

穩健前行，蓄勢爆發

大臺中市115年6月不動產市場動態報告

從地政統計數據看臺中房市的質變與新藍海



買賣件數



買賣件數
3,513件

↗ 月增率: +0.09%

↘ 年增率: -1.95%

建物棟數



建物棟數
3,117棟

↘ 月增率: -1.27%

↘ 年增率: -0.16%

市場現況：高檔盤整、穩健平穩

在經歷波段漲幅後，目前大盤展現極度穩定的抗跌性與支撐力。



Market Territory Map

1 西屯區 (17.65%)

576件 / 550棟

【穩坐龍頭】

2 北屯區 (16.11%)

511件 / 502棟

【剛需強勁】

3 太平區 (9.88%)

318件 / 308棟

【親民熱區】

三大巨頭盤踞，構築大臺中房市最堅實的交易基底。

核心熱區的穩定效益與引力中心

1 [西屯區] 七期重劃區：
政經核心與頂級資產避風港

2 [北屯區] 十四期與水湳經貿：
重大建設預期心理與人口紅利

3 [太平區] 廊子重劃區：
首購族與新婚家庭的首選板塊

43.64%

巨大佔比 —— 這三區合計囊括全市近半交易量。

傳統精華區與重大建設所在地，依然是高資產族群與自住客在盤整期最信任的資金錨點。

異軍突起：后里區的驚人爆發力

110

件 (6月買賣)



較上月 (MoM):

+150.00%

較去年同期 (YoY):

+175.00%

隱藏動能：中科效應

中科后里園區的擴建與產能滿載，直接帶動龐大就業人口的居住剛需。科技紅利正轉化為實質的房市交易量。

海線與甲安埔區域的板塊輪動

沙鹿區 (海線領頭羊)

237件

月增幅 +24.74%

沙鹿

大甲

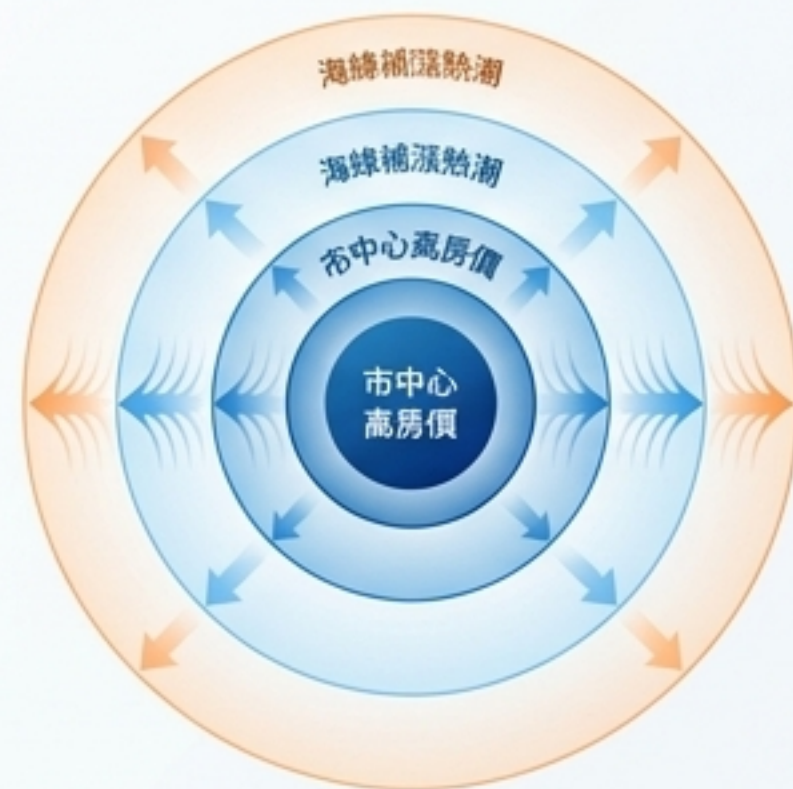
大甲區 (潛力新浪潮)

60件

月增幅 +81.82%，年增幅 +46.34%

市區推擠效應 (Price-out Effect)

市中心高房價的推擠，加上特五號道路通車等海線建設題材發酵，促使具備交通優勢的蛋白區與外圍區迎來強勁的補漲與交易熱潮。



交屋潮落點：第一次登記預告商圈新動能

全市總計：**3,346** 棟(戶)

