

110年5月 大臺中房市月報

MONTHLY REPORT 110.05.05



仲介



地政士



代銷



租賃



估價師



大臺中房市交易
動態資訊平台



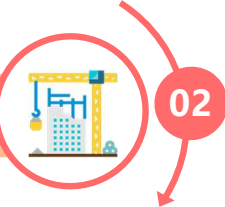
本期月報焦點

01 4月買賣登記量月減8.6%，年增28.5%



110年4月的買賣登記棟數為3,864棟，與上月相比減少8.6%，比去年同月增加28.5%。本月前三大交易熱區依序為北屯區(546棟)、西屯區(486棟)及南屯區(349棟)。(詳本月報第7頁內容)

02 建照、使照數量變化



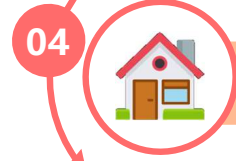
110年3月建照為2,425(戶)，月增58.8%，年增3.3%；使照為1,164(戶)，月增76.1%，年減25.3%。3月新核發建照以南屯區量最多，主要係有勝美建設(建功段7地號共642戶)、櫻花建設(北新段1054地號共302戶)挹注近千戶所致；而使照量則於西屯區(文華高中捷運共構宅-200戶)、東區(美好莊園No.3夏卡爾-272戶)及太平區(昌祐大智然-136戶)有量體超過百戶之個案。累計110年1~3月建照量合計為10,742(戶)，與去年同期相比領先2,489(戶)，年增30.2%；使照量為2,479(戶)，較去年同期落後424戶，年減14.6%。(詳本月報第8頁內容)

03 大樓新成屋(屋齡2年內)價格分析



依據2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、西區與潭子區。北屯區全區價穩，表現與上月相當；西區適逢華太松庭及麗晨山溜滴交屋潮，成交價分別為34~40.3萬/坪、26.3~35.2萬/坪，影響全區價揚；潭子區近九成交易為大熊熊立方，成交價為17.3~23.8萬/坪。

04 透天厝新成屋(屋齡2年內)價格分析



依據2月份實價登錄資料，透天厝新成屋交易(詳第19頁)主要集中在清水區、沙鹿區與龍井區。清水區主力購買總價為790~978萬元間，本月低於總價1,000萬元之交易即超過八成，故均標~頂標跌幅均超過200萬；沙鹿區主力購買總價為1,256~1,450萬元間，適逢清泓芯園及馥麗5交屋潮，成交總價分別為1,256~1,570萬、1,200~1,343萬；龍井區主力購買總價為880~1,200萬元間，本月超過九成交易屬總價1,500萬元以下，影響後標~頂標大幅下修。



近期景氣對策信號變化



資料來源：國發會

110年3月景氣對策信號綜合判斷分數為40分，與上月持平，燈號續呈紅燈。

景氣領先、同時指標持續上升，反映國內經濟持續走強。





近期全國房產新聞摘要 Taiwan NEWS

01

房地合一稅2.0完成朝野協商 7/1正式上路

房地合一稅2.0修法今(7)日完成朝野協商，定調新法將在7月1日正式實施，換言之，只要在今年6月30日前完成交易的不動產，仍可適用現行的房地合一稅稅率，市場預期在新法上路前將引發一波投資客逃命潮。但為避波及都更與危老重建，今天朝野協商也針對都更、危老重建增設除外條款，包括營利事業與個人，只要是參與都更或危老重建分回戶，在5年內進行第一次移轉登記可適用20%稅率。(鉅亨網/2021年4月7日)

02

包租代管啟動第三階段 增加三大誘因

國家住都中心表示，社宅包租代管第3期計畫即將在5月擴大推動，將對房客與房東推出更便利、更安心的措施。房客方面將取消設籍限制，有租屋事實就可申請，名下有房屋的長者或身障者，也可用「以屋換屋」方式入住有電梯的大樓，解決行動不便的困擾；對於房東，立法院正審議住宅法修正草案，將房東的租金所得免稅額提高至1萬5,000元。(地產天下/2021年4月27日)

03

房市熱呼呼 國銀房貸餘額創高

房市買氣熱，象徵房市需求面的房貸餘額續創新高，月增556億元來到8兆1,875億元，房貸餘額年增率飆上9.25%，刷新2006年10月以來、14年半新高紀錄，央行官員解釋，貸款餘額逐步墊高為正常情況，因為民眾申貸時是一筆1,000萬元，但還款為幾萬元、幾萬元分期償還；進一步觀察建商推案信心指標-建築貸款，3月增加246億元至2兆5,394億元，同步寫下歷史新高，年增率下滑至17.79%，連兩月下跌，對此央行官員分析，建築貸款年增率下滑與建物開工呈現衰退有關，至於政府推出一系列打炒房政策是否導致建商態度轉呈觀望，則需要再觀察一段時間較為準確。(經濟日報/2021年4月27日)

04

六都4月房屋交易量年增27% 高雄市成長居冠

全台六都會區今(4)日分別公布4月「建物買賣移轉棟數」，交易量合計為2萬2520棟，年增27.9%，其中包括新北市、台中市、高雄市的交易量成長都超越平均值，高雄市成交量年成長38.6% 更居六都之冠。進一步觀察今年1-4月六大都會區建物買賣移轉棟數，六都合計為8萬4677棟，較去年同期增加19.3%，其中台北市年增16.4%、新北市年增20.8%、桃園市年增15.9%、台中市年增22.6%、台南市年增11.0%、高雄市年增24.7%，今年受到低利率、資金潮的影響，相較於去年3-4月國內疫情較嚴峻，充滿不確定性的氛圍，六都會區的交易量皆有超過雙位數的成長，而今年在經濟表現優異的情況下，預期5、6月買氣仍會延續，上半年交易量值得期待。(鉅亨網/2021年5月3日)



近期臺中房產新聞摘要 Taichung NEWS



01 台中區段徵收配餘地今開標 台中市庫進帳206.7億元

台中市區段徵收配餘地標售案於今日開標，共釋出水滄經貿園區、高鐵台中站共22筆標的，合計總面積逾2.2萬坪，總底價達158.6億元，規模之大，倍受關注，最終標脫計有水滄8筆、烏日3筆共11筆土地，標脫率5成，整體溢價率高達56.4%，也讓市庫進帳206.7億元。這次標售案同時刷新水滄、烏日的土地交易單、總價紀錄，水滄經貿園區文商段79地號土地以約72億元售出，溢價率74.3%，換算單價高達280萬元，而烏日新高鐵段28地號商業區土地也以約44.2億元售出，換算單價逾96萬元，締造烏日土地單、總價新記錄；另，新高鐵段31地號土地共吸引9封標單，結果以約39億標脫，換算單價91.5萬元。(聯合報/2021年4月7日)

