

第五章 台中市住宅市場

楊賀雯¹、陳瑜憶²、紀佳好³

壹、前言

台中市捷運綠線由北屯總站至高鐵台中站，全長約16.71公里，並於110年4月25日正式通車，台中新軌道經濟逐步形成，帶動沿線房價上漲。台中市政府規劃利用「前店、後廠、自由港」三大核心概念，落實「台中富市三」經濟願景。前店是指打造會展經濟，藉由水湳國際會展中心媒合國際市場，增加台灣接軌國際性展覽；「後廠」則是透過精密機械科技創新園區強化產業聚落技術能力，協助既有產業進行升級；自由港概念是結合台中特有的海港、空港、高鐵港，市府積極研擬相關符合招商引資的互惠規範，讓整個大台中變成一個自由港，成為全國樞紐。

根據台中市政府地政局統計，台中市2021年建物買賣移轉登記棟數為49,990棟，相較於2020年之48,623棟，增加2.81%，顯示交易量微幅增加。2021年政府祭出多項打房措施，台中市整體新推案量減少，透天價格表現微幅上揚，大樓價格則明顯上漲。各國以貨幣寬鬆政策因應疫情，全球資產價格上揚，由於營造成本上漲與缺工造成人力成本提高等原因，國內房價持續上漲，房價修正空間有限，使愈來愈多新建案改採先建後售或邊建邊售策略來因應。

對於房價不斷攀升，3大部會聯手出招，央行分別於2021年3月與9月實施第2波與第3波信用管制措施，提出購屋貸款限制、土地融資限制與工業地抵押貸款限制，降低公司法人、自然人購置住宅貸款成數、調降購地貸款成數等，使豪宅族、多屋族與公司法人自備款增加。財政部於2021年7月實施

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

「房地合一2.0」，調高不動產交易利得稅率，打擊短期投資客。內政部同樣於2021年7月實施「實價登錄2.0」，實價登錄揭露至門牌、預售屋簽約30日內申報、預售屋紅單禁轉讓，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，預期預售屋的買氣與價格將受到明顯的影響，台中市預售屋市場重回自住剛性市場為主。2022年3月1日「台中市房屋稅徵收率自治條例」修正草案拍板定案，調高多屋族的房屋稅（俗稱的「囤房稅」），針對持有非自住房屋訂定差別稅率，3戶以下每戶將按2.4%稅率課徵；4戶以上每戶按3.6%稅率，此次稅率調整目的為平抑房價。以上重大政策對於台中市2022年房市影響值得關注。

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2012年至2021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，2021年推案個數為202個，相較於2020年之244個減少17.21%，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，2021年推案戶數為23,952戶，相較於2020年之24,757戶減少3.25%，以2019年之24,854戶居近十年之首；其次為2020年。從總銷金額來看，2021年總銷金額為3,309億元，相較於2020年之3,047億元增加8.61%，並以2021年居近十年之首；其次為2020年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2021年約為2,430萬元/宅，相較於2020年之2,315萬元/宅增加4.94%，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，2021年約為35.33萬元/坪，相較於2020年之30.16萬元/坪，增加17.12%，並以2021年居首；其次為2016年之32.50萬元/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，至2021年因實價登錄2.0政策推案量縮減；推案價格（透天總價與大樓平均單價）方面，透天價格

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2021年新推個案市場在推案量方面微幅減少，銷售價格方面則是穩固上漲。

表2-5-1 2012年至2021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
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
2021年	202	23,952	3,309.45	2,429.61	1,733.70	35.33	12.28

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

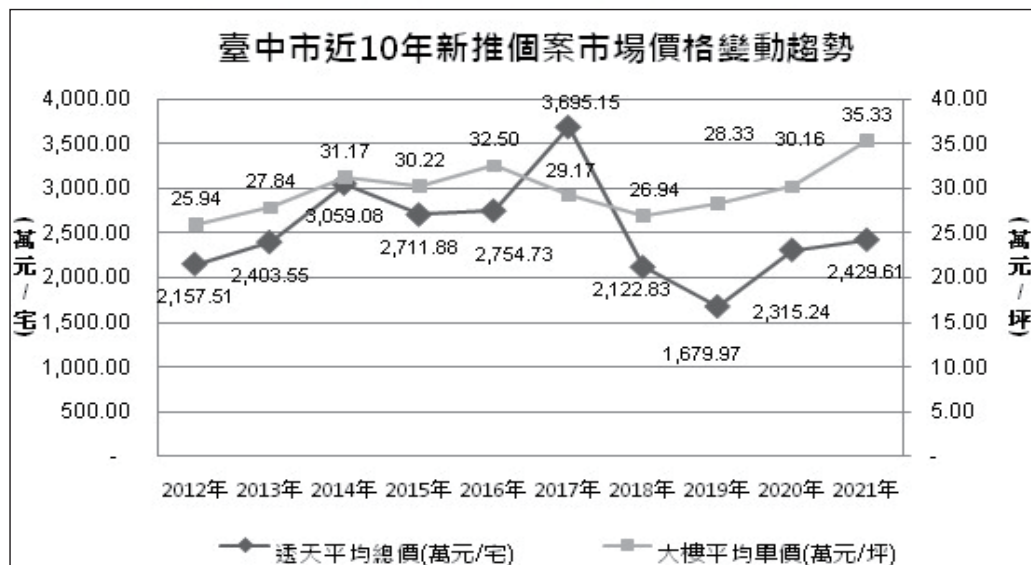


圖2-5-1 2012年至2021年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

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，2021年申請建造執照宅數為32,502宅，相較於2020年減少4.09%，可預見未來新推個案之數量將會略為減少。從使用執照宅數來觀察，2012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，至2018年開始略微增加，到2020年大幅增加，2021年使用執照宅數為15,770宅，相較於2020年大幅減少13.01%，可見在2021年建商之推案量降低，供給量減少。

表2-5-2 2012年至2021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（%）
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
2021年	1,017,329	49,990	32,502	15,770	43.50

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2021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，其家戶數逐年增加，至2021年之家戶數已達1,017,329戶，相較於2020年1,002,890戶，增加了1.44%，代表愈來愈多的家戶設籍於台

中市。2012年至2021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2021年買賣移轉棟數為49,990棟，相較於2020年微幅增加2.81%，代表民眾買氣稍有回溫。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2012年至2016年貸款負擔率持續上升，在2017年及2018年微幅下降，至2021年貸款負擔率再上升為43.50%，相較於2020年40.08%增加8.53%，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愈見增加，且該比率已超過可合理負擔比率三成，故此部分值得關注。

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），2012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2021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%，2021年占36.0%（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2012年開始迄今，平均總價逐年提升，2021年平均總價高達1,286萬元，相較於2020年的1,152萬元，約增加11.64%。而平均單價方面（參見圖2-5-3），同樣自2012年開始迄今，逐年提高。2021年住宅平均單價為25.4萬元/坪，相較2020年之平均單價為22.3萬元/坪，增加13.68%。若進一步細分五年內新成屋大樓平均單價，2021年為29.2萬元/坪，相較於2020年的25.1萬元/坪，增加16.08%。

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2021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23.5%，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，2012年至2021年平均成交面積為42.4坪，2021年

平均成交面積為46.3坪，相較於2020年的45.8坪，增加0.98%。在流通天數方面，2012年至2021年流通天數平均為95.1天，2021年流通天數為114.7天，接近4個月，已連續六年突破100天，相較於2020年流通天數119.5天，減少了近5天，減少了4.03%，顯示2021年較2020年民眾對市場抱持較為樂觀之態度，故交易速度加快。就大台中市之成屋市場中，以大樓華廈為成屋

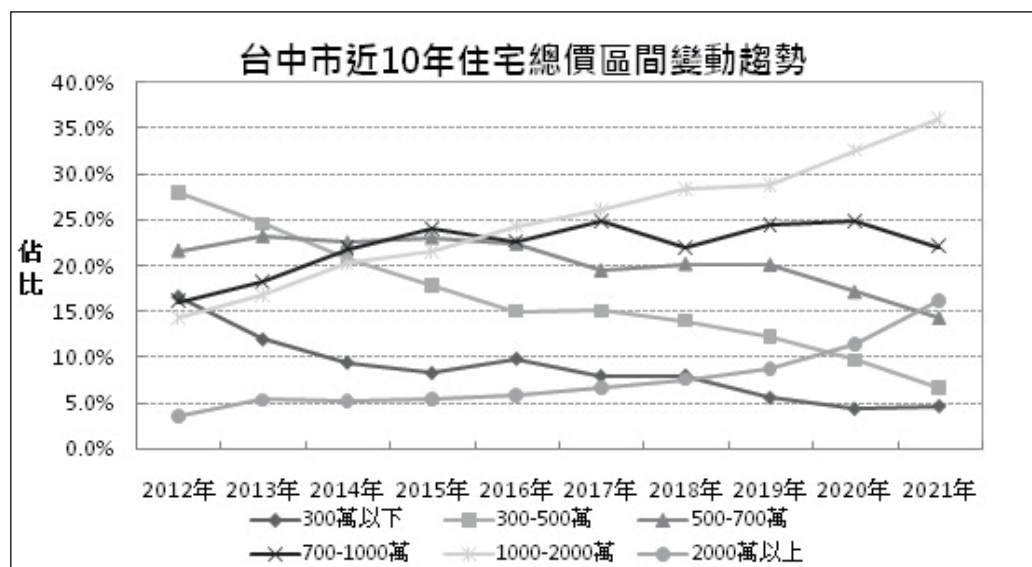


圖2-5-2 2012年至2021年台中市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

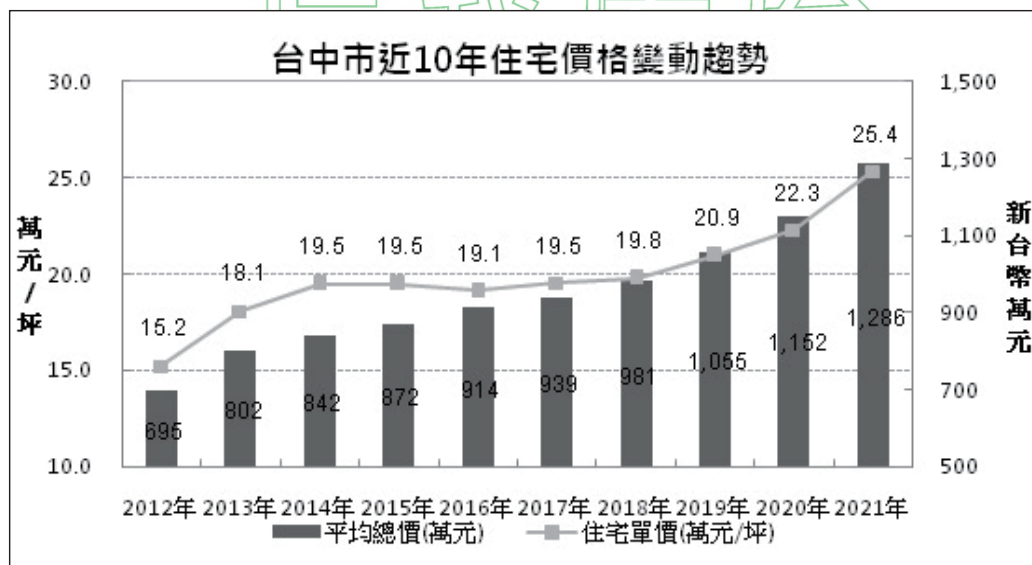


圖2-5-3 2012年至2021年台中市近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

市場之主力產品，2021年其成交件數占總成交件數比例為69.3%；其次為透天、別墅，占13.0%；再其次為公寓，占6.0%；辦公室成交案件較少，2021年僅占1.2%（參見圖2-5-5）。

