大臺中房市交易動態資訊平台

111年4月
大臺中房市月報

MONTHLY REPORT 111.04.06

仲介 地政士 代銷 租賃 估價師

本期月報焦點

3月買賣登記量月增59%，年增17.2%

111年3月的買賣登記棟數為4,953棟，與上月相比增加59%，比去年同月增加17.2%。本月前三大交易熱區依序為北屯區(1,033棟)、西屯區(766棟)及南屯區(483棟) 。(詳第7頁)

建照、使照數量變化

111年2月建照共1,577(戶)，月增10.4%，年增3.3%，本月於南區(坤悅建設-樹子腳段621地號共254戶)、太平區(和宜建設-育賢段184-2地號共290戶)及豐原區(坤聯富建設-豐田段111地號共298戶)等有單案超過200戶之量體挹注；而使照為1,241(戶)，月減36%，年增87.7%，本月主要於清水區(遠雄之星7共344戶)、大里區(昆祐建設健民段764-3地號共281戶)及西屯區(親家福星道共194戶)有量體超過百戶之大樓核照。(詳第8頁)

大樓新成屋(屋齡2年內)價格分析

依據1月份實價登錄資料，大樓新成屋交易(詳第18頁)主要集中在太平區、北屯區與西屯區。太平區幾近全數交易為大毅熊幸福，該案成交價為21.3~31.8萬/坪；北屯區僅均標略跌，其餘區位續揚；西屯區過半交易屬立彩耀長安，成交價為29.8~35萬/坪，另有親家7UP個案進場，該案成交價為32.2~37.9萬/坪。

透天厝新成屋(屋齡2年內)價格分析

依據1月份實價登錄資料，透天厝新成屋交易(詳第19頁)主要集中在沙鹿區、龍井區與梧棲區。沙鹿區主力購買總價為898~1,300萬元間，逾七成交易屬元謙NEW漾個案，成交總價為868~1,880萬元間；龍井區主力購買總價為966~1,038萬元間，適逢御墅津鑽交屋潮，其成交總價為865~1,095萬元間；梧棲區主力購買總價為958~1,080萬元間，呈高總價區跌、低總價區漲。

近期景氣對策信號變化

大臺中房市交易動態資訊平台

九大指標項目	燈號
貨幣總計數MIB	(持平)
股價指數	(持平)
工業生產指數	(持平)
非農業部門就業人數	(持平)
海關出口值	(持平)
機械及電機設備進口值	→
製造業銷售量指數	→
批發、零售及餐飲業營業額	(持平)
製造業營業氣候測驗點	(持平)

- 111年2月景氣對策信號綜合判斷分數為為34分，較上月減少2分，燈號續呈**黃紅燈**。
- 領先指標下跌，但同時指標持續上升，顯示國內景氣仍處穩健成長。

資料來源：國發會

近期全國房產新聞摘要 Taiwan NEWS

大臺中房市交易動態資訊平台

睽違10年 央行宣布升息1碼

央行今(17日)舉行今年首場理監事會，啟動睽違10年的首次升息循環，從明天(3月18日)起升息1碼，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別由年息1.125%、1.5%及3.5%調為1.375%、1.75%、3.625%。楊金龍在去年十二月理監事會就對外表示，今年貨幣政策會朝向緊縮，主要考量是通膨，央行衡量升息的三條件：通膨上漲情況、受疫情影響的內需產業復甦情況、主要央行貨幣政策動向。央行今啟動升息，代表三條件都具備。(聯合報/2022年3月17日)

首季全台商用不動產交易逾393億元 連兩年首季開紅盤

商仲業者統計，2022年第一季上市櫃法人商用不動產交易總金額為393億元，在近五年的首季交易中排名第二，且台中、新竹、彰化、雙北、桃園等縣市都有超過30億元交易規模，遍地開花現象下，讓商用不動產市場連兩年的首季都開出紅盤。今年首季商用不動產市場看到兩個現象：辦公交易重回市場焦點，在企業自用與壽險投資需求的雙加持下，首季辦公產品交易規模打敗了近年最夯的工業地產，且買方對於購買「整棟」需求高，第一季屬於整棟交易就有5筆，規模共達211億元，佔首季交易金額超過5成；同時，壽險業的投資動能為市場主力買方，在尋求高租金投報率下，投資目光轉向明顯，新竹、台中等發展成熟城市已都成鎖定目標。(鉅亨網/2022年3月24日)

政院拍板斥300億元擴大租金補貼 4大族群補助加碼

行政院今(31日)拍板通過「300 億元中央擴大租金補貼專案」，受惠戶數將從今年的12萬戶提高為50萬戶，預算從57億元大幅增加至300億元，並針對單身、新婚、育兒與經濟弱勢家戶4大族群的補貼金額給予1.2倍至1.8倍的加碼。內政部說明，近來主要都會區住宅租金上漲與物價上升，讓租屋家庭負擔加重，去年經濟成長創11年新高，因此，政府用經濟成長果實來減輕年輕家庭、弱勢家庭及青年的租屋負擔，此次租金補貼專案透過「戶數加碼」與「金額加碼」，預計協助50萬戶租屋家庭，也同步調升租金補貼金額。內政部進一步指出，為鼓勵房東配合房客申請租金補貼，房東成為公益出租人享有租金所得免稅額每月1.5萬元、房屋稅與地價稅稅率皆比照自用住宅稅率等租稅優惠，與政府共同協助租屋家戶。(鉅亨網/2022年3月31日)

升息前爆買一波 3月六都買賣移轉創11年來新高

六都今年3月買賣移轉棟數合計為25,257棟，量能為近11年來同期新高，各都交易量分別為：台北3,200棟，月增67.1%，年增14%；新北市6,406棟，月增60.7%，年增10.5%；桃園4,230棟，月增53.1%，年增5.6%；台中4,953棟，月增59%，年增17.2%；台南2,426棟，月增69.7%，年增17.8%；高雄4,042棟，月增65.9%，年增9.8%。此外，今年Q1六都買賣移轉量為64,921棟，較去年同期量增約4.4%，棟數亦創近11年來同期最佳。(自由時報/2022年4月1日)

近期臺中房產新聞摘要 Taichung NEWS

大臺中房市交易動態資訊平台

01

中科台中園區擴建二期開發計畫舉辦環境影響健康風險評估說明會 廣納各方意見

科技部中科管理局為辦理台中園區擴建二期計畫，於3月15日舉辦「中部科學園區台中園區擴建二期開發計畫」環境影響說明書健康風險評估規劃及範疇說明會，由中科管理局施文芳副局長主持，計有民意代表、相關機關及關心在地發展的民眾出席，表達相關建議及意見。台中園區擴建二期計畫座落於台中市大雅區及西屯區，緊鄰中科台中園區西側，園區內將設置園區事業專用區及相關公共設施，預計開發面積約為94.62公頃。中科管理局表示，本計畫預計引進半導體產業與其他科學事業之廠商，以因應產業布局之用地需求，並擴大台灣整體科技發展動能，維持半導體產業之全球競爭力。(中部科學園區/2022年3月15日)

02

台中Q1商用不動產交易逾128億元創新高 單季超過去年全年

商仲業者統計上市櫃與公開發行公司投資台中商用不動產，今年第一季即創記錄，總金額累計達128億元，不只遠超越去年一整年，更創台中市歷年新高，其中以壽險業進場投資為最大宗，投資金額就佔整體90%。台中市為台商回流重點區域、豐富發展題材持續磁吸外來人口與企業，從統計資料可看到台中新設立公司家數逐年增加，包含科技業、金融業、各專業服務業等高端且多元產業進駐。而從建照核發量也可看到台中辦公將有一波崛起潮，去年台中辦公類建照核發面積量達19萬坪，遠比2020年成長近3倍，甚至超越新北市。 (鉅亨網/2022年3月18日)

