

-大臺中房市交易動態資訊平台-

115年Q1 大臺中房市分析季報

- Quarterly Report 115.06.05 -



臺中市不動產開發建築商業同業公會



臺中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市台灣不動產估價師公會

目錄

CONTENTS

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

02

臺中房市價格分析 P.11

全區土地與建物之成交比例與單價/建物成交均價、總價帶及五分位分析

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

01

臺中房市量體分析

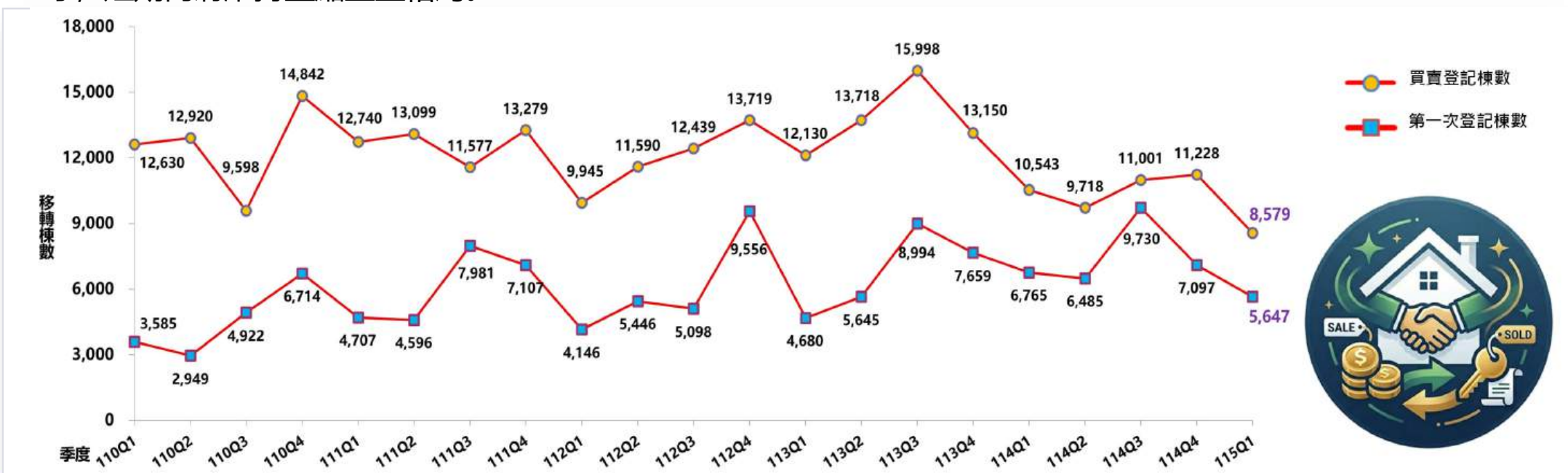
買賣移轉棟數分析/
建照、使照、開工核發量分析/
買賣成交量分析



量體分析-臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數



- 115年Q1臺中買賣移轉棟數為8,579棟，較上季減少23.6%、比去年同期衰退18.6%，顯示交易量能持續探低，市場買氣仍處冷卻階段，尚未出現明確回溫訊號。在個別區域表現上，前三大交易熱區仍高度集中於三大屯區，依序為西屯區(1,486棟)、北屯區(1,442棟)與南屯區(636棟)，反映出核心生活圈仍具基本自住與剛性需求支撐，惟整體交易量能相較過往已明顯收斂；同季建物第一次登記棟數為5,647棟，季衰退20.4%、年減16.5%，顯示疫情後期大量推案所帶動的完工交屋潮逐漸步入尾聲。本季第一次登記前三名區域分別為北屯區(1,057棟)、南屯區(1,014棟)及太平區(694棟)。
- 銀行房貸審核門檻提高，使資金動能自113年Q3高點後明顯降溫；雖然去年下半年一度受傳統交屋旺季帶動，交易量短暫回升，但隨季節性因素淡化，市場基本面偏弱的狀況再次浮現。整體而言，臺中房市現階段交易動能仍偏保守，短期內將維持量縮盤整格局。

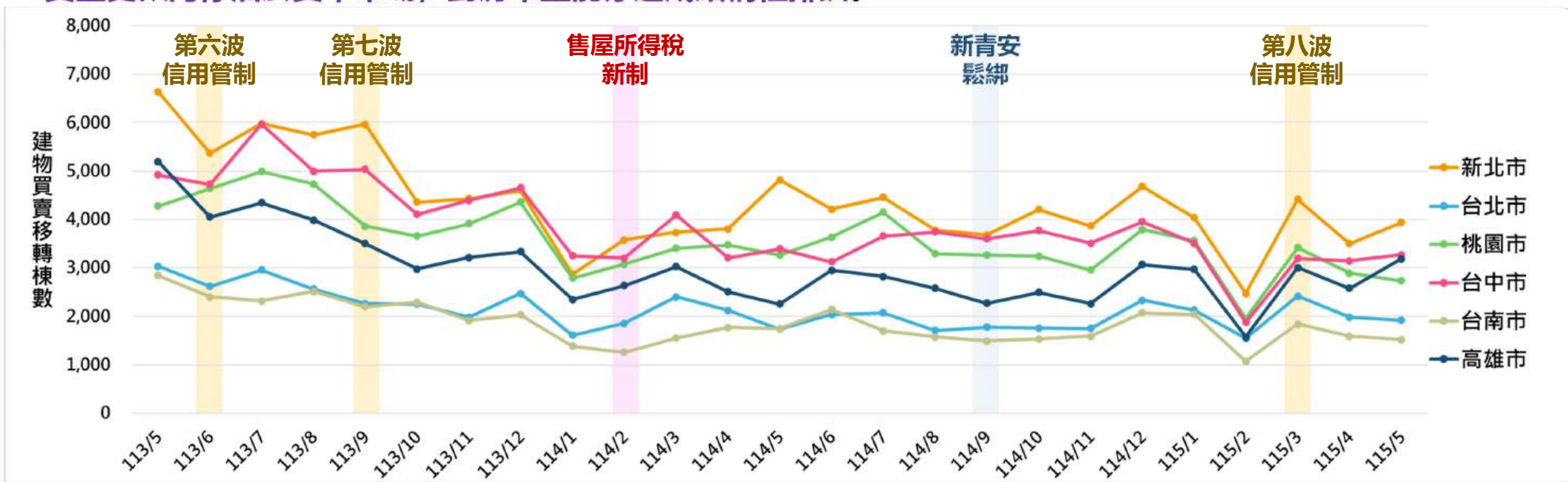




量體分析-六都建物買賣移轉棟數(月線)



- 最新統計**115年4月六都建物買賣移轉棟數**分別為：台北1,917棟，月減3.2%、年增10.7%；新北3,937棟，月增12.4%、年減18.3%；桃園2,731棟，月減5.6%、年減16.4%；台中3,270棟，月增4.1%、年減3.5%；台南1,515棟，月減4.4%、年減12.8%；高雄3,188棟，月增23.6%、年增41.4%。**六都合計16,658棟，月增5.6%、年衰退3.7%。累計今年前5月六都建物買賣移轉棟數共79,245棟，年減3.5%，為有紀錄以來第三低量，顯示市況仍在低檔盤整。**
- 在信用管制、貸款受限及持有成本提高下，不動產傳統的「房貸槓桿短期套利」空間明顯被壓縮，且現階段投資行為從「排隊搶預售、貸款買房」轉向「融資質押、配置台股」，**股票獲利外溢至房市的傳統效應已減弱，資金更傾向停泊於資本市場，對房市量能亦造成結構性排擠。**



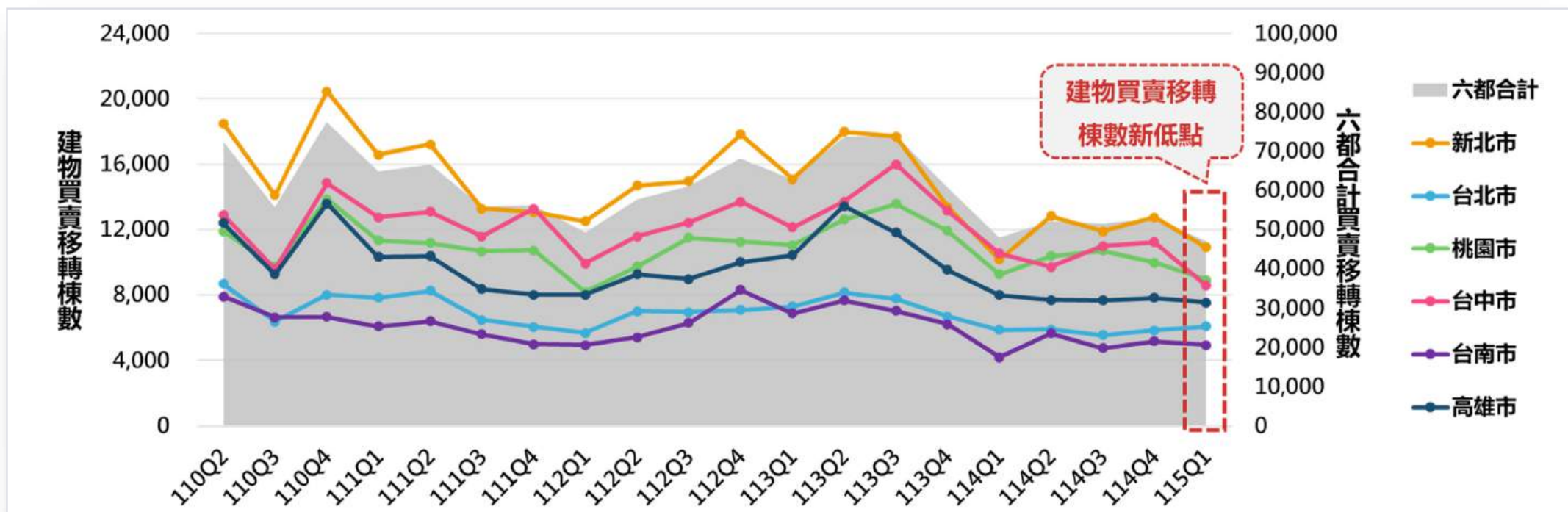
資料來源：158統計、六都地政局、正心不動產估價師聯合事務所整理



量體分析-六都建物買賣移轉棟數(季線)



- 115年Q1六都建物買賣移轉棟數持續探底！與去年同期相比，雙北與台南展現韌性，分別繳出台北(+4.0%)、新北(+7.2%)與台南(+18.1%)的成長成績單，反觀桃園(-3.6%)與高雄(-5.7%)則步入修正，其中台中更以-18.6%的跌幅成為本季衰退重災區。
- 目前房市並非「缺乏需求」，而是三大結構性因素共同作用的結果。首先是**政策築牆**，嚴格的金融管制直接限縮了資金進出房市的流動性；其次是**股市磁吸**，AI與科技題材引領**熱錢停泊在股市**，**排擠了不動產資金**；最後則是成本推升的房價僵固性，形成「有錢人等跌、沒錢人買不起、賣方堅守價格」的拉鋸戰。在資金重新選擇流向的過渡期中，才讓整體房市呈現出這種「量縮、價僵、買氣平淡」的盤整狀態。

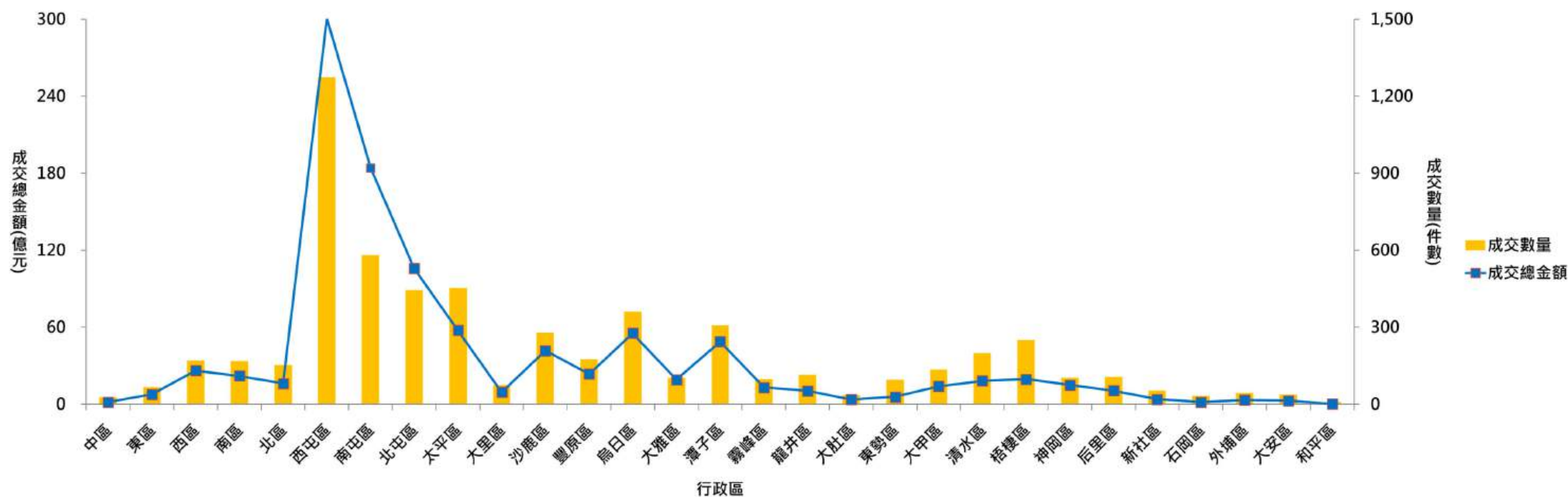




量體分析-臺中115年Q1各行政區成交數量與總金額



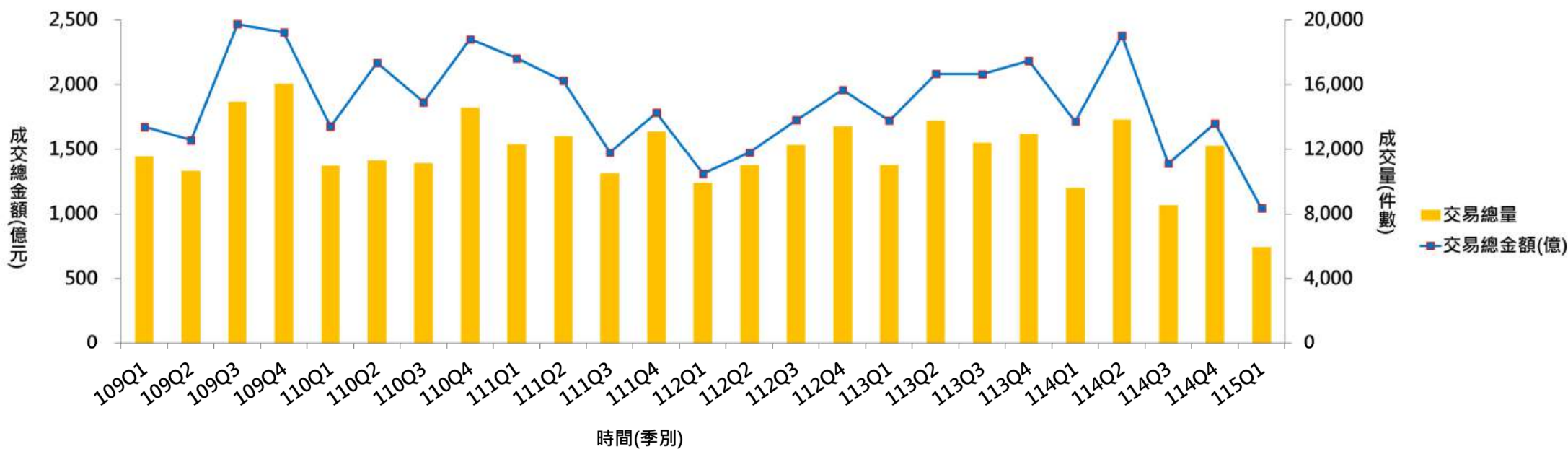
- 115年Q1房市由**西屯區**穩坐交易熱區寶座，其次為南屯區及太平區。值得關注的是，西屯區單季成交總額衝至300.5億元，撐起全市近三成的交易量。
- 面對房市買氣持續結凍，除了金融政策面抑制剛性需求外，**股市財富效應吸引資金大量轉投股海**，也是導致房市資金動能受限的主因！





量體分析-臺中各季成交數量與總金額

- 縱觀房市長期發展，第四季向來是傳統旺季，不論交易量或成交金額通常會迎來一波年終漲幅。
- 然而，**114年**整體市場明顯降溫，全年總成交金額為7,184億元、年減11.0%，成交總量為44,214件、年減11.9%，**陷入價量雙跌的低迷期**。雖然114年Q4在政策鬆綁與交屋潮的推波助瀾下，買氣一度回溫，但與過往同期相比卻是「旺季不旺」，雙雙跌至近七年來的歷史低點，反映出市場核心動能的疲軟。
- 進入115年，市場觀望引發的修正潮更加顯著。最新數據顯示，Q1交易量僅5,959件，較上季腰斬51.3%、年減38.0%；總金額則降至約1,043億元，季減38.7%、年減39.1%。價量表現同步收斂，市場觀望氣氛明顯升高！

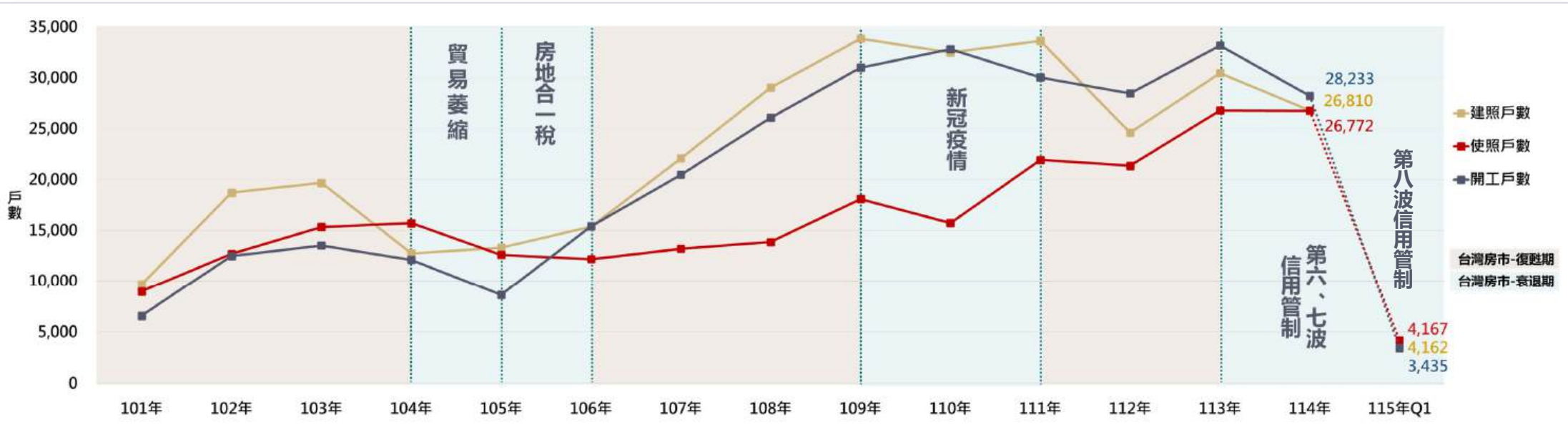




量體分析-臺中核發建照、使照及開工戶數

(住宅H-2類-不含農舍)

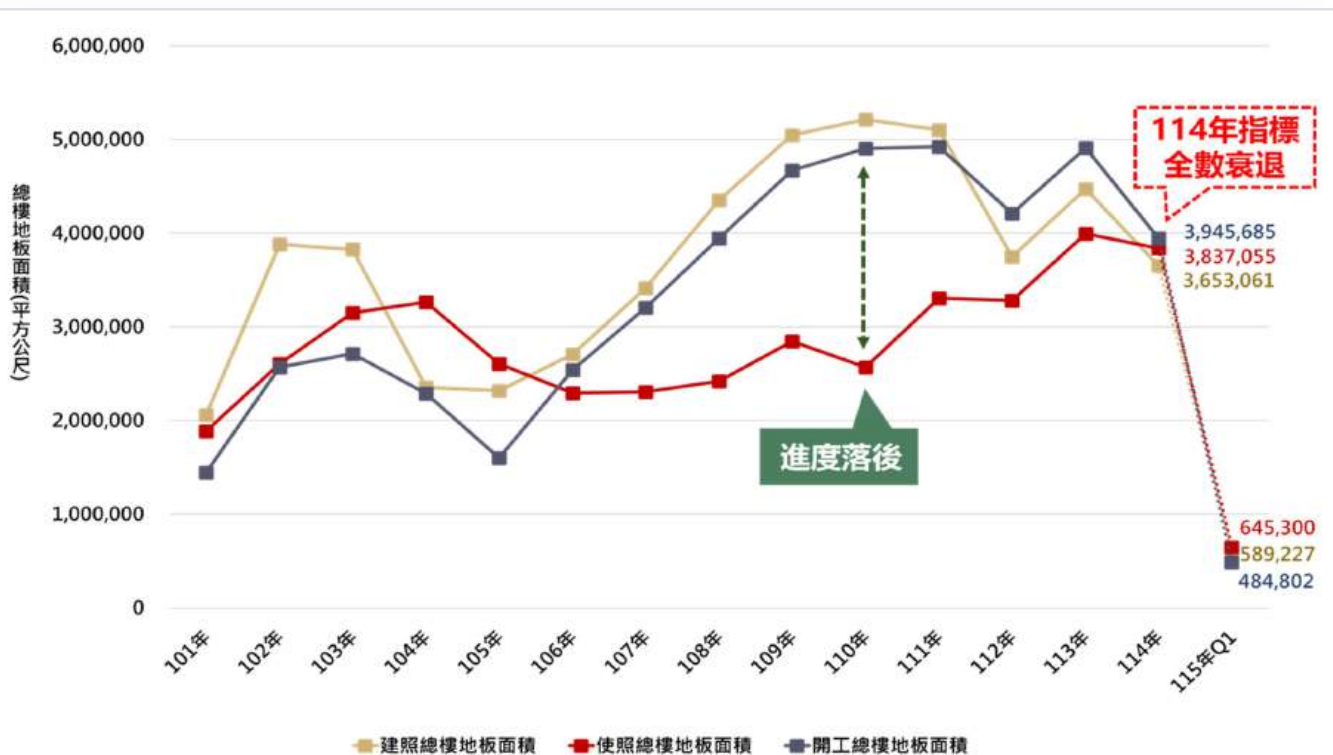
- 臺中房市亮起紅燈！繼114年建照(26,810戶、年減12.0%)、開工(28,233戶、年減14.9%)與使照(26,772戶、微減0.1%)全面走跌後，115年Q1市場下行態勢進一步惡化。與去年同期相比，**建照量年減28.1%**跌至4,162戶；**使照戶數亦衰退20.2%**剩4,167戶；其中代表未來新屋市場源頭的**開工戶數更直接「腰斬」大減50.6%**，僅剩3,435戶。數據全面預告，過去支撐房市的「完工交屋潮」即將退去，且市場至今仍未盼到金融管制政策鬆綁。在「新雨不來(政策利多)、旱災持續(資金緊縮)」的窘境下，整條**房市產業鏈正面臨乾涸危機**，臺中房市將全面步入供給枯水期。
- 面對混沌不明的前景，建商多採取「現金為王、暫緩推案」的保守策略，加上民眾資金大量外流至股市等其他市場，正加速催化這場由政策與環境共同造成的房市結構性缺水。



資料來源：內政部營建署、臺中市都發局、正心不動產估價師聯合事務所整理



量體分析-臺中核發建照、使照及開工總樓地板面積 (住宅H-2類-不含農舍)



■ 臺中115年Q1建照與使照樓地板面積分別降至58.9萬m²(年減24.4%)與64.5萬m²(年減16.1%)，而最能真實反映未來市場供給源頭的開工樓地板面積，竟直接腰斬僅剩48.5萬m²，較去年同期慘摔49.8%! 這種骨折式的數據崩跌，赤裸裸地暴露了建商對後市的信心早已沉入谷底。

■ 面對「高營造成本、金融管制未解、政策不確定性高」的三重緊箍咒，多數建商不得不放棄過往衝量奪標的攻勢，集體轉向「延遲推案、以時間換取空間」的防禦戰術。然而，前端開發商的集體縮手，很快就會在整體不動產生態圈激起連鎖的蝴蝶效應。這場從源頭開始的寒冬急凍，意味著不動產相關行業，包含從建築設計、土地仲介、廣告代銷到營造工程等，都將同步面臨業務量斷崖式下滑的乾涸危機。



02

臺中房市價格分析

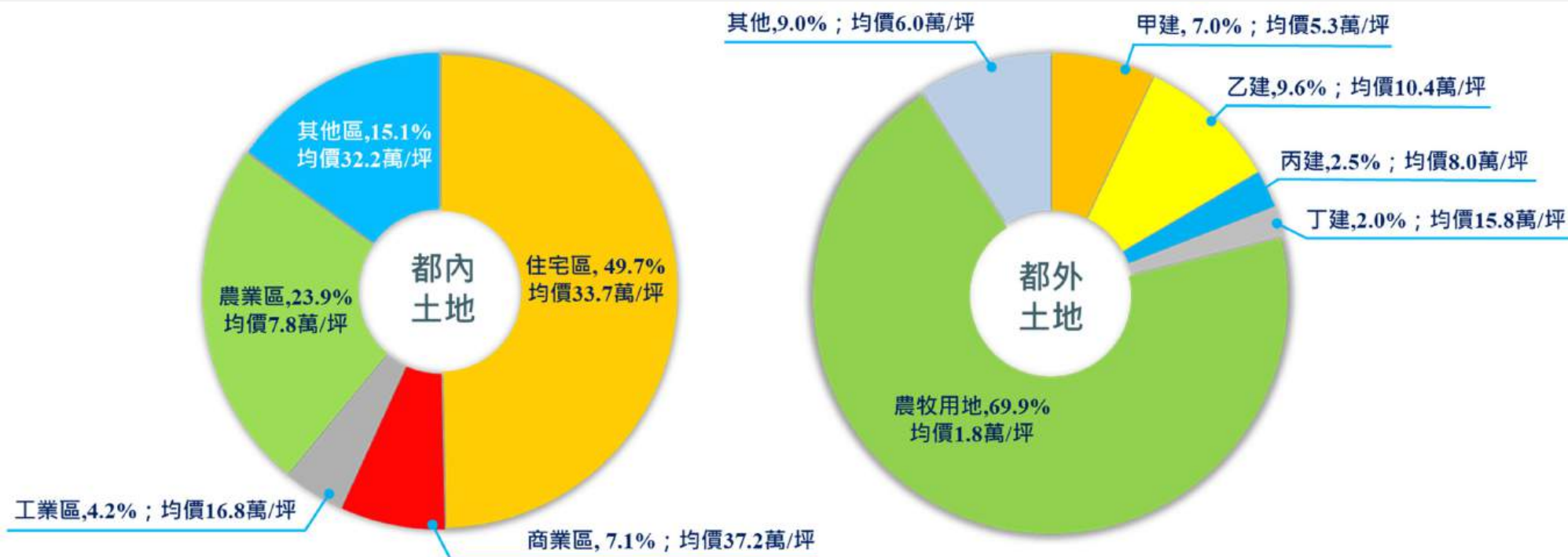
全區土地與建物之成交比例與單價/
建物成交均價、總價帶及五分位分析



價格分析-臺中115年Q1土地成交比例與均價



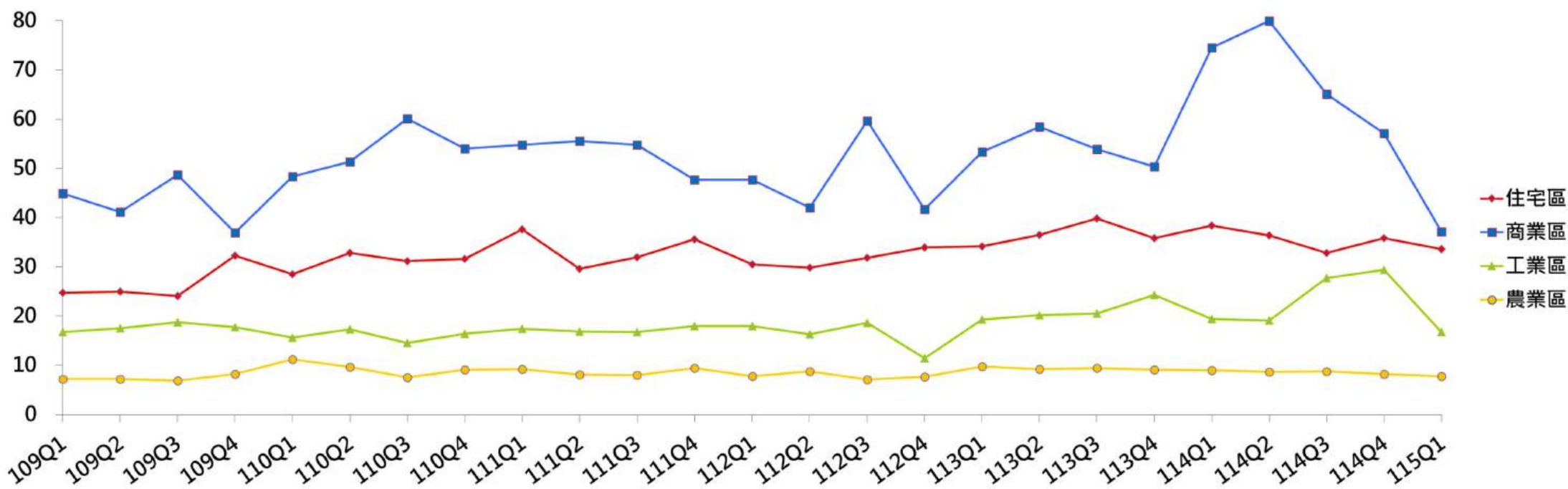
- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(49.7%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(69.9%)。
- 都內土地各類均價與上季相比：除農業區持穩、其他土地仍續以道路用地交易佔大宗致推升價格大漲12萬/坪以外，其餘皆走弱。住宅區小跌2.2萬/坪；商業區因成交動能不足且缺乏高價案撐盤，主力單價落至40萬/坪以下，導致均價重挫19.9萬/坪；工業區也因過半交易單價低於15萬/坪，全季下滑12.6萬/坪。
- 都外土地各類均價與上季相比整體表現跌多漲少。甲建、乙建、丁建及農牧用地分別出現1.3萬、3.2萬、5.3萬及1.7萬/坪的跌幅，僅丙建與其他類別價格持穩。*本季土地買氣持續結凍，在交易量探底的情況下，各類土地均價極易受到少數個案成交價的拉抬或稀釋，呈現較為劇烈的上下波動，建議解讀時應審慎評估個案特質。





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。
- 商業區土地自114年Q2登頂後便一路欲振乏力，至今已連續三個季度回檔修正；住宅區土地雖略有走弱，但價格抗跌性較佳，波動幅度有限；工業區土地雖有高科技周邊產業陸續獵地，但因缺乏高價交易個案帶動，均價表現回落；相較之下，農業區土地均價表現如鐵板一塊，維持常態持平。
- 土地市場目前正處於交易量低迷期，在缺乏利多題材支撐下，買方追價意願薄弱，整體房市與土地市場的觀望情緒依舊濃厚。



