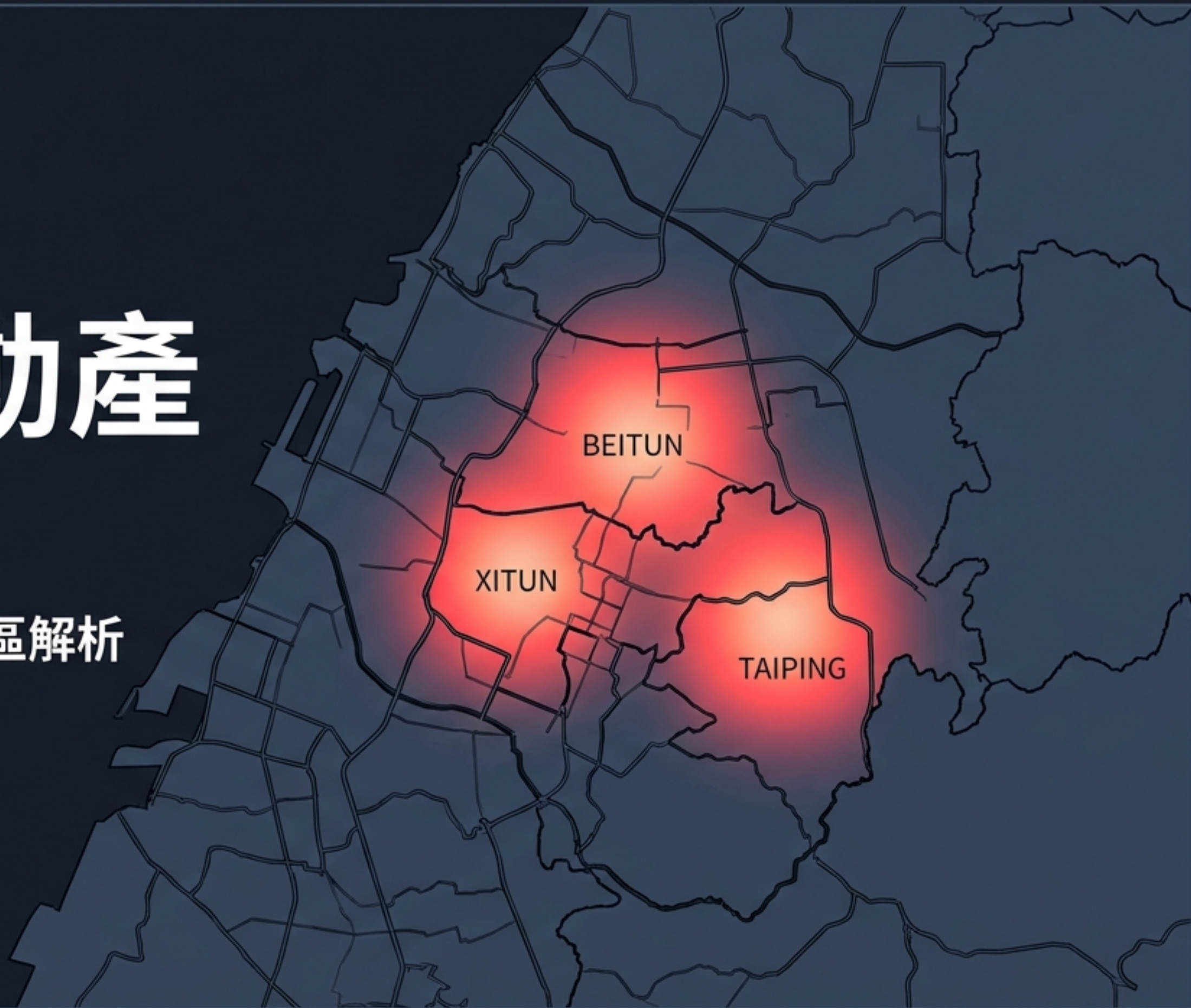


EXECUTIVE MARKET BRIEFING

# 臺中市不動產 市場脈動

115年4月交易數據總結與熱區解析

DATA SOURCE : 臺中市政府地政局



# 三大核心洞察

## 整體持平

# +4.98%

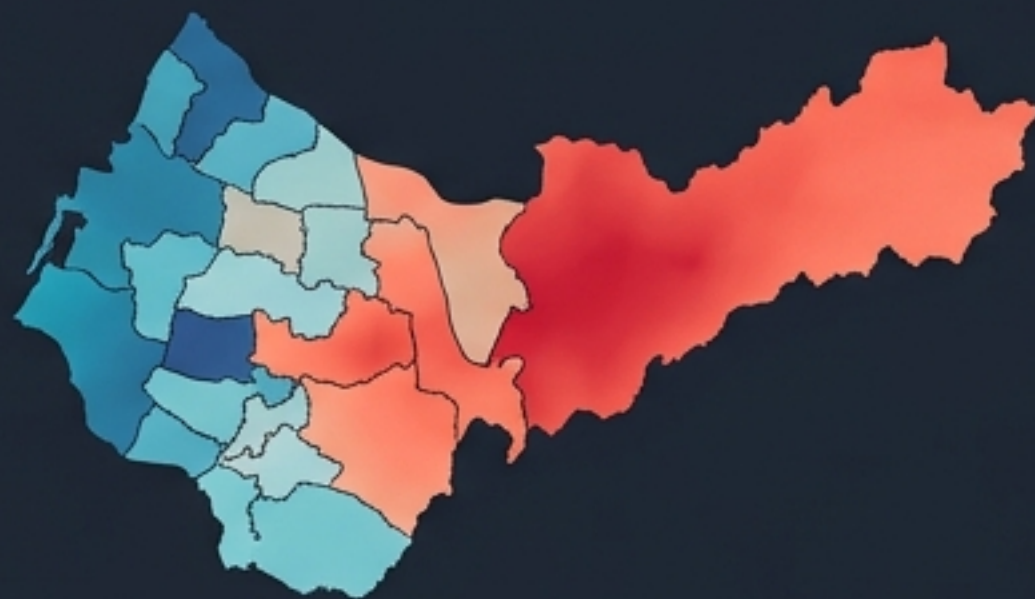
全市買賣件數月增幅轉正，達 3,646 件，市場在去年同期高基期下呈現短期回溫、長期持平的穩健態勢。



