



2018 世界花博在台中

107年8月 大臺中房市月報

MONTHLY REPORT 107.08.03

大臺中房市交易動態資訊平台





本期月報焦點 FOCUS

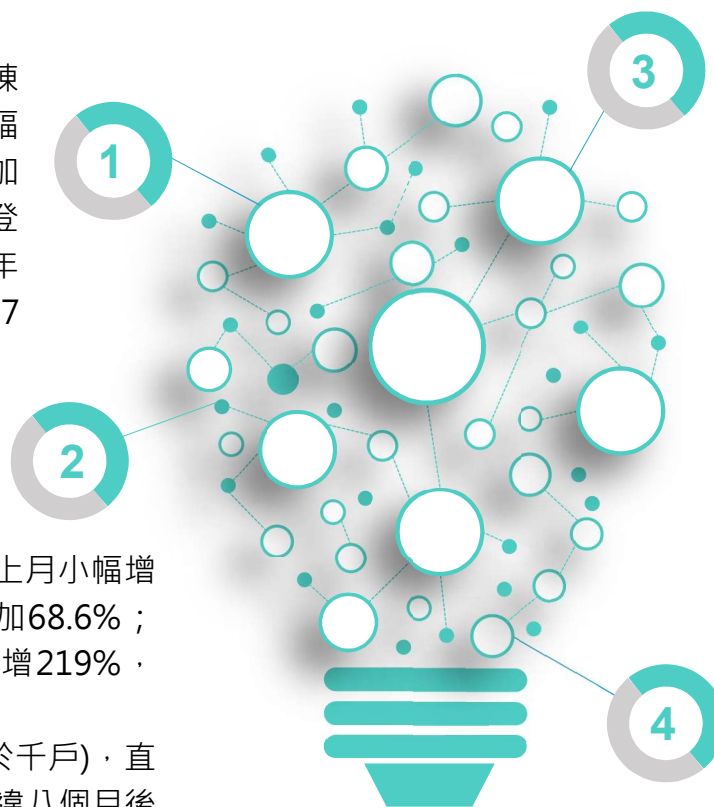
買賣登記量月增2.6%

107年7月台中市買賣移轉登記棟數為3,375棟，相較於上月微幅增加2.6%，比去年同期增加7.4%。統計今年累計至7月的登記量(22,371棟)，暫時優於去年(22,225棟)表現。(詳本月報第7頁內容)

建照、使照數量變化

107年6月建照為1,893(戶)，較上月小幅增加19.1%，比去年同期大幅增加68.6%；使照量為1,686(戶)，較上月激增219%，比去年同期大幅增加63.5%。

今年以來使照量表現不振(均低於千戶)，直至6月才湧現第一波交屋潮，睽違八個月後再度破1,500戶，其量主要分佈於南屯區、西屯區及梧棲區。(詳本月報第8頁內容)



大樓新成屋(屋齡2年內)價格分析

依據5月份實價登錄資料，大樓新成屋交易(詳第18頁)主要集中在**南屯區**、**北屯區**與**西屯區**。

南屯區連續兩個月受指標性建案精銳雲及精銳博大量交屋影響，該區均價仍維持在35萬元/坪以上，交易量更突破百件，其中逾六成交易為精銳博，成交價約32.5萬-38.1萬元/坪，該區底標價格有顯著成長；北屯區近期處於積極去化去年新成屋庫存狀態，雖今年尚無其他新案交易流通，但價量表現續穩；西屯區近六成交易為興富發文華匯，成交價約37萬-42.5萬元/坪，本月呈量增、價持平。

透天厝新成屋(屋齡2年內)價格分析

依據5月份實價登錄資料，透天厝新成屋交易(詳第19頁)主要集中在**梧棲區**、**清水區**及**太平區**。

梧棲區交易量大增，多位於民和東街55巷及博愛路，總價約920~1,280萬元間；清水區有三個案交易流通，分別位於橋江北街一段316巷56弄、民享路及和平路，其中又以民享路交易總價較高(1,190~1,760萬元間)，本月該區成交價超過千萬之比例大增，故全區價格大幅攀升；太平區整體表現走揚，尤以頂標價格成長最為顯著，其係因於新安街62巷、長憶九街、樹孝路273巷等均有總價近三仟萬元之交易所致。



近期景氣對策信號變化

Taiwan NEWS

107年6月景氣對策信號燈號轉呈黃藍燈，綜合判斷分數為22分，較上月修正後之29分，減少7分。

景氣領先、同時指標持續下跌，顯示當前國內經濟成長力道不足、有待加強。



2018

6月

22分

燈號改變項目

5月

6月

● 貨幣總計數 M1B

● 工業生產指數

● 製造業銷售量指數

● 製造業營業氣候測驗點

● 海關出口值

● 批發、零售及餐飲業營業額

燈號不變項目

● 股價指數

● 非農業部門就業人數

● 機械及電機設備進口值



近期全國房產新聞摘要 Taiwan NEWS

01 內政部調查 六都地價台北市跌幅最大

內政部昨(15)日發布第50期(去年10月~今年3月)都市地價指數，全國都市地價總指數為117.10，較49期下跌0.12%，跌幅已逐漸趨緩，創下近4期跌幅最低；惟六都中台北市跌幅0.43%，居直轄市之冠。跌幅緊接台北市之後的六都，依序為桃園市-0.38%、新北市-0.32%；高雄市微幅下跌0.01%；台中市、台南市則是「唯二」成長的六都，漲幅分別為0.04%、0.98%。(工商時報/2018年7月16日)

02 5月住宅開工 創四年大量

內政部統計處的建築物開工量顯示，5月的住宅類開工量回到單月1萬棟的水準，除創下近四年來的大量，同時也是這波景氣回暖以來的新高，其中新北、桃園與台中市開工量多、名列前三名。業界人士認為，開工數量除反映開發商的信心，另外一部分應是去年底的雨遮搶照效應發酵，導致開工數量增溫。(經濟日報/2018年7月18日)

03 危老屋重建資格放寬 有利爭取容積獎勵

危老條例更加完備，內政部19日通過修正「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」，擴大「結構安全性能評估結果未達最低等級」的適用範圍，讓危老屋更容易適用並取得重建資格，有利爭取容積獎勵，已完成耐震評估者也適用修正後基準。(自由時報/2018年7月20日)

04 6月五大銀行新承做房貸利率1.624% 創史上次低

台灣央行今(19)日公布6月五大銀行(包括台銀、合庫銀、土銀、華銀和一銀)新承做購屋貸款金額為413.39億元，較上月減少35.24億元，主要是因上月有新成屋交屋潮；同時，房貸利率續下滑0.003個百分點至1.624%，創2010年6月以來新低，也是史上次低，央行說明，低利環境並未吸引投機炒作再起，目前房市買盤仍以自住客為主。(鉅亨網/2018年7月20日)

05 出乎意料！北市7月房市交易暴增37%

各房仲昨日公布7月房市大多持平或下滑，認為房市進入淡季，並陷入買賣雙方價格認知拉大僵局，但各直轄市地政局今(1)日陸續公布7月建物買賣移轉量，但目前已公布的台北市、桃園市、台中市、台南市以及高雄市相較上月均出現買氣上揚格局，其中北市交易2,714棟，月增23%、年增37%最多。觀察7月移轉量，桃園市移轉量為3,307棟，月增6.2%、年增2.9%；台中市3,375棟，月增2.6%、年增7.4%；台南市則是1,810棟，較上月小增1.2%、比去年同期大增17.8%；至於高雄市7月移轉量為2,925棟，月增7.5%、年減幅略降1.5%。(經濟日報/2018年8月1日)



