

第五章 台中地區成屋市場分析

梁仁旭¹ 賴靖雯²

台中市位居台灣中間地帶，地理位置及氣候條件良好，台中縣市合計人口260萬餘人，與台北、高雄並列台灣三大都會區。臺中市為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、太平與大里市等。在近幾年的房價上揚行情中，台中市因多項重大利多以及新興發展區塊，亦參與了此波熱潮。台中市政府近年來積極規劃的大型公共建設工程，如台中捷運、高鐵烏日站開通後周邊地區建設等，以及重劃區逐漸發展成熟等，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、綠化工程接續進行，道路拓寬、鋪面改善工程，以及公車路線與班次的密集化，都使台中市的城市形象令人耳目一新。

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，使舊都心呈現衰退景象，而近年西屯區房市崛起，以及七期重劃區逐漸成為新市政中心，使台中市正面臨新都市景觀的變革。台中市過去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、五期及美術館特區。尤其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的陸續動工，其發展潛力被比擬成台北的信義計畫區。

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

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

² 合美工程股份有限公司 工程師

分則有豐原與后里交流道；另透過國道四號可在台中系統交流道與國道三號串連。此外，台中市亦有西濱快速道路、中彰與中投快速道路，而市區路網規劃呈蜘蛛網狀分佈，由數條放射狀連外幹道及環繞市區的環狀幹道所組成，可與市中心街道連結；惟近年來台中市區交通塞車問題嚴重，於居民多使用汽車代步下，使問題更加嚴重，期望未來能透過捷運與高潛力公車等大眾運輸系統紓解交通問題。

2009年通過的台中市與台中縣合併升格，可望透過增加的統籌分配款提升整體建設。台中市以服務業為主且有最大之工業區，台中縣則以農、工業為主，台中縣、市產業發展，實可居於互倚互補之關係，合併後大有機會提升大台中都會區整體公共建設，創建大台中都會區居民高品質之居住環境，進而符合「區域均衡發展」之生活圈目標。

台中西屯區七期重劃區為台中房地產高價區之一，亦為行情的指標地區。近年來生活機能有相當幅度改善，08年下半年全台房市盤整之下，高總價的七期房市也面臨挑戰，但因推案量未見過多，因此在價格表現上並未受到太大影響，仍有不錯的需求支撐行情。此外，台灣高鐵也對台中市帶來商機，除高鐵烏日站與台鐵台中線新烏日車站共構外，亦將與台中捷運系統綠線連結。未來可透過高鐵烏日站經台鐵系統轉乘至台中衛星城市，以及彰化、員林等處。捷運綠線將以高鐵烏日站為起點，經大慶車站、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，已於2009年開始動工，預定於2015年完工。近年應因台鐵轉型、地區都市更新發展與嚴重的都市交通問題，行政院編列「新十大建設」之「台鐵捷運化」，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。

除完善交通系統、強化台中市成為中部都會區的樞紐機能外，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，預計引入光電、精密機械、半導體產業，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可為台中帶來更多消費以及住宅需求。

