

106年1月份 大台中房市分析

106.01.05

發布單位



臺中市政府地政局



正心不動產估價師聯合事務所



大中不動產估價師聯合事務所



逢甲大學土地管理學系

本期月報焦點 FOCUS

ONE 「大臺中不動產高峰論壇」 1/13登場

臺中市不動產聯盟協會將於106年1月13日下午13:30 - 17:00假臺中市逢甲大學育樂館舉辦【大臺中不動產高峰論壇】，邀請臺中市長林佳龍、政治大學張金鶚教授、戴德梁行顏炳立總經理、開發公會邱崇喆理事長、仲介公會全聯會林正雄理事長、代銷公會謝坤成理事長等重量級佳賓，針對大臺中房地產未來發展趨勢提供專業的精闢見解。

TWO 房市交易量仍顯不足

台中市12月買賣移轉登記棟數為3,510棟(詳第7頁)，相較於上月增加12.5%，相較於去年同期減少56%。預估105年全國買賣登記數為22.9~24.4萬棟，為25年以來新低。在建照、使照量方面(詳第8頁)，今年1~11月累計之建照、使照量，相較去年同期，數量仍分別減少6%、20%。顯見當前房市交易動能仍不足。

THREE 新成屋(屋齡2年內)價格分析

依據10月份實價登錄資料，大樓新成屋(詳第19頁)主要集中在北屯區與南屯區，北屯區的購買主力帶(即25分位~75分位)價格為16.6~19.8萬元/坪，南屯區的購買主力帶價格為24~34萬元/坪。透天厝新成屋(詳第22頁)主要集中在沙鹿區，購買主力帶價格約為880~1,380萬元。

FOUR 月報新增五分位地圖資訊

本次月報新增價格五分位地圖資訊(詳第23、24頁)，藉由將實際成交價格，依價格高低區分為6個價格帶，並標示於地圖上，讓讀者能清楚掌握該區域高低價位的空間分布。

產官學界齊心合作 成立【大臺中房市交易動態資訊平台】



FOCUS



正心、大中估價師事務所、地政局與逢甲土管系，共同簽署合作備忘錄，宣布「大臺中房市交易動態資訊平台」正式成立

由正心不動產估價師聯合事務所、大中不動產估價師聯合事務所、臺中市政府地政局、以及逢甲大學土地管理學系等產官學界，共同組建之「大臺中房市交易動態資訊平台」，於106年1月5日簽署合作備忘錄，宣布該平台正式成立。

地政局張治祥局長表示：

為落實市長推動公私部門協力合作政策，地政局邀集逢甲大學以及估價師產業界，共組「大臺中房市交易動態資訊平台」，期待透過產官學公私部門協力合作，提供廣大市民更優質的房市資訊。

正心黃昭閔所長表示：

響應林佳龍市長行動政府、生活首都之施政理念，估價師秉持公正第三者的立場，分析與解讀不動產交易資料，提供民眾更為客觀公允的市場訊息與概況，為不動產界做出專業貢獻。

近期全國房產新聞摘要

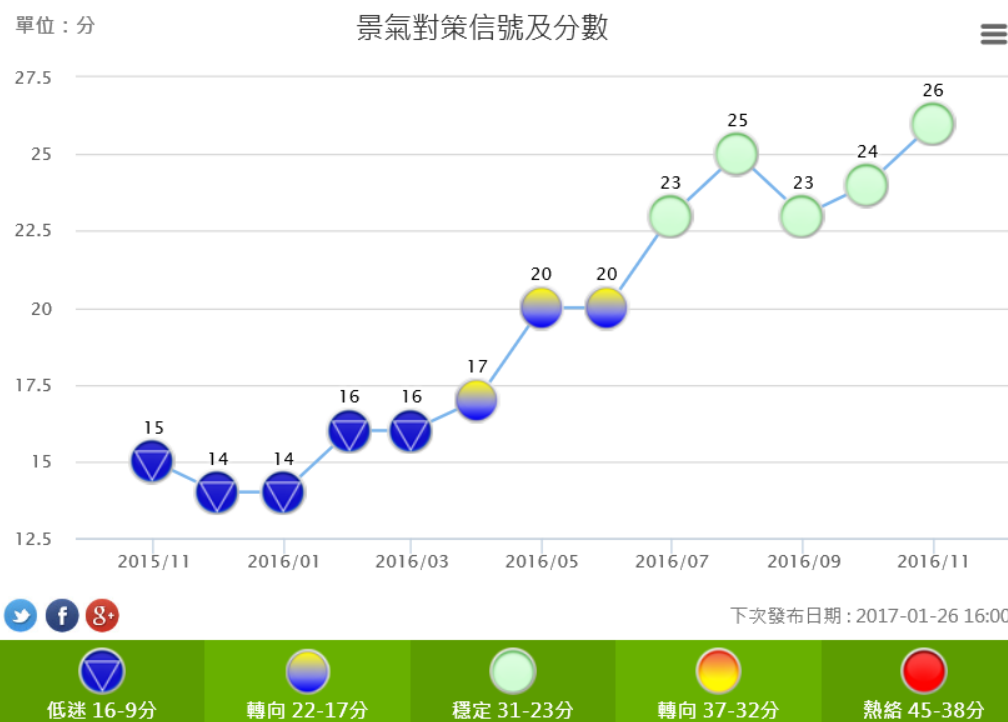
Taiwan NEWS



Point

💡 105年11月，景氣對策信號續呈綠燈，綜合判斷分數較上月增加2分至26分。

💡 景氣領先指標持平、同時指標則穩定上升，顯示國內景氣仍持續回溫。



2016 11月 26分

燈號改變項目

項目	10月	11月
製造業銷售量指數	轉向	穩定
海關出口值	轉向	穩定

燈號不變項目

貨幣總計數 M1B	穩定
股價指數	穩定
工業生產指數	穩定
製造業營業氣候測驗點	穩定
非農業部門就業人數	轉向
機械及電機設備進口值	轉向
批發、零售及餐飲業營業額	轉向

資料來源：國發會

近期全國房產新聞摘要

Taiwan NEWS

2018年起新成屋雨遮屋簷不登記不計價

(蘋果日報 2016-12-22)

內政部務會報今天通過「地籍測量實施規則」修正草案，明定**2018年起**無論**預售屋**、**新成屋**的「**屋簷**」、「**雨遮**」，全都刪除以附屬建物測繪登記的規定，一律**不登記**（**不計坪**）**不計價**，以健全測量登記制度，維護消費者權益。

肥咖條款逼回台商資金？

11豪宅快速成交

(中央社 2016-12-25)

大陸明年起實施**肥咖條款**，開始**對台商查稅**，最近台北市快速成交**11筆豪宅**，房仲認為可能因此讓口袋深的台商**回台置產**，再配合央行的低利，明年豪宅、廠房、辦公室有望交投熱絡。

房市自住客當道 土建融貸款連12黑

(中央社 2016-12-26)

房市自住客當道，央行統計，11月底**購置住宅貸款餘額**達新台幣**6.3兆元**，**續創新高**；至於代表建商對未來房市看法的**建築貸款年增率**雖**連續12個月為負**，不過，負的程度已經趨緩。

央行利率、房市管制雙凍

(工商時報 2016-12-23)

中央銀行昨（22）日召開**年終理監事會**，政策**利率維持不變**，已是連續2季不動；至於房市豪宅管制也未進一步鬆綁。央行總裁彭淮南昨天針對房市指出：「房市是往好的方向在調整，這是一件非常非常讓人欣慰的事，台灣房市沒有泡沫，只是**Soft landing**（軟著陸）」。

超級大戶 1.32萬人擁10戶以上

(中國時報 2016-12-03)

囤房稅失靈？根據財政部最新稅籍統計，去年擁有「**10戶以上**」的超級大戶（含個人及法人）約**1.32萬人**，人數較前一年**不減反增**，六都增幅約**1.1%~6.4%**不等。房仲業者分析，建商拚交屋、包租公降低成本、大戶分贈子女是主要原因。

近期台中房產新聞摘要

Taichung NEWS



中市土地現值 平均漲1.75%

工商時報 2016-12-13

台中市地價及標準地價評議委員會昨(12)日召開106年公告土地現值評議會，決定合理調整106年度公告土地現值外，其餘行政區多為持平或微幅下跌，今年土地現值平均上漲1.75%。至於地王仍由西屯區惠國段93地號新光三越百貨蟬聯，每坪約231.4萬元。