近期台中房產新聞摘要 Taichung NEWS

1

中市住宅補貼及青年首次購屋利息補貼 7/23-8/31受理申請

為減輕市民居住的經濟負擔，台中市政府配合內政部營建署辦理整合住宅補貼資源實施方案，提供房屋租金、自購住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼等3項補助。另市府也補貼青年首次購屋優惠利息，平日收件時間延長至下午6時、周六早上9時至下午1時，歡迎符合資格市民自7月23日起至8月31日止提出申請。(臺中市政府/2018年7月18日)

2

「台中厝」獎勵綠化修法 再送內政部闖關

台中市推動「台中厝」獎勵建築綠化，相關修法今年初送內政部被保留後，市政會議今再通過相關條文，等議會通過後，將再送內政部闖關。根據修法草案，台中市建築物設置垂直綠化設施、複層式露台、植生牆或造型遮陽強版等，得不計入容積樓地板面積、建築面積與建築物高度；相關免計容積不得超過法令容積率10%。(聯合報/2018年7月23日)

3

中市都市更新整建維護最高補助總經費七成 9/24前受理申請

為鼓勵市民整建維護老宅外牆及外部環境，台中市政府都市發展局今年編列1,000萬預算，補助屋齡達20年以上建物都市更新案的規劃設計及施工經費，如符合條件最高可補助總經費70%，受理收件時間至今年9月24日下午5時截止，歡迎符合資格者踴躍申請。(臺中市政府/2018年7月26日)

4

「稅王」逢甲夜市泡沫化？租金4萬慘跌至1萬仍空租

2016年夜市「繳稅王」逢甲夜市也面臨商圈泡沫化？以往一店難求的逢甲夜市，如今主幹道和巷弄內出現不少待租店面，中小商場的空租量更多，傳出碧根陽光商場10年來租金從4萬降到1萬仍有空租。當地業者感嘆，近3年營業額不僅衰退2~3成以上，轉租還不用頂讓金。(中時電子報/2018年7月30日)





統計時間說明



買賣登記案件數量

統計至107年7月 (資料來源：台中市地政局)



建照、使照數量

統計至107年6月 (資料來源：台中市都發局)



實價登錄資料

**因資料發佈之時間差(約一個半月)，
統計至107年5月**

(資料來源：實價登錄/扣除特殊交易案例)

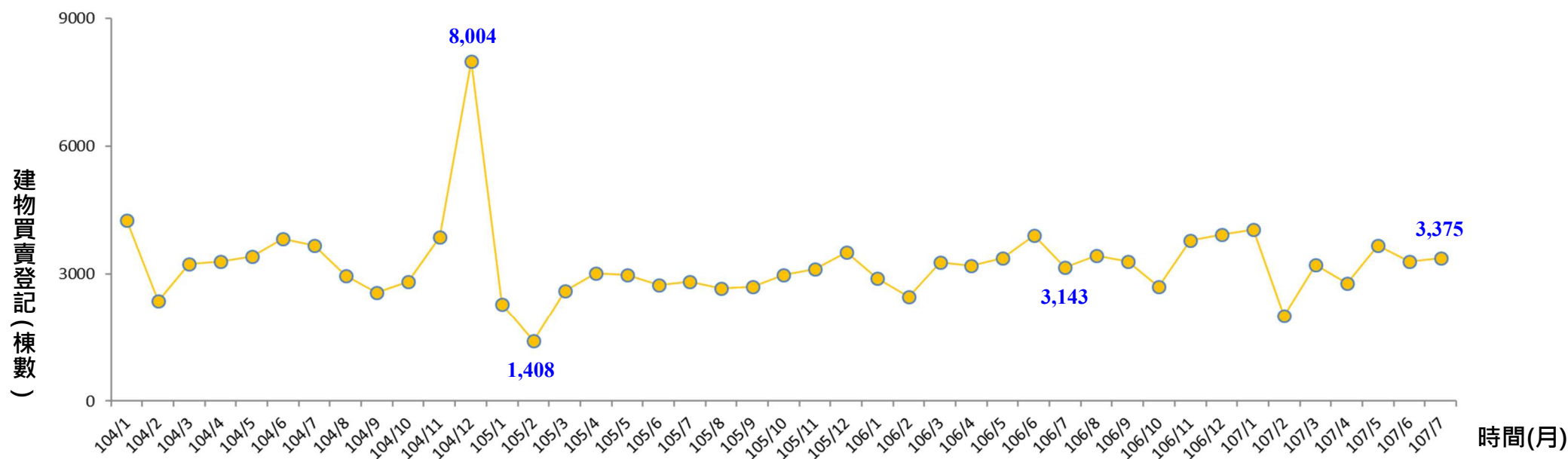


建物買賣登記量分析

2018 世界花博在台中



- ✓ 104年12月因房地合一稅制即將於105年1月1日實施，致買賣登記量達最高點；105年2月之登記量則創近期新低點；直自105年3月起央行鬆綁房市信用管制、調降利率等措施，促使買賣登記量有逐步回穩之趨勢。
- ✓ **106年全年的買賣登記棟數為39,332棟**，與105年相比**年增20.1%**；雖較去年有20%的漲幅，但**扣除**近二成比例涵蓋**預售階段**的**交屋潮**，加上**去年基期偏低**，故106年整體房市表現仍不佳。
- ✓ 107年7月台中市買賣移轉登記棟數為3,375棟，相較於上月微幅增加2.6%，比去年同期增加7.4%。統計今年累計至7月的登記量(22,371棟)，暫時優於去年(22,225棟)表現。