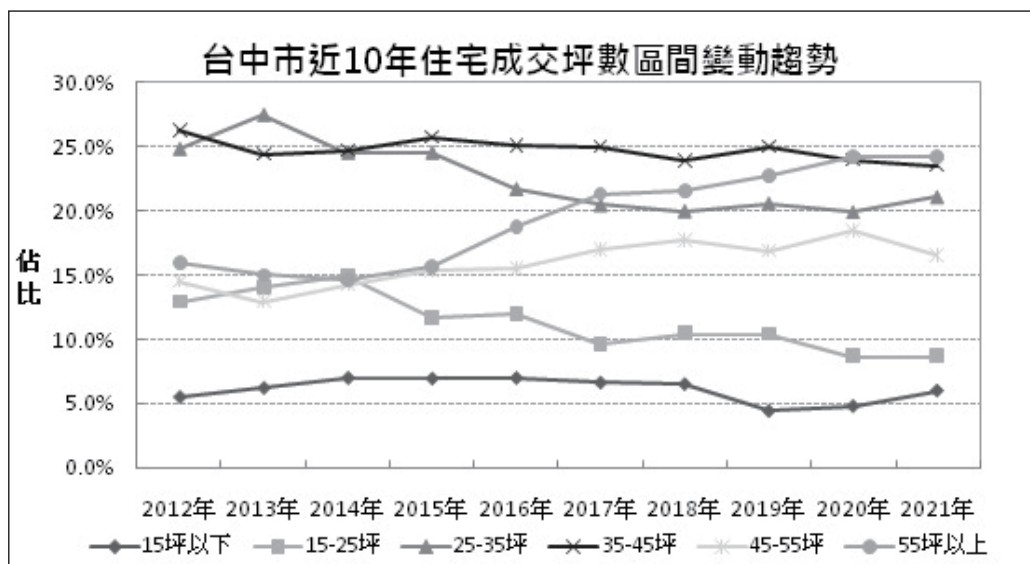


圖2-5-4 2012年至2021年台中市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

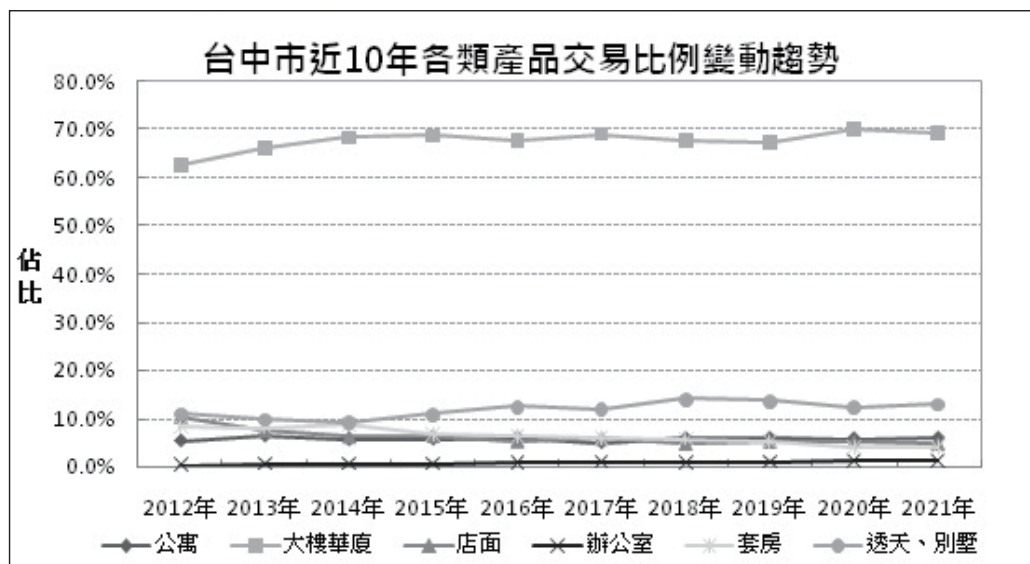


圖2-5-5 2012年至2021年台中市近10年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

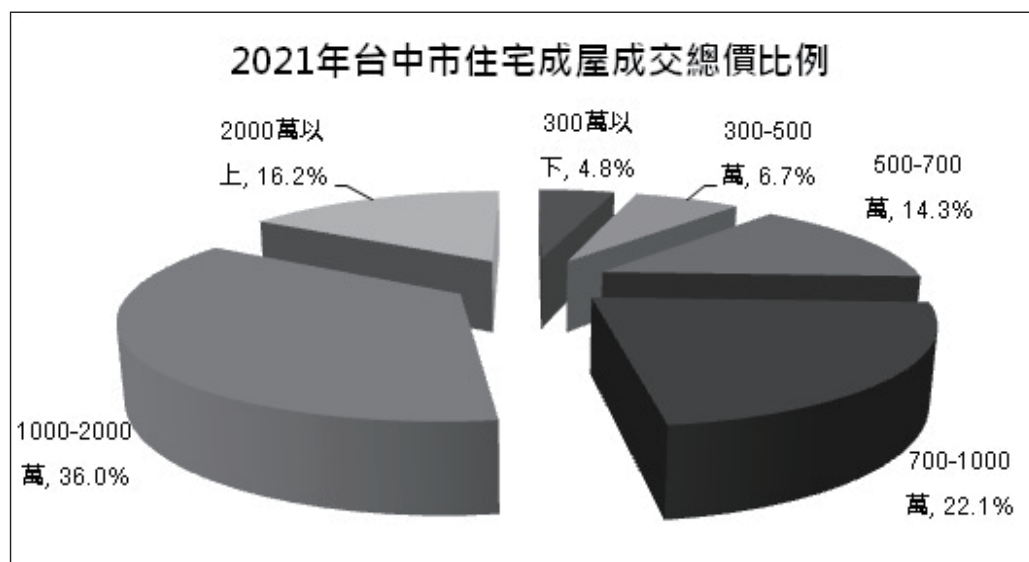


圖2-5-6 2021年台中市住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋企劃研究室

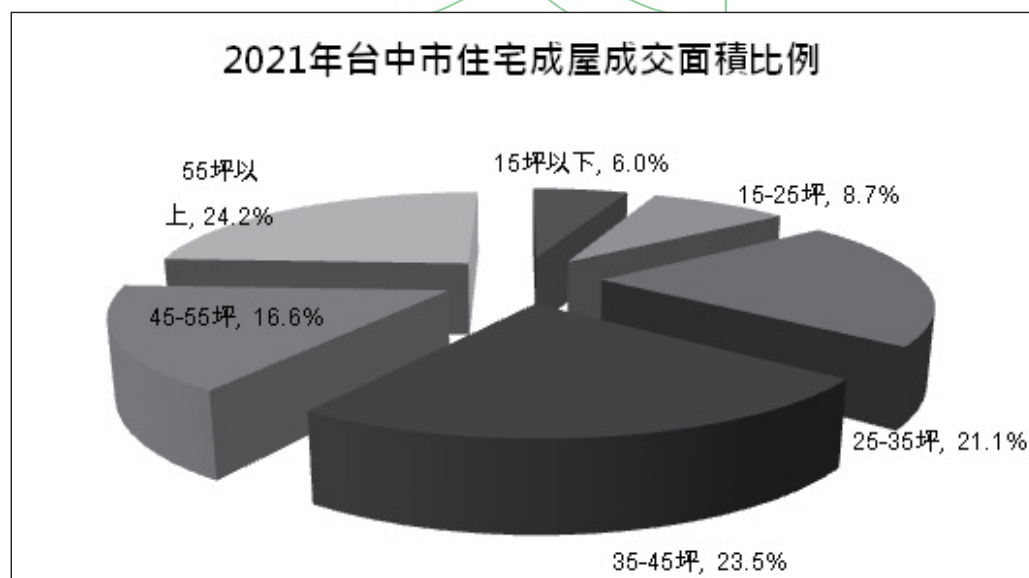


圖2-5-7 2021年台中市住宅成屋成交面積比例

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39.85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；備受矚目的水湳經貿生態園區，被視為未來中部經貿資源的重要區域，此區已陸續動工，並陸續有許多新推案件開始銷售。其中，水湳園區文商段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2012年至2021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，2021年為16個推案相較於2020年13個推案增加23.08%，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，2021年為2,441戶相較於2020年之2,938戶減少16.92%，以2020年居十年之首；其次為2012年的2,513戶。從總銷金額來看，2021年約為649.80億元，相較於2020年之530億元增加22.6%，居十年之首；其次為2013年之581.95億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2021年約為3,167萬元/宅，相較於2020年之6,488萬元/宅，減少51.19%，惟2021年僅有一筆推案，故平均數僅供參考，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，2021年為54.50萬元/坪，相較於2020年之46.73萬元/坪，增加16.63%，並以2016年居首，達56.5萬元/坪；其次為2021年。整體而言，2021年西屯區推案量增加，大樓價格呈現上漲情形。

表2-5-3 2012年至2021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
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
2021年	16	2,441	649.80	3,166.67	-	54.50	12.25

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。2012年以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%，2021年以1,000萬至2,000萬元為大宗占38.2%，次要為700萬至1,000萬元占21.4%。

平均總價方面（參見圖2-5-10），近十年平均總價為1,039萬元，十年成長率為109.13%，顯示近十年來，房價大幅成長。2021年平均總價為1,464萬元，相較於2020年1,313萬元，增加11.56%。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22萬元，十年成長率為63.50%，由此可知，西屯區近十年來，住宅的平均單價大幅上漲；而近十年的5年內大樓單價平均為每坪25.7萬元，十年成長率為61.25%。2021年平均住宅單價為每坪27.7萬元，相較於2020年每坪24.3萬元，增加14.07%，而2021年的5年內大樓則為每坪33.1萬元，相較於2020年每坪29.8萬元，增加11.03%。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%，2021年亦以55坪以上為主，占27.7%。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30.20%，自2012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，2021年平均成交面積為49.1坪，相較於2020年增加0.24%。流通天數方面，近十年流通天數

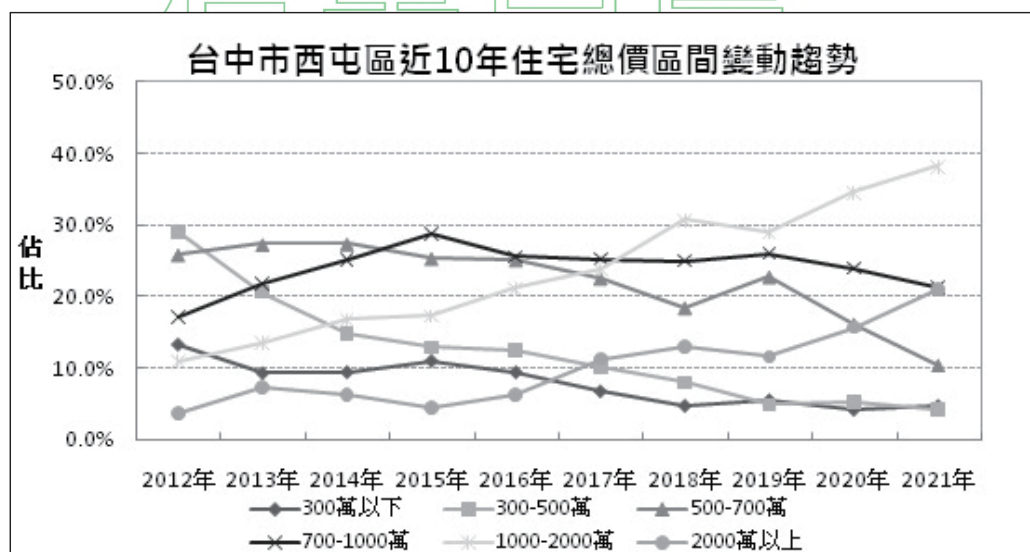


圖2-5-8 2012年至2021年台中市西屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

平均為106.5天，超過三個月，十年成長率為145.11%，自2015年開始流通天數大幅增加。2015年流通天數為89.8天，2016年為第一年突破百天，流通天數為106天，2021年流通天數為149.3天，相較於2020年增加4.38%。近七年來，西屯區住宅成屋市場的流通天數高居不下，且在2021年達到149.3天，長達五個月，顯示本區住宅成屋市場的買氣較為低迷。

