市政統計分析

第 115-006 號

從實價登錄看臺中市住宅交易樣貌

115 年 10 月

地政局

主計處

壹、前言

健全不動產市場攸關都市發展、資源配置效率及交易安全，自 101 年實施實價登錄制度[1]以來，不動產交易資訊透明度持續提升，不僅有助民眾掌握市場行情，亦成為政府研擬住宅政策、土地管理及市場監測的重要統計基礎。本文運用住宅實價登錄資料及地籍登記資料，分析本市住宅交易規模、價格分布及購屋登記人特性，探討不同住宅型態及購屋族群市場樣貌，作為掌握住宅市場發展趨勢及精進地政管理參考。

貳、住宅交易規模

預售屋交易量反映建商推案策略及購屋者市場預期，中古屋與新成屋交易量則反映住宅實際移轉情形，綜合觀察各類住宅交易，可掌握住宅市場發展趨勢。

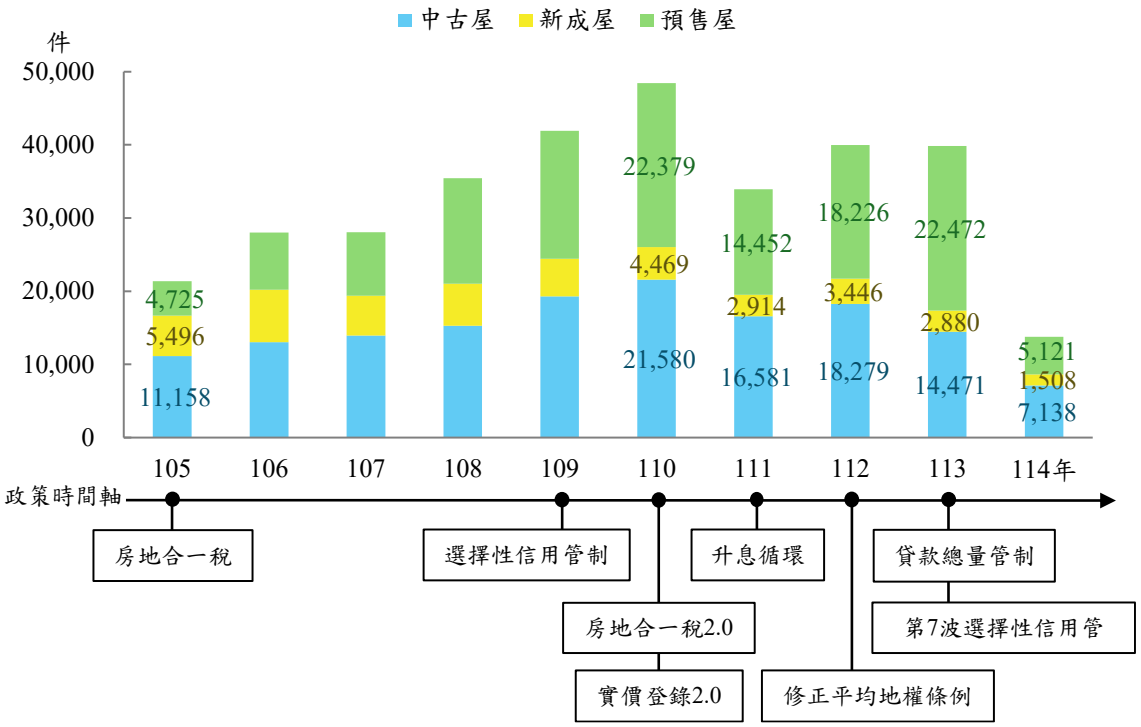
114 年本市住宅交易計 1 萬 3,767 件，以中古屋 7,138 件(占 51.85%)為大宗，預售屋 5,121 件(占 37.20%)次之，新成屋 1,508 件(10.95%)再次之。觀察歷年資料，105 年至 110 年在低利率環境下中古屋及預售屋住宅交易量呈逐年增加趨勢，110 年 7 月 1 日「房地合一稅 2.0」及「實價登錄 2.0」同步實施，受制度調整及案件集中申報等因素影響，住宅交易量達近年最高 4 萬 8,428 件。111 年隨央行持續實施選擇性信用管制並進入升息循環，購屋融資條件趨緊，住宅交易量降至 3 萬 3,947 件，112 年 7 月 1 日《平均地權條例》修正實行，限制預售屋換約及紅單轉售[2]，提高短期交易成本及投機門檻，113 年

[1] 實價登錄制度沿革請詳參考附錄 1。

[2] 紅單轉售係指購屋人向建商或代銷業者訂購預售屋後，將取得之購屋預約單或訂購單(紅單)轉讓予第三人。

9 月 20 日央行實施第七波選擇性信用管制，影響不動產貸款條件，114 年住宅交易量降至近年新低，較 113 年減 2 萬 6,056 件(-65.43%)，其中預售屋減 1 萬 7,351 件(-77.21%)，減幅最為明顯(圖 1)。

