

## 第五章 台中地區代銷市場分析

黃嘉興<sup>1</sup>

台中市位於台灣中心，像是台灣的心臟。得天獨厚的樞紐位置，搭配縝密的交通網絡，讓台中市掌握南北往來的交流脈動，迅速邁向國際舞台。未來，台中市更將成為與中國大陸兩岸三通的總樞紐。

九次元的交通網路為台中市建構縝密的運輸系統：國道一號中山高速公路、國道三號福爾摩沙高速公路、台61線西濱快速道路和台63線中投快速道路緊密聯繫，台74線中彰快速道路與台中都會區特三號道路則聯結了東西城市，暢通內陸與海岸線的交流。高速鐵路的通車，更讓台中市穩坐「一小時全島通」的樞紐位置，不僅拉近南北的距離，與台鐵的結合，也創造更多元便捷的服務。台中成為經濟、效率與速度的轉運中心。

半小時車程即可連接台灣第三大港—台中港，台中市宛如握著一把開啟通往國際經貿大門的鑰匙，航線遍佈各大洲，物流、轉運川流不息，而已轉型為國際機場的清泉崗國際機場，未來隨著兩岸通航，將成為最重要的轉運中心。台中市的地理位置以及交通發展，促進了都市的快速進步。而高鐵、中科、與多項重大市政建設的優勢，也讓台中市的房地產魅力直線竄升。七期重劃區獲得「台中信義區」的美名，吸引各方慕名的民眾，引發一股新移民熱潮，為台中注入豐沛的活力和年輕生命力。

中部科學園區、台中精密機械園區、台中工業園區，三方具足鼎立、環環相扣。規劃中的水湳經貿園區，是國內各都會區中最大面積的開發案，吸引了國內外各大企業的矚目。未來開發完成後，不僅將擁有國內最大面積的公園綠地，還有可容納五萬人的巨蛋棒球場、大學城以及飯店、住宅區等等。未來將更彰顯台中市的經濟潛力。（資料來源：台中市政府）

<sup>1</sup> 原國立雲林科技大學財務金融系教授



整體來說，拜中科、高鐵等重大交通建設利多之賜，台中市房地產市場近兩年來快速起飛，台中地區住的需求，正處於一波新的動力醞釀期。加上台中地區原有的消費水平、交通建設及基礎建設，加速帶動台中地區的發展，所以台中在這一、二年來景氣的復甦，比台北、高雄還要快，讓台中的房地產在一、二年之內能蓬勃發展。由台中地區的房市推案，發現台中市發展西移態勢日趨明顯，尤其中科、高鐵台中站及七期新市政中心於2010年10月10日遷入，更凸顯西部腹地相對競爭優勢。

在目前大台中地區各土地區段中，七期重劃區是最具房價指標作用的房市一級戰區。隨著新市政中心、大型國際會展中心、大都會歌劇院等重大建設陸續啟動，身為中部六縣市休閒購物重鎮的七期重劃區，無疑是近幾年中台灣最閃亮耀眼的一顆明星，土地交易價格不斷攀升，豪宅售價也愈推愈高，2010年北部建商包括興富發、冠德、國建等營建上市公司都積極南下插旗，表示不僅當地的建商對未來台中房市有信心，連本非經營台中市區塊的建商也都是信心滿滿。

## 第一節、市場推案分析

2010年的台中市在縣市合併升格及中國概念（陸客自由行及ECFA）等利多題材下，房市表現令人驚艷。根據財政部與行政院主計處公佈的五都升格後，大台中2010年的普通統籌分配款加上一般性專案補助的金額為25,269百萬元，2011年的金額為37,027百萬元，增加11,758百萬元，增加率為0.47，是僅次於大台南地區分配金額增加最多的區域，在資源增加，區域發展日益進步之下，當然就吸引更多客群的目光。

台中市因為新市政中心的開發定案，以及周邊文心森林公園、圓滿劇場等興建完工，並且受到新市政中心土地標售價格屢創新高、容積移轉等影響，帶動周邊住宅區及商業區地價大幅上漲，其中以新市政中心所屬之西屯區最高，隨著台中市政中心的遷移和開發計劃，台中市中區光環已漸被西屯區奪走。

