

# 113年Q3 大臺中房市分析季報

- Quarterly Report 113.12.05 -



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





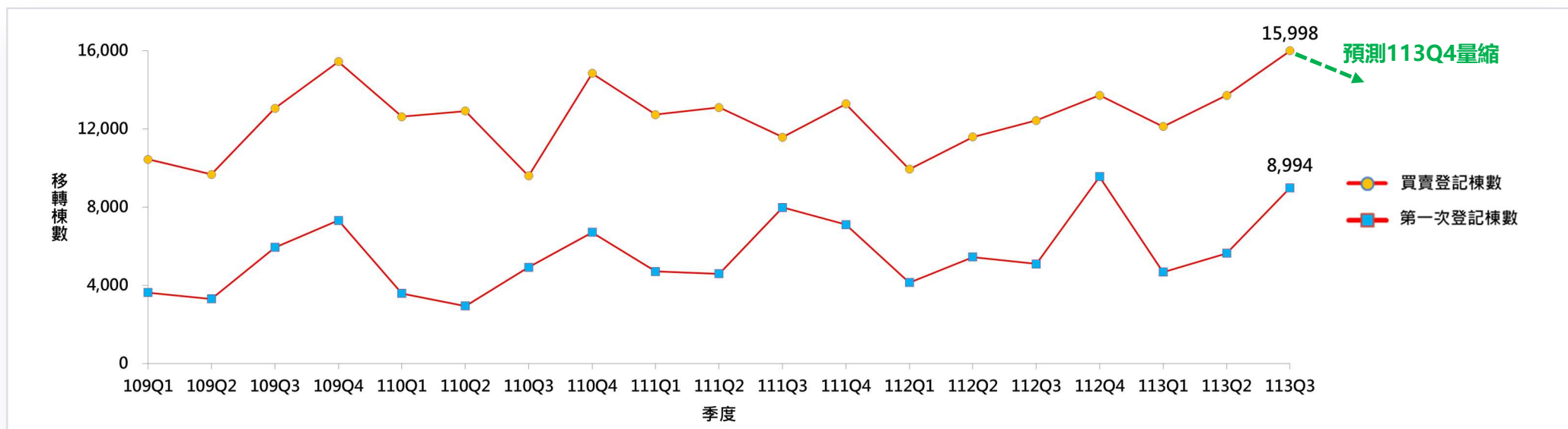
P a r t 0 1

# 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

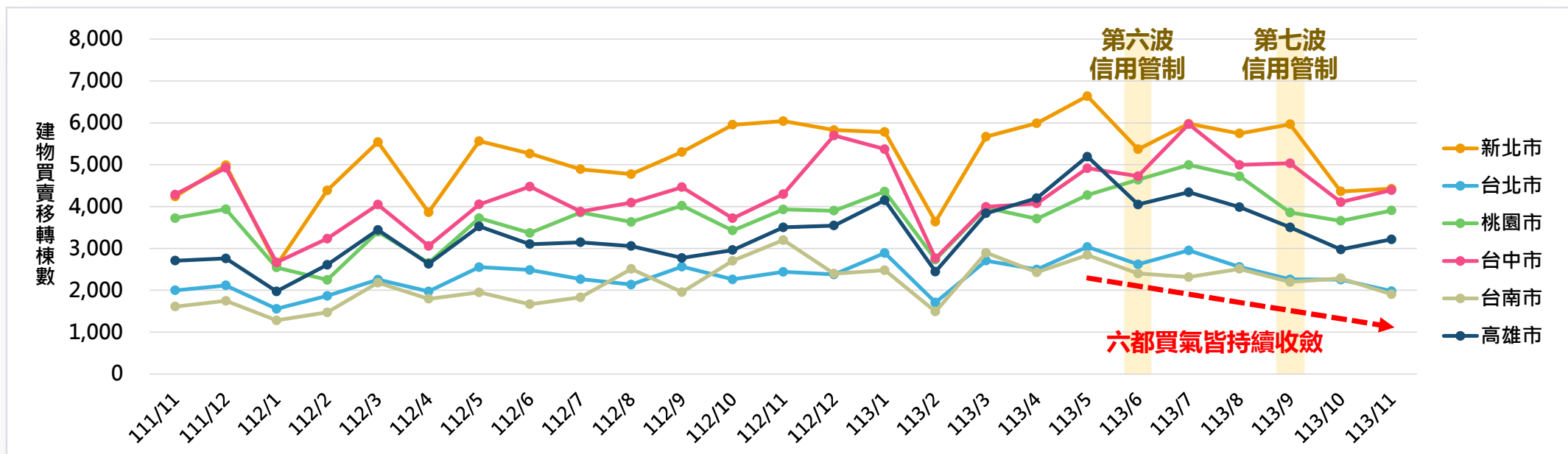
# 量體分析- 臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數

- 113年Q3臺中買賣移轉棟數為15,998棟，較上一季增長16.6%、年成長率達28.6%，交易熱區前三名依序為北屯區(2,841棟)、南屯區(1,892棟)及太平區(1,586棟)，這些區域不僅在居住環境及基礎設施建設上具有吸引力，也受益於新建案供應量的集中所致；此外，第一次登記棟數為8,994棟，季增率達59.3%、年增率大漲76.4%，其中以北屯區(3,182)、太平區(1,278)及南屯區(837)的案件的量居前三，反映出部分建案趕在市場環境相對熱絡的時間點交屋，為本季交易量能形成支撐力道！
- 臺中買賣移轉棟數於今年7月創下單月新高(5,969棟)，成為帶動第三季表現的重要動力；然而，隨著下半年信用管制政策效應逐漸顯現，房市氛圍發生轉變，包含**信用管制影響擴大**與**銀行核貸收縮**。10月與11月的單月交易量均較7月大減超過1,500棟，顯示市場交易熱度快速回落。基於目前數據趨勢，可以合理推測113年**Q4**的交易量**萎縮態勢**已基本**確立**。未來若信用管制政策延續，疊加買方觀望情緒與貸款條件趨嚴，市場交易量可能進一步承壓。



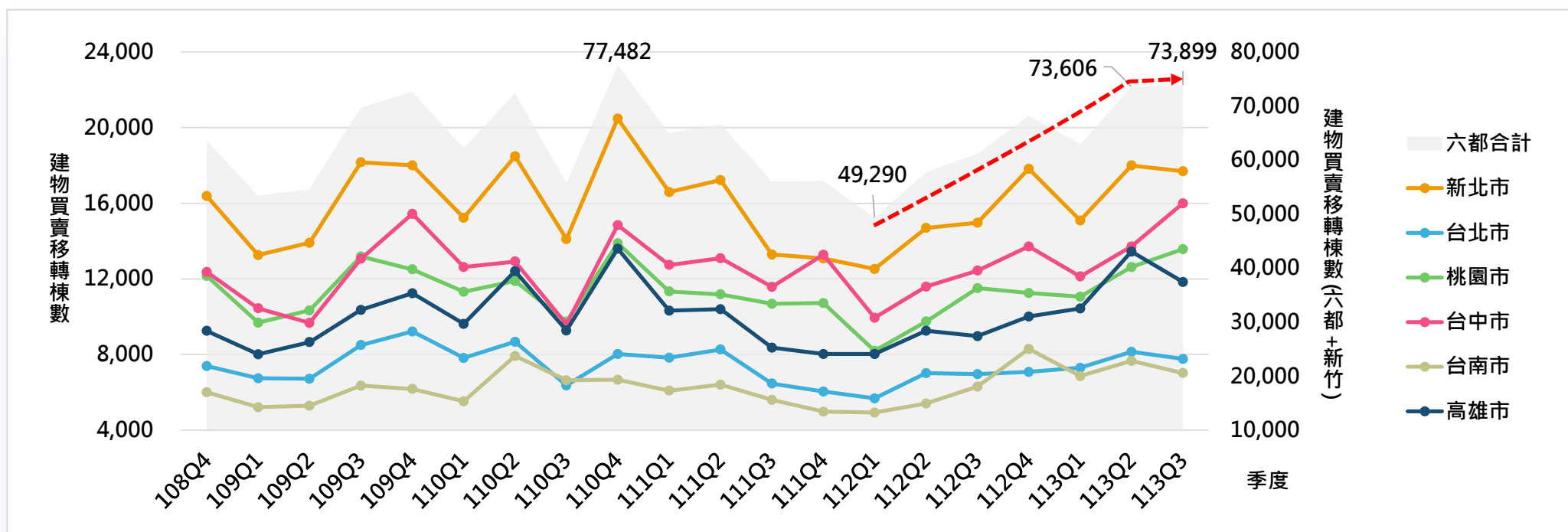
# 量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(月線)

- 為抑制房地產市場過度膨脹，央行於今年6月和9月接連實施第六、七信用管制政策，對六都建物買賣移轉棟數造成明顯衝擊。自8月起連續三個月萎縮，直至11月方小幅回升0.9%；然而年增表現則持續下滑，截至11月已**年減15.3%**。今年11月六都買賣移轉棟數合計為19,824棟，各直轄市數據如下：台北市1,977棟，月減12.3%、年減19.0%；新北4,427棟，月增1.5%、年減26.7%；桃園3,906棟，月增6.8%、年減0.6%；台中4,391棟，月增6.9%、年增2.1%；台南1,906棟，月減16.6%、年減40.4%；高雄3,217棟，月增8.1%、年減8.1%。
- 目前房市處於多空交戰的盤整期，回顧5至11月的買賣移轉棟數變化，雖受大型新案社區交屋影響，各月移轉量出現顯著高低波動，但整體市場買氣仍呈收斂趨勢，市場逐步回歸以**自住需求**和**資產配置**為主的格局。



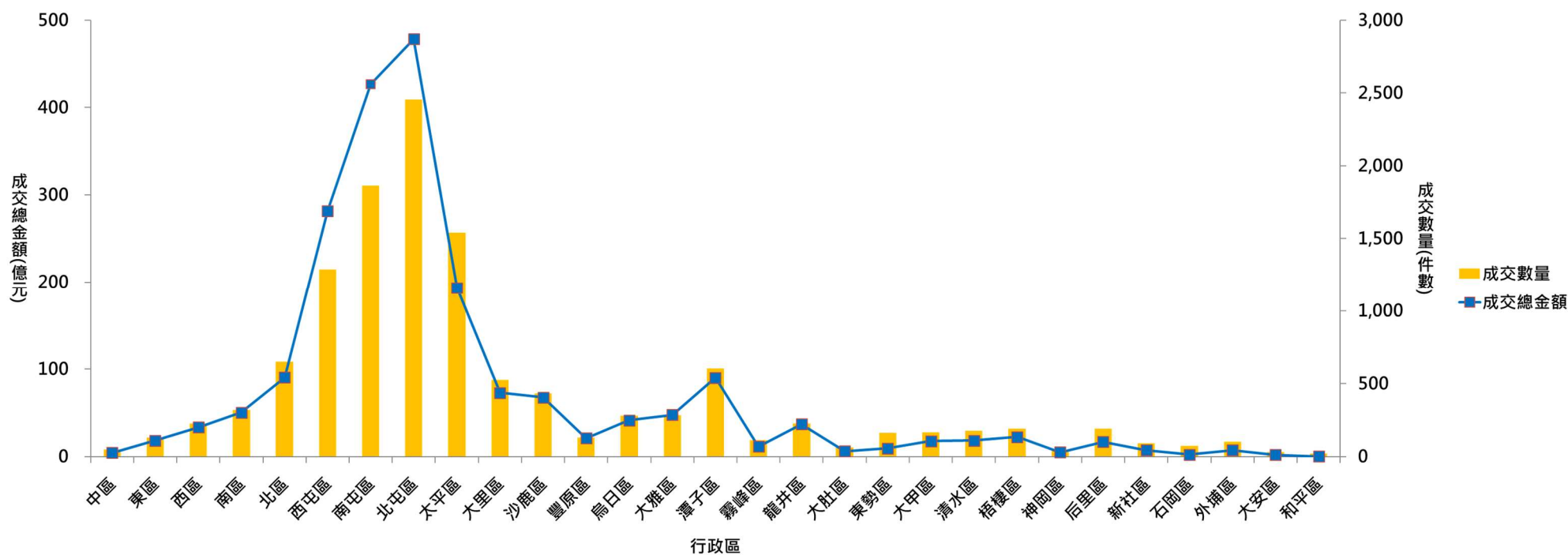
# 量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(季線)

- 觀察六都建物買賣移轉棟數總量走勢，若排除春節等傳統淡季的影響，可以看出房市交易在112年Q1至113年Q2期間持續升溫、逐步熱絡；然而最新數據顯示，113年Q3交易表現與上一季幾乎持平，季增僅0.4%。
- 113年Q3僅桃園市與台中市因交屋潮挹注而維持上升趨勢，其餘都會區則呈現回落。推測這一現象主要受到政府下半年持續打房政策影響，加上銀行房貸水位已滿，貸款申請困難所致。若銀行端無法有效化解房貸需求案量，可能導致買氣遞延或消費者直接轉為觀望。往年12月為房市旺季，仍有機會拉抬Q4整體交易量。



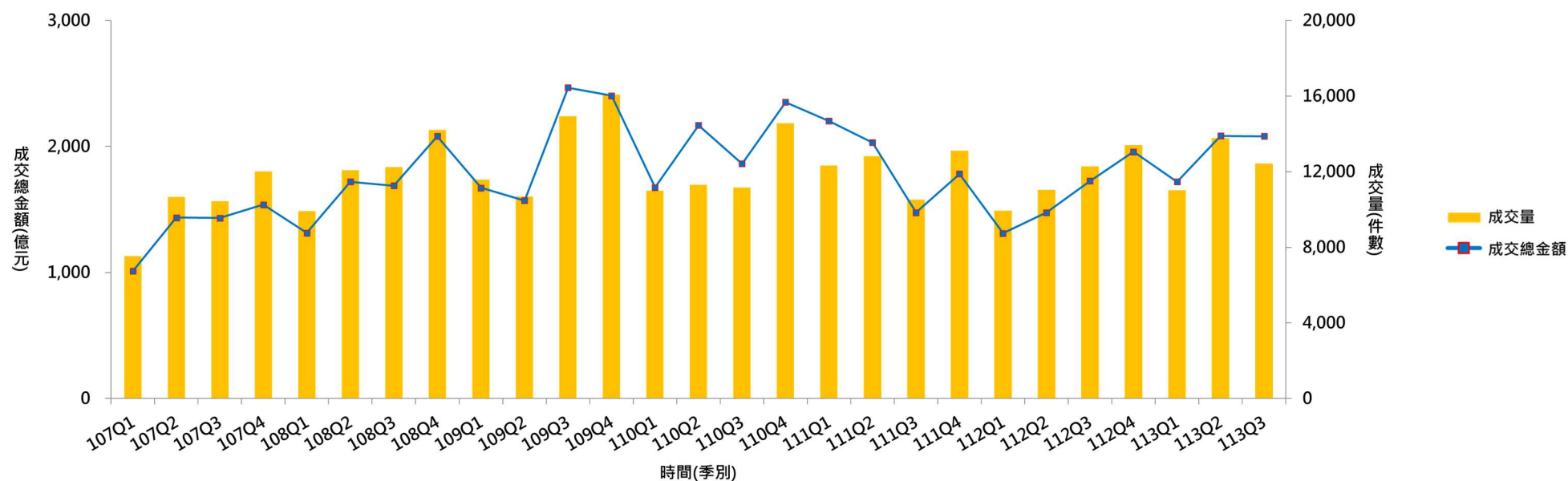
# 量體分析- 臺中113年Q3各行政區成交數量與總金額

- 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Q3交易最熱區域由**北屯區**居首，其次為南屯區；而以成交總金額來看，則以**北屯區**價最高，超越Q2表現且季增逾70億元，本季創下約478.4億元交易量，佔全市交易總額約23%。



# 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，故對比於每年Q1的表現，皆會出現常態且慣例性的跌幅。
- 最新113年Q3成交金額為2,082億元，連續兩季維持在2仟億元水位，季略減0.1%、年成長20.6%；成交量為12,421件，季減9.9%、年微增1.2%。本季表現呈「價平量縮」。
- 展望第四季，年底旺季效應有望延續，但**貸款政策**仍是**重要變數**，須密切留意銀行核貸政策對購屋意願的影響；此外，雖然現階段成交價格仍維持穩定，但倘若交易量能出現顯著滑落，或因政策因素進一步擴大限制市場，皆會導致市場觀望情緒再度升溫。

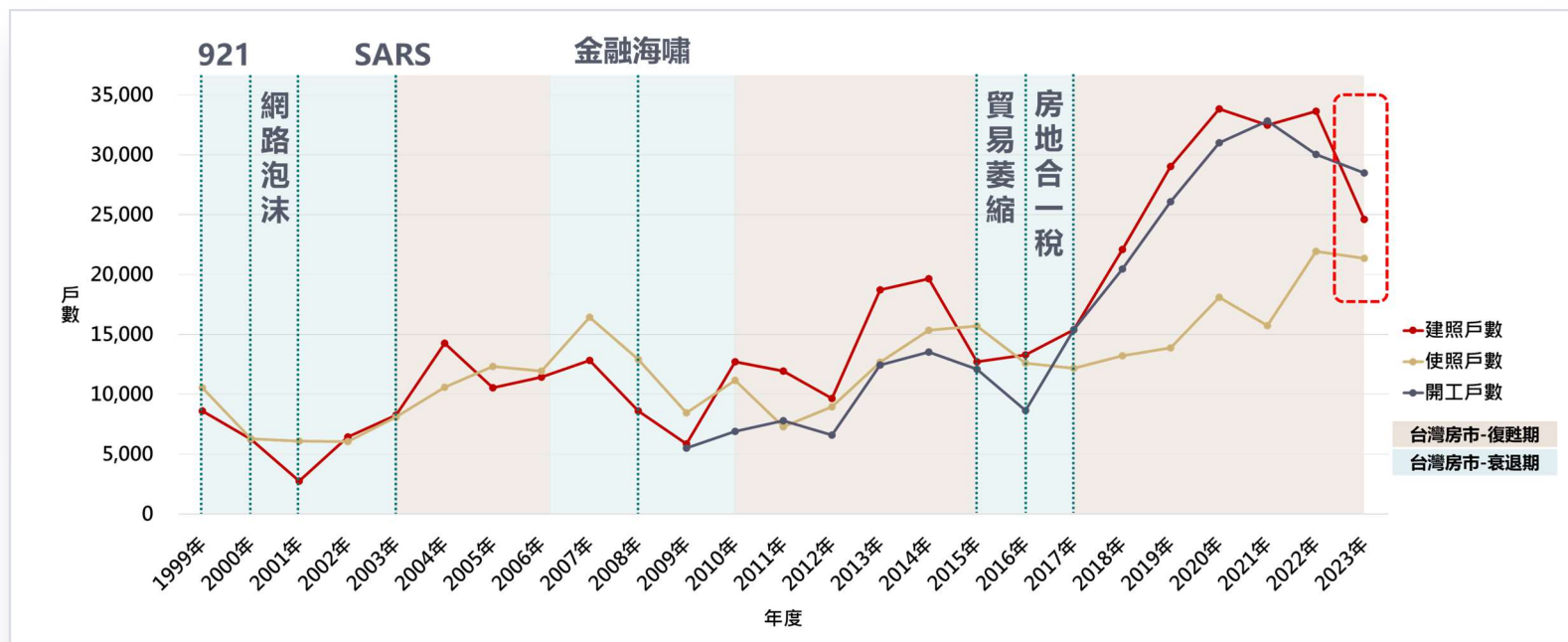




# 量體分析- 臺中核發建照、使照及開工戶數

## (不含農舍、住宅H-2類)

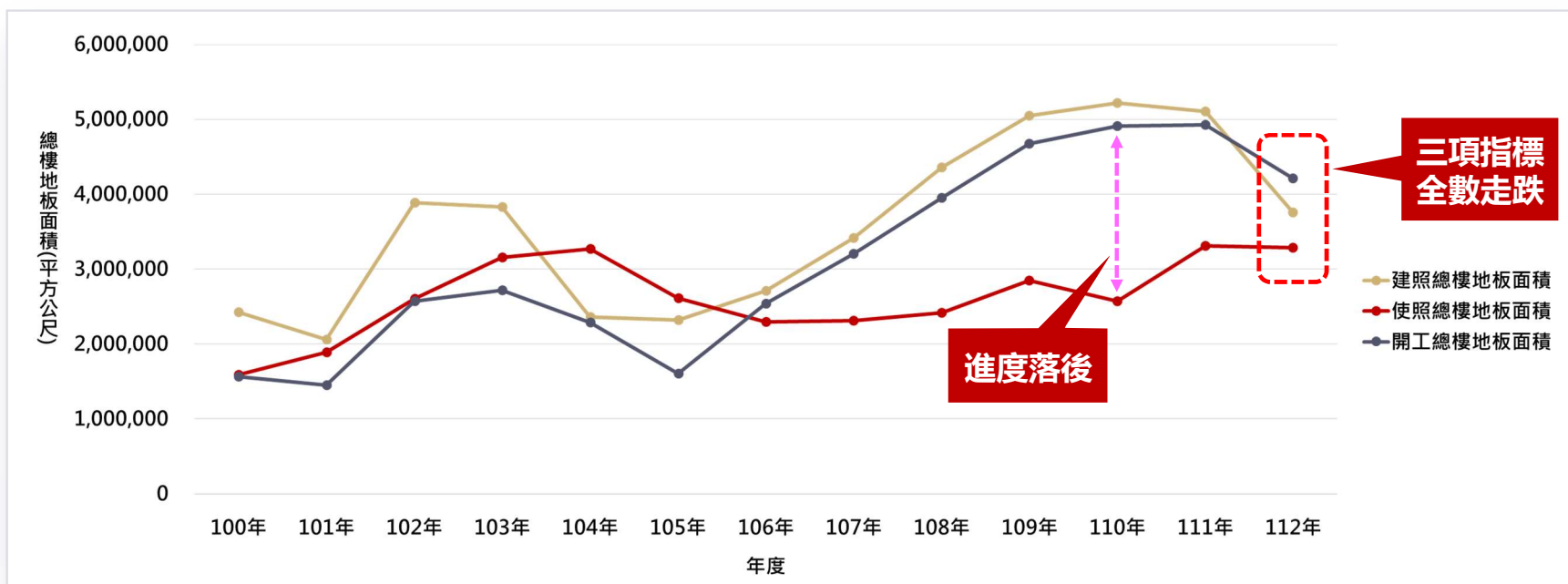
- 2024年Q3臺中建照戶數為8,704戶，比去年同期增加2,567戶；使照戶數為7,333戶，比去年同期小幅增加94戶；開工戶數為15,563戶，比去年同期增加8,709戶。
- 回顧今年前三季表現，建照戶數累計約2.3萬戶，比去年同期增加3,790戶、**年增19.9%**；使照戶數為約1.9萬戶，比去年同期增加3,392戶、**年增22.4%**；開工戶數為約2.8萬戶，比去年同期增加5,149戶、**年增22.7%**。由於上半年房市熱絡，促使建照、使照及開工數表現持續轉好。其中，**開工戶數**在今年Q3首度轉為**正成長**，推測這一波搶開工潮原因有三：其一、政府和銀行都非常**關切**庫存土地是否有**養地行為**，其二、建商擔憂**金融管制擴大限縮**，其三、上半年房市**順銷累積的量能**。



# 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Q3臺中建照樓地板面積為約113.7萬m<sup>2</sup>，比去年同期增加約18萬m<sup>2</sup>；使照樓地板面積為約115.6萬m<sup>2</sup>，比去年同期增加約2.8萬m<sup>2</sup>；開工樓地板面積為約219.4萬m<sup>2</sup>，比去年同期增加約126.5萬m<sup>2</sup>。暫結**今年前三季**表現，建照總樓地板面積為約333.6萬m<sup>2</sup>、**年增16.1%**；使照總樓地板面積為約282.2萬m<sup>2</sup>、**年增18.8%**；開工總樓地板面積為約400.9萬m<sup>2</sup>、**年增22.5%**。





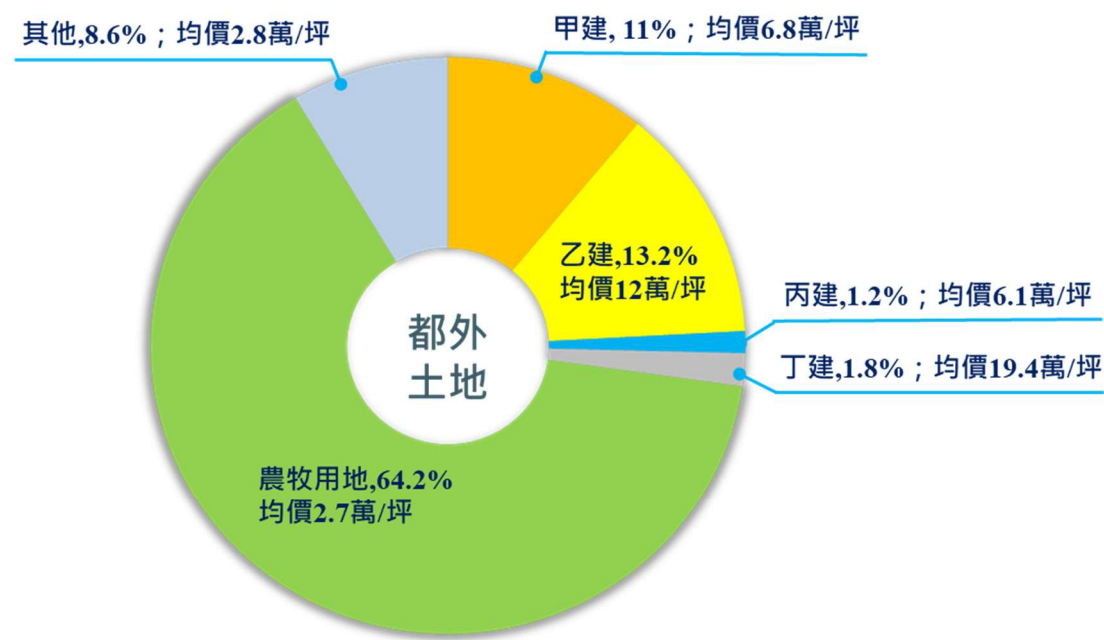
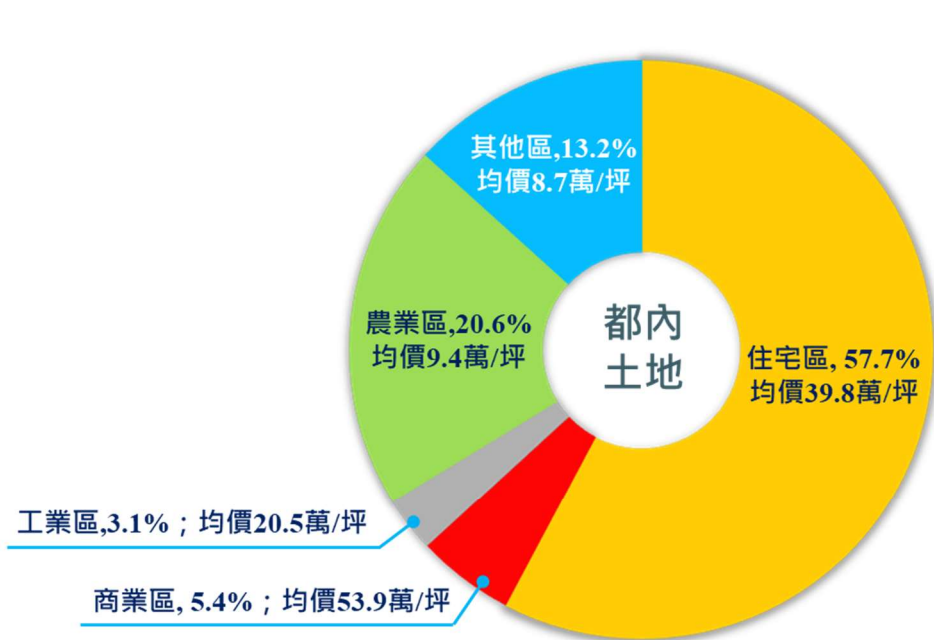
P a r t 0 2

# 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

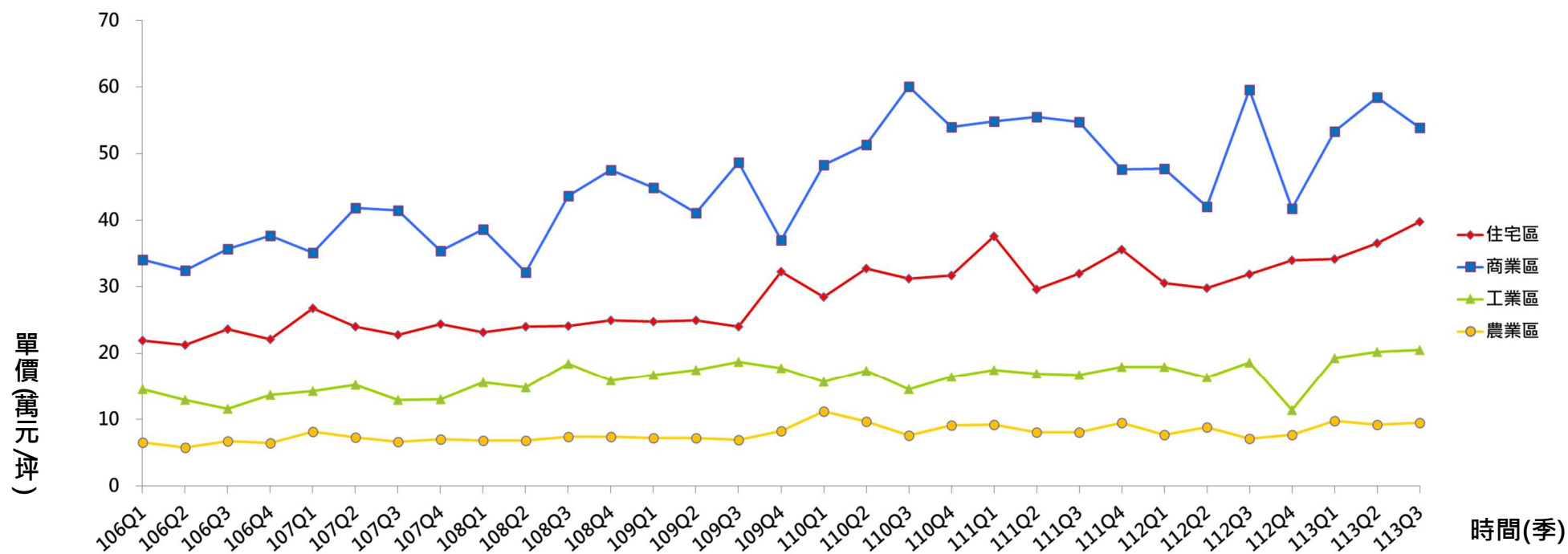
# 價格分析- 臺中113年Q3土地成交比例與均價

- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(57.7%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(64.2%)。
- 都內土地各類均價與上季相比：住宅區成長3.3萬/坪；商業區價跌4.6萬/坪，由於交易集中度降低，且部分區域受市場環境影響需求減弱，導致均價下滑；工業區微揚0.3萬/坪；農業區略漲0.2萬/坪；其他土地的部分雖仍以道路用地交易佔大宗，惟交易量銳減，且多集中於石岡區且以協議價購佔多數，致均價持續下修。
- 都外土地各類均價與上季相比：甲建下滑3萬/坪；乙建成長1.4萬/坪；丙建走跌2.3萬/坪；丁建價漲5.5萬/坪；其他價跌4.1萬/坪；農牧用地價穩。



