

# 主計處統計通報

第 101-023 號

101 年 10 月

## 臺中市都市地價指數及土地建物買賣登記概況

當今經濟發展變遷快速及國際經濟情勢密切互相牽引，致使都市地區土地價格變動頻繁，內政部於每年 1 月及 7 月分別發布上年 9 月 30 日及當年 3 月 31 日都市地價總指數，並針對住宅區、商業區、工業區等使用分區所選出的中價位區段，根據其區段地價計算各使用分區的平均區段地價，供民眾查詢正確的都市地價資訊，並做為民眾買賣土地的參考。

一、本市 101 年 3 月 31 日都市地價總指數為 107.14，較上期上漲 2.25%，其中以工業區都市物價指數上漲 2.60% 最高。

本市 101 年 3 月 31 日都市地價總指數為 107.14 (基期：97 年 3 月 31 日=100)，較上期 100 年 9 月 30 日 104.74 上揚 2.25%，在 5 都中居第 3 高，次於新北市 133.12 及臺北市 122.13，高於臺南市 105.84 及高雄市 105.36，而地理位置越往北

表 1 五都都市地價指數統計表

基期：民國 97 年 3 月 31 日=100

	新北市	臺北市	臺中市	臺南市	高雄市
96年3月31日	95.96	94.97	98.08	101.40	99.12
96年9月30日	98.37	97.42	99.40	100.89	99.62
97年3月31日	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
97年9月30日	101.03	101.29	99.75	99.63	100.25
98年3月31日	99.23	100.01	97.71	99.09	98.78
98年9月30日	101.00	102.06	98.42	99.68	99.06
99年3月31日	105.37	106.46	99.36	100.20	99.91
99年9月30日	112.73	111.26	100.50	100.56	101.08
100年3月31日	119.40	115.29	102.14	101.99	102.70
100年9月30日	126.08	118.68	104.74	103.44	104.15
101年3月31日	133.12	122.13	107.14	105.84	105.36
住宅區	135.80	122.59	107.65	106.76	106.02
商業區	132.28	121.55	106.28	102.91	105.55
工業區	119.20	119.02	105.06	103.84	100.44
對上期漲跌率(%)	5.62	2.91	2.25	2.33	1.16
住宅區	5.82	2.73	2.23	2.63	1.32
商業區	5.48	3.34	2.15	1.16	0.97
工業區	4.52	2.70	2.60	1.88	0.55

資料來源：內政部地政司

部，都市地價總指數漲幅則越高。觀察近 5 年本市都市地價總指數走勢，除 97 年下半年及 98 年上半年受全球金融風暴造成國內經濟衰退，都市地價總指數下滑外，餘皆為上揚走勢。另觀察各使用分區地價指數，101 年 3 月 31 日住宅區、商業區及工業區分別為 107.65、106.28 及 105.06，較上期分別增加 2.23%、2.15% 及 2.60%，其中工業區因廠商投資設廠意願逐漸增強，相關工業用地建廠交易需求擴大，故上漲率最高。進一步分析各行政區都市物價總指數，以南屯區 117.34 最高，其次為西屯區 116.59，烏日區 112.96 居第 3，而指數較上期下降者有東勢區、清水區、大雅區、新社區、外埔區、大肚區及龍井區等 7 區。(詳見表 1、表 2)

**二、101 年 1 月至 8 月本市土地所有權移轉登記筆數為 5 萬 5,439 筆，較上年同期登記筆數減少 10.55%；建物所有權移轉登記棟數為 3 萬 608 棟，亦較上年同期登記棟數減少 15.27%，在五都中減少幅度第 3。**

由近 5 年本市土地及建物買賣交易數量觀之，95 年及 96 年交易量較高，97 年及 98 年受全球金融影響致交易量下滑，99 年呈現上升趨勢，100 年因 6 月時奢侈稅上路再度造成交易量微幅萎縮。

101 年 1 月至 8 月本市土地所有權移轉登記筆數共計 5 萬 5,439 筆，面積為 1,684.4 萬平方公尺，相較上年同期登記筆數減少 10.55%，面積減少 5.82%。建物所有權移轉登記棟數共計 3 萬 608 棟，面積為 366 萬平方公尺，相較上年同期登記棟數亦減少 15.27%，面積減少 13.27%。再觀察五都建物買賣登記棟數，則以臺北市下滑幅度最大達 -28.17%，其次是新北市 -26.75%，本

市則為-15.27%，臺南市為-6.81%，高雄市僅為-0.02%，。  
(詳見表 3、表 4)

此外房屋買賣  
交易量減少時，亦  
反應在契稅稅收方  
面，101 年第 1 季  
本市房地產交易買  
賣契稅應稅件數為  
1 萬 339 件，較上  
年 同 期 減 少  
33.91%，相對五都  
中，仍以新北市及  
臺北市減少幅度最  
高，分別為-52.36%  
及-51.04%；在買賣  
契稅應納稅額本市  
為 3 億 4,433 萬元，  
亦較上年同期減少

表3 臺中市所有權移轉登記-買賣統計表

單位：筆、棟、千平方公尺

	土地		建物	
	筆數	面積	棟數	面積
民國95年	100,796	26,939	61,543	7,380
民國96年	94,231	29,654	57,260	6,714
民國97年	78,190	24,914	45,894	5,600
民國98年	76,340	21,601	47,633	5,468
民國99年	92,433	27,493	54,139	7,014
民國100年	88,240	25,693	49,790	5,821
1-8月	61,977	17,885	36,124	4,220
民國101年				
1-8月	55,439	16,844	30,608	3,660
1月	5,596	2,059	2,788	329
2月	4,887	1,354	2,613	331
3月	6,864	1,924	3,739	437
4月	6,825	2,008	3,886	453
5月	8,333	2,564	4,730	579
6月	8,074	2,146	4,441	564
7月	8,553	2,209	4,730	568
8月	6,307	2,580	3,681	399

