

第五章 台中地區代銷市場分析

黃嘉興¹

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：中山高、中二高、西濱和中投快速道路緊密聯繫，中彰快速道路與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，而已開啟國際包機航線的清泉崗國際機場，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。

中科、精密機械園區、台中工業園區，三方具足鼎立、環環相扣。規劃中的水滸經貿園區，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）

¹ 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動土，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。

第一節、市場推案分析

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。

表2-5-1 2008年與2009年台中都會區房屋市場價量變動狀況

台中都會區	2009年					2008年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	13.8	13.87	13.53	12.16	13.34	13.49	-1.13%
議價空間 單位：百分比(%)	12.99	14.69	14.53	12.19	13.60	12.50	8.80%
開價價格 單位：(萬/坪)	15.86	16.26	15.83	13.85	15.45	15.24	1.39%
推案金額 單位：(億元)	128	98	85	245	556	1,067	-47.89%
30天銷售率 單位：百分比(%)	7.37	6.09	9.83	10.57	8.47	11.19	-24.34%
30天 成交量指數	20.95	13.24	18.44	57.58	27.55	226.43	-87.83%

資料來源：國泰房地產建設公司。

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。

根據表2-5-1顯示，2009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2006年成長一倍。本年度台中都會區成交價格連四季穩定上漲，全年幅度達8.71%，平均每坪上漲約1.1萬元，議價空間呈現穩定，第四季為12.58%。

此外，總推案金額為556億元，較2008年減少511億元，推案金額降幅為-47.89%，高於全國六大都會區降幅的平均值達8.78%，是僅次於南高地區推案金額降幅。30天銷售率呈現於第二季掉至谷底後的第三、四季補漲行情出現，但2009年整年的30天銷售率仍較去年衰退幅度達24%以上，第四季的銷售率為全年中最高點，扮演後起直追的角色。全年成交量指數表現失色，較2008年明顯下降約近九成，第四季的成交量與30天銷售率均佔2009年重要份量。開價價格較2008年小幅增加2千元左右，在量縮價平的情況下，議價空間較去年增加8.8%。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，確定升格為直轄市後，可望成為面積最大，人口最多的直轄市，並躍升為擁有海、空港的國際大都會，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年底完工通車，都是讓台中房市買氣十足的最佳原因。

表2-5-2 2009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	新成屋	中古屋	行政區	路段	新成屋	中古屋
北區	太原路3段	14~16	8~10	西屯區	中港路23段	13~20	10~12
	漢口路4段	11~13	7~9		青海路	12~16	8~11
	雙十路2段	12~14	8~10		逢甲路	13~18	8~11
	大雅路	11~13	7~9		惠來路3段	NA	8~16
	五權路	11~13	7~9		漢口路1段	12~16	8~10
	忠明路	13~15	8~10		市政北1路	22~30	20~30
西區	美村路1段	14~25	10~14		市政北2路	25~40	30~40
	館前路	17~23	14~22		市政北3路	40~50	40~45
	博館路	19~23	12~17		市政北5路	35~65	25~35
	華美街	14~17	10~13		惠中路1段	20~30	20~30
	中興街	17~25	13~23		朝貴路	15~25	12~22
	公益路	NA	9~13		文心路2段	16~25	12~18
南區	忠明南路	11~12	7~9	南屯區	河南路4段	12~16	10~12
	復興路	11~12	7~9		大墩路	15~20	9~14
	工學路	NA	6~8		文心路1段	15~20	10~18
	美村南路	NA	7~8		黎明路12段	13~16	8~11
	文心南路	NA	7~9		五權西路2段	14~18	9~11

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。表2-5-2為2009年台中市各區主要路段的行情價格，從中也可以發現到七期重劃區房價在台中市獨樹一幟的現象。

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動工，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。

（一）金磚第一區－西屯區七期

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。

2009年的熱銷個案，「新窩專案」系列，打出超低三千六百元月付貸款，並在接待中心廣場設立夜市攤位，現場還免費發送消費抵用，果然成功聚集人大批人潮，締造不錯的成交業績。另外，四米七挑高住宅「摩登四米七」訴求創意空間，開價每坪16萬，共規劃99戶（含店面）。（資料來源：住展雜誌）