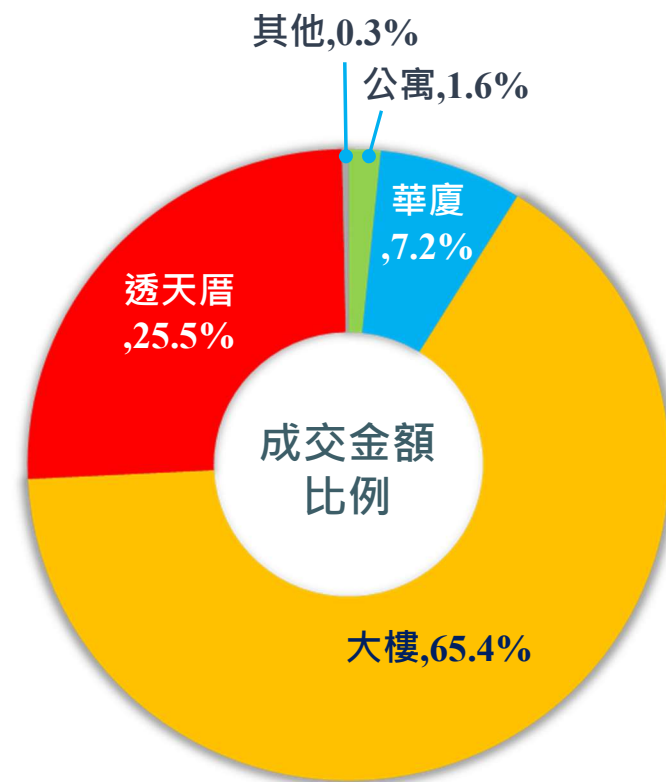
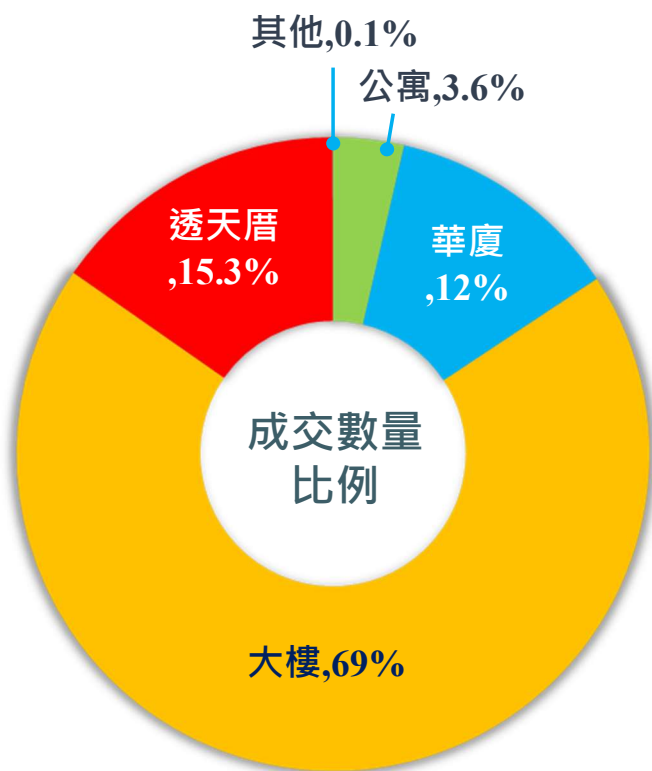
# 價格分析- 臺中各季都內土地成交單價

- 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Q3住宅區土地均價約39.8萬/坪；商業區土地均價約53.9萬/坪；工業區土地均價約20.5萬/坪；農業區土地均價約9.4萬/坪。
- 本季商業區土地單價逾60萬/坪之交易量減，終止連兩漲轉跌；住宅區價格已連五季上漲，並且再創新高；工業區持續緩漲；農業區表現與上一季相當。



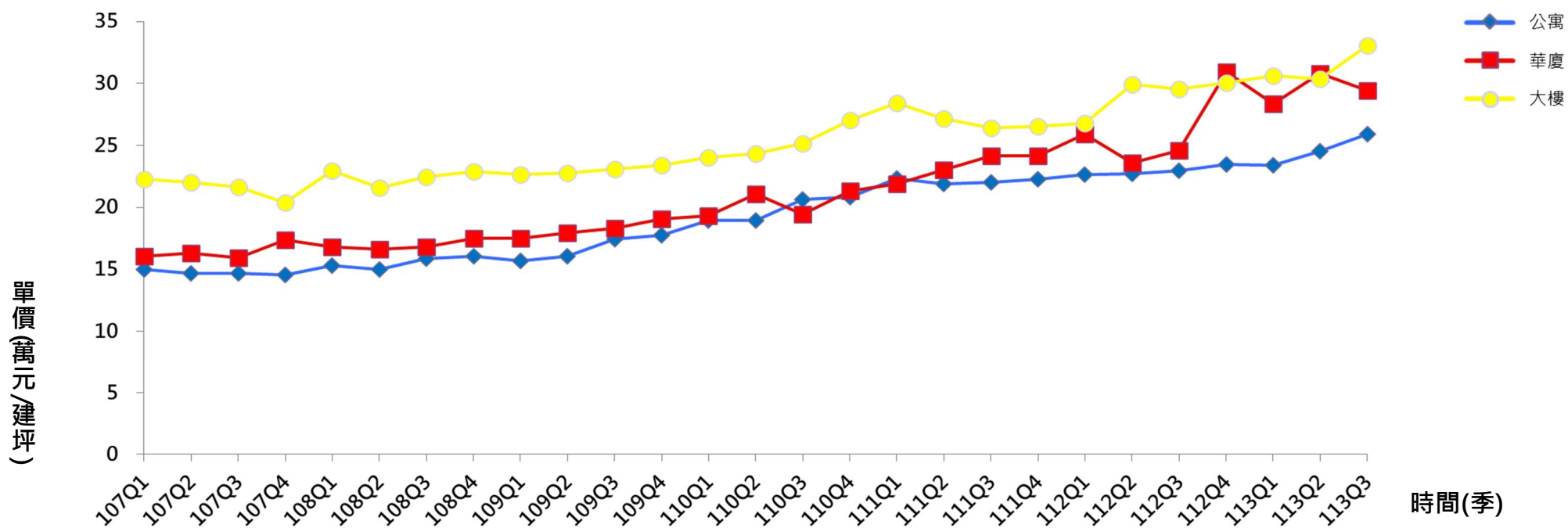
# 價格分析- 臺中113年Q3建物成交數量與金額比例

- 臺中市113年Q3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69%與15.3%，成交金額比例分別為65.4%與25.5%。



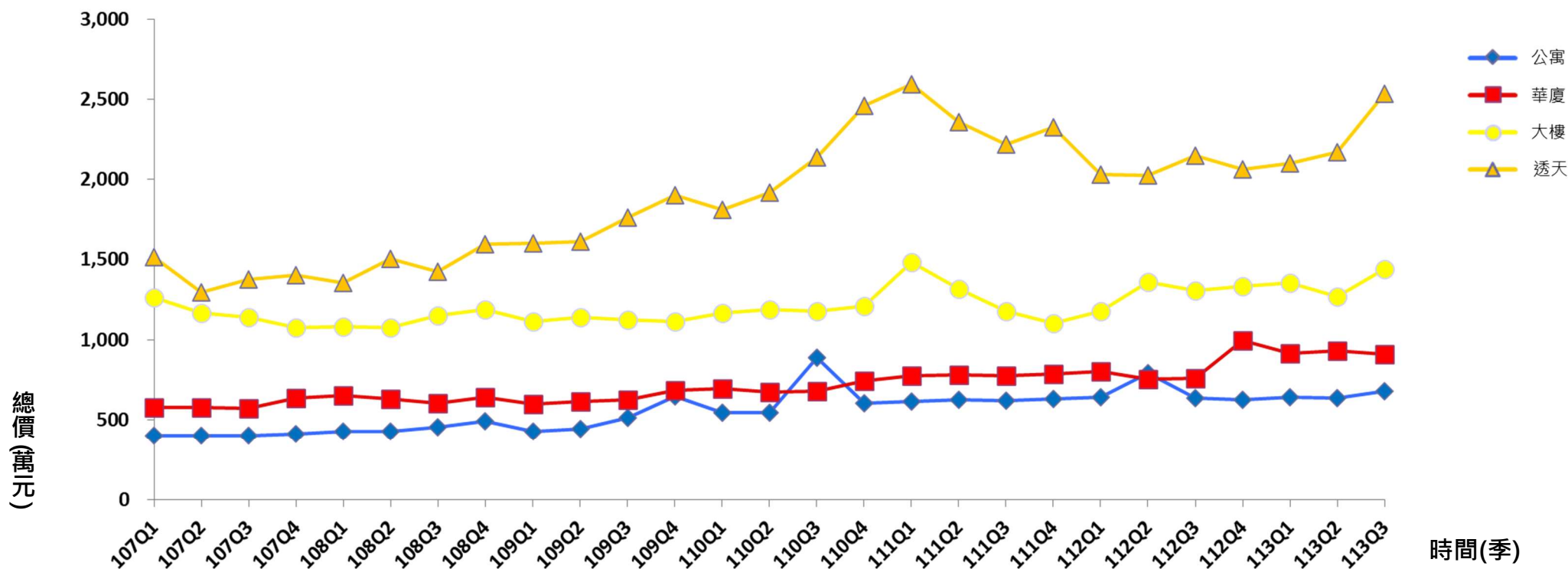
# 價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

- 近年來，區分所有建物的建坪平均單價如下：大樓單價約23.4萬/建坪，華廈單價約18.8萬/建坪，公寓單價約17.2萬/建坪。以長期趨勢而言，整體價格呈現微幅上漲。
- 最新113年Q3的區分所有建物建坪單價表現：大樓33.1萬/建坪，季增8.9%、年成長12.1%；華廈29.4萬/建坪，季減4.5%、年漲幅19.7%；公寓25.9萬/建坪，季成長5.5%、年增12.9%。整體價格仍保持上揚格局，本季公寓及大樓均價雙創新高。



# 價格分析- 臺中各季住宅建物成交總價

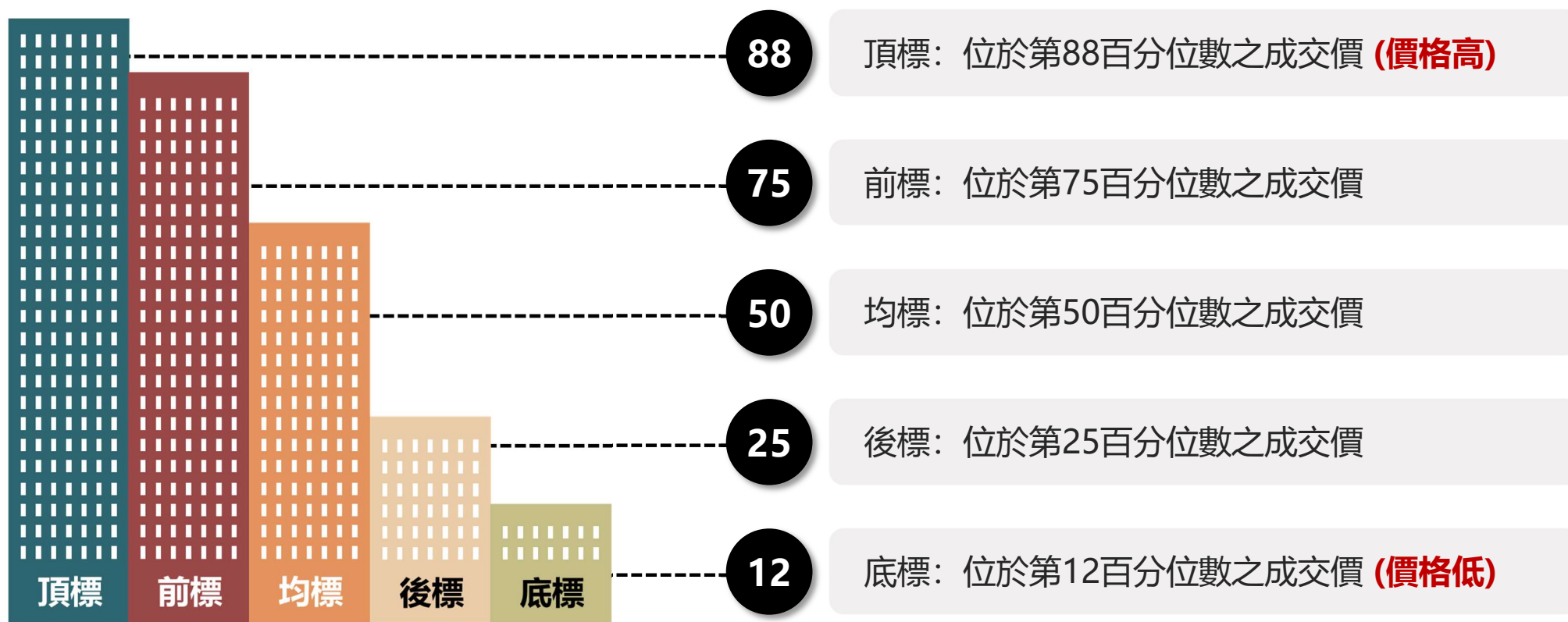
- 近年來透天厝平均總價約1,680萬，大樓平均總價約1,190萬，華廈平均總價約660萬，公寓平均總價約500萬。長期而言，透天厝及大樓平均總價易有明顯漲跌幅度，反觀華廈及公寓的部分則幾無變化。
- 觀察113年Q3各類產品總價變化：透天厝大漲近400萬，躍升突破2,500萬水位，為歷年次高；大樓價揚約180萬，為歷年第二高；華廈及公寓則續穩。





# 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。

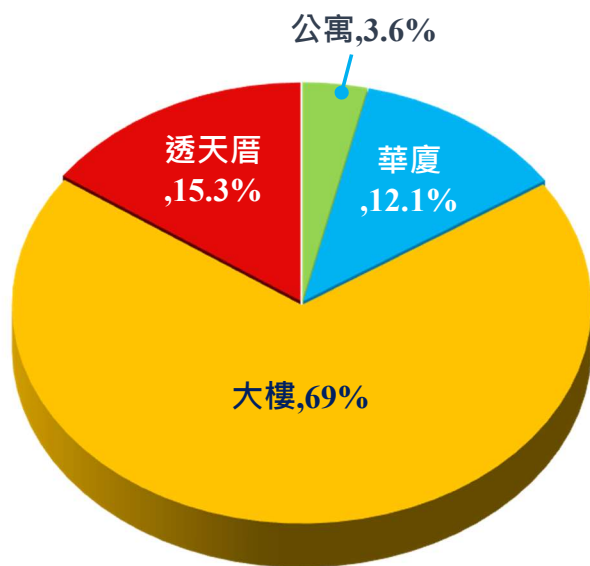


# 價格分析- 臺中全區113年Q3建物成交數量與總價帶

(住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- 臺中市113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(69%)，其次為透天厝(15.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔33.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔32.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.4%。

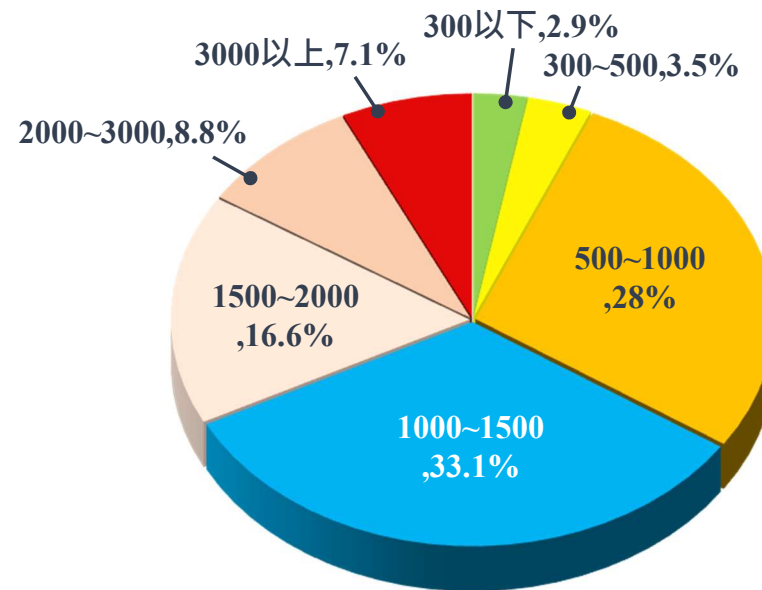
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

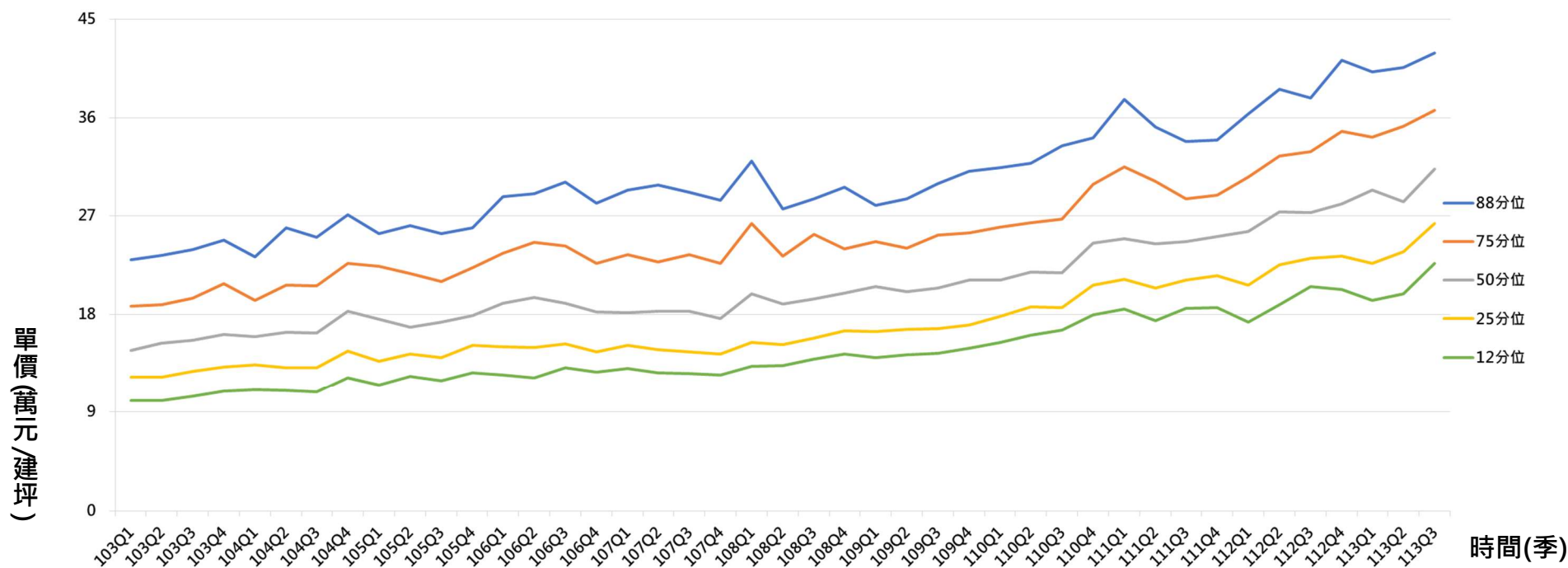
單位：萬元



# 價格分析- 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)

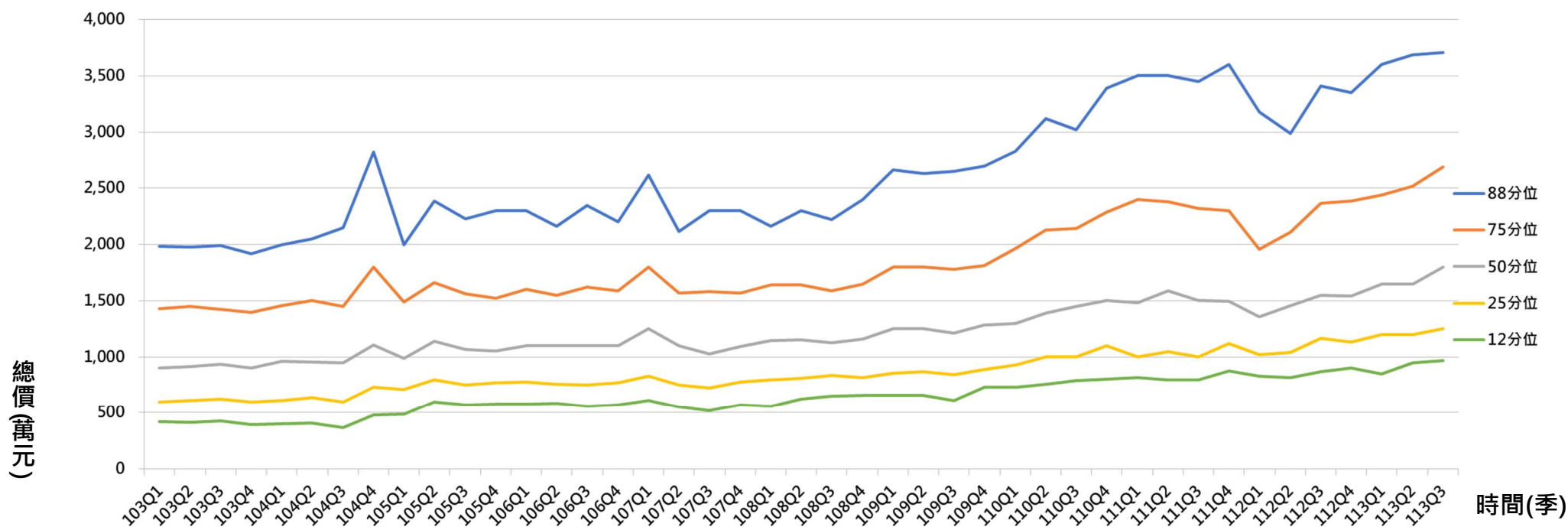
- 臺中市全區均價(50分位)約20.8萬/建坪，前25%房價約25.6萬/建坪，前12%房價約30.6萬/建坪。
- 112年Q1中高價位區續揚，其中均標突破前高，低價位區則走跌；Q2全區價漲並皆創新高；Q3整體仍呈緩漲，惟頂標及均標已出現微幅下修情形；Q4後標~頂標再創新高，頂標首次站上40萬/建坪水位。
- 113年Q1僅均標續揚，其餘區位微幅下修；Q2後標與前標達近年最高價；Q3全區價格創歷史高點。



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

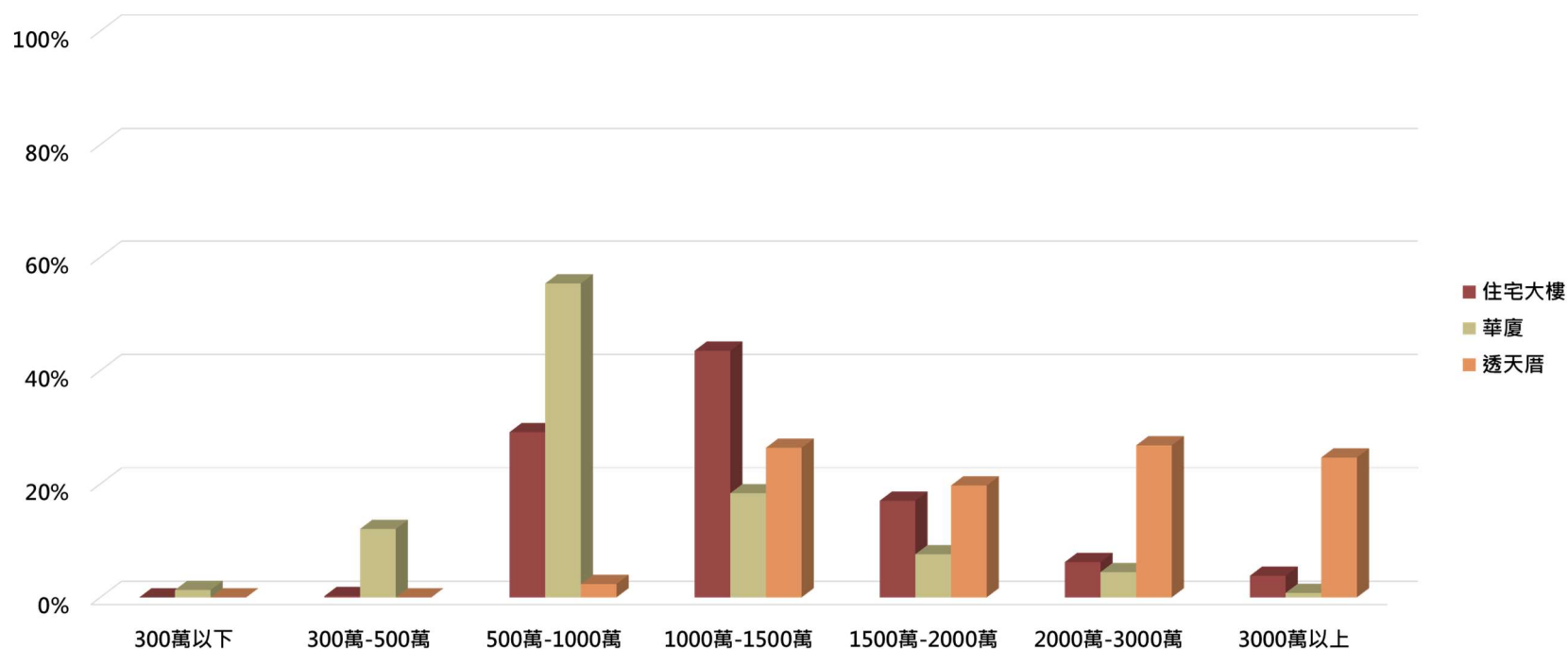
# 價格分析- 臺中各季透天厝成交總價

- 臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,230萬，前25%平均總價約1,840萬，前12%平均總價約2,660萬。
- 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，僅底標略跌；Q2~Q3全區價格續創新高。



# 價格分析- 臺中113年Q3各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-1

- 本季屋齡兩年內之住宅大樓及透天厝購屋門檻有上修情形，分別上調至1,000~1,500萬元間、2,000~3,000萬元間為購買主力總價帶，而華廈產品則維持以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓29.4%、華廈68.8%、透天厝僅2.4%。



# 價格分析- 臺中113年Q3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	11
	500萬-1000萬	1,381
	1000萬-1500萬	2,062
	1500萬-2000萬	808
	2000萬-3000萬	295
	3000萬以上	181

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於北屯區(31.0%)、南屯區(21.4%)及太平區(18.3%)。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	5
	300萬-500萬	46
	500萬-1000萬	211
	1000萬-1500萬	70
	1500萬-2000萬	29
	2000萬-3000萬	17
	3000萬以上	3

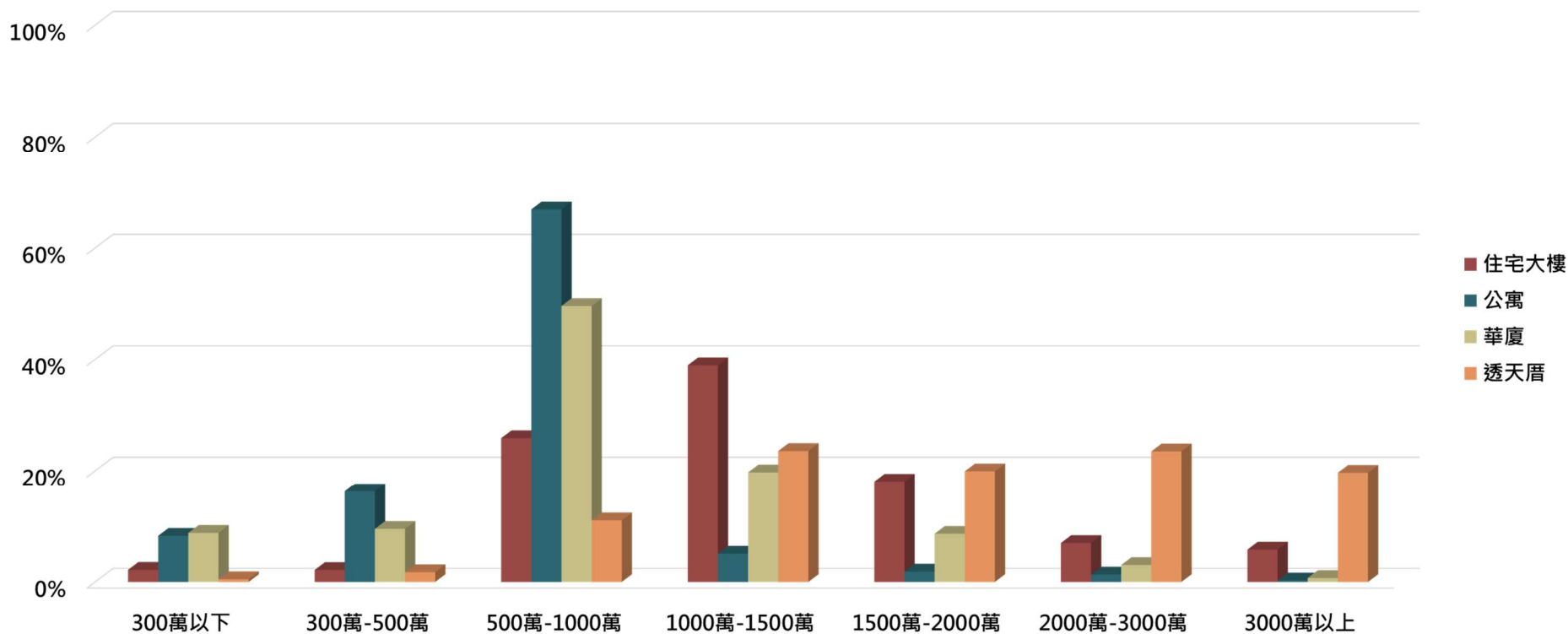
華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於后里區(31.8%)、龍井區(13.3%)及沙鹿區(11.4%)。

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	11
	1000萬-1500萬	123
	1500萬-2000萬	92
	2000萬-3000萬	125
	3000萬以上	115

