

## 第五章 台中市成屋市場分析

蘇啓榮<sup>1</sup>

位居台灣中間地帶，台中的地理位置及氣候條件十分良好，加上台中縣市合計260萬人口、82萬戶家庭的規模，與台北與高雄並列台灣三大都會區。而臺中市也是台中彰化都會區的核心都市，亦是中部地區最具代表性之人口聚集地帶，衛星市鎮有豐原、太平與大里市。在最近幾年的房價上揚的行情中，台中市因為許多重大利多，新興發展區塊，亦參與了此波房價上漲的熱潮，再加上台中市政府近年來積極地規劃大型公共建設工程，如台中捷運以及高鐵烏日站開通後周邊地區之建設等，加以重劃區逐漸邁向發展成熟期，帶動台中市的房市行情。在居民生活的改善上，各期公園開發或綠化工程接續進行，道路拓寬或鋪面改善工程以及公車路線與班次朝向密集化，都使近幾年來台中市的都市形象令人耳目一新。

台中市長期受到重劃區規劃密集，土地供給寬鬆的影響，房地產的過量供給向來成為抑制台中市房價的原因。不過隨著人口進駐、機能逐漸成熟，重劃區漸漸擺脫「荒涼」的意象，逐漸成為民眾想要進駐生活的區域，同時也反映在房價的表現上。包括七期、八期重劃區、中科周邊及五期美術館特區。特別是七期新市政中心周邊，隨著區內百貨公司進駐營運、新市政中心及大都會歌劇院等都會級設施陸續動工，加上未來捷運綠線的經過，發展潛力被比較成台北的信義計畫區。不過，七期的房價上漲過快，加上重劃區尚未邁入成熟期，雖然未來性備受看好，但因生活機能未臻完善且總價門檻高，部分買方對於七期仍持觀望態度。而在08年下半年全台房市的盤整之下，高總價的七期房市也面臨較明顯的挑戰。

早期台中市的發展以台中火車站商圈為中心向外輻射，近年來發展軸線隨著產業及交通建設而逐漸往西移動。在鐵路運輸部分，海線與山線分別行經台中市重要行政區域；公路部分，國道一號中山高在台中市區部分有大雅、中港交流道與南屯交流道，台中縣部分則有中山高的豐原與后里交流道，其中透過國道四號可以在台中系統交流道與國道三號串連，此外

<sup>1</sup> 信義房屋不動產企劃研究室經理

台中市亦有西濱快速道路、中彰與中投快速道路；台中市路網規劃呈蜘蛛網狀分佈，是由數條放射狀的連外幹道及環繞市區的環狀幹道所組成，可與市區街道連結，不過近年來台中市區交通問題主要在於塞車嚴重，且台中市居民多使用汽車代步，導致嚴重的塞車問題，未來期望透過捷運與高潛力公車之大眾運輸系統紓解交通問題。

自火車站為中心的城市發展，後期再度西移至中港路廣三百貨商圈，聚集許多購物商場與國際知名飯店，近年來隨著新市政中心的逐漸開發，以及中科的落成營運，台中市的發展重心沿著中港路漸漸往西北移動。此外，將台灣縮短為一日生活圈的台灣高鐵，也對台中市帶來更多的商機。而台中高鐵車站位於台中縣烏日鄉，和台灣鐵路管理局臺中線新烏日車站共構，此外亦將與台中捷運系統綠線連結，未來當地民眾或者是觀光商務人士，可透過高鐵到達台中烏日，再經由台鐵系統轉乘至台中衛星城市，以及彰化、員林。

捷運綠線將以高鐵烏日站為起點，經大慶車站與文心路，與台中港路交會，終點為北屯區。途中行經南屯、西屯七期重劃區等精華地段，全長共約16.5公里，其中台中市部分長約12.63公里，台中縣部分長約3.87公里。近年台鐵轉型及地區都市更新發展與嚴重的都市交通，行政院編列「新十大建設」之「台鐵捷運化」，將辦理整合都會區運輸系統，研議辦理「台中都會區鐵路高架捷運化計畫」（簡稱：台中計畫），自豐原站經台中站至大慶站，將現有地面鐵路改為高架鐵路，納入台中市大眾運輸系統。

