

第五章 台中市住宅市場

楊賀雯¹、陳瑜憶²、洪嘉好³

壹、前言

台中市捷運綠線於2020年11月中旬試營運，試營運期間因發生重大故障暫停試營運，後於2021年3月25日恢復試營運，並預計於4月25日正式通車。台中新軌道經濟逐步形成，可望帶動產業面、消費面上升。水滄經貿園區占地254公頃，以智慧、低碳、創新為開發目標，設有多項大型公設，包括中央公園、水滄國際會議展覽中心、台中綠美圖（市立圖書館、市立美術館）、中台灣電影中心、台中智慧營運中心及水滄轉運中心等。園區對外交通便利，鄰近中清、中港交流道，也近台中捷運綠線文心櫻花站，科滄愛琴橋的通車，使水滄經貿園區連接中科園區更加順暢。區內各大建商陸續進駐，加上鄰近逢甲商圈等，生活機能不虞匱乏，房市愈趨熱絡發展，也帶動了週邊的單元八自辦市地重劃區之房市交易。再者，台中市政府於2021年4月7日標售區段徵收配餘地，水滄園區文商段79地號以總價72億元售出，刷新區域高價，顯見台中房市後市可期。

根據台中市政府地政局統計，台中市2020年建物買賣移轉登記棟數為48,623棟，相較於2019年之43,438棟，增加11.94%，顯示交易量增加。2020年台中市整體新推案量提升，價格表現微幅上揚，主要是因為中美貿易戰台商回台投資促使房市回溫、捷運綠線即將通車、央行持續低利率，建商對於未來市場看好；然而土地、營造成本上漲，房價修正空間有限，造成有愈來愈多新建案改採先建後售或邊建邊售策略來因應。因應新冠肺炎對全球經濟的衝擊，台灣央行於2020年3月19日決議降息一碼，台灣的房貸利率將

¹ 逢甲大學土地管理學系 副教授

² 逢甲大學土地管理學系 專任研究助理

³ 逢甲大學土地管理學系 研究生

達到近年新低。再者，2020年12月30日三讀通過「實價登錄2.0」相關的地政三法修正案，目的為抑制預售屋炒作、禁止紅單交易，並將門牌地號全揭露且溯及已揭露案件，預期將使台中市預售屋市場重回自住剛性市場為主，預售市場會盤整一段期間。

貳、代銷市場分析

住宅市場可分為新推個案市場與中古屋市場，新推個案市場之推案型態可包含新成屋與預售屋。本文在此分析之台中市代銷市場係以台中市新推個案市場為對象，採用台中市建築開發商業同業公會之新推個案原始資料進行整理分析（計算之價格應為表價，並非實際成交價格）。以下所描述之新推個案市場推案規模概況，包含近十年新推個案之推案個數、推案戶數、總銷金額（億元）、透天平均總價（萬元/宅）與大樓平均單價（萬元/坪）等。

表2-5-1為2011年至2020年大台中市新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2020年推案個數為244個，相較於2019年之235個增加3.83%，並以2020年之244個推案量最大；其次為2019年之235個推案。從推案戶數來看，2020年推案戶數為24,757戶，相較於2019年之24,854戶減少0.39%，2019年居近十年之首；其次為2020年。從總銷金額來看，2020年總銷金額為3.047億元，相較於2019年之2,669億元增加14.16%，並以2020年居近十年之首；其次為2019年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2020年約為2,315萬元/宅，相較於2019年之1,680萬元/宅增加37.81%，並以2017年最高，約達3,695萬元/宅；其次為2014年約達3,059萬元/宅。從大樓平均單價來看，2020年約為30.16萬元/坪，相較於2019年之28.33萬元/坪，增加6.46%，並以2016年居首，約32.5萬元/坪；其次為2014年的31.17萬元/坪。觀察近十年之走向，整體來說，推案量方面（推案個數、推案戶數與總銷金額）在2017年止跌回升；推案價格（透天總價與大樓平均單價）方面，透天價格從2011年至2014年逐漸成長後回跌，並於2017年大幅成長至高峰，於2018年再回跌平穩，大樓平均單價則有逐步上升趨勢（參見圖2-5-1），顯示台中市2020年新推個案市場在推案量方面微幅成長，銷售價格方面則是穩固上漲。

表2-5-1 2011年至2020年大台中市新推個案市場推案規模概況

年份	推案 個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2011年	225	10,469	1,491.66	1,640.71	1,187.81	23.19	10.35
2012年	212	11,978	1,695.19	2,157.51	1,421.36	25.94	11.90
2013年	198	13,230	2,228.34	2,403.55	1,309.95	27.84	10.41
2014年	153	13,540	2,272.20	3,059.08	2,112.71	31.17	12.56
2015年	136	10,788	1,671.00	2,711.88	1,849.93	30.22	11.48
2016年	87	6,473	1,104.05	2,754.73	3,094.22	32.50	15.65
2017年	113	10,625	1,239.20	3,695.15	3,786.42	29.17	8.93
2018年	178	16,363	1,865.37	2,122.83	1,485.76	26.94	9.25
2019年	235	24,854	2,669.03	1,679.97	1,040.13	28.33	8.75
2020年	244	24,757	3,047.08	2,315.24	1,497.38	30.16	9.57

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

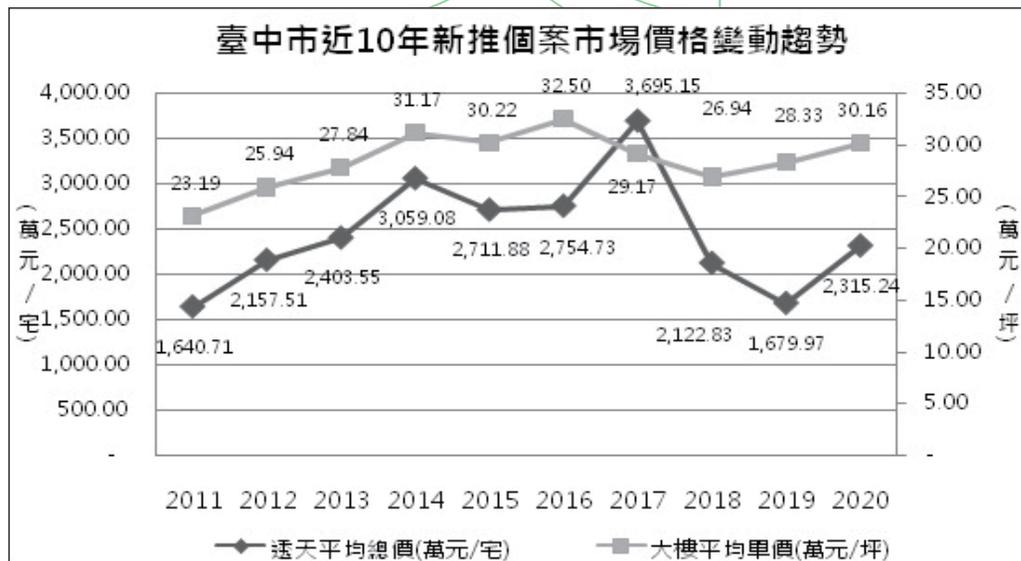


圖2-5-1 2011年至2020年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

參、成屋市場分析

大台中市成屋市場之供給需求動向，透過近十年之建造執照件數（住宅類含農舍）、使用執照件數（住宅類含農舍）、家戶數、買賣移轉棟數以及貸款負擔率來觀察，參見表2-5-2。

從供給面向來看，透過建造執照件數與使用執照件數，來瞭解建商對房地產市場之預期心態與投入成屋市場中住宅供給數量。以建造執照宅數而言，2020年申請建造執照宅數為33,889宅，相較於2019年增加16.55%，可預見未來將會有新推個案進入市場。從使用執照宅數來觀察，2011年使用執照宅數整體呈現逐漸上升，但是從2016年使用執照件數開始下降，直至2018年才略微增加，2020年使用執照宅數為18,129宅，相較於2019年大幅增加30.21%。

表2-5-2 2011年至2020年大台中市成屋市場之供給需求動向

年度	家戶數	買賣移轉棟數	建造執照(宅數)	使用執照(宅數)	貸款負擔率(%)
2011年	867,854	49,790	12,121	7,411	30.73
2012年	883,302	45,906	9,840	9,136	33.85
2013年	897,191	53,695	18,952	12,821	34.37
2014年	912,305	47,887	19,841	15,521	35.37
2015年	927,901	44,247	12,921	15,905	37.43
2016年	944,624	32,753	13,375	12,739	40.14
2017年	959,023	39,332	15,436	12,264	39.45
2018年	972,652	39,804	22,138	13,278	38.80
2019年	986,646	43,438	29,076	13,923	40.16
2020年	1,002,890	48,623	33,889	18,129	40.08

資料來源：

- 1.家戶數、買賣移轉棟數、建造執照、使用執照：內政統計月報。
- 2.貸款負擔率(%)：內政部不動產資訊平台，統計至2020年第4季。

從需求面向來看，透過家戶數、買賣移轉棟數與貸款負擔率間之關係，可瞭解消費者對房地產市場之需求現況。觀察家戶數，不論是縣市合併前、後的台中市，其家戶數均逐年增加，至2020年之家戶數已達1,002,890戶，相較於2019年986,646戶，增加了1.65%，代表愈來愈多的家戶設籍於台中市。2011年至2020年買賣移轉棟數高低起伏，其中2016年因受到總統大

選、土壤液化議題、中央稅捐改革與住宅政策推行之影響，買賣移轉棟數來到近十年最低點。至2020年買賣移轉棟數為48,623棟，相較於2019年微幅增加11.94%，代表民眾買氣逐漸緩慢增加。以貸款負擔率而言，其係指中位數房價之每期應償還本利占家戶月可支配所得之比例情況，比例愈大則房價負擔愈重。一般而言，貸款負擔應少於家戶所得的三成，為消費者可合理之負擔比率；若占了五成以上，負擔壓力就是過高。自2011年至2016年貸款負擔率持續上升，2018年微幅下降，至2020年貸款負擔率再上升為40.08%，相較於2019年40.16%微幅減少0.2%，代表大台中市之購屋者其負擔貸款本利占家戶月支配所得之比例持平，惟該比率已超過可合理負擔比率三成，值得關注。

大台中市成屋市場交易狀況，本文在此分析之台中市成屋資料係採用信義房屋不動產企劃研究室所提供之成屋資料進行分析。可從近十年住宅成屋單位成交價和單位成交面積之件數，以及成交產品類型來看。觀察單位成交價（參見圖2-5-2），2011年至2013年以前皆以300萬至500萬元產品為主，約占台中市成屋市場的二至三成，2014年則以500萬至700萬元產品為主，占22.6%，2015年成交總價，以700萬至1,000萬元產品為主，占24%；從2016年至2020年皆是以1,000萬至2,000萬元的產品為主，2016年占24.2%，2017年占26%，2018年占28.3%，2019年占28.7%，2020年占32.5%（參見圖2-5-6），顯示台中市成屋市場整體成交價位持續抬升。

在平均總價方面（參見圖2-5-3），台中市自2011年開始迄今，平均總價逐年提升，2020年平均總價高達1,152萬元，相較於2019年的1,055萬元，約增加9.13%。而平均單價方面（參見圖2-5-3），同樣自2011年開始迄今，逐年提高。2020年住宅平均單價為22.3萬元/坪，相較2019年之平均單價為20.9萬元/坪，增加6.49%。若進一步細分五年內新成屋大樓平均單價，2020年為25.1萬元/坪，相較於2019年的23.0萬元/坪，增加9.46%。

在單位成交面積方面（參見圖2-5-4），台中市成屋市場近十年以25~35及35~45坪產品為主，觀察2020年成交面積（參見圖2-5-7），以55坪以上產品為主，占24.2%；其次為35~45坪，占24.0%，顯示台中市成屋市場主要以中上坪數產品較受市場青睞。

平均成交面積方面，2011年至2020年平均成交面積為42坪，2020年平均成交面積為45.8坪，相較於2019年的44.4坪，增加3.11%。在流通天數方面，2011年至2020年流通天數平均為89.4天，2020年流通天數為119.5天，

接近4個月，已連續五年突破100天之年份，相較於2019年流通天數118.5天，增加了1天，增加了0.90%，顯示2020年民眾對市場仍持續抱持觀望態度，交易速度緩慢。就大台中市之成屋市場中，以大樓華廈為成屋市場之主力產品，2020年其成交件數占總成交件數比例為70.1%；其次為透天、別墅，占12.3%；再其次為公寓，占5.9%；辦公室成交案件較少，2020年僅占1.1%（參見圖2-5-5）。

