

105年大台中總體房市 第一次季報

105.04.01

發布單位



正心不動產估價師聯合事務所



大中不動產估價師聯合事務所

季報大綱

1

總體房市摘要

2

整體經濟環境情況

3

大台中房市量體分析

建照、使照核發量分析 / 買賣成交量分析






4

大台中房市價格分析

台中市全區價格分析 / 行政區價格分析

總體房市摘要



-  房地合一新制實施前後，市場有明顯變化。
-  房地合一實施前，104年Q4，明顯出現轉移潮，包括建商(新建案)搶使照量，或民眾買賣登記數量，均有明顯增加。房地合一新制後，105年1、2月，移轉數量即大幅下降，市場觀望氣氛濃厚。
-  於價格部分，房市自103年底開始反轉，104年市場正在進行修正下跌，104年趨勢呈**量縮價跌**格局；但在Q4，因銀行持續維持低利，加上因應房地合一新制，大量新建案交屋潮，由於新建案的原始成交價格較高，進而抬升實價登錄價格；且民眾可能為規避未來移轉時之新稅制負擔，於房地合一稅制實施前，疑似有成交價灌水或假買賣之現象。
-  104年Q4呈現**量增價漲**的特殊現象；但到了105年1、2月，買賣量便急速下降；1、2月是否因總統大選干擾、農曆年節假期或206美濃地震影響，而使數量大幅減少，值得持續觀察。
-  3/24央行宣布鬆綁房市信用管制，除高價住宅(豪宅)貸款規範仍維持不變外，其餘信用管制全部刪除，對房市之影響，有待持續觀察。



整體經濟 環境情況



總體經濟分析



- 經濟成長率下滑，主計總處公布104年Q4之經濟成長率為-0.52%，104年全年之經濟成長率為0.75%。
- 出口衰退，財政部公布104年出口年減10.6%。105年1、2月出口年減12.4%。
- 房市低迷，全年呈量縮價跌(北市蛋黃區已出現下跌現象)。
- **房市急凍**，104年六都全年買賣量，創14年來新低(104年全台買賣移轉棟數僅29.4萬棟)。105年1月，六都買賣移轉棟數創17年同期來新低。2月，北市買賣移轉棟數創28年新低。
- 104年Q4**房地合一新制**實施前，預期心理影響，**12月**六都爆交屋潮，移轉登記件數暴增。
- 投資環境不佳，資金持續外移。
- 105年2月6日美濃地震，重創台南，引發民眾重視土壤液化問題。
- 105年2月16日，日本實施負利率(全球已有24國實施)。台灣維持低利。
- 105年3月14日，地調所發布8縣市土壤液化資訊；逢甲大學土地管理學系陳建元主任表示，台中地質狀況穩，大致上除了有幾條斷層帶經過以外，地質沒問題。

總體經濟分析-景氣對策信號



- ✓ 105年2月，景氣對策信號連續第9個月呈現藍燈，綜合判斷分數為16分。
- ✓ 景氣領先指標、同時指標**持續下跌**，顯示景氣仍處於**低緩狀態**。

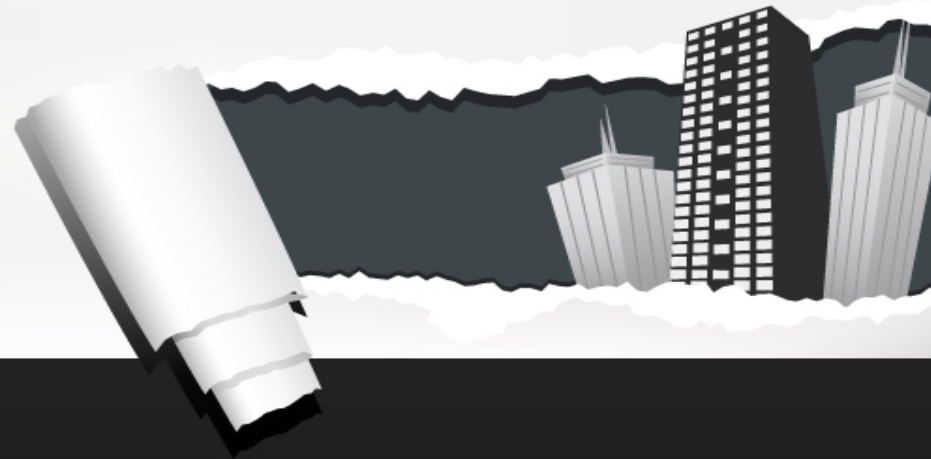




與房市有關總體經濟-政策面



- **99年** 選擇性信用管制(台北市與新北市)。
- **100年** 特種貨物及勞務稅(奢侈稅)。
- **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** 不動產信用管制鬆綁。
美國升息，台灣降息。
- **105年** 奢侈稅退場；房地合一稅制上路，3/18公布短期售屋之豁免條款。
公告地價大幅調升。
央行鬆綁房市信用管制(高價住宅貸款除外)。
因應地震危害，老屋健檢、防災型都更議題持續發酵。



大台中房市量體分析

- ✓ 登記案件量分析
- ✓ 建照、使照核發量分析
- ✓ 買賣成交量分析

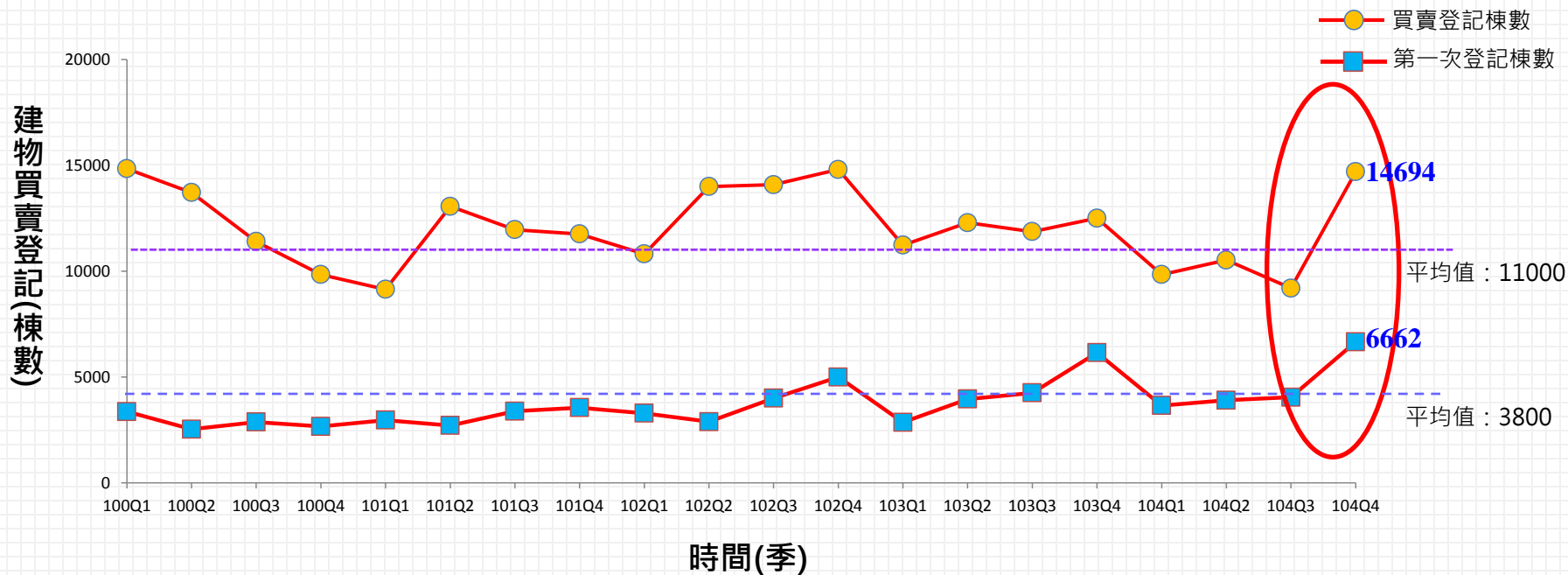




量的分析-建物買賣登記(棟數)(100~104)



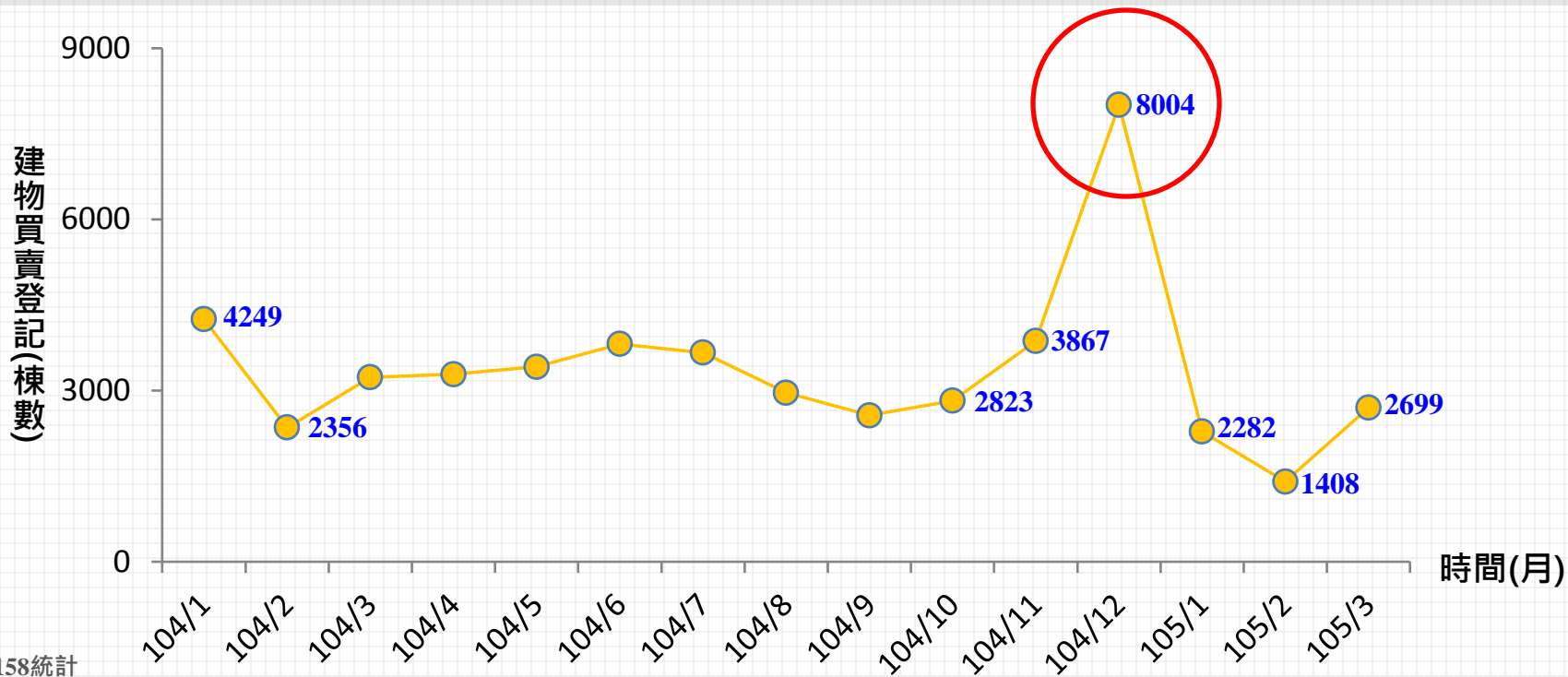
- ✓ 買賣登記棟數每季平均約12,000棟，第一次登記棟數每季平均約3,800棟。
- ✓ **104年Q4登記棟數大幅增加。**
應與105/1/1開始實施**房地合一稅制**，市場之預期心理有關。
104年Q4買賣登記棟數：14,694棟；第一次登記棟數：6,662棟，明顯增加。



量的分析-建物買賣登記(棟數)(104~105)



- ✓ 近一年來，買賣登記棟數以104年12月最高，105年1、2月則大幅降低，相較於同期萎縮超過40%；3月則有回升現象，但相較同期仍減少約17%。
- ✓ 買賣登記棟數變化趨勢，明顯反映**房地合一稅制**實施前後，市場由搶件過戶，轉變為保守觀望。

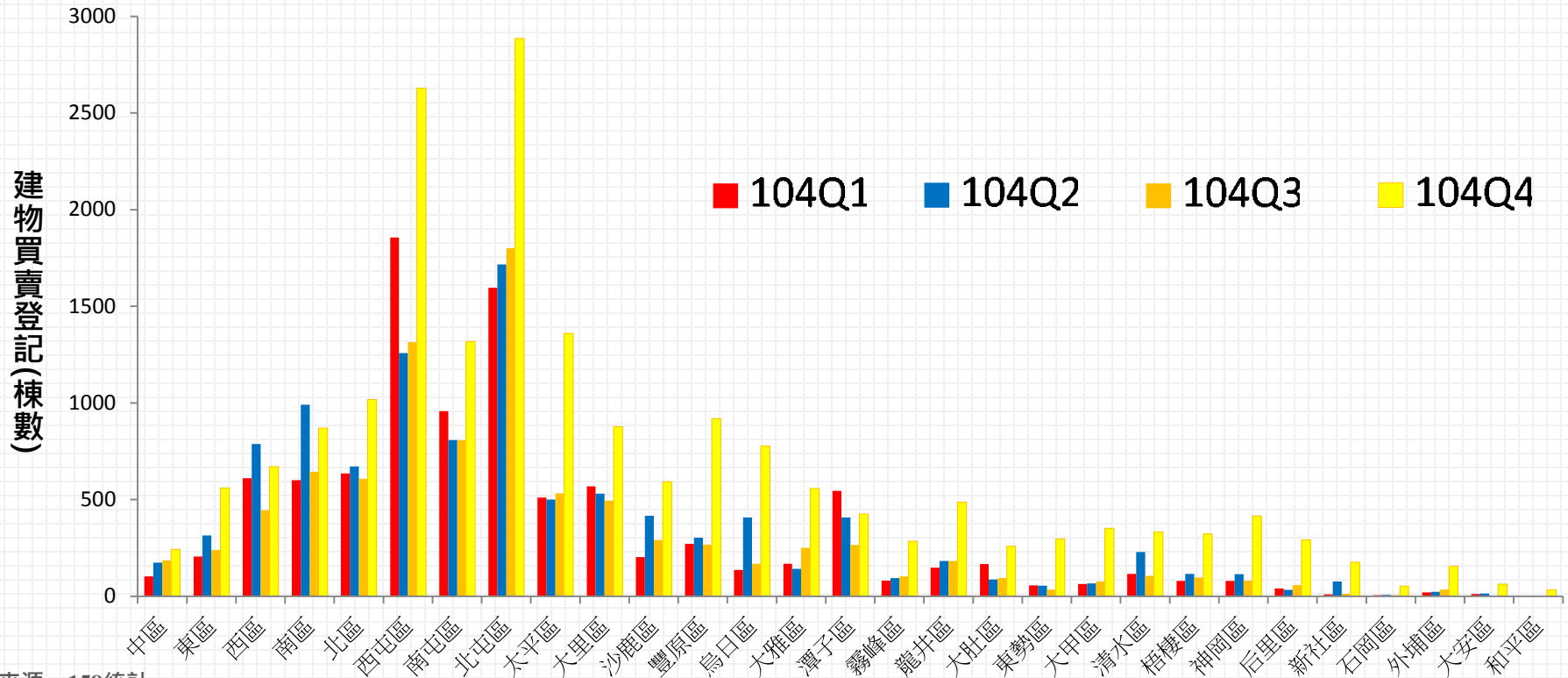




量的分析-104年各季建物買賣登記案件



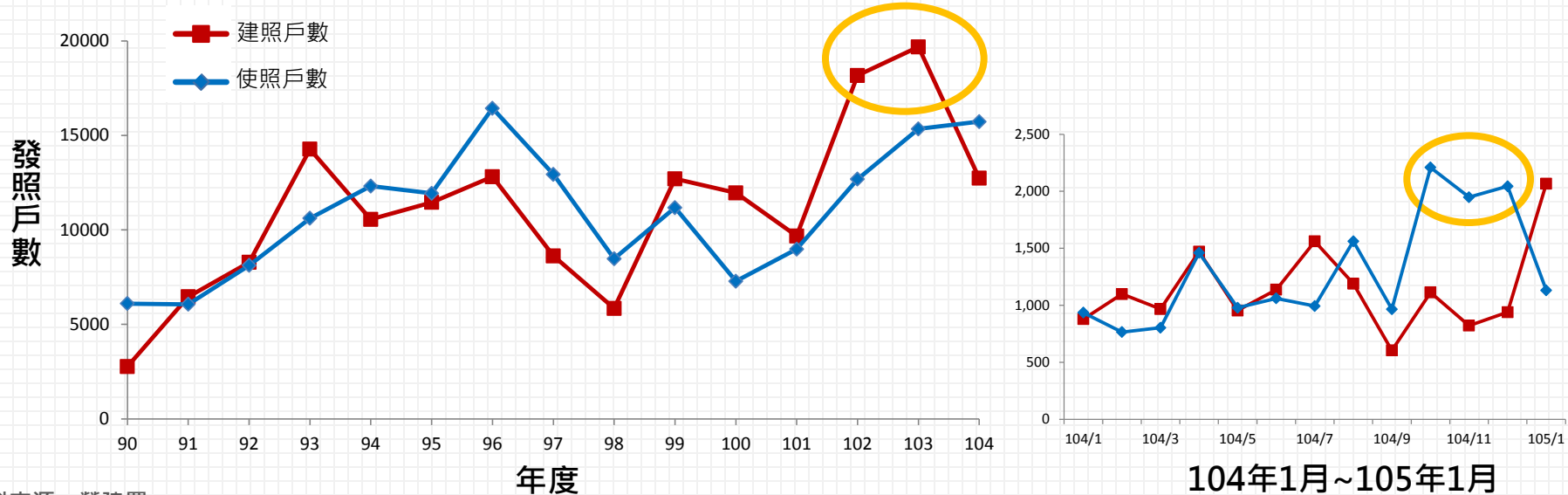
- ✓ 104年Q4各行政區之登記棟數，相較前三季，均有明顯增加趨勢。
(預期105年實施房地合一稅制，先行過戶，以期將來出售，適用舊制稅率)



量的分析-建照、使照戶數



- ✓ 97年全球金融海嘯，98年開始QE，房市再度熱絡。
- ✓ 100年台中縣、市合併，台中市升格直轄市。實施奢侈稅。
- ✓ 104年7月實施建築容積獎勵上限管制，引發建商提前搶照(建照)。
- ✓ 整體房市反轉，致建設業推案保守，建照、使照核發量降低。
- ✓ 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1月，使照數量大幅降低，但建照數量反而大幅增加，值得持續觀察。

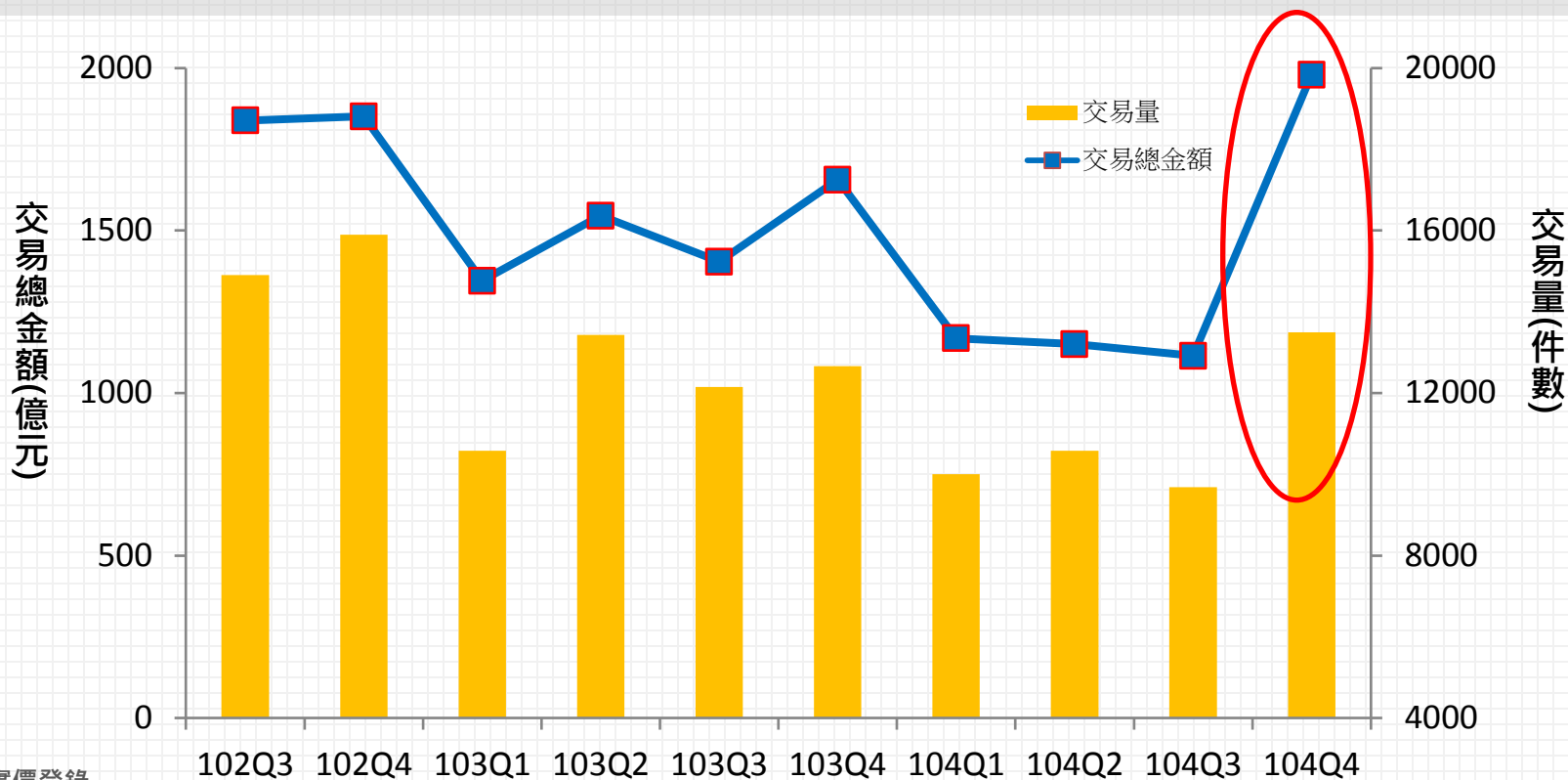




量的分析-102~104年成交數量與總金額



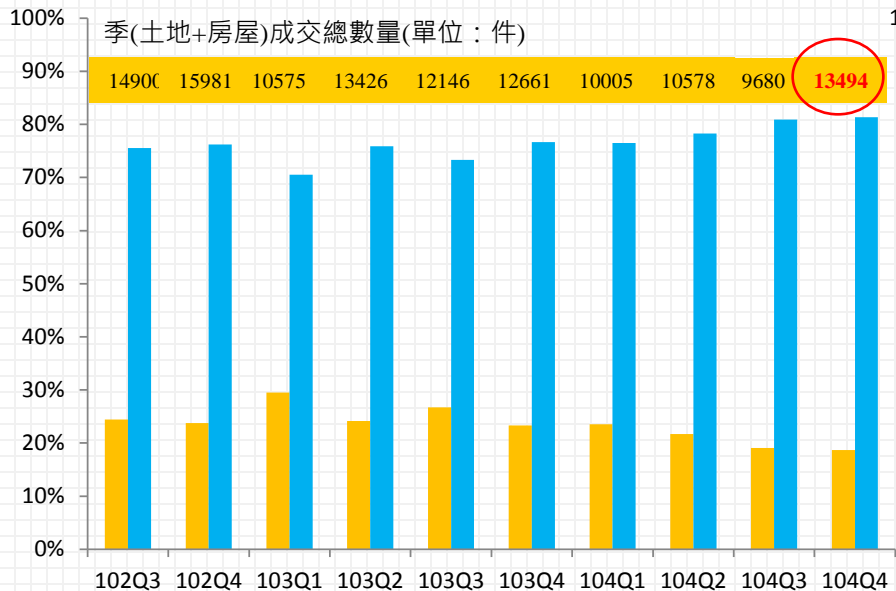
- ✓ 102~104年，台中市每季成交量平均約12,000件，總金額平均約1,500億元。
 - ✓ 交易量與總金額有逐季下跌趨勢，但於104年Q4明顯突然增加。
- 可能原因：預期105年房地合一新制，引發民眾提前買賣。