除了交通系統的日趨完善，強化台中市作為中部都會區樞紐的機能之外，產業與就業機會的擴增，也是帶動台中市人口成長的主要動能。最受矚目的產業特區莫過於中部科學園區，位於大雅鄉及西屯區交界處，交統網路系統完整，物流功能便利；未來預計引入光電、精密機械、半導體產業。未來將扮演中部區域高科技發展的核心領導先驅，引領中部產業轉型與升級。對房市而言，在中科發展成熟之下，龐大就業勞工的乘數效果為台中帶來更多消費以及住宅需求。

## 台中市整體行情

對都會區而言，帶動房市最重要的莫過於就業機會的創造。台中地區

的精密機械工業規模龐大，近幾年往園區化集中發展之下，更具規模經濟；加上積極營運的中科園區，產業的升級及就業的創造，是帶動台中蓬勃發展的關鍵；房市也因此而受惠。不僅吸引鄰近縣市人口的流入，同時在區域發展前景看好之下，也將吸引資金流入投資。

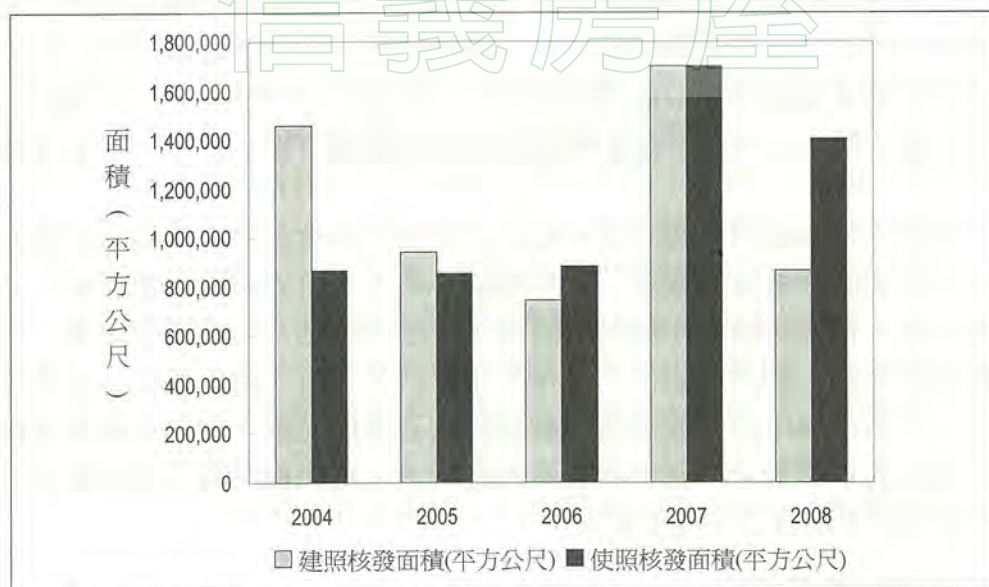
根據營建署核發之建照與使照統計資料，台中市在2008年的建造執照與使用執照核發樓地板面積明顯減少，二者之變動幅度分別為-49%及-17%，顯示歷經了四年的房市榮景，同時也累積大量的供給量，加上08年的房市下修盤整，讓建商對於推案上抱持觀望的態度，不過07年的推案量達到170萬平方公尺，為近年新高，預計未來兩年房屋供給量將維持高檔。

表4-5-1 台中市近五年建照、使照申請樓地板面積

	2004		2005		2006		2007		2008	
建照	1,459,702	(78%)	943,520	(-35%)	744,146	(-21%)	1,700,134	(128%)	864,433	(-49%)
使照	864,656	(26%)	854,406	(-1%)	884,267	(3%)	1,698,219	(92%)	1,404,985	(-17%)

