第六章　台中市住宅市場

楊賀雯[1]、陳瑜憶[2]、孫珮齊[3]

前言

2011 年實施「特種貨物及勞務稅條例（以下簡稱奢侈稅）」，主要是要抑制房地產市場中投資者之短期投機行為。2012 年則施行「不動產交易實價登錄」，為不動產資訊透明，健全不動產市場。而 2014 年政府為了管控房價高漲提出一連串的干預政策，除了奢侈稅外，祭出了「房地合一稅」，其欲取代土地增值稅與房屋稅分離課徵的雙軌制，進而達到不動產交易利得實價課徵的目的。此外，也進行房屋稅相關稅制改革以及年底九合一選舉市長改選，這對台灣整體房地產市場有重大的影響，亦使台中市房地產市場成交量於 2014 年呈現價漲量縮之現象。2014 年國內金融市場，因國際匯率及國際能源持續大幅動盪，再加上國際金融市場不確定性提高，使國內股票市場震盪不穩，但國內物價平穩，資金持續寬鬆，利率波動不大。整體而言，台中市住宅市場，受到政府對房市持續管控，且繼奢侈稅之後，抑制房價之稅制改革房地合一課稅、囤屋稅等議題仍未底定，造成房市投資客退場觀望，交易量顯現萎縮。雖然整體景氣處於穩定發展的階段，薪資增長、利率位於低點，重大公共建設帶動區域發展等利多因素，推估本市住宅市場價格是否持續上揚值得觀察。

台中市政府 2014 年完工的指標性計畫包括 BRT 藍線、台中國家歌劇院落成、市政公園，以及年初揭曉的「10 大爛路」修繕工程等建設工程。其中，台中國家歌劇院被譽為「世界 9 大新地標之一」，此外，市政公園與國家歌劇院同期落成啟用後，將可望刺激台中市文化活動、產業，朝國際級城市的目標邁進一步。2015 年將陸續動工的工程中具指標性計畫包含大宅門特區（水湳經貿

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

園區）之台中城市文化館、台中中央公園、中正國民運動中心、豐富專案、亞太花卉拍賣中心、東勢 - 豐原生活圈快速道路等計畫。在公共運輸建設方面，台中都會區鐵路立體化及捷運化計畫，以及大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫與快捷巴士 (Bus Rapid Transit ,BRT) 計畫最受關注。其中，快捷巴士 (Bus Rapid Transit ,BRT) 於 2014 年 7 月 28 日正式上路，目前以台中火車站為起點，沿台灣大道經東海大學至靜宜大學為藍線優先路段，2015 年 7 月 8 日預計將 BRT 專用車道改為公車專用道，以建構大眾運輸路網並提升公共運輸運量。另外，台中都會區鐵路立體化及捷運化計畫，其對東南區發展有益，且為台中市作整體發展性考量，以鐵路高架化方式為未來全線（烏日到豐原間）台鐵捷運化預作準備。而大眾捷運系統烏日文心北屯線則行經區域包括北屯區、北區、西屯區、南屯區、南區及烏日區，將可紓解交通環境，提高運輸服務水準，均衡都會區發展及提昇生活品質。預期上述重大建設將能提供本市朝向多面向發展，也令本市房地產市場增添更多利多因素。

壹、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 2-6-1 為 2005 年 ~2014 年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，2014 年相較於去年減少 22.73%，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，2014 年相較於去年增加 2.34%，並以 2005 年居首，達 13,908 戶；其次為 2014 年 13,540 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於去年增加 1.97%，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，2014 年相較於去年增加 27.27%，並以 2014 年最高，約達每

宅 3,059 萬元；其次為 2013 年每宅 2,403 萬元。從大樓平均單價來看，2014 年相較於去年增加 26.44%，並以 2014 年居首，達每坪 31 萬元；其次為 2013 年約為每坪 27 萬元。觀察近十年之走向（參見圖 2-6-1），整體來說，雖然推案個數自 2011 年逐年遞減，但推案戶數與總銷金額卻逐年攀升，銷售之價格不論在透天或大樓產品，皆是逐年提高，顯示本市新推個案市場價格穩定成長中，並在 2012 年透天平均每宅總價突破 2,000 萬元，大樓平均每坪單價突破 25 萬元。

表 2-6-1 2005 年 ~2014 年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
2005 年	224	13,908	1,085.68	1,230.85	818.21	14.81	3.57
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

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

圖 2-6-1 2005 年 ~2014 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。

貳、成屋市場分析

台中市成屋市場之供給需求動向，透過近二十年之建造執照戶數、使用執照戶數、家戶數、買賣移轉棟數以及貸款負擔率來觀察。

從供給面向來看（參見圖 2-6-2），透過建造執照戶數與使用執照件數，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。以建造執照戶數而言，台中市於縣市合併前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，之後件數則逐年增加，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 筆大幅度減少至 8,623 筆，減少了 32.74%。而 2010 年縣市合併後建造執照戶數為 12,704 筆，相較於 2009 年增加了 6,855 筆，建商相當看好大台中整體發展，對房地產市場持相當樂觀的態度，但於 2012 年建造執照戶數則下跌至 9,840 筆，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」，使房地產市場成交量在下半年受到影響，呈現量縮之現象。然而，於 2013 年建造執照戶數上升至 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 年建造執照戶數持續增加至 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持續相當看好、樂觀之心態。從使用執照戶數來觀察，台中市於縣市合併前之使用執照戶數整體呈現上升的趨勢，於 2007 年達至最高峰 16,442 筆。之後因金融風暴之關係，使其逐漸下跌至 8,475 筆，而於 2010 年縣市合併後逐漸好轉，除了 2011 年使用執照戶數略為下降外，使用執照戶數整體呈現逐漸上升之情形，2014 年使用執照戶數為 15,521 筆，相較於去年增加 21.06%，表示建商對房地產市場保持樂觀態度且對住宅供給量持續增加。

從需求面向來看（參見圖 2-6-3 與圖 2-6-4），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。以家戶數與買賣移轉棟數來觀察（參見圖 2-6-3），台中市之家戶數逐年增加，至 2014 年之家戶數已達 912,305 戶，相較於 2013 年 897,191 戶，增加了 1.68%，表示台中市為具有發展潛力的都市，台中市之人口逐年增加對房地產之需求隨著增加，刺激台中市房地產市場之活絡。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 年之後則逐年增加之趨勢。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，主要是受到中央稅制改革與住宅政策推行之影響，呈現成交量縮減之現象。至 2014 年之買賣移轉棟數為 47,887 棟，與 2013 年 53,695 棟相較減少 10.82%，表示 2014 年房地產買氣較為平緩。以貸款負擔率而言（參見圖 2-6-4），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。台中市於縣市合併前之消費者貸款負擔率均低於 30%，表示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之現象，於 2014 年貸款負擔率為 35.16%，相較於去年 34.37% 微幅增加 2.30%，表示台中市消費者之房價負擔增加。

台中市成屋市場交易狀況，可從近二十年住宅成屋單位成交價和單位成交坪數之件數，以及成交產品類型來看（參見圖 2-6-5、圖 2-6-7 與圖 2-6-8）。觀察單位成交價（參見圖 2-6-5 與圖 2-6-9），縣市合併前以 300-500 萬元產品為主力，約占台中市成屋市場二成五至四成五，但於 2001 年至 2006 年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。縣市合併後皆以 300-500 萬元產品為主，約占台中市成屋市場的二至三成，但 2014 年則以 500-700 萬元產品為主，而 300-500 萬元產品之市場佔有率則占台中市第二位，約占成屋市場二成。300 萬元以下之住宅成屋成交件數比逐年下跌，至 2014 年該價位產品的成交件數比僅為 9.4%。整體而言，單位成交價在 300 萬元以下產品於 2006 年後成交比則是逐年下降，300-500 萬元產品與 500-700 萬元產品於成屋市場中，各占有約二成之比例。其餘價位產品之成交件數比在 2014 年均有上升，其中又以 700-1000 萬元與 1,000-2,000 萬元之增加幅度最大，相較於 2013 年成長分別 19.68%、20.79%，顯示高價位住宅成屋的買氣漸旺。在平均總價方面（參見圖 2-6-6 與圖 2-6-9），本市平均總價於 1995 年至 2014 年受整體經濟景氣、中央、地方住宅政策等因素所影響，使平均總價產生波動不穩，但整體呈現逐年遞增之趨勢。縣市合併前之成交平均總價約為 496 萬元，而縣市合併後成交之平均總價約 558 萬元，縣市合併前後平均增加為 12.54%。2014 年平均總價達 842 萬元，相較於 2013 年 802 萬元，約增加 5%。而平均單價方面（參見圖 2-6-6），2010 年至 2014 年平均單價亦呈現遞增情況，平均成長率為 11.38%。2014 年平均單價為每坪 19.5 萬元，相較於 2013 年亦增加 7.80%。

在單位成交坪數方面（參見圖 2-6-7 與圖 2-6-10），縣市合併前成屋市場以 35-45 坪產品為主力，而縣市合併後 2010 年至 2012 年以 35-45 坪中等坪數為主力產品，亦為台中市住宅成屋市場之主力坪數，於 2013 年則以 25-35 坪為最大宗，成交件數比占台中市 27.5%。然而，於 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均為 25%。2011 年至 2014 年 25-35 坪及 35-45 坪住宅成屋產品成交件數占本市約五成，為多數購屋者喜愛之產品類型。55 坪以上住宅成屋產品之成交件數比於 2002 年達到最高峰為 28.3%，縣市合併

後呈現逐年下跌趨勢，平均成長率 -10.07%。整體而言，縣市合併後之 15 坪以下、15-25 坪產品，成交件數比例呈現逐年上升，可知中等坪數以下產品較受市場青睞。在流通天數方面，縣市合併前平均流通天數為 67.6 天，縣市合併後平均流通天數為 60.2 天。2014 年流通天數為 62.8 天，相較於去年的流通天數 55.9 天增加 6.22%，似乎成屋市場受住宅政策所影響轉為較平穩狀態。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 2014 年其成交件數占總成交件數比例為 68.3%，其次為透天、別墅，而縣市合併後其占總成交件數比例逐年降低，於 2014 年則占總成交件數比之 9.2%，第三則為套房，其成交件數比例逐年增加，於 2014 年其成交件數比為 8.8%，為近年的最高點。

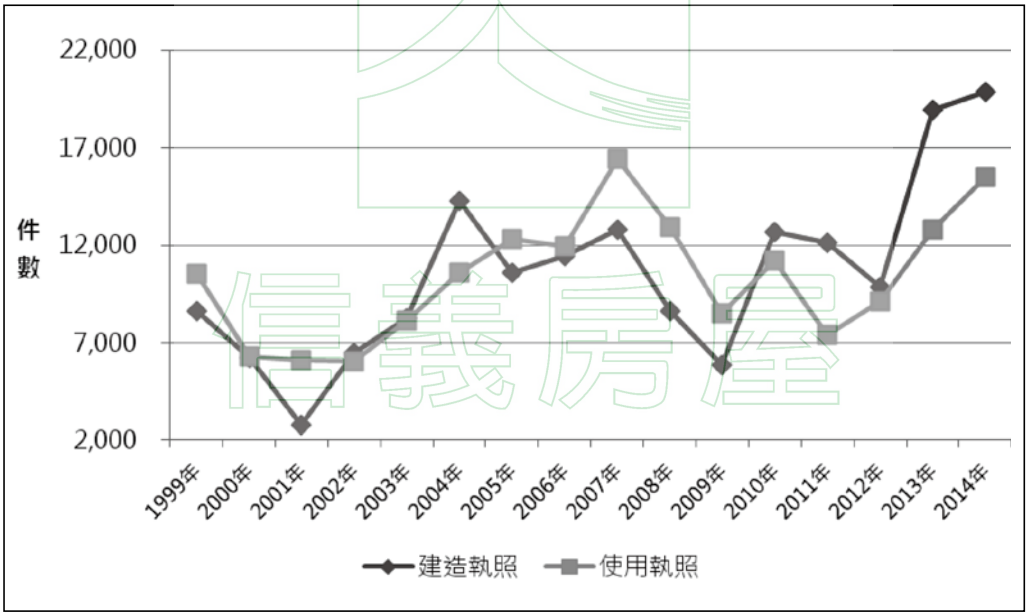

圖 2-6-2 1999 年 ~2014 年台中市建造執照件數與使用執照件數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

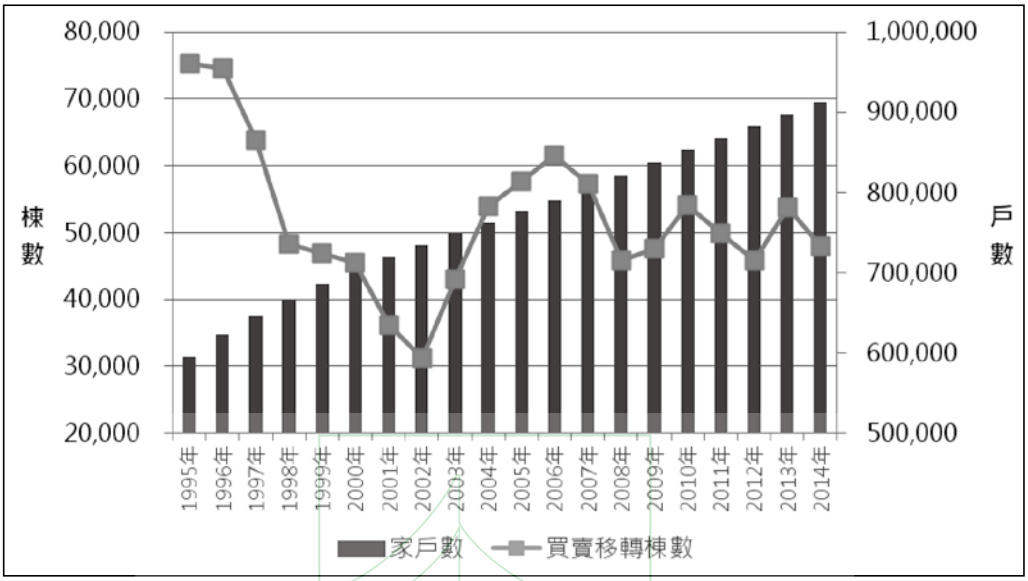

圖 2-6-3 1995 年 ~2014 年台中市家戶數與買賣移轉棟數之分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室提供