## 板塊位移

# +205%

太平區爆發性成長，月增幅突破兩百，而傳統海線熱區 (如梧棲) 因交屋潮退去出現劇烈量縮，資金板塊顯著東移。



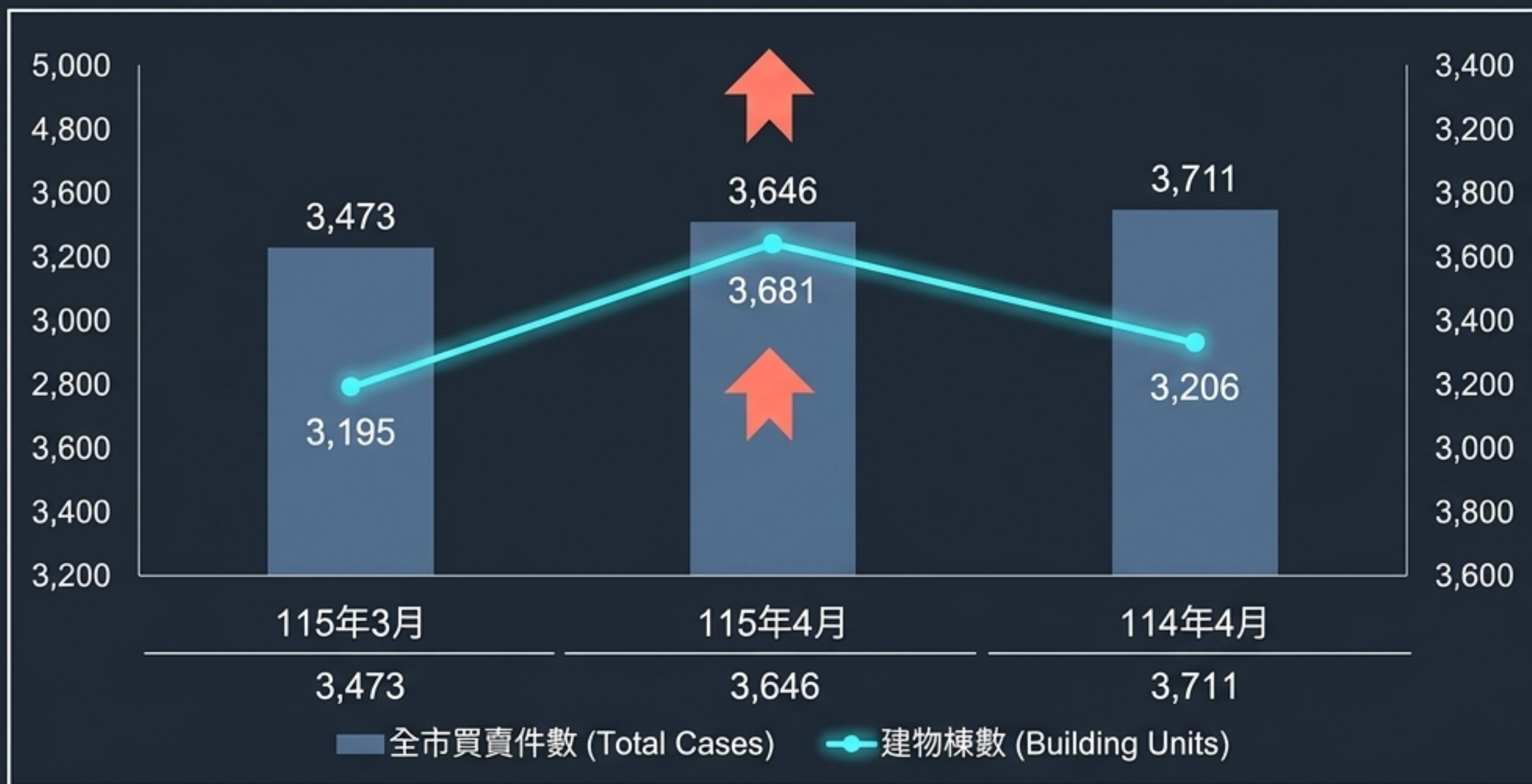
## 籌碼穩健

# 41 件

全市29區拍賣件數僅微幅跳動，佔總交易量不到 1%，顯示屋主與建商持有多頭部位之籌碼極度安定，無系統性賣壓。



# 大盤溫度計：短期動能回溫，長期微幅盤整



全市買賣件數

