

114年Q2 大臺中房市分析季報

大臺中房市交易動態資訊平台

- Quarterly Report 114.09.05 -



臺中市不動產開發商業同業公會



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

目錄

PART 1

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

PART 2

臺中房市價格分析 P.11

全區土地與建物成交比例與單價/建物成交均價、總價帶及五分位分析

PART 3

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

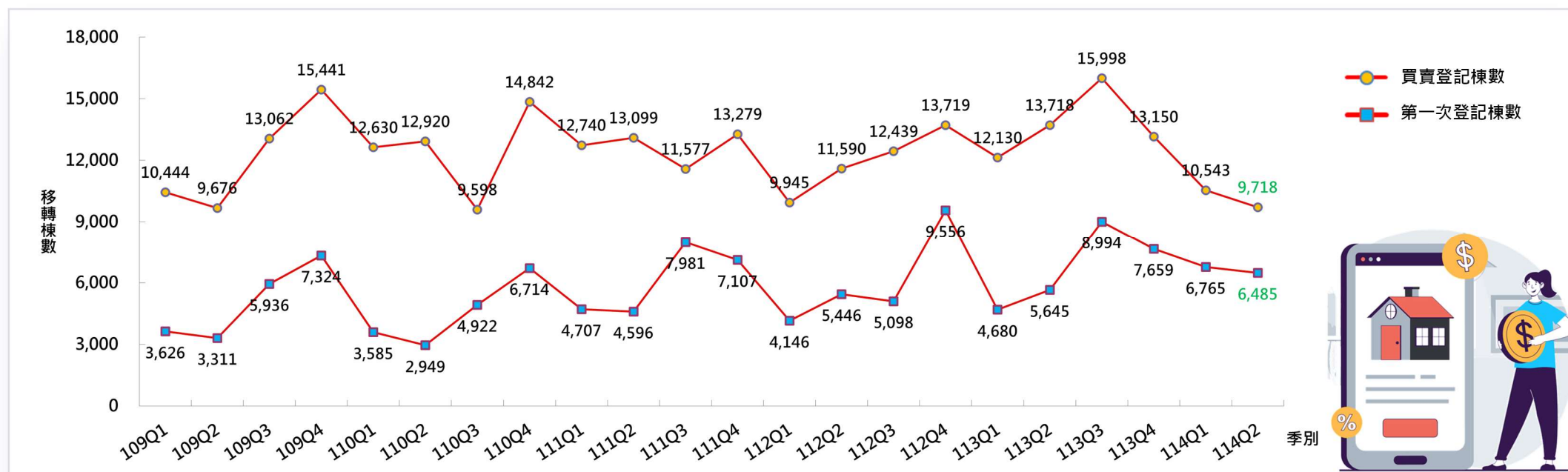
01

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

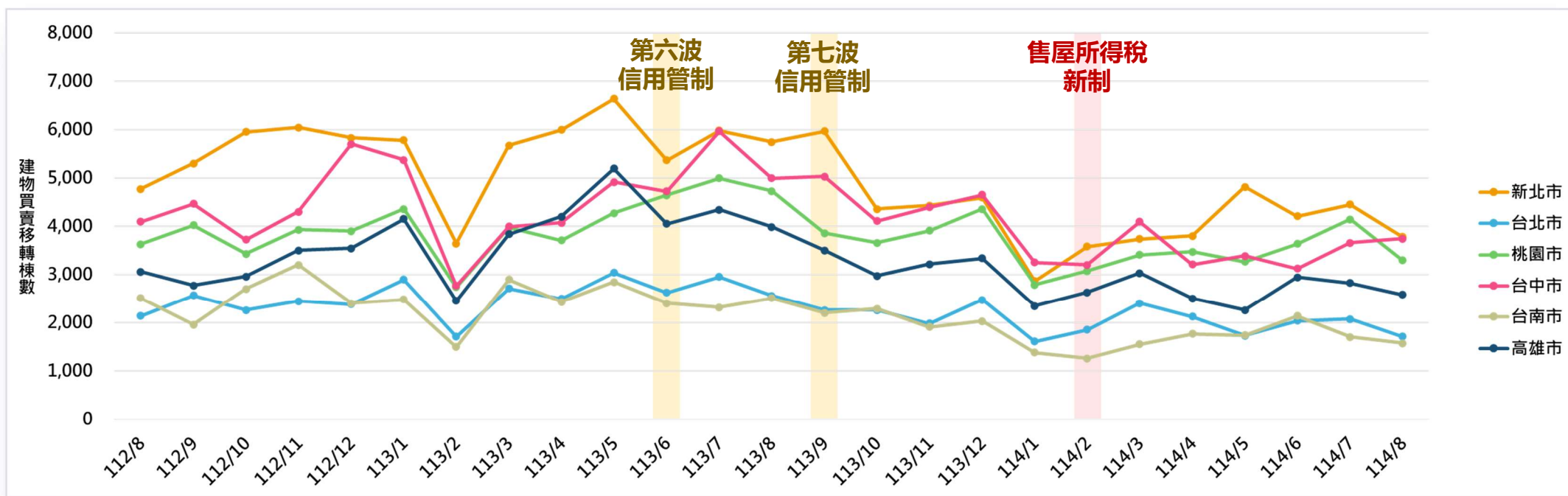
量體分析- 臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數

- 114年Q2臺中買賣移轉棟數為9,718棟，季減7.8%、年衰退29.2%，顯示市場買氣已明顯降溫。前三名交易熱區依序為北屯區(1,362棟)、梧棲區(1,150棟)與太平區(800棟)；同季第一次登記棟數為6,485棟，季減4.1%，但仍較去年同期增加14.9%，主要受惠於前期建商積極推案所帶動的交屋潮，但觀察趨勢，交屋動能已有逐步消退跡象。前三大熱區為東區(1,267棟)、太平區(783棟)及北屯區(765棟)。
- 自第七波信用管制實施後，銀行核貸擴大限縮，導致去年Q4以來交易量急遽下滑，迄今仍未止跌。值得注意的是，在季線表現上，**買賣移轉與第一次登記棟數已罕見連續三季雙雙下滑**，這在過去相當少見，意味著市場節奏恐怕正迎來**結構性轉折**。



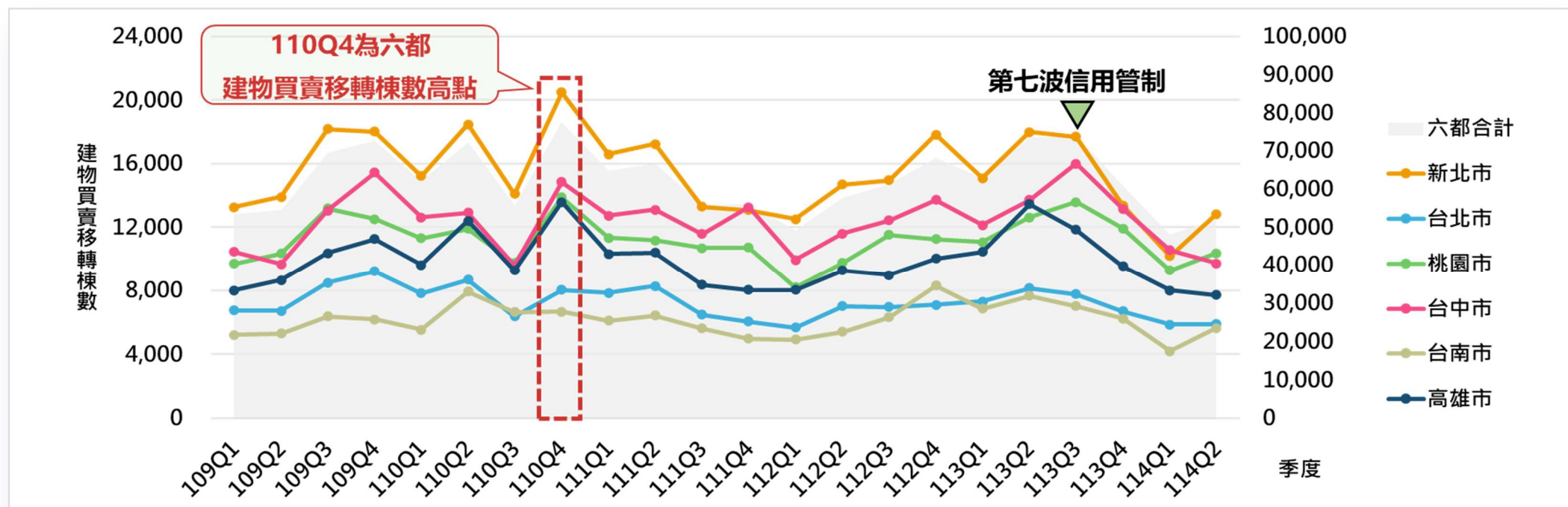
量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(月線)

- 最新統計**114年8月六都建物買賣移轉棟數**分別為：台北1,704棟、新北3,777棟、桃園3,292棟、台中3,742棟、台南1,572棟及高雄2,576棟，**合計16,663棟，月減11.6%、年衰退32.1%。累計今年前八月六都建物買賣移轉棟數共135,714棟，較去年同期減少51,866棟，年減幅達27.7%**，顯示市場**交易**熱度持續走低，維持**冷卻**態勢。
- 自第七波信用管制以來，嚴格貸款限制壓抑房市，加上美國關稅衝擊出口，削弱消費力道，使**市場主要依賴高自備款購屋**。雖然市場已現部分讓利，且行政院宣布**今年9月起「新青安貸款」排除在不動產放款比率限制外**，被視為緩解「房貸荒」的措施，但**僅適用公股銀行與「新青安」案件，並未全面解禁**。關稅影響已打擊經濟與購屋信心，新貸款措施雖具紓困效果，仍不足以扭轉市場低迷。



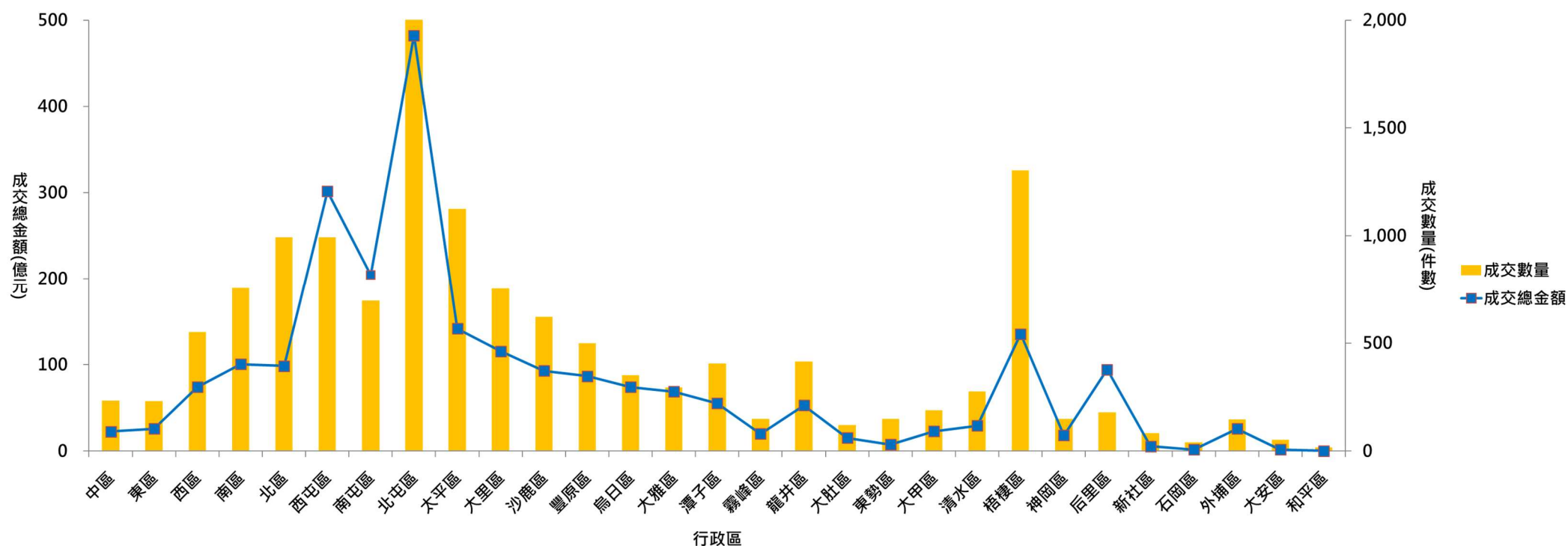
量體分析- 六都建物買賣移轉棟數(季線)

- **第七波信用管制**使銀行放貸趨嚴，導致整體交易量明顯不如預期，在連續兩季下滑後，今年Q2才止跌回穩，**六都合計交易量較上季微增8.6%**，但**年減幅**仍高達**29.1%**。其中，**新北(26.1%)**及**台南(34.8%)**季增表現突出；反觀**高雄年減42.7%居冠**、**台中亦衰退29.2%**，跌勢不容忽視。
- **購屋族對貸款政策變動尤為敏感**，嚴格放貸與觀望情緒加速市場降溫；再加上美國關稅加深不確定性，財富效應轉負，抑制消費與購屋。唯有出口景氣回穩、整體購屋需求與貸款條件同步改善，並搭配中央銀行及政府在財政、利率、就業等多方面向具體介入，房市才能擺脫短期循環冷卻，進入真正的復甦軌道！



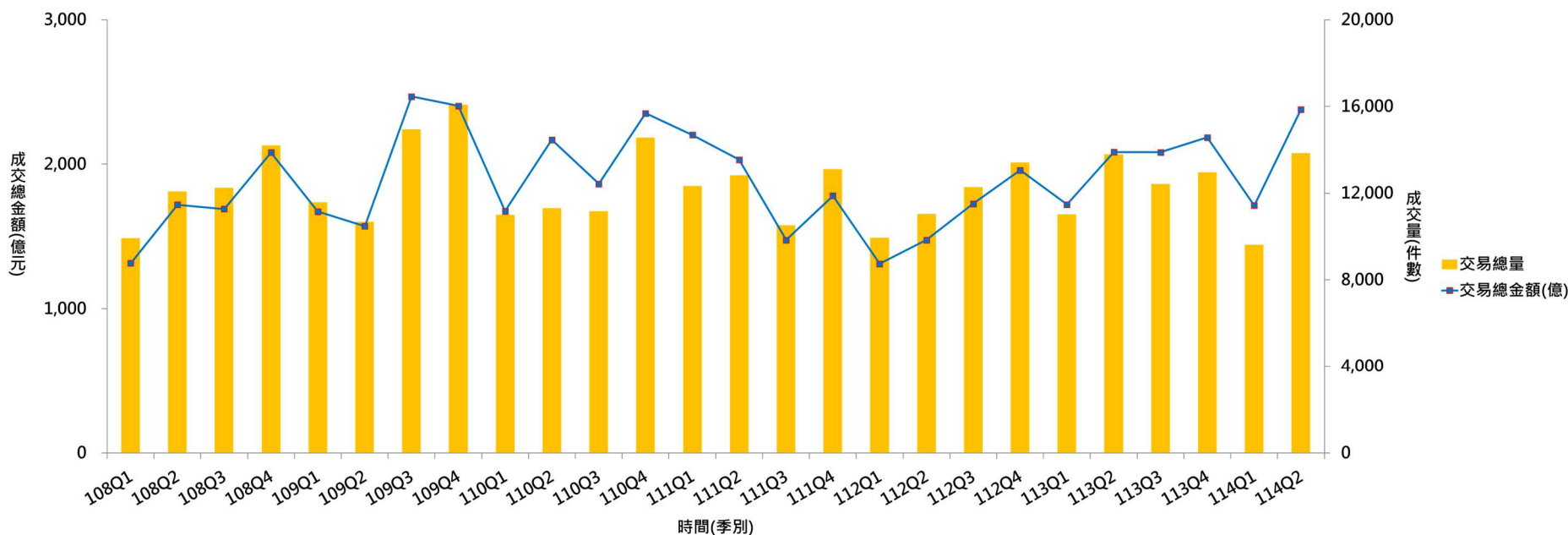
量體分析- 臺中114年Q2各行政區成交數量與總金額

- 在114年Q2的交易熱區中，**北屯區**穩居榜首，顯示其在房市中的高度活絡；梧棲區與太平區則分別位居第二、三名；若以成交總金額來看，**北屯區**同樣領先群區，本季成交金額高達約482.4億元，佔全市交易總額約20.3%。
- 北屯區的成交量與成交總額長期維持高檔，但在近期限貸亂象的影響下，也可能成為解約潮的重災區。若該**區域**價值仍具實質支撐，當前需求僅屬於暫時性收斂；一旦**價格適度修正**，反而有望吸引剛性自住族群進場，增強市場承接力道。



量體分析- 臺中各季成交數量與總金額

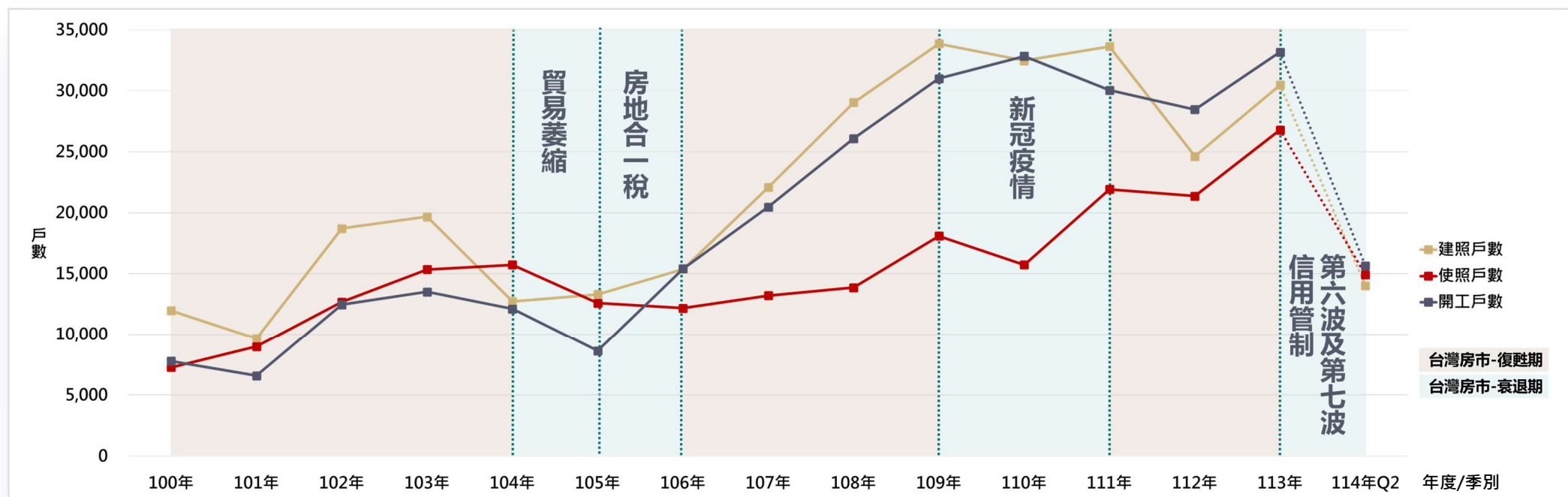
- 長期觀察顯示，無論是交易數量或成交金額，每年於Q4均出現一波明顯增幅。
- 以113年全年表現來看，成交總金額為8,072億元，較112年增加約1,600億元，年增幅達24.7%，而成交總量則為50,189件，較前一年成長3,529件，年增率為7.6%。
- 最新114年Q2成交金額為約2,379億元，季增38.8%、年成長14.2%；成交量則為13,849件，季增44.1%、年微揚0.5%。Q2呈現亮眼季增表現，主要受到Q1季節性基期低影響。值得注意的是，本季成交金額雖創下自統計以來第三高點，但與成交量交叉比對，顯示金額走高主要與高總價產品成交有關，反映市場在整體買氣未顯著回升下，仍由高價交易支撐。



量體分析- 臺中核發建照、使照及開工戶數

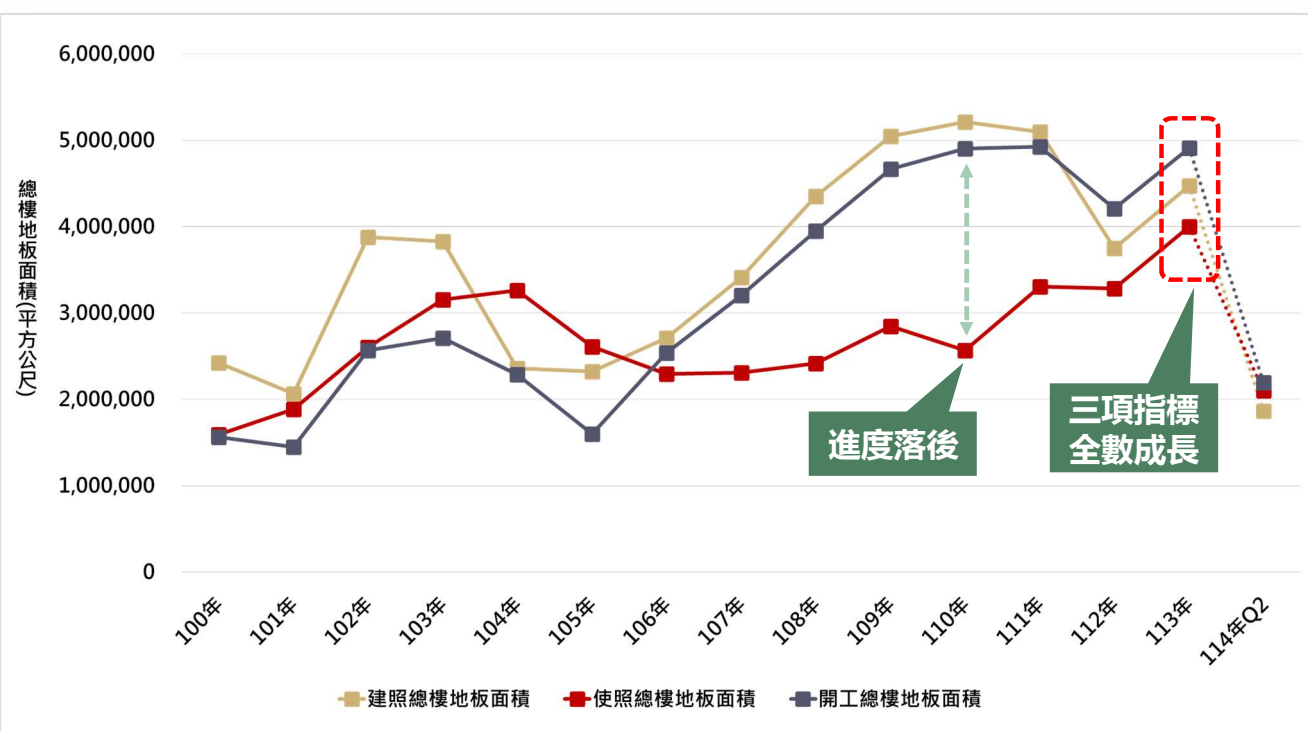
(住宅H-2類-不含農舍)

- 最新資料顯示，114年Q2臺中建照戶數為8,204戶、使照戶數為9,668戶、開工戶數為8,675戶。累計**今年上半年**，**建照**核發共**13,996戶**，較去年同期相比微**減0.9%**，而**使照戶數**為**14,890戶**，**年增32.7%**、**開工戶數**為**15,635戶**，**年增27.7%**。
- 從上半年核照狀況觀察：建照持續收斂，顯示建商對市場前景趨於謹慎保守，**新案開發意願降低**，未來新供給量能恐將縮減；使照增加顯示交屋潮仍在釋放，雖可短期推升登記棟數，但同時也可能帶來**供給過剩風險**；開工案量成長，代表建商仍積極推進既有案量，**加速舊案消化**，為中期市場供給提供支撐。市場出現「**供給累積、需求偏弱**」的結構性失衡現象，恐形成下行壓力，對房價走勢不利。



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)

- 最新臺中114年Q2建照樓地板面積為約108.4萬 m^2 ，年減約30.8萬 m^2 ，年減幅達22.1%；使照樓地板面積為約132.5萬 m^2 ，年增約40萬 m^2 ，年增率高達43.2%；開工樓地板面積為約122.4萬 m^2 ，年增幅5.1%。觀察**今年上半年**表現，**建照樓地板面積**出現縮減，**年減幅15.2%**，**使照及開工樓地板面積年增幅**分別為**25.7%及20.7%**。
- 當前市場正面臨「**新增供給放緩、交屋潮集中湧現**」的高壓格局。若需求端持續低迷，不僅將造成**去化停滯與庫存堆積**，亦可能使資金鏈緊張的建商承受龐大壓力，進一步引爆價格下修與市場調整風險。



短期

- ✓ 交屋潮集湧，供給壓力速升。
- ✓ 市場觀望，去化速度放緩。
- ✓ 議價擴大，修正壓力上升。

中期

- ✓ 新供給收緊、庫存未去化，出現結構性失衡。
- ✓ 開工案量延續，與市場低需求形成落差。
- ✓ 資金壓力加劇，轉(拋)售潮湧現。

長期

- ✓ 景氣復甦緩慢、政策維持嚴格，房市陷入長期低迷。
- ✓ 庫存積壓拖累區域房價，甚至波及金融體系的資產品質。

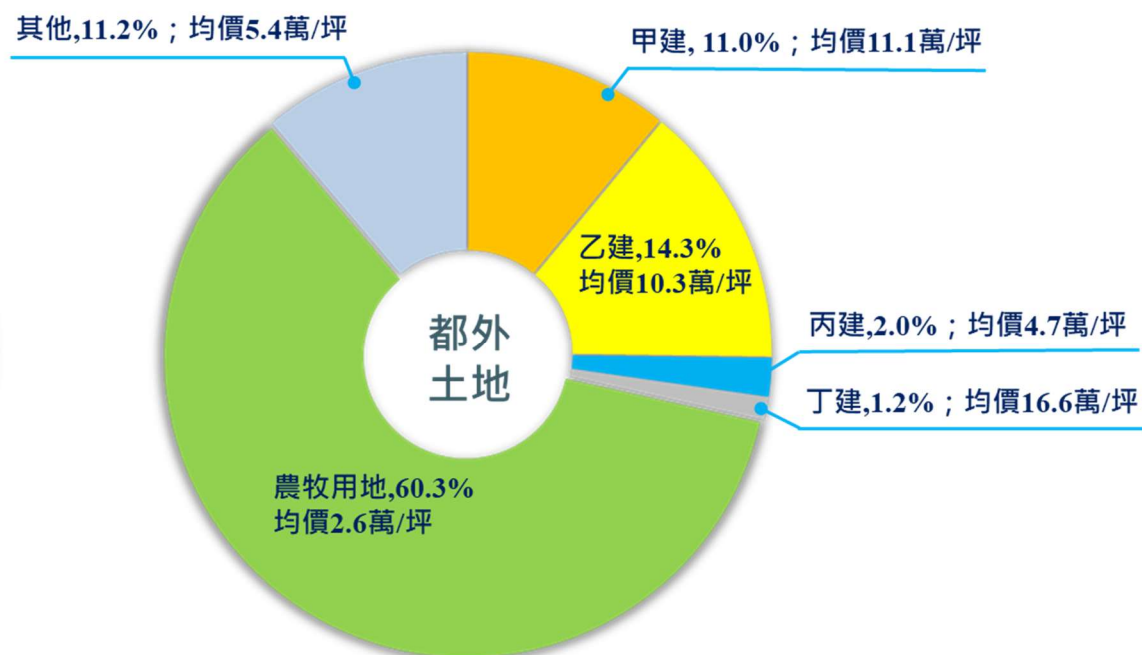
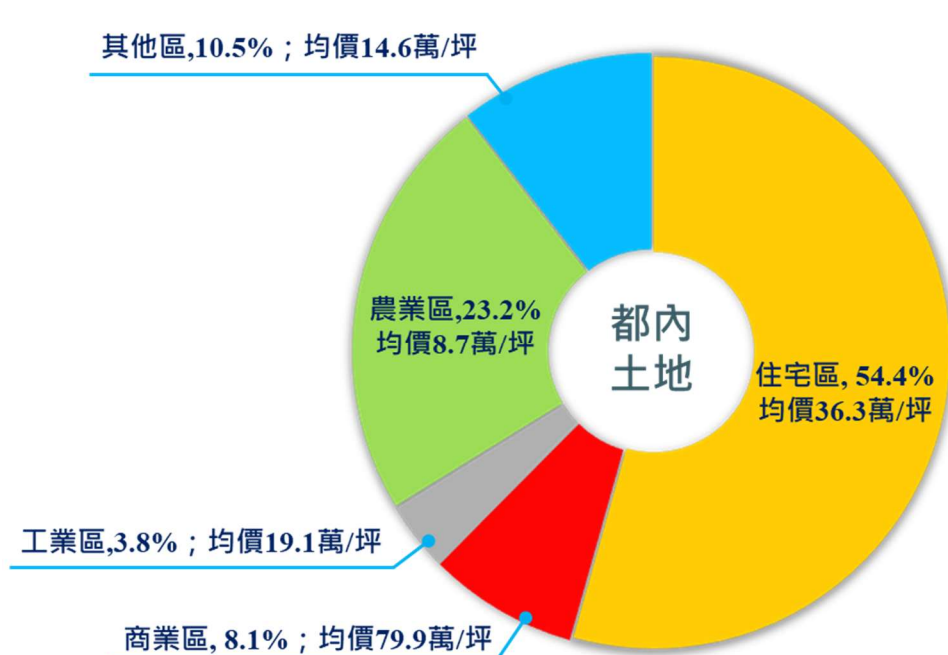
02

