



# 第五章 台中市住宅市場分析

楊賀雯<sup>1</sup> 陳瑜憶<sup>2</sup> 陳玟方<sup>3</sup>

## 壹、前言

2016年1月1日房地合一實價課稅正式上路，造成台中市房市買氣低迷，雖然央行鬆綁信用管制帶動買氣，但根據內政統計月報，台中市2016年建物買賣移轉登記為32,753棟，相較於2015年44,247棟，減少約26%，顯示並無法全數反應在交易量上，民眾對於資產配置多抱持暫緩、觀望的態度，可見價格制訂仍是購屋者考量之關鍵。連帶本市新推個案量亦呈現大幅縮減之情形，建商放緩推案腳步保持觀望態度，主要以銷售餘屋為主，購屋者多為自住客，成交關鍵為顧客有感讓利結果。整體而言，2015年住宅市場受到政府稅改、囤房稅、信用管制等議題影響，除了重重影響台北市房地產市場外，台中市也不免受到波及，在新成屋與中古屋市場上皆顯見交易量萎縮情形，2016年相較於2015年則有量縮價格緩慢回溫之趨勢。近期台中市新亮點區域為單元二黎明自辦市地重劃區，部分土地因緊鄰豪宅林立的七期重劃區，已成為建商積極搶購的目標，「單元二」總開發面積高達186.32公頃，屬於超低密度開發區，是台灣自辦市地重劃史上開發面積最大的重劃案，總投資金額逾75億元，未來可供建築用地達100公頃、約30萬坪，預估未來將成為台中下一個高級別墅區。

CNN評選臺中為最宜居城市，臺中縣（市）自2010年12月25日合併改制直轄市後，人口與面積增加，人口趨近275萬人，面積廣達2,215平方公里，腹地亦相對擴大，境內之臺中港、清泉崗機場、

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 碩士班研究生

高鐵、高速公路、鐵路…等，不僅是中臺灣交通及運輸的樞紐，且工商業發達，文教、公共設施及生活機能完善，配合舊市區再生、中部科學園區的開發、兩岸通航、區域轉中心的設置及環狀鐵路捷運化之推動，輔以臺中都會主核心與三個生活副都心：豐原山城副都心、海線雙港副都心、烏彰副都心之縝密擘劃，臺中市具有成為世界重要城市之絕佳條件。2016年10月16日台中鐵路捷運高架化第一階段完工，豐原、潭子、太原、台中與大慶等5座車站改建後同時啟用，全線預計2018年陸續完工，未來全線通車後就可以利用火車、捷運轉乘。行政院於2017年3月23日宣布前瞻基礎建設計畫，台中市政府提出的重大軌道建設案都已納入，為台中奠定關鍵的發展基礎。林佳龍市長「大台中123」（一條山手線、兩大海空港、三大副都心）建設藍圖，已進入實質執行階段。其中，山手線獲中央拍板定案；另成功爭取中央同意捷運藍線，未來捷運綠線延伸至彰化，則是落實中彰投苗區域聯合治理，中部崛起指日可待。山手線串聯台鐵山線、海線，形成環狀鐵路，再搭配綠線、藍線等捷運路網，四通八達，其中串聯北屯與烏日副都心的捷運綠線，預計2018年試運轉，2020年底全線通車營運，目前工程進度已近7成，將帶動台中多核心都市發展，山海屯市區，將更融為一體。上述各項重大建設之開發與推進，成為支撐本市房地產市場之基本重要因素。

## 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）。以下所描述之台中市（統計資料為縣市合併後之大台中市）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 2006 年~2016 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，2016年推案個數為87個，相較於去年136個減少36.03%，並以2006年之推案量最大，達241個推案；其次為2011年，為225個推案。從推案戶數來看，2016年推案戶數為6,473戶，相較於去年10,788戶減少40%，並以2014年居首，達13,540戶；其次為2013年的13,230戶。從總銷金額來看，2016年總銷金額為1,104億元，相較於去年1,671億元減少33.93%，並以2014年居首，約達2,272億元；其次為2013年約達2,228億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2016年約為每宅2,755萬元，相較於去年增加1.58%，並以2014年最高，約達每宅3,059萬元；其次為2016年。從大樓平均單價來看，2016年約為每坪33萬元，相較於去年略為上升7.56%，並為近11年來之居首；其次為2014年的每坪31萬元。觀察近11年之走向（參見圖2-5-1），整體來說，推案量方面（推案個數、推案戶數與總銷金額）自2014年逐年減少，推案價格（透天總價與大樓平均單價）方面，除了2014年大幅抬升後，自2006年至今，皆保持成長趨勢，顯示本市新推個案市場在推案量方面似乎減緩推案腳步，銷售價格方面則能保持平緩上升，可能是受到房地合一實價課稅政策影響所致。

表 2-5-1 2006 年~2016 年大台中市新推個案市場推案規模概況

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
2006年	241	12,413	1,192.30	1,254.46	935.69	18.51	7.42
2007年	177	10,450	1,760.65	1,467.16	1,134.37	22.36	9.82
2008年	143	8,235	1,076.51	1,456.13	1,194.24	23.40	8.86
2009年	108	5,279	664.17	1,567.72	1,201.98	23.03	14.31
2010年	209	8,473	1,219.70	1,605.64	1,320.33	24.54	10.41
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	2,755	3,094.22	33	15.65

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

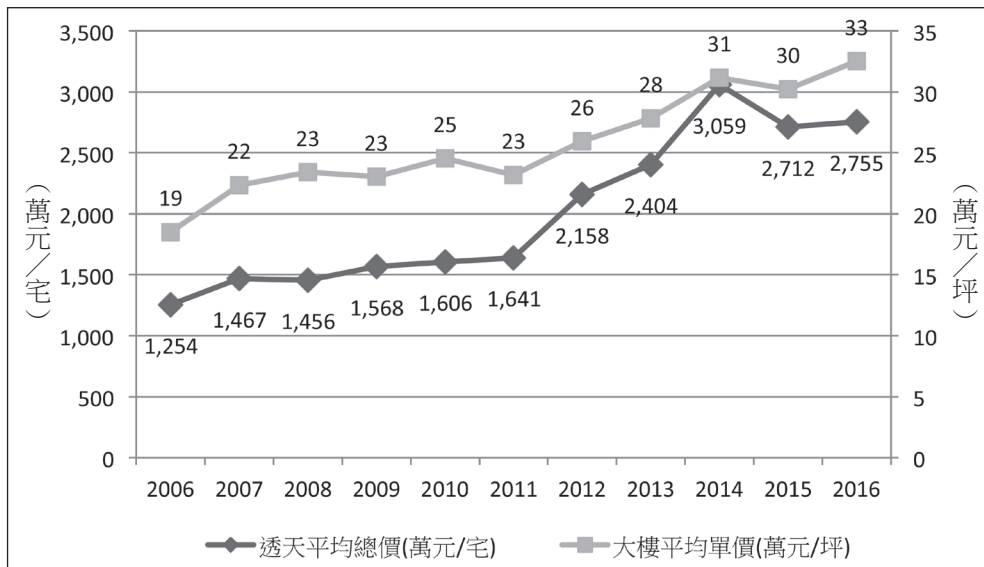


圖 2-5-1 2006 年~2016 年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

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 22 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。以建造執照件數而言，縣市合併前的原台中市之申請建造執照件數整體呈現起伏不定之情形，如於 2001 年僅有 2,769 筆申請建造執照，之後執照件數則為逐年增加，但於 2008 年因次級房貸之關係影響全球的金融市場，進一步影響房地產市場，使從 2007 年 12,820 宅大幅度減少至 8,623 宅，減少了 32.74%。而縣市合併後的大台中市，2010 年建造執照件數為 12,704 筆，相較於 2009 年增加了 6,855 宅，除納入原台中縣的原本數量外，可以看出建商相當看好大台中市縣市合併後之整體發展。但於 2012 年建造執照宅數則下跌至 9,840 宅，其原因為 2011 年下半年實





施「特種貨物及勞務稅條例」，再加上 2012 年正式施行「不動產交易實價登錄」，使房地產市場請領建造數量在下半年受到影響。然而，於 2013 年建造執照件數上升至 18,952 筆，相較於 2012 年增加幅度 92.60%，導致其漲幅大之原因，為受到國內經濟景氣復甦影響以及買氣增加，至 2014 年建造執照件數持續增加至 19,841 筆，相較於 2013 年則微幅增加 4.69%，表示建商對房地產市場相當看好、樂觀之心態，2015 年申請建造執照宅數為 12,921 宅，相較於 2014 年大幅漸少 34.88%，2016 年的建造執照件數為 13,375 宅，相較於 2015 年僅增加 454 宅，微漲 3.51%。從使用執照宅數來觀察，縣市合併前的原台中市之使用執照件數整體呈現上升的趨勢，於 2007 年達至最高峰 16,442 宅。之後因金融風暴之關係，使其逐漸下跌至 8,475 宅，而於 2010 年縣市合併後逐漸好轉，除了 2011 年使用執照件數略為下降外，使用執照件數整體呈現逐漸上升之情形，2016 年使用執照宅數為 12,739 宅，相較去年減少了 19.91%。

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，其家戶數逐年增加，至 2016 年之家戶數已達 944,624 戶，相較於 2015 年 927,901 戶，增加了 1.8%，表示有愈來愈多家戶移居本市。而買賣移轉棟數於縣市合併前整體呈現起伏不定之情形，更於 1999 年 921 大地震發生後 5 年，整體房地產市場變為冷清，於 2002 年達至最低點，僅有 31,234 筆之買賣移轉棟數。但 2002 年之後則逐年增加。縣市合併後之買賣移轉棟數於 2011 年至 2012 年則呈現下降之現象，主要是受到中央稅捐改革與住宅政策推行之影響，呈現成交量縮減之現象。至 2016 年之買賣移轉棟數為 32,753 棟，相較於去年 44,247 棟減少 25.98%，顯示民眾購屋買氣較為低迷。以貸款負擔率而言，其係指中位數房價之每期應償還本利和占家戶月可支配所得的比例情況，比例越大則房價負擔能力越低。一般而言，攤還額度少於家戶所得的三成，為消費者可合理負擔；若佔了五成以上，負擔能力就是過低。縣市合併前之原台中市，消費者之貸款負擔率均低於 30%，表示原台中市之消費者對房價負擔能力佳，而縣市合併後，除 2011 年貸款負擔率略為下降至 30.73% 外，自 2012 年至 2014 年貸款

負擔率持續上升，2016 年貸款負擔率為 38.68%，相較於去年 36.63% 微幅增加 2.05%，表示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增加，顯示負擔略顯增加。

表 2-5-2 1995 年 ~2016 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(%)
1995 年	594,259	75,347	-	-	-
1996 年	622,224	74,474	-	-	-
1997 年	645,477	63,883	-	-	-
1998 年	664,814	48,224	-	-	-
1999 年	685,612	46,915	8,614	10,550	-
2000 年	704,248	45,551	6,248	6,275	-
2001 年	719,815	36,111	2,769	6,098	-
2002 年	733,821	31,234	6,460	6,065	25.45
2003 年	748,950	43,026	8,285	8,122	22.60
2004 年	762,623	53,990	14,268	10,611	23.62
2005 年	776,224	57,706	10,559	12,318	23.03
2006 年	789,465	61,543	11,454	11,936	23.59
2007 年	804,426	57,260	12,820	16,442	28.20
2008 年	820,600	45,894	8,623	12,935	27.33
2009 年	837,042	47,633	5,849	8,475	28.12
2010 年	852,788	54,139	12,704	11,176	31.28
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	35.16
2015 年	927,901	44,247	12,921	15,905	36.63
2016 年	944,624	32,753	13,375	12,739	38.68

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 2016 年第 2 季。

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企劃研究室所提供之成屋資料進行分析。可從近十二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），2006 年以前成屋市場之單位成交價轉為以 300 萬元以下產品為主力，約占台中市成屋市場三成至四成五。縣市合併後至 2013 年以前皆以 300-500 萬元產品為主，約占



台中市成屋市場的二~三成，2014年則以500-700萬元產品為主，佔22.6%，2015年成交總價，以700-1,000萬元產品為主，佔24%；2016年則是以1,000-2,000萬元的產品為主（參見圖2-5-6），佔24.2%，其次為700-1,000萬元萬元，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），本市自2005年開始迄今，平均總價逐年提升，2016年平均總價高達914萬元，相較於2015年的872萬元，約增加4.79%。而平均單價方面（參見圖2-5-3），同樣自2005年開始迄今，逐年提高。2016年住宅平均單價為19.1萬元/坪，相較2015年之平均單價為19.5萬元/坪，減少了1.75%。若進一步細分5年內新成屋大樓平均單價，2016年為21.3萬元/坪，相較於2015年的22.6萬元/坪，減少了6.1%。

在單位成交面積方面（參見圖2-5-4），台中市成屋市場以35-45坪產品為主力，約佔二成五至四成，僅2013年以25-35坪為最大宗，成交件數比佔台中市成屋市場27.5%。2014年23-35坪與35-45坪均為最大宗，成交件數比占台中市成屋市場約近25%。觀察2016年成交面積（參見圖2-5-7），以35-45坪產品為主，佔25.1%；其次為25-35坪，佔21.7%，顯示台中市成屋市場主要以中坪數產品較受市場青睞。

平均成交面積方面，2005年至2016年平均成交面積為42.4坪，2016年平均成交面積為41.7坪，相較於2015年的40.3坪，增加3.49%。在流通天數方面，2005年至2016年流通天數平均為69.3天，2016年流通天數為104.6天，超過3個月，是近十二年來第一個突破100天之年份，相較於去年的流通天數89.1天，增加了15.5天，為增加了17.36%，顯示自2016年民眾持續抱持觀望態度，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，其占總成交件數比例之四成五至七成，於2016年其成交件數占總成交件數比例為67.6%；其次為透天、別墅，佔12.5%；再其次為套房，佔6.4%；辦公室成交案件近乎沒有，2016年僅佔0.7%。