透天厝市場主力為2,000~3,000萬元間，並集中於南屯區(22.4%)、潭子區(10.4%)及太平區(9.6%)。

# 價格分析- 臺中113年Q3各類型建物總價帶(不分屋齡)-1

- 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；住宅大樓與透天厝主力總價帶皆維持在1,000~1,500萬元。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓30.2%、公寓91.5%、華廈67.9%、透天厝13.3%。



# 價格分析- 臺中113年Q3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	156
	300萬-500萬	154
	500萬-1000萬	1,854
	1000萬-1500萬	2,790
	1500萬-2000萬	1,293
	2000萬-3000萬	499
	3000萬以上	415

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於北屯區(29.6%)、南屯區(19.1%)及太平區(14.8%)。

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於后里區(10.8%)、北屯區(10.3%)與大里區(9.2%)。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	110
	300萬-500萬	119
	500萬-1000萬	621
	1000萬-1500萬	247
	1500萬-2000萬	108
	2000萬-3000萬	38
	3000萬以上	9



# 價格分析- 臺中113年Q3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	31
	300萬-500萬	61
	500萬-1000萬	251
	1000萬-1500萬	19
	1500萬-2000萬	7
	2000萬-3000萬	5
	3000萬以上	1

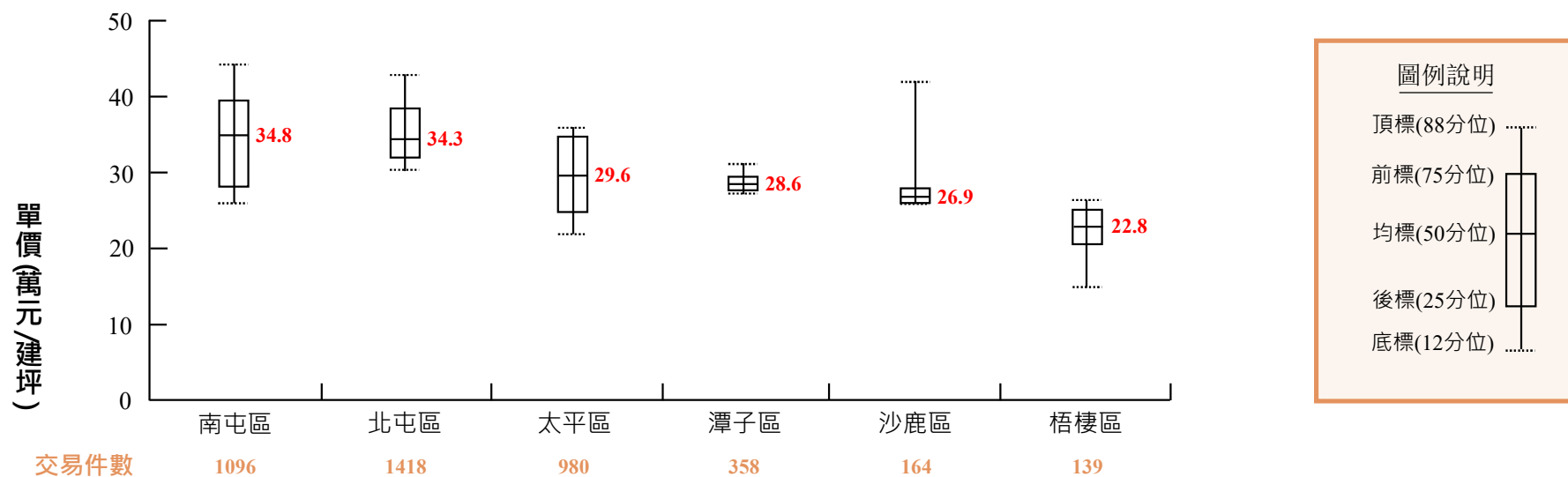
公寓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於北區(33.1%)、北屯區(18.7%)及西屯區(15.9%)。

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於太平區(13.9%)、龍井區(12.6%)及沙鹿區(10.7%)。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	8
	300萬-500萬	28
	500萬-1000萬	175
	1000萬-1500萬	374
	1500萬-2000萬	316
	2000萬-3000萬	373
	3000萬以上	312

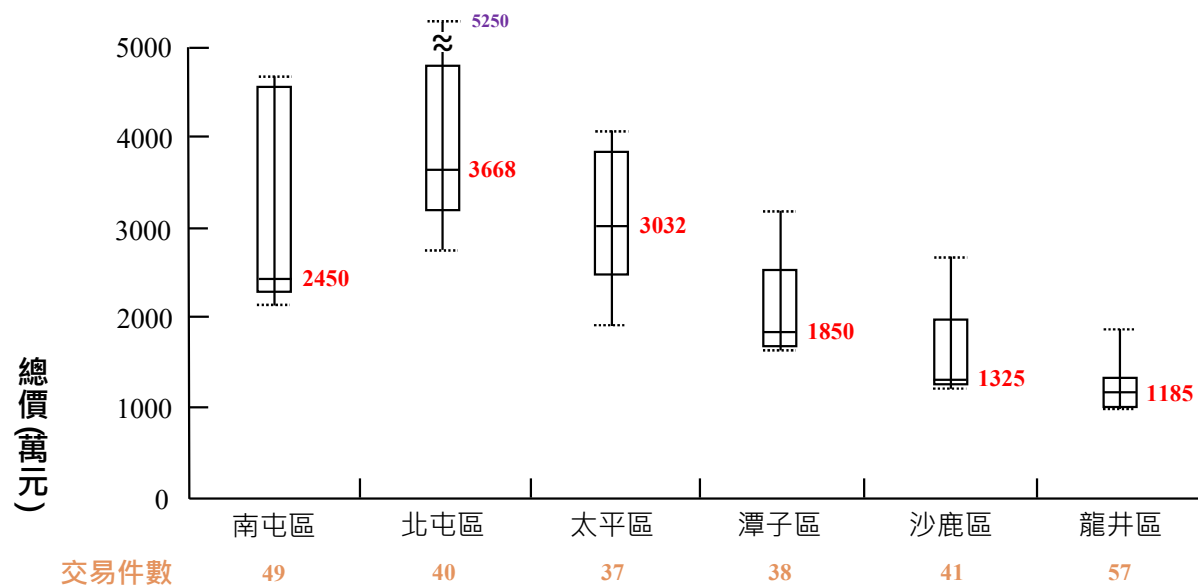
# 價格分析- 113年Q3屋齡兩年內大樓單價

- 統計113年Q3屋齡2年內大樓交易案件(超過130件者)，以**南屯區**單價較高，交易量則集中在**北屯區**、**南屯區**及**太平區**。
- 北屯區均標~前標價跌達2萬/建坪，反觀底標~後標因有**登陽林映道**、**鉅虹深CASA**、**富宇富好**、**雋業U雋**等數案挹注，大漲逾5萬/建坪；南屯區高達六成交易屬**富宇世界花園**，成交價為23.2~42.2萬/建坪，後標~頂標漲幅約在1.2~6.6萬/建坪間，其中頂標主要反映**長安大墩**、**惠宇青山清**行情而顯著拉升；太平區後標~前標價揚，其中因**陸霖執美**、**櫻花大櫻園3**進場而使均標價漲近4萬/建坪，兩案成交價分別為24.6~31.9萬/建坪、21.2~36.3萬/建坪。
- 其他各區價格表現：潭子區全區價漲約在1.7~3.1萬/建坪不等，逾七成交交易屬**佳茂6962大景莊園**，成交價為26.8~36.2萬/建坪；沙鹿區近八成交交易屬**和築T1**，成交價為22.1~29萬/建坪；梧棲區後標~頂標反映**德光二城**行情成長逾3萬/建坪，該案成交價為21.9~27.2萬/建坪。



# 價格分析- 113年Q3屋齡兩年內透天厝總價

- 統計113年Q3屋齡2年內透天厝交易案件(超過30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**龍井區、南屯區及沙鹿區**。
- 龍井區購買主力帶為1,038~1,350萬元間，本季總價低於1,500萬之交易即佔近八成，影響均標~頂標大跌超過300萬；南屯區購買主力帶為2,300~4,598萬元間，前標~頂標攀升突破4,500萬，而超過六成交易屬**國雄仰德大道**，成交總價為1,968~2,900萬元間，影響均標大幅下修至約2,500萬水位；沙鹿區購買主力帶為1,280~2,000萬元間，近七成交屬**林泰親善**，成交總價為1,100~2,030萬元間，頂標成長約200萬、均標~前標小跌百萬。
- 其他各區價格表現：北屯區底標~均標跌幅超過300萬；太平區全區價漲；潭子區適逢**田茂美樹館、凱御鼎臻**整批交屋，成交總價分別為1,288~2,150萬、2,460~2,780萬元間。

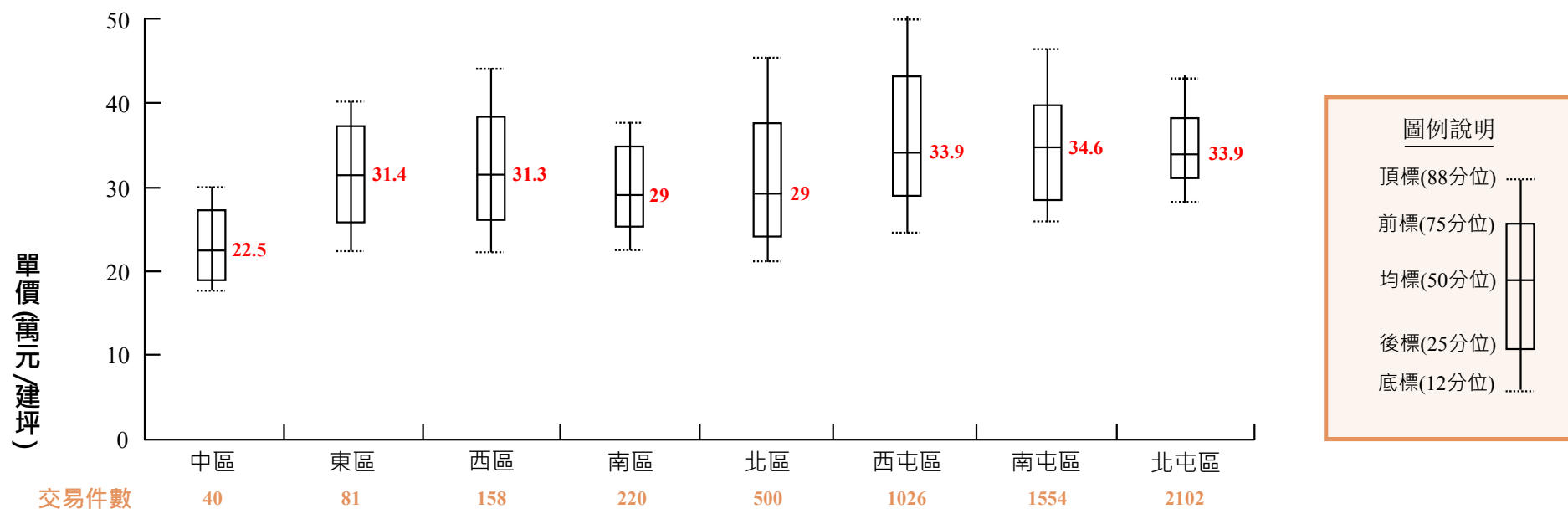


## 圖例說明

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) .....

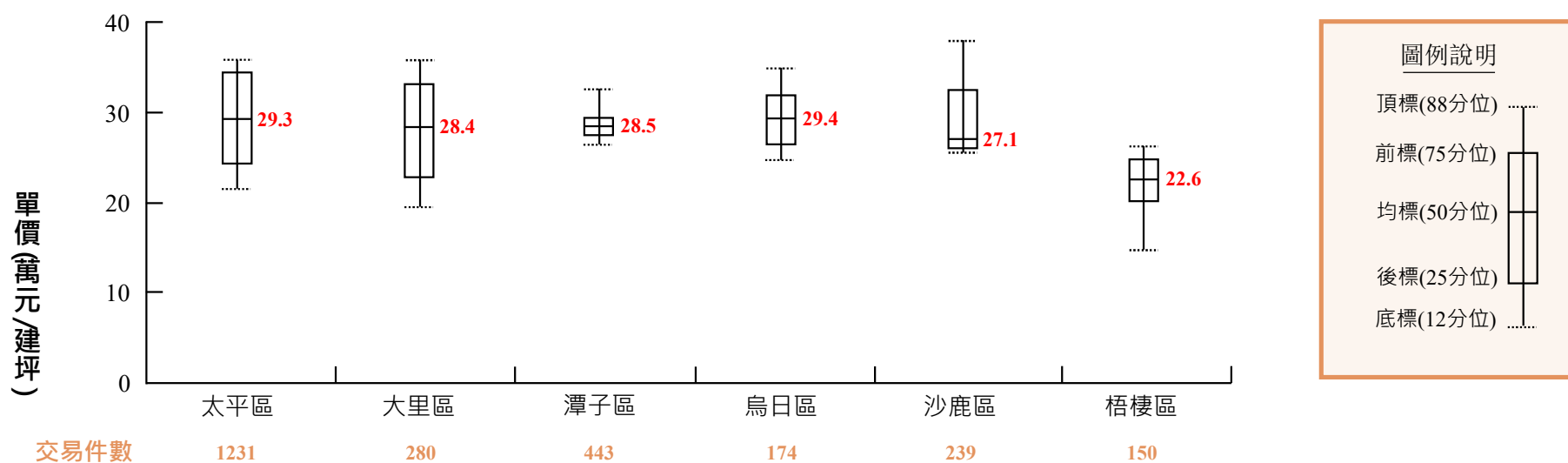
# 價格分析- 113年Q3區分所有建物單價-1

- 113年Q3原臺中市區以**南屯區、西屯區及北屯區**之平均單價較高，交易量則集中於**北屯區、南屯區及西屯區**。
- 北屯區受數案(惠宇和樂、富宇富好、登陽林映道...等)進場挹注影響，底標~均標價漲超過2.5萬/建坪；南屯區後標~頂標漲幅約在1.1~5.8萬/建坪，受**長安大墩**等案交易影響，頂標成長最為顯著；西屯區僅頂標回跌至50萬/建坪以下水位，其餘區位價穩。
- 其他各區價格表現：中區底標~後標成長逾1.5萬/建坪；東區均標~頂標漲幅約在1.4~3.6萬/建坪；西區全區價揚；南區僅頂標持平，其餘區位漲幅超過1萬/建坪；北區全區價揚，其中頂標因有**忠泰老佛爺**交易而顯著拉升，該案成交價為47.1~69.9萬/建坪。



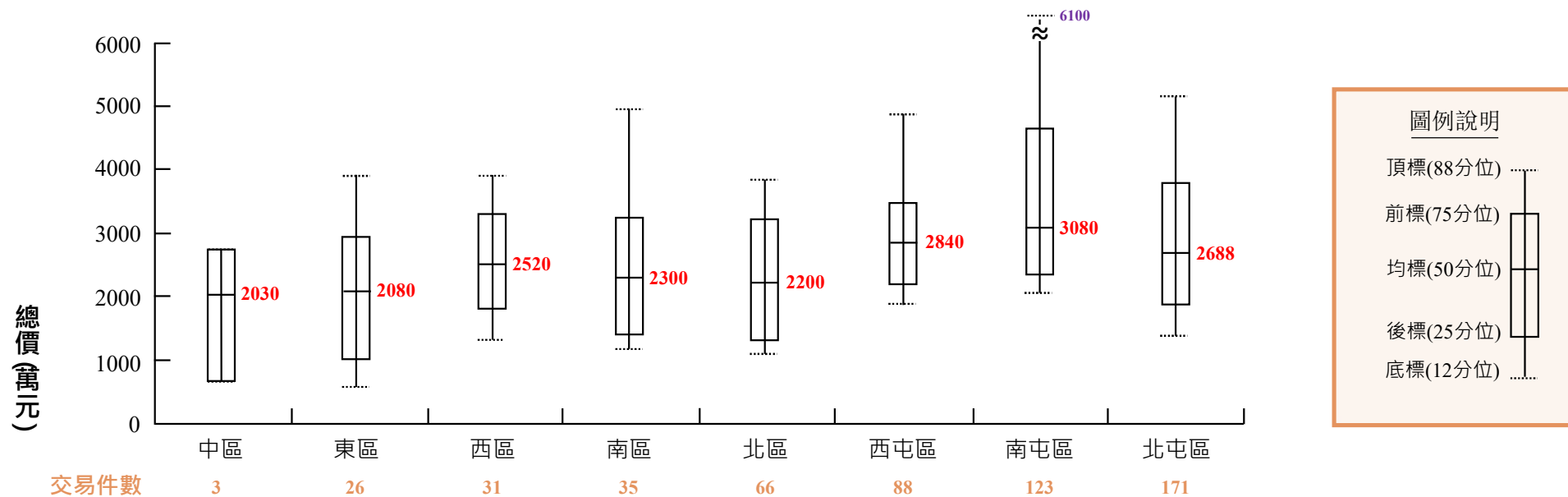
# 價格分析- 113年Q3區分所有建物單價-2

- 113年Q3衛星區以**烏日區**、**太平區**及**潭子區**之平均單價較高，交易量則集中於**太平區**、**潭子區**及**大里區**。
- 太平區高達八成交易屬新屋(**櫻花大櫻國3**、**勝美欣**、**陸霖執美...**等)，底標~前標有1.3~3.6萬/建坪不等的漲幅；潭子區主要反映**佳茂6962大景莊園**、**嘉磐信義**行情，全區價揚；大里區全區漲幅超過2萬/建坪，其中均標~前標係因有**沅林築青**、**睦上田**進場交易而拉升，成交價分別為25.2~30.8萬/建坪、30.6~45.4萬/建坪。
- 其他各區價格表現：烏日區底標小漲1萬/建坪，反映出屋齡逾20年之中古屋行情佳；沙鹿區頂標反映**茂洋天玥**行情而走升，底標~後標則因有**和築T1**整批交易，漲幅達2萬/建坪；梧棲區幾近全數交易屬新屋(**德光二城**、**長虹天擎**)，後標~頂標價漲超過3萬/建坪。



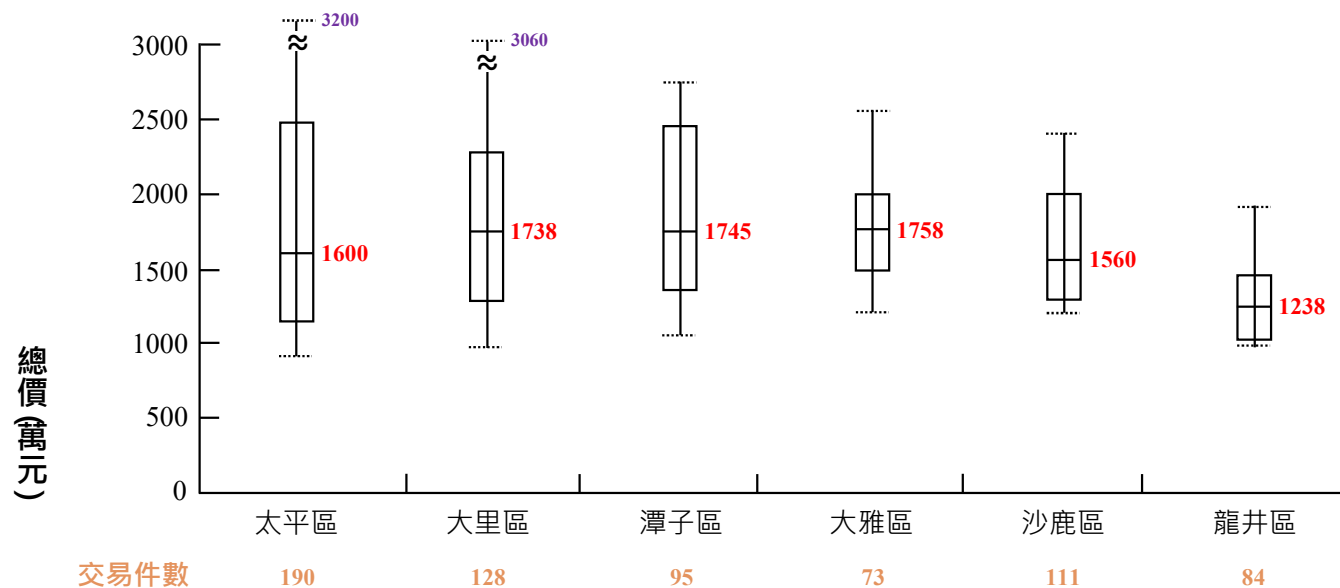
# 價格分析- 113年Q3透天厝總價-1

- 113年Q3原臺中市區(超過60件者)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。
- 南屯區購買主力帶為2,340~4,654萬元，本季總價超過4仟萬之交易量增，致高總價區大幅走高，反觀均標下修300萬；西屯區購買主力帶為2,190~3,480萬元，本季以總價低於4仟萬之交易佔大宗，故高總價區下修力道強勁，低總價區則走揚；北屯區購買主力帶為1,860~3,800萬元，頂標續揚站上5仟萬水位，而均標~前標小跌百萬。
- 其他各區價格表現：東區量縮價跌；西區均標~頂標價漲超過250萬，低總價區走跌；南區全區漲幅超過200萬；北區僅後標小跌百萬；中區因交易件數較少，故僅供參考。



# 價格分析- 113年Q3透天厝總價-2

- 113年Q3衛星區(超過70件者)以**大雅區**、**潭子區**、**大里區**之平均總價較高。
- 大雅區購買主力帶為1,480~2,000萬元，底標~前標漲幅約在170~308萬元間；潭子區購買主力帶為1,350~2,460萬元，後標~前標反映新屋(田茂美樹館、凱御鼎臻)及部分具商效之交易行情而走揚；大里區購買主力帶為1,280~2,280萬元，頂標大漲500萬並站上3仟萬水位。
- 其他各區價格表現：太平區高總價區上漲約250萬、後標小跌佰萬；沙鹿區總價超過2千萬之交易量減，故高總價區下修150萬，底標則有約200萬漲幅；龍井區低總價區主要受**幸福有城2**挹注而走揚，該案成交總價為898~1,350萬元間，反觀前標~頂標轉弱，跌幅超過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) .....



P a r t 0 3

# 臺中各行政區價格分析

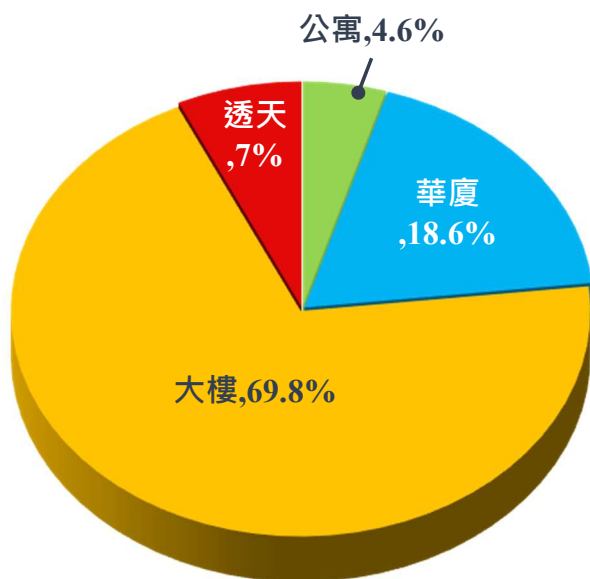
建物成交數量與總價帶/  
區分所有建物建坪單價與透天厝總價分析



# 量體分析- 中區-113年Q3建物成交數量與總價帶

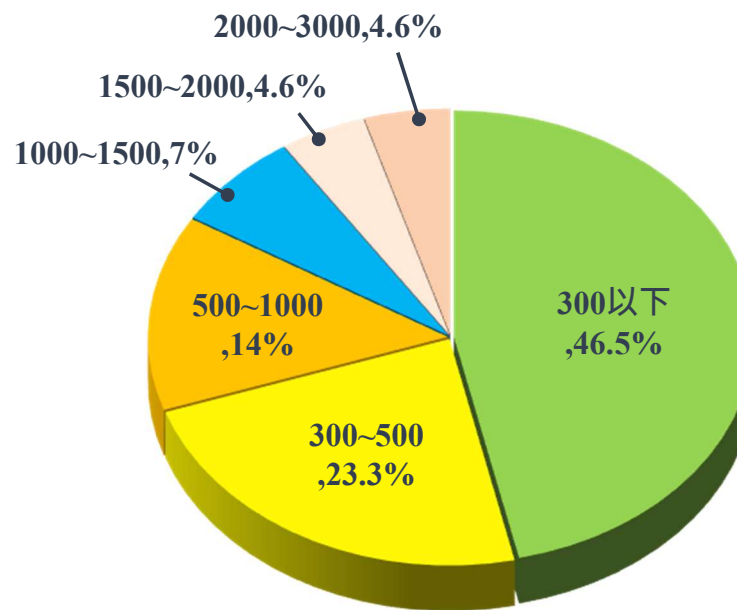
- 中區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(69.8%)，其次為華廈(18.6%)。
- 總價以300萬元以下為主，佔46.5%。

### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

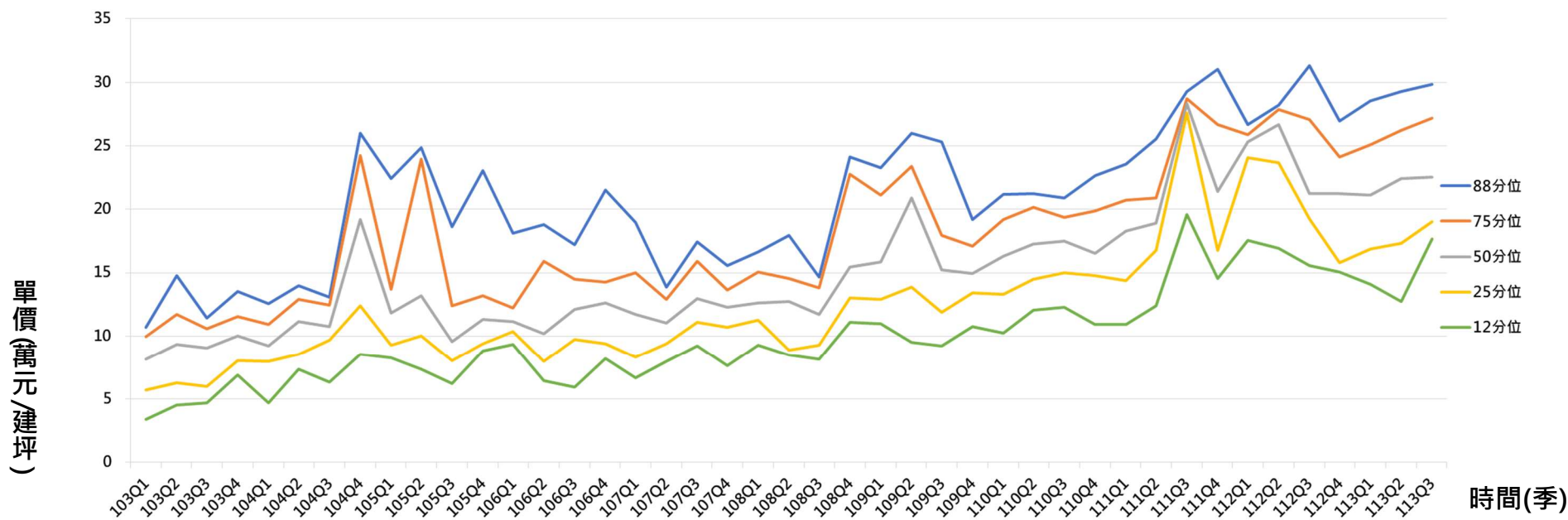
單位：萬元



# 價格分析- 中區-各季區分所有建物建坪單價

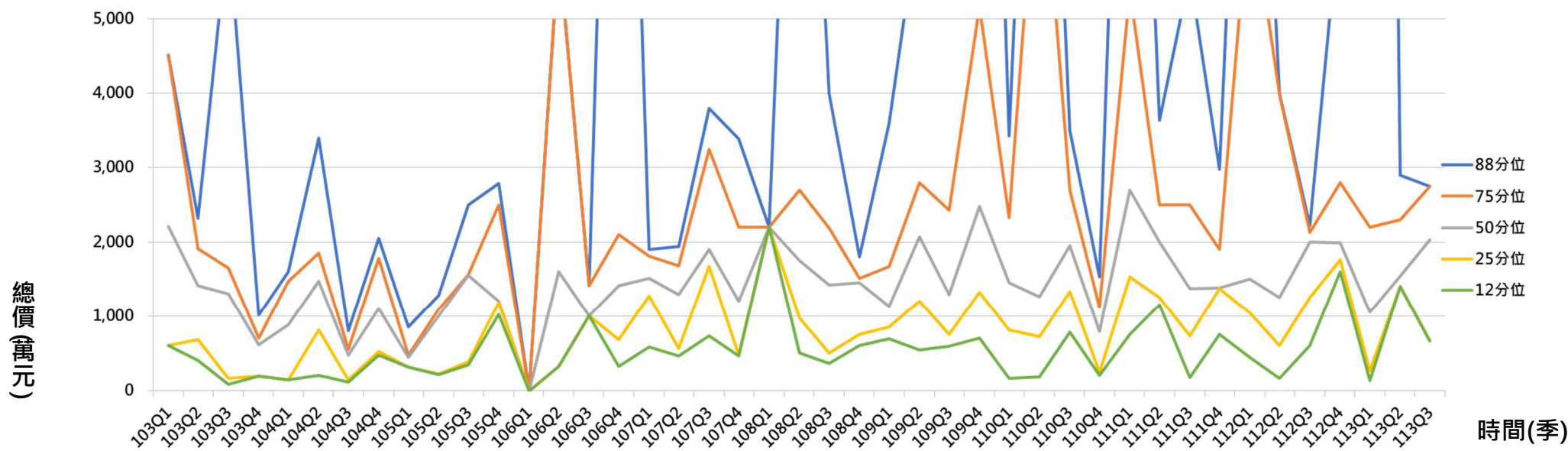
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 中區均價(50分位)約15.4萬/建坪，前25%房價約18.3萬/建坪，前12%房價約21.2萬/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~Q3整體逐季走揚，底標終止連五跌、大漲5萬/建坪。



# 價格分析- 中區-各季透天厝總價

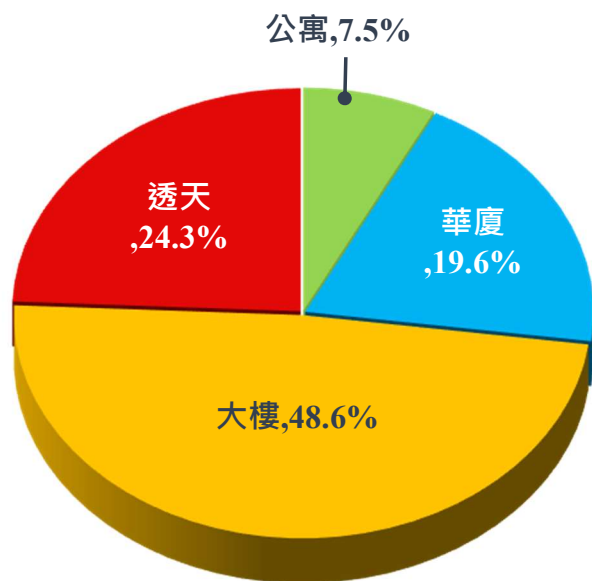
- 中區透天厝平均總價(50分位)約1,430萬，前25%平均總價約2,520萬，前12%平均總價約5,290萬。
- 本區屬早期開發區域，交易量甚少，偶因有較高總價之交易，使當季價格產生劇烈波動。
- 本區透天厝交易量極少不足以分析，故圖面僅供參考(本季僅成交3筆)。