資料來源：內政部營建署

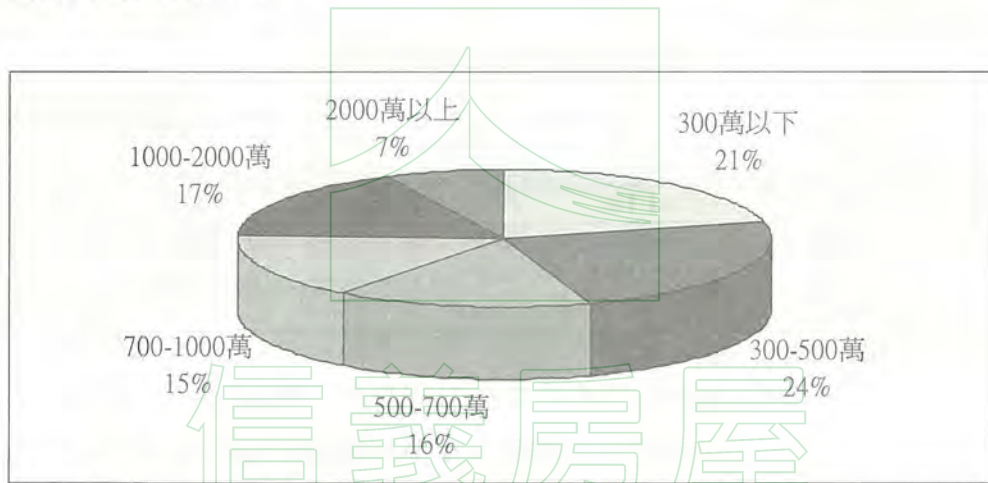
註：括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比



資料來源：內政部營建署

圖4-5-1 台中縣市近五年建照、使照核發面積

雖說08年不論台中市全體或是七期重劃區，都面臨房市修正的壓力。但是從平均總價變動，可以看出台中市平均購屋能力還是穩健的向上提升。08年台中市平均住宅成屋交易總價達到635萬，比起07年的574萬增加了10.6%。主要受到08年上半年七期、綠園道等區域中高價住宅交易活絡，拉高了整年度的平均總價。在住宅成屋單價方面，雖說08年房價受景氣影響而下跌，但由於高品質住宅的交易比重拉高的影響，因此平均成交單價仍舊向上提升5.7%。