臺中房市價格分析

全區土地與建物成交比例與單價/
建物成交均價、總價帶及五分位分析

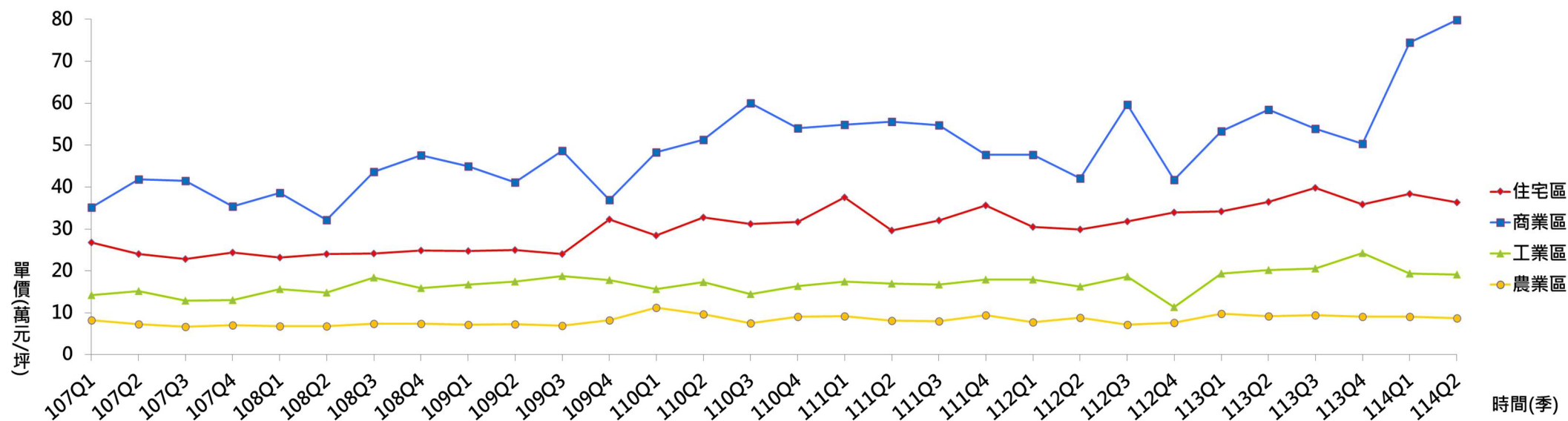
價格分析- 臺中114年Q2土地成交比例與均價

- 都內土地成交量以住宅區佔比最高(54.4%)，都外土地成交量以農牧用地佔比最高(60.3%)。
- 都內土地各類均價與上季相比：住宅區價跌2.1萬/坪；商業區價漲5.4萬/坪，主要受西屯區整批住變商交易，以及十四期交易行情持續反映所帶動；工業區與農業區略減0.3萬/坪；其他土地的部分續以道路用地交易佔大宗，小跌0.9萬/坪。
- 都外土地各類均價與上季相比：甲建與丙建分別上漲1萬/坪、0.8萬/坪；乙建、丁建與其他類別分別下跌2.8萬/坪、0.9萬/坪、2.7萬/坪；農牧用地價格持平。



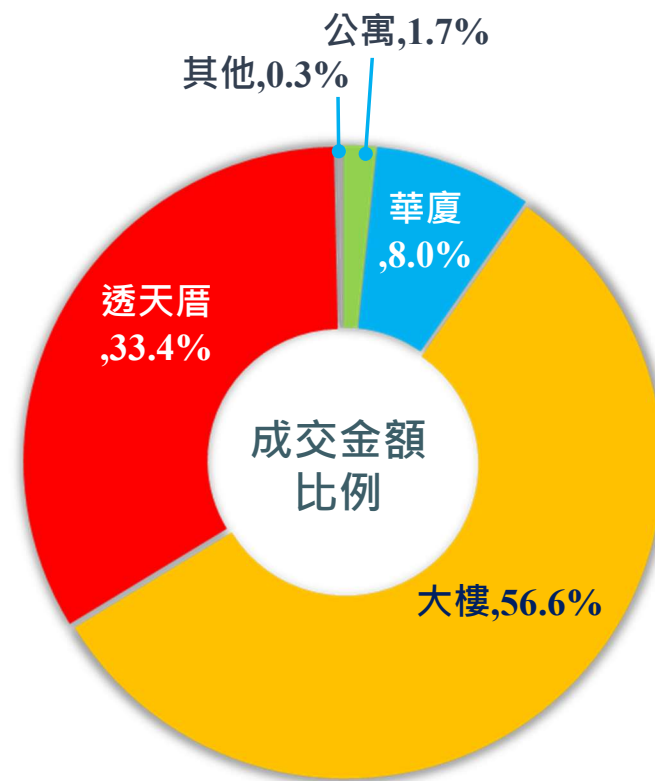
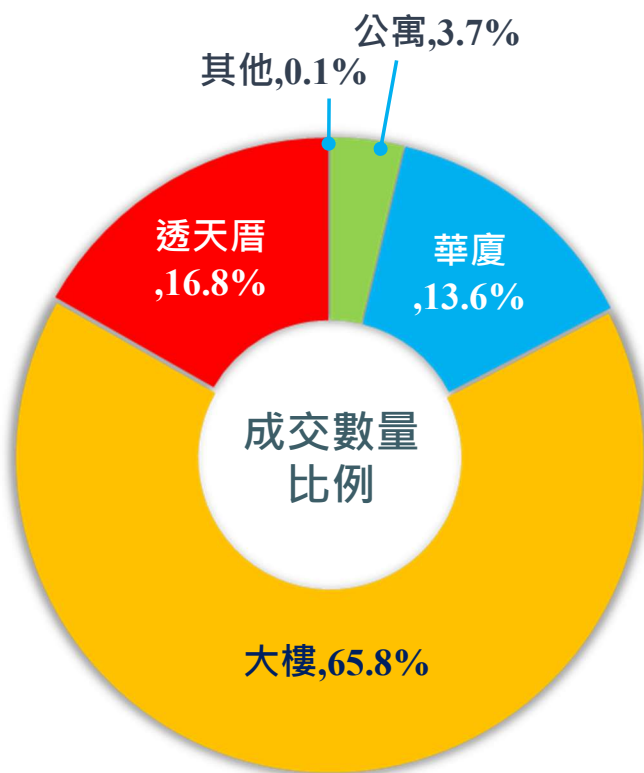
價格分析- 臺中各季都內土地成交單價

- 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。
- 114年Q2土地成交均價概況：住宅區約36.3萬/坪；商業區約79.9萬/坪；工業區約19.1萬/坪；農業區約8.7萬/坪。
- 本季僅商業區土地價格上揚，已連續兩季上漲並再創歷史新高，逼近80萬/坪大關，交易熱點主要集中於十四期，加上部分具「住變商」條件的土地成交，推升均價再度走高；住宅區則下跌達2萬/坪；工業區與農業區與上一季相近，僅微幅下滑0.3萬/坪。



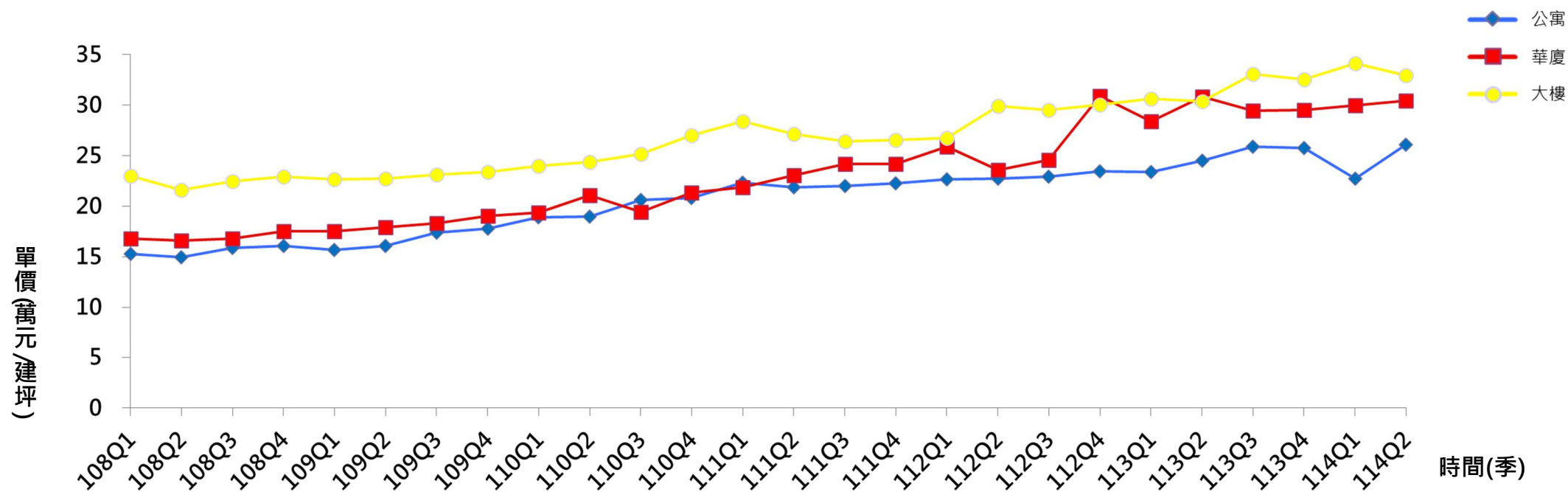
價格分析- 臺中114年Q2建物成交數量與金額比例

- 臺中市114年Q2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65.8%與16.8%，成交金額比例分別為56.6%與33.4%。



價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價

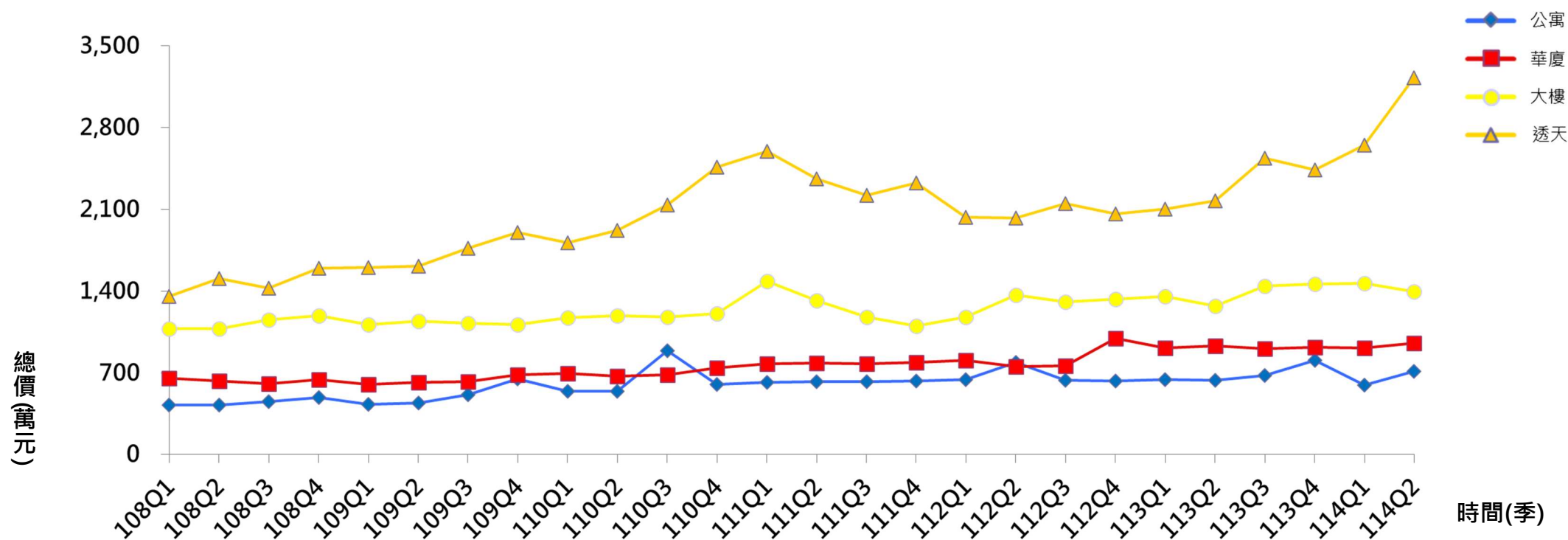
- 統計108年Q1至114年Q2期間之區分所有建物建坪平均單價如下：大樓約27.0萬/建坪，華廈約23.0萬/建坪，公寓約20.7萬/建坪。以長期趨勢而言，整體價格呈現微幅上漲。
- 最新114年Q2區分所有建物建坪單價表現：大樓32.9萬/建坪，季減3.6%、年增8.4%；華廈30.4萬/建坪，季增1.6%，但年跌1.2%；公寓26.1萬/建坪，季成長14.9%、年增6.4%。公寓價格強勢刷新紀錄，反觀大樓雖仍保持年增，但短期價格已有回檔跡象。



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

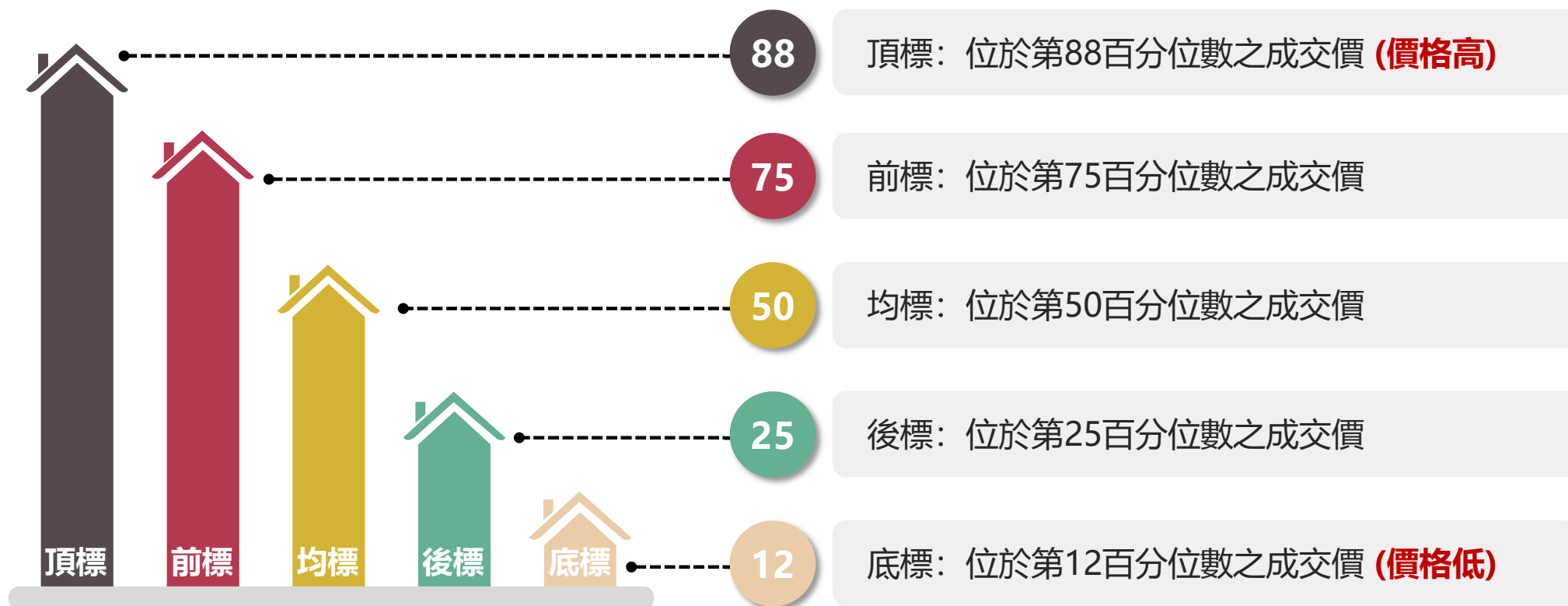
- 統計108年Q1至114年Q2期間之各類產品平均成交總價如下：透天厝約2,080萬，大樓約1,250萬，華廈約760萬，公寓約600萬。觀察下來，透天厝及大樓的成交總價波動幅度較大，相較之下，華廈與公寓的價格變動有限，維持穩定。
- 最新114年Q2各類產品總價變化：透天厝一舉突破3仟萬大關，攀升至約3,200萬，再創新高；大樓與華廈價格相對平穩；公寓則小漲佰萬，拉升至700萬水位。



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- 以五分位方式區分高、中、低價格

- 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。

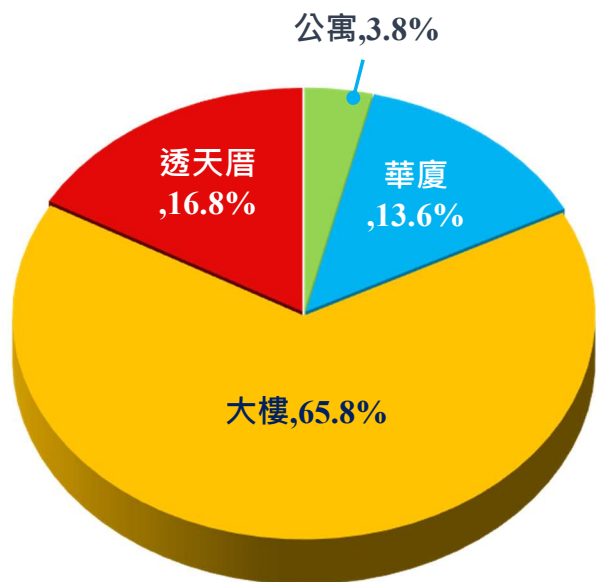


價格分析- 臺中全區114年Q2建物成交數量與總價帶

(住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

- 臺中市114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(65.8%)，其次為透天厝(16.8%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔30.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔34.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔7.3%。

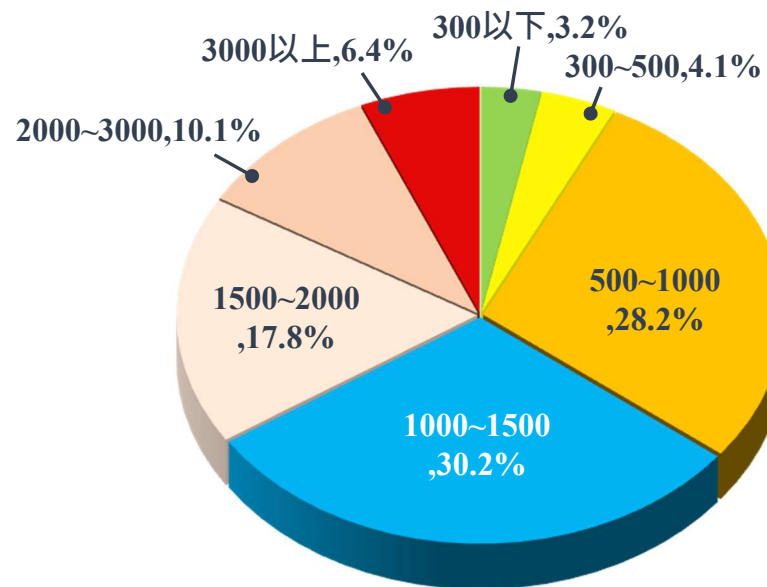
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



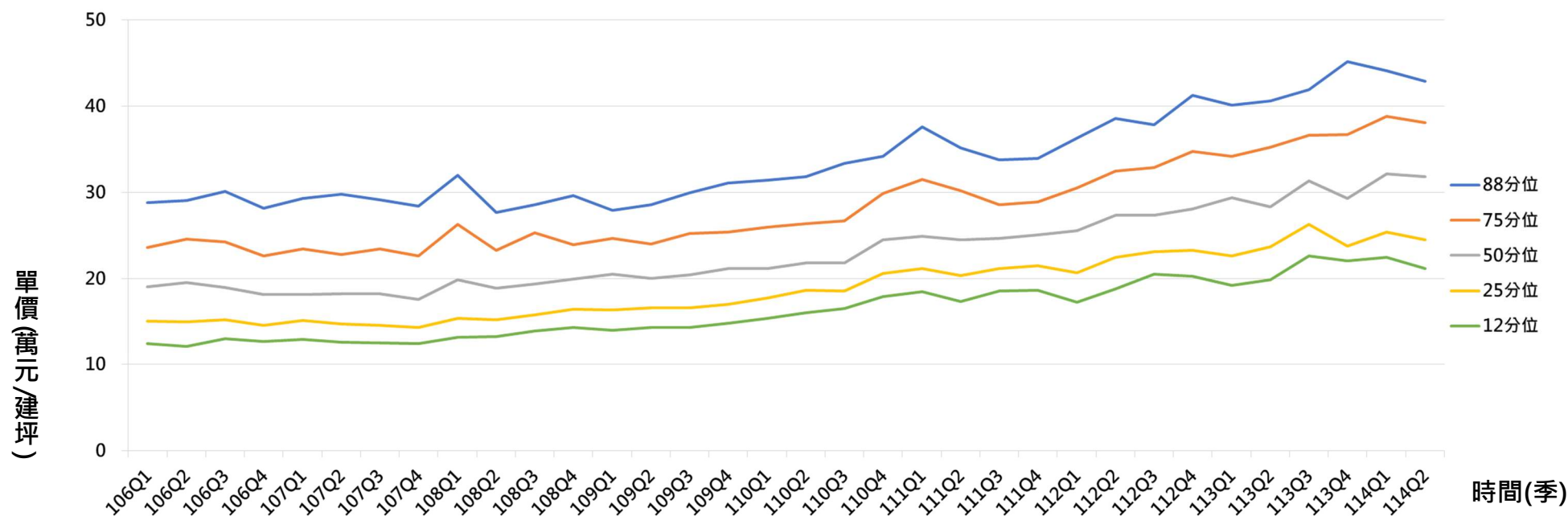


價格分析- 臺中各季區分所有建物成交建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

大臺中房市交易動態資訊平台



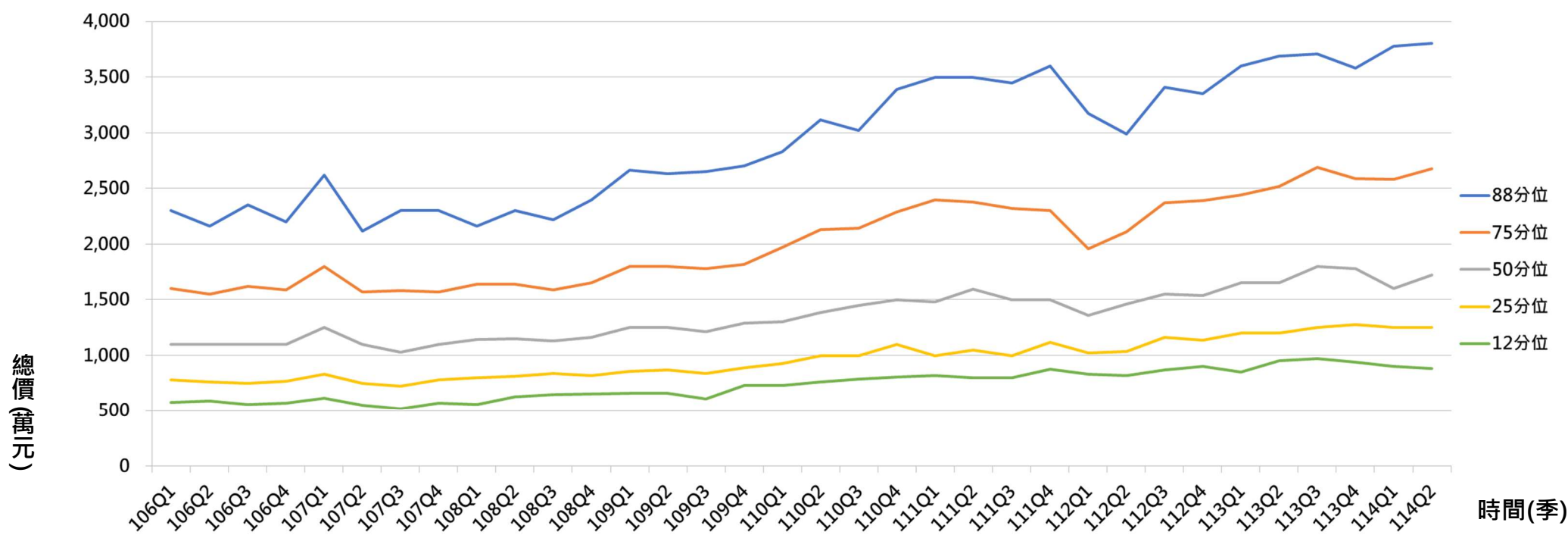
- 自106年起計，臺中市全區均價(50分位)約23.2萬/建坪，前25%房價約28.4萬/建坪，前12%房價約33.8萬/建坪。
- 113年Q1僅均標續揚，其餘區位微幅下修；Q2後標與前標達近年最高價；Q3全區價格創歷史高點；Q4前標~頂標續揚，其餘區位走跌。
- 114年Q1頂標小跌1萬/建坪，均標~前標再度創高；Q2整體表現轉弱，頂標與底標價跌超過1萬/建坪。



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

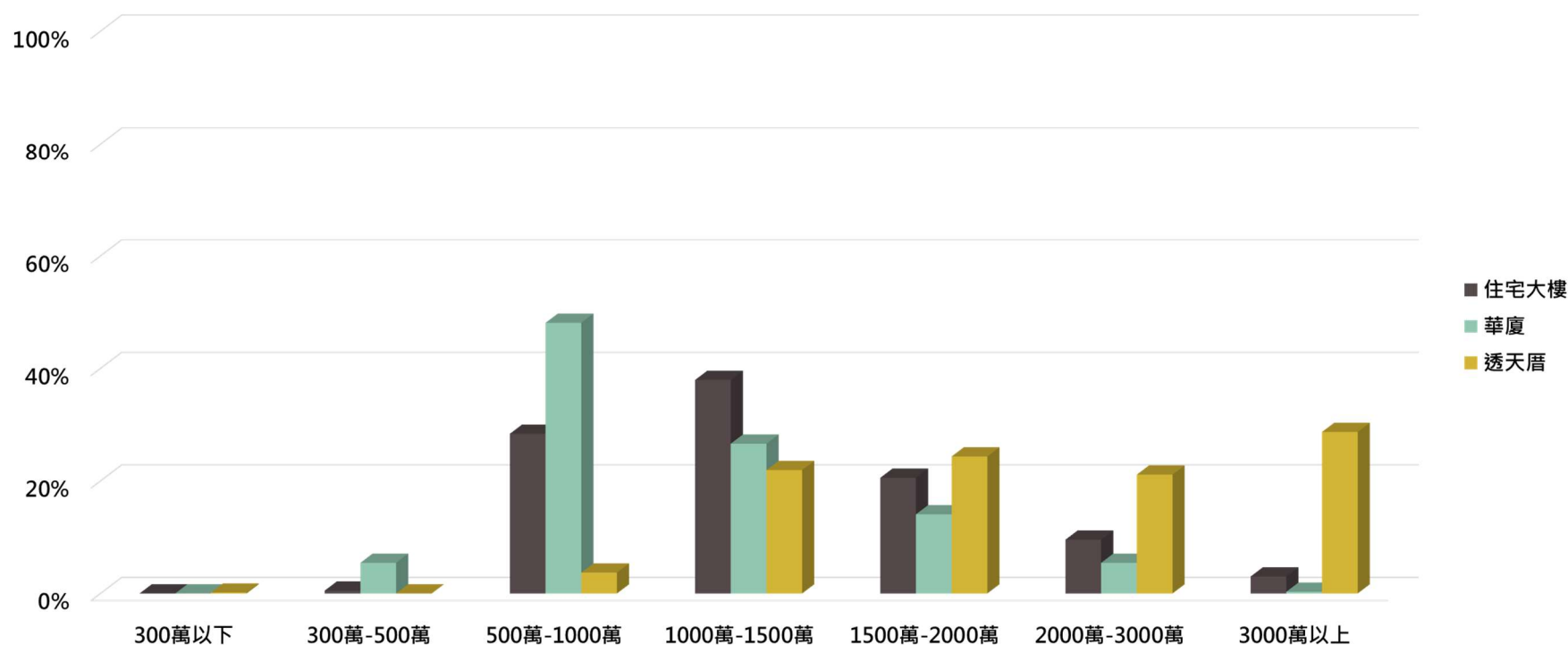
- 自106年起計，臺中市全區透天厝平均總價(50分位)約1,360萬，前25%平均總價約2,020萬，前12%平均總價約2,930萬。
- 113年Q1整體表現續揚，僅底標略跌；Q2~Q3全區價格續創新高；Q4前標~頂標小跌百萬，整體呈價穩。
- 114年Q1頂標上漲200萬並再度創高，均標下滑180萬；Q2均標與前標小漲百萬，其餘區位持平。



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114年Q2各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-1

- 本季屋齡兩年內的華廈產品，消費者偏好總價落在500萬至1,000萬元區間；住宅大樓主力成交總價帶則集中於1,000萬至1,500萬元；至於透天厝，主力總價帶已大幅提升至3,000萬元以上。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓28.9%、華廈53.6%、透天厝3.9%。



價格分析- 臺中114年Q2各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-2

產品類別	總價帶	數量
住宅大樓 (11層含以上 有電梯)	300萬以下	0
	300萬-500萬	26
	500萬-1000萬	1440
	1000萬-1500萬	1925
	1500萬-2000萬	1043
	2000萬-3000萬	485
	3000萬以上	153

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**太平區(20.5%)**、**梧棲區(16.0%)**及**北屯區(11.3%)**。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	0
	300萬-500萬	36
	500萬-1000萬	318
	1000萬-1500萬	176
	1500萬-2000萬	93
	2000萬-3000萬	36
	3000萬以上	2

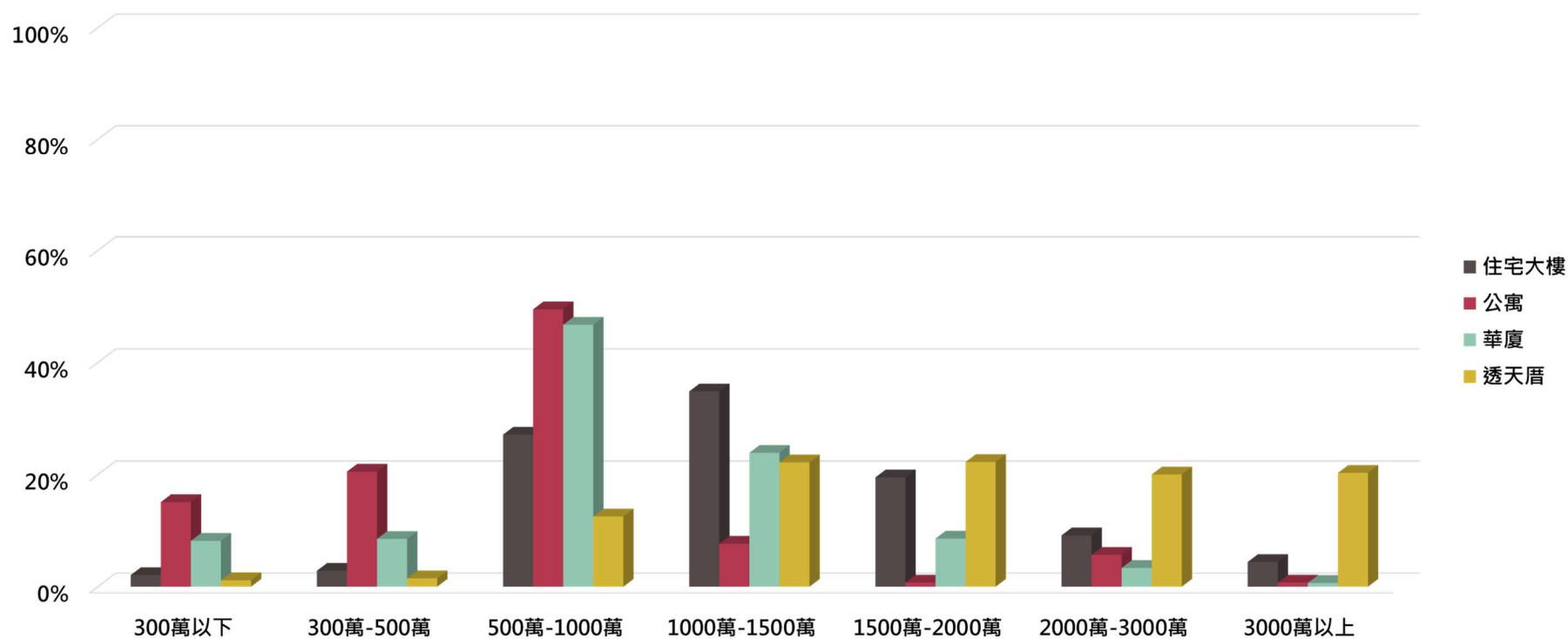
華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**龍井區(16.0%)**、**外埔區(11.9%)**及**梧棲區(11.0%)**。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	1
	300萬-500萬	0
	500萬-1000萬	23
	1000萬-1500萬	136
	1500萬-2000萬	151
	2000萬-3000萬	131
	3000萬以上	178

