

-大臺中房市交易動態資訊平台-

115年Q2 大臺中房市分析季報

- Quarterly Report 115.09.04 -



臺中市不動產建築開發商業同業公會



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.34

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

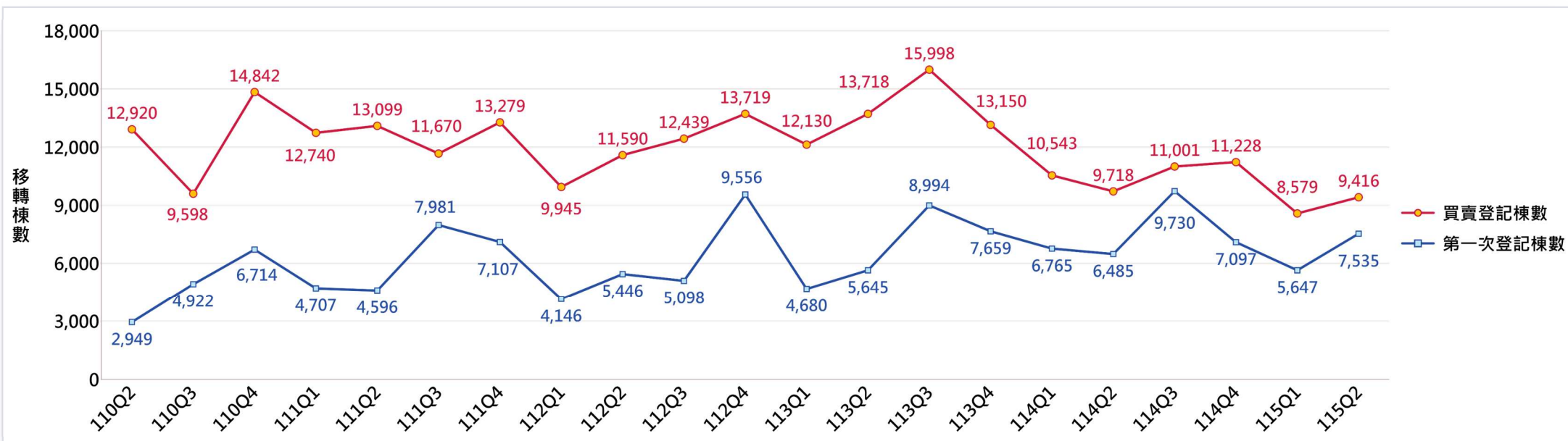
臺中房市量體分析

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



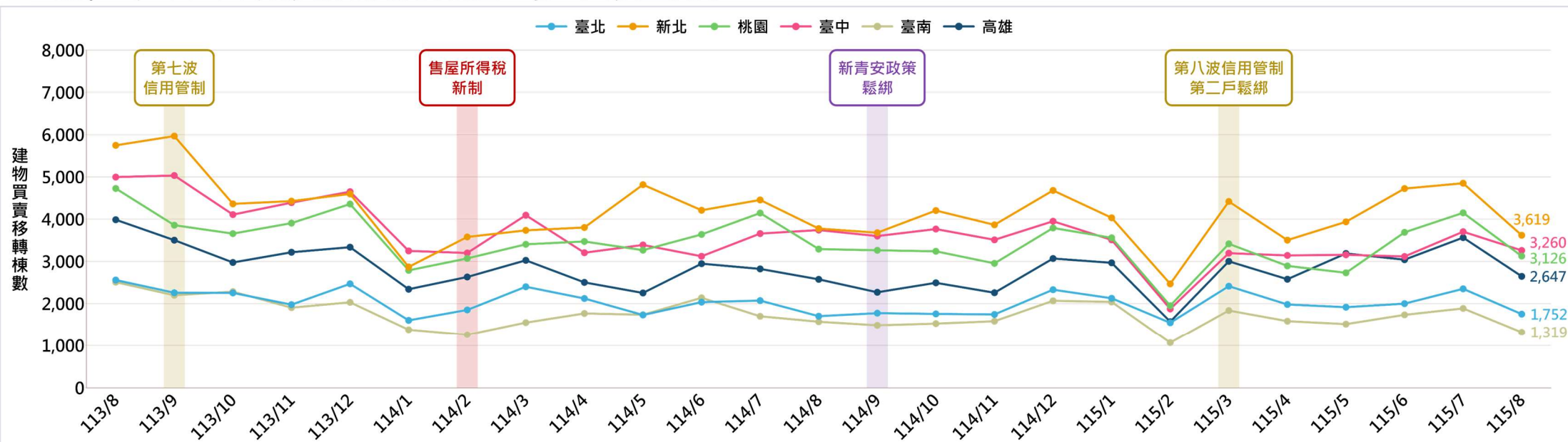
量體分析-臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數

- 115年Q2臺中買賣移轉棟數為9,416棟，季增9.8%、年減3.1%，雖受Q1傳統淡季後的季節性回溫帶動，但交易量仍低於去年同期，其中前三大交易熱區依序為：西屯區(1,689棟)、北屯區(1,571棟)與太平區(1,074棟)。同季建物第一次登記棟數為7,535棟，季成長33.4%、年增16.2%，反映前幾年大量推案陸續進入完工交屋期，新增供給仍持續釋出，並以北屯區(1,896棟)、南區(811棟)及西屯區(736棟)最為集中。
- 累計今年上半年數據，臺中買賣移轉棟數僅17,995棟，正式跌破2萬棟，創近九年同期最差表現；反觀第一次登記棟數仍維持約1.3萬棟的相對高檔，市場呈現明顯的「**交易降溫、完工量仍高**」結構。
- 即便央行今年3月將自然人第2戶購屋貸款成數由5成放寬至6成，但整體信用管制架構並未鬆綁，對市場實質推升效果仍相當有限。在信用緊縮、資金排擠與購屋信心不足交互影響下，單一貸款措施的放寬尚不足以帶動買氣回升，預期**臺中房市仍將維持量縮、去化優先的盤整格局**。



量體分析-六都建物買賣移轉棟數(月線)

- 最新統計**115年8月六都建物買賣移轉棟數**分別為：台北1,752棟，月減25.5%、年增2.8%；新北3,619棟，月減25.4%、年減4.2%；桃園3,126棟，月減24.7%、年減5.0%；台中3,260棟，月減12.0%、年減12.9%；台南1,319棟，月減30.1%、年減16.1%；高雄2,647棟，月減25.7%、年增2.8%。**六都合計15,723棟，為近十年同期新低，月減23.3%、年衰退5.6%。**
- 雖然今年前8月六都買賣移轉棟數僅年減1.5%，累計數字表面上與去年差距有限，但8月單月已年減5.6%，並創近十年同期新低，顯示近期交易動能持續轉弱。尤其六都表現開始出現差異，未來房市走勢將更取決於各區域的供需結構、交屋量、產業條件及產品競爭力，若第四季交易量未明顯回補，今年全年成交規模仍有進一步下修壓力。



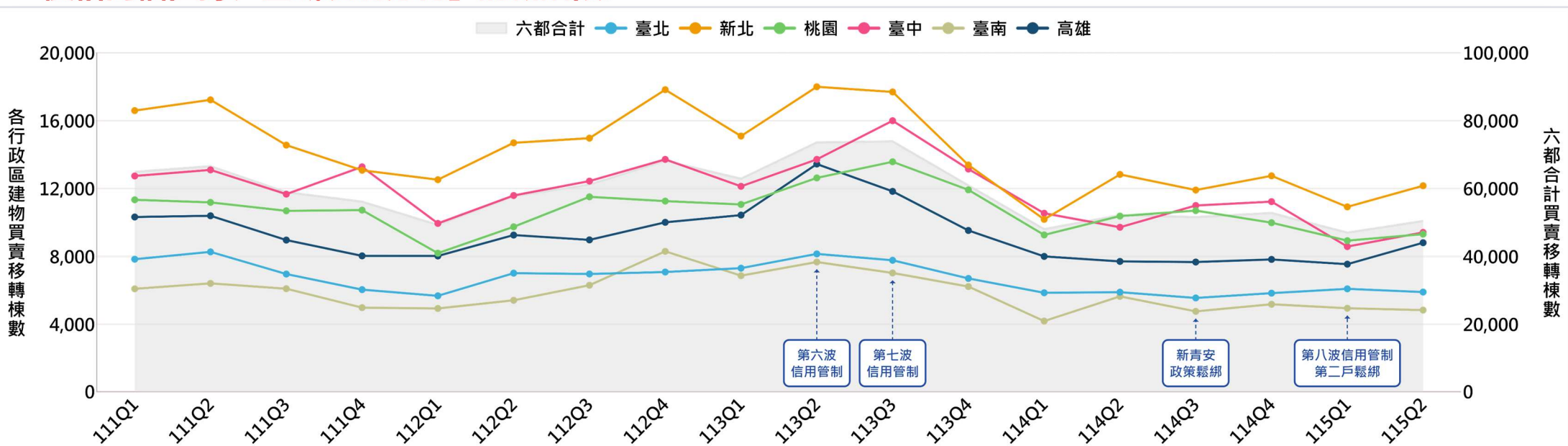


量體分析-六都建物買賣移轉棟數(季線)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 受年初傳統淡季、信用管制及市場觀望氣氛影響，115年Q1六都建物買賣移轉棟數僅47,002棟，跌破5萬棟水位；Q2回升至50,436棟，季增7.3%但年減3.3%，顯示市場雖已脫離年初低點，但整體買氣仍未完全恢復。
- 觀察六都Q2表現，臺北5,899棟、新北12,165棟、桃園9,313棟、臺中9,416棟、臺南4,835棟、高雄8,808棟；除臺北、臺南分別季減3.1%及2.2%外，其餘四都均較首季回升，其中以高雄季增16.8%最為突出。然而若與去年同期比較，僅臺北大致持平、高雄成長約14.3%，其餘都會區仍有不同程度的衰退，反映**這波量能回升仍帶有低基期、新案交屋及區域個案挹注的色彩，尚不能視為房市全面復甦。**
- 目前房市主要受到**信用緊縮、高房價與資金分流**三股力量牽制。銀行授信仍偏審慎，股市持續吸引部分資金，加上營建與持有成本支撐房價，使買賣雙方價格認知難以靠攏。**整體市場正由全面降溫轉向「量能低檔修復、價格高檔僵持、區域表現分化」的新階段。**





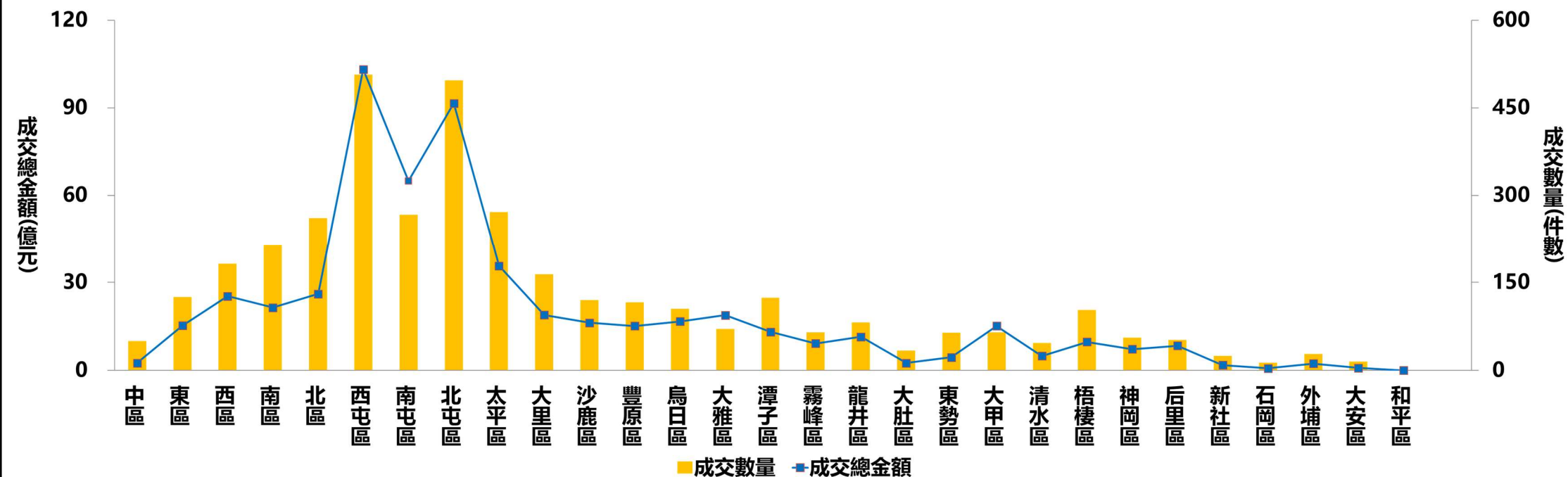
量體分析-臺中115年Q2各行政區成交數量與總金額

(不分產品類型)

大臺中房市交易動態資訊平台

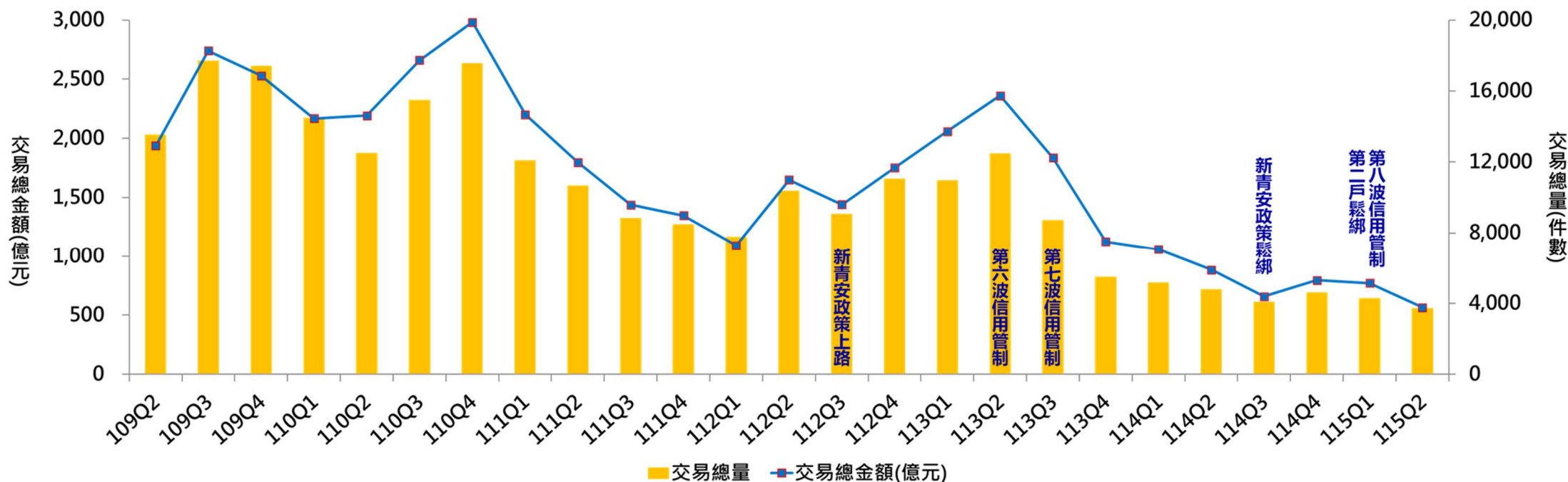


- 115年Q2臺中房市由**西屯區**穩居交易熱區之首，其次為北屯區及太平區。西屯區單季成交總額為約103.2億元，佔全市交易總額近兩成，市場交易規模仍居各行政區之冠。
- 面對房市買氣持續降溫，除信用管制與房貸審核趨嚴，抑制部分購屋需求外，**股市財富效應升溫亦使資金明顯分流至資本市場，進一步壓縮房市資金動能**，成為近期交易量能受限的重要因素。



量體分析-臺中各季成交數量與總金額 (不分產品類型)

- 115年Q2交易量僅3,724件，季減13.0%、年減22.3%；交易總額約563.8億元，季減26.9%、年減36.3%。本季交易總額降幅高於成交件數，**反映市場的成交區域、產品類型及總價組成正在改變，但不宜直接解讀為「高總價市場全面退場」**。
- 實際市場上，受信用緊縮影響較大的反而是高度依賴房貸的購屋族，而具備資產實力的高端買方，在核心地段及稀缺產品仍有一定承接能力，市場成交已逐漸朝**「購買能力分層」**發展。**不同資金能力的買方，在信用緊縮下受到的影響並不相同，也使各類產品的成交表現進一步拉開差距**。目前整體交易量仍處低檔，雖偶有單月回升，但新案來客及成交表現尚未形成全面復甦，後續仍須觀察信用管制、銀行房貸量能，以及買賣雙方價格認知是否進一步收斂。





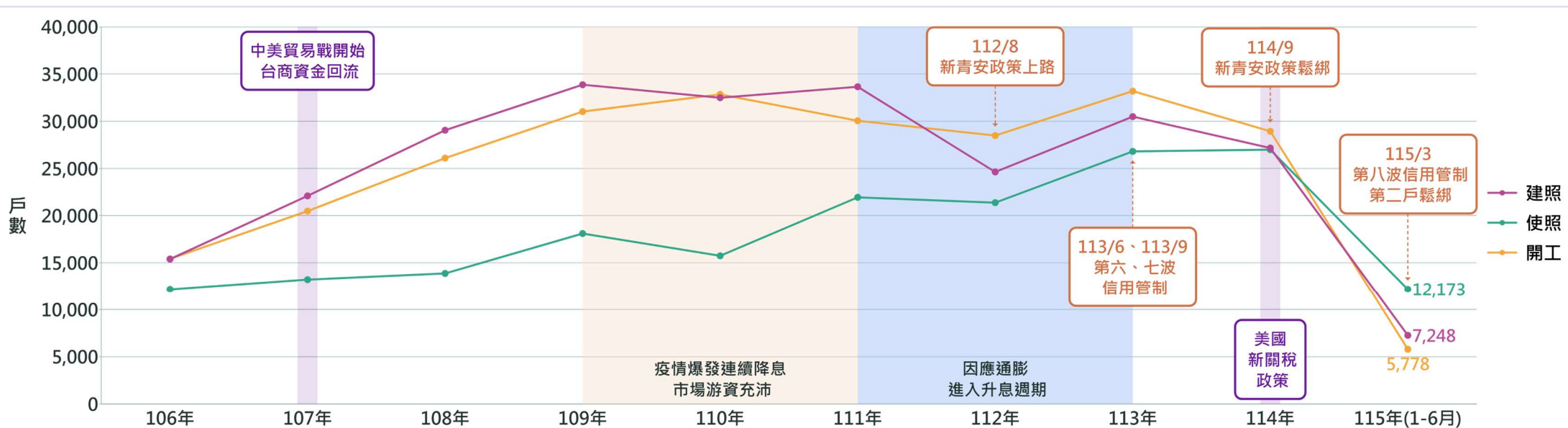
量體分析-臺中核發建照、使照及開工戶數

大臺中房市交易動態資訊平台



(住宅H-2類-不含農舍)

- 臺中115年上半年建照戶數為7,248戶、較去年同期大減6,748戶、年減48.2%；使照戶數為12,173戶、比去年同期減少2,717戶、年衰退18.2%；開工戶數則僅5,778戶、較去年同期銳減9,857戶、年減幅高達63.0%。三項供給指標全面下滑，其中建照與開工減幅尤為明顯，顯示建商推案與開發動能明顯轉弱。
- 觀察106年以來同期表現，建照首度跌破連續八年的1萬戶水準，反映建商對後市更趨保守；使照雖下滑，但因仍在消化前幾年大量開工案件的完工量，戶數仍處相對高檔。值得注意的是，開工量創近九年同期最低，顯示建商延後或縮減開發的情形更加明顯。
- 整體而言，市場正呈現「前端供給急縮、後端完工量仍高」的結構。短期供給壓力尚未解除，中長期新增供給卻已明顯收縮，房市正逐步由「大量推案」進入「控量去庫存」階段。

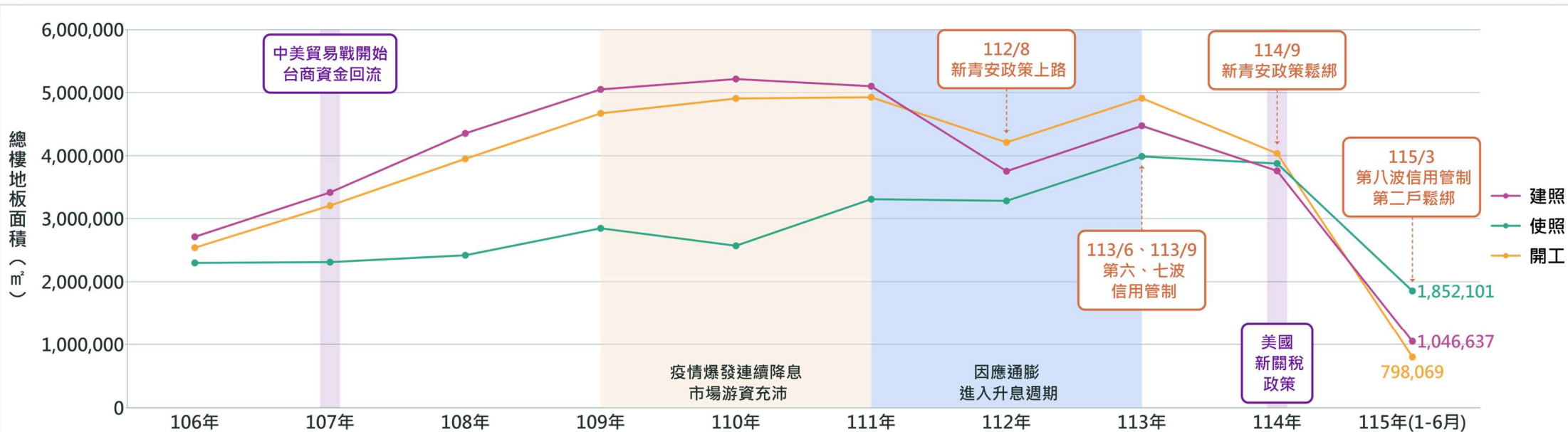


資料來源：內政部營建署、臺中市都發局 | 正心不動產估價師聯合事務所整理



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年上半年建照總樓地板面積為約104.7萬m²、較去年同期減少約81.7萬m²、年衰退43.8%；使照為約185.2萬m²、比去年同期減少約24.3萬m²、年下滑11.6%；開工為約79.8萬m²，較去年同期大砍約139.2萬m²、年驟減63.6%！三項指標全數下修，其中建照降至107年以來最低紀錄，開工更跌破百萬m²，僅使照因持續反映前期推案完工量，仍處於歷史次高水位。
- 住宅市場除買氣降溫外，也面臨「營建資源被瓜分」的新壓力。科技廠房、工業不動產、公共工程及軍事工程等持續吸納營造人力與工班，在缺工未解下，住宅建案可能從「不好賣」進一步走向「沒人蓋、沒人接」，迫使建商延後開工、控制推案節奏，供給收縮態勢更加明顯。

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**

*註：自115年第2季起調整統計方法，故統計結果與過往資料可能有所差異。

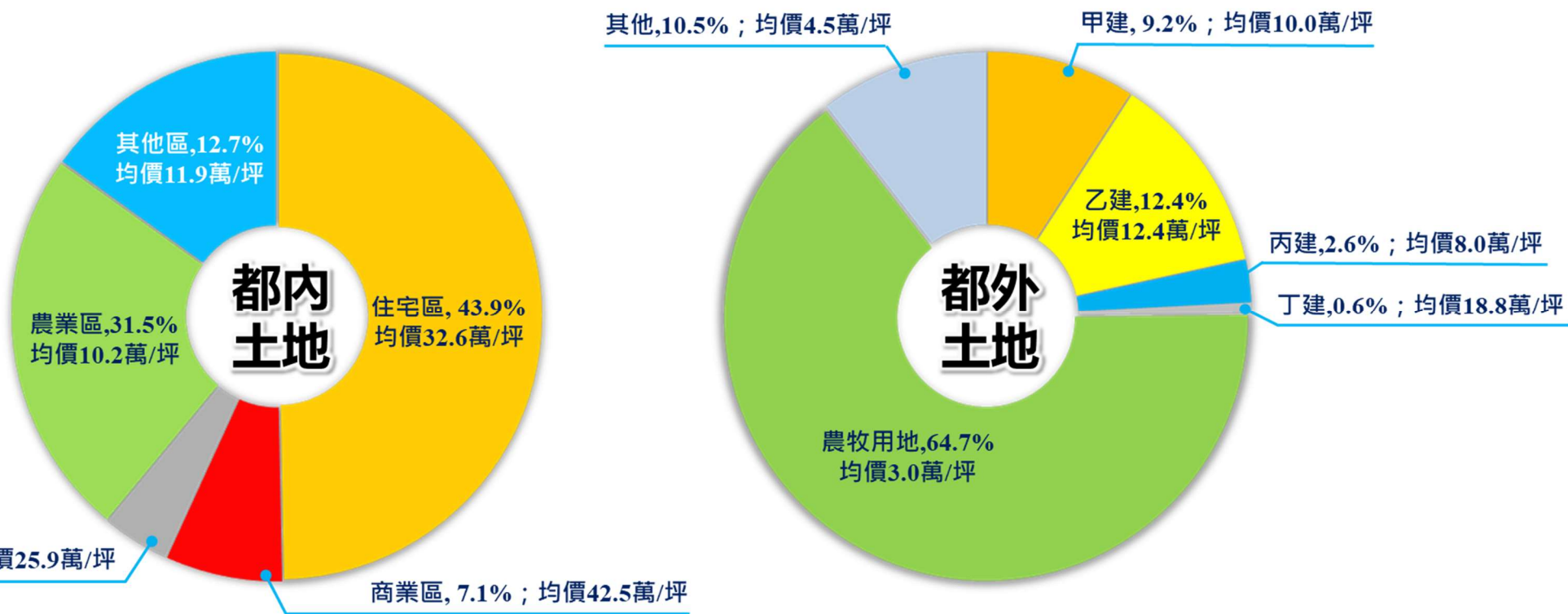


價格分析-臺中115年Q2土地成交比例與均價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 都市計畫區內土地交易以住宅區佔比最高(43.9%)，非都市土地則以農牧用地為主(64.7%)，反映都內交易仍以住宅開發需求為核心，都外則以農業使用為主要市場結構。
- 在房市交易量縮、信用管制延續及建商購地轉趨審慎下，**土地市場呈現「量縮、擇優、價格分化」特徵**。由於土地具有高度異質性，**當成交樣本減少時，少數高價或低價個案即可能明顯影響平均單價**。因此，均價波動未必代表整體地價趨勢反轉，應搭配成交量數、區位及個案條件等進行綜合判讀。



備註：都內(其他)包括專用區、行政區、文教區、風景區、保護區、保存區...等；都外(其他)包括水利、交通、林業、特定...等 | 資料來源：實價登錄 | 正心不動產估價師聯合事務所整理

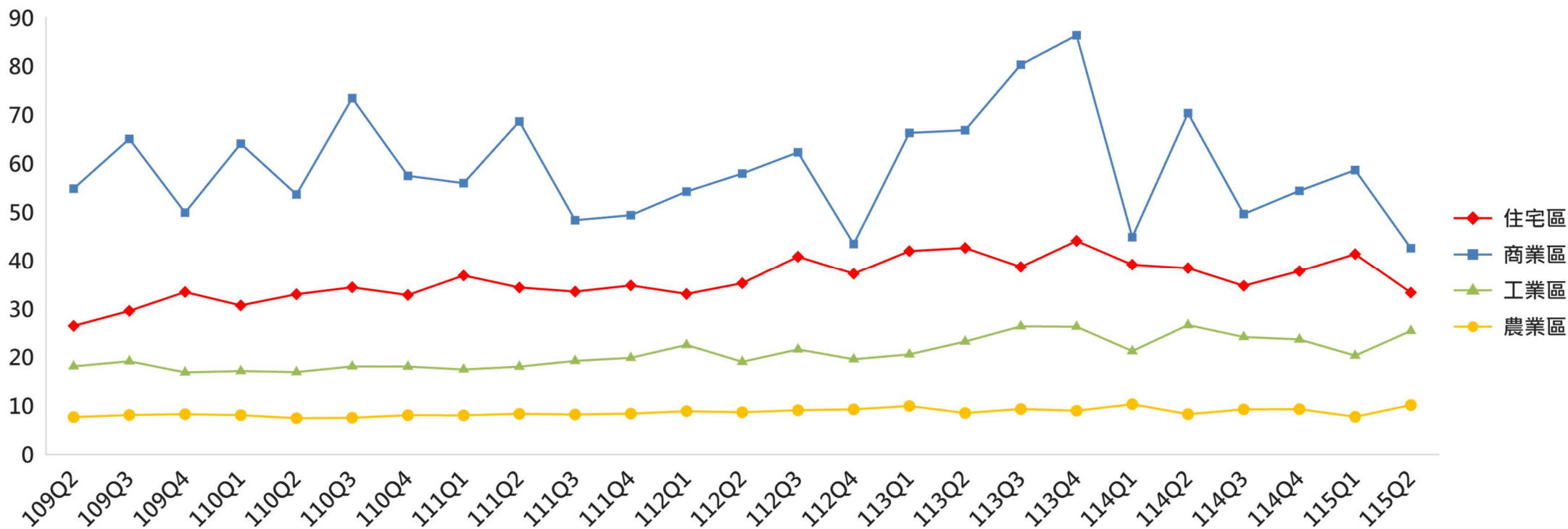


價格分析-臺中各季都內土地成交單價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 在信用管制與房市買氣降溫下，住宅區價格轉為整理，而商業區則受個案交易影響，價格起伏相對明顯。相較之下，工業區受AI、半導體擴產及企業自用需求支撐，價格表現相對穩健，農業區則持穩。
- 整體土地市場已由過去普遍上漲，轉為「住宅降溫、商業受個案牽動、工業具支撐」，土地市場表現依目前市況需求與交易結構呈現不同走勢。簡單來說，**土地市場正從「看題材」逐步回到「看需求」**。



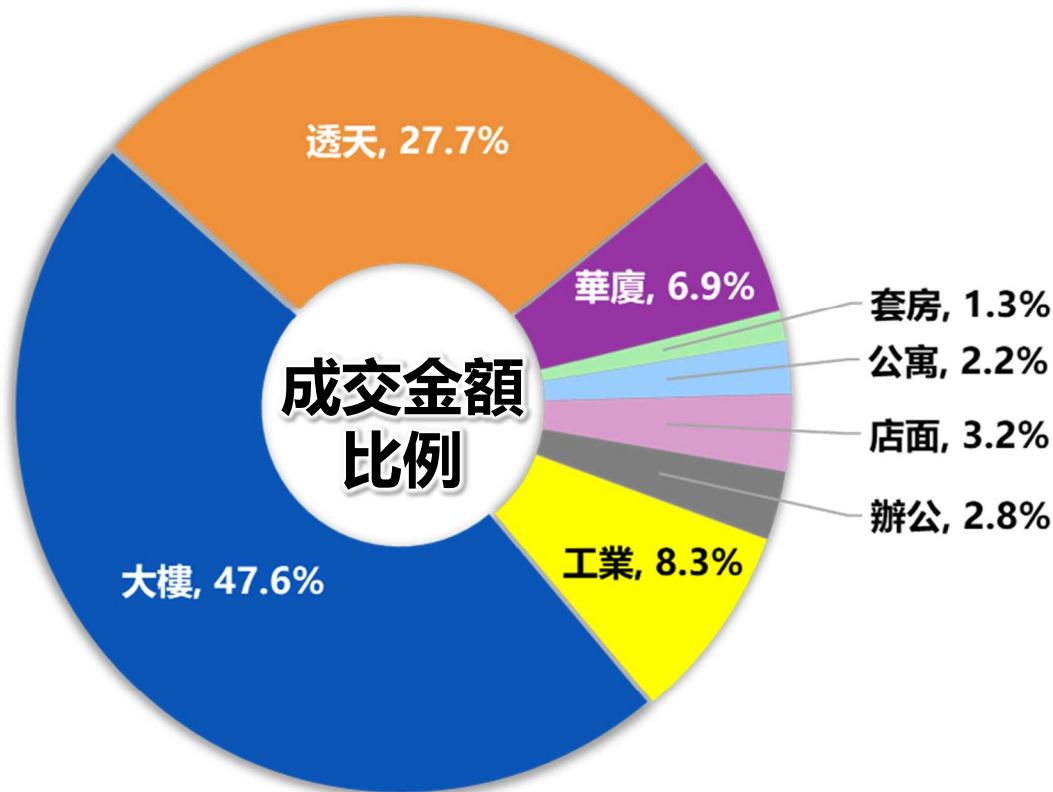
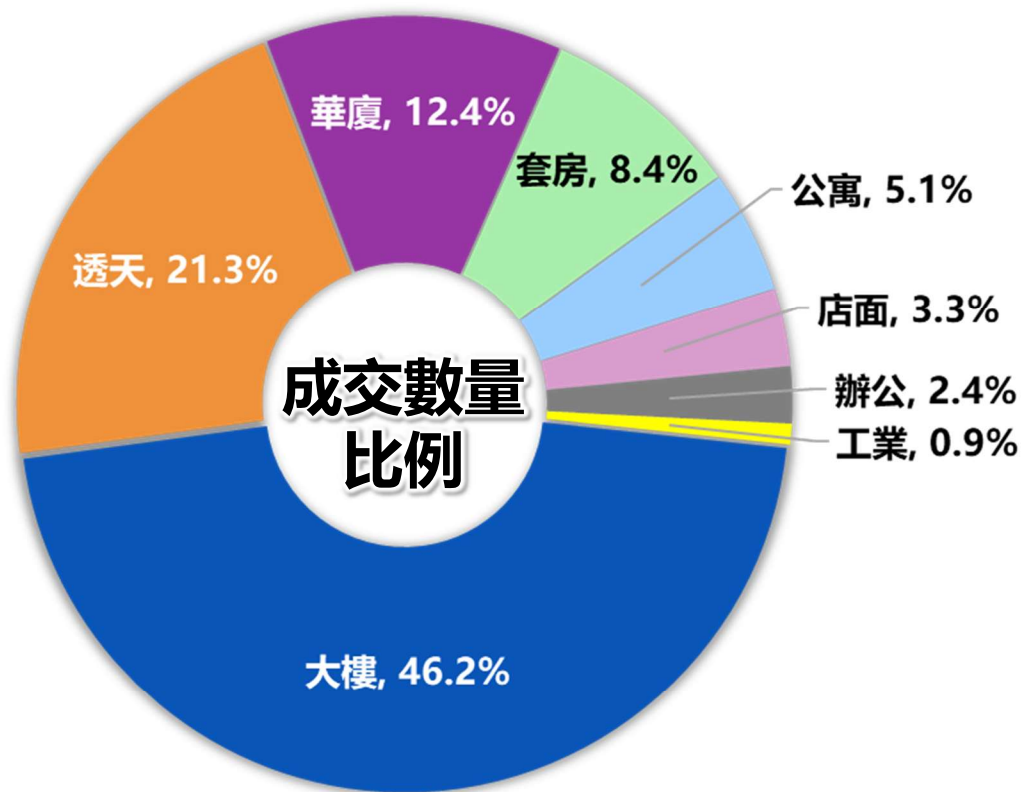