十年來台中市辦公大樓案幾乎沒有任何推案，不過近幾年來由於中科效益、高鐵通車，以及台商部分回流投資；以及高鐵一日生活圈的效益發酵，商辦市場前景逐漸看好。

2010年12月25日台中縣、市正式合併升格為直轄市，雖然普通統籌分配款加上一般性專案補助的金額為五都中最少，但台中市政府在招商方面的成績斐然，吸引諸多的民間投資，引領周邊的房市持續看漲。

根據表2-1-7顯示，2010年台中都會區新推個案市場呈現價量俱增的情況，價格連續四季緩步上升，推案金額較2009年增加約九成。本年度台中都會區成交價格連四季穩定上漲，2010年成長幅度較2009年達4.2%，平均每坪上漲5,600元，議價空間縮減為12.73%，較2009年減少0.87%，在量多但議價空間縮小的市場中表示建商所推的建案受消費者所喜愛，但美中不足的是30天銷售率呈現負成長狀況，較去年減少1.56%，減少幅度為18.43%。

此外，總推案金額為1.056億元，較2009年增加500億元，推案金額增幅為89.93%，僅略高於全國六大都會區增幅的平均值為0.69%，為僅次於新北市、台北市成為2010年第三大增幅的地區，推案金額於第四季時達到最多為307億元，較2009年同季增加31%，第一、三季的推案金額相去不遠約在230億左右，但都較去年同季為負成長情況。30天銷售率呈現於第三季掉至谷底後於第四季出現補漲行情，扮演後起直追的角色，銷售率衝高至8.28%，但2010年整年的30天銷售率仍不盡理想，連續兩年的負衰退幅度達18%~24%以上。全年成交量指數表現較2009年明顯增加約近五成，可能原因為2009年大幅衰退後出現噴量的成交量。2010年第四季的成交量與30天銷售率的價量情形與2009年差不多，均扮演全年重要推案角色。開價價格較2008年小幅增加近5千元左右，在價格方面皆呈現穩定成長的趨勢，無巨大的變化。在量增價平的情況下，議價空間較去年減少6.42%。整體而言，台中都會區全年市場屬豪宅效應與供給面推動為主，但因市場供給過度集中，餘屋問題亦將成為市場後續發展之壓力。

## 第二節、重要推案區域分析

台中縣、市合併升格為直轄市後，躍升為擁有海、空港的國際大都會，中部國際機場亦已在2010年7月開始動工，預計將朝國際化現代機場的目標來興建，而台中豪宅的威力也從行政院核定升格後重新回到市場，另外總投資額達兩千餘億元的台中都會區捷運建設也於2009年10月動工，預計2015年10月完工通車，此外，據經建會表示會推出三十二項的重大建設，將可吸引近千億元的資金挹注，都是讓台中房市買氣十足的最佳原因。

表2-5-1 2010年台中市各行政區主要路段行情價格（單位：萬元/坪）

| 行政區    | 路段     | 2010年住宅平均單價(萬元/坪) |
|--------|--------|-------------------|
| 台中市南區  | 忠明南路   | 10.5              |
| 台中市西區  | 忠明南路   | 16.4              |
| 台中市北區  | 太原路二段  | 13.8              |
| 台中市北區  | 進化北路   | 11.8              |
| 台中市北屯區 | 文心路四段  | 11.9              |
| 台中市北屯區 | 松竹五路   | 10.9              |
| 台中市北屯區 | 柳陽東街   | 12.1              |
| 台中市北屯區 | 崇德路二段  | 12.6              |
| 台中市西屯區 | 文心路三段  | 19.2              |
| 台中市西屯區 | 台中港路二段 | 18.1              |
| 台中市西屯區 | 青海路二段  | 12.3              |
| 台中市西屯區 | 國安一路   | 11.5              |
| 台中市南屯區 | 河南路四段  | 14.3              |

註：1.統計樣本為各路段公寓及電梯大樓住宅，排除一樓、頂樓及預售物件。  
 2.成交單價=成交總價÷權狀坪數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