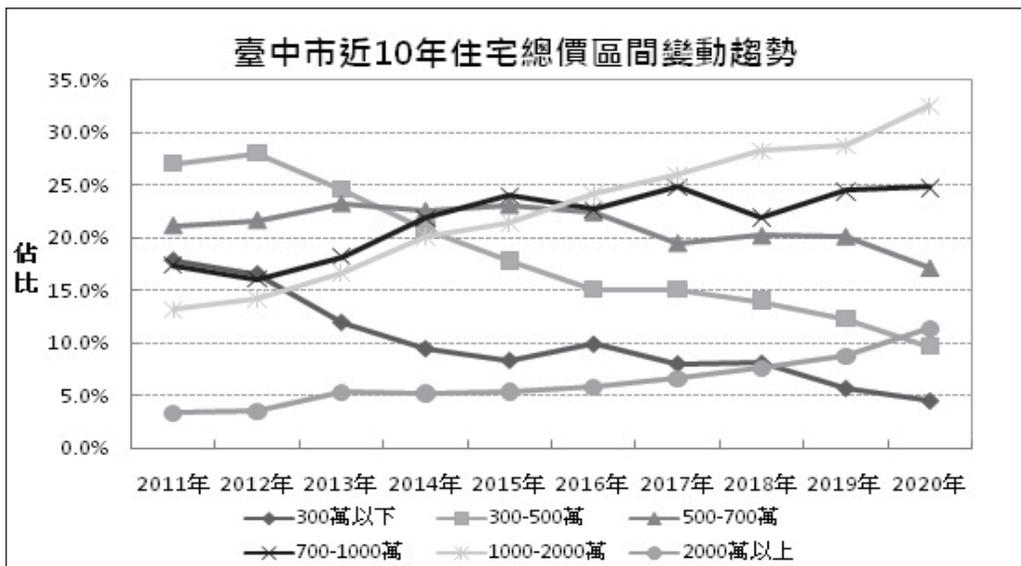


圖2-5-2 2011年至2020年台中市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

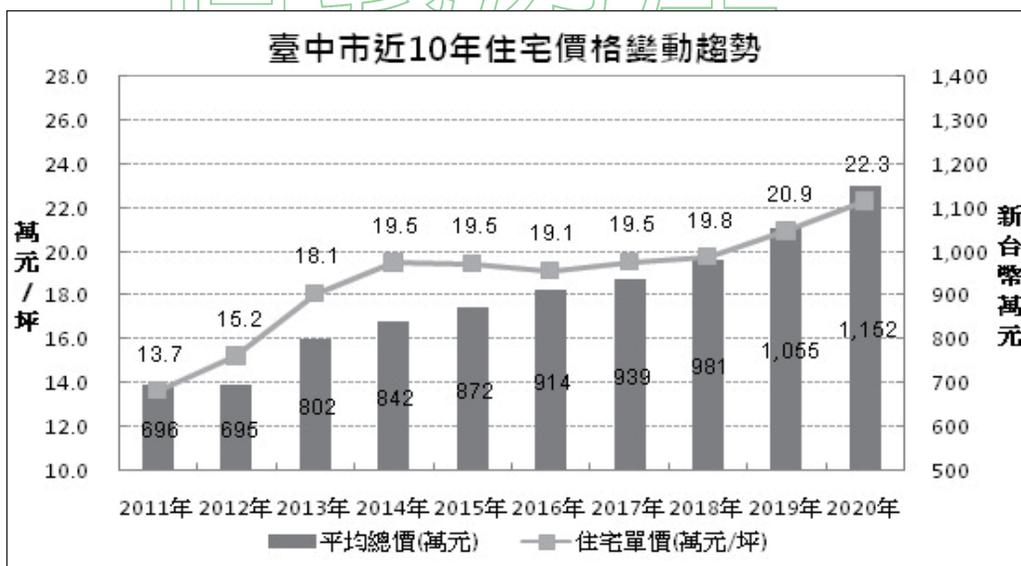


圖2-5-3 2011年至2020年台中市近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

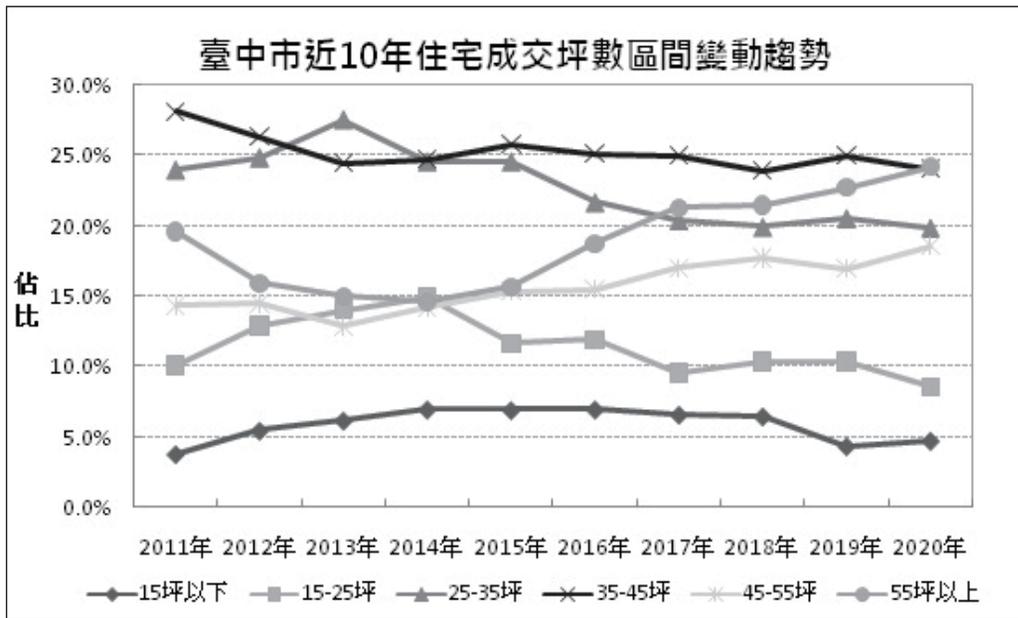


圖2-5-4 2011年至2020年台中市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

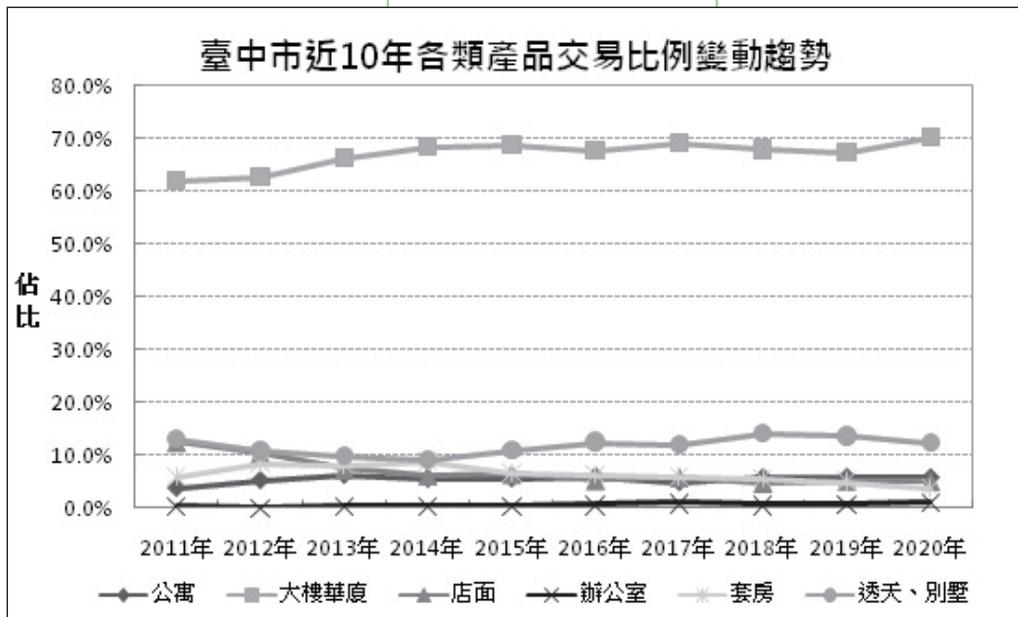


圖2-5-5 2011年至2020年台中市近10年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

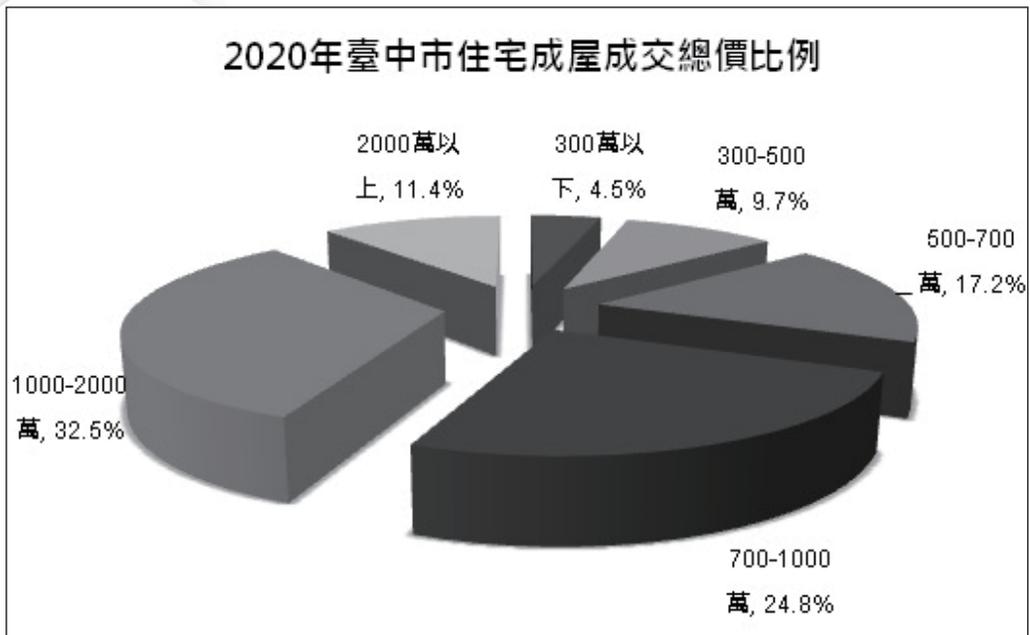


圖2-5-6 2020年台中市住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

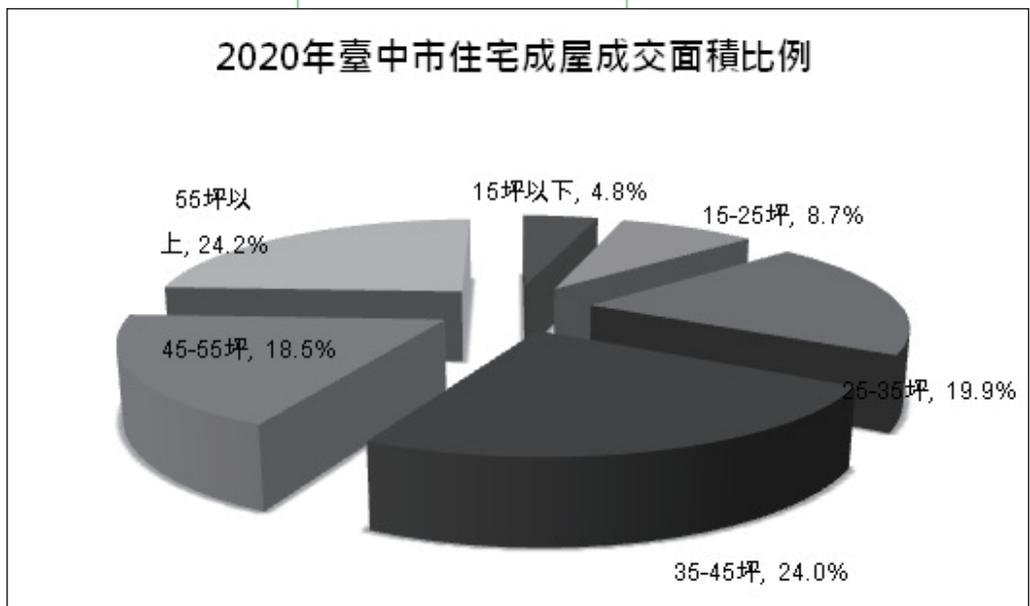


圖2-5-7 2020年台中市住宅成屋成交面積比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

肆、各行政區市場分析

一、西屯區

本區地處大肚山台地及台中盆地之間，西屯區位於改制前台中市西北部，北與大雅區為鄰，西以大肚山台地與沙鹿區、龍井區、大肚區相接，東、南二面與本市北屯區、北區、西區、南屯區為界，面積39.85平方公里，與改制前台中市其他行政區比較，面積僅次於北屯區。人口約23.1萬人，亦僅次於北屯區約28.8萬人口，屬改制前台中市第二大之行政區。區內包含第七期重劃區與第十二期重劃區，深受建商青睞，持續為本市房地產市場價格領先地區。

在交通方面，西屯區內設有國道一號的台中、大雅交流道，交流道下之台灣大道為通往台中市區之重要交通幹道，附近之朝馬地區為台中國道客運及接駁公車之轉運站，由此看出本區交通之便利與機動性。而重大建設方面，新市政中心、市議會、大都會歌劇院與市政公園，皆位於本區內。近期完工之捷運綠線，亦經過本區；區內之中部科學園區，擁有眾多科技廠商投入設廠，提供許多就業機會並提升精密機械產業的發展；備受矚目的水滄經貿生態園區，被視為未來中部經貿資源的重要區域，此區已陸續動工，且有許多新推案件開始銷售，其中，水滄園區文商段79地號，於2021年4月7日以總價近72億元售出，刷新區域高價，勢必對附近之逢甲商圈房市造成一波房價拉抬之影響。

（一）代銷市場

表2-5-3為2011年至2020年西屯區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2020年為13個推案相較於2019年12個推案增加8.33%，並以2012年之推案量最大，達28個推案；其次為2013年之27個推案。從推案戶數來看，2020年為2,938戶相較於2019年之985戶大幅增加198.27%，居十年之首；其次為2012年的2,513戶。從總銷金額來看，2020年約為530億元，相較於2019年之132.7億元大幅增加299.40%，並以2013年居首，約達581.95億元；其次為2012年之533.4億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2020年約為6,488萬元/宅，相較於2019年之4,250萬元/宅，增加52.66%，並以2016年最高，約達9,705萬元/宅，惟其標準差高達8,254萬元/宅，故該平均總價僅供參考；其次為2017年之8,833萬元/宅，惟其標準差亦高達3,064萬元/宅，故該平均總價僅供參考。從大樓平均

單價來看，2020年為46.73萬元/坪，相較於2019年之36.95萬元/坪，增加26.47%，並以2016年居首，達56.5萬元/坪；其次為2014年之48.63萬元/坪。整體來說，2020年西屯區推案量巨幅增加，推案價亦呈現上漲情形。

表2-5-3 2011年至2020年台中市西屯區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2011年	22	1,371	503.30	4,511.90	2,362.43	34.54	12.56
2012年	28	2,513	533.40	4,350.68	1,564.86	35.81	14.74
2013年	27	1,477	581.95	4,112.64	1,530.67	38.46	12.19
2014年	19	1,220	507.60	6,715.28	3,758.97	48.63	17.21
2015年	13	785	242.10	5,885.74	2,280.14	45.50	14.44
2016年	8	1,183	449.70	9,704.76	8,254.36	56.50	21.36
2017年	14	1,468	198.80	8,833.33	3,064.13	37.80	5.11
2018年	8	1,569	203.30	3,234.85	3,674.81	39.92	8.95
2019年	12	985	132.70	4,250.00	2,474.87	36.95	4.38
2020年	13	2,938	530.00	6,488.10	925.97	46.73	10.04

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

(二) 成屋市場

觀察西屯區單位成交總價（參見圖2-5-8），可以發現主力產品價格有逐年上升趨勢。在2012年前以300萬至500萬元為成交大宗，2013年轉以500萬至700萬元產品為本區成屋市場之主力，而2015年開始則以700萬至1,000萬元為大宗，2016年700萬至1,000萬元占25.6%，與500萬至700萬元之產品比例相近，占25.1%，2017年700萬至1,000萬元占25.3%，次要為1,000萬至2,000萬元占23.8%，2018年以1,000萬至2,000萬元為大宗占30.7%，次要為700萬至1,000萬元占25.1%，2019年亦以1,000萬至2,000萬元為大宗占29.0%，次要為700萬至1,000萬元占26.1%，2020年亦以1,000萬至2,000萬元為大宗占34.6%，次要為700萬至1,000萬元占24.0%。平均總價方面（參見圖2-5-10），近十年平均總價為967萬元，十年成長率為