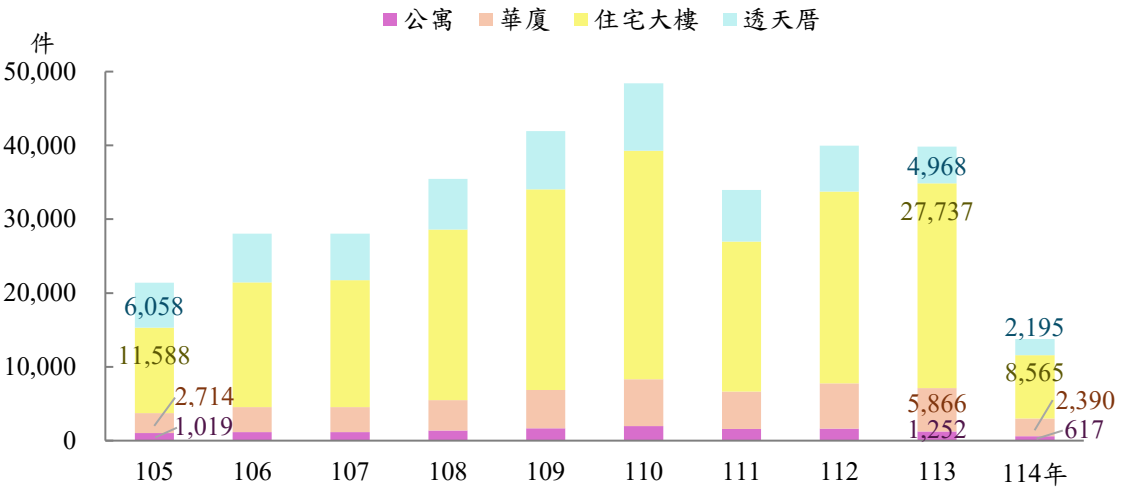
圖 1、臺中市住宅交易情形-按屋齡分



資料來源：臺中市政府地政局。
備　　註：以買賣契約簽訂日為基準，屋齡 3 年以下為新成屋，超過 3 年為中古屋。

依住宅類型觀察，114 年本市住宅交易以住宅大樓 8,565 件(占 62.21%)為大宗，華廈 2,390 件(17.36%)次之，透天厝 2,195 件(15.94%)再次之。與 105 年相較，各類型住宅交易量均減少，其中以透天厝減 3,863 件(-63.77%)最多，住宅大樓減 3,023 件(-26.09%)次之；進一步分析各類型住宅交易結構，114 年住宅大樓及華廈交易占比分別較 105 年提高 8.01 及 4.67 個百分點，透天厝則下降 12.39 個百分點，住宅交易結構逐步轉向集合式住宅，透天厝交易占比則相對下降(圖 2)。

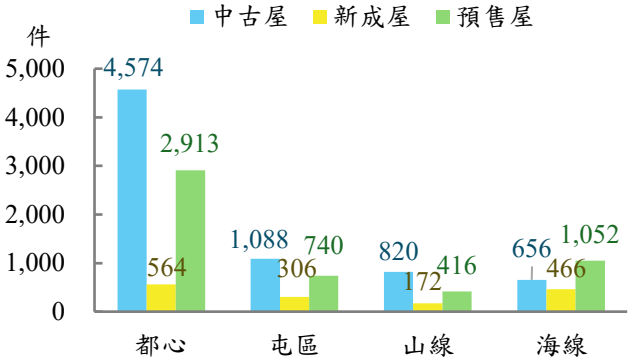
圖 2、臺中市住宅交易情形-按住宅類型分



資料來源：臺中市政府地政局。

依區域[3]及屋齡觀察，都心、屯區及山線三區住宅交易量均以中古屋為大宗，其中都心中古屋交易 4,574 件(占該區住宅交易 56.81%)；海線則以預售屋 1,052 件(占該區住宅交易 48.39%)最多(圖 3)。

圖 3、114 年臺中市住宅市場交易情形-按區域及屋齡分

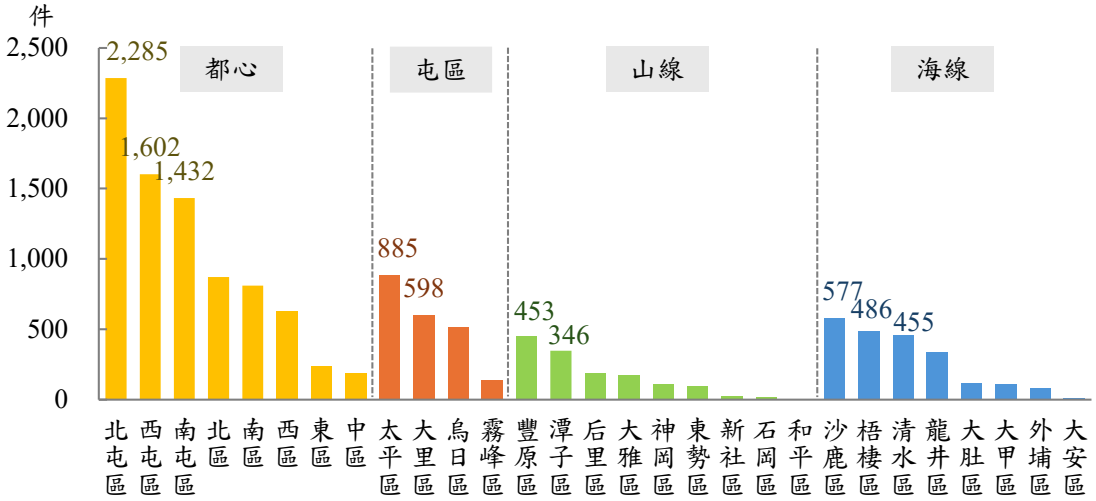


資料來源：臺中市政府地政局。

依行政區觀之，114 年都心住宅交易以北屯區 2,285 件(占 16.60%)最多，西屯區 1,602 件(占 11.64%)次之，南屯區 1,432 件(占 10.40%)再次之，前 3 大行政區合占本市交易量 3 成 9，為全市交易熱區；屯區以太平區 885 件(占 6.43%)最多，大里區 598 件(占 4.34%)次之；山線以豐原區 453 件(占 3.29%)最多，潭子區 346 件(2.51%)次之；海線以沙鹿區 577 件(占 4.19%)最多，梧棲區 486 件(占 3.53%)次之，住宅交易集中於人口持續成長、重大建設投入及生活機能較完善之都心區域(圖 4)。