03

台中巨蛋體育館今年7月動工 預定2026年竣工

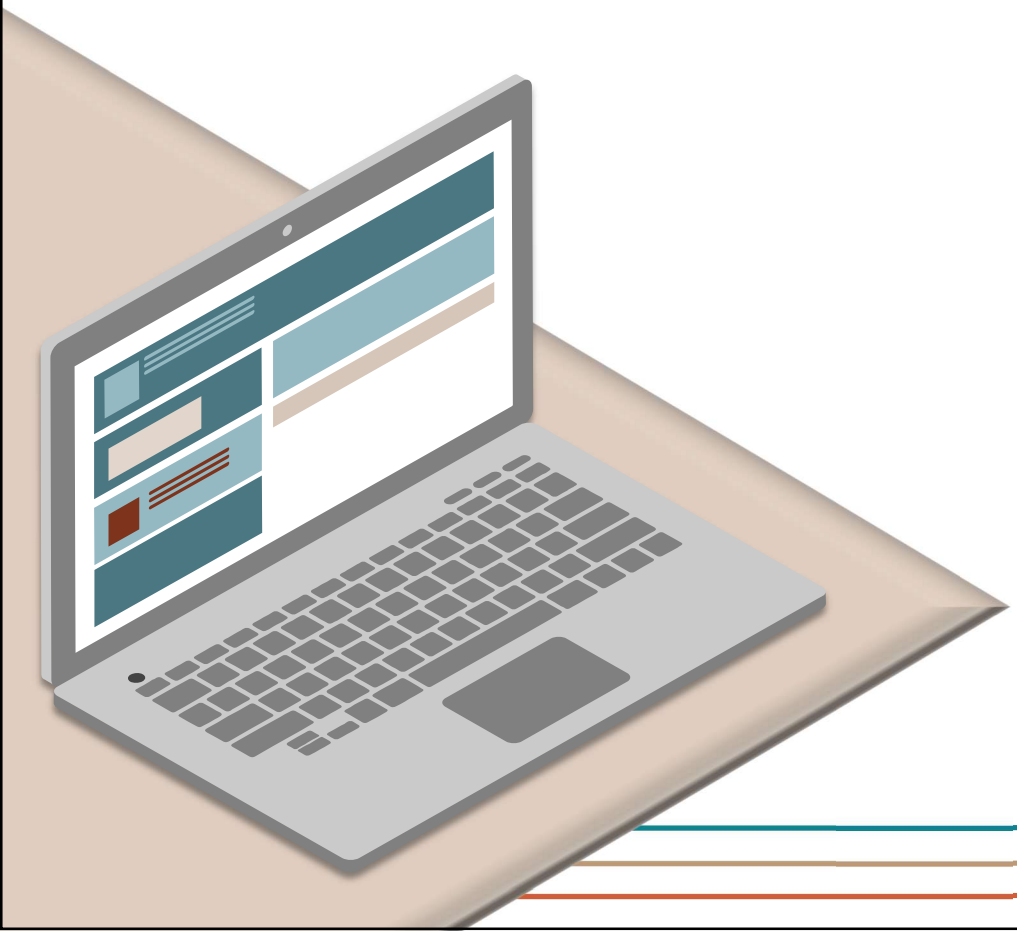
台中巨蛋體育館等了9年，終於將於今年7月動工，預定2026年竣工，未來營運以促參方式引進專業團隊經營。台中巨蛋包括主場館、副場館、附屬設施及停車場，未來委外經營年限50年，且可再優先定約一次20年，合計長達70年。其中，巨蛋體育館的「主體事業」屬於營運移轉(OT)案，業者期初投資額不得少於2億元(含稅，但不含土地租金及權利金)。 (工商時報/2022年3月23日)

04

前景看好！ 豐原轉運中心3月底招商

豐原轉運中心招商作業正式啟動！台中市政府交通局2022年3月24日在豐原區公所舉辦豐原轉運中心營運移轉(OT)案招商說明會，由交通局長葉昭甫針對招商案內容、投資利基、營運規範及招商條件等進行初步說明，在場與會業者均展現高度投資興趣，市府期盼透過公開招商說明，吸引各優質廠商加入投資行列，共同打造豐原成為山城地區的交通樞紐，豐原轉運中心預計3月底招商，歡迎業界踴躍參與。 (MyGoNew/2022年3月25日)