價格分析-臺中115年Q2各類產品成交數量與金額比例

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46.2%與21.3%，成交金額比例分別為47.6%與27.7%。



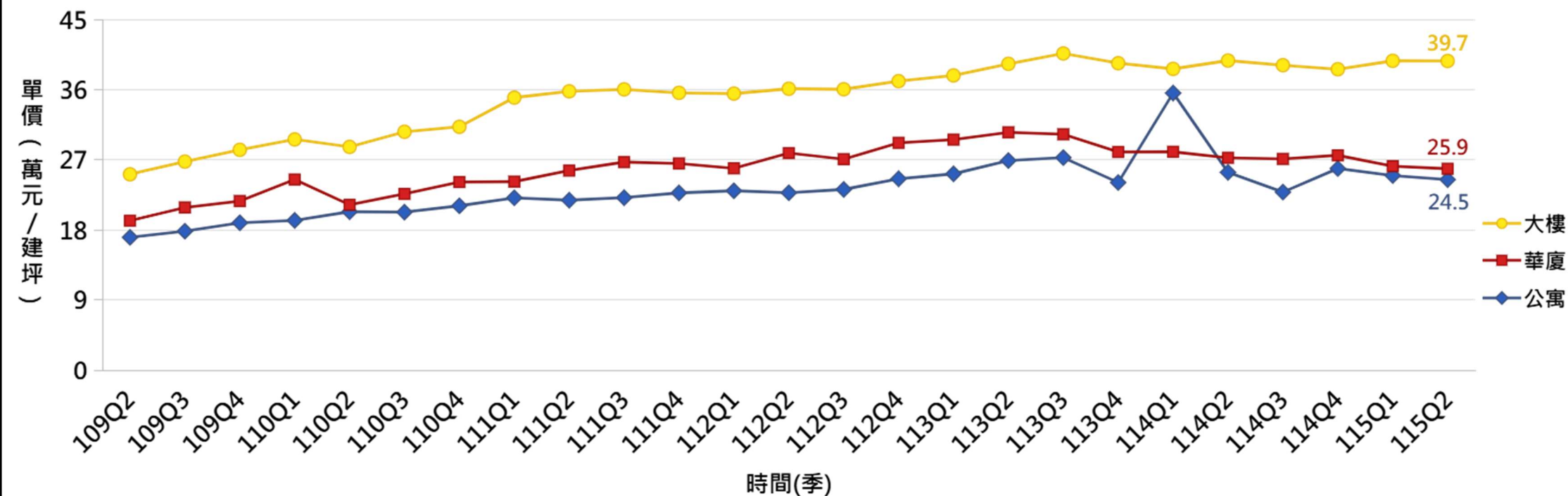


價格分析-臺中各季區分所有建物成交建坪單價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 統計109年Q2至115年Q2期間之區分所有建物建坪平均單價，大樓約33.1萬/建坪、華廈約25.6萬/建坪、公寓約22.7萬/建坪。從長期趨勢觀察，三類住宅價格均明顯墊高，期間累計平均漲幅約45.2%，反映過去數年房價基期已大幅上移。
- 惟最新115年Q2價格動能明顯轉弱。大樓平均單價為39.7萬/建坪，季減0.05%、年微跌0.13%，價格大致持穩；華廈平均單價為25.9萬/建坪，季減1.26%、年減5.14%；公寓24.5萬/建坪，季減2.08%、年減3.66%，修正幅度相對明顯。



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

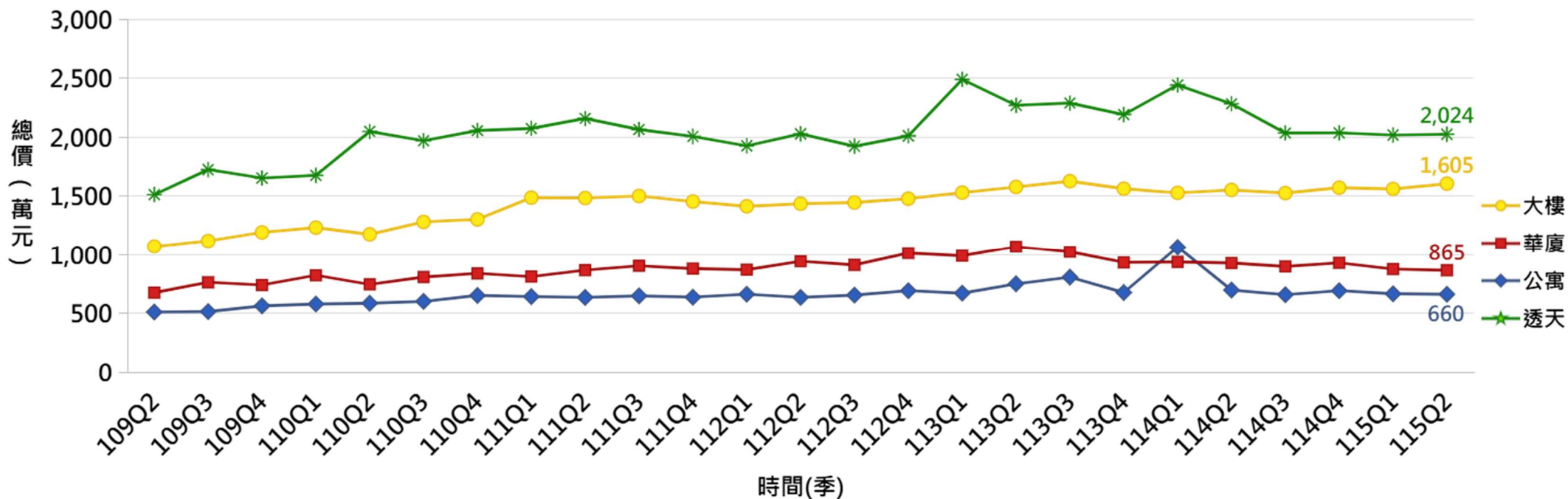


價格分析-臺中各季住宅建物成交總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 統計109年Q2至115年Q2各類型建物平均總價，大樓約1,355萬元、華廈約870萬元、公寓約650萬元、透天厝約2,000萬元。從長期趨勢觀察，各類產品總價大致呈穩定上升，期間累計平均漲幅約35.4%，反映近年房價基期持續墊高。
- 最新115年Q2平均總價分別為：大樓約1,605萬元、季增2.90%、年增3.43%；華廈約865萬元、季減1.15%、年減6.66%；公寓約660萬元、季減0.67%、年減5.22%；透天厝約2,024萬元、季增0.39%、但年減達11.29%。
- 大樓價格仍具一定支撐，華廈、公寓及透天則呈現不同程度的年減，但這並不代表市場單純依「總價高低」進行修正，而是產品屋齡、區位、供給量、購買族群與個案條件共同影響價格表現。尤其在購買力分層加劇的情況下，部分具稀缺性與品牌支撐的高總價產品，成交韌性反而可能優於供給量較大、替代性較高的一般產品。



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

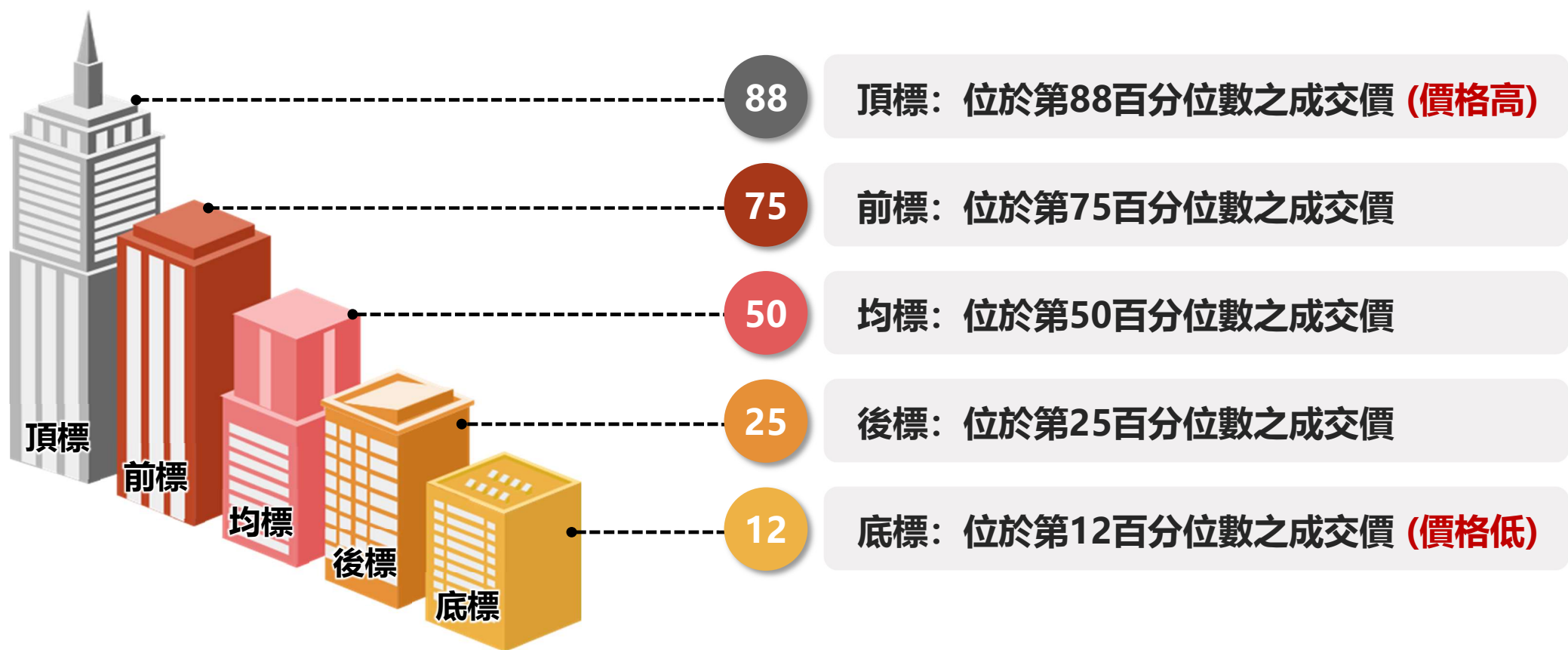


價格分析-以五分位方式區分高、中、低價格

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Q2建物成交數量與總價帶

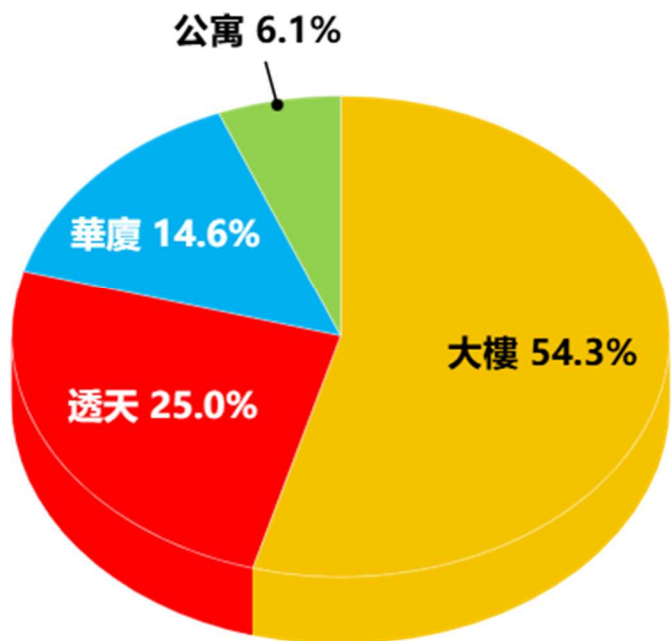
(住宅大樓、華廈、公寓、透天厝)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 臺中市115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(54.3%)，其次為透天厝(25.0%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔29.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔35.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔7.0%。

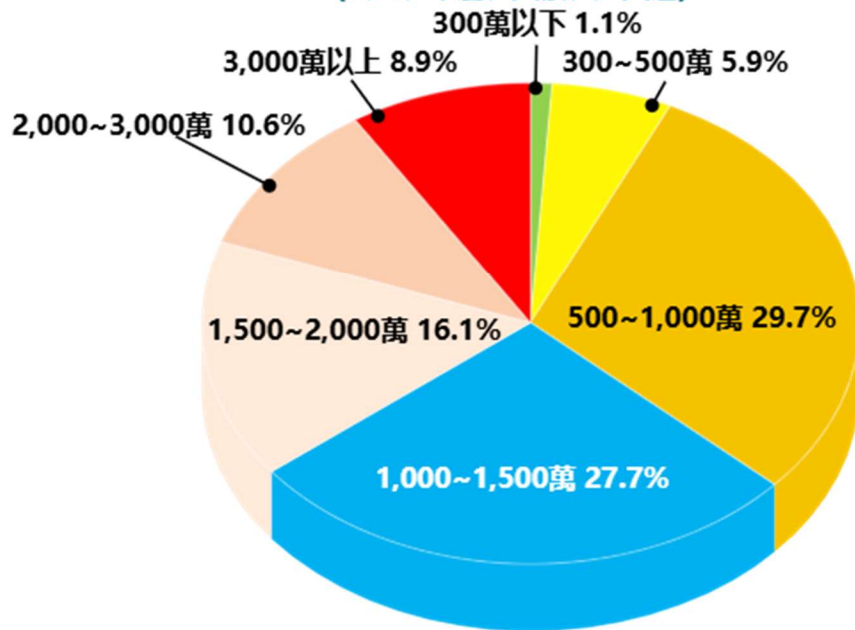
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





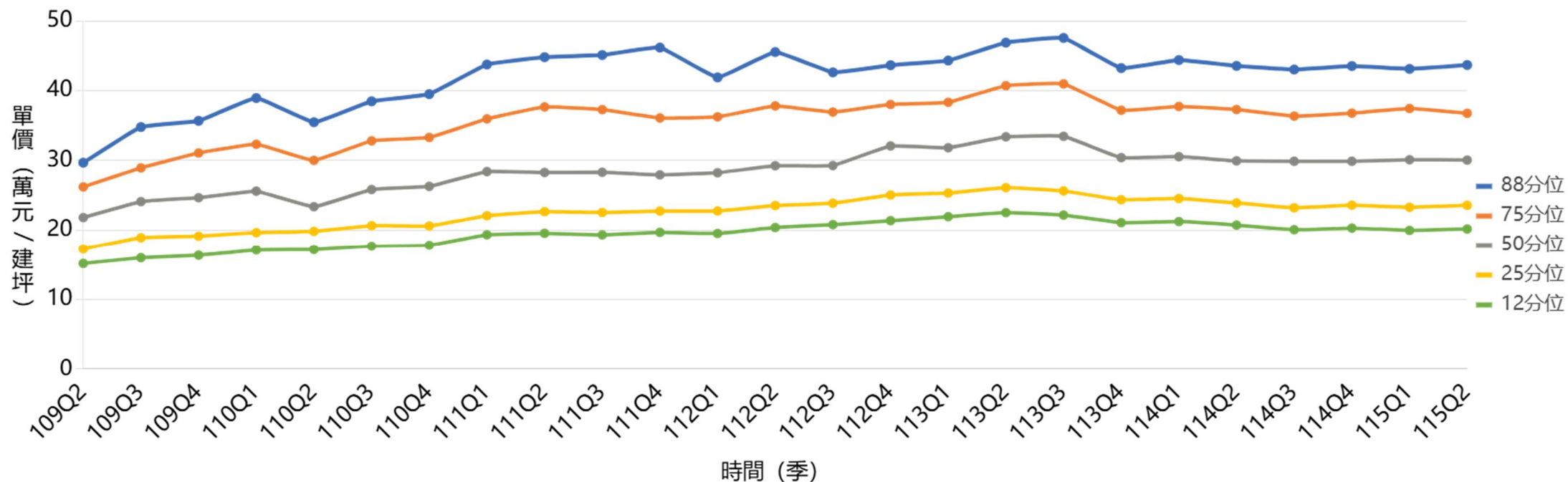
價格分析-臺中各季區分所有建物成交建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，臺中市全區中位數(50分位)房價約28.5萬/建坪，前25%房價約35.6萬/建坪，前12%房價約42.0萬/建坪。
- 中高價位區於113年Q3攀至階段高點後轉為回落，其後各季價格走勢趨於平穩，未再出現明顯波動。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標43.7萬/建坪、前標36.8萬/建坪、均標30.0萬/建坪、後標23.6萬/建坪、底標20.1萬/建坪。整體與上季相比大致持平，顯示目前臺中市各價格帶房價已進入相對盤整階段。



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

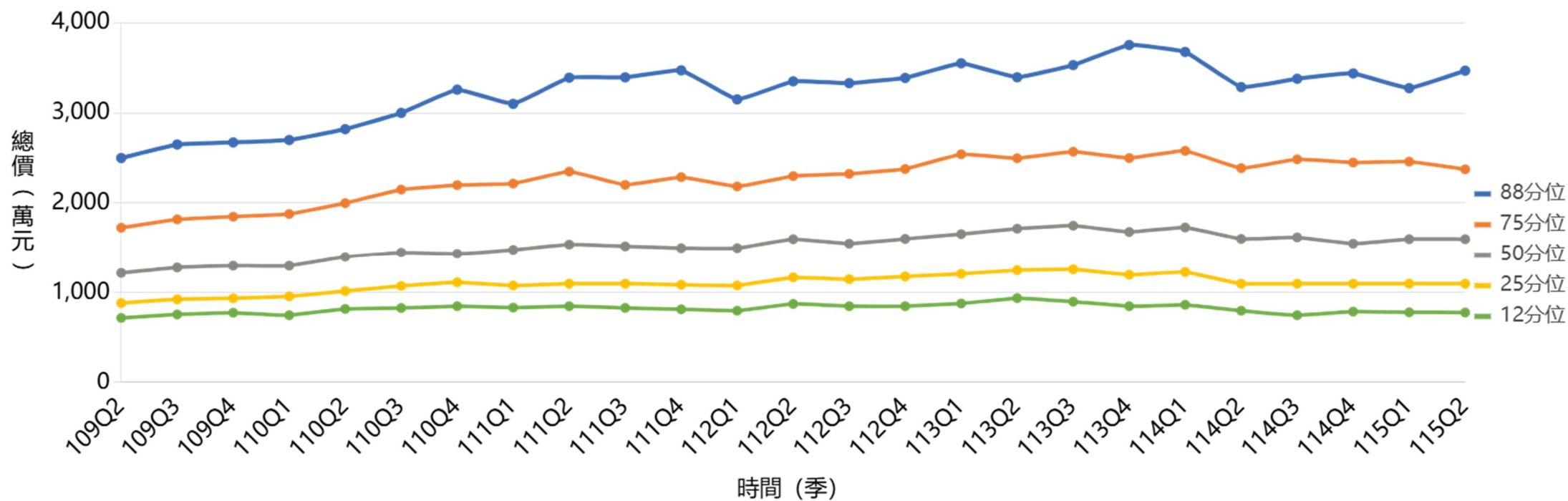


價格分析-臺中各季透天厝成交總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，臺中市全區透天厝總價中位數(50分位)約1,530萬元，前25%約2,270萬元，前12%約3,240萬元。
- 除前標以外，多數價格帶於113年Q2至Q4間陸續攀至階段高點；進入114年後，市場逐步轉弱，整體呈緩步修正走勢，僅頂標逆勢回升。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標3,470萬元、前標2,380萬元、均標1,600萬元、後標1,100萬元、底標780萬元。與上季相比，頂標上漲近200萬元、前標下修約100萬元，其餘大致持平，顯示本季高價市場走勢分化較為明顯。





價格分析-臺中115年Q2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

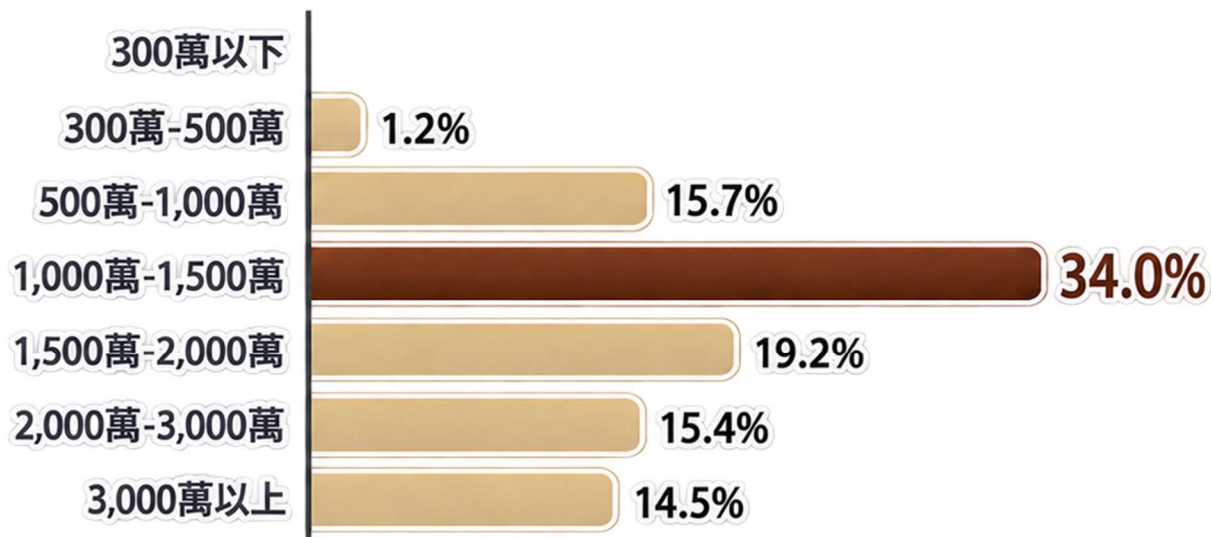


住宅大樓

主力市場

1,000萬-1,500萬

34.0%



主力總價市場前三行政區

1



西屯區

23.1%

2



太平區

19.7%

3



北屯區

13.7%

- 本季屋齡兩年內的**住宅大樓**產品，主力總價帶為1,000~1,500萬元，佔比達34.0%；其中交易熱區主要分布在西屯區(23.1%)、太平區(19.7%)及北屯區(13.7%)。



價格分析-臺中115年Q2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

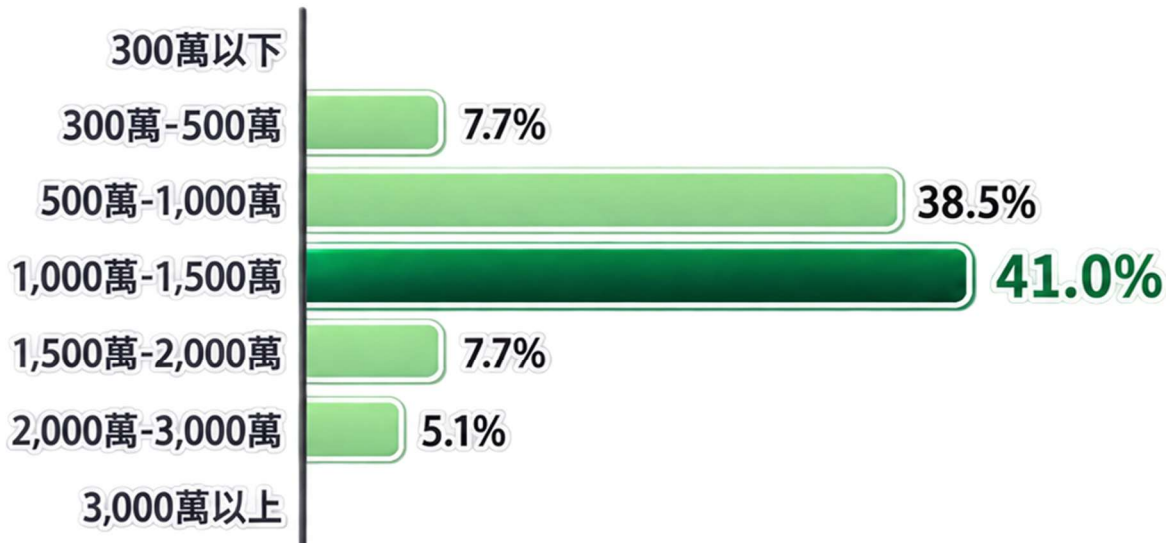


主力市場

華廈

1,000萬-1,500萬

41.0%



主力總價市場前三行政區

1



沙鹿區

25.0%

2



龍井區

18.8%

3



北區

12.5%

- 本季屋齡兩年內的**華廈**產品，主力總價帶為1,000~1,500萬元，佔比達41.0%；其中交易熱區主要分布在沙鹿區(25.0%)、龍井區(18.8%)及北區(12.5%)。



價格分析-臺中115年Q2各類型建物總價帶(屋齡兩年內)-3

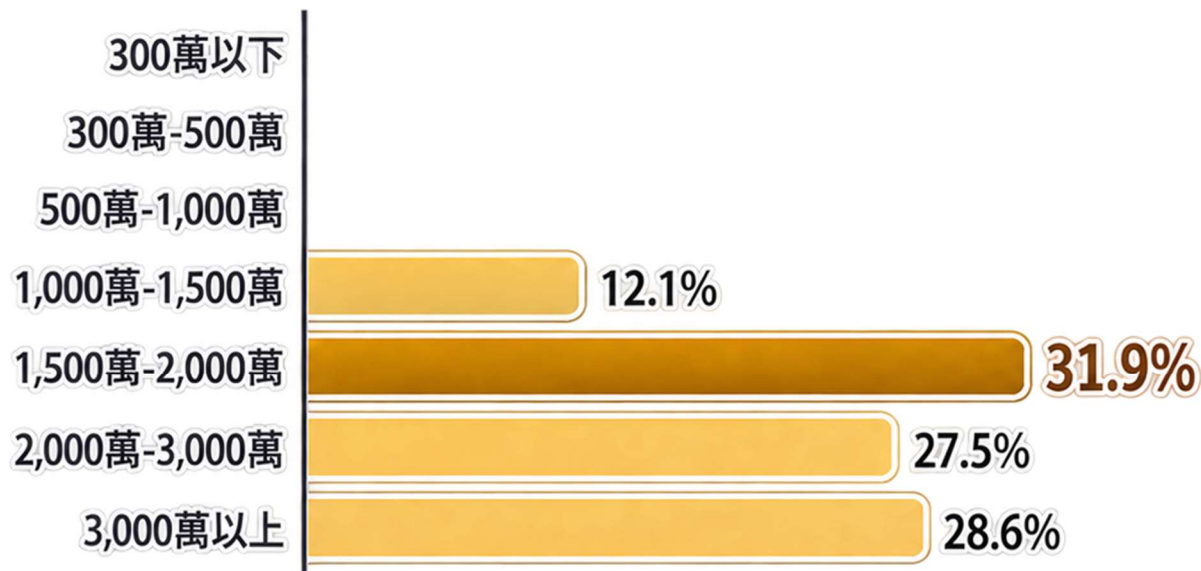


主力市場

透天厝

1,500萬-2,000萬

31.9%



主力總價市場前三行政區

1



梧棲區

20.7%

2



東勢區

20.7%

3



后里區

20.7%

- 本季屋齡兩年內的**透天厝**產品，主力總價帶為1,500~2,000萬元，佔比為31.9%；其中交易熱區主要分布在梧棲區、東勢區與后里區，各有6筆交易、各佔20.7%，顯示買盤逐步往外圍地區移動，並偏好仍具中低總價優勢的產品。



價格分析-臺中115年Q2各類型建物總價帶(不分屋齡)-1

大臺中房市交易動態資訊平台

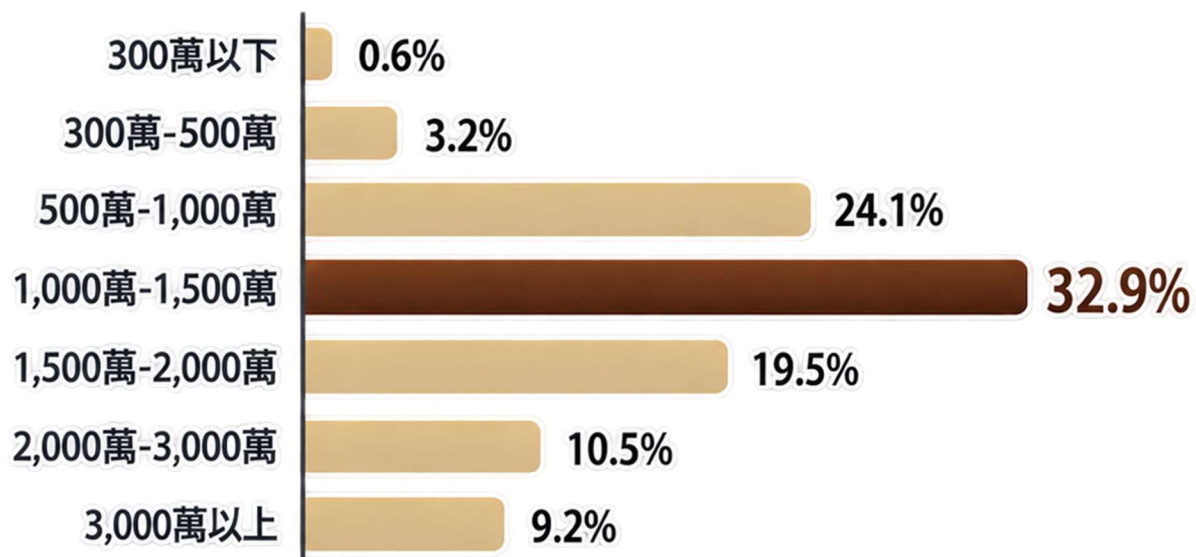


住宅大樓

主力市場

1,000萬-1,500萬

32.9%



主力總價市場前三行政區



- 本季不分屋齡的**住宅大樓**產品，主力總價帶為1,000~1,500萬元，佔比達32.9%；其中交易熱區主要分布在北屯區(20.2%)、西屯區(17.4%)及太平區(12.6%)。