[3] 四大區域分類係參酌《臺中市國土計畫》四大策略生活圈架構及地政實務劃分，涵蓋本市 29 個行政區，都心為中、東、南、西、北、西屯、南屯及北屯區；屯區為大里、太平、霧峰及烏日區；海線區為清水、沙鹿、梧棲、龍井、大肚、大甲、外埔及大安區；山線區為豐原、潭子、大雅、神岡、后里、東勢、新社、石岡及和平區。

圖 4、114 年臺中市住宅市場交易情形-按行政區分



資料來源：臺中市政府地政局。

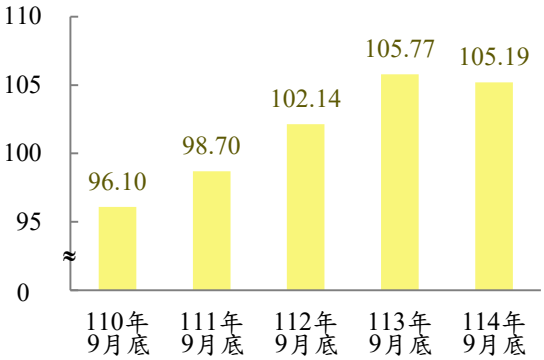
參、住宅市場交易價格

不同住宅類型因產品特性及屋況有所差異，價格水準亦不盡相同，爰比較預售屋、新成屋及中古屋之交易價格，以瞭解本市各類住宅價格變化。考量 110 年 7 月 1 日實施實價登錄 2.0，預售屋交易資訊申報及揭露機制調整，住宅交易資料完整性提升，故以 110 年為價格比較基期，進一步分析區域價格與各類住宅交易價格變動情形。

一、地價及營造工程物價指數

住宅交易價格變動除與市場供需有關，亦受到土地取得成本與營建成本變化影響。114 年 9 月底本市都市地價指數為 105.19，較 110

圖 5、臺中市近年都市地價指數

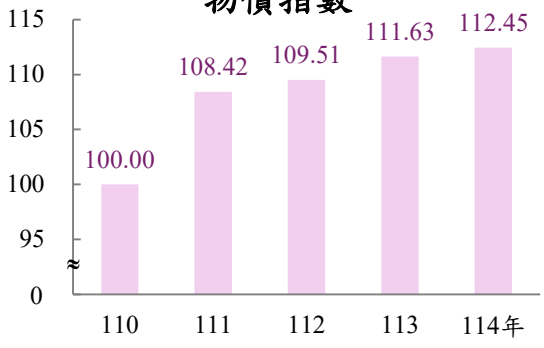


資料來源：內政部統計查詢網。

備　　註：1.112 年 3 月 31 日為基期=100。

2.都市地價指數每半年發布一次，資料期分別為 3 月 31 日及 9 月 30 日。

圖 6、臺中市近年營造工程物價指數



資料來源：行政院主計總處。

備　　註：110 年為基期=100。

年同期增 9.46%，呈上升趨勢(圖 5)。近年受缺工、工資調升、原物料價格上漲及國際供應鏈波動影響，營建成本持續墊高，114 年本市營造工程物價指數為 112.45，較 110 年增 12.45%，亦呈上升趨勢(圖 6)。

二、區域價格變動情形

各區域因生活機能、交通條件及發展程度不同，住宅價格水準及變動幅度亦有所差異。114 年本市住宅平均每件交易總價、單價為 1,533 萬元及 39 萬元/坪，分別較 110 年增 322 萬元(26.59%)及 12 萬元/坪(44.44%)；平均每件交易總價增幅以屯區增 34.21%(365 萬元)最高，平均每件交易單價增幅則以都心增 46.67%(14 萬元/坪)最高。近年本市住宅價格整體呈上升趨勢，惟不同區域之漲幅仍存在差異(表 1)。

表 1、臺中市住宅平均每件交易價格概況-按區域分

單位：萬元、萬元/坪、%

	整體		都心		屯區		山線		海線	
	總價	單價	總價	單價	總價	單價	總價	單價	總價	單價
110年	1,211	27	1,375	30	1,067	24	1,141	25	862	21
114年	1,533	39	1,715	44	1,432	35	1,280	31	1,120	29
增減數	322	12	340	14	365	11	139	6	258	8
增減率	26.59	44.44	24.73	46.67	34.21	45.83	12.18	24.00	29.93	38.10

資料來源：臺中市政府地政局。

備　　註：單價=建物交易價格/建物面積(坪)。

三、預售屋市場

近年土地取得成本、營建成本及預期市場價格持續攀升，預售屋價格亦呈上升趨勢，114 年本市預售屋平均每件交易總價、單價為 2,044 萬元及 53 萬元/坪，分別較 110 年增 770 萬元(60.44%)及 22 萬元/坪(70.97%)；平均每件交易總價及單價增幅皆以住宅大樓最高，分別增 73.98%(924 萬元)及 80.65%(25 萬元/坪) (表 2)。

表 2、臺中市預售屋平均每件交易價格概況

單位：萬元、萬元/坪、%

	整體		公寓		華廈		住宅大樓		透天厝	
	總價	單價	總價	單價	總價	單價	總價	單價	總價	單價
110年	1,274	31	905	21	977	32	1,249	31	1,749	29
114年	2,044	53	1,031	53	1,235	44	2,173	56	2,326	39
增減數	770	22	126	32	258	12	924	25	577	10
增減率	60.44	70.97	13.92	152.38	26.41	37.50	73.98	80.65	32.99	34.48

資料來源：臺中市政府地政局。

備　　註：1.單價=建物交易價格/建物面積(坪)

