

大臺中房市交易動態資訊平台

2023大臺中 房市分析年報

ANNUAL REPORT 113.03.05



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

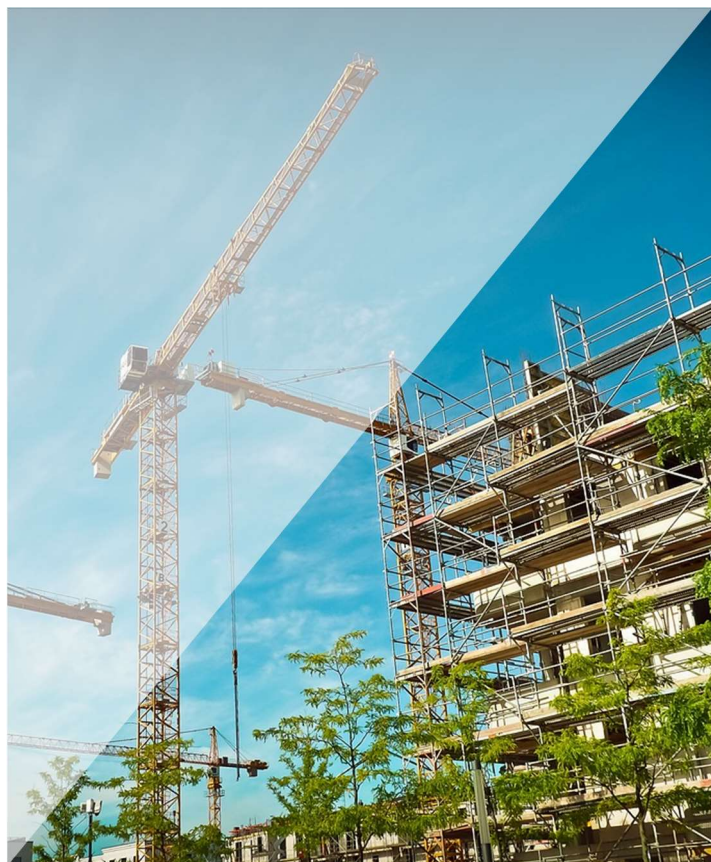


臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會

CONTENTS



PART 1

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 2

臺中房市價格分析 P.17

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 3

臺中各行政區價格分析 P.41

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

目錄

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

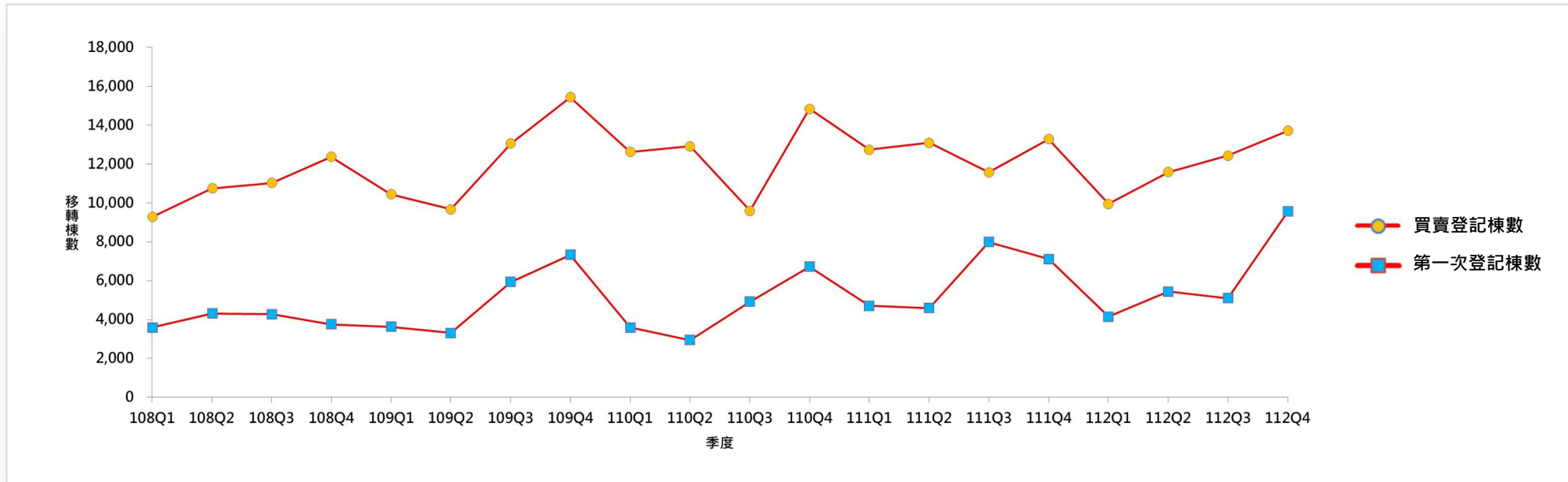
01



量體分析- 臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數



- 112年Q4買賣登記棟數為13,719棟，季成長10.3%、年增3.3%；第一次登記棟數則因北屯區、梧棲區、太平區單季皆破千的亮眼表現，大增至9,556棟，季成長87.4%、年增34.5%。
- 112年全年買賣登記棟數為47,693棟，較111年減少3,002棟，年衰退5.9%，前三名交易熱區依序為北屯區(8,005)棟、西屯區(5,019)棟及南屯區(4,909)棟；第一次登記棟數為24,246棟，較111年略減145棟，微跌0.6%；受到**貨幣緊縮政策**及**平均地權條例**影響，房市量能受到抑制，惟在**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提振不少買氣，整體而言112年房市呈上冷下溫格局。

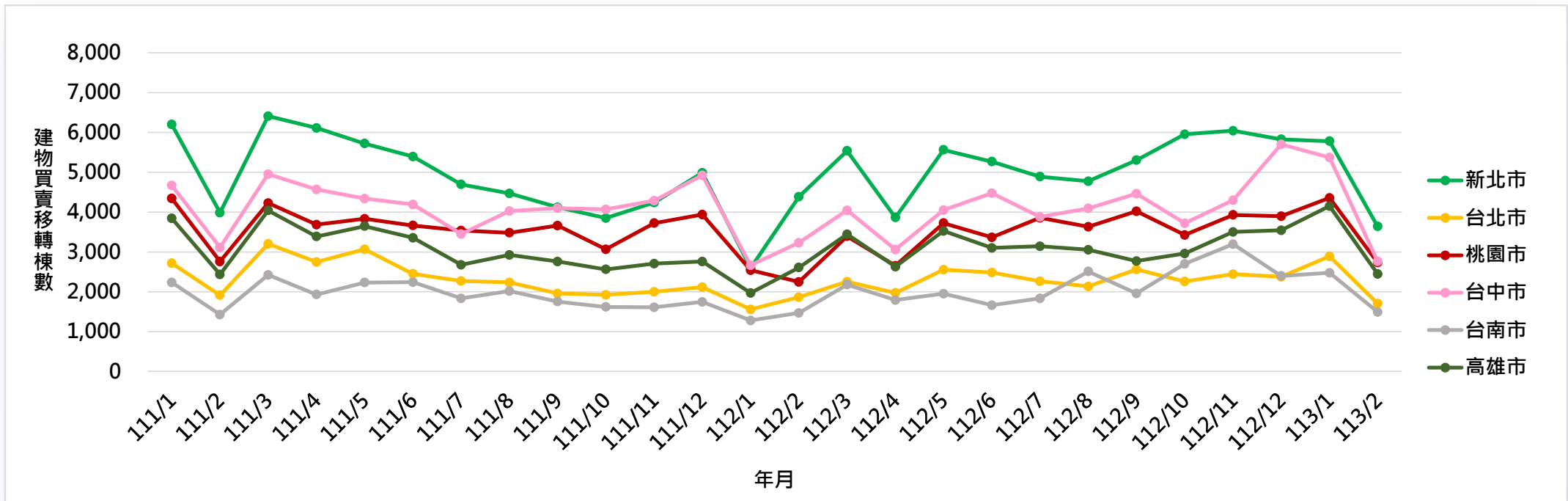




量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(月線)



- 最新113年2月六都建物買賣移轉棟數共計14,786棟，月減40.9%、年減6.5%，六都月表現皆呈衰退。
- 往年遇農曆春節之月份因上班天數較少致交易量下滑，且112年與113年農曆春節假期分屬1、2月，因此統計今年前2月六都表現分別為：台北市4,599棟、年增34.4%；新北9,421棟、年增34.9%；桃園7,093棟、年增47.9%；台中8,137棟、年增38%；台南3,971棟、年增44.3%；高雄6,596棟、年增44.0%。與去年同期相比，六都漲幅皆超過三成，顯示去年房市買氣有延續至今年，加以經濟景氣逐步回升、台股持續挑戰萬九大關，帶動民間消費及購屋信心回溫，有利於後續房市表現。

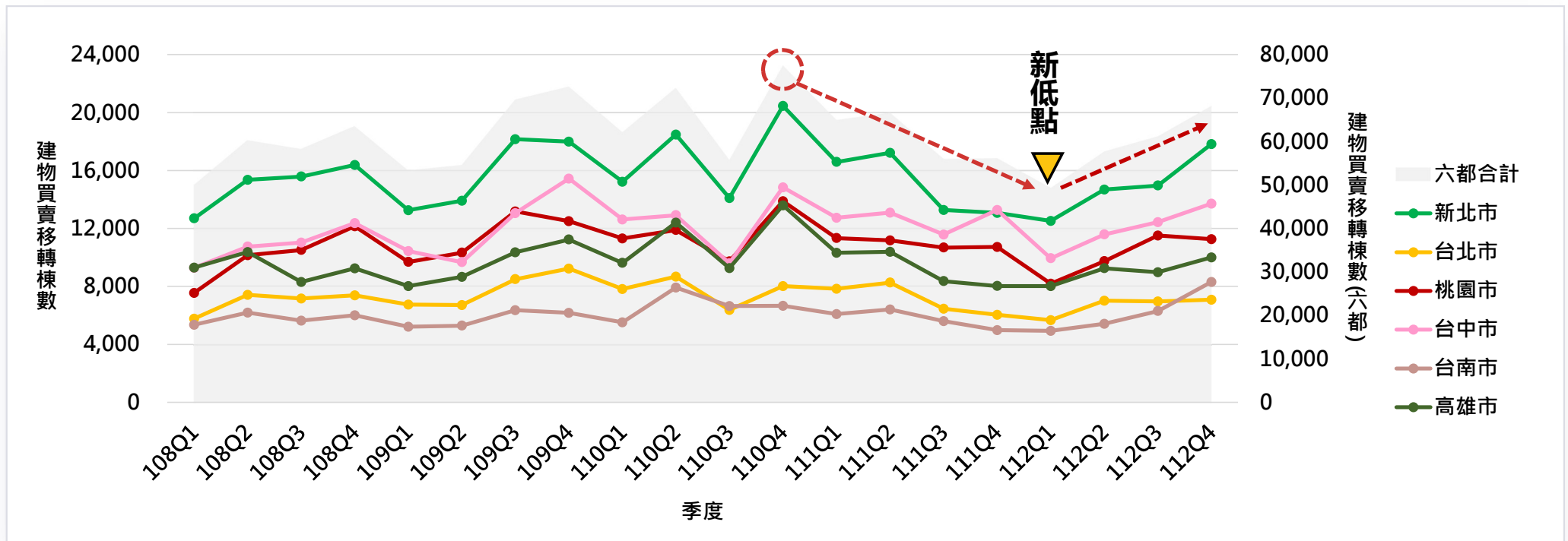




量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(季線)



- 綜觀近五年六都建物買賣移轉棟數總額表現，於110Q4達近五年新高，而後反轉直下，112Q1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112Q4六都建物買賣移轉棟數與Q3相比，除**桃園市下跌2.2%**以外，其餘皆呈**正成長**，尤以**台南市增長31.7%**最多；若與111年Q4同期相比，六都年增率皆為正值，整體表現走正向格局。

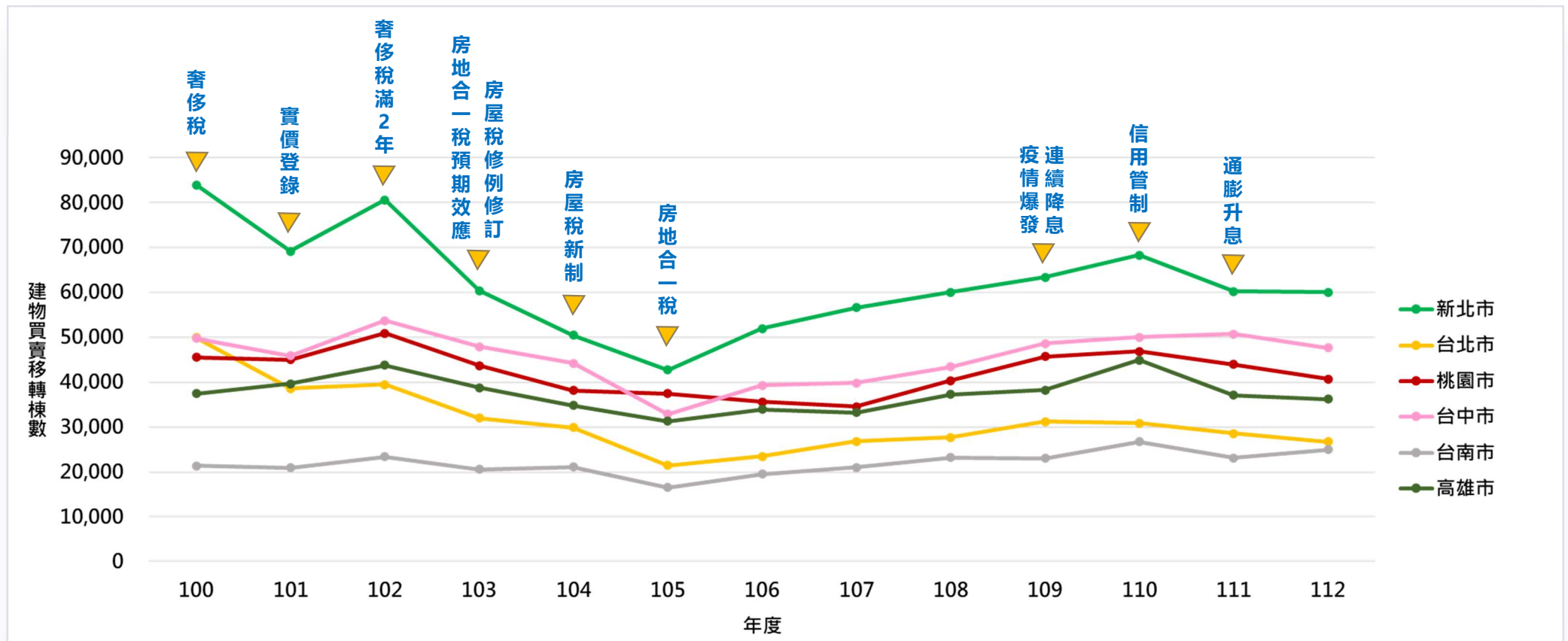




量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(年線)



■ 112年上半年房市交易量能走低，雖然買氣於下半年轉強，但僅台南市反超111年表現，年增達8.1%，其餘五都皆呈量縮，六都合計年減3%，為四年來新低。





量體分析- 六都民國112年全年前十大交易熱區



台北

- 中山區 (3,801棟)
- 內湖區 (2,835棟)
- 大安區 (2,730棟)
- 文山區 (2,623棟)
- 士林區 (2,191棟)
- 北投區 (2,185棟)
- 萬華區 (2,089棟)
- 信義區 (2,048棟)
- 松山區 (1,851棟)
- 大同區 (1,660棟)

新北

- 淡水區 (7,177棟)
- 板橋區 (6,429棟)
- 新店區 (5,697棟)
- 三重區 (5,653棟)
- 新莊區 (5,652棟)
- 中和區 (5,006棟)
- 汐止區 (4,528棟)
- 土城區 (3,353棟)
- 林口區 (3,172棟)
- 永和區 (2,049棟)

桃園

- 中壢區 (8,885棟)
- 桃園區 (8,436棟)
- 龜山區 (4,901棟)
- 楊梅區 (3,116棟)
- 八德區 (2,871棟)
- 平鎮區 (2,789棟)
- 蘆竹區 (2,740棟)
- 龍潭區 (2,217棟)
- 大園區 (1,767棟)
- 觀音區 (1,743棟)

台中

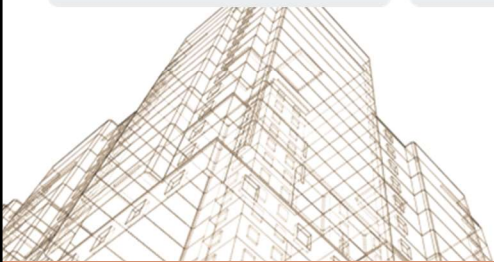
- 北屯區 (8,005棟)
- 西屯區 (5,019棟)
- 南屯區 (4,909棟)
- 北區 (3,324棟)
- 太平區 (3,078棟)
- 南區 (2,848棟)
- 西區 (2,174棟)
- 大里區 (2,100棟)
- 烏日區 (1,907棟)
- 東區 (1,870棟)

台南

- 永康區 (4,533棟)
- 安南區 (3,313棟)
- 東區 (2,225棟)
- 北區 (1,951棟)
- 安平區 (1,515棟)
- 歸仁區 (1,491棟)
- 南區 (1,272棟)
- 中西區 (1,127棟)
- 善化區 (1,080棟)
- 新市區 (984棟)

高雄

- 三民區 (5,300棟)
- 楠梓區 (3,916棟)
- 鳳山區 (3,802棟)
- 苓雅區 (3,094棟)
- 鼓山區 (2,571棟)
- 左營區 (2,566棟)
- 仁武區 (2,215棟)
- 小港區 (2,048棟)
- 前鎮區 (1,861棟)
- 橋頭區 (1,519棟)

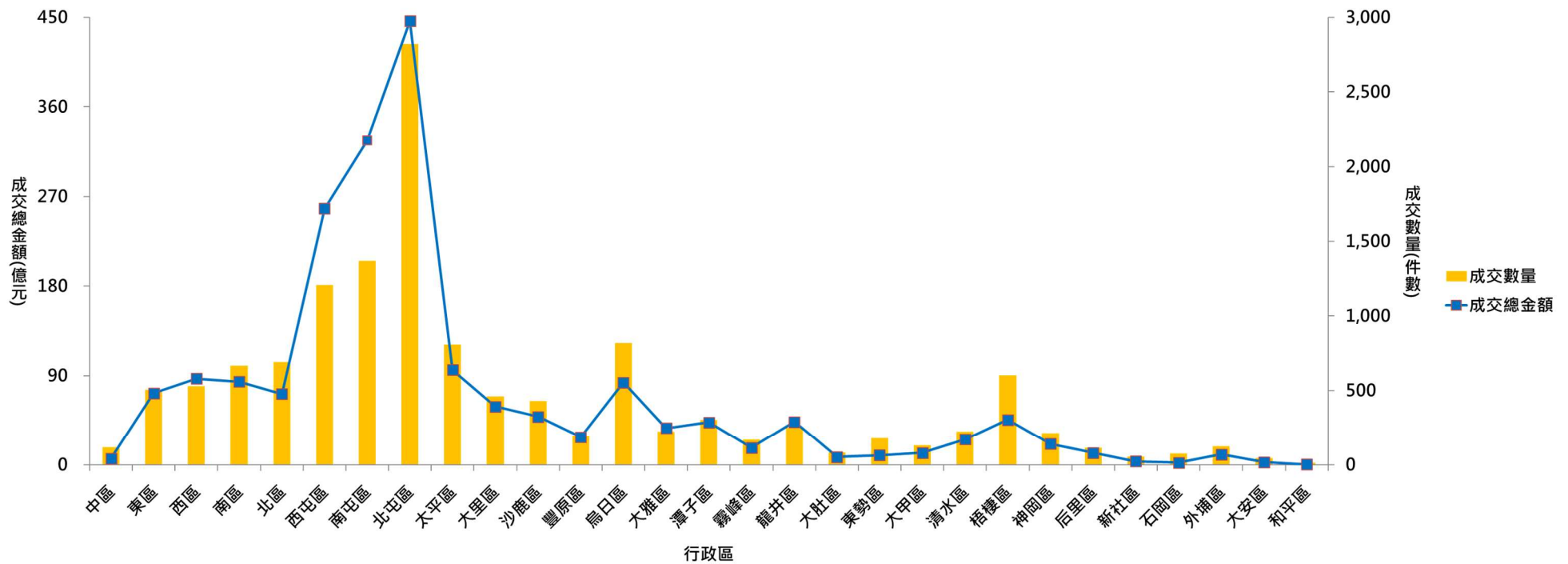




量體分析- 臺中112年Q4各行政區成交數量與總金額



- 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。
- 112年Q4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，本季突破400億大關來到約446.4億，佔全市交易總額約22.8%。

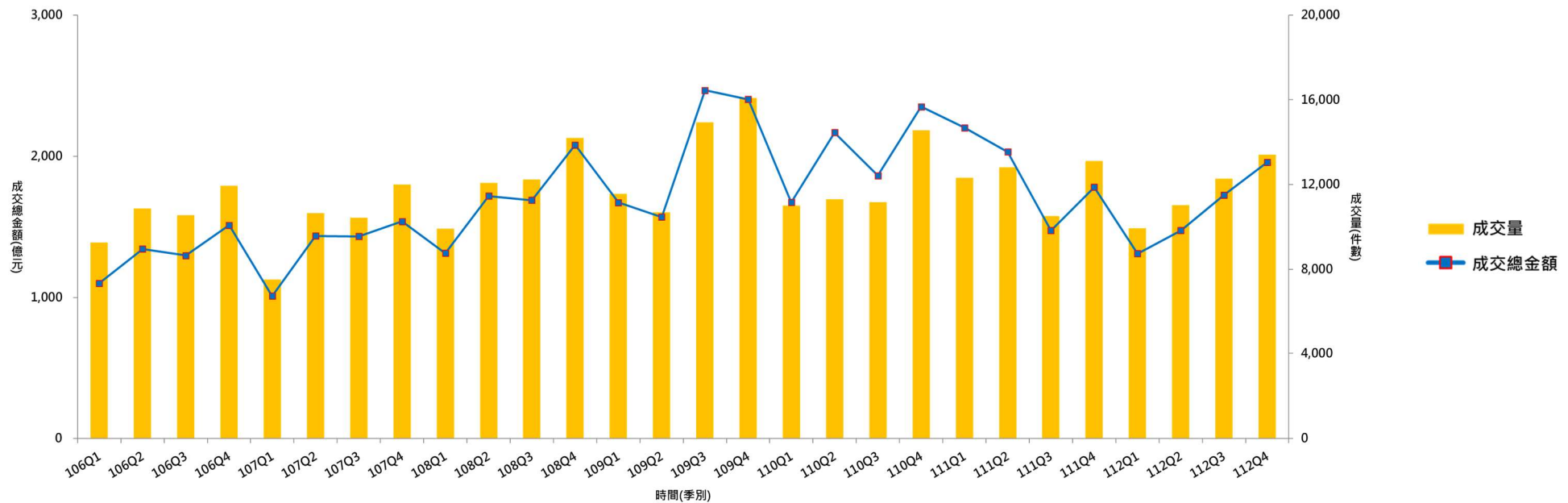




量體分析- 臺中各季成交數量與總金額



- 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。
- 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。
- 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。



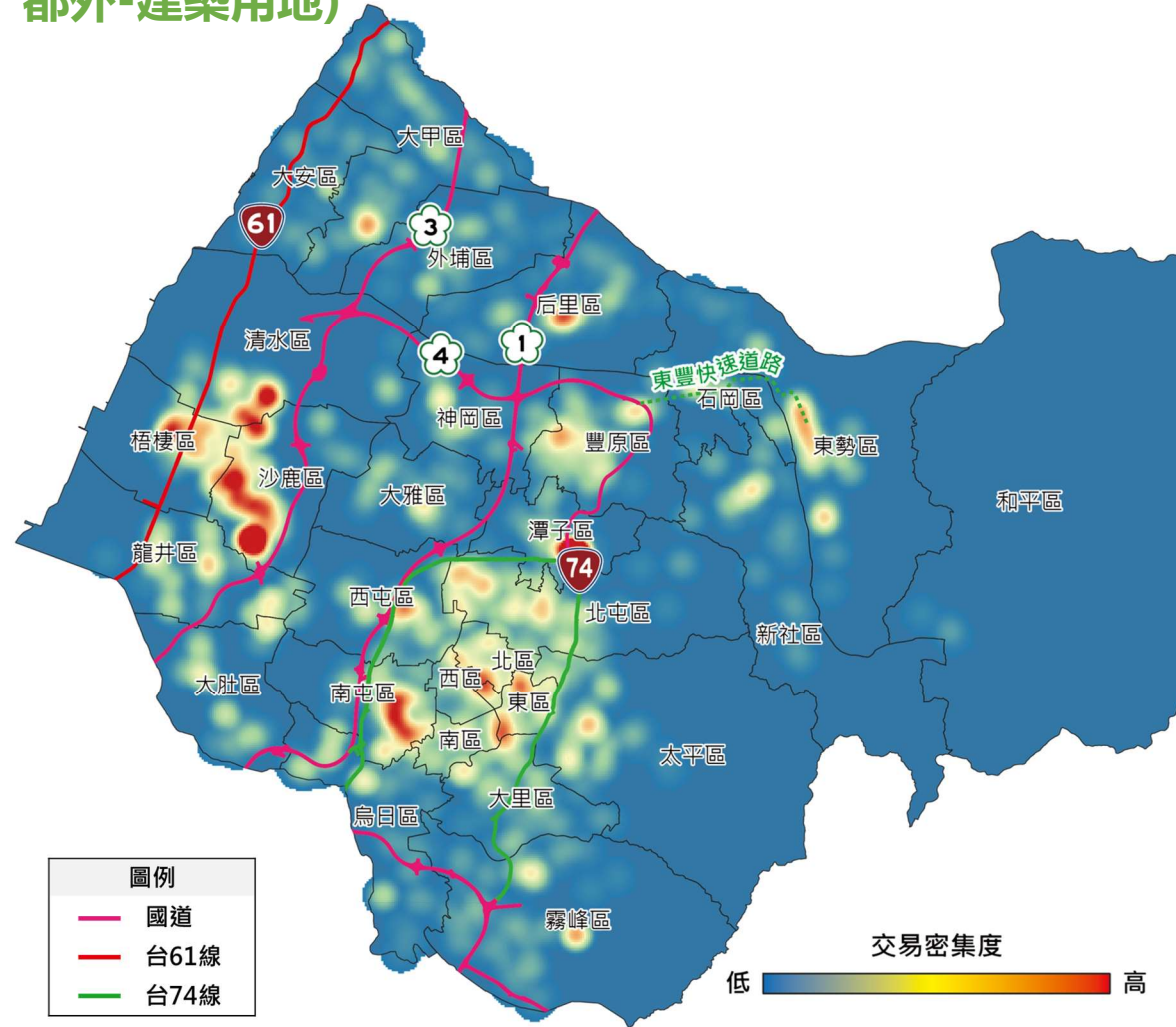


量體分析- 臺中112年可開發土地交易分布情形

(都內-住宅區與商業區、都外-建築用地)

▶ 依實價登錄資料分析，112年土地交易熱區分布狀況說明如下：

- 一. 與111年相比，建商遍地開花插旗的狀況已大幅消散，土地交易熱區收斂至**台中港特區範圍**，即往沙鹿區、清水區及梧棲區一帶靠攏。
- 二. 而在台74線環內區域的部分，北屯區與南屯區交易熱點顯著萎縮，目前僅南屯區仍有帶狀交易撐場。





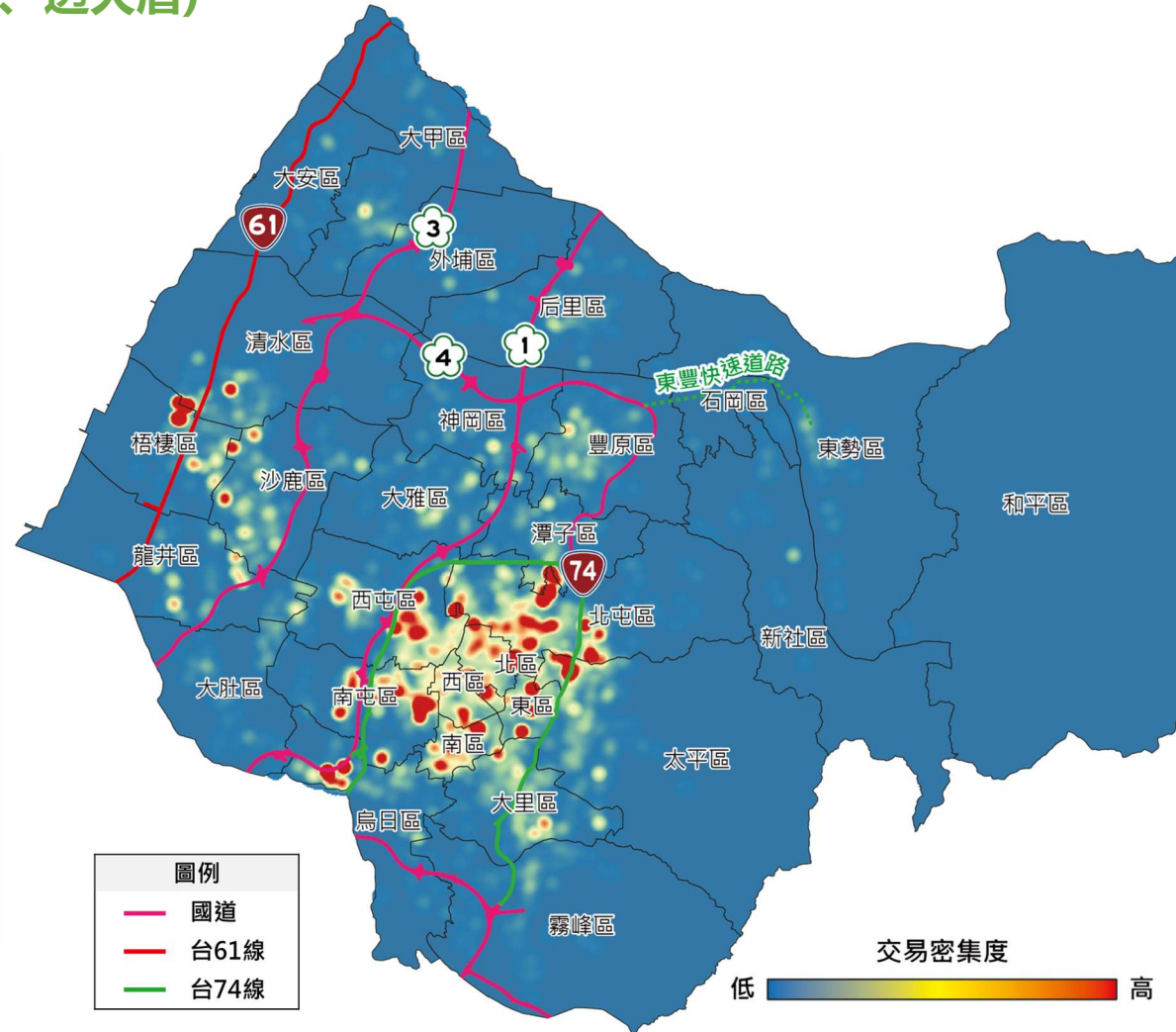
量體分析-

臺中112年不分屋齡全類型建物交易分布情形 (住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

大臺中房市交易動態資訊平台



- ▶ 依實價登錄資料分析，112年不分屋齡全類型建物交易分布情形與111年相比，整體變化不大，主力區域仍限縮在**台74線內側原台中市範圍**，傳統蛋黃區雖然價格不似外圍區域來的親民，但以生活機能、交通動線及重大建設完整度來看，依舊能吸引購屋民眾買單。
- ▶ 台74線環內區域、梧棲區與清水區交界處(臺中港市鎮中心市地重劃範圍)點狀熱點有增加，反映出各地**交屋潮湧現**狀況。





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Q4臺中建照戶數為5,592戶，比去年同期減少3,862戶；使照戶數為6,204戶，比去年同期小幅增加27戶；開工戶數為5,825戶，比去年同期減少2,799戶。
- 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。

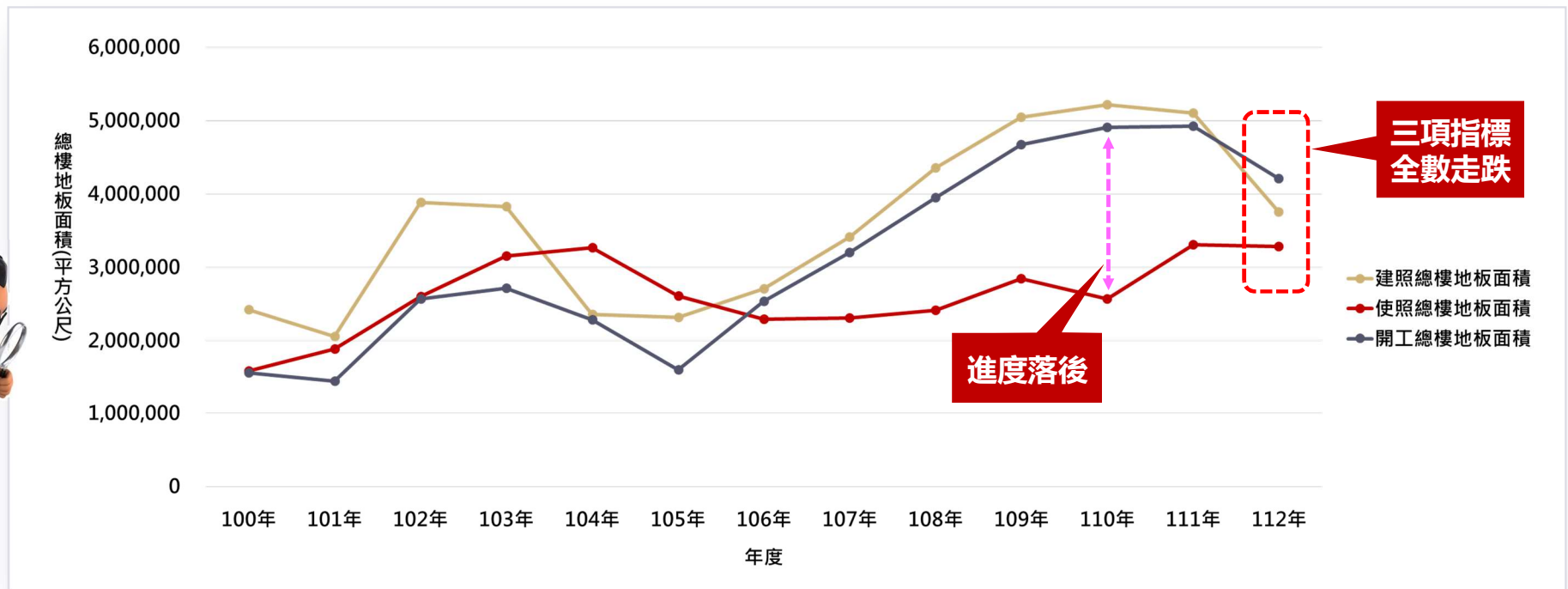




量體分析- 臺中核發建照、使照及開工總樓地板面積 (不含農舍、住宅H-2類)



