

城市買房比較指南

先選比較條件，再縮小城市與房屋範圍。



你的選房起點

通勤怎麼走？

每月總支出多少？

屋況與土地誰來查？

城市逐址查核

候選房屋比較表

官方資料與中文延伸閱讀

Plano • Richardson • Frisco • Allen
McKinney • Wylie • Carrollton • Rockwall
Heath • Lucas • Celina • Prosper

德州太太 Hannah Hsu

Texas REALTOR® • eXp Realty

免費下載版 | 內容編修：2026 年 9 月 24 日

先把需求縮小到 2-3 城

這份指南提供查核起點，不為城市、學校或居民作優劣排名。

- 01 寫下工作地址、固定行程、房型與搬家時間。
- 02 設定可接受的每月總支出，另留交屋與維護資金。
- 03 挑 2-3 城，各找符合相同條件的實際房源。
- 04 完成第 10 頁比較表，再決定哪個地址值得進一步看屋。

市場資料怎麼讀？

Texas Real Estate Research Center 的 2026 年 8 月報告指出，DFW 價格走勢朝穩定靠近，區域之間仍有差異。報告發布於 8/20，主要使用 6 月較完整資料與 7 月初步資料；不是 9 月城市成交快照。

新版不沿用舊版截至 5 月的城市價格與排名。看房時，請以相同期間、城市範圍、房型與屋況的近期資料比較；中位價不是入場價，也不能代表每間房的估值。

[官方報告：Texas Housing Insight | August 2026](#)

[最新市場報告入口：MetroTex](#)

[中文延伸閱讀：達拉斯房市與 DFW 房價](#)

閱讀順序：城市比較 03-08 | 總成本 09 | 比較表 10 | 來源 11 | 下一步 12

Plano / Richardson

同頁呈現便於閱讀；請依自己的工作地址與需求決定比較對象。

Plano | 通勤路線與房屋更新一起比較

先選定工作與固定活動地址，再把候選房屋的屋齡、設備與翻修文件放在同一張表。城市名稱不會告訴你哪一間最省心。

路線 | 測試候選地址到辦公室的尖峰路線；比較不同出入口與收費路段。

房屋 | 屋頂、冷氣、地基與管線分項記錄；新裝潢不等於重要系統已更新。

查核 | 查看鄰近土地規劃與用途；規劃方向不代表已核准施工。

[閱讀 Plano 完整中文指南](#)

[官方入口：Plano Plans & Studies](#)

Richardson | 把裝修外觀與住宅系統分開看

比較成屋時，先確認維修與增改建文件，再看格局與裝潢。把預計修繕費加入預算，才有可比較的總成本。

路線 | 依實際地址測試工作、採買與固定行程，不以城市中心估算。

房屋 | 詢問屋頂、冷氣、電力與排水的年份及檢查紀錄；涉及工程時查許可。

查核 | 向城市確認適用的許可與檢查流程；不由「已翻新」字樣推定合規。

[閱讀 Richardson 完整中文指南](#)

[官方入口：Richardson Permit Types](#)

Frisco / Allen

同頁呈現便於閱讀；請依自己的工作地址與需求決定比較對象。

Frisco | 新建案、成屋與周邊規劃同表比較

先分清現有住宅條件與未來開發，再比較建商報價與成屋修繕需求。2025 年版官方綜合規劃提供土地與交通方向。[1]

路線 | 實測社區出口至工作地址的往返路線；把收費與停車成本列入。

房屋 | 新屋核對地段加價、選配、優惠條件與交屋時間；成屋另列修繕。

查核 | 未來土地用途圖不是分區核准；查實際地塊規定與目前施工狀態。

[閱讀 Frisco 完整中文指南](#)

[官方入口：Frisco 2040 Comprehensive Plan](#)

Allen | 用同樣預算比較屋況與生活動線

先訂房型和可接受的維護程度，再比較實際候選房屋。購物或休閒設施的存在，不等於每個地址都有相同便利性。

路線 | 比較家門口至幹道、工作與固定活動地點的完整路線。

房屋 | 將屋齡、設備、修繕與社區費用拆開；用驗屋結果檢查預算。

查核 | 市政府提供規劃、開發專案與工程入口；查與候選地址有關的案件。

[閱讀 Allen 完整中文指南](#)

[官方入口：Allen Planning / Development Project Map](#)