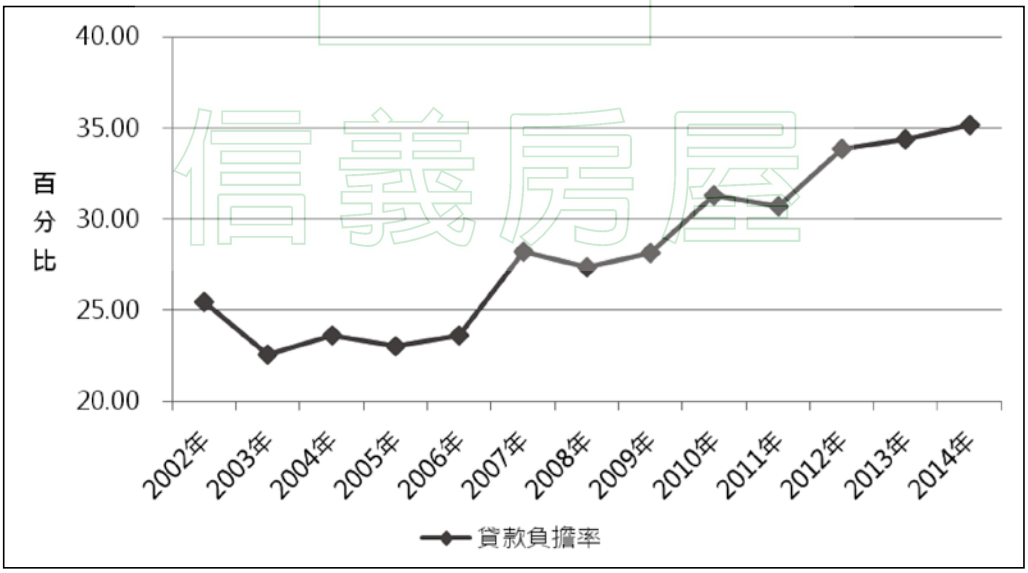

圖 2-6-4 2002 年 ~2014 年消費者之貸款負擔率

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室提供

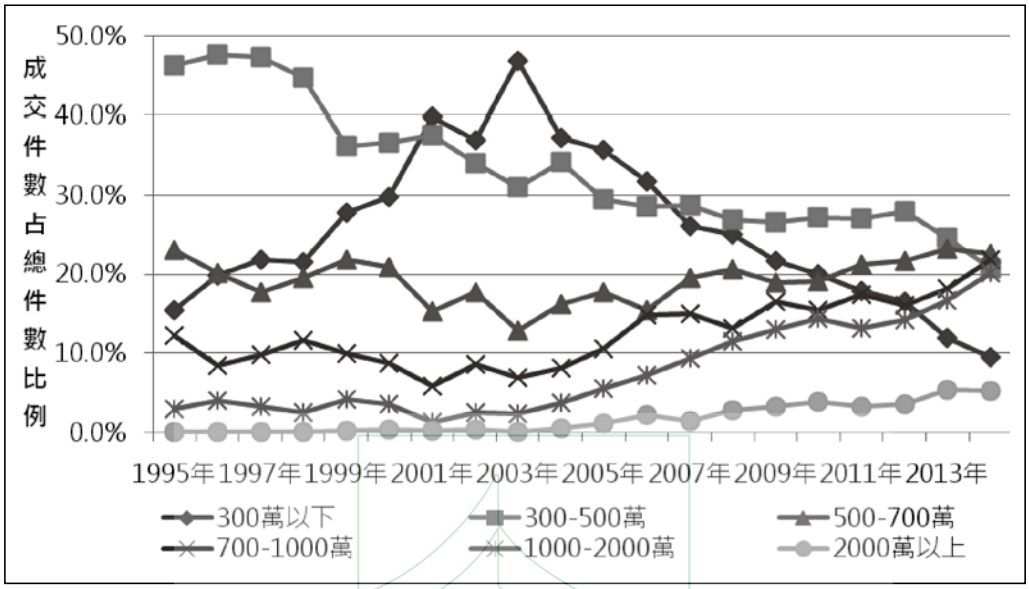

圖 2-6-5 1995 年 ~2014 年台中市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室提供

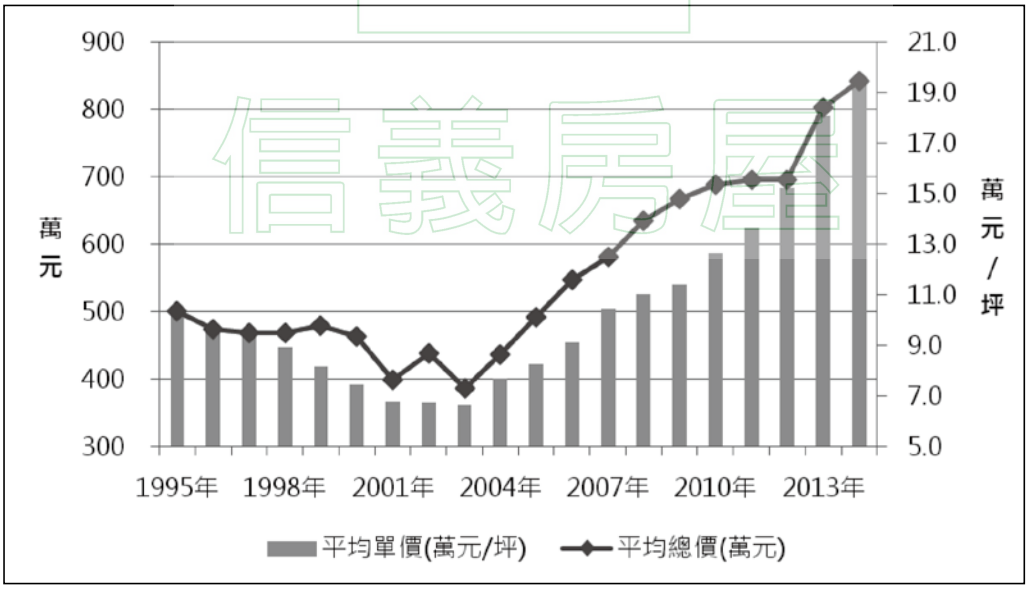

圖 2-6-6 1995 年 ~2014 年台中市住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

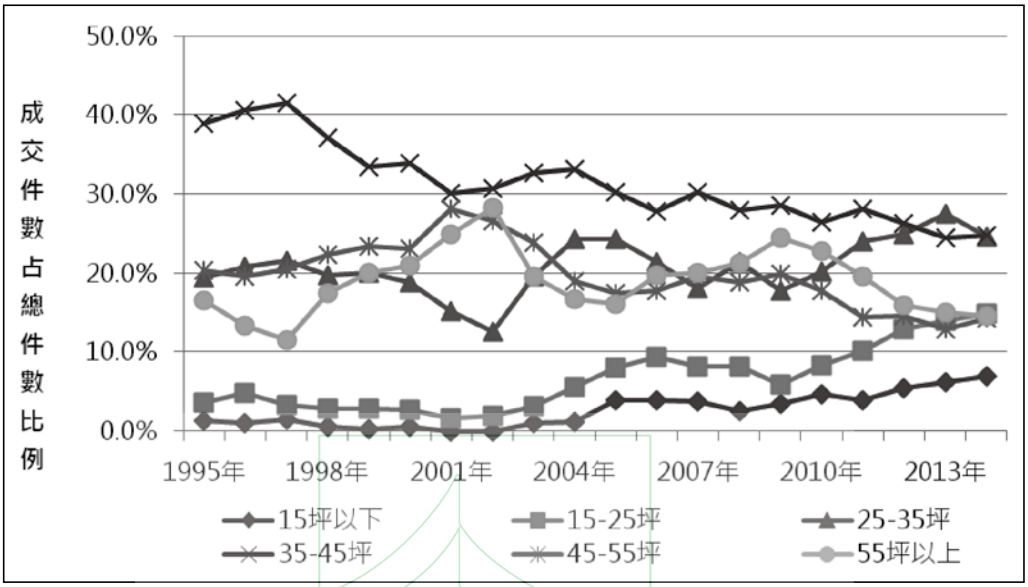

圖 2-6-7 1995 年 ~2014 年台中市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

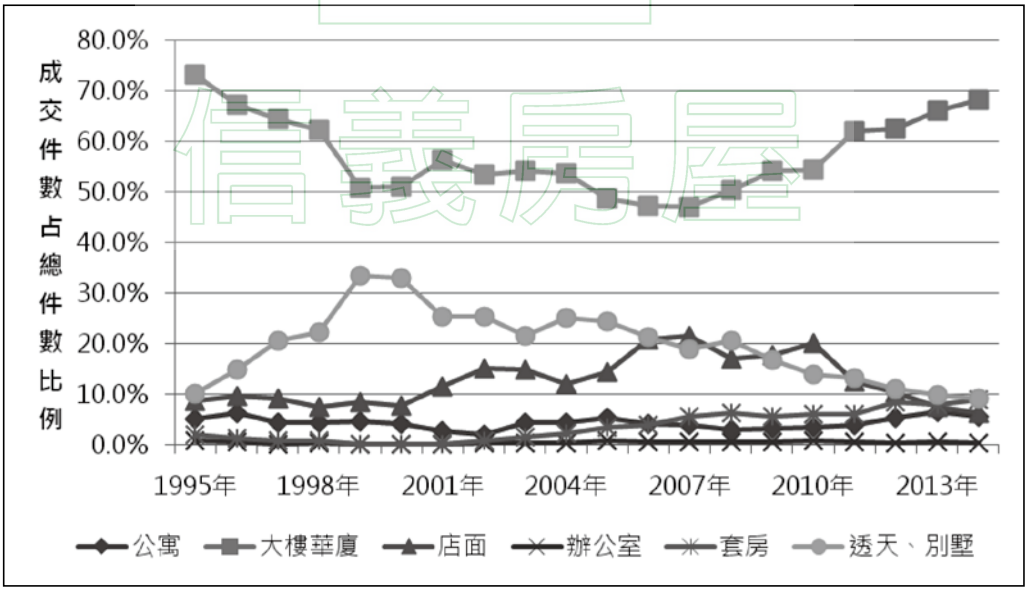

圖 2-6-8 1995 年 ~2014 年成屋產品類型成交比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

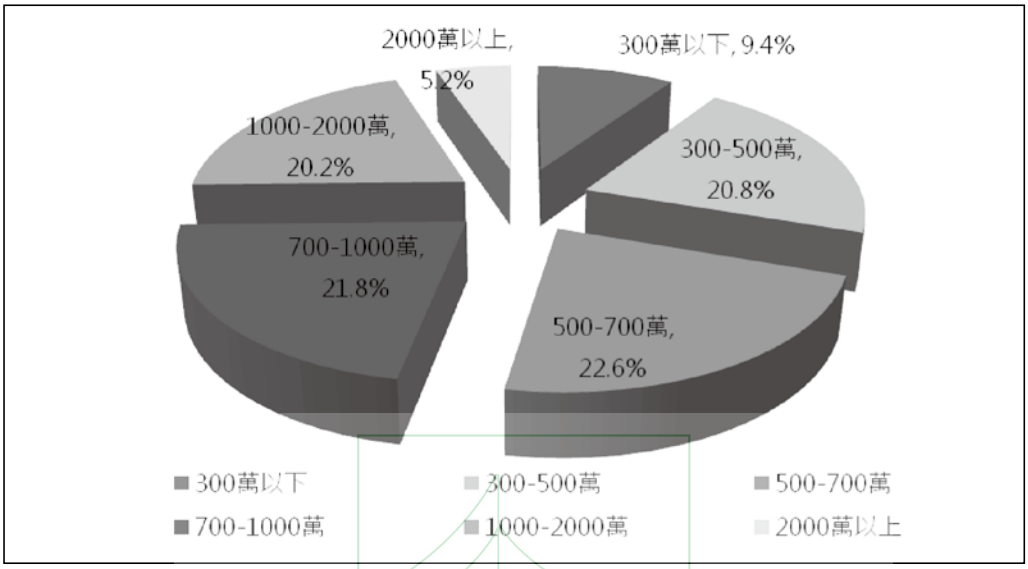

圖 2-6-9 2014 年台中市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

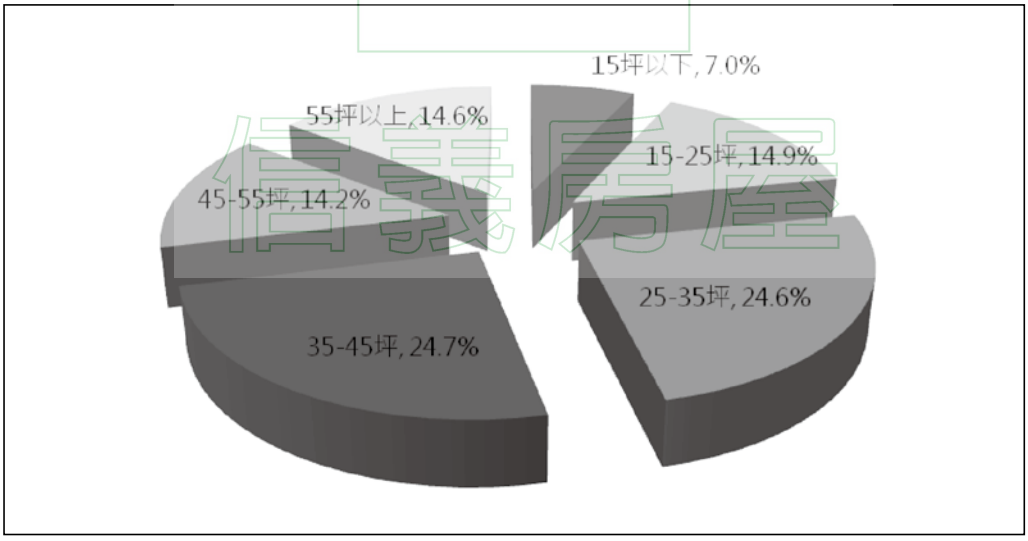

圖 2-6-10 2014 年台中市住宅成屋成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

參、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 20 萬人，亦僅次於北屯區約 24 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；備受矚目的水湳經貿生態園區，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 2-6-2 為 2005 年 ~2014 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，2014 年相較於去年減少 29.63%，並以 2005 年之推案量最大，達 36 個推案；其次為 2007 年，為 31 個推案。從推案戶數來看，2014 年相較於去年減少 17.40%，並以 2007 年居首，達 3,600 戶；其次為 2005 年 3,176 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於去年減少 12.78%，並以 2007 年居首，約達 966 億元；其次為 2013 年約達 581 億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2014 年相較於去年增加 63.28%，並以 2014 年最高，約達每宅 6,715 萬元；