- 112年臺中建照樓地板面積為約375.3萬m²，**年減26.4%**；使照樓地板面積為約328.2萬m²，**年減0.8%**；開工樓地板面積為約421萬m²，**年減14.5%**，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。



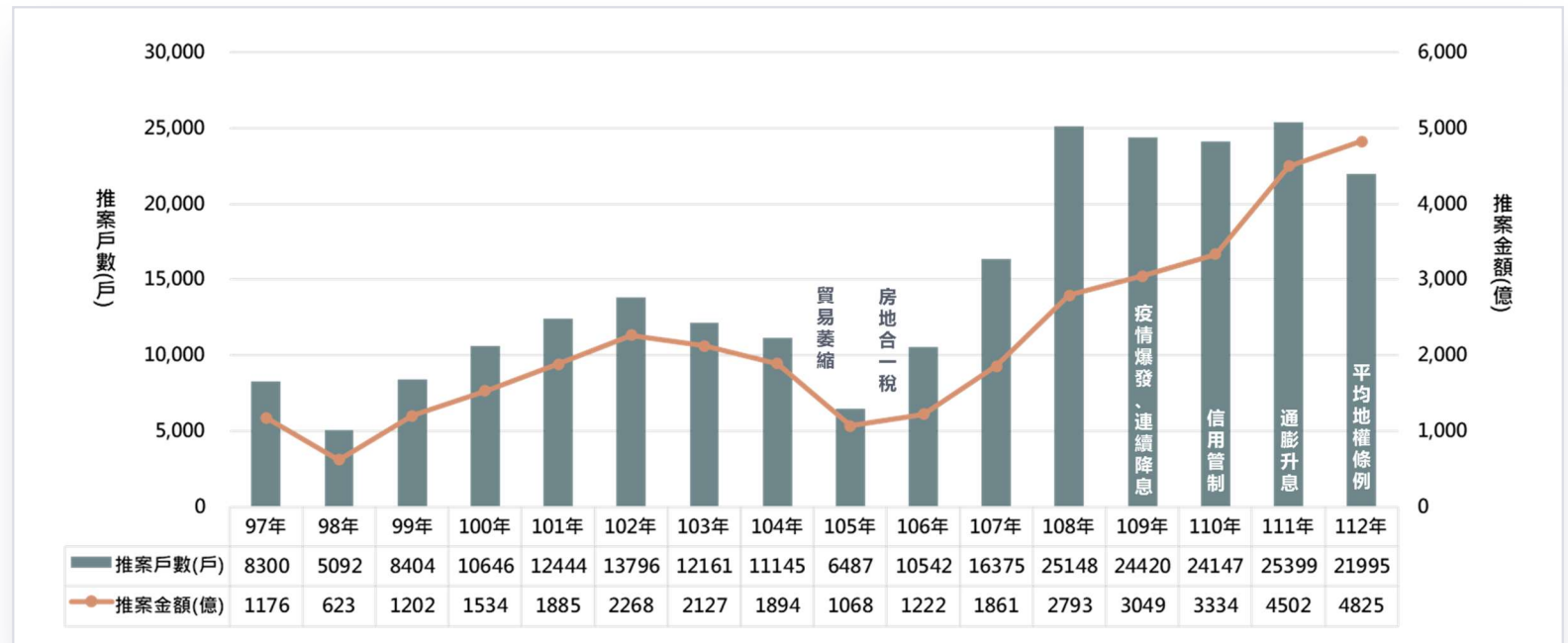


量體分析- 臺中年度推案戶數與金額



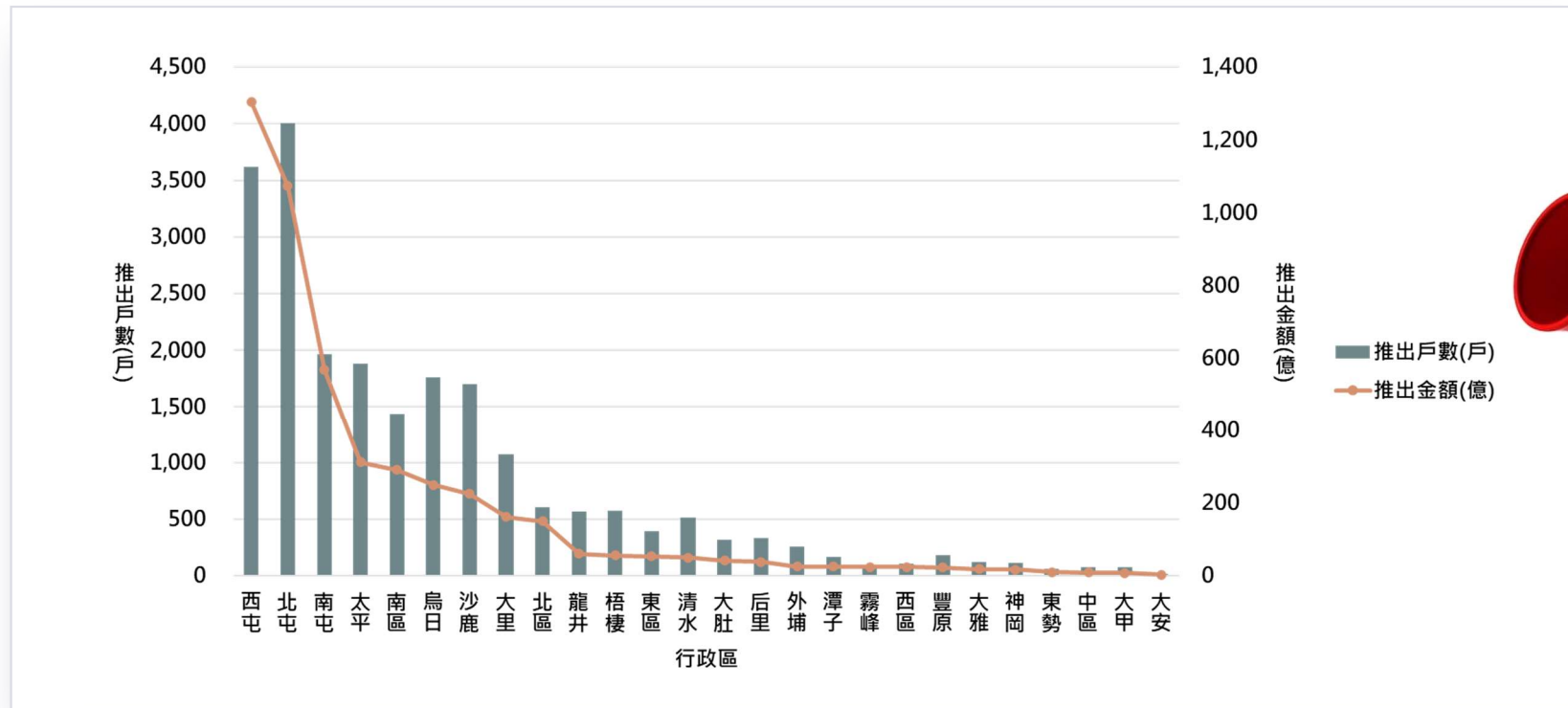
■ 推案戶數自105年起連續三年正成長，主要為因應人口結構改變與低總價市場而轉型，改走「坪數縮減、戶數增加」的推案模式，後續以「小坪數」(小宅)為市場主流產品；然而，最新112年推案金額為4,825億元，較111年增加323億元，而推案戶數為21,995戶，較111年大減3,404戶。

■ 推案戶數大減推測原因有二，其一為銀行核貸不易致開發資金受限、其二則可能因小坪數產品已走了近五年時間，目前市場上缺乏換屋族產品，建商開始朝加大坪數規劃而讓個案戶數減少所致。



量體分析- 臺中112年各行政區預售市場推案狀況

- 民國112年推出戶數排名前五名的行政區依序為：北屯區(4,003戶)、西屯區(3,618戶)、南屯區(1,962戶)、太平區(1,883戶)以及烏日區(1,757戶)；以推出金額來看，則以西屯區(1,304.3億)居冠，再來依序為北屯區(1,073.4億)、南屯區(567.9億)、太平區(312.3億)及南區(291億)。



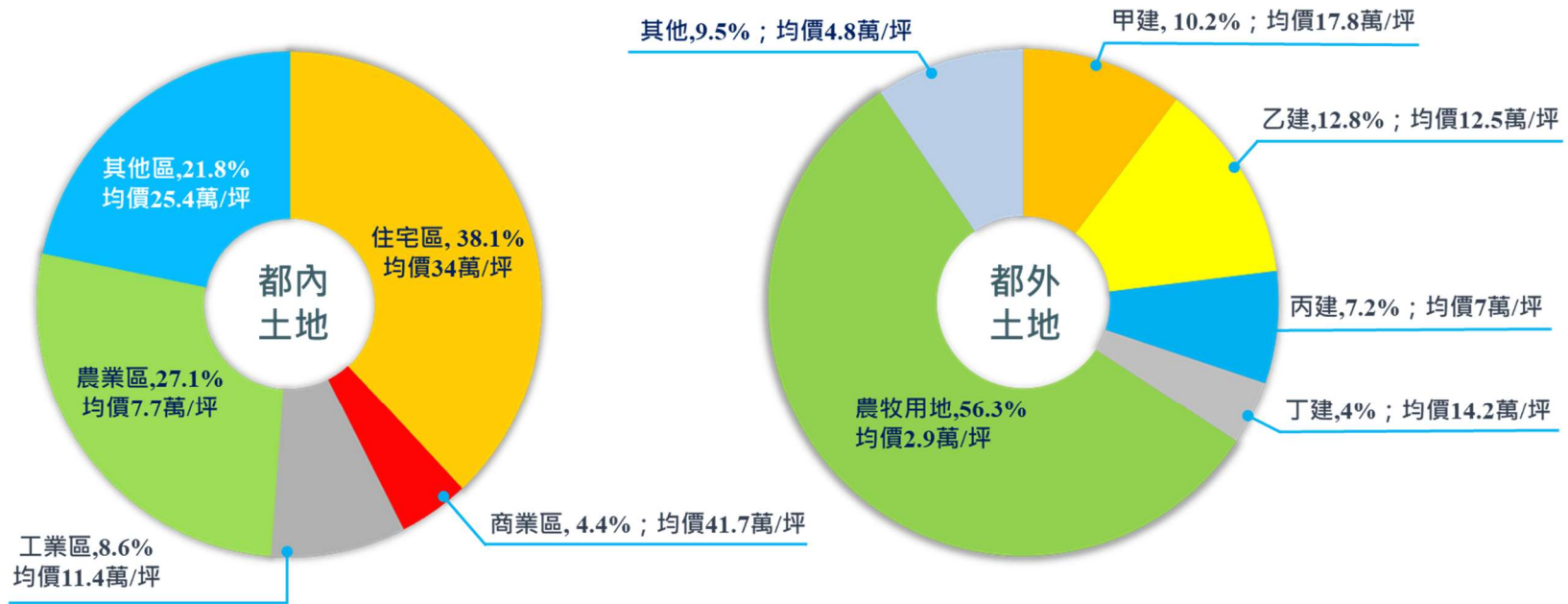
臺中房市價格分析

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

02

價格分析- 臺中112年Q4土地成交比例與均價

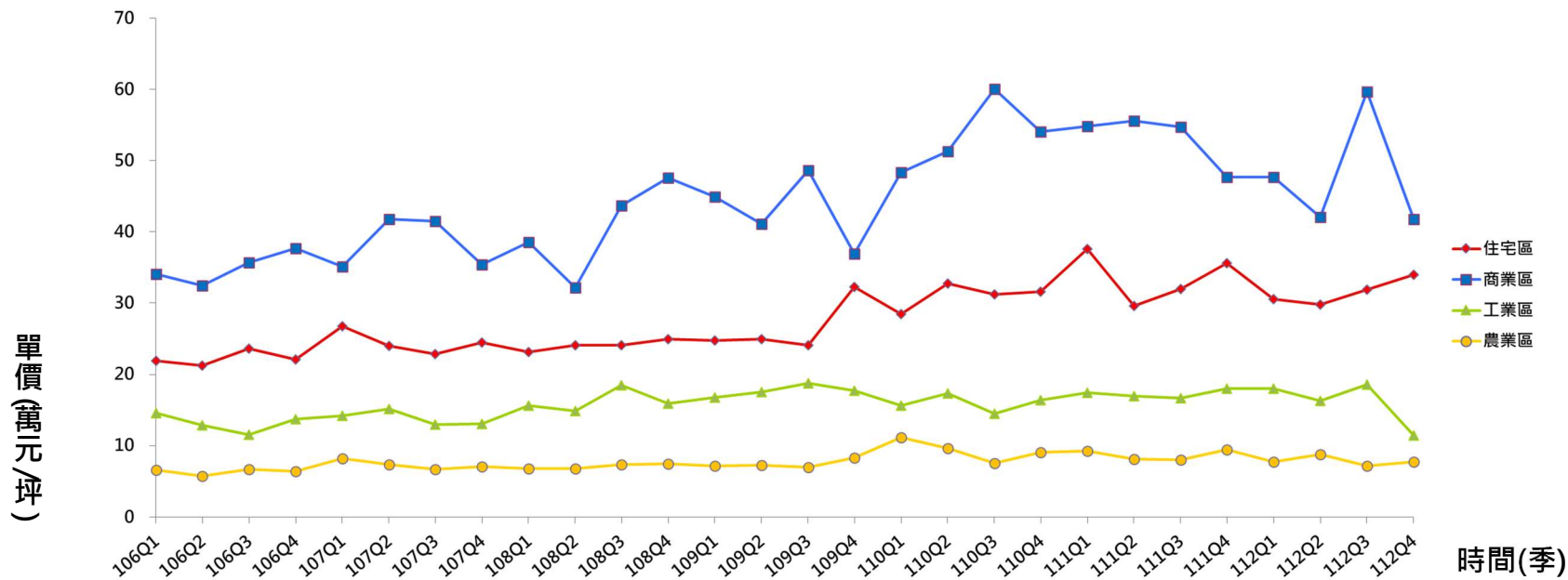
- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(38.1%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(56.3%)。
- 都內土地各類均價與上季相比：住宅區價揚2.1萬/坪；商業區大跌17.9萬/坪；工業區回跌7.2萬/坪；農業區微揚0.6萬/坪；其他土地的部分本季以道路用地交易佔大宗，並以西屯區交易最為熱絡，故影響均價走高。
- 都外土地各類均價與上季相比：甲建大漲9萬/坪，主要係反映潭子區整批協議價購案行情而走高(土地面積小皆不足以單獨開發)；乙建與丁建漲幅達3萬/坪；丙建與農牧用地價穩；其他則走跌1.4萬/坪。





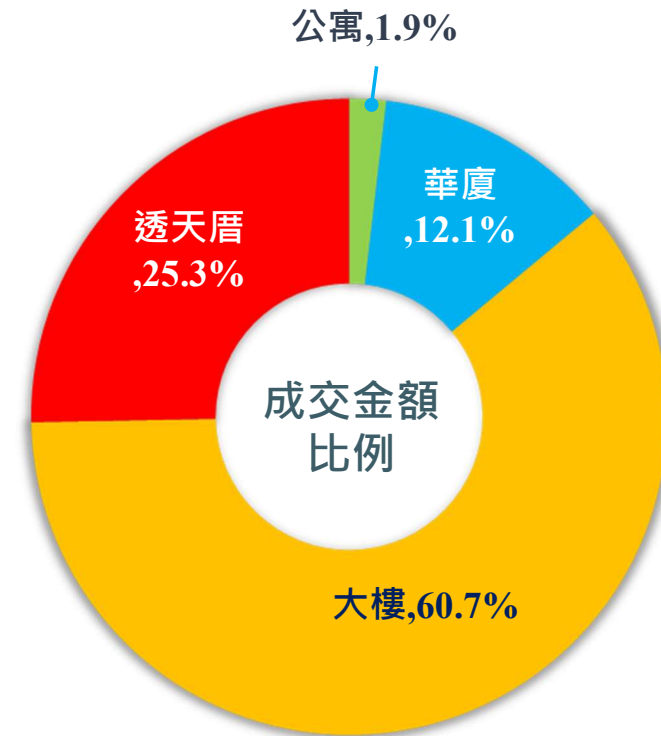
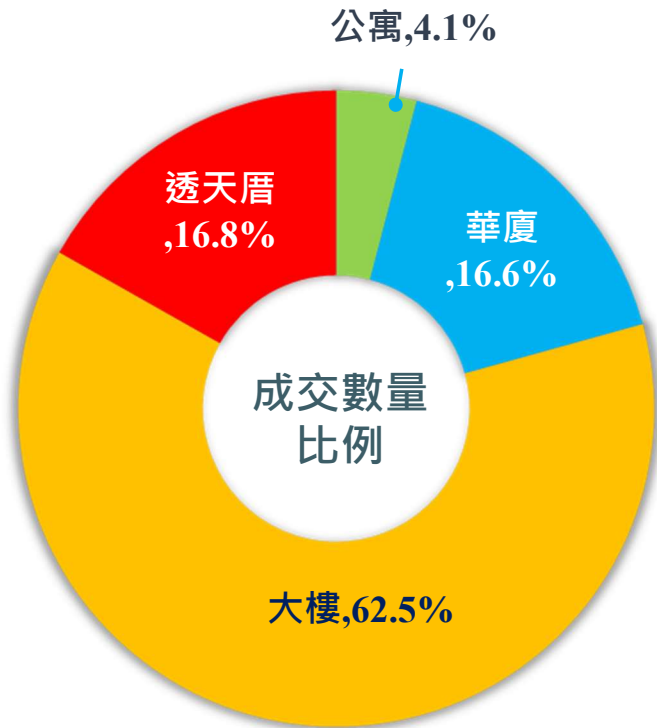
價格分析- 臺中各季都內土地成交單價

- 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。
- 112年Q4住宅區土地均價約34萬/坪；商業區土地均價約41.7萬/坪；工業區土地均價約11.4萬/坪；農業區土地均價約7.7萬/坪。
- 本季商業區土地價格大跌17.9萬/坪，由於交易量減、加上多屬開發坪效低之小坪數交易，故成交價偏低；住宅區連續兩季走揚；工業區下滑逾7萬/坪，由於神岡區望寮段有數筆持分整合集中交易，故影響整體價格下拉；農業區表現與上一季相當。



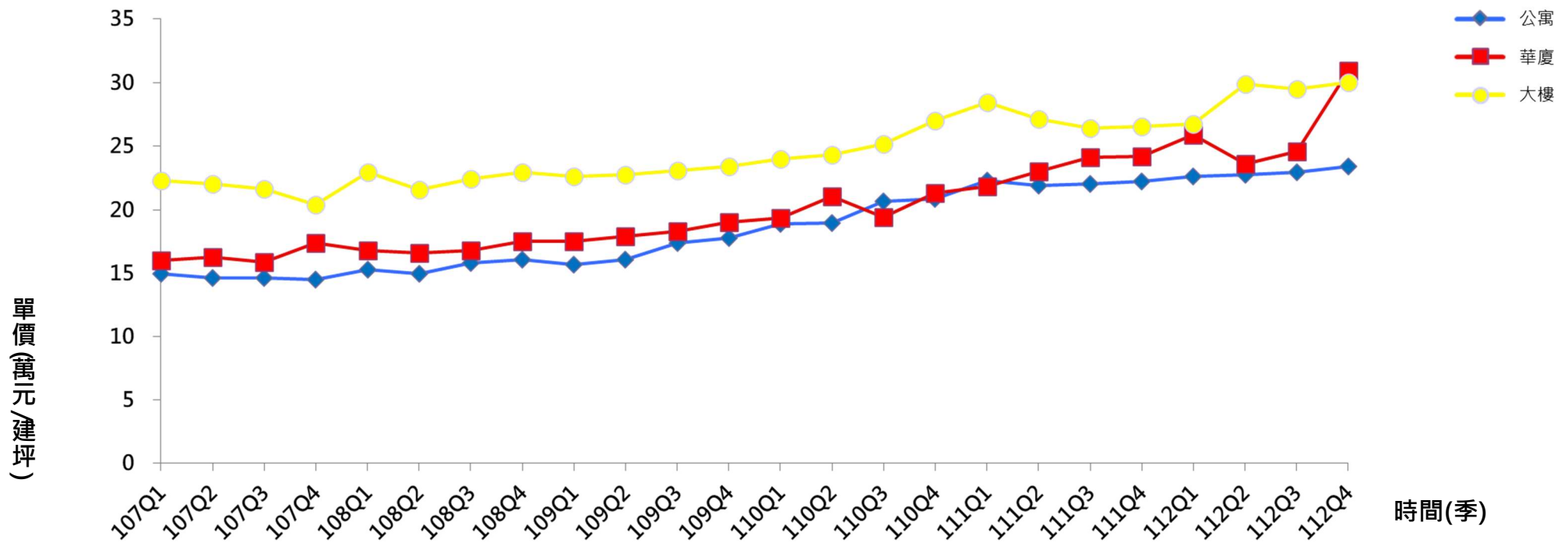
價格分析- 臺中112年Q4建物成交數量與金額比例

- 臺中市112年Q4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62.5%與16.8%，成交金額比例分別為60.7%與25.3%。



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22.8萬/建坪，華廈單價約18萬/建坪，公寓單價約16.6萬/建坪。以長期而言，呈微幅上漲趨勢。
- 最新112年Q4區分所有建物建坪單價表現：大樓30萬/建坪，季微揚1.7%、年成長13.1%；華廈30.9萬/建坪，季成長25.8%、年漲幅28%；公寓23.4萬/建坪，季上漲2.2%、年漲幅5.3%。本季首次出現華廈均價高於大樓均價之情形，主要係有華廈新屋交屋潮挹注所致，指標性個案諸如**達麗創世紀**。

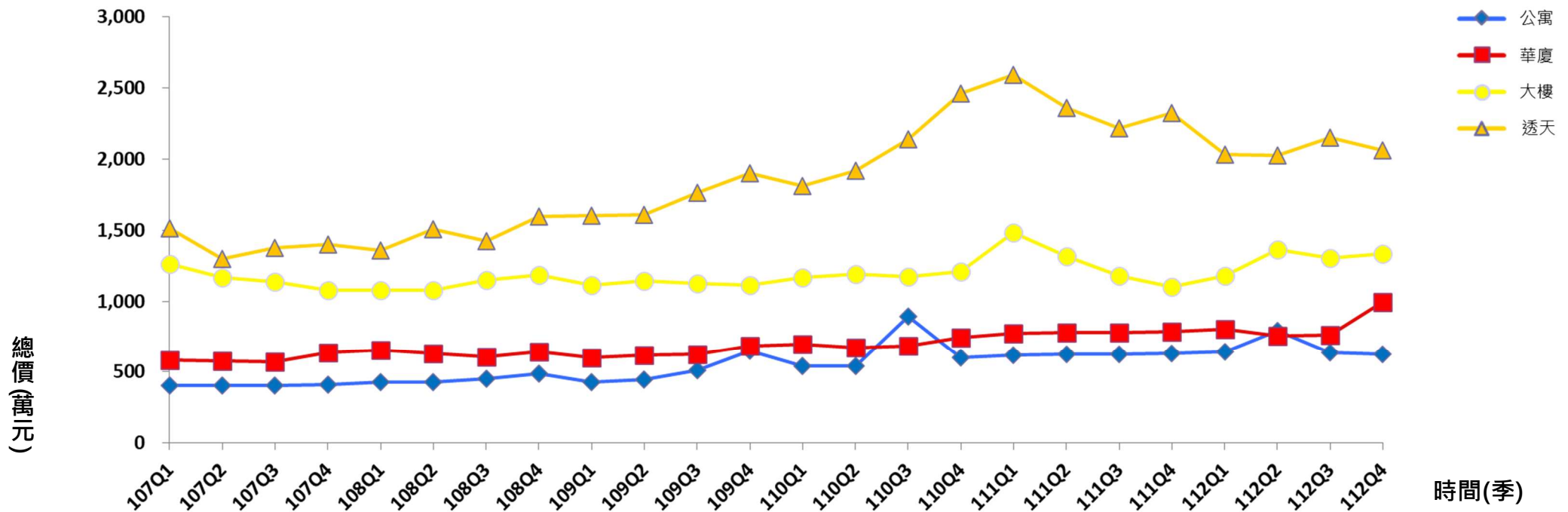




價格分析- 臺中各季住宅建物成交總價

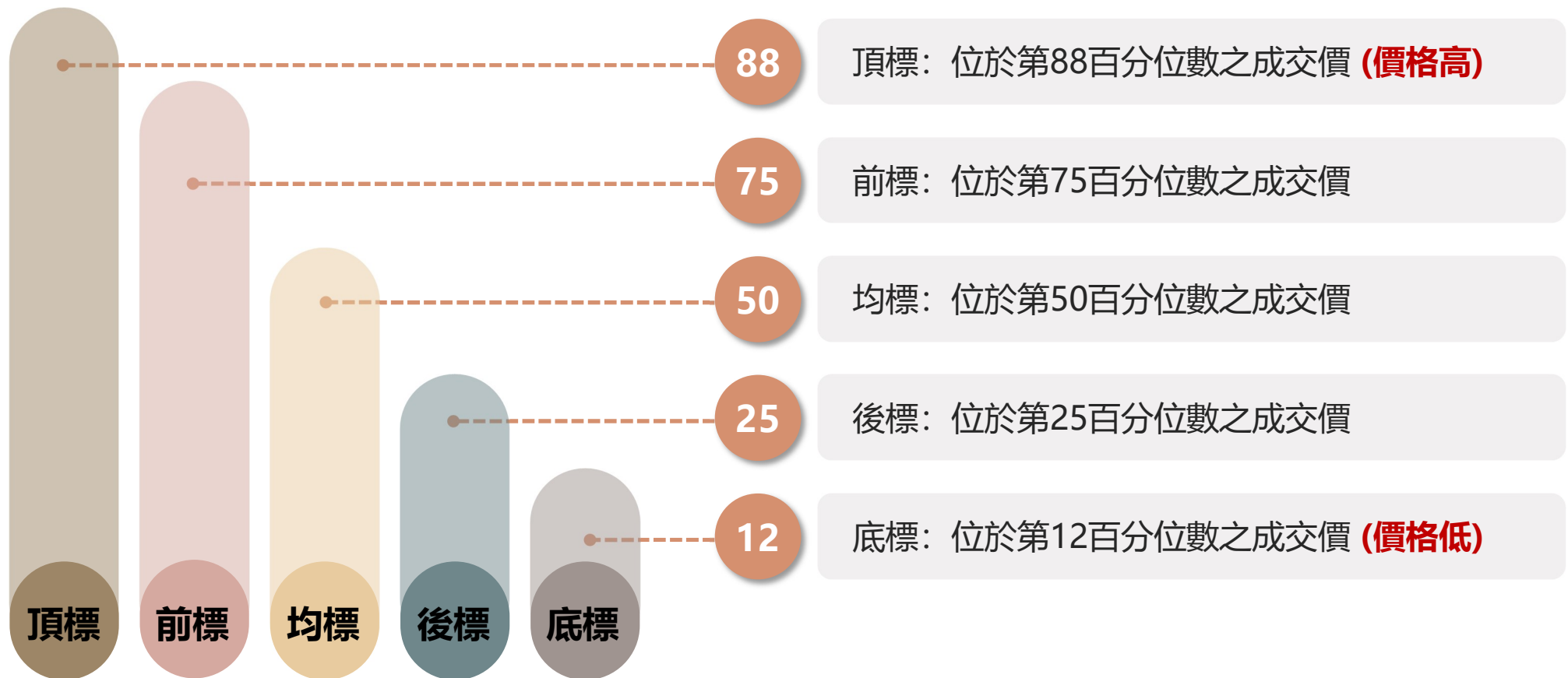


- 近年來透天厝平均總價約1,640萬，大樓平均總價約1,180萬，華廈平均總價約640萬，公寓平均總價約490萬。長期而言，透天厝及大樓平均總價易有明顯漲跌幅度，反觀華廈及公寓的部分則幾無變化。
- 觀察112年Q4各類產品總價變化：公寓、大樓及透天厝表現與上一季大致持平，分別維持在630萬、1,300萬及2,100萬水位，惟華廈在新案行情挹注抬動下，總價大幅拉升至1仟萬門檻。



價格分析- 以五分位方式區分高、中、低價格

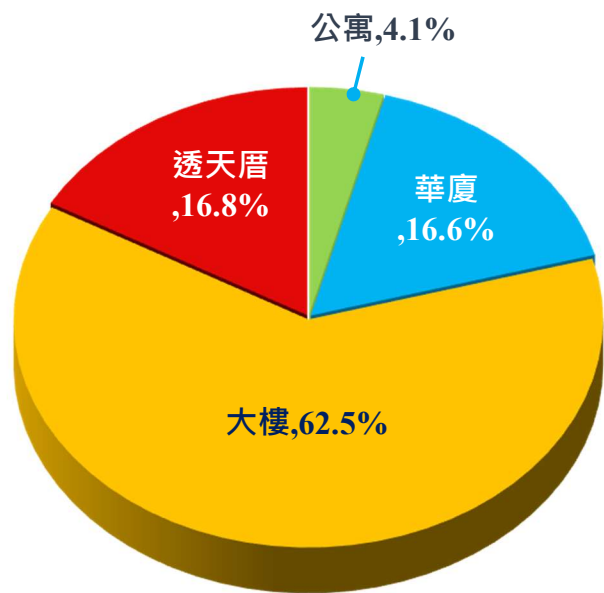
- 不動產價格分布並**不符合**常態分配，價格帶差距極大，故將價格由低至高依序排列後，以**分位數**的概念，區分為五個不同等級產品的**價格帶**，以利民眾了解不同等級產品之價格分布。



量體分析- 臺中全區112年Q4建物成交數量與總價帶 (住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- 臺中市112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(62.5%)，其次為透天厝(16.8%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔35.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔8.6%。

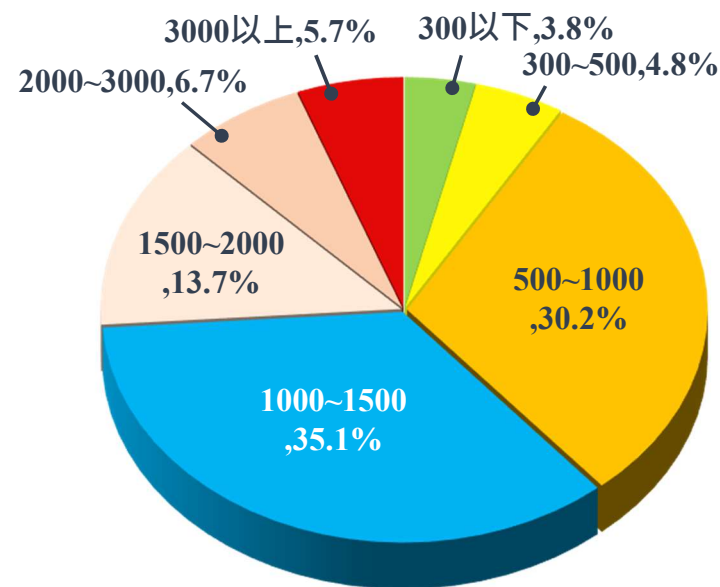
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

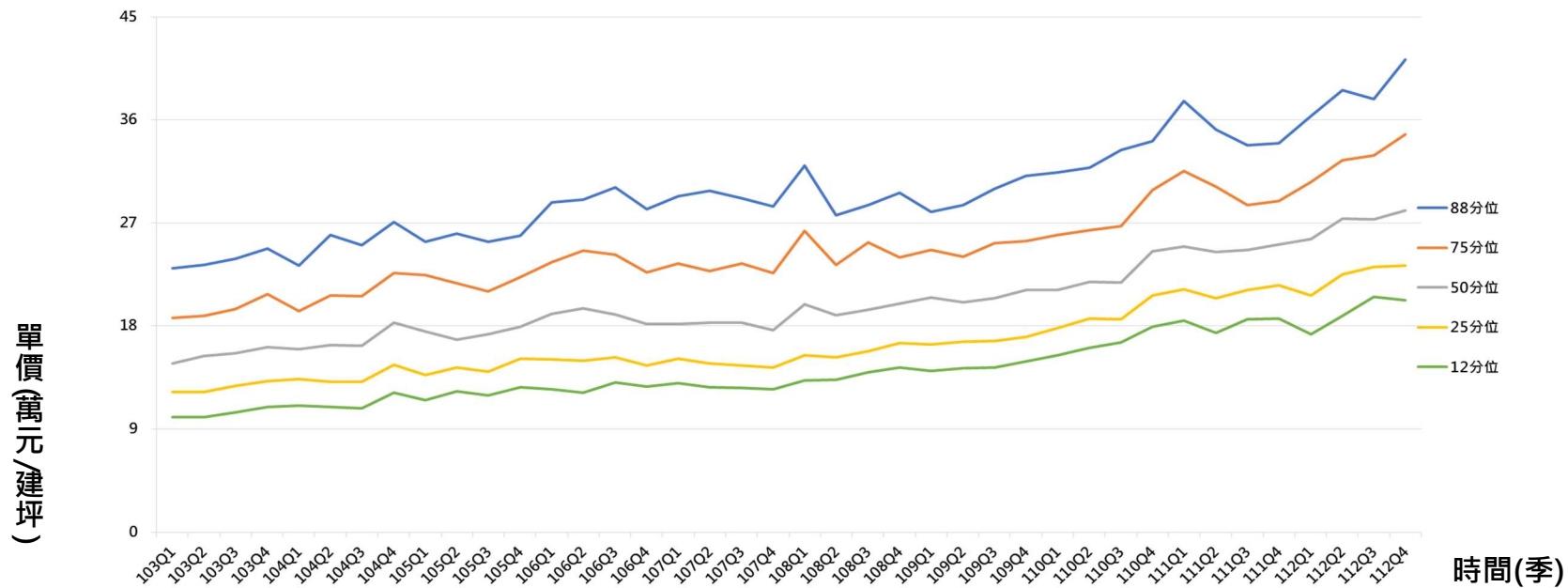
單位：萬元



價格分析- 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20.1萬/建坪，前25%房價約24.8萬/建坪，前12%房價約29.8萬/建坪。
- 111年Q1全區續揚，前標~頂標來到歷史新高價；Q2全區轉跌；Q3高價位區持續走弱，其餘區位則有回穩表現；Q4高價位區表現與上一季相當，惟底標~均標價格創新高。
- 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。