資料來源：台中市地政局

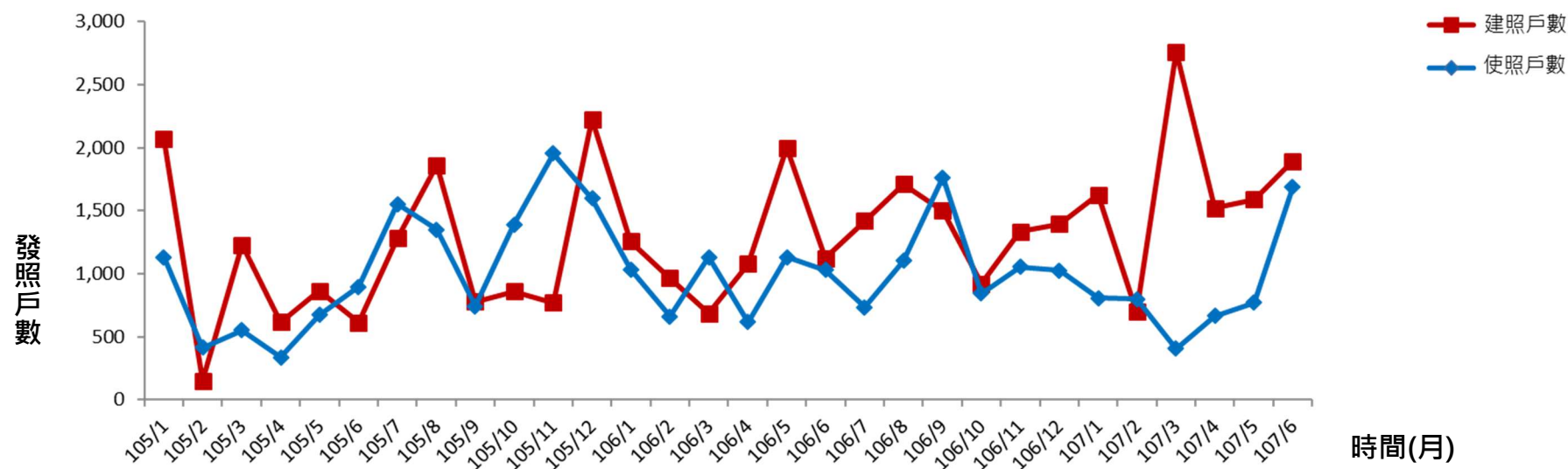


建照、使照量分析

2018 世界花博在台中



- ✓ 106年整年之建照及使照量分別為15,380戶及12,122戶，與去年相比建照量成長15.5%，使照量略跌3.6%。
- ✓ 觀察104年至今的數據資料顯示，**建照量**僅於105年1月及12月有突破2,000戶大關，而於今年3月**再創新高點**，直逼3,000戶，主因為建商因應市場需求，轉推「小坪數、低總價」產品所致。
- ✓ 107年**6月建照**為1,893(戶)，較上月小幅增加**19.1%**，比去年同期大幅增加**68.6%**；**使照量**為1,686(戶)，較上月激增**219%**，比去年同期大幅增加**63.5%**。
- ✓ 今年以來使照量表現不振(均低於千戶)，直至6月才湧現第一波交屋潮，睽違八個月後再度破1,500戶，其量主要分佈於南屯區、西屯區及梧棲區。



資料來源：台中市都發局



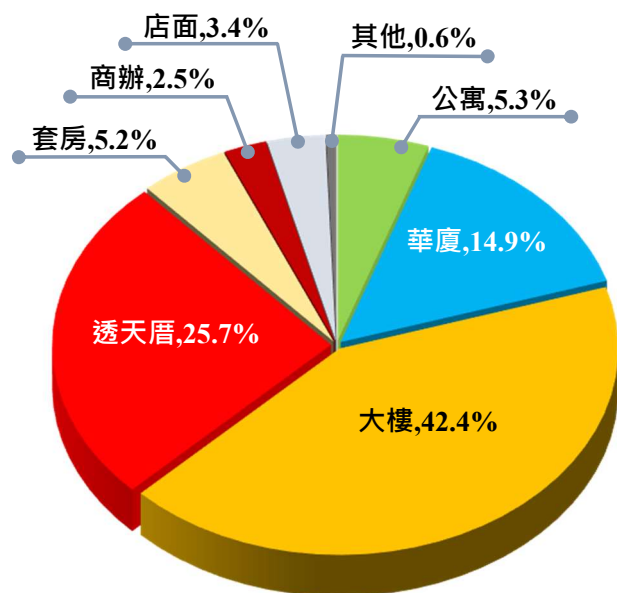
台中市建物價量分析 - 107/5

2018 世界花博在台中

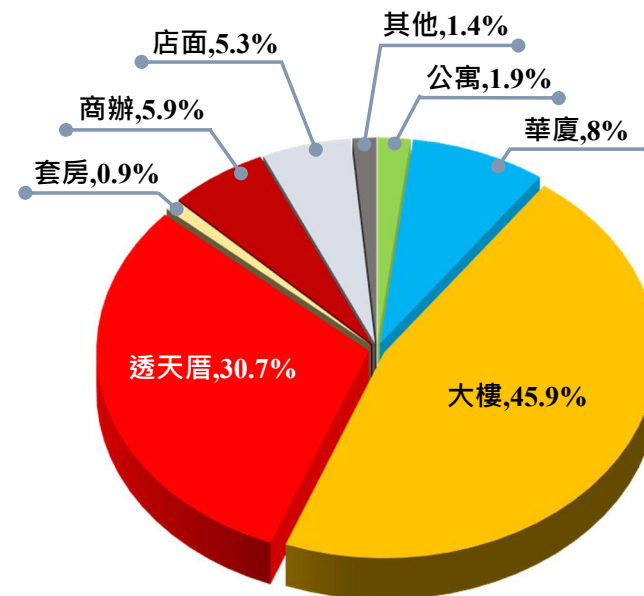


- ✓ 整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高，數量比例分別為42.4%與25.7%，金額比例分別為45.9%、30.7%。
- ✓ 107年5月建物交易總金額：353億元。
- ✓ 本月在店面部分成交數量及總金額有微幅成長，而其他類(工廠、廠辦、農舍、倉庫)總金額則因無特殊高總價交易而回穩下修至正常值。

成交數量比例



成交金額比例



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)、其他(包括工廠、廠辦、農舍、倉庫) / 資料來源：實價登錄

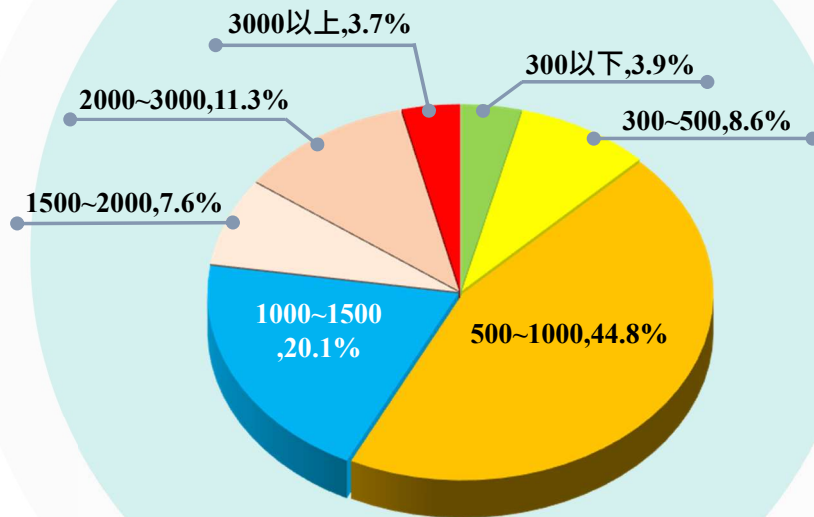


台中市大樓總價帶分析 - 107/5

2018 世界花博在台中



大樓總價帶分布



單位：萬元

FOCUS

- ✓ 大樓總價帶以500~1,000萬元為主，佔44.8%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔22.6%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔12.5%。
- ✓ 107年5月大樓成交量為1,331件，成交總金額為161億元。

