

臺中市住宅交易資訊概況

一、前言

不動產交易資訊之「透明化、公開化」是不動產交易安全之重要基礎，其中尤以不動產交易價格最為重要，買賣雙方如能充分掌握合理價格，就不易誤買錯賣，交易糾紛較不易產生，買賣雙方之權益即能得到保障。

不動產成交案件指辦理所有權移轉登記之不動產買賣案件、不動產經紀業居間或代理成交之不動產租賃案件及簽訂買賣契約書之預售屋買賣案件（以下簡稱預售屋案件）。

依照建物型態買賣案件區分為公寓、透天厝、大樓、華廈等類型，各型態認定方式如下：公寓：5 層樓含以下無電梯之區分所有建物；華廈：10 層樓含以下有電梯之區分所有建物；住宅大樓：11 層含以上有電梯之供住宅使用之區分所有建物；透天厝：全棟單一門牌之建物。

為更瞭解臺中市不動產交易資訊之情形，茲就 107 年度至 109 年度買賣案件之住宅交易資訊分析，進一步瞭解全市交易情況。

二、臺中市近 3 年(107 年度至 109 年度)整體住宅交易情形

(一) 本市 107 年度至 109 年度整體住宅交易件數增減情形

表一 臺中市整體住宅交易件數(107 年度至 109 年度)

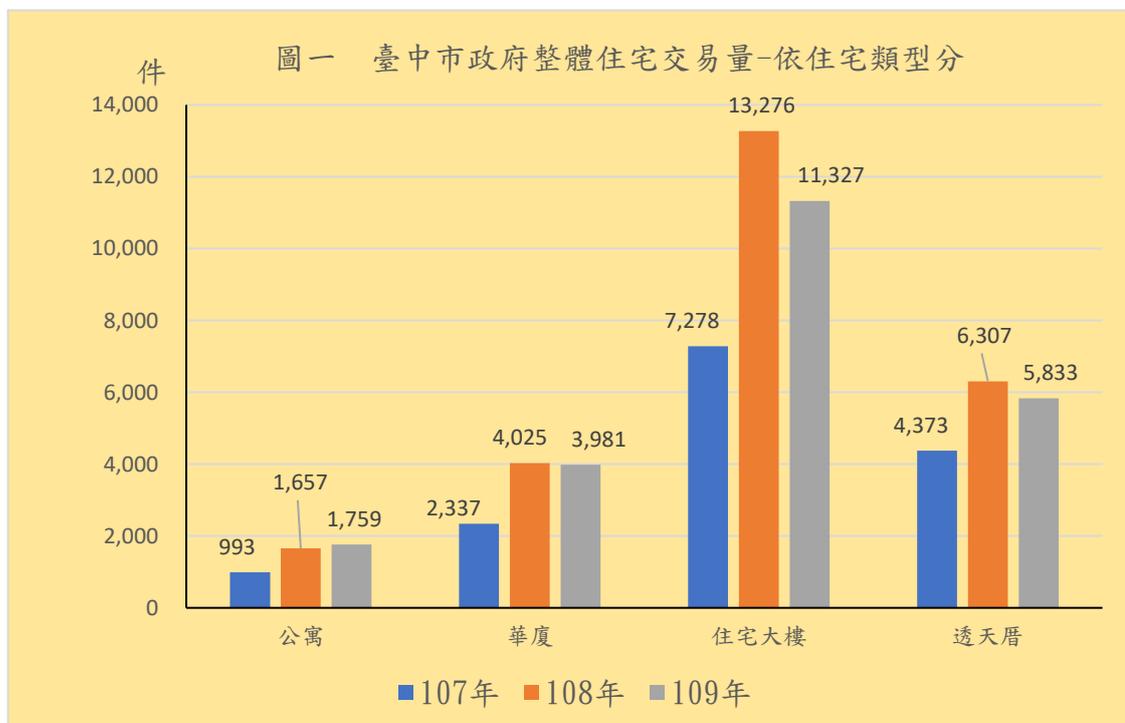
單位：件數

年度	整體住宅交易筆數				
	合計	公寓	華廈	住宅大樓	透天厝
107	14,981	993	2,337	7,278	4,373
108	25,265	1,657	4,025	13,276	6,307
109	22,900	1,759	3,981	11,327	5,833