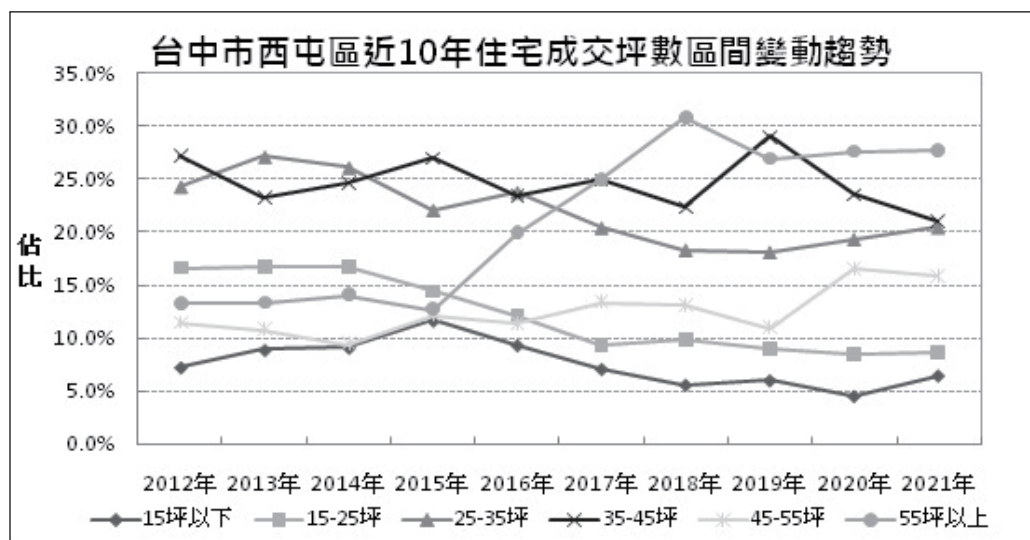


圖2-5-9 2012年至2021年台中市西屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

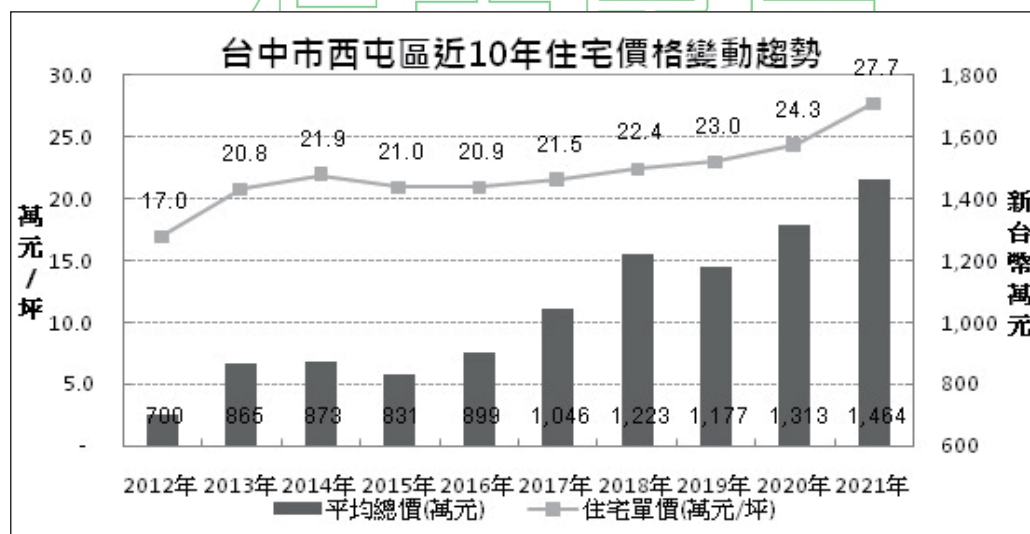


圖2-5-10 2012年至2021年台中市西屯區近10年住宅價格變動趨勢

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，吸引諸多廠商進駐。在交通建設方面，捷運綠線亦通過此區，文心森林公園站、豐樂公園站皆是位於南屯區，南屯區不僅擁有多處捷運站，還有國道1號南屯交流道、台74線也在南屯境內設3個交流道，南來北往十分便利，生活機能相當佳。

（一）代銷市場

表2-5-4為2012年至2021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，2021年為22個推案，相較於2020年之21個推案增加4.76%，並以2021年推案量最大；其次為2020年。從推案戶數來看，2021年為1,368戶，相較於2020年之1,835戶減少25.45%，並以2019年之3,063戶居首；其次為2014年之1,948戶。從總銷金額來看，2021年為360.60億元，相較於2020年之339.40億元增加6.25%，並以2014年居首，約達405.30億元；其次為2019年之366.30億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2021年約達4,498萬元/宅，相較於2020年之4,387萬元/宅，微幅增加2.52%，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2021年。從大樓平均單價來看，2021年單價約為47.05萬元/坪，相較於2020年之40.83萬元/坪，增加15.23%，並以2021年居首；其次為2015年之45.58萬元/坪。整體而言，2021年南屯區推案量增加，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 2012年至2021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
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
2021年	22	1,368	360.60	4,497.72	598.91	47.05	8.39

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀震老師研究室。

(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。2012年至2020年主力產品價格皆以1,000萬至2,000萬元為大宗，2021年成交總價則以2,000萬元以上為大宗，占37.6%；其次為1,000至2,000萬元，占30.8%。平均總價方面（參見圖2-5-13），近十年平均總價為1,232萬元，十年成長率為93.34%。2021年平均總價為1,773萬元，相較於2020年增加21.01%。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22.2萬元，十年成長率為66.92%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪25.7萬元，十年成長率為70.14%。2021年平均住宅單價為每坪28.8萬元，相對於2020年增加17.16%，而5年內大樓為每坪34.3萬元，相對於2020年增加21.37%。整體而言，南屯區2021年之成交價格與2020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大幅增加之趨勢。

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2014年35~45坪、45~55坪持平、2015年以35~45坪為大宗之外，其餘皆以55坪以上為主力成交面積。2021年以55坪以上為大宗，占41.6%；其次為35~45坪，占22.2%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為50.6

坪，十年成長率為21.04%。2021年平均成交面積為57.2坪，相較於2020年增加6.86%。流通天數方面，近十年流通天數平均為102.6天，超越三個月，十年成長率為131.99%。2021年流通天數為143.4天，相較於2020年的125.3天，增加14.46%，顯示本區於2021年住宅成屋市場銷售速度又較2020年緩慢，市場買氣相對低迷。

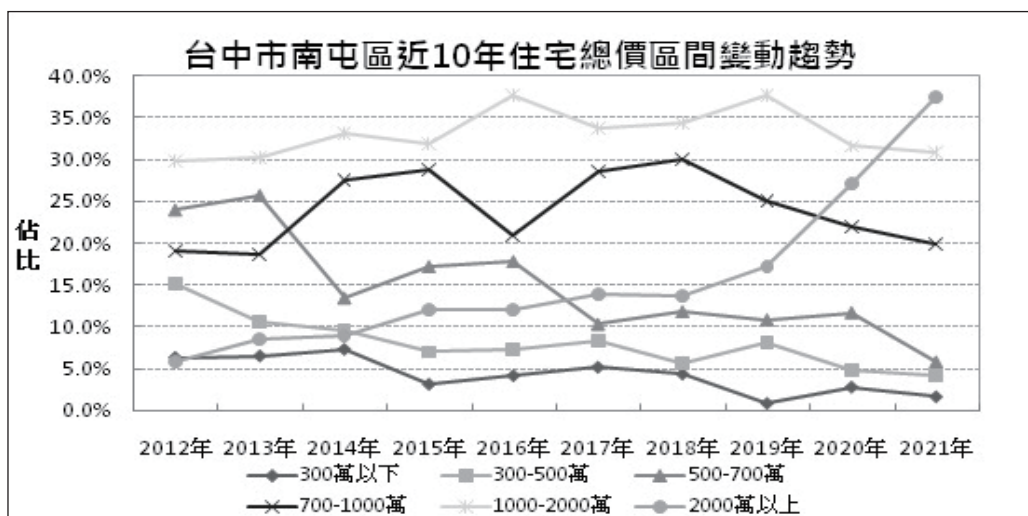


圖2-5-11 2012年至2021年台中市南屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

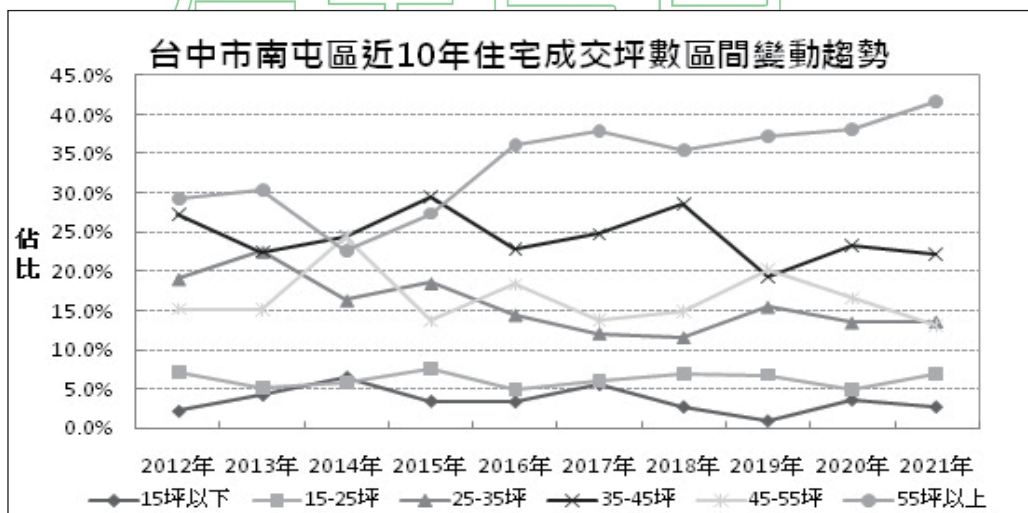


圖2-5-12 2012年至2021年台中市南屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

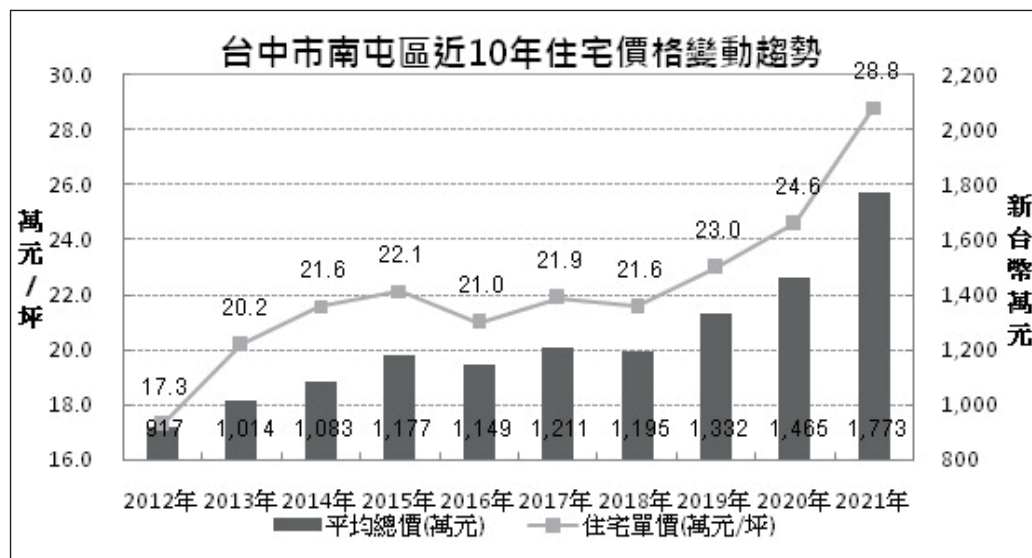


圖2-5-13 2012年至2021年台中市南屯區近10年住宅價格變動趨勢

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2012年至2021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，2021年推案數為1個，相較於2020年之5個推案減少80%，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，2021年為148戶，相較於2020年403戶減少63.28%，並以2013年居首，達691戶；其次為2019年之534戶。從總銷金額來看，2021年為17億元，相較於2020年之64.7億元大幅減少73.72%，並以2013年居首，達188.80億元；其次為2019年之167.10億元。在推案價格方面，2021年僅