備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

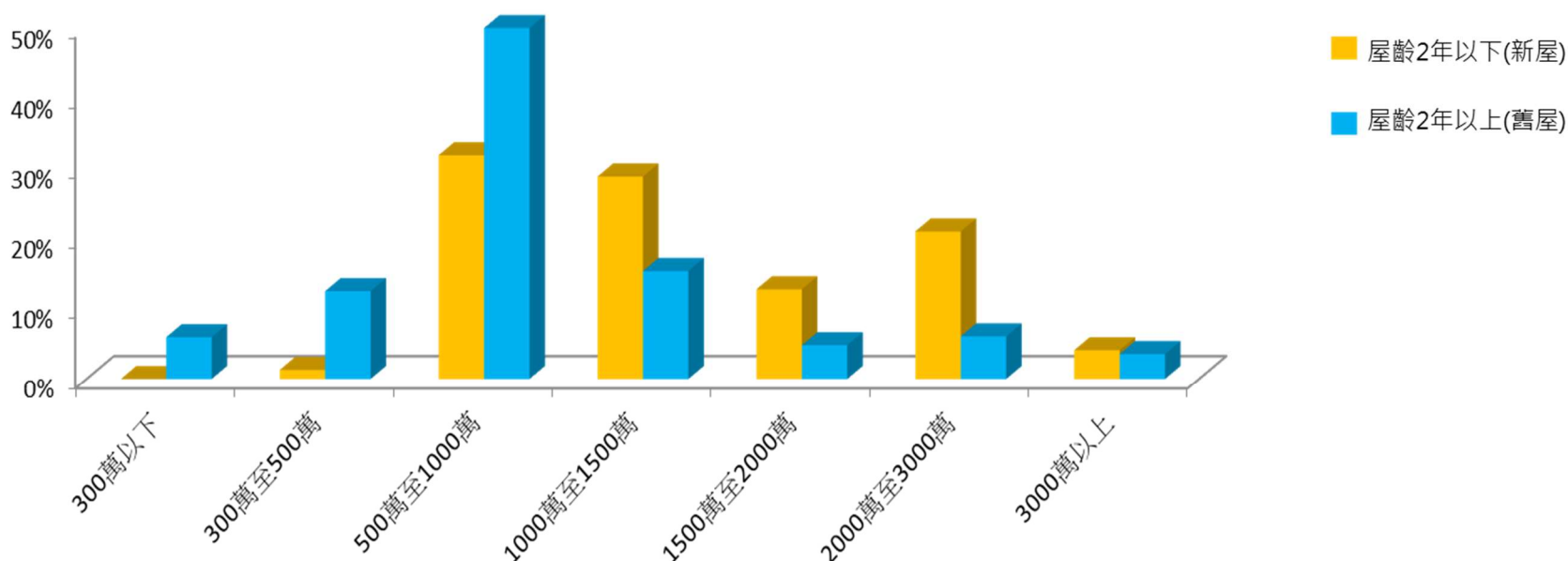


台中市新、舊大樓總價帶分析 - 107/5

2018 世界花博在台中



- ✓ 5月份大樓新屋(屋齡2年內)交易購買主力總價為500~1,000萬元間，佔31.9%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔28.9%。
- ✓ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔51.6%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔15.4%。
- ✓ 不分新、舊大樓產品，均以總價在500~1,000萬元間較受消費者青睞，由此可見低總價市場的活絡度高。



備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

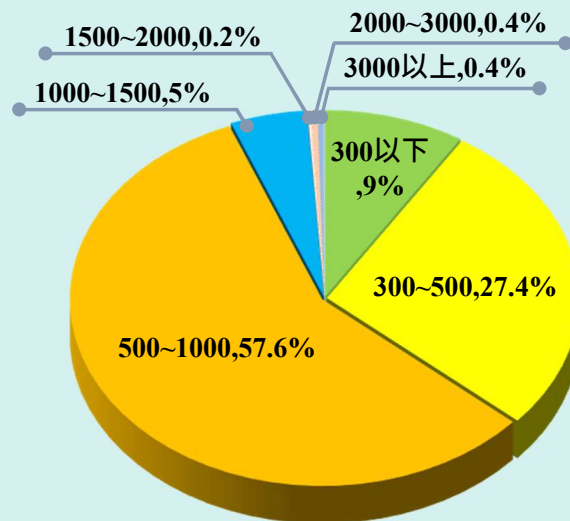


台中市華廈總價帶分析 - 107/5

2018 世界花博在台中



華廈總價帶分布



單位：萬元

FOCUS

- ✓ 華廈總價帶以500~1,000萬元為主，佔57.6%。
- ✓ 超過1,000萬元以上者較少，僅佔6%。
- ✓ 107年5月華廈成交量為467件，成交總金額為28.2億元。
- ✓ 本月於西區(梅川東路二段)及龍井區(新興路)各有一筆做套房出租用途之交易，總價均超過七仟萬元。

備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄

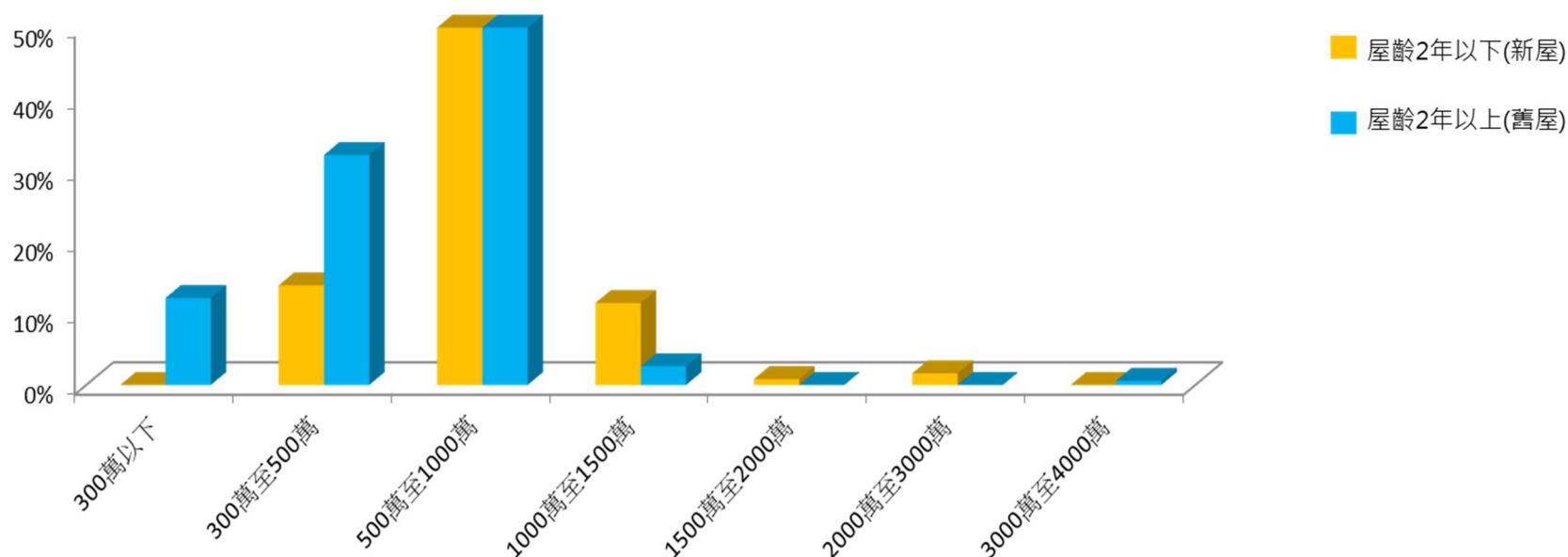


台中市新、舊華廈總價帶分析 - 107/5

2018 世界花博在台中



- ✓ 5月份華廈新屋(屋齡2年內)交易以總價500~1,000萬元間為購買主力，佔72.1%；其次為總價300~500萬元間，佔13.9%。
- ✓ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔52.5%；其次為總價300~500萬元間，佔32.2%。
- ✓ 本月華廈新、舊屋交易均以總價落點在500~1,000萬元間較受消費者青睞。