其次為 2008 年每宅 5,131 萬元。從大樓平均單價來看，2014 年相較於去年增加 26.44%，並以 2014 年居首，達每坪 48 萬元；其次為 2009 年約為每坪 40 萬元。觀察近十年之走向，整體來說，雖然推案量與價呈現起伏變化，但 2014 年西屯區之新推個案市場呈現價升量縮的情況，可能與本區在 2014 年完工之台中國家歌劇院與市政公園增添文藝及休閒氣息有關。

表 2-6-2 2005 年 ~2014 年台中市西屯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
2005 年	36	3,176	259.58	1,800.51	1,047.83	16.75	4.47
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

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

觀察本區單位成交價（參見圖 2-6-11），西屯區於 2005 年與 2006 年以 300 萬元以下產品為本區成屋市場之主力產品，但自 2007 年至 2012 年轉為以 300-500 萬元產品為本區成屋市場之主力，而於 2013 年則以 500-700 萬元為主之成交產品，其於 2014 年之成交件數占總成交件數比為 27.4%。近來，500-700 萬元、

700-1,000 萬元產品之成屋成交比例逐年上升，如 700-1,000 萬元成屋於 2014 年成交件數占總成交件數比為 25.1%，相較於 2013 年的 21.9% 增加 3.2%。其他價位產品方面，300-500 萬元產品呈現逐年遞減趨勢，2014 年成交件數占總成交件數比為 14.8%，相較於 2013 年 20.6% 下降 5.8%。而 1,000-2,000 萬元產品雖起伏波動，但整體呈現逐年提升之趨勢，於 2014 年其成交件數比為 16.9%，相較於 2013 年之 13.7% 增加 3.2%。於 2014 年 2,000 萬元以上產品之成交件數比為 6.4%，雖與去年 7.3% 相比較，小幅減少 0.9%，但高價位產品成屋市場維持熱絡狀態。

平均總價方面（參見圖 2-6-13），縣市合併前西屯區平均總價為 599 萬元，而縣市合併後平均總價為 778 萬元，縣市合併前後平均成長率為 30.03%。於 2012 年為縣市合併後最低之平均總價，可能因受奢侈稅及實價登錄之因素所影響。2014 年平均總價則為 873 萬元，相較於 2013 年 865 萬元，小額增加 0.9%。在平均單價方面（參見圖 2-6-13），縣市合併前平均單價為每坪 11.2 萬元，縣市合併後平均單價則為每坪 17.9 萬元，縣市合併前後平均成長率為 60.11%，於 2010 年至 2014 年整體呈現逐年遞增趨勢，2014 年平均單價為每坪 21.9 萬元，相較於 2013 年的每坪 20.8 萬元增加 5.5%。

單位成交坪數方面（參見圖 2-6-12），2012 年之前西屯區皆以 35-45 坪產品為本區成屋市場之主力產品，約占本區成屋市場二至三成。然而，於 2013 年開始轉以 25-35 坪產品為主力，2014 年之成交件數占總成交件數比則為 26.1%。另一方面，15 坪以下之產品占總成交件數比例逐年增加，而 35 坪以上之中上坪數住宅成屋成交件數比亦同變動幅度不大，其中以 35-45 坪產品相較於去年成交件數比增加 1.4%。雖然 2014 年與 2013 年相較變動幅度小，但本區主要以中小坪數成屋住宅較受到消費者喜愛。

流通天數方面，縣市合併前平均流通天數為 68.3 天，縣市合併後平均流通天數為 61.9 天，而 2014 年流通天數為 64.2 天，相較於 2013 年的 54.2 天，增加 18.47%，顯示本區於 2014 年住宅成屋市場銷售速度較緩慢，市場買氣轉向低迷。

信義房屋

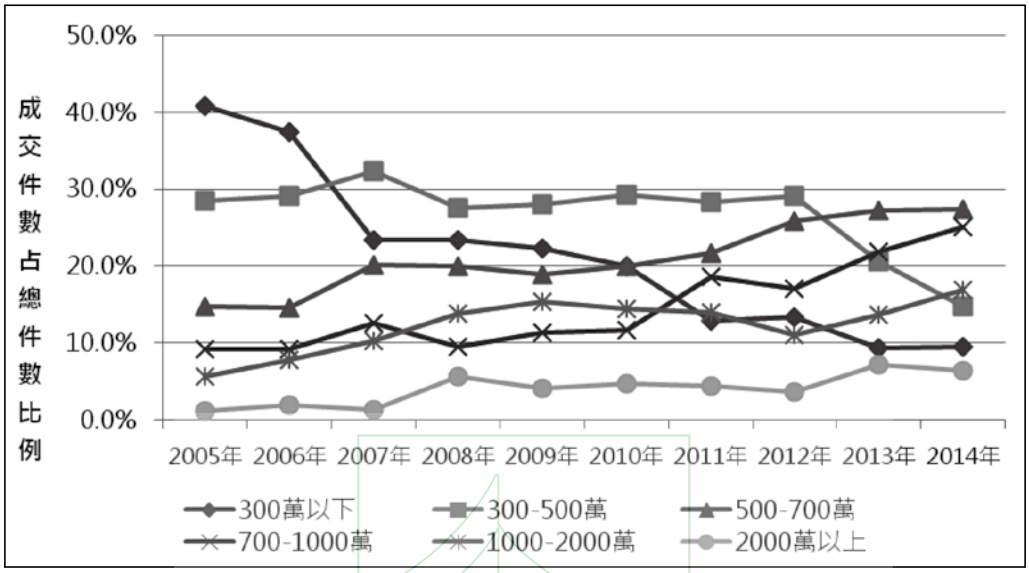

圖 2-6-11 2005 年 ~2014 年西屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

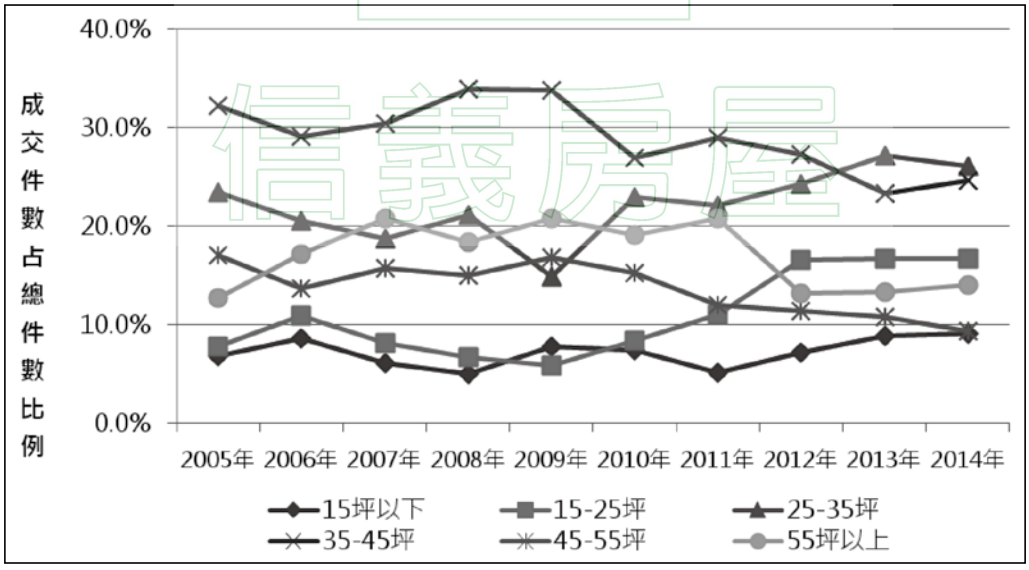

圖 2-6-12 2005 年 ~2014 年西屯區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

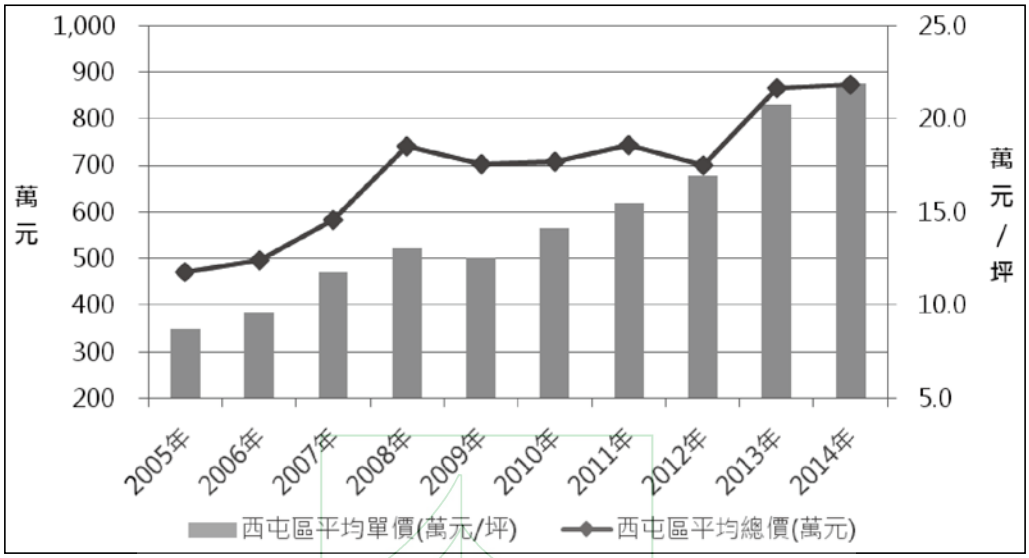

圖 2-6-13 2005 年 ~2014 年西屯區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

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 年底進駐的好市多賣場，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 2010 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，南屯區被房仲業者視為房價最為穩固之地區，成為新推個案熱門選址之區域之一。

（一）代銷市場

表 2-6-3 為 2005 年 ~2014 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，2014 年相較於去年減少 17.65%，並以 2007 年之推案量最大，達 18 個推案；其次為 2010 年與 2013 年，同為 17 個推案。從推案戶

數來看，2014 年相較於去年增加 72.51%，並以 2014 年居首，達 1,820 戶；其次為 2007 年之 1,377 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於去年增加 16.20%，並以 2014 年居首，約達 337.3 億元；其次為 2013 年約達 290 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2014 年相較於去年增加 129.87%，並以 2014 年最高，約達每宅 5,156 萬元；其次為 2010 年每宅 3,776 萬元。從大樓平均單價來看，2014 年相較於去年增加 11.24%，並以 2014 年居首，達每坪 38 萬元；其次為 2013 年約為每坪 34 萬元。觀察近十年之走向，整體來說，雖然推案量與價格呈現起伏變化，但 2014 年南屯區之新推個案市場呈現價量齊揚的情況，顯示本區房市之熱絡程度。

表 2-6-3 2005 年 ~2014 年台中市南屯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
2005 年	7	1,122	67.50	1,880.64	930.67	13.54	1.48
2006 年	10	868	99.70	2,598.46	1,462.95	16.41	3.41
2007 年	18	1,377	216.80	2,777.51	1,302.85	22.21	5.03
2008 年	16	1,132	246.10	2,120.24	835.88	27.29	8.05
2009 年	3	244	18.50	2,840.59	1,681.10	19.15	4.94
2010 年	17	1,193	252.40	3,776.63	2,895.99	29.05	10.62
2011 年	10	938	177.68	1,937.50	88.39	27.10	10.86
2012 年	11	1,022	213.70	3,057.05	2,252.25	30.89	6.88
2013 年	17	1,055	290.27	2,243.30	322.16	34.43	10.54
2014 年	14	1,820	337.30	5,156.78	461.96	38.30	14.79

資料來源：信義房屋企劃研究室

（二）成屋市場

以單位成交價面向來看（參見圖 2-6-14），南屯區於 2005 年至 2007 年以 300-500 萬元產品為本區成屋市場之主力產品，約占成交件數比例四成，2008 年與 2009 年則提升以 500-700 萬元產品為主力。然而縣市合併後，於 2010 年至 2014 年本區以 1,000-2,000 萬元為主力產品，其產品之成交件數比 2014 年為 33.2%，與去年 30.2% 相較，增長 10%。本區 700 萬元以上產品之成交件數占總成屋市場約五至六成，則顯示本區高價位住宅成屋市場較為活絡。