一筆透天推案，總價為5,000萬元/宅，平均數僅供參考；從大樓平均單價來看，2021年為40.50萬元/坪，相較於2020年之45萬元/坪，微幅減少10%，惟2021年大樓推案僅有一筆，故平均數僅供參考，並以2019年之46萬元/坪居首；其次為2020年。整體而言，2021年西區推案不多，呈現量縮價持平之現象，顯示本區推案有趨緩的情形。

表2-5-5 2012年至2021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
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
2021年	1	148	17.00	5,000.00	-	40.50	-

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。2012年起迄今皆以1,000萬至2,000萬元產品為本區成屋市場之主力。2021年成交總價以1,000萬至2,000萬元為大宗，占33.5%，其次為2,000萬元以上，占20.7%。相較於2020年，第二主力產品價格已從700萬至1,000萬元，轉至2,000萬元以上，由此可知西區住宅商品價格有上漲趨勢。平均總價方面（參見圖2-5-16），近十年平均總價為1,136萬元，十年成長率為45.42%。2021年平均總價為1,350萬元，相較於2020年增加16.57%。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22.4萬元，十

年成長率為39.75%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪27.4萬元，十年成長率為41.13%。2021年平均住宅單價為每坪25.6萬元，相較於2020年增加6.88%，而5年內大樓則為每坪33.6萬元，相較於2020年增加21.90%。整體而言，2021年西區成屋成交價格相較2020年有上升之趨勢。

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2014年以35~45坪為主，及2016年以45~55坪占多數外，其餘皆以55坪以上為主力成交面積。2021年以55坪以上為成交大宗，占33.2%；其次為25~35坪，占16.8%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為45.8坪，十年成長率為增加11.93%。2021年平均成交面積為50.1坪，相較於2020年增加9.79%。流通天數方面，近十年流通天數平均為100.1天，超過三個月的時間，十年成長率為103.60%。2021年流通天數為121.1天，相較於2020年減少12.89%，流通天數減少，顯示本區於2021年住宅成屋市場銷售速度較2020年快速，市場買氣較為熱絡。

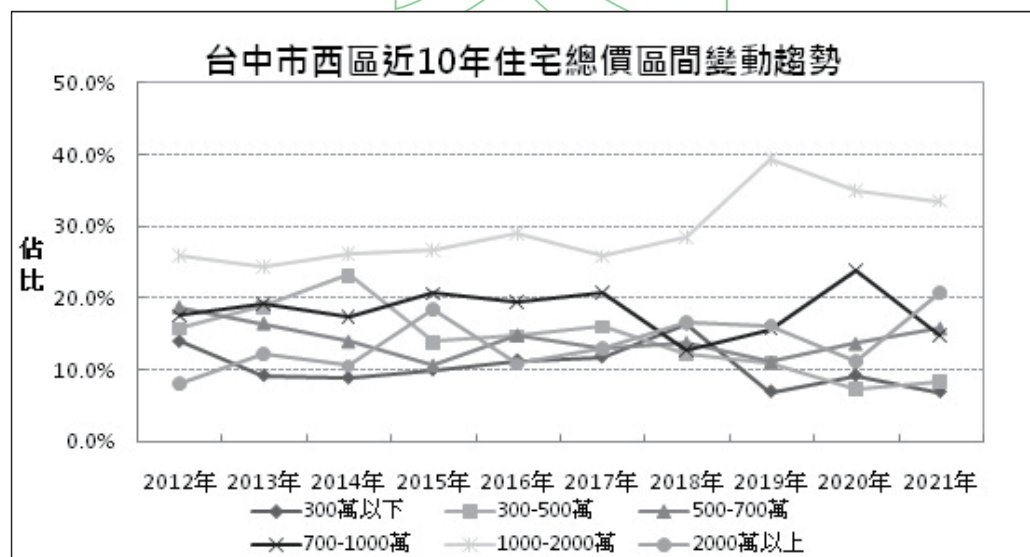


圖2-5-14 2012年至2021年台中市西區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

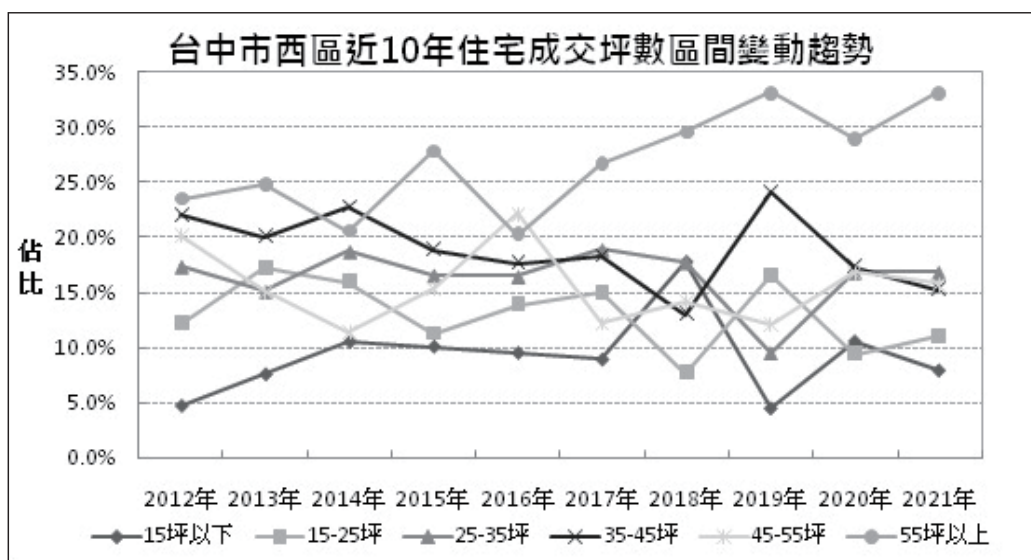


圖2-5-15 2012年至2021年台中市西區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

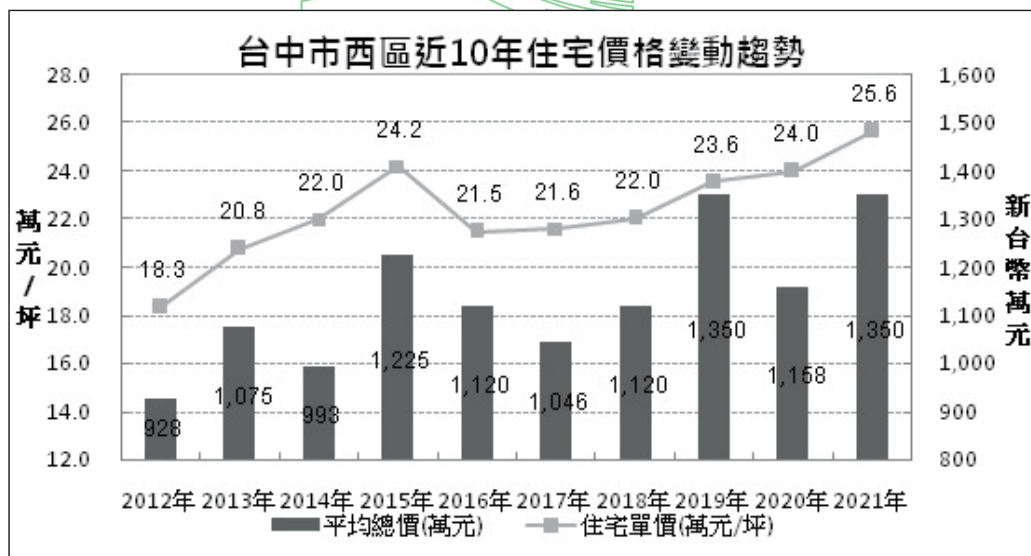


圖2-5-16 2012年至2021年台中市西區近10年住宅價格變動趨勢

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2012年至2021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，2021年為6個推案，與2020年之6個推案數相同，並以2013年之推案量最大，為14個推案數；其次為2020年與2021年。從推案戶數來看，2021年為1,627戶，相較於2020年之1,108戶增加46.84%，並以2021年居首；其次為2020年。從總銷金額來看，2021年為241.70億元，相較於2020年之118.70億元大幅增加103.62%，並以2021年居首；其次為2020年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2021年僅有一筆透天推案。從大樓平均單價來看，2021年平均單價為36.90萬元/坪，相較於2020年之27.90萬元/坪，增加32.25%，並以2021年居首；其次為2020年。整體來說，2021年東區推案市場，雖然推案個數相同，總銷金額卻大幅增加，顯示大樓價格上漲。

表2-5-7為2012年至2021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，2021年為5個推案，與2020年之17個推案相比大

幅減少70.59%，並以2012年之推案量最大，為27個推案數；其次為2020年。從推案戶數來看，2021年推出1,331戶，相較於2020年之1,546戶減少13.91%，並以2020年居首；其次為2012年的1,424戶。從總銷金額來看，2021年總銷金額為128億元，相較於2020年之164.10億元減少22%，並以2020年居首；其次為2015年之149.50億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2021年無透天推案。從大樓平均單價來看，2021年平均為27.7萬元/坪，相較於2020年之24.55萬元/坪，增加12.83%，並以2021年居首；其次為2017年之25.17萬元/坪。整體來說，2021年太平區推案規模縮減，大樓價格上漲。

表2-5-6 2012年至2021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
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
2021年	6	1627	241.70	5,500.00		36.90	5.30

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 2012年至2021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
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
2021年	5	1,331	128.00			27.70	0.97

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。2013年與2014年以300萬至500萬元為主，2017年與2018年以500萬至700萬元為成交大宗，2012年、2015年、2019年及2020年以700萬至1,000萬元為主，2016年與2021年則以1,000萬至2,000萬為成交大宗。2021年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，占48.7%；其次為700萬至1,000萬元，占30.8%。平均總價方面（參見圖2-5-21），近十年平均總價為851萬元，十年成長率為58.62%。2021年平均總價為1,137萬元，相較於2020年增加13.36%。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16.2萬元，十年成長率為153.37%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪19.4萬元，近十年成長率為83.58%。2021年平均住宅單價為每坪22.9萬元，相較於2020年增加20.68%。而2021年5年內大樓為每坪26.3坪萬元，相較於2020年增加23.92%。整體而言，2021年東區成屋成交價格、住宅平均單價及五年內大樓平均單價相較於2020年皆有大幅上漲情形。

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年與2021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。2021年以45~55坪為成交大宗，占39.3%；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40.2坪，十年成長率為15.45%。2021年平均成交面積為43.8坪，相較於2020年小幅增加2.36%。流通天數方面，近十年流通天數平均為83.5天，十年成長率為-24.7%。2021年流通天數為50.3天，相較於2020年減少41.88%，成屋流通天數縮短，顯示本區於2021年住宅成屋市場銷售速度愈加快速，市場買氣相當熱絡。