一、台中市整體行情

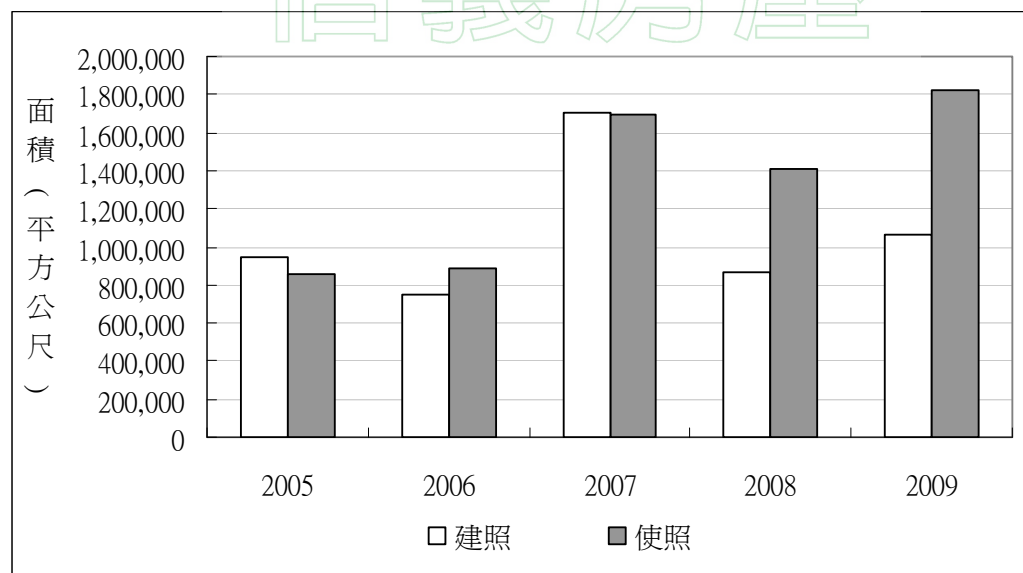
就業機會的創造帶動台中市整體發展，台中地區的精密機械工業規模龐大，近年來在園區化集中發展之下，更具規模經濟；加上積極營運的中科園區，產業的升級及就業的創造，成為帶動台中蓬勃發展的關鍵；房市也因此而受惠。不僅吸引鄰近縣市人口的流入，同時在區域發展前景看好之下，也將吸引資金流入投資；如近年有相當多北部建商南下購地，即具有相當的話題性。

根據營建署核發之建照與使照統計資料，台中市2009年的建造執照核發面積延續08年趨勢，呈現回升跡象。使用執照核發樓地板面積則因過去新建案量陸續完工加入市場，而呈現近30%的成長，故08年的房市下修盤整並未維持太久，雖然整體房市仍被各界看好，但市場仍有觀望氣氛。

表3-5-1 台中市近五年建照、使照申請樓地板面積

	2005		2006	
建照	943,520	(-35%)	744,146	(-21%)
使照	854,406	(-1%)	884,267	(-3%)

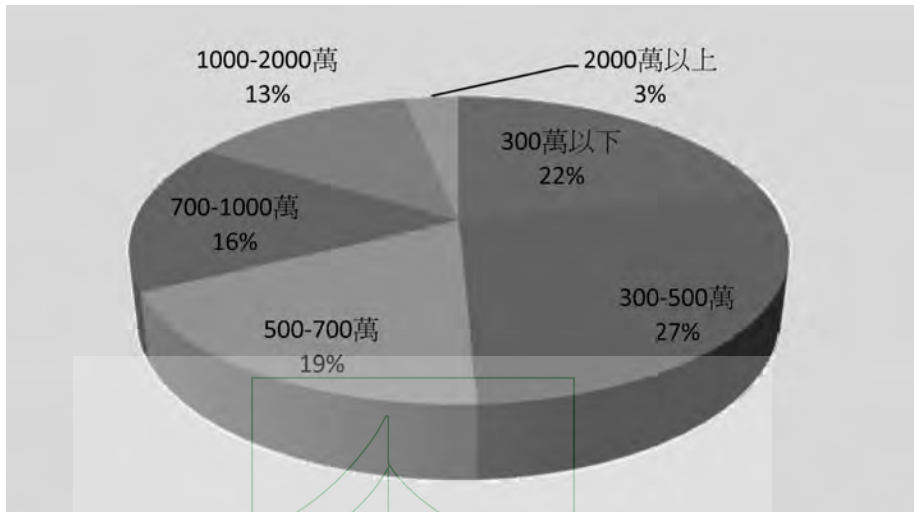
	2007		2008		2009	
建照	1,700,134	-128%	864,433	(-49%)	1,062,249	23%
使照	1,698,219	-92%	1,404,985	(-17%)	1,825,083	30%