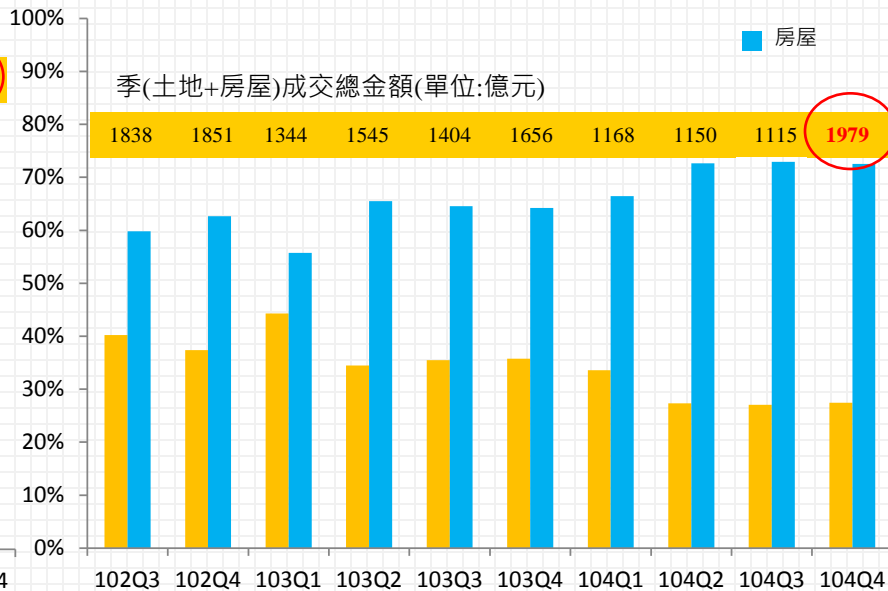


量的分析-歷年土/房成交比例

成交數量比例



成交總金額比例

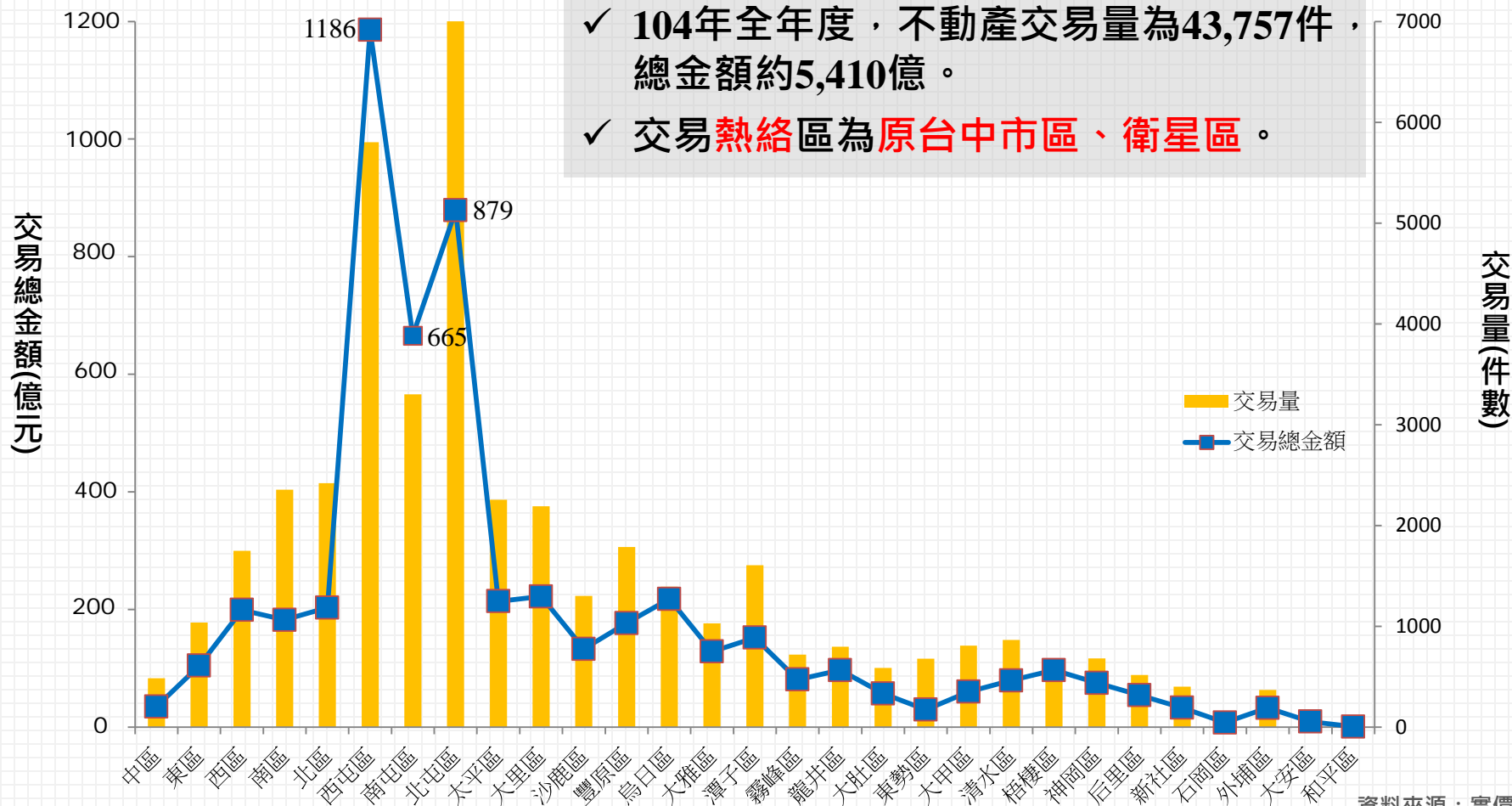


- ✓ 土地成交數量約為成交總數量之20%~30%。
- ✓ 土地成交總金額約為成交總金額之27%~44%。
- ✓ 土地單價較高，雖成交總數量比例較少，但成交總金額比重卻高。
- ✓ 季成交總數量與總金額逐季有降低之趨勢，但**104年Q4成交總數量明顯大幅提高(13,494件)**，**總金額亦明顯大幅提高(1,979億)**。

資料來源：實價登錄



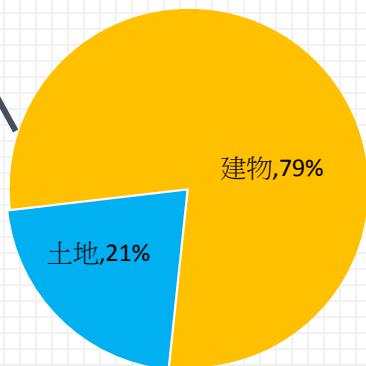
量的分析-104年成交數量與總金額



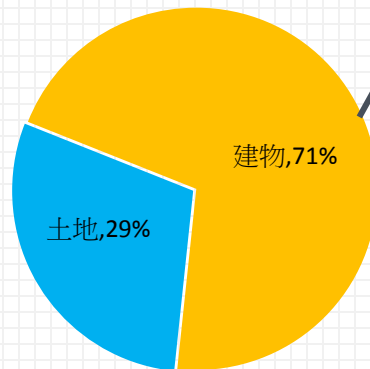
資料來源：實價登錄

量的分析-104年房、地成交比例

成交數量比例

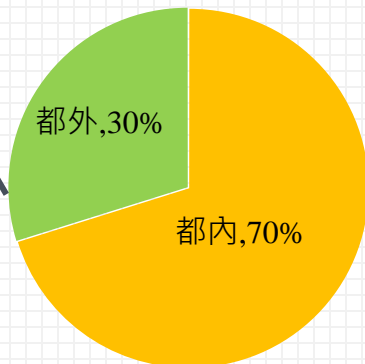


成交金額比例

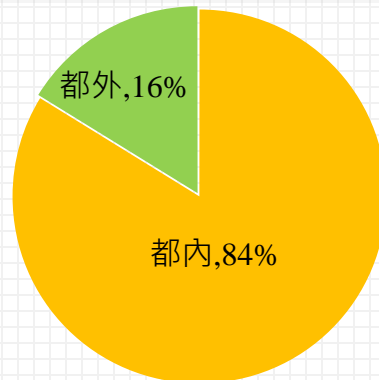


- ✓ 土地成交總金額約1,550億，建物成交總金額約3,860億。
- ✓ 土地單價較高，雖成交數量較少(21%)，但金額比重卻達29%。
- ✓ 都內/都外土地成交量，都內土地約佔7成；都內土地成交總金額約佔8成。

都內/都外土地成交數量比例



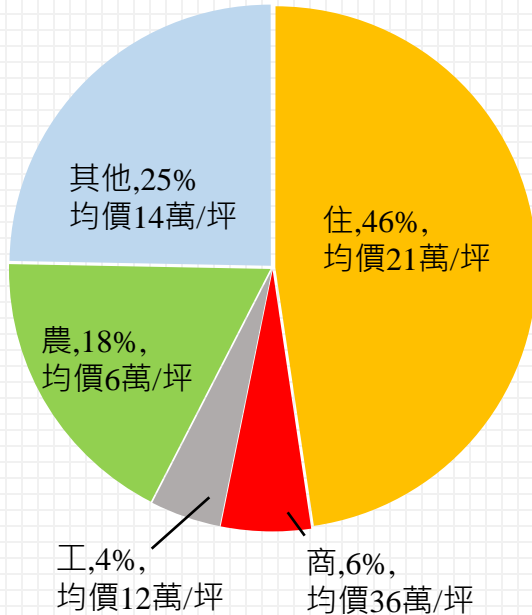
都內/都外土地成交金額比例



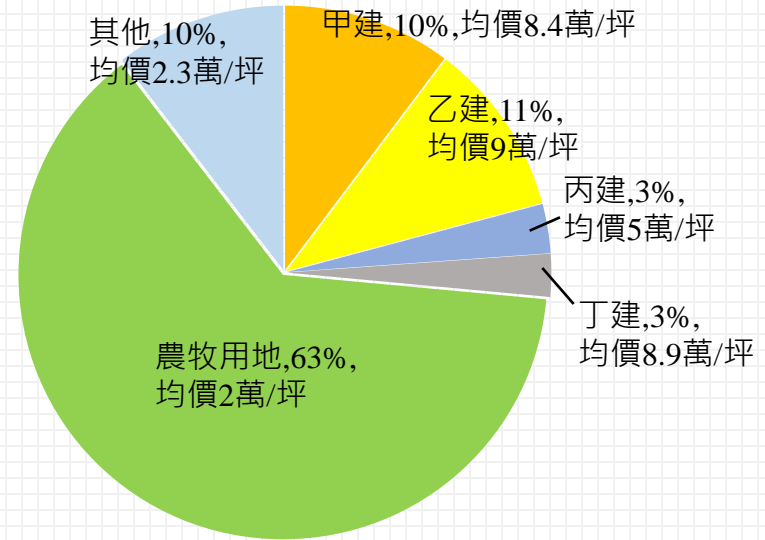


量的分析-104年都內/都外土地成交情況

都內土地



都外土地



資料來源：實價登錄

- ✓ 都內土地成交量以住宅區占比最高(46%)，都外土地成交量以農牧用地占比最高(63%)。
- ✓ 都內土地，其他類別因包括專用區(如新市政專用區)等土地，平均價格達14萬/坪。

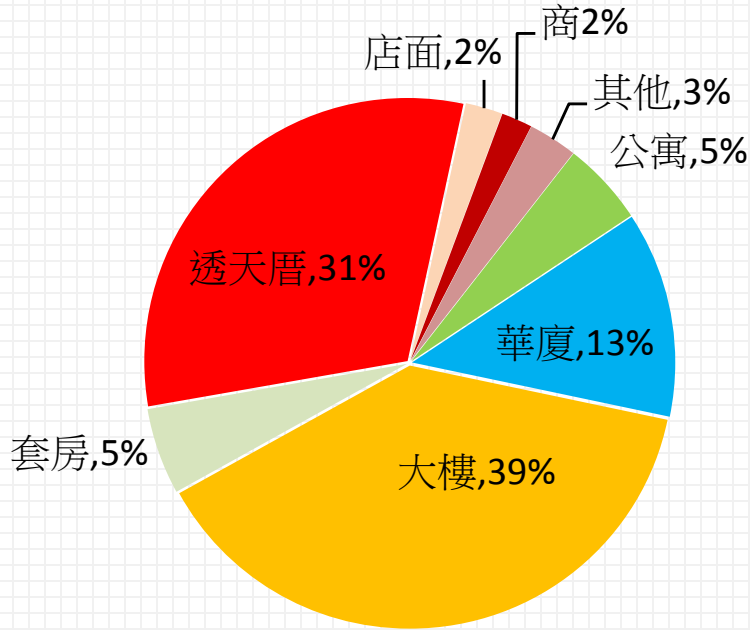
備註：都內(其他)，包括專用區、行政區、文教區、風景區、保護區、保存區...等。
都外(其他)，包括水利、交通、林業、特定...等。



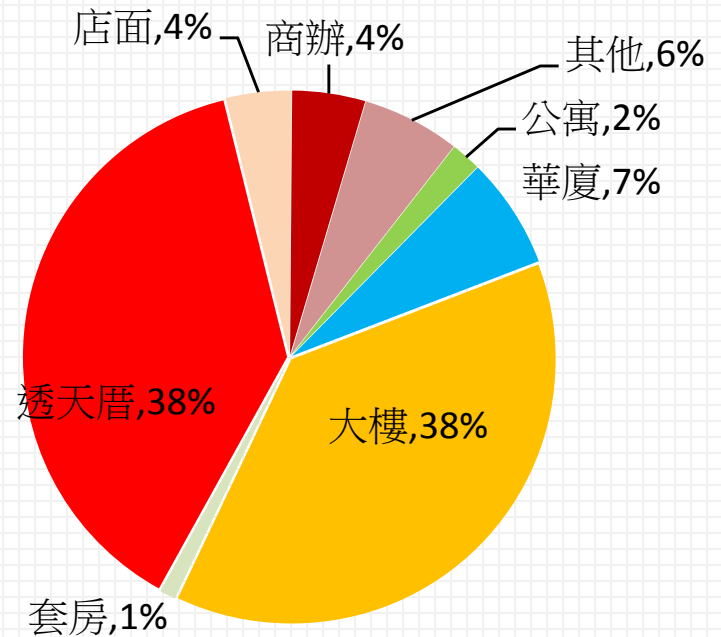
量的分析-104年建物成交比例



成交數量比例



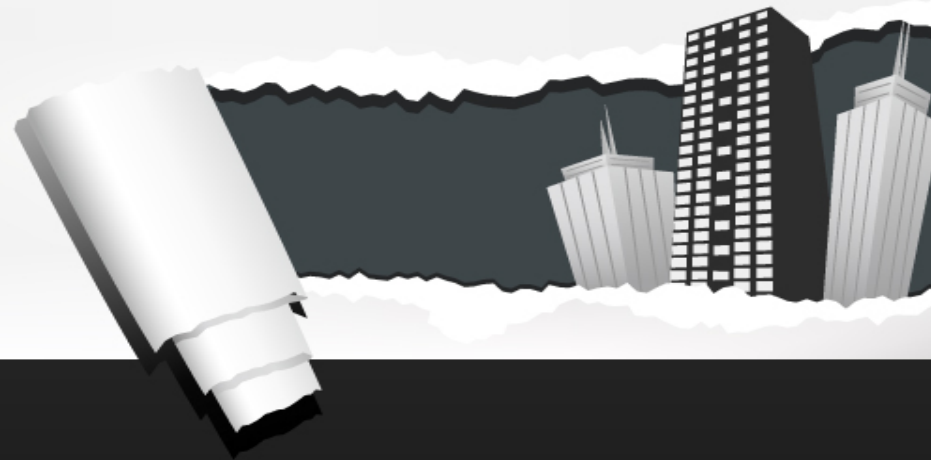
成交金額比例



資料來源：實價登錄

- ✓ 台中市整體房屋買賣交易以住宅大樓、透天厝占比較高，數量比例分別為39%與31%，金額比例均為38%。
- ✓ 套房交易數量雖佔5%，但成交金額僅佔1%。

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)



大台中房市價格分析

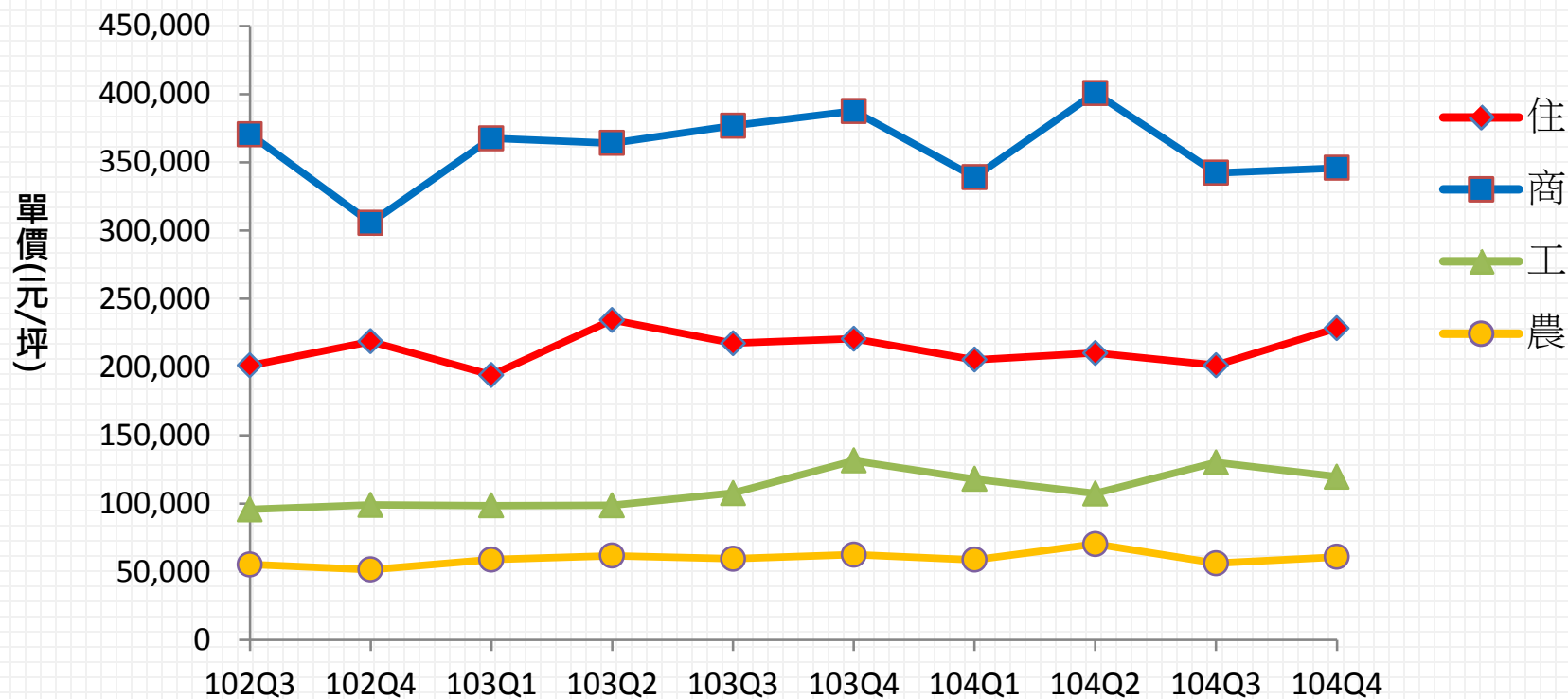
- ✓ 台中市全區價格分析
- ✓ 行政區價格分析



價的分析-102~104土地交易單價(台中市)

都內土地

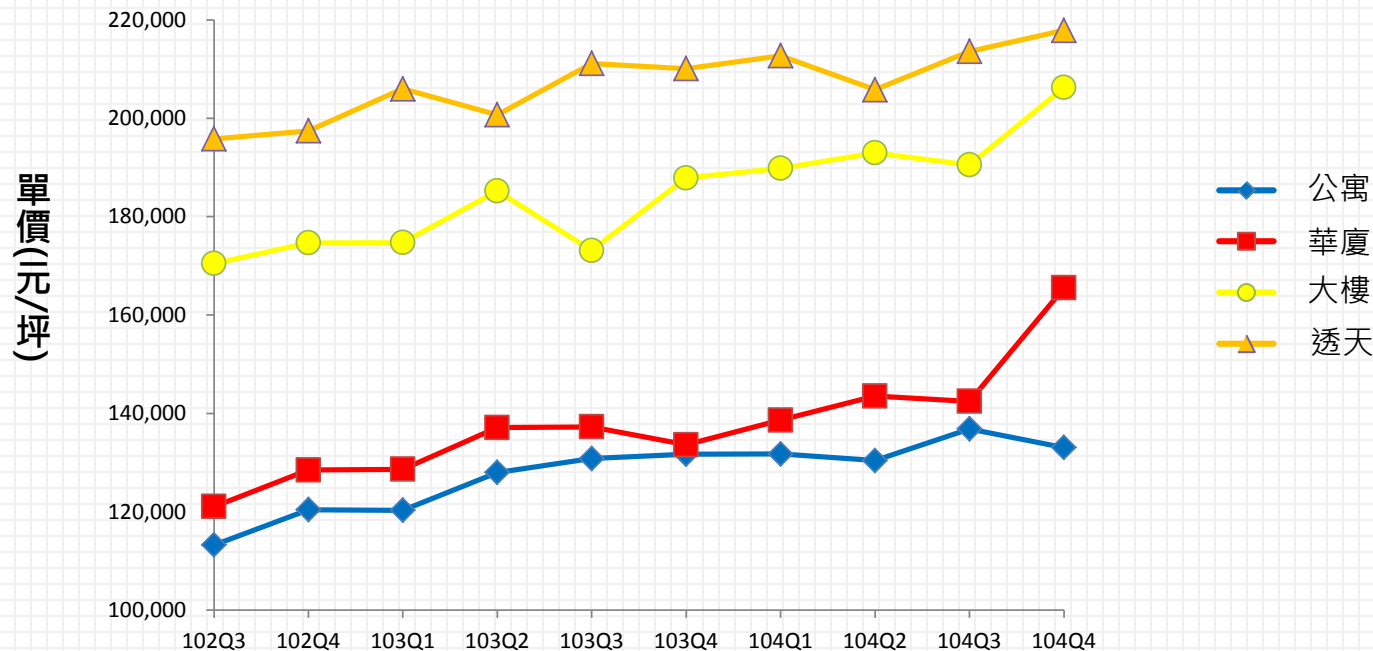
- ✓ 商業區土地價格波動較大(30~40萬/坪)。
- ✓ 住(約20萬/坪)、工(約10萬/坪)、農(約6萬/坪)土地價格較平穩。



價的分析-102~104住宅建坪單價(台中市)

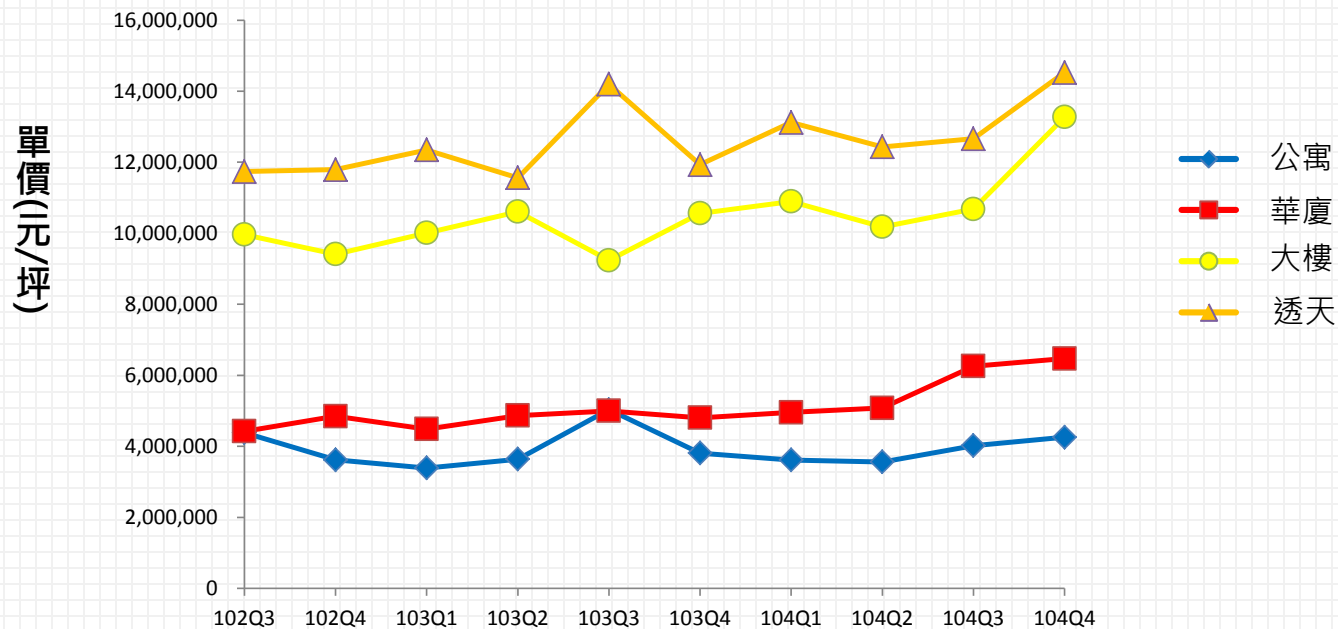


- ✓ 透天厝建坪單價約21萬/坪。大樓單價約18萬/坪。華廈單價約14萬/坪。公寓單價約13萬/坪。
- ✓ 各類產品價格長期呈微幅上漲之趨勢。
- ✓ 104年Q4，華廈與大樓單價呈顯著上漲。據市場人士表示，為規避未來移轉時之稅制負擔，於房地合一稅制實施前，疑似有成交價灌水或假買賣之現象。



價的分析-102~104住宅產品總價(台中市)

