大臺中房市交易動態資訊平台

112年Q3
大臺中房市分析季報(上)

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

臺中市中台灣不動產估價師公會

- Quarterly Report 112.12.05 -

目　錄

CONTENTS

1 房市大小事摘要整理　P.3

臺中新聞時事/全國政策法規/臺中重大建設

2 各類總體經濟指標及對房市之影響分析　P.27

總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

3 臺中房市量體分析　P.42

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

4 臺中房市價格分析　P.50

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

5 臺中各行政區價格分析　P.71

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

房市大小事摘要整理

臺中新聞時事/全國政策法規/臺中重大建設

臺中新聞時事(一)

01 台中928檔期 房市推案數、總銷金額漲幅高居六都之冠

台中近年交通建設及產業迅速發展，吸引人口不斷移入，剛性需求強勁。根據統計，928檔期六都共有283個預售案登場，而台中就占了74個，居六都之冠，更在大量體指標案進場帶動下，總銷金額約1,600億元，年增率達三成，成為六都中唯一總銷金額逆勢成長的區域。(2023年9月11日)

台中北屯市場用地招商第2彈 「市30」民間自提BOT案啟動

02

「市30」坐落崇德段336地號土地，基地面積7,864.72平方公尺，為地上一層鋼骨造建物，現況為上景興市場。市府經發局於5月針對北屯區市30用地，採政策公告、徵求民間提出可行性評估，至7月10日截止，共2家申請人遞件，目前正值初審階段，未來經初審核定後並確認招商內容，預計於明年度第一季可辦理正式公告招商。(2023年9月18日)

資料來源：聯合新聞網、臺中市政府，正心不動產估價師聯合事務所整理

臺中新聞時事(二)

03 首座複合式賣場誕生! 大里市七及廣二合併開發BOT案首發招商告捷

大里區市七及廣二用地合併開發BOT案公告招商，經評定由統一企業集團旗下太子實業為最優申請人，預計投資金額約5.6億元，規劃興建地下3層至地上5層的「太子置地廣場 - 大里館」，未來市府將攜手太子實業打造現代化新型商場結合共融遊戲場，預期充實大里區零售購物、停車服務及公園休憩多元機能，帶動地方經濟，活絡區域發展。(2023年9月19日)

04 宜居磁吸 中市總人口創新高破284萬人

根據內政部9月人口統計資料，台中市總人口數達到284萬1225人，民政局長表示，台中市地理環境優勢，交通、公共建設、商業機能及社會福利陸續到位，幸福宜居的生活條件及城市魅力，不僅吸引中部各縣市人口遷入，也吸納五都「中漂」人口，磁吸效應持續發威。(2023年10月17日)

臺中新聞時事(三)

05 7期市政公園地下停車場OT案簽約 中市府：年底前改造重新啟用

位於台中國家歌劇院、百貨商圈密集區域的市政公園地下停車場，其營運移轉(OT)案今日與民間機構台灣國際開發事業有限公司正式簽約。交通局表示，市政公園地下停車場服務再升級，預計今年底前完成改造重新啟用，將以人本友善環境設計，新增的服務亮點，將為7期商圈的停車場營造更多停車吸引力，成為台中市智慧停車旗艦示範場域。 (2023年10月19日)

06 台中工業區2千坪工業地稀有釋出

第一太平戴維斯受託辦理台中工業區土地公開標售，標的坐落於30米寬的工業區一路以及17米寬的工業區十五路上，基地雙面臨路，土地面積為2,098.75坪，土地使用分區為乙種工業區，建蔽率與容積率為70%與210%，土地底標單價更是每坪三字頭，開標日為2023年12月13日。(2023年10月24日)

臺中新聞時事(四)

臺中南屯「春安安居」社宅 國家住都中心統包工程招標

07

國家住都中心持續推動臺中社宅興建，再次於南屯區推出「春安安居」，社宅基地位於春安路以東及春安路56巷以南，鄰近彩虹眷村、春安棒球場、嶺東科技大學等，其交通便捷，周邊生活機能豐富，未來將提供305戶社會住宅，滿足更多南屯民眾居住需求，預計於117年完工，即日起公告上網招標至112年12月12日止。(2023年11月6日)