2.公寓為 5 樓(含)以下，無電梯設備；華廈為 10 樓(含)以下，有設置電梯；住宅大樓為 11 樓以上，有設置電梯。

3.114 年預售屋公寓交易量僅 2 件，分別為西屯區(54.46 萬元/坪)與中區(51.92 萬元/坪)，屬於都心區的高地價小基地危老個案，鑑於其樣本數過少，不具統計代表性，故不納入分析。

細觀交易總價區間，114 年預售屋以「1,001 萬至 1,500 萬元」1,271 件(占 24.82%)為大宗，「1,501 萬至 2,000 萬元」1,190 件(占 23.24%)次之，「2,001 萬至 2,500 萬元」867 件(占 16.93%)再次之，三者合占 6 成 5。依住宅類型觀之，華廈交易總價區間以「1,001 萬至 1,500 萬元」333 件(占該類別 44.88%)最多，住宅大樓、透天厝則皆以「1,501 萬至 2,000 萬元」1,010 件及 83 件(分別占該類別 24.52%及 32.17%)最多(表 3)。

表 3、114 年臺中市預售屋交易總價區間

單位：件、%

總價區間	整體		公寓		華廈		住宅大樓		透天厝	
	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比
500萬以下	5	0.10	-	-	4	0.54	1	0.02	-	-
501萬-1,000萬	431	8.42	1	50.00	251	33.83	178	4.32	1	0.39
1,001萬-1,500萬	1,271	24.82	1	50.00	333	44.88	877	21.29	60	23.26
1,501萬-2,000萬	1,190	23.24	-	-	97	13.07	1,010	24.52	83	32.17
2,001萬-2,500萬	867	16.93	-	-	39	5.26	790	19.18	38	14.73
2,501萬-3,000萬	485	9.47	-	-	12	1.62	454	11.02	19	7.36
3,001萬-3,500萬	399	7.79	-	-	3	0.40	387	9.40	9	3.49
3,501萬-4,000萬	371	7.24	-	-	3	0.40	341	8.28	27	10.47
4,001萬-4,500萬	42	0.82	-	-	-	-	32	0.78	10	3.88
4,501萬-5,000萬	45	0.88	-	-	-	-	40	0.97	5	1.94
5,000萬以上	15	0.29	-	-	-	-	9	0.22	6	2.33

資料來源：臺中市政府地政局。

備　　註：1.交易價格採四捨五入取至整數萬元。

2.因四捨五入致細項加總不為 100%。

四、新成屋市場

114 年本市新成屋平均每件交易總價、單價為 1,600 萬元及 34 萬元/坪，分別較 110 年增 186 萬元(13.15%)及 7 萬元/坪(25.93%)；平均每件交易總價增幅以透天厝最高，增 28.31%(536 萬元)，平均每件交易單價則以華廈增 44.00%(11 萬元/坪)最高(表 4)。

表 4、臺中市新成屋平均每件交易價格概況

單位：萬元、萬元/坪、%

	整體		公寓		華廈		住宅大樓		透天厝	
	總價	單價	總價	單價	總價	單價	總價	單價	總價	單價
110年	1,414	27	1,196	23	837	25	1,201	28	1,893	26
114年	1,600	34	915	29	955	36	1,399	34	2,429	35
增減數	186	7	-281	6	118	11	198	6	536	9
增減率	13.15	25.93	-23.49	26.09	14.10	44.00	16.49	21.43	28.31	34.62

資料來源：臺中市政府地政局。

備　　註：1.單價=建物交易價格/建物面積(坪)

2.公寓為 5 樓(含)以下，無電梯設備；華廈為 10 樓(含)以下，有設置電梯；住宅大樓為 11 樓以上，有設置電梯。

細觀交易總價區間，114 年新成屋以「1,001 萬至 1,500 萬元」521 件(占 34.55%)為大宗，「1,501 萬至 2,000 萬元」332 件(占 22.02%)次之，「501 萬至 1,000 萬元」282 件(占 18.70%)再次之，三者合占 7 成 5。依住宅類型觀之，華廈交易總價區間以「501 萬至 1,000 萬元」80 件(占該類別 40.82%)最多，公寓、住宅大樓皆以「1,001 萬至 1,500 萬

表 5、114 年臺中市新成屋交易總價區間

單位：件、%

總價區間	整體		公寓		華廈		住宅大樓		透天厝	
	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比
500萬以下	51	3.38	2	25.00	47	23.98	2	0.20	-	-
501萬-1,000萬	282	18.70	2	25.00	80	40.82	199	19.80	1	0.33
1,001萬-1,500萬	521	34.55	3	37.50	34	17.35	422	41.99	62	20.74
1,501萬-2,000萬	332	22.02	1	12.50	20	10.20	241	23.98	70	23.41
2,001萬-2,500萬	138	9.15	-	-	13	6.63	73	7.26	52	17.39
2,501萬-3,000萬	70	4.64	-	-	2	1.02	34	3.38	34	11.37
3,001萬-3,500萬	37	2.45	-	-	-	-	18	1.79	19	6.35
3,501萬-4,000萬	53	3.51	-	-	-	-	11	1.09	42	14.05
4,001萬-4,500萬	11	0.73	-	-	-	-	2	0.20	9	3.01
4,501萬-5,000萬	9	0.60	-	-	-	-	2	0.20	7	2.34
5,000萬以上	4	0.27	-	-	-	-	1	0.10	3	1.00

資料來源：臺中市政府地政局。

備　　註：1.交易價格採四捨五入取至整數萬元。

2.因四捨五入致細項加總不為 100%。

元」3 件及 422 件(分別占該類別 37.50%及 41.99%)最多，透天厝則以「1,501 萬至 2,000 萬元」70 件(占該類別 23.41%)最多，不同住宅類型因產品屬性及市場定位不同，交易價格區間亦呈現差異(表 5)。