平均總價方面（參見圖 2-6-16），縣市合併前平均總價為 646 萬元，縣市合併後之平均總價為 931 萬元，近十年來呈現逐年增加之趨勢，且五年內成長幅度大，從 2010 年 818 萬元上升至 2014 年 1,083 萬元，平均成長率為 6.79%。平均單價方面（參見圖 2-6-16），近十年與平均總價亦同呈逐年上升之趨勢，縣市合併前平均每坪 10.7 萬元，而縣市合併後之平均每坪 17.7 萬元，從 2010 年平均每坪 14.2 萬元至 2014 年平均每坪 21.6 萬元，平均成長率為 11.48%。

從單位成交坪數來看（參見圖 2-6-15），南屯區於縣市合併前以 35-45 坪及 55 坪以上產品為本區成屋市場之主力，占約成交件數比例二成五至三成。而縣市合併後，於 2011 年以 35-45 坪產品為主力產品，其餘年份皆以 55 坪以上之大坪數產品為主力。然而，2014 年則以 35-45 坪與 45-55 坪等坪數為成交件數比最多之產品，各占 24.4%；其次則為 55 坪以上之產品，占 22.7%，與 2013 年相比較有下跌情形，減少 7.7%。其餘單位成交坪數均呈現上升趨勢，但 25-35 坪產品之成交件數比於 2014 年為 16.3%，與 2013 年微幅減少 6.2%。

流通天數方面，縣市合併前之平均流通天數為 69.9 天，於縣市合併後平均流通天數則為 63.4 天，縣市合併前後減少 9.27%，而 2014 年流通天數為 65.5 天，相較於去年 56.9 天增加了 8.6 天，增加 15.13%。

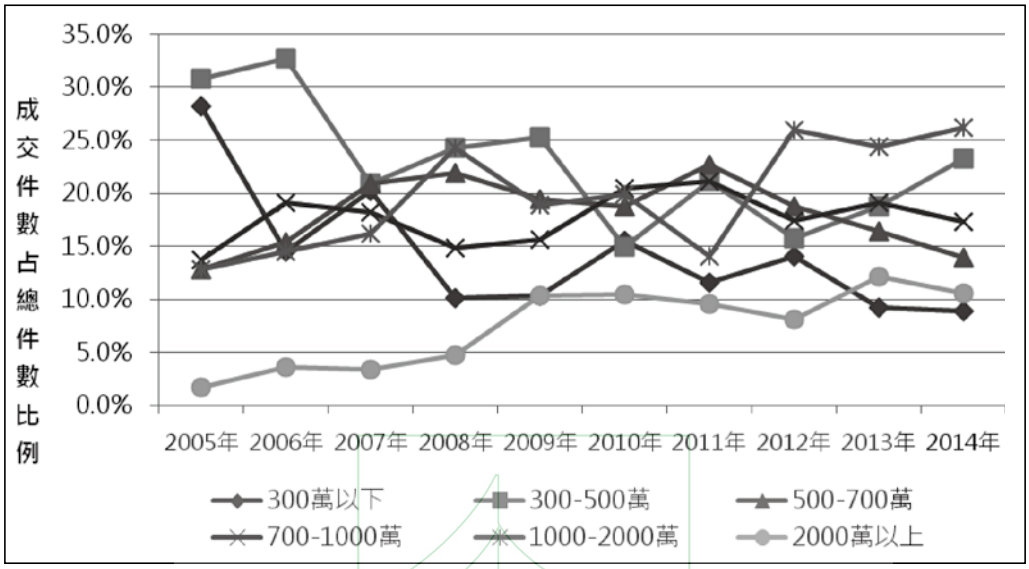

圖 2-6-14 2005 年 ~2014 年南屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

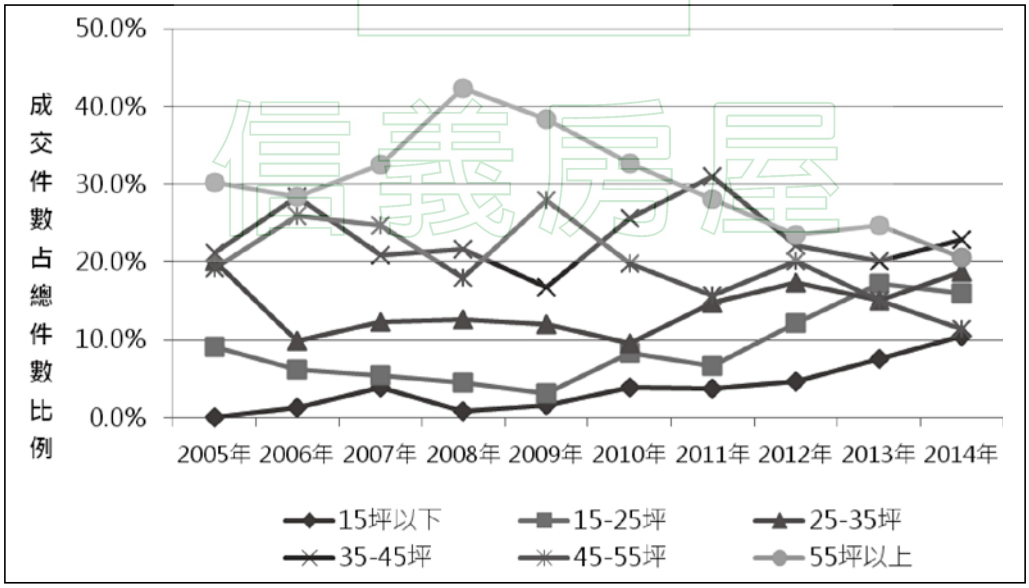

圖 2-6-15 2005 年 ~2014 年南屯區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

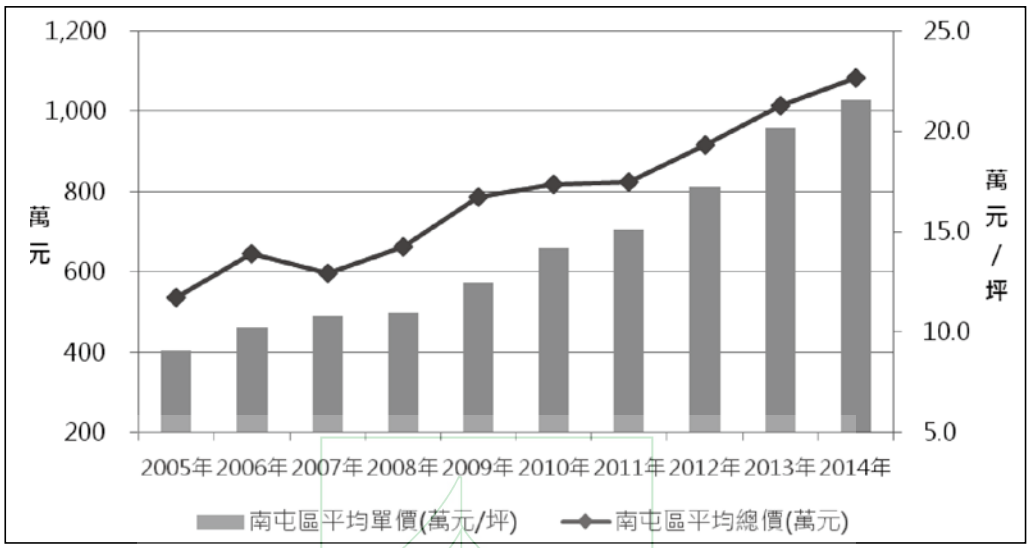

圖 2-6-16 2005 年 ~2014 年南屯區成屋平均總價、平均單價之比例分析

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，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。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，公民營鐵公路車站均設於此。重要幹道之臺灣大道一段、建國路、自由路、中華路等道路，以及快捷巴士 (Bus Rapid Transit, BRT) 藍線之台中火車站、彰化銀行站、第二市場 / 仁愛醫院站等設站，並於未來台鐵捷運紅線將於本區設站，本區之交通相當發達。近年來商業經營型態改變、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，並且其他地區重劃區陸續開發，導致中區商業機能逐漸沒落，且因幅員較小，人口逐年減少。

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。地屬台中盆地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區，較少有新推案，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。本區近十年以 2010 年推案量較高，達 89 戶，總銷金額為 8.8 億元。

反觀西區，其新推案量相較於中區出色。表 2-6-4 為 2005 年 ~2014 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，2014 年相較於去年減少 5 個推案數，並以 2006 年之推案量最大，為 17 個推案數；其次為 2005 年，為 14 個推案。從推案戶數來看，2014 年相較於去年減少高達 91.32%，並以 2005 年居首，為 1,394 戶；其次為 2006 年 1,151 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於 2013 年減少高達 90.78%，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，2013 年相較於去年增加 55.56%，並以 2013 年最高，約達每宅 5,833 萬元；其次為 2012 年每宅 3,750 萬元。從大樓平均單價來看，2014 年相較於 2013 年減少 2.14%，並以 2012 年居首，達每坪 42 萬元；其次為 2013 年約為每坪 38 萬元。觀察近十年之走向，整體來說，雖然推案量與價呈現起伏變化，但近年大致呈現價升量縮之趨勢。

表 2-6-4 2005 年 ~2014 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
2005 年	14	1,394	139.95	2,291.53	870.37	15.36	2.63
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

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

依單位成交價來看（參見圖 2-6-17），西區近十年來的單位成交價之主力產品有所變動，縣市合併前以 300-500 萬元產品為本區成屋市場之主力產品，縣市合併後，於 2010 年以 700-1,000 萬元產品為成屋市場之主力，其成交件數占總成交件數比為 20.4%，2011 年則成屋市場主力產品價位下降至 500-700 萬元，其占總成交件數比之 22.7%，而 2012 年至 2014 年主力產品之單位成交價轉換為高價位 1,000-2,000 萬元，於 2014 年其成交件數占總成交件數比為 26.2%。2014 年相較於 2013 年，單位成交價 300-500 萬元及 1,000-2,000 萬元產品之成交件數比為遞增趨勢，其餘價位住宅成屋成交件占比均為下跌的情形。平均總價方面（參見圖 2-6-19），縣市合併前平均總價為 768 萬元，縣市合併後之平均總價為 967 萬元，近十年來呈現逐年增加之趨勢，且五年內成長平穩，從 2010 年 927 萬元上升至 2014 年 993 萬元。平均單價方面（參見圖 2-6-19），近十年與平均總價亦同呈逐年上升之趨勢，縣市合併前平均每坪 11.9 萬元，而

縣市合併後平均每坪 18.3 萬元，從 2010 年平均每坪 15 萬元上升至 2014 年平均每坪 22 萬元。

在單位成交坪數方面（參見圖 2-6-18），本區近十年單位成交坪數之主力產品有所不同，縣市合併前以 55 坪以上產品為本區成屋市場之主力產品，其約占成交件數比二成五至四成。縣市合併後主力產品之單位成交坪數下跌為 35-45 坪產品，其占總成交件數比的 22.8%。2014 年相較於 2013 年，單位成交坪數為 15-25 坪、45-55 坪與 55 坪以上之住宅成屋成交件數比有下降的情況，其中 55 坪以上產品下跌幅度較大，減少 4.3%，其餘坪數的住宅成屋成交件數比則有上升趨勢，以 25-35 坪產品之成交件數比增加幅度較多，增加 3.6%。在流通天數方面，縣市合併前平均流通天數為 72.1 天，縣市合併後平均流通天數為 62.1 天，平均減少了 13.85%，而於 2014 年流通天數為 64.2 天，相較於 2013 年的 68.7 天，減少了 6.57%，顯示本區成屋市場略有增溫。

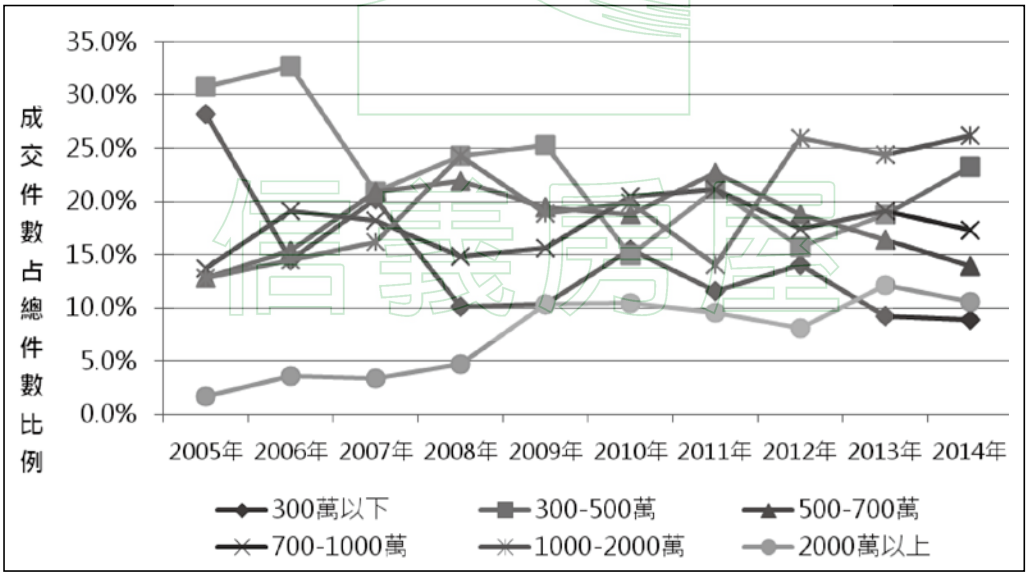

圖 2-6-17 2005 年 ~2014 年西區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

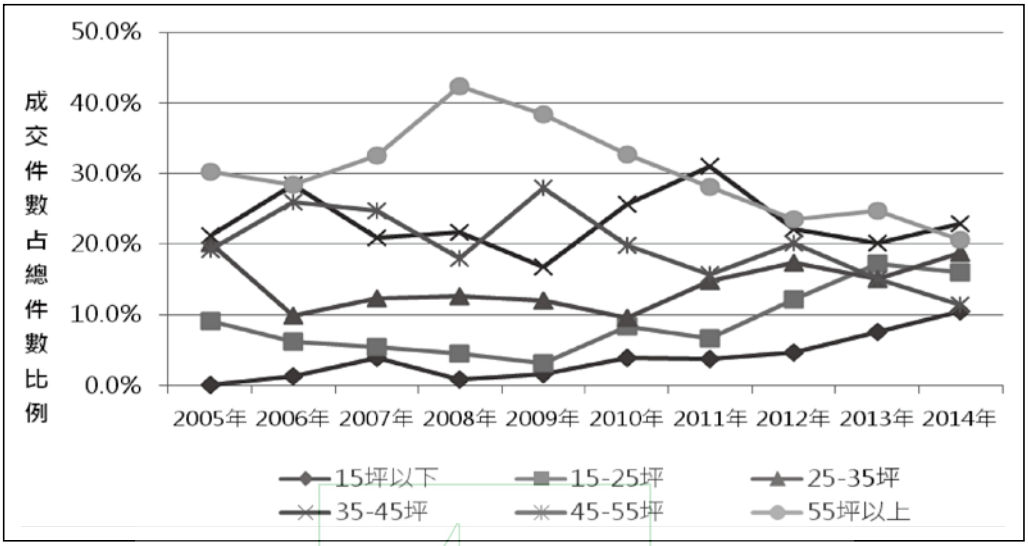

圖 2-6-18 2005 年 ~2014 年西區成屋單位成交坪數之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