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2021年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗。2021年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，占58.8%；其次為500萬至700萬元，占16.2%。近十年平均總價為882萬元，十年成長率為65.97%。2021年平均總價為1,071萬元，相較於2020年增加7.40%。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14.8萬元，十年成長率為193.49%，而近九年（因2013年以前無成交資料）5年內大樓單價平均為每坪17.9萬元，九年成長率為48.89%。2021年平均住宅單價為每坪20.3萬元，相較於2020年增加7.19%，而5年內大樓則為每坪22.2萬元，相較於2020年增加9.58%。整體而言，2021年太平區成屋成交價格與2020年相比，平均總價、住宅平均單價和五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。2021年以45~55坪為主，占32.5%；其次為35~45坪，占25.0%；再者25~35坪及55坪以上，皆占17.5%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為42.1坪，十年成長率為20.39%。2021年平均成交面積為44.5坪，相較於2020年稍微減少1.83%。流通天數方面，近十年流通天數平均為88.8天，十年成長率為5.12%。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%，2021年流通天數為68.4天，相較2020年減少8.07%，2021年成屋流通天數少於100天且相較2020年縮短，顯示本區2021年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣加溫。

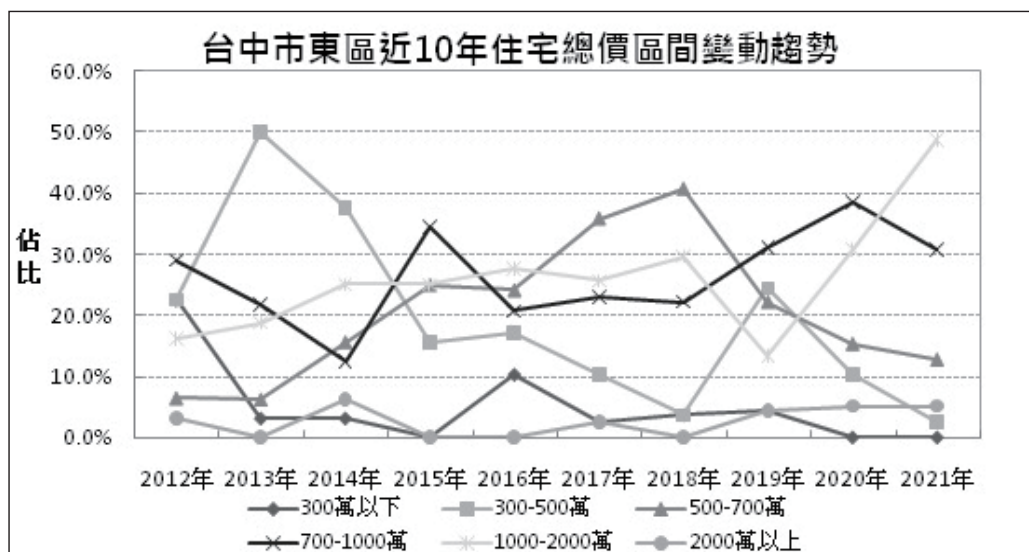


圖2-5-17 2012年至2021年台中市東區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

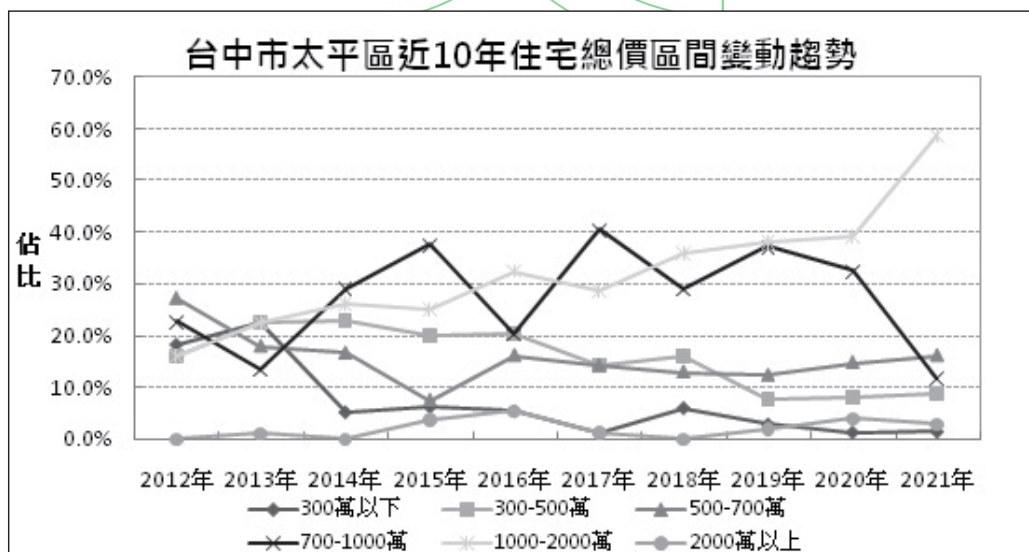


圖2-5-18 2012年至2021年台中市太平區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

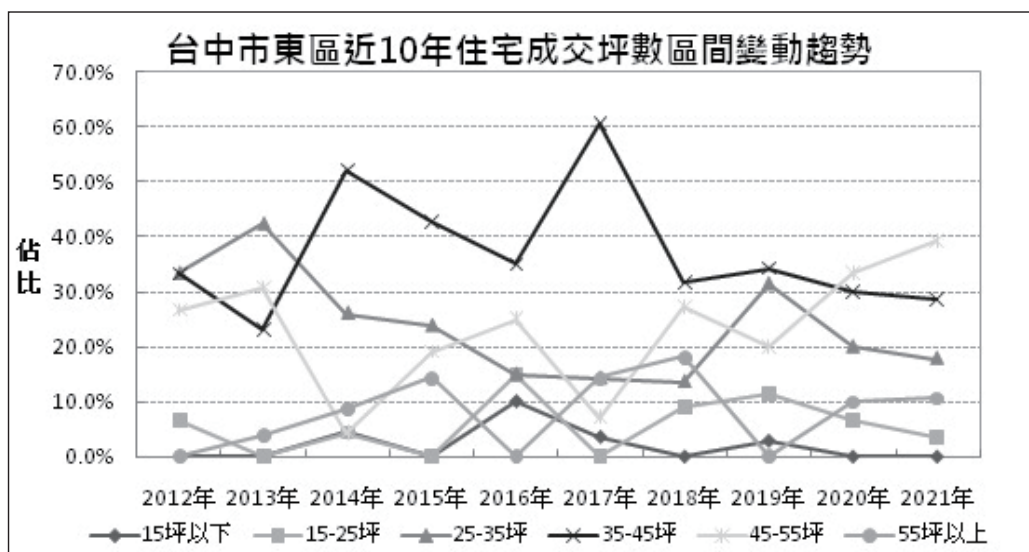


圖2-5-19 2012年至2021年台中市東區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

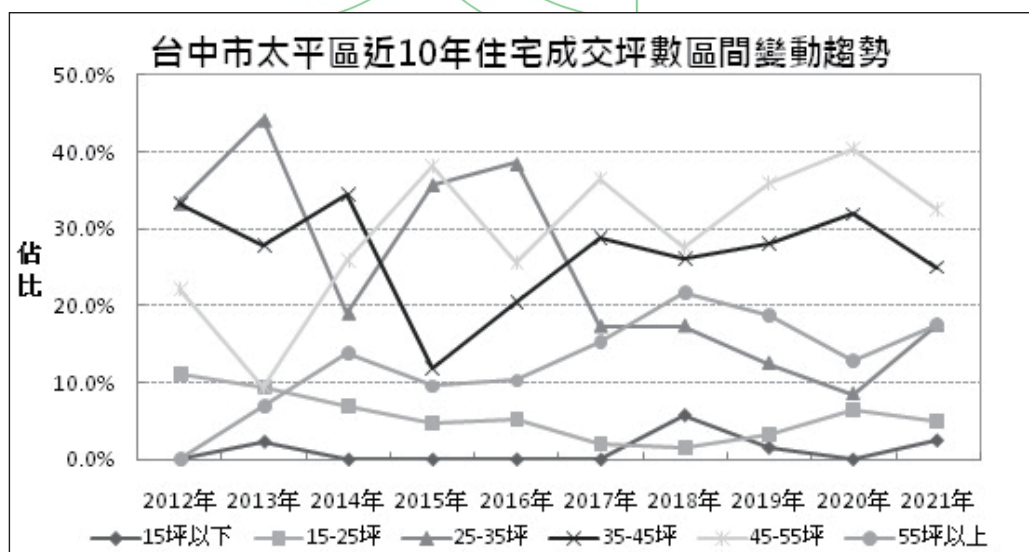


圖2-5-20 2012年至2021年台中市太平區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

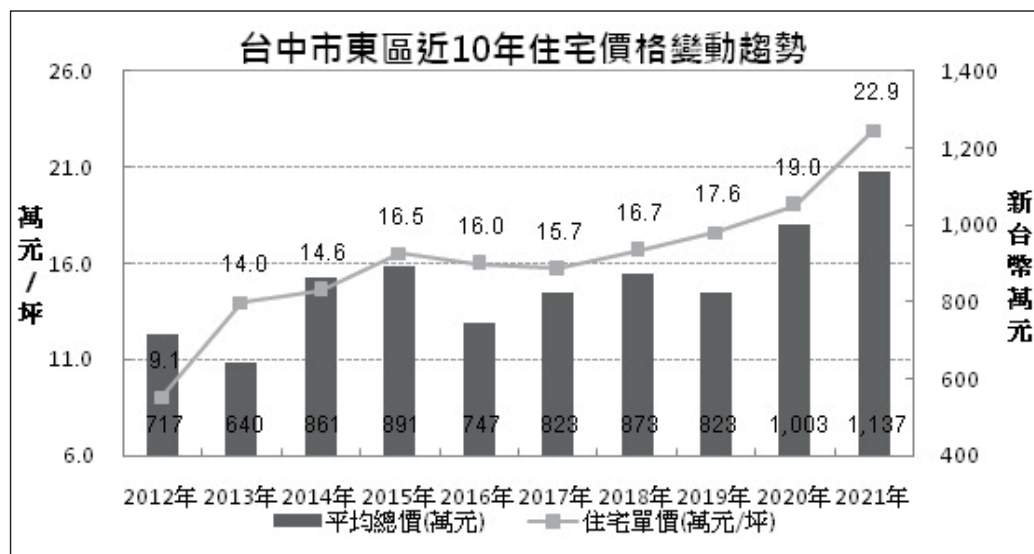


圖2-5-21 2012年至2021年台中市東區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

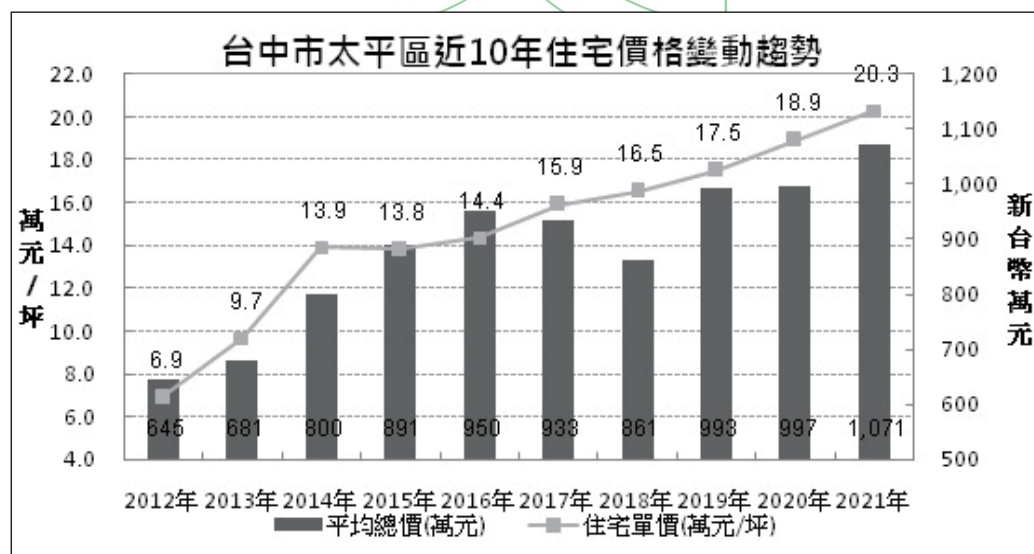


圖2-5-22 2012年至2021年台中市太平區近10年住宅價格變動趨勢

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。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2012年至2021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，2021年推出10個推案，相較於2020年之7個推案增加42.86%，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，2021年推出1,170戶，相較於2020年之789戶增加48.29%，並以2021年居首；其次為2014年的1,144戶。從總銷金額來看，2021年總銷金額為149.60億元，相較於2020年之98億元增加52.65%，並以2021年居首；其次為2014年之147.20億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2021年無透天推案。從大樓平均單價來看，2021年為36.67萬元/坪，相較於2020年之31.75萬元/坪增加15.48%，並以2021年居首；其次為2017年之34萬元/坪。整體來說，2021年南區推案量增加，大樓價格上漲。