而台中房市的焦點，向來離不開七期，似乎七期重劃區的市況就代表著台中房市的縮影。而各重劃區及商圈更具有房價指標性的意義，表2-5-1為2010年台中市各行政區主要路段行情價格，從中也可以發現到七期重劃區房價在台中市獨樹一幟的象徵意涵。

以下為重要推案區域分析概況：

## 一、金磚四區

隨著M型化社會的來臨，建商推案也呈現M型化趨勢，尤其七期案量放大，高單價、高總價、大坪數豪宅不斷出現，顯示優質地段及優質規劃個案仍是市場主流；七期、八期、中科及經國園道沿線等所謂台中「金磚四區」，仍是未來台中市房市最值得投資的潛力區段。

台中市投資最具潛力的四個金磚地區分別為：「金磚第一區」為西屯區七期，因為新市政中心及大都會歌劇院陸續完工，生活、文化機能佳。「金

磚第二區」為南屯八期重劃區。「金磚第三區」是西區美術館，經國園道特區旁。「金磚第四區」為中科園區周邊。各區段房價都站穩每坪20萬元以上，七期最高每坪50萬元以上，但僅有中科地區平均房價不到20萬元，在「金磚四區」中房價最低，但未來將有大量人口持續移入，潛力最看好，金磚第四區的中科特區，在中科園區啟動的激勵下，未來有極大的漲幅空間。

### (一)金磚第一區—七期重劃區

七期重劃區獲得「台中信義區」的美名，吸引各方慕名的民眾，引發一股新移民熱潮。中山高下中港路的交流道向市區便是台中七期重劃區，此區擁有台中市政府、市議會、國家歌劇院等重大建設，為台中市未來的市政中心，建商相準七期有機會循台北信義計劃區模式發展，爭相推出高規格豪宅，導致房價不斷堆疊，七期房價不但成為中部房市指標，並在全國擁有高知名度，吸引不少外縣市客層購屋，許多藝人都到此置產，總之名人、富人、有地位的人都不落人後以定居此區塊為榮。

2011年第一季的國建推出的「森林苑」，七期重劃區的推案金額達五十億元。七期南側文心森林公園，亦在景氣帶動下，房價頻創區域新高，甚至有開價六十萬/坪。2010年10月10日台中市政府入住西屯區七期重區，吸引眾多投資案進駐則是不爭的事實。

### (二)金磚第二區—八期重劃區

台中金磚四區的八期重劃區，在美商好市多（COSTCO）量販店完工帶動下，區域房市行情水漲船高，尤其是擁有近2萬坪綠地的豐樂雕塑公園。

八期重劃區是台中市每人平均擁有綠地最多的重劃區，不但距離高鐵台中烏日站很近，此區還規劃有1.1萬坪的豐富公園、6,000坪南苑公園及1.8萬餘坪豐樂雕塑公園，好市多量販店進駐後，將讓八期的生活機能更趨成熟。由於生活機能完整，加上萬坪公園綠地及永久棟距，未來將有如七期的新市政中心一樣，吸引愈來愈多頂級客層進住，另外，法商迪卡儂也宣在在台中八期設立全球營運總部。

### (三)金磚第三區—西區美術館、經國園道特區

台中的優質生活圈，是以科博館為首的經國綠園道區與美術館，加上美

術館周邊商家成功營造出台中市優質、休閒的生活特區後，此區的房地產市場也逐漸受到重視，推案房價屢創新高，成為大台中另一個超級戰區。

#### (四)金磚第四區－中科園區周邊

台中市西側由北而南包括中部科學園區、台中工業區、台中精密機械園區所建構的台中市西部科技走廊將成型，也為當地房市帶來長期利多。

自從中科設立後，開始塑造新的大肚山生活區段。西屯中科地區在中科尚未設立前，是台中市房價最低的區段之一，中古大樓華廈每坪最低跌至3、4萬元，但在中科設立後，持續引進大量建廠及正式員工，大中科地區的生活設施持續擴增，且更為完整，吸引建商不斷在此地推案，中古大樓華廈每坪上漲至10萬元上下，是發展最迅速生活區段。