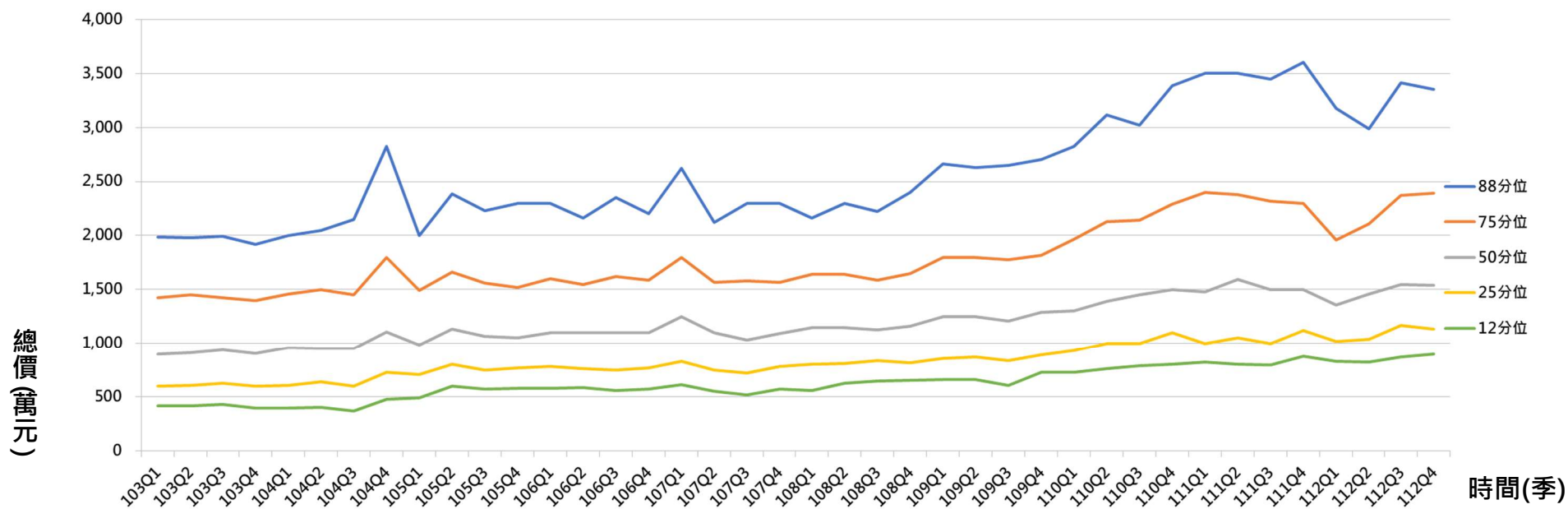




價格分析- 臺中各季透天厝成交總價



- 臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,200萬，前25%平均總價約1,790萬，前12%平均總價約2,580萬。
- 111年Q1前標及頂標續創高點，反觀後標小跌佰萬；Q2~Q3整體表現平穩；Q4頂標及低總價區來到歷史新高。
- 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佰萬；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。

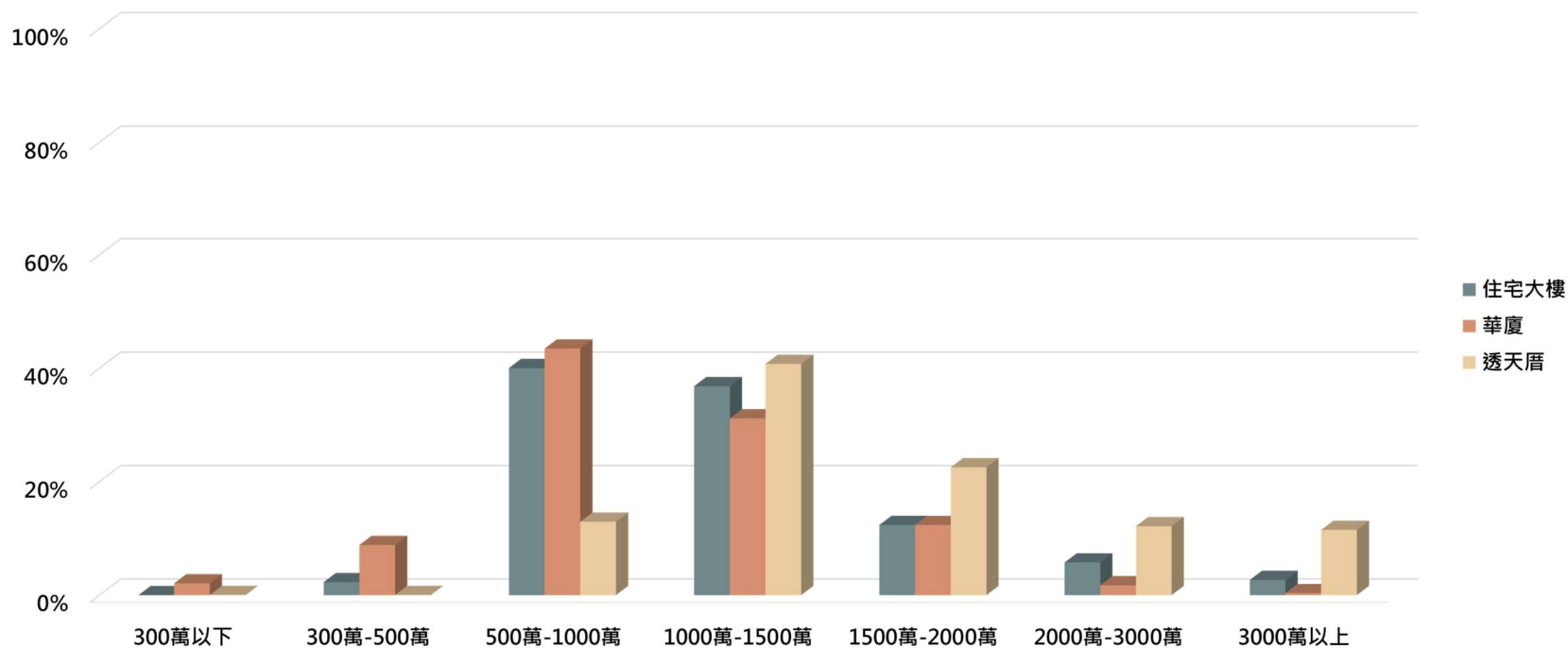




價格分析- 臺中112年各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-1



- 屋齡兩年內之住宅大樓與華廈產品均以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞；而透天厝產品購買主力總價則落在1,000~1,500萬元間。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓42.3%、華廈54.4%、透天厝13%。





價格分析- 臺中112年各類型建物總價帶(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	339
	500萬-1000萬	5,923
	1000萬-1500萬	5,451
	1500萬-2000萬	1,830
	2000萬-3000萬	852
	3000萬以上	396

住宅大樓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於北屯區(18%)、梧棲區(17.1%)及烏日區(12.7%)。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	42
	300萬-500萬	178
	500萬-1000萬	876
	1000萬-1500萬	628
	1500萬-2000萬	249
	2000萬-3000萬	35
	3000萬以上	7

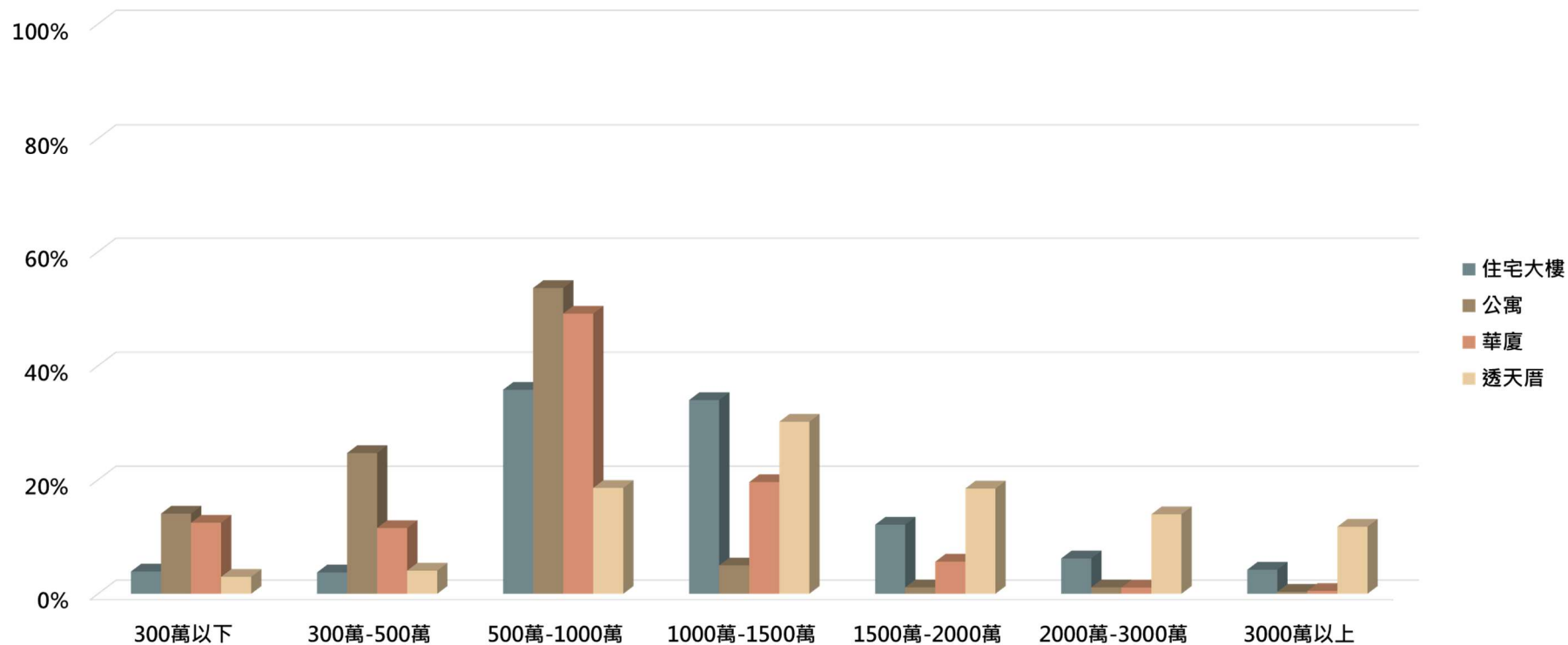
華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於沙鹿區(33.3%)、西屯區(12.9%)及后里區(10.2%)。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	1
	300萬-500萬	1
	500萬-1000萬	394
	1000萬-1500萬	1,241
	1500萬-2000萬	686
	2000萬-3000萬	370
	3000萬以上	350

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於龍井區(27.1%)、沙鹿區(26.2%)及清水區(8.9%)。

價格分析- 臺中112年各類型建物總價帶(不分屋齡)-1

- 不分新屋及中古屋，住宅大樓、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；而透天厝產品購買主力總價則落在1,000~1,500萬元間。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓43.5%、公寓92.4%、華廈73.2%、透天厝25.6%。



價格分析- 臺中112年各類型建物總價帶(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	991
	300萬-500萬	950
	500萬-1000萬	9,056
	1000萬-1500萬	8,599
	1500萬-2000萬	3,069
	2000萬-3000萬	1,570
	3000萬以上	1,069

住宅大樓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於北屯區(17.3%)、梧棲區(11.4%)及太平區(10%)。

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於北屯區(12%)、沙鹿區(11.9%)及西屯區(11.7%)。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	799
	300萬-500萬	739
	500萬-1000萬	3,148
	1000萬-1500萬	1,255
	1500萬-2000萬	361
	2000萬-3000萬	71
	3000萬以上	32

價格分析- 臺中112年各類型建物總價帶(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	274
	300萬-500萬	481
	500萬-1000萬	1,045
	1000萬-1500萬	97
	1500萬-2000萬	22
	2000萬-3000萬	22
	3000萬以上	7

公寓市場主力為500~1,00萬元間，並集中於北區(30.9%)、北屯區(14.3%)及西區(13%)。

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於沙鹿區(17%)、龍井區(14.7%)及太平區(8.2%)。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	271
	300萬-500萬	371
	500萬-1000萬	1,694
	1000萬-1500萬	2,753
	1500萬-2000萬	1,685
	2000萬-3000萬	1,272
	3000萬以上	1,074

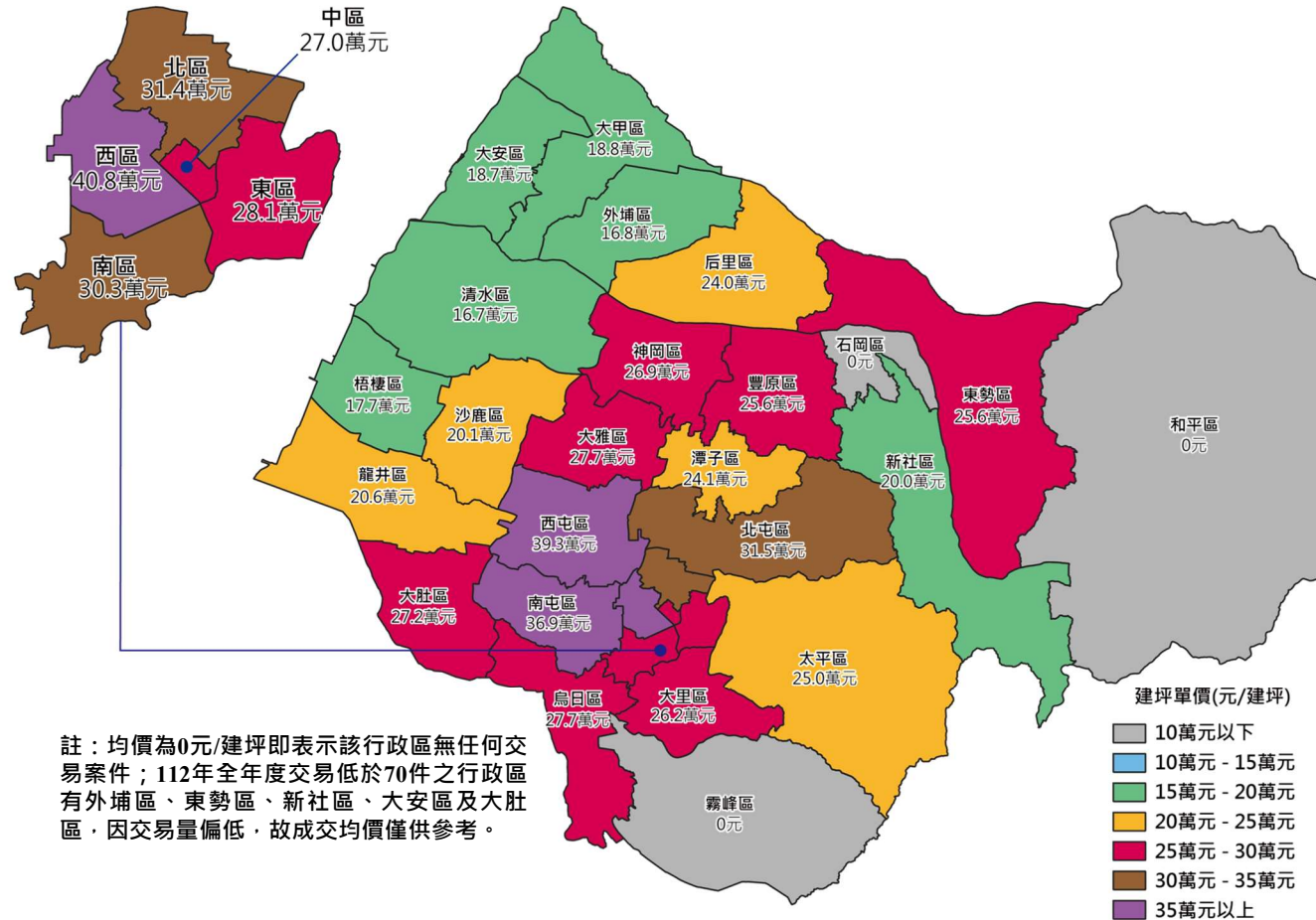


價格分析- 臺中112年區分所有建物成交均價(屋齡兩年內)

(住宅大樓、華廈、公寓)



- ▶ 扣除交易量低於70件之行政區後，臺中112年屋齡兩年內區分所有建物已無成交均價低於16萬/建坪之交易；而成交均價介於15~20萬/建坪之行政區僅餘清水區、梧棲區及大甲區。
- ▶ 均價超過35萬/建坪之行政區有西區(40.8萬/建坪)、西屯區(39.3萬/建坪)及南屯區(36.9萬/建坪)，西區主要受惠櫻花科博之櫻進場而有顯著價揚。
- ▶ 梧棲區與北區的均價表現與111年相比有大幅下修情形，主要係111年有高單價個案交易而拉升整體均價，基於基期較高所致，下修幅度顯著。

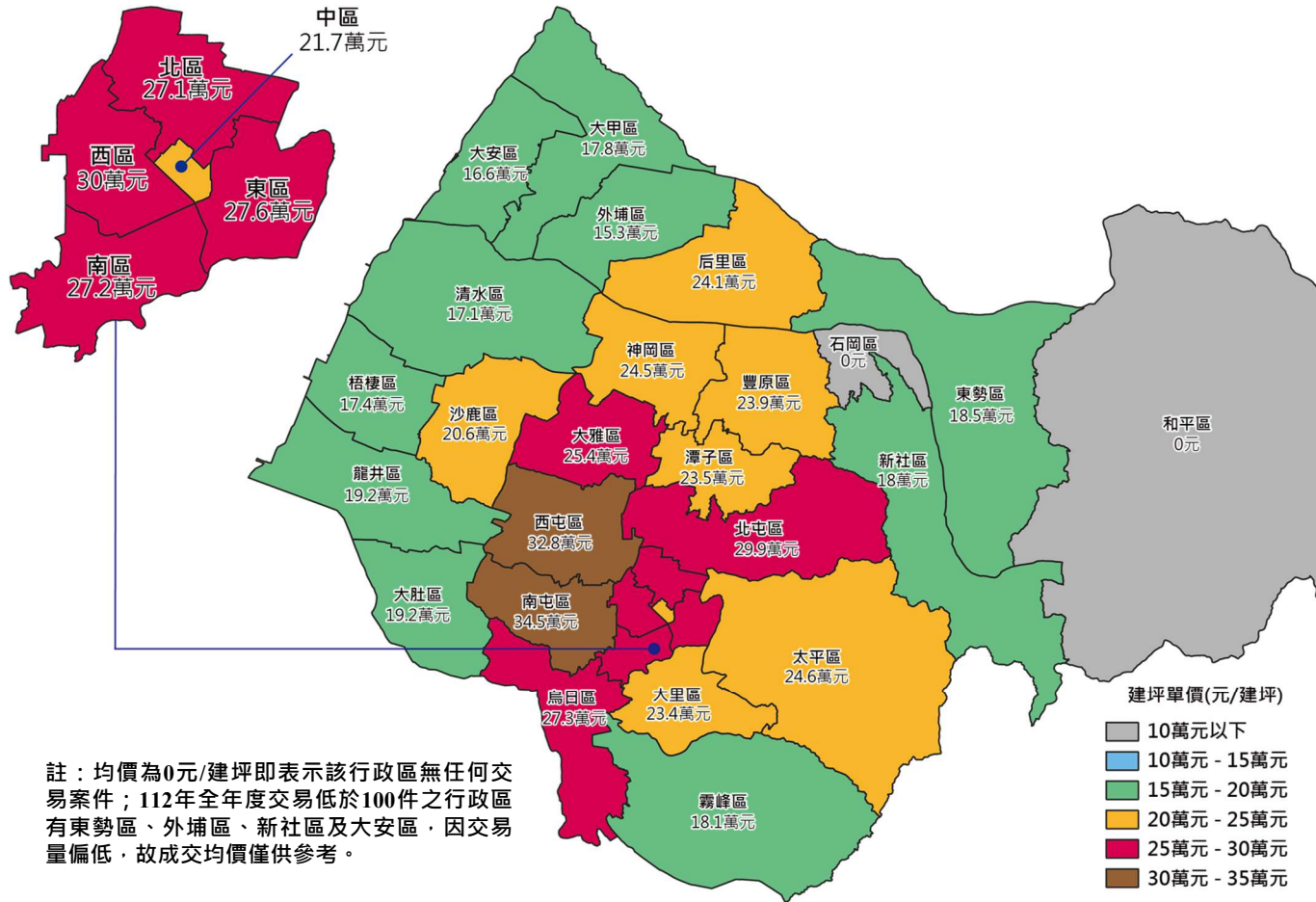


註：均價為0元/建坪即表示該行政區無任何交易案件；112年全年交易低於70件之行政區有外埔區、東勢區、新社區、大安區及大肚區，因交易量偏低，故成交均價僅供參考。

價格分析- 臺中112年區分所有建物成交均價(不分屋齡)

(住宅大樓、華廈、公寓)

- ▶ 扣除交易量低於100件之行政區後，臺中112年不分屋齡區分所有建物已無成交均價低於15萬/建坪；而成交均價介於15~20萬/建坪之行政區則有大肚區、龍井區、霧峰區、大甲區、梧棲區及清水區。
- ▶ 112年不分屋齡區分所有建物成交均價整體表現**走揚**，其中以**北屯區**成長近5萬/建坪最多，而東區、南區及大雅區亦有超過3萬/建坪之漲幅。
- ▶ 均價超過30萬/建坪之行政區為南屯區(34.5萬/建坪)及西屯區(32.8萬/建坪)，分別年漲2.4萬/建坪、1.8萬/建坪。

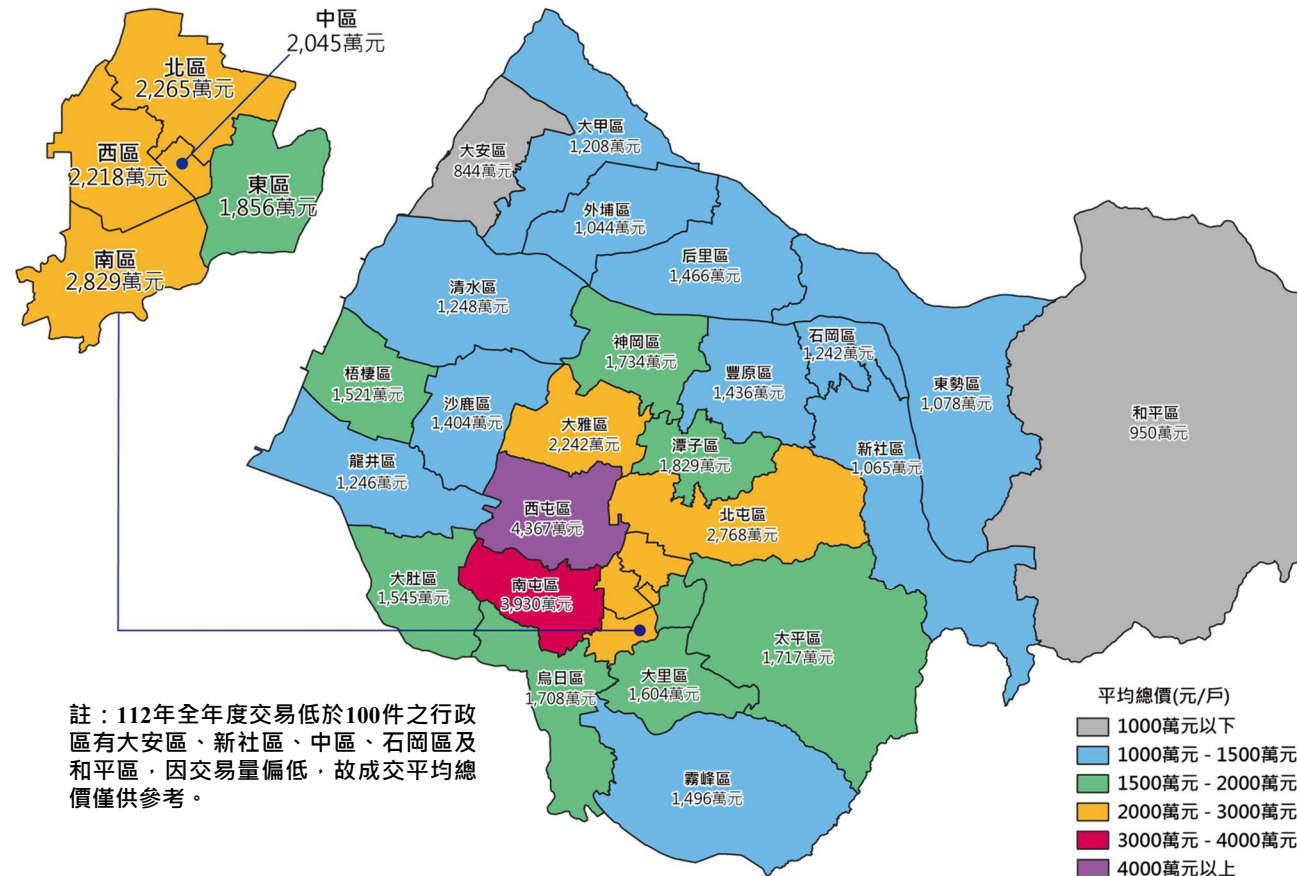




價格分析- 臺中112年透天厝成交平均總價(不分屋齡)

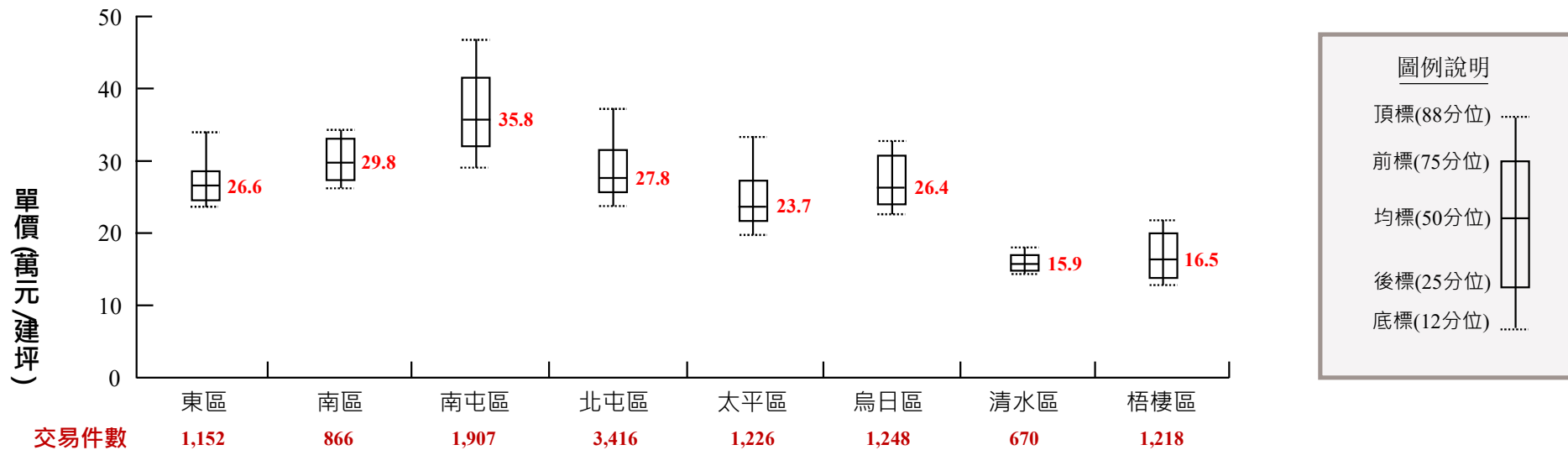


- ▶ 扣除交易量低於100件之行政區後，臺中112年不分屋齡透天厝成交平均總價低於1,000萬元之行政區為零，表示以1仟萬購屋預算要買到透天厝產品已屬極少數；而成交平均總價介於1,000萬元以上~1,500萬元則為主力成交總價帶，包含霧峰區、后里區、豐原區、沙鹿區、清水區、龍井區、大甲區、東勢區以及外埔區。
- ▶ 除東區以外，其餘原臺中市範圍之行政區的成交平均總價皆高於2仟萬元，原臺中縣範圍僅大雅區榜上有名；其中，成交平均總價最高之區域由西屯區以約4,367萬元拿下，南屯區以3,930萬元居次，惟綜觀全區價格表現，112年不分屋齡透天厝成交平均總價以**走跌居多**。



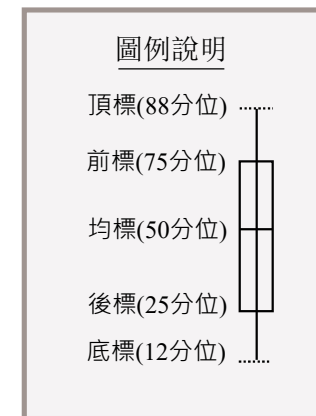
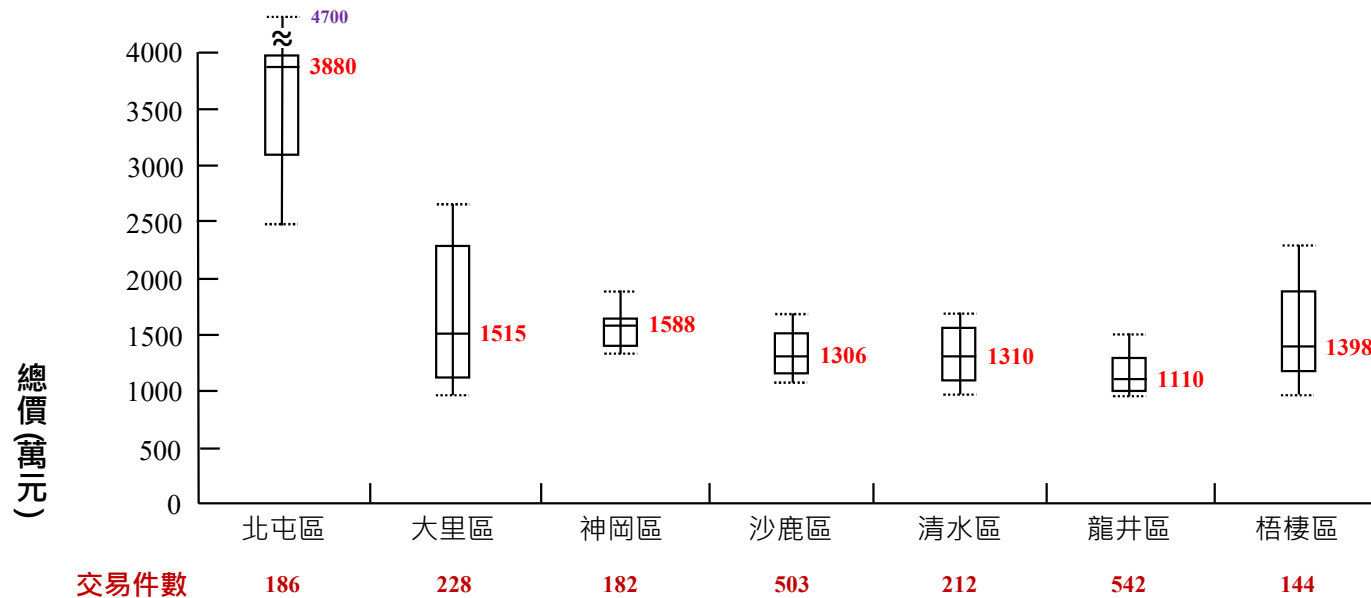
價格分析- 112年全年度屋齡兩年內大樓單價

- 統計112年全年度屋齡2年內大樓交易案件(超過650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**烏日區**。
- 與111年相比：北屯區全區價揚，漲幅約在3.9~8萬/建坪不等；南屯區均標下修近3萬/建坪，底標~後標主要受**理和時光嶼**、**國雄文心1號**、**佳泰大方**、**豐邑菁科城**等案挹注影響而拉升逾6萬/建坪；烏日區高價位區成長逾3萬/建坪，主要係反映**夢幻誠**、**浩瀚豐世紀**、**龍寶園臻邸**交易行情，成交價分別為21~41.4萬/建坪、19.6~36.2萬/建坪、29.3~46.4萬/建坪。
- 其他各區價格表現：東區及太平區全區價漲；南區整體走揚，高價位區站上30萬/建坪；清水區均標~前標成長超過1萬/建坪；梧棲區湧現交屋潮，包括**和築好好窩**、**聖璽中港雲頂3**、**聚佳欣世代**等案，高價位區突破20萬/建坪水位。



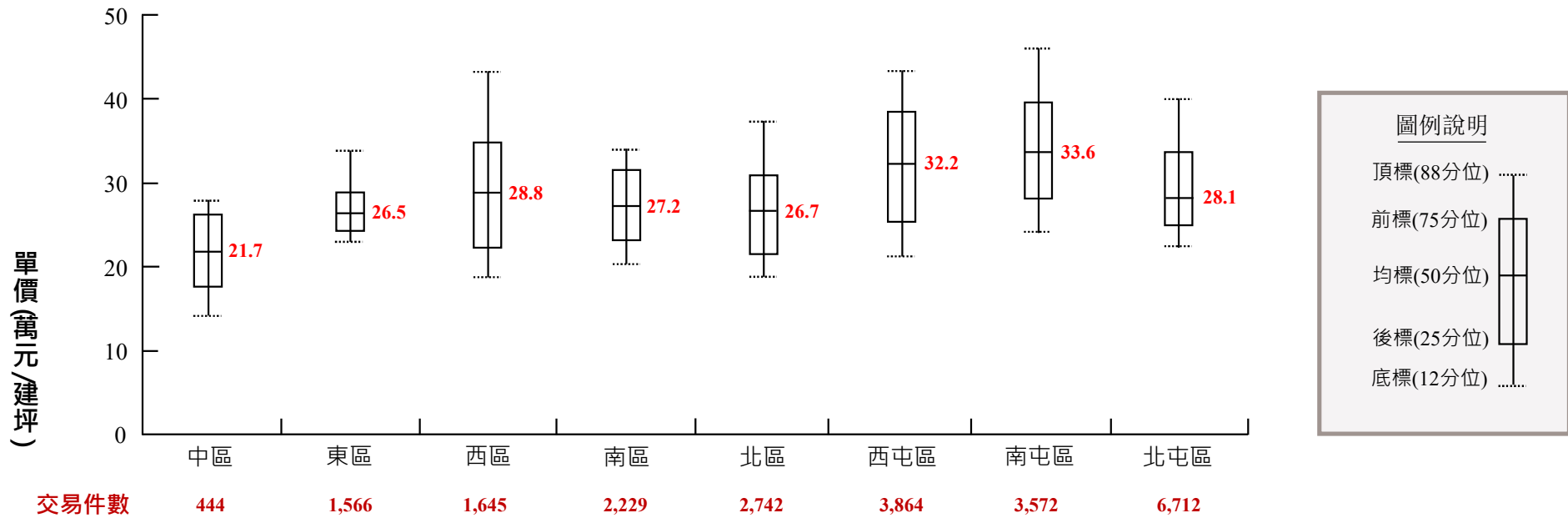
價格分析- 112年全年度屋齡兩年內透天厝總價

- 統計112年全年度屋齡2年內透天厝交易案件(超過140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、沙鹿區及大里區**。
- 與111年相比：龍井區購買主力帶為999~1,298萬元間，全區微揚約佰萬；沙鹿區購買主力帶為1,162~1,520萬元間，頂標下修170萬，反觀底標~後標小漲佰萬；大里區購買主力帶為1,125~2,286萬元間，前標主要反映**墅墅久2期、電梯の墅**行情而拉升逾400萬，成交總價分別為1,335~2,120萬元、2,420~3,600萬元。
- 其他各區價格表現：北屯區全區價揚；神岡區總價逾2仟萬之交易量減，影響前標~頂標大幅下修超過400萬；清水區整體價穩，僅頂標下滑佰萬；梧棲區全區走揚，尤以高總價區拉升600萬最多。