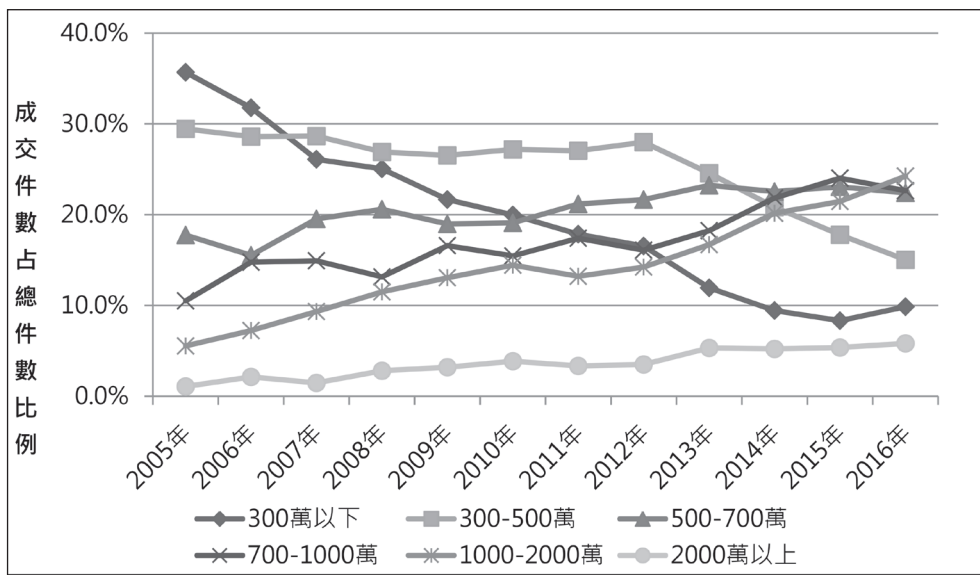


圖 2-5-2 2005 年~2016 年台中市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室提供

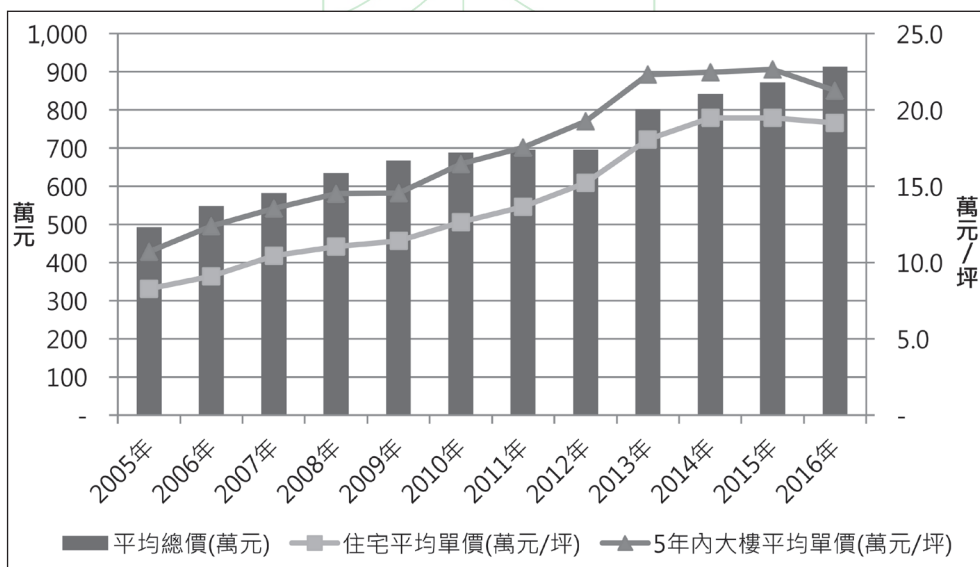


圖 2-5-3 2005 年~2016 年台中市住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義房屋企劃研究室

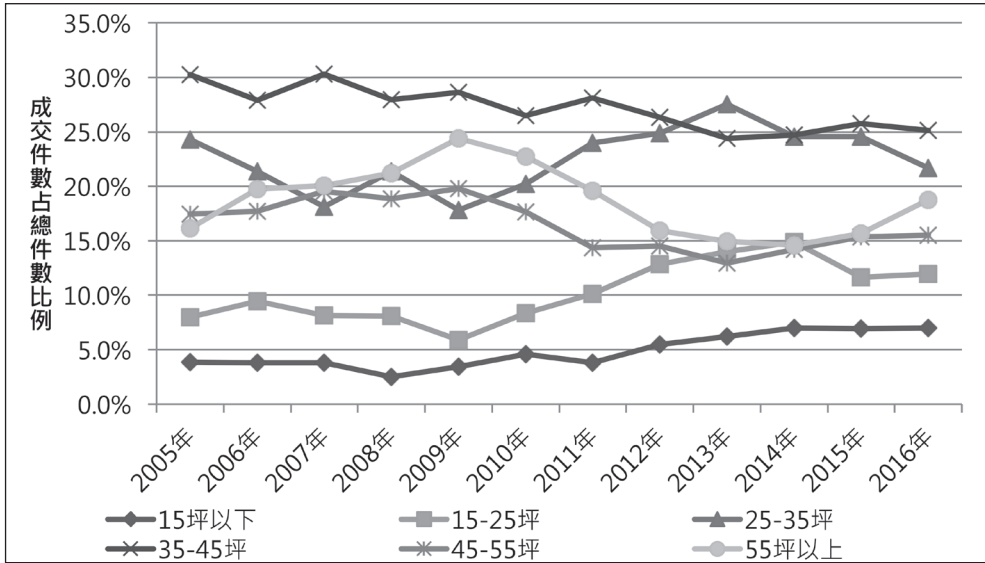


圖 2-5-4 2005 年~2016 年台中市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

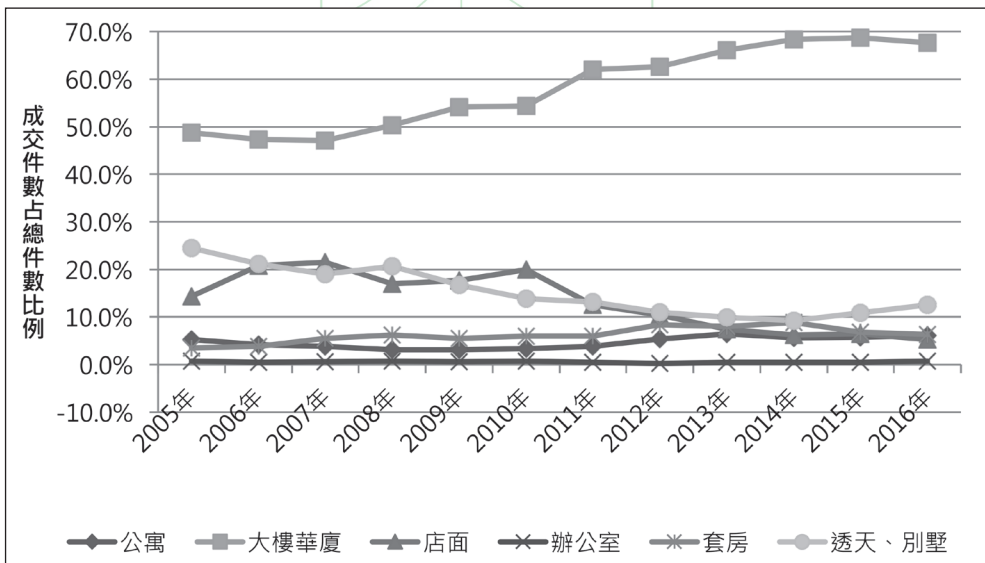


圖 2-5-5 2005 年~2016 年台中市住宅成屋產品類型成交比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室



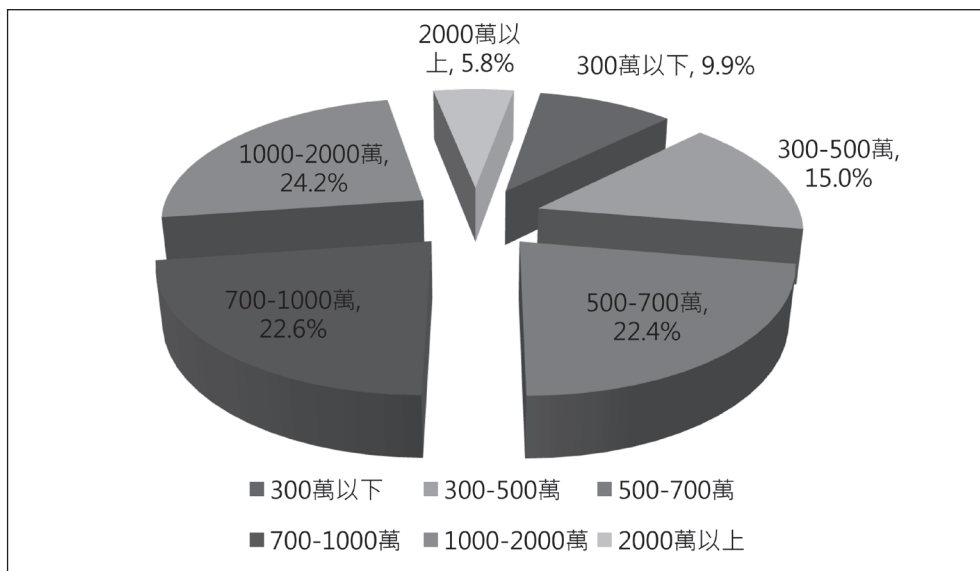


圖 2-5-6 2016 年台中市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

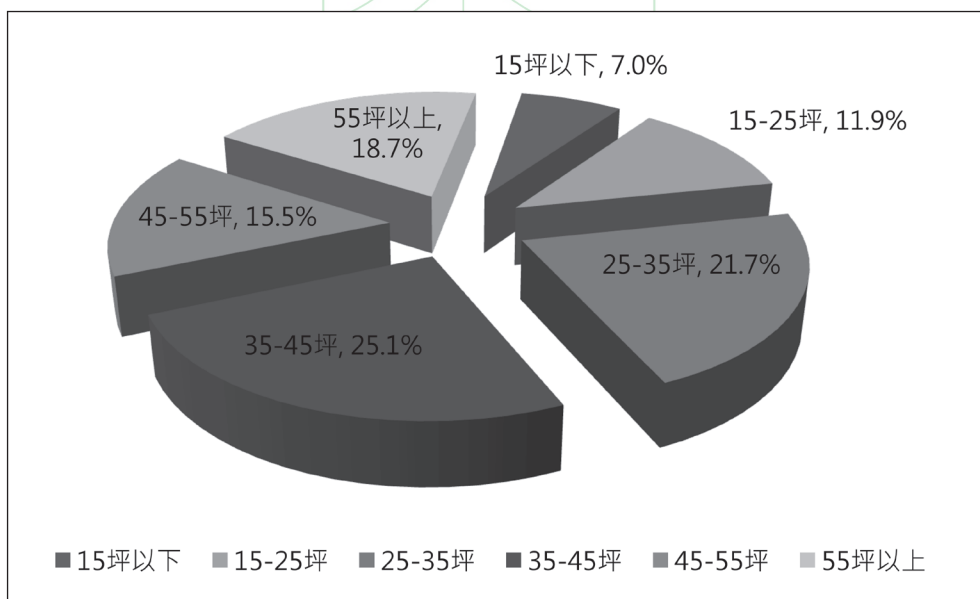


圖 2-5-7 2016 年台中市住宅成屋成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



## 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 39.8411 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 22 萬人，亦僅次於北屯區約 26 萬人口，屬改制前台中市第二大之行政區。區內包含七期重劃區與十二期重劃區，此兩個重劃區為近期台中市房市熱絡之處，深受北部投資客青睞，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（原台中港路）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、市議會以及大都會歌劇院與市政公園之落成，皆位於本區內；大肚山上的中部科學園區，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；備受矚目的水滸經貿生態園區，被視為未來中部經貿資源的重要區域，其內部整合既有聚落發展為生態住宅社區，並以台中林蔭大道為主軸，形塑多元文化與特色精品商街的文化商業區，以及發展為大學、研究機構、學術交流中心匯集的創新研究園區，此區雖未完工但已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 2006 年~2016 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，2016 年為 8 個推案相較於去年 13 個推案減少 38.46%，並以 2007 年之推案量最大，達 31 個推案；其次為 2006 年和 2012 年，為 28 個推案。從推案戶數來看，2016 年為 1,183 戶相較於去年 785 戶增加 50.70%，並以 2007 年居首，達 3,600 戶；其次為 2006 的 2,737 戶。從總銷金額來看，2016 年約為 449 億元，相較

於去年增加 85.75%，並以 2007 年居首，約達 966 億元；其次為 2013 年約達 581 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2016 年約為每宅 9,704 萬元，相較於去年增加 64.89%，但標準差亦相對高達每宅 8,254 萬元，故平均值僅供參考，顯示西屯區透天產品價格高低差異頗大，另以 2016 年最高；其次為 2015 年的每宅 5,885 萬元。從大樓平均單價來看，2016 年為每坪 56.50 萬元，相較於去年增加 24.18%，並以 2016 年居首；其次為 2014 年每坪約 48 萬元。整體來說，2016 年西屯區推案個數雖減少，但大致上推案量與價皆呈現上升情形，顯示本區繼房地合一實價課稅後，有逐漸回溫趨勢。

表 2-5-3 2006 年~2016 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
2006 年	28	2,737	353.50	1,958.21	1,730.68	22.98	8.86
2007 年	31	3,600	966.80	2,328.82	1,037.08	29.59	11.32
2008 年	16	2,611	436.50	5,131.45	4,454.60	26.62	10.24
2009 年	11	714	254.30	4,017.44	2,400.92	40.08	17.94
2010 年	19	1,447	340.40	2,500.31	1,691.61	33.00	11.49
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

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 300-500 萬元為成交大宗，2013 年轉以 500-700 萬元產品為本區成屋市場之主力，而 2015 年開始則以 700-1,000 萬元為大宗，2016 年 700-1,000 萬元佔 25.6%，與 500-700 萬元之產品比例相近，佔 25.1%。平均總價方面（參見圖 2-5-10），近十二年平均總價為 718 萬元，十二年成長率為 90.99%，顯示近十二年來房價大幅成長。2016 年平均總價為 899 萬元，相較於去年 831 萬



元，上漲 8.25%。在平均單價方面（參見圖 2-5-10），近十二年平均住宅單價為每坪 15.6 萬元，十二年成長率為 140.14%，呈現下降趨勢，而近十二年 5 年內大樓單價平均為每坪 19 萬元，十二年成長率為 96.77%，同樣亦呈現下降趨勢。2016 年平均住宅單價為每坪 20.9 萬元，相較於去年每坪 21 萬元，微幅下降 0.05%，而 5 年內大樓則為每坪 23.8 萬元，相較於去年 24.8 萬元，微幅下跌 4.12%。整體而言，西屯區 5 年內成屋大樓單價仍維持在一定水準。

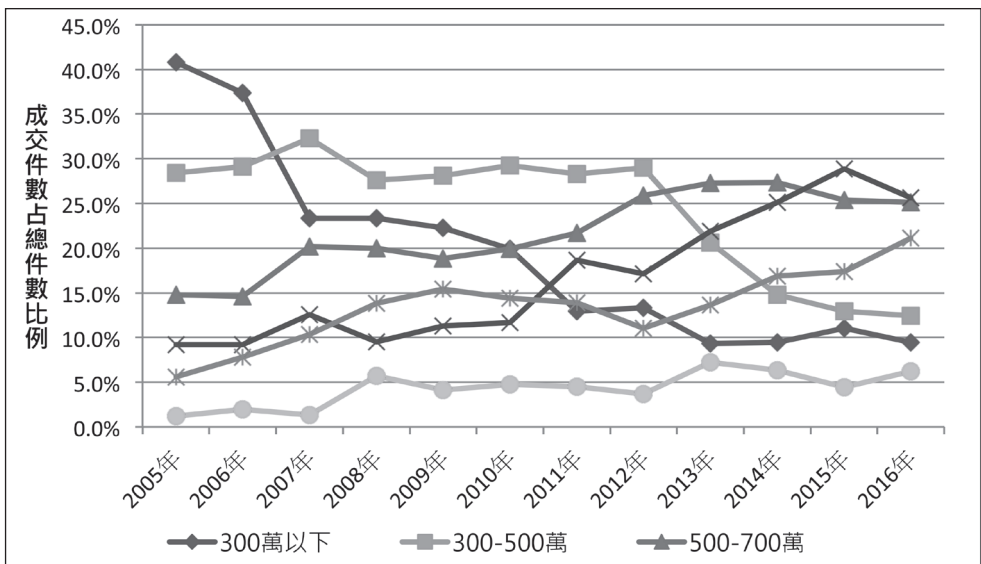


圖 2-5-8 2005 年~2016 年西屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

單位成交坪數方面（參見圖 2-5-9），近十二年來，西屯區除了 2013 年與 2014 年以 25-35 坪為最大宗外，其餘年份皆以 35-45 坪為主力成交面積。2016 年以 25-35 坪與 35-45 坪成交比例相近，分別為 23.8% 和 23.5%。平均成交面積方面，近十二年平均成交面積為 40.8 坪，十二年成長率為 5.43%，自 2010 年開始成交面積有縮小趨勢，但是在 2016 年的平均成交面積有明顯增加，2016 年平均成交面積為 41.7 坪，相較於去年的 37.4 坪，增加 11.52%。流通天數方面，近十二年流通天數平均為 70.5 天，約 2 個月半左右，十二年成長率為 74.61%，自 2015 年開始流通天數大幅增加。2015 年流通天數為 89.8 天，2016 年流通天數為 106 天，為近十二年第一個突破 100 天之年份，與去年相