02 西屯國安好宅500戶開工

台中市政府積極推動台中共好社宅，其中「西屯區國安1期好宅新建工程」2021年4月9日開工，斥資17億8仟餘萬元，提供500戶優質住宅，預計2023年底完工。市長盧秀燕表示，西屯區國安1期好宅是由原北屯區太原段好宅易地興建而來，由於北屯好宅量較多，因此移至需求度較高的西屯，並將戶數從450戶提升至500戶，並保留二、三期增建700餘戶的興建空間，換址重建戶數更多，成為西屯第一個開工的好宅。(MyGoNews/2021年4月9日)

03 打造軌道城市 台中捷運整體路網獲交通部同意

台中市政府向交通部提報審查捷運系統整體路網評估計畫，本月獲交通部原則同意備查，規劃藍線、橘線與即將通車的綠線串聯，並有中遠期路網規劃，成打造軌道城市的推動基石。捷運綠線將於25日正式通車營運；捷運藍線已於今年3月4日提送綜合規劃至交通部審查；機場捷運(橘線)也於4月9日提送可行性研究給交通部審查；捷運綠線延伸大坑、彰化可行性研究已推進至行政院審查階段；大平霧捷運(紫線)正辦理可行性研究中，預計於今年上半年召開可行性研究說明會。(中央社/2021年4月24日)

04 中市13期重劃完成土地分配 4/27起公告30日

台中市第13期大慶市地重劃區完成土地分配，台中市政府地政局表示，2021年4月27日起至5月27日止公告土地分配結果30日，屆時各項分配結果圖冊會公告於南屯、南區公所及中興、中山地政事務所暨地政局，土地所有權人可至公告場所閱覽，如對分配結果有異議者，請於公告期間內以書面向市府提出。(MyGoNews/2021年4月26日)



統計時間說明



買賣登記案件數量

統計至**110年4月** (資料來源：台中市地政局)



建照、使照數量

統計至**110年3月** (資料來源：台中市都發局)



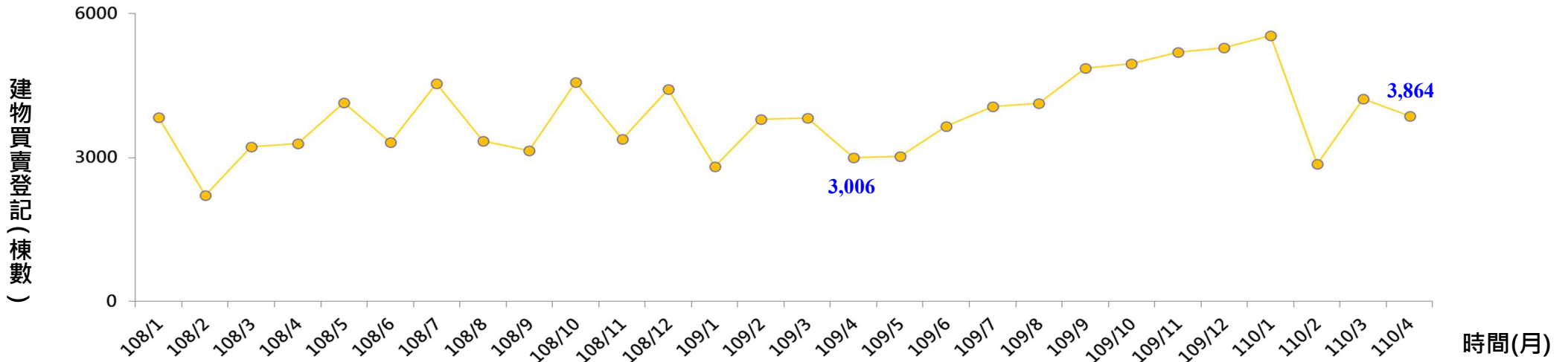
實價登錄資料

因資料發布之時間差(約1.5個月), 本月統計**110年2月**
(資料來源：實價登錄/扣除特殊交易案件)



建物買賣登記量分析

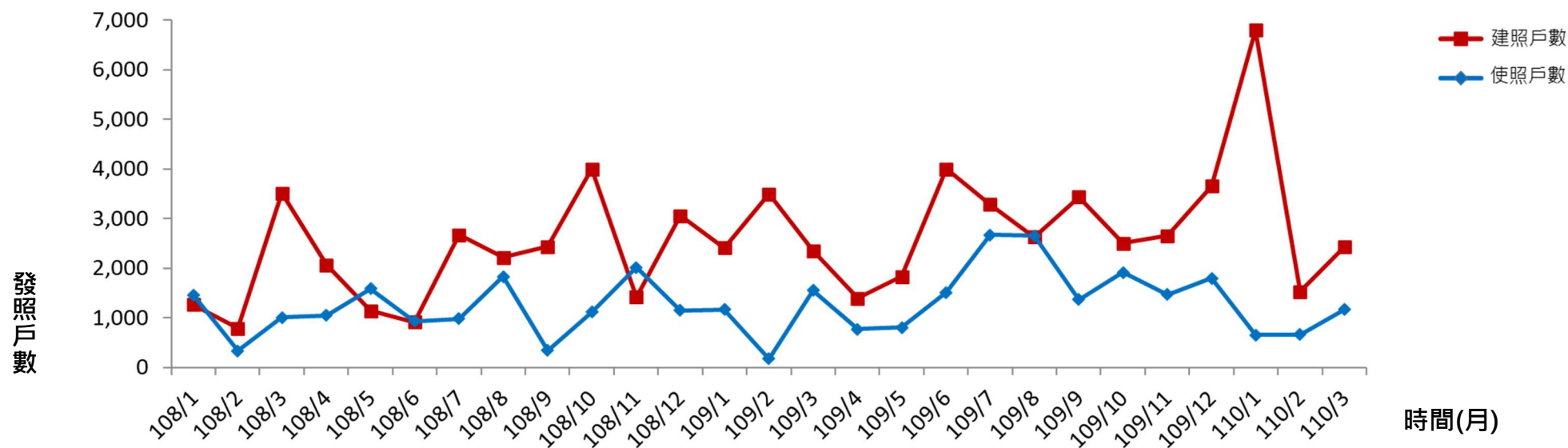
- ◆ 107年全年的買賣登記棟數為**39,804棟**，與106年相比有**1.2%**的漲幅，整體房市交易量能僅與106年維持平波，並無亮眼表現；**108年**全年的買賣登記棟數為**43,438棟**，較107年增加3,634棟，**增幅9.1%**；**109年**全年的買賣登記棟數為**48,623棟**，比108年大幅領先5,185棟，雖然109年上半年房市買氣受疫情干擾稍有停滯狀況，但於下半年急起直追，**年增達11.9%**，連續四年正成長。
- ◆ 110年4月的買賣登記棟數為**3,864棟**，與上月相比**減少8.6%**，比去年同月**增加28.5%**。本月前三大交易熱區依序為北屯區(546棟)、西屯區(486棟)及南屯區(349棟)。





建照、使照量分析(住宅H-2類)