# 量體分析- 東區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 東區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(48.6%)，其次為透天厝(24.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔26.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔37.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔12.1%。

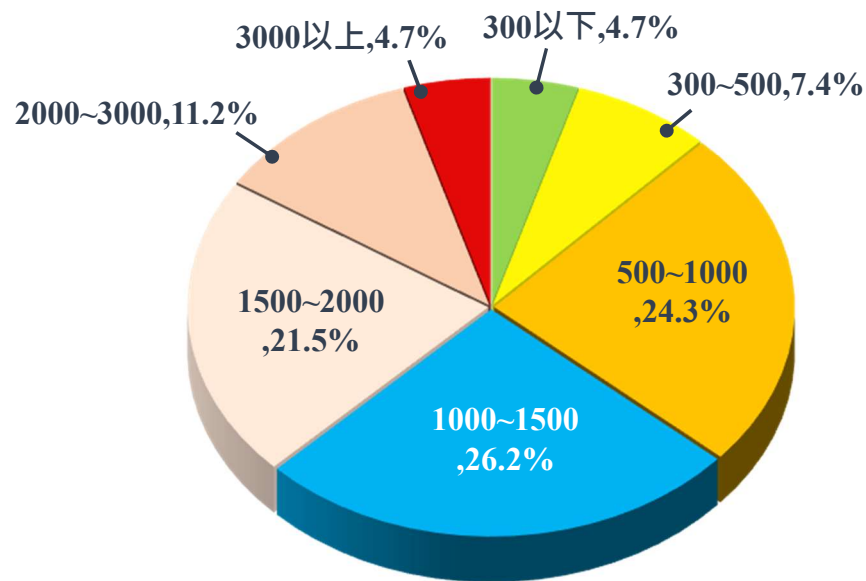
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

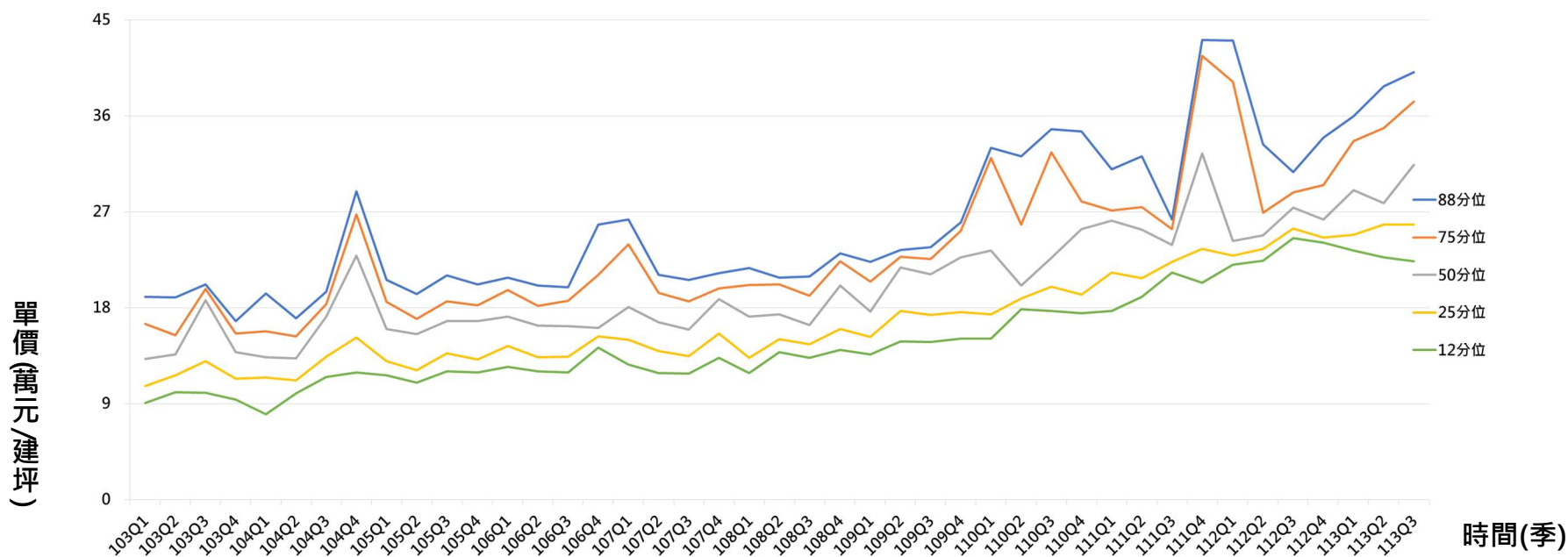
單位：萬元



# 價格分析- 東區-各季區分所有建物建坪單價

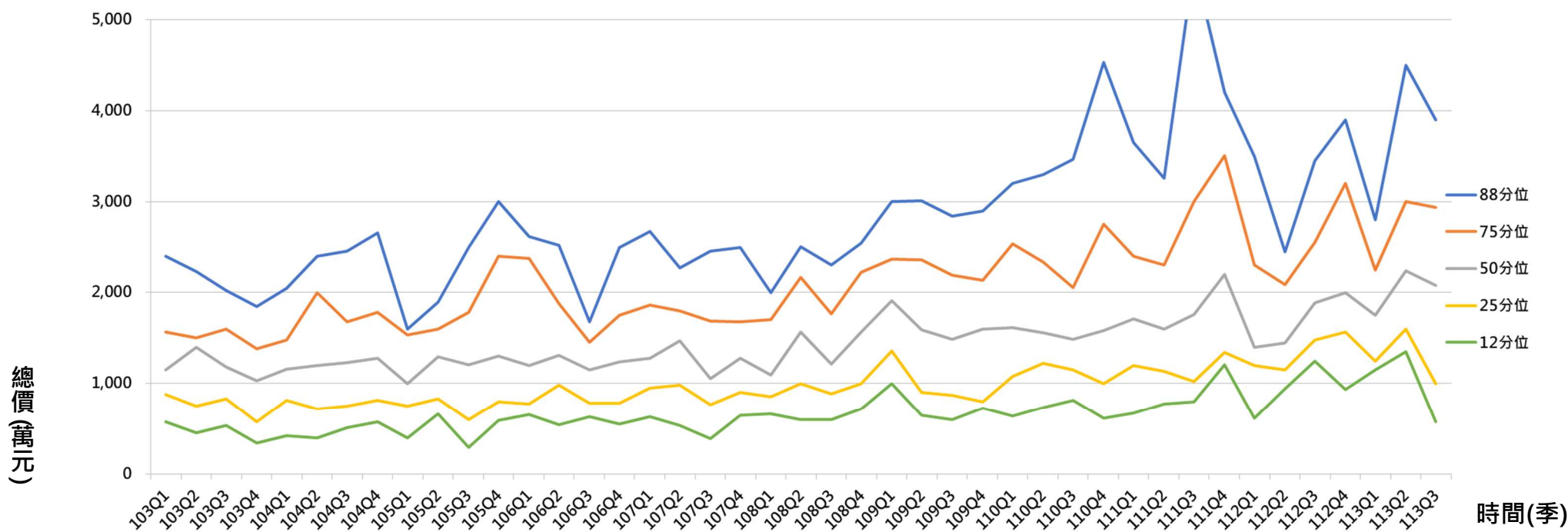
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 東區均價(50分位)約20.2萬/建坪，前25%房價約23.7萬/建坪，前12%房價約26.1萬/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**進場挹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~Q3高價位區持續攀升，均標價格高低起伏較大，底標則已連四跌。



# 價格分析- 東區-各季透天厝總價

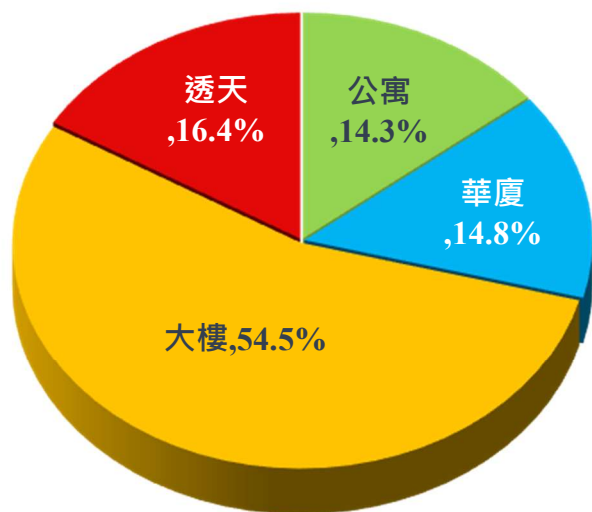
- 東區透天厝平均總價(50分位)約1,460萬，前25%平均總價約2,110萬，前12%平均總價約2,860萬。
- 112年Q1~Q2皆以總價低於2仟萬之交易佔大宗，故價格下修力道強勁；Q3以具商效之交易為主，致全區價格攀升；Q4整體續揚，僅底標表現轉弱。
- 113年Q1前標~頂標大跌至3仟萬元以下，僅底標走揚200萬；Q2總價超過1,500萬之交易量增，故全區顯著攀升；Q3多屬屋齡20年以上之交易行情因而下修。



# 量體分析- 西區-113年Q3建物成交數量與總價帶

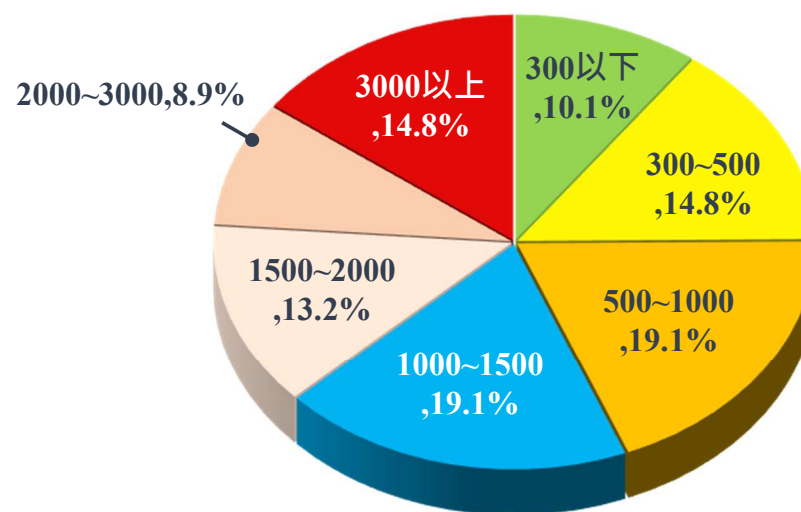
- 西區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(54.5%)，其次為透天厝(16.4%)。
- 總價以500~1,000萬元與1,000~1,500萬元為主，各佔19.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔36.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔24.9%。

### 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



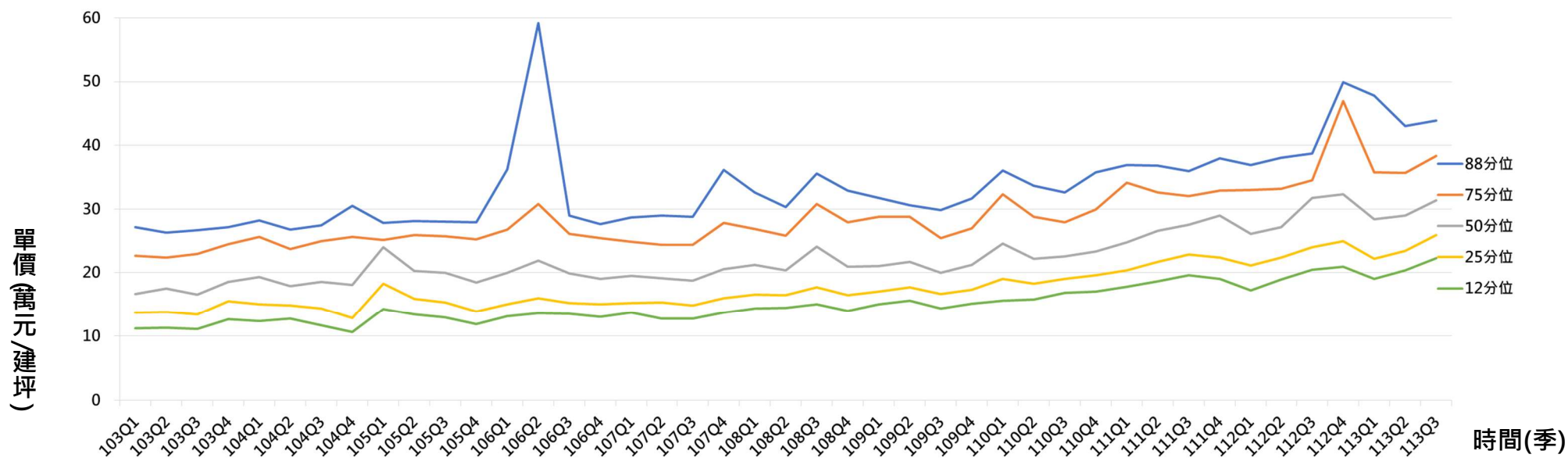
# 價格分析- 西區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 西區均價(50分位)約22.4萬/建坪，前25%房價約28.7萬/建坪，前12%房價約33.6萬/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；Q2整體止跌回穩，僅頂標續跌；Q3全區價揚，其中底標及後標皆創新高價。

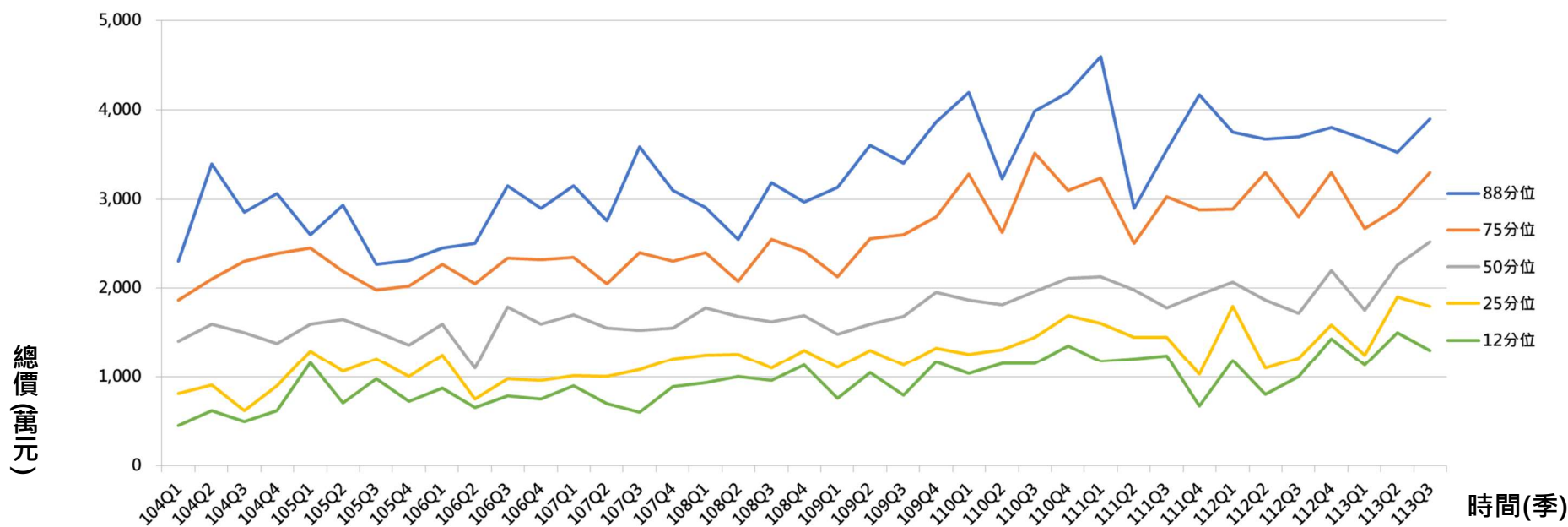


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



# 價格分析- 西區-各季透天厝總價

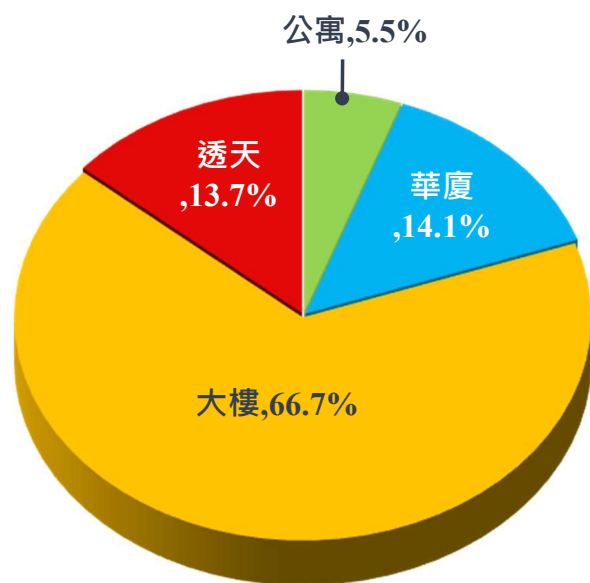
- 西區透天厝平均總價(50分位)約1,740萬，前25%平均總價約2,570萬，前12%平均總價約3,280萬。
- 長期以來本區交易總價差距極大，偶因有商業用途建物移轉致高總價區起伏較大。
- 112年Q1頂標大跌400萬，反觀低總價區止跌並強力反彈；Q2~Q3前標大漲後跌深，均標連兩季下滑，惟低總價區止跌回升；Q4全區價揚。
- 113年Q1多屬屋齡逾30年之交易，全區價格顯著下修；Q2總價低於1,500萬元交易量銳減，故整體價格上調，惟頂標已連兩跌；Q3均標~頂標走揚，其餘區位表現轉弱。



# 量體分析- 南區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 南區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(66.7%)，其次為華廈(14.1%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔38.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔20.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔10.6%。

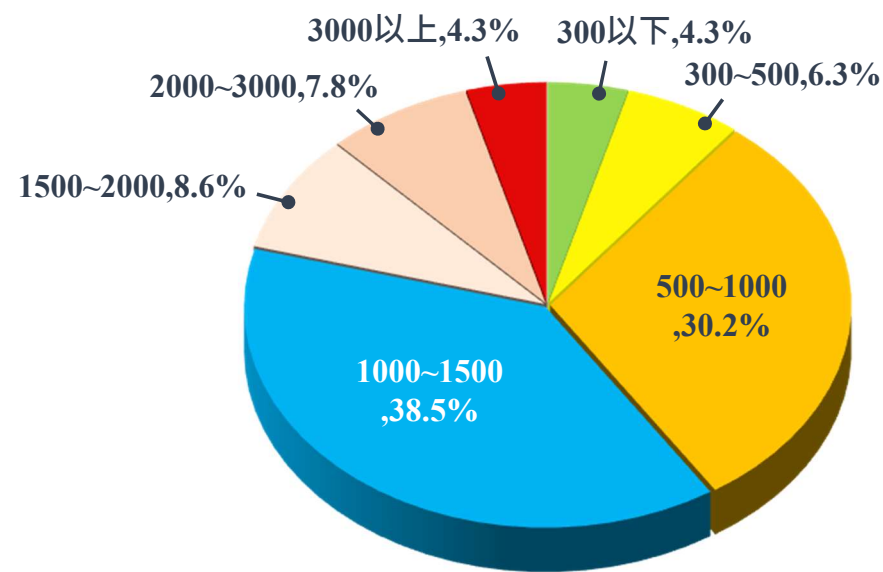
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

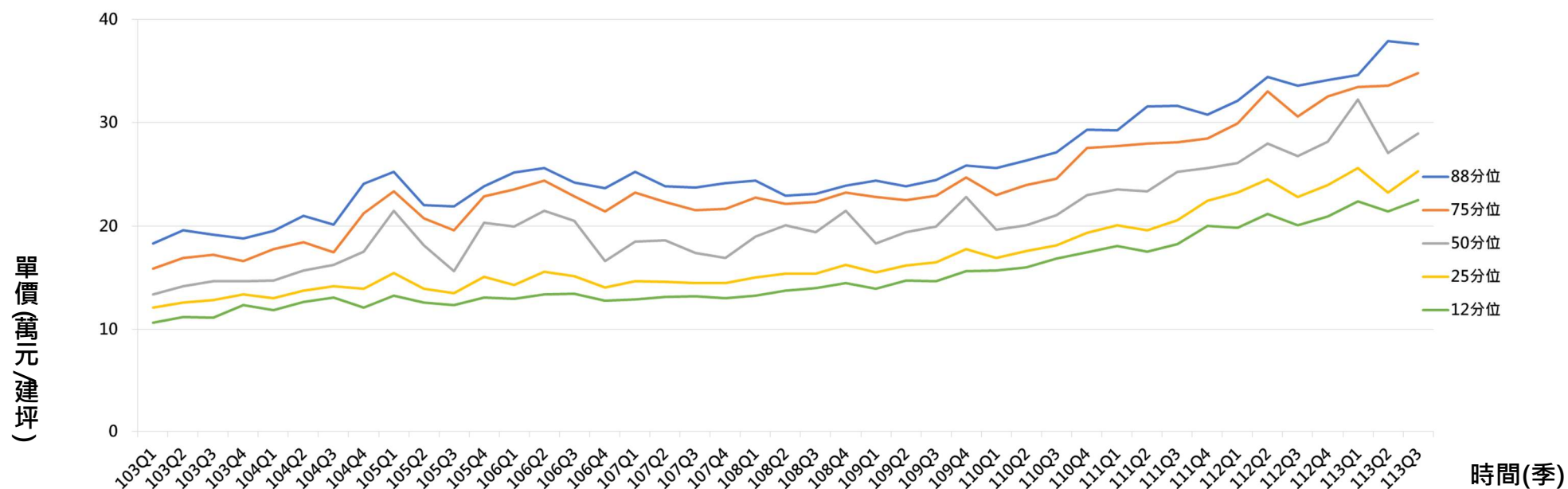




# 價格分析- 南區-各季區分所有建物建坪單價

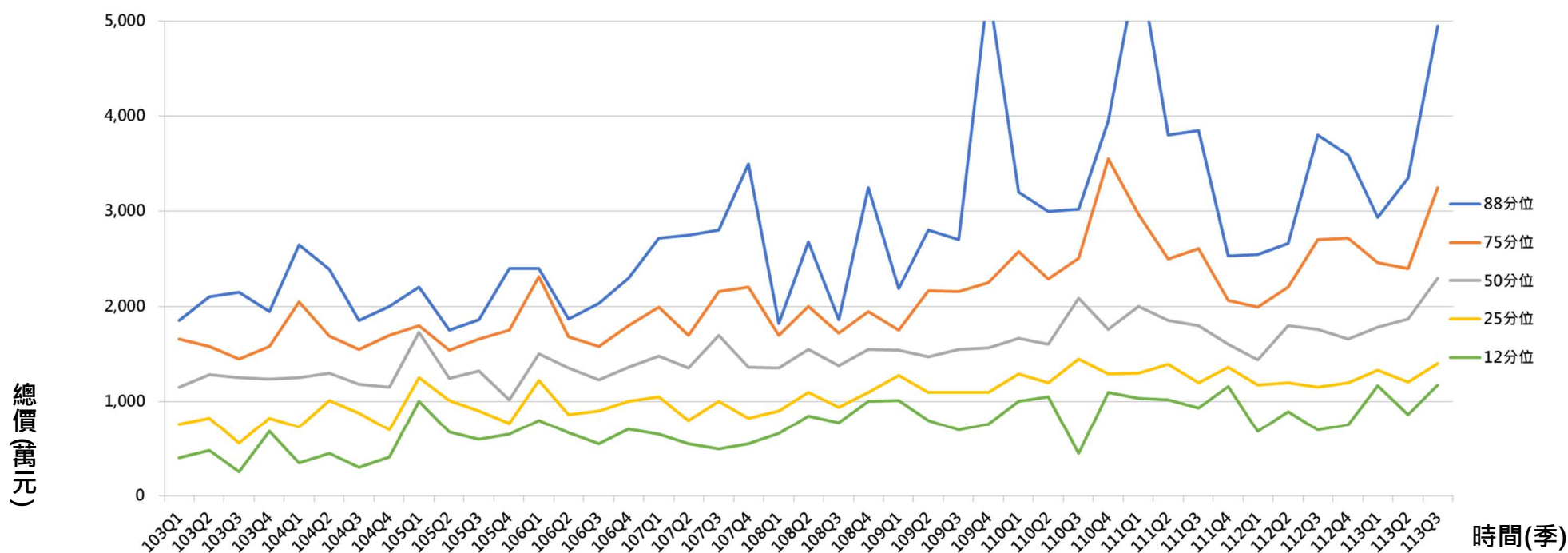
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 南區均價(50分位)約20.6萬/建坪，前25%房價約24萬/建坪，前12%房價約26萬/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~Q2高價位區持續創高，其餘區位終止上揚走勢轉跌；Q3除頂標以外，其餘區位價漲逾1萬/建坪。



# 價格分析- 南區-各季透天厝總價

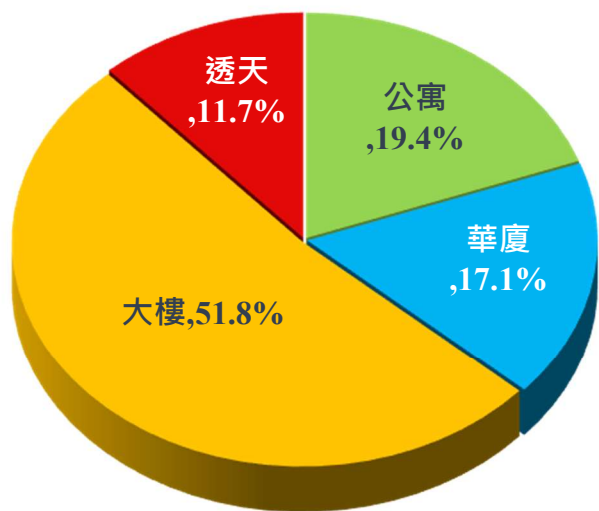
- 南區透天厝平均總價(50分位)約1,520萬；前25%平均總價約2,090萬；前12%平均總價約2,810萬。
- 112年Q1僅頂標持平，其餘區位表現轉弱；Q2全區走揚；Q3高總價區主要反映具商效及開發效益之交易行情，故有顯著拉升情形；Q4頂標下修200萬，其餘區位續穩。
- 113年Q1中低總價區走揚，反觀前標~頂標跌幅超過200萬；Q2頂標適逢數筆具商效交易而拉升，底標~後標跌幅超過百萬；Q3全區漲幅超過200萬。



# 量體分析- 北區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 北區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(51.8%)，其次為華廈(17.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔33%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔21.4%。

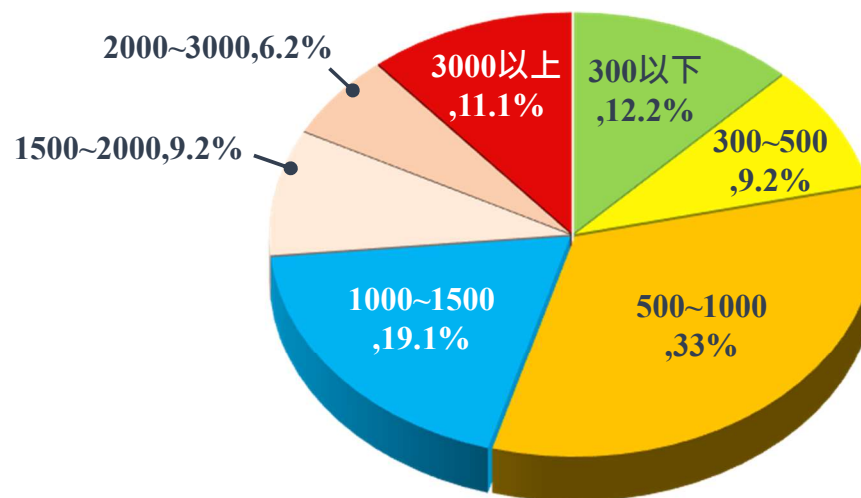
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



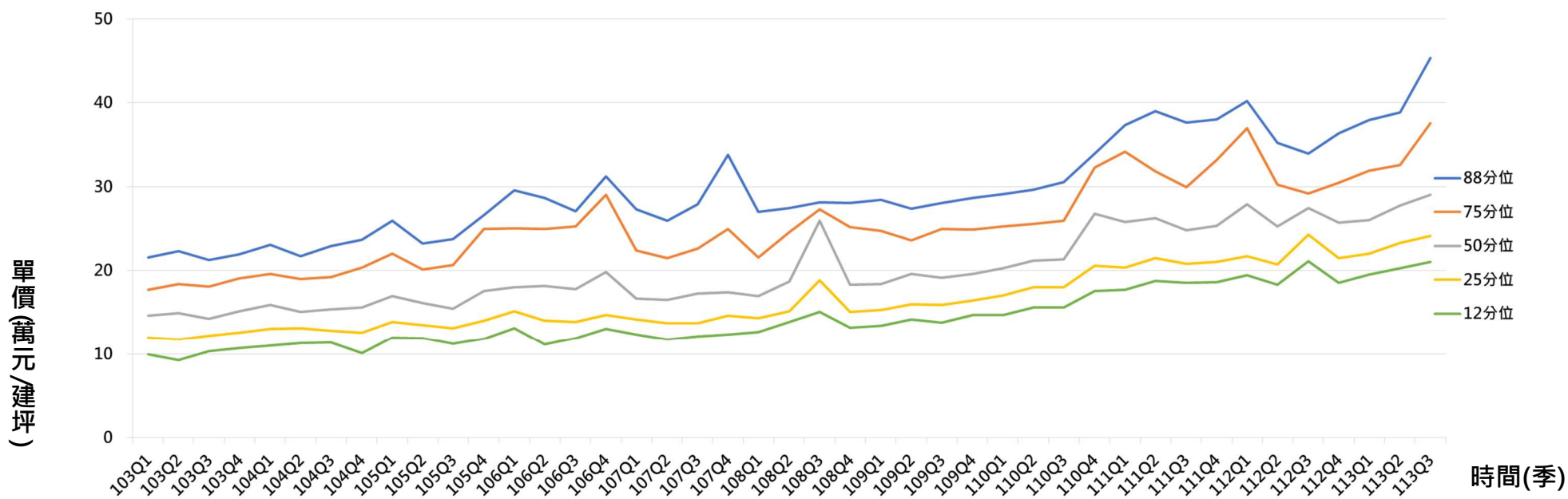
# 價格分析- 北區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