價格分析-臺中115年Q2各類型建物總價帶(不分屋齡)-2

大臺中房市交易動態資訊平台

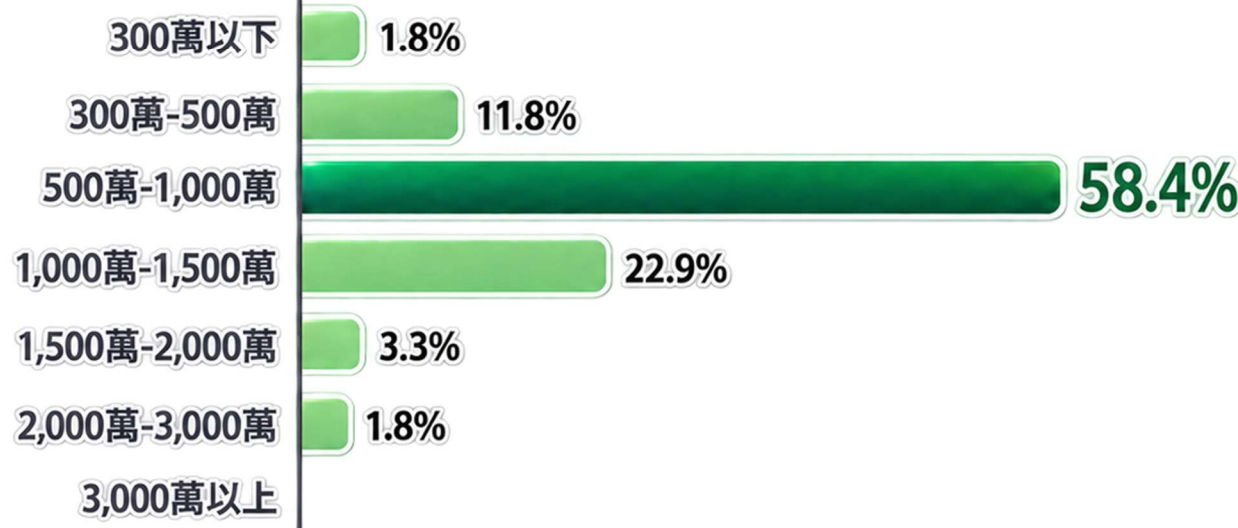


華廈

主力市場

500萬-1,000萬

58.4%



主力總價市場前三行政區

1



西屯區

13.2%

2



北屯區

10.6%

3



大里區

10.6%

- 本季不分屋齡的**華廈**產品，主力總價帶為500~1,000萬元，佔比高達58.4%；其中交易熱區主要分布在西屯區(13.2%)、北屯區(10.6%)與大里區(10.6%)。



價格分析-臺中115年Q2各類型建物總價帶(不分屋齡)-3

大臺中房市交易動態資訊平台

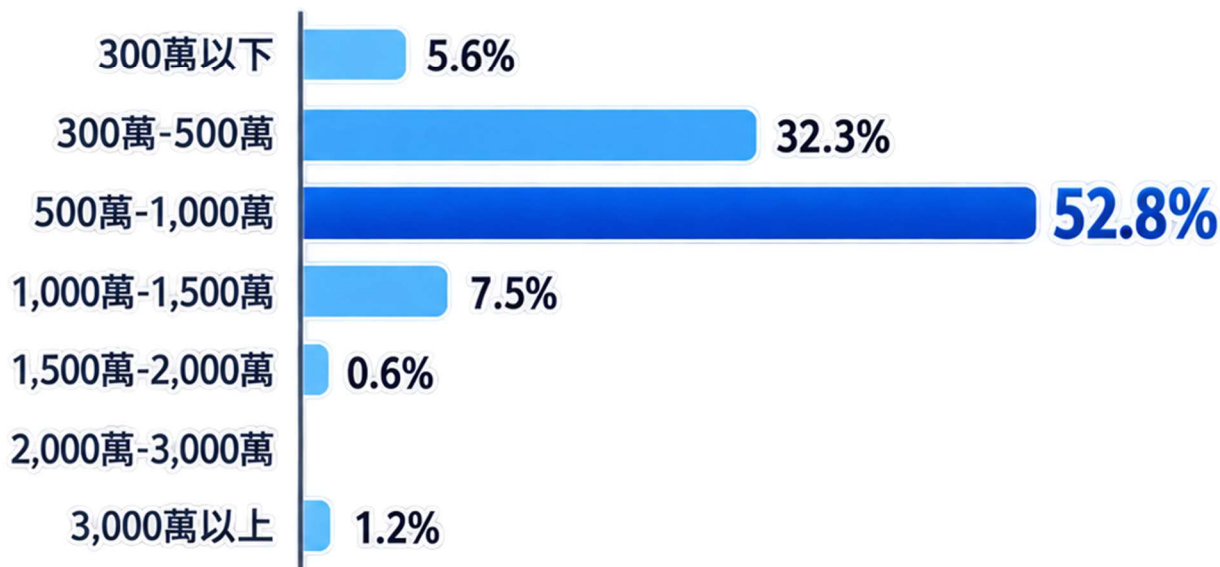


公寓

主力市場

500萬-1,000萬

52.8%



主力總價市場前三行政區

1



北區

17.6%

2



北屯區

16.5%

3



西屯區

14.1%

- 本季不分屋齡的公寓產品，主力總價帶為500~1,000萬元，佔比高達52.8%；其中交易熱區主要分布在北區(17.6%)、北屯區(16.5%)與西屯區(14.1%)。



價格分析-臺中115年Q2各類型建物總價帶(不分屋齡)-4

大臺中房市交易動態資訊平台

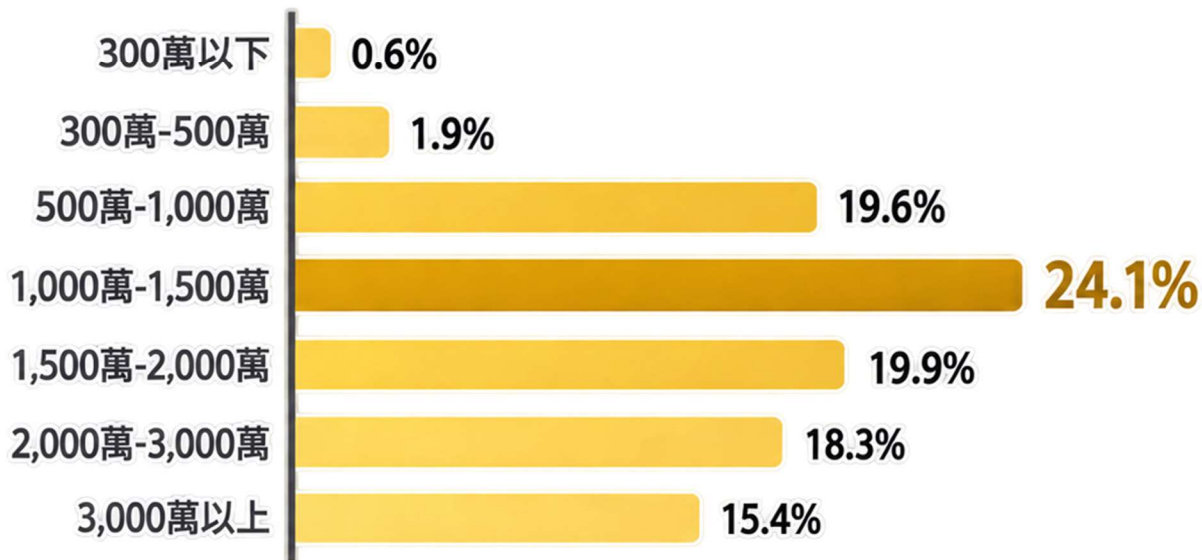


主力市場

透天厝

1,000萬-1,500萬

24.1%



主力總價市場前三行政區

1



太平區

13.0%

2



大里區

9.9%

3



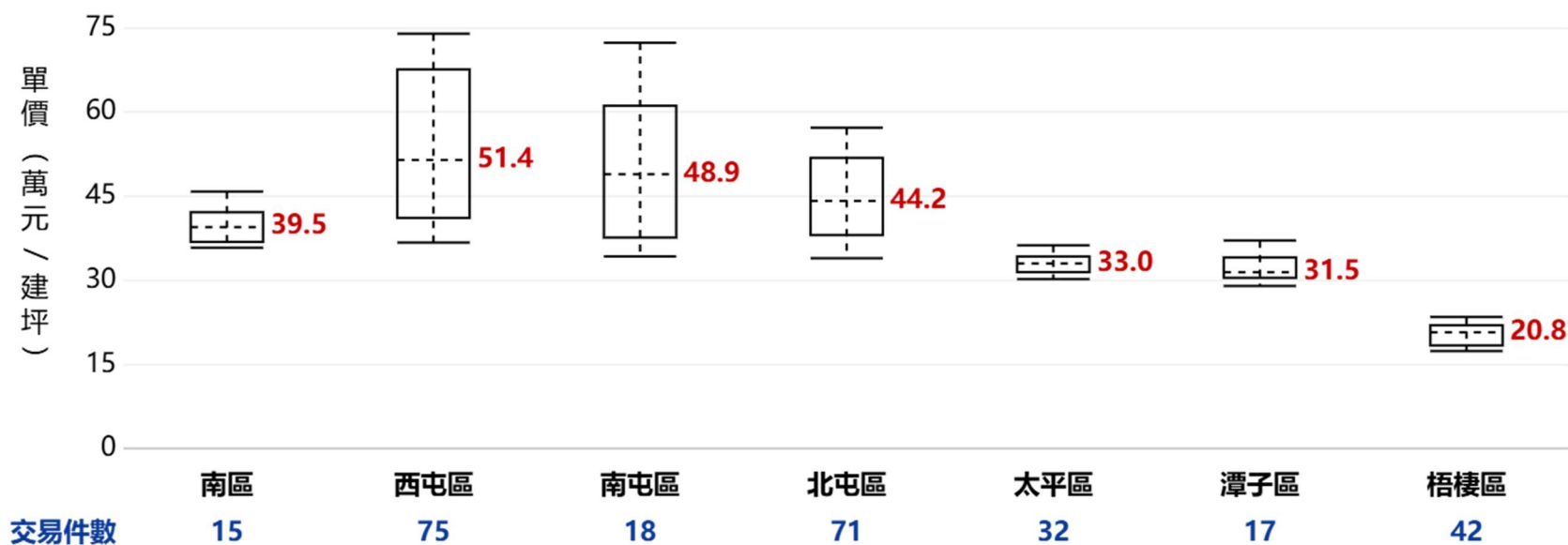
沙鹿區

8.1%

- 本季不分屋齡的透天厝產品，主力總價帶為1,000~1,500萬元，佔比為24.1%；其中交易熱區主要分布在太平區(13.0%)、大里區(9.9%)及沙鹿區(8.1%)。

價格分析-115年Q2屋齡兩年內大樓單價

- 統計115年Q2屋齡2年內大樓交易案件(超過30件者)，交易熱區為**西屯區**、**北屯區**及**梧棲區**，並以**西屯區**成交單價較高。
- 西屯區本季成交單價超過50萬/建坪之案件已佔半數，帶動均標至頂標價格明顯走揚，其中受**寶輝國際莊園**、**麗晨花果山**等高價個案零星成交挹注，前標與頂標較上季大幅增加約15萬/建坪；北屯區整體價格相對平穩，除底標小跌1萬/建坪以外，其餘區位仍有0.7~2.4萬/建坪不等的漲幅；梧棲區則呈全面修正，各區位下跌約在1.2~2.7萬/建坪，本季近55%交易屬**遠雄幸福成**，對整體價格分布影響較為明顯。
- 其他區域方面：太平區與上季相比波動不大，但可觀察到高價區略為下修、低價區小幅墊高，價格差距有所收斂；南區、南屯區與潭子區因樣本數較少，價格波動較易受個案影響，圖表走勢宜作為趨勢參考。



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)

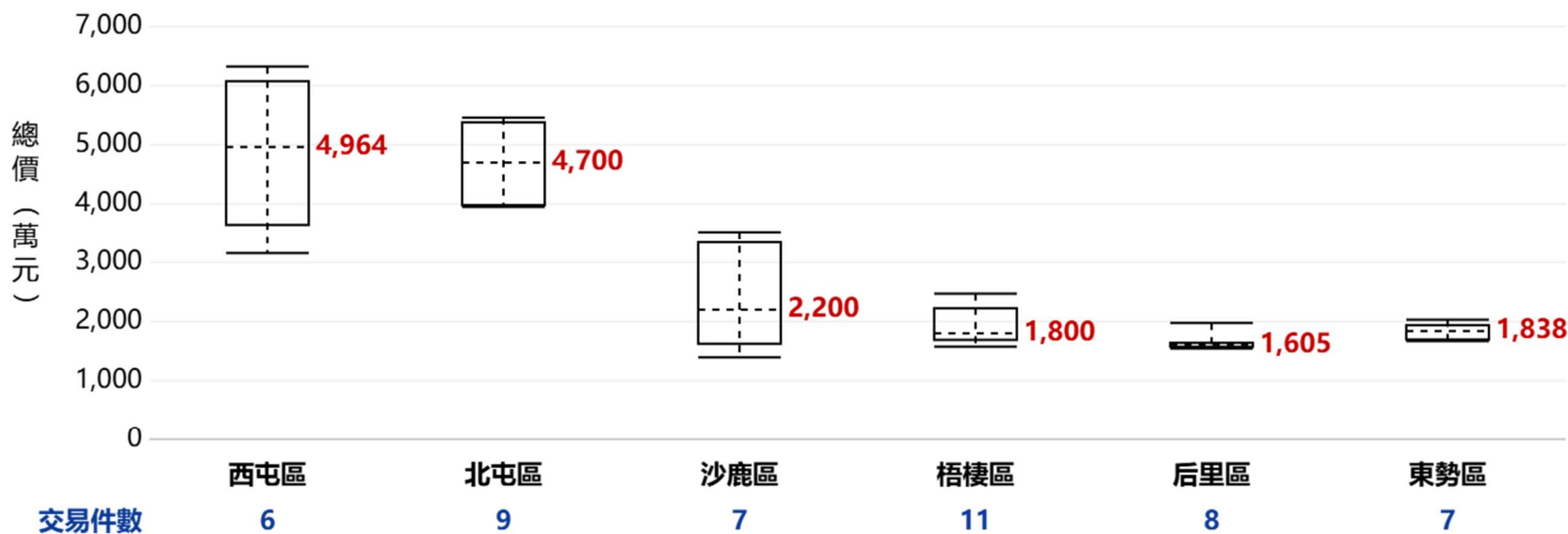


價格分析-115年Q2屋齡兩年內透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 統計115年Q2屋齡2年內透天厝交易案件，各區交易量普遍偏低，僅梧棲區超過10件，顯示新屋透天交易明顯萎縮，市場買氣較為保守。
- 各區價格表現方面，西屯區本季以總價4,500萬元以上交易為主，高總價市場仍有一定買盤支撐；北屯區則以總價6仟萬元以下交易居多，因高總價產品成交減少，故前標與頂標修正幅度大；沙鹿區呈現明顯價格分化，高總價帶上移、低總價帶則下修；梧棲區主要成交總價集中於1,690~2,224萬元；后里區購買主力帶則在1,574~1,641萬元；東勢區於**中泰街**與**下城街**各有3筆交易，成交總價分別為1,670~1,720萬元、1,890~2,150萬元。
- 整體而言，新屋透天需求轉弱，蛋黃區仍有高總價買盤承接，蛋白區則退場較為明顯，區域分化進一步擴大。



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)

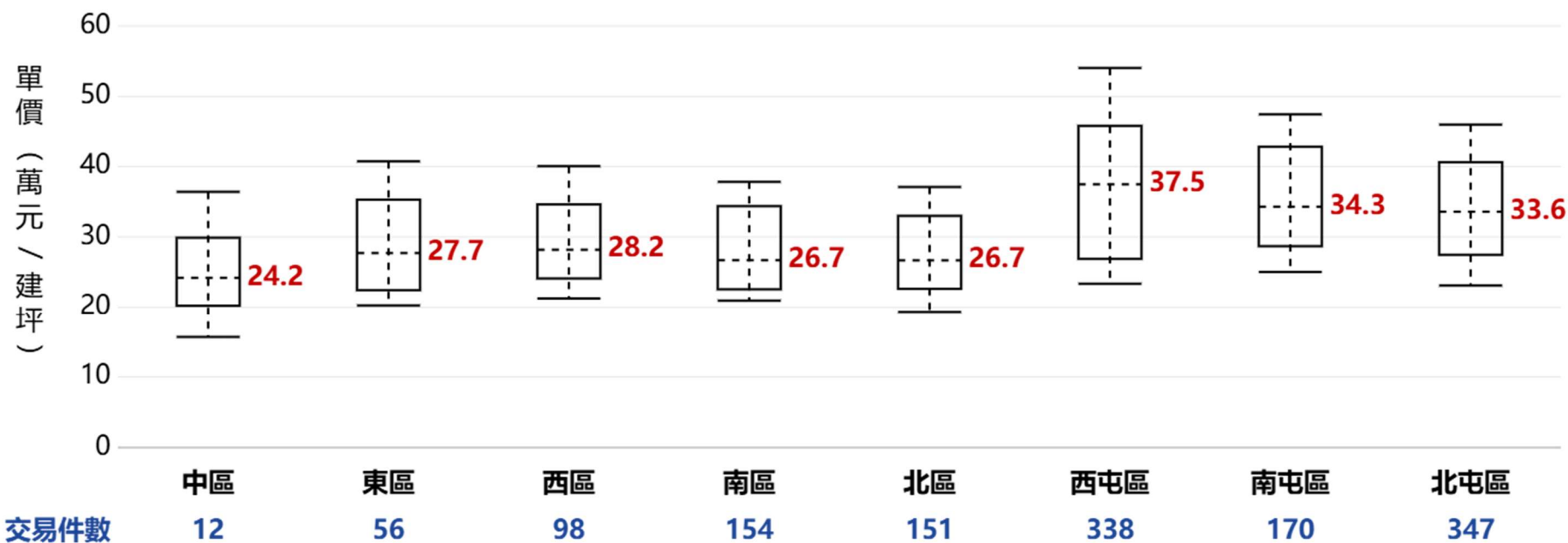


價格分析-115年Q2區分所有建物單價-1

大臺中房市交易動態資訊平台



- 115年Q2原臺中市區以**西屯區**、**南屯區**及**北屯區**之平均單價較高，交易熱區為**北屯區**、**西屯區**及**南屯區**。
- 北屯區整體與上季大致持平，僅後標漲幅逾1萬/建坪；西屯區高價帶表現較強，頂標上揚逾3萬/建坪，其餘區位續穩；南屯區則以頂標修正較為明顯，下滑約2.6萬/建坪。
- 其他行政區方面，中區僅12筆成交，樣本不足不予以分析；東區呈現兩極分化，頂標與底標皆上漲達2萬/建坪，均標反而下修2萬/建坪；西區除頂標持平以外，其餘價格帶有0.7~2.6萬/建坪的跌幅；南區僅底標持穩，其餘皆走跌，尤以頂標修正幅度最大；北區均標至頂標同步轉弱，頂標更回落至40萬/建坪以下。



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)

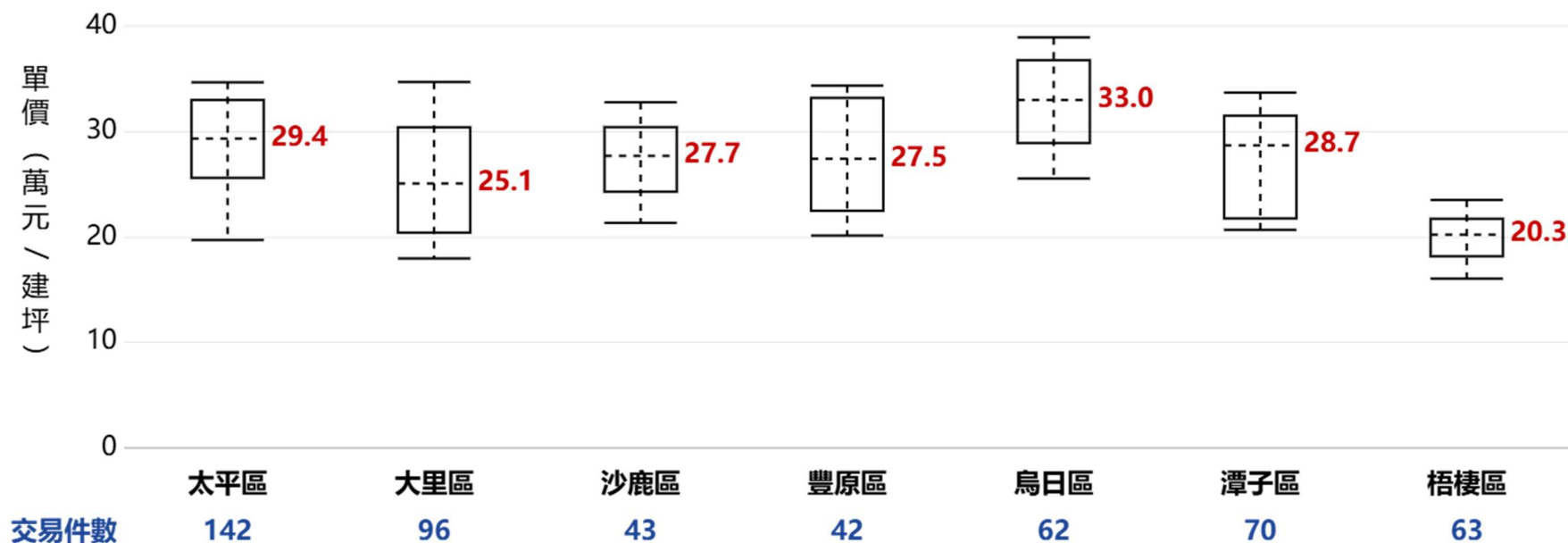


價格分析-115年Q2區分所有建物單價-2

大臺中房市交易動態資訊平台



- 115年Q2衛星區以**烏日區**、**太平區**及**潭子區**之平均單價較高，交易熱區為**太平區**、**大里區**及**潭子區**。
- 太平區與上季相比變化有限，但整體略為轉弱，以底標下修逾1萬/建坪最為明顯；大里區各價格帶皆有不同程度的跌幅，尤以頂標下跌近3萬/建坪幅度最大；潭子區則呈現高低價分化，頂標下滑逾1萬/建坪，均標與底標反而上揚超過1萬/建坪。
- 其他區域方面，沙鹿區前標與頂標皆回落約1萬/建坪；豐原區均標至頂標有2.1~3.7萬/建坪不等的跌幅，低價帶則逆勢走揚；烏日區全面上漲，漲幅約在0.8~3.4萬/建坪，表現相對強勢；梧棲區則普遍回檔，有約1.1~3.2萬/建坪的跌勢。



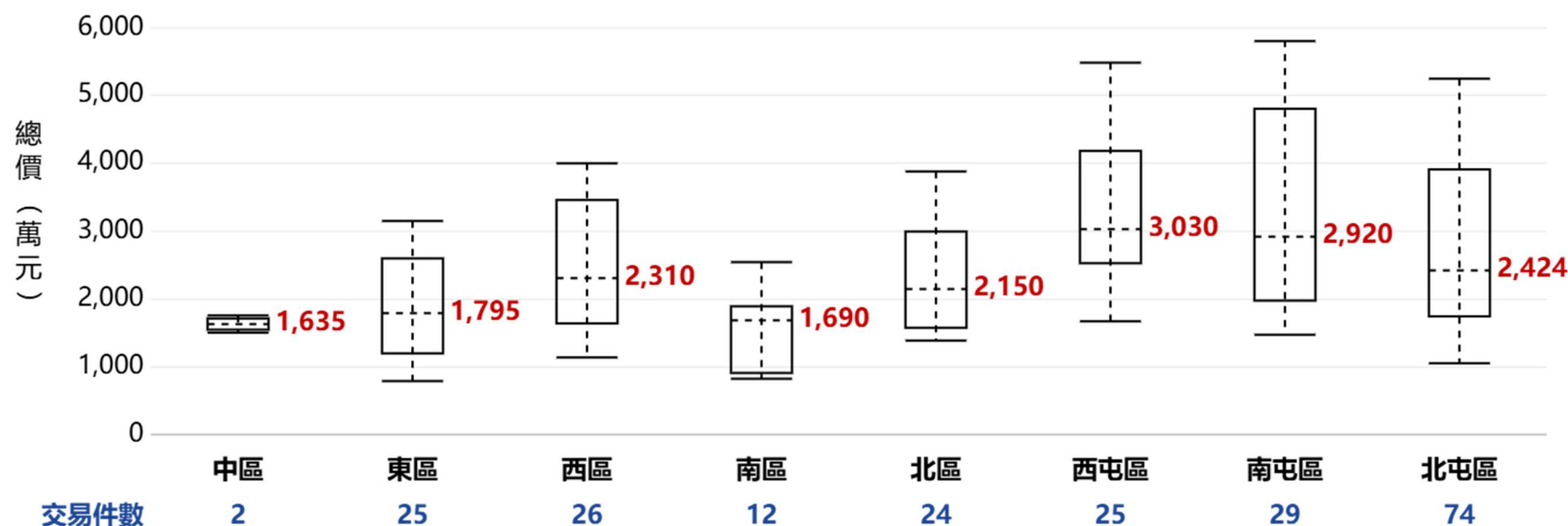
圖例說明

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)

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-115年Q2透天厝總價-1

- 115年Q2原臺中市區(超過24件者)以西屯區、南屯區、北屯區之平均總價較高，三屯區幅員較廣，新舊住宅產品並存，成交總價分布亦較為分散。
- 西屯區購買主力帶為2,530~4,180萬元，除底標小幅下修外，其餘區位上漲逾350萬元，本季過半交易為屋齡30年以上住宅，顯示成熟地段與生活機能仍具價格支撐；南屯區購買主力帶為1,980~4,800萬元，底標至均標下跌逾200萬元，主要反映屋齡20年以上中古屋行情，買方明顯轉向較具總價負擔性的產品；北屯區購買主力帶為1,748~3,908萬元，底標及均標轉弱，其餘區位價揚。
- 其他各區表現：中區僅成交2筆，樣本有限；東區以屋齡逾25年中古屋及總價低於2,500萬元交易為主，整體價格明顯修正；西區反映屋齡40年以上行情，除頂標大跌500萬元以外，其餘區位上漲超過300萬元；南區全區走跌；北區則因新舊產品均有交易支撐，各價位全面走揚。



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)

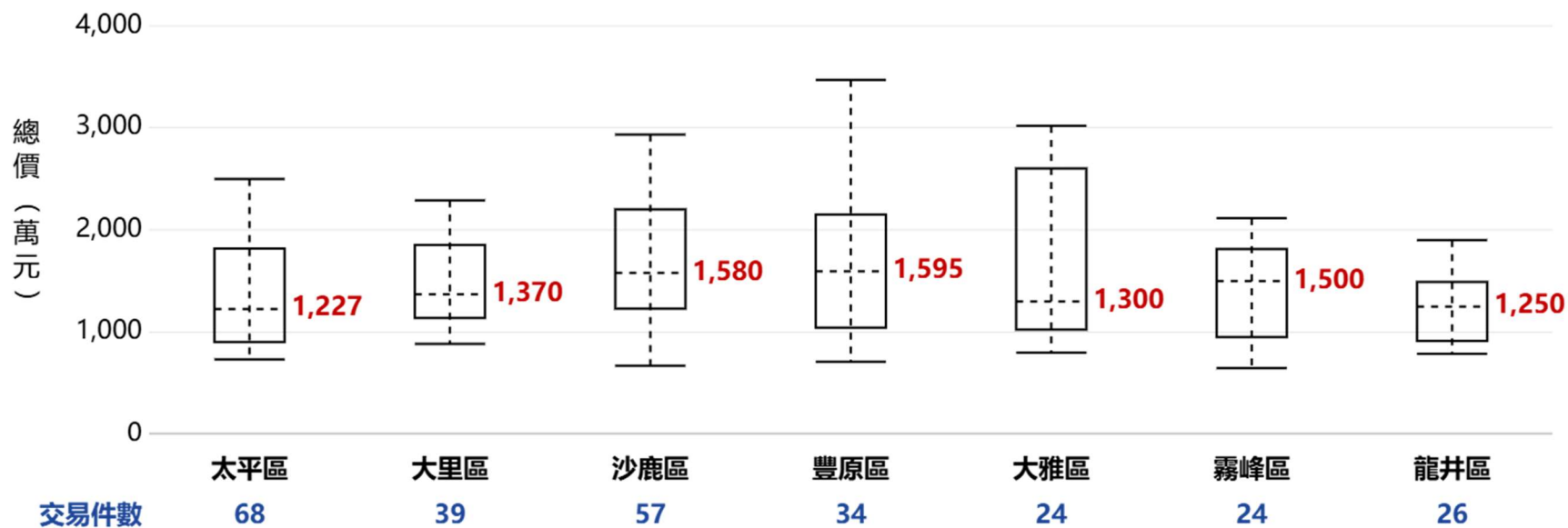


價格分析-115年Q2透天厝總價-2

大臺中房市交易動態資訊平台



- 115年Q2衛星區(超過24件者)以**豐原區**、**沙鹿區**、**霧峰區**之平均總價較高。
- 豐原區購買主力帶為1,044~2,150萬元，整體價格微幅上揚，市場表現相對穩健；沙鹿區購買主力帶為1,230~2,200萬元，前標與頂標上漲逾250萬元，惟底標下跌約250萬元，顯示高低總價產品價格走勢分化；霧峰區購買主力帶為952~1,812萬元，僅底標走跌，其餘價位均呈上揚，整體仍具一定支撐。
- 其他行政區方面，太平區整體價格下修，其中均標至頂標跌幅逾170萬元；大里區中高總價產品價格明顯收斂，跌幅超過230萬元；大雅區僅前標持穩，其餘區位大跌350萬元；龍井區除頂標持平以外，其餘區位小跌佰萬元。



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



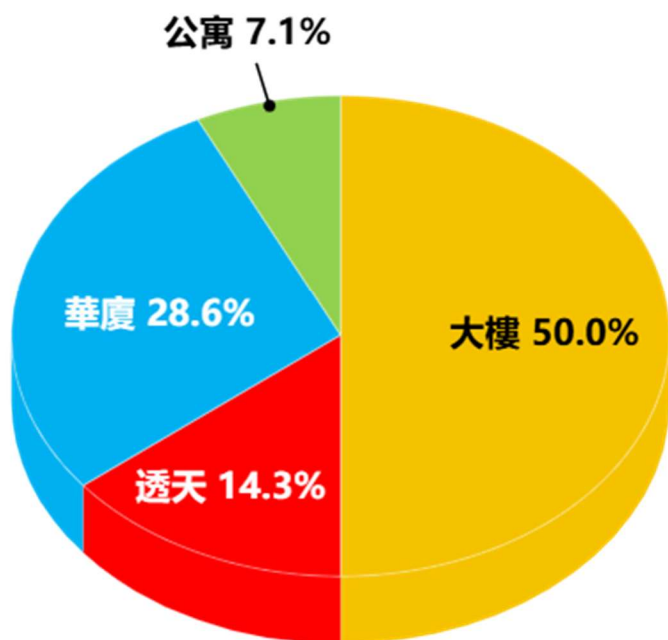
價格分析-中區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 中區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(50.0%)，其次為華廈(28.6%)。
- 本季以總價300萬元以下為主，佔28.6%。

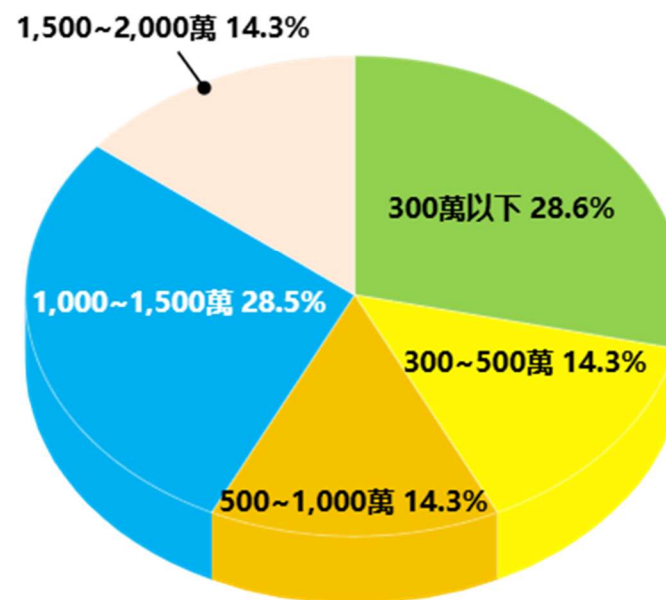
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