資料來源：臺中市政府地政局

觀察本市 107 年度至 109 年度整體住宅交易件數，107 年度合計 1 萬 4,981 件，其中公寓 993 件，占 6.63%；華廈 2,337 件，占 15.60%；住宅大樓 7,278 件，占 48.58%；透天厝 4,373 件，占 29.19%。109 年度合計 2 萬 2,900 件，公寓 1,759 件，占 7.68%；華廈 3,981 件，占 17.38%；住宅大樓 1 萬 1,327 件，占 49.46%；透天厝 5,833 件，占 25.47%，歷年均以住宅大樓交易件數為最大，透天厝交易件數為次之，公寓交易件數為最小(如表一)。

107 年度至 109 年度交易件數增加 7,919 件，增幅為 52.86 個百分點，公寓交易件數由 993 件增加至 1,759 件，增幅為 77.14 百分點，華廈交易件數由 2,337 件增加至 3,981 件，增幅為 70.35 百分點，住宅大樓交易件數由 7,278 件增加至 11,327 件，增幅為 55.63 百分點，透天厝交易件數由 4,373 件增加至 5,833 件，增幅為 33.39 百分點。公寓、華廈、住宅大樓及透天厝交易件數皆有成長，尤其以公寓交易件數成長幅度為最高(如圖一)。



資料來源：臺中市政府地政局

(二) 本市 107 年度至 109 年度整體住宅平均交易價格增減情形

表二 臺中市整體住宅平均交易價格(107 年度至 109 年度)