資料來源：信義不動產企劃研究室

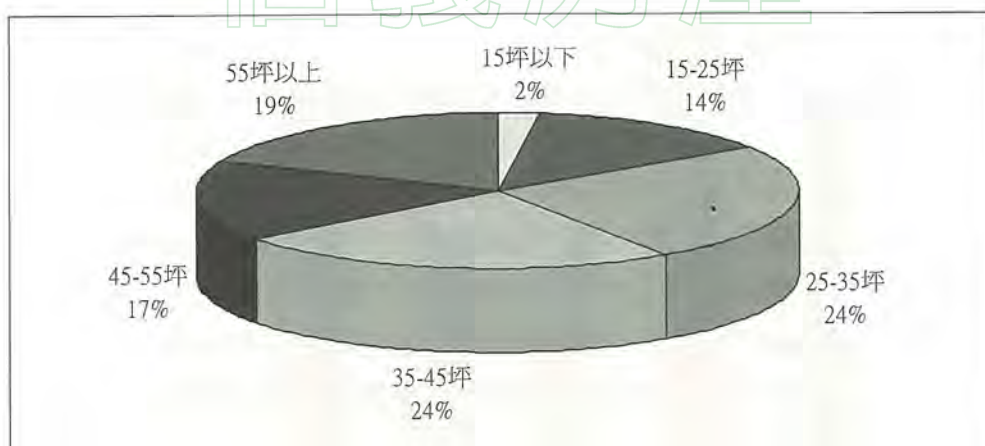
圖4-5-2 2008年台中市住宅成屋單位成交價之比例分佈圖

另觀察單位成交價之分佈情形，由表4-5-2可知，台中市向來以總價在500萬元以下間之住宅成屋為主要成交產品，但是近年來500萬以上的產品比重逐漸增加，顯示台中市高總價的產品成交數量越來越多，消費者對高價位產品的接受越來越大。尤其1000萬以上的成屋住宅交易比重，08年達到15.3%，為04年3倍，反映出台中區中高總價產品市場規模近年來成長迅速。

表4-5-2 近五年台中市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	37.8%	36.6%	31.9%	27.4%	25.9%
	300-500萬	34.2%	28.9%	29.1%	29.5%	28.0%
	500-700萬	14.9%	16.5%	15.1%	18.4%	19.0%
	700-1000萬	8.4%	10.8%	14.2%	13.4%	11.9%
	1000-2000萬	4.2%	6.2%	7.8%	10.1%	12.2%
	2000萬以上	0.6%	1.0%	2.0%	1.3%	3.1%
平均總價(萬元)		437	495	547	574	635
平均單價(萬元/坪)		7.8	8.4	9.1	10.5	11.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	1.0%	4.2%	3.8%	4.3%	2.2%
	15-25坪	5.1%	7.8%	8.7%	8.0%	13.5%
	25-35坪	24.8%	23.7%	21.0%	18.2%	24.9%
	35-45坪	31.7%	29.5%	28.3%	29.5%	24.1%
	45-55坪	19.7%	18.1%	18.3%	19.8%	16.8%
	55坪以上	17.7%	16.9%	20.0%	20.2%	18.5%
流通天數(天)		56.1	66.1	68.8	63.6	67.9

資料來源：信義不動產企劃研究室



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖4-5-3 2008年台中市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

在單位成交坪數方面，以25坪到35坪，以及35坪到45坪間之成屋為主要交易類型。而小套房等15坪以內的產品或許受到銀行貸款限制的影響，08年交易比重降低。至於08年變化最大的要算是15~25坪的產品，比重由前一年的8.0%提升到13.5%。或許受到原本計劃購買套房的買方，因房貸限制而轉為購買15坪以上住宅。另一項原因仍舊是人口結構的變化，在平均每戶家庭人數減少之下，使得兩房產品的需求在都會區逐漸的成長。至於在流通天數方面，相較07年略為增加4.3天而為67.9天，平均銷售速度仍然穩定。

## 台中市南區

受到台中發展軸線逐漸向西北偏移的影響，南區的發展步伐相對較慢。不過在高鐵的通車之下，臨近高鐵烏日站的南區，未來仍將有機會受惠於高鐵的效應而提升南區的發展。

南區屬於台中市發展成熟之地域，生活機能方便，區內的中興大學構成南區獨特的文教氣息，周邊也成為當地指名度較高的住宅社區。在房價方面，因為鐵路阻隔南區及市中心的發展，使得南區向來商業活動並不十分突出，房價水準在台中各行政區當中相對較低，2008年每戶住宅成屋平均為404萬元。

觀察台中市南區近五年平均總價變動趨勢可知，南區住宅交易總價變動並不明顯。2004年到2008維持在360~410萬元之間。另外由成交價區間變動中，可發現近兩年1000萬以上的交易比重，略有小幅的增加；部份來自於中興大學周邊優質透天住宅社區成交所致。