76.24%，顯示近十年來房價大幅成長。2020年平均總價為1,313萬元，相較於2019年1,177萬元，增加11.52%，是近十年連續四次平均總價超過1,000萬元。在平均單價方面（參見圖2-5-10），近十年平均住宅單價為每坪20.8萬元，十年成長率為57.24%，而近十年的5年內大樓單價平均為每坪24.3萬元，十年成長率為61.59%。2020年平均住宅單價為每坪24.3萬元，相較於2019年每坪23.0萬元，上升5.74%，而2020年的5年內大樓則為每坪29.8萬元，相較於2019年每坪26.4萬元，上升12.82%。整體而言，西屯區5年內成屋大樓單價仍維持在一定水準。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-9），近十年來，西屯區2013年、2014年以25~35坪為最大宗，2015年與2019年以35~45坪為最大宗，2018年與2020年以55坪以上為最大宗，2016年25~35坪與35~45坪成交比例相近，分別為23.8%和23.5%，2017年以35~45坪和55坪以上成交比例相同，皆占24.9%，2019年以35~45坪為主，占29.1%，2020年以55坪以上為主，占27.6%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為42.5坪，十年成長率為13.93%，自2011年開始成交面積有縮小趨勢，但是在2016年以後的平均成交面積有明顯增加，2020年平均成交面積為49.0坪，相較於2019年增加6.15%。流通天數方面，近十年流通天數平均為97.9天，接近三個月，十年成長率為128.05%，自2015年開始流通天數大幅增加。2015年流通天數為

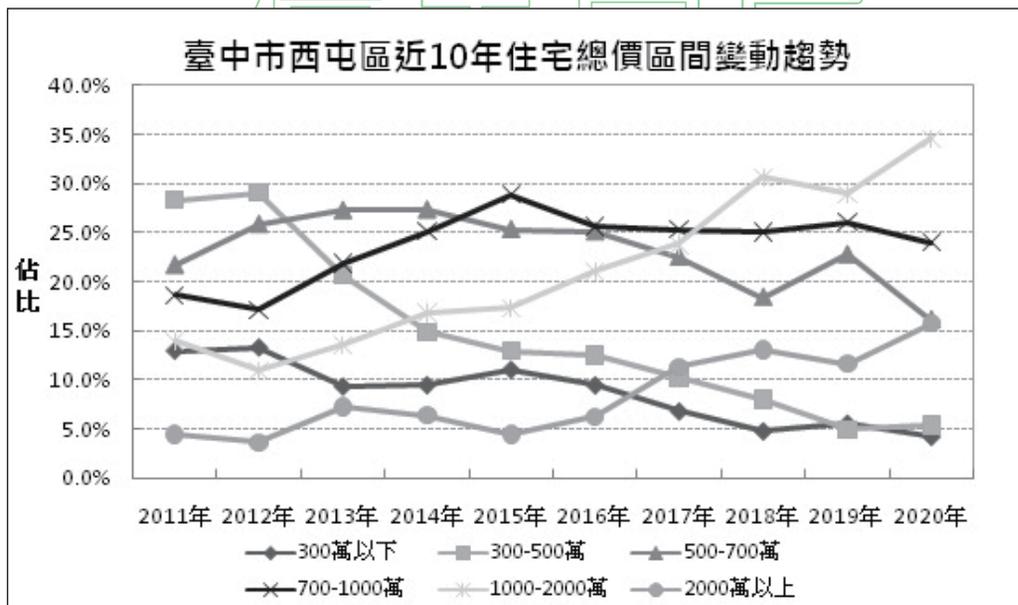


圖2-5-8 2011年至2020年台中市西屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

89.8天，2016年為第一年突破百天，流通天數為106天，2020年流通天數為143天，已連續五年突破100天之年份，但相較於2019年減少3.84%，2020年上半年受到疫情影響買氣下降，但因國內控制得宜，下半年疫情趨緩，低利及海外資金等因素，市場逐漸回升，成屋流通天數縮短，顯示本區於2020年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣上漲。

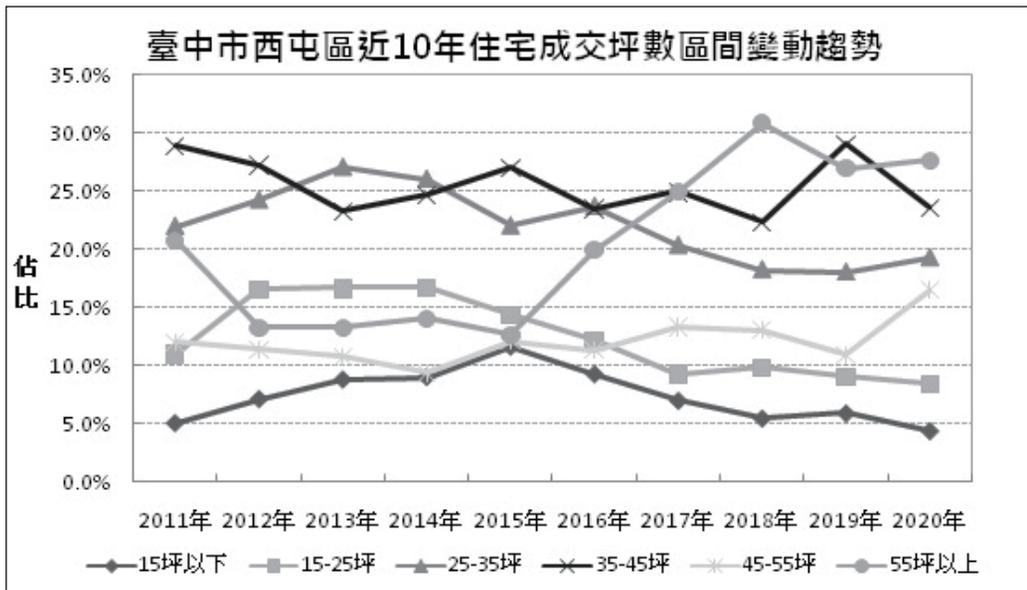


圖2-5-9 2011年至2020年台中市西屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-10 2011年至2020年台中市西屯區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

二、南屯區

南屯區內之南屯里，早期地名為犁頭店，為台中市的發源地，因此本區屬於台中較早開發之地區。以地理位置來看，本區南邊鄰接烏日區，北鄰西屯區，本區成為新市政中心與高鐵站之間的必經之路，區內有第八期重劃區以及單元二、三和四自辦市地重劃，且部分第七期重劃區橫跨南屯區內，帶動了本區之房市。除了地理位置優勢之外，此區之生活藝文機能亦相當良好。區內擁有豐樂雕塑公園、文心森林公園暨圓滿戶外劇場，2007年底進駐之好市多賣場以及2018年6月文心秀泰廣場進駐，豐富了此區居民之休閒及購物生活。另外，本區擁有台中市精密機械科技創新園區，第一期吸引93家廠商進駐，第二期之開發位於第一期之西南側已於2012年9月25日動工，2020年2月25日起受理登記申請。台中市政府住宅發展工程處亦於此區興建社會住宅，於2020年1月16日至2020年2月24日開放民眾申請承租，以低於市價出租予本市設有戶籍，或未設籍於台中市但於台中市就學、就業有居住需求者。在交通建設方面，區內有國道一號、南屯交流道以及為了紓緩海線往市區方向之車潮，而於2015年通車的特三號道路，以及捷運綠線亦通過此區，聯外交通極具便利，如此區位優勢，使本區成為新推個案熱門選址區域之一。

（一）代銷市場

表2-5-4為2011年至2020年南屯區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2020年為21個推案，相較於2019年之15個推案增加40%，並以2020年推案量最大；其次為2013年與2014年之20個推案。從推案戶數來看，2020年為1,835戶，相較於2019年之3,063戶減少40.09%，並以2019年居首；其次為2014年之1,948戶。從總銷金額來看，2020年為339.4億元，相較於2019年之366.3億元減少7.34%，並以2014年居首，約達405億元；其次為2019年之366.3億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2020年約達4,387萬元/宅，相較於2019年之3,013萬元/宅，增加45.59%，剔除2017年（因標準差過高）及無標準差之年份來看，以2014年最高，約達5,157萬元/宅；其次為2020年。從大樓平均單價來看，2020年單價約為40.83萬元/坪，相較於2019年之38.45萬元/坪增加6.21%，並以2015年居首，達45.58萬元/坪，其次為2018年之42.86萬元/坪。整體而言，2020年南屯區推案量減少，透天與大樓價格皆呈現上漲情形，在原台中市行政區中表現亮眼。

表2-5-4 2011年至2020年台中市南屯區新推個案市場推案規模概況

年份	概況	推案 個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
					平均數	標準差	平均數	標準差
2011年		12	959	181.78	1,937.50	88.39	27.10	10.86
2012年		16	1,148	237.80	3,057.05	2,252.25	30.89	6.88
2013年		20	1,119	304.17	2,243.30	322.16	34.43	10.54
2014年		20	1,948	405.30	5,156.78	461.96	38.30	14.79
2015年		7	654	215.50	2,000.00	-	45.58	4.20
2016年		9	975	180.80	3,478.26	-	42.75	15.76
2017年		14	1,109	205.40	8,142.86	4,252.25	39.25	3.69
2018年		8	866	148.00	3,939.39	-	42.86	13.14
2019年		15	3,063	366.30	3,013.36	2,102.43	38.45	10.22
2020年		21	1,835	339.40	4,387.23	737.22	40.83	7.12

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

(二) 成屋市場

觀察南屯區單位成交總價(參見圖2-5-11)，可以發現主力產品價格有逐年上升趨勢。除2011年以500萬至700萬元、1,000萬至2,000萬元為主之外，其餘皆以1,000萬至2,000萬元為大宗，2020年成交總價以1,000萬至2,000萬元為大宗，占31.6%；其次為2,000萬元以上，占27.1%。平均總價方面(參見圖2-5-13)，近十年平均總價為1,137萬元，十年成長率為77.6%。2020年平均總價為1,465萬元，相較於2019年增加9.98%。在平均單價方面(參見圖2-5-13)，近十年平均住宅單價為每坪20.8萬元，十年成長率為62.42%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪24.1萬元，十年成長率為53.45%。2020年平均住宅單價為每坪24.6萬元，相對於2019年增加7.05%，而5年內大樓為每坪28.2萬元，相對於2019年增加7.30%。整體而言，南屯區2020年之成交價格與2019年相比，平均總價、住宅平均單價與5年內大樓平均單價皆呈現增加趨勢。

單位成交坪數方面(參見圖2-5-12)，近十年來，南屯區之大宗成交坪數除2011年與2015年以35~45坪為主，2014年35~45坪、45~55坪持平之外，其餘皆以55坪以上為主力成交面積。2016年開始以55坪以上為成交大

宗，2020年以55坪以上為大宗，占38.1%；其次為35~45坪，占23.3%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為49.7坪，十年成長率為9.99%。2020年平均成交面積為53.5坪，相較於2019年減少0.58%。流通天數方面，近十年流通天數平均為94.5天，接近三個月，十年成長率為102.78%。2020年流通天數為125.3天，相較於2019年的124.1天，增加0.92%，顯示本區於2019年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

