

113年Q2 大臺中房市分析季報

- Quarterly Report 113.09.05 -



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

目錄

CONTENTS

PART
01

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
02

臺中房市價格分析 P.11

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
03

臺中各行政區價格分析 P.32

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





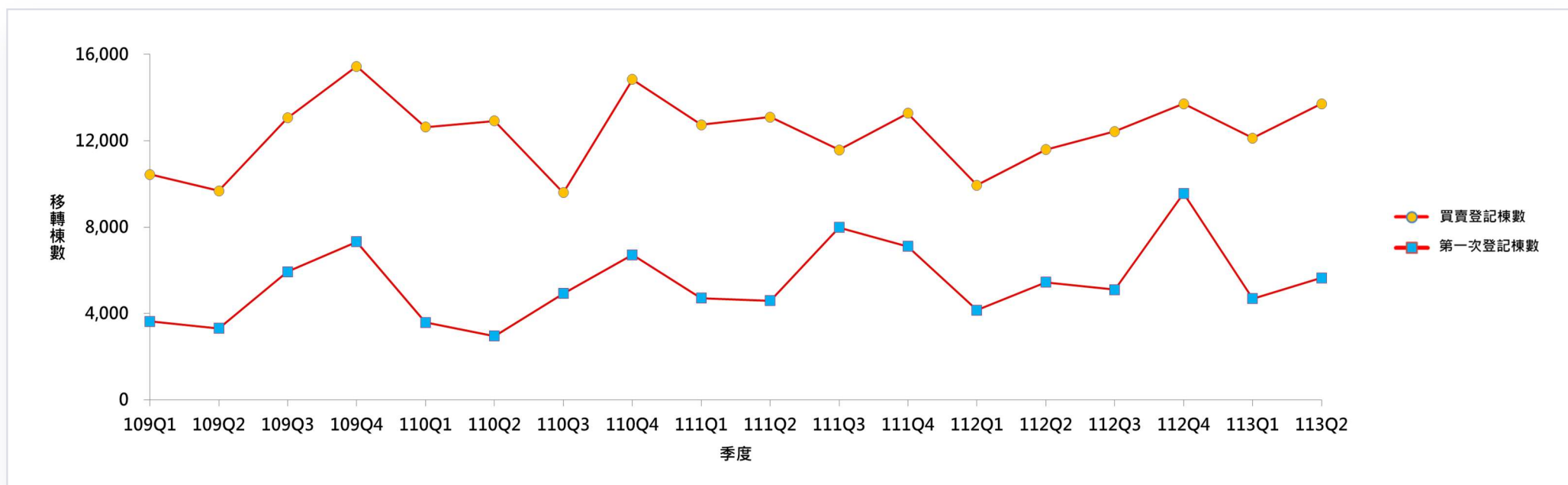
P a r t 0 1

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

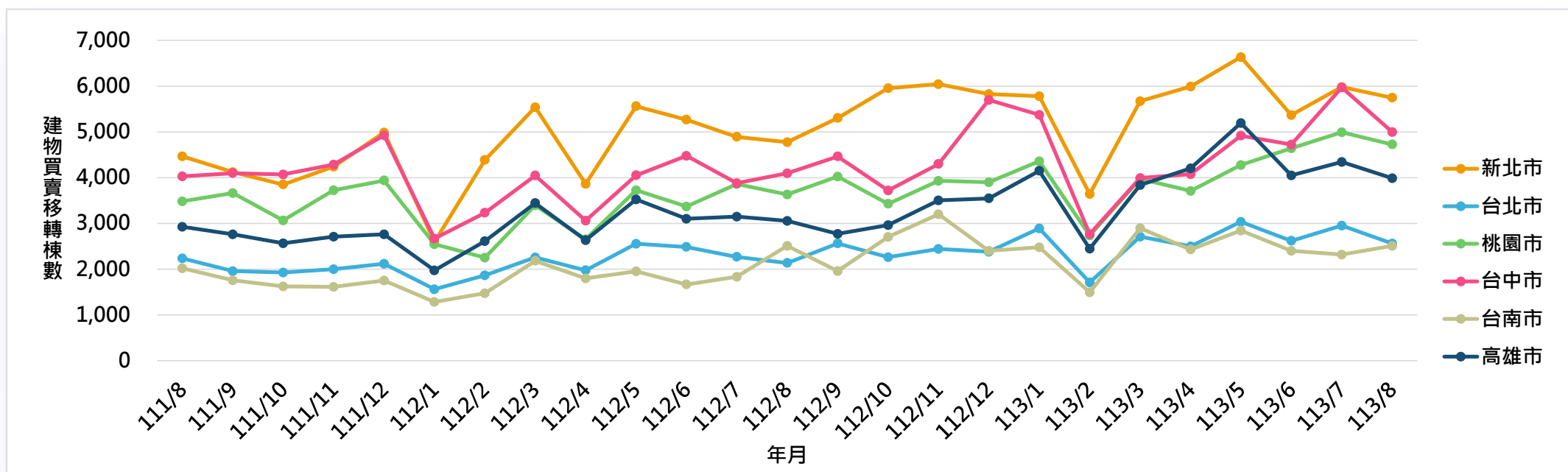
量體分析- 臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數

- 113年Q2臺中買賣移轉棟數為13,718棟，較上一季增長13.1%、年成長率達18.4%，交易熱區前三名依序為北屯區(1,922棟)、南屯區(1,845棟)及西屯區(1,627棟)；此外，第一次登記棟數為5,645棟，季增率達20.6%、年增3.7%，其中以北屯區(1,186)、潭子區(698)及清水區(574)的案件量居前三。
- 自112年下半年以來，受惠於「**新青年安心成家優惠貸款方案**」，吸引自住買盤進場，推動市場買氣不斷升溫，並延續至今年上半年；然而，自今年第三季起，由於銀行**授信水位接近警戒水準**，核貸過程不順，導使民眾購屋態度趨於保守，預期下半年房市交易量可能受到抑制。



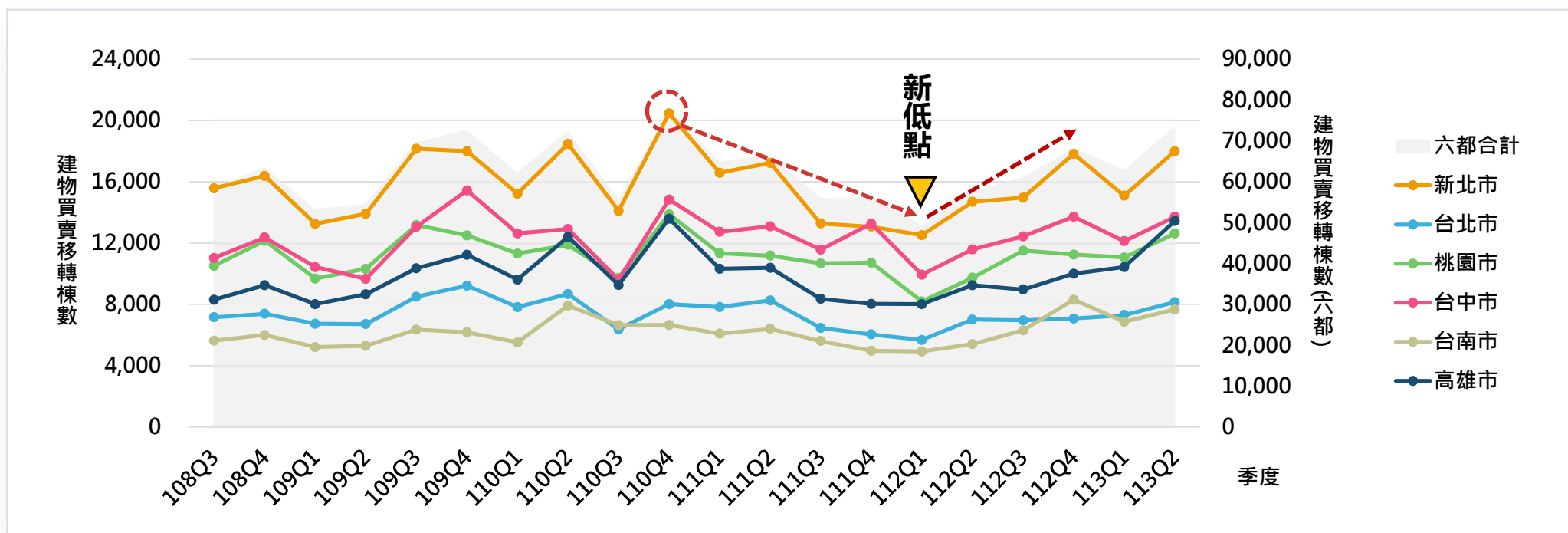
量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(月線)

- 統計今年8月六都表現分別為：台北市2,560棟，月減13.3%、年增19.9%；新北5,747棟，月減3.9%、年增20.4%；桃園4,727棟，月減5.3%、年增30.1%；台中4,996棟，月減16.3%、年增22.0%；台南2,510棟，月增8.4%、年持平；高雄3,987棟，月減8.2%、年增30.5%。六都合計為24,527棟，月減7.6%、年增21.4%。
- 累計今年前8月六都建物買賣移轉棟數共計187,580棟，年增27.5%，為自2014年以來的同期新高。觀察8月六都表現，僅台南在新案交屋潮加持下仍呈月增，其餘五都皆明顯量縮。除了受**傳統交易淡季**影響外，也受到**銀行房貸資金緊縮**的干擾，如果貸款卡關問題無法迅速解決，現金有限的民眾可能會將購屋計畫延後。



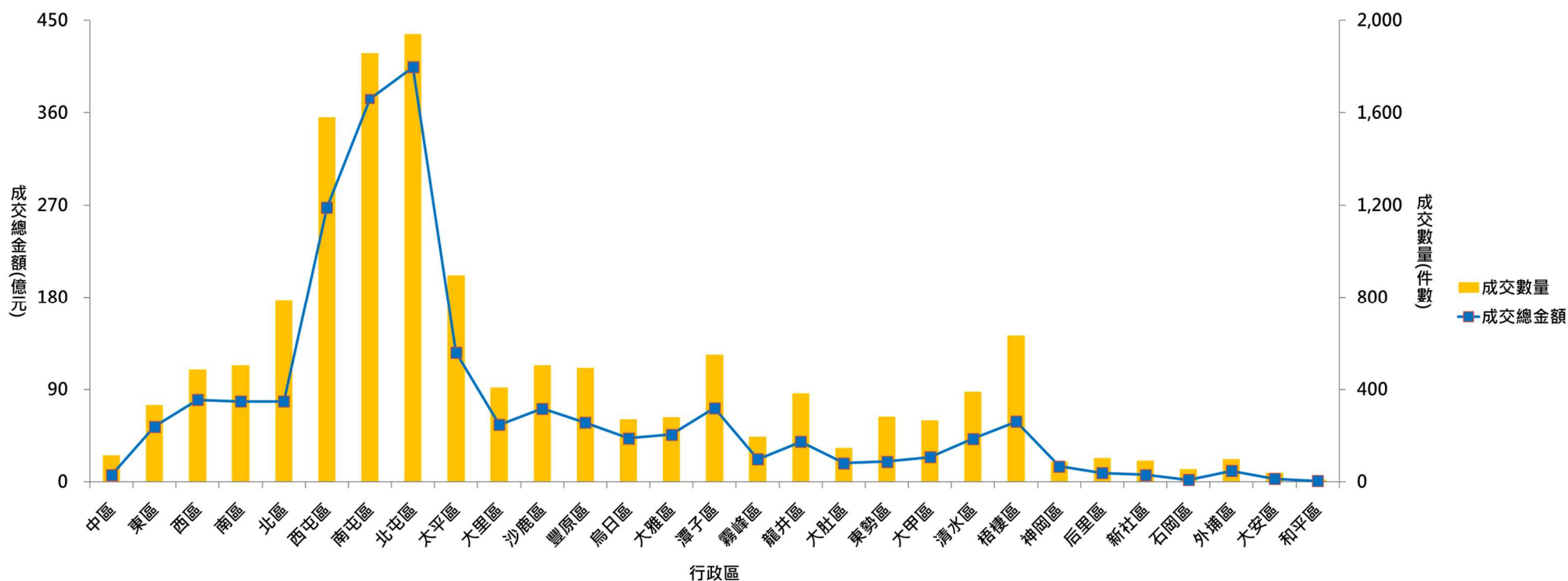
量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(季線)

- 在政策推動(新青安房貸)、台股獲利行情、通膨預期、台商回流資金解封、FED降息在即等因素影響下，給予房市一定的支撐力道，整體房市暢旺。
- 現階段房市最大變數為銀行審貸作業順利與否，若銀行端無法有效排解去化，恐將使買氣遞延或直接縮手觀望，今年下半年整體房市可能呈現「價穩量縮」格局。



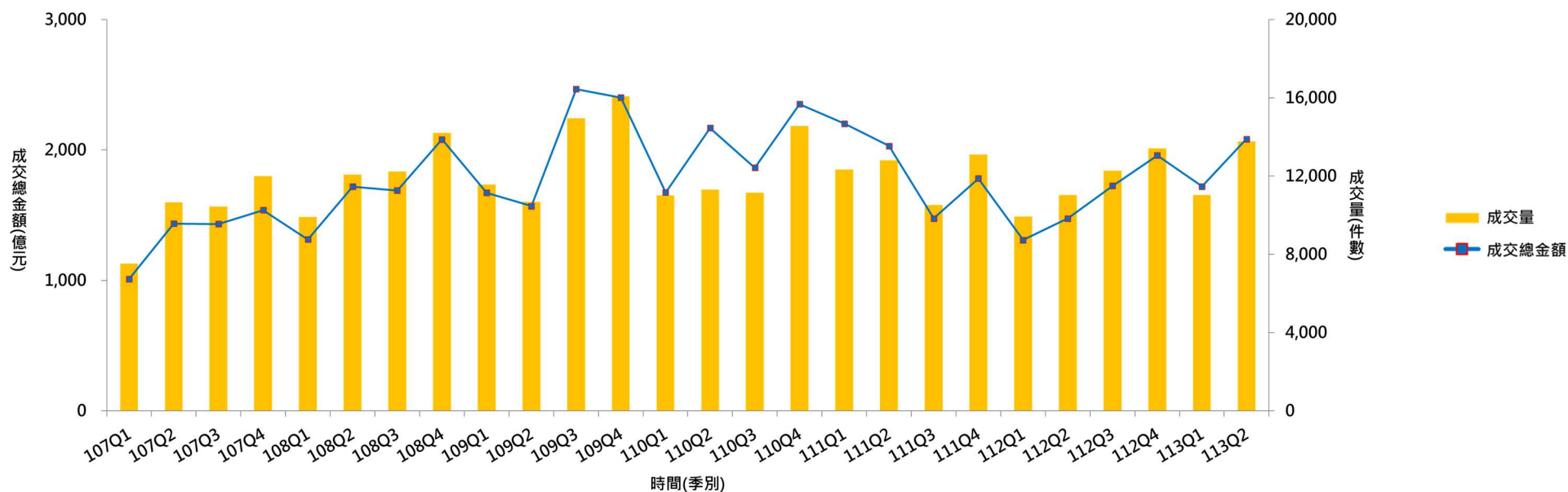
量體分析- 臺中113年Q2各行政區成交數量與總金額

- 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。
- 113年Q2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，超越Q1表現並突破4百億元大關，本季創下約404.4億元交易量，佔全市交易總額約19.4%。



量體分析- 臺中各季成交數量與總金額

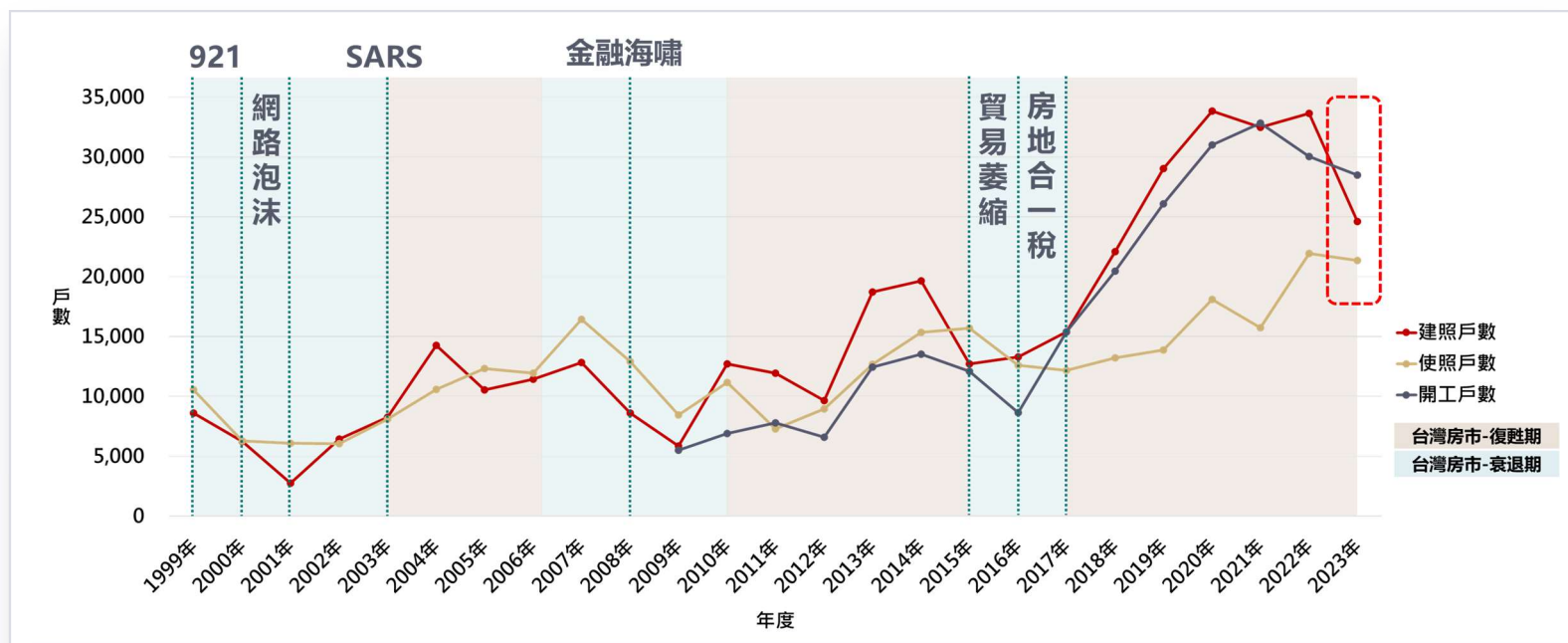
- 據長期觀察，不論是交易數量或成交金額，每年於Q4均有一波漲幅，故對比於每年Q1的表現，皆會出現常態且慣例性的跌幅。
- 端看112年全年表現，成交總金額為6,472億，較111年減少約1,020億，年減13.6%，而成交總量則為46,660件，減少2仟餘件，年衰退4.3%。112年受**貨幣緊縮政策**及**平均地權條例**影響，呈價量皆萎縮，惟若以各季表現來看，**市場有逐季回溫**情形，尤其Q4受惠**新青年安心成家優惠貸款方案**，也湧現不少自住客進場買房。
- 最新113年Q2成交金額為2,084億元，睽違兩年時間再度站上2仟億元大關，季增21.1%、年增41.2%；成交量為13,781件，季增25%、年成長24.9%。本季表現呈「價量雙漲」。



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)

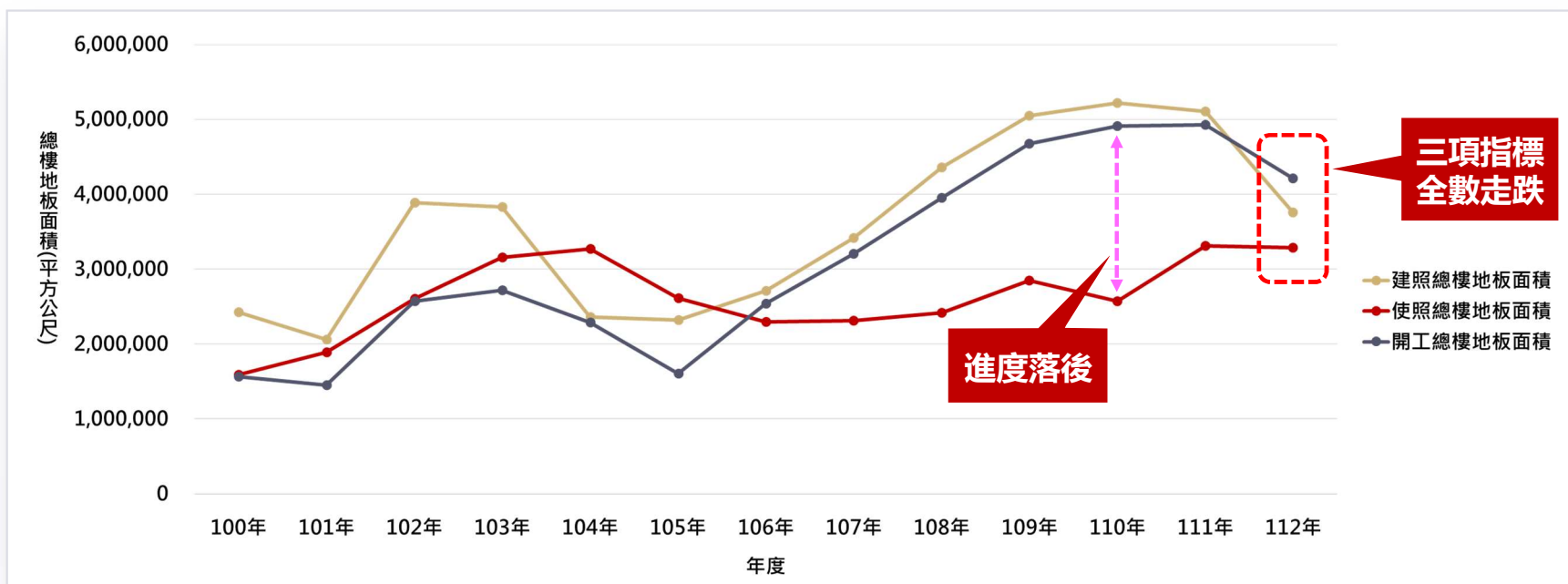
- 2024年Q2臺中建照戶數為8,696戶，比去年同期增加1,676戶；使照戶數為6,381戶，比去年同期增加2,261戶；開工戶數為7,813戶，比去年同期減少1,359戶。
- 暫結今年上半年表現，建照戶數為約1.4萬戶，比去年同期增加1,223戶、年增9.5%；使照戶數為約1.1萬戶，比去年同期增加3,298戶、年增41.6%；開工戶數為約1.2萬戶，比去年同期減少3,560戶、年減22.5%。開工戶數下滑的原因，不僅與**建商從銀行取得資金不易、營造工料與工資雙漲以及勞工短缺導致發包困難**有關，近期市場買氣因**銀行資金緊縮**再度轉淡，若短期內情況未能改善，致**現場銷售狀況不佳**，**申請開工展延**的情況可能會進一步**增加**。



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、使照及開工總樓地板面積**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。
- 113年Q2臺中建照樓地板面積為約139.2萬m²，比去年同期增加約36.7萬m²；使照樓地板面積為約92.6萬m²，比去年同期增加約29萬m²；開工樓地板面積為約116.6萬m²，比去年同期減少約24.9萬m²。暫結**今年上半年**表現，建照總樓地板面積為約219.9萬m²、**年增14.7%**；使照總樓地板面積為約166.7萬m²、**年增33.5%**；開工總樓地板面積為約181.5萬m²、**年減22.6%**。



P a r t 0 2

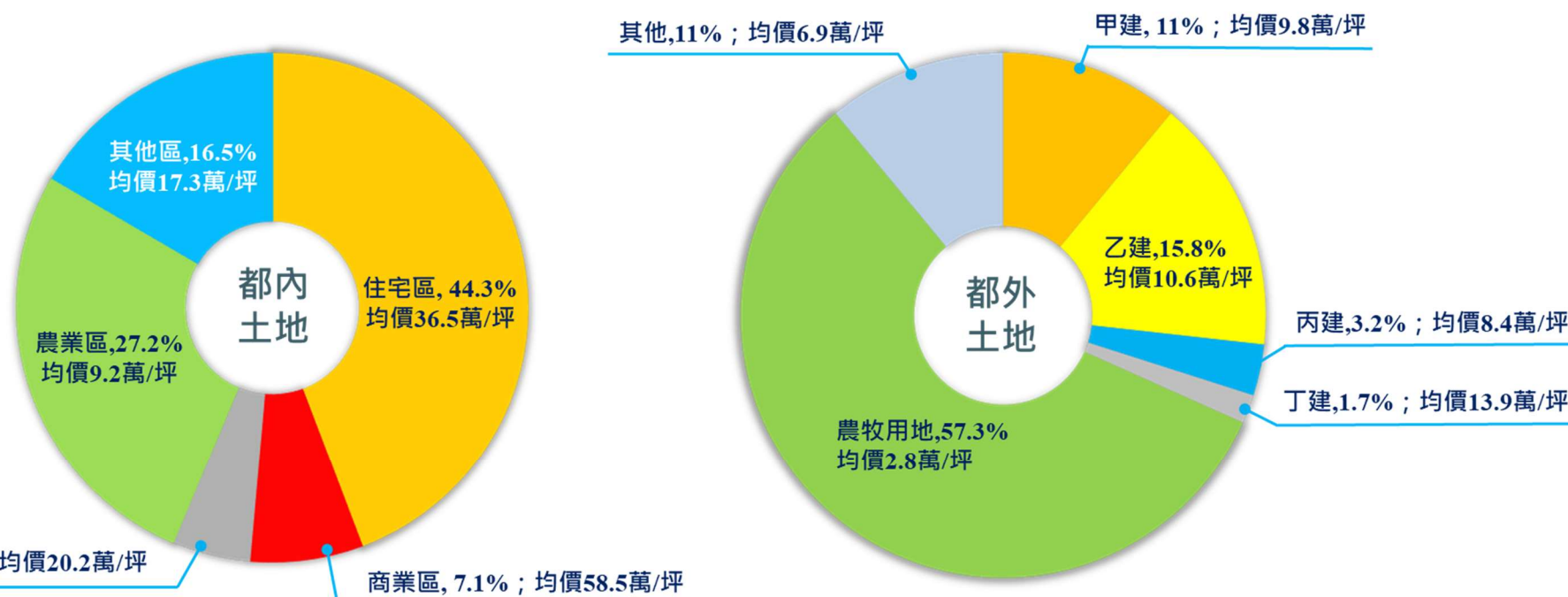
臺中房市價格分析

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



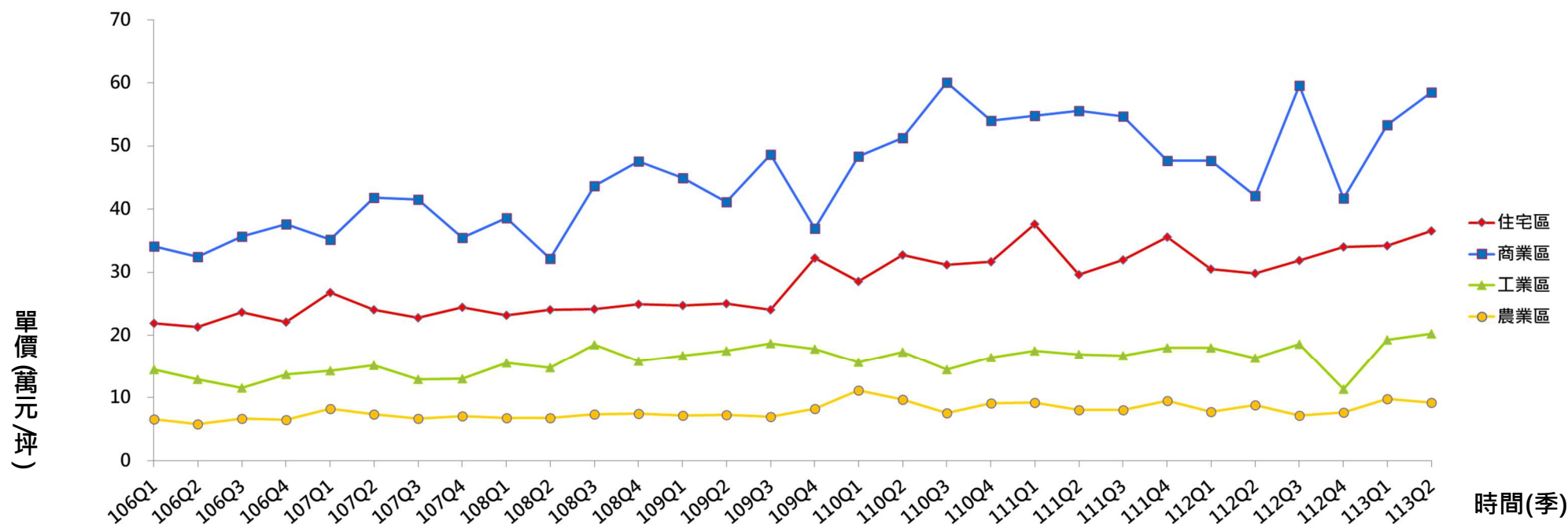
價格分析- 臺中113年Q2土地成交比例與均價

- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(44.3%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(57.3%)。
- 都內土地各類均價與上季相比：住宅區成長2.3萬/坪；商業區價漲5.2萬/坪；工業區微揚0.9萬/坪；農業區略跌0.6萬/坪；其他土地的部分雖仍以道路用地交易佔大宗，惟多集中於豐原區且以協議價購佔多數，均價顯著回跌。
- 都外土地各類均價與上季相比：甲建與丁建分別走跌1.6萬/坪、4.3萬/坪；乙建成長2.1萬/坪；丙建價揚1.6萬/坪；其他價漲2.7萬/坪；農牧用地價穩。