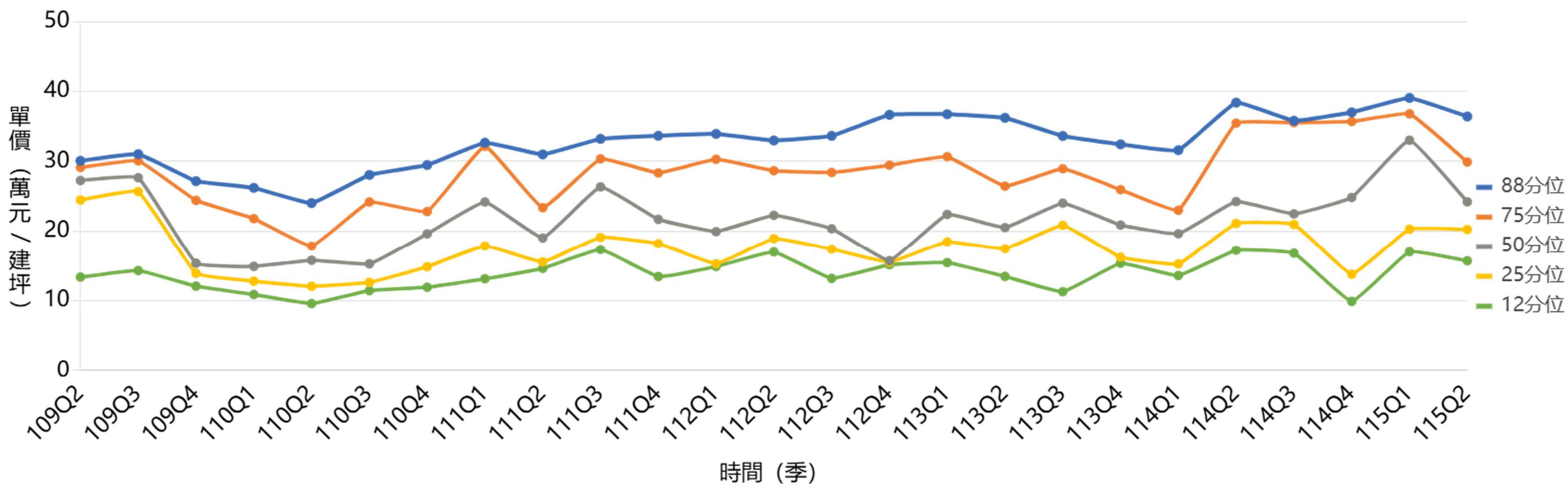
價格分析-中區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，中區中位數(50分位)房價約21.7萬/建坪，前25%房價約28.4萬/建坪，前12%房價約32.8萬/建坪。
- 由於中區整體交易量相對有限，個別高、低價交易較容易影響當季統計結果，使各分位價格偶有較明顯波動，解讀時宜留意樣本數變化。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標36.4萬/建坪、前標29.9萬/建坪、均標24.2萬/建坪、後標20.2萬/建坪、底標15.7萬/建坪。惟本季交易僅12筆，樣本數偏少，故相關圖表數據僅供參考。



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

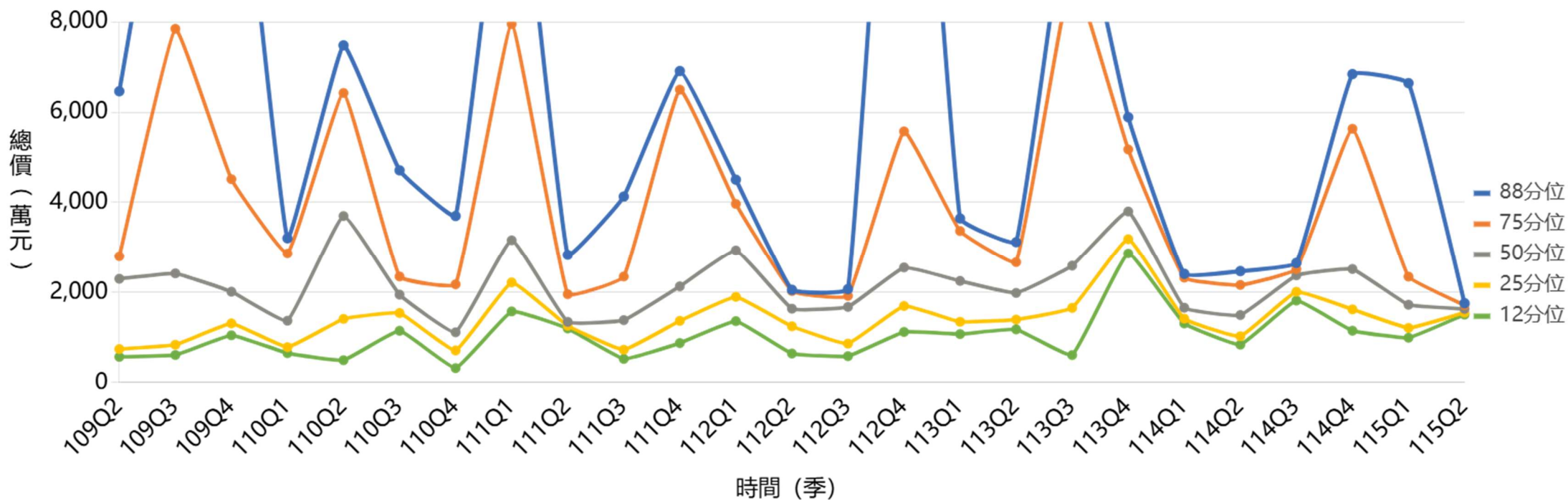


價格分析-中區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，中區透天厝總價中位數(50分位)約2,150萬元，前25%約3,930萬元，前12%約6,130萬元。
- 本區屬較早期開發區域，透天厝交易量長期偏低，偶有高總價個案成交，易使單季統計結果出現較大波動。
- 由於樣本數有限，尚不足以反映整體市場趨勢，115年Q2僅成交2筆，相關圖表與價格數據僅供參考。





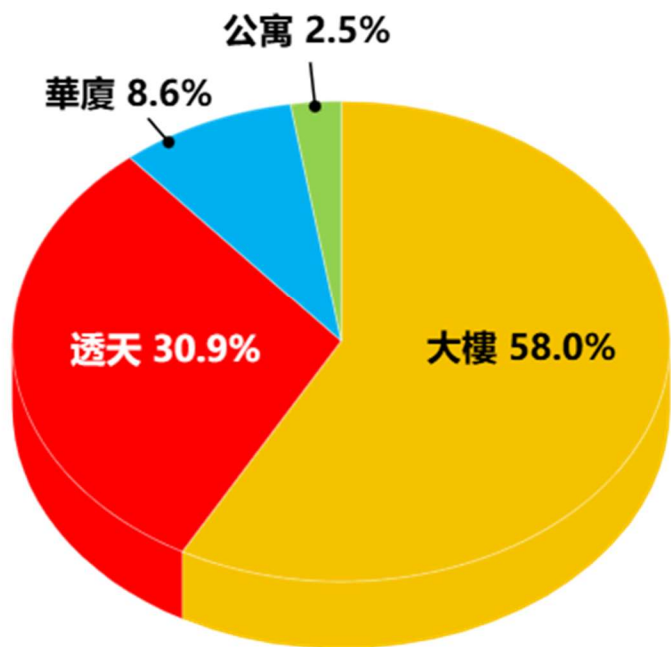
價格分析-東區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 東區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(58.0%)，其次為透天厝(30.9%)。
- 總價以1,500~2,000萬元為主，佔30.9%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔48.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.2%。

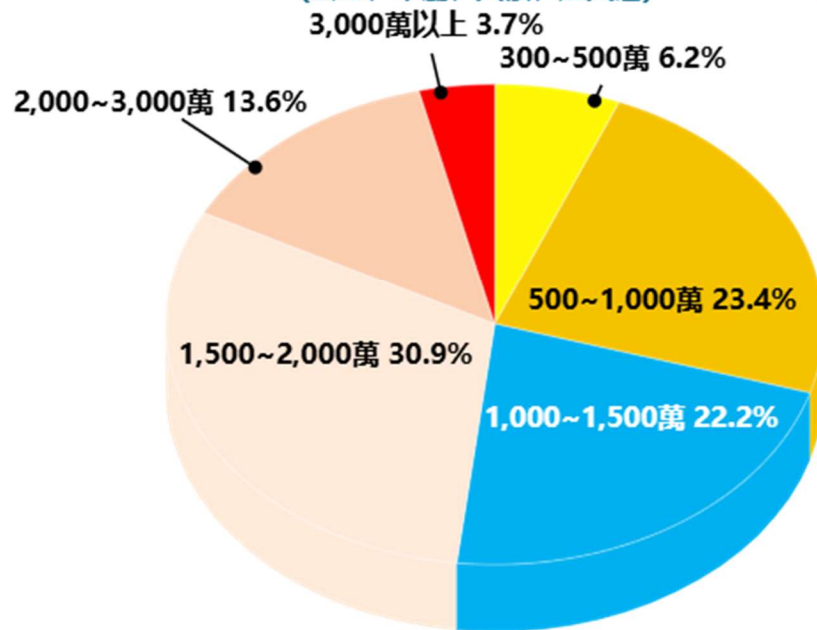
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





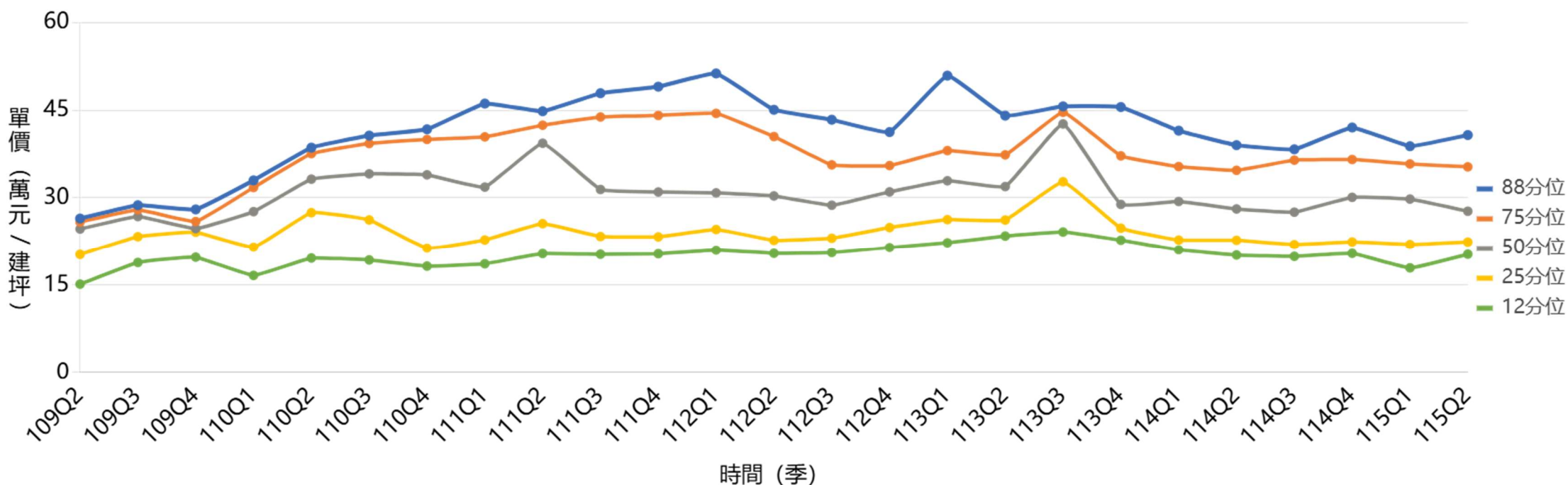
價格分析-東區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，東區中位數(50分位)房價約30.8萬/建坪，前25%房價約37.1萬/建坪，前12%房價約41.3萬/建坪。
- 除頂標以外，其餘各分位房價於113年Q3創下歷史高點後轉為下修，直至114年Q4才出現小幅反彈。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標40.8萬/建坪、前標35.3萬/建坪、均標27.7萬/建坪、後標22.4萬/建坪、底標20.3萬/建坪。與上季相比，頂標重返40萬/建坪水位、均標下修約2萬/建坪、底標則價揚逾2萬/建坪，各價格帶走勢呈現分化。



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

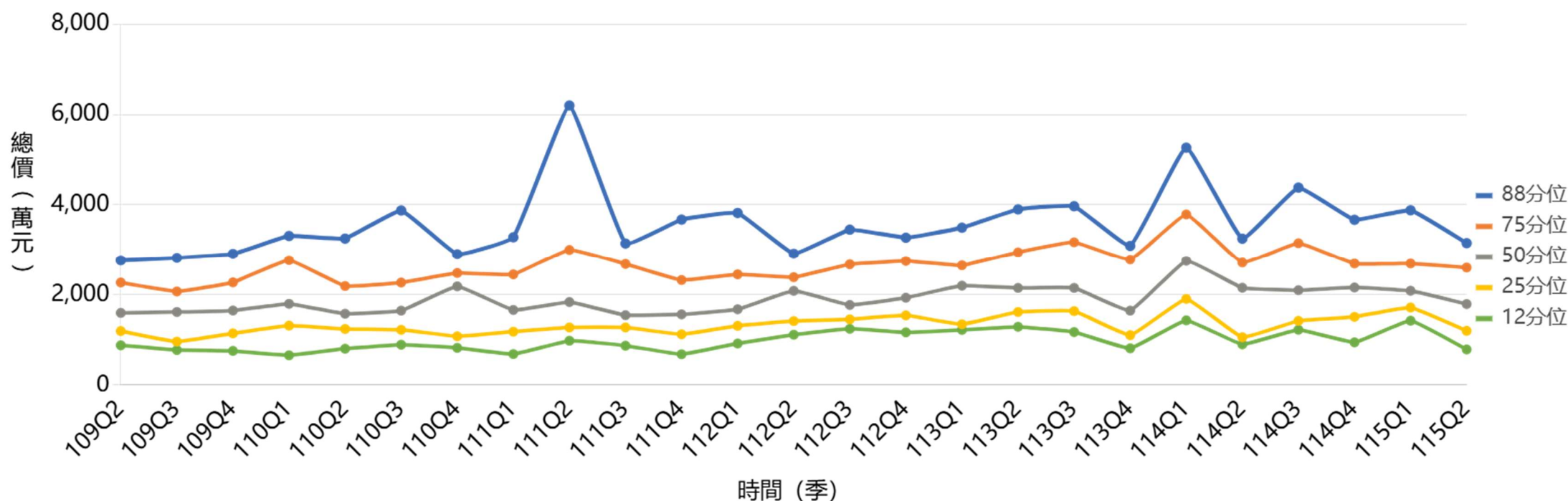


價格分析-東區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，東區透天厝總價中位數(50分位)約1,900萬元，前25%約2,650萬元，前12%約3,590萬元。
- 受2仟萬元以上交易佔比提高影響，除頂標外，多數價格帶於114年Q1創下歷史高點，之後兩季則呈現較明顯的高低震盪。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標3,150萬元、前標2,600萬元、均標1,800萬元、後標1,210萬元、底標800萬元。與上季相比，各價格帶均有不同程度的回落，整體市場表現轉弱。





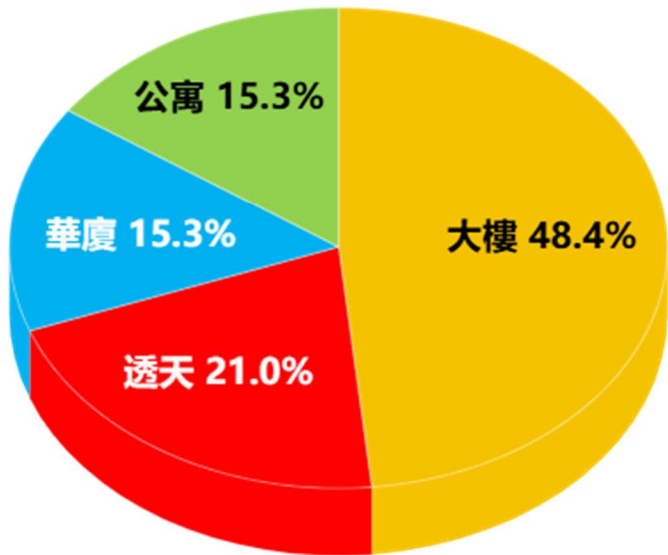
價格分析-西區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 西區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(48.4%)，其次為透天厝(21.0%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔23.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔44.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔15.4%。

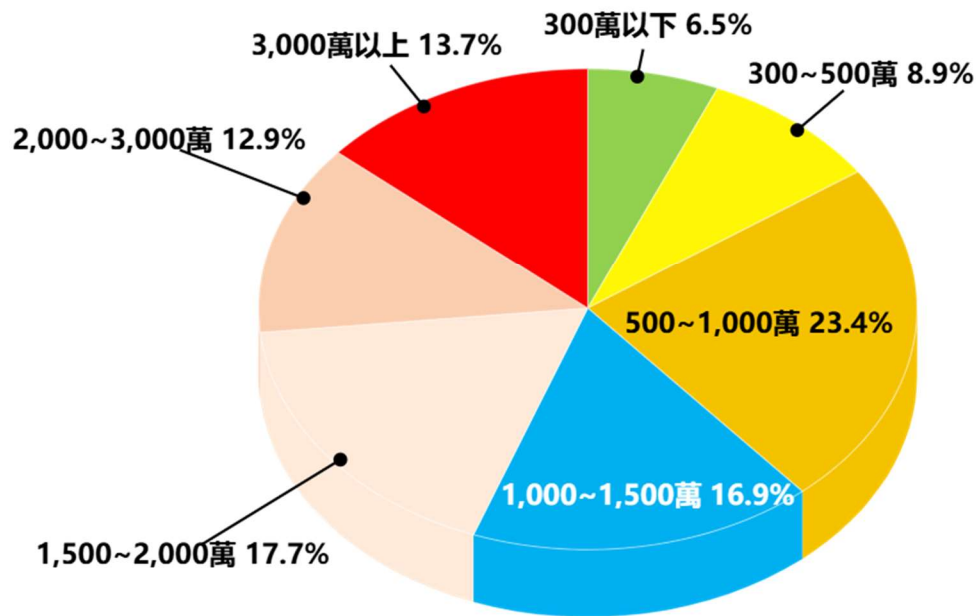
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





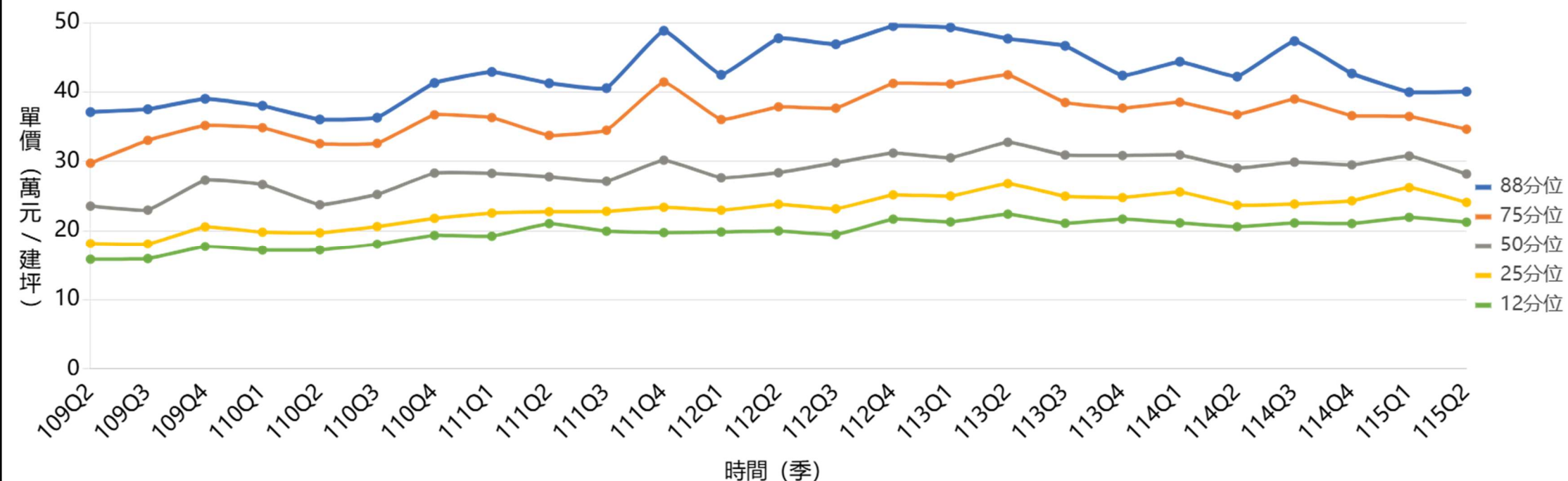
價格分析-西區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，西區中位數(50分位)房價約28.5萬/建坪，前25%房價約36.6萬/建坪，前12%房價約42.7萬/建坪。
- 除頂標以外，其餘各分位房價於113年Q2創下歷史高點後走跌，其後雖偶有波動，但整體起伏幅度不大；僅頂標於114年Q3出現一波較明顯的短期上漲，隨後再度回落。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標40.1萬/建坪、前標34.6萬/建坪、均標28.2萬/建坪、後標24.1萬/建坪、底標21.2萬/建坪。與上季相比，後標至前標有1.9~2.6萬/建坪不等的跌幅，顯示本季中間價格帶回檔較為明顯。



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

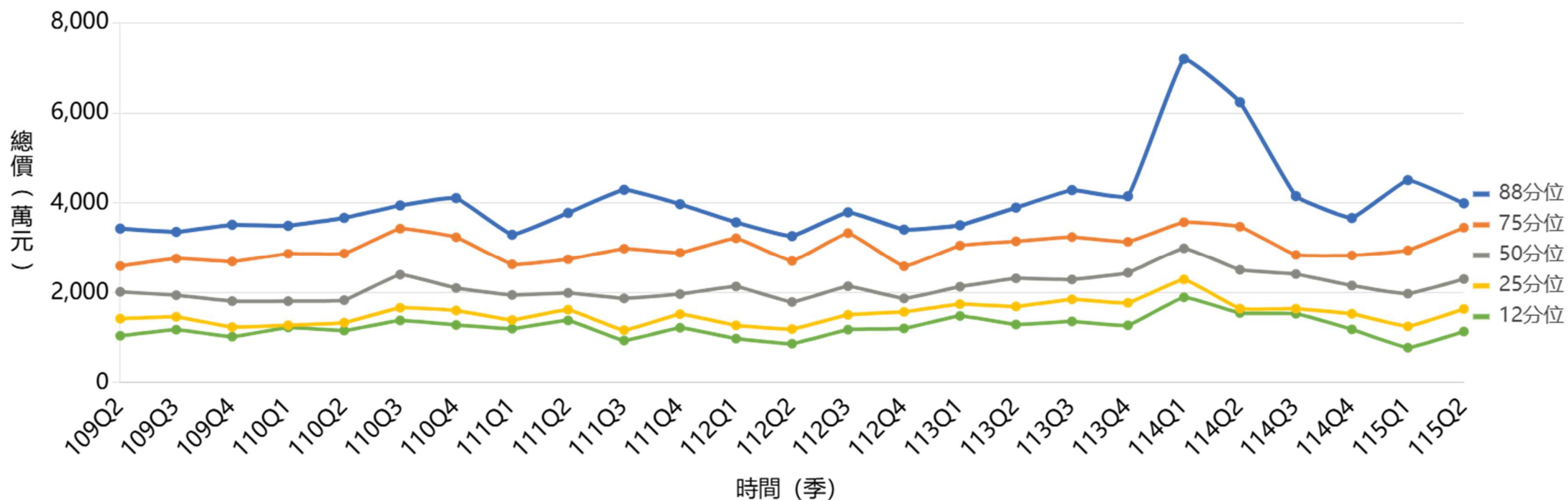


價格分析-西區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，西區透天厝總價中位數(50分位)約2,130萬元，前25%約3,020萬元，前12%約4,030萬元。
- 114年Q1整體行情明顯走高，其中頂標受具商業使用效益之交易挹注，一度推升至7仟萬元水位；其後Q2至Q4則連續走跌，並以高價市場修正力道較大。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標4,000萬元、前標3,460萬元、均標2,310萬元、後標1,650萬元、底標1,150萬元。與上季相比，頂標跌逾500萬元，其餘價格帶則有回升表現，整體跌勢已有收斂。





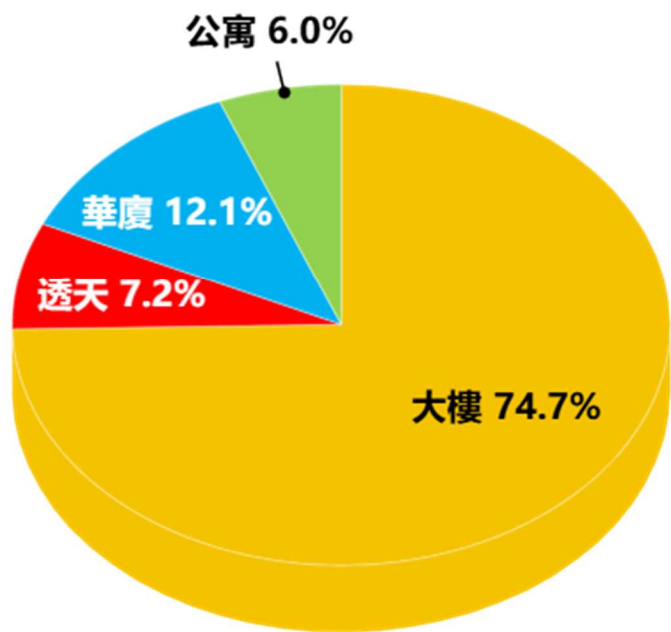
價格分析-南區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 南區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(74.7%)，其次為華廈(12.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔40.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔21.7%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔9.6%。

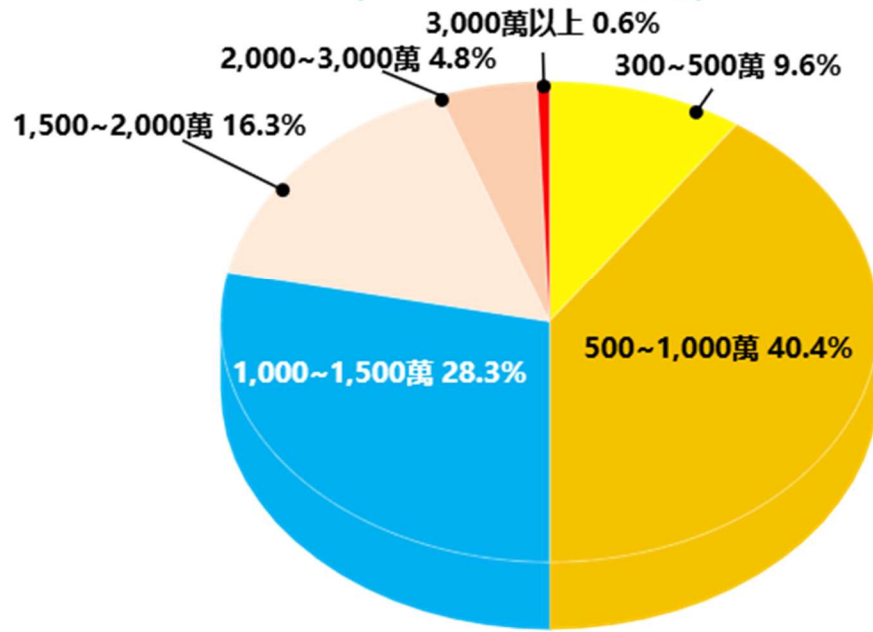
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





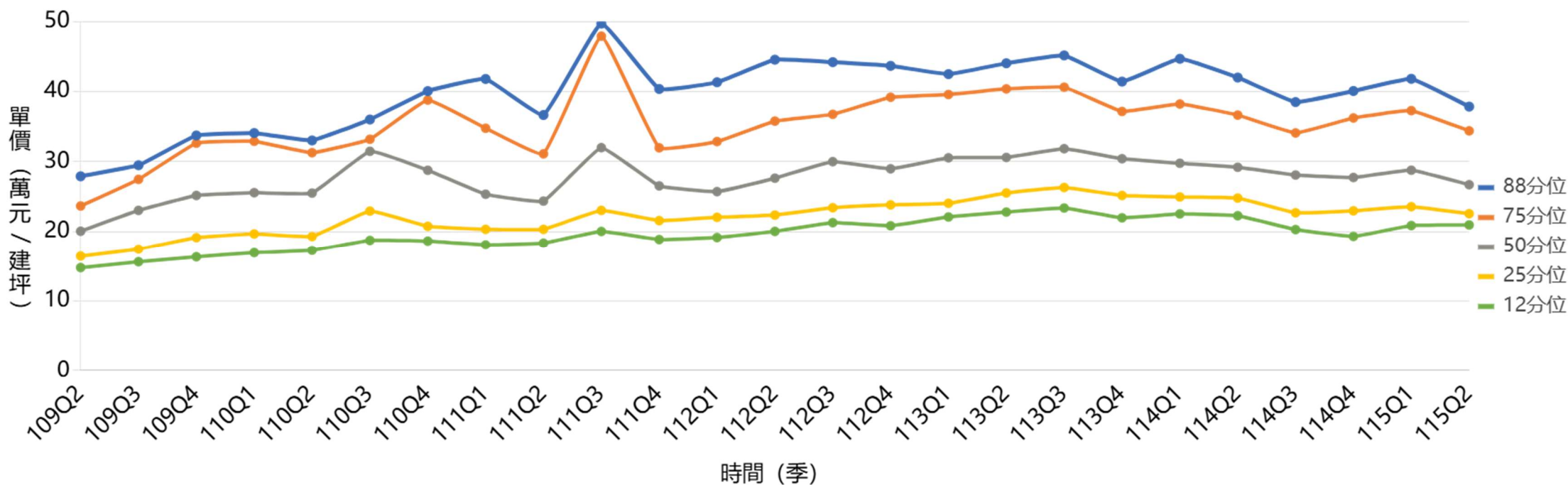
價格分析-南區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，南區中位數(50分位)房價約27.7萬/建坪，前25%房價約35.4萬/建坪，前12%房價約39.8萬/建坪。
- 觀察114年房價走勢，Q1至Q3呈現逐季下修，直至Q4才出現反彈，並延續至115年Q1，顯示該區短期市場曾有一波回穩表現。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標37.9萬/建坪、前標34.4萬/建坪、均標26.7萬/建坪、後標22.6萬/建坪、底標20.9萬/建坪。與上季相比，僅底標維持持平，其餘各分位皆下跌，跌幅介於1.0~3.9萬/建坪之間。



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

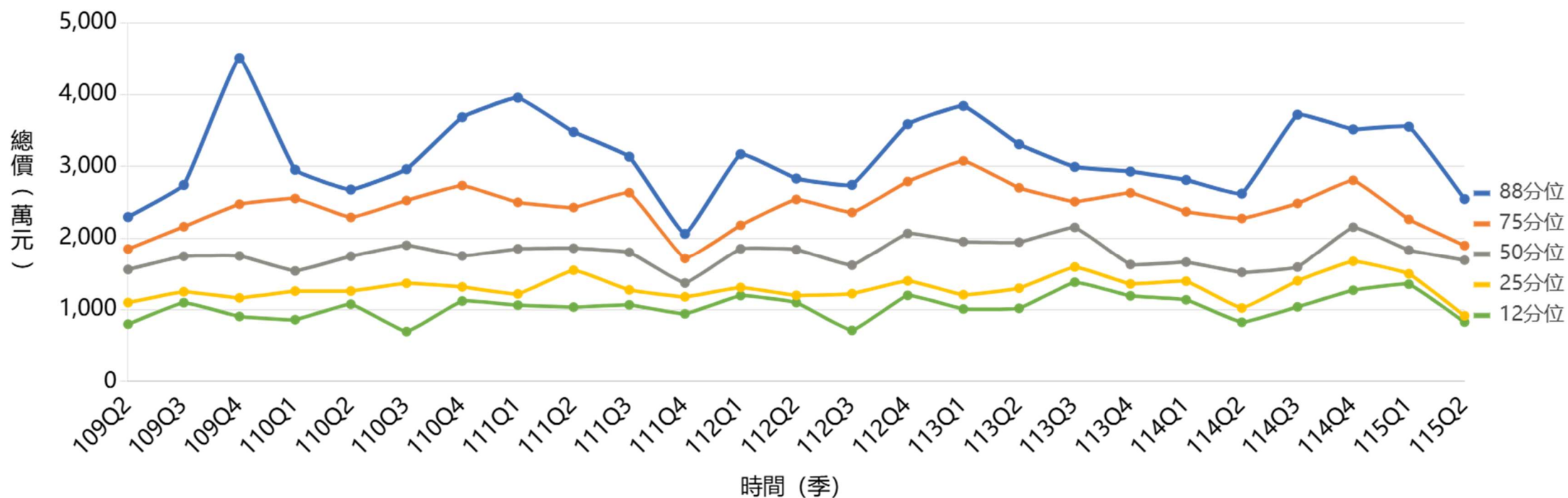


價格分析-南區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，南區透天厝總價中位數(50分位)約1,770萬元，前25%約2,430萬元，前12%約3,150萬元。
- 本區自113年Q4起連續三季走弱，至114年Q3才逐步止跌回升，市場表現由修正轉為回穩。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標2,550萬元、前標1,900萬元、均標1,690萬元、後標920萬元、底標830萬元。惟本季僅成交12筆，樣本數偏少，尚不足以反映整體市場趨勢，相關價格變化僅供參考。