**3,646 件**

月增減 (MoM)

**+173 件**  
**(+4.98%)**

年增減 (YoY)

**-65 件**  
**(-1.75%)**

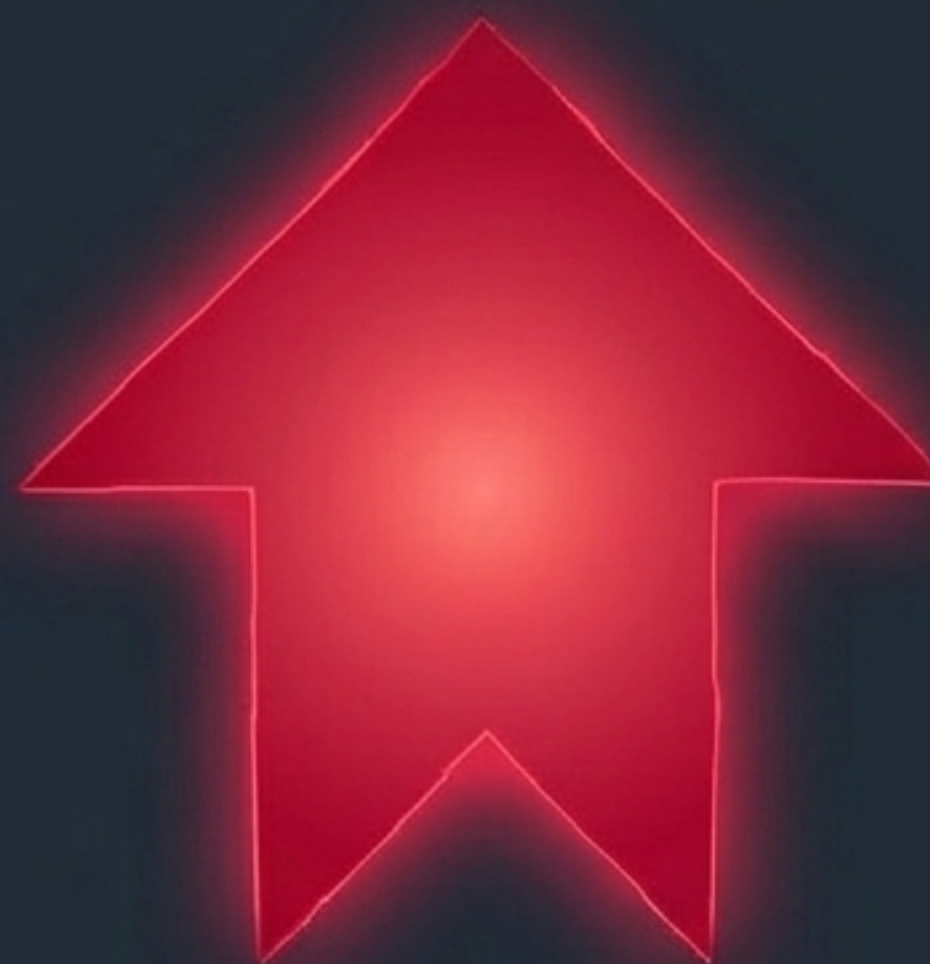
雖然與114年4月相比微幅收斂，但單月買賣件數與建物棟數的短期動能已重返正值。市場消化了前期的觀望氣氛，展現剛性需求支撐力道。