表2-5-9為2012年至2021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，2021年有9個推案，相較於2020年之7個推案增加28.57%，並以2013年居首，為11個推案；其次為2012年、2014年、2018年與2019年之10個推案數。從推案戶數來看，2021年推出716戶，相較於

2020年之584戶增加22.60%，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，2021年總銷金額為92.70億元，相較於2020年之67.90億元增加36.52%，並以2014年居首，達166億元；其次為2018年之101.40億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2021年平均為2,518萬元/宅，相較於2020年之1,716萬元/宅增加46.72%，並以2018年居首，達3,249萬元/宅；其次為2021年。從大樓平均單價來看，2021年為31.82萬元/坪，相較於2020年之27.13萬元/坪增加17.30%，並以2021年居首；其次為2016年之29.50萬元/坪。整體來說，大里區鄰近原台中市且聯外交通便利，2021年推案量增加，推案價格上揚，尤其透天產品上漲幅度更是顯著，大樓單價更是突破3字頭，顯示本區推案相當熱絡。

表2-5-8 2012年至2021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
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
2021年	10	1,170	149.60	-	-	36.67	3.52

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 2012年至2021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
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
2021年	9	716	92.70	2,517.86	945.42	31.82	6.52

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），2012年至2014年以300萬至500萬元為主，2015年則上升至以500萬至700萬元為主，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，2021年又上升至以1,000萬至2,000萬元為主，成交價格，占32.3%；其次為700萬至1,000萬元，占26.7%。平均總價方面（參見圖2-5-27），近十年平均總價為707萬元，十年成長率為102.88%。2021年平均總價為979萬元，相較於2020年增加10.76%。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17.3萬元，十年成長率為89.18%，而近十年5年內大樓平均單價為每坪21.2萬元，十年成長率為79.68%，2021年平均住宅單價為每坪22.4萬元，相較於2020年增加10.30%，而2021年5年內大樓平均單價則為每坪26.6萬元，相較於2020年增加12.99%。整體而言，2021年南區成屋成交價格、住宅平均單價及五年內大樓平均單價相較於2020年皆有上漲情形。

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坪為主成交

面積，皆占整體三成左右。2021年以35~45坪為成交大宗，占31.0%，其次為25~35坪，占21.8%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為37.0坪，十年成長率為4.14%。2021年平均成交面積為38.5坪，相較於2020年減少2.01%。流通天數方面，近十年流通天數平均為83.2天，接近3個月，十年成長率為14.42%。2021年流通天數為70.8天，相較於2020年減少31.44%，2021年之流通天數相較2020年大幅縮短，顯示本區2021年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣持續轉強。

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，2021年則以1,000萬至2,000萬元為成交大宗占35.6%，其次為700萬至1,000萬元占30.3%。平均總價方面（參見圖2-5-28），近十年平均總價為731萬元，十年成長率為81.88%。2021年平均總價為1,011萬元，相較於2020年增加19.53%。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15萬元，十年成長率為113.14%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪18.7萬元，十年成長率為62.44%。2021年平均住宅單價為20.3萬元，相較於2020年增加10.70%，而5年內大樓為每坪23.7萬元，相較於2020年增加10.34%。整體而言，2021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2020年相比，有上升情形。

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2013年以25~35坪和35~45坪為主，2017年35~45坪和45~55坪，2018年25~35坪和45~55坪持平外，2019年以45~55坪為主，2021年以35~45坪為主，其餘則以25~35坪為主力成交面積。2021年以35~45坪為成交大宗，占33.0%，其次為25~35坪，占31.9%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為37.6坪，十年成長率為5.80%。2021年平均成交面積為39.8坪，相較於2020年增加9.50%。流通天數方面，近十年流通天數平均為92.9天，十年成長率為77.37%。2021年流通天數為113.0天，已連續五年流通天數破百天，相較於2020年增加6.69%，成屋流通天數增加，顯示本區於2021年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