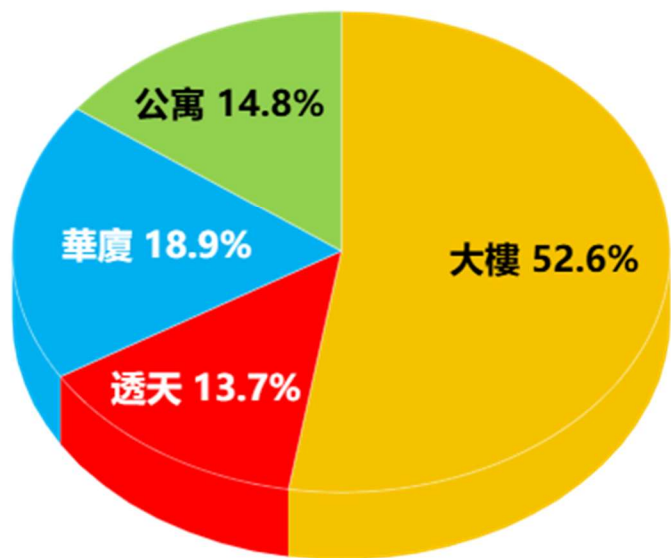
價格分析-北區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 北區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(52.6%)，其次為華廈(18.9%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔35.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔14.3%。

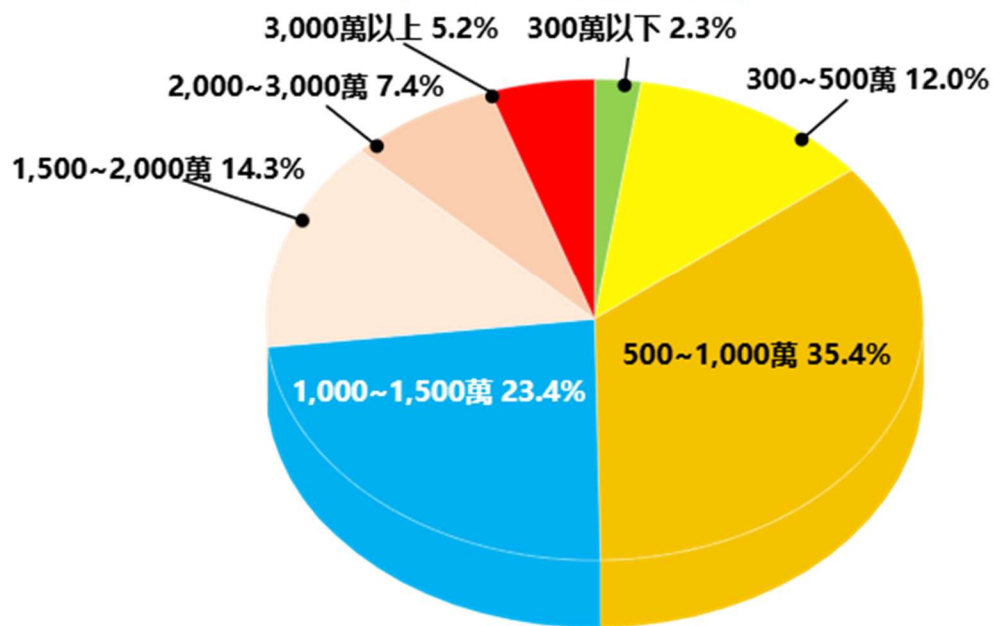
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





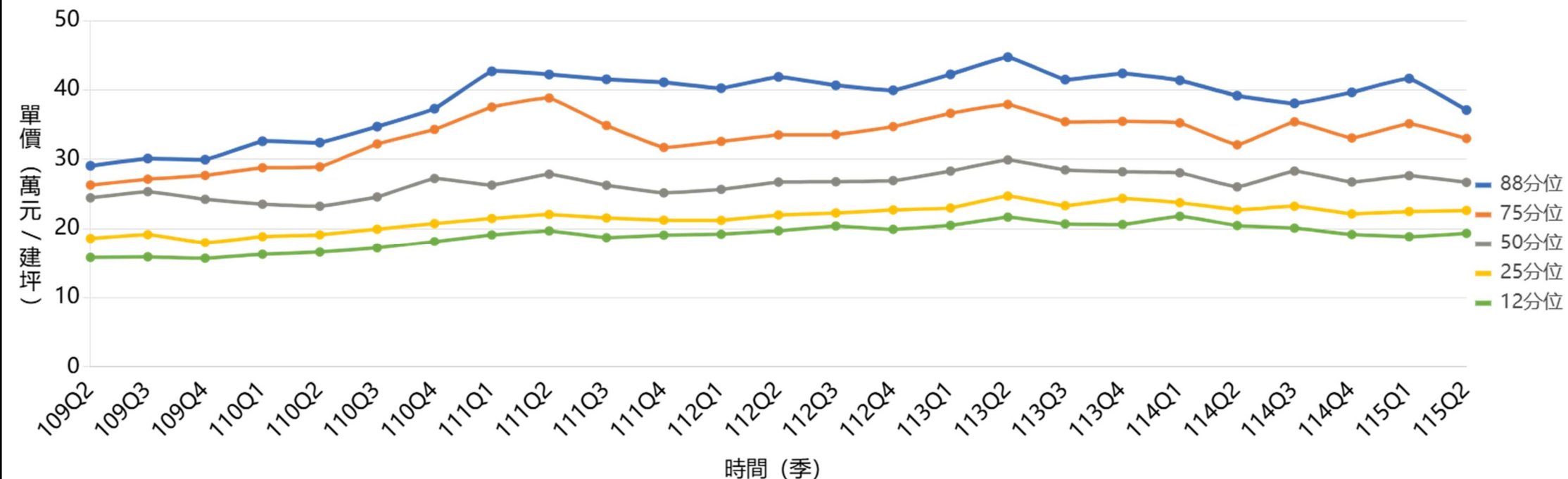
價格分析-北區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，北區中位數(50分位)房價約26.5萬/建坪，前25%房價約33.3萬/建坪，前12%房價約38.6萬/建坪。
- 觀察114年房價走勢，除下半年受部分新案交易挹注、帶動價格短暫走高外，整體仍呈現緩步下修格局。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標37.1萬/建坪、前標33.0萬/建坪、均標26.7萬/建坪、後標22.6萬/建坪、底標19.3萬/建坪。與上季相比，均標至頂標均走弱，其中以頂標下跌4.5萬/建坪最為明顯，低價位區則相對平穩，顯示本季價格修正主要集中於中高價位市場。



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

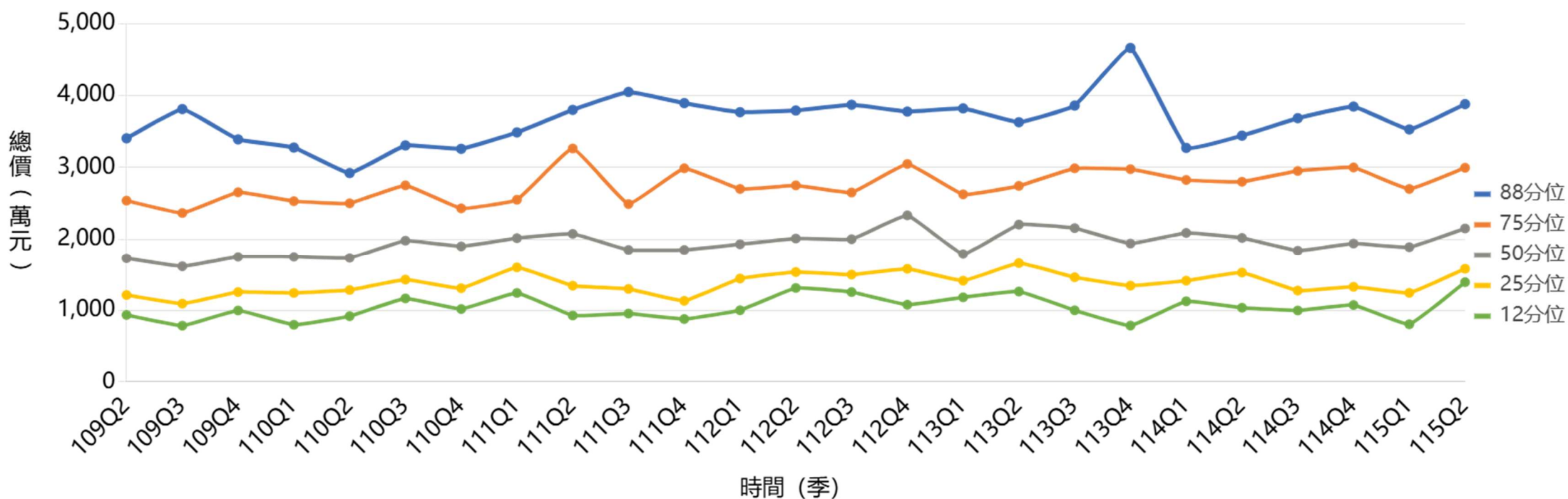


價格分析-北區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，北區透天厝總價中位數(50分位)約1,940萬元，前25%約2,750萬元，前12%約3,660萬元。
- 觀察114年走勢，高價市場連續三季走揚，中低價市場則呈先跌後升，價格帶間表現明顯分化。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標3,880萬元、前標3,000萬元、均標2,150萬元、後標1,580萬元、底標1,390萬元。與上季相比，各價格帶全面走揚，漲幅均逾260萬元，顯示本季市場動能明顯轉強。





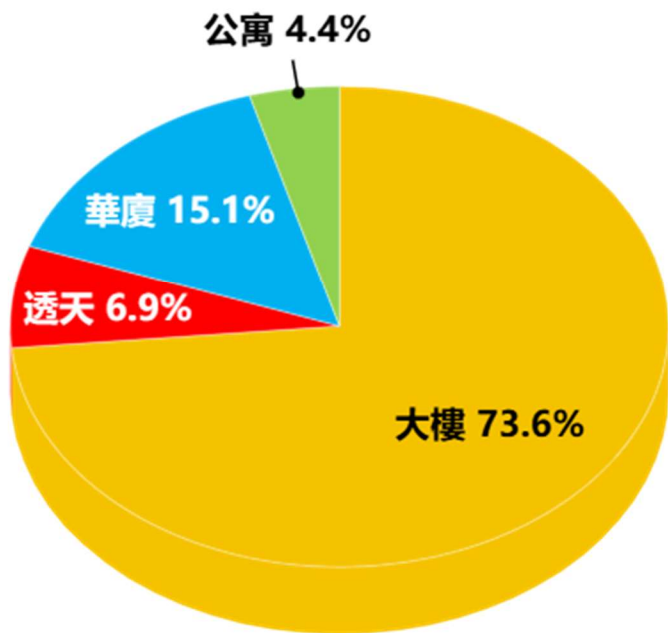
價格分析-西屯區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- ❖ 西屯區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(73.6%)，其次為華廈(佔15.1%)。
- ❖ 總價以1,000~1,500萬元為主，佔25.9%。
- ❖ 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，僅佔4.5%。

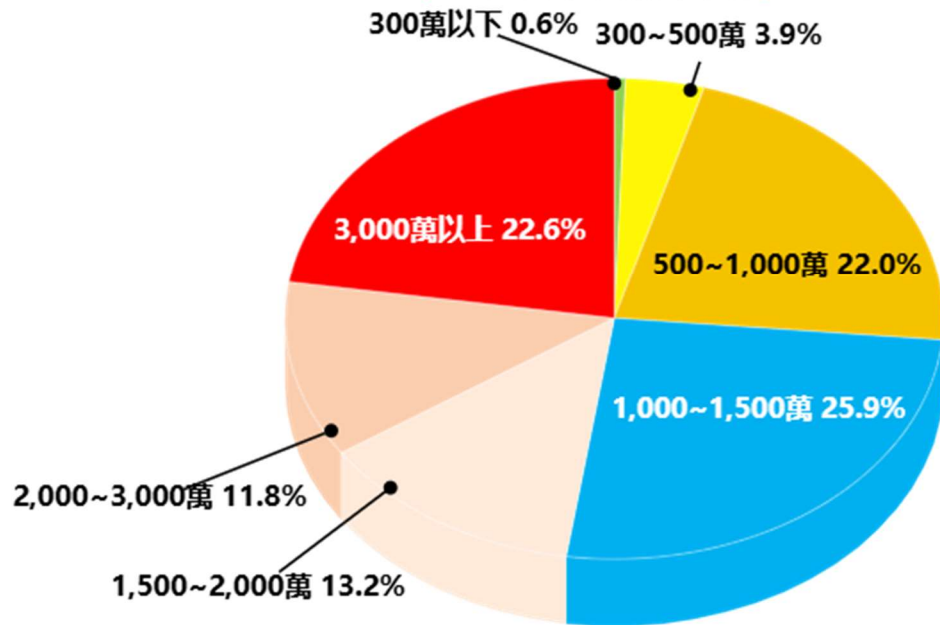
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





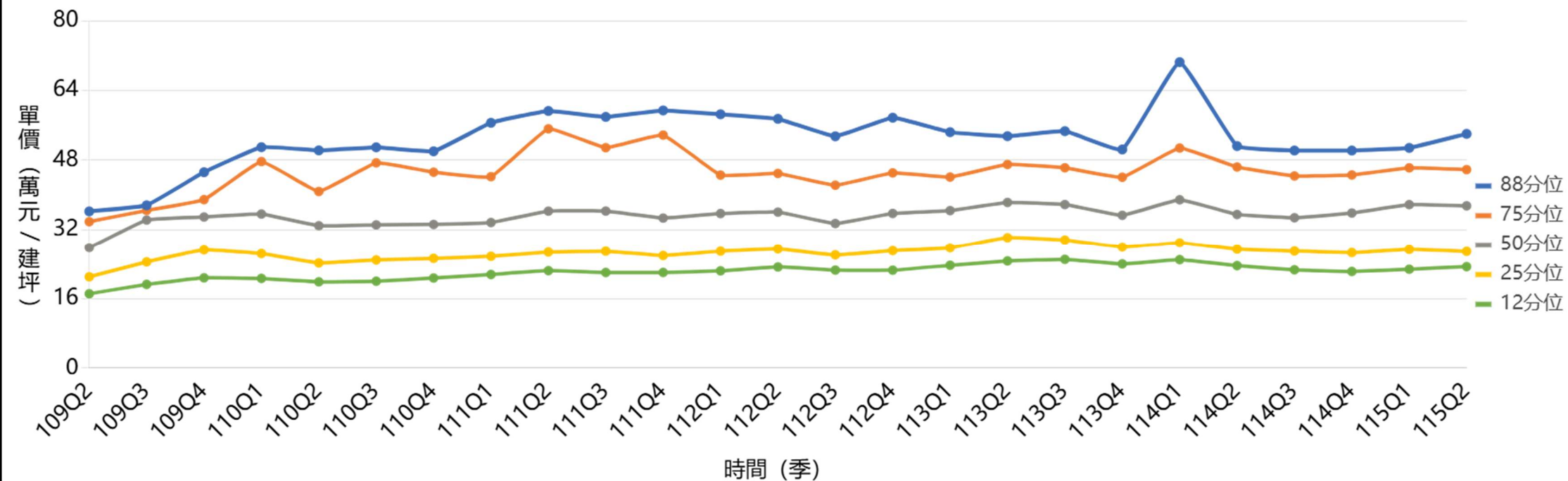
價格分析-西屯區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，西屯區中位數(50分位)房價約35.3萬/建坪，前25%房價約45.2萬/建坪，前12%房價約52.9萬/建坪。
- 觀察114年房價走勢，除Q1受**精明路54巷**整批交易案件具「**住變商**」效益影響，帶動頂標價格明顯攀升以外，其餘各季價格變化幅度不大，整體走勢相對平穩。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標54.0萬/建坪、前標45.8萬/建坪、均標37.5萬/建坪、後標26.9萬/建坪、底標23.4萬/建坪。與上季相比，僅頂標上漲逾3萬/建坪，其餘各分位價格大致持平。



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

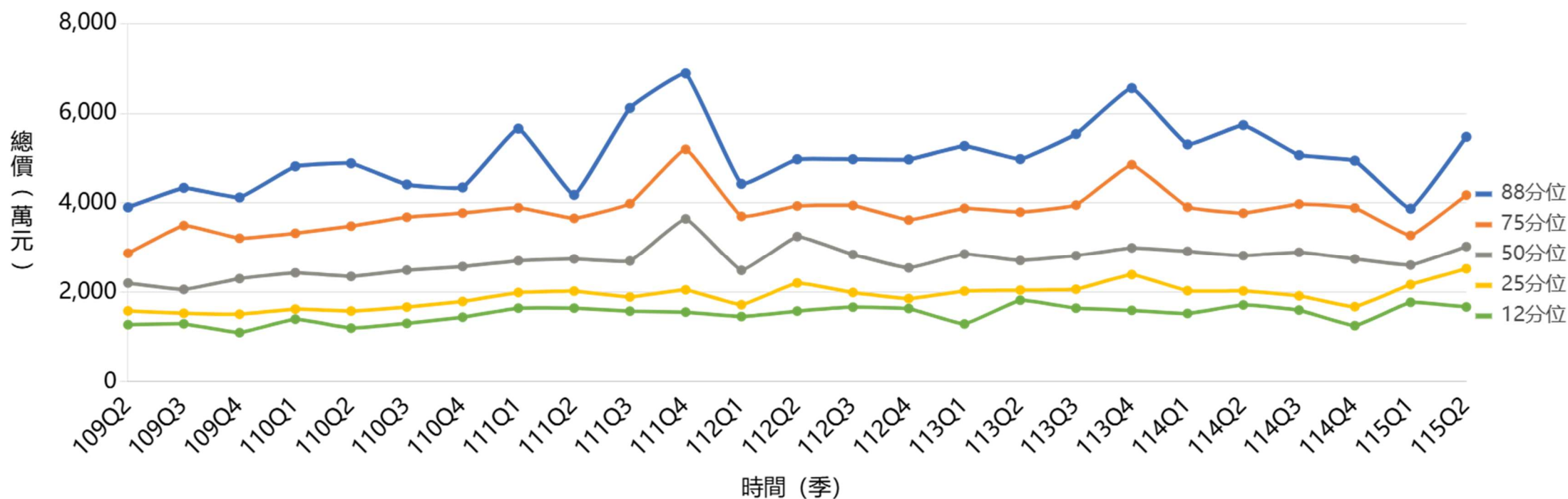


價格分析-西屯區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，西屯區透天厝總價中位數(50分位)約2,720萬元，前25%約3,820萬元，前12%約5,030萬元。
- 觀察114年走勢，各價格帶普遍呈逐季轉弱，其中以頂標修正幅度最為明顯，高價市場表現相對承壓。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標5,480萬元、前標4,180萬元、均標3,030萬元、後標2,530萬元、底標1,680萬元。與上季相比，除底標小幅下修外，其餘價格帶皆強勢反彈，且本季逾3仟萬元之交易即佔半數，高總價市場交易明顯增溫。





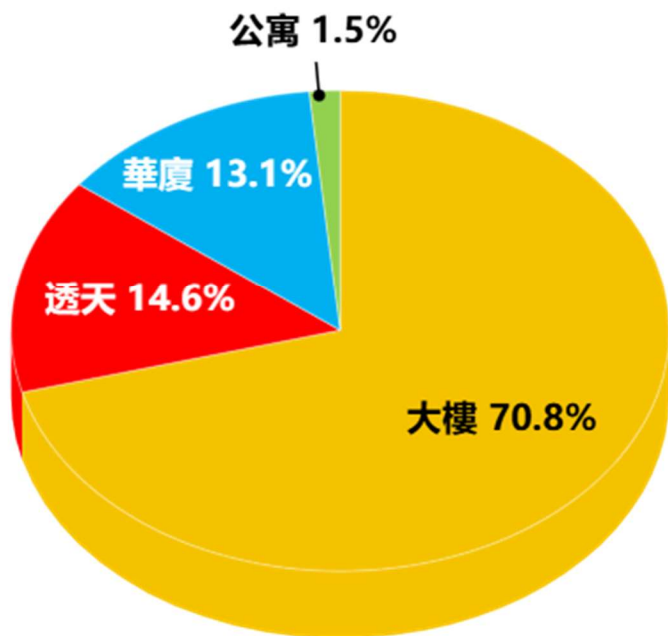
價格分析-南屯區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 南屯區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(70.8%)，其次為透天厝(14.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔29.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔50.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔2.0%。

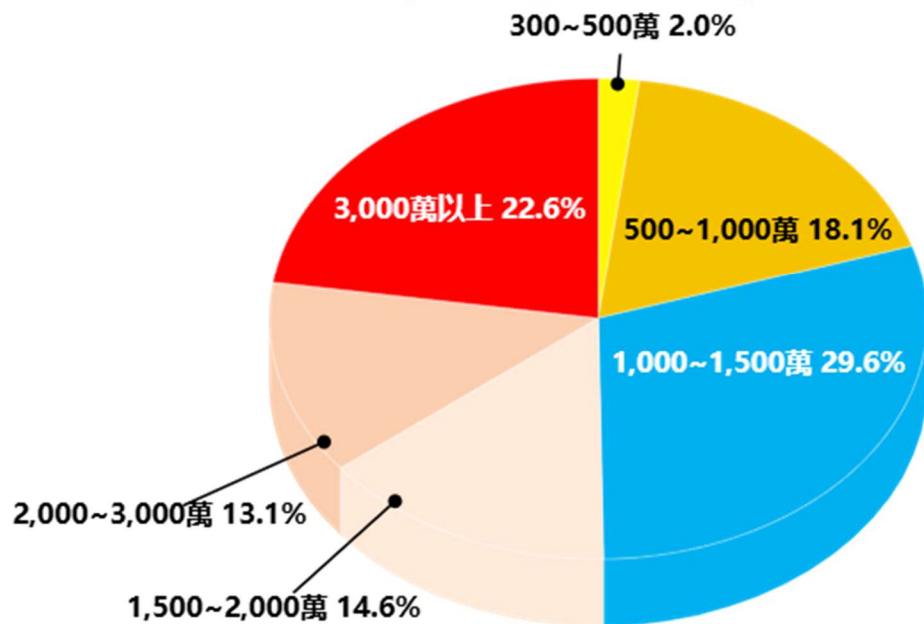
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





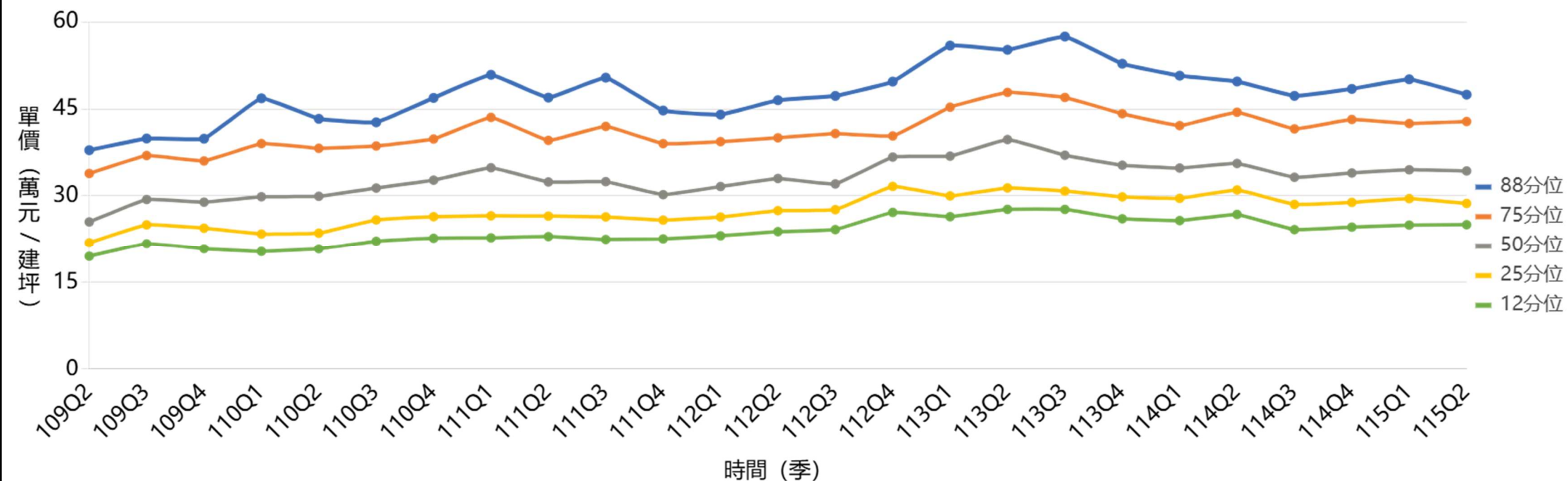
價格分析-南屯區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，南屯區中位數(50分位)房價約33.1萬/建坪，前25%房價約41.1萬/建坪，前12%房價約47.7萬/建坪。
- 各分位房價多於113年Q2與Q3間創下高點，隨後整體呈逐季回落，直至114年Q2曾出現短暫反彈；114年下半年則呈現先低後高的走勢，價格波動仍以盤整為主。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標47.5萬/建坪、前標42.8萬/建坪、均標34.3萬/建坪、後標28.7萬/建坪、底標25.0萬/建坪。與上季相比，僅頂標下修逾2萬/建坪，其餘各分位價格持穩。



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

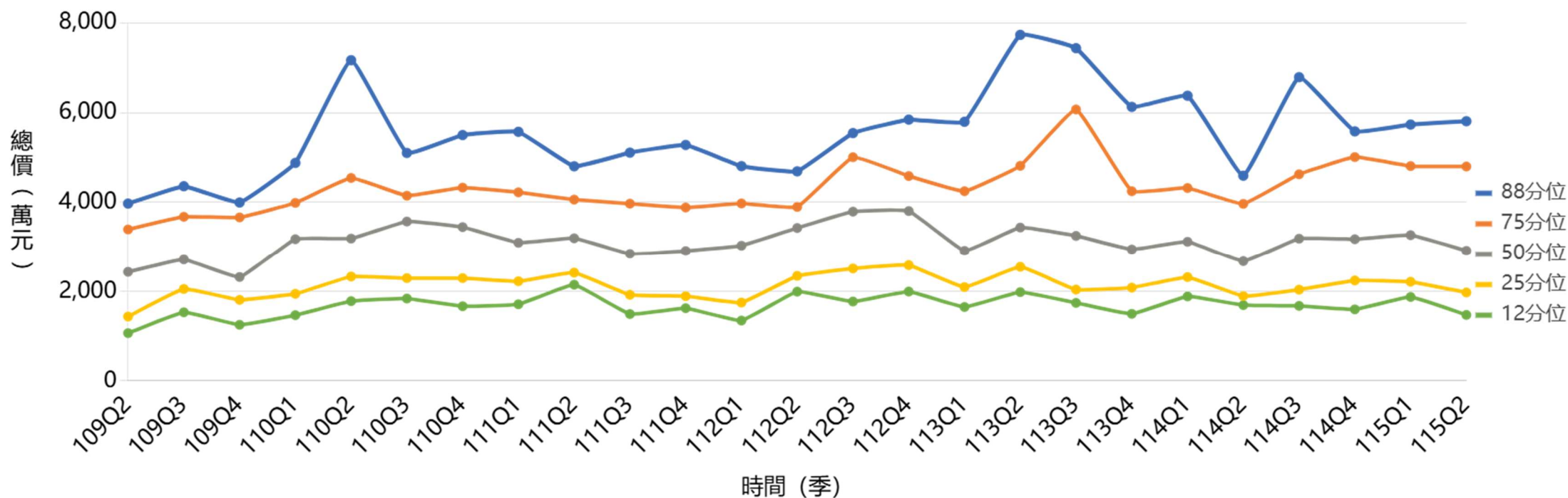


價格分析-南屯各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，南屯區透天厝總價中位數(50分位)約3,120萬元，前25%約4,330萬元，前12%約5,540萬元。
- 觀察114年走勢，多數價格帶於Q2落至相對低點，之後陸續回升；惟頂標季間波動幅度較大，高價市場表現相對不穩定。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標5,810萬元、前標4,800萬元、均標2,920萬元、後標1,980萬元、底標1,480萬元。與上季相比，高總價市場持穩，中低總價帶則明顯走弱，修正幅度皆超過240萬元。





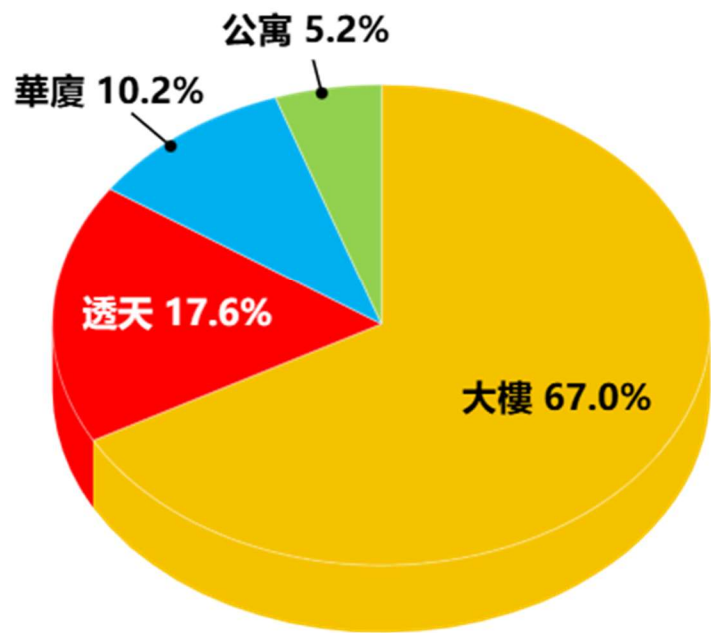
價格分析-北屯區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 北屯區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(67.0%)，其次為透天厝(17.6%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔29.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元者，佔49.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔3.1%。

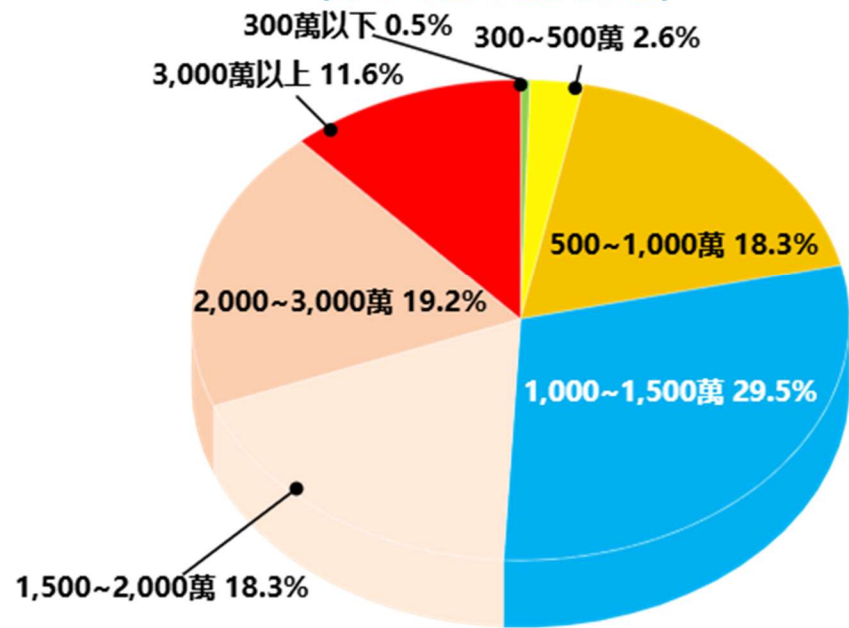
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