- ◆ 110年3月建照為2,425(戶)，月增58.8%，年增3.3%；使照為1,164(戶)，月增76.1%，年減25.3%。
- ◆ 3月新核發建照以南屯區量最多，主要係有勝美建設(建功段7地號共642戶)、櫻花建設(北新段1054地號共302戶)挹注近千戶所致；而使照量則於西屯區(文華高中捷運共構宅-200戶)、東區(美好莊園No.3夏卡爾-272戶)及太平區(昌祐大智然-136戶)有量體超過百戶之個案。
- ◆ 累計110年1~3月建照量合計為10,742(戶)，與去年同期相比領先2,489(戶)，年增30.2%；使照量為2,479(戶)，較去年同期落後424戶，年減14.6%。

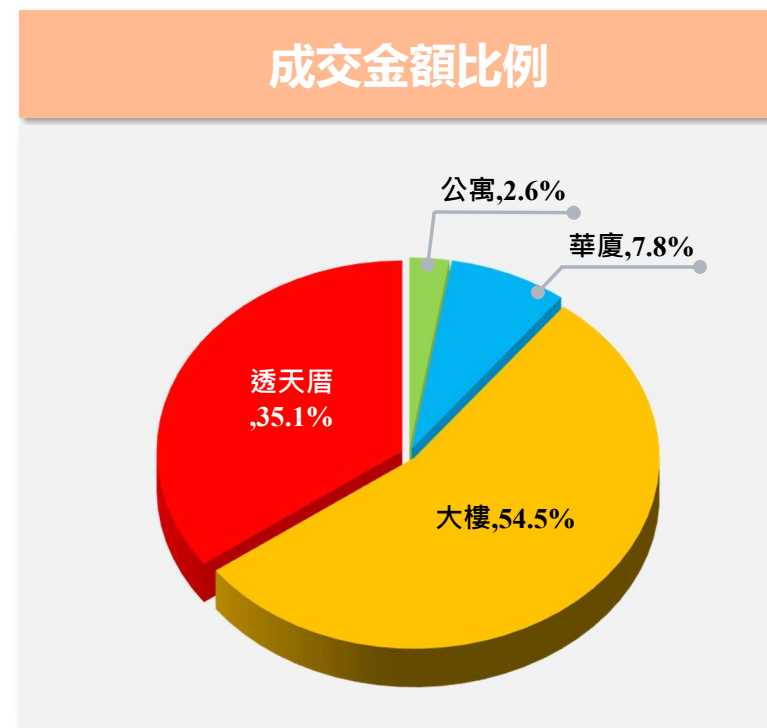
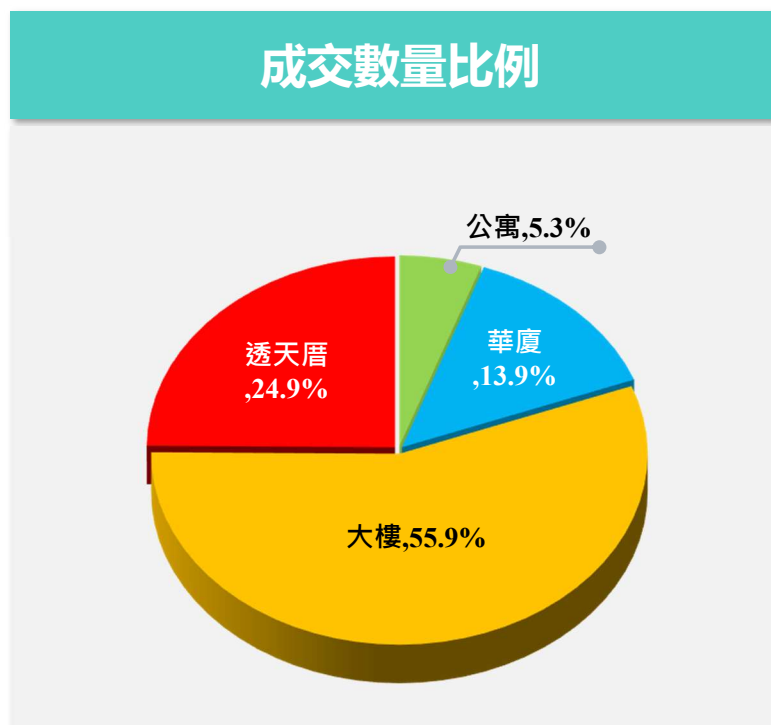




臺中市建物價量分析-110/2

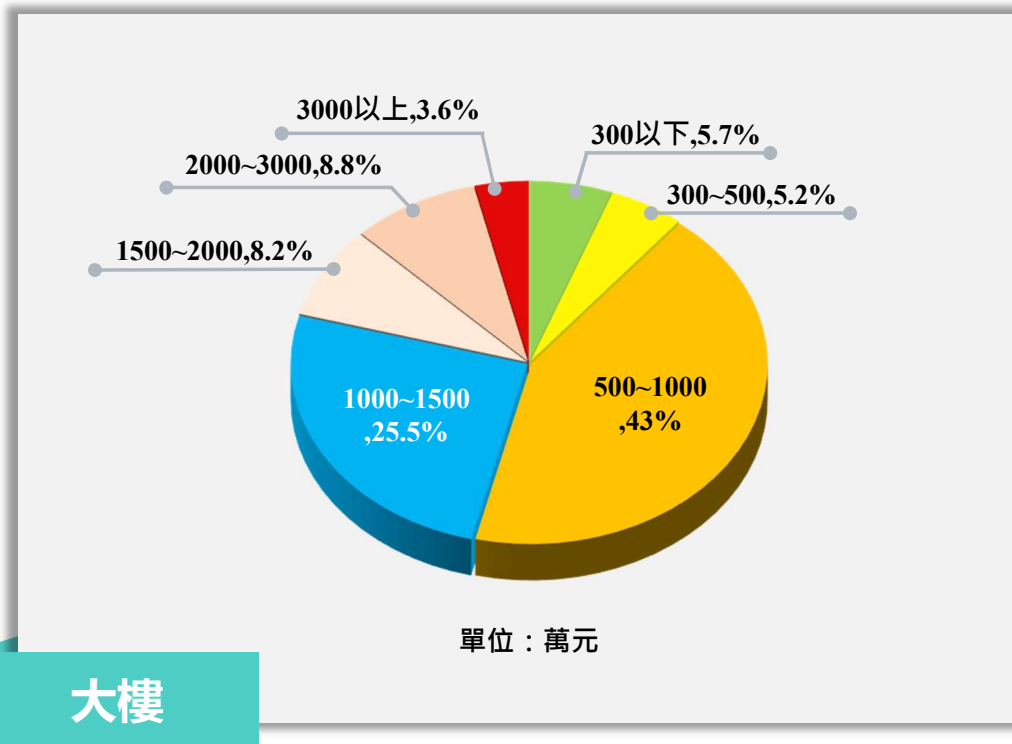


- ◆ 整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高，數量比例分別為55.9%與24.9%，金額比例分別為54.5%、35.1%。
- ◆ 110年2月建物交易總金額為約399.5億元。





