

數據資料來源：臺中市政府地政局

115年7月臺中房市脈動報告： 盛夏交易爆發與區域洗牌

宏觀數據解析與市場前瞻指南

買氣強勁回溫：七月交易量大幅躍升

擺脫觀望氣氛，臺中市7月不動產交易展現強大爆發力。建物移轉棟數較上月激增 18.8%，而與去年同期相比維持 1.2% 的微幅正成長，顯示整體市場呈現「短期爆發、長期穩健」的雙重特性。



3,703 建物棟數



4,122 交易件數



房仲雷達

對話切入點：當客戶猶豫「現在是不是買 / 賣點」時，利用 **+18.8%** 的月增幅打破觀望。市場資金並未退場，反而正在加速配置。

資金聚落不變：三大熱區包辦全市四成交易

購屋族的目光依然聚焦於核心重鎮。北屯區以 512 棟穩居冠軍寶座，西屯區緊追在後，而南區則挾帶驚人爆發力空降第三名。

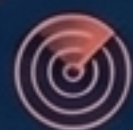


房仲雷達

客群定位：這三區是「高流動性防護罩」。對於保守型或重視轉手性的買方，將其預算引導至這三大熱區最為安全。

頂尖對決：三大熱區的市場性格與買盤結構

區域	交易量	月增減幅	市場性格
北屯區	512棟	↗ +1.99% (微溫)	穩健巨獸 - 首購與換屋族的基本盤。
西屯區	443棟	↘ -19.45% (降溫)	頂級核心 - 豪宅與高總價客群，目前呈盤整期。
南區	414棟	↗ +218.46% (噴發)	爆發新星 - 大量交屋潮帶動，新舊交替活絡。