## 交易量四大天王：高度集中的市場版圖



北屯區憑藉 605 件土地與 532 棟建物交易穩居榜首，顯示核心都心與北移擴張的趨勢依然是資金停泊的最愛。

## 爆發成長熱區：交屋潮與買氣回籠



### 太平區

MoM: +205.52% |  
YoY: +77.20%

單月交易量飆升至 443 件。如此極端的月增長率，強烈暗示該區有大型新建案進入集中交屋期（交屋潮），瞬間推高基期。



### 南屯區

MoM: +43.07% |  
YoY: +88.46%

交易量達 392 件。不僅月增幅強勁，年增幅更高達近九成，顯示其成長並非單一事件，而是具備實質剛性買盤支撐。

## 降溫與盤整區：高基期退潮與量縮



### 梧棲區

**YoY: -84.67% (561件 降至 86件)**

海線指標區域出現斷崖式年減。這並非市場崩盤，而是去年同期具備超大型建案完工交屋的「超高基期」效應，目前正回歸基本面。



### 西區

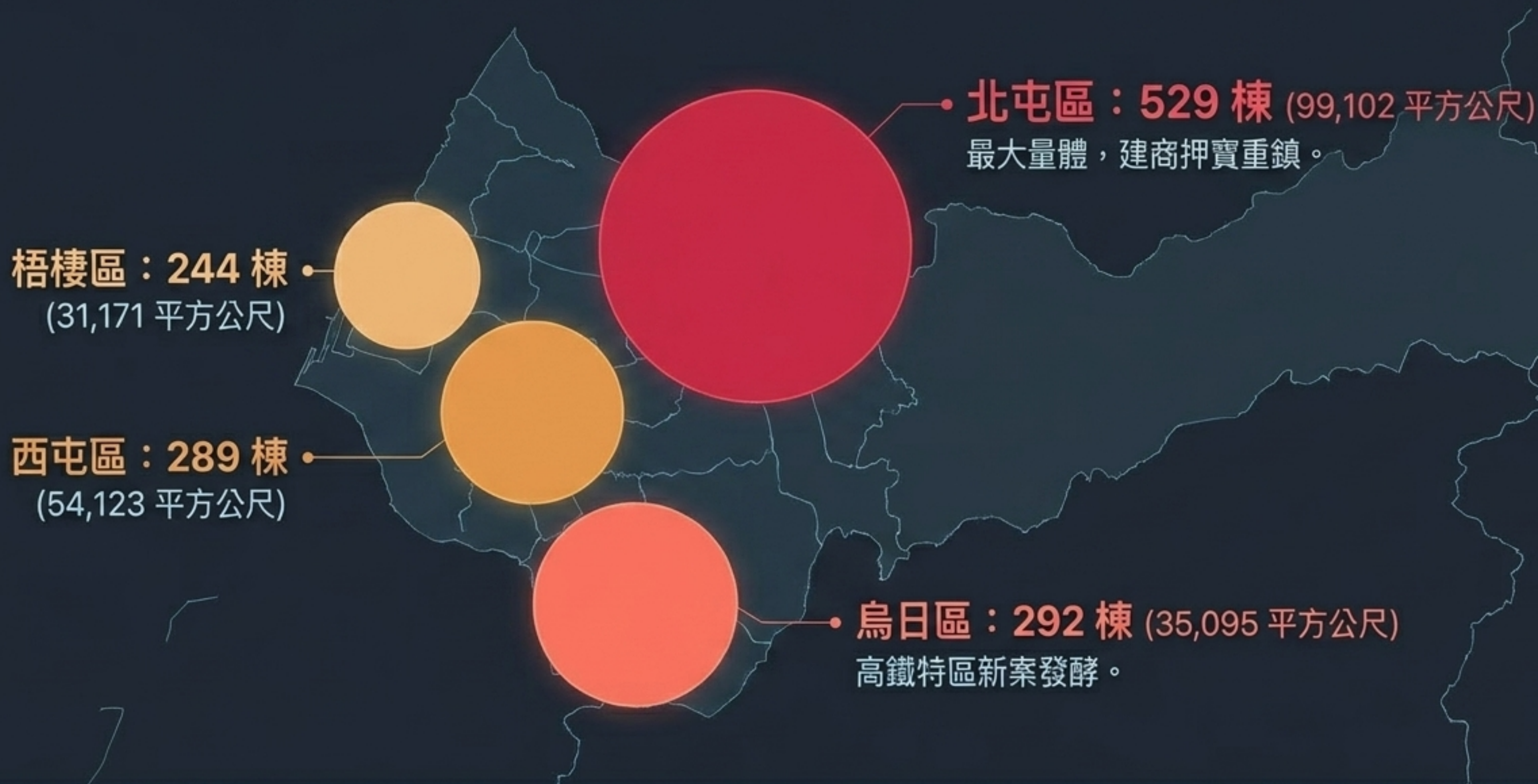