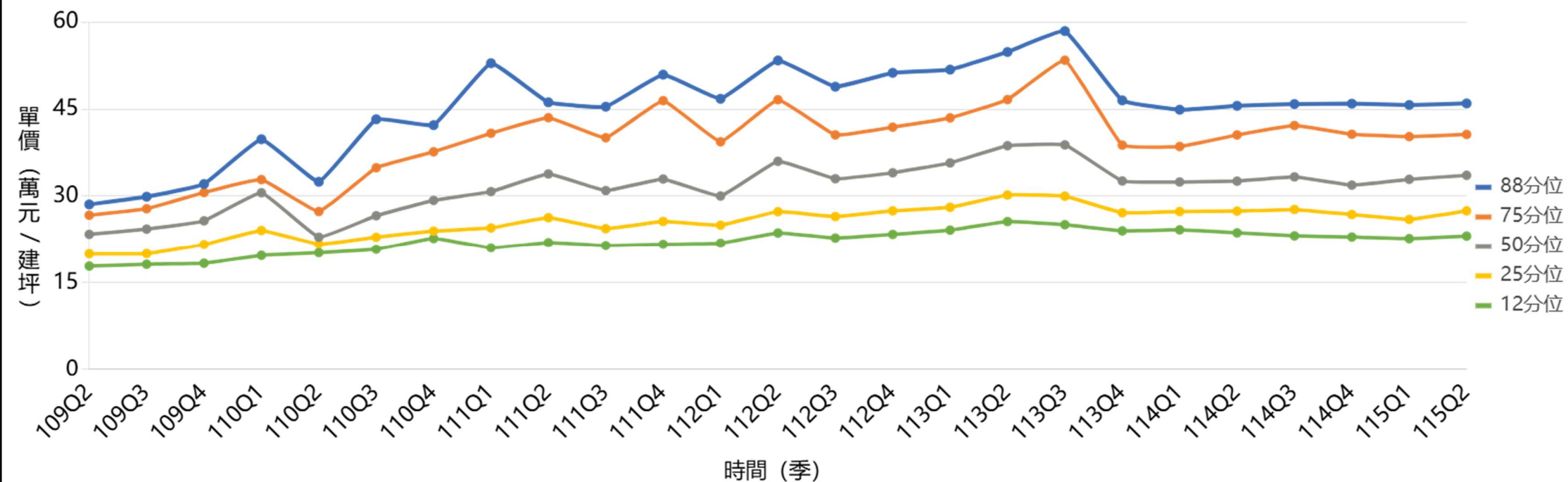
價格分析-北屯區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，北屯區中位數(50分位)房價約31.5萬/建坪，前25%房價約39.3萬/建坪，前12%房價約45.2萬/建坪。
- 各價格帶多於113年Q2至Q3間創高，並於Q4明顯回落；進入114年後波動幅度收斂，整體以平盤整理為主。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標46.0萬/建坪、前標40.6萬/建坪、均標33.6萬/建坪、後標27.5萬/建坪、底標23.1萬/建坪。與上季相比，僅後標上漲1.5萬/建坪，其餘區位大致持穩，延續盤整格局。



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

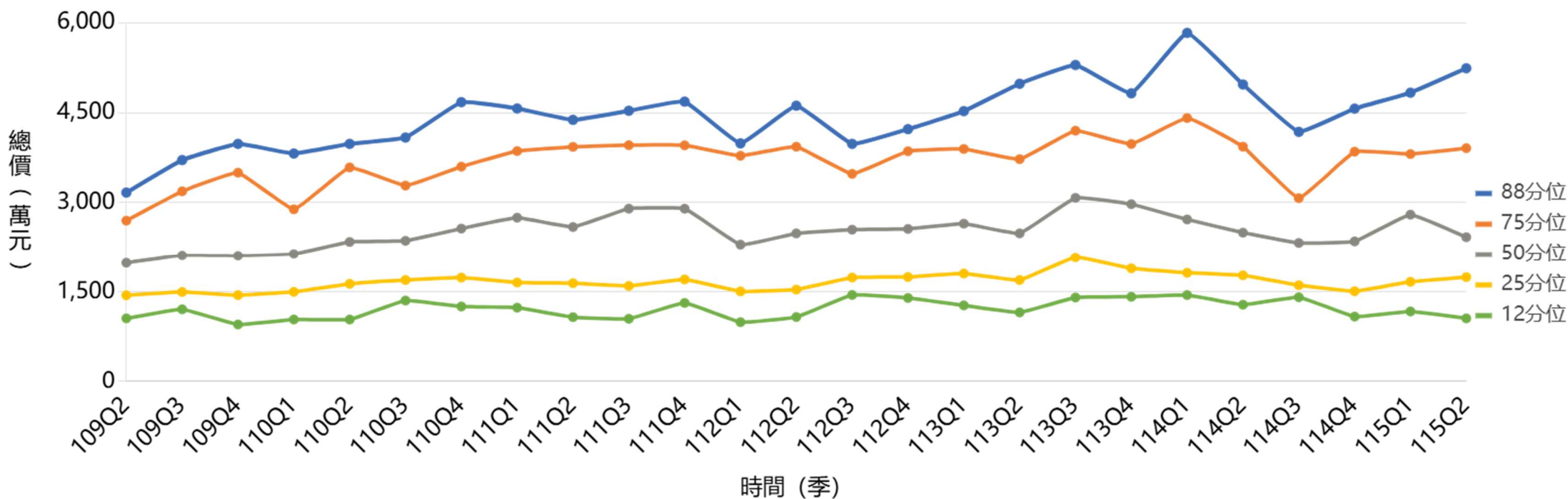


價格分析-北屯區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，北屯區透天厝總價中位數(50分位)約2,520萬元，前25%約3,690萬元，前12%約4,470萬元。
- 觀察114年走勢，前標與頂標皆於Q1創下高點，之後連續兩季走弱，至Q4才止跌回升；相較之下，中低總價帶則呈逐季下修。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標5,240萬元、前標3,910萬元、均標2,420萬元、後標1,750萬元、底標1,060萬元。與上季相比，頂標續揚並重返5仟萬元水位，均標則下修約380萬元。





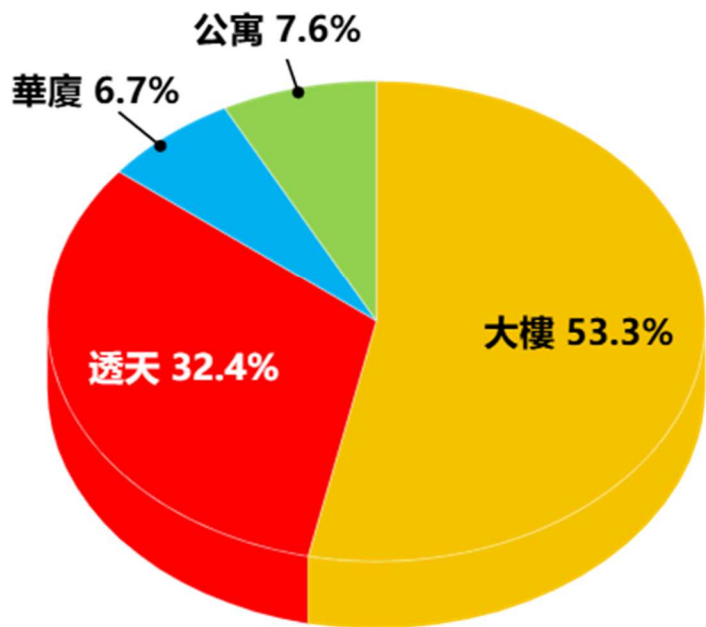
價格分析-太平區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 太平區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(53.3%)，其次為透天厝(32.4%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔38.6%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔26.2%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔7.6%。

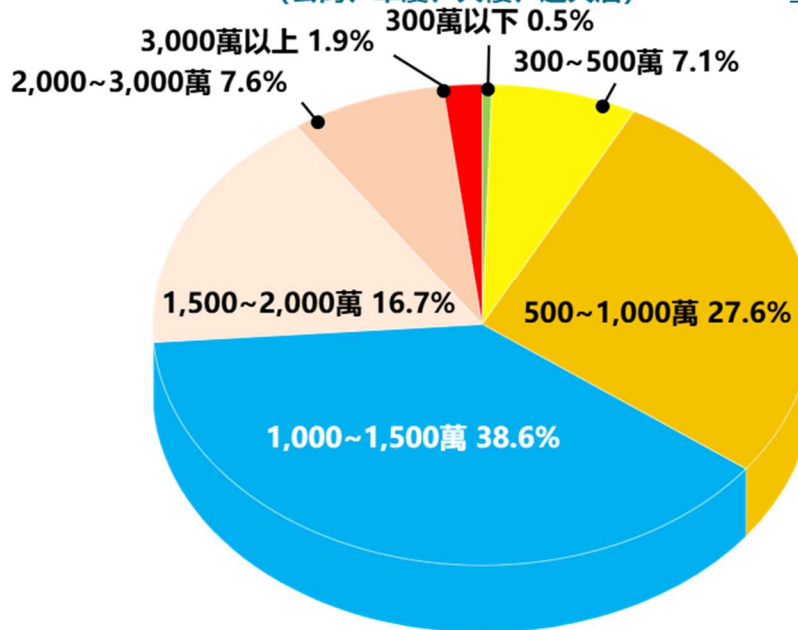
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





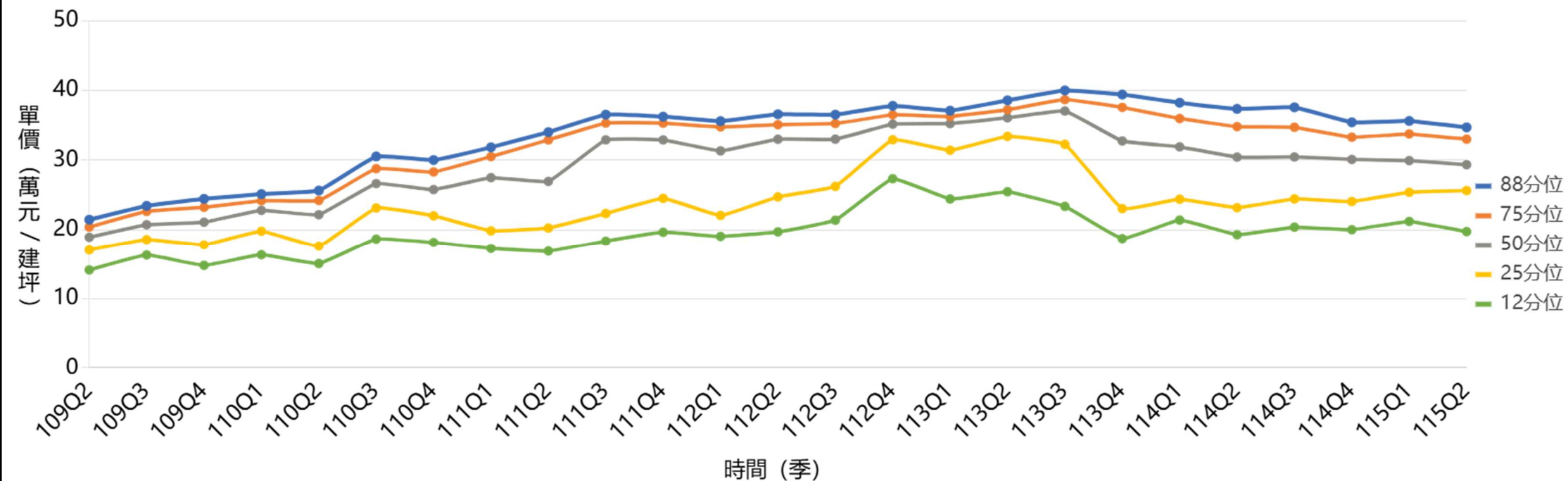
價格分析-太平區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，太平區中位數(50分位)房價約29.4萬/建坪，前25%房價約32.1萬/建坪，前12%房價約33.6萬/建坪。
- 113年Q2至Q3為本區房價相對高檔期，Q4起明顯轉弱；114年中高價位區價格續呈修正，低價產品則受個別交易影響較大，季間變動幅度相對明顯。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標34.7萬/建坪、前標33.0萬/建坪、均標29.4萬/建坪、後標25.6萬/建坪、底標19.8萬/建坪。與上季相比，各價格帶普遍小幅回落，市場仍處於偏弱整理階段。



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

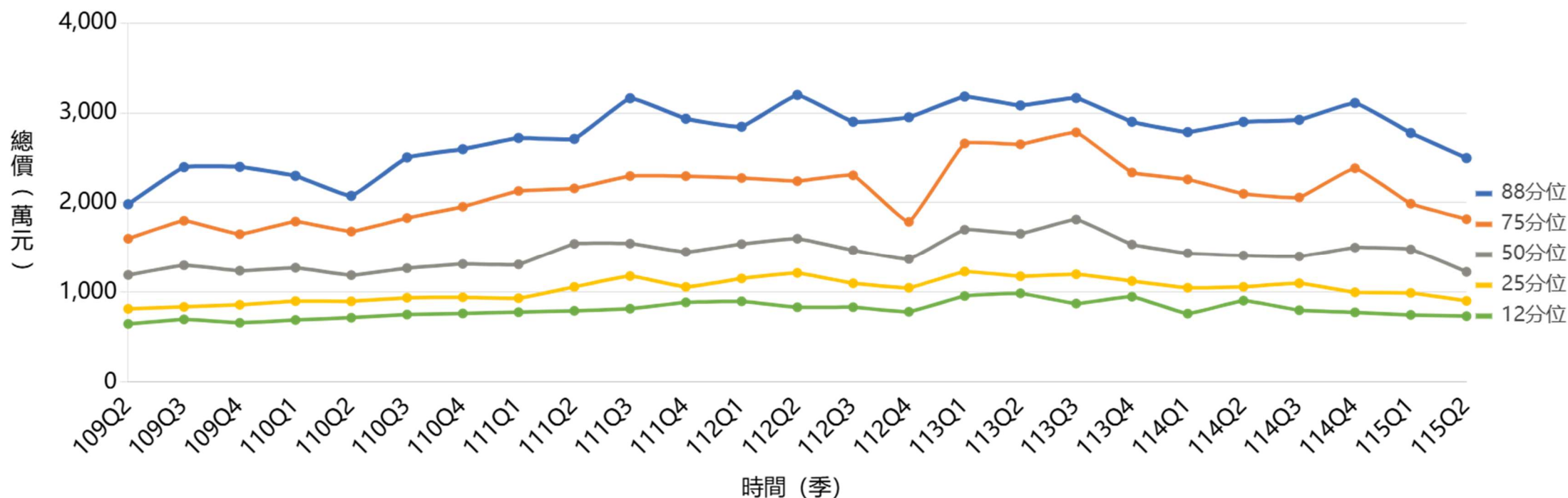


價格分析-太平區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，太平區透天厝總價中位數(50分位)約1,430萬元，前25%約2,110萬元，前12%約2,760萬元。
- 觀察114年走勢，前標與頂標於前三季呈現不同方向，至Q4才同步轉強；相較之下，中低總價市場整體變化不大，表現較為穩定。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標2,500萬元、前標1,820萬元、均標1,230萬元、後標910萬元、底標740萬元。與上季相比，均標至頂標均下修逾170萬元，低總價帶則持平，本季修正主要集中在中高總價市場。





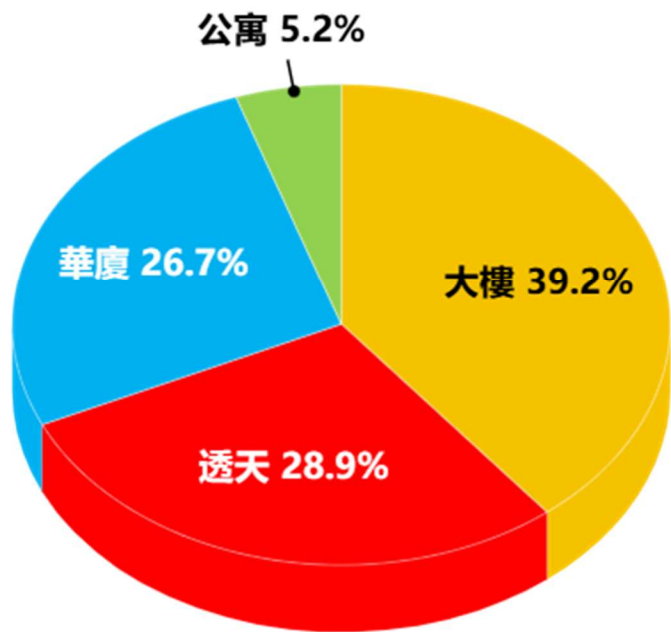
價格分析-大里區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 大里區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(39.2%)，其次為透天厝(28.9%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，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8.9%。

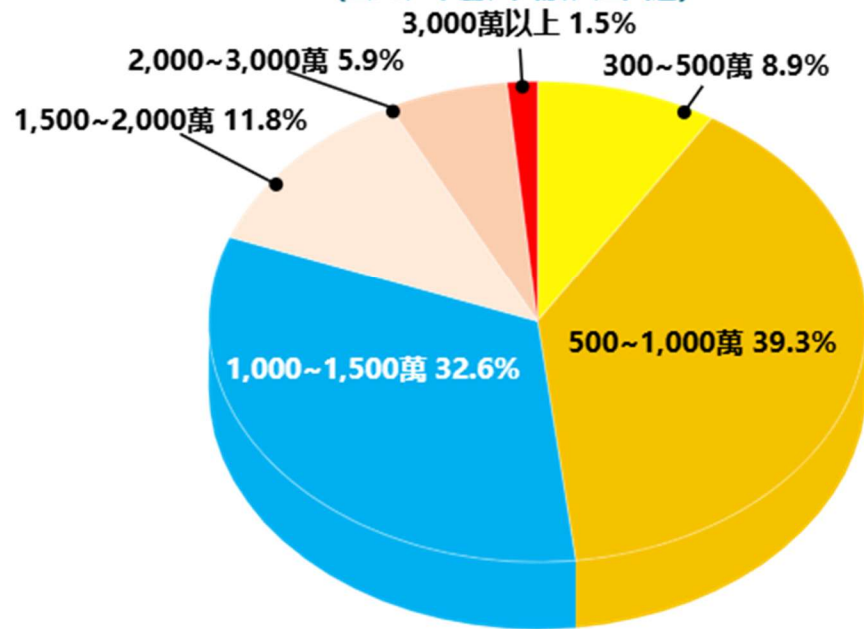
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





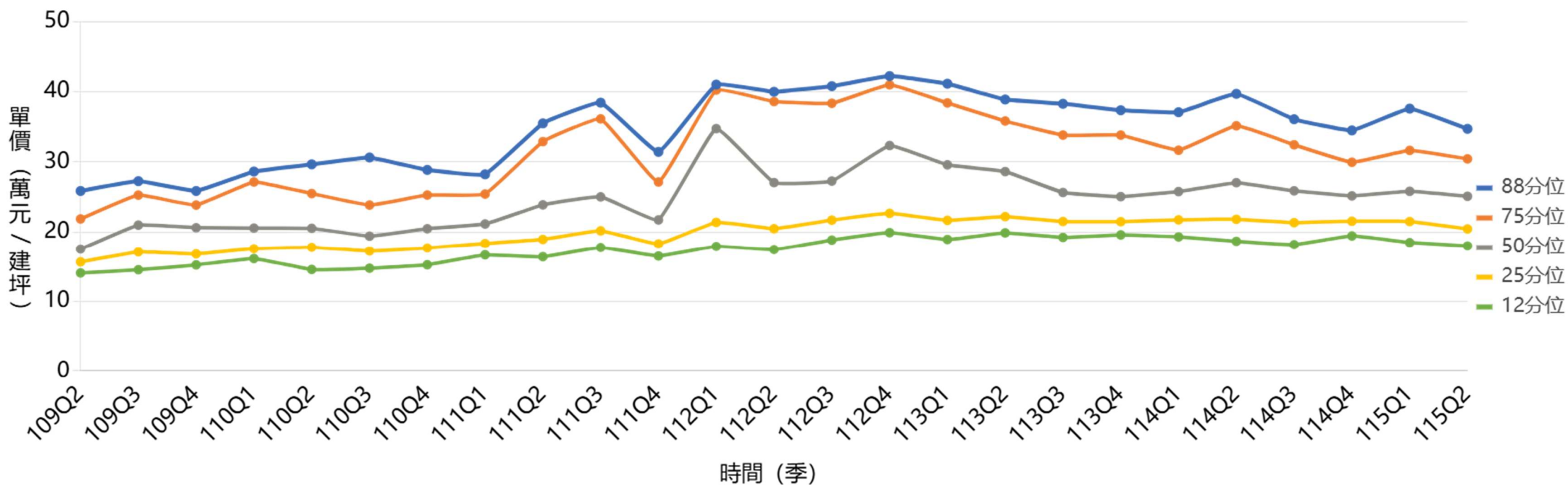
價格分析-大里區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，大里區中位數(50分位)房價約24.7萬/建坪，前25%房價約31.4萬/建坪，前12%房價約34.8萬/建坪。
- 114年中高價市場於Q2曾短暫回升，但下半年動能轉弱；相較之下，低價產品表現較為穩定，季間變化不大。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標34.7萬/建坪、前標30.4萬/建坪、均標25.1萬/建坪、後標20.4萬/建坪、底標18.0萬/建坪。與上季相比，各價格帶均呈不同程度的回落，顯示本季市場整體偏弱。



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

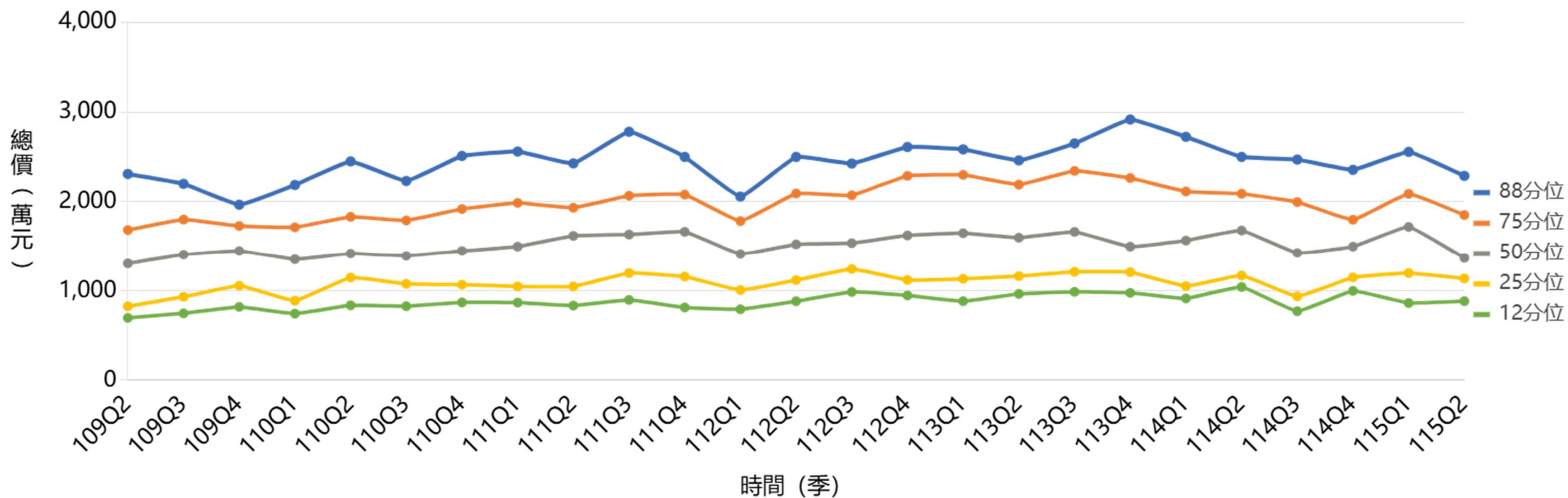


價格分析-大里區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，大里區透天厝總價中位數(50分位)約1,520萬元，前25%約1,990萬元，前12%約2,450萬元。
- 觀察114年走勢，前標與頂標連續四季轉弱，高總價市場明顯降溫；中低總價帶則呈現高低震盪，季間變化相對較大。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標2,290萬元、前標1,850萬元、均標1,370萬元、後標1,140萬元、底標890萬元。與上季相比，均標至頂標均明顯走弱，減幅約237~350萬元，本季修正力道集中於中高總價市場。





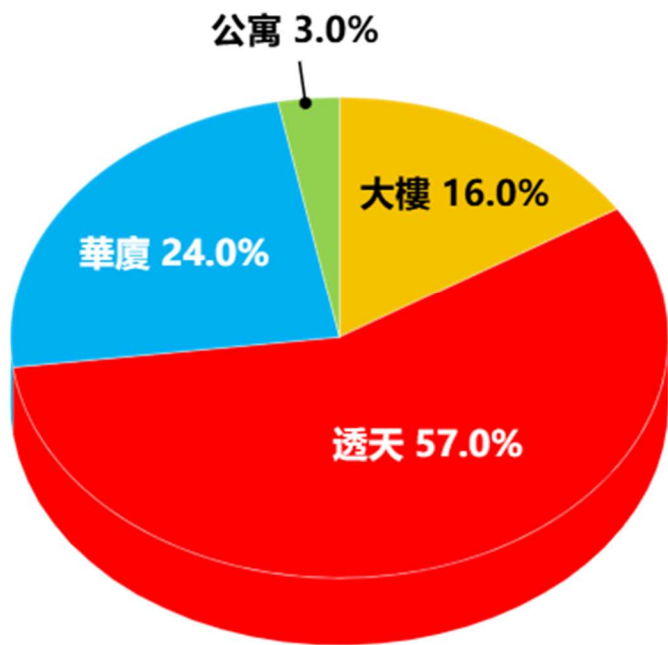
價格分析-沙鹿區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 沙鹿區115年Q2成交數量以透天厝佔比較高(57.0%)，其次為華廈(24.0%)。
- 總價以500~1,000萬元及1,000~1,500萬元為主，各佔31.0%。
- 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，僅佔4.0%。

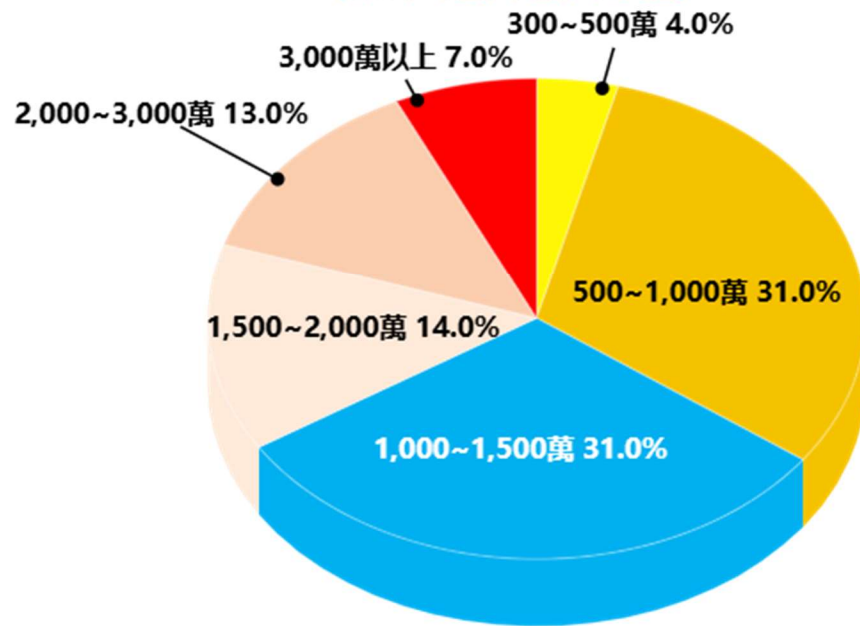
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





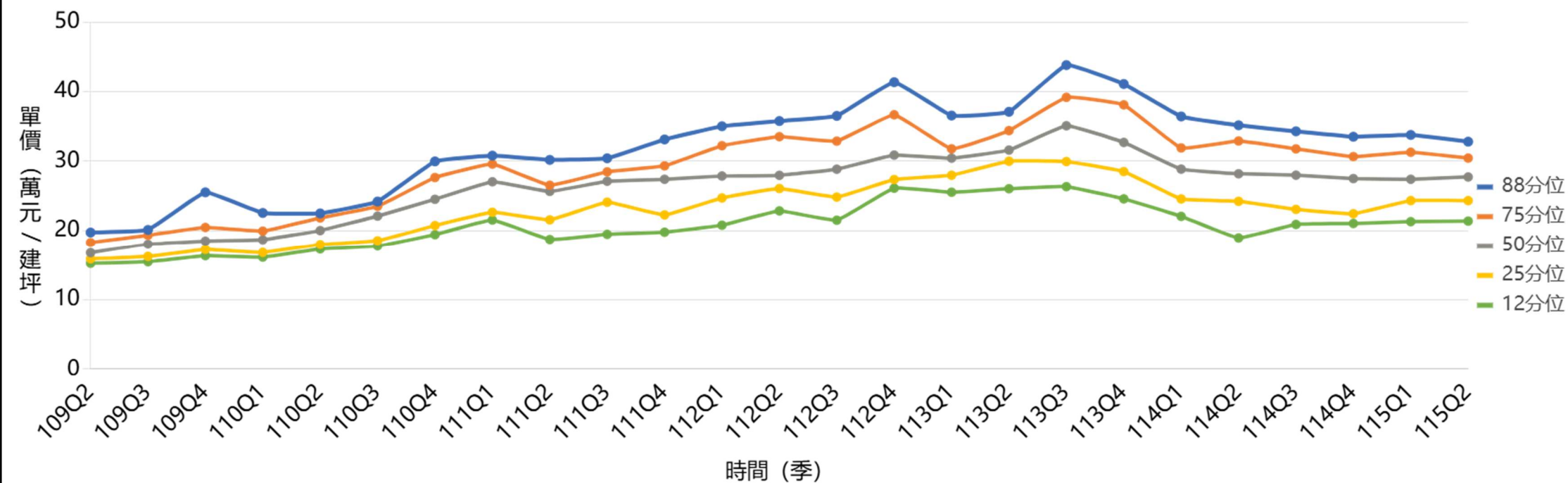
價格分析-沙鹿區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，沙鹿區中位數(50分位)房價約26.3萬/建坪，前25%房價約29.3萬/建坪，前12%房價約32.1萬/建坪。
- 113年Q2至Q3為本區房價相對高檔階段，Q4後開始轉弱；進入114年後，仍延續緩步修正格局，市場動能偏弱。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標32.8萬/建坪、前標30.4萬/建坪、均標27.7萬/建坪、後標24.3萬/建坪、底標21.4萬/建坪。與上季相比，前標與頂標各下修約1萬/建坪，其餘價格帶大致持平。



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

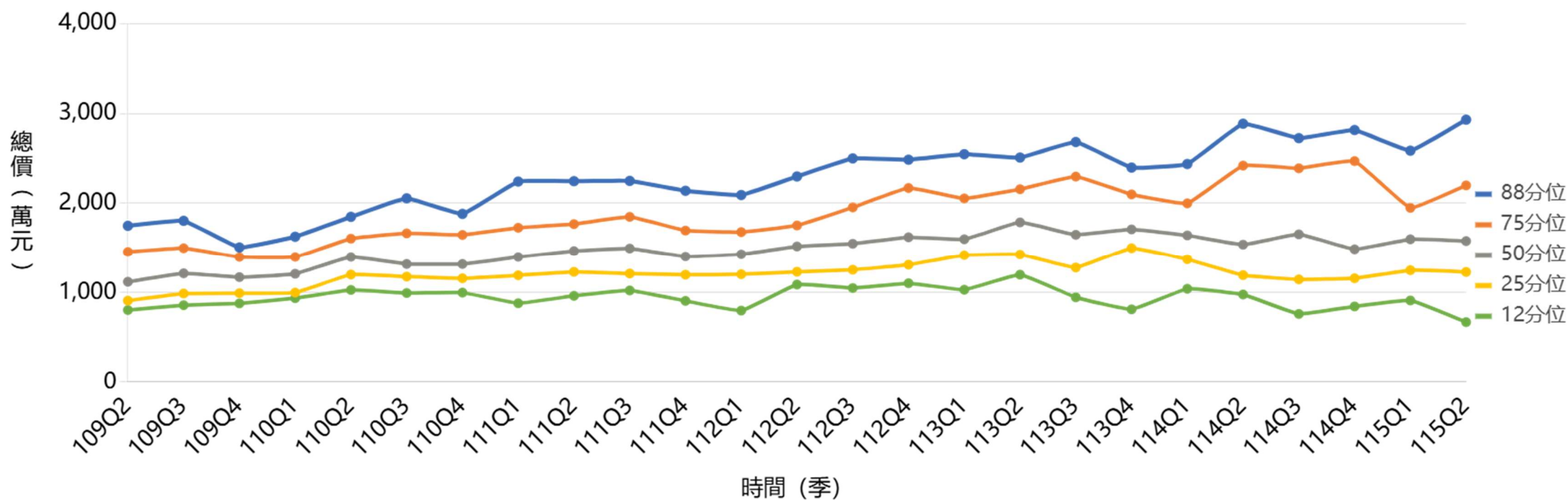


價格分析-沙鹿區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，沙鹿區透天厝總價中位數(50分位)約1,480萬元，前25%約1,890萬元，前12%約2,290萬元。
- 觀察114年走勢，前標與頂標於Q2回升後呈小幅震盪，中低總價帶則整體偏弱，價格緩步下探。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標2,930萬元、前標2,200萬元、均標1,580萬元、後標1,230萬元、底標670萬元。與上季相比，前標與頂標均大漲超過250萬元，底標則下跌約240萬元，高低總價市場走勢明顯分歧。