比增加 18.12%。可以看出房地合一稅制仍持續影響購屋者的考量，繼續保持觀望態度，成屋流通天數延長，顯示本區於 2016 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

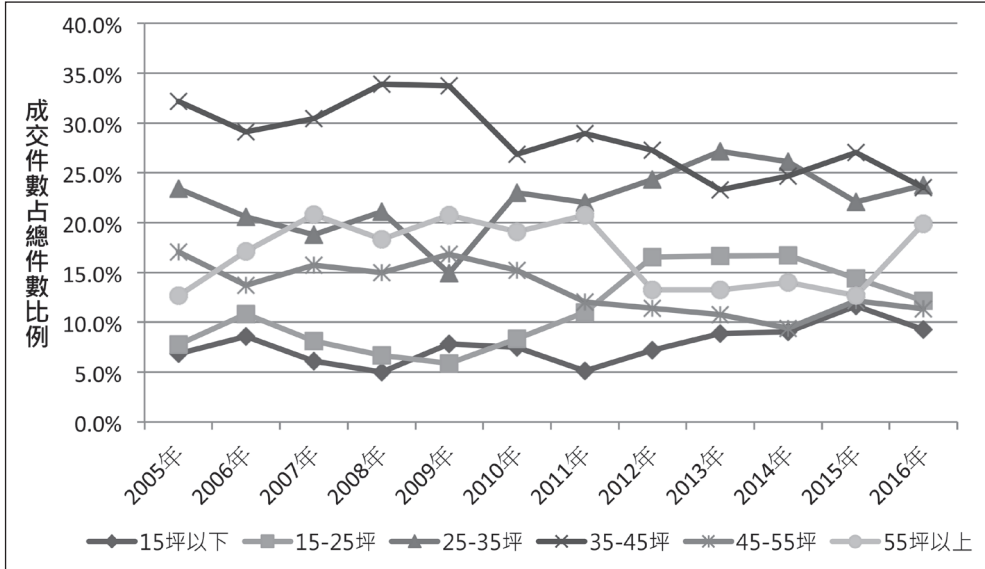


圖 2-5-9 2005 年~2016 年西屯區住宅成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

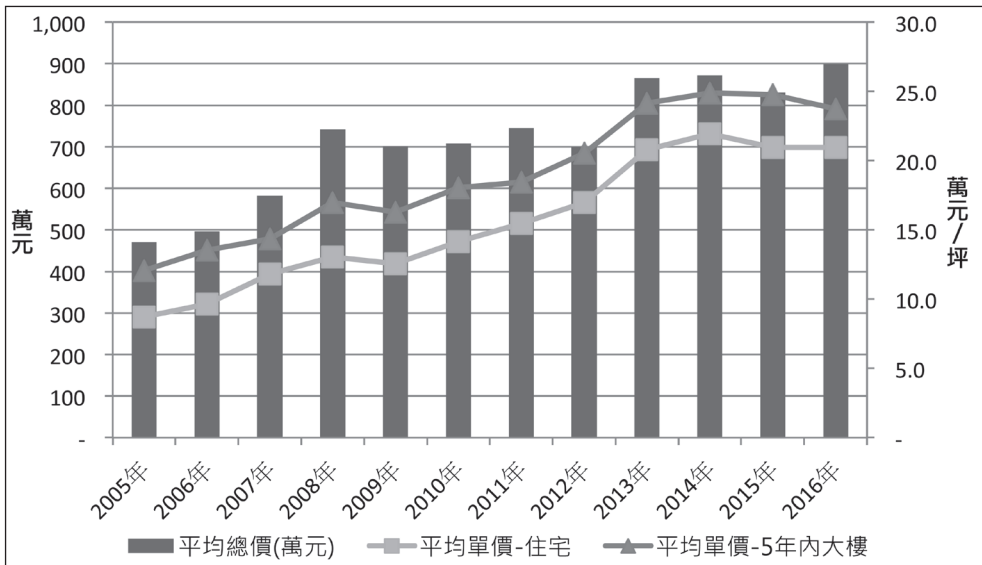


圖 2-5-10 2005 年~2016 年西屯區住宅成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室





## 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，區內有八期重劃區以及單元二、三和四自辦市地重劃，且部分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以及 2007 年底進駐之好市多賣場，豐富了此區居民之休閒及購物生活。在交通建設方面，區內有國道一號、南屯交流道以及為了紓解海線往市區方向之車潮而於 2015 年通車的特三號道，以及未來捷運綠線亦將通過此區，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 2006 年~2016 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，2016 年為 9 個推案，相較於去年 7 個推案，微幅增加 28.57%，並以 2006 年推案量最大，達 32 個推案；其次為 2007 年之 30 個推案。從推案戶數來看，2016 年為 975 戶，相較於去年增加 49.08%，並以 2014 年居首，達 1,948 戶；其次為 2007 年之 1,549 戶。從總銷金額來看，2016 年為 180.8 億元，相較於去年減少 16.10%，並以 2014 年居首，約達 405 億元；其次為 2013 年約達 304 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2016 年僅有一件透天推案，平均每宅總價約為 3,478 萬元，以 2014 年最高，約達每宅 5,156 萬元；其次為 2010 年的每宅約 3,776 萬元。從大樓平均單價來看，2016 年單價每坪約為 42 萬元，相較於去年減少 6.21%，並以 2015 年居首，達每坪約 45 萬元；其次為 2016 年。整體來說，2016 年南屯區雖然推案個數與推案戶數有上升情形，但總銷金額卻有微幅下降情形，透天與大樓價格則呈現持平現象，顯示本區房市有緩步回溫趨勢。

表 2-5-4 2006 年~2016 年台中市南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
2006 年	32	1,267	181.34	2,598.46	1,462.95	16.41	3.41
2007 年	30	1,549	258.40	2,777.51	1,302.85	22.21	5.03
2008 年	20	1,249	271.30	2,120.24	835.88	27.29	8.05
2009 年	8	297	30.60	2,840.59	1,681.10	19.15	4.94
2010 年	24	1,285	278.20	3,776.63	2,895.99	29.05	10.62
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

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。在 2007 年前以 300-500 萬元為成交大宗，2008 年與 2009 年轉以 500-700 萬元產品為本區成屋市場之主力，2010 年後迄今則以 1,000-2,000 萬元為大宗。2016 年成交總價以 1,000-2,000 萬元為大宗，佔 37.7%；其次為 700-1,000 萬元，佔 20.9%。平均總價方面(參見圖 2-5-13)，近十二年平均總價為 851.19 萬元，十二年成長率為 113.77%，整體呈現微幅下跌的趨勢。2016 年平均總價為 1,149 萬元，相較於去年 1,177 萬元，微幅下跌 2.39%。在平均單價方面(參見圖 2-5-13)，近十二年平均住宅單價為每坪 15.42 萬元，十二年成長率為 131.31%，而近十二年 5 年內大樓單價平均為每坪 18.16 萬元，十二年成長率為 115.04%。2016 年平均住宅單價為每坪 21 萬元，相較於去年每坪 22.1 萬元，下跌 5.20%，而 5 年內大樓則為每坪 22.9 萬元，相較於去年 25.7 萬元，下跌了 10.94%。整體而言，南屯區 2016 年之成交價格與去年相比皆呈現下降趨勢。

單位成交坪數方面(參見圖 2-5-12)，近十二年來，南屯區之大宗成交坪數皆在 35-45 坪以上，並以 35-45 坪與 55 坪以上佔多數。2016 年以 55 坪以上為成交大宗，佔 36.1%；其次為 35-45 坪，佔



22.8%。平均成交面積方面，近十二年平均成交面積為 48.3 坪，十二年成長率為 8.94%。2016 年平均成交面積為 51.6 坪，相較於去年的 48 坪，增加 7.40%。流通天數方面，近十二年流通天數平均為 73.6 天，近 2 個月半左右，十二年成長率為 45.47%。2016 年流通天數為 111.5 天，相較於去年的 105.8 天，增加 5.42%，成屋流通天數持續延長，顯示本區於 2016 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

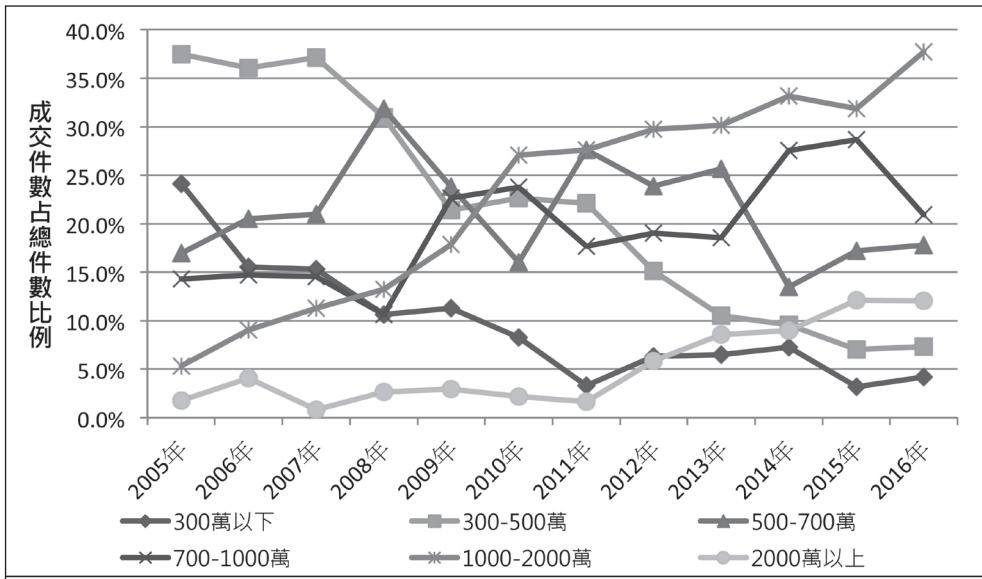


圖 2-5-11 2005 年~2016 年南屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

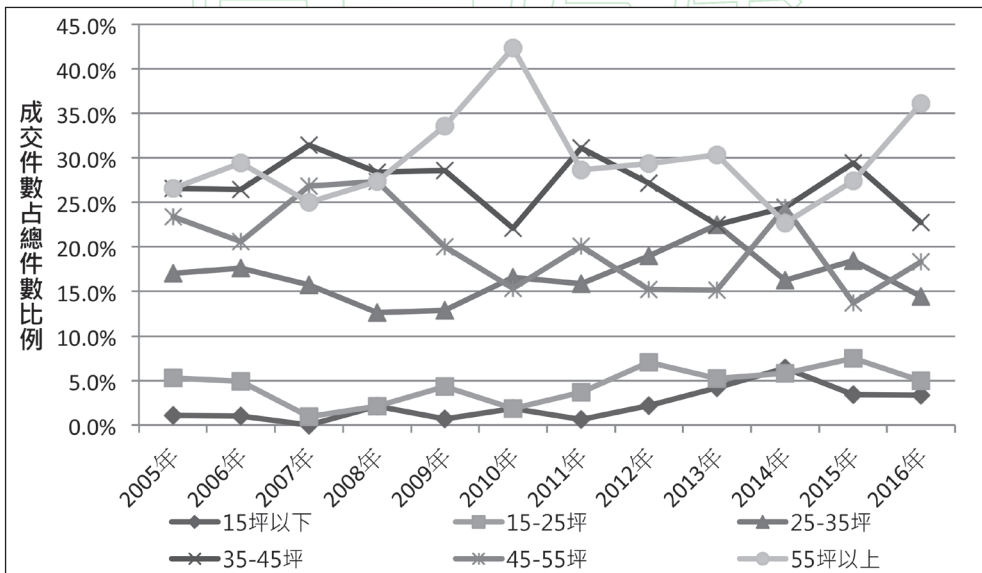


圖 2-5-12 2005 年~2016 年南屯區住宅成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

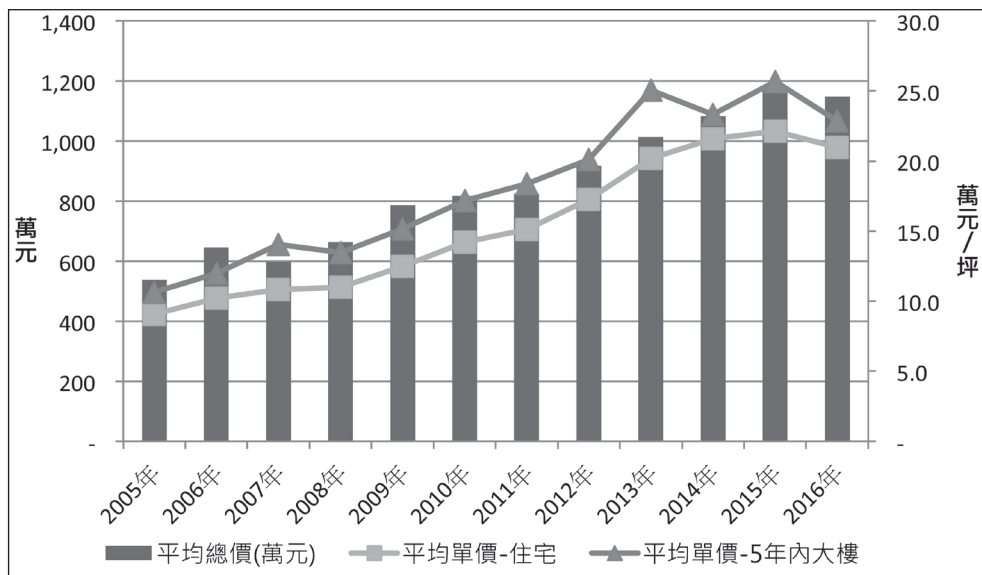


圖 2-5-13 2005 年~2016 年南屯區住宅成屋平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

### 三、中區、西區

中區位於台中市之中心，為本市市區的發源地，亦為最早的中心商業區所在，本區相鄰之行政區分別為東區、西區、北區、南區，全區面積 0.8803 平方公里，為面積最小的市轄區，亦為全國面積最小且唯一一個面積不滿 1 平方公里的鄉、鎮、縣轄市、區。雖不及 1 平方公里，但地形方正，街道井然，且為台中市及中部地區東西向幹道的起點。現轄區內人口數約為一萬九千多人，中區是全市人口密度最高之行政區。於交通運輸方面，中區為本市及中部地區南北東西幹道據點，公民營鐵路車站均設於此，如重要幹道之臺灣大道一段、建國路、自由路、中華路等道路。並於去年完成台中車站鐵路高架化第一階段之通車營運。近年來，因商業經營型態改變、台中市交通工商業重心西移、區內道路狹窄、加以建築老舊、停車場地缺乏等因素而嚴重衰退，並且區、重劃區陸續開發，導致中區商機逐漸沒落，且因幅員較小，人口逐年減少。然而，中區是本市市區發祥地，昔日商業活動盛行，擁有許多歷史記憶及古蹟，如今舊市區的歷史文化日漸黯淡，



有鑒於此，林佳龍市長即將推動中區再生發展，針對中區商業活動的沒落，提出「城中城一二三」計畫，以「一個唯一、兩個轉變、三個方案」讓中區存舊立新。未來將推動三大方案；成立「新組織」、注入「新活力」、提升「新視野」。

