

主計處市政統計簡析

102-006 號

102 年 8 月

臺中市各行政區土地建物買賣概況

房地產交易為重要景氣領先指標之一，土地及建物所有權移轉登記件數可顯示房地產市場活絡情形。公告土地現值衡量準據是依各筆土地區位因素之所在地區之繁榮程度，於每年 1 月 1 日公告當年度土地現值，而公告土地現值不僅是作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值的參考及直轄市或縣市政府審核土地移轉現值的依據，亦涉及民眾土地增值稅稅負，並作為徵收補償地價的標準。茲就本市各行政區公告土地現值、土地及建物所有權移轉登記概況分析如下：

(一) 近兩年臺中市都市土地平均每公頃公告現值以西屯區及南屯區漲逾 1 成最高。

102 年本市已登記土地面積公告土地現值總額為 8 兆 4,366.26 億元，較上年的 8 兆 449.28 億元增加 3,916.98 億元(4.87%)；已登記土地面積又可分為都市土地面積及非都市土地面積，其中 102 年都市土地面積為 11 萬 4,420.98 公頃，較上年增加 17.14 公頃；都市土地公告現值平均每公頃為 0.615 億元，較上年的 0.585 億元提高 0.03 億元(5.21%)。

在 102 年各區都市土地公告現值中，平均每公頃價格則以中區 5.533 億元最高價，西區 5.364 億元居次，北區 4.505 億元再次之；而最低者為和平區僅平均每公頃 0.010 億元，次低者為新社區的 0.268 億元，石岡區 0.301 億元居第 3 低，本市因地緣遼闊，致各區平均每公頃都市土地公告現值差距頗大。

若以 101、102 年度各行政區都市土地面積平均每公頃公告現值漲跌幅觀之，則以西屯區上漲 10.61% 最高，其次為南屯

區 9.99%，大里區上漲 8.36%居第 3，再其次為太平區 6.44%，北屯區為 5.23%居第 5，餘各區上漲幅度皆在 5%以下。觀察其空間地理位置，北屯、西屯及南屯區在未來本市第一條捷運線完成營運後，其地價上漲可期。另大里、太平區因生活圈四號道路完成，促使交通更便利，及軟體科學園區的開發與其他公共建設的投入，使土地利用更具有高度的發展空間，進而帶動地價。(詳表 1)

(二) 100 年上半年至 102 年上半年期間本市土地所有權買賣筆數以西屯區、北屯區及南屯區最多，占全市土地所有權買賣筆數近三分之一。

102 年上半年本市土地所有權買賣筆數為 4 萬 6,472 筆，較上年同期增加 5,893 筆(14.52%)，其中在各行政區土地所有權買賣筆數中，以西屯區的 5,761 筆最高，其次為北屯區的 5,608 筆，北區 3,246 筆居第 3；102 年上半年本市土地所有權買賣面積為 1,319.2 萬平方公尺，較上年同期增加 113.7 萬平方公尺(9.43%)，而在各行政區中，則以西屯區的 145.7 萬平方公尺最高，北屯區 113.0 萬平方公尺居次，太平區 110.0 萬平方公尺再次之。

若統計 100 年至 102 年上半年所累積本市各行政區土地所有權買賣筆數中，以西屯區 2 萬 8,172 筆為最多，其次為北屯區 2 萬 4,735 筆，北區 1 萬 5,924 筆居第 3，而和平區 517 筆為最少；以土地所有權買賣面積觀之，亦以西屯區 666.0 萬平方公尺最多，其次為霧峰區的 516.8 萬平方公尺，東勢區 503.2 萬平方公尺居第 3，中區 7.9 萬平方公尺為最少。(詳表 2 及圖 1)