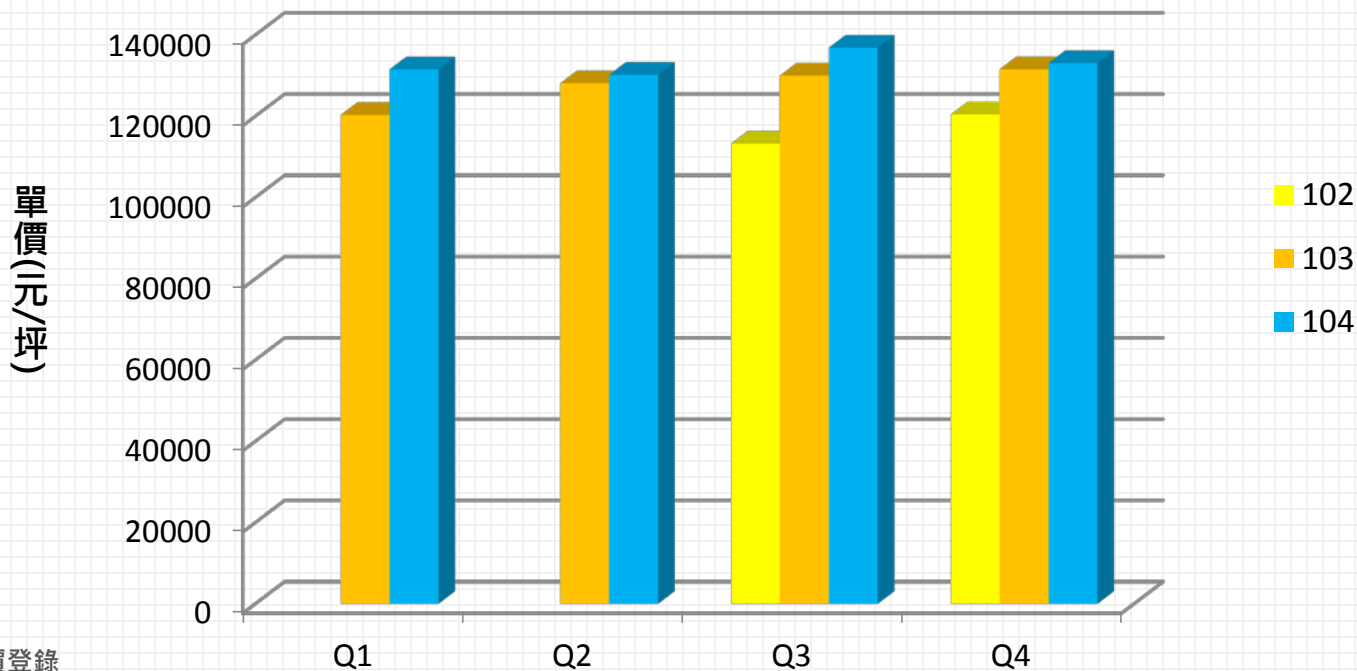
- ✓ 透天厝總價波動較大。公寓總價長期呈平穩趨勢。華廈與大樓總價長期呈微幅上漲趨勢。
- ✓ 長期而言，透天厝平均總價約1,260萬。大樓平均總價約1,050萬。華廈平均總價約520萬。公寓平均總價約400萬。
- ✓ 華廈、大樓與透天厝總價，於104年均有較明顯上漲趨勢。據市場人士表示，為規避未來移轉時之稅制負擔，於房地合一稅制實施前，疑似有成交價灌水或假買賣之現象。



價的分析-102~104各季公寓單價(台中市)

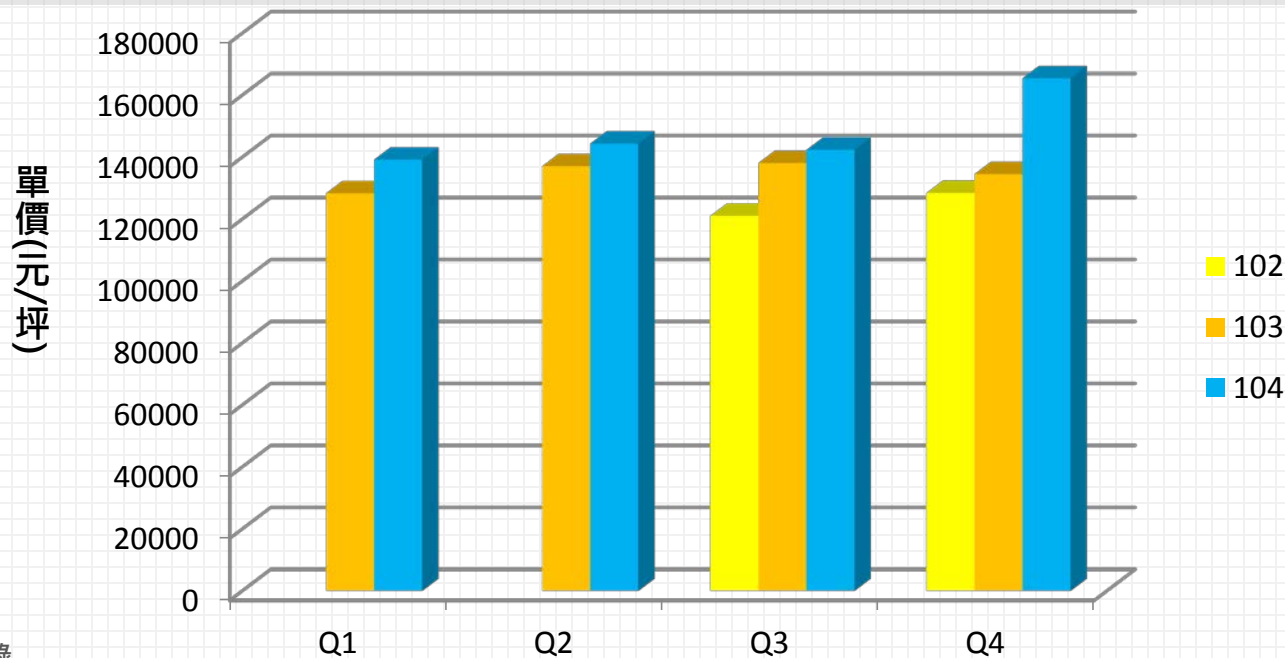


- ✓ 102年公寓單價介於11萬/坪~12萬/坪，有略為上漲之趨勢。
- ✓ 103年公寓單價介於12萬/坪~13萬/坪，各季有略為上漲之趨勢。
- ✓ 104年公寓單價介於13萬/坪~13.6萬/坪，以第三季單價最高。
- ✓ 104年各季公寓單價均高於103年單價。



價的分析-102~104各季華廈單價(台中市)

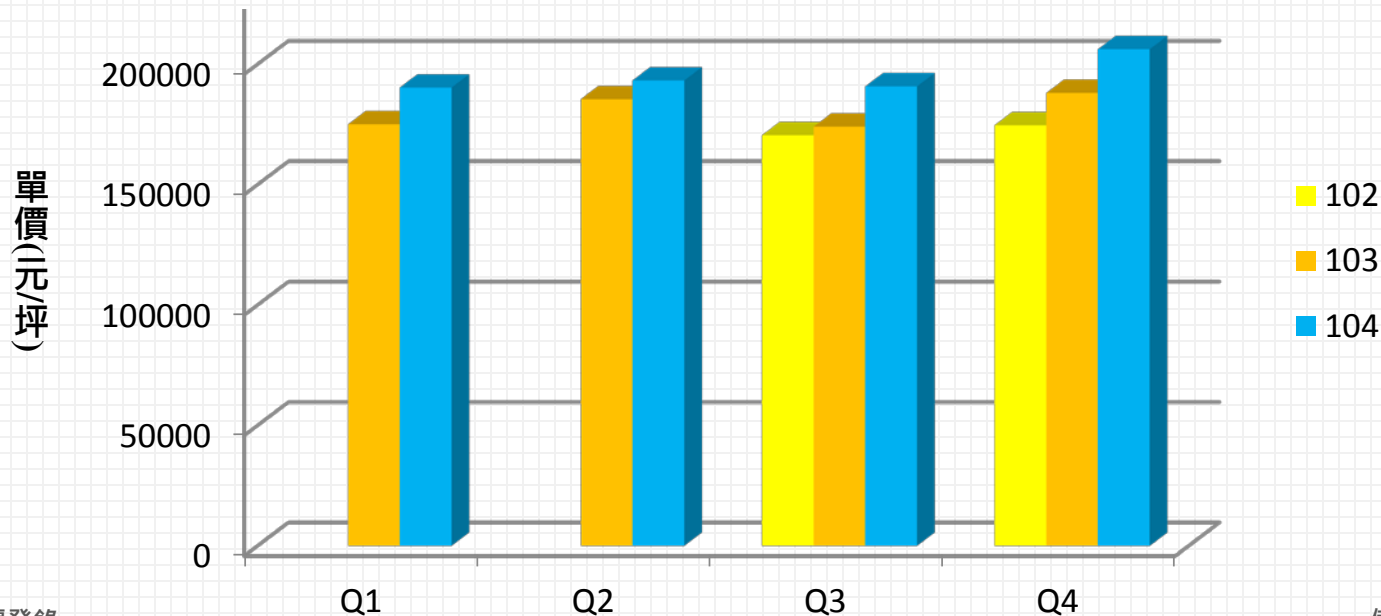
- ✓ 102年：12~12.8萬/坪。103年：12.8~13.8萬/坪。104年：14~16.5萬/坪。
- ✓ 104年Q4華廈單價上漲明顯【東區樂業一路新建案(湖悅)大量交屋，交易數量104件，單價22~40萬/坪，高於當地一般行情，提高整體平均單價】。
- ✓ 104年Q1~Q3各季成交數量平均約1,000件；104年Q4成交件1,209件。
- ✓ 各季個案單價高於20萬/坪之比例為4~10%；104年Q4個案單價高於20萬/坪之比例為22%，與104年Q4有大量新建案投入市場有關。



單價分析-103、104各季大樓單價(台中市)

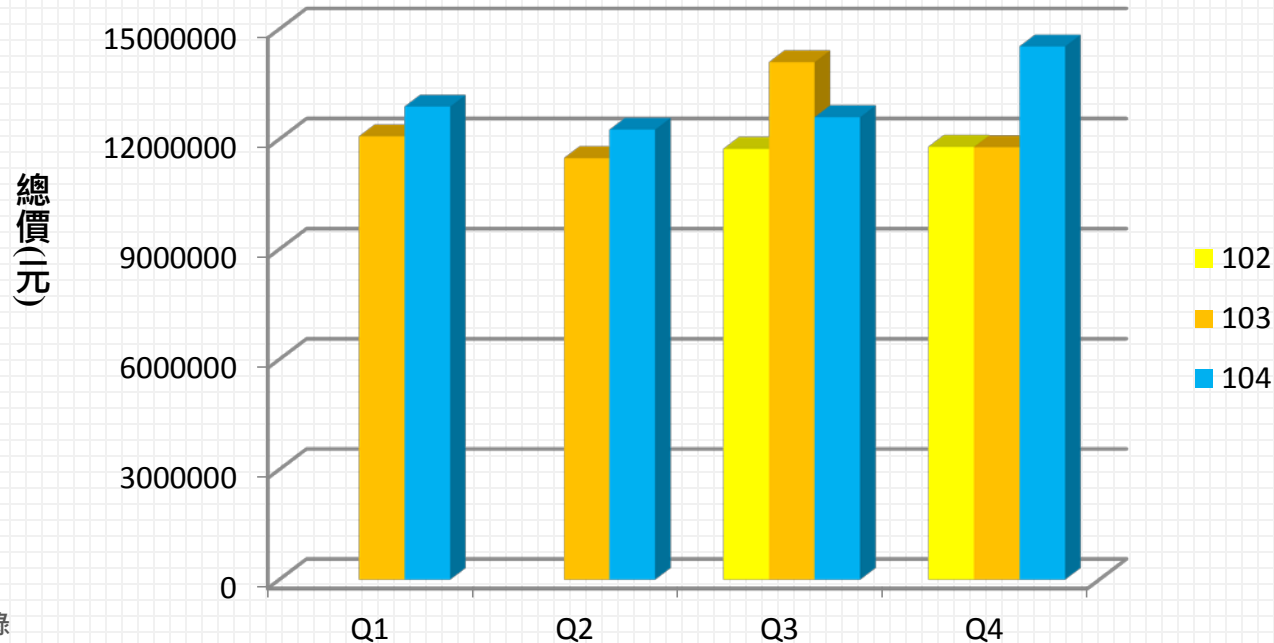


- ✓ 102年大樓單價約為17萬/坪。
- ✓ 103年大樓單價介於17.5萬/坪~18.8萬/坪。
- ✓ 104年大樓單價介於19萬/坪~20.6萬/坪。
- ✓ 104年各季大樓單價均高於103年單價。
- ✓ 104年Q4大樓單價上漲明顯。Q4總成交件數5,026件，屬104年完工者共3,104件(其中104年10~11月完工者共1,542件)，出現明顯的新建案交屋潮。




單價分析-103、104各季透天厝總價(台中市)

- ✓ 102年透天厝總價約為1,170萬。
- ✓ 103年透天厝總價介於1,150萬~1,400萬，以Q3價格最高。
- ✓ 104年透天厝總價介於1,220萬~1,450萬，以Q4價格最高。
- ✓ 104年前3季，季交易數量平均約為2,300件，但Q4交易數量達3,000件，且104年完工之案件量，達1,135件。
- ✓ 104年Q4，透天厝總價呈明顯上漲。



價的分析- 以五分位方式區分高、中、低價格

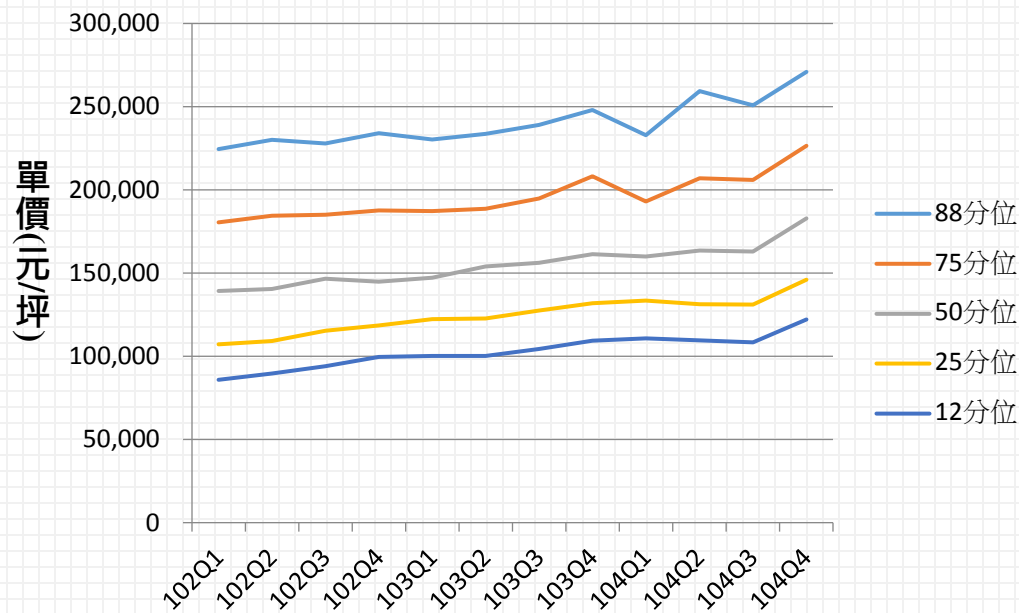
- ▲ 不動產價格分布並不符合常態分配，價格帶差距極大；故將價格由低至高依序排列後，以分位數的概念，區分為五個不同等級產品的**價格帶**，以利民眾了解不同等級產品之價格分布。

- 💡 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)
- 

台中市- 102~104區分所有建物單價

(公寓、華廈、大樓)

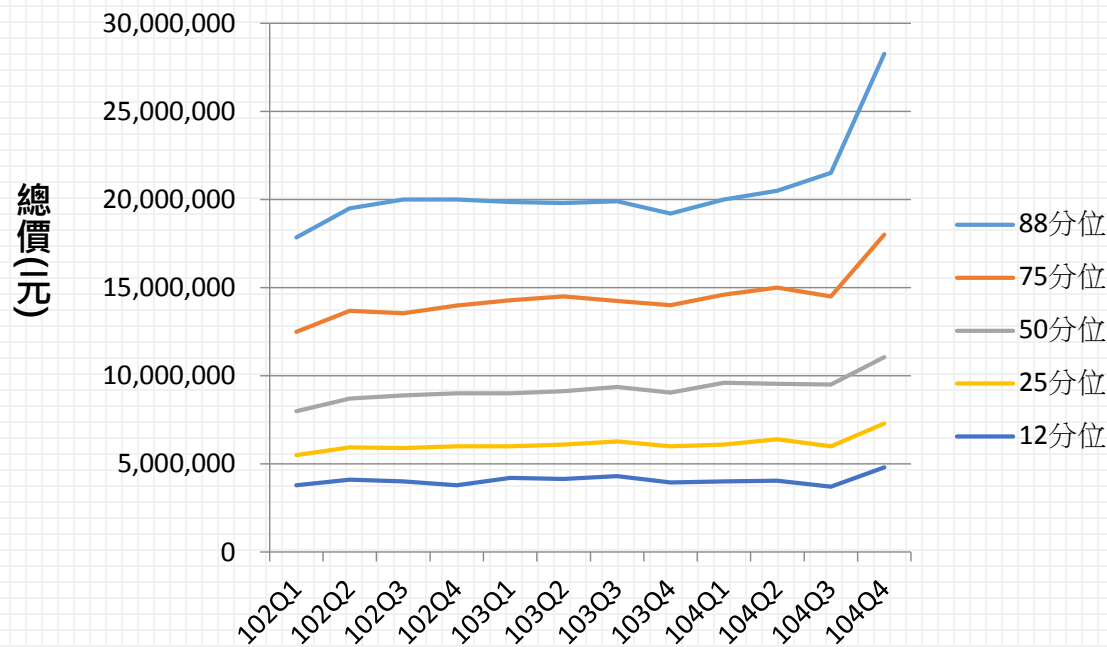
- ✓ 台中市全區均價(50分位)約15萬/坪。
- ✓ 前25%房價約19.6萬/坪。前12%房價約24萬/坪。
- ✓ 房價波動趨勢相近，長期呈微幅上漲趨勢。
- ✓ 104年房價波動趨勢相近，呈上漲格局，於104年Q4漲幅明顯。
- ✓ 自104年Q2開始，陸續有指標性新建案交屋(親家雲硯、聚合發天琴、莫內花園... 等)，新建案價格較高，致平均單價上漲。



台中市-102~104透天厝總價



- ✓ 平均總價(50分位)約920萬。
前25%平均總價約1,440萬。前12%平均總價約2,050萬。
- ✓ 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。
- ✓ 104年Q4，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)，致價格明顯上漲。

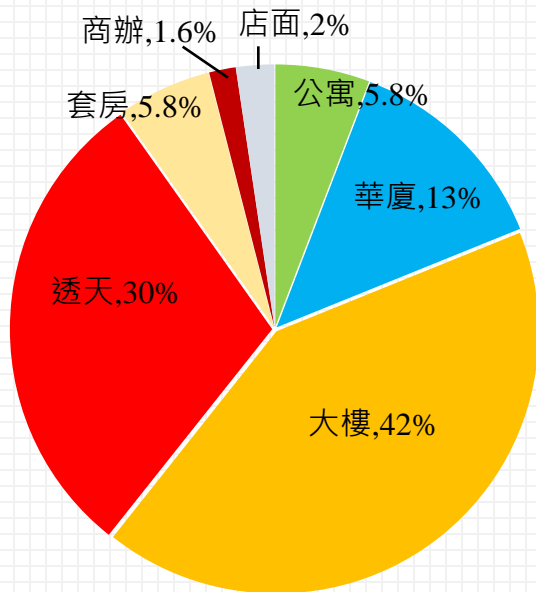


台中市價量分析- 102~104產品類別與金額



- ✓ 成交數量以住宅大樓佔比較高(42%)，其次為透天厝(佔30%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔40%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔11%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔40%。

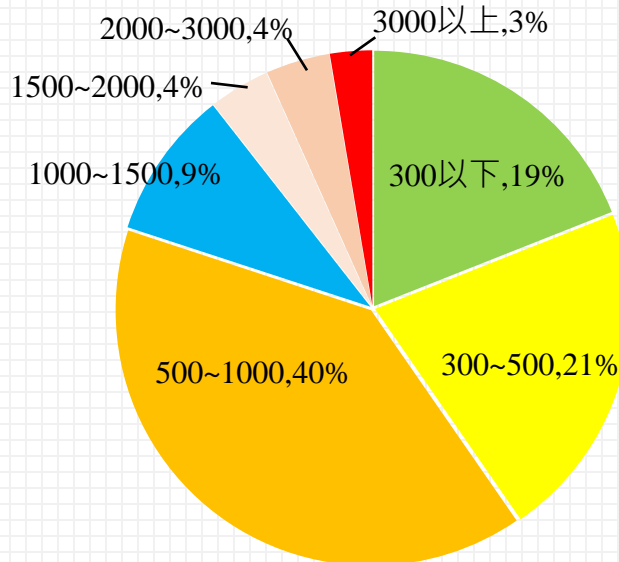
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

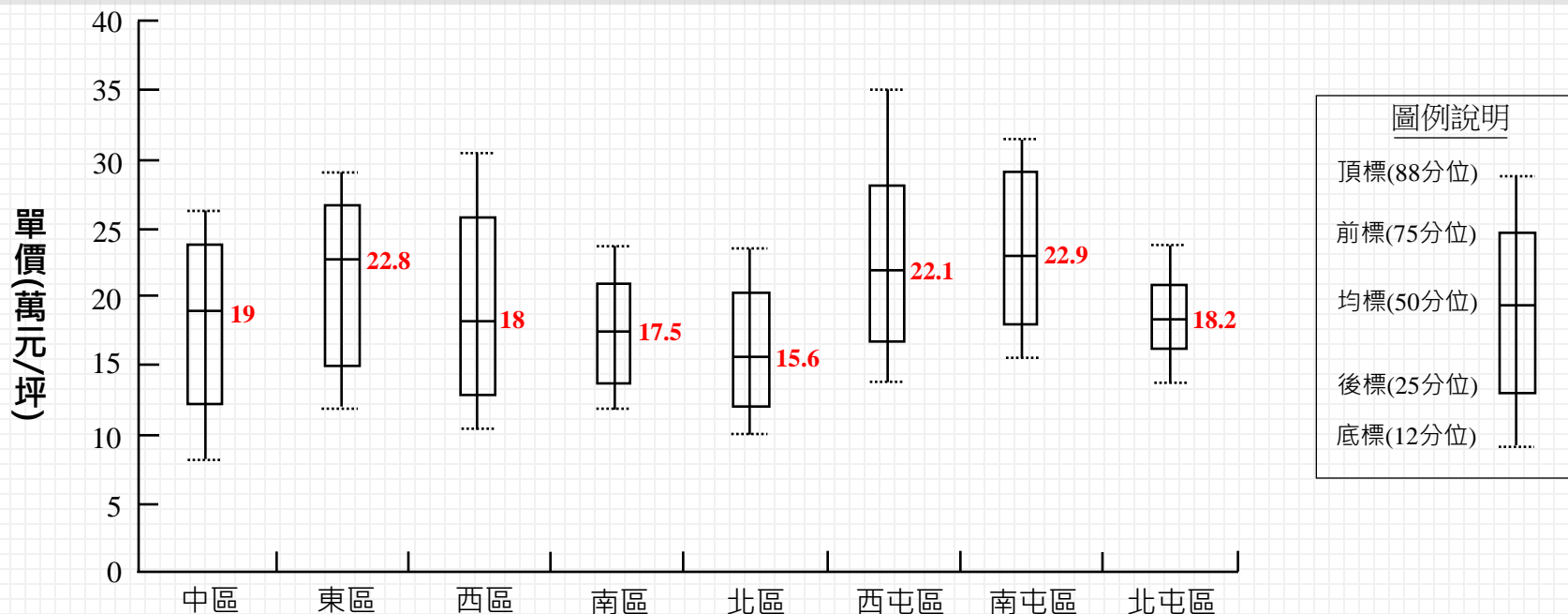


盒鬚圖分析-104年Q4區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

- ✓ 以西屯區為例：頂標(88分位)約35萬/坪；前標(75分位)約28萬/坪；均標(50分位)約22萬/坪；後標(25分位)約17萬/坪；底標(12分位)約13.8萬/坪。
- ✓ 104年Q4之原台中市區，以西屯區、南屯區、東區之平均單價較高。
- ✓ 中區、東區、南區因Q4均有指標性高單價新建案交屋，致單價明顯上漲。