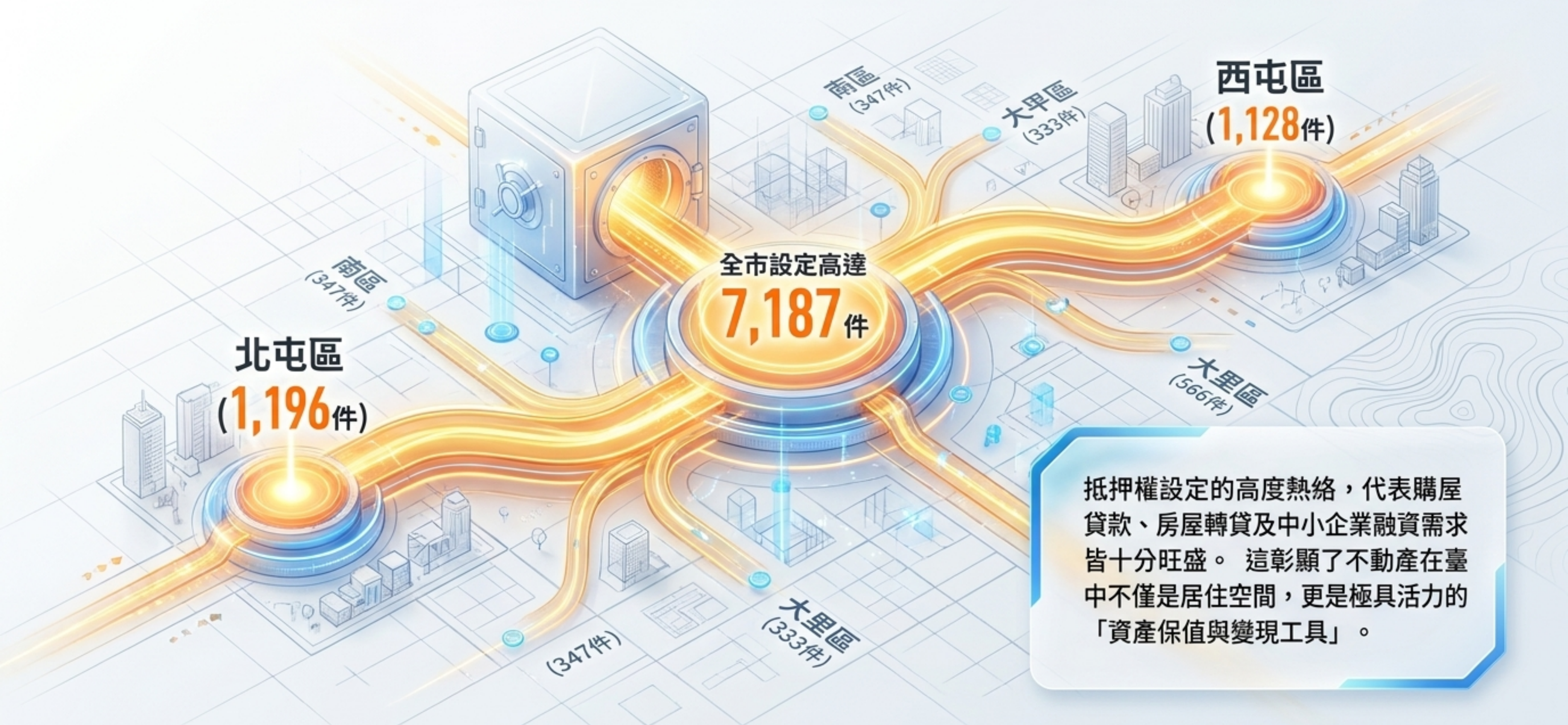
南區：794 戶 (強勢領先)