臺中市大樓總價帶分析-110/2

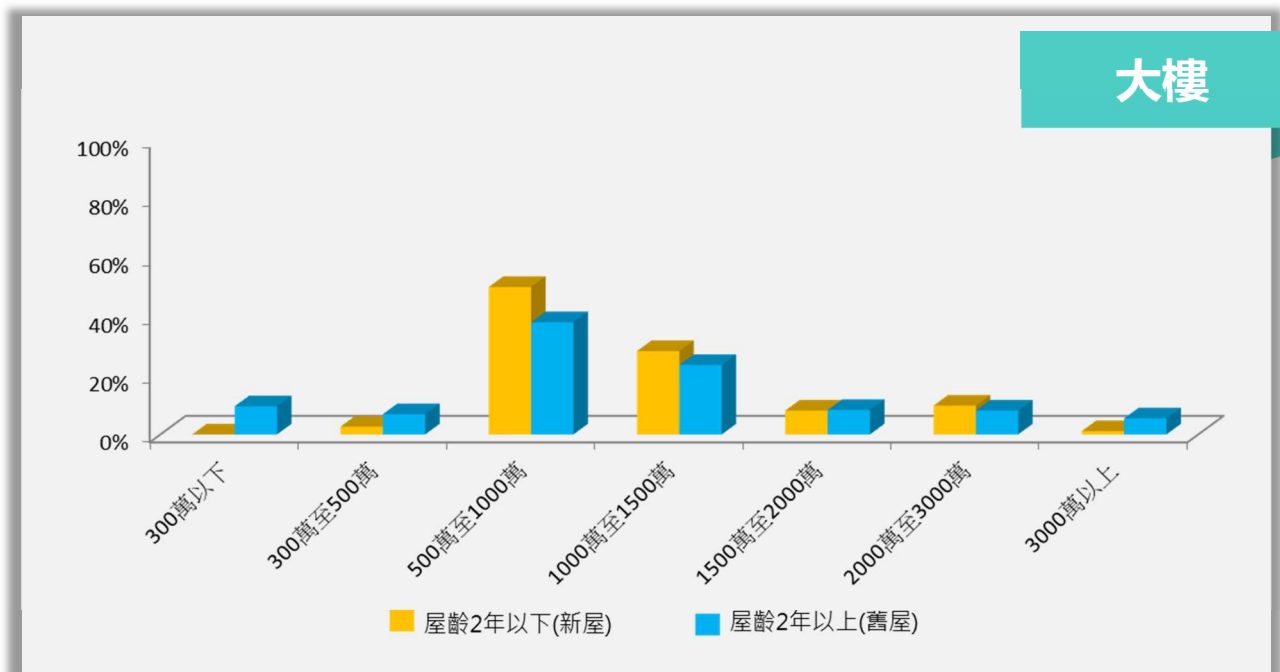


- 大樓總價帶以500~1,000萬元為主，佔43%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔20.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔10.9%。
- 110年2月大樓成交量為1,764件，成交總金額為約217.9億元。

臺中市新、舊大樓總價帶分析-110/2

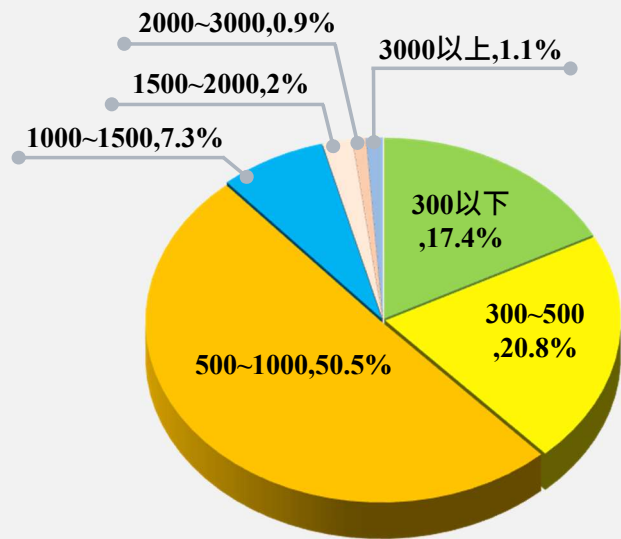


- ◆ 2月份大樓新屋(屋齡2年內)交易購買主力總價為500~1,000萬元間，佔50.1%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔28.3%。
- ◆ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔38.1%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔23.6%。
- ◆ 不分新、舊大樓產品，均以總價在500~1,000萬元間較受消費者青睞。





臺中市華廈總價帶分析-110/2



單位：萬元

華廈

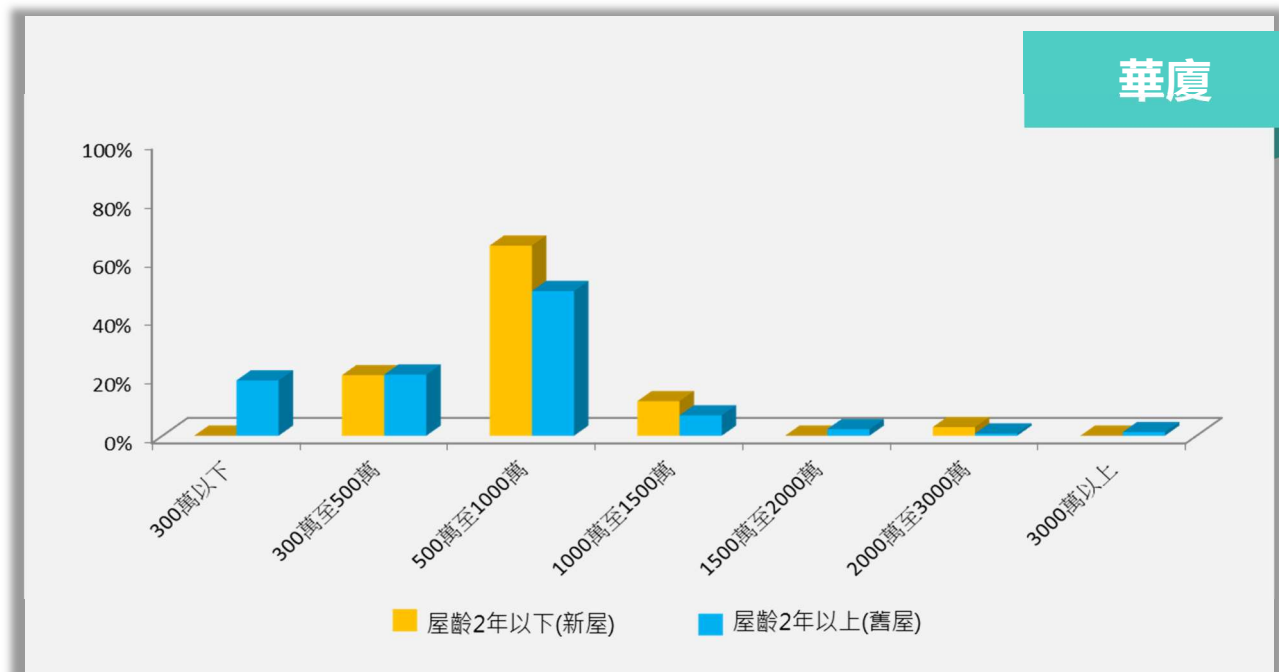
- 華廈總價帶以500~1,000萬元為主，佔50.5%。
- 超過1,000萬元以上者，佔11.3%。
- 110年2月華廈成交量為438件，成交總金額為約31.1億元。



