

【內部訓練 / 房仲專屬】

115年5月 臺中市不動產戰情快訊

掌握交易數據與市場脈動，精準成交的實戰指南

1

總體交易量能

3,647 件

3,585 棟

2

較上月比較 (MoM)

+4.07% (棟數)

↗ 微幅回溫

3

較去年同期 (YoY)

-3.54% (棟數)

↘ 量能收斂

月增微溫



年減收斂

高檔築底

總結：市場告別暴衝期，正式進入「高檔盤整、築底打穩」階段。

1



領頭羊

西屯區

爆發性成長，
資金與信心核心

2



基本盤

北屯區

人口紅利支撐，
交易量龐大且穩定

3



大黑馬

外埔、大雅、潭子、梧棲

低基期與交屋潮
帶動，月增幅驚人



實戰觀點：大盤不再是「全面普漲」，目前的行情由「個案與區域表現分化」的交屋潮所主導。

西屯區



5月買賣件數衝上 **622** 件 (全市佔比達 19.02%，位居首位)。



驚人增幅：較上月增幅 **19.81%**，較去年同期暴增 **187.33%** (棟數增幅 192.02%)！

強勁推案

剛性需求

= 穩坐臺中房市領頭羊。

Agent Pitch

對客戶說：「西屯是目前資金與信心的絕對核心，表現幾乎是去年的兩倍，是抗跌保值的首選，好物件絕對不能猶豫。」



北屯區



5月買賣件數

569 件

(全市佔比 16.42%，緊追西屯)。



穩如泰山：月增幅微調 **0.94%**

(棟數)，基本盤極度扎實。

人口紅利大區

剛性購屋買盤

= 絕對的流通性保障。



Agent Pitch

對客戶說：「北屯交易量龐大且超級穩定。這代表市場接手意願極高，流通性絕佳，買在這裡等於買了最安全的資產。」

海線與新興區驚艷爆發

外埔區

+418.18%

低基期+新案集中登記

大雅區

+116.00%

潭子區

+95.29%

梧棲區

+55.81%

Agent Pitch



對客戶說：「資金外溢效應與交屋潮已顯現，如果預算有限但看重未來增值空間，這些月增暴衝的黑馬區是首購與置產的最佳標的。」

供給動能漏斗



🔍 後市雷達：這些龐大的新成屋將在未來幾個月陸續轉為買賣移轉，為北屯與西屯持續注入強大的交易量能，熱度將延續！



💡 懂的就懂！這反映了市場信用擴張與資金動能極度旺盛。屋主正在活化資產，市場「絕對不缺錢，缺的是好物件」。

台中房市韌性方程式



雖然總量看似收斂，但內部資金與籌碼流動極其劇烈。
這是一個「選對區域與物件，就能強勢成交」的黃金分化期。

經紀人實戰手冊：客戶心態數據破解矩陣

客戶心態

數據破解與實戰話術



猶豫觀望的買方

大盤年減了，我想再等等。

破解！指出「抵押權**6,906件**」的強大資金動能，以及「**西屯逆勢翻倍**」的事實。核心區好物毫無降價空間，等待只會錯失良機。



開價過高的賣方

西屯翻倍，我的房子也要加價！

收斂！利用大盤「**年減 3.54%**」的高檔盤整數據，提醒買氣已高度集中特定區域。偏離行情的開價只會被市場邊緣化。



尋找標的的投資客

現在哪裡還有爆發空間？

導引！鎖定「第一次登記」爆出千戶的**北屯**，或推薦**月增幅破百**的外圍大黑馬(**大雅/潭子**)賺取增值落差。

數據，是最好的說服力。

精準掌握區域輪動與資金脈絡，化數據為無可取代的專業業績！