經歷千辛突破萬難！ 台中巨蛋評選完成 孵蛋計畫向前邁進

08

台中市政府致力打造台中巨蛋，在市府團隊共同努力下，日前已順利完成採購評選程序，孵蛋計畫邁進一大步，將接續辦理開標作業，預計113年開工、119年完工。台中巨蛋基地面積約6.95萬㎡、總樓地板面積約13.4萬㎡，這期斥資99.98億元，完工後將能提供市民運動的體育場館及表演團體的優質表演場所，打造台中與國際接軌的平台，進而提昇台中國際形象與地位。(2023年11月6日)

順利標脫！中市府今辦理捷運綠線文華高中站住宅不動產標售

09

文華高中站(G8)坐落於台中市西屯區中仁段31地號，為大台中第一個捷運共構宅，此次公告標售14戶，分為6種戶型，坐落於9樓、20樓及25樓，面積自35坪至51坪不等，均具備停車位，其交通便利，生活機能豐富、地段佳，加上標售的房價相對親民，今日開標共計14戶均順利標脫，得標金額總計3.74億餘元。(2023年11月15日)

資料來源：工商時報、聯合新聞網，正心不動產估價師聯合事務所整理

臺中新聞時事(五)

10 中市府招標設定地上權 招商成果再創佳績

台中市政府財政局今日開標，順利標脫西屯區鑫港尾段112地號等合計4宗6筆市有土地，成果亮眼，決標權利金總金額1億9,077萬8,568元，平均溢價率達6%，此次標脫基地，西屯區鑫港尾段的112地號土地將規劃經營商務旅館，清水區銀聯段587-11地號及梧棲區三民段503-2地號等2筆土地將規劃倉儲物流，梧棲區下寮段52、57、62地號等3筆土地將規劃經營商場及停車場。(2023年11月15日)

台糖8,000坪商用地上權將招商

台糖為活化土地，昨日舉辦埔里福興溫泉區暨台中糖廠商業區土地開發招商說明會，預計釋出福興溫泉區6.76公頃旅館區及商店服務區土地，以及合計2.67公頃的台中市東區泉源段1、3地號土地，逾8,000坪的大面積商用地預計於明年辦理地上權公開招商案。

(2023年11月16日)

11

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

①限制預售屋或新建成屋換約轉售

審查後可轉售(有時間限制)

1. 買受人因非自願離職，且逾6個月未就業。
2. 買受人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧。
3. 買受人或其家庭成員因重大意外事故致他人死亡，或重大傷害經認定須6個月以上全日照顧。
4. 買受人或其家庭成員之房屋因災害毀損而須另行租屋。
5. 原買受人死亡，繼承人無意保留。
6. 共同買受人間轉售或讓與。

*惟每兩年只能換約一戶。

無須申請即可轉售

1. 配偶、直系血親或二親等內旁系血親讓予。
2. 簽約後買受人死亡，其繼承人依法繼承換約。
3. 私法人合併或解散清算後財產歸屬之換約。

*家庭成員之定義：

- ✓ 配偶。
- ✓ 本人及配偶之直系親屬。
- ✓ 父母均死亡，戶籍內須照顧之未成年或身心障礙已成年且無配偶之兄弟姐妹。

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

②重罰炒作行為

說明

散播不實資訊影響交易價格、透過**通謀虛偽交易**營造熱銷假象、利用**違規銷售**影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作。

舉例行為：

1. 閉門銷售(潛銷)、分期銷售(飢餓行銷)。
2. 散佈不實銷售價格或銷售量。
3. 網路群組銷售揪團炒房。
4. 加價轉讓紅單換約轉售。

③建立檢舉獎金制度(吹哨者條款)

說明

檢舉人將違規的人、事、時、地、物等「**具體事證**」證據送到縣市政府檢舉，採**一戶一罰**，檢舉獎金比率為**實收罰鍰的30%**，每案獎金**不超過新台幣1,000萬元**。

舉例行為：

1. **實價登錄**逾期或不實申報。
2. 違反**禁止紅單轉售**規定。
3. 違反**限制換約**規範。
4. 違反**禁止炒作**規定。

④解約申報登錄

說明 **預售屋**買賣契約若有解約情形，建商應於**30日**內申報登錄。

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

⑤私法人買受住宅許可制

免經許可情形(9項)

1. **公(國)營事業**或**受政府捐助之財團法人**。
2. 金融機構轉投資的資產管理公司**(AMC)**買受**不良資產擔保品**。
3. **經紀業**買受**瑕疵**物件(例：海砂屋、輻射屋、凶宅...等)。
4. 參與**法院拍賣**買受住宅。
5. 買受**文化資產**保護法之私有古蹟、歷史建築及紀念建築等住宅。
6. 依法律規定**優先購買**。
7. **都市更新**。
8. **危老重建**。
9. **合建**。

