



## 第六章 台中市住宅市場

楊賀雯<sup>1</sup> 陳瑜憶<sup>2</sup>

### 前言

房地合一實價課稅拍板定案，被視為 2015 年最重要之房市新聞。2016 年 1 月 1 日房地合一實價課稅正式上路，這是台灣史上最重大的不動產稅制改革，房地交易不再依照房屋評定現值推算財產交易所得課徵所得稅，將房地合併課稅，課稅稅基以實際獲利扣除土增稅課稅稅基為計算基礎，進而達到不動產交易利得實價課徵之目的。隨著房地合一實價課稅實施，2011 年實施的「特種貨物及勞務稅條例」（簡稱奢侈稅），其中房地產相關條文主要是抑制房地產市場中投資者之短期投機行為，則因而退場。2015 年住宅市場受到政府稅改、囤房稅、信用管制等議題影響，民眾對於資產配置多抱持暫緩、觀望的態度，除了嚴重影響台北市房地產市場外，台中市也不免受到波及，在新成屋與中古屋市場上皆顯見交易量萎縮情形。台中市住宅市場面臨存量去化問題，隨著投資客退場、自住客觀望，房市呈現量縮價微跌的情況。

臺中縣（市）自民國 99 年 12 月 25 日合併改制直轄市後，人口與面積增加，人口趨近 275 萬人，面積廣達 2,215 平方公里，腹地亦相對擴大，境內之臺中港、清泉崗機場、高鐵、高速公路、鐵路…等，不僅是中臺灣交通及運輸的樞紐，且工商業發達，文教、公共設施及生活機能完善，配合舊市區再生、中部科學園區的開發、兩岸通航、區域轉中心的設置及環狀鐵路捷運化之推動，輔以臺中都會主核心與三個生活副都心：豐原山城副都心、海線雙港副都心、烏彰副都心之鎮

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

密擊劃，臺中市具有成為世界重要城市之絕佳條件。上述各項重大建設之開發與推進，成為支撐本市房地產市場之基本重要因素。

## 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，並非實際成交价格）。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 2006 年~2015 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，2015 年推案個數為 136 個，相較於去年減少 11.11%，近十年推案量以 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，2015 年推案戶數為 10,788 戶，相較於去年減少 20.32%。近十年推案戶數以 2014 年居首，達 13,540 戶；其次為 2013 年的 13,230 戶。從總銷金額來看，2015 年總銷金額為 1,671 億元，相較於去年減少 26.46%。近十年推案金額以 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，2015 年約為每宅 2,712 萬元，相較於去年減少 11.35%，近十年透天產品推案均價以 2014 年最高，約達每宅 3,059 萬元；其次為 2013 年每宅 2,404 萬元。從大樓平均單價來看，2015 年約為每坪 30 萬元，相較於去年略為下降 3.05%，近十年大樓產品推案單價以 2014 年居首，達每坪 31 萬元；其次為 2015 年。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，來到 2015 年房地產價量表現則有走下坡情形，顯示本市新推個案市場在推案量方面似乎減緩推案腳步，銷售價格方面則有微降趨勢，可能是受到房地合一實價課稅政策影響所致。



表 2-6-1 2006 年~2015 年大台中市新推個案市場推案規模概況

| 年份     | 推案<br>個數 | 推案戶<br>數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |          | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |       |
|--------|----------|----------|--------------|------------------|----------|------------------|-------|
|        |          |          |              | 平均數              | 標準差      | 平均數              | 標準差   |
| 2006 年 | 241      | 12,413   | 1,192.30     | 1,254.46         | 935.69   | 18.51            | 7.42  |
| 2007 年 | 177      | 10,450   | 1,760.65     | 1,467.16         | 1,134.37 | 22.36            | 9.82  |
| 2008 年 | 143      | 8,235    | 1,076.51     | 1,456.13         | 1,194.24 | 23.40            | 8.86  |
| 2009 年 | 108      | 5,279    | 664.17       | 1,567.72         | 1,201.98 | 23.03            | 14.31 |
| 2010 年 | 209      | 8,473    | 1,219.70     | 1,605.64         | 1,320.33 | 24.54            | 10.41 |
| 2011 年 | 225      | 10,469   | 1,491.66     | 1,640.71         | 1,187.81 | 23.19            | 10.35 |
| 2012 年 | 212      | 11,978   | 1,695.19     | 2,157.51         | 1,421.36 | 25.94            | 11.90 |
| 2013 年 | 198      | 13,230   | 2,228.34     | 2,403.55         | 1,309.95 | 27.84            | 10.41 |
| 2014 年 | 153      | 13,540   | 2,272.20     | 3,059.08         | 2,112.71 | 31.17            | 12.56 |
| 2015 年 | 136      | 10,788   | 1,671.00     | 2,711.88         | 1,849.93 | 30.22            | 11.48 |

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

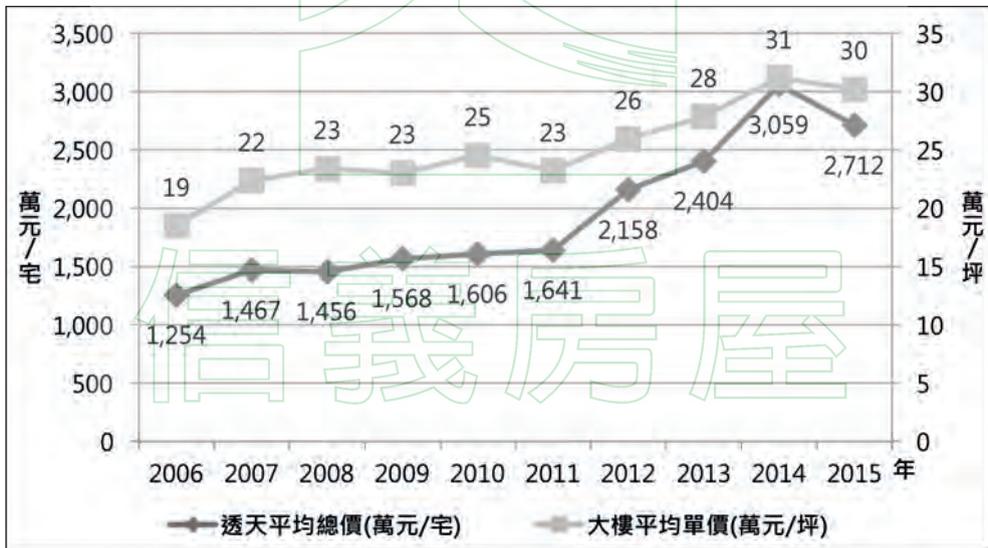


圖 2-6-1 2006 年~2015 年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

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

大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 2-6-2。

從供給面向來看，透過建造執照件數與使用執照件數，來瞭解建商對房地產市場之預期心態與投入成屋市場中住宅供給數量。以建造執照件數而言，縣市合併前的台中縣市之建造執照核發戶數，呈現起伏不定之情形，如於 2001 年僅有 2,769 宅建造執照核發，之後建照宅數則逐年增加，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 宅驟減至 8,623 宅，減少了 32.74%。而縣市合併後的大台中市，2010 年建造執照核發宅數為 12,704 筆，相較於 2009 年增加了 6,855 宅，除納入原台中縣的原本數量外，可以看出建商相當看好大台中市縣市合併後之整體發展。但於 2012 年建造執照宅數則下跌至 9,840 宅，其原因為 2011 年下半年實施「特種貨物及勞務稅條例」，再加上 2012 年正式施行「不動產交易實價登錄」，使房地產市場請領建造數量在下半年受到影響。然而，於 2013 年建造執照宅數上升至 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 年建造執照宅數持續增加至 19,841 筆，相較於 2013 年則微幅增加 4.69%，表示建商對房地產市場相當看好、樂觀之心態，2015 年申請建造執照宅數為 12,921 宅，則相較於去年大幅漸少 34.88%。從使用執照宅數來觀察，縣市合併前的原台中市之使用執照件數整體呈現上升的趨勢，於 2007 年達至最高峰 16,442 宅。之後因金融風暴之關係，使其逐漸下跌至 8,475 宅，而於 2010 年縣市合併後逐漸好轉，除了 2011 年使用執照件數略為下降外，使用執照件數整體呈現逐漸上升之情形，2015 年使用執照宅數為 15,905 宅，相較於去年微幅增加 2.47%。

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 2015 年之家戶數



已達 927,901 戶，相較於 2014 年 912,305 戶，增加了 1.71%，表示有愈來愈多家戶移居本市。而買賣移轉棟數於縣市合併前整體呈現起伏不定之情形，更於 1999 年 921 大地震發生後 5 年，整體房地產市場變為冷清，於 2002 年達至最低點，僅有 31,234 筆之買賣移轉棟數。但 2002 年之後則逐年增加。縣市合併後之買賣移轉棟數於 2011 年至 2012 則呈現下降之現象，主要是受到中央稅捐改革與住宅政策推行之影響，呈現成交量縮減之現象。至 2015 年之買賣移轉棟數為 44,247 棟，相較於去年 47,887 棟減少 7.60%，顯示民眾購屋買氣較為低迷。以貸款負擔率而言，其係指中位數房價之每期應償還本利和佔家戶月可支配所得的比例情況，比例越大則房價負擔能力越低。一般而言，攤還額度少於家戶所得的三成，為消費者可合理負擔；若佔了五成以上，負擔能力就是過低。縣市合併前之原台中市，消費者之貸款負擔率均低於 30%，表示原台中市之消費者對房價負擔能力佳，而縣市合併後，除 2011 年貸款負擔率略為下降至 30.73% 外，自 2012 年至 2014 年貸款負擔率持續上升，2015 年貸款負擔率為 36.63%，相較於去年 35.16% 微幅增加 4.18%，表示大台中市之消費者對房價負擔能力略為偏低。

表 2-6-2 1995 年~2015 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<br>(宅數) | 使用執照<br>(宅數) | 貸款負擔率 (%) |
|--------|---------|--------|--------------|--------------|-----------|
| 1995 年 | 594,259 | 75,347 | -            | -            | -         |
| 1996 年 | 622,224 | 74,474 | -            | -            | -         |
| 1997 年 | 645,477 | 63,883 | -            | -            | -         |
| 1998 年 | 664,814 | 48,224 | -            | -            | -         |
| 1999 年 | 685,612 | 46,915 | 8,614        | 10,550       | -         |
| 2000 年 | 704,248 | 45,551 | 6,248        | 6,275        | -         |
| 2001 年 | 719,815 | 36,111 | 2,769        | 6,098        | -         |
| 2002 年 | 733,821 | 31,234 | 6,460        | 6,065        | 25.45     |
| 2003 年 | 748,950 | 43,026 | 8,285        | 8,122        | 22.60     |
| 2004 年 | 762,623 | 53,990 | 14,268       | 10,611       | 23.62     |
| 2005 年 | 776,224 | 57,706 | 10,559       | 12,318       | 23.03     |
| 2006 年 | 789,465 | 61,543 | 11,454       | 11,936       | 23.59     |

| 年度    | 家戶數     | 買賣移轉棟數 | 建造執照<br>(宅數) | 使用執照<br>(宅數) | 貸款負擔率(%) |
|-------|---------|--------|--------------|--------------|----------|
| 2007年 | 804,426 | 57,260 | 12,820       | 16,442       | 28.20    |
| 2008年 | 820,600 | 45,894 | 8,623        | 12,935       | 27.33    |
| 2009年 | 837,042 | 47,633 | 5,849        | 8,475        | 28.12    |
| 2010年 | 852,788 | 54,139 | 12,704       | 11,176       | 31.28    |
| 2011年 | 867,854 | 49,790 | 12,121       | 7,411        | 30.73    |
| 2012年 | 883,302 | 45,906 | 9,840        | 9,136        | 33.85    |
| 2013年 | 897,191 | 53,695 | 18,952       | 12,821       | 34.37    |
| 2014年 | 912,305 | 47,887 | 19,841       | 15,521       | 35.16    |
| 2015年 | 927,901 | 44,247 | 12,921       | 15,905       | 36.63    |

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2015年第3季。

大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 2-6-2），2000 年以前，以 300-500 萬元產品為主力，約占台中市成屋市場三成至四成，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，佔 22.6%。觀察 2015 年成交總價（參見圖 2-6-6），以 700-1,000 萬元產品為主，佔 24%；其次為 500-700 萬元，佔 23.1%，顯示台中市成屋市場整體成交價位有抬升趨勢。

在平均總價方面（參見圖 2-6-3），本市平均總價於 1995 年至 2002 年可能受整體經濟景氣、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。自 2003 年開始迄今，平均總價逐年提升，2015 年平均總價高達 872 萬元，相較於 2014 年的 842 萬元，約增加 4%。而平均單價方面（參見圖 2-6-3），同樣自 2003 年開始迄今，逐年提高。2015 年住宅平均單價為 19.5 萬元/坪，與 2014 年之平均單價相同。若進一步細分 5 年內新成屋大樓平均單價，2015 年為 22.6 萬元/坪，相較於 2014 年的 22.5 萬元/坪，成長不大。



在單位成交面積方面（參見圖 2-6-4），台中市成屋市場以 35-45 坪產品為主力，約佔二成五至四成，僅 2013 年以 25-35 坪為最大宗，成交件數比佔台中市成屋市場 27.5%。2014 年 23-35 坪與 35-45 坪均為最大宗，成交件數比佔台中市成屋市場約近 25%。觀察 2015 年成交面積（參見圖 2-6-7），以 35-45 坪產品為主，佔 25.8%；其次為 25-35 坪，佔 24.6%，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，1995 年至 2015 年平均成交面積為 43.8 坪，2015 年平均成交面積為 40.3 坪，相較於 2014 年的 39.3 坪，增加 2.52%。在流通天數方面，1995 年至 2015 年流通天數平均為 66.9 天，2015 年流通天數為 89.1 天，接近 3 個月，相較於去年的流通天數 62.8 天，大幅增加了 26.3 天，增加 41.88%，顯示 2015 年成屋市場交易速度緩慢，民眾多抱持觀望態度。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 2015 年其成交件數佔總成交件數比例為 68.7%；其次為透天、別墅，佔 10.9%；再其次為套房與店面，兩者成交件數比例相近，2015 年套房佔 6.8%，店面佔 6.5%；辦公室成交案件近乎沒有，2015 年僅佔 0.4%。