統計時間說明



01 買賣登記案件數量

統計至**111年3月**（資料來源：台中市地政局）

02 建照、使照數量

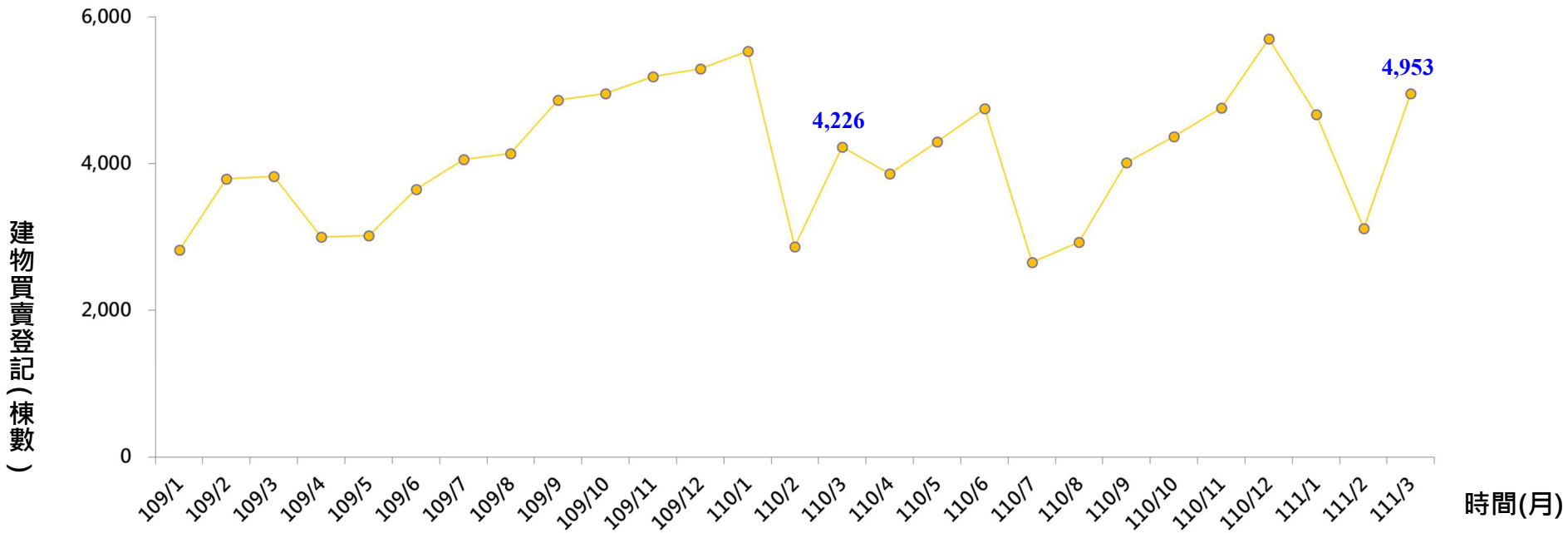
統計至**111年2月**（資料來源：台中市都發局）

03 實價登錄資料

因資料發布之時間差，本月統計**111年1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

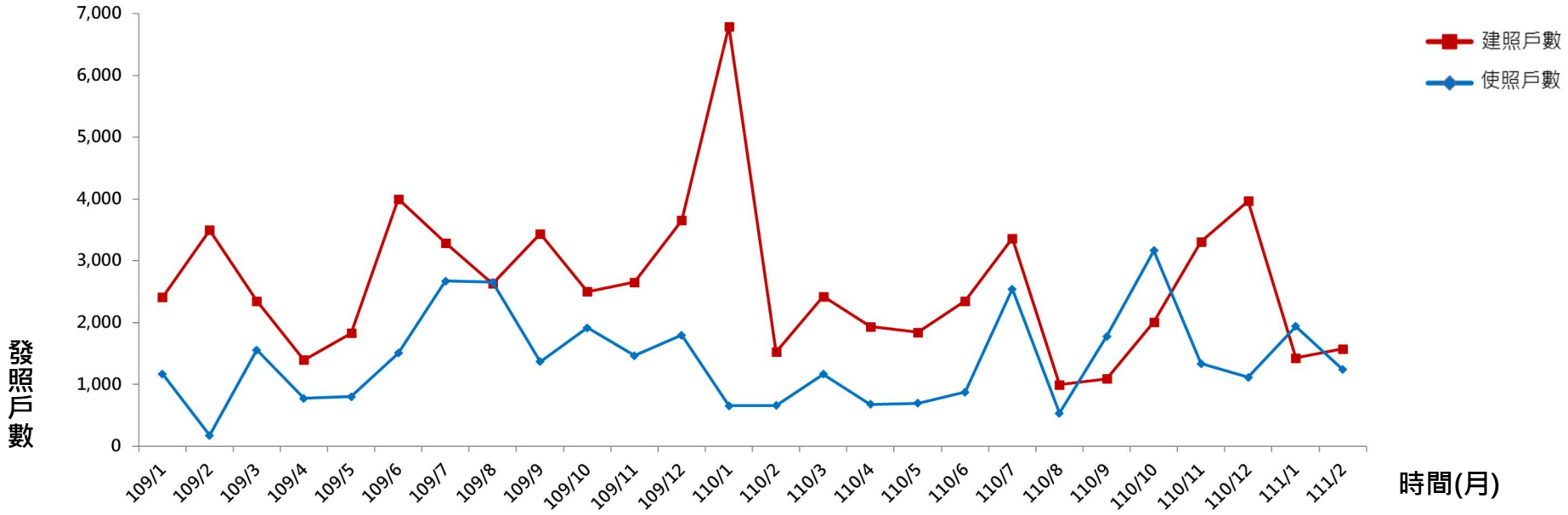
- 108年全年的買賣登記棟數為43,438棟，較107年增加3,634棟，增幅9.1%；109年全年的買賣登記棟數為48,623棟，比108年大幅領先5,185棟，上半年房市買氣雖受疫情干擾稍有停滯狀況，但於下半年急起直追，年增達11.9%，連續四年正成長；110年全年的買賣登記棟數為49,990棟，較109年增加1,367棟，增幅2.8%。即使受本土疫情及政府打炒房干擾，買氣仍再創新高。
- 最新公布之111年3月的買賣登記棟數為4,953棟，與上月相比增加59%，比去年同月增加17.2%。本月前三大交易熱區依序為北屯區(1,033棟)、西屯區(766棟)及南屯區(483棟) 。



資料來源：158空間資訊網、台中市地政局，由正心鑑價彙整編製

建照、使照量分析(住宅H-2類)

- 111年2月建照共1,577(戶)，月增10.4%，年增3.3%，本月於南區(坤悅建設-樹子腳段621地號共254戶)、太平區(和宜建設-育賢段184-2地號共290戶)及豐原區(坤聯富建設-豐田段111地號共298戶)等有單案超過200戶之量體挹注；而使照為1,241(戶)，月減36%，年增87.7%，本月主要於清水區(遠雄之星7共344戶)、大里區(昆祐建設健民段764-3地號共281戶)及西屯區(親家福星道共194戶)有量體超過百戶之大樓核照。
- 累計111年1~2月建照量合計為3,006(戶)，與去年同期相比大減5,311(戶)，年減63.9%；使照量為3,180(戶)，較去年同期增加1,865戶，年成長2.42倍。



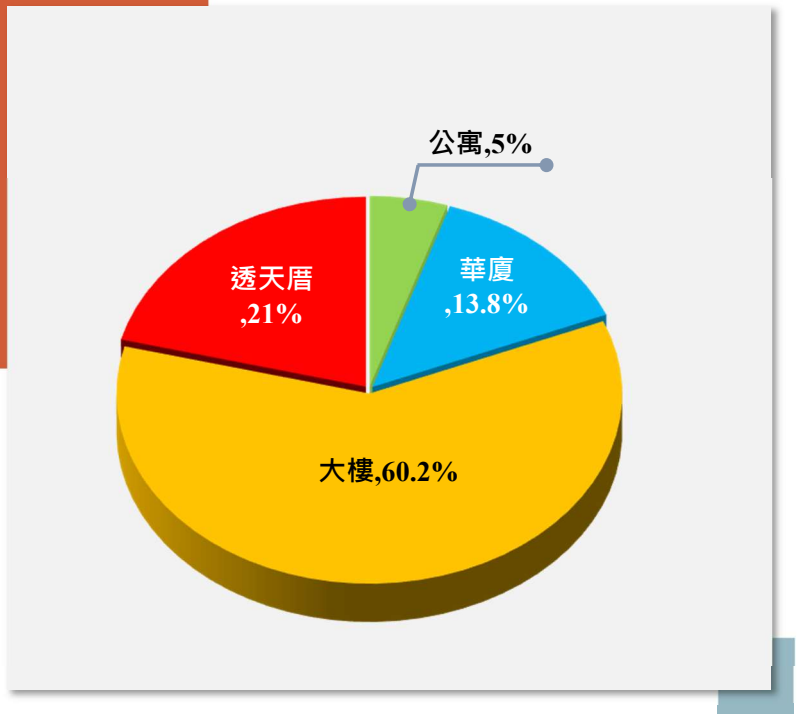
資料來源：台中市都發局，由正心鑑價彙整編製

臺中市建物價量分析-111/1

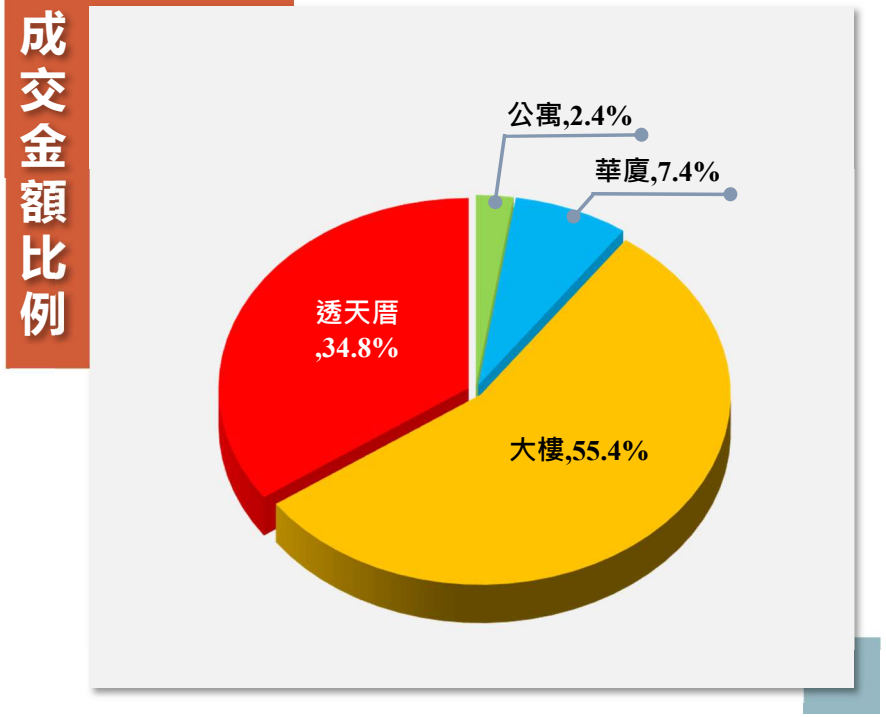
大臺中房市交易動態資訊平台

- 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60.2%與21%，金額比例分別為55.4%、34.8%。
- 111年1月建物交易總金額為約340億元。