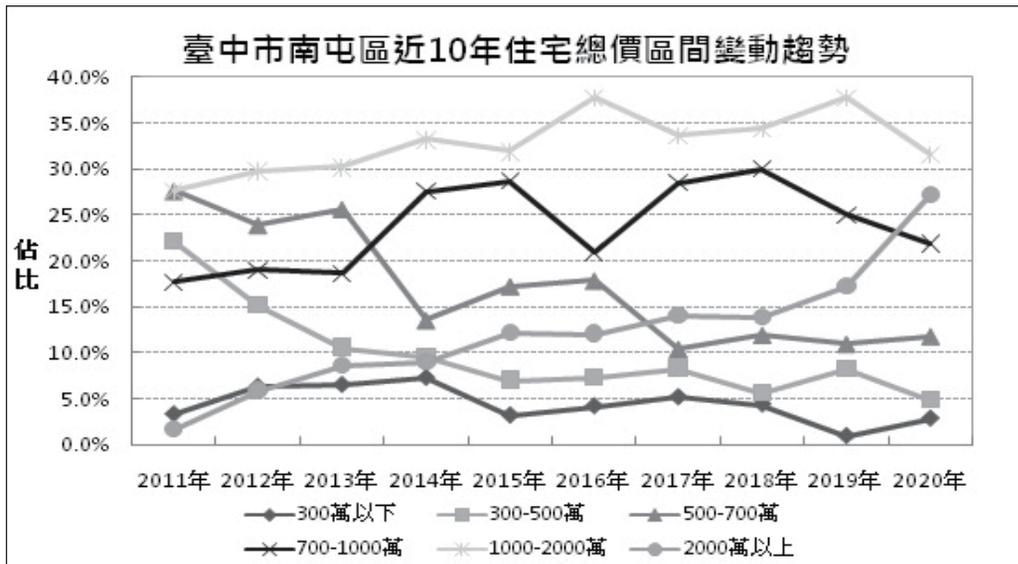


圖2-5-11 2011年至2020年台中市南屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

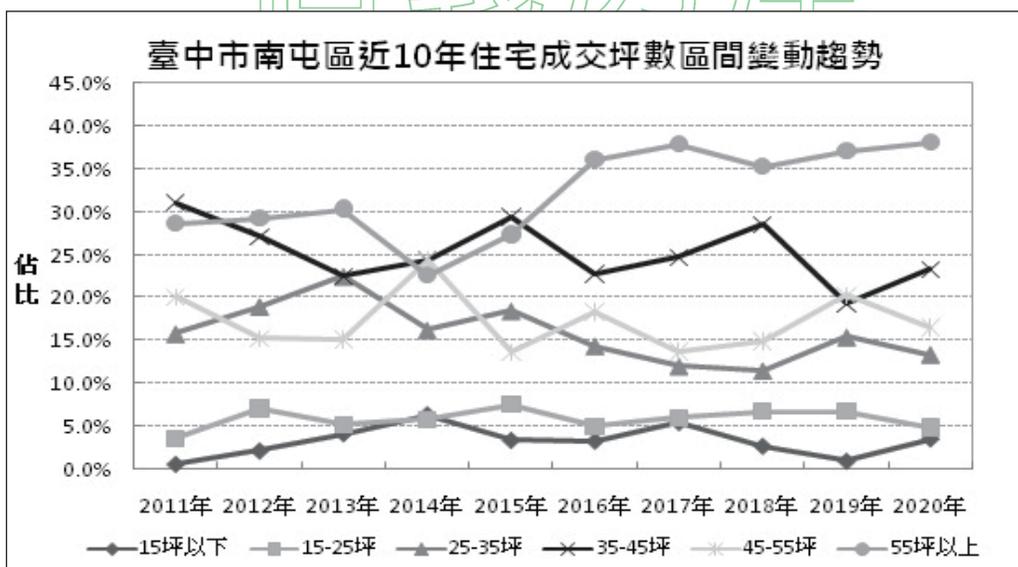


圖2-5-12 2011年至2020年台中市南屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

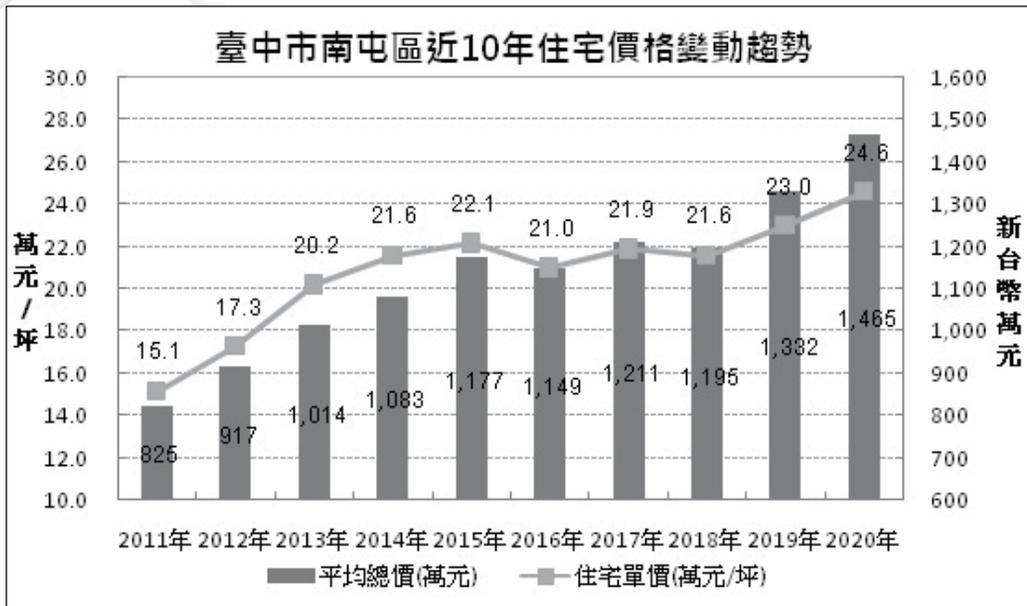


圖2-5-13 2011年至2020年台中市南屯區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

三、西區

台中市西區北邊緊鄰北區，南接南區，西與西屯、南屯區毗鄰，東連中區。地勢自東北向西南傾斜，行政區面積為5.70平方公里且現轄區內人口數約為11.4萬人。區內有二、三與五期公辦市地重劃區。區內皆平原，境內有綠川、柳川、梅川、麻園頭溪貫穿期間，沿溪垂楊綠柳，迎風搖曳景色怡人。本區為昔日台中市政府、議會所在地，且鄰近台中火車站、公車總站，而國、市立學校達52所，因此，本區交通尚稱便利且富涵文教氣息。由於勤美誠品綠園道進駐，以及草悟道計畫，創造都會綠帶，沿線有國立自然科學博物館、市民廣場、勤美誠品綠園道、藝文空間、國立台灣美術館、美食街等活動節點，兼具休閒與文化意義，使本區增添不少居住吸引力。

(一) 代銷市場

表2-5-5為2011年至2020年西區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2020年推案數為5個，相較於2019年之6個推案減少16.67%，並以2015年之推案量最大，為8個推案；其次為2013年之7個推案。從推案戶數來看，2020年為403戶，相較於2019年534戶減少24.53%，並以2013年居首，達691戶；其次為2019年之534戶。從總銷金額來看，

2020年為64.7億元，相較於2019年之167.1億元大幅減少61.28%，並以2013年居首，達188.8億元；其次為2019年之167.1億元。在推案價格方面，2020年僅一筆透天推案，總價為5,000萬元/宅；從大樓平均單價來看，2020年為45萬元/坪，相較於2019年之46萬元/坪，微幅減少2.17%，並以2019年之46萬元/坪居首；其次為2020年。整體而言，2020年西區之推案呈現量縮價持平之現象，顯示本區推案有趨緩的現象。

表2-5-5 2011年至2020年台中市西區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2011年	6	105	24.40	2,819.44	955.41	31.25	5.30
2012年	5	185	105.80	3,750.00	1,767.77	42.50	19.62
2013年	7	691	188.80	5,833.33	-	38.83	12.61
2014年	2	60	17.40	-	-	38.00	0.00
2015年	8	316	80.20	2,500.00	-	42.93	11.84
2016年	4	175	41.9	3,666.67	-	42.42	6.71
2017年	5	152	37.60	3,166.67	-	40.23	4.75
2018年	4	147	28.00	-	-	38.25	5.78
2019年	6	534	167.10	-	-	46.00	14.40
2020年	5	403	64.70	5,000.00	-	45.00	0.00

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

(二) 成屋市場

觀察西區單位成交總價（參見圖2-5-14），可以發現主力產品價格有逐年上升趨勢。2011年以500萬至700萬元為大宗，2012年以後迄今則轉以1,000萬至2,000萬元產品為本區成屋市場之主力。2020年成交總價以1,000萬至2,000萬元為大宗，占35.0%，其次為700萬至1,000萬元，占23.8%。平均總價方面（參見圖2-5-16），近十年平均總價為1,093萬元，十年成長率為27.09%。2020年平均總價為1,158萬元，相較於2019年減少14.23%。在平均單價方面（參見圖2-5-16），近十年平均住宅單價為每坪21.3萬元，十

年成長率為58.28%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪26.0萬元，十年成長率為39.39%。2020年平均住宅單價為每坪24.0萬元，相較於2019年微幅增加1.83%，而5年內大樓則為每坪27.5萬元，相較於2019年增加11.10%。整體而言，2019年西區成屋成交價格相較於2019年為略微增加。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-15），近十年來，西區之大宗成交坪數除2011年與2014年以35~45坪，2016年以45~55坪占多數外，其餘皆以55坪以上為主力成家面積。2020年以55坪以上為成交大宗，占29.0%；其次為35~45坪，占17.4%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為45.8坪，十年成長率為減少8.83%。2020年平均成交面積為45.7坪，相較於2019年減少6.68%。流通天數方面，近十年流通天數平均為93.6天，接近三個月左右，十年成長率為148.22%。2020年流通天數為139.0天，相較於2019年增加23.98%，成屋流通天數增加，顯示本區於2020年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

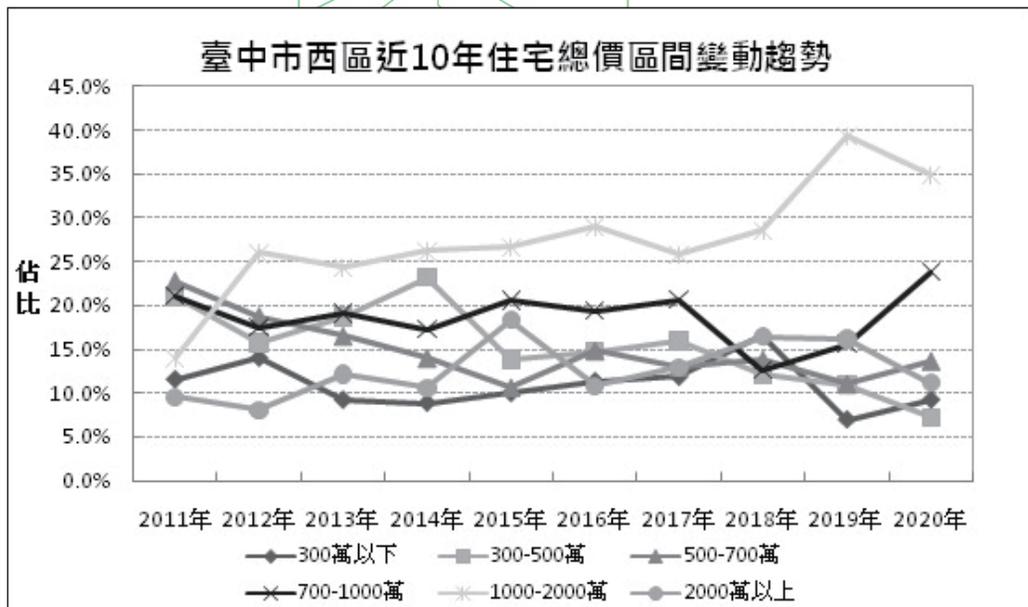


圖2-5-14 2011年至2020年台中市西區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

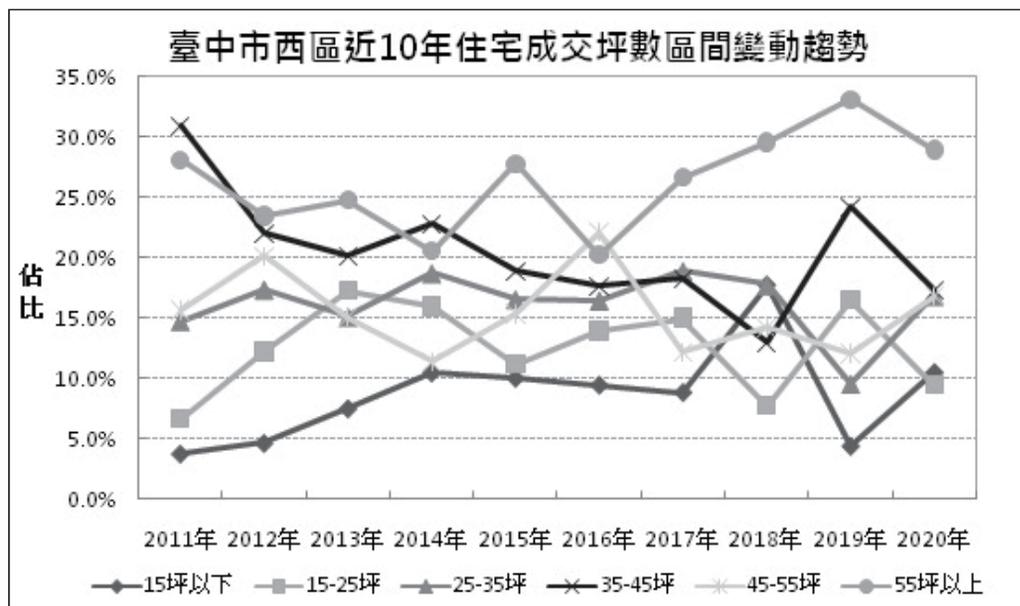


圖2-5-15 2011年至2020年台中市西區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-16 2011年至2020年台中市西區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

四、東區、太平區

東區位於台中市之東隅，東鄰太平區，西與西區相鄰，南與南區及大里區相鄰，北與北區、中區相鄰，行政區面積為9.29平方公里且現轄區內人口數約為7.5萬人。於交通運輸方面，本區之重要幹道為台74線之太平交流道、台3線之進化路－建成路、大智路、旱溪東路及西路等道路，且未來捷運藍線將於本區設站，本區之房價未來可因交通因素帶動一波熱潮。

太平區位於台中市之南部偏西，東與南投縣國姓鄉為鄰，東北與新社區接壤，北部與東區為界，西南與大里區、霧峰區緊鄰，全區總面積為120.75平方公里，係台中市第二大轄區（僅次於和平區）。現轄區內人口數約為19.5萬人，居台中市人口第四高（僅次於北屯區、西屯區和大里區）。由於人口的增加，人氣帶動商機，太平區之商業活動及住宅區集中於西側台中盆地，主要分布在中山路、樹孝路、中興路、太平路等地區，台中市政府住宅發展工程處亦在此區域興辦太平區育賢段第一期300戶社會住宅。工業產業占本區總就業人口43%，主要分布在頭汴坑溪以東的山區與大里區相連的大里工業區、太平工業區以及東平路以南地區之工業地區，以生產機械設備、鋁製品及塑膠製品為主。本區為近期建商透天推案之熱絡區域之一。

（一）代銷市場

表2-5-6為2011年至2020年東區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2020年為6個推案，與2019年之5個推案數相比增加20%，並以2013年之推案量最大，為14個推案數；其次為2020年。從推案戶數來看，2020年為1,108戶，相較於2019年之565戶大幅增加96.11%，並以2020年居首；其次為2019年。從總銷金額來看，2020年為118.7億元，相較於2019年之74.4億元增加59.54%，並以2020年居首；其次為2019年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2020年無透天推案。從大樓平均單價來看，2020年平均單價為27.9萬元/坪，相較於2019年之24.88萬元/坪，增加12.16%，並以2020年居首；其次為2014年的26.77萬元/坪。整體來說，2020年東區推案市場，推案小規模增加，價格穩定向上發展。

表2-5-7為2011年至2020年太平區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2020年為17個推案，與2019年之10個推案相比增加70%，並以2012年之推案量最大，為27個推案數；其次為2011年的22個推案。從推案戶數來看，2020年推出1,546戶，相較於2019年之1,266戶

增加22.12%，並以2020年居首；其次為2012年的1,424戶。從總銷金額來看，2020年總銷金額為164.1億元，相較於2019年之139億元增加18.06%，並以2020年居首；其次為2015年之149.5億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2020年為2,910萬元/宅，相較於2019年之1,450萬元/宅，增加100.68%，惟2020年透天平均總價之標準差亦高達1,045萬元，顯示該年有指標性豪宅推出，故平均數僅供參考，並以2015年最高，達3,345萬元/宅；其次為2020年。從大樓平均單價來看，2020年平均為24.55萬元/坪，相較於2019年之23.83萬元/坪，微幅增加3.01%，並以2017年之平均單價最高，達25.17萬元/坪；其次為2020年。整體來說，2020年太平區推案規模增加，透天價格上漲，大樓價格則持平穩定發展。

表2-5-6 2011年至2020年台中市東區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2011年	-	-	-	-	-	-	-
2012年	4	111	15.50	2,163.79	475.47	20.00	1.41
2013年	14	553	62.60	2,073.08	603.64	22.64	2.48
2014年	3	212	19.40	-	-	26.77	2.11
2015年	3	266	38.00	4,166.67	-	26.50	7.78
2016年	2	205	19.7	-	-	25	-
2017年	3	304	31.00	-	-	26.17	2.75
2018年	3	477	57.50	-	-	25.50	3.50
2019年	5	565	74.40	2,702.70	-	24.88	1.11
2020年	6	1108	118.70	-	-	27.90	2.66

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表2-5-7 2011年至2020年台中市太平區新推個案市場推案規模概況