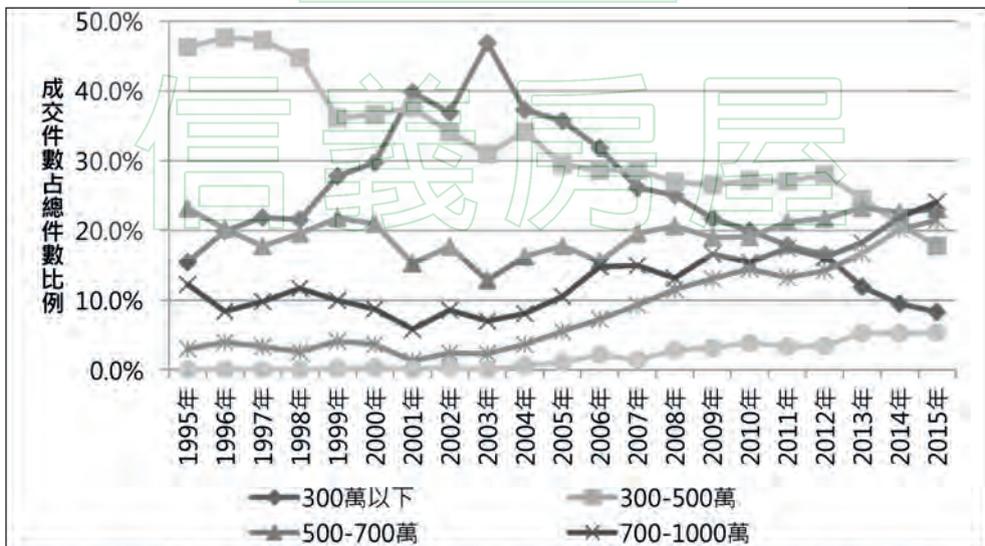


圖 2-6-2 1995 年~2015 年台中市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室提供

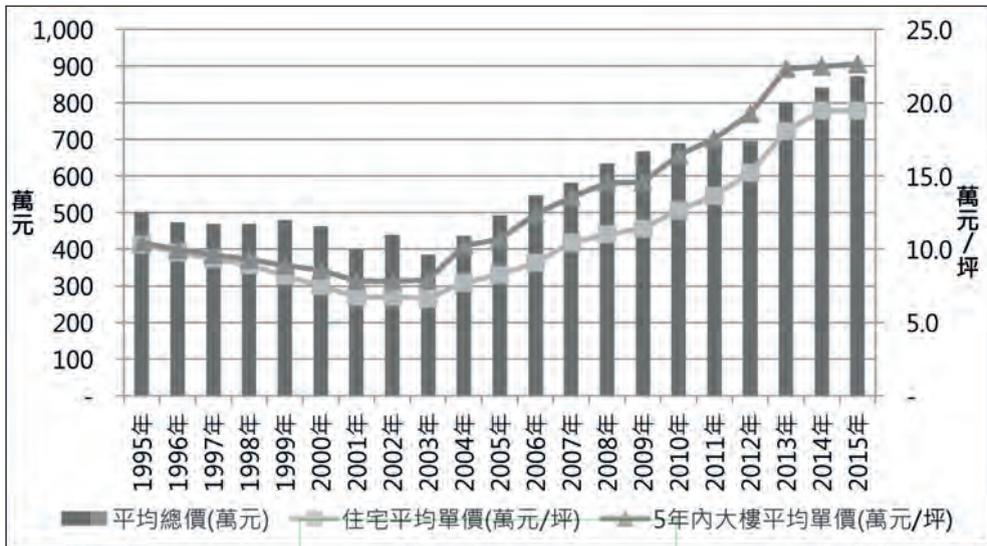


圖 2-6-3 1995年~2015年台中市住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

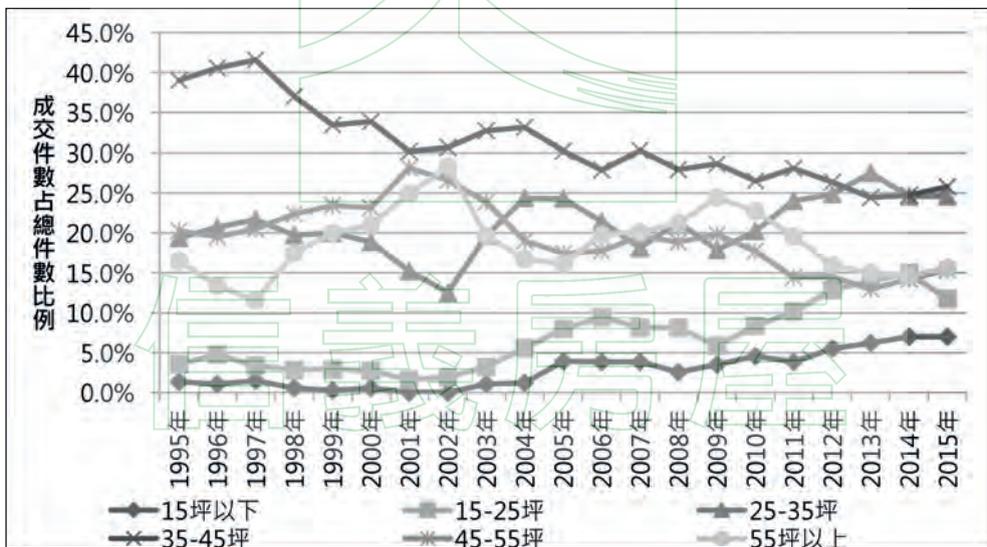


圖 2-6-4 1995年~2015年台中市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

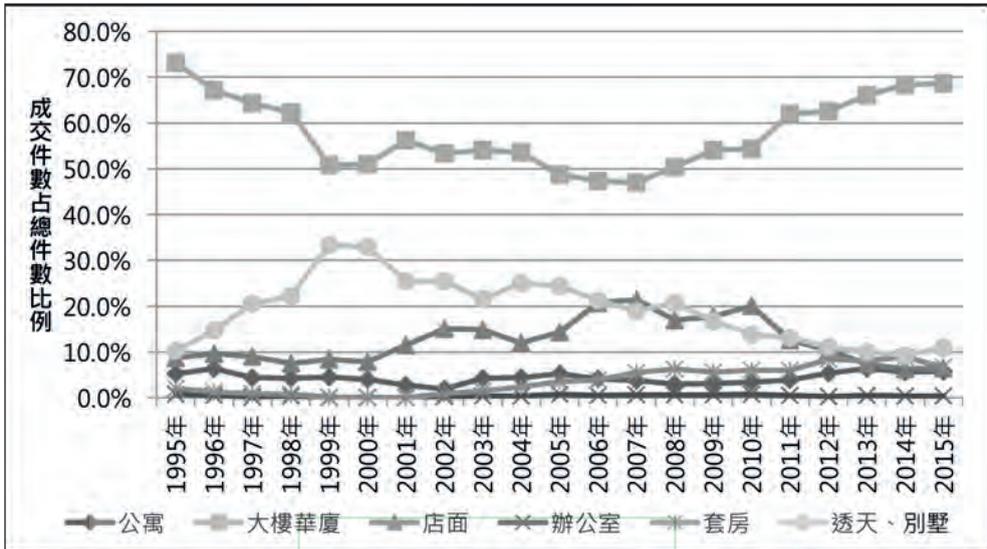


圖 2-6-5 1995 年~2015 年成屋產品類型成交比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

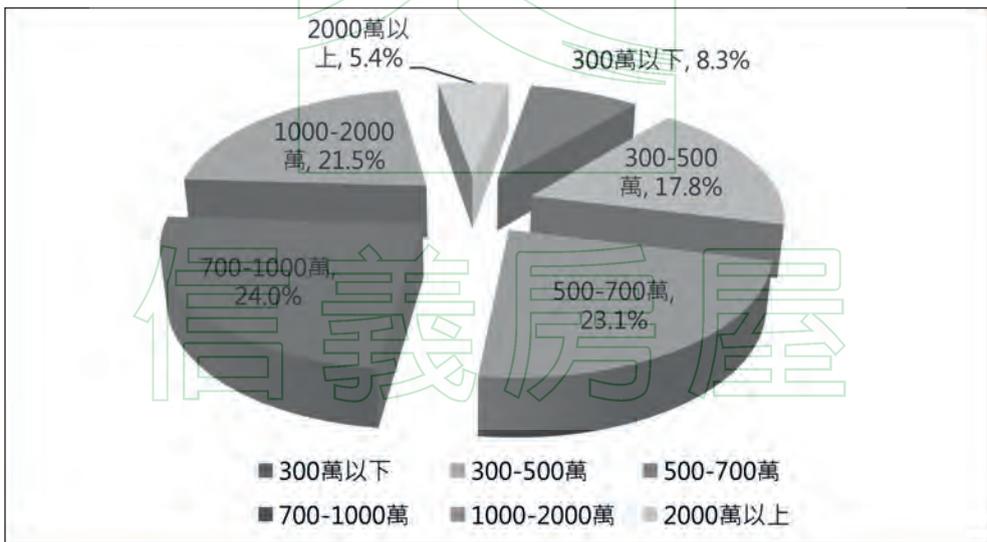


圖 2-6-6 2015 年台中市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

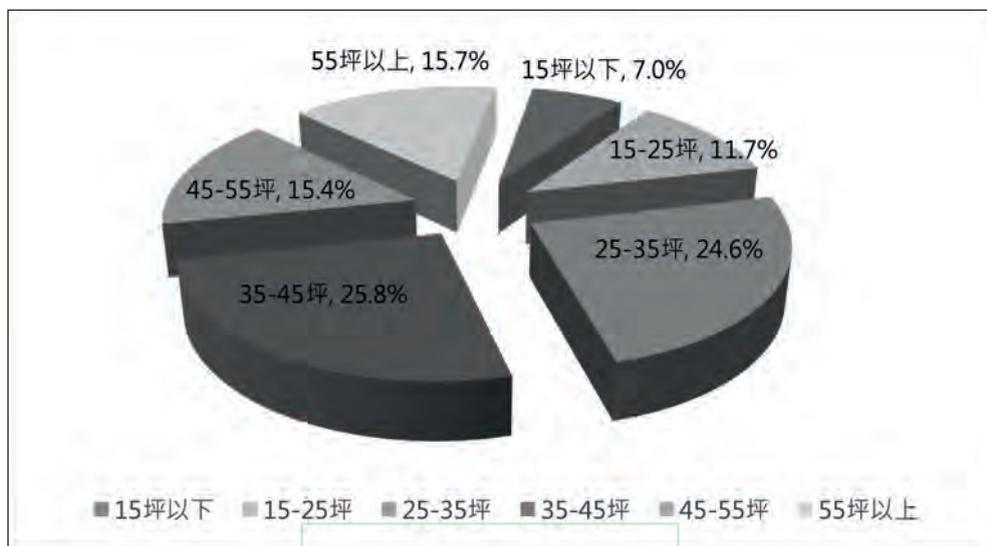


圖 2-6-7 2015 年台中市住宅成屋成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 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 22 萬人，亦僅次於北屯區約 26 萬人口，屬改制前台中市第二大之行政區。區內包含七期重劃區與十二期重劃區，此兩個重劃區為近期台中市房市熱絡之處，深受北部投資客青睞，持續為本市房地產市場價格領先地區。

在交通方面，西屯區內設有國道一號的台中、大雅交流道，交流道下之台灣大道（原台中港路）為通往台中市區之重要交通幹道，附近之朝馬地區為台中國道客運及接駁公車之轉運站，由此看出本區交通之便利與機動性。而重大建設方面，新市政中心、市議會以及大都會歌劇院與市政公園之落成，皆位於本區內；大肚山上的中部科學園



區，擁有眾多科技廠商投入設廠並提供許多就業機會；備受矚目的水滄經貿生態園區，被視為未來中部經貿資源的重要區域，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 2-6-3 為 2006 年~2015 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，2015 年為 13 個相較於去年減少 31.58%，並以 2007 年之推案量最大，達 31 個推案；其次為 2006 年和 2012 年，為 28 個推案。從推案戶數來看，2015 年為 785 戶相較於去年減少 35.66%，並以 2007 年居首，達 3,600 戶；其次為 2006 年的 2,737 戶。從總銷金額來看，2015 年為 242.1 億元相較於去年減少 52.30%，並以 2007 年居首，約達 966 億元；其次為 2013 年約達 581 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2015 年約為每宅 5,886 萬元，相較於去年減少 12.35%，並以 2014 年最高，約達每宅 6,715 萬元；其次為 2008 年的每宅 5,131 萬元。從大樓平均單價來看，2015 年為每坪 45.5 萬元，相較於去年減少 6.44%，並以 2014 年居首，達每坪約 49 萬元；其次為 2009 年每坪約 40 萬元。整體來說，2015 年西屯區之推案量與價皆呈現低迷情形，大致呈現量縮價微跌之情形，應該與房地合一稅制有很大的關係。

表 2-6-3 2006 年~2015 年台中市西屯區新推個案市場推案規模概況

| 年份     | 推案<br>個數 | 推案<br>戶數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |          | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |       |
|--------|----------|----------|--------------|------------------|----------|------------------|-------|
|        |          |          |              | 平均數              | 標準差      | 平均數              | 標準差   |
| 2006 年 | 28       | 2,737    | 353.50       | 1,958.21         | 1,730.68 | 22.98            | 8.86  |
| 2007 年 | 31       | 3,600    | 966.80       | 2,328.82         | 1,037.08 | 29.59            | 11.32 |
| 2008 年 | 16       | 2,611    | 436.50       | 5,131.45         | 4,454.60 | 26.62            | 10.24 |
| 2009 年 | 11       | 714      | 254.30       | 4,017.44         | 2,400.92 | 40.08            | 17.94 |
| 2010 年 | 19       | 1,447    | 340.40       | 2,500.31         | 1,691.61 | 33.00            | 11.49 |
| 2011 年 | 22       | 1,371    | 503.30       | 4,511.90         | 2,362.43 | 34.54            | 12.56 |
| 2012 年 | 28       | 2,513    | 533.40       | 4,350.68         | 1,564.86 | 35.81            | 14.74 |
| 2013 年 | 27       | 1,477    | 581.95       | 4,112.64         | 1,530.67 | 38.46            | 12.19 |
| 2014 年 | 19       | 1,220    | 507.60       | 6,715.28         | 3,758.97 | 48.63            | 17.21 |
| 2015 年 | 13       | 785      | 242.10       | 5,885.74         | 2,280.14 | 45.50            | 14.44 |

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 2-6-8），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 年則以 700-1,000 萬元為大宗，佔 28.9%；其次為 500-700 萬元，佔 25.4%。平均總價方面（參見圖 2-6-10），近十年平均總價為 724 萬元，十年成長率為 67.5%，大致上呈現逐漸上漲趨勢。2015 年平均總價為 831 萬元，相較於去年 873 萬元，微幅下降 4.79%。在平均單價方面（參見圖 2-6-10），近十年平均住宅單價為每坪 16 萬元，十年成長率為 117.55%，大致上呈現逐漸上漲趨勢，而近十年 5 年內大樓單價平均為每坪 19 萬元，十年成長率為 83.21%，同樣亦呈現逐年上漲趨勢。2015 年平均住宅單價為每坪 21 萬元，相較於去年每坪 21.9 萬元，微幅下降 4.43%，而 5 年內大樓則為每坪 24.8 萬元，相較於去年 24.9 萬元，微幅下跌 0.44%。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 2-6-9），近十年來，西屯區除了 2013 年與 2014 年以 25-35 坪為最大宗外，其餘年份皆以 35-45 坪為主力成交面積。2015 年以 35-45 坪為成交大宗，佔 27.1%；其次為 25-35



坪，佔 22.1%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為 40.8 坪，十年成長率為 -5.06%，自 2010 年開始成交面積有縮小趨勢。2015 年平均成交面積為 37.4 坪，相較於去年的 37.7 坪，減少 0.93%。流通天數方面，近十年流通天數平均為 68 天，約 2 個月左右，十年成長率為 35.92%。2015 年流通天數為 89.8 天，相較於去年的 64.2 天，增加 39.92%，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 2015 年住宅成屋市場銷售速度變緩慢，市場買氣轉向低迷。