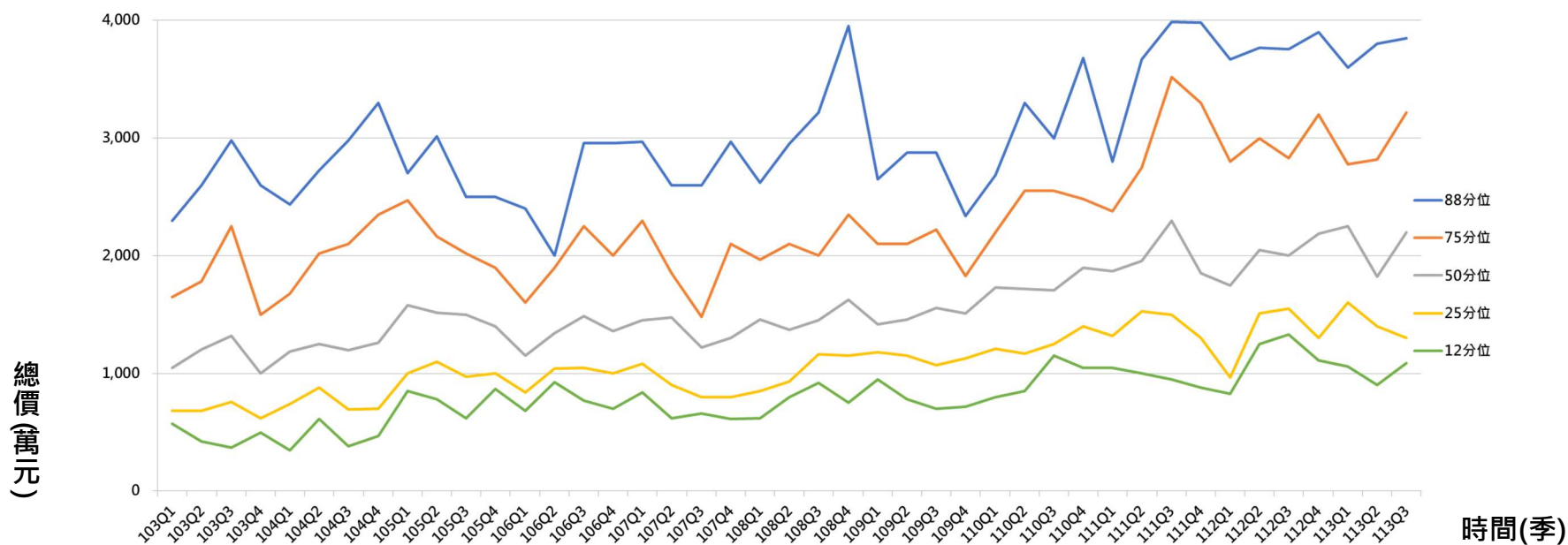
- 北區均價(50分位)約20.1萬/建坪，前25%房價約25.6萬/建坪，前12%房價約29.7萬/建坪。
- 112年Q1中高價位區主要反映麗寶依公園及麗寶微笑之心交易行情，加上中古屋價格具支撐力道，全區走揚並達歷史新高價；Q2全區走跌，其中高價位區因新案交易量銳減，跌幅達5萬/建坪；Q3高價位區持續下修，後標~均標因適逢順天謙華交屋潮而走揚；Q4高價位區止跌轉揚，其餘區位價跌達1.8萬/建坪以上。
- 113年Q1~Q3全區價格逐季上揚，其中本季頂標因有忠泰老佛爺進場而一舉站上45萬/建坪水位。



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- 北區-各季透天厝總價

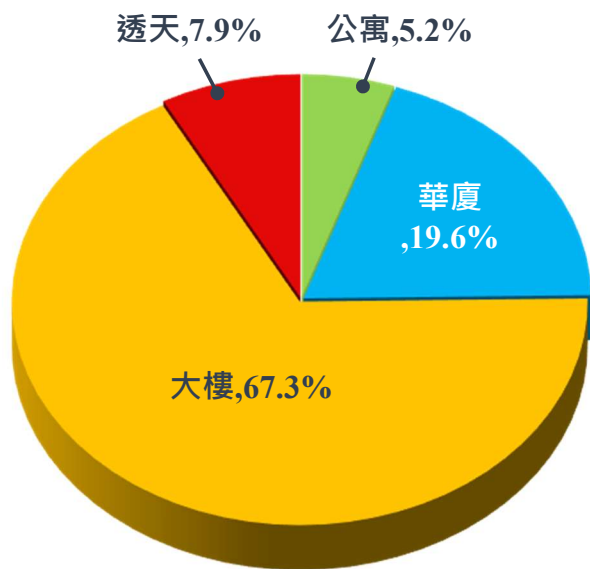
- 北區平均總價(50分位)約1,570萬，前25%平均總價約2,290萬，前12%平均總價約3,050萬。
- 長期而言，高價位區常因商業用途(一中商圈透店、套房用途等)交易，致價格有顯著上漲。
- 112年Q1連續兩季下修，跌勢顯著；Q2全區價格反彈回升；Q3僅前標價跌逾百萬，其餘區位尚穩；Q4中高總價區多屬具商效之交易行情而走揚。
- 113年Q1前標~頂標跌幅達300萬，均標連兩季緩步走揚；Q2頂標回升200萬，底標~均標走跌；Q3僅後標續跌，其餘區位價揚。



# 量體分析- 西屯區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- ❖ 西屯區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(67.3%)，其次為華廈(佔19.6%)。
- ❖ 總價以1,000~1,500萬元為主，佔26.2%。
- ❖ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔42.7%。
- ❖ 低總價產品，500萬元以下者，佔13.8%。

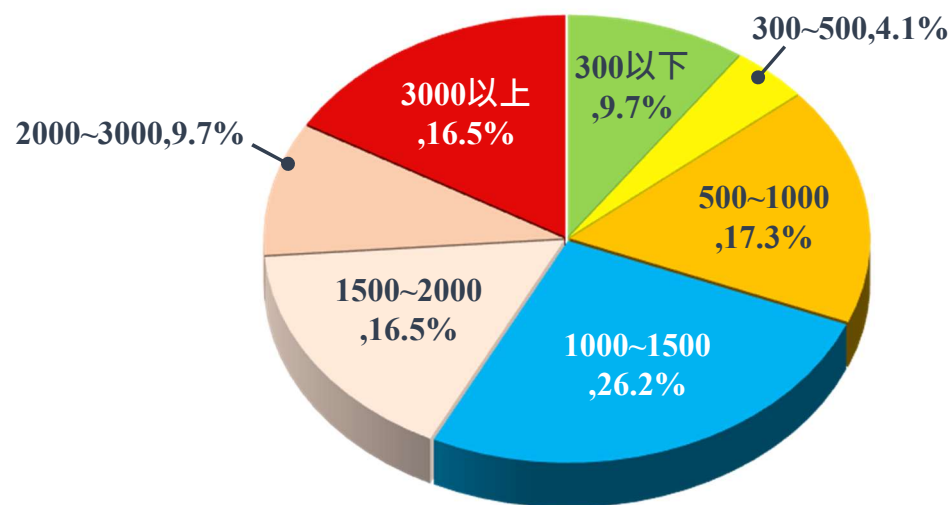
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

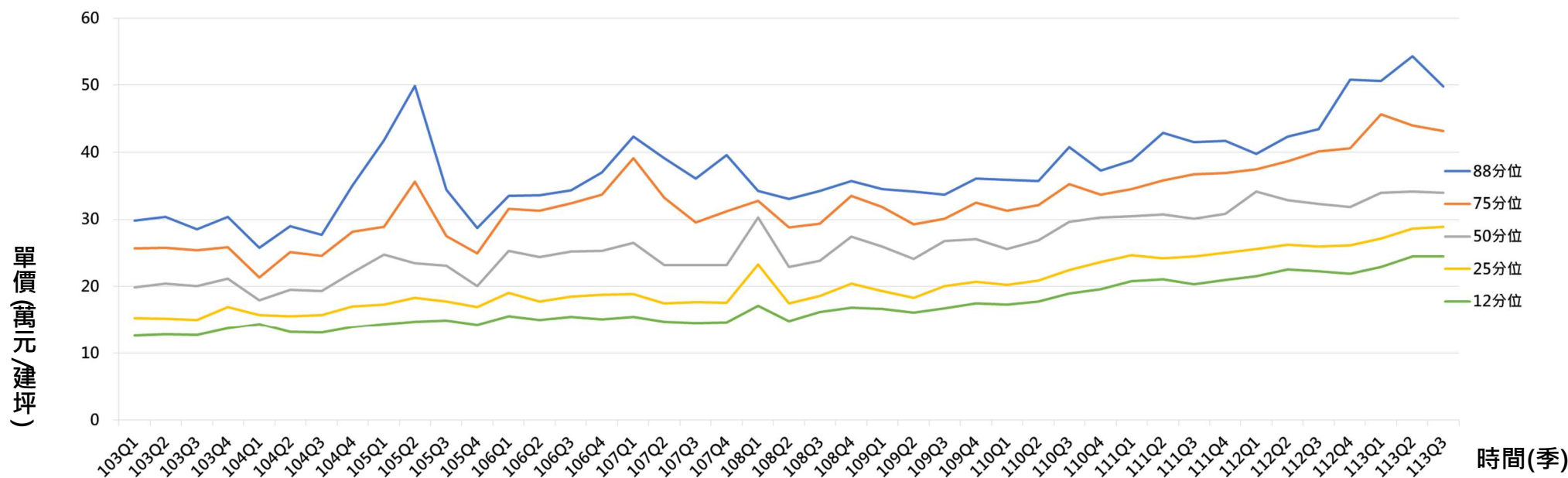




# 價格分析- 西屯區-各季區分所有建物建坪單價

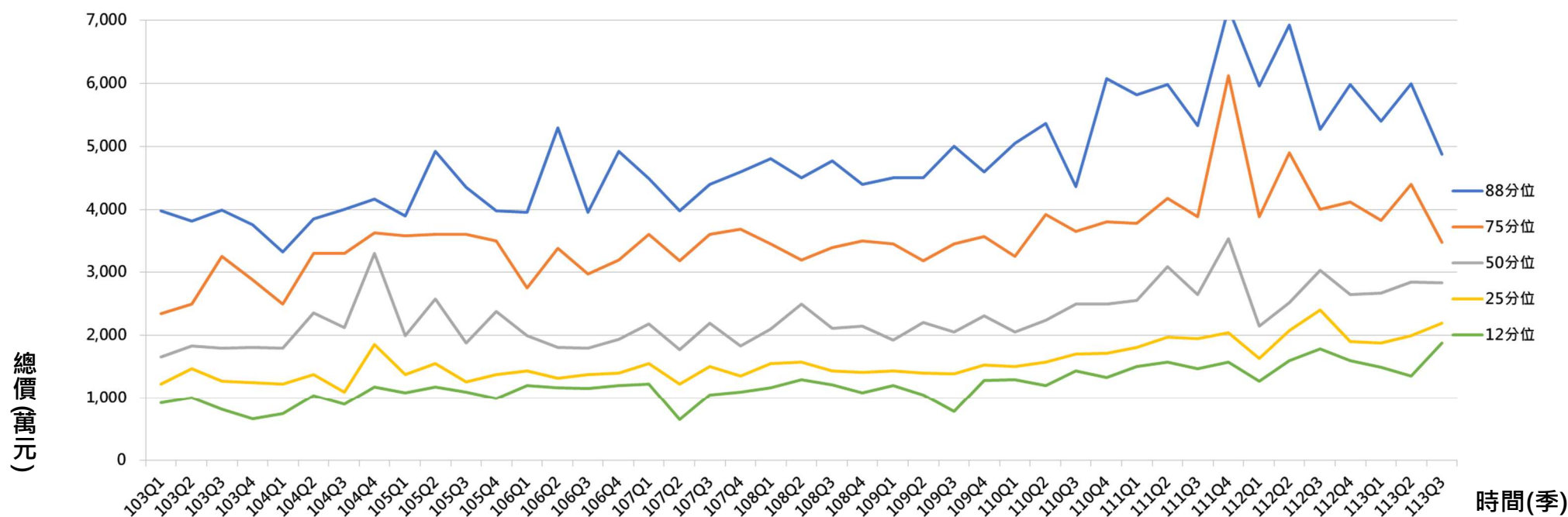
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 西屯區均價(50分位)約26.1萬/建坪，前25%房價約32.4萬/建坪，前12%房價約37.4萬/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；Q2頂標因有華廈新案(遠雄純寓)挹注而大幅拉升，底標~後標已連三漲並來到歷史新高；Q3頂標回跌至50萬/建坪以下，其餘區位價穩。



# 價格分析- 西屯區-各季透天厝總價

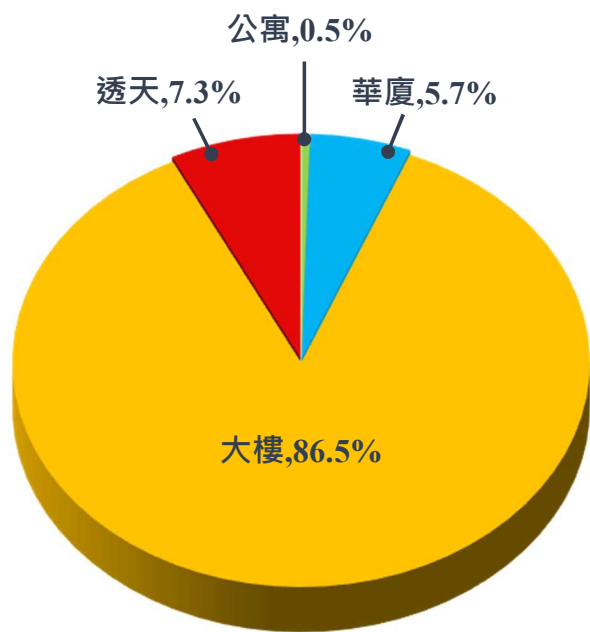
- 西屯區透天厝平均總價(50分位)約2,280萬，前25%平均總價約3,550萬，前12%平均總價約4,800萬。
- 112年Q1~Q2價格全數回落後又強勢反彈，其中低總價區創歷年新高價；Q3由於總價超過4仟萬之交易量銳減，致前標~頂標大幅下修，而低總價區則持續創高；Q4頂標臨近6仟萬水位，中低總價區走跌。
- 113年Q1前標~頂標大跌300萬，底標也已連兩季下滑；Q2整體價揚，僅底標續跌；Q3高總價區大跌、低總價區漲幅200萬以上。



# 量體分析- 南屯區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 南屯區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(86.5%)，其次為透天厝(7.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔33.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔41.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.5%。

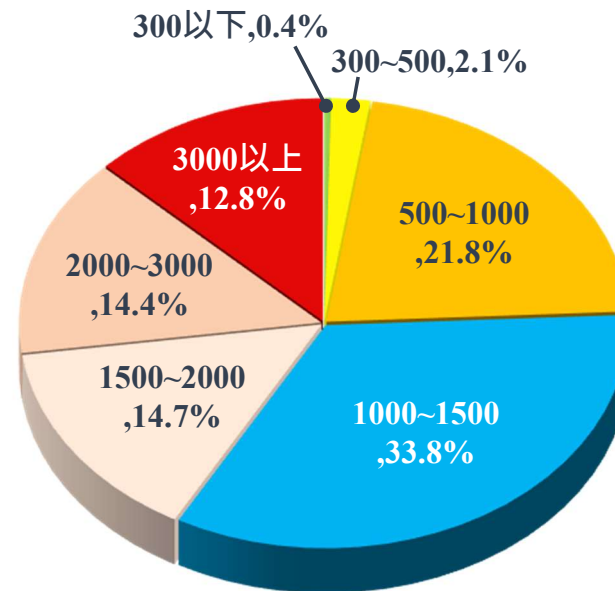
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

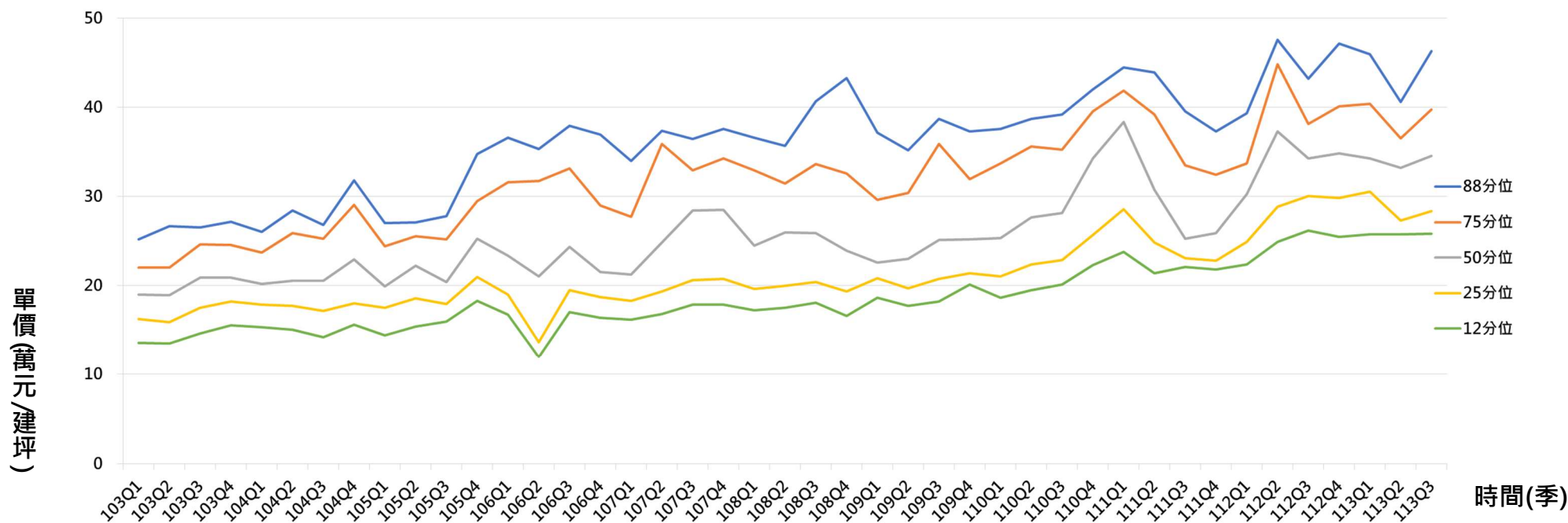
單位：萬元



# 價格分析- 南屯區-各季區分所有建物建坪單價

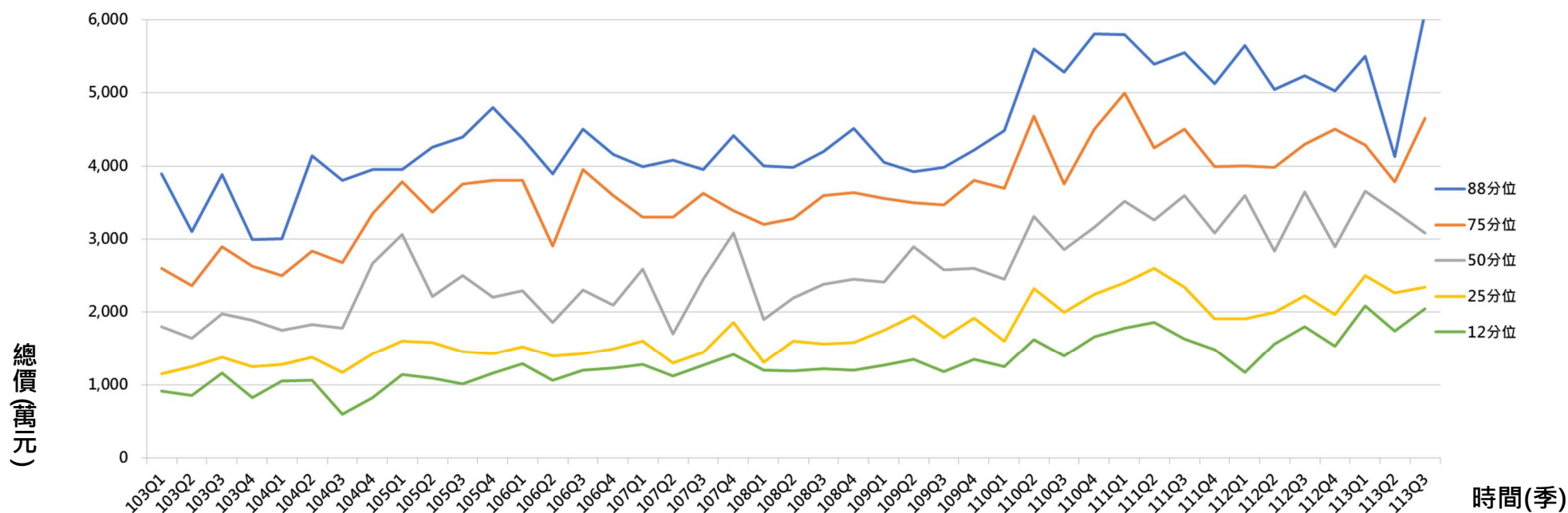
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 南屯區均價(50分位)約25.9萬/建坪，前25%房價約32.1萬/建坪，前12%房價約36.4萬/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；Q2~Q3後標~頂標止跌轉揚。



# 價格分析- 南屯區-各季透天厝總價

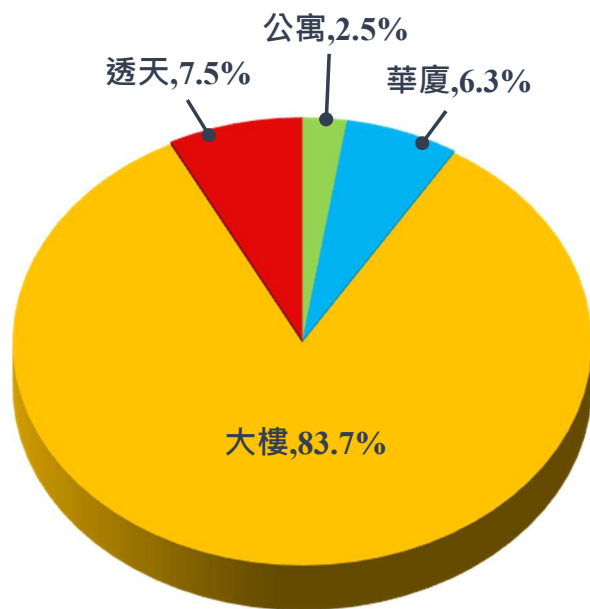
- 南屯區透天厝平均總價(50分位)約2,590萬；前25%平均總價約3,640萬，前12%平均總價約4,470萬。
- 112年Q1~Q2頂標及均標強漲500萬後跌深，反觀底標中止連三跌轉揚；Q3全區價漲；Q4僅前標續揚，其餘區位跌幅皆達200萬以上。
- 113年Q1以總價2千萬以上交易佔大宗，故整體價格顯著拉升，僅前標走跌；Q2全區跌幅逾200萬，本季雖有新屋(日興興富2、國雄仰德大道)進場交易，惟其總價多在4千萬以下，故高總價區下修力道大；Q3總價超過4千萬之交易量增，且部分具商效，影響前標~頂標大幅走揚，而均標則在創高後連兩季走跌。



# 量體分析- 北屯區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 北屯區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(83.7%)，其次為透天厝(7.5%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔38.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔39.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.5%。

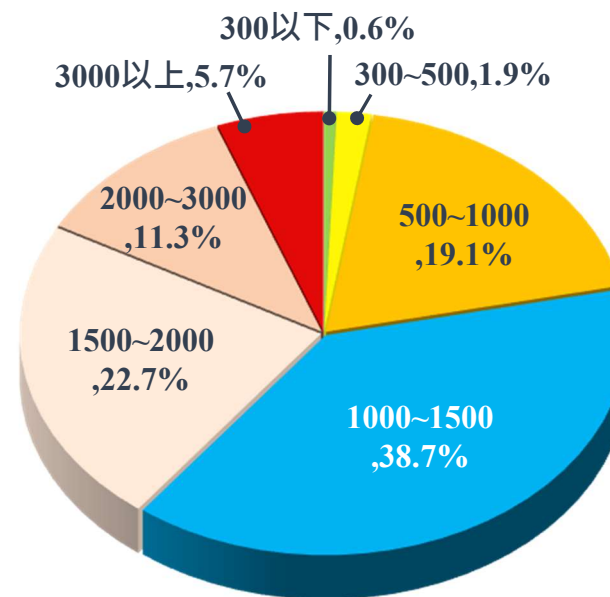
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

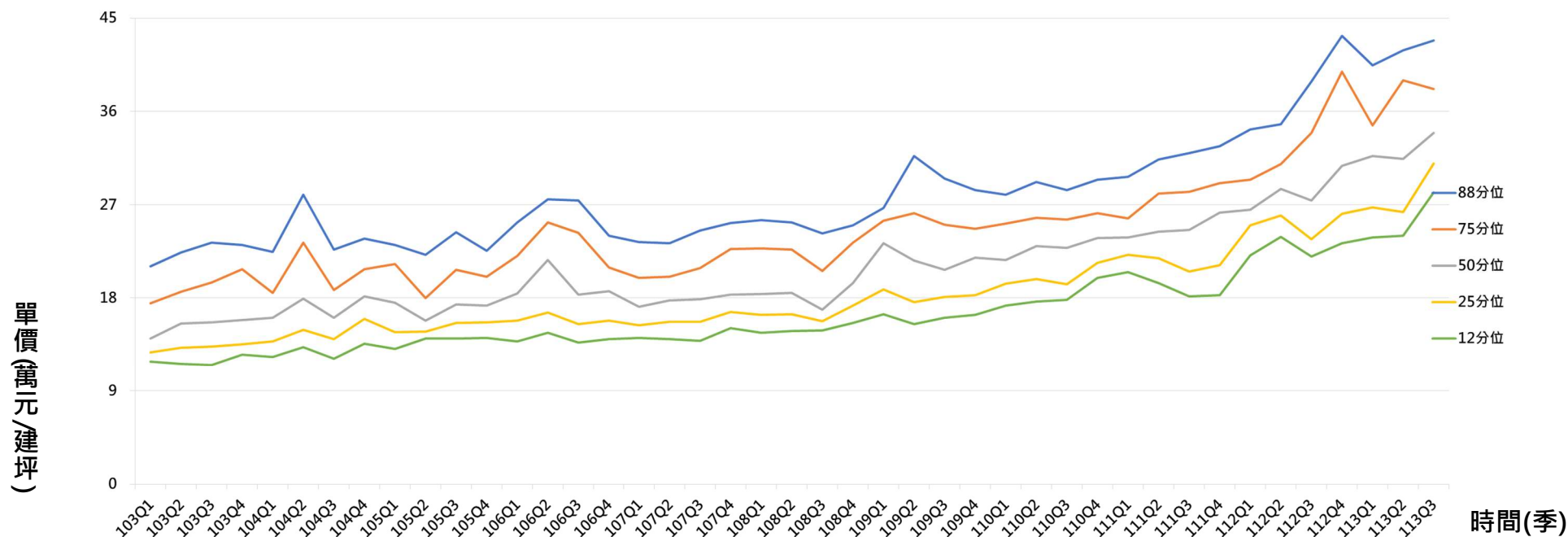
單位：萬元



# 價格分析- 北屯區-各季區分所有建物建坪單價

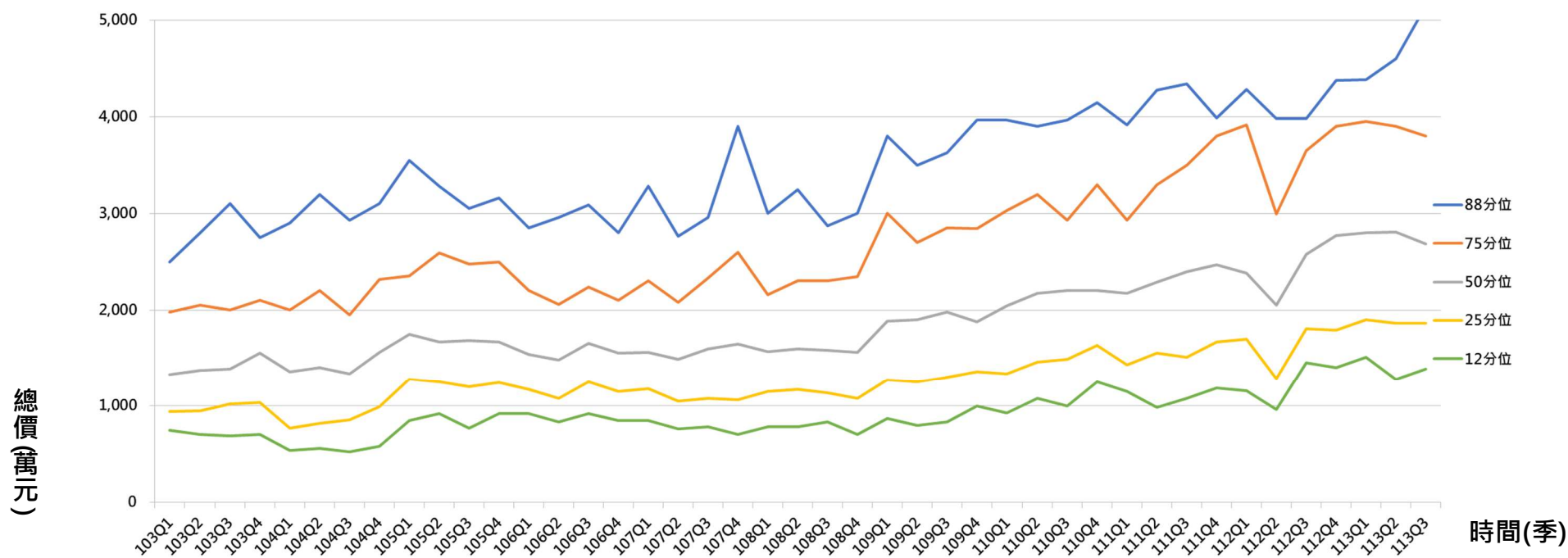
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 北屯區均價(50分位)約21.1萬/建坪，前25%房價約24.8萬/建坪，前12%房價約28.2萬/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；Q2高價位區止跌回升；Q2僅前標微跌，其餘區位價漲，其中底標~均標皆創歷史新高價。



# 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1,870萬，前25%平均總價約2,720萬，前12%平均總價約3,520萬。
- 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~Q2漲幅收斂，僅頂標成長200萬；Q3頂標連四漲並正式突破5仟萬大關。