(三) 100 年至 102 年上半年西屯區、北屯區及南屯區之建物所有權買賣合計棟數及面積為各行政區中最高，占全市近 4 成及近 3

成 7。

另 102 年上半年本市建物所有權買賣棟數為 2 萬 4,808 棟，較上年同期增加 2,611 棟(11.76%)，各行政區中以西屯區 4,080 棟最高，北屯區 3,275 棟及北區 2,158 棟分居第 2、3 位；建物所有權買賣面積則以西屯區、北屯區及南屯區居前 3 高，分別為 42.1 萬平方公尺、35.1 萬平方公尺及 21.1 萬平方公尺，值得一提的是以上行政區，大部分皆位居於本市中心區塊的地理位置。

若自 100 年上半年至 102 年上半年本市各行政區建物所有權合計買賣棟數及面積觀之，以西屯區 2 萬 997 棟及 223.8 萬平方公尺最高，其次依序為北屯區及南屯區，建物所有權買賣棟數分別為 1 萬 5,436 棟及 1 萬 772 棟；建物買賣面積分別為 174.2 萬平方公尺及 129.6 萬平方公尺。此三個行政區為一緊鄰的區塊，合計所有權買賣棟數及面積分別占全市建物所有權買賣的 39.28%及 36.52%，顯示此三行政區為各行政區中建物買賣最為活絡區塊，究其原因，該區位居南來北往的中心樞紐，交通極具便利與機動性，而其中包含五期、七期與十二期重劃區，在重大建設方面則包括新市政中心、市議會、大都會歌劇院，文心森林公園及秋紅谷廣場，臺中工業區、中部科學園區及精密機械園區亦皆位於該地區內，具高度居住的生活機能，顯示出該區域房地產前景看好。(詳表 3 及圖 2)