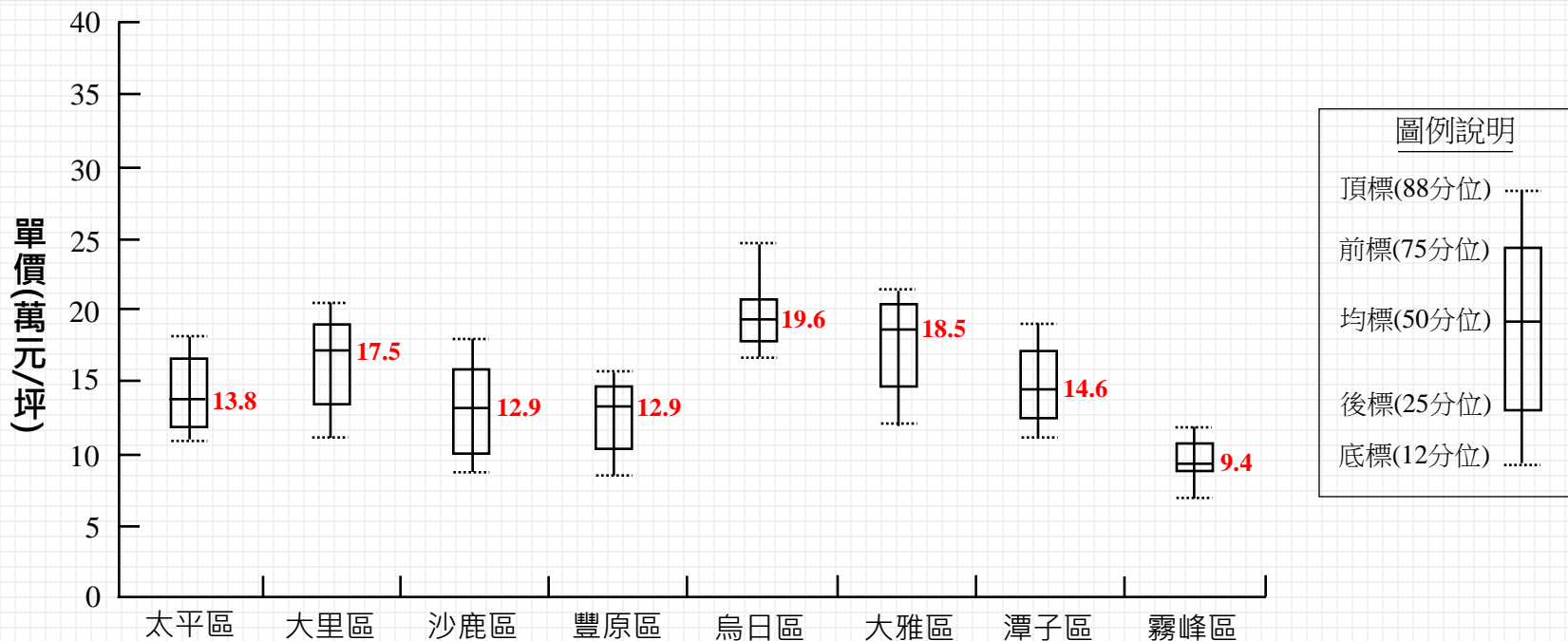


盒鬚圖分析-104年Q4區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

- ✓ 衛星區之單價分布範圍較為集中。
- ✓ 衛星區各區的平均單價介於10~17萬/坪。
- ✓ 衛星區以大里區之單價較高，其次為烏日區與太平區。

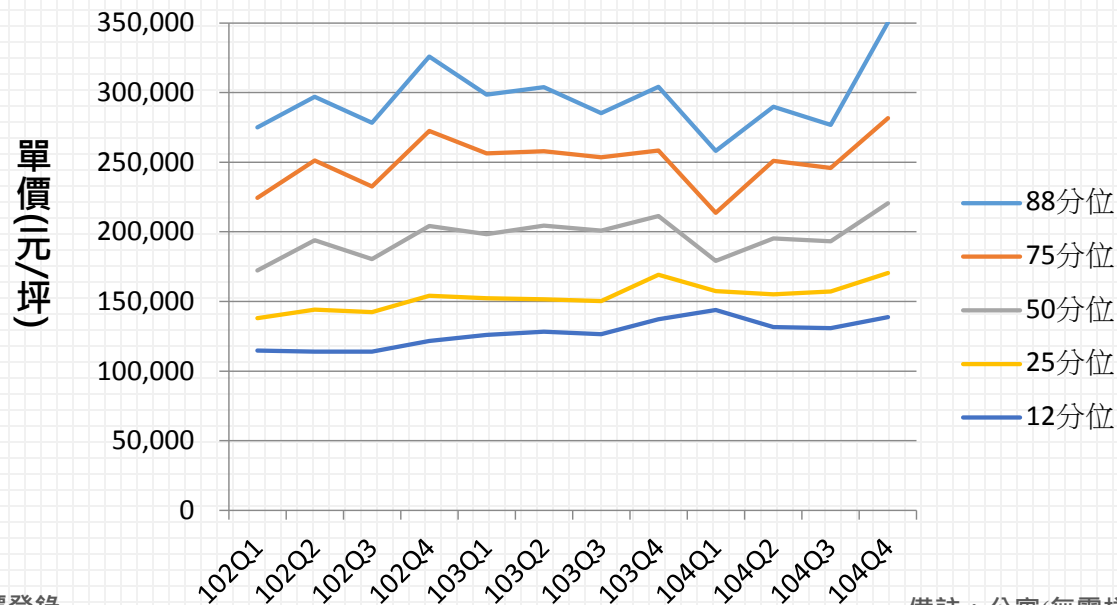


西屯區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

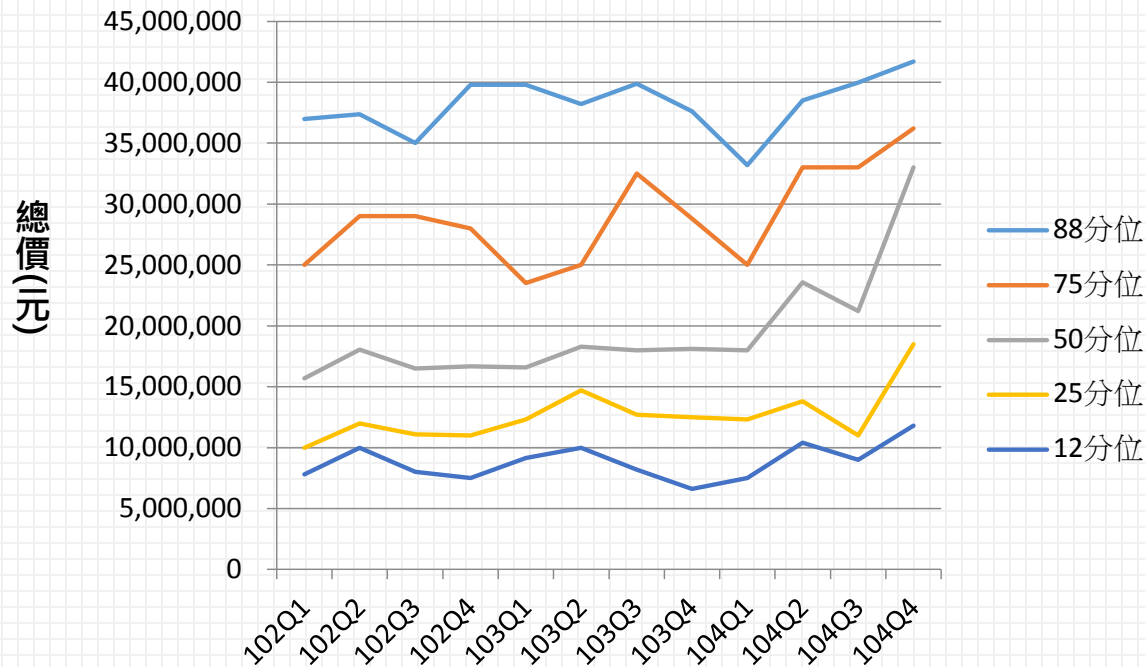
- ✓ 均價(50分位)約19萬/坪。
- ✓ 前25%房價約25萬/坪。前12%房價約29萬/坪。
- ✓ 104年房價波動趨勢相近，呈上漲格局，於104年Q4漲幅明顯。
- ✓ 自104年Q2開始，陸續有指標性新建案交屋(親家雲硯、聚合發天廈、聚合發天琴、昇陽擎月、豐邑中港層峰、莫內花園、MY逢甲...等)，致平均單價明顯上漲。



西屯區-102~104透天厝總價



- ✓ 透天厝平均總價(50分位)約1,900萬。
前25%平均總價約2,900萬。前12%平均總價約3,800萬。
- ✓ 前25%的房價波動較大。中低價位的透天厝價格較平穩。
- ✓ 104年Q4有指標性高總價新建案交屋(乾鼎樸莊、安和莊園、舜元獨立森林...等)，致價格明顯上漲。

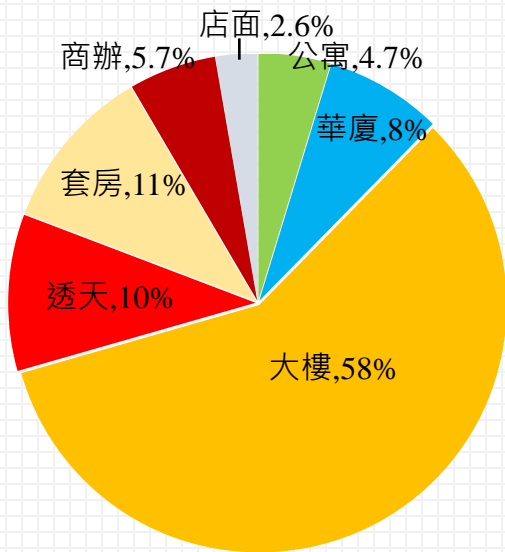


西屯區價量分析-102~104產品類別與金額



- ✓ 成交數量以住宅大樓佔比較高(58%)，其次為套房(11%)。
- ✓ 104年Q4，商辦新建案交屋(興富發CBD)，共254件，故商辦數量比例增加。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔39%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔22.4%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔29%。

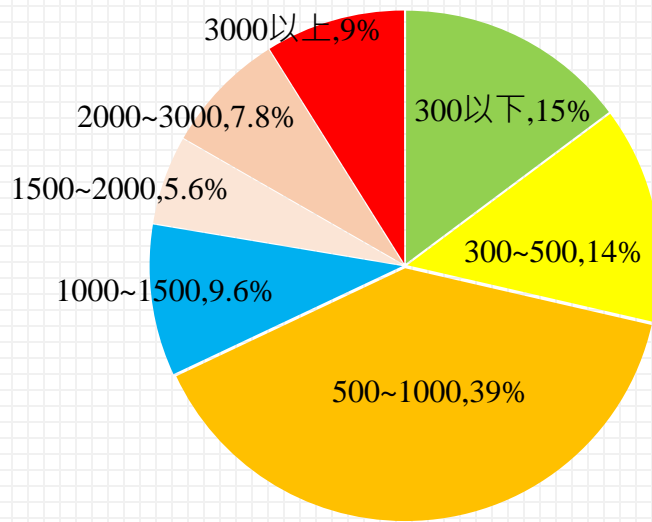
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

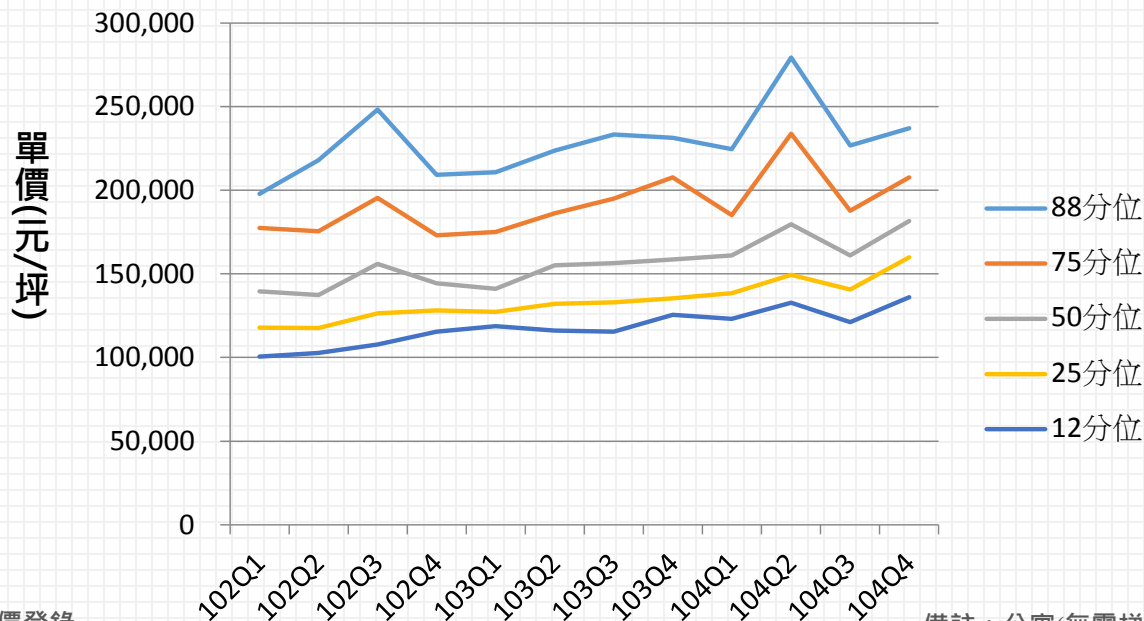


北屯區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

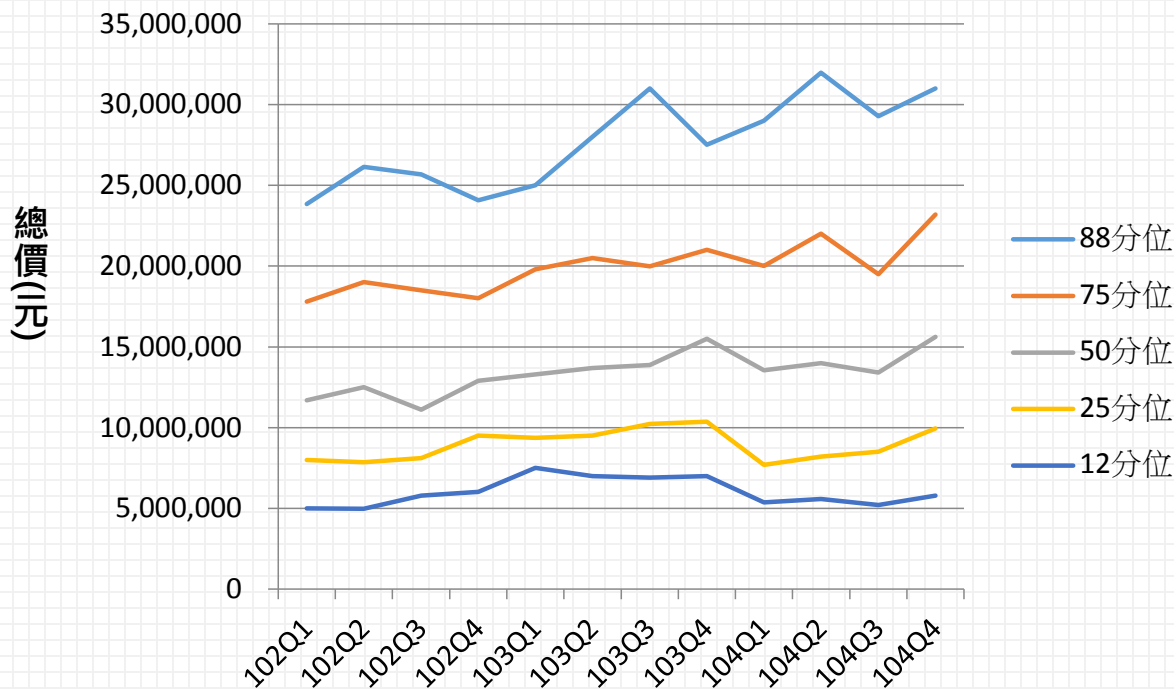
- ✓ 北屯區均價(50分位)約15.6萬/坪。
前25%房價約19萬/坪。前12%房價約23萬/坪。
- ✓ 前25%的房價波動較大，中低價位較為平穩，長期呈微幅上漲趨勢。
- ✓ 104年Q2有指標性新建案交屋(文心1)，致平均單價上漲。
- ✓ 104年Q4有指標性高總價新建案交屋(登陽廊香、勝美上境、國聚之丘...等)，致平均單價明顯上漲。



北屯區-102~104透天厝總價



- ✓ 透天厝平均總價(50分位)約1,340萬。
前25%平均總價約1,950萬。前12%平均總價約2,770萬。
- ✓ 前12%的房價波動較大，長期有上漲之趨勢。中低價位價格較穩定。
- ✓ 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。

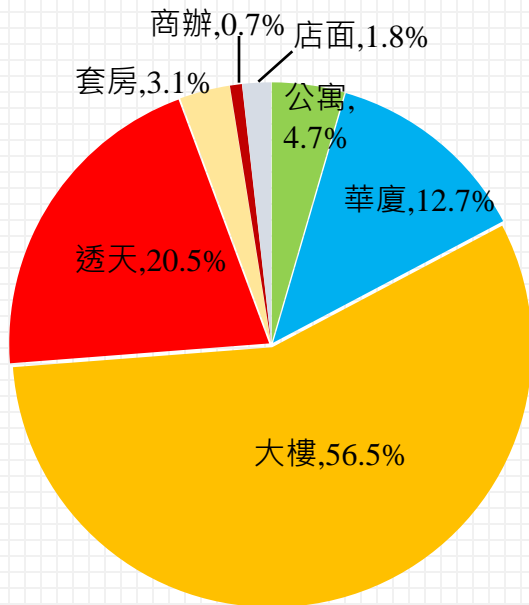


北屯區價量分析-102~104 產品類別與金額



- ✓ 以住宅大樓佔比較高(56.5%)，其次為透天厝(佔20.5%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔53.5%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔5.8%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔28.2%。

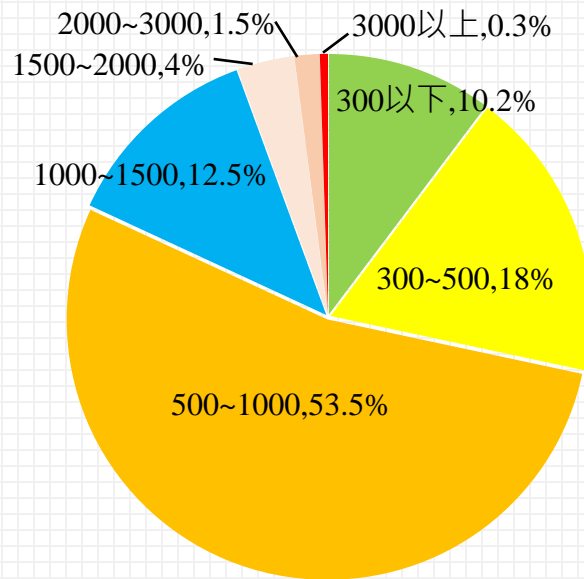
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

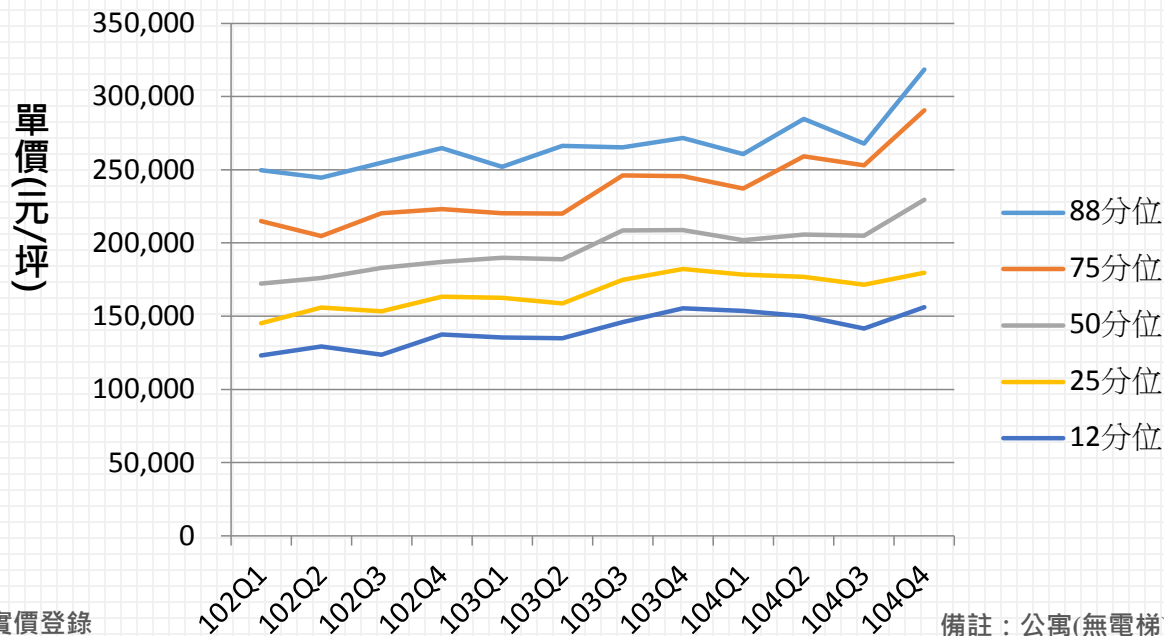


南屯區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

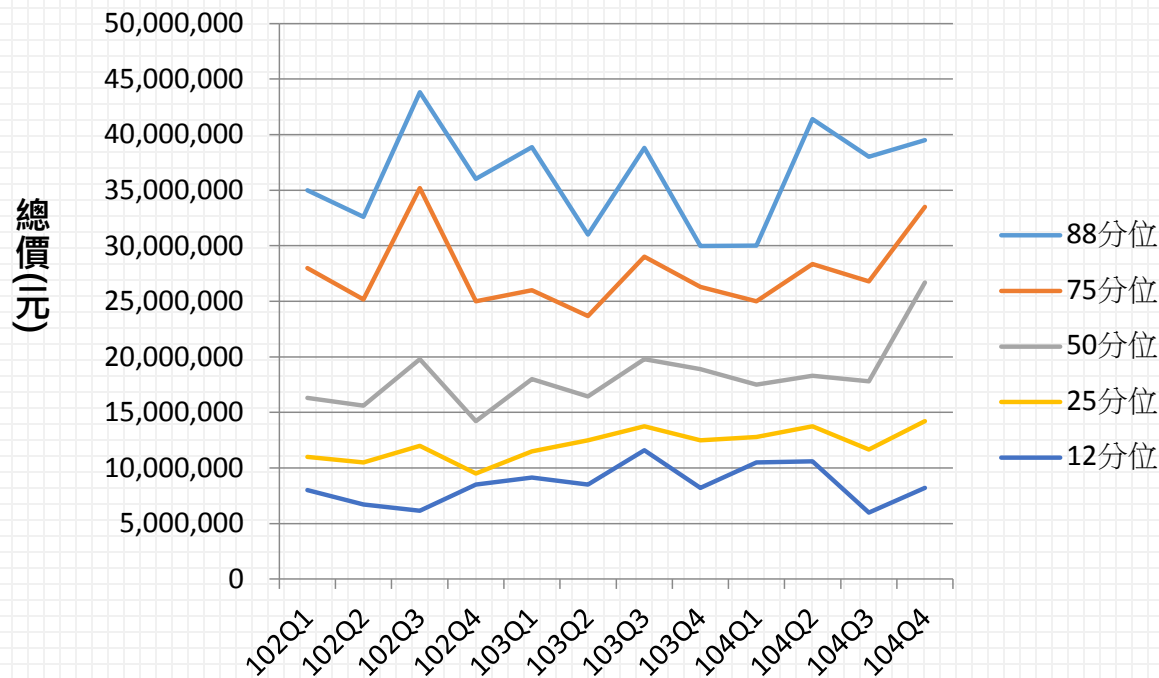
- ✓ 南屯區均價(50分位)約19.6萬/坪。前25%房價約23.6萬/坪。前12%房價約26.6萬/坪。
- ✓ 前25%的房價波動趨勢相近，長期呈微幅上漲趨勢。中低價位較為平穩。
- ✓ 104年Q4有指標性高總價新建案交屋(大城仰望、寶鯨富樁、德鑫清流、寶璽高第、嘉磐雍翠...等)，致平均單價明顯上漲。



南屯區-102~104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1,830萬。
前25%平均總價約2,760萬。
前12%平均總價約3,620萬。
- ✓ 高價位的透天厝價格波動較大。低總價的透天厝價格較為平穩。
- ✓ 104年Q4，有指標性高總價新建案交屋(日興新富)，致該季均價上漲。

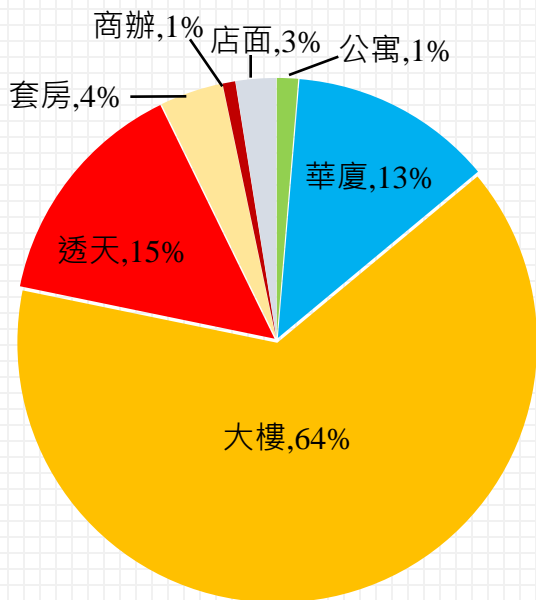


南屯區價量分析-102~104產品類別與金額



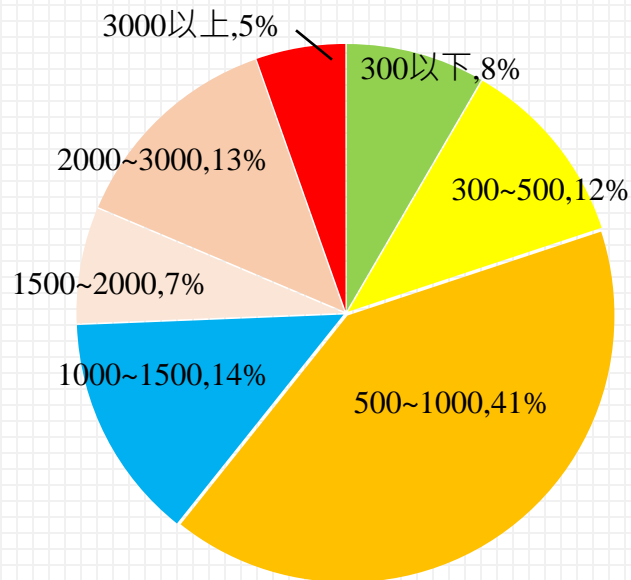
- ✓ 成交數量以住宅大樓佔比較高(64%)，其次為透天厝(佔15%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔41%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔25%。
- ✓ 總價產品，500萬元以下者，佔20%。