五、中古屋市場

114 年本市中古屋平均每件交易總價、單價為 1,151 萬元及 29 萬元/坪，分別較 110 年增 47 萬元(4.26%)及 5 萬元/坪(20.83%)；平均每件交易總價增幅以華廈最高，增 9.91%(64 萬元)，平均每件交易單價則以住宅大樓增 30.43%(7 萬元/坪)最高(表 6)。

表 6、臺中市中古屋平均每件交易價格概況

單位：萬元、萬元/坪、%

	整體		公寓		華廈		住宅大樓		透天厝	
	總價	單價	總價	單價	總價	單價	總價	單價	總價	單價
110年	1,104	24	537	19	646	20	1,137	23	1,583	29
114年	1,151	29	565	22	710	26	1,063	30	1,632	32
增減數	47	5	28	3	64	6	-74	7	49	3
增減率	4.26	20.83	5.21	15.79	9.91	30.00	-6.51	30.43	3.10	10.34

資料來源：臺中市政府地政局。

備　　註：1.單價=建物交易價格/建物面積(坪)

2.公寓為 5 樓(含)以下，無電梯設備；華廈為 10 樓(含)以下，有設置電梯；住宅大樓為 11 樓以上，有設置電梯。

細觀交易總價區間，114 年中古屋以「501 萬至 1,000 萬元」2,198 件(占 30.79%)為大宗，「1,001 萬至 1,500 萬元」1,628 件(占 22.81%)

表 7、114 年臺中市中古屋交易總價區間

單位：件、%

總價區間	整體		公寓		華廈		住宅大樓		透天厝	
	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比
500萬以下	1,571	22.01	272	44.81	494	34.02	720	20.92	85	5.19
501萬-1,000萬	2,198	30.79	302	49.75	663	45.66	872	25.34	361	22.04
1,001萬-1,500萬	1,628	22.81	18	2.97	235	16.18	944	27.43	431	26.31
1,501萬-2,000萬	868	12.16	7	1.15	44	3.03	488	14.18	329	20.09
2,001萬-2,500萬	354	4.96	4	0.66	10	0.69	164	4.77	176	10.74
2,501萬-3,000萬	186	2.61	2	0.33	2	0.14	73	2.12	109	6.65
3,001萬-3,500萬	115	1.61	1	0.16	-	-	52	1.51	62	3.79
3,501萬-4,000萬	132	1.85	1	0.16	2	0.14	74	2.15	55	3.36
4,001萬-4,500萬	37	0.52	-	-	-	-	28	0.81	9	0.55
4,501萬-5,000萬	31	0.43	-	-	1	0.07	19	0.55	11	0.67
5,000萬以上	18	0.25	-	-	1	0.07	7	0.20	10	0.61

資料來源：臺中市政府地政局。

備　　註：1.交易價格採四捨五入取至整數萬元。

2.因四捨五入致細項加總不為 100%。

次之，「500 萬以下」1,571 件(占 22.01%)再次之，三者合占 7 成 6。依住宅類型觀之，公寓、華廈交易總價區間均以「501 萬至 1,000 萬元」302 件及 663 件(分別占該類別 49.75%及 45.66%)最多，住宅大樓、透天厝則皆以「1,001 萬至 1,500 萬元」944 件及 431 件(分別占該類別 27.43%及 26.31%)最多(表 7)。

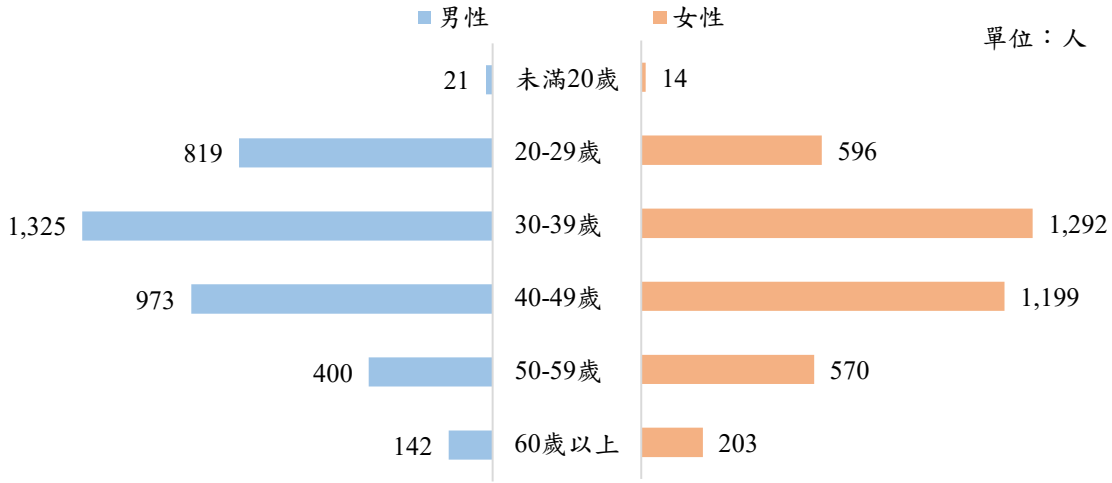
肆、購屋登記人特性分析

為瞭解住宅市場購屋族群特性，以 114 年有完整產權登記之新成屋及中古屋交易案件為基礎，經與購屋登記人資料進行去識別化勾稽，並扣除重複登記[4]及申報書序號與實價登錄資料不一致情形後，有效樣本[5]共 7,641 人，其中本國自然人 7,554 人。

一、人口特徵及住宅選擇

114 年本市購屋登記人年齡別以「30 至 39 歲」2,617 人(占 34.64%)最多，其次為「40 至 49 歲」2,172 人(占 28.75%)，再其次為「20 至 29 歲」1,415 人(占 18.73%)，三者合占 8 成 2，住宅市場購屋主力集中於 20 至 49 歲青壯年族群；輔以性別觀察，未滿 40 歲購屋登記人以男性略多於女性，40 歲以上則以女性居多，反映不同年齡層購屋需