中科設廠迅速，周邊地區急速發展，刺激當地房市，地價上漲二倍以上，預售屋平均每坪仍不到20萬元。業者認為，台中市金磚四區中，中科地區房價最低，未來仍有持續上漲空間，新竹、內湖科學園區發展的成功經驗，將在中科得到驗證。其中科所帶來的效益，分述如下：

##### 1. 引進大量就業人口

中科在短短四、五年間，就達到竹科將近二十年的營業規模，引進就業人口數，已達1萬5000餘人，預估未來至少引進6萬名就業人口，大規模人口移動，刺激周邊商業設施及房地產市場快速發展，4年多來新增2家大型購物中心及量販店，預售市場推案量，從每年不到10億元，到年推案超過百億元。

在中科尚未設立前，此區房價在台中市屬於低價區段，最低的「瑞聯天地」及國安國宅等社區，每坪僅有3、4萬元，目前兩社區每坪房價約達7~8萬元，完全無餘屋，都因中科引進大量人口所產生的居住需求。

##### 2. 周邊地區連帶受惠

中科橫跨台中市西屯區及大雅區，並鄰接龍井區及沙鹿區，因此除台中市西屯中科地區外，大雅、沙鹿、龍井等地，近幾年推案量持續增加。大雅近幾年來房市成長，中科所帶來效益雖未十分明顯，但仍是大雅房市主要支撐之一，未來在中科發展、人口移入後，一定會對當地帶來更正面的助益。

根據台中縣建築公會統計，沙鹿地區近三、四年來，每年預售市場推案量，都高居原台中縣第一名。沙鹿近4年來大量推案，房價漲幅雖不如中科地區周邊，但購屋客源卻出現明顯變化，過去沙鹿地區幾乎有八成是當地購屋客，但目前至少有五成的購屋客來自台中市及其他地區，中科所帶來的效益雖然尚未全面發酵，但仍功不可沒。

### 3. 中科人成為逢甲商圈的購屋主力

台中市預售市場近二、三年來，市區一房或兩房產品推案量極大，從熱鬧的逢甲商圈、SOGO商圈到市區外圍南區、北屯區，都出現小坪數預售案，銷售單價從每坪11萬元到20萬元以上都有，從早期針對投資客銷售，到近期已有愈來愈多的年輕首次購屋族群也加入購屋行列。

逢甲地區過去一向以學生套房為主，但近年隨著小型住家的推案趨勢，出現不少20坪左右的商務型小住家。逢甲地區的租屋市場龐大，租屋客群除了逢甲學生以外，還包括東海、靜宜、僑光等校學生，以及不少台中市上班族，中科設立後，中科員工也有許多到逢甲地區租屋，享受逢甲商圈的生活便利性。

上班族租屋通常會升級成購屋族，長期在逢甲生活的居住習慣，會促使他們購屋時也選擇當地，因此建商近幾年在逢甲地區的推案，銷售反應都不錯，近年來推案以大一房產品為主，銷售時都含裝潢、家具及家電，對於預算不高的首購族，是理想的購屋搭配方式。

## 二、SOGO商圈

位於西區中港路附近，博館路和忠明路之間的精華區段上的SOGO商圈，有植物園、國立自然科學博物館、SOGO百貨、全國大飯店、日華京典酒店、多國餐廳、夜店休閒娛樂場所，從SOGO百貨串連經國綠園道與麻園頭溪畔夜店區，為俗稱的藍帶，老外稱這一區為小歐洲。本區步行到精明商圈只需十幾分鐘，從中港路以南到精明商圈即屬於台中市五期重劃區，發展多年，生活機能完善，早已成為外籍人士定居台中之首選區段。規劃中的台中捷運藍線從東海大學到台中火車站，沿線將會12個站其中在SOGO商圈有B6與B7站設置，可在一分內到達七期新市政中心。本區因開發較早，空地稀少，只要有開發案，很容易有很好的銷售率。