McKinney / Wylie

同頁呈現便於閱讀；請依自己的工作地址與需求決定比較對象。

McKinney | 把候選地址縮小，再比較新舊住宅

用實際房源比較格局、屋況與交屋條件；不要把不同地段、屋齡或產品的價格差直接當成城市漲跌。

路線 | 相同城市名稱也要逐址測試；記錄尖峰路線、備用道路與收費。

房屋 | 成屋保留修繕預算；新屋確認配備、地塊、設施使用與工期。

查核 | 透過城市規劃與工程資訊查周邊案件，再實地確認今天的可用條件。

[閱讀 McKinney 完整中文指南](#)

[官方入口：City of McKinney 官方入口](#)

Wylie | 道路工程與每天的出入口一起查

Wylie 官方工程頁列有 E FM 544、McMillen Road 等專案入口。先查路線相關進度，再安排看屋與通勤測試。[2]

路線 | 從候選住宅出發測試 SH 78/FM 544 等相關路線；實際適用路線依地址。

房屋 | 比較房型、屋況、社區費用與維護範圍；不要只以城市中位價篩選。

查核 | 分開核對地方政府、課稅單位與學區；道路計畫不等於工程已完成。

[閱讀 Wylie 完整中文指南](#)

[官方入口：Wylie Current Project Status](#)

Carrollton / Rockwall

同頁呈現便於閱讀；請依自己的工作地址與需求決定比較對象。

Carrollton | 把交通選項換成真正的門到門行程

城市提供 Transit Oriented Development（大眾運輸導向開發）資訊。若考慮軌道交通，先測到站方式與實際目的地。[3]

路線 | 比較開車與搭車的完整行程，包括步行、等車、轉乘、停車與服務時間。

房屋 | 用候選房源核對屋況、社區規約、車位與維護責任。

查核 | 車站周邊開發仍須看個別專案；靠近車站不代表每趟行程更快。

[閱讀 Carrollton 完整中文指南](#)

[官方入口：Carrollton Transit Oriented Development](#)

Rockwall | 湖區周邊住宅，先看路線與地塊

若候選房屋鄰近湖區，把景觀、土地使用、排水與保險逐項核對。房源名稱或照片不能代替地塊與使用權文件。

路線 | 若日常行程需跨湖，安排上下班方向實測；同時記錄可行的替代路線。

房屋 | 核對屋況、地界、排水、社區限制及保險報價，按實際地址比較。

查核 | 需要時向城市索取分區與地塊文件；不推定湖景代表可使用湖岸。

[閱讀 Rockwall 完整中文指南](#)

[官方入口：Rockwall Planning & Zoning（逐案查詢）](#)

Heath / Lucas

同頁呈現便於閱讀；請依自己的工作地址與需求決定比較對象。

Heath | 較大空間，也要有維護計畫

Heath 在 2025 年 6 月通過更新的綜合規劃，包含土地、交通與基礎設施方向。買房仍以地塊現況與文件為準。[4]

路線 | 從候選地址測試工作、採買與醫療路線，另記錄行程成本。

房屋 | 遇到較大地塊或客製住宅，細列屋頂、庭院、圍籬、設備與保險。

查核 | 核對測量圖、地役權、排水與使用限制；規劃文件不保證房價。

[閱讀 Heath 完整中文指南](#)

[官方入口：Heath Comprehensive Plan 2025](#)

Lucas | 土地、住宅系統與維護責任一起看

Lucas 官方以半鄉村環境與較大地塊描述城市特色；並非每間房屋都相同，也不能由城市名稱推定可使用方式。[5]

路線 | 測試地方道路到主要幹道的完整行程；查看相關道路工程公告。

房屋 | 逐址確認供水、污水處理、灌溉、附屬建物與系統維護紀錄。

查核 | 查測量圖、分區、地役權及契約限制；大地塊不代表可自由增建。

[閱讀 Lucas 完整中文指南](#)

[官方入口：Lucas 城市概況](#)

Celina / Prosper

同頁呈現便於閱讀；請依自己的工作地址與需求決定比較對象。

Celina | 把未來規劃與現在可用分開

Celina 2040 綜合規劃於 2021 年通過，涵蓋土地、住宅、交通等方向。比較新屋時，另查地塊核准與完工現況。[6]

路線 | 先測住宅到社區出口，再測到工作地址；不預先計入尚未完成道路的好處。

房屋 | 把基本價、地段、選配、優惠條件與交屋期放在一份書面報價比較。

查核 | 把規劃中、已核准、已完工可用列為三欄；確認社區設施的現況。

[閱讀 Celina 完整中文指南](#)

[官方入口：Celina Long-Range Plans](#)