備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄

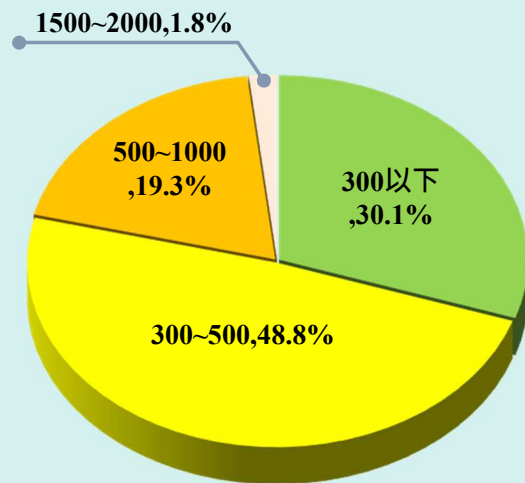


台中市公寓總價帶分析 - 107/5

2018 世界花博在台中



公寓總價帶分布



單位：萬元

FOCUS

- ✓ 公寓總價帶以300~500萬元為主，佔48.8%。
- ✓ 總價帶在500萬元以上者，佔21.1%。
- ✓ 107年5月公寓成交量為166件，成交總金額為6.8億元。
- ✓ 本月於西屯區(華夏巷西五弄)有做套房出租用途之交易，而於西屯區(西屯路)為含1~2樓及騎樓之交易、北屯區(大連西路)為含1樓、騎樓及地下層之交易，故總價均超過1,500萬元。

備註：公寓(無電梯) / 資料來源：實價登錄

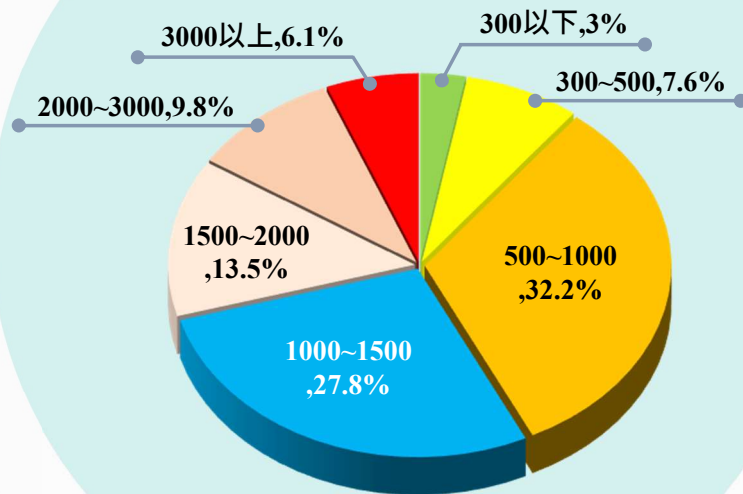


台中市透天厝總價帶分析 - 107/5

2018 世界花博在台中



透天厝總價帶分布



單位：萬元

FOCUS

- ✓ 透天厝總價帶以500~1,000萬元為主，佔32.2%，其次為1,000~1,500萬元，佔27.8%。
- ✓ 超過1,500萬元以上者，佔29.4%。
- ✓ 500萬元以下者，佔10.6%。
- ✓ 107年5月透天厝成交量為806件，成交總金額為107.7億元。

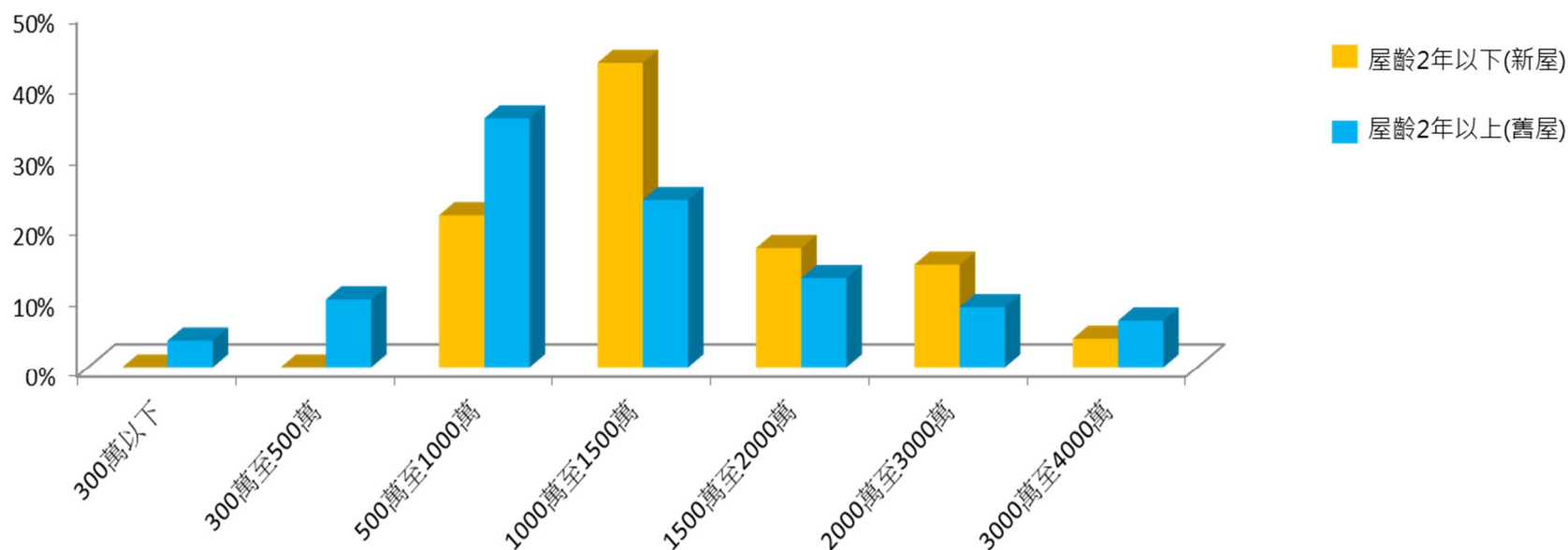


台中市新、舊透天厝總價帶分析 - 107/5

2018 世界花博在台中



- ✓ 5月份透天厝新屋(屋齡2年內)交易以總價1,000~1,500萬元間為購買主力，佔43%；其次為總價500~1,000萬元間，佔21.5%。
- ✓ 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔35.2%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔23.7%。
- ✓ 本月透天厝新屋購屋預算有增加之情形。





以五分位方式區分高、中、低價格

2018 世界花博在台中



- ✓ 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。

圖例說明



- 💡 頂標：位於第88百分位數之成交價 (價格高)
- 💡 前標：位於第75百分位數之成交價
- 💡 均標：位於第50百分位數之成交價
- 💡 後標：位於第25百分位數之成交價
- 💡 底標：位於第12百分位數之成交價 (價格低)