成交數量比例



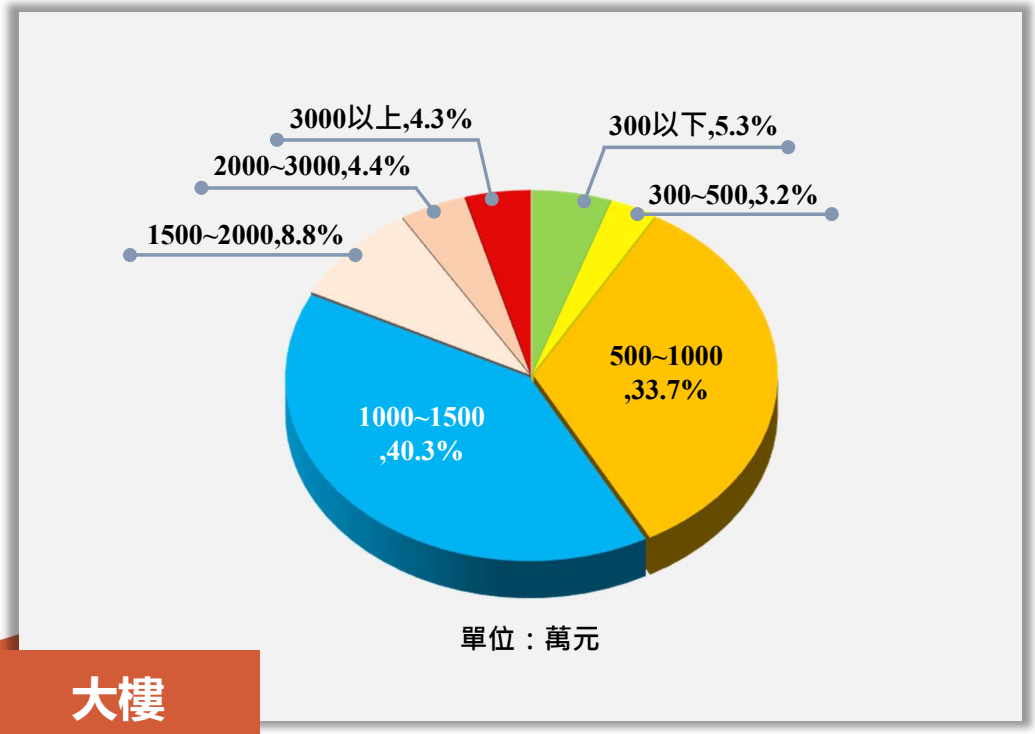
成交金額比例



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(包括工廠、廠辦、農舍、倉庫) / 資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

臺中市大樓總價帶分析-111/1

大臺中房市交易動態資訊平台



大樓

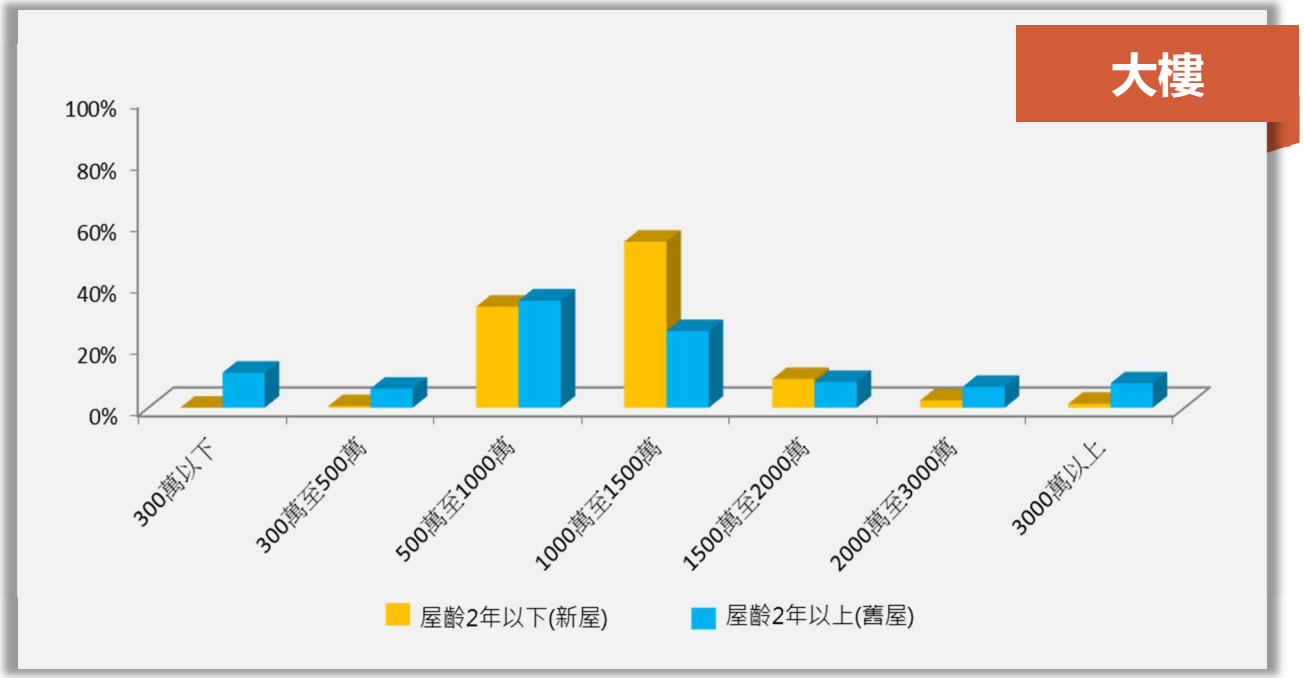
- 大樓總價帶以1,000~1,500萬元為主，佔40.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔8.5% 。
- 111年1月大樓成交量為1,494件，成交總金額為約188.3億元。

備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

臺中市新、舊大樓總價帶分析-111/1

大臺中房市交易動態資訊平台

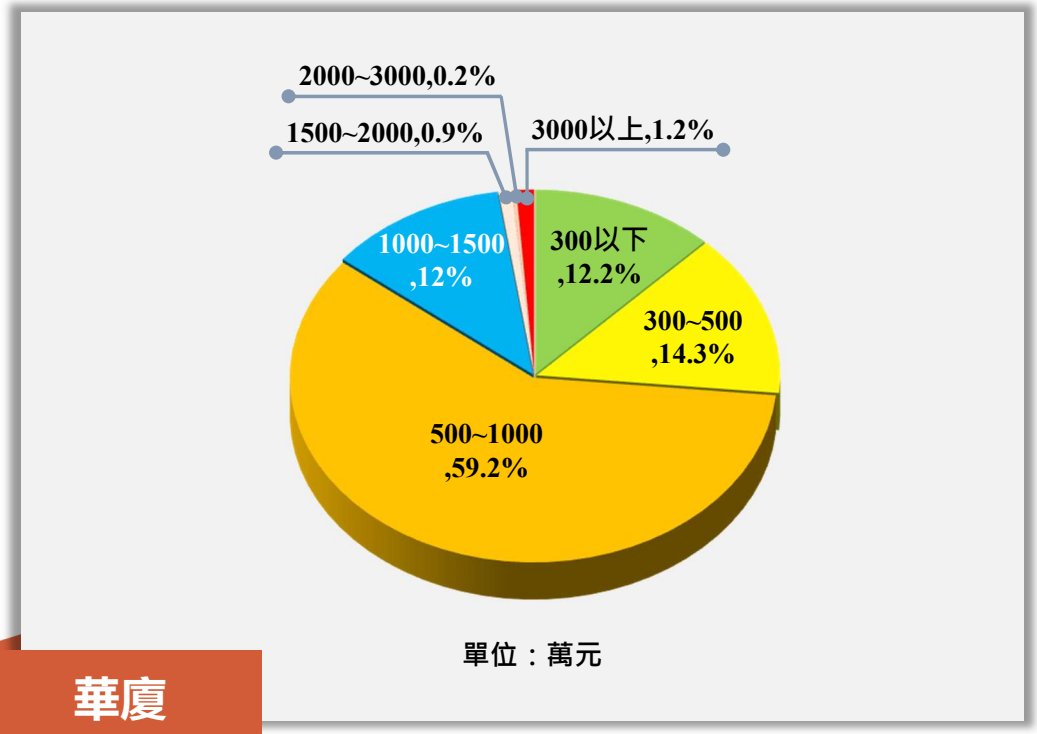
- 1月份大樓新屋(屋齡2年內)交易購買主力總價為1,000~1,500萬元間，佔53.8%；其次為總價500~1,000萬元間，佔32.8%。
- 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔34.7%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔24.8%。
- 本月大樓新屋購屋預算有增加情形，而舊大樓購屋預算仍以總價在500~1,000萬元間較受消費者青睞。