北屯區：321 戶

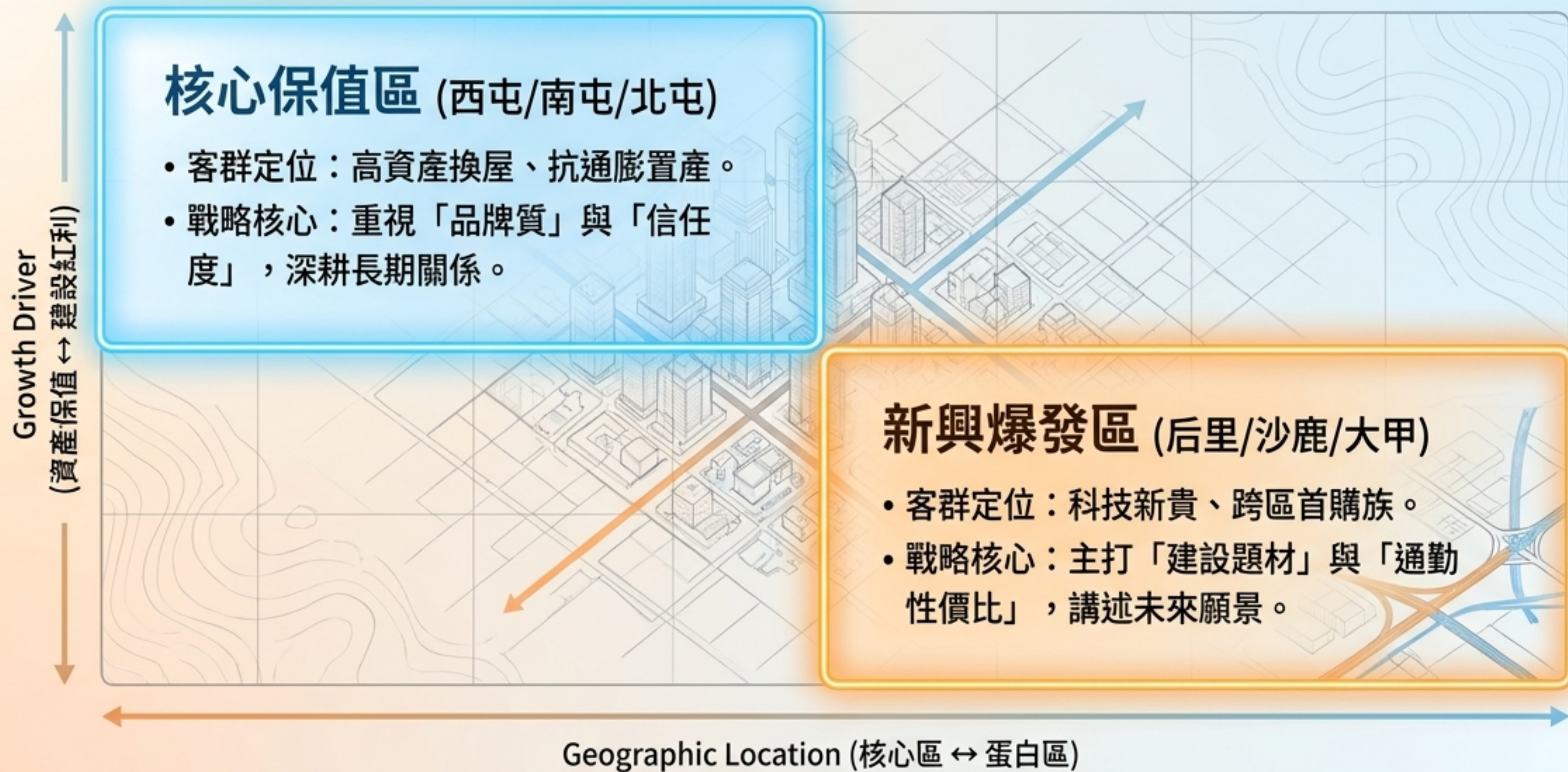
豐原區：314 戶

第一次登記案件代表大型新成屋集中交屋。這不僅是數字，更是即將湧入的實質人口紅利，預示著該區域商圈消費力與未來周邊中古屋換屋潛力的雙重提升。

底氣十足：抵押權設定彰顯彰顯強勁民間資金流



戰略矩陣：雙軌並行的房市新局



投機客退場，市場進入「剛性自住」與「長期置產」雙主軸時代。業務配置必須雙軌並行。

實戰指南：當前市況下的房仲應變策略



Step 1: 精準配案

在「量平穩」市況下，盲目帶看無效。主力核心區需轉向精緻化服務，以數據說服高端資產客群。



Step 2: 跨區布局

敏銳掌握后里、沙鹿等蛋白區的強勁動能，建立跨區聯賣機制，攔截科技業與首購族的剛需買盤。



Step 3: 價值重塑

銷售話術從「短期獲利」全面轉向「長期抗跌」與「生活圈發展」，協助自住客看懂區域基本面。



專業淬鍊，方能穿越週期

**「市場沒有永遠的爆發，
只有持續精進的專業。」**

在高檔盤整的去蕪存菁期，真正的房仲菁英不依賴市場的狂飆，
而是憑藉深厚的在地數據解讀與精準的眼光，贏得客戶一生的信任。



圓夢的擺渡人

每一次成交，不僅是一筆交易，更是成就一個家庭的安居夢想。
用在地深耕的腳步，調整呼吸，以數據為羅盤，以專業為帆。

攜手迎向更穩健、收穫更豐碩的下半年！