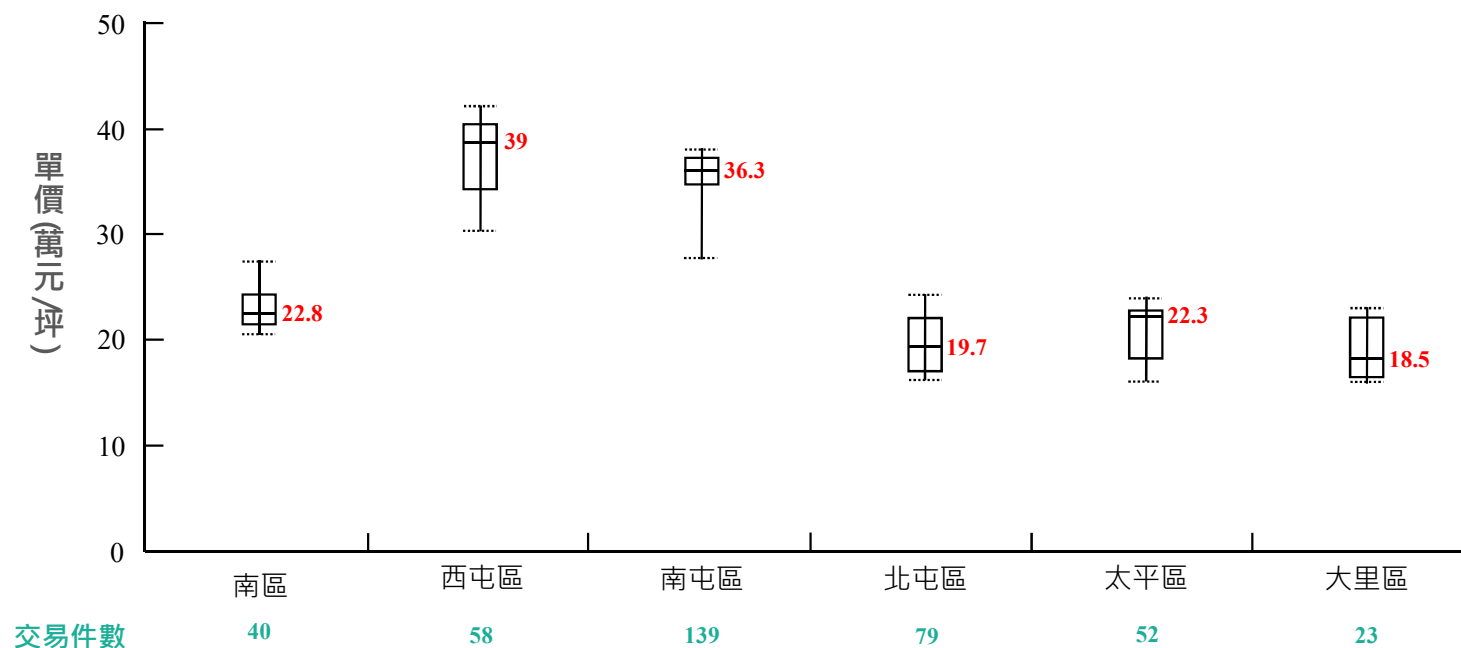


盒鬚圖分析 - 屋齡2年內大樓建坪單價(107/5)

2018 世界花博在台中



- ✓ 統計各行政區屋齡2年內大樓交易案件，大樓新成屋交易主要集中在**南屯區**、**北屯區**與**西屯區**。
- ✓ **南屯區**連續兩個月受指標性建案**精銳雲**及**精銳博**大量交屋影響，該區均價仍維持在35萬元/坪以上，交易量更突破百件，其中逾六成交易為**精銳博**，成交價約32.5萬-38.1萬元/坪，該區底標價格有顯著成長；**北屯區**近期處於積極去化去年新成屋庫存狀態，雖今年尚無其他新案交易流通，但價量表現續穩；**西屯區**近六成交易為**興富發文華匯**，成交價約37萬-42.5萬元/坪，本月呈量增、價持平。
- ✓ 綜觀各區價格表現，僅**太平區**均價有小幅成長，其餘維持平穩。



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：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

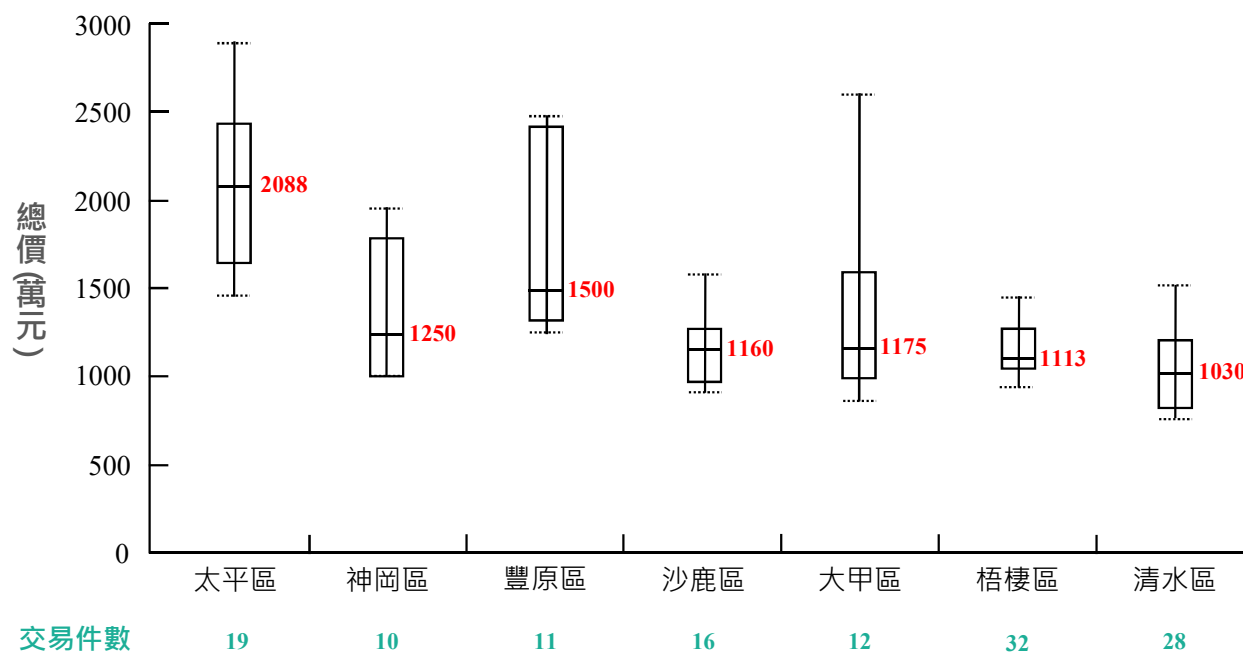


盒鬚圖分析 - 屋齡2年內透天厝總價(107/5)

2018 世界花博在台中



- ✓ 統計各行政區屋齡2年內透天厝交易案件，透天厝新成屋交易主要集中在**梧棲區**、**清水區**及**太平區**。
- ✓ **梧棲區**交易量大增，多位於**民和東街55巷**及**博愛路**，總價約920~1,280萬元間；**清水區**有三個案交易流通，分別位於**橋江北街一段316巷56弄**、**民享路**及**和平路**，其中又以**民享路**交易總價較高(1,190~1,760萬元間)，本月該區成交價超過千萬之比例大增，故全區價格大幅攀升；**太平區**整體表現走揚，尤以頂標價格成長最為顯著，其係因於**新安街62巷**、**長憶九街**、**樹孝路273巷**等均有總價近三仟萬元之交易所致。
- ✓ 本月全台中市新案交易量有回溫成長，但仍以低總價市場為主，總價兩仟萬(含)以下之交易即佔82.6%。



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)



