



第五章 台中市住宅市場

楊賀雯¹、陳瑜憶²、陳彥至³

壹、前言

台中市自2010年12月25日合併改制直轄市後，人口與面積增加。2018年7月底人口數已達277萬人，晉升全台第二大城市，至2019年1月底人口數更達280萬人。台中市面積約2,215 平方公里，縣市合併後腹地擴大，境內之台中港、清泉崗機場、高鐵、台鐵、高快速公路…等，不僅是中台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，讓台中市具備晉身世界重要城市之絕佳條件。台中鐵路高架化第二階段已於2018年10月28日完工全線通車，民眾可以利用火車、捷運轉乘。為改善大雅交流道周邊道路壅塞問題，台中市政府積極推動「國道1號增設銜接台74線系統交流道」計畫，2018年12月19日計畫順利通過行政院國家發展委員會審查，總經費約46.09億元，預計112年完工通車。三井OUTLET PARK台中港已於2018年12月12日正式開幕，連帶拉抬周邊高美濕地、梧棲漁港及港區商圈人潮。預期可以吸引更多投資進入海線，促進地方繁榮，串連周邊景點帶動發展。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重要利基，對房市穩定將有一定助益，未來房市發展空間大。

根據台中市政府地政局統計，台中市2018年建物買賣移轉登記為39,804棟，相較於2017年建物買賣移轉登記為39,332棟，增加1.2%，顯示交易量微幅成長。2018年整體新推案量提升，價格表現微幅下修，但價格仍保持一定水準，部分區域新推案市場交易量稍有回升，主要是因為建商降價讓利以

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

及大量餘屋造成供給量大增的效應。2018年推案熱絡區域以北屯區、西屯區與南屯區為主，推案熱門區域包括北屯區捷運機廠區、北屯區十四期及潭子區、豐原區、太平區、烏日高鐵特區、台中港特區等。其中，台中市周邊的太平、烏日、大里、豐原與潭子等區域，由於74號快速道路開通，縮短城市間往來時間，土地價格相對適中，符合建商開發首購產品之需求，故近期廣受首購族的青睞。由於人口結構變化，少子化與高齡化的來臨，在金字塔前端、大坪數、高總價產品於前年大量推出以後，本市面臨投資客退場情形，在餘屋尚存，需求減少下，預測2019年建商仍持放慢推案腳步，保持觀望態度，主要以銷售餘屋為主，市場回歸自住剛性需求面，以首購產品為主力。

貳、代銷市場分析

住宅市場可分為代銷市場與中古屋市場，代銷市場之推案型態可包含新成屋與預售屋。本文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2009~2018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，2018年推案個數為178個，相較於去年113個增加57.52%，並以2011年之推案量最大，達225個推案；其次為2012年，為212個推案。從推案戶數來看，2018年推案戶數為16,363戶，相較於去年10,625戶大幅增加54%，居近十年之首；其次為2014年的13,540戶。從總銷金額來看，2018年總銷金額為1,865億元，相較於去年1,239億元增加50.53%，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，2018年約為每宅2,123萬元，相較於去年減少42.55%，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，2018年約為每坪27萬元，相較於去年略為下跌7.65%。並以2016年居首，每坪約33萬元；其次為2014年的每坪31萬元。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

(參見圖2-5-1)，透天價格從2009年至2017年逐漸成長，惟2017年大幅成長至高峰，於2018年再回跌平穩，大樓平均單價則趨於平緩，顯示本市新推個案市場在推案量方面似乎有所回溫，銷售價格方面則是回跌平穩發展。

表2-5-1 2009~2018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
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	2,754.73	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

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

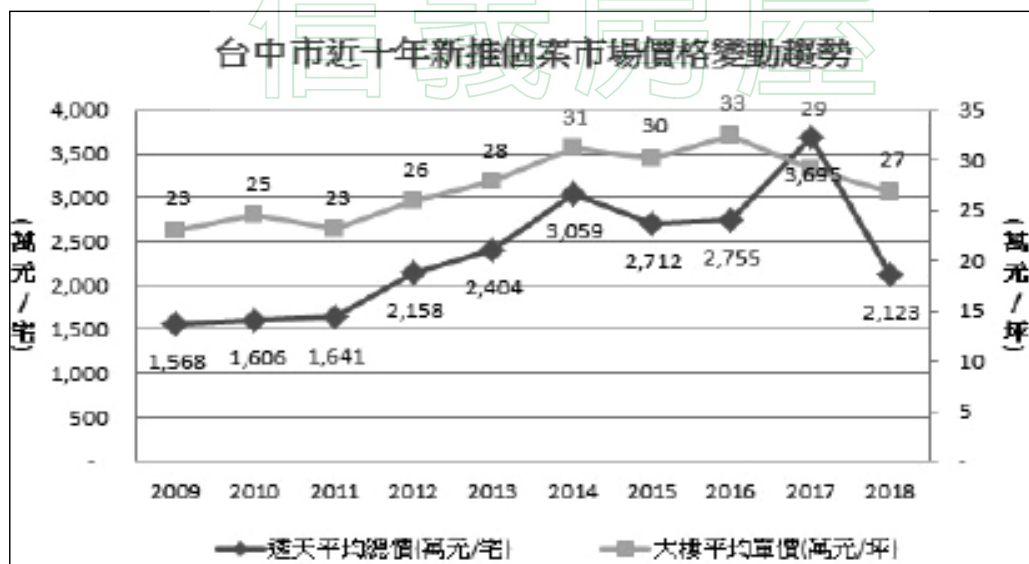


圖2-5-1 2009~2018年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

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，2018年申請建照執照宅數為22,138宅，相較於2017年大幅增加43.42%，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，使用執照宅數整體呈現逐漸上升之情形，但是從2016年使用執照件數開始下降，直到2018年才略微增加，2018年使用執照宅數為13,278宅，相較於2017年微幅增加8.27%。

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2018年之家戶數已達972,652戶，相較於2017年959,023戶，增加了1.42%，代表愈來愈多的家戶設籍台中市。而買賣移轉棟數於縣市合併後於2011年至2012年則呈現下降之現象，主要是

表2-5-2 2009~2018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(%)
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
2017年	959,023	39,332	15,436	12,264	38.70
2018年	972,652	39,804	22,138	13,278	38.14

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2018年第2季。

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2018年買賣移轉棟數為39,804棟，相較於2017年微幅增加1.20%，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和占家戶月可支配所得的比例情況，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2017年貸款負擔率持續上升，至2018年貸款負擔率降為38.14%，相較於2017年38.7%微幅減少1.45%，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），從2009年經過2010年縣市合併後至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至三成，2014年則以500~700萬元產品為主，占22.6%，2015年成交總價，以700~1,000萬元產品為主，占24%；從2016年至2018年皆是以1,000~2,000萬元的產品為主，2016年占24.2%，2017年占26%，2018年占28.3%（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2009年開始迄今，平均總價逐年提升，2018年平均總價高達981萬元，相較於2017年的939萬元，約增加4.49%。而平均單價方面（參見圖2-5-3），同樣自2009年開始迄今，逐年提高。2018年住宅平均單價為19.8萬元/坪，相較2017年之平均單價為19.5萬元/坪，增加1.18%。若進一步細分五年內新成屋大樓平均單價，2018年為22.2萬元/坪，相較於2017年的21.5萬元/坪，增加3.16%。

在單位成交面積方面（參見圖2-5-4），台中市成屋市場以25~45坪產品為主力，約佔二成五至四成，觀察2018年成交面積（參見圖2-5-7），以35~45坪產品為主，占23.9%；其次為55坪以上，占21.5%，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，2009年至2018年平均成交面積為42.1坪，2018年平均成交面積為43.5坪，相較於2017年的43.3坪，增加0.51%。在流通天數方面，2009年至2018年流通天數平均為79.1天，2018年流通天數為117.8天，接近4個月，是近十年來第三個突破100天之年份，相較於2017年流通天

數108.5天，增加了9.3天，為增加了8.61%，顯示2018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，其占總成交件數比例之四成五至七成，於2018年其成交件數占總成交件數比例為67.8%；其次為透天、別墅，佔14.1%；再其次為公寓，佔5.9%；辦公室成交案件較少，2018年僅佔0.8%（參見圖2-5-5）。