須經許可情形(6項)

1. **宿舍**使用，但**不得超過員工人數**。
2. **具規模**之**出租經營**使用，持有**同一使用執照**內**5戶以上**。
3. **衛生福利機構場所**使用(例：長照)。
4. **合作社**買受住宅，供**社員共同使用**。
5. **合建**、實施或參與**都更、危老**。
6. 其他經**內政部公告**之用途。

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

■ 私法人買受住宅許可制-參與都更重建之處理機制

計畫整合階段

免經許可情形

- 買受迅行劃定地區範圍內住宅。

須經許可情形

- 屋齡30年以上住宅。
- 未達安全、耐震標準住宅。

*上述情形得以單一街廓申請。

計畫公展階段

免經許可情形

- 計畫範圍內之所有權人、實施者或出資者等，買受範圍內住宅。

須經許可情形

- 非計畫範圍內之所有權人、實施者或出資者等，買受範圍內住宅。

計畫完成階段

免經許可情形

- 實施者或出資者與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅。
- 出資者於新制施行前簽訂契約，經公證或認證買回住宅。

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

■ 私法人買受住宅許可制-參與危老重建之處理機制

計畫整合階段

須經許可情形

- **屋齡30年以上**住宅。
- **未達安全、耐震標準**住宅。

***上述情形得以單一街廓申請。**

計畫核准階段

免經許可情形

- **重建計畫**之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅。

須經許可情形

- **非重建計畫**之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅。

計畫完成階段

免經許可情形

- 起造人與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅。

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

■ 私法人買受住宅許可制-參與合建之處理機制

合建前

須經許可情形

- **屋齡30年以上**住宅。
- **未達安全、耐震標準**住宅。

***上述情形得以單一街廓申請。**

合建後

免經許可情形

- 與土地所有權人簽訂合建契約，而買受土地所有權人之住宅。

全國政策法規(二)

因應平均地權條例上路，相關子法修正及新訂資訊如下：

公告修正

1. **不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法**之第3條、第6條、第11條、第16條、第17條、第20條、第23條條文，自112年7月1日施行；第5條、第19條、第23條之1條文，自112年9月1日施行。
2. **預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**之應記載事項第20點、第24點之1、不得記載事項第5點，自112年7月1日生效。
3. **成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**之記載事項第8點、第12點之1、不得記載事項第5點，自112年7月1日生效。
4. **地價及標準地價評議委員會組織規程**之部分條文，名稱並修正為**「地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法」**。

新訂

1. **內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形**，自112年7月1日生效。
2. **私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法**。
3. **預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法**。
4. **預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形**，自112年7月1日生效。
5. **不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法**。

全國政策法規(三)

- 內政部訂定「預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書」及「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形應附文件一覽表」，自112年7月1日生效。
- 內政部公告修正「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（解除預售屋買賣契約）規定，自112年7月1日生效。
- 內政部訂定「私法人買受平均地權條例第七十九條之一第一項公告免經許可情形之房屋申請登記應附文件及審查說明」，並自112年7月1日生效。
- 內政部訂定「私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書」，並自112年7月1日生效。
- 內政部公告修正「不動產經紀業備查申請書及應附繳文件一覽表」，自112年8月17日生效。
- 內政部公告修正「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（租賃、轉租）規定，並自112年9月1日生效。
- 內政部預告修正「土地徵收補償市價查估辦法」第2條、第4條、第6條、第7條、第8條、第10條、第17條、第18條、第19條條文。

全國政策法規(四)

- 央行於112/9/21理監事聯席會議決議，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持改為1.875%、2.25%及4.125%，自9月22日起實施。
- 內政部為持續推動危險及老舊建築物加速重建，延長5年稅捐減免優惠，申請年限自111年5月12日起至116年5月11日止。
- 內政部發布修正「住宅補貼對象一定所得及財產標準」第3條及第5條附表一、第6條附表二內容。
- 因應未來政策方向及預算籌編彈性，並兼顧住宅政策及長期照顧服務二項業務推動的財源需要，財政部發布修正「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」第3條、第6條條文，自113年1月1日施行。
- 因受升息影響，為持續協助民眾減輕購屋資金負擔，落實協助民眾安心購屋居家樂業之政策目標，財政部公告青年安心成家購屋優惠貸款及利率減少調升半碼優惠措施之實施時間，經行政院核定展延至113年底。
- 內政部發布修正「地籍清理條例」第12條、第15條、第16條、第23條、第34條、第35條、第37條及第39條條文，同時增訂第15條之1條文 。
- 內政部發布修正「地籍清理清查辦法」第3條條文。

