

主計處市政統計簡析

103-014 號

103 年 8 月

臺中市不動產交易概況

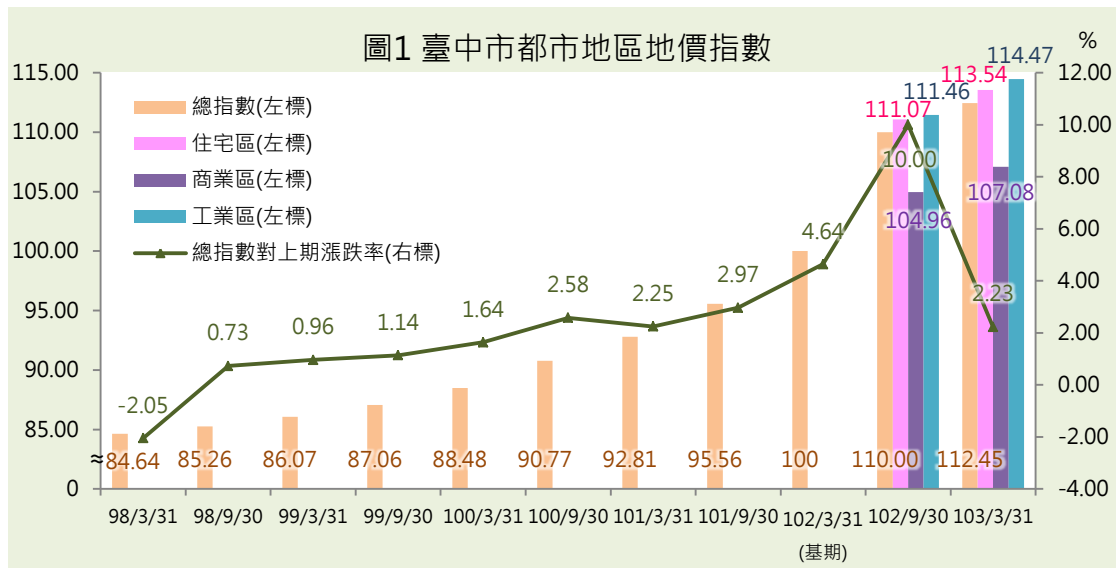
房地產交易與經濟活絡程度息息相關，土地開發及營建工程帶動地價上漲及不動產買賣，但不動產價格過度飆升除有泡沫化風險外，更造成民眾經濟壓力、擴大財富不均。我國房地產價格就國民所得而言向來偏高，為回應民間需求及穩定市場，政府近期陸續提出抑制房價措施及討論，如中央銀行擴大房市管制措施，財政部研議房地合一實價課稅可行性，盼使房市回歸實質供需。

一、本市 103 年 3 月 31 日都市地區地價總指數為 112.45，較上期上漲 2.23%，在五都中漲幅最少。

本市 103 年 3 月 31 日都市地區地價總指數¹為 112.45（基期：102 年 3 月 31 日＝100），較上期 102 年 9 月 30 日上漲 2.23%，其中住宅區、商業區及工業區本期指數分別為 113.54、107.08、114.47，因本市不斷新興開發地區，推動各項重大交通建設，商圈商業活動活絡，及中部科學園區大廠持續進駐，工業用地建廠需求仍大，指數亦分別較上期上漲 2.23%、2.02%、2.70%。觀察近 5 年總指數走勢，98 年下半年脫離金融海嘯影響後，指數逐期上揚，至 102 年 9 月 30 日指數漲幅達 10.00%最高，103 年 3 月 31 日漲幅滑落至 2.23%，顯示地價飆漲情形趨緩。（圖 1）