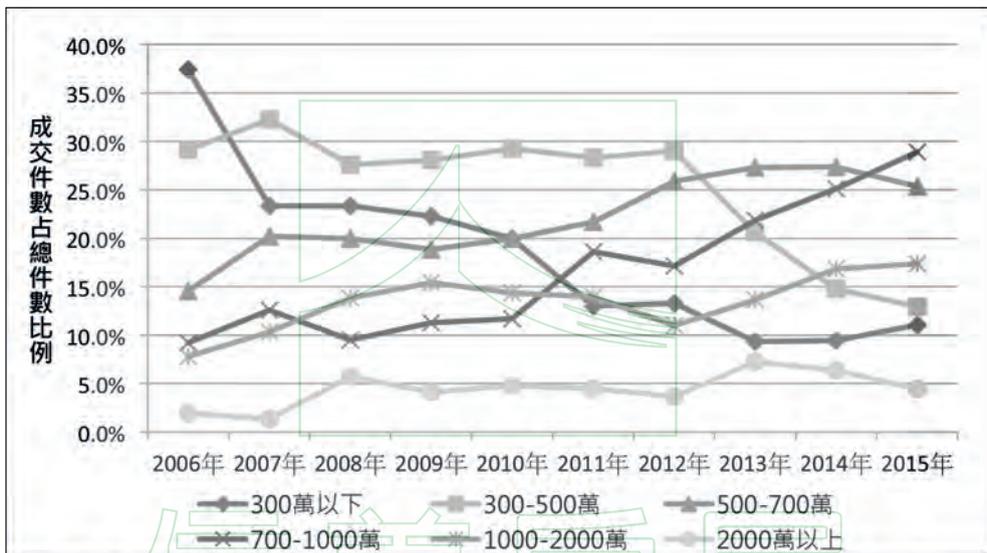


圖 2-6-8 2006 年~2015 年西屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

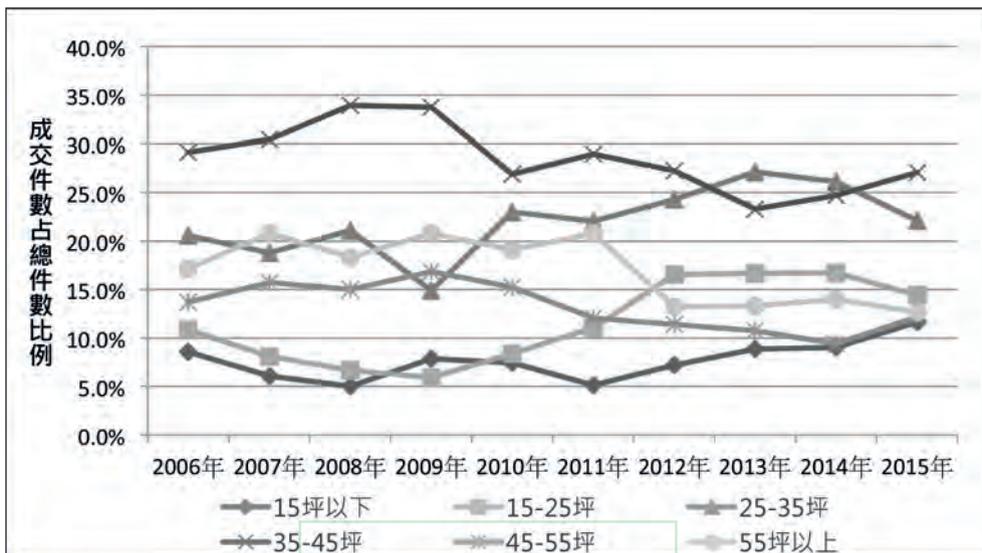


圖 2-6-9 2006 年~2015 年西屯區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

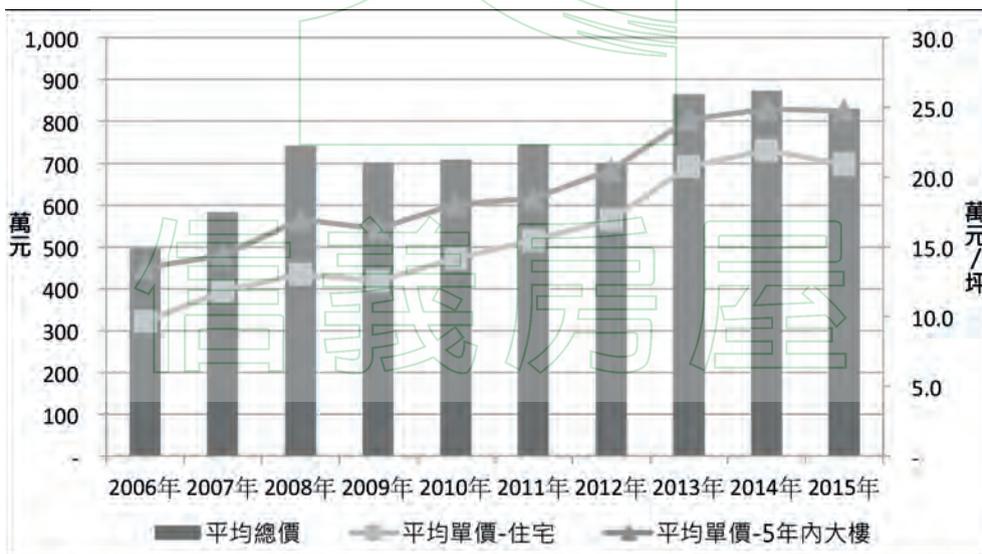


圖 2-6-10 2006 年~2015 年西屯區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



## 二、南屯區

南屯區內之南屯里，早期地名為犁頭店，為台中市的發源地，因此屬於台中較早開發之地區。以地理位置來看，本區南邊鄰接烏日區，北鄰西屯區，本區成為新市政中心與高鐵站之間的必經之路，區內有八期重劃區以及單元二、三和四自辦市地重劃，且部分七期重劃區橫跨南屯區內，帶動了本區之房市。除了地理位置優勢之外，此區之生活藝文機能亦相當良好。區內擁有豐樂雕塑公園、文心森林公園暨圓滿戶外劇場以及 2007 年底進駐之好市多賣場，豐富了此區居民之休閒及購物生活。在交通建設方面，區內有國道一號、南屯交流道以及為了紓解海線往市區方向之車潮而於去年通車的特三號道，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 2-6-4 為 2006 年~2015 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，2015 年為 7 個推案，相較於去年減少 66.43%，並以 2006 年推案量最大，達 32 個推案；其次為 2007 年之 30 個推案。從推案戶數來看，2015 年為 654 戶，相較於去年減少 66.43%，並以 2014 年居首，達 1,948 戶；其次為 2007 年之 1,549 戶。從總銷金額來看，2015 年為 215.5 億元，相較於去年減少 46.83%，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，2015 年僅有一個透天推案，其總價約為每宅 2,000 萬元，並以 2014 年最高，約達每宅 5,156 萬元；其次為 2010 年的每宅約 3,777 萬元。從大樓平均單價來看，2015 年單價為每坪約 46 萬元，相較於去年增加 19.01%，並以 2014 年居首，達每坪約 38 萬元；其次為 2013 年約為每坪 34 萬元。整體來說，在房地合一稅制的不確定因素下，2015 年南屯區雖然推案量下降，但價格卻能有微漲情形，顯示本區房市之熱絡程度。

表 2-6-4 2006 年~2015 年台中市南屯區新推個案市場推案規模概況

| 年份     | 推案<br>個數 | 推案<br>戶數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |          | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |       |
|--------|----------|----------|--------------|------------------|----------|------------------|-------|
|        |          |          |              | 平均數              | 標準差      | 平均數              | 標準差   |
| 2006 年 | 32       | 1,267    | 181.34       | 2,598.46         | 1,462.95 | 16.41            | 3.41  |
| 2007 年 | 30       | 1,549    | 258.40       | 2,777.51         | 1,302.85 | 22.21            | 5.03  |
| 2008 年 | 20       | 1,249    | 271.30       | 2,120.24         | 835.88   | 27.29            | 8.05  |
| 2009 年 | 8        | 297      | 30.60        | 2,840.59         | 1,681.10 | 19.15            | 4.94  |
| 2010 年 | 24       | 1,285    | 278.20       | 3,776.63         | 2,895.99 | 29.05            | 10.62 |
| 2011 年 | 12       | 959      | 181.78       | 1,937.50         | 88.39    | 27.10            | 10.86 |
| 2012 年 | 16       | 1,148    | 237.80       | 3,057.05         | 2,252.25 | 30.89            | 6.88  |
| 2013 年 | 20       | 1,119    | 304.17       | 2,243.30         | 322.16   | 34.43            | 10.54 |
| 2014 年 | 20       | 1,948    | 405.30       | 5,156.78         | 461.96   | 38.30            | 14.79 |
| 2015 年 | 7        | 654      | 215.50       | 2,000.00         | -        | 45.58            | 4.20  |

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

## (二) 成屋市場

觀察南屯區單位成交總價（參見圖 2-6-11），可以發現主力產品價格有逐年上升趨勢。在 2007 年前以 300-500 萬元為成交大宗，2008 年與 2009 年轉以 500-700 萬元產品為本區成屋市場之主力，2010 年後迄今則以 1,000-2,000 萬元為大宗。2015 年成交總價以 1,000-2,000 萬元為大宗，佔 31.8%；其次為 700-1,000 萬元，佔 28.7%。平均總價方面（參見圖 2-6-13），近十年平均總價為 824 萬元，十年成長率為 119%，整體呈現逐漸上漲趨勢。2015 年平均總價為 1,177 萬元，相較於去年 1,083 萬元，微幅上漲 8.69%。在平均單價方面（參見圖 2-6-13），近十年平均住宅單價為每坪 15 萬元，十年成長率為 143.99%，整體呈現逐漸上漲趨勢，而近十年中 5 年內大樓單價平均為每坪 18 萬元，十年成長率為 141.45%，同樣亦呈現逐年上漲趨勢。2015 年平均住宅單價為每坪 22.1 萬元，相較於去年每坪 21.6 萬元，微幅上升 2.55%，而 5 年內大樓則為每坪 25.7 萬元，相較於去年 23.3 萬元，上漲了 10.07%。整體而言，南屯區 5 年內大樓單價上漲幅度較大，似乎受到房地合一稅制影響不大。



單位成交坪數方面（參見圖 2-6-12），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 坪以上佔多數。2015 年以 35-45 坪為成交大宗，佔 29.5%；其次為 55 坪以上，佔 27.4%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為 48 坪，十年成長率為 2.35%。2015 年平均成交面積為 48 坪，相較於去年的 46.7 坪，增加 2.83%。流通天數方面，近十年流通天數平均為 69.6 天，約 2 個月左右，十年成長率為 30.48%。2015 年流通天數為 105.8 天，為近十年第一個突破 100 天之年份，相較於去年的 65.5 天，增加 61.42%，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 2015 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣轉向低迷。

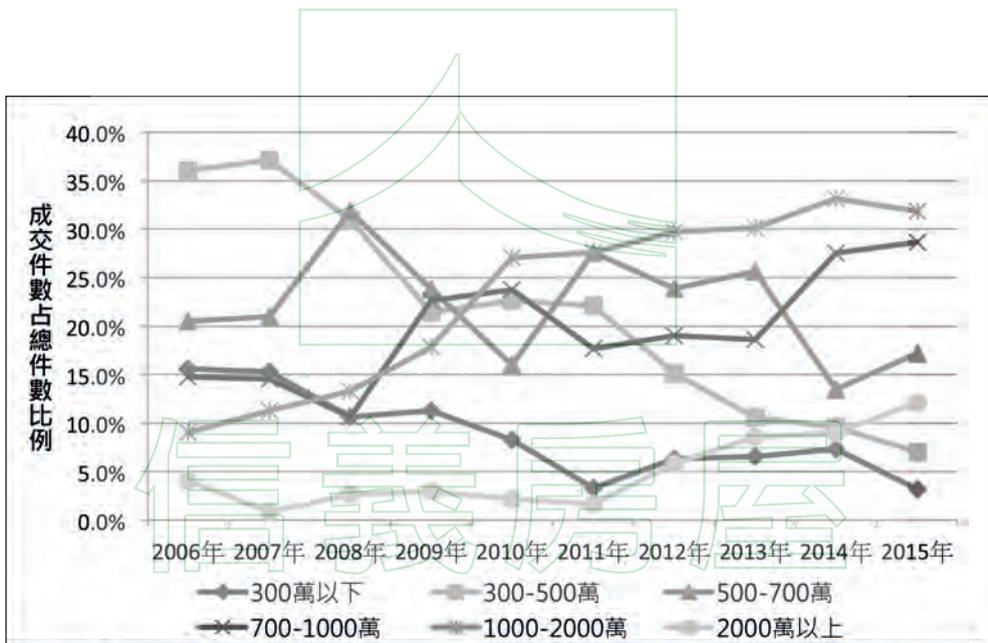


圖 2-6-11 2006 年~2015 年南屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

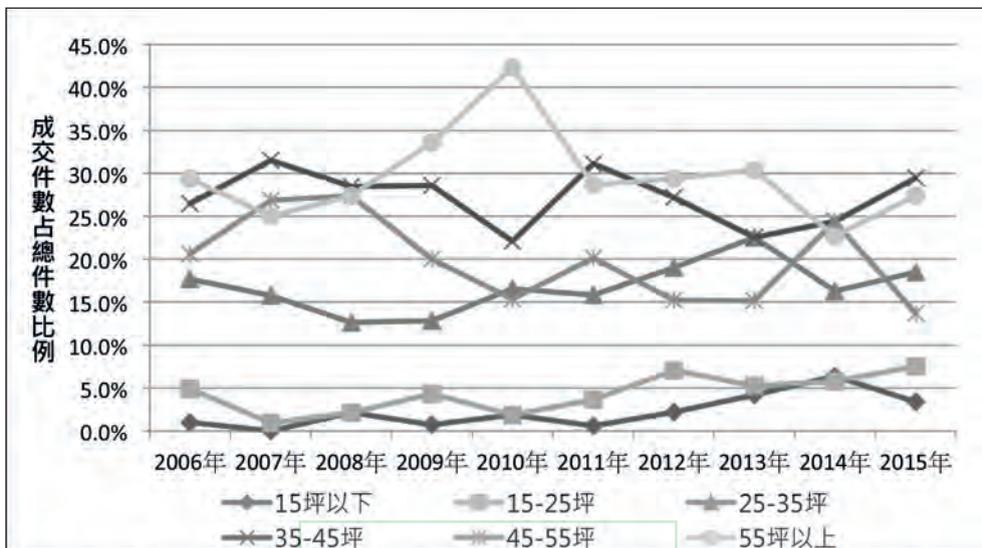


圖 2-6-12 2006 年~2015 年南屯區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

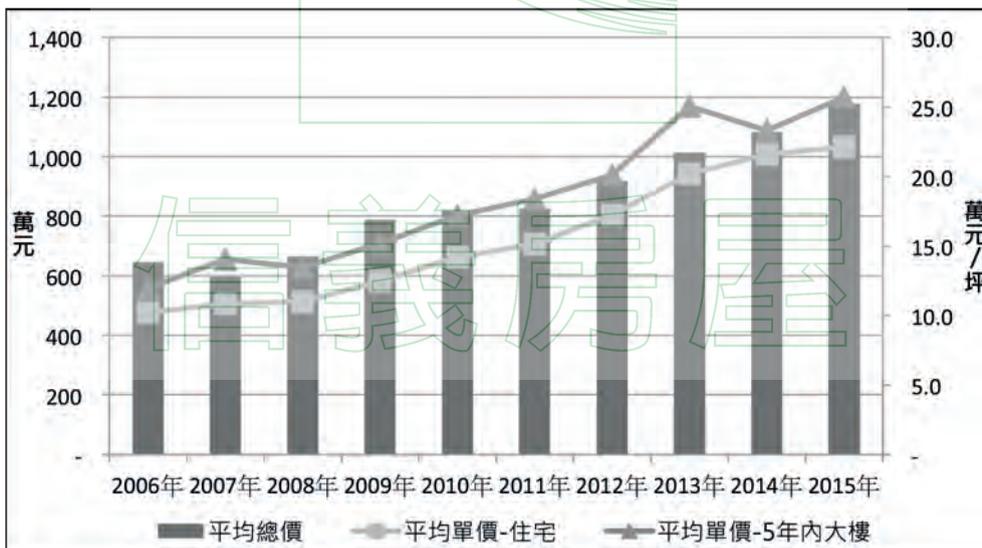


圖 2-6-13 2006 年~2015 年南屯區成屋平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



### 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 平方公里的鄉鎮市區級行政區。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，是全市人口密度最高之行政區。於交通運輸方面，中區為本市及中部地區南北東西幹道據點，公民營鐵路車站均設於此，如重要幹道之臺灣大道一段、建國路、自由路、中華路等道路。近年來，因商業經營型態改變、台中市交通工商業重心西移、區內道路狹窄、加以建築老舊、停車場地缺乏等因素而嚴重衰退，並且區、重劃區陸續開發，導致中區商機逐漸沒落，且因幅員較小，人口逐年減少。然而，中區昔日商業活動盛行，擁有許多歷史記憶及古蹟，如今舊市區的歷史文化日漸黯淡，有鑒於此，台中市府即將推動中區再生發展，針對中區商業活動的沒落，提出「城中城一二三」計畫，以「一個唯一、兩個轉變、三個方案」讓中區存舊立新。未來將推動三大方案；成立「新組織」、注入「新活力」、提升「新視野」。

台中市西區北邊緊鄰北區，南接南區，西與西屯、南屯區毗鄰，東連中區。地勢自東北向西南傾斜，區內皆平原，境內有綠川、柳川、梅川、麻園頭溪貫穿期間，沿溪垂楊綠柳，迎風搖曳景色怡人。本區為昔日台中市政府、議會所在地，且鄰近台中火車站、公車總站，而國、市立學校達 52 個，因此，本區交通尚稱便利且富含文教氣息。近年勤美誠品綠園道進駐，以及草悟道計畫，其目的為創造都會綠帶，沿線有國立自然科學博物館、市民廣場、勤美誠品綠園道、藝文空間、國立台灣美術館、美食街等活動結點，兼具休閒與文化意義，使本區增添不少居住吸引力。近年本區草悟道沿線美術館特區為主要推案區域，房地產發展備受看好。

### (一) 代銷市場

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

反觀西區，鄰近中區，其新推案量相較於中區出色。表 2-6-5 為 2006 年~2015 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，2015 年推案數為 8 個，相較於去年增加 6 個推案，成長 300%，並以 2006 年之推案量最大，為 17 個推案數；其次為 2007 年，為 13 個推案。從推案戶數來看，2015 年為 316 戶，相較於去年大幅增加約 427%，並以 2006 年居首，為 1,151 戶；其次為 2013 年 691 戶。從總銷金額來看，2015 年約為 80 億元，相較於去年增加高達約 361%，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，2015 年每宅約為 1,792 萬元，相較於去年減少 28%，並以 2013 年最高，達每宅約 5,833 萬元；其次為 2012 年每宅 3,750 萬元。從大樓平均單價來看，2015 年為每坪約 43 萬元，相較於去年增加 12.97%，並以 2012 年居首，達每坪約 43 萬元；其次為 2013 年約為每坪 39 萬元。整體來說，2015 年西區之推案價量皆有上升情形，似乎受到房地合一稅制影響較小。