表4-5-3 近五年台中市南區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	48.0%	42.4%	52.6%	41.6%	44.4%
	300-500萬	33.1%	26.0%	24.8%	36.4%	35.5%
	500-700萬	10.8%	19.2%	11.7%	13.0%	8.9%
	700-1000萬	7.4%	11.3%	11.0%	5.2%	7.3%
	1000-2000萬	0.7%	1.1%	0.0%	3.3%	3.2%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.8%
平均總價(萬元)		364	404	370	412	404
平均單價(萬元/坪)		6.8	7.3	7.4	8.4	8.4
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.9%	0.8%	0.9%	2.4%	0.8%
	15-25坪	1.7%	6.7%	9.1%	5.6%	13.7%
	25-35坪	26.5%	39.5%	30.9%	25.6%	31.5%
	35-45坪	39.3%	33.6%	38.2%	41.6%	31.5%
	45-55坪	20.5%	13.5%	14.6%	20.0%	16.9%
	55坪以上	11.1%	5.9%	6.4%	4.8%	5.7%
流通天數(天)		65.5	67.9	59.1	62.3	62.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

在成交產品坪數分佈比例方面，同樣的以15坪以下套房產品，在08年比重明顯回到06年之前，而15~25坪兩房產品則明顯增加，此外並無明顯變化。在代表市場交易熱絡程度的流通天數方面，2008年為62.5天，較2007年多出0.2天，銷售速度持穩。

## 台中市西區

西區可以說是現階段台中市發展的核心。本區位於台中市中心地帶，交通便捷、學校林立，區內的精明一街商圈吸引大量的消費族群，而美術館周邊是近年推案密集之地區，經國綠園道的景觀塑造出理想的居住環境，足以媲美台北敦化南北路與仁愛路，甚至吸引台北客南下在此區購屋。此外，西區內的中港商圈，是台中近年商圈發展重心，周圍國際知名飯店林立。良好的住宅環境及商業機能，使得西區近年來房市維持穩定的發展。

此外，近兩年台中房市最受矚目的莫過於西屯區的七期重劃區，區內

高規格豪宅不斷推出，房價漲幅高居台中各區之首，而為中部房市指標，同時也吸引外來客層的購屋。不過相對高檔的產品及房價水準，使得七期重劃區有其明顯市場區隔，非一般購屋民衆消費的起。因此鄰近的西區及南屯區就成為中端到頂端之間客層的理想選擇。

觀察台中市西區於2008年之房價表現，可發現相對於2007年上揚7.4%，平均每坪為13.1萬元；其中每坪可達20餘萬的經國綠園道一帶新大樓的交易比重提升，是拉抬平均單價的主要原因。也因此，08年平均每戶總價也達到837萬，相較07年的733萬明顯上揚14.2%。

表4-5-4 近五年台中市西區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	30.2%	28.0%	13.9%	20.1%	13.5%
	300-500萬	40.5%	30.5%	33.3%	21.5%	24.1%
	500-700萬	12.9%	12.7%	15.7%	20.8%	20.6%
	700-1000萬	10.3%	13.6%	19.4%	18.1%	14.2%
	1000-2000萬	3.5%	13.6%	14.8%	16.1%	22.0%
	2000萬以上	2.6%	1.7%	2.8%	3.4%	5.7%
平均總價(萬元)		488	612	732	733	837
平均單價(萬元/坪)		9.8	9.5	11.2	12.2	13.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	1.0%	0.0%	1.3%	3.9%	0.7%
	15-25坪	9.1%	9.1%	5.0%	5.4%	9.2%
	25-35坪	28.3%	20.2%	10.0%	12.4%	19.9%
	35-45坪	22.2%	21.2%	28.8%	20.9%	19.9%
	45-55坪	20.2%	19.2%	26.3%	25.6%	16.3%
	55坪以上	19.2%	30.3%	28.8%	31.8%	34.0%
流通天數(天)		63.6	76.3	70.7	65.4	65.7

資料來源：信義不動產企劃研究室

在成交總價區間方面，08年西區成屋交易比重，在1000萬以上的比重達到27.7%，相較07年的19.5%大幅增加8.2%，更是04年6.1%的四倍以上。顯見科博館與美術館周邊已經發展成台中的中高端住宅社區。在成交坪數部分，55坪以上的產品向來為西區的主力之一，而08年比重更達到34%，為近五年新高。在平均流通天數方面，和前一年度維持相同之水準，約略增加0.3天而為65.7天。