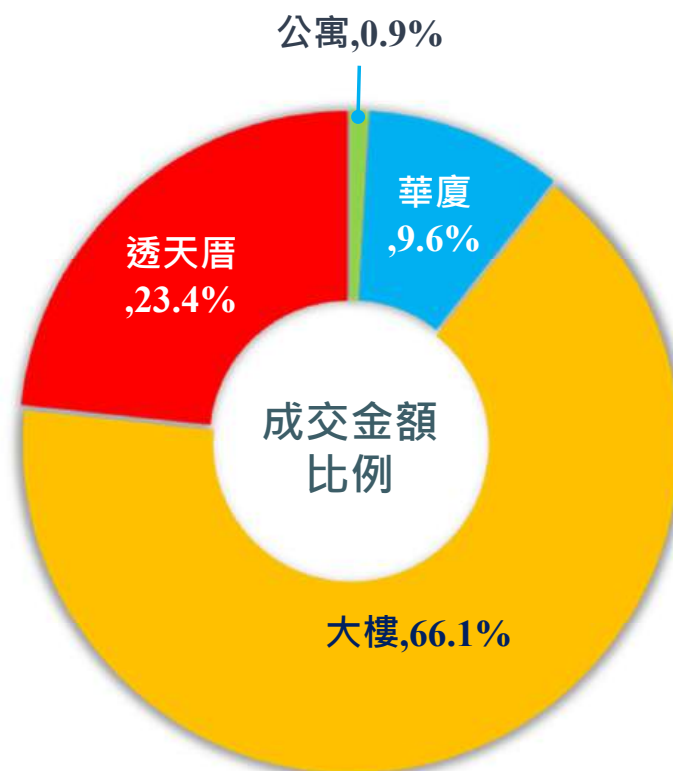
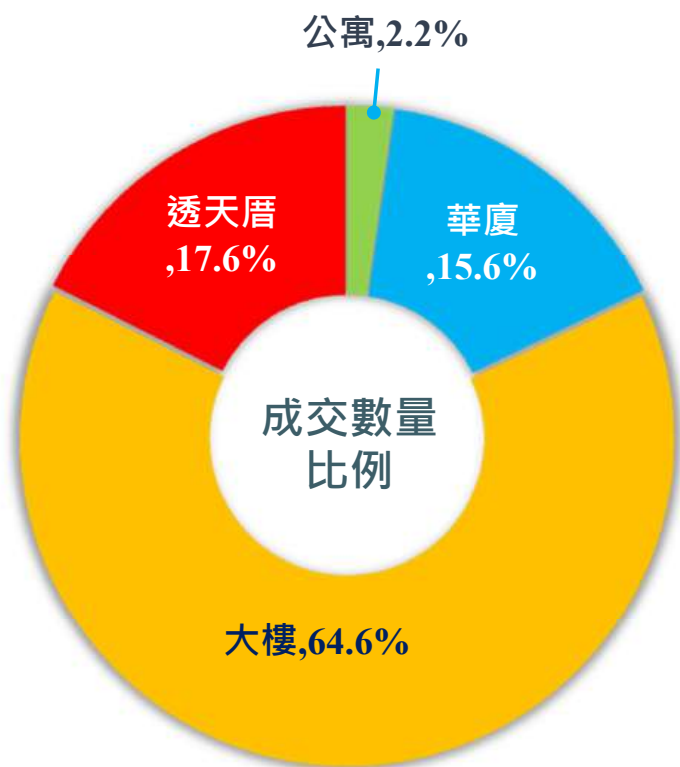


價格分析-臺中115年Q1建物成交數量與金額比例

大臺中房市交易動態資訊平台



- 臺中市115年Q1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64.6%與17.6%，成交金額比例分別為66.1%與23.4%。



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)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理

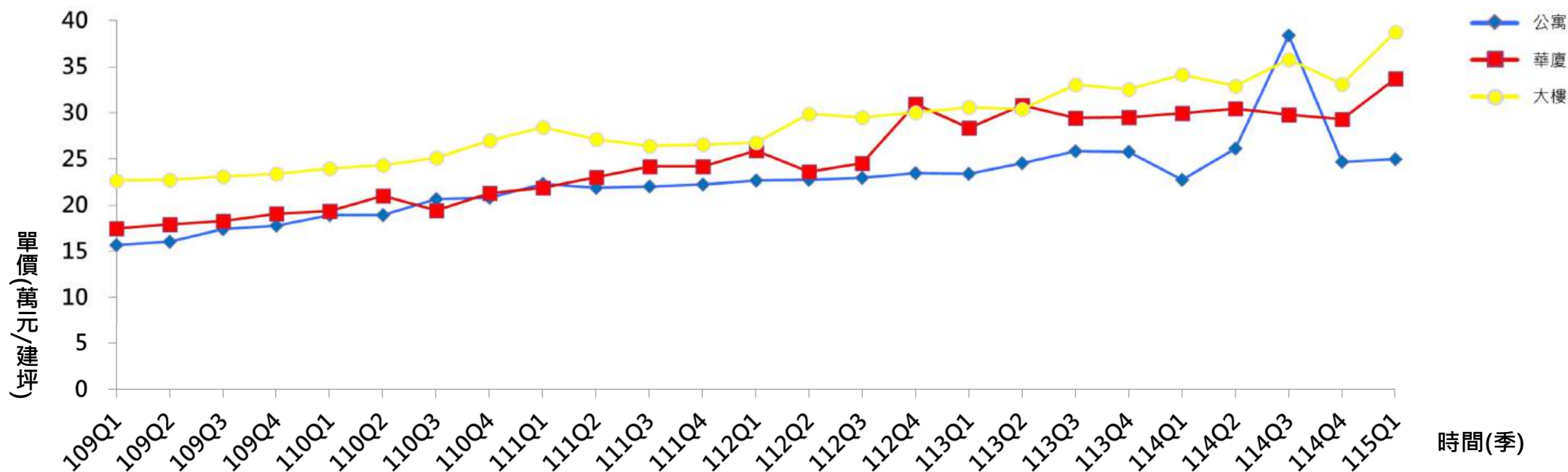


價格分析-臺中各季區分所有建物成交建坪單價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 統計109年Q1至115年Q1期間之區分所有建物建坪平均單價如下：大樓約28.7萬/建坪，華廈約24.9萬/建坪，公寓約22.5萬/建坪。以長期趨勢而言，整體價格呈現微幅上漲。
- 最新115年Q1區分所有建物建坪單價表現：大樓38.7萬/建坪，季增16.9%、年增13.4%；華廈33.7萬/建坪，季增15.0%、年增12.4%；公寓25.0萬/建坪，季微漲1.1%、年成長10.0%。

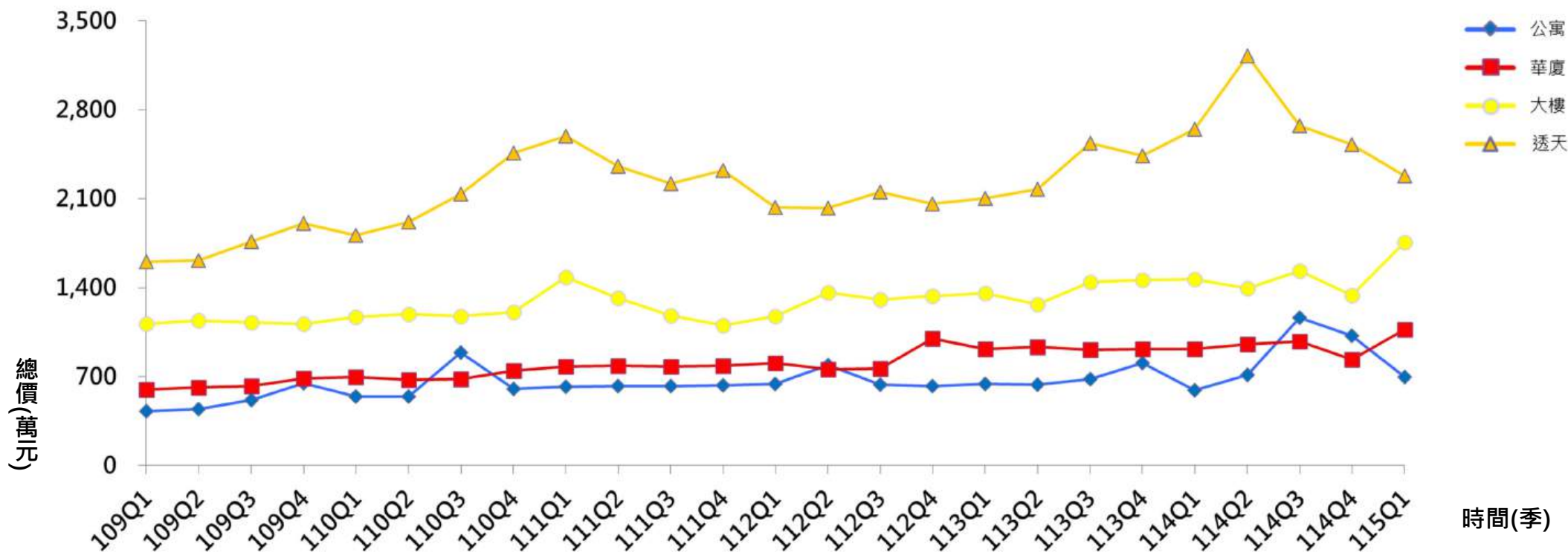


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-臺中各季住宅建物成交總價

- 統計109年Q1至115年Q1期間之各類產品平均成交總價如下：透天厝約2,220萬，大樓約1,300萬，華廈約810萬，公寓約670萬。觀察下來，透天厝及大樓的成交總價波動幅度較大，相較之下，華廈與公寓的價格變動有限，維持穩定。
- 最新115年Q1各類住宅產品總價呈現兩極化走勢。透天厝產品價格持續下探，單季平均總價已跌落至約2,300萬價格帶；反觀大樓與華廈表現強勁，雙雙創下歷史新高，分別攀升至約1,800萬與1,100萬的歷史高位；至於公寓產品則連續兩個季度回檔修正，目前總價已回落至約700萬的價格水平。



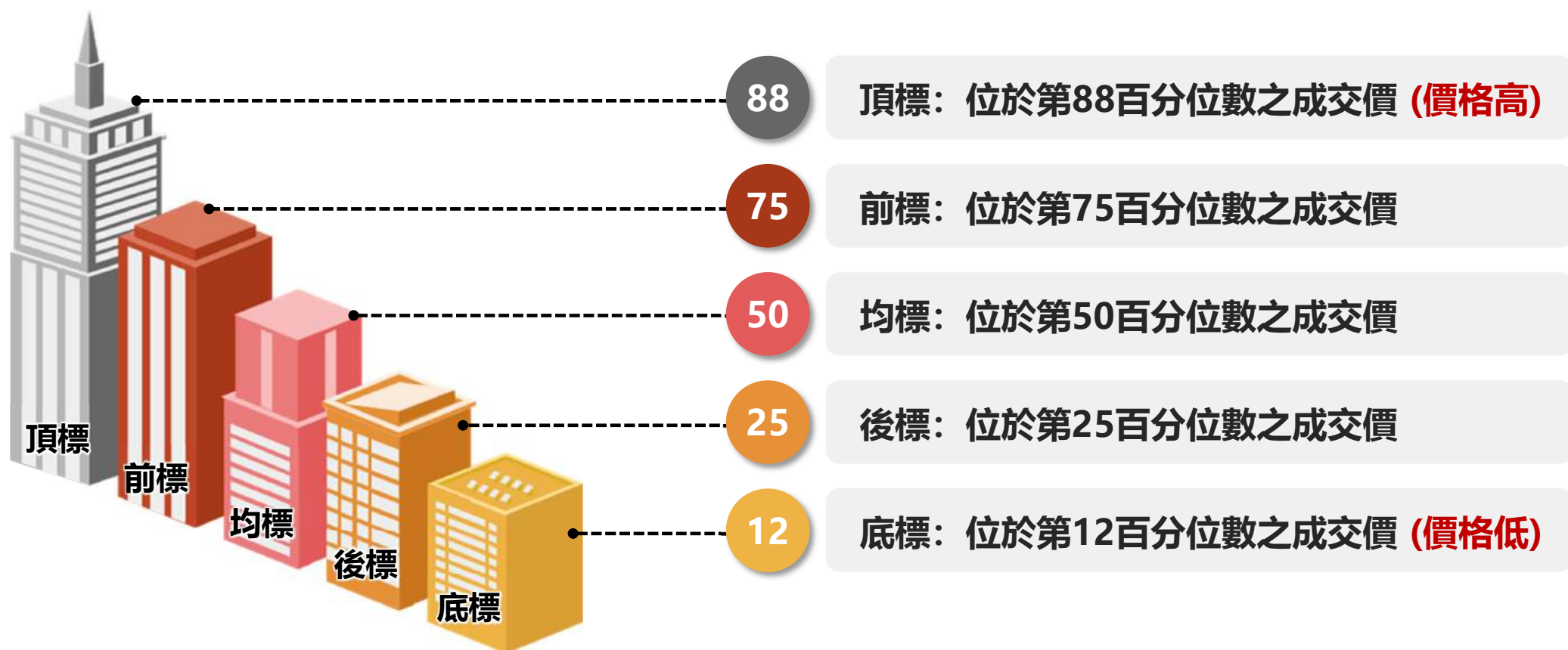


價格分析-以五分位方式區分高、中、低價格

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。

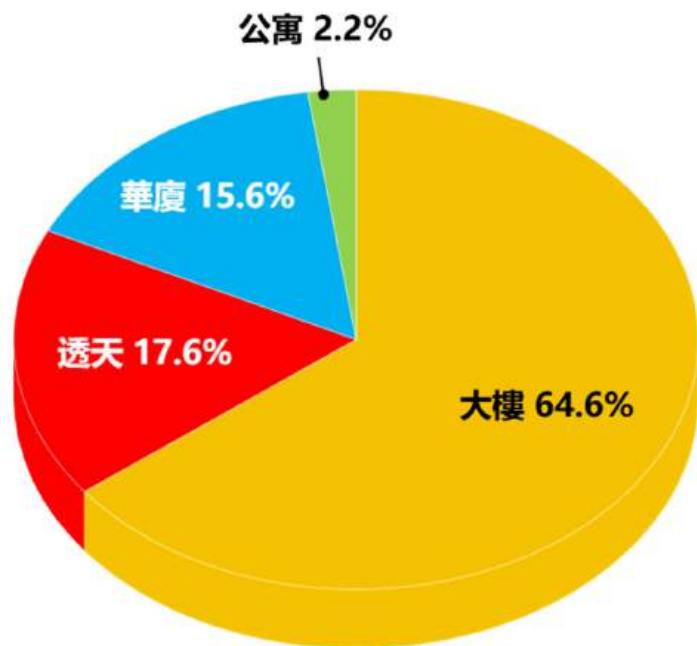




價格分析-臺中全區115年Q1建物成交數量與總價帶 (住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- 臺中市115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(64.6%)，其次為透天厝(17.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔30.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔40.0%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.9%。

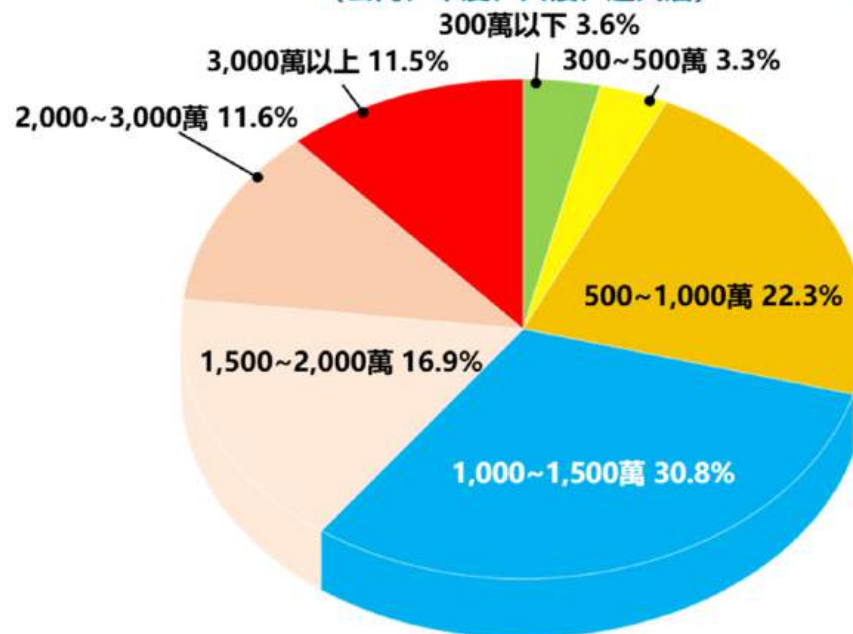
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





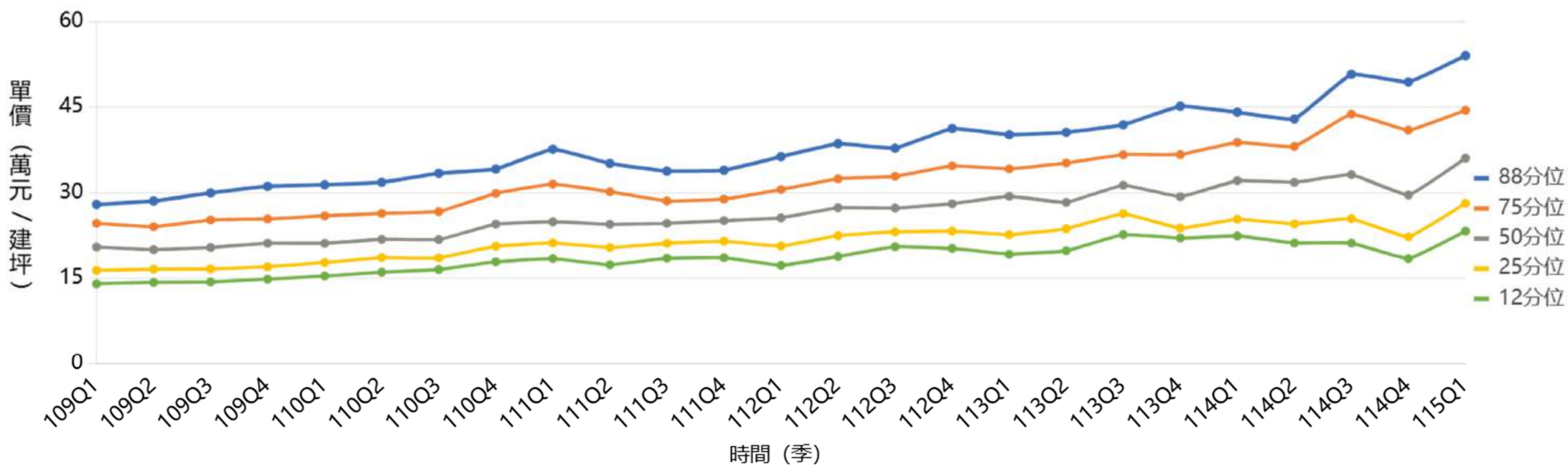
價格分析-臺中各季區分所有建物成交建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，臺中市全區均價(50分位)約26.4萬/建坪，前25%房價約32.3萬/建坪，前12%房價約38.1萬/建坪。
- 114年Q1頂標小跌1萬/建坪，均標~前標再度創高；Q2整體表現轉弱，頂標與底標價跌超過1萬/建坪；Q3均標~頂標創新高，其中頂標一舉突破50萬/建坪，主要受到指標性高單價個案進場挹注所致；Q4全區有1.4~3.6萬/建坪不等的跌幅。
- 115年Q1全區價格反彈走揚。



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

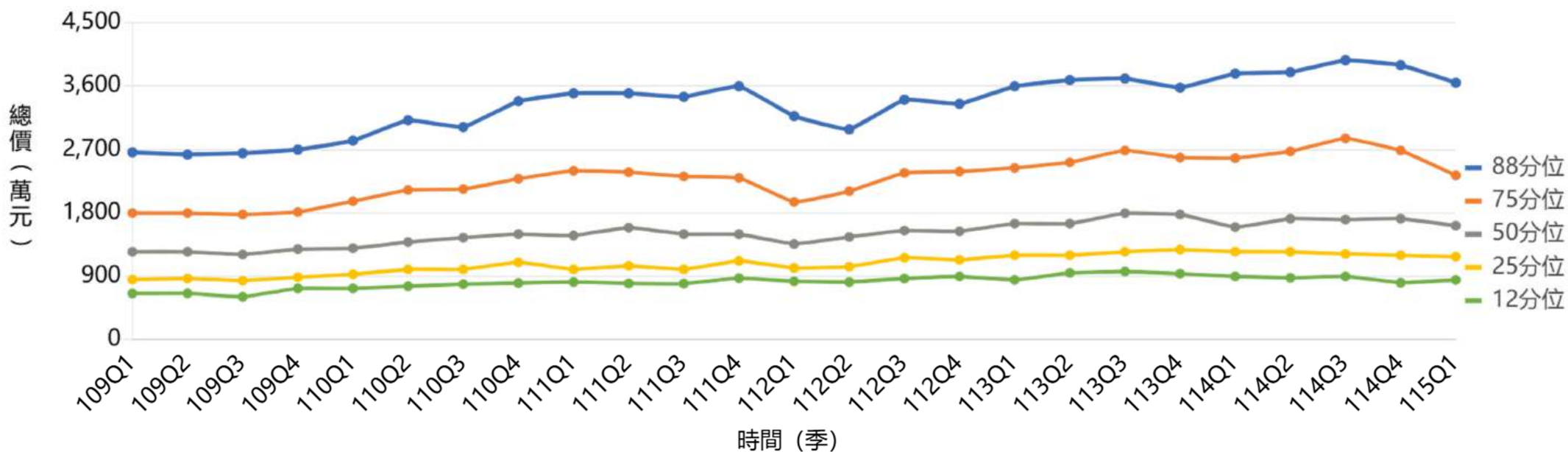


價格分析-臺中各季透天厝成交總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,520萬，前25%平均總價約2,290萬，前12%平均總價約3,350萬。
- 114年Q1頂標上漲200萬、均標下滑180萬；Q2均標與前標小漲佰萬，其餘區位持平；Q3~Q4前標與頂標創高後回檔修正。
- 115年Q1前標與頂標續跌，低總價區表現相對平穩。



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-臺中115年Q1各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-1

大臺中房市交易動態資訊平台



住宅大樓

主力市場

1,000萬-1,500萬 37.7%



- 住宅大樓市場主力為 1,000萬-1,500萬間，並集中於西屯區(39.2%)、烏日區(12.4%)及太平區(12.1%)。



價格分析-臺中115年Q1各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-2

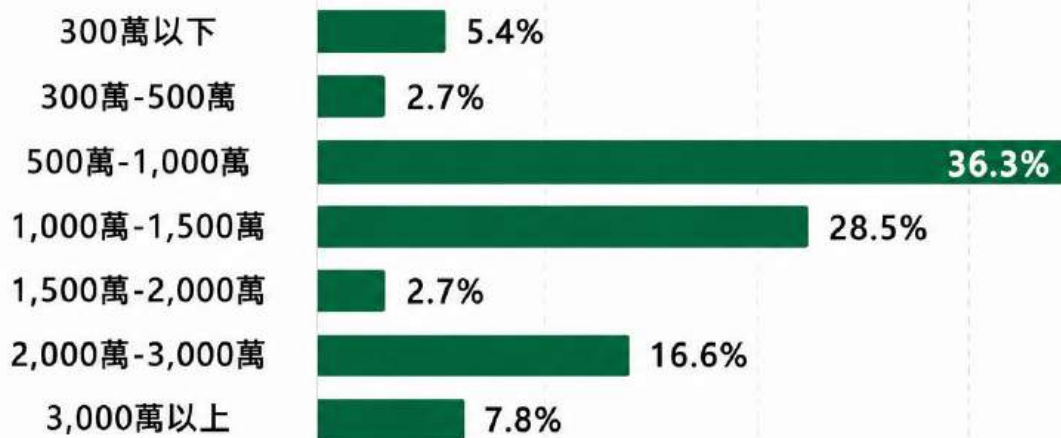
大臺中房市交易動態資訊平台



華廈

主力市場

500萬-1,000萬 36.3%



- 華廈市場主力為500萬-1,000萬間，並集中於西屯區(25.2%)、沙鹿區(20.0%)及后里區(15.6%)。



價格分析-臺中115年Q1各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-3

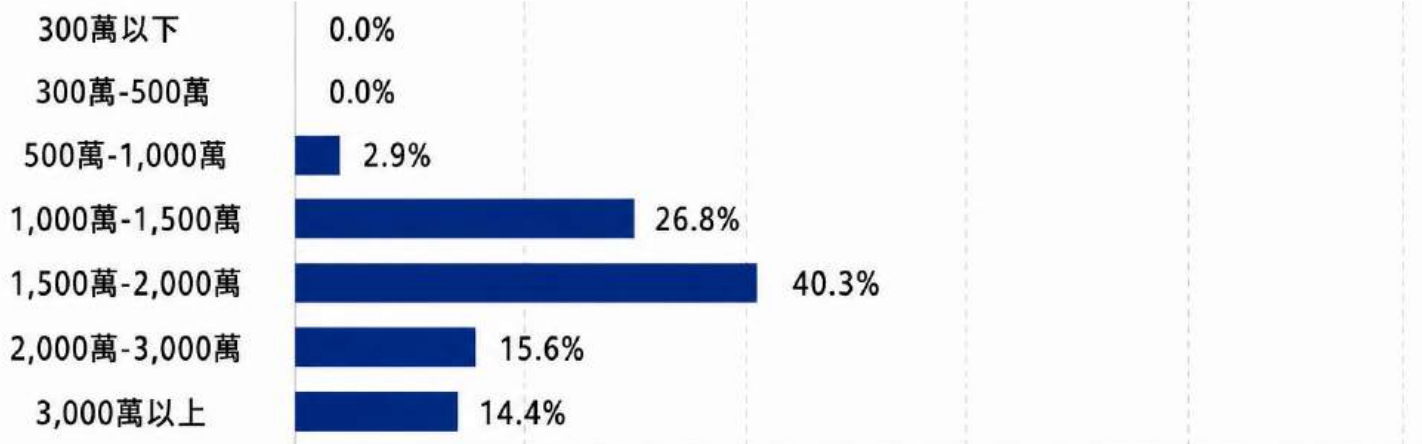
大臺中房市交易動態資訊平台



透天厝

主力市場

1,500萬-2,000萬 40.3%



- 透天厝市場主力為 1,500萬-2,000萬間，並集中於沙鹿區(37.8%)、神岡區(22.5%)及霧峰區(11.2%)。



價格分析-臺中115年Q1各類型建物總價帶(不分屋齡)-1

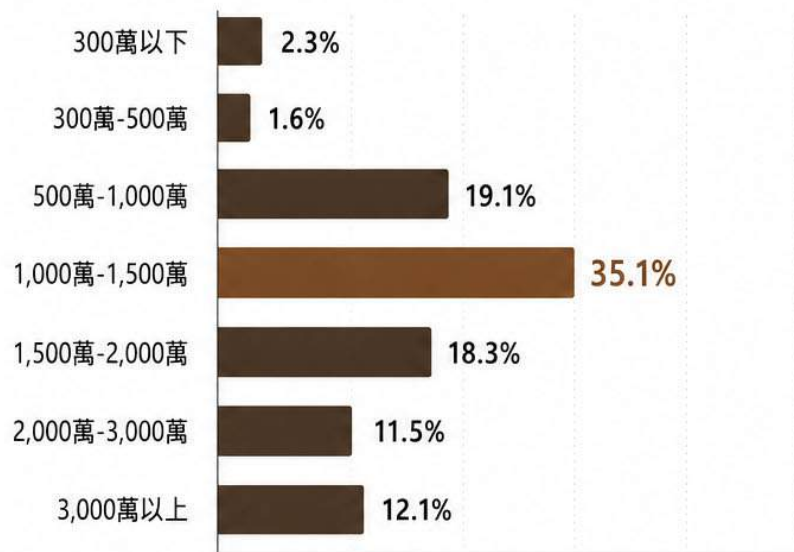


住宅大樓



主力市場

1,000萬-1,500萬 **35.1%**



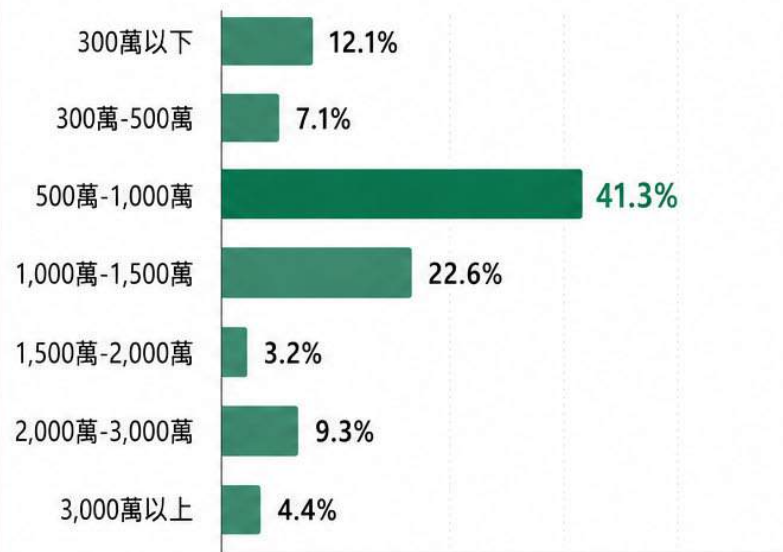
- 住宅大樓市場主力為1,000萬-1,500萬間，並集中於西屯區(34.0%)、太平區(12.2%)及烏日區(11.6%)。

華廈



主力市場

500萬-1,000萬 **41.3%**



- 華廈市場主力為500萬-1,000萬間，並集中於西屯區(21.2%)、沙鹿區(10.9%)及太平區(9.2%)。



價格分析-臺中115年Q1各類型建物總價帶(不分屋齡)-2

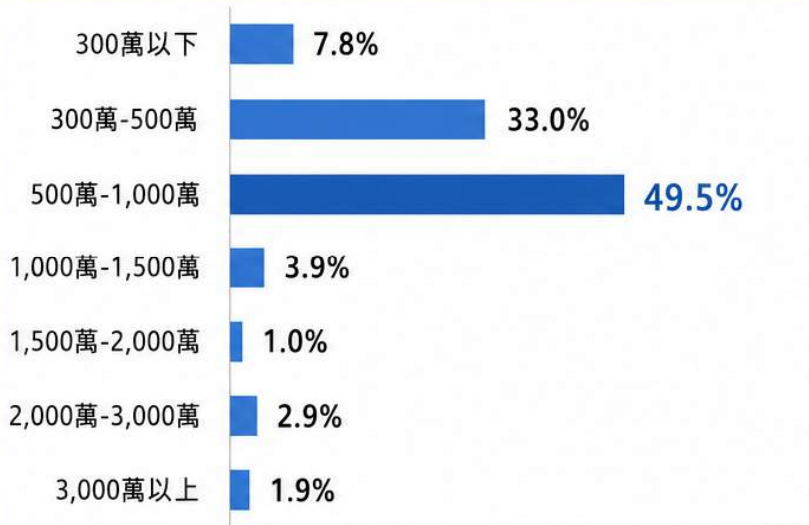


公寓



主力市場

500萬-1,000萬 **49.5%**



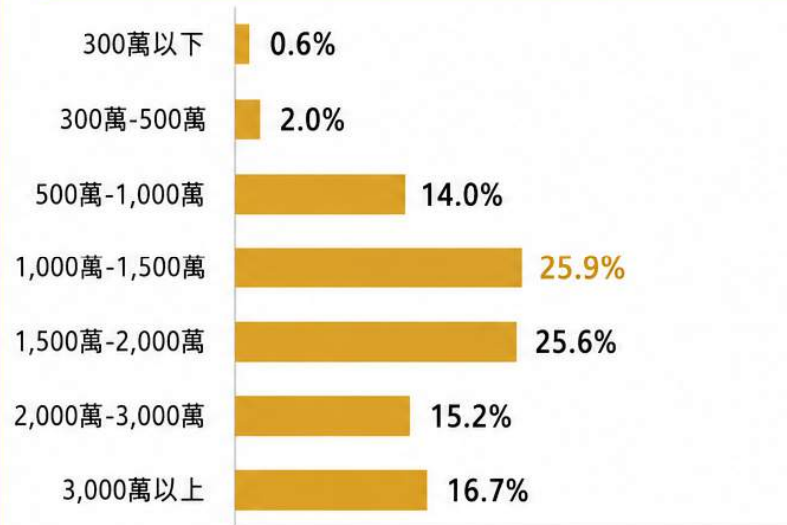
- 公寓市場主力為500萬-1,000萬間，並集中於北區(31.4%)、西屯區(19.6%)及西區(7.8%)。