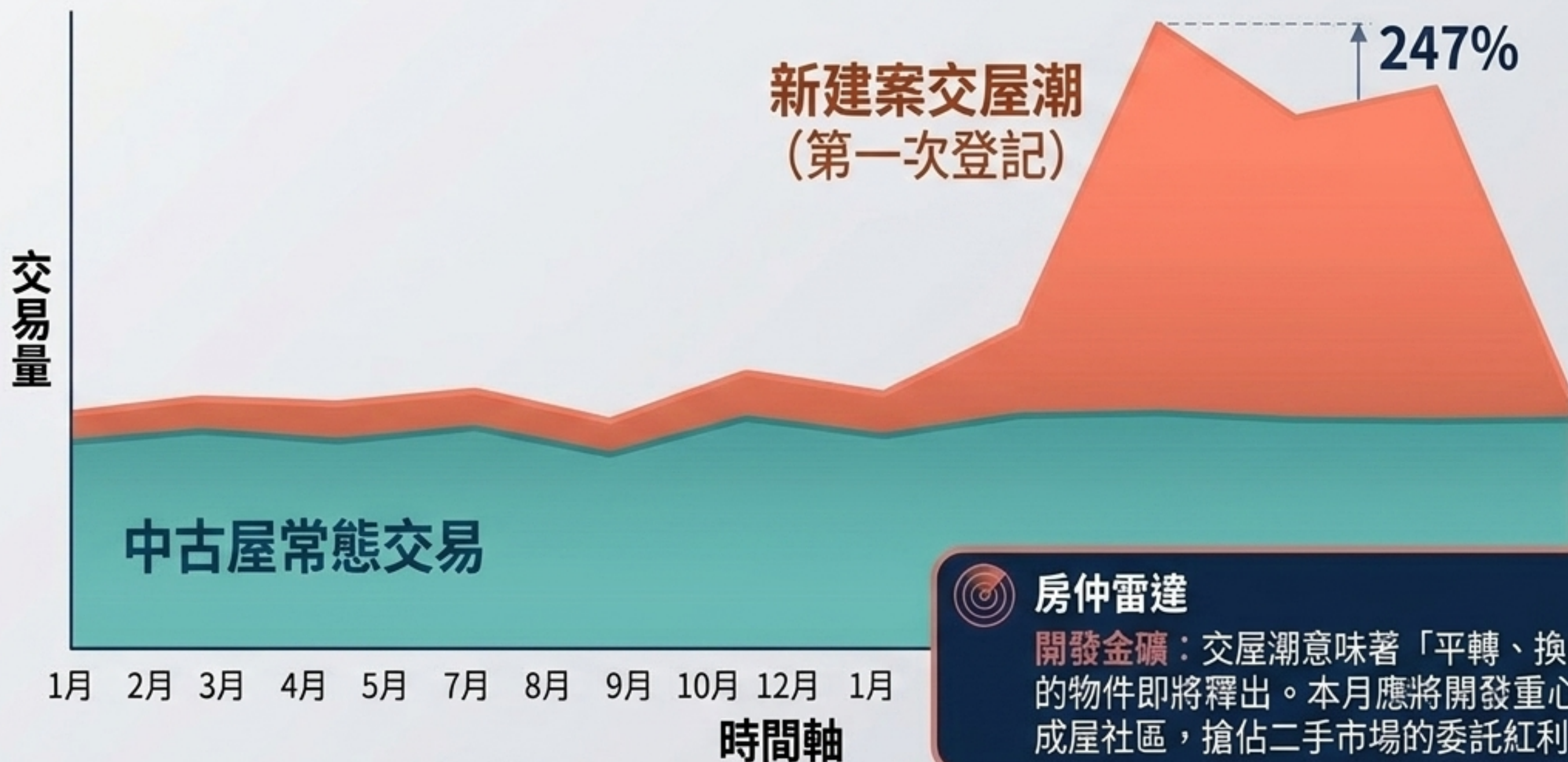


房仲雷達

帶看策略：針對在北屯與西屯間猶豫的客戶，強調北屯的「穩定增值」與西屯的「身分象徵」差異；對於預算有限但渴望市區機能的客戶，主推南區。

南區異象解析：單月暴增 247% 的背後真相

南區交易量較上月暴增 247%（件數）與 218%（棟數），並非單純買氣突變，而是受惠於大型建案完工的「交屋潮」所致。這推升了區域整體的數據表現。