表1 臺中市101、102年各區土地面積與公告土地現值

單位：公頃、億元、億元/公頃、%

行政區	民國101年					民國102年					
	合計		都市土地			合計		都市土地			
	面積	公告土地現值總額	面積	公告土地現值總額	平均每公頃現值總額	面積	公告土地現值總額	面積	公告土地現值總額	平均每公頃現值總額	較上年增減%
總計	209,604.27	80,449.28	114,403.84	66,909.24	0.585	209,574.76	84,366.26	114,420.98	70,403.95	0.615	5.13
中區	95.73	514.89	95.73	514.89	5.379	95.73	529.65	95.73	529.65	5.533	2.86
東區	647.14	1,925.66	647.14	1,925.66	2.976	647.81	2,000.75	647.81	2,000.75	3.088	3.76
南區	774.72	2,618.41	774.72	2,618.41	3.380	774.83	2,733.80	774.83	2,733.80	3.528	4.38
西區	622.56	3,214.02	622.56	3,214.02	5.163	622.55	3,339.30	622.55	3,339.30	5.364	3.89
北區	757.21	3,336.50	757.21	3,336.50	4.406	757.47	3,412.07	757.47	3,412.07	4.505	2.25
西屯區	3,980.93	11,778.98	3,980.93	11,778.98	2.959	3,986.87	13,048.07	3,986.87	13,048.07	3.273	10.61
南屯區	2,991.27	6,678.21	2,991.27	6,678.21	2.233	2,961.27	7,272.85	2,961.27	7,272.85	2.456	9.99
北屯區	5,944.07	6,587.93	5,944.07	6,587.93	1.108	5,946.64	6,931.73	5,946.64	6,931.73	1.166	5.23
豐原區	3,911.59	4,474.21	2,018.30	4,105.26	2.034	3,911.82	4,514.64	2,025.31	4,146.78	2.047	0.64
東勢區	9,497.90	1,125.24	1,573.57	804.40	0.511	9,497.21	1,135.21	1,573.61	806.81	0.513	0.39
大甲區	4,859.15	2,198.08	1,184.57	1,345.55	1.136	4,855.19	2,222.11	1,187.31	1,369.03	1.153	1.50
清水區	6,592.33	3,211.53	5,207.66	2,834.26	0.544	6,594.21	3,272.51	5,207.62	2,885.52	0.554	1.84
沙鹿區	4,017.43	2,550.80	3,203.58	2,176.13	0.679	4,017.47	2,626.33	3,203.69	2,241.92	0.700	3.09
梧棲區	2,792.57	2,631.79	2,792.57	2,631.79	0.942	2,791.62	2,680.44	2,791.62	2,680.44	0.960	1.91
后里區	4,960.92	2,075.76	901.30	921.34	1.022	4,962.36	2,102.84	901.07	928.14	1.030	0.78
神岡區	3,248.72	1,849.02	1,471.56	1,209.13	0.822	3,249.70	1,868.04	1,471.38	1,218.74	0.828	0.73
潭子區	2,559.48	2,178.33	1,430.48	1,784.93	1.248	2,559.08	2,244.65	1,429.16	1,839.98	1.287	3.12
大雅區	3,180.05	2,448.59	1,123.20	1,176.47	1.047	3,179.29	2,472.00	1,122.57	1,193.79	1.063	1.53
新社區	7,466.77	702.67	410.99	108.75	0.265	7,444.44	712.04	411.03	110.14	0.268	1.13
石岡區	1,532.55	233.00	436.21	129.92	0.298	1,534.30	235.38	437.82	131.88	0.301	1.01
外埔區	3,660.42	742.33	249.87	106.64	0.427	3,661.51	745.35	249.95	108.03	0.432	1.17
大安區	2,515.37	436.82	225.48	72.47	0.321	2,522.24	442.23	232.27	74.77	0.322	0.31
烏日區	3,282.54	3,492.00	1,314.83	2,430.48	1.849	3,282.46	3,707.55	1,327.03	2,545.11	1.918	3.73
大肚區	2,977.55	1,024.28	1,395.48	677.08	0.485	2,977.50	1,044.96	1,395.09	690.61	0.495	2.06
龍井區	4,545.91	2,049.54	4,270.98	1,776.68	0.416	4,539.48	2,105.57	4,264.56	1,820.40	0.427	2.64
霧峰區	8,961.92	2,116.27	1,055.64	537.64	0.509	8,973.55	2,182.80	1,065.47	549.35	0.516	1.38
太平區	11,723.90	3,333.36	3,510.74	2,288.89	0.652	11,725.56	3,500.10	3,517.14	2,439.62	0.694	6.44
大里區	2,700.23	3,933.14	1,001.10	2,527.76	2.525	2,699.03	4,288.28	1,002.42	2,742.14	2.736	8.36
和平區	98,803.34	987.91	63,812.08	609.08	0.010	98,803.55	995.03	63,811.68	612.56	0.010	—