透天厝



主力市場

1,000萬-1,500萬 **25.9%**



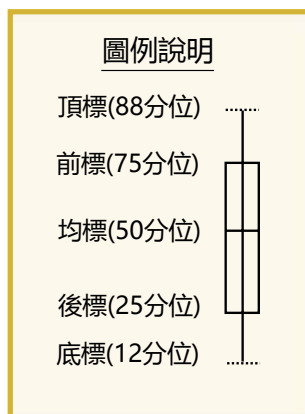
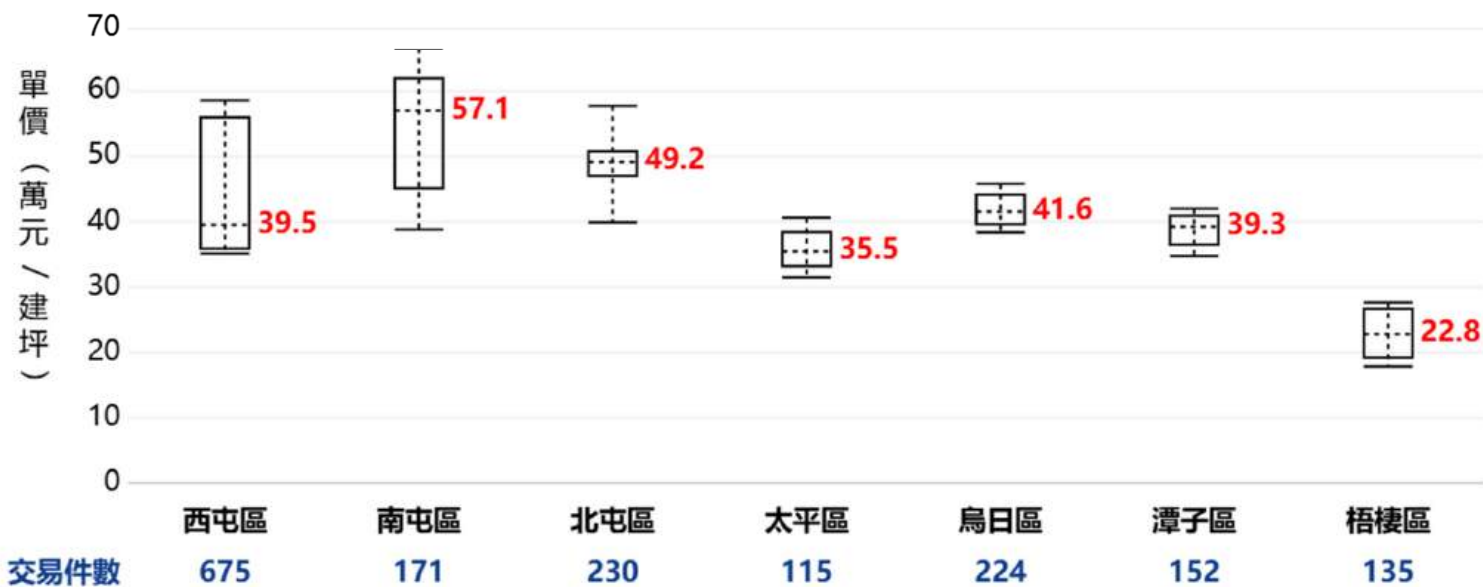
- 透天厝市場主力為1,000萬-1,500萬間，並集中於太平區(13.5%)、龍井區(12.6%)及沙鹿區(8.2%)。



價格分析-115年Q1屋齡兩年內大樓單價



- 統計115年Q1屋齡2年內大樓交易案件(超過100件者)，交易熱區為**西屯區**、**北屯區**及**烏日區**，並以**南屯區**單價較高。
- 西屯區**市政愛悅**(32.4~39.3萬/建坪)佔近半數交易，後標~均標反映該案行情而下修，前標~頂標表現逆勢續揚；北屯區過半交易屬**愛臻邸**(46.8~53萬/建坪)，帶動底標~均標大漲超過6萬/建坪，頂標續漲；烏日區幾近全數交易屬**登陽未來之丘**，該案成交價為35.8~50.9萬/建坪，全區價格走高。
- 其他各區價格表現：南屯區全區續揚，且後標~頂標漲幅逾4萬/建坪；太平區底標與高價位區小漲，頂標已見4字頭房價；潭子區適逢**睿嚮大涵**(32.9~45.9萬/建坪)與**櫻花知築(原櫻崇現)**(35~44.6萬/建坪)整批交易，拉抬全區價格走揚；梧棲區穩中略增，均標~前標小漲1.5萬/建坪。

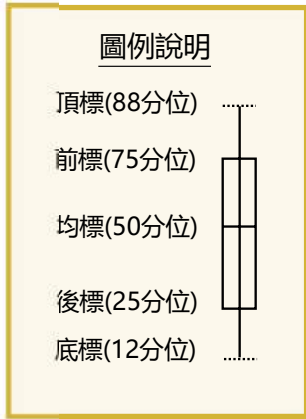




價格分析-115年Q1屋齡兩年內透天厝總價



- 統計115年Q1屋齡2年內透天厝交易案件(超過15件者)，交易熱區為沙鹿區、神岡區及龍井區，並以北屯區之平均總價較高。
- 沙鹿區購買主力帶為1,620~1,788萬元間，多數交易低於總價2仟萬，故前標~頂標大幅下修；神岡區購買主力帶為1,630~1,800萬元間，雅豐真鑽7(1,518~2,260萬)獨佔六成交易，前棟~頂標缺乏高總價案支撐因而回跌逾260萬；龍井區購買主力帶為1,265~1,320萬元間，近七成交易屬璞邑恆樂，該案成交總價為1,258~1,830萬，前標與頂標修正至1,500萬以下。
- 其他各區價格表現：北屯區全數交易皆高於總價3,800萬，故全區價格上調；太平區高總價區大跌逾500萬；霧峰區呈高總價區大跌、中低總價區漲；大安區僅頂標持平，其餘區位皆跌。

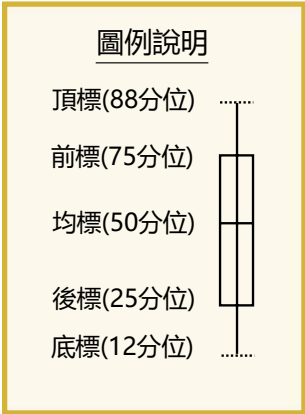
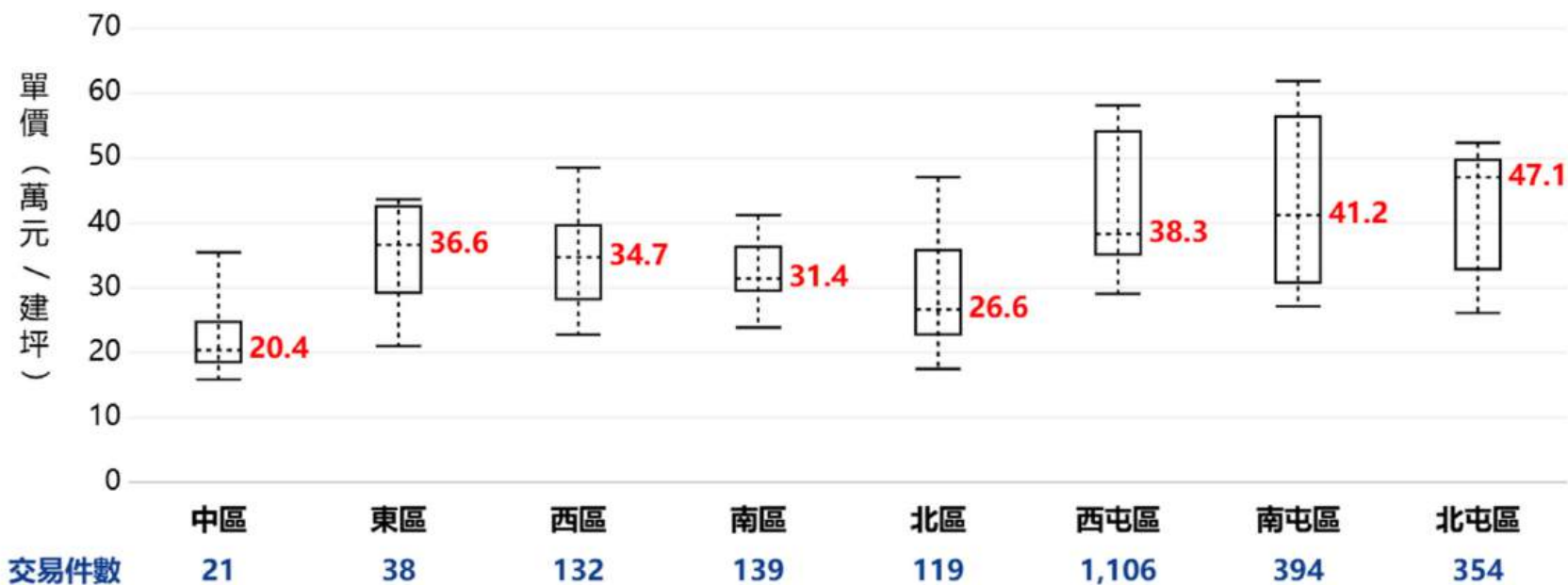




價格分析-115年Q1區分所有建物單價-1



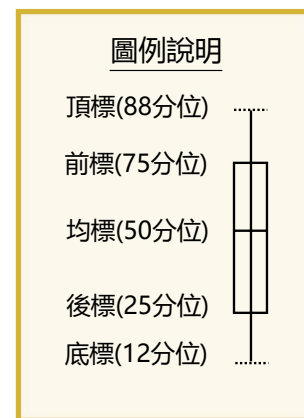
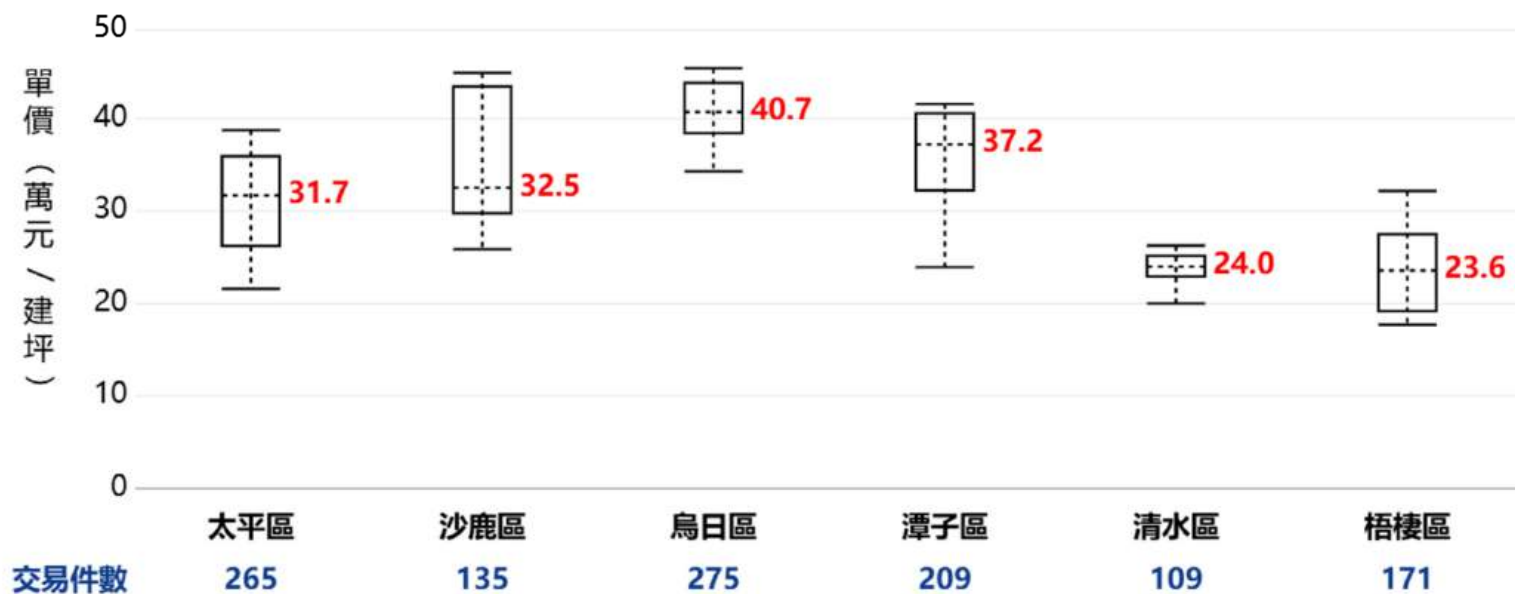
- 115年Q1原臺中市區以**北屯區**、**南屯區**及**西屯區**之平均單價較高，交易熱區為**西屯區**、**南屯區**及**北屯區**。
- 西屯區僅均標走跌，其餘區位續揚；南屯區整體價格走高，其中頂標站上60萬/建坪水位，僅後標持平；北屯區維持多頭氣勢，除了頂標小幅修正1萬/建坪以外，其餘區位有2.0~8.8萬/建坪不等的漲幅。
- 其他各區價格表現：中區頂標上漲4萬/建坪，均標~前標下跌達5萬/建坪；東區交屋潮消退後，整體價格出現收斂回落；西區整體價揚，僅前標小跌1萬/建坪；南區呈現中高價修正、低價撐盤的現象，均標~頂標下跌逾4萬/建坪，後標則上漲2.5萬/建坪；北區前標~頂標大漲4萬/建坪，底標則下修近5萬/建坪。





價格分析-115年Q1區分所有建物單價-2

- 115年Q1衛星區以**烏日區**、**潭子區**及**沙鹿區**之平均單價較高，交易熱區為**烏日區**、**太平區**及**潭子區**。
- 烏日區受惠於**登陽未來之丘**整批交易挹注拉抬行情，全區有3.3~8.3萬/建坪不等的漲幅；太平區底標~均標表現相對疲弱，價跌超過3萬/建坪；潭子區僅底標持平，其餘區位全面走揚，前標與頂標受**睿嚮大涵**與**櫻花知築(原櫻崇現)**個案影響，已站穩40萬/建坪水平。
- 其他各區價格表現：沙鹿區全區價漲，其中前標~頂標反映華廈新案**和臻邸**(42.6~50.9萬/建坪)行情而顯著攀升；清水區維持持平格局；梧棲區仍以新屋交易佔大宗，整體表現走揚，僅底標持平。

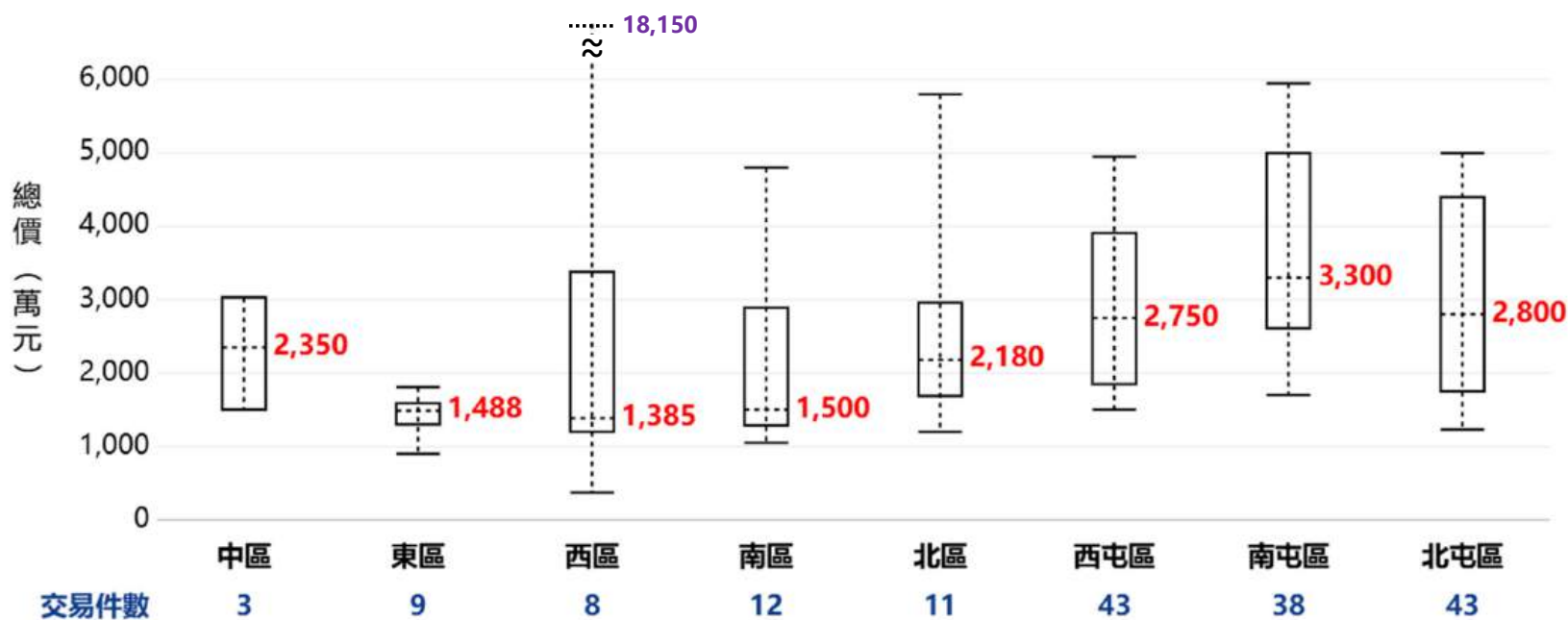




價格分析-115年Q1透天厝總價-1



- 115年Q1原臺中市區(超過35件者)以南屯區、北屯區、西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2,610~5,000萬元，本季高端市場進行修正，頂標回跌至6仟萬以下水平，其餘區位價揚；北屯區購買主力帶為1,750~4,398萬元，前標強勁拉升至約4,400萬水位，反觀均標則下修至不及3仟萬；西屯區購買主力帶為1,850~3,910萬元，高低價位走勢分歧，頂標重挫600萬，底標反而大漲逾400萬。
- 其他各區(中區、東區、西區、南區及北區)因交易件數較少，故僅供參考。



圖例說明

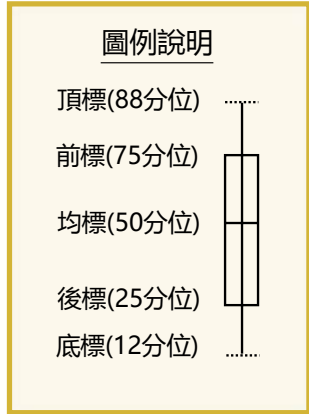
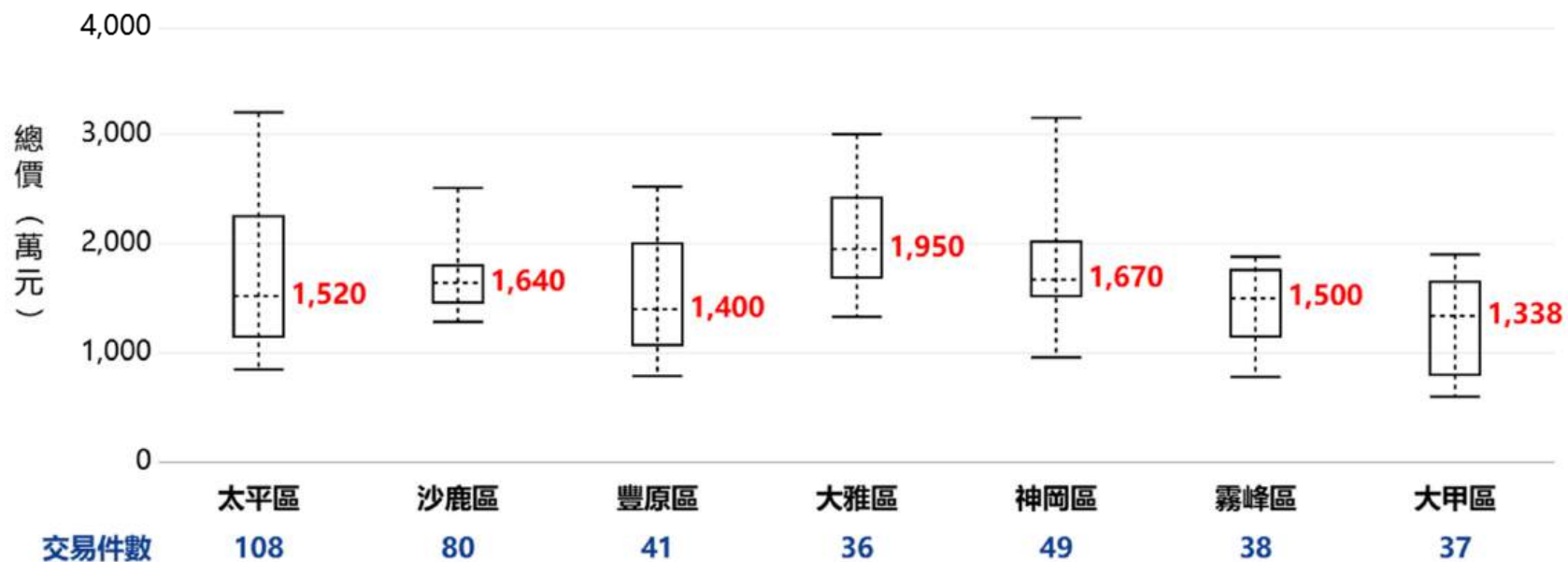
- 頂標(88分位)
- 前標(75分位)
- 均標(50分位)
- 後標(25分位)
- 底標(12分位)



價格分析-115年Q1透天厝總價-2



- 115年Q1衛星區(超過35件者)以**大雅區**、**神岡區**、**沙鹿區**之平均總價較高。
- 大雅區購買主力帶為1,690~2,420萬元，本季市場多以總價1,500萬以上之交易為主，全區價格推升超過360萬；神岡區購買主力帶為1,520~2,018萬元，總價超過3仟萬之交易量能萎縮，致使前標~頂標跌幅超過200萬，均標則小漲百萬；沙鹿區購買主力帶為1,480~2,410萬元，近六成交易屬新成屋，反映新屋行情下，全區價格上移。
- 其他各區價格表現：太平區前標小跌150萬，低總價區則走揚；豐原區均標與頂標下修達150萬，底標~後標價揚逾250萬；霧峰區本季總價低於1仟萬之交易量減，推升底標~均標價格走高，惟頂標跌落至2仟萬以下水平；大甲區全區漲幅在112~360萬不等。



03 臺中各行政區價格分析

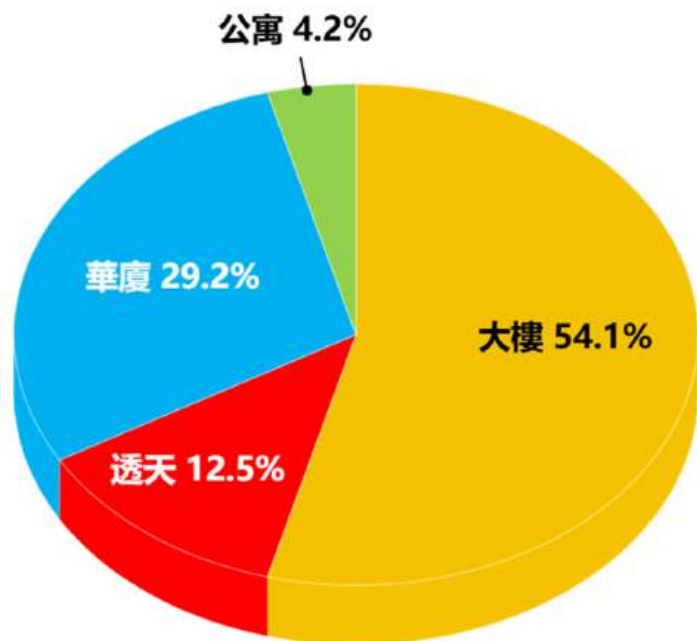
建物成交數量與總價帶/
區分所有建物建坪單價與透天厝總價分析



價格分析-中區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 中區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(54.1%)，其次為華廈(29.2%)。
- 本季以總價300萬元以下為主，佔66.6%。

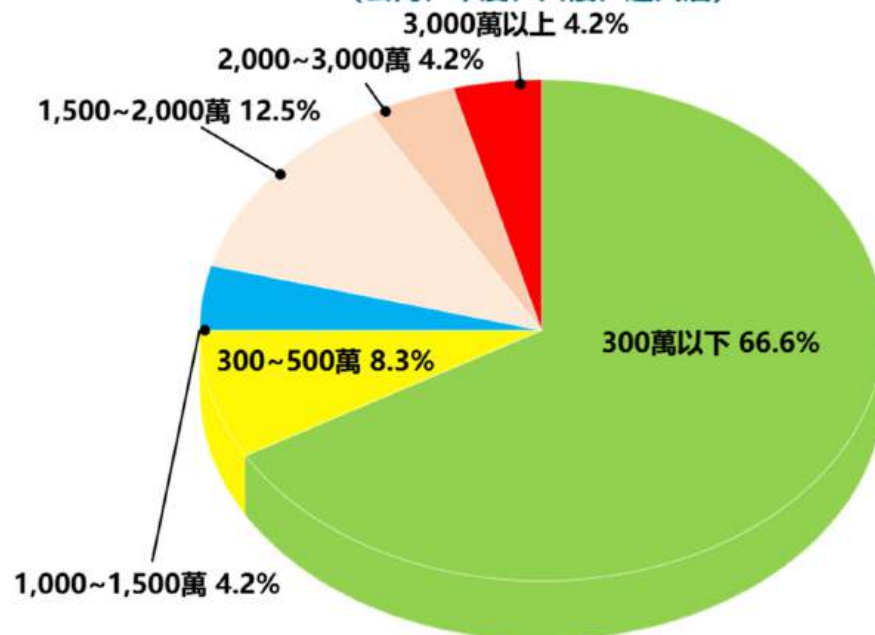
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





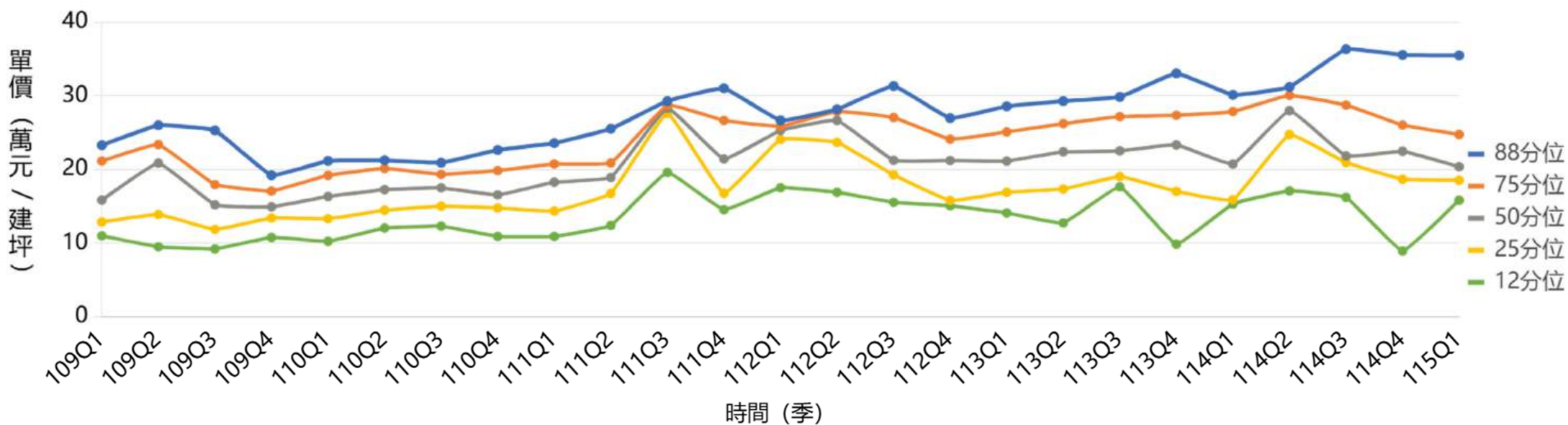
價格分析-中區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，中區均價(50分位)約20.7萬/建坪，前25%房價約24.1萬/建坪，前12%房價約27.7萬/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。
- 114年Q1前標連五季緩漲，底標大漲5萬/建坪，其餘區位走跌；Q2適逢**鼎泰中城**交屋潮，加上中古屋行情佳，全區價格走揚；Q3交易量銳減不足20筆，多數區位價格修正回跌；Q4以屋齡超過25年之交易佔多數，致價格普遍下修，僅均標略揚。
- 115年Q1均標~前標走跌，底標再度回升至15萬/建坪水位。

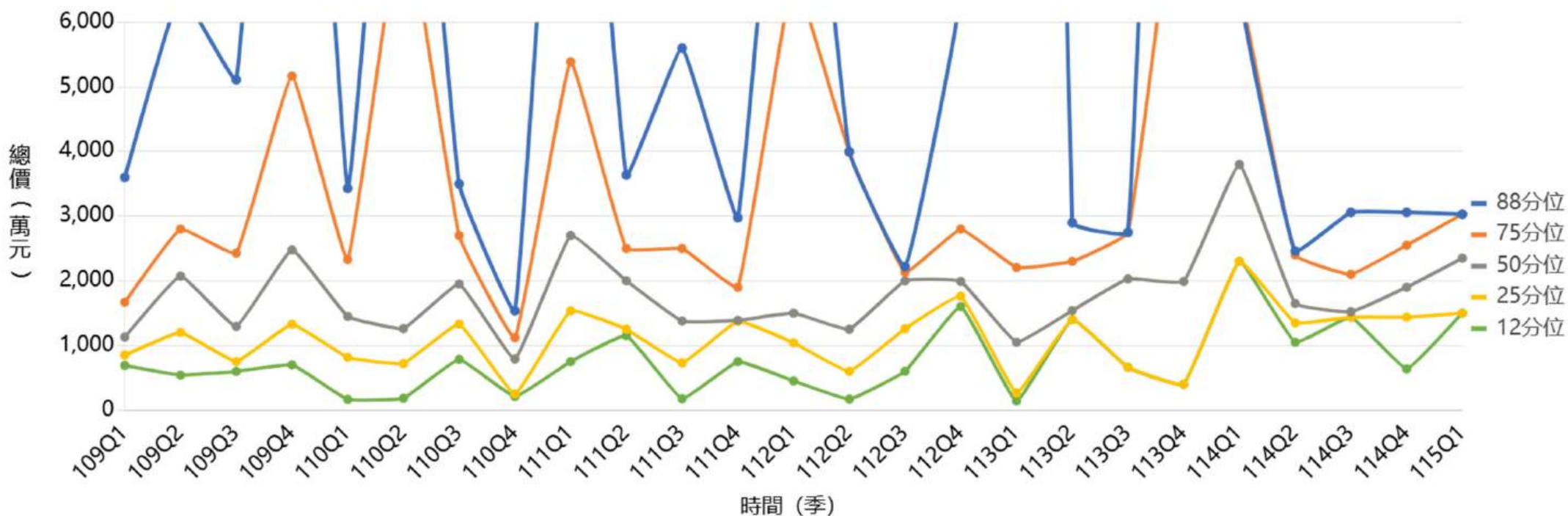


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-中區各季透天厝總價

- 自109年起計，中區透天厝平均總價(50分位)約1,780萬，前25%平均總價約3,470萬，前12%平均總價約7,420萬。
- 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3筆)。