資料來源：內政部營建署

圖3-5-1 台中縣市近五年建照、使照核發面積

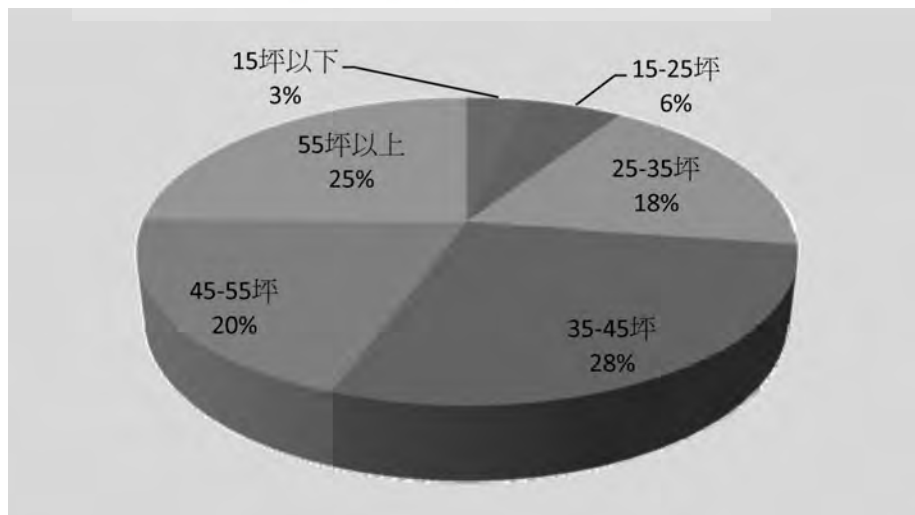
08年受房市修正壓力影響，成長力道趨緩，但09年台中市仍有不錯表現。從平均總價變動來看，交易總價達到666萬，較08年成長4.93%，呈現持續上升趨勢。平均成交單價則為每坪11.5萬，較08年上升3.6%。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-5-2 2009年台中市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3-5-2可知，台中市向來以總價500萬元以下之住宅為主要成交產品；但近年來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，09年與08年相比並無太大變動。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-5-3 2009年台中市單位成交坪數之比例分佈圖

在面積方面，09年台中市平均每戶成交坪數呈現上移現象，35坪以上各級產品比重均提高，而以35坪到45坪間之成屋為主要交易類型，取代去年多以25坪到35坪為主的情形。15坪以內的小套房產品交易比重頗低，變化不顯著；15~25坪產品比重09年由08年的13.5%下跌到5.6%，甚至低於過去水準。45坪以上產品有相當大的成交量，55坪以上產品比重，09年提高至24.7%，顯示08年受景氣影響轉而選擇小坪數產品的情形，在09年又回復較大坪數的購屋需求模式。至於流通天數方面，08年為67.9天，09年再度拉長為70.6天，觀望氣氛似乎較為濃厚。

表3-5-2 近五年台中市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	36.6%	31.9%	27.4%	25.9%	21.9%
	300-500萬	28.9%	29.1%	29.5%	28.0%	27.3%
	500-700萬	16.5%	15.1%	18.4%	19.0%	18.6%
	700-1000萬	10.8%	14.2%	13.4%	11.9%	15.7%
	1000-2000萬	6.2%	7.8%	10.1%	12.2%	13.2%
	2000萬以上	1.0%	2.0%	1.3%	3.1%	3.2%
平均總價(萬元)		495	547	574	635	666
平均單價(萬元/坪)		8.4	9.1	10.5	11.1	11.5
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	4.2%	3.8%	4.3%	2.2%	3.6%
	15-25坪	7.8%	8.7%	8.0%	13.5%	5.6%
	25-35坪	23.7%	21.0%	18.2%	24.9%	18.0%
	35-45坪	29.5%	28.3%	29.5%	24.1%	28.3%
	45-55坪	18.1%	18.3%	19.8%	16.8%	19.6%
	55坪以上	16.9%	20.0%	20.2%	18.5%	24.7%
流通天數(天)		66.1	68.8	63.6	67.9	70.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

台中市南區

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，周邊也成為發展成熟的住宅社區。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，2009年每戶住宅成屋平均為431萬元。受到台中發展軸線逐漸向西北偏移的影響，因南區的發展步伐相對較慢，但臨近高鐵烏日站的南區，在臨近台鐵大慶車站處因有綠線捷運通過設站，以及高鐵等「三鐵共構」的交通網，將成為高鐵站通往台中市區的第一站，交通建設利多使南區頗受關注。