台中市捷運藍線 交通部點頭

工商時報 2016-12-23

台中都會區第2條捷運，可望誕生！交通部前天召開台中捷運藍線計畫複審會議，正式核准台中市政府的提案，將再轉報行政院審議。捷運藍線案將進入最後一關的審查，也成為台中市長林佳龍昨(22)日舉行就職2周年記者會的最大賀禮。

宜居城市民調 台中6都居冠

中國時報 2016-12-21

新台灣國策智庫公布6都首長施政滿意度，台中市林佳龍的施政滿意度位居6都中段班，好感度名列前3名，民調也顯示有86.5%市民認同台中為宜居城市，6都民眾有21.3%認為台中是最宜居的城市，雙雙名列6都第1。

台中市！接獲2.44萬件地價稅自用住宅申請

MyGoNews 2016-12-06

台中市2016年公告地價占市價比雖僅14.61%，六都最低，並成功向中央爭取延後自用住宅優惠稅率申請期限，至11月底止共接獲2萬4,476件申請案件，同期也受理申請分期繳納67件，延期繳納34件，合計件數101件，市府稅務局正積極審查、核定，盼能減輕民眾負擔。

統計時間說明



買賣登記案件數量

統計至105年12月 (資料來源：台中市地政局)



建照、使照數量

統計至105年11月 (資料來源：台中市都發局)

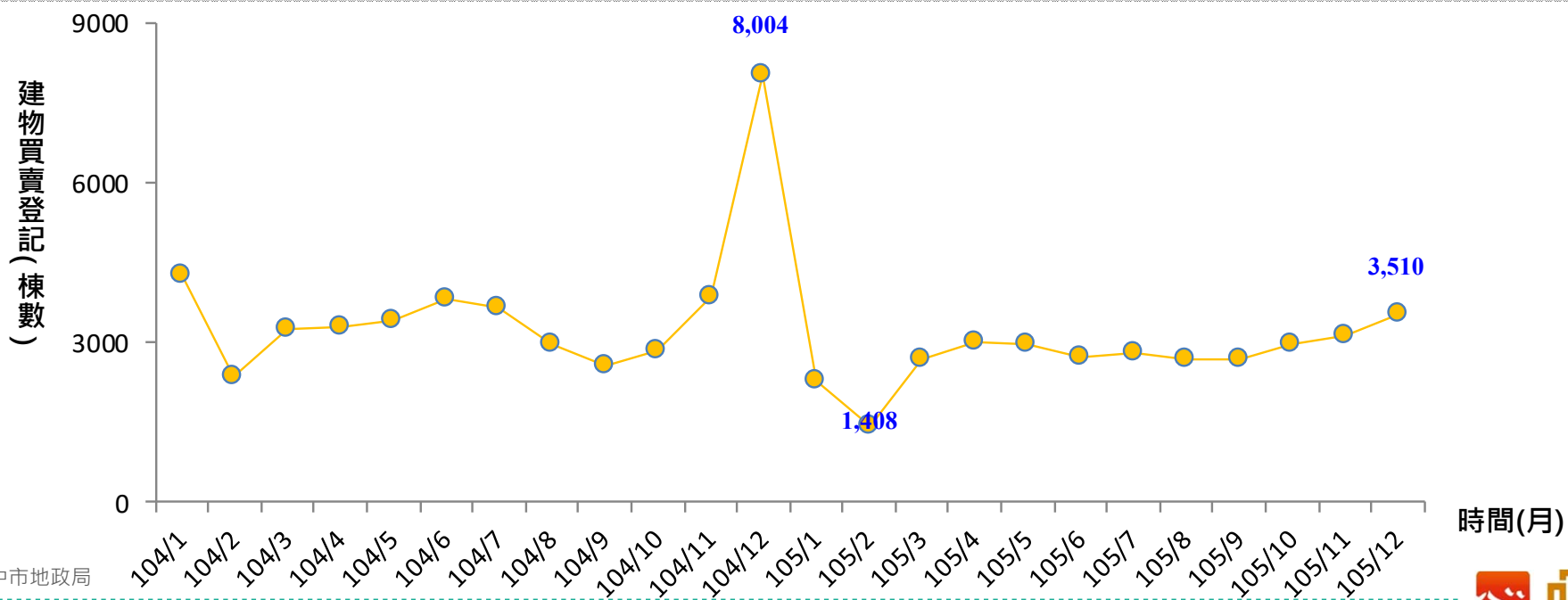


實價登錄資料

**因資料發布之時間差(約一個半月)，
故統計至105年10月** (資料來源：實價登錄)

建物買賣登記量分析

- ▶ 由買賣登記棟數變化，可發現於**房地合一稅制**實施前，買賣登記量達高點，105年1、2月之登記量，為近期低點，自3月起央行**鬆綁房市信用管制**、調降利率等措施，促使買賣登記量逐步增加。
- ▶ 105年12月台中市買賣登記棟數為3,510棟，相較於上月增加12.5%，相較於去年同期減少56%。統計105年度全年買賣登記件數為32,753棟，較104年減少26%。
- ▶ 統計105年**六都**全年登記量約為**18.2萬棟**，參考100~104年六都全年登記量約占全國登記量的74.7~79.6%，**預估105年全國登記量約在22.9~24.4萬棟**之間，相較於104年29.3萬棟，**衰退約16.7~21.8%**，亦為25年來最低。

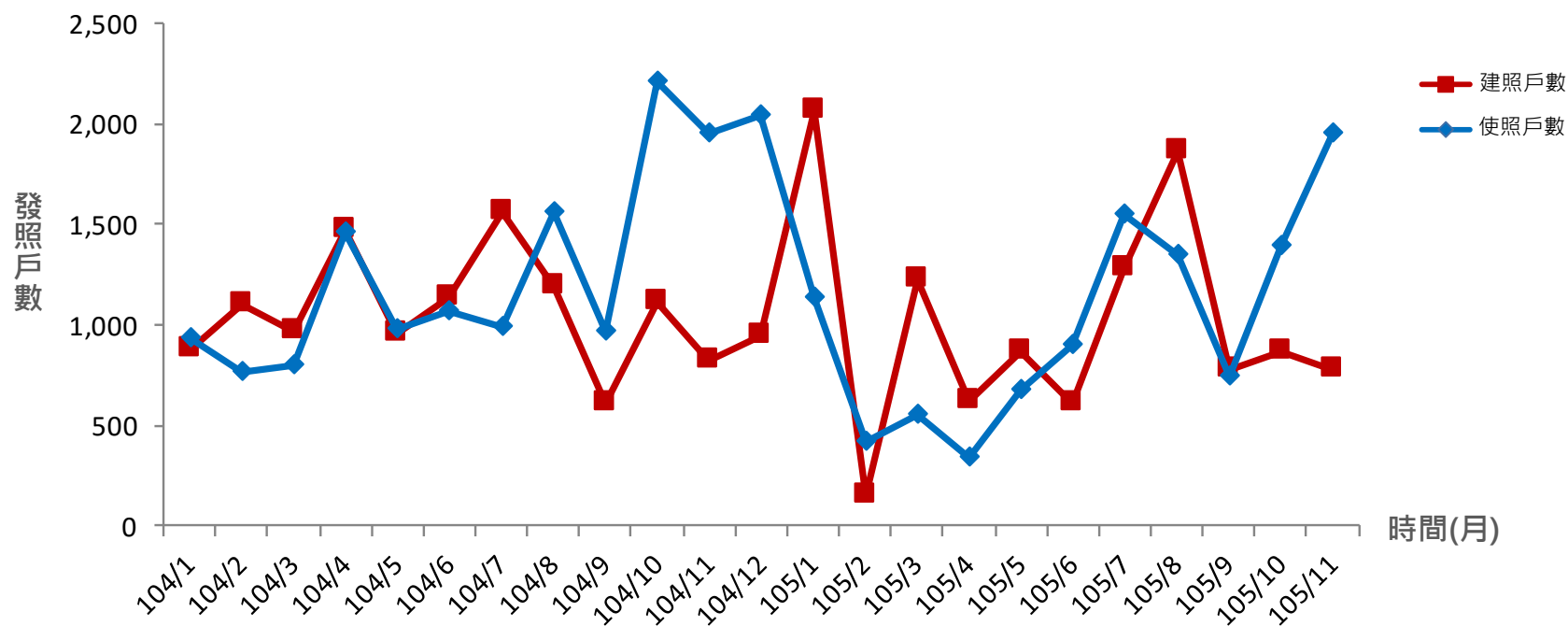


資料來源：台中市地政局



建照、使照量分析

- ▶ 104年10月開始，預期105年房地合一新制，引發使照核發數量大幅增加。
- ▶ 105年2月為近期低點，自3月起，建照、使照數量逐步回升。
- ▶ 累積1~11月之建照、使照數量，相較去年同期，數量仍分別減少6%、20%。