資料來源：本府地政局

表 2 臺中市各行政區土地所有權買賣統計表

行政區	筆數 (筆)					面積 (萬平方公尺)				
	100年	101年	上半年	102年 上半年	較上年同期 比較增減%	100年	101年	上半年	102年 上半年	較上年同期 比較增減%
總計	87,648	82,904	40,579	46,472	14.52	2,327.9	2,437.5	1,205.5	1,319.2	9.43
中區	717	818	330	575	74.24	2.1	2.2	0.8	3.6	350.00
東區	1,963	1,963	1,092	1,064	-2.56	20.8	65.7	58.6	12.3	-79.01
西區	5,115	4,452	2,190	2,518	14.98	25.2	19.2	11.1	32.4	191.89
南區	5,315	5,392	2,610	2,584	-1.00	44.6	39.3	17.6	12.2	-30.68
北區	6,882	5,796	2,827	3,246	14.82	44.6	28.5	16.2	12.8	-20.99
西屯區	12,240	10,171	4,983	5,761	15.61	304.5	215.8	106.7	145.7	36.55
南屯區	5,929	5,551	2,672	3,001	12.31	123.3	131.4	75.2	70.6	-6.12
北屯區	10,094	9,033	4,509	5,608	24.37	168.8	190.0	113.2	113.0	-0.18
豐原區	3,379	3,181	1,607	1,774	10.39	48.3	66.2	34.8	40.8	17.24
東勢區	1,370	1,529	705	637	-9.65	167.2	244.6	127.3	91.3	-28.28
大甲區	1,462	1,422	789	584	-25.98	45.4	58.2	31.4	26.0	-17.20
清水區	1,370	1,546	767	879	14.60	71.9	60.1	26.7	33.6	25.84
沙鹿區	3,656	3,616	1,879	2,663	41.72	75.5	90.6	45.1	64.3	42.57
梧棲區	977	954	501	571	13.97	23.1	35.7	17.7	17.4	-1.69
神岡區	1,743	1,751	901	678	-24.75	67.8	54.1	26.0	32.0	23.08
后里區	1,024	1,102	512	737	43.95	57.0	72.0	33.4	56.1	67.96
大雅區	2,433	2,429	1,002	1,208	20.56	60.9	49.4	23.5	32.3	37.45
潭子區	2,766	2,769	1,403	1,142	-18.60	55.8	53.3	25.3	31.1	22.92
新社區	907	886	434	446	2.76	104.8	121.4	59.2	51.4	-13.18
石岡區	307	239	127	152	19.69	21.9	11.0	6.7	7.6	13.43
外埔區	876	761	357	526	47.34	66.8	66.2	27.5	42.6	54.91
大安區	247	345	187	256	36.90	20.5	33.5	17.4	26.1	50.00
烏日區	2,103	2,054	787	1,410	79.16	80.2	77.5	28.3	50.1	77.03
大肚區	1,202	1,503	718	807	12.40	37.4	48.7	22.0	30.8	40.00
龍井區	1,884	1,786	800	1,318	64.75	69.4	51.4	24.8	38.0	53.23
霧峰區	1,949	2,130	886	1,101	24.27	177.5	257.5	75.0	81.8	9.07
太平區	4,751	5,117	2,593	2,827	9.02	196.8	168.7	91.5	110.0	20.22
大里區	4,678	4,457	2,335	2,342	0.30	84.2	85.2	43.6	41.9	-3.90
和平區	309	151	76	57	-25.00	61.6	39.8	19.1	11.3	-40.84