觀察台中市南區近五年平均價格變動趨勢可知，南區住宅交易總價多維持在400萬元之間，09年的431萬元較08年上漲7%；而平均單價則為每坪9.3

表3-5-3 近五年台中市南區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	42.4%	52.6%	41.6%	44.4%	35.0%
	300-500萬	26.0%	24.8%	36.4%	35.5%	42.5%
	500-700萬	19.2%	11.7%	13.0%	8.9%	14.4%
	700-1000萬	11.3%	11.0%	5.2%	7.3%	5.0%
	1000-2000萬	1.1%	0.0%	3.3%	3.2%	1.9%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.7%	0.8%	1.2%
平均總價(萬元)		404	370	412	404	431
平均單價(萬元/坪)		7.3	7.4	8.4	8.4	9.3
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	0.8%	0.9%	2.4%	0.8%	2.7%
	15-25坪	6.7%	9.1%	5.6%	13.7%	7.5%
	25-35坪	39.5%	30.9%	25.6%	31.5%	23.3%
	35-45坪	33.6%	38.2%	41.6%	31.5%	37.0%
	45-55坪	13.5%	14.6%	20.0%	16.9%	19.2%
	55坪以上	5.9%	6.4%	4.8%	5.7%	10.3%
流通天數(天)		67.9	59.1	62.3	62.5	69.1

資料來源：信義不動產企劃研究室

萬元，較08年有10.71%的成長。觀察成交總價區間的變動，過去南區主要以300萬元以下的產品為成交主力，09年則由300-500萬的產品取代，比重為42.5%；至於500-700萬產品也有相當幅度的增加，顯示此區消費者的負擔能力有上升趨勢。在成交產品坪數分佈比例方面，09年15坪以下套房產品在歷經08年的減少後再度重出江湖，比重回到07年之水準，而15-25坪兩房產品、25-35坪三房產品比重同樣減少；值得關注的是35-45坪的產品有相當增加比例，可能原因為透天住宅的成交量增加。至於55坪以上住宅在09年的比重高達10%，為歷年新高。在代表市場交易熱絡程度的流通天數方面，2009年來到了69.1天，銷售速度微幅拉長。

台中市西區

西區位於台中市中心地帶，為市政府與議會所在地區，是現階段台中市發展的核心之一。區內交通便捷、學校林立，精明一街商圈更吸引大量的消費族群。美術館周邊近年推案密集，經國綠園道景觀塑造理想的居住環境，足以媲美台北敦化南北路與仁愛路，吸引台北客南下購屋。此外，中港商圈為台中近年商圈發展重心，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。

由於臨近西屯區七期重劃區，受惠於七期開價近70萬高價豪宅推擠效果，因此吸引許多購屋負擔能力不足者進入本區市場，建商積極在此購地建屋，成為中等客層的購屋首選。

觀察台中市西區近五年平均價格變動趨勢可知，西區住宅交易總價增幅頗大，09年之平均成交總價898萬，較08年增加7.29%，較之上年度大幅上揚之14%，成長趨緩；但仍優於台中市整體表現。平均單價為13.5萬元；與08年之13.1萬相近。觀察成交總價區間的結構，近年300萬以下的比例逐漸萎縮，而成交價在2000萬以上者，比例大幅提高首度突破10%，具有明顯的高價化移動趨勢；此應為每坪可達20餘萬的經國綠園道一帶新大樓交易比重提升的結果。