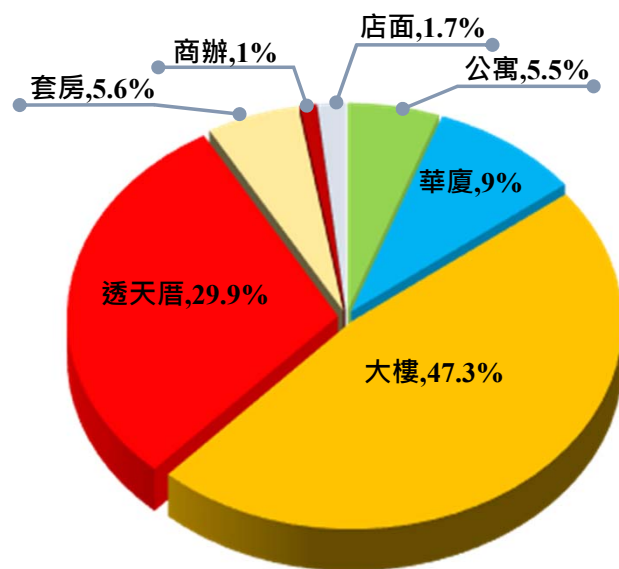


資料來源：台中市都發局

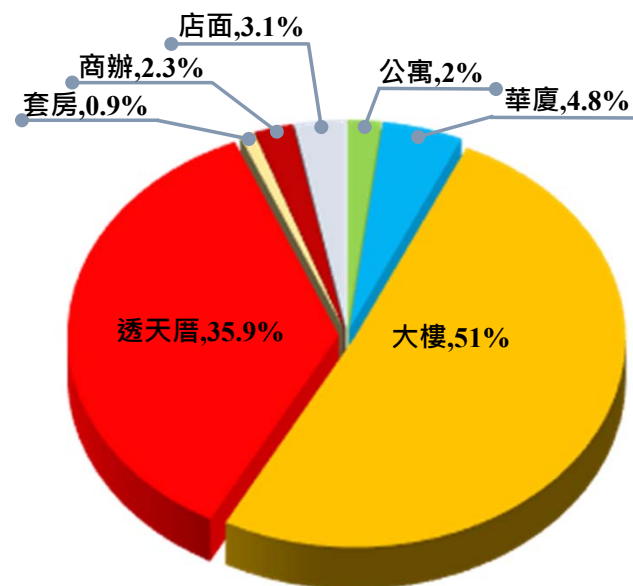
台中市建物價量分析 - 105/10

- ▶ 整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝占比較高，數量比例分別為47.3%與29.9%，金額比例分別為51%、35.9%。
- ▶ 10月建物交易總金額：268億元。

成交數量比例

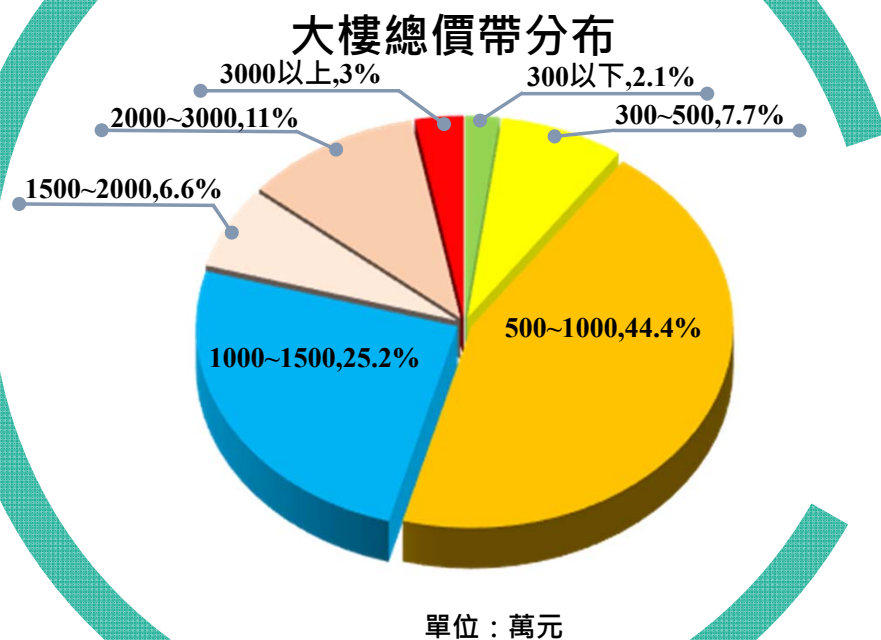


成交金額比例



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) / 資料來源：實價登錄

台中市大樓總價帶分析 - 105/10

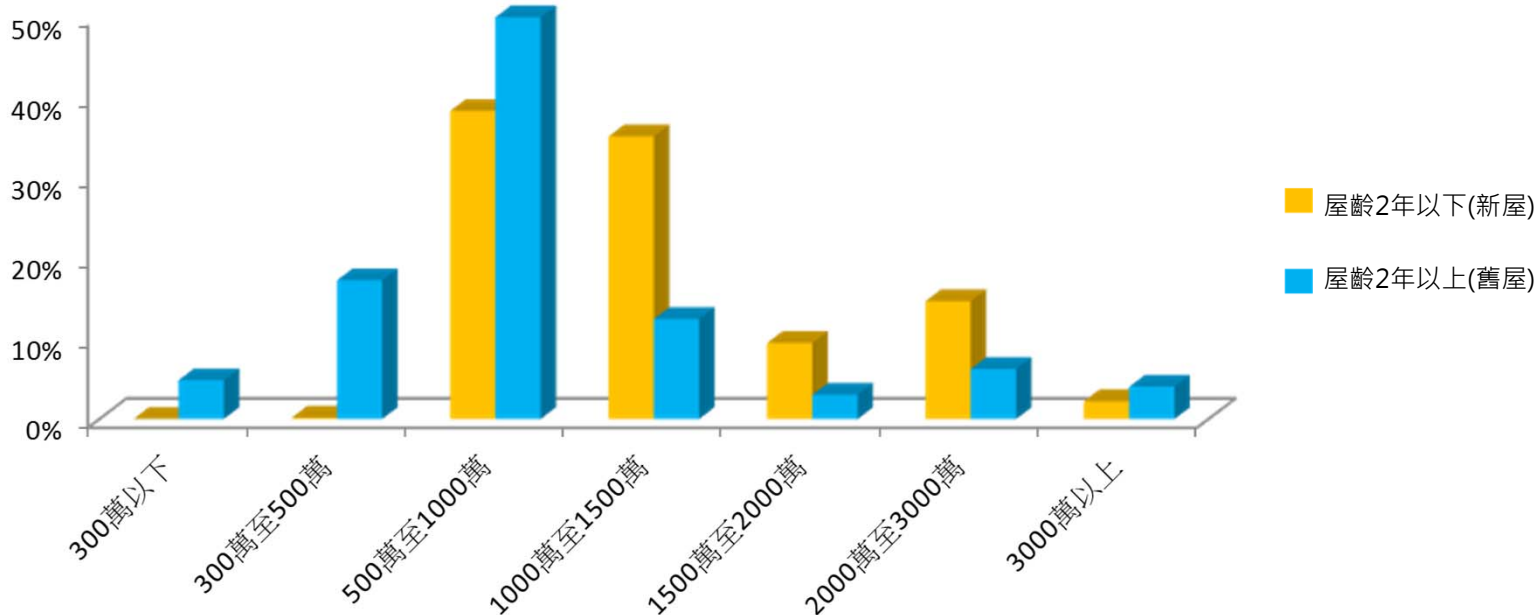


- 大樓總價帶以500~1,000萬元為主，佔44.4%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔20.6%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔9.8%。
- 105年10月，大樓成交量為1,132件，成交總金額為137億元。