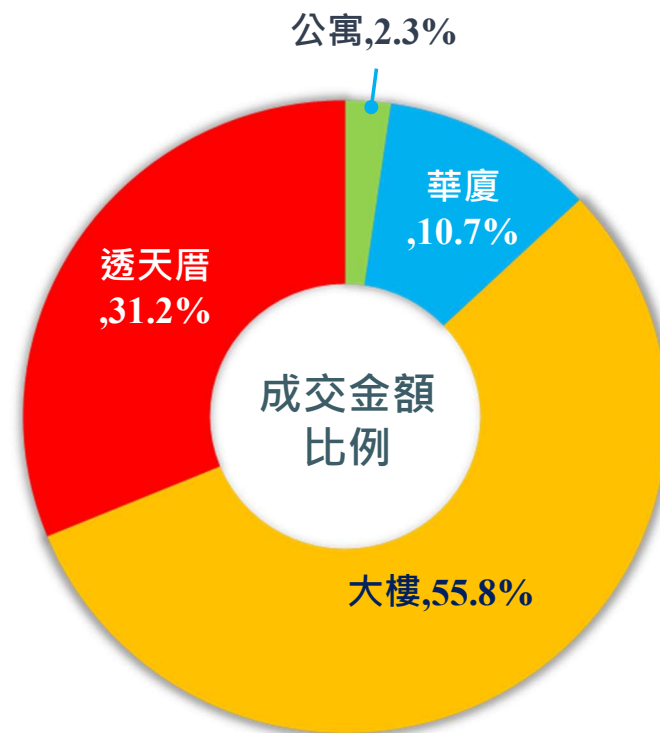
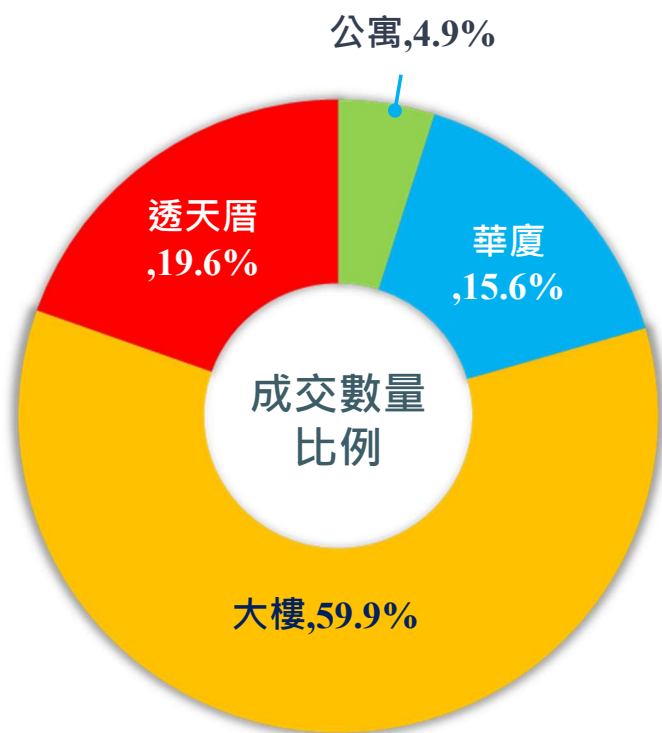
價格分析- 臺中各季都內土地成交單價

- 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。
- 113年Q2住宅區土地均價約36.5萬/坪；商業區土地均價約58.5萬/坪；工業區土地均價約20.2萬/坪；農業區土地均價約9.2萬/坪。
- 本季商業區土地因有數筆政府標售案，反映成交行情而續揚；住宅區價格已連四季上漲，並且來到歷年次高點；工業區緩漲；農業區在上一季創高後微幅下修。



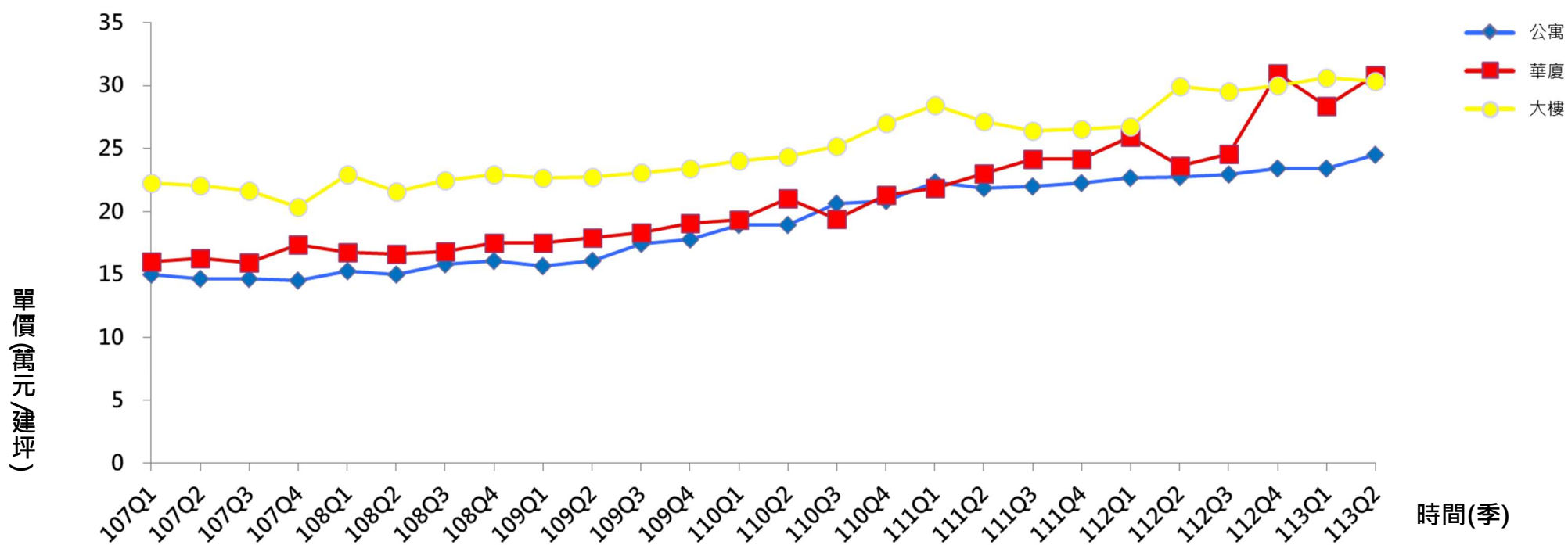
價格分析- 臺中113年Q2建物成交數量與金額比例

- 臺中市113年Q2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59.9%與19.6%，成交金額比例分別為55.8%與31.2%。



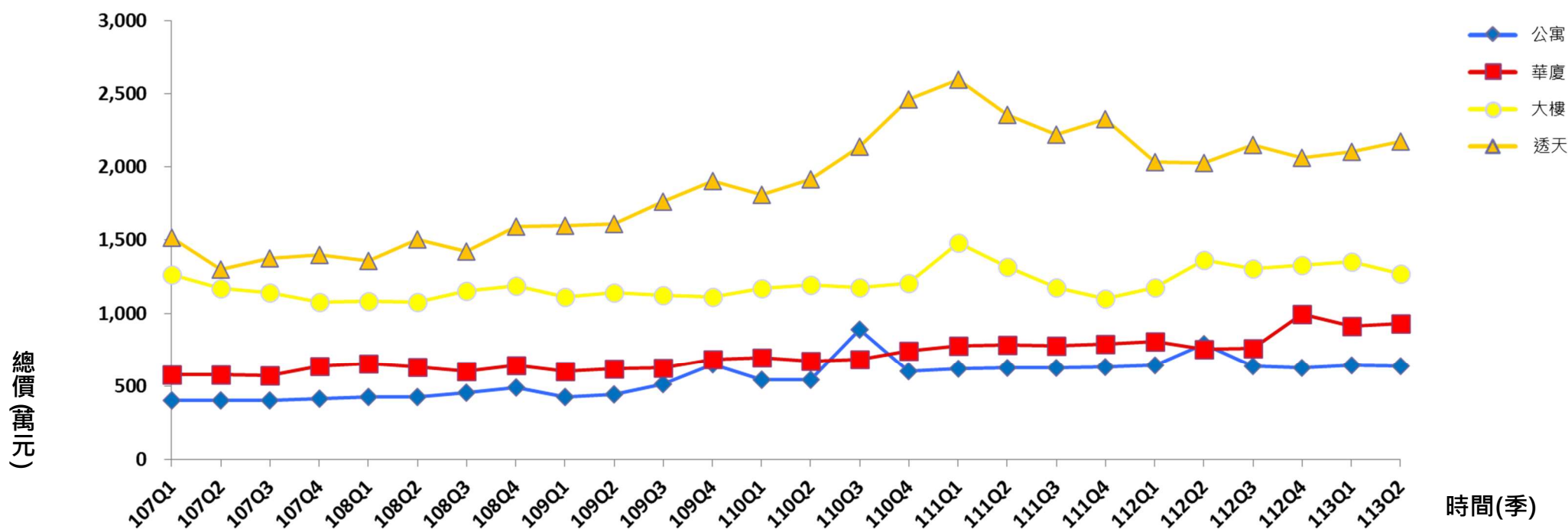
價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

- 近年來，區分所有建物的建坪平均單價如下：大樓單價約23.2萬/建坪，華廈單價約18.6萬/建坪，公寓單價約17萬/建坪。以長期趨勢而言，整體價格呈現微幅上漲。
- 最新113年Q2的區分所有建物建坪單價表現：大樓30.4萬/建坪，季略跌0.7%、年成長1.7%；華廈30.8萬/建坪，季增8.5%、年漲幅30.5%；公寓24.5萬/建坪，季成長4.7%、年增7.9%。整體價格仍保持上揚格局，而**華廈與大樓**產品的**價格競爭力**逐漸**趨近**。



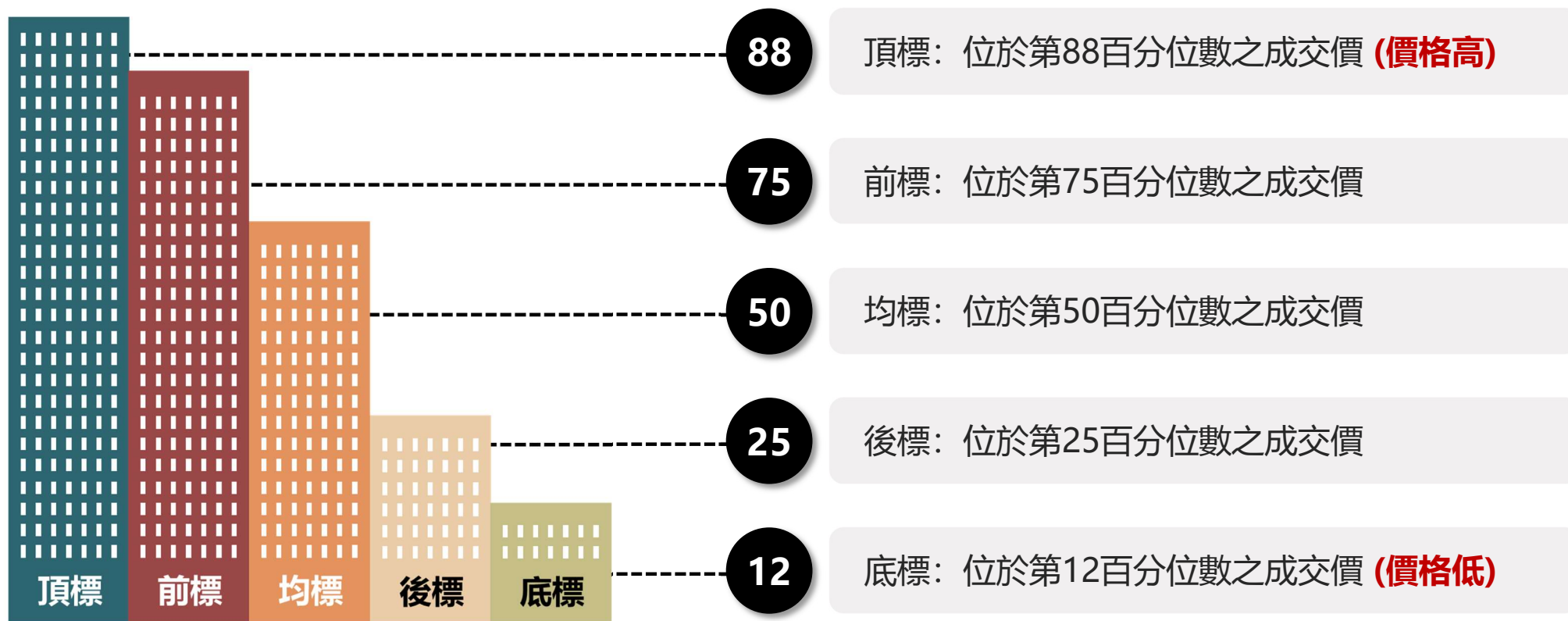
價格分析- 臺中各季住宅建物成交總價

- 近年來透天厝平均總價約1,660萬，大樓平均總價約1,180萬，華廈平均總價約650萬，公寓平均總價約500萬。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113年Q2各類產品總價變化：華廈及公寓表現與上一季持平，大樓微跌約90萬元、透天厝小幅成長70萬元。



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。

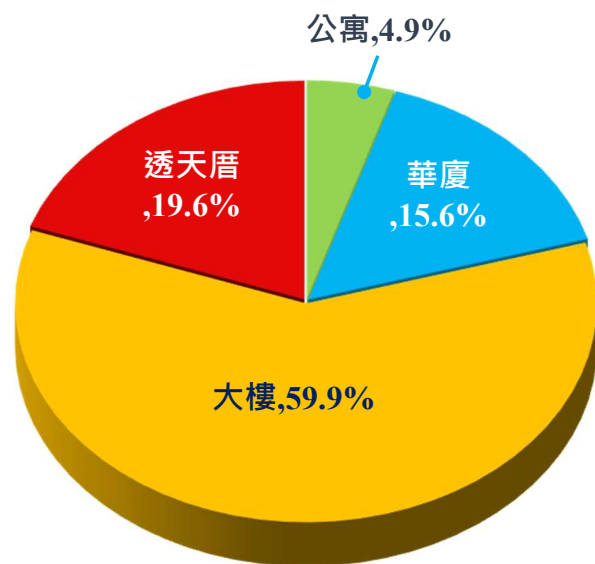


價格分析- 臺中全區113年Q2建物成交數量與總價帶

(住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- 臺中市113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(59.9%)，其次為透天厝(19.6%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔32.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔28.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔8.7%。

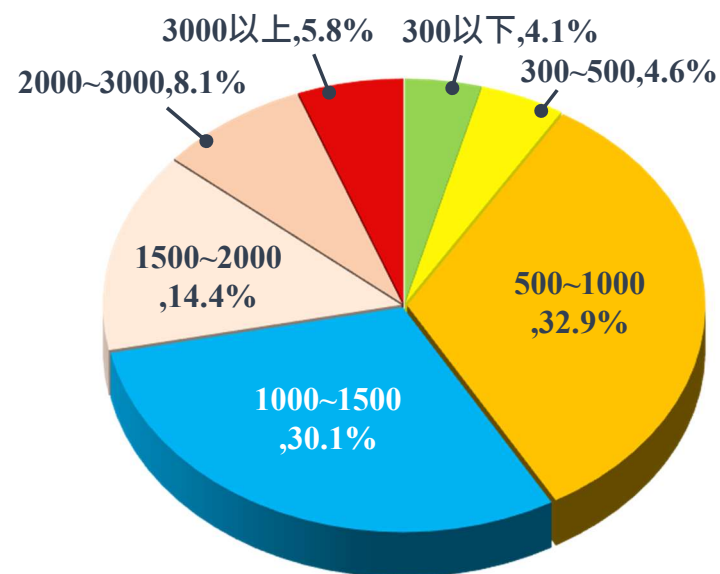
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

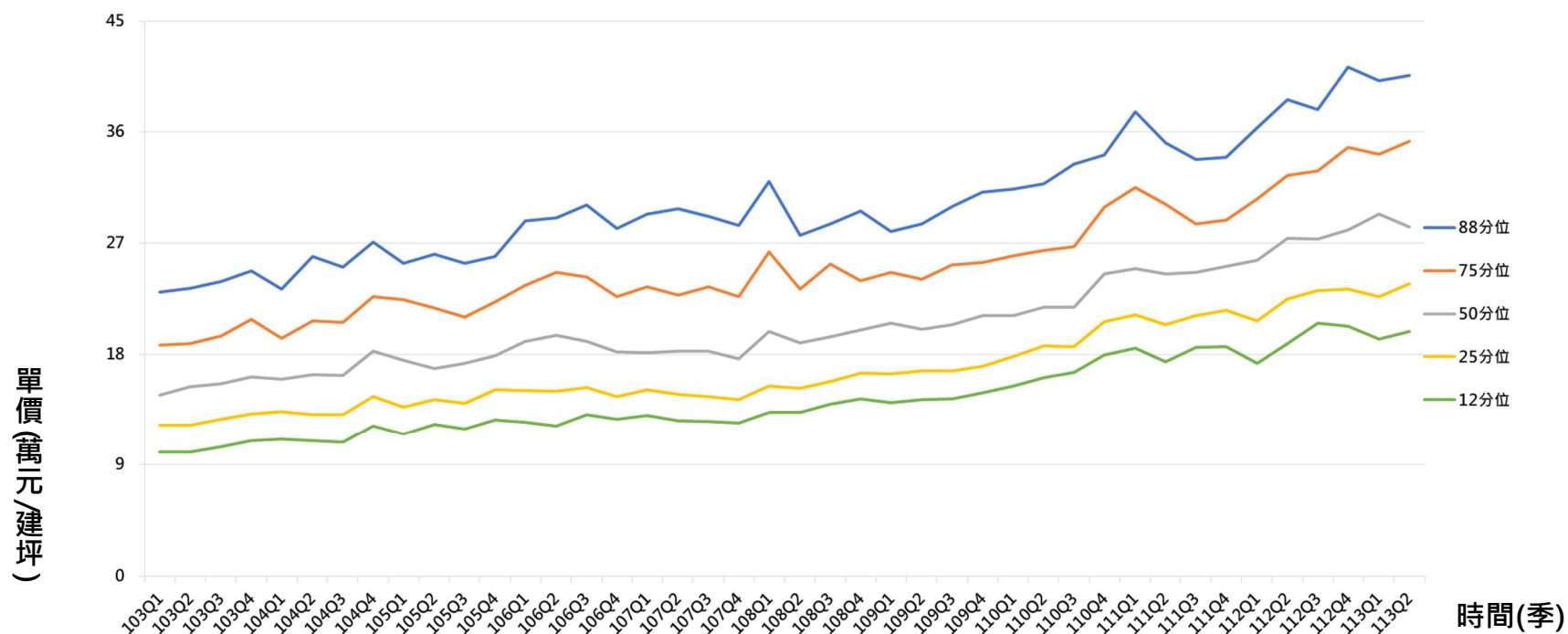
單位：萬元



價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

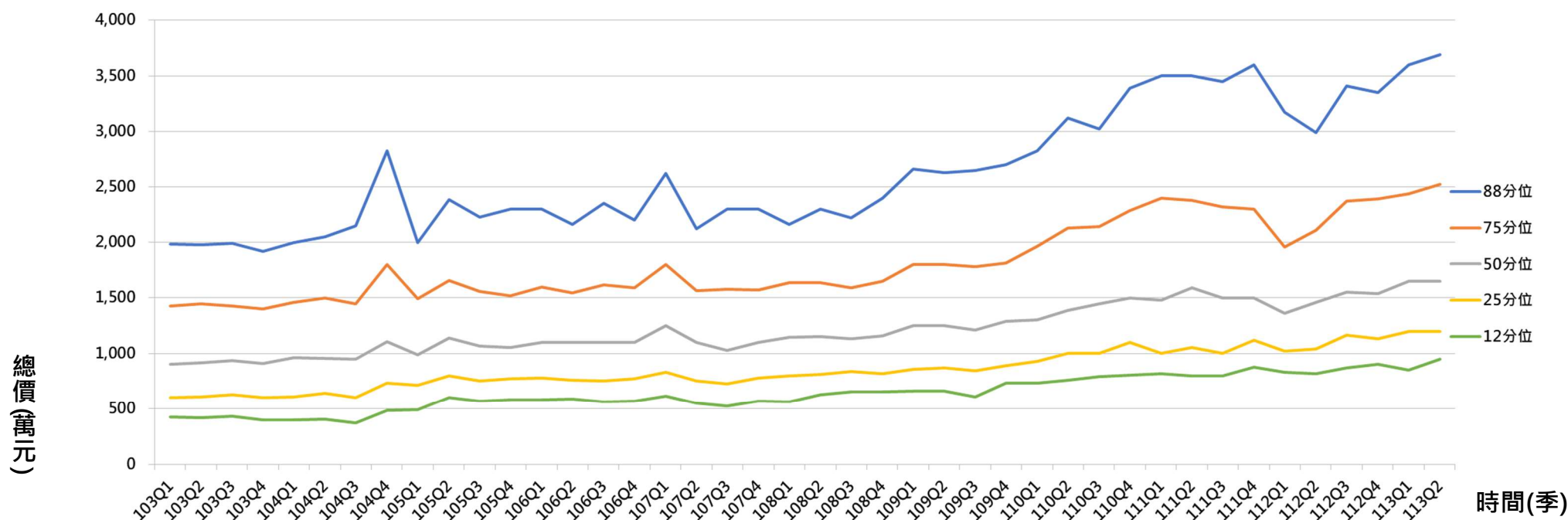
(住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- 臺中市全區均價(50分位)約20.5萬/建坪，前25%房價約25.3萬/建坪，前12%房價約30.3萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1僅均標續揚，其餘區位微幅下修；Q2後標與前標達近年最高價。



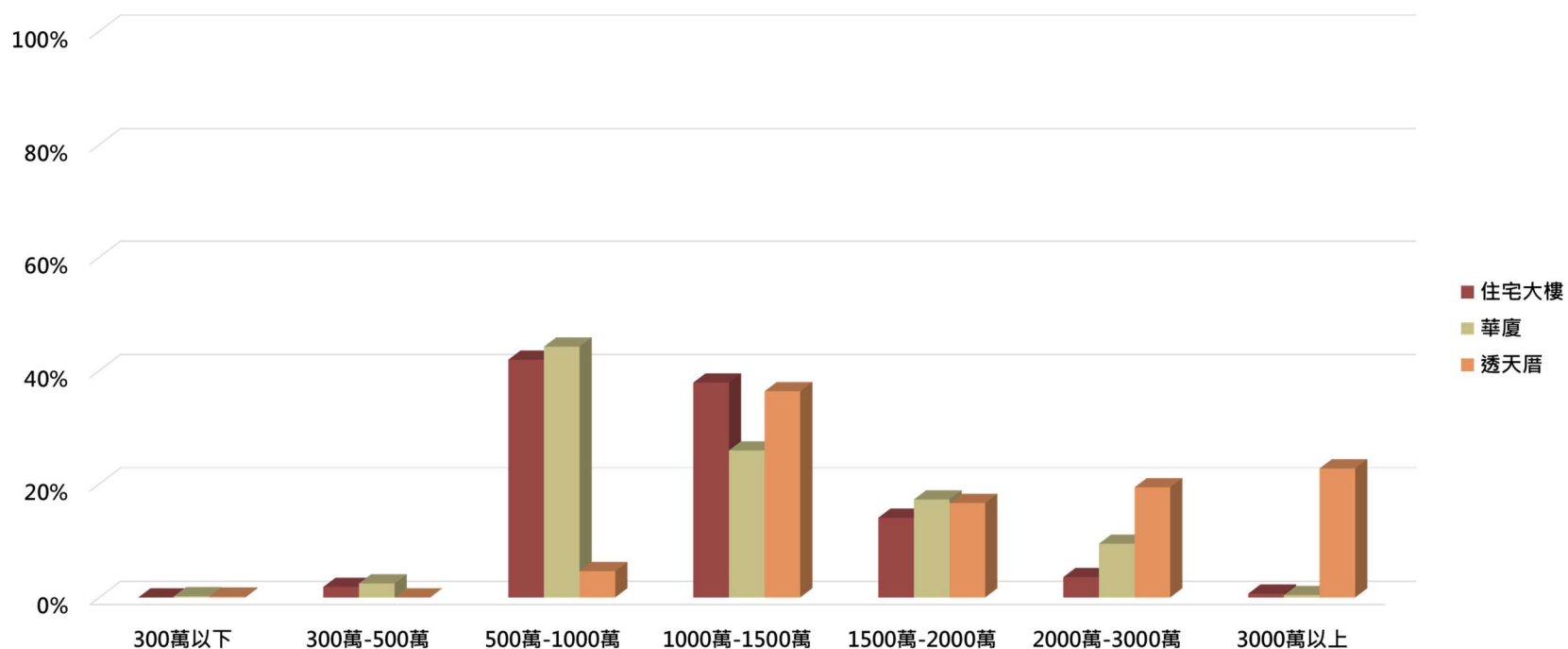
價格分析- 臺中各季透天厝成交總價

- 臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,220萬，前25%平均總價約1,820萬，前12%平均總價約2,630萬。
- 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百萬；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。
- 113年Q1整體表現續揚，僅底標略跌；Q2全區價格來到歷史新高。



價格分析- 臺中113年Q2各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-1

- 本季屋齡兩年內之住宅大樓及透天厝購屋門檻有回跌情形，分別下調至500~1,000萬元間、1,000~1,500萬元間為購買主力總價帶，而華廈產品則維持以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓43.8%、華廈46.9%、透天厝僅4.8%。



價格分析- 臺中113年Q2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	66
	500萬-1000萬	1,497
	1000萬-1500萬	1,353
	1500萬-2000萬	502
	2000萬-3000萬	128
	3000萬以上	24

住宅大樓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於沙鹿區(28.4%)、梧棲區(22.9%)及豐原區(8.4%)。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	1
	300萬-500萬	12
	500萬-1000萬	215
	1000萬-1500萬	126
	1500萬-2000萬	84
	2000萬-3000萬	46
3000萬以上	2	

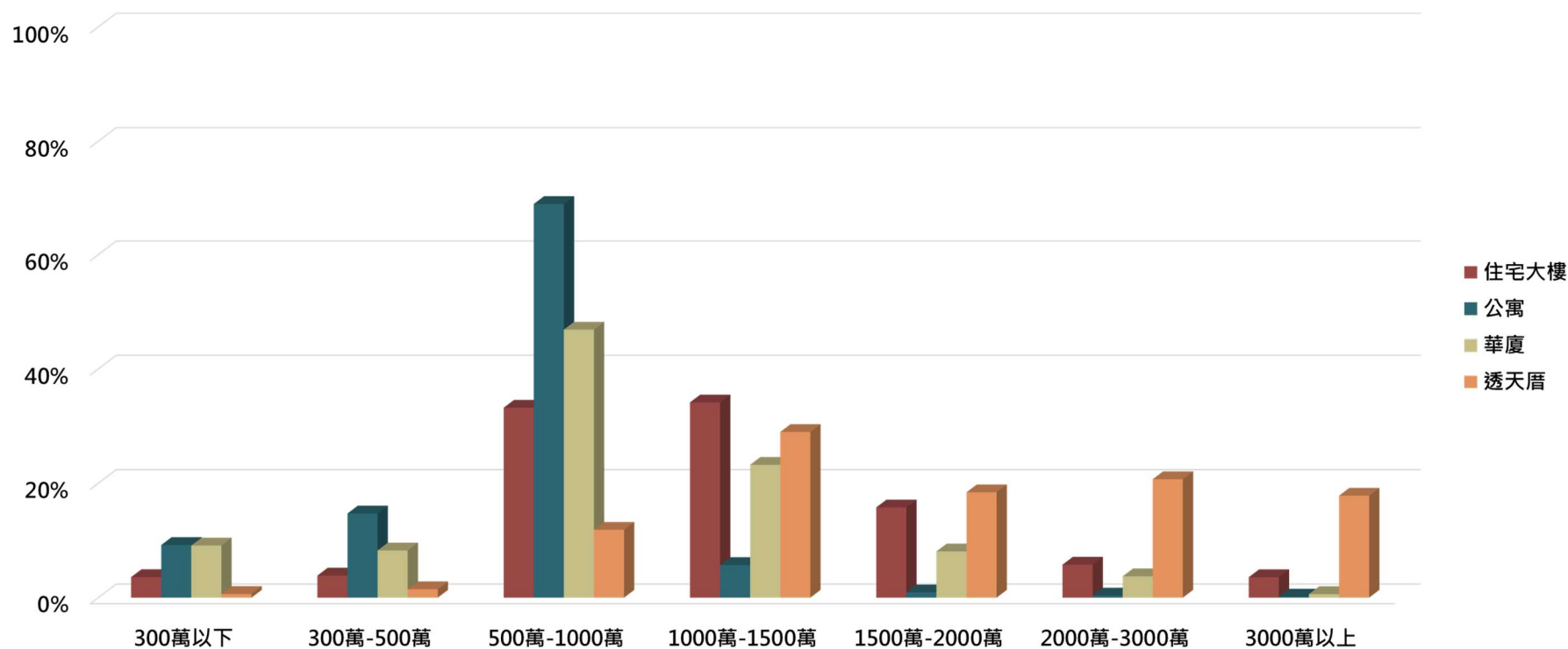
華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於沙鹿區(23.3%)、大甲區(17.7%)及龍井區(10.7%)。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	1
	300萬-500萬	0
	500萬-1000萬	32
	1000萬-1500萬	251
	1500萬-2000萬	115
	2000萬-3000萬	134
	3000萬以上	157

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於沙鹿區(25.5%)、大甲區(21.1%)及梧棲區(15.1%)。

價格分析- 臺中113年Q2各類型建物總價帶(不分屋齡)-1

- 不分新屋及中古屋，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；住宅大樓主力總價帶維持在1,000~1,500萬元；本季透天厝購屋門檻有下修情形，改以1,000~1,500萬元間為購買主力總價帶。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓40.7%、公寓92.8%、華廈64.3%、透天厝14.0%。



價格分析- 臺中113年Q2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	240
	300萬-500萬	258
	500萬-1000萬	2,218
	1000萬-1500萬	2,280
	1500萬-2000萬	1,054
	2000萬-3000萬	385
	3000萬以上	239

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於南屯區(24.4%)、北屯區(23.8%)及西屯區(11.7%)。

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於北屯區(14.0%)、北區(8.1%)、西屯區與沙鹿區(8.0%)。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	159
	300萬-500萬	144
	500萬-1000萬	817
	1000萬-1500萬	405
	1500萬-2000萬	141
	2000萬-3000萬	65
	3000萬以上	11

價格分析- 臺中113年Q2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	50
	300萬-500萬	80
	500萬-1000萬	374
	1000萬-1500萬	31
	1500萬-2000萬	5
	2000萬-3000萬	2
	3000萬以上	1