年份	概況	推案 個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
					平均數	標準差	平均數	標準差
2011年		22	978	91.39	1,294.12	563.10	15.10	2.18
2012年		27	1,424	119.07	2,229.83	1284.80	17.25	0.87
2013年		12	1,072	120.80	1,459.65	377.34	19.38	5.09
2014年		9	1,268	137.70	1,562.71	52.73	22.21	3.62
2015年		8	1,285	149.50	3,344.64	1,418.71	22.13	3.05
2016年		8	513	55.45	1,646.93	478.14	23.50	2.60
2017年		3	255	38.00	2,210.20	1,019.42	25.17	-
2018年		12	669	82.00	2,055.06	1,249.41	24.30	2.84
2019年		10	1,266	139.00	1,450.11	178.03	23.83	2.32
2020年		17	1,546	164.10	2,910.09	1,045.58	24.55	3.35

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

(二) 成屋市場

觀察東區單位成交總價（參見圖2-5-17），可以發現主力產品價格起伏變化大，且部份年份主力產品並無2,000萬元以上成交總價產品。2015年、2019年及2020年以700萬至1,000萬元為主，2016年以1,000萬至2,000萬為成交大宗，2017年與2018年以500萬至700萬元為成交大宗，2020年以700萬至1,000萬元為成交大宗，占38.5%；其次為1,000萬至2,000萬元，占30.8%。平均總價方面（參見圖2-5-21），近十年平均總價為792萬元，十年成長率為85.16%。2020年平均總價為1,003萬元，相較於2019年增加21.85%。在平均單價方面（參見圖2-5-21），近十年平均住宅單價為每坪14.8萬元，十年成長率為107.65%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪18.4萬元，近十年成長率為37.48%。2020年平均住宅單價為每坪19.0萬元，相較於2019年增加7.83%。而2020年5年內大樓為每坪21.2坪萬元，相較於2019年減少0.61%。整體而言，2020年東區成屋成交價格及住宅平均單價相較於2019年有上漲情形，但5年內大樓平均單價則有微幅下跌趨勢。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-19），近十年來，除2012年25~35坪

與45~55坪持平，2013年以25~35坪及2020年以45~55坪為主力成交面積外，其餘東區之大宗成交坪數以35~45坪為主。2020年以45~55坪為成交大宗，占33.3%；其次為35~45坪，占30.0%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為39.3坪，十年成長率為23.64%。2020年平均成交面積為42.8坪，相較於2019年減少18.70%。流通天數方面，近十年流通天數平均為83.7天，十年成長率為63.56%。2020年流通天數為86.6天，相較於2019年減少23.42%，成屋流通天數縮短，顯示本區於2020年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣上漲。

觀察太平區單位成交總價（參見圖2-5-18），可以發現主力產品價格每年起伏不定，2015年以700萬至1,000萬元為主，2016年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，2017年以700萬至1,000萬元為成交大宗，2018年至2020年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，2020年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，占39.2%；其次為700萬至1,000萬元，占32.4%。近十年平均總價為825萬元，十年成長率為101.37%。2020年平均總價為997萬元，相較於2019年增加0.46%。在平均單價方面（參見圖2-5-22），近十年平均住宅單價為每坪13.3萬元，十年成長率為215.86%，而近八年（因2013年以前無成交資料）5年內大樓單價平均為每坪17.4萬元，八年成長率為35.88%。2020年平均住宅單價為每坪18.9萬元，相較於2019年增加8.18%，而5年內大樓則為每坪20.3萬元，相較於2019年增加4.87%。整體而言，2020年太平區成屋成交價格與2018年相比，平均總價、住宅平均單價和5年內大樓平均單價皆呈現上漲趨勢。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-20），太平區之大宗成交坪數2015年後，除2016年以25~35坪為主外，其餘以45~55坪為主。2020年以45~55坪為主，占40.4%；其次為35~45坪，占31.9%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為40.9坪，十年成長率為39.71%。2020年平均成交面積為45.4坪，相較於2019年稍微減少0.33%。流通天數方面，近十年流通天數平均為90.4天，十年成長率為-12.13%。2016年流通天數為129.0天，為近十年第一個突破100天之年份，相較於2015年的88天，增加46.62%，2020年流通天數為74.4天，相較2019年減少19.94%，成屋流通天數少於100天，2020年相較2019年縮短，顯示本區2020年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣有所回溫。

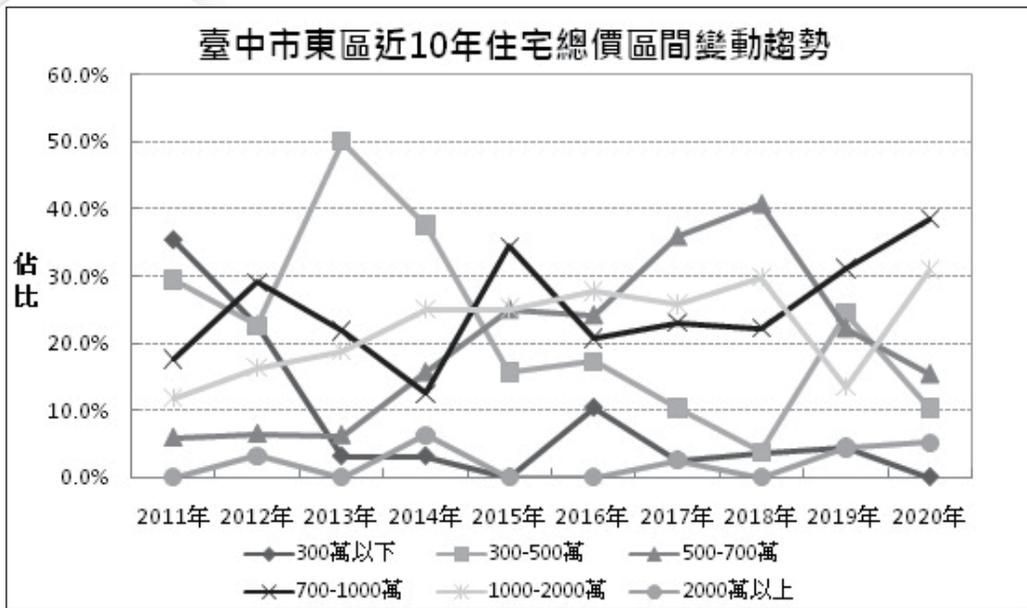


圖2-5-17 2011年至2020年台中市東區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

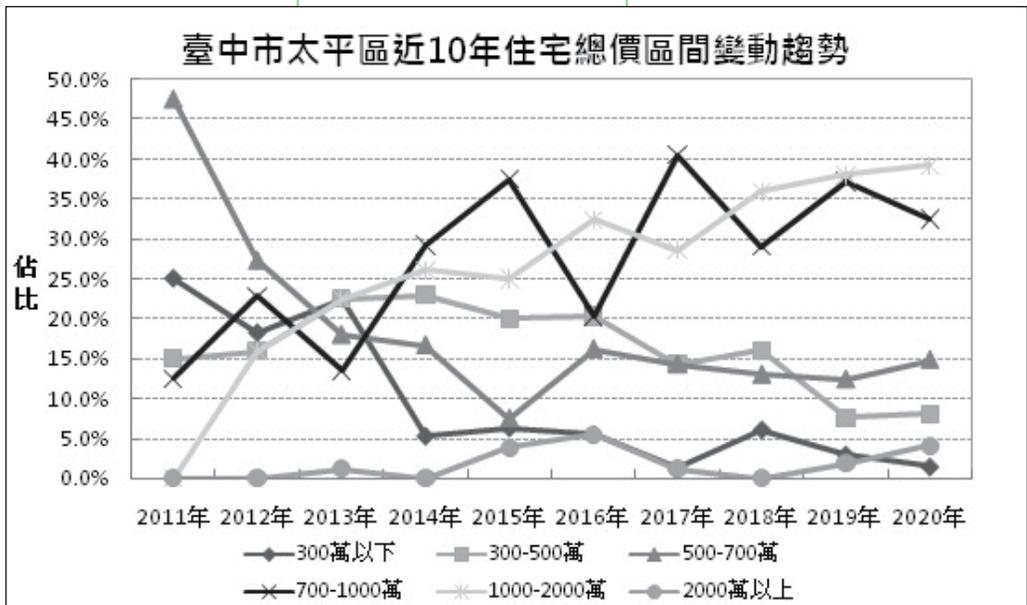


圖2-5-18 2011年至2020年台中市太平區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

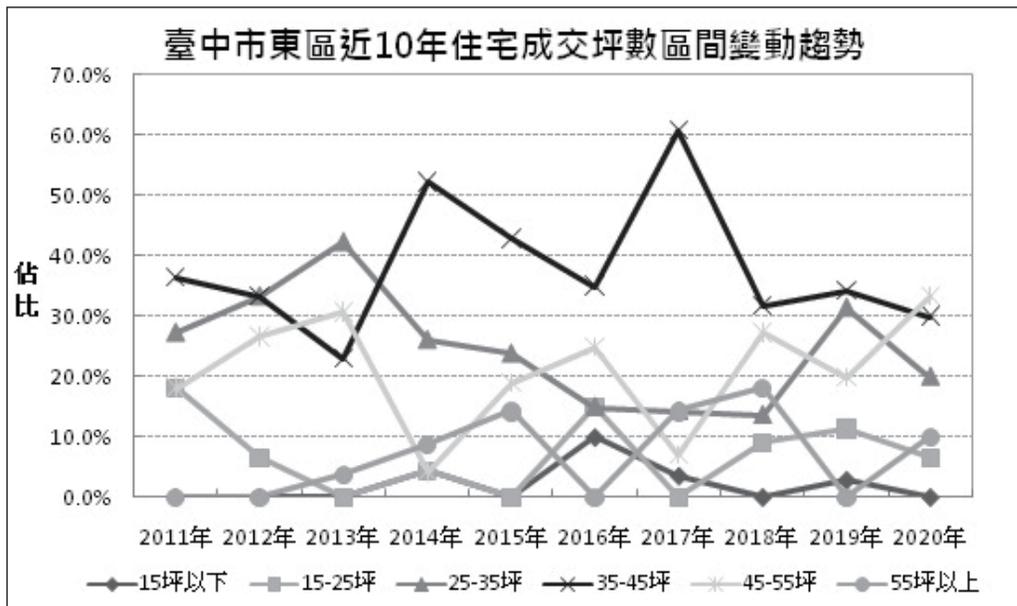


圖2-5-19 2011年至2020年台中市東區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

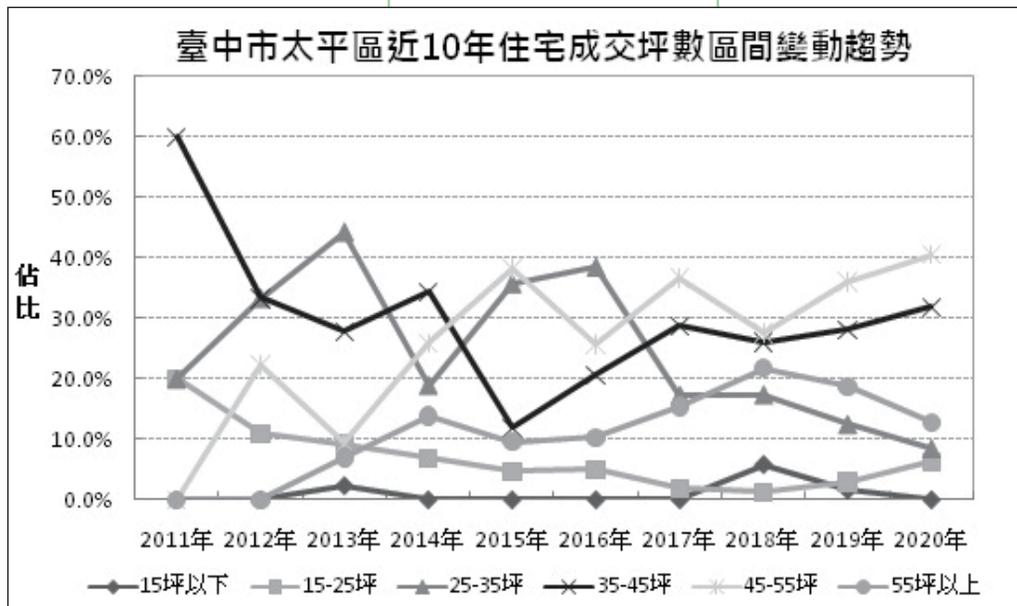


圖2-5-20 2011年至2020年台中市太平區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

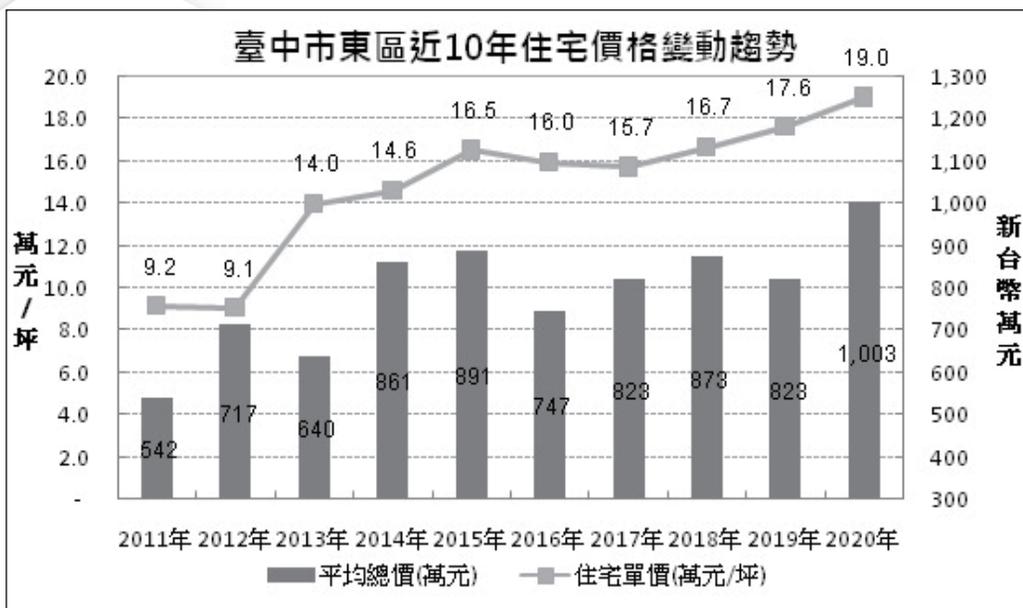


圖2-5-21 2011年至2020年台中市東區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-22 2011年至2020年台中市太平區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