價格分析- 112年全年度區分所有建物單價-1 (住宅大樓、華廈、公寓)

- 112年全年度原臺中市區以**南屯區、西屯區及西區**之平均單價較高，交易量則集中於**北屯區、西屯區及南屯區**。
- 與111年相比：北屯區全區續揚超過4萬/建坪，其中頂標已臨近40萬/建坪水位；西屯區中高價位區漲幅約在1.6~2.7萬/建坪不等；南屯區除前標價持平以外，其餘區位價揚逾1.7萬/建坪。
- 其他各區價格表現：中區高價位區走跌，其餘區位續穩；東區全區價漲；西區頂標受**櫻花科博之櫻、勤美之森**挹注影響而大漲；南區全區漲幅超過2萬/建坪；北區高價區轉弱，其餘區位價揚。



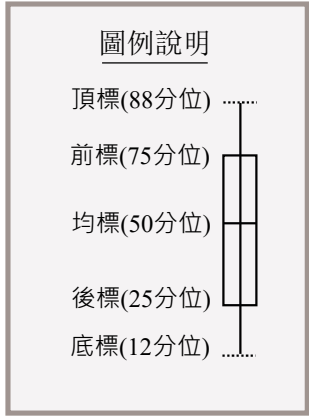
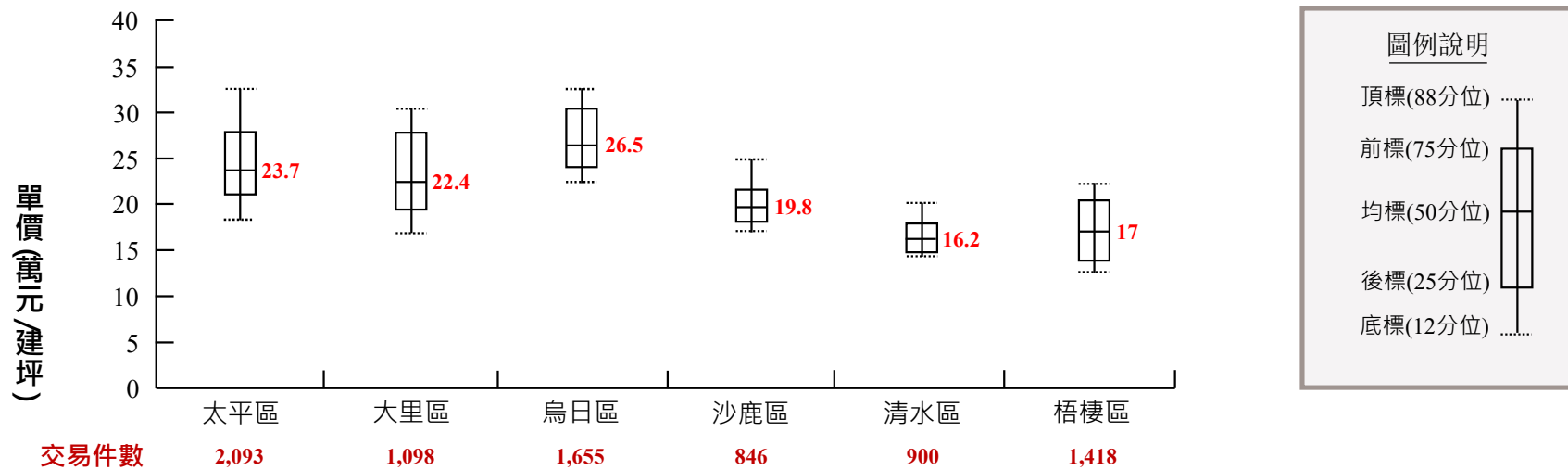


價格分析- 112年全年度區分所有建物單價-2

(住宅大樓、華廈、公寓)

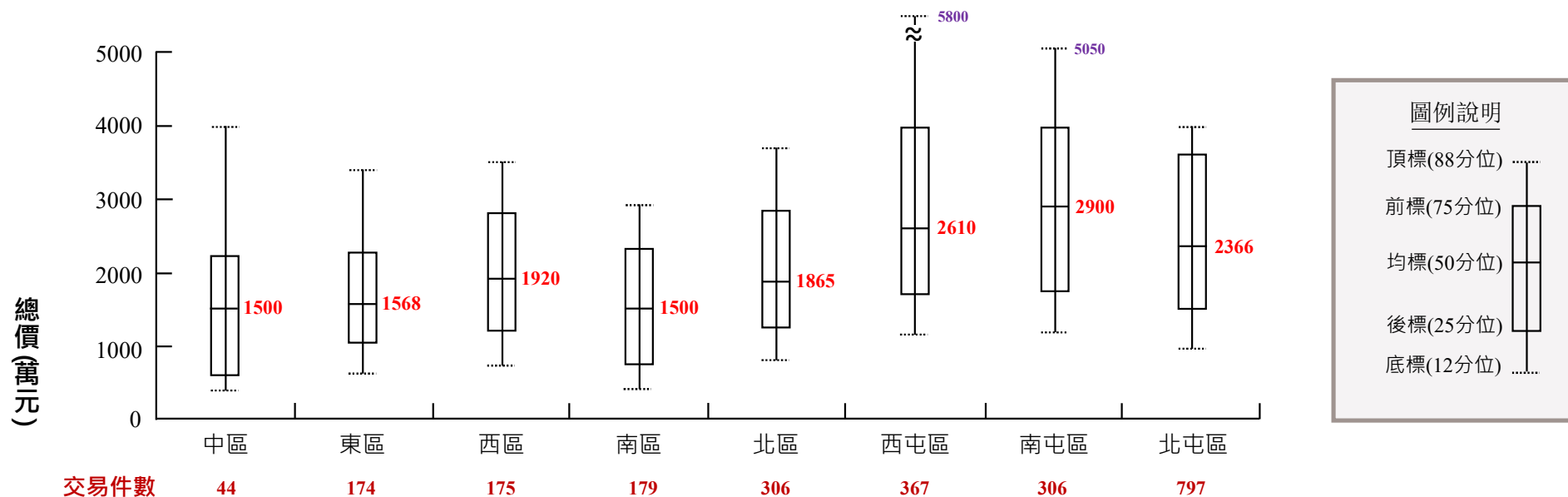


- 112年全年度衛星區(超過800件者)以**烏日區**、**太平區**及**大里區**之平均單價較高，交易量則集中於**太平區**、**烏日區**及**梧棲區**。
- 與111年相比：太平區全區漲幅約在1~4.2萬/建坪，其中近四成交易屬**陸霖太美**，成交價為17.3~34.2萬/建坪；烏日區高價位區主要反映**夢幻誠**、**浩瀚豐世紀**、**龍寶園臻邸**行情而成長逾3萬/建坪；梧棲區新屋交易即佔逾九成，均標~頂標走跌，低價位區則價揚逾1萬/建坪。
- 其他各區價格表現：大里區全區漲幅約在2.3~3.7萬/建坪不等，其中頂標已突破30萬/建坪；沙鹿區僅頂標小跌約1萬/建坪，其餘區位走揚；清水區均標~頂標成長逾1萬/建坪。



價格分析- 112年全年透天厝總價-1

- 112年全年度原臺中市區(超過170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。
- 與111年相比：南屯區購買主力帶為1,762~3,980萬元，全區價格回跌超過500萬；西屯區購買主力帶為1,710~3,980萬元，僅前標持平，其餘區位下修幅度逾250萬；北屯區購買主力帶為1,500~3,610萬元，前標成長150萬，反觀頂標與底標則下修約150萬。
- 其他各區價格表現：東區全區價跌，其中高總價區下修力道強勁，回跌超過400萬；西區及北區均標~前標價穩，其餘區位走弱；南區近半數交易屬總價低於1,500萬元，故全區價格顯著下滑；中區因交易件數較少，故僅供參考。

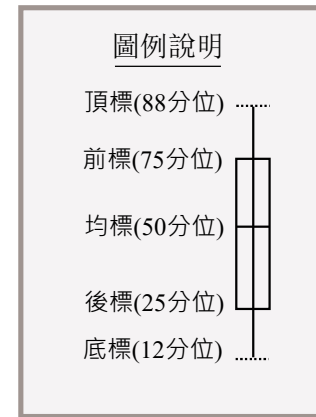
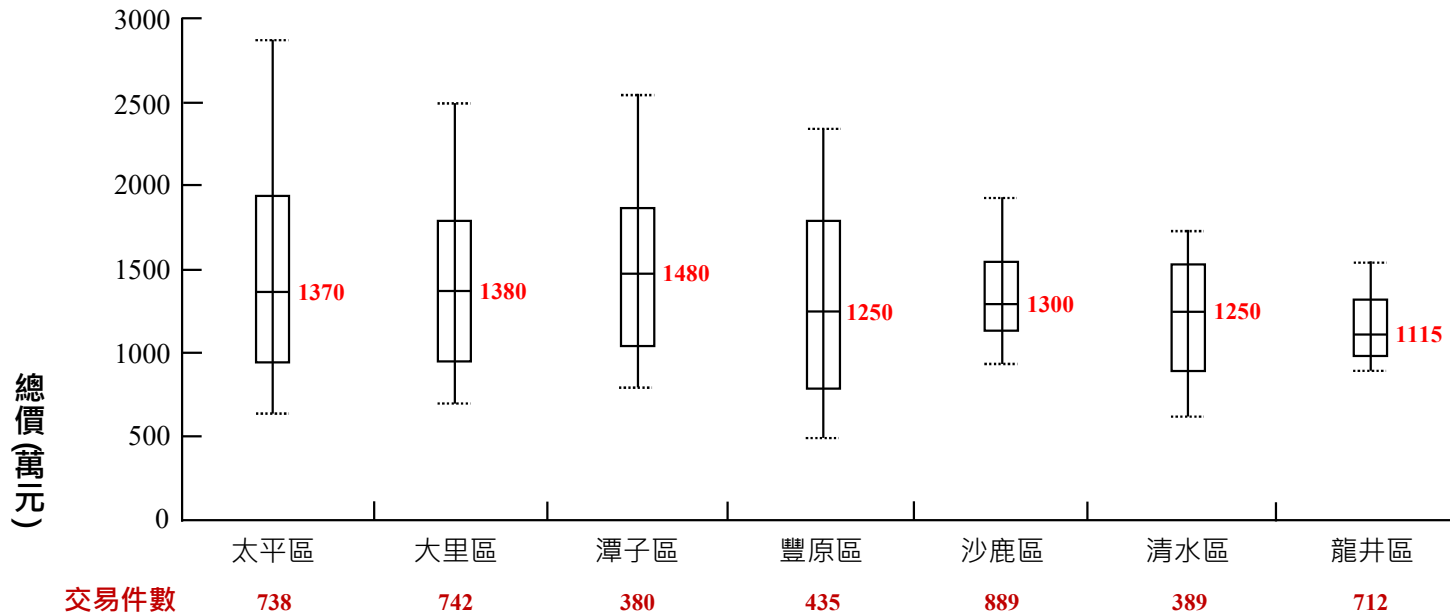




價格分析- 112年全年度透天厝總價-2



- 112年全年度衛星區(超過380件者)以**潭子區、大里區、太平區**之平均總價較高。
- 與111年相比：潭子區購買主力帶為1,050~1,880萬元，僅頂標小漲百萬，反觀後標與前標走跌；大里區購買主力帶為955~1,800萬元，頂標續漲，底標則多反映屋齡逾40年之中古屋行情而進行下修；太平區購買主力帶為950~1,950萬元，僅頂標持平，其餘區位走跌，尤以前標下修300萬最多。
- 其他各區價格表現：豐原區全區價跌；沙鹿區整體表現與去年相當；清水區均標~前標小漲百萬；龍井區頂標小跌百萬，而低總價區適逢**璞邑恆好**交屋潮而有價揚，該案成交總價為810~2,063萬元間。



臺中各行政區價格分析

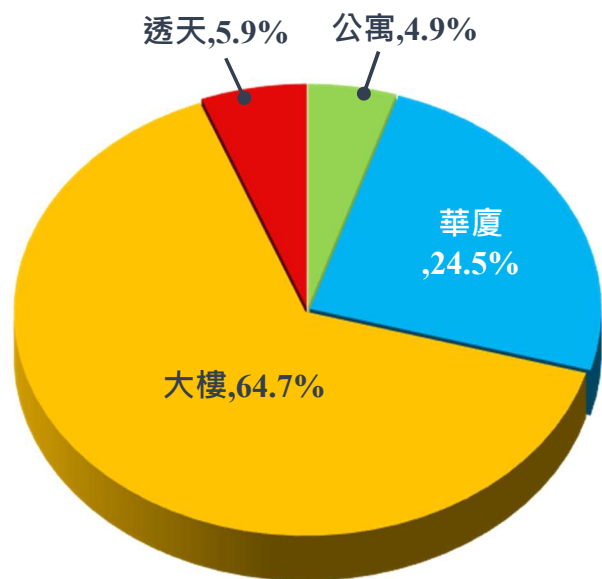
建物成交數量與總價帶/區分所有建物建坪單價與透天厝總價分析

03

量體分析- 中區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 中區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(64.7%)，其次為華廈(24.5%)。
- 總價以300萬元以下為主，佔65.7%。

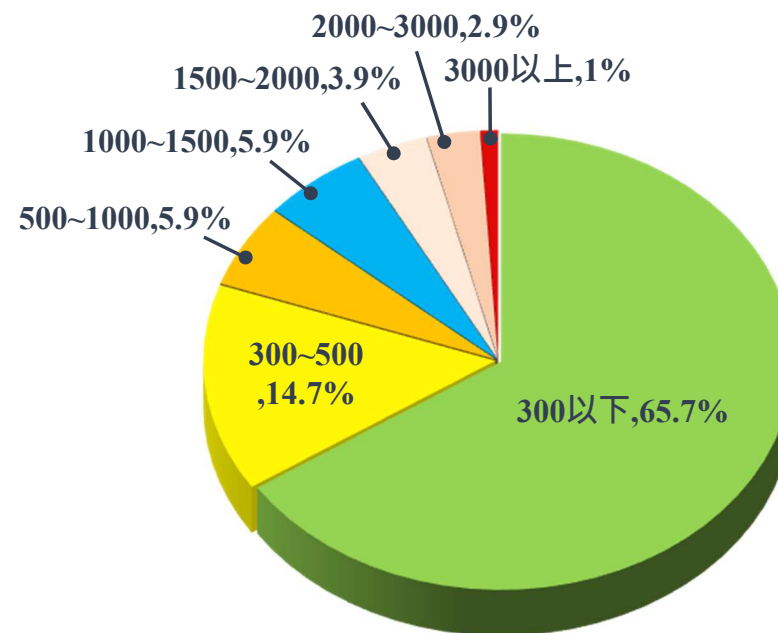
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

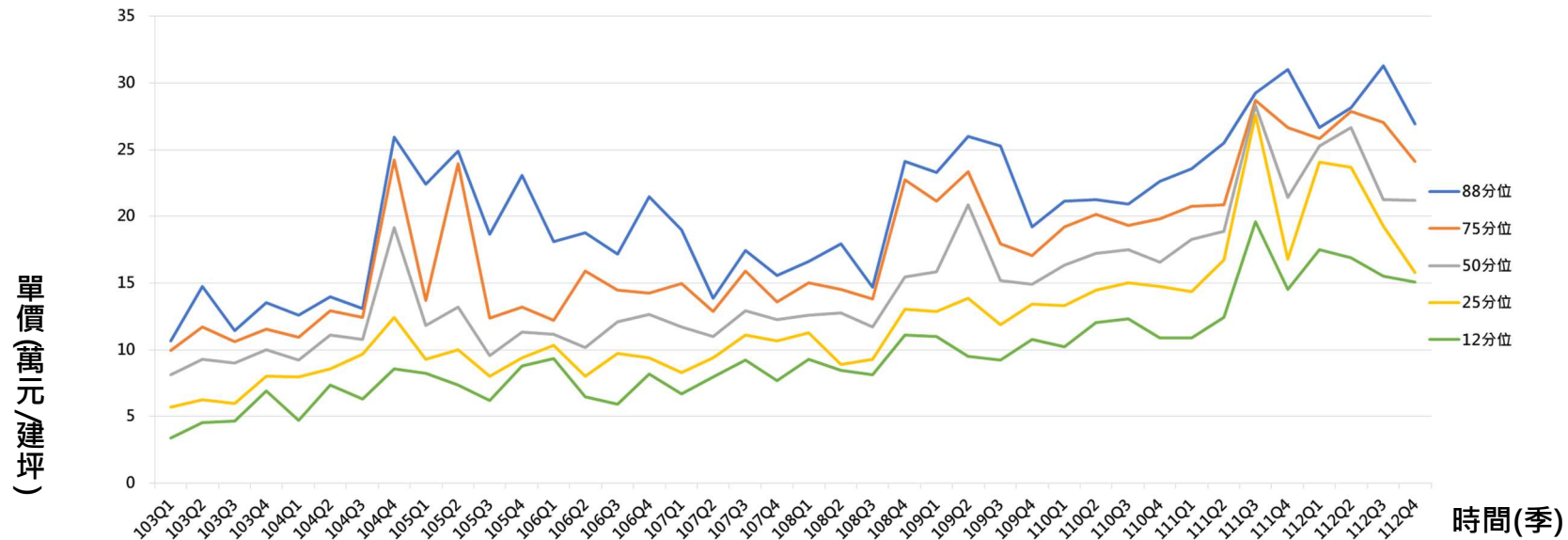
單位：萬元



價格分析- 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14.9萬/建坪，前25%房價約17.7萬/建坪，前12%房價約20.6萬/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。
- 111年Q1中高價位區續揚；Q2全區價揚；Q3因有大樓新案(時光流域)挹注，加上中古屋表現不俗，全區走高；Q4頂標突破30萬/建坪，其餘區位則因新案退場，價格大幅度下修。
- 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。

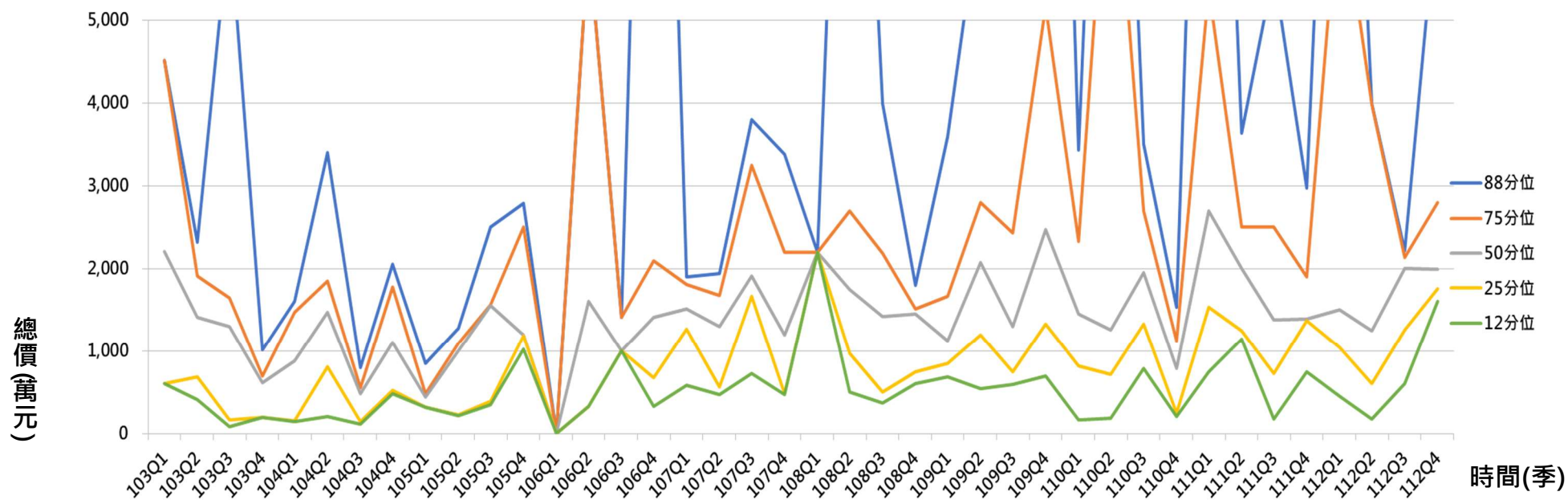




價格分析- 中區-各季透天厝總價



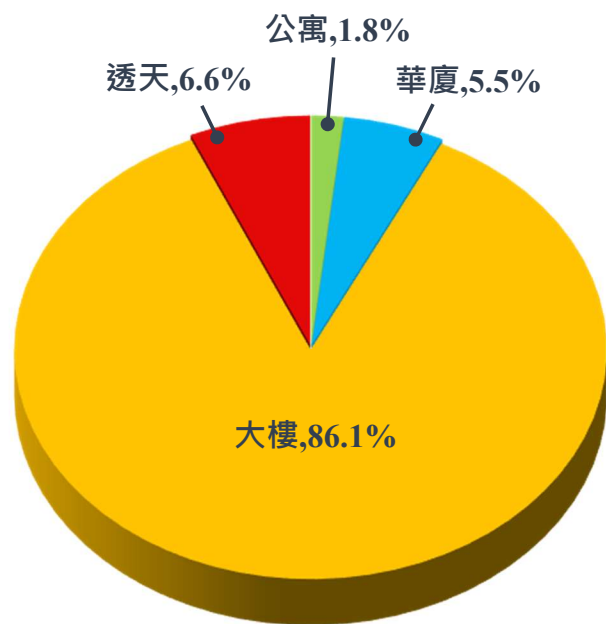
- 中區透天厝平均總價(50分位)約1,430萬，前25%平均總價約2,530萬，前12%平均總價約4,620萬。
- 本區屬早期開發區域，交易量甚少，偶因有較高總價之交易，使當季價格產生劇烈波動。
- 本區透天厝交易量極少不足以分析，故圖面僅供參考(本季僅成交6筆)。



量體分析- 東區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 東區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(86.1%)，其次為透天厝(6.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔50.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.5%。

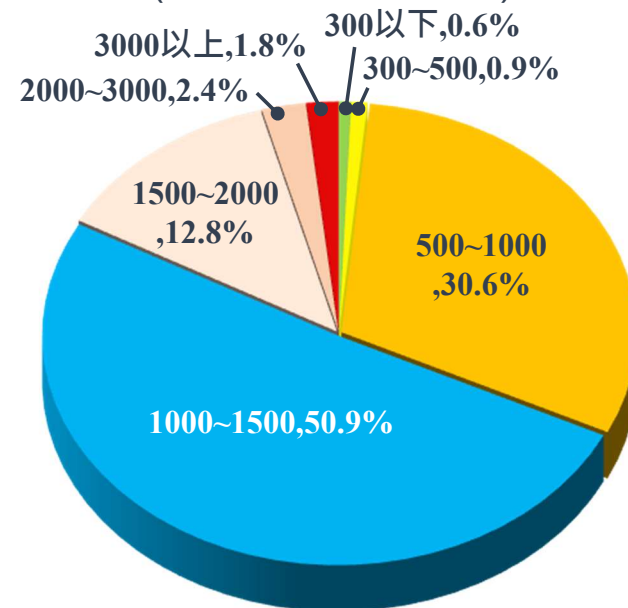
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

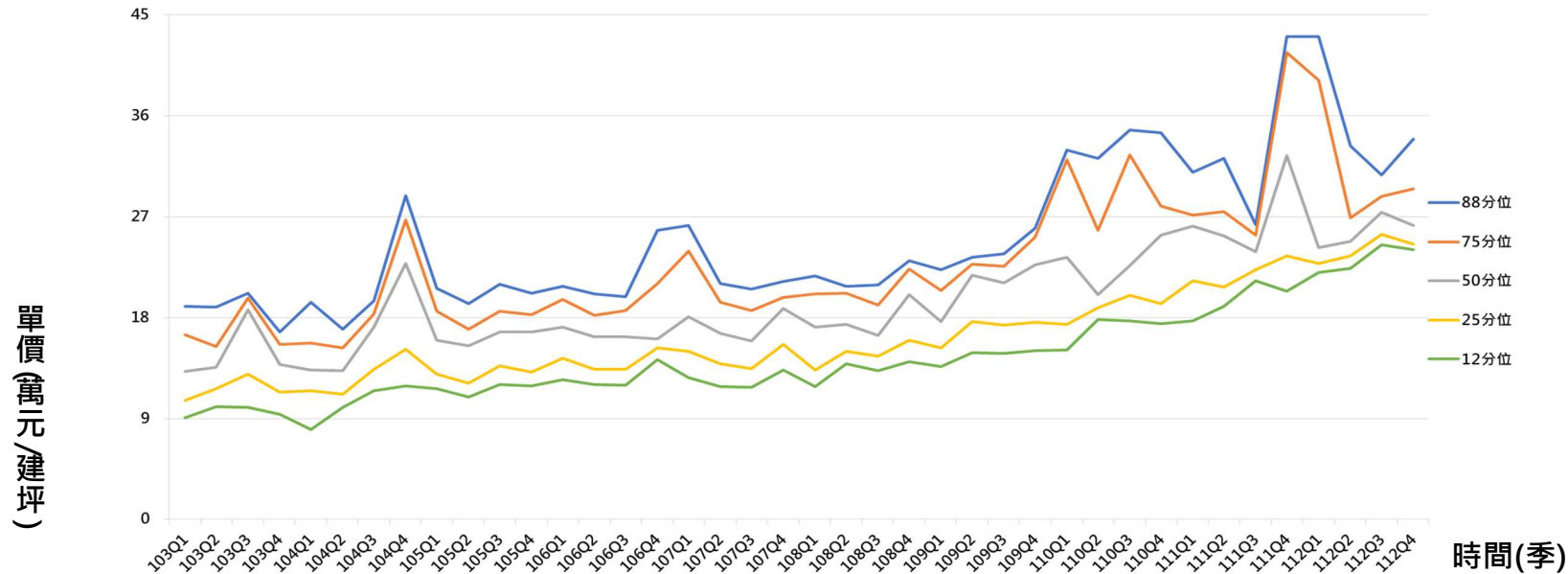
單位：萬元



價格分析- 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19.6萬/建坪，前25%房價約22.8萬/建坪，前12%房價約25.2萬/建坪。
- 111年Q1後標價揚達2萬/建坪，高價位區連兩季下滑；Q2後標~均標走跌，其餘區位價揚；Q3中高價位區走跌、低價位區轉強；Q4中高價位區因反映**國聚之禮**、**浩瀚MVP**等新案而大幅攀升，頂標已達43萬/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。

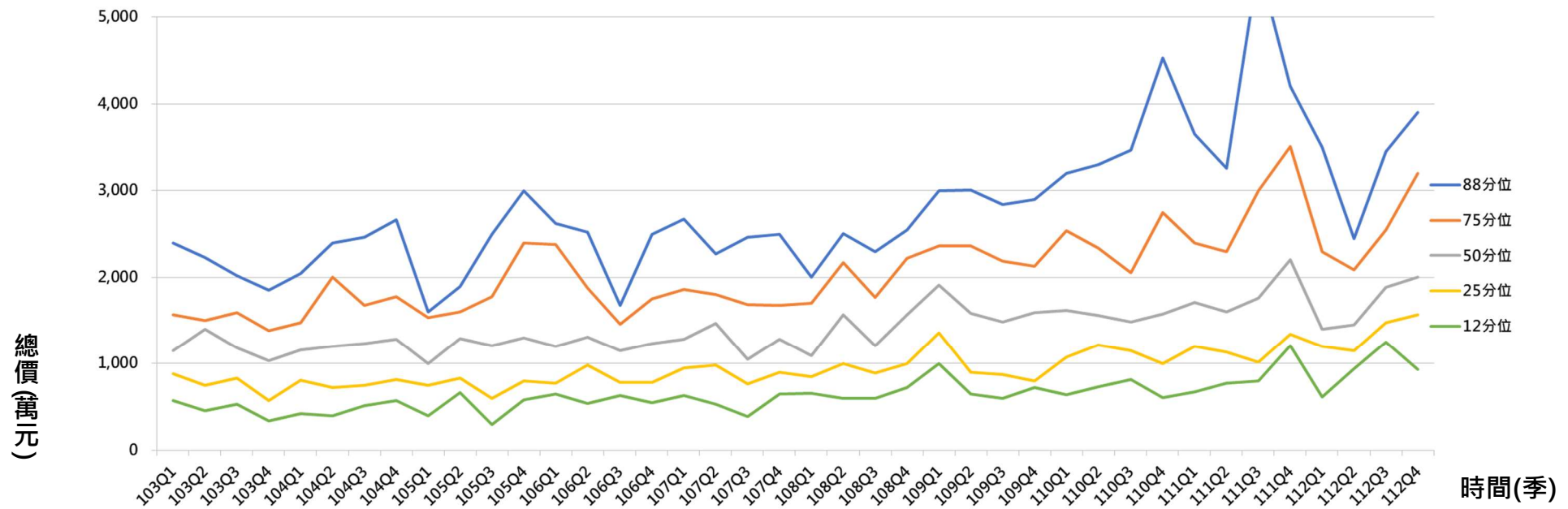




價格分析- 東區-各季透天厝總價



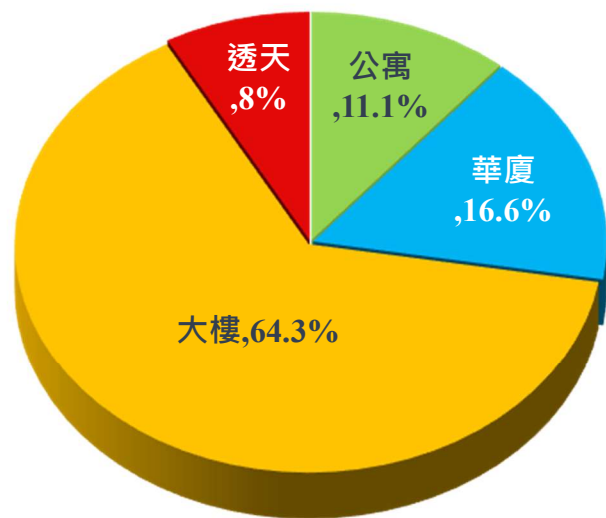
- 東區透天厝平均總價(50分位)約1,420萬，前25%平均總價約2,070萬，前12%平均總價約2,800萬。
- 111年Q1高總價區大跌，其餘區位價略揚；Q2底標續漲，其餘區位走跌；Q3僅後標價跌，其餘區位皆漲，其中高總價區因有商業效益交易致顯著拉升；Q4整體表現轉強，惟總價高於3仟萬之交易量銳減，致頂標大幅下修。
- 112年Q1~Q2皆以總價低於2仟萬之交易佔大宗，故價格下修力道強勁；Q3以具商效之交易為主，致全區價格攀升；Q4整體續揚，僅底標表現轉弱。



量體分析- 西區-112年Q4建物成交數量與總價帶

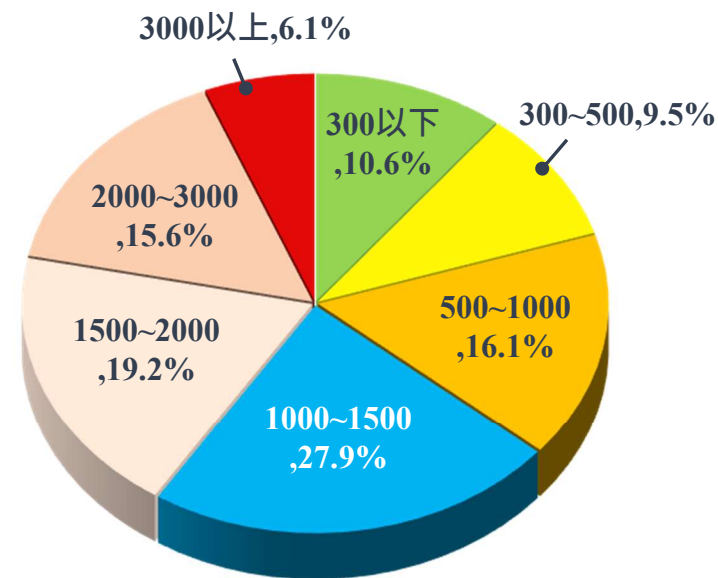
- 西區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(64.3%)，其次為華廈(16.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔27.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔40.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔20.1%。

成交數量比例



住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

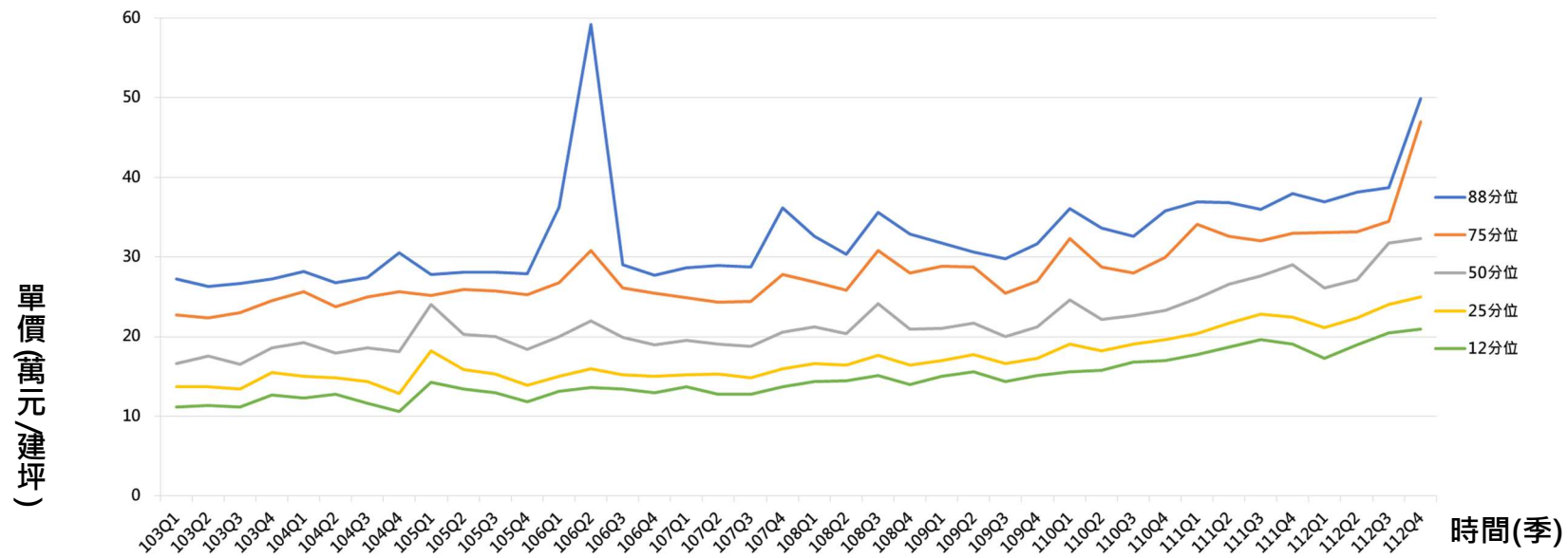
單位：萬元



價格分析- 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21.8萬/建坪，前25%房價約28.1萬/建坪，前12%房價約32.8萬/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。
- 111年Q1全區價揚；Q2前標下滑1.5萬/建坪，中低價位區持續緩漲；Q3高價位區緩跌，底標~後標則創近年新高；Q4呈中高價位區漲、低價位區緩跌。
- 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。