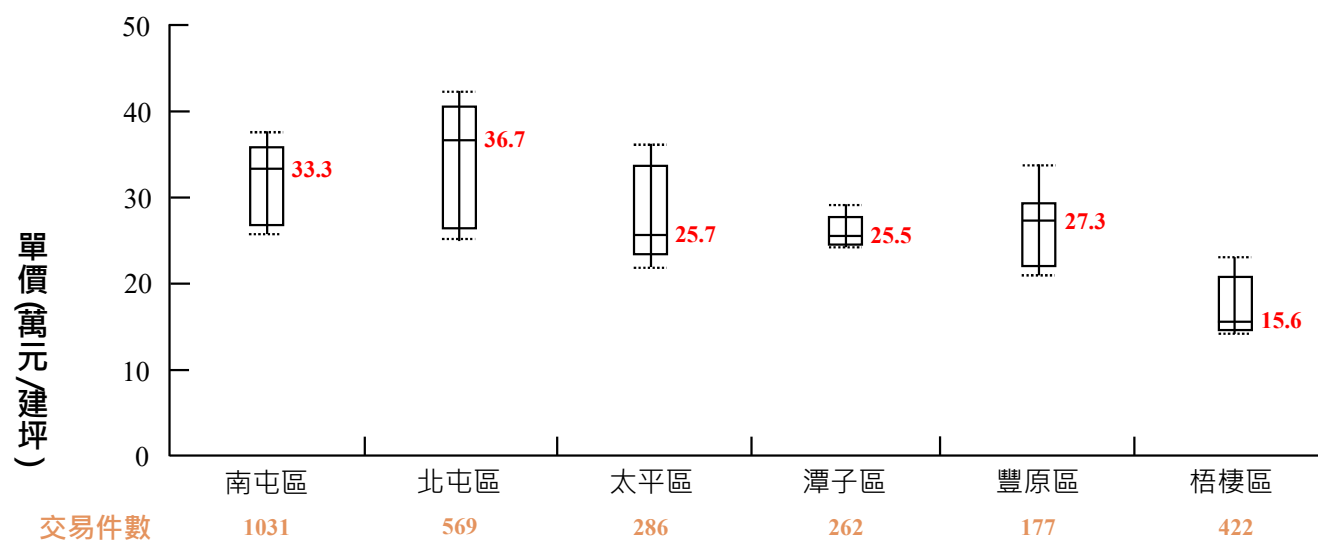
公寓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於北區(29.4%)、北屯區(16.8%)及西屯區(10.7%)。

透天厝市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於沙鹿區(15.5%)、大甲區(10.8%)及太平區(9.8%)。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	14
	300萬-500萬	32
	500萬-1000萬	259
	1000萬-1500萬	632
	1500萬-2000萬	402
	2000萬-3000萬	452
	3000萬以上	389

價格分析- 113年Q2屋齡兩年內大樓單價

- 統計113年Q2屋齡2年內大樓交易案件(超過170件者)，以**北屯區**單價較高，而交易量則集中在**南屯區**、**北屯區**及**梧棲區**。
- 南屯區全區價跌，本季幾近過半交易屬**豐邑菁科2MAX**，成交價為24.3~38.2萬/建坪；北屯區均標~頂標續揚，其中前標與頂標因有**泓瑞崇德薈**、**精銳嚮未來**等案挹注而站上40萬/建坪水位；梧棲區逾六成交易屬**長虹天擎**，成交價為13.1~25.4萬/建坪，前標~頂標則受**安美學**、**佳鎡新邑**、**和築好好窩**等案拉升而突破20萬/建坪。
- 其他各區價格表現：太平區底標~前標回跌1.1~7.5萬/建坪不等；潭子區適逢**順天豐華**、**久檜臻悅**整批交易，成交價分別為22.9~27萬/建坪、26.7~39萬/建坪；豐原區反映**慶山豐南**、**豐原A + A**、**同學匯2**等案交易行情，全區大漲，其中頂標一舉攀升至約34萬/坪水位。

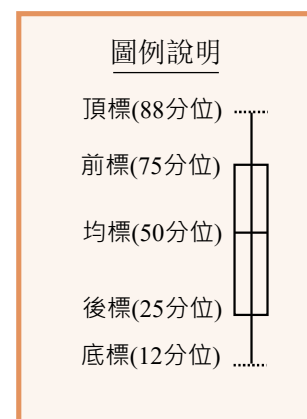
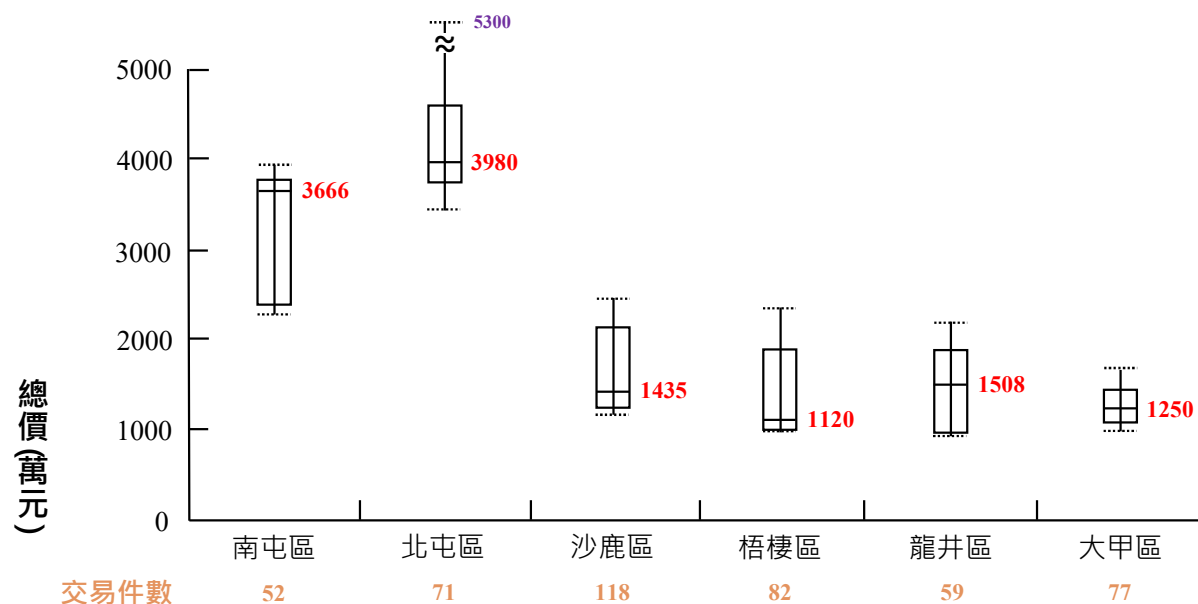


圖例說明

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)

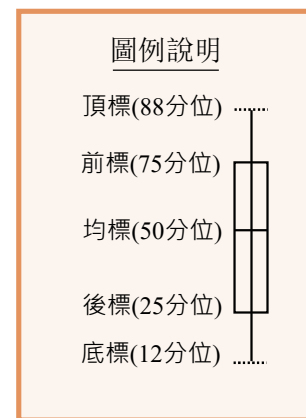
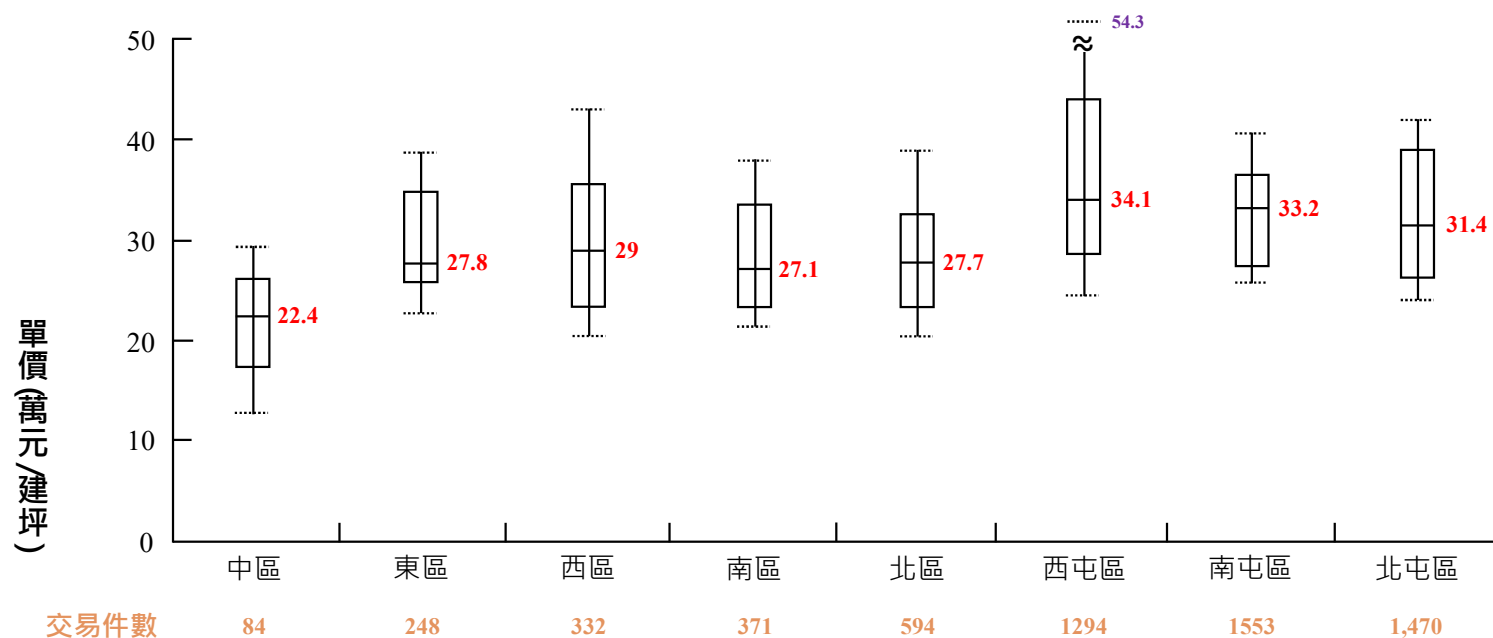
價格分析- 113年Q2屋齡兩年內透天厝總價

- 統計113年Q2屋齡2年內透天厝交易案件(超過50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**沙鹿區、梧棲區及大甲區**。
- 沙鹿區購買主力帶為1,435~2,470萬元間，前標~頂標大漲300萬；梧棲區購買主力帶為1,120~2,368萬元間，近六成交易屬**御墅大境**，成交總價為925~1,325萬元間；大甲區購買主力帶為1,250~1,700萬元間，過半交易屬**世紀花園NO.26**，成交總價為925~1,468萬元間。
- 其他各區價格表現：南屯區僅底標持平，其餘區位全數走跌；北屯區頂標與底標小漲百萬，均標則下修200萬元；龍井區整體漲幅約在130~252萬元不等，惟後標價跌逾200萬。



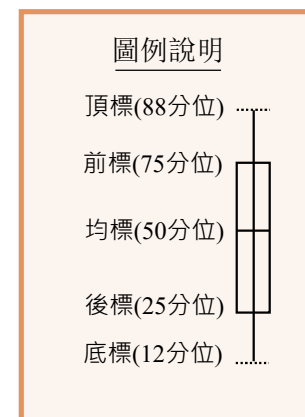
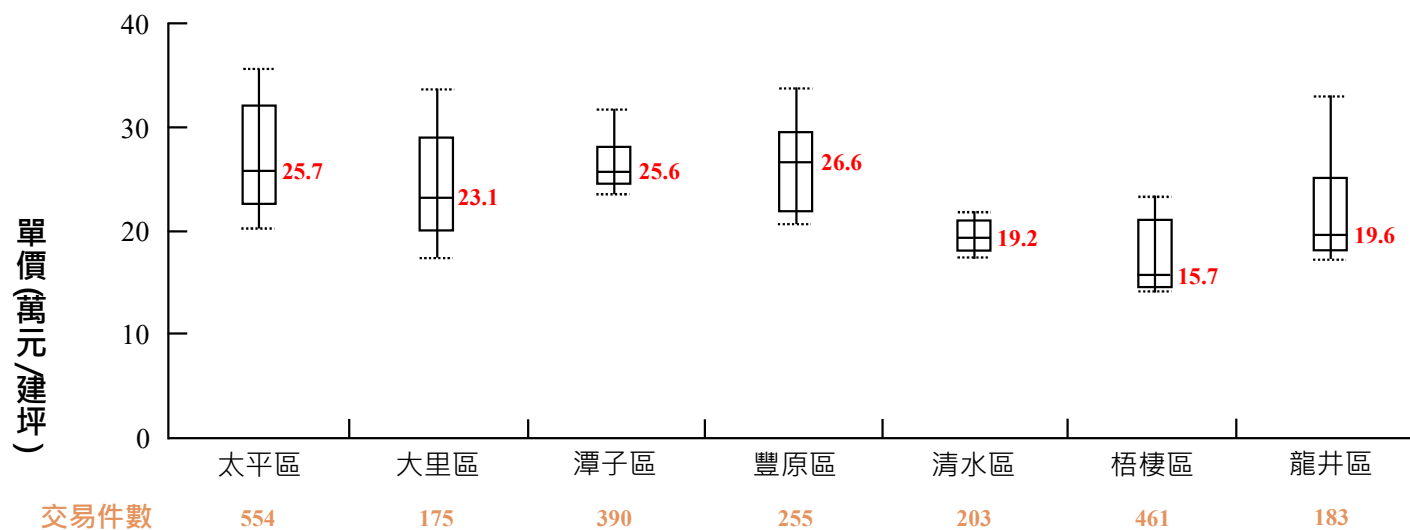
價格分析- 113年Q2區分所有建物單價-1

- 113年Q2原臺中市區以**西屯區**、**南屯區**及**北屯區**之平均單價較高，交易量則集中於**南屯區**、**北屯區**及**西屯區**。
- 南屯區僅底標持平，其餘區位則有1~5.4萬/建坪不等的跌幅；北屯區前標~頂標續揚；西屯區整體表現持續走高，惟前標下跌近2萬/建坪。
- 其他各區價格表現：中區僅底標走跌1.4萬/建坪；東區均標小跌1.2萬/建坪，前標~頂標續揚；西區頂標大跌近5萬/建坪，反觀底標~後標小漲逾1萬/建坪；南區僅頂標走高，漲幅超過3萬/建坪，中低價位區則全數下修，其中均標大跌5萬/建坪；北區全區價揚。



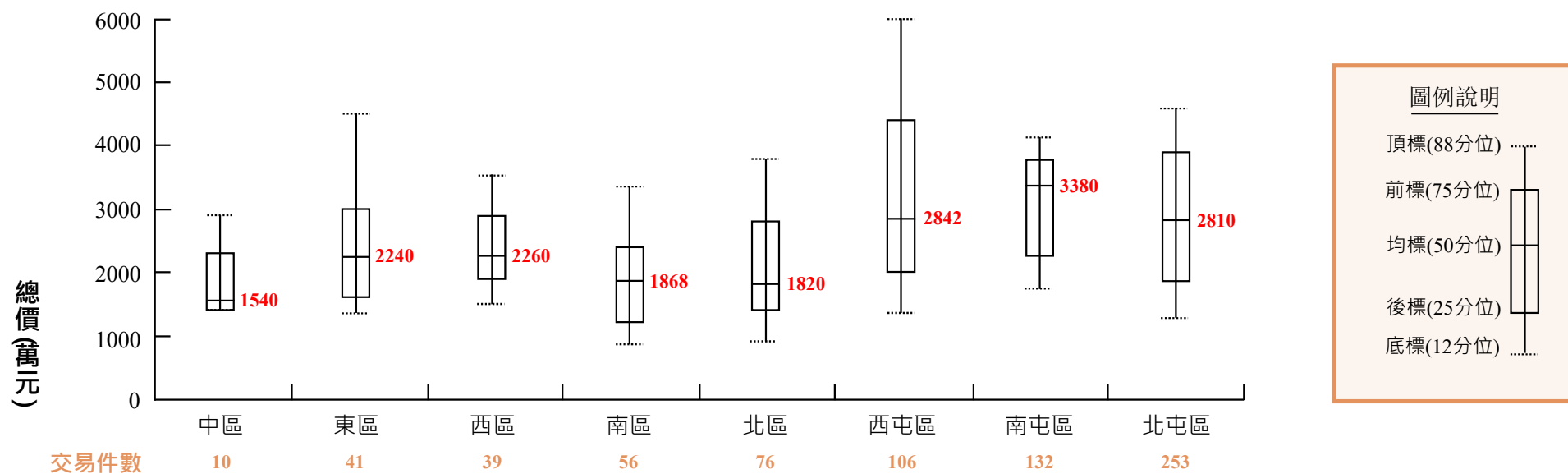
價格分析- 113年Q2區分所有建物單價-2

- 113年Q2衛星區(超過170件者)以**豐原區**、**太平區**及**潭子區**之平均單價較高，交易量則集中於**太平區**、**梧棲區**及**潭子區**。
- 太平區漲幅有收斂情形，其中均標大跌4萬/建坪；梧棲區高價位區適逢**佳鋹新邑**、**和築好好窩**、**安美學**等案挹注影響，漲幅超過2.5萬/建坪；潭子區前標~頂標價跌逾2萬/建坪，底標~後標主要反映**順天豐華**交易行情而拉升。
- 其他各區價格表現：大里區前標~頂標小漲，均標以下區位轉跌；豐原區因有**慶山豐南**、**豐原A+A**、**同學匯2**進場，全區漲幅約在3.3~6.7萬/建坪不等；清水區僅頂標走跌，其餘區位持平；龍井區本季高單價個案交易量銳減，故全區價格進行下修，其中後標~前標回跌超過7萬/建坪。



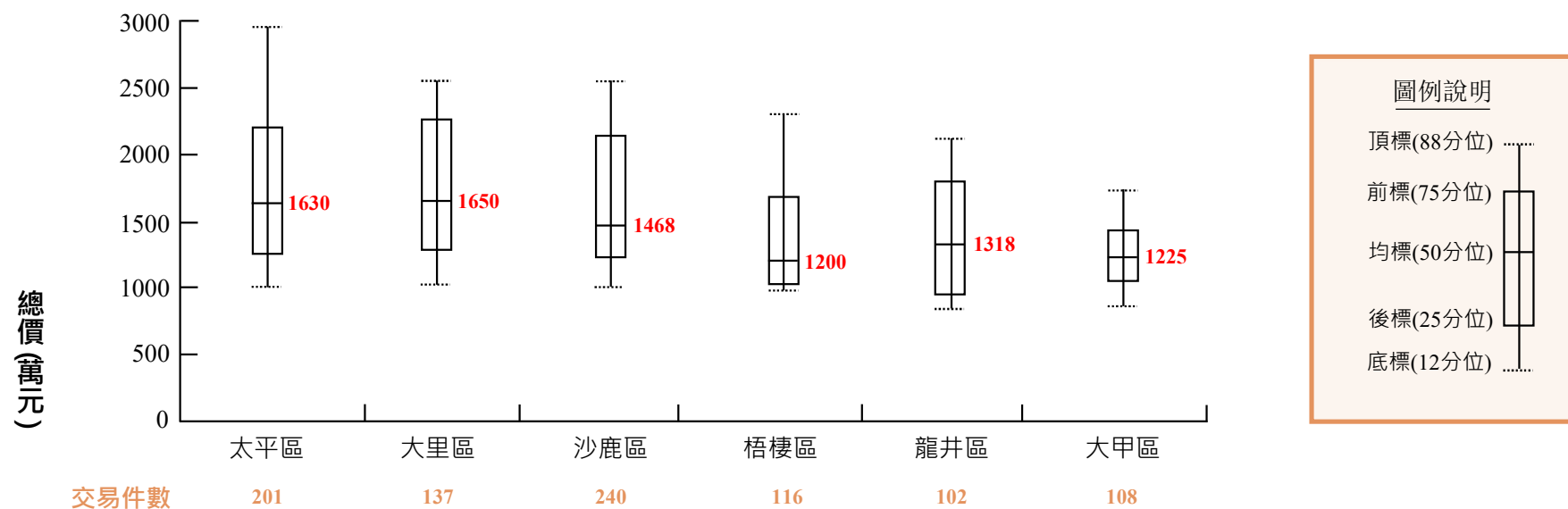
價格分析- 113年Q2透天厝總價-1

- 113年Q2原臺中市區(超過50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。
- 南屯區購買主力帶為2,264~3,780萬元，全區價跌超過200萬元，尤以頂標下修力道最為顯著；西屯區購買主力帶為2,000~4,400萬元，本季總價超過3仟萬元之交易佔比增加，致整體價格走升，僅底標小跌百萬；北屯區購買主力帶為1,860~3,900萬元，後標~前標表現與上一季相當，頂標續揚、底標價跌逾200萬元。
- 其他各區價格表現：東區全區價漲；西區總價超過2仟萬元之交易即佔近七成，致價格拉升，僅頂標小跌百萬；南區頂標主要反映具套房出租效益之行情而走高，反觀底標大跌300萬元；北區頂標價揚、底標~均標轉跌；中區因交易件數較少，故僅供參考。



價格分析- 113年Q2透天厝總價-2

- 113年Q2衛星區(超過100件者)以**大里區、太平區、沙鹿區**之平均總價較高。
- 大里區購買主力帶為1,280~2,260萬元，本季總價超過2,500萬元之交易量減，故使前標~頂標回跌，尤以頂標下修力道最為顯著，底標~後標則小漲百萬；太平區購買主力帶為1,250~2,208萬元，頂標收斂至總價3仟萬元以下，低總價區價揚逾150萬元；沙鹿區購買主力帶為1,227~2,138萬元，前標~頂標漲幅超過300萬元。
- 其他各區價格表現：梧棲區底標~後標反映**御墅大境**行情而走揚，該案成交總價為925~1,325萬元間，其餘區位轉跌；龍井區後標~均標轉弱，其餘區位價揚，其中頂標躍升站上2仟萬水位。





P a r t 0 3

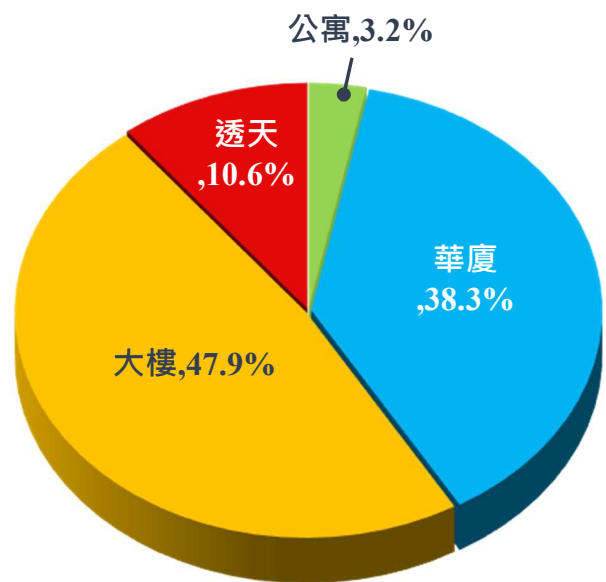
臺中各行政區價格分析

**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**

量體分析- 中區-113年Q2建物成交數量與總價帶

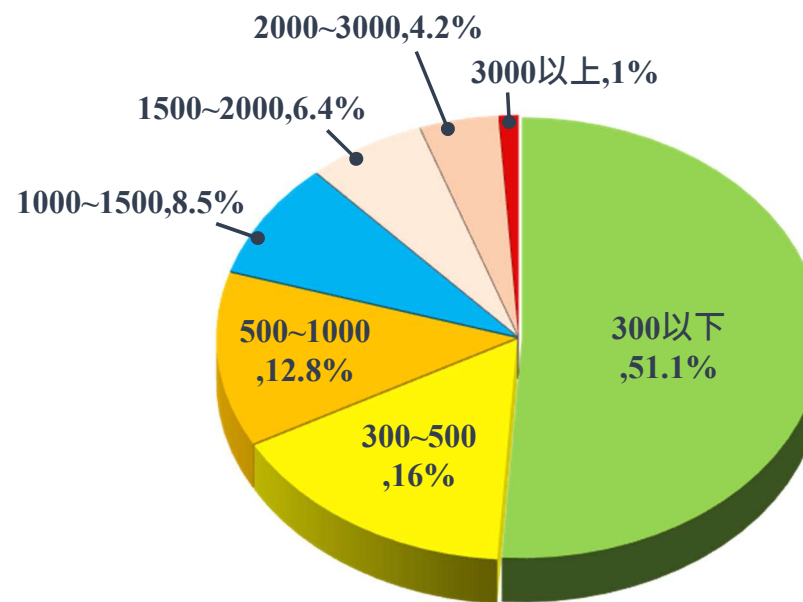
- 中區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(47.9%)，其次為華廈(38.3%)。
- 總價以300萬元以下為主，佔51.1%。

成交數量比例



住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

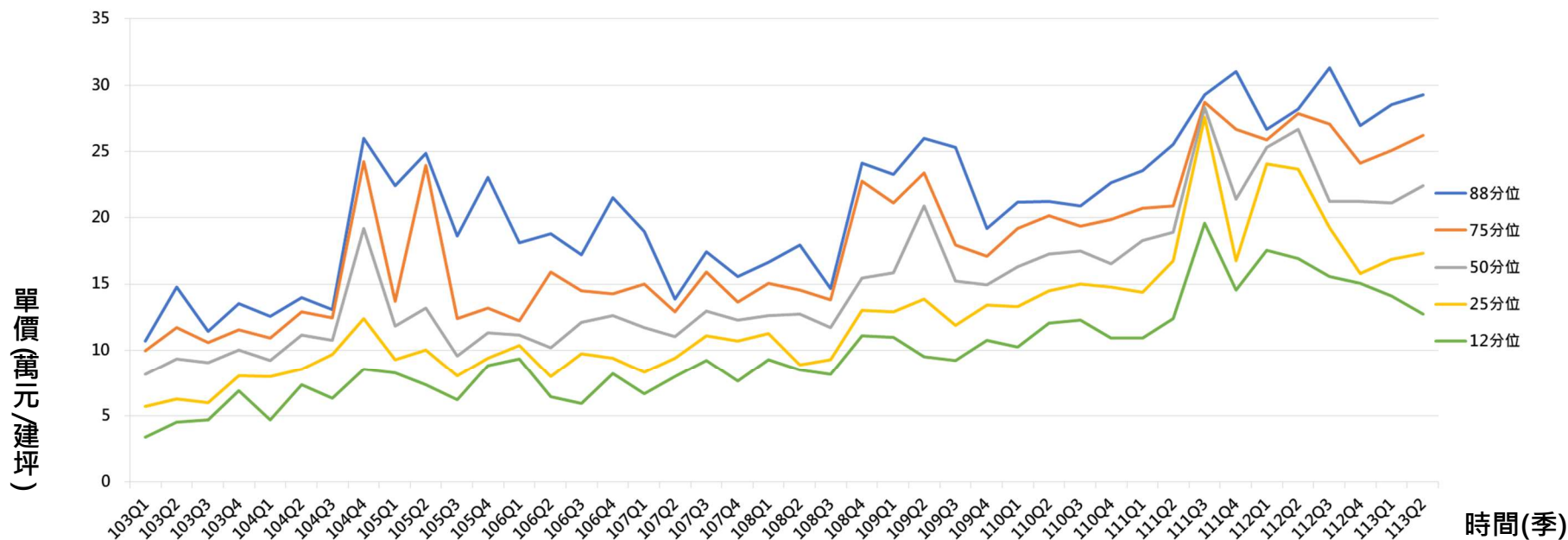
單位：萬元



價格分析- 中區-各季區分所有建物建坪單價

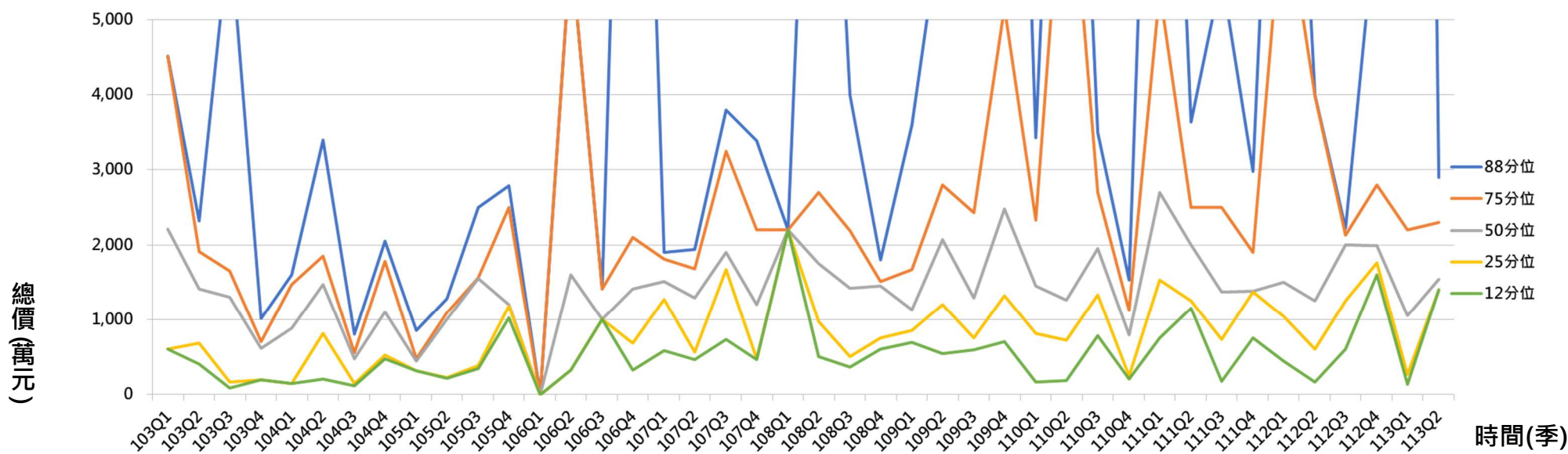
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 中區均價(50分位)約15.2萬/建坪，前25%房價約18.1萬/建坪，前12%房價約21萬/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。
- 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。
- 113年Q1~Q2整體表現走揚，反觀底標持續下探，已連五跌。