五、南區、大里區

南區之東南邊、西南邊分別與大里區、烏日區為鄰，北接西區和東區。地理位置因南區位於原台中市之南端，與中區舊市中心、西屯區新市政中心和北屯區相隔，導致南區之房價相較與鄰近行政區來得低。而南區為台中市最早成立的市轄區之一，行政區面積為6.81平方公里且現轄區內人口數約為12.6萬人。本區型塑出文風鼎盛的生活圈。在交通運輸方面，南區轄內有台鐵高架化五權站、大慶站，建國北路南往高鐵站，復興路銜接國道1號，五權南路連接中投公路及國道3號，故對外交通系統完善、便利，本區之發展潛力不容小覷。

大里區，位於台中市西南端之行政區，為平原盆地區和山麓帶坡地之接壤地區。大里區東臨太平區、西與烏日區相鄰、南則與霧峰區連接、北與南區、東區相接。本區位居交通重要樞紐，於台中盆地上開發較早的區域，而現轄區總面積為28.88平方公里，轄內人口數約為21.2萬人，為改制前台中縣人口數最多之行政區，屬大台中市人口數第三大之行政區，僅次於北屯區與西屯區，但人口密度高於前兩者。另外，台中市政府住宅發展工程處於本區設置大里區光正段第一期社會住宅，為台中市政府新建的第二個社會住宅，已於2019年1月7日至2月1日受理民眾申請，審查合格戶1,664人抽出191戶，中籤率約11%，表示該區存在穩定之住宅需求。大里區之重要道路有台63線、台74線與國道三號經過，具便利的交通網路，成為本區房地產市場發展之利因。

（一）代銷市場

表2-5-8為2011年至2020年南區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2020年推出7個個案，相較於2019年之9個推案減少22.22%，並以2014年之推案量最大，為14個推案數；其次為2012年之13個推案。從推案戶數來看，2020年推出789戶，相較於2019年之995戶減少20.7%，並以2011年居首，為1,204戶；其次為2014年的1,144戶。從總銷金額來看，2020年總銷金額為98億元，相較於2019年之117.5億元減少16.6%，並以2014年居首，達147.2億元；其次為2019年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2020年無透天推案。從大樓平均單價來看，2020年為31.75萬元/坪，相較於2019年之30.06萬元/坪增加5.61%，並以2017年之平均單價最高，達34萬元/坪；其次為2016年之33萬元/坪。整體來說，2020年南區推案量縮，大樓價格持平發展。

表2-5-8 2011年至2020年台中市南區新推個案市場推案規模概況

年份	推案 個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2011年	10	1,204	104.90	2,215.81	1,326.58	17.73	2.06
2012年	13	762	81.06	3,173.02	1,718.96	19.48	2.01
2013年	7	688	69.50	-	-	26.29	4.91
2014年	14	1,144	147.20	2,027.78	467.81	29.68	3.30
2015年	6	629	73.50	-	-	27.50	2.87
2016年	3	341	35.50	3,125.00	-	33.00	-
2017年	2	277	28.20	-	-	34.00	9.90
2018年	6	1,069	91.00	-	-	27.84	5.37
2019年	9	995	117.50	-	-	30.06	2.97
2020年	7	789	98.00	-	-	31.75	3.46

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表2-5-9為2011年至2020年大里區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2020年有7個推案，相較於2019年之10個推案減少30%，並以2011年之推案量最大，為22個推案；其次為2013年之11個推案數。從推案戶數來看，2020年推出584戶，相較於2019年之629戶減少7.15%，並以2014年居首，達1,309戶；其次為2013年的997戶。從總銷金額來看，2020年總銷金額為67.9億元，相較於2019年之63.2億元增加7.44%，並以2014年居首，約達166億元；其次為2018年之101.4億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2020年平均為1,716萬元/宅，相較於2019年之1,962萬元/宅減少12.54%，並以2018年平均總價3,249萬元/宅最高；其次為2012年之2,400萬元/宅。從大樓平均單價來看，2020年為27.13萬元/坪，相較於2019年之21.88萬元/坪增加24%，並以2016年居首，達29.5萬元/坪；其次為2020年。整體來說，大里區鄰近原台中市且聯外交通便利，2020年推案量規模縮減，透天產品價格下修，大樓產品價格則是明顯上升，但整體來說仍是穩定發展。

表2-5-9 2011年至2020年台中市大里區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2011年	22	895	77.30	1,569.94	1,052.83	16.84	2.88
2012年	10	241	34.69	2,399.70	1,122.62	15.90	0.14
2013年	11	997	87.30	2,008.10	1,156.69	17.00	3.19
2014年	10	1,309	166.00	-	-	27.09	5.87
2015年	3	194	24.50	-	-	26.25	7.42
2016年	3	421	52	-	-	29.50	2.12
2017年	5	630	50.30	-	-	26.61	3.94
2018年	10	980	101.40	3,248.61	2,605.88	22.96	4.99
2019年	10	629	63.20	1,962.26	810.16	21.88	5.92
2020年	7	584	67.90	1,716.14	179.91	27.13	4.27

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

(二) 成屋市場

觀察南區單位成交總價（參見圖2-5-23），2011年至2014年以300萬至500萬元為主力，2015年則上升至以500萬至700萬元為主力，2016年時又以300萬至500萬元為交易大宗，2017年至2019年以500萬至700萬元為主，2020年上升至700萬至1,000萬元產品，占30.2%；其次為500萬至700萬元，占29.6%。平均總價方面（參見圖2-5-27），近十年平均總價為659萬元，十年成長率為79.96%。2020年平均總價為884萬元，相較於2019年增加14.39%。在平均單價方面（參見圖2-5-27），近十年平均住宅單價為每坪16.2萬元，十年成長率為90.34%，而近十年5年內大樓平均單價為每坪19.9萬元，十年成長率為73.29%，2020年平均住宅單價為每坪20.3萬元，相較於2019年增加6.34%，而5年內大樓則為每坪23.6萬元，相較於2019年減少1.26%。整體而言，2020年南區成屋成交價格及住宅平均單價相較於2019年有上漲情形，但5年內大樓平均單價則有微幅下跌趨勢。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-25），近十年來，南區之大宗成交坪數，除2018年以45~55坪為主外，其餘以25~35坪與35~45坪為主力成交面積，皆占整體三成左右。2020年以35~45坪為成交大宗，占35.5%，其

次為25~35坪，占21.7%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為36.9坪，十年成長率為3.53%。2020年平均成交面積為39.3坪，相較於2019年增加7.0%。流通天數方面，近十年流通天數平均為81.1天，超過2個月半，十年成長率為108.56%。2020年流通天數為103.3天，為近十年來第四個流通天數破百天的年份，相較於2019年減少12.16%，2020年相較2019年縮短，顯示本區2020年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣有所回溫。

觀察大里區單位成交總價（參見圖2-5-24），可以發現主力產品價格每年起伏不定，2012年至2015年以300萬至500萬元為成交總價之大宗，2016年則以成交總價500萬至700萬元為大宗，2017年以700萬至1,000萬元為成交大宗，2018年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，2019年以700萬至1,000萬元為成交大宗。2020年以300萬至500萬元為成交大宗，占27.5%，其次為700萬至1,000萬元與1,000萬至2,000萬元，皆占25.8%。平均總價方面（參見圖2-5-28），近十年平均總價為686萬元，十年成長率為52.35%。2020年平均總價為845萬元，相較於2019年增加8.40%。在平均單價方面（參見圖2-5-28），近十年住宅平均單價為每坪13.9萬元，十年成長率為117.72%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪17.7萬元，十年成長率為63.35%。2020年平均住宅單價為18.3萬元，相較於2019年增加14.08%，而5年內大樓為每坪21.5萬元，相較於2019年增加18.22%。整體而言，2020年大里區成屋成交總價、住宅平均單價與5年內大樓平均單價與2019年相比，有微幅上升情形。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-26），近十年來，大里區之大宗成交坪數，除2011年以35~45坪、2019年以45~55坪為主，2013年以25~35坪和35~45坪，2017年35~45坪和45~55坪，2018年25~35坪和45~55坪持平外，其餘以25~35坪為主力成交面積。2020年以25~35坪為成交大宗，占33.7%，其次為35~45坪，占30.1%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為37.4坪，十年成長率為-3.40%。2020年平均成交面積為36.3坪，相較於2019年減少10.19%。流通天數方面，近十年流通天數平均為86.8天，十年成長率為105.25%。2020年流通天數為105.9天，接近三個月半，為近十年來第四個流通天數破百天的年份，相較於2019年微幅增加0.36%，成屋流通天數增加，顯示本區於2020年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