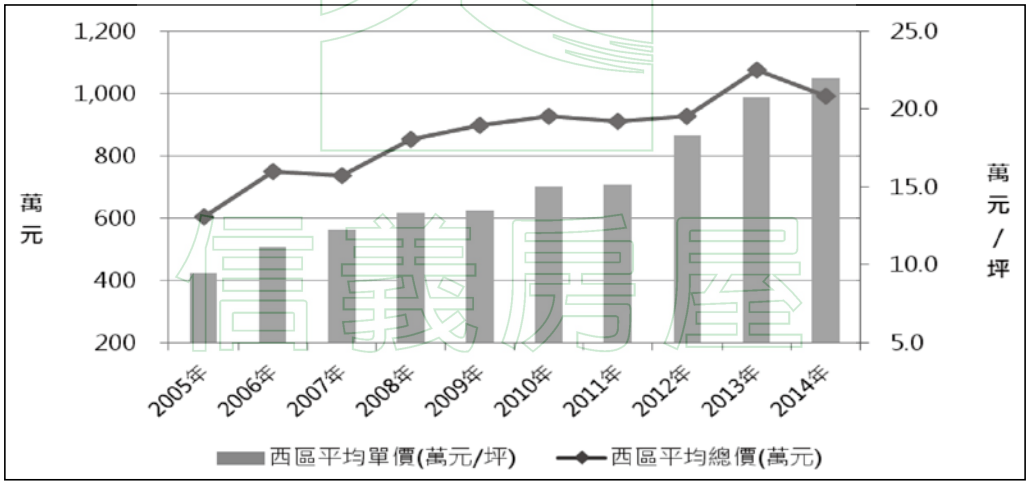

圖 2-6-19 2005 年 ~2014 年西區成屋平均總價、平均單價之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

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 萬人。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，且未來台鐵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。目前台中市政府正著手規劃太平產業園區的設置。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 2-6-5 為 2005 年 ~2014 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，2014 年相較於 2013 年減少 11 個推案數，並以 2013 年之推案量最大，為 14 個推案數；其次為 2005 年，為 11 個推案。從推案戶數來看，2014 年相較於 2013 年減少 61.66%，並以 2005 年居首，為 711 戶；其次為 2009 年 645 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於 2013 年減少 69.01%，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，近年大樓推案較多，2014 年相較於 2013 年增加 18.24%，約達每坪 26 萬元。觀察近十年之走向，整體來說，推案量在 2005 年較為出色，推案價則自 2012 年起大幅上揚，顯示本區在近 3 年似乎逐漸活絡起來。

表 2-6-6 為 2005 年 ~2014 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，2014 年相較於 2013 年減少 3 個推案數，並以 2012 年之推案量最大，為 27 個推案數。從推案戶數來看，2014 年相較於 2013 年增加 18.28%，並以 2012 年居首，為 1,424 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於 2013 年增加 13.99%，並以 2014 年居首，約達 137 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，以 2012 年最高，約達每宅 2,229 萬元；其次為 2014 年約每宅 1,562 萬元。從大樓平均單價來看， 2014 年相較於 2013 年增加 14.60%，約達每坪 22 萬元。觀察近十年之走向，整體來說，推案量自 2011 年起，逐漸增加，透天與大樓產品價位也逐步提升，因本市位於原台中市周邊行政區，可能與 2010 年年底縣市合併升格利多因素有極大的關係。

表 2-6-5 年 2005~2014 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
2005 年	11	711	64.50	1,022.13	299.14	9.80	-
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

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表 2-6-6 2005 年 ~2014 年台中市太平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
2005 年	10	389	23.75	664.23	227.84	-	-
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	1159.85	601.75	-	-
2011 年	22	978	91.39	1294.12	563.10	15.10	2.18
2012 年	27	1424	119.07	2229.83	1284.80	17.25	0.87
2013 年	12	1072	120.80	1459.65	377.34	19.38	5.09
2014 年	9	1268	137.70	1562.71	52.73	22.21	3.62

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

依單位成交價來看，東區近十年來的單位成交價之主力產品有所變動（參見圖 2-6-20），縣市合併前 2005 年、2007 年與 2008 年以 300 萬元以下產品為本區成屋市場之主力，其約占總成交件數之四成至五成，而 2006 年與 2009 年則是以 700-1,000 萬元高價位產品為主力，其約占總成交件數之三成五至四成。縣市合併後，於 2010 年與 2012 年成屋市場之主力，約三成位於 700-1,000 萬元的價位區間，但 2011 年、2013 年及 2014 年則成屋市場主力產品價位下降至 300-500 萬元，2014 年其占總成交件數比之 37.5%。而太平區十年來的單位成交價之主力產品有所變動（參見圖 2-6-21），縣市合併前之台中縣太平鄉，於 2005 年以 300 萬元以下產品為成屋市場主力，2006 年與 2007 年則上升改以 300-500 萬元產品為主力。縣市合併後之太平區於 2010 年至 2012 年的主力產品之單位成交價為 500-700 萬元，而 2014 年主力產品之單位成交價則為 700-1,000 萬元，其成交件數占總成交件數比為 29.2%。2014 年相較於 2013 年東區之單位成交價 500-700 萬元、1,000-2,000 萬元及 2,000 萬元以上產品之成交件數比為遞增趨勢。其中，以 500-700 萬元之單位成交價變動幅度較大，其成交件數比為 15.6% 與去年相較增加 9.4%；其餘價位住宅成屋成交件數比均有下跌的情形，其中東區主力產品價位之 300-500 萬元，其價位產品之成交件數比下跌幅度最大，相較去年減少了 12.5%。而太平區則是以 300-500 萬元、700-1,000 萬元及 1,000-2,000 萬元產品之成交件數比為遞增趨勢。其中太平區主力產品價位之 700-1,000 萬元，其價位產品之成交件數比增加幅度最大，相較去年增加了 15.7%，表示太平區之高價位產品於成屋市場較為熱絡；其餘價位住宅成屋成交件數比均有下跌的情形，其中以 300 萬元以下之單位成交價變動幅度較大，其成交件數比為 5.2% 與去年相較減少 17.3%。

在平均總價方面（參見圖 2-6-24），東區近十年平均總價起伏不定，但整體趨勢為向上成長，縣市合併前平均總價約為 573 萬元，縣市合併後，其住宅成屋的平均總價之平均為 674 萬元，平均成長率 17.59%。2014 年平均總價 861 萬元與 2013 年 640 萬元相較大幅度增加了 34.51%；而太平區之縣市合併前平均總價約為 408 萬元，縣市合併後除 2011 年略為下跌外，平均總價整體呈現上

揚的情形，其 2010 年至 2014 年住宅成屋的平均總價之平均為 632 萬元，縣市合併前後平均成長率為 54.78%。2014 年平均總價為 800 萬元與去年相較增加了 17.43%。在平均單價方面（參見圖 2-6-24），東區近十年則是呈現逐年遞增趨勢，縣市合併前平均單價約為每坪 4.9 萬元，縣市合併後平均單價之平均為每坪 10.7 萬元；而太平區縣市合併前平均單價約為每坪 4.6 萬元，縣市合併後五年平均單價與東區亦同呈現逐年上升的情形，其五年平均單價之平均為每坪 8.5 萬元，東區、太平區依平均單價來看，各區之成屋市場均相當熱絡，若依 2014 年平均總價而言，東區成長幅度大於太平區，可能原因為未來台鐵捷運紅線將於東區設站，帶動東區之房地產市場一波熱潮。

在單位成交坪數方面，東區近十年單位成交坪數之主力產品主要為 35-45 坪（參見圖 2-6-22），於 2014 年其占總成交件數比的 52.2%。太平區近十年單位成交坪數之主力產品也是 35-45 坪（參見圖 2-6-23），於 2014 年其占總成交件數比的 34.5%。

在流通天數方面，於東區縣市合併前之平均流通天數為 91.3 天，縣市合併後五年平均流通天數為 71.6 天。2014 年流通天數為 105.4 天，相較於 2013 年的 52.7 天，增加了 1 倍的天數；而太平區縣市合併前之平均流通天數為 77.2 天，縣市合併後五年平均流通天數為 64.8 天，2014 年流通天數為 60.5 天，相較去年 62.3 天，減少 2.86%。

信義房屋

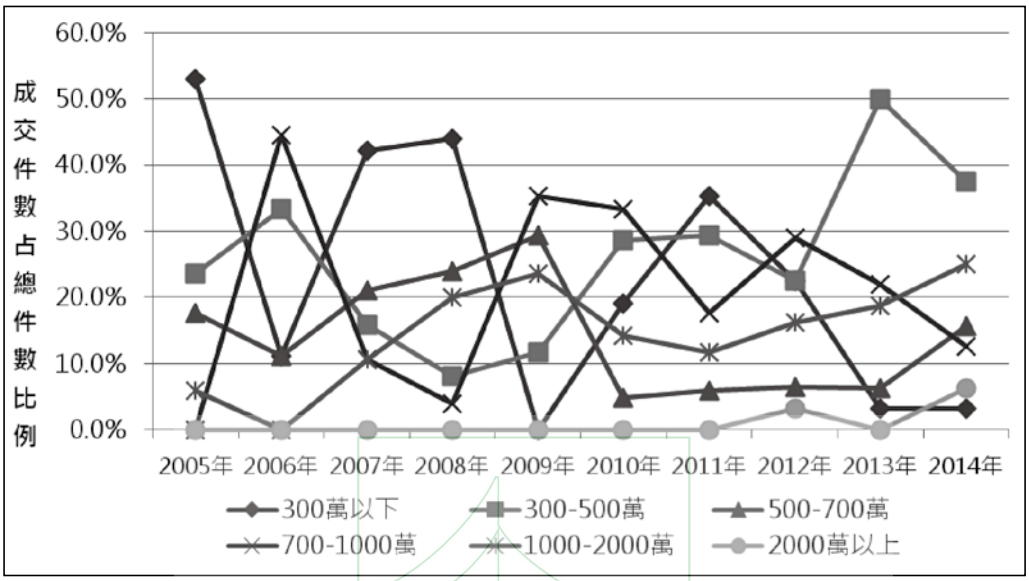

圖 2-6-20 2005 年 ~2014 年東區住宅成屋成交總價各區間之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

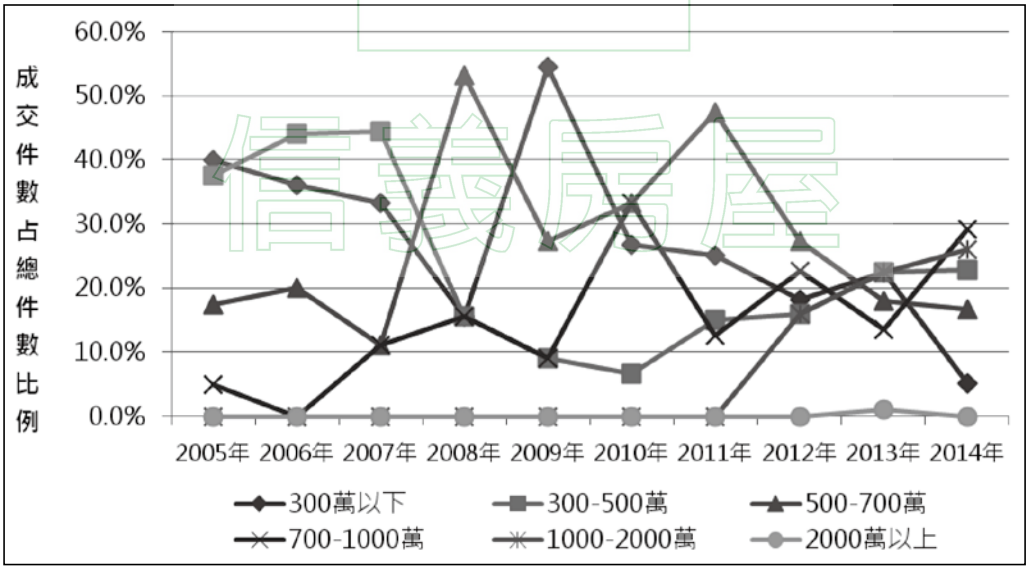

圖 2-6-21 2005 年 ~2014 年太平區住宅成屋成交總價各區間之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