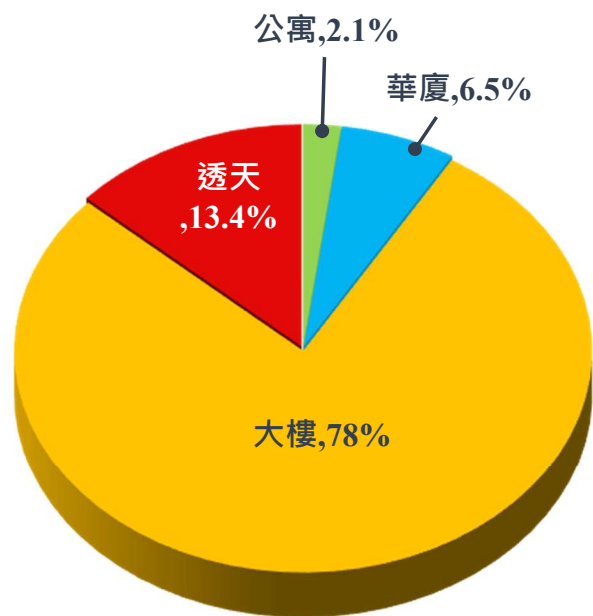




# 量體分析- 太平區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 太平區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(78%)，其次為透天厝(13.4%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔40.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔22.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.7%。

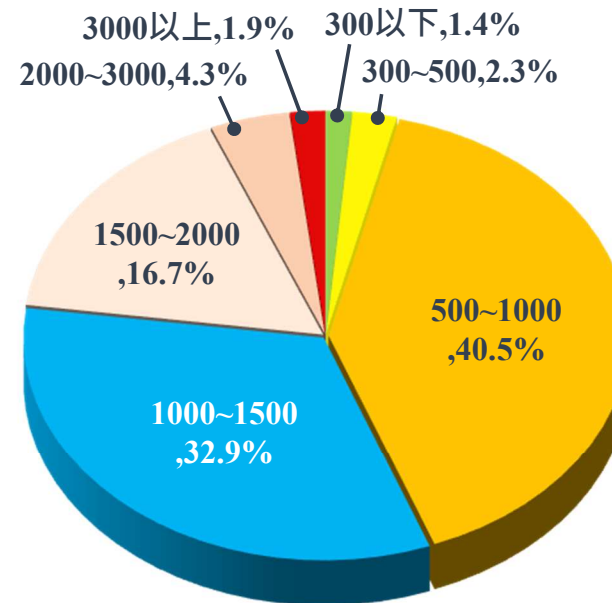
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

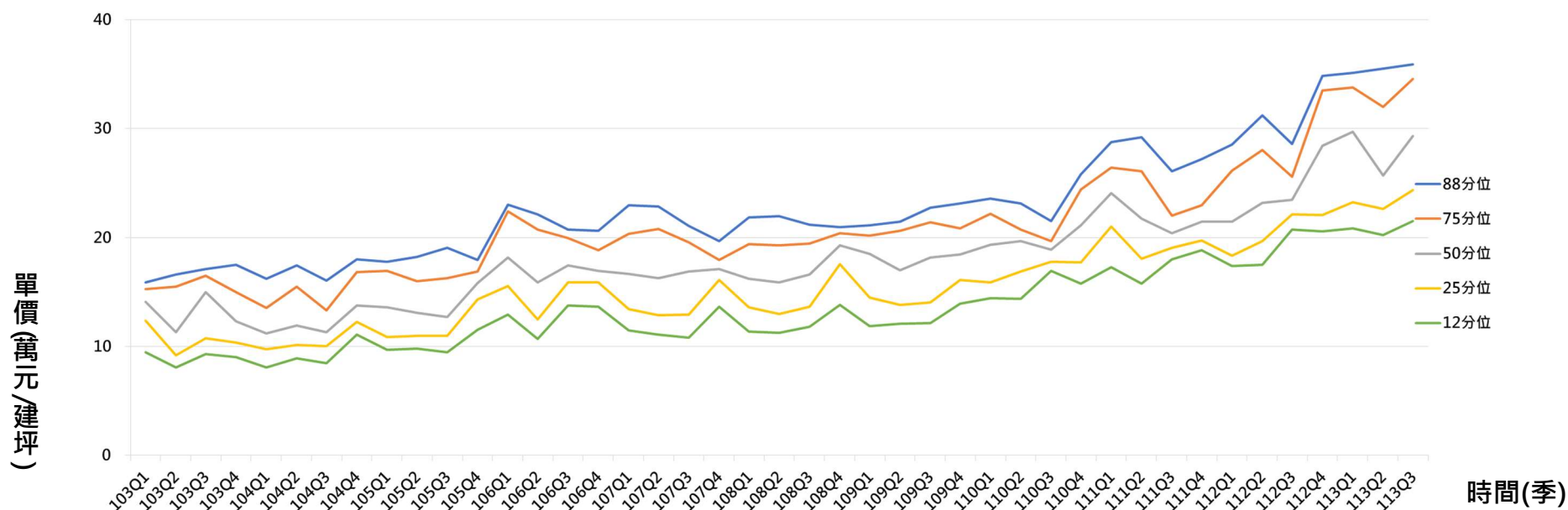
單位：萬元



# 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)

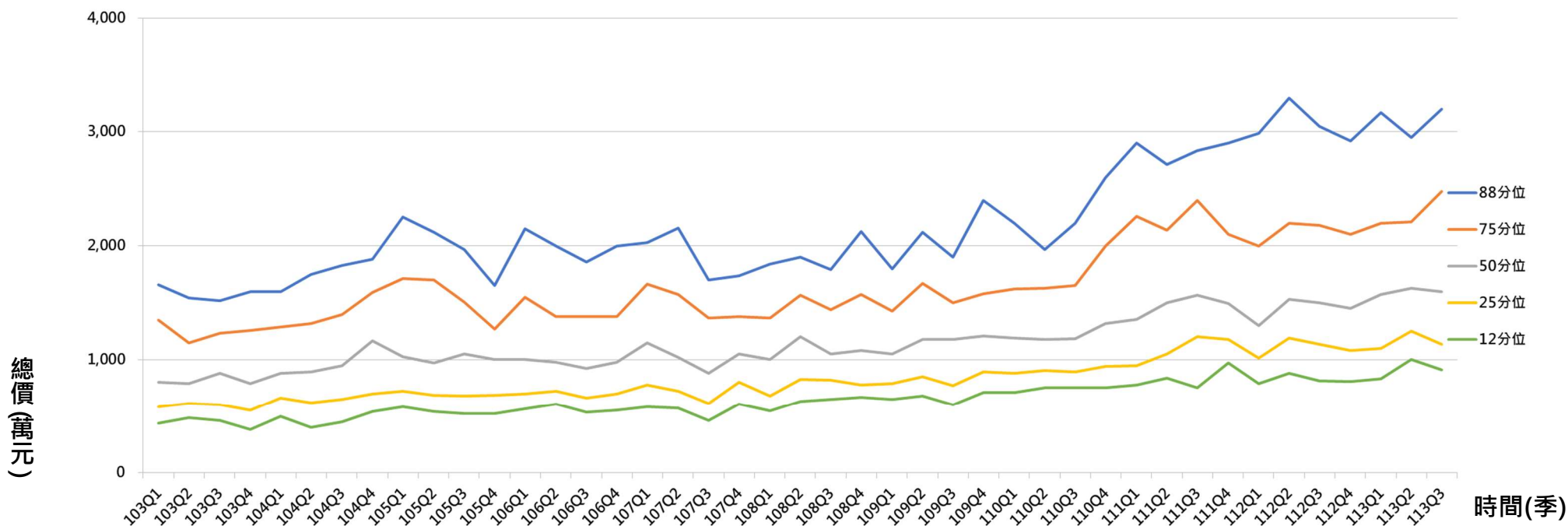
- 太平區均價(50分位)約18.1萬/建坪，前25%房價約21.1萬/建坪，前12%房價約23萬/建坪。
- 112年Q1高價位區續漲，低價位區下跌約1.5萬/建坪；Q2僅底標持平，其餘區位漲幅約在1.4~2.7萬/建坪不等，其中頂標首次站上30萬/建坪；Q3高價位區有2萬/建坪跌幅，中低價位區反映**陞霖太美**行情而價揚；Q4高價位區有**佳福大於、聚佳大砌**進場而強勢走高，均標~頂標皆創新高價。
- 113年Q1~Q2頂標續揚，其餘區位創高後回跌；Q3受數案(**櫻花大櫻國3、陞霖執美、勝美欣...等**)交屋影響，全區價漲，且除了均標以外，皆攀升至歷史高點。



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- 太平區-各季透天厝總價

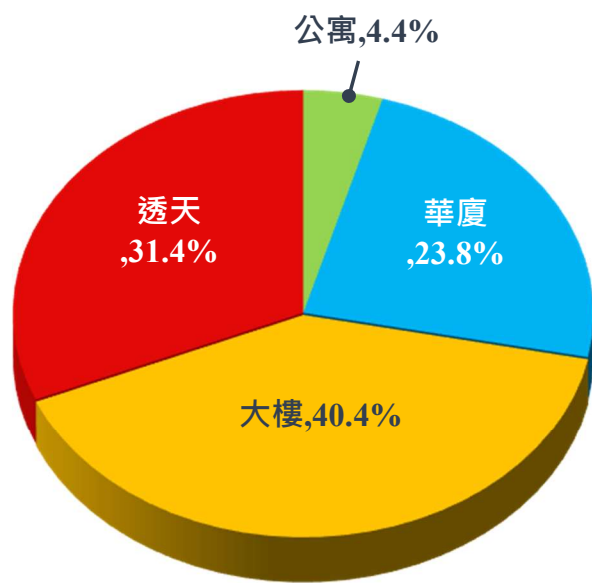
- 太平區透天厝平均總價(50分位)約1,150萬，前25%平均總價約1,670萬，前12%平均總價約2,200萬。
- 112年Q1~Q2頂標價格持續創高，並正式突破3仟萬，其餘區位小跌後回升；Q3頂標大跌250萬，其餘區位價穩；Q4表現與上一季相當。
- 113年Q1均標~頂標漲幅達百萬；Q2頂標回跌至3仟萬以下，底標~均標創新高；Q3前標~頂標價揚逾250萬。



# 量體分析- 大里區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 大里區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(40.4%)，其次為透天厝(31.4%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔35.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔32.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔4.4%。

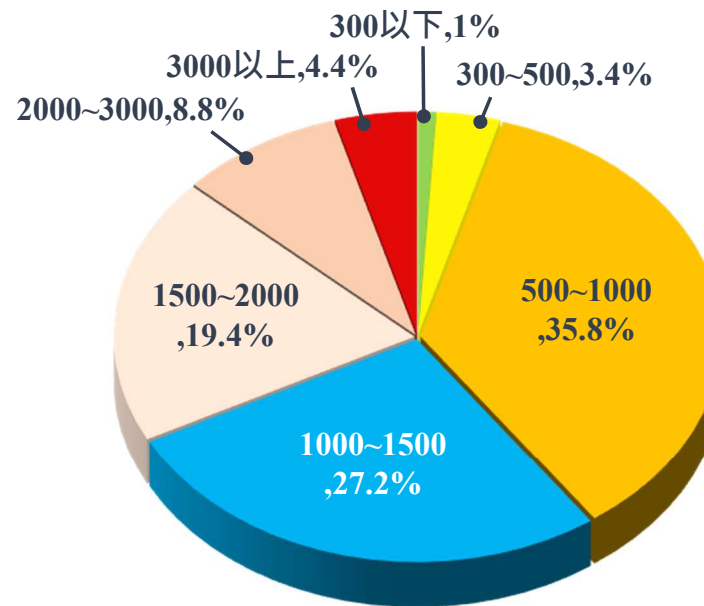
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



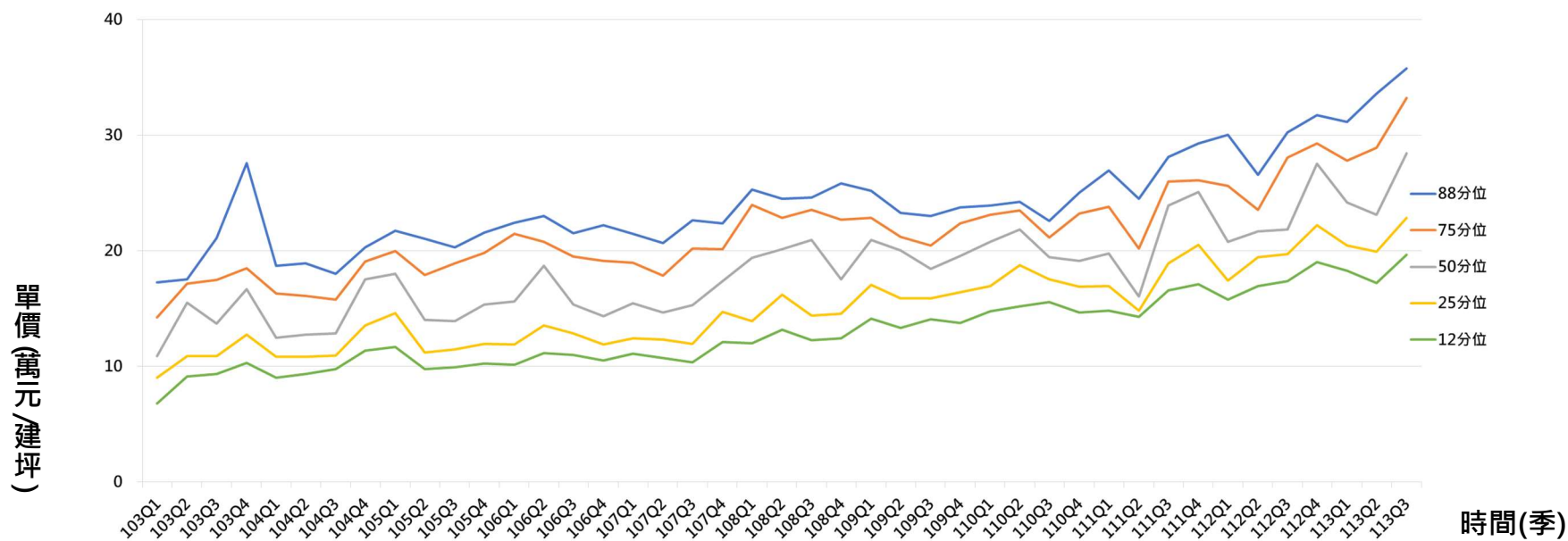
# 價格分析- 大里區-各季區分所有建物建坪單價

## (住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



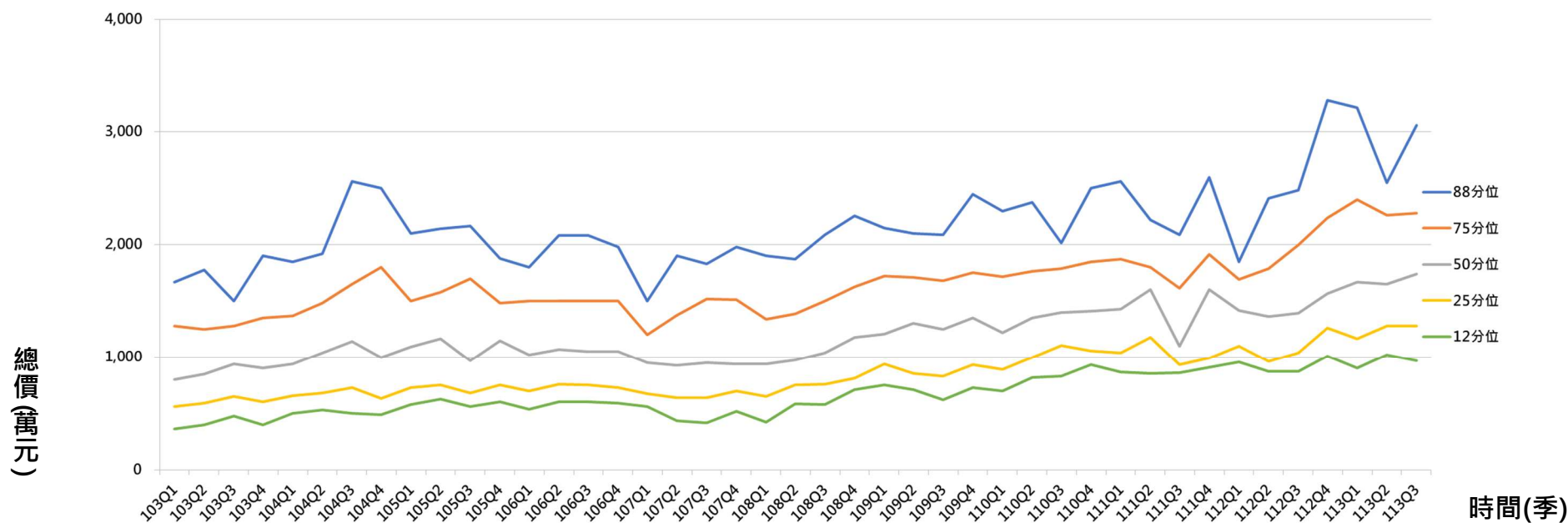
- 大里區均價(50分位)約18.4萬/建坪，前25%房價約21.7萬/建坪，前12%房價約24.2萬/建坪。
- 112年Q1中低價位區反映中古屋行情而大幅下修，頂標則首度站上30萬/建坪水位；Q2高價位區跌幅達2萬/建坪，其餘區位表現轉強，其中後標~前標主要係有**詠丞悅幸福**挹注所致；Q3頂標因有**大耀星光**進場挹注致價揚；Q4全區續揚並再度創新高。
- 113年Q1全區表現轉弱，其中後標~前標跌幅超過1.5萬/建坪；Q2高價位區止跌回升，其餘區位續跌；Q3全區漲幅超過2萬/建坪並創歷史高點。



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- 大里區-各季透天厝總價

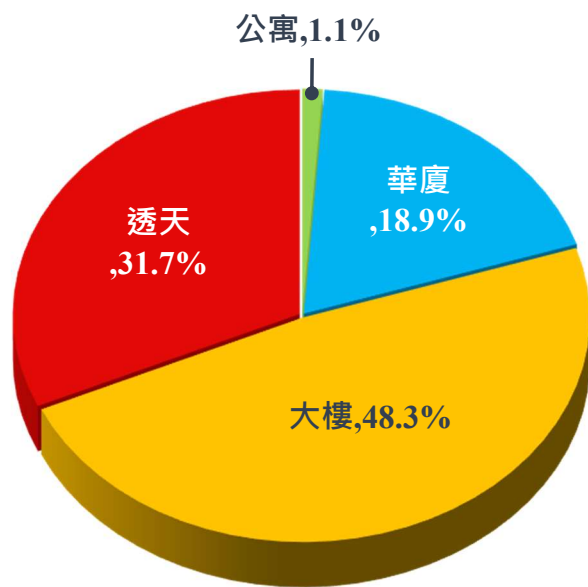
- 大里區透天厝平均總價(50分位)約1,190萬，前25%平均總價約1,650萬，前12%平均總價約2,180萬。
- 長期觀察本區價格變化，中低價位區漲幅有限，而高價位區雖偶有成長，但跌幅也頗大。
- 112年Q1總價低於2仟萬之交易佔九成，致均標~頂標大幅下修，低總價區則緩漲；Q2頂標大漲逾500萬，中低總價區微跌；Q3整體表現與上一季相當，僅前標價揚200萬；Q4全區價揚，其中頂標因反映新屋行情而顯著拉升。
- 113年Q1均標及前標續揚，其餘區位轉跌；Q2總價逾2,500萬交易量減，致高總價區下修，低總價區則微漲百萬；Q3頂標因有套房及其他商效用途交易而顯著拉升。



# 量體分析- 沙鹿區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 沙鹿區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(48.3%)，其次為透天厝(31.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔42.9%。
- 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，僅佔3.4%。

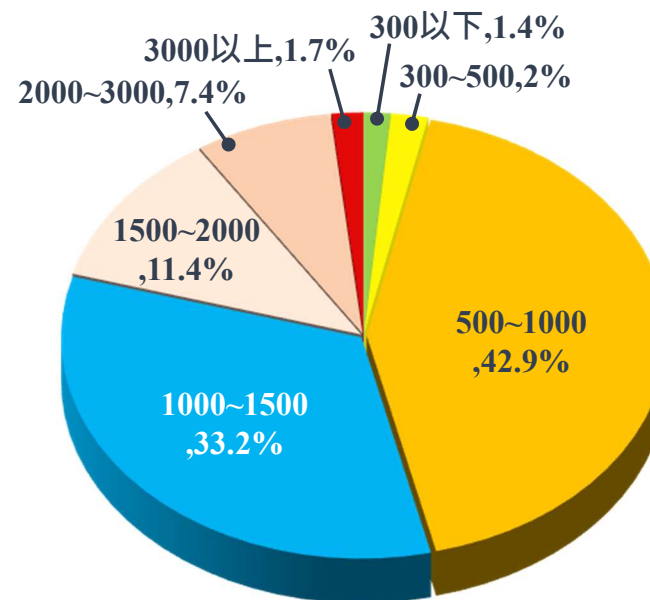
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

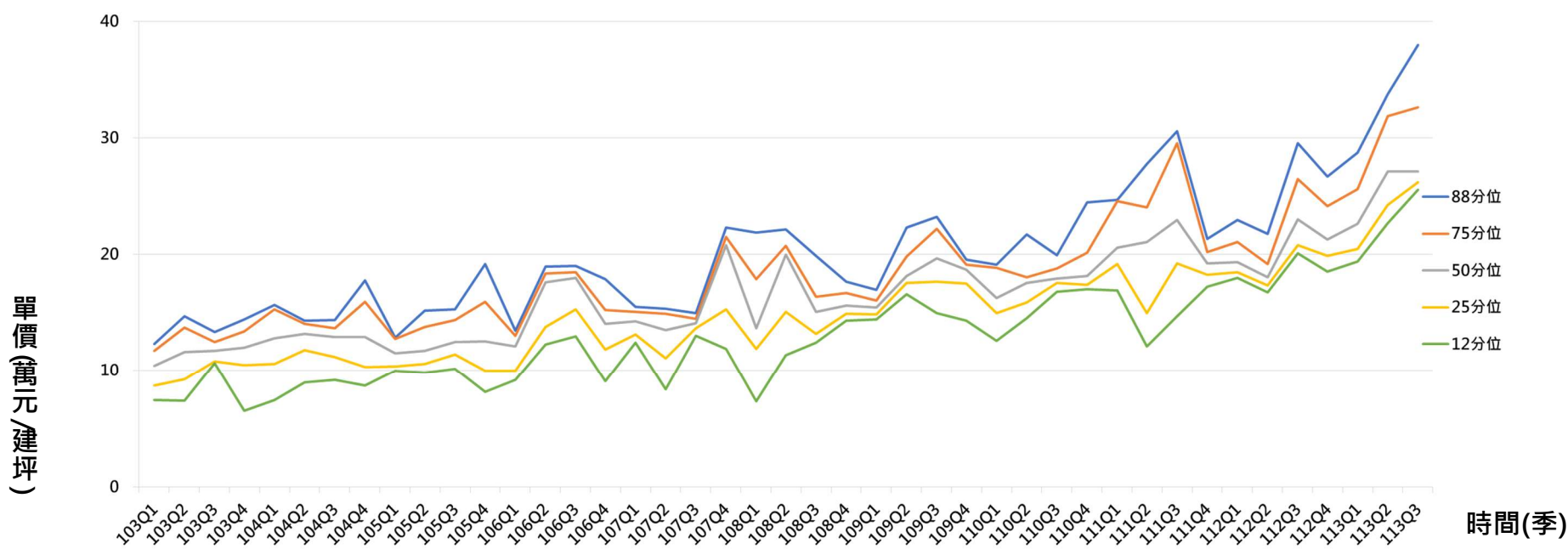
單位：萬元



# 價格分析- 沙鹿區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

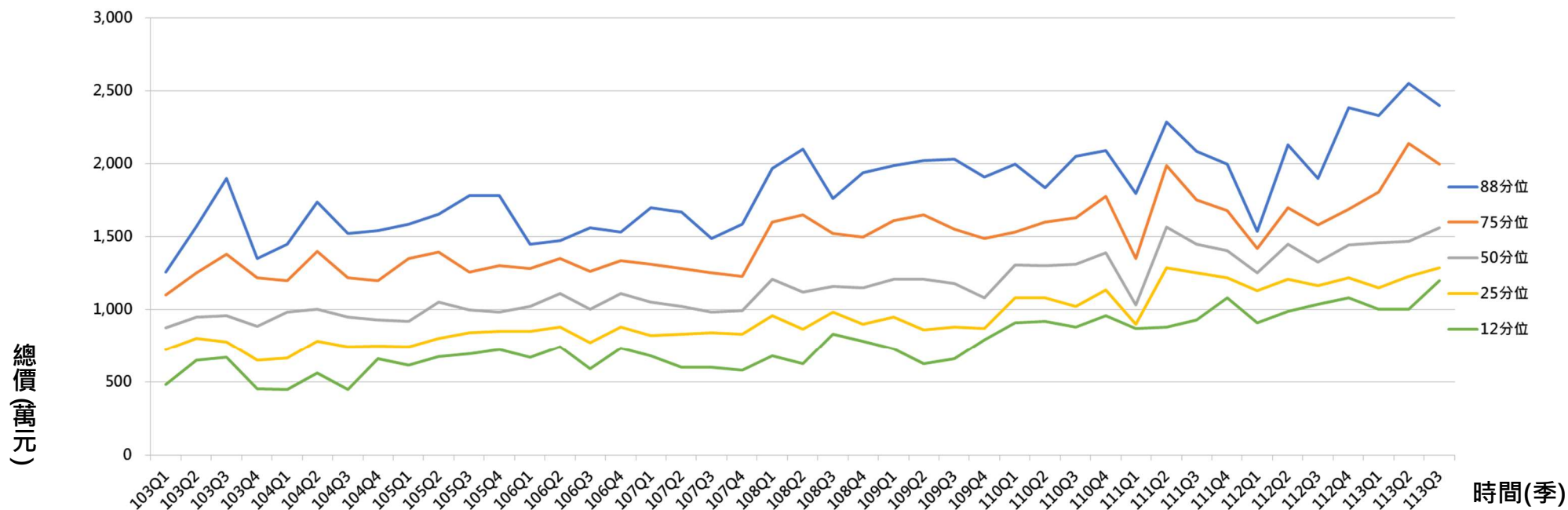
- 沙鹿區均價(50分位)約16.7萬/建坪，前25%房價約18.6萬/建坪，前12%房價約20.2萬/建坪。
- 112年Q1表現與上一季相當，頂標因仍有**佳鋹科藝**餘屋交易而拉升逾1.5萬/建坪；Q2全區跌幅達1萬/建坪；Q3持續有華廈新屋餘量交易，價格處於高點；Q4全區走跌。
- 113年Q1新屋(合總小時代5、大尺之間...等)交易即佔逾八成，致全區價格上揚；Q2以華廈新案(**佳鐸大心**、**永晉青禾**)交易為主流，全區價格成長超過3萬/建坪；Q3除均標持平以外，其餘區位反映**茂洋天玥**、**和築T1**行情而走升。





# 價格分析- 沙鹿區-各季透天厝總價

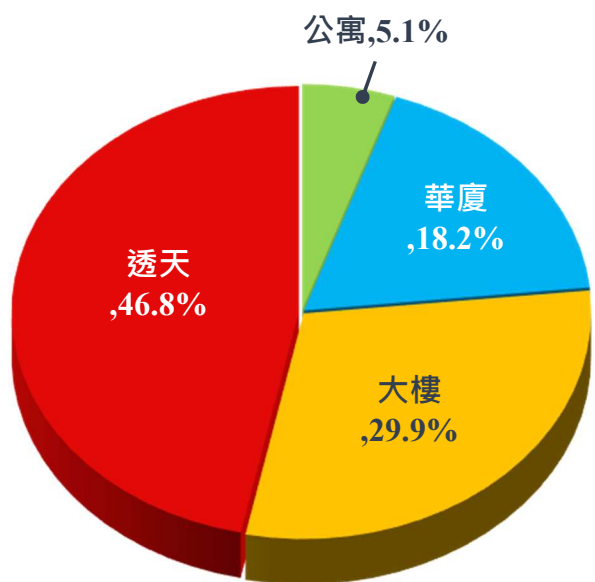
- 沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約1,160萬，前25%平均總價約1,480萬，前12%平均總價約1,830萬。
- 112年Q1以總價低於1,500萬之交易佔大宗，故全區下修，其中後標~頂標已連三跌；Q2全區價揚，受惠新案(綠光計劃NO.6青境、悟實貳章)挹注影響，中高總價區成長逾200萬以上；Q3雖高達七成屬新屋交易，惟其成交總價多在1,500萬元以下，故價格多下有修情形；Q4本季總價逾2仟萬之交易量增，致頂標大幅攀升。
- 113年Q1僅前標小漲百萬，其餘區位多呈下修；Q2~Q3前標~頂標創高後回跌百萬，底標~後標則來到歷史新高。



# 量體分析- 豐原區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 豐原區113年Q3成交數量以透天厝佔比較高(46.8%)，其次為住宅大樓(29.9%)。
- 總價以500~1,000萬元、1,000~1,500萬元為主，各佔30%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔36.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.9%。

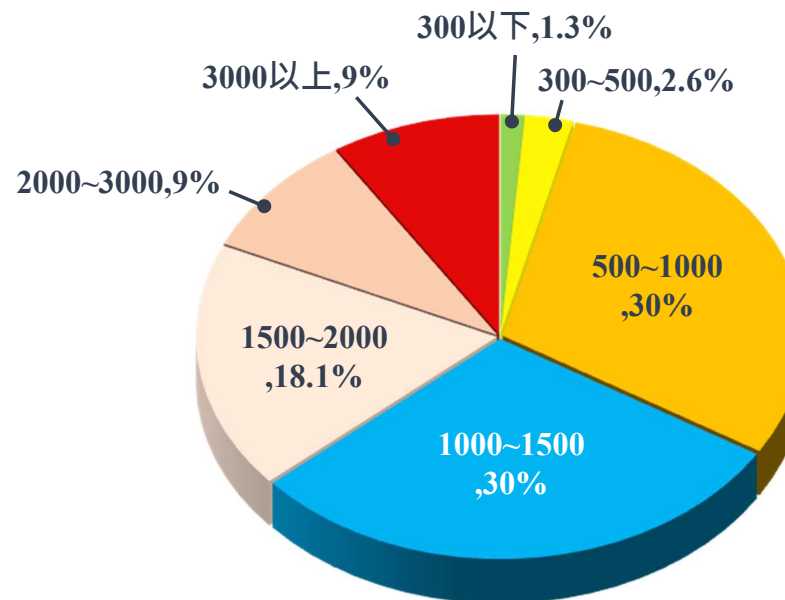
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