全國政策法規(五)

- 內政部公告發布修正「租賃住宅市場發展及管理條例」第5條、第10條、第11條、第34條、第46條條文，同時增訂第38條之1、38條之1條文。
- 內政部發布修正「土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準」第2條附表。
- 內政部發布廢止「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，自112年5月19日施行。
- 內政部公告修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」不得記載事項第10點，自112年6月14日生效。
- 內政部公告修正「土地法第三十四條之一執行要點」，並自113年1月1日施行。
- 內政部發布修正「建築技術規則」建築構造編部分條文。

如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

- 內政部發布修正「地籍清理條例施行細則」部分條文。

如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

全國政策法規(六)

- 內政部發布修正「租賃住宅服務業資訊提供辦法」第1條、第2條、第3條、第4條之條文。
- 內政部發布修正「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」全文10條條文，自112年5月1日施行。
- 內政部預告修正「非都市土地使用管制規則」第6條附表1修正草案。
- 內政部發布修正「地籍測量實施規則」部分條文，自112年5月1日施行。

如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

- 內政部修正「古蹟土地容積移轉辦法」第6條、第10條條文：就接受基地未能完全使用獲准移入之容積申請許可移轉至再移轉接受基地案件，明訂再移轉接受基地移入容積之計算方式，以及申請許可容積移轉案件定著於送出基地之古蹟因故毀損且有修復、再利用必要者，送出基地所有權人及接受基地所有權人應檢附古蹟修復、再利用計畫。同時增訂第8條之1條文：依第6條規定申請移轉至另一接受基地建築使用之容積，其計算公式。
- 為減輕單一自住房屋稅負、鼓勵房屋有效利用及合理化房屋稅負目標，財政部參酌現行地方政府實施差別稅率之成效，規劃「房屋稅差別稅率2.0方案」，預計於112年底完成修法，113年7月1日起實施，114年5月正式開徵。

全國政策法規(七)

- 內政部發布「內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法」，依疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例第三條第二款及第四條第一項規定訂定之。

申請資格：

1. 本人(單身)或本人及其配偶(已結婚)符合以下資格條件：
   - ✓ 僅有1筆自用性質購置住宅貸款。
   - ✓ 名下持有房屋1戶以內。
   - ✓ 110年所得合計於120萬元以內。
   - ✓ 核貸金額臺北市850萬元以內，其他縣市700萬元以內。
2. 貸款須尚有貸款餘額，且非呆帳。
3. 以112年2月28日為認定基準日。

申請時間： 112年6月1日上午9時至112年12月29日下午5時。

補貼金額： 每戶補貼3萬元。

如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

全國政策法規(八)

- 內政部發布修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」，自112年6月日起生效。
- 內政部發布修正「地籍清理土地權利價金保管款管理辦法」第10條、第12條、第13條之1。
- 內政部發布修正「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」第10條、第20條。
- 內政部發布修正「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第2條、第12條、第13條、第21條、第23條，自112年9月27日起實施。
- 內政部發布修正「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」部分條文，自112年10月17日起施行。
- 內政部發布修正「地籍異動即時通便民服務作業原則」，自112年11月1日起生效。
- 內政部發布修正「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」部分條文，名稱並修正為「辦理不動產估價師專業訓練機關構學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」。
- 內政部公告修正「全程網路申請登記項目」，修正項目自112年11月1日起實施。