表3-5-4 近五年台中市西區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	28.0%	13.9%	20.1%	13.5%	10.3%
	300-500萬	30.5%	33.3%	21.5%	24.1%	25.0%
	500-700萬	12.7%	15.7%	20.8%	20.6%	19.2%
	700-1000萬	13.6%	19.4%	18.1%	14.2%	16.7%
	1000-2000萬	13.6%	14.8%	16.1%	22.0%	18.6%
	2000萬以上	1.7%	2.8%	3.4%	5.7%	10.3%
平均總價(萬元)		612	732	733	837	898
平均單價(萬元/坪)		9.5	11.2	12.2	13.1	13.5
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%	1.3%	3.9%	0.7%	1.6%
	15-25坪	9.1%	5.0%	5.4%	9.2%	3.2%
	25-35坪	20.2%	10.0%	12.4%	19.9%	12.0%
	35-45坪	21.2%	28.8%	20.9%	19.9%	16.8%
	45-55坪	19.2%	26.3%	25.6%	16.3%	28.0%
	55坪以上	30.3%	28.8%	31.8%	34.0%	38.4%
流通天數(天)		76.3	70.7	65.4	65.7	79.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

經國綠園道一帶、科博館與美術館周邊中高端住宅社區大坪數產品，確為西區交易之主力，55坪以上產品09年比重再破新高達到38.4%，45-55坪的產品也有顯著增加至28%；15坪以下產品則萎縮至1.6%。平均流通天數方面，由08年的65.7天大幅增加14天為79.4天，屬台中市流通天數最長之地區。

台中市北區

台中市北區是台中市文教機構最密集的行政區，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、飲食與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，文藝機構則有國立自然科學博物館。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，構成住宅需求的基本動能。

台中市北區之平均總價在08年小幅下降為517萬，09年重拾上升力道，逼近600萬元大關，上漲幅度達16%；然平均成交單價則僅上揚1.2%來到每坪10.8萬，成交總價的攀升主要來自於成交產品坪數結構的變動。觀察單位成交價之分佈比例，台中市北區以總價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之六成左右，但300萬以下產品在09年由40.3%萎縮至26.6%，減少近15個百分點，顯示西區等臨近地區的大面積、高價化趨勢，漸漸影響本區發展。

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逐漸往大坪數產品傾斜，09年以55坪以上住宅達29.3%。至於在流通天數，與08年相較並無太大變動。

表3-5-5 近五年台中市北區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	35.5%	31.9%	36.9%	40.3%	26.6%
	300-500萬	32.7%	24.1%	22.7%	22.6%	25.7%
	500-700萬	15.0%	19.8%	15.6%	13.2%	13.8%
	700-1000萬	9.4%	10.3%	15.6%	13.8%	17.0%
	1000-2000萬	5.6%	12.1%	8.5%	8.2%	16.5%
	2000萬以上	1.9%	1.7%	0.7%	1.9%	0.5%
平均總價(萬元)		567	582	527	517	599
平均單價(萬元/坪)		8.4	9.3	10.3	10.7	10.8
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	1.2%	4.4%	9.7%	4.4%	3.3%
	15-25坪	11.0%	11.0%	15.8%	16.4%	7.7%
	25-35坪	28.1%	22.0%	19.3%	29.6%	25.4%
	35-45坪	22.0%	12.1%	20.2%	13.8%	18.8%
	45-55坪	23.2%	19.8%	14.0%	15.7%	15.5%
	55坪以上	14.6%	30.8%	21.1%	20.1%	29.3%
流通天數(天)		70.1	62.6	55.4	63.4	67.5

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。因應人口漸增導致的交通壅塞問題，台中市捷運綠線自北屯機場起，將穿越北屯區、北區、西屯區直達高鐵烏日站，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。

由於西屯區與南屯區房價的高漲，使北屯區與南區的房價相對具競爭優勢，北屯區內的十期重劃區，周邊綠地大且公共休閒設施眾多，道路系統規劃整齊，區內土地多屬住一、住二的低密度單純住宅，透天別墅是該區的主流產品。但因地理位置受山線縱貫鐵路阻隔，進入市中心必須經地下道或平交道，連帶影響民眾購屋意願。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。