透天厝市場主力為3,000萬元以上，並集中於**北屯區(45.5%)**、**南屯區(21.3%)**及**太平區(8.4%)**。

價格分析- 臺中114年Q2各類型建物總價帶(不分屋齡)-1

- 不論新成屋或中古屋，華廈與公寓產品的主流成交總價多落在500萬至1,000萬元之間，最受消費者青睞；住宅大樓則以1,000萬至1,500萬元為主要交易區間；至於透天厝，主力總價帶已提升至1,500萬至2,000萬元。
- 各產品類型總價低於仟萬元之佔比分別為：住宅大樓32.1%、公寓85.1%、華廈63.5%、透天厝15.2%。



價格分析- 臺中114年Q2各類型建物總價帶(不分屋齡)-2

產品類別	總價帶	數量
住宅大樓 (11層含以上 有電梯)	300萬以下	147
	300萬-500萬	202
	500萬-1000萬	1920
	1000萬-1500萬	2466
	1500萬-2000萬	1380
	2000萬-3000萬	648
	3000萬以上	312

住宅大樓市場主力為1,000~1,500萬元間，並集中於**太平區 (16.9%)**、**北屯區 (14.7%)**及**梧棲區(12.7%)**。

華廈市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**大里區(11.7%)**、**龍井區 (9.2%)**與**北屯區 (8.2%)**。

產品類別	總價帶	數量
華廈 (10層含以下 有電梯)	300萬以下	120
	300萬-500萬	125
	500萬-1000萬	685
	1000萬-1500萬	350
	1500萬-2000萬	126
	2000萬-3000萬	49
	3000萬以上	10

價格分析- 臺中114年Q2各類型建物總價帶(不分屋齡)-3

產品類別	總價帶	數量
公寓 (5層含以下 無電梯)	300萬以下	61
	300萬-500萬	83
	500萬-1000萬	200
	1000萬-1500萬	31
	1500萬-2000萬	3
	2000萬-3000萬	23
	3000萬以上	3

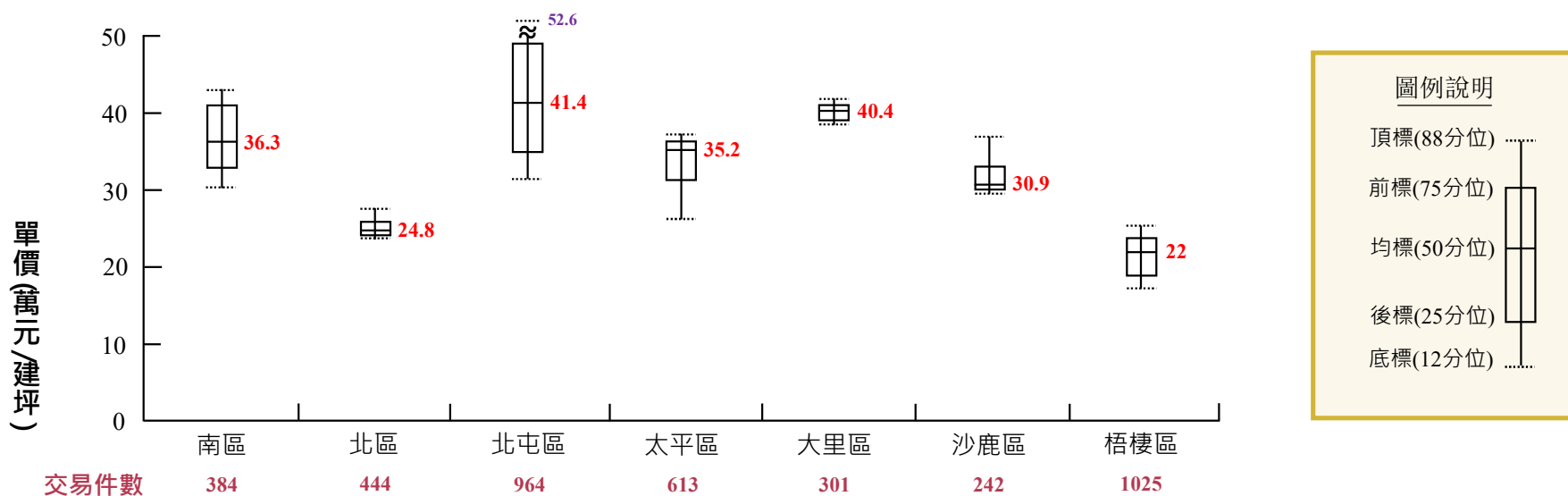
公寓市場主力為500~1,000萬元間，並集中於**北區(26.0%)**、**北屯區(19.0%)**及**西區(11.5%)**。

透天厝市場主力為1,500~2,000萬元間，並集中於**沙鹿區(13.0%)**、**豐原區(10.0%)**及**龍井區(9.7%)**。

產品類別	總價帶	數量
透天厝	300萬以下	21
	300萬-500萬	27
	500萬-1000萬	226
	1000萬-1500萬	400
	1500萬-2000萬	401
	2000萬-3000萬	361
	3000萬以上	366

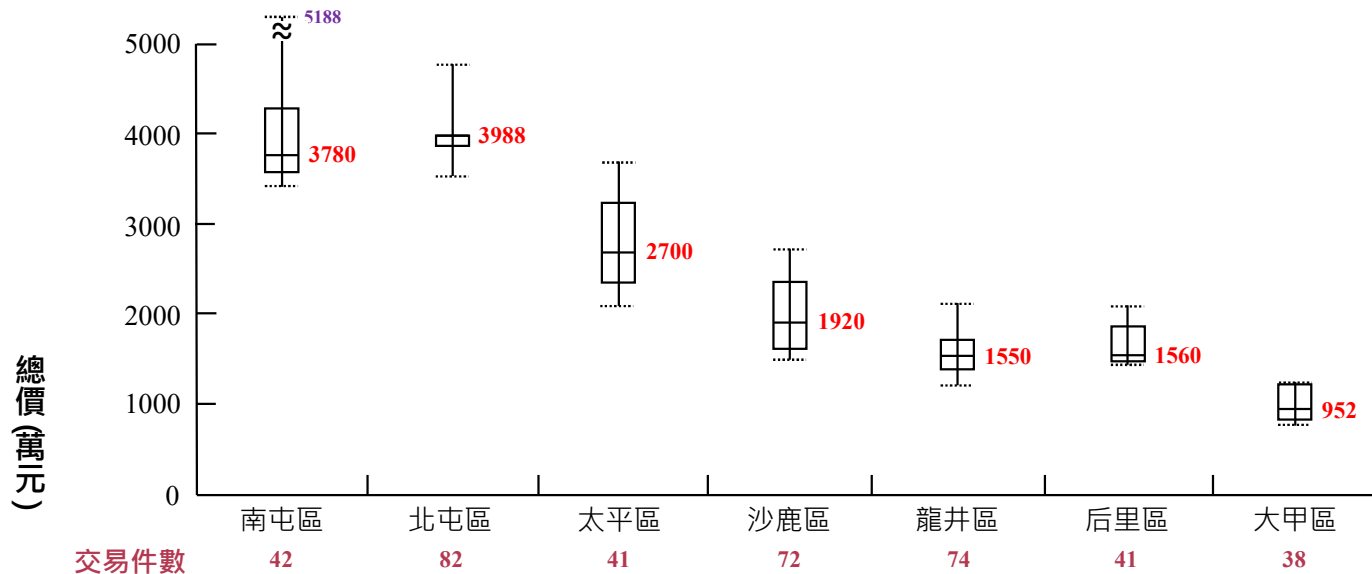
價格分析- 114年Q2屋齡兩年內大樓單價

- 統計114年Q2屋齡2年內大樓交易案件(超過200件者)，交易熱區為**梧棲區**、**北屯區**及**太平區**，並以**北屯區**單價較高。
- 梧棲區底標~後標價跌近2萬/建坪，主要反映**聯悅臻**交易行情，成交價為7.2~31萬/建坪；北屯區本季有數案餘量交易，全區漲幅介於1.1~3.6萬/建坪間；太平區頂標下修1.4萬/建坪，後標則因有**春福興波**、**春福康波**整批交易帶動，上揚逾4萬/建坪，成交價分別為25~37萬/建坪、29~39.4萬/建坪。
- 其他各區價格表現：南區底標~均標走跌，跌幅約在1.3~2.2萬/建坪不等；北區及大里區表現皆與上一季相當；沙鹿區近六成五交易屬**勝麗交響曲**，成交價為29.2~42.1萬/建坪，受該案影響，全區漲幅介於4.3~7.6萬/建坪間。



價格分析- 114年Q2屋齡兩年內透天厝總價

- 統計114年Q2屋齡2年內透天厝交易案件(超過35件者)，交易熱區為北屯區、龍井區及沙鹿區，並以北屯區之平均總價較高。
- 北屯區購買主力帶為3,888~3,988萬元間，本季過半交易屬精晨雙城，成交總價為3,015~5,338萬元，且總價高於4仟萬之交易量銳減，致前標與頂標大幅下修；龍井區購買主力帶為1,409~1,726萬元間，近六成交易屬富宇大地，成交總價為1,409~3,000萬元，全區走揚；沙鹿區購買主力帶為1,630~2,378萬元間，本季有永築上承、山水豐晉...等案交易，且總價多落在1,500萬元以上，而使全區價格同步上揚。
- 其他各區價格表現：南屯區以總價逾3仟萬元交易為主，帶動底標顯著拉升，頂標亦突破5仟萬水位；太平區僅頂標持穩，其餘區位略有下滑；后里區總價超過1,500萬元之交易比例增加，推升前標~頂標逾280萬元；大甲區主力成交集中在總價1仟萬元以下，故全區呈下修走勢。

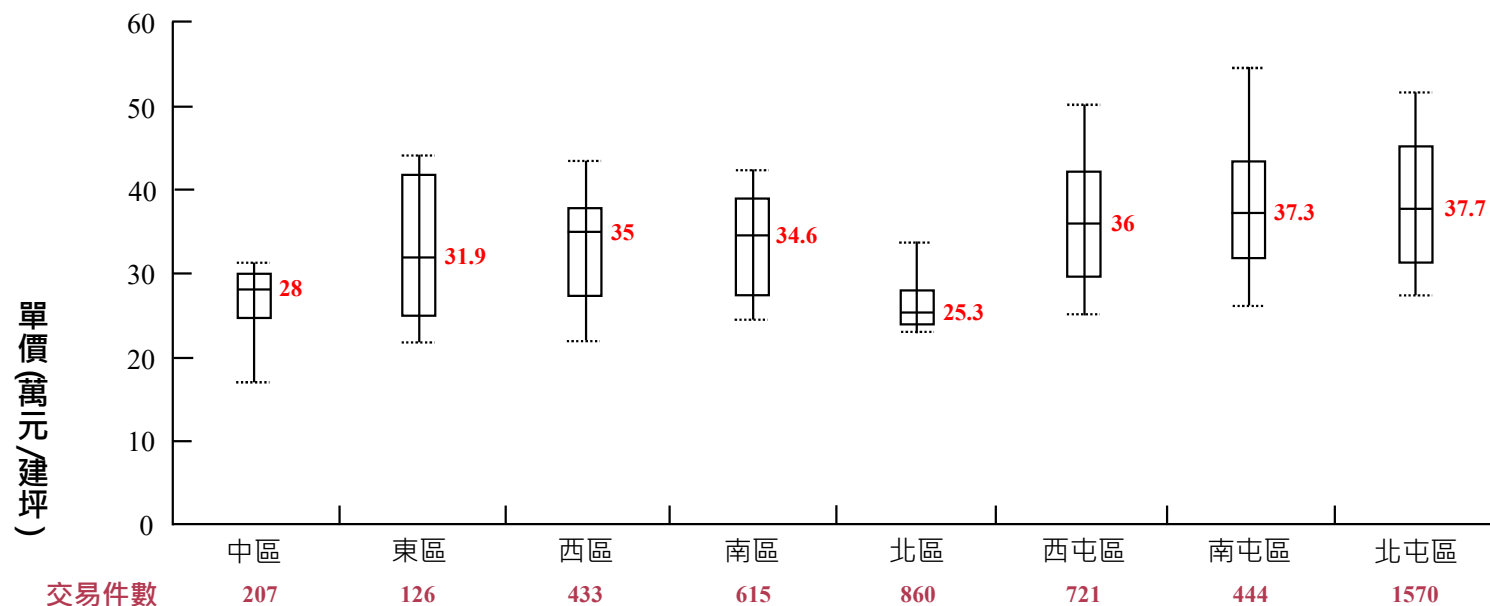


圖例說明

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- 114年Q2區分所有建物單價-1

- 114年Q2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**北屯區**、**北區**及**西屯區**。
- 北屯區全區續揚，其中頂標已連兩季維持在5字頭高檔區；北區前標~頂標走跌，其餘區位價穩；西屯區後標、前標與頂標價格皆下滑，跌幅達1.5萬/建坪。
- 其他各區價格表現：中區近七成交屬**鼎泰中城**，成交價為25.1~44.6萬/建坪，帶動全區價格上揚；東區全區價漲，其中高價位區因華廈產品**湖濱三環**進場，成交價為38.6~47.5萬/建坪，顯著推升整體價格；西區前標~頂標大跌達6萬/建坪；南區底標~均標主要反映**坤悅君匯**與屋齡逾二十年之中古屋行情，跌幅約在1.5~4.2萬/建坪不等；南屯區頂標續揚，但均標~前標走跌，其中前標跌幅接近7萬/建坪。



圖例說明

頂標(88分位)

前標(75分位)

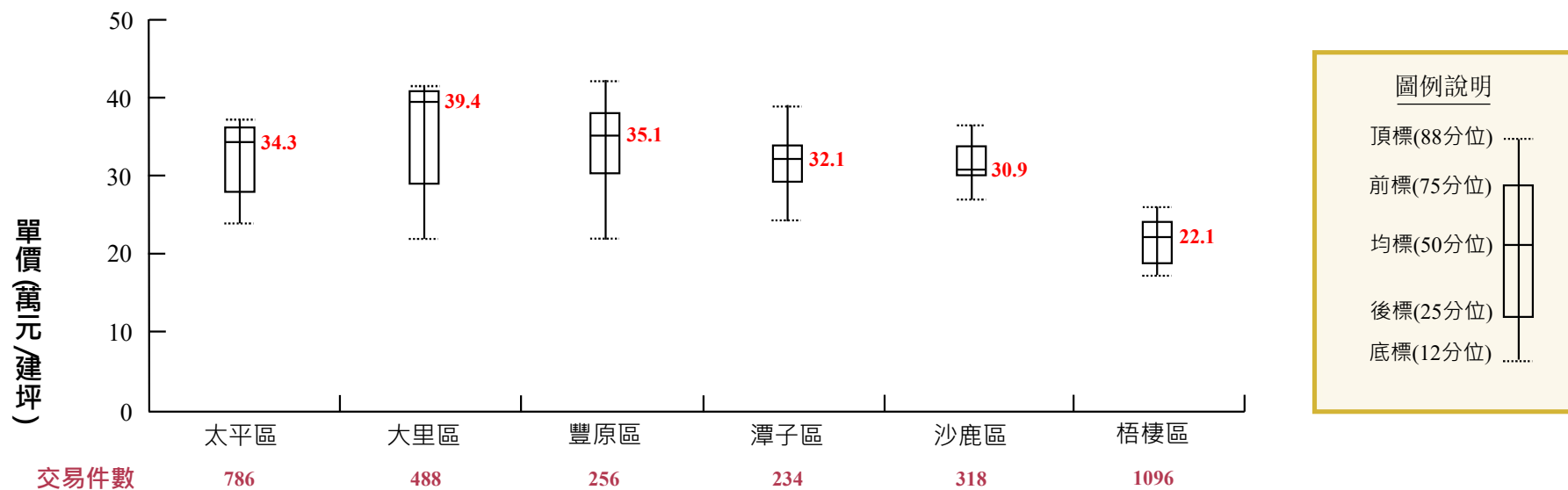
均標(50分位)

後標(25分位)

底標(12分位)

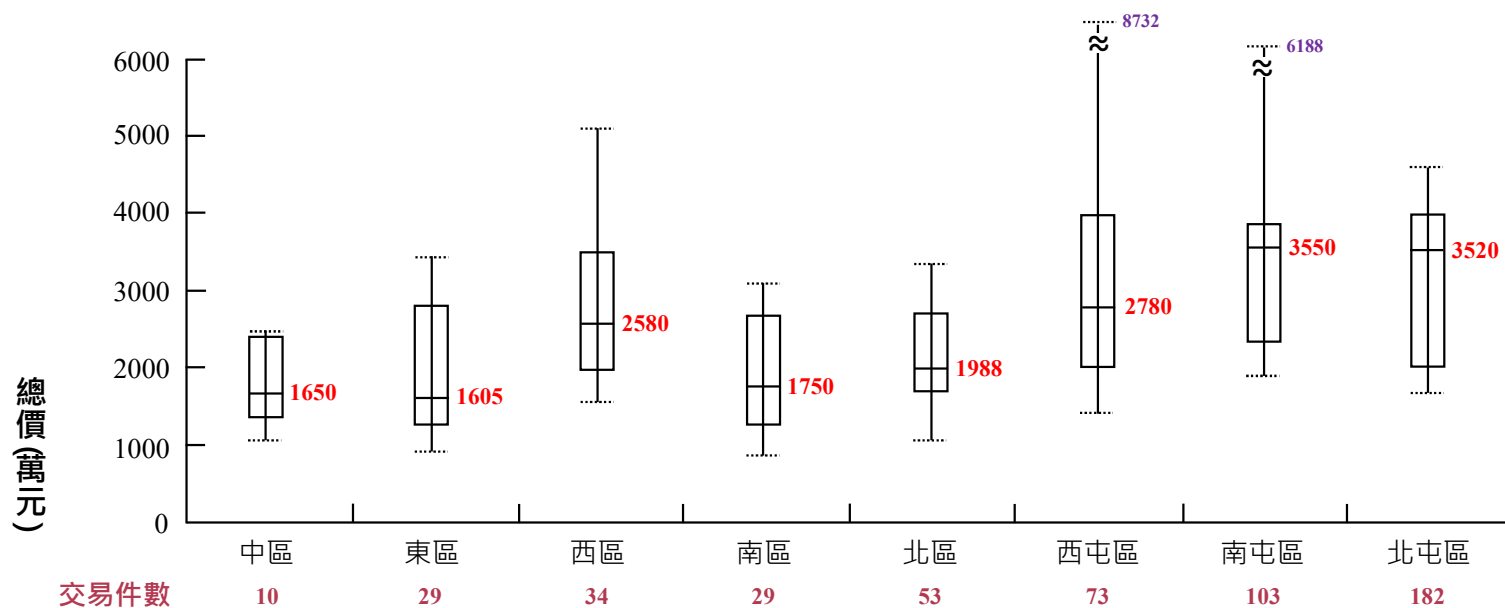
價格分析- 114年Q2區分所有建物單價-2

- 114年Q2衛星區以**大里區**、**豐原區**及**太平區**之平均單價較高，交易熱區為**梧棲區**、**太平區**及**大里區**。
- 梧棲區因有**聯悅臻**大批交易，影響底標~後標下修達1.5萬/建坪；太平區頂標小跌1萬/建坪、後標價揚1.5萬/建坪，其餘區位持穩；大里區底標~後標主要反映屋齡逾二十年之中古屋行情，價格回跌超過4萬/建坪。
- 其他各區價格表現：豐原區僅頂標續揚，其餘區位價跌，其中底標~後標跌勢顯著；潭子區適逢**恆山和合**、**櫻花知殷**進場交易，帶動均標~頂標漲幅超過2萬/建坪；沙鹿區新屋(**大樓-勝麗交響曲&侑峰鑫生活&允將上上謙**、**華廈-富宇豐卉...等**)交易即佔近九成，推升全區價格走揚，且後標~頂標全數站上30萬/建坪水位。



價格分析- 114年Q2透天厝總價-1

- 114年Q2原臺中市區(超過30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2,332~3,858萬元，前標回跌超過400萬，而中低總價區走揚；北屯區購買主力帶為2,000~3,988萬元，僅底標小漲百萬、前標持平，其餘區位則有約200萬跌幅；西屯區購買主力帶為2,008~3,980萬元，均標~頂標價揚，其中頂標因有數筆屬具商效交易，而使價格再度攀高。
- 其他各區價格表現：東區整體表現轉弱；西區全區續漲；南區僅底標走跌，其餘價揚；北區呈高總價區跌、中低總價區漲；中區因交易件數較少，故僅供參考。



圖例說明

頂標(88分位)

前標(75分位)

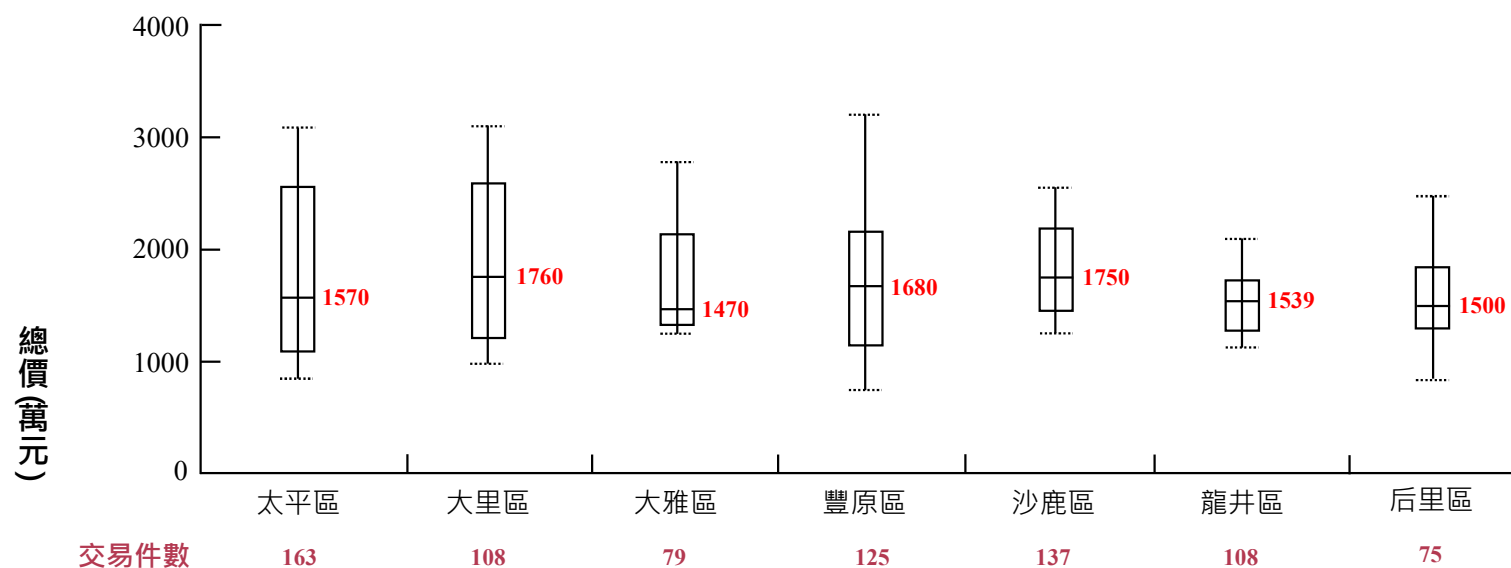
均標(50分位)

後標(25分位)

底標(12分位)

價格分析- 114年Q2透天厝總價-2

- 114年Q2衛星區(超過75件者)以**大里區**、**沙鹿區**、**豐原區**之平均總價較高。
- 大里區購買主力帶為1,212~2,606萬元，全區價揚；沙鹿區購買主力帶為1,460~2,200萬元，均標~頂標主要反映新屋交易行情，漲幅介於152~618萬元間，底標則回跌佰萬；豐原區購買主力帶為1,155~2,168萬元，近七成交屬總價低於2仟萬，影響前標~頂標顯著下修逾400萬。
- 其他各區價格表現：太平區均標~頂標表現轉弱，其中頂標價跌超過300萬；大雅區總價超過1,500萬元之交易量增，推升均標~頂標走揚；龍井區持穩；后里區僅均標持平，其餘區位漲幅約在100~680萬元不等，其中頂標因數筆具商業效益案件高價成交而被拉升。



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)

03

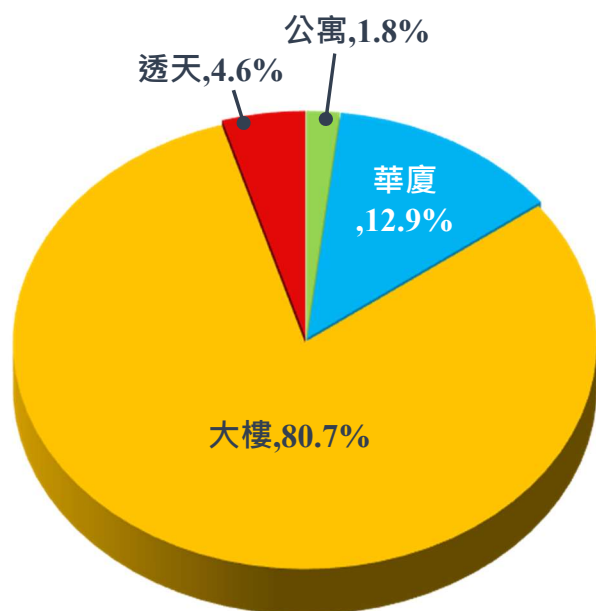
臺中各行政區價格分析

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114年Q2建物成交數量與總價帶

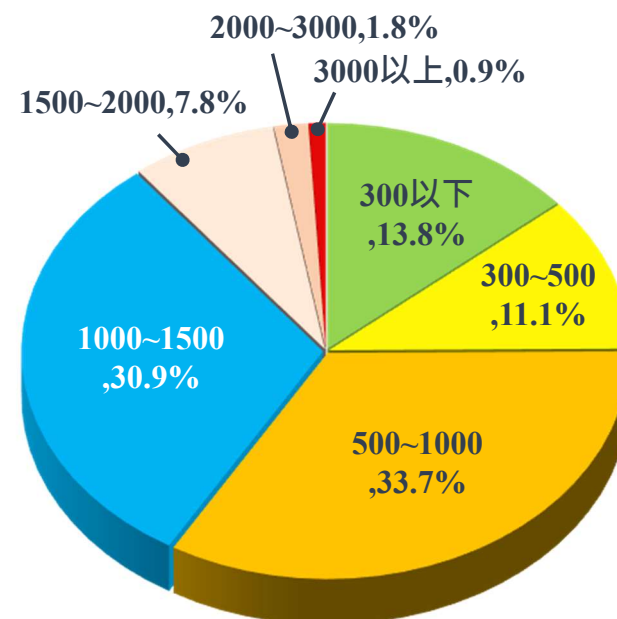
- 中區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(80.7%)，其次為華廈(12.9%)。
- 本季以總價500~1,000萬元為主，佔33.7%。

成交數量比例



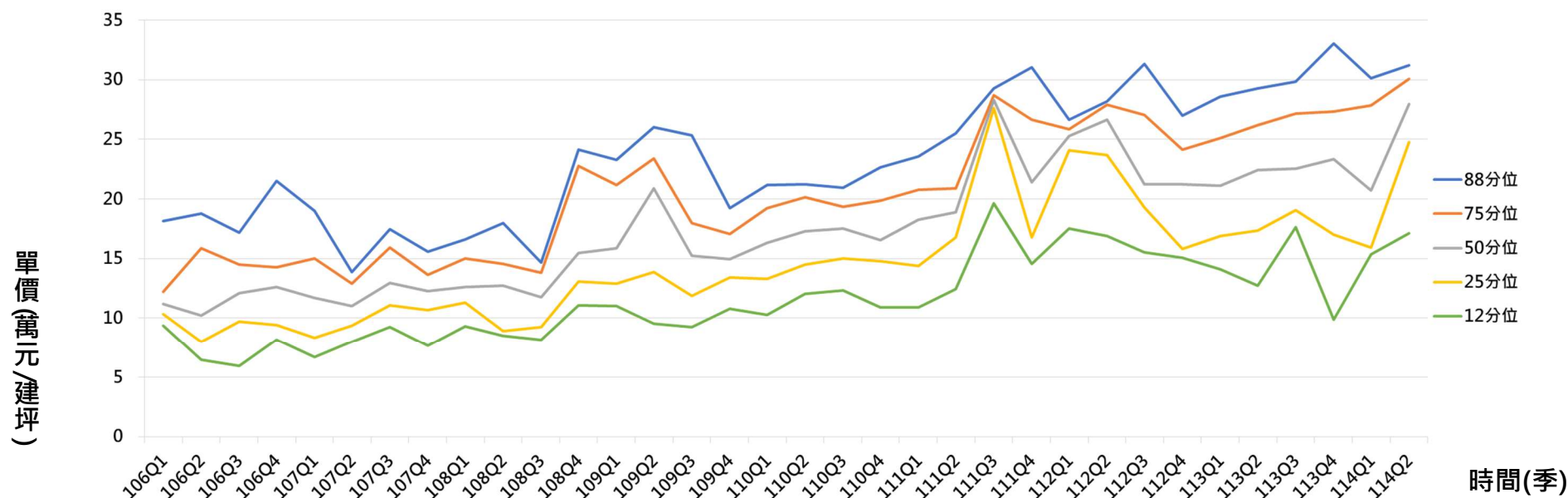
住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 中區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