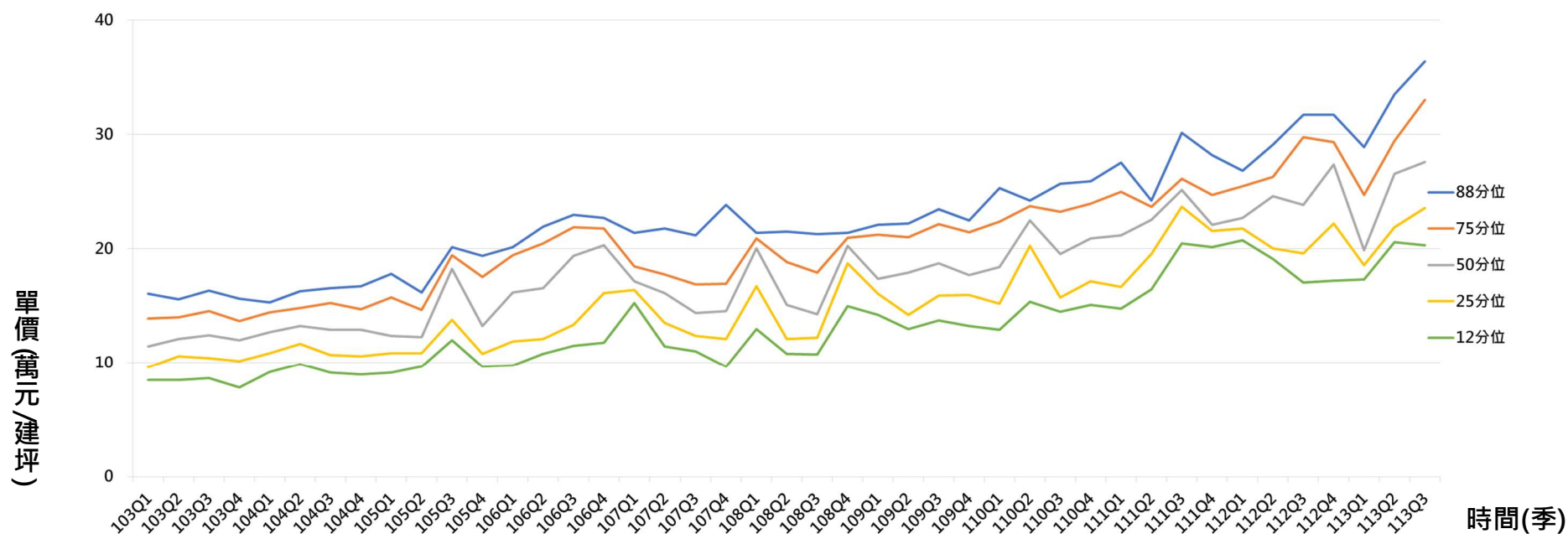
# 價格分析- 豐原區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



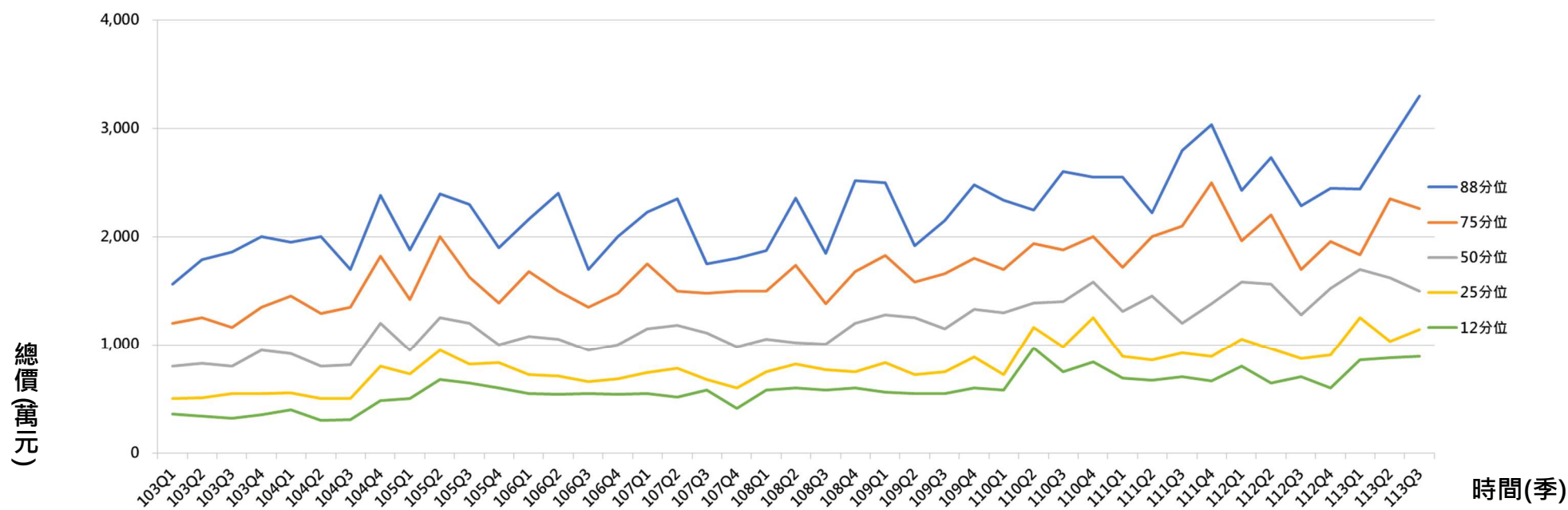
- 豐原區均價(50分位)約18.1萬/建坪，前25%房價約20.7萬/建坪，前12%房價約22.9萬/建坪。
- 112年Q1整體表現持平，惟頂標已連兩季走跌；Q2~Q3高價位區持續攀升，低價位區則續跌；Q4後標~均標價漲逾2.6萬/建坪，其餘續穩。
- 113年Q1僅底標持平，其餘區位跌幅約在2.8~7.5萬/建坪不等，後標~均標主要反映**結園二期**交易行情；Q2近七成交易屬大樓新案(慶山豐南、豐原A+A、同學匯2)，反映行情而有大幅拉升情形；Q3後標~頂標續揚。



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- 豐原區-各季透天厝總價

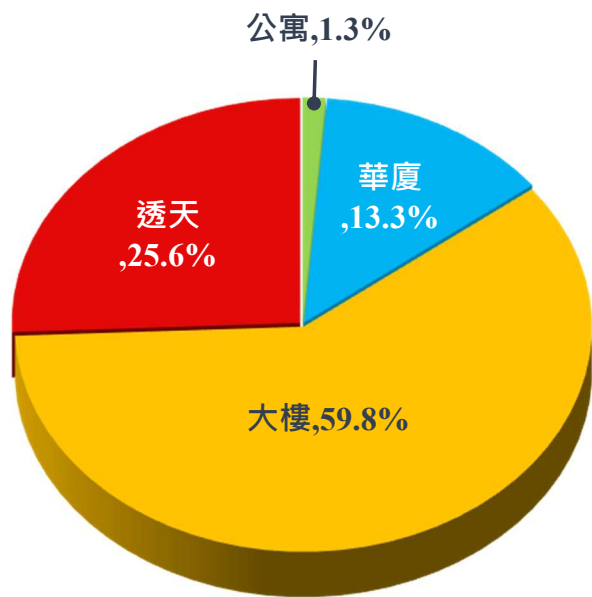
- 豐原區透天厝平均總價(50分位)約1,190萬，前25%平均總價約1,690萬，前12%平均總價約2,250萬。
- 112年Q1總價高於2仟萬之交易量減，故前標~頂標下修幅度達500萬，其餘區位小漲；Q2高總價區價漲逾200萬，低總價區則小跌百萬；Q3高達六成五交易屬總價低於1,500萬，故整體下修力道顯著；Q4總價逾1,500萬之交易量增，影響後標~頂標上調。
- 113年Q1中低總價區價漲超過150萬，其中後標~均標創新高價；Q2呈高總價區漲、中低總價區跌；Q3頂標躍升至3,300萬水位，其餘區位價格相對平穩。



# 量體分析- 烏日區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 烏日區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(59.8%)，其次為透天厝(25.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔37.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔43.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.3%。

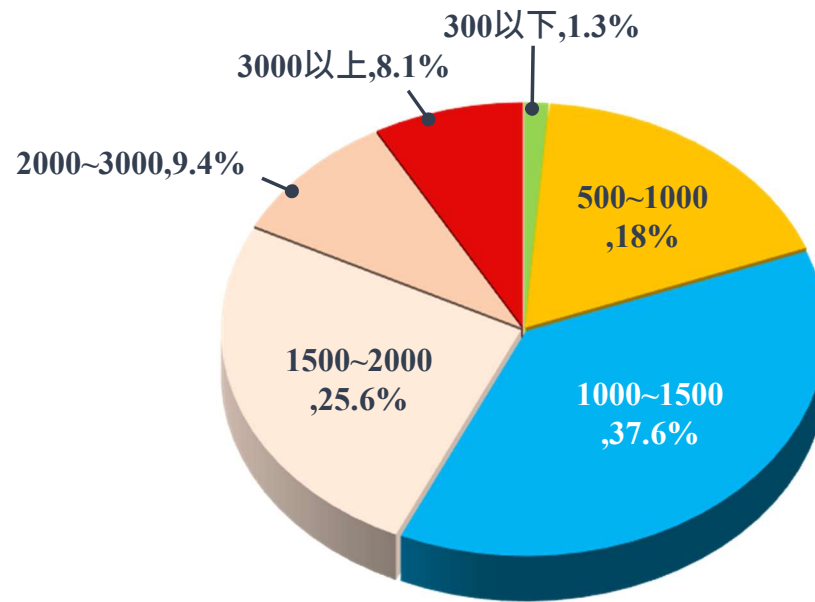
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



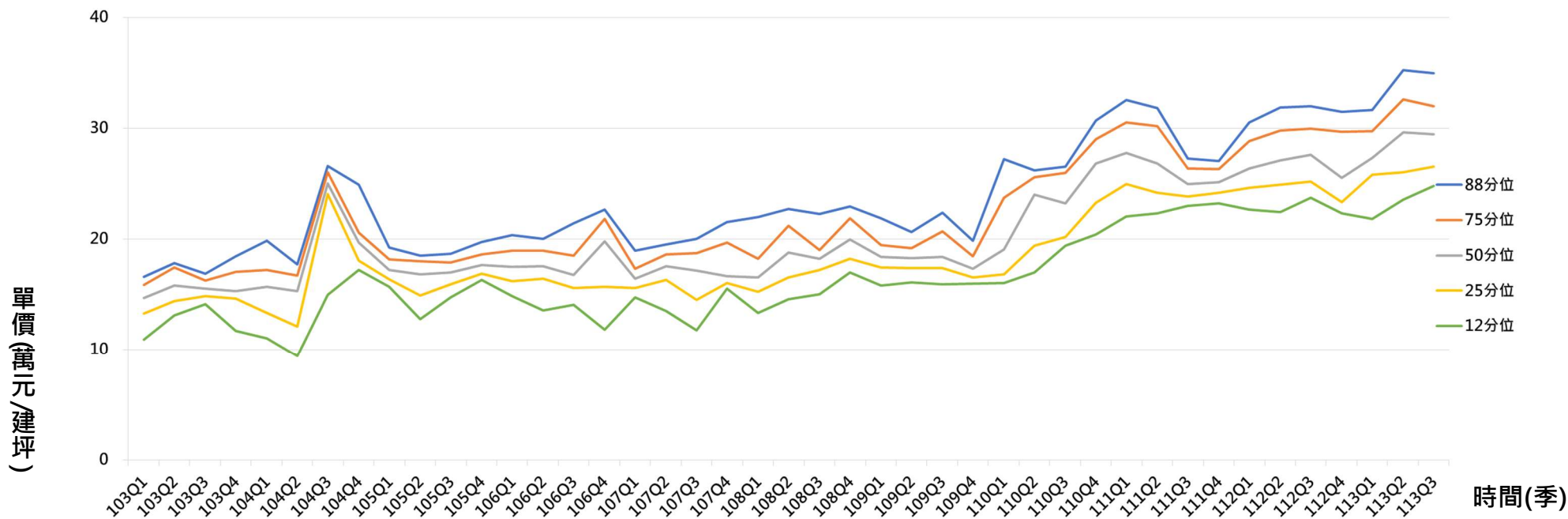
# 價格分析- 烏日區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



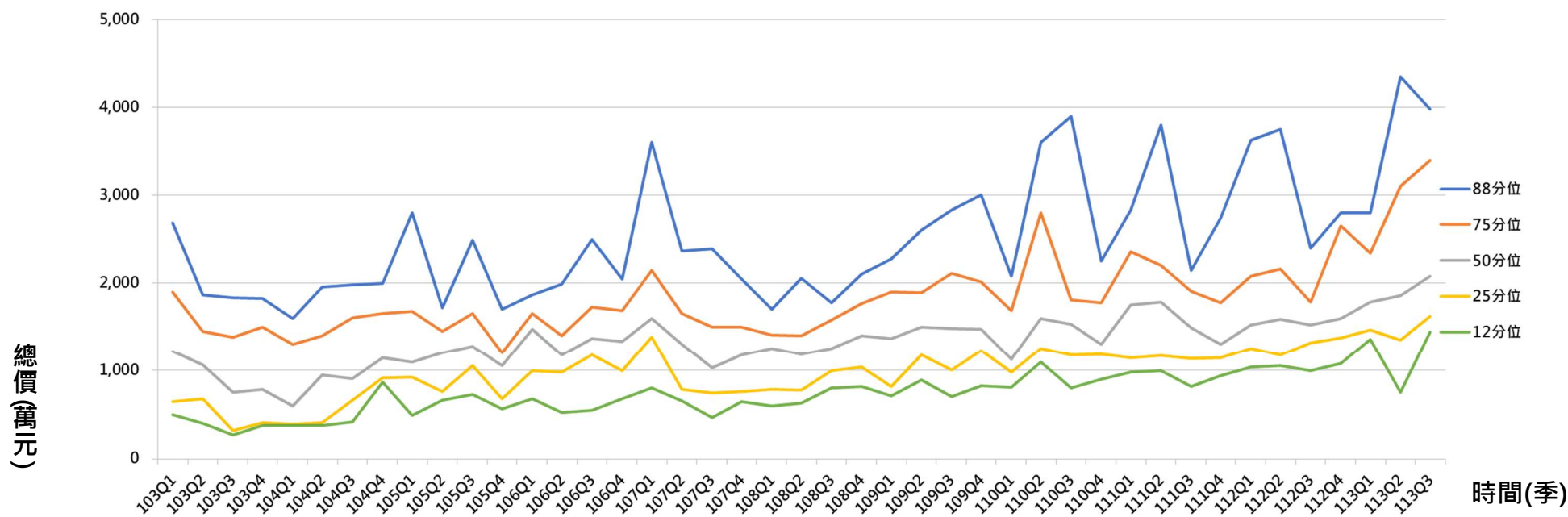
- 烏日區均價(50分位)約20.5萬/建坪，前25%房價約22.3萬/建坪，前12%房價約24萬/建坪。
- 112年Q1主要反映新屋(夢幻誠、龍寶園臻邸)行情而走高，其中頂標再度站上30萬/建坪；Q2均標~頂標緩漲；Q3僅底標成長超過1萬/建坪，其餘區位續穩；Q4近八成交易屬浩瀚豐世紀，本季主要反映該案行情。
- 113年Q1後標~均標價漲超過1.5萬/建坪，底標已連兩跌；Q2僅後標持平，其餘區位漲幅逾1.5萬/建坪；Q3價穩。



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

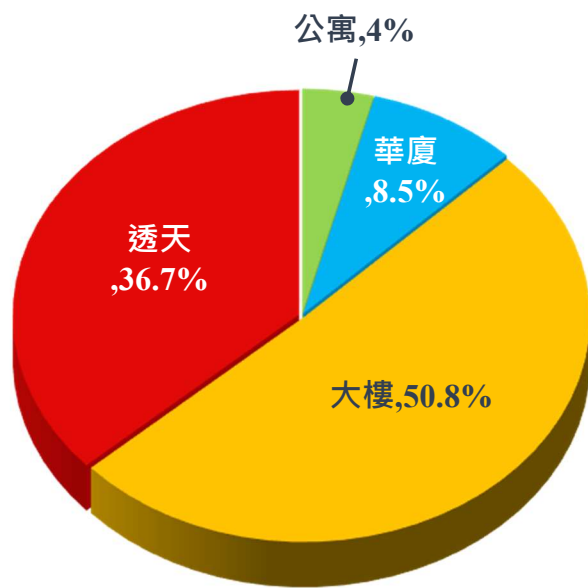
- 烏日區透天厝平均總價(50分位)約1,330萬，前25%平均總價約1,850萬，前12%平均總價約2,530萬。
- 112年Q1全數價揚，其中頂標因有**逸瓏山**等案挹注而強勢拉升；Q2僅後標略跌，其餘區位微幅走揚；Q3僅後標小漲百萬，其餘區位走跌，尤以頂標跌幅最大，主要係總價超過2仟萬之交易量大減所致；Q4以新屋交易佔大宗，影響高總價區大幅拉升。
- 113年Q1前標回跌300萬，底標~均標續揚；Q2總價逾2仟萬交易量增，致前標~頂標大幅拉升，底標則反映屋齡超過50年之交易行情而走低；Q3以總價低於4仟萬交易佔大宗，故頂標大幅下修，其餘區位漲幅皆超過200萬。



# 量體分析- 大雅區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 大雅區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(50.8%)，其次為透天厝(36.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔33.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔32.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.5%。

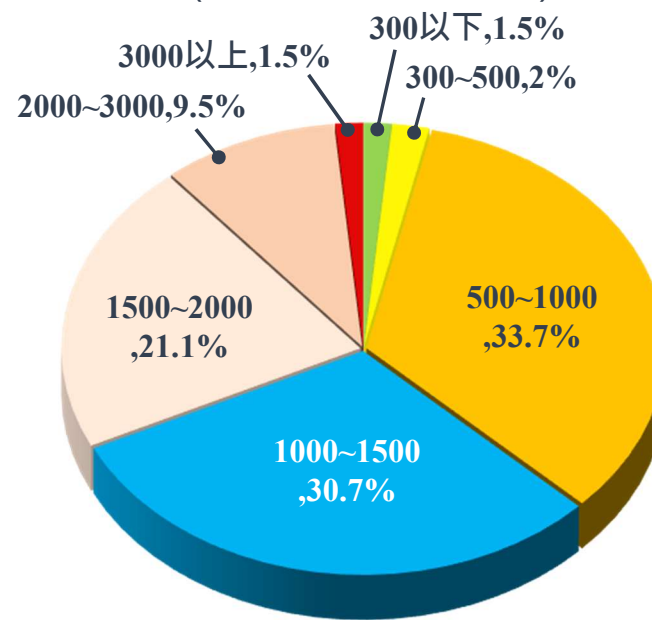
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





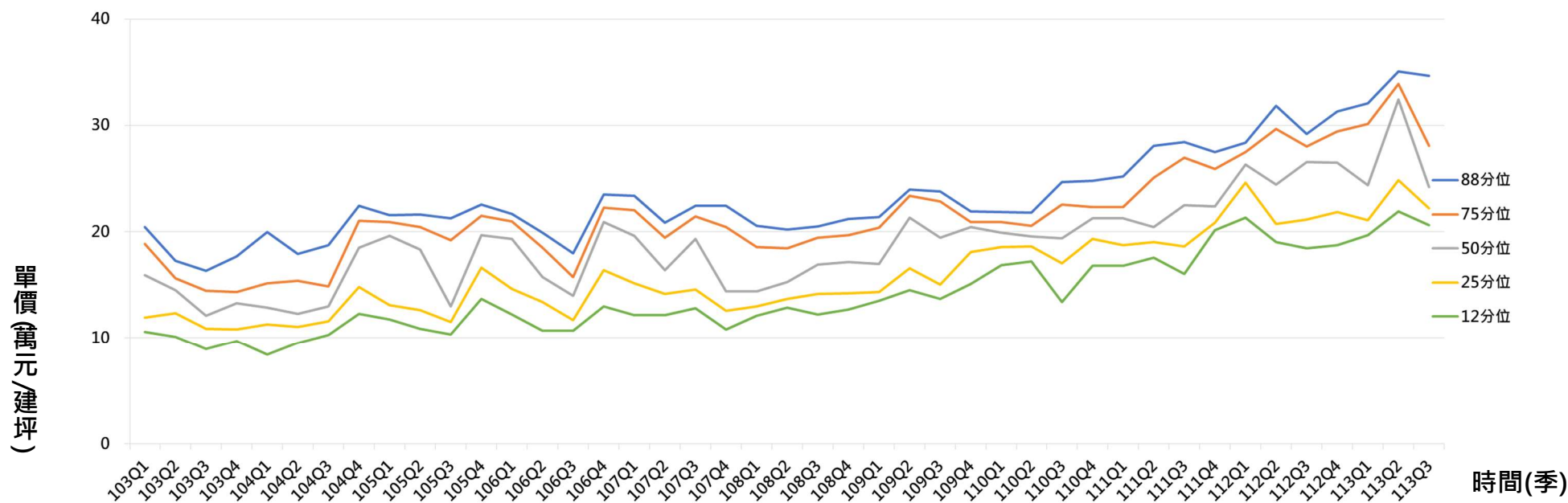
# 價格分析- 大雅區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



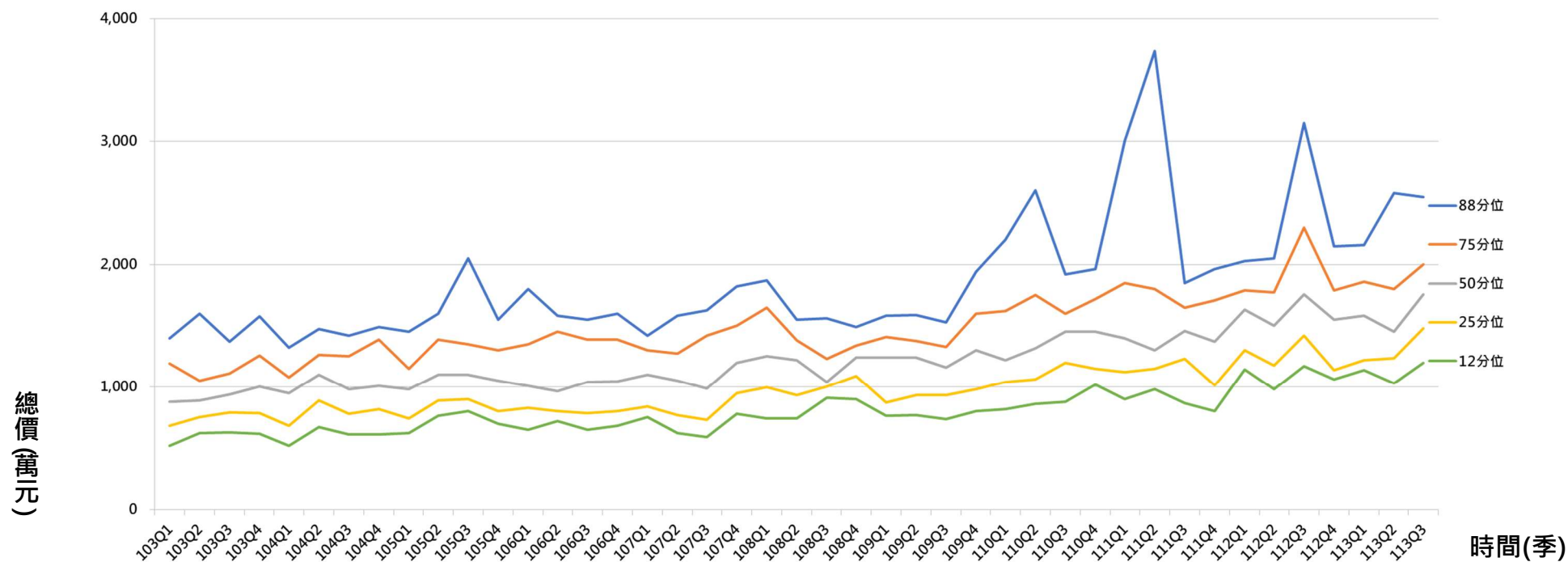
- 大雅區均價(50分位)約19萬/建坪，前25%房價約21.6萬/建坪，前12%房價約23.4萬/建坪。
- 112年Q1受**鼎佳二和**及**坤悅雅樂**挾注影響，價格全面攀升；Q2高價位區連兩季上揚並創新高，其餘區位則有1.9~3.9萬/建坪不等之跌幅；Q3整體表現轉弱，僅均標成長較顯達2萬/建坪；Q4高價位區價揚達1萬/建坪。
- 113年Q1後標~均標價跌，其餘區位價揚；Q2全區價漲，均標~頂標適逢**惠國沐微風**整批交易而走高；Q3逾六成交易屬**春日城**，該案成交價為19.8~30.2萬/建坪，致部分區位有向下修正情形。



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- 大雅區-各季透天厝總價

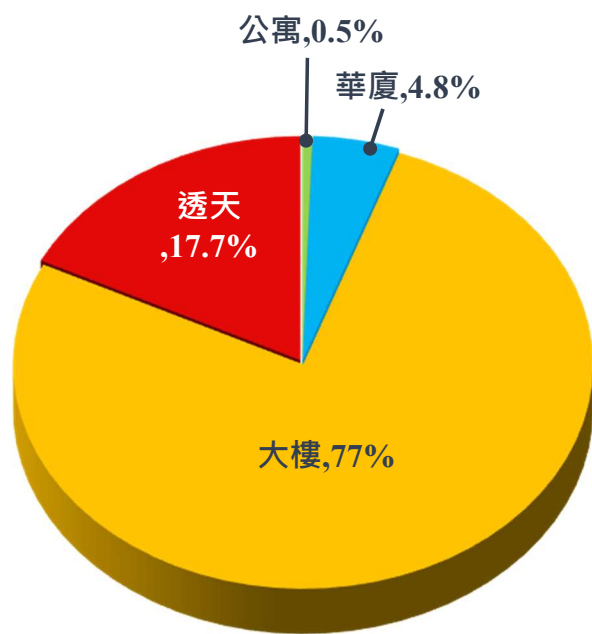
- 大雅區平均總價(50分位)約1,220萬，前25%平均總價約1,490萬，前12%平均總價約1,870萬。
- 112年Q1有**馨雅馨富**進場挹注，加上中古屋表現不俗，全區價漲；Q2中低總價區走跌；Q3因有具商效產品交易及反映新案行情，全區價格走高；Q4全區走跌，本季總價高於2千萬之交易量減，故頂標下修幅度較大。
- 113年Q1表現與上一季相當；Q2頂標大漲逾400萬；Q3底標~前標漲幅超過150萬。



# 量體分析- 潭子區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 潭子區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(77%)，其次為透天厝(17.7%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔58%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔28.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1%。

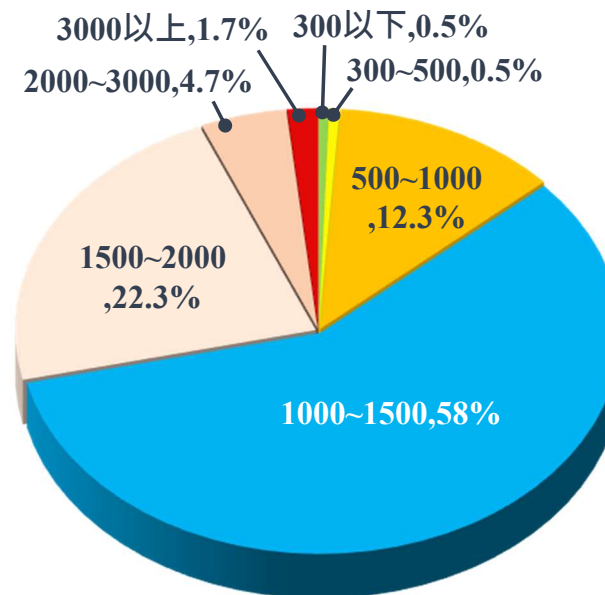
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



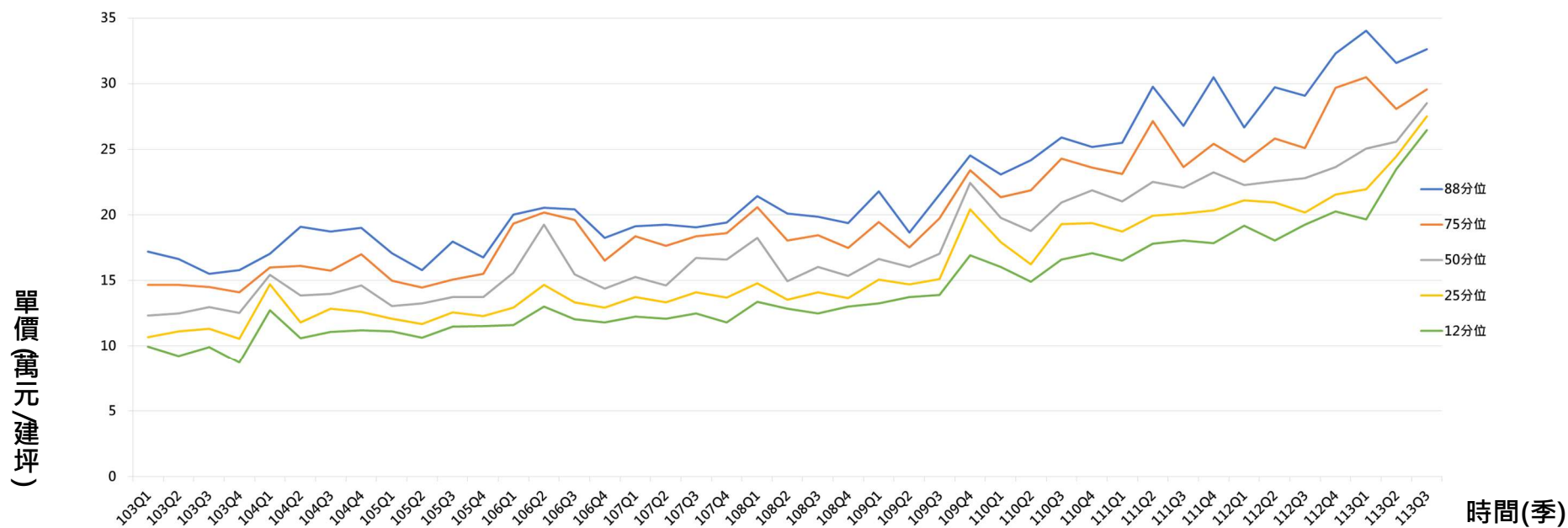
# 價格分析- 潭子區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