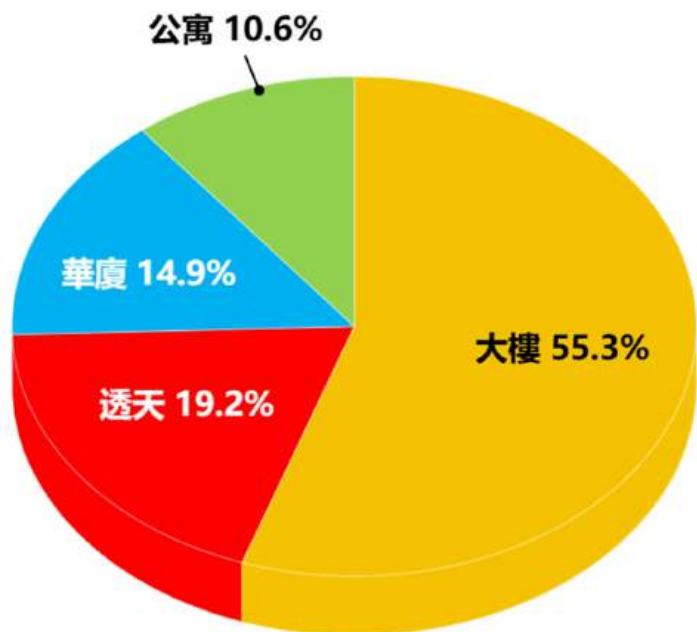




價格分析-東區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 東區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(55.3%)，其次為透天厝(19.2%)。
- 總價以5,00~1,000萬元與1,000~1,500萬元為主，各佔29.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔34.0%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.4%。

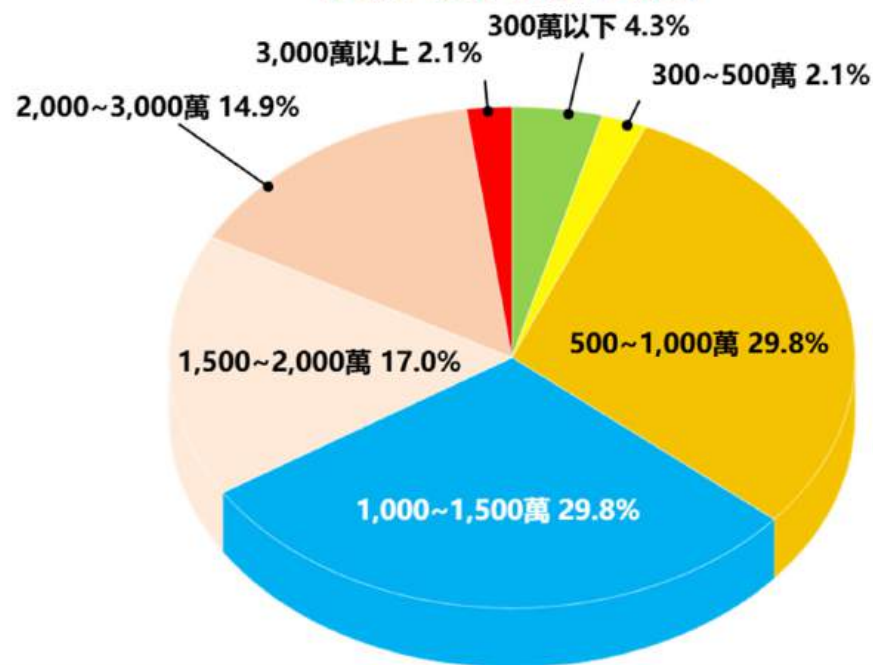
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





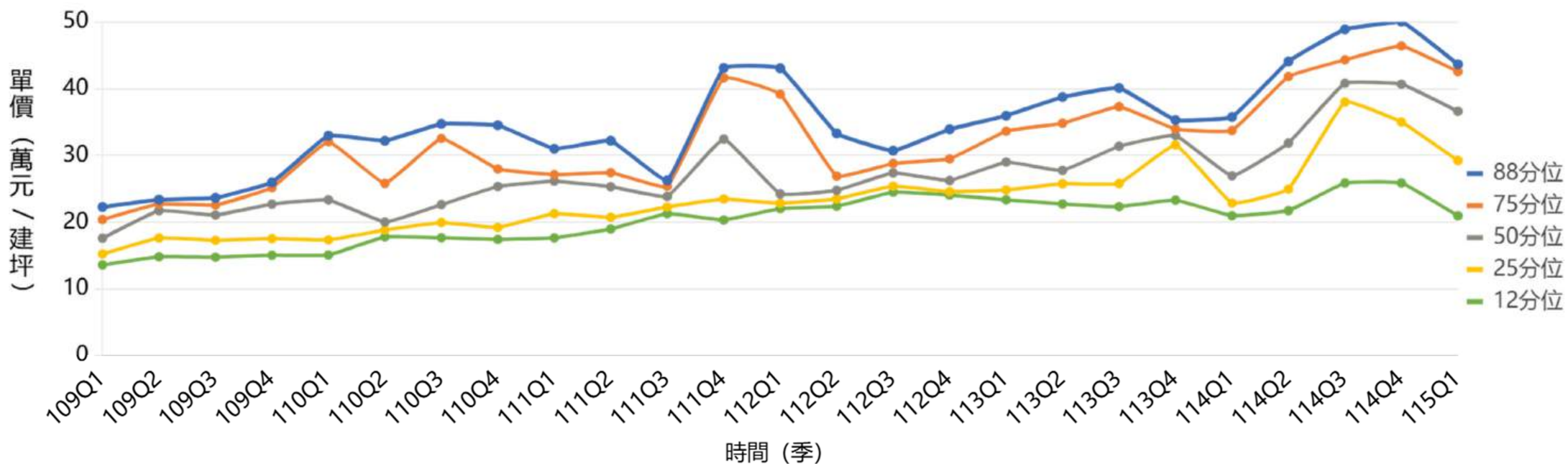
價格分析-東區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，東區均價(50分位)約27.3萬/建坪，前25%房價約32.2萬/建坪，前12%房價約35.0萬/建坪。
- 114年Q1本季無新屋交易，全數反映屋齡逾25年之成交行情，故底標~均標大幅下修；Q2全區價揚，其中前標~頂標適逢華廈新案**湖濱三環**整批交屋挹注，推升至40萬/建坪水位；Q3超過七成交易屬**浩瀚湖濱城**，顯著推升整體價格並全區創新高；Q4高價位區持續受**浩瀚湖濱城**交易影響而走揚，反觀後標回跌3萬/建坪。
- 115年Q1新屋交易量銳減，全區價格大幅回落。



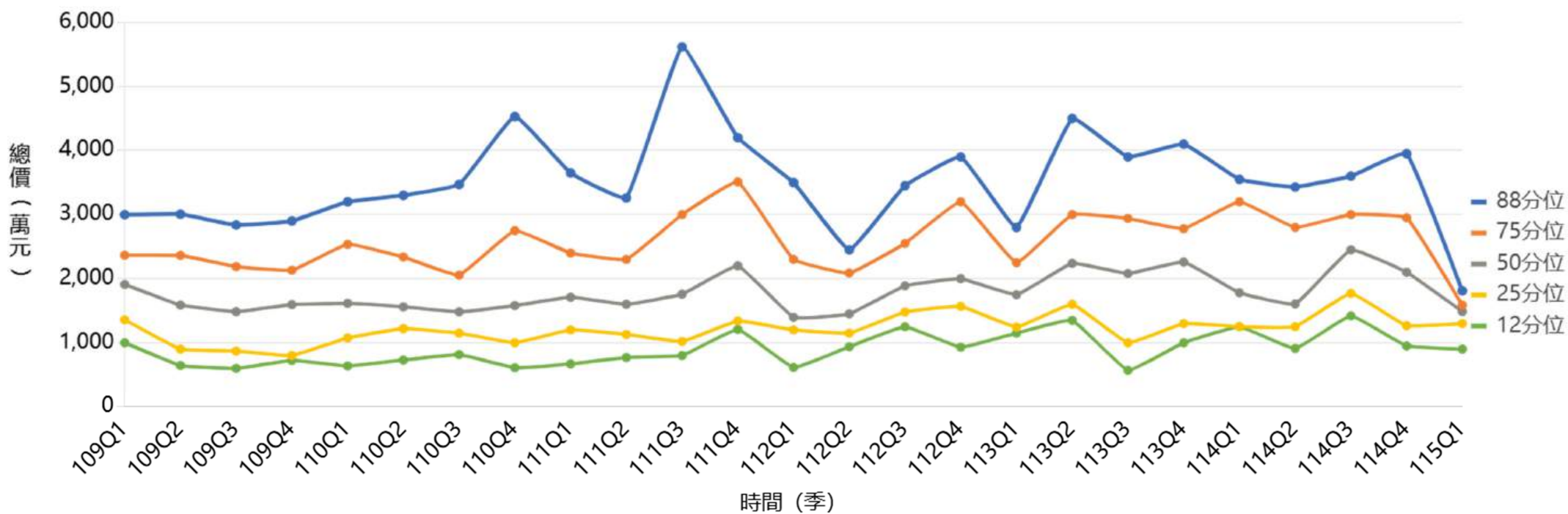
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄、正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-東區各季透天厝總價



- 自109年起計，東區透天厝平均總價(50分位)約1,780萬，前25%平均總價約2,580萬，前12%平均總價約3,520萬。
- 114年Q1頂標與均標大跌500萬，前標與底標則價漲逾200萬；Q2僅後標持平，其餘區位價跌約在120~400萬元間；Q3反映具增建之中古屋行情而走揚；Q4整體表現轉弱，僅頂標續揚。
- 115年Q1交易量少不足以分析，故圖面僅供參考(本季僅成交9筆)。

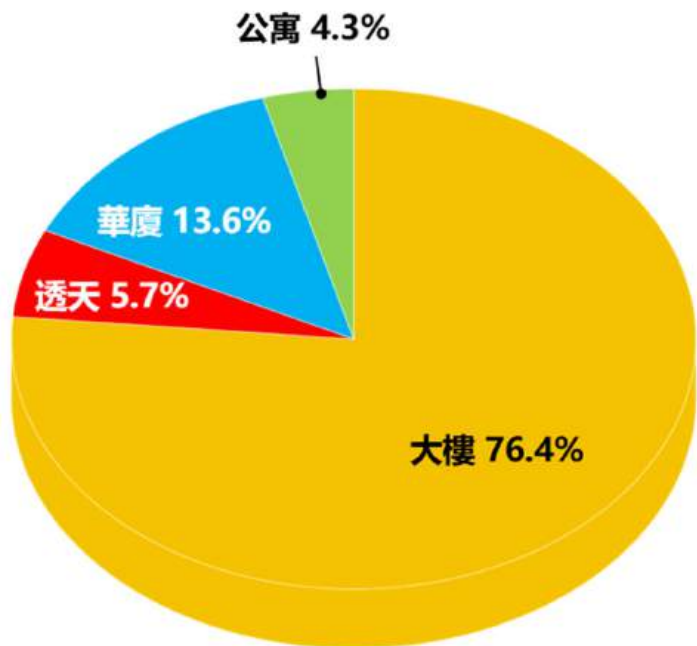




價格分析-西區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 西區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(76.4%)，其次為華廈(13.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔42.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔32.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔15.0%。

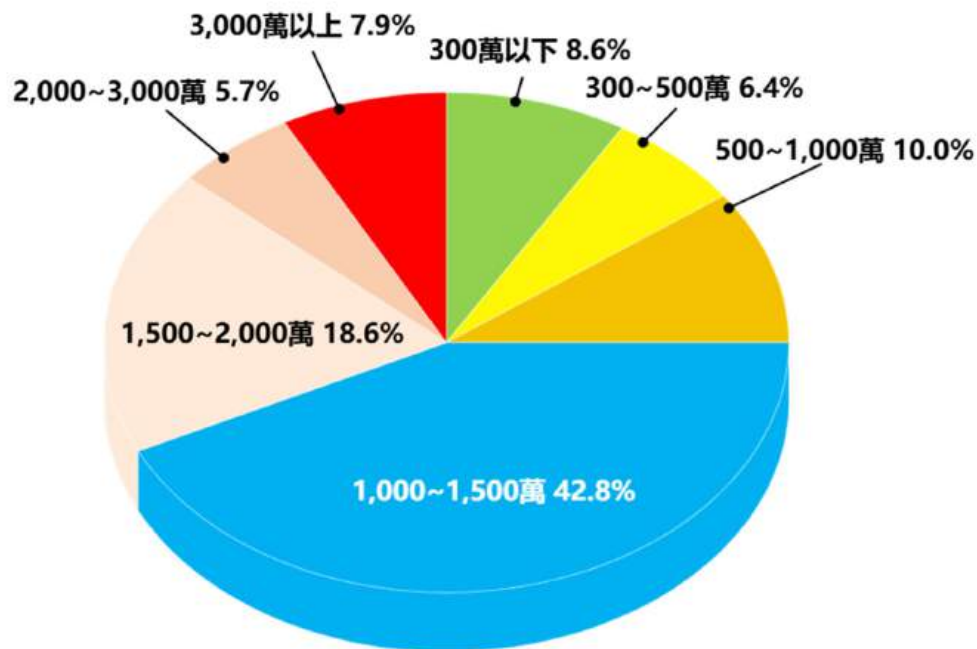
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





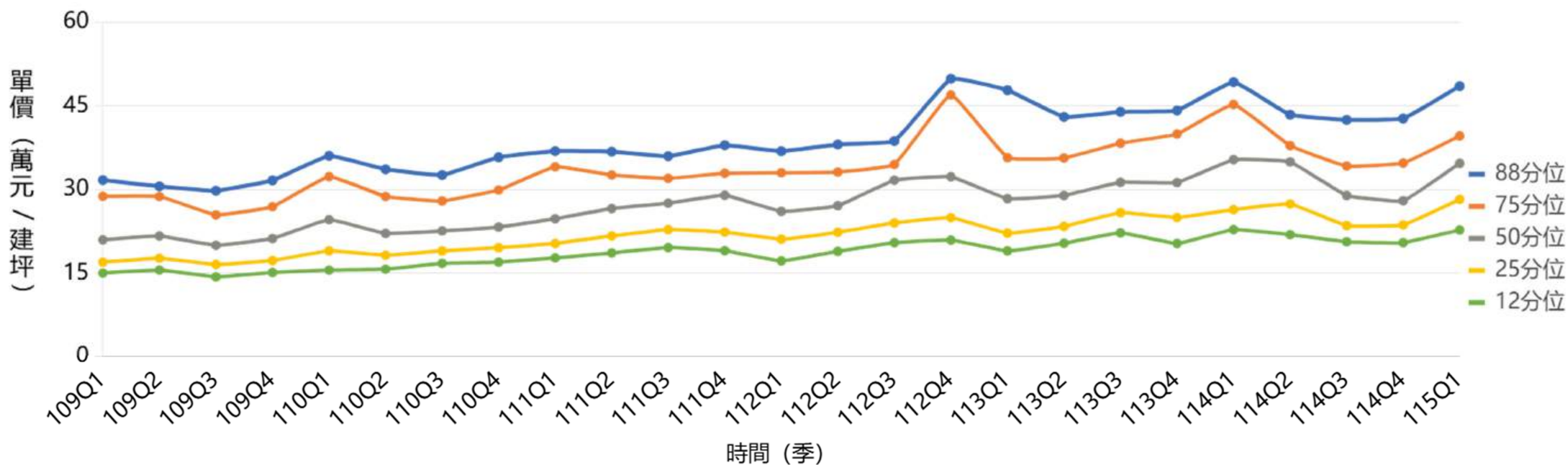
價格分析-西區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，西區均價(50分位)約27.4萬/建坪，前25%房價約34.0萬/建坪，前12%房價約39.1萬/建坪。
- 114年Q1頂標與前標已連三漲，其餘區位更創新高價；Q2整體表現走弱，僅後標續揚；Q3全區價跌；Q4僅均標小跌1萬/建坪，其餘區位持穩。
- 115年Q1受到**國美好好**、**大通大美**新屋交易挹注，加上中古屋表現不俗，全區價格走揚。



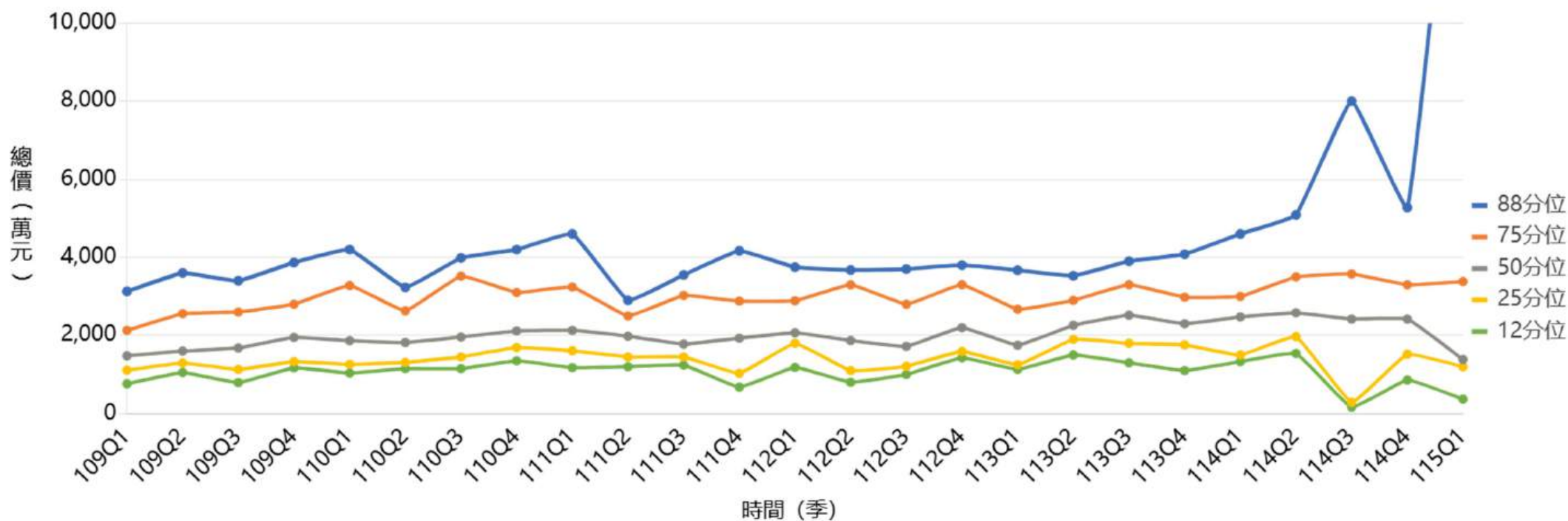
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-西區各季透天厝總價



- 自109年起計，西區透天厝平均總價(50分位)約2,010萬，前25%平均總價約3,010萬，前12%平均總價約4,640萬。
- 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。
- 114年Q1頂標價格持續上攻，後標則已連三跌；Q2以總價超過2仟萬之交易佔大宗，全區價格走揚；Q3交易量僅8筆不足以分析，故圖面僅供參考；Q4主要反映屋齡逾30年之交易行情。
- 115年Q1交易量僅8筆不足以分析，故圖面僅供參考(本季含一筆億元交易，價值核心在於土地而非建物)。

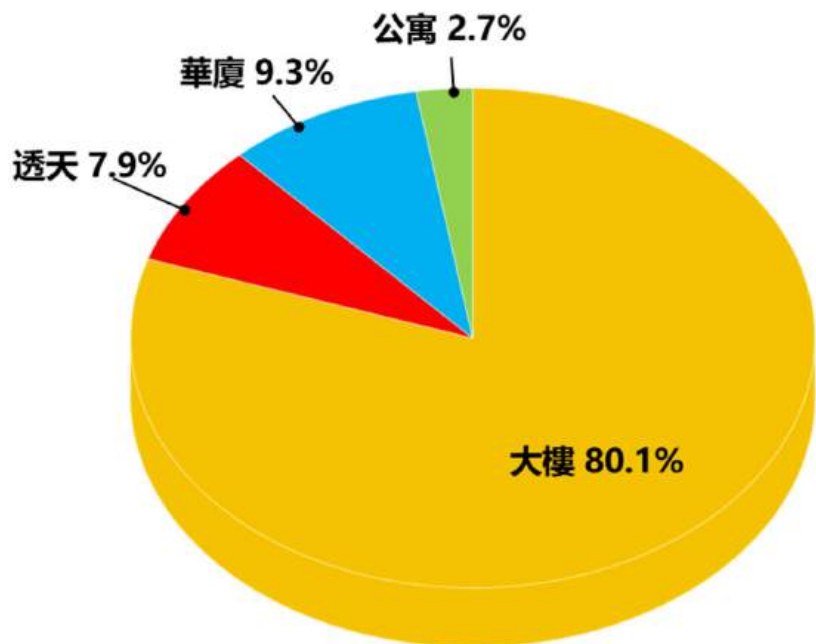




價格分析-南區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 南區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(80.1%)，其次為華廈(9.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔41.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔19.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔7.9%。

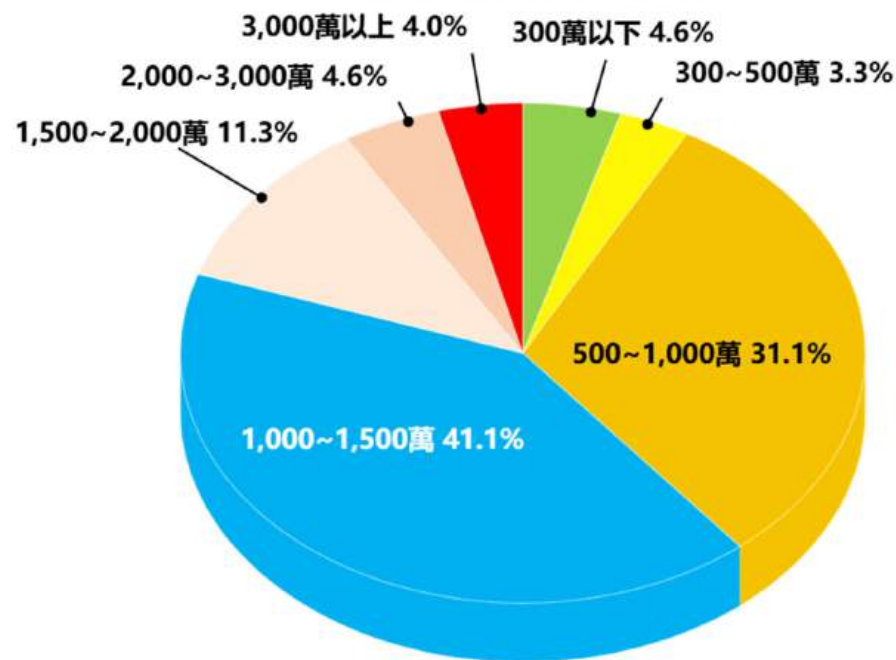
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





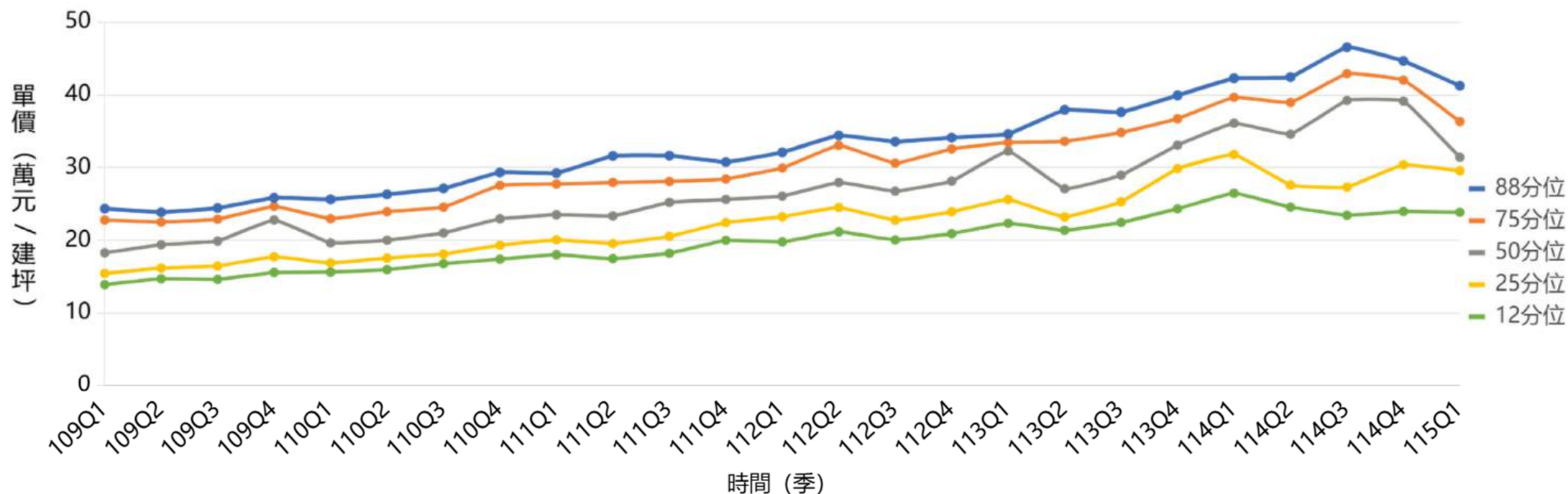
價格分析-南區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，南區均價(50分位)約26.9萬/建坪，前25%房價約30.8萬/建坪，前12%房價約33.3萬/建坪。
- 114年Q1受**坤悅君匯**、**藍圖講義**整批交易影響，全區價格再創新高；Q2僅頂標續漲並維持在40萬/建坪水位，其餘區位轉跌；Q3均標~頂標走揚主要受**同興協記In House**與**富宇上和苑**帶動所致，反觀底標~後標則連二降；Q4高價區進行下修，底標~後標止跌轉揚。
- 115年均標~頂標皆有超過3萬/建坪之跌勢，低價位區表現相對平穩。

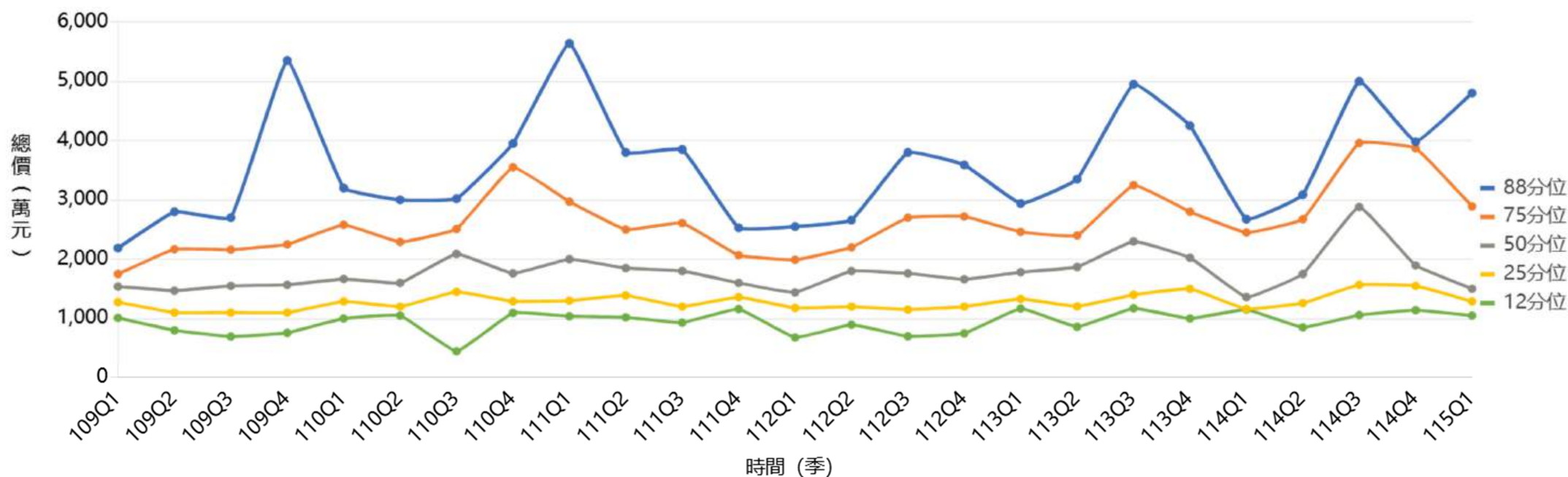


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-南區各季透天厝總價

- 自109年起計，南區透天厝平均總價(50分位)約1,780萬價格；前25%平均總價約2,630萬；前12%平均總價約3,590萬。
- 114年Q1與Q3交易量僅11、7筆，資料不足以分析，故圖面僅供參考；Q2底標回落至1仟萬以下；Q4受主力交易總價下滑影響，頂標與均標下修力道強勁。
- 115年Q1僅成交12筆，整體市場表現量縮，並由總價2,000萬元以下的產品撐起交易基本盤。

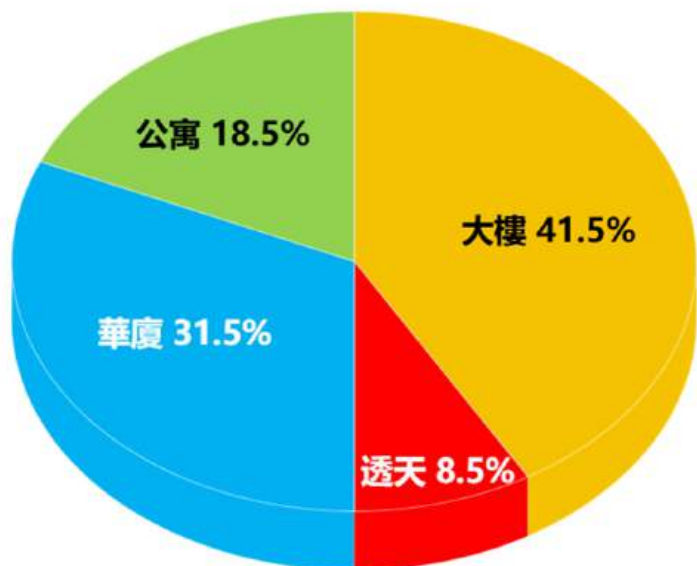




價格分析-北區115年Q1建物成交數量與總價帶

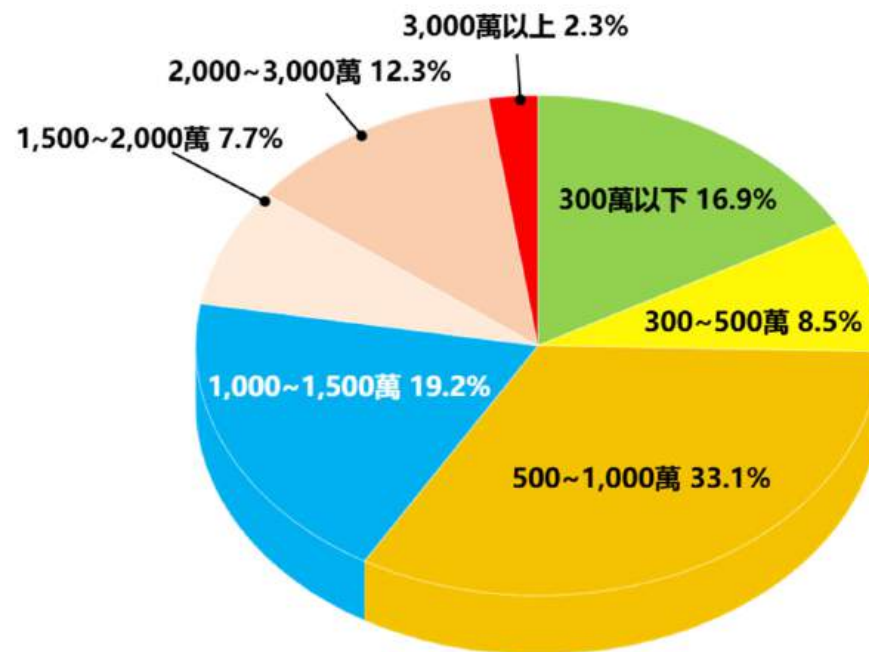
- 北區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(41.5%)，其次為華廈(31.5%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔33.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔22.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔25.4%。