價格分析- 中區-各季透天厝總價

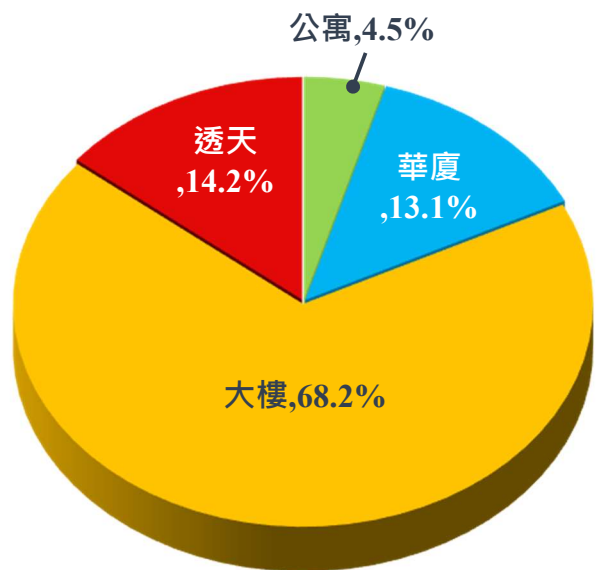
- 中區透天厝平均總價(50分位)約1,420萬，前25%平均總價約2,510萬，前12%平均總價約5,350萬。
- 本區屬早期開發區域，交易量甚少，偶因有較高總價之交易，使當季價格產生劇烈波動。
- 本區透天厝交易量極少不足以分析，故圖面僅供參考(本季僅成交10筆)。



量體分析- 東區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 東區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(68.2%)，其次為透天厝(14.2%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔30.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔36%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔4.8%。

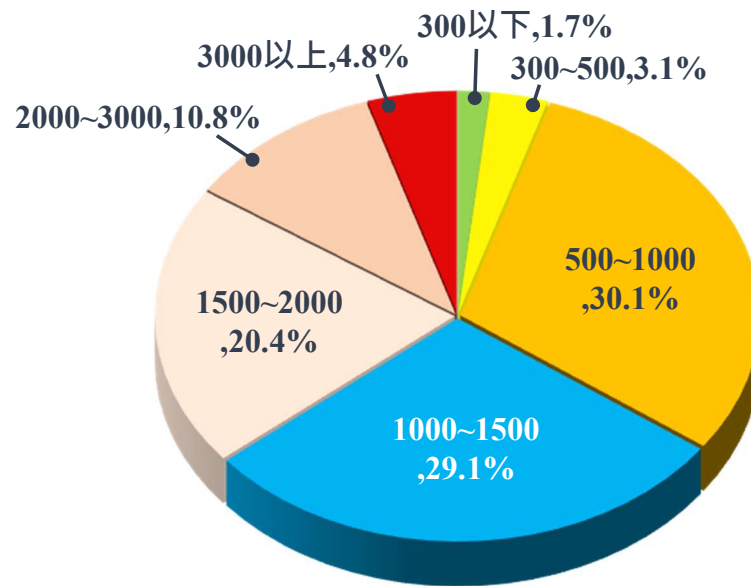
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

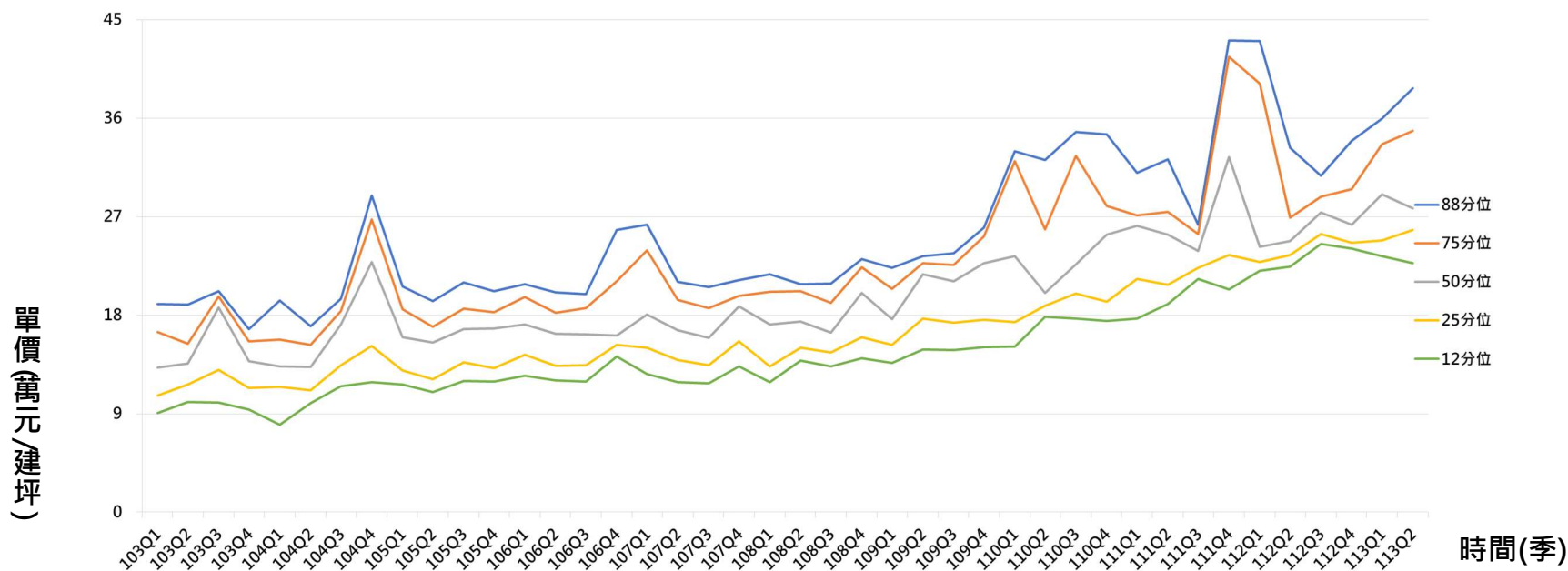
單位：萬元



價格分析- 東區-各季區分所有建物建坪單價

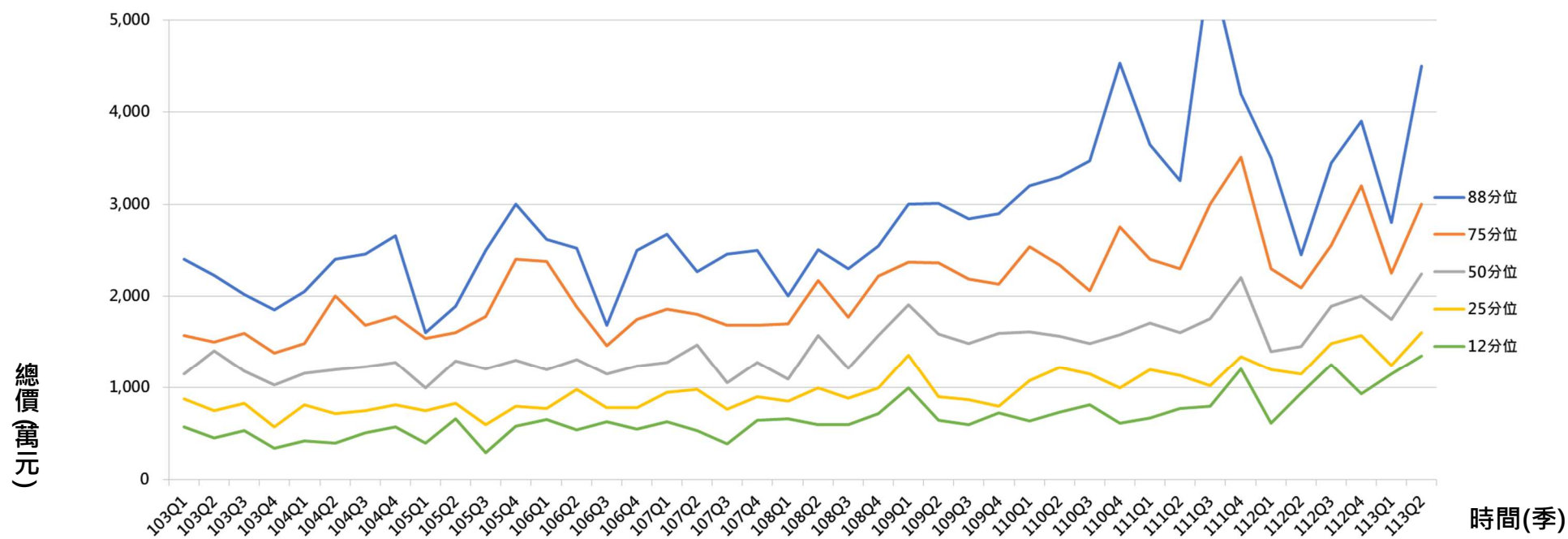
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 東區均價(50分位)約20萬/建坪，前25%房價約23.4萬/建坪，前12%房價約25.7萬/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。
- 113年Q1~Q2高價位區已連五漲，後標來到歷史新高，其餘區位表現轉弱。



價格分析- 東區-各季透天厝總價

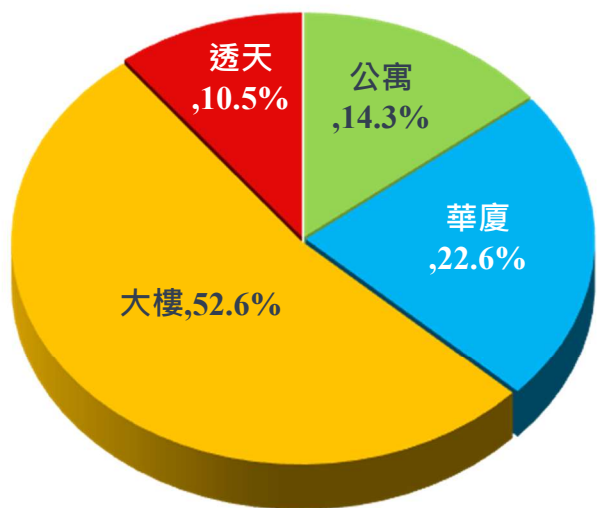
- 東區透天厝平均總價(50分位)約1,440萬，前25%平均總價約2,090萬，前12%平均總價約2,840萬。
- 112年Q1~Q2皆以總價低於2仟萬之交易佔大宗，故價格下修力道強勁；Q3以具商效之交易為主，致全區價格攀升；Q4整體續揚，僅底標表現轉弱。
- 113年Q1前標~頂標大跌至3仟萬元以下，僅底標走揚200萬；Q2總價超過1,500萬之交易量增，故全區顯著攀升。



量體分析- 西區-113年Q2建物成交數量與總價帶

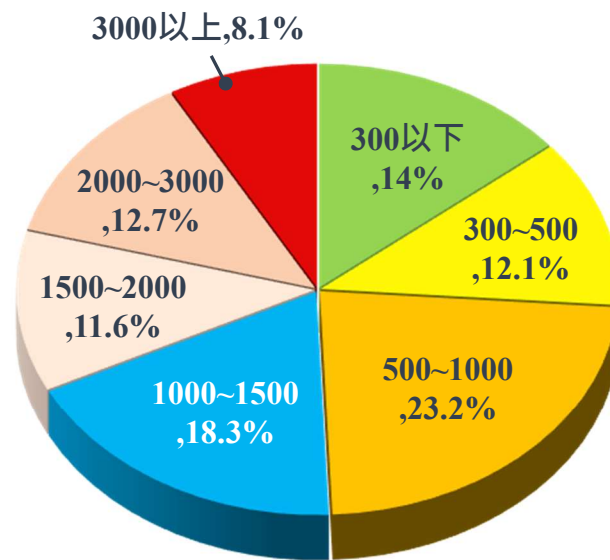
- 西區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(52.6%)，其次為華廈(22.6%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔23.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔32.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔26.1%。

成交數量比例



住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

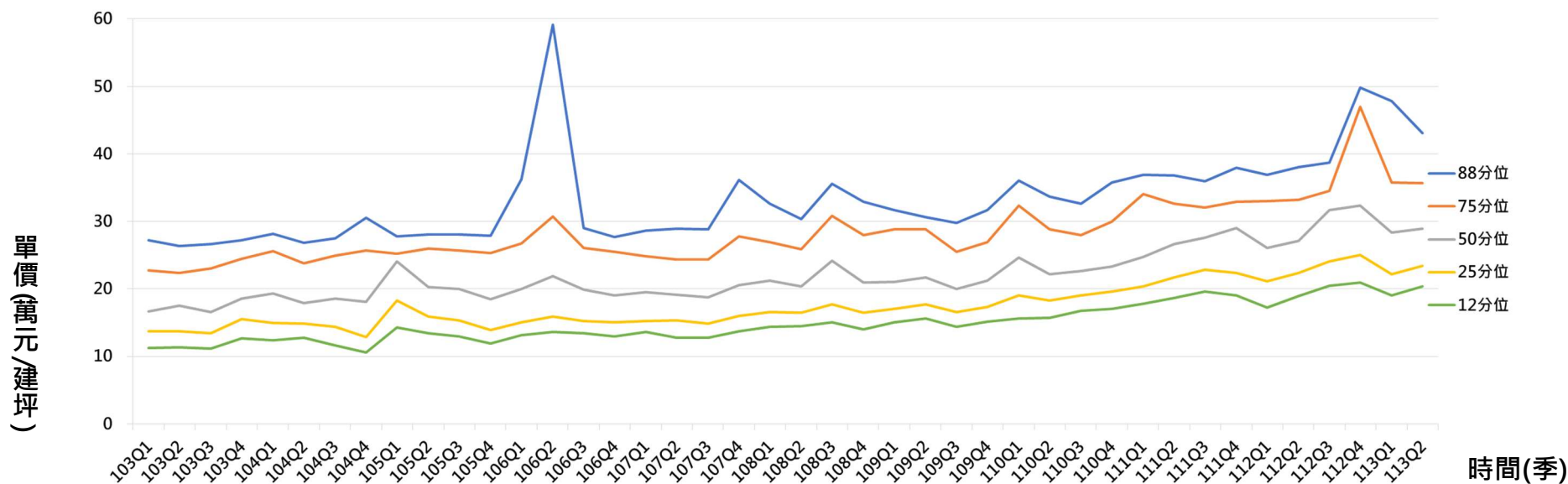
單位：萬元



價格分析- 西區-各季區分所有建物建坪單價

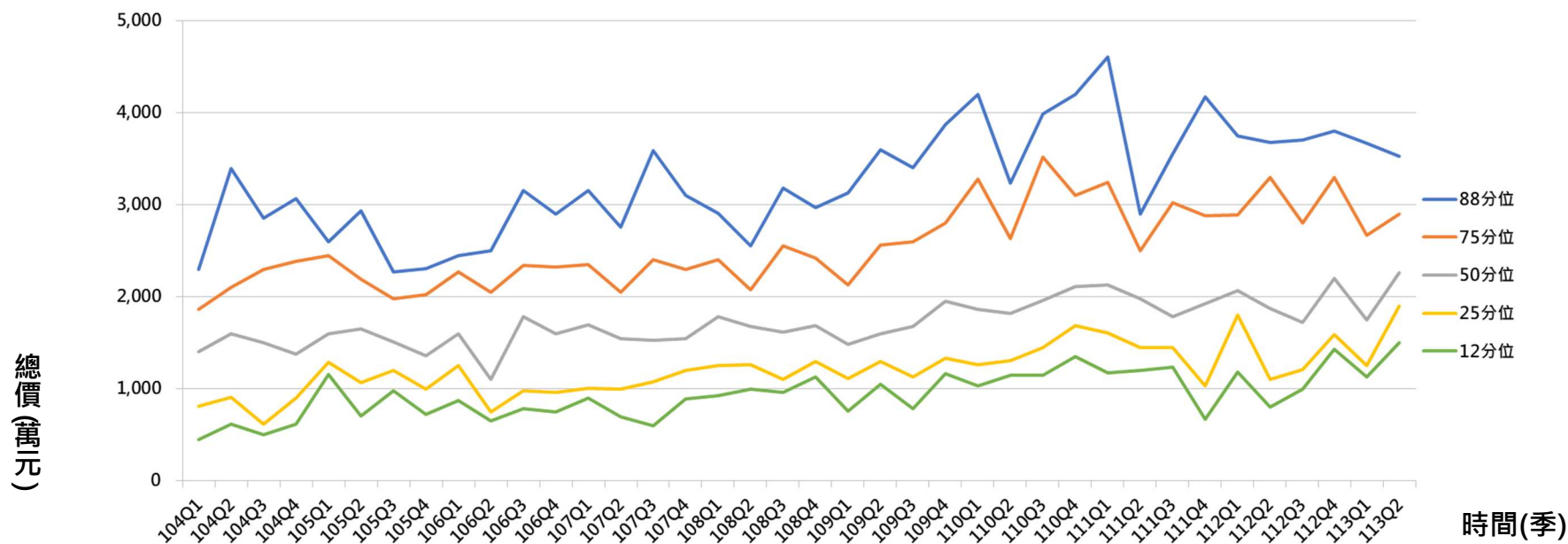
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 西區均價(50分位)約22.2萬/建坪，前25%房價約28.5萬/建坪，前12%房價約33.4萬/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。
- 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。
- 113年Q1全數價跌達2萬/建坪以上；Q2整體止跌回穩，僅頂標續跌。



價格分析- 西區-各季透天厝總價

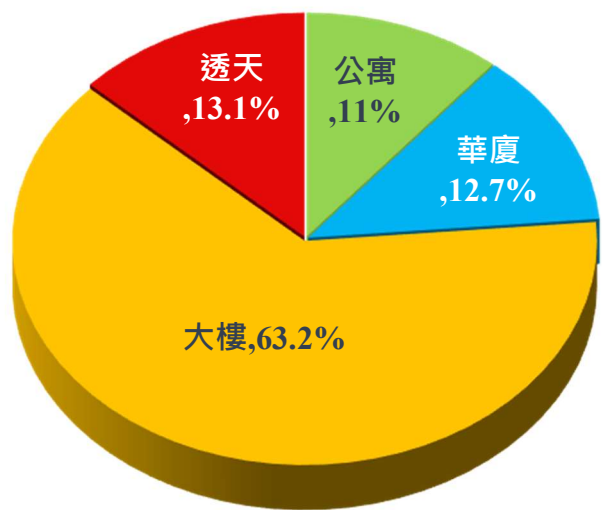
- 西區透天厝平均總價(50分位)約1,720萬，前25%平均總價約2,550萬，前12%平均總價約3,260萬。
- 長期以來本區交易總價差距極大，偶因有商業用途建物移轉致高總價區起伏較大。
- 112年Q1頂標大跌400萬，反觀低總價區止跌並強力反彈；Q2~Q3前標大漲後跌深，均標連兩季下滑，惟低總價區止跌回升；Q4全區價揚。
- 113年Q1多屬屋齡逾30年之交易，全區價格顯著下修；Q2總價低於1,500萬元交易量銳減，故整體價格上調，惟頂標已連兩跌。



量體分析- 南區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 南區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(63.2%)，其次為透天厝(13.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔35.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔13.4%。

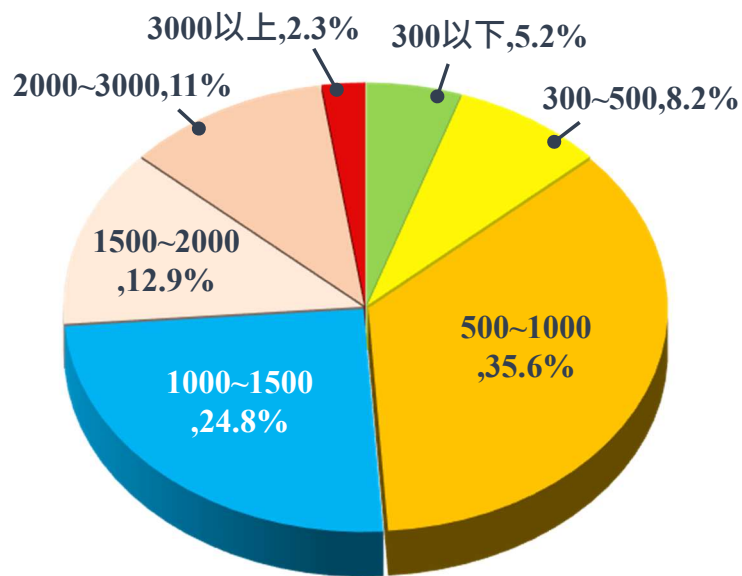
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

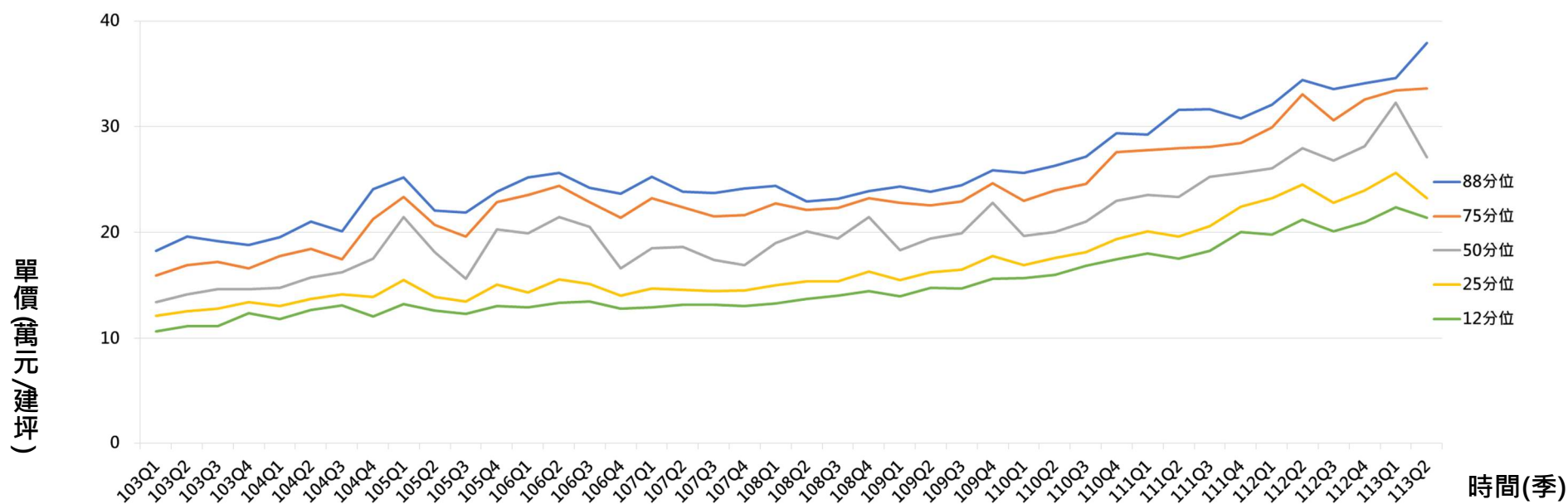
單位：萬元



價格分析- 南區-各季區分所有建物建坪單價

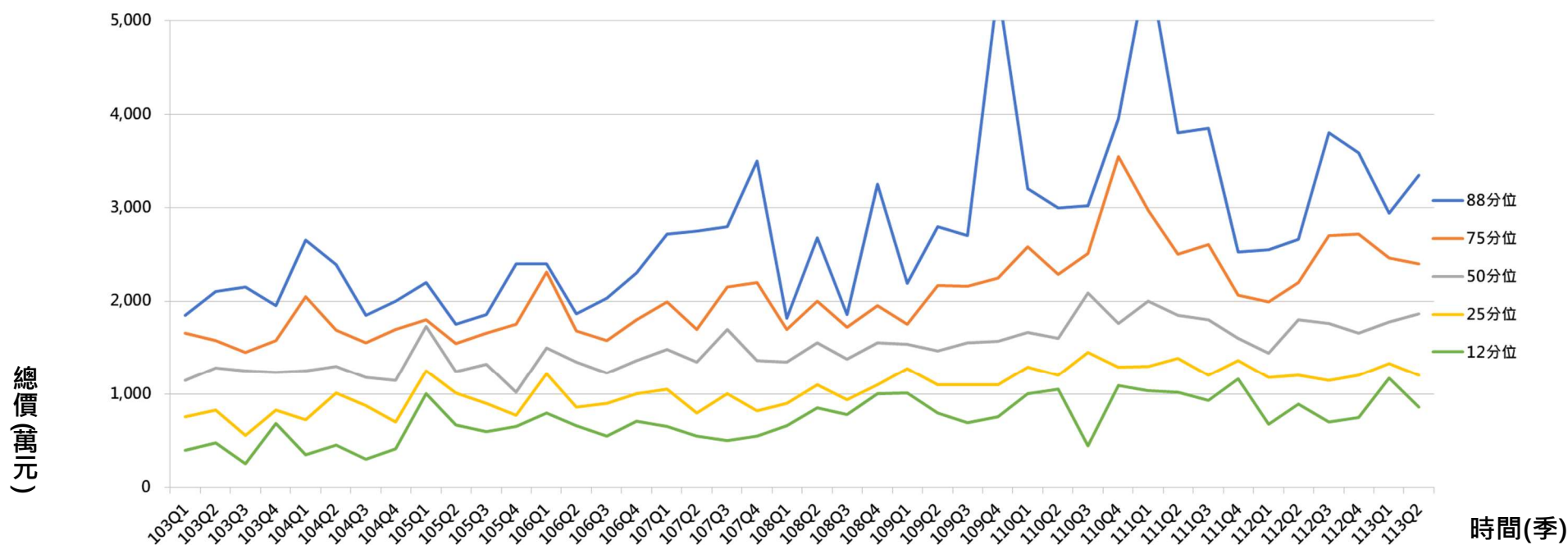
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 南區均價(50分位)約20.4萬/建坪，前25%房價約23.7萬/建坪，前12%房價約25.7萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1~Q2高價位區持續創高，其餘區位終止上揚走勢轉跌。



價格分析- 南區-各季透天厝總價

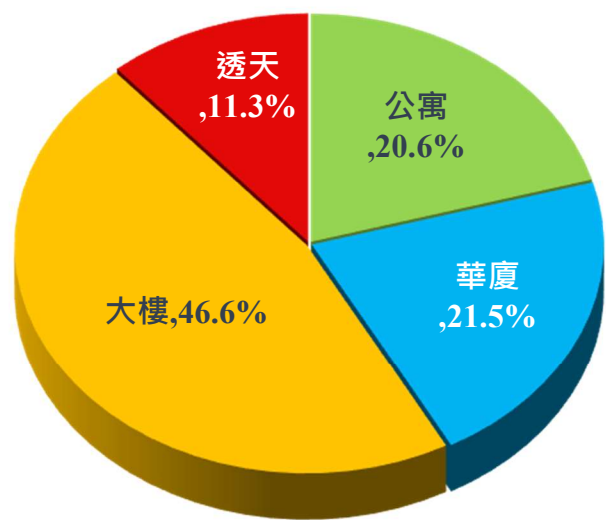
- 南區透天厝平均總價(50分位)約1,500萬；前25%平均總價約2,060萬；前12%平均總價約2,760萬。
- 112年Q1僅頂標持平，其餘區位表現轉弱；Q2全區走揚；Q3高總價區主要反映具商效及開發效益之交易行情，故有顯著拉升情形；Q4頂標下修200萬，其餘區位續穩。
- 113年Q1中低總價區走揚，反觀前標~頂標跌幅超過200萬；Q2頂標適逢數筆具商效交易而拉升，底標~後標跌幅超過佰萬。



量體分析- 北區-113年Q2建物成交數量與總價帶

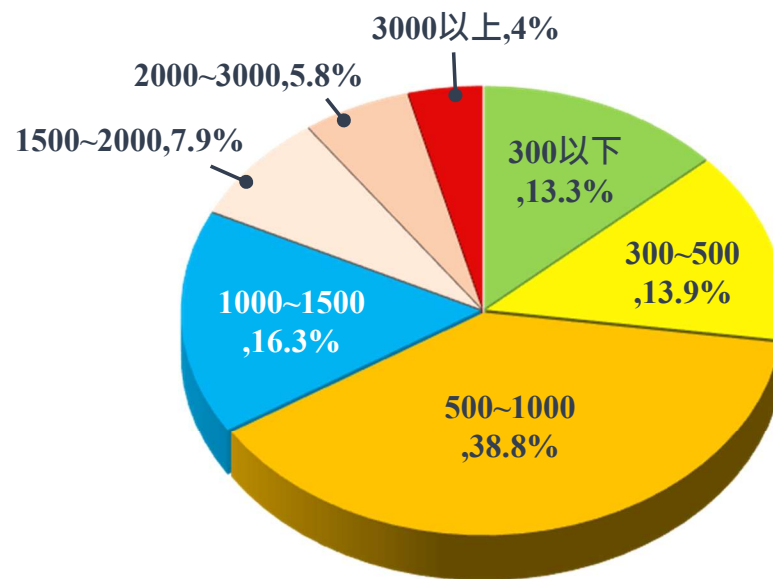
- 北區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(46.6%)，其次為華廈(21.5%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔38.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔17.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔27.2%。