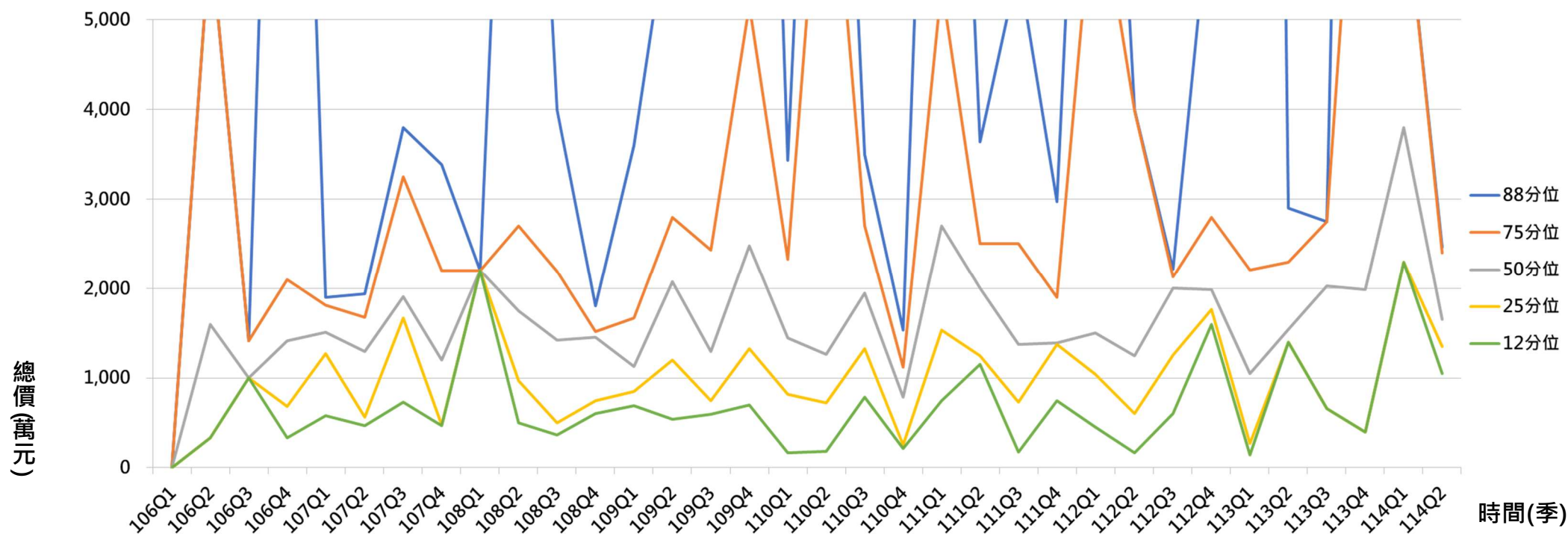
- 自106年起計，中區均價(50分位)約17.7萬/建坪，前25%房價約20.7萬/建坪，前12%房價約23.5萬/建坪。
- 本區因交易量較少，偶有個別較高或較低之個案交易，導致價格明顯波動。
- 113年Q1~Q3整體逐季走揚，底標終止連五跌、大漲5萬/建坪；Q4底標跌破10萬/建坪，反觀中高價位區續揚，其中頂標更一舉站上33萬/建坪水位。
- 114年Q1前標連五季緩漲，底標大漲5萬/建坪，其餘區位走跌；Q2適逢**鼎泰中城**交屋潮，加上中古屋行情佳，全區價格走揚。



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

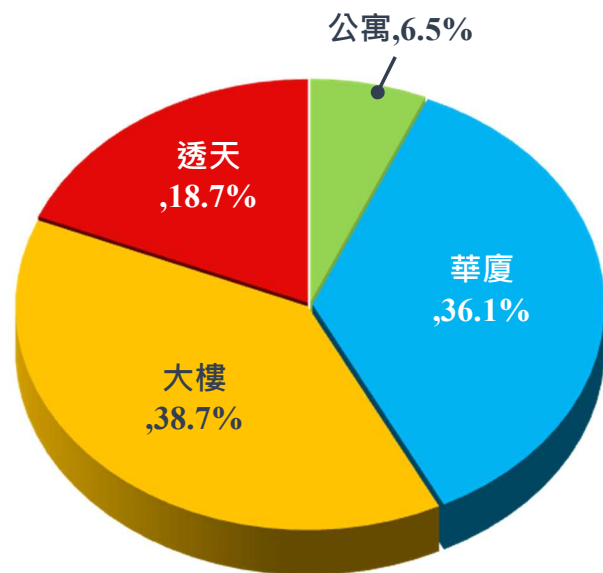
- 自106年起計，中區透天厝平均總價(50分位)約1,630萬，前25%平均總價約3,120萬，前12%平均總價約6,750萬。
- 本區屬早期開發區域，交易量甚少，偶因有較高總價之交易，使當季價格產生劇烈波動。
- 本區透天厝交易量極少不足以分析，故圖面僅供參考(本季僅成交10筆)。



價格分析- 東區114年Q2建物成交數量與總價帶

- 東區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(38.7%)，其次為華廈(36.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔53.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔20.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.8%。

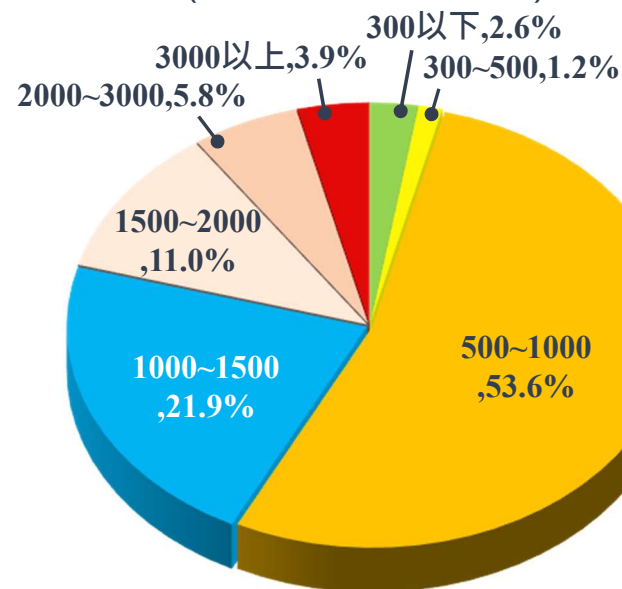
成交數量比例



住宅總價帶分布

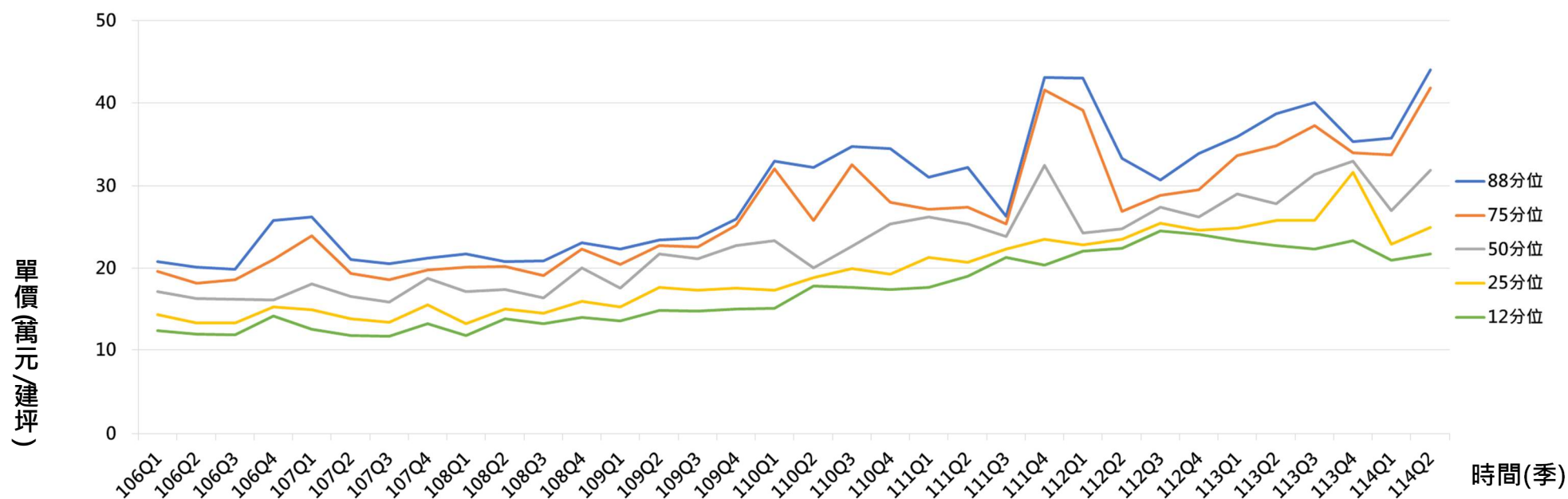
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 東區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

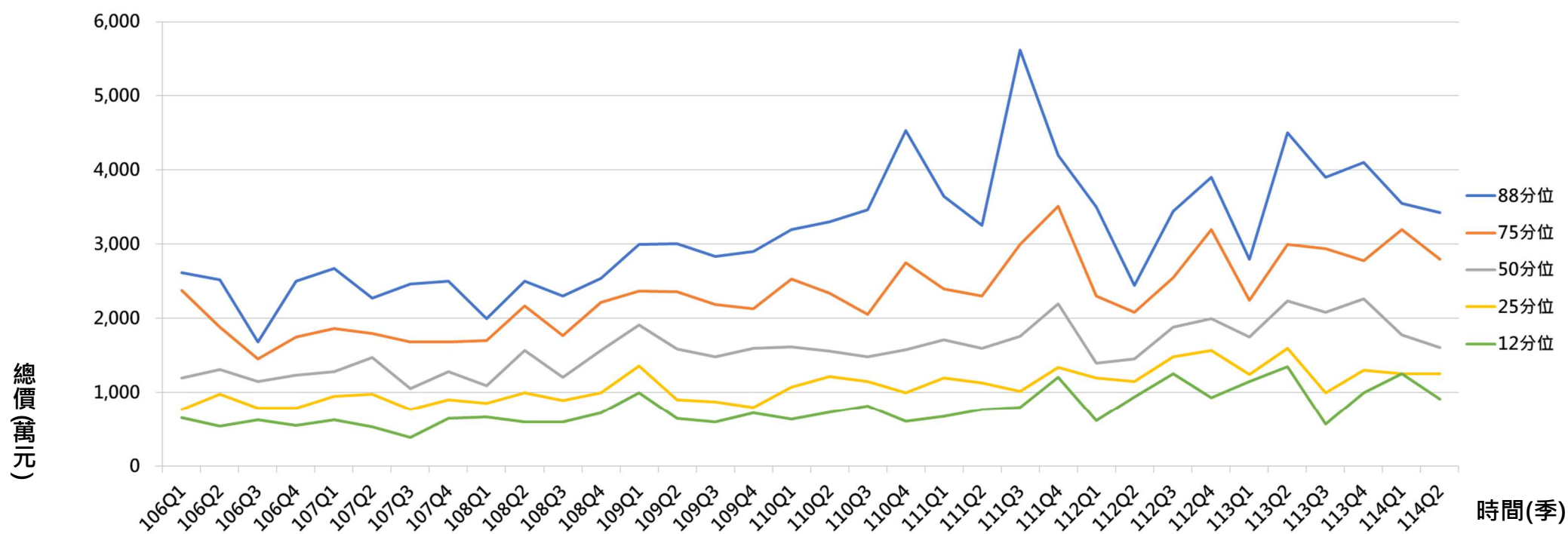
- 自106年起計，東區均價(50分位)約22.7萬/建坪，前25%房價約26.8萬/建坪，前12%房價約29.3萬/建坪。
- 113年Q1~Q3高價位區持續攀升，均標價格高低起伏較大，底標則已連四跌；Q4過半交易屬**新業築森鄰**，成交價為31.8~35.9萬/建坪，反映該案行情，後標~均標攀升至30萬/建坪以上水位。
- 114年Q1本季無新屋交易，全數反映屋齡逾25年之成交行情，故底標~均標大幅下修；Q2全區價揚，其中前標~頂標適逢華廈新案**湖濱三環**整批交屋挹注，推升至40萬/建坪水位。



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

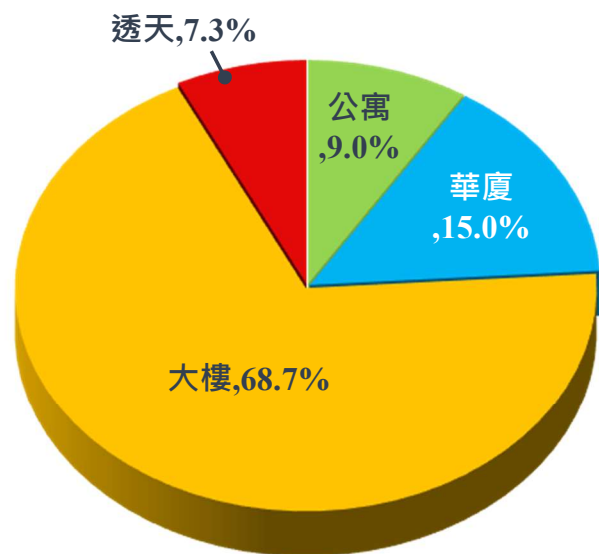
- 自106年起計，東區透天厝平均總價(50分位)約1,590萬，前25%平均總價約2,340萬，前12%平均總價約3,150萬。
- 113年Q1前標~頂標大跌至3仟萬元以下，僅底標走揚200萬；Q2總價超過1,500萬之交易量增，故全區顯著攀升；Q3多屬屋齡20年以上之交易行情因而下修；Q4僅前標續跌，其餘區位止跌回升。
- 114年Q1頂標與均標大跌500萬，前標與底標則價漲逾200萬；Q2僅後標持平，其餘區位價跌約在120~400萬元間。



價格分析- 西區114年Q2建物成交數量與總價帶

- 西區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(68.7%)，其次為華廈(15.0%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔33.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔27.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔20.8%。

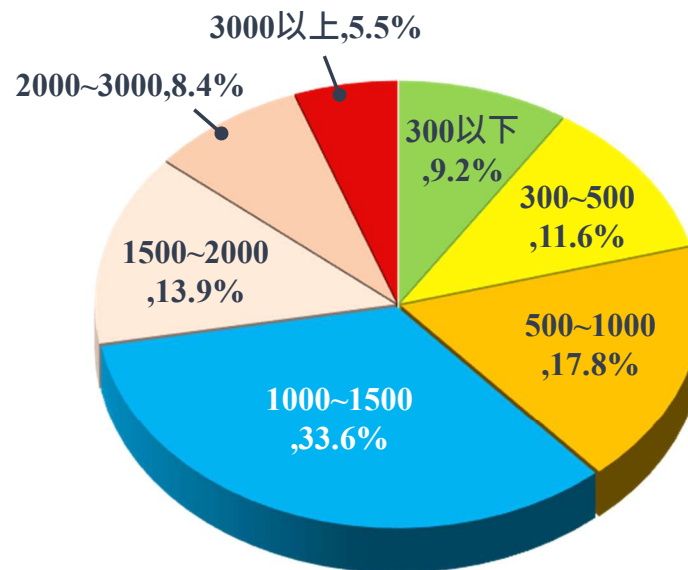
成交數量比例



住宅總價帶分布

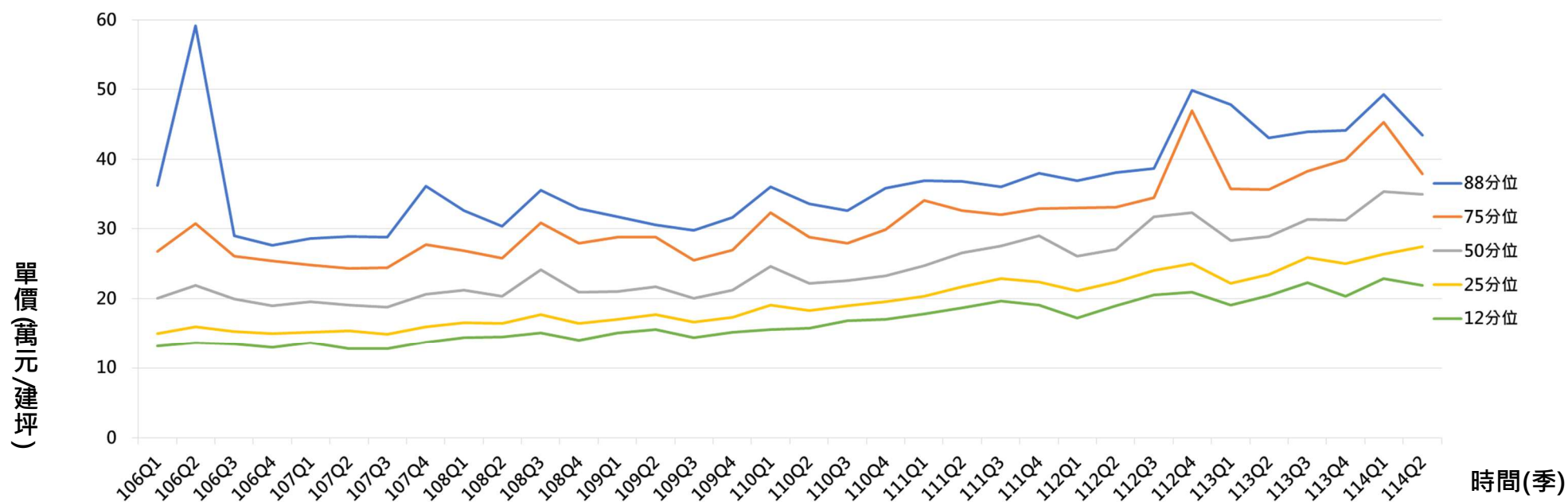
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 西區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

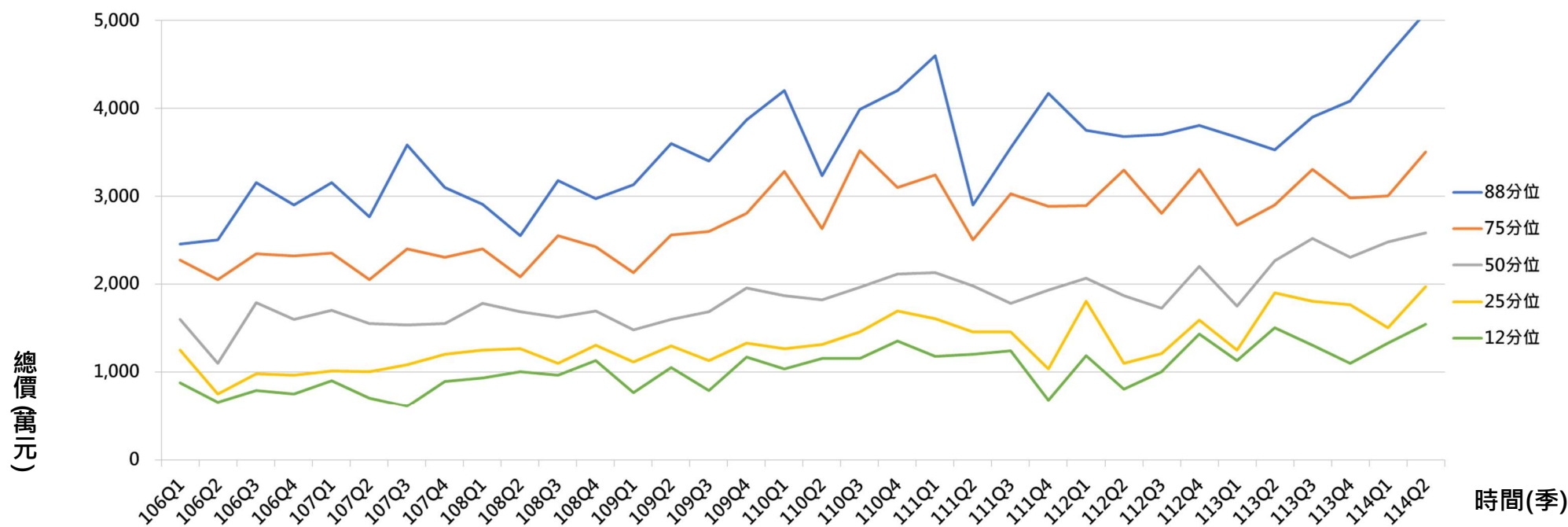
- 自106年起計，西區均價(50分位)約24.6萬/建坪，前25%房價約31.3萬/建坪，前12%房價約36.8萬/建坪。
- 本區價格長期表現穩定，惟106年適逢高單價新建案(富邦天空樹、由鉅大恆)交屋而使頂標價格攀升至新高點。
- 113年Q1全數價跌達2萬/建坪以上；Q2整體止跌回穩，僅頂標續跌；Q3全區價揚，其中底標及後標皆創新高價；Q4價格持平，僅前標小漲1.7萬/建坪。
- 114年Q1頂標與前標已連三漲，其餘區位更創新高價；Q2整體表現走弱，僅後標續揚。



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

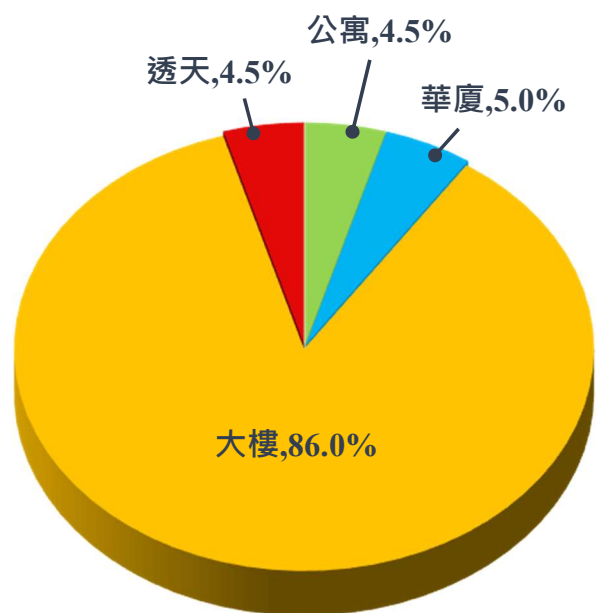
- 自106年起計，西區透天厝平均總價(50分位)約1,860萬，前25%平均總價約2,720萬，前12%平均總價約3,520萬。
- 長期以來本區交易總價差距極大，偶因有商業用途建物移轉致高總價區起伏較大。
- 113年Q1多屬屋齡逾30年之交易，全區價格顯著下修；Q2總價低於1,500萬元交易量銳減，故整體價格上調，惟頂標已連兩跌；Q3均標~頂標走揚，其餘區位表現轉弱；Q4頂標續揚並達4仟萬水位，其餘區位走跌。
- 114年Q1頂標價格持續上攻，後標則已連三跌；Q2以總價超過2仟萬之交易佔大宗，全區價格走揚。



價格分析- 南區114年Q2建物成交數量與總價帶

- 南區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(86.0%)，其次為華廈(5.0%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔39.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔19.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.3%。

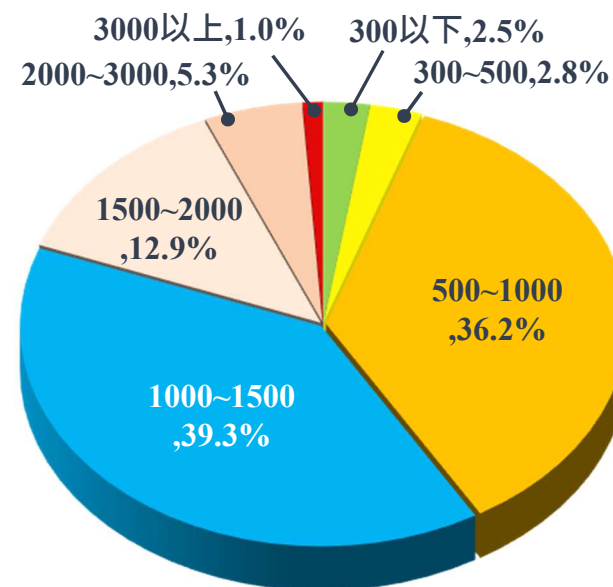
成交數量比例



住宅總價帶分布

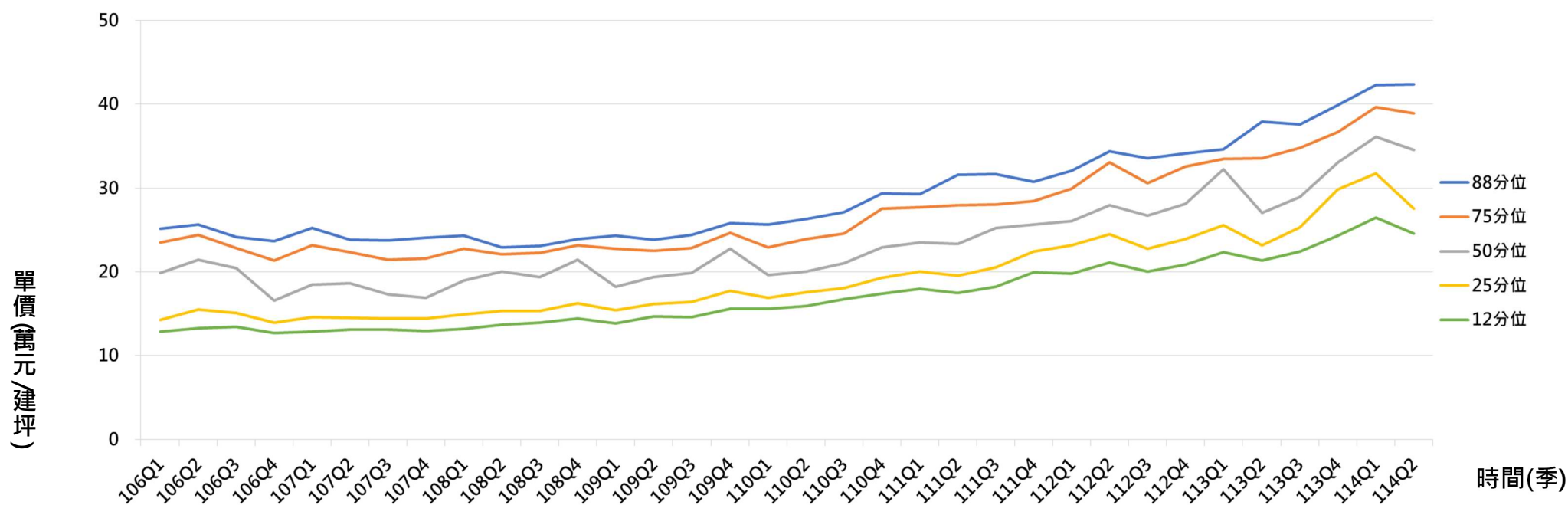
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 南區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

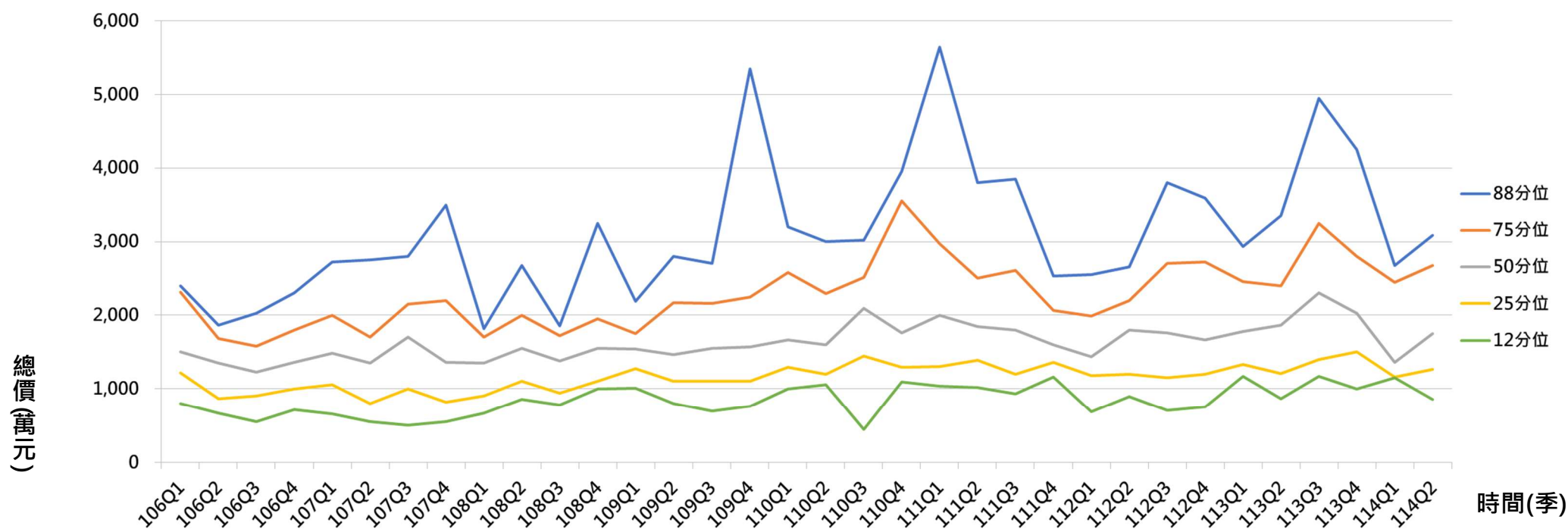
- 自106年起計，南區均價(50分位)約23.3萬/建坪，前25%房價約27.0萬/建坪，前12%房價約29.1萬/建坪。
- 113年Q1~Q2高價位區持續創高，其餘區位終止上揚走勢轉跌；Q3除頂標以外，其餘區位價漲逾1萬/建坪；Q4適逢**聚富滿滿**、**登陽青籟**、**泓瑞恆昕**等數案進場交易所致，帶動全區價格走揚並創歷史新高。
- 114年Q1受**坤悅君匯**、**藍圖講義**整批交易影響，全區價格再創新高；Q2僅頂標續漲並維持在40萬/建坪水位，其餘區位轉跌。



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

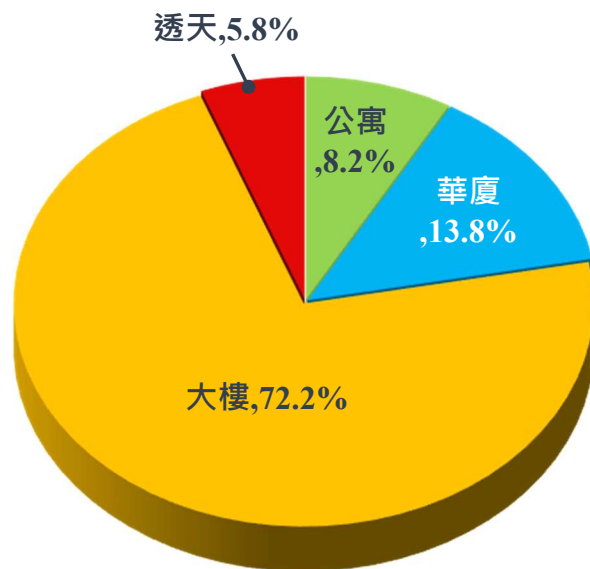
- 自106年起計，南區透天厝平均總價(50分位)約1,630萬價格；前25%平均總價約2,290萬；前12%平均總價約3,110萬。
- 113年Q1中低總價區走揚，反觀前標~頂標跌幅超過200萬；Q2頂標適逢數筆具商效交易而拉升，底標~後標跌幅超過百萬；Q3全區漲幅超過200萬；Q4高總價交易量減，故整體價格進行下修，僅後標續揚。
- 114年Q1交易量僅11筆，資料不足以分析，故圖面僅供參考；Q2底標回落至1仟萬以下。