表 2-6-5 2006 年~2015 年台中市西區新推個案市場推案規模概況

| 年份     | 概況<br>推案<br>個數 | 推案<br>戶數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |          | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |       |
|--------|----------------|----------|--------------|------------------|----------|------------------|-------|
|        |                |          |              | 平均數              | 標準差      | 平均數              | 標準差   |
| 2006 年 | 17             | 1,151    | 154.20       | 1,791.67         | 110.24   | 22.25            | 6.49  |
| 2007 年 | 13             | 600      | 107.10       | 1,862.50         | 836.40   | 22.93            | 5.61  |
| 2008 年 | 5              | 170      | 17.50        | 1,807.07         | 96.07    | 20.88            | 7.25  |
| 2009 年 | 3              | 187      | 34.90        | 2,250.00         | -        | 24.50            | 2.12  |
| 2010 年 | 7              | 411      | 80.40        | 2,500.00         | -        | 26.17            | 6.62  |
| 2011 年 | 6              | 105      | 24.40        | 2,819.44         | 955.41   | 31.25            | 5.30  |
| 2012 年 | 5              | 185      | 105.80       | 3,750.00         | 1,767.77 | 42.50            | 19.62 |
| 2013 年 | 7              | 691      | 188.80       | 5,833.33         | -        | 38.83            | 12.61 |
| 2014 年 | 2              | 60       | 17.40        | 2,500.00         | -        | 38.00            | 0.00  |
| 2015 年 | 8              | 316      | 80.20        | 1,791.67         | 110.24   | 42.93            | 11.84 |

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

觀察西區單位成交總價（參見圖 2-6-14），可以發現主力產品價格有逐年上升趨勢。在 2009 年前以 300-500 萬元為成交大宗，2010 年以 700-1,000 萬元為大宗，2011 年以 500-700 萬元為大宗，2012 年以後迄今則轉以 1,000-2,000 萬元產品為本區成屋市場之主力。2015 年成交總價以 1,000-2,000 萬元為大宗，佔 26.7%；其次為 700-1,000 萬元，佔 20.6%。平均總價方面（參見圖 2-6-16），近十年平均總價為 900 萬元，十年成長率為 102.48%，大致呈現逐漸上漲趨勢。2015 年平均總價為 1,225 萬元，相較於去年 993 萬元，上漲 23.37%。在平均單價方面（參見圖 2-6-16），近十年平均住宅單價為每坪 16 萬元，十年成長率為 155.81%，整體呈現逐漸上漲趨勢，而近十年 5 年內大樓單價平均為每坪 20 萬元，十年成長率為 148.30%，同樣亦呈現逐年上漲趨勢。2015 年平均住宅單價為每坪 24.2 萬元，相較於去年每坪 22 萬元，增加 10.10%，而 5 年內大樓則為每坪 29.9 萬元，相較於去年 29.2 萬元，微幅上漲 2.64%。整體而言，2015 年西區成屋成交價格相較於去年，皆為正成長，顯示本區受到房地合一稅制影響不大。

單位成交坪數方面（參見圖 2-6-15），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 年以 55 坪以上為成交大宗，佔 27.8%；其次為 35-45 坪，佔 18.9%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為 49.8 坪，十年成長率為 -8.77%。2015 年平均成交面積為 47.8 坪，相較於去年的 41.2 坪，增加 16.26%。流通天數方面，近十年流通天數平均為 68.5 天，約 2 個月左右，十年成長率為 31.75%。2015 年流通天數為 90.2 天，相較於去年的 64.2 天，增加 40.58%，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 2015 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣轉向低迷。

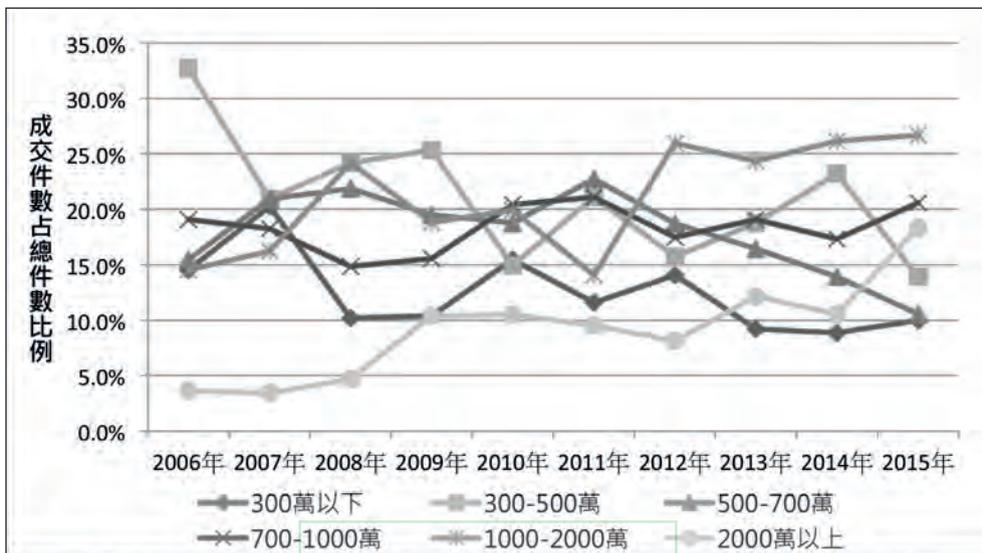


圖 2-6-14 2006年~2015年西區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

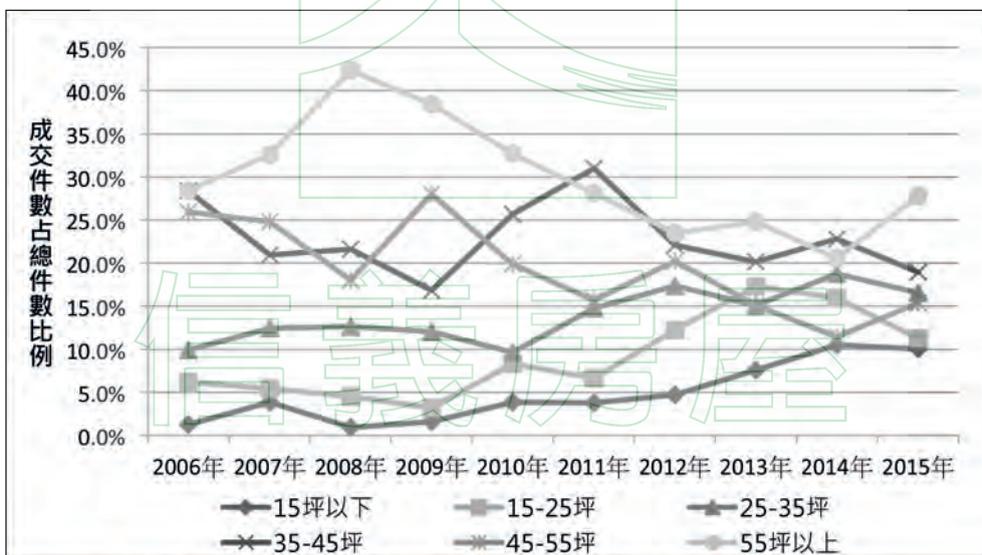


圖 2-6-15 2006年~2015年西區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

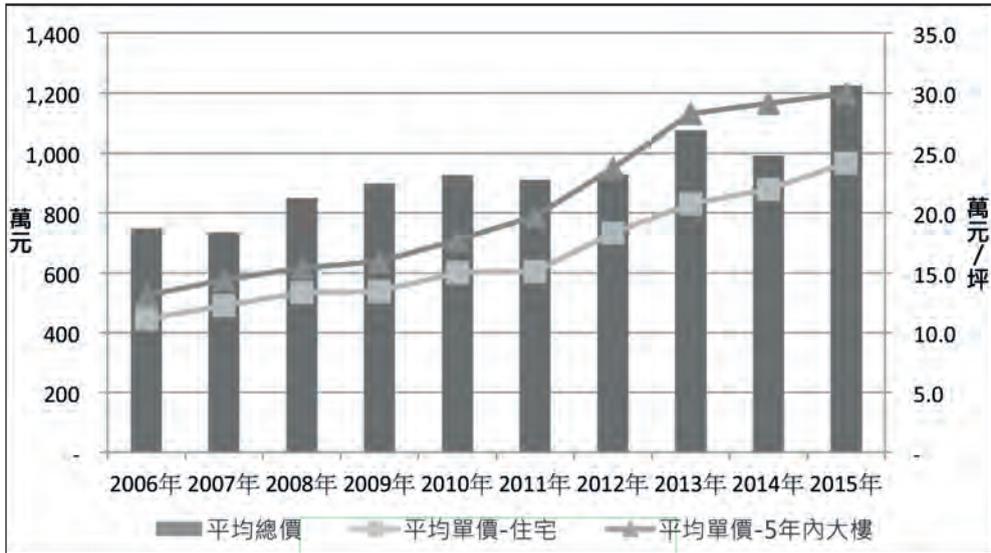


圖 2-6-16 2006 年~2015 年西區成屋平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

#### 四、東區、太平區

東區位於台中市之東隅，東鄰太平區，西與西區相鄰，南與南區及大里區相鄰，北與北區、中區相鄰，行政區面積為 9.2855 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。

太平區位於台中市之南部偏西，東與南投縣國姓鄉為鄰，東北與新社區接壤，北部與東區為界，西南與大里區、霧峰區緊鄰，全區總面積為 120.7473 平方公里，係台中市第二大轄區（最大的為和平區）。現轄區內人口數約為 18 萬 4 千人，係本市之人口數第四高，僅次於北屯區、西屯區和大里區。由於人口的增加，人氣帶動商機，太平區之商業活動及住宅區集中於西側台中盆地，主要中山路、樹孝路地區、中興路、太平路。工業產業佔本區總就業人口 43%，主要分布在頭汴坑溪以東的山區與大里區相連的大里工業區、太平工業區、以及東平路以南地區之工業地區，以生產機械設備、鋁製品及塑膠製品為主。目前台中市政府正著手規劃太平產業園區的設置，利用本區域台糖土

地進行開發。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 2-6-6 為 2006 年 ~2015 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，2015 年為 3 個推案，與去年推案數相同，並以 2013 年之推案量最大，為 14 個推案數；其次為 2005 年的 11 個推案。從推案戶數來看，2015 年為 266 個推案，相較於去年增加約 25%，並以 2009 年的 645 戶居首。從總銷金額來看，2015 年為 38 億元，相較於去年增加約 96%，並以 2005 年居首，約達 65 億元；其次為 2013 年約達 63 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2015 年僅一個透天推案，平均總價為每宅 4,167 萬元，去年並無透天推案，並以 2012 年最高，約每宅 2,164 萬元；其次為 2013 年的每宅 2,073 萬元。從大樓平均單價來看，2015 年平均單價為每坪 26.5 萬元，相較於去年減少 1.01%，差異不大，並以 2014 年居首，達每坪 26.77 萬元；其次為 2013 年約為每坪 23 萬元。整體來說，2015 年東區推案呈現量升價穩之情形，顯示房地合一稅制影響不大。

表 2-6-7 為 2006 年 ~2015 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，2015 年為 8 個推案，相較於去年減少約 11%，並以 2012 年之推案量最大，為 27 個推案數；其次為 2011 年，為 22 個推案。從推案戶數來看，2015 年推出 1,285 戶，相較於去年增加 1.34%，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，2015 年總銷金額為 149.5 億元，相較於去年增加 8.57%，並以 2014 年居首，約達 138 億元；其次為 2013 年約達 121 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2015 年每宅約為 3,345 萬元，相較於去年增加 114%，惟標準差高達約 1,419 萬元 / 宅，顯示本區透天價格高低差異頗大，並以 2015 年達最高；其次為 2012 年約每宅 2,230 萬元。從大樓平均單價來看，2015 年平均每坪為 22.13 萬元



相較於去年減少 0.36%，並以 2014 年居首，每坪為 22.21 萬元；其次為 2015 年。整體來說，太平區推案之價量皆呈現持平狀態，可能與本市位於原台中市周邊行政區有所關係，而保持其房地產市場之穩定性。

表 2-6-6 年 2006~2015 年台中市東區新推個案市場推案規模概況

| 年份     | 概況<br>推案<br>個數 | 推案<br>戶數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |        | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |      |
|--------|----------------|----------|--------------|------------------|--------|------------------|------|
|        |                |          |              | 平均數              | 標準差    | 平均數              | 標準差  |
| 2006 年 | 7              | 126      | 9.40         | 951.19           | 374.36 | -                | -    |
| 2007 年 | 7              | 123      | 15.00        | 1,321.19         | 476.16 | -                | -    |
| 2008 年 | 2              | 25       | 4.80         | 1,918.83         | 13.77  | -                | -    |
| 2009 年 | 5              | 645      | 39.30        | 1,654.17         | 807.39 | 13.90            | -    |
| 2010 年 | 1              | 380      | 12.00        | -                | -      | 11.90            | -    |
| 2011 年 | -              | -        | -            | -                | -      | -                | -    |
| 2012 年 | 4              | 111      | 15.50        | 2,163.79         | 475.47 | 20.00            | 1.41 |
| 2013 年 | 14             | 553      | 62.60        | 2,073.08         | 603.64 | 22.64            | 2.48 |
| 2014 年 | 3              | 212      | 19.40        | -                | -      | 26.77            | 2.11 |
| 2015 年 | 3              | 266      | 38.00        | 4,166.67         | -      | 26.50            | 7.78 |

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表 2-6-7 2006 年~2015 年台中市太平區新推個案市場推案規模概況

| 年份     | 概況<br>推案<br>個數 | 推案<br>戶數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |          | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |      |
|--------|----------------|----------|--------------|------------------|----------|------------------|------|
|        |                |          |              | 平均數              | 標準差      | 平均數              | 標準差  |
| 2006 年 | 12             | 550      | 23.01        | 639.90           | 148.63   | 8.30             | -    |
| 2007 年 | 8              | 250      | 17.30        | 725.53           | 159.85   | -                | -    |
| 2008 年 | 7              | 151      | 13.41        | 838.39           | 125.19   | -                | -    |
| 2009 年 | 4              | 74       | 6.10         | 851.71           | 167.28   | -                | -    |
| 2010 年 | 15             | 243      | 27.50        | 1,159.85         | 601.75   | -                | -    |
| 2011 年 | 22             | 978      | 91.39        | 1,294.12         | 563.10   | 15.10            | 2.18 |
| 2012 年 | 27             | 1,424    | 119.07       | 2,229.83         | 1284.80  | 17.25            | 0.87 |
| 2013 年 | 12             | 1,072    | 120.80       | 1,459.65         | 377.34   | 19.38            | 5.09 |
| 2014 年 | 9              | 1,268    | 137.70       | 1,562.71         | 52.73    | 22.21            | 3.62 |
| 2015 年 | 8              | 1,285    | 149.50       | 3,344.64         | 1,418.71 | 22.13            | 3.05 |

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 2-6-17），可以發現主力產品價格起伏變化大，且十年間之主力產品並無 1,000 萬元以上成交總價產品。2015 年成交總價以 700-1,000 萬元為大宗，佔 34.4%；其次為 1,000-2,000 萬元產品，佔 25%。平均總價方面（參見圖 2-6-21），近十年平均總價為 647 萬元，十年成長率為 144.64%，大致呈現逐漸上漲趨勢。2015 年平均總價為 891 萬元，相較於去年 861 萬元，微幅上漲 3.43%。在平均單價方面（參見圖 2-6-21），近十年平均住宅單價為每坪 9 萬元，十年成長率為 205.74%，整體呈現逐漸上漲趨勢，而近十年來，5 年內大樓單價平均亦為每坪 9 萬元，同樣亦呈現逐年上漲趨勢，惟並非每年皆有 5 年以內大樓成交產品，故無法呈現十年成長率。2015 年平均住宅單價為每坪 16.5 萬元，相較於去年每坪 14.6 萬元，增加 13.08%，而 5 年內大樓則為每坪 19.5 萬元，相較於去年 18.5 萬元，微幅上漲 5.30%。整體而言，2015 年東區成屋成交價格相較於去年皆為正成長，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 2-6-19），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，較特別的是，2006 年所有成交產品皆為 35-45 坪。2015 年以 35-45 坪為成交大宗，佔 42.9%；其次為 25-35 坪，佔 23.8%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為 34.7 坪，十年成長率為 16.14%。2015 年平均成交面積為 43.3 坪，相較於去年的 38.4 坪，增加 12.87%。流通天數方面，近十年流通天數平均為 80.4 天，十年成長率為 1.35%。2015 年流通天數為 77.6 天，相較於去年的 105.4 天，減少 26.37%，成屋流通天數減少，顯示本區於 2015 年住宅成屋市場銷售速度增快，市場買氣似乎較其他行政區來得佳。