備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄

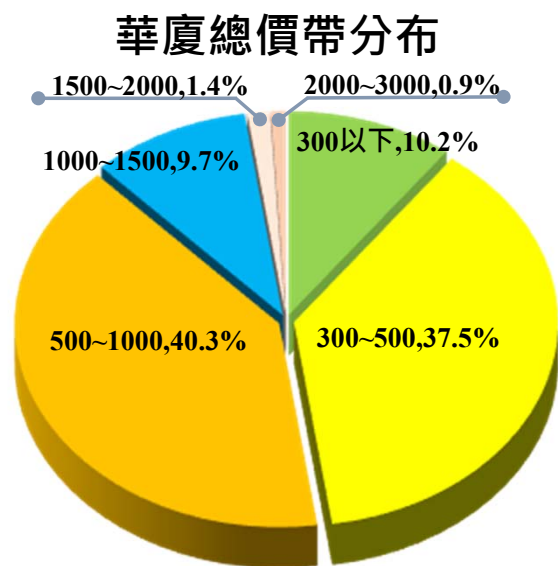
台中市新、舊大樓總價帶分析 - 105/10

- ▶ 10月份新屋(2年內)交易多集中於南屯區與北屯區，總價帶以500~1,000萬元(38.3%)、1,000~1,500萬元(35.2%)佔比較高。
- ▶ 舊屋(屋齡2年以上)，以500~1,000萬元佔比較高，佔52.2%；其次為300~500萬元，佔17.3%。



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 - 105/10



單位：萬元

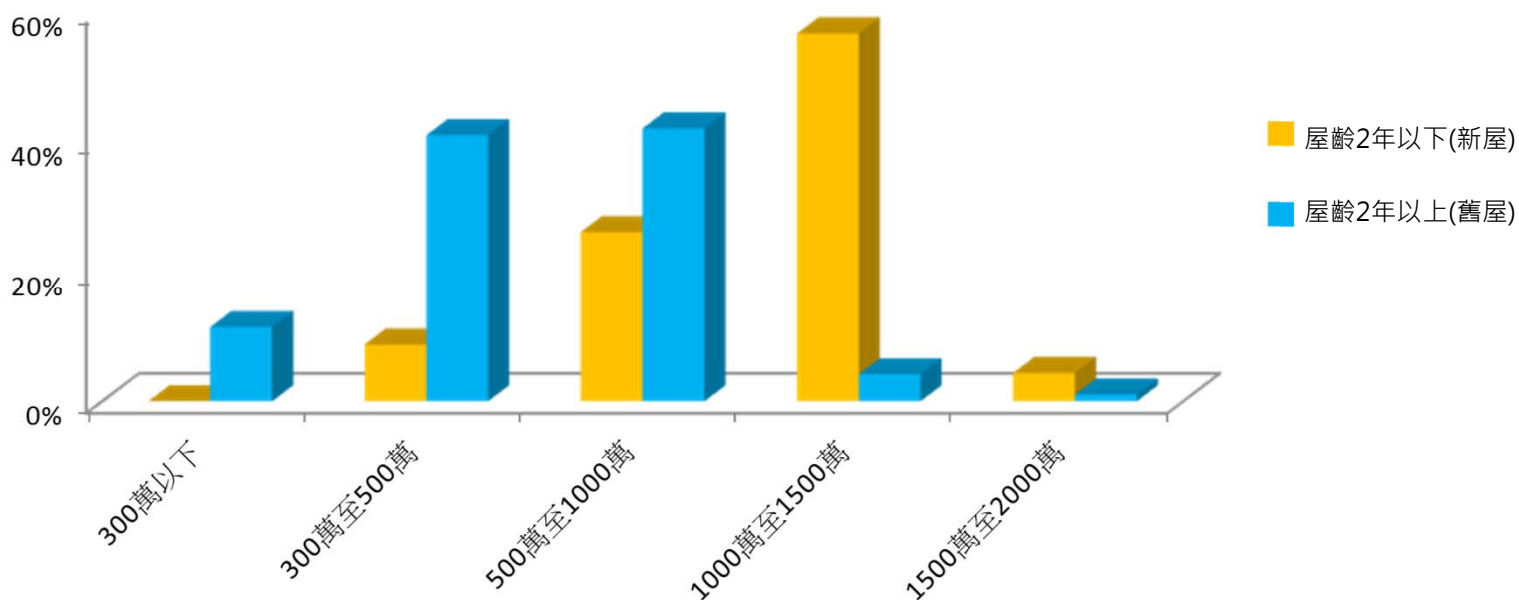


- 華廈總價帶以500~1,000萬元佔較多數，佔40.3%。
- 超過1,000萬元以上者較少，僅佔12%。
- 105年8月，華廈成交量為216件，成交總金額為13億元。

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 - 105/10

- ▶ 10月份新屋(2年內)交易多集中於北區與大里區，總價帶多集中在1,000~1,500萬元，佔56.5%。
- ▶ 舊屋(屋齡2年以上)，總價帶主要分布於300~500萬元(佔40.9%)；其次為500~1,000萬元(佔42%)。

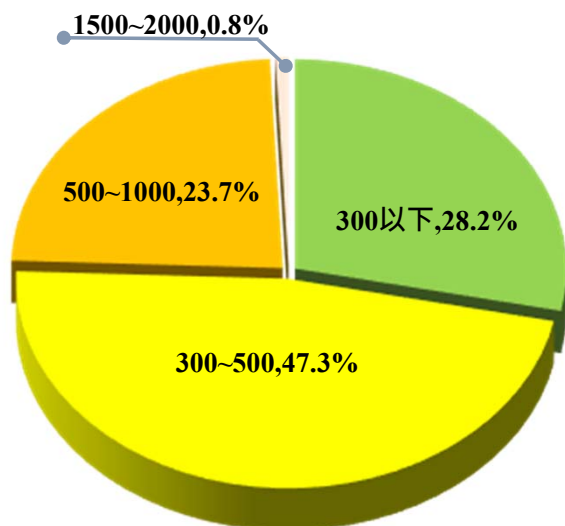


備註：華廈(10層以下有電梯) / 資料來源：實價登錄



台中市公寓總價帶分析 - 105/10

公寓總價帶分布



單位：萬元

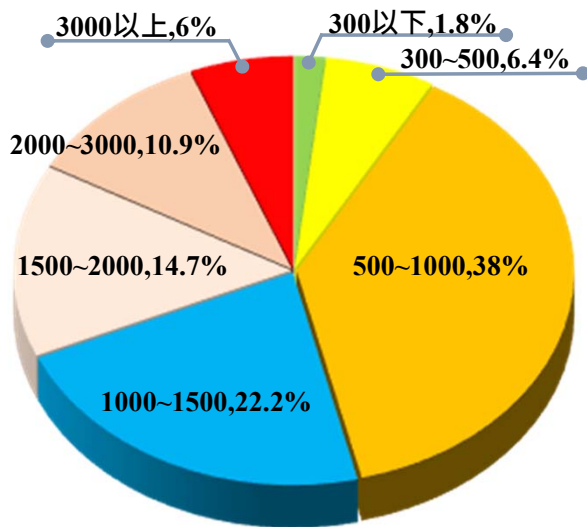


- ✓ 公寓總價帶以300~500萬元為主，佔47.3%。
- ✓ 總價帶在500萬元以上者，僅佔24.5%。
- ✓ 105年10月，公寓成交量為131件，成交總金額為5.3億元。
- ✓ 公寓屋齡均超過2年以上，故本月報不針對新、舊公寓進行分析。