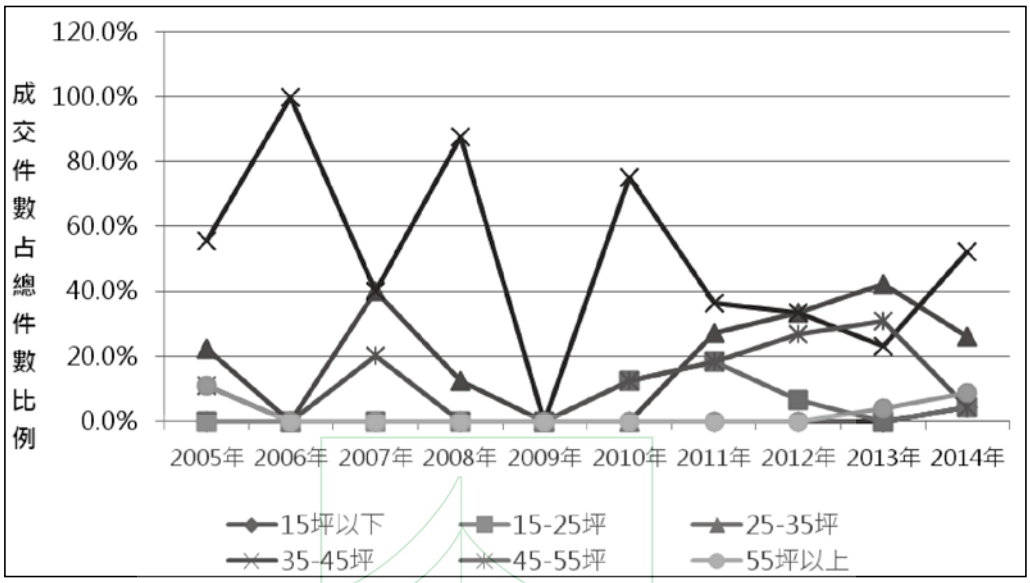

圖 2-6-22 2005 年 ~2014 年東區成屋單位成交坪數之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

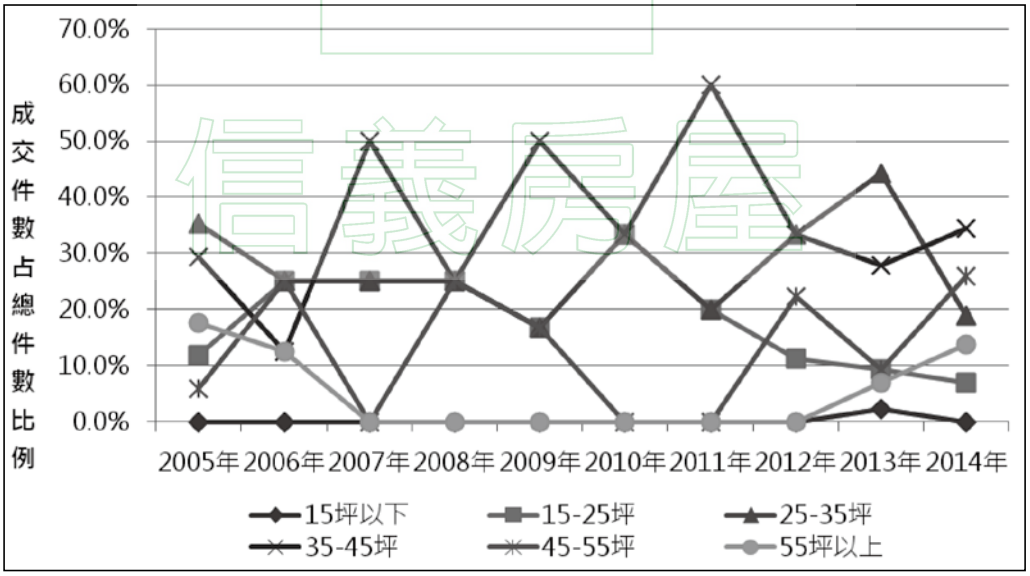

圖 2-6-23 2005 年 ~2014 年太平區成屋單位成交坪數之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

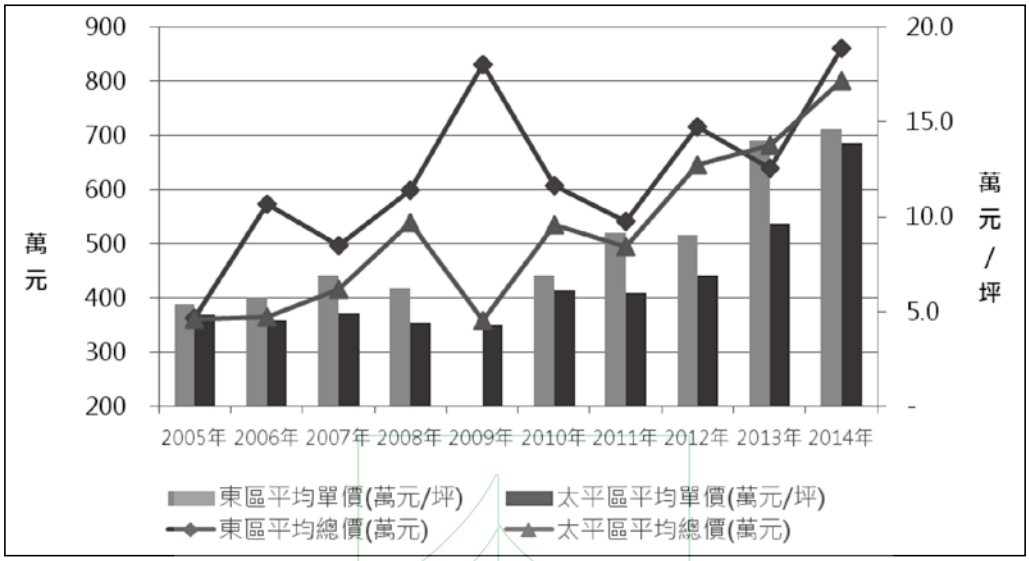

圖 2-6-24 2005 年 ~2014 年東區、太平區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

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於鄰近行政區來得低。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在本區設置幸福好宅，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高快速路網，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基。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 2-6-7 為 2005 年 ~2014 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，2014 年相較於 2013 年增加 7 個推案數，成長 1 倍。從推案戶數來看，2014 年相較於 2013 年增加 66.28%，並以 2005 年居首，為 1,512 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於 2013 年增加 111.80%，約達 147 億元。從大樓平均單價來看，2014 年相較於 2013 年增加 12.89%，約達每坪 29 萬元。整體來說，隨著鐵路高架捷運化之工程推動，預期即將帶來交通之便利性，本區推案量穩定成長中，大樓產品市場價格亦逐步提升。

表 2-6-8 為 2005 年 ~2014 年大里區新推個案市場推案規模概況。從推案個數來看，2014 年相較於 2013 年減少 9.09%，並以 2011 年之推案量最大，為 22 個推案數。從推案戶數來看，2014 年相較於 2013 年增加 31.29%，為 1,309 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於 2013 年增加高達 90.15%，約達 166 億元。從大樓平均單價來看，2014 年相較於 2013 年增加 59.35%，約達每坪 27 萬元。整體來說，隨著 2010 年年底縣市合併升格開始，本區因鄰近原台中市，不論透天或大樓產品，價格皆逐步抬升，顯示本區房地產市場備受看好。

表 2-6-7 2005 年 ~2014 年台中市南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
2005 年	14	1512	74.38	1,146.24	412.46	12.33	1.26
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	1204	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	1144	147.20	2,027.78	467.81	29.68	3.30

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表 2-6-8 2005 年 ~2014 年台中市大里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
2005 年	15	628	44.14	924.40	283.10	12.00	-
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

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

從單位成交價來看，南區於縣市合併前以 300 萬元以下產品為成屋市場之主力產品（參見圖 2-6-25），約占成交件數比例四成至五成。縣市合併後五年來，南區之單位成交價以 300-500 萬元為主力產品，其占總成交件數比的約五至三成，於 2014 年 300-500 萬元產品占總成交件數比之 35.5%。而大里區十年來的單位成交價之主力產品有所變動（參見圖 2-6-26），縣市合併前之台中縣大里市 2005 年分別以 300-500 萬元為主力，自 2007 年至 20011 年上升改以 700-1,000 萬元產品為本區成屋市場之主力，約占成交件數比例三成五至四成。縣市合併後，從 2012 年至 2014 年成屋市場主力產品回到 300-500 萬元，其占總成交件數比均為三成。

在平均總價方面（參見圖 2-6-29），南區縣市合併前平均總價約為 406 萬元，縣市合併後五年住宅成屋的平均總價之平均為 520 萬元，整體趨勢為向上成長的，縣市合併前後平均成長率為 28.12%。2014 年平均總價 619 萬元與 2013 年 561 萬元相較增加了 10.23%；而大里區縣市合併前平均總價約為 565 萬元，縣市合併後五年，除 2011 年略為下跌外，平均總價整體呈現上揚的情形，其住宅成屋的平均總價之平均為 596 萬元。於 2014 年平均總價為 646 萬元與去年相較增加了 15.31%。在平均單價方面（參見圖 2-6-29），南區近十年則呈現逐年遞增之趨勢，縣市合併前平均單價約為每坪 8.2 萬元，縣市合併後五年平均單價之平均為每坪 12.6 萬元，縣市合併前後平均成長率為 53.81%；而大里區與南區亦同，呈現持續上升的情況，縣市合併前平均單價約為每坪 7.3 萬元，縣市合併後其平均為每坪 10.3 萬元，縣市合併前後平均成長率為 41.48%。南區、大里區以平均單價來看，各區之成屋市場均相當熱絡，若依 2014 年平均總價而言，南區成長幅度大於大里區，可能原因為南區之交通建設完善，且未來捷運綠線及紅線將於本區設站，成為高鐵通往市區必經之路等利多因素帶動南區之房地產市場發展。

在單位成交坪數方面，南區自 2006 年至 2010 年以 35-45 坪產品為主力，2011 年至 2014 年則以 25-35 坪產品為主力產品，於 2014 年其占總成交件數比的 31.4%（參見圖 2-6-27）。大里區與南區亦同（參見圖 2-6-28），縣市合併前之成屋市場以 35-45 坪產品為主力，而於 2009 年後改以 25-35 坪產品為主力，

於 2014 年占比為 36.7%。

在流通天數方面，於南區縣市合併前平均流通天數為 64.3 天，縣市合併後五年平均流通天數為 56.9 天，2014 年流通天數為 54.5 天，相較於 2013 年的 51.5 天，增加了 5.77%；而大里區縣市合併前平均流通天數為 61 天，縣市合併後五年平均流通天數為 57.9 天，2014 年流通天數則為 63.3 天，相較去年 53.0 天，增加了 19.37%，由此可得知南區與大里區之成屋市場有趨於平緩情形。

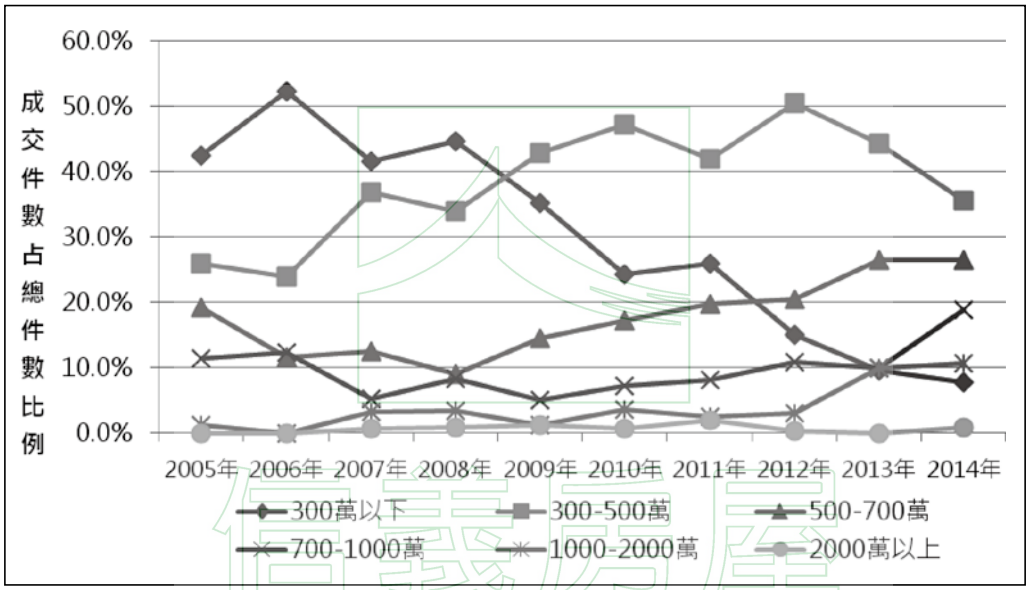

圖 2-6-25 2005 年 ~2014 年南區住宅成屋成交總價各區間之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