成交數量比例



住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

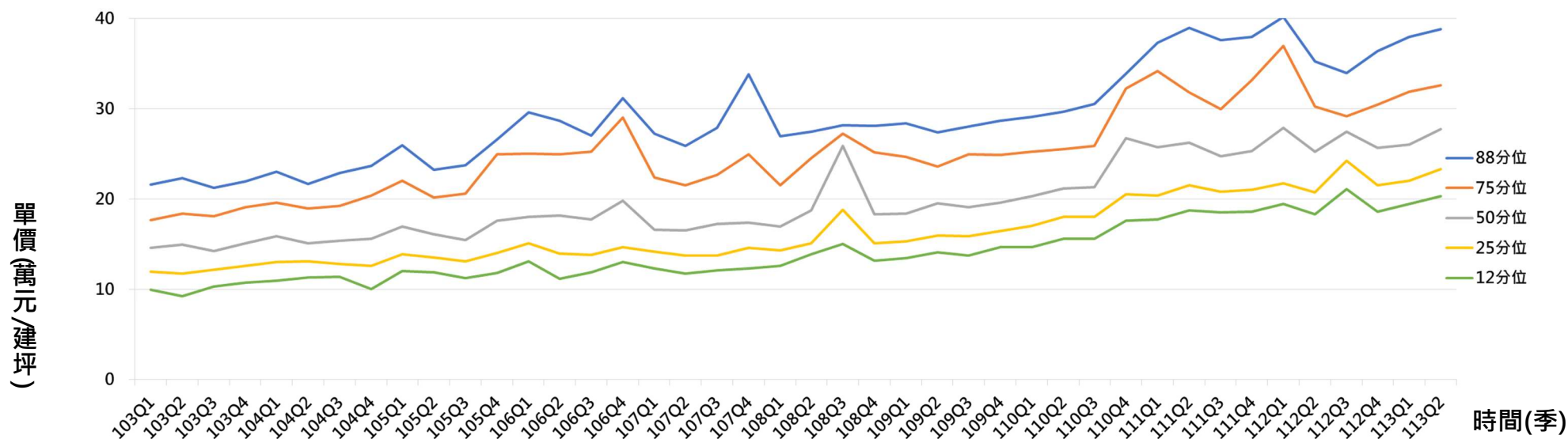
單位：萬元



價格分析- 北區-各季區分所有建物建坪單價

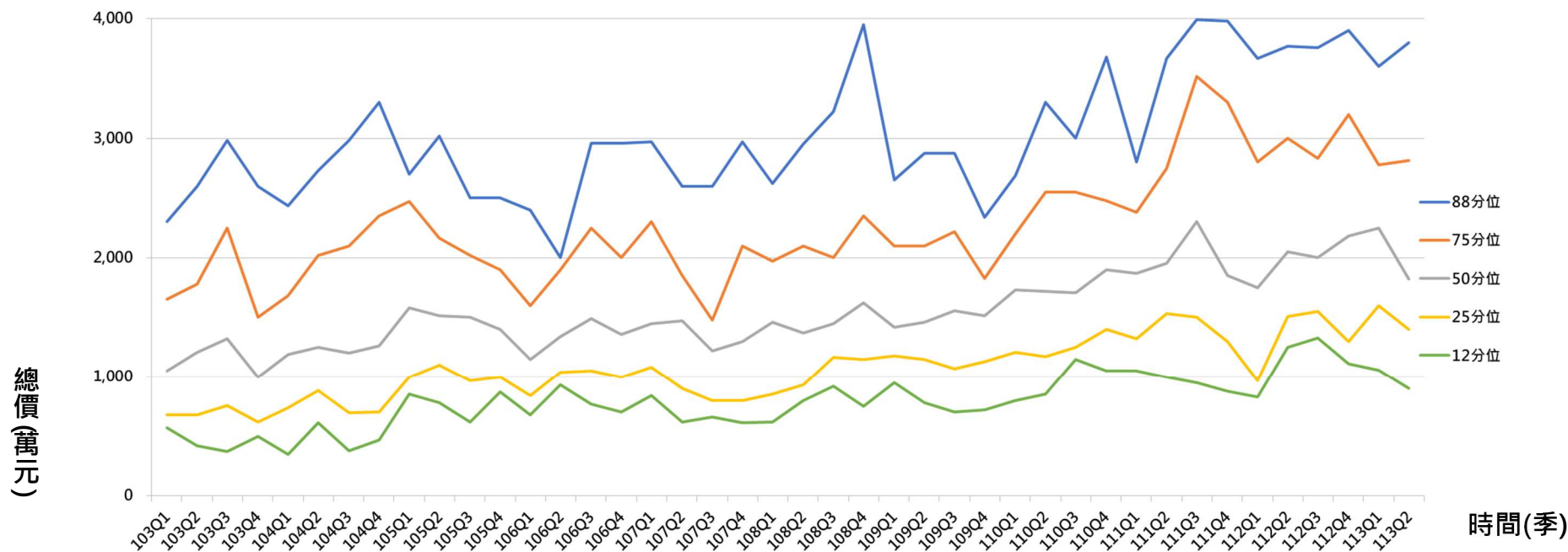
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 北區均價(50分位)約19.9萬/建坪，前25%房價約25.3萬/建坪，前12%房價約29.3萬/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。
- 113年Q1高價位區續揚，其餘區位止跌微揚；Q2全區緩漲。



價格分析- 北區-各季透天厝總價

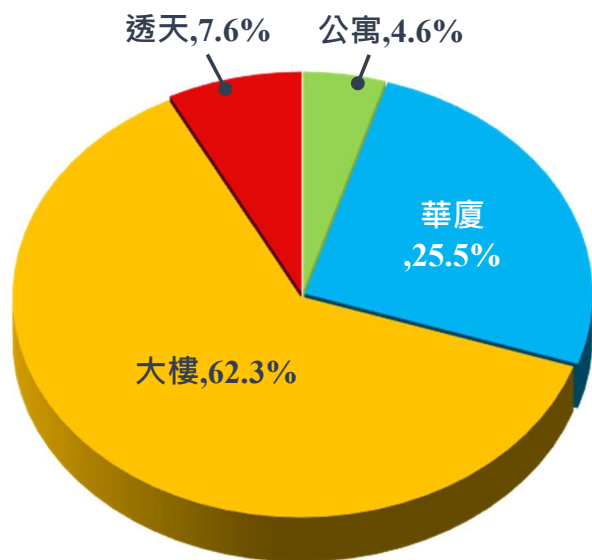
- 北區平均總價(50分位)約1,550萬，前25%平均總價約2,270萬，前12%平均總價約3,030萬。
- 長期而言，高價位區常因商業用途(一中商圈透店、套房用途等)交易，致價格有顯著上漲。
- 112年Q1連續兩季下修，跌勢顯著；Q2全區價格反彈回升；Q3僅前標價跌逾百萬，其餘區位尚穩；Q4中高總價區多屬具商效之交易行情而走揚。
- 113年Q1前標~頂標跌幅達300萬，均標連兩季緩步走揚；Q2頂標回升200萬，底標~均標走跌。



量體分析- 西屯區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- ❖ 西屯區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(62.3%)，其次為華廈(佔25.5%)。
- ❖ 總價以1,000~1,500萬元為主，佔26.3%。
- ❖ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔41.7%。
- ❖ 低總價產品，500萬元以下者，佔13.7%。

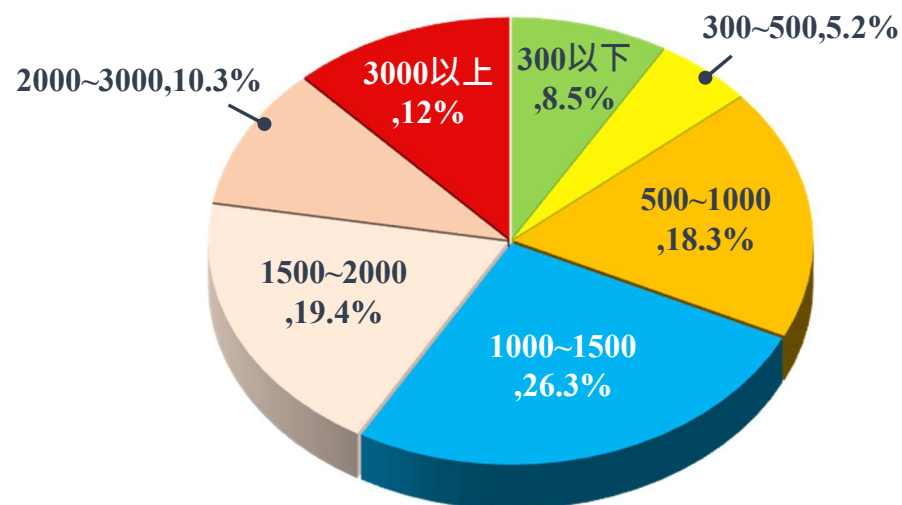
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

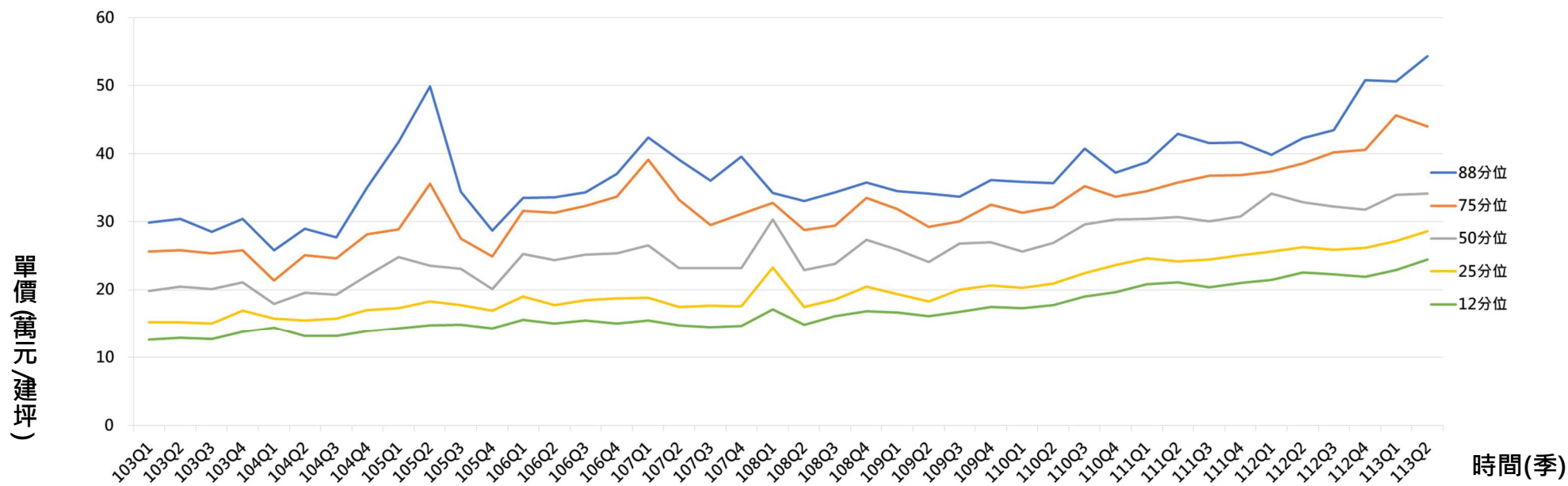
單位：萬元



價格分析- 西屯區-各季區分所有建物建坪單價

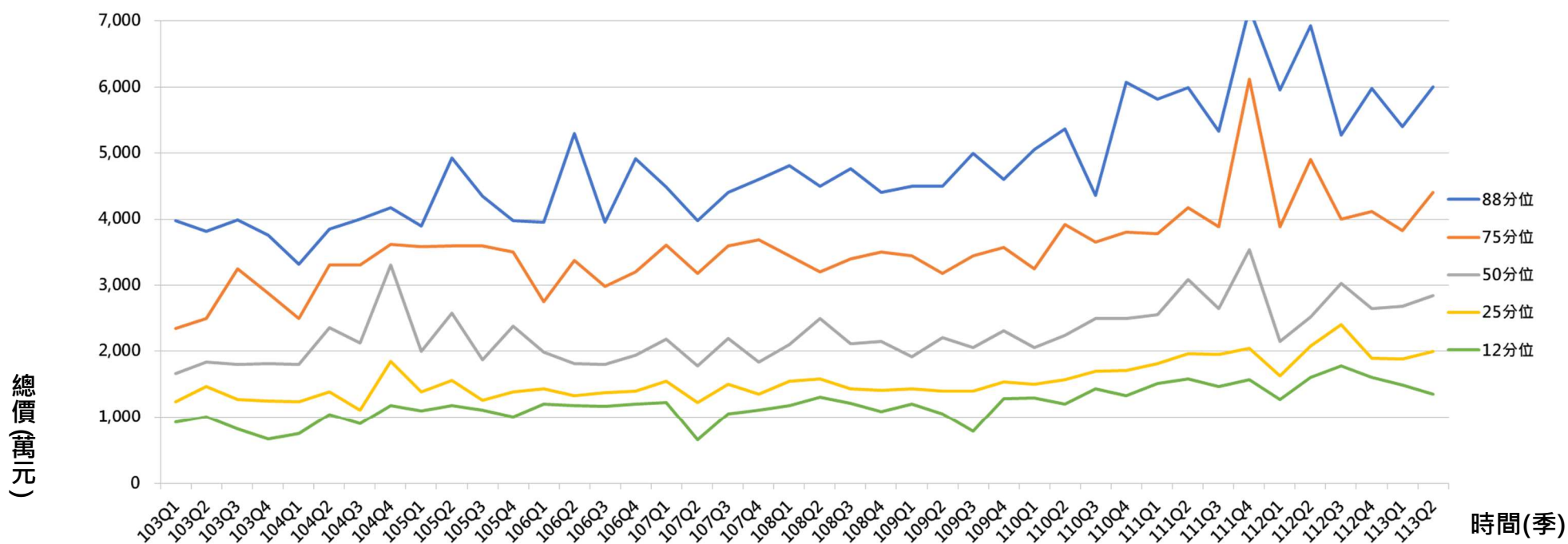
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 西屯區均價(50分位)約26萬/建坪，前25%房價約32.2萬/建坪，前12%房價約37.1萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1頂標持續維持在50萬/建坪水位，前標大漲5萬/建坪；Q2頂標因有華廈新案(遠雄純寓)挹注而大幅拉升，底標~後標已連三漲並來到歷史新高。



價格分析- 西屯區-各季透天厝總價

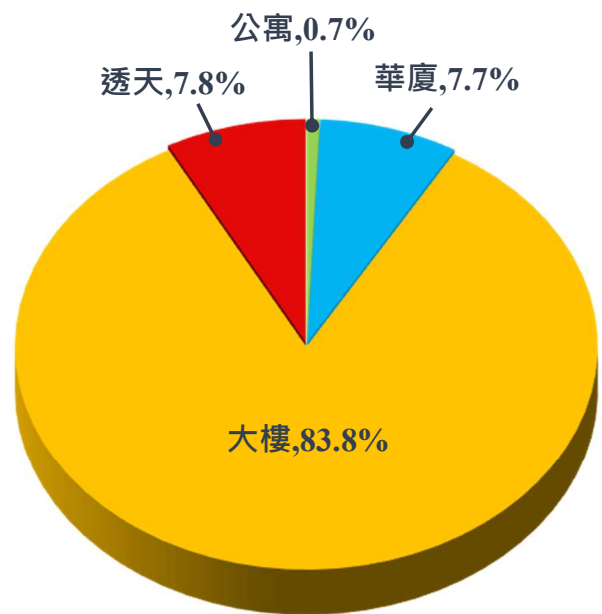
- 西屯區透天厝平均總價(50分位)約2,270萬，前25%平均總價約3,550萬，前12%平均總價約4,800萬。
- 112年Q1~Q2價格全數回落後又強勢反彈，其中低總價區創歷年新高價；Q3由於總價超過4仟萬之交易量銳減，致前標~頂標大幅下修，而低總價區則持續創高；Q4頂標臨近6仟萬水位，中低總價區走跌。
- 113年Q1前標~頂標大跌300萬，底標也已連兩季下滑；Q2整體價揚，僅底標續跌。



量體分析- 南屯區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 南屯區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(83.8%)，其次為透天厝(7.8%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔36.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔30.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.5%。

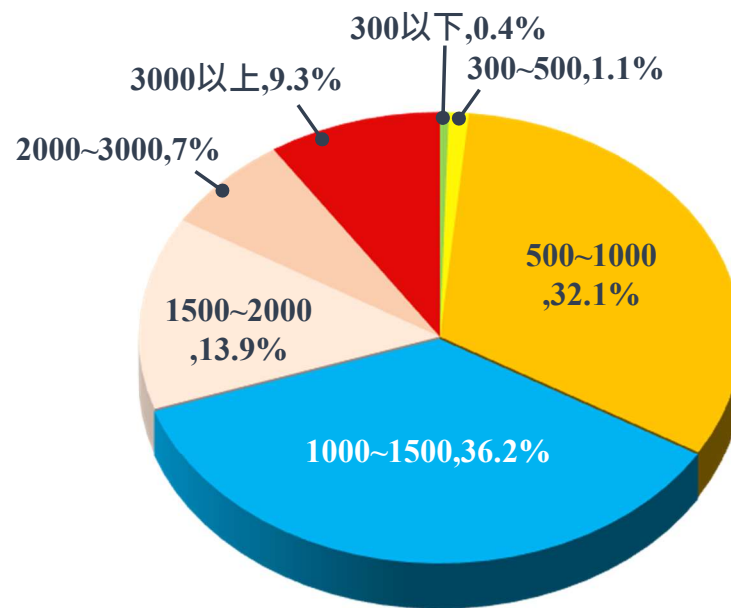
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

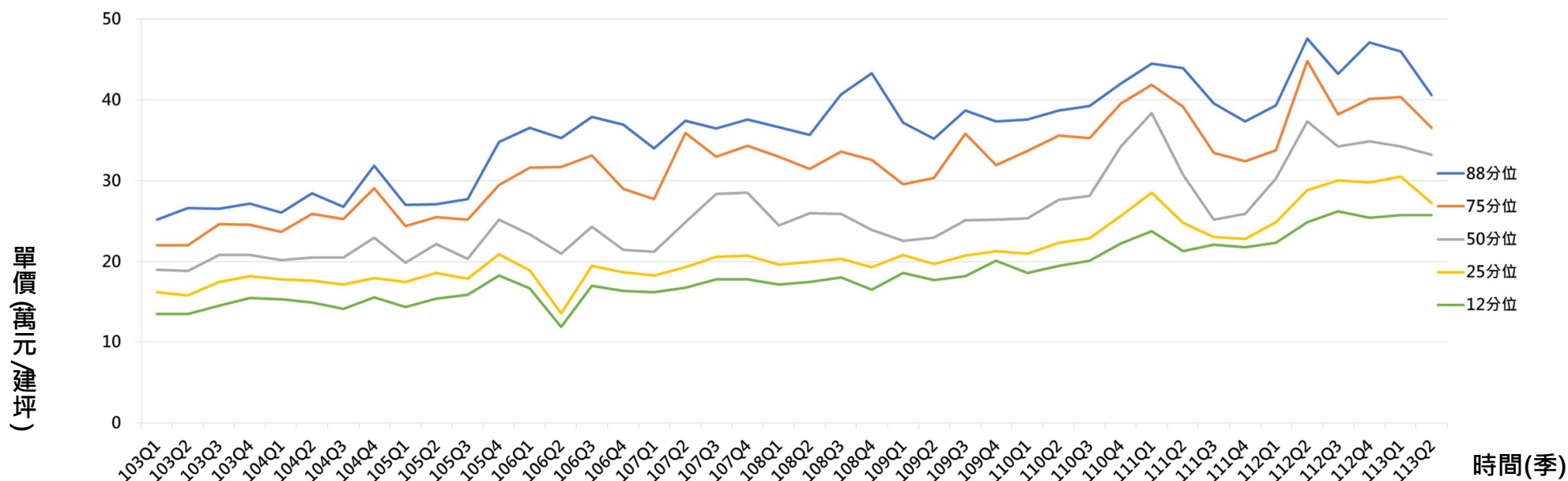
單位：萬元



價格分析- 南屯區-各季區分所有建物建坪單價

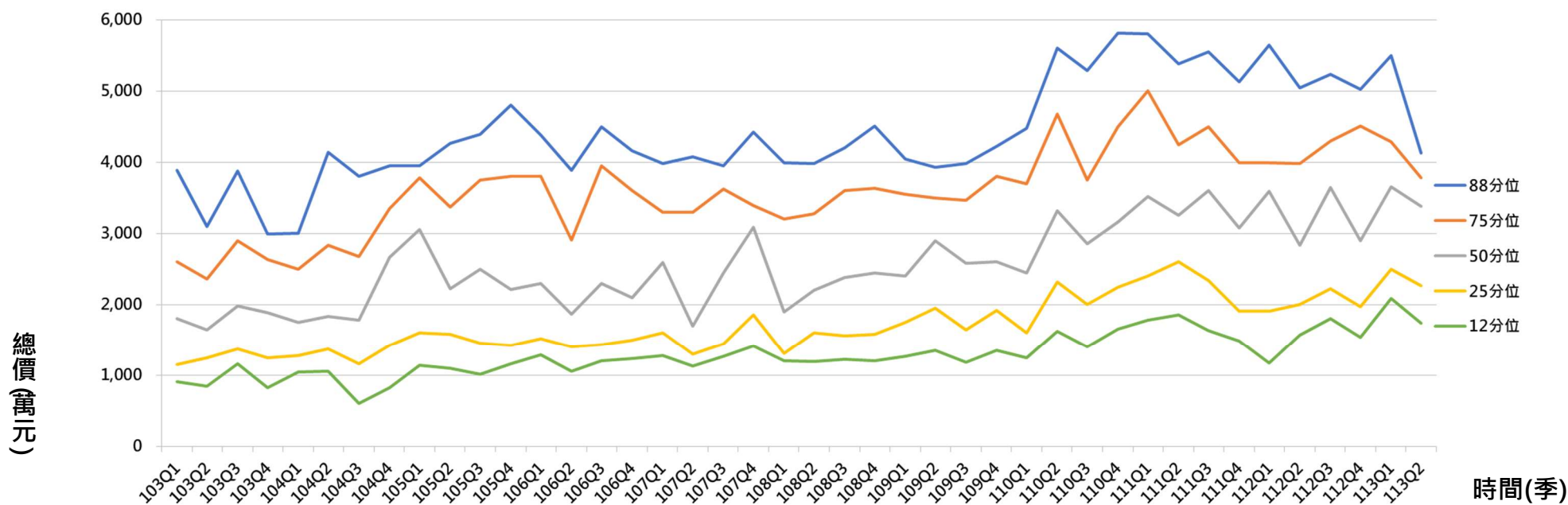
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 南屯區均價(50分位)約25.7萬/建坪，前25%房價約31.9萬/建坪，前12%房價約36.2萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1整體表現持平，僅頂標小跌1萬/建坪；Q2後標~頂標跌幅約在1~5.4萬/建坪不等。



價格分析- 南屯區-各季透天厝總價

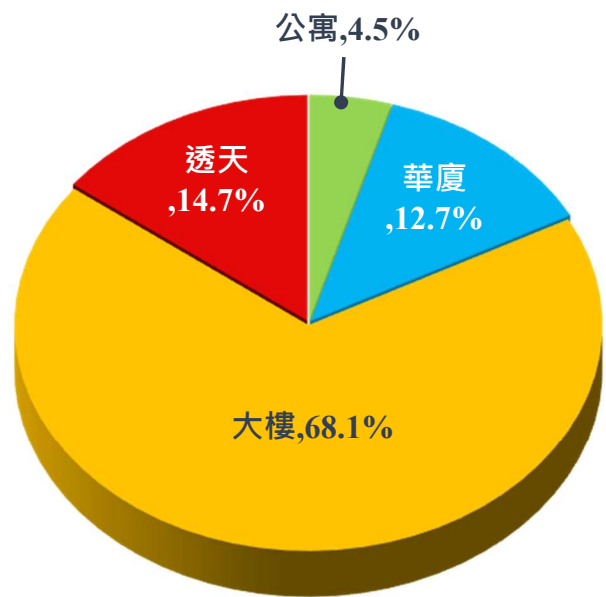
- 南屯區透天厝平均總價(50分位)約2,580萬；前25%平均總價約3,610萬，前12%平均總價約4,430萬。
- 112年Q1~Q2頂標及均標強漲500萬後跌深，反觀底標中止連三跌轉揚；Q3全區價漲；Q4僅前標續揚，其餘區位跌幅皆達200萬以上。
- 113年Q1以總價2千萬元以上交易佔大宗，故整體價格顯著拉升，僅前標走跌；Q2全區跌幅逾200萬，本季雖有新屋(日興興富2、國雄仰德大道)進場交易，惟其總價多在4千萬元以下，致高總價區下修力道大。



量體分析- 北屯區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 北屯區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(68.1%)，其次為透天厝(14.7%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔36.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔39.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔4.6%。

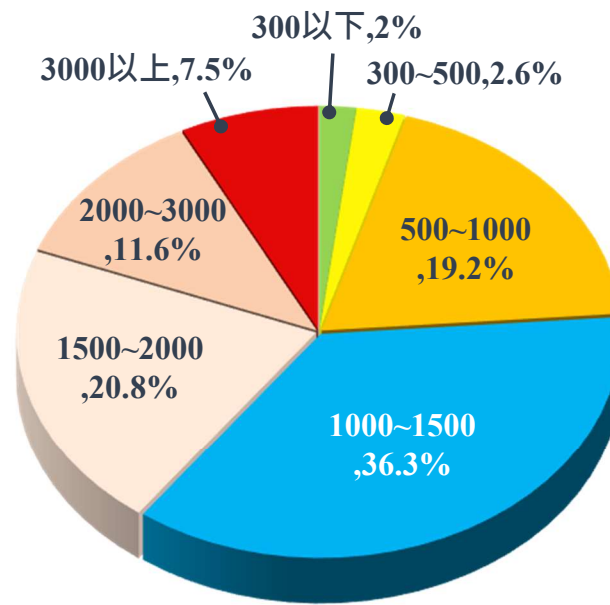
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

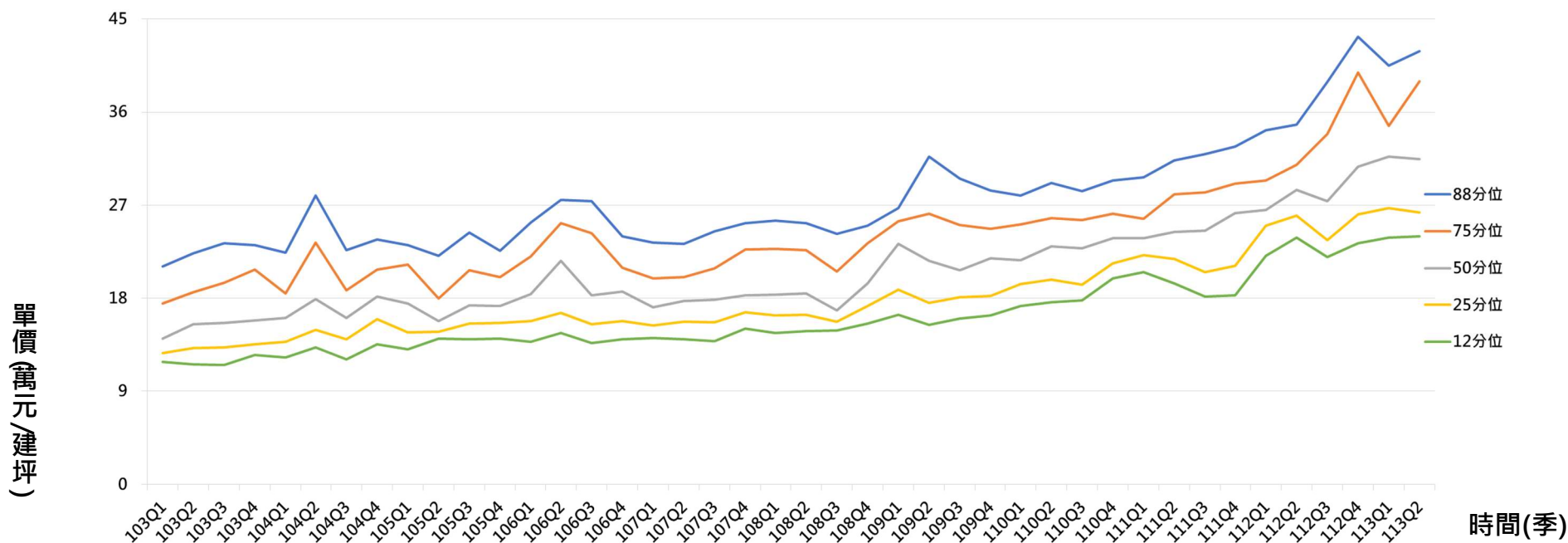
單位：萬元



價格分析- 北屯區-各季區分所有建物建坪單價

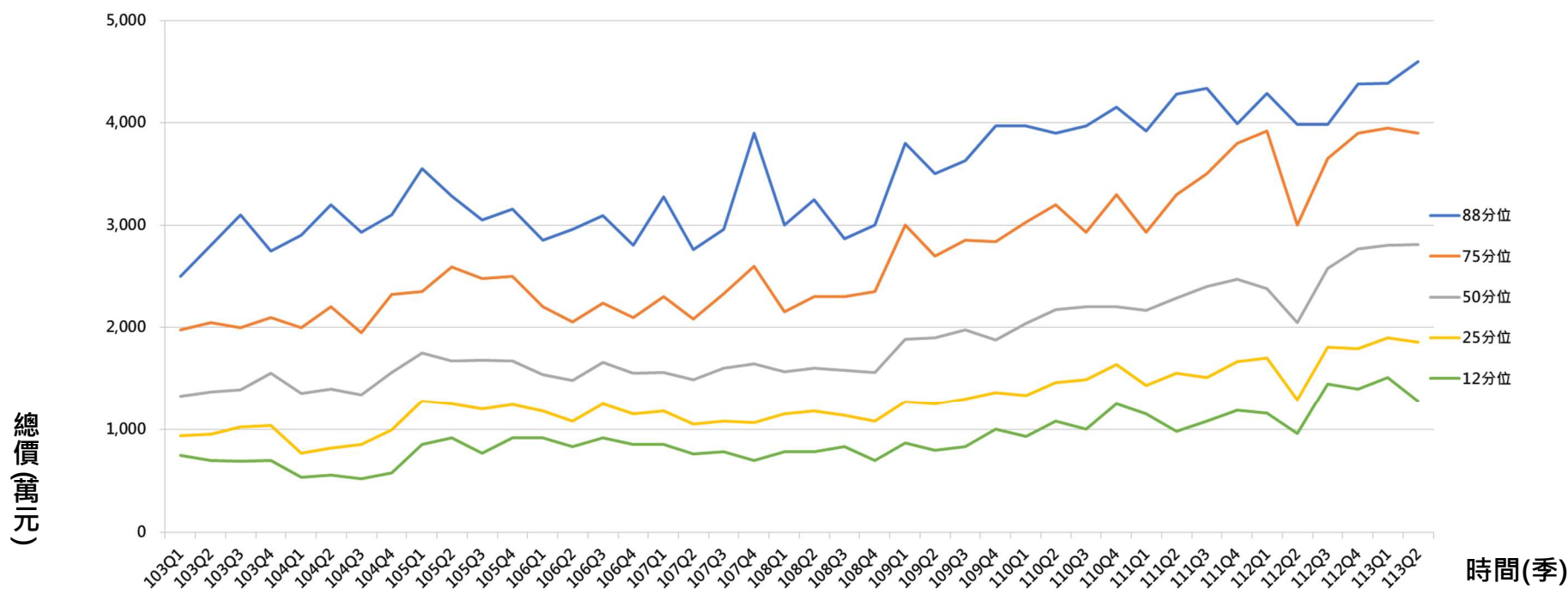
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 北屯區均價(50分位)約20.8萬/建坪，前25%房價約24.4萬/建坪，前12%房價約27.9萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1前標~頂標跌幅達3萬/建坪，其餘區位價格緩步上揚；Q2高價位區止跌回升。