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 - 105/10

透天厝總價帶分布



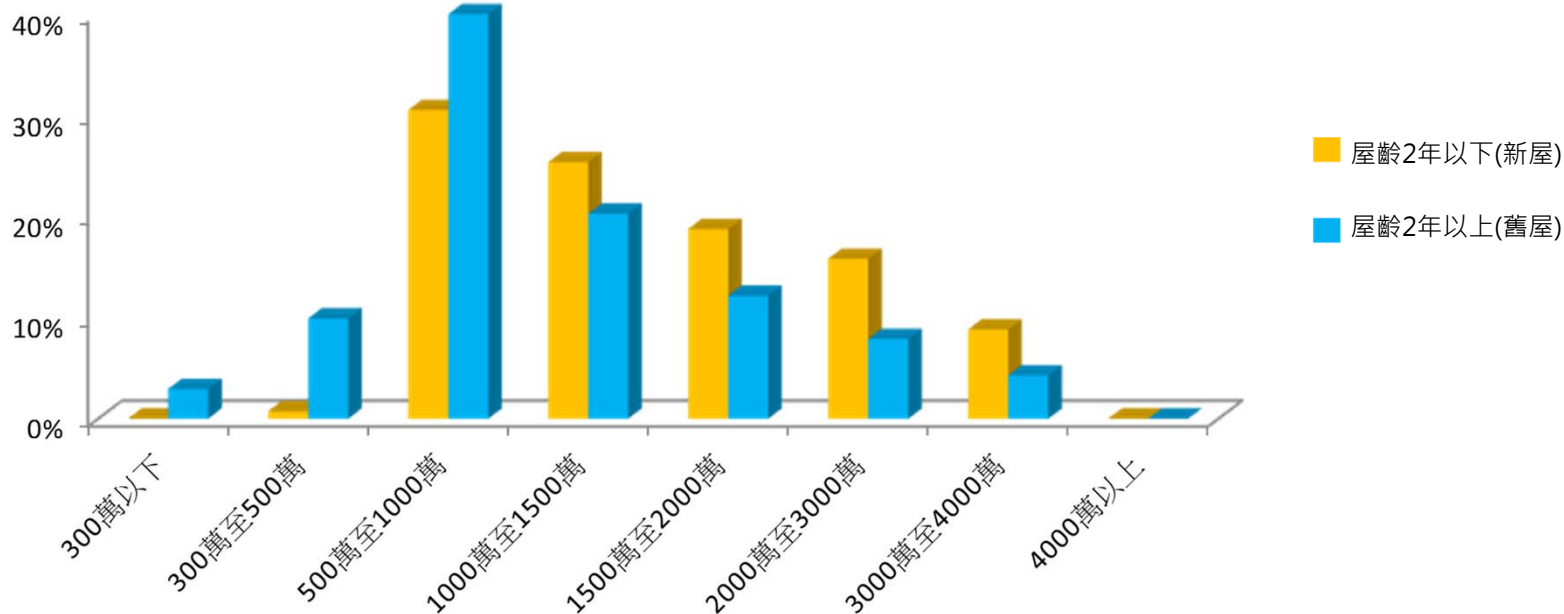
單位：萬元



- 透天厝總價帶以500~1,000萬元較多，佔38%，其次為1,000~1,500萬元，佔22.2%。
- 超過1,500萬元以上者，佔31.6%。
- 500萬元以下者，僅佔8.2%。
- 105年7月，透天厝成交量為716件，成交總金額為96億元。

台中市新、舊透天厝總價帶分析 - 105/10

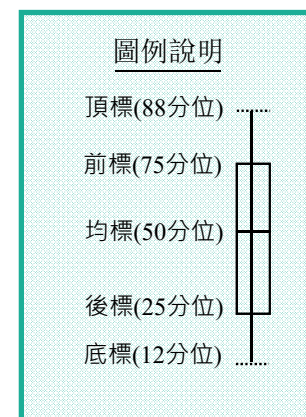
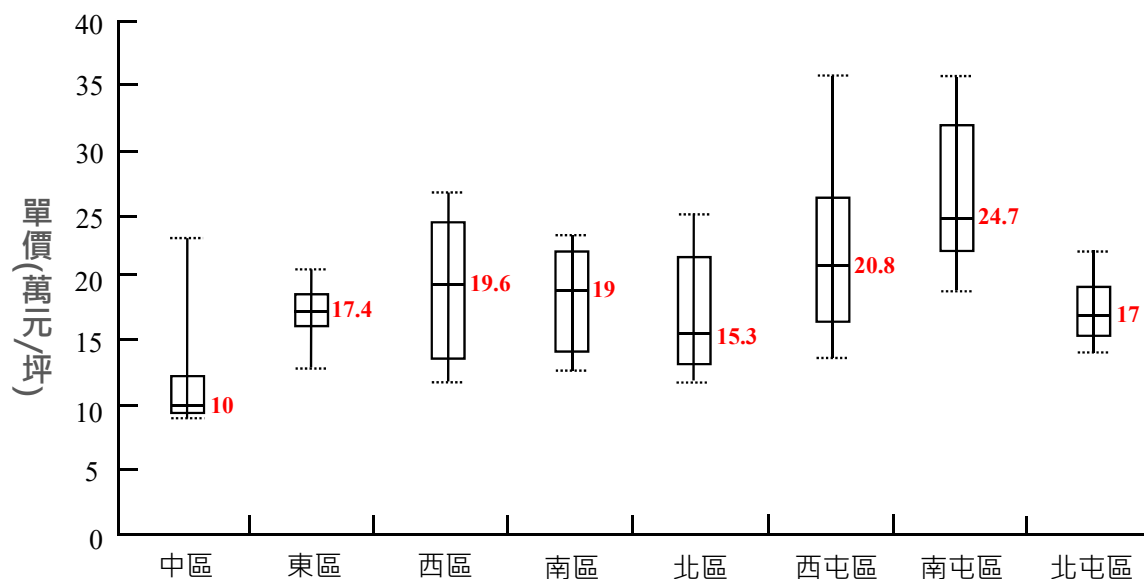
- ▶ 10月份新屋(2年內)交易多集中於沙鹿區，總價帶以500~1,000萬元佔比較高，佔30.5%；其次為1,000~1,500萬元，佔25.4%。
- ▶ 舊屋(屋齡2年以上)，總價帶以500~1,000萬元佔比較高，佔37.5%；其次為1,000~1,500萬元，佔23.5%。



盒鬚圖分析 - 區分所有建物建坪單價(105/10)

(公寓、華廈、大樓)(原台中市區)

- 以西屯區為例：頂標(88分位)約35.7萬/坪；前標(75分位)約26.1萬/坪；均標(50分位)約20.8萬/坪；後標(25分位)約16.4萬/坪；底標(12分位)約13.8萬/坪。
- 105年10月之原台中市區，以南屯區、西屯區、西區之平均單價較高。
- 105年10月南屯區有指標性建案(精銳藝博匯、精銳唐寧一號)交易，致單價較高。南區有指標性建案(富宇擎山)交易，致單價較高。中區(僅7件)成交數量少，資料僅作參考。



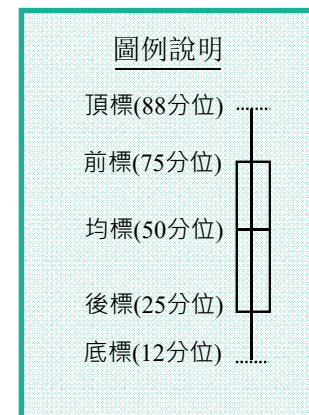
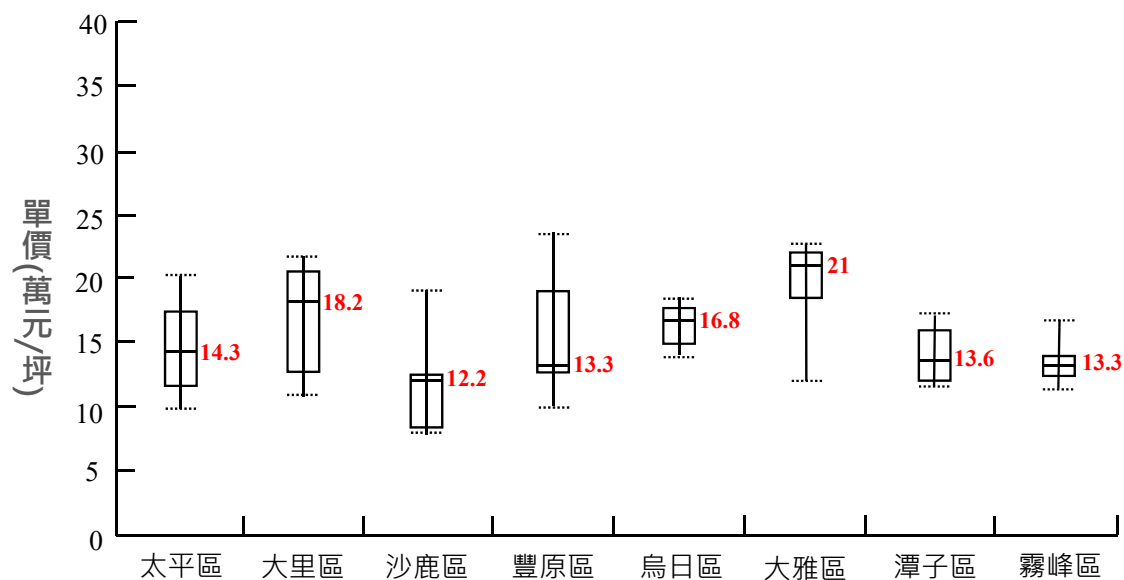
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄



盒鬚圖分析 - 區分所有建物建坪單價(105/10)

(公寓、華廈、大樓)(衛星區)

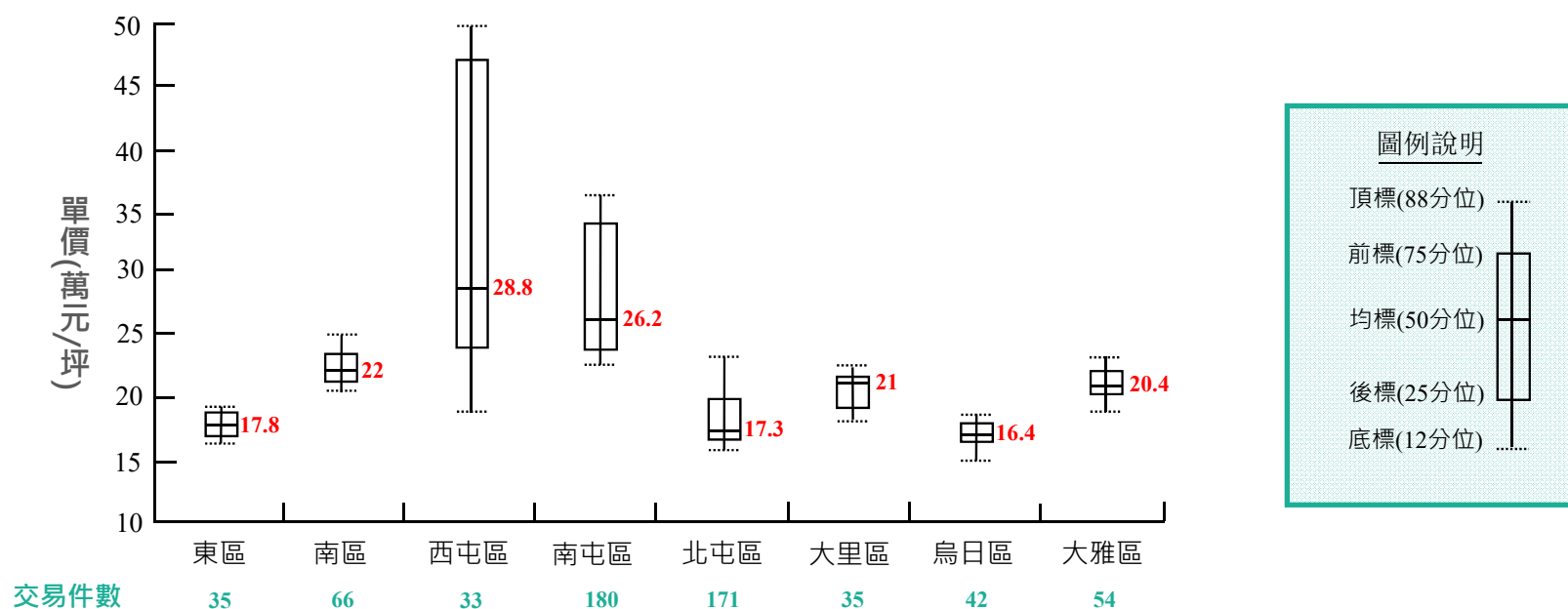
- ▶ 衛星區之單價分布範圍較為集中，平均單價介於12~21萬/坪。
- ▶ 105年10月，以**大雅區**、**大里區**與**烏日區**均價較高。大雅區有大量指標性建案(久樑童畫世界)交易，大里區有新建案交屋(品聚悅)，致單價較高。
- ▶ 105年10月沙鹿區(僅4件)成交數量少，資料僅作參考。



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

盒鬚圖分析 - 屋齡2年內大樓建坪單價(105/10)

- ▶ 統計各行政區屋齡2年內大樓交易案件(超過10件者)，包括東區、南區、西屯區、南屯區、北屯區、大里區、烏日區、大雅區。以**西屯區**、**南屯區**、**南區**平均單價較高。
- ▶ 105年10月中區(1件)、西區(3件)、北區(1件)、太平區(9件)、豐原區(3件)、潭子區(1件)因成交數量較少，並未列入；其餘行政區於10月，並無屋齡2年內大樓交易案件。



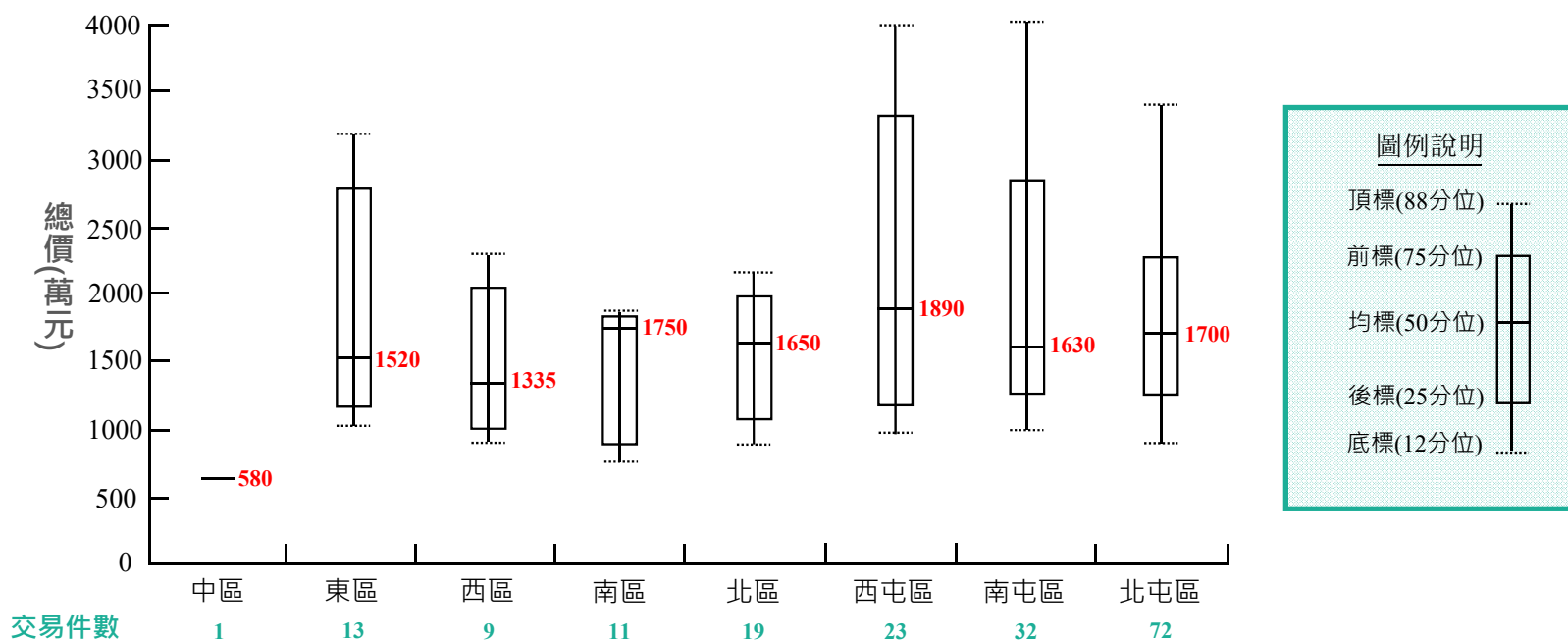
備註：大樓(11層以上有電梯) / 資料來源：實價登錄



盒鬚圖分析 - 透天厝總價(105/10)

(原台中市區)