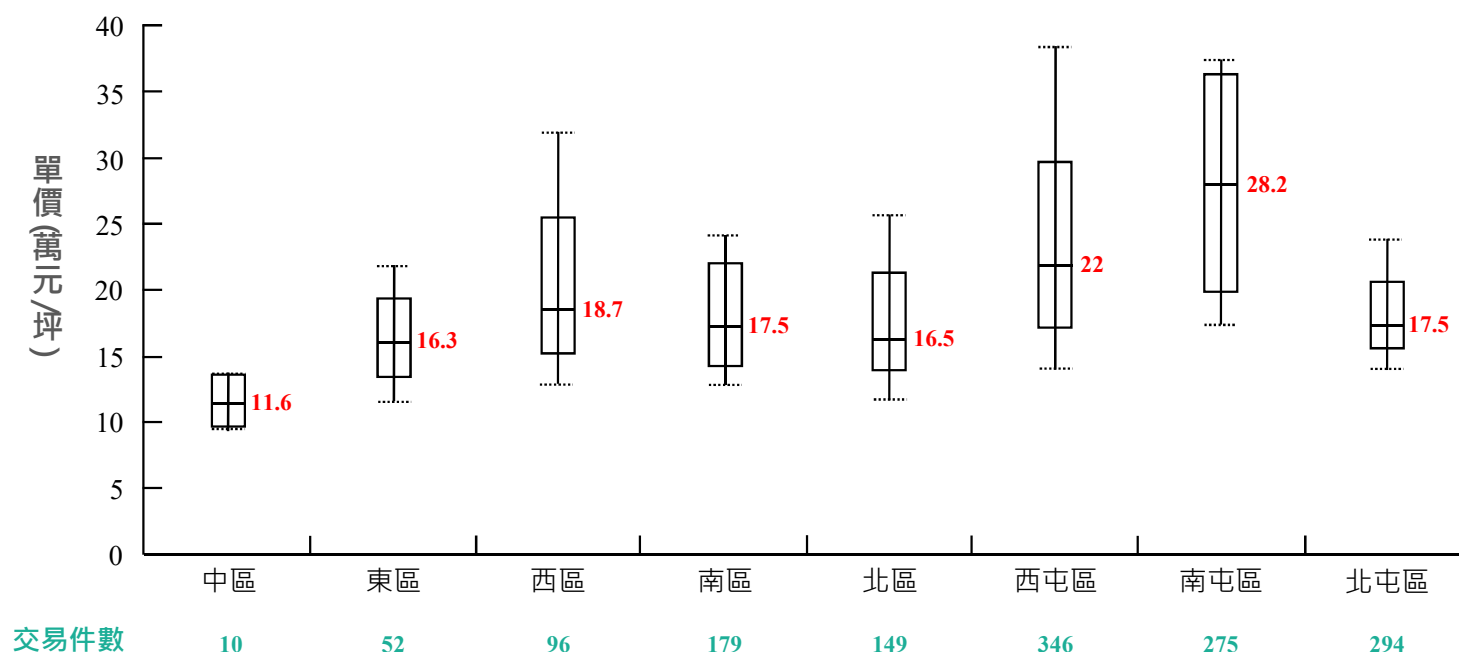
盒鬚圖分析-區分所有建物建坪單價(107/5)

(公寓、華廈、大樓)(原台中市區)

2018 世界花博在台中



- ✓ 以西屯區為例：頂標(88分位)約38.5萬/坪；前標(75分位)約29.7萬/坪；均標(50分位)約22萬/坪；後標(25分位)約17.2萬/坪；底標(12分位)約14.1萬/坪。
- ✓ 107年5月之原台中市區以南屯區、西屯區、西區之平均單價較高，交易量則多集中在西屯區、北屯區及南屯區。
- ✓ 南屯區僅均標有明顯漲幅，其餘區位維持持平；西屯區交易量持續成長，並以中古屋交易為主(佔八成)，惟前標價格有顯著跌幅；西區表現平穩，僅頂標價格受高單價指標性建案(由鉅大恆)零星交易影響而有攀升現象。
- ✓ 在交易量方面，各區均為正成長；而均價表現僅南屯區大幅上揚、北屯區微幅成長，其餘各區則進行價格下修。



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



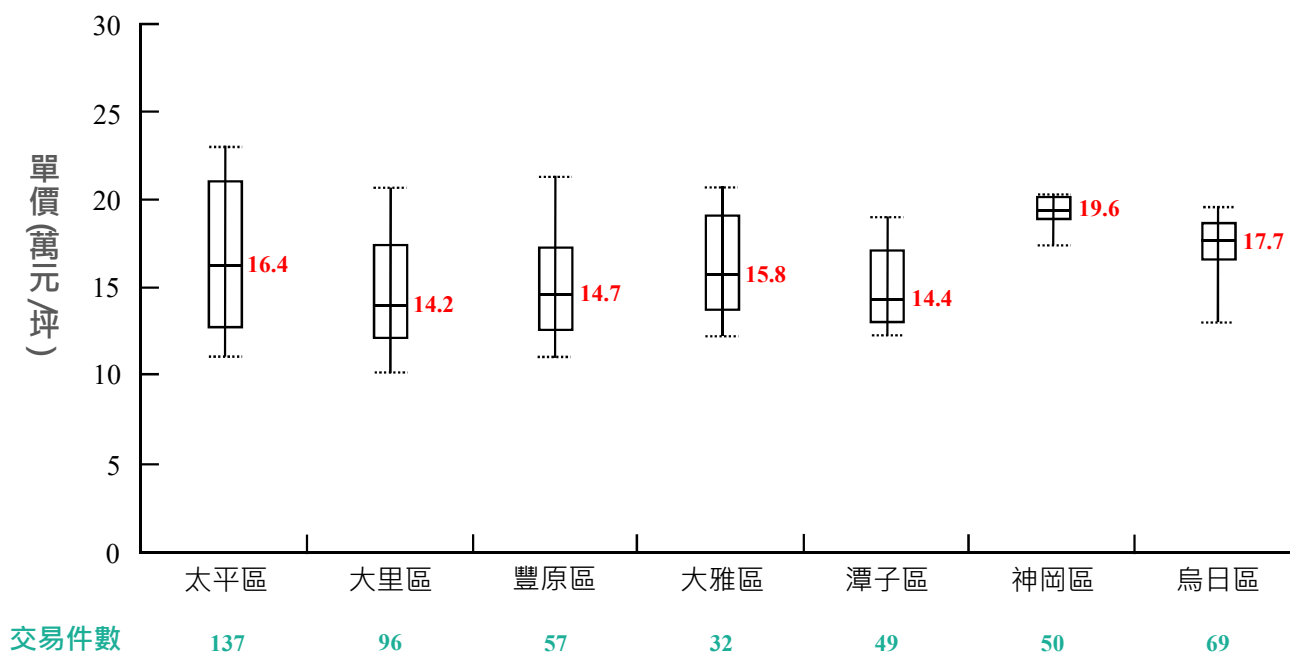
盒鬚圖分析-區分所有建物建坪單價(107/5)

(公寓、華廈、大樓)(衛星區)

2018 世界花博在台中



- ✓ 107年5月衛星區(超過30件以上)以**神岡區**、**烏日區**及**太平區**均價較高，交易量則多集中於**太平區**、**大里區**及**烏日區**。
- ✓ **神岡區**本月無大樓成交、公寓僅成交一筆，其餘均屬華廈產品，其中有一華廈個案(**文昌視界**)大量交屋，共計佔該區九成之交易量，故該區表現可反映出該案之價格落點；**烏日區**價量均有漲幅，其中過半交易係屬**森之驛**個案，成交價約16.3-20.7萬元/坪；**太平區**中古屋交易量湧現，惟整體價格表現與上月持平。
- ✓ 綜觀本月價量表現，僅豐原區交易量下跌，其餘維持正成長，而均價方面於豐原區、大雅區及潭子區則有顯著下修。