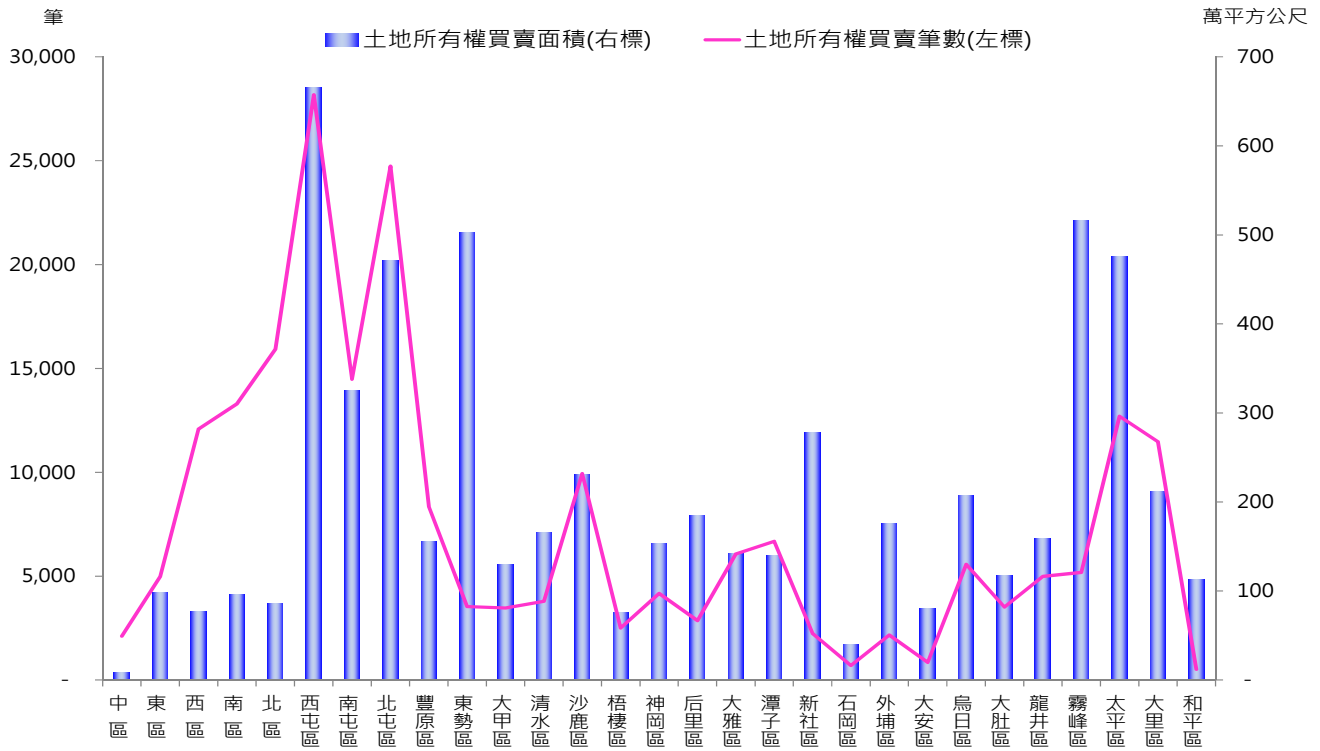
資料來源：本府地政局

表3 臺中市各行政區建物所有權買賣統計

行政區	棟數 (棟)					面積 (萬平方公尺)				
	100年	101年	上半年	102年 上半年	較上年同 期比較增 減%	100年	101年	上半年	102年 上半年	較上年同 期比較增 減%
總計	49,454	45,906	22,197	24,808	11.76	570.9	586.6	269.3	287.2	6.65
中區	425	577	245	336	37.14	4.0	6.9	2.7	7.2	166.67
東區	1,312	1,394	838	629	-24.94	13.8	12.4	6.7	6.2	-7.46
西區	3,460	2,979	1,377	1,836	33.33	33.7	29.2	13.5	19.4	43.70
南區	3,666	3,475	1,583	1,703	7.58	35.0	39.5	18.1	16.6	-8.29
北區	4,825	3,785	1,876	2,158	15.03	45.0	34.5	17.5	20.4	16.57
西屯區	9,551	7,366	3,564	4,080	14.48	105.6	76.1	40.1	42.1	4.99
南屯區	4,679	4,163	2,026	1,930	-4.74	59.1	49.4	23.9	21.1	-11.72
北屯區	6,330	5,831	2,847	3,275	15.03	71.1	68.0	35.6	35.1	-1.40
豐原區	1,510	1,370	703	727	3.41	18.8	20.9	11.4	11.4	—
東勢區	197	164	78	104	33.33	2.8	2.5	1.2	1.5	25.00
大甲區	476	407	206	163	-20.87	9.0	8.1	3.9	3.3	-15.38
清水區	305	629	272	344	26.47	5.4	23.7	5.0	7.5	50.00
沙鹿區	1,169	1,595	854	1,012	18.50	18.8	23.7	12.4	14.6	17.74
梧棲區	433	478	182	166	-8.79	7.7	40.9	6.5	3.0	-53.85
神岡區	454	465	216	188	-12.96	7.4	6.9	3.3	2.8	-15.15
后里區	213	238	108	162	50.00	3.7	4.2	1.8	2.8	55.56
大雅區	890	1,022	342	439	28.36	12.4	12.8	4.3	6.2	44.19
潭子區	1,469	1,352	640	616	-3.75	15.6	15.9	7.6	6.3	-17.11
新社區	66	75	34	56	64.71	1.1	1.2	0.5	1.0	100.00
石岡區	37	34	18	15	-16.67	0.7	0.6	0.3	0.2	-33.33
外埔區	172	135	65	158	143.08	3.8	2.8	1.8	2.7	50.00
大安區	27	28	17	18	5.88	0.4	0.6	0.4	0.4	—
烏日區	660	739	233	296	27.04	9.1	9.7	3.4	4.7	38.24
大肚區	384	407	185	281	51.89	5.9	8.7	2.4	3.5	45.83
龍井區	932	1,045	458	650	41.92	11.2	10.7	4.8	7.2	50.00
霧峰區	454	670	444	342	-22.97	6.2	6.7	3.9	4.0	2.56
太平區	2,397	2,718	1,347	1,857	37.86	28.2	36.0	18.4	19.6	6.52
大里區	2,960	2,763	1,437	1,267	-11.83	35.6	34.0	17.8	16.4	-7.87
和平區	1	2	2	—	-100.00	0.0	0.0	0.0	—	-100.00