備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

臺中市華廈總價帶分析-111/1

大臺中房市交易動態資訊平台



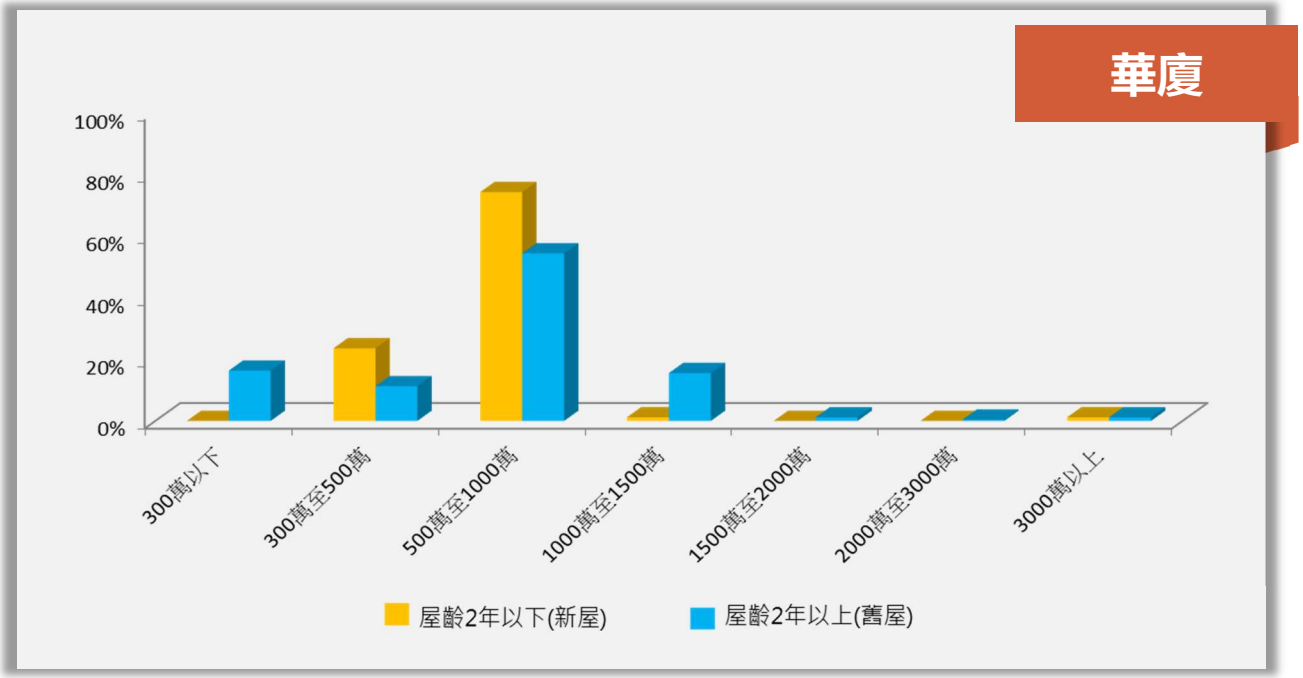
華廈

- 華廈總價帶以500~1,000萬元為主，佔59.2%。
- 超過1,000萬元以上者，佔14.3%。
- 111年1月華廈成交量為343件，成交總金額為約25.3億元。

備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

臺中市新、舊華廈總價帶分析-111/1

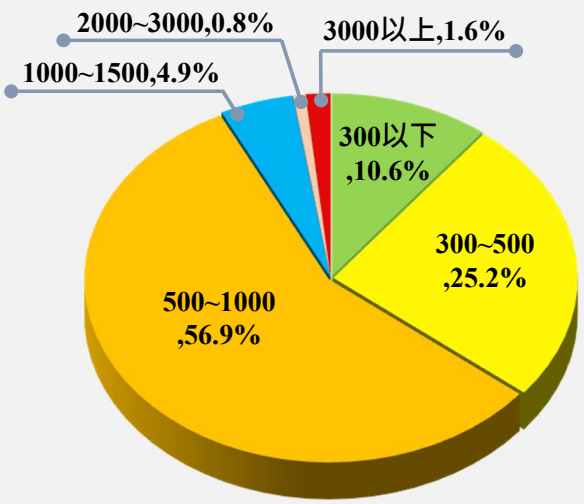
- 1月份華廈新屋(屋齡2年內)交易購買主力總價為500~1,000萬元間，佔74.1%；其次為總價300~500萬元間，佔23.5%。
- 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔54.3%；其次為總價300萬以下，佔16.3%。
- 不分新、舊華廈產品，均以總價在500~1,000萬元間較受消費者青睞。



備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

臺中市公寓總價帶分析-111/1

大臺中房市交易動態資訊平台



單位：萬元

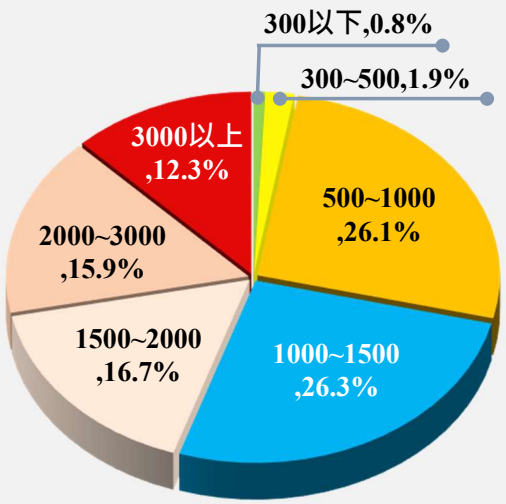
公寓

- 公寓總價帶以500~1,000萬元為主，佔56.9%。
- 總價帶在500萬元以上者，佔64.2%。
- 本月無公寓新屋交易。
- 111年1月公寓成交量為123件，成交總金額為約8.2億元。