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





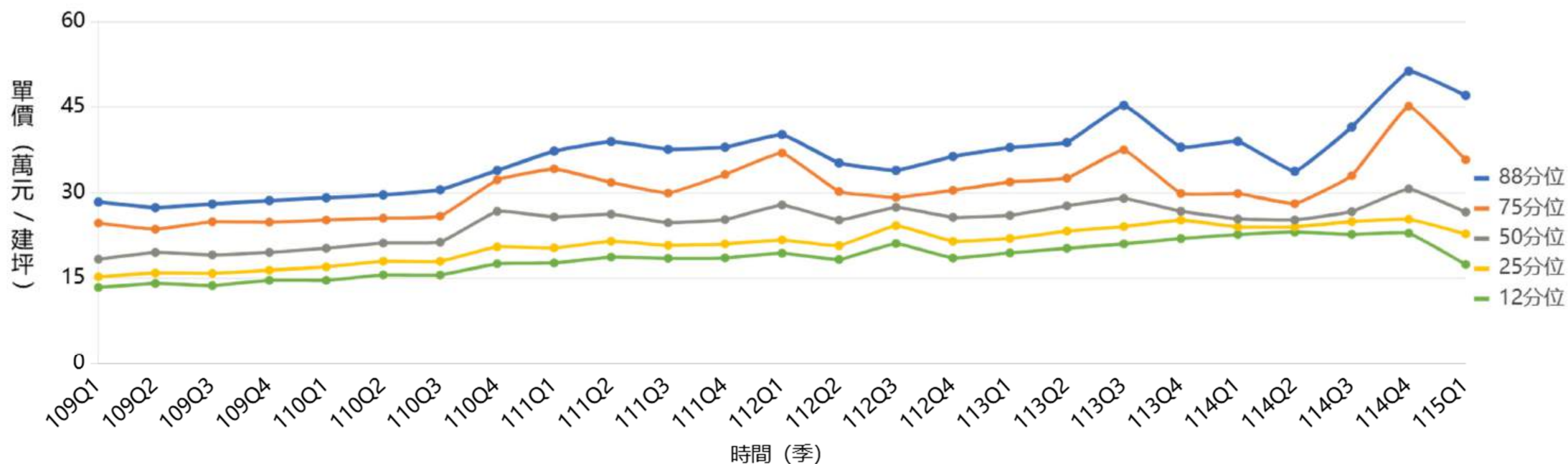
價格分析-北區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，北區均價(50分位)約24.8萬/建坪，前25%房價約30.7萬/建坪，前12%房價約36.3萬/建坪。
- 114年Q1後標~均標主要反映**皇普莊園**行情而下修1萬/建坪；Q2高價位區進行下修，底標則已連六漲並創新高；Q3整體走揚，其中頂標受惠華廈新案**錢匯通**進場而重返40萬/建坪水位；Q4受**草間漫漫**、**澄亦實築澄玥**、**皇普莊園**等個案帶動下，整體行情上揚，後標~頂標價格同步創歷史新高。
- 115年Q1主要由屋齡逾10年之中古屋交易撐盤，價格因而下修。



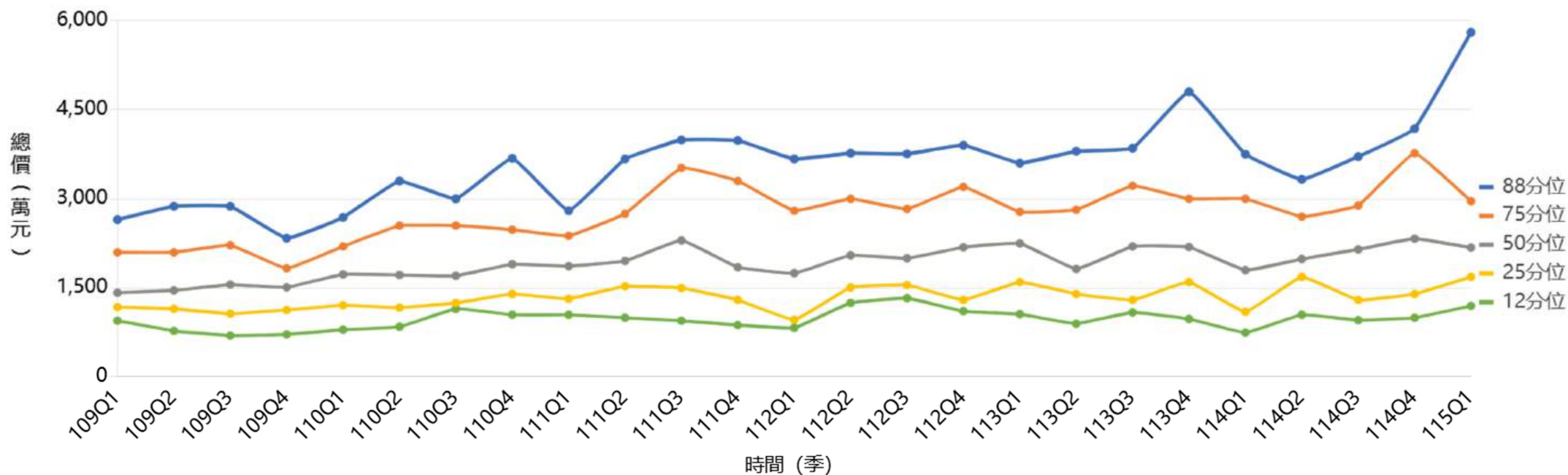
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-北區各季透天厝總價



- 自109年起計，北區平均總價(50分位)約1,920萬，前25%平均總價約2,760萬，前12%平均總價約3,590萬。
- 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。
- 114年Q1以總價低於2,500萬之交易佔大宗，致價格顯著下修，僅前標持平；Q2高總價區下修力道強，其餘區位止跌回升；Q3呈中高總價區漲、低總價區跌；Q4超過2,500萬之交易量增，帶動均標~頂標顯著走揚。
- 115年Q1交易量縮，僅成交11筆且多為2,500萬以下之刚需物件，反觀頂標則因具商效價值而逆勢強升。

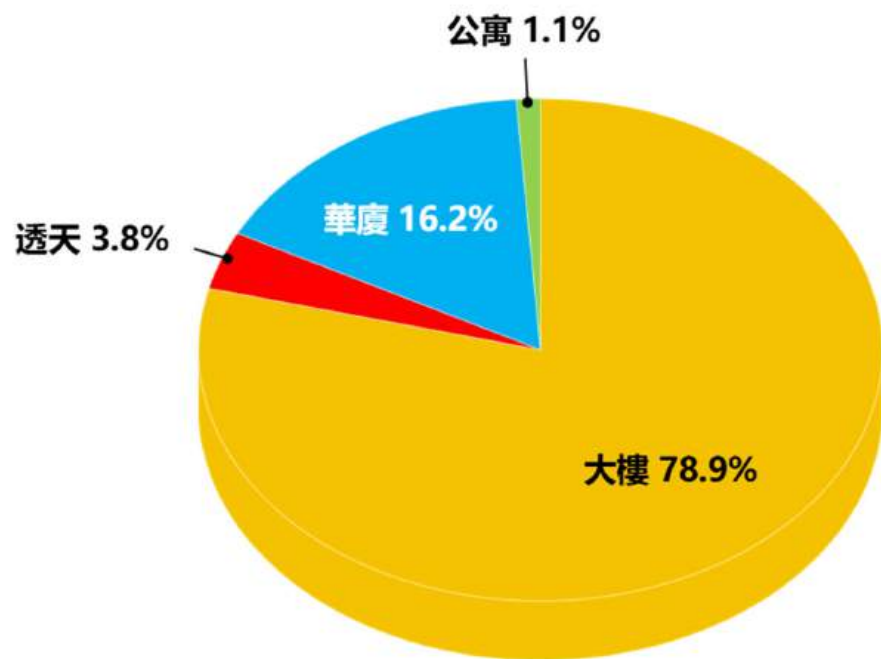




價格分析-西屯區115年Q1建物成交數量與總價帶

- ❖ 西屯區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(78.9%)，其次為華廈(佔16.2%)。
- ❖ 總價以1,000~1,500萬元為主，佔34.1%。
- ❖ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔37.8%。
- ❖ 低總價產品，500萬元以下者，佔5.8%。

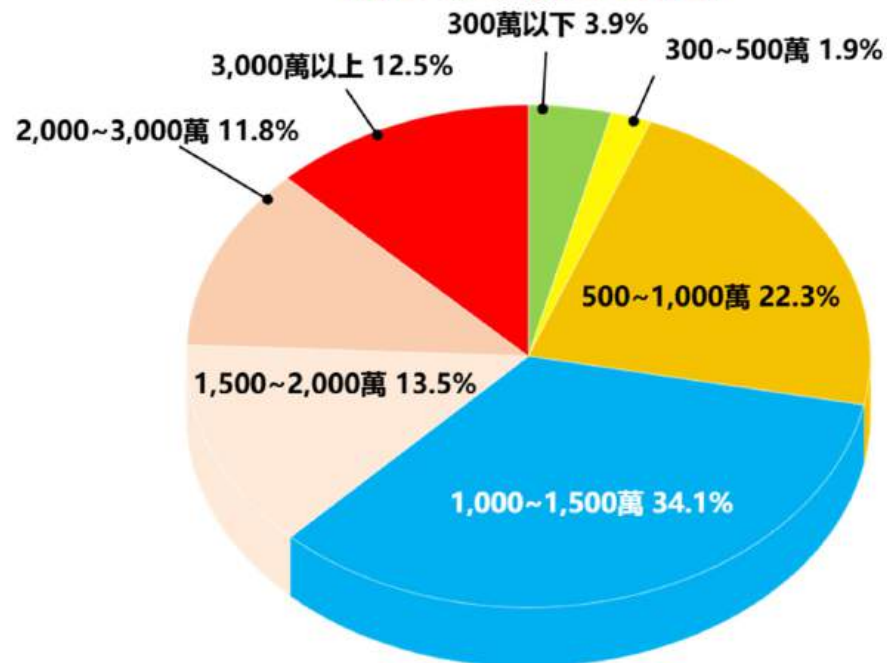
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





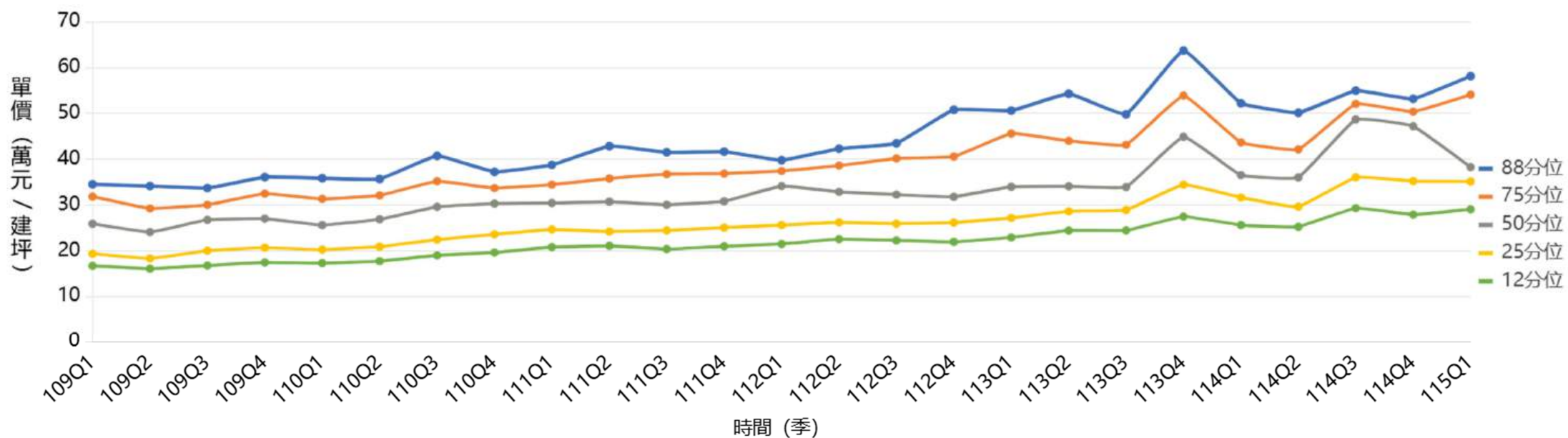
價格分析-西屯區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，西屯區均價(50分位)約32.9萬/建坪，前25%房價約39.4萬/建坪，前12%房價約44.7萬/建坪。
- 114年Q1因指標性高單價個案大量退場，本季下修力道強勁，全區有1.9~11.6萬/建坪不等的跌幅；Q2全區連兩季下滑；Q3全區價揚，高價位區反映**理仁柏舍**、**市政1號院**交易行情而顯著拉升；Q4全區下修達1萬/建坪。
- 115年前標~頂標價漲超過3.5萬/建坪，反觀均標大跌至38萬/建坪水位。

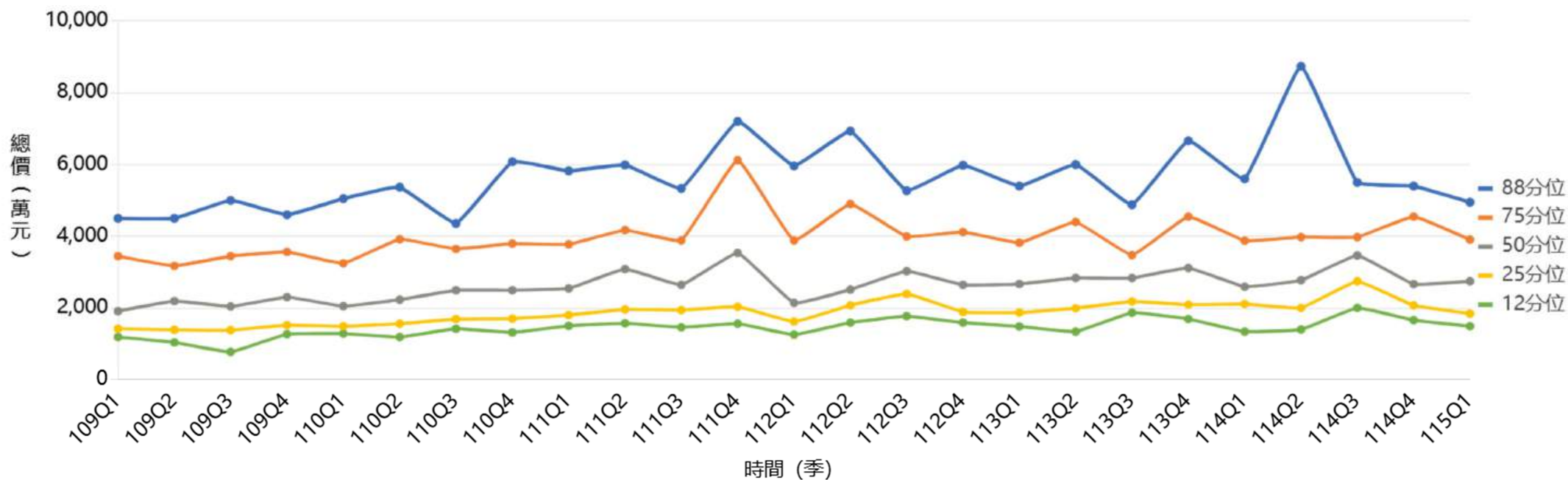


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄、正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-西屯區各季透天厝總價

- 自109年起計，西屯區透天厝平均總價(50分位)約2,630萬，前25%平均總價約3,990萬，前12%平均總價約5,640萬。
- 114年Q1總價低於3仟萬之交易即佔近六成，下修力道強勁；Q2頂標因數筆具商業效益案件高價成交而被拉升；Q3總價低於2仟萬之交易銳減，故中低總價區上調，而頂標則回跌至5,500萬水位；Q4整體走跌，僅前標成長。
- 115年Q1僅均標持穩，其餘區位表現轉弱。

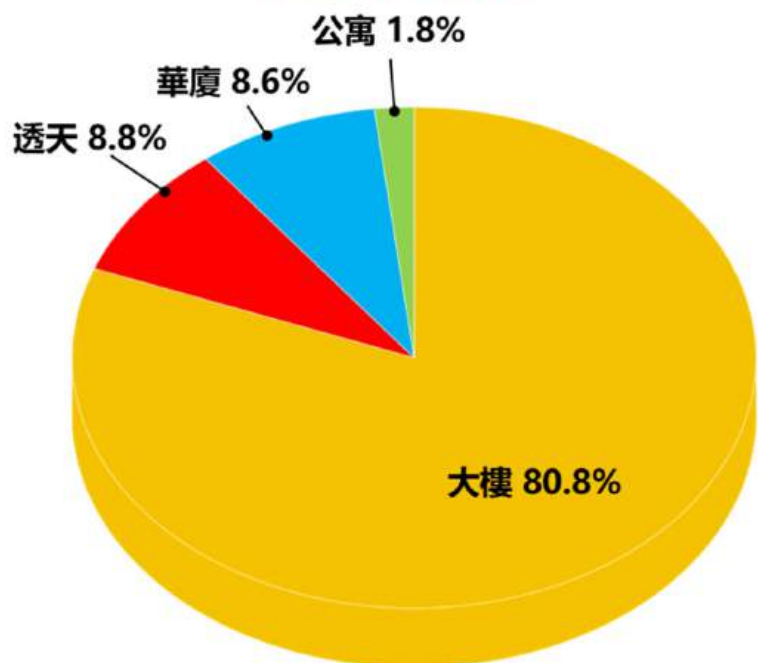




價格分析-南屯區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 南屯區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(80.8%)，其次為透天厝(8.8%)。
- 總價以3,000萬元以上為主，佔37.0%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔68.0%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔4.2%。

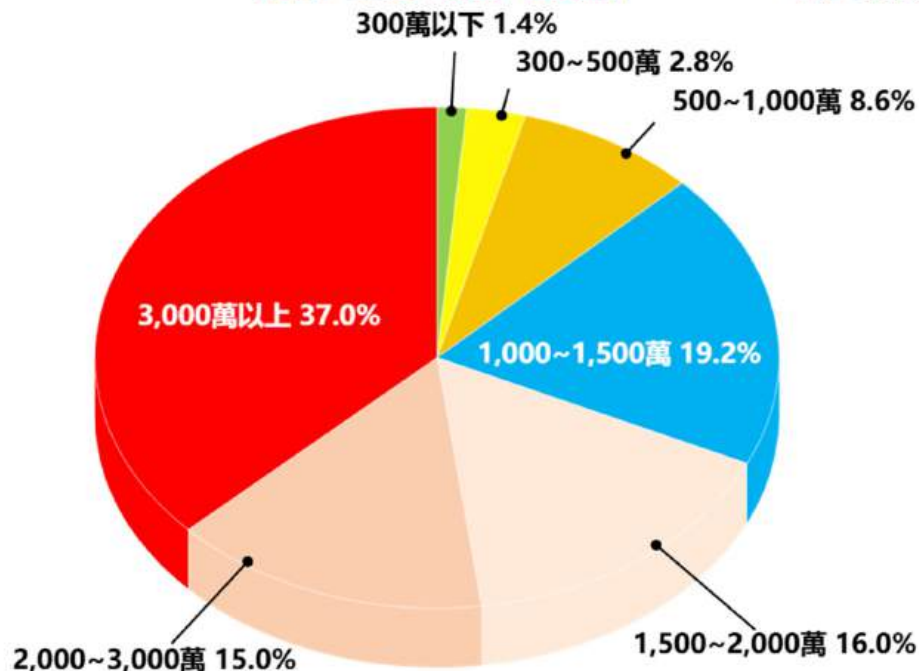
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





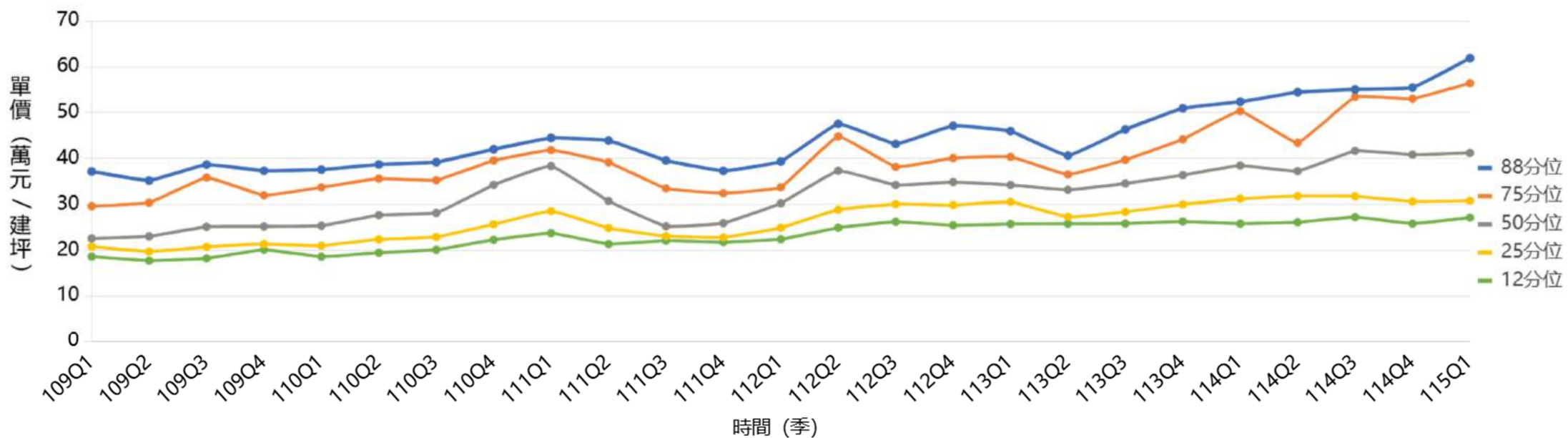
價格分析-南屯區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，南屯區均價(50分位)約32.2萬/建坪，前25%房價約39.7萬/建坪，前12%房價約44.5萬/建坪。
- 114年Q1後標~頂標價格持續上攻，其中頂標與前標雙雙站穩50萬/建坪水位，主因反映**惠宇敦悅**交易行情；Q2頂標與後標連四漲並創新高，前標則大跌近7萬/建坪；Q3有**國泰The Park**、**豐邑G Tower**、**丹源齊玉**進場挹注，均標~頂標再度創高；Q4頂標續強，其餘區位穩中帶跌。
- 115年Q1前標與頂標雙創歷史新高，頂標更首度突破6字頭。



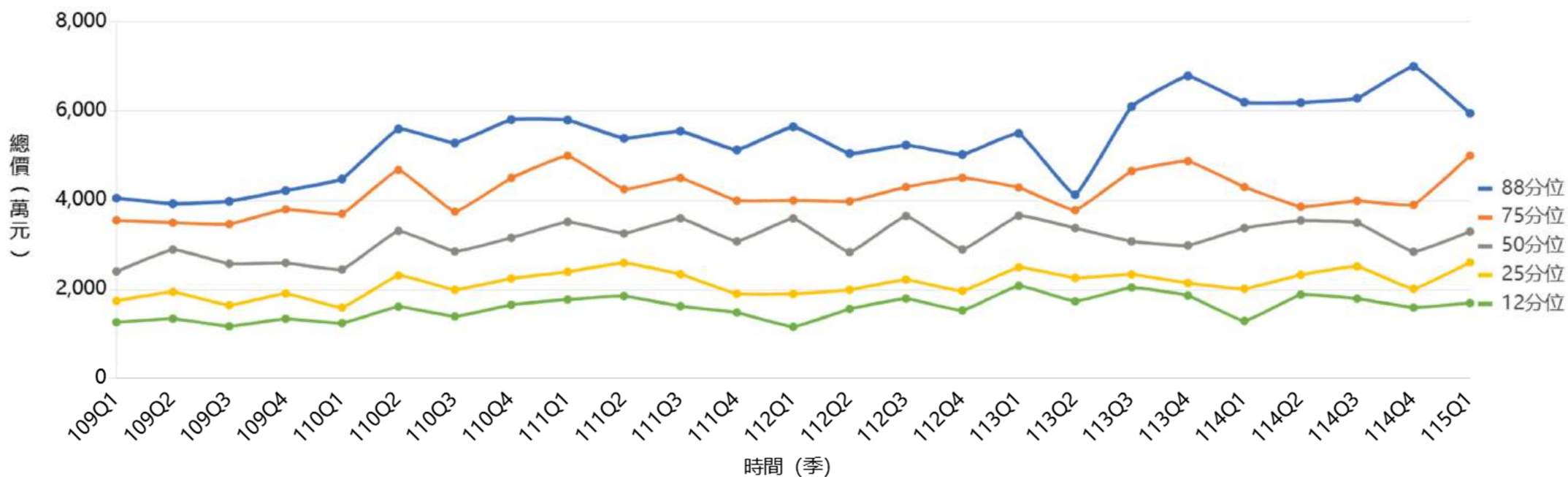
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-南屯各季透天厝總價



- 自109年起計，南屯區透天厝平均總價(50分位)約3,140萬；前25%平均總價約4,170萬，前12%平均總價約5,370萬。
- 114年Q1高達七成交易的成交總價落在4仟萬以下，故價格普遍下調，僅均標上修近400萬；Q2前標連兩季重挫，反觀底標~均標出現回升；Q3價格趨穩；Q4頂標因有多筆商效用途交易挹注而顯著拉升，其餘區位則下修。
- 115年Q1底標~前標價格均呈走揚趨勢，唯獨頂標大幅回落至6仟萬水平。

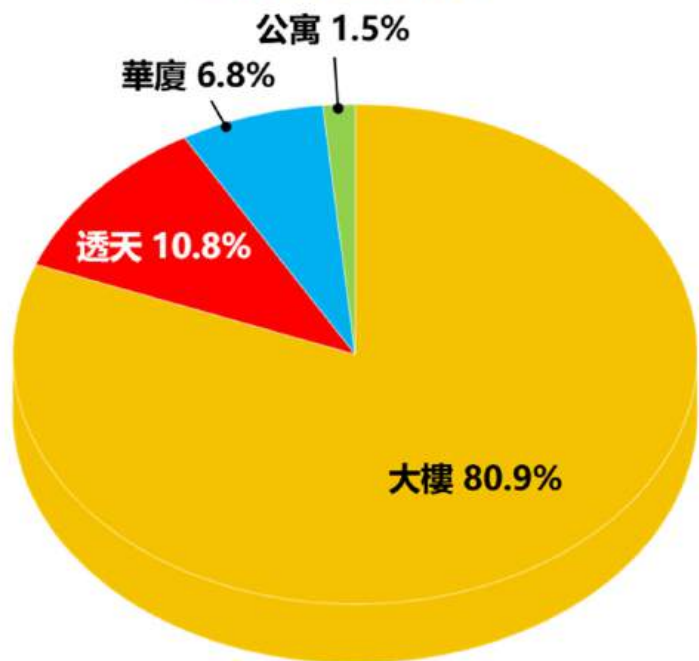




價格分析-北屯區115年Q1建物成交數量與總價帶

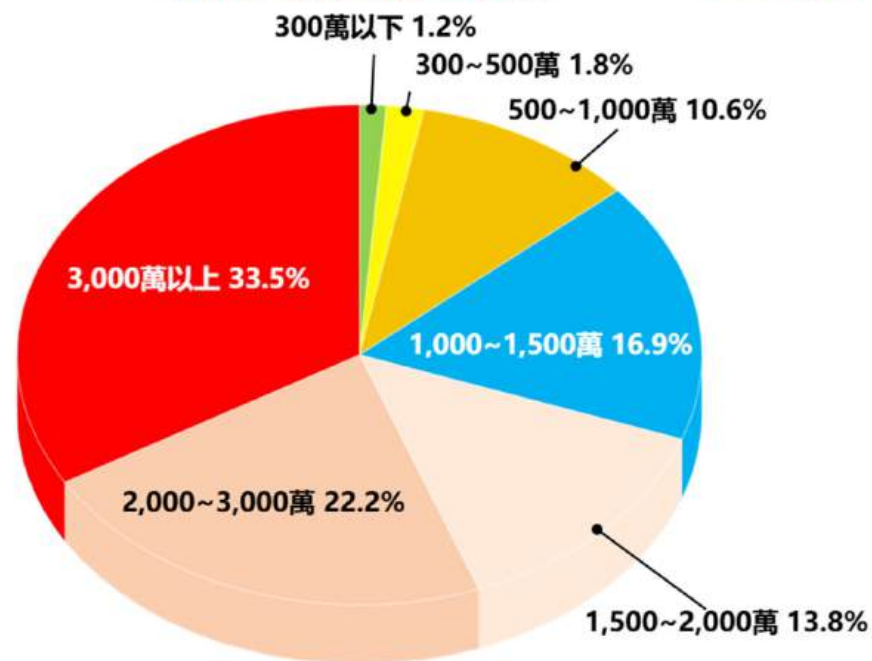
- 北屯區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(80.9%)，其次為透天厝(10.8%)。
- 總價以3,000萬元以上為主，佔33.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔69.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.0%。

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





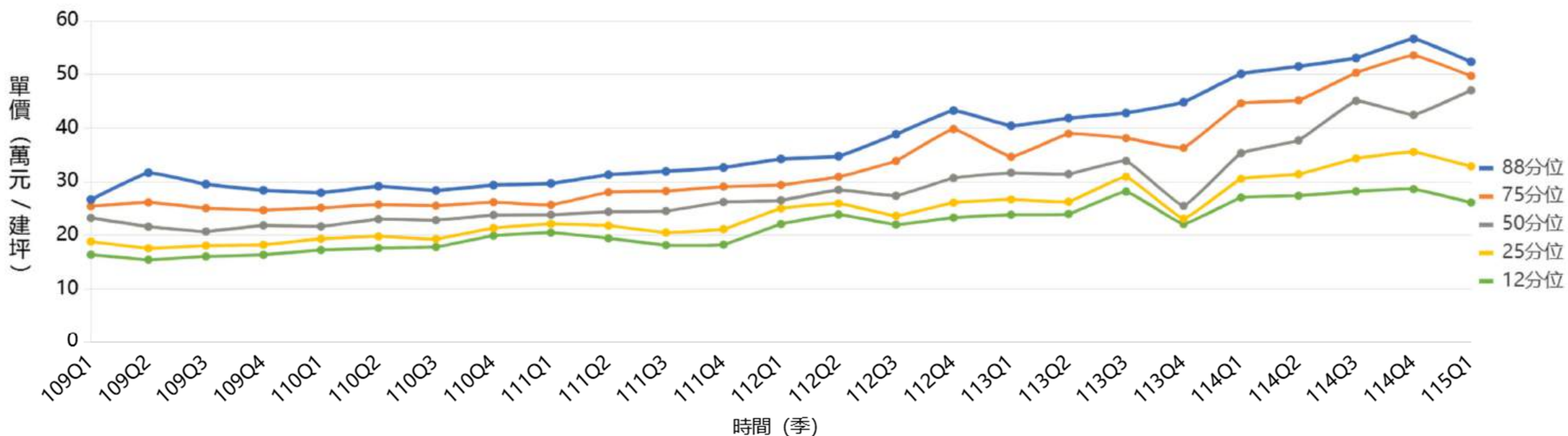
價格分析-北屯區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，北屯區均價(50分位)約28.9萬/建坪，前25%房價約33.6萬/建坪，前12%房價約37.7萬/建坪。
- 114年Q1適逢數案(磐興寬心、惠宇碧柳、元城上階綠...等)高單價個案進場，以及反映中古屋行情，全區大漲超過5萬/建坪；Q2全區續揚，Q3~Q4整體價格連四季上漲並創歷史新高，僅均標創高後回跌近3萬/建坪。
- 115年Q1交易量大幅萎縮，多數區位價格在創高後回跌，僅均標逆勢走揚。