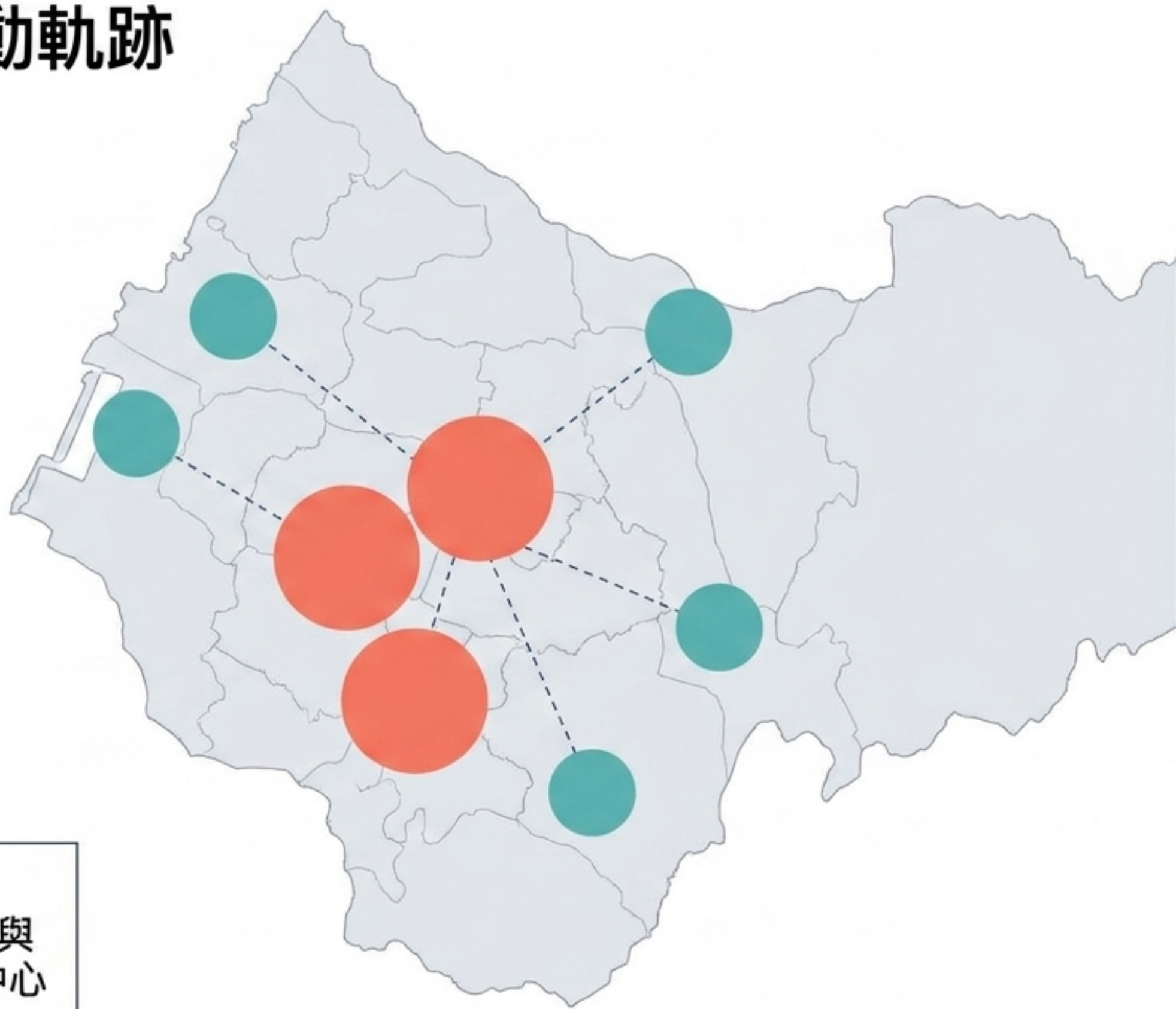


房仲雷達

開發金礦：交屋潮意味著「平轉、換屋、投資客獲利了結」的物件即將釋出。本月應將開發重心強力鎖定南區的新成屋社區，搶佔二手市場的委託紅利。

城市熱點地圖：資金板塊的移動軌跡

交易熱區不僅集中於市中心，資金已明顯沿著交通節點（如台74線、捷運綠線）向外圍蛋白區擴散，太平、大里與海線沙鹿、梧棲形成穩固的第二梯隊。