價格分析- 北區114年Q2建物成交數量與總價帶

- 北區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(72.2%)，其次為華廈(13.8%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔43.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔10.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔15.5%。

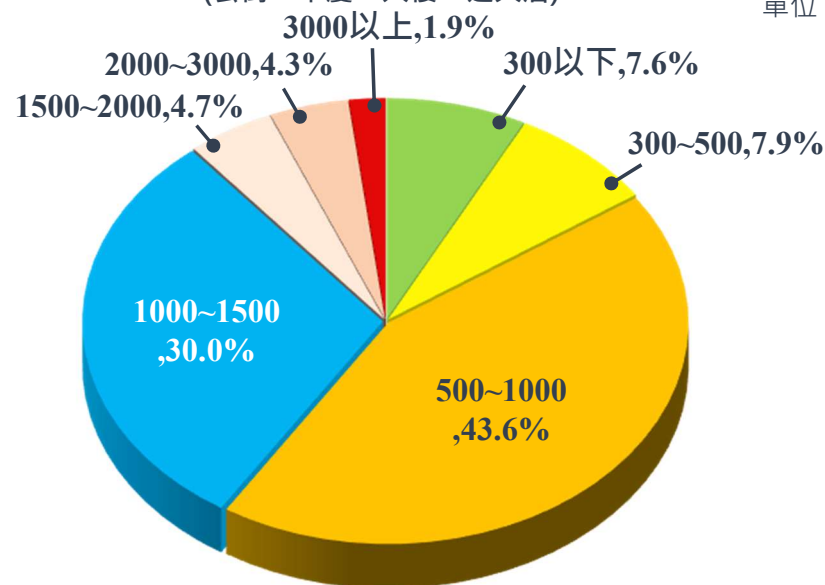
成交數量比例



住宅總價帶分布

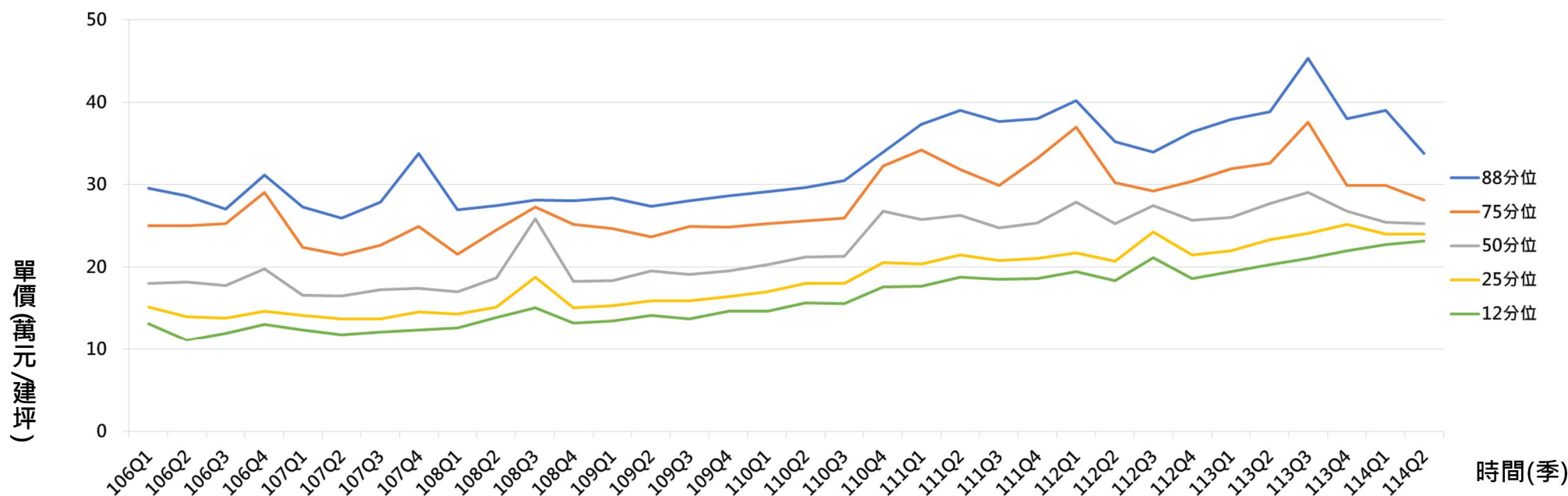
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 北區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

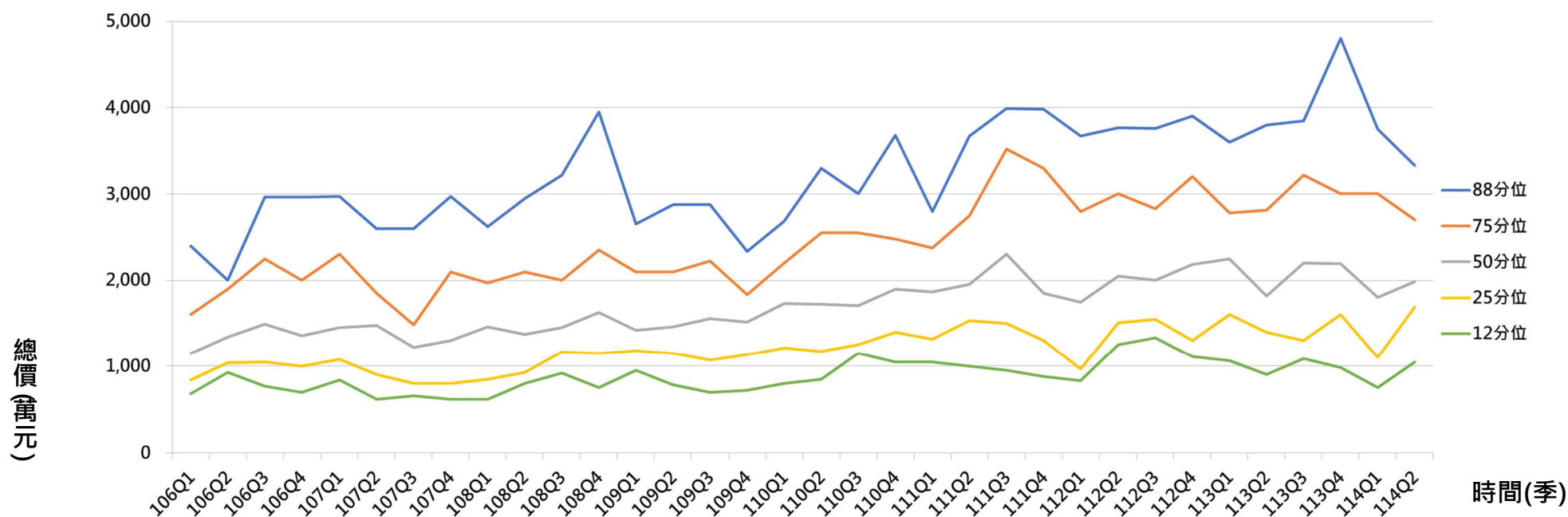
- 自106年起計，北區均價(50分位)約22.3萬/建坪，前25%房價約27.9萬/建坪，前12%房價約32.6萬/建坪。
- 113年Q1~Q3全區價格逐季上揚，其中本季頂標因有**忠泰老佛爺**進場而一舉站上45萬/建坪水位；Q4底標~後標主要反映**元城樂more**及屋齡逾30年中古屋行情而走揚，前標~頂標則因高單價個案退場，進行大幅度下修。
- 114年Q1後標~均標主要反映**皇普莊園**行情而下修1萬/建坪，該案成交價為21.6~28.9萬/建坪；Q2高價位區進行下修，底標則已連六漲並創新高價。



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- 北區各季透天厝總價

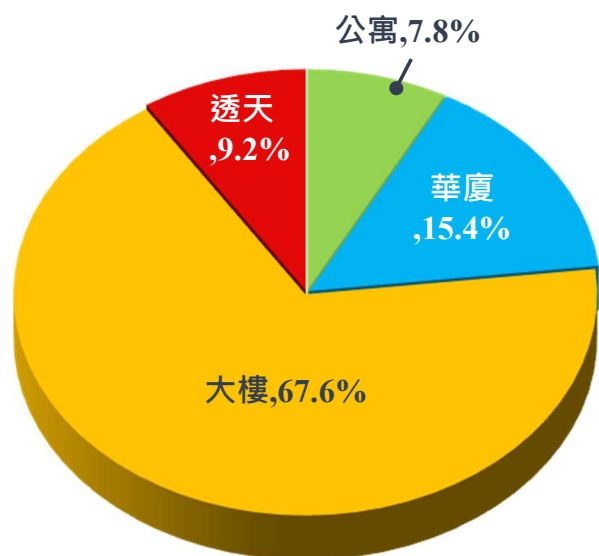
- 自106年起計，北區平均總價(50分位)約1,700萬，前25%平均總價約2,450萬，前12%平均總價約3,240萬。
- 長期而言，高價位區常因商業用途(一中商圈透店、套房用途等)交易，致價格有顯著上漲。
- 113年Q1前標~頂標跌幅達300萬，均標連兩季緩步走揚；Q2頂標回升200萬，底標~均標走跌；Q3僅後標續跌，其餘區位價揚；Q4頂標反映數筆具商效之交易而大幅拉升。
- 114年Q1以總價低於2,500萬之交易佔大宗，致價格顯著下修，僅前標持平；Q2高總價區下修力道強，其餘區位止跌回升。



價格分析- 西屯區114年Q2建物成交數量與總價帶

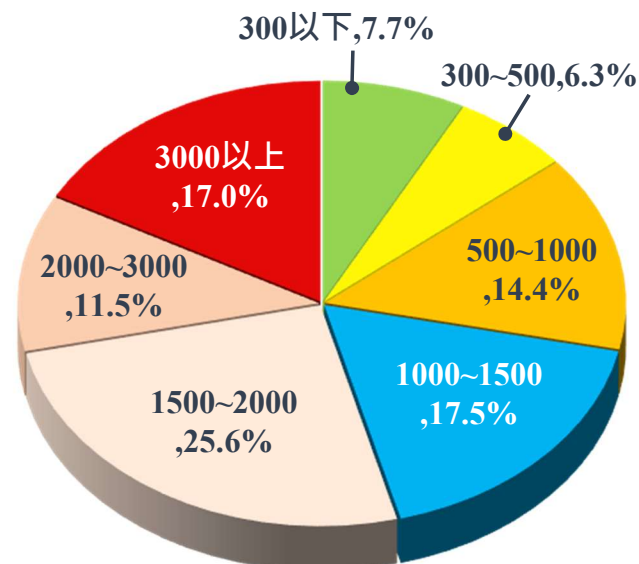
- ❖ 西屯區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(67.6%)，其次為華廈(佔15.4%)。
- ❖ 總價以1,500~2,000萬元為主，佔25.6%。
- ❖ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔54.1%。
- ❖ 低總價產品，500萬元以下者，佔14.0%。

成交數量比例



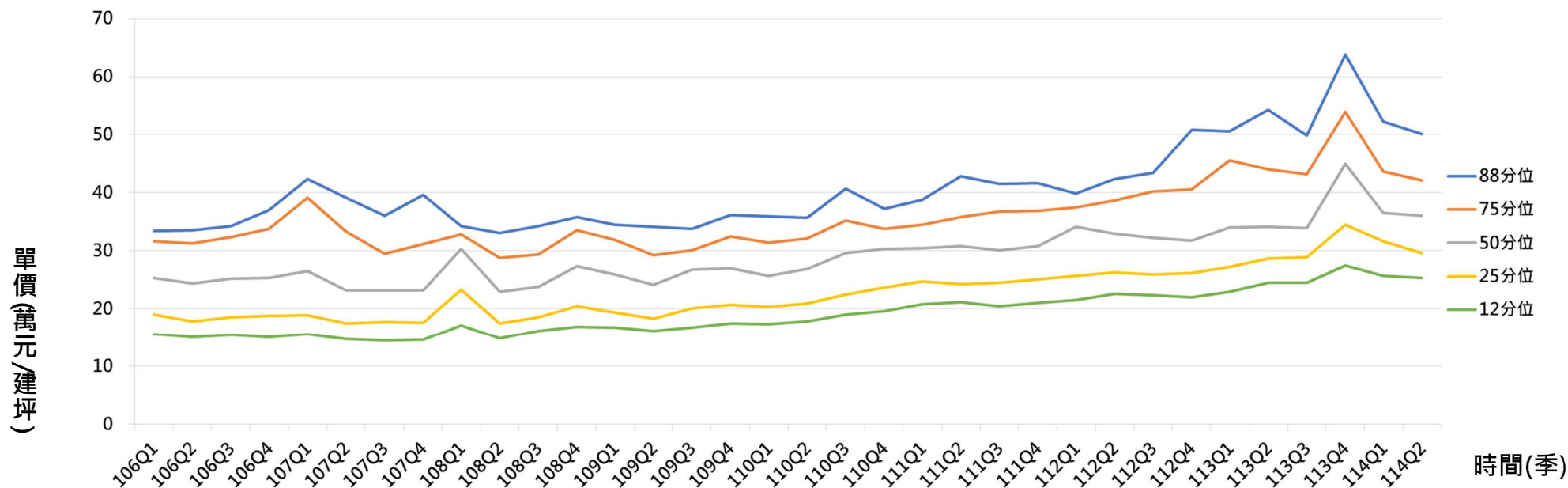
住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 西屯區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

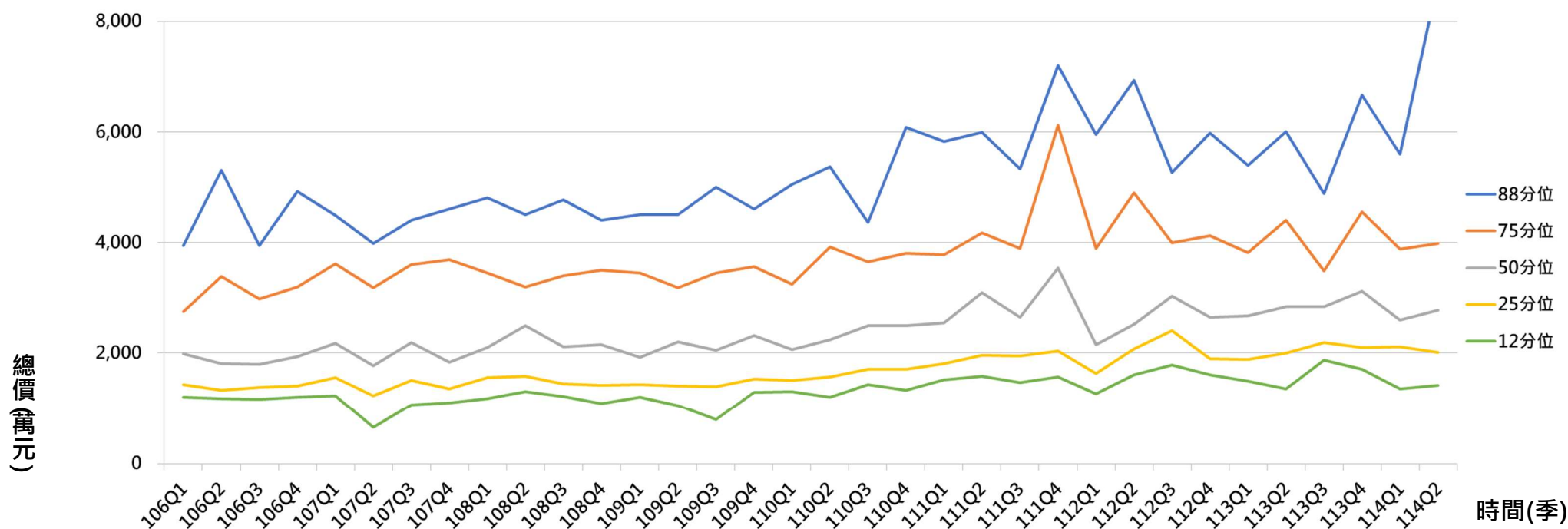
- 自106年起計，西屯區均價(50分位)約29.1萬/建坪，前25%房價約35.8萬/建坪，前12%房價約40.7萬/建坪。
- 113年Q1頂標持續維持在50萬/建坪水位，前標大漲5萬/建坪；Q2頂標因有華廈新案(遠雄純寓)挹注而大幅拉升，底標~後標已連三漲並創新高價；Q3頂標回跌至50萬/建坪以下，其餘區位價穩；Q4受數案(國聚之赫、雙橡園2279、寶輝世紀莊園&國際莊園...等)挹注所致，全區大幅拉升並創歷史新高。
- 114年Q1因指標性高單價個案大量退場，本季下修力道強勁，全區有1.9~11.6萬/建坪不等的跌幅；Q2全區連兩季下滑。



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

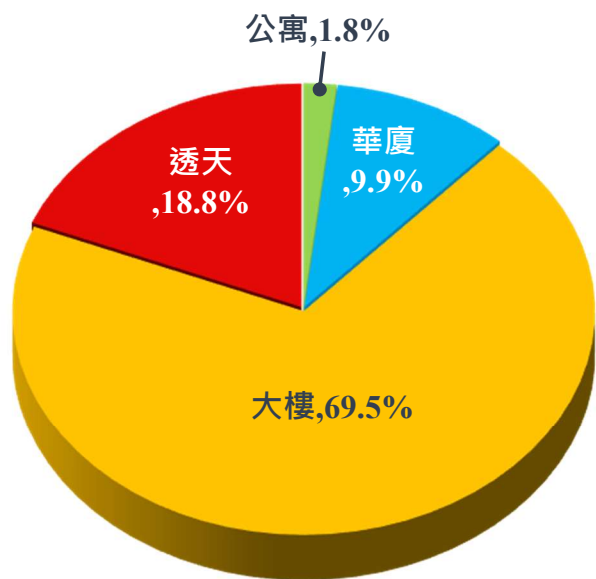
- 自106年起計，西屯區透天厝平均總價(50分位)約2,390萬，前25%平均總價約3,740萬，前12%平均總價約5,270萬。
- 113年Q1前標~頂標大跌300萬，底標也已連兩季下滑；Q2整體價揚，僅底標續跌；Q3高總價區大跌、低總價區漲幅200萬以上；Q4總價超過3仟萬之交易量增，致前標~頂標顯著攀升。
- 114年Q1總價低於3仟萬之交易即佔近六成，下修力道強勁；Q2頂標因數筆具商業效益案件高價成交而被拉升。



價格分析- 南屯區114年Q2建物成交數量與總價帶

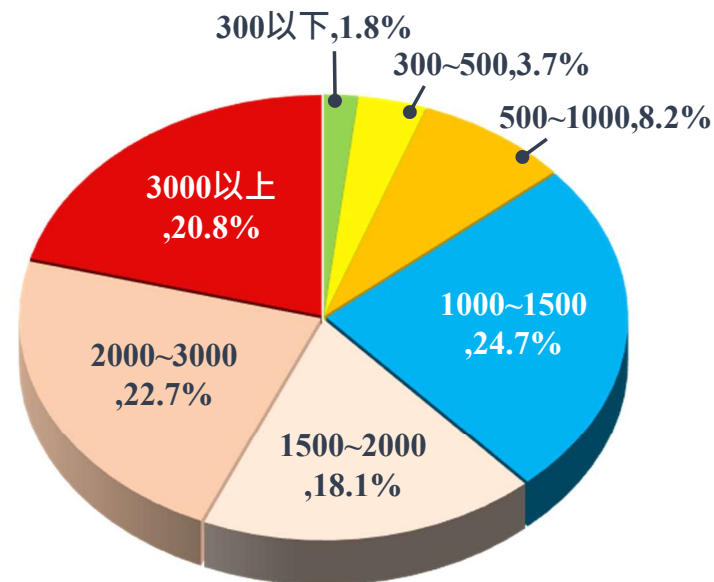
- 南屯區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(69.5%)，其次為透天厝(18.8%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔24.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔61.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.5%。

成交數量比例



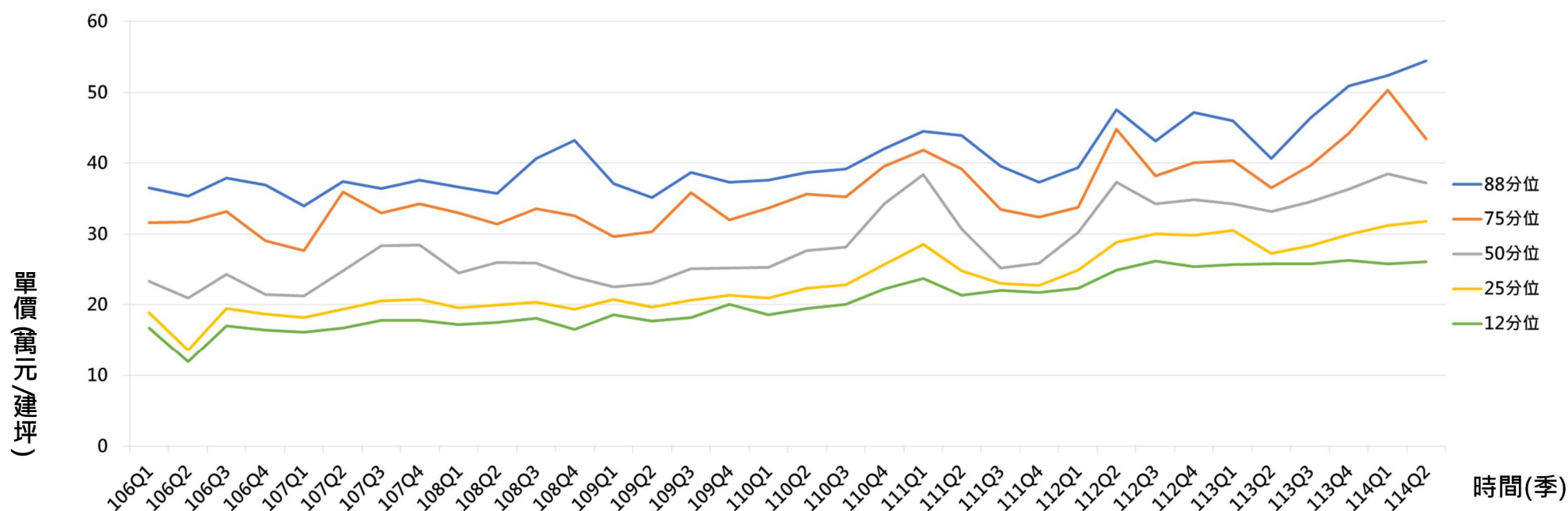
住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 南屯區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

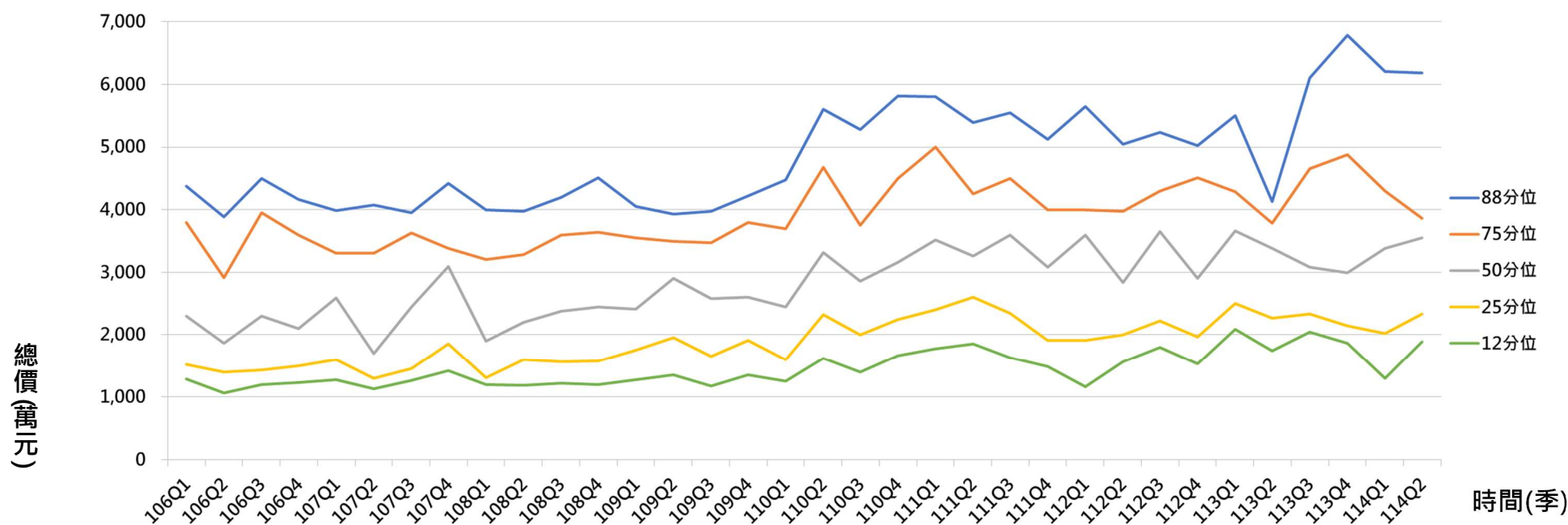
- 自106年起計，南屯區均價(50分位)約28.7萬/建坪，前25%房價約35.8萬/建坪，前12%房價約40.8萬/建坪。
- 113年Q1整體表現持平，僅頂標小跌1萬/建坪；Q2~Q3後標~頂標止跌轉揚；Q4全區續漲，頂標首度站上50萬/建坪門檻。
- 114年Q1後標~頂標價格持續上攻，其中頂標與前標雙雙站穩50萬/建坪水位，主因反映**惠宇敦悅**交易行情；Q2頂標與後標連四漲並創新高，前標則大跌近7萬/建坪。



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- 南屯區各季透天厝總價

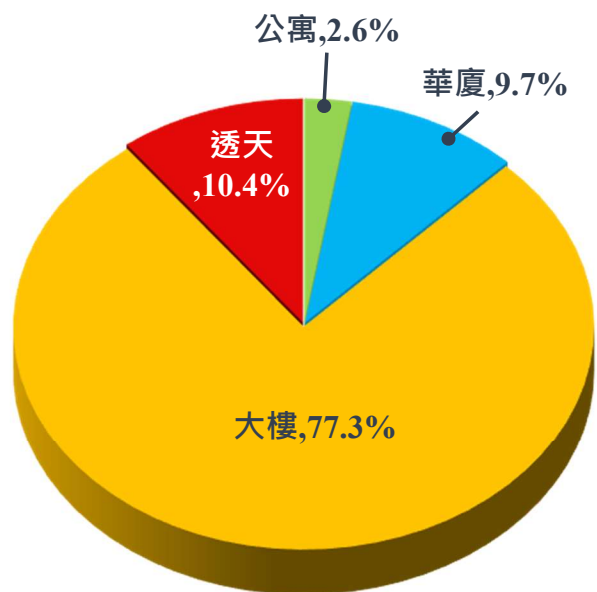
- 自106年起計，南屯區透天厝平均總價(50分位)約2,830萬；前25%平均總價約3,910萬，前12%平均總價約4,860萬。
- 113年Q1以總價2仟萬以上交易佔大宗，故整體價格顯著拉升，僅前標走跌；Q2全區跌幅逾200萬，本季雖有新屋(日興興富2、國雄仰德大道)進場交易，惟其總價多在4仟萬以下，故高總價區下修力道大；Q3~Q4總價超過4仟萬之交易量增，且部分具商效，影響前標~頂標大幅走揚，其餘區位表現轉弱。
- 114年Q1高達七成交易的成交總價落在4仟萬以下，故價格普遍下調，僅均標上修近400萬；Q2前標連兩季重挫，反觀底標~均標出現回升。



價格分析- 北屯區114年Q2建物成交數量與總價帶

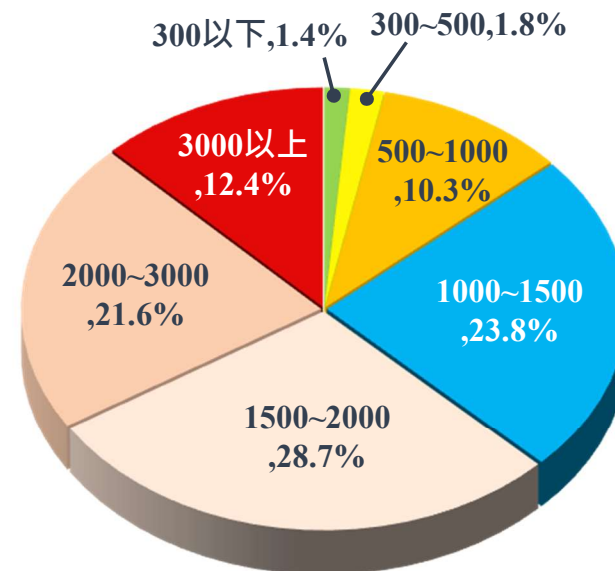
- 北屯區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(77.3%)，其次為透天厝(10.4%)。
- 總價以1,500~2,000萬元為主，佔28.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔62.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.2%。

成交數量比例



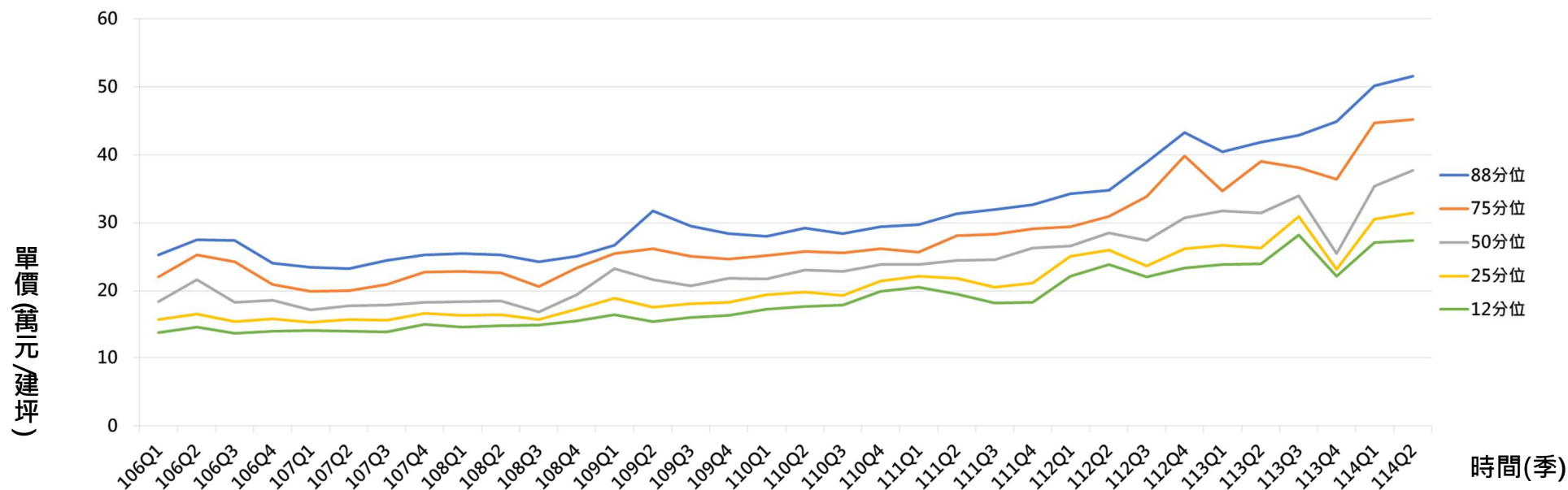
住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 北屯區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

