106年 Q2

大臺中房市季報

大臺中房市交易
動態資訊平台

106.09.05

Contents

—Page—

大臺中房市摘要.....P.1

TOPIC 1 .....P.2
總體經濟環境情況

TOPIC 2 .....P.7
大臺中房市量體分析
建照、使照核發量分析 / 買賣成交量分析

TOPIC 3 .....P.19
大臺中房市價格分析
臺中市全區價格分析 / 行政區價格分析

106年Q2大臺中房市摘要

1. 依本市地政機關資料，106年Q2買賣登記棟數為10,458棟，較上一季增加21.3%，比去年同期增加20.1%；建物第一次登記棟數為3,596棟，較上一季減少9%，比去年同期增加76%。 (參閱本報告P8)

2. 觀察近期逐月之買賣登記數量，今年1、2月的買賣登記數量均小於3,000棟，3月起均超過3,000棟，統計今年1~8月共計25,644棟。106年8月臺中市買賣移轉登記棟數為3,421棟，相較於上月增加8.8%，相較於去年同期增加28.5%。 (參閱本報告P9)

3. 依實價登錄資料分析，106年Q2的成交量10,870件，總金額約1,345億元，成交量與總金額分別季增17.2%、22.1%。 (參閱本報告P12)

4. 於實價登錄交易價格部分，106Q2之土地單價，住宅區與農業區表現與Q1持平，商業區及工業區跌幅較顯；住宅建坪單價部分，透天厝、大樓與華廈仍續成長，惟公寓略有跌幅；另透天厝總價則呈持平；整體大致呈平穩狀況。 (參閱本報告P19~P21)

5. 整體而言，106年Q2臺中房市呈現價穩量增之現象，雖有台股上萬點、利率維持低檔等情況，去化速度仍不顯，國內整體景氣保持「無感」狀態。

ONE

整體經濟環境情況

總體房市經濟分析

1. 主計總處(8/18)公布106年Q2之經濟成長率為2.13%，106年上半年經濟成長率為2.39%。106年7月出口年增率為12.5%，已連續11個月正成長，但仍較上月減少0.5%。在整體景氣部分，國發會發佈之景氣對策信號由綠燈續呈黃藍燈，綜合判斷分數為22分，顯示國內景氣仍無強力的復甦力道。

2. 央行於6/22理監事會議後，宣布利率維持不變，搭配適度寬鬆貨幣政策，協助經濟持續成長。五大銀行新承做房貸利率為1.361%(7月)，仍處於相對低檔；然央行公布五大銀行7月新增房貸金額為388.8億元，較上月減少78.57億。

3. 觀察貨幣總計數M1B與M2的年增率變化，自104年9月至106年7月，M1B年增率持續大於M2年增率，顯示市場上的資金仍舊充沛。累計本年1至7月M1B及M2平均年增率分別為4.75%及3.70%，但是否流入股市或房市仍待觀察。

4. 根據中經院發布的7月份臺灣非製造業經理人指數(NMI)，非製造業對於未來六個月的景氣，僅營造暨不動產業與住宿餐飲業呈現保守心態(緊縮)，其餘產業則較為樂觀。另據台經中心發布之消費者信心指數(CCI)，雖指數為上升，但國人對於未來半年購買耐久性財貨時機仍屬相當保守。顯示業界與民眾，均對於未來房市仍持保守態度。

5. 統計各縣市地政局公布之資訊，六都於8月買賣移轉棟數合計17,775棟，較7月增長約4.2%、年增13.9%，其中台南、台中年成長超過20%，全年度買賣移轉棟數可望超過28萬棟。惟須觀察其量是否為預售屋交屋潮之遞延拉抬現象。

總體經濟分析—景氣對策信號

- 106年7月，景氣對策信號綜合判斷分數與上月相同，維持在22分，續呈黃藍燈，整體市場無明顯變化。
- 景氣領先指標微幅成長，同時指標則持續下跌。

資料來源：國發會

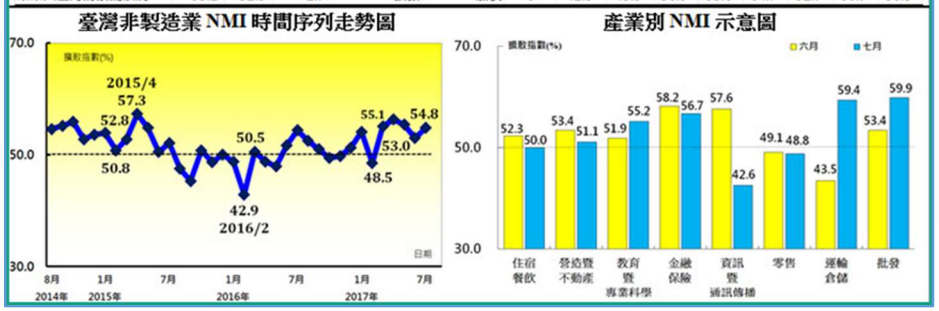
總體經濟分析—非製造業經理人指數(NMI)

- 非製造業經理人指數(NMI)分析的產業類別，包括**營造暨不動產業**與住宿餐飲業，對於房市而言，NMI較PMI(採購經理人指數)更具有參考性。
- 2017年7月臺灣**NMI**指數已連續5個月呈現擴張，且擴張速度加快，指數攀升1.8個百分點至54.8%。對於**未來六個月的景氣狀況**，僅**營造暨不動產業**與住宿餐飲業**呈現保守**心態(緊縮)，其餘產業則較為樂觀。

2017 年 7 月臺灣非製造業經理人指數（NMI）[1]

單位：%

	2017 7月	2017 6月	百分點變化	方向 (Direction)	速度 (Rate of Change)	趨勢 (Trend) 連續月份	產業別 住宿餐飲	營造暨不動產	教育暨專業科學	金融保險	資訊暨通訊傳播	零售	運輸倉儲	批發
臺灣NMI	54.8	53.0	+1.8	擴張	加快	5	50.0	51.1	55.2	56.7	42.6	48.8	59.4	59.9
商業活動/生產	54.8	52.7	+2.1	擴張	加快	5	46.2	51.5	53.4	60.7	44.1	43.1	62.5	60.0
新增訂單	57.2	53.6	+3.6	擴張	加快	5	42.3	51.5	60.3	59.8	41.2	53.8	58.3	63.2
人力僱用	54.5	52.2	+2.3	擴張	加快	5	65.4	50.0	53.4	55.4	41.2	50.0	62.5	57.5
供應商交貨時間	52.8	53.4	-0.6	上升	趨緩	36	46.2	51.5	53.4	50.9	44.1	48.3	54.2	58.8
存貨	52.6	52.4	+0.2	擴張	加快	5	50.0	54.5	48.3	50.0	44.1	62.1	41.7	52.5
原物料價格	57.7	56.8	+0.9	上升	加快	19	65.4	56.1	62.1	52.7	52.9	58.6	60.4	56.3
未完成訂單	47.1	43.7	+3.4	緊縮	趨緩	28	23.1	40.9	48.3	54.5	47.1	43.1	52.1	51.3
服務輸出/出口	47.8	51.1	-3.3	緊縮	前月為擴張	1	50.0	35.7	50.0	78.6	35.0	25.0	62.5	57.4
服務輸入/進口	54.0	47.7	+6.3	擴張	前月為緊縮	1	46.2	40.5	50.0	62.5	70.0	50.0	65.4	56.3
服務收費價格	51.6	48.5	+3.1	上升	前月為下降	1	34.6	50.0	53.7	58.0	55.9	50.0	52.1	51.3
存貨觀感	54.5	53.6	+0.9	過高	加快	36	50.0	57.6	50.0	47.3	55.9	58.6	54.2	56.3
未來六個月的景氣狀況	53.2	51.5	+1.7	擴張	加快	6	42.3	45.5	56.9	53.6	64.7	51.7	66.7	56.3



以**50%**作為經濟強弱的分界點：當指數高於50%時，則被解釋為擴張、上升的訊號，指數小於50則顯示緊縮或下降的訊號。

值得注意的是：**營造暨不動產業**與**住宿餐飲業**對於**未來六個月的景氣狀況**，雖仍持**保守心態**，但與上一季相比已有所成長，上升至45.5%與42.3%。

資料來源：中華經濟研究院

與房市有關政策

101年
實價登錄。
土地徵收條例修正(採市價補償)。
選擇性信用管制(豪宅限貸令)。
台北市(豪宅稅，高級住宅加價課徵房屋稅)。

102年
調升土地公告現值。

103年
房屋稅修法(囤房稅)。

104年
不動產貸款管制鬆綁。
美國升息，台灣降息。

105年
奢侈稅退場；房地合一稅制實施(1/1)。
公告地價大幅調升，六都調幅均超過三成 。
央行鬆綁房市信用管制(高價住宅貸款除外)。利率持續維持低檔。

國土計畫法5/1施行；6年後國土功能分區圖公布後，區域計畫法不再適用。
房屋稅制爭議。

地價稅暴漲引民怨，財政部宣布延後自用住宅稅率申請至11/30。

106年

Q1 房屋租賃新制正式實施。
立院三讀通過長期照顧服務法修正案，增訂並調高遺產稅、贈與稅、菸稅的稅收，作為特種基金指定財源。
行政院通過「前瞻基礎建設特別條例」草案，送請立法院審議。

Q2 立院三讀通過「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」。
立院三讀通過「平均地權條例部分條文修正案」，將現行每3年調整1次的地價稅改為2年1調。

Q3 內政部修正發布「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」，自辦市地重劃門檻提高至發起人數及土地面積須達十分之三。

TWO

大臺中房市量體分析

登記案件量分析 / 資料來源：臺中市地政局

建照、使照核發量分析 / 資料來源：臺中市都發局

買賣成交量分析 / 資料來源：實價登錄；已剔除特殊交易情形

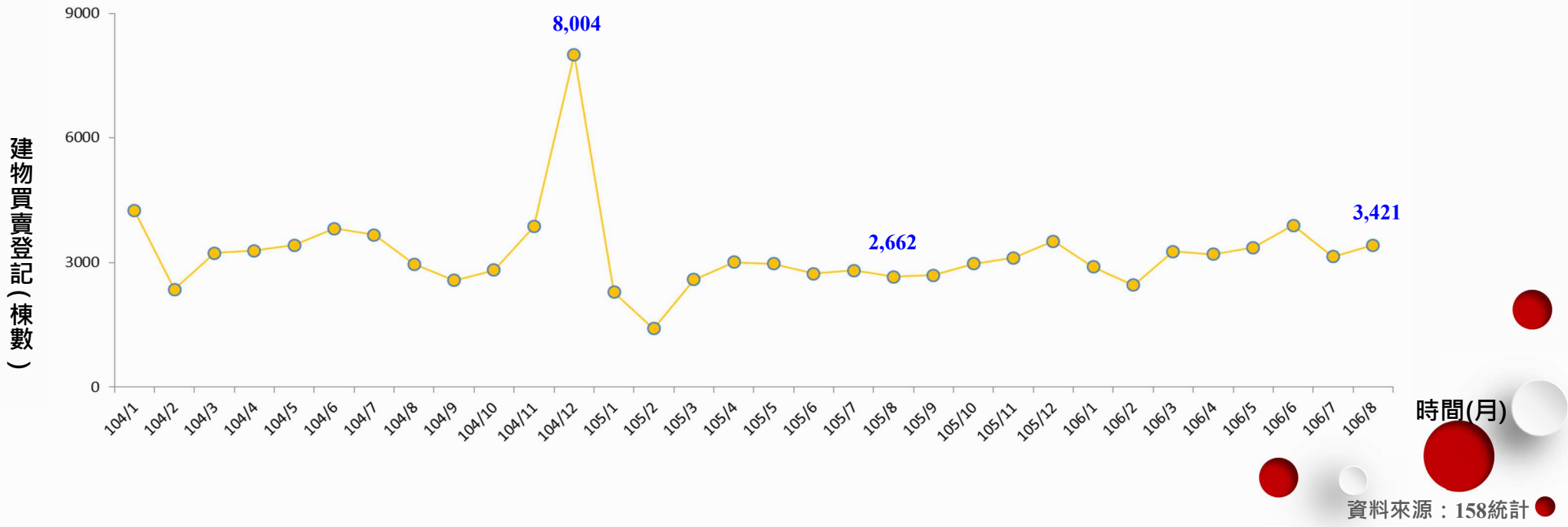
量體分析-建物買賣登記季線(棟數)(102~106Q2)

- 買賣登記棟數每季平均約11,000棟，第一次登記棟數每季平均約3,700棟。
- 104年Q4出現**避稅交屋潮**，登記棟數大幅增加。
- 106年Q2買賣登記棟數：10,458棟，季增21.3%，較去年同期增加20.1%；第一次登記棟數：3,596棟，季減9%，較去年同期增加76%。
- 105年整年度的買賣登記棟樓為32,753棟，而106Q1~Q2累計為19,082棟，已達到去年棟數的58%。

資料來源：158統計

量體分析-建物買賣登記月線(棟數)(104/1~106/8)

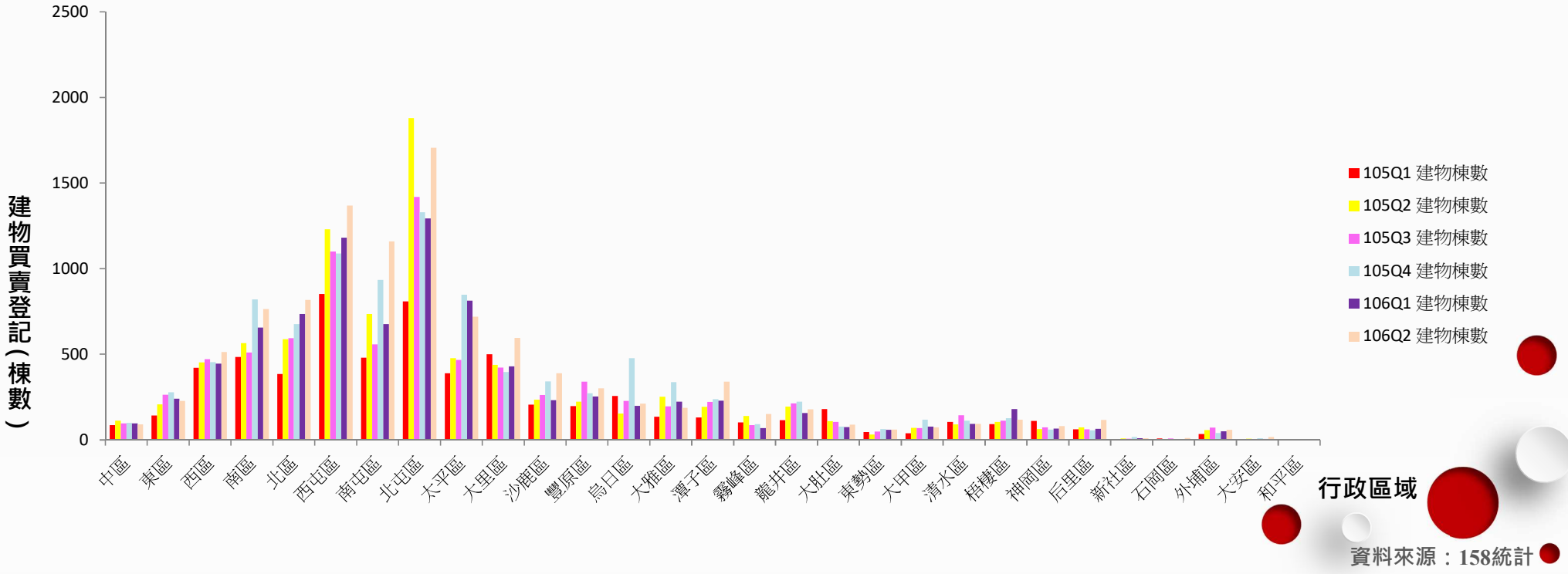
- 由買賣登記棟數變化，發現於房地合一稅制實施前，出現避稅交屋潮，買賣登記量達高點，105年1、2月之登記量，為近期低點，自3月起央行鬆綁房市信用管制、調降利率等措施，促使買賣登記量有逐步回穩之趨勢。
- 105年3月起，每月之買賣登記棟數維持在2,500~3,000棟之間，12月為全年高點(3,510棟)。
- 106年8月臺中市買賣移轉登記棟數為**3,421**棟，相較於上月**增加8.8%**，相**較**於**去年同期增加28.5%**。



資料來源：158統計

量體分析-104~106各季建物買賣登記案件

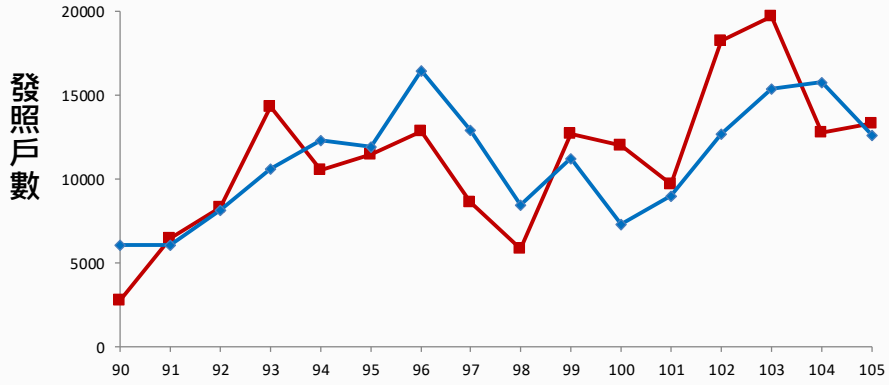
- 綜觀各行政區之登記量變化，近期登記量高點多位於**北屯區**，其次為西屯區，由此可顯示出房市交易熱絡區的脈象。
- 106年Q2各行政區之登記量多為成長趨勢，以總數來看，相較於前一季增加1,834棟 。



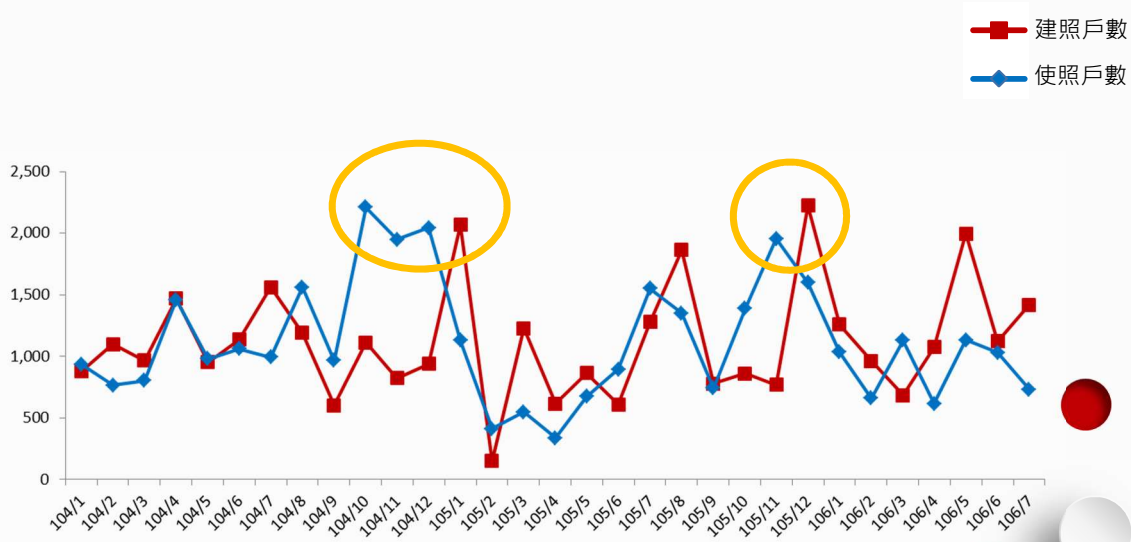
資料來源：158統計

量體分析-建照、使照戶數

- 104年10月開始，預期105年房地合一新制，引發使照核發數量大幅增加。
- 105年2月為近期低點，自105年3月起，建照、使照數量逐步回升。
- 106年Q2之建照為4,196(戶)，季增44.4%，年成長約兩倍；使照為2,778 (戶)，季減2%，年增46%。
- 近三個月使照量持續下跌，106年7月使照量跌至732(戶)，較上月減少29%。



年度

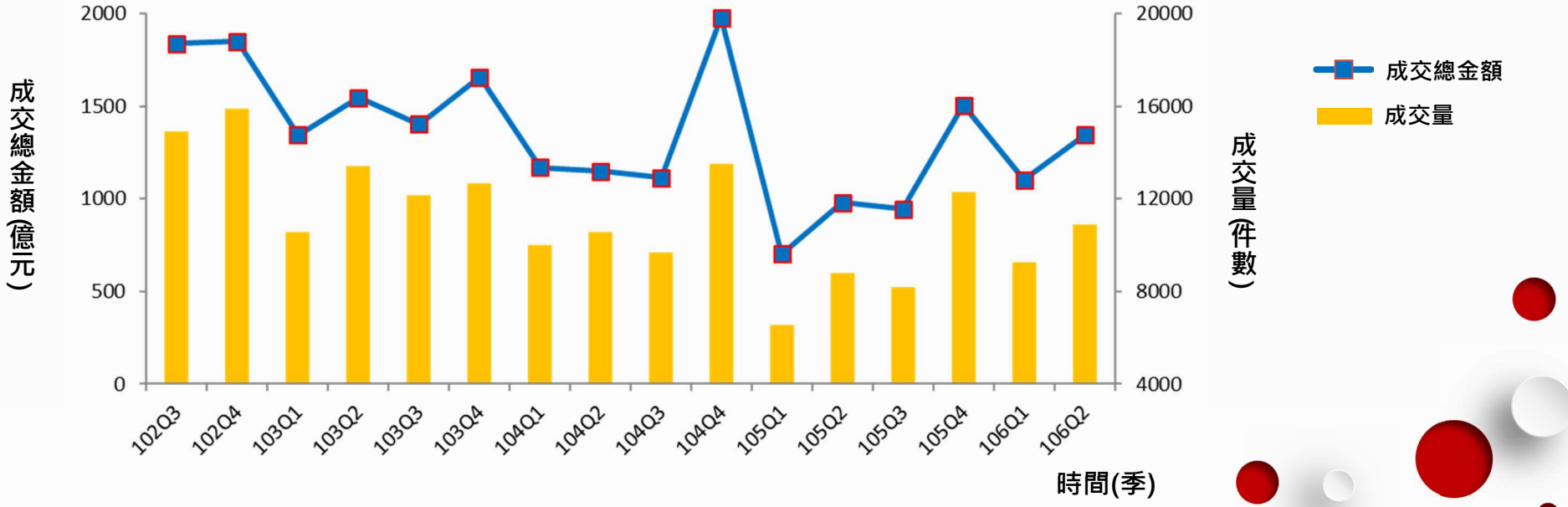


104年1月~106年7月

資料來源：臺中市都發局

量體分析-102~106各季交易數量與總金額

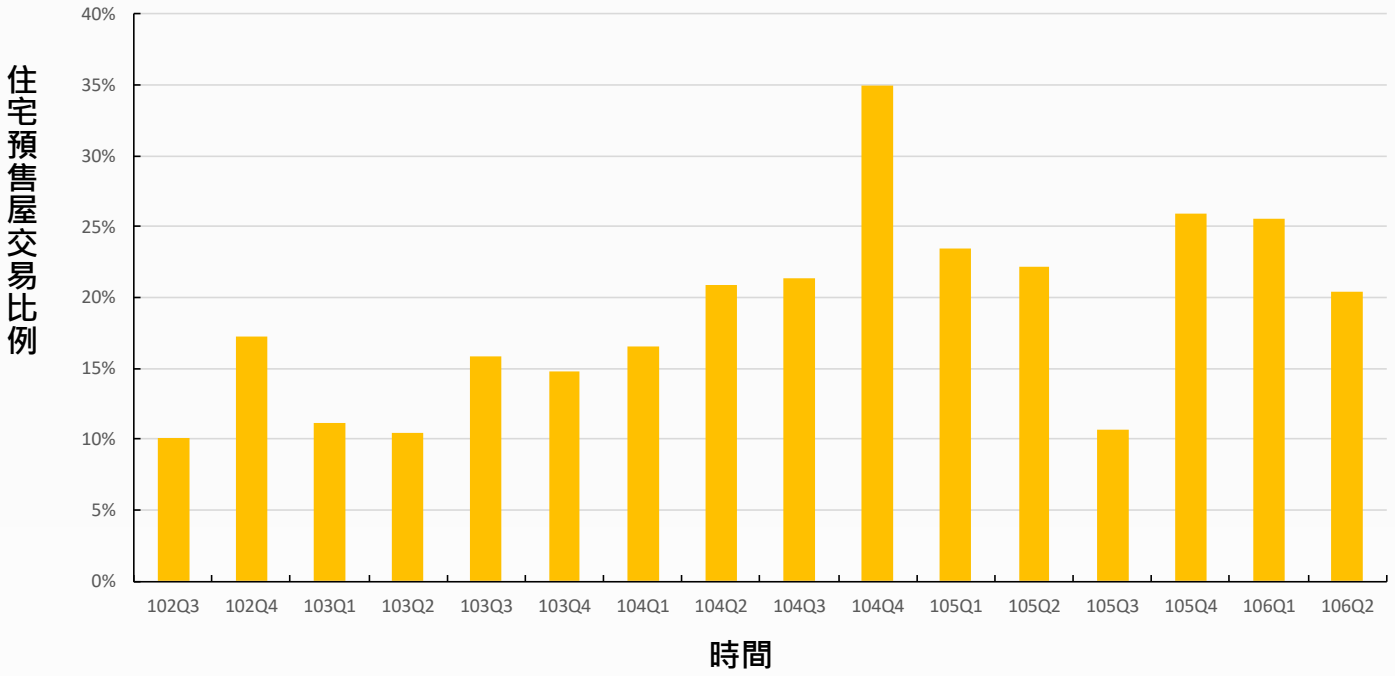
- 臺中市每季成交量平均約11,000件，每季成交總金額平均約1,350億元。
- 據長期觀察，不論是交易數量或成交金額，每年於Q4均有一波漲幅。
- 104年Q4量能明顯增加，續於105年Q1大幅降低，應為民眾預期105年房地合一新制，為使將來買賣時仍能適用舊稅制，遂引發趕輕稅交屋潮。
- 106年Q2成交量10,870件，總金額約1,345億元，成交量與總金額分別季增17.2%、22.1%。



資料來源：實價登錄

量體分析-102~106各季住宅預售屋交屋潮之交易比例

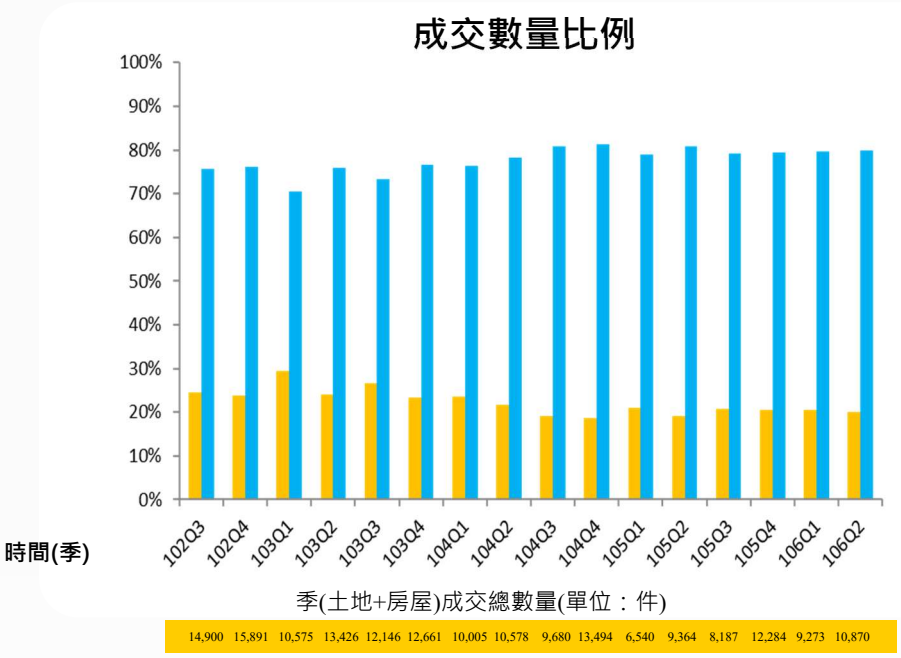
- 統計實價登錄以來，各季住宅(包括公寓、華廈、大樓、透天厝)之預售屋與整體住宅總成交量之比例。
  *註：預售屋其意為於實價登錄資料中，「交易年月」早於「建築完成年月」者。
- 102Q3~103Q4預售屋約占整體住宅成交量之13.27%，自104年起比例有逐漸增高之現象，並於104年Q4達到近期高點(34.92%)；105Q4~106Q2之平均占比為23.96%，顯示近期之住宅買賣中，有近1/4的交易量為預售屋交屋潮所致 。