臺中市新、舊華廈總價帶分析-110/2

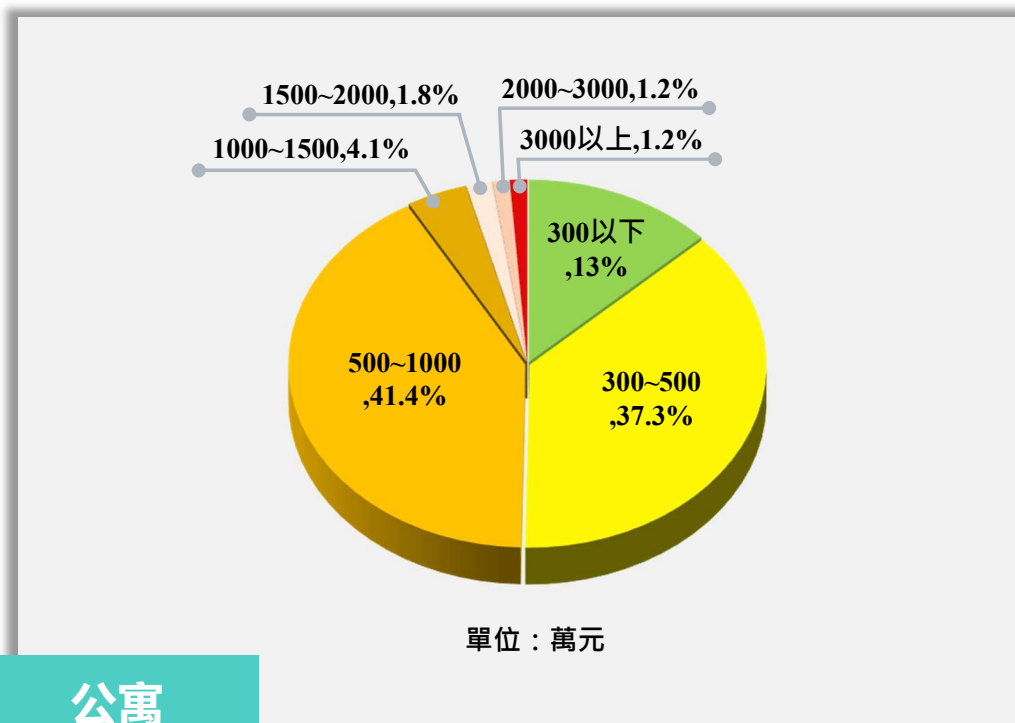


- ◆ 2月份華廈新屋(屋齡2年內)交易購買主力總價為500~1,000萬元間，佔64.7%；其次為總價300~500萬元間，佔20.6%。
- ◆ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔49.3%；其次為總價300~500萬元間，佔20.8%。
- ◆ 不分新、舊華廈產品，均以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞。





臺中市公寓總價帶分析-110/2

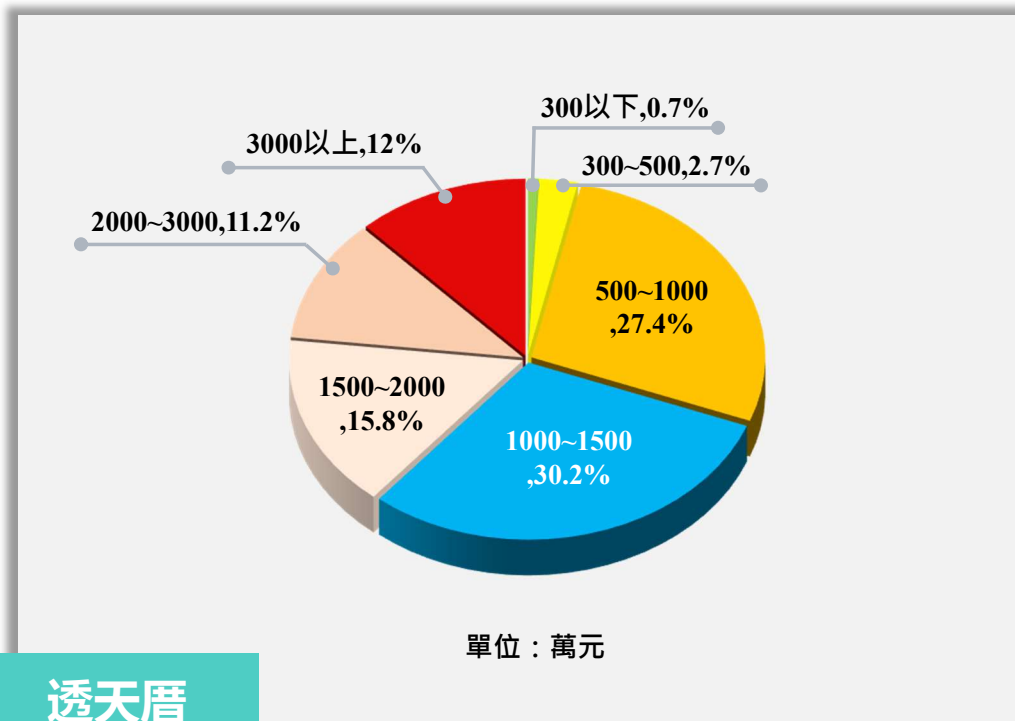


公寓

- 公寓總價帶以500~1,000萬元為主，佔41.4%。
- 總價帶在500萬元以上者，佔49.7%。
- 本月無公寓新屋交易。
- 110年2月公寓成交量為169件，成交總金額為約10.5億元。