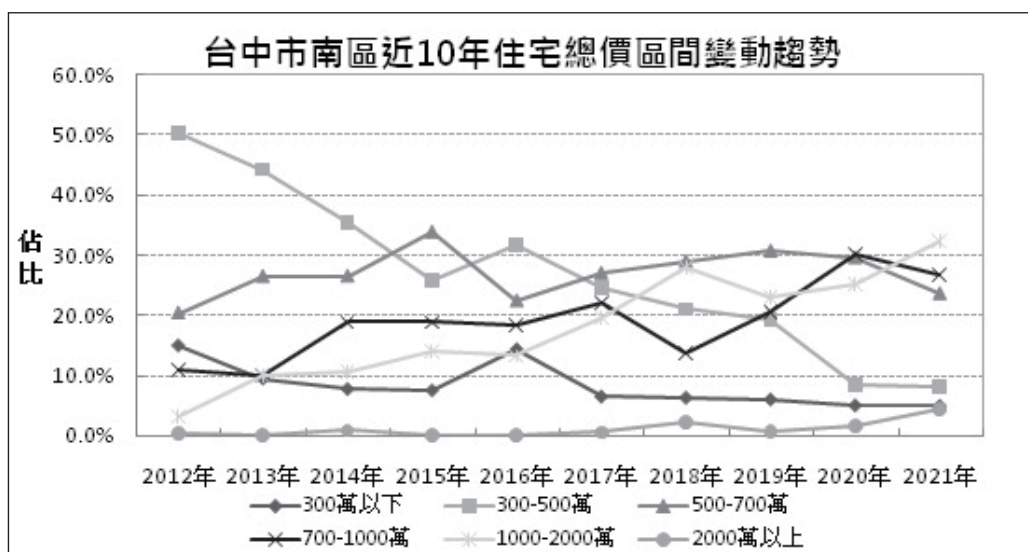


圖2-5-23 2012年至2021年台中市南區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

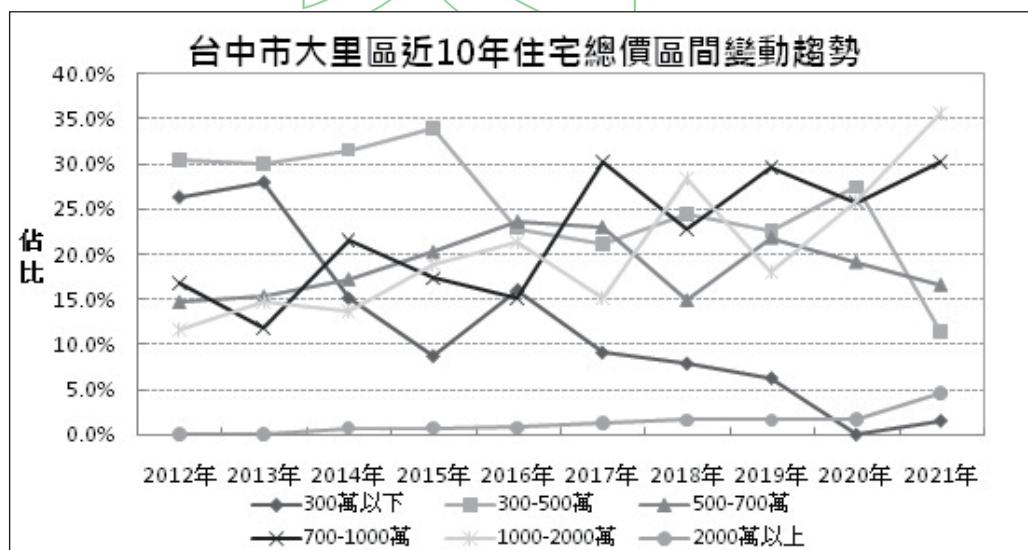


圖2-5-24 2012年至2021年台中市大里區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

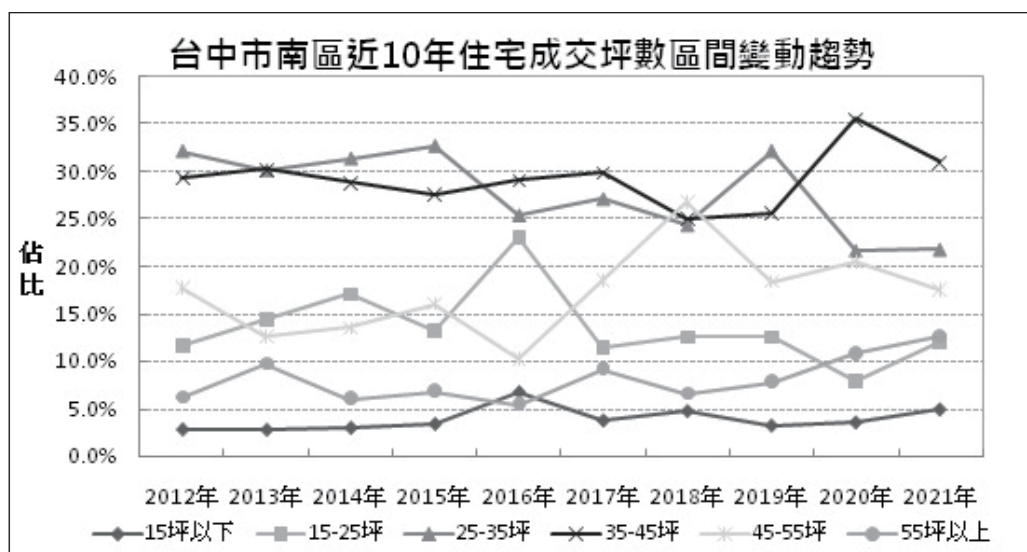


圖2-5-25 2012年至2021年台中市南區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

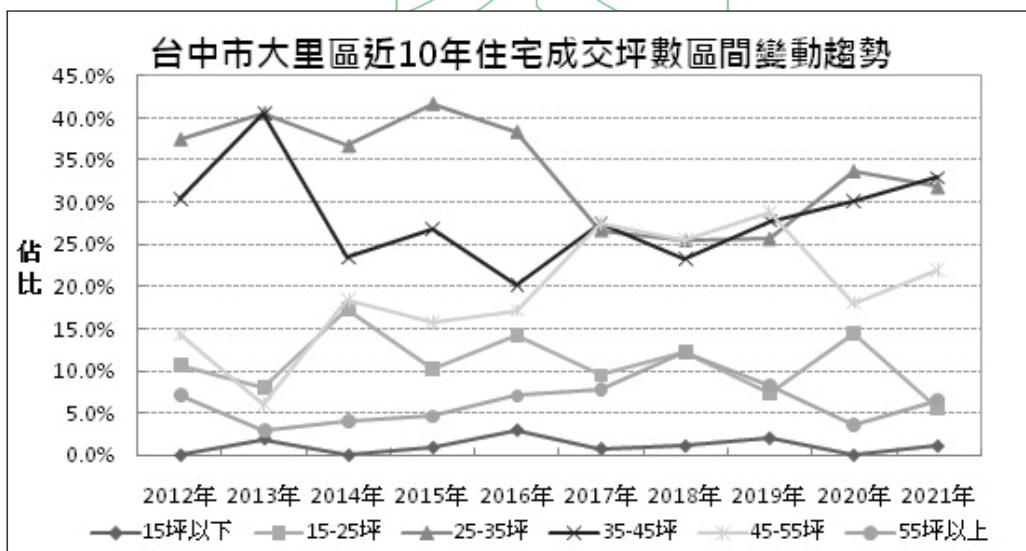


圖2-5-26 2012年至2021年台中市大里區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

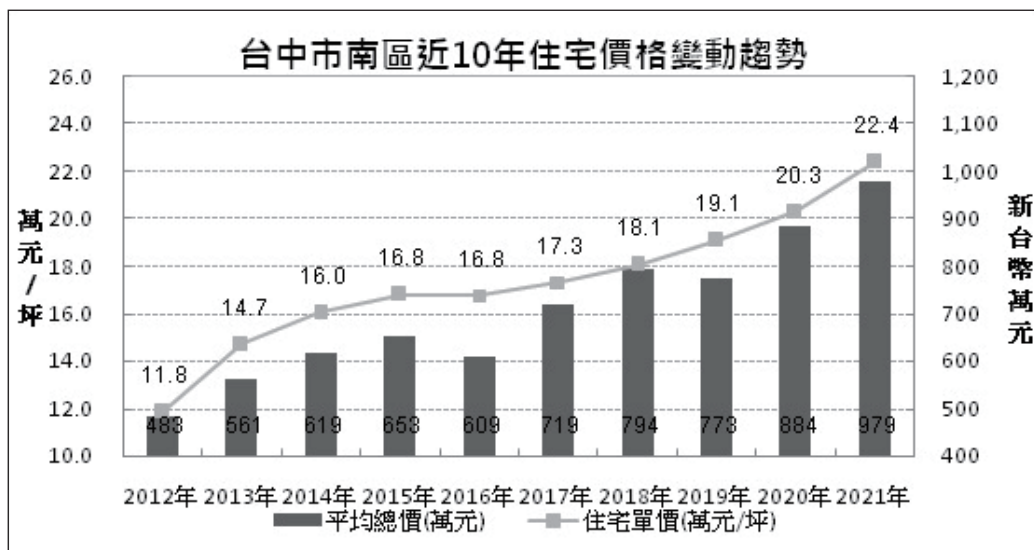


圖2-5-27 2012年至2021年台中市南區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

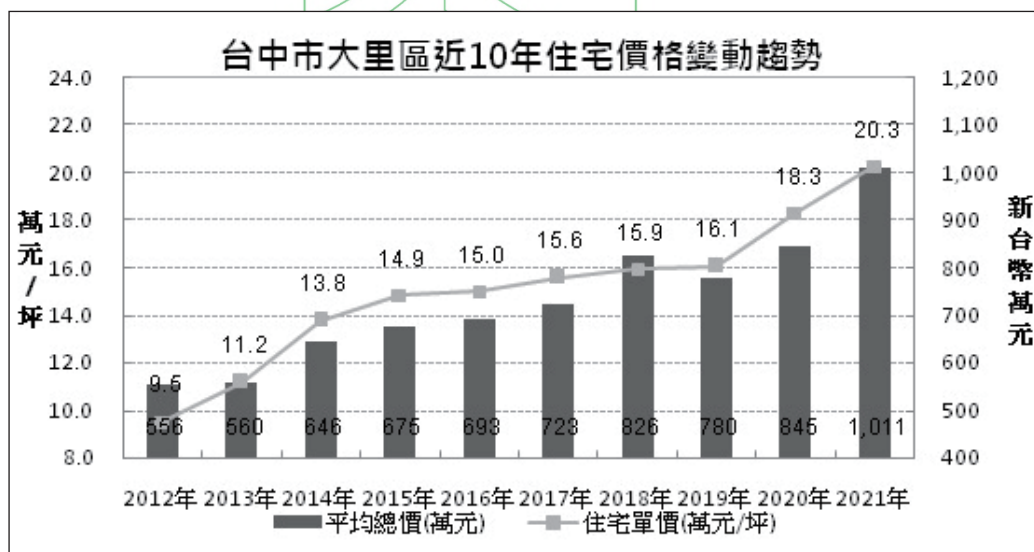


圖2-5-28 2012年至2021年台中市大里區近10年住宅價格變動趨勢

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，捷運綠線從北屯區松竹路開始，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2012年至2021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，2021年僅有2個推案，相較於2020年5個推案減少60%，並以2015年之推案量最大，為11個推案；其次為2013年之6個推案數。從推案戶數來看，2021年推出194戶，相較於2020年之1,875戶大幅減少89.65%，並以2020年居首；其次為2015年之1,310戶。從總銷金額來看，2021年為25.50億元，相較於2020年之201億元大幅減少87.31%，並以2015年之206.60億元居首；其次為2020年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2021年僅有一筆透天產品推案，平均為4,375萬元/宅。從大樓平均單價來看，2021年僅有一筆大樓產品推案，平均為32萬元/坪，相較於

2020年34.63萬元/坪減少7.58%。整體而言，北區2021年推案量銳減，大樓推案價格持平發展，顯示該區推案規模縮小價格穩固。

表2-5-11為2012年至2021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，2021年推案數為30個，相較於2020年之43個推案數減少30.23%，並以2013年和2020年之推案量最大，皆為43個推案；其次為2019年之40個推案。從推案戶數來看，2021年推出4,839戶，相較於2020年之5,619戶減少13.88%，並以2019年居首，達5,904戶；其次為2020年。從總銷金額來看，2021年總銷金額為729.30億元，相較於2020年之706.10億元微幅增加3.29%，並以2021年居首；其次為2020年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2021年為4,817萬元/宅，相較於2020年之4,746萬元/宅微幅增加1.49%，並以2017年居首，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2021年。從大樓平均單價來看，2021年為38.12萬元/坪，相較於2020年之31.34萬元/坪，增加21.63%，並以2021年居首；其次為2020年。整體來說，北屯區推案規模相較於去年減少，但總銷金額卻成長，顯示單位價格上漲。透天與大樓價格都來到歷史高點，顯示該區房市因人口及重大交通建設等利多因素相當熱絡。

表2-5-10 2012年至2021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
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
2021年	2	194	25.50	4,375.00	-	32.00	-

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 2012年至2021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
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
2021年	30	4,839	729.30	4,816.54	2,226.97	38.12	8.11

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起伏變化大，在2012年以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年以後以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，2021年以1,000萬至2,000萬元為主占29.4%，其次為500萬至700萬元，占21.1%。平均總價方面（參見圖2-5-33），近十年平均總價為832萬元，十年成長率為55.59%，2021年平均總價為973萬元，相較於2020年小幅上漲1.43%。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19.1萬元，十年成長率為64.72%，而近十年5年內大樓平均單價為每坪24.2萬元，十年成長率為47.62%。2021年平均住宅單價為每坪23.4萬元，相較於2020年增加10.49%。2021年5年內大樓為每坪27.3萬元，相較於2020年增加2.41%。整體而言，2021年北區成屋成交價格、住宅平均單價及五年內

大樓平均單價相較於2020年皆有上漲情形。

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。2021年以25~35坪為成交大宗，占30.6%；其次為35~45坪，占19.6%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為38坪，十年成長率為4.56%。2021年平均成交面積為39.0坪，相較於2020年略為減少0.91%。流通天數方面，近十年流通天數平均為87天，十年成長率為82.58%。2021年流通天數為104.8天，相較於2020年只減少0.09%，2021年成屋流通天數與2020年幾乎持平，顯示本區2021年住宅成屋市場銷售速度與2020年相差無幾，市場買氣大致不變。

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，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年後則轉以1,000萬至2,000萬元為大宗。2021年以1,000萬至2,000萬元為主，占37.1%，其次為700萬至1,000萬元，占26.1%。平均總價方面（參見圖2-5-34），近十年平均總價為920萬元，十年成長率為84.96%。2021年平均總價為1,210萬元，相較於2020年增加4.53%。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18.4萬元，十年成長率為94.66%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪21萬元，十年成長率為69.99%。2021年住宅平均單價為每坪24.4萬元，相較於2020年增加17.56%，2021年5年內大樓平均單價為每坪27.8萬元，相較於2020年增加23.11%。整體而言，2021年北屯區成屋成交價格及住宅平均單價及五年內大樓平均單價皆有上漲趨勢。

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。2021年以35~45坪為成交大宗，占28.0%；其次為45~55坪，占22.2%。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5.54%。2021年平均成交面積為43.4坪，相較於2020年減少6.20%。流通天數方面，近十年流通天數平均為87.4天，十年成長率為54.91%。2021年流通天數為80.6天，相較於2020年減少20.79%；成屋流通天數大幅減少，顯示本區2021年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣持續升溫。