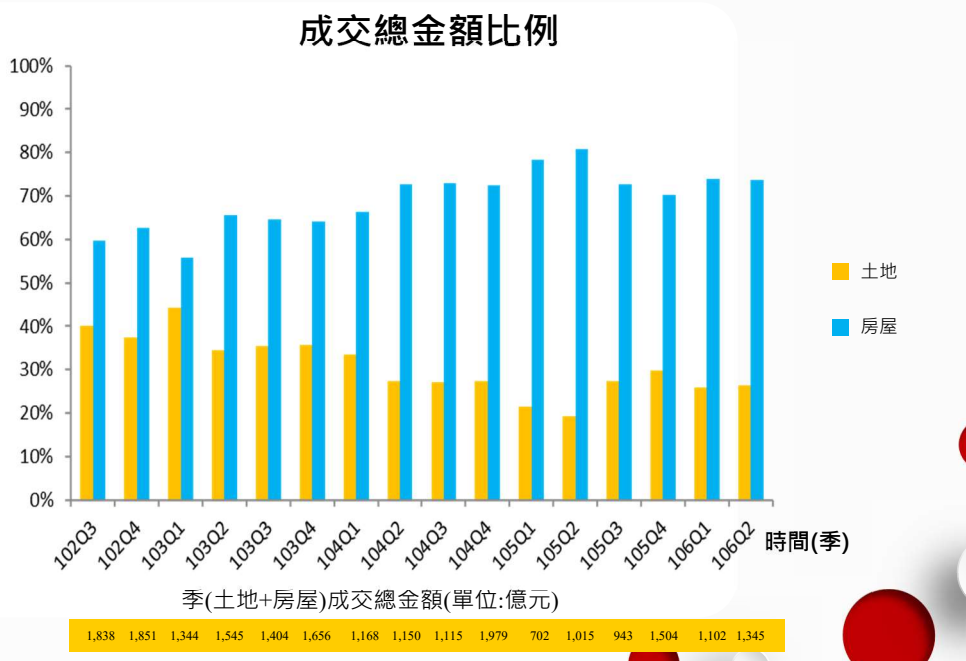


資料來源：158統計

量體分析-歷年土/房成交比例

- 自104年Q3起，房屋、土地成交數量平均占比為8：2，成交總金額平均占比為7：3，長期變化不大。
- 土地成交總金額以105年Q2比例最低(19%)。
- 土地單價較高，雖成交總數量比例較少，但相對成交總金額比重卻高。
- 106年Q2之成交總數量與總金額分別為10,870件、1,345億，占比與上季相同(成交總數量為8：2、成交總金額為7.4：2.6)。

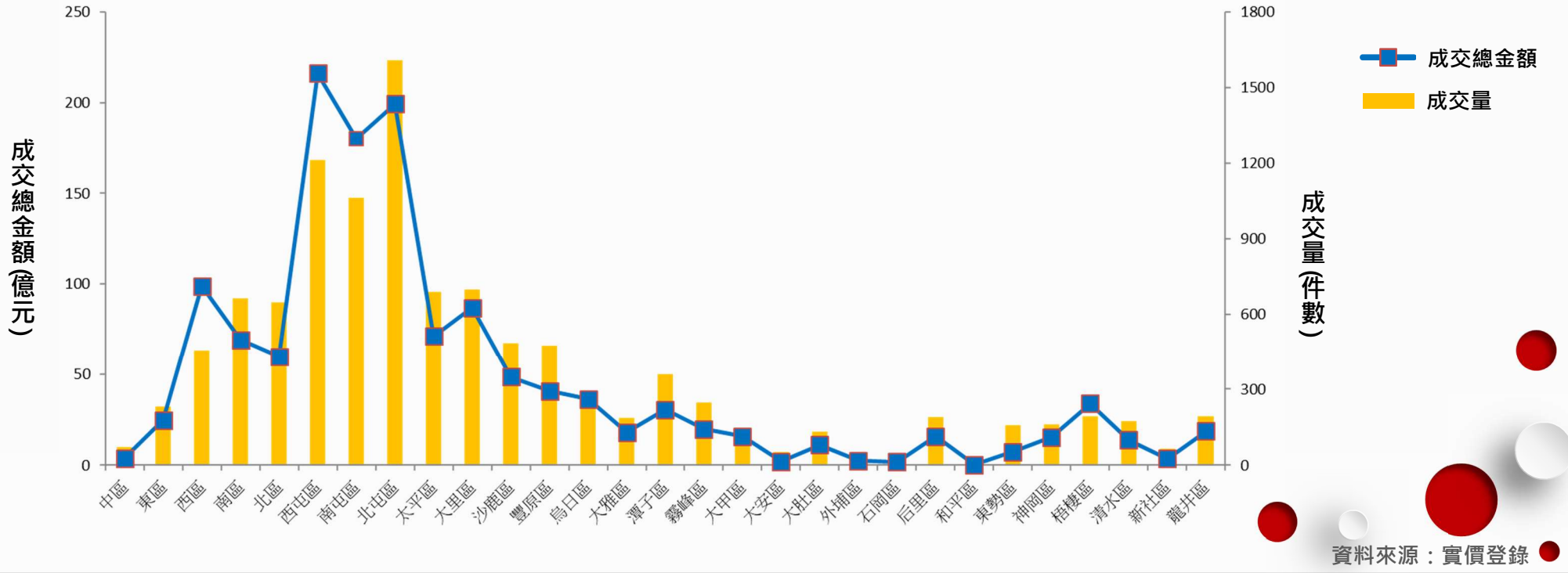




資料來源：實價登錄

量體分析-106年Q2各行政區成交數量與總金額

- 105年Q2不動產交易量為8,776件，總金額約980億。106年Q1不動產交易量為9,273件，總金額約1,102億。
- 106年Q2不動產交易量為10,870件，總金額約1,345億。
- 106年Q2交易數量與交易總金額，較上季分別增加17.2%、22.1%，較去年同期分別增加23.9%、37.2%。
- 106年Q2交易熱絡區為**北屯區**居首，西屯區居次；以成交總金額來看，以**西屯區**價最高。

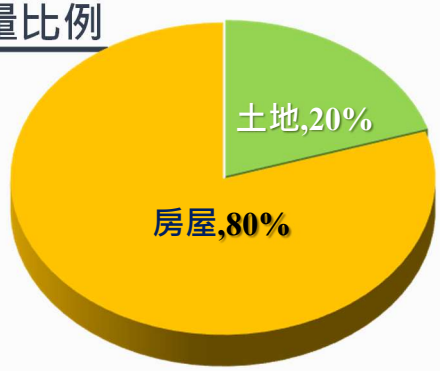


資料來源：實價登錄

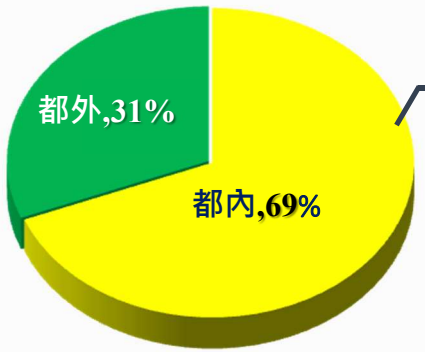
量體分析-106年Q2房、地成交比例

- 土地成交總金額約356億，建物成交總金額約990億。
- 土地/房屋之成交數量比例為20%、80%。土地/房屋之成交金額比例為26%、74%。
- 都內/都外土地成交量，都內土地約佔69%；成交總金額部分，都內土地約佔82%。

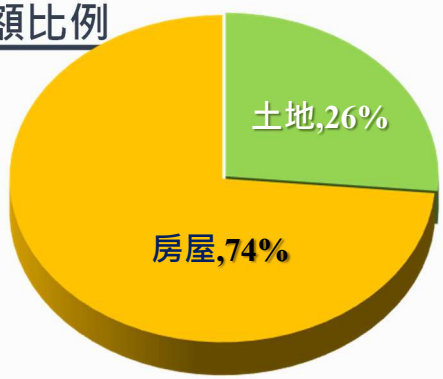
成交數量比例



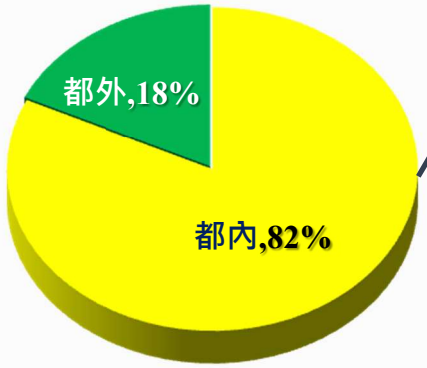
都內/都外土地
成交數量比例



成交金額比例



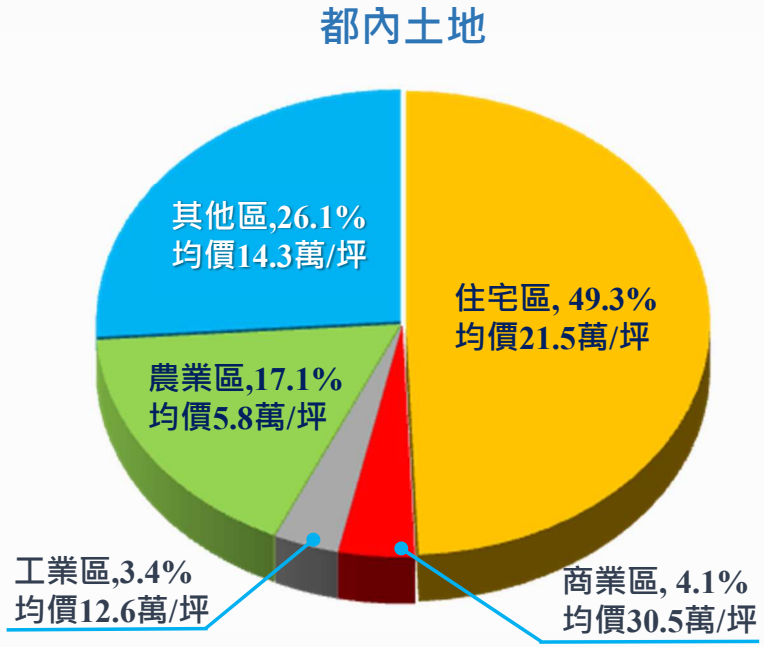
都內/都外土地
成交金額比例

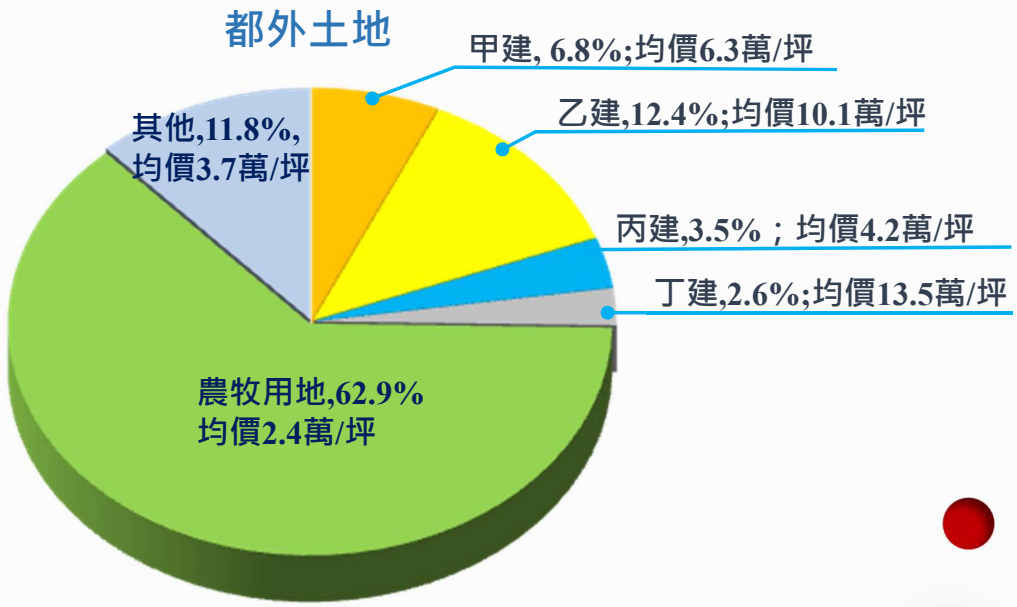


資料來源：實價登錄

量體分析-106年Q2土地成交比例

- 都內土地成交量以住宅區占比最高(49.3%)，都外土地成交量以農牧用地占比最高(62.9%)。
- 都內土地，其他類別因包括專用區(如新市政專用區、文化商業專用區、經貿專用區、創新研發專用區)等土地，致其他類之平均價格達14萬/坪。





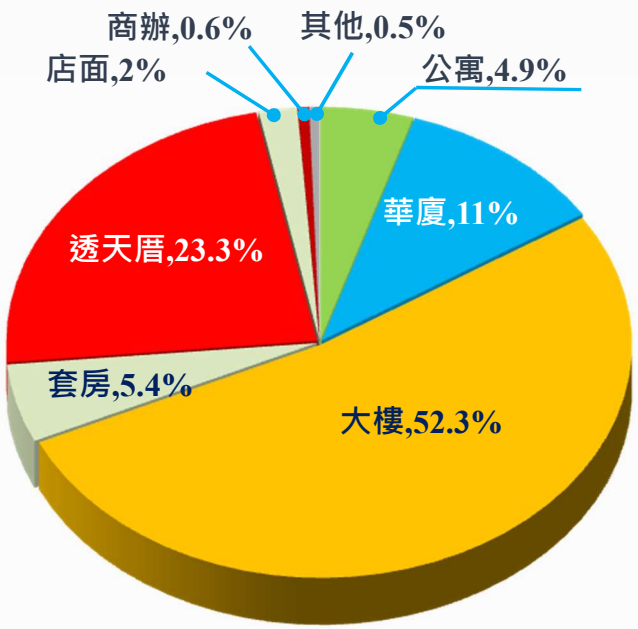
備註：都內(其他)，包括專用區、行政區、文教區、風景區、保護區、保存區...等。
都外(其他)，包括水利、交通、林業、特定...等。

資料來源：實價登錄

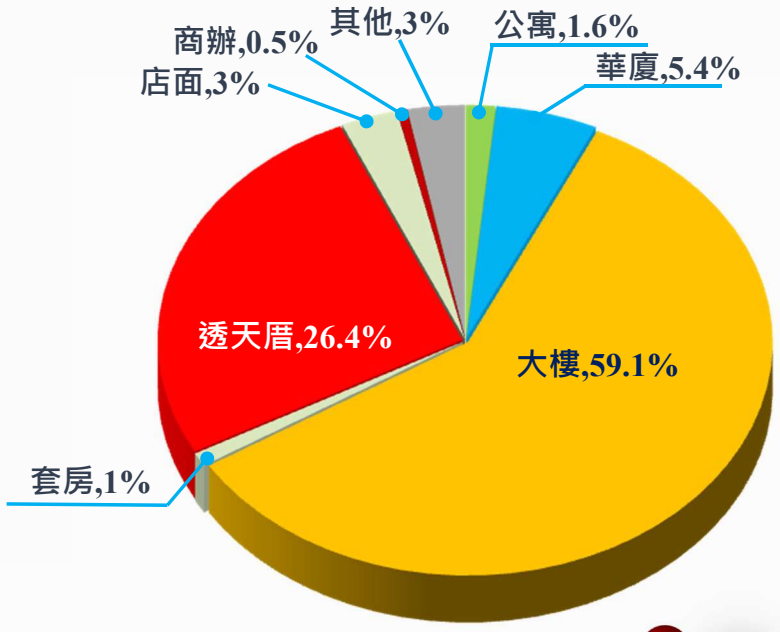
量體分析-106年Q2建物成交比例

- 臺中市整體房屋買賣交易以住宅大樓、透天厝占比較高， 成交數量比例分別為52.3%與23.3%，成交金額比例分別為59.1%與26.4/%。
- 套房交易數量雖佔5.4%，但成交金額僅佔1%。

成交數量比例



成交金額比例



備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)、其他(廠辦、工廠、倉庫、農舍等)

資料來源：實價登錄

THREE

大臺中房市價格分析

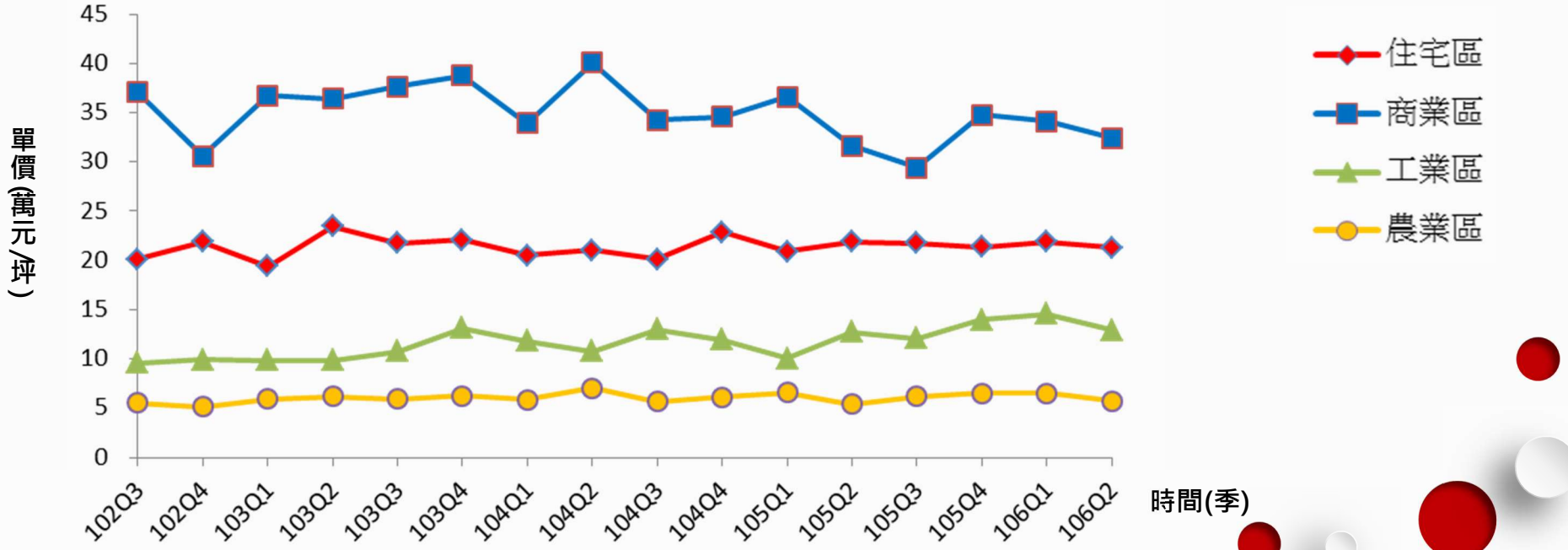
臺中市全區價格分析

行政區價格分析 / 資料來源：實價登錄；已剔除特殊交易情形

價格分析-102~106Q2土地交易單價

都內土地

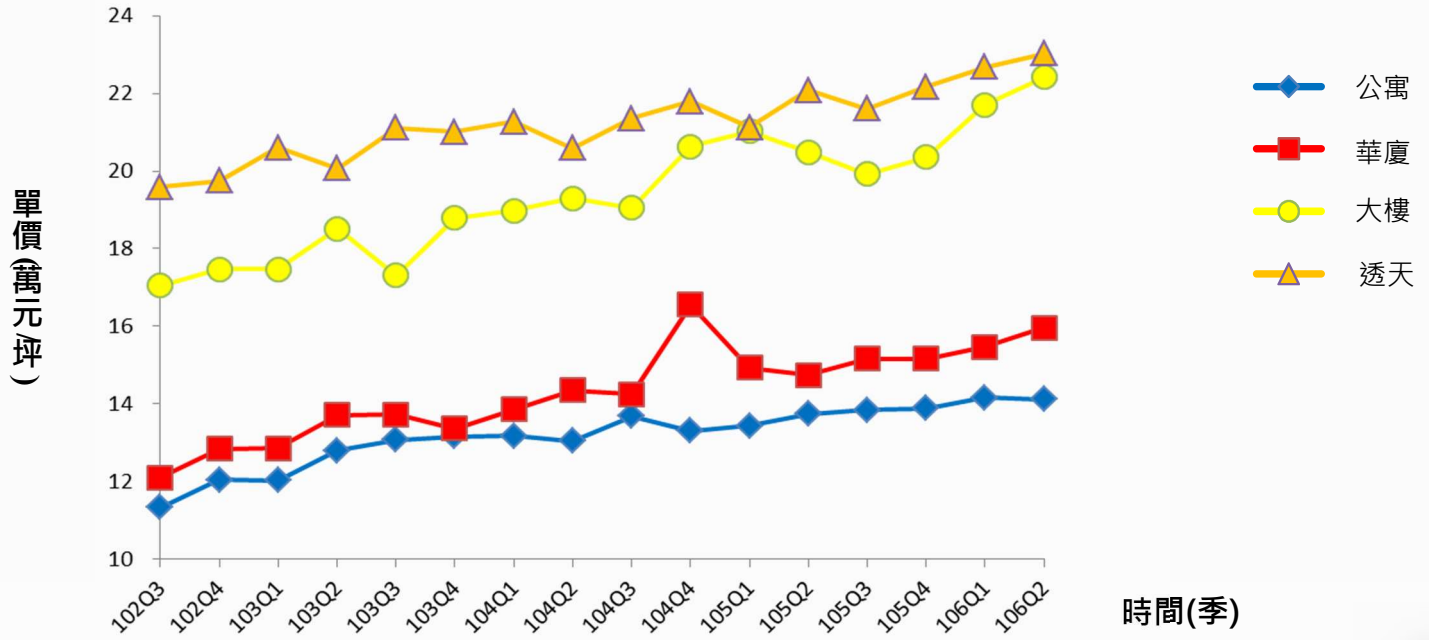
- 商業區土地價格波動較大(均價30~40萬/坪)，106年Q2商業區土地均價約32.4萬/坪；住宅區土地均價約21.3萬/坪；工業區土地均價約12.9萬/坪；農業土地均價約5.8萬/坪。
- 長期而言，住宅區、工業區、農業區土地價格較平穩。
- 106年Q2住宅區、農業區單價大致持平，商業區、工業區跌幅較顯。



資料來源：實價登錄

價格分析-102~106Q2住宅建坪單價

- 長期而言，各類型建物的建坪單價：透天厝單價約21.2萬/坪。大樓單價約19.4萬/坪。華廈單價約14.3萬/坪。公寓單價約13.2萬/坪。
- 各類產品價格長期呈微幅上漲之趨勢。
- 106年Q2透天厝、大樓及華廈仍續成長，惟公寓略有跌幅。

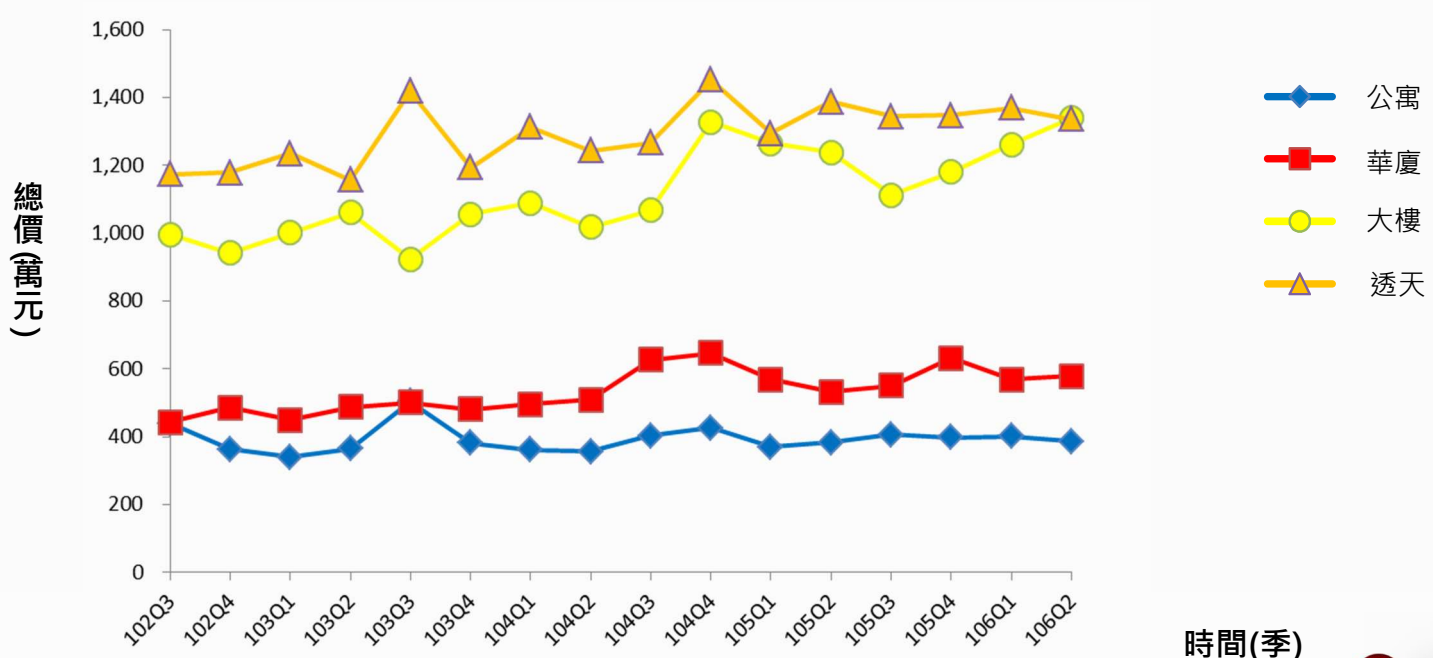


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

價格分析-102~106Q2住宅產品總價

- 透天厝、大樓總價波動較大，公寓總價長期呈平穩趨勢。
- 長期而言，透天厝平均總價約1,295萬。大樓平均總價約1,120萬。華廈平均總價約535萬。公寓平均總價約390萬。
- 106Q2大樓總價仍續呈上漲，華廈、透天厝、公寓總價則大致持平。

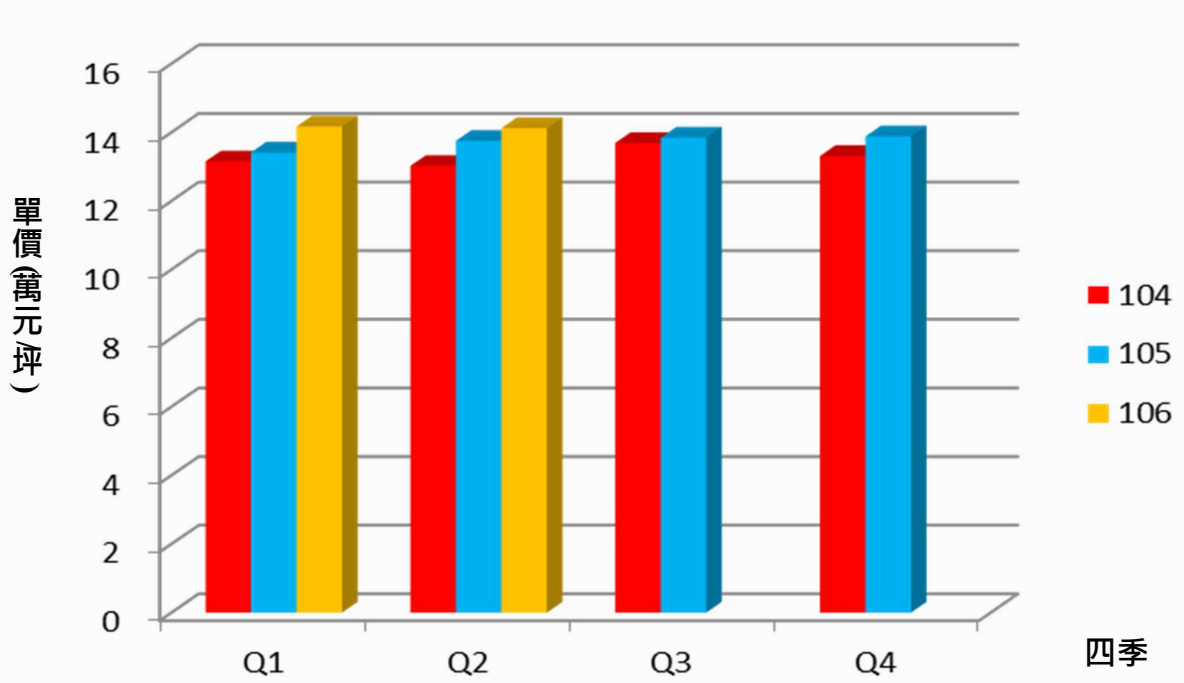


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

單價分析-104~106Q2各季公寓單價(臺中市)

- 104年：13~13.6萬/坪；105年：13.4~13.9萬/坪；106年Q1：14.2萬/坪，106年Q2：14.1萬/坪。
- 長期而言，公寓單價呈現微幅上漲趨勢。
- 以年度而言，各年期中，呈現逐季上漲趨勢。
- 本季公寓單價表現與106年Q1持平，而較去年同期小幅成長2.7%，整體表現穩定。

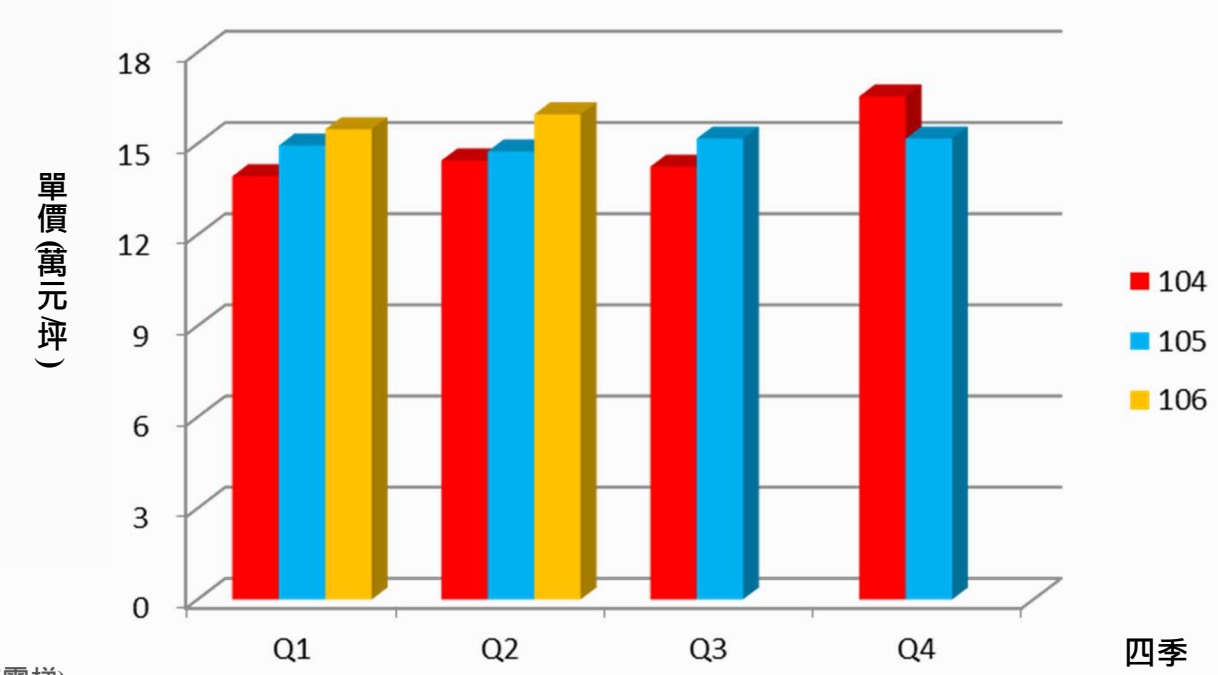


備註：公寓(無電梯)