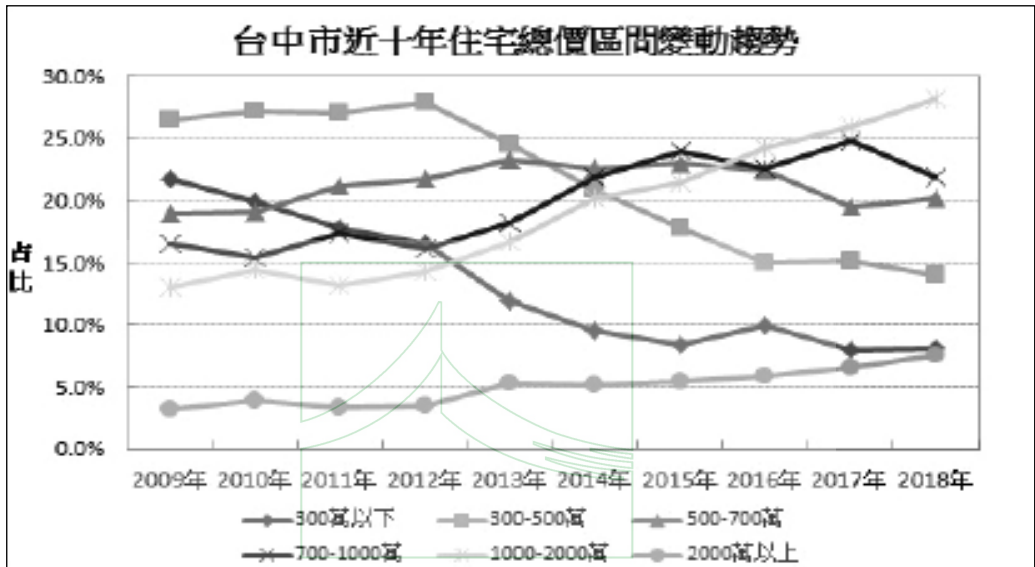


圖2-5-2 2009~2018年台中市近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室提供

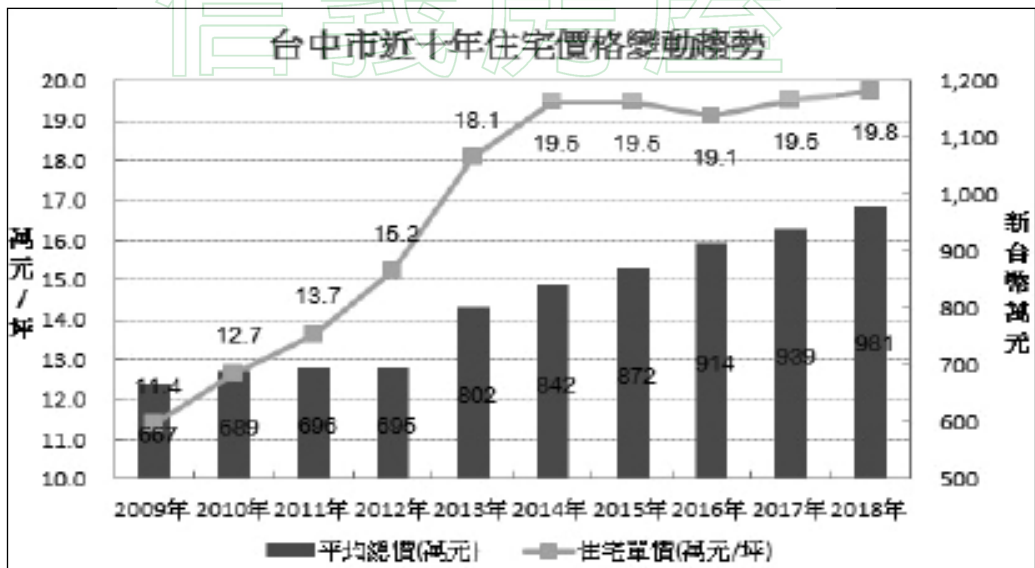


圖2-5-3 2009~2018年台中市近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

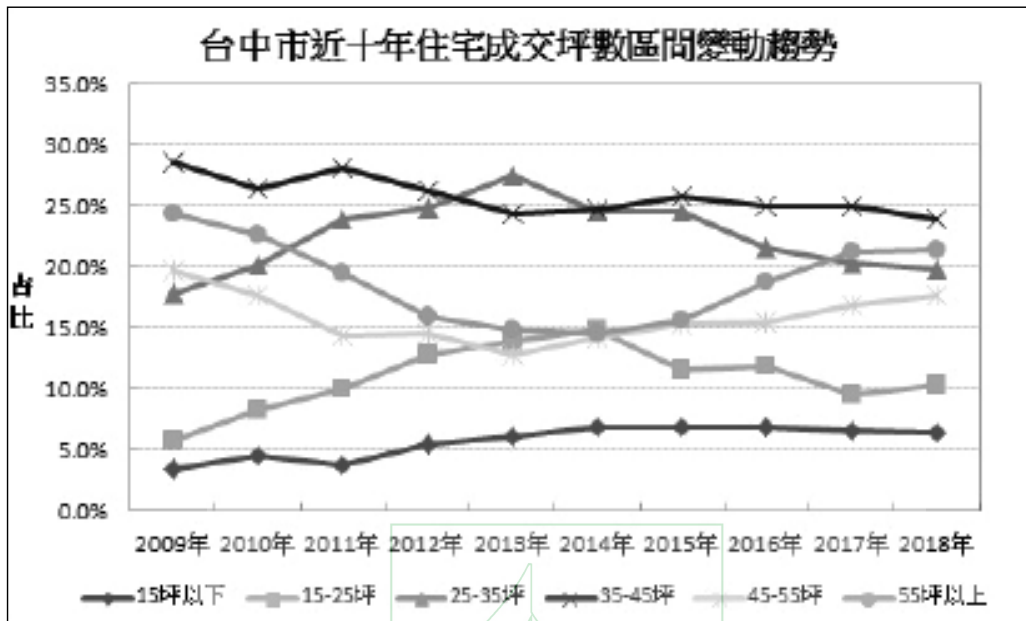


圖2-5-4 2009~2018年台中市近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

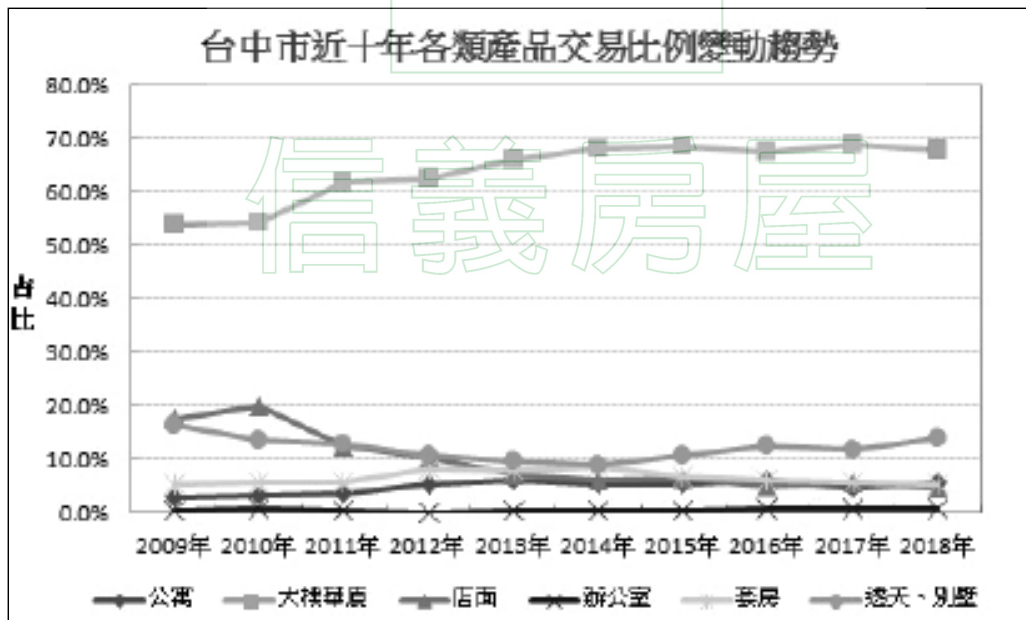


圖2-5-5 2009~2018年台中市近十年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

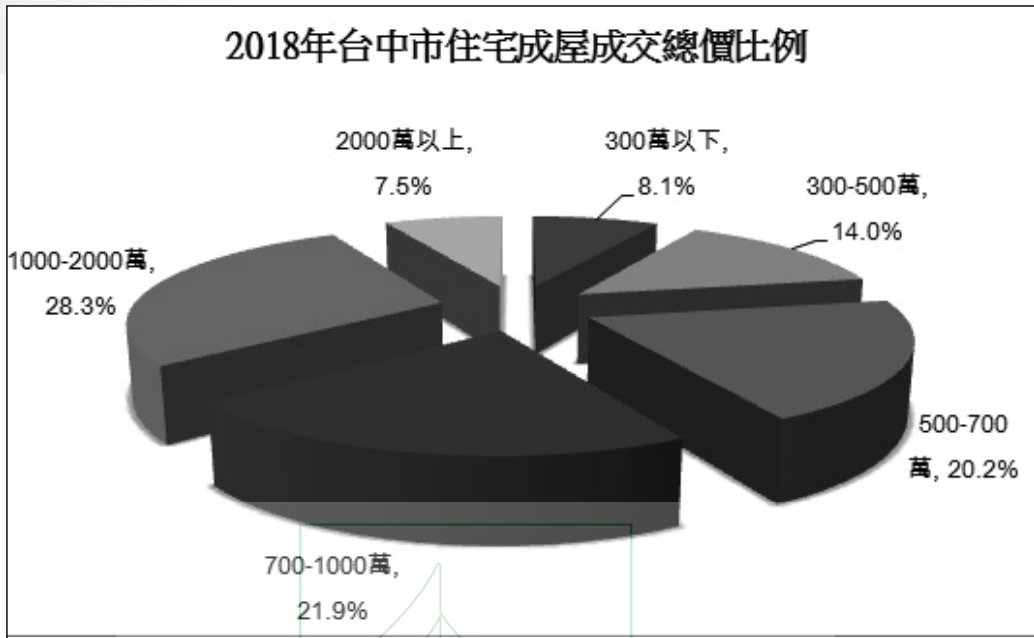


圖2-5-6 2018年台中市住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋企劃研究室

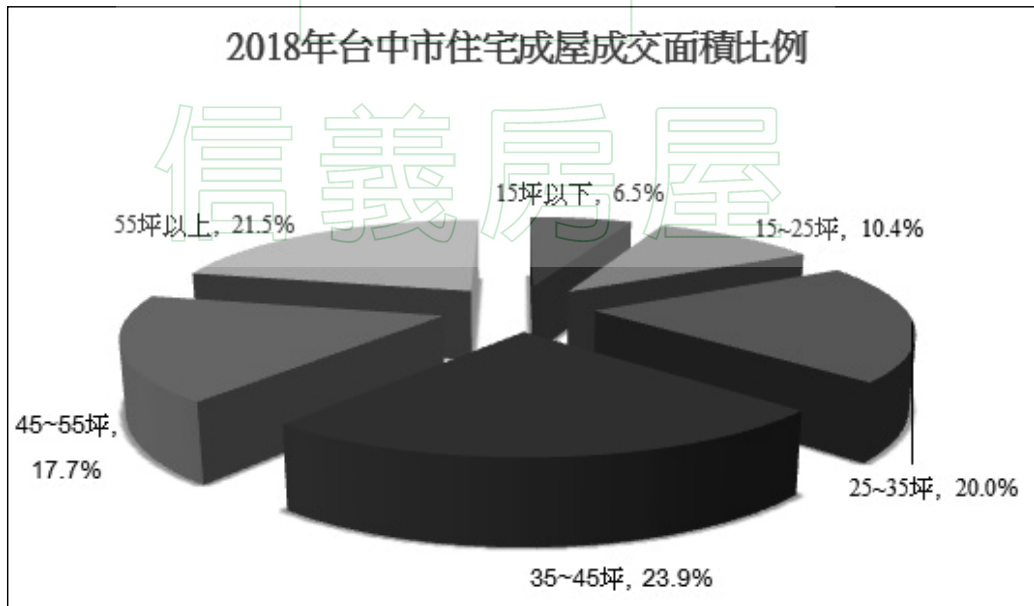


圖2-5-7 2018年台中市住宅成屋成交面積比例

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23萬人，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1號的台中、大雅交流道，交流道下之臺灣大道為通往台中市區之重要交通幹道，交流道旁的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皆位於本區內；大肚山上的中部科學園區，吸引多數科技廠商投入設廠，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的拉抬。

(一) 代銷市場

表2-5-3為2009~2018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，2018年為8個推案相較於去年14個推案減少42.86%，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，2018年為1,569戶相較於去年1,468戶微幅增加6.88%，並以2012年居首，達2,513戶；其次為2018年的1,569戶。從總銷金額來看，2018年約為203億元，相較於去年198.8億元微幅增加2.26%，並以2013年居首，約達582億元；其次為2012年約達533億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2018年約為每宅3,235萬元，相較於去年減少63.38%。另以2016年最高，達9,704萬元，惟其標準差高達8,254萬元，故該平均總價僅供參考；其次為2017年之每宅8,833萬元，惟其標準差亦高達每宅3,064萬元。

從大樓平均單價來看，2018年為每坪39.92萬元，相較於去年增加5.61%，並以2016年居首，達每坪56.5萬元；其次為2014年每坪48.63萬元。整體來說，2018年西屯區推案個數減少但戶數及總銷金額皆有微幅增加，大樓單價平穩上升，大致上推案量與價皆呈現平穩發展。

表2-5-3 2009~2018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
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
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

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%，2017年700~1,000萬元佔25.3%，次要為1,000~2,000萬元佔23.8%，2018年則以1,000~2,000萬元為大宗佔30.7%，次要為700~1,000萬元佔25.1%。平均總價方面（參見圖2-5-10），近十年平均總價為859萬元，十年成長率為74.22%，顯示近十年來房價大幅成長。2018年平均總價為1,223萬元，相較於2017年1,046萬元，上漲16.91%，並且是近

十年第二次平均總價超過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18.8萬元，十年成長率為78.66%，而近十年的五年內大樓單價平均為每坪22.1萬元，十年成長率為58.5%。2018年平均住宅單價為每坪22.4萬元，相較於2017年每坪21.5萬元，上升4.42%，而2018年的五年內大樓則為每坪25.8萬元，相較於2017年24.2萬元，上升6.92%。整體而言，西屯區五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，西屯區除了2013年與2014年以25~35坪為最大宗和2018年以55坪以上為最大宗外，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%，2017年以35~45坪和55坪以上為主，皆佔24.9%，2018年以55坪以上為主，佔30.8%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為41.8坪，十年成長率為8.87%，自2010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，2018年平均成交面積為49.0坪，相較於2017年增加8.03%。流通天數方面，近十年流通天數平均為83.1天，接近三個月，十年成長率為70.46%，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，為近十年第一個突破100天之年份，與2015年相比增加18.12%，2018年流通天數為130.2

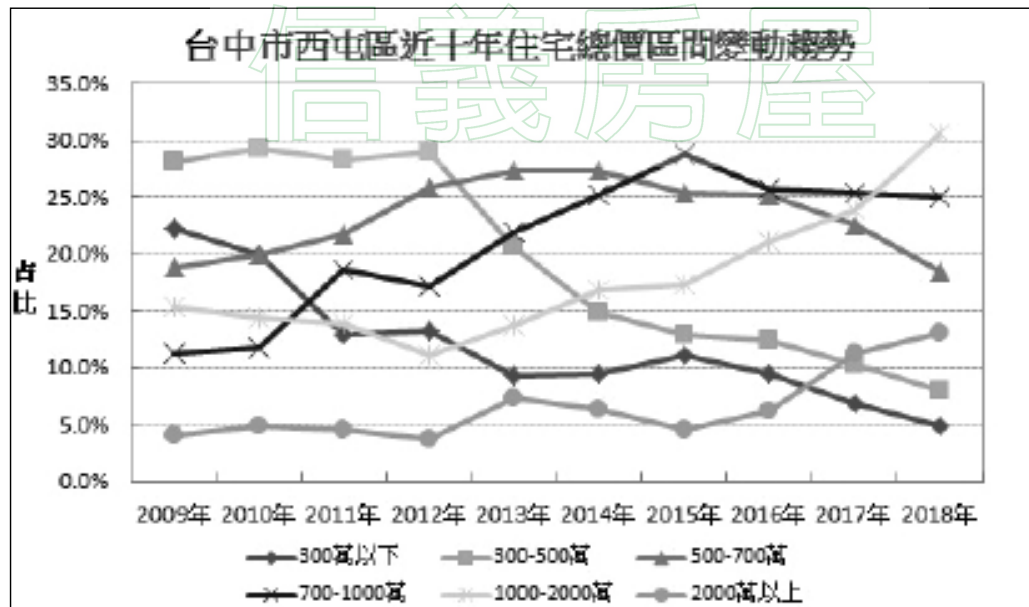


圖2-5-8 2009~2018年台中市西屯區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

天，相較於2017年增加9.23%，為近十年第三個突破100天之年份。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2018年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