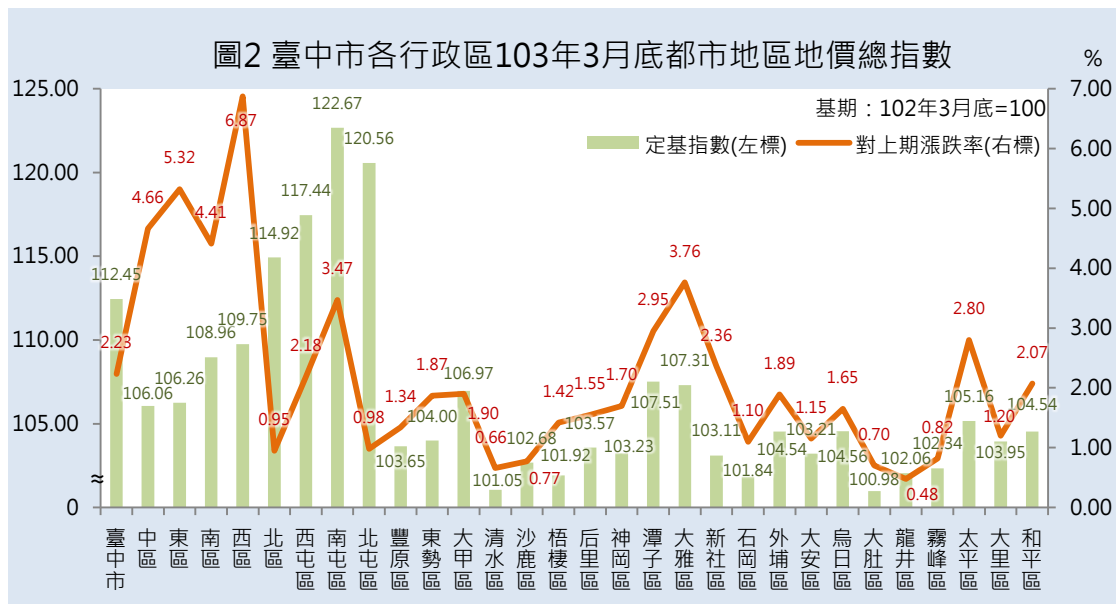
就各行政區觀察，因捷運綠線連結高鐵之交通優勢持續發酵，103 年 3 月底地價總指數最高之行政區前 3 名依序為南屯區 122.67、北屯區 120.56 及西屯區 117.44；指數最低之 3 個區則依序為大肚區 100.98、清水區 101.05、石岡區 101.84。

¹內政部每半年發布都市地區地價指數，1 月發布上年 9 月 30 日、7 月發布當年 3 月 31 日之指數，指數反映地價資訊，並提供土地交易參考。



資料來源：內政部地政司

就對上期之漲跌率觀察，漲幅最高之前3個區依序為西區 6.87%、東區 5.32%、中區 4.66%，顯示市場反映臺 74 線快速道路通車增加便利性，及臺鐵高架化、BRT 及捷運、台糖區段徵收及建國市場新建等工程對舊市區再生發展之可期性；漲幅最小的3個區則依序為龍井區 0.48%、清水區 0.66%、大肚區 0.70%。(圖 2)



資料來源：內政部地政司

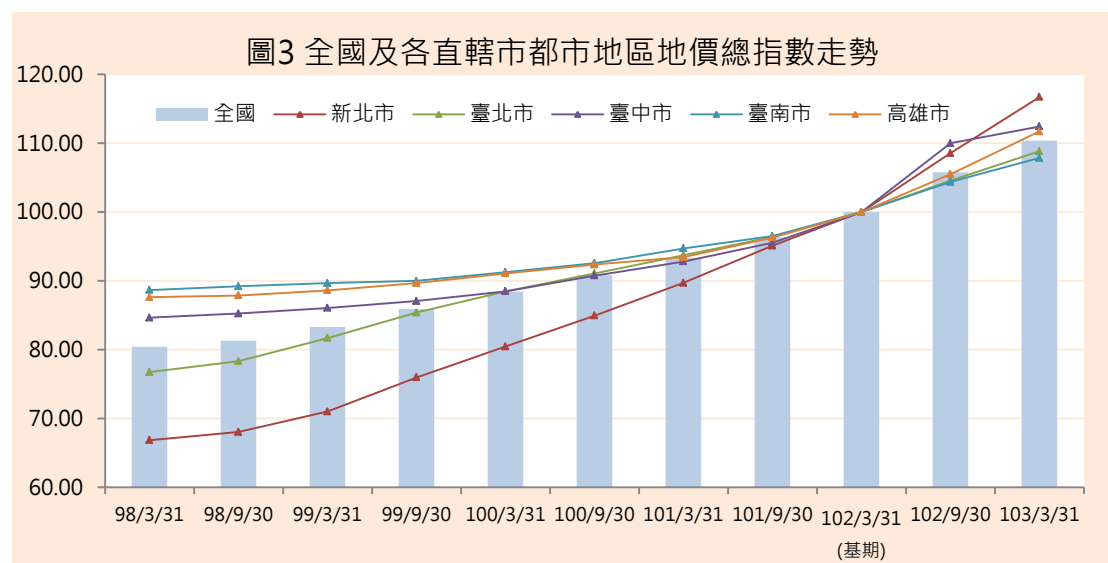
在五都中，本（103）年 3 月底地價指數以新北市 116.72 最高，本市（112.45）居次，後依序為高雄市 111.71、臺北市 108.84、臺南市 107.85；另以較上期漲跌率觀察，本市地價漲幅趨緩情形明顯，漲幅 2.23% 為最小，其它四都漲幅由高至低分別為新北市 7.53%、高雄市 5.87%、臺北市 4.07%、臺南市 3.35%。另以近 5 年觀察，以新北市漲幅 74.57% 最高、臺北市 41.81% 居次、本市 32.86% 居第 3，後依序為高雄市 27.49%、臺南市 21.62%，呈現越往北部，漲幅越高。（表 1、圖 3）