臺中市透天厝總價帶分析-110/2



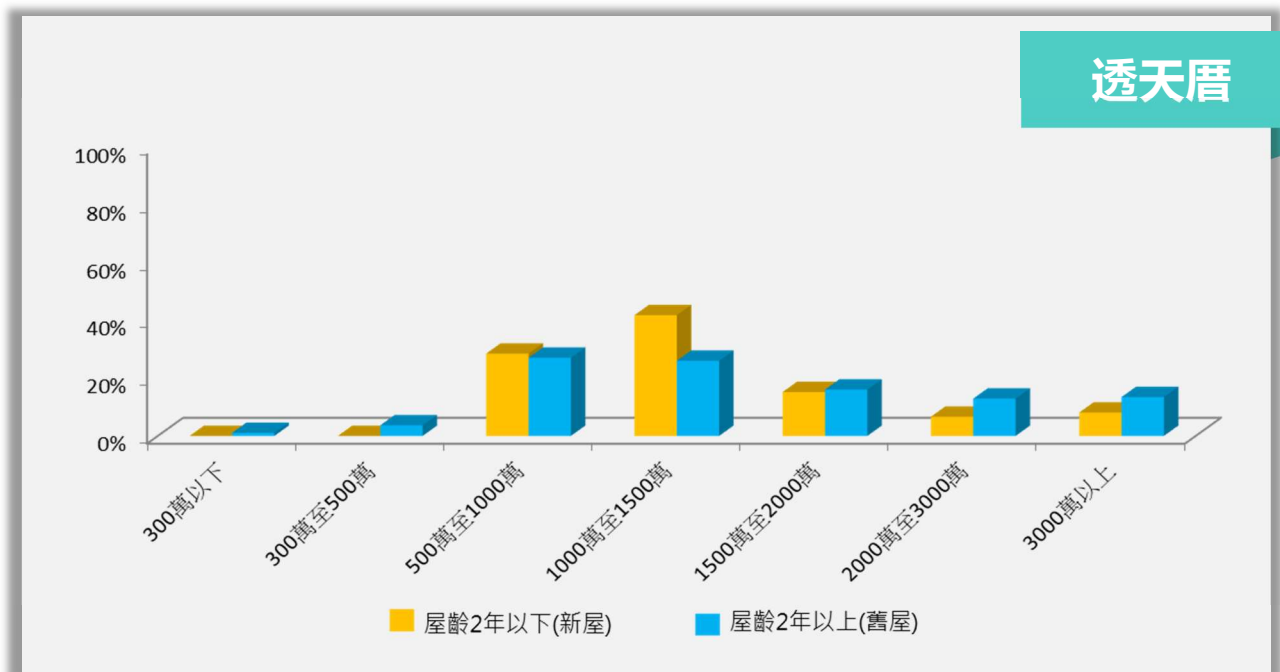
透天厝

- 透天厝總價帶以1,000~1,500萬元為主，佔30.2%，其次為500~1,000萬元，佔27.4%。
- 超過1,500萬元以上者，佔39%。
- 500萬元以下者，佔3.4%。
- 110年2月透天厝成交量為785件，成交總金額為約140億元。

臺中市新、舊透天厝總價帶分析-110/2



- ◆ 2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41.7%；其次為總價500~1,000萬元間，佔28.4%。
- ◆ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔27%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔26%。
- ◆ 本月透天厝新屋購屋預算仍以總價1,000~1,500萬元間較受消費者青睞，反觀透天厝舊屋預算則有下修情形。





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。



價格高

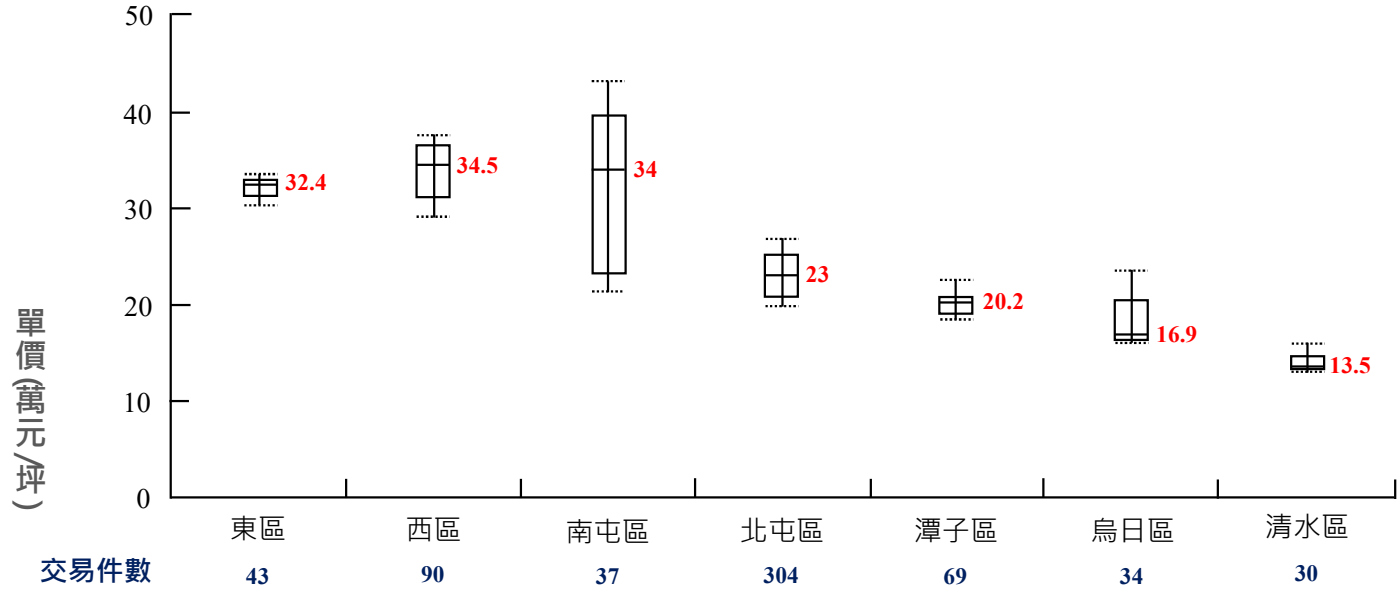


價格低



盒鬚圖分析 - 屋齡2年內大樓建坪單價(110/2)

- ◆ 統計各行政區屋齡2年內大樓交易案件(超過30件以上)，大樓新成屋交易主要集中在北屯區、西區與潭子區。
- ◆ 北屯區全區價穩，表現與上月相當；西區適逢華大松庭及麗晨山溜滴交屋潮，成交價分別為34~40.3萬/坪、26.3~35.2萬/坪，影響全區價揚；潭子區近九成交易為大熊熊立方，成交價為17.3~23.8萬/坪。
- ◆ 其他各區價格表現：東區幾近全數交易為星境界，成交價為29.6~36.1萬/坪，全區達3字頭房價；南屯區全區價揚；烏日區仍以高鐵捷市城交易為主，前標~頂標回升至2字頭房價；清水區逾七成交易屬佳鋹晴灣，成交價為12.8~15.4萬/坪，高價位區下修約1萬/坪。