如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

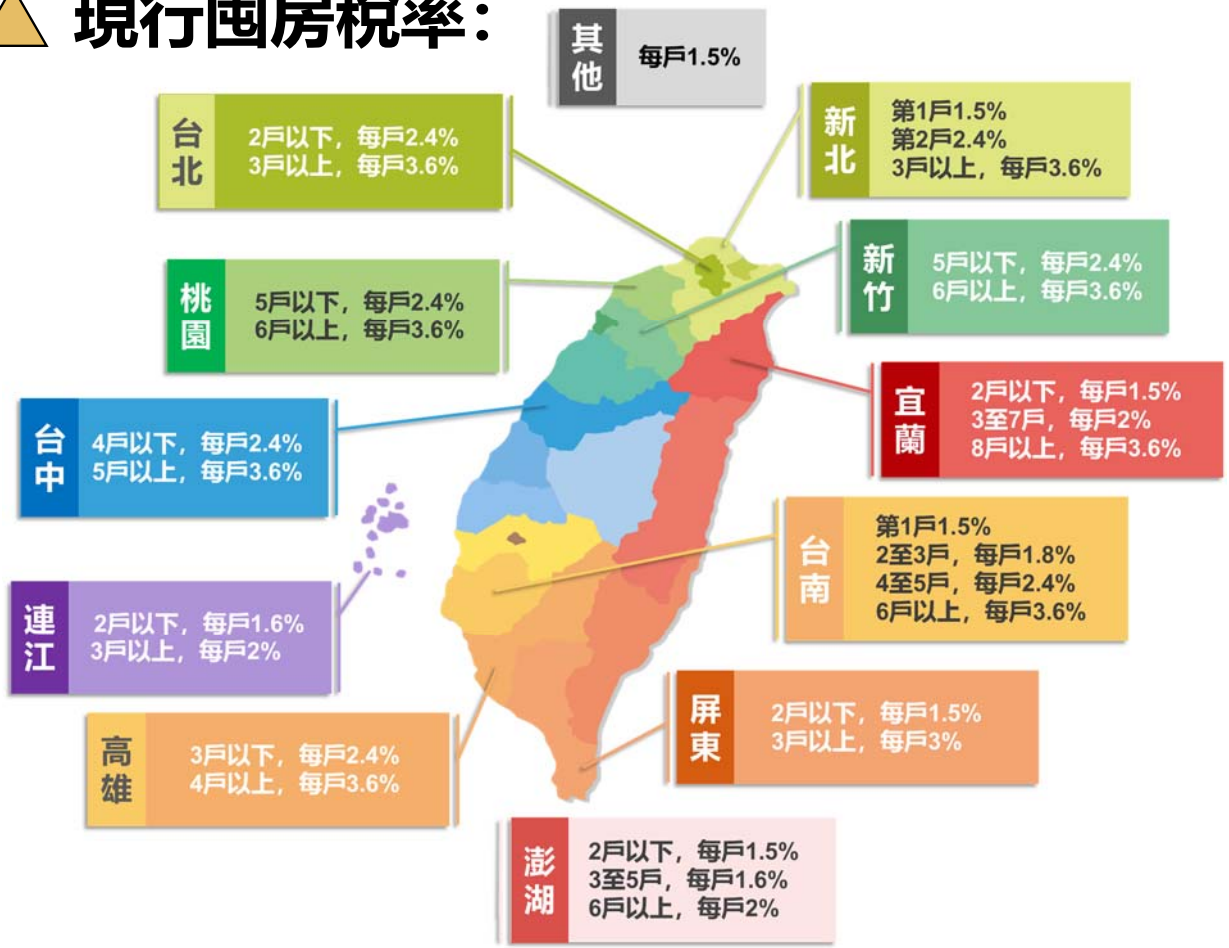
全國政策法規(九)：囤房稅2.0懶人包

囤房稅是什麼?

囤房稅其實就是房屋稅，依據「房屋稅條例」第五條的規定，針對**除了自住（全國3戶）及公益出租以外的住宅**，還**另外持有一定數量房產的投資客**，依照他們所持有的數量多寡來額外加稅。

*自住房屋：
住家用房屋符合無出租，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內者。

現行囤房稅率：



全國政策法規(九)：囤房稅2.0懶人包

項目	現行規定	2024新制
歸戶方式	縣市歸戶	全國歸戶
自住房屋法定稅率	1.2%	1%
非自住房屋法定稅率	1.5%~3.6%	2%~4.8%
地方政府訂定差別稅率	「可」訂定	「必須」訂定

臺中重大建設(一)

東區三井LaLaport
購物中心全館開幕

捷運市政府站(G9-1)
招商成功

台中國際會展中心工程進度達91%
預計2024年完工

台中綠美圖預計
2023年完成硬體設施
2025年內裝完成啟用

豐原轉運中心(已完工)
水湳轉運中心(興建中)
大臺中轉運中心(興建中)

臺中重大建設(二)

足球運動休閒園區
預計2025年完工

烏日全民運動館
預計2025年完工

台中高鐵娛樂購物城預計
2023年動工
2026年開幕

北屯國民暨兒童運動中心
預計2025年完工

台中海洋生態館預計
2023年底完工
2024年底開幕

臺中重大建設(三)

國道四號台中環線
豐原潭子段通車

中科西南向
聯外道路工程通車

台74草湖交流道通車

台中巨蛋預計
2024年開工
2030年完工