資料來源：實價登錄

單價分析-104~106Q2各季華廈單價(臺中市)

- 104年：14~16.5萬/坪；105年：14.7~15.1萬/坪； 106年Q1：15.5萬/坪，106年Q2：16萬/坪。
- 104年Q4華廈單價上漲明顯【東區樂業一路新建案(湖悅)大量交屋，交易數量104件，單價22~40萬/坪，明顯高於當地一般行情，提高整體平均單價】。
- 長期而言，華廈單價呈微幅上漲之趨勢。
- 本季華廈單價表現與106年Q1相比略成長3.2%，而較去年同期增加8.3%。

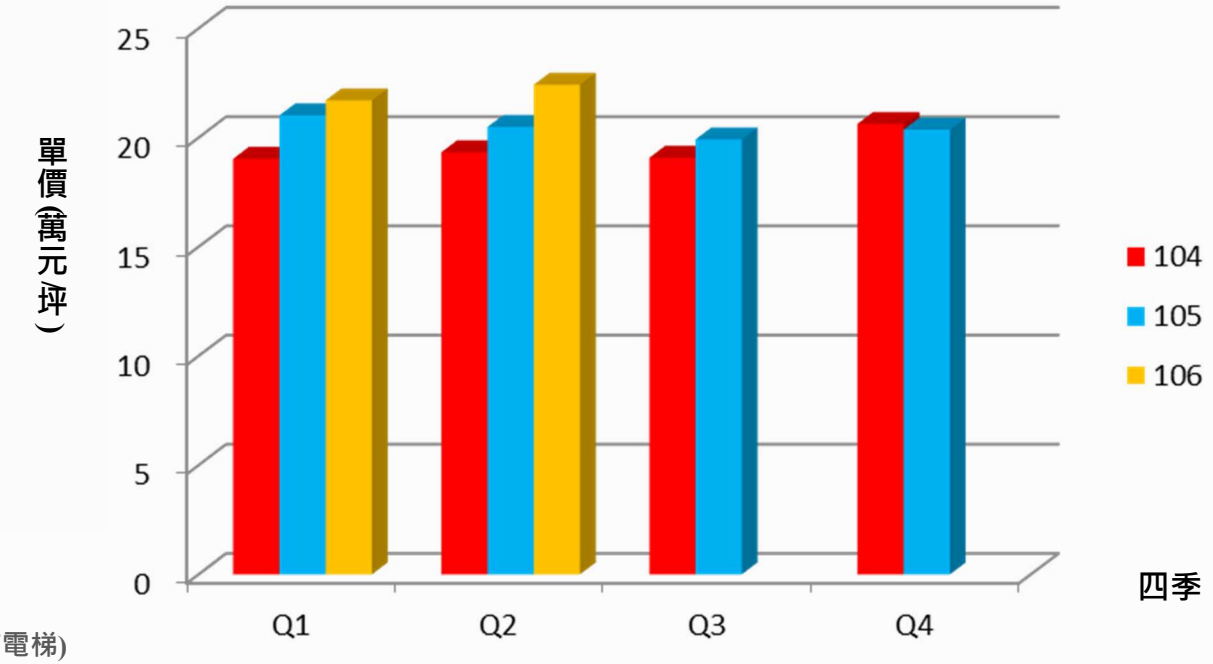


備註：華廈(10層以下有電梯)

資料來源：實價登錄

單價分析-104~106Q2各季大樓單價(臺中市)

- 104年： 19~20.6萬/坪；105年：19.9~21萬/坪；106年Q1：21.7萬/坪，106年Q2：22.4萬/坪。
- 104年Q4大樓單價上漲明顯。Q4總成交件數5,026件，屬104年完工者共3,104件(其中104年10~11月完工者共1,542件)，出現明顯的新建案交屋潮。105年前三季大樓單價有逐季降低趨勢，至Q4出現微幅回升。
- 長期觀察以來，大樓單價於每年Q3均有下滑現象。
- 本季大樓單價表現與106年Q1相比小幅成長3.3%，而較去年同期增加9.4%。

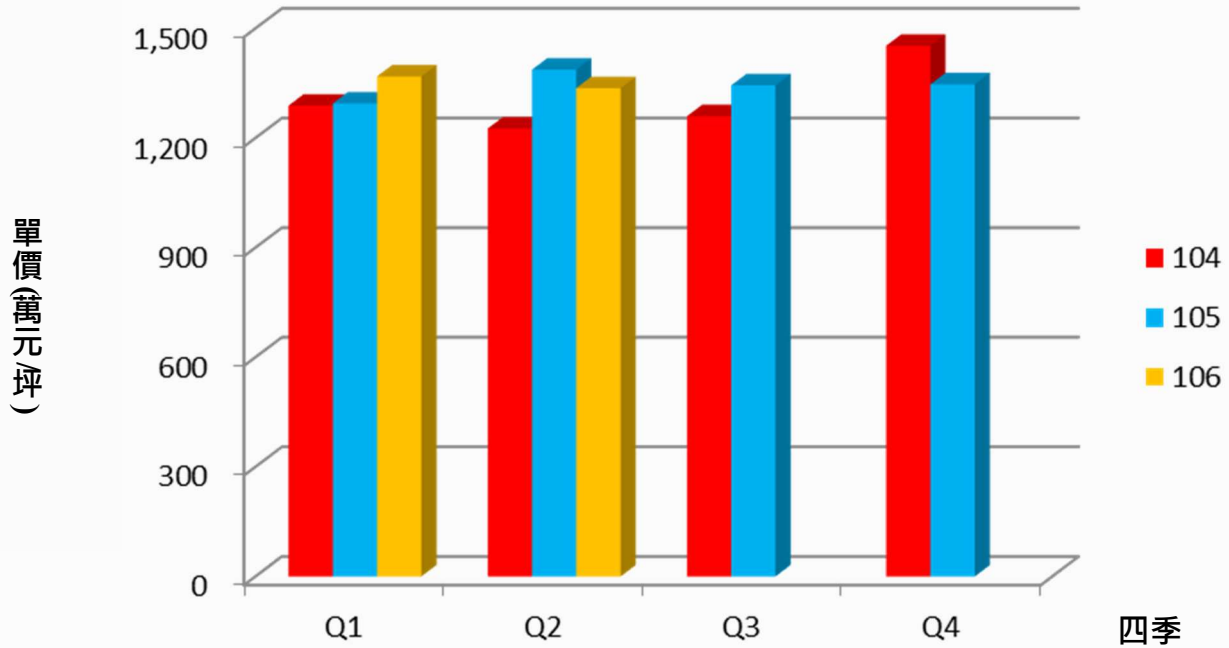


備註：大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

單價分析-104~106Q2各季透天厝總價(臺中市)

- 104年：1,220~1,450萬，以Q4價格最高。104年前3季季交易數量平均約2,300件，但Q4交易數量達3,000件。
- 105年：1,290~1,390萬，以Q2均價較高，季交易數量則以Q4最多(達2,406件)。
- 106年Q1透天厝平均總價約為1,370萬。
- 106年Q2透天厝平均總價約為1,340萬，較上一季下跌2.4%，比去年同期減少3.7%，大致仍為持平表現。



資料來源：實價登錄

以五分位方式區分高、中、低價格

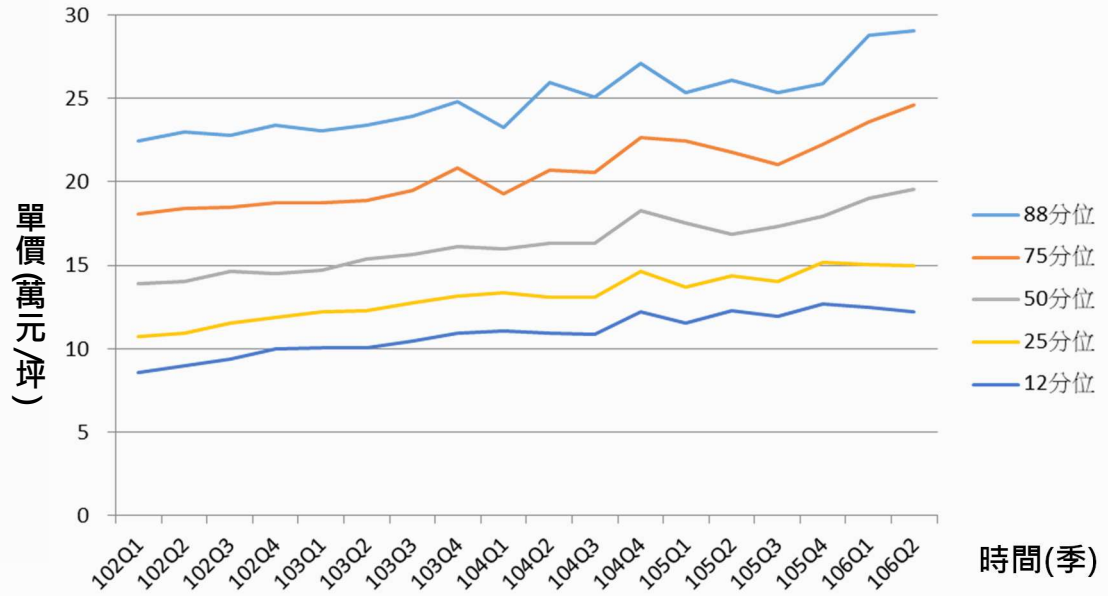
價格分析

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。

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

臺中市-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 臺中市全區均價(50分位)約16.3萬/坪，前25%房價約20.6萬/坪，前12%房價約25萬/坪。
- 105年Q1不同價位區產品，普遍出現微幅下跌趨勢；直至105年Q3起，各價位區開始微幅上漲。
- 106年Q2之中高價位區，呈現小幅上漲趨勢，低價位區則呈持平，維持與第一季相同狀況。

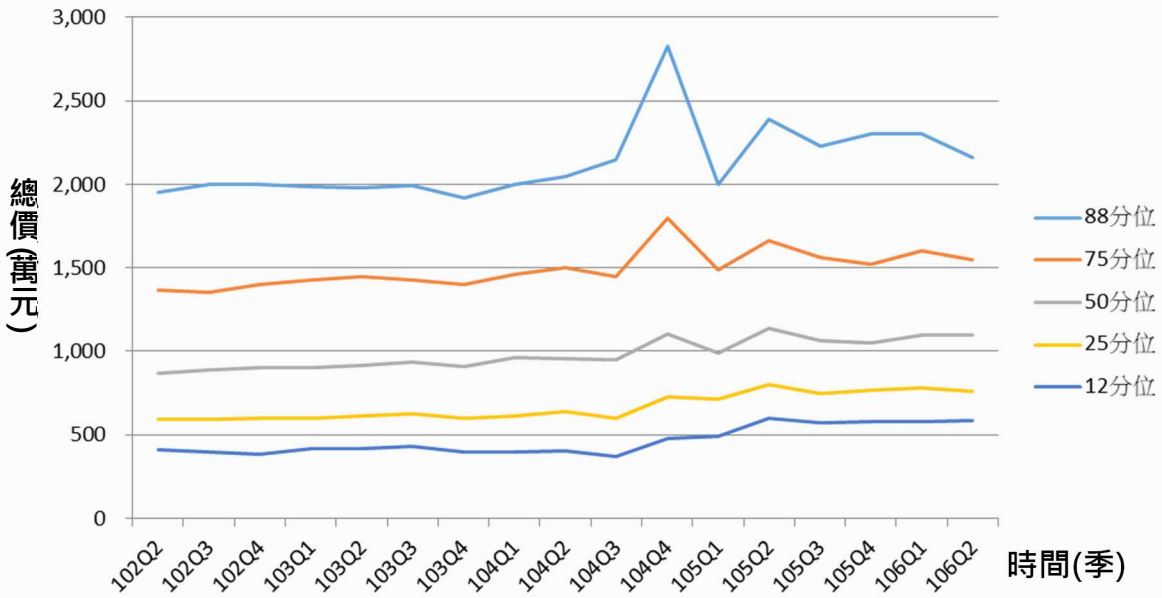


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

臺中市-102~106Q2透天厝總價

- 平均總價(50分位)約970萬，前25%平均總價約1,480萬，前12%平均總價約2,110萬。
- 房價長期波動尚稱平穩，但於104年Q4有明顯漲幅，尤以高價位漲幅愈大，其因有指標性高總價新建案交屋(舜元獨立森林、巽揚雲山頌、日興新富…等)。
- 106年Q1大致呈持平，僅中價位區呈現微幅上漲趨勢。
- 106年Q2於高價位區有些微價跌的現象，其餘位區仍持平。

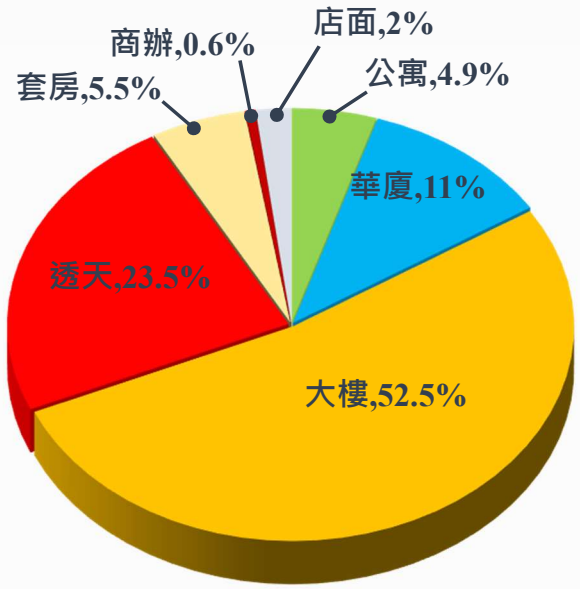


資料來源：實價登錄

臺中市-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(52.5%)，其次為透天厝(佔23.5%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔40.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔19.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔17.5%。

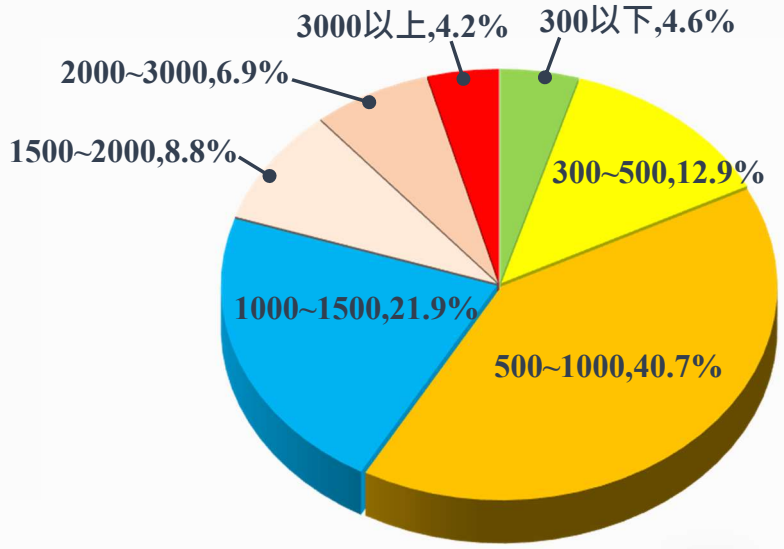
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

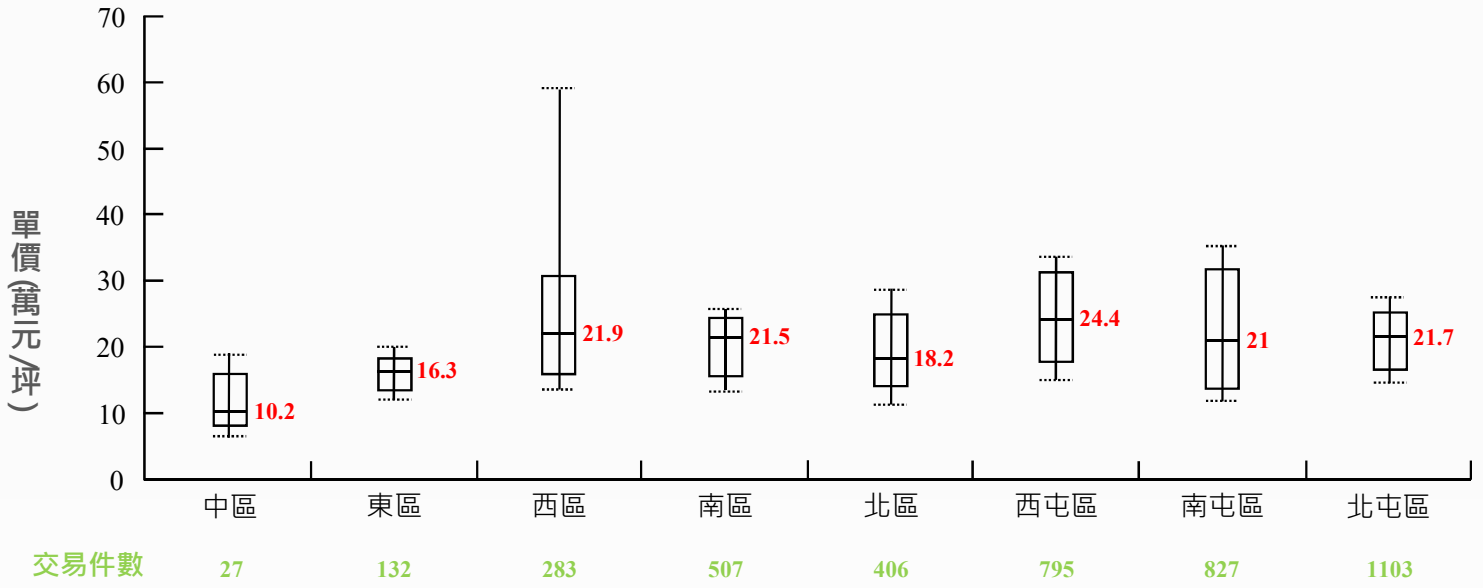


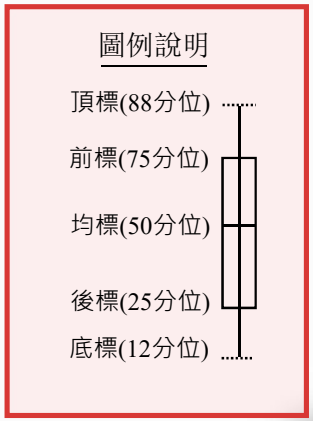
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)-1

- 以西屯區為例：頂標(88分位)約33.6萬/坪；前標(75分位)約31.3萬/坪；均標(50分位)約24.4萬/坪；後標(25分位)約17.8萬/坪；底標(12分位)約15萬/坪。
- 106年Q2之原臺中市區，以**西屯區、西區及北屯區**之平均單價較高。西區因有指標性建案交易(富邦天空樹、由鉅大恆)致單價大幅拉升。
- 北屯區交易量上達千筆，其中達麗世紀雙星建案即佔23%(258件)，另有鼎佳森MOMA(98件)、大城七月沐樂(54件)等建案，為交易熱區並帶動價格上揚。



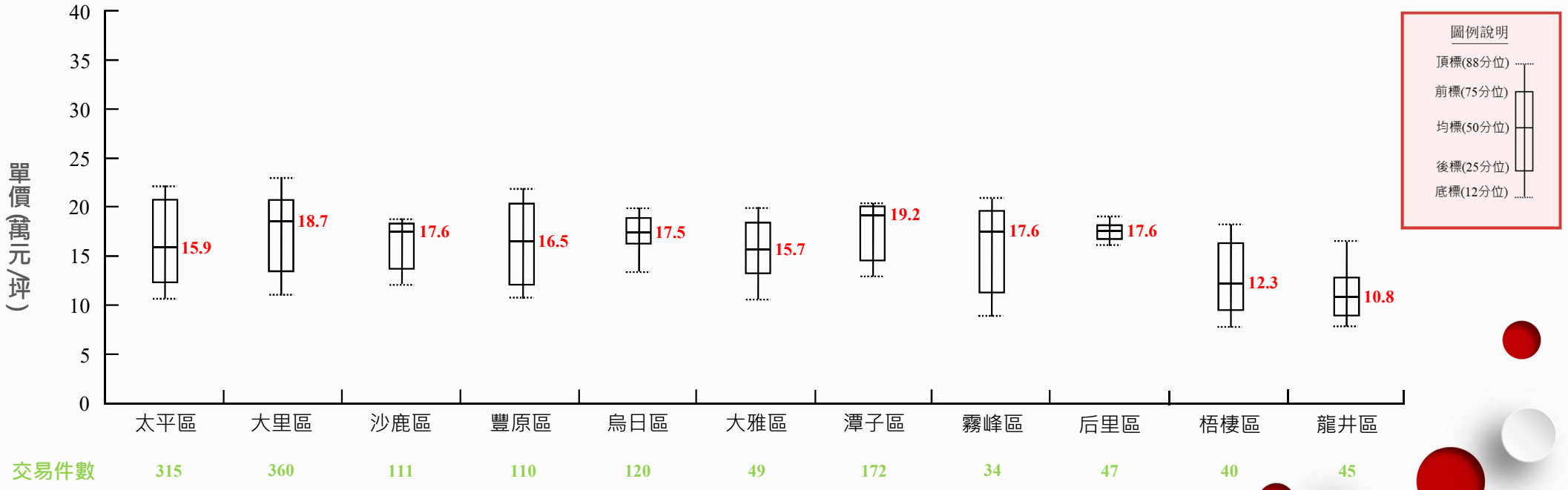


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)-2

- 106年Q2之衛星區以**潭子區、大里區**之平均單價較高。其中潭子區(宏亞DECO+家米蘭區81件/雅典區12件)、大里區(大漁森自在76件) 、沙鹿區(慶霖傑出一號讚61件)因有指標性建案大量交易而致單價上揚。
- 另，霧峰區有過半交易屬君鑑山水日出建案，影響此區單價上漲；本季太平區及大雅區因106年Q1一波交易高峰期結束而使價格回穩。
- 本季於衛星區域價格波動明顯，係因各區均有單一指標性建案影響所致，而非區域整體漲幅。

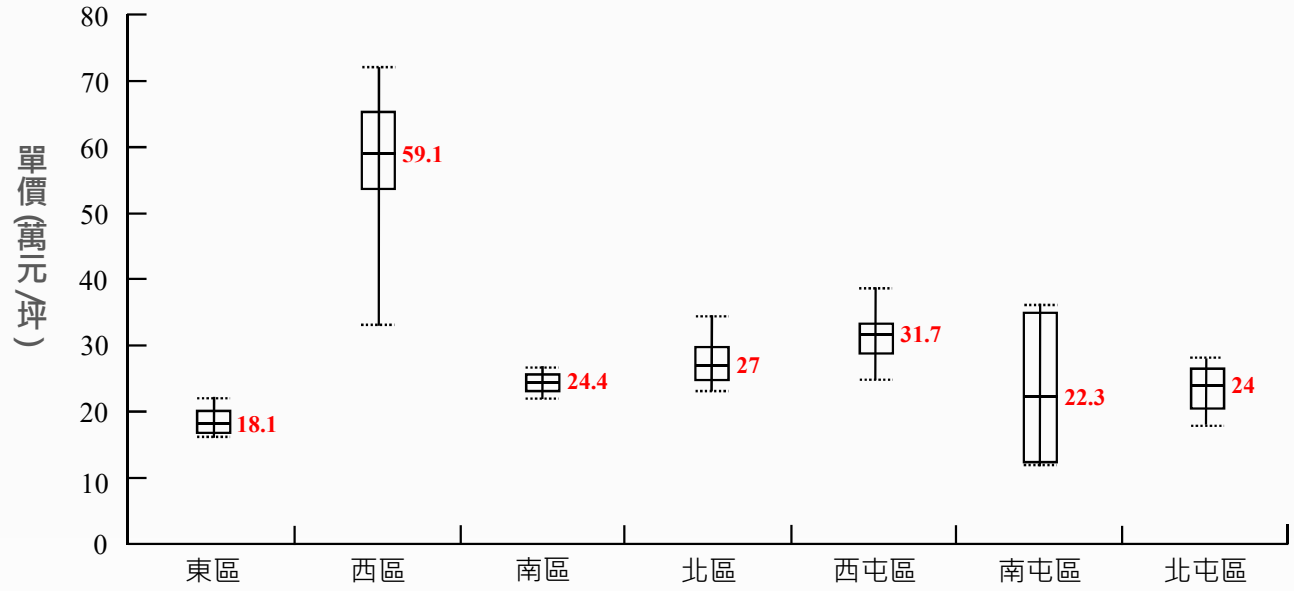


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

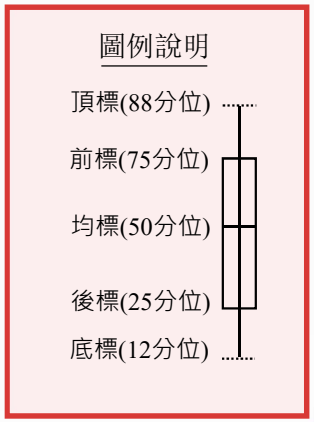
資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-屋齡2年內大樓(106Q2)-1

- 統計106年Q2原臺中市區屋齡2年內大樓交易案件(超過30件者)，以**西區、西屯區、南區**之單價較高。西區的交易量有85%屬高單價指標建案(由鉅大恆、富邦天空樹)，故致均價大幅提高；西屯區價格則平穩，由惠宇禮仁、允將大有、大城雲杉等建案位居前標以上區位。
- 本季南屯區及北屯區的交易量較上一季相比激增兩倍，但南屯區價格相對回穩；反觀北屯區，因有達麗世紀雙星建案的大批交易，致使本區單價明顯拉升。
- 中區因成交數量較少(僅3件)，並未列入。



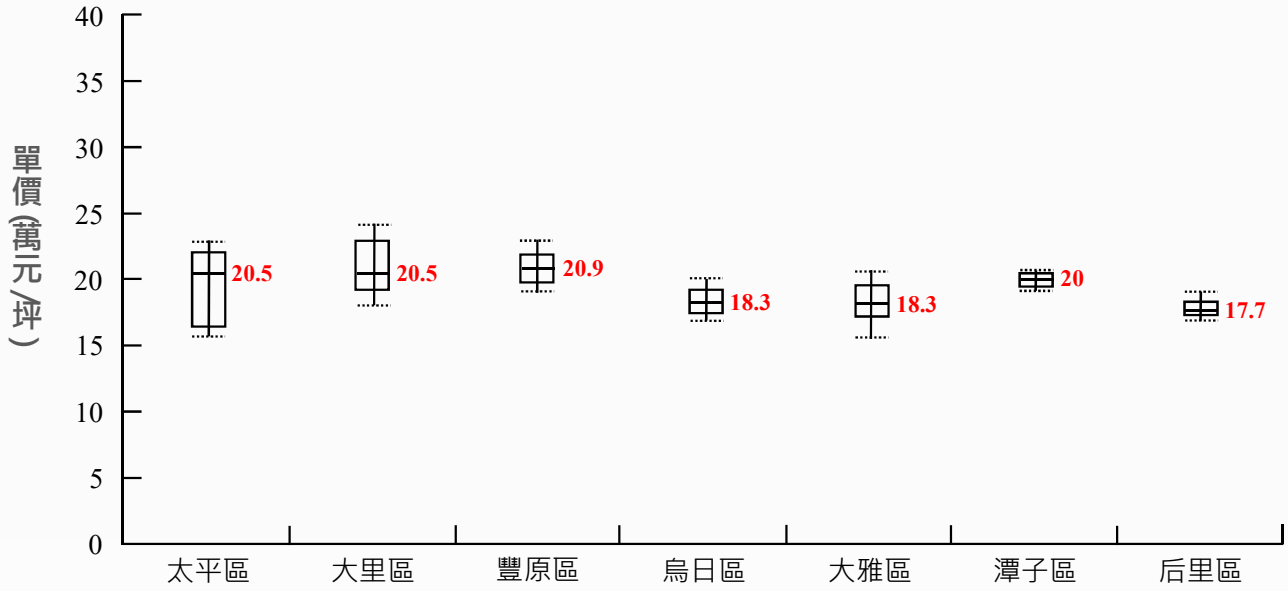
備註：大樓(11層以上有電梯)

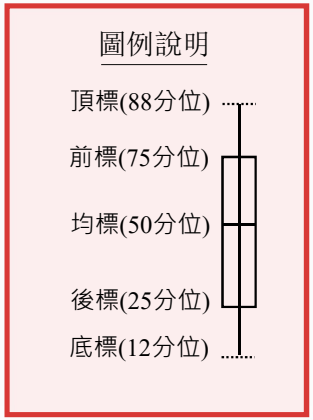


資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-屋齡2年內大樓(106Q2)-2

- 統計106年Q2原臺中縣區屋齡2年內大樓交易案件，以**豐原區、大里區、太平區**之單價較高。豐原區有近七成的交易量屬立東觀自在，其餘為慶山向陽尊爵，此區明顯為兩建案的價格表現；大里區的交易量較上一季成長兩倍，其中有44%為大漁森自在建案，但對整區價格影響不大；而太平區雖交易量較上一季衰退近三倍，但價格表現無回跌趨勢。
- 梧棲區成交數量較少(僅8件)，並未列入；其餘行政區於本季並無屋齡2年內大樓交易案件。