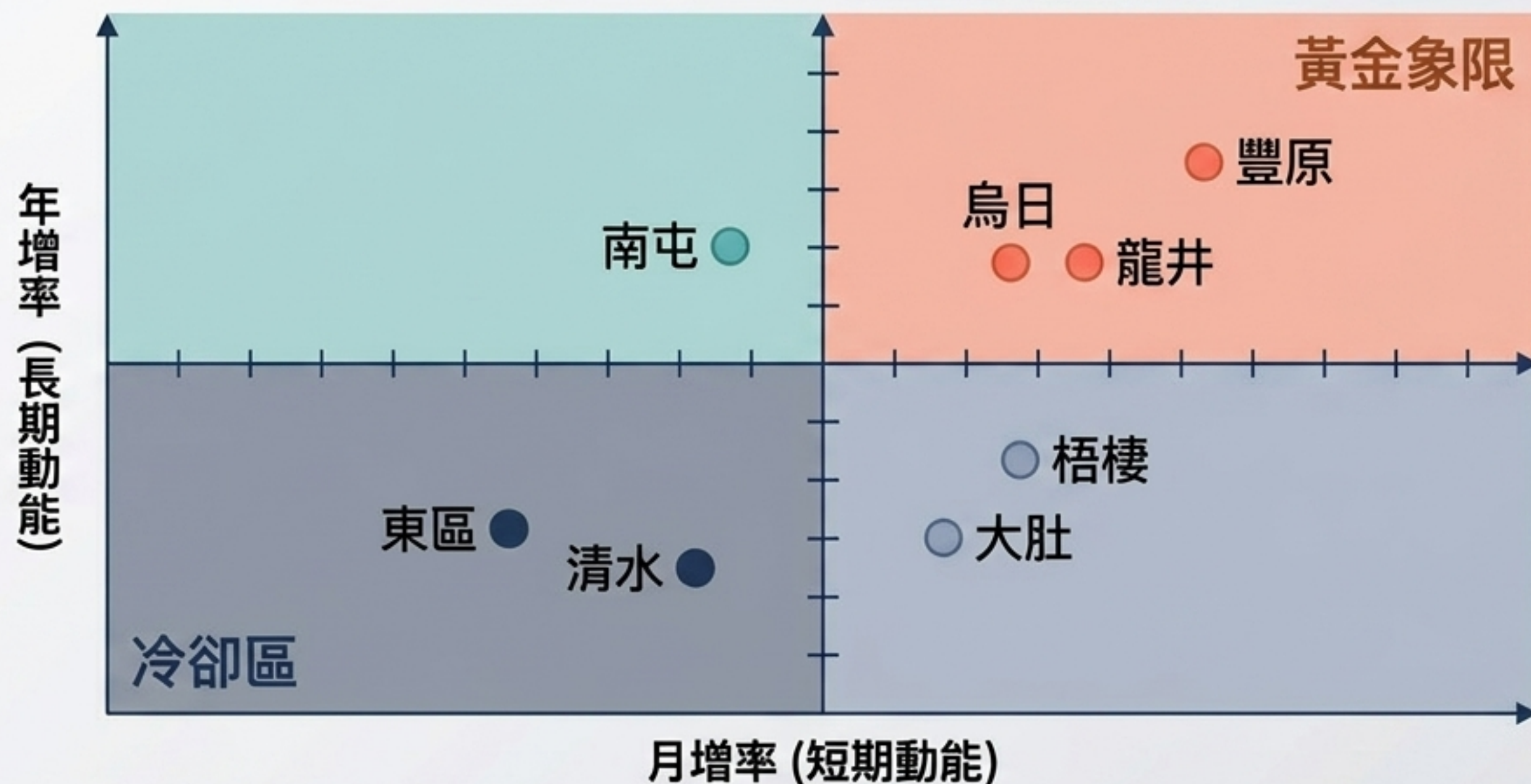


房仲雷達

區域聯賣：資金正在外溢。市區房仲應積極與海線/屯區的同業建立聯賣網絡，接住被市中心高房價擠壓而外移的買方。



區域動能矩陣：誰在飆升？誰在降溫？



房仲雷達

行銷資源分配：將廣告預算與火力集中於「黃金象限」（烏日、龍井、豐原），這些區域正處於買氣全面爆發的上升通道。