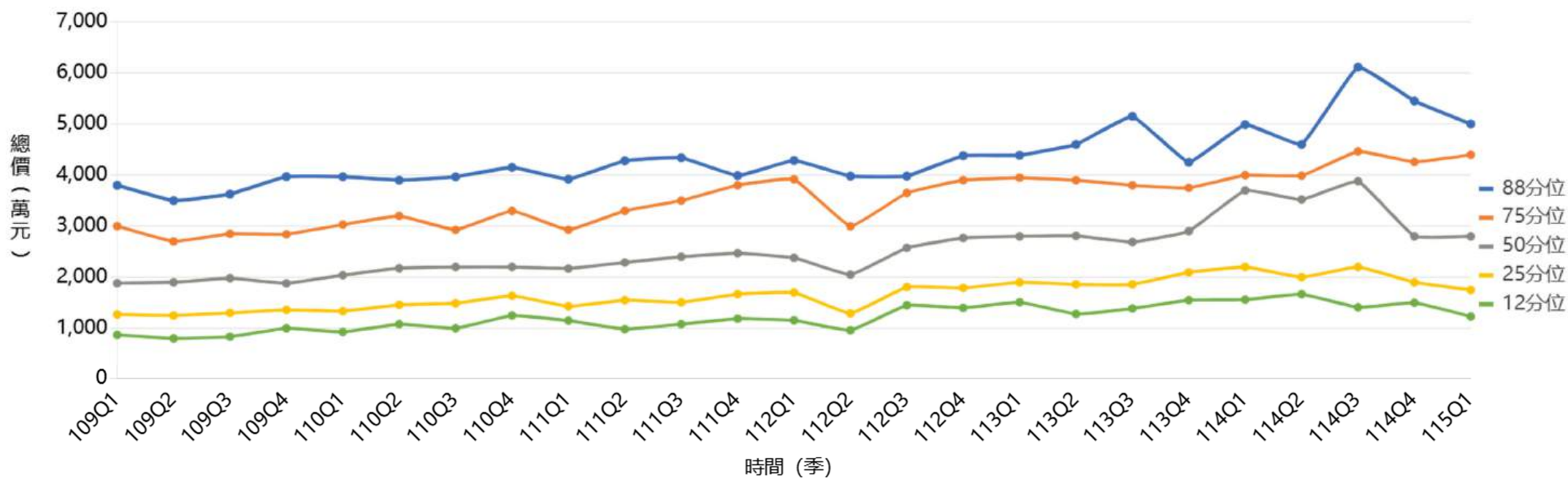


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-北屯區各季透天厝總價

- 自109年起計，北屯區透天厝平均總價(50分位)約2,530萬，前25%平均總價約3,530萬，前12%平均總價約4,340萬。
- 114年Q1全區價揚，底標~前標價格持續突破紀錄；Q2多有跌勢，僅底標連三季緩漲；Q3總價逾3仟萬之交易即佔六成，且有數筆具危老重建效益整批出售，故帶動整體價格走揚，僅底標下滑；Q4後標~頂標於上季創高後回檔修正。
- 115年Q1市場價格普遍鬆動，頂標、後標與底標皆出現150萬以上的修正空間，尤以頂標的跌勢最為顯著。

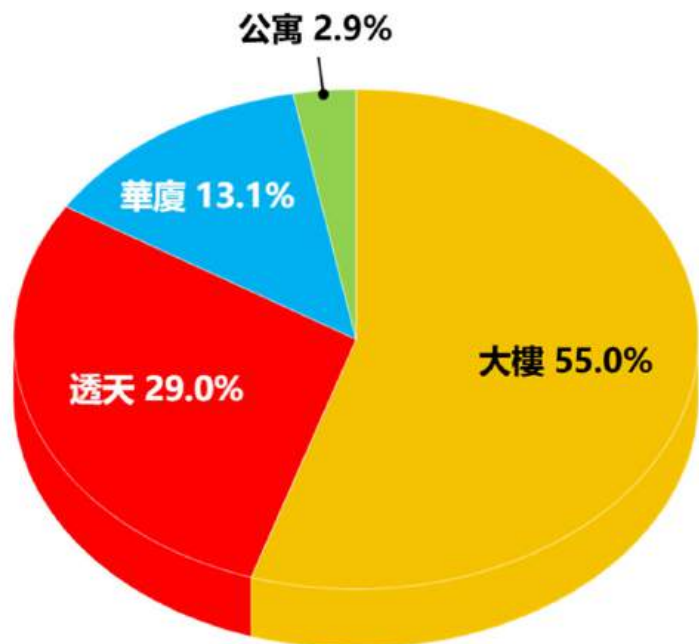




價格分析-太平區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 太平區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(55.0%)，其次為透天厝(29.0%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔43.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔29.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔8.1%。

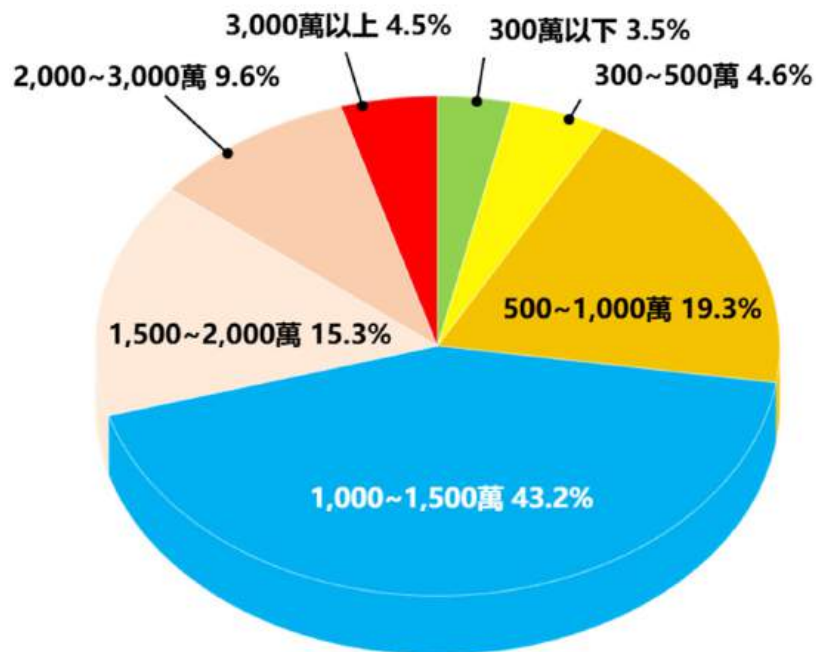
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





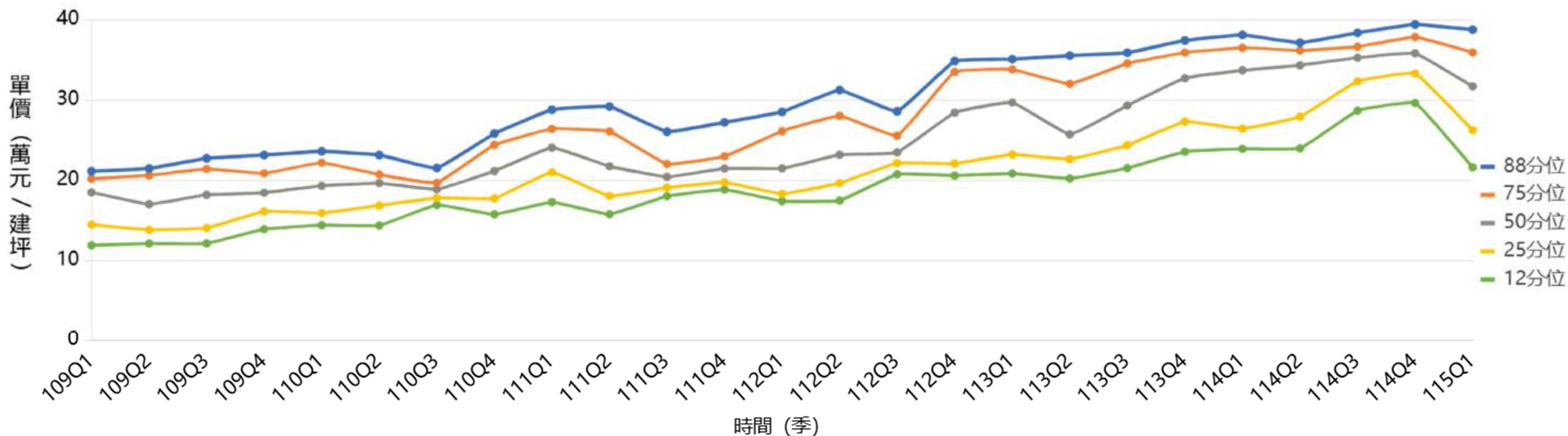
價格分析-太平區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，太平區均價(50分位)約25.0萬/建坪，前25%房價約28.0萬/建坪，前12%房價約30.1萬/建坪。
- 114年Q1僅後標小跌約1萬/建坪，其餘區位價格緩步走高；Q2頂標與前標創高後轉跌，其餘區位續揚；Q3~Q4以新屋(和宜上美、泓瑞綠美園、鴻邑璞樹謙里、聚佳大值...等)交易佔大宗，推升全區行情走高，價格再度刷新歷史高點。
- 115年Q1交易量減半，全區價格走跌，其中底標與後標下修逾7萬/建坪。

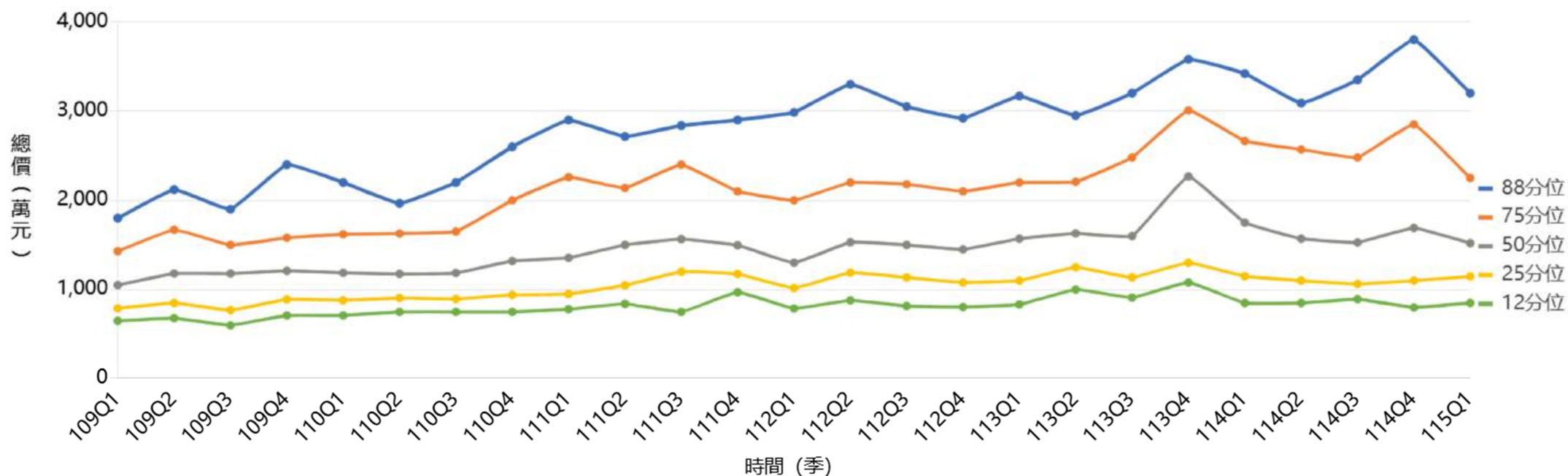


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-太平區各季透天厝總價

- 自109年起計，太平區透天厝平均總價(50分位)約1,450萬，前25%平均總價約2,130萬，前12%平均總價約2,820萬。
- 114年Q1以總價低於2,500萬之交易佔大宗，全區下修幅度在150~518萬不等；Q2均標~頂標跌幅達佰萬；Q3頂標止跌回升，後標~前標則已連三跌；Q4因成交總價帶上升，帶動整體漲幅，其中頂標站上歷史新高。
- 115年Q1交易高度集中於總價2,500萬以下，買氣轉向導致高總價區下修幅度擴大。

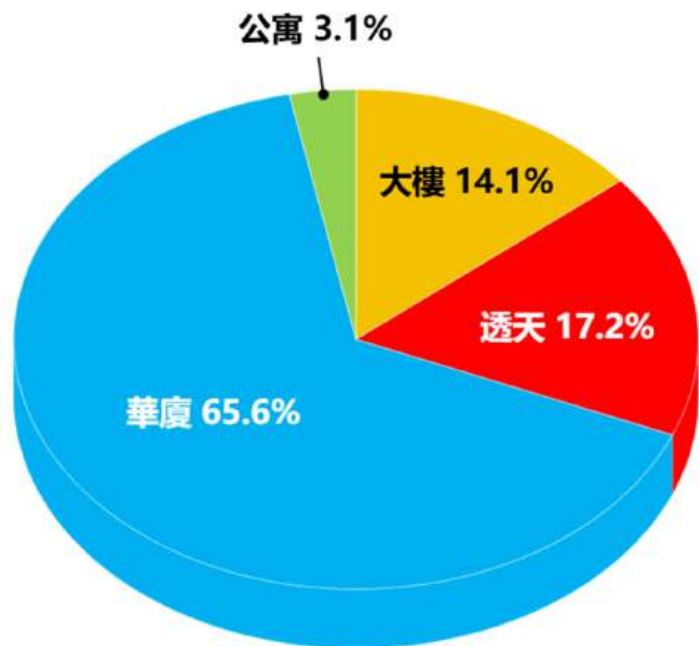




價格分析-大里區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 大里區115年Q1成交數量以華廈佔比較高(65.6%)，其次為透天厝(17.2%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔60.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔20.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔4.7%。

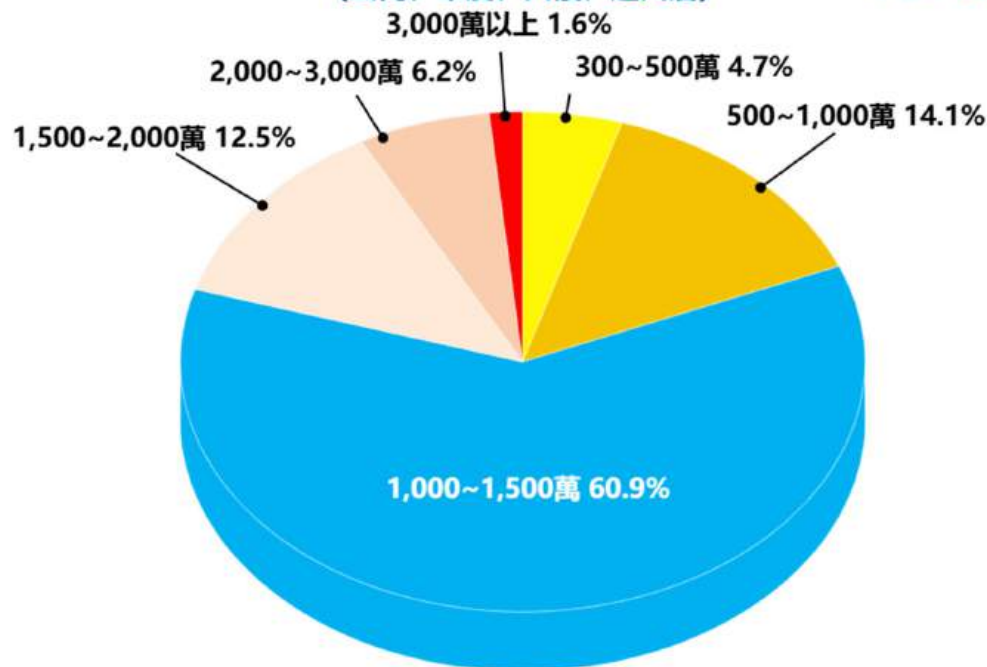
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



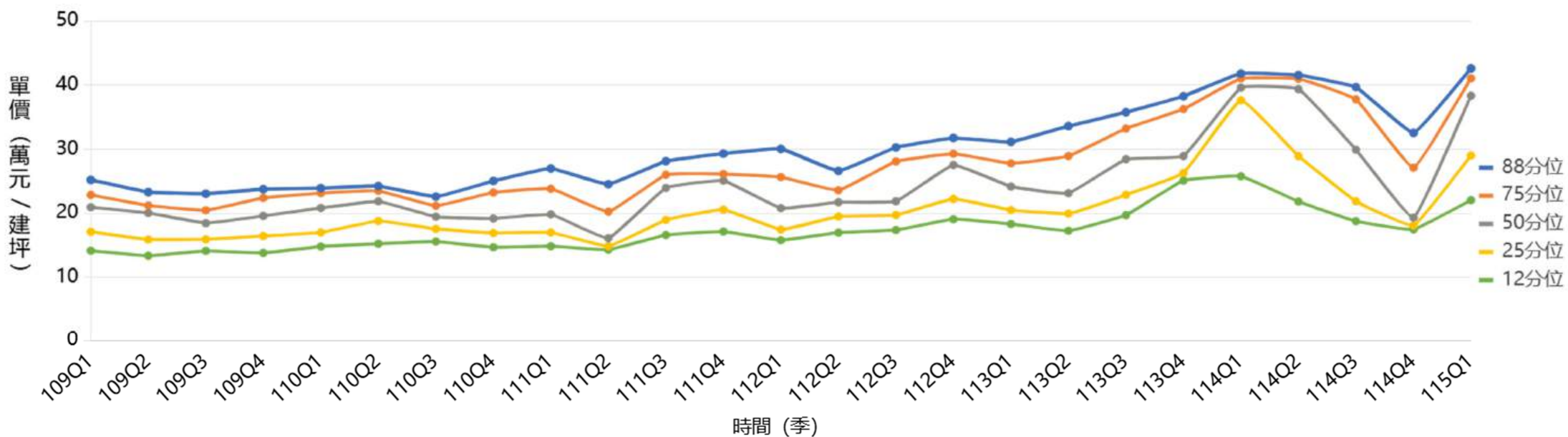


價格分析-大里區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 自109年起計，大里區均價(50分位)約24.3萬/建坪，前25%房價約27.8萬/建坪，前12%房價約30.2萬/建坪。
- 114年Q1櫻花興大之櫻交易大量分布於後標~頂標，致價格顯著拉升並續寫新高價；Q2低價位區大跌逾4萬/建坪；Q3交易量銳減不足30筆，致價格無支撐力道而下修；Q4近六成交易屬昌祐大薪計劃，成交價為14.9~22.3萬/建坪)，反映該案行情而有驟跌表現。
- 115年Q1主要反映華廈新案昂峰敘詠隆、大漁仁美行情而有大幅拉升情形。



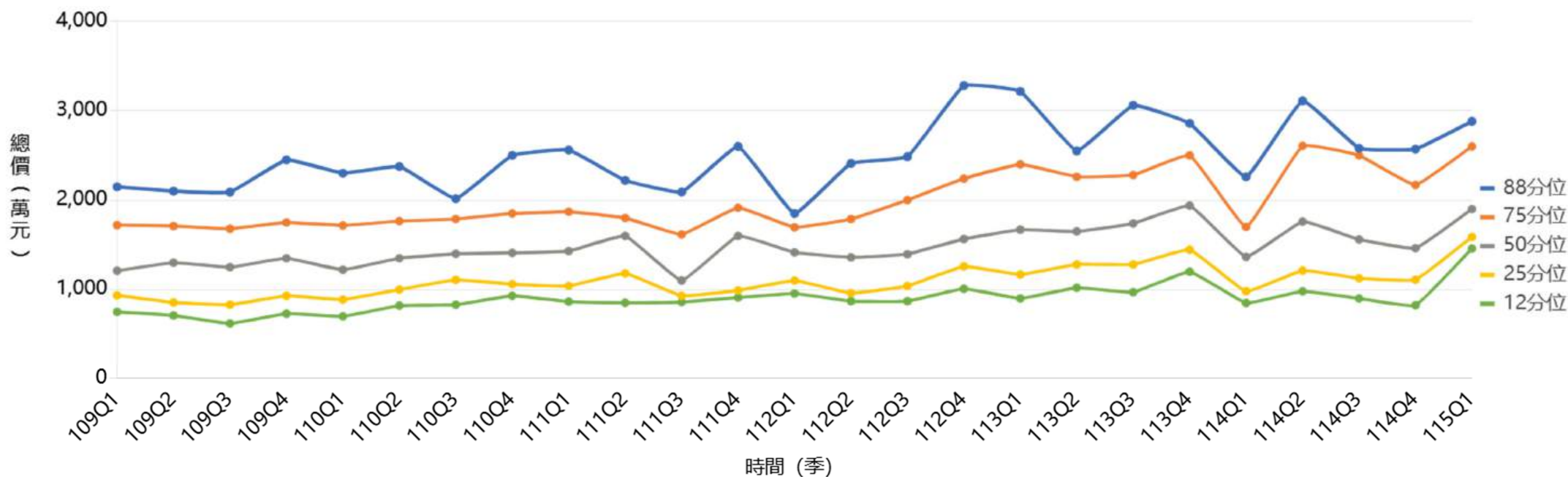
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-大里區各季透天厝總價



- 自109年起計，大里區透天厝平均總價(50分位)約1,480萬，前25%平均總價約2,000萬，前12%平均總價約2,500萬。
- 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。
- 114年Q1總價低於2仟萬之交易即佔逾八成，全區價格進行大幅下修；Q2成交價量皆揚；Q3僅11筆交易不予分析；Q4交易多集中於屋齡25年以上物件，產品結構改變致主力總價帶下移，整體總價表現呈現下滑。
- 115年Q1僅11筆交易不予分析。

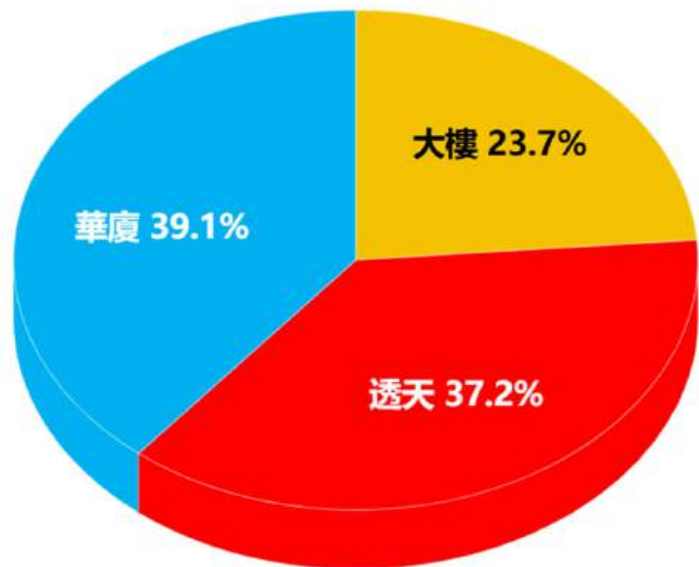




價格分析-沙鹿區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 沙鹿區115年Q1成交數量以華廈佔比較高(39.1%)，其次為透天厝(37.2%)。
- 總價以1,500~2,000萬元為主，佔24.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔50.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.3%。

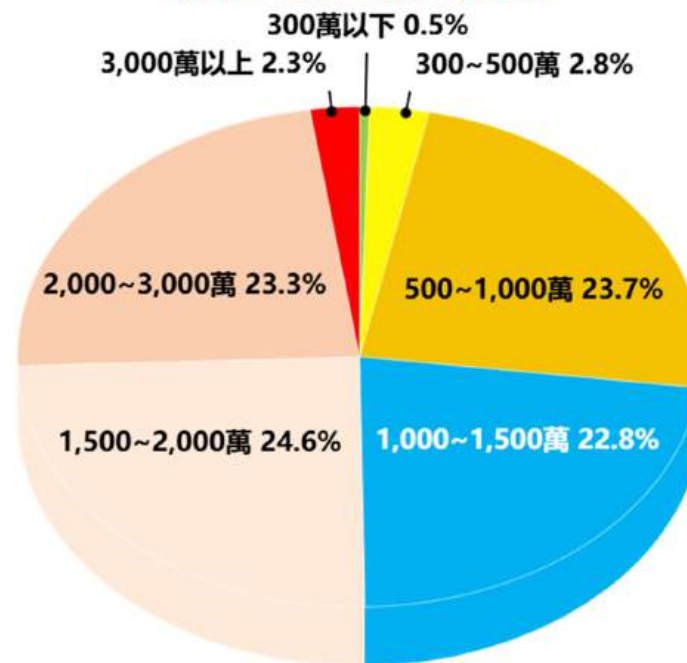
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



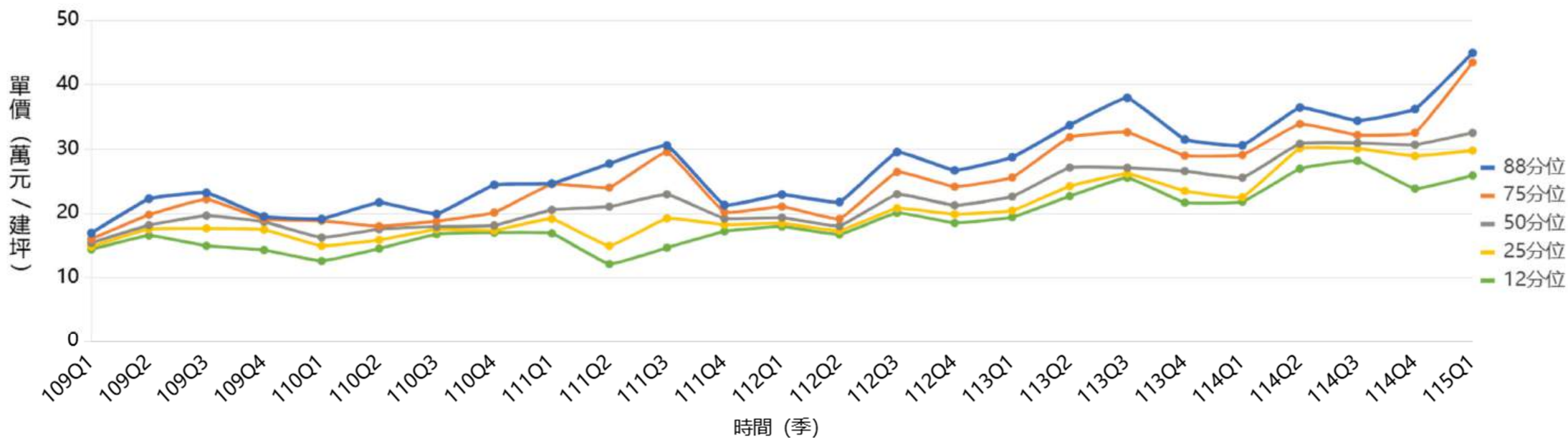


價格分析-沙鹿區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 自109年起計，沙鹿區均價(50分位)約22.4萬/建坪，前25%房價約25.3萬/建坪，前12%房價約27.5萬/建坪。
- 114年Q1頂標、均標與後標小跌1萬/建坪；Q2適逢數案新屋(大樓-勝麗交響曲、華廈-富宇豐卉...等)進場交易，全區漲幅約在4.8~7.6萬/建坪；Q3前標~頂標主要反映大樓-勝麗交響曲與華廈-佳寅大晶驢行情而下修，跌幅逾1.5萬/建坪；Q4頂標價漲，反觀低價位區走弱，跌幅超過1萬/建坪。
- 115年Q1以新屋交易為主，價格全面上漲，尤其前標與頂標受華廈新案和臻邸帶動，雙雙站上4字頭房價。



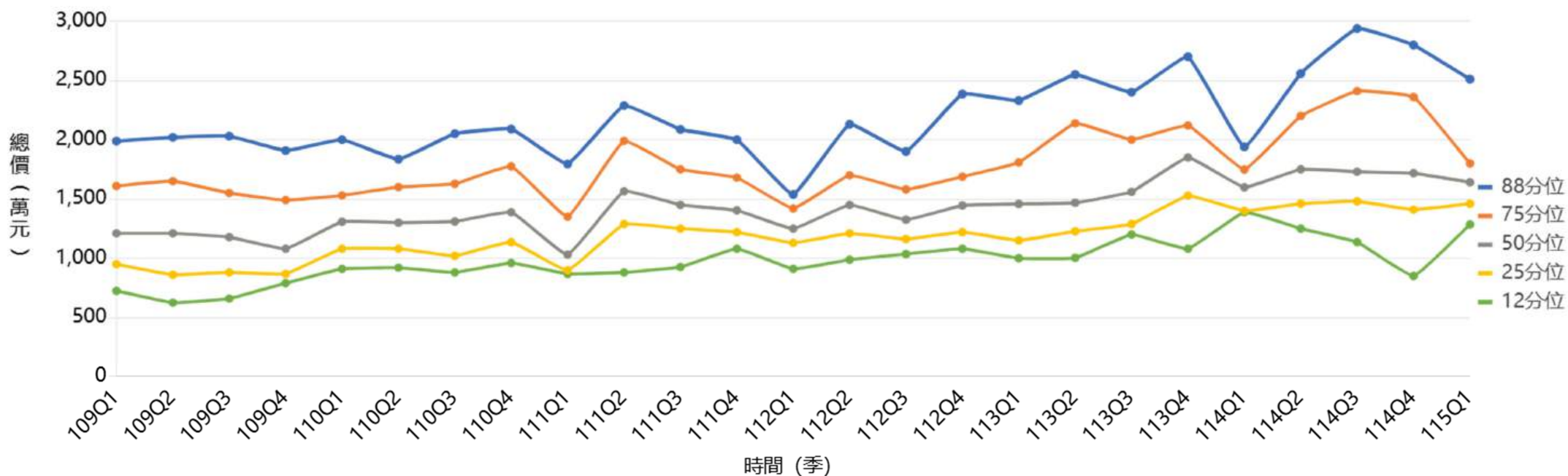
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-沙鹿區各季透天厝總價



- 自109年起計，沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約1,430萬，前25%平均總價約1,780萬，前12%平均總價約2,190萬。
- 114年Q1底標因**大雙喜**行情而拉升，其餘區位則因高總價交易量減，無價格支撐而回跌；Q2總價逾1,500萬之交易量增，帶動中高總價區走揚，底標則創高後回跌；Q3前標~頂標因有**鴻山豐采**及新古屋交易行情支撐，價格強勢走升，反觀底標已連兩跌；Q4頂標小跌150萬，而底標跌破1仟萬，主要反映老舊屋齡行情致價格表現偏弱。
- 115年Q1新屋交易佔比過半，核心成交帶落在1,500~2,000萬，高總價區顯著下修。

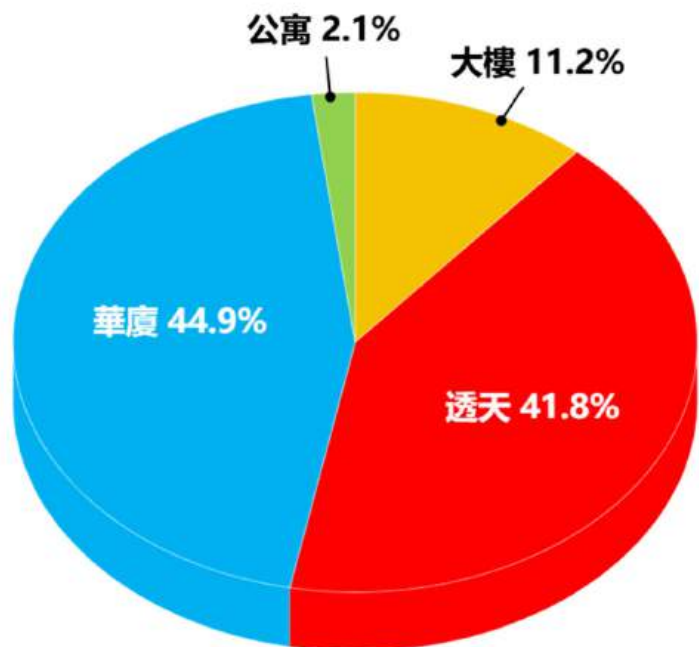




價格分析-豐原區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 豐原區115年Q1成交數量以華廈佔比較高(44.9%)，其次為透天厝(41.8%)。
- 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22.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.1%。