**MoM: -7.96% | YoY: -54.39%**

傳統市區交易量滑落至 104 件。由於開發飽和、缺乏大型新案注入，二手市場呈現惜售與價格盤整的膠著狀態。

# 區域動能矩陣：十強行政區的資金象限



## 新血注入：第一次登記展現建商佈局

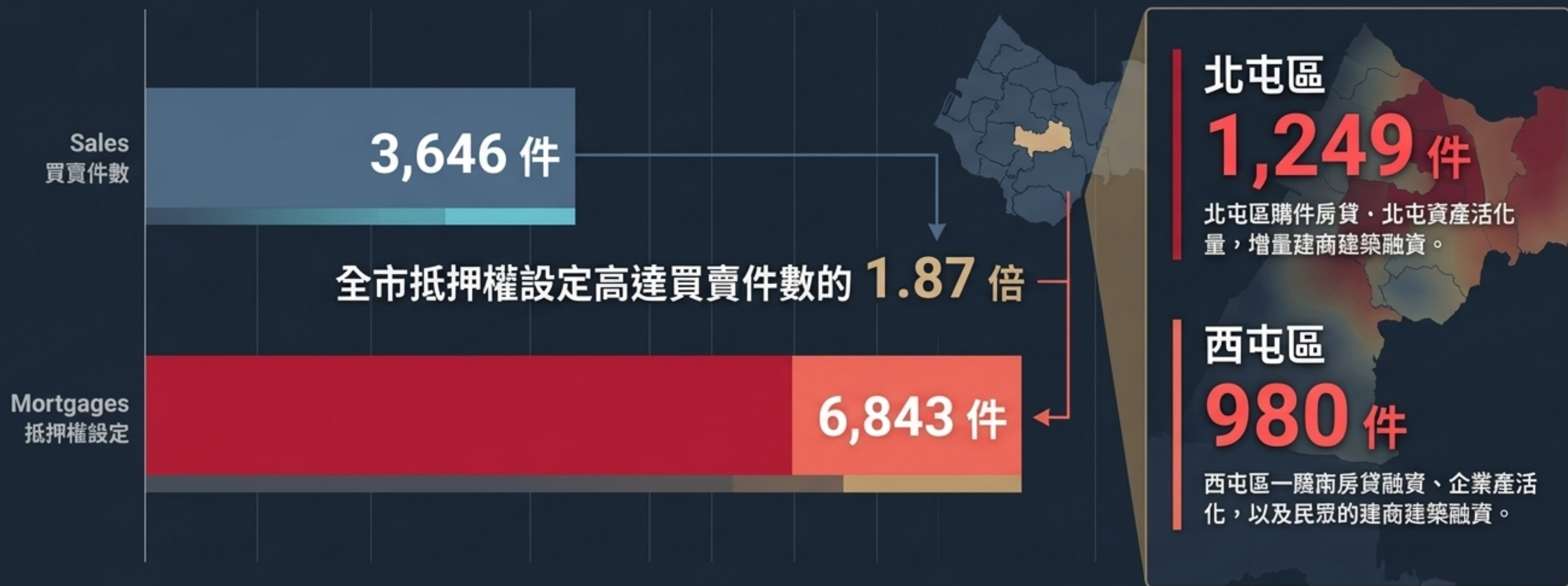


全市本月共新增 **1,812** 棟新供給。北屯與烏日的巨額登記量，預示了未來幾個月該區域買賣移轉數將有強勁的交屋潮支撐。

# 市場運轉引擎：從供給、流動到槓桿

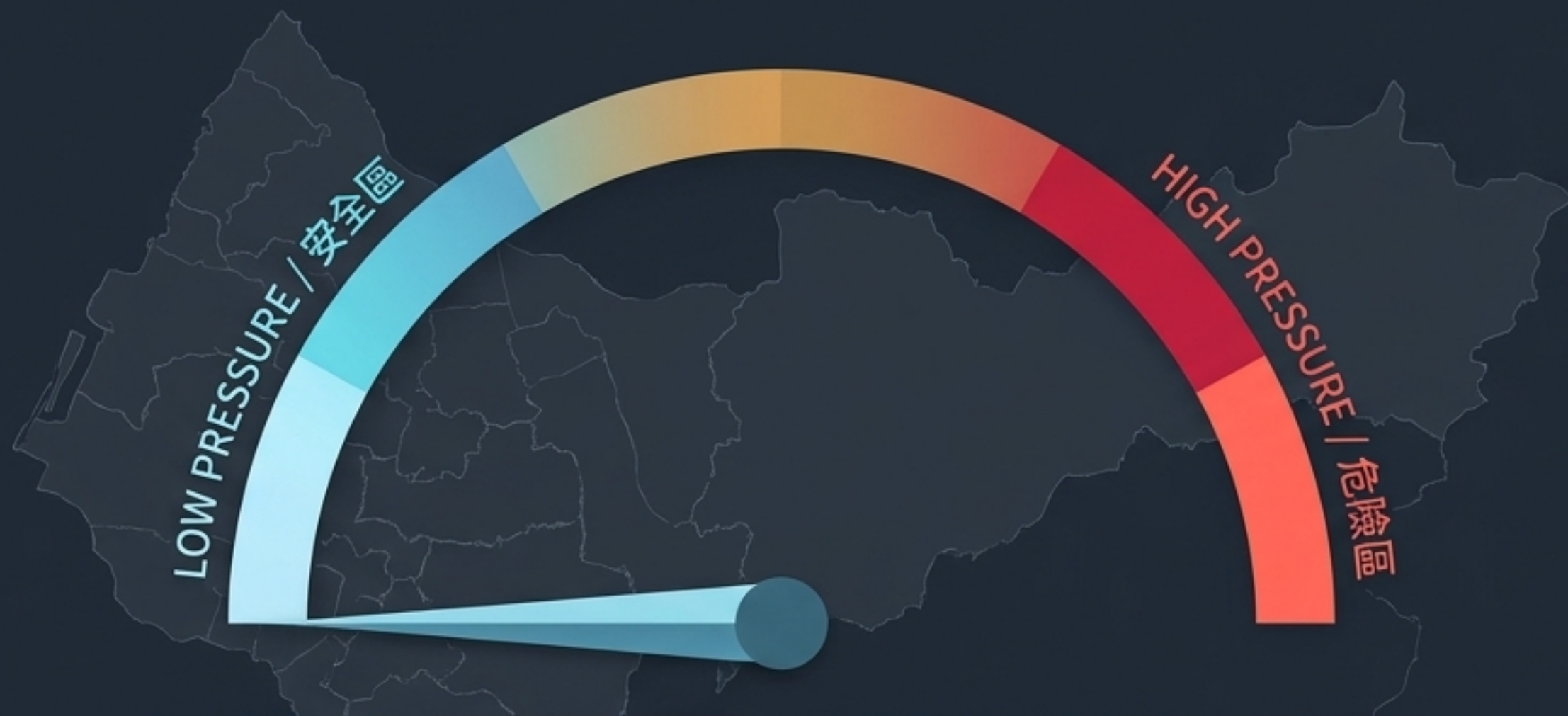


# 抵押權設定：超越買賣的隱形資金水位



抵押權案件數遠超買賣件數，這不僅是購屋房貸。北屯與西屯極高的設定量，暗示著大量的建商建築融資、企業資產活化，以及民眾利用現有房產增貸投入市場或其他投資的現象，資金水位極其豐沛。

# 拍賣市場：近乎零的壓力計



全市拍賣件數：僅

**41 件**

全市拍賣建物：僅

**28 棟**

在一個單月流動超過三千件不動產、抵押權高達六千多件的龐大市場中，拍賣件數占比微乎其微 (< 1%)。