成交數量比例



住宅成交金額比例 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

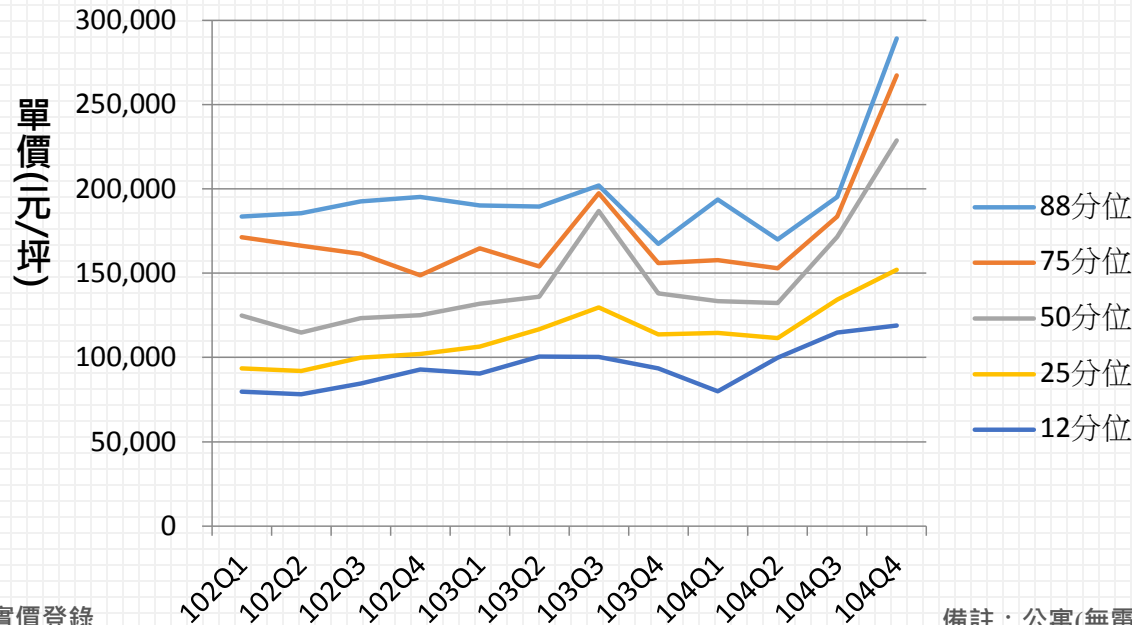


東區-102~104區分所有建物單價



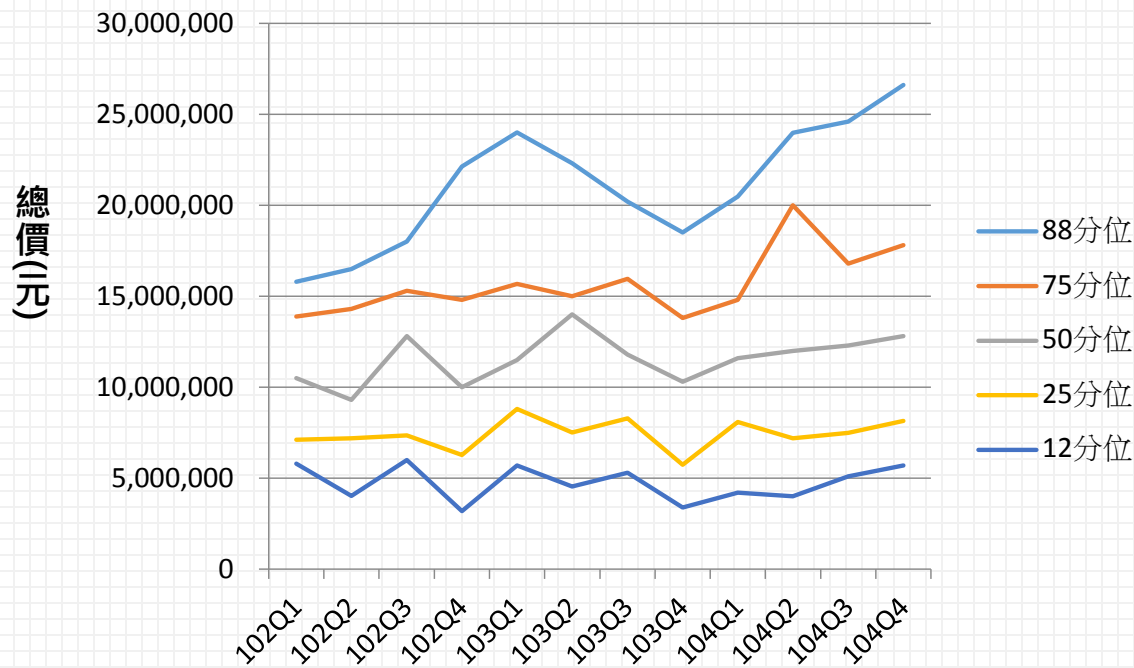
(公寓、華廈、大樓)

- ✓ 均價(50分位)約14.5萬/坪。前25%房價約17萬/坪。前12%房價約19.6萬/坪。
- ✓ 東區為早期發展地區，長期房價平穩，惟104年開始，房價有明顯上漲趨勢(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，佔該區該季總成交數量約47%，致當季之單價明顯上漲。



東區-102~104透天厝總價

- ✓ 透天厝平均總價約1,150萬。
前25%平均總價約1,570萬。前12%平均總價約2,100萬。
- ✓ 高價位的透天厝房價波動較大，自104年以來呈明顯上漲之趨勢。
- ✓ 中低價位的透天厝價格較穩定，長期呈微幅上漲之趨勢。
- ✓ 104年Q4僅少量高總價新建案交屋(方舟述華園)。本季成交總價普遍較高。

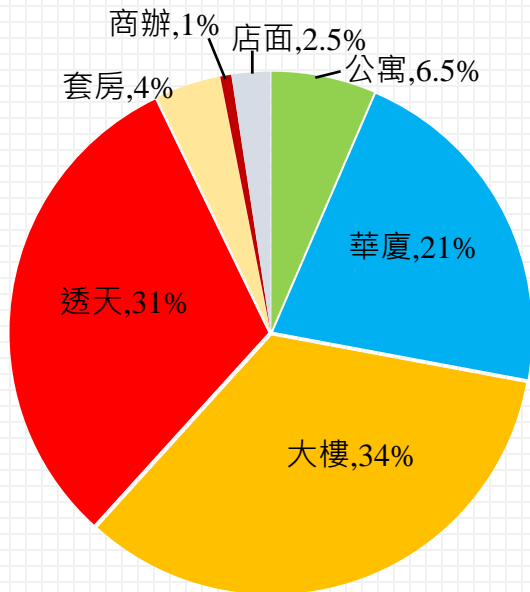


東區價量分析-102~104 產品類別與金額



- ✓ 成交數量以住宅大樓佔比較高(34%)，其次透天厝(佔31%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔40%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔3%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔約44%。

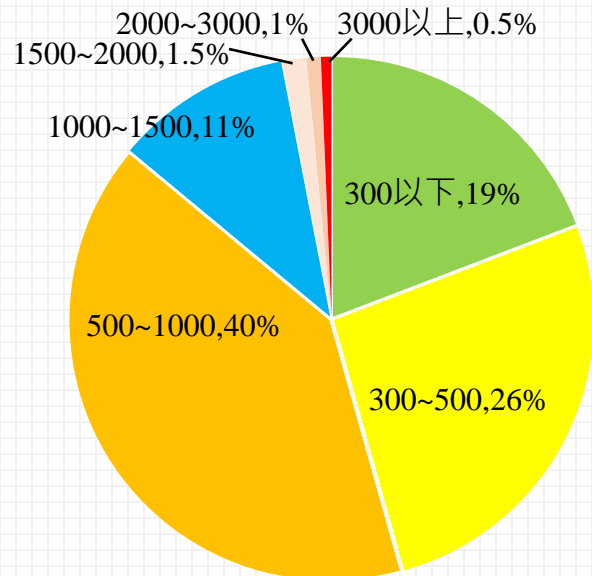
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



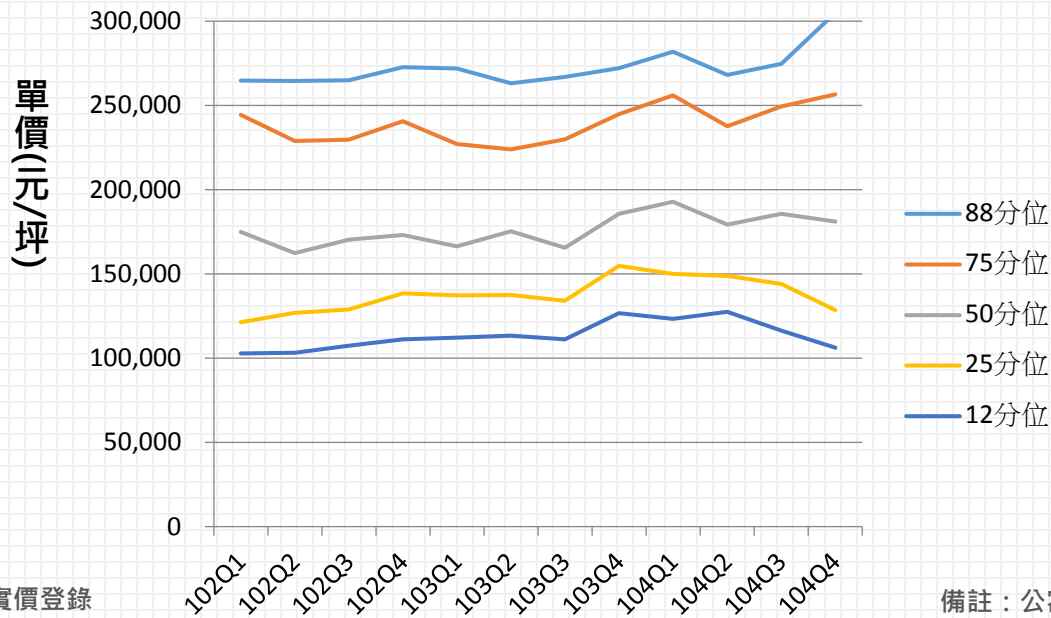
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

西區-102~104區分所有建物單價



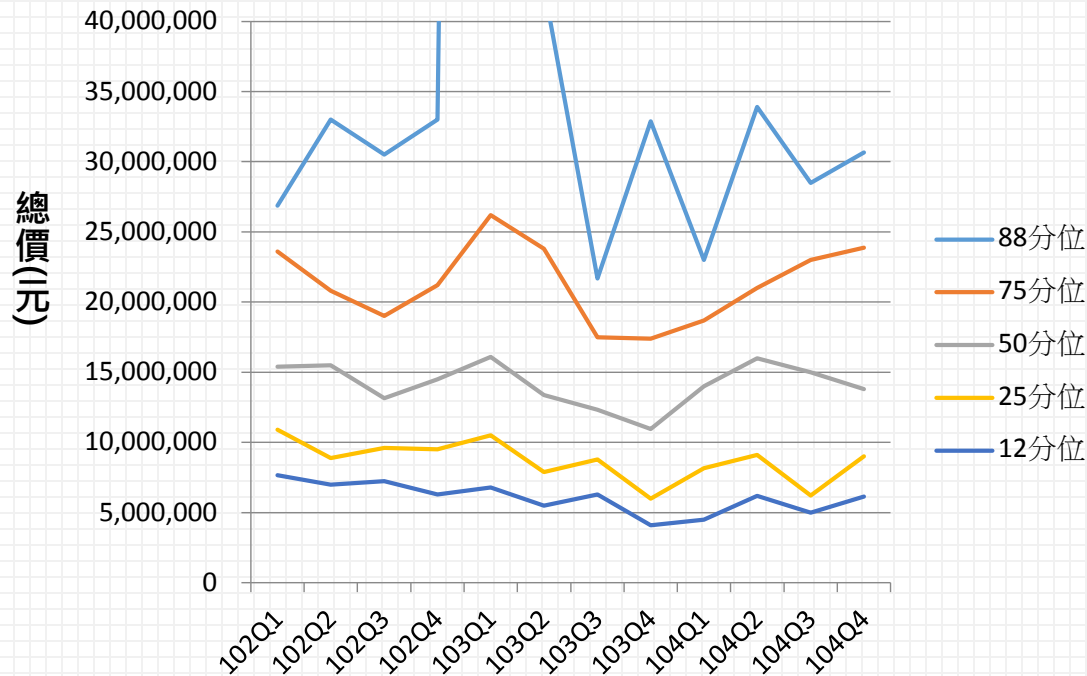
(公寓、華廈、大樓)

- ✓ 西區均價(50分位)約17.5萬/坪。
前25%房價約24萬/坪。前12%房價約27萬/坪。
- ✓ 西區為發展成熟地區，生活機能良好，房價波動大致平穩，長期呈微幅上漲趨勢。
- ✓ 104年Q3、Q4的中高價區，有較明顯之上漲趨勢。
- ✓ 104年Q4有指標性高總價新建案交屋(太子青峰錦)，致平均單價上漲。



西區-102~104透天厝總價

- ✓ 西區透天厝平均總價(50分位)約1,420萬。
前25%平均總價約2,100萬。前12%平均總價約3,000萬。
- ✓ 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、建坪多，且交易金額高，導致該區間之高價位區價位大幅上升。
- ✓ 高價位產品，自104年以來有顯著上漲趨勢。中低價位產品，總價較平穩。

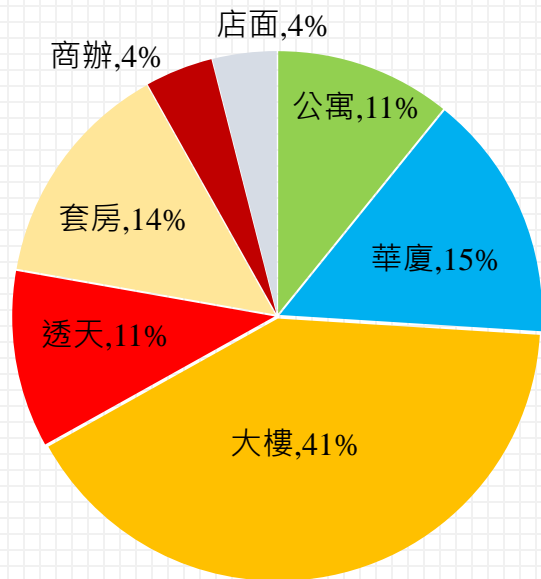


西區價量分析-102~104 產品類別與金額



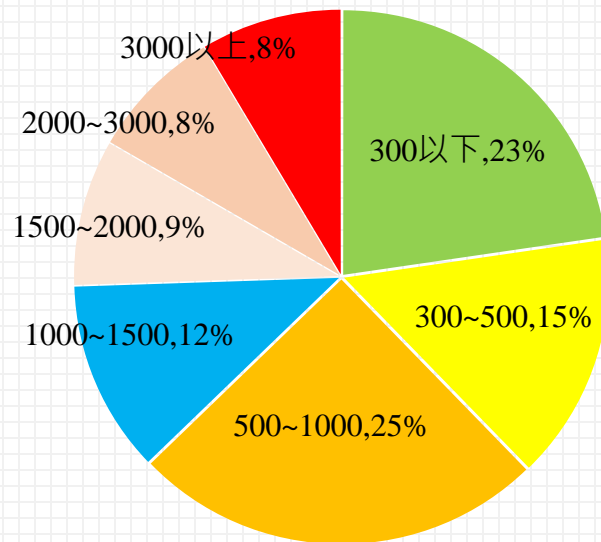
- ✓ 成交數量以住宅大樓佔比較高(41%)，其次為華廈(佔15%)、套房(佔4%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元者較多，佔25%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔25%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔較多數約38%。

成交數量比例



住宅成交金額比例 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

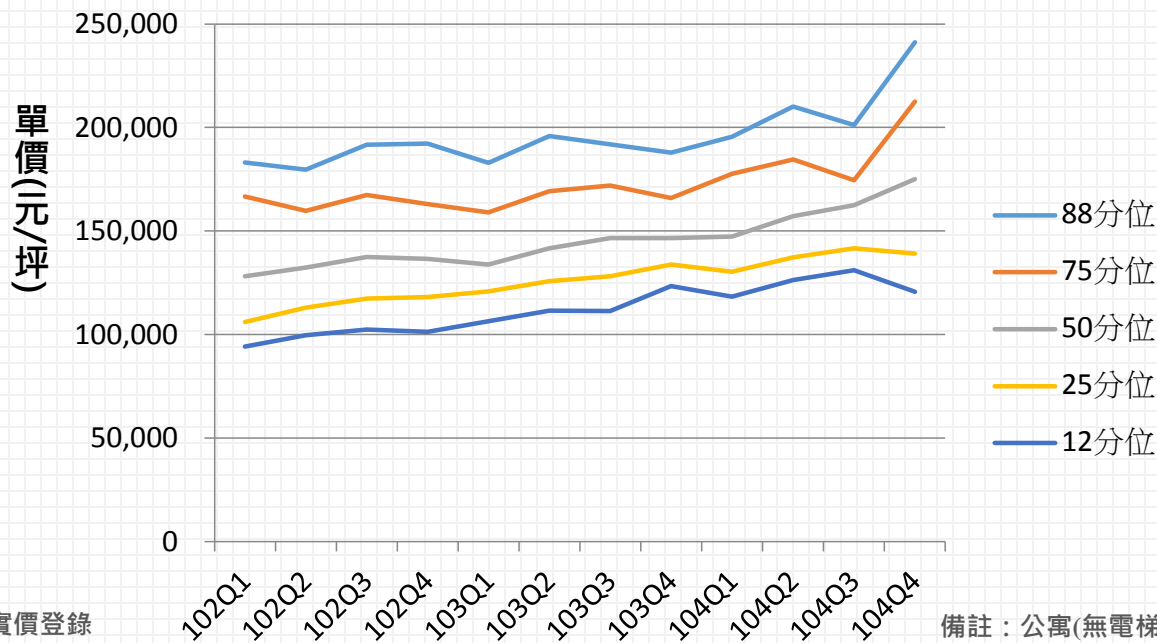


南區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

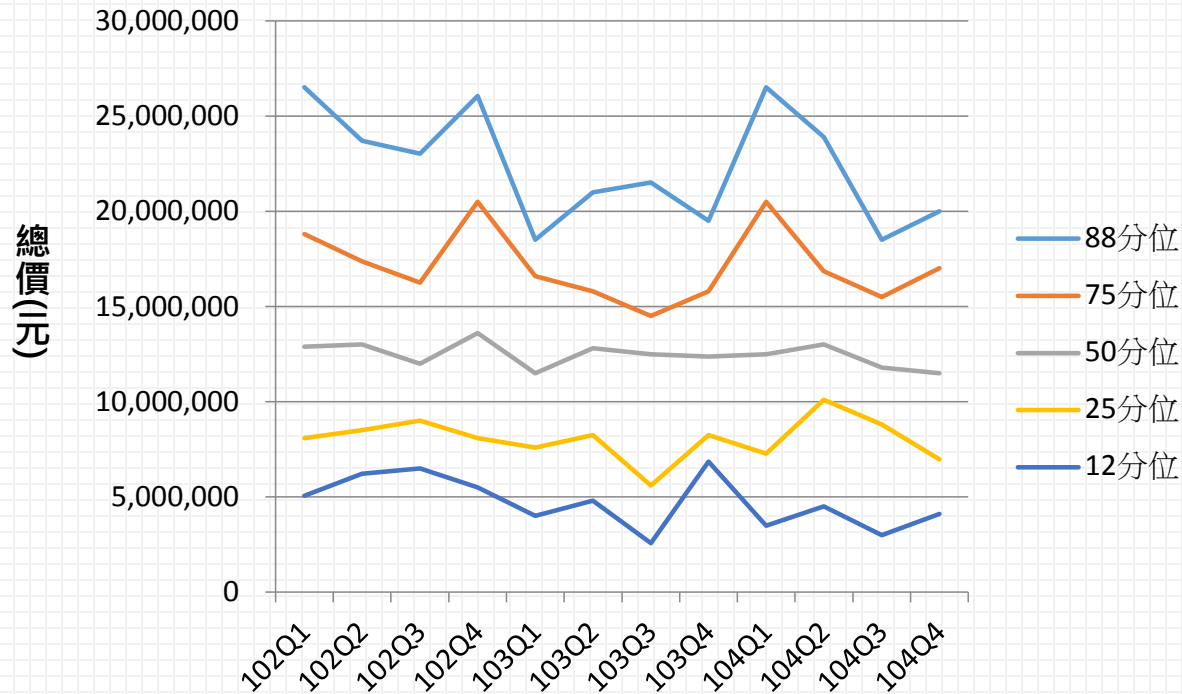
- ✓ 南區均價(50分位)約14.5萬/坪。
前25%房價約17萬/坪。前12%房價約19.6萬/坪。
- ✓ 南區為發展成熟地區，生活機能良好，房價波動長期呈平穩上漲趨勢。
- ✓ 104年Q3、Q4的中高價區，有較明顯之上漲趨勢。
- ✓ 104年Q4因指標性高單價新建案(國聚國圖1號會、大松森林苑)交屋，致當季之單價明顯上漲。



南區-102~104透天厝總價



- ✓ 南區透天厝平均總價(50分位)約1,250萬。
前25%房價波動較大，平均總價約1,700萬。前12%平均總價約2,240萬。
- ✓ 中價位的透天厝價格較穩定，長期呈平穩趨勢。
- ✓ 104年之高總價產品，呈先下跌後持平之趨勢。Q4僅少量高總價新建案交屋(寶爵綻美)。

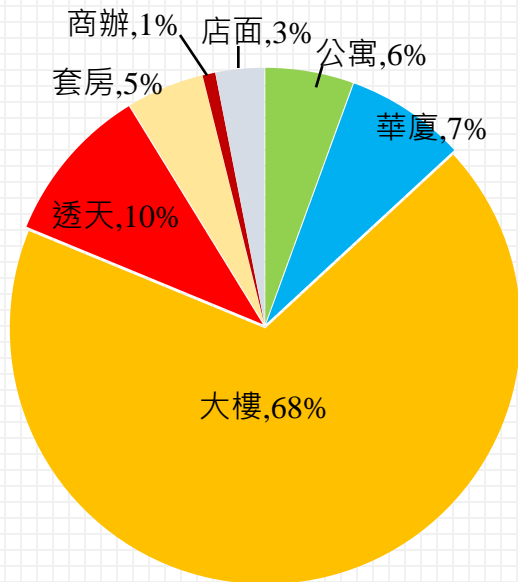


南區價量分析-102~104 產品類別與金額



- ✓ 成交數量以住宅大樓佔為主(佔68%)，其次為透天厝(佔10%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔48%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔1.5%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔42%。

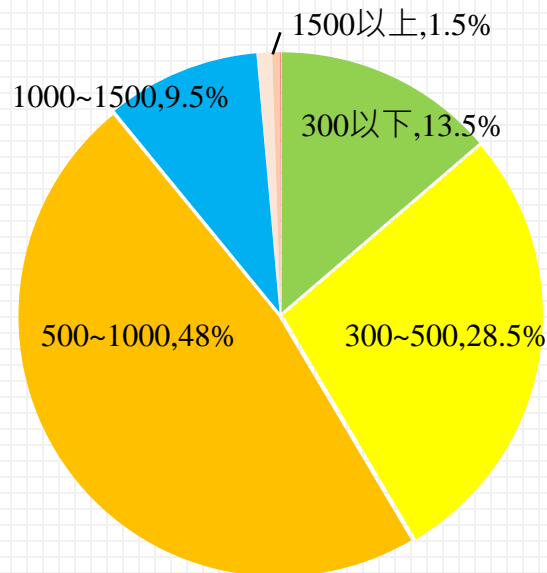
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

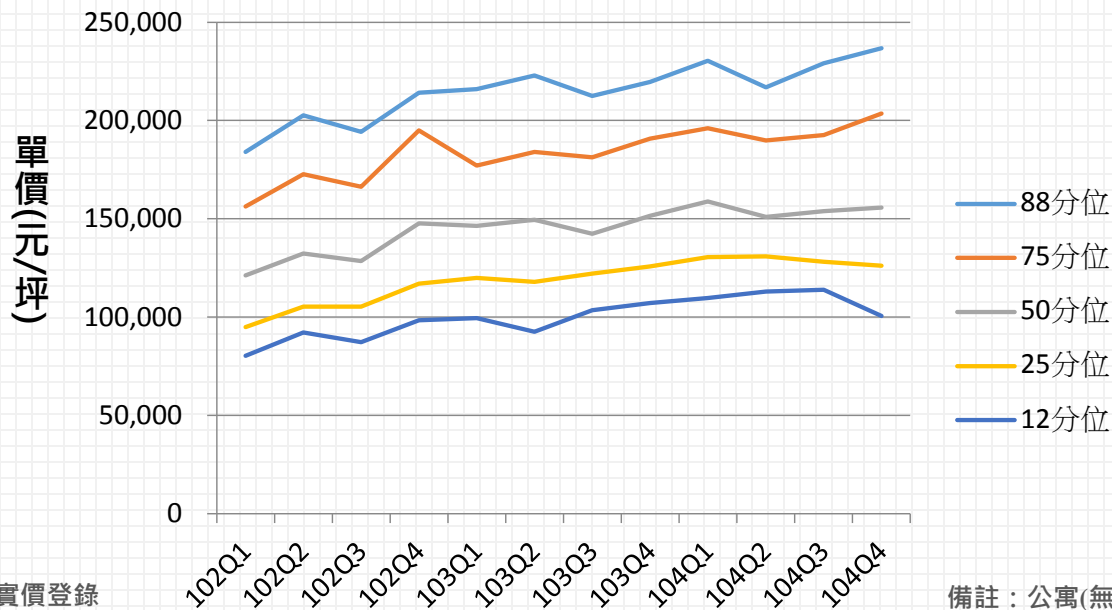


北區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

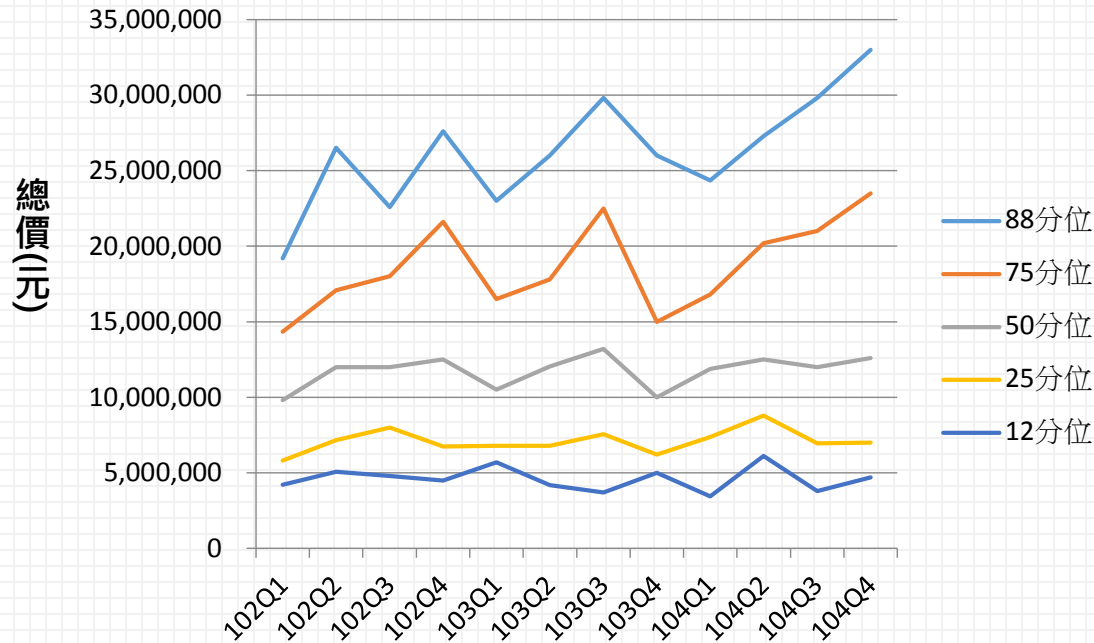
- ✓ 北區均價(50分位)約14萬/坪。
前25%房價約18萬/坪。前12%房價約21.5萬/坪。
- ✓ 北區為發展成熟地區，生活機能良好，房價波動長期呈平穩上漲趨勢。
- ✓ 104年Q3、Q4的中高價區，有較明顯之上漲趨勢。
- ✓ 104年Q4有指標性高總價新建案交屋(鄉林艾美)，致平均單價上漲。