表 1 全國及各直轄市都市地區地價總指數表

基期：102 年 3 月 31 日=100

期別	全國		新北市		臺北市		臺中市		臺南市		高雄市	
	總指數	對上期漲跌率(%)	總指數	對上期漲跌率(%)	總指數	對上期漲跌率(%)	總指數	對上期漲跌率(%)	總指數	對上期漲跌率(%)	總指數	對上期漲跌率(%)
98/3/31	80.42	-1.33	66.86	-1.77	76.75	-1.26	84.64	-2.05	88.68	-0.54	87.62	-1.46
98/9/30	81.30	1.10	68.05	1.78	78.33	2.05	85.26	0.73	89.21	0.59	87.87	0.28
99/3/31	83.32	2.49	71.02	4.35	81.70	4.31	86.07	0.96	89.67	0.52	88.62	0.86
99/9/30	85.90	3.09	75.98	6.97	85.39	4.51	87.06	1.14	89.99	0.37	89.66	1.17
100/3/31	88.43	2.94	80.47	5.92	88.48	3.62	88.48	1.64	91.27	1.42	91.09	1.60
100/9/30	90.86	2.75	84.94	5.55	91.08	2.94	90.77	2.58	92.57	1.42	92.38	1.41
101/3/31	93.38	2.77	89.72	5.62	93.73	2.91	92.81	2.25	94.72	2.33	93.45	1.16
101/9/30	96.32	3.14	95.11	6.00	96.36	2.81	95.56	2.97	96.50	1.88	96.29	3.04
102/3/31	100	3.82	100	5.15	100	3.78	100	4.64	100	3.62	100	3.85
102/9/30	105.79	5.79	108.55	8.55	104.59	4.59	110.00	10.00	104.36	4.36	105.51	5.51
103/3/31	110.38	4.34	116.72	7.53	108.84	4.07	112.45	2.23	107.85	3.35	111.71	5.87
103/3/31 對 98/3/31 之漲跌率%	37.25		74.57		41.81		32.86		21.62		27.49	