價格分析- 北屯區-各季透天厝總價

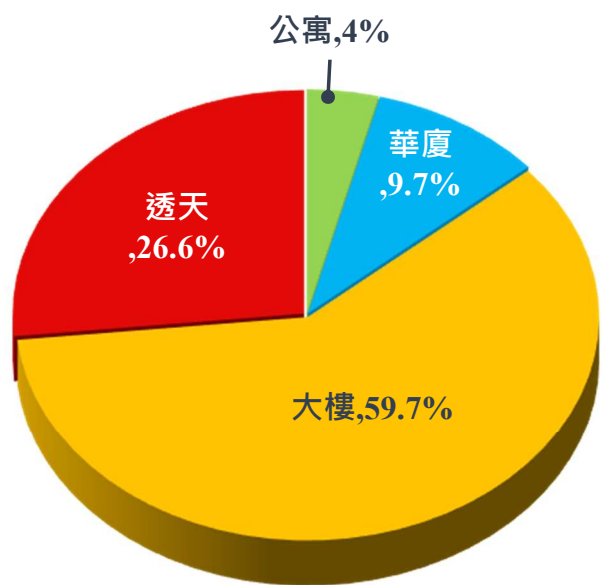
- 北屯區透天厝平均總價(50分位)約1,850萬，前25%平均總價約2,700萬，前12%平均總價約3,480萬。
- 112年Q1頂標回升至4仟萬以上水位，前標已連四漲，其餘區位續穩；Q2以總價低於4仟萬之交易佔大宗，故全區價格下修力道顯著；Q3整體漲幅達500萬，僅頂標持平，部分區位係反映新屋行情而走揚；Q4中高價位區多反映新屋行情而走揚。
- 113年Q1~Q2漲幅收斂，僅頂標成長200萬。



量體分析- 太平區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 太平區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(59.7%)，其次為透天厝(26.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔39.6%。
- 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%。

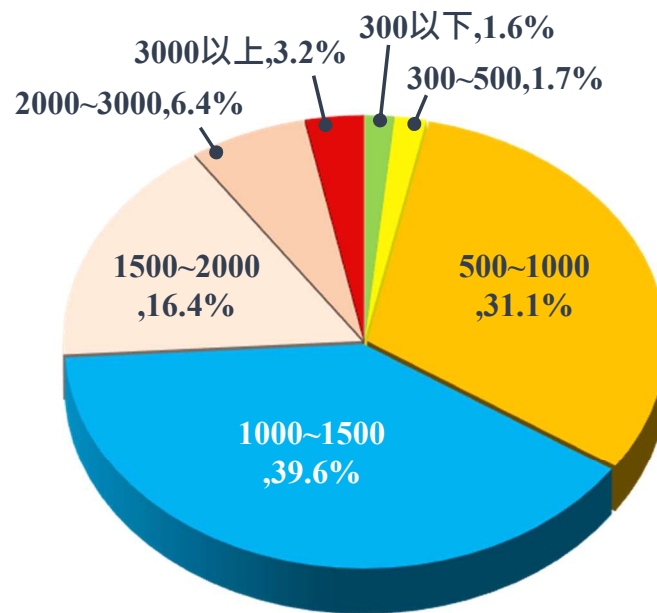
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

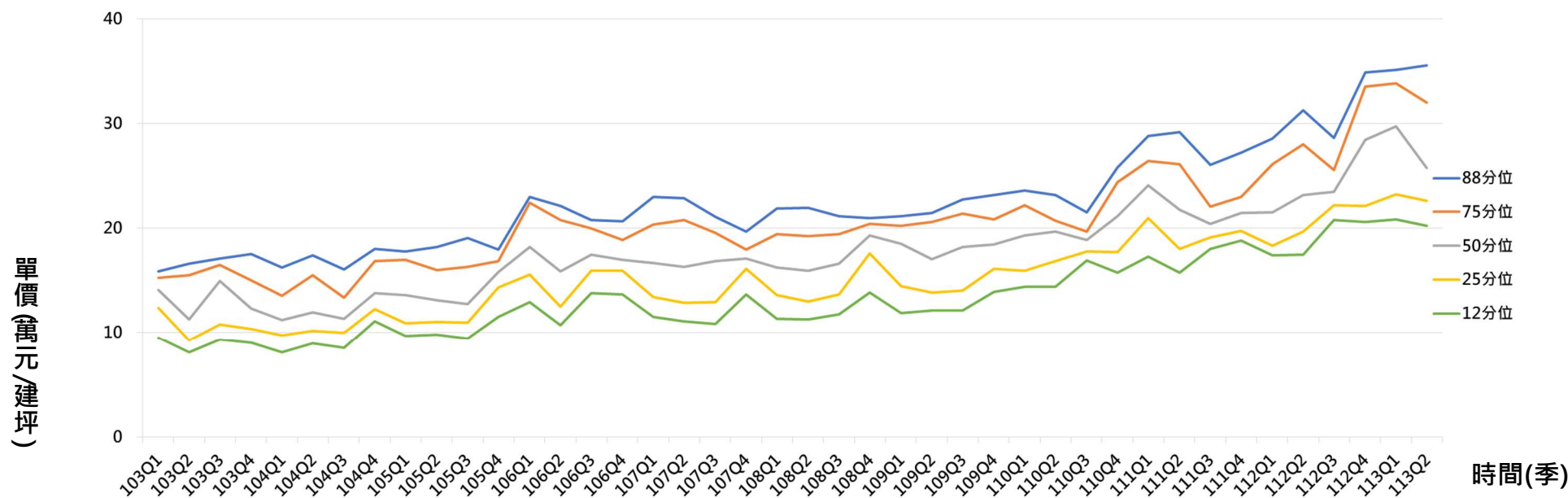
單位：萬元



價格分析- 太平區-各季區分所有建物建坪單價

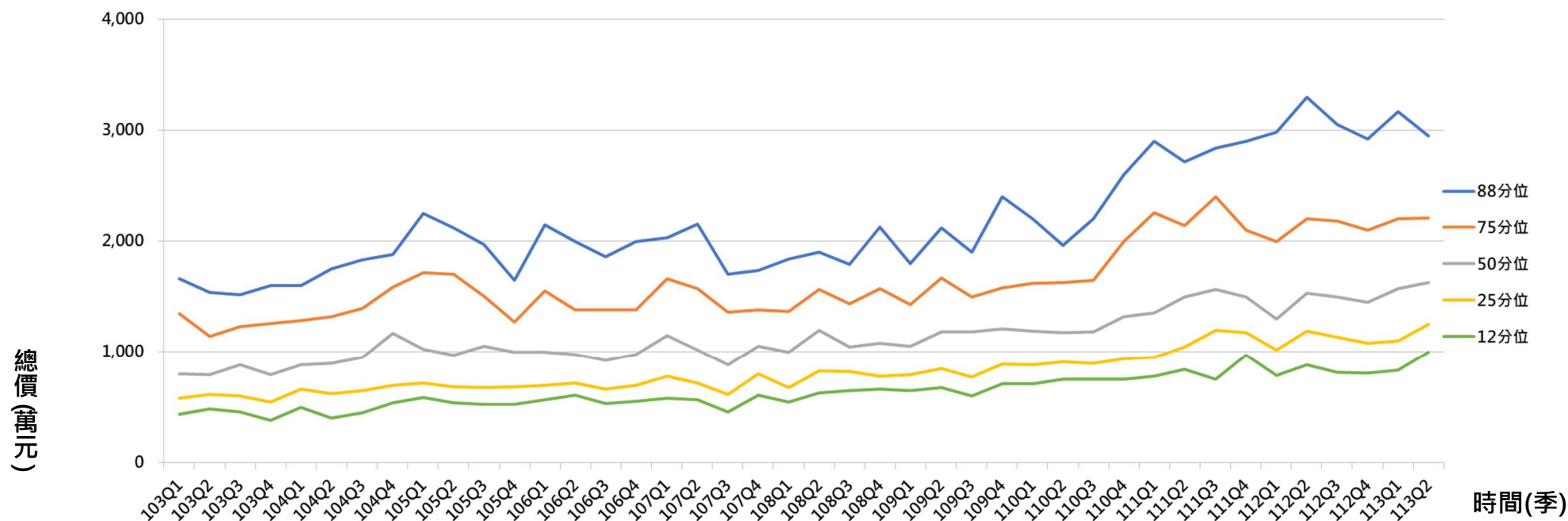
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 太平區均價(50分位)約17.9萬/建坪，前25%房價約20.8萬/建坪，前12%房價約22.7萬/建坪。
- 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**陸霖太美**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。
- 113年Q1~Q2頂標續揚，其餘區位創高後回跌。



價格分析- 太平區-各季透天厝總價

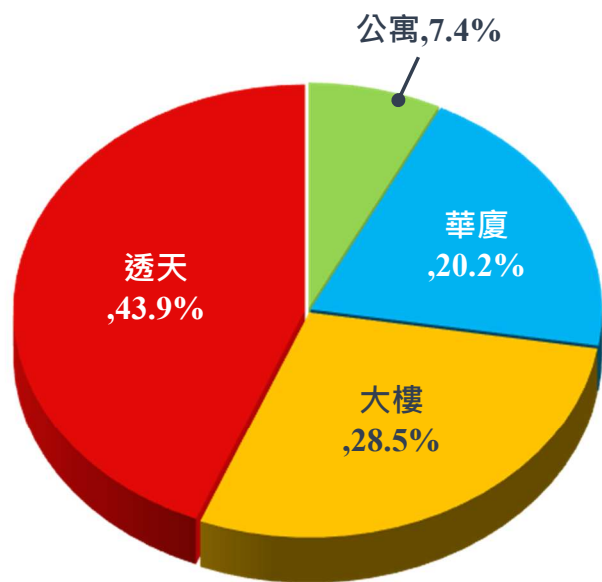
- 太平區透天厝平均總價(50分位)約1,140萬，前25%平均總價約1,650萬，前12%平均總價約2,180萬。
- 112年Q1~Q2頂標價格持續創高，並正式突破3仟萬，其餘區位小跌後回升；Q3頂標大跌250萬，其餘區位價穩；Q4表現與上一季相當。
- 113年Q1均標~頂標漲幅達百萬；Q2頂標回跌至3仟萬以下，底標~均標創新高。



量體分析- 大里區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 大里區113年Q2成交數量以透天厝佔比較高(43.9%)，其次為住宅大樓 (28.5%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔36.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔31.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.1%。

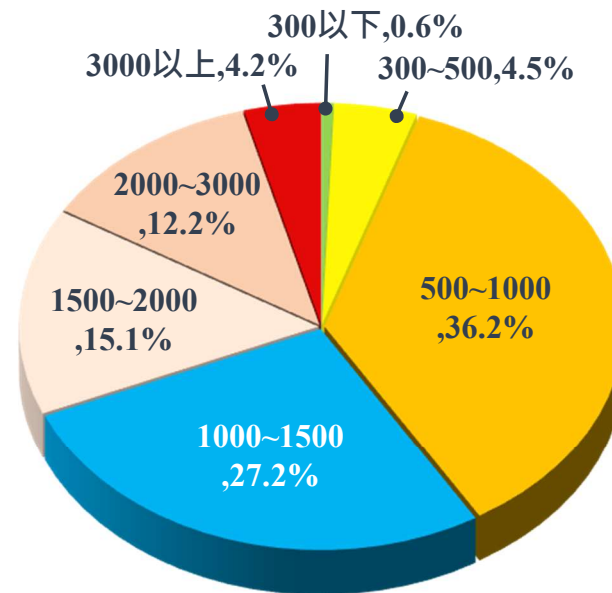
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

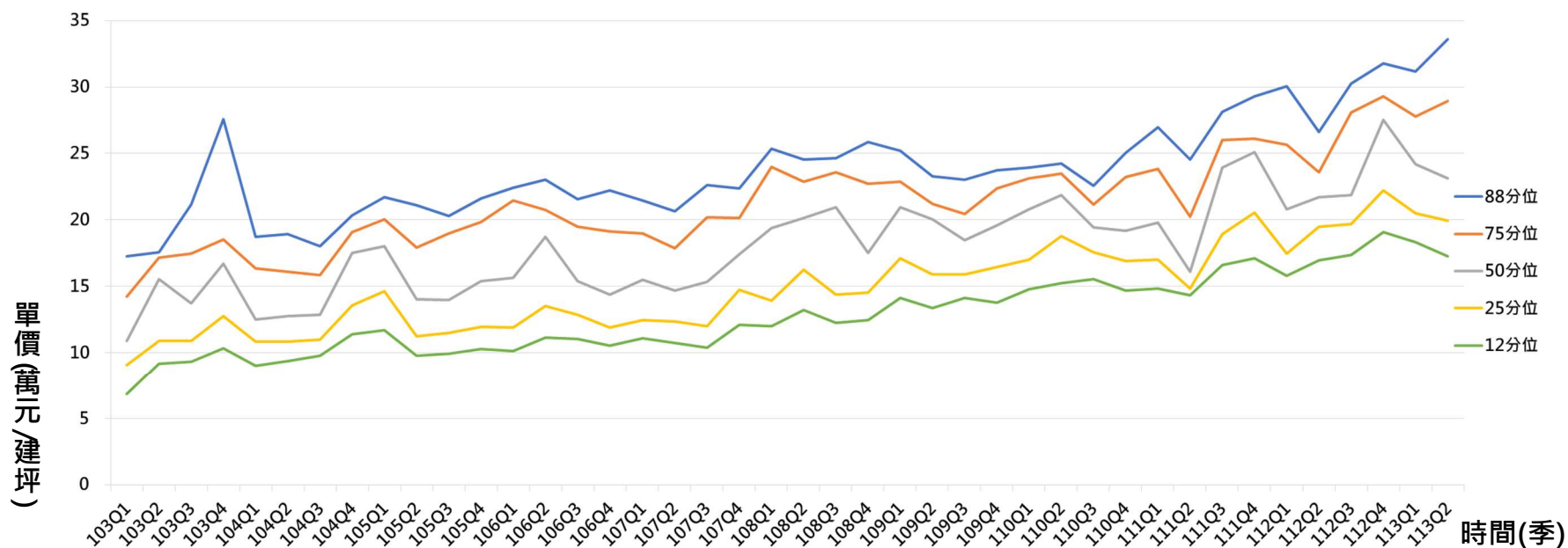
單位：萬元



價格分析- 大里區-各季區分所有建物建坪單價

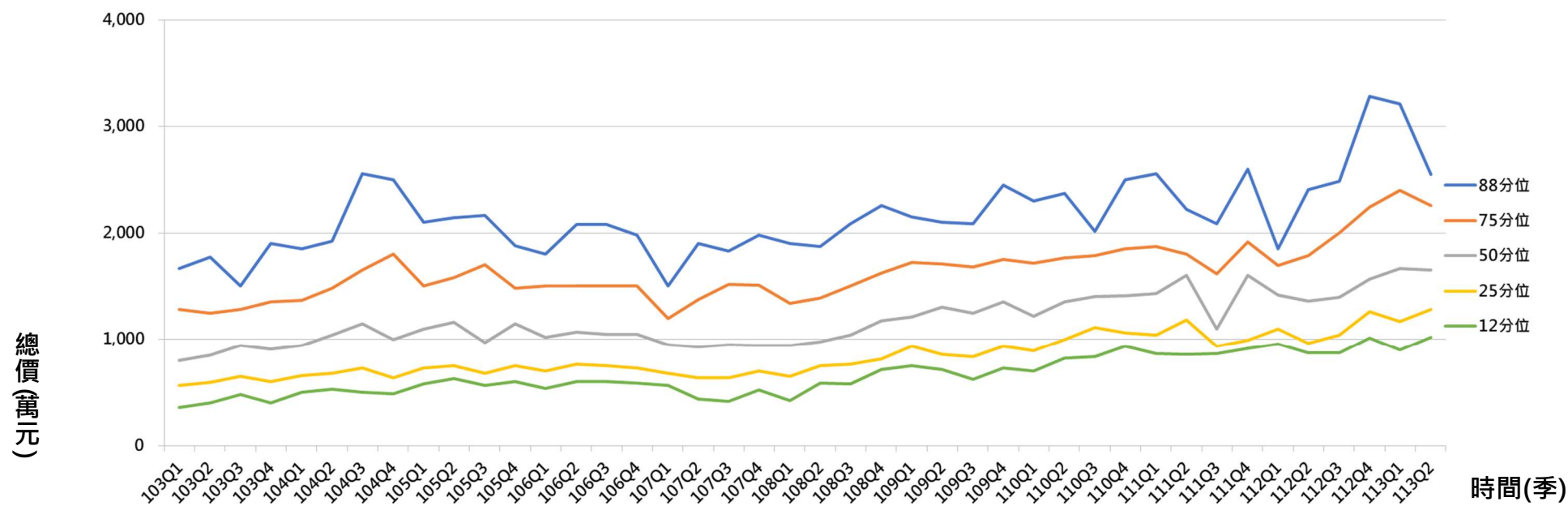
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 大里區均價(50分位)約18.2萬/建坪，前25%房價約21.4萬/建坪，前12%房價約23.9萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1全區表現轉弱，其中後標~前標跌幅超過1.5萬/建坪；Q2高價位區止跌回升，其餘區位續跌。



價格分析- 大里區-各季透天厝總價

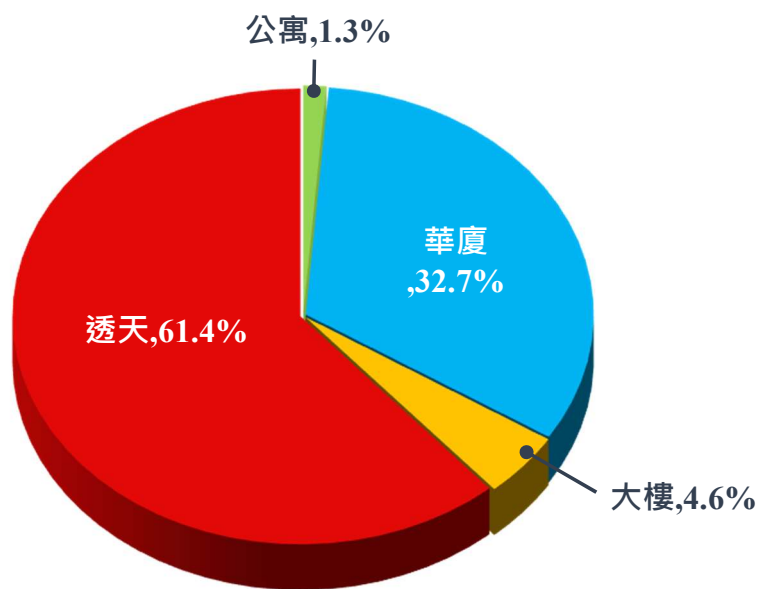
- 大里區透天厝平均總價(50分位)約1,180萬，前25%平均總價約1,640萬，前12%平均總價約2,150萬。
- 長期觀察本區價格變化，中低價位區漲幅有限，而高價位區雖偶有成長，但跌幅也頗大。
- 112年Q1總價低於2仟萬之交易佔九成，致均標~頂標大幅下修，低總價區則緩漲；Q2頂標大漲逾500萬，中低總價區微跌；Q3整體表現與上一季相當，僅前標價揚200萬；Q4全區價揚，其中頂標因反映新屋行情而顯著拉升。
- 113年Q1均標及前標續揚，其餘區位轉跌；Q2總價逾2,500萬交易量減，致高總價區下修，低總價區則微漲百萬。



量體分析- 沙鹿區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 沙鹿區113年Q2成交數量以透天厝佔比較高(61.4%)，其次為華廈(32.7%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔38.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔29.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.7%。

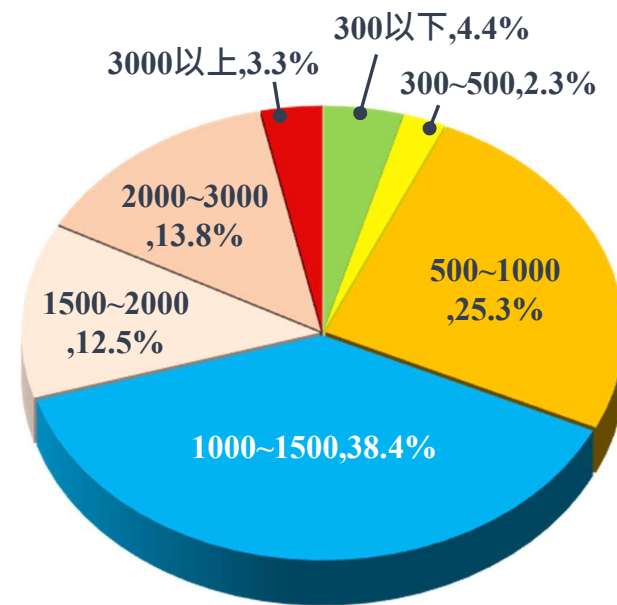
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



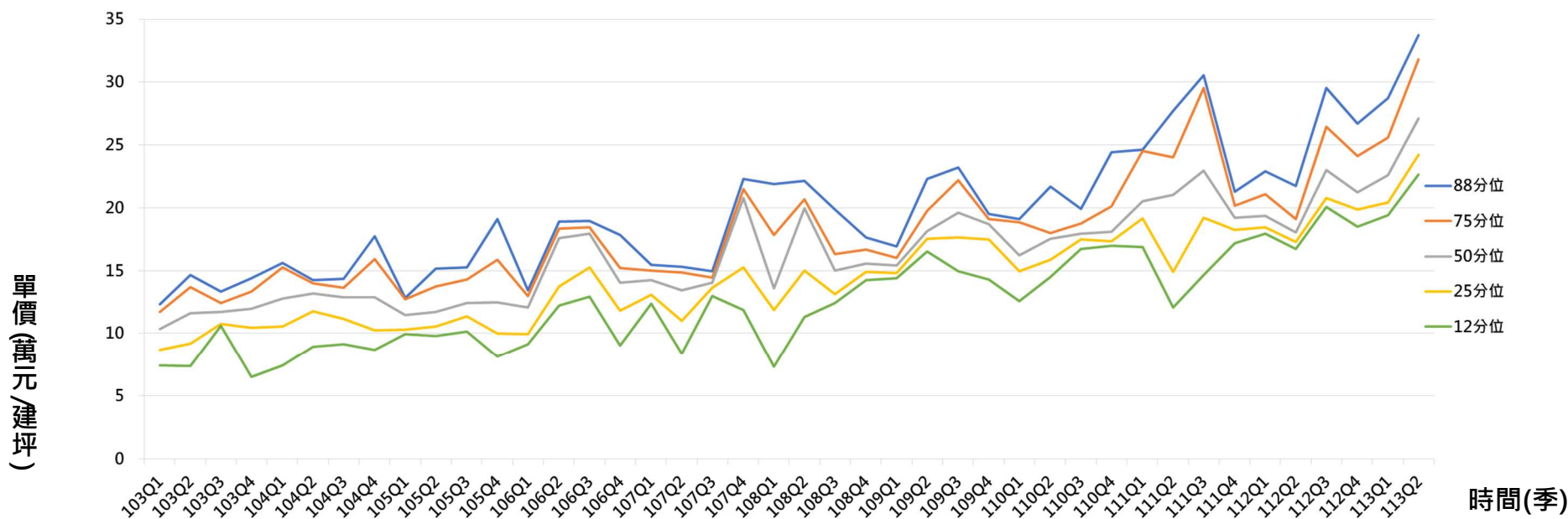
價格分析- 沙鹿區-各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



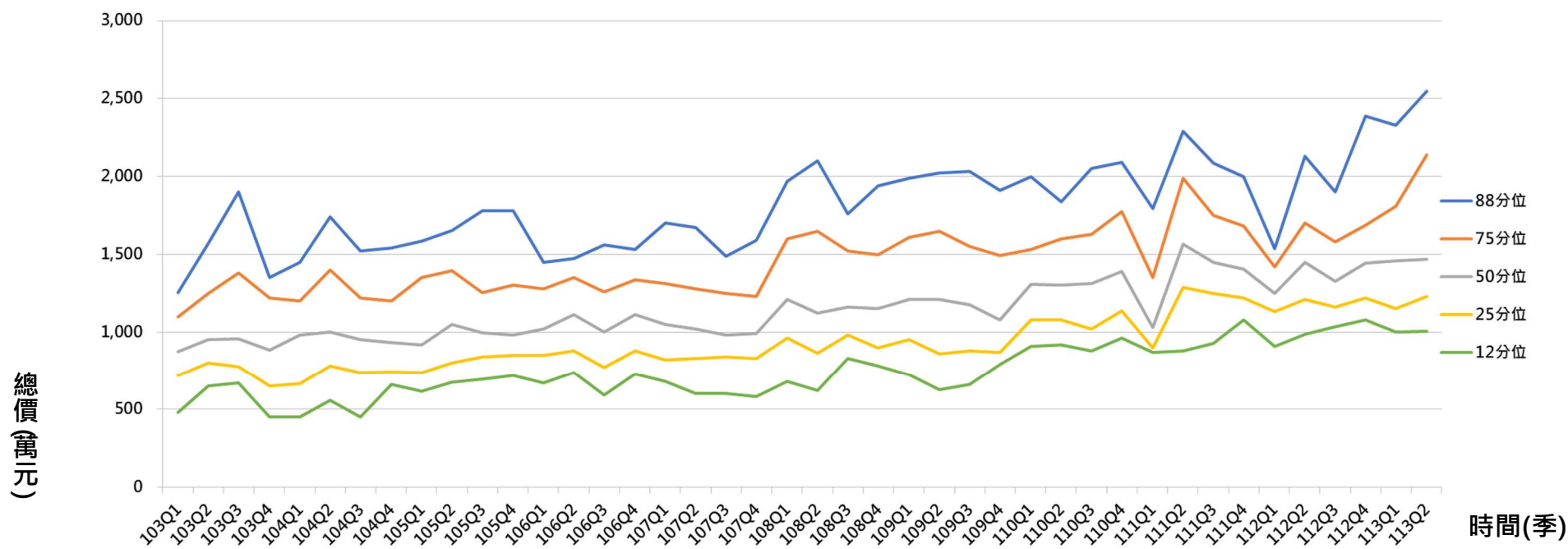
- 沙鹿區均價(50分位)約16.4萬/建坪，前25%房價約18.3萬/建坪，前12%房價約19.8萬/建坪。
- 112年Q1表現與上一季相當，頂標因仍有**佳鋹科藝**餘屋交易而拉升逾1.5萬/建坪；Q2全區跌幅達1萬/建坪；Q3持續有華廈新屋餘量交易，價格處於高點；Q4全區走跌。
- 113年Q1新屋(合總小時代5、大尺之間...等)交易即佔逾八成，致全區價格上揚；Q2以華廈新案(**佳鐸大心**、**永晉青禾**)交易為主流，全區價格成長超過3萬/建坪。



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·正心不動產估價師聯合事務所整理

價格分析- 沙鹿區-各季透天厝總價

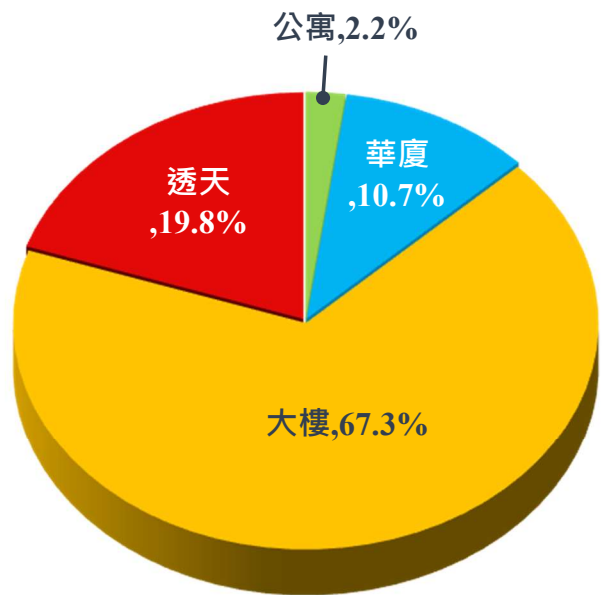
- 沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約1,150萬，前25%平均總價約1,470萬，前12%平均總價約1,820萬。
- 112年Q1以總價低於1,500萬之交易佔大宗，故全區下修，其中後標~頂標已連三跌；Q2全區價揚，受惠新案(綠光計劃NO.6青境、悟實貳章)挹注影響，中高總價區成長逾200萬以上；Q3雖高達七成屬新屋交易，惟其成交總價多在1,500萬元以下，故價格多下有修情形；Q4本季總價逾2仟萬之交易量增，致頂標大幅攀升。
- 113年Q1僅前標小漲百萬，其餘區位多下有修情形；Q2前標~頂標成長超過200萬並創歷史新高。



量體分析- 豐原區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 豐原區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(67.3%)，其次為透天厝(19.8%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔55%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔22.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔7.3%。

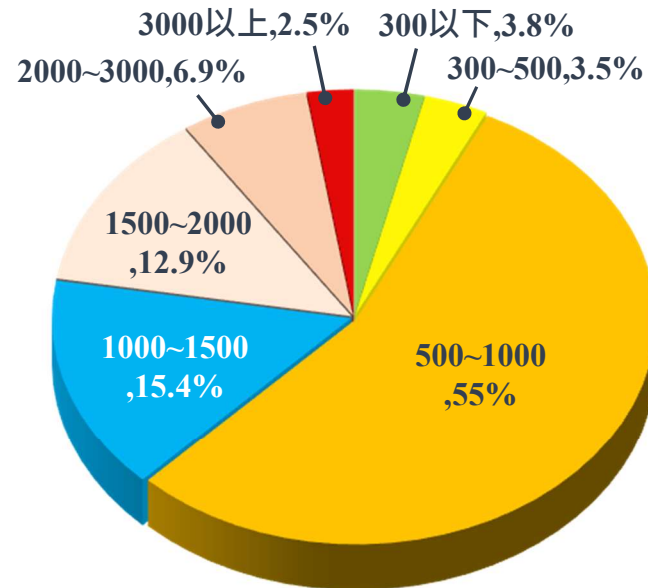
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