### 三、南屯區黎明商圈

南屯區黎明商圈，因為有許多政府辦公廳舍，學生素質高，區內有明星國中黎明國中及台中市立惠文中學，是台中市境內優良學區的首選之一。區內大樓、豪宅、豪墅、透店、樓店、學區套房等各類產品應有盡有。本區離中山高位於中港與五權兩交流道之間，交通方便，地理條件佳，房價相對不高，故吸引多數南投、彰化的新移民定居，人口持續成長；台中魚市場改建成觀光魚市，又將現址改建企鵝、海生二館；農地重劃方面，黎明新村周圍重劃區規劃有低密度高級住宅區、大型交通轉運中心，南屯黎明路二段為中心，一直延伸到烏日高鐵站。這些都是建商推案宣傳的重點，其大樓預售為每坪18~22萬之間。

### 四、台中洲際棒球場生活圈

洲際棒球場所在的十一期重劃區原為農田，土地單價低，土地面積大且地形平坦容易開發。本區位於中山高大雅交流道以及中彰快速道路附近，西有中部科學園區。除棒球場外，還有八二三紀念公園、仁美國小等新興公共建設。相較於七期和八期的房價，十一期的房價低很多。等十四期重劃區完成後，將打通豐樂路、敦化路以及崇德十路的動線，交通將更為完善，建商推案也將更有新公共建設的賣點。

位於北屯區的十一期重劃區，主要客源包括北區、北屯區及潭子等地的換屋族群，佔所有客源的七~八成；其次為環中路引進的中科與豐原、彰化以及南投的客源。2009年惠宇建設推出的「青田」大樓社區，規劃45至74坪的3-4房住家，共193戶，在2010年農曆年後強加曝光，另外，位於松竹路、河北路口，由順天建設規劃多時的「敦風」，產品規劃76至160坪，每坪開價22至27萬，將再拉升十一期的推案單價。另外規劃中的14期重劃區完成重劃後，將打通豐樂路、敦化路、崇德十路的動線，形成完整的交通路網，區段發展也將更有潛力。

### 五、水湳機場開發案

巨蛋體育館可以結合休閒、展演、觀光等多功能，台中市政府也決定在

水湳機場開發案中，規劃一處可容納3萬人的巨蛋體育館。房地產業者認為，水湳機場開發案周邊地主已全面惜售、房價持續上揚，未來將是台中市最具潛力的新興區段。

範圍包含水湳機場原址及周邊範圍，北臨環中路，南至河南路，西鄰漢翔公司、僑光大學、逢甲大學等，總面積253.42的水湳經貿園區，整體範圍包括水湳機場原址、空軍第二後勤指揮部、刑事局中部犯罪打擊中心、原台中航空站、原空軍貿易九村、機場北側農業區及「公51」公園用地，面積合計約253.42公頃，於2009年正式開工，預計於2011年完工。經貿園區內共設置11處專用區及兩處文教區，專用區並分為水岸住宅專用區、文化商業專用區、創新研發專用區及經貿專用區。

水岸住宅專區規劃為獨棟、雙拼以及連棟建築，以及住商混合使用建築。文化商業專用區規劃高層純住宅以及商務住宅和旅館，以及時尚精品購物街，住商混合使用。經貿專用區規劃為商務服務以及複合性商業機構使用，規劃有餐飲、會展場、辦公室、購物中心、金融以及旅館。創新研發專用區為大學城，規劃為教育、研發、行政、企業總部、非營利組織等，提供大學成各項生活機能以及住商混合使用。文教區規劃為大學以及中小學使用。

本區在中山高大雅交流道旁以及中彰快速道路旁，西有中部科學園區，周邊包括中清路、逢甲商圈、十二期重劃區等地，且因水湳機場開發區範圍大、四周可發展腹地極大，未來極具發展潛力。

另外，由民間業者自辦的市地重劃區—「台中市中科經貿自辦市地重劃區」，預計在2012年完成重劃，其中單元八，緊鄰水湳經貿園區，業者預估重劃後每坪單價可上看三十萬。

## 六、台中捷運綠線

台中捷運綠線，全線以高架方式興建，東起台中市北屯區松竹路二號橋旁，沿松竹路西行跨越臺鐵再左轉至北屯路，沿北屯路至文心路四段路口前右轉文心路，經文心南路由中山醫學大學後方轉到建國北路，並跨越環中路高架橋及穿越中彰快速道路後，沿鐵路北側跨越筏子溪進入高鐵台中站區，全長約16.71公里，行經區域包括台中市北屯區、北區、西屯區、南屯區、南區及烏日區，預計2015年10月完工通車，途經台中市區最精華地段，並緊