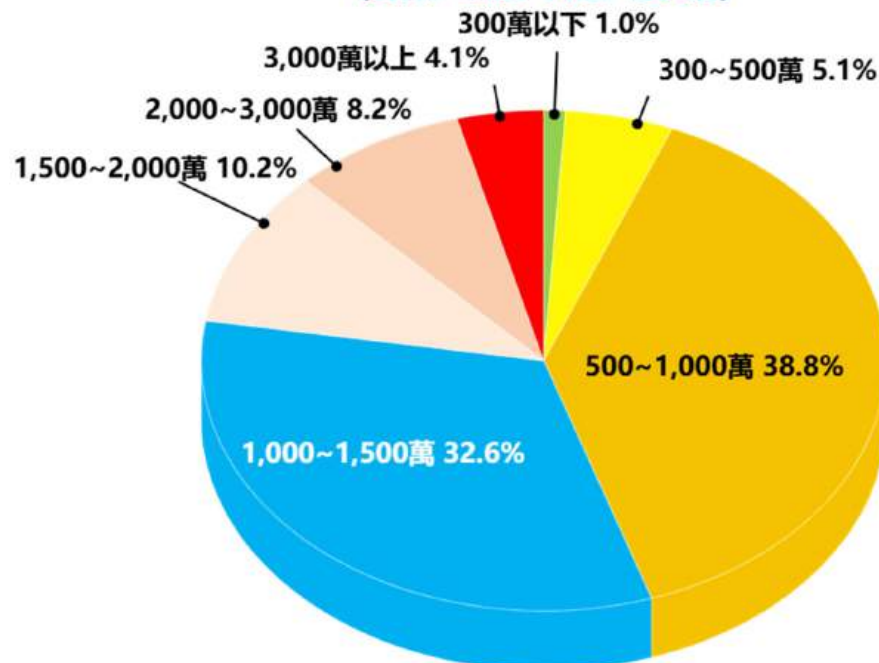
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



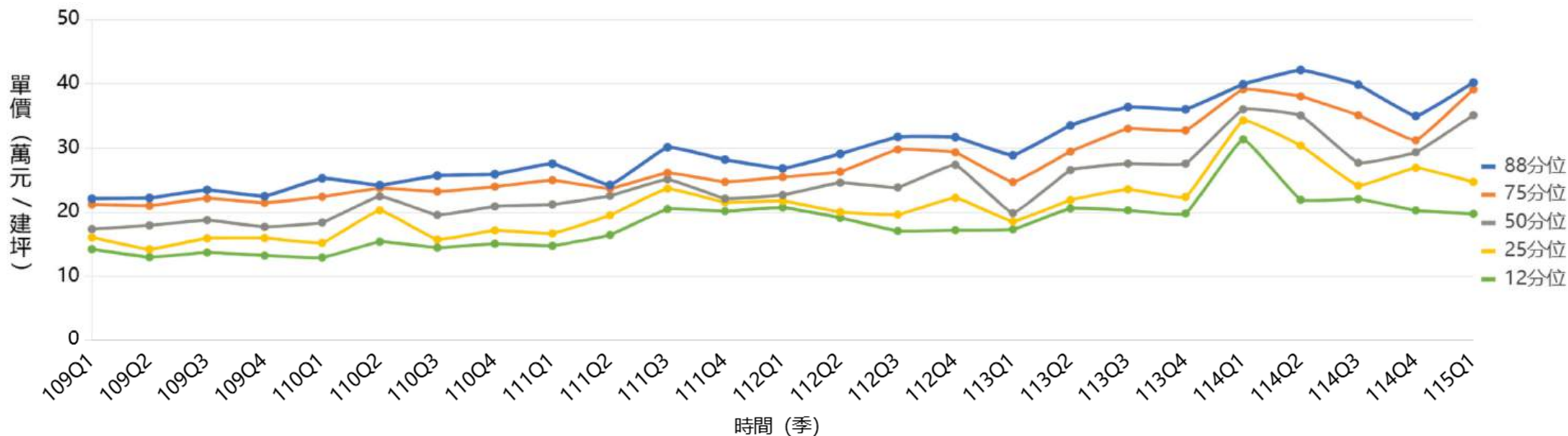


價格分析-豐原區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 自109年起計，豐原區均價(50分位)約24.3萬/建坪，前25%房價約27.7萬/建坪，前12%房價約30.1萬/建坪。
- 114年Q1適逢大樓**久橙宸陽**與華廈**圓寶大道苑**新屋交易挹注，全區價格攀升並創新高；Q2整體表現轉弱，底標主要反映屋齡逾30年之中古屋行情致下修力道強勁，僅頂標續漲；Q3僅底標持平，其餘區位皆出現顯著回落，主要受到市場交易量不足所影響，導致價格未能支撐；Q4後標~均標主要反映**寶宇丰蘊**(26.5~33.4萬/建坪)行情而走揚，其餘區位表現轉弱。
- 115年Q1均標~頂標主要反映華廈新案**映豐青**、**沅成樹見築**交易行情而走揚。

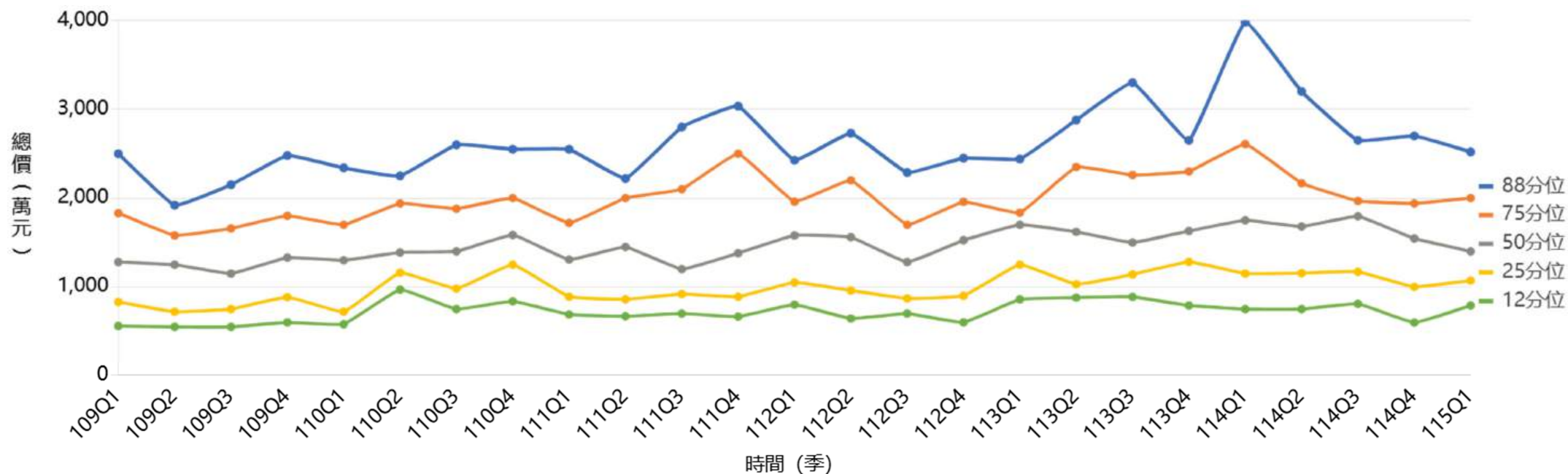


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄，正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-豐原區各季透天厝總價

- 自109年起計，豐原區透天厝平均總價(50分位)約1,460萬，前25%平均總價約2,000萬，前12%平均總價約2,620萬。
- 114年Q1頂標主要反映具商效之交易行情而攀升，整體呈中高總價區漲、低總價區跌；Q2中高總價區創高後顯著回跌；Q3以總價低於2仟萬為交易主力，故高總價區下修力道強；Q4底標~均標跌幅超過150萬。
- 115年Q1均標與頂標下修150萬。

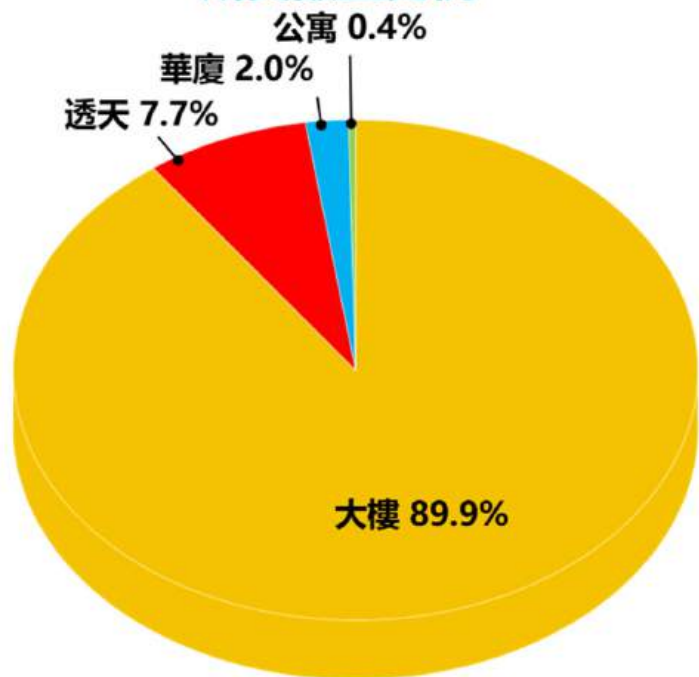




價格分析-烏日區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 烏日區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(89.9%)，其次為透天厝(7.7%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔43.0%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔53.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔0.6%。

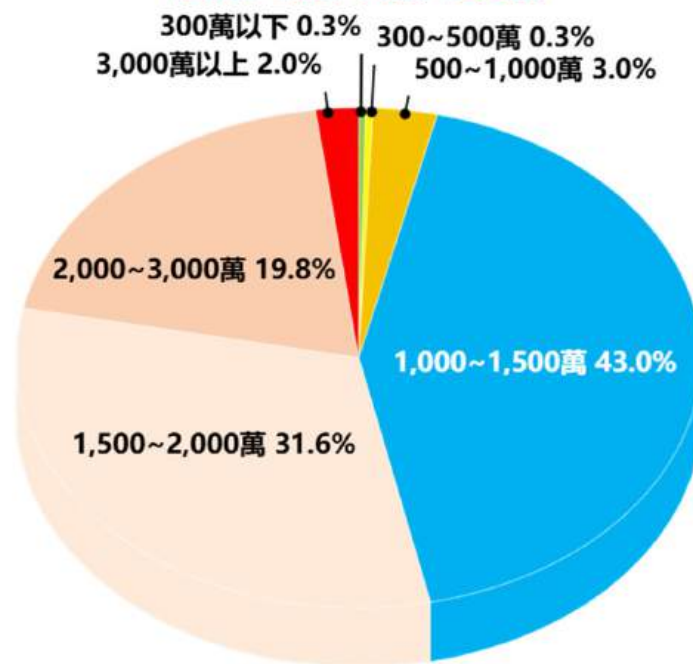
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





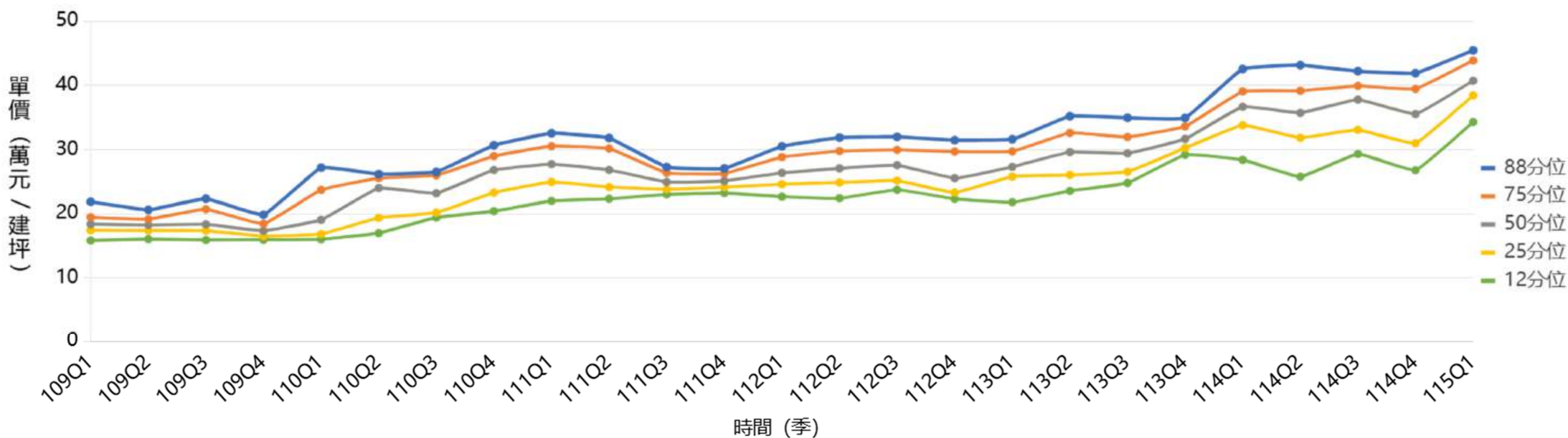
價格分析-烏日區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，烏日區均價(50分位)約27.2萬/建坪，前25%房價約29.7萬/建坪，前12%房價約31.7萬/建坪。
- 114年Q1後標~頂標有3.6~7.7萬/建坪不等的漲幅，且創歷史新高價；Q2呈高價位區走揚、中低價位區轉跌；Q3僅頂標下修1萬/建坪，其餘區位價漲；Q4底標~均標價跌超過2萬/建坪。
- 115年Q1近八成交易屬**登陽未來之丘**，帶動全區價格走揚。



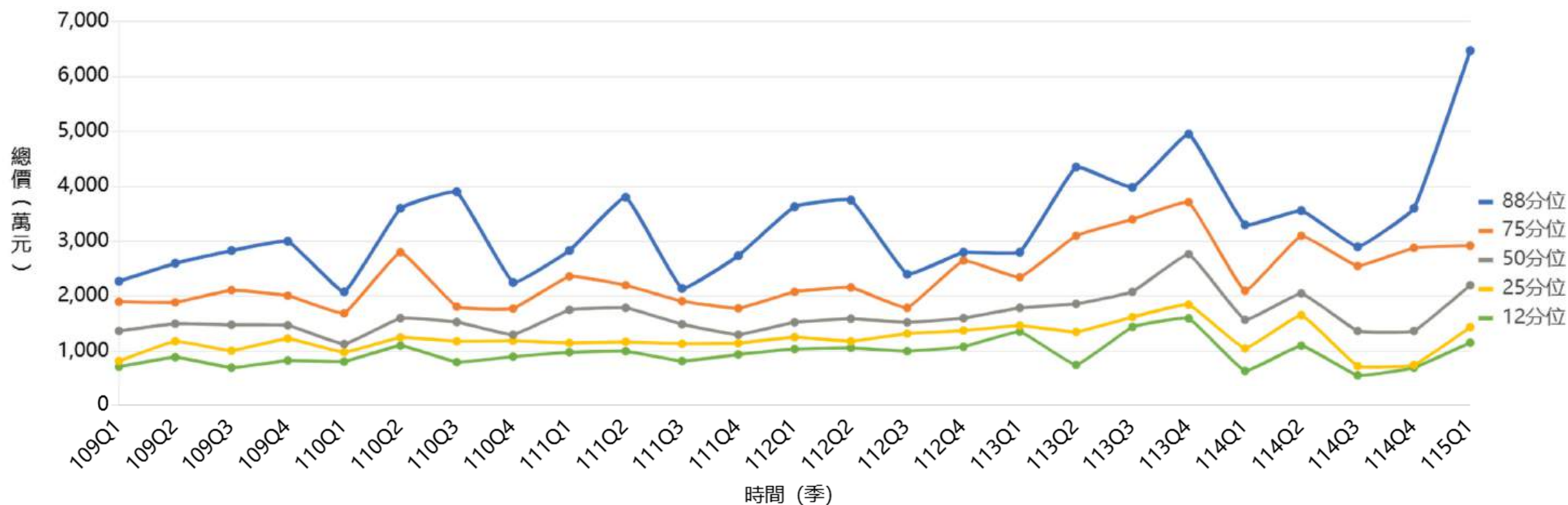
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-烏日區各季透天厝總價



- 自109年起計，烏日區透天厝平均總價(50分位)約1,640萬，前25%平均總價約2,360萬，前12%平均總價約3,300萬。
- 114年Q1交易量減且成交總價多數落在2仟萬以下，致全區價格大幅下修；Q2交易主力落在總價1,500萬元以上，故全區價揚；Q3以屋齡逾40年之交易為主，價格下修幅度大；Q4前標~頂標受商效型交易帶動，價格顯著上揚。
- 115年Q1頂標持續受惠具商效交易拉抬，價格強勢走高。

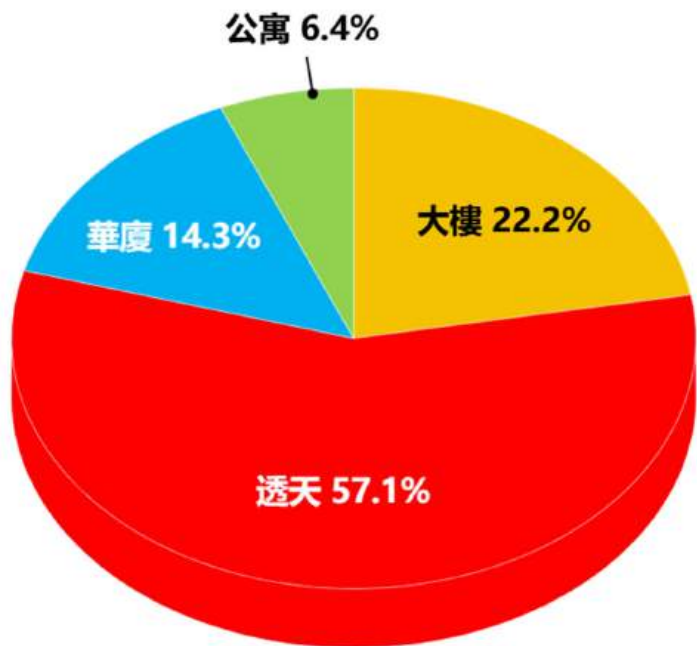




價格分析-大雅區115年Q1建物成交數量與總價帶

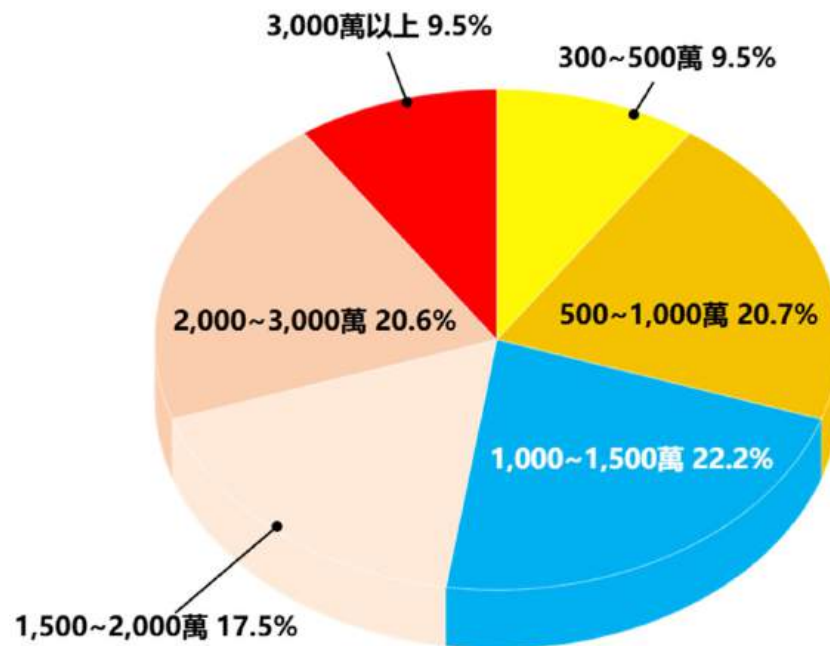
- 大雅區115年Q1成交數量以透天厝佔比較高(57.1%)，其次為住宅大樓(22.2%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔22.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔47.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔9.5%。

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



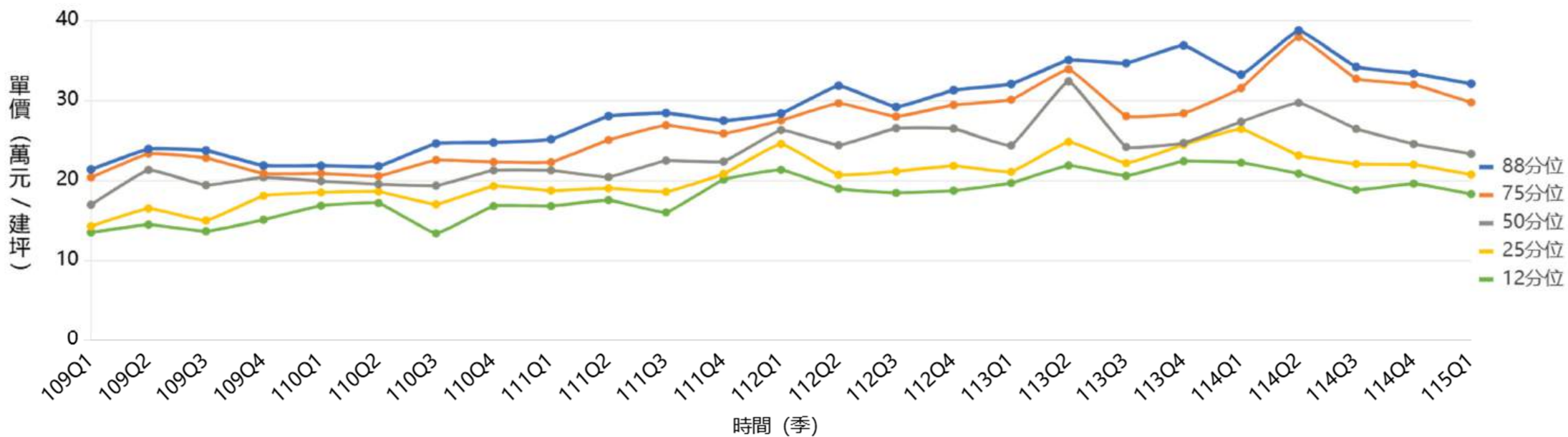


價格分析-大雅區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 自109年起計，大雅區均價(50分位)約23.4萬/建坪，前25%房價約26.9萬/建坪，前12%房價約29.0萬/建坪。
- 114年Q1主要反映大樓新案**青成日禾**與華廈新案**宏亞科境之南華廈區**交易行情，頂標因而下修近4萬/建坪、後標~前標上漲達2萬/建坪；Q2均標~頂標漲幅介於2.4~6.3萬/建坪，低價位區則走跌；Q3~Q4交易量能低，且反映中古屋行情，整體價格下滑。
- 115年Q1延續去年下半年行情，價格續跌。

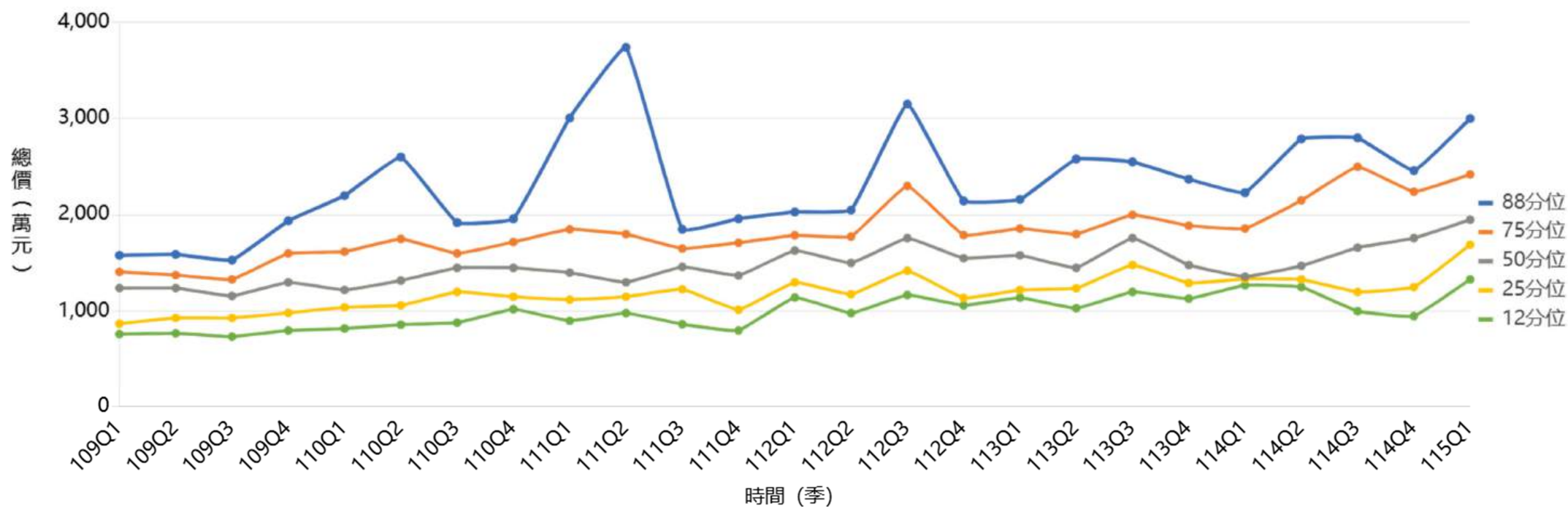


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-大雅區各季透天厝總價

- 自109年起計，大雅區平均總價(50分位)約1,470萬，前25%平均總價約1,830萬，前12%平均總價約2,320萬。
- 114年Q1頂標~均標連續緩跌，整體表現與上一季相當；Q2總價超過2仟萬之交易量增，帶動前標~頂標走揚，漲幅達300萬；Q3均標~前標續漲，低總價區則走弱；Q4主力成交總價帶落在2仟萬以下，致前標~頂標顯著下修。
- 115年Q1全區價漲超過180萬。

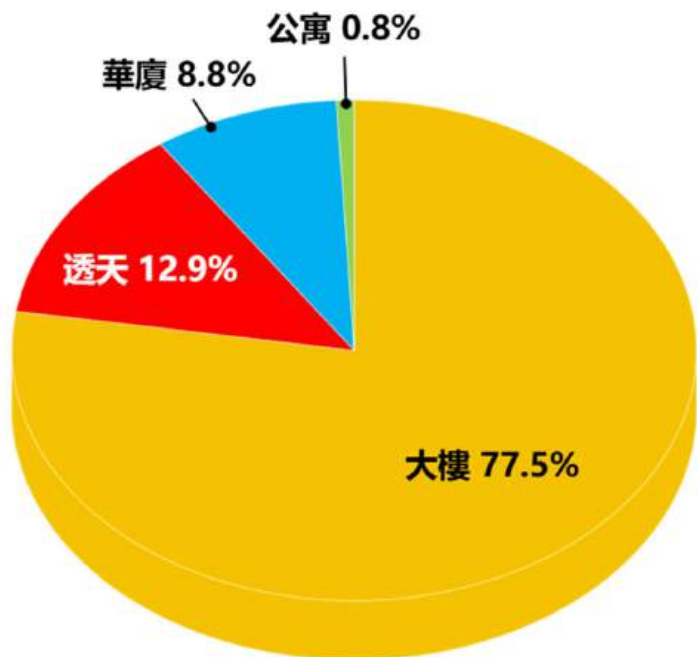




價格分析-潭子115年Q1建物成交數量與總價帶

- 潭子區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(77.5%)，其次為透天厝(12.9%)。
- 總價以1,500~2,000萬元為主，佔40.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔50.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔0.8%。

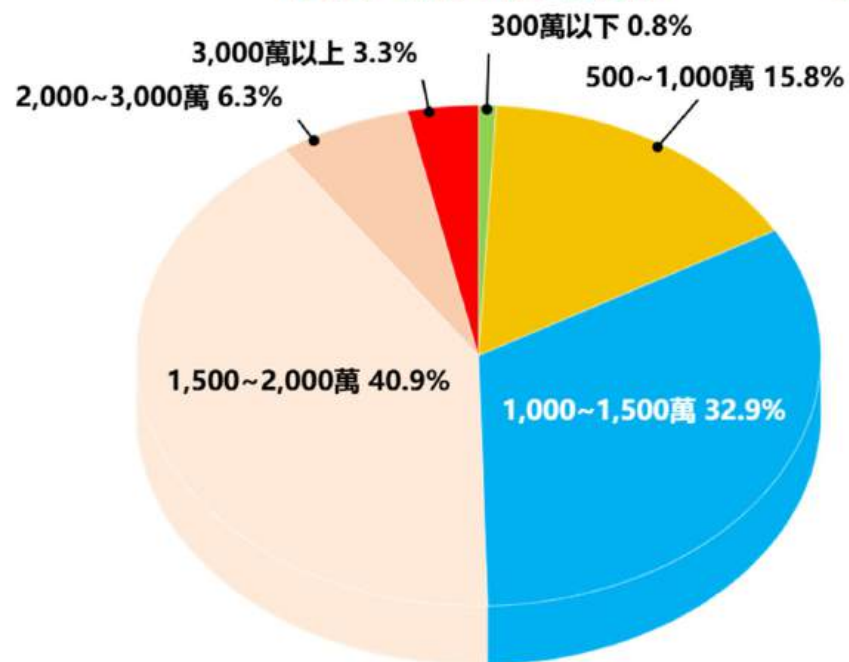
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



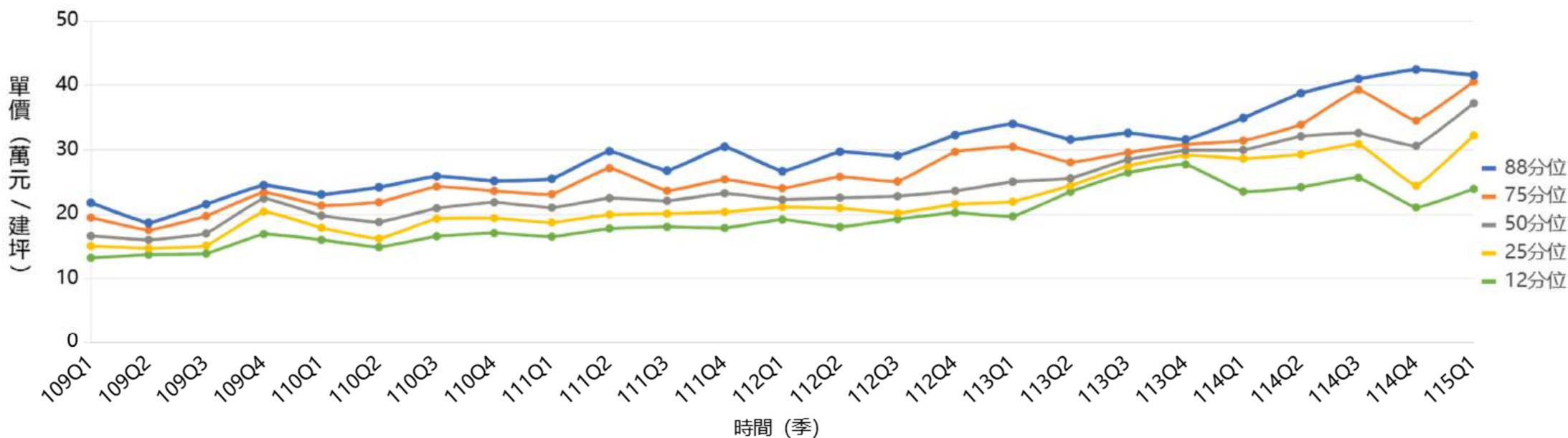


價格分析-潭子區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



- 自109年起計，潭子區均價(50分位)約24.2萬/建坪，前25%房價約27.0萬/建坪，前12%房價約29.7萬/建坪。
- 114年Q1頂標~後標仍有**佳茂6962馥景莊園**交易支撐，底標則反映屋齡逾25年之行情而大幅下修；Q2均標~頂標漲幅超過2萬/建坪；Q3適逢數案(**原櫻崇現、恆山和合、佳茂6962御景花園**)進場，帶動全區價漲；Q4頂標續創新高，主要反映華廈新案**桔墅成家**(38.7~43.9萬/建坪)行情而拉升，然隨著交屋潮退場，市場支撐轉弱，整體價格呈現回檔修正。
- 115年Q1因有**睿嚮大涵、櫻花知築(原櫻崇現)**新屋交易挹注影響拉升整體價格。