圖例說明

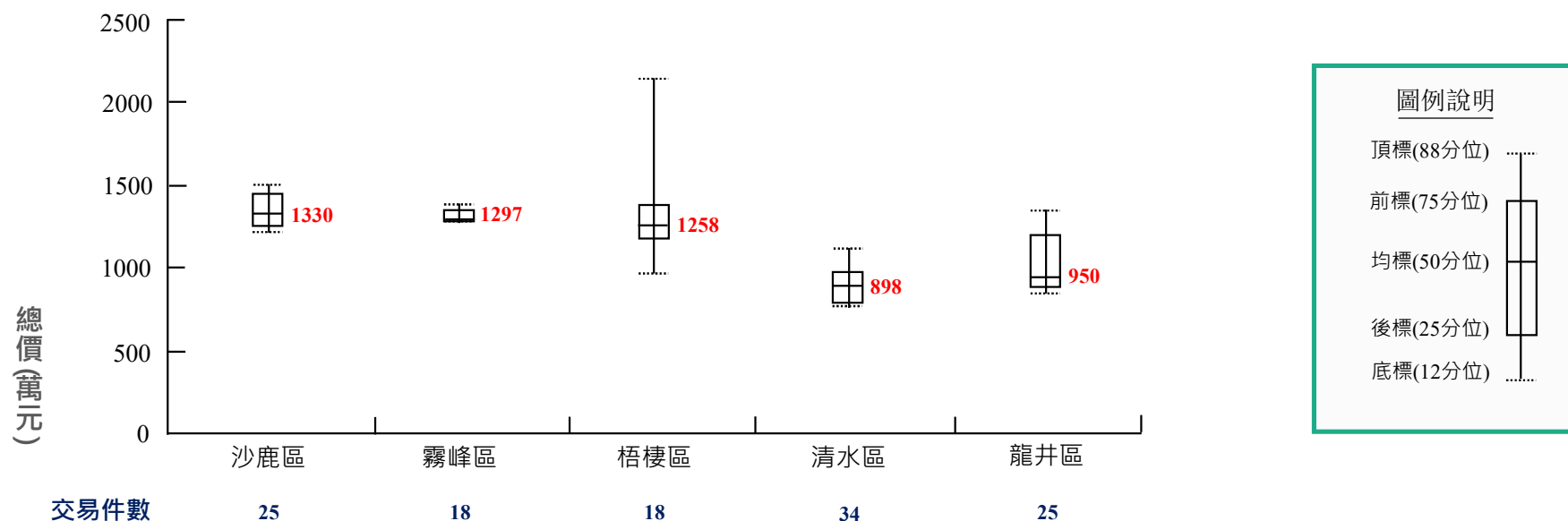
- 頂標(88分位)
- 前標(75分位)
- 均標(50分位)
- 後標(25分位)
- 底標(12分位)

備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄



盒鬚圖分析 - 屋齡2年內透天厝總價(110/2)

- ◆ 統計各行政區屋齡2年內透天厝交易案件(超過15件以上)，交易主要集中在**清水區**、**沙鹿區**與**龍井區**。
- ◆ **清水區**主力購買總價為790~978萬元間，本月低於總價1,000萬元之交易即超過八成，故均標~頂標跌幅均超過200萬；**沙鹿區**主力購買總價為1,256~1,450萬元間，適逢**清沁芯園**及**馥麗5**交屋潮，成交總價分別為1,256~1,570萬、1,200~1,343萬；**龍井區**主力購買總價為880~1,200萬元間，本月超過九成交易屬總價1,500萬元以下，影響後標~頂標大幅下修。
- ◆ 其他各區價格表現：霧峰區價平；梧棲區全區漲幅約在170~660萬元間不等，其中頂標已突破2仟萬。

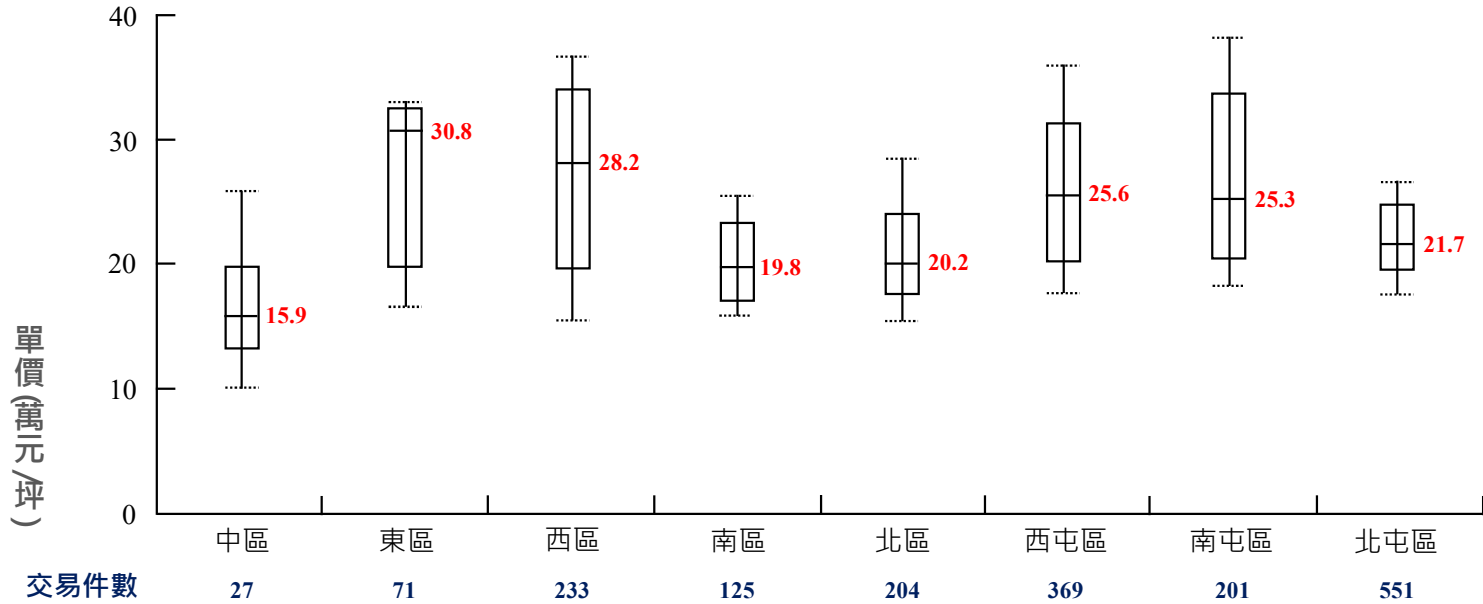




盒鬚圖分析 - 區分所有建物建坪單價(110/2)

(公寓、華廈、大樓)(原台中市區)

- ◆ 110年2月原台中市區(超過100件以上)以西區、西屯區及南屯區之均價較高，交易量則多集中在北屯區、西屯區及西區。
- ◆ 北屯區僅底標成長1.3萬/坪，其餘區位表現與上月相當；西屯區呈穩中略漲；西區全區價揚，其中中高價位區受華太松庭及麗晨山溜滴新案交易影響而有明顯拉升，漲幅約2.4~6.3萬/坪。
- ◆ 其他各區價格表現：東區底標~前標成長顯著，其中均標~前標主要反映星境界新案行情而走高；南區前標及低價位區價揚逾1萬/坪，其餘區位持平；北區主要反映屋齡超過10年以上之交易，低價位區成長逾1.5萬/坪；南屯區略漲；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)