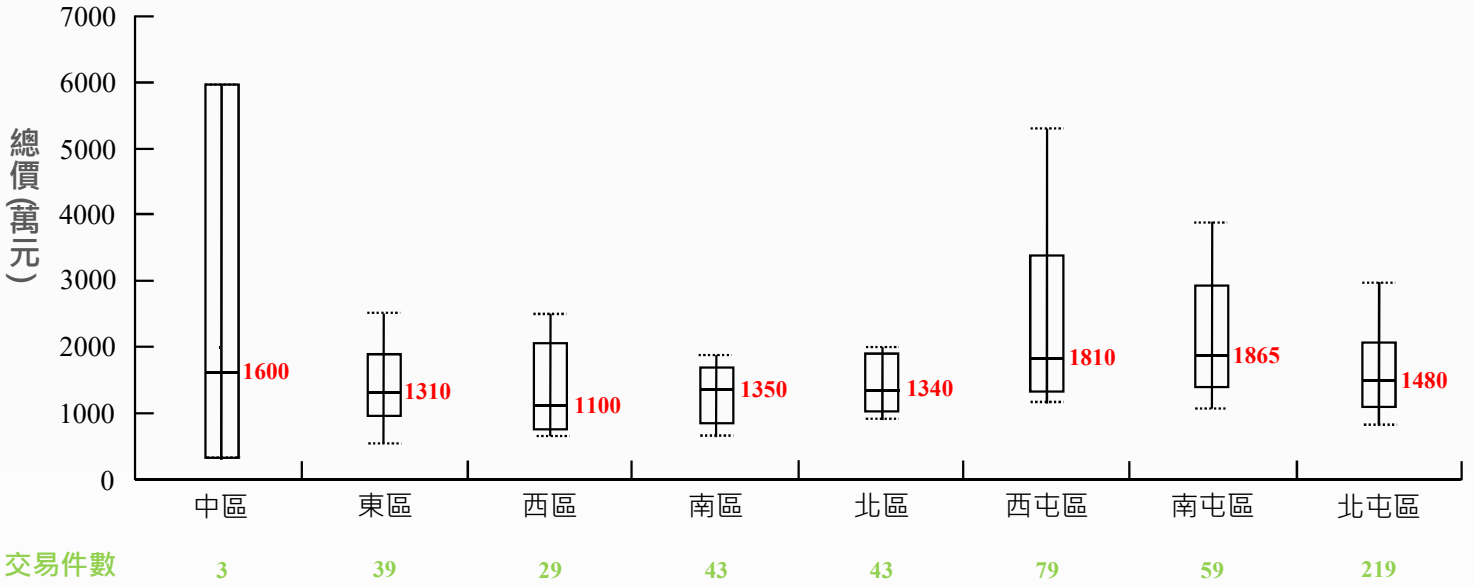


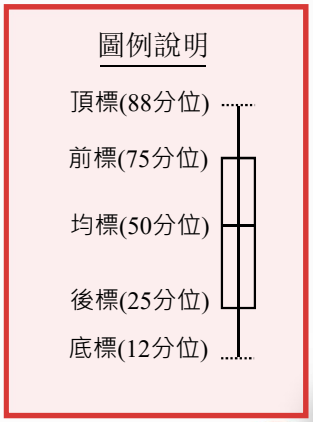
備註：大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106Q2透天厝總價-1

- 原臺中市區，以**南屯區、西屯區、北屯區**之平均總價較高(中區因僅成交3件，資料僅作參考，頂標交易經查證為台中火車站商圈店面透天)，本季於西區與南屯區有價格回跌的現象。
- 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。
- 106年Q1~Q2透天厝交易均集中於北屯區，本季交易量亦成長一倍，惟整體價格無明顯變化。

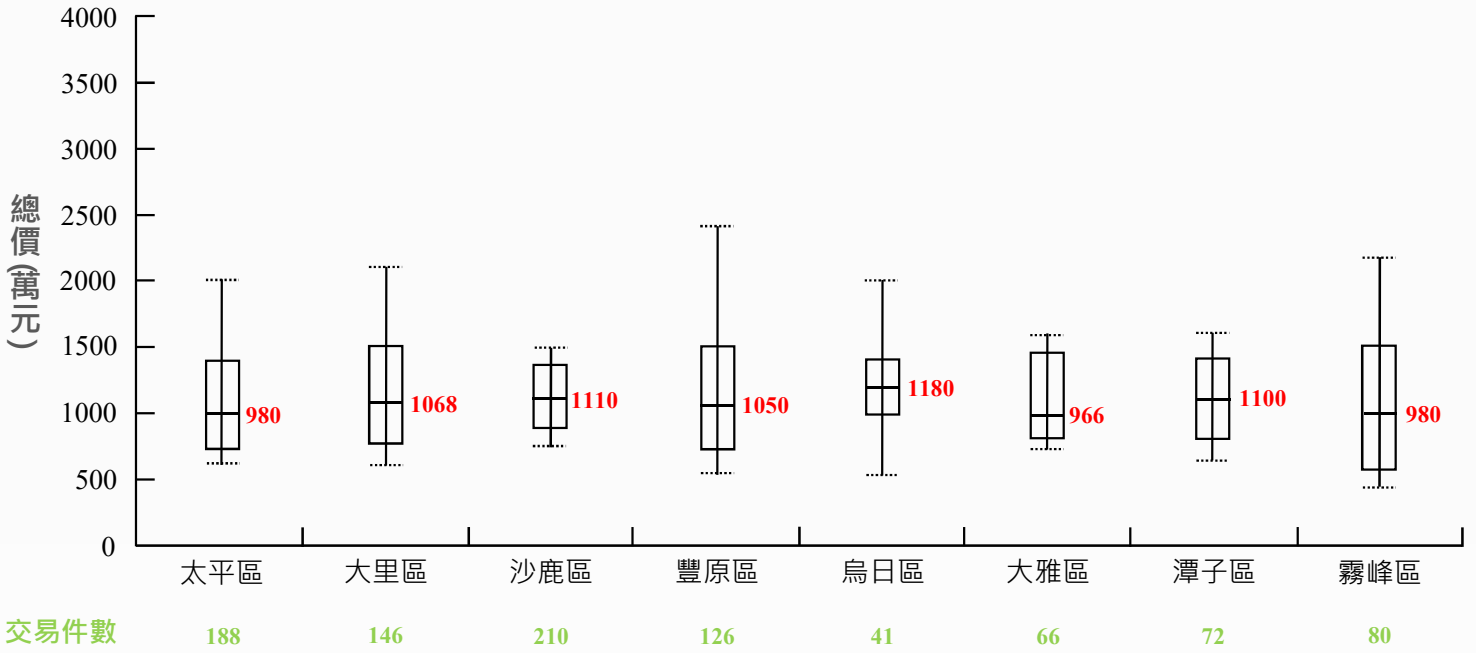


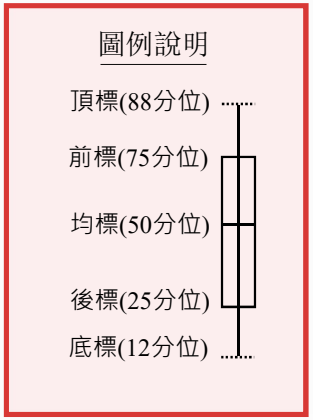


資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106Q2透天厝總價-2

- 衛星區之總價分布範圍相對集中，各區的平均總價約略介於960~1,200萬。
- 106年Q2衛星區以**烏日區、沙鹿區、潭子區**之平均總價較高。
- 本季透天厝的整體價格與106年Q1表現相當，而在沙鹿區、豐原區及霧峰區的交易量均成長1.5倍以上。

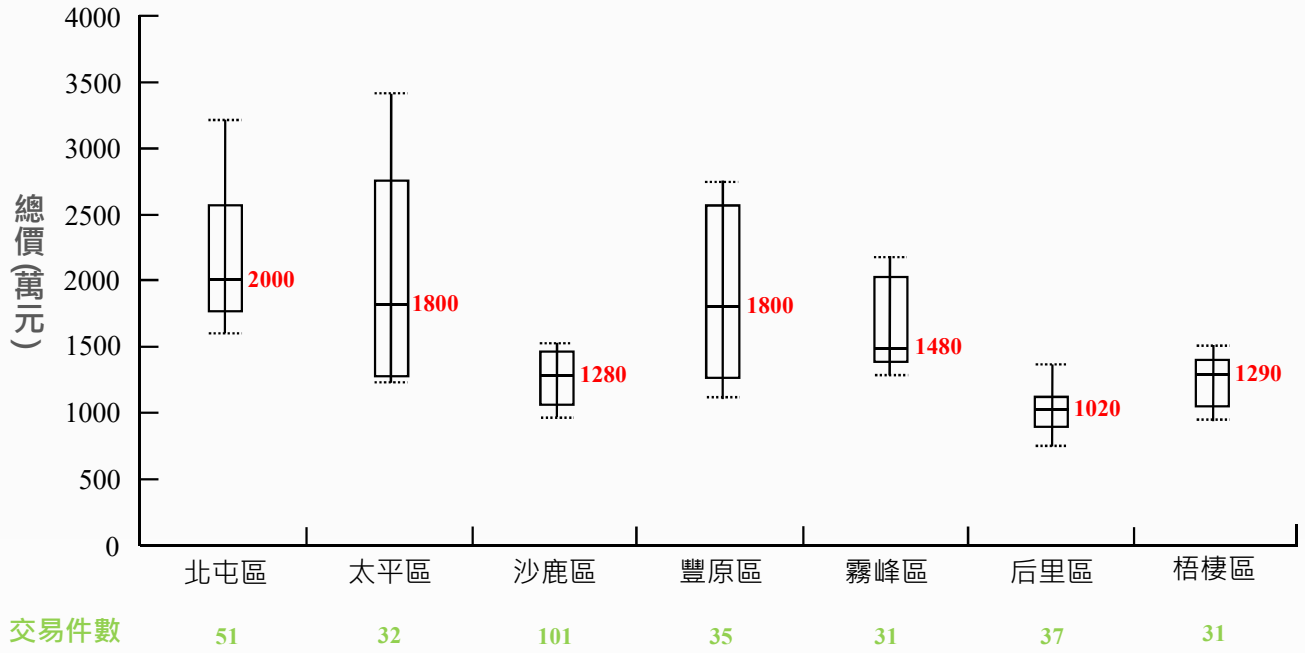


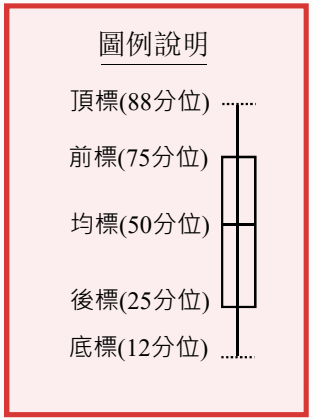


資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-屋齡2年內透天厝總價(106Q2)

- 統計106年Q2各行政區屋齡2年內透天厝交易案件(超過30件者)，以**北屯區、太平區、豐原區**之平均總價較高。北屯區高價區段與106年Q1相比有回跌的現象。
- 沙鹿區透天厝新屋的交易量較上一季成長兩倍，整體價格表現平穩；霧峰區有過半交易屬住寅囍悅建案，總價約在1,350~1,800萬。
- 其餘行政區因成交數量少或無交易而未列入說明。

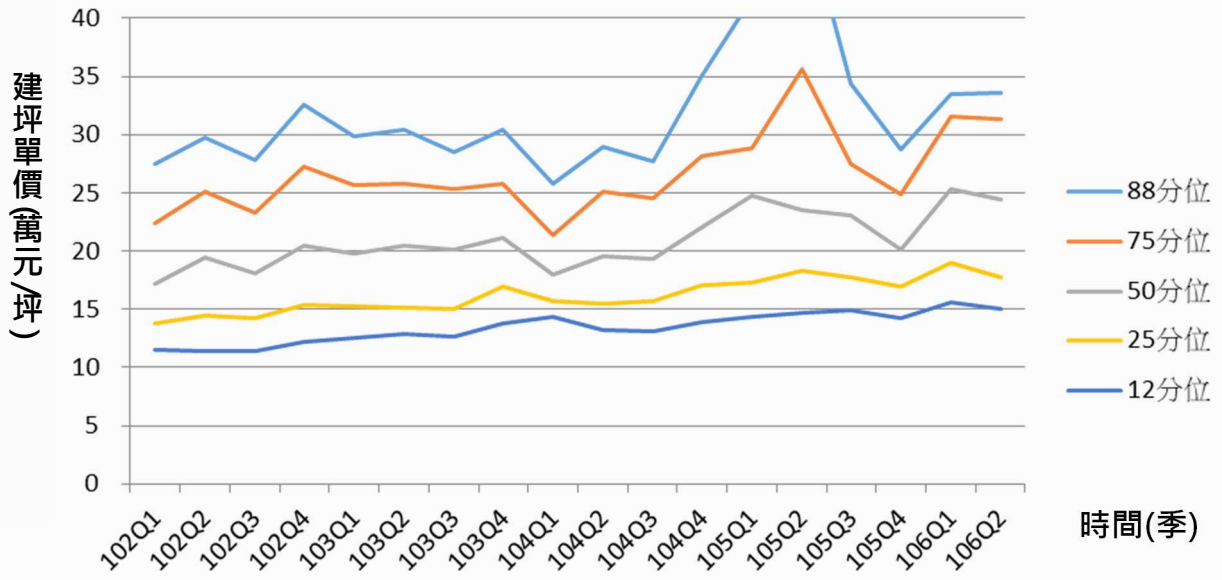




資料來源：實價登錄

西屯區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 長期而言，均價(50分位)約20.9萬/坪，前25%房價約26.6萬/坪，前12%房價約32萬/坪。
- 105年Q2有大量高單價新建案交易(龍寶謙臻邸、國泰府會園道、臺中帝寶…等)(佔該季成交量約20%)，致該季平均單價明顯上漲。105年Q3、Q4高單價新建案交易較少 ，致中高價位之單價呈明顯下跌趨勢。
- 106年Q1因有大量高單價新建案交易(惠宇禮仁、大城雲杉…等)(佔本季成交量約44%)，致平均單價明顯上漲。
- 繼指標性建案於106年Q1消化完後，106年Q2各區位價格呈現回穩。

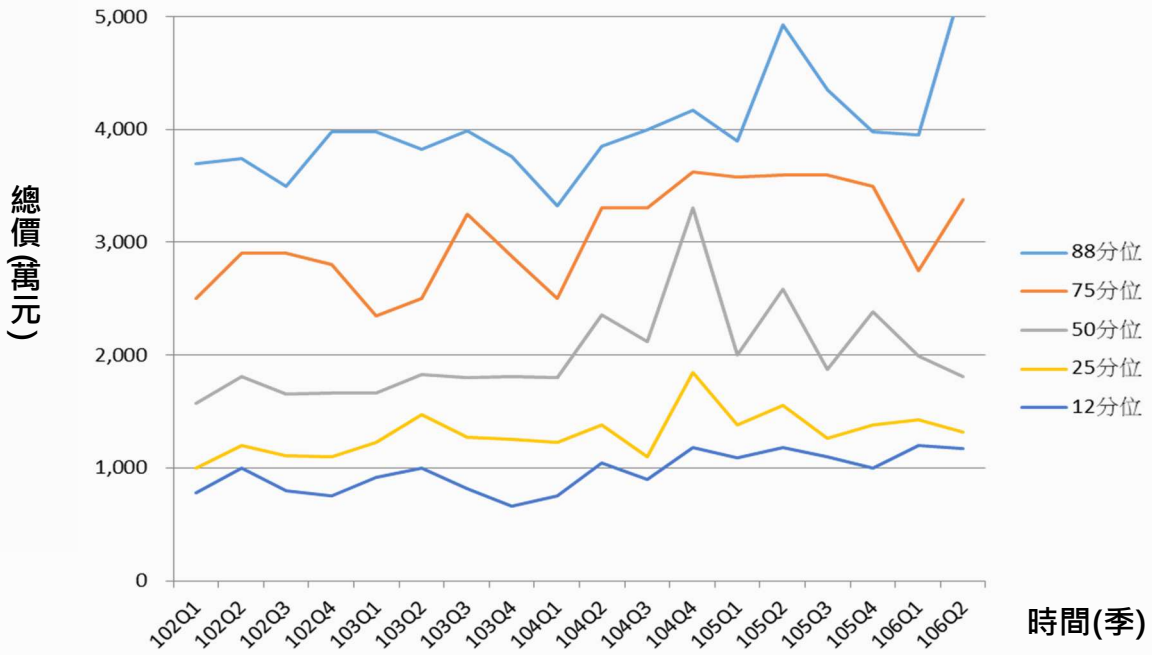


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

西屯區-102~106Q2透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約2,000萬，前25%平均總價約3,070萬，前12%平均總價約4,010萬。
- 長期而言，中低價位較為平穩，惟中高價位波動較大。
- 106年Q1除低價位區呈上漲趨勢外，其餘各價位區呈現下跌趨勢，以中高價位區跌勢較為明顯。
- 106年Q2高價位區大幅拉升，而中低價位相對穩定。

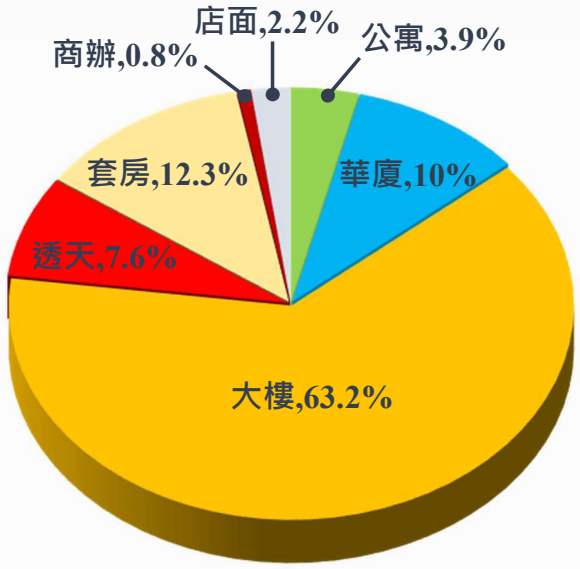


資料來源：實價登錄

西屯區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(63.2%)，其次為套房(12.3%) 。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔28.5% 。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔49% 。指標性案件惠宇禮仁(76件)、允將大有(51件)有大量交易，致高價區比例增多。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔11.9% 。

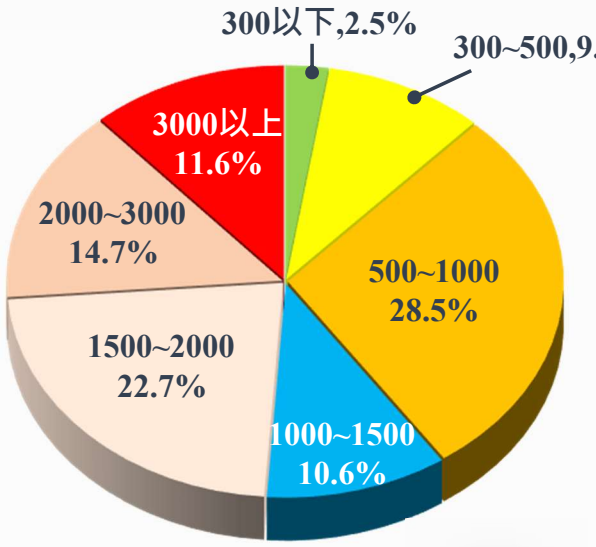
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

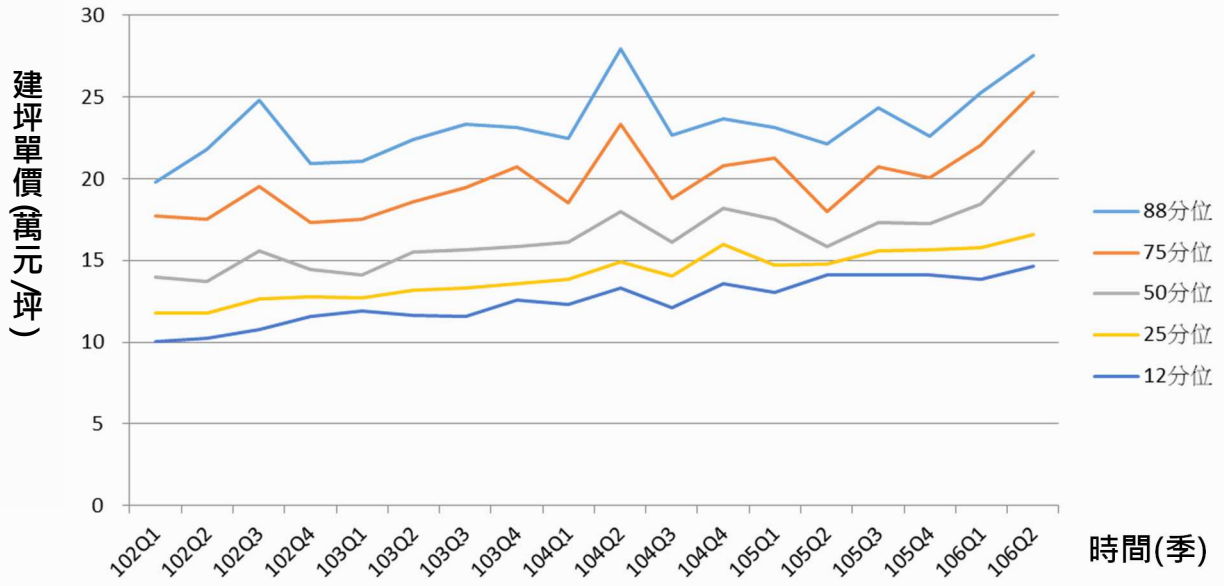


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

北屯區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 長期而言，均價(50分位)約16.4萬/坪，前25%房價約19.8萬/坪，前12%房價約23.3萬/坪。
- 104年Q2指標性新建案(文心1)、Q4指標性高總價新建案(登陽廊香、勝美上境、國聚之丘…等)交屋，致平均單價明顯上漲。
- 105年Q1、Q2單價呈持續微跌之趨勢，Q3、Q4高單價新建案交易較少 ，致中高價位之單價呈明顯下跌趨勢。
- 106年Q1有大量新建案交易 (佔本季成交量約52%)，致本季平均單價明顯上漲。
- 106年Q2於北屯區有上千筆交易，為交易活絡區域，並帶動該區價格上揚。

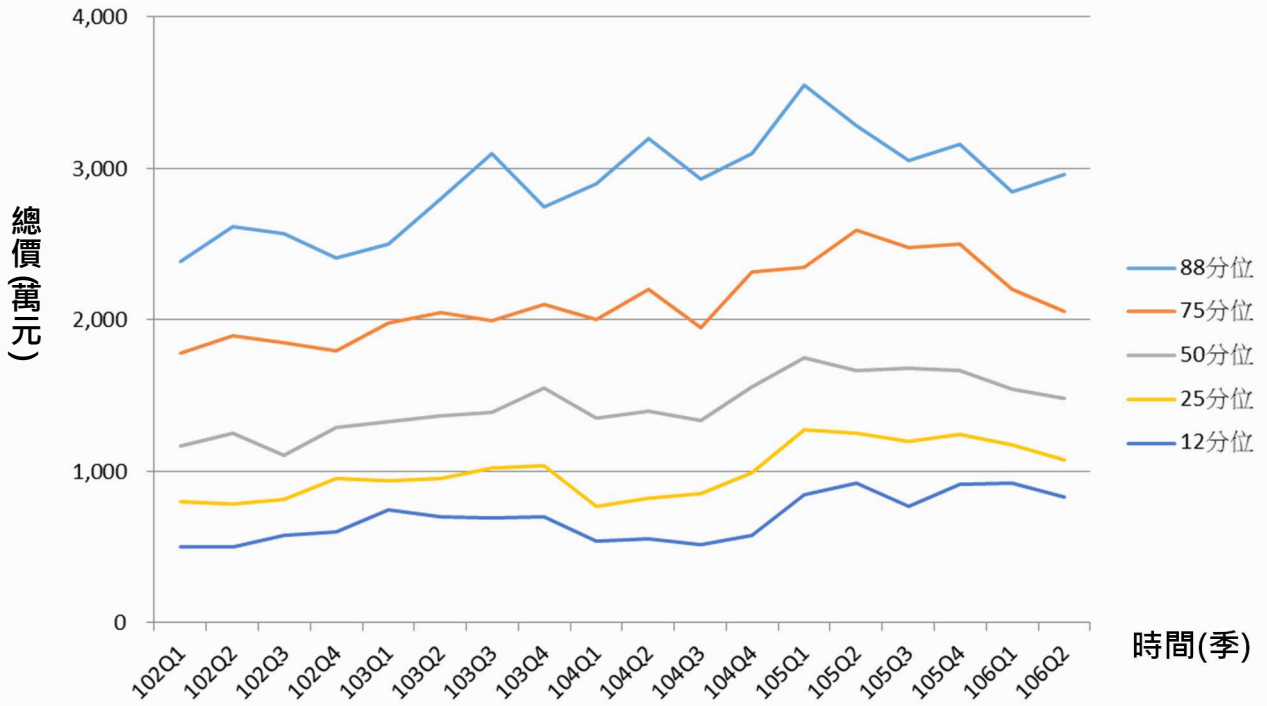


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

北屯區-102~106Q2透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約1,440萬，前25%平均總價約2,120萬，前12%平均總價約2,895萬。
- 104年Q4有指標性高總價新建案交屋(亞哥靜晨、大城四季山妍…等)，致價格明顯上漲。
- 105年Q1價格呈現微幅上漲趨勢，Q2~Q3價格大致微幅下跌，Q4價格則持平。
- 106年Q1各價位區均呈下跌趨勢，以高價位區跌勢較為明顯。
- 106年Q2本區的交易量較上一季成長一倍，但並無帶動整體價格漲勢。

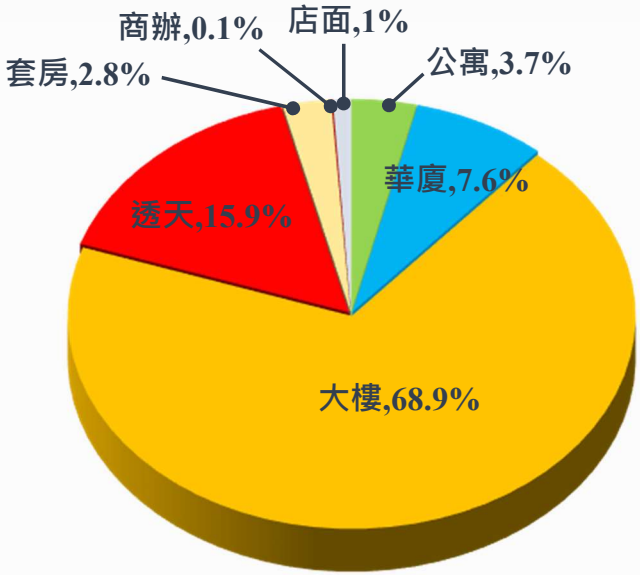


資料來源：實價登錄

北屯區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(68.9%)，其次為透天厝(15.9%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔43%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔16%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔9.5%。

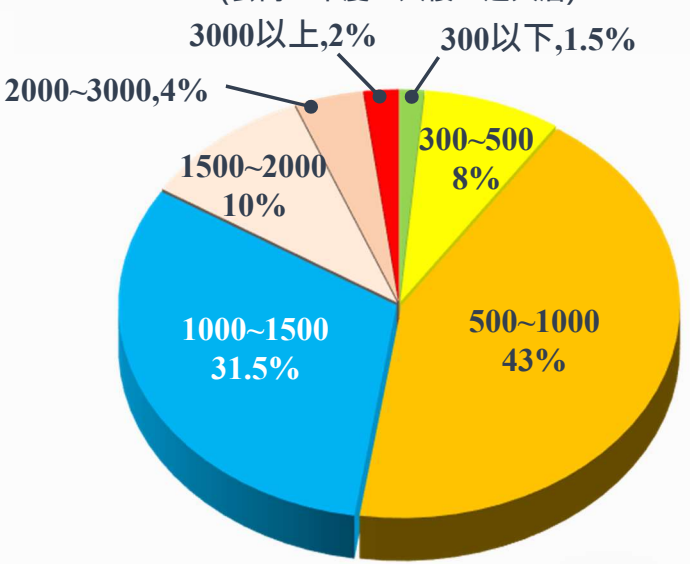
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

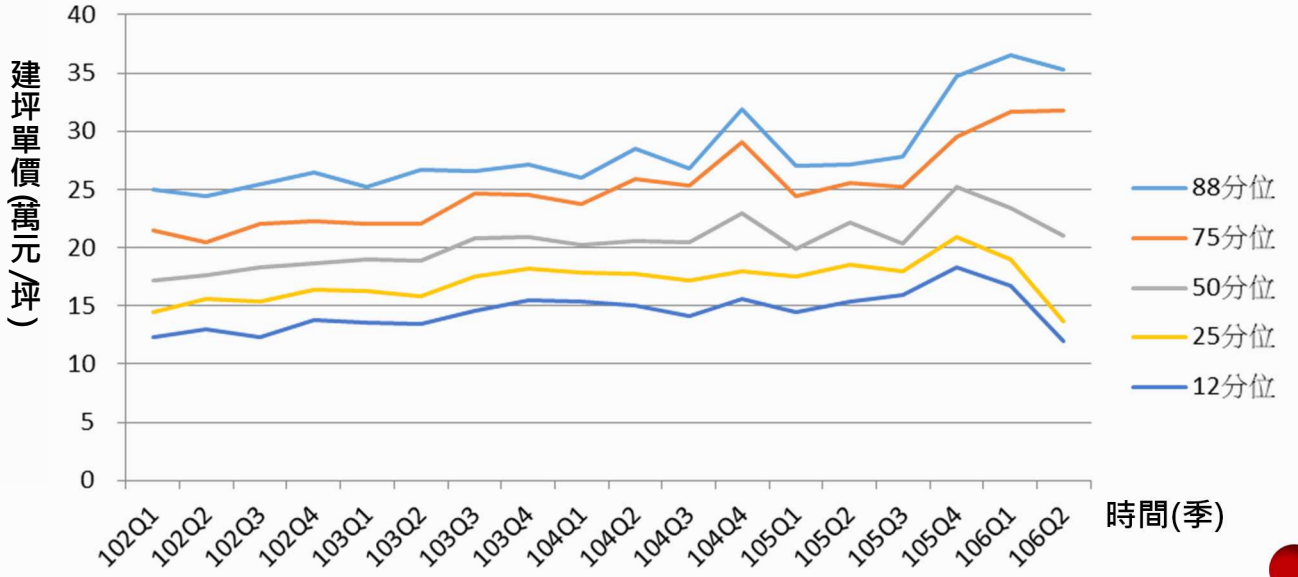


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

南屯區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 南屯區均價(50分位)約20.4萬/坪，前25%房價約25.1萬/坪，前12%房價約28.3萬/坪。
- 前50%的房價波動趨勢相近，長期呈微幅上漲趨勢。中低價位則較為平穩。
- 104年Q4有指標性新建案交屋(大城仰望、寶鯨富椿...等)，平均單價明顯上漲；而繼上季一波交屋潮後，105年Q1單價顯著回跌並維持平穩，而至Q4時因有指標性建案交屋(精銳唐寧一號、國泰頤湖苑、惠宇上晴...)，單價又顯著上揚。
- 106年Q1因大量高單價新建案交易(富宇帝國之心、國泰頤湖苑...等)(佔成交量約46%)，致中高價位區明顯上漲，其餘價位區則呈現下跌趨勢；106年Q2於中低價位續呈跌勢。