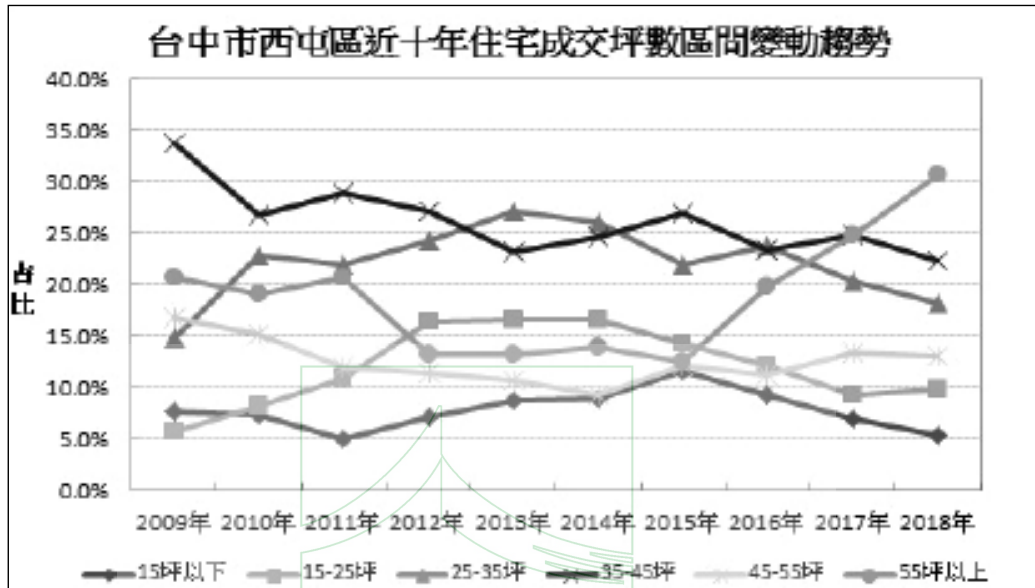


圖2-5-9 2009~2018年台中市西屯區近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

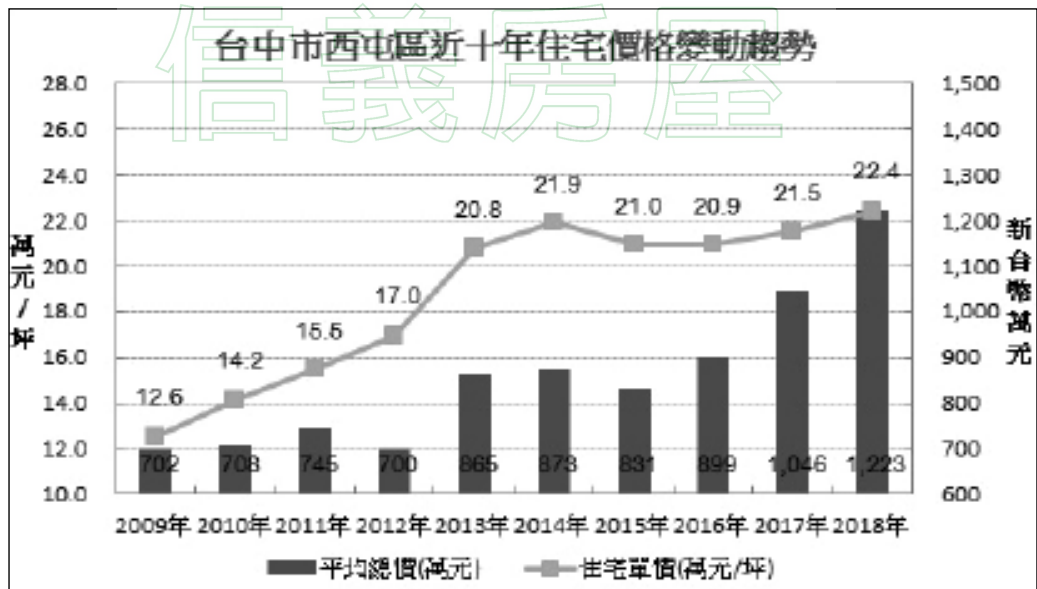


圖2-5-10 2009~2018年台中市西屯區近十年住宅價格變動趨勢

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，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。在交通建設方面，區內有國道1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，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2009~2018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，2018年為8個推案，相較於去年14個推案減少42.86%，並以2010年推案量最大，達24個推案；其次為2013年與2014年之20個推案。從推案戶數來看，2018年為866戶，相較於去年1,109戶減少

表2-5-4 2009~2018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
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
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

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

21.91%，並以2014年居首，達1,948戶；其次為2010年之1,285戶。從總銷金額來看，2018年為148億元，相較於去年減少27.95%，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，2018年平均每宅總價約達3,939萬元，由於推案個案數僅有1個故無標準差，該平均數僅供參考，除2017年外，以2014年最高，約達每宅5,157萬元；其次即為2018年。從大樓平均單價來看，2018年單價每坪約為43萬元，相較於去年增加9.2%，並以2015年居首，達每坪約45萬元。整體而言，2018年南屯區推案個數與推案戶數下跌，價格則呈現微幅上漲現象，儘管本區房市價格上揚，但市場無量，後續發展較不樂觀。

（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。2009年以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，占37.7%；其次為700~1,000萬元，占20.9%，2017年成交總價也是以1,000~2,000萬元為大宗，占33.7%；其次為700~1,000萬元，占28.5%，2018年成交總價以1,000~2,000萬元為大宗，占34.4%；其次為700~1,000萬元，占30.0%。平均總價方面（參見圖2-5-13），近十年平均總價為1,018萬元，十年成長率為51.88%。2018年平均總價為1,195萬元，相較於2017年微幅減少1.25%。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18.7萬元，十年成長率為72.76%，而近十年五年內大樓單價平均為每坪21.9萬元，十年成長率為68.03%。2018年平均住宅單價為每坪21.6萬元，相對於2017年減少1.51%，而五年內大樓為每坪25.5萬元，相對於2017年僅微幅增加0.08%。整體而言，南屯區2018年之成交價格與2017年相比平均總價和平均住宅單價皆呈現減少趨勢，而五年內大樓成交價格則呈持平。

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皆在35~45坪以上，並以35~45坪與55坪以上占多數。2016年開始以55坪以上為成交大宗，占36.1%；其次為35~45坪，占22.8%，2017年也以55坪以上為大宗，占37.9%，其次為35~45坪，占24.7%，2018年以55坪以上為大宗，占35.4%，其次為35~45坪，占28.6%。平均成交面積方面，近十年

平均成交面積為49.1坪，十年成長率為0.34%。2018年平均成交面積為50.0坪，相較於2017年減少3.1%。流通天數方面，近十年流通天數平均為82.9天，接近三個月，十年成長率為83.83%。2018年流通天數為115.3天，相較於2017年的116.6天，減少1.16%，成屋流通天數略微減少但仍維持在110天以上，顯示本區於2018年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

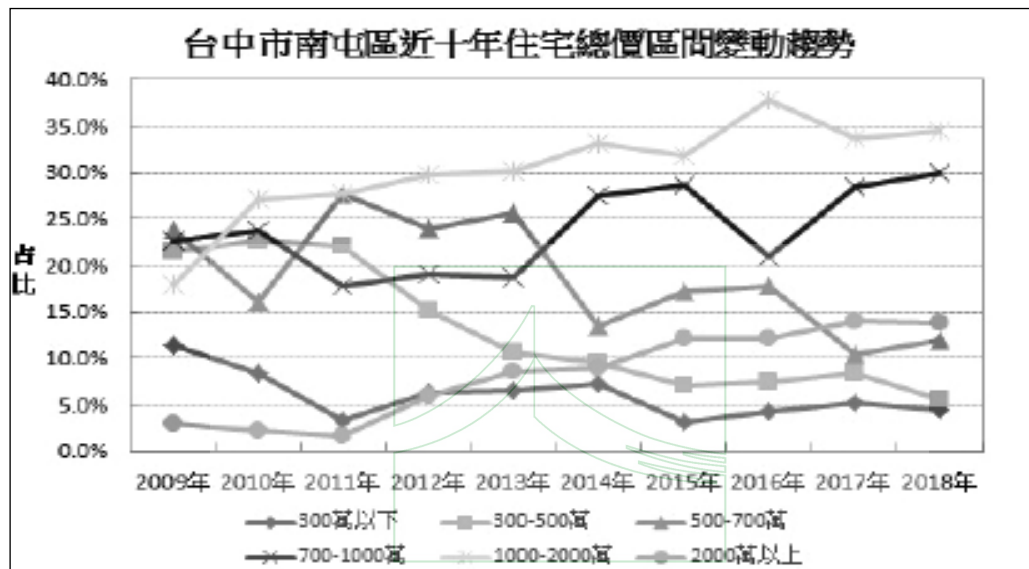


圖2-5-11 2009~2018年台中市南屯區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

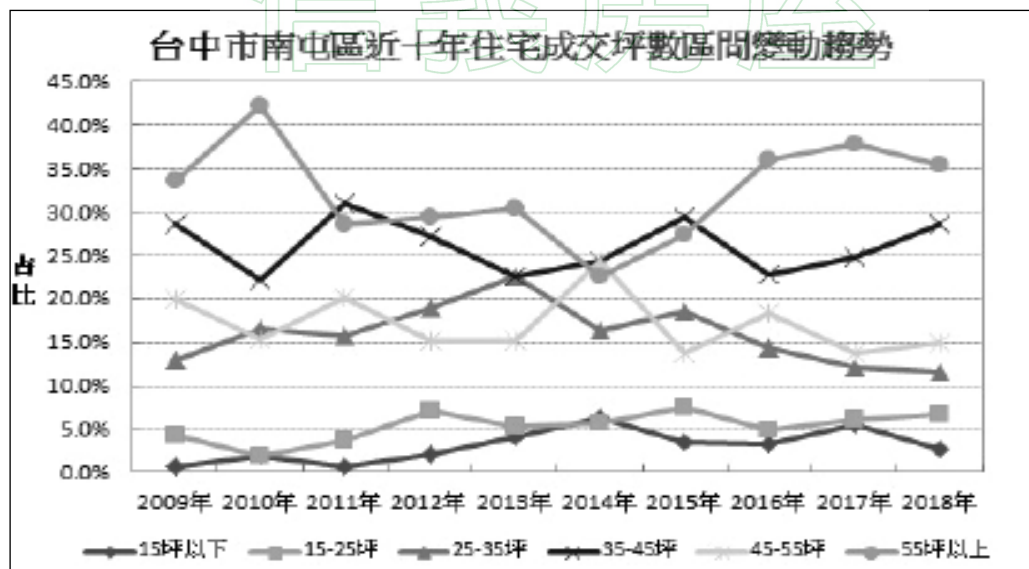


圖2-5-12 2009~2018年台中市南屯區近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-5-13 2009~2018年台中市南屯區近十年住宅價格變動趨勢

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人。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，鐵公路車站均設於此，如重要幹道之臺灣大道一段、建國路、自由路、中華路等道路。並於前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，中心商業區也移轉至台中西部的七期重劃區。直至2010年後，在政府、民間企業與文化復興組織的努力下，人潮逐漸回流，市況亦慢慢開始復興。

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，建構都會綠帶，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。

(一) 代銷市場

中區為本市舊市中心，由於台中市已逐漸往屯區發展，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。2018年本區無推案，本區近十年僅在2010年、2013年、2014年與2017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，參見表2-5-5。在推案量方面，從推案個數來看，2018年推案數為4個，相較於去年5個推案減少20%，並以2015年之推案量最大，為8個推案數；其次為2010年與2013年之7個推案數。從推案戶數來看，2018年為147戶，相較於去年152戶微幅減

表2-5-5 2009~2018年台中市西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
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
2017年	5	152	37.60	3,166.67		40.23	4.75
2018年	4	147	28.00	-	-	38.25	5.78

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

少3.29%，並以2013年居首，達691戶；其次為2010年之411戶。從總銷金額來看，2018年為28億元，相較於去年37.6億元減少25.53%，並以2013年居首，約達189億元；其次為2012年約達106億元。在推案價方面，2018年無透天推案；從大樓平均單價來看，2018年為每坪38.25萬元，相較於去年微幅減少4.91%，並以2015年居首，達每坪42.93萬元；其次為2012年每坪42.5萬元。整體而言，2017年西區之推案價量皆呈現微幅下滑情形，後續發展值得關注。

（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。2009年以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。2018年成交總價以1,000~2,000萬元為大宗，占28.6%，其次為300萬元以下和2,000萬元以上元，皆各占16.5%。平均總價方面（參見圖2-5-16），近十年平均總價為1,024萬元，十年成長率為24.73%。2018年平均總價為1,120萬元，相較於2017年增加7.11%。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19.4萬元，十年成長率為63.79%，而近十年五年內大樓單價平均為每坪24.2萬元，十年成長率為63.57%。2018年平均住宅單價為每坪22.0萬元，相較於2017年微幅增加2.04%，而五年內大樓則為每坪26.0萬元，相較於2017年稍微增加2.72%。整體而言，2018年西區成屋成交價格相較於2017年皆略微增加。