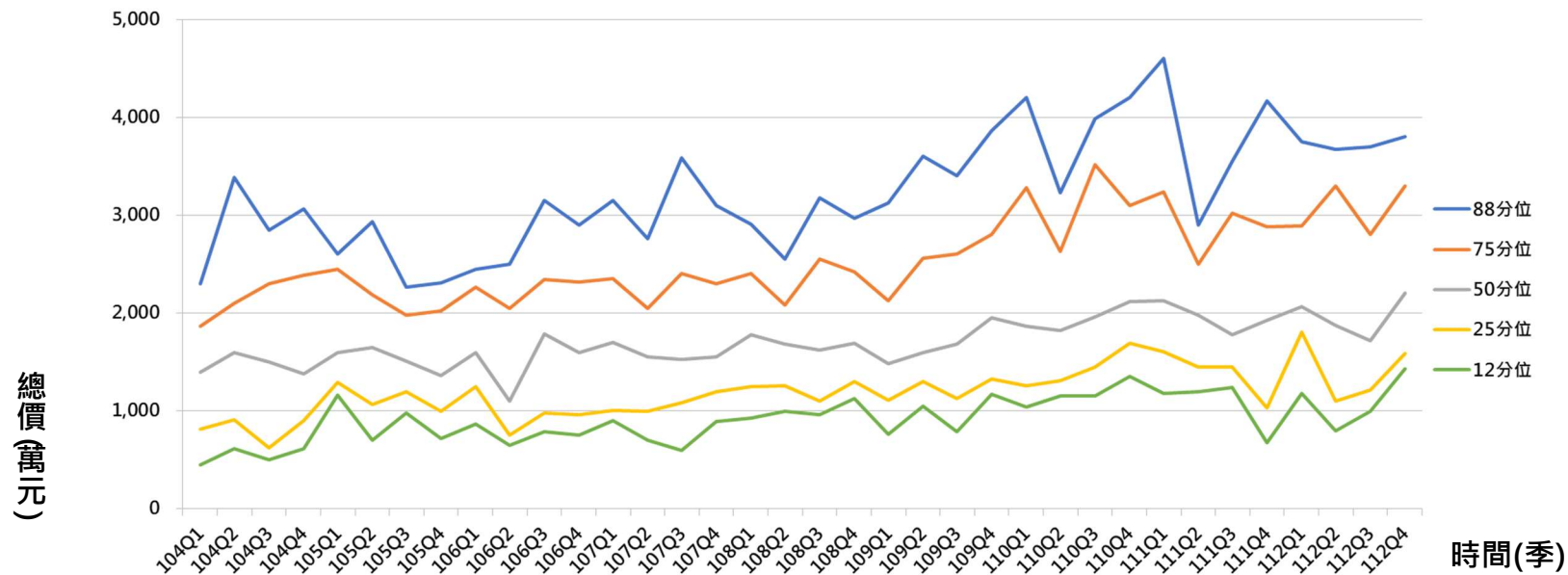




價格分析- 西區-各季透天厝總價



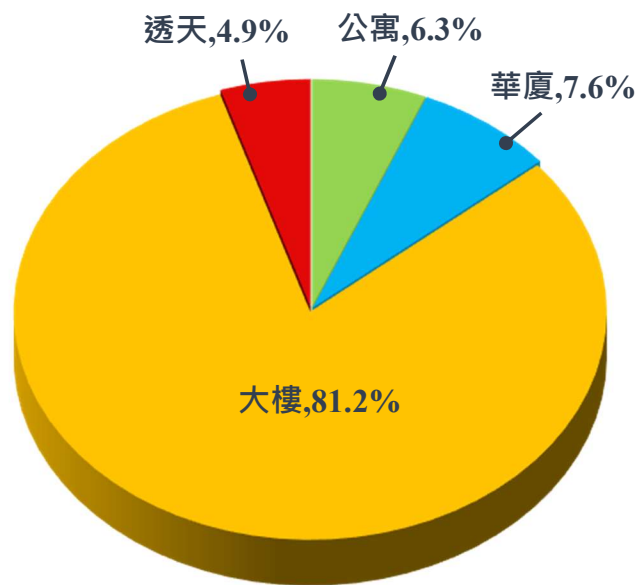
- 西區透天厝平均總價(50分位)約1,700萬，前25%平均總價約2,540萬，前12%平均總價約3,240萬。
- 長期以來本區交易總價差距極大，偶因有商業用途建物移轉致高總價區起伏較大。
- 111年Q1頂標連三季上揚，並突破4,500萬水位；Q2~Q3高總價區大跌後強勢回升，均標則已連三季緩跌；Q4頂標因有套房用途交易致價格明顯拉高，低總價區則大跌逾400萬。
- 112年Q1頂標大跌400萬，反觀低總價區止跌並強力反彈；Q2~Q3前標大漲後跌深，均標連兩季下滑，惟低總價區止跌回升；Q4全區價揚。



量體分析- 南區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 南區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(81.2%)，其次為華廈(7.6%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔37.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔19.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔7.8%。

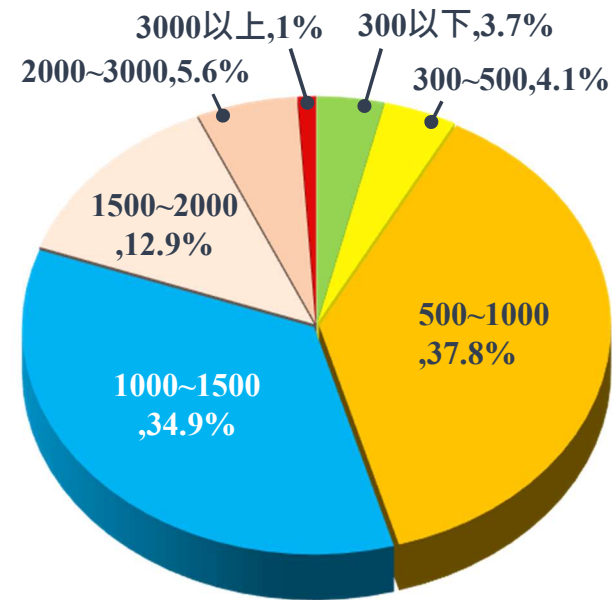
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

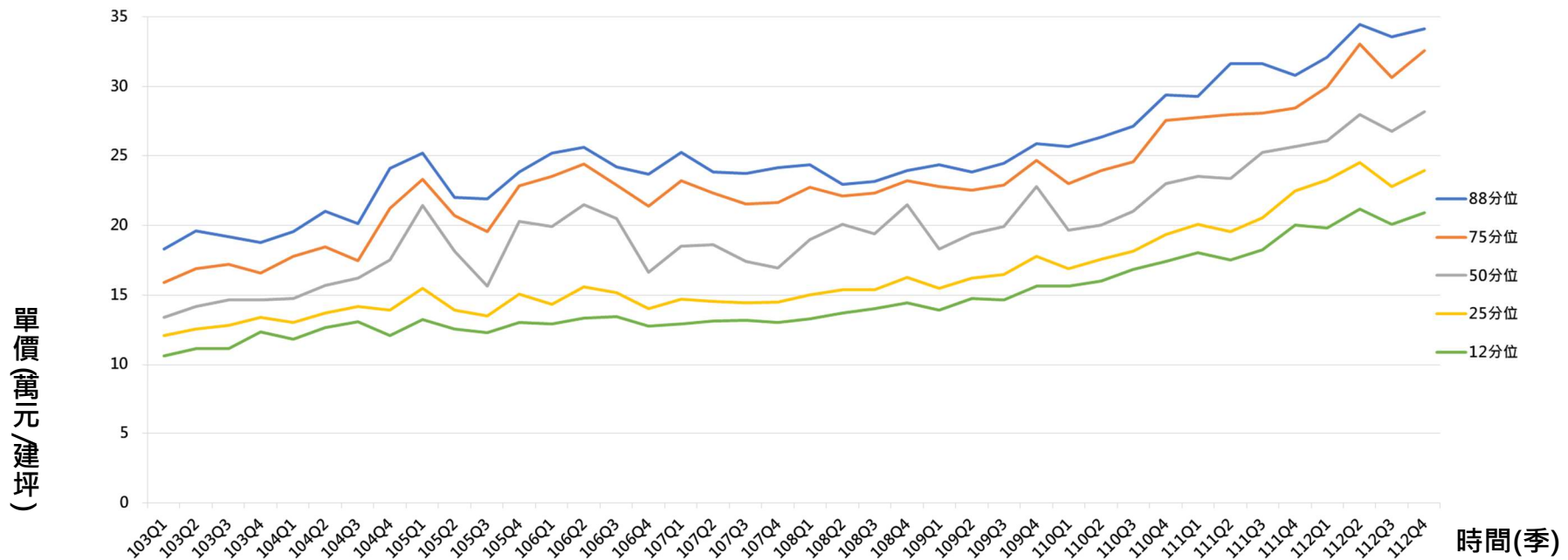
單位：萬元



價格分析- 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19.9萬/建坪，前25%房價約23.2萬/建坪，前12%房價約25.2萬/建坪。
- 111年Q1大致呈緩漲走勢；Q2頂標首度突破30萬/建坪大關，低價位區終止連四漲轉跌；Q3~Q4頂標略跌，其餘區位續揚並創新高價。
- 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，其中均標來到歷史新高價。

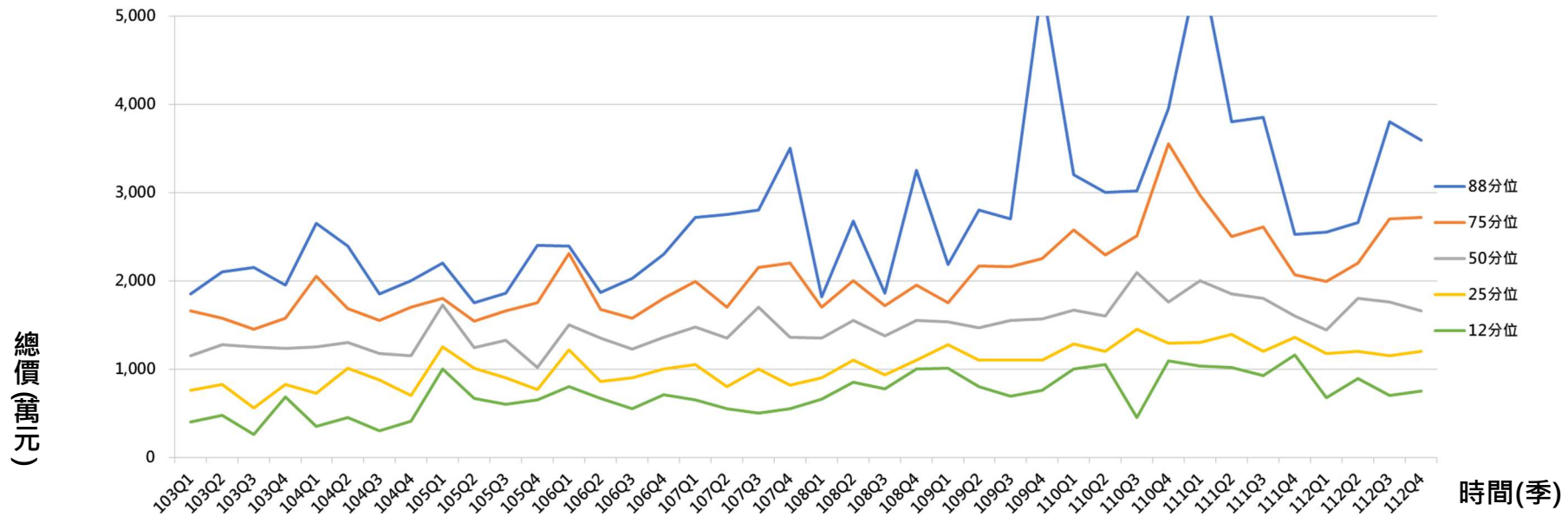




價格分析- 南區-各季透天厝總價



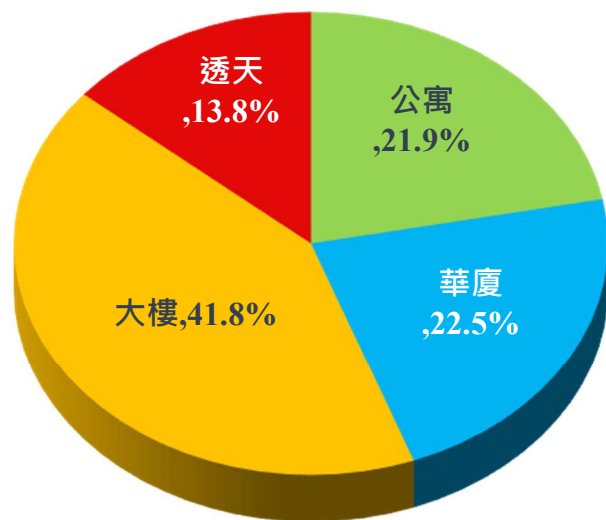
- 南區透天厝平均總價(50分位)約1,490萬價格；前25%平均總價約2,050萬；前12%平均總價約2,740萬。
- 111年Q1頂標因有商業及套房用途之交易，致價格大幅拉高，前標則回跌至3仟萬以下水位；Q2因特殊高總價交易銳減，致前標~頂標大幅下修，頂標拉回至4仟萬以下；Q3無顯著變化；Q4以總價低於2仟萬之交易為主，故均標~頂標向下修正，反觀低總價區則上漲超過150萬。
- 112年Q1僅頂標持平，其餘區位表現轉弱；Q2全區走揚；Q3高總價區主要反映具商效及開發效益之交易行情，故有顯著拉升情形；Q4頂標下修200萬，其餘區位續穩。



量體分析- 北區-112年Q4建物成交數量與總價帶

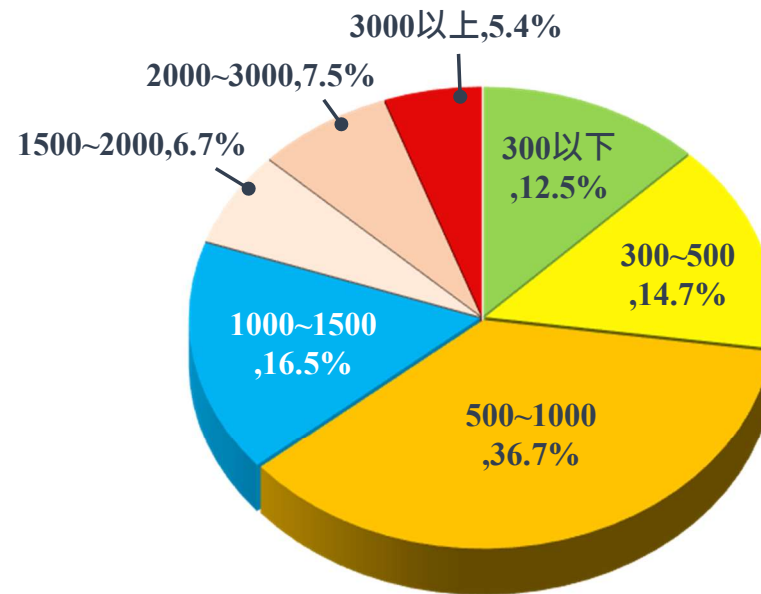
- 北區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(41.8%)，其次為華廈(22.5%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔36.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔19.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔27.2%。

成交數量比例



住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

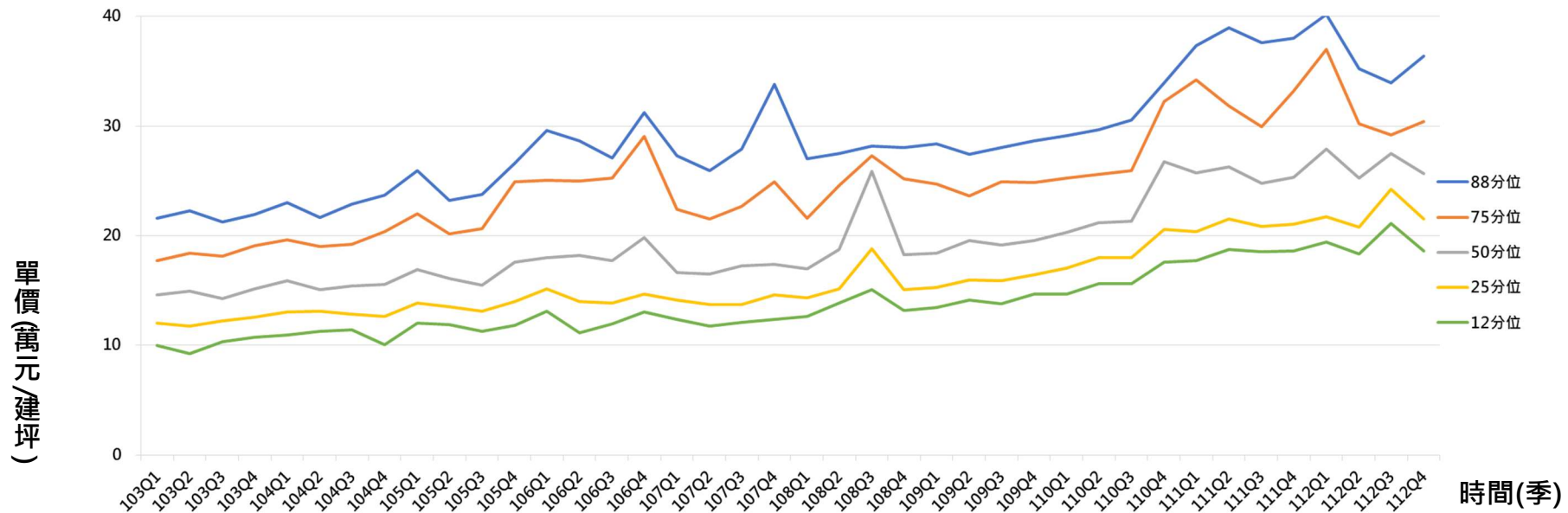
單位：萬元



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)

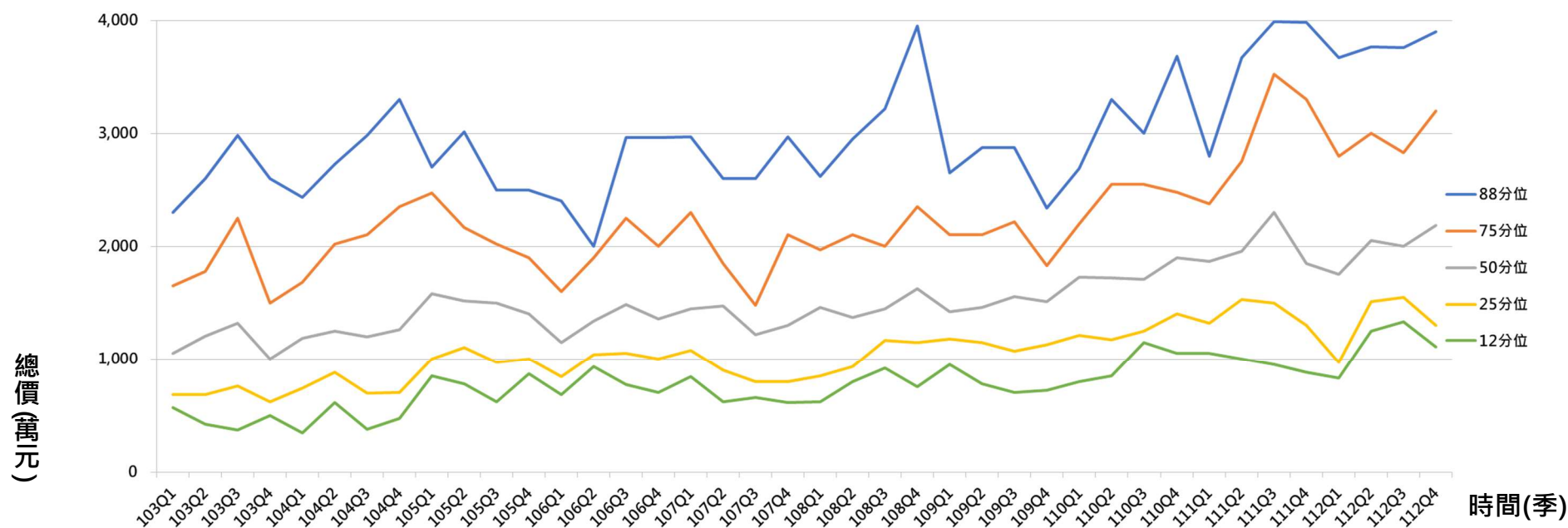
- 北區均價(50分位)約19.6萬/建坪，前25%房價約24.9萬/建坪，前12%房價約28.8萬/建坪。
- 111年Q1~Q2頂標持續有麗寶微笑之心挹注而攀高，前標回跌超過2萬/建坪，其餘區位緩漲；Q3全區轉弱；Q4整體表現持平，僅前標成長3萬/建坪。
- 112年Q1中高價位區主要反映麗寶依公園及麗寶微笑之心交易行情，加上中古屋價格具支撐力道，全區走揚並達歷史新高價；Q2全區走跌，其中高價位區因新案交易量銳減，跌幅達5萬/建坪；Q3高價位區持續下修，後標~均標因適逢順天謙華交屋潮而走揚；Q4高價位區止跌轉揚，其餘區位價跌達1.8萬/建坪以上。





價格分析- 北區-各季透天厝總價

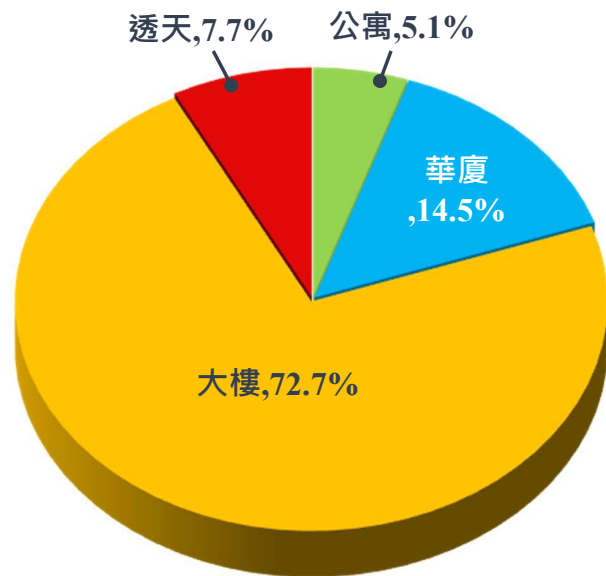
- 北區平均總價(50分位)約1,530萬，前25%平均總價約2,240萬，前12%平均總價約2,990萬。
- 長期而言，高價位區常因商業用途(一中商圈透店、套房用途等)交易，致價格有顯著上漲。
- 111年Q1~Q2呈跌後回漲，僅底標持平；Q3中高總價區續揚；Q4整體表現走跌，僅頂標持平。
- 112年Q1連續兩季下修，跌勢顯著；Q2全區價格反彈回升；Q3僅前標價跌逾百萬，其餘區位尚穩；Q4中高總價區多屬具商效之交易行情而走揚。



量體分析- 西屯區-112年Q4建物成交數量與總價帶

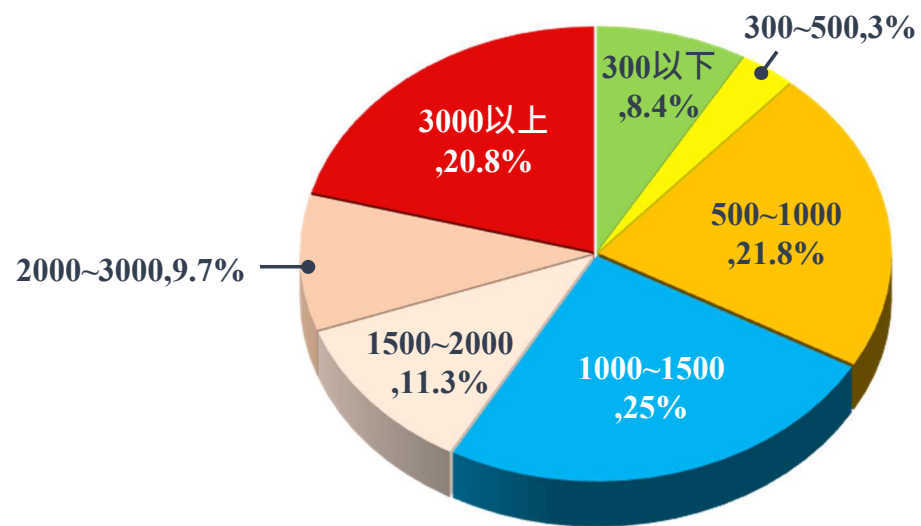
- ❖ 西屯區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(72.7%)，其次為華廈(佔14.5%)。
- ❖ 總價以1,000~1,500萬元為主，佔25%。
- ❖ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔41.8%。
- ❖ 低總價產品，500萬元以下者，佔11.4%。

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



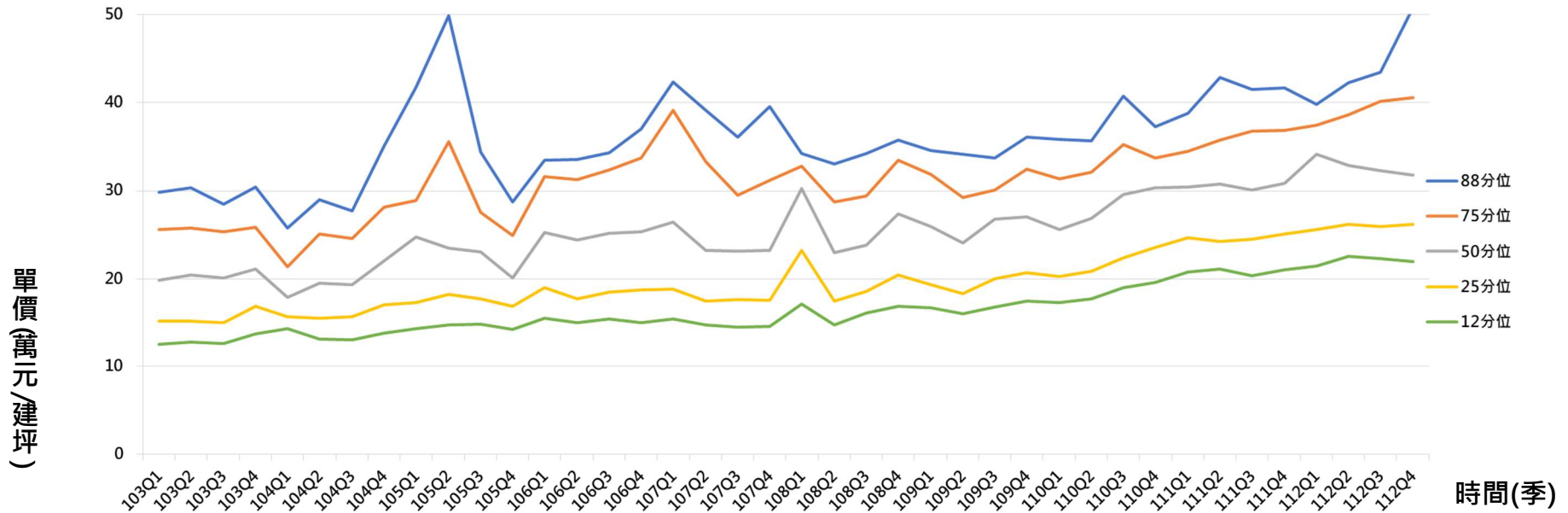


價格分析- 西屯區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 西屯區均價(50分位)約25.5萬/建坪，前25%房價約31.5萬/建坪，前12%房價約36.3萬/建坪。
- 111年Q1整體呈穩中略有成長；Q2頂標因有**冠德文心綻**、**創健Moon Park**等案挹注而持續走高；Q3頂標雖稍有回落，但仍維持在40萬/建坪水位，前標則已連三季上漲；Q4無明顯波動變化。
- 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。

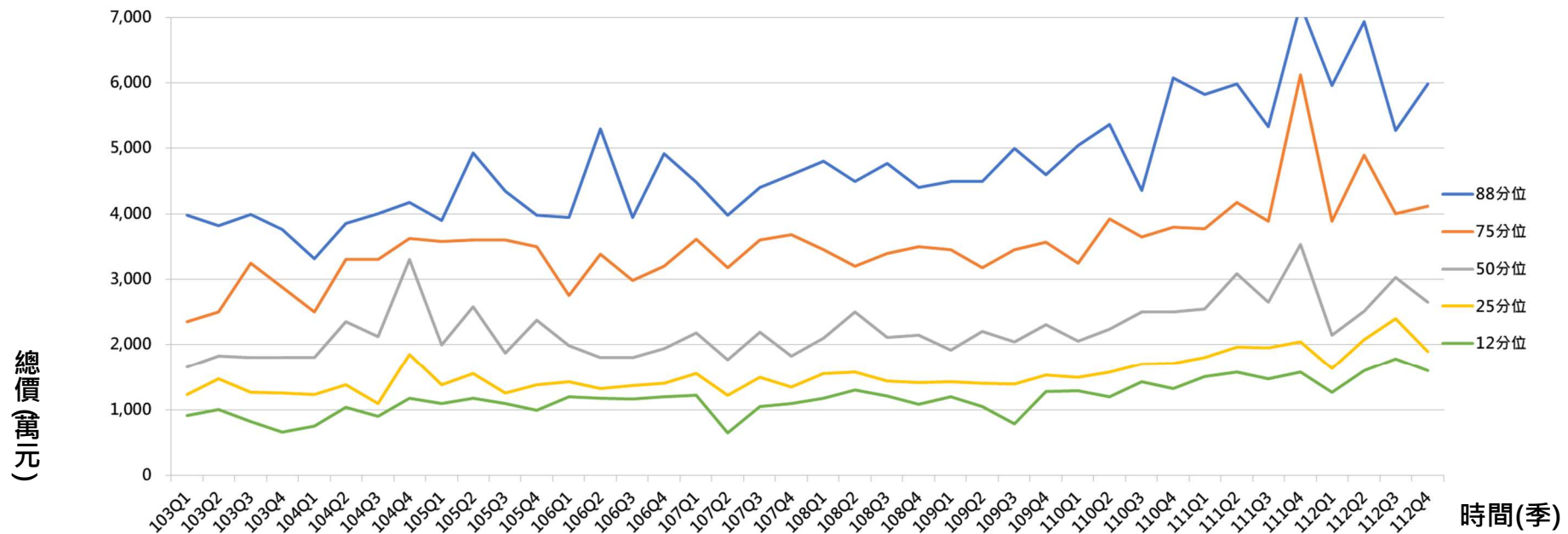




價格分析- 西屯區-各季透天厝總價



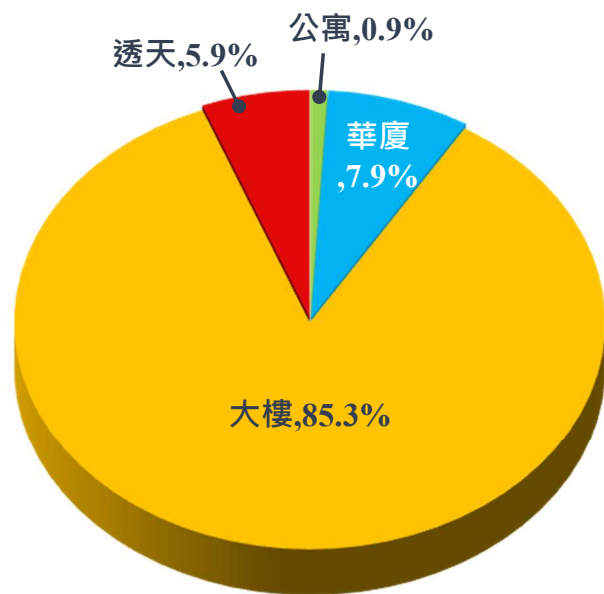
- 西屯區透天厝平均總價(50分位)約2,250萬，前25%平均總價約3,530萬，前12%平均總價約4,750萬。
- 111年Q1頂標下滑約250萬，其餘表現續穩；Q2全區價揚，其中前標、後標與底標價格均創歷史新高；Q3中高總價區大跌超過280萬元以上；Q4總價超過3仟萬之交易量增，影響中高總價區強勢拉升。
- 112年Q1~Q2價格全數回落後又強勢反彈，其中低總價區創歷年新高價；Q3由於總價超過4仟萬之交易量銳減，致前標~頂標大幅下修，而低總價區則持續創高；Q4頂標臨近6仟萬水位，中低總價區走跌。



量體分析- 南屯區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 南屯區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(85.3%)，其次為華廈(7.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔32.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔52%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔3.7%。

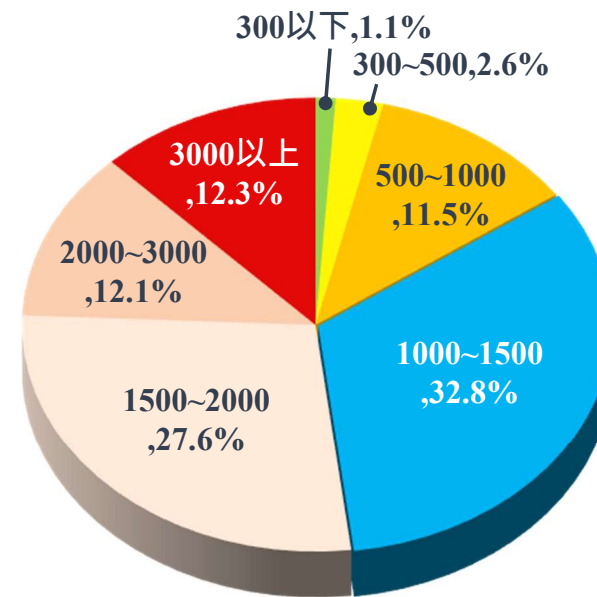
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