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，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 個，因此，本區交通尚稱便利且富涵文教氣息。近年勤美誠品綠園道進駐，以及草悟道計畫，其目的為創造都會綠帶，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、美食街等活動結點，兼具休閒與文化意義，使本區增添不少居住吸引力，近年本區草悟道沿線美術館特區為主要推案區域，房地產發展備受看好。

### （一）代銷市場

中區為本市舊市中心，由於本市往屯區發展，本區較少有新推案量，即便有推案，仍屬小型推案，因非每年皆有推案，故不以表格呈現。本區近十年僅在 2017 年、2010 年、2013 年與 2014 年有推案，並以 2010 年推案量較高，達 89 戶，總銷金額為 8.8 億元。

反觀西區，鄰近中區，其新推案量相較於中區出色。表 2-5-5 為 2006 年~2016 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，2016 年推案數為 4 個，相較於去年 8 個推案減少 50%，並以 2006 年之推案量最大，為 17 個推案數；其次為 2007 年，為 13 個推案。從推案戶數來看，2016 為 175 戶，相較於去年減少 44.62%，並以 2006 年居首，達 1,151 戶；其次為 2013 年 691 戶。從總銷金額來看，2016 年為 41.9 億元，相較於去年減少 47.76%，並以 2013 年居首，約達 188 億元；其次為 2006 年約達 154 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2016 年每宅約為 3,666 萬元，相較於去年增加 46.67%，並以 2013 年最高，達每宅約 5,833 萬元；其次為



2012年每宅3,750萬元。從大樓平均單價來看，2016年為每坪42.42萬元，相較於去年微幅減少1.20%，並以2015年居首，達每坪42.93萬元；其次為2012年每坪42.5萬元。整體來說，2016年西區之推案價量皆呈現下滑情形，似乎受到房地合一稅制影響較大。

表 2-5-5 2006年~2016年台中市西區新推個案市場推案規模概況

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
2006年	17	1,151	154.20	1,791.67	110.24	22.25	6.49
2007年	13	600	107.10	1,862.50	836.40	22.93	5.61
2008年	5	170	17.50	1,807.07	96.07	20.88	7.25
2009年	3	187	34.90	2,250.00	-	24.50	2.12
2010年	7	411	80.40	2,500.00	-	26.17	6.62
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

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。在2009年前以300-500萬元為成交大宗，2010年以700-1,000萬元為大宗，2011年以500-700萬元為大宗，2012年以後迄今則轉以1,000-2,000萬元產品為本區成屋市場之主力。2016年成交總價以1,000-2,000萬元為大宗，佔29%；其次為700-1,000萬元，佔19.3%。平均總價方面(參見圖2-5-16)，近十二年平均總價為918萬元，十二年成長率為85.12%。2016年平均總價為1,119.62萬元，相較於去年1,224.6萬元，下跌8.57%。在平均單價方面(參見圖2-5-16)，近十二年平均住宅單價為每坪16.39萬元，十二年成長率為127.17%，而近十二年5年內大樓單價平均為每坪20.43萬元，十二年成長率為113.03%。2016年平均住宅單價為每坪21.5萬元，相較於去年每坪24.2萬元，減少11.20%，而5年內大樓則為每坪25.7萬元，相較於去



年 29.9 萬元，下跌 14.2%。整體而言，2016 年西區成屋成交價格相較於去年皆下跌，顯示本區呈現買方市場。

單位成交坪數方面（參見圖 2-5-15），近十二年來，西區之大宗成交坪數以 55 坪以上為主，僅 2011 年與 2014 年以 35-45 坪為主力成交面積。2015 年回到 55 坪以上為主，2016 年以 45-55 坪為交易成交大宗，佔 22.2%；其次為 55 坪以上，佔 20.3%。平均成交面積方面，近十二年平均成交面積為 49.29 坪，十二年成長率為 -12.68%。2016 年平均成交面積為 43.4 坪，相較於去年的 47.8 坪，減少 9.20%。流通天數方面，近十二年流通天數平均為 72.54 天，約 2 個月半左右，十二年成長率為 43.42%。2016 年流通天數為 109.3 天，為近十二年第一個突破 100 天之年份，相較於去年的 90.2 天，增加 21.2%，成屋流通天數持續延長，顯示本區於 2016 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

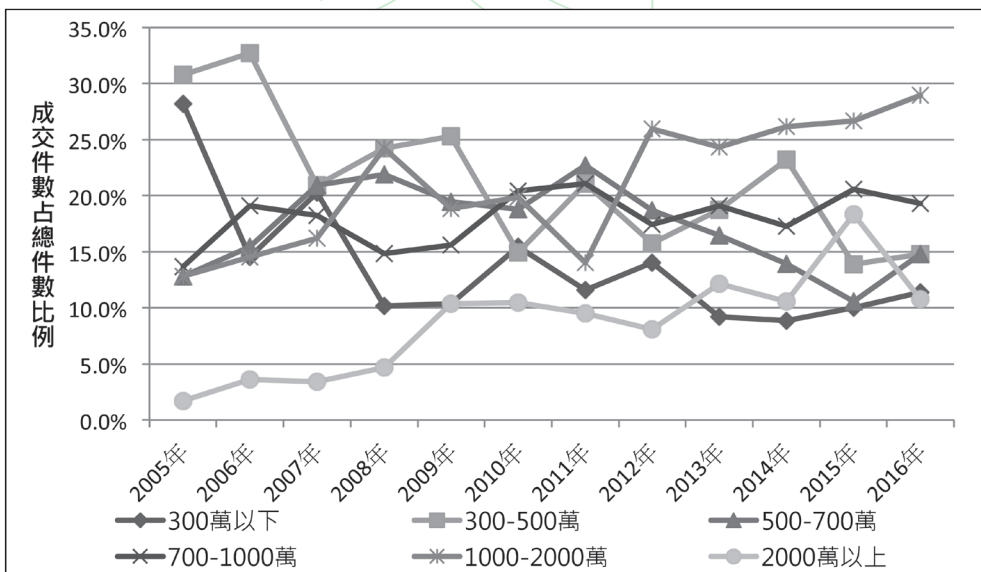


圖 2-5-14 2005 年~2016 年西區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

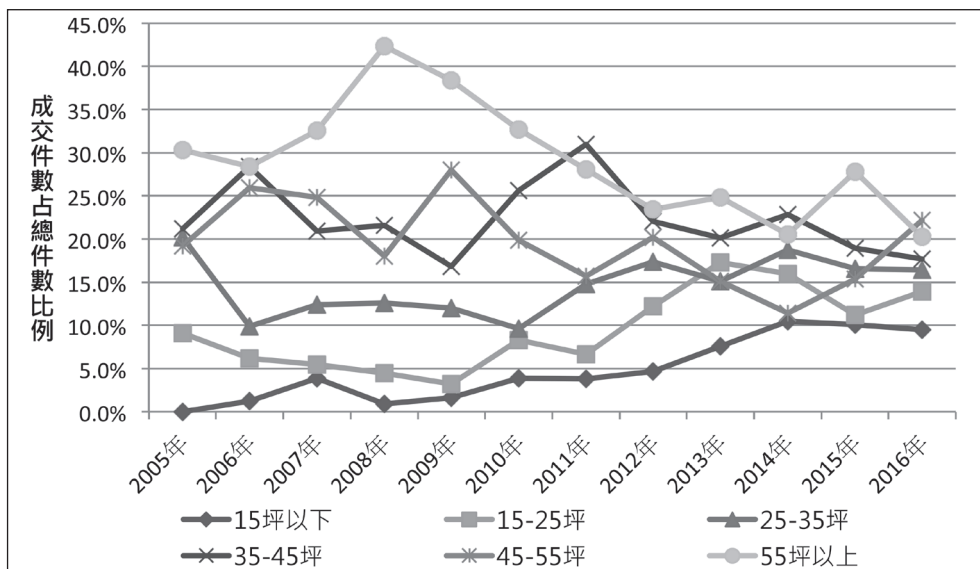


圖 2-5-15 2005年~2016年西區住宅成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

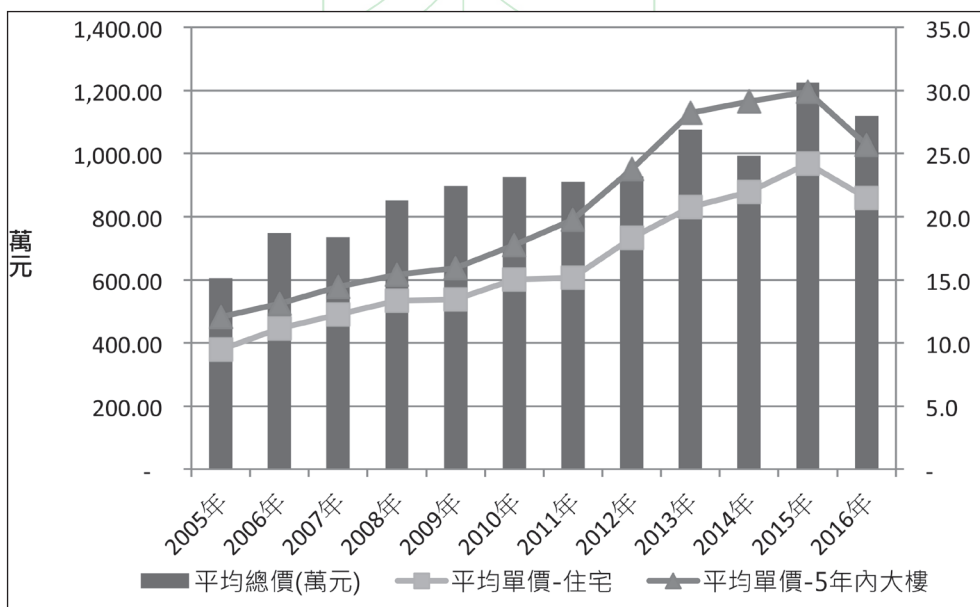


圖 2-5-16 2005年~2016年西區住宅成屋平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室



## 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 9.2855 平方公里且現轄區內人口數約為 7 萬 5 千人。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，且未來捷運紅線將於本區設站，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 120.7473 平方公里，係台中市第二大轄區（最大的為和平區）。現轄區內人口數約為 18 萬 4 千人，係本市之人口數第四高，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，主要中山路、樹孝路地區、中興路、太平路。工業產業佔本區總就業人口 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。台中市政府經發局為輔導未登記工廠合法化，在太平區闢設面積十四·三七公頃的「太平產業園區」，預計提供五十四個坵塊出售蓋工廠，並於去年年底前開放預登記。農業設有頭汴坑休閒農業區，主要農作物特產有枇杷、龍眼、荔枝、香蕉等，尤其以每年三、四月的太平枇杷節最為盛大，並設有「大湖桶枇杷專業區」。

### （一）代銷市場

表 2-5-6 為 2006 年~2016 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，2016 年為 2 個推案，與去年推案數相比減少 33.33%，並以 2013 年之推案量最大，為 14 個推案數；其次為 2005 年的 11 個推案。從推案戶數來看，2016 年為 205 戶，相較於去年減少 22.93%，並以 2005 年的 711 戶居首。從總銷金額來看，2016 年為 19.7 億元，相較於去年減少 48.16%，並以 2005 年居首，約達 64 億元；其次為 2013 年約達 62 億元。在推案價方面，從透天平均總價

來看，2016年無透天推案，並以2015年最高，約每宅4,166萬元；其次為2012年的每宅2,163萬元。從大樓平均單價來看，2016年平均單價為每坪25萬元，相較於去年減少5.66%，差異不大，並以2014年居首，達每坪26.77萬元；其次為2015年為每坪26.5萬元。整體來說，2016年東區推案呈現量跌價持平之情形，顯示房地合一稅制影響本區減少推案。

表2-5-7為2006年~2016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，2016年為8個推案，與去年相同，並以2012年之推案量最大，為27個推案數；其次為2011年，為22個推案。從推案戶數來看，2016年推出513戶，相較於去年大幅減少了60.08%，並以2012年居首，為1,424戶；其次為2015年的1,285戶。從總銷金額來看，2016年總銷金額為55.45億元，相較於去年減少62.91%，並以2015年居首，約達149億元；其次為2014年約達137億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2016年每宅為1,646.93萬元，相較於去年減少50.76%，並以2015年達最高，為每宅3,344萬元；其次為2012年約每宅2,230萬元。從大樓平均單價來看，2016年平均每坪為23.5萬元相較於去年增加6.19%，並以2016年居首；其次為2014年的每坪22.21萬元。整體來說，太平區推案之呈現量跌價持平（大樓）狀態，顯示房地合一稅制影響本區減少推案。

表 2-5-6 年 2006-2016 年台中市東區新推個案市場推案規模概況

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
2006年	7	126	9.40	951.19	374.36	-	-
2007年	7	123	15.00	1,321.19	476.16	-	-
2008年	2	25	4.80	1,918.83	13.77	-	-
2009年	5	645	39.30	1,654.17	807.39	13.90	-
2010年	1	380	12.00	-	-	11.90	-
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	-

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 2006 年~2016 年台中市太平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
2006 年	12	550	23.01	639.90	148.63	8.30	-
2007 年	8	250	17.30	725.53	159.85	-	-
2008 年	7	151	13.41	838.39	125.19	-	-
2009 年	4	74	6.10	851.71	167.28	-	-
2010 年	15	243	27.50	1,159.85	601.75	-	-
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

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 2015 年之前主力產品並無 1,000 萬元以上成交總價產品。2015 年以 700-1,000 萬元為主，2016 年以 1000-2000 萬為成交大宗，佔 27.6%；其次為 500-700 萬元產品，佔 24.1%。平均總價方面（參見圖 2-5-21），近十二年平均總價為 655.77 萬元，十二年成長率為 105.29%。2016 年平均總價為 747.26 萬元，相較於去年 890.5 萬元，下跌 16.9%。在平均單價方面（參見圖 2-5-21），近十二年平均住宅單價為每坪 9.21 萬元，十二年成長率為 195.56%，而近十二年 5 年內大樓單價平均為每坪 9.96 萬元，惟並非每年皆有 5 年以內大樓成交產品，故無法呈現十二年成長率。2016 年平均住宅單價為每坪 16 萬元，相較於去年每坪 16.5 萬元，減少 3.33%，而 5 年內大樓則為每坪 18.2 萬元，相較於去年 19.5 萬元，下跌 6.53%。整體而言，2016 年東區成屋成交價格相較於去年皆微幅下跌，顯示本區為買方市場。

單位成交坪數方面（參見圖 2-5-19），近十二年來，東區之大宗成交坪數以 35-45 坪為主，僅 2013 年以 25-35 坪為主力成交面積，較特別的是，2006 年所有成交產品皆為 35-45 坪。2016 年以 35-45 坪為成交大宗，佔 35%；其次為 45-55 坪，佔 25%。平均成交面積方面，

近十二年平均成交面積為 35.3 坪，十二年成長率為 -12.65%。2016 年平均成交面積為 35.7 坪，相較於去年的 43.3 坪，減少 17.64%。流通天數方面，近十二年流通天數平均為 81.1 天，十二年成長率為 -7.85%。2016 年流通天數為 81.3 天，相較於去年的 77.6 天，增加 4.79%，成屋流通天數增加，顯示本區於 2016 年住宅成屋市場銷售速度減緩，市場買氣略縮。