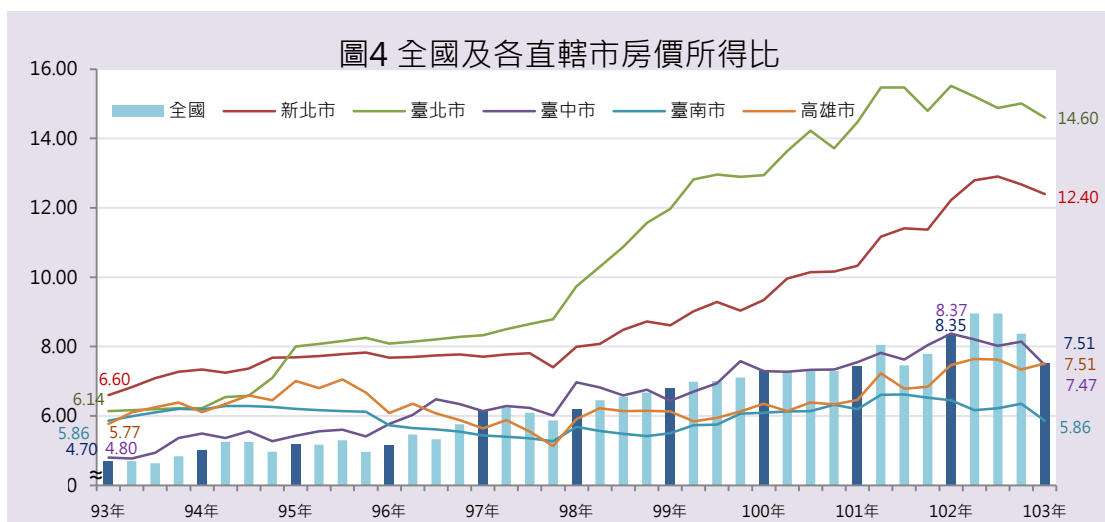
資料來源：內政部地政司



資料來源：內政部地政司

二、本市 103 年第 1 季房價所得比 7.47，為五都第二低。

另一方面，房價所得比²直接反映市民購屋負擔，若倍數愈大，表示每戶家庭所承受的購屋壓力愈大，103 年第 1 季全國房價所得比為 7.51，對照國際上一般之合宜比 3~4 倍，顯示我國房價負擔偏高，而本市為 7.47，略低於全國平均，且較去年同期 8.37 縮減 0.9 倍，在五都中為第 2 低，次於臺北市 14.60、新北市 12.40、高雄市 7.51，僅高於臺南市 5.86。就近 10 年觀察，本市 93 年第 1 季房價所得比僅 4.80，呈增加趨勢至 102 年第 1 季達 8.37 高點，近一年抑制房價措施發酵轉下降走勢，10 年間本市房價所得比擴增 2.67 倍，五都房價所得比以臺北市擴增 8.46 倍最多，新北市 5.8 倍次之，本市居第 3 位，後為高雄市 1.74 倍、臺南市 0 倍。(圖 4)



資料來源：內政部不動產資訊平台

²房價所得比=中位數房價/家戶年可支配所得中位數，數值越大負擔越高。房價資料民國 101 年第 2 季(含)以前採用財團法人聯合徵信中心擔保品建估總價，民國 101 年第 3 季起採用不動產成交案件實際資訊申報登錄、財政部財稅資料中心個人綜合所得稅申報資料。

三、本市 103 年上半年土地及建物買賣變更登記筆數分別較去年同期下降 6.25%及 5.20%，在五都中減幅最小。

土地及建物買賣變更登記反映不動產交易之頻率，就土地所有權買賣變更登記觀之，本市 103 年上半年買賣共計 4 萬 3,568 筆，面積為 1,138.8 萬平方公尺，分別較去年同期減少 6.25%、13.68%，而五都買賣筆數亦均較上年同期減少，減少幅度依序為臺北市-15.06%，新北市-14.84%、高雄市-10.55%、臺南市-8.25%，本市減幅最小。另就建物所有權買賣變更登記觀察，本市 103 年上半年買賣筆數 2 萬 3,518 筆、面積 275.1 萬平方公尺，分別較去年同期減少 5.20%、4.19%。而五都買賣筆數亦均較上年同期減少，以新北市-18.02%減幅最高、臺北市-16.73%居次、後依序為臺南市-10.18%、高雄市-5.83%，而本市減幅亦為最少。綜之本市土地及建物買賣熱度一年來呈趨緩走勢，惟與其他直轄市相較，跌幅較小。(表 2、3)