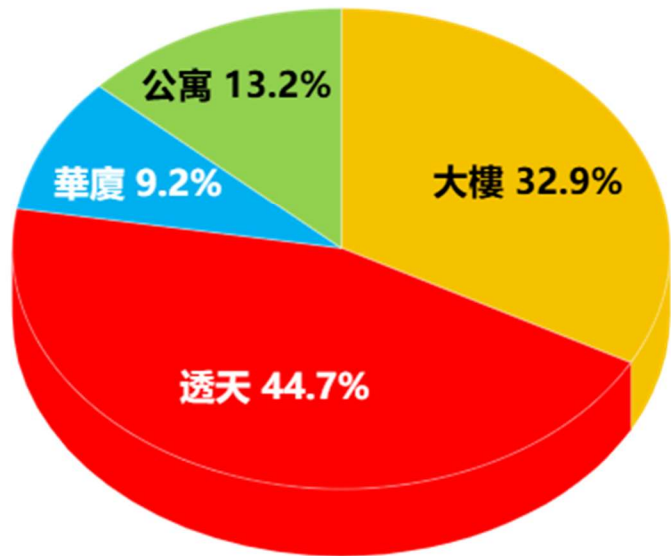
價格分析-豐原區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 豐原區115年Q2成交數量以透天厝佔比較高(44.7%)，其次為住宅大樓(32.9%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔35.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔30.3%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔7.9%。

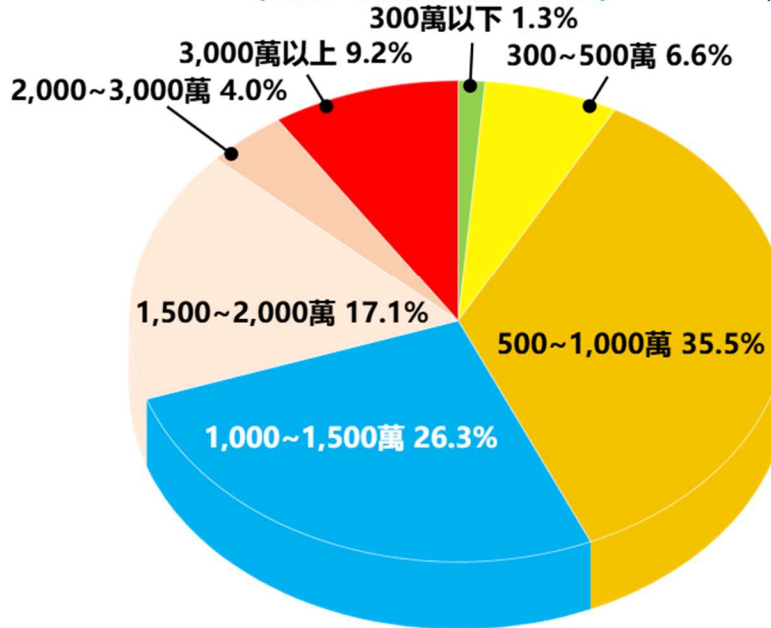
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





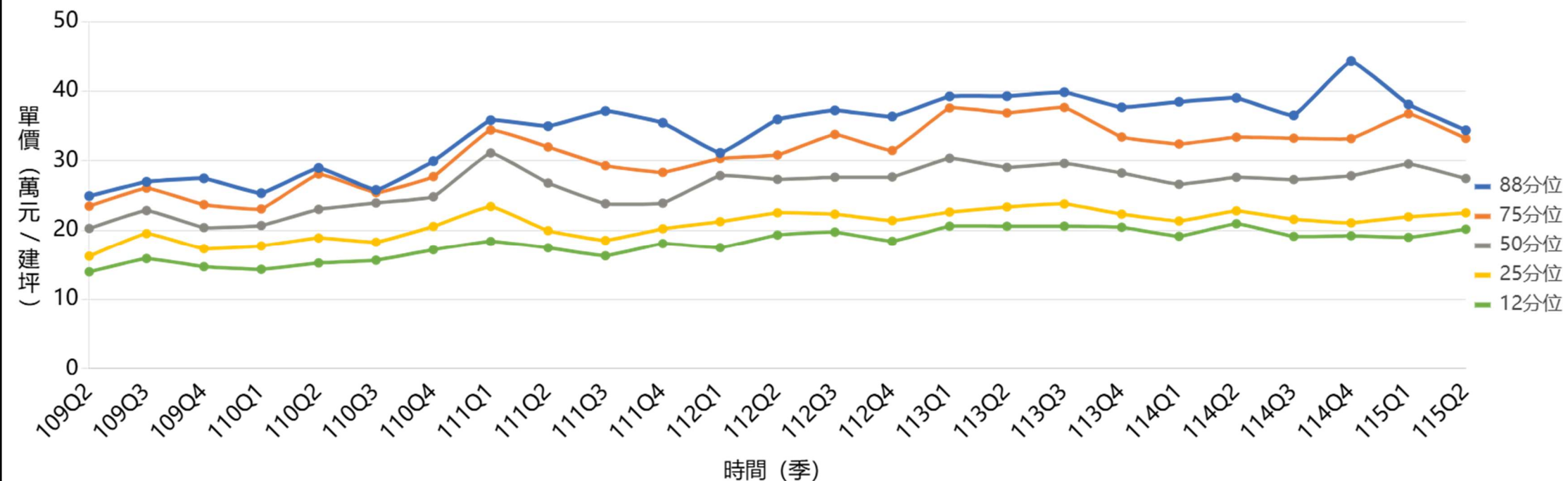
價格分析-豐原區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，豐原區中位數(50分位)房價約26.2萬/建坪，前25%房價約31.0萬/建坪，前12%房價約34.4萬/建坪。
- 114年整體市況大致平穩，僅Q4受新案交易挹注，帶動頂標顯著拉升，其餘價格帶變化相對有限。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標34.4萬/建坪、前標33.2萬/建坪、均標27.4萬/建坪、後標22.5萬/建坪、底標20.2萬/建坪。與上季相比，均標至頂標跌幅約2.2~3.7萬/建坪，反映中高價市場短期承壓較為明顯。



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

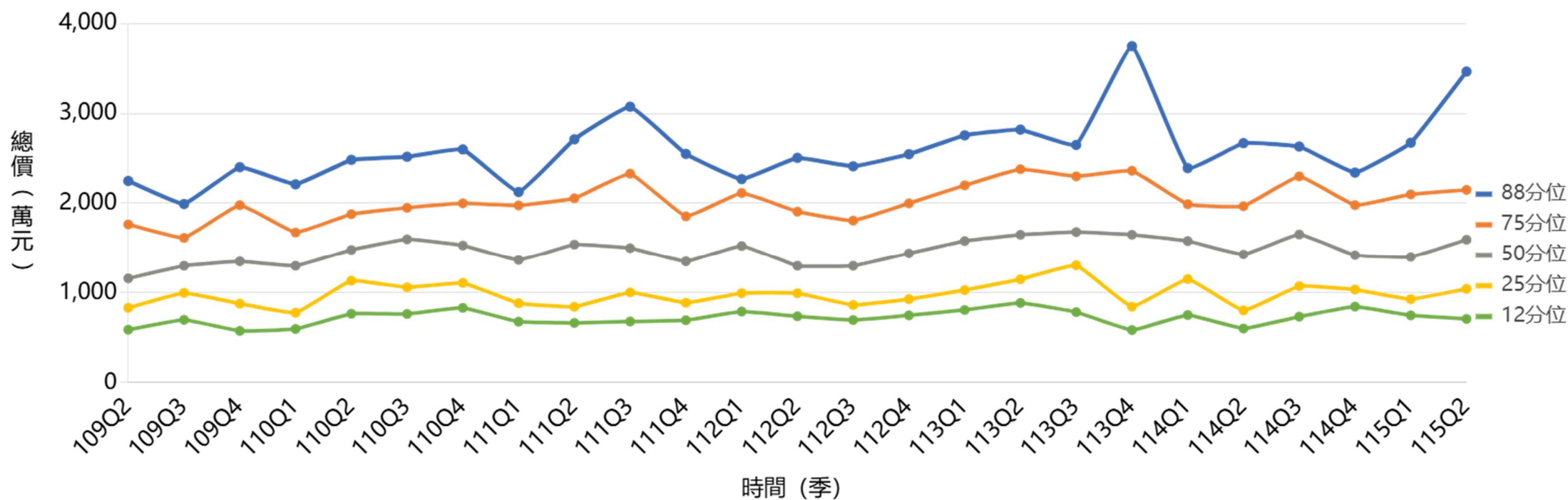


價格分析-豐原區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，豐原區透天厝總價中位數(50分位)約1,470萬元，前25%約2,030萬元，前12%約2,590萬元。
- 觀察114年走勢，多數價格帶於Q3出現反彈，惟後續未能延續漲勢，Q4再度轉弱。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標3,470萬元、前標2,150萬元、均標1,600萬元、後標1,040萬元、底標710萬元。與上季相比，頂標受具商業效益之交易帶動，總價水位明顯墊高，後標與均標亦上揚逾100萬元，本季中高總價市場表現相對亮眼。





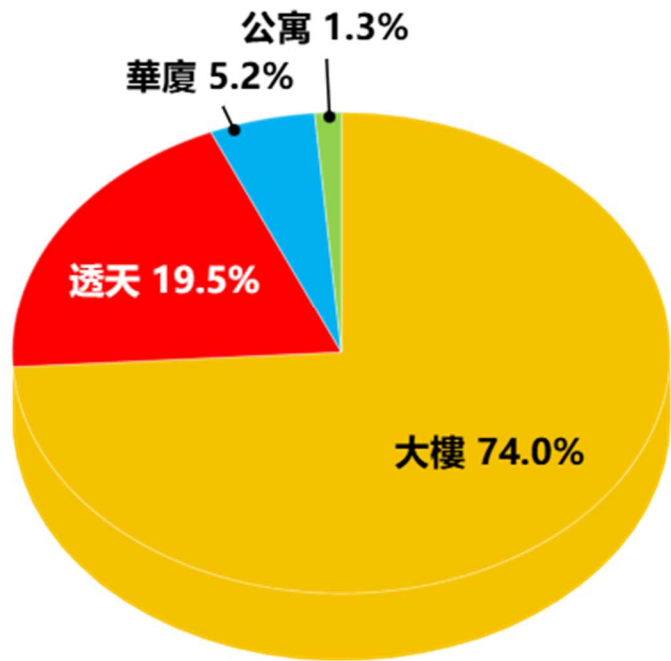
價格分析-烏日區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 烏日區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(74.0%)，其次為透天厝(19.5%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔40.2%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔46.8%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.3%。

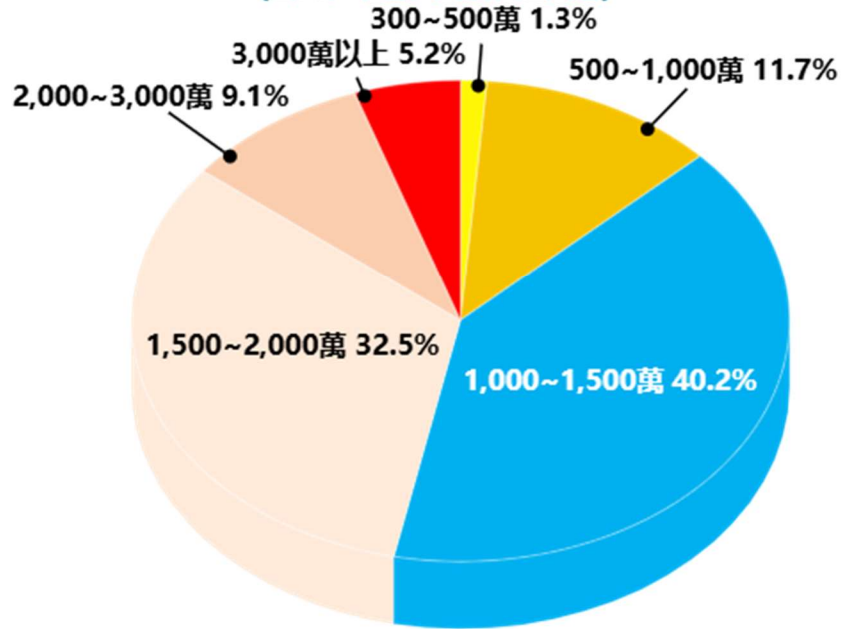
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





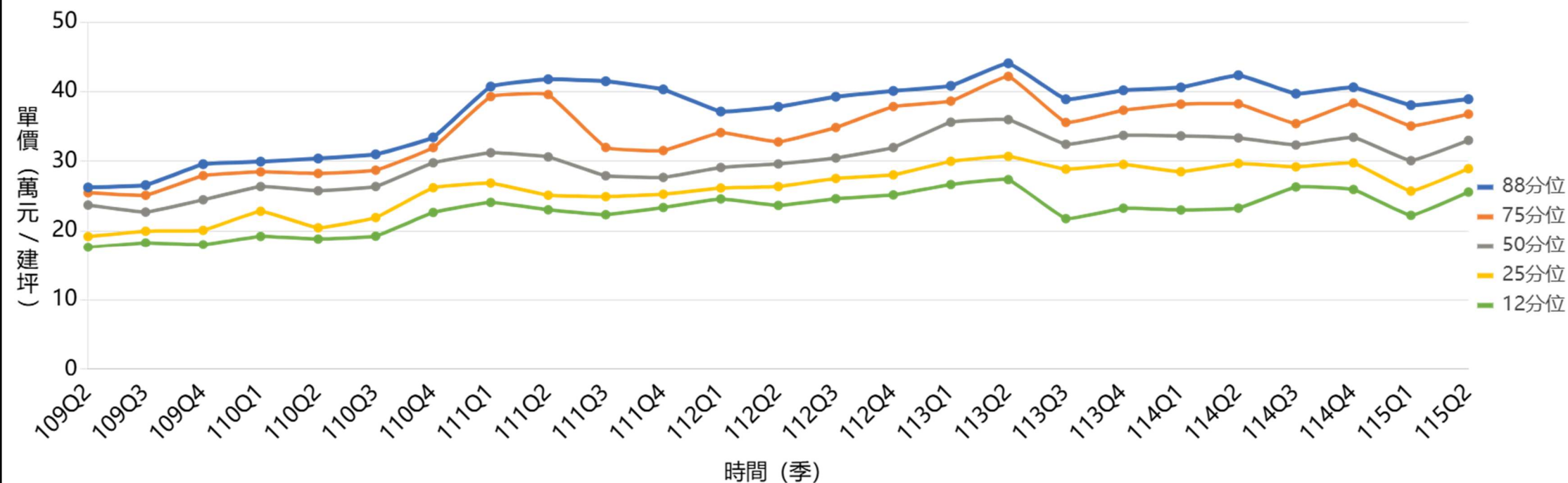
價格分析-烏日區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，烏日區中位數(50分位)房價約30.1萬/建坪，前25%房價約34.2萬/建坪，前12%房價約37.2萬/建坪。
- 本區各價格帶於113年Q2同步創下高點，隔季雖一度回落，但隨即回穩。綜觀114年走勢，後標與均標相對平穩，其餘價格帶則呈現不同程度的季間波動。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標38.9萬/建坪、前標36.8萬/建坪、均標33.0萬/建坪、後標28.9萬/建坪、底標25.6萬/建坪。與上季相比，各價格帶全面走揚，其中以中低價位區漲勢最為明顯，整體市場表現轉強。



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

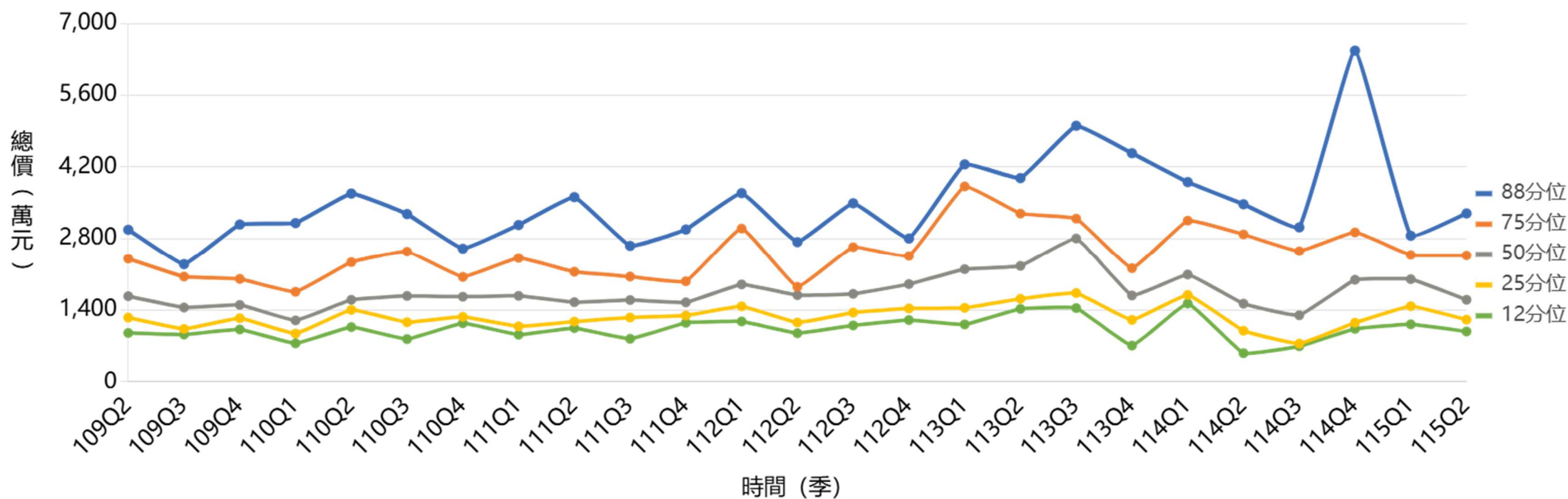


價格分析-烏日區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，烏日區透天厝總價中位數(50分位)約1,750萬元，前25%約2,500萬元，前12%約3,470萬元。
- 觀察114年走勢，多數價格帶連續三季轉弱，至Q4才逐步止穩；其中頂標受數筆總價逾5仟萬元、具商業使用效益之交易挹注，帶動總價水位明顯拉高。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標3,290萬元、前標2,470萬元、均標1,600萬元、後標1,220萬元、底標990萬元。與上季相比，頂標重返3仟萬元水位，前標持平，其餘區位則走跌，本季高低總價市場表現有所分化。





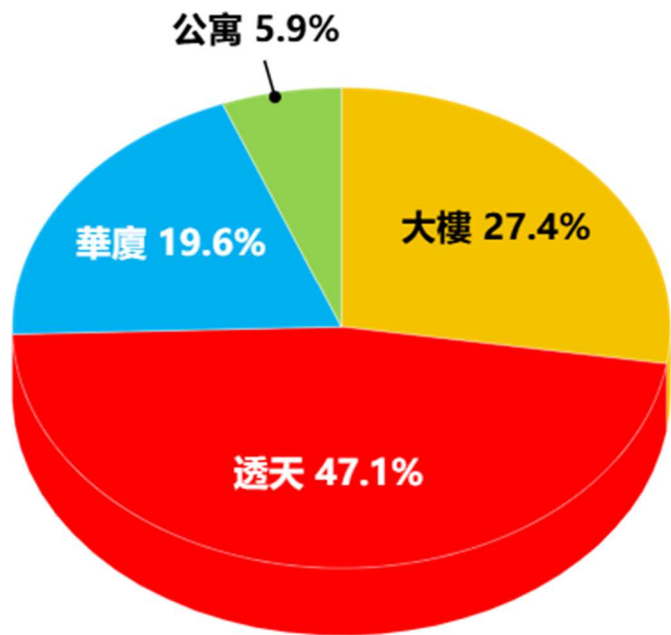
價格分析-大雅區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 大雅區115年Q2成交數量以透天厝佔比較高(47.1%)，其次為住宅大樓(27.4%)。
- 總價以1,000~1,500萬元為主，佔33.3%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔31.4%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔5.9%。

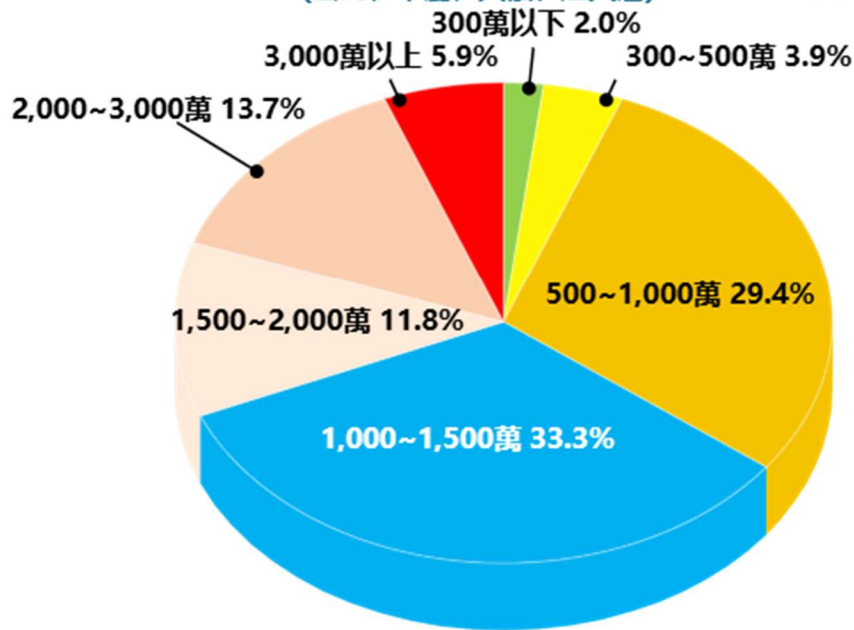
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





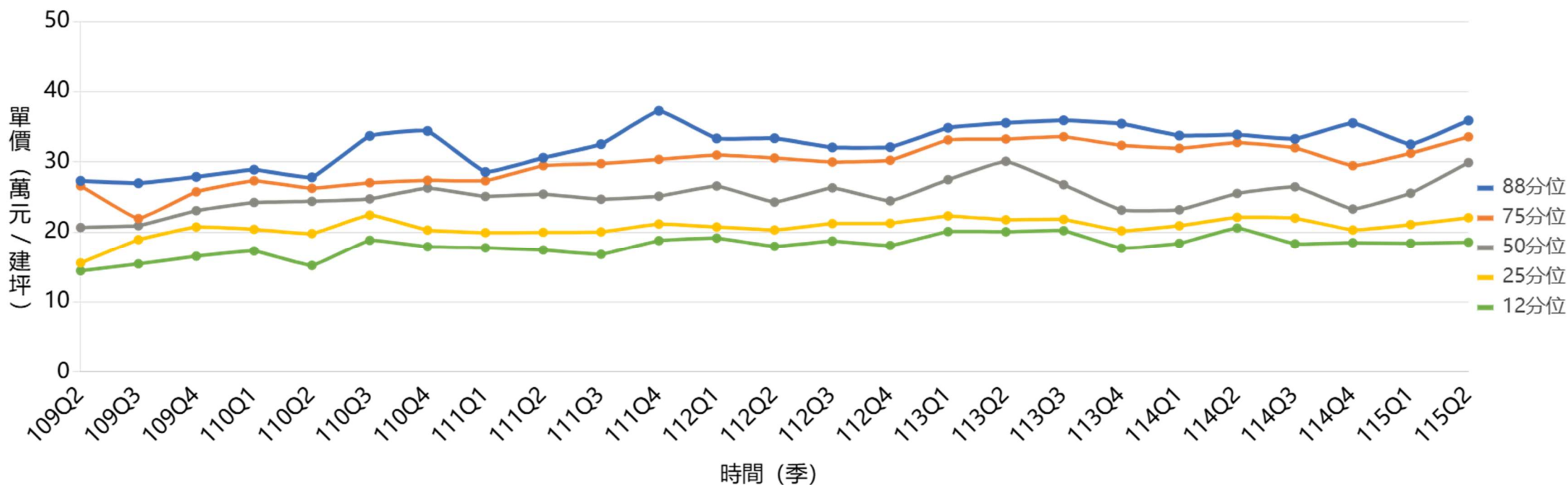
價格分析-大雅區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，大雅區中位數(50分位)房價約25.1萬/建坪，前25%房價約29.8萬/建坪，前12%房價約32.5萬/建坪。
- 觀察114年走勢，各價格帶分化較為明顯，Q4頂標率先反彈，反觀後標至前標仍呈修正，市場表現未趨於一致。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標35.9萬/建坪、前標33.6萬/建坪、均標29.9萬/建坪、後標22.1萬/建坪、底標18.5萬/建坪。與上季相比，頂標止跌回升，後標至前標延續上揚，底標則持平，整體動能有所改善。



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

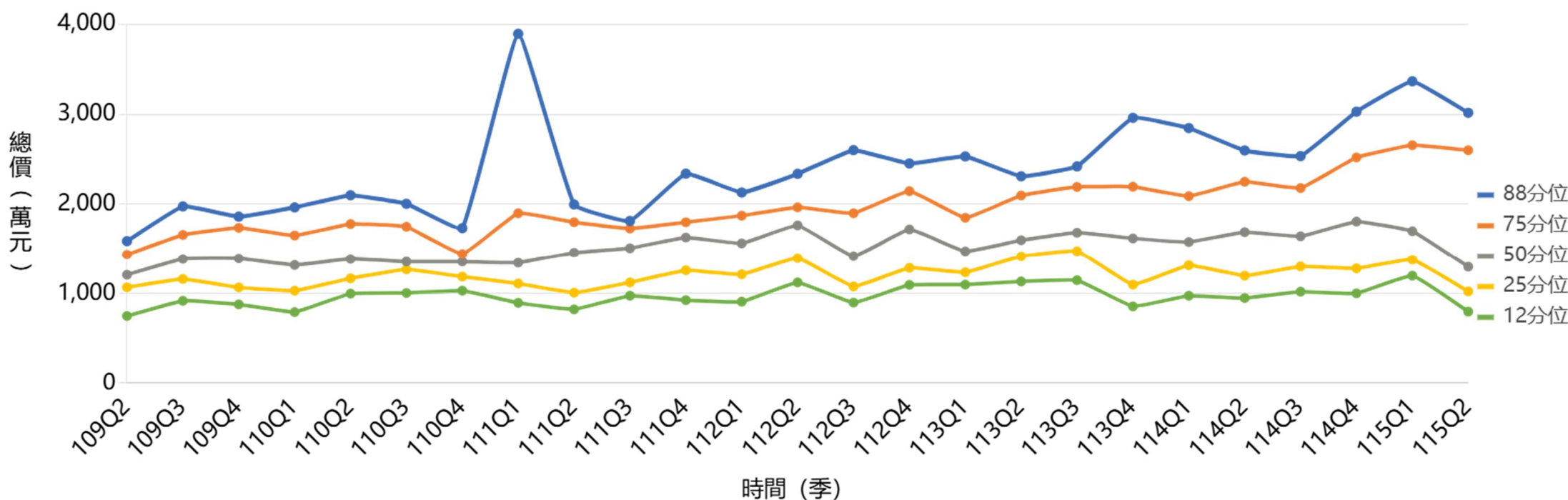


價格分析-大雅區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，大雅區透天厝總價中位數(50分位)約1,520萬元，前25%約1,970萬元，前12%約2,420萬元。
- 觀察114年走勢，均標至頂標前三季呈現較明顯震盪，至Q4才同步轉強；低總價帶則相對穩定，季間變化幅度有限。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標3,020萬元、前標2,600萬元、均標1,300萬元、後標1,030萬元、底標800萬元。與上季相比，除前標以外，其餘價格帶皆出現逾300萬元的明顯修正，本季整體表現偏弱。





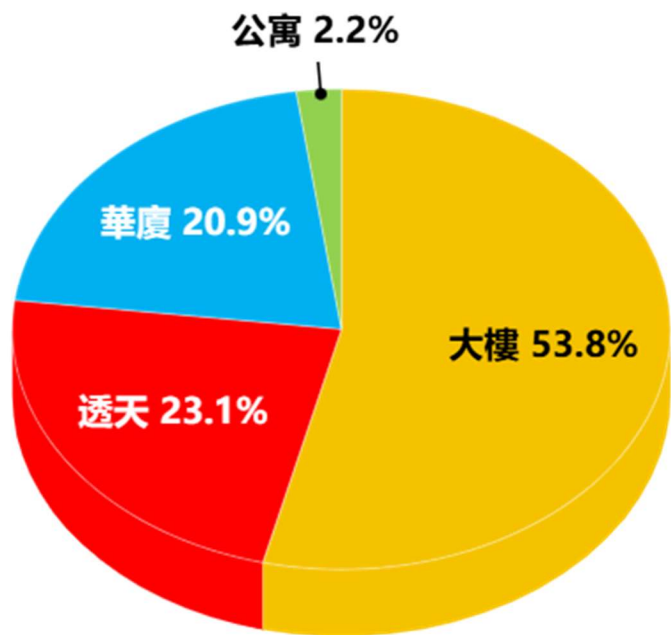
價格分析-潭子115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 潭子區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(53.8%)，其次為透天厝(23.1%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔49.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔23.1%。
- 低總價產品，500萬元以下者，僅佔1.1%。

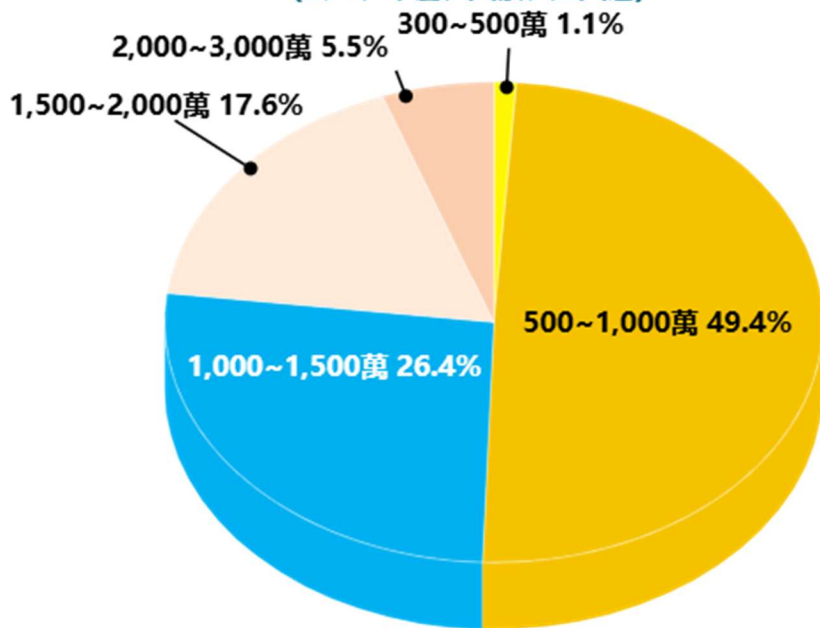
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