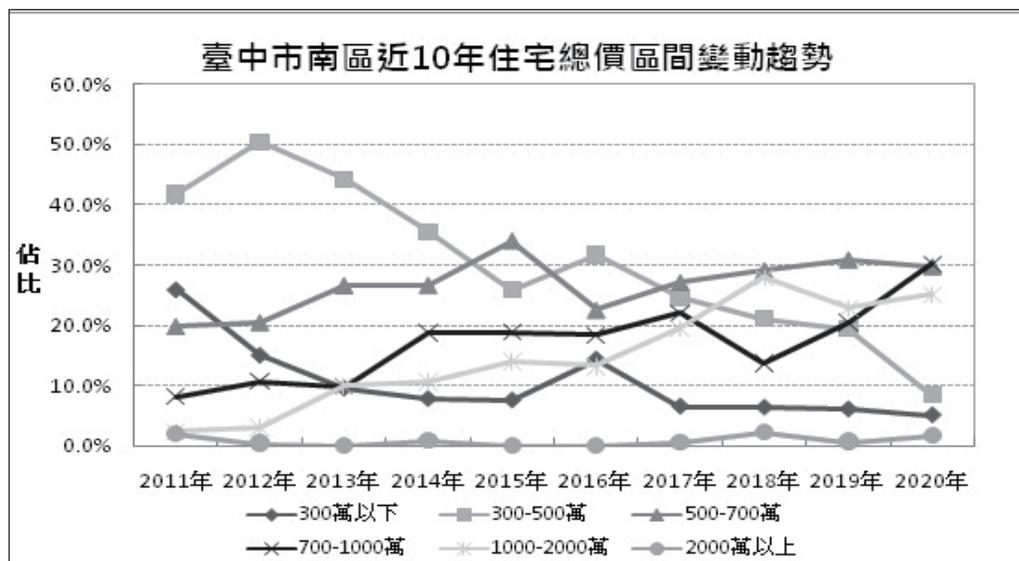


圖2-5-23 2011年至2020年台中市南區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

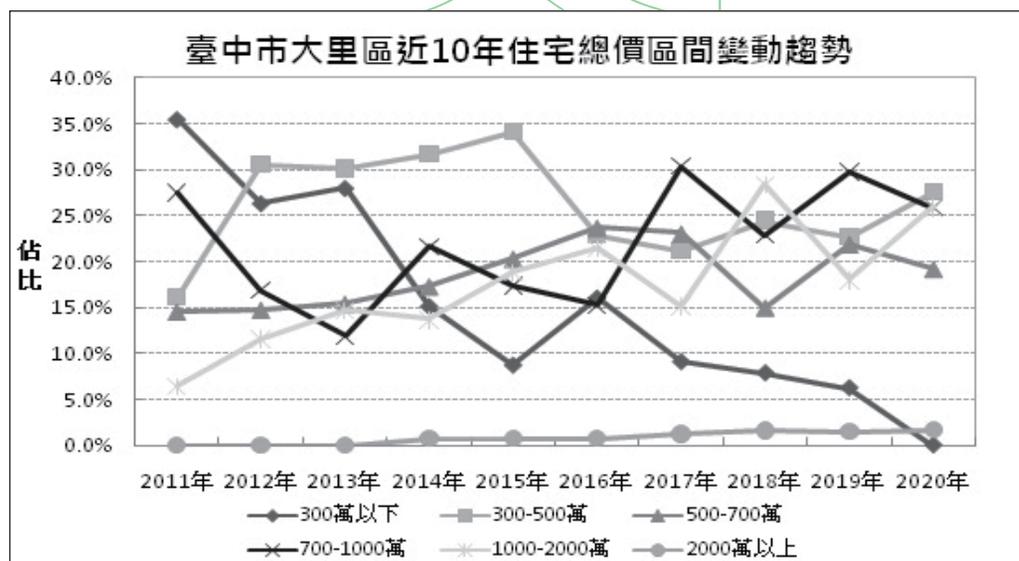


圖2-5-24 2011年至2020年台中市大里區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

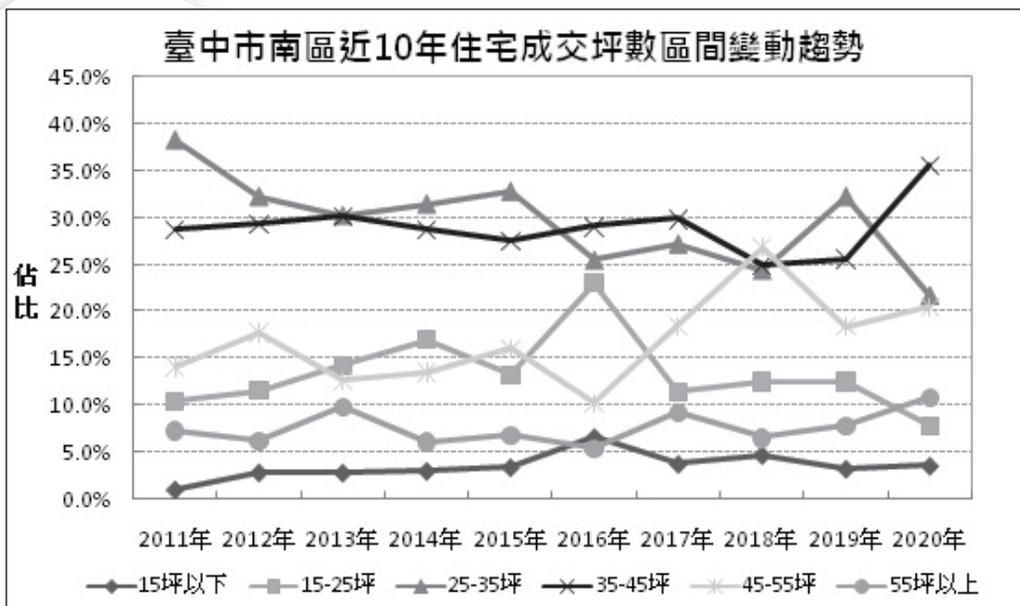


圖2-5-25 2011年至2020年台中市南區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

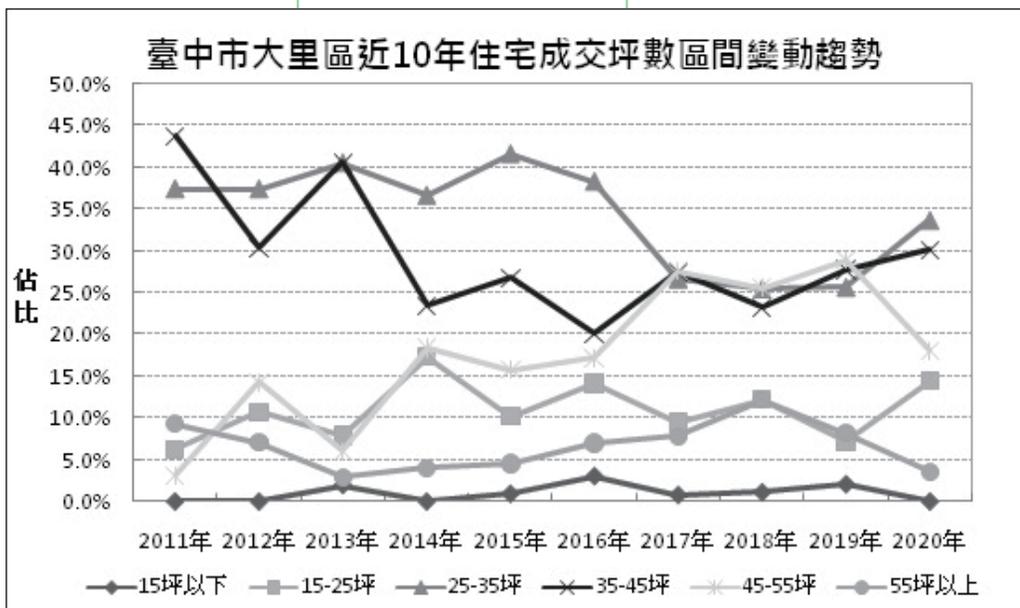


圖2-5-26 2011年至2020年台中市大里區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

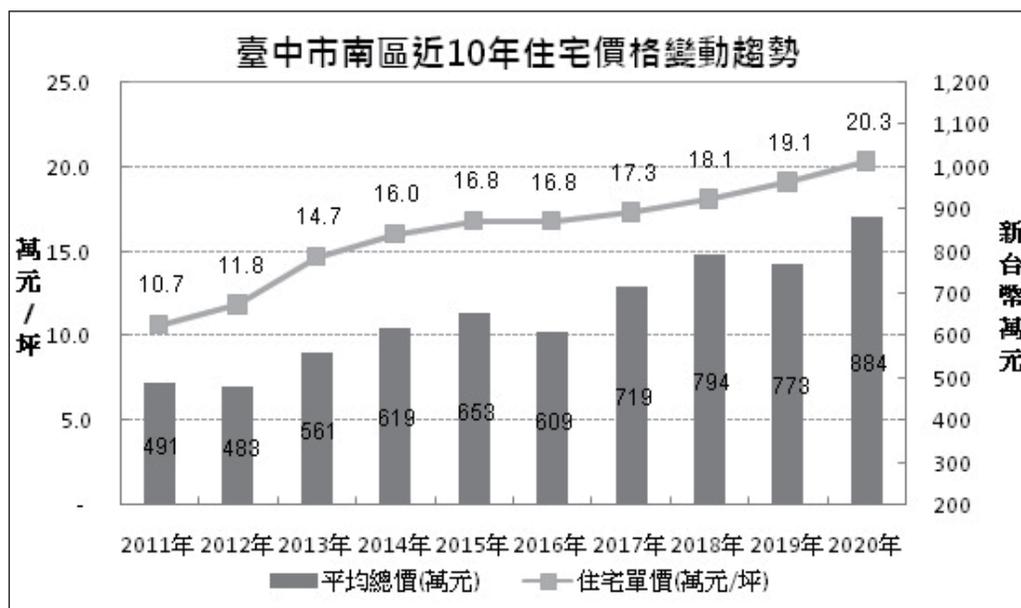


圖2-5-27 2011年至2020年台中市南區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-28 2011年至2020年台中市大里區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

六、北區、北屯區

北區東接東區，西接西屯區、西區，南臨中區、北接北屯區，總面積為6.94平方公里，全區為平坦地形且現轄區內人口數約為14.6萬人，北區的人口密度為台中市人口密度第一高之行政區。本區之重要幹道有雙十路、三民路、五權路、大雅路、文心路、漢口路、太原路、健行路等道路交通相當便捷，可串連各相鄰行政區，台中捷運綠線文心中清站即位於本區。由於本區交通系統發展較完善，再加上人口分布較為密集，故本區商業相當發達，區內著名商圈如一中商圈、中友百貨、天津商圈、崇德家樂福商圈、大台中環保市場及其附近婚紗街等。本區文教機構林立，擁有富具教育與科學發展意義之自然科學博物館、植物園、台中市立體育場以及市定古蹟台中公園、中正公園、英才公園等綠地公園。因此北區具備休閒、購物、藝文等豐富的生活機能。

北屯區西臨西屯區、南則與北區、太平區連接，北與潭子、新社區相接。本區為台中市行政區中人口數最多之行政區，現轄區內人口約28.8萬人。北屯區之地形錯綜，西半部為盆地，東半部則為山坡地，生活型態多元性，同時具都市風貌與鄉村氣息，其中著名的大坑風景區、台中洲際棒球場位於本區。大台中首條環狀交通網路台74線，大幅縮短北屯區與太平區、大里區等地區與市中心之交通時間，捷運綠線將從北屯區松竹路開始，將使本區居民對外交通更加便利，對本區之房地產市場帶來一波助瀾。北屯區近來為建商熱門推案選址，尤其於崇德路一帶之建案更是如雨後春筍般的出現，伴隨2020年11月底好市多北屯店的開幕，更加顯示本區人口具備消費潛力，增添本區房市利因，吸引眾多建商紛紛於鄰近購地推案。

（一）代銷市場

表2-5-10為2011年至2020年北區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2020年僅有5個推案數，相較於2019年3個推案增加66.67%，並以2015年之推案量最大，為11個推案；其次為2011年之7個推案數。從推案戶數來看，2020年推出1,875戶，相較於2019年之471戶大幅增加298.09%，並以2020年居首；其次為2015年之1,310戶。從總銷金額來看，2020年為201億元，相較於2019年之55.9億元大幅增加259.57%，並以2015年之206.6億元居首；其次為2020年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2014年至2020年無透天產品推案。從大樓平均單價來看，2020年平均為34.63萬元/坪，相較於2019年33.17萬元/坪微幅增加4.4%。整體而

言，北區2020年推案量提升，大樓推案價持平發展，顯示該區房市熱絡且穩定發展。

表2-5-11為2011年至2020年北屯區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2020年推案數為43個，相較於2019年之40個推案數增加7.5%，並以2020年和2013年之推案量最大，達43個推案數；其次為2019年之40個推案。從推案戶數來看，2020年推出5,619戶，相較於2019年之5,904戶減少4.83%；其次為2020年。從總銷金額來看，2020年總銷金額為706.1億元，相較於2019年之628.2億元增加12.4%，並以2020年居首；其次為2019年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2020年為4,746萬元/宅，相較於2019年之3,389萬元/宅增加40.04%，並以2017年之總價最高，約達6,552萬元/宅，惟該年出現高總價之產品，標準差亦高，故僅供參考；其次為2020年。從大樓平均單價來看，2020年為31.34萬元/坪，相較於2019年之28.02萬元/坪，增加11.85%，並以2020年居首；其次為2016年之29.93萬元/坪。整體來說，北屯區推案規模相較於去年成長，透天與大樓價格都來到歷史高點，顯示該區房市因內需關係相當熱絡。

表2-5-10 2011年至2020年台中市北區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2011年	7	492	77.00	2,391.30	-	24.33	2.93
2012年	3	86	15.00	1,388.89	-	27.50	-
2013年	6	169	46.40	2,506.85	1,093.17	36.25	6.01
2014年	5	271	51.50	-	-	35.70	6.70
2015年	11	1,310	206.60	-	-	32.57	7.37
2016年	1	111	17.80	-	-	33.00	-
2017年	4	189	31.30	-	-	35.63	10.73
2018年	1	185	101.00	-	-	65.00	-
2019年	3	471	55.90			33.17	5.92
2020年	5	1,875	201.00			34.63	2.17

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表2-5-11 2011年至2020年台中市北屯區新推個案市場推案規模概況

年份	概況	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
					平均數	標準差	平均數	標準差
2011年		31	1,912	185.76	2,761.08	1,631.84	18.03	4.41
2012年		39	3,486	352.00	2,805.97	1,360.97	20.45	4.80
2013年		43	3,279	422.22	3,044.24	1,046.55	22.70	4.64
2014年		37	3,506	543.10	3,183.24	1,286.99	27.57	5.97
2015年		26	1,761	260.40	4,514.42	1,380.56	28.82	6.46
2016年		13	885	101.60	2,902.35	1,083.92	29.93	6.31
2017年		25	3,245	395.10	6,552.20	4,370.85	27.39	6.05
2018年		34	4,674	508.50	3,737.53	1,229.56	27.98	5.27
2019年		40	5,904	628.20	3,388.97	1,157.77	28.02	4.41
2020年		43	5,619	706.10	4,745.90	719.45	31.34	6.13

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

(二) 成屋市場

觀察北區單位成交總價（參見圖2-5-29），可以發現主力產品價格，在2012年以前以300萬元以下為大宗，2013年、2015年則轉以300萬至500萬元為主，2014年以300萬至500萬元、500萬至700萬元為主。但是在2016年成交總價則以700萬至1,000萬元為大宗，2017年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，2018年以300萬至500萬元為成交大宗，2019年以500萬至700萬元為成交大宗。2020年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，占27.5%，其次為300萬至500萬元，占19.7%。平均總價方面（參見圖2-5-33），近十年平均總價為793萬元，十年成長率為62.41%，2020年平均總價為960萬元，相較於2019年下跌0.94%。在平均單價方面（參見圖2-5-33），近十年住宅平均單價為每坪18.1萬元，十年成長率為60.26%，而近十年5年內大樓平均單價為每坪23.1萬元，十年成長率為61.47%。2020年平均住宅單價為每坪21.2萬元，相較於2019年增加2.72%。2020年5年內大樓為每坪26.6萬元，相較於2019年減少4.45%。整體而言，2020年北區成屋成交價格及住宅平均單價相較於2019年有上漲情形，但5年內大樓平均單價則有微幅下跌趨勢。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-31），近十年來，北區之大宗成交坪數，除2015年以35~45坪為主外，其餘皆以25~35坪為主力成交面積。2020年以25~35坪為成交大宗，占25.4%；其次為55坪以上，占21.5%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為37.9坪，十年成長率為3.36%。2020年平均成交面積為39.4坪，相較於2019年減少4.49%。流通天數方面，近十年流通天數平均為82.7天，十年成長率為70.97%。2020年流通天數為104.9天，相較於2019年減少3.31%，成屋流通天數增加，2020年相較2019年縮短，顯示本區2020年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣有所回溫。

觀察北屯區單位成交總價（參見圖2-5-30），可以發現主力產品價格，2011年至2012年以300萬至500萬元為主，2013年至2016年以500萬至700萬元為大宗，2017年轉以1,000萬至2,000萬元為主，2018年又以500萬至700萬元為大宗，2019年與2020年則轉以1,000萬至2,000萬元為大宗。2020年以1,000萬至2,000萬元為主，占37.9%，其次為700萬至1,000萬元，占24.5%。平均總價方面（參見圖2-5-34），近十年平均總價為861萬元，十年成長率為86.52%。2020年平均總價為1,158萬元，相較於2019年增加21.63%。在平均單價方面（參見圖2-5-34），近十年平均住宅單價為每坪17.2萬元，十年成長率為77.30%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪19.8萬元，十年成長率為44.99%。2020年住宅平均單價為每坪20.8萬元，相較於2019年增加7.89%，2020年5年內大樓平均單價為每坪22.6萬元，相較於2019年微幅增加9.39%。整體而言，2020年北屯區成屋成交價格及住宅平均單價及5年內大樓平均單價則有微幅上漲趨勢。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-32），近十年來，北屯區之大宗成交坪數，除2013年以25~35坪、2017年以45~55坪及2020年以55坪以上為主外，其餘皆以35~45坪為主力成交面積。2020年以55坪以上為成交大宗，占24.6%；其次為44~45坪，占23.6%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為43.1坪，十年成長率為8.31%。2020年平均成交面積為46.3坪，相較於2019年增加9.41%。流通天數方面，近十年流通天數平均為84.2天，十年成長率為111.05%。2020年流通天數為101.8天，相較於2019年減少5.88%；成屋流通天數減少，顯示本區2020年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣逐漸回暖。