表 2 各直轄市土地所有權買賣登記統計表

期別	新北市		臺北市		臺中市		臺南市		高雄市	
	筆數	面積	筆數	面積	筆數	面積	筆數	面積	筆數	面積
92 年	113,590	4,132.4	78,198	1,205.4	87,227	3,231.5	51,833	3,295.6	62,892	2,597.7
93 年	122,679	3,533.3	85,161	1,236.9	95,644	3,205.3	58,008	5,268.1	72,884	2,470.3
94 年	132,290	3,742.4	87,599	1,272.6	95,911	3,101.0	60,076	4,088.4	71,198	2,597.5
95 年	132,399	7,284.1	92,645	1,163.1	100,796	2,693.9	55,447	2,969.1	71,546	2,869.5
96 年	131,938	5,366.1	84,200	992.7	94,231	2,965.3	52,121	2,699.1	65,345	3,175.4
97 年	122,520	6,299.3	80,741	1,124.9	78,190	2,491.4	46,297	2,817.3	56,773	2,483.6
98 年	127,612	5,747.9	79,363	891.4	76,340	2,160.1	45,081	2,830.0	55,198	2,336.9
99 年	148,335	6,333.8	85,163	932.8	92,433	2,749.3	48,268	2,850.9	65,363	2,452.7
100 年	131,370	4,500.1	70,227	890.5	88,240	2,569.3	49,038	2,394.6	63,937	2,218.1
101 年	114,258	4,997.6	55,700	627.8	82,904	2,437.5	49,674	2,846.7	65,586	2,896.9
102 年	129,060	8,615.1	56,377	516.2	95,730	2,821.3	60,602	2,832.6	74,253	2,766.7
上半年	62,082	3,744.8	28,366	237.4	46,472	1,319.2	30,019	1,409.6	36,948	1,433.5
103 年 上半年	52,867	4,171.8	24,095	321.7	43,568	1,138.8	27,543	1,294.4	33,049	3,850.8
103 年上 半年較去 年同期增 減%	-14.84	11.40	-15.06	35.50	-6.25	-13.68	-8.25	-8.17	-10.55	168.63

資料來源：內政部

表 3 各直轄市建物所有權買賣登記統計表

單位：棟、萬平方公尺、%

期別	新北市		臺北市		臺中市		臺南市		高雄市	
	棟數	面積	棟數	面積	棟數	面積	棟數	面積	棟數	面積
92 年	85,286	1,080.9	55,311	979.5	43,026	786.2	19,241	313.4	37,031	709.7
93 年	96,785	997.4	62,557	665.9	53,990	687.1	25,710	365.9	46,421	568.8
94 年	97,099	927.1	64,339	636.2	57,706	682.0	26,742	367.5	46,814	602.7
95 年	105,089	1,088.9	68,976	668.3	61,543	738.0	24,556	379.5	46,768	569.4
96 年	104,562	979.9	63,709	606.1	57,260	671.4	22,777	335.4	44,250	533.9
97 年	96,407	860.8	64,112	546.1	45,894	560.0	20,650	284.1	37,807	474.8
98 年	106,656	928.0	63,611	517.5	47,633	546.8	21,364	283.0	35,847	445.2
99 年	108,242	1,052.8	63,344	536.0	54,139	701.4	21,729	282.2	39,873	500.9
100 年	84,018	775.5	49,918	416.4	49,790	582.1	21,384	297.5	37,469	477.8
101 年	69,187	656.5	38,571	327.1	45,906	586.6	20,924	287.3	39,625	494.5
102 年	80,601	741.9	39,496	324.1	53,695	618.9	23,378	316.3	43,755	551.5
上半年	38,116	359.8	20,047	167.8	24,808	287.2	11,919	163.5	21,704	289.7
103 年 上半年	31,246	284.4	16,694	132.4	23,518	275.1	10,706	157.8	20,439	240.0
103 年上 半年較去 年同期增 減%	-18.02	-20.97	-16.73	-21.12	-5.20	-4.19	-10.18	-3.47	-5.83	-17.16

資料來源：內政部

綜合地價指數、房價所得比、土地及建物買賣登記情形，本市房地產呈現價平量縮之走勢，雖本市都市地區地價指數及房價所得比，較之前漲幅略有趨緩及下降，購屋負擔仍為沉重，為持續吸引民眾在本市就業，並降低購（租）屋負擔，本府已著手於豐原及大里等區興辦「幸福好宅」，並積極規劃設置社會住宅，照顧經濟弱勢民眾；此外，本府都市發展局亦持續辦理「青年安心成家」及「住宅補貼」等方案，提供民眾申請優惠貸款、租金補貼、購置住宅貸款利息補貼，並設置「租屋服務平台」，以修繕費補助及租金補貼之方式，招募公益出租人房東，期健全本市住宅環境，使市民住的安心。