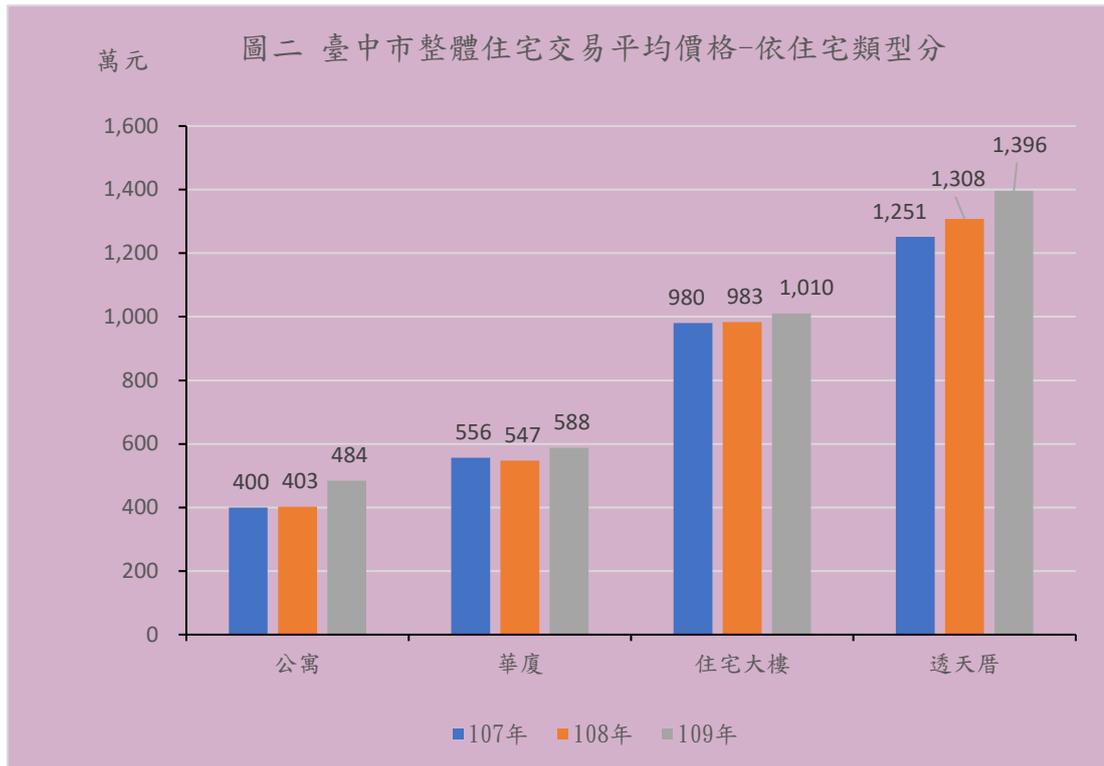
單位：萬元

年度	整體住宅平均交易價格				
	合計	公寓	華廈	住宅大樓	透天厝
107	3,187	400	556	980	1,251
108	3,241	403	547	983	1,308
109	3,478	484	588	1,010	1,396

資料來源：臺中市政府地政局

觀察本市 107 年度至 109 年度整體住宅平均交易價格，107 年度合計 3,187 萬元，其中公寓 400 萬元，占 12.55%；華廈 556 萬元，占 17.45%；住宅大樓 980 萬元，占 30.75%；透天厝 1,251 萬元，占 39.25%。109 年度合計 3,478 萬元，其中公寓 484 萬元，占 13.92%；華廈 588 萬元，占 16.91%；住宅大樓 1,010 萬元，占 29.04%；透天厝 1,396 萬元，占 40.14%。歷年均以公寓平均交易價格為最低，透天厝平均交易價格為最高(如表二)。

107 年度至 109 年度平均交易價格增加 291 萬元，增幅為 9.13 個百分點，公寓平均交易價格由 400 萬元增加至 484 萬元，增幅為 21.00 百分點，華廈平均交易價格由 556 萬元增加至 588 萬元，增幅為 5.76 百分點，住宅大樓平均交易價格由 980 萬元增加至 1,010 萬元，增幅為 3.06 百分點，透天厝平均交易價格由 1,251 萬元增加至 1,396 萬元，增幅為 11.59 百分點。公寓、華廈、住宅大樓及透天厝交易平均價格皆有成長，尤其以公寓交易平均價格成長幅度為最高(如圖二)。



資料來源:臺中市政府地政局

三、臺中市整體住宅交易價格帶情形

表三 臺中市 109 年度整體住宅交易價格帶

單位：件數

金額	公寓	華廈	住宅大樓	透天厝	合計
500 萬以下	1,181	1,656	2,136	467	5,440
501 萬~1,000 萬	483	1,981	5,044	1,831	9,339
1,001 萬~1,500 萬	60	275	2,320	1,568	4,223
1,501 萬~2,000 萬	21	39	785	885	1,730
2,001 萬~2,500 萬	6	13	481	460	960
2,501 萬~3,000 萬	3	7	256	280	546
3,001 萬~3,500 萬	3	6	115	146	270
3,501 萬~4,000 萬	2	4	141	144	291
4,001 萬~4,500 萬	-	-	41	47	88
4,501 萬~5,000 萬	-	-	8	5	13
合計	1,759	3,981	11,327	5,833	22,900

資料來源:臺中市政府地政局

觀察本市整體住宅交易價格帶，109 年度合計 2 萬 2,900 件，其中 500 萬元以下價格帶 5,440 件，占 23.76%；501 萬元至 1,000 萬元價格帶 9,339 件，占 40.78%；1,001 萬元至 1,500 萬元價格帶 4,223 件，占 18.44%；1,501 萬元至 2,000 萬元價格帶 1,730 件，占 7.55%；2,001 萬元至 2,500 萬元價格帶 960 件，占 4.19%；2,501 萬元至 3,000 萬元價格帶 546 件，占 2.38%；3,001 萬元至 3,500 萬元價格帶 270 件，占 1.18%；3,501 萬元至 4,000 萬元價格帶 291 件，占 1.27%；4,001 萬元至 4,500 萬元價格帶 88 件，占 0.38%；4,501 萬元至 5,000 萬元價格帶 13 件，占 0.06%，109 年度交易件數集中在 501 萬元至 1,000 萬元價格帶，當住宅交易價格超過 1,500 萬元價格帶以上，交易件數呈遞減趨勢(如表三)。

