以上)以**大雅區**、**大里區**及**烏日區**均價較高，交易量則集中在**大雅區**、**太平區**、**大里區**及**烏日區**。
- ◆ **大雅區**近八成交易屬**坤悅爾雅**，後標~頂標主要反映該案行情而走高，均達2字頭房價；**太平區**以屋齡超過20年之交易佔大宗，價格進行下修，跌幅約1~2.5萬/坪；**大里區**後標~均標轉跌，其餘區位表現尚穩；**烏日區**以頂標及底標變化較大，頂標下修逾2萬/坪，底標則上漲逾3萬/坪。
- ◆ 其他各區價格表現：潭子區仍以屋齡超過20年之產品為交易主力，僅底標小漲約1.4萬/坪，其餘續穩；清水區有一華廈新案(**彰慶晏苑**)進場，成交價為13.8~16.7萬/坪，另有**和築鯨天下**餘量交易，整體有價揚表現。

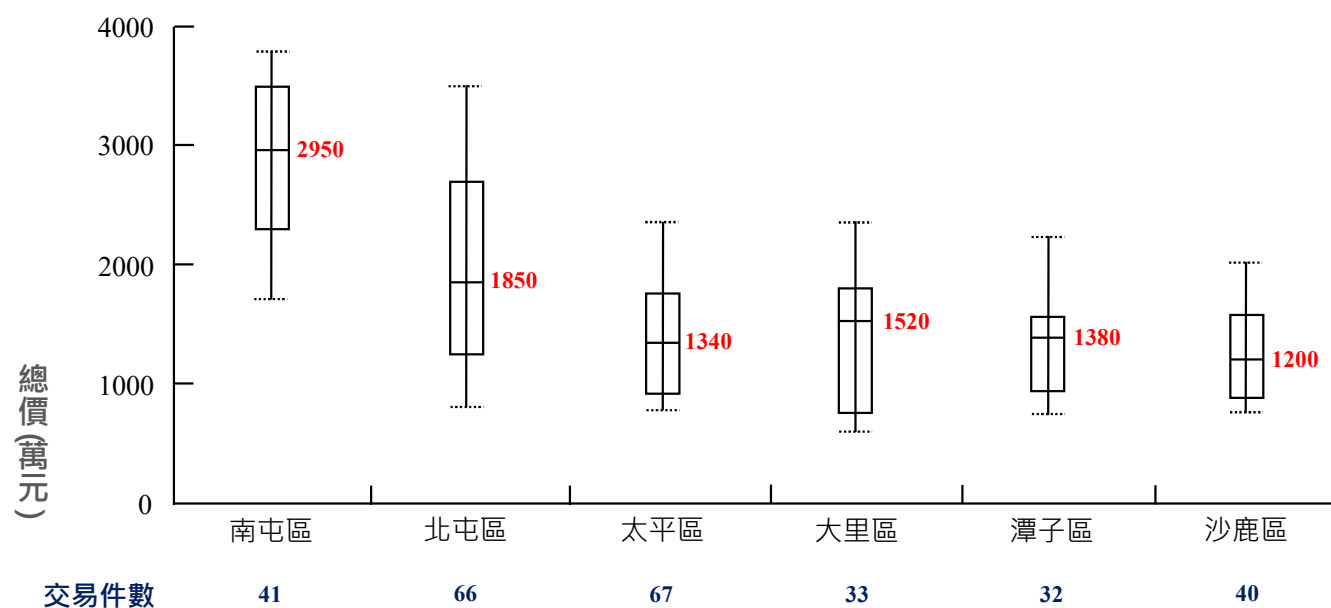


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄



盒鬚圖分析 - 透天厝總價(109/5)

- ◆ 109年5月透天厝交易(超過30件以上)以南屯區、北屯區、大里區之平均總價較高，交易量則集中在太平區、北屯區及南屯區。
- ◆ 太平區主力購買總價為920~1,760萬元間，全區有成長，其中頂標漲幅達470萬；北屯區主力購買總價為1,243~2,700萬元間，整體表現尚穩；南屯區主力購買總價為2,300~3,500萬元間，本月無總價超過5千萬之產品交易，致高總價區顯著下滑，而中低總價區則有上揚情形。
- ◆ 其他各區價格表現：大里區均標以上區位止跌回升，漲幅約240~470萬元間；潭子區前標~頂標主要受雅豐一品交屋潮影響而價揚，中古屋市場表現亦佳；沙鹿區大致呈價穩，僅前標成長逾200萬。



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)



THANK YOU

發佈單位



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

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所