30.36%，五都中減少幅度為第 4，其中以新北市減少  
51.40% 最多，其次為臺北市-40.35%，高雄市-33.48%  
居第 3，臺南市則減少 15.50%最少。(詳見表 5)

自 101 年 8 月起實施不動產實價登錄制度，101 年  
8 月本市建物所有權移轉登記為 3,681 棟，相較於前 3  
個月登記棟數分別為 4,730、4,441 及 4,730 棟，8 月建  
物所有權移轉交易量明顯產生減少的現象，但實施不動  
產實價登錄制度有助不動產交易市場資訊透明化，相對  
保障消費者，亦同時間接實現居住正義。

表2 臺中市都市地價總指數--按行政區分

基期：民國97年3月31日=100

	民國97年	民國98年		民國99年		民國100年		民國101年
	9月30日	3月31日	9月30日	3月31日	9月30日	3月31日	9月30日	3月31日
中區	99.76	96.06	96.63	96.87	98.20	98.86	100.97	102.64
東區	98.85	95.81	97.00	97.97	98.99	99.45	101.07	102.48
南區	98.30	96.00	96.78	98.01	98.63	98.91	101.90	104.37
西區	99.59	95.77	97.76	99.02	101.02	103.00	105.62	107.22
北區	100.36	98.84	98.39	98.14	98.81	99.48	101.50	104.03
西屯區	100.43	98.29	98.93	101.91	103.49	107.04	112.41	116.59
南屯區	100.75	99.64	100.44	102.39	105.66	109.02	114.18	117.34
北屯區	102.06	99.48	99.31	100.35	101.67	104.40	106.25	110.17
豐原區	99.42	97.44	97.88	96.81	95.84	95.50	95.89	96.57
東勢區	98.78	98.12	98.11	97.96	97.65	98.07	96.01	95.82
大甲區	100.03	99.62	101.59	102.68	102.35	102.47	103.97	105.38
清水區	99.20	97.70	97.31	97.97	98.92	100.80	101.35	100.22
沙鹿區	98.28	97.42	97.80	97.21	98.02	99.22	100.07	100.92
梧棲區	97.13	96.23	97.15	95.59	96.02	96.94	97.49	98.01
后里區	99.53	97.86	98.08	97.60	98.54	98.66	99.30	100.87
神岡區	100.44	100.09	100.02	99.13	99.60	99.63	100.65	101.28
潭子區	103.31	97.12	98.57	99.38	100.23	99.54	98.77	101.10
大雅區	99.55	92.54	93.77	94.94	95.88	95.61	96.01	95.83
新社區	100.48	99.48	98.71	97.90	97.99	98.79	98.91	98.60
石岡區	101.94	103.06	103.39	103.13	103.91	105.04	105.29	106.23
外埔區	98.55	98.26	98.58	99.45	100.06	100.72	101.37	101.23
大安區	100.57	101.61	101.80	101.67	101.15	101.32	101.52	101.53
烏日區	100.98	100.05	101.72	102.19	103.15	105.45	109.84	112.96
大肚區	99.87	98.70	98.61	99.00	99.55	100.93	102.14	101.93
龍井區	98.11	97.05	96.48	96.70	97.63	99.21	99.77	99.54
霧峰區	99.49	99.04	99.44	99.87	101.54	101.63	101.35	103.03
太平區	96.64	92.35	94.13	93.43	93.92	95.31	98.70	102.49
大里區	100.13	98.02	98.35	98.99	99.81	100.22	102.99	110.98
和平區	97.89	98.52	98.14	98.28	98.09	99.13	98.08	98.10

資料來源：內政部地政司

表4 101年1月至8月五都土地建物買賣統計表

單位：筆、棟、千平方公尺

	土地				建物			
	筆數	與上年同期比較(%)	面積	與上年同期比較(%)	棟數	與上年同期比較(%)	面積	與上年同期比較(%)
新北市	75,345	-18.02	33,487	22.20	44,448	-26.75	4,213	-24.75
臺北市	37,890	-26.23	4,284	-34.85	26,081	-28.17	2,180	-26.18
臺中市	55,439	-10.55	16,844	-5.82	30,608	-15.27	3,660	-13.27
臺南市	32,566	-4.28	15,855	-8.13	13,756	-6.81	1,883	-10.03
高雄市	43,264	-2.54	19,895	35.37	26,191	-0.02	3,250	-3.01

資料來源：內政部營建署

表5 五都房地產交易課徵契稅統計表

		100年 第1季	100年 第2季	100年 第3季	100年 第4季	101年 第1季	較上年同期 增減(%)
買賣契稅 應稅 件數 (件)	新北市	26,405	22,901	19,339	16,183	12,580	-52.36
	臺北市	16,911	13,489	10,906	10,778	8,280	-51.04
	臺中市	15,645	14,761	11,882	12,136	10,339	-33.91
	臺南市	5,594	7,112	5,532	5,711	4,835	-13.57
	高雄市	11,740	11,221	9,375	9,424	8,464	-27.90
買賣契稅 應納 稅額 (萬元)	新北市	73,379	73,206	41,906	43,557	35,661	-51.40
	臺北市	54,038	46,074	41,906	45,302	32,234	-40.35
	臺中市	49,441	54,046	36,729	33,924	34,433	-30.36
	臺南市	14,962	19,413	16,638	15,252	12,643	-15.50
	高雄市	40,908	35,468	32,287	33,683	27,212	-33.48

資料來源：內政部營建署