## 台中市北區

台中市北區是台中市文教機構最為密集的行政區，素以文教氣息著名，區內有中部地區第一學府台中一中、培育體育人才之台灣體院等；而台中一中等學校亦在北區形成了三民商圈，補教機構與飲食、連鎖書店等各種異業商店交雜排列，形成多元商業文化，素有台中「南陽街」之稱。休閒娛樂則有天津成衣街，文藝機構有國立自然科學博物館。而本區公園綠地密集，如中正公園、台中體育場，提供市民良好的休閒運動空間。整體而言，北區生活機能完善健全，且位於台中市中心地帶的特性，構成住宅需求的基本動能。

台中市北區之平均總價與平均單價相較07年並無明顯變化。總價在2008年為517萬，相較前一年減少1.9%，而平均成交單價則上揚3.9%而為10.7萬/坪。若觀察單位成交價之分佈比例，台中市北區以總價在500萬元以下之房地產產品為成交主力，歷年來占總成交件數六成左右，相較西區及西屯區中高端住宅的積極發展，北區的房價結構變化並不明顯。

另觀察單位成交坪數之分佈比例，台中市北區成屋物件各坪數區間比重分布平均，08年以25~35坪住宅為成交主力。此外，在流通天數方面相較08年增加8天而為63.4天，銷售速度仍屬正常。

表4-5-5 近五年台中市北區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	37.6%	35.5%	31.9%	36.9%	40.3%
	300-500萬	34.4%	32.7%	24.1%	22.7%	22.6%
	500-700萬	12.8%	15.0%	19.8%	15.6%	13.2%
	700-1000萬	8.8%	9.4%	10.3%	15.6%	13.8%
	1000-2000萬	5.6%	5.6%	12.1%	8.5%	8.2%
	2000萬以上	0.8%	1.9%	1.7%	0.7%	1.9%
平均總價(萬元)		446	567	582	527	517
平均單價(萬元/坪)		7.5	8.4	9.3	10.3	10.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	1.2%	4.4%	9.7%	4.4%
	15-25坪	10.4%	11.0%	11.0%	15.8%	16.4%
	25-35坪	29.2%	28.1%	22.0%	19.3%	29.6%
	35-45坪	18.8%	22.0%	12.1%	20.2%	13.8%
	45-55坪	18.8%	23.2%	19.8%	14.0%	15.7%
	55坪以上	22.9%	14.6%	30.8%	21.1%	20.1%
流通天數(天)		50.6	70.1	62.6	55.4	63.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 台中市北屯區

北屯區是台中市面積最大、人口最多的行政區域，土地使用發展兼具都市風貌與鄉村氣息。而因應人口日漸增加而導致的交通擁塞問題，台中市的捷運綠線將穿越北屯區直達台中縣高鐵烏日站，屆時將可使北屯區居民享有更便捷的大眾運輸系統，帶動本區房市的成長。

北屯區內的十期重劃區，區內周邊綠地大、且休閒公共設施眾多，區內多為住一、住二的土地，道路系統規劃整齊，屬於低密度的單純住宅區，透天別墅是該區的主流產品。但因為地理位置受山線縱貫鐵路的阻隔，進入市中心必須經過地下道或平交道，連帶影響民衆購屋意願。不過隨著台鐵高架捷運化正式動工，台中生活圈4號道路也進入實質施工階段，未來阻隔排除之後，將提升本區不動產的價值。

觀察北屯區近年來平均總價與平均單價之變動趨勢，無論是總價或是單價均呈現穩定上揚態勢，到了2007年達到高點，08年受到大環境不景氣的影響，房價漲勢受阻，平均每坪單價為8.5萬元，較07年每坪8.6萬的水準，微幅下修1.2%。平均總價則為573萬，相較07年減少14.1%，主要是1000萬以上中高價住宅比重降低所致。