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，2014 年與 2015 年成交總價以 700-1,000 萬元為主，2016 年則以 1000-2000 萬元為成交總價大宗，佔 32.4%；其次為 300-500 萬元與 700-1000 萬元，各佔 20.3%。平均總價方面（參見圖 2-5-22），近十二年平均總價為 587 萬元，十二年成長率為 163.49%，呈現逐漸上升趨勢。2016 年平均總價為 950 萬元，相較於去年 891 萬元，上漲 6.66%。在平均單價方面（參見圖 2-5-22），近十二年平均住宅單價為每坪 8 萬元，十二年成長率為 195.47%，整體呈現逐漸上漲趨勢，而近四年（因 2013 年前無成交資料）5 年內大樓單價平均為每坪 16 萬元，四年成長率為 11.54%。2016 年平均住宅單價為每坪 14.4 萬元，相較於去年每坪 13.8 萬元，上漲 3.98%，而 5 年內大樓則為每坪 16.6 萬元，與去年相比上漲了 1.77%。整體而言，2016 年太平區成屋成交價格與去年相比呈現上漲趨勢，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響不大，交易價格逐漸成長。

單位成交坪數方面（參見圖 2-5-20），近十二年來，太平區之大宗成交坪數以 35-45 坪為主，其次為 25-35 坪。2016 年以 25-35 坪為成交大宗面積，佔 38.5%；其次為 45-55 坪，佔 25.6%。平均成交面積方面，近十二年平均成交面積為 36.8 坪，十二年成長率為 0.25%。2016 年平均成交面積為 39.7 坪，相較於去年的 41.9 坪，下降 5.11%。流通天數方面，近十二年流通天數平均為 77.3 天，十二年成長率為 101.47%。2016 年流通天數為 129 天，為近十二年第一個突破 100 天之年份，相較於去年的 88 天，增加 46.62%，可以看出房地合一稅制造成購屋者持觀望態度，成屋流通天數持續延長，顯示本區於 2016 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

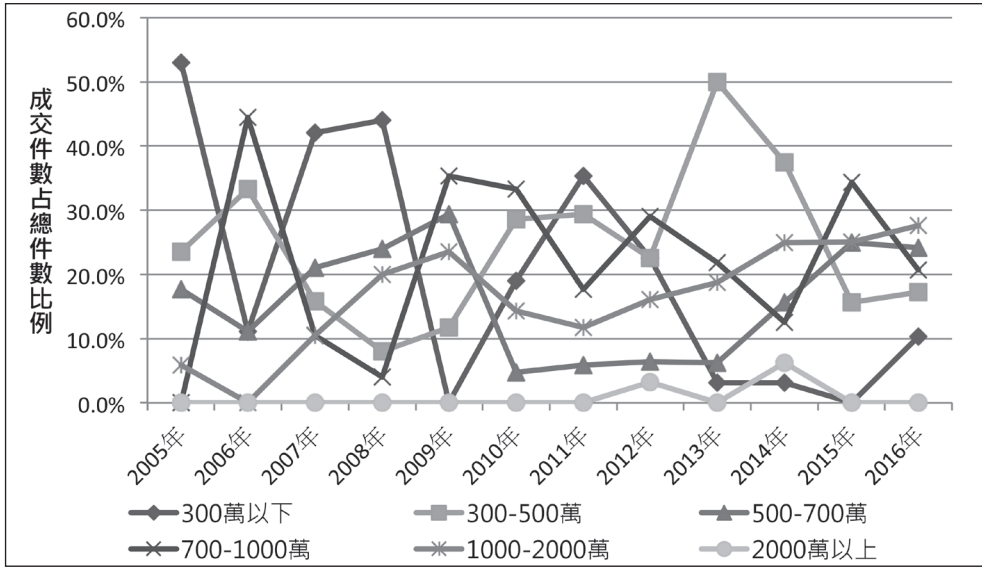


圖 2-5-17 2005 年~2016 年東區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

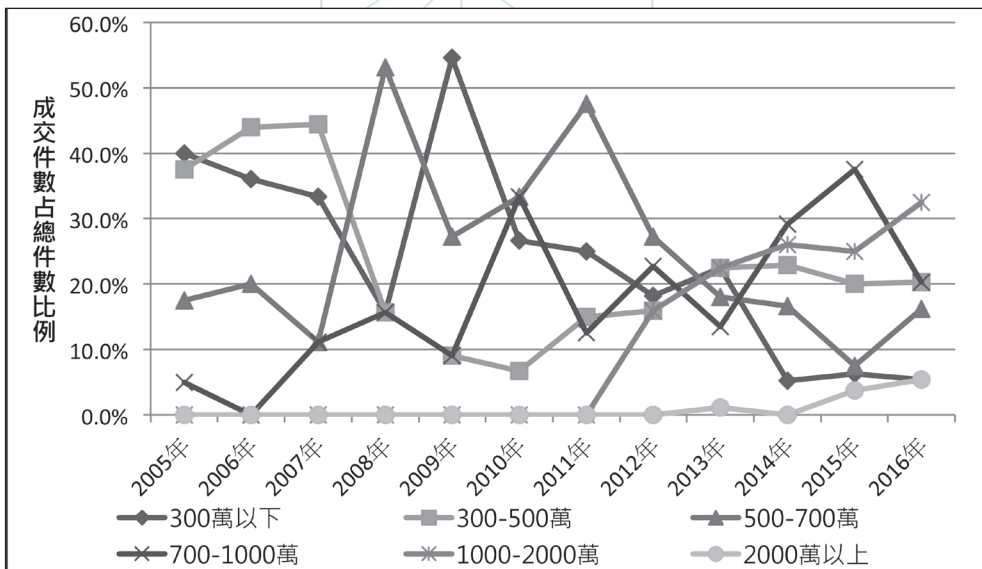


圖 2-5-18 2005 年~2016 年太平區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

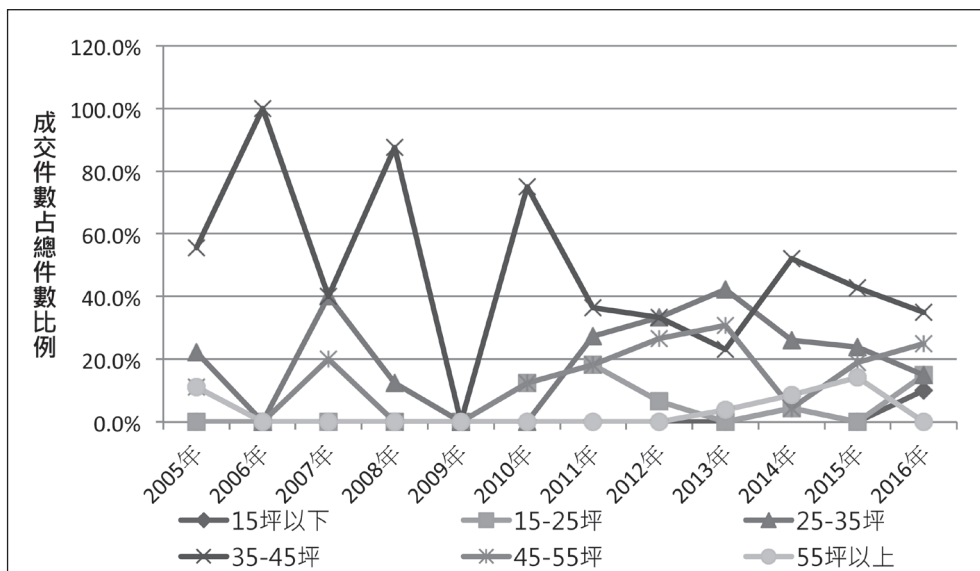


圖 2-5-19 2005 年~2016 年東區住宅成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

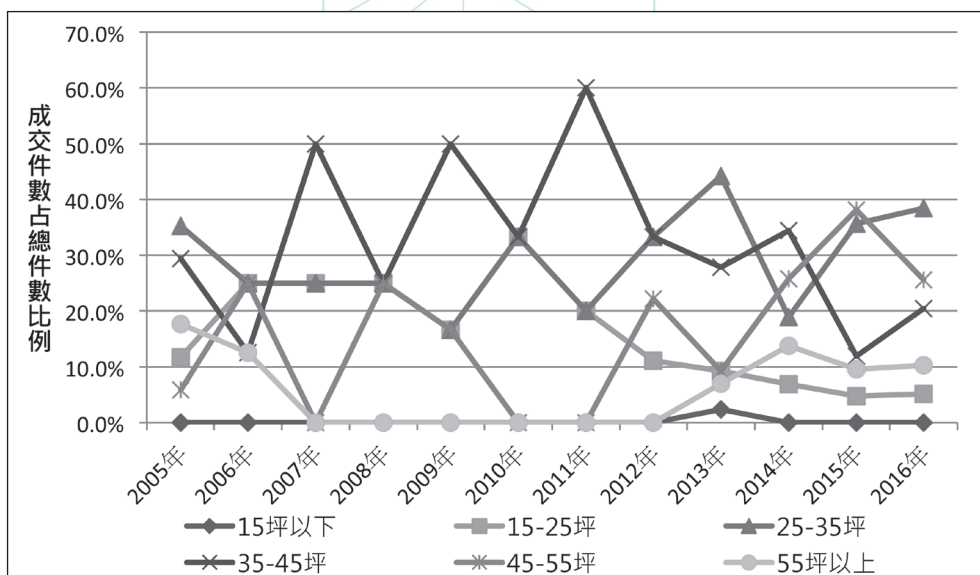


圖 2-5-20 2005 年~2016 年太平區住宅成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

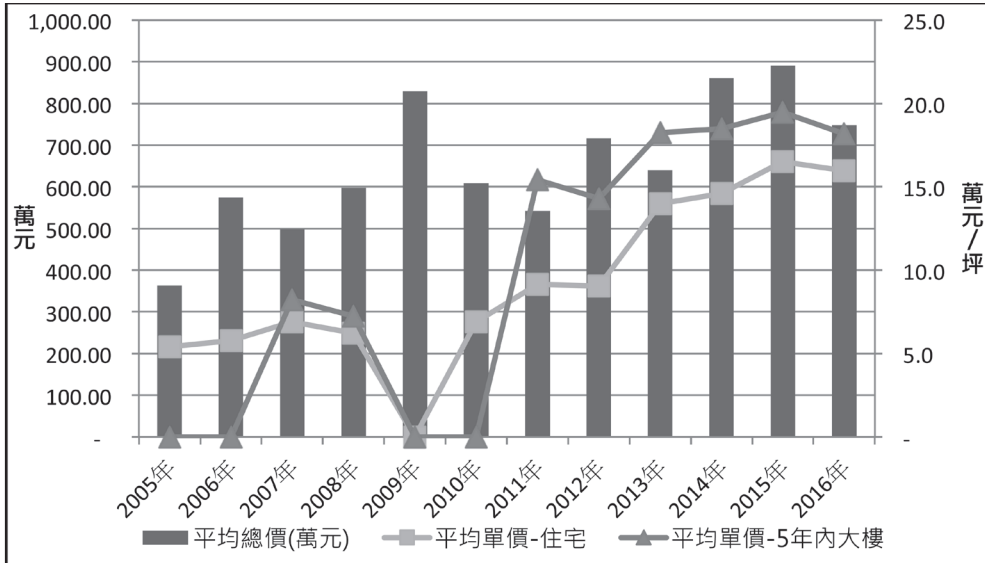


圖 2-5-21 2005 年~2016 年東區住宅成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

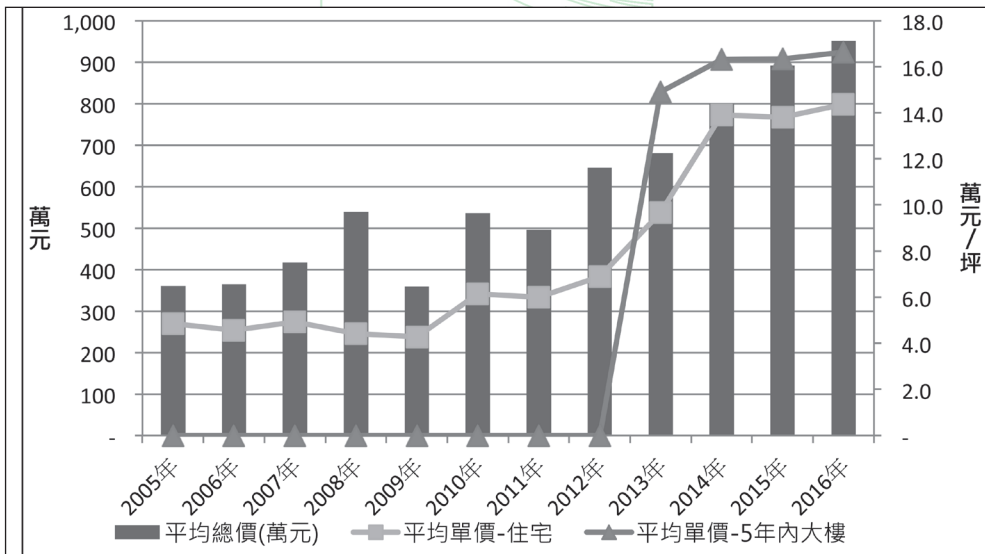


圖 2-5-22 2005 年~2016 年太平區住宅成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室



## 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。於地理位置，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。本區之教育學術機構設有國立中興大學與中山醫學大學，以及重要的政府機關，如臺灣高等法院臺中分院、臺中高等行政法院、臺中文化創意產業園區與國立公共資訊圖書館等行政機關，本區型塑出文風鼎盛的生活圈。在交通運輸方面，重要道路如忠明南路、文心南路、五權南路、國光路等道路，再加上本區鄰近烏日高鐵站，故對外交通系統完善、便利，且未來捷運綠線及紅線將於本區設站，成為高鐵通往台中市區必經之路，未來本區之房價可因交通因素帶動一波熱潮。另外，本區台中頂橋仔新公地，位於南區中興大學前的綠川畔，該規劃為串聯自中興大學前的綠帶及自行車道，經過公地到達社區及學府路商圈。設置景觀坡道、歷史展示玻璃牆面以及河岸景觀等，作為社區居民聚集的場所，此將可帶給南區房地產市場正面助益。南區涵蓋部分第十三期重劃區土地，未來完工後結合臺鐵高架化工程，可望為南區注入一股發展的新動力。

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。大里區之舊名「大里杙」，由於位居交通重要樞紐，於台中盆地上開發較早的區域，而現轄區內人口數約為20萬人，於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，另外台中市政府都市發展局將在本區設置社會住宅，提供有需求的民眾承租，表示大里區存在穩定之住宅需求。大里區之重要道路有中投快速道路、中二高經過，具便利的交通網路，且74號道路全面通車，其為台中都會區環狀道路之一，該道路將經過台中市北屯區、太平區、大里區、潭子區、東區與霧峰區等地區，將構成大臺中都會區東側快速路網，使交通更加便利順暢，令本區對外交通更加方便，成為本區房地產市場之利因。另外，本區富饒豐富的文化資產，有名的抗清義士林爽文便是定居此地，顯示本區歷史地位之重要。



## (一) 代銷市場

表 2-5-8 為 2006 年~2016 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，2016 年推出 3 個個案，相較於去年減少 50%，並以 2014 年之推案量最大，為 14 個推案數；其次為 2006 年和 2012 年的 13 個推案數。從推案戶數來看，2016 年推出 341 戶，相較於去年減少 45.79%，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，2016 年總銷金額為 35.5 億元，相較於去年減少 51.70%，並以 2014 年居首，約達 147 億元；其次為 2011 年約達 104 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2016 年平均每宅總價為 3,125 萬元，並以 2016 年之透天總價最高；其次為 2012 年的每宅 3,173 萬元。從大樓平均單價來看，2016 年為每坪 33 萬元，相較於去年增加 20%，並以 2016 年居首；其次為 2014 年為每坪 29.68 萬元。整體來說，2015 年南區推案呈現量跌價升之情形，雖受房地合一稅制影響減少推量，但推案價格仍有抬升趨勢。