表3-5-6 近五年台中市北屯區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	32.5%	30.2%	22.0%	19.0%	25.7%
	300-500萬	26.4%	24.8%	27.0%	34.7%	23.6%
	500-700萬	20.9%	11.6%	21.0%	19.8%	20.9%
	700-1000萬	11.0%	24.8%	17.0%	15.7%	23.6%
	1000-2000萬	8.6%	7.0%	11.0%	9.9%	5.4%
	2000萬以上	0.6%	1.6%	2.0%	0.8%	0.7%
平均總價(萬元)		509	556	667	573	557
平均單價(萬元/坪)		7.3	7.8	8.6	8.5	9.0
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	1.0%	2.5%	1.9%	0.0%	0.0%
	15-25坪	7.8%	7.6%	14.8%	24.8%	3.2%
	25-35坪	14.7%	20.3%	7.4%	26.5%	21.5%
	35-45坪	37.3%	31.7%	35.2%	22.3%	33.3%
	45-55坪	18.6%	20.3%	22.2%	15.7%	23.7%
	55坪以上	20.6%	17.7%	18.5%	10.7%	18.3%
流通天數(天)		55.7	77	75.9	67.2	58.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

觀察北屯區近年來平均總價與平均單價之變動情形，平均單價呈現穩定上揚態勢，09年上升至每坪9萬元；至於平均總價於2007年達到高點，自08年起受到景氣衝擊影響後，上升力道不再，09年更下降至557萬，主要係高價產品減少所致。

北屯區千萬以上住宅成交比重，09年再度下降至僅6%，區內主要成交結構為1000萬以下產品，各級分布平均。300-500萬產品在08年為成交比重之首位，09年再次回到歷年水準。整體而言北屯區的總價分配平均，各種價位等級都有，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35~45坪數住宅，至於15~25坪的兩房產品，09年大幅萎縮；而25-35坪產品則小幅萎縮。至於45坪以上產品交易比例，成交量合計達42%，較08年增加16%，移轉趨勢明顯。在流通天數方面，09年流通天數為58.4天，在台中市各區當中流通相對活絡。

台中市西屯區

台中市西屯區為轄區中最早開發的地區之一，也是台中市大學院校較多的地區，人口約20萬人。近年區內七期重劃區已成為台中最受矚目的區域，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，大陸開發商來台幾乎都會到此參訪；因價格與品質頗佳，受到台北客的歡迎與偏好。除了七期重劃區高總價住宅市場交易活絡外，中科園區的發展、水滸經貿園區的規劃，也為西屯區過去兩年來房市發展的重要議題。

西屯區內擁有東海與逢甲兩所知名大學，近年皆已發展成為重要觀光景點，西屯區可說是台灣重要的陸運與空運交通中樞之一，中山高速公路在西屯區設有台中交流道與大雅交流道；台中交流道兩側為台中市交通樞紐、朝馬地區為多家國道客運業者的駐點，中港轉運站為統聯客運國道重要中繼站，亦是該客運市公車發車站。

09年西屯區平均主宅成交總價706萬元，相較08年略減5.2%，但仍是長期的高點。平均成交單價則由08年的13.1萬下修至12.6萬元。另觀察本區之單位成交價分布比例，總價在500萬元以下的房地產商品在過去為本區之主要成交坪數類型，近五年來比重雖呈遞減趨勢，但於2009年合計仍有五成左右。總價500~700萬、700-1000萬與1000-2000萬的產品，雖然之間互有增

減，但五年來均呈現遞增的情形；尤其是1000萬以上的產品類型，成交比重持續增加明顯，09年合計已達20%；使西屯區成為台中地區中高價位產品集中之處。

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主力產品，歷年來總成交量三成左右，2009年為33.5%；08年居次者為坪數25~35坪產品，但09年易位為55坪以上大坪數住宅，其所占比重達21%。近年來，35坪以上類型產品比重持續增加，2008年以來維持七成以上比重。在流動天數部分，西屯區之流動天數2009年為77.5天，與08年相仿，流通時間在近五年內相對較長。