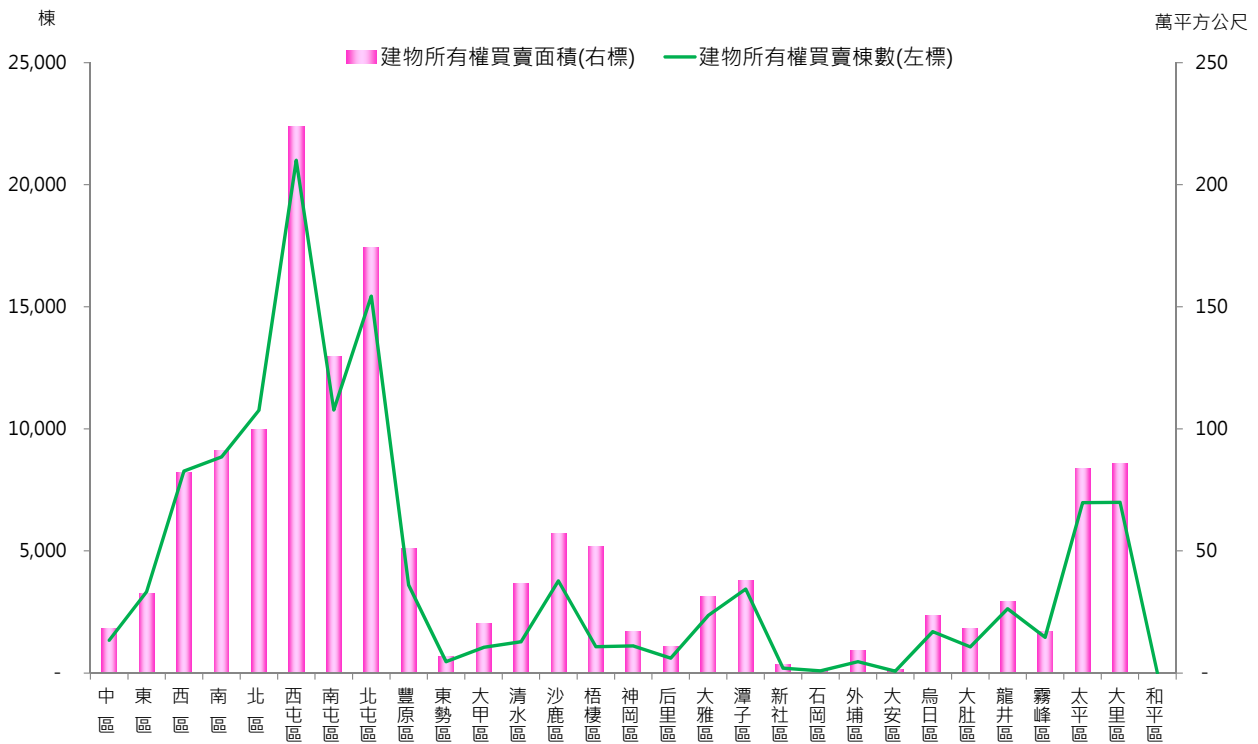
資料來源：本府地政局

圖 1 臺中市 100 年至 102 年上半年各行政區土地所有權買賣統計圖



資料來源：臺中市政府地政局

圖 2 臺中市 100 年至 102 年上半年各行政區建物所有權買賣統計圖



資料來源：臺中市政府地政局