表 2-5-9 為 2006 年~2016 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，2016 年與 2015 年推案數同為 3 個，並以 2011 年之推案量最大，為 22 個推案數；其次為 2010 年之 20 個推案數。從推案戶數來看，2016 年推出 421 戶，相較於去年大幅增加 117.01%，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，2016 年總銷金額為 52 億元，相較於去年大幅增加 112.24%，並以 2014 年居首，約達 166 億元；其次為 2013 年約達 87 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2014 年至 2016 年無透天產品推案，並以 2012 年之總價最高，約達每宅 2,399 萬元；其次為 2013 年約為每宅 2,008 萬元。從大樓平均單價來看，2016 年為每坪 29.5 萬元，相較於去年增加 12.38%，並以 2016 年居首；其次為 2014 年約為每坪 27 萬元。整體來說，大里區因鄰近原台中市且聯外交通便利，2016 年呈現量升價升之情形，繼 2015 年房市因房地合一稅制降溫，2016 年則有回溫之趨勢。

表 2-5-8 2006 年~2016 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
2006 年	13	885	56.10	1,245.36	286.58	12.70	0.96
2007 年	6	491	24.90	1,074.07	52.38	12.49	1.16
2008 年	8	378	29.50	1,241.03	318.09	15.50	1.80
2009 年	9	827	60.20	1,526.01	548.54	14.50	0.87
2010 年	8	359	31.20	1,570.26	568.07	16.75	1.32
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	-

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 2006 年~2016 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
2006 年	18	425	39.95	1,061.26	488.44	11.50	-
2007 年	8	391	26.60	920.27	220.60	11.33	2.37
2008 年	12	508	49.80	1,452.09	892.04	15.50	-
2009 年	6	135	12.20	1,388.89	520.15	-	-
2010 年	20	632	58.41	1,508.48	978.86	13.10	0.70
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

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)，2008 年以前以 300 萬元以下為主要成交總價，2009 年至 2014 年轉以 300-500 萬元為主力，2015 年則上升至以 500-700 萬元為主力，2016 年時又以 300-500 萬成為交易大宗，佔 31.6%；其次為 500-700 萬元，佔 22.4%。平均總價方



面（參見圖 2-5-27），近十二年平均總價為 490.93 萬元，十二年成長率為 50.58%。2016 年平均總價為 609.10 萬元，相較於去年 653.30 萬元，減少 6.77%。在平均單價方面（參見圖 2-5-27），近十二年平均住宅單價為每坪 11.43 萬元，十二年成長率為 129.10%，而近十二年 5 年內大樓單價平均為每坪 14.34 萬元，十二年成長率為 126.84%。2016 年平均住宅單價為每坪 16.8 萬元，與去年相同，而 5 年內大樓則為每坪 21 萬元，與去年每坪 21.1 萬元差異不大。整體而言，2016 年南區成屋成交價格與去年相似，沒有太大的波動，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響不大。

單位成交坪數方面（參見圖 2-5-25），近十二年來，南區之大宗成交坪數以 25-35 坪與 35-45 坪為主，皆佔整體 3 成以上。2016 年開始以 35-45 坪為大宗成交面積，佔 29.1%；其次為 25-35 坪，佔 25.5%。平均成交面積方面，近十二年平均成交面積為 37.3 坪，十二年成長率為 -11.3%。2016 年平均成交面積為 33.4 坪，相較於去年的 36.4 坪，減少 8.21%。流通天數方面，近十二年流通天數平均為 64.4 天，大約 2 個月，十二年成長率為 25.57%。2016 年流通天數為 85.3 天，相較於去年的 80.7 天，增加 5.6%，可以看出房地合一稅制造成購屋者持觀望態度，成屋流通天數延長，顯示本區於 2016 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

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 300-500 萬元為成交總價之大宗。2016 年則以成交總價 500-700 萬元為大宗，佔 23.7%；其次為 300-500 萬元，佔 22.9%。平均總價方面（參見圖 2-5-28），近十二年平均總價為 598 萬元，十二年成長率為 37.6%，大致上呈現逐漸上升趨勢。2016 年平均總價為 693 萬元，相較於去年 675 萬元，微幅增加 2.6%。在平均單價方面（參見圖 2-5-28），近十二年平均住宅單價為每坪 10 萬元，十二年成長率為 94.18%，整體呈現逐漸上漲趨勢，而近十二年 5 年內大樓單價平均為每坪 13 萬元，十二年成長率為 123.81%。2016 年平均住宅單價為每坪 15 萬元，與去年每坪 14.9 萬元差異不大，而 5 年內大樓則為每坪 18.8 萬元，相較於去年每坪 19 萬元，

微幅減少 1.26%。整體而言，2016 年大里區成屋成交價格與去年相比，有微幅成長情形，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響不大。

單位成交坪數方面（參見圖 2-5-26），近十二年來，大里區之大宗成交坪數以 25-35 坪為主，其次為 35-45 坪。2016 年以 25-35 坪為大宗成交面積，佔 38.4%；其次為 35-45 坪，佔 20.2%。平均成交面積方面，近十二年平均成交面積為 36 坪，十二年成長率為 -4.62%。2016 年平均成交面積為 35.5 坪，與去年的 35.6 坪相差無幾。流通天數方面，近十二年流通天數平均為 64.1 天，十二年成長率為 37.13%。2016 年流通天數為 91.9 天，相較於去年的 83 天，增加 10.77%，可以看出房地合一稅制造成購屋者持觀望態度，成屋流通天數延長，顯示本區於 2016 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

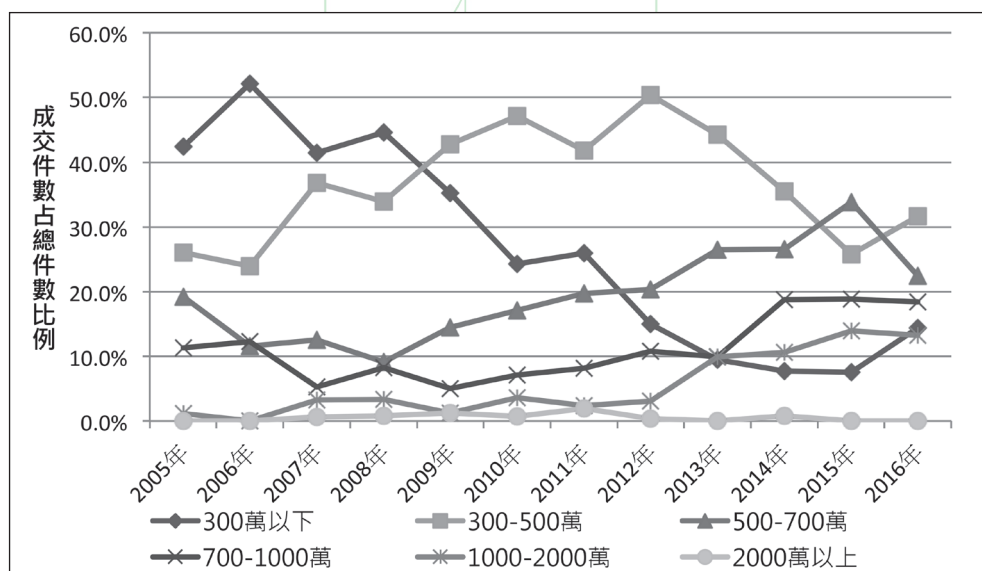


圖 2-5-23 2005 年~2016 年南區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室



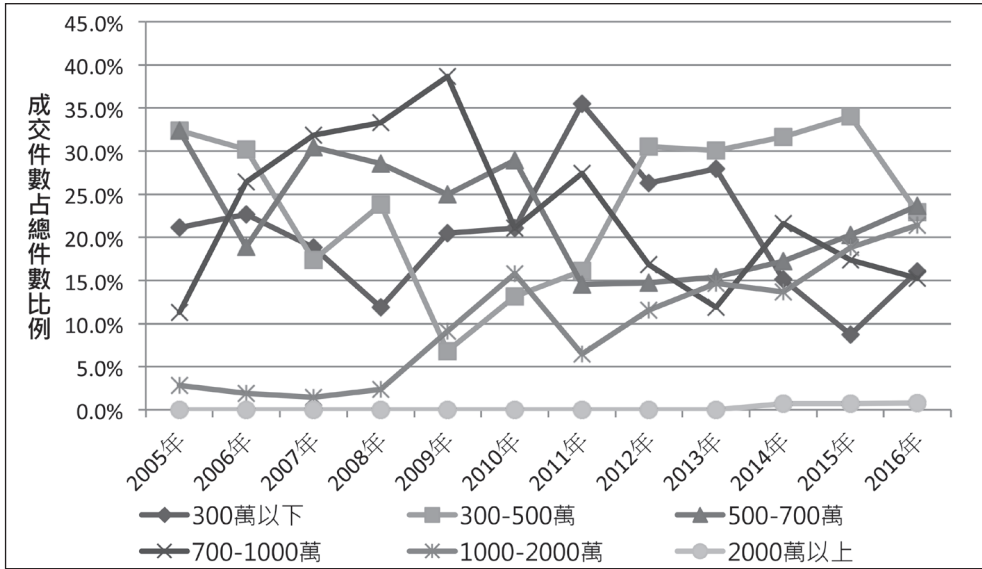


圖 2-5-24 2005 年~2016 年大里區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

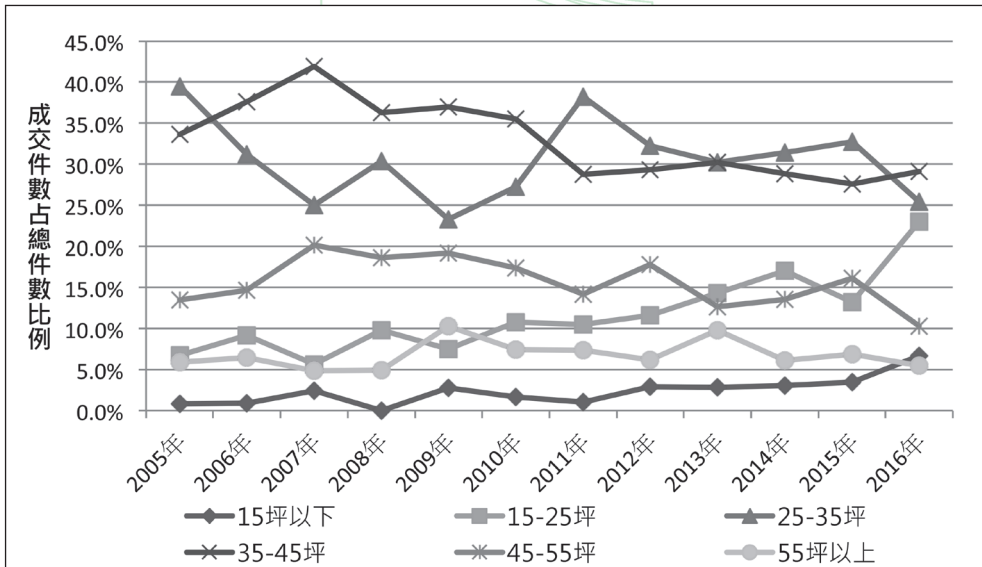


圖 2-5-25 2005 年~2016 年南區住宅成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

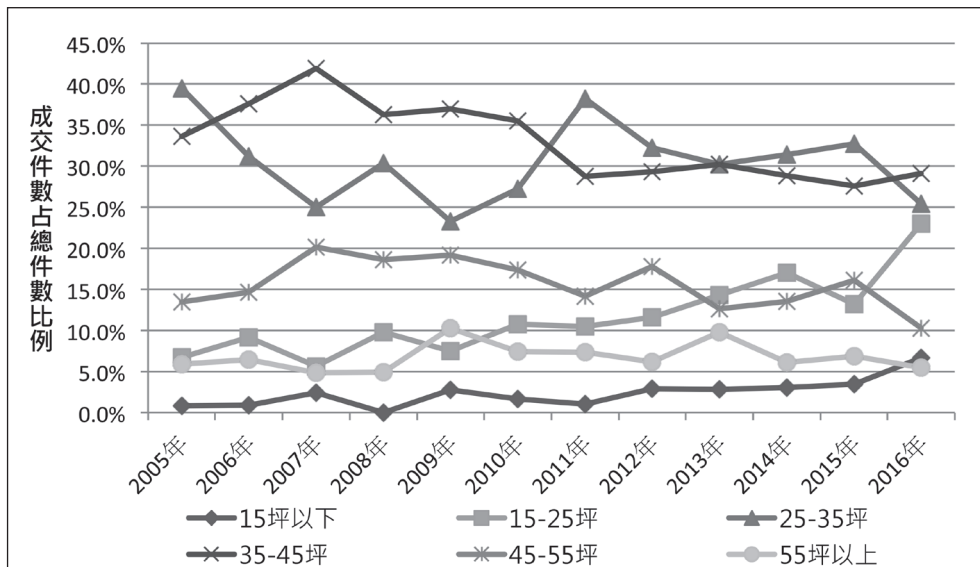


圖 2-5-26 2005 年~2016 年大里區住宅成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

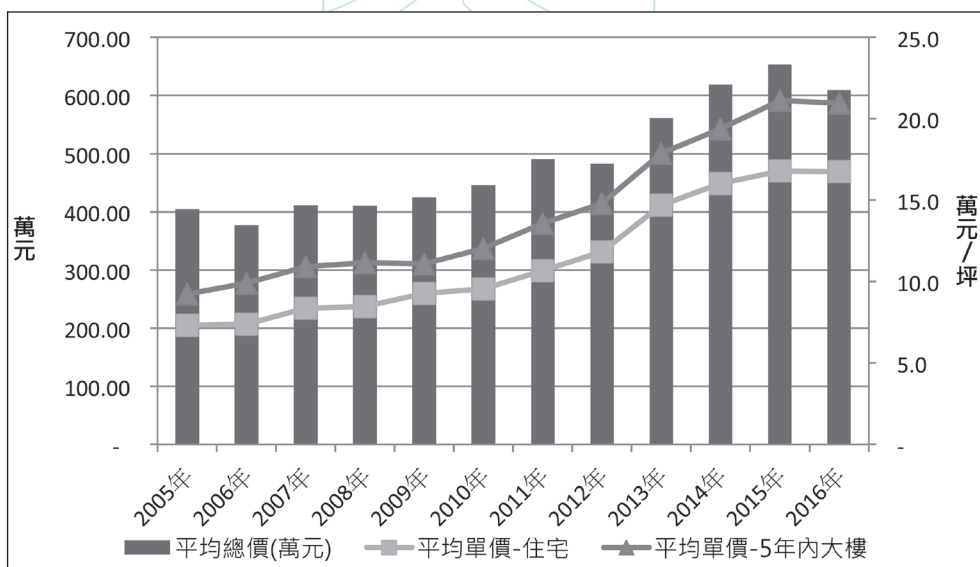


圖 2-5-27 2005 年~2016 年南區住宅成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

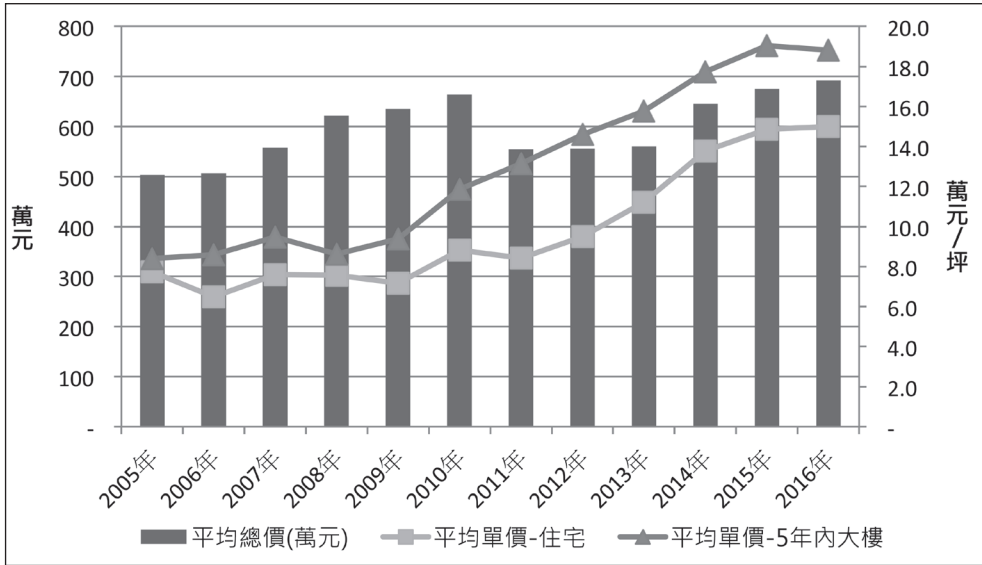


圖 2-5-28 2005 年~2016 年大里區住宅成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