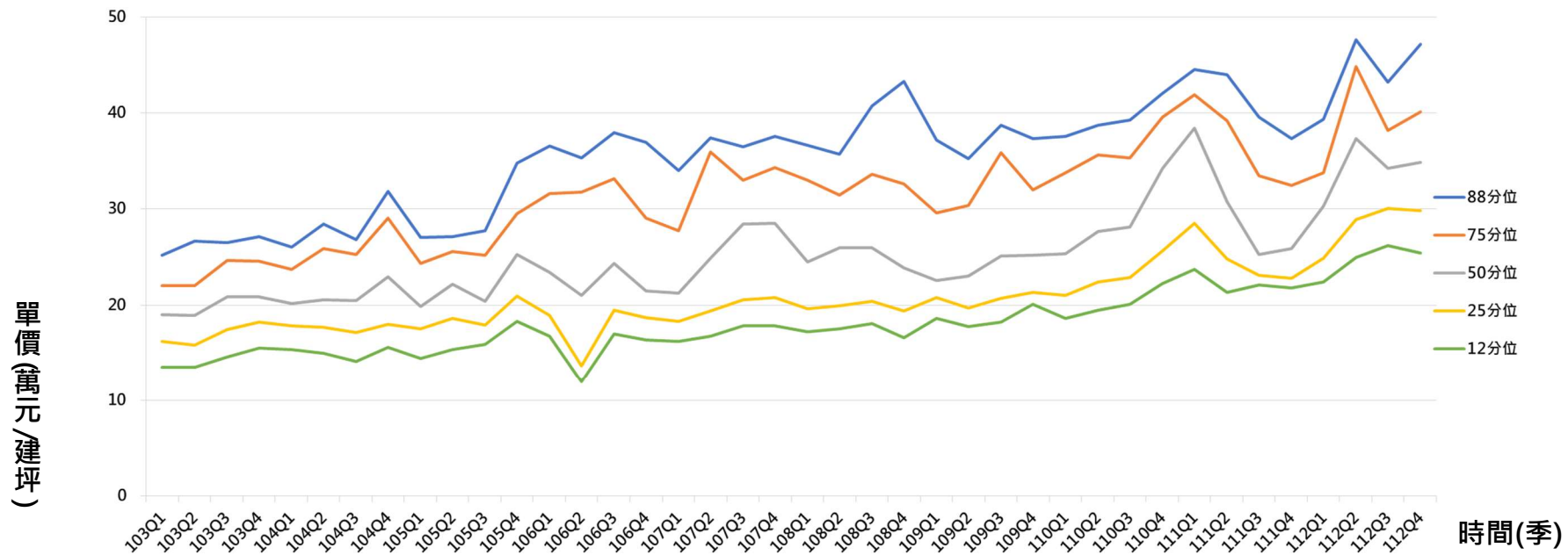


價格分析- 南屯區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 南屯區均價(50分位)約25.3萬/建坪，前25%房價約31.6萬/建坪，前12%房價約35.8萬/建坪。
- 111年Q1受興富發博克萊、陸府觀森、雙橡園S1特區挹注影響，加上中古屋表現強勁，全區價揚並創歷史新高；Q2~Q4因高單價新案交易銳減，前標~頂標連續三季下修，均標止跌回升，低價位區則相對平穩。
- 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。

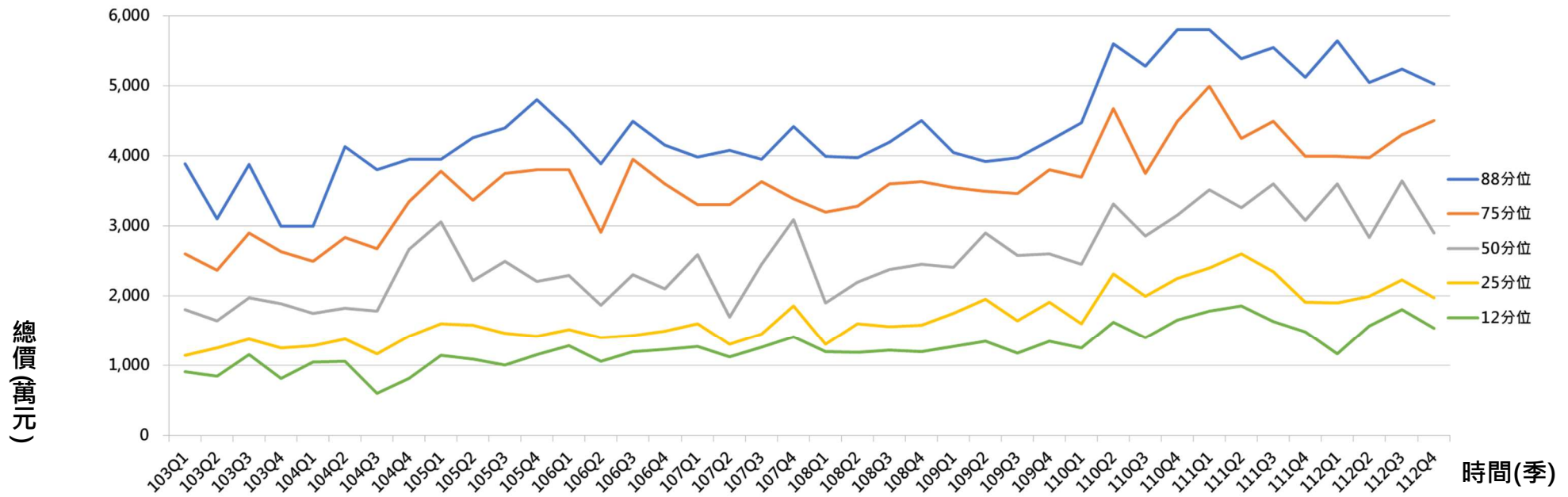




價格分析- 南屯區-各季透天厝總價



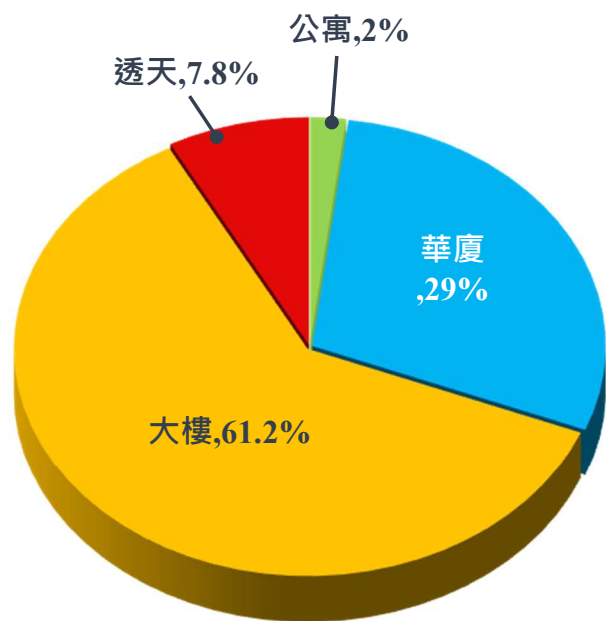
- 南屯區透天厝平均總價(50分位)約2,530萬；前25%平均總價約3,590萬，前12%平均總價約4,410萬。
- 111年Q1僅頂標持平，其餘區位多有漲幅；Q2~Q3中高總價區跌後反彈漲幅超過150萬元，反觀低總價區終止連三漲轉跌；Q4全區強勢走跌。
- 112年Q1~Q2頂標及均標強漲500萬後跌深，反觀底標中止連三跌轉揚；Q3全區價漲；Q4僅前標續揚，其餘區位跌幅皆達200萬以上。



量體分析- 北屯區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 北屯區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(61.2%)，其次為華廈(29%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔48.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.3%。

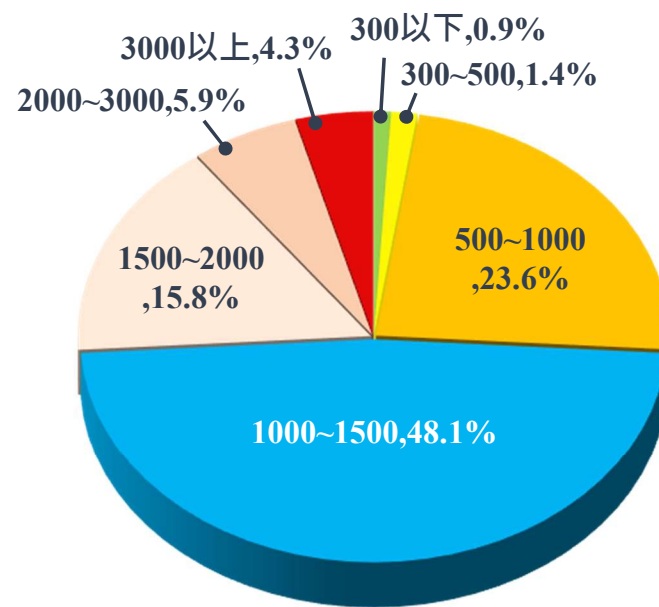
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



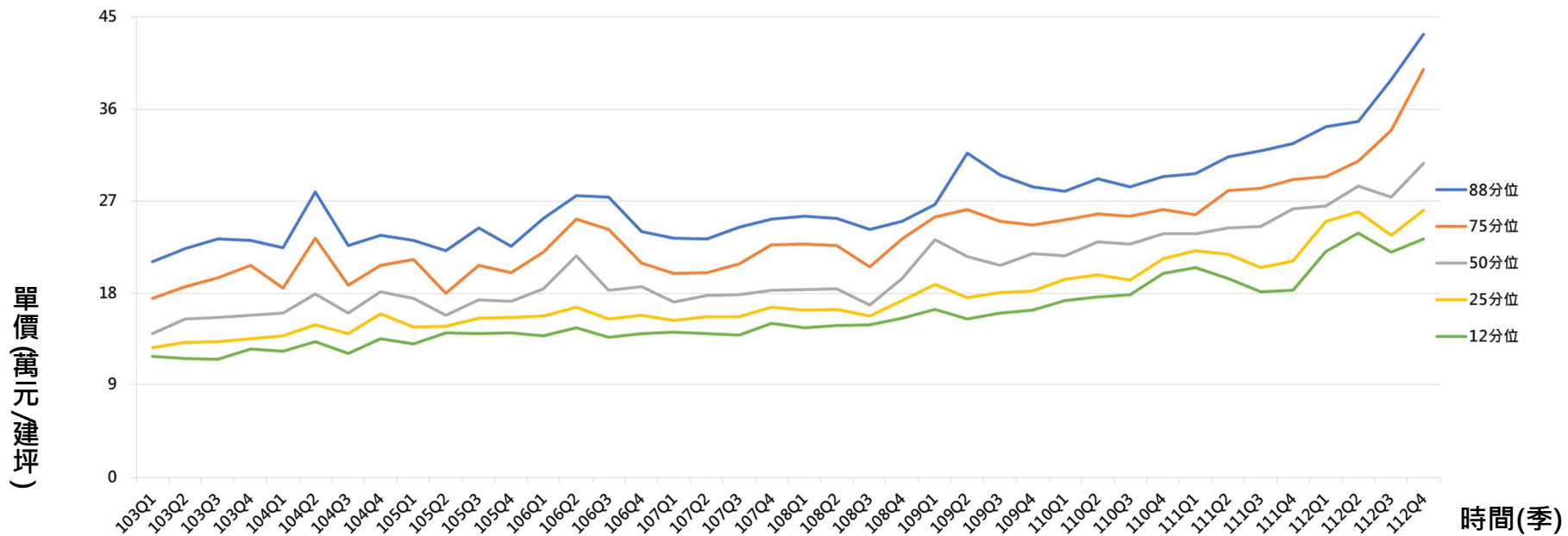


價格分析- 北屯區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 北屯區均價(50分位)約20.2萬/建坪，前25%房價約23.8萬/建坪，前12%房價約27.2萬/建坪。
- 111年Q1表現與上季相當，惟底標正式突破20萬/建坪大關；Q2~Q4均標~頂標逐季上揚且創新高，反觀低價位區中止連兩跌轉揚。
- 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。

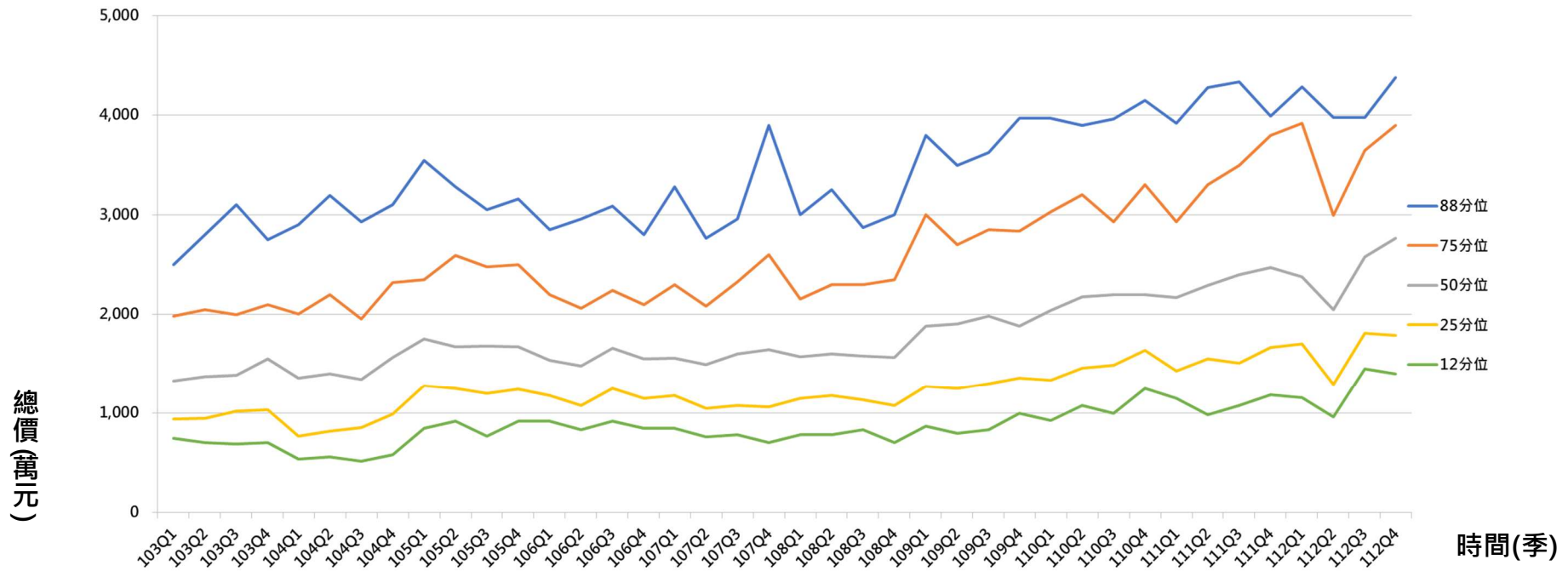




價格分析- 北屯區-各季透天厝總價



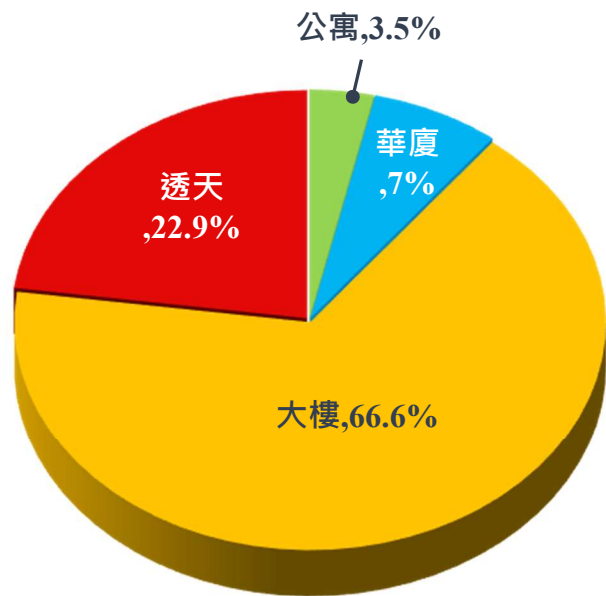
- 北屯區透天厝平均總價(50分位)約1,810萬，前25%平均總價約2,630萬，前12%平均總價約3,430萬。
- 111年Q1全區轉跌；Q2~Q3均標~頂標持續走高，低總價區則相對平穩；Q4頂標大跌350萬，後標~前標再創新高。
- 112年Q1頂標回升至4仟萬以上水位，前標已連四漲，其餘區位續穩；Q2以總價低於4仟萬之交易佔大宗，故全區價格下修力道顯著；Q3整體漲幅達500萬，僅頂標持平，部分區位係反映新屋行情而走揚；Q4中高價位區多反映新屋行情而走揚，其中頂標與均標皆再創新高價。



量體分析- 太平區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 太平區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(66.6%)，其次為透天厝(22.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔42.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔4.8%。

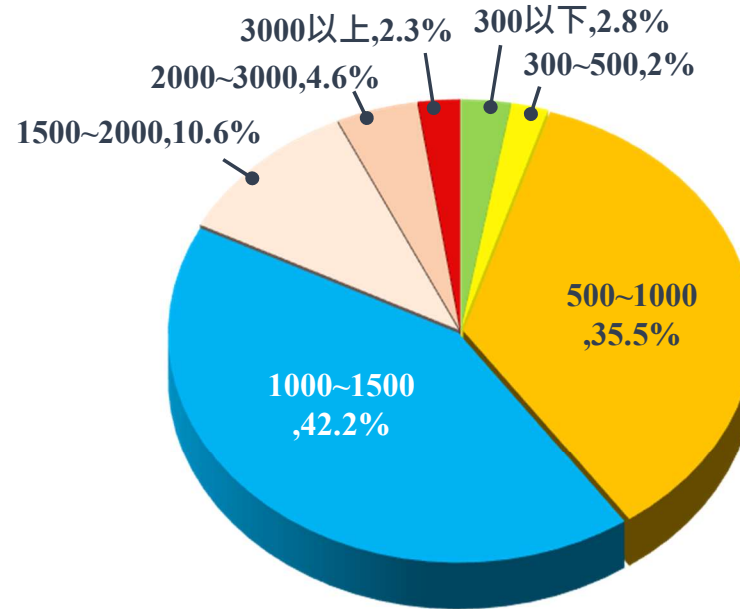
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



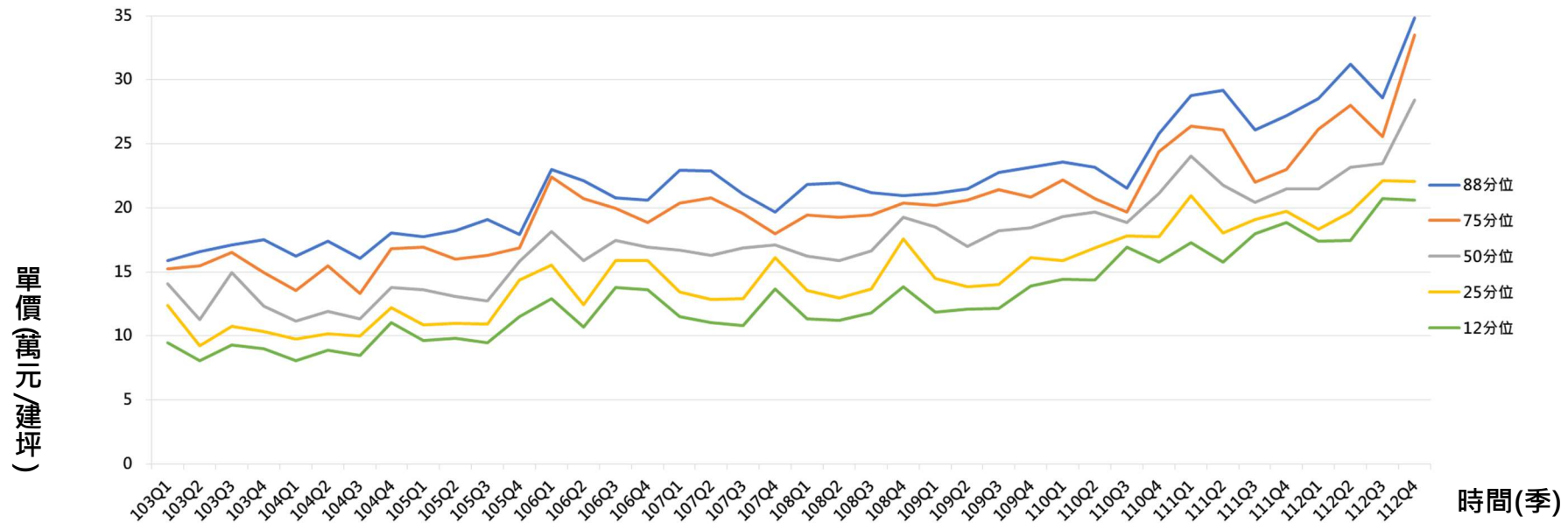


價格分析- 太平區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 太平區均價(50分位)約17.4萬/建坪，前25%房價約20.2萬/建坪，前12%房價約22.1萬/建坪。
- 111年Q1全數走高，中高價位區因**大毅熊幸福**致價格大幅拉升；Q2頂標續揚，其餘區位轉跌；Q3中高價位區下滑幅度約在1.4~3.1萬/建坪不等，低價位區則反彈上揚；Q4新屋交易即佔逾六成，加上中古屋行情佳，全區價揚。
- 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。

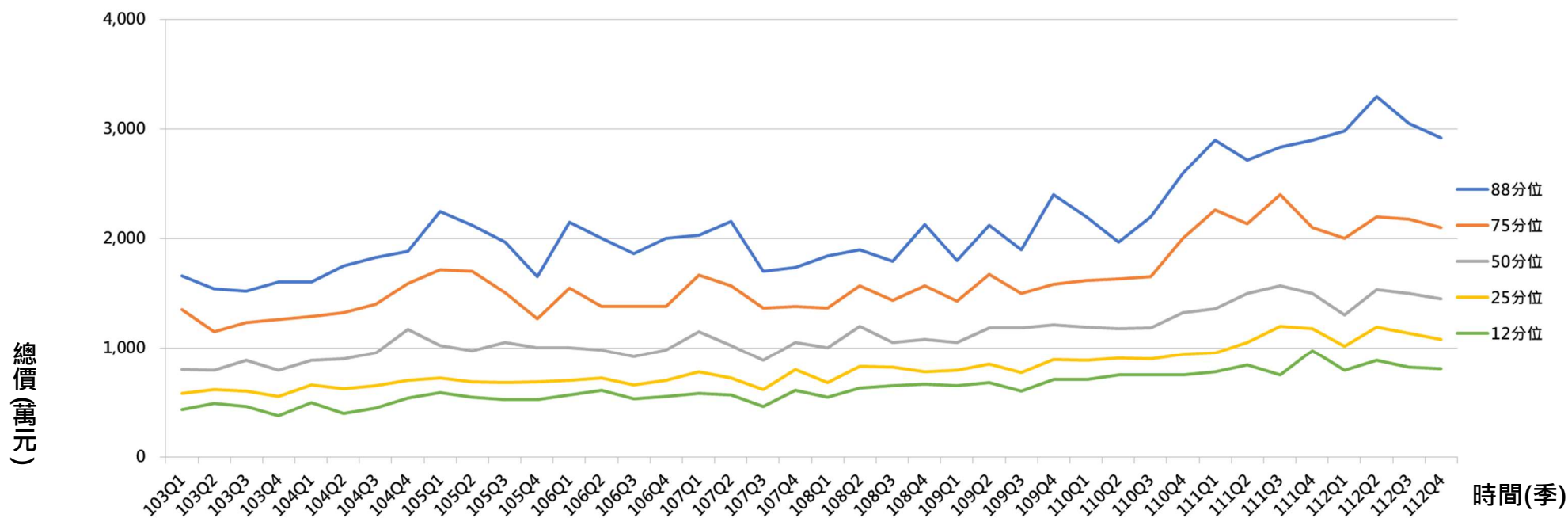




價格分析- 太平區-各季透天厝總價



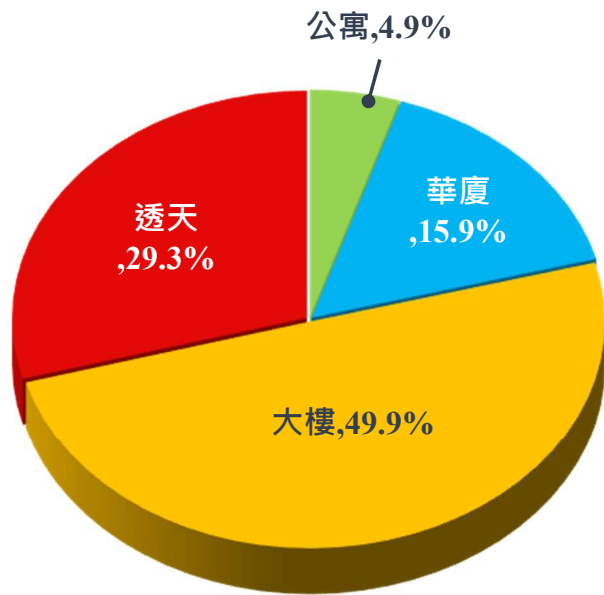
- 太平區透天厝平均總價(50分位)約1,120萬，前25%平均總價約1,620萬，前12%平均總價約2,140萬。
- 111年Q1~Q2高總價區終止連續上漲走勢轉跌，反觀底標~均標呈緩漲格局；Q3~Q4後標~前標創新高價後轉弱，頂標及底標則走揚。
- 112年Q1~Q2頂標價格持續創高，並正式突破3仟萬，其餘區位小跌後回升；Q3頂標大跌250萬，其餘區位價穩；Q4表現與上一季相當。



量體分析- 大里區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 大里區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(49.9%)，其次為透天厝(29.3%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔37.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔20.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.5%。

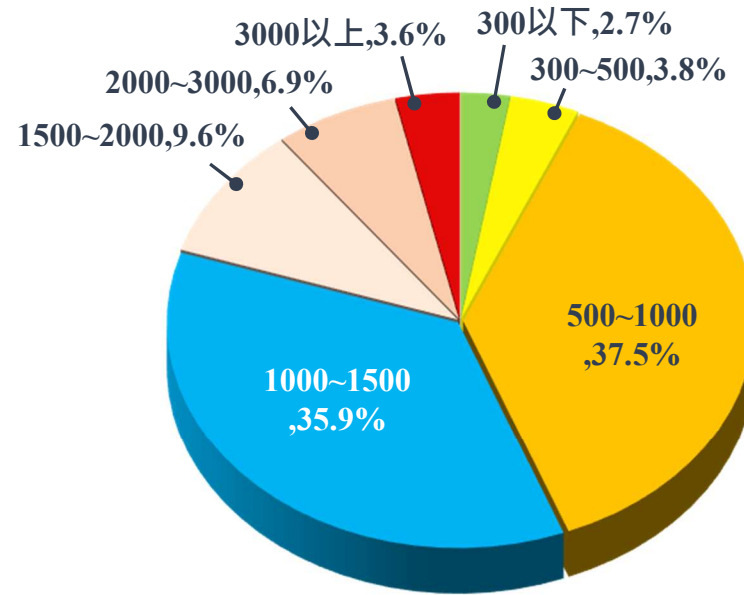
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



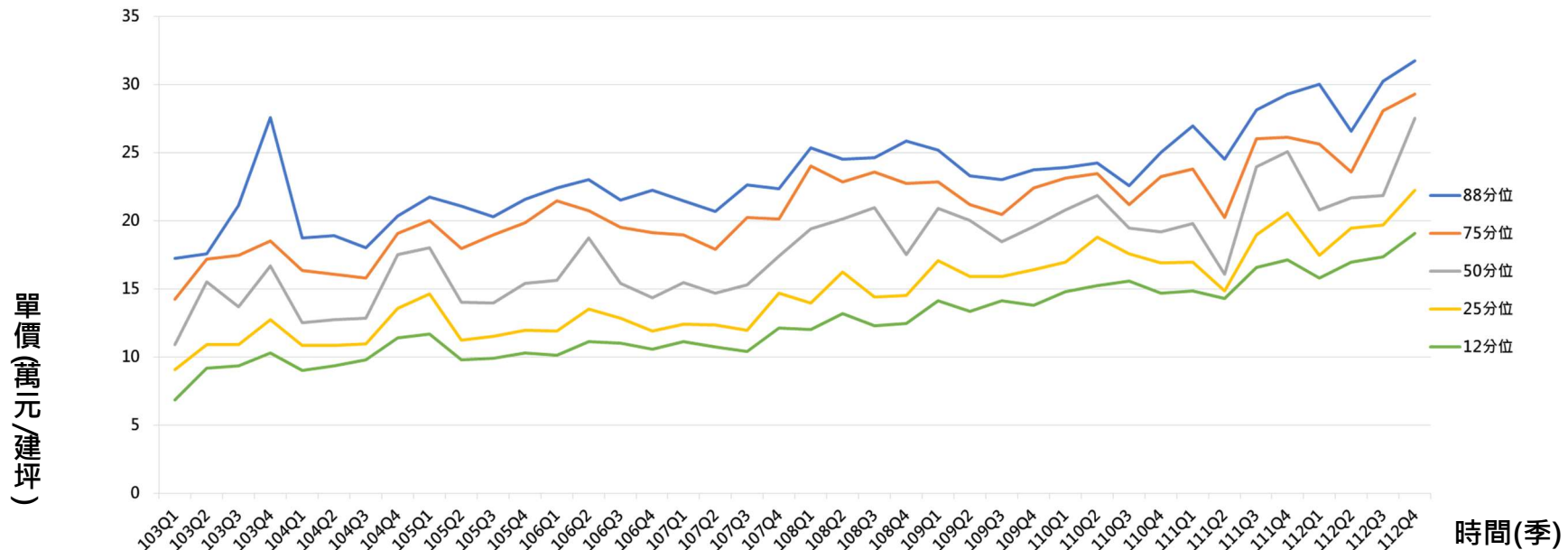


價格分析- 大里區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 大里區均價(50分位)約17.9萬/建坪，前25%房價約21.1萬/建坪，前12%房價約23.5萬/建坪。
- 111年Q1整體呈價穩，僅頂標價漲2萬/建坪最多；Q2全區價跌，後標~頂標跌幅均超過2萬/建坪；Q3全區止跌並強勢回升，其中均標~前標係因有**聚悅文匯**交易所致；Q4全區價格創新高。
- 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。

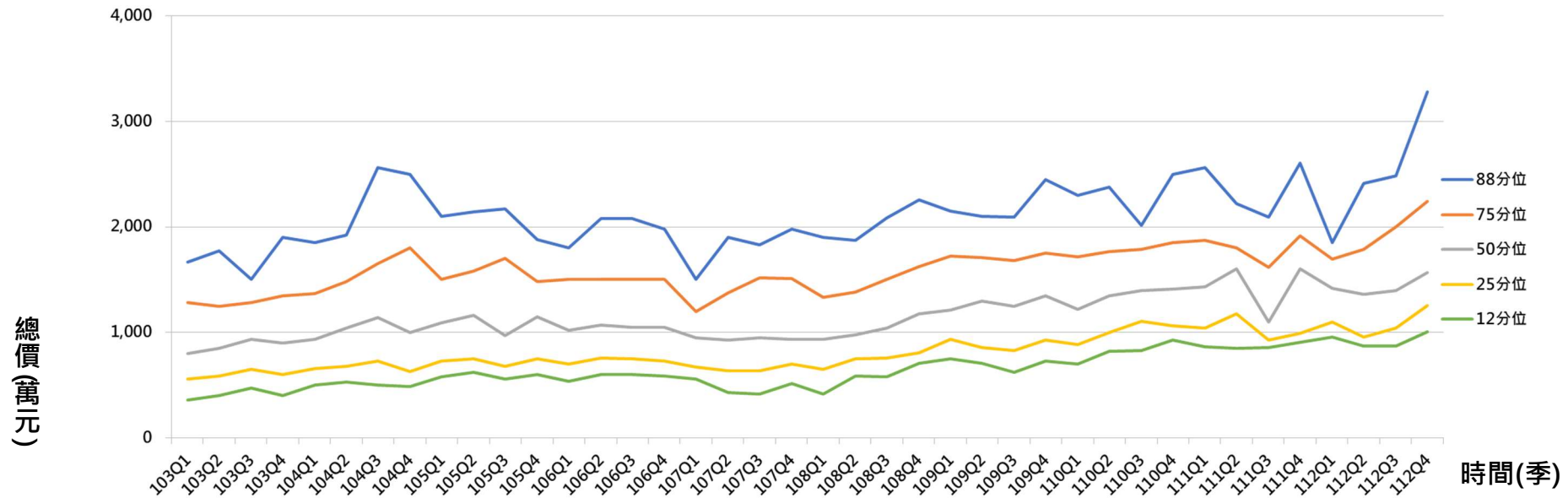




價格分析- 大里區-各季透天厝總價



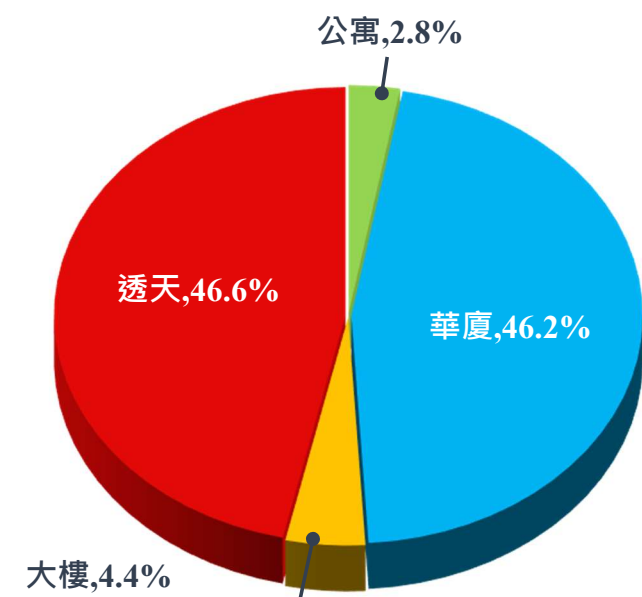
- 大里區透天厝平均總價(50分位)約1,150萬，前25%平均總價約1,600萬，前12%平均總價約2,120萬。
- 長期觀察本區價格變化，中低價位區漲幅有限，而高價位區雖偶有成長，但跌幅也頗大。
- 111年Q1整體表現持平；Q2頂標大跌超過300萬，後標~均標漲幅超過佰萬；Q3有明顯跌勢，僅底標持穩；Q4受新屋(墅墅久、昌祐極光計劃)等案挹注及中古屋行情走俏，中高總價區顯著攀升。
- 112年Q1總價低於2仟萬之交易即佔九成，致均標~頂標大幅下修，低總價區則緩漲；Q2頂標大漲逾500萬，中低總價區微跌；Q3整體表現與上一季相當，僅前標價揚200萬；Q4全區價揚，其中頂標因反映新屋行情而顯著拉升。