北區-102~104透天厝總價



- ✓ 北區透天厝平均總價(50分位)約1,170萬。
前25%平均總價約1,870萬。前12%平均總價約2,620萬。
- ✓ 前25%的房價波動較大，長期呈微幅上漲趨勢。自104年以來，呈持續上漲趨勢。中低價位的透天厝價格較穩定。
- ✓ 高價位產品，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。

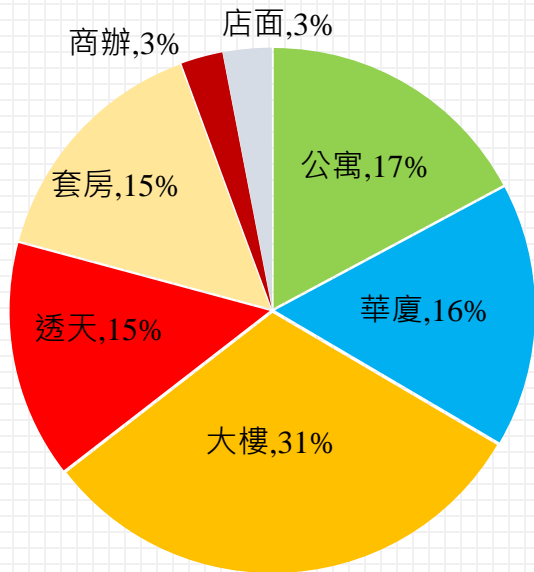


北區價量分析-102~104 產品類別與金額



- ✓ 以住宅大樓佔比較高(31%)，其次為公寓、華廈、透天(17%、16%、15%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元較多，佔31%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔14%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔45%。

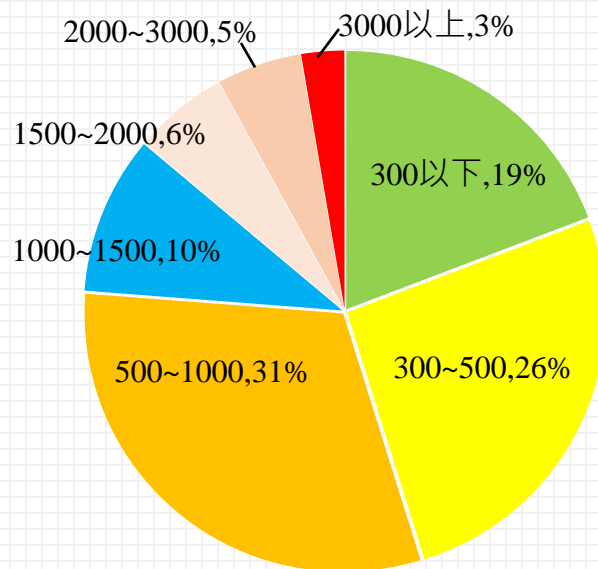
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



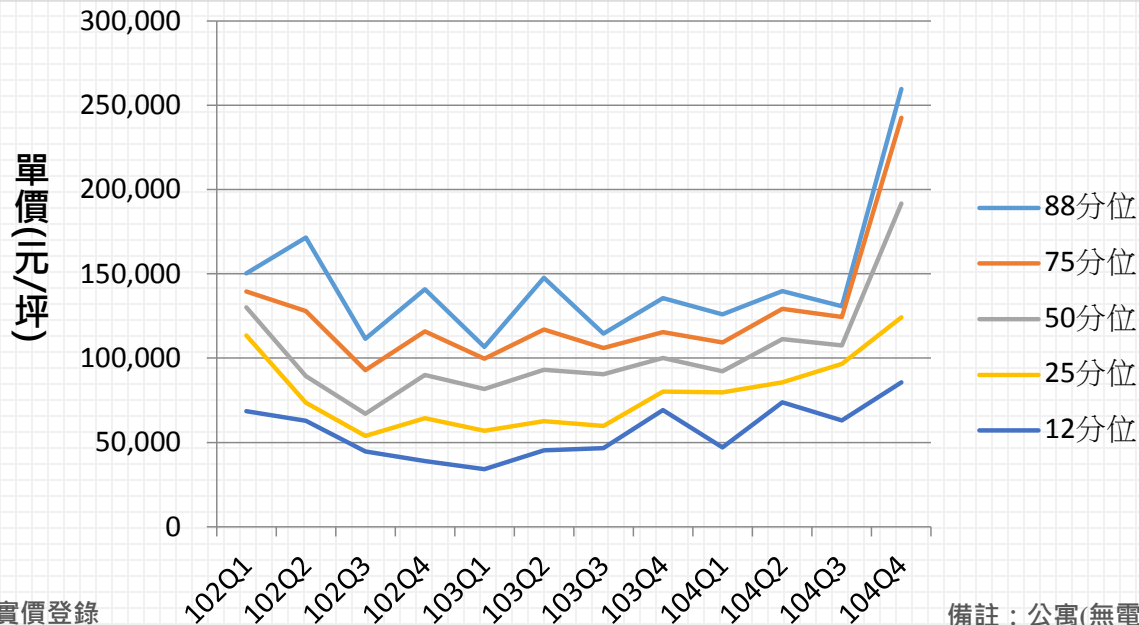
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

中區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

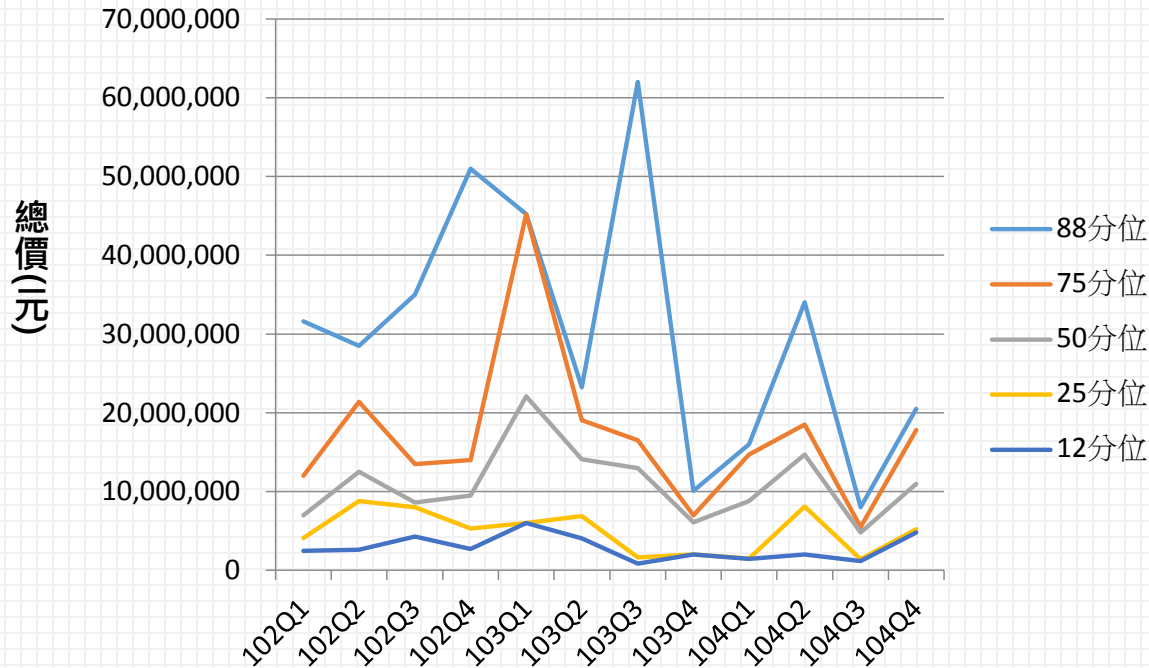
- ✓ 均價(50分位)約10萬/坪。前25%房價約12.7萬/坪。前12%房價約14.4萬/坪。
- ✓ 中區為早期發展地區，房價於102年至103年期間呈下跌趨勢，自103年之後呈上漲趨勢。
- ✓ 台鐵高架化、中區再生計畫、柳川整治、站前金莎百貨大樓整修由李方艾美酒店進駐...等利多，使該地區房價於近期呈微幅上漲趨勢。
- ✓ 104年Q4因指標性高單價新建案(聚合發愛美、寶峽一番町)交屋，致當季之單價明顯上漲。



中區-102~104透天厝總價



- ✓ 透天厝平均總價(50分位)約1,100萬。
前25%平均總價約1,700萬。前12%平均總價約3,000萬。
- ✓ 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(103Q3光復路54號、104Q2臺灣大道一段317號)，使當季之價格大幅波動。
- ✓ 中低價位的透天厝價格較穩定，長期呈微幅下跌趨勢。

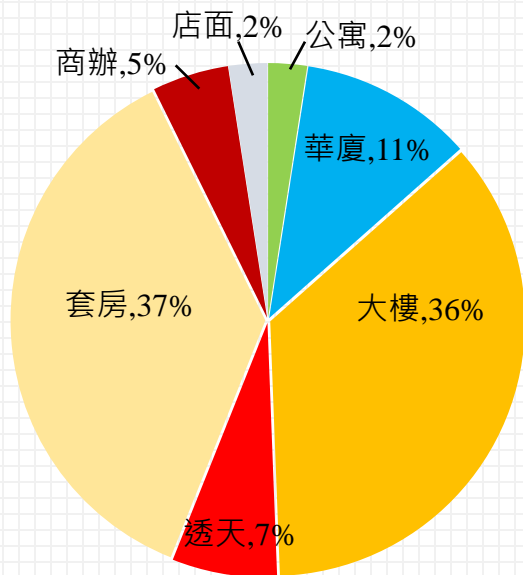


中區價量分析-102~104 產品類別與金額



- ✓ 成交數量以套房交易佔比較高(37%)，其次為住宅大樓(佔36%)。
- ✓ 總價以300萬元以下佔大多數，佔60.5%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔8%。
- ✓ 低總價產品居多，500萬元以下者，佔65.5%。

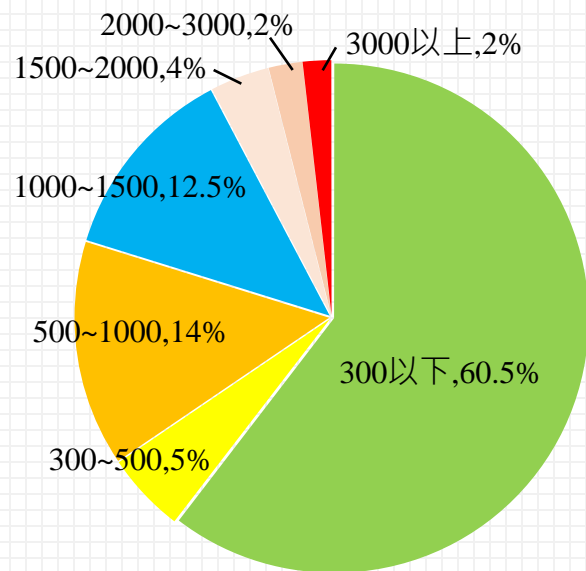
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



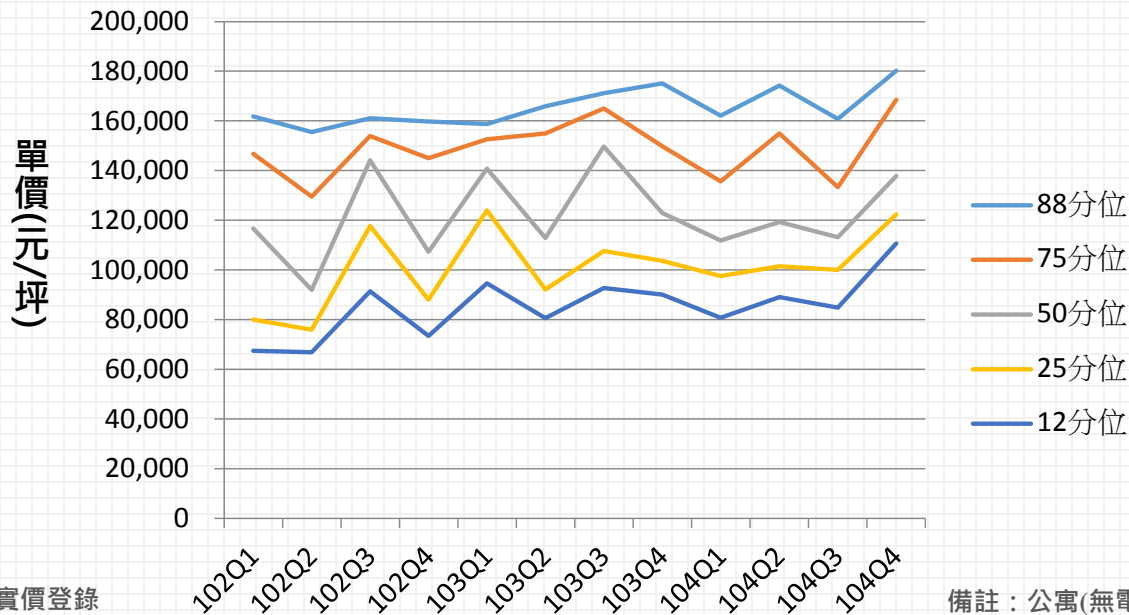
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

太平區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

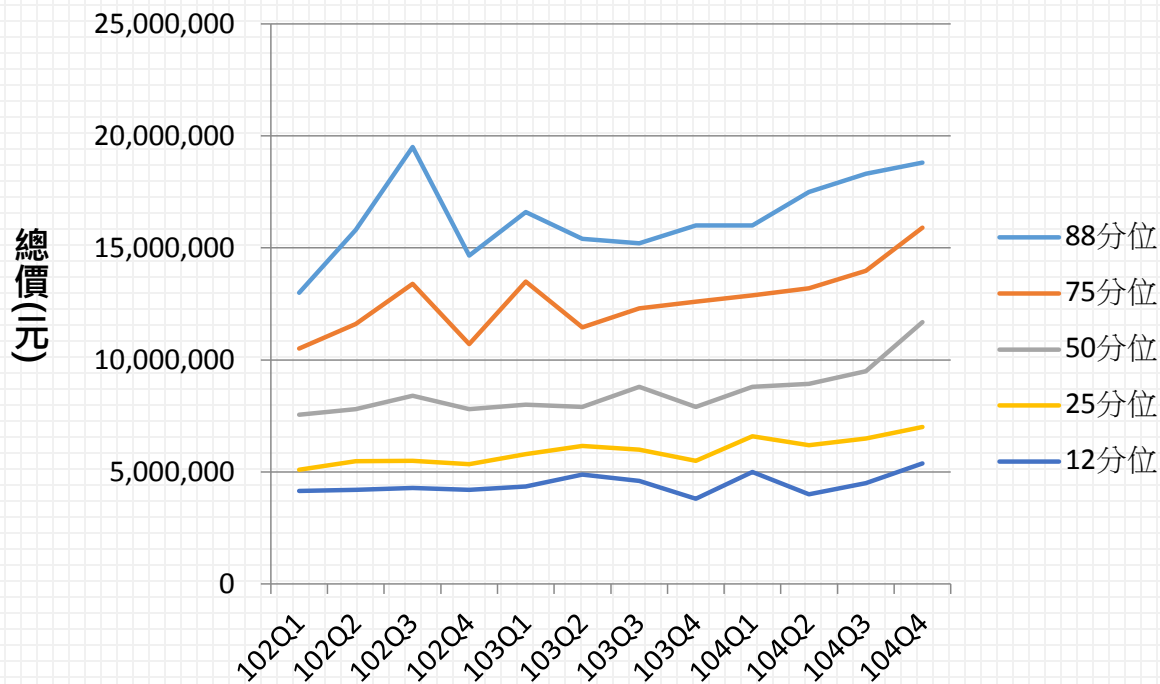
- ✓ 均價(50分位)約12萬/坪。前25%房價約15萬/坪。前12%房價約16.5萬/坪。
- ✓ 高價位的房價較為平穩，中價位的房價波動較大，長期呈微幅上漲趨勢。
- ✓ 太平區為台中市之衛星區域，生活機能完善、人口眾多，近年來74號快速道路開通後，交通更為便利，為人口與商業發展之新興地區。
- ✓ 104年Q4因指標性新建案(鉅虹曙光之旅、大毅樹幸福、和宜寓上樂灣...等)交屋，致當季之單價明顯上漲。



太平區-102~104透天厝總價



- ✓ 透天厝平均總價約860萬。
前25%平均總價約1,260萬。前12%平均總價約1,640萬。
- ✓ 前25%的房價波動較大，102年Q3有較多新完工之透天厝交易，拉高當季之價位。
- ✓ 太平區為台中市之衛星區域，生活機能佳，房價長期呈微幅上漲趨勢。

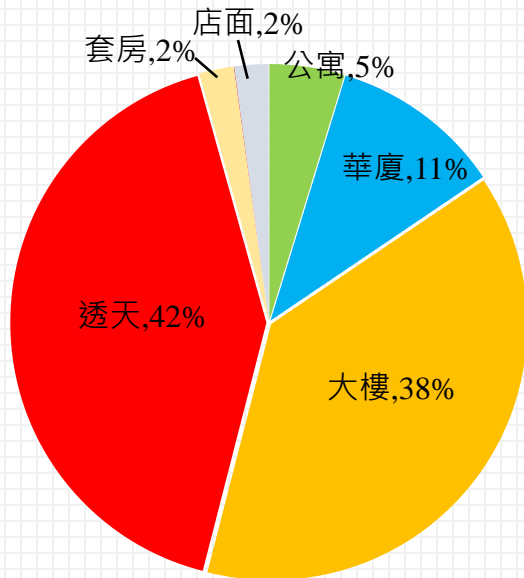


太平區價量分析-102~104 產品類別與金額



- ✓ 成交數量以透天厝交易佔比較高(42%)，其次為住宅大樓(佔38%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔51%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔7.5%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔32%。

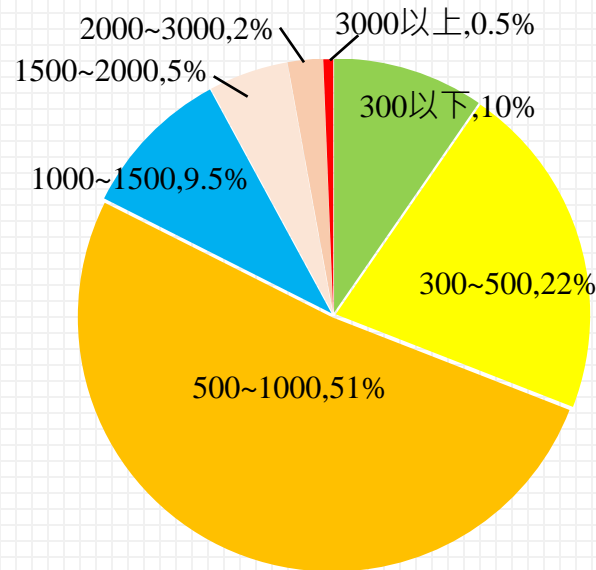
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

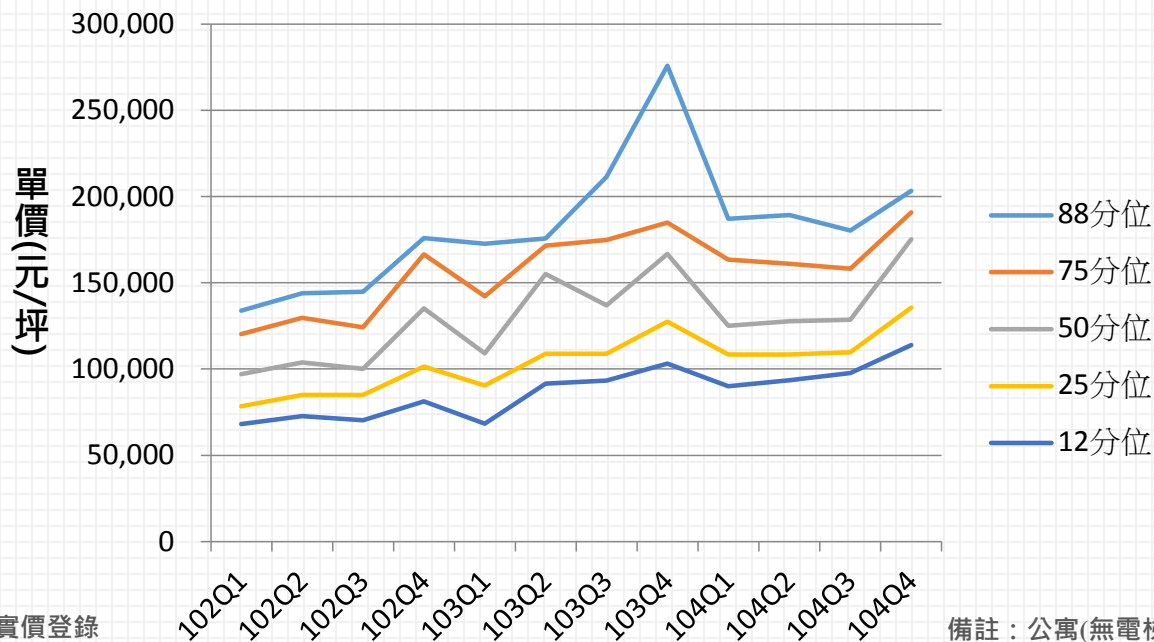


大里區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

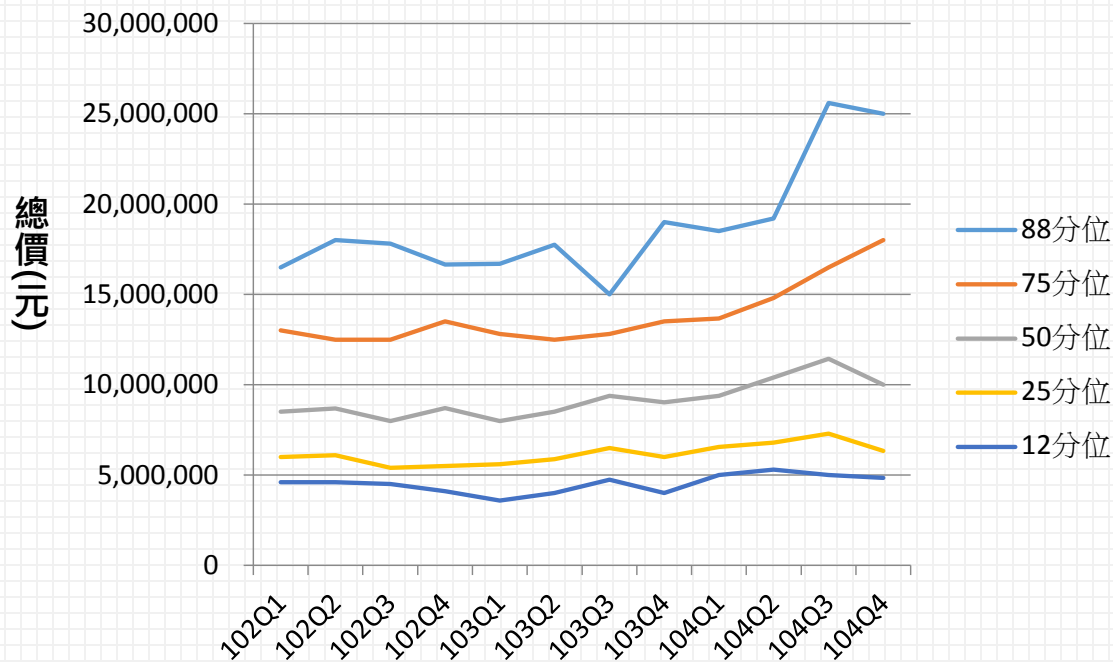
- ✓ 大里區房價長期呈微幅上漲趨勢。均價(50分位)約13萬/坪。前25%房價約15.7萬/坪。前12%房價約18萬/坪。
- ✓ 103年Q4因指標建案(親家恆美)交屋，拉高當季高價區之單價。
- ✓ 104年Q4因指標性高單價新建案(佑睿首蓺、豐邑景川匯、聚合發大美等)交屋，致當季之單價明顯上漲。



大里區-102~104透天厝總價



- ✓ 透天厝平均總價(50分位)約910萬。
前25%平均總價約1,380萬。前12%平均總價約1,880萬。
- ✓ 前25%的房價波動較大，104年Q4呈現明顯上漲趨勢。
- ✓ 大里區為台中市之衛星區域，區內有台中軟體科學園區，近期有大里國際觀光夜市開幕等利多。本區交通方便、生活機能佳，房價長期呈上漲趨勢。