## 六、北區、北屯區

北區東接東區，西接西屯、西區，南臨中區、北接北屯區，總面積為 6.9 平方公里，全區為平坦地形且現轄區內人口數約為 14 萬 7 千人。因實施第四期市地重劃將本區規劃為商業及住宅區，使北區成為台中文化、教育與商業極度發達的一個區。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，及可串連各相鄰行政區。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。而本區文教機構林立，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。體二用地都市更新案位於台中市東北區交界，更新面積約 10.5632 公頃，鄰近一中商圈與中友百貨，該更新案結合體育大學、運動休閒園區、翠谷水瀑自然公園景觀、文化特色餐飲、休

閒購物商圈與景觀住宅等六大元素，未來捷運綠線將會通過此區，替本區帶來無限發展可能。

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 26 萬 5 千人。重要幹道有北屯路、太原路、松竹路、崇德路、昌平路、中清路、東山路、文心路等，以及次要道路、巷弄遍佈全區，及八十米外環道路，可疏解交通流量及串連南北向道路之重要樞紐，且大台中首條環狀交通網路台 74 線通車已全面通車，大幅縮短北屯與太平、大里等地與市中心之交通時間，未來捷運綠線將從北屯松竹路開始，將使本區居民對外交通更加便利，將對本區之房地產市場帶來一波助瀾。北屯區之地形錯綜，西半部為盆地，東半部則為山坡地，使農業生產而所有區分，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位於本區。轄區內擁有多所國中、小學以及台中洲際棒球場位於本區，而本區主要商業以零售及服務業居多，如傳統天津路成衣商圈與水滸經貿文創觀光夜市等商圈，促成北屯區充滿學術、休閒與商業蓬勃發展之景象。

### （一）代銷市場

表 2-5-10 為 2006 年~2016 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，2016 年推案數僅有 1 個，相較於去年 11 個推案大幅減少 90.91%，並以 2015 年之推案量最大，為 11 個推案；其次為 2006 年之 10 個推案數。從推案戶數來看，2016 年推出 111 戶，相較於去年亦大幅減少 91.53%，並以 2006 年居首，為 1,408 戶；其次為 2015 年之 1,310 戶。從總銷金額來看，2016 年為 17.8 億元，相較於去年大幅減少 91.38%，並以 2015 年之 206.6 億元居首；其次為 2007 年的 127.6 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2014 年至 2016 年無透天產品推案，並以 2007 年之總價最高，約達每宅 3,141 萬元；其次為 2009 年約為每宅 2,791 萬元。從大樓平均單價來看，2016 年為每坪 33 萬元，相較於去年微幅減少 1.32%，並以 2013 年居首，為每坪 36.25 萬元；其次為 2014 年每坪 35.7 萬元。整體來說，北區 2016 年推案量大幅減少，價格呈現持平，顯示本區受房地合一稅制



影響縮減推案量。

表 2-5-11 為 2006 年~2016 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，2016 年推案數為 13 個，相較於去年減少 50%，並以 2013 年之推案量最大，達 43 個推案數；其次為 2012 年之 39 個推案數。從推案戶數來看，2016 年推出 885 戶，相較於去年減少 49.74%，並以 2014 年居首，為 3,506 戶；其次為 2012 年的 3,486 戶。從總銷金額來看，2016 年總銷金額約為 101.6 億元，相較於去年減少 60.98%，並以 2014 年居首，約達 543 億元；其次為 2013 年約達 422 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2016 年每宅為 2,902.35 萬元，相較於去年減少 35.71%，並以 2015 年之總價最高，約達 4,514 萬元；其次為 2014 年約為每宅 3,183 萬元。從大樓平均單價來看，2016 年為每坪 29.93 萬元，相較於去年增加 3.85%，並以 2016 年居首；其次為 2015 年約為每坪 28.82 萬元。整體來說，北屯區推案量呈現下跌情形，推案價呈現透天價跌、大樓價持平之情形，顯示本區大樓價格較為穩定，推案量則可能受到房地合一稅制影響。

表 2-5-10 2006 年~2016 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
2006 年	10	1,408	80.76	1,788.36	524.11	16.03	0.87
2007 年	8	659	127.60	3,141.36	-	20.54	8.61
2008 年	8	899	50.60	1,920.00	567.94	19.75	5.88
2009 年	6	610	46.60	2,791.18	921.92	14.93	1.50
2010 年	9	532	54.50	1,858.60	1,225.22	21.66	7.58
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	-

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 2006 年~2016 年台中市北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
2006 年	31	1,229	105.68	1,478.97	546.19	13.03	2.06
2007 年	14	781	57.50	2,080.68	1,593.86	13.84	1.94
2008 年	26	1,149	107.50	1,768.66	1,076.86	16.48	1.21
2009 年	15	704	83.40	2,110.49	1,116.70	14.35	3.66
2010 年	24	1,365	149.32	2,589.92	1,675.44	18.97	4.25
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

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 年以後迄今則轉以 300-500 萬元為主。但是在 2016 年成交總價以 700-1,000 萬元為大宗，佔 24.5%；其次為 1,000-2,000 萬元，佔 21.4%。平均總價方面（參見圖 2-5-33），近十二年平均總價為 647 萬元，十二年成長率為 55.48%，大致上呈現逐漸上升趨勢，惟 2015 年出現下跌情形，2016 年再次上漲，2016 年平均成交總價為 882 萬元，相較於去年 751 萬元，上漲 17.36%。在平均單價方面（參見圖 2-5-33），近十二年平均住宅單價為每坪 14 萬元，十二年成長率為 127.8%，而近十二年 5 年內大樓單價平均為每坪 17 萬元，十二年成長率為 131.67%，整體呈現逐漸上漲趨勢。2016 年平均住宅單價為每坪 19.1 萬元，相較於去年每坪 19.3 萬元，差異不大，而 5 年內大樓則為每坪 25.1 萬元，相較於去年每坪 22.5 萬元，上漲 11.36%。整體而言，2016 年北區成屋成交價格與去年相比，呈現上漲趨勢，顯示本區平均房價逐漸成長。

單位成交坪數方面（參見圖 2-5-31），近十二年來，北區之大宗成交坪數以 25-35 坪為主，其次為 55 坪以上。2016 年以 25-35 坪為大宗成交面積，佔 20.7%；其次為 55 坪以上，佔 20.1%。平均



成交面積方面，近十二年平均成交面積為 40.5 坪，十二年成長率為 -3.29%。2016 年平均成交面積為 41.5 坪，相較於去年的 35.9 坪，上漲 15.67%。流通天數方面，近十二年流通天數平均為 67.4 天，十二年成長率為 49.75%。2016 年流通天數為 104.9 天，為近十二年第一個突破 100 天之年份，相較於去年的 82.3 天，增加 27.48%，可以看出房地合一稅制造成購屋者保持觀望態度，成屋流通天數延長，顯示本區於 2016 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

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，在 2005 年、2006 年與 2009 年以 300 萬元以下為大宗，2007 年、2008 年、2010 年至 2012 年轉以 300-500 萬元為主，2013 年以後迄今則轉以 500-700 萬元為大宗，顯示本區成交總價有逐年上升趨勢。2016 年成交總價以 500-700 萬元為大宗，佔 30.8%；其次為 700-1000 萬元，佔 27.3%。平均總價方面（參見圖 2-5-34），近十二年平均總價為 680 萬元，十二年成長率為 78.42%，呈現逐漸上升趨勢。2016 年平均總價為 909 萬元，相較於去年 883 萬元，微幅增加 2.91%。在平均單價方面（參見圖 2-5-34），近十二年平均住宅單價為每坪 12 萬元，十二年成長率為 144.87%，而近十二年 5 年內大樓單價平均為每坪 16 萬元，十二年成長率為 79.10%。2016 年平均住宅單價為每坪 17.9 萬元，相較於去年每坪 18.1 萬元，僅微幅下跌 1%，而 5 年內大樓則為每坪 19.5 萬元，相較於去年每坪 21.8 萬元，減少 10.49%。整體而言，2016 年北屯區成屋成交價格與去年相比，差異不大，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響不大。

單位成交坪數方面（參見圖 2-5-32），近十二年來，北屯區之大宗成交坪數以 35-45 坪為主。2016 年以 35-45 坪為大宗成交面積，佔 38.3%；其次為 55 坪以上，佔 21%。平均成交面積方面，近十二年平均成交面積為 44 坪，十二年成長率為 -8.18%。2016 年平均成交面積為 43.8 坪，相較於去年的 43.5 坪，差異不大。流通天數方面，近十二年流通天數平均為 66.5 天，十二年成長率為 92.05%。2016 年流通天數為 106.9 天，相較於去年的 92 天，增加 16.25%，為近十二年第一個突破 100 天之年份，可以看出房地合一稅制造成購屋者持觀望態度，