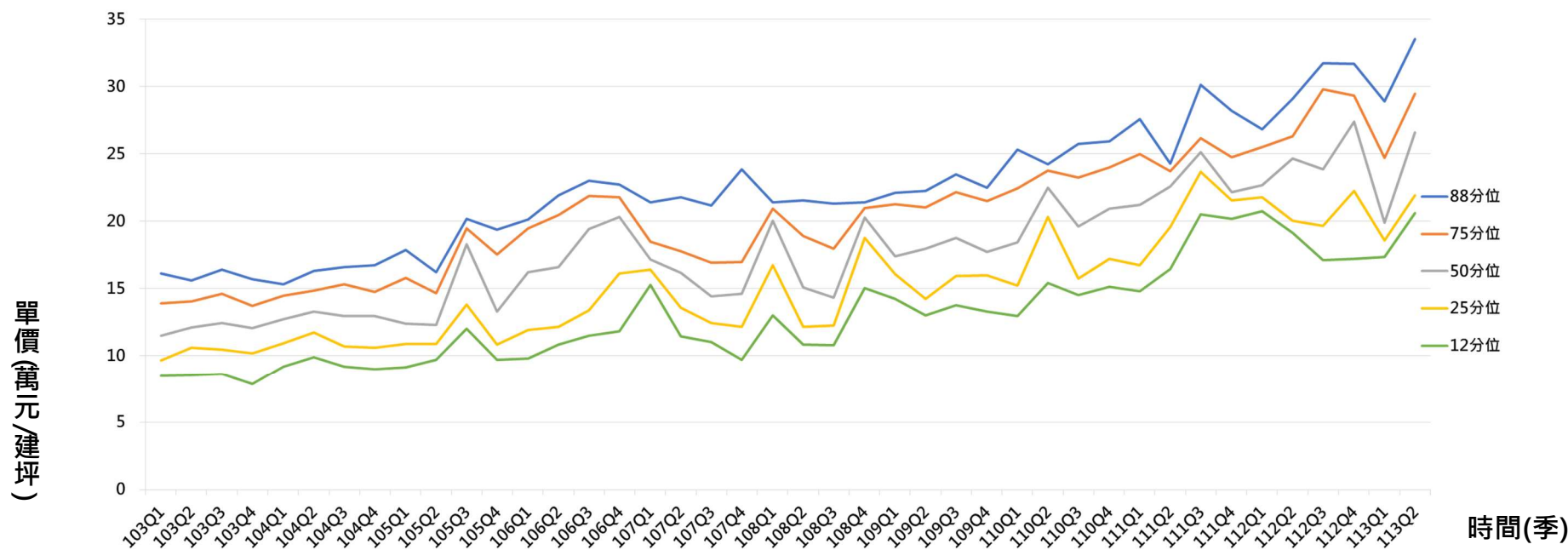
單位：萬元



價格分析- 豐原區-各季區分所有建物建坪單價

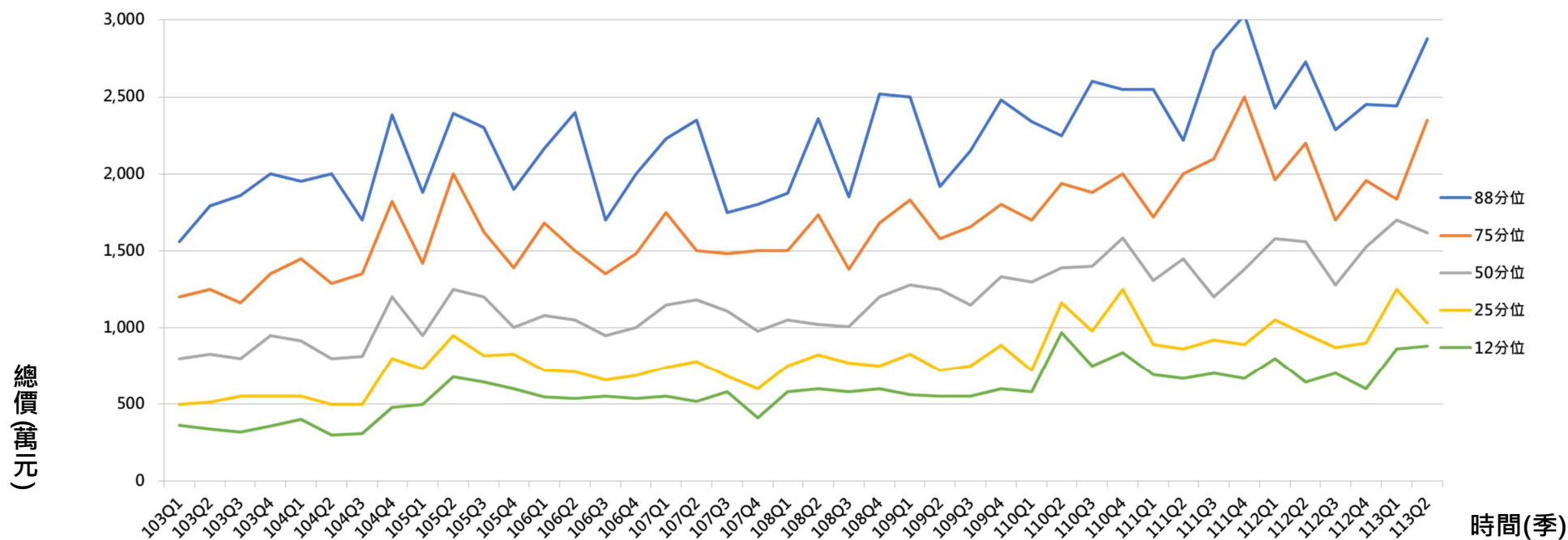
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 豐原區均價(50分位)約17.8萬/建坪，前25%房價約20.4萬/建坪，前12%房價約22.5萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1僅底標持平，其餘區位跌幅約在2.8~7.5萬/建坪不等，後標~均標主要反映**結園二期**交易行情；Q2近七成交易屬大樓新案(慶山豐南、豐原A+A、同學匯2)，反映行情而有大幅拉升情形。



價格分析- 豐原區-各季透天厝總價

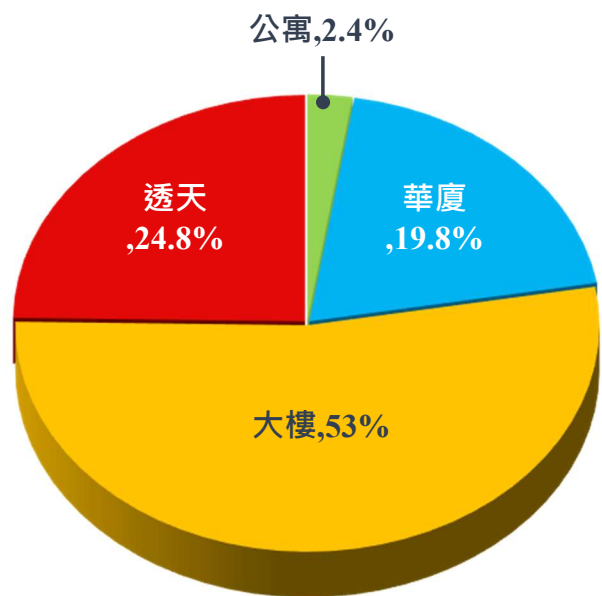
- 豐原區透天厝平均總價(50分位)約1,180萬，前25%平均總價約1,680萬，前12%平均總價約2,220萬。
- 112年Q1總價高於2仟萬之交易量減，故前標~頂標下修幅度達500萬，其餘區位小漲；Q2高總價區價漲逾200萬，低總價區則小跌百萬；Q3高達六成五交易屬總價低於1,500萬，故整體下修力道顯著；Q4總價逾1,500萬之交易量增，影響後標~頂標上調。
- 113年Q1中低總價區價漲超過150萬，其中後標~均標創新高價；Q2呈高總價區漲、中低總價區跌。



量體分析- 烏日區-113年Q2建物成交數量與總價帶

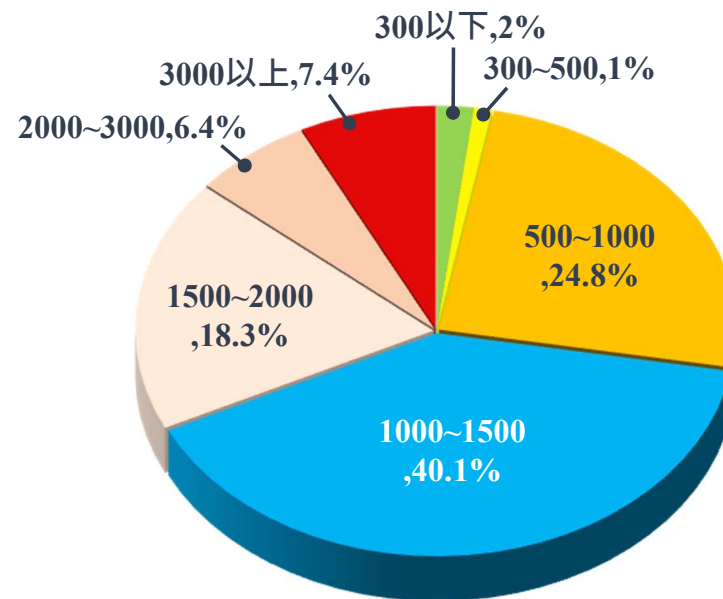
- 烏日區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(53%)，其次為透天厝(24.8%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔40.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔32.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3%。

成交數量比例



住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

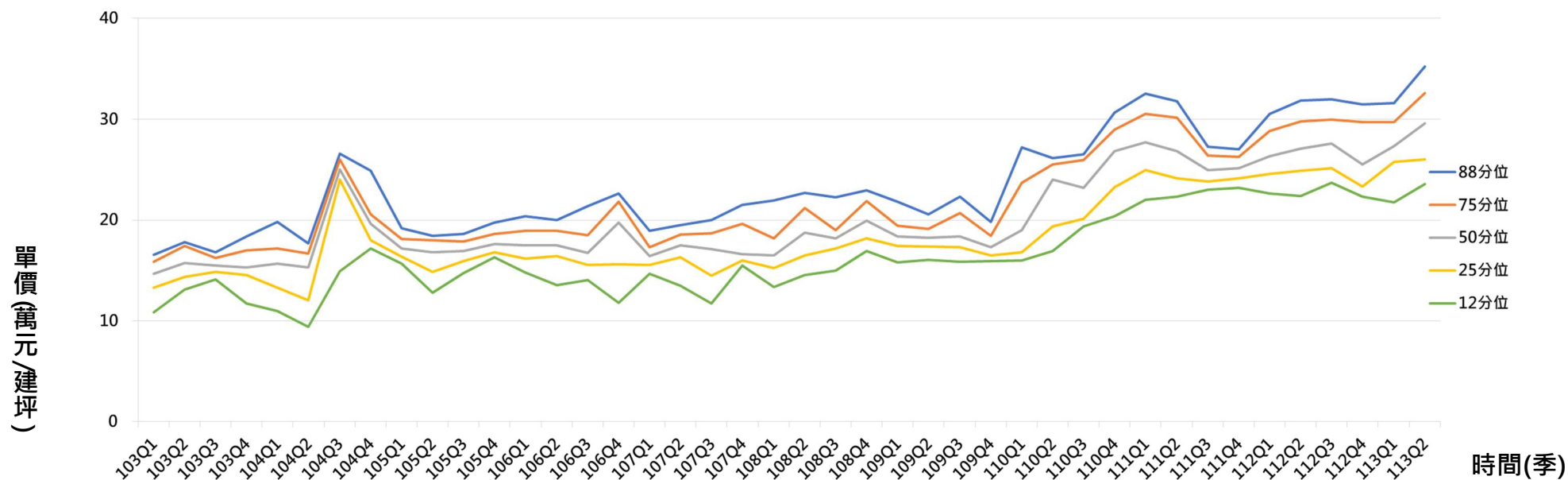
單位：萬元



價格分析- 烏日區-各季區分所有建物建坪單價

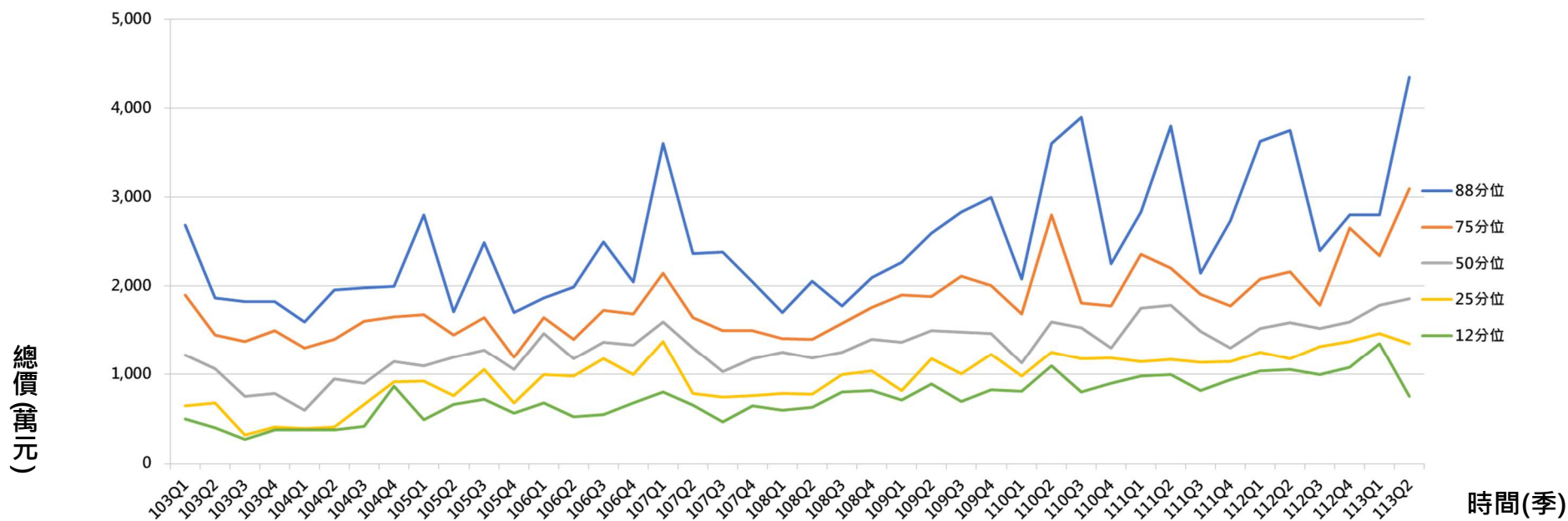
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 烏日區均價(50分位)約20.3萬/建坪，前25%房價約22.1萬/建坪，前12%房價約23.7萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1後標~均標價漲超過1.5萬/建坪，底標則已連兩跌；Q2僅後標持平，其餘區位漲幅逾1.5萬/建坪。



價格分析- 烏日區-各季透天厝總價

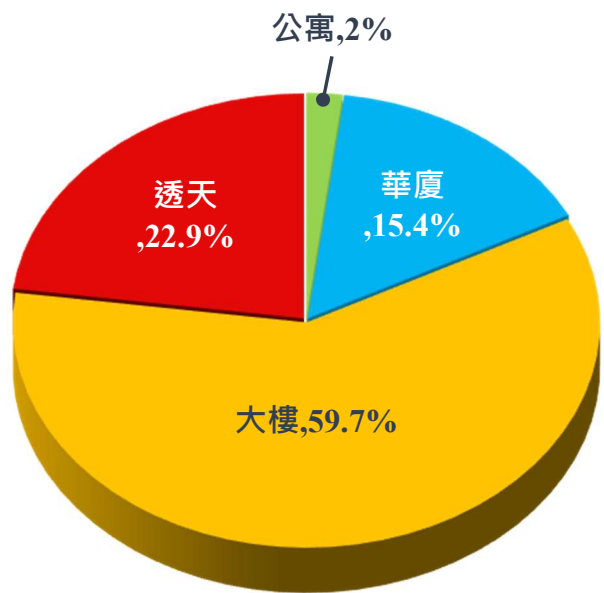
- 烏日區透天厝平均總價(50分位)約1,310萬，前25%平均總價約1,810萬，前12%平均總價約2,490萬。
- 112年Q1全數價揚，其中頂標因有**逸瓏山**等案挹注而強勢拉升；Q2僅後標略跌，其餘區位微幅走揚；Q3僅後標小漲百萬，其餘區位走跌，尤以頂標跌幅最大，主要係總價超過2仟萬之交易量大減所致；Q4以新屋交易佔大宗，影響高總價區大幅拉升。
- 113年Q1前標回跌300萬，底標~均標續揚；Q2總價逾2仟萬交易量增，致前標~頂標大幅拉升，底標則反映屋齡超過50年之交易行情而走低。



量體分析- 大雅區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 大雅區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(59.7%)，其次為透天厝(22.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔41.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔37.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.5%。

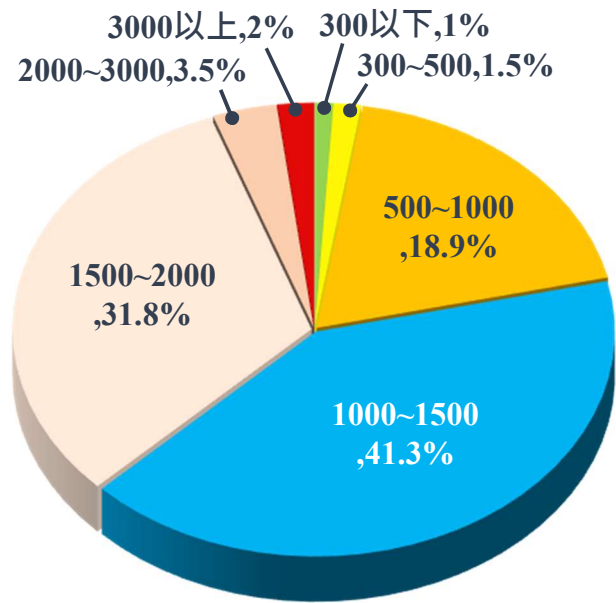
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

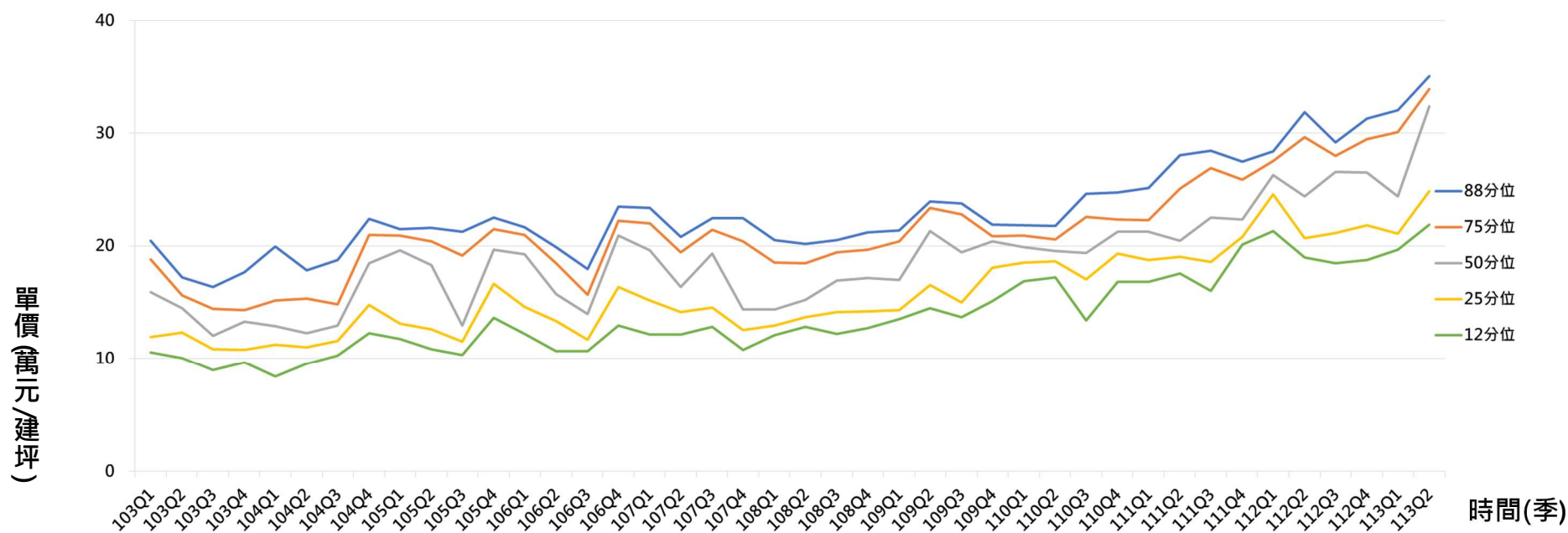
單位：萬元



價格分析- 大雅區-各季區分所有建物建坪單價

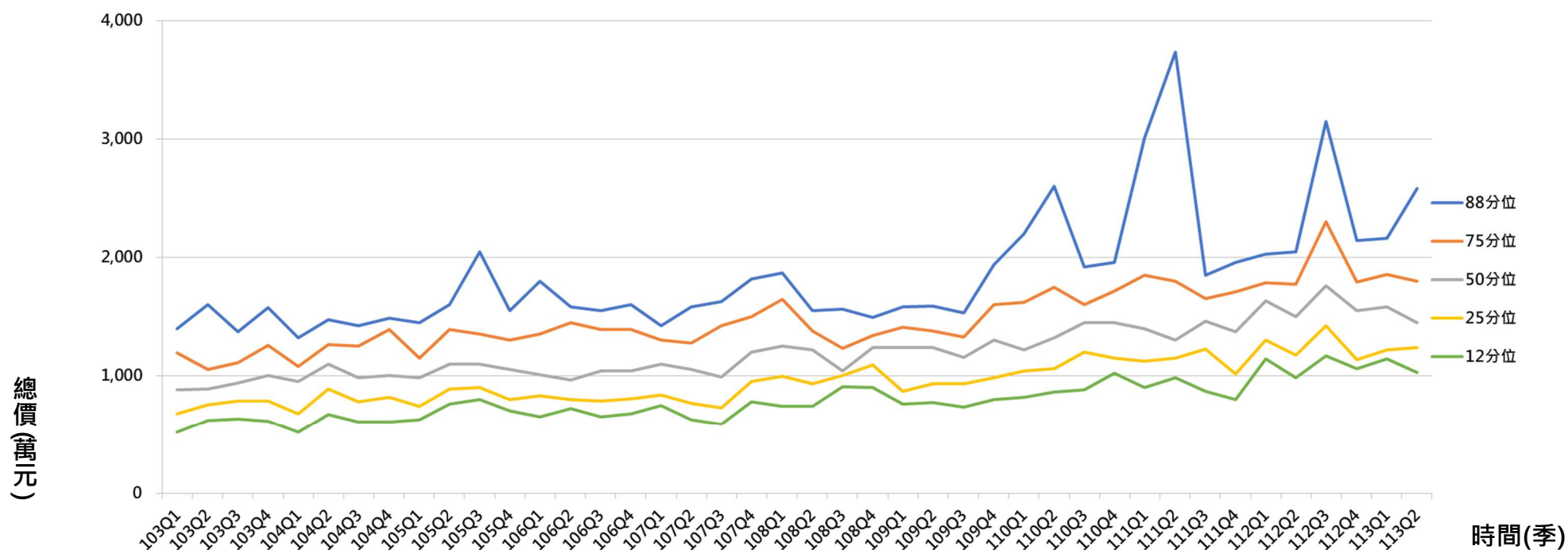
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 大雅區均價(50分位)約18.8萬/建坪，前25%房價約21.4萬/建坪，前12%房價約23.2萬/建坪。
- 112年Q1受**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整體表現轉弱，僅均標成長較顯達2萬/建坪；Q4高價位區價揚達1萬/建坪。
- 113年Q1後標~均標價跌，其餘區位價揚；Q2全區價漲，均標~頂標適逢**惠國沐微風**整批交易而走高。



價格分析- 大雅區-各季透天厝總價

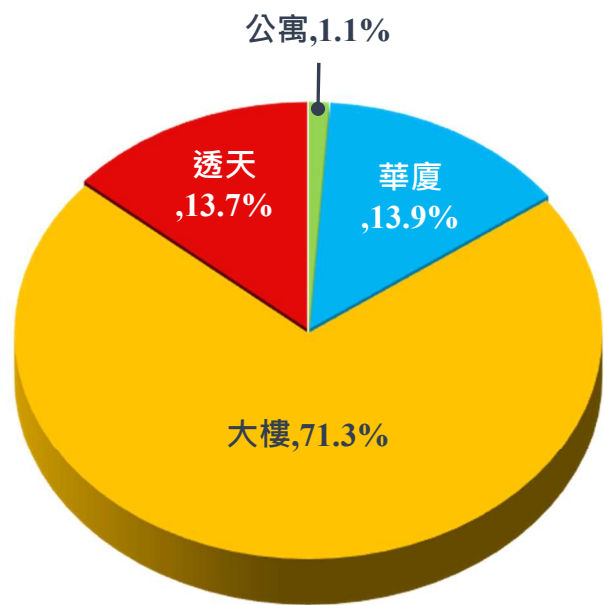
- 大雅區平均總價(50分位)約1,200萬，前25%平均總價約1,480萬，前12%平均總價約1,850萬。
- 112年Q1有**馨雅馨富**進場挹注，加上中古屋表現不俗，全區價漲；Q2中低總價區走跌；Q3因有具商效產品交易及反映新案行情，全區價格走高；Q4全區走跌，本季總價高於2仟萬之交易量減，故頂標下修幅度較大。
- 113年Q1表現與上一季相當；Q2頂標大漲逾400萬。



量體分析- 潭子區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 潭子區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(71.3%)，其次為華廈(13.9%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔46.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔11.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.1%。

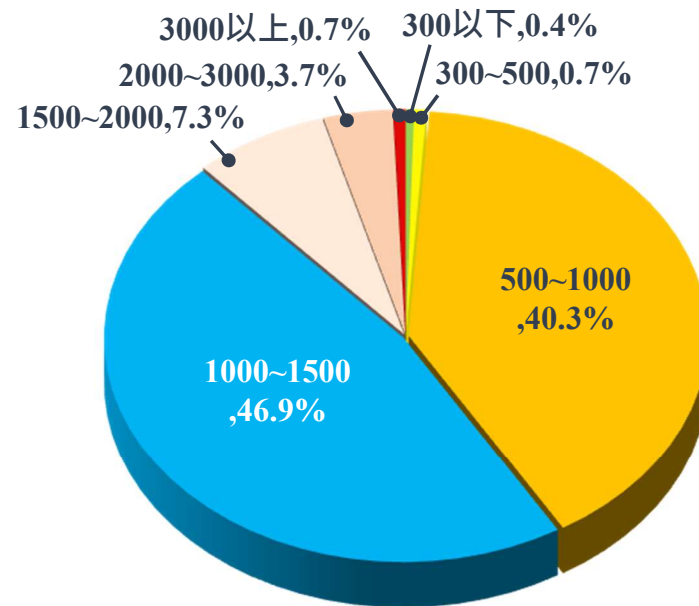
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

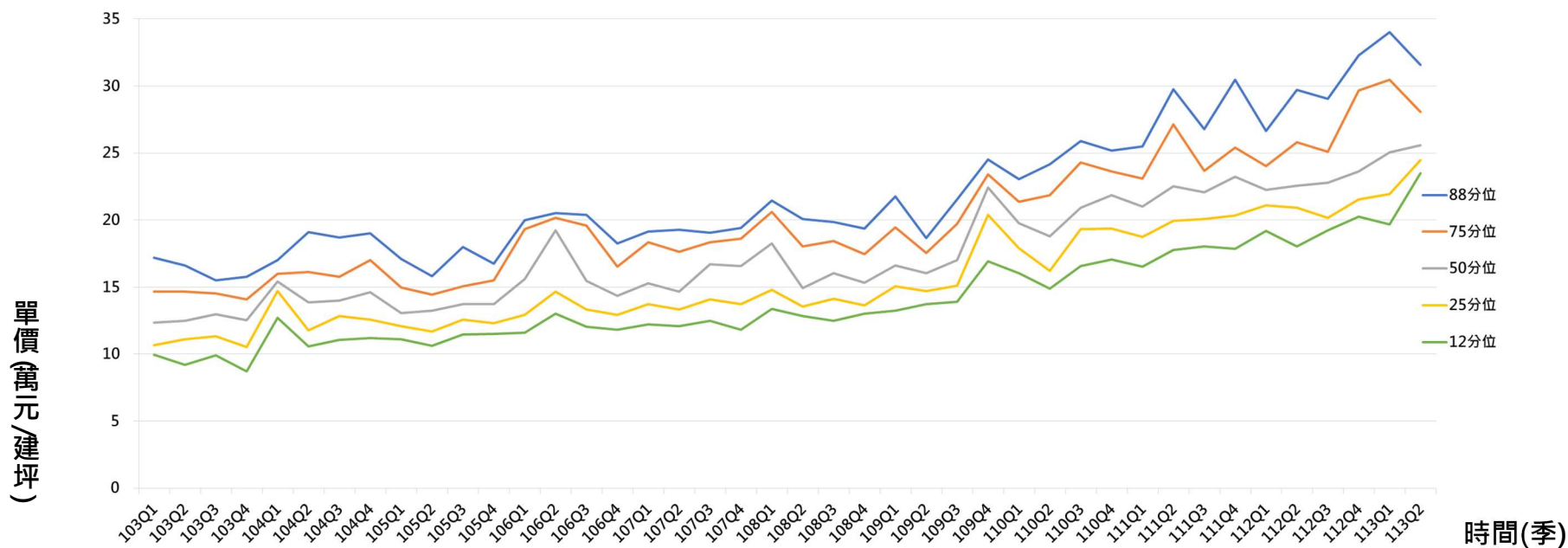
單位：萬元



價格分析- 潭子區-各季區分所有建物建坪單價

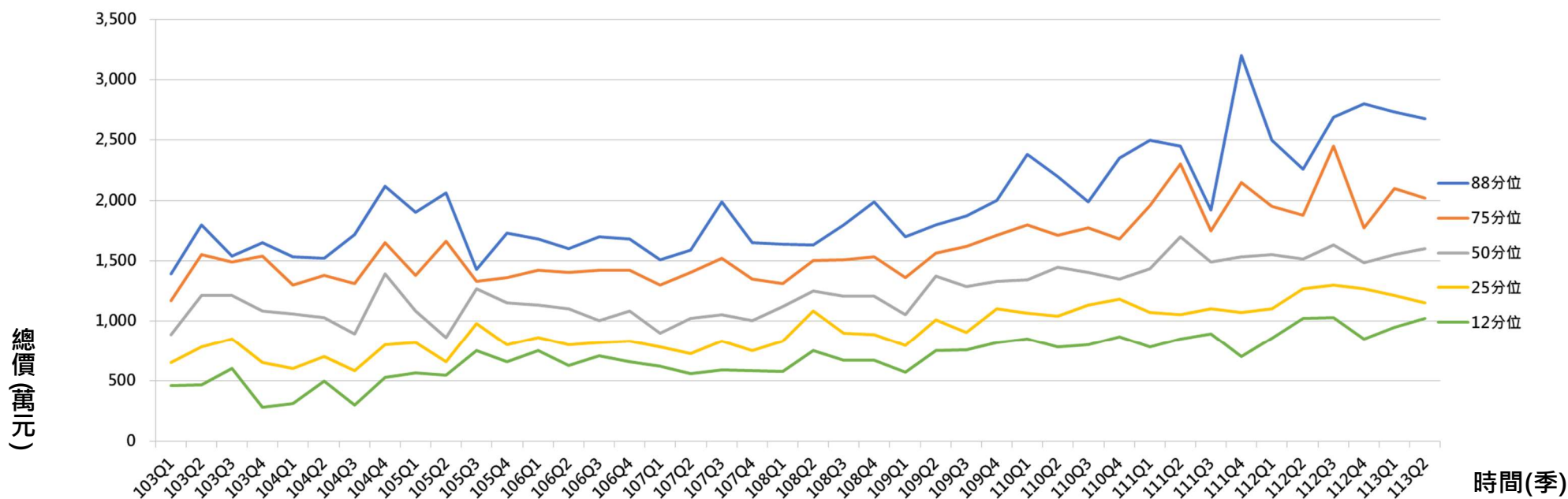
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 潭子區均價(50分位)約17.6萬/建坪，前25%房價約20萬/建坪，前12%房價約22萬/建坪。
- 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。
- 113年Q1中古屋行情佳，後標~頂標價格持續上揚；Q2雖有新案(久樑臻悅、順天豐華、匯有大贏家3)挹注，惟因多屬預售階段行情，故高價位區下調、中低價位區上修。