對於落入冷卻區的東區賣方，需加強溝通降價意願。

衛星區崛起：軌道與產業鏈的外溢效應

當市區房價基期墊高，具備交通建設與產業園區題材的衛星行政區，正迎來爆發性的補漲與首購族群進駐。

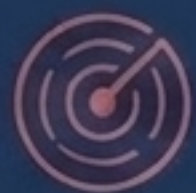
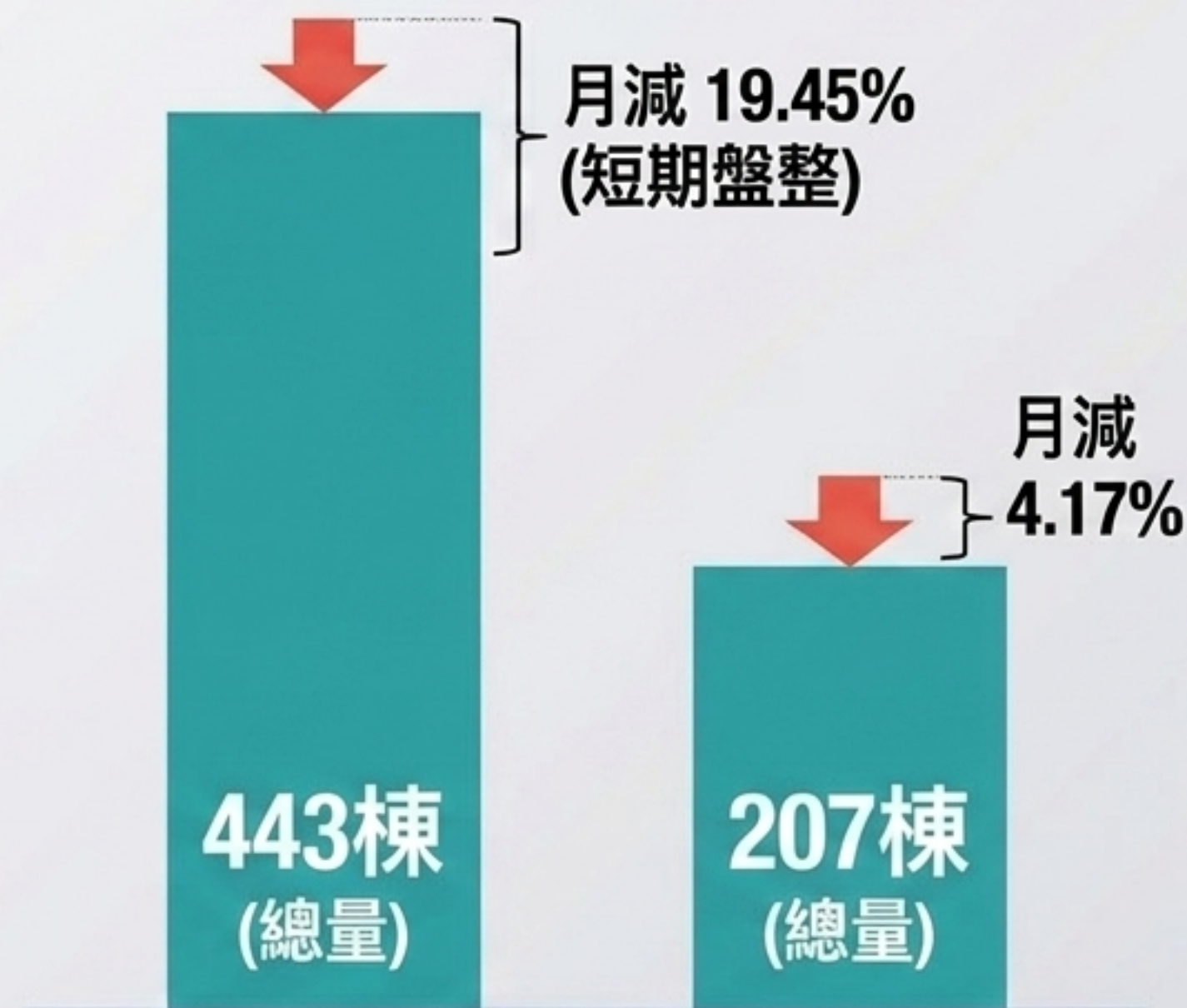