備註：公寓(無電梯)/ 資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

臺中市透天厝總價帶分析-111/1

大臺中房市交易動態資訊平台



單位：萬元

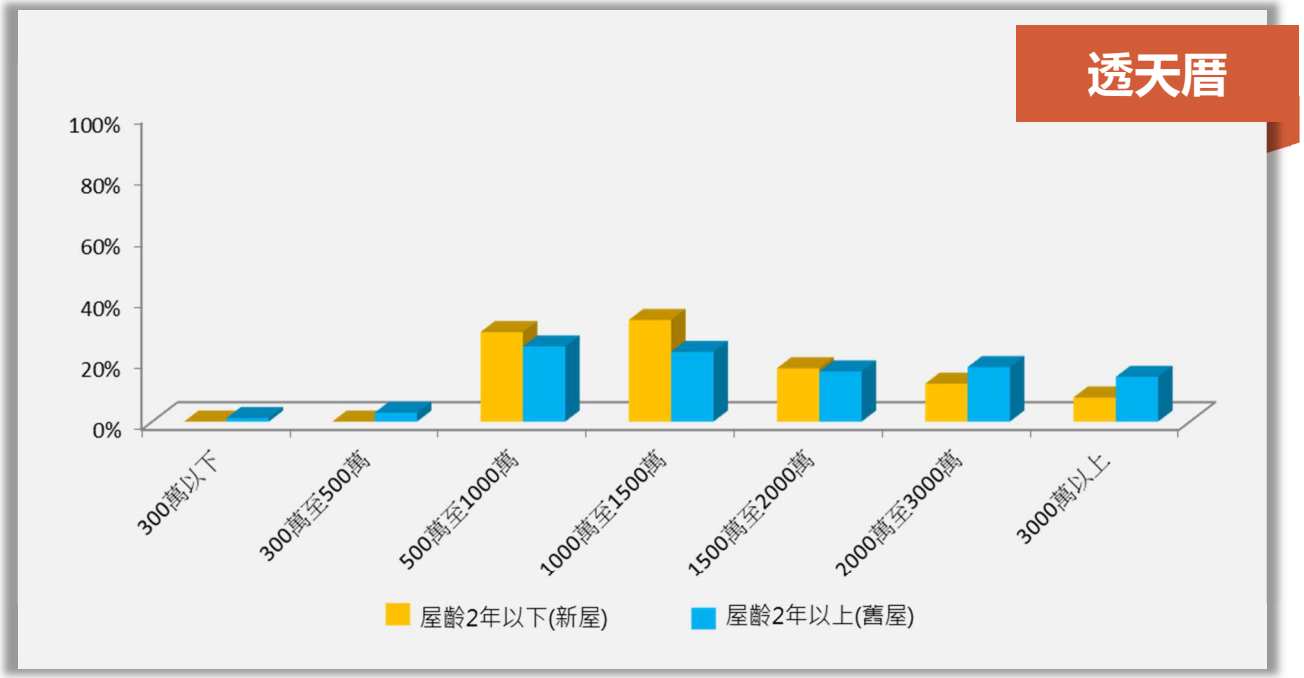
透天厝

- 透天厝總價帶以1,000~1,500萬元為主，佔26.3%，其次為500~1,000萬元，佔26.1%。
- 超過1,500萬元以上者，佔44.9%。
- 500萬元以下者，僅佔2.7%。
- 111年1月透天厝成交量為521件，成交總金額為約118.1億元。

資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

臺中市新、舊透天厝總價帶分析-111/1

- 1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33.2%；其次為總價500~1,000萬元間，佔29.2%。
- 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔24.5%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔22.7%。
- 本月不分新、舊透天厝產品，購屋預算均有降低情形。

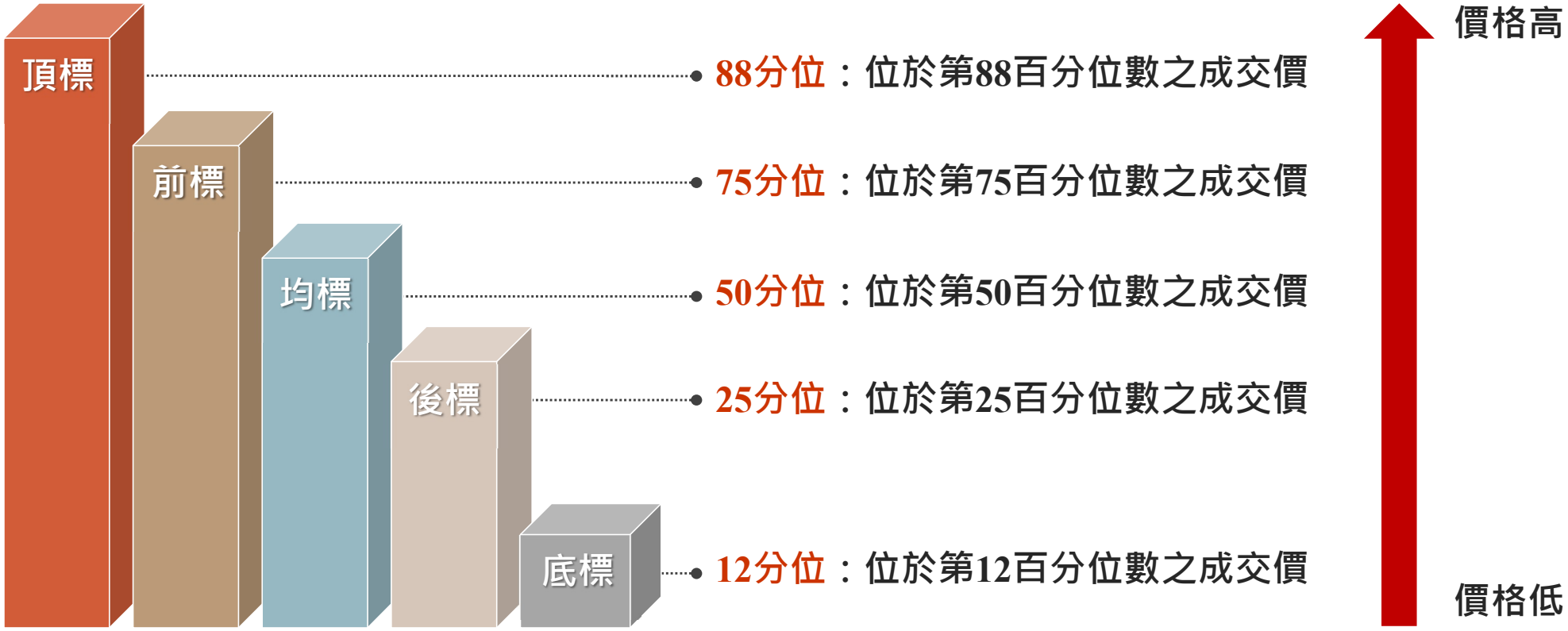


資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

以五分位方式區分高、中、低價格

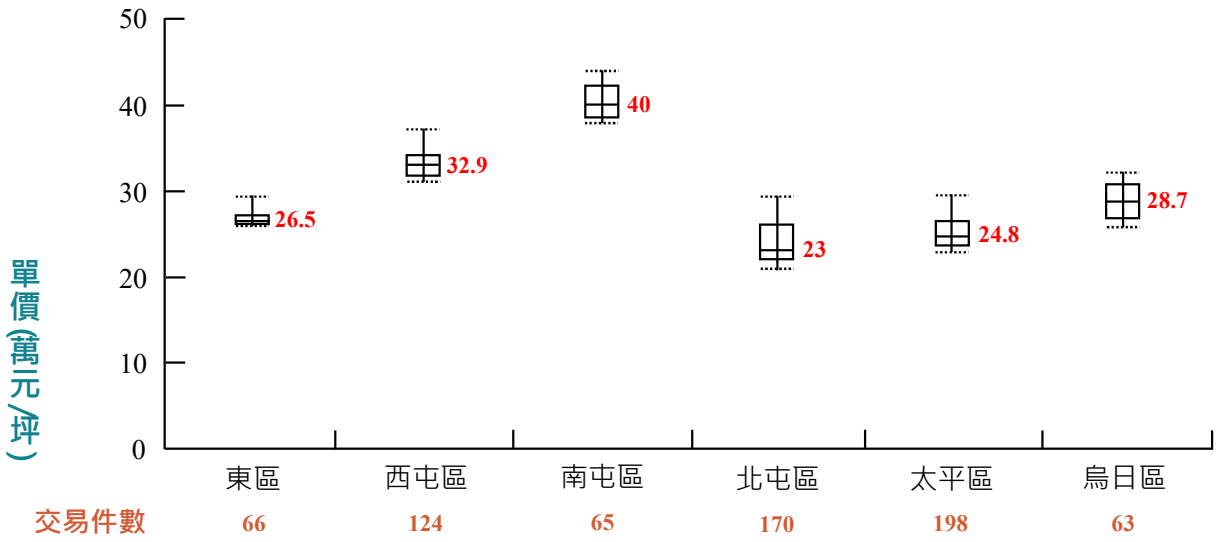
大臺中房市交易動態資訊平台

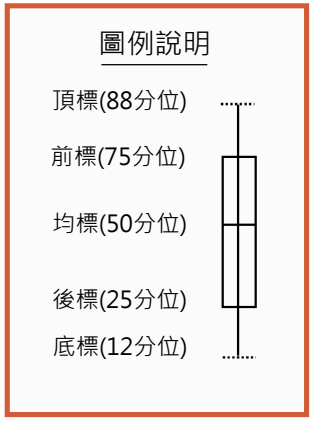
✓ 不動產價格分布並不符合常態分配，價格帶差距極大；故將價格由低至高依序排列後，以分位數的概念，區分為五個不同等級產品的價格帶，以利民眾了解不同等級產品之價格分布。



盒鬚圖分析 - 屋齡2年內大樓建坪單價(111/1)