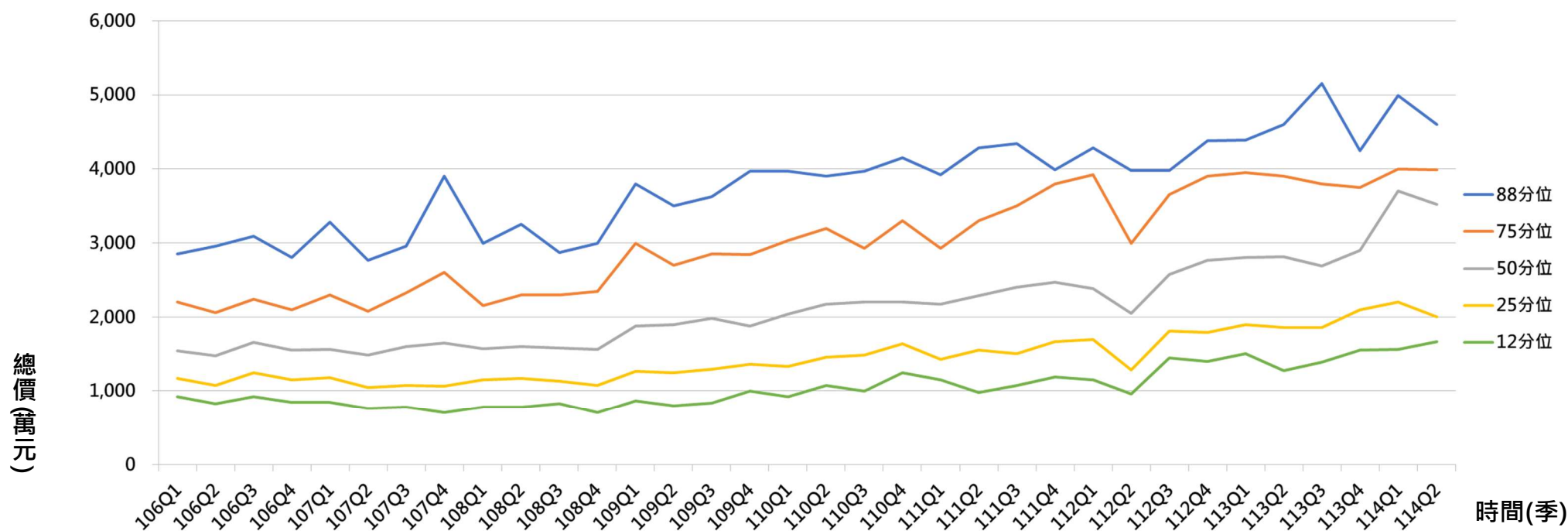
- 自106年起計，北屯區均價(50分位)約23.8萬/建坪，前25%房價約28.0萬/建坪，前12%房價約31.8萬/建坪。
- 113年Q1前標~頂標跌幅達3萬/建坪，其餘區位價格緩步上揚；Q2高價位區止跌回升；Q2僅前標微跌，其餘區位價漲，其中底標~均標皆創歷史新高價；Q4頂標因反映**亞昕一沐**、**泰鉅捷世匯**、**登陽釀時光**等案行情而走揚，本季過半數交易屬**心之所向**，該案成交價為19.8~36.4萬/建坪，致中低價位區有顯著下修。
- 114年Q1適逢數案(**磐興寬心**、**惠宇碧柳**、**元城上階綠...等**)高單價個案進場，以及反映中古屋行情，全區大漲超過5萬/建坪；Q2全區續揚，後標~頂標再達歷史新高價。



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- 北屯區各季透天厝總價

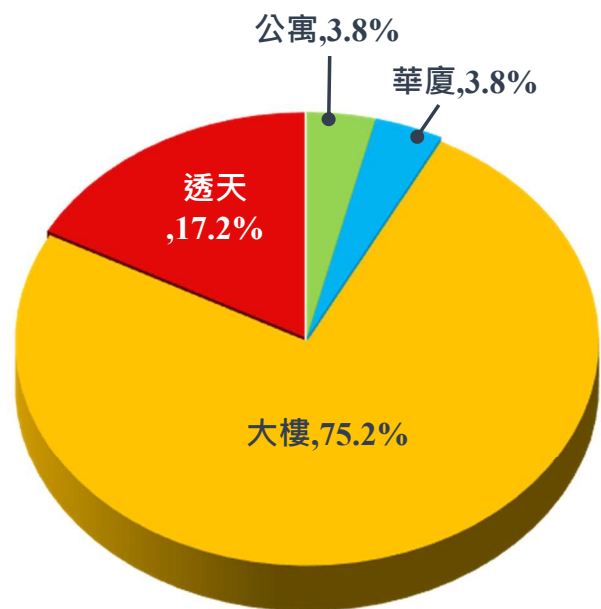
- 自106年起計，北屯區透天厝平均總價(50分位)約2,140萬，前25%平均總價約3,010萬，前12%平均總價約3,790萬。
- 113年Q1~Q2漲幅收斂，僅頂標成長200萬；Q3頂標連四漲並正式突破5仟萬大關；Q4總價超過4仟萬之交易量減，頂標大幅下修，前標也連三季緩跌，其餘區位價揚並創新高價。
- 114年Q1全區價揚，底標~前標價格持續突破紀錄；Q2多有跌勢，僅底標連三季緩漲。



價格分析- 太平區114年Q2建物成交數量與總價帶

- 太平區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(75.2%)，其次為透天厝(17.2%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔49.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔4.2%。

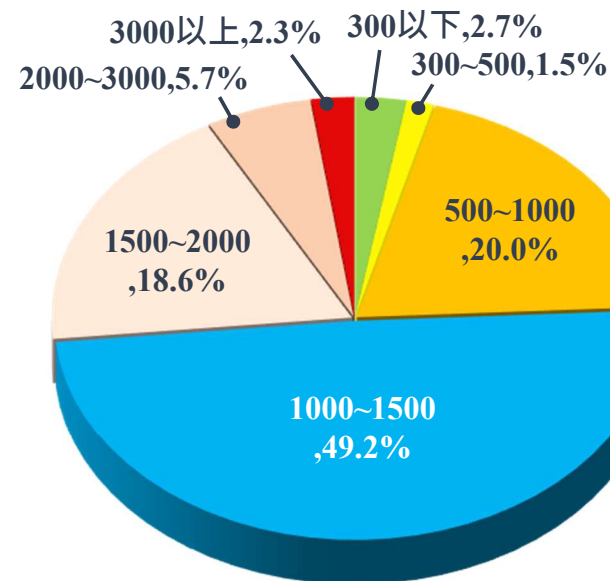
成交數量比例



住宅總價帶分布

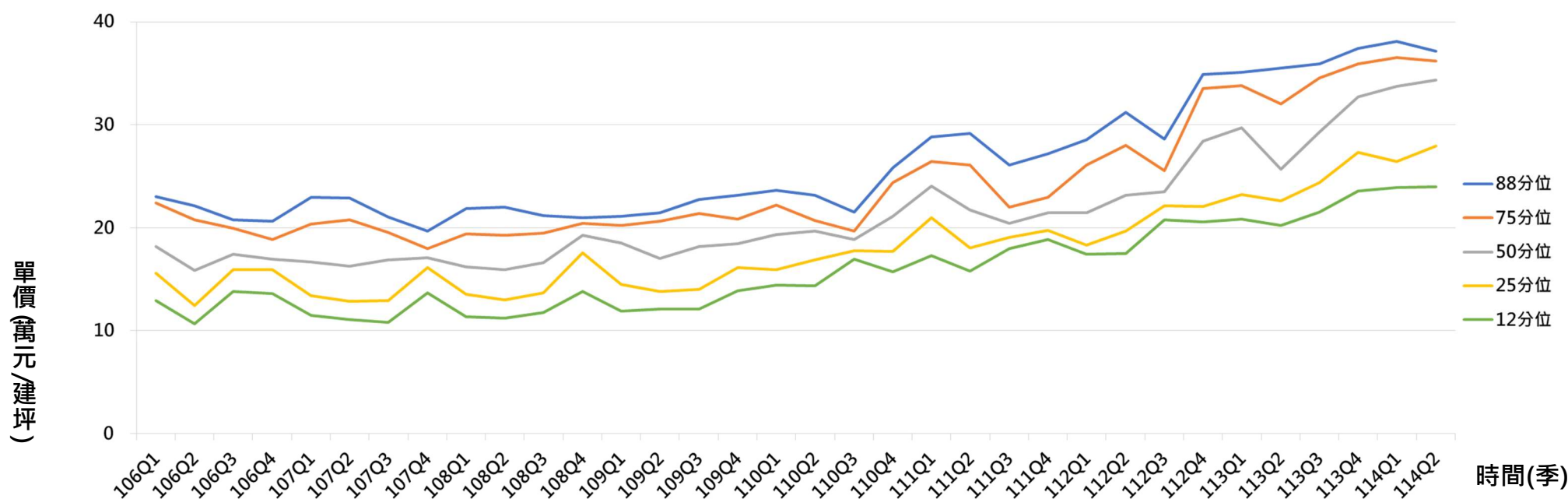
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



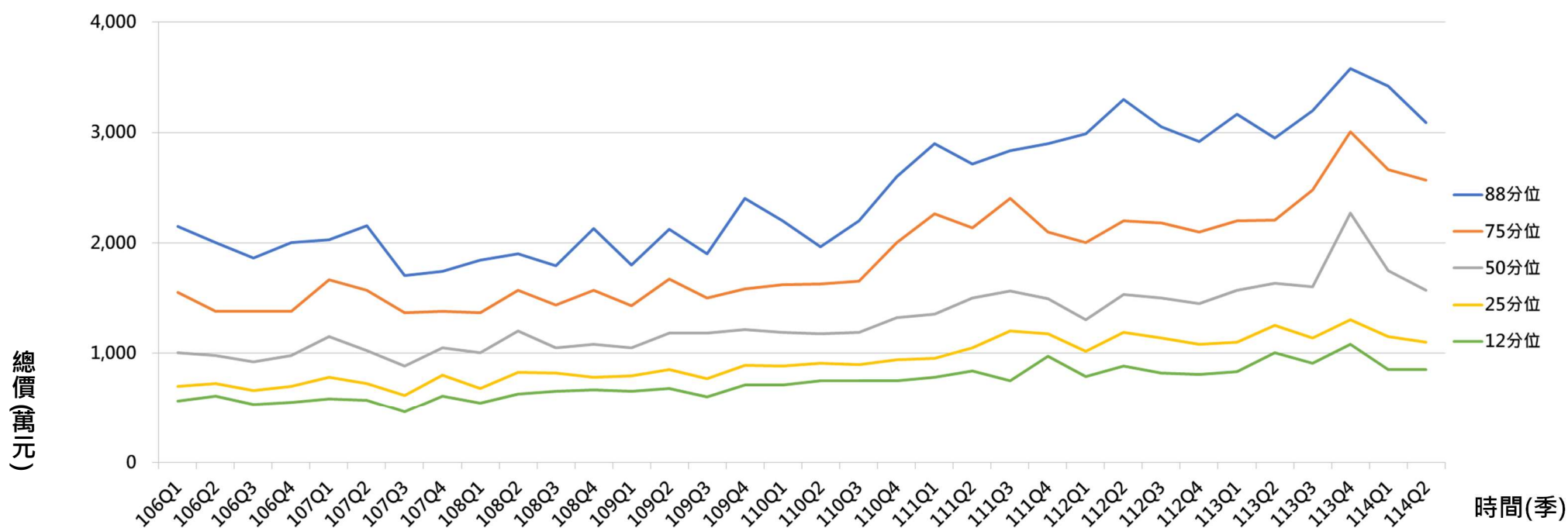
價格分析- 太平區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，太平區均價(50分位)約21.3萬/建坪，前25%房價約24.4萬/建坪，前12%房價約26.3萬/建坪。
- 113年Q1~Q2頂標續揚，其餘區位創高後回跌；Q3受數案(櫻花大櫻園3、陞霖執美、勝美欣...等)交屋影響，全區價漲；Q4全區有1.3~3.4萬/建坪不等之漲幅，並創歷史新高價。
- 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。



價格分析- 太平區各季透天厝總價

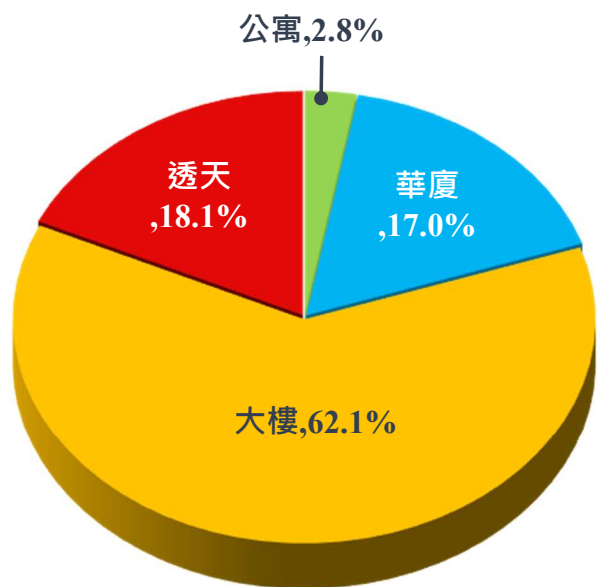
- 自106年起計，太平區透天厝平均總價(50分位)約1,290萬，前25%平均總價約1,860萬，前12%平均總價約2,460萬。
- 113年Q1均標~頂標漲幅達佰萬；Q2頂標回跌至3仟萬以下，底標~均標創新高；Q3前標~頂標價揚逾250萬；Q4總價超過2仟萬之交易即佔半數，並以新屋交易為主，全區價揚並再創新高。
- 114年Q1以總價低於2,500萬之交易佔大宗，全區下修幅度在150~518萬不等；Q2均標~頂標跌幅達佰萬。



價格分析- 大里區114年Q2建物成交數量與總價帶

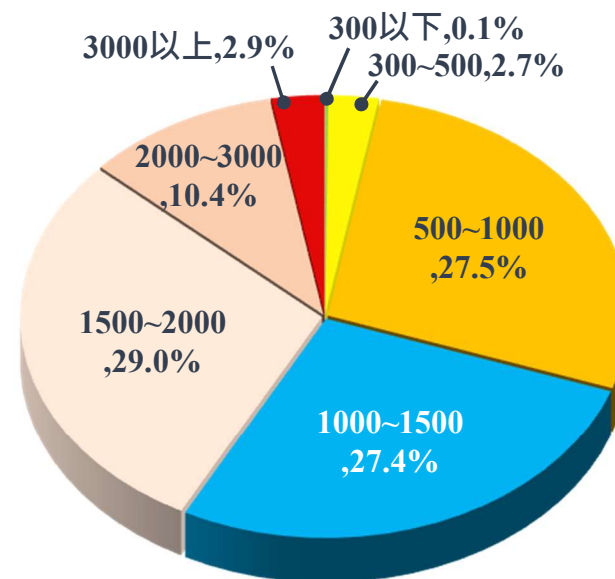
- 大里區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(62.1%)，其次為透天厝(18.1%)。
- 總價以1,500~2,000萬元為主，佔29.0%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔42.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.8%。

成交數量比例



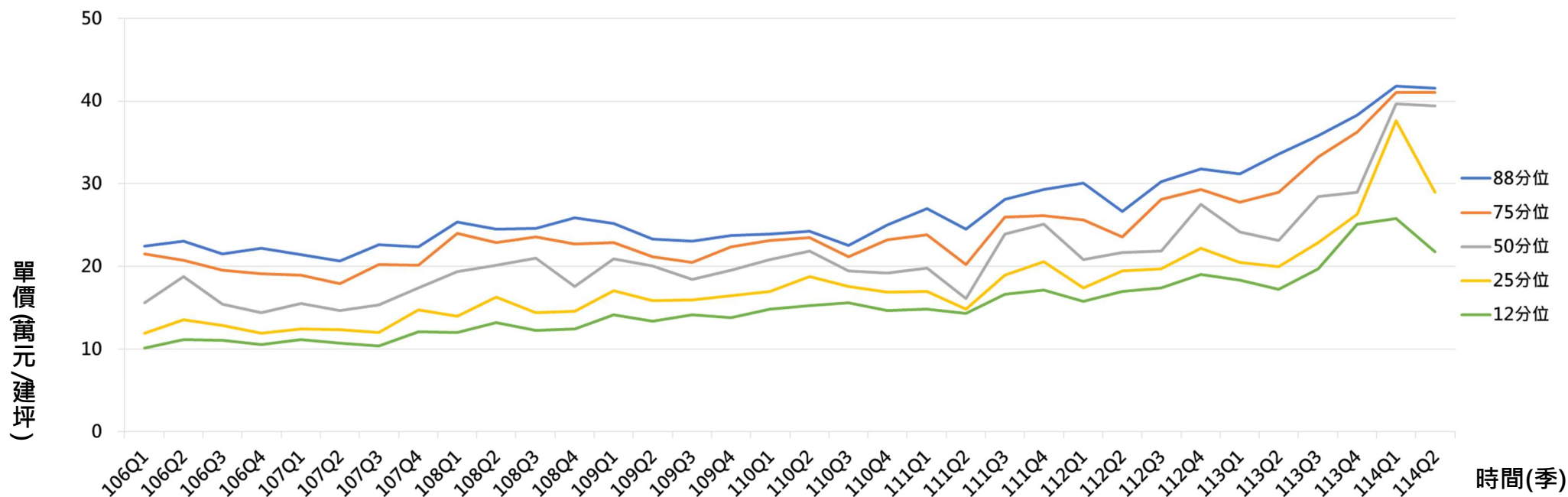
住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 大里區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

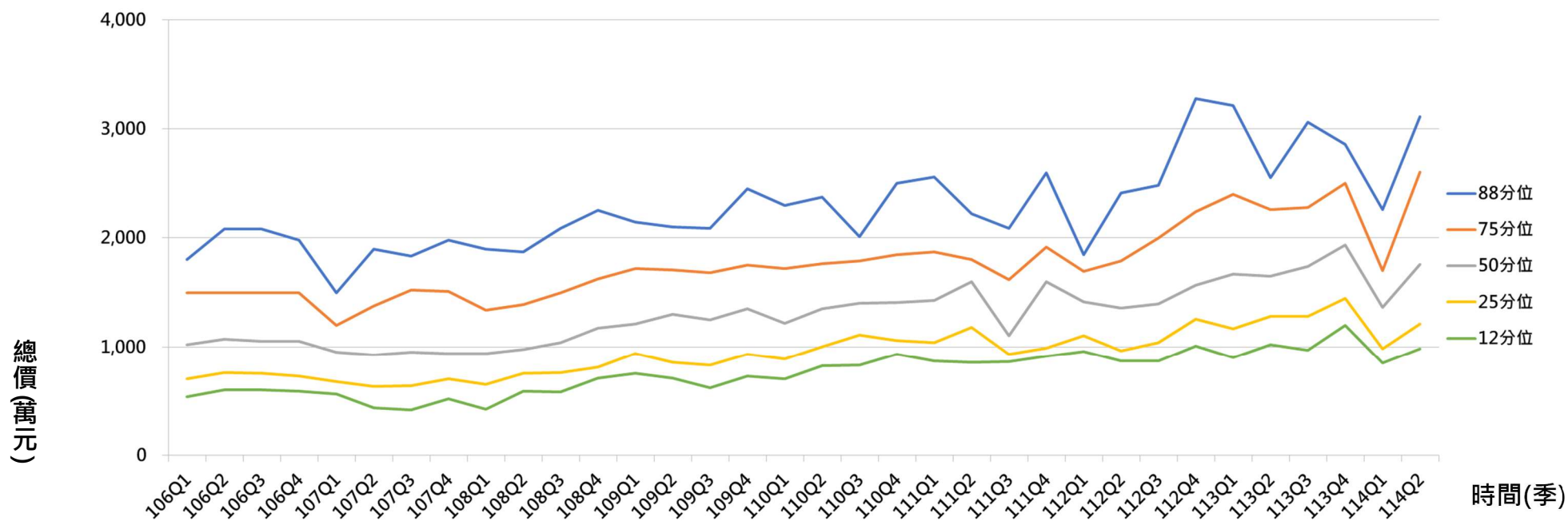
- 自106年起計，大里區均價(50分位)約21.3萬/建坪，前25%房價約24.7萬/建坪，前12%房價約27.0萬/建坪。
- 113年Q1全區走弱，後標~前標跌幅超過1.5萬/建坪；Q2高價位區止跌回升，其餘區位續跌；Q3全區漲幅超過2萬/建坪；Q4適逢**沅林築青**、**昂峰聚羨岱**大樓與**八街寓所**華廈新案整批進場，帶動全區價格走升並創歷史新高。
- 114年Q1**櫻花興大之櫻**交易大量分布於後標~頂標，致價格顯著拉升並續寫新高價；Q2低價位區大跌逾4萬/建坪。



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

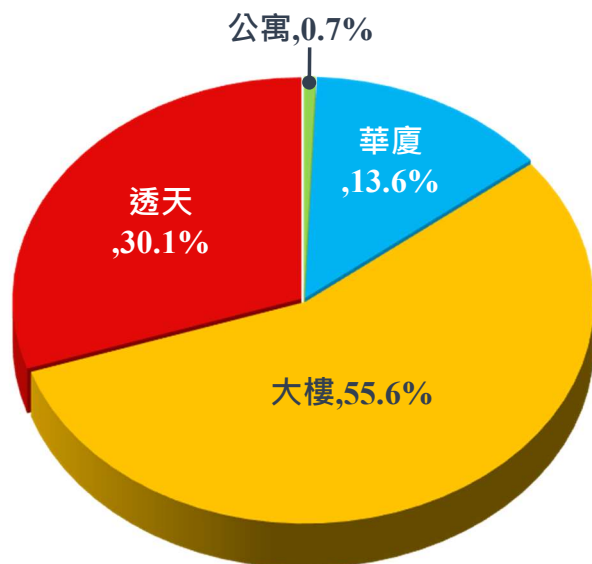
- 自106年起計，大里區透天厝平均總價(50分位)約1,300萬，前25%平均總價約1,770萬，前12%平均總價約2,290萬。
- 長期觀察本區價格變化，中低價位區漲幅有限，而高價位區雖偶有成長，但跌幅也頗大。
- 113年Q1均標及前標續揚，其餘區位轉跌；Q2總價逾2,500萬交易量減，致高總價區下修，低總價區則微漲佰萬；Q3頂標因有套房及其他商效用途交易而顯著拉升；Q4頂標價跌200萬，其餘區位走揚。
- 114年Q1總價低於2仟萬之交易即佔逾八成，全區價格進行大幅下修；Q2成交價量皆揚。



價格分析- 沙鹿區114年Q2建物成交數量與總價帶

- 沙鹿區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(55.6%)，其次為透天厝(30.1%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔51.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔29.0%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.5%。

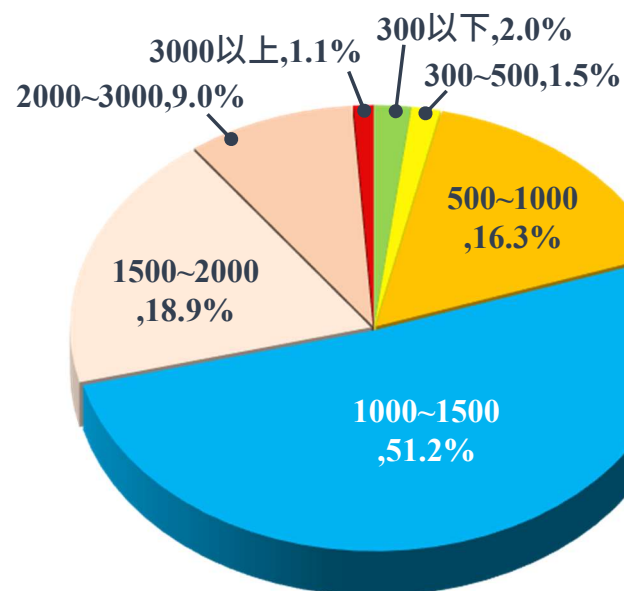
成交數量比例



住宅總價帶分布

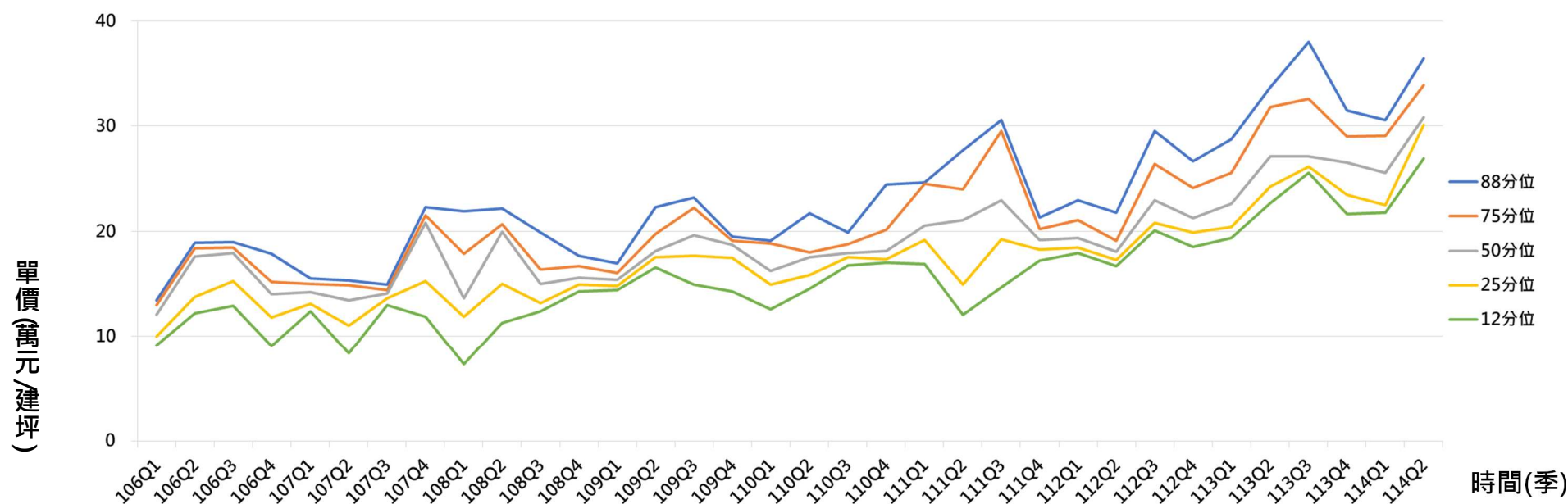
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 沙鹿區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

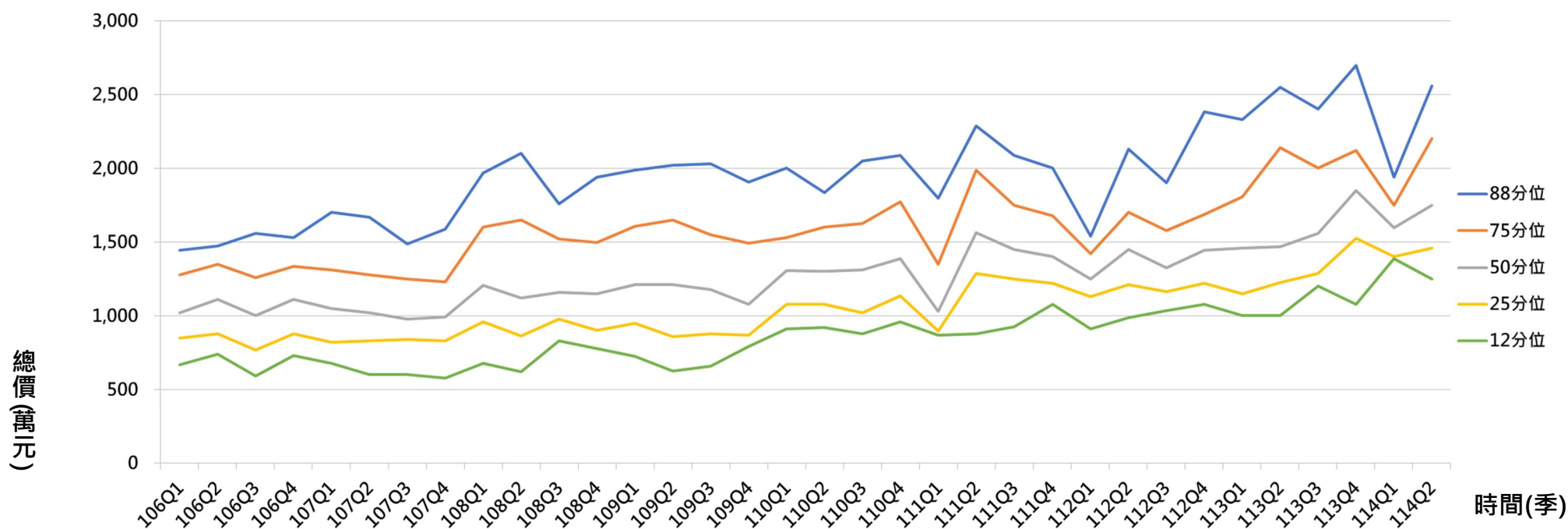
- 自106年起計，沙鹿區均價(50分位)約19.3萬/建坪，前25%房價約21.4萬/建坪，前12%房價約23.2萬/建坪。
- 113年Q1新屋(合總小時代5、大尺之間...等)交易即佔逾八成，致全區價格上揚；Q2以華廈新案(佳鋒大心、永晉青禾)交易為主流，全區價格成長超過3萬/建坪；Q3除均標持平以外，其餘區位反映茂洋天玥、和築T1行情而走升；Q4超過六成交易屬大華鹿鳴，成交價為19.7~32.9萬/建坪，影響整體價格進行下修。
- 114年Q1頂標、均標與後標小跌1萬/建坪；Q2適逢數案新屋(大樓-勝麗交響曲、華廈-富宇豐卉...等)進場交易，全區漲幅約在4.8~7.6萬/建坪。