表4-5-6 近五年台中市北屯區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	43.4%	32.5%	30.2%	22.0%	19.0%
	300-500萬	22.4%	26.4%	24.8%	27.0%	34.7%
	500-700萬	21.7%	20.9%	11.6%	21.0%	19.8%
	700-1000萬	8.4%	11.0%	24.8%	17.0%	15.7%
	1000-2000萬	4.2%	8.6%	7.0%	11.0%	9.9%
	2000萬以上	0.0%	0.6%	1.6%	2.0%	0.8%
平均總價(萬元)		435	509	556	667	573
平均單價(萬元/坪)		6.5	7.3	7.8	8.6	8.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	1.0%	2.5%	1.9%	0.0%
	15-25坪	1.2%	7.8%	7.6%	14.8%	24.8%
	25-35坪	27.6%	14.7%	20.3%	7.4%	26.5%
	35-45坪	41.4%	37.3%	31.7%	35.2%	22.3%
	45-55坪	17.2%	18.6%	20.3%	22.2%	15.7%
	55坪以上	12.6%	20.6%	17.7%	18.5%	10.7%
流通天數(天)		44.0	55.7	77.0	75.9	67.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

08年北屯區千萬以上住宅成交比重為10.7%，相較07年的13%，小幅減少2.3%。變動較為明顯的為300~500萬的產品，08年成交比重為34.7%，較07年增加7.7%，也是近五年新高。在整體而言北屯區的總價分配平均，各種價位等級都有。較特別的是，總價在300萬元以下之房地產商品成交比例有逐年減少的趨勢，反應本區之主要成交總價有從低價位向中價位轉移之現象。

在單位成交坪數方面，北屯區最大宗產品坪數仍為25~45中坪數住宅，至於15~25坪的兩房產品，08年比重則明顯增加，是否將成為北屯區未來交易主力，將有待觀察。在流通天數方面，2008年天數較07年縮短8.7天而為67.2天，或許受到中高價位產品交易比重減少所致。

## 台中市西屯區

西屯區內的七期重劃區已成為台中最受矚目的區域之一，價位水準不僅為中部房市的指標，在全台的房地產市場也形成話題，也成為大陸開發商來台幾乎都會參訪的重點商圈。除了七期重劃區高總價住宅市場的交易的活絡之外，中科園區的發展、水滸經貿園區的規劃，也成為西屯區過去兩年來房市發展的重要議題。

西屯區在2008年的住宅總價進一步提升，由2007年的563萬元明顯增加182萬元而達745萬。平均成交單價則由07年的每坪11.6萬元拉升至08年的13.1萬，不論總價與單價水準均攀上近五年來之新高點。由於七期重劃區近兩年新成屋不斷完工，受到新大樓總價及單價明顯高於西屯區平均水準的影響，即使七期房價仍舊受到08年景氣下修的影響，但是只要七期成交比重增加，仍舊會拉高西屯區的平均單價及總價水準。

另觀察本區之單位成交價分佈比例，總價在300萬元以下之房地產商品在過去為本區之主要成交坪數類型，比重在四成左右。不過在2007年大幅減少到24.1%，08年進一步收斂到22.7%。相反的，總價1000-2000萬以及2000萬以上之產品類型，在成交比重上則持續明顯增加，08年兩者合計達19.5%，相較07年的10.9%明顯增加將近一成，反應七期在這兩年的快速發展，未來將成為台中地區中高價位產品的集中區域。

另外在單位平均成交坪數方面，西屯區以坪數35坪到45坪間之房地產商品為銷售主力，占總成交量之29.6%；其次則為坪數在25~35坪的產品，所占比重為23.2%。而在流動天數的部分，西屯區之流動天數明顯增加為77天，反映七期以及周邊地區房價的快速上揚，在遇到08年的房市景氣轉折，加深了買方的疑慮。