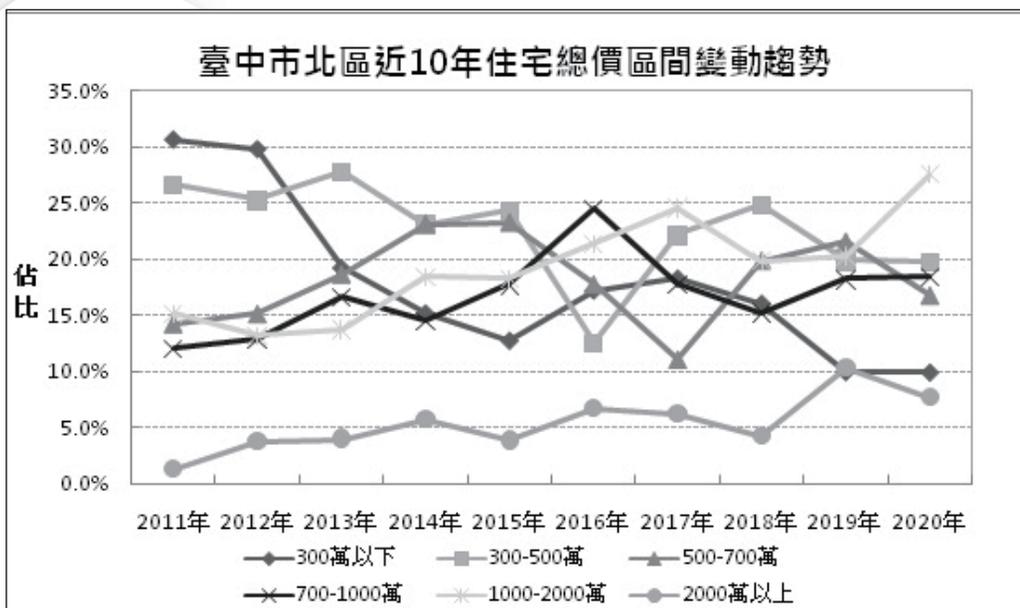


圖2-5-29 2011年至2020年台中市北區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

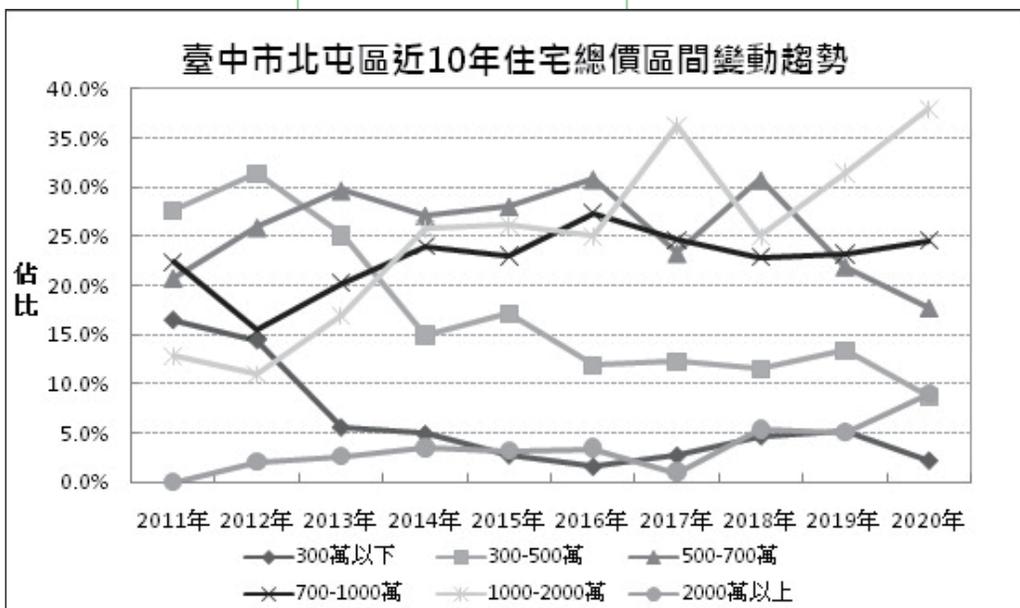


圖2-5-30 2011年至2020年台中市北屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

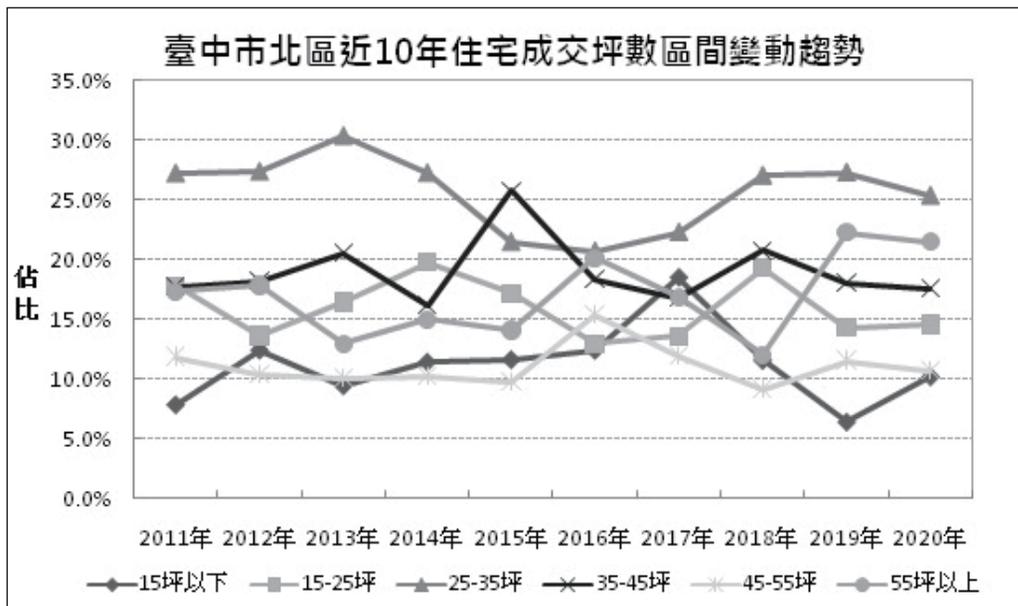


圖2-5-31 2011年至2020年台中市北區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

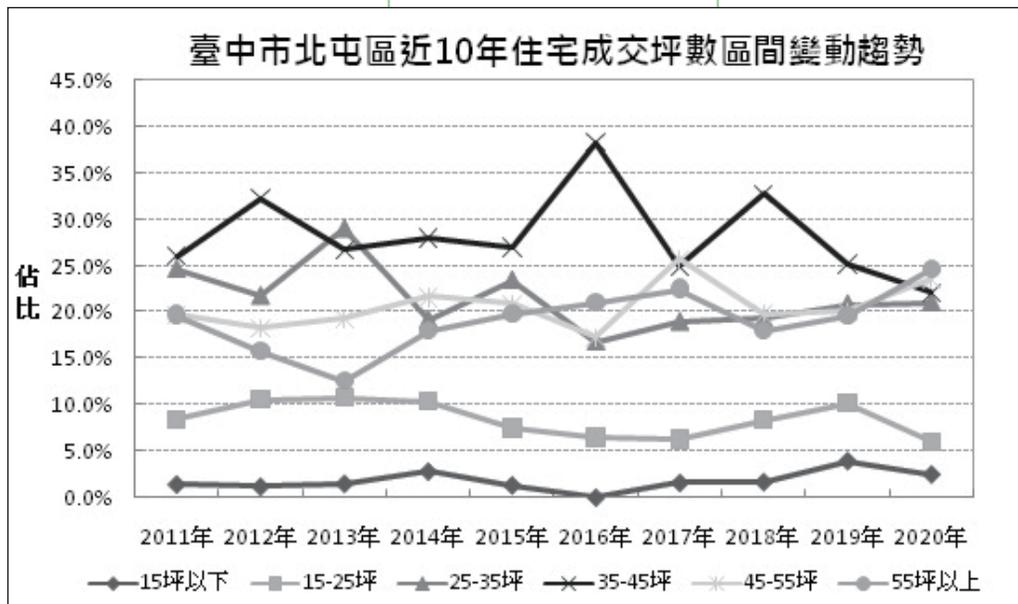


圖2-5-32 2011年至2020年台中市北屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

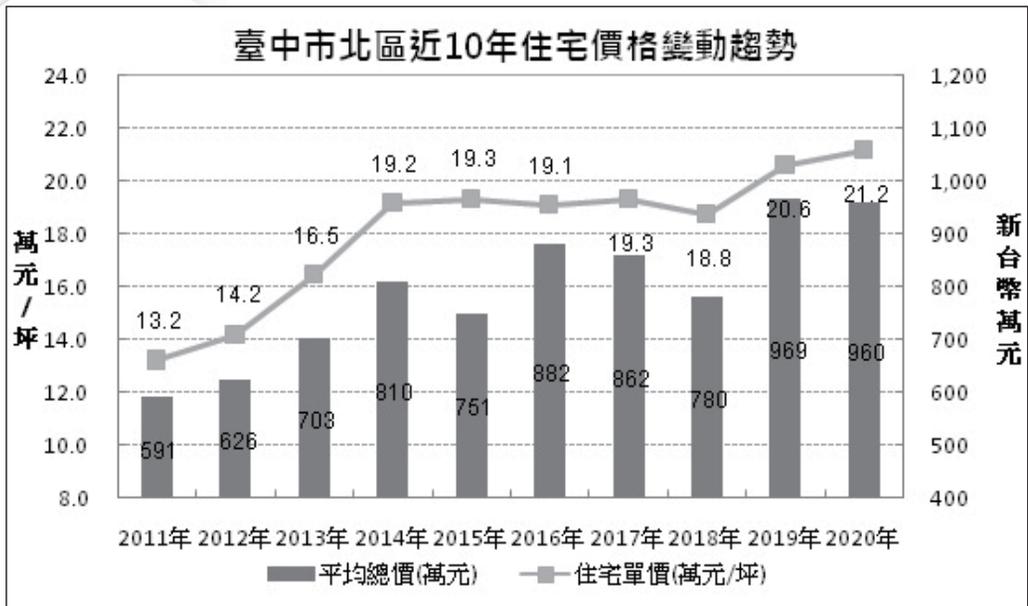


圖2-5-33 2011年至2020年台中市北區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

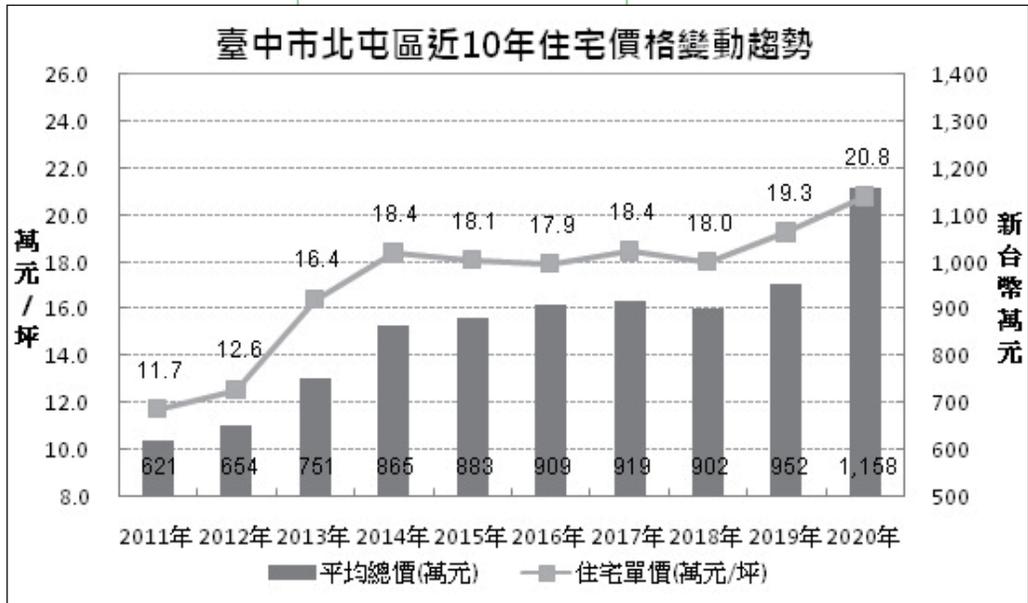


圖2-5-34 2011年至2020年台中市北屯區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

伍、結語

綜觀而論，2020年全球因新冠肺炎疫情肆虐，各地GDP呈現嚴重衰退，然而台灣房地產卻未因此受到巨大影響，整體台中市新推個案市場呈現價量微漲情形，成屋市場則是持平發展，流通天數則是相較於去年微幅增加，顯示民眾抱持觀望態度較多。

在2020年新推個案市場方面，推案量（以總銷金額來看）部分，除了南屯區、西區與南區，相較於去年萎縮外，其餘行政區推案規模皆有所成長。其中，北屯區之總銷金額又再次蟬聯全市之冠，達706.1億元，相較於2019年增加12.4%，顯示本區持續穩居本市最佳熱門推案區域。推案價格部分，在透天產品方面，2020年原台中市透天產品推案少，透天每宅平均總價以西屯區最高，約達6,488萬元/宅，而南屯區與北屯區之透天平均總價皆突破4,000萬元/宅。在大樓產品方面，2020年之大樓平均單價，以西屯區最高，達46.73萬元/坪；其次為西區，平均45萬元/坪。若以大樓單價成長率來看，其中，除了西區持平發展外，其餘行政區皆為正成長，並以西屯區成長幅度最大，達26.47%；其次為大里區之24%。綜觀而論，2020年呈現「量微增、價微揚」的格局。2020年新推案熱絡區仍為北屯區和西屯區，北屯區受惠於重劃區多，加上台74線行經、捷運首站位於北屯、鐵路高架捷運化通車、新設站體與地下道填平等道路縫合完成、另有好市多二店進駐、人口數為全市之冠，多方加持下購屋需求旺盛，區域內第十四期重劃區與捷運機廠特區近期交易熱絡，交易量穩居本市第一；西屯區近期交易熱絡，受惠於捷運綠線與水滄經貿園區，整體生活機能亦是全市最佳，鄰近高鐵、中山高，台中市政府新市政中心位於此區，區內還有新光三越及大遠百等百貨公司進駐，持續吸引人口移居來此，本區剛性自住需求龐大，區內單元一、單元二及第十二期重劃區為近期交易熱絡區，讓不少建商看好此區未來發展潛力，陸續規劃地標性建案，未來發展指日可待。

在2020年成屋市場方面，整體大台中市成屋市場流通天數相較於2019年差異不大，部分行政區持續突破100天，包括北區、西區、南區、北屯區、西屯區、南屯區、大里區，流通天數約四個月左右，顯示本市成屋市場買方態度仍因2014年的奢侈稅與2015年的房地合一稅制疊代影響，持續保守。從2020年單位成交價來看，西區、北區、西屯區、南屯區、北屯區、太平區以1,000萬至2,000萬元為成交總價大宗；東區、南區之成交總價則落在700

萬至1,000萬元，大里區之大宗成交價則為300萬至500萬元。從2020年的平均總價看，以南屯區之1,465萬元/宅最高，其次為西屯區之1,313萬元/宅，次之為西區與北屯之1,158萬元/宅。而東區則是相較於2019年之成長率最高之區域，為21.85%，其次為北屯區之21.63%。從2020年的住宅平均單價來看，相較於2019年，所有的行政區均為正成長之情形。其中，住宅平均單價以南屯區之每坪24.6萬元居首，其次為西屯區之每坪24.3萬元，再次為西區之每坪24.0萬元，其餘行政區則皆低於每坪21.5萬元；5年內大樓平均單價以西屯區為最高，達每坪29.8萬元，其次為南屯區之每坪28.2萬元，再次為西區之每坪27.5萬元。可以發現南屯區、西區與西屯區為成屋平均總價與住宅平均單價前三高的行政區。而大里區在2020年的住宅平均單價相較於2019年的成長率為14.08%，是行政區之中正成長幅度最大的地區。而5年內大樓平均單價相較於2019年的成長率最高的行政區為大里區，成長率為18.22%，顯示大里區之成屋市場單價急速成長，後續發展值得關注。進一步觀察單位成交坪數。本市主要成交面積介於55坪以上，2020年平均成交面積，以南屯區的53.5坪居首，其次為西屯區的49坪，再次為北屯區的46.3坪，顯示南屯區、西屯區與北屯區之成交單價高且成交面積大。綜合上述，2020年整體台中市成屋市場成交流通天數幾乎呈現減少情形，表示市場買氣回溫，但西區、南屯區與大里區之流通天數反而增加，顯示這三區之成屋市場交易相對保守，銷售價格較能不被該區消費者接受。而南屯區與大里區雖然成交流通天數增加，但其成交價格卻不減反增，顯示此兩區之價格相對具有支撐性，市場表現相對其他區域來得穩定。