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年則以45~55坪為交易成交大宗，占22.2%；其次為55坪以上，占20.3%，2017年以55坪以上為成交大宗，占26.7%，其次為25~35坪，占18.9%，2018年以55坪以上為成交大宗，占29.6%，其次為15坪以下和25~35坪，皆各占17.8%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為46.9坪，十年成長率為19.66%。2018年平均成交面積為45.7坪，相較於2017年微增加3.78%。流通天數方面，近十年流通天數平均為82.7天，接近三個月左右，十年成長率為55.70%。2018年流通天數為124.7天，相較於

2017年增加10.95%，成屋流通天數持續延長，顯示本區於2018年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

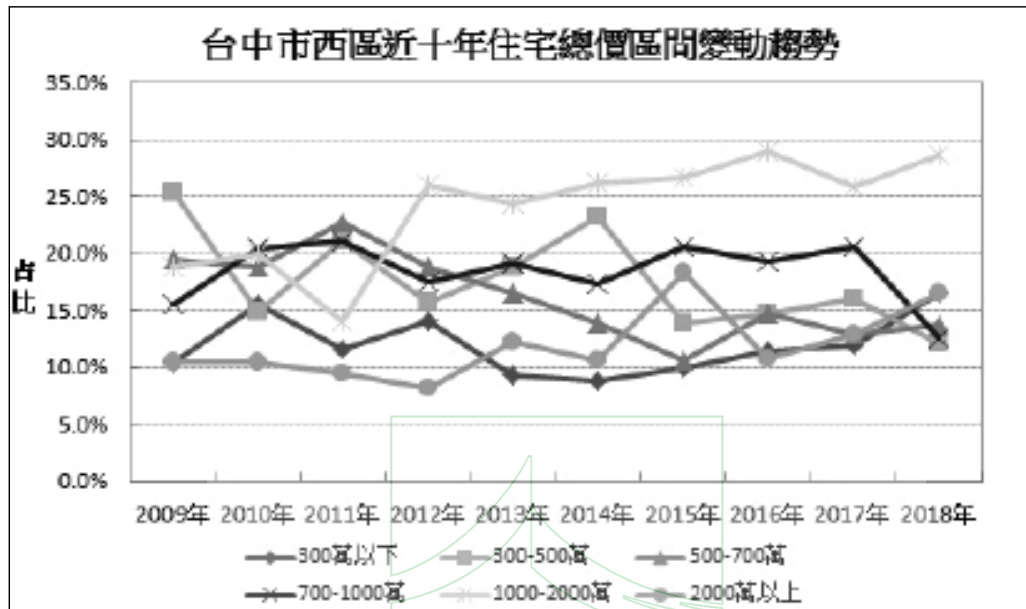


圖2-5-14 2009~2018年台中市西區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

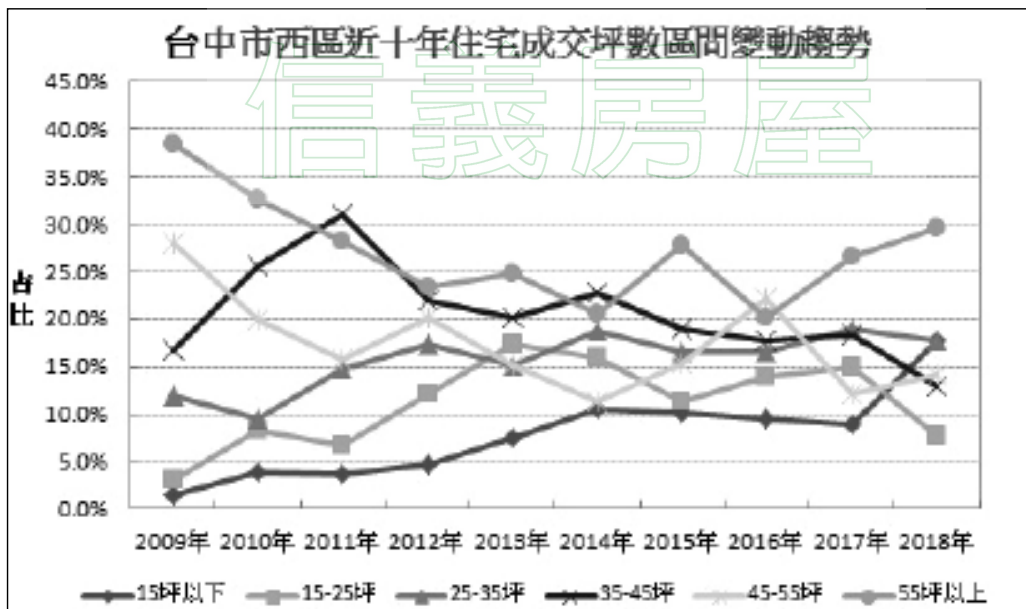


圖2-5-15 2009~2018年台中市西區近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-5-16 2009~2018年台中市西區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

四、東區、太平區

東區位於臺中市之東隅，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，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。

太平區位於臺中市之南部偏西，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，係臺中市第二大轄區（最大的為和平區）。現轄區內人口數約為19萬2千多人，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臺中盆地，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%，主要分布在頭汙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。近期本區成為建商透天推案之熱絡區域之一。



（一）代銷市場

表2-5-6為2009~2018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，2018年為3個推案，與去年推案數相當，並以2013年之推案量最大，為14個推案數；其次為2009年的5個推案。從推案戶數來看，2018年為477戶，相較於去年增加56.91%，並以2009年的645戶居首；其次為2013年的553戶。從總銷金額來看，2018年為57.5億元，相較於去年大幅增加85.48%，並以2013年居首，達62.6億元；其次為2018年。在推案價方面，從透天平均總價來看，2018年無透天推案，並以2015年最高，約每宅4,167萬元；其次為2012年的每宅2,164萬元。從大樓平均單價來看，2018年平均單價為每坪25.5萬元，相較於去年微幅減少2.55%，並以2014年居首，達每坪26.77萬元；其次為2015年的每坪26.5萬元。整體來說，2018年東區推案市場表現亮眼，推案規模增加，價格持平穩定發展。

表2-5-7為2009~2018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，2018年為12個推案，與去年相比大幅成長4倍，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，2018年推出669戶，相較於去年大幅增加162.35%，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，2018年總銷金額為82億元，相較於去年大幅增加115.79%，並以2015年居首，約達149億元；其次為2014年約達138億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2018年每宅為2,055萬元，相較於去年微幅減少7.02%，並以2015年達最高，為每宅3,345萬元；其次為2012年的每宅2,230萬元。從大樓平均單價來看，2018年平均每坪為24.3萬元，相較於去年微幅減少3.46%，並以2017年之平均單價最高，達每坪25.17萬元；其次為2018年。整體來說，太平區推案規模表現搶眼，價格僅略微向下盤整。

表2-5-6 2009~2018年台中市東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
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	-
2017年		3	304	31.00	-	-	26.17	2.75
2018年		3	477	57.50	-	-	25.50	3.50

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 2009~2018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
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
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

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1,000~2,000萬為成交大宗，占27.6%；其次為500~700萬元產品，占24.1%，2017年以500~700萬元為成交大宗，占35.9%，其次為1,000~2,000萬元，占25.6%，2018年以500~700萬元為成交大宗，占40.7%，其次為1,000~2,000萬元，占29.6%。平均總價方面（參見圖2-5-21），近十年平均總價為753萬元，十年成長率為5.24%。2018年平均總價為873萬元，相較於2017年增加6.15%。在平均單價方面（參見圖2-5-21），近九年（2009年無成交案件）平均住宅單價為每坪13.2萬元，九年成長率為140.61%，而近八年（2009年和2010年無成交案件）五年內大樓單價平均為每坪17.6萬元，近八年成長率為19%。2018年平均住宅單價為每坪16.7萬元，相較於2017年增加5.92%，而五年內大樓為每坪18.4坪萬元，相較於2017年微減少1.13%。整體而言，2018年東區成屋成交價格相較於2017年平均住總價、平均宅單價上漲，五年內大樓微幅下跌。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-19），近十年來，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。2016年以35~45坪為成交大宗，占35%；其次為45~55坪，占25%，2017年以35~45坪為成交大宗，佔60.7%，2018年以35~45坪為成交大宗，占31.8%，其次為45~55坪，占27.3%。平均成交面積方面，近九年（2009年無成交案件）平均成交面積為39.4坪，九年成長率為6.97%。2018年平均成交面積為43.8坪，相較於2017年增加6.47%。流通天數方面，近十年流通天數平均為85.2天，十年成長率為-21.7%。2018年流通天數為104.7天，相較於2017年增加9.05%，成屋流通天數增加，顯示本區於2018年住宅成屋市場銷售速度減緩，市場買氣降溫。

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1,000~2,000萬元為成交總價大宗，占32.4%；其次為300~500萬元與700~1,000萬元，各占20.3%。平均總價方面，2017年成交總價為700~1,000萬元為成交大宗，占40.5%，其次為1,000~2,000萬元，占28.6%，2018年成交總價為1,000~2,000萬元為成交大宗，占36.0%，其次

為700~1,000萬元，占29.0%（參見圖2-5-22），近十年平均總價為715萬元，十年成長率為139.52%。2018年平均總價為861萬元，相較於2017年減少7.7%。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10.7萬元，十年成長率為285.51%，而近六年（因2013年前無成交資料）5年內大樓單價平均為每坪16.5萬元，六年成長率為22.87%。2018年平均住宅單價為16.5萬元，相較於2017年增加3.84%，而5年內大樓則為每坪18.3萬元，相較於2017年增加9.31%。整體而言，2018年太平區成屋成交價格與2017年相比平均住宅單價和五年內大樓呈現上漲趨勢，平均總價略微下跌。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-20），近十年來，太平區之大宗成交坪數以35~45坪為主，其次為25~35坪，但2017年和2018年則以45~55坪為主。2016年以25~35坪為成交大宗面積，占38.5%；其次為45~55坪，占25.6%，2017年以45~55坪為主，占36.5%，其次為35~45坪，占28.9%，2018年以45~55坪為主，占27.5%，其次為35~45坪，占26.1%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為38.6坪，十年成長率為21.96%。2018年平均成交面積為44.1坪，相較於2017年減少1.59%。流通天數方面，近十年流通天數平均為87.3天，十年成長率為39.12%。2016年流通天數為129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%，

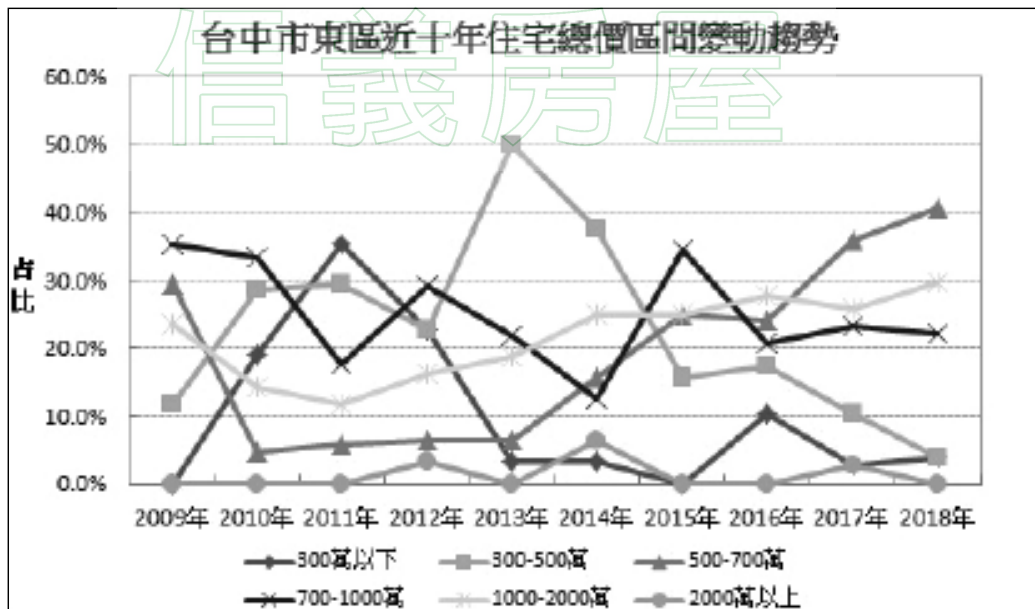


圖2-5-17 2009~2018年台中市東區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

2018年流通天數為118.4天，相較2017年減少8.08%，成屋流通天數仍持續超過100天，惟2018年相較2017年縮短，顯示本區2018年住宅成屋市場銷售速度仍舊緩慢，市場買氣似乎有所回溫。