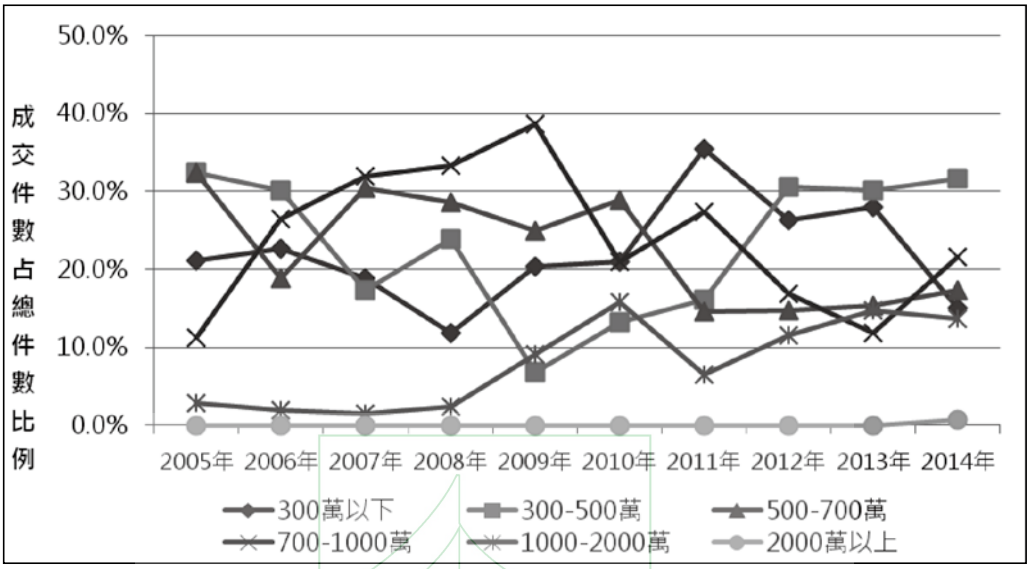

圖 2-6-26 2005 年 ~2014 年大里區住宅成屋成交總價各區間之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

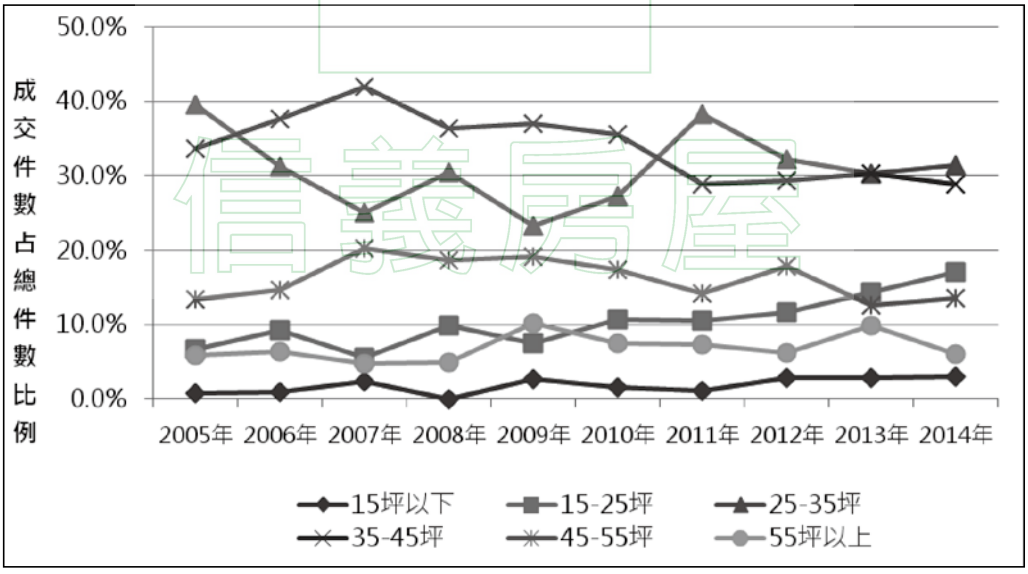

圖 2-6-27 2005 年 ~2014 年南區成屋單位成交坪數之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

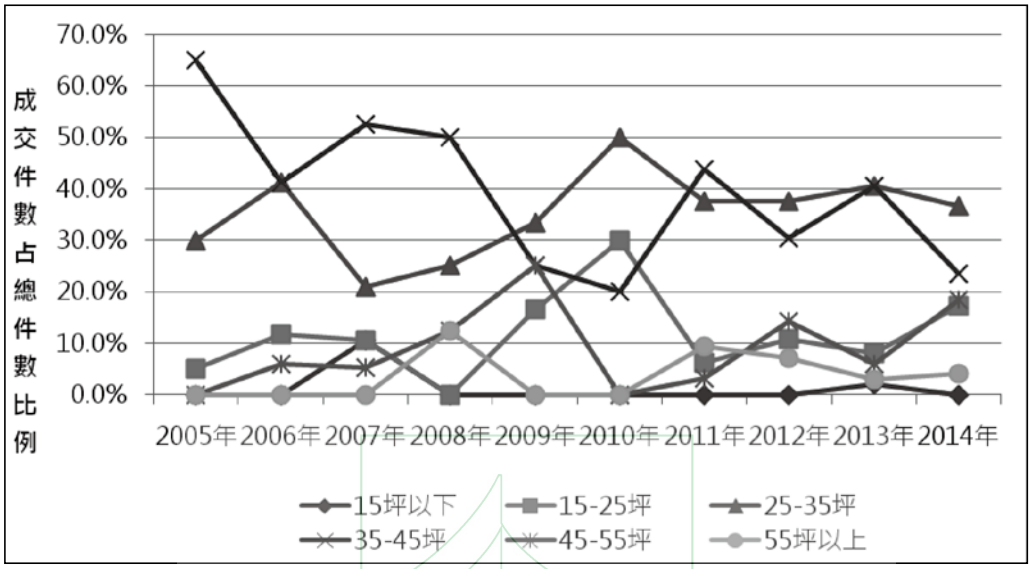

圖 2-6-28 2005 年 ~2014 年大里區成屋單位成交坪數之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

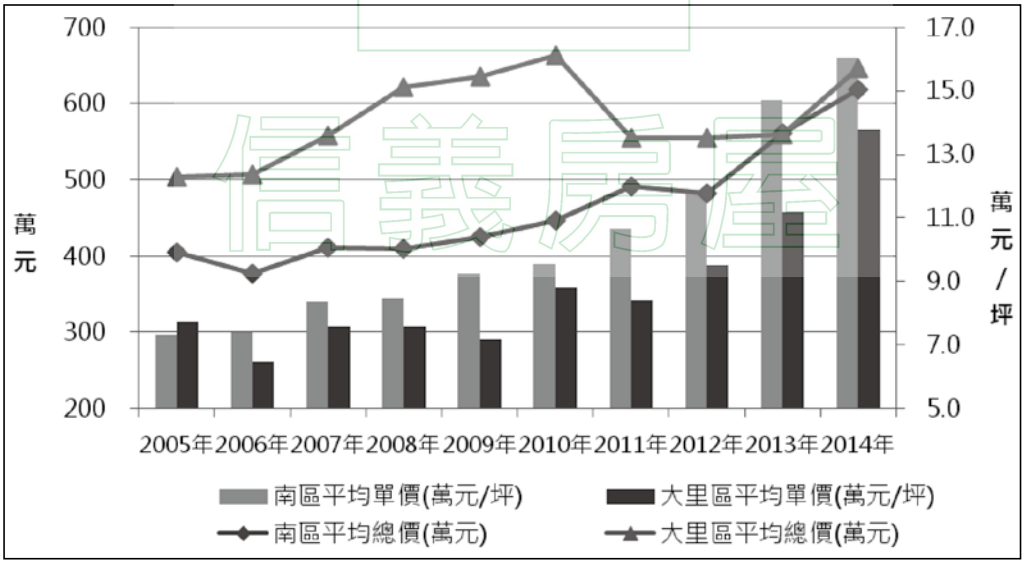

圖 2-6-29 2005 年 ~2014 年南區、大里區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

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 6.9 平方公里，全區為平坦地形且現轄區內人口數約為 14 萬人。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，擁有兼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。本區改制前原為台中市行政區中面積最大與人口數最多之行政區，現轄區內人口約 26 萬人。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亦位於本區，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。

（一）代銷市場

表 2-6-9 為 2005 年至 2014 年北區新推個案市場推案規模概況。從推案個數來看，2014 年相較於 2013 年減少 16.67%，並以 2005 年之推案量最大，為 12 個推案數。從推案戶數來看，2014 年相較於 2013 年增加 60.36%，並以 2006 年居首，為 1,408 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於 2013 年增加 10.99%，並以 2007 年居首，約達 127 億元。從大樓平均單價來看，2014 年相較於 2013 年減少 1.52%，並以 2013 年居首，約達每坪 36 萬元。觀察近十年之走向，本區推案量平平，但大樓單價在 2013 年躍然提升，突破每坪 30 萬元，可能與本區為捷運綠線經過路線有關。

表 2-6-10 為 2005 年至 2014 年北屯區新推個案市場推案規模概況。從推案個數來看，2014 年相較於 2013 年減少 13.95%，並以 2013 年之推案量最大，為 43 個推案數。從推案戶數來看，2014 年相較於 2013 年增加 6.92%，並以 2014 年居首，為 3,506 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於 2013 年增加 28.63%，並以 2014 年居首，約達 543 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2014 年相較於 2013 年增加 4.57%，並以 2014 年之總價最高，約達每宅 3,183 萬元。從大樓平均單價來看，2014 年相較於 2013 年增加 21.45%，並以 2014 年居首，約達每坪 27 萬元。觀察近十年之走向，本區推案量在 2012 年驟然增加，突破 3,000 戶。透天產品價格緩步提升，大樓產品單價則自 2012 年突破每坪 20 萬元，雖非成長快速區，但因本區人口數最多，存在一定需求量，因此，本區推案穩定成長中。

信義房屋

表 2-6-9 2005 年 ~2014 年台中市北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
2005 年	12	1,002	78.45	1,766.87	1,487.46	15.13	1.42
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

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表 2-6-10 2005 年 ~2014 年台中市北屯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
2005 年	21	793	79.43	1,481.41	786.65	11.18	0.04
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

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

從單位成交價來看，北區於 2012 年之前皆以 300 萬元以下產品為成屋市場之主力產品，其約占總成交件數比之二成五至四成。2013 年改以 300-500 萬元產品為主力。然而，於 2014 年則以 300-500 萬元與 500-700 萬元產品同為主力，其占總成交件數比皆為 23.1%（參見圖 2-6-30）。至於北屯區的單位成交價之主力產品有所變動，縣市合併前 2005 年、2006 年以及 2009 年以 300 萬元以下產品為北屯區成屋市場之主力產品，而於 2007 年至 2008 年則上升改以 300-500 萬元產品為主力，縣市合併後於 2010 年至 2012 年的主力產品之單位成交價為 300-500 萬元，2013 年與 2014 年成屋市場之主力產品則為 500-700 萬元價位，2014 年成交件數占總成交件數比為 27.1%（參見圖 2-6-31）。

在平均總價方面（參見圖 2-6-34），北區近十年平均總價呈現持續上升的趨勢，縣市合併前平均總價約為 564 萬元，縣市合併後五年住宅成屋的平均總價之平均為 662 萬元，縣市合併前後平均增加為 17.40%。2014 年平均總價 810 萬元與 2013 年 703 萬元相較增加了 15.24%；而北屯區與北區相同，近十年平均總價整體呈現持續上揚的情形，縣市合併前平均總價約為 573 萬元，縣市合併後五年住宅成屋的平均總價之平均為 700 萬元，縣市合併前後平均增加 22.27%。2014 年平均總價為 865 萬元與 2013 年相較增加 15.21%。在平均單價方面（參見圖 2-6-34），北區近十年呈現逐年遞增之趨勢，縣市合併前平均單價約為每坪 9.9 萬元，縣市合併後五年平均單價之平均為每坪 14.9 萬元，縣市合併前後平均增加 49.8%；而北屯區近十年平均單價與北區亦同呈現逐年上升的情形，縣市合併前（2010 年前）平均單價約為每坪 8.3 萬元，縣市合併後五年平均單價之平均為每坪 13.9 萬元，縣市合併前後平均增加 40.46%，北區與北屯區以平均單價來看，成屋市場均相當熱絡。

在單位成交坪數方面（參見圖 2-6-32 與圖 2-6-33），北區於 2010 年後的單位成交坪數皆以 25-35 坪為主力產品，於 2014 年其占總成交件數比的 27.3%。北屯區則以 35-45 坪產品為成屋市場之主力， 2014 年其占成交件數比 28.0%，表示北屯區大坪數產品的買氣較熱絡。

在流通天數方面，於北區縣市合併前平均流通天數為 64.6 天，縣市合併

後五年平均流通天數為 59.6 天，2014 年流通天數為 57.9 天，相較於 2013 年的 55.5 天，增加了 4.18%；而北屯區縣市合併前平均流通天數為 66.7 天，縣市合併後五年平均流通天數為 53.2 天，2014 年流通天數為 65.8 天，相較去年 49.6 天增加 32.77%，顯示北屯區成屋市場呈現降溫的情況。

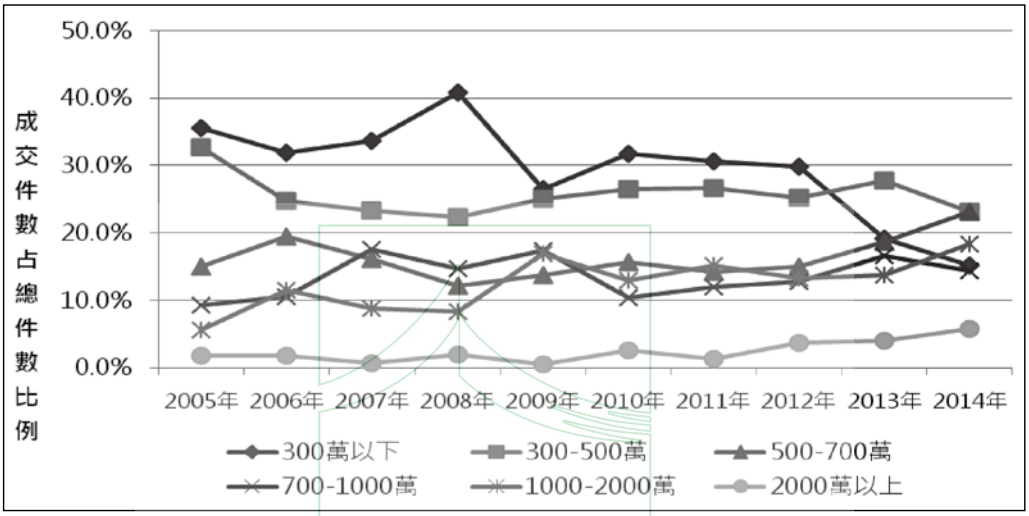

圖 2-6-30 2005 年 ~2014 年北區住宅成屋成交總價各區間之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