價格分析- 潭子區-各季透天厝總價

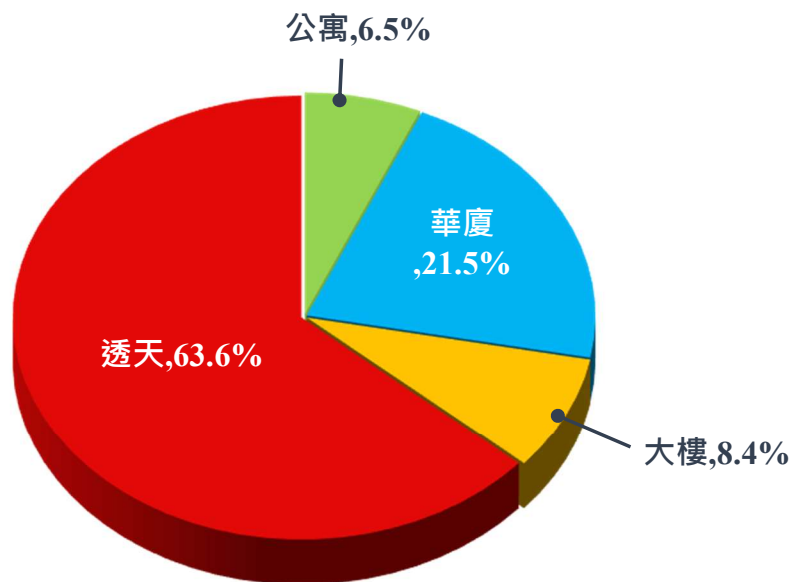
- 潭子區透天厝平均總價(50分位)約1,240萬，前25%平均總價約1,610萬，前12%平均總價約1,970萬。
- 112年Q1~Q2高總價區連兩季走跌，低總價區則續揚；Q3高總價區大幅攀升，部分係受惠**家福3**進場挹注所致；Q4僅頂標續漲百萬，其餘區位表現轉弱。
- 113年Q1前標大漲330萬，重新站上2仟萬元水位；Q2表現與上一季相當。



量體分析- 霧峰區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 霧峰區113年Q2成交數量以透天厝佔比較高(63.6%)，其次為華廈(21.5%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔33.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔30%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔12.1%。

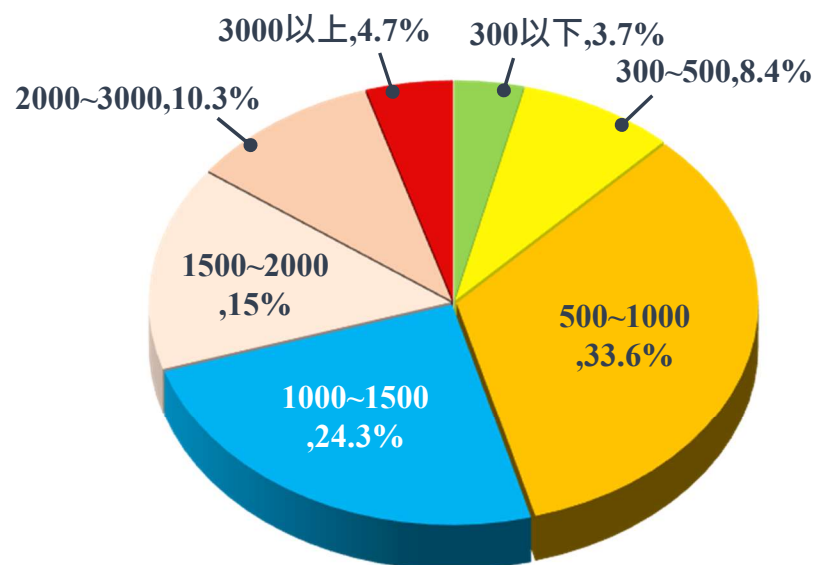
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

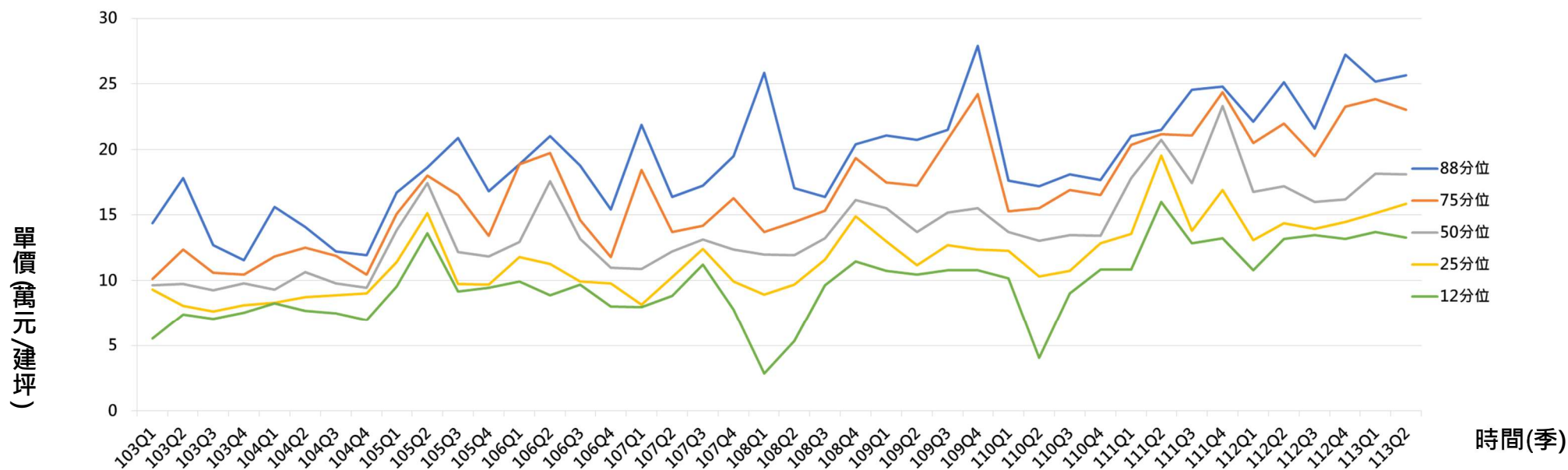
單位：萬元



價格分析- 霧峰區-各季區分所有建物建坪單價

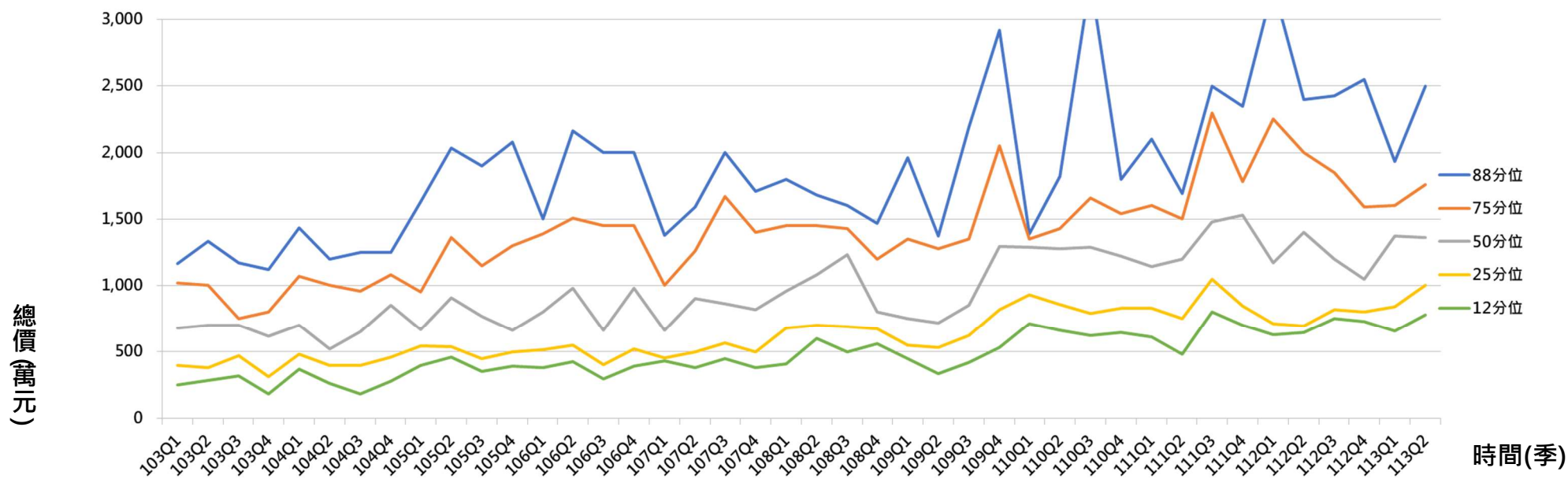
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 霧峰區均價(50分位)約13.9萬/建坪，前25%房價約16.8萬/建坪，前12%房價約19.3萬/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。
- 113年Q1頂標下滑2萬/建坪、均標成長2萬/建坪；Q2價格無顯著起伏變化。



價格分析- 霧峰區-各季透天厝總價

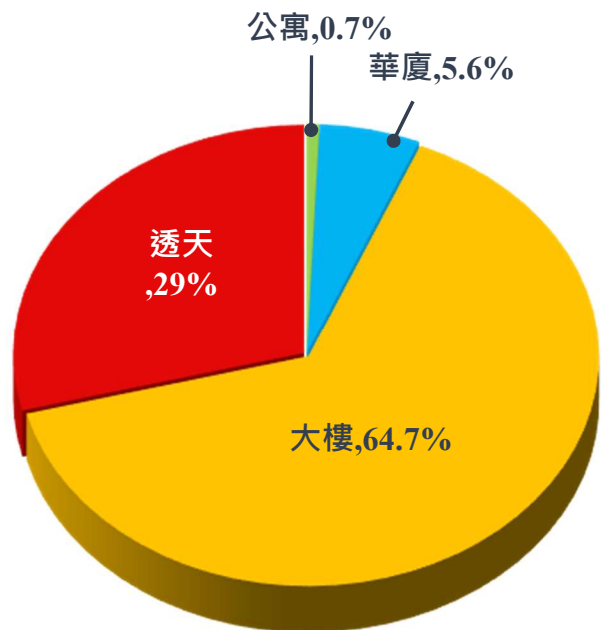
- 霧峰區透天厝平均總價(50分位)約970萬，前25%平均總價約1,410萬，前12%平均總價約1,880萬。
- 112年Q1高總價區因有商業效益用途交易而拉高，然因總價低於1,500萬之交易量增，故使中低總價區進行下修；Q2近八成交易屬總價低於2仟萬，故高總價區顯著回落，均標則回升逾200萬；Q3均標~前標價跌逾150萬、低總價區則小漲百萬；Q4均標與前標持續走跌。
- 113年Q1逾六成交易屬總價低於1,500萬元，故頂標進行大幅下修，均標則強勢反彈；Q2整體呈價揚，尤以頂標漲幅最大。



量體分析- 清水區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 清水區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(64.7%)，其次為透天厝(29%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔61.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔5.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.5%。

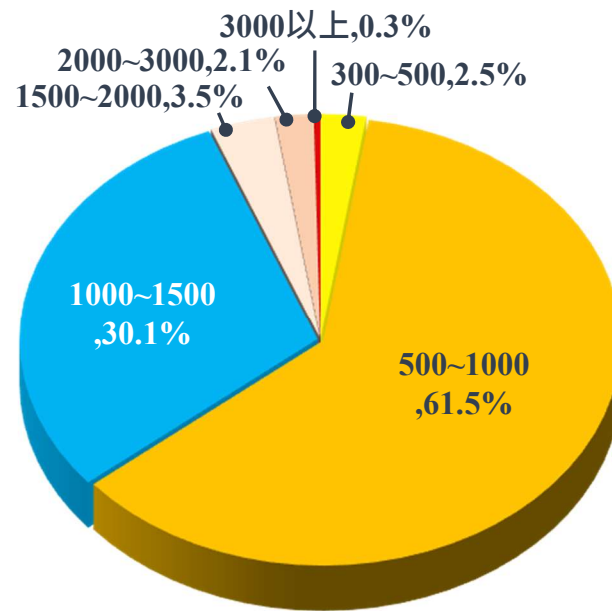
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

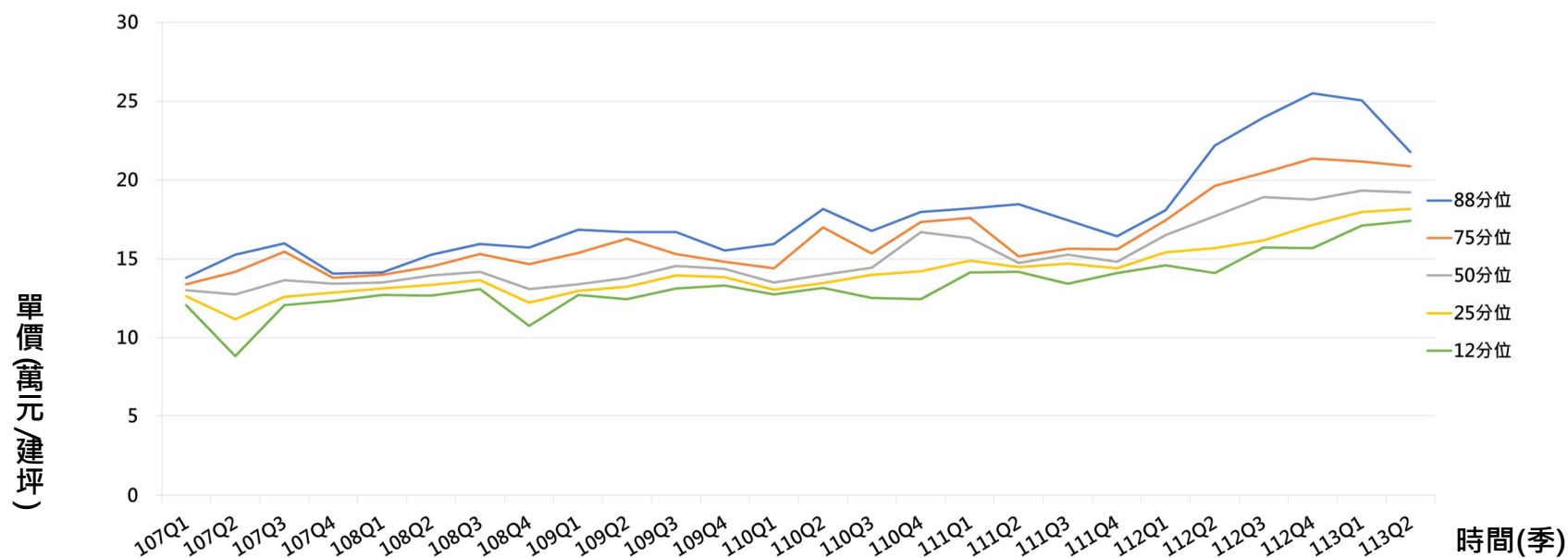
單位：萬元



價格分析- 清水區-各季區分所有建物建坪單價

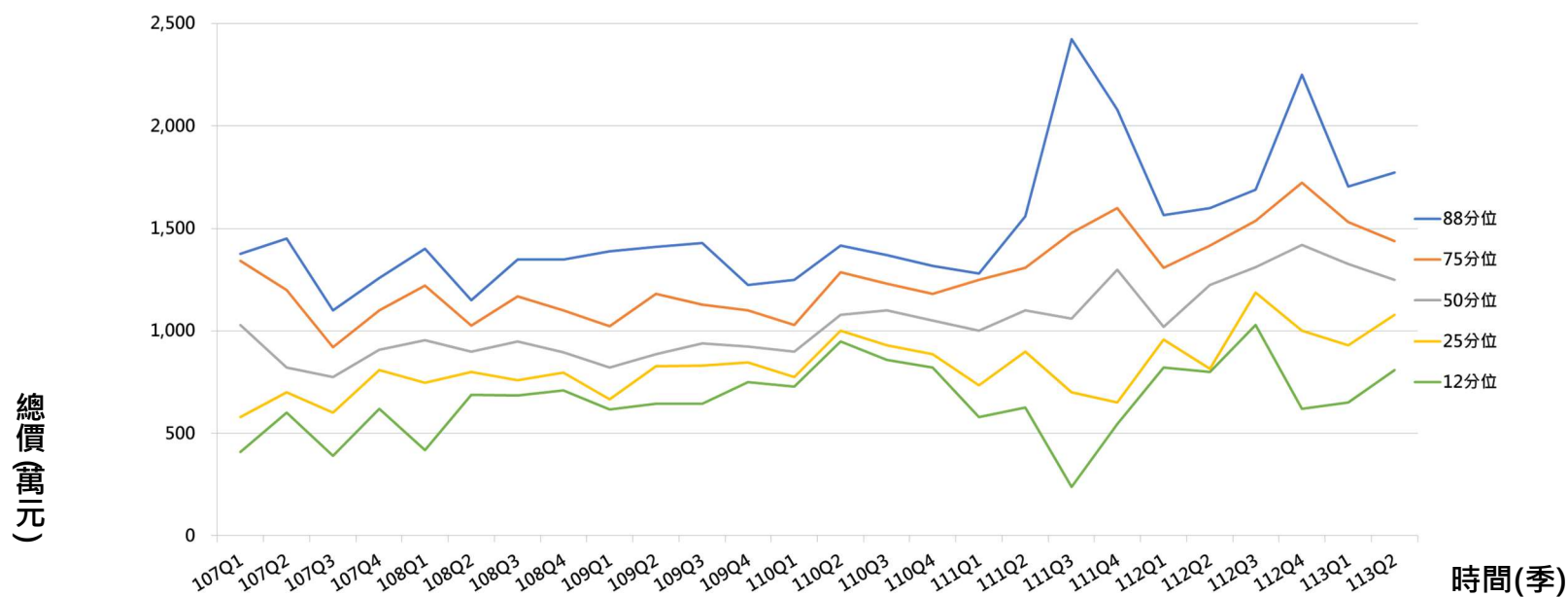
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 清水區為111年Q4新增分析地區，均價(50分位)約15.2萬/建坪，前25%房價約16.4萬/建坪，前12%房價約17.8萬/建坪。本區偶有單一個案交屋潮挹注，致價格有所波動。
- 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。
- 113年Q1整體表現與上一季相當，惟中低價位區持續創新高，均標已臨近20萬/建坪水位；Q2近六成交易屬**協和丰景**，該案成交價為16.6~22.9萬/建坪，致頂標顯著下修。



價格分析- 清水區-各季透天厝總價

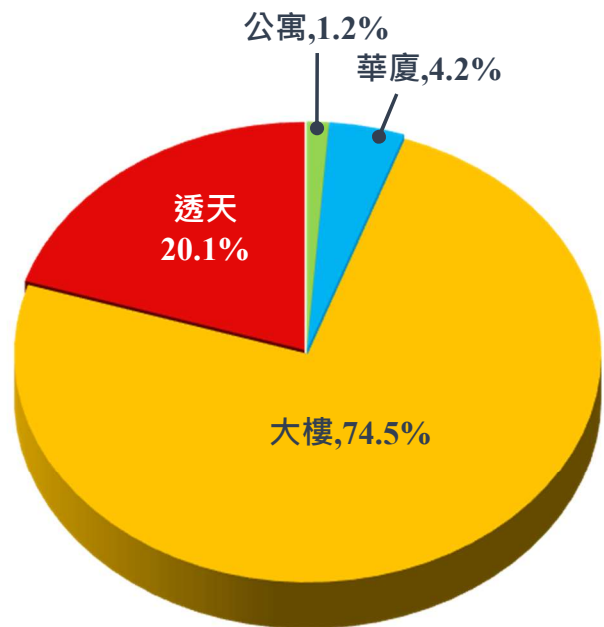
- 清水區為111年Q4新增分析地區，透天厝平均總價(50分位)約1,040萬，前25%平均總價約1,260萬，前12%平均總價約1,510萬。
- 112年Q1水漾森林及致富好好交易佔比高達75%，兩案成交總價落在958~1,485萬間，故使均標~頂標呈下修、底標~後標上調；Q2後標小跌百萬，均標~前標反映德光仁美居行情而走揚；Q3反映新屋(上睿愛閱、森堡富第七期)行情，全區價揚；Q4中高總價區反映新屋行情而走高，反觀低總價區多屬屋齡逾25年之交易而下修。
- 113年Q1整體表現走弱，由於總價超過2仟萬元之交易量減，致頂標大跌逾500萬；Q2均標~前標續跌，其餘區位止跌回升。



量體分析- 梧棲區-113年Q2建物成交數量與總價帶

- 梧棲區113年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(74.5%)，其次為透天厝(20.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔67.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔10.6%。

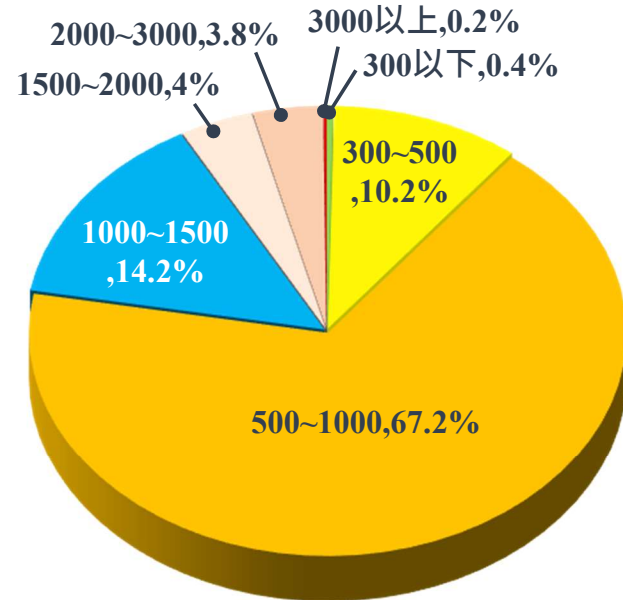
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

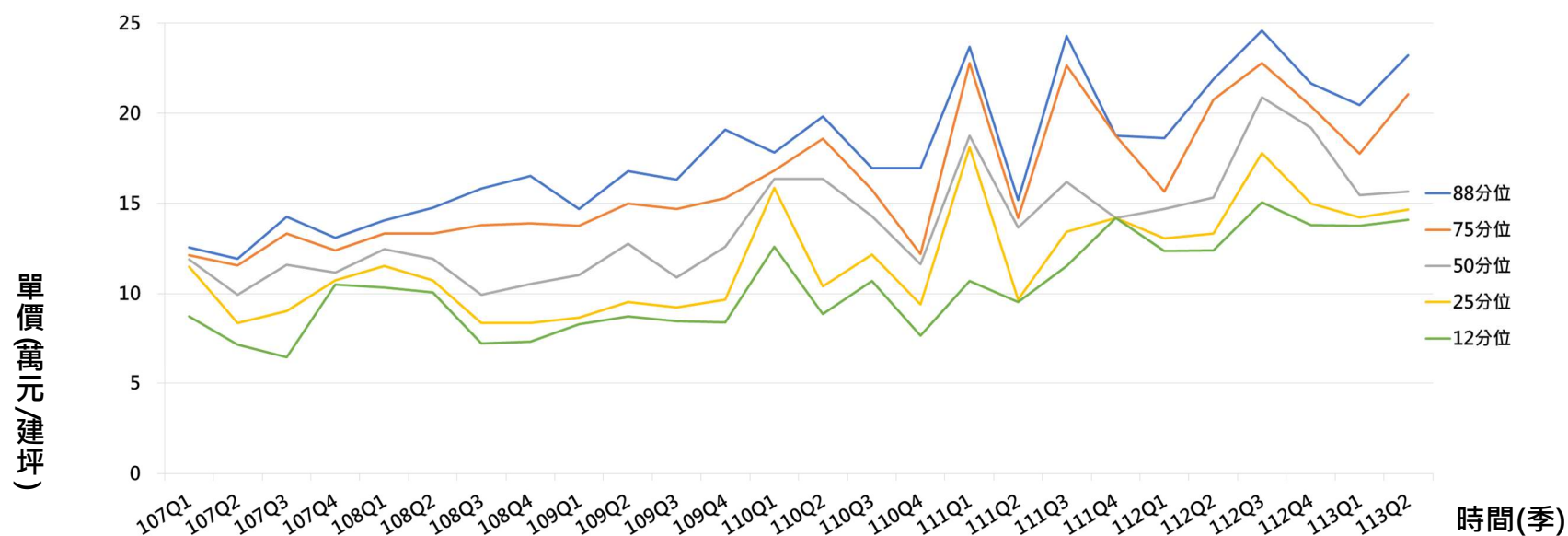
單位：萬元



價格分析- 梧棲區-各季區分所有建物建坪單價

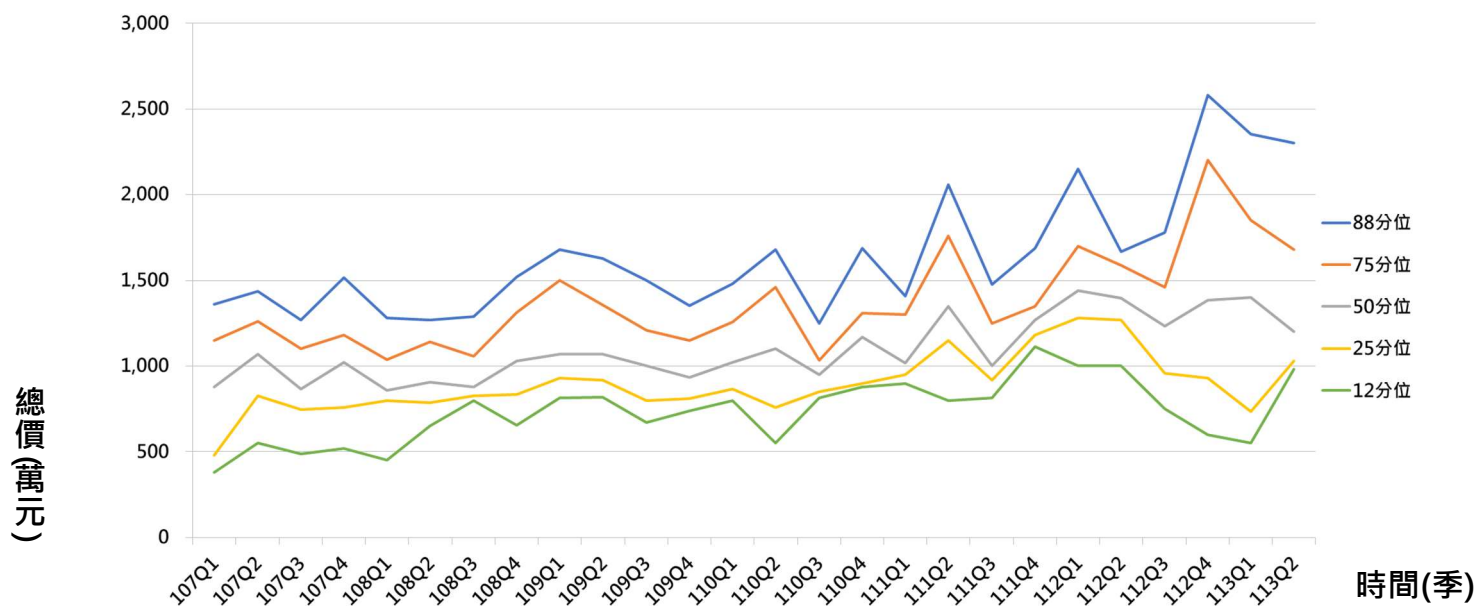
(住宅大樓、華廈、公寓)

- 梧棲區為111年Q4新增分析地區，均價(50分位)約13.8萬/建坪，前25%房價約16.3萬/建坪，前12%房價約17.8萬/建坪。本區於111年以前之交易量不足以分析，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。
- 113年Q1~Q2以新屋(**長虹天擎**、**安美學**、**佳鋹新邑**、**和築好好窩**)交易佔大宗，惟反映個案行情，致價格起伏變化較大。



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1,100萬，前25%平均總價約1,370萬，前12%平均總價約1,640萬。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。
- 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。
- 113年Q1前標~頂標跌幅超過200萬，低總價區亦持續下探；Q2底標~後標主要反映**御墅大境**行情而上揚，均標~前標價跌超過150萬。



發布單位



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

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所

THANK

YOU



意見回饋區