表3-5-7 近五年台中市西屯區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	40.8%	38.7%	24.1%	22.7%	22.4%
	300-500萬	28.4%	30.7%	33.2%	27.3%	27.5%
	500-700萬	14.8%	13.6%	19.6%	19.9%	19.0%
	700-1000萬	9.2%	8.0%	12.3%	10.7%	11.2%
	1000-2000萬	5.6%	7.0%	10.0%	13.9%	15.6%
	2000萬以上	1.2%	2.0%	0.9%	5.6%	4.5%
平均總價(萬元)		471	484	563	745	706
平均單價(萬元/坪)		8.7	9.3	11.6	13.1	12.6
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	6.8%	8.9%	6.2%	4.2%	8.2%
	15-25坪	7.8%	11.2%	8.8%	10.2%	5.8%
	25-35坪	23.4%	21.3%	19.6%	23.2%	14.4%
	35-45坪	32.2%	29.6%	30.4%	29.6%	33.5%
	45-55坪	17.1%	13.6%	15.5%	15.7%	17.1%
	55坪以上	12.7%	15.4%	19.6%	17.1%	21.0%
流通天數(天)		61.7	63.7	61.3	77	77.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

台中市南屯區

南屯區內設有中山高速公路南屯交流道，具便利的公路交通路網，因緊臨高速鐵路台中烏日站，已成為中台灣的運輸大門。台中七期重劃區的成功發展，連帶活絡八期重劃區房市；八期重劃區本身的機能條件，也是吸引購屋者青睞的重要因素，除一般公共設施及學校外，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。

南屯區另一重要交通建設為特三號道路的即將開通，該計畫為台中市政府配合交通部辦理的「台中港聯外道路台中港特定區計畫」的部分，特三號道路將延伸至南屯交流道，總工程款25億元，道路全長5.2公里，可連接台中市的西屯、南屯，一直到第二高速公路，為重要的交通幹道；目前已部分通車，預計全線完成後南屯區將可受惠。

與西屯區的價格變動相似，南屯區亦屬近年總價水準快速上揚地區，08年南屯區平均成交總價上揚11%，09年力道更強，續升17.9%，已逼近800萬元大關，成為台中市區之冠；平均成交單價上漲亦達13%。八期重劃區以中高端住宅為主的推案結構，是造成南屯區住宅總價、單價水準明顯上揚的主因。

若觀察單位成交價之分佈比例，可發現本區仍以總價300萬元到500萬元間之房地產商品為主要成交對象。至於屬低價位之300萬元以下產品，過去所占比重逐年減少，但09年則有近一倍的成長；反觀500-700萬中價位的產品，過去比重逐年增加，09年則大幅減少。至於高價位之1000萬元以上產品比重則有連年增加的現象，2009年1000萬元以上產品所占比例已近20%，顯示南屯區的產品總價結構有往兩端發展跡象。

另觀察本區單位成交坪數之分佈，南屯區過去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，呈現穩定情勢；惟15坪以下的套房產品09年有不錯的成長，由08年的1.8%大幅提高至8.2%。在流通天數方面，近三年並無太大差別，2009年交易時間為62.7天。

表3-5-8 近五年台中市南屯區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	24.1%	16.0%	15.3%	10.6%	22.4%
	300-500萬	37.5%	36.1%	37.1%	31.0%	27.5%
	500-700萬	17.0%	21.0%	20.2%	31.9%	19.0%
	700-1000萬	14.3%	13.5%	15.3%	10.6%	11.2%
	1000-2000萬	5.4%	9.2%	11.3%	13.3%	15.6%
	2000萬以上	1.8%	4.2%	0.8%	2.7%	4.5%
平均總價(萬元)		538	644	598	664	783
平均單價(萬元/坪)		9.1	10.1	10.8	11.0	12.4
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	1.1%	1.0%	0.0%	1.8%	8.2%
	15-25坪	5.3%	5.1%	0.9%	6.2%	5.8%
	25-35坪	17.0%	18.2%	15.7%	18.6%	14.4%
	35-45坪	26.6%	26.3%	31.5%	24.8%	33.5%
	45-55坪	23.4%	21.2%	25.9%	24.8%	17.1%
	55坪以上	26.6%	28.3%	25.9%	23.9%	21.0%
流通天數(天)		78.1	82.9	68.1	61.0	62.7

資料來源：信義不動產企劃研究室