觀察太平區單位成交總價（參見圖 2-6-18），可以發現主力產品價格每年起伏不定，以 500-700 萬元為十年來之大宗。2015 年成交總價以 700-1,000 萬元為大宗，佔 37.5%；其次為 1,000-2,000 萬元，佔 25%。平均總價方面（參見圖 2-6-22），近十年平均總價為 553 萬元，十年成長率為 147.03%，呈現逐漸上升趨勢。2015 年平均總價為



891 萬元，相較於去年 800 萬元，上漲 11.38%。在平均單價方面（參見圖 2-6-22），近十年平均住宅單價為每坪 7 萬元，十年成長率為 184.16%，整體呈現逐漸上漲趨勢，而近三年（因 2013 年前無成交資料）5 年內大樓單價平均為每坪 16 萬元，三年成長率為 9.59%。2015 年平均住宅單價為每坪 13.8 萬元，相較於去年每坪 13.9 萬元，差異不大，而 5 年內大樓則為每坪 16.3 萬元，與去年相同。整體而言，2015 年太平區成屋成交價格與去年差異不大，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響不大。

單位成交坪數方面（參見圖 2-6-20），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。2015 年以 45-55 坪為成交大宗面積，佔 38.1%；其次為 25-35 坪，佔 35.7%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為 36.2 坪，十年成長率為 15.64%。2015 年平均成交面積為 41.9 坪，相較於去年的 42.7 坪，微幅下降 1.97%。流通天數方面，近十年流通天數平均為 73.4 天，十年成長率為 -11.20%。2015 年流通天數為 88 天，相較於去年的 60.5 天，增加 45.49%，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 2015 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣轉向低迷。

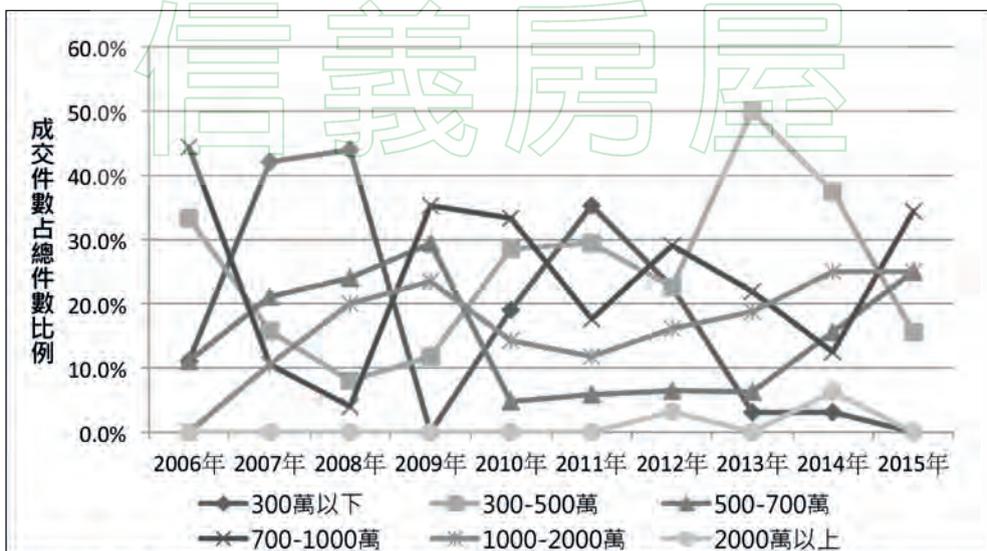


圖 2-6-17 2006 年~2015 年東區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

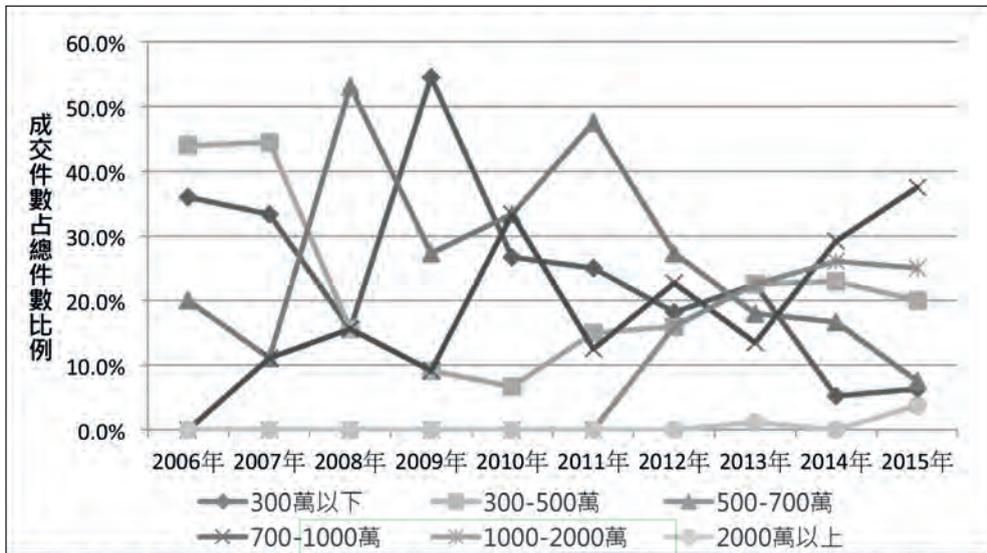


圖 2-6-18 2006年~2015年太平區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

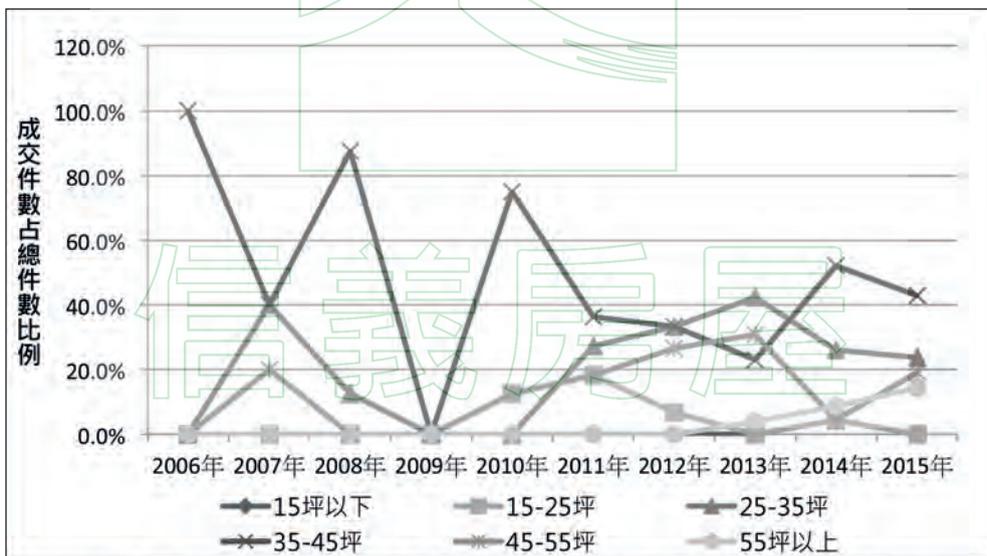


圖 2-6-19 2006年~2015年東區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

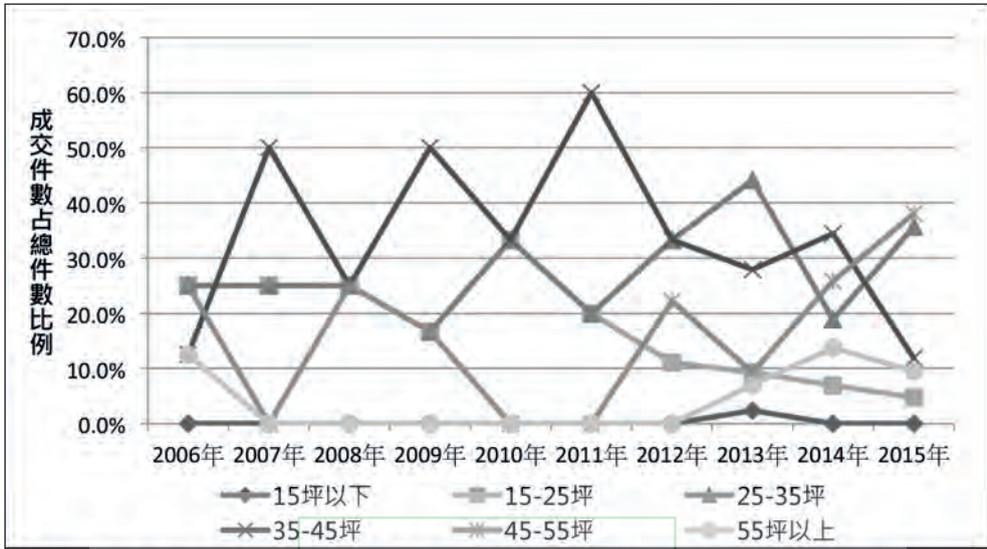


圖 2-6-20 2006年~2015年太平區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

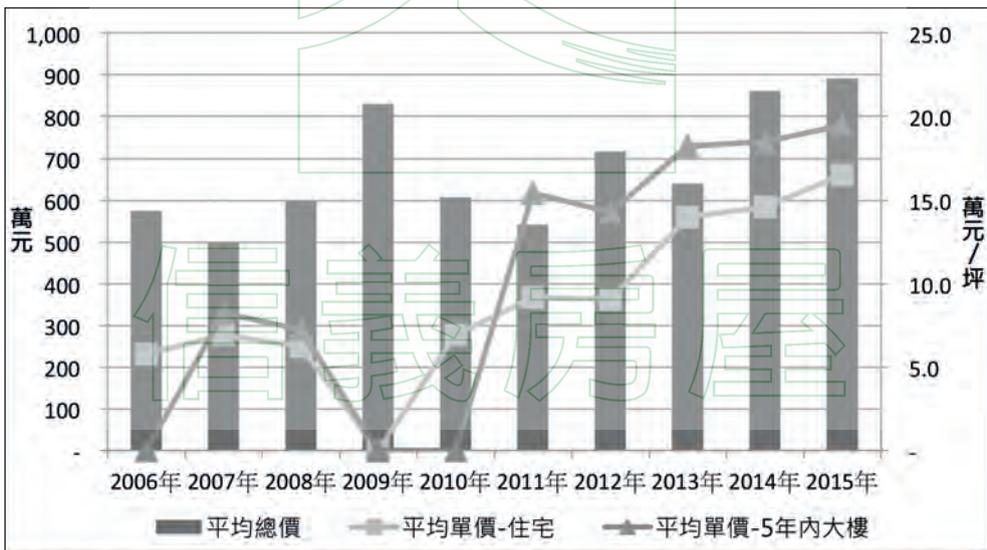


圖 2-6-21 2006年~2015年東區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

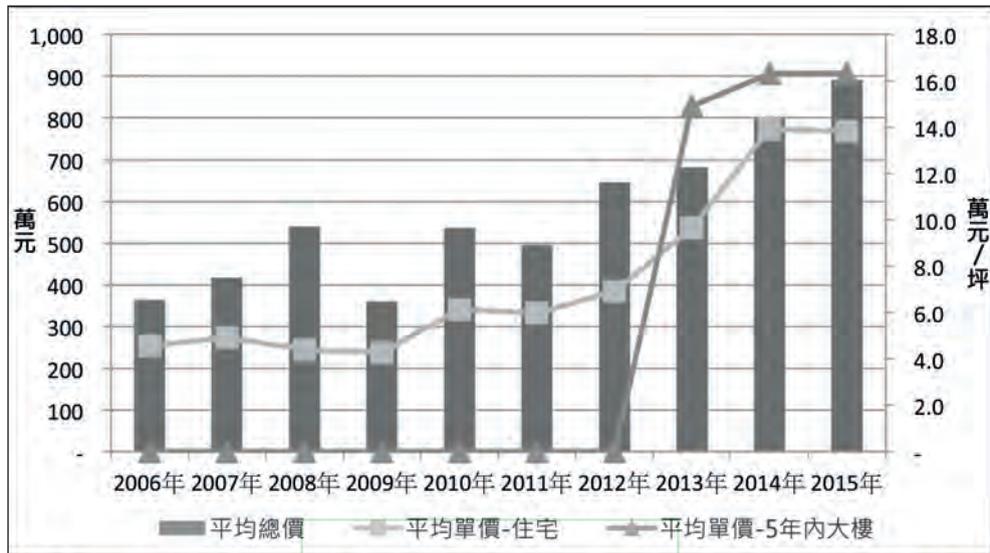


圖 2-6-22 2006 年~2015 年太平區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 五、南區、大里區

南區之東南邊、西南邊分別與大里區、烏日區為鄰，北接西區和東區。於地理位置，因南區位於原台中市之南端，與中區舊市中心、西屯區新市政中心和北屯區相隔，導致南區之房價相較與鄰近行政區來得低。而南區為台中市最早成立的市轄區之一。本區之教育學術機構設有國立中興大學與中山醫學大學，以及重要的政府機關，如臺灣高等法院臺中分院、臺中高等行政法院、臺中文化創意產業園區與國立公共資訊圖書館等行政機關，本區形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，此將帶給南區房地產市場正面助益。南區涵蓋部分第十三期重劃區土地，



未來完工後結合臺鐵高架化工程，可望為南區注入一股發展的新動力。

大里區，位於台中市西南端之行政區，為平原盆地區和山麓帶坡地之接壤地區。大里區東臨太平區、西與烏日區相鄰、南則與霧峰區連接、北與南區、東區相接。大里區之舊名「大里杙」，由於位居交通重要樞紐，於台中盆地上開發較早的區域，而現轄區內人口數約為 20 萬人，於改制前台中縣人口數最多之行政區，屬大台中市人口數第三大之行政區，僅次於北屯區與西屯區，但人口密度高於前兩者，另外台中市政府都市發展局將在本區設置社會住宅，提供有需求的民眾承租，表示大里區存在穩定之住宅需求。大里區之重要道路有中投快速道路、中二高經過，具便利的交通網路，且 74 號道路全面通車，其為台中都會區環狀道路之一，該道路將經過台中市北屯區、太平區、大里區、潭子區、東區與霧峰區等地區，將構成大臺中都會區東側高快速路網，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有利因子。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 2-6-8 為 2006 年 ~2015 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，2015 年推出 6 個個案，相較於去年減少 57.14%，並以 2014 年之推案量最大，為 14 個推案數；其次為 2006 年和 2012 年的 13 個推案數。從推案戶數來看，2015 年推出 629 戶，相較於去年減少 45.02%，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，2015 年總銷金額為 73.5 億元，相較於去年減少約 50%，並以 2014 年居首，約達 147 億元；其次為 2011 年約達 104 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2015 年無透天產品推案，十年間以 2012 年之透天總價最高，約達每宅 3,173 萬元；其次為 2011 年約每宅 221.5 萬元。從大樓平均單價來看，2015 年為每坪 27.5 萬元，相較於去年減少 7.35%，並以 2014 年居首，約達每坪 30 萬元；其次為 2013 年約為每坪 26 萬元。整體來說，2015 年南區推案呈現價微跌量跌之情形，可能與房地合一稅制有關。

表 2-6-9 為 2006 年~2015 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，2015 年推案數為 3 個，相較於去年大幅減少 70%，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，2015 年推出 194 戶，相較於去年大幅減少 85.18%，並以 2014 年居首，為 1,309 戶；其次為 2013 年的 997 戶。從總銷金額來看，2015 年總銷金額為 24.5 億元，相較於去年減少 85.24%，並以 2014 年居首，約達 166 億元；其次為 2013 年約達 87 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2015 年無透天產品推案，並以 2012 年之總價最高，約達每宅 2,399 萬元；其次為 2013 年約為每宅 2,008 萬元。從大樓平均單價來看，2015 年為每坪約 26 萬元相較於去年減少 3.10%，並以 2014 年居首，約達每坪 27 萬元；其次為 2013 年約為每坪 17 萬元。整體來說，大里區因鄰近原台中市，推案價格自 2014 年大幅抬升，2015 年呈現價穩量跌情形，可能與房地合一稅制有關。