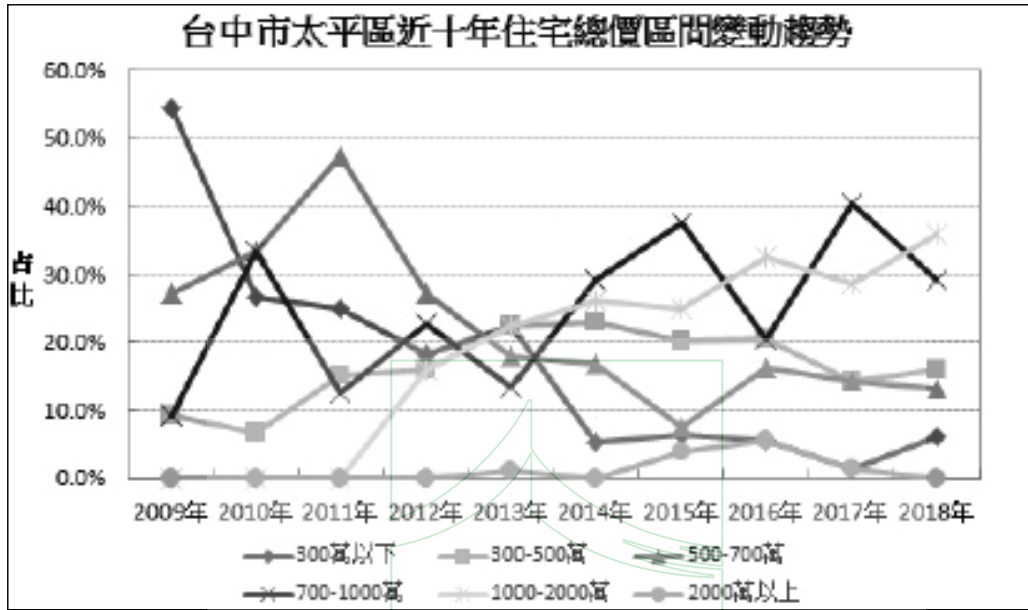


圖2-5-18 2009~2018年台中市太平區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

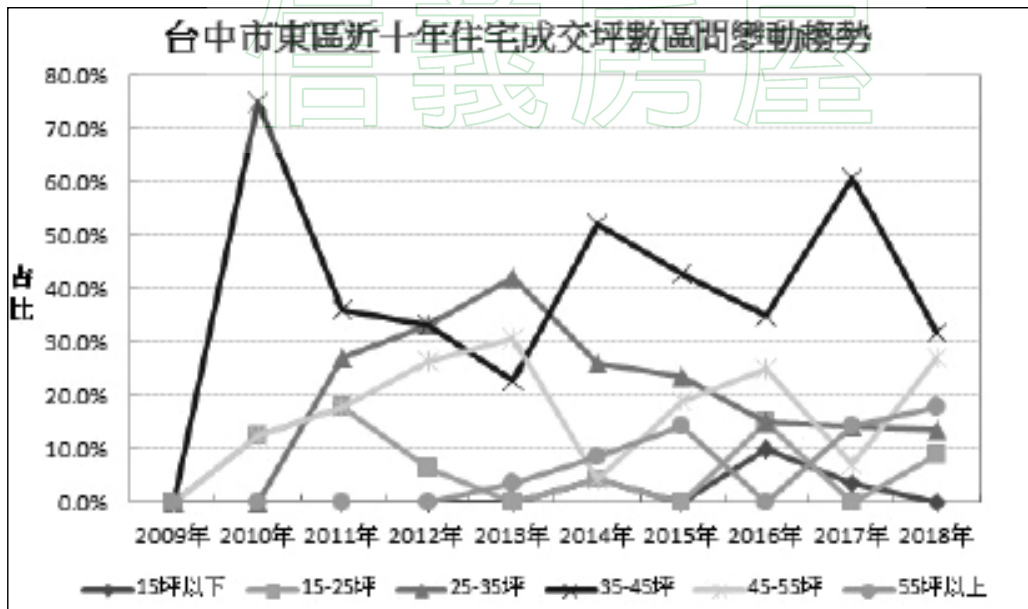


圖2-5-19 2009~2018年台中市東區近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

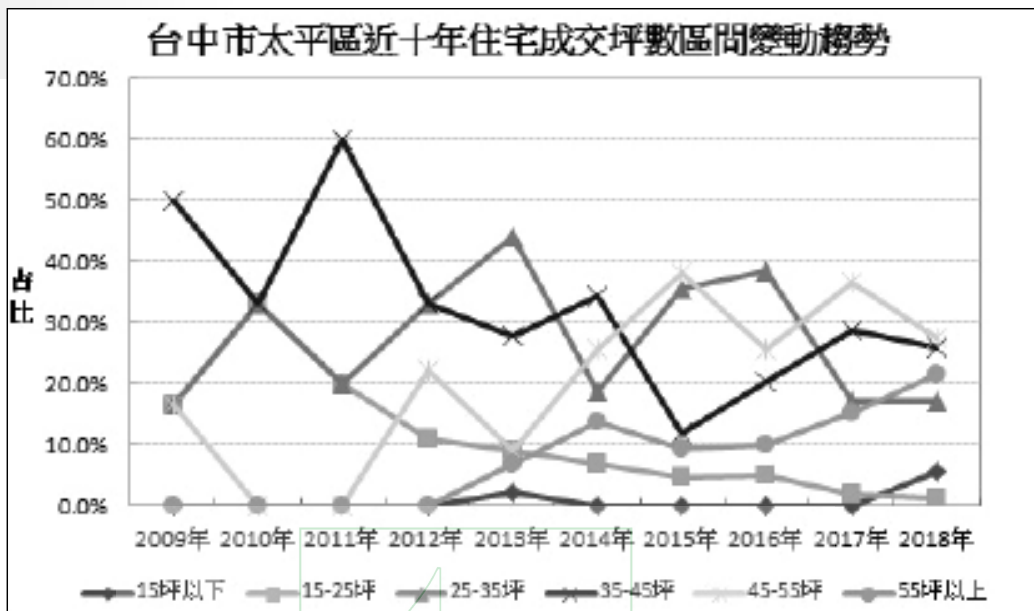


圖2-5-20 2009~2018年台中市太平區近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

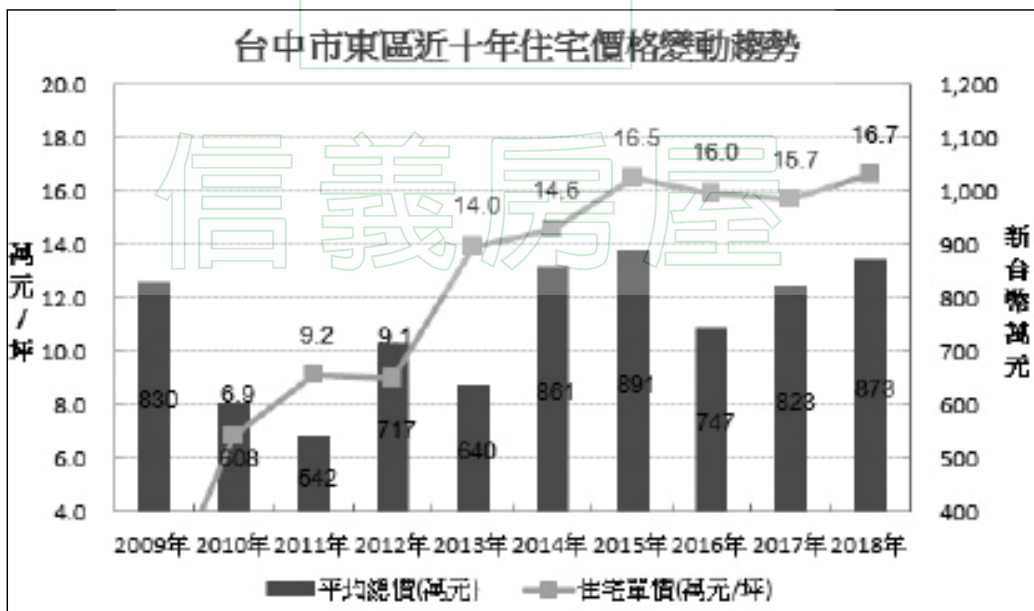


圖2-5-21 2009~2018年台中市東區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

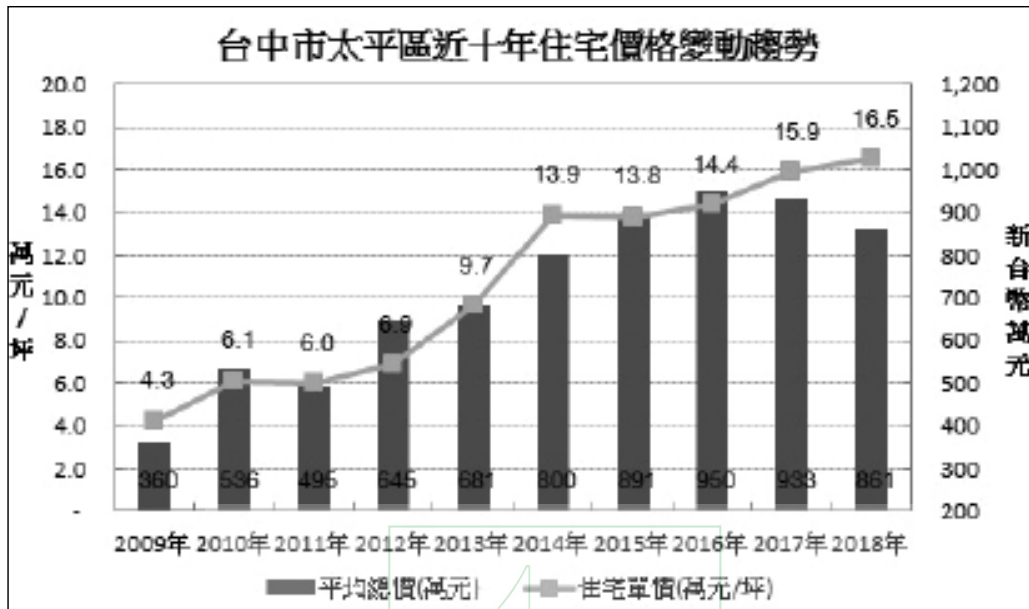


圖2-5-22 2009~2018年台中市太平區近十年住宅價格變動趨勢

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。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，人口數目前約為12萬6千多人。本區之教育學術機構有國立中興大學與中山醫學大學，以及重要的政府機關，如臺灣高等法院台中分院、台中高等行政法院、台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，目前有台鐵高架工程、台中捷運綠線工程、十三期重劃（第三、四標），三項重大工程同時施工進行中，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，未來本區之房價可因交通因素帶動一波熱潮。

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。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21萬2千多人，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，台中市政府於本區設置光正段社會住宅，為本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，並於同年4月起陸續入住，提供有需求的民眾申請承租。中投快速道路為本區的重要道路，輔以台74號快速道路全面通車，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，構成台中都會區環狀道路之一部分，使本區對外交通更加方便，成為本區房地產市場發展之利因。

（一）代銷市場

表2-5-8為2009~2018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，2018年推出6個個案，為去年推案的3倍，並以2014年之推案量最大，為14個推案數；其次為2012年的13個推案。從推案戶數來看，2018年推出1,069戶，相較於去年大幅增加285.92%，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，2018年總銷金額為91億元，相較於去年大幅增加222.7%，並以2014年居首，約達147億元；其次為2011年約達105億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2018年無透天推案，並以2012年之透天總價最高，達3,173萬元；其次為2016年的每宅3,125萬元。從大樓平均單價來看，2018年為每坪27.84萬元，相較於去年減少18.11%，並以2017年之平均單價最高，達每坪34萬元；其次為2016年之每坪33萬元。整體來說，2018年南區推案規模增加，價格向下盤整，顯示買氣逐漸回溫。

表2-5-9為2009~2018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，2018年有10個推案，相較於去年增加100%，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，2018年推出980戶，相較於去年增加55.56%，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，2018年總銷金額為101.4億元，相較於去年增加101.59%，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，2018年平均每宅為3,248萬元，2014年至2017年無透天產品推案，近十年以2018年之平均總價最高；其次為2012年約為每宅2,400萬元。從大樓平均單價來看，2018年為每坪22.96萬元，相較於去年減少13.68%，並以2016年居