表4-5-7 近五年台中市西屯區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	42.9%	40.8%	38.7%	24.1%	22.7%
	300-500萬	33.2%	28.4%	30.7%	33.2%	27.3%
	500-700萬	13.2%	14.8%	13.6%	19.6%	19.9%
	700-1000萬	5.4%	9.2%	8.0%	12.3%	10.7%
	1000-2000萬	5.4%	5.6%	7.0%	10.0%	13.9%
	2000萬以上	0.0%	1.2%	2.0%	0.9%	5.6%
平均總價(萬元)		410	471	484	563	745
平均單價(萬元/坪)		7.9	8.7	9.3	11.6	13.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.9%	6.8%	8.9%	6.2%	4.2%
	15-25坪	6.5%	7.8%	11.2%	8.8%	10.2%
	25-35坪	26.5%	23.4%	21.3%	19.6%	23.2%
	35-45坪	28.2%	32.2%	29.6%	30.4%	29.6%
	45-55坪	20.0%	17.1%	13.6%	15.5%	15.7%
	55坪以上	15.9%	12.7%	15.4%	19.6%	17.1%
流通天數(天)		56.2	61.7	63.7	61.3	77.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 台中市南屯區

南屯區臨近中山高速公路南屯交流道，具有便利的公路交通路網，亦因緊臨位於烏日鄉的高速鐵路台中烏日站，未來可以成為中台灣的運輸大門，暨以台中七期重劃區相當成功的發展，連帶活絡八期重劃區的房市。除了鄰近七期重劃區的地緣因素之外，八期重劃區本身的機能條件，也是吸引購屋者青睞的因素。除了一般公共設施及學校之外，知名量販店好市多的進駐以及闊達2萬坪的豐樂雕塑公園，對南屯區生活機能產生重點加分

效果。

類似西屯區的價格變動，2008年南屯區之平均成交總價與單價水準相較2007年分別上揚11%以及1.9%。平均總價為644萬，平均單價則為每坪11萬元。若觀察單位成交價之分佈比例，可發現本區係以總價在300萬元到700萬元間之房地產商品仍為主要成交對象。至於屬低價位之300萬元以下產品所占比重有逐年減少的現象，而屬高價位之1000萬元以上產品則有比重連年增加的現象，2008年1000萬元以上產品所占比例達到16%。另觀察本區之單位成交坪數之分佈比例，與台中市其他地區較不同的是，大坪數的產品比重向來較高，35坪以上比重近五年都在七成以上。在流通天數方面，2008年度的流通天數縮短7.1天，而為61天。

表4-5-8 近五年台中市南屯區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	19.0%	24.1%	16.0%	15.3%	10.6%
	300-500萬	45.3%	37.5%	36.1%	37.1%	31.0%
	500-700萬	19.0%	17.0%	21.0%	20.2%	31.9%
	700-1000萬	10.2%	14.3%	13.5%	15.3%	10.6%
	1000-2000萬	5.8%	5.4%	9.2%	11.3%	13.3%
	2000萬以上	0.7%	1.8%	4.2%	0.8%	2.7%
平均總價(萬元)		508	538	644	598	664
平均單價(萬元/坪)		8.8	9.1	10.1	10.8	11.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	1.1%	1.0%	0.0%	1.8%
	15-25坪	1.8%	5.3%	5.1%	0.9%	6.2%
	25-35坪	11.0%	17.0%	18.2%	15.7%	18.6%
	35-45坪	38.5%	26.6%	26.3%	31.5%	24.8%
	45-55坪	22.0%	23.4%	21.2%	25.9%	24.8%
	55坪以上	26.6%	26.6%	28.3%	25.9%	23.9%
流通天數(天)		55.9	78.1	82.9	68.1	61.0

資料來源：信義不動產企劃研究室