- 統計各行政區屋齡2年內大樓交易案件(超過60件以上)，大樓新成屋交易主要集中在太平區、北屯區與西屯區。
- 太平區幾近全數交易為大毅熊幸福，該案成交價為21.3~31.8萬/坪；北屯區僅均標略跌，其餘區位續揚；西屯區過半交易屬立彩耀長安，成交價為29.8~35萬/坪，另有親家7UP個案進場，該案成交價為32.2~37.9萬/坪。
- 其他各區價格表現：東區反映國聚之禮個案行情，其成交價為25.1~31.6萬/坪；南屯區以興富發博克萊交易佔大宗，成交價為35.6~46.5萬/坪；烏日區仍有高達七成為建義微笑世界餘量交易，全區仍持續走高。

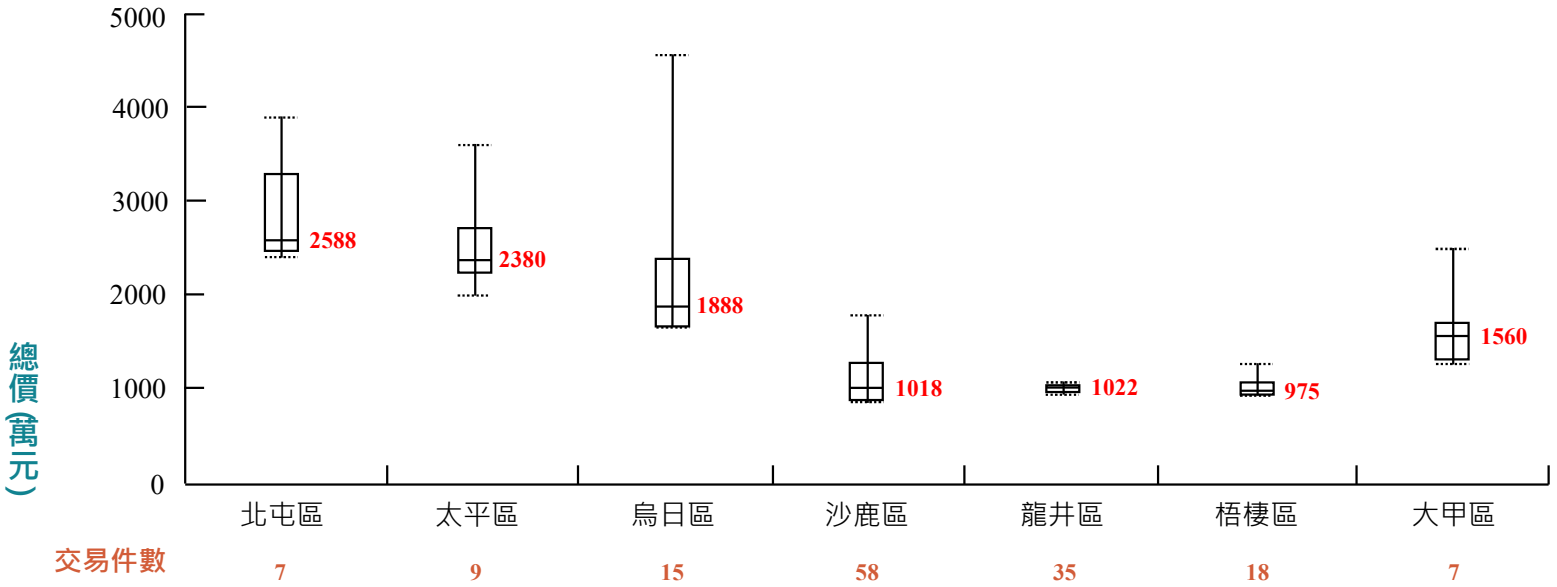


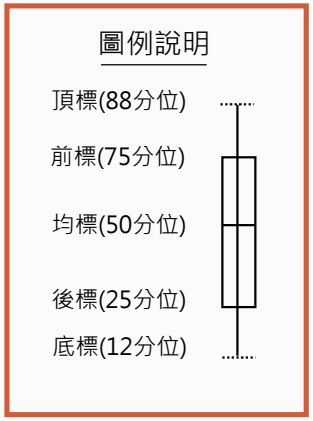


備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

盒鬚圖分析 - 屋齡2年內透天厝總價(111/1)

- 統計各行政區屋齡2年內透天厝交易案件(超過15件以上)，交易主要集中在沙鹿區、龍井區與梧棲區。
- 沙鹿區主力購買總價為898~1,300萬元間，逾七成交易屬元謙NEW漾個案，成交總價為868~1,880萬元間；龍井區主力購買總價為966~1,038萬元間，適逢御墅津鑽交屋潮，其成交總價為865~1,095萬元間；梧棲區主力購買總價為958~1,080萬元間，呈高總價區跌、低總價區漲。
- 其他各區價格表現：烏日區全區價揚，其中底標~前標因反映敦富高捷行情而拉升，該案成交總價為1,660~2,800萬元間；北屯區、太平區以及大甲區因交易量不足以分析，故僅供參考。





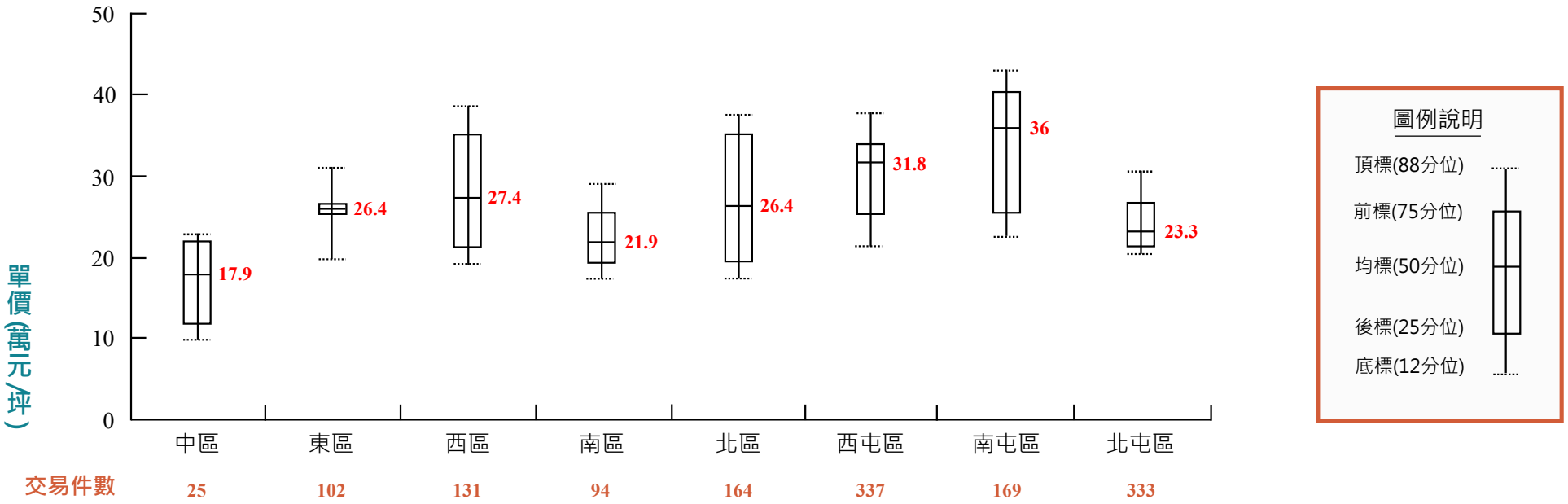
資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

盒鬚圖分析 - 區分所有建物建坪單價(111/1)

大臺中房市交易動態資訊平台

(公寓、華廈、大樓)(原台中市區)

- 111年1月原台中市區(超過百件以上)以南屯區、西屯區及西區之均價較高，交易量則多集中在西屯區、北屯區及南屯區。
- 西屯區全區價揚，其中中低價位區漲幅均超過3.5萬/坪；北屯區全區續揚，且低標~後標已走升至2字頭房價；南屯區全區漲幅約在3.3~8.6萬/坪不等，其中高價位區因有興富發博克萊挹注而使價格拉升至4字頭房價。
- 其他各區價格表現：東區因高單價新案交易量銳減，而使高價位區進行下修，反觀中低價位區則有漲幅；西區、南區以及北區不論新屋或中古屋，行情均上揚；中區因交易量較少，資料僅供參考。