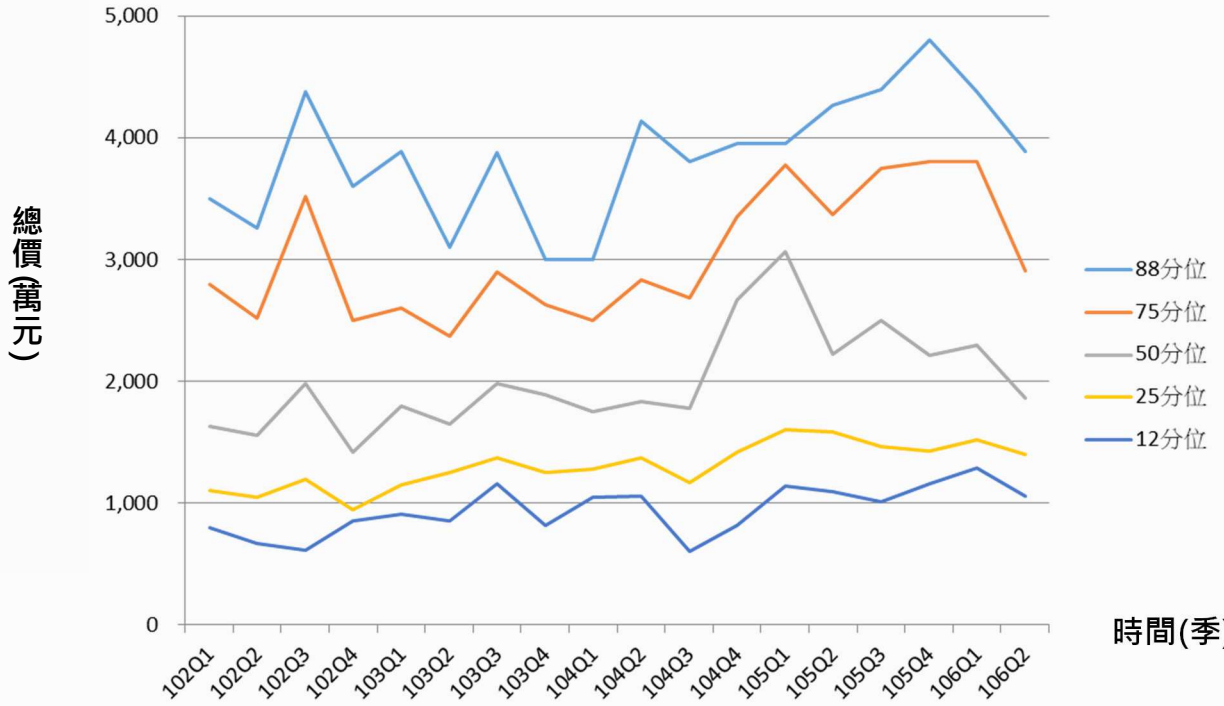


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

南屯區-102~106Q2透天厝總價

- 南屯區透天厝高低價位差距較大，平均總價(50分位)約2,000萬；前25%平均總價約3,035萬，前12%平均總價約3,840萬。
- 104年Q4因指標性高總價新建案交易(日興新富)，致均價上漲。105年各季均有高總價新建案交易，高價位區價格大致呈現上漲趨勢，其餘價位區則相較持平。
- 106年Q1高價位區呈下跌，中低價位區則呈現微幅上漲；Q2整區價格均有跌幅，高價位區尤其明顯。

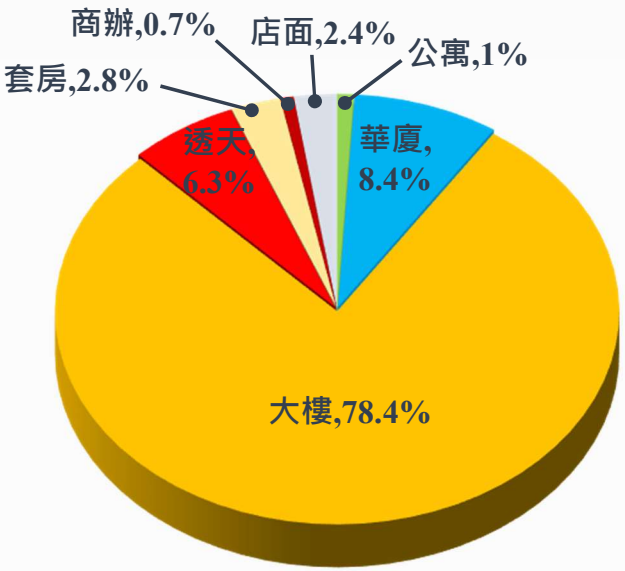


資料來源：實價登錄

南屯區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(78.4%)，其次為華廈(8.4%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔45.2%，與上季相比增加12%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔34.1%，較上季減少約12%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔6.5%。

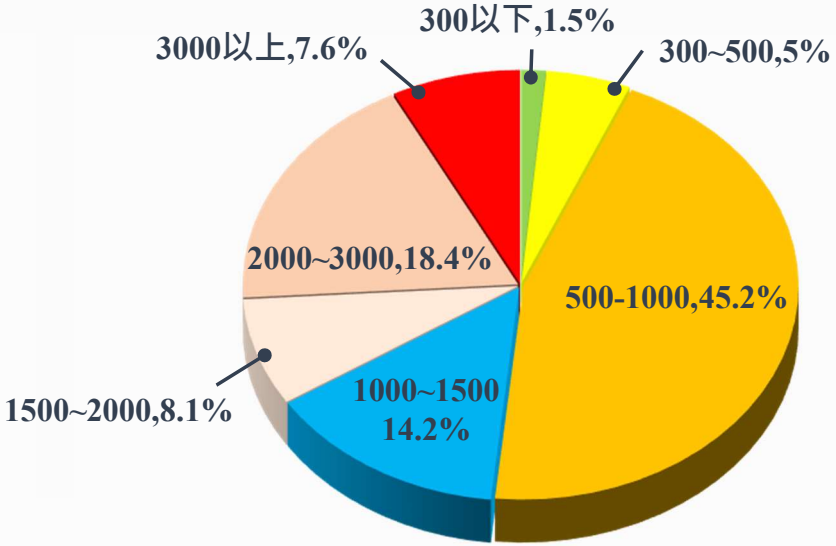
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

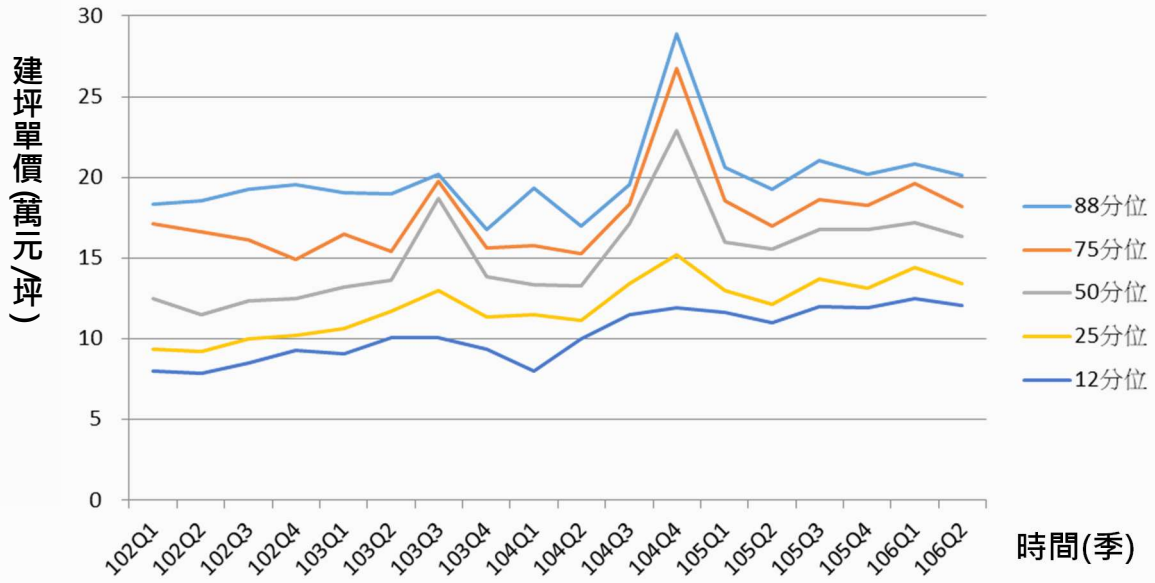


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

東區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約15.2萬/坪，前25%房價約17.7萬/坪，前12%房價約19.9萬/坪。
- 東區為早期發展地區，房價長期平穩，惟104年開始房價有明顯漲幅(鐵路高架捷運化、 台糖湖濱生態城等利多消息)，尤其Q3、Q4有特別明顯上漲趨勢。
- 104年Q4因指標性高單價新建案(林維湖悅)交屋(共101件)，佔該區該季總成交數量約47%，致當季之單價明顯上漲；105年整年價格大致穩定。
- 106年Q1各價位區均呈小幅上漲趨勢；Q2整體表現持平續穩。

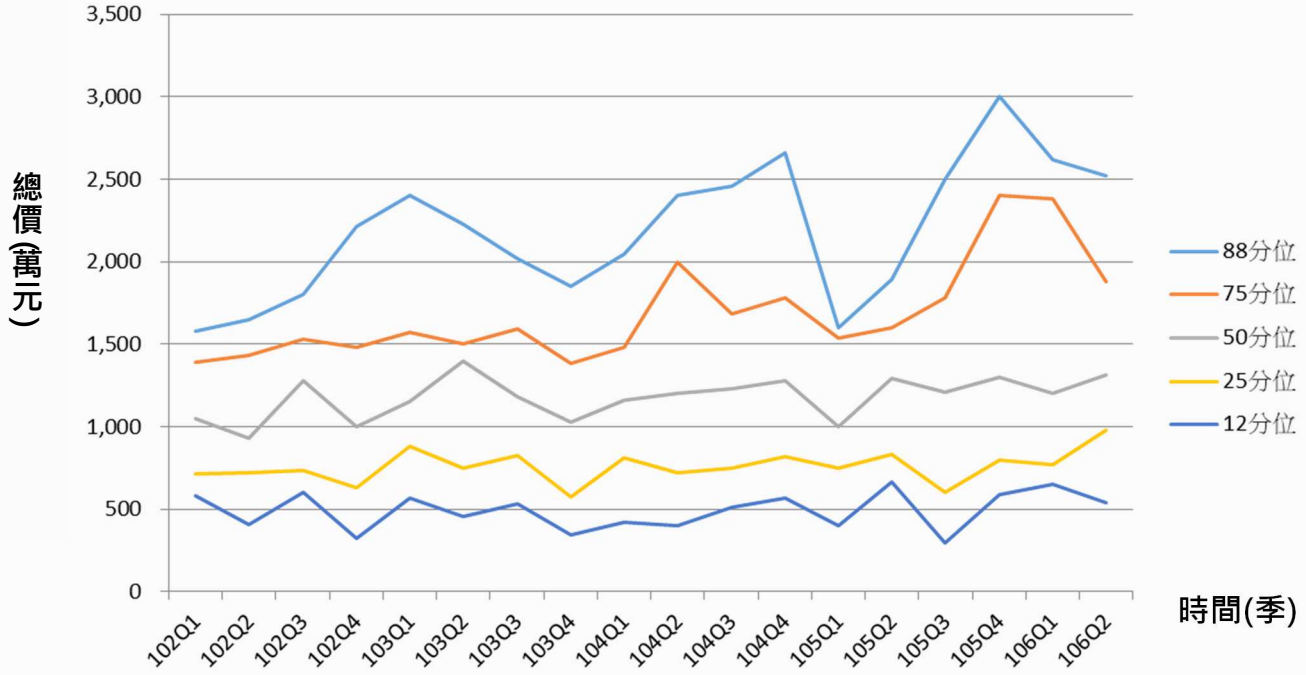


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

東區-102~106Q2透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約1,180萬，前25%平均總價約1,690萬，前12%平均總價約2,190萬。
- 本區高價位的房價波動較大，中低價位相對穩定。
- 104年Q4僅少量高總價新建案交屋(方舟述華園)，成交總價普遍較高；105年僅Q3、Q4有數件高總價交易，而致高價位區明顯上漲。
- 106年Q1大致呈微幅下跌趨勢，高價位區跌勢較為明顯；Q2於前標區位有明顯跌勢，整體大致為持平。

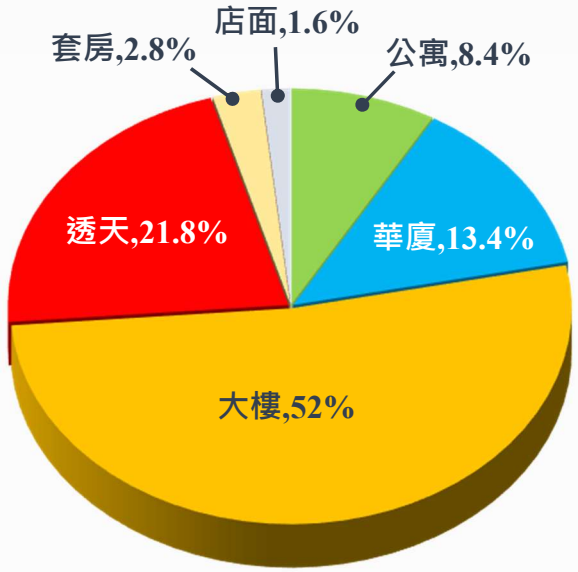


資料來源：實價登錄

東區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(52%)，其次為透天厝(21.8%)，住宅大樓數量減少12% 。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔48% 。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔9.9% 。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔22.2%，與上一季相比約成長一成 。

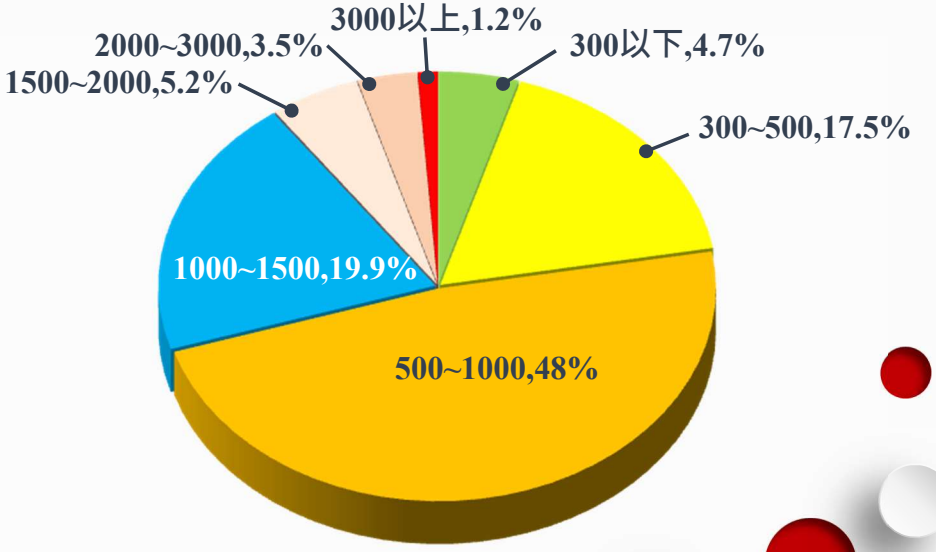
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

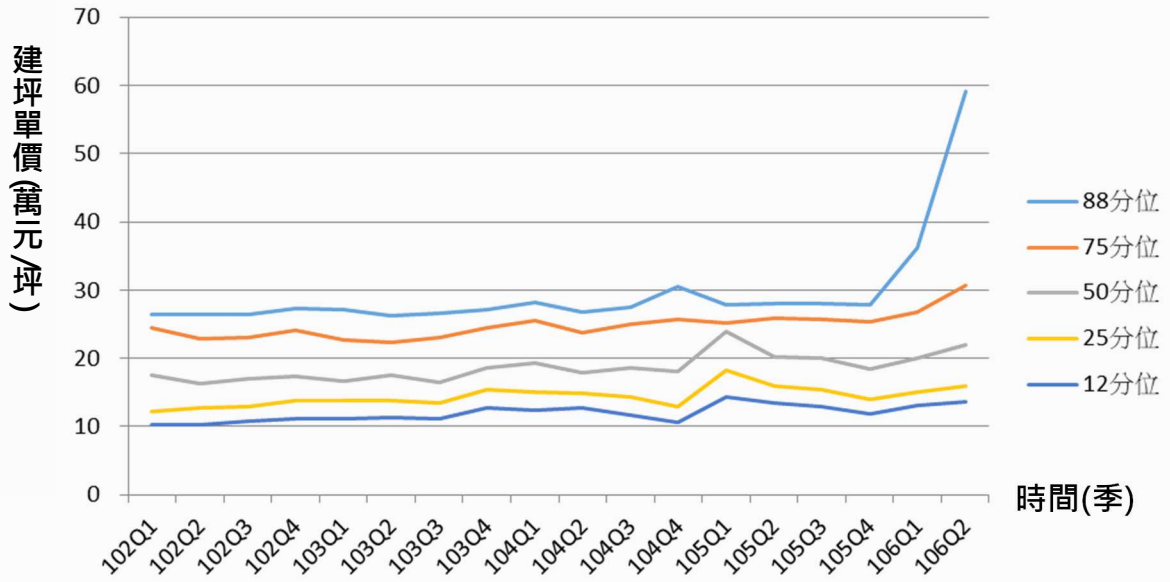


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

西區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 西區均價(50分位)約18.7萬/坪，前25%房價約24.8萬/坪，前12%房價約29.7萬/坪。
- 長期表現穩定，惟104年Q4有指標性高單價新建案交屋(太子青峰錦)，致高價位區單價上漲。
- 105年各季變化不大，僅Q1因有指標性新建案交屋(富宇豐馥、豐境敘美)而致中低價位區的單價有明顯上漲。
- 106年Q1有大量高單價新建案交易(富邦天空樹、由鉅大恆)，致高價位區單價有明顯漲幅，其餘各價位區則呈現小幅上漲趨勢。
- 106年Q2高價位區因富邦天空樹、由鉅大恆兩建案持續拉勢而致單價大幅拉升，其他價位區亦平穩小漲。

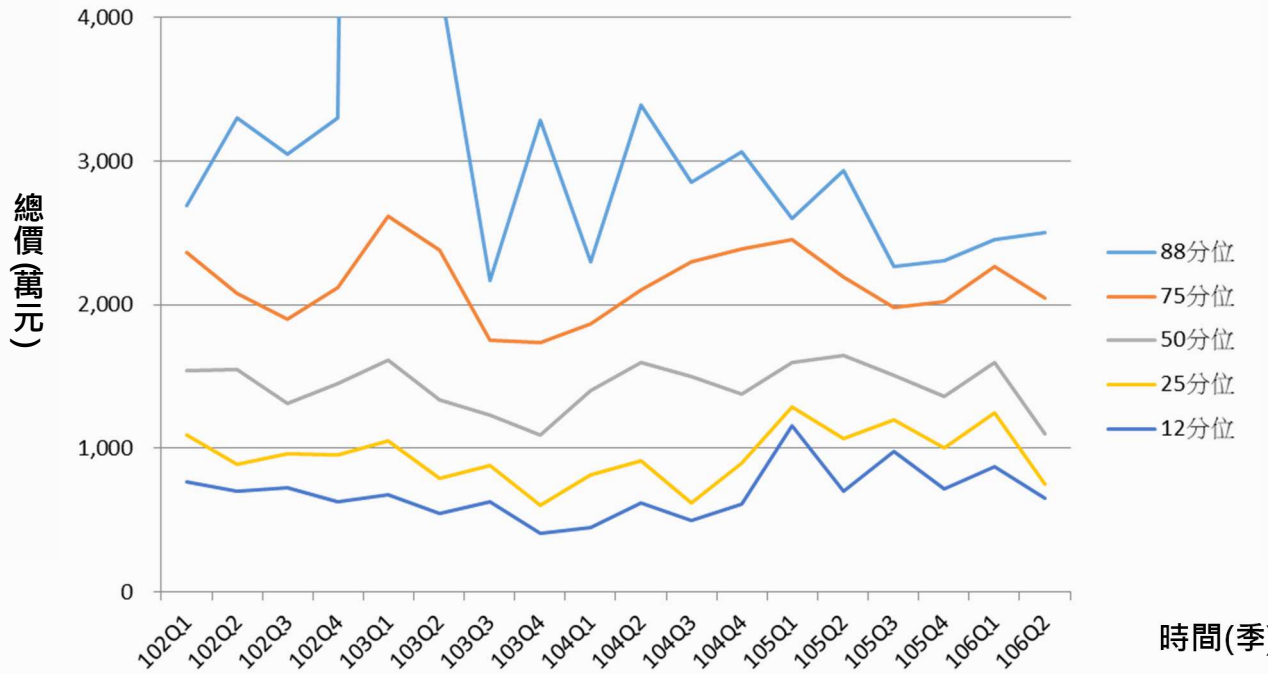


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

西區-102~106Q2透天厝總價

- 西區透天厝平均總價(50分位)約1,410萬，前25%平均總價約2,110萬，前12%平均總價約2,800萬。
- 長期以來價格波動頗大，尤其以高價位區甚為明顯，中低價位區則大致變化一致。
- 103年Q1本區有數件指標性建物交易(台灣大道地球村美語、公益路數筆透天厝)，移轉地坪、建坪較多，且交易金額高，導致該區間之高價區價位大幅上升。
- 106年Q1各價位區均呈現小幅上漲；Q2除高價位表現持平外，其餘位區均有跌勢。

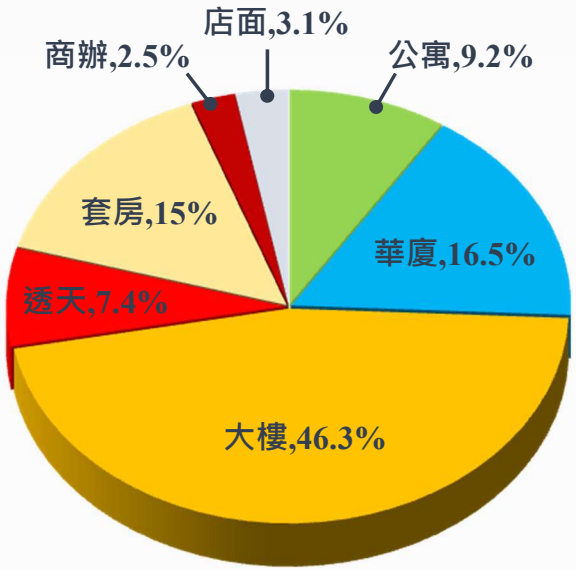


資料來源：實價登錄

西區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(46.3%)，其次為華廈(16.5%) 。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔29.8% 。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔31.4% 。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔26% 。

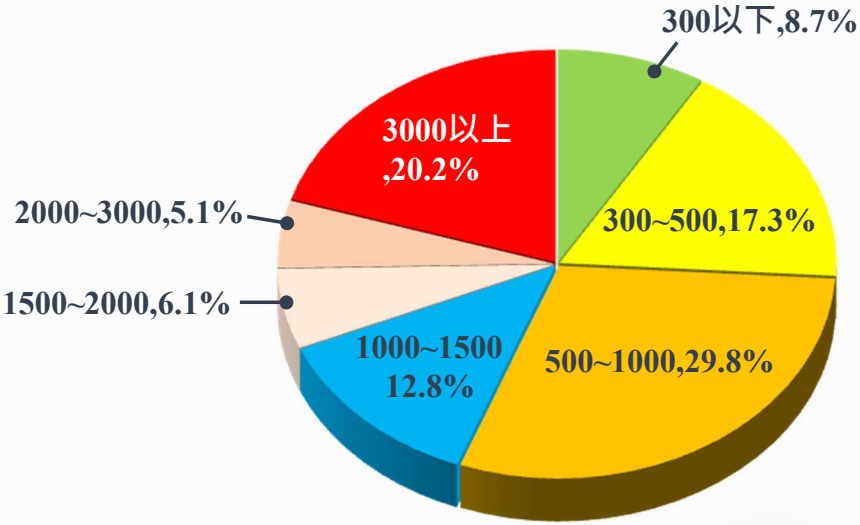
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

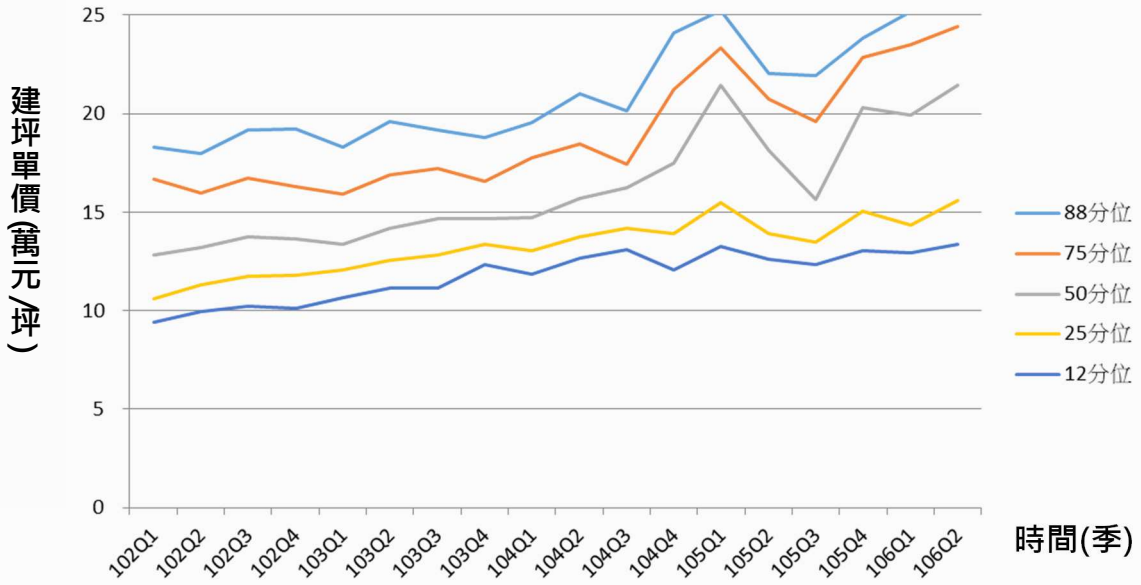


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

南區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 南區均價(50分位)約16.2萬/坪，前25%房價約19萬/坪，前12%房價約21萬/坪。
- 本區為發展成熟地區，房價波動長期呈平穩上漲趨勢。
- 105年Q2開始，各價位區均呈明顯下跌趨勢，以中高價位跌幅較大；Q4有指標性建案交易(登陽聽河、元城千謙苑、富宇擎山…等)，致單價明顯上漲。
- 106年Q1有大量新建案交易 (佔本季成交量約43%)，致中高價位區單價明顯上漲。
- 106年Q2各價位區均有小幅成長。

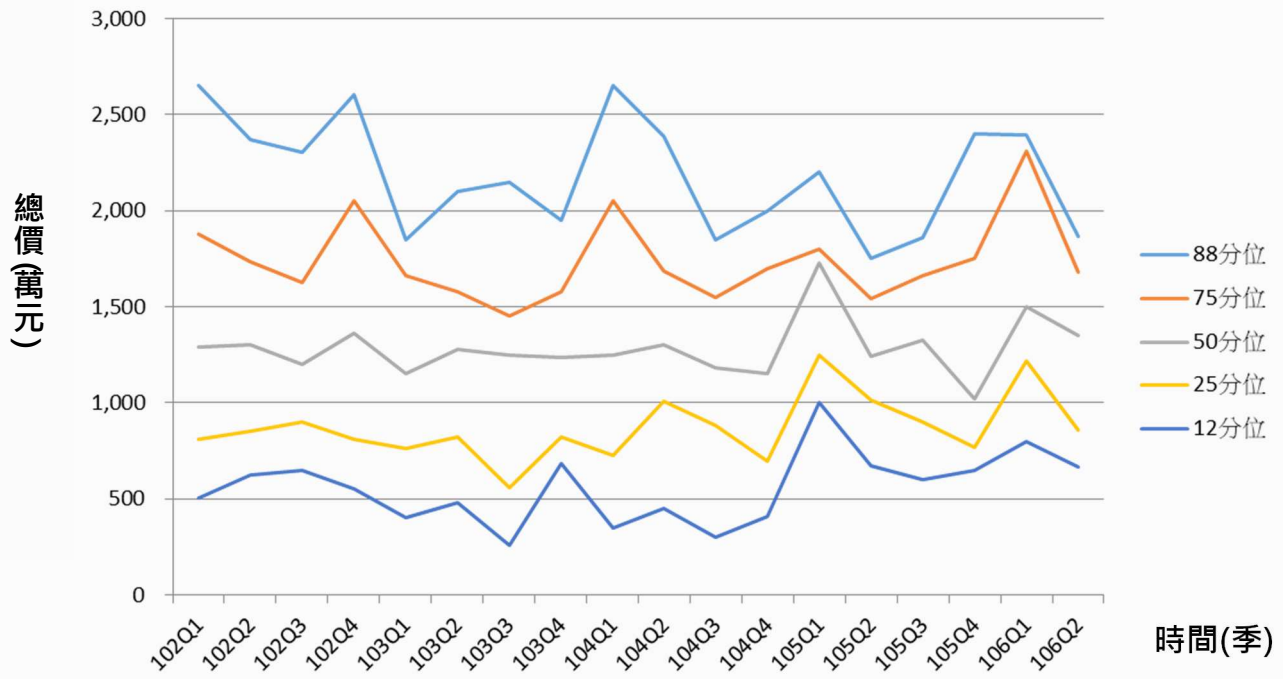


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

南區-102~106Q2透天厝總價

- 南區透天厝平均總價(50分位)約1,410萬價格，長期呈平穩趨勢；前25%平均總價約2,110萬；前12%平均總價約2,800萬。
- 105年Q1有指標性高總價新建案(寶爵綻美)交屋，該案之成交量佔該季該地區之50%，致價格明顯提高。
- 106年Q1有高總價新建案交易(東興路一段)，致各價位區明顯上漲。
- 106年Q2各區位價格均走跌，尤其以高價位區跌幅更為顯著。