（二）成屋市場

觀察南區單位成交總價（參見圖2-5-23），2009年至2014年以300~500萬元為主力，2015年則上升至以500~700萬元為主力，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，占31.6%；其次為500~700萬元，占22.4%，2017年以500~700萬為主，占27%，其次為300~500萬，占24.5%，2018年以500~700萬為主，占28.9%，其次為1,000~2,000萬，占27.9%。平均總價方面（參見圖2-5-27），近十年平均總價為580萬元，十年成長率為86.78%。2018年平均總價為794萬元，相較於2017年增加10.43%。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14.1萬元，十年成長率為94.93%，而近十年五年內大樓單價平均為每坪17.5萬元，十年成長率為101.71%。2018年平均住宅單價為每坪18.1萬元，相較於2017年增加4.39%，而五年內大樓則為每坪22.4萬元，相較於2017年增加4.82%。整體而言，2018年南區成屋成交價格與2017年相比之下略微增加，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），近十年來，南區之大宗成交坪數以25~35坪與35~45坪為主，皆占整體三成以上，到2018年開始以45~55坪為主。2016年開始以35~45坪為大宗成交面積，占29.1%；其次為25~35坪，占25.5%，2017年以35~45坪為成交大宗，占29.9%，其次為25~35坪，占27.2%，2018年以45~55坪為成交大宗，占26.8%，其次為35~45坪，占25.0%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為37.1坪，十年成長率為-3.19%。2018年平均成交面積為38.2坪，相較於2017年微幅增加0.08%。流通天數方面，近十年流通天數平均為72.7天，接近2個月半，十年成長率為52.81%。2017年流通天數為101.1天，為近十年來第一個流通天數破百天，相較於2016年增加18.62%，2018年流通天數為105.6天，為近十年來第二個流通天數破百天，相較於2017年增加4.45%，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2018年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

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，占23.7%；其次為300~500萬元，占

22.9%，2017年以700~1,000萬元為成交大宗，占30.3%，其次為500~700萬元，占23%，2018年以1,000~2,000萬元為成交大宗，占28.3%，其次為300~500萬元，占24.4%。平均總價方面（參見圖2-5-28），近十年平均總價為653萬元，十年成長率為30.04%。2018年平均總價為826萬元，相較於2017年增加14.19%。在平均單價方面（參見圖2-5-28），近十年平均住宅單價為每坪12萬元，十年成長率為122.01%，而近十年五年內大樓單價平均為每坪15.8萬元，十年成長率為104.05%。2018年平均住宅單價為15.9萬元，相較於2017年增加2.38%，而五年內大樓為每坪19.2萬元，相較於2017年微幅增加1.59%。整體而言，2018年大里區成屋成交價格與2017年相比，有微幅成長情形。

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，占38.4%；其次為35~45坪，占20.2%，2017年以35~45坪和45~55坪為成交大宗，各占27.6%，其次為25~35坪，占26.8%，2018年以25~35坪和45~55坪為成交大宗，各占25.6%，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36.4坪，十年成長率為8.61%。2018年平均成交面積為40.0坪，相較於2017年增加1.49%。流通天數方面，近十年流通天數平均為76.9天，十年成長率為152.26%。2017年流通天數為110.7

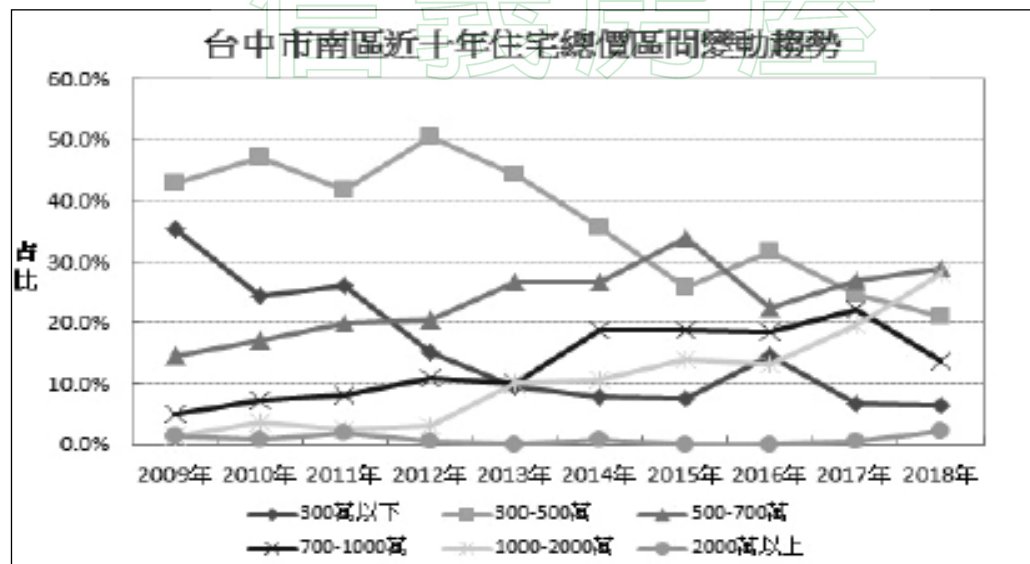


圖2-5-23 2009~2018年台中市南區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

天，為近十年來第一個流通天數破百天，相較於2016年增加20.38%，2018年流通天數為139.2天，接近4個月半，相較於2017年增加25.78%，可以看出房地合一稅造成購屋者持觀望態度，成屋流通天數延長，顯示本區於2018年住宅成屋市場銷售速度十分緩慢，市場買氣低迷。