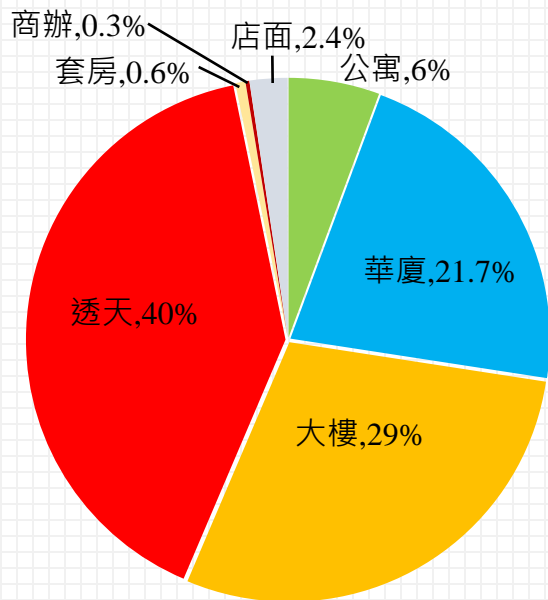


大里區價量分析-102~104 產品類別與金額



- ✓ 成交數量以透天厝交易佔比較高(40%)，其次為住宅大樓(佔29%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔40%。
- ✓ 高總價產品少，超過1,500萬元以上者，佔9%。
- ✓ 低總價產品居多，500萬元以下者，佔28%。

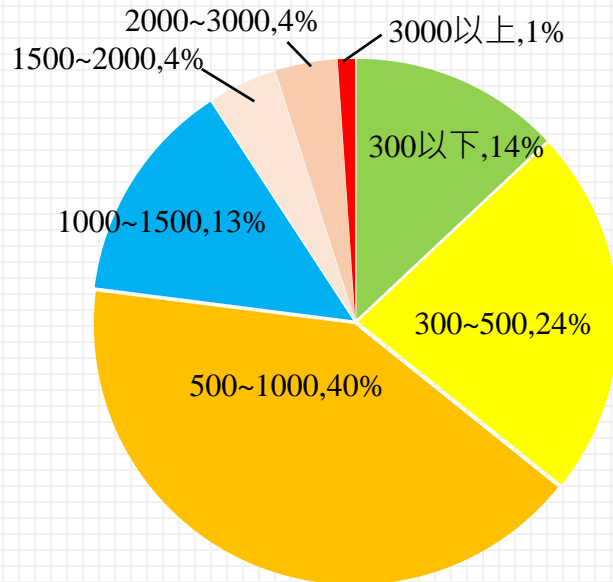
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



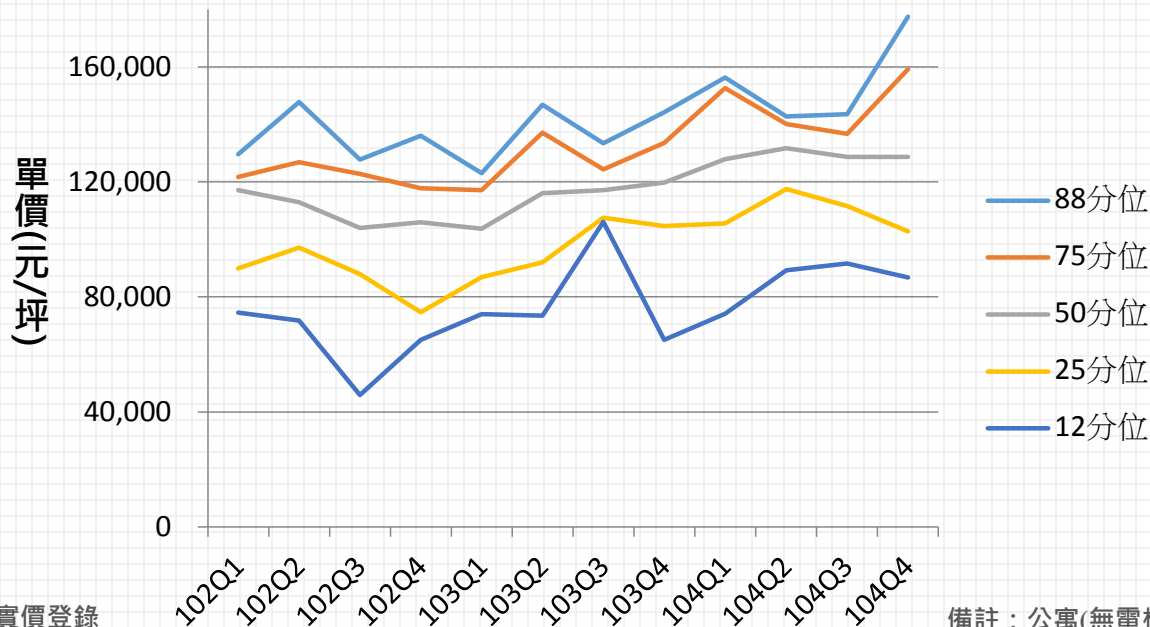
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

沙鹿區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

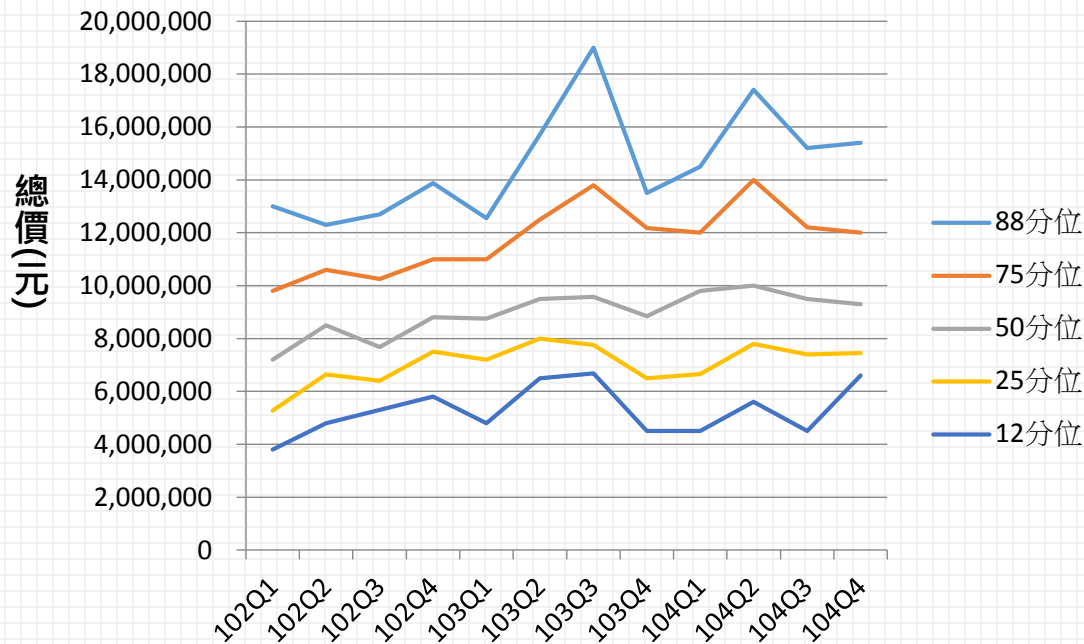
- ✓ 沙鹿區均價(50分位)約12萬/坪。
前25%房價約13萬/坪。前12%房價約14萬/坪。
- ✓ 前25%的房價波動趨勢相近，長期呈微幅上漲趨勢。
- ✓ 沙鹿區為人口成長較高地區，交通便利，房價長期呈微幅上漲趨勢。
- ✓ 104年Q4有新建案交屋，致單價(高價位產品)有上漲現象。



沙鹿區-102~104透天厝總價



- ✓ 沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約900萬。
- ✓ 前25%平均總價約1,170萬。前12%平均總價約1,460萬。
- ✓ 本區透天厝房價長期變化不大，呈平穩狀態。
- ✓ 前25%的房價偶因新建案交屋，導致房價波動較大。
- ✓ 中價位的透天厝價格較穩定。
- ✓ 本區房屋以透天厝居多，透天厝佔本區總成交量之80%。

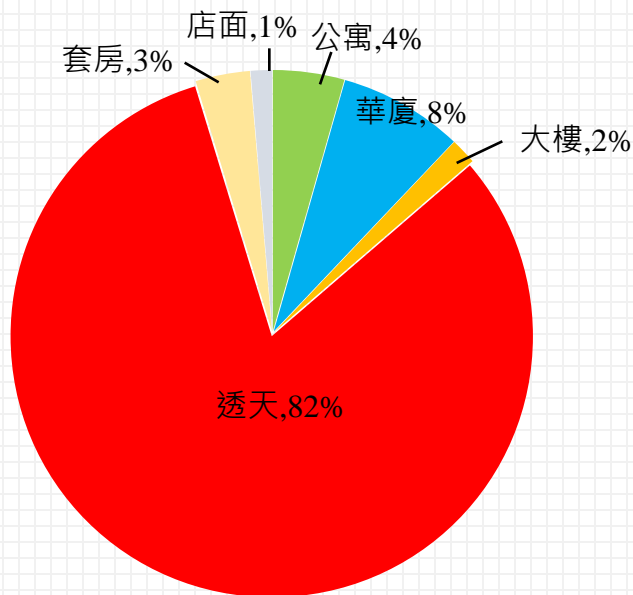


沙鹿區價量分析-102~104 產品類別與金額



- ✓ 成交數量以透天厝交易為主(82%)，其次為華廈(佔8%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元者較多，佔47%。
- ✓ 高總價產品少，超過1,500萬元以上者，佔11%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔18%。

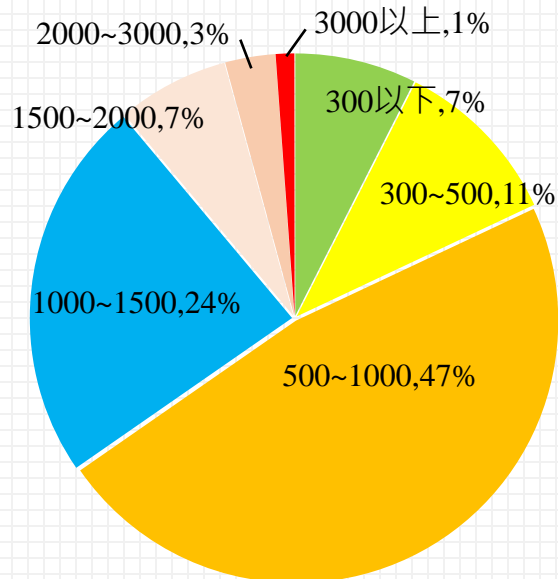
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

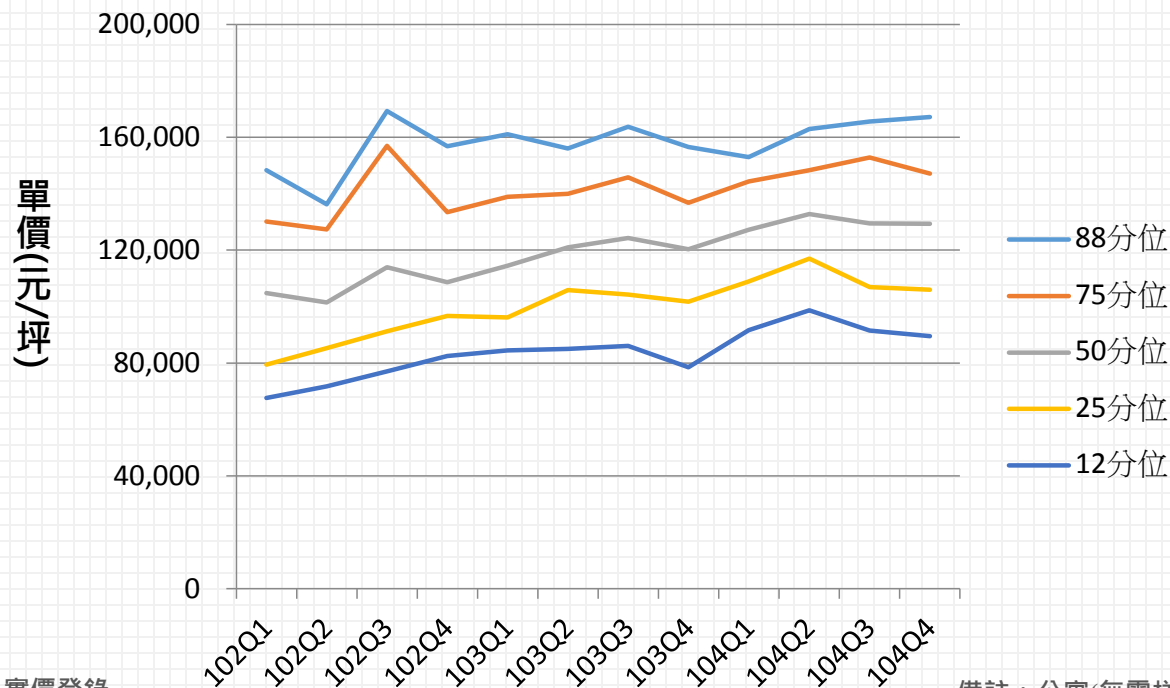


豐原區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

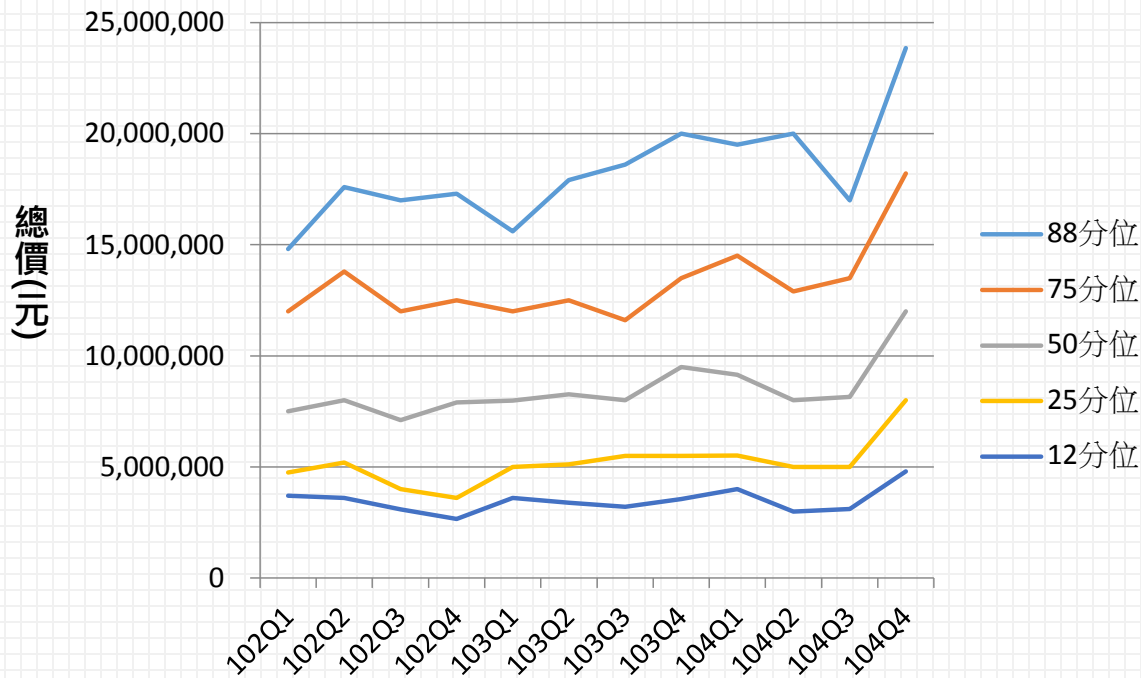
- ✓ 豐原區均價(50分位)約12萬/坪。
前25%房價約14萬/坪。前12%房價約15.8萬/坪。
- ✓ 豐原區屬開發成熟區，生活機能良好，區分所有建物之房價波動長期呈持續微幅上漲趨勢。



豐原區-102~104透天厝總價



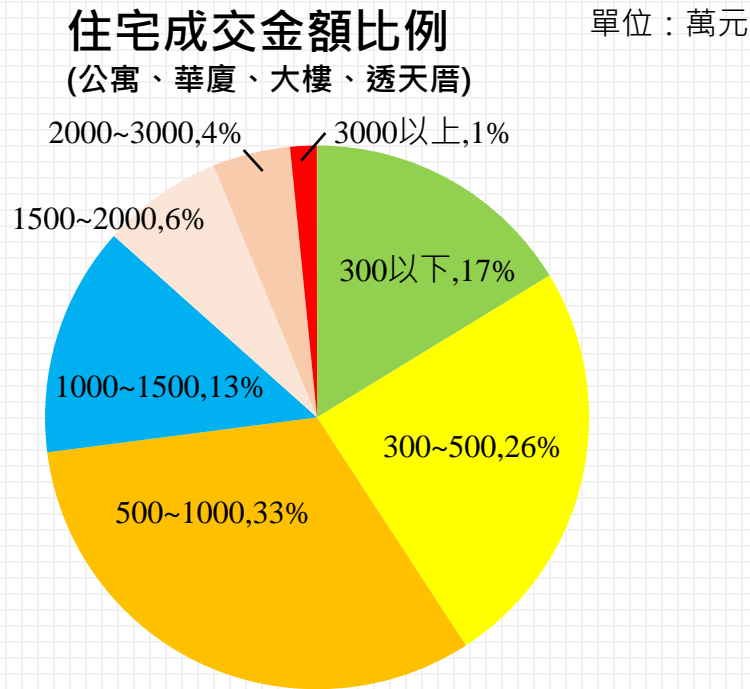
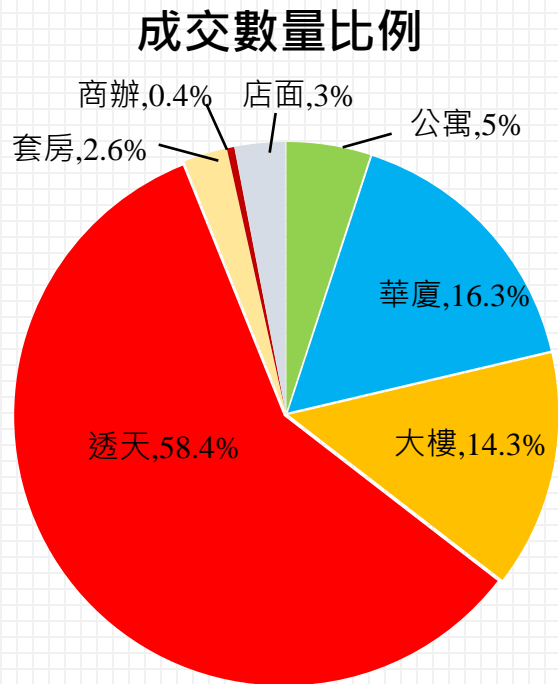
- ✓ 透天厝平均總價(50分位)約840萬。
前25%平均總價約1,320萬。前12%平均總價約1,820萬。
- ✓ 前25%的房價波動較大。中低價位的透天厝價格較穩定。
- ✓ 豐原區屬開發成熟區，生活機能良好，透天厝之房價波動長期呈平穩趨勢。
- ✓ 104年Q4有高總價新建案(成功路133巷)交屋，致平均總價上漲。



豐原區價量分析-102~104產品類別與金額



- ✓ 成交數量以透天厝佔比較高(58.4%)，其次為華廈(6.3%)、住宅大樓(14.3%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔33%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔11%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔43%。

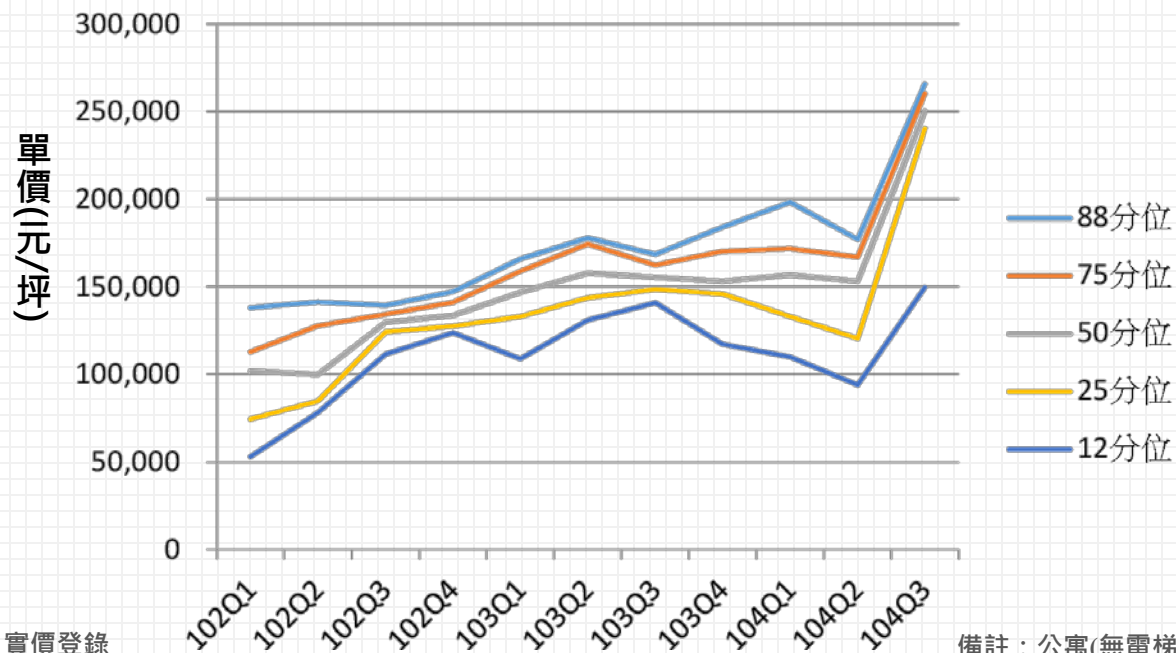


烏日區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

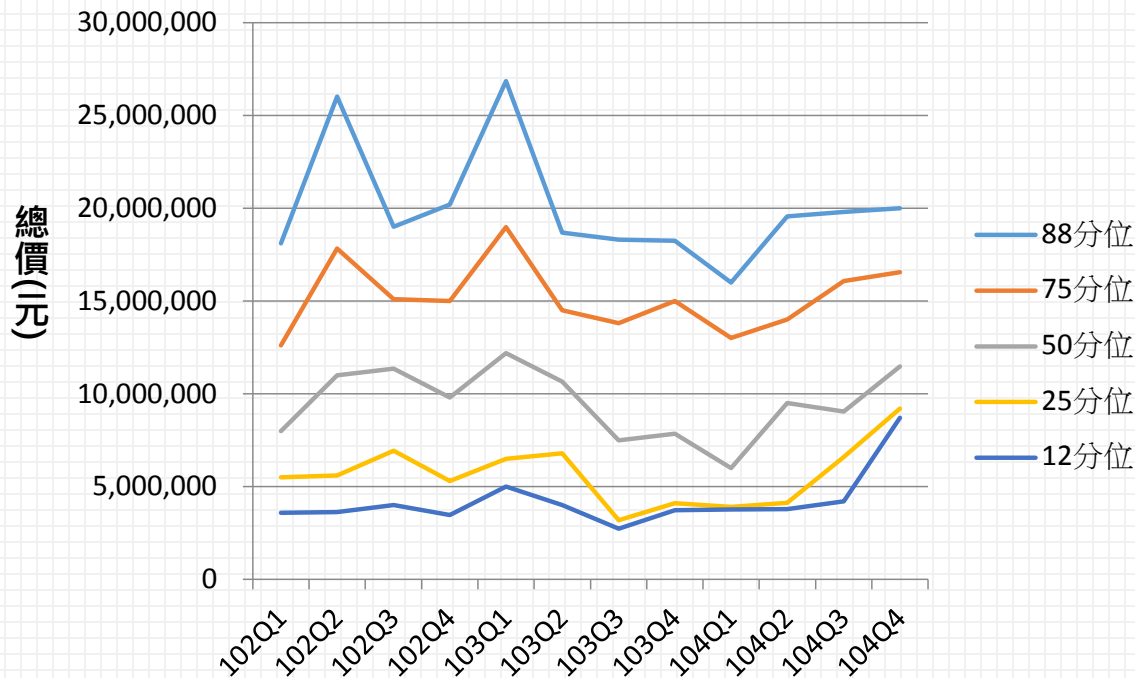
- ✓ 烏日區均價(50分位)約15萬/坪。
前25%房價約16.2萬/坪。前12%房價約17.3萬/坪。
- ✓ 烏日區因高鐵、會展中心、地區醫院進駐、副都心話題等利多帶動區域發展，房價呈上漲之趨勢，104年Q3、Q4因指標高價建案(櫻花獨綻、允將禮湛、龍寶愉悅臻邸...等)交屋，致單價大幅上漲。



烏日區-102~104透天厝總價



- ✓ 透天厝平均總價(50分位)約950萬。
前25%平均總價約1,500萬。前12%平均總價約2,000萬。
- ✓ 前25%的房價波動較大，偶有指標建案交易(103年Q1精湛台中會)，造成高價區波動。
- ✓ 中價位透天厝價格有微幅下降趨勢。低價位的透天厝價格較穩定。
- ✓ 104年Q4均價呈微幅上漲趨勢。

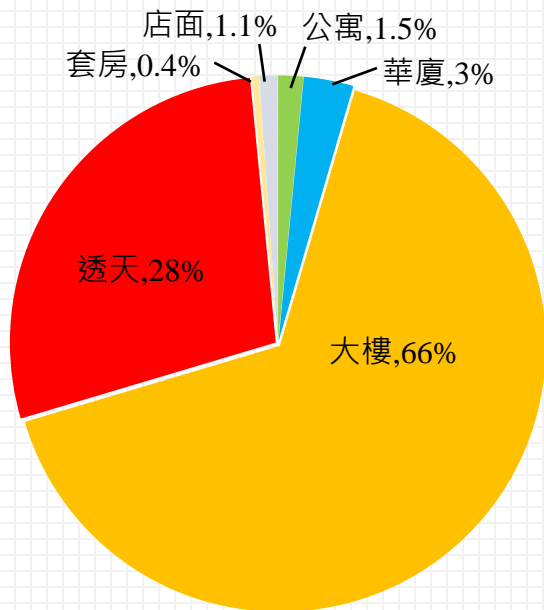


烏日區價量分析-102~104產品類別與金額



- ✓ 以住宅大樓佔比較高(63%)，其次為透天厝(佔28%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔62%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔11%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔19%。