量體分析- 沙鹿區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 沙鹿區112年Q4成交數量以透天厝佔比較高(46.6%)，其次為華廈(46.2%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔36.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔21%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔12.6%。

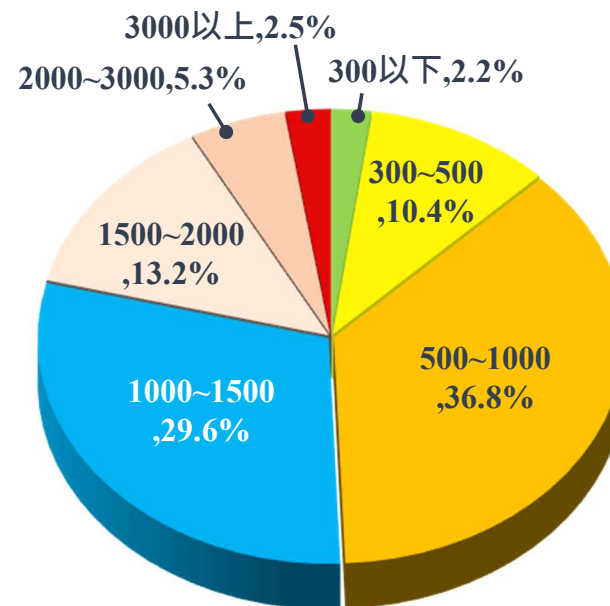
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





價格分析- 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16萬/建坪，前25%房價約17.8萬/建坪，前12%房價約19.3萬/建坪。
- 111年Q1~Q2交易量不足30件，價格不予分析，僅供參考；Q3多為華廈新屋交易，高價位區持續走高；Q4逾七成交易屬華廈新案(總太初見、佳鋹科藝)，反映個案行情而下修，僅底標續揚。
- 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。

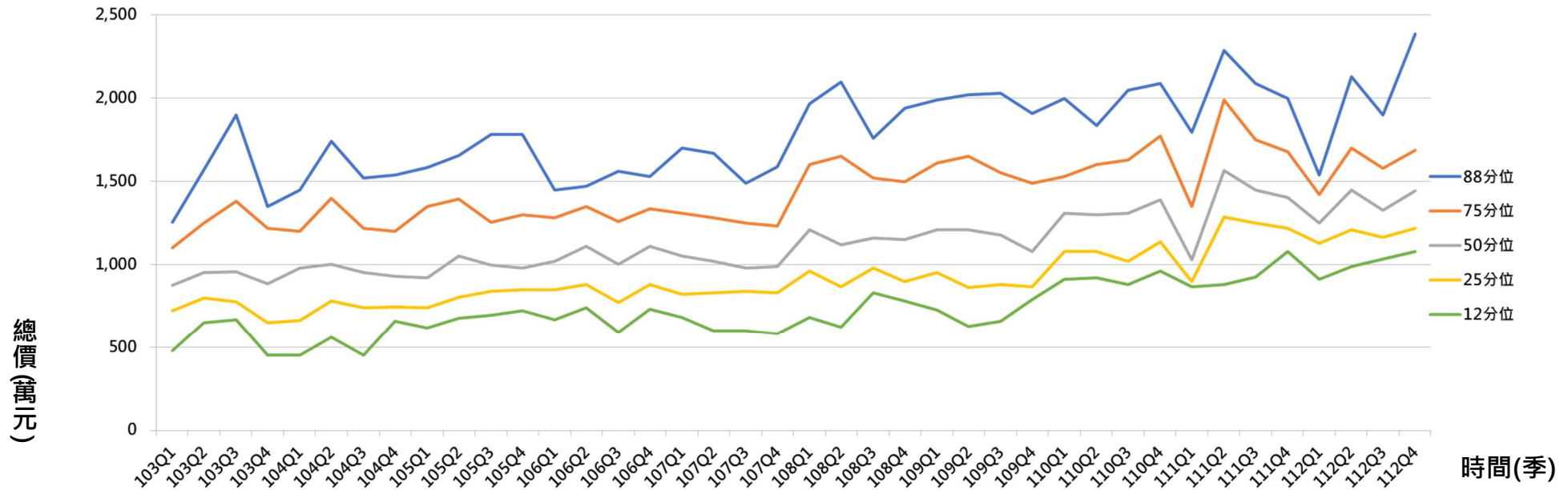




價格分析- 沙鹿區-各季透天厝總價



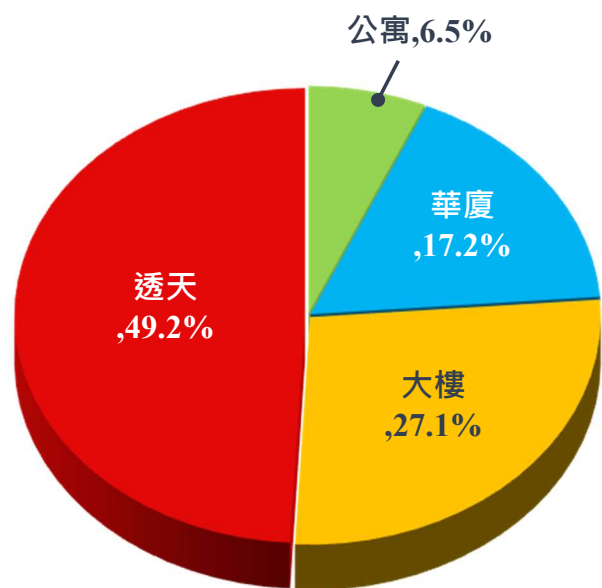
- 沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約1,130萬，前25%平均總價約1,450萬，前12%平均總價約1,790萬。
- 111年Q1以總價低於1,500萬之交易佔大宗，故價格進行大幅度下修；Q2總價高於1,500萬之交易量增，除底標持平以外，其餘區位大漲超過400萬；Q3~Q4連兩季走跌，僅底標緩漲。
- 112年Q1以總價低於1,500萬之交易佔大宗，故全區下修，其中後標~頂標已連三跌；Q2全區價揚，受惠新案(綠光計劃NO.6青境、悟實貳章)挹注影響，中高總價區成長逾200萬以上；Q3雖高達七成屬新屋交易，惟其成交總價多在1,500萬元以下，故價格多有下修情形；Q4本季總價逾2仟萬之交易量增，致頂標大幅攀升。



量體分析- 豐原區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 豐原區112年Q4成交數量以透天厝佔比較高(49.2%)，其次為住宅大樓(27.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔32%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔29.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔15.6%。

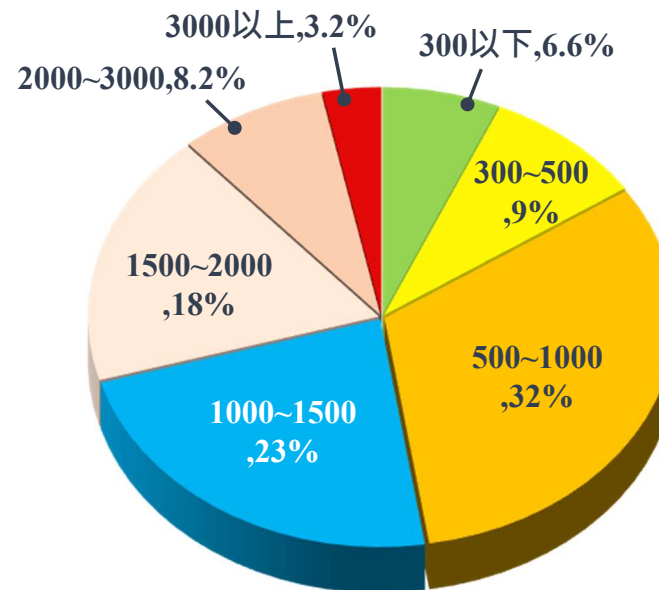
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



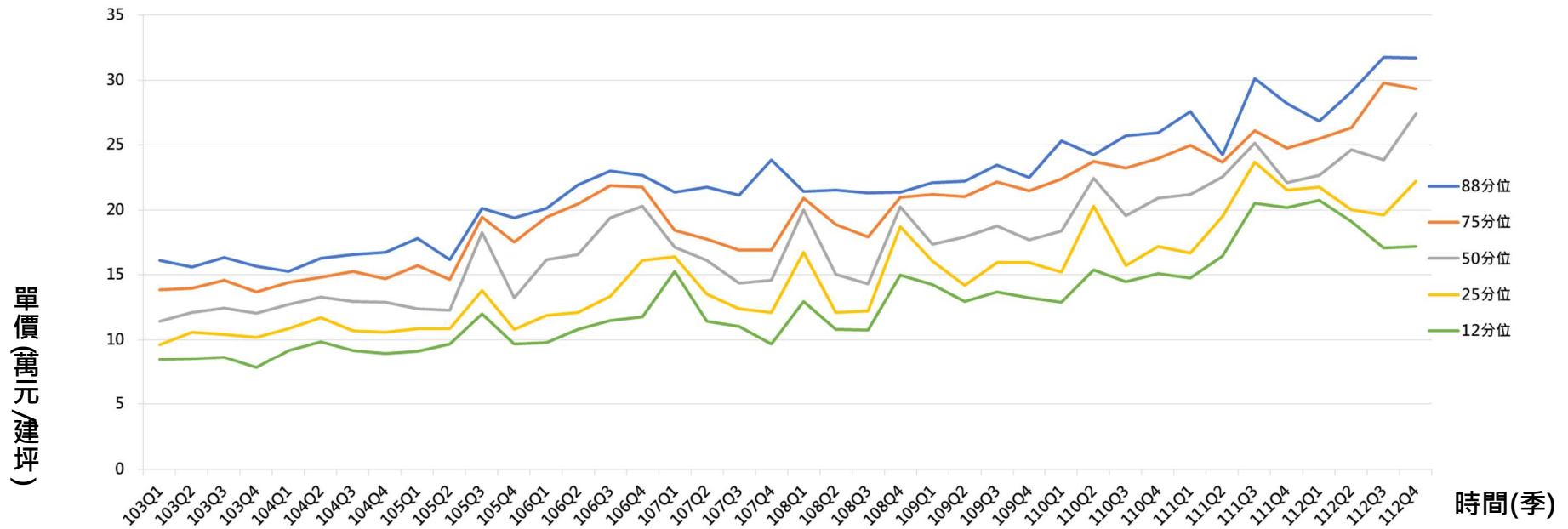


價格分析- 豐原區-各季區分所有建物建坪單價

(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20.1萬/建坪，前12%房價約22.1萬/建坪。
- 111年Q1~Q2高價位區終止連三季上揚轉跌，中古屋價格強勢，影響底標~均標走高；Q3以大樓新案(勝美豐原、久樺向陽、名硯森玥)交易佔大宗，致全區價格拉升；Q4僅底標續穩，其餘區位跌幅約在1.4~3萬/建坪不等。
- 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。

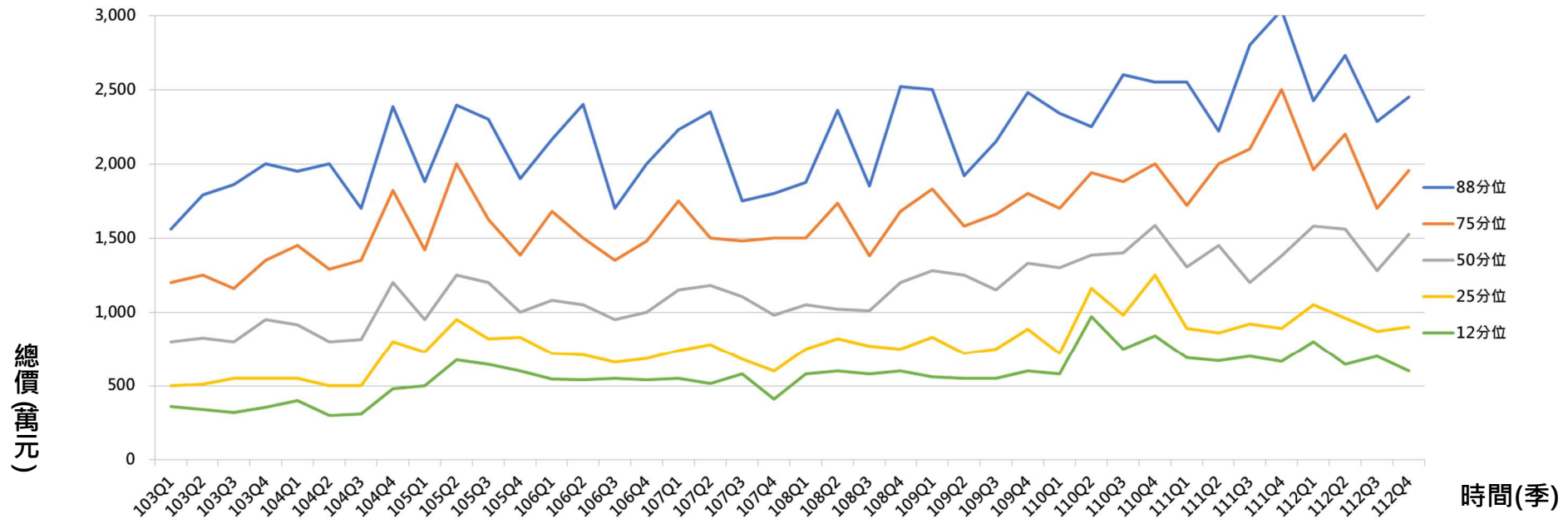




價格分析- 豐原區-各季透天厝總價



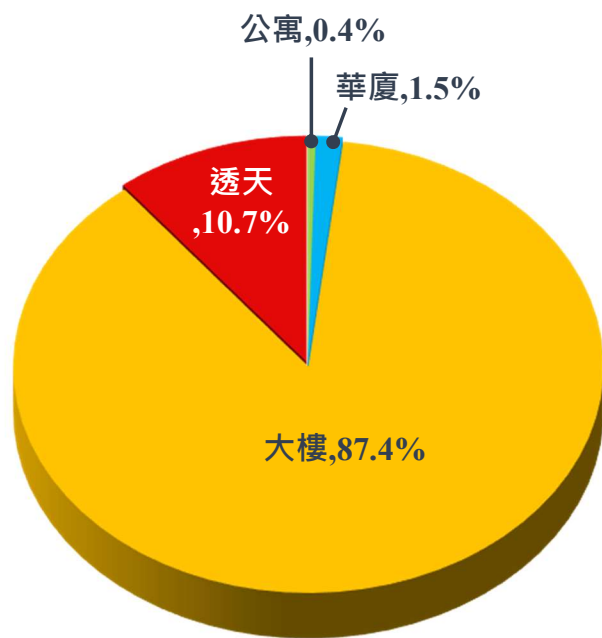
- 豐原區透天厝平均總價(50分位)約1,160萬，前25%平均總價約1,660萬，前12%平均總價約2,200萬。
- 111年Q1明顯轉弱，僅頂標持平；Q2頂標大跌逾300萬，均標~前標漲幅超過百萬，低總價區持平；Q3~Q4高總價區連兩季上漲並創新高，均標止跌回升。
- 112年Q1總價高於2仟萬之交易量減，故前標~頂標下修幅度達500萬，其餘區位小漲；Q2高總價區價漲逾200萬，低總價區則小跌百萬；Q3高達六成五交易屬總價低於1,500萬，故整體下修力道顯著；Q4總價逾1,500萬之交易量增，影響後標~頂標上調。



量體分析- 烏日區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 烏日區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(87.4%)，其次為透天厝(10.7%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔52.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔10.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔0.2%。

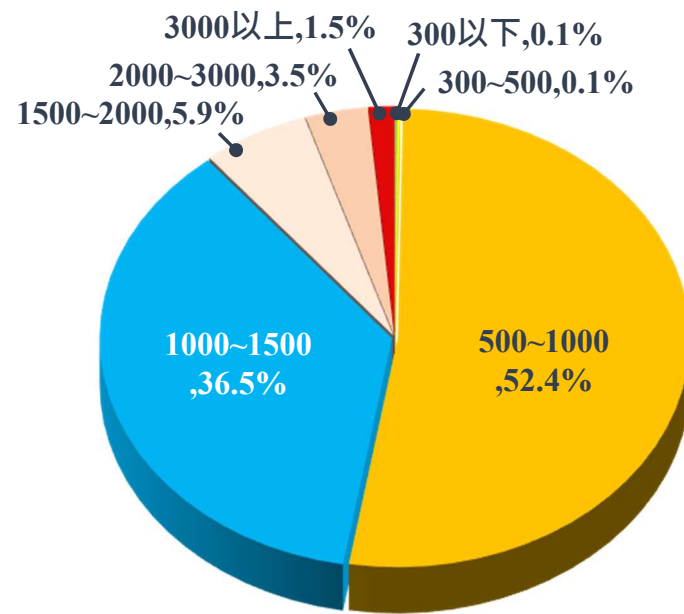
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



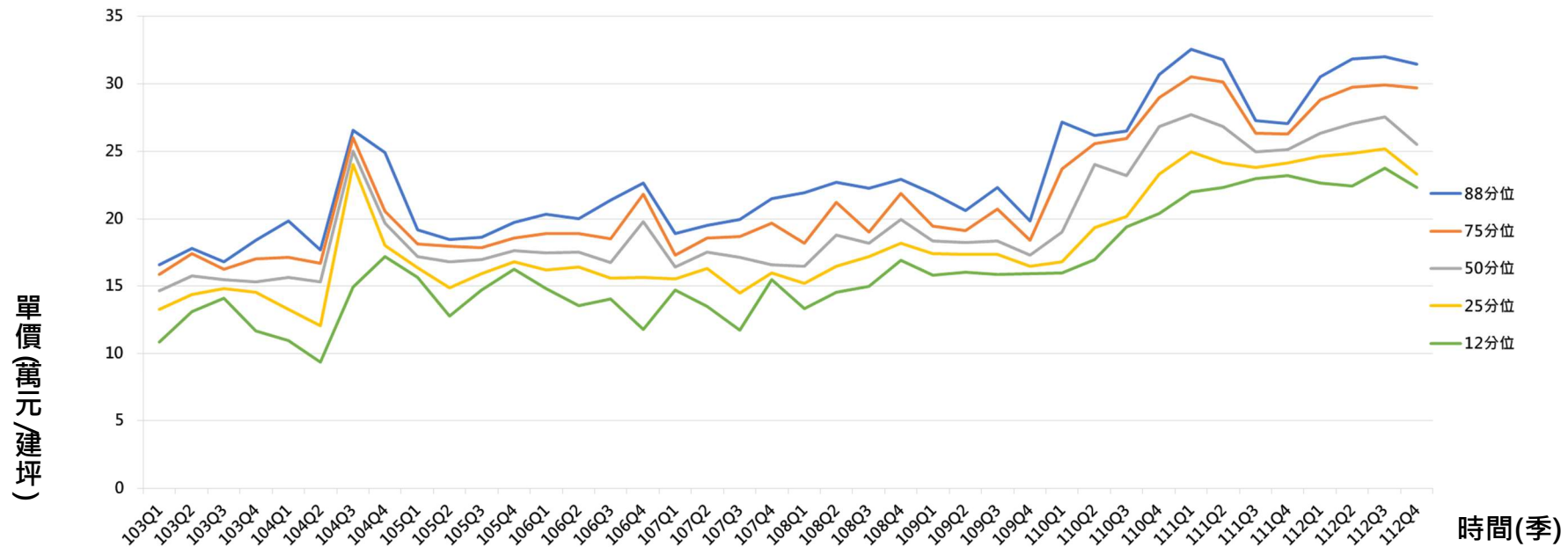


價格分析- 烏日區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 烏日區均價(50分位)約19.9萬/建坪，前25%房價約21.6萬/建坪，前12%房價約23.2萬/建坪。
- 111年Q1適逢**建義微笑世界**、**台中高鐵之星**整批交易致價格攀升，已維持連三季或以上漲勢；Q2呈價穩；Q3底標持續緩漲，其餘區位價格進行下修；Q4表現與上一季相當。
- 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。

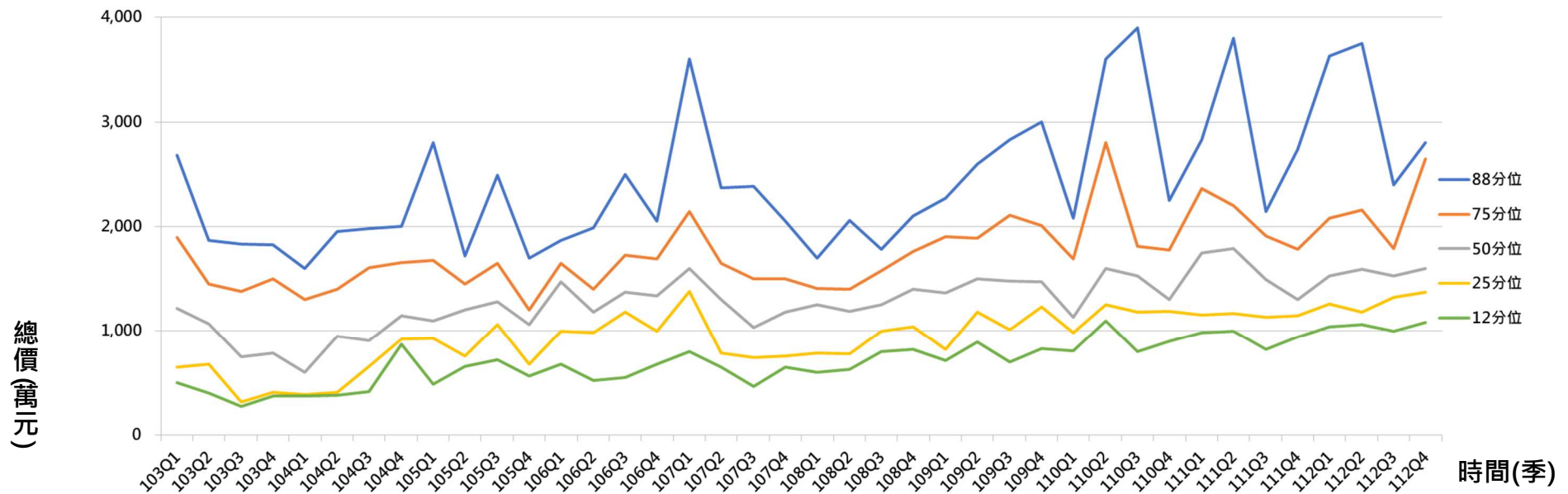




價格分析- 烏日區-各季透天厝總價



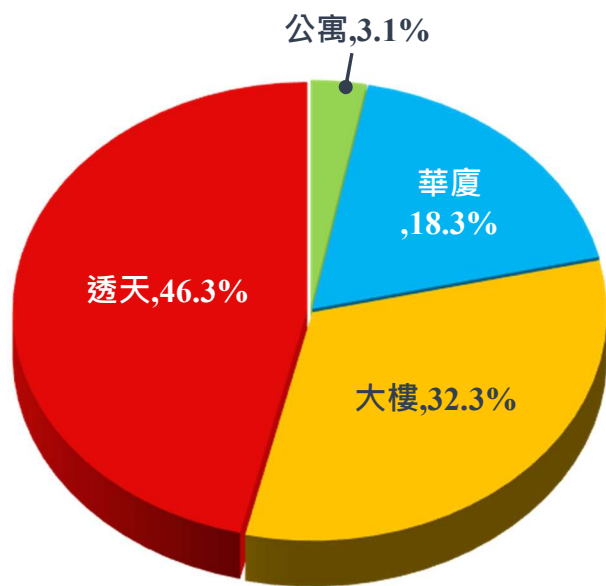
- 烏日區透天厝平均總價(50分位)約1,290萬，前25%平均總價約1,760萬，前12%平均總價約2,440萬。
- 111年Q1中高價位區因有**敦富高捷**等新案挹注而顯著價漲；Q2有數筆含傢俱裝潢費之交易，故成交總價較高，影響頂標大幅拉升；Q3以總價低於2仟萬之交易佔大宗，致價格明顯回落；Q4頂標反彈回升，均標~前標持續走跌。
- 112年Q1全數價揚，其中頂標因有**逸瓏山**等案挹注而強勢拉升；Q2僅後標略跌，其餘區位微幅走揚；Q3僅後標小漲百萬，其餘區位走跌，尤以頂標跌幅最大，主要係總價超過2仟萬之交易量大減所致；Q4以新屋交易佔大宗，影響高總價區大幅拉升。



量體分析- 大雅區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 大雅區112年Q4成交數量以透天厝佔比較高(46.3%)，其次為住宅大樓(32.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔41.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔28.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.5%。

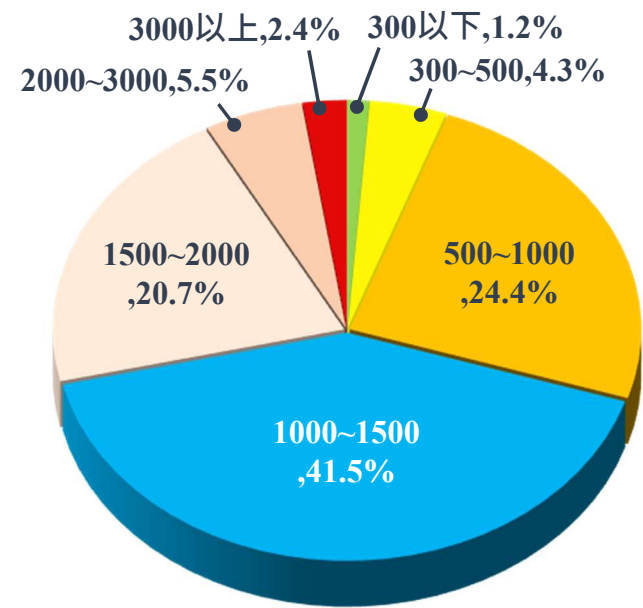
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



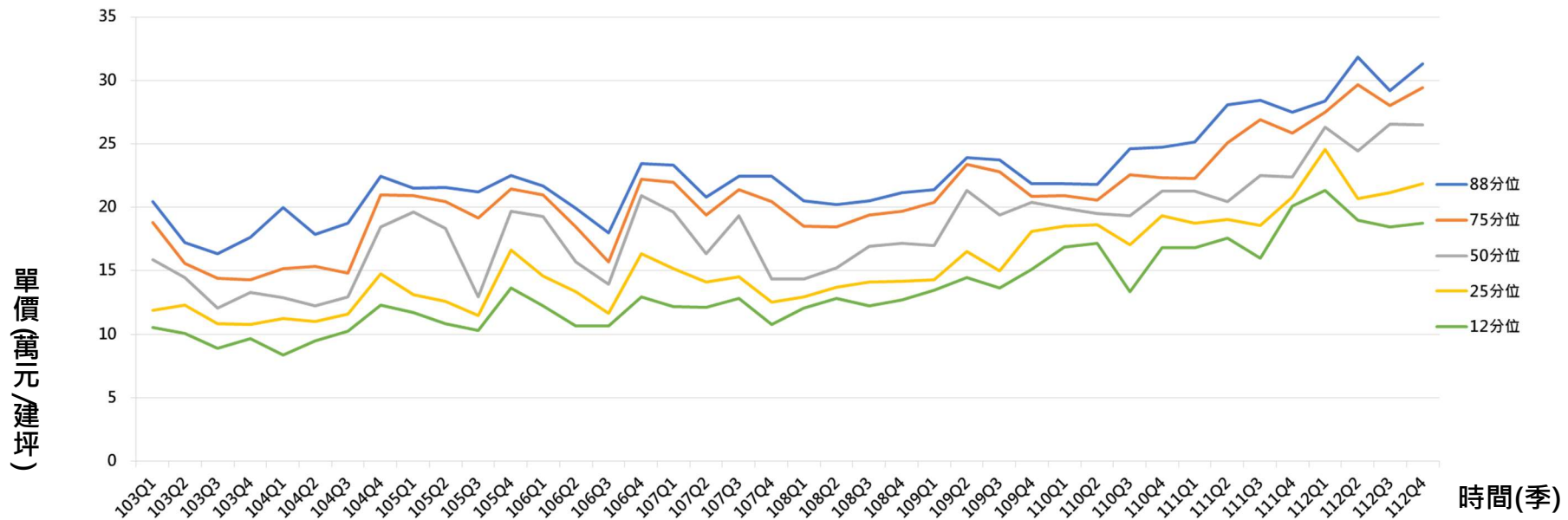


價格分析- 大雅區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 大雅區均價(50分位)約18.4萬/建坪，前25%房價約20.9萬/建坪，前12%房價約22.6萬/建坪。
- 111年Q1表現與上季相當；Q2~Q3高價位區攀升至歷年新高價，均標止跌回升，反觀低價位區則有價跌情形；Q4近八成交易為大樓新案(鼎佳二和、久樑花園童畫)，惟高價位區下跌1萬/建坪，反觀低價位區則上漲超過2萬/建坪，底標更首度站上2字頭房價。
- 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。

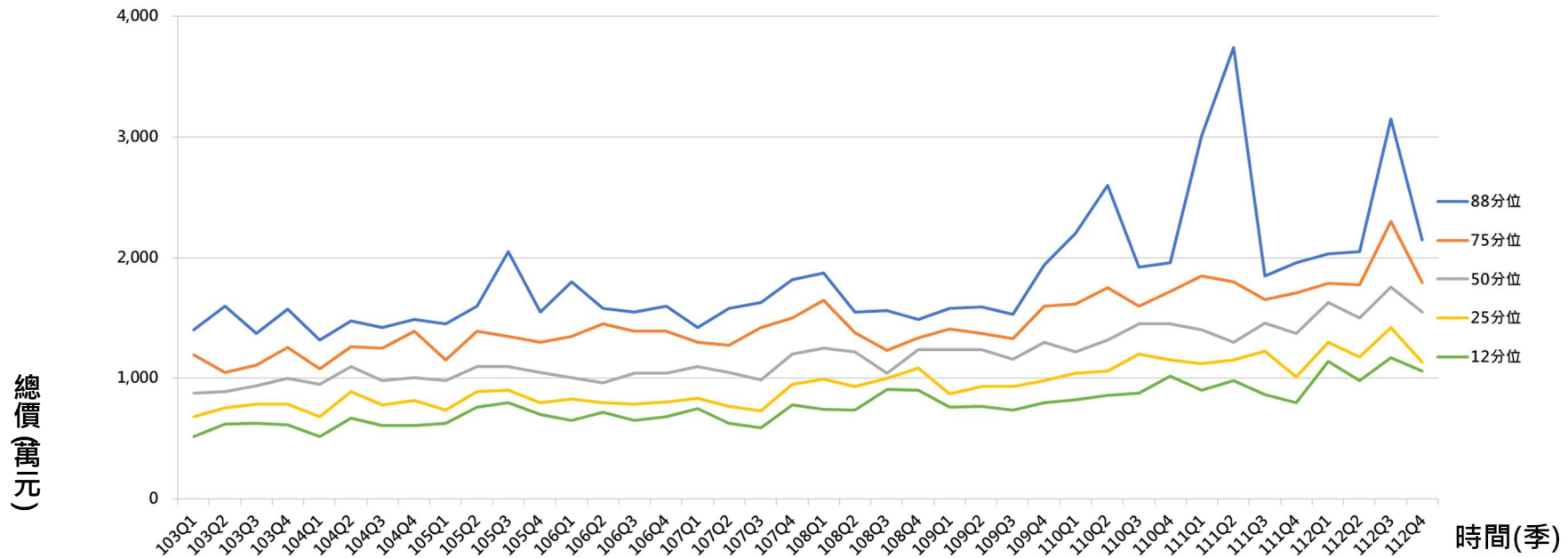




價格分析- 大雅區-各季透天厝總價



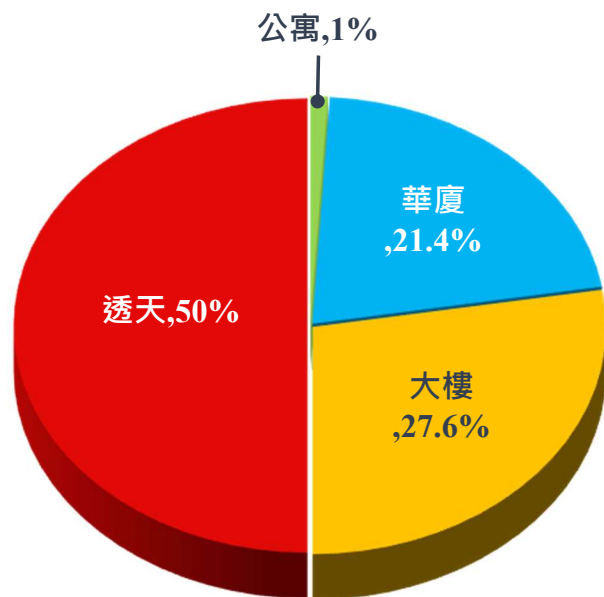
- 大雅區平均總價(50分位)約1,190萬，前25%平均總價約1,460萬，前12%平均總價約1,830萬。
- 111年Q1~Q2頂標因多為非住家用途之交易，故價格偏高；Q3以總價低於2千萬之交易佔大宗，致頂標大幅回落；Q4整體表現尚穩，僅後標下滑約200萬。
- 112年Q1有**馨雅馨富**進場挹注，加上中古屋表現不俗，全區價漲；Q2中低總價區走跌；Q3因有具商效產品交易及反映新案行情，全區價格走高；Q4全區走跌，本季總價高於2千萬之交易量減，故頂標下修幅度較大。



量體分析- 潭子區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 潭子區112年Q4成交數量以透天厝佔比較高(50%)，其次為住宅大樓(27.6%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔38.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔28.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.3%。

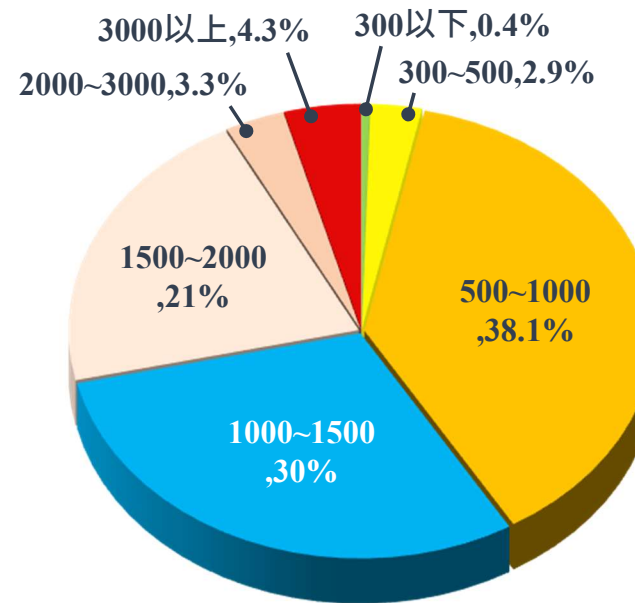
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