圖 7、114 年臺中市購屋登記人-按性別及年齡別分



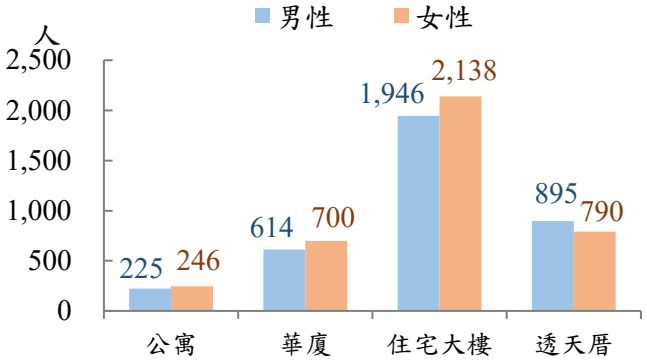
資料來源：臺中市政府地政局。
備　　註：購屋登記人性別係以身分證字號第一碼判斷(1 為男性，2 為女性)。

[4] 同一件交易如有多人共同持有，屬共同持分情形，為避免重複計算，以申報時間最早之權利人作為該筆交易代表人。
[5] 有效樣本篩選流程請詳參考附錄 2。

求及家庭財產登記習慣有所差異，進而影響住宅登記名義選擇(圖 7)。

觀察購買住宅類型，114 年購屋登記人以住宅大樓 4,084 人(占 54.06%)最多，其次為透天厝 1,685 人(占 22.31%)，再其次為華廈 1,314 人(占 17.39%)；輔以性別觀之，除透天厝以男性 895 人(占 53.12%)多於女性 790 人(占 46.88%)外，公寓、華廈及住宅大樓均以女性較多(圖 8)。

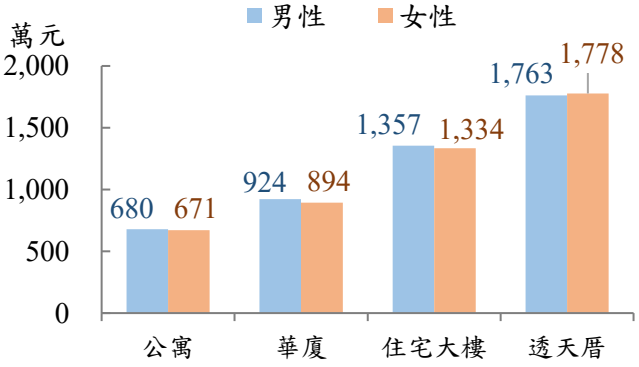
圖 8、114 年臺中市兩性購屋登記人購買住宅類型



資料來源：臺中市政府地政局。

114 年兩性購屋登記人各住宅類型平均交易總價於公寓、華廈及住宅大樓皆為男性高於女性，而透天厝則以女性平均交易總價 1,778 萬元略高於男性 1,763 萬元(圖 9)。

圖 9、114 年臺中市兩性購屋登記人平均交易總價-按住宅類型分

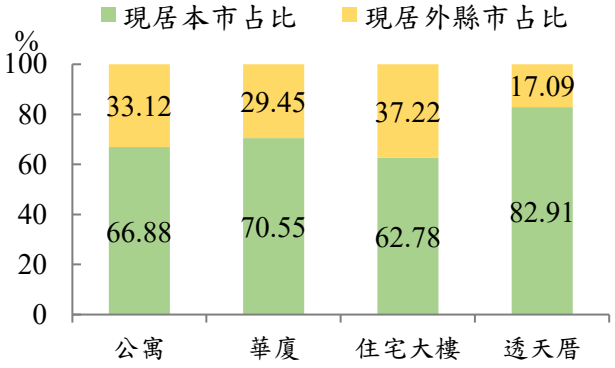


資料來源：臺中市政府地政局。

二、居住地來源分析

114 年本市購屋登記人以本地居民 5,203 人(占 68.88%)為主，現居外縣市者以彰化縣 491 人(占 6.50%)最多，新北市 339 人(占 4.49%)次之，臺北市 205 人(占 2.71%)再次之，本市住宅市場除以在地居住需求為

圖 10、114 年臺中市購屋登記人居住地結構-按住宅類型分



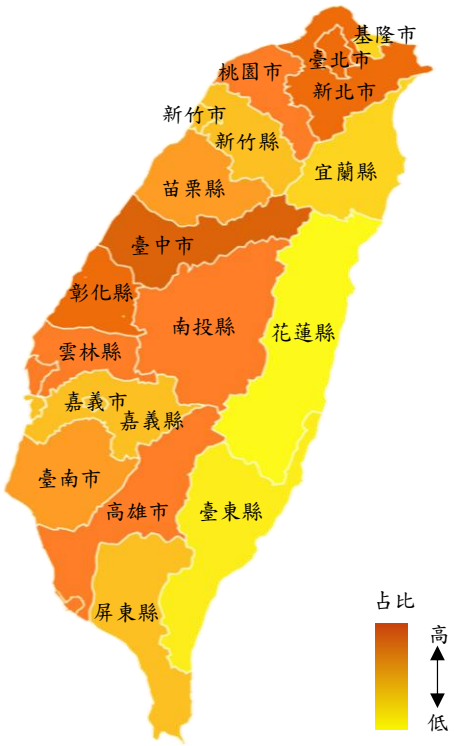
資料來源：臺中市政府地政局。

主外，亦有來自鄰近縣市及北部地區之購屋需求；另觀察購買住宅類型，現居外縣市購屋人占比以住宅大樓 37.22%最高，透天厝僅 17.09%最低(表 8 及圖 10)。