這項「壓力計」指標明確指出：儘管面臨高房價與政策管制，臺中市的屋主與建商依然具備極強的資金耐受度與持有能力，短期內毫無出現系統性斷頭拋售的風險。

# 區域深度解析：太平區的板塊效應

## District Dashboard

買賣流動

443 件 (高居全市第三)

新血注入

101 棟 (第一次登記)



成長爆發

月增 +205.52%  
(交屋潮驅動)

資金活水

676 件抵押權設定

太平區正迎來完美風暴。高昂的買賣與抵押權設定，搭配穩定的新案登記，證明太平已成功吸收北屯與東區的「溢出效應」，從蛋白區正式晉升為高熱度首購與換屋樞紐。

# 土地與建物結構：看見未來的開發軌跡

## 土地開發先行區



### 霧峰區

買賣土地 **52 筆** vs 建物 **13 棟**  
抵押權土地 **124 筆** vs 建物 **47 棟**。

土地交易與抵押量遠超建物，顯示資金正在此區進行素地整合、農地移轉或建商囤地，是未來的潛在開發熱區。

## 成屋高度密集區



### 西區 / 北區

核心市區的交易幾乎全數為建物移轉，土地單獨交易極少，反映出市區素地枯竭，市場動能純粹依賴二手成屋與都更。