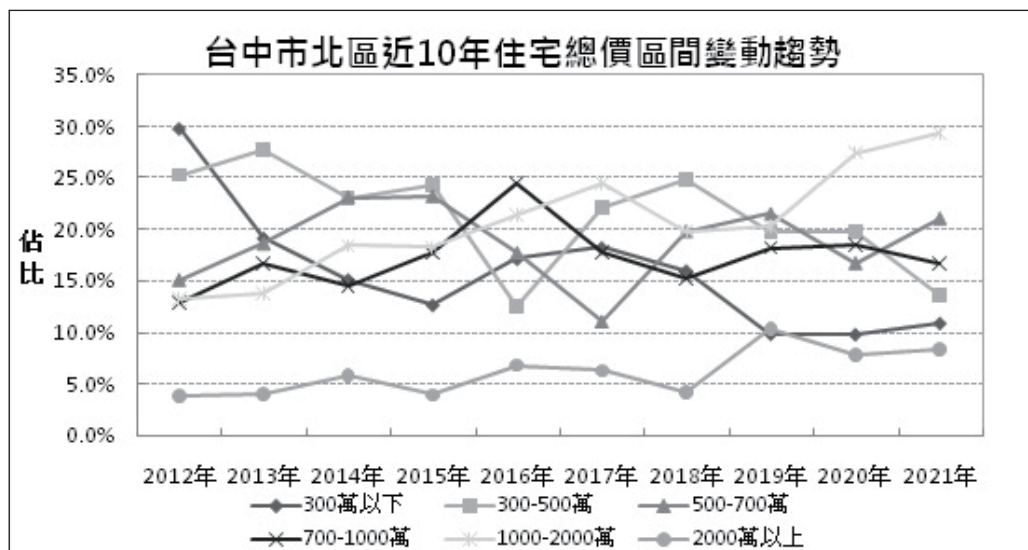


圖2-5-29 2012年至2021年台中市北區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

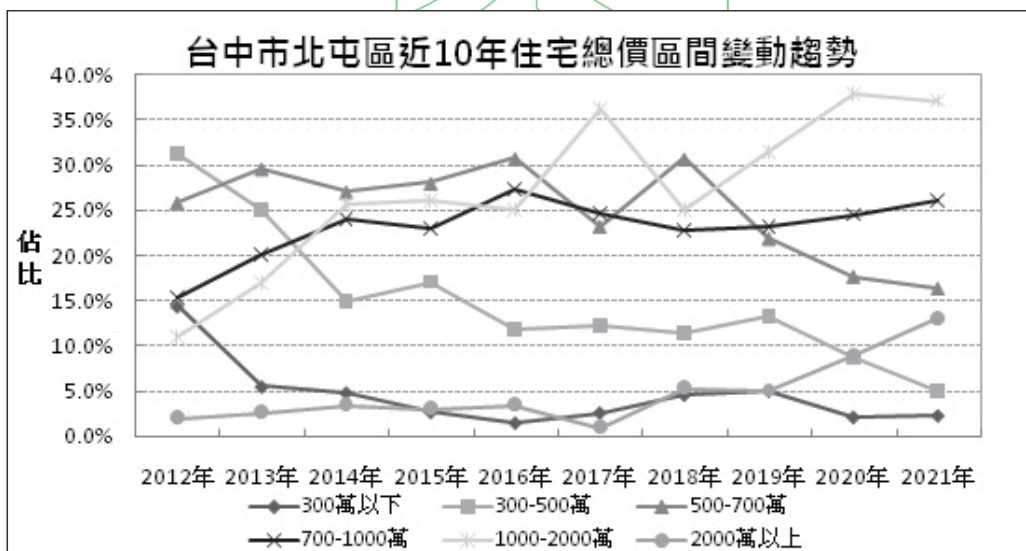


圖2-5-30 2012年至2021年台中市北屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

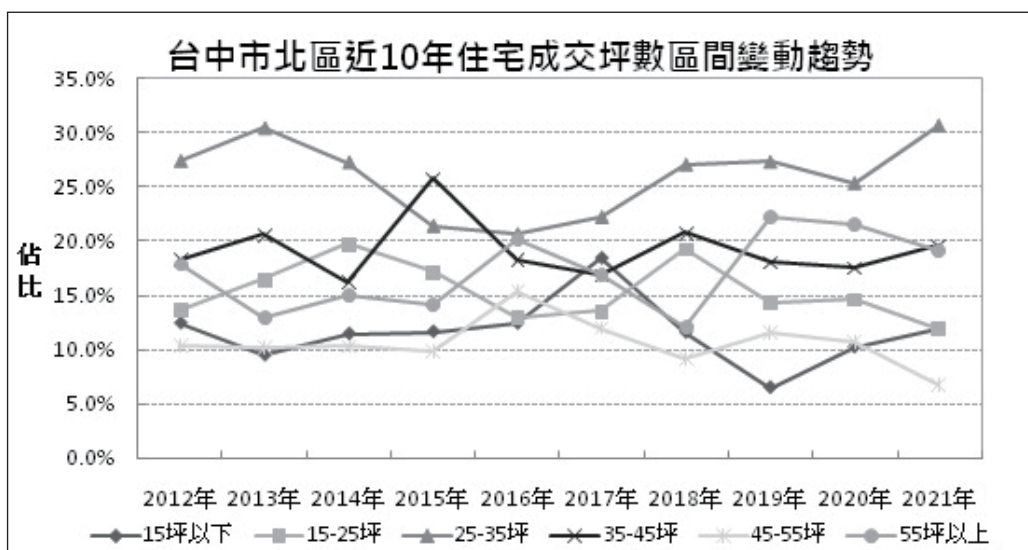


圖2-5-31 2012年至2021年台中市北區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

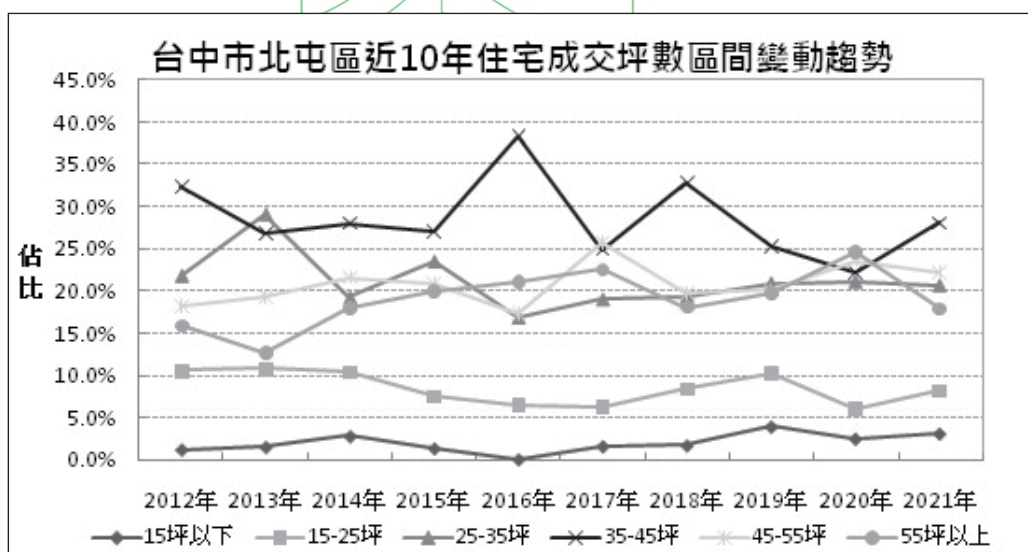


圖2-5-32 2012年至2021年台中市北屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

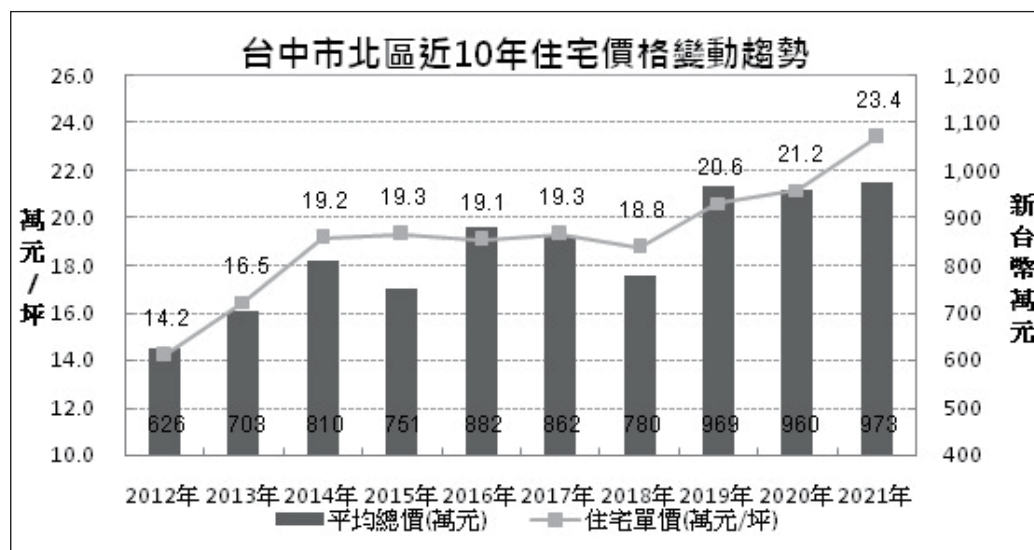


圖2-5-33 2012年至2021年台中市北區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

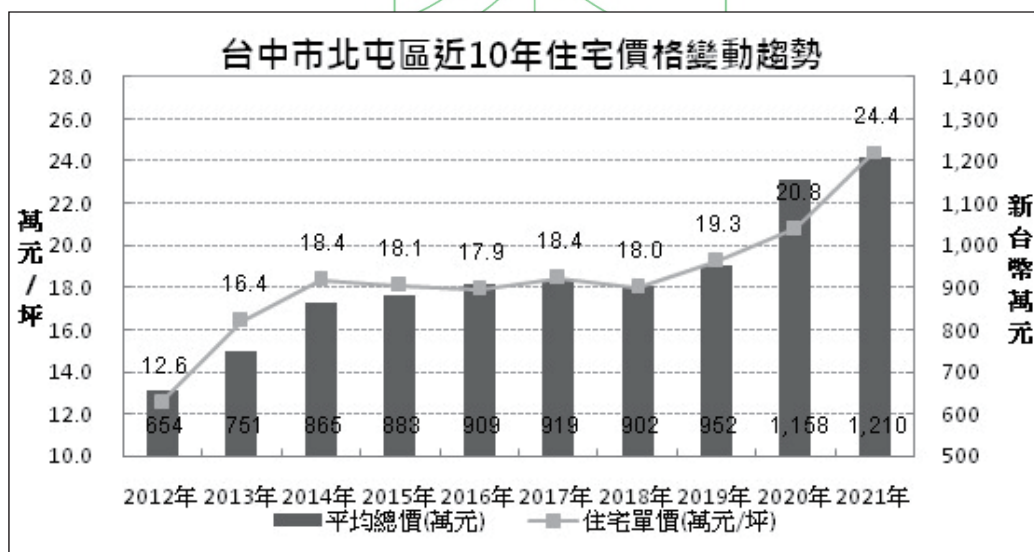


圖2-5-34 2012年至2021年台中市北屯區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

伍、結語

綜觀而論，2021年全球疫情進入後期，但經濟衝擊仍在發酵，消費者端存在需求，但供給面卻無法負荷，出現供不應求狀況，導致整體供給鏈價格升高，進而出現通貨膨脹的情況。整體台中市新推個案市場，因政府祭出打房措施，呈現量縮情形，然而工資與營建成本不斷攀升，價格持續上漲，使預售屋出現「預期漲價」情形，未來房價將產生更多的不確定性。成屋市場之成交價格亦呈現上揚發展，流通天數雖相較去年微幅減少，但仍超過110天，顯示民眾仍多抱持觀望態度。

在2021年新推個案市場方面，推案量（以總銷金額來看）部分，除了西區、北區與太平區，相較於去年減少外，其餘行政區推案規模皆有所成長。其中，北屯區之總銷金額再次蟬聯全市之冠，達729.3億元，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，2021年原台中市透天產品推案少，扣除僅有一筆推案之行政區，透天平均總價以北屯區最高，約達4,817萬元/宅；其次為南屯區之4,498萬元/宅。在大樓產品方面，2021年之大樓平均單價，以西屯區最高，達54.50萬元/坪；其次為南屯區，平均47.05萬元/坪。若以大樓單價成長率來看，扣除僅有一筆推案之行政區，其餘行政區皆為正成長，並以東區成長幅度最大，達32.25%；其次為北屯區之21.63%。綜觀而論，2021年呈現「量縮、價續漲」的格局。2021年新推案熱絡區仍為北屯區和西屯區，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2021年成屋市場方面，整體大台中市成屋市場流通天數相較於2020年差異不大，部分行政區持續突破100天，包括西區、北區、西屯區、南屯區與大里區，流通天數約為三至四個月左右，顯示此些區域成屋市場買方態度仍受新冠肺炎疫情、房地合一2.0與實價登錄2.0影響，持續保守。但部分區域，包括東區、南區、北屯區、太平區，2021年成屋流通天數皆不到100天，顯示此些區域成屋市場可能因政府持續低利率政策，買氣持續升溫。從2021年單位成交價來看，東區、南區、西區、北區、西屯區、北屯區、太平區與大里區以1,000萬至2,000萬元為成交總價大宗；南屯區之成交總價則在2,000萬元以上。從2021年的平均總價看，以南屯區之1,773萬元/宅最高，其次為西屯區之1,464萬元/宅，次之為西區之1,350萬元/宅。而南屯區則是相較於2020年之成長率最高之區域，成長率為21.01%，其次為大里區之

19.53%。從2021年的住宅平均單價來看，相較於2020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28.8萬元居首，其次為西屯區之每坪27.7萬元，再次為西區之每坪25.6萬元；5年內大樓平均單價以南屯區為最高，達每坪34.3萬元，其次為西區之每坪33.6萬元，再次為西屯區之每坪33.1萬元。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。而東區在2021年的住宅平均單價相較於2020年的成長率為20.68%，是行政區中成長幅度最大的地區。而5年內大樓平均單價相較於2020年的成長率最高的行政區亦為東區，成長率為23.92%，顯示東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，2021年平均成交面積，以南屯區的57.2坪居首，其次為西區的50.1坪，再次為西屯區的49.1坪，顯示南屯區、西區與西屯區之成交單價高且成交面積大。綜合上述，2021年整體台中市成屋市場成交流通天數呈現減少情形，表示市場買氣回溫，但西屯區、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，銷售價格較不被該區消費者接受。然而西屯區、南屯區與大里區雖然成交流通天數增加，但其成交價格不減卻反增，顯示此三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。

信義房屋