表 8、114 年臺中市購屋登記人-按現居地分

單位：人、%

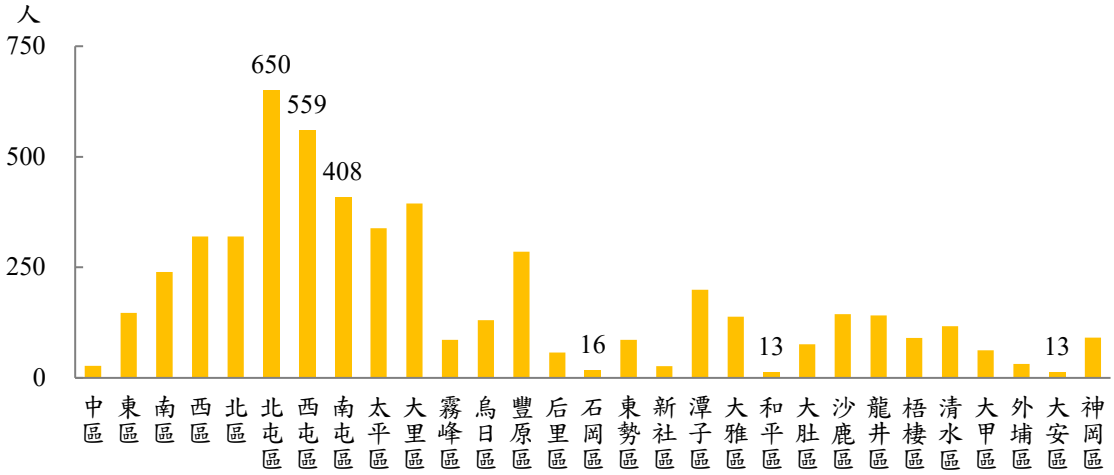
縣市	人數	占比	縣市	人數	占比
臺中市	5,203	68.88	嘉義縣	67	0.89
彰化縣	491	6.50	新竹縣	62	0.82
新北市	339	4.49	屏東縣	57	0.75
臺北市	205	2.71	新竹市	50	0.66
高雄市	182	2.41	宜蘭縣	25	0.33
南投縣	176	2.33	基隆市	21	0.28
雲林縣	157	2.08	臺東縣	16	0.21
桃園市	150	1.99	澎湖縣	16	0.21
臺南市	136	1.80	花蓮縣	13	0.17
苗栗縣	100	1.32	金門縣	13	0.17
嘉義市	71	0.94	連江縣	4	0.05



資料來源：臺中市政府地政局。
備　　註：因四捨五入致細項加總不為 100%。

進一步觀察本地購屋登記人現居行政區，114 年以北屯區 650 人(占 12.49%)最多，西屯區 559 人(占 10.74%)次之，南屯區 408 人(占

圖 11、114 年臺中市本地購屋登記人現居地-按行政區分

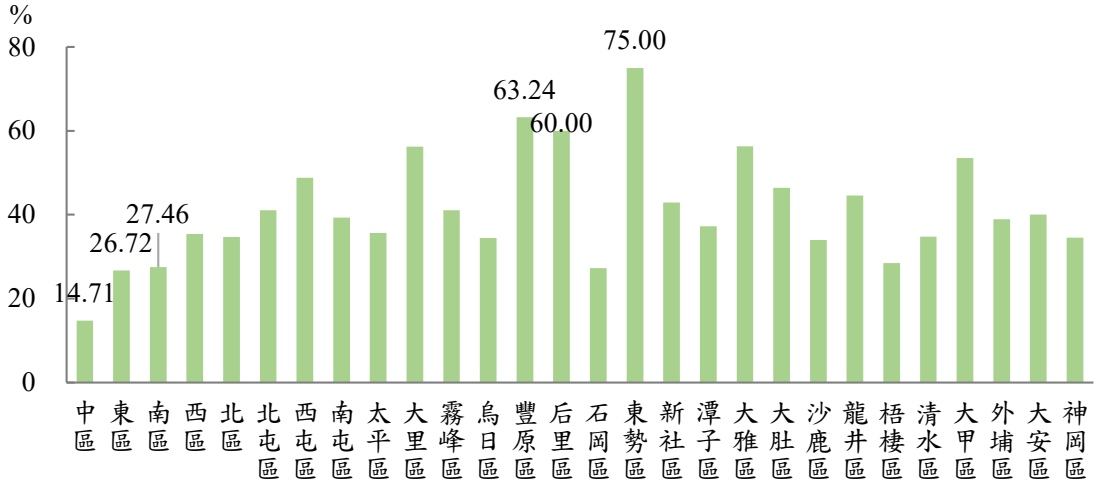


資料來源：臺中市政府地政局。

7.84%)再次之，三者合占 3 成 1，大安區、和平區及石岡區則相對較少，購屋需求主要集中於人口規模較大之行政區(圖 11)。

為探討本市住宅市場之區域連結與購屋移動特性，進一步比較購屋登記人現居地與購屋所在地，並以在地購屋率衡量購屋需求之地域集中程度。114 年本地購屋登記人在地購屋率以東勢區 75.00%為高，豐原區 63.24%次之，后里區 60.00%再次之，具較高在地購屋特性，而中區 14.71%、東區 26.72%及南區 27.46%則較低，跨區購屋情形較為普遍(圖 12)。

圖 12、114 年臺中市本地購屋登記人在地購屋率-按行政區分



資料來源：臺中市政府地政局。

備　　註：1. 在地購屋率=(現居地與購屋所在地皆於該行政區的購屋登記人人數/該行政區的購屋登記人人數)*100。

2. 和平區數值為 0。

伍、結論與未來精進

一、結論

(一) 114 年本市住宅交易計 1 萬 3,767 件，屋齡以中古屋占 51.85%為大宗，住宅類型以住宅大樓占 62.21%居多。各行政區以都心北屯區 2,285 件(占 16.60%)最多，西屯區 1,602 件(占 11.64%)次之，南屯區 1,432 件(占 10.40%)再次之，前 3 大行政區合占 3 成 9，住宅交易集中於人口持續成長、重大建設投入及生活機能較完善之行政區。