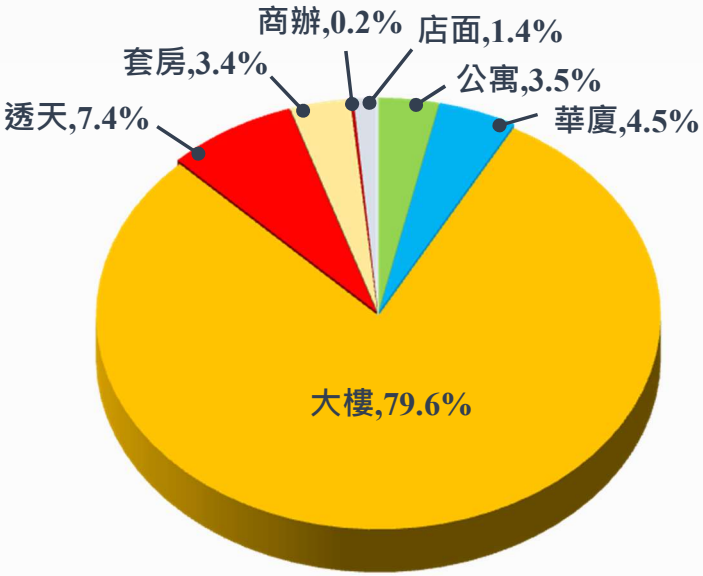


資料來源：實價登錄

南區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(79.6%)，其次為透天厝(7.4%) 。
- 總價以1,000~1,500萬元以上佔比較多，佔40.4% 。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔12.2% 。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔17.6% 。

成交數量比例

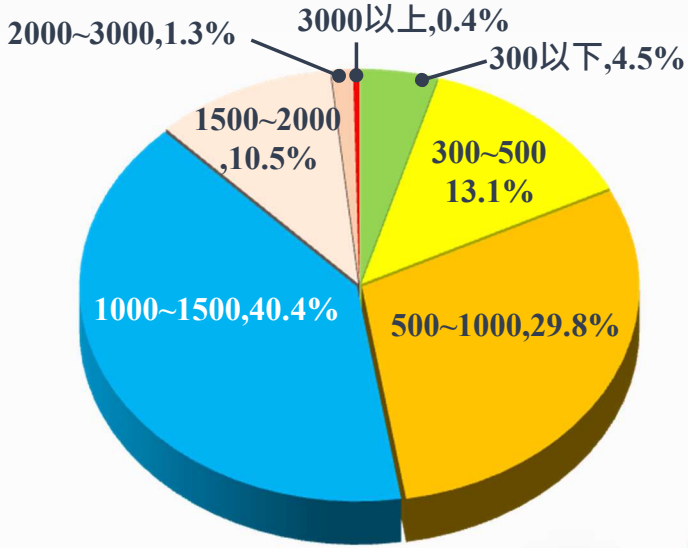


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

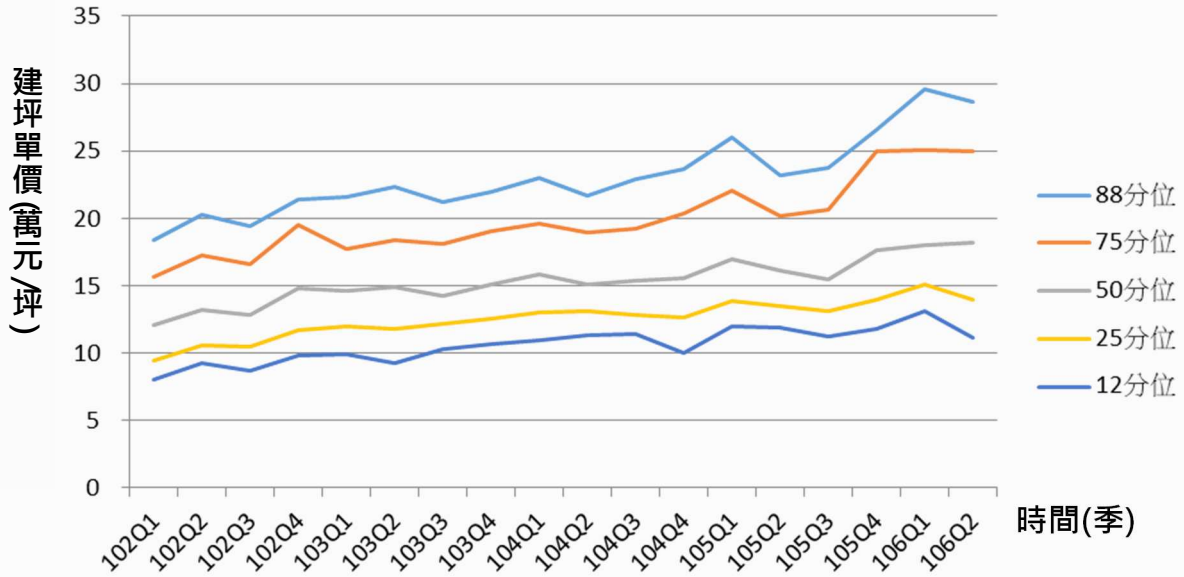
單位：萬元



資料來源：實價登錄

北區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 北區均價(50分位)約15.3萬/坪，前25%房價約19.9萬/坪，前12%房價約23萬/坪。
- 北區為發展成熟地區，生活機能良好，房價波動長期呈平穩上漲趨勢。
- 自104年Q3至105年Q1，因陸續有指標性高總價新建案交屋(鄉林艾美、麗寶微笑世紀)，帶動高價區、中價區上漲趨勢；繼一波交屋潮後，105年Q2各價位區之單價則有回跌現象，直至Q4又因有指標性高單價新建案交屋(國泰綠博苑、時光織錦)，進而帶動高價區、中價區上漲。
- 106年Q1有指標性高單價新建案交屋(國泰綠博苑、麗寶微笑世紀)，帶動高價區單價上漲；Q2整體表現平穩。

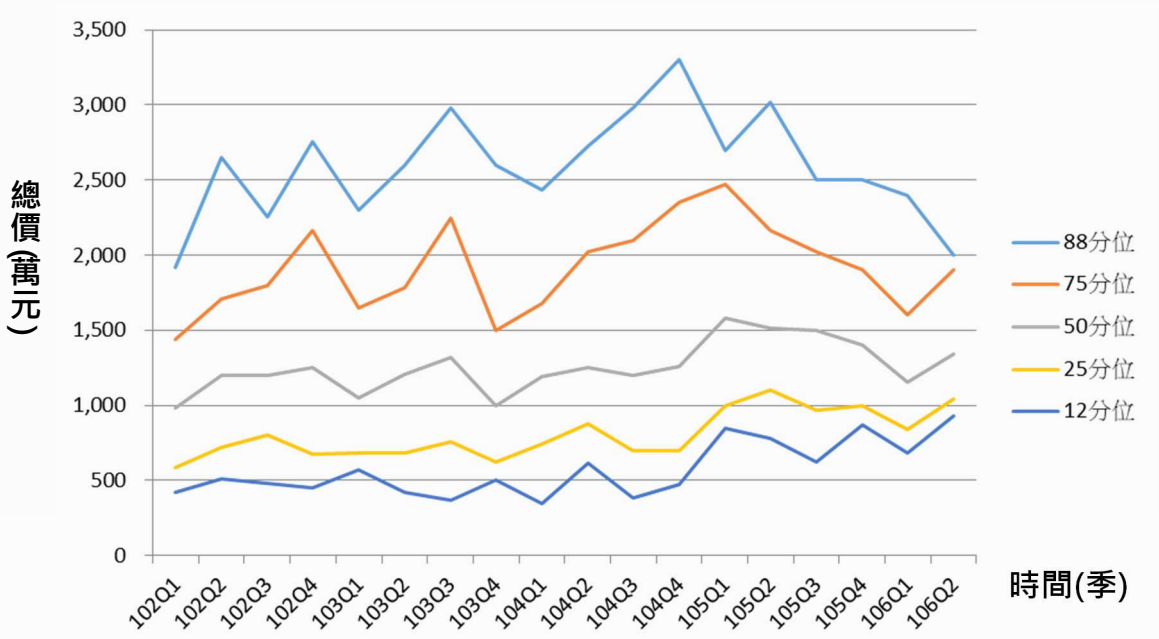


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

北區-102~106Q2透天厝總價

- 北區平均總價(50分位)約1,255萬，前25%平均總價約1,920萬，前12%平均總價約2,590萬。
- 自104年以來，各季均有高總價透天厝(如一中商圈透店、獨立套房透天…等)交易，致高價位透天厝價格有顯著上漲趨勢。
- 105年Q1除高價位區呈下跌趨勢外，其餘不同價位區的價格均有上漲；Q2則有高總價透天厝(如一中商圈透店)交易，致高價位透天厝價格有顯著上漲； Q3~Q4各價位區普遍呈現下跌趨勢。
- 106年Q1全區價格均下滑；Q2除高價位區價格仍走跌外，其餘價格均上揚。

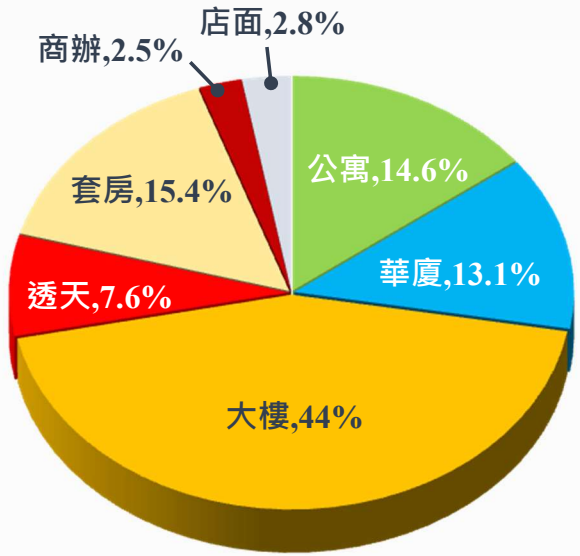


資料來源：實價登錄

北區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(44%)，其次為套房(15.4%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔26.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔23.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔34.1%。

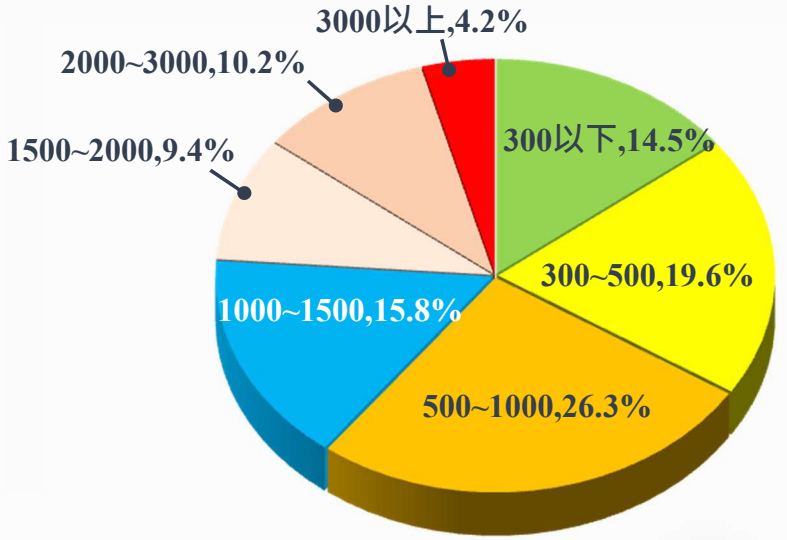
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

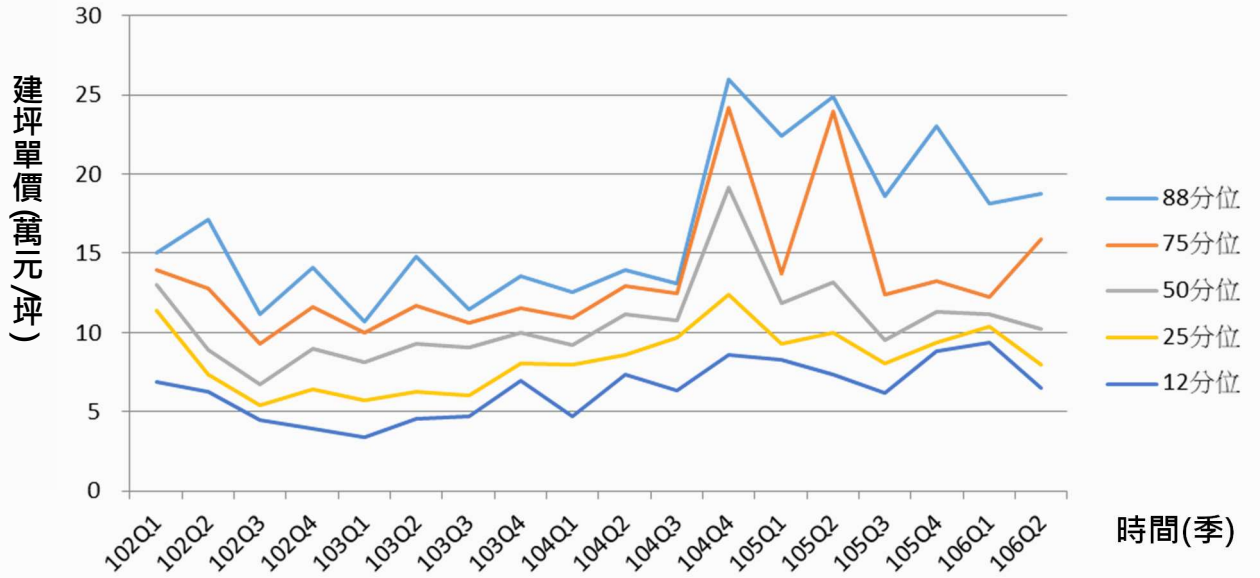


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

中區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約10.7萬/坪，前25%房價約13.5萬/坪，前12%房價約16.6萬/坪。
- 本區因交易量較少，偶有個別(較高/較低)個案交易，導致價格明顯波動。
- 104年Q4 (聚合發愛美、寶峮一番町)及 105年Q2(聚合發愛美)均因有指標性建案交屋，致當季之單價明顯上漲。105年 Q3價格回跌，而至Q4各價位區又呈現上漲趨勢。
- 106年Q1中高價位區呈現下跌趨勢，低價位區呈現微幅上漲趨勢。
- 106年Q2表現與上一季相反，中高價位區呈現上漲趨勢，低價位區呈現微幅下跌。

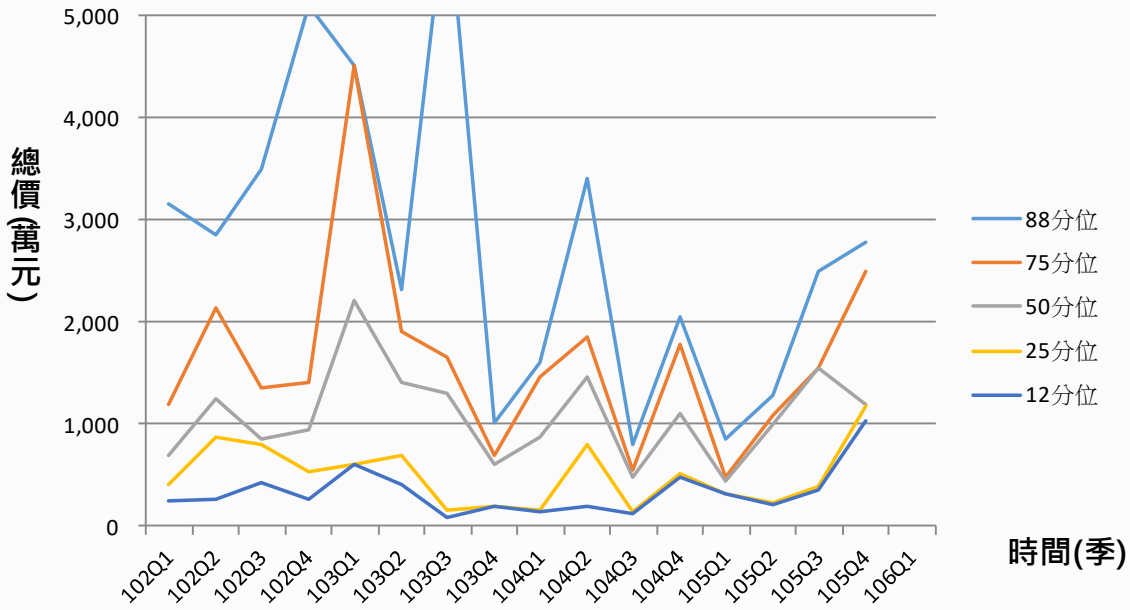


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

中區-102~106Q2透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約1,080萬，前25%平均總價約1,630萬，前12%平均總價約2,740萬。以中低價位的透天厝價格較穩定，長期呈持平趨勢。
- 本區屬早期開發區，交易量甚少，偶有較高總價之透天厝交易(如103Q3光復路54號、104Q2臺灣大道一段317號…等)，使當季之價格大幅波動。105年Q4，中區透天厝成交量少(僅6件)，各價位區大致呈上漲趨勢。
- 本區透天厝交易量極少，106年Q1僅一筆、Q2僅三筆，量少不足以分析，故圖面僅更新至105年Q4。

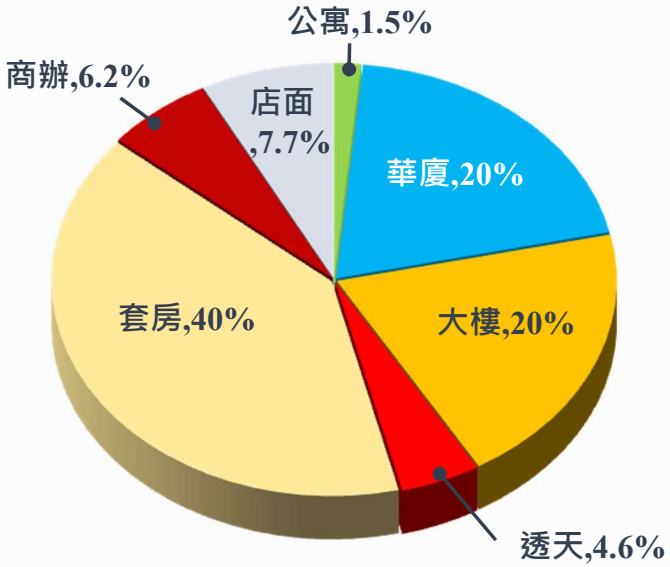


資料來源：實價登錄

中區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以套房交易佔比較高(40%)，其次為住宅大樓及華廈(各佔20%)。
- 因本區之套房數量較多，住宅總價帶統計加入套房資料；以300萬元以下佔大多數，佔78.6%。
- 本區以套房交易較多，成交總價帶以低總價為主。

成交數量比例

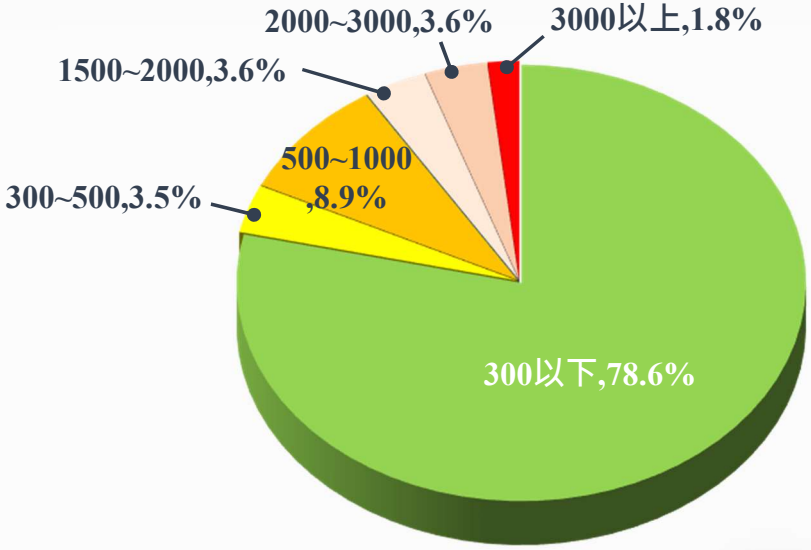


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝、套房)

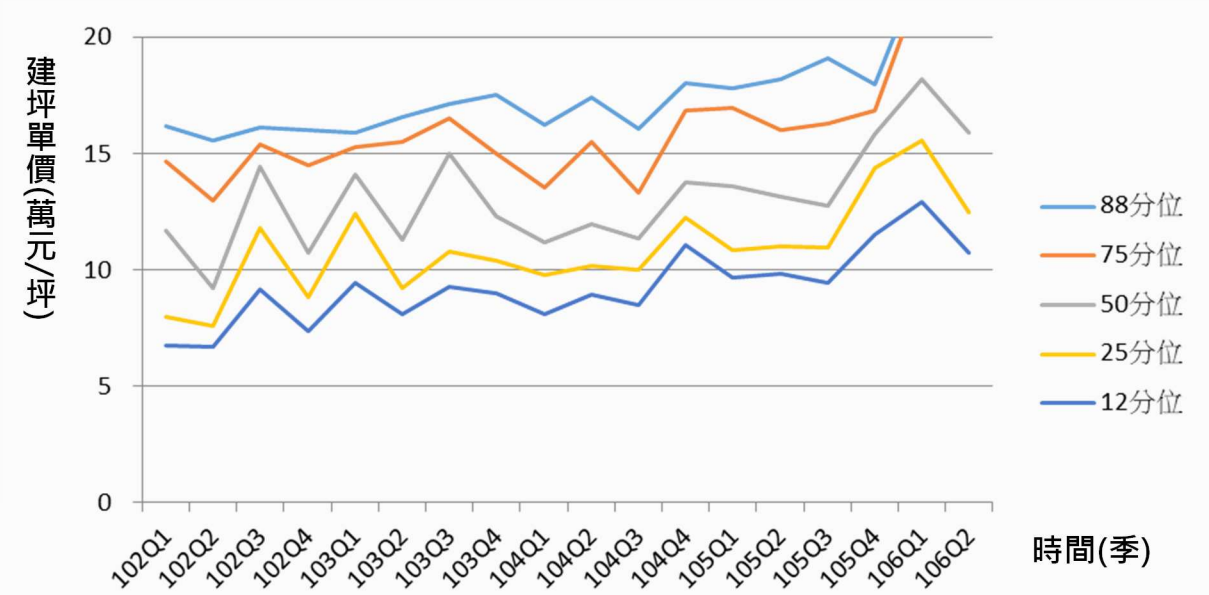
單位：萬元



資料來源：實價登錄

太平區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約13.1萬/坪，前25%房價約16萬/坪，前12%房價約17.6萬/坪。
- 104年Q4因指標性新建案(鉅虹曙光之旅、大毅樹幸福、和宜寓上樂灣…等) 交屋，致當季之單價明顯上漲。
- 105年Q1起，各價位區大致呈持平趨勢； Q4高價位區呈微跌趨勢，中價位區與低價位區則呈上漲趨勢。
- 106年Q1有大量高單價新建案交易(惠宇新觀、時代菁英…等)，致平均單價明顯上漲。
- 繼上一季一波指標性建案大量交易後，106年Q2僅剩零星餘量，整體價格因回穩而走跌。

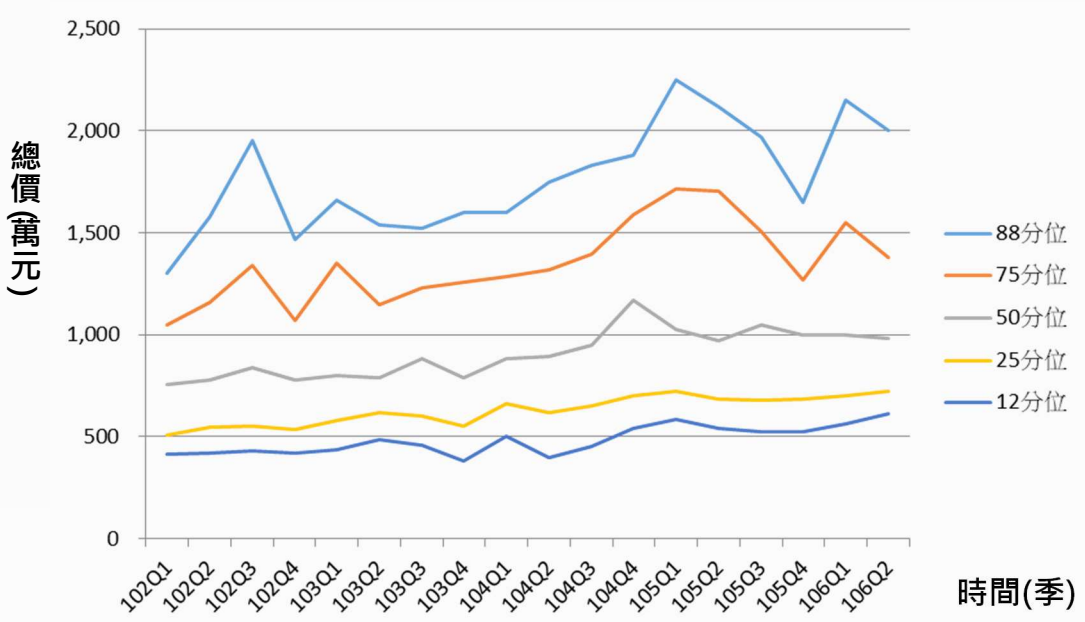


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

太平區-102~106Q2透天厝總價

- 太平區為臺中市之衛星區域，生活機能佳，房價長期呈微幅上漲趨勢。透天厝平均總價約900萬，前25%平均總價約1,350萬，前12%平均總價約1,770萬，整體表現與上一季雷同。
- 105年Q1除中價產品微幅下跌外，其餘不同價位產品均呈上漲趨勢；Q2~Q4，中高價位均呈明顯下跌趨勢，其餘價位區則呈現持平。
- 106年Q1高價位區呈明顯上漲，中低價位區呈持平趨勢。
- 106年Q2高價位區走跌，中低價位區則維持平穩。

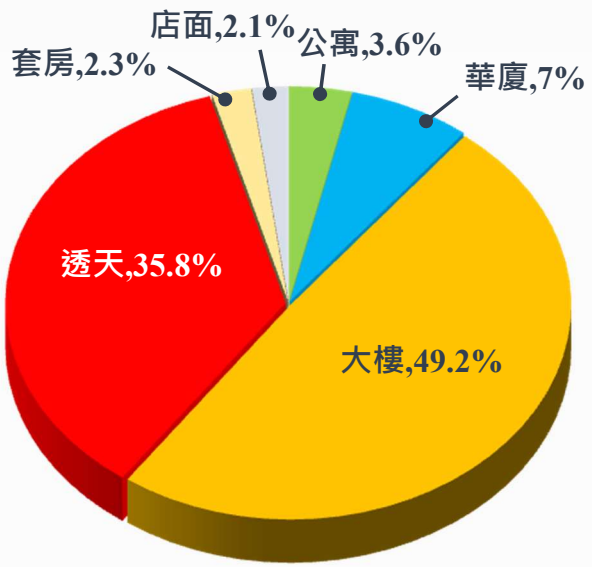


資料來源：實價登錄

太平區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(49.2%)，其次為透天厝(35.8%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔44.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔7.8%。低總價產品，500萬元以下者，佔23.7%。
- 本季住宅大樓成交數量與106年Q1相比大幅下降近二成，有約一成三的交易量流向透天產品。

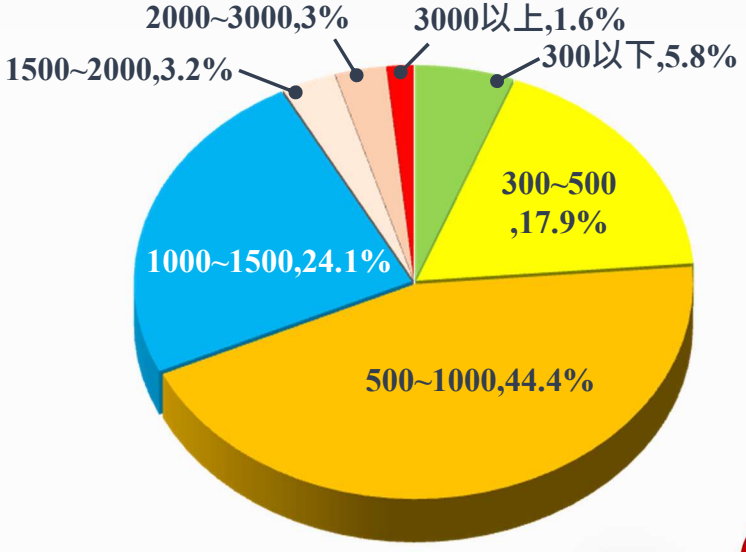
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

