

115年8月

臺中不動產前線戰報

大盤降溫，熱點洗牌！ 房仲必看的實戰數據指南

戰情解碼

業績突圍

精準打擊



大盤真相： 量縮盤整，買氣退潮？

買賣移轉件數：**3,555**件
(月減-13.76% | 年減-15.94%)

建物移轉棟數：**3,260**棟
(月減-11.96% | 年減-12.88%)

房仲話術解碼：「大盤進入冷靜期，投機客退場。
現在正是幫『誠意買方』大膽議價的黃金窗口！」

黃金三角：支撐臺中的半壁江山

45.31%

北屯、西屯、南屯三大熱區，
包辦全臺中將近一半的建物移轉量！

當大盤衰退 12%，資金與自住客正加速向「核心抗跌區」集中。

三大票房保證：逆勢成長的護城河

北屯區 - 霸主	西屯區 - 亞軍	南屯區 - 銅牌
市佔率：20.06% (654棟) 月增幅：+27.73% 年增幅：+33.47%	市佔率：15.40% (502棟) 月增幅：+13.32% 年增幅：+16.74%	市佔率：9.85% (321棟) 月增幅：+55.07% 年增幅：+54.33%

一強者恆強。大盤雖冷，這三區不僅沒跌，更展現驚人爆發力！

逆勢黑馬：這些區域正在惦惦吃三碗公 資金外溢與交屋潮發威，邊陲地段迎來爆發！



**烏日區 (Wuri)：建物 224棟 |
年增 +522.22% (大躍進！)**

**后里區 (Houli)：建物 75棟 |
年增 +167.86% | 月增 +108.33%**

**大甲區 (Dajia)：建物 73棟 |
年增 +121.21% | 月增 +135.48%**

房仲戰術：「引導預算有限
的投資客與首購族，關注烏日
與后里的驚人成長動能！」

急凍警戒區：賣方防守策略

交易量急縮，去化時間將大幅拉長。



梧棲區 (Wuqi)：

月減 **-64.96%** | 年減 **-76.57%** (僅82棟)

東區 (East)：

月減 **-47.52%** | 年減 **-81.60%** (僅53棟)

房仲話術解碼：「直接拿數據給這兩區的屋主看！市場正在下修，現在『讓利』才是唯一能順利下車的解藥。」

冰山理論： 看不見的龐大金流

3,260 棟
(8月買賣移轉量)

8,084 棟
(8月抵押權設定量)

抵押權設定總面積高達

968,888 平方公尺。

其中北屯 (1,504棟)
與西屯 (1,515棟)
金流最為驚人。

表面交易降溫，但底層融資、交屋與轉增貸動能極度旺盛，市場資金池依然充沛，絕非崩盤！

市場健康度體檢：新血注入，沒有斷頭潮



5,288 棟
(第一次登記)

揭密烏日爆發之謎：烏日區單月第一次登記高達 1,316 棟！大增幅來自於新建案交屋潮。西屯 (919)、北屯 (878) 緊追在後。



僅 36 棟
(法拍)

全臺中單月法拍量極低，顯示屋主口袋極深，市場毫無恐慌性拋售壓力。

**大量交屋撐盤，斷頭法拍絕跡。
市場處於高防禦力狀態。**

8月份買賣攻防矩陣：精準投石



今天就能用的實戰訣竅！

致買方

臺中整體交易量降了**15%**，現在沒人跟您搶看房。
但您看北屯還在逆勢漲**33%**，好物件依然秒殺，我們今天就出價！

致屋主

您的房子在梧棲(或東區)，這個月該區交易量已經腰斬(-64%)。
現在買方選擇多，我們這個月如果不讓利，絕對會被套牢在市場上。

致投資客

別只盯著市區！數據會說話，烏日大漲**522%**、后里大漲**167%**，
熱錢已經流向蛋白區，我帶您去看最新交屋的潛力物件。