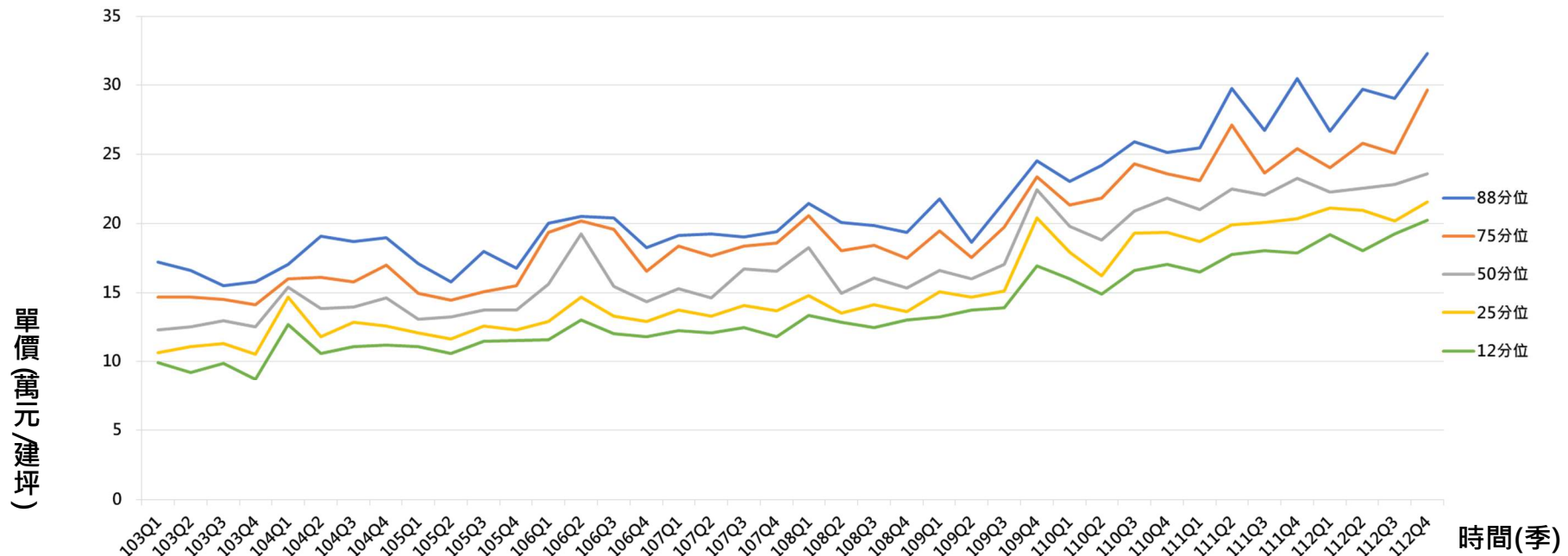


價格分析- 潭子區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 潭子區均價(50分位)約17.2萬/建坪，前25%房價約19.5萬/建坪，前12%房價約21.5萬/建坪。
- 111年Q1僅頂標略揚，其餘區位小跌；Q2~Q3高價位區拉高後回跌達3萬/建坪，其餘區位表現相對平穩；Q4均標~頂標漲幅約在1.1~3.7萬/建坪不等，其中頂標更站上30萬/建坪大關。
- 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。

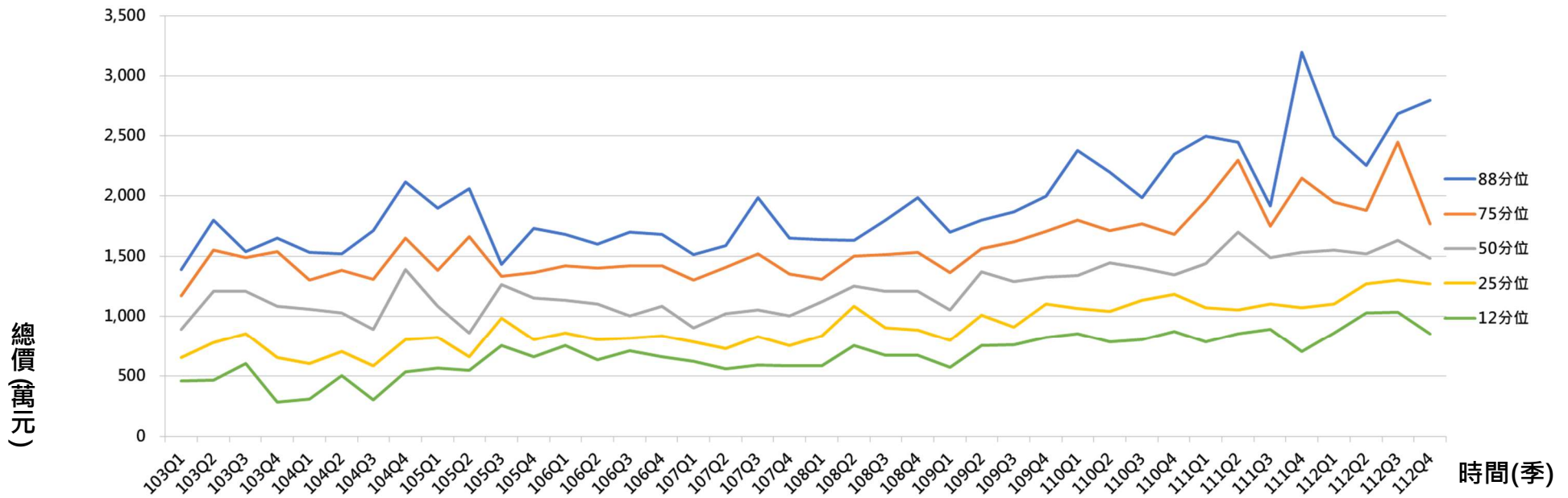




價格分析- 潭子區-各季透天厝總價



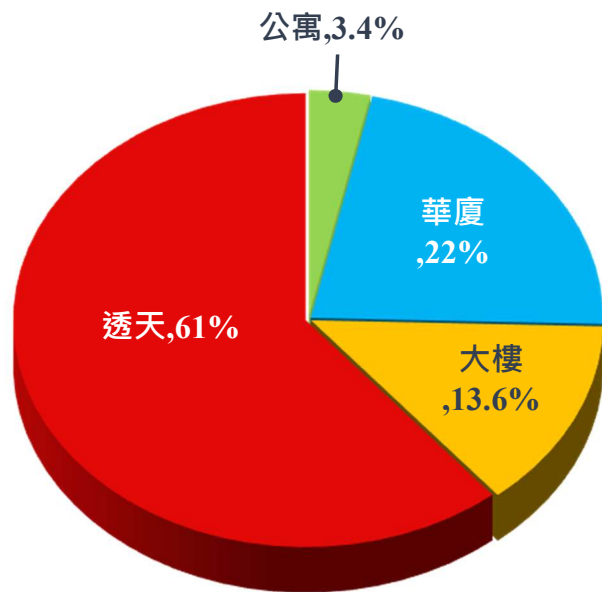
- 潭子區透天厝平均總價(50分位)約1,230萬，前25%平均總價約1,590萬，前12%平均總價約1,940萬。
- 111年Q1呈中高總價區漲、低總價區跌；Q2均標~前標成長超過250萬，其中前標續創新高價；Q3前標~頂標皆回跌至2仟萬元以下，修正幅度顯著；Q4頂標反映具商效用途交易而衝高，前標再度回升至2仟萬水位，反觀底標則走跌。
- 112年Q1~Q2高總價區連兩季走跌，低總價區則續揚；Q3高總價區大幅攀升，部分係受惠**家福3**進場挹注所致；Q4僅頂標續漲百萬，其餘區位表現轉弱。



量體分析- 霧峰區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 霧峰區112年Q4成交數量以透天厝佔比較高(61%)，其次為華廈(22%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔49.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔20.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔11.9%。

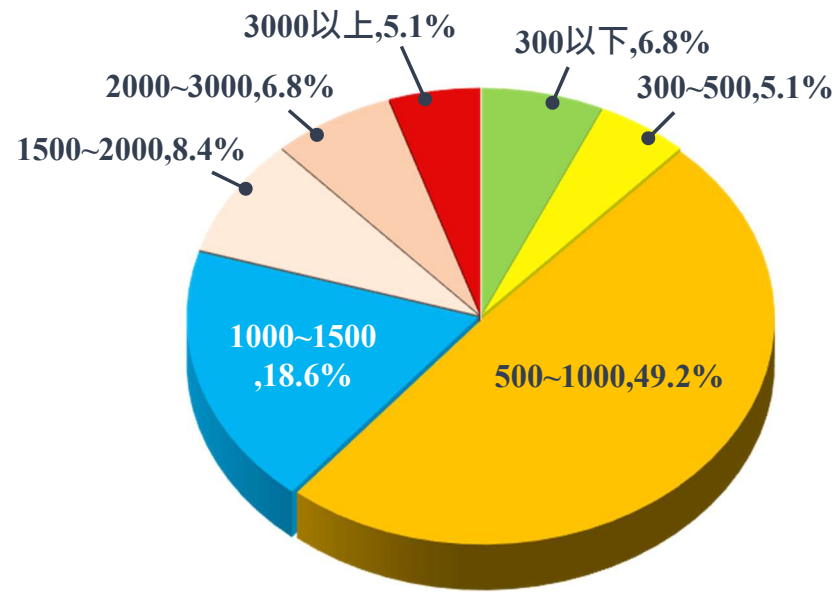
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



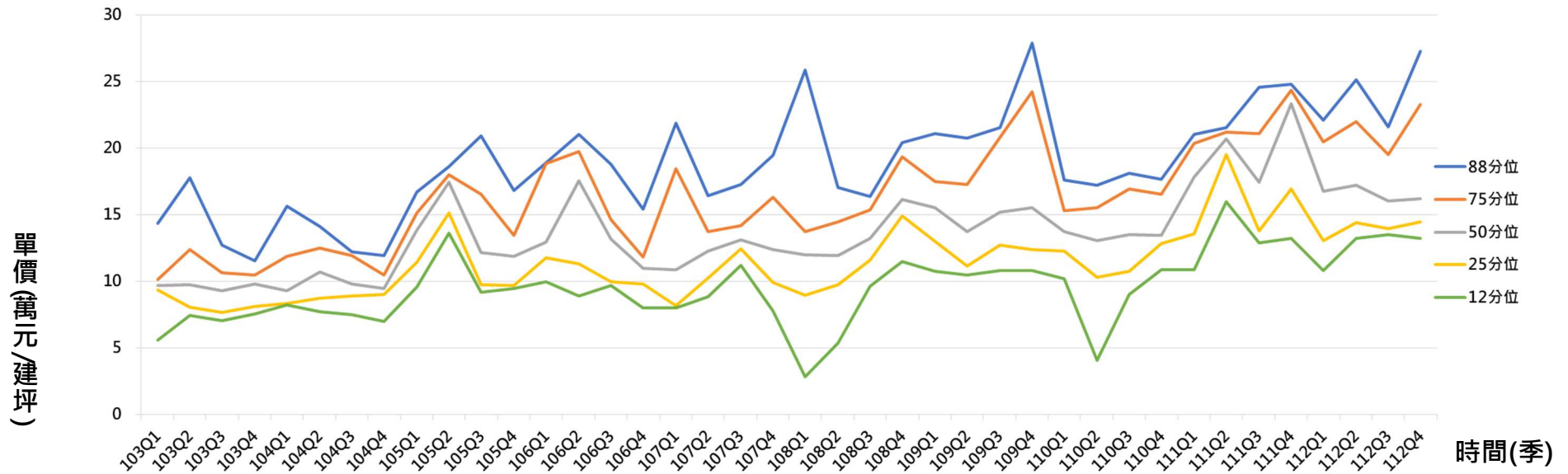


價格分析- 霧峰區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 霧峰區均價(50分位)約13.7萬/建坪，前25%房價約16.5萬/建坪，前12%房價約19萬/建坪。
- 111年Q1中高價位區主要反映**侑信寓見未來**行情而走高；Q2仍有近八成交屬**侑信寓見未來**，帶動整體價格上揚，均標以上區位皆突破20萬/建坪門檻；Q3底標~均標價跌逾3萬/建坪，反觀頂標已連三季上揚；Q4後標~前標大漲超過3萬/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。

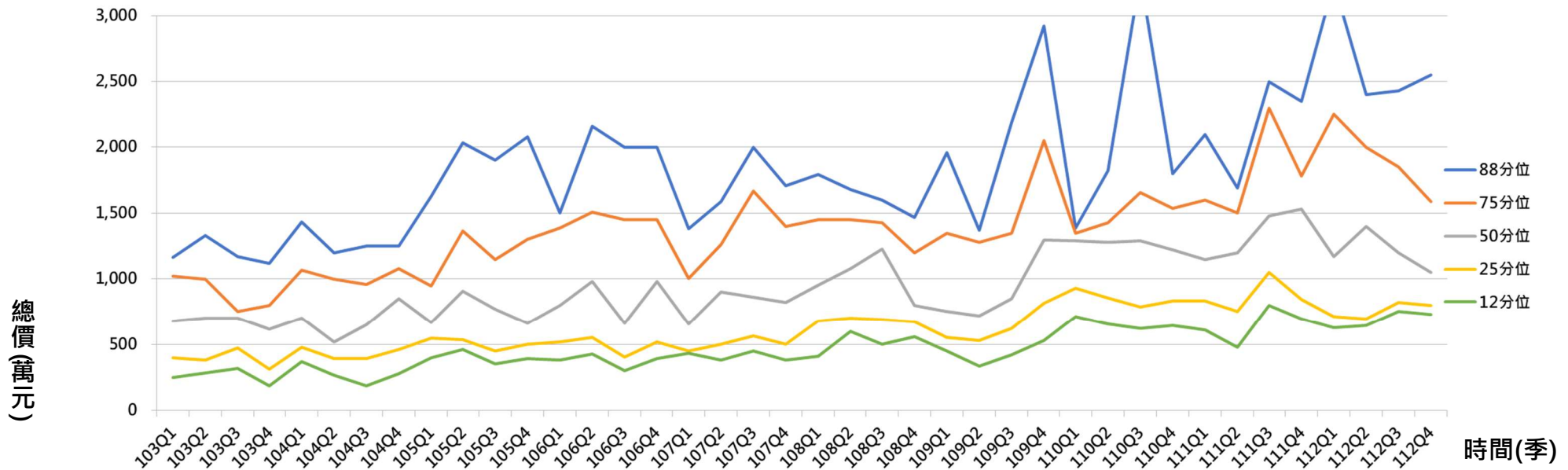




價格分析- 霧峰區-各季透天厝總價



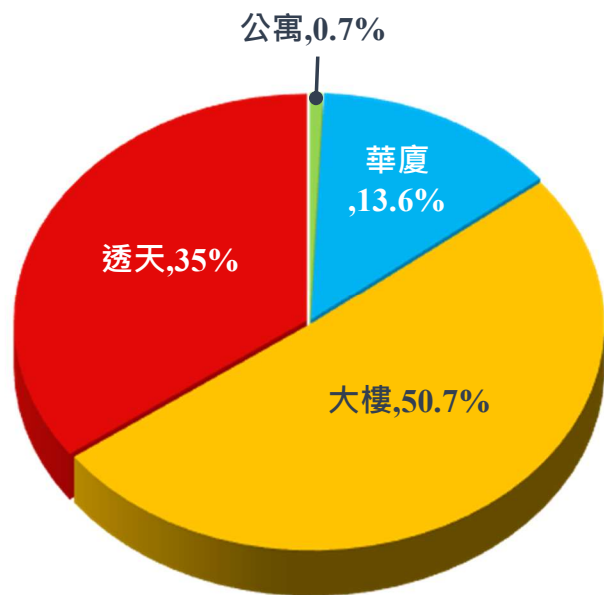
- 霧峰區透天厝平均總價(50分位)約950萬，前25%平均總價約1,400萬，前12%平均總價約1,860萬。
- 111年Q1大致表現平穩，僅頂標大漲300萬；Q2普遍走跌，其中頂標回跌至2仟萬元以下，僅均標略漲；Q3全區顯著價漲；Q4均標連三漲，其餘區位走跌。
- 112年Q1高總價區因有商業效益用途交易而拉高，然因總價低於1,500萬之交易量增，故使中低總價區進行下修；Q2近八成交易屬總價低於2仟萬，故高總價區顯著回落，均標則回升逾200萬；Q3均標~前標價跌逾150萬、低總價區則小漲百萬；Q4均標與前標持續走跌。



量體分析- 清水區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 清水區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(50.7%)，其次為透天厝(35%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔52.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.8%。

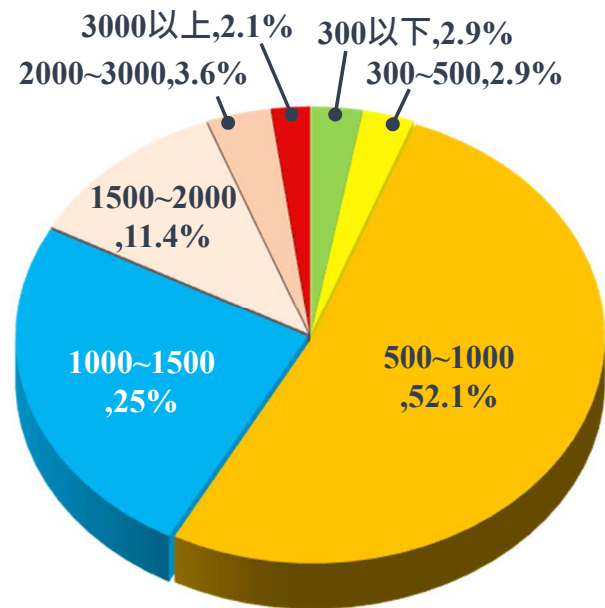
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



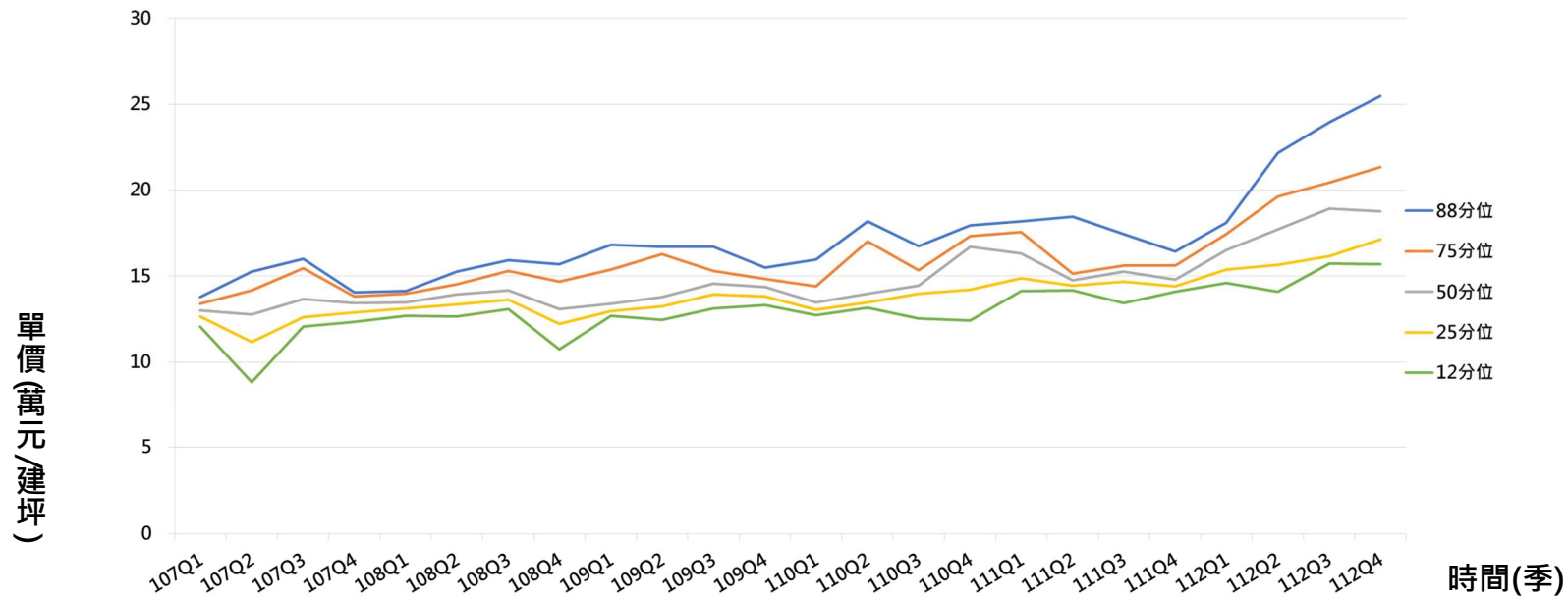


價格分析- 清水區-各季區分所有建物建坪單價

(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14.8萬/建坪，前25%房價約16萬/建坪，前12%房價約17.3萬/建坪。
- 本區偶有單一個案交屋潮挹注，致價格有所波動。
- 端看111年整體表現，頂標明顯呈逐季下滑，其餘區位則在14~15萬/建坪左右微幅跳動。
- 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，除底標及均標以外區位，皆創歷史新高價。

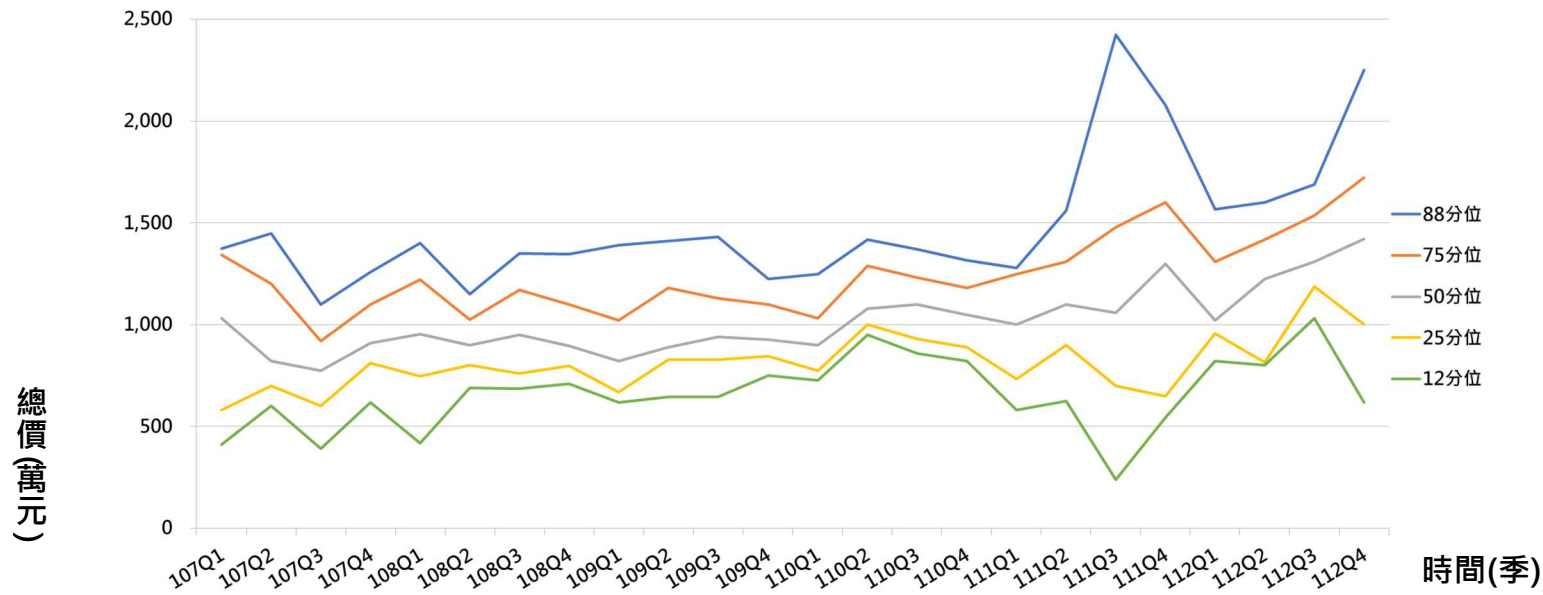




價格分析- 清水區-各季透天厝總價



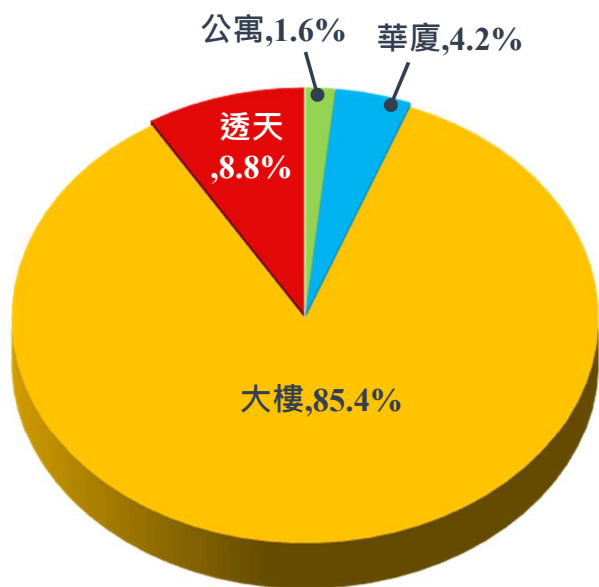
- 清水區為111年Q4新增分析地區，透天厝平均總價(50分位)約1,020萬，前25%平均總價約1,240萬，前12%平均總價約1,490萬。
- 端看111年表現，低總價區與去年相比有價跌情形，而中高總價區則走揚，其中又以頂標波動變化較大，目前已連兩季站上2仟萬水位。
- 112年Q1水漾森林及致富好好交易佔比高達75%，兩案成交總價落在958~1,485萬間，故使均標~頂標呈下修、底標~後標上調；Q2後標小跌百萬，均標~前標反映德光仁美居行情而走揚；Q3反映新屋(上睿愛閱、森堡富第七期)行情，全區價揚；Q4中高總價區反映新屋行情而走高，反觀低總價區多屬屋齡逾25年之交易而下修。



量體分析- 梧棲區-112年Q4建物成交數量與總價帶

- 梧棲區112年Q4成交數量以住宅大樓佔比較高(85.4%)，其次為透天厝(8.8%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔67.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔3.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔23.5%。

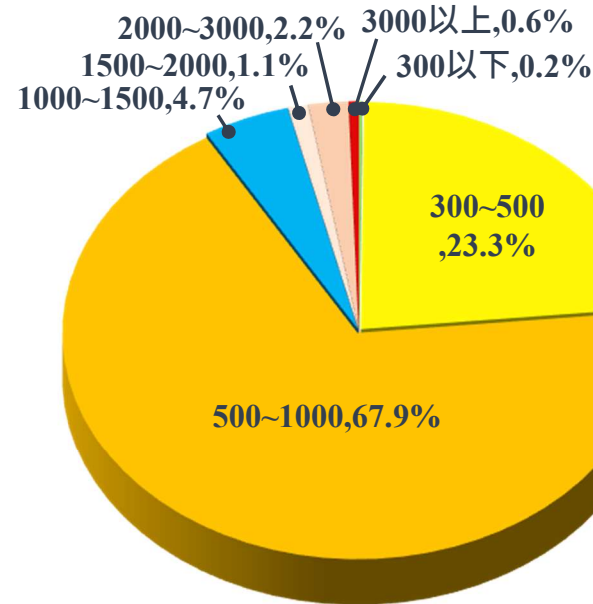
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



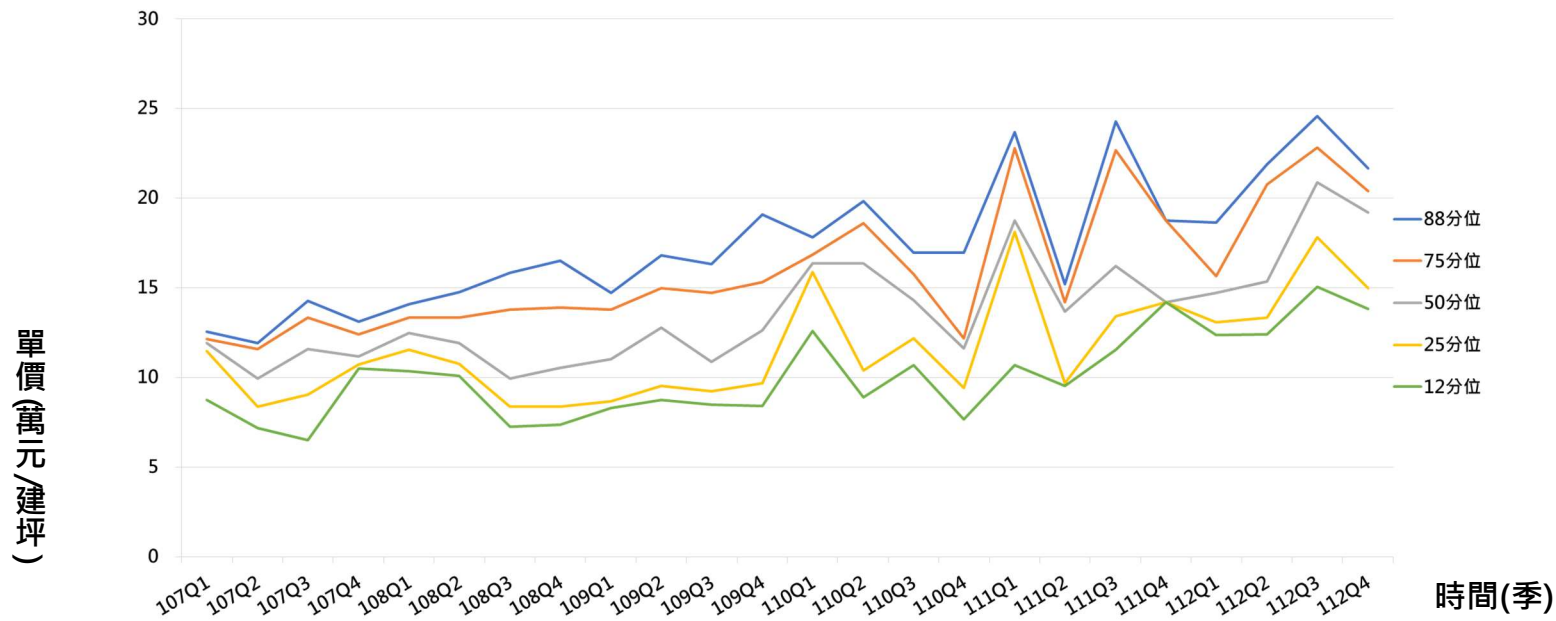


價格分析- 梧棲區-各季區分所有建物建坪單價

(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13.7萬/建坪，前25%房價約16萬/建坪，前12%房價約17.5萬/建坪。
- 本區區分所有建物交易普遍低於20筆，111年Q4更僅有2筆，資料不足以分析，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。

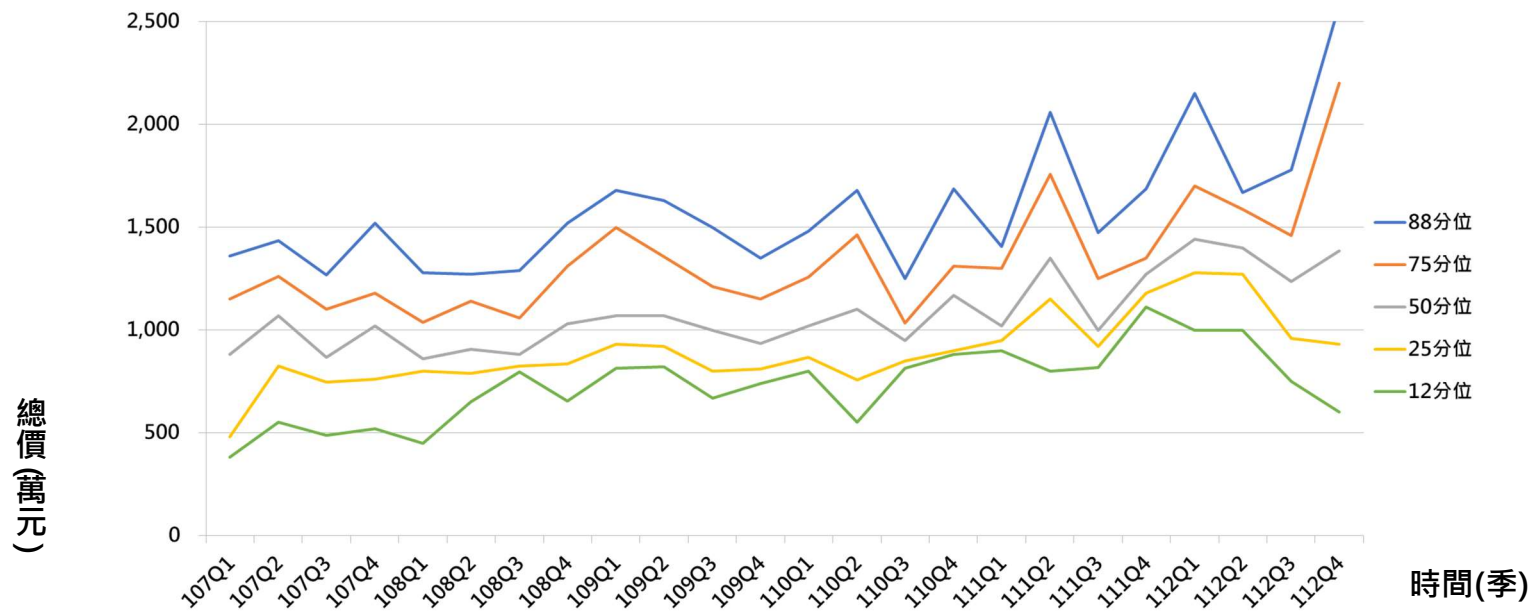




價格分析- 梧棲區-各季透天厝總價



- 梧棲區為111年Q4新增分析地區，透天厝平均總價(50分位)約1,080萬，前25%平均總價約1,340萬，前12%平均總價約1,580萬。
- 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。
- 111年Q4新屋交易即佔九成，成交總價為1仟萬以上，致使底標~後標站上1仟萬大關。
- 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，反觀低總價區則連續兩季下修。



Thank you



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



意見回饋區

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所

發布單位