成屋流通天數延長，顯示本區於2016年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

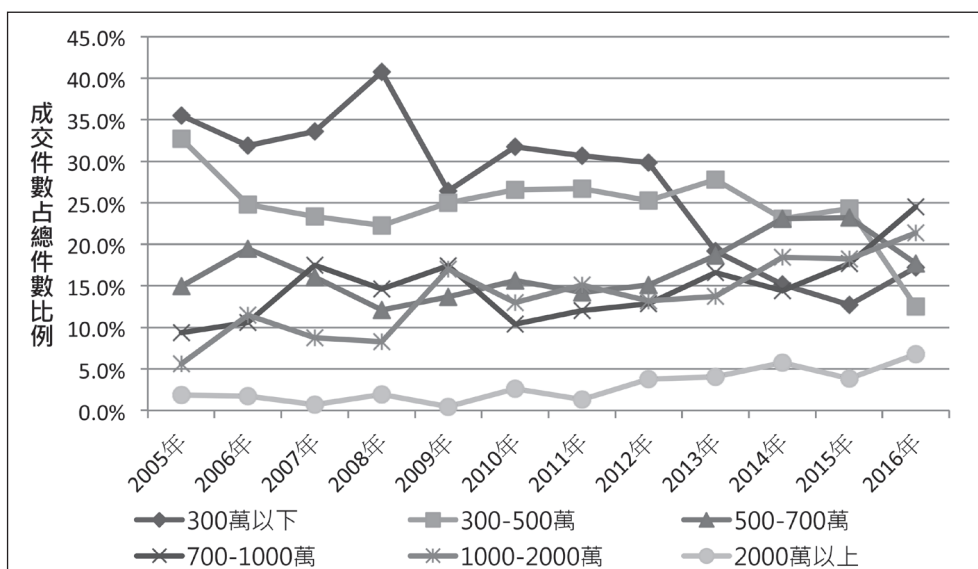


圖 2-5-29 2005年~2016年北區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

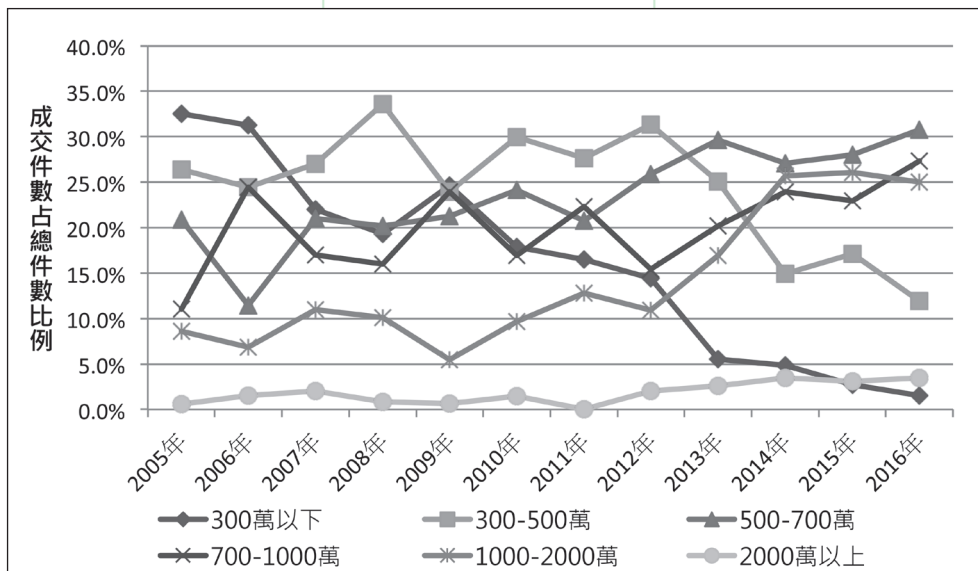


圖 2-5-30 2005年~2016年北屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

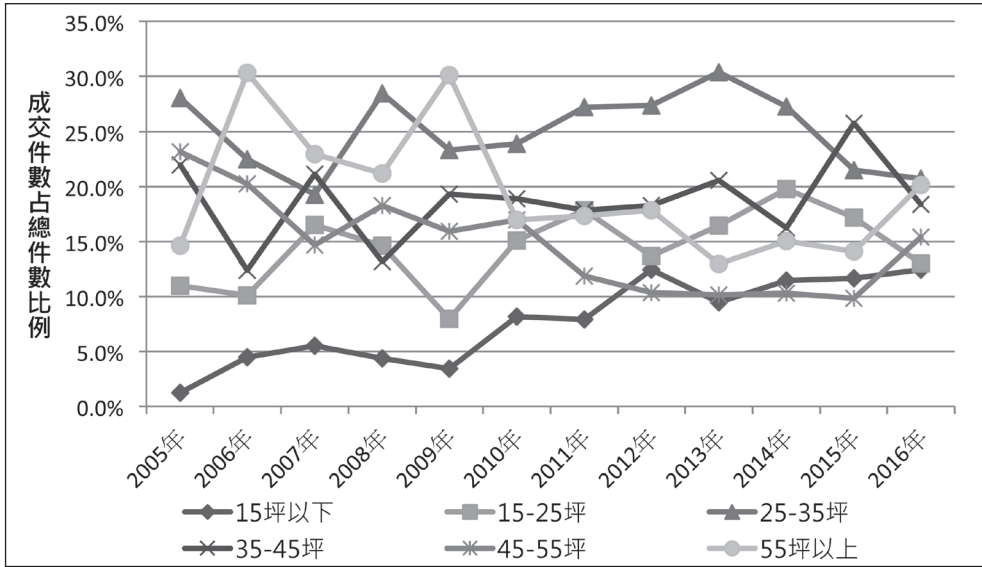


圖 2-5-31 2005 年~2016 年北區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

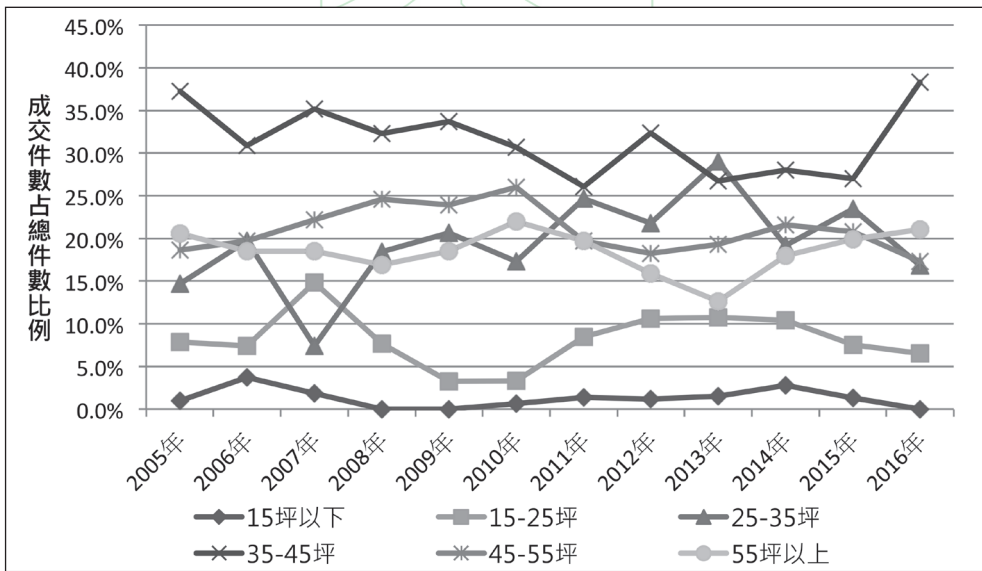


圖 2-5-32 2005 年~2016 年北屯區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

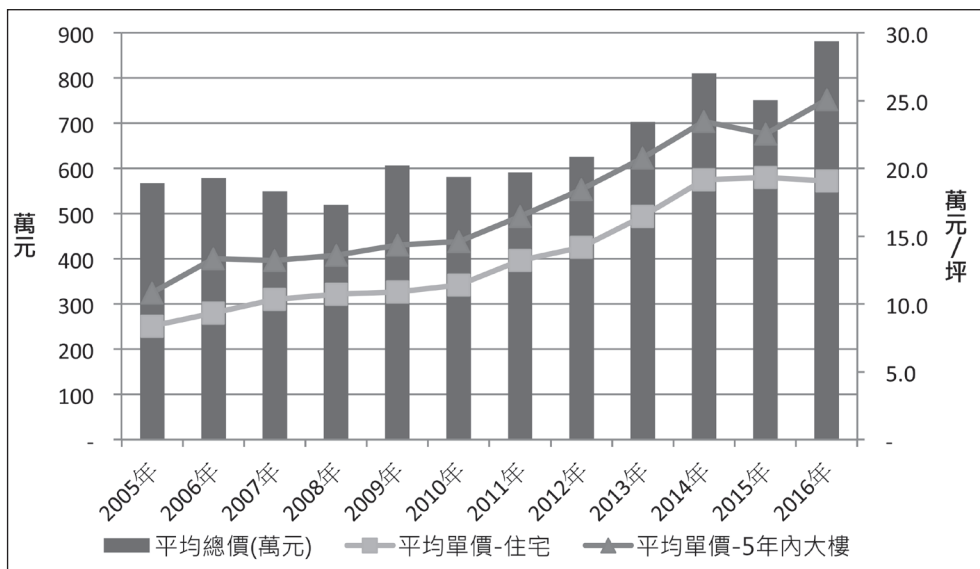


圖 2-5-33 2005 年~2016 年北區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

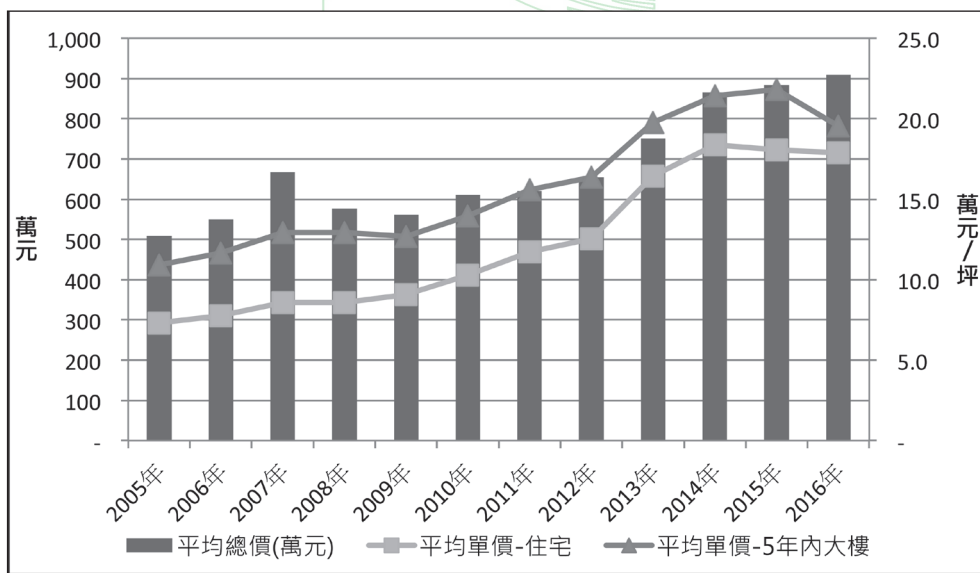


圖 2-5-34 2005 年~2016 年北屯區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室





## 七、豐原區、潭子區

豐原區南與潭子區相鄰、北與后里區連接、東與石岡、新社區相接、西則與神岡區相鄰。豐原區，原舊名為「葫蘆墩」乃平埔族語「松柏林」之意，本區改制前原為台中縣之縣治所在地，亦為台中山線地區的發展中心，主要位於臺鐵之臺中線與東勢線交會點上，使本區成為周遭農林業的集散中心，再加上當時台灣經濟起飛，中小企業、銀行林立，本區相當繁榮，近年來工業逐漸轉型為高科技產業，且休閒服務業快速發展，促使本區之農業的轉型為休閒觀光產業，現轄區人口約 16 萬 6 千人，其人口密度高，每平方公里約為 4,032 人。本區重要道路有中山路、中正路、圓環東路、圓環南路、圓環西路、圓環北路一段、豐勢路一段、二段、三豐路等，以及次要道路、巷弄遍佈全區，由於地理位置適中，交通便利等各種有利因素，使經濟活動於本區相當活絡，如太平洋百貨公司為中部地區大型之綜合百貨大樓之一，可見豐原區商業活動之盛。台中市第一個興建社會住宅基地即坐落於豐原區安康段，將於 2017 年年底完工，11 月份開放申請。

潭子區北接豐原、神岡區為界，東鄰台中大坑風景區，西連大雅區，南界北屯區，全區面積為 25.8497 平方公里且現轄區內人口約 10 萬 6 千人。本區重要道路為台 74 線快官霧峰線（平面道路為環中東路）、台 3 線中山路，以及第二中豐公路（豐興路）貫通南北道路，其為豐原至台中大坑之公路，使其周遭土地近來吸引工商業者投資興建住宅。轄區內有及慈濟醫院、常春藤中學、華盛頓小學等醫療、教育設施之設立，且經濟部加工出口區管理處於本區設置台中加工出口區，稱「潭子加工區」，使本區公共建設快速興起。

由於豐原區與潭子區未有中古屋交易資料，故僅呈現新推個案市場推案狀況。表 2-5-12 為 2006 年~2016 年豐原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，2016 年推案數為 5 個，相較去年減少 37.5%，並以 2011 年推案量最大，為 12 個推案數；其次為 2010 年之 11 個推案數。從推案戶數來看，2016 年推出 545 戶，相較於去年增加 9.66%，並以 2016 年居首；其次為 2006 年的 515 戶。從總銷金額來看，2016 年總銷金額為 35 億元，相較於去年減少

40.58%，並以 2015 年居首，達 58.9 億元；其次為 2006 年的 41.5 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2016 平均為每宅 1,655.17 萬元，相較於去年減少約 31%，雖以 2014 年之總價最高，約達每宅 3,312 萬元，然透天推案僅一件，故無標準差數據，此平均數僅供參閱；其次為 2015 年約 2,427 萬元。從大樓平均單價來看，本區大樓推案數少，2016 年平均單價為每坪 22.77 萬元，相較於去年減少 3.96%。整體來說，豐原區 2016 年推案呈現量跌價持平情形，顯示房地合一稅制造成本區減少推案，但價格仍可繼續保持。

表 2-5-12 2006 年~2016 年台中市豐原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
2006 年	7	515	41.50	1,072.06	416.95	13.00	-
2007 年	5	248	10.95	998.39	937.97	13.00	-
2008 年	8	152	18.10	1,076.16	445.52	-	-
2009 年	8	117	17.02	1,447.79	479.70	-	-
2010 年	11	179	21.71	1,277.14	461.87	-	-
2011 年	12	176	26.33	1,475.83	558.13	-	-
2012 年	7	135	17.40	1,496.42	506.80	16.50	-
2013 年	3	104	12.30	1,131.49	198.64	-	-
2014 年	3	174	19.20	3,312.50	-	24.13	1.24
2015 年	8	497	58.90	2,427.25	425.70	23.71	1.98
2016 年	5	545	35.00	1,655.17	-	22.77	4.31

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表 2-5-13 為 2006 年~2016 年潭子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，2016 年推案數僅有 1 個，相較於去年 4 個推案大幅減少 75%，並以 2006 年之推案量最大，為 20 個推案數；其次為 2007 年的 11 個推案數。從推案戶數來看，2016 年推出 70 戶，相較於去年減少 58.58%，並以 2013 年居首，為 621 戶；其次為 2006 年的 591 戶。從總銷金額來看，2016 年總銷金額為 8.2 億元，相較於去年減少 62.39%，並以 2013 年居首，達 62.8 億元；其次為 2006 年的 39.58 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2016 年無透天推案，以 2014 年之總價最高，約達每宅 2,222 萬元，然透天推案僅一件，故無標準差數據，此平均數僅供參閱；其次為 2013 年約為每宅 1,637 萬



元。從大樓平均單價來看，本區大樓推案少，2008年至2012年皆無推案，2016年平均單價為每坪27.6萬元，相較於去年增加35.29%。整體來說，潭子區推案呈現量跌價升情形，顯示房地合一稅制造成本區減少推案，但價格卻有回溫現象。

表 2-5-13 2006 年~2016 年台中市潭子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
2006年	20	591	39.58	742.51	148.58	9.80	-
2007年	11	516	25.70	802.20	146.51	13.50	-
2008年	-	-	-	-	-	-	-
2009年	2	98	10.00	1,023.26	32.89	-	-
2010年	2	35	3.50	975.38	93.75	-	-
2011年	10	217	25.50	1,327.45	536.84	-	-
2012年	5	50	6.70	1,370.00	277.49	-	-
2013年	8	621	62.80	1,637.71	399.82	18.50	0.71
2014年	2	66	15.00	2,222.22	-	23.70	-
2015年	4	169	21.80	1,637.21	173.44	20.40	-
2016年	1	70	8.20	-	-	27.6	-

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

信義房屋

## 伍、結語

綜觀而論，2016年大台中市住宅市場延續2015年之降溫，不論是在新推個案市場或成屋市場，皆受到政府房地合一實價課稅政策之影響，對於短期投機房地產者課以重稅，來抑制房價高漲之情形，使大台中市新推個案市場整體成交量縮減，與成屋流通天數拉長，可以發現購屋者或投資者抱持觀望心態，使住宅市場成交量不熱絡，而價格則是部分行政區有下跌情形，部分行政區則有回溫之表現。

在2016年新推個案市場方面，推案量部分，除了西屯區與大里區，相較於去年增加外，其餘行政區皆受到房地合一實價課稅影響呈現量縮情形。其中又以西屯區之總銷金額最多，達449.7億元；而大里區之推案量漲幅最大，總銷金額成長率約達112%。若以推案數來看，以北屯區13件推案數最多，其次為南屯區的9件推案。推案價部分，在透天產品方面，2016年透天每宅總價，以西屯區最高，約達9,704萬元/宅，但伴隨著高標準差（標準差為8,254萬元/宅），顯示本區透天產品價位高低差異大，平均值僅供參考。在2016年透天總價成長率方面則以南屯區漲幅最大，達73.91%。在大樓產品方面，2016年之大樓平均單價，以西屯區最高，達每坪56.5萬元；其次為南屯區，平均每坪約42.75萬元；再次為西區平均42.42萬元。若以大樓單價成長率來看，其中，西屯區、太平區、南區、大里區、北區、北屯區與潭子區為正成長，其餘行政區皆為微幅負成長，並以潭子區成長幅度最大，達35.29%；其次為西屯區之24.18%。綜觀而論，2016年受到房地合一稅制實施、總統大選、持有稅制爭議等因素影響，民眾保持觀望態度造成台中房市交易量明顯萎縮，但多數行政區價格皆能持平穩或上升，尤其是西屯區成為2016年最熱門新推個案之區域，所受到不利因素影響之程度較小。2017年預期隨著房地合一稅制上路滿一年，經濟情勢逐漸穩定，買賣雙方對價格認知差距將縮小，且房貸利率處於低檔，自住與換屋的剛性需求，可望帶來房市緩步回溫。

在2016年成屋市場方面，整體大台中市成屋市場流通天數相較於去年有所增加，對於部分行政區來說更是近十二年來第一個突破100



天之年份，包括西屯區、西區、太平區、北區與北屯區皆在 2016 年的流通天數方面突破 100 天，顯示本市成屋市場買方態度因 2014 年的奢侈稅與 2015 年的房地合一稅制疊代影響，而更加轉趨保守，成屋市場交易速度愈趨緩慢。從單位成交價來看，本市大多以 1,000-2,000 萬元為成交總價大宗；其他部分，西屯區、北區的成交價落在 700-1,000 萬元；大里區、北屯區的成交價落在 500-700 萬；南區以 300-500 萬之成交總價為主。從 2016 年的平均總價看，以南屯區之 1,149 萬元最高，其次為西區之 1,119 萬元，而北區則是相較於去年之成長率最高。從 2016 年的平均單價來看，僅太平區與大里區之平均單價相較於去年為正成長，其餘皆有負成長之情形，顯示平均單價在原台中市所受到之影響較大。其中，住宅平均單價以西區之每坪 21.5 萬元居首，其次為南屯區之每坪 21 萬元，再次為西屯區之每坪 20.9 萬元，其餘行政區則皆低於每坪 20 萬元；5 年內大樓平均單價同樣以西區最高，達每坪 25.7 萬元，其次為北區之每坪 25.1 萬元，再次為西屯區之每坪 23.8 萬元。可以發現西區與西屯區為成屋與 5 年內大樓成屋之平均單價前三高的行政區。值得一提的是，北區在 2016 年的 5 年內大樓平均單價相較於去年的成長率為 11.36%，是行政區之中正成長幅度最大的地區。進一步觀察單位成交坪數，本市主要成交面積介於 35-45 坪之間，2016 年平均成交面積，以南屯區的 51.6 坪居首，其次為北屯區的 43.8 坪，再次為西區的 43.4 坪，顯示西區為成交單價高且成交面積大之區域。綜合上述，可以發現整體台中市成屋市場在 2016 年呈現市場買氣低迷的狀態，雖然西區、南屯區與西屯區為大台中市成屋市場之熱門區域，但值得注意的是，成屋成交總價只有西屯區呈現正成長，西區與南屯區皆為微幅負成長；成屋成交單價在西屯區與南屯區皆出現微幅負成長，而西區下滑幅度相對較多，顯示臺中市成屋交易熱門區域因稅制政策影響，交易速度趨緩且價格出現讓利情形。