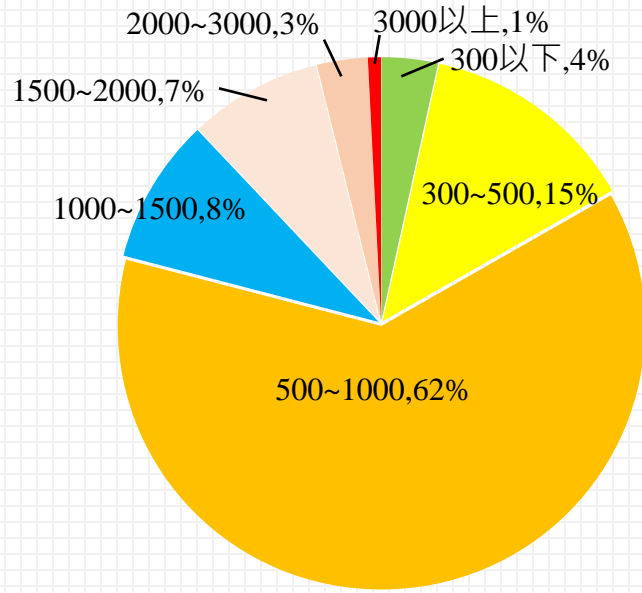
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

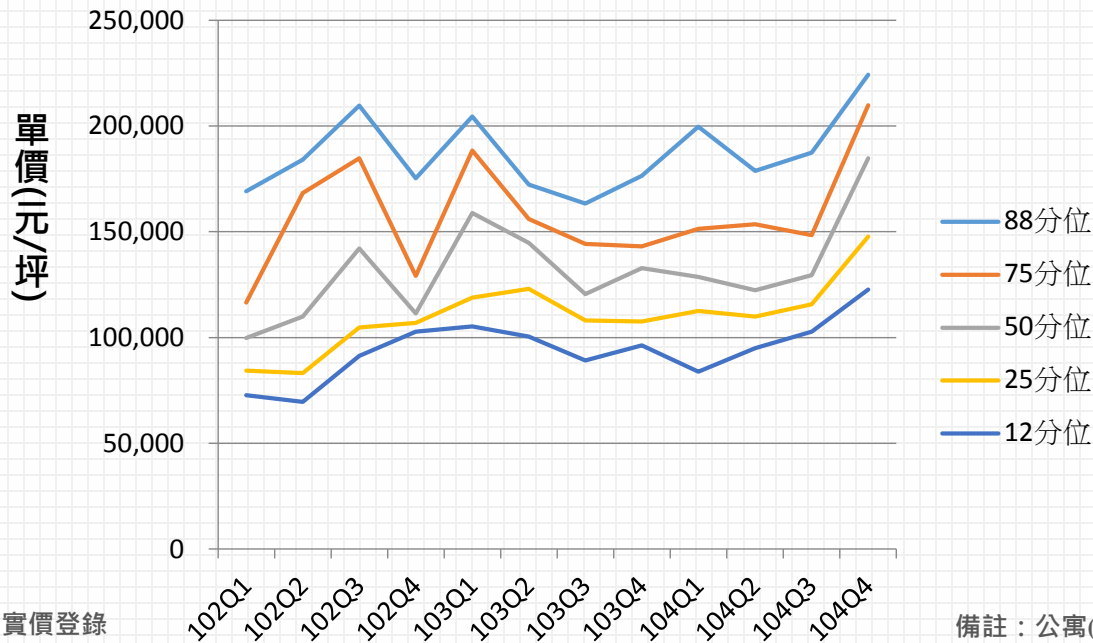


大雅區-102~104區分所有建物單價



(公寓、華廈、大樓)

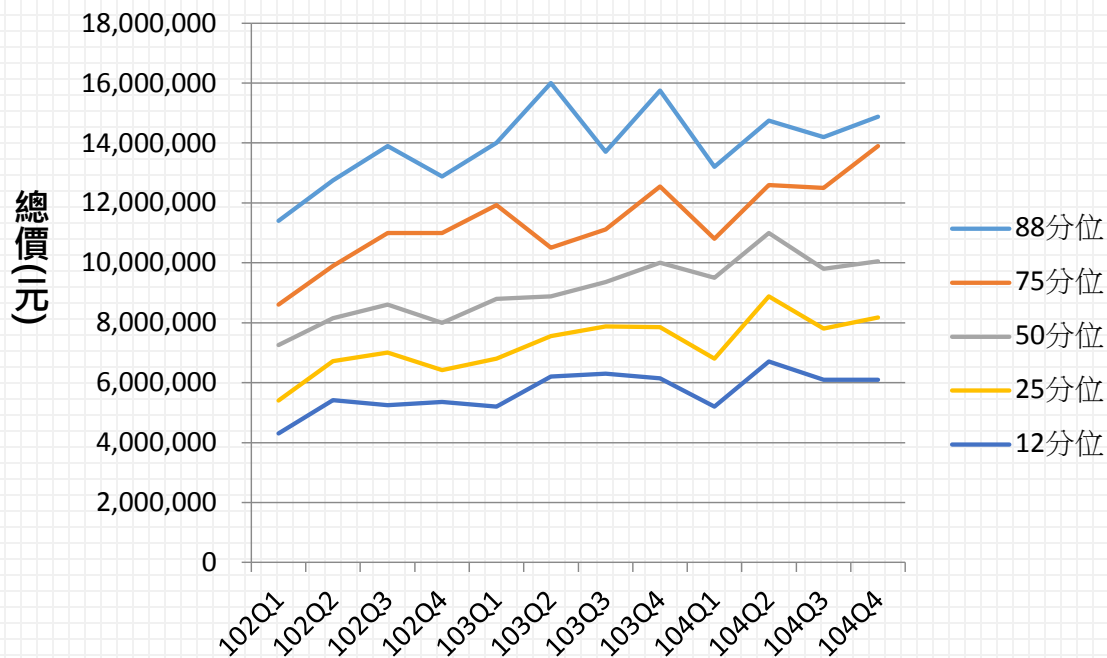
- ✓ 均價(50分位)約13萬/坪。前25%房價約15.8萬/坪。前12%房價約18.7萬/坪。中高價位之房價波動較大。
- ✓ 大雅區屬開發成熟區，鄰近中部科學園區、水湳經貿園區、台中航空站...等重大建設，交通方便、生活機能良好，房價波動呈微幅上漲趨勢。
- ✓ 104年Q4因指標性新建案(坤悅雅美、巽揚中科耀景)交屋，致當季之單價明顯上漲。



大雅區-102~104透天厝總價



- ✓ 透天厝平均總價(50分位)約910萬。
- 前25%平均總價約1,130萬。前12%平均總價約1,390萬。
- ✓ 前25%的房價因偶有新建案交易，至房價波動較大。
- ✓ 中低價位的透天厝價格較穩定，房價長期呈微幅上漲趨勢。
- ✓ 大雅區屬台中市之衛星區域，生活機能佳，房價長期呈微幅上漲趨勢。

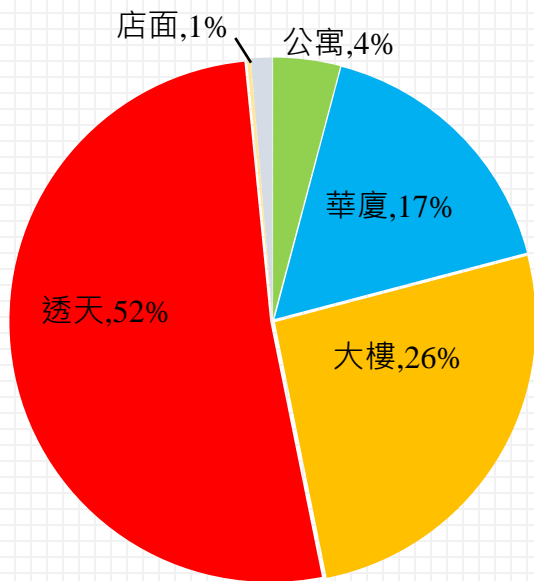


大雅區價量分析-102~104產品類別與金額



- ✓ 成交數量以透天厝交易為主(52%)，其次為住宅大樓(佔26%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔52%。
- ✓ 高總價產品少，超過1,500萬元以上者，佔6%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔26%。

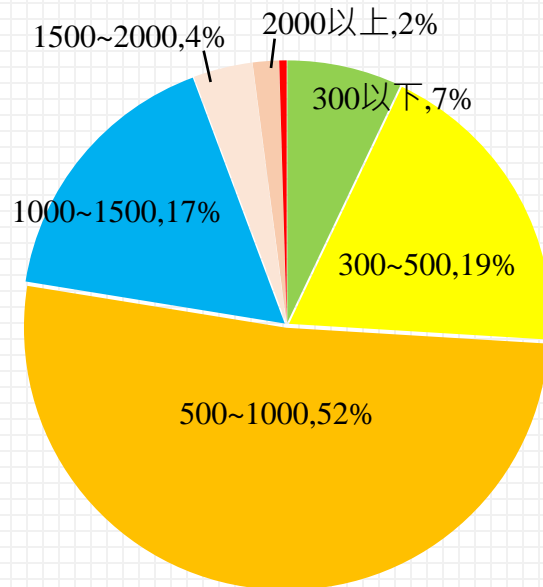
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

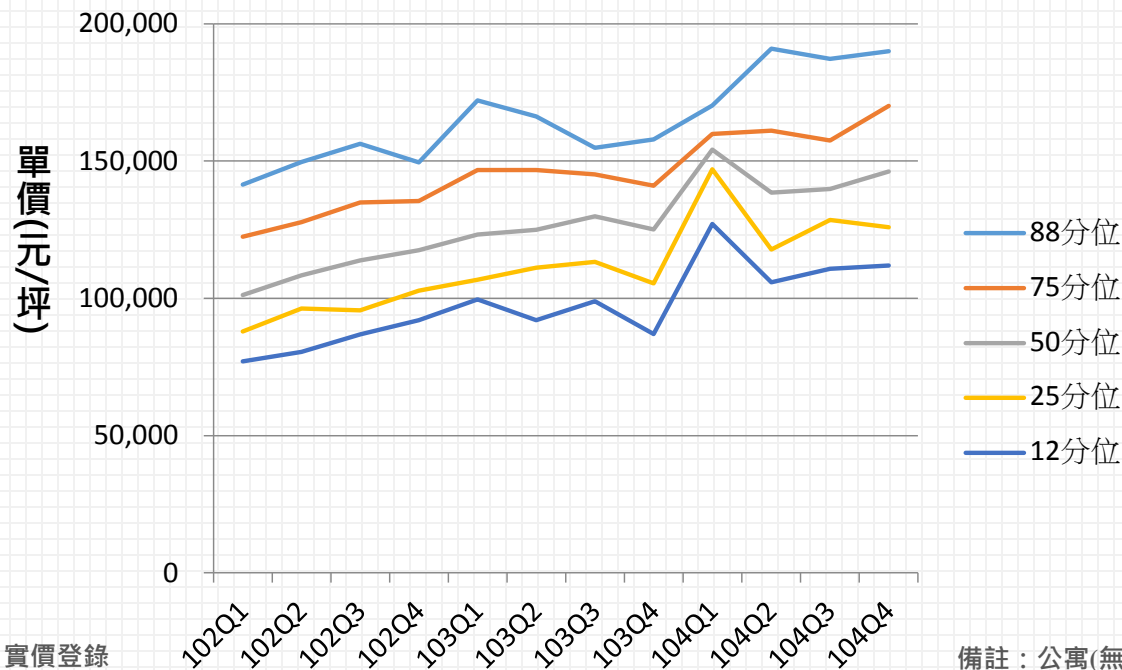


潭子區-102~104區分所有建物單價

(公寓、華廈、大樓)



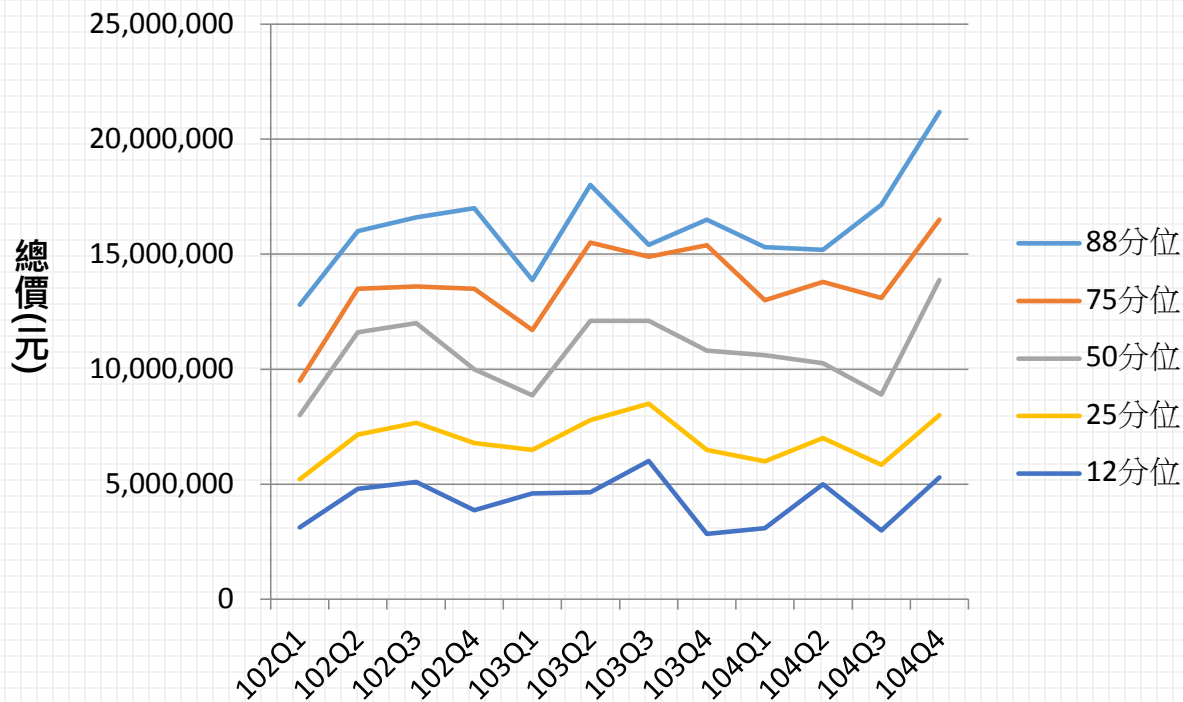
- ✓ 潭子區均價(50分位)約12.7萬/坪。
前25%房價約14.6萬/坪。前12%房價約16.5萬/坪。
- ✓ 房價波動趨勢相近，區分所有建物房價長期呈上漲之趨勢。
- ✓ 104年Q1因指標性建案(佳泰捷郡)大量交屋，致當季之單價明顯上漲。



潭子區-102~104透天厝總價



- ✓ 透天厝平均總價(50分位)約1,070萬。
前25%平均總價約1,360萬。前12%平均總價約1,620萬。
- ✓ 本區透天厝房價波動較大，若當季新建案交易較多時，易造成當季之房價波動。
- ✓ 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。

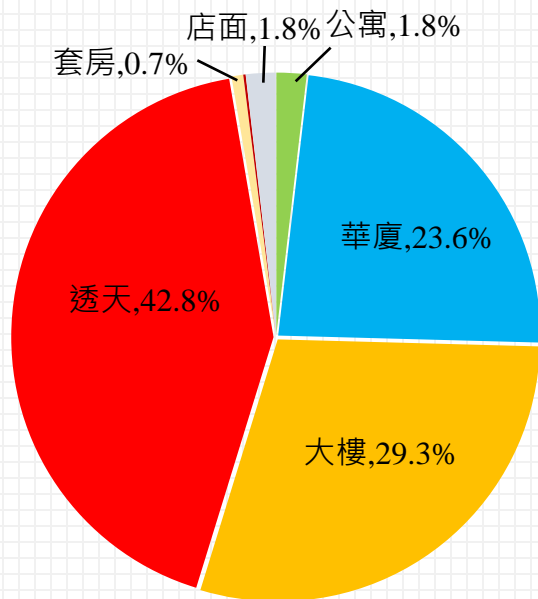


潭子區價量分析-102~104產品類別與金額



- ✓ 以透天厝交易佔比較高(42.8%)，其次為住宅大樓(佔29.3%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元為主，佔35%。
- ✓ 高總價產品，超過1,000萬元以上者，佔9%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔39%。

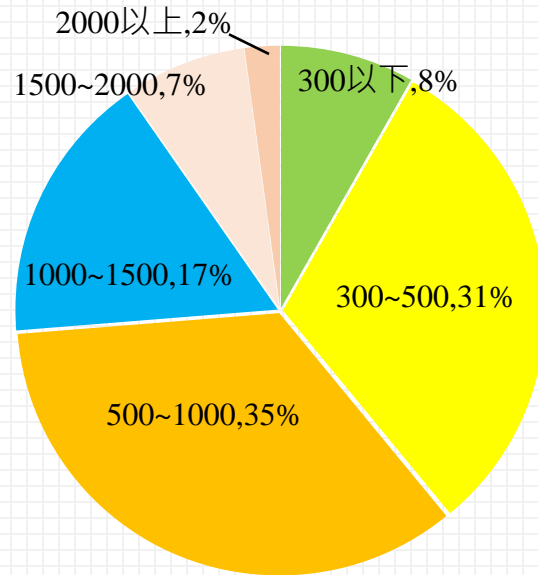
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元

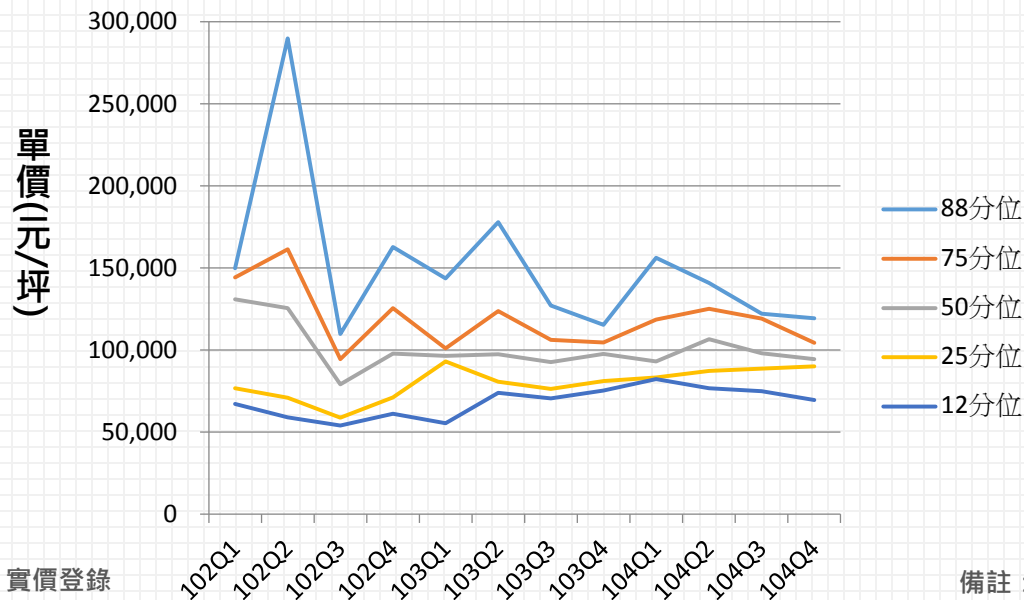


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

霧峰區-102~104區分所有建物單價

(公寓、華廈、大樓)

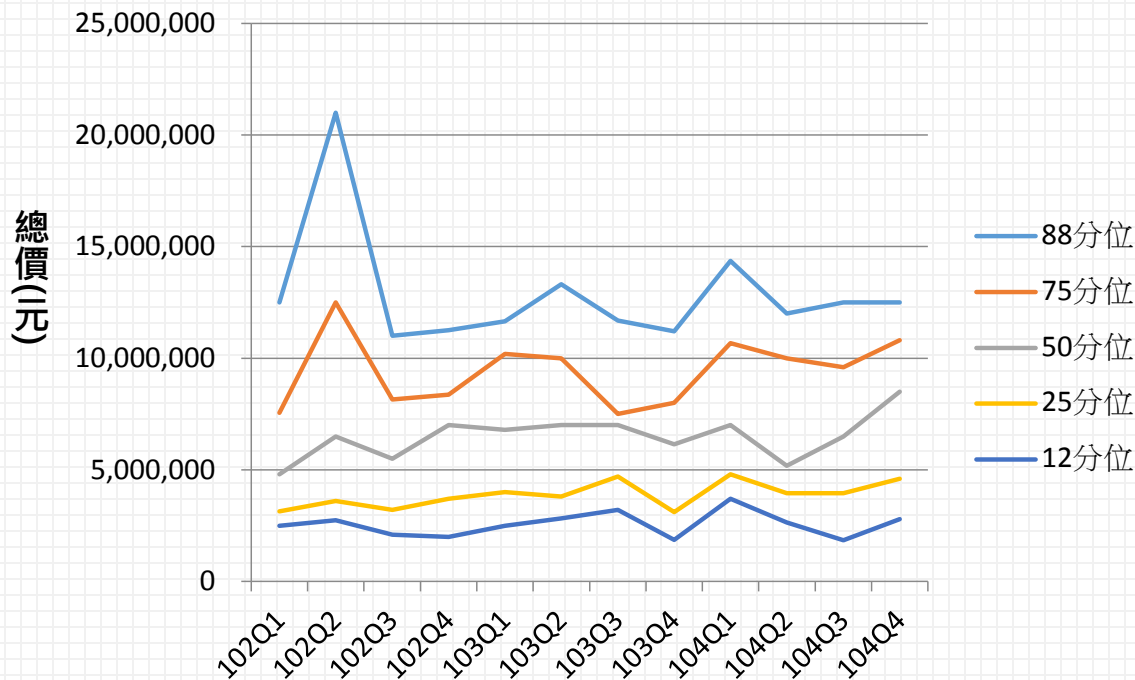
- ✓ 均價(50分位)約10萬/坪。前25%房價約12萬/坪。前12%房價約15.4萬/坪。
- ✓ 中高價位的房價波動較大
- ✓ 102年Q2因新建案大量買賣(凱格鹿NO.7套房)，致當季之單價明顯偏高。
- ✓ 104年中高價位的房價呈下跌趨勢。中低價位的房價呈較平穩之趨勢。
- ✓ 霧峰區係原台灣省議會之所在，有諸多特殊歷史文化資源(如霧峰林家)，發展具有歷史文化內涵之觀光旅遊，為未來區域發展之定位與走向。



霧峰區-102~104透天厝總價



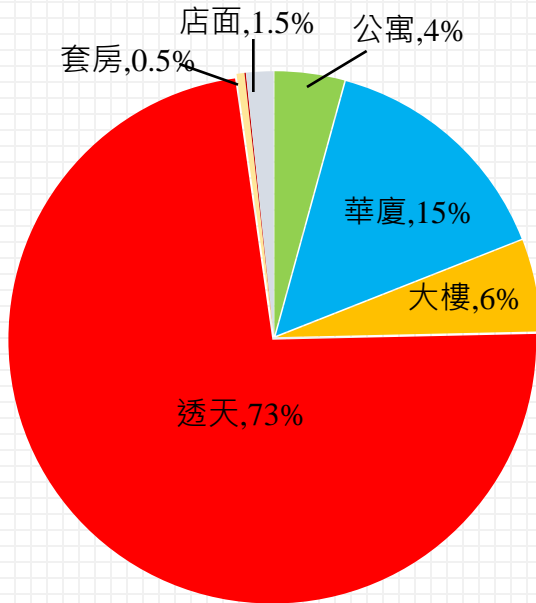
- ✓ 透天厝平均總價(50分位)約650萬。
- 前25%平均總價約940萬。前12%平均總價約1,300萬。
- ✓ 前25%的房價波動較大，102年Q2有特殊獨立套房透天交易(吉峰西路獨立式套房透天厝，共82間套房)，拉高房價。
- ✓ 本區透天厝房價普遍較低，高價產品之房價波動較大，中低價位的透天厝價格較穩定。



霧峰區價量分析-102~104 產品類別與金額

- ✓ 成交數量以透天厝交易為主(佔73%)，其次為華廈(佔15%)。
- ✓ 總價以500~1,000萬元者居多，佔39%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔6%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔42.5%。

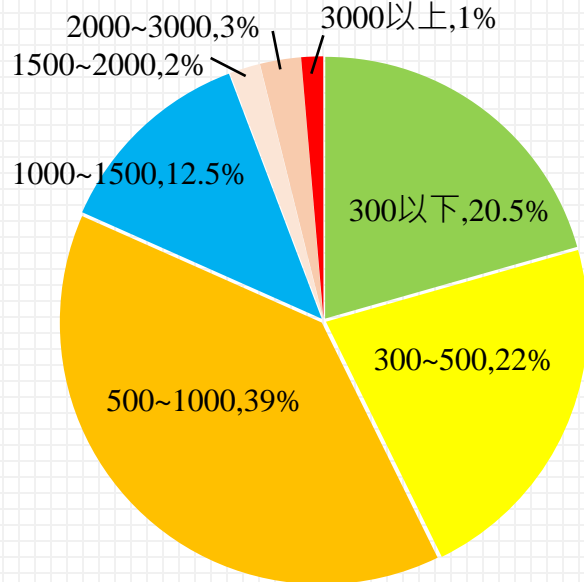
成交數量比例



住宅成交金額比例

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



THANKS



正心不動產估價師聯合事務所

電話：04-2462-1122

地址：台中市西屯區福林路452號

網址：<http://www.chengshin.com.tw/>



大中不動產估價師聯合事務所

電話：04-2372-2086

地址：台中市西區美村路一段771巷1號7樓

網址：<http://dc4u.com.tw>