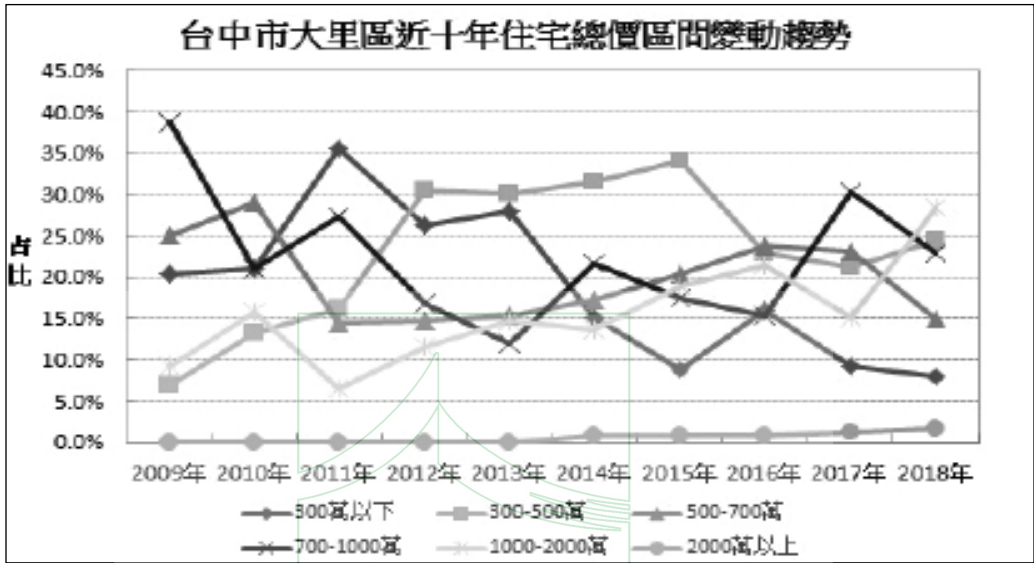


圖2-5-24 2009~2018年台中市大里區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

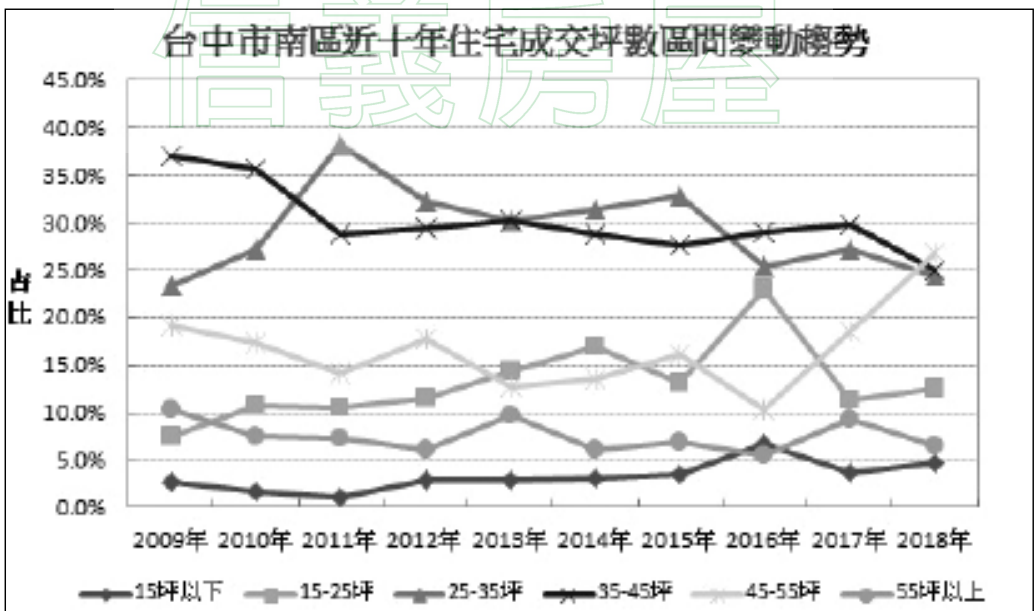


圖2-5-25 2009~2018年台中市南區近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

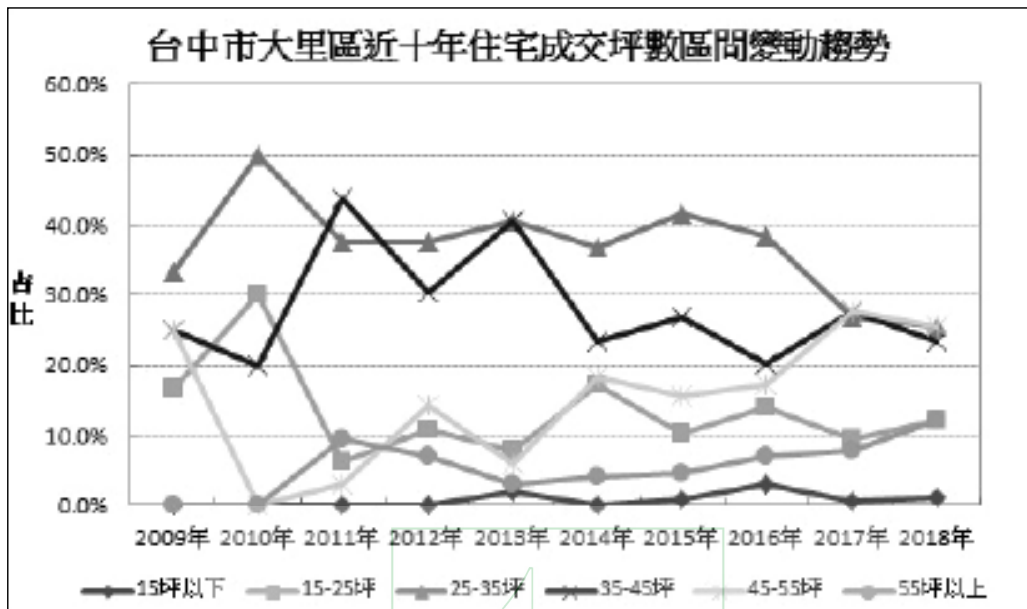


圖2-5-26 2009~2018年台中市大里區近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

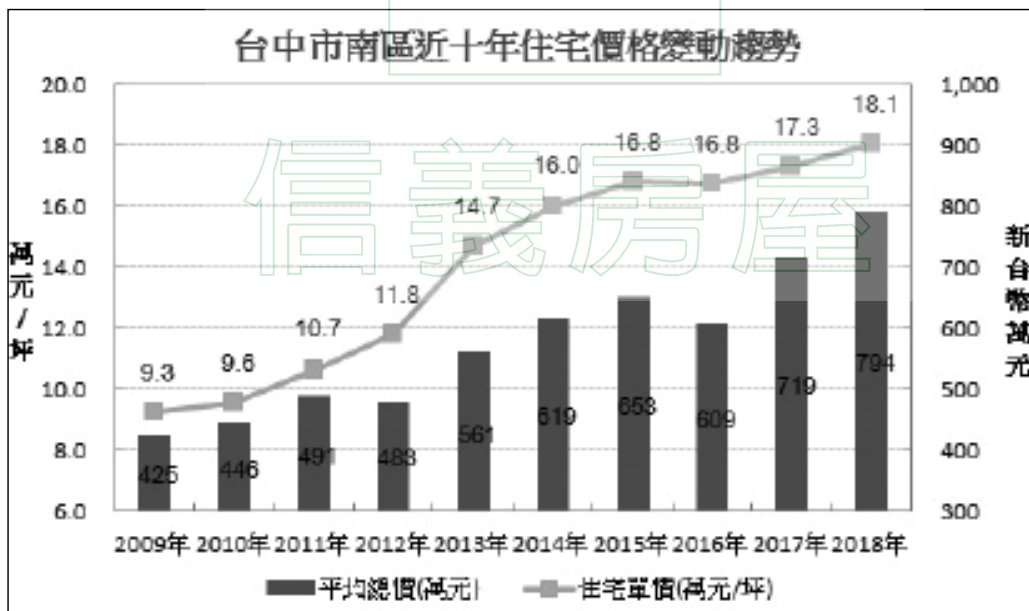


圖2-5-27 2009~2018年台中市南區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

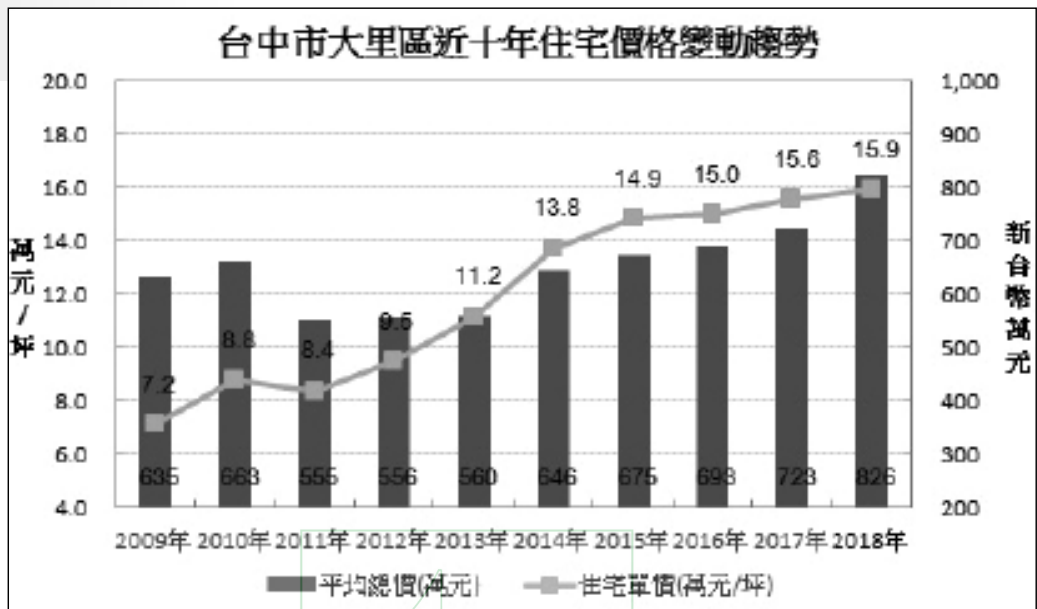


圖2-5-28 2009~2018年台中市大里區近十年住宅價格變動趨勢

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14萬7千多人，北區的人口密度於2017年超越中區成為台中市人口密度第一高的市轄區。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28萬人。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湳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。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，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，加上好市多北屯店於2018年取得台中捷運綠線北屯機廠旁公有地上權，預計2019年底開幕，更加顯示本區人口具備消費潛力，增添本區房市利因。

（一）代銷市場

表2-5-10為2009~2018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，2018年僅有1個推案數，相較於去年4個推案減少75%，並以2015年之推案量最大，為11個推案；其次為2010年之9個推案數。從推案戶數來看，2018年推出185戶，相較於去年減少2.12%，並以2015年居首，為1,310戶；其次為2009年之610戶。從總銷金額來看，2018年為101億元，相較於去年大幅增加222.68%，並以2015年之206.6億元居首；其次為2018年。在推案價方面，從透天平均總價來看，2014年至2018年無透天產品推案，並以2009年之總價最高，約達每宅2,791萬元；其次為2013年約為每宅2,507萬元。從大樓平均單價來看，2018年僅有1件大樓高單價產品，該單價僅供參考，平均每坪單價為65萬元，相較於去年增加82.46%，若2018年之大樓單價不納入比較，以2013年居首，為每坪36.25萬元；其次為2014年每坪35.7萬元。整體而言，北區2018年僅有1件高單價的大樓產品，推案規模萎縮，與該區人口密度高，房市可能已趨飽和有關。

表2-5-11為2009~2018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，2018年推案數為34個，相較於去年增加36%，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，2018年推出4,674戶，居近十年之首，相較於去年增加44.04%；其次為2014年的3,506戶。從總銷金額來看，2018年總銷金額為508.5億元，相較於去年增加28.7%，並以2014年居首，約達543億元；其次為2018年。在推案價方面，從透天平均總價來看，2018年每宅為3,737萬元，相較於去年減少42.96%，惟去年出現高總價透天產品造成平均總價抬升，若與2016年相比，價格則是上揚情形。除了2017年之外，以2015年之總價最高，約達每宅4,514萬元；其次為2018年。從大樓平均單價來看，2018年為每坪27.98萬元，相較於去年成長2.17%，並以2016年居首，達每坪29.93萬元；其次為2015年，約為每坪28.82萬元。整體來說，北屯區推案規模與價格表現都相較於去年來得好，房市穩定發展。

表2-5-10 2009~2018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
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	-
2017年	4	189	31.30	-	-	35.63	10.73
2018年	1	185	101.00	-	-	65.00	-

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 2009~2018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
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
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

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年至2015年則轉以300~500萬元為主。但是在2016年成交總價以700~1,000萬元為大宗，占24.5%；其次為1,000~2,000萬元，占21.4%，2017年以1,000~2,000萬元為成交大宗，占24.5%，其次為300~500萬元，占22.1%，2018年以300~500萬元為成交大宗，占24.9%，其次為500~700萬元和1,000~2,000萬元，皆占19.8%。平均總價方面（參見圖2-5-33），近十年平均總價為719萬元，十年成長率為28.59%，惟2015年出現下跌情形，2016年再次上漲，2018年平均總價為780萬元，相較於2017年下降9.50%。在平均單價方面（參見圖2-5-33），近十年平均住宅單價為每坪16.2萬元，十年成長率為72.11%，而近十年五年內大樓單價平均為每坪20.5萬元，十年成長率為79.72%。2018年平均住宅單價為每坪18.8萬元，相較於2017年微幅減少2.85%。2018年五年內大樓為每坪25.8萬元，相較於2017年增加8.27%。整體而言，2018年北區成屋成交

價格與2017年相比，平均總價和平均住宅單價均呈現往下修正狀態，五年內大樓之單價則略微增加。

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以25~35坪為主。2016年以25~35坪為大宗成交面積，占20.7%；其次為55坪以上，占20.1%，2017年以25~35坪為成交大宗，占22.3%，其次為15坪以下，占18.5%，2018年以25~35坪為成交大宗，占27.1%，其次為35~45坪，占20.8%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為38.7坪，十年成長率為-25.89%。2018年平均成交面積為35.3坪，相較於2017年減少6.15%。流通天數方面，近十年流通天數平均為74.8，十年成長率為44.42%。2018年流通天數為99.1天，相較於2017年增加4.57%，成屋流通天數增加，顯示本區於2018年住宅成屋市場銷售速度趨於緩慢，市場買氣低迷。

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，2010年至2012年轉以300~500萬元為主，2013年以後轉以500~700萬元為大宗，2017年轉以1,000~2,000萬元為主，顯示本區成交總價有逐漸上升的趨勢，直到2018年又轉以500~700萬元為大宗。2018年成交總價以500~700萬元為大宗，占30.7%，其次為1,000~2,000萬元，占25.0%。平均總價方面（參見圖2-5-34），近十年平均總價為768萬元，十年成長率為60.82%。2018年平均總價為902萬元，相較於2017年減少1.82%。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15.1萬元，十年成長率為98.35%，而近十年五年內大樓單價平均為每坪18.1萬元，十年成長率為56.99%。2018年平均住宅單價為每坪18.0萬元，相較於2017年減少2.44%，而五年內大樓單價平均為每坪19.9萬元，相較於2017年減少1.24%。整體而言，2018年北屯區成屋成交價格與2017年相比，成交價格略微下跌。

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以35~45坪為主。2018年以35~45坪為成交大宗，占32.8%，其次為45~55坪，佔19.8%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為43.4坪，十年成長率為-6.48%。2018年平均成交面積為42.5坪，相較於2017年減少5.17%。流通天數方面，近十年流通天數平均為74天，十年成長率為110%。2016年流通天數為106.9天，相較於2015年的92天，增加16.25%，為近十年第一個突破100天之年份，2018年流通天數為121.8，相較於2017年增加

27.17%，成屋流通天數增加，顯示本區於2018年住宅成屋市場銷售速度轉為緩慢，市場買氣降溫。

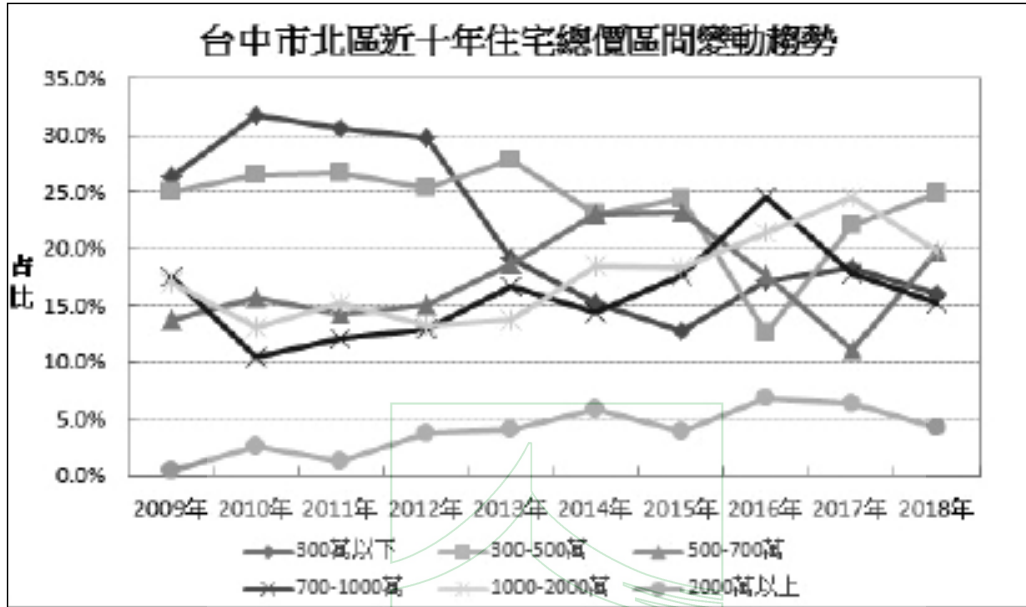


圖2-5-29 2009~2018年台中市北區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

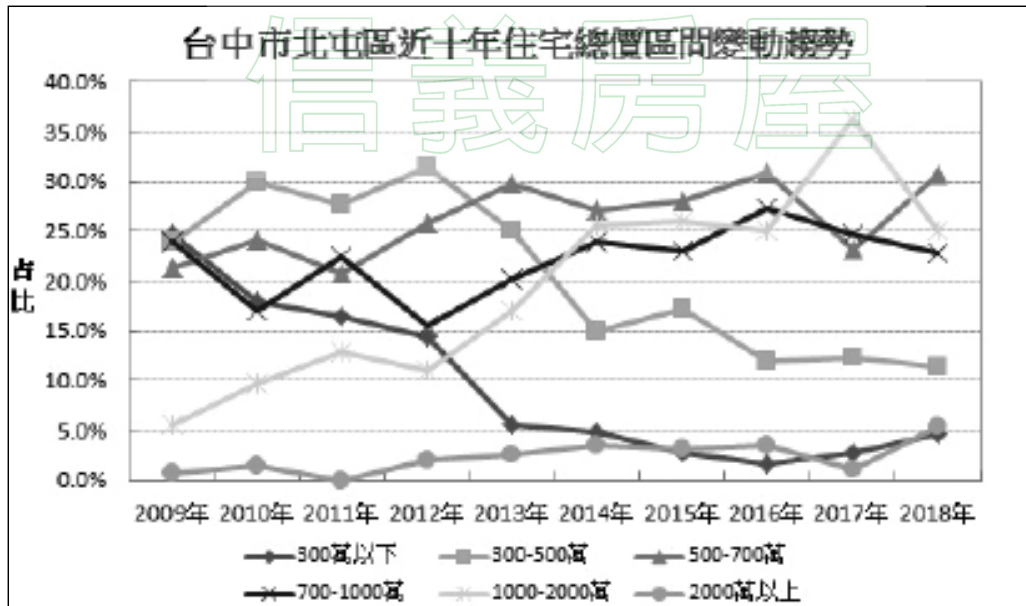


圖2-5-30 2009~2018年台中市北屯區近十年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-5-31 2009~2018年台中市北區近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