# 城市熱點位移：資金板塊的東擴趨勢

穩固的西側引擎



爆發的東/北側新月帶



穩固的西側引擎

西屯與南屯依然是高總價與核心資產的停泊區，但成長斜率已趨緩。

爆發的東/北側新月帶

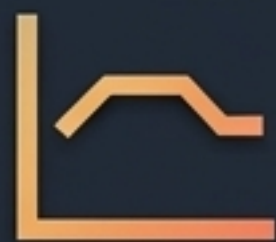
從北屯（605件）、太平（443件）一路延伸至大里（168件），這個圍繞舊市區外圍的半月形廊道，正憑藉較低的基期、重劃區題材與交通建設，成為臺中當前交易量與波動率最高的主力戰場。

# 結論與後勢關注指標



## 追蹤太平區的消化率

太平區暴增 205% 的交屋潮能否在第三／四季成功轉化為穩定的二手市場流動性，還是會面臨拋售賣壓，是下半年的觀測重點。



## 監測核心區的「高處不勝寒」

西屯與北屯的年增率依然亮眼，但短期月增幅已出現小幅收斂（西屯 -10%、北屯 -5%）。需觀察此現象是短期波動，還是高房價導致的購買力觸頂。



## 抵押權與拍賣的連動性

目前高達 6,843 件的巨額抵押權設定顯示市場槓桿極高。未來需密切盯防「拍賣市場」這項壓力計，只要拍賣件數不超過百件，高槓桿即代表高活水；若數字異常跳升，則警報響起。