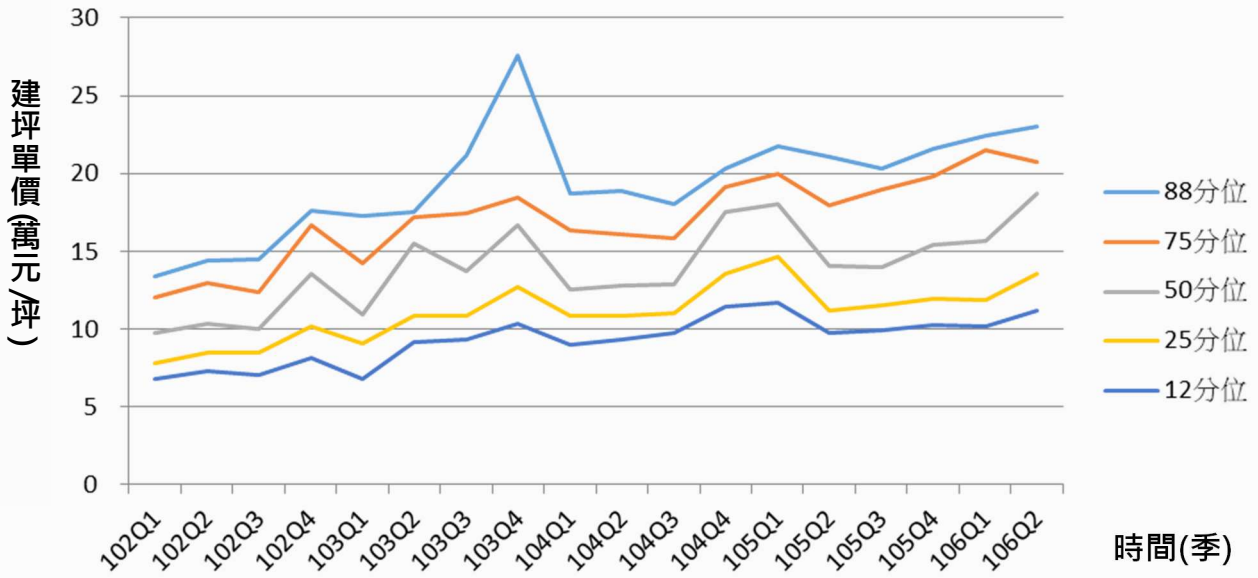


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

大里區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 本區房價長期呈微幅上漲趨勢，均價(50分位)約14萬/坪，前25%房價約17.1萬/坪，前12%房價約19.4萬/坪。
- 103年Q4 (親家恆美) 、104年Q4(豐邑景川匯、聚合發大美等)及105年Q1 (陸府原森)均有指標性高單價新建案交屋，致該季之單價明顯上漲。
- 106年Q1高價區呈上漲，中低價區呈持平趨勢。
- 106年Q2整體表現平穩，大致均有小幅度成長。

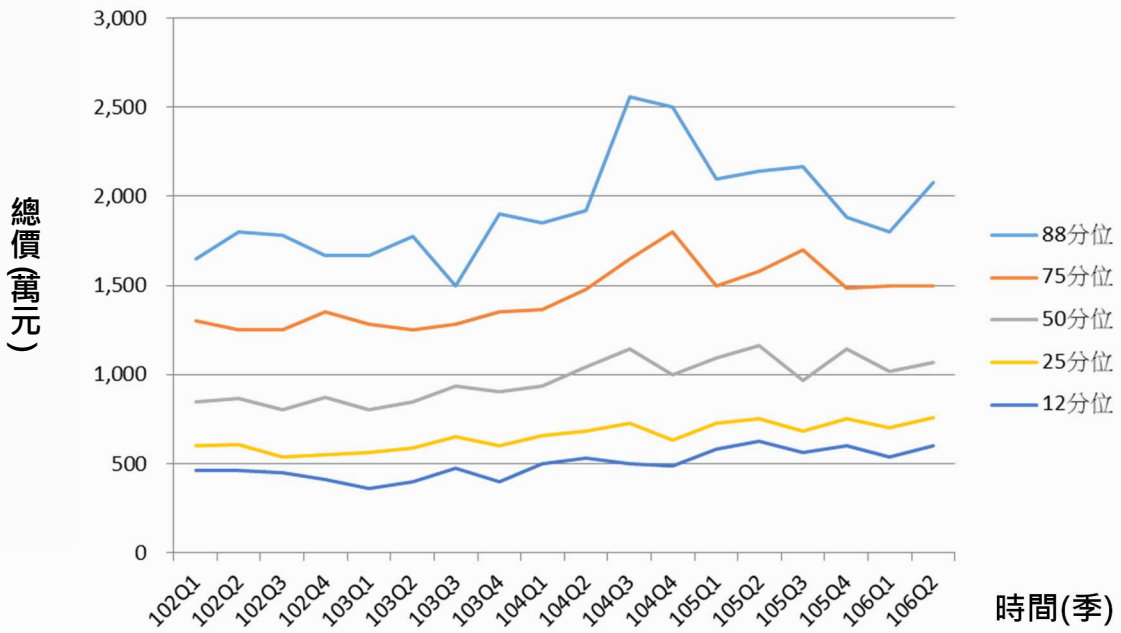


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

大里區-102~106Q2透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約970萬，前25%平均總價約1,440萬，前12%平均總價約1,930萬。
- 104年Q4有數件新建案交屋，價格呈現明顯上漲趨勢。
- 105年Q1、Q4除中高產品總價下跌外，中低價位產品呈微幅上漲趨勢；Q2~Q3，大致呈小幅上漲趨勢。
- 106年Q1各價位區大致呈微幅下跌趨勢。
- 106年Q2整體均有微幅成長。

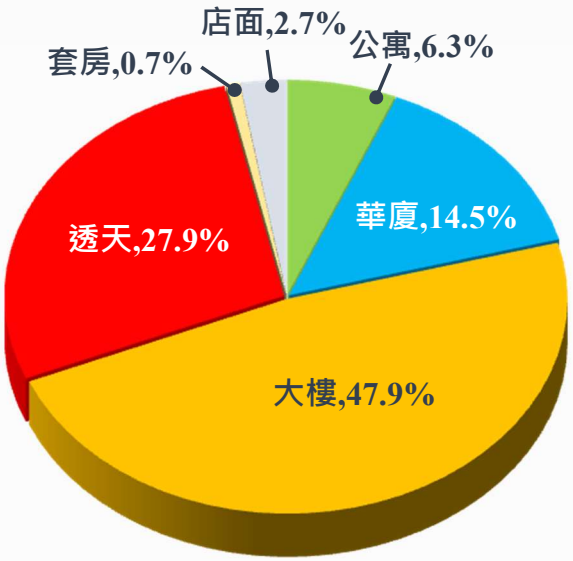


資料來源：實價登錄

大里區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(47.9%)，其次為透天厝(27.9%) 。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔43.7% ，較上一季增加一成。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔10.1% 。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔22.7% 。

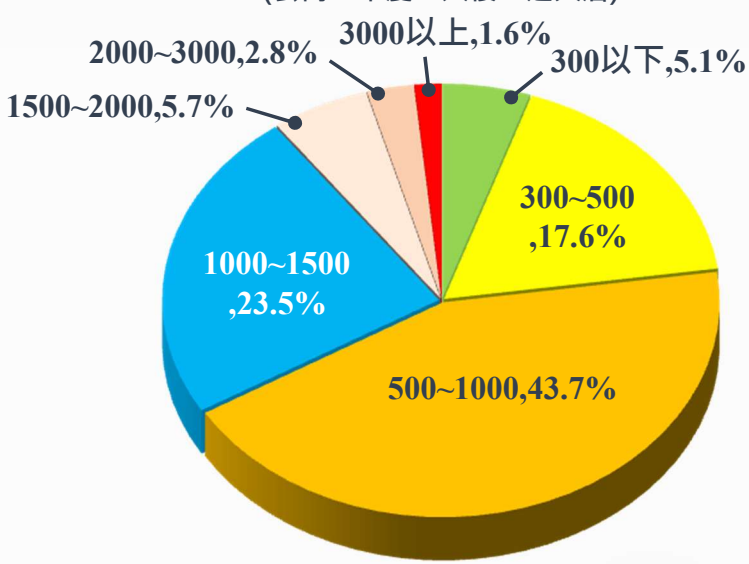
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

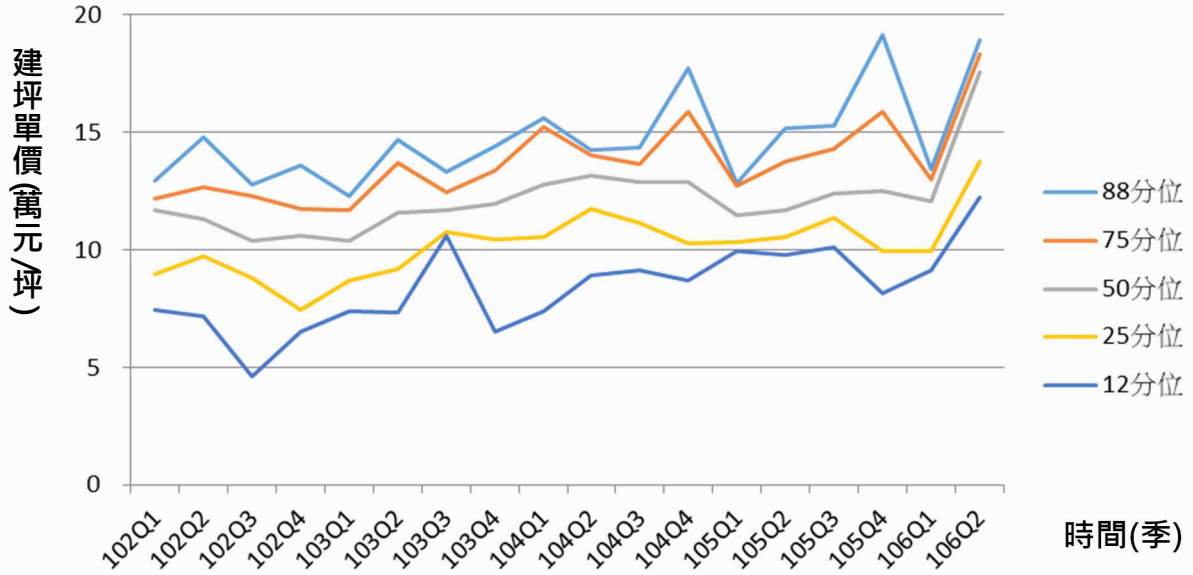


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

沙鹿區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 沙鹿區均價(50分位)約12.2萬/坪，前25%房價約13.7萬/坪，前12%房價約14.8萬/坪。
- 本區因交易量較少，偶有個別(較高/較低)個案交易，導致價格明顯波動。
- 104年Q4有新建案交屋，致高價區位單價上漲；105年Q4高價位區價格大幅成長，而低價位區明顯下滑。
- 106年Q1各價位區呈現下跌，僅低價位區呈小幅上漲趨勢。
- 106年Q2有一指標性建案(傑出1號讚)，該交易量即佔本季55%，其價格分布廣約450~770萬間，因而致整體價格拉升不少。

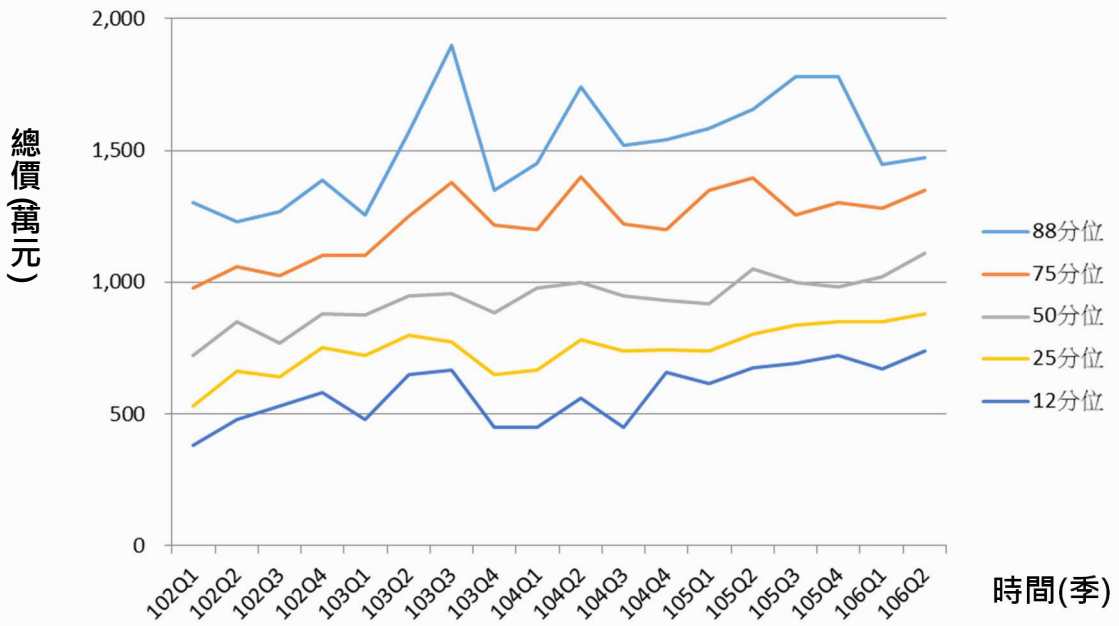


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

沙鹿區-102~106Q2透天厝總價

- 沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約935萬，前25%平均總價約1,230萬，前12%平均總價約1,510萬。
- 103年Q3有數筆新建案交屋，致高價區產品價格明顯上漲。105年前25%的房價偶因新建案交屋，導致房價波動較大，中低價位的透天厝價格相對穩定。
- 106年Q1高價位區呈明顯下跌趨勢，其餘各價位區則大致持平。
- 本季沙鹿區的交易量較上一季成長約1.5倍，但整體價格並沒有因量大而拉升，僅有些微漲幅。

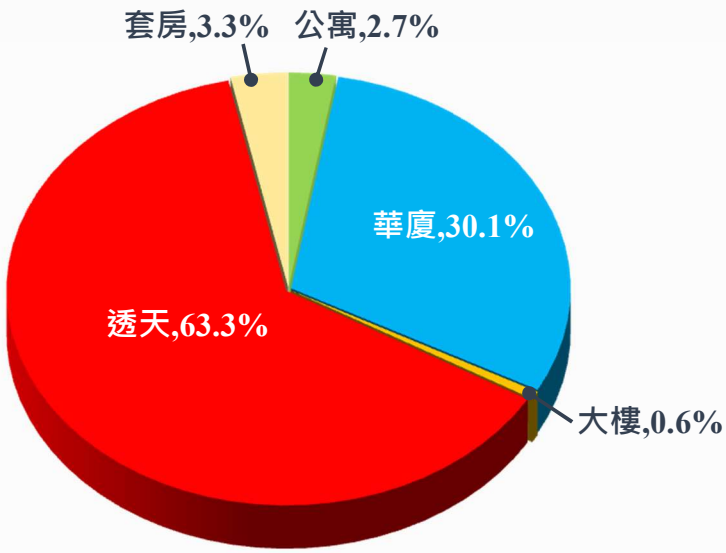


資料來源：實價登錄

沙鹿區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以透天厝佔比較高(63.3%)，其次為華廈(30.1%)，華廈激增26% 。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔43% 。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔7.7% 。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔16.6% 。

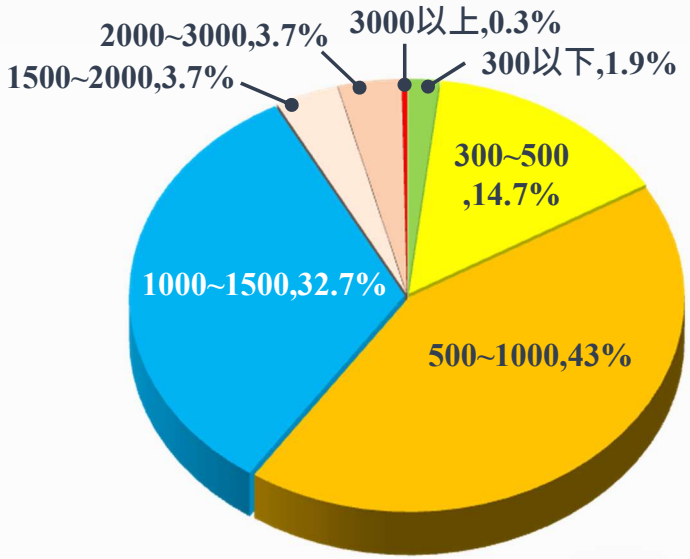
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

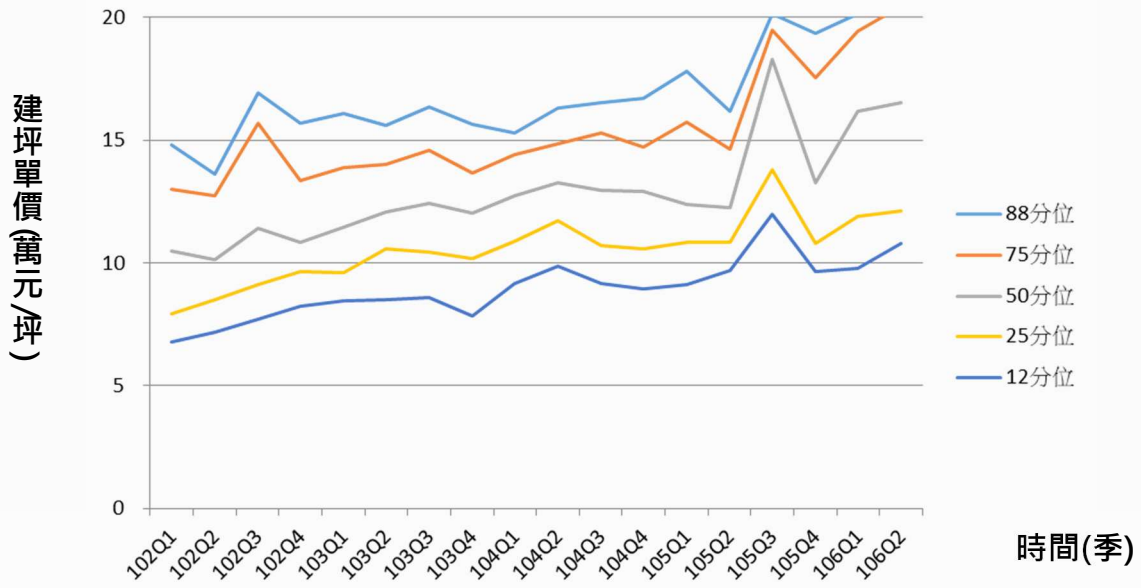


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

豐原區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 豐原區均價(50分位)約12.9萬/坪，前25%房價約15.4萬/坪，前12%房價約17萬/坪。
- 本區屬開發成熟區域，生活機能良好，近期因有新大樓推案而致單價上揚。
- 105年Q3因有指標性高單價新建案(坤悅君品)大量交屋，致各價位區均呈上漲，並於Q4因價格回穩而走跌。
- 106年Q1有指標性高單價新建案(慶山向陽尊爵)大量交屋，致各價位區均呈上漲。
- 106年Q2有一指標性建案(立東觀自在)佔本季約三成的交易量，各價位區均有漲幅。

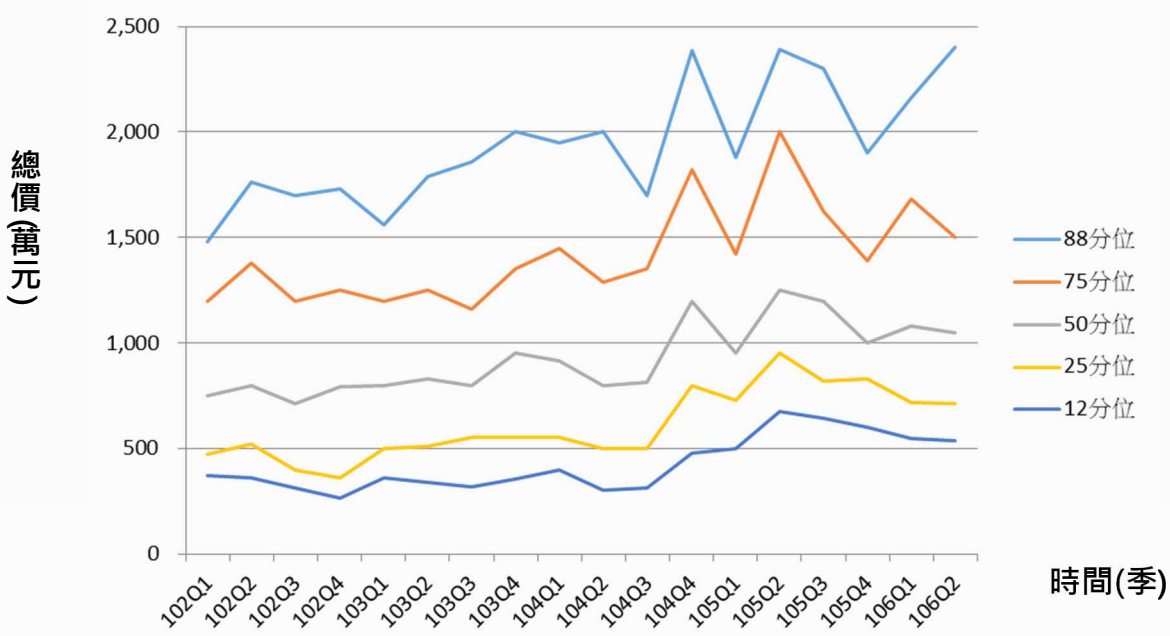


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

豐原區-102~106Q2透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約930萬，前25%平均總價約1,420萬，前12%平均總價約1,940萬。
- 104年Q4有多筆高總價新建案(成功路133巷)交屋，致平均總價上漲。105年Q1除低價產品持平外，其餘價位產品均呈下跌趨勢；Q2各價位區均呈小幅成長； Q3~Q4各價位區均呈下跌趨勢，以中高價位區跌幅較明顯。
- 106年Q1中高價區呈上漲，低價區呈小幅下跌趨勢。
- 106年Q2大致表現平穩，僅高價位區有明顯漲幅。

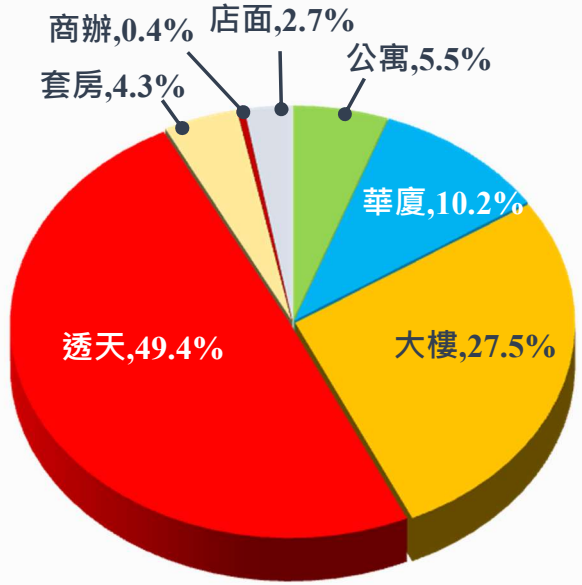


資料來源：實價登錄

豐原區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以透天厝佔比較高(49.4%)，其次為大樓(27.5%)。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔39%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔13.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔25%。

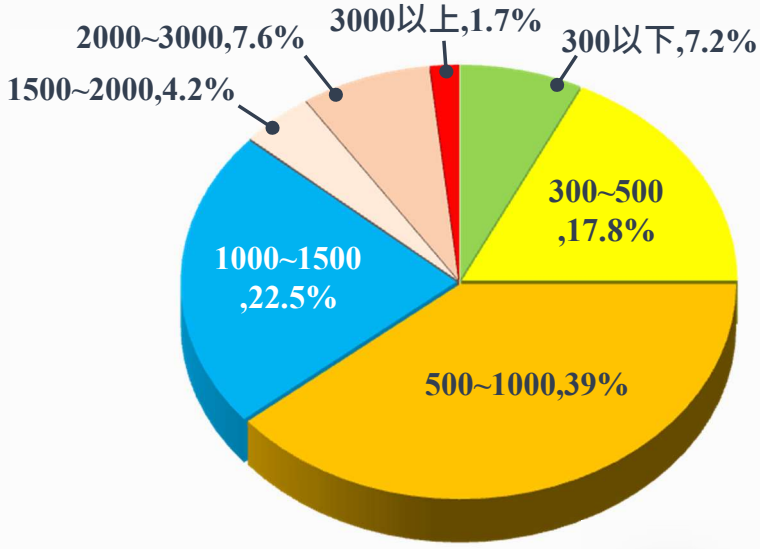
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

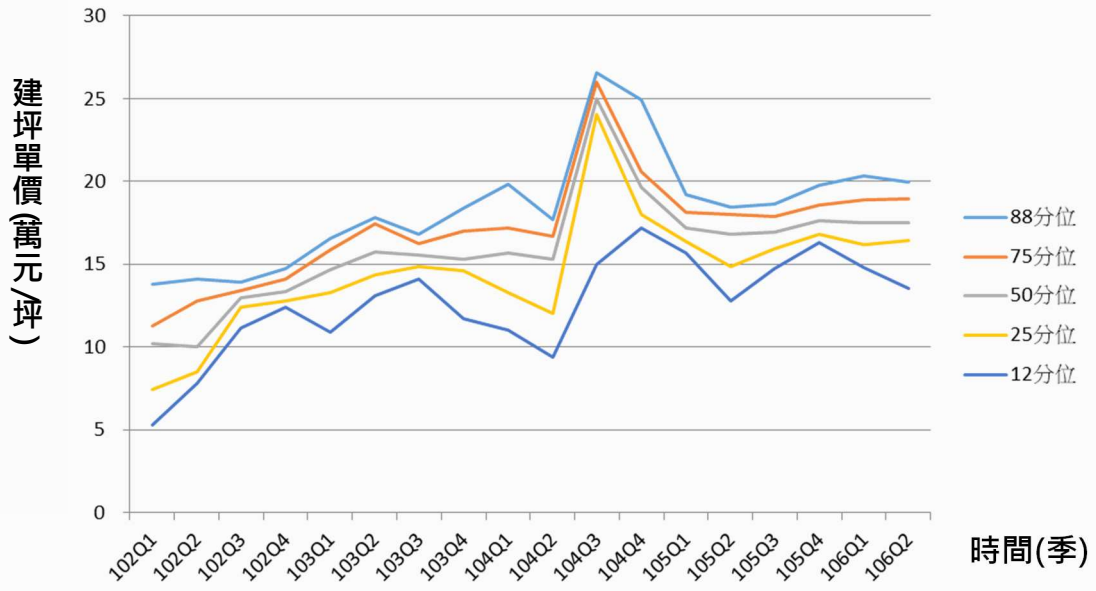


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

烏日區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 烏日區均價(50分位)約15.9萬/坪，前25%房價約17.2萬/坪，前12%房價約18.4萬/坪。
- 烏日區因高鐵、會展中心、地區醫院進駐、副都心話題等利多帶動區域發展，房價呈上漲之趨勢，104年Q3、Q4因指標性高價建案(櫻花獨綻、允將禮湛、龍寶愉悅臻邸…等)交屋，致單價大幅上漲。
- 105年Q1雖仍有新建案交屋，但新建案單價普遍位於18~20萬/坪，致單價明顯呈下跌趨勢；Q2~Q4，中高價位區大致呈持平，低價位區呈小跌後反彈。
- 106年Q1高價位區呈微幅上漲，中低價位區呈微幅下跌趨勢；本季整體表現持平。

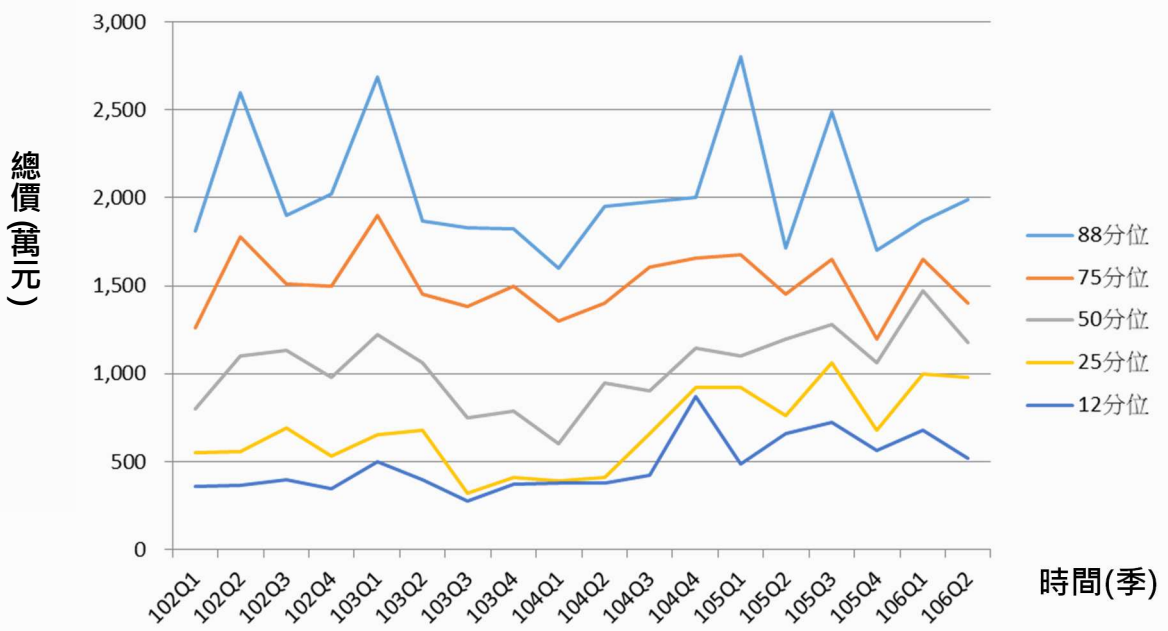


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

烏日區-102~106Q2透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約1,040萬，前25%平均總價約1,520萬，前12%平均總價約2,040萬。
- 前25%的房價波動較大，偶有指標建案交易(103年Q1精湛臺中會)，造成高價區波動。
- 104年Q4均價呈微幅上漲趨勢。 105年Q1除高價位產品出現明顯上漲外，其餘價位產品呈持平或微幅下跌；Q2各價位區之單價大致呈下跌趨勢；Q3因有高總價透天厝交易(美德)，致高價位區顯著上漲；Q4各價位區之單價均呈下跌趨勢。
- 106年Q1有數筆高總價交易，致各價位區普遍呈小幅上漲趨勢；本季除高價位持續上漲外，其餘均下跌。