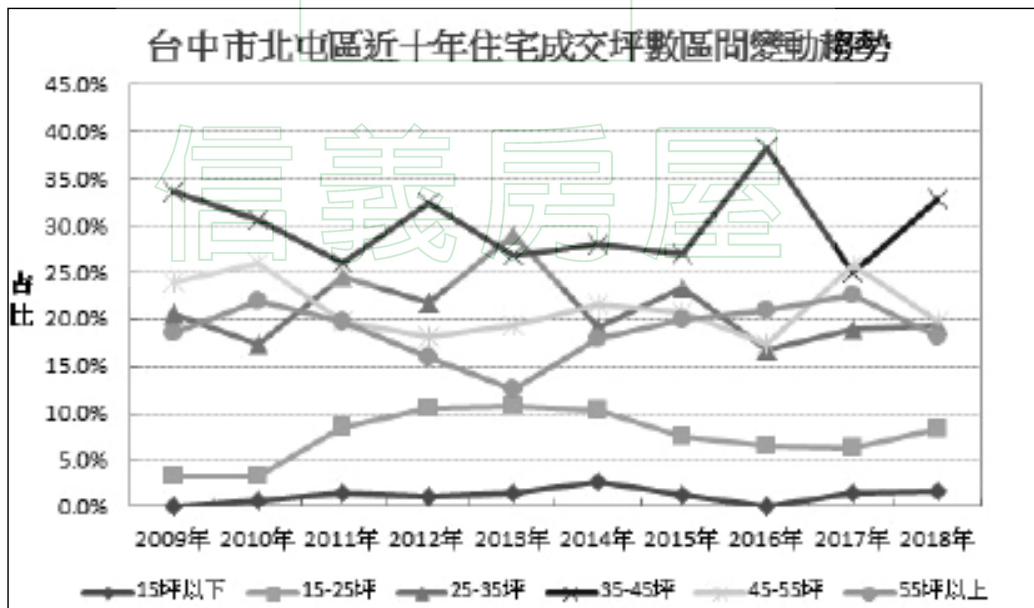


圖2-5-32 2009~2018年台中市北屯區近十年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

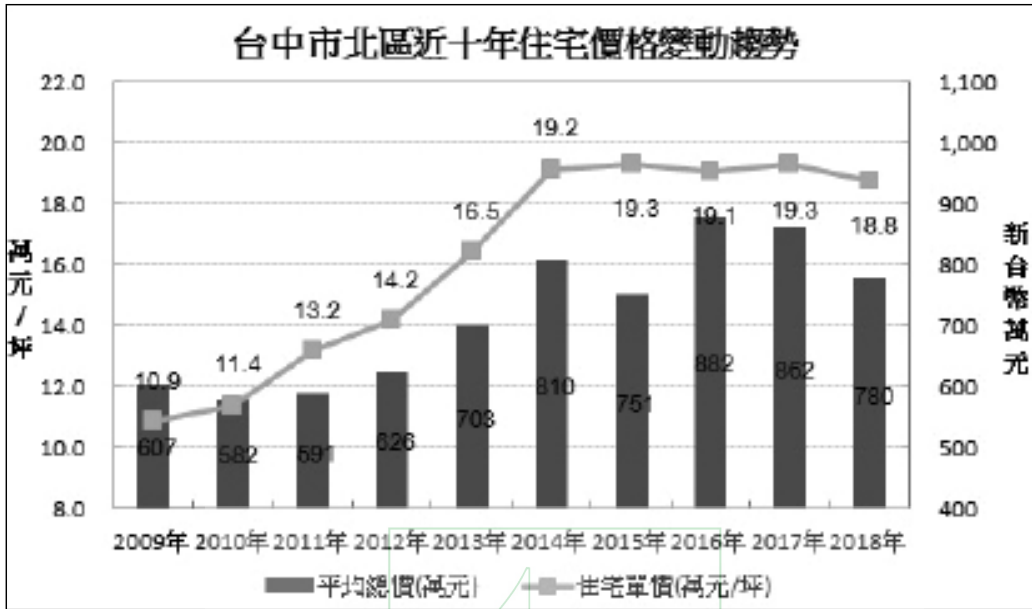


圖2-5-33 2009~2018年台中市北區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

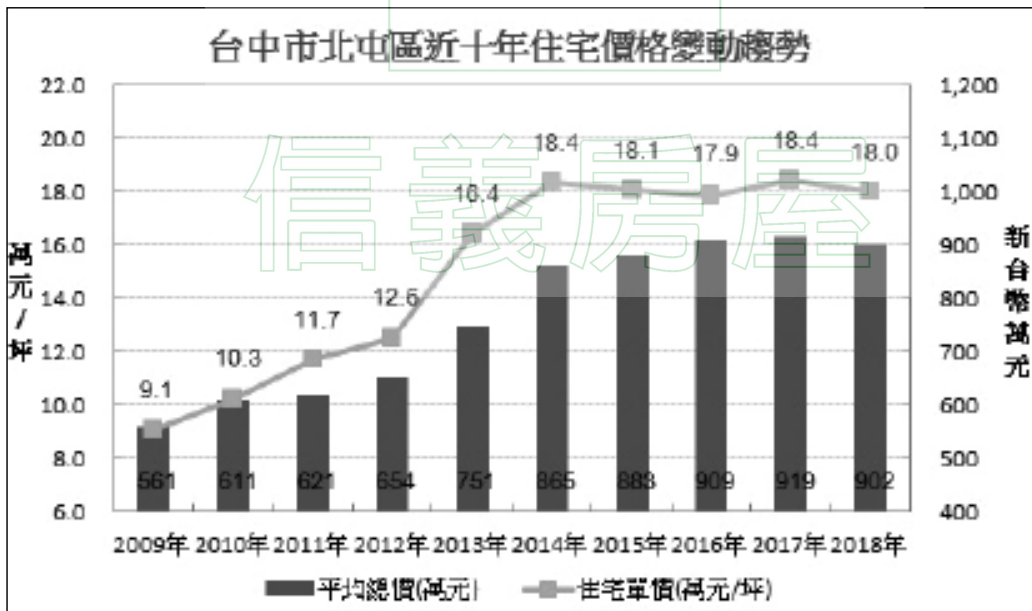


圖2-5-34 2009~2018年台中市北屯區近十年住宅價格變動趨勢

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，主要位於台鐵之台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16萬7千人，其人口密度高，每平方公里約為4,058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，本區為台中市政府陽明大樓所在區域，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。台中市第一個政府新建社會住宅基地即坐落於豐原區安康段，此亦為全台第一座政府自建的社會住宅，該社會住宅於2017年12月底受理申請完畢，規劃戶數200戶，共計1,881人申請，申請相當踴躍。

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10萬9千人。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「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2009~2018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，2018年推案數為9個，相較去年增加125%，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，2018年推出458戶，相較於去年增加67.77%，並以2016年居首，達545戶；其次為2015年的497戶。從總銷金額來看，2018年總銷金額為45.45億元，相較於去年增加92.58%，並以2015年居首，達58.9億元；其次為2018年。在推案價方面，從透天平均總價來看，2018年平均總價為每宅2449

萬元，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2018年。從大樓平均單價來看，2018年平均單價為每坪23.55萬元，相較於去年增加6.13%。整體而言，豐原區2018年推案規模復甦擴大，價格表現平穩成長，顯示該區買氣回溫。

表2-5-13為2009~2018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，2018年推案數為6個，比去年推案成長5倍，並以2011年之推案量最大，為10戶；其次為2013年的8戶。從推案戶數來看，2018年推案戶數為205戶，相較於去年增加93.4%，並以2013年居首，為621戶；其次為2011年的217戶。從總銷金額來看，2018年總銷金額為24.4億元，相較於去年大幅增加121.82%，並以2013年居首，達62.8億元；其次為2011年的25.5億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2018年平均總價為每宅2,122萬元，並以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2018年，可以發現近十年此區之透天產品總價呈現逐年提高。從大樓平均單價來看，本區大樓推案少，2009年至2012年皆無推案，2018年平均單價為每坪25萬元，與去年相當。整體而言，潭子區推案規模增加，價格表現持平。

表2-5-12 2009~2018年台中市豐原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
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
2017年	4	273	23.60	-	-	22.19	3.40
2018年	9	458	45.45	2,448.72	1,015.33	23.55	1.75

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 2009~2018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
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	-	-	27.60	-
2017年	1	106	11.00	-	-	25.00	-
2018年	6	205	24.40	2,122.22	937.10	25.00	1.41

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

伍、結語

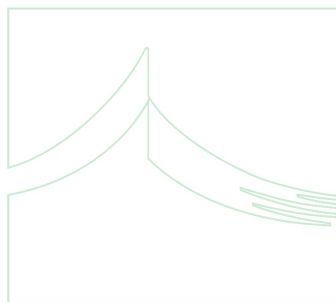
綜觀而論，目前全球經濟景氣仍處於溫和復甦中，國內經濟隨國際經濟情勢好轉而溫和復甦，在物價上漲壓力下，實質所得負成長的狀況，使得房市狀況無法明顯反轉復甦。2018年大台中市住宅市場相較於2017年，整體成交量皆有回溫成長情形，價格部分，在新推個案市場有下修情形，成屋市場則是持平發展，由於成屋流通天數拉長，仍可見市場預期效應導致購屋者抱持觀望心態。

在2018年新推個案市場方面，推案量（以總銷金額來看）部分，除了南屯區與西區，相較於去年萎縮外，其餘行政區皆呈現推案規模擴大情形。其中，又以北屯區之總銷金額最多，達508.5億元，顯示本區持續穩居本市最佳熱門推案區域。若以推案數來看，以北屯區34件推案數最多，其次為太平區之12件推案。推案價部分，在透天產品方面，2018年整體透天產品少，透天每宅總價，以南屯區最高，約達3,939萬元/宅，但該區僅有1個透天產品推案，故平均值僅供參考。在大樓產品方面，2018年之大樓平均單價，除了北

區推出1件高單價大樓產品不列入比較之外，以南屯區最高，達每坪42.86萬元；其次為西屯區，平均每坪39.92萬元。若以大樓單價成長率來看，其中，西屯區、南屯區、北區、北屯區與豐原區為正成長，其餘行政區皆為微幅負成長，並以南屯區正成長幅度最大，達9.2%；其次為豐原區之6.13%。綜觀而論，建商自2017年起，對於新推案信心已逐漸恢復樂觀態度，推案量自2017年起逐漸回升，但市場仍受到不動產持有稅與移轉稅加重與空餘屋量體大等因素影響，價格並未能與量併齊成長，則是微幅下修。但本市多數不動產業者仍保持樂觀態度，認為選後台商資金回流、商辦與工廠用地交易量提升、央行利息政策維持平穩，對房市穩定將有一定助益，未來房市發展空間大，加上本市仍存在自住與換屋的剛性需求，以低總價行銷策略推案，可望房市將緩步回溫。

在2018年成屋市場方面，整體大台中市成屋市場流通天數相較於2017年有所增加，部分行政區更是近十年來第一個突破120天之年份，包括西區、北屯區、西屯區與大里區，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，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，西區、南屯區、西屯區、太平區與大里區以1,000~2,000萬元為成交總價大宗；東區、南區與北屯區之大宗成交價落在500~700萬元；北區的成交價則落在300~500萬元。從2018年的平均總價看，以西屯區之1,223萬元最高，其次為南屯區之1,195萬元，次之為西區之1,120萬元。而西屯區則是相較於2017年之成長率最高之區域，為16.91%，其次為大里區之14.19%。從2018年的住宅平均單價來看，僅南屯區、北區與北屯區之平均單價相較於2017年為負成長，其餘皆為正成長之情形。其中，住宅平均單價以西屯區之每坪22.4萬元居首，其次為西區之每坪22萬元，再次為南屯區之每坪21.6萬元，其餘行政區則皆低於每坪20萬元；五年內大樓平均單價以西區為最高，達每坪26萬元，其次為北區與西屯區之每坪25.8萬元，再次為南屯區之每坪25.5萬元。可以發現南屯區、西區與西屯區為成屋平均總價、平均住宅單價、五年內大樓成屋之平均單價前三高的行政區。而東區在2018年的住宅平均單價相較於2017年的成長率為5.92%，是行政區之中正成長幅度最大的地區。而五年內大樓單價平均相較於2017年的成長率最高的行政區為太平區，成長率為9.31%。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，2018年平均成交

面積，以南屯區的50坪居首，其次為西屯區的49坪，再次為西區的45.7坪，顯示南屯區、西屯區與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2018年呈現市場買氣低迷的狀態，雖然南屯區、西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，成屋成交總價西屯區與西區呈現正成長，南屯區則為負成長；成屋成交單價在西屯區與西區呈現正成長，南屯區則為持平，顯示台中市西屯區與西區之平均成交總價較具支撐性，價格仍有緩慢成長趨勢，而南屯區則因政策影響導致成交總價往下修正，但此三區之交易速度仍然趨緩，顯示消費者仍因大環境因素抱持觀望、保守態度。



信義房屋