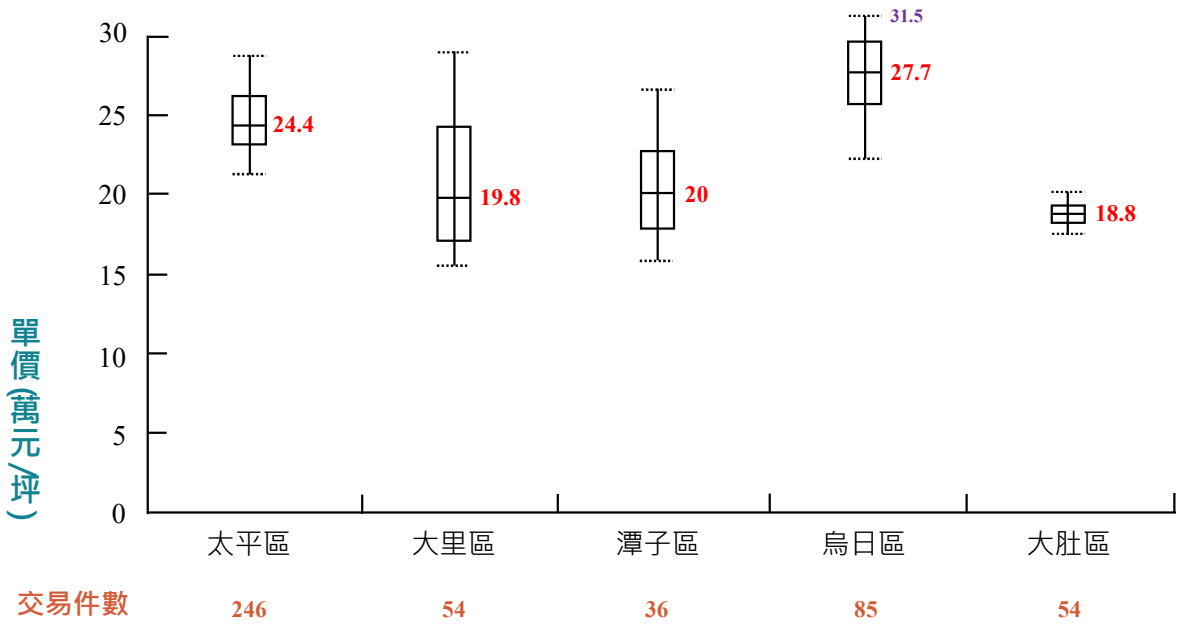
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

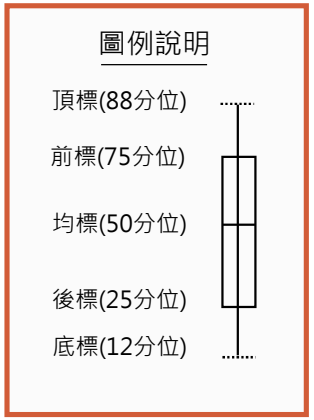
盒鬚圖分析 - 區分所有建物建坪單價(111/1)

大臺中房市交易動態資訊平台

(公寓、華廈、大樓)(衛星區)

- 111年1月衛星區(超過50件以上)以烏日區、太平區及大里區均價較高，交易量則集中在太平區、烏日區及大里區。
- 太平區受大毅熊幸福大量挹注影響及中古屋表現不俗，全區大漲5萬/坪以上；烏日區全區價揚，其中低價位區已攀升至2字頭房價；大里區高價位區走高，其餘區位持平。
- 其他各區價格表現：潭子區整體無明顯變化，僅頂標漲幅超過1.5萬/坪；大肚區高達九成交易屬華廈新案茂美洋瑞美，成交價為17.4~22萬/坪。

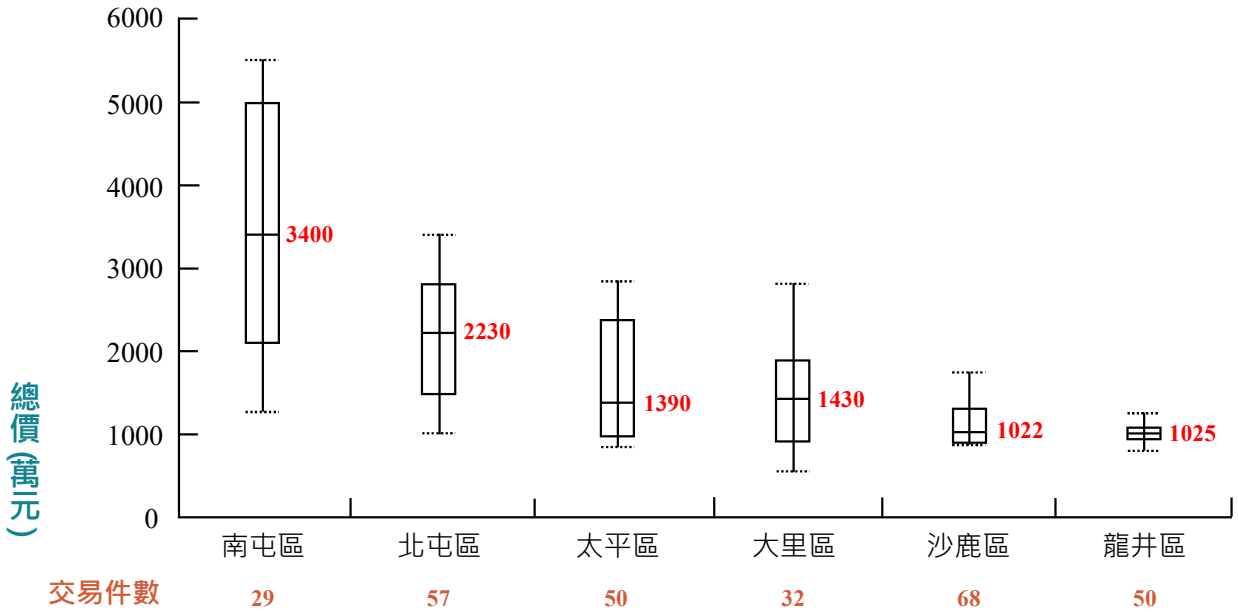


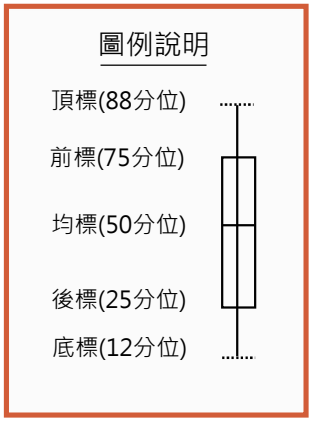


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

盒鬚圖分析 - 透天厝總價(111/1)

- 111年1月透天厝交易(超過30件以上)以北屯區、大里區、太平區之平均總價較高，交易量則集中在沙鹿區、北屯區及太平區。
- 沙鹿區主力購買總價為888~1,320萬元間，本月適逢元謙NEW漾進場交易，反映該案行情普遍有下修情形；北屯區主力購買總價為1,500~2,820萬元間，高總價區走跌，其餘區位漲幅超過100萬；太平區主力購買總價為980~2,380萬元間，全區價揚，其中高總價區大漲超過600萬。
- 其他各區價格表現：南屯區僅底標持平，其餘區位均大漲，而本月超過5仟萬元之交易量增，致頂標與前標雙雙位於5仟萬高檔水位區；大里區均標以上區位漲幅均超過佰萬；龍井區中低總價區主要有御墅津鑽支撐價格而略有漲幅，反觀高總價區則大跌逾200萬元以上。





資料來源：實價登錄，由正心鑑價彙整編製

發布單位

仲介

臺中市不動產仲介經紀商業同業公會

地政士

台中市地政士公會

代銷

台中市不動產代銷經紀商業同業公會

租賃

臺中市租賃住宅服務商業同業公會

估價師

臺中市中台灣不動產估價師公會

執行單位

正心不動產估價師聯合事務所