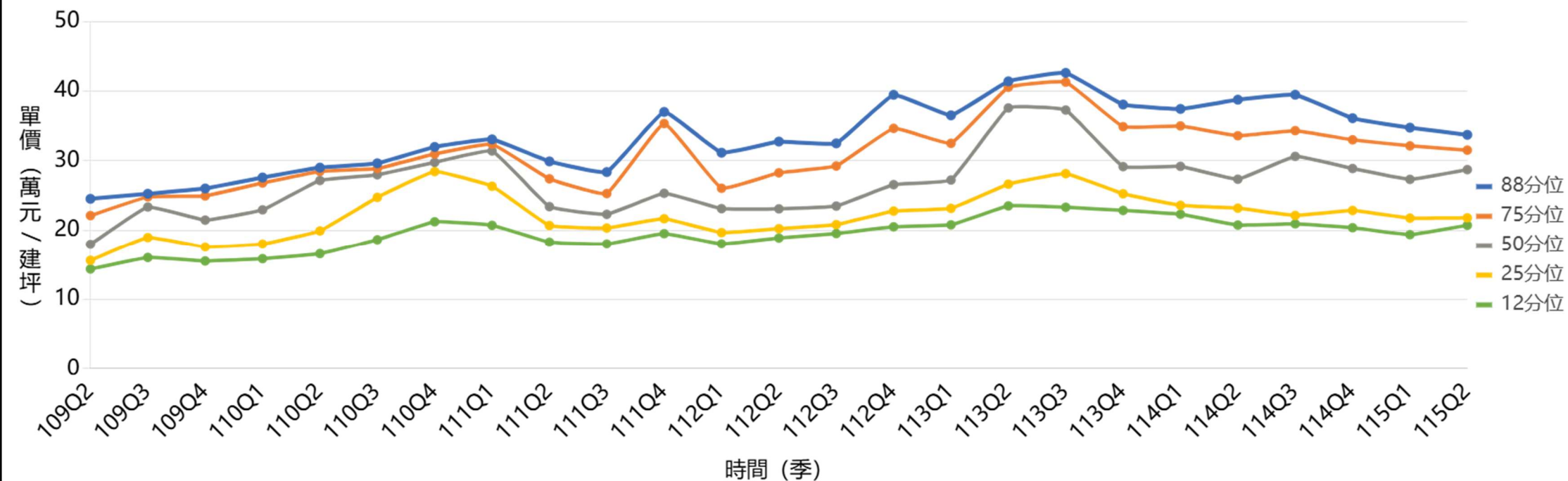
價格分析-潭子區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，潭子區中位數(50分位)房價約26.9萬/建坪，前25%房價約31.0萬/建坪，前12%房價約33.5萬/建坪。
- 除底標以外，各價位帶多於113年Q2至Q3間創高，隨後轉為下修；觀察114年走勢，Q2至Q3價格波動較為明顯，而多數價格帶則於Q4落至本年度相對低點。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標33.7萬/建坪、前標31.5萬/建坪、均標28.7萬/建坪、後標21.8萬/建坪、底標20.7萬/建坪。與上季相比，高價位區小幅回落，均標與底標則上漲逾1萬/建坪，後標持平。



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

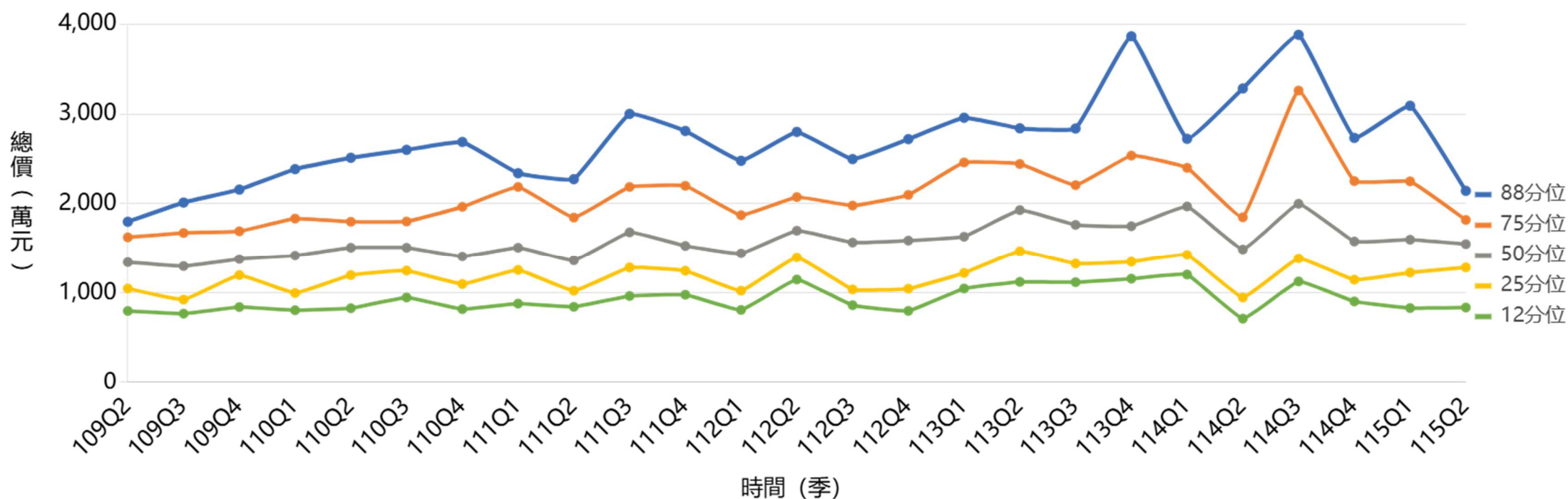


價格分析-潭子區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，潭子區透天厝總價中位數(50分位)約1,580萬元，前25%約2,090萬元，前12%約2,700萬元。
- 觀察114年走勢，除後標以外，其餘價格帶多於Q1與Q3出現高點，至Q4則全面轉弱，市場熱度明顯降溫。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標2,140萬元、前標1,820萬元、均標1,550萬元、後標1,290萬元、底標840萬元。與上季相比，由於本季總價2仟萬元以下之交易佔大宗，故前標與頂標進行大幅度下修。





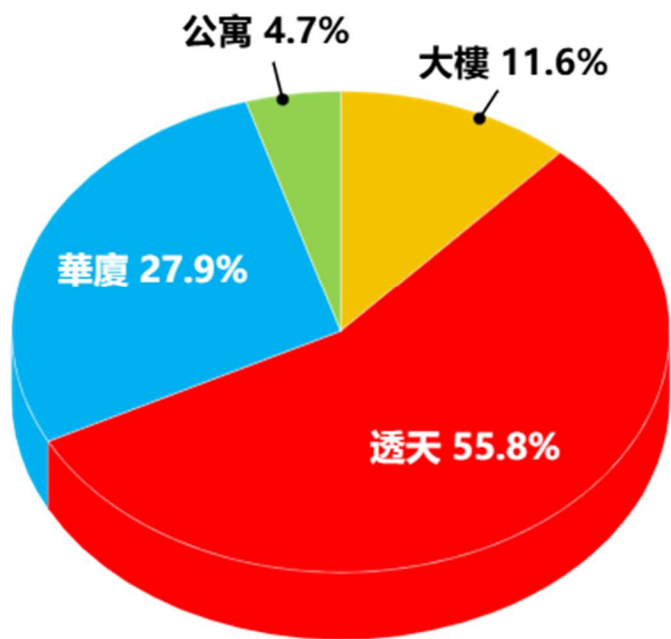
價格分析-霧峰區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 霧峰區115年Q2成交數量以透天厝佔比較高(55.8%)，其次為華廈(27.9%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔46.5%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔25.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔11.6%。

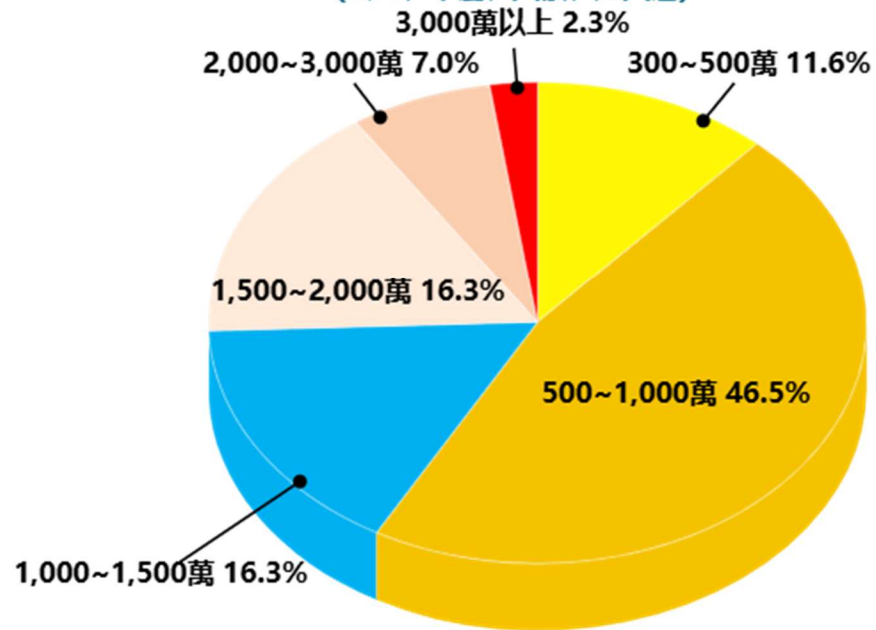
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





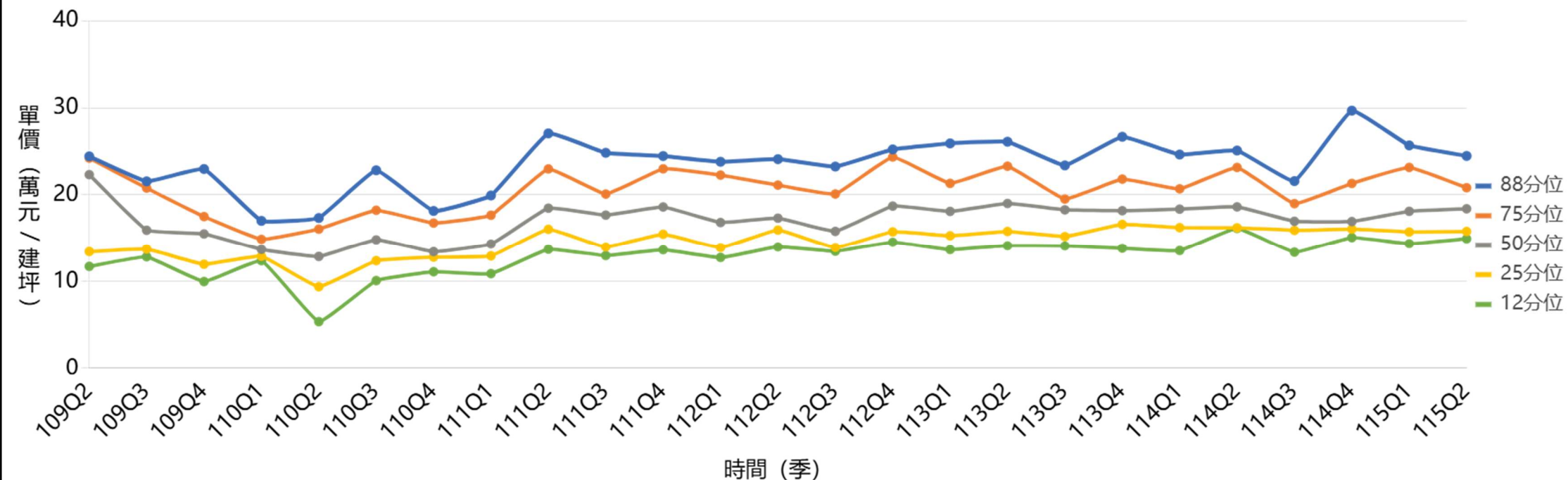
價格分析-霧峰區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，霧峰區中位數(50分位)房價約17.1萬/建坪，前25%房價約20.6萬/建坪，前12%房價約23.6萬/建坪。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標24.5萬/建坪、前標20.8萬/建坪、均標18.4萬/建坪、後標15.8萬/建坪、底標14.9萬/建坪。
- 本區交易量長期偏低，114年Q1至Q4分別僅成交12、10、10及18筆，115年Q1、Q2亦僅13與19筆，樣本數不足，單季價格易受個別交易影響，尚難據以判斷明確趨勢，圖表數據僅供參考。



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

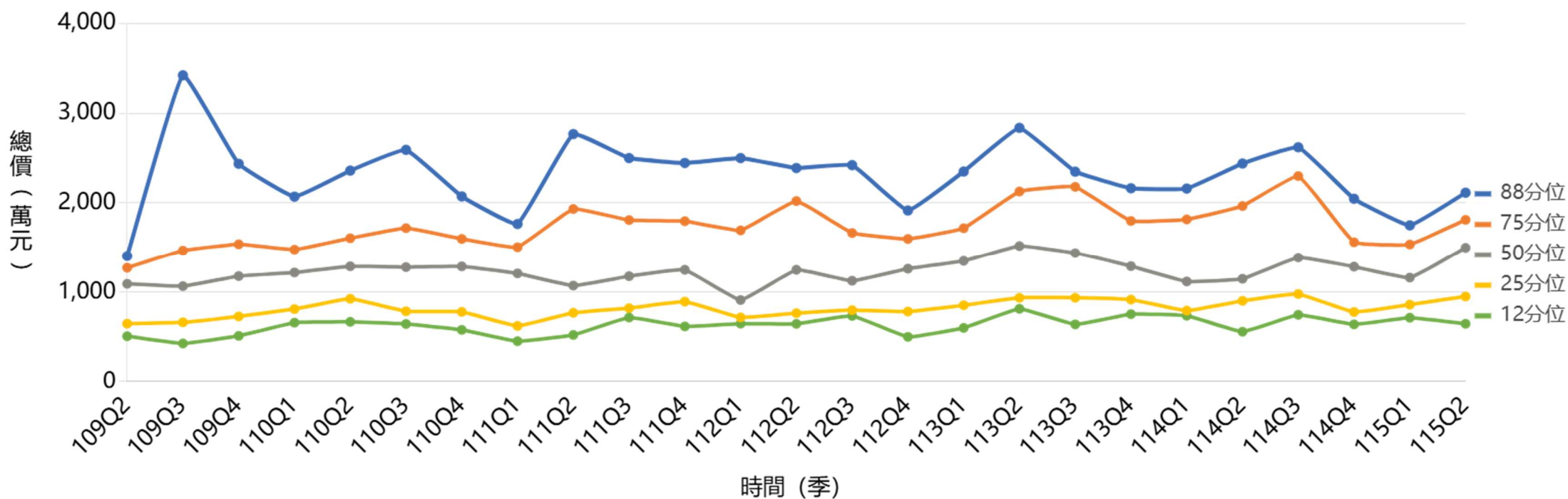


價格分析-霧峰區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，霧峰區透天厝總價中位數(50分位)約1,240萬元，前25%約1,740萬元，前12%約2,320萬元。
- 觀察114年走勢，Q1~Q3多數價格帶逐季走高，後於Q4同步轉弱，前期漲幅有所收斂。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標2,120萬元、前標1,810萬元、均標1,500萬元、後標950萬元、底標650萬元。與上季相比，僅底標下跌，其餘價格帶皆呈上揚，整體市場表現較前季轉佳。





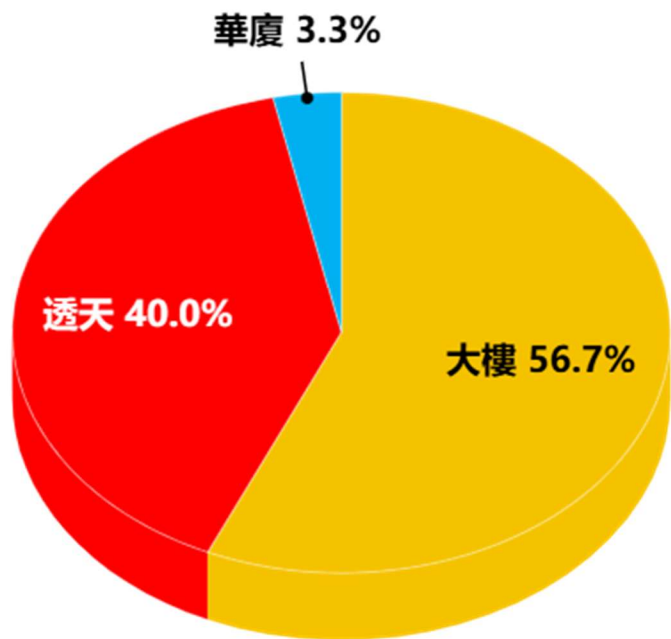
價格分析-清水區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 清水區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(56.7%)，其次為透天厝(40.0%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔60.0%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔6.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔6.7%。

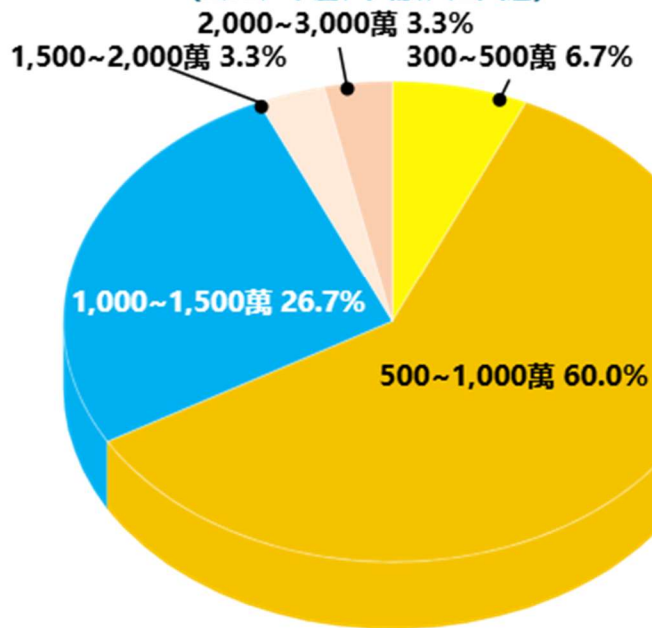
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





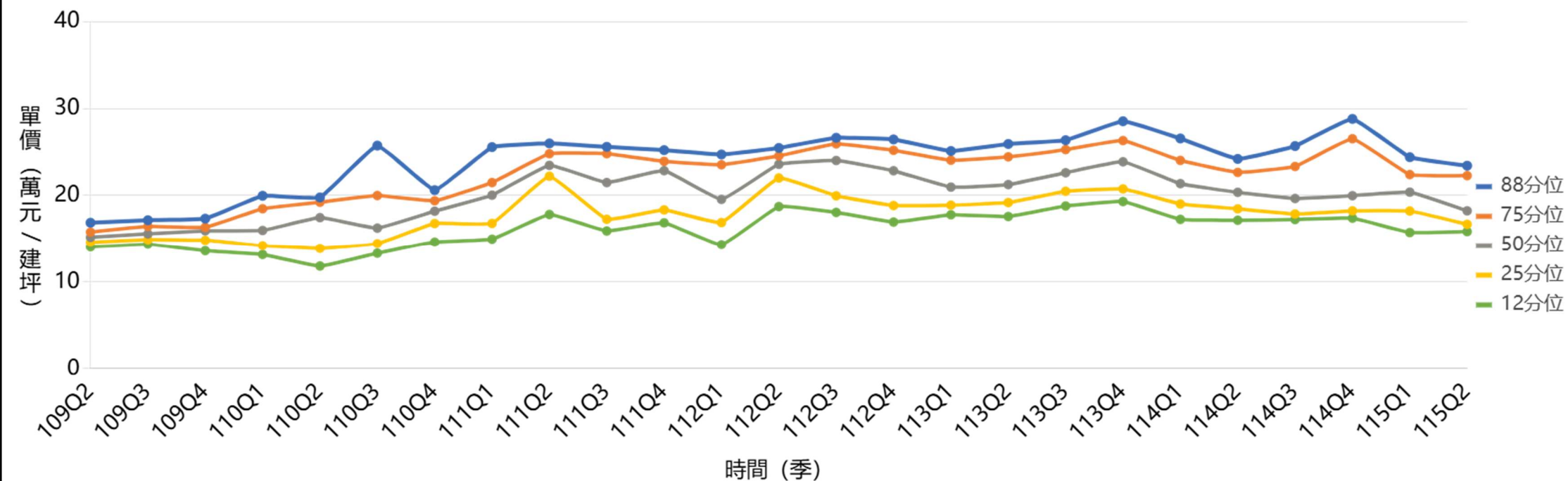
價格分析-清水區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，清水區中位數(50分位)房價約20.0萬/建坪，前25%房價約22.5萬/建坪，前12%房價約24.1萬/建坪。
- 114年各價格帶走勢分歧，中高價市場呈現先抑後揚，前標與頂標並於Q4同步改寫歷史高點；相較之下，後標與均標自Q1起連續三季下滑，直至Q4才止穩。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標23.4萬/建坪、前標22.3萬/建坪、均標18.2萬/建坪、後標16.7萬/建坪、底標15.8萬/建坪。與上季相比，頂標、均標與後標均下修逾1萬/建坪，表示本季部分價格帶再度轉弱。



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

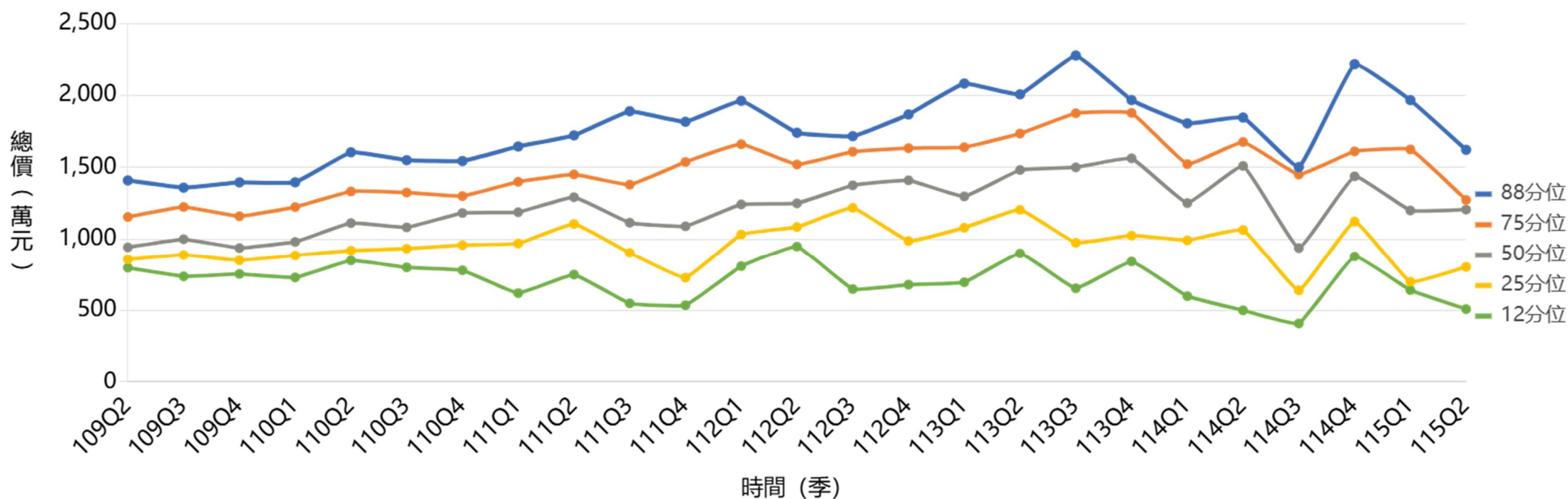


價格分析-清水區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，清水區透天厝總價中位數(50分位)約1,220萬元，前25%約1,490萬元，前12%約1,760萬元。
- 觀察114年走勢，多數價格帶於Q2出現反彈，Q3則全面轉弱，至Q4再明顯拉升，季間波動相對較大。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標1,620萬元、前標1,270萬元、均標1,210萬元、後標800萬元、底標510萬元。與上季相比，均標持平、後標小漲佰萬元，其餘價格帶皆下修，其中高總價市場跌幅逾300萬元，表現相對弱勢。





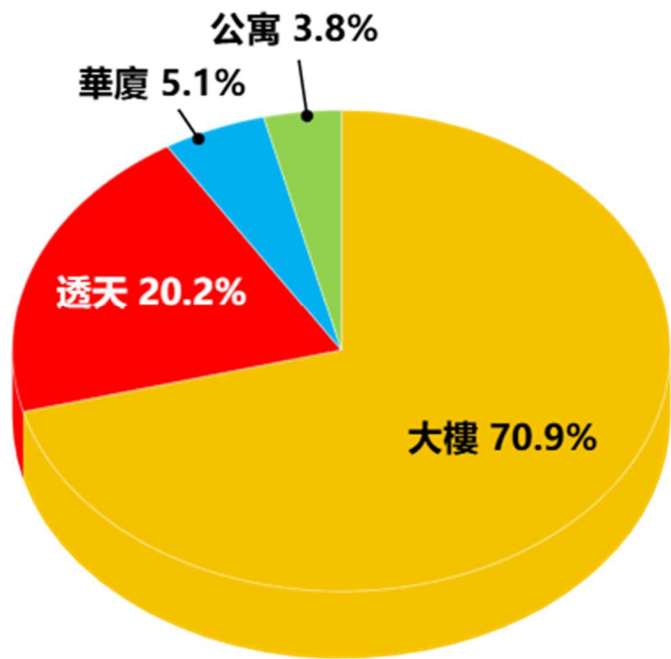
價格分析-梧棲區115年Q2建物成交數量與總價帶

大臺中房市交易動態資訊平台



- 梧棲區115年Q2成交數量以住宅大樓佔比較高(70.9%)，其次為透天厝(20.2%)。
- 總價以500~1,000萬元為主，佔62.0%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔13.9%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔8.9%。

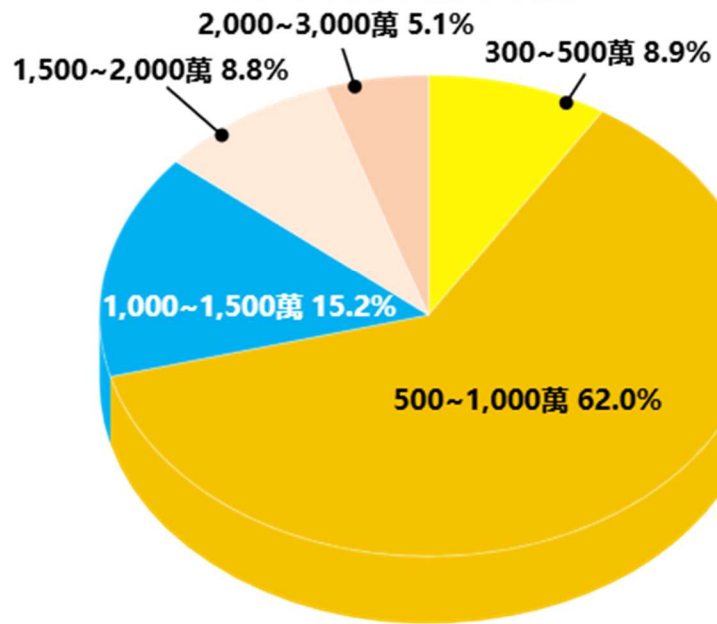
成交數量比例



住宅總價帶分布

(公寓、華廈、大樓、透天厝)

單位：萬元





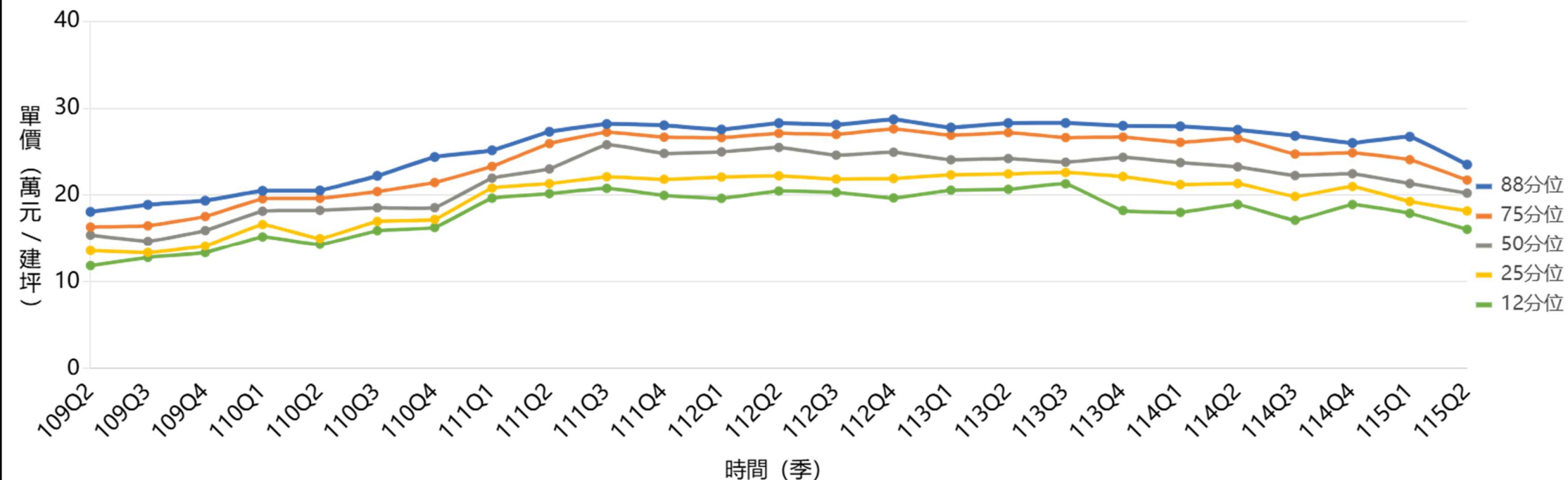
價格分析-梧棲區各季區分所有建物建坪單價

(住宅大樓、華廈、公寓)

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，梧棲區中位數(50分位)房價約21.8萬/建坪，前25%房價約24.0萬/建坪，前12%房價約25.5萬/建坪。
- 長期觀察，本區房價走勢大致平穩，僅底標自113年Q4起波動幅度明顯放大；進入114年後，各價格帶則多呈逐季下修格局，市場動能偏弱。
- 最新115年Q2各分位房價表現分別為：頂標23.5萬/建坪、前標21.8萬/建坪、均標20.3萬/建坪、後標18.2萬/建坪、底標16.1萬/建坪。與上季相比，各價格帶全面下滑，修正幅度較為明顯，顯示本季梧棲區房價承壓加重。



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

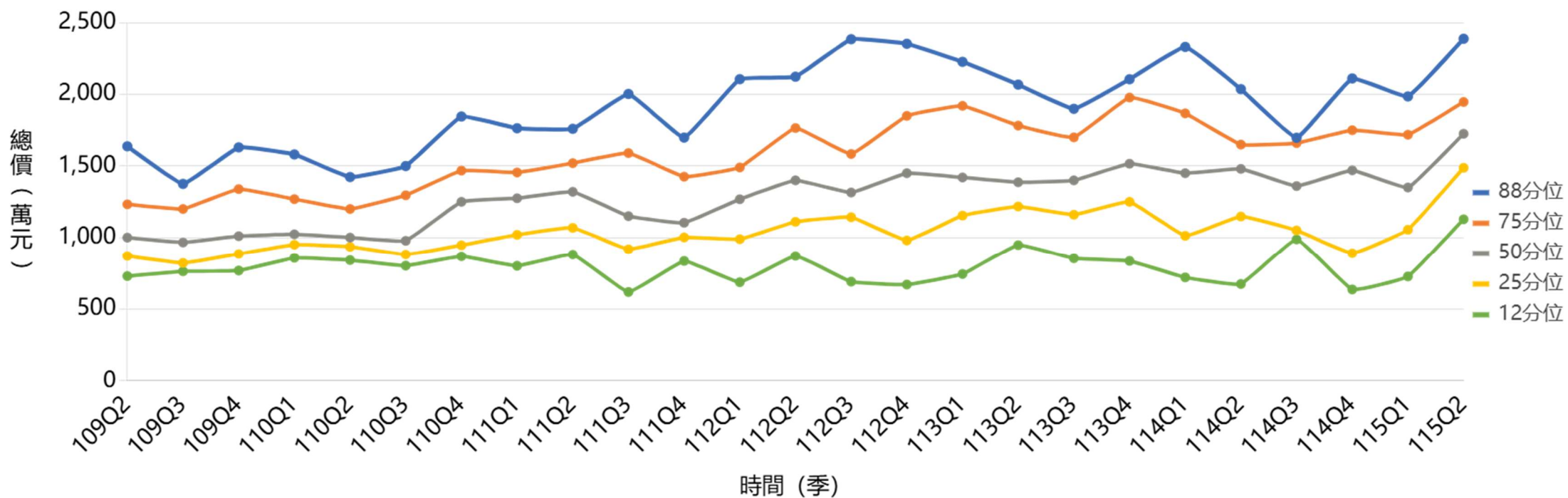


價格分析-梧棲區各季透天厝總價

大臺中房市交易動態資訊平台



- 自109年Q2起統計，梧棲區透天厝總價中位數(50分位)約1,280萬元，前25%約1,590萬元，前12%約1,920萬元。
- 觀察114年表現，各價格帶走勢分化明顯；其中Q3僅成交13筆，樣本數偏少，尚不足以反映整體市場趨勢，相關圖表僅供參考。
- 最新115年Q2各分位總價分別為：頂標2,390萬元、前標1,950萬元、均標1,730萬元、後標1,490萬元、底標1,130萬元。與上季相比，本季以新屋交易佔大宗，價格表現較偏向反映新案行情，帶動各分位總價明顯上揚。



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