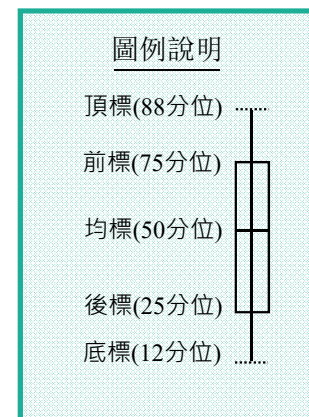
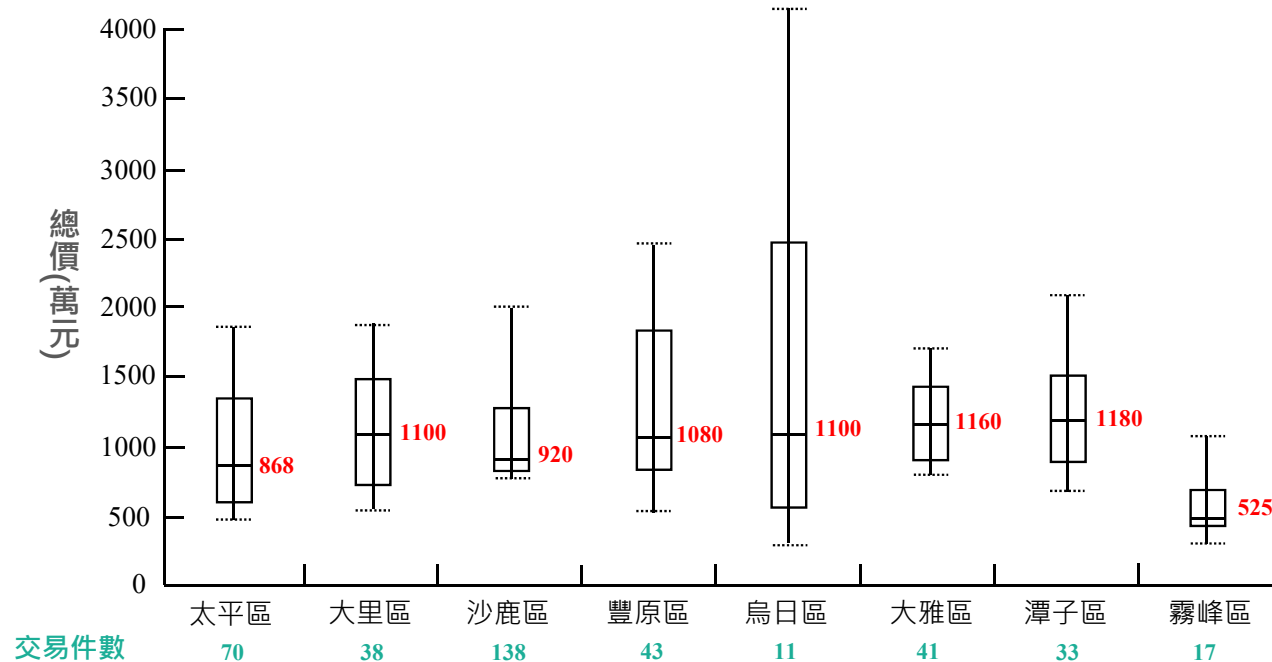
- ▶ 原台中市區，以**西屯區**、**南區**、**北屯區**之平均總價較高。
- ▶ 屯區因幅員較大，市場上新舊產品均有流通，致其價格分布範圍較廣。
- ▶ 105年10月東區(13件)、南區(11件)、西區(9件)、中區(1件)交易件數少，資料僅作參考。



盒鬚圖分析 - 透天厝總價(105/10)

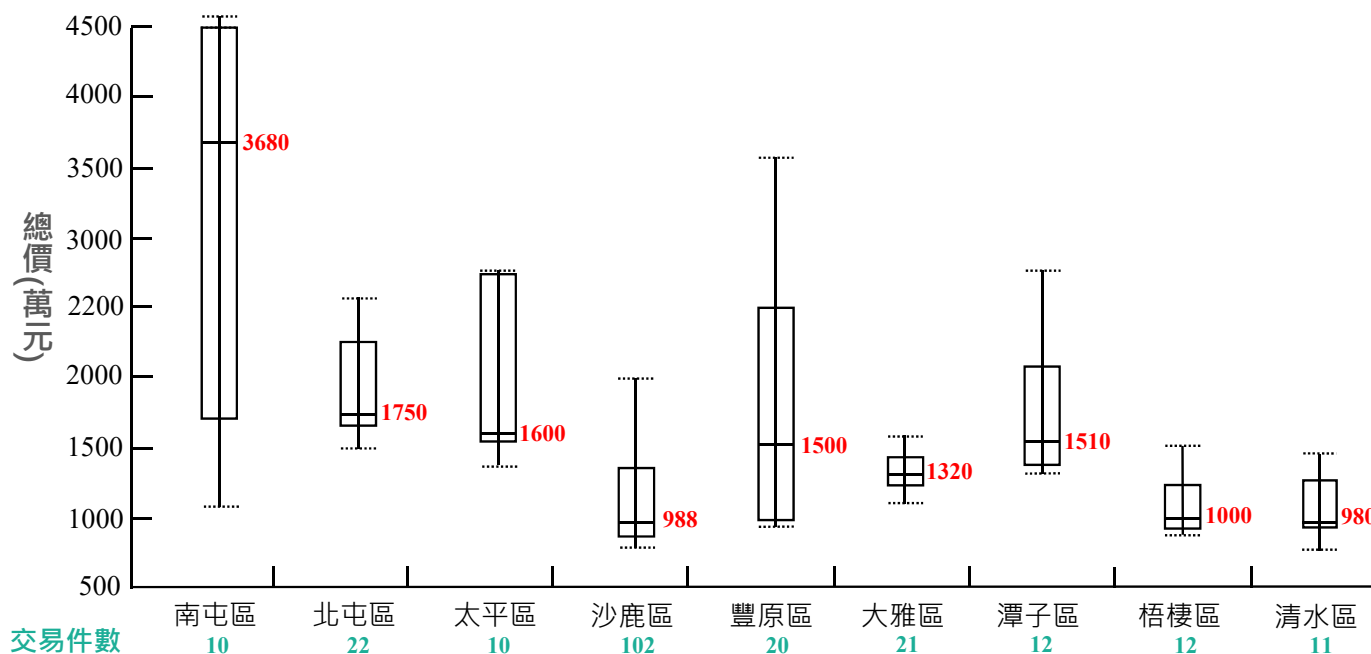
(衛星區)

- ▶ 衛星區之總價分布範圍相對集中。
- ▶ 衛星區的平均總價約略介於1,000~1,200萬。
- ▶ 105年10月以潭子區、大雅區、烏日區、大里區之價格較高。大雅區(民生路四段)、潭子區(雅豐街)有新完工之透天厝交屋，致平均總價較高。



盒鬚圖分析 - 屋齡2年內透天厝建坪單價(105/10)

- ▶ 統計各行政區屋齡2年內透天厝交易案件(超過10件者)，其中，南屯區、北屯區、太平區、沙鹿區、豐原區、大雅區、潭子區、梧棲區、清水區。
- ▶ 西屯區(3件)、烏日區(5件)、龍井區(8件)、大甲區(7件)、外埔區(6件)因交易案件少，並未列入。其餘行政區於10月，屋齡2年內之透天厝交易案件，均不足5件，並未列入。
- ▶ 105年10月以**南屯區**、**北屯區**、**太平區**平均總價較高。



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)