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

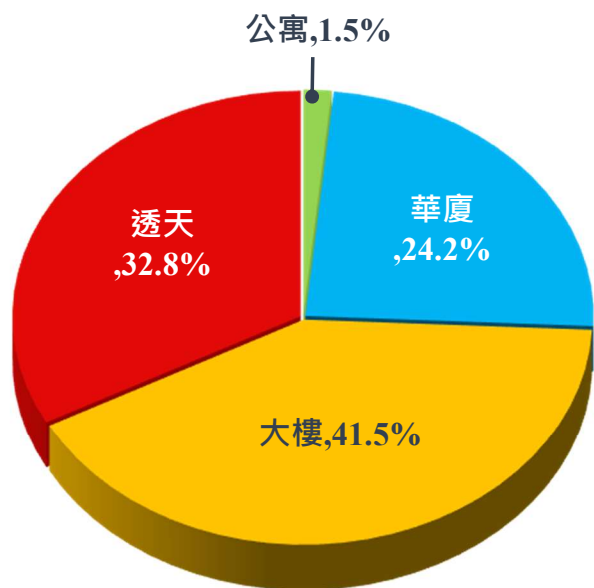
- 自106年起計，沙鹿區透天厝平均總價(50分位)約1,280萬，前25%平均總價約1,600萬，前12%平均總價約1,960萬。
- 113年Q1僅前標小漲百萬，其餘區位多呈下修；Q2~Q3前標~頂標創高後回跌百萬，底標~後標則來到歷史新高；Q4僅底標小跌百萬，其餘區位價揚。
- 114年Q1底標主要反映**大雙喜**行情而拉升，其餘區位則因高總價交易量減，無價格支撐而回跌；Q2總價逾1,500萬之交易量增，帶動中高總價區走揚，底標則創高後回跌。



價格分析- 豐原區114年Q2建物成交數量與總價帶

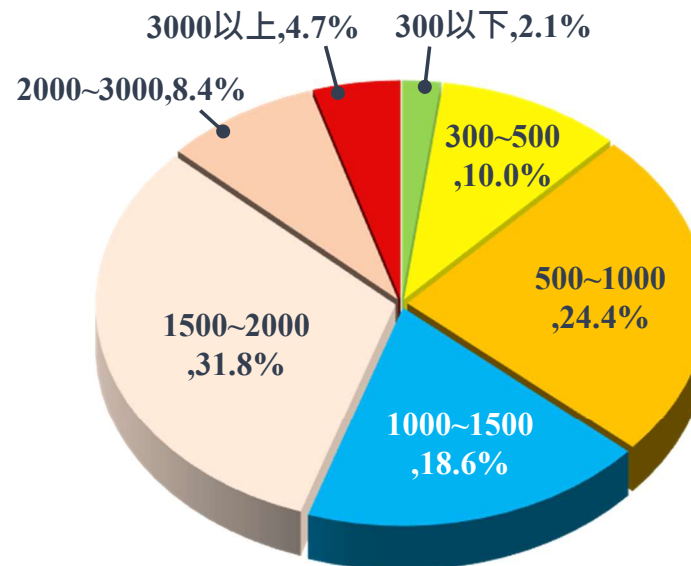
- 豐原區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(41.5%)，其次為透天厝(32.8%)。
- 總價以1,500~2,000萬元為主，佔31.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔44.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔12.1%。

成交數量比例



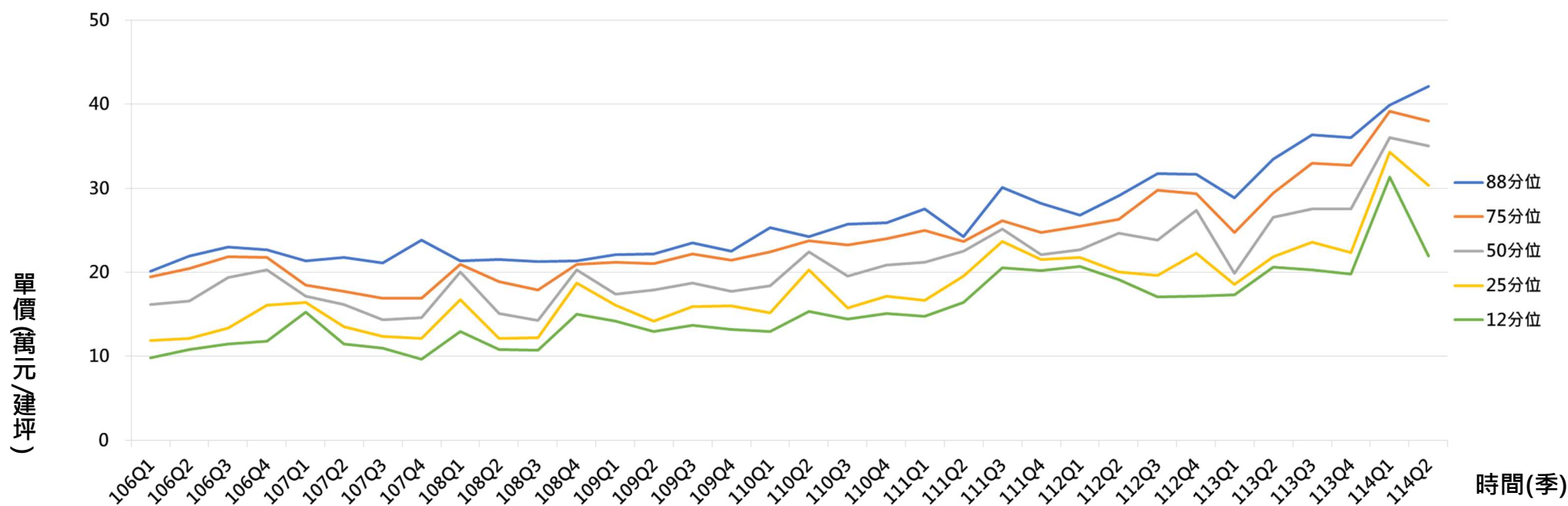
住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

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)

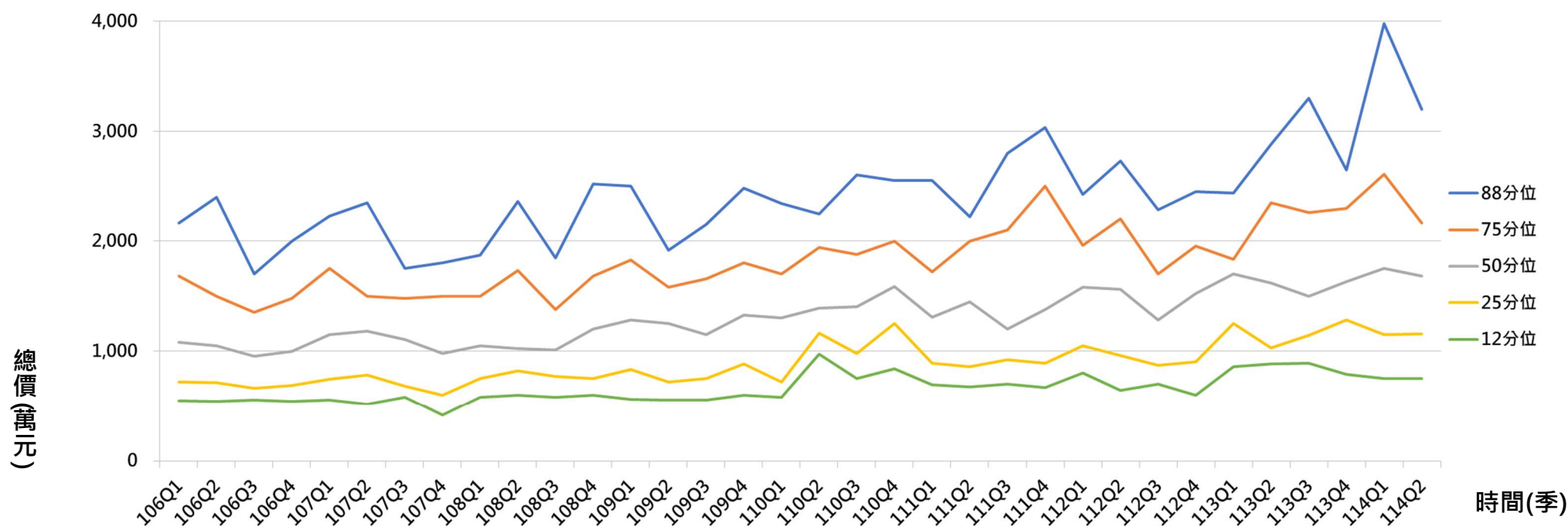
- 自106年起計，豐原區均價(50分位)約21.2萬/建坪，前25%房價約24.1萬/建坪，前12%房價約26.5萬/建坪。
- 113年Q1僅底標持平，其餘區位跌幅約在2.8~7.5萬/建坪不等，後標~均標主要反映**結園二期**交易行情；Q2近七成交易屬大樓新案(**慶山豐南、豐原A+A、同學匯2**)，帶動價格走揚；Q3後標~頂標續揚；Q4表現與上一季相當。
- 114年Q1適逢大樓**久檯宸陽**與華廈**圓寶大道苑**新屋交易挹注，全區價格攀升並創新高；Q2整體表現轉弱，底標主要反映屋齡逾30年之中古屋行情致下修力道強勁，僅頂標續漲。



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

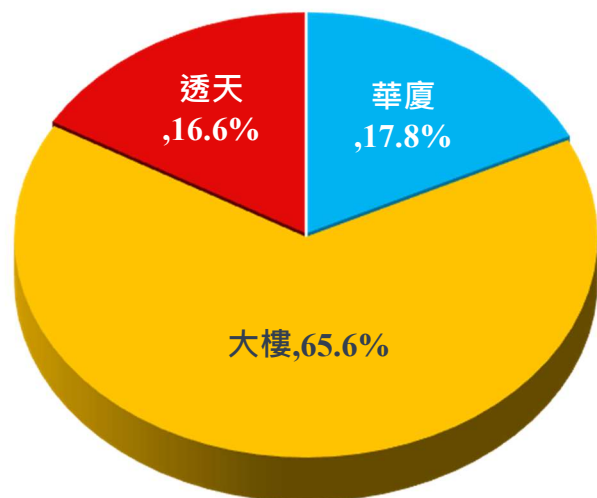
- 自106年起計，豐原區透天厝平均總價(50分位)約1,310萬，前25%平均總價約1,840萬，前12%平均總價約2,430萬。
- 113年Q1中低總價區價漲超過150萬，其中後標~均標創新高價；Q2呈高總價區漲、中低總價區跌；Q3頂標躍升至3,300萬水位，其餘區位價格相對平穩；Q4成交主力在總價2仟萬以下，故頂標大幅度下修。
- 114年Q1頂標主要反映具商效之交易行情而攀升，整體呈中高總價區漲、低總價區跌；Q2中高總價區創高後顯著回跌。



價格分析- 烏日區114年Q2建物成交數量與總價帶

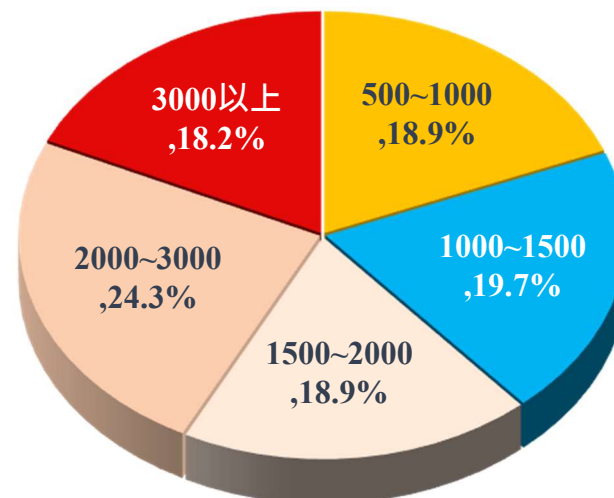
- 烏日區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(65.6%)，其次為華廈(17.8%)。
- 總價以2,000~3,000萬元為主，佔24.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔61.4%。
- 本季無低總價產品(500萬元以下者)。

成交數量比例



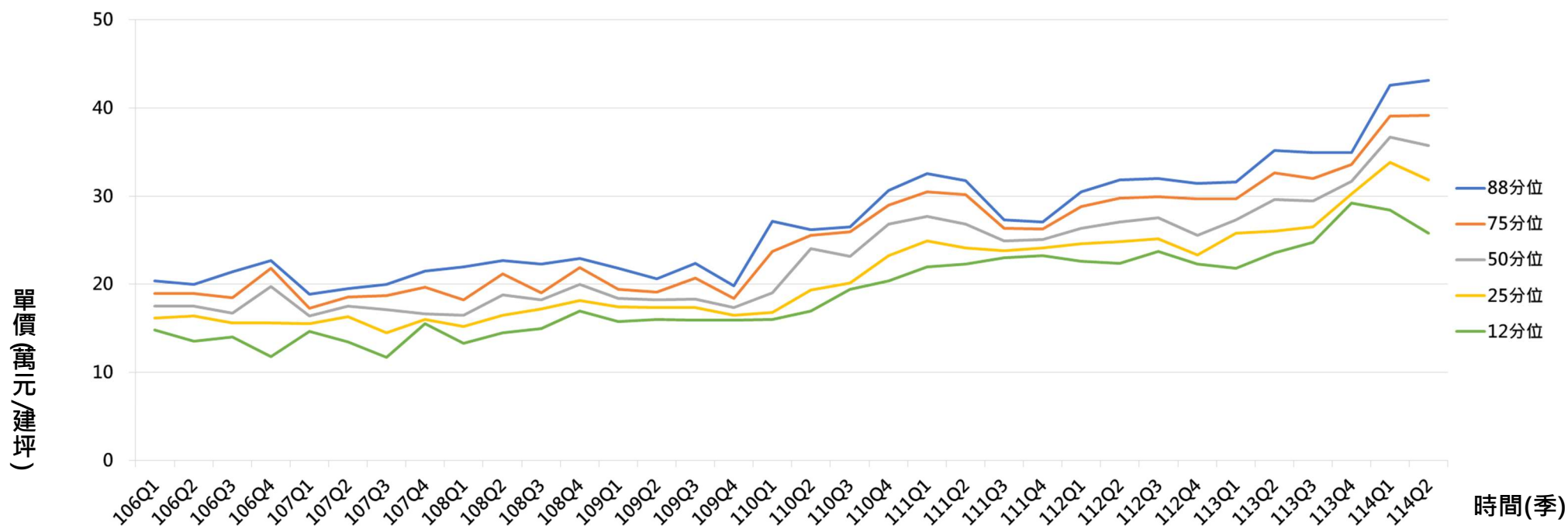
住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

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)

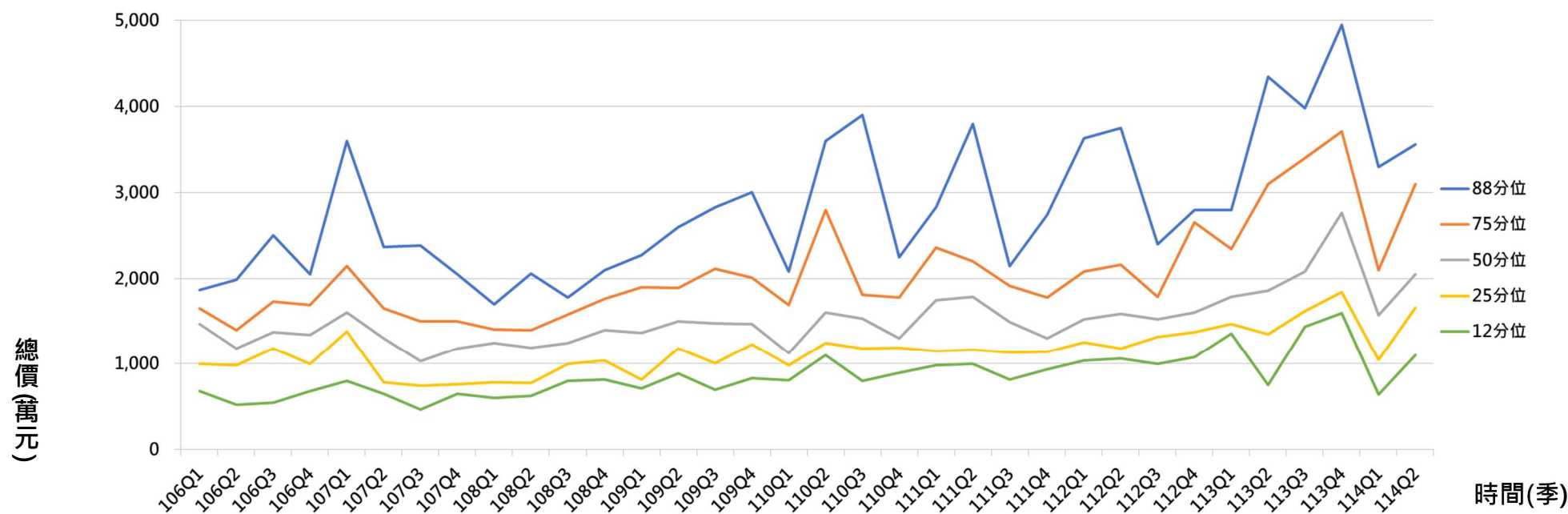
- 自106年起計，烏日區均價(50分位)約22.9萬/建坪，前25%房價約25.1萬/建坪，前12%房價約27.0萬/建坪。
- 113年Q1後標~均標價漲超過1.5萬/建坪，底標已連兩跌；Q2僅後標持平，其餘區位漲幅逾1.5萬/建坪；Q3價穩；Q4高達七成交易屬**惠宇上和**，成交價為26.6~35.6萬/建坪，帶動本區價格走揚。
- 114年Q1後標~頂標有3.6~7.7萬/建坪不等的漲幅，且創歷史新高價；Q2呈高價位區走揚、中低價位區轉跌。



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

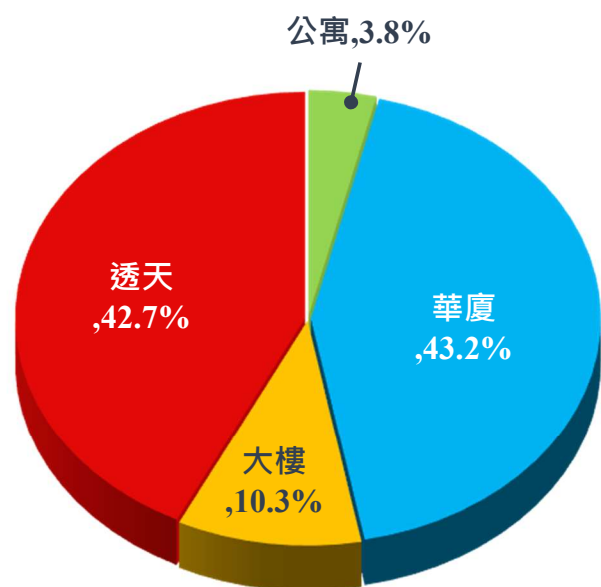
- 自106年起計，烏日區透天厝平均總價(50分位)約1,520萬，前25%平均總價約2,060萬，前12%平均總價約2,820萬。
- 113年Q1前標回跌300萬，底標~均標續揚；Q2總價逾2仟萬交易量增，致前標~頂標大幅拉升，底標則反映屋齡超過50年之交易行情而走低；Q3以總價低於4仟萬交易佔大宗，故頂標大幅下修，其餘區位漲幅皆超過200萬；Q4全區價漲，其中頂標因反映**精湛台中會**行情而顯著拉升。
- 114年Q1交易量減且成交總價多數落在2仟萬以下，致全區價格大幅下修；Q2交易主力落在總價1,500萬元以上，故全區價揚。



價格分析- 大雅區114年Q2建物成交數量與總價帶

- 大雅區114年Q2成交數量以華廈佔比較高(43.2%)，其次為透天厝(42.7%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔43.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔24.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.2%。

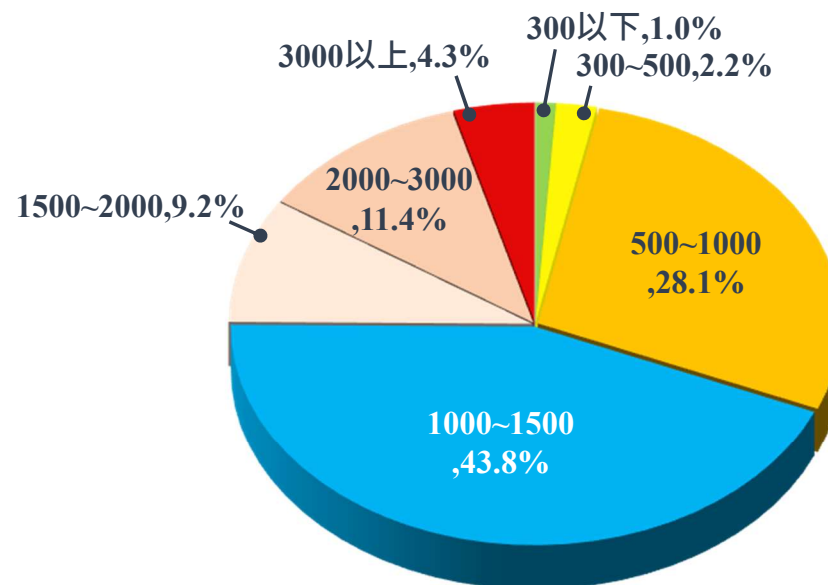
成交數量比例



住宅總價帶分布

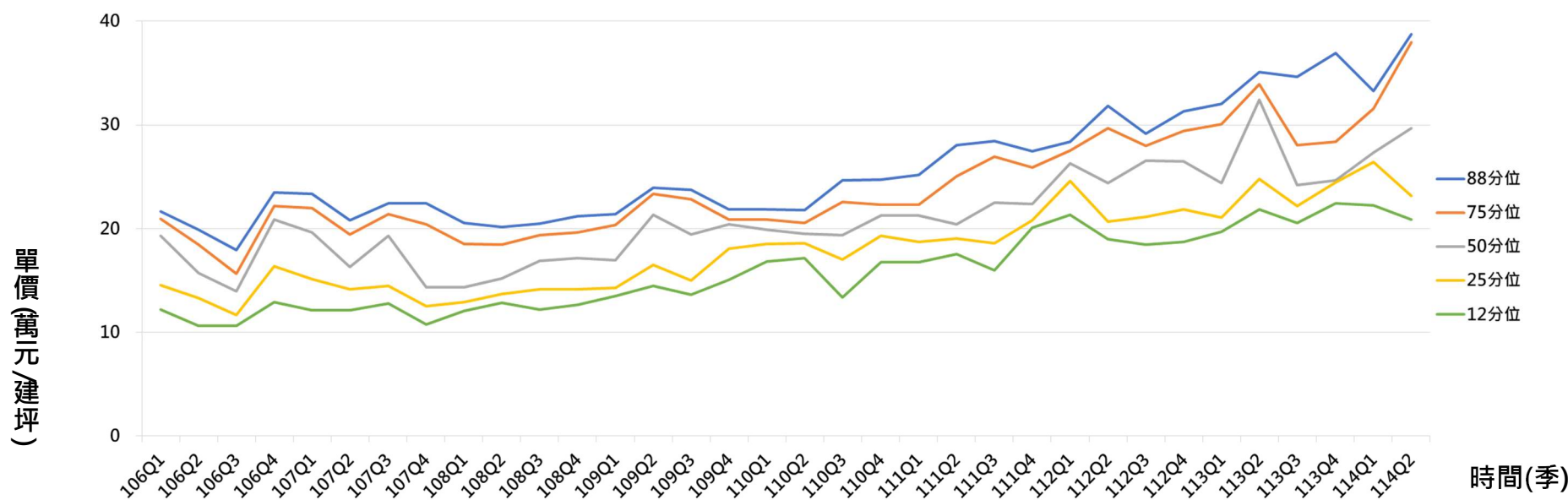
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 大雅區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

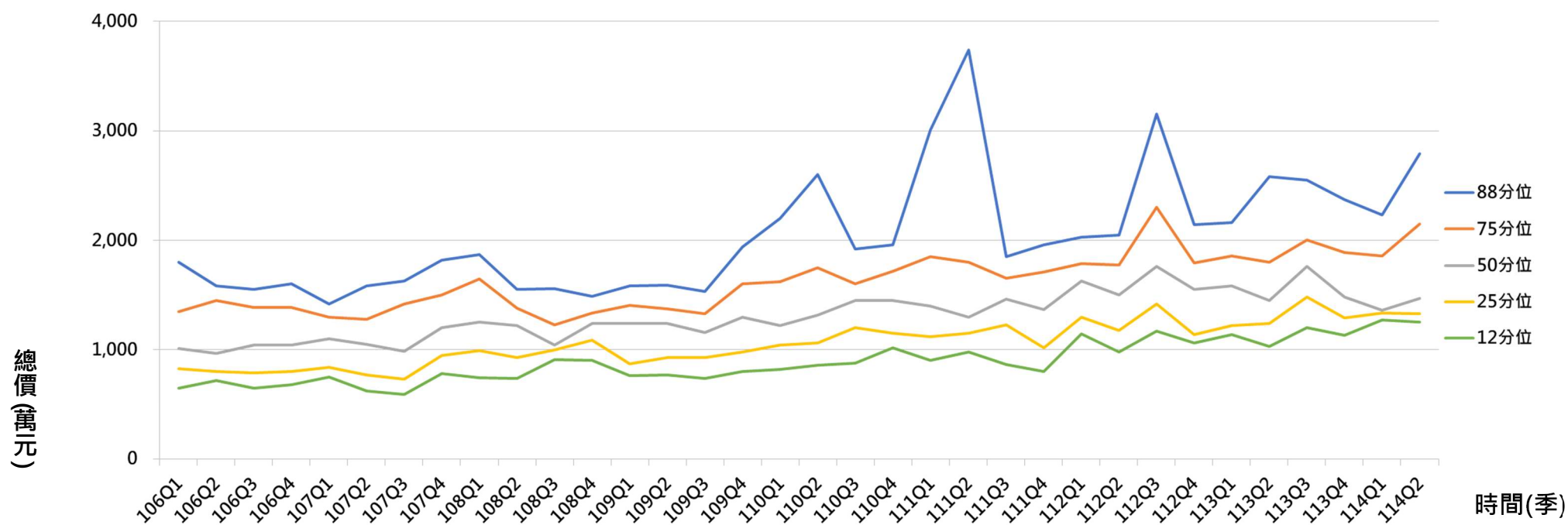
- 自106年起計，大雅區均價(50分位)約21.0萬/建坪，前25%房價約24.0萬/建坪，前12%房價約25.9萬/建坪。
- 113年Q1後標~均標價跌，其餘區位價揚；Q2全區價漲，均標~頂標適逢**惠國沐微風**整批交易而走高；Q3逾六成交屬**春日城**，成交價為19.8~30.2萬/建坪，致部分區位有下修情形；Q4頂標續揚並創新高，本季過半交易屬華廈新案**齊營春曉V**，成交價為24~27.5萬/建坪。
- 114年Q1主要反映大樓新案**青成日禾**與華廈新案**宏亞科境之南華廈區**交易行情，頂標因而下修近4萬/建坪、後標~前標上漲達2萬/建坪；Q2均標~頂標漲幅介於2.4~6.3萬/建坪，低價位區則走跌。



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

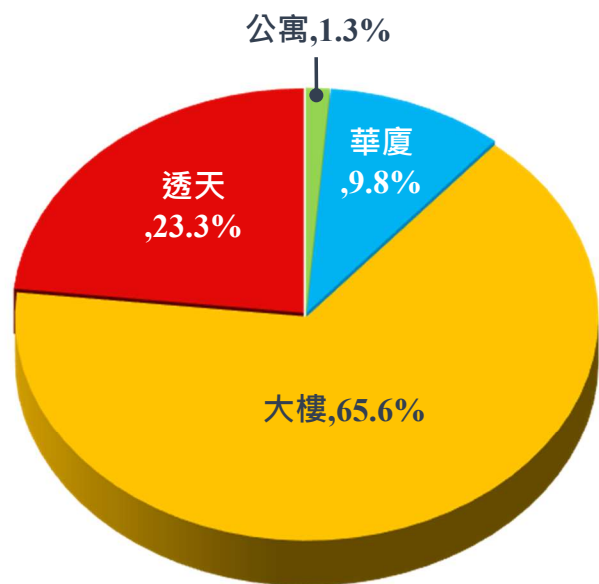
- 自106年起計，大雅區平均總價(50分位)約1,310萬，前25%平均總價約1,630萬，前12%平均總價約2,040萬。
- 113年Q1表現與上一季相當；Q2頂標大漲逾400萬；Q3底標~前標漲幅超過150萬；Q4全區跌幅超過佰萬，本季適逢**宏亞科境之南(透天區)**整批交屋，成交總價為1,250~1,550萬元。
- 114年Q1頂標~均標連續緩跌，整體表現與上一季相當；Q2總價超過2仟萬之交易量增，帶動前標~頂標走揚，漲幅達300萬。



價格分析- 潭子區114年Q2建物成交數量與總價帶

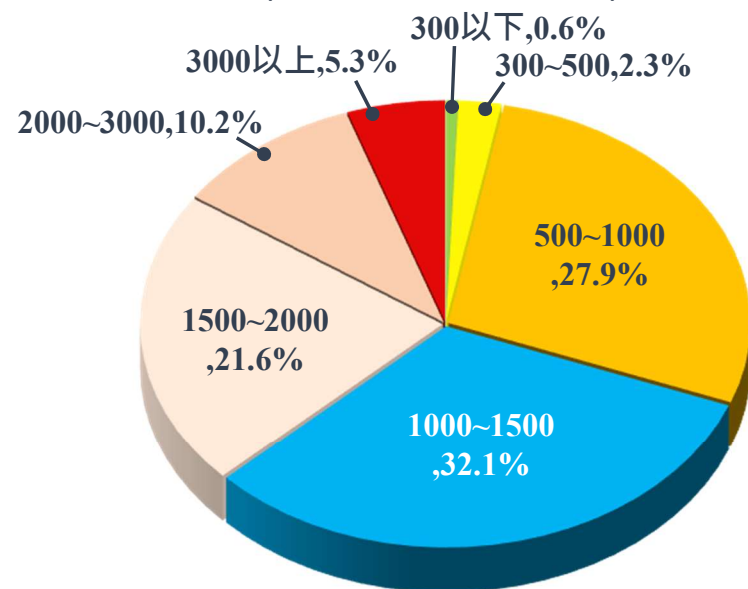
- 潭子區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(65.6%)，其次為透天厝(23.3%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔32.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔37.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.9%。