本市 109 年公寓合計 1,759 件，500 萬元以下價格帶計 1,181 件，占 67.14%；華廈合計 3,981 件，501 萬元至 1,000 萬元價格帶計 1,981 件，占 49.76%；住宅大樓合計 1 萬 1,327 件，501 萬元至 1,000 萬元價格帶計 5,044 件，占 44.53%；透天厝合計 5,833 件，501 萬元至 1,000 萬元價格帶計 1,831 件，占 31.39%。除公寓住宅類型交易件數集中於 500 萬元以下價格帶外，華廈、住宅大樓、透天厝交易件數均集中於 501 萬元至 1,000 萬元價格帶。

四、 109 年度臺中市各行政區透天厝、華廈與住宅大樓交易情形

根據前面統計分析，臺中市住宅交易重心，主要在華廈、住宅大樓與透天厝的建物型態，惟華廈與住宅大樓為具有電梯功能的建物型態，故以下將華廈與住宅大樓合併為一類，並與透天厝建物型態併同進行各行政區分析。

表四 臺中市 109 年度各行政區交易件數

單位：件數

行政區	買賣交易統計表			
	透天厝		華廈與住宅大樓	
	交易件數	百分比	交易件數	百分比
中區	24	0.41%	275	1.80%
東區	170	2.91%	385	2.52%
南區	170	2.91%	1,385	9.05%
西區	211	3.62%	1,081	7.06%
北區	168	2.88%	1,362	8.90%
北屯區	512	8.78%	2,233	14.59%
西屯區	278	4.77%	2,840	18.55%
南屯區	274	4.70%	1,728	11.29%
太平區	732	12.55%	871	5.69%
大里區	307	5.26%	1,003	6.55%
霧峰區	138	2.37%	82	0.54%
烏日區	161	2.76%	424	2.77%
豐原區	384	6.58%	377	2.46%
后里區	125	2.14%	19	0.12%
石岡區	15	0.26%	-	0.00%
東勢區	94	1.61%	16	0.10%
和平區	-	0.00%	-	0.00%
新社區	27	0.46%	-	0.00%
潭子區	179	3.07%	348	2.27%
大雅區	209	3.58%	169	1.10%
神岡區	164	2.81%	40	0.26%
大肚區	129	2.21%	19	0.12%
沙鹿區	363	6.22%	220	1.44%
龍井區	227	3.89%	112	0.73%
梧棲區	318	5.45%	47	0.31%
清水區	294	5.04%	177	1.16%
大甲區	104	1.78%	81	0.53%
外埔區	51	0.87%	14	0.09%
大安區	5	0.09%	-	0.00%

合計	5,833	100.00%	15,308	100.00%
----	-------	---------	--------	---------

資料來源：臺中市政府地政局

備註：1. 因四捨五入致細項加總與總計不合。

2. 因華廈與住宅大樓建物型態相似，合併為一類進行分析。

本市 109 年透天厝交易合計為 5,833 件，其中件數最高前 5 個行政區分別為太平區、北屯區、豐原區、沙鹿區、梧棲區，計 2,309 件，占全市 39.59%；109 年華廈與住宅大樓交易合計 15,308 件，其中件數最高前 5 個行政區分別為西屯區、北屯區、南屯區、南區、北區，計 9,548 件，占全市 62.37%(如表四)。

五、 結論

臺中市位處於臺灣地理位置之中央，不僅南北往來交通便利，氣候溫和宜人，亦為臺灣人口排名第二大城市，更是許多人居住之首選，也因此不動產交易情形一直都相當熱絡。藉由上述分析內容，不難發現本市自 107 年度起至今，公寓、華廈、住宅大樓及透天厝交易筆數與交易平均價格呈上升趨勢，惟相較於 108 年度，109 年度交易筆數微幅下降，顯示可能受「嚴重特殊傳染性肺炎」(COVID-19) 影響。