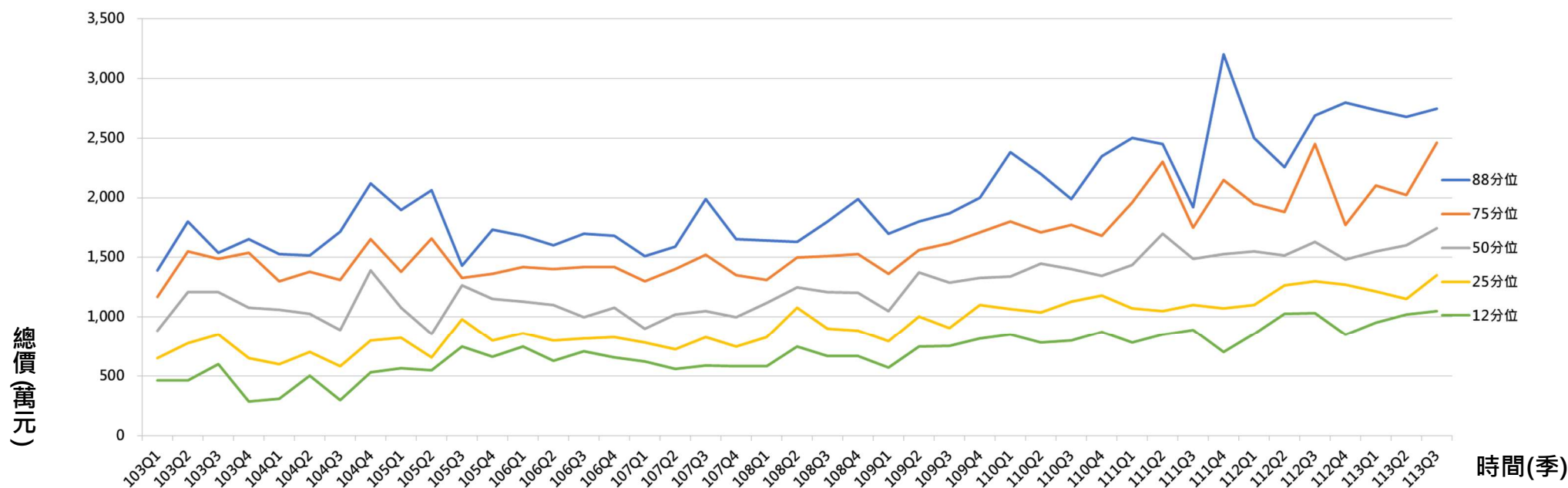
- 潭子區均價(50分位)約17.8萬/建坪，前25%房價約20.2萬/建坪，前12%房價約22.2萬/建坪。
- 112年Q1均標~頂標漲多拉回，低價位區則緩漲；Q2高價位區走高，底標則小跌1.2萬/建坪；Q3略有跌幅，惟底標成長逾1萬/建坪；Q4主要反映屋齡逾15年之中古屋行情，有價揚表現。
- 113年Q1中古屋行情佳，後標~頂標價格持續上揚；Q2高價位區下調、中低價位區上修；Q3反映新屋(佳茂6962大景莊園、嘉磐信義)交易行情，全區攀升，底標~均標來到歷史新高。



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，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 價格分析- 潭子區-各季透天厝總價

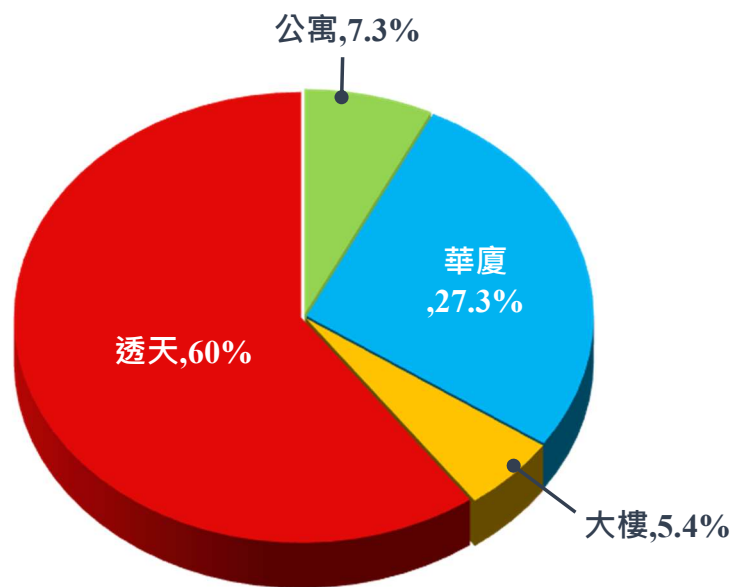
- 潭子區透天厝平均總價(50分位)約1,260萬，前25%平均總價約1,630萬，前12%平均總價約1,990萬。
- 112年Q1~Q2高總價區連兩季走跌，低總價區則續揚；Q3高總價區大幅攀升，部分係受惠**家福3**進場挹注所致；Q4僅頂標續漲百萬，其餘區位表現轉弱。
- 113年Q1前標大漲330萬，重新站上2仟萬水位；Q2表現與上一季相當；Q3後標~前標有145~440萬不等的漲幅，其中前標反映**凱御鼎臻**部分行情而有顯著拉升。



# 量體分析- 霧峰區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 霧峰區113年Q3成交數量以透天厝佔比較高(60%)，其次為華廈(27.3%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔38.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔27.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔12.7%。

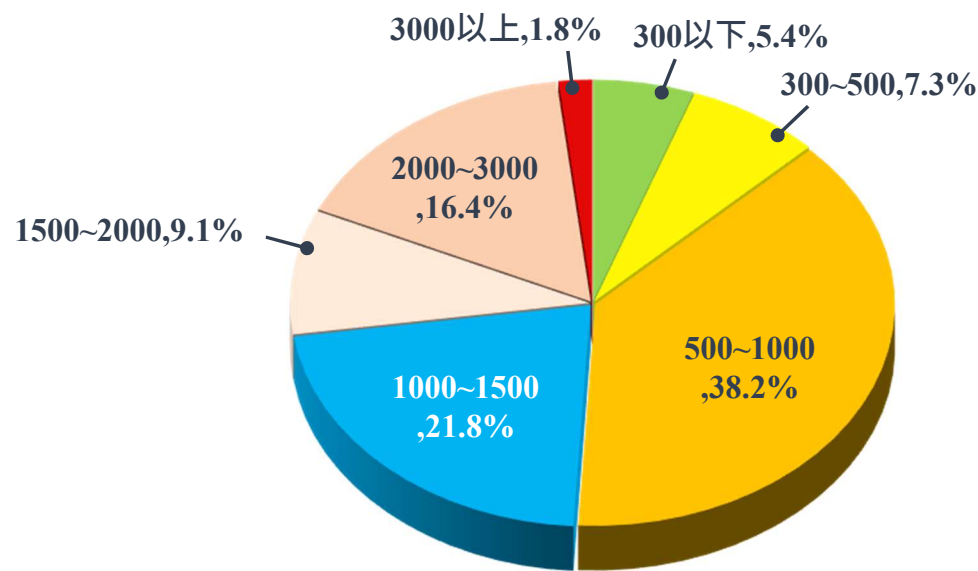
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

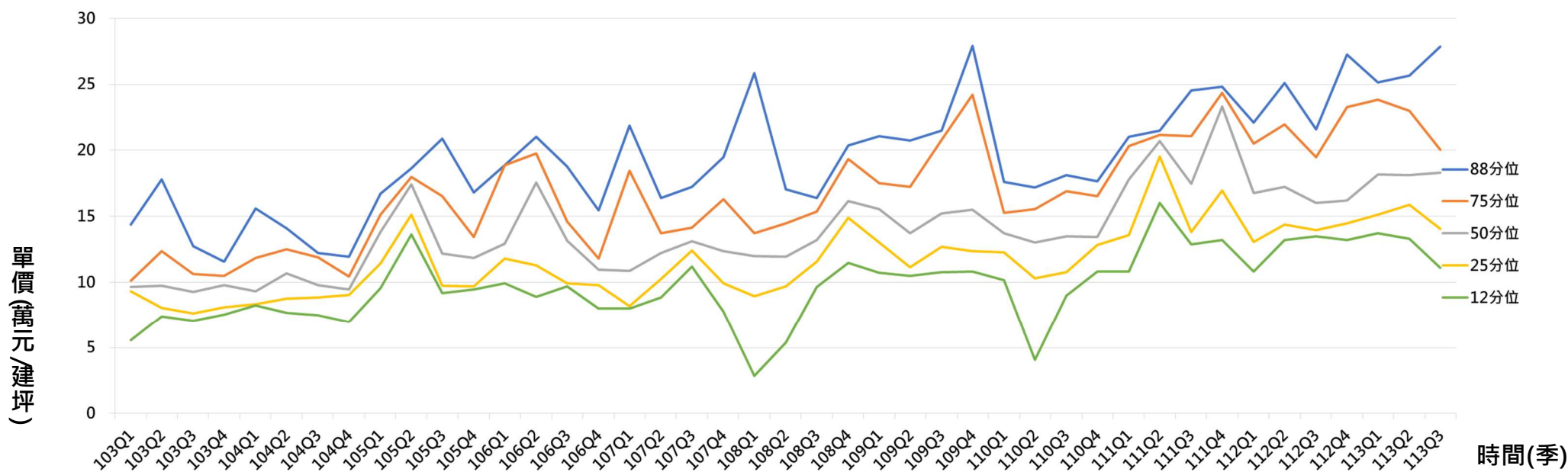
單位：萬元



# 價格分析- 霧峰區-各季區分所有建物建坪單價

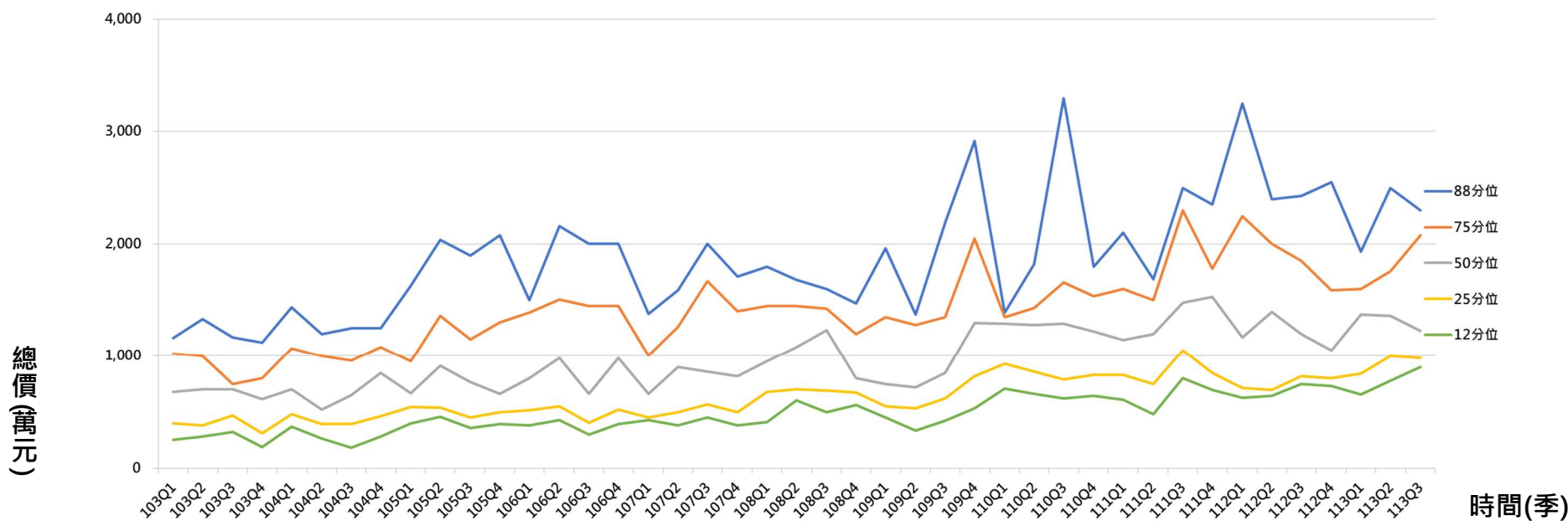
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 霧峰區均價(50分位)約14萬/建坪，前25%房價約16.9萬/建坪，前12%房價約19.5萬/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；Q2價格無顯著起伏變化；Q3頂標續揚，其餘多有跌幅。



# 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980萬，前25%平均總價約1,430萬，前12%平均總價約1,890萬。
- 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，故頂標進行大幅下修，均標則強勢反彈；Q2整體呈價揚，尤以頂標漲幅最大；Q3前標連三漲並重新站上2仟萬水位，底標續揚並來到歷史新高價。

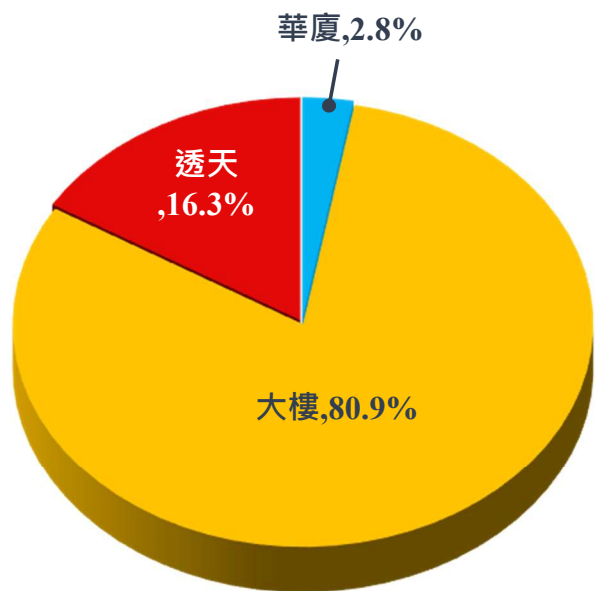




# 量體分析- 清水區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 清水區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(80.9%)，其次為透天厝(16.3%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔70.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔5.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.4%。

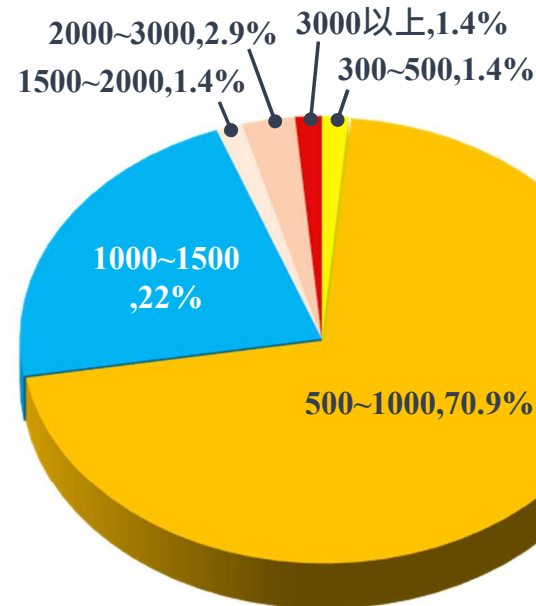
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



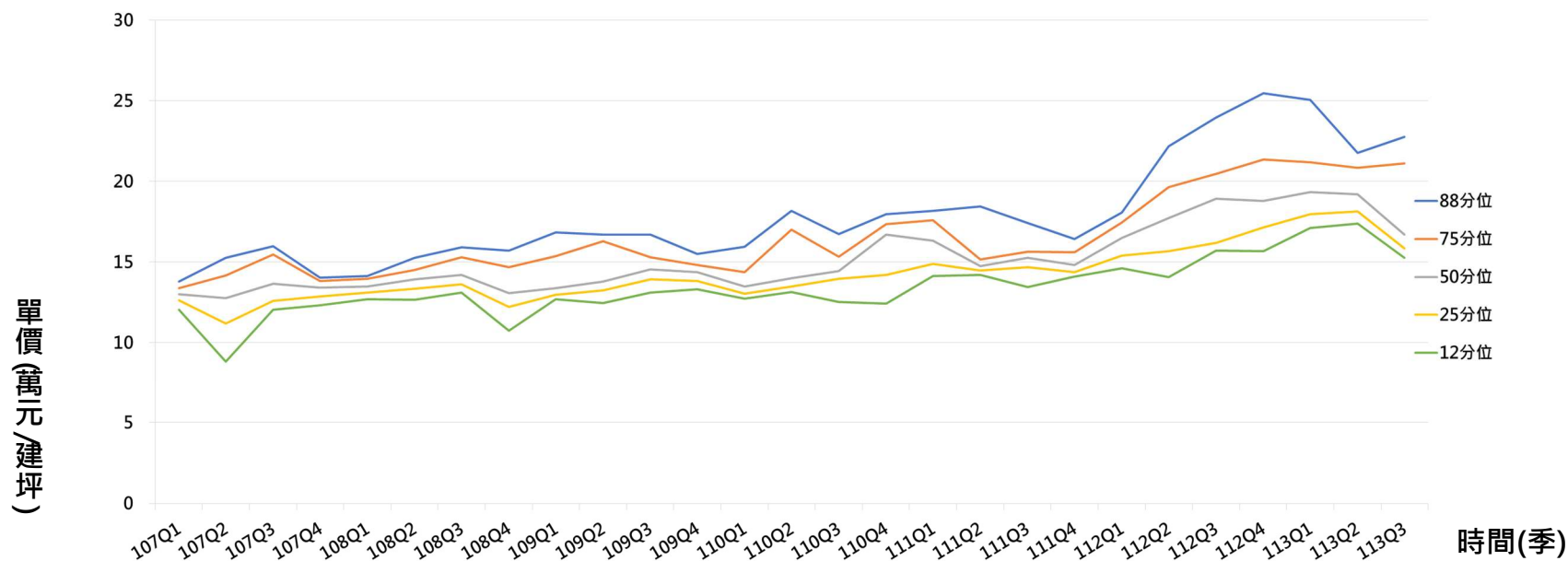
# 價格分析- 清水區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



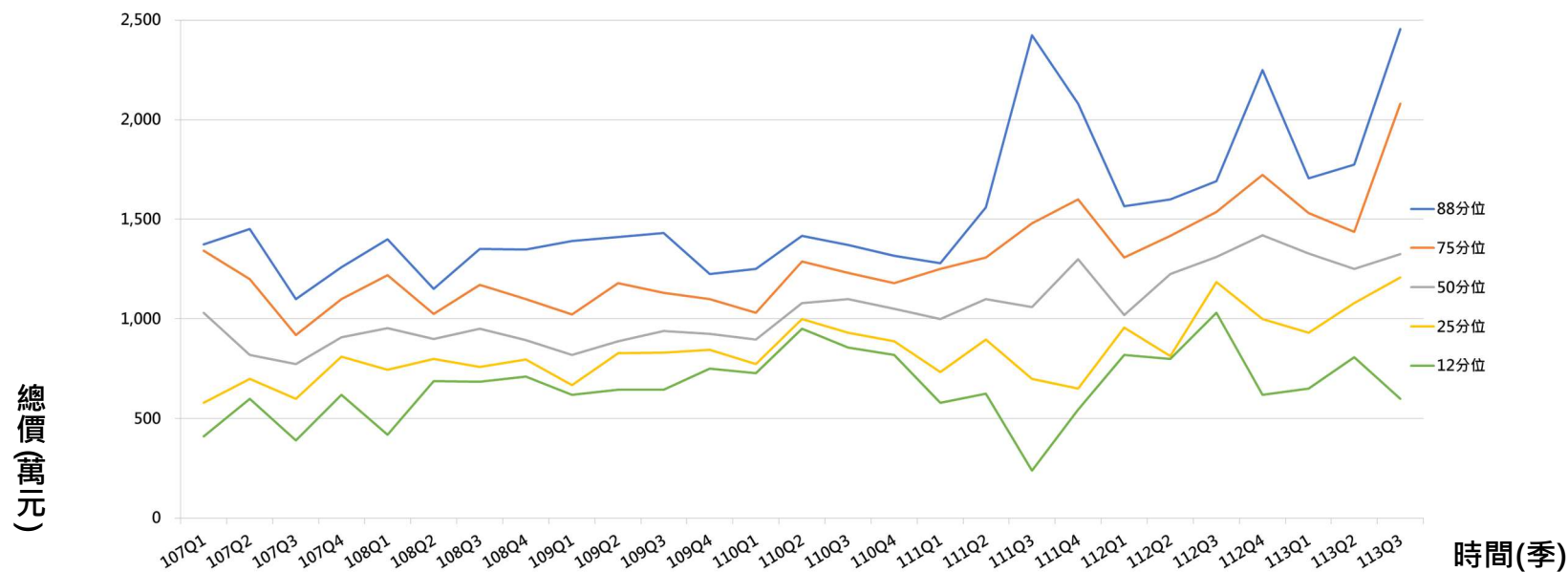
- 清水區為111年Q4新增分析地區，均價(50分位)約15.2萬/建坪，前25%房價約16.6萬/建坪，前12%房價約17.9萬/建坪。本區偶有單一個案交屋潮挹注，致價格有所波動。
- 112年Q1高達九成交易屬**遠雄之星8**及**致富好好**，反映個案行情而全區走揚；Q2~Q4整體價格持續攀升。
- 113年Q1整體表現與上一季相當，惟中低價位區持續創新高，均標已臨近20萬/建坪水位；Q2近六成交易屬**協和丰景**，該案成交價為16.6~22.9萬/建坪，致頂標顯著下修；Q3以**聯悅馥**大樓新屋交易佔大宗，成交價為13.9~24.9萬/建坪，底標~均標主要反映該案行情而下修。



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- 清水區-各季透天厝總價

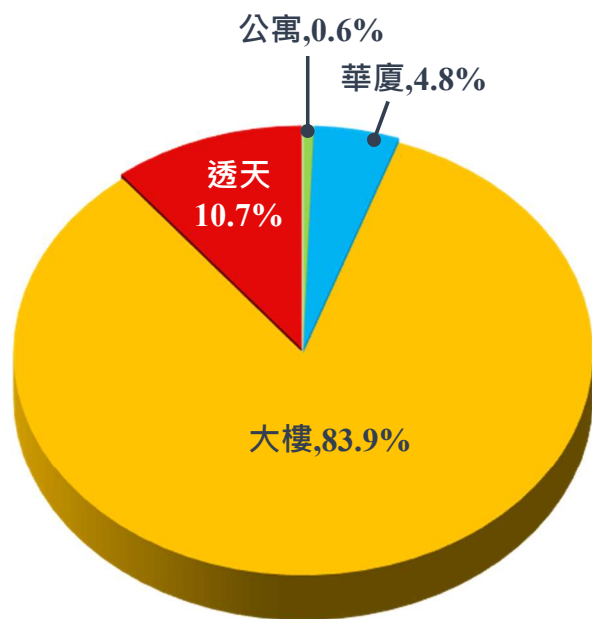
- 清水區為111年Q4新增分析地區，透天厝平均總價(50分位)約1,050萬，前25%平均總價約1,290萬，前12%平均總價約1,540萬。
- 112年Q1水漾森林及致富好好交易佔比高達75%，兩案成交總價落在958~1,485萬間，故使均標~頂標呈下修、底標~後標上調；Q2後標小跌百萬，均標~前標反映德光仁美居行情而走揚；Q3反映新屋(上睿愛閱、森堡富第七期)行情，全區價揚；Q4中高總價區反映新屋行情而走高，反觀低總價區多屬屋齡逾25年之交易而下修。
- 113年Q1整體表現走弱，由於總價超過2仟萬之交易量減，致頂標大跌逾500萬；Q2均標~前標續跌，其餘區位止跌回升；Q3僅底標價跌200萬，其餘區位走揚，其中頂標、前標及後標皆創新高價。



# 量體分析- 梧棲區-113年Q3建物成交數量與總價帶

- 梧棲區113年Q3成交數量以住宅大樓佔比較高(83.9%)，其次為透天厝(10.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔72%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔6.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.4%。

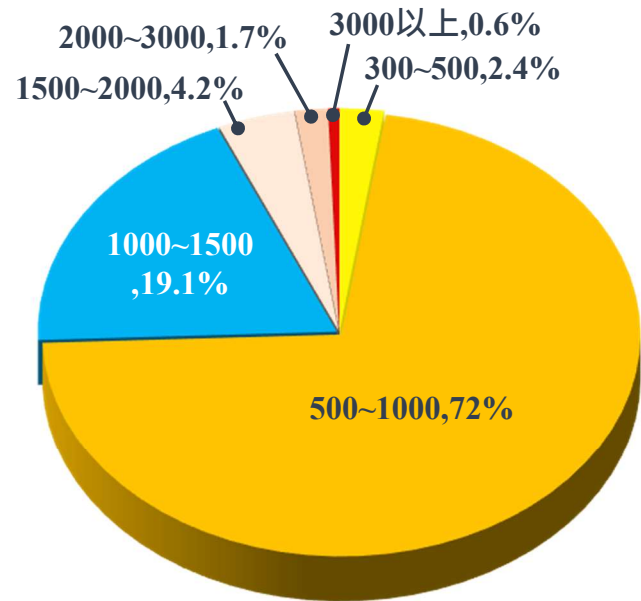
### 成交數量比例



### 住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

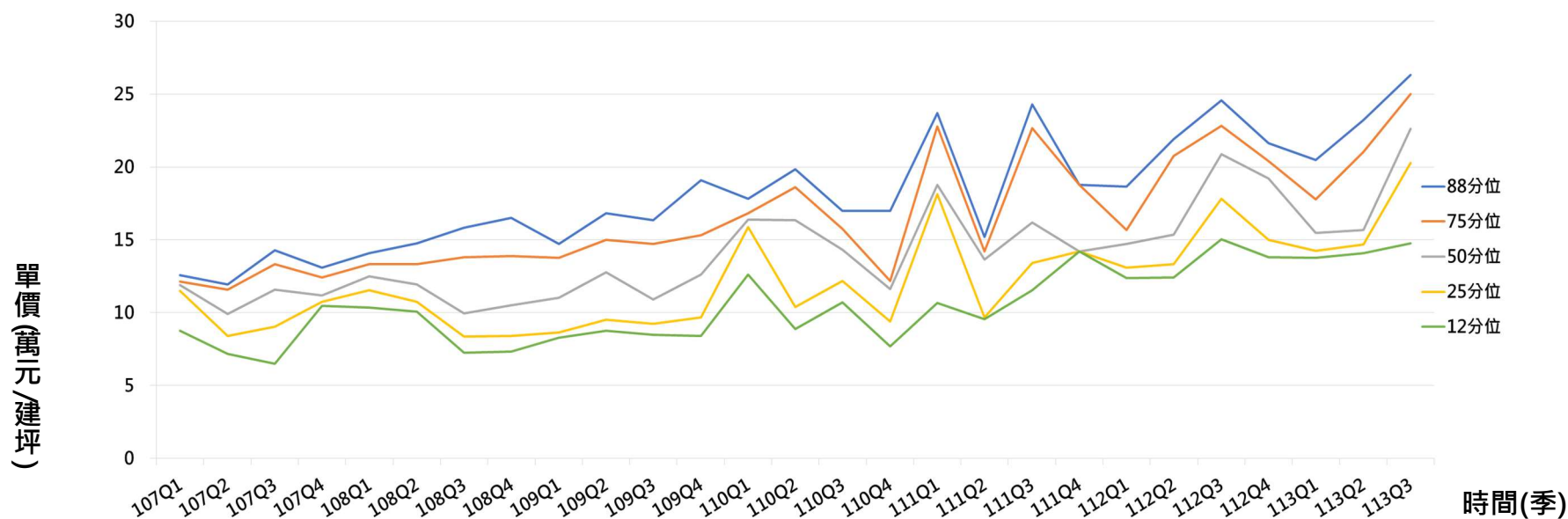
單位：萬元



# 價格分析- 梧棲區-各季區分所有建物建坪單價

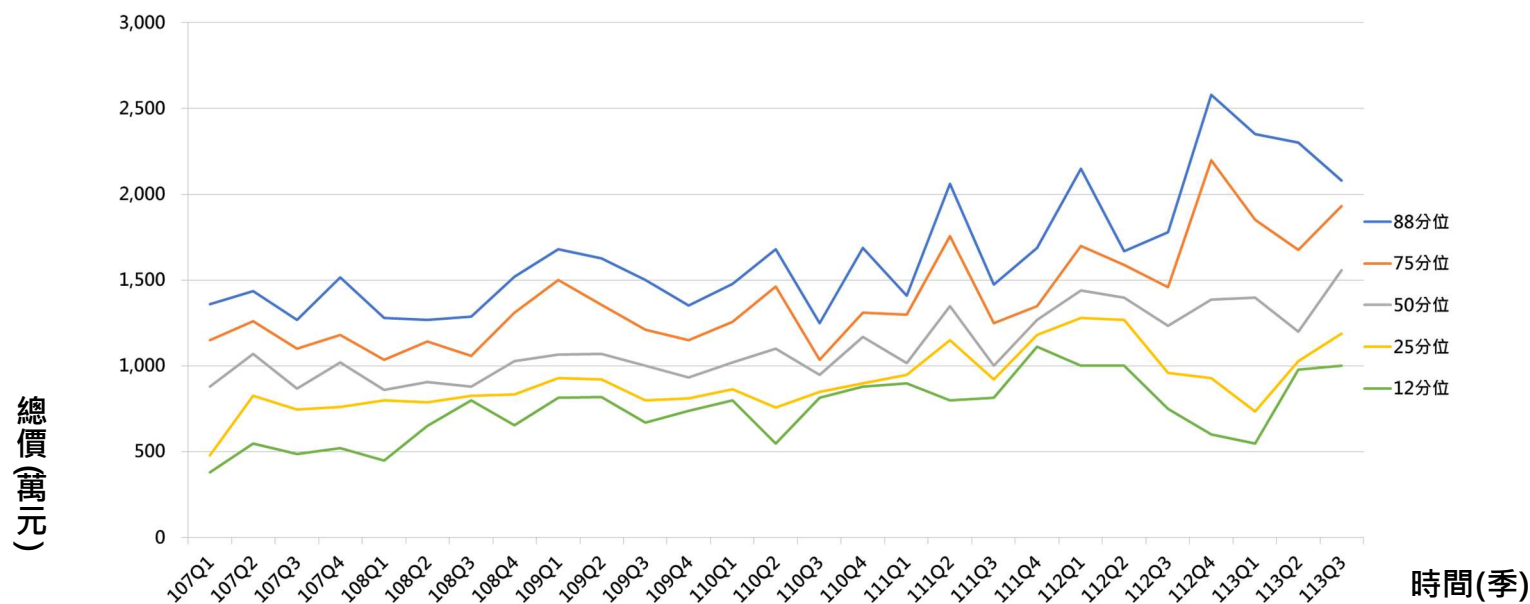
## (住宅大樓、華廈、公寓)

- 梧棲區為111年Q4新增分析地區，均價(50分位)約14.2萬/建坪，前25%房價約16.6萬/建坪，前12%房價約18.2萬/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~Q2以新屋(**長虹天擎**、**安美學**、**佳鋹新邑**、**和築好好窩**)交易佔大宗，惟反映個案行情，致價格起伏變化較大；Q3**德光二城**交易分布於後標~頂標，影響價格顯著攀升。



# 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1,110萬，前25%平均總價約1,390萬，前12%平均總價約1,660萬。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；Q2底標~後標主要反映**御墅大境**行情而上揚，均標~前標價跌超過150萬；Q3頂標連三跌，後標~前標價漲超過150萬。



## 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