成交數量比例



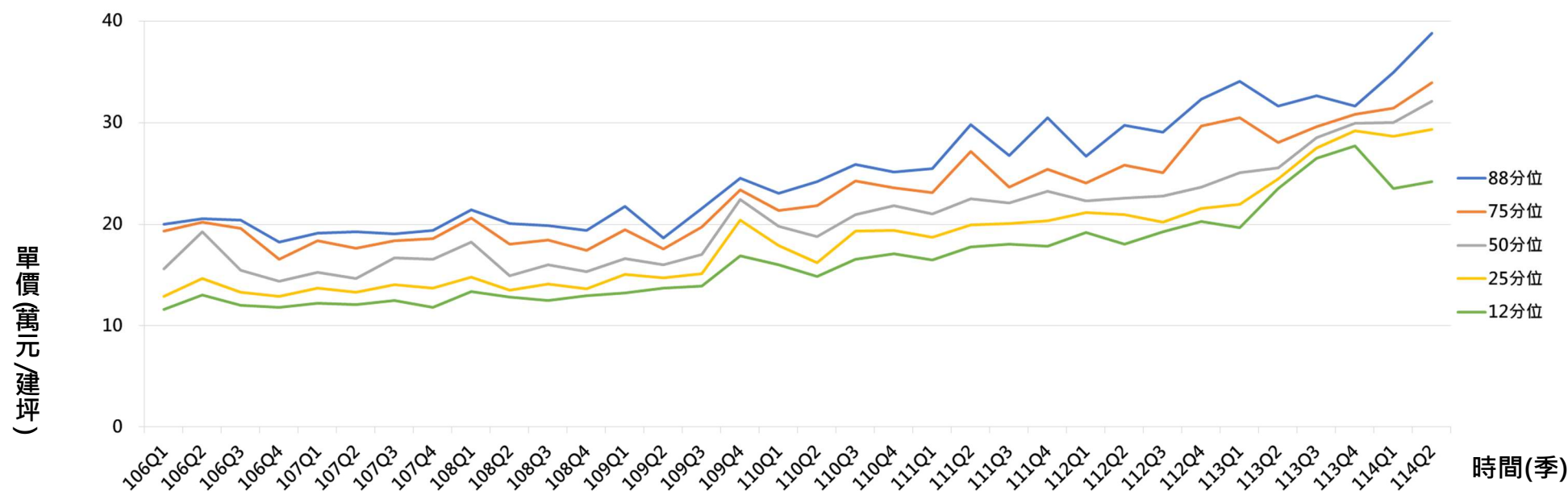
住宅總價帶分布 (公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 潭子區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

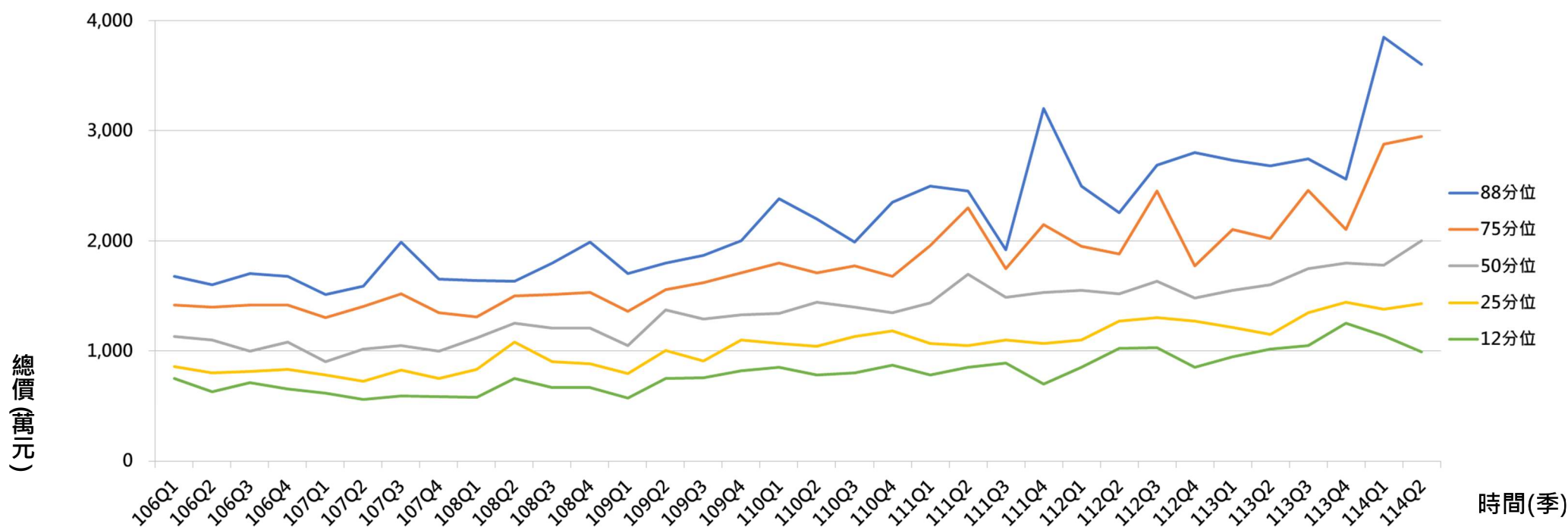
- 自106年起計，潭子區均價(50分位)約20.5萬/建坪，前25%房價約23.0萬/建坪，前12%房價約25.2萬/建坪。
- 113年Q1中古屋行情佳，後標~頂標價格持續上揚；Q2高價位區下調、中低價位區上修；Q3反映新屋(佳茂6962大景莊園、嘉磐信義)交易行情，全區攀升；Q4佳茂6962馥景莊園交易即佔逾七成，成交價為28.6~38.3萬/建坪，推升全區價格走揚。
- 114年Q1頂標~後標仍有佳茂6962馥景莊園交易支撐，底標則反映屋齡逾25年之行情而大幅下修；Q1均標~頂標漲幅超過2萬/建坪。



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- 潭子區各季透天厝總價

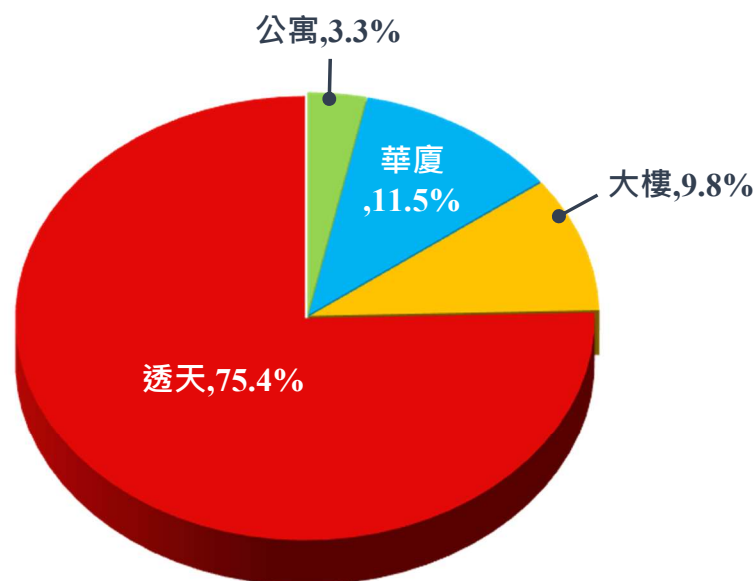
- 自106年起計，潭子區透天厝平均總價(50分位)約1,370萬，前25%平均總價約1,790萬，前12%平均總價約2,210萬。
- 113年Q1前標大漲330萬，重新站上2仟萬水位；Q2表現與上一季相當；Q3後標~前標有145~440萬不等的漲幅，其中前標反映**凱御鼎臻**部分行情而有顯著拉升；Q4高總價區回跌，其餘區位續揚。
- 114年Q1總價高於2,500萬之交易量增，推升高總價區走揚；Q2頂標與底標價跌達150萬，均標則上漲超過200萬。



價格分析- 霧峰區114年Q2建物成交數量與總價帶

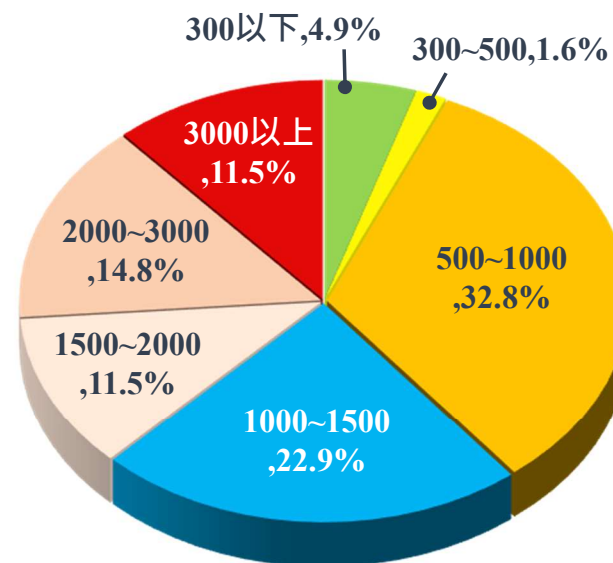
- 霧峰區114年Q2成交數量以透天厝佔比較高(75.4%)，其次為華廈(11.5%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔32.8%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔37.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.5%。

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



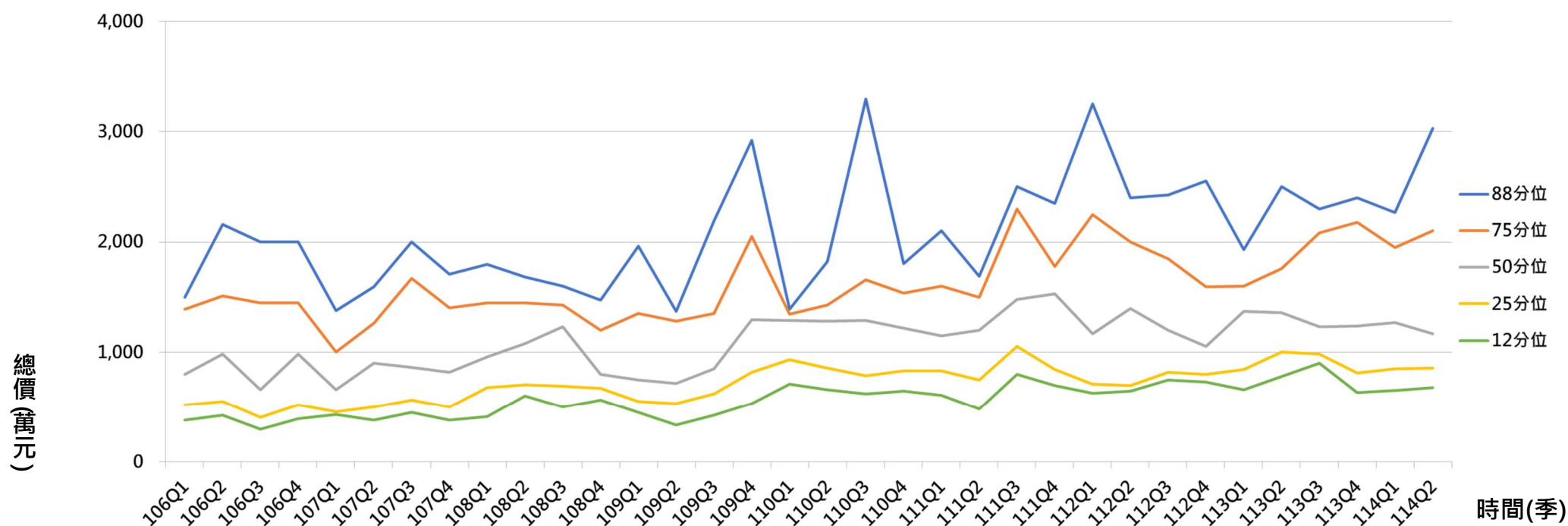
價格分析- 霧峰區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

- 自106年起計，霧峰區均價(50分位)約15.4萬/建坪，前25%房價約18.6萬/建坪，前12%房價約21.5萬/建坪。
- 113年Q1頂標下滑2萬/建坪、均標成長2萬/建坪；Q2價格無顯著起伏變化；Q3頂標續揚，其餘多有跌幅；Q4僅成交14筆，交易量不足以分析，故圖表僅供參考。
- 114年Q1與Q2分別僅成交17、15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

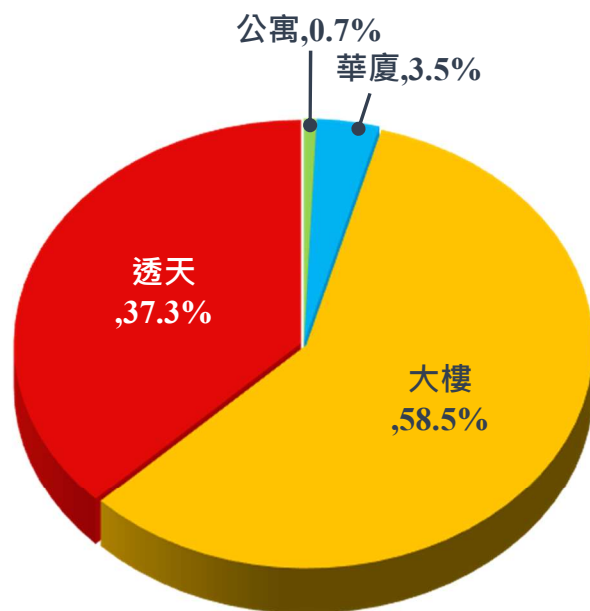
- 自106年起計，霧峰區透天厝平均總價(50分位)約1,100萬，前25%平均總價約1,620萬，前12%平均總價約2,100萬。
- 113年Q1逾六成交易屬總價低於1,500萬，故頂標進行大幅下修，均標則強勢反彈；Q2整體呈價揚，尤以頂標漲幅最大；Q3前標連三漲並重新站上2仟萬水位，底標續揚並來到歷史新高價；Q4低總價區價跌逾170萬。
- 114年Q1高總價區走跌，其餘區位續穩；Q2頂標因有高總價商效交易支撐，一舉站上3仟萬水位。



價格分析- 清水區114年Q2建物成交數量與總價帶

- 清水區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(58.5%)，其次為透天厝(37.3%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔59.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔9.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔4.2%。

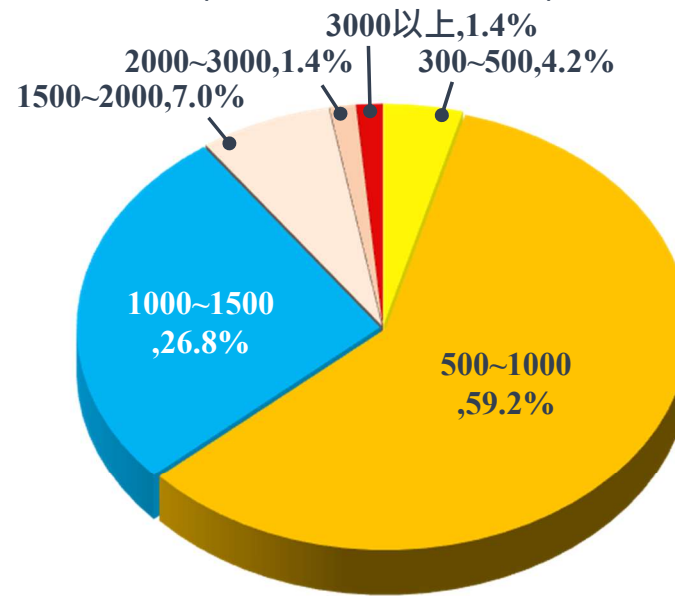
成交數量比例



住宅總價帶分布

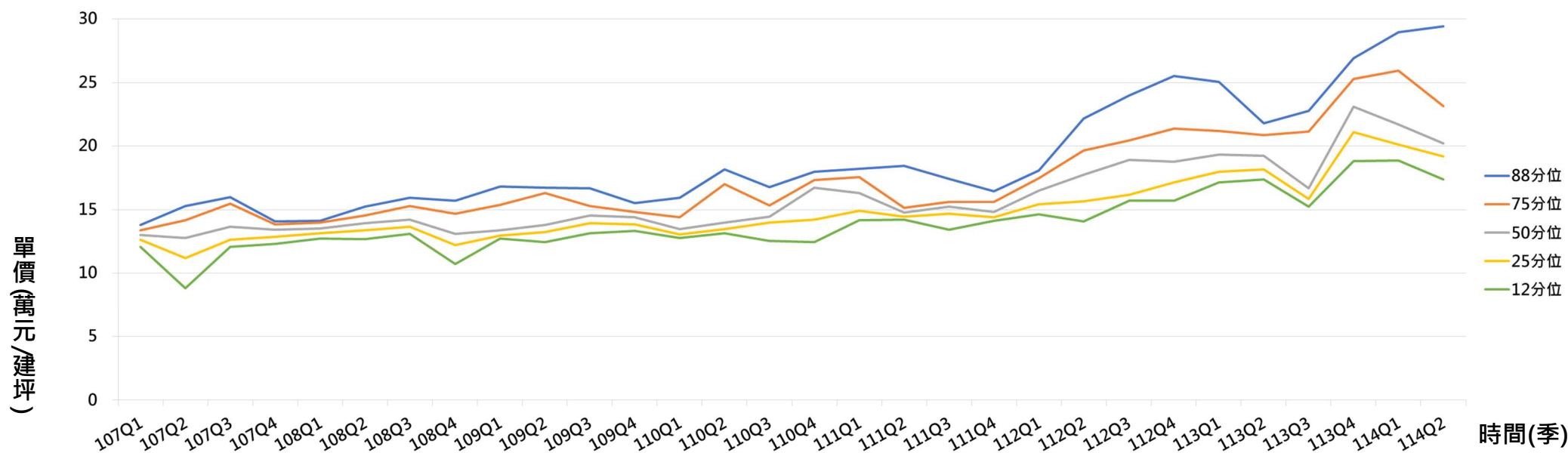
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 清水區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

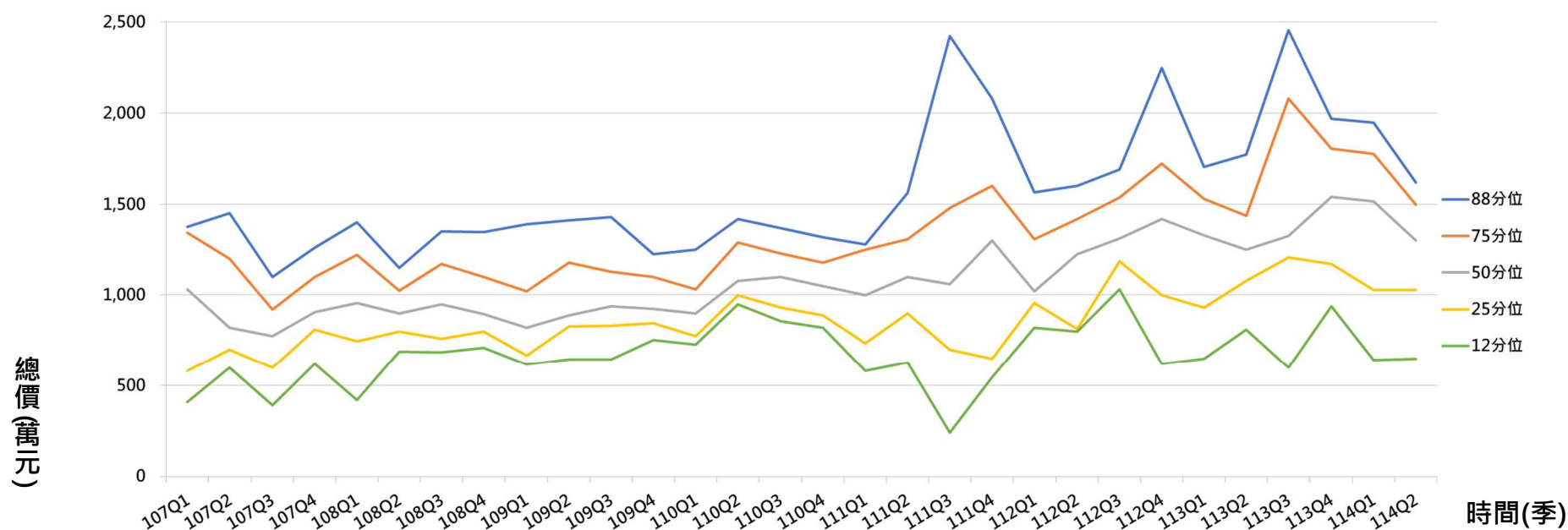
- 自107年起計，清水區均價(50分位)約15.9萬/建坪，前25%房價約17.4萬/建坪，前12%房價約19.0萬/建坪。本區偶有單一個案交屋潮挹注，致價格有所波動。
- 113年Q1整體表現與上一季相當，惟中低價位區持續創新高，均標已臨近20萬/建坪水位；Q2近六成交易屬**協和丰景**，該案成交價為16.6~22.9萬/建坪，致頂標顯著下修；Q3以**聯悅馥**大樓新屋交易佔大宗，成交價為13.9~24.9萬/建坪，底標~均標主要反映該案行情而下修；Q4呈現屋齡五年內之交易行情，全區大漲超過3.5萬/建坪。
- 114年Q1~Q2頂標連四漲並創新高價，已臨近30萬/建坪大關，其餘區位走跌。



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- 清水區各季透天厝總價

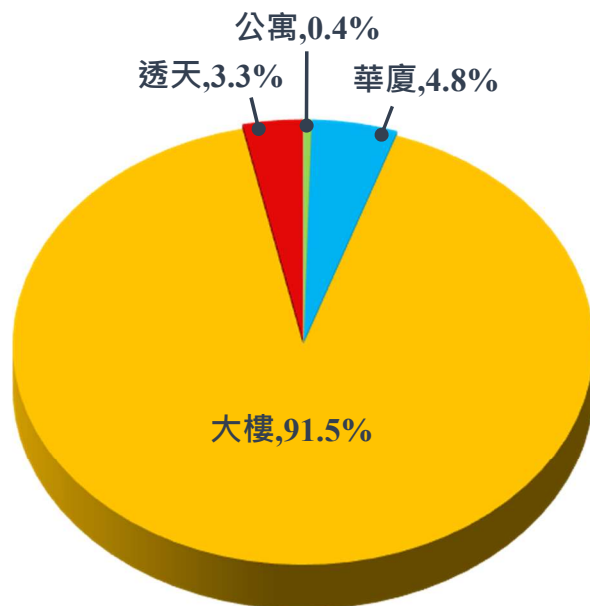
- 自107年起計，清水區透天厝平均總價(50分位)約1,090萬，前25%平均總價約1,330萬，前12%平均總價約1,570萬。
- 113年Q1整體表現走弱，由於總價超過2仟萬之交易量減，致頂標大跌逾500萬；Q2均標~前標續跌，其餘區位止跌回升；Q3僅底標價跌200萬，其餘區位走揚，其中頂標、前標及後標皆創新高價；Q4適逢**富大天地6**、**森堡富第八期**、**俊邦植青**等案新屋交易，價格分布於各區位，致波動變化較大。
- 114年Q1仍有新屋餘量交易支撐價格，惟底標主要反映屋齡逾40年之行情而下探；Q2交易主力落在總價1,500萬元以下，故均標~頂標下修幅度大。



價格分析- 梧棲區114年Q2建物成交數量與總價帶

- 梧棲區114年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(91.5%)，其次為華廈(4.8%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔65.1%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，僅佔2.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔3.1%。

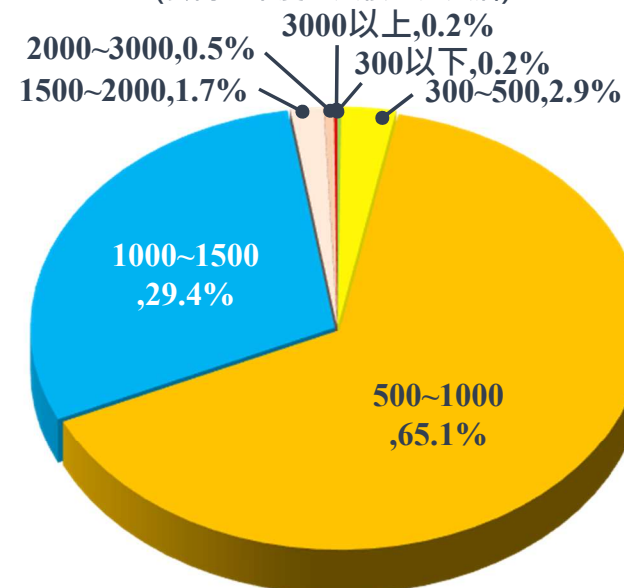
成交數量比例



住宅總價帶分布

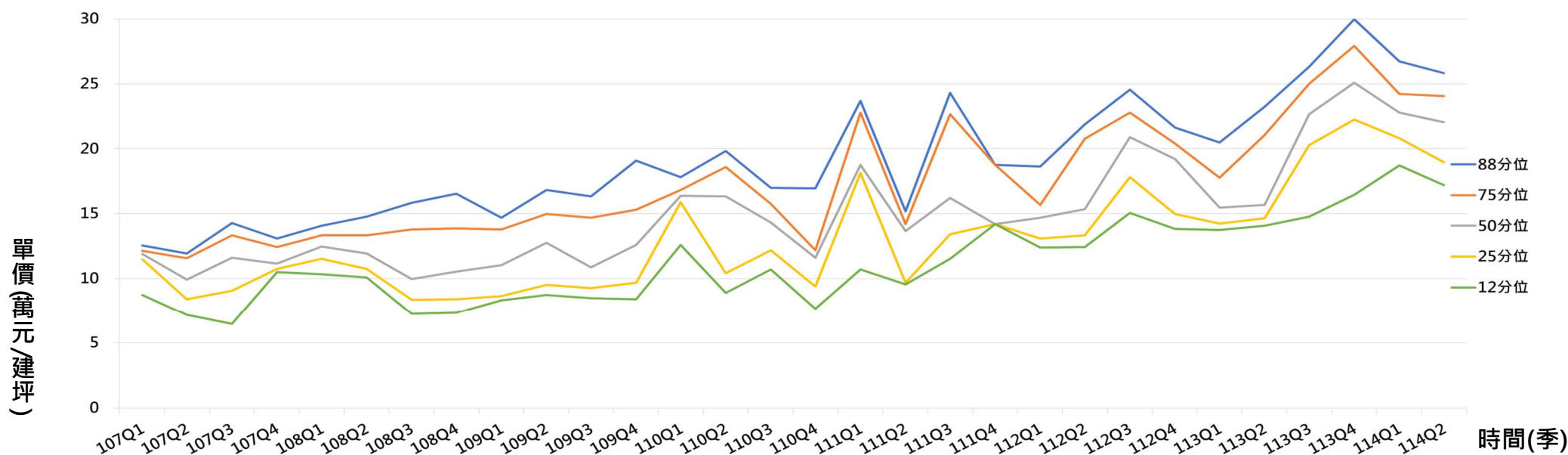
(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元



價格分析- 梧棲區各季區分所有建物建坪單價 (住宅大樓、華廈、公寓)

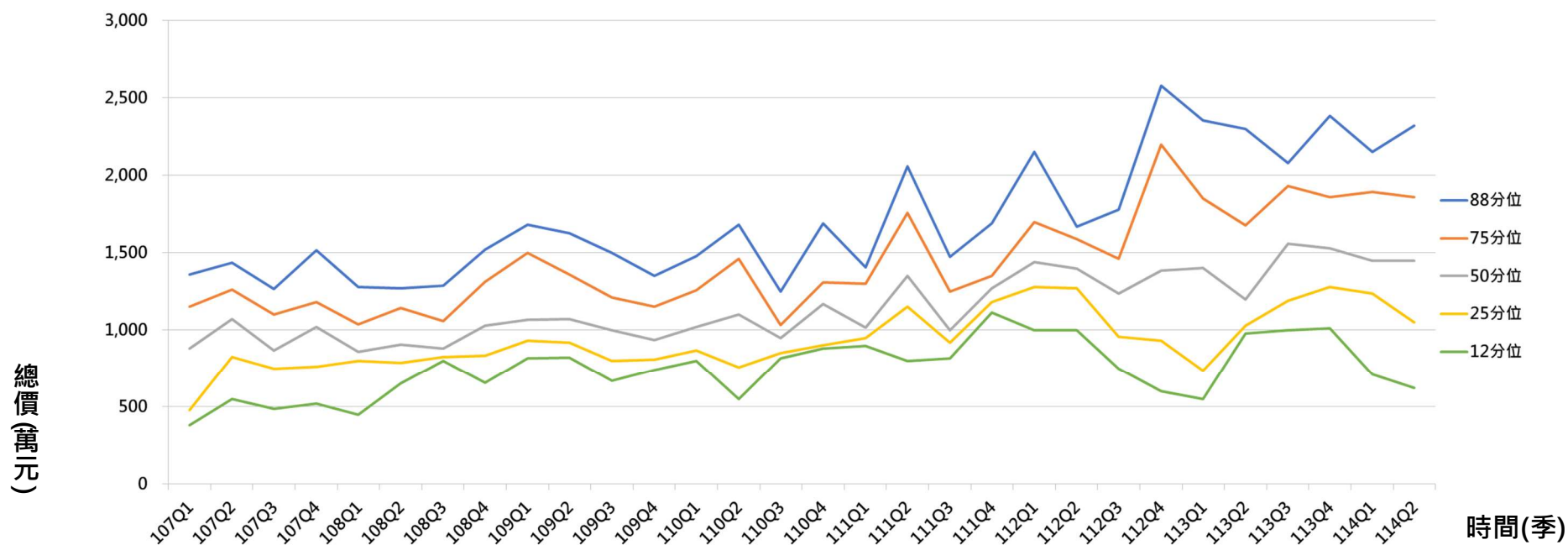
- 自107年起計，梧棲區均價(50分位)約15.1萬/建坪，前25%房價約17.5萬/建坪，前12%房價約19.1萬/建坪。本區自112年起交易量開始增加，資料方具參考性。
- 113年Q1~Q2以新屋(長虹天擎、安美學、佳鋹新邑、和築好好窩)交易佔大宗，惟反映個案行情，致價格起伏變化較大；Q3德光二城交易分布於後標~頂標，影響價格顯著攀升；Q4進入交屋高峰期，包含精銳錦、佳瑞京湛、勝興豐境...等案，推升全區價格走揚並創歷史新高。
- 114年Q1~Q2後標~頂標已連兩季下滑，整體有明顯跌勢。



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- 梧棲區各季透天厝總價

- 自107年起計，梧棲區透天厝平均總價(50分位)約1,150萬，前25%平均總價約1,440萬，前12%平均總價約1,720萬。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。
- 113年Q1前標~頂標跌幅超過200萬，低總價區亦持續下探；Q2底標~後標主要反映御墅大境行情而上揚，均標~前標價跌超過150萬；Q3頂標連三跌，後標~前標價漲超過150萬；Q4頂標大漲300萬，其餘區位持穩。
- 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。



THANK YOU



發布單位



臺中市不動產開發商業同業公會



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



意見回饋區