房仲雷達

首購族破冰：面對預算卡關的年輕首購族，直接將看屋行程引導至烏日或龍井。用「通勤時間換取居住空間與未來增值性」作為核心說帖。

蛋黃區的盤整：西屯與南屯為何呈現月減？

西屯（-19.45%）與南屯（-4.17%）本月雖呈現衰退，但其絕對交易量依然穩居全市前段班。這並非買盤潰散，而是高總價市場在急速上漲後的健康盤整與觀望。

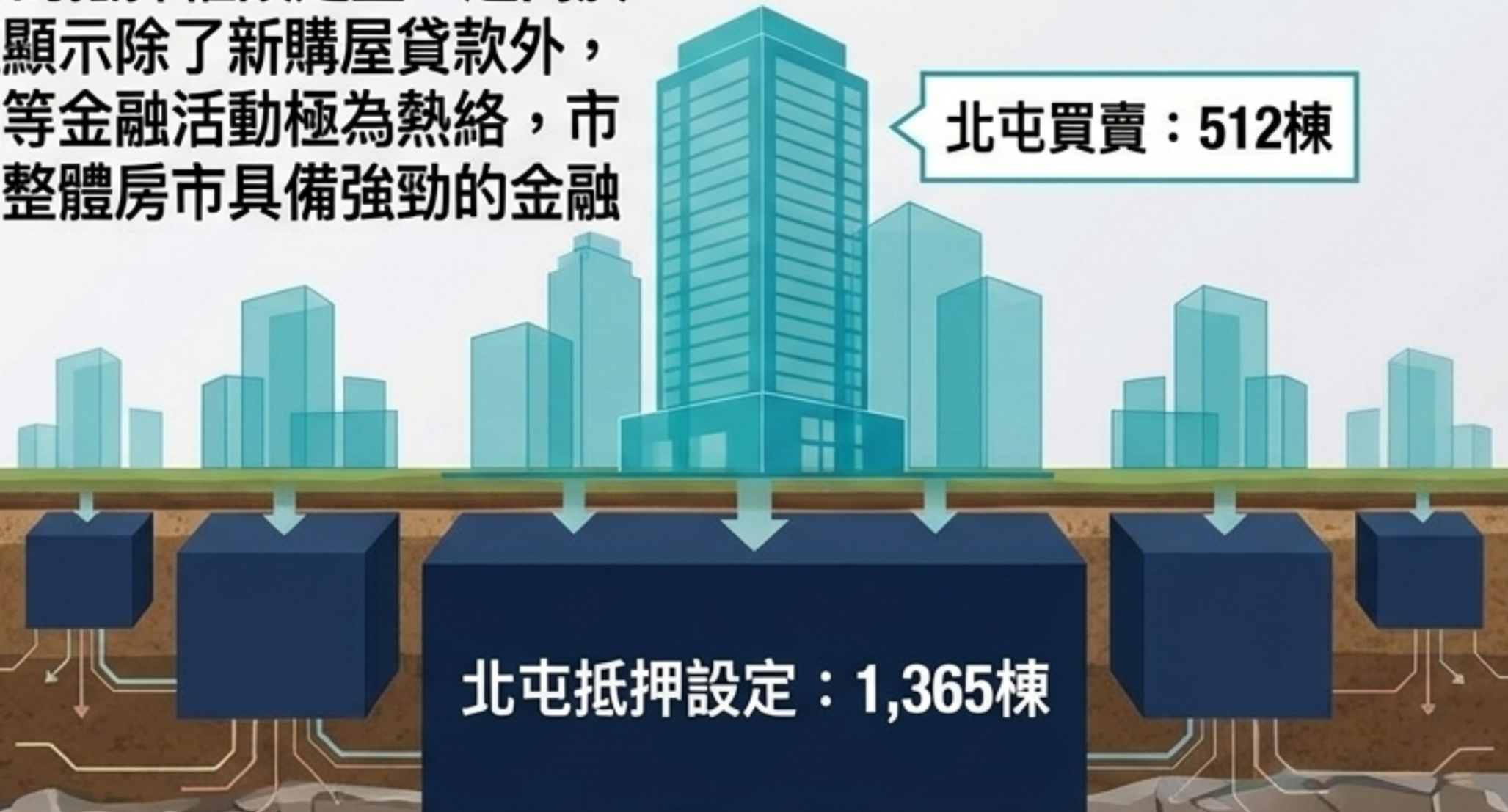


房仲雷達

議價黃金期：月減數據是房仲的最佳武器！利用此數據向西屯/南屯的屋主暗示「市場正在冷靜」，拉近買賣雙方的價格認知差距，促成成交。

房市底氣：從抵押權設定看真實購屋動能

全市高達 8,837 棟的抵押權設定量，遠高於買賣移轉棟數。這顯示除了新購屋貸款外，原屋主增貸、轉貸等金融活動極為熱絡，市場資金活水充沛，整體房市具備強勁的金融底氣。



北屯買賣：512棟

北屯抵押設定：1,365棟



房仲雷達

買方信心重建：若客戶擔心房市泡沫，向他們展示抵押權數據。龐大的抵押設定量代表銀行端對臺中房產價值的認可，這是最強有力的定心丸。

迎戰下半場：臺中房市雙向行動指南



社會大眾 行動指南

1. 剛性需求別等跌：整體交易量+18.8%，市場並無反轉跡象，遇心儀物件應果斷出手。
2. 跟著軌道與產業買：預算有限者，可鎖定烏日、龍井等動能爆發區，提前卡位。



房仲夥伴 戰略提醒

1. 南區淘金：強力介入南區交屋潮後的二手釋出市場。
2. 數據議價：善用西屯、東區的「月減」數據，突破賣方價格堅持。
3. 推動外溢：主動引導預算受限客群轉戰海線與衛星行政區。