Prosper | 地址邊界與社區費用逐項核對

Prosper 官方綜合規劃頁列出 2023 年更新與土地、道路文件。比較社區時，先核對地址，再確認今天可用的配套。[7]

路線 | 用相同工作地點比較 Prosper、Frisco 或 Celina 的實際候選房屋。

房屋 | 詢問設施是否開放、誰負責維護，以及 HOA、評估與轉售相關費用。

查核 | 郵寄城市不保證學區或服務範圍；校園分配請按地址及入學年度確認。

[閱讀 Prosper 完整中文指南](#)

[官方入口：Prosper Comprehensive Plan](#)

售價之外，還有兩份預算

用書面報價與特定地址資料，取代概略的城市平均。

01 交屋前要準備的資金

頭期款、訂金、驗屋、貸款與產權相關費用，以及新屋地段加價與選配。請貸方和相關服務方列明付款時點；避免把已支付訂金重複計入。

02 持有期間每月支出

本金利息、地址對應房產稅、保險、HOA／適用評估費與維護準備金。年費換算月額時仍要記錄實際繳款時間；若貸款託管已含稅與保險，不再加一次。

逐址查核，而不是套一個城市稅率

德州房產稅由地方課稅單位設定，估值與適用減免也會影響帳單。請查候選地址及當年度資料；新屋資料可能尚未完整反映建物。若有 PID、MUD 或其他評估，另確認金額、期限及付款方式。

土地與屋況也需要自己的預算

取得符合地址與住宅條件的保險報價；檢查排水、地界、地役權與維護責任。學區地圖作為起點，實際校園與入學年度由學區確認。

[成本估算器](#)

[交屋費用中文指南](#)

制度來源：Texas Comptroller；學區查核：Texas Education Agency。完整來源見第 11 頁。

兩間房，用同一把尺比較

先填已確認的資料；未知就留白並寫下要向誰查詢。

比較項目	候選 A	候選 B
城市／完整地址		
房型／屋齡／屋況		
總價／報價日期		
交屋前資金		
每月總成本／來源		
尖峰通勤／測試時間		
HOA／適用評估		
修繕／土地系統		
學區地址核對日期		
交屋期／未完成事項		
最大取捨／待查對象		

最重要的三個條件：

先排除無法符合必要條件的地址，再比較可接受的取捨。空白代表待確認，不代表沒有費用或風險。

資料日期與查核入口

編修與來源查核：2026-09-24。官方頁面可能持續更新。

[\[1\] Frisco 2040 Comprehensive Plan](#)

2025-04-01 版；土地用途與分區須分開。

[\[2\] Wylie Current Project Status](#)

動態工程入口；本指南不宜稱個別工程已完工。

[\[3\] Carrollton TOD](#)

動態開發入口；班次與營運時間另查交通營運單位。

[\[4\] Heath Comprehensive Plan 2025](#)

官方記載 2025-06-24 通過更新。

[\[5\] Lucas 城市概況](#)

城市一般特徵，不適用於每個地址。

[\[6\] Celina Long-Range Plans](#)

官方記載 Celina 2040 於 2021 年通過。

[\[7\] Prosper Comprehensive Plan](#)

官方記載綜合規劃於 2023-08-22 更新。

[Texas Comptroller：Property Tax System Basics](#)

地方房產稅制度；不提供個案稅率或稅務判斷。

[Texas Education Agency：School District Locator](#)

地圖有使用限制；實際地址與入學向學區確認。

其他官方入口已附在各城市卡片。Richardson 許可頁本次可由官方搜尋結果核對；Rockwall 規劃頁讀取受限，僅提供查詢入口，未引用其即時案件或工程狀態。

本指南為一般比較與準備工具，不提供城市安全、族群、學校優劣、投資報酬或房價保證；具體交易仍須個別查核。

把 12 城，縮小成你的候選清單

先整理條件，再讓 Hannah 協助你比較實際房屋。

帶著這四項資料開始

工作與固定活動地點、每月總支出範圍、房型及屋況偏好、預計搬家時間。還沒確定城市也可以，先列出你的必要條件。

你可以先完成第 10 頁

把候選 A/B 的已知條件填好，再標出通勤、費用或屋況還有哪些缺口。下一步不是看更多城市，而是讓每一間候選房屋都能用相同標準比較。

開始 1 分鐘需求評估

www.txhannah.com/needs-assessment

德州太太 Hannah Hsu

Texas REALTOR® • eXp Realty
www.txhannah.com

12 城比較指南 | 2026 年 9 月版

保留此 PDF 作比較筆記；準備出價前，請重新確認日期、書面條件與地址資料。