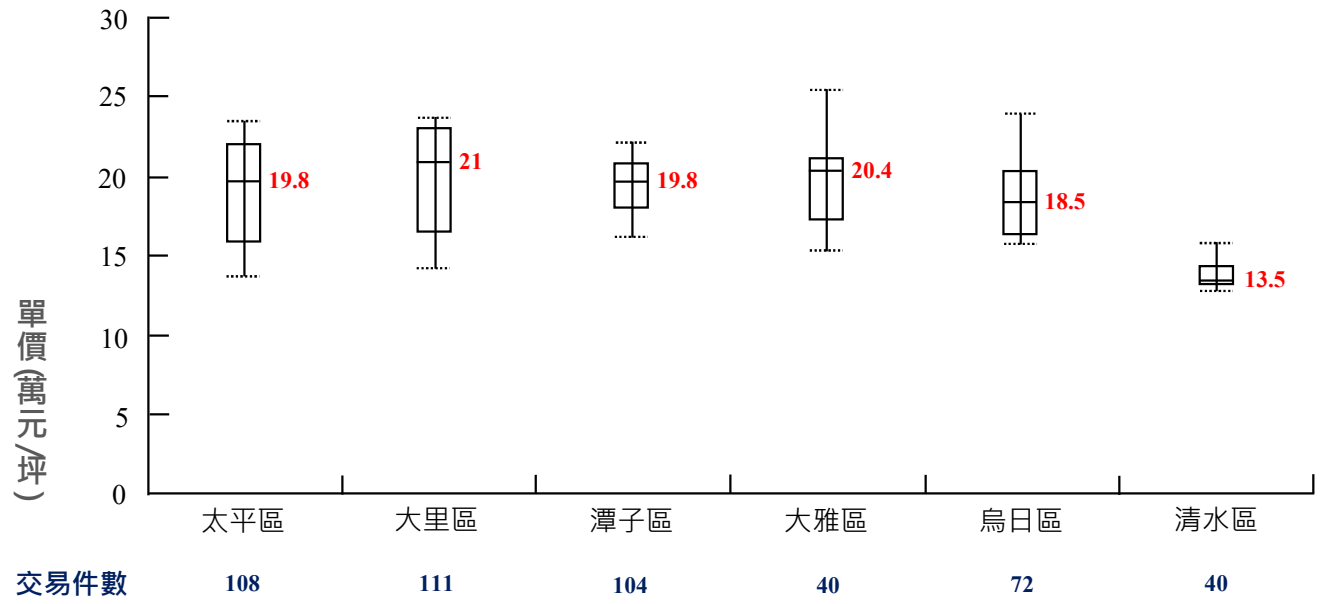
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄



盒鬚圖分析 - 區分所有建物建坪單價(110/2)

(公寓、華廈、大樓)(衛星區)

- ◆ 110年2月衛星區(超過40件以上)以**大里區**、**大雅區**及**潭子區**均價較高，交易量則集中在**大里區**、**太平區**及**潭子區**。
- ◆ **大里區**後標~前標漲幅約1.6~4萬/坪；**太平區**僅均標成長逾1萬/坪，其餘區位續穩；**潭子區**高價位區反映**大熊熊立方**新案行情而略為下修，底標亦下滑1.2萬/坪。
- ◆ 其他各區價格表現：大雅區頂標因反映**富宇楓采**新案行情而明顯拉升，反觀低價位區則有轉跌情形；烏日區中高價位區價揚；清水區以屋齡5年內交易為主，僅頂標下修1.3萬/坪，其餘區位表現平穩。



圖例說明

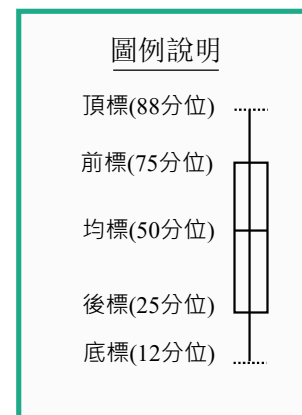
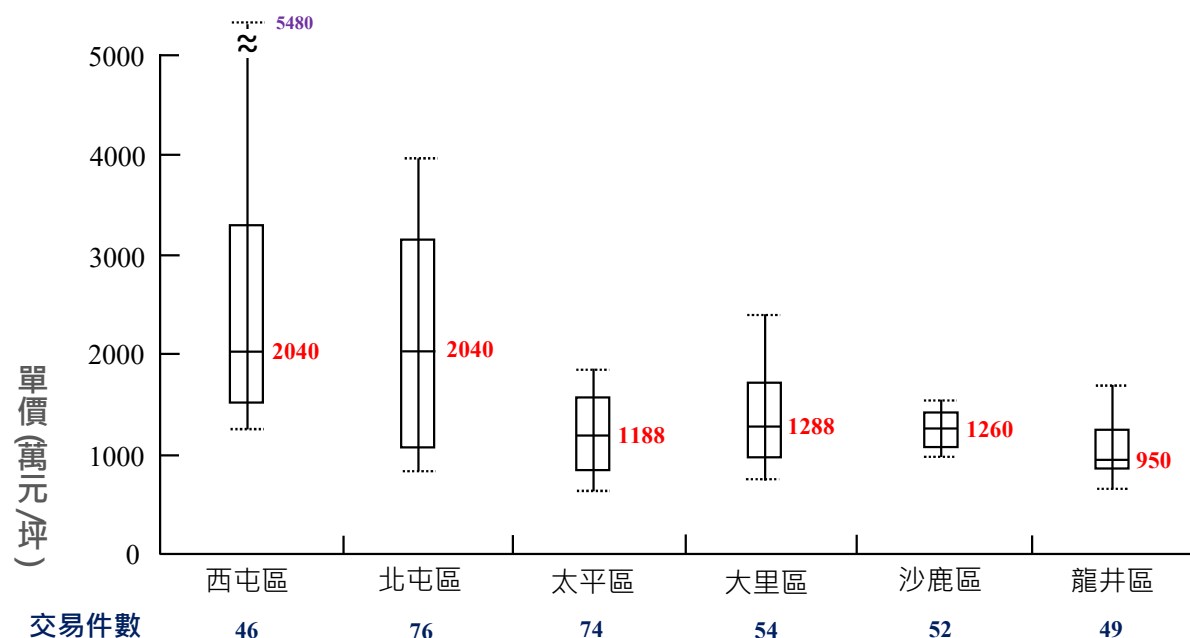
- 頂標(88分位)
- 前標(75分位)
- 均標(50分位)
- 後標(25分位)
- 底標(12分位)

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(110/2)

- ◆ 110年2月透天厝交易(超過45件以上)以北屯區、西屯區、大里區之平均總價較高，交易量則集中在北屯區、太平區及大里區。
- ◆ 北屯區主力購買總價為1,080~3,150萬元間，呈高總價區漲、低總價區跌；太平區主力購買總價為848~1,580萬元間，頂標下修至2,000萬元以下，底標亦有100萬跌幅；大里區主力購買總價為980~1,717萬元間，全區價揚。
- ◆ 其他各區價格表現：西屯區頂標突破5,000萬，其餘區位全數走跌；沙鹿區近八成交易屬總價1,500萬以下，故高總價區進行下修，反觀底標則成長逾300萬；龍井區均標~前標價跌逾百萬，其餘區位相對平穩。



THANK YOU

發布單位



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



臺中市租賃住宅服務商業同業公會

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所



歡迎分享您的觀察
與意見回饋