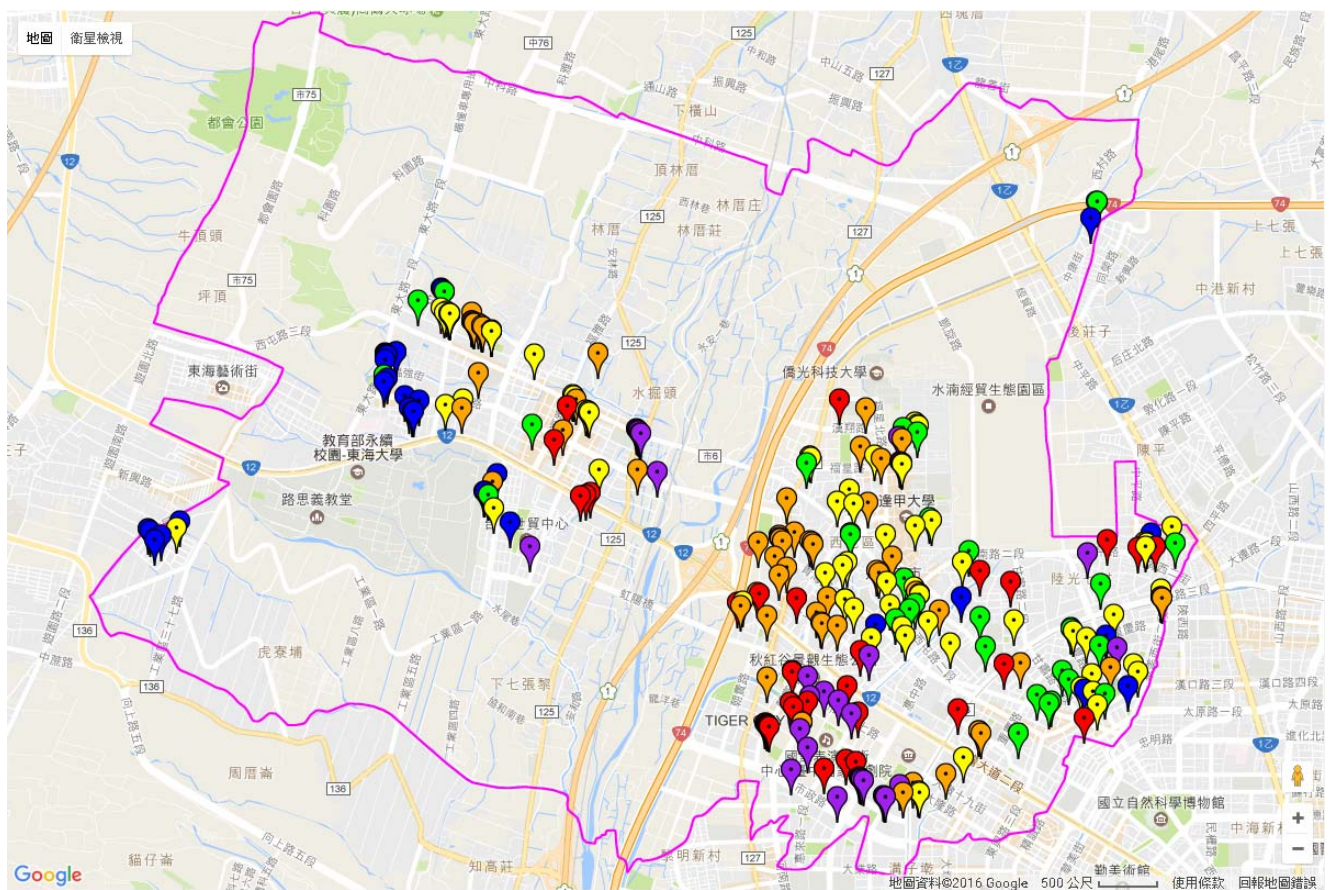
五分位地圖(105/10)







區分所有建物建坪單價 (西屯區)

Point

🏠 105年10月，區分所有建物(公寓、華廈、大樓)之建坪單價五分位地圖顯示：區分所有建物較集中於整體開發地區，如七期、十二期等。

🏠 高價區(紫色)主要集中於七期，低價區(深藍色)分布於西屯區邊界，以東海大學附近較為集中。

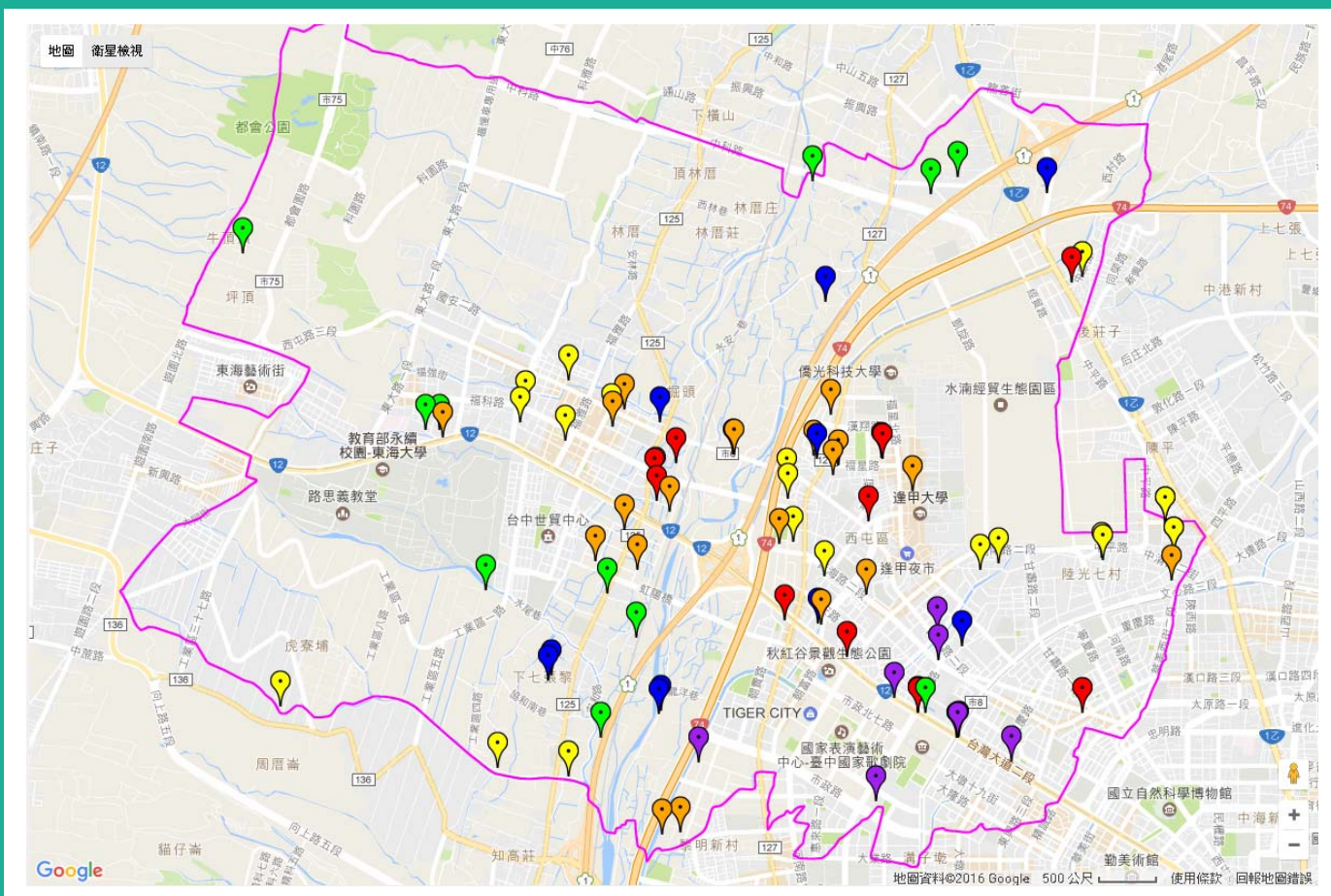


圖例	價格範圍 (萬元/坪)	排序
	35.7以上	88分位以上
	26.1~35.7	75~88分位
	20.8~26.1	50~75分位
	16.4~20.8	25~50分位
	13.8~16.4	12~25分位
	13.8以下	12分位以下

五分位地圖(105Q3)

土地成交單價 (西屯區)

Point



105年Q3，西屯土地共成交84筆。



高價區(紫色)多位於四期、五期與七期重劃區。

圖例	價格範圍 (萬元/坪)	排序
	83.3以上	88分位以上
	60.7~83.3	75~88分位
	33.4~60.7	50~75分位
	15~33.4	25~50分位
	6.3~15	12~25分位
	6.3以下	12分位以下



正心不動產估價師聯合事務所

電話：04-2462-1122

地址：台中市西屯區福林路452號

網址：<http://www.chengshin.com.tw/>



大中不動產估價師聯合事務所

電話：04-2372-2086

地址：台中市西區美村路一段771巷1號7樓

網址：<http://www.dc4u.com.tw>



臺中市政府地政局

電話：04-2221-8558

地址：臺中市西區三民路1段158號(5、6、7、9樓)

網址：<http://www.land.taichung.gov.tw/>



逢甲大學土地管理學系

電話：04-2451-7250 轉4701

地址：台中市西屯區文華路100號

網址：<http://www.lm.fcu.edu.tw/>

THANK
YOU