(二) 114年9月底本市都市地價指數為105.19，較110年同期增9.46%；114年營造工程物價指數為112.45，較110年增12.45%；住宅平均每件交易總價、單價為1,533萬元及39萬元/坪，分別較110年增26.59%及44.44%，平均每件交易總價增幅以屯區增34.21%最高，平均每件交易單價增幅則以都心增46.67%最高。

(三) 不同屋齡住宅因建築品質、產品規劃及市場預期不同，形成明顯價格層級，114年本市住宅市場呈現「預售屋最高、新成屋次之、中古屋最低」價格結構，平均每件交易單價為53萬元/坪、34萬元/坪及29萬元/坪，分別較110年增22萬元/坪(70.97%)、7萬元/坪(25.93%)及5萬元/坪(20.83%)；進一步觀察各住宅類型，預售屋及中古屋平均每件交易單價增幅均以住宅大樓最高，分別增80.65%及30.43%，新成屋則以華廈增44.00%最高。

(四) 觀察有完整登記產權之新成屋及中古屋購屋登記人資料，114年本市購屋登記人年齡別以「30至39歲」2,617人(占34.64%)最多，「40至49歲」2,172人(占28.75%)次之，「20至29歲」1,415人(占18.73%)再次之，三者合占8成2，住宅市場購屋主力集中於20至49歲青壯年族群。各住宅類型除透天厝以男性占53.12%多於女性外，公寓、華廈及住宅大樓等集合式住宅均以女性較多，惟3者平均交易總價皆為男性高於女性。

(五) 114年本市購屋登記人以本地居民5,203人(占68.88%)為主，現居外縣市者以彰化縣491人(占6.50%)最多，新北市339人(占4.49%)次之，臺北市205人(占2.71%)再次之；本地購屋登記人在地購屋率以東勢區75.00%為高，豐原區63.24%次之，后里區60.00%再次之，具較高在地購屋特性，而中區14.71%、東區26.72%及南區27.46%則較低，跨區購屋情形較為普遍。

二、未來精進

(一)監測住宅市場價量變動趨勢

近年住宅市場受政策調整、金融授信環境及市場景氣循環等因素影響，交易量能與價格走勢均呈現變化，將持續追蹤住宅市場交易量價變動情形，定期分析不同住宅類型、交易熱區及價格帶分布趨勢，建立長期市場監測機制，提供住宅政策研擬及市民掌握市場資訊參考。

(二)推動不動產交易資訊透明化

配合中央不動產相關法令及政策，辦理不動產經紀業及預售屋銷售業者法令宣導與教育訓練，並透過實價登錄查詢平臺、市政宣導及多元資訊管道，強化交易資訊公開與購屋資訊揭露，提升市場透明度及交易安全。

(三)健全地政資料整備，支援市政決策

定期辦理地籍登記資料與實價登錄資料之勾稽比對、資料品質檢核及去識別化作業，提升資料完整性與正確性，並建立可長期追蹤之住宅市場統計指標，作為地政業務推動、市政決策及住宅市場分析重要基礎。

(四)強化不動產交易安全與消費者權益保障

為保障市民財產安全及降低不動產交易糾紛，辦理「預售屋聯合稽查」及不動產經紀業務查核，針對預售屋銷售、定型化契約、履約保證及相關法令遵循情形加強管理，並透過多元宣導方式推廣防詐觀念及「地籍異動即時通」等服務，提升民眾風險防範意識，維護不動產交易秩序與財產安全。

附錄

1. 實價登錄制度沿革
2. 114 年臺中市購屋登記人樣本篩選流程

附錄 1-實價登錄制度沿革

日期	實施/修法	內容
101 年 8 月	實價登錄 1.0 正式上路	制度正式施行，案件辦竣登記後 30 日內由地政士/經紀業申報，採區段化、去識別化揭露。
106 年 12 月	資料公開頻率調整	實價登錄資料由每月 2 次改為每月 1 日、11 日及 21 日更新，提升資訊揭露即時性。
109 年 7 月	買賣案件申報方式調整	申報義務回歸買賣雙方，且改為申請買賣移轉登記時「併同辦理」，免除登記後再申報的逾期風險。
110 年 7 月	實價登錄 2.0 正式實施	1.成交案件地號及門牌完整揭露。 2.預售屋銷售前應辦理備查，並全面納入實價登錄，於簽訂買賣契約後 30 日內申報。 3.增訂主管機關查核權。 4.加重未依限申報或價格資訊不實且屢不改正之罰則。 5.預售屋紅單交易納管。 6.預售屋買賣定型化契約納管。
112 年 7 月	預售屋解約申報新制	配合《平均地權條例》修法施行，增訂預售屋及新建成屋買賣契約解約案件申報登錄規定，納入實價登錄申報範圍，以掌握預售屋交易後續變動情形，提升交易資訊完整性。

註：至內政部不動產交易實價查詢服務網(https://lvr.land.moi.gov.tw)首頁\「實價登錄 2.0 專區」\「歷次修法說明」與新舊制內容對照。

附錄 2-114 年臺中市購屋登記人樣本篩選流程

單位：人

順序	篩選過程	樣本數
1	原始樣本數	18,902
2	去除重複登記	12,184
3	有效樣本(與實價登錄資料庫比對)	7,641
4	排除私法人及外國自然人	7,555
5	扣除1人身份證字號無法辨識	7,554