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

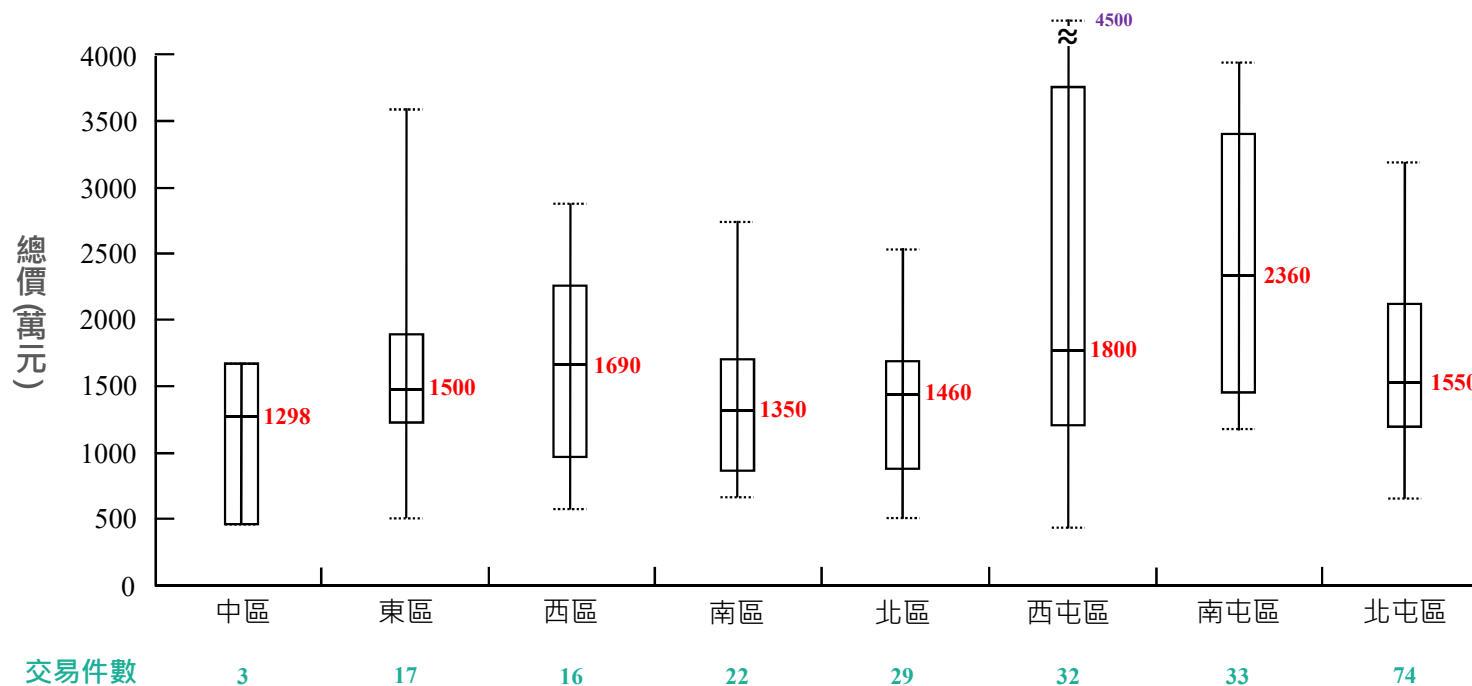


盒鬚圖分析-透天厝總價(107/5)(原台中市區)

2018 世界花博在台中



- ✓ 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。
- ✓ 原台中市區(超過10件以上)以南屯區、西屯區、西區之平均總價較高，交易量則集中於北屯區、南屯區及西屯區。
- ✓ 南屯區前標~頂標價格進行下修，其餘區位則維持成長，其中又以均價漲幅最大；西屯區以中古屋交易流通為主，而逾兩仟萬元以上交易比例提高，致全區價格上修；西區多為屋齡30年以上案件，惟均標~頂標有小漲現象。
- ✓ 本月中區僅3筆成交案件，資料僅供參考。



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)

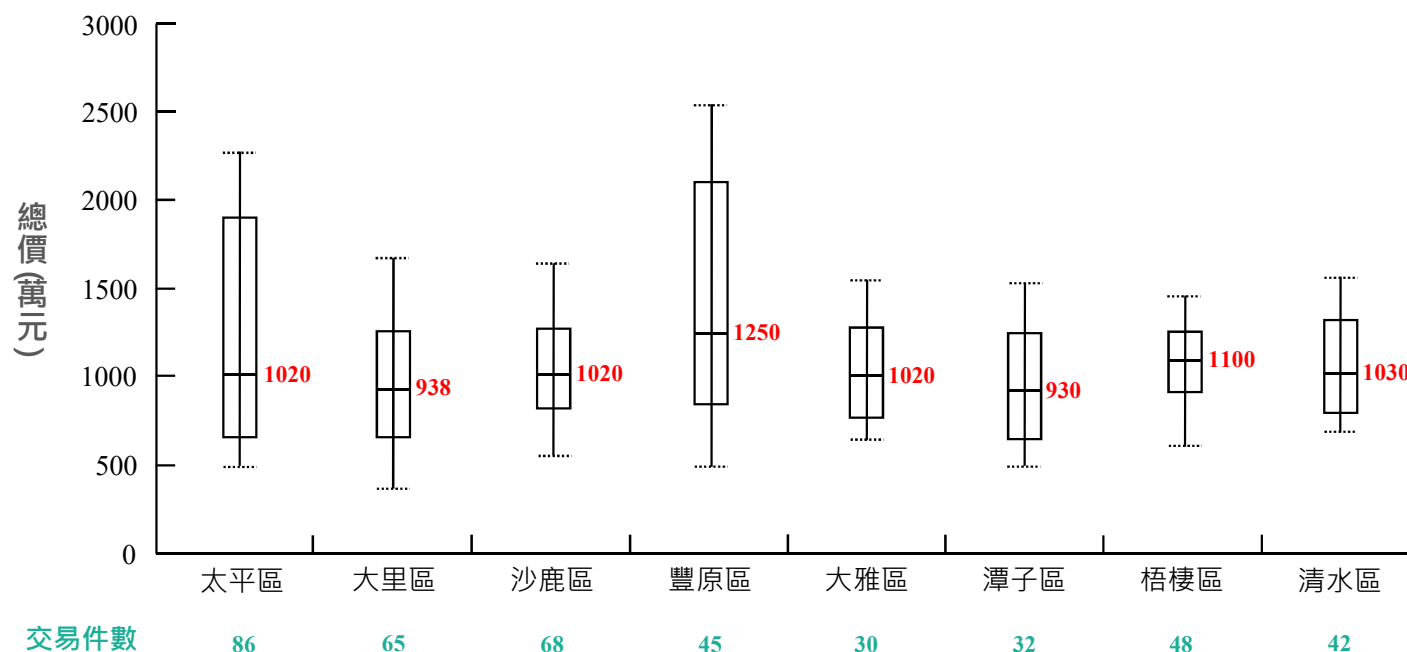


盒鬚圖分析-透天厝總價(107/5)(衛星區)

2018 世界花博在台中



- ✓ 衛星區(超過30件以上)以豐原區、梧棲區、清水區之平均總價較高，交易量則以太平區、沙鹿區及大里區較多。
- ✓ 豐原區交易量成長兩倍，並有新屋餘量成交，僅底標價格轉跌，其餘區位明顯走揚；梧棲區本月有一波交屋潮，總價逾千萬比例漸增，致後標價格有漲幅；清水區新屋成交價多已突破千萬，本月總價超過一仟萬元以上佔比達五成，全區價格大幅攀升。
- ✓ 本月交易情形較上月熱絡，而在價格表現上則以海線區域(梧棲、清水)有顯著成長，其餘多有微跌現象。



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)



THANK YOU

發佈單位



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會

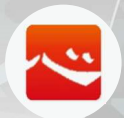


台中市地政士公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所



歡迎分享您的觀察
與意見回饋

。。。大臺中房市交易動態資訊平台。。。