表 2-6-8 2006 年~2015 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<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |          | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |      |
|--------|------|-------|--------------|------------------|----------|------------------|------|
|        |      |       |              | 平均數              | 標準差      | 平均數              | 標準差  |
| 2006 年 | 13   | 885   | 56.10        | 1,245.36         | 286.58   | 12.70            | 0.96 |
| 2007 年 | 6    | 491   | 24.90        | 1,074.07         | 52.38    | 12.49            | 1.16 |
| 2008 年 | 8    | 378   | 29.50        | 1,241.03         | 318.09   | 15.50            | 1.80 |
| 2009 年 | 9    | 827   | 60.20        | 1,526.01         | 548.54   | 14.50            | 0.87 |
| 2010 年 | 8    | 359   | 31.20        | 1,570.26         | 568.07   | 16.75            | 1.32 |
| 2011 年 | 10   | 1,204 | 104.90       | 2,215.81         | 1,326.58 | 17.73            | 2.06 |
| 2012 年 | 13   | 762   | 81.06        | 3,173.02         | 1,718.96 | 19.48            | 2.01 |
| 2013 年 | 7    | 688   | 69.50        | -                | -        | 26.29            | 4.91 |
| 2014 年 | 14   | 1,144 | 147.20       | 2,027.78         | 467.81   | 29.68            | 3.30 |
| 2015 年 | 6    | 629   | 73.50        | -                | -        | 27.50            | 2.87 |

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。



表 2-6-9 2006 年~2015 年台中市大里區新推個案市場推案規模概況

| 年份     | 推案<br>個數 | 推案<br>戶數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |          | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |      |
|--------|----------|----------|--------------|------------------|----------|------------------|------|
|        |          |          |              | 平均數              | 標準差      | 平均數              | 標準差  |
| 2006 年 | 18       | 425      | 39.95        | 1,061.26         | 488.44   | 11.50            | -    |
| 2007 年 | 8        | 391      | 26.60        | 920.27           | 220.60   | 11.33            | 2.37 |
| 2008 年 | 12       | 508      | 49.80        | 1,452.09         | 892.04   | 15.50            | -    |
| 2009 年 | 6        | 135      | 12.20        | 1,388.89         | 520.15   | -                | -    |
| 2010 年 | 20       | 632      | 58.41        | 1,508.48         | 978.86   | 13.10            | 0.70 |
| 2011 年 | 22       | 895      | 77.30        | 1,569.94         | 1,052.83 | 16.84            | 2.88 |
| 2012 年 | 10       | 241      | 34.69        | 2,399.70         | 1,122.62 | 15.90            | 0.14 |
| 2013 年 | 11       | 997      | 87.30        | 2,008.10         | 1,156.69 | 17.00            | 3.19 |
| 2014 年 | 10       | 1,309    | 166.00       | -                | -        | 27.09            | 5.87 |
| 2015 年 | 3        | 194      | 24.50        | -                | -        | 26.25            | 7.42 |

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 2-6-23），2008 年以前以 300 萬元以下為主要成交總價，2009 年至 2014 年轉以 300-500 萬元為主力，2015 年則上升至以 500-700 萬元為主力，佔 33.9%；其次為 300-500 萬元，佔 25.8%。平均總價方面（參見圖 2-6-27），近十年平均總價為 480 萬元，十年成長率為 61.51%，呈現逐漸上升趨勢。2015 年平均總價為 653 萬元，相較於去年 619 萬元，增加 5.61%。在平均單價方面（參見圖 2-6-27），近十年平均住宅單價為每坪 11 萬元，十年成長率為 129.51%，呈現逐年上漲趨勢，而近十年之 5 年內大樓單價平均為每坪 19 萬元，十年成長率為 18.24%。2015 年平均住宅單價為每坪 16.8 萬元，相較於去年每坪 16 萬元，微幅增加 4.74%，而 5 年內大樓則為每坪 21.1 萬元，與去年每坪 19.4 萬元相比，增加 9.03%。整體而言，2015 年南區成屋成交價格相較於去年皆有成長，尤其 5 年內大樓成長幅度較快，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 2-6-25），近十年來，南區之大宗成交坪數以 25-35 坪與 35-45 坪為主，皆佔整體 3 成以上。2015 年以 25-35 坪為大宗成交面積，佔 32.8%；其次為 35-45 坪，佔 27.6%。

2010

平均成交面積方面，近十年平均成交面積為 37.7 坪，十年成長率為 -5.11%。2015 年平均成交面積為 36.4 坪，相較於去年的 35.4 坪，微幅增加 2.94%。流通天數方面，近十年流通天數平均為 61.9 天，大約 2 個月，十年成長率為 37.76%。2015 年流通天數為 80.7 天，相較於去年的 54.5 天，增加 48.20%，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 2015 年住宅成屋市場銷售速度漸緩，市場買氣轉向低迷。

觀察大里區單位成交總價（參見圖 2-6-24），可以發現主力產品價格每年起伏不定，以 300-500 萬元為十年來之大宗。2015 年成交總價以 300-500 萬元為大宗，佔 34.1%；其次為 500-700 萬元，佔 20.3%。平均總價方面（參見圖 2-6-28），近十年平均總價為 589 萬元，十年成長率為 34.11%，大致上呈現逐漸上升趨勢。2015 年平均總價為 675 萬元，相較於去年 646 萬元，微幅增加 4.57%。在平均單價方面（參見圖 2-6-28），近十年平均住宅單價為每坪 9 萬元，十年成長率為 92.11%，整體呈現逐漸上漲趨勢，而近十年 5 年內大樓單價平均為每坪 18 萬元，十年成長率為 20.74%。2015 年平均住宅單價為每坪 14.9 萬元，相較於去年每坪 13.8 萬元，增加 7.84%，而 5 年內大樓則為每坪 19 萬元，相較於去年每坪 17.7 萬元，增加 7.45%。整體而言，2015 年大里區成屋成交價格與去年相比，有微幅成長情形，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響不大。

單位成交坪數方面（參見圖 2-6-26），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。2015 年以 25-35 坪為大宗成交面積，佔 41.7%；其次為 35-45 坪，佔 26.9%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為 35.9 坪，十年成長率為 1.45%。2015 年平均成交面積為 35.6 坪，相較於去年的 36.4 坪，微幅下降 2.20%。流通天數方面，近十年流通天數平均為 61.1 天，十年成長率為 32.13%。2015 年流通天數為 83 天，相較於去年的 63.3 天，增加 31.15%，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 2015 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣轉向低迷。

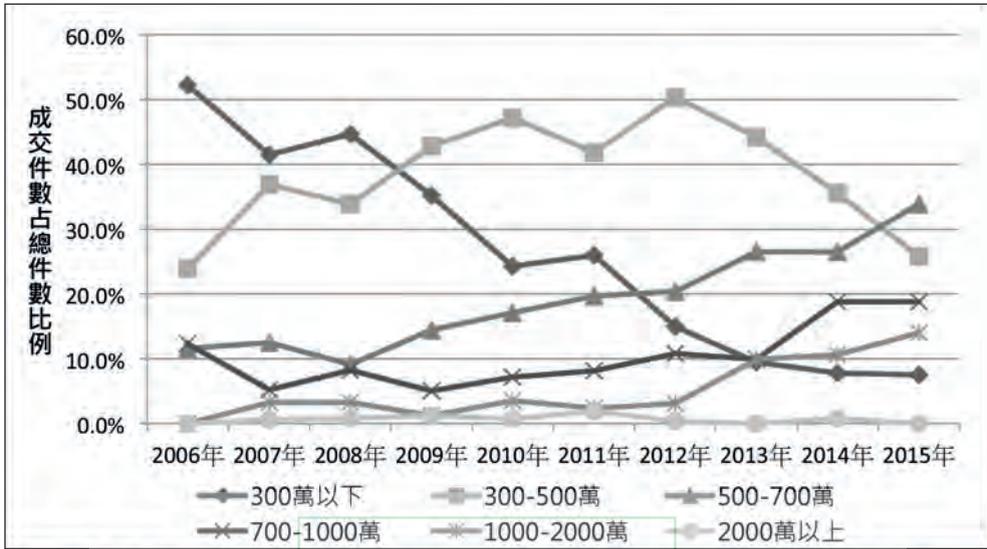


圖 2-6-23 2006年~2015年南區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

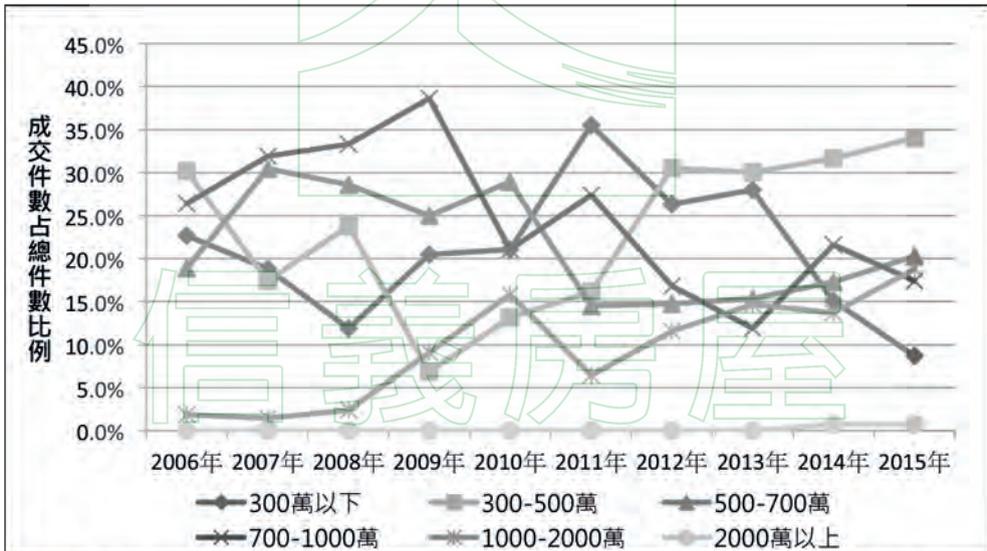


圖 2-6-24 2006年~2015年大里區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

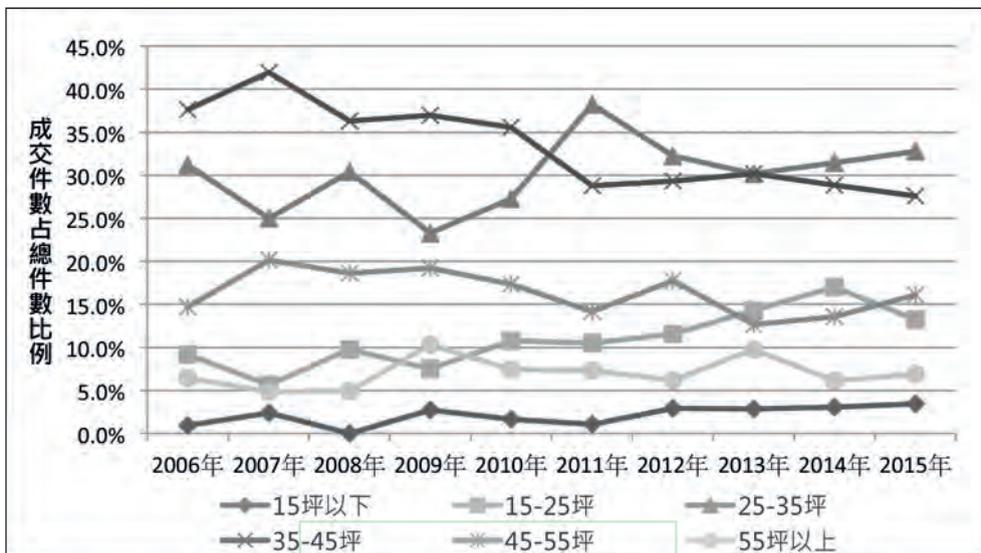


圖 2-6-25 2006年~2015年南區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

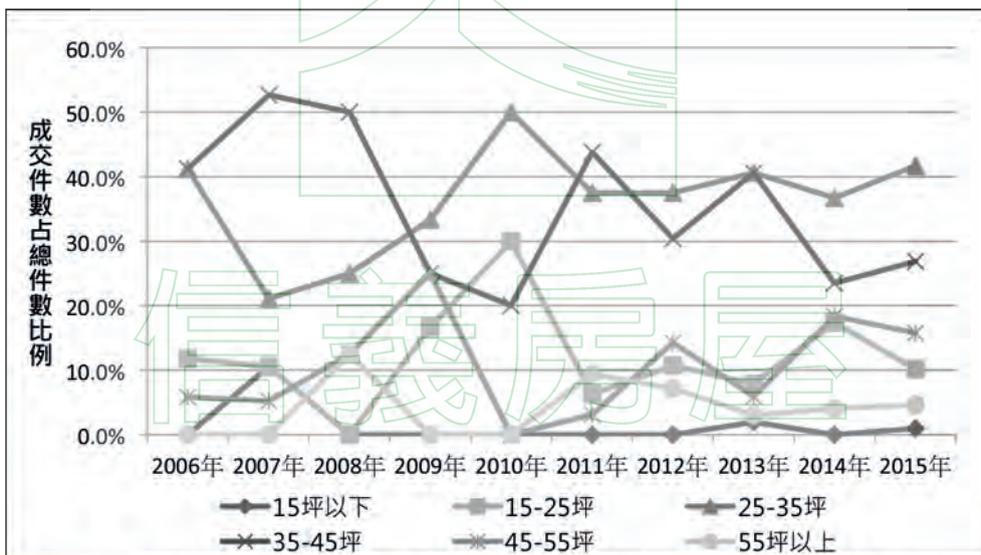


圖 2-6-26 2006年~2015年大里區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

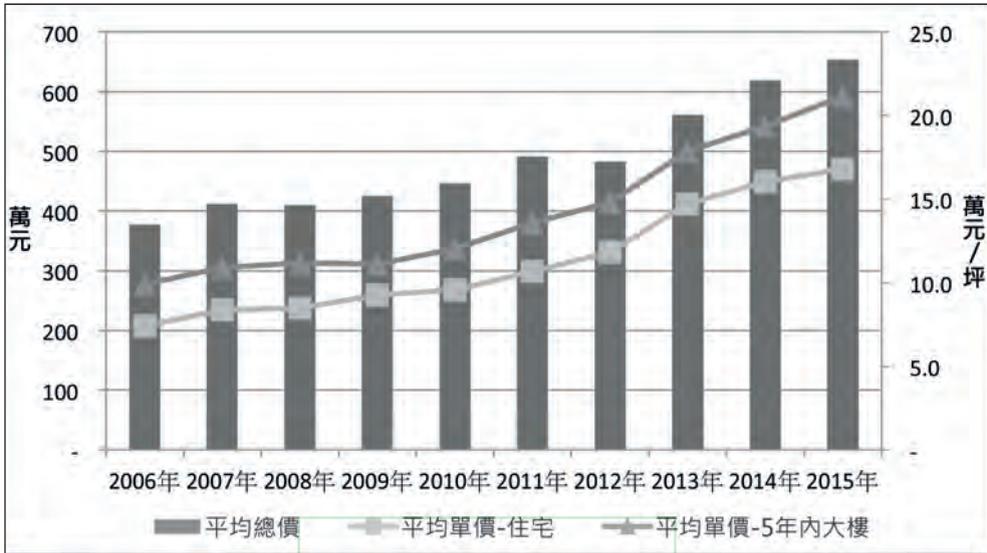


圖 2-6-27 2006 年 ~2015 年南區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

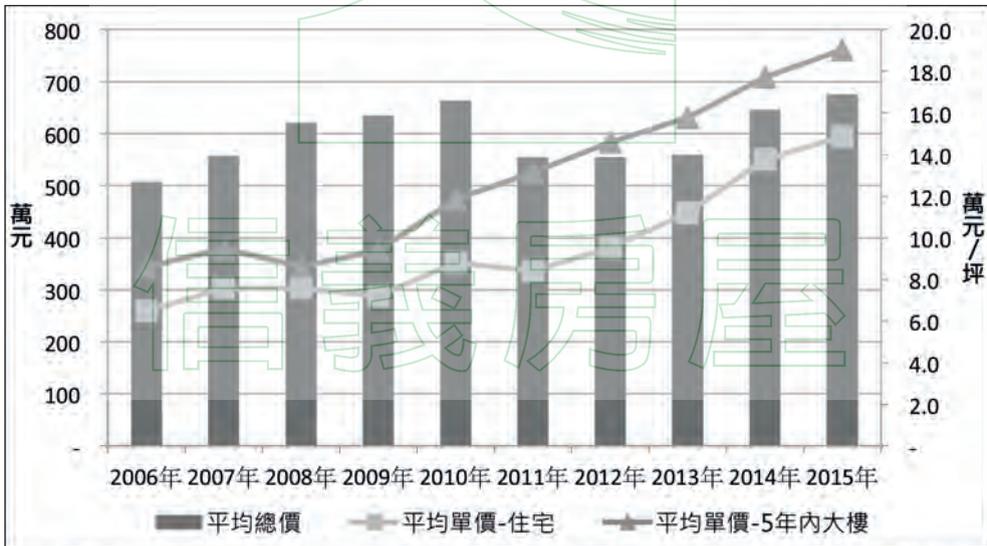


圖 2-6-28 2006 年 ~2015 年大里區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 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，現轄區內人口數約為 14 萬 7 千人。因實施第四期市地重劃將本區規劃為商業及住宅區，使北區成為台中文化、教育與商業極度發達的一個區。本區之重要幹道有雙十路、三民路、五權路、大雅路、文心路、漢口路、太原路、健行路等道路，交通相當便捷，可串連各相鄰行政區。由於本區交通系統發展較完善，再加上人口分布較為密集，故本區商業相當發達，區內著名商圈如一中商圈、中友百貨、天津商圈、崇德家樂福商圈、大台中環保市場及其附近婚紗街等。而本區文教機構林立，擁有富具教育與科學發展意義之自然科學博物館、植物園、台中市立體育場以及市定古蹟台中公園、中正公園、英才公園等綠地公園。因此，北區具備休閒、購物、藝文等豐富的生活機能。體二用地都市更新案位於台中市東北區交界，更新面積約 10.5632 公頃，鄰近一中商圈與中友百貨，該更新案結合體育大學、運動休閒園區、翠谷水瀑自然公園景觀、文化特色餐飲、休閒購物商圈與景觀住宅等六大元素，未來捷運綠線將會通過此區，替本區帶來無限發展可能。