臨七期、八期等高重劃區，路線再沿文心路貫穿台中市中心，行經台中新市政，串聯整個台中精華地區，在未來將成為台中房市的新焦點。表2-5-2為台中市捷運各站地點及參考行情房價。

### (一) 捷運綠線增值潛力大 房價高出行情1~2成

期待多時，台中市四百年來第一條捷運正式動工，耗資390億，預計2015年通車。綠線確立十五個站區，規劃將連結台中市多處重要重劃區，由北向南延文心路到烏日高鐵站止，沿文心路貫穿台中市中心，行經台中新市政，串聯整個台中精華地區，台中捷運宣佈動工，捷運網絡即將成形，正式開啟捷運沿線房市第一波投資機會點。

表2-5-2 台中市捷運各站地點及其週邊中古屋價格

| 編號   | 區域  | 場站位置                    | 2010年住宅均價(萬元/坪) |
|------|-----|-------------------------|-----------------|
| G4   | 北屯區 | 北屯路上，鄰近舊社公園             | 10.9            |
| G5   |     | 文心路及興安路、天津路交叉路口附近       | 14.1            |
| G6   |     | 文心路及崇德路交叉路口附近           | 16.6            |
| G7   |     | 文心路及大雅路交叉路口附近           | 16.1            |
| G8   | 西屯區 | 文心路及河南路交叉路口附近           | 13.6            |
| G8a  |     | 文心路及櫻花路交叉路口附近           | 24.2            |
| G9   |     | 文心路及台中港路交叉路口附近          | 18.5            |
| G10  | 南屯區 | 文心路及大業路交叉路口附近           | 15.5            |
| G10a |     | 文心路及向上路交叉路口附近           | 13.7            |
| G11  |     | 文心路及五權西路交叉路口附近          | 22.7            |
| G12  |     | 文心南路及文心南五路交叉路口附近，臨近南苑公園 | 14.7            |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

### (二) 聯合開發聚集商機

根據台北捷運聯合開發經驗，透過聯合開發的場站都非常成功，場站附近商機、房地產蓬勃發展，以捷運為主要價值判斷，愈近捷運站、房價愈高，捷運沿線也衍生出多處新商圈，且都以捷運站為商圈核心，捷運站500公尺內，表示步行可接受的距離；捷運站1,000公尺內，則以騎機車到達捷運站。捷運站周邊房價，較其他區域高出1~2成，聯合開發案房價，又比捷運站

周邊高出1~2成。

### (三)捷運站旁新案熱銷

捷運幾乎已成為台北地區購屋的標準條件，許多人購屋只考慮捷運站附近，捷運站附近的預售案銷售速度也特別快，即使房價不斷上漲，仍有不少人願以更高的預算擠進捷運站周邊，台中地區未來在捷運系統規劃漸趨完整後，也有機會跟上台北地區的發展腳步。

台中房市屬於淺碟型市場，受環境短期波動影響較為明顯，故建商選擇推案時會以能見度較佳的區域為主，中長期而言，新市政中心啟用後，並推動「台中州廳」、「台中市體二用地」、「台中市車站建國市場」等三大都更案。此外，中科招商亦漸上軌道，中部科學園區的台積電，投資金額為三千億元，此區有機會複製竹科周邊房市飆漲的情形，加上台中港區「中石化」、「中港太陽能」、「保德能源」、「龍風火力發電廠」等四大投資案，總投資金額高達三千二百餘億元，接著緊臨台中港的經濟要區「中港園區」，2010年累計投資金額為122餘億元，在中央政府補助相對不足的台中市，引進民間投資來彌補分配款的不足，在升格題材消失下，藉由民間投資使得台中市經貿實力能快速增加，若各投資案實際執行所發揮出的綜效，周邊房市應是易漲難跌。（資料來源：住展雜誌）

信義房屋