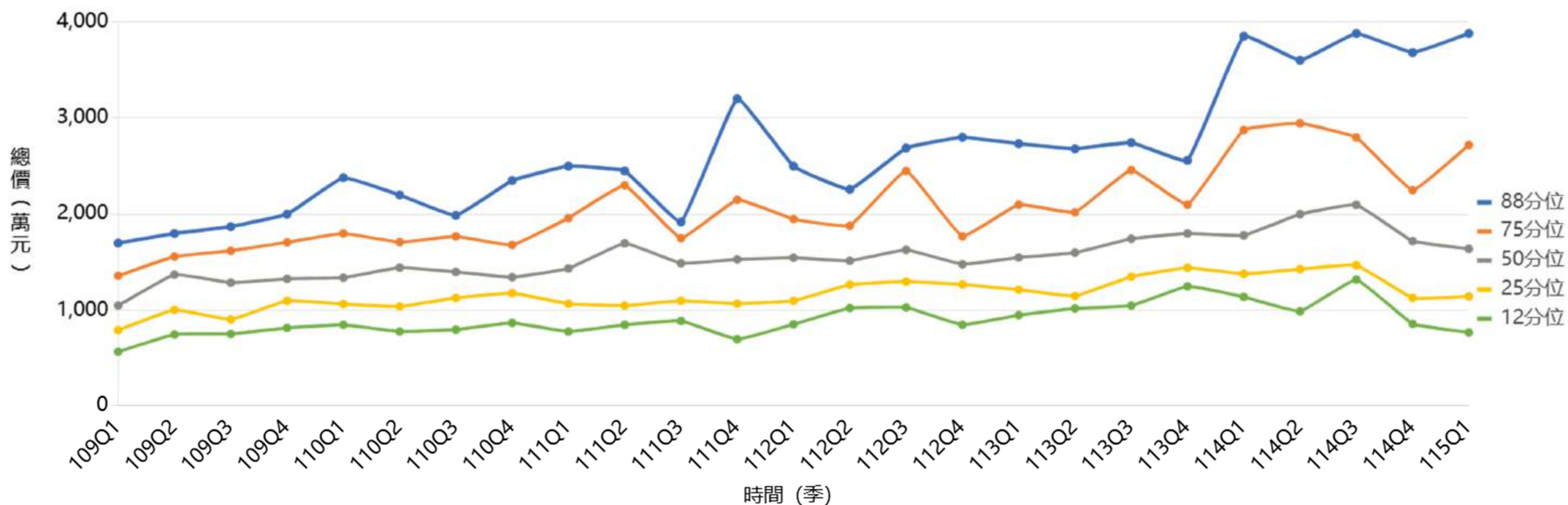


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄、正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-潭子區各季透天厝總價

- 自109年起計，潭子區透天厝平均總價(50分位)約1,550萬，前25%平均總價約2,070萬，前12%平均總價約2,650萬。
- 114年Q1總價高於2,500萬之交易量增，推升高總價區走揚；Q2頂標與底標價跌達150萬，均標則上漲超過200萬；Q3僅前標下修約150萬，其餘區位價漲；Q4全區行情轉趨疲弱，各區位出現200~548萬不等之跌幅。
- 115年Q1市場分化，呈高總價區漲、中低總價區跌。

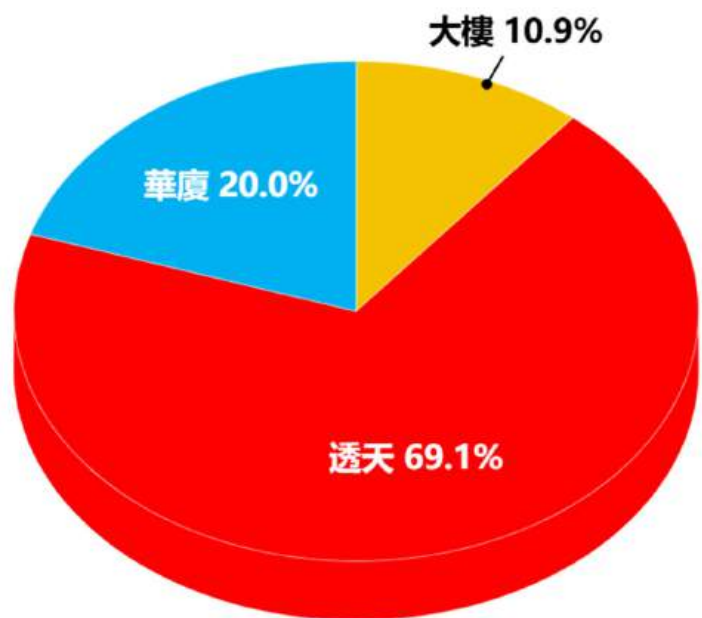




價格分析-霧峰區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 霧峰區115年Q1成交數量以透天厝佔比較高(69.1%)，其次為華廈(20.0%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔36.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔38.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.6%。

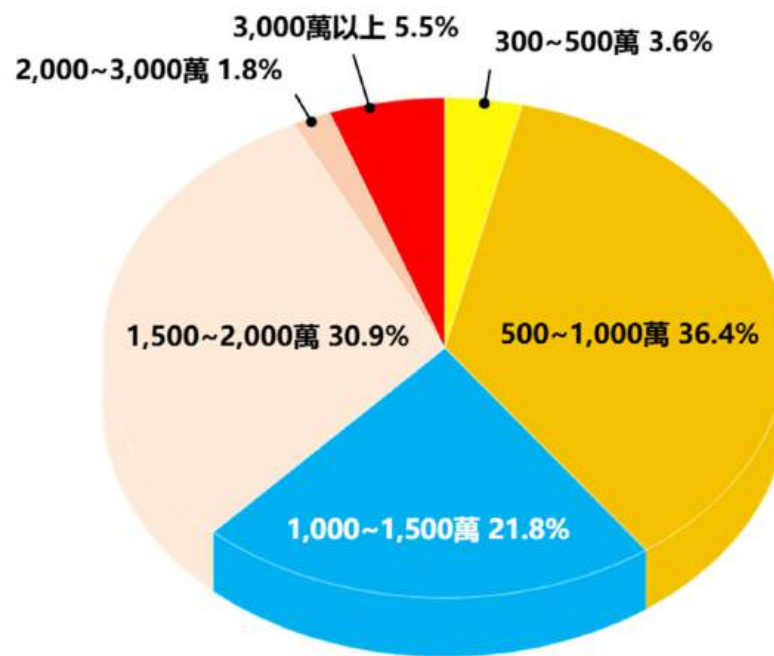
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



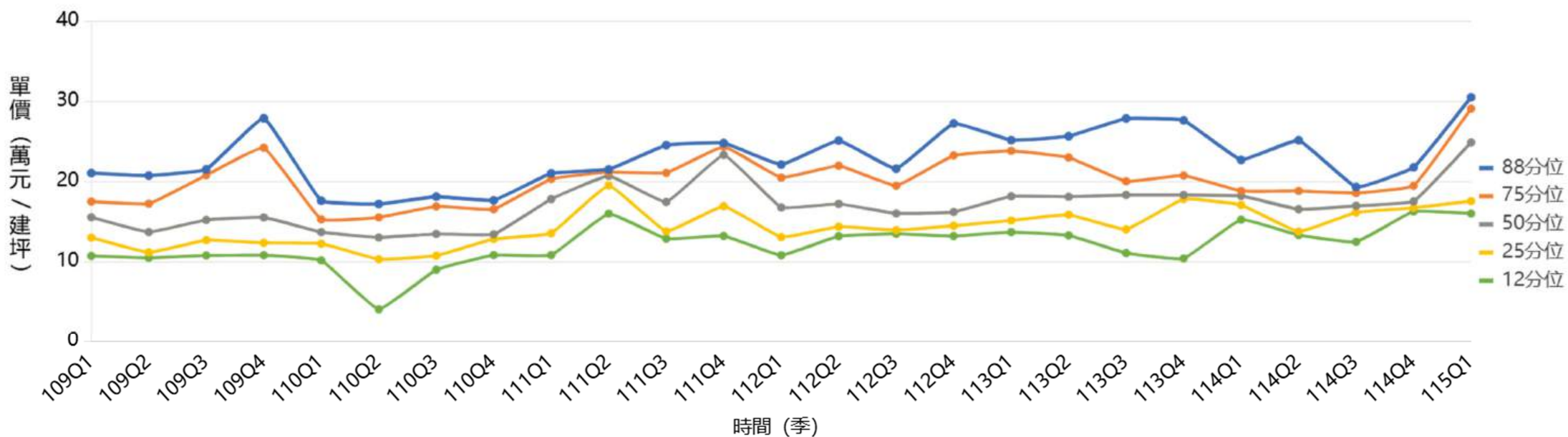


價格分析-霧峰區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)



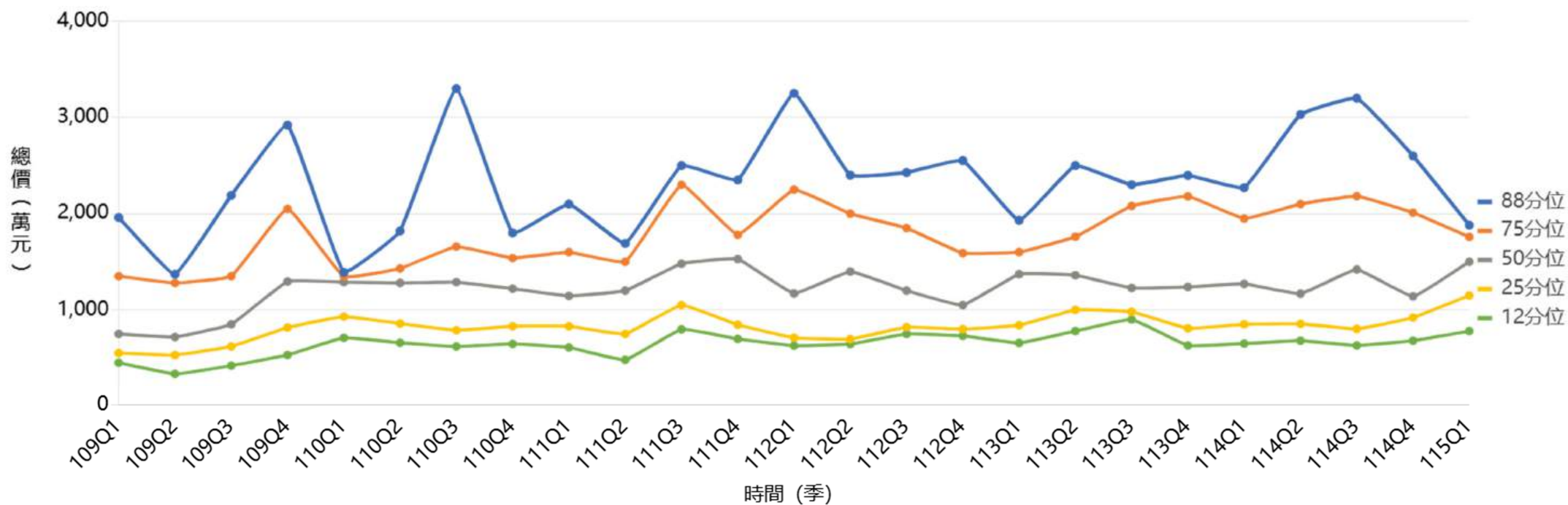
- 自109年起計，霧峰區均價(50分位)約17.0萬/建坪，前25%房價約20.3萬/建坪，前12%房價約23.0萬/建坪。
- 114年Q1~Q4分別成交17、15、13及10筆，115年Q1也僅成交17筆，交易量不足以分析，故圖表僅供參考。





價格分析-霧峰區各季透天厝總價

- 自109年起計，霧峰區透天厝平均總價(50分位)約1,220萬，前25%平均總價約1,780萬，前12%平均總價約2,330萬。
- 114年Q1高總價區走跌，其餘區位續穩；Q2頂標因有高總價商效交易支撐，一舉站上3仟萬水位；Q3呈中高總價區漲、低總價區緩跌；Q4以總價低於1,800萬之交易佔大宗，故高總價區有大幅回落情形。
- 115年Q1前標~頂標主要反映**詠丞大豐3**行情，中低總價區漲幅達百萬。

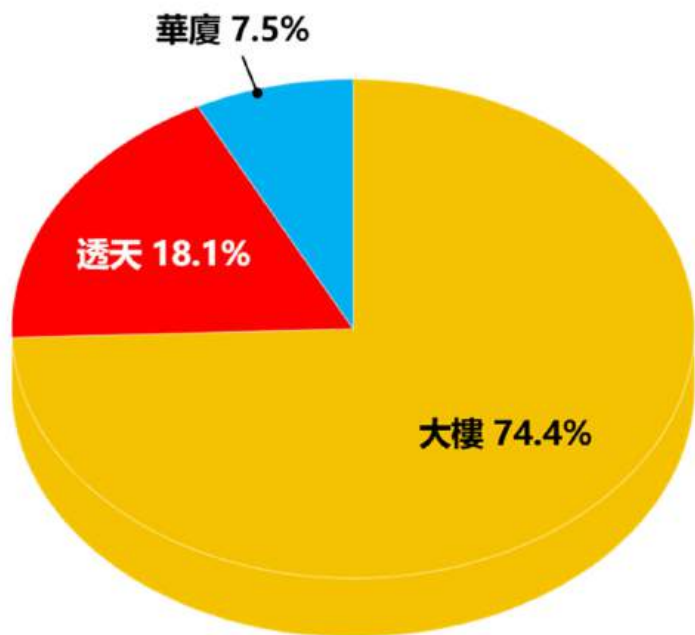




價格分析-清水區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 清水區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(74.4%)，其次為透天厝(18.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔59.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔4.5%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.3%。

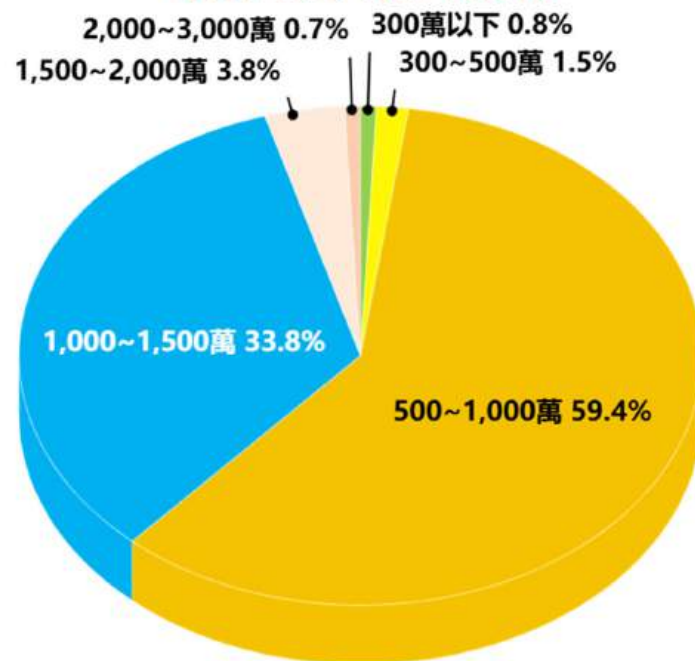
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





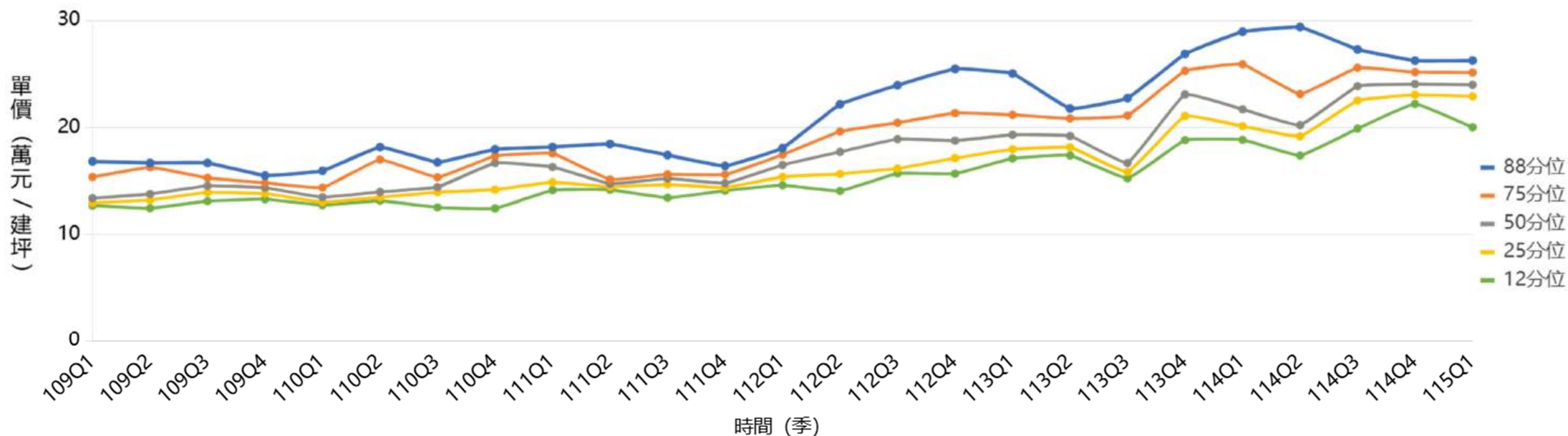
價格分析-清水區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，清水區均價(50分位)約17.6萬/建坪，前25%房價約19.3萬/建坪，前12%房價約21.2萬/建坪。
- 114年Q1~Q2頂標連四漲並創高，逼近30萬/建坪，其餘區位走弱；Q3以**長虹天韻**交易佔大宗，反映該案行情，除頂標下修2萬/建坪以外，其餘區位上漲逾2.5萬/建坪；Q4受**長虹天韻**、**協和丰馥**、**櫻花市鎮之櫻**交屋潮帶動，底標~均標續漲並創高點。
- 115年Q1交易量減，惟價格持平，僅底標有2萬/建坪跌勢。



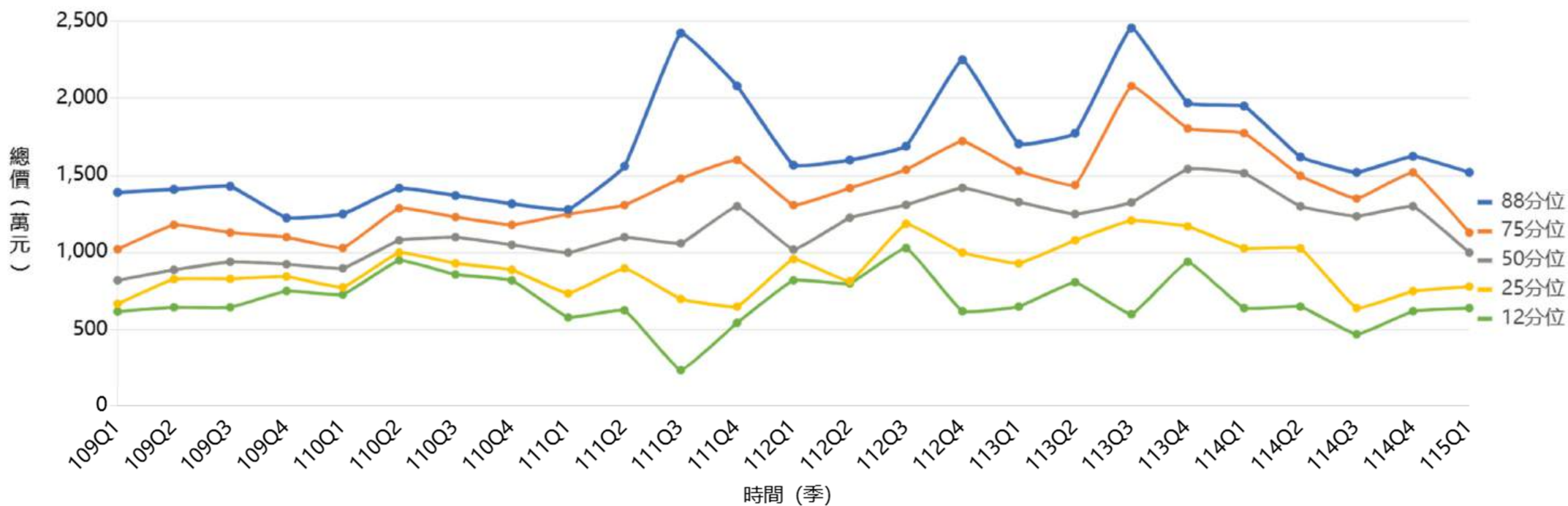
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-清水區各季透天厝總價



- 自109年起計，清水區透天厝平均總價(50分位)約1,160萬，前25%平均總價約1,400萬，前12%平均總價約1,660萬。
- 114年Q1仍有新屋餘量交易支撐價格，惟底標主要反映屋齡逾40年之行情而下探；Q2交易主力落在總價1,500萬元以下，故均標~頂標下修幅度大；Q3僅成交10筆，圖面僅供參考；Q4整體價格表現與Q2相當。
- 115年Q1中高端市場承壓，均標~頂標價格修正逾百萬。

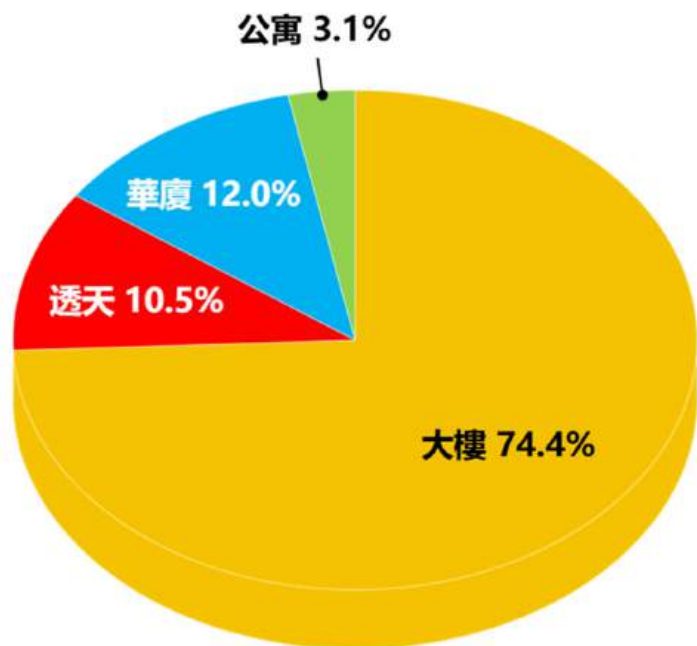




價格分析-梧棲區115年Q1建物成交數量與總價帶

- 梧棲區115年Q1成交數量以住宅大樓佔比較高(74.4%)，其次為華廈(12.0%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔51.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔7.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔22.0%。

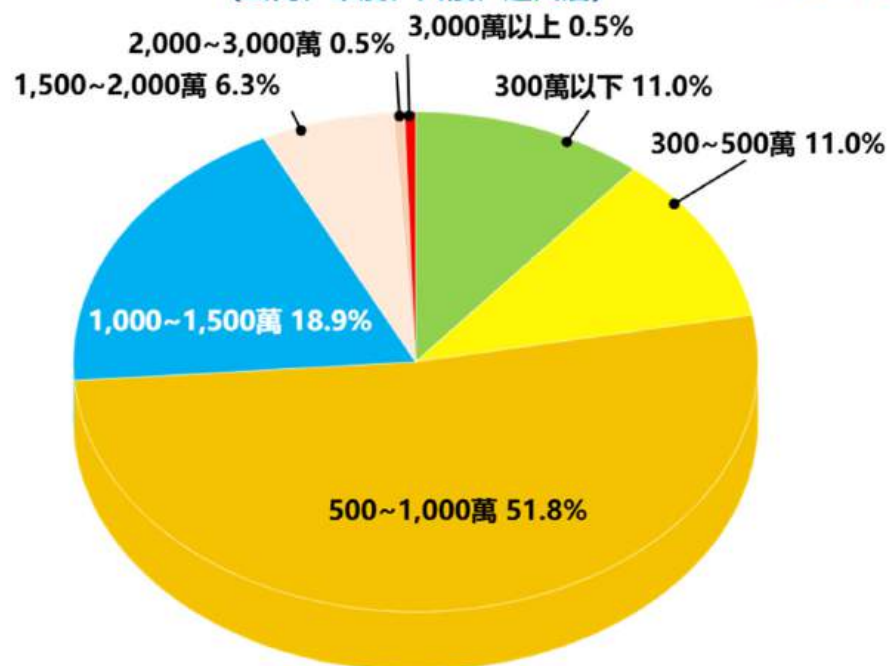
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





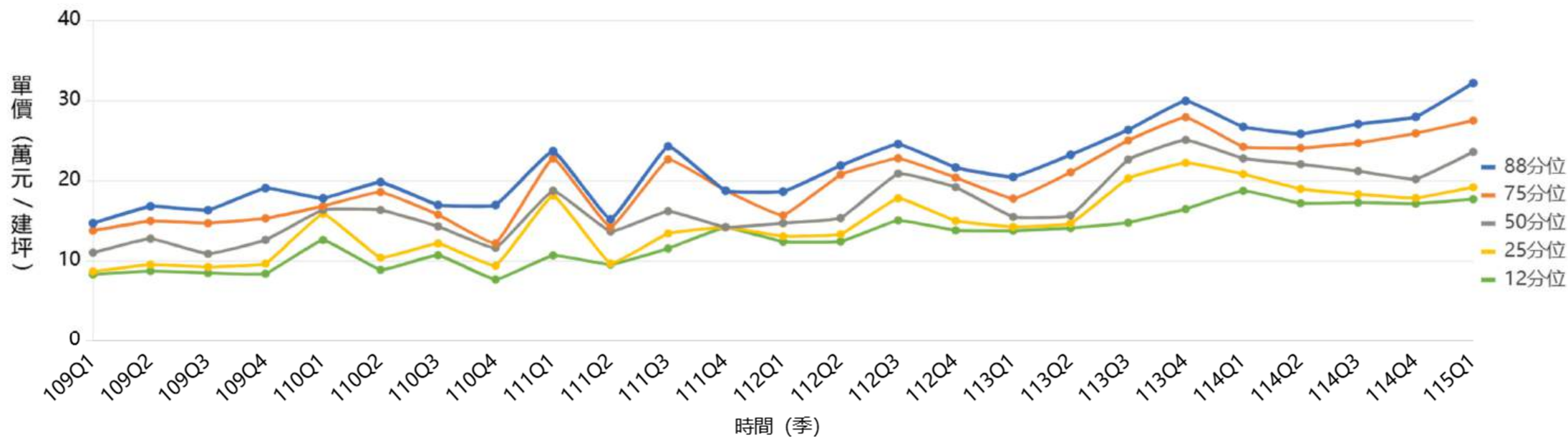
價格分析-梧棲區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年起計，梧棲區均價(50分位)約17.1萬/建坪，前25%房價約19.9萬/建坪，前12%房價約21.9萬/建坪。本區自112年起交易量開始增加，資料方具參考性。
- 114年Q1~Q2後標~頂標連兩季下修，整體跌勢明確；Q3頂標小漲1萬/建坪，後標~均標則連兩跌；Q4底標~均價主要反映**遠雄幸福成**交易行情，高價位區則受**佳鉞大境**(25.2~29.4萬/建坪)帶動而上行。
- 115年Q1仍受新屋餘量交易影響，價格持續走高，但交易量僅餘約170筆。



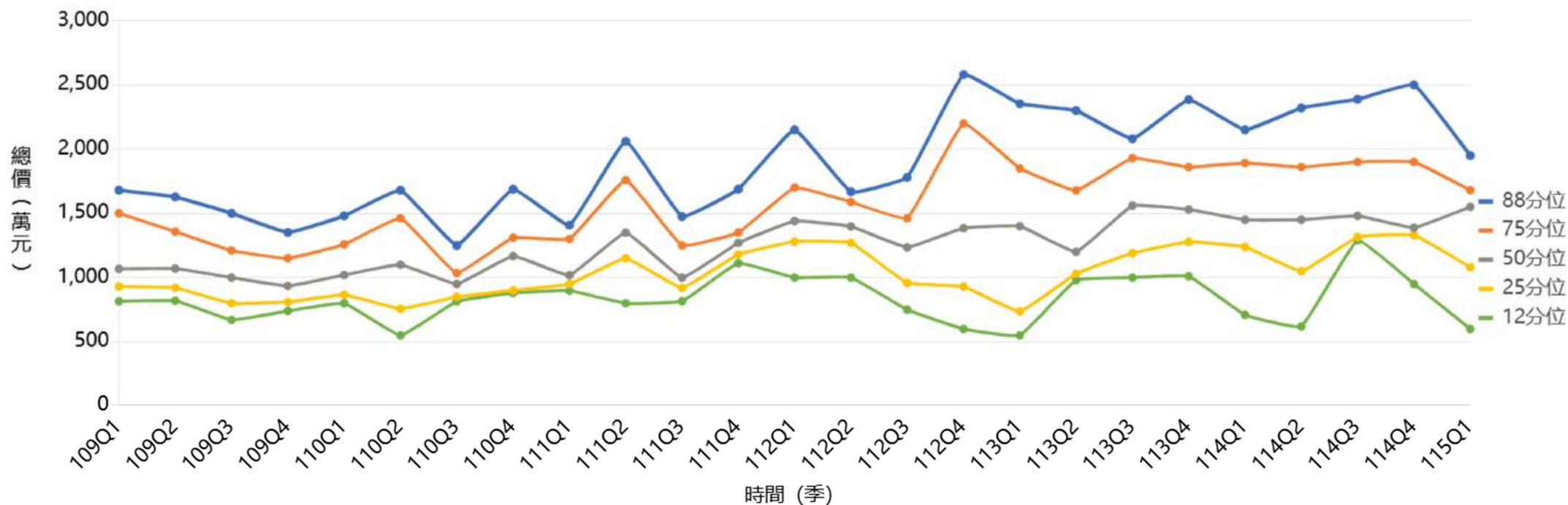
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)/資料來源：實價登錄·正心不動產估價師聯合事務所整理



價格分析-梧棲區各季透天厝總價



- 自109年起計，梧棲區透天厝平均總價(50分位)約1,260萬，前25%平均總價約1,580萬，前12%平均總價約1,900萬。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。
- 114年Q1頂標與底標分別下修235、300萬，其餘區位持穩；Q2頂標上漲170萬，反觀底標~後標已連兩季下滑；Q3僅成交11筆，圖面僅供參考；Q4底標與後標價格振幅較大，且走勢分歧。
- 115年Q1整體市場表現疲弱，多數價位帶出現約200萬的跌幅，僅均標價格逆勢上漲。



發布單位



臺中市不動產建築開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



臺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