北屯區西臨西屯區、南則與北區、太平區連接，北與潭子、新社區相接。本區為台中市行政區中人口數最多之行政區，現轄區內人口約 26 萬 5 千人。重要幹道有北屯路、太原路、松竹路、崇德路、昌平路、中清路、東山路、文心路等，以及次要道路、巷弄遍佈全區，及八十米外環道路，可疏解交通流量及串連南北向道路之重要樞紐，且大台中首條環狀交通網路台 74 線通車已全面通車，大幅縮短北屯與太平、大里等地與市中心之交通時間，未來捷運綠線將從北屯松竹路開始，將使本區居民對外交通更加便利，將對本區之房地產市場帶來一波助瀾。北屯區之地形錯綜，西半部為盆地，東半部則為山坡地，使農業生產而所有區分，生活型態多元性，同時具都市風貌與鄉村氣息，其中著名的大坑風景區位於本區。轄區內擁有多所國中、小學以及台中洲際棒球場位於本區，而本區主要商業以零售及服務業居多，如傳統天津路成衣商圈與水滸經貿文創觀光夜市等商圈，促成北屯區充滿學術、休閒與商業蓬勃發展之景象。



## (一) 代銷市場

表 2-6-10 為 2006 年 ~2015 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，2015 年推案數為 11 個，相較於去年增加 120%，並以 2015 年之推案量最大；其次為 2006 年之 10 個推案數。從推案戶數來看，2015 年推出 1,310 戶，相較於去年增加約 383%，並以 2006 年居首，為 1,408 戶；其次為 2015 年。從總銷金額來看，2015 年為 206.6 億元，相較於去年增加 301.17%，並以 2015 年居首；其次為 2007 年的 127.6 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2015 年無透天產品推案，並以 2007 年之總價最高，約達每宅 3,141 萬元；其次為 2009 年約為每宅 2,791 萬元。從大樓平均單價來看，2015 年約為每坪 33 萬元，相較於去年減少約 8.8%，並以 2013 年居首，約達每坪 36 萬元；其次為 2014 年約為每坪 35 萬元。整體來說，北區 2015 年推案量提升，價格微跌，顯示本區受房地合一稅制影響較小。

表 2-6-11 為 2006 年 ~2015 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，2015 年推案數為 26 個，相較於去年減少 29.73%，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，2015 年推出 1,761 戶，相較於去年減少 49.77%，並以 2014 年居首，為 3,506 戶；其次為 2012 年的 3,486 戶。從總銷金額來看，2015 年總銷金額約為 260 億元，相較於去年減少 52.05%，並以 2014 年居首，約達 543 億元；其次為 2013 年約達 422 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2015 年每宅約為 4,514 萬元，相較於去年增加 41.82%，並以 2015 年之總價最高；其次為 2014 年約為每宅 3,183 萬元。從大樓平均單價來看，2015 年為每坪 28.82 萬元，相較於去年增加 4.53%，並以 2015 年居首；其次為 2014 年約為每坪 27.57 萬元。整體來說，北屯區推案呈現量跌價微升之情形，顯示本區價格較為穩定，推案量則可能受到房地合一稅制影響。

表 2-6-10 2006 年~2015 年台中市北區新推個案市場推案規模概況

| 年份     | 概況 | 推案<br>個數 | 推案<br>戶數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |          | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |      |
|--------|----|----------|----------|--------------|------------------|----------|------------------|------|
|        |    |          |          |              | 平均數              | 標準差      | 平均數              | 標準差  |
| 2006 年 |    | 10       | 1,408    | 80.76        | 1,788.36         | 524.11   | 16.03            | 0.87 |
| 2007 年 |    | 8        | 659      | 127.60       | 3,141.36         | -        | 20.54            | 8.61 |
| 2008 年 |    | 8        | 899      | 50.60        | 1,920.00         | 567.94   | 19.75            | 5.88 |
| 2009 年 |    | 6        | 610      | 46.60        | 2,791.18         | 921.92   | 14.93            | 1.50 |
| 2010 年 |    | 9        | 532      | 54.50        | 1,858.60         | 1,225.22 | 21.66            | 7.58 |
| 2011 年 |    | 7        | 492      | 77.00        | 2,391.30         | -        | 24.33            | 2.93 |
| 2012 年 |    | 3        | 86       | 15.00        | 1,388.89         | -        | 27.50            | -    |
| 2013 年 |    | 6        | 169      | 46.40        | 2,506.85         | 1,093.17 | 36.25            | 6.01 |
| 2014 年 |    | 5        | 271      | 51.50        | -                | -        | 35.70            | 6.70 |
| 2015 年 |    | 11       | 1,310    | 206.60       | -                | -        | 32.57            | 7.37 |

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表 2-6-11 2006 年~2015 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<br>個數 | 推案<br>戶數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |          | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |      |
|--------|----|----------|----------|--------------|------------------|----------|------------------|------|
|        |    |          |          |              | 平均數              | 標準差      | 平均數              | 標準差  |
| 2006 年 |    | 31       | 1,229    | 105.68       | 1,478.97         | 546.19   | 13.03            | 2.06 |
| 2007 年 |    | 14       | 781      | 57.50        | 2,080.68         | 1,593.86 | 13.84            | 1.94 |
| 2008 年 |    | 26       | 1,149    | 107.50       | 1,768.66         | 1,076.86 | 16.48            | 1.21 |
| 2009 年 |    | 15       | 704      | 83.40        | 2,110.49         | 1,116.70 | 14.35            | 3.66 |
| 2010 年 |    | 24       | 1,365    | 149.32       | 2,589.92         | 1,675.44 | 18.97            | 4.25 |
| 2011 年 |    | 31       | 1,912    | 185.76       | 2,761.08         | 1,631.84 | 18.03            | 4.41 |
| 2012 年 |    | 39       | 3,486    | 352.00       | 2,805.97         | 1,360.97 | 20.45            | 4.80 |
| 2013 年 |    | 43       | 3,279    | 422.22       | 3,044.24         | 1,046.55 | 22.70            | 4.64 |
| 2014 年 |    | 37       | 3,506    | 543.10       | 3,183.24         | 1,286.99 | 27.57            | 5.97 |
| 2015 年 |    | 26       | 1,761    | 260.40       | 4,514.42         | 1,380.56 | 28.82            | 6.46 |

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 2-6-29），可以發現主力產品價格，在 2012 年以前以 300 萬元為大宗，2013 年以後迄今則轉以 300-500 萬元為主。2015 年成交總價以 300-500 萬元為大宗，佔 24.3%；其次為 500-700 萬元，佔 23.2%。平均總價方面（參見圖 2-6-33），近十年平均總價為 626 萬元，十年成長率為 32.48%，大致上呈現逐漸上升趨勢，惟 2015 年出現下跌情形。2015 年平均總價為 751 萬元，相較於去年 810 萬元，下跌 7.29%。在平均單價方面（參見圖 2-6-33），近十年平均住宅單價為每坪 13 萬元，十年成長率為 130.67%，整體呈現逐漸上漲趨勢，而近十年中 5 年內大樓單價平均為每坪 22 萬元，十年成長率為 8.37%。2015 年平均住宅單價為每坪 19.3 萬元，相較於去年每坪 19.2 萬元，差異不大，而 5 年內大樓則為每坪 22.5 萬元，相較於去年每坪 23.5 萬元，微幅下跌 3.96%。整體而言，2015 年北區成屋成交價格與去年相比，在單價方面並無太大變化，總價方面則有降價情形，顯示本區成屋總價仍受到房地合一稅制影響。

單位成交坪數方面（參見圖 2-6-31），近十年來，北區之大宗成交坪數以 25-35 坪為主，其次為 55 坪以上。2015 年以 35-45 坪為大宗成交面積，佔 25.8%；其次為 25-35 坪，佔 21.5%。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 -21.88%。2015 年平均成交面積為 35.9 坪，相較於去年的 36.8 坪，微幅下降 2.36%。流通天數方面，近十年流通天數平均為 63.3 天，十年成長率為 30.04%。2015 年流通天數為 82.3 天，相較於去年的 57.9 天，增加 42.24%，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 2015 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣轉向低迷。

觀察北屯區單位成交總價（參見圖 2-6-30），可以發現主力產品價格，在 2005 年、2006 年與 2009 年以 300 萬元以下為大宗，2007 年、2008 年、2010 年至 2012 年轉以 300-500 萬元為主，2013 年以後迄今則轉以 500-700 萬元為大宗，顯示本區成交總價有逐年上升趨勢。2015 年成交總價以 500-700 萬元為大宗，佔 28%；其次為 1,000-2,000 萬元，佔 26.1%。平均總價方面（參見圖 2-6-34），近十年平均總價

為 659 萬元，十年成長率為 73.38%，呈現逐漸上升趨勢。2015 年平均總價為 883 萬元，相較於去年 865 萬元，微幅增加 2.09%。在平均單價方面（參見圖 2-6-34），近十年平均住宅單價為每坪 12 萬元，十年成長率為 147.33%，整體呈現逐漸上漲趨勢，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 10.42%。2015 年平均住宅單價為每坪 18.1 萬元，相較於去年每坪 18.4 萬元，僅微幅下跌 1.63%，而 5 年內大樓則為每坪 21.8 萬元，相較於去年每坪 21.4 萬元，增加 1.82%。整體而言，2015 年北屯區成屋成交價格與去年相比，差異不大，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響不大。

單位成交坪數方面（參見圖 2-6-32），近十年來，北屯區之大宗成交坪數以 35-45 坪為主。2015 年以 35-45 坪為大宗成交面積，佔 27%；其次為 25-35 坪，佔 23.5%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為 43.6 坪，十年成長率為 -0.05%。2015 年平均成交面積為 43.5 坪，相較於去年的 43.1 坪，差異不大。流通天數方面，近十年流通天數平均為 63.6 天，十年成長率為 21.58%。2015 年流通天數為 92 天，相較於去年的 65.8 天，增加 39.76%，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 2015 年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣轉向低迷。