（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。以八期的「陸府觀止」豪宅案為例，開價一戶平均是1億元，專攻金字塔頂端客層。

（三）金磚第三區－西區美術館，經國園道特區旁：

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科、台中工業區、精科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4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、邊鄉鎮連帶受惠

中科橫跨台中市西屯區及台中縣大雅鄉，並鄰接台中縣龍井鄉、沙鹿

鎮，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，都高居台中縣第一名。沙鹿近4年來大量推案，房價漲幅雖不如台中市中科，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、中科人看上逢甲商圈

台中市預售市場近二、三年來，市區1房或2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1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。

台中市房市最具潛力的「金磚四區」包括七期、八期、經國園道及中科等四大區段，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，僅有中科地區平均房價不到20萬元，在「金磚4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。

二、SOGO、逢甲商圈

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、科博館、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，步行到精明商圈只需十幾分鐘，從中港路以南到精明商圈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。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。

逢甲商圈餐廳服飾店林立，又有全國聞名的逢甲夜市，甚至常有遊覽車載遊客來此觀光。除了原來的居民之外，許多大學時代在台中求學居住逢甲商圈宿舍的人，因為逢甲商圈生活便利，畢業之後仍然選擇居住逢甲商圈，促進本區的繁榮。加上西有中部科學園區、南有七期重劃區，北有水滄經貿園區，未來規劃有70公頃的中央森林公園、巨蛋以及國際經貿展覽場。本區距七期重劃區只有中港路一路之隔，房價卻低很多，這也是建商在此區推案最好的銷售題材。

依據表2-5-2可知，西區的SOGO商圈及逢甲商圈，其大樓的預售行情價分別為17萬~22萬元及13~20萬元之間。

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，離台中市立惠文中學也近，是選擇優良學區的首選之一，區內大樓、豪宅、豪墅、到投資用的透店、樓店、學區套房應有盡有。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。南屯區的「新業大居」因為新業品牌在區域內有號召力，再加上每坪價格16~18萬元之間，低於鄰案約3萬元，突顯價格優勢，受到客戶認同，因而有很好的成績。

四、台中洲際棒球場生活圈

洲際棒球場所在的11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，11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，建商提案也將更有新公共建設的賣點。

棒球場南側的11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。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。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公頃的水湳經貿園區，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，預計2009年正式開工。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。

六、台中捷運動工啟動

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，行經區域包括臺中市北屯區、北區、西屯區、南屯區、南區及台中縣烏日鄉，預計2013年完工，2014年正式營運，途經台中市區最精華地段並緊臨七期、八期等高水準重劃區，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2-5-3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高架中運量捷運綠線(類似台北捷運木柵線)終於即將正式動工，耗資390億預計民國101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，途經台中市區最精華地段並緊臨七期、八期等高水準重劃區，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，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2-5-3 台中市捷運各站地點及其成屋行情

運站編號	預定站址	商圈位置	透天/總價	大樓/坪
G3	松竹路／舊社巷周邊	舊社公園商圈	600-1000萬	7-9萬
G5	文心路四段／興安路一段周邊	兒童公園商圈	800-1200萬	9-12萬
G6	文心路四段／崇德路二段周邊	民裕公園商圈	1000-2000萬	7-14萬
G7	文心路四段／中清路周邊	天津路商圈	1200-2000萬	9-14萬
G8	文心路三段／河南路二段周邊	逢甲大學商圈	1200-2000萬	9-14萬
G9	文心路三段／台中港路周邊	台中新市政商圈	1800-2300萬	19-24萬
G10	文心路一段／公益路二段周邊	五、七期重劃區	2200-2800萬	11-35萬
G11	文心路一段／五權西路周邊	五、七期重劃區	800-2000萬	9-13萬
G12	文心南五路周邊	八期重劃區	1200-2500萬	11-20萬
G13	台鐵大慶站周邊	中山醫學大學商圈	550-800萬	6-8萬
G14	大慶街/外環道周邊	大慶街商		
G15	台鐵烏日興華街周邊	烏日		
G16	台鐵烏日站周邊	烏日啤酒廠	700-100萬	
G17	高鐵台中站、台鐵烏日站周邊	台鐵、高鐵及捷運三鐵共構		

資料來源：信義房屋不動產企研室

(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1000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。