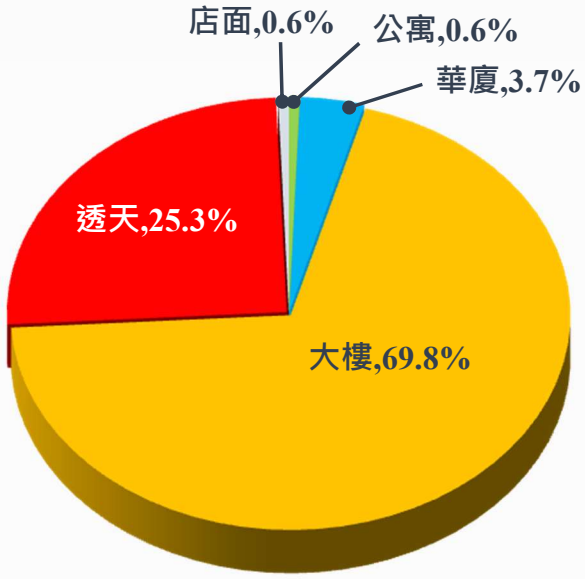


資料來源：實價登錄

烏日區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(69.8%)，其次為透天厝(25.3%) ；住宅大樓下降一成而透天厝相對增加。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔65.8% 。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔5.6% 。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔8.7% 。

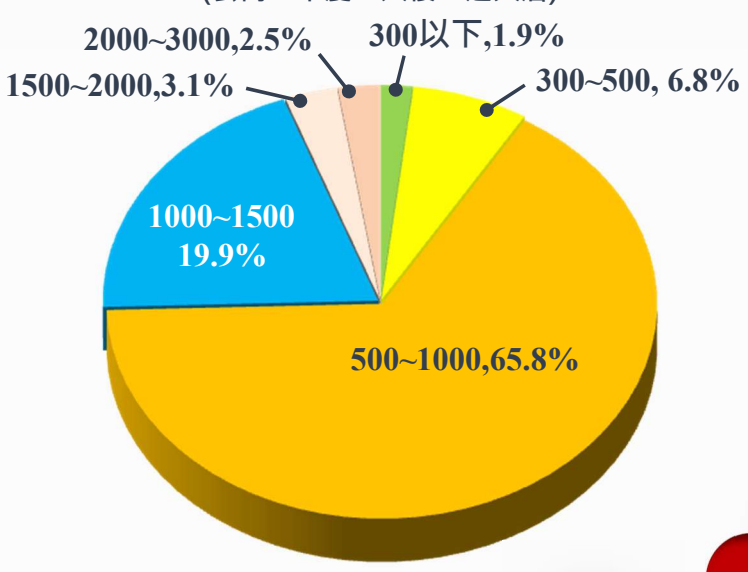
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

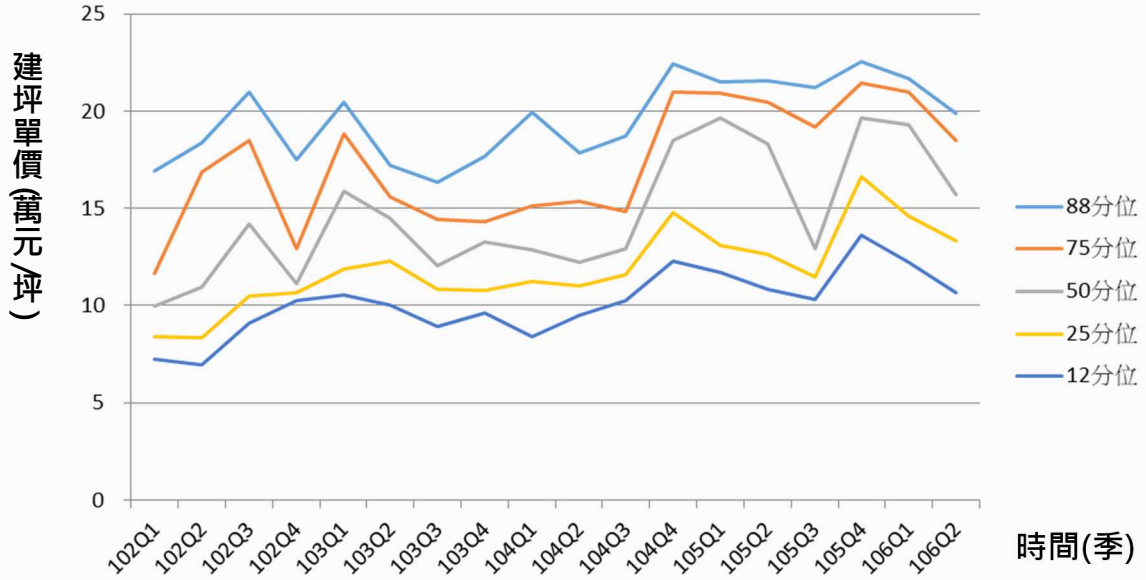


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

大雅區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約14.7萬/坪，前25%房價約17.3萬/坪，前12%房價約19.6萬/坪，以中高位房價波動較大。
- 大雅區屬開發成熟區，鄰近中部科學園區、水湳經貿園區、臺中航空站…等重大建設，交通方便、生活機能良好，房價因相關建設議題而出現波動。
- 104年Q4因指標性新建案(坤悅雅美、巽揚中科耀景)交屋，致單價明顯上漲。自105年起，高價位區、低價位區大致呈小幅下跌，以中價位區則跌幅較為明顯。105年Q3、Q4，因有指標性件案交易(童畫世界、齊營春曉…等)，價格呈現上漲趨勢。
- 106年Q1中高價區呈小幅下跌，低價區呈明顯下跌趨勢；本季交易量驟減，整體價格因量跌而回穩下調。

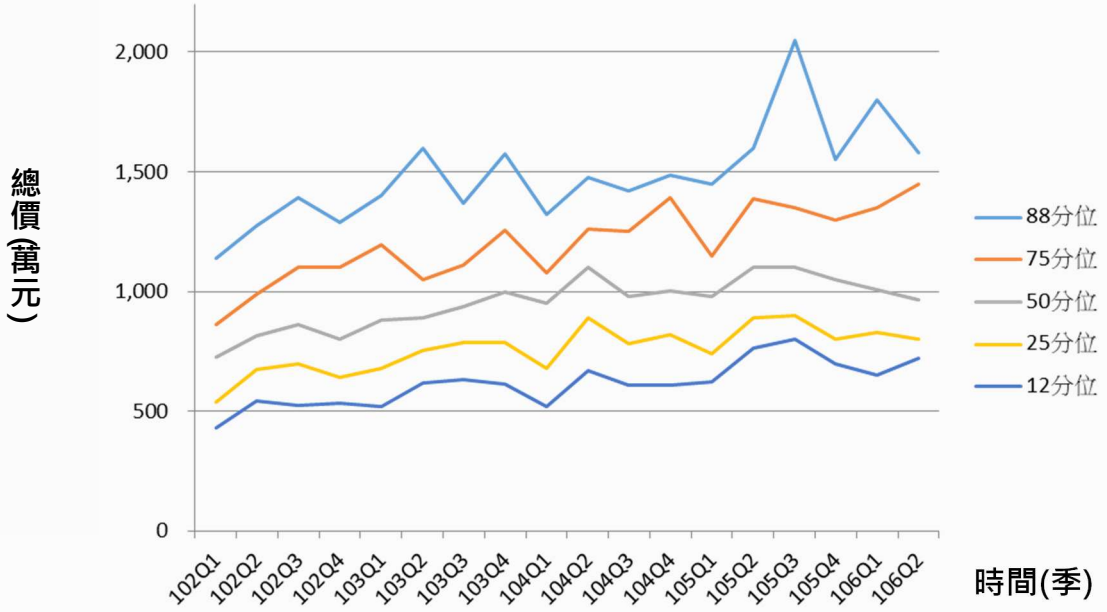


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

大雅區-102~106Q2透天厝總價

- 平均總價(50分位)約950萬，前25%平均總價約1,200萬，前12%平均總價約1,490萬。前25%的房價因偶有新建案交易而致房價波動較大，中低價位的透天厝價格較穩定。
- 105年Q2有較多新成屋交易(如青成知築)，單價呈小幅上漲趨勢；Q3有數筆高總價交易，致高價位區上漲顯著；Q4各價位區則呈現下滑。
- 106年Q1高價位區呈明顯上漲，中價位區大致持平，低價位區則呈小幅下跌趨勢。
- 106年Q2高價位區大幅下滑，其餘位區則維持平穩。

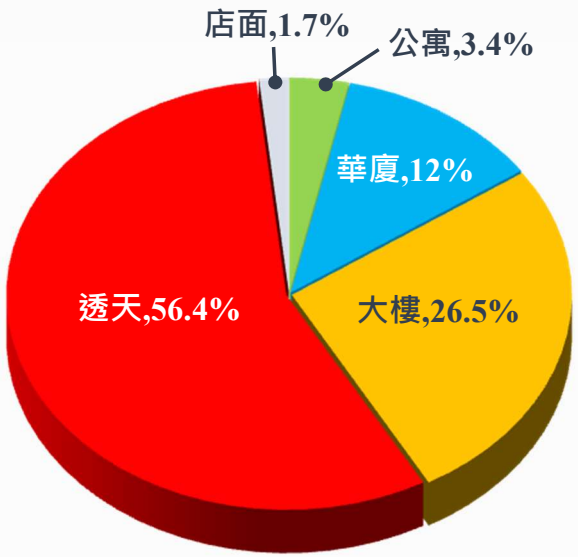


資料來源：實價登錄

大雅區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以透天厝佔比較高(56.4%)，其次為大樓(26.5%)；透天厝大幅成長近20%，住宅大樓相對減少。
- 總價以500~1,000萬元間佔比較多，佔56.5% 。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔7.9% 。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔13% 。

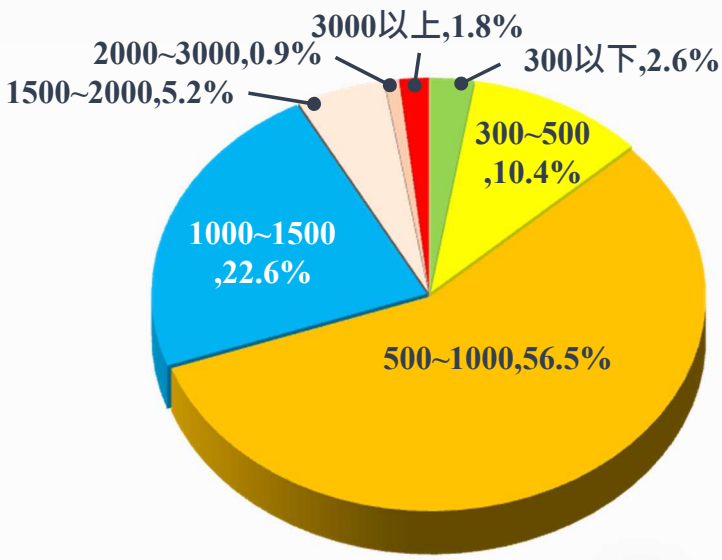
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

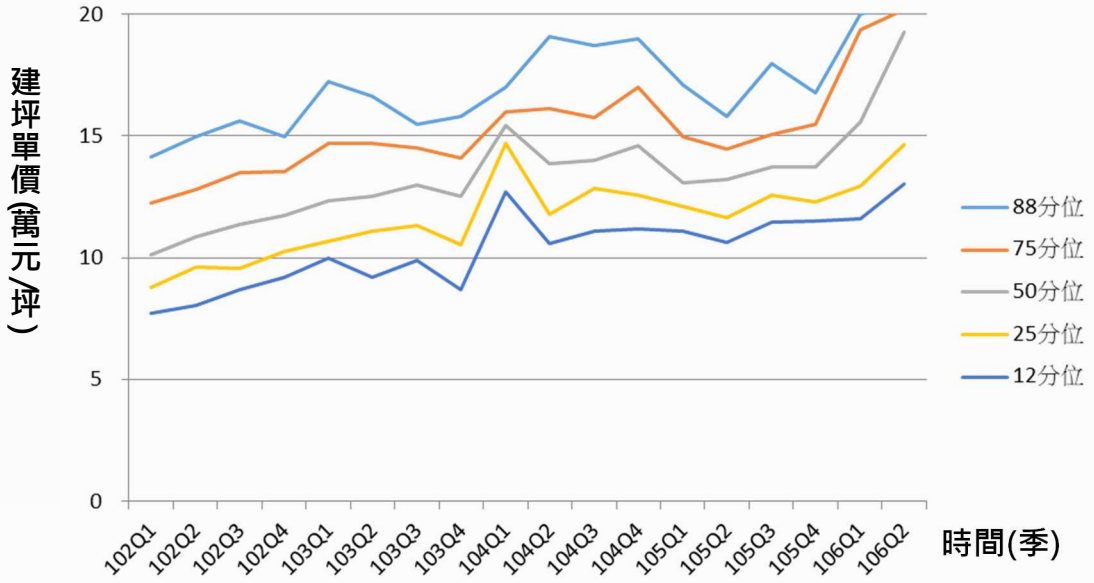


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

潭子區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約13.4萬/坪，前25%房價約15.2萬/坪，前12%房價約17萬/坪。
- 104年Q1因指標性建案(佳泰捷郡)大量交屋，致當季之單價明顯上漲。
- 105年Q3各價位區呈現小幅漲勢，高價位區因有數件價格較高之交易，致漲幅明顯。
- 106年Q1有高單價新建案交易(宏亞DECO+家) ，致平均單價呈明顯上漲趨勢。
- 本季潭子區為衛星區平均單價最高之區域，高單價指標性建案(宏亞DECO+家)的大宗交易造成價格持續走高。

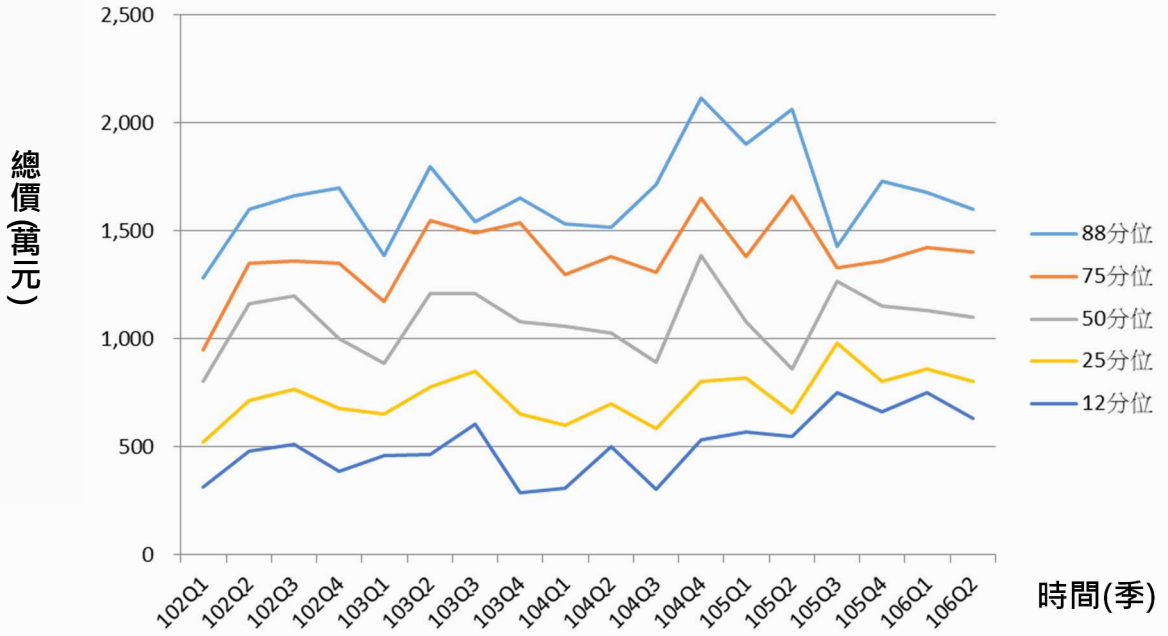


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

潭子區-102~106Q2透天厝總價

- 透天厝平均總價(50分位)約1,080萬，前25%平均總價約1,390萬。前12%平均總價約1,660萬。
- 104年Q4有指標性高總價新建案交屋(泰弘藏富等)，致平均總價明顯上漲。105年Q1中高價位產品呈下跌趨勢，低價位產品呈微幅上漲趨勢；Q2中高價位產品呈上漲趨勢，中低價位產品呈下跌趨勢；Q3高總價產品交易少，致高價位區呈明顯下跌；而金石鎮大量交易，造成中低價位區呈明顯上漲； Q4大致呈小幅下跌趨勢，僅(雅豐街、嘉豐路)有高總價交易，致高價位區明顯呈上漲趨勢。
- 106年Q1各價位區大致呈持平，低價位區呈小幅上漲；Q2大致維持平穩，僅低價位跌幅略顯。

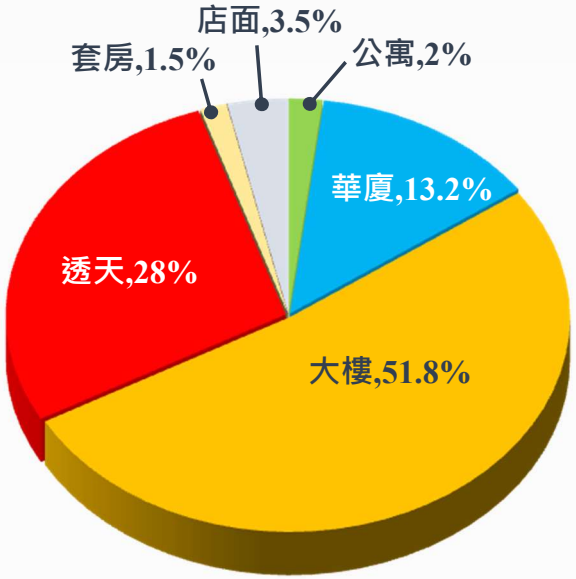


資料來源：實價登錄

潭子區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以住宅大樓佔比較高(51.8%)，其次為透天厝(28%)；住宅大樓增加約15%，透天厝相對減少。
- 總價500~1,000萬元間高達64.8%，其為指標性案件DECO+家米蘭區/雅典區(合計92件)集中於此之緣故。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔5.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔16.4% 。

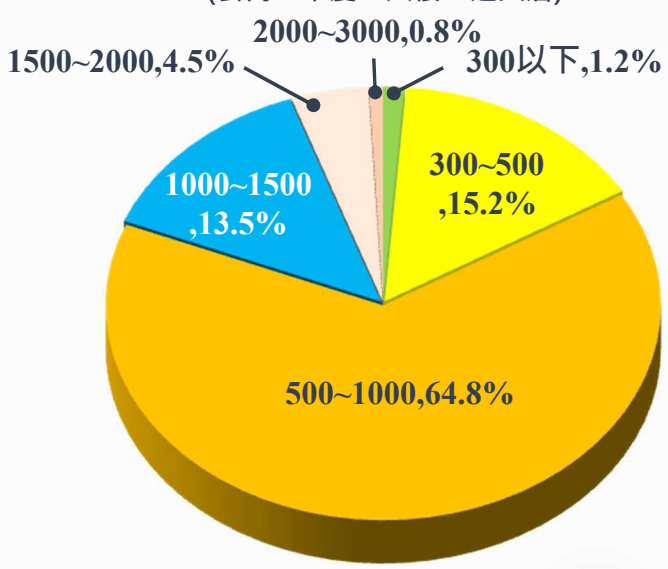
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

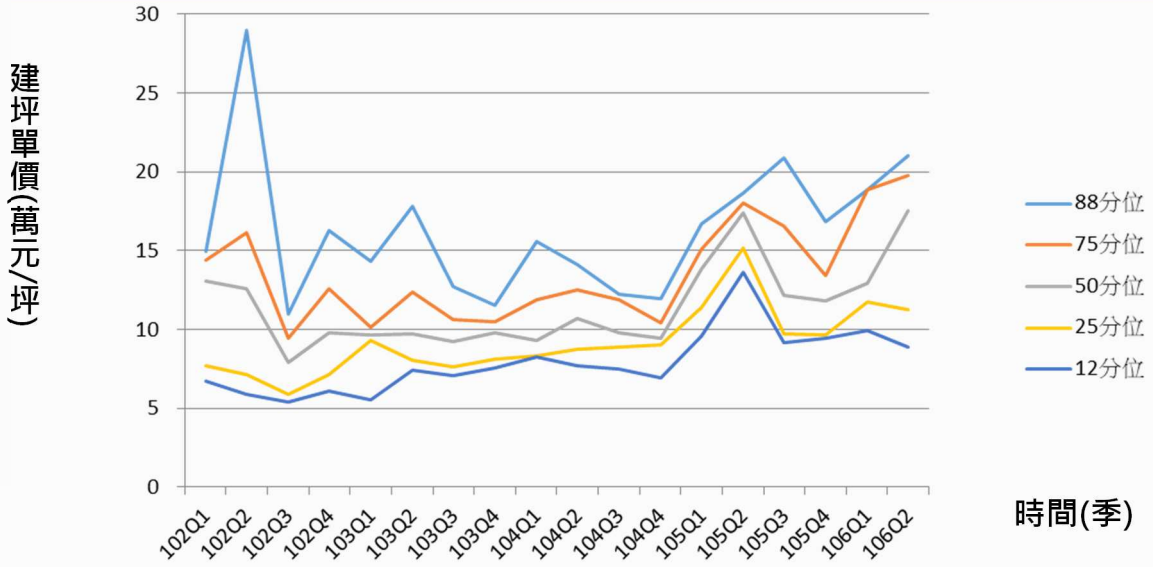


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

霧峰區-102~106Q2區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)

- 均價(50分位)約11.5萬/坪，前25%房價約13.6萬/坪，前12%房價約16.4萬/坪。
- 102年Q2因新建案大量買賣(凱格鹿NO.7套房)，致當季之單價明顯偏高。
- 104年中高價位的房價呈下跌趨勢。105年Q1有新建案(鼎川亞洲學苑)交屋，致單價有提高現象；Q2有新建案大量買賣(凱格鹿NO.11)，致本季單價有提高現象；Q3柳豐二街有2件一樓交易，致高價區價格上漲，其餘各價位區，交易量少，價格下跌顯著；Q4各價位均呈現下跌趨勢。
- 本區因交易量較少，偶有個別(較高/較低)個案交易，導致價格明顯波動。
- 106年Q1各價位區均呈上漲；Q2中高價位區仍維持小幅成長，但低價位區有些微下滑。

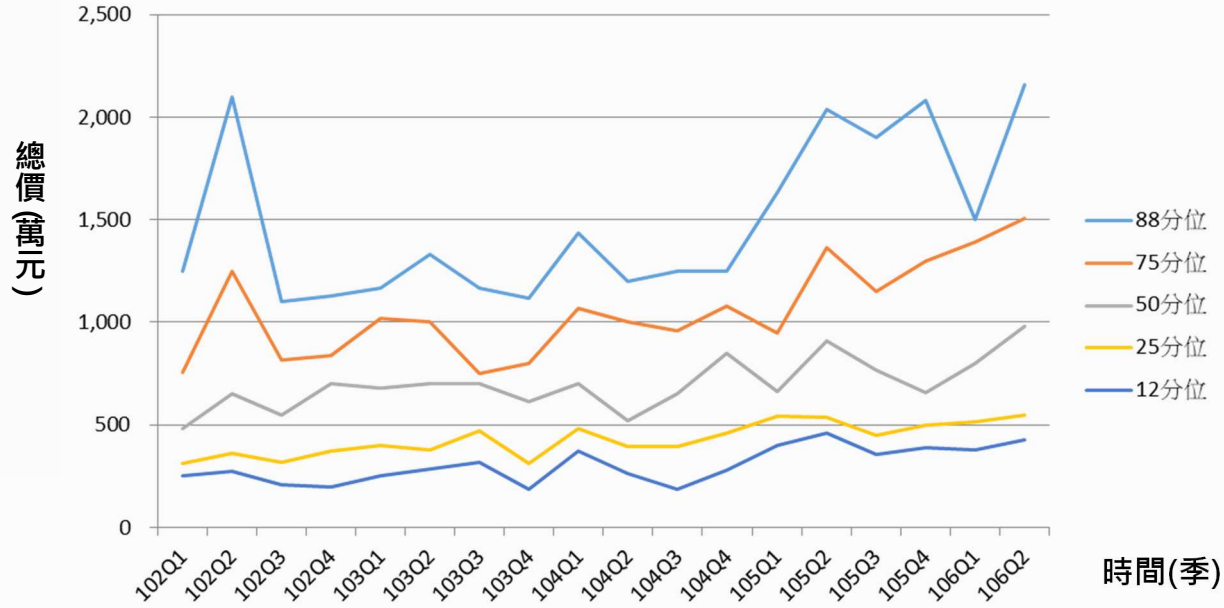


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

霧峰區-102~106Q2透天厝總價

- 平均總價(50分位)約700萬，前25%平均總價約1,060萬，前12%平均總價約1,490萬。
- 前25%的房價波動較大，102年Q2有特殊獨立套房透天交易(吉峰西路獨立式套房透天厝，共82間套房)，拉高房價。本區透天厝房價普遍較低；高價產品之房價波動較大，中低價位的透天厝價格較穩定。
- 105年Q1中價位產品呈下跌趨勢，其餘價位產品呈小幅上漲趨勢；Q2有數件高總價透天厝交易，致高價位總價明顯上揚；Q3交易量少而小幅價跌； Q4吉峰路有高總價新建案交易，致高價位區上漲。
- 106年Q1高價位區明顯下跌，中價位區呈小幅上漲，低價位區則持平。
- 本季霧峰區的交易量與106年Q1相比，大幅成長1.5倍以上，整體價格帶動上揚。

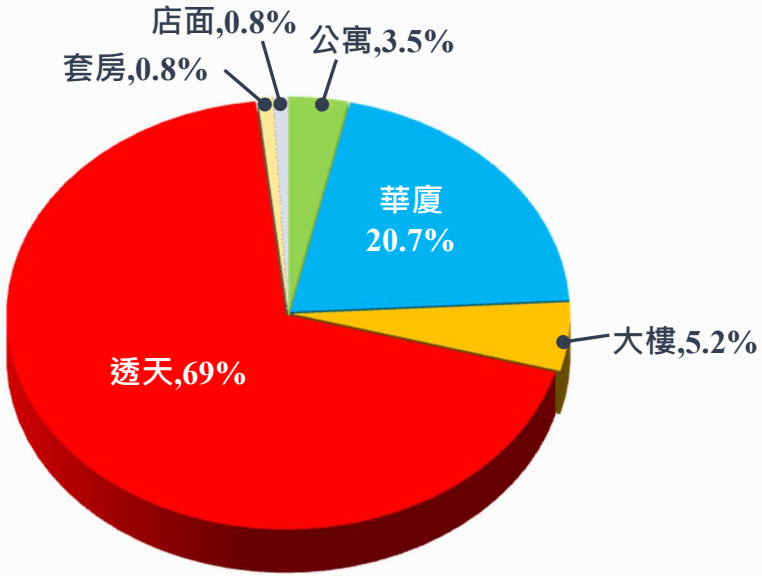


資料來源：實價登錄

霧峰區-106Q2產品類別與金額

- 本季成交數量以透天厝佔比較高(69%)，其次為華廈(20.7%) ，華廈漲幅約一成。
- 總價以500~1,000萬元以上佔比較多，佔43.3% 。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔16.2% 。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔24.3% 。

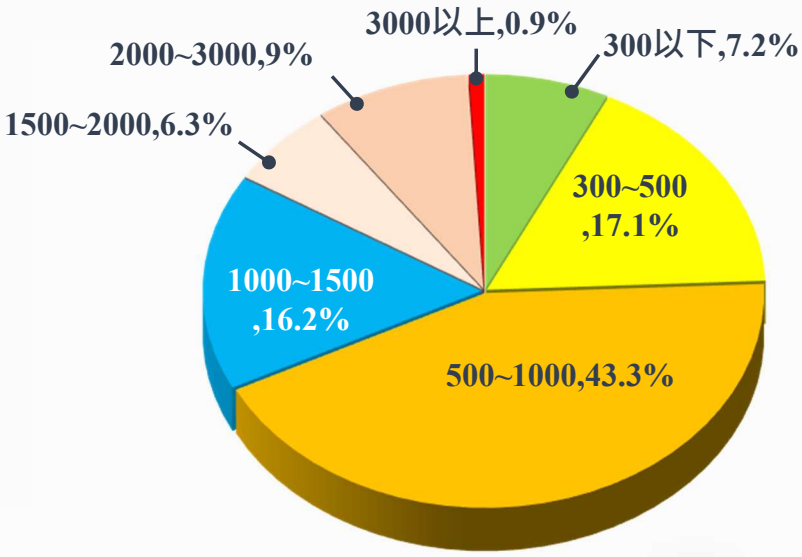
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



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

THANKS

歡迎分享您的觀察與意見回饋