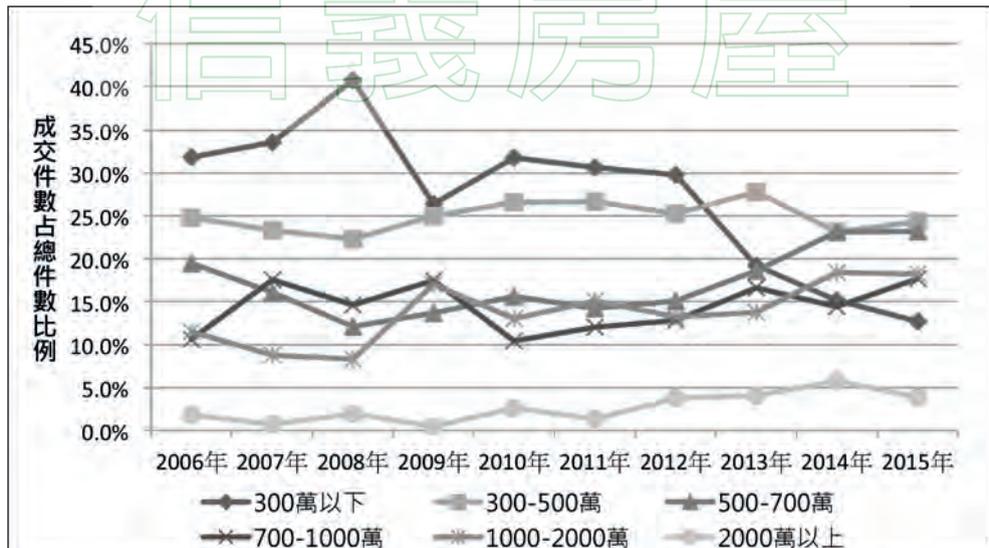


圖 2-6-29 2006 年~2015 年北區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

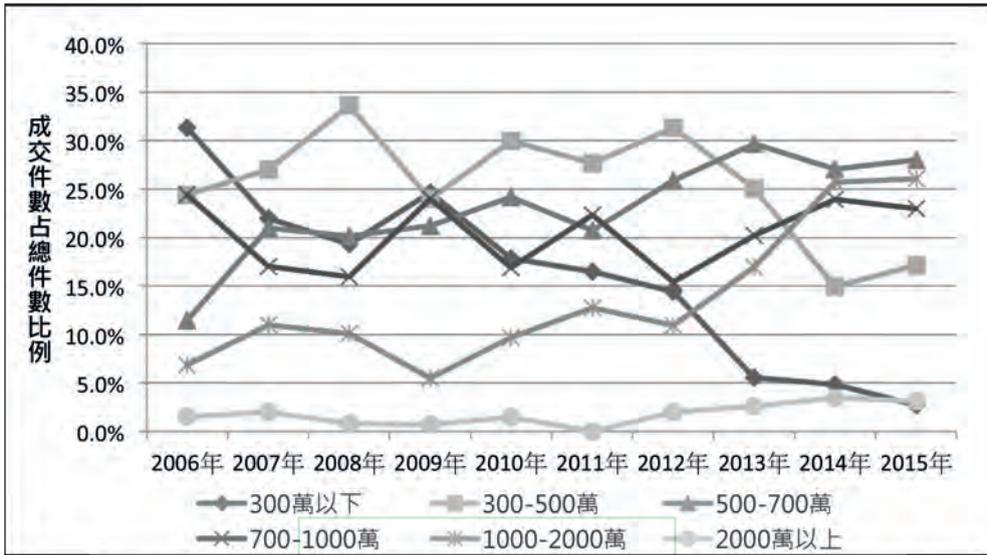


圖 2-6-30 2006 年 ~2015 年北屯區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

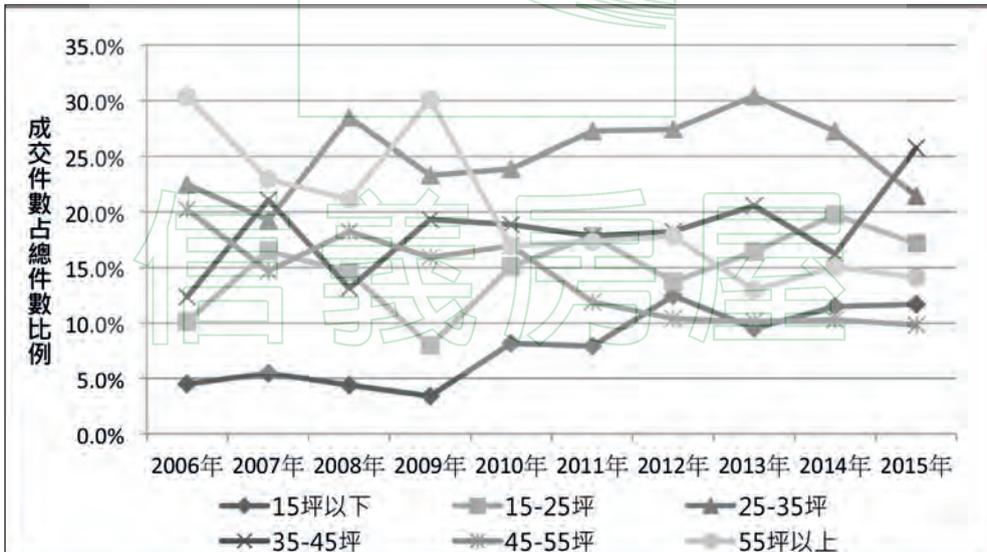


圖 2-6-31 2006 年 ~2015 年北區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

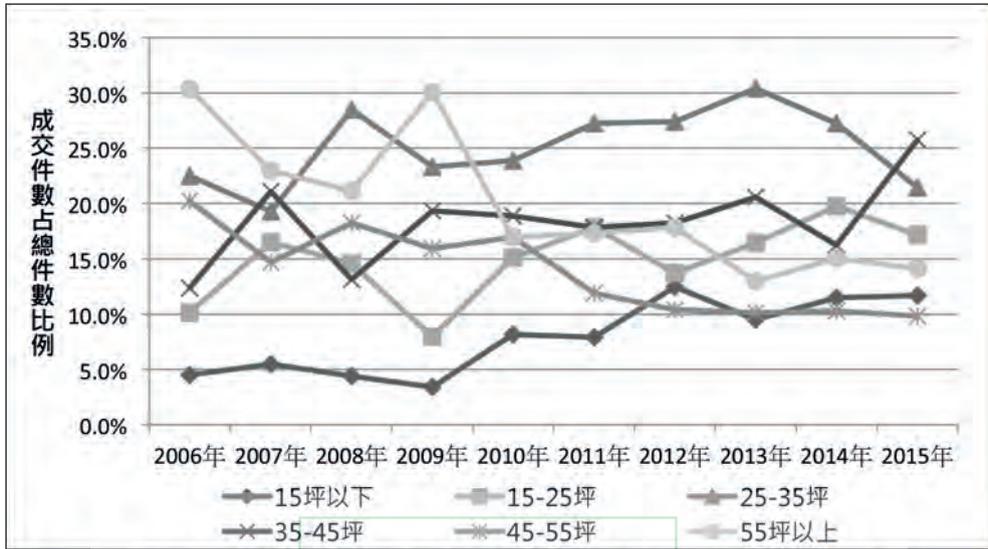


圖 2-6-32 2006年~2015年北屯區成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

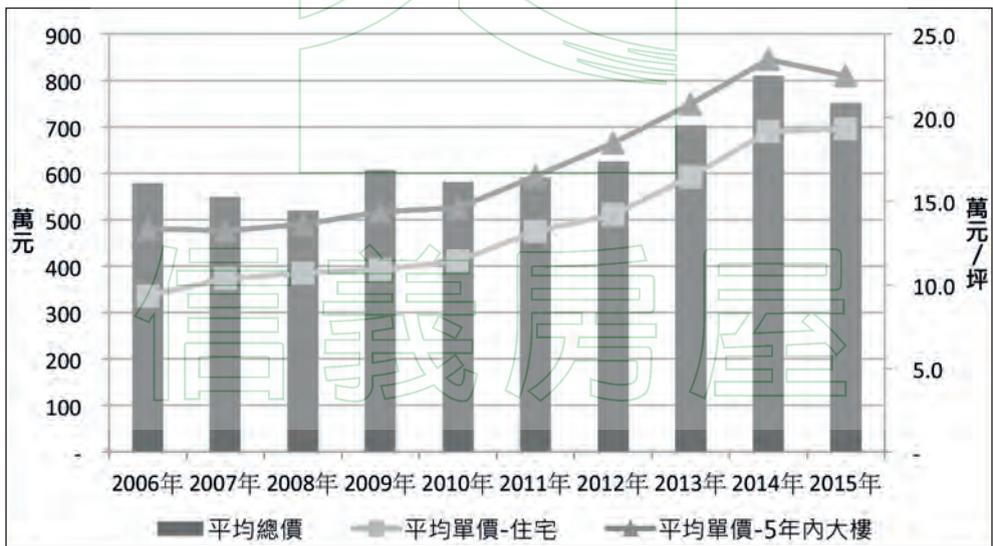


圖 2-6-33 2006年~2015年北區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

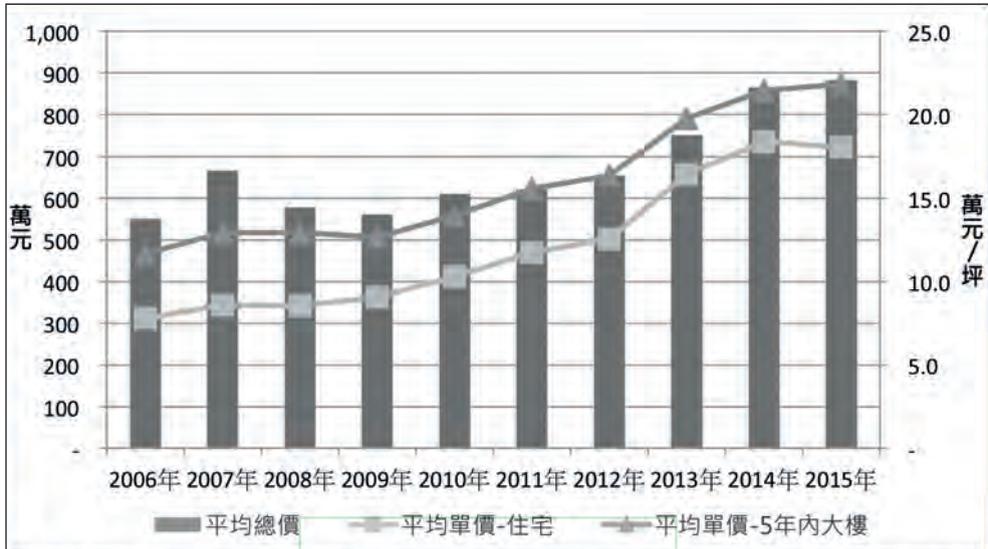


圖 2-6-34 2006 年~2015 年北屯區成屋成交平均總價、平均單價之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 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。豐原舊名為「葫蘆墩」，乃平埔族語「松柏林」之意，本區改制前為原台中縣之縣治所在地，亦為台中山線地區的發展中心，主要位於臺鐵之臺中線與東勢線交會點上，使本區成為周遭農林業的集散中心，再加上當時台灣經濟起飛，中小企業、銀行林立，本區相當繁榮。近年來工業逐漸轉型為高科技產業，且休閒服務業快速發展，促使本區之農業的轉型為休閒觀光產業，現轄區人口約 16 萬 6 千人，其人口密度高，每平方公里約為 4,032 人。本區重要道路有中山路、中正路、圓環東路、圓環南路、圓環西路、圓環北路一段、豐勢路一段、二段、三豐路等，以及次要道路、巷弄遍佈全區，由於地理位置適中，交通便利等各種有利因素，使經濟活動於本區相當活絡，如太平洋百貨公司為中部地區大型之綜合百貨大樓之一，可見豐原區商業活動之盛。

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，現轄區內人口約 10 萬 6 千人。本區重要道路為台 74 線快官霧峰線（平面道路為環中東路）、台 3 線中山路，以及第二中豐公路（豐興路）貫通南北道路，其為豐原至台中大坑之公路，隨著豐興路的貫通，周遭土地近來吸引不少工商業者投資興建住宅。轄區內有及慈濟醫院、常春藤中學、華盛頓小學等醫療、教育設施之設立，且經濟部加工出口區管理處於本區設置台中加工出口區，稱「潭子加工區」，使本區公共建設快速興起。

由於豐原區與潭子區未有中古屋交易資料，故僅呈現新推個案市場推案狀況。表 2-6-12 為 2006 年~2015 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，2015 年推案數為 8 個，相較去年增加約 167%，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，2015 年推出 497 戶，相較於去年增加約 186%，並以 2006 年居首，為 515 戶；其次為 2015 年。從總銷金額來看，2015 年總銷金額為 58.9 億元，相較於去年增加約 207%，並以 2015 年居首；其次為 2006 年的 41.5 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2015 平均為每宅 2,427 萬元，相較於去年減少約 27%，雖以 2014 年之總價最高，約達每宅 3,312 萬元，然透天推案僅一件，故無標準差數據，此平均數僅供參閱；其次為 2015 年。從大樓平均單價來看，本區大樓推案數少，2015 年平均單價為每坪 23.71 萬元，相較於去年減少 1.74%。整體來說，豐原區 2015 年推案呈現量升價穩情形，顯示房地合一稅制對本區衝擊較小。

表 2-6-13 為 2006 年~2015 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，2015 年推案數為 4 個，相較於去年增加 100%，並以 2006 年之推案量最大，為 20 個推案數；其次為 2007 年的 11 個推案數。從推案戶數來看，2015 年推出 169 戶，相較於去年增加 156%，並以 2013 年居首，為 621 戶；其次為 2006 年的 591 戶。從總銷金額來看，2015 年總銷金額為 21.8 億元，相較於去年增加 45.33%，並以 2013 年居首，約達 62 億元；其次為 2006 年約達



40 億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2015 年平均總價為每宅 1,637 萬元，相較於去年減少 26.33%，雖以 2014 年之總價最高，約達每宅 2,222 萬元，然透天推案僅一件，故無標準差數據，此平均數僅供參閱；其次為 2013 年約為每宅 1,637 萬元。從大樓平均單價來看，本區大樓推案數少，2015 年平均單價為每坪 20 萬元，相較於去年減少約 14%。整體來說，潭子區推案呈現量升價跌情形，相較於本市其他行政區來得特殊。

表 2-6-12 2006 年~2015 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<br>個數 | 推案<br>戶數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |        | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |      |
|--------|----|----------|----------|--------------|------------------|--------|------------------|------|
|        |    |          |          |              | 平均數              | 標準差    | 平均數              | 標準差  |
| 2006 年 |    | 7        | 515      | 41.50        | 1,072.06         | 416.95 | 13.00            | -    |
| 2007 年 |    | 5        | 248      | 10.95        | 998.39           | 937.97 | 13.00            | -    |
| 2008 年 |    | 8        | 152      | 18.10        | 1,076.16         | 445.52 | -                | -    |
| 2009 年 |    | 8        | 117      | 17.02        | 1,447.79         | 479.70 | -                | -    |
| 2010 年 |    | 11       | 179      | 21.71        | 1,277.14         | 461.87 | -                | -    |
| 2011 年 |    | 12       | 176      | 26.33        | 1,475.83         | 558.13 | -                | -    |
| 2012 年 |    | 7        | 135      | 17.40        | 1,496.42         | 506.80 | 16.50            | -    |
| 2013 年 |    | 3        | 104      | 12.30        | 1,131.49         | 198.64 | -                | -    |
| 2014 年 |    | 3        | 174      | 19.20        | 3,312.50         | -      | 24.13            | 1.24 |
| 2015 年 |    | 8        | 497      | 58.90        | 2,427.25         | 425.70 | 23.71            | 1.98 |

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表 2-6-13 2006 年~2015 年台中市潭子區新推個案市場推案規模概況

| 年份     | 概況 | 推案<br>個數 | 推案<br>戶數 | 總銷金額<br>(億元) | 透天平均總價<br>(萬元/宅) |        | 大樓平均單價<br>(萬元/坪) |      |
|--------|----|----------|----------|--------------|------------------|--------|------------------|------|
|        |    |          |          |              | 平均數              | 標準差    | 平均數              | 標準差  |
| 2006 年 |    | 20       | 591      | 39.58        | 742.51           | 148.58 | 9.80             | -    |
| 2007 年 |    | 11       | 516      | 25.70        | 802.20           | 146.51 | 13.50            | -    |
| 2008 年 |    | -        | -        | -            | -                | -      | -                | -    |
| 2009 年 |    | 2        | 98       | 10.00        | 1,023.26         | 32.89  | -                | -    |
| 2010 年 |    | 2        | 35       | 3.50         | 975.38           | 93.75  | -                | -    |
| 2011 年 |    | 10       | 217      | 25.50        | 1,327.45         | 536.84 | -                | -    |
| 2012 年 |    | 5        | 50       | 6.70         | 1,370.00         | 277.49 | -                | -    |
| 2013 年 |    | 8        | 621      | 62.80        | 1,637.71         | 399.82 | 18.50            | 0.71 |
| 2014 年 |    | 2        | 66       | 15.00        | 2,222.22         | -      | 23.70            | -    |
| 2015 年 |    | 4        | 169      | 21.80        | 1,637.21         | 173.44 | 20.40            | -    |

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，2015 年大台中市住宅市場，不論是在新推個案市場或成屋市場，皆受到政府房地合一實價課稅政策之影響，對於短期投機房地產者課以重稅，來抑制房價高漲之情形，使大台中市新推個案市場整體成交量縮減，與成屋流通天數拉長，可以發現購屋者或投資者抱持觀望心態，使住宅市場成交量不如 2014 年的熱絡，而價格則是部分行政區有下跌情形，部分行政區則有亮眼之表現。

在 2015 年新推個案市場方面，推案量部分，除了西區、東區、北區、豐原區與潭子區，相較於去年增加外，其餘行政區皆呈現量縮情形。其中又以西區之推案量增幅最大，成長率約達 360%，其次為豐原區，成長率約為 206%。可以發現，本文所提之原台中縣行政區中，太平區與大里區為負成長，豐原區與潭子區推案量則為正成長；而原台中市行政區中，屯區推案量皆受到影響而呈現負成長。推案價部分，在透天產品方面，2015 年透天每宅總價，以西屯區最高，約達 5,886 萬元/宅，但伴隨著高標準差（標準差為 2,280 萬元/宅），顯示本區透天產品價位高低差異大，若觀察本文所提之合併前原台中縣，則以太平區之透天產品價格較高。在大樓產品方面，2015 年之大樓平均單價，則以西屯區與南屯區最高，約達每坪 45 萬元；其次為西區，平均每坪 43 萬元；再次為北區平均 32 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，除了南屯區、西區與北屯區為正成長，並以南屯區成長幅度最大，達 19%。其餘行政區皆為負成長，並以潭子區幅度最大，約達 14%。可以發現，2015 年部分行政區雖然量增但價格卻是下跌的，例如潭子區、豐原區與北區，可能因過去價格成長幅度太快，在 2015 年受到房地合一稅制影響，價格回歸市場正常狀態。綜合上述，過去西屯區為熱門新推個案區域，2015 年受到中央財政政策影響，推案量與價皆已有下滑趨勢，2015 年則以西區為新推個案市場之最熱門區域，其推案量與價皆呈現正成長。

在 2015 年成屋市場方面，整體大台中市成屋市場流通天數相較於去年有所增加，顯示本市成屋市場買方態度因 2014 年的奢侈稅與 2015



年的房地合一稅制連帶影響，而更加轉趨保守態度，成屋市場交易速度愈趨緩慢。從單位成交價來看，本市大多以 300-500 萬元為成交總價大宗，而南屯區、西區與東區，則於部分年份上，以 700 萬元以上之成交總價為主。從 2015 年的平均總價看，以西區之 1,225 萬元最高，其次為南屯區之 993 萬元，並以西區之相較於去年之成長率最高。從 2015 年的平均單價來看，僅南屯區、西區、東區、南區與大里區之平均單價相較於去年為正成長，其餘皆有負成長之情形。其中，住宅平均單價以西區之每坪 24.2 萬元居首，其次為南屯區之每坪 22.1 萬元，再次為西屯區之每坪 21 萬元，其餘行政區則皆低於每坪 20 萬元；5 年內大樓平均單價則以西區最高，達每坪 29.9 萬元，其次為南屯區之每坪 25.7 萬元，再來為西屯區之每坪 24.8 萬元。可以發現成屋平均單價前三高行政區皆為西區、南屯區與西屯區，值得一提的是，南屯區去年為排名第三，2015 年則迎頭趕上西屯區排名為二。進一步觀察單位成交坪數，本市主要成交面積介於 25-55 坪之間，2015 年平均成交面積，以南屯區的 48 坪居首，其次為西區的 47.8 坪，再來為北屯區的 43.5 坪。綜合上述，西區與南屯區持續為大台中市成屋市場之熱門區域，值得注意的是，西屯區之成屋成交總價與單價出現微幅下滑情形，顯示該區在成屋與新推個案市場上，皆因稅制政策而影響甚鉅。

# 信義房屋