信義房屋

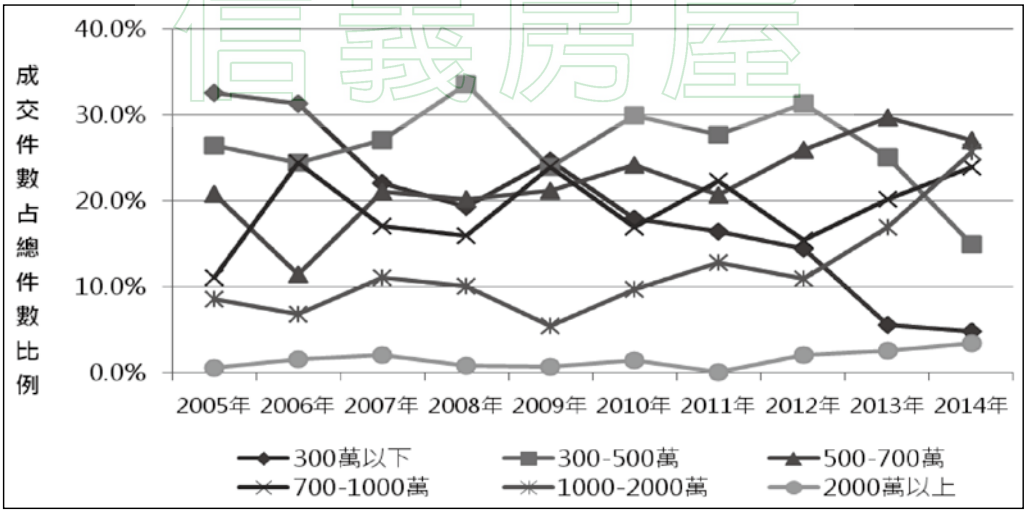

圖 2-6-31 2005 年 ~2014 年北屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

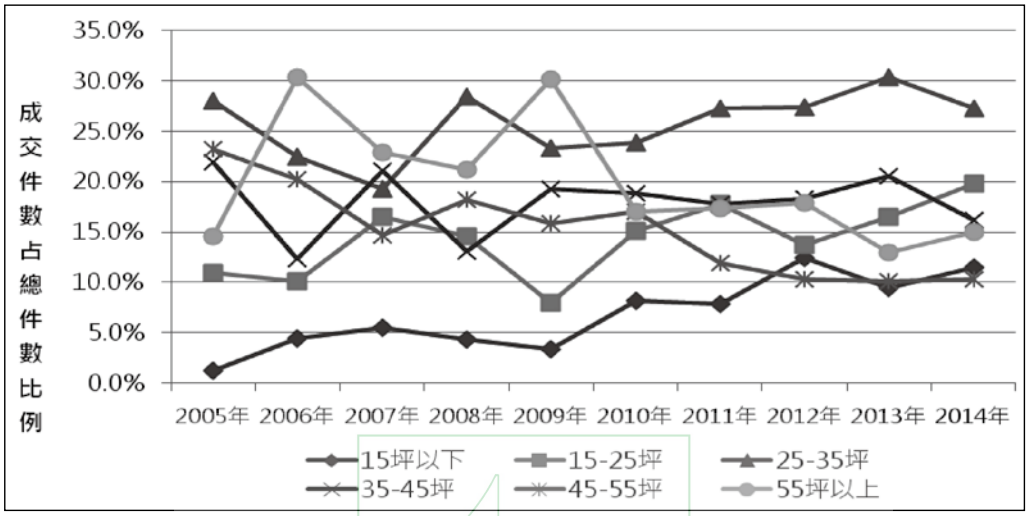

圖 2-6-32 2005 年 ~2014 年北區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

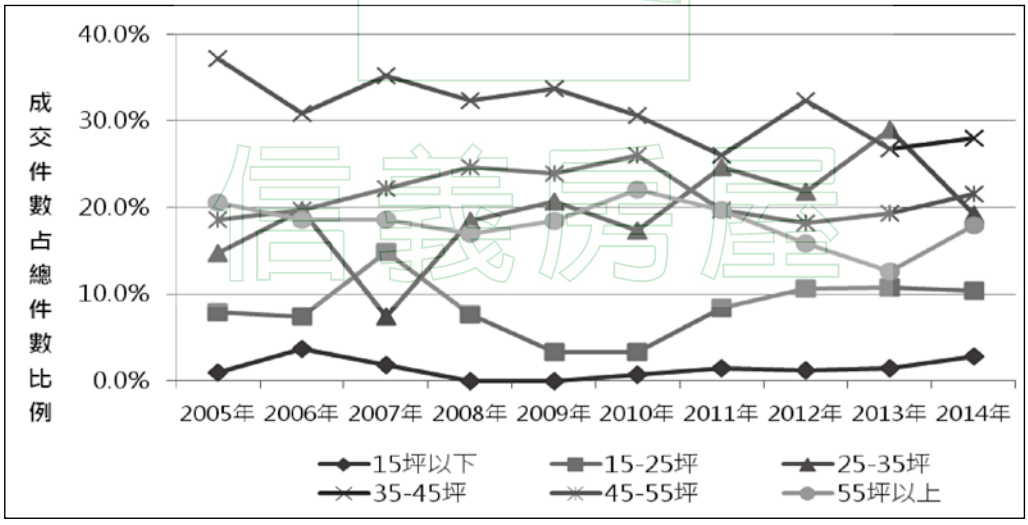

圖 2-6-33 2005 年 ~2014 年北屯區成屋單位成交坪數之比例分析

圖 2-6-33 2005 年 ~2014 年北屯區成屋單位成交坪數之比例分析

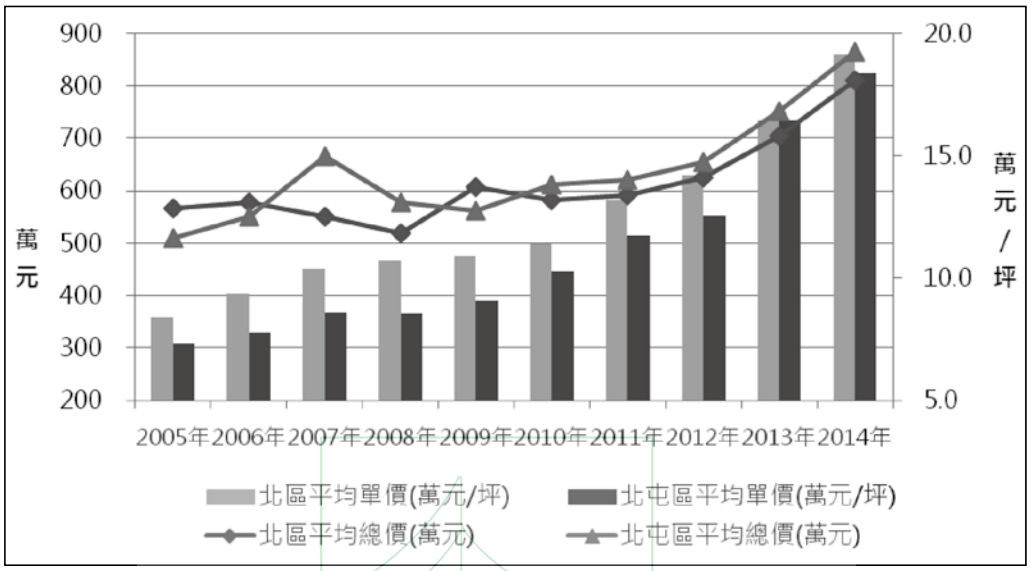

圖 2-6-34 2005 年 ~2014 年北區、北屯區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析
資料來源：信義房屋企劃研究室

七、豐原區、潭子區

豐原區南與潭子區相鄰、北與后里區連接、東與石岡區、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及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 萬人，其人口密度高，每平方公里約為 3,850 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。

潭子區之北接豐原區、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。

由於本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 2-6-11 為 2005 年 ~2014 年豐原區新推個案市場推案規模概況。從推案個數來看，2014 年與 2013 年推案數相同，並以 2011 年之推案量最大，為 12 個推案數。從推案戶數來看，2014 年相較於 2013 年增加 67.31%，並以 2006 年居首，為 515 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於 2013 年增加 56.10%，並以 2006 年居首，約達 41 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2014 年相較於 2013 年大幅增加 192.76%，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。從大樓平均單價來看，本區大樓推案數少，2014 年平均單價為每坪 24 萬元。觀察近十年之走向，整體來說，本區推案量逐漸減少中，價格方面在 2010 年縣市合併升格之際，曾小幅提升，近年來價格似乎有些震盪，尚待觀察中。

表 2-6-12 為 2005 年 ~2014 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，2014 年相較於 2013 年減少 75%，並以 2006 年之推案量最大，為 20 個推案數。從推案戶數來看，2014 年相較於 2013 年減少 89.37%，並以 2005 年居首，為 682 戶。從總銷金額來看，2014 年相較於 2013 年減少 76.11%，並以 2013 年居首，約達 62 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2014 年相較於 2013 年增加 35.69%，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。從大樓平均單價來看，本區大樓推案數少，2014 年平均單價為每坪 24 萬元，惟推案亦僅有一件無標準差可呈現。觀察近十年之走向，整體來說，本區推案量以十年前較為出色，2013 年似乎回升，但 2014 年可能因九合一選舉，受到影響，推案相對保守；推案價方面，本區工業區提供許多就業機會，對於住宅仍有一定需求，價格應可逐漸回溫。

表 2-6-11 2005 年 ~2014 年台中市豐原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
2005 年	5	184	15.05	840.44	236.47	-	-
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

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表 2-6-12 2005 年 ~2014 年台中市潭子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
2005 年	18	682	48.70	774.16	165.13	-	-
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	-

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

肆、結語

綜觀而論，2014 年台中市住宅市場，雖受到 2013 年政府管控房地產市場，採取加重課稅之政策來抑制房價高漲之情形，如奢侈稅、囤屋稅，使台中市住宅市場成交量縮減，然 2014 年整體台中市房地產市場，不論以成屋市場之流通天數來看，或是以新推個案之大樓平均單價來看，可以發現購屋者或投資者以觀望房市之心態，使住宅市場買氣較為平緩，但住宅市場之價格則呈現穩定緩漲趨勢。

在 2014 年新推個案市場方面，推案量部分，除了南屯區、太平區、南區、大里區、北區、北屯區與豐原區，相較於去年增加外，其餘行政區皆呈現量縮情形。其中又以南區之推案量漲幅最大，成長率約達 111%，其次為大里區，成長率約為 90.15%。可以發現，本文所提之原台中縣行政區中，除了潭子區外，其餘推案量皆為正成長，顯示本市鄰近蛋黃區之行政區之房地產市場，似乎較未受到中央房地合一實價課稅政策之影響，在推案量上仍有亮眼表現。推案價部分，在透天產品方面，2014 年之透天住宅總價，以西屯區最高，達 6,715 萬元 / 宅，但伴隨著高標準差（標準差為 3,758 萬元 / 宅），顯示本市透天高價位產品集中在屯區，若觀察本文所提之合併前原台中縣，則以大里區之透天產品較備受看好，因縣市合併升格後，加上 2013 年年底 74 號道路全面通車後，為本區增加利多因素提高本區之推案量，在台中市蛋黃區高房價情形下，成為蛋白區的購屋首選區域。在大樓產品方面，2014 年之大樓平均單價，仍以西屯區最高，達每坪 48 萬元；其次為南屯區及西區，平均每坪 38 萬元；再者為北區平均 35 萬元，其餘行政區之大樓平均單價皆低於 30 萬元 / 坪。若以成長率來看，以大里區之成長幅度最大，達 59%；其次為西屯區，成長幅度為 26.44%。可以發現，2014 年大里區在透天及大樓產品上，皆表現出色，價格大幅成長。綜合上述，西屯區、西區、南區與大里區為台中市新推個案市場之熱門區域，其中值得注意的是，西屯區新推個案市場之推案量已逐漸萎縮，但價格仍穩定成長。

在 2014 年成屋市場方面，整體台中市成屋市場流通天數相較於去年有所增加，顯示本市成屋市場買方態度以觀望的心態，成屋市場交易速度趨緩。從單位成交價來看，除了西區與南屯區以 1,000-2,000 萬元產品為大宗，太平區以

700-1,000 萬元產品為主力，西屯區、北區與北屯區以 500-700 萬元產品為主力外，其餘行政區皆以 300-500 萬元產品為主力，而北區之主力產品亦在此價位間。從平均總價來看，以南屯區之 1,083 萬元最高，其次為西區之 993 萬元，接著為西屯區之 873 萬元。從平均單價來看，以西區之 22.0 萬元 / 坪居首，其次為西屯區之 21.9 萬元 / 坪，第三為南屯區之 21.6 萬元 / 坪，皆突破每坪 20 萬元，其餘行政區皆低於此。另外可以發現成屋價格前三高行政區皆為西區、西屯區與南屯區，僅在透天與大樓不同產品型態下，西屯與南屯區之價格排序不同。進一步觀察成交坪數，可以得知西區與南屯區並非與去年相同以 55 坪以上大坪數房屋為主力產品。其中，南屯區主力產品之成交坪數分為 45-55 坪及 35-45 坪，而台中市之各行政區多以 35-45 坪與 25-35 坪為主力產品，如西屯區、南區、大里區、北區以 25-35 坪產品為主力，顯示成屋產品多為中坪數房屋。綜合上述，西區、西屯區與南屯區持續為台中市成屋市場之熱門區域，西屯區之房價似乎趨於穩定，成長幅度也漸趨緩和。

信義房屋