



第五章 2010台中地區成屋市場分析

楊賀雯¹ 陳瑜憶²

一、前言

2010年對台中地區的房地產市場來說應該是一個重要分野，除擺脫2009年全球性金融風暴的疲軟不振外，自該年12月25日起，台中地區之行政範疇調整，原台中市正式將台中縣21鄉鎮市納入大台中地區，形成新直轄市（參見圖3-5-1）。若依台中地區地理空間之劃設，可將其區分為四大區塊：原台中市、台中縣山城鄉鎮、屯區鄉鎮與海線鄉鎮。如此大規模的行政區塊調整，將使新台中直轄市囊括約296萬人口、20萬公頃的土地（其中15%的都市土地與85%的非都市土地）、超過1萬6千家工廠數以及整併空港、海港、台鐵、高鐵與三條高速公路，儼然具備成為中部地區大都會區的雛形。

台中地區成屋市場亦深受台灣地區總體經濟環境之影響。例如，中央銀行2010年3月中旬提出「三縮措施」的打房政策，降低貸款成數、提高利率、取消寬限期；行政院同年12月3日審查通過平均地權條例修正草案，將目前之土地公告現值改為每年調整並公告一次，提高機動性以及公告地價每三年公告一次，縮減為每年重新公告，希望即時反應土地實際價值，提高土地持有者成本；財政部針對同一人一年內多次買賣不動產，或同一不動產一年內經多次轉賣，都將追查買賣資金流程，改按實價課徵交易利得稅；以及「特種貨物及勞務稅條例」草案，俗稱「奢侈稅」的方案，預計將在2011年6月1日正式上路，持有不到兩年就脫手的非自用住宅課徵百分之十，持有不到一年、課徵百分之十五，但不包括預售屋。這些相關財政與貨幣政策均直接或間接影響台中地區成屋市場的發展。

¹ 逢甲大學土地管理學系 副教授兼系主任

² 逢甲大學土地管理學系 碩士

台中地區歷經縣市合併後，新市長改選，都市發展的面貌勢必產生變化，將衝擊未來台中地區成屋市場的發展。未來台中地區之成屋市場，除應考量上述因素之外，更應該進一步觀察整併後台中直轄市的各分區之定位與相關重大建設，例如水滄經貿生態園區開發、都會區捷運系統網路規劃（台中市、太平、霧峰、大里、烏日、清水、沙鹿、梧棲、龍井、豐原、潭子、大雅）、海空雙星自由貿易港開發計畫（清水、沙鹿、梧棲、龍井、神岡、大雅、大肚）、台中港特定區計畫與農村再生計畫等（黃崇典，2010）的後續規劃動向。

以下台中地區成屋市場分析擬先由台中地區整體市場供需為主題進行說明，其中住宅供給與需求分析，主要之範疇是以合併前之台中市為範疇，後續的歷年住宅成屋市場行情與各行政區域之市場行情資料，則是以合併前台中市南區、西區、北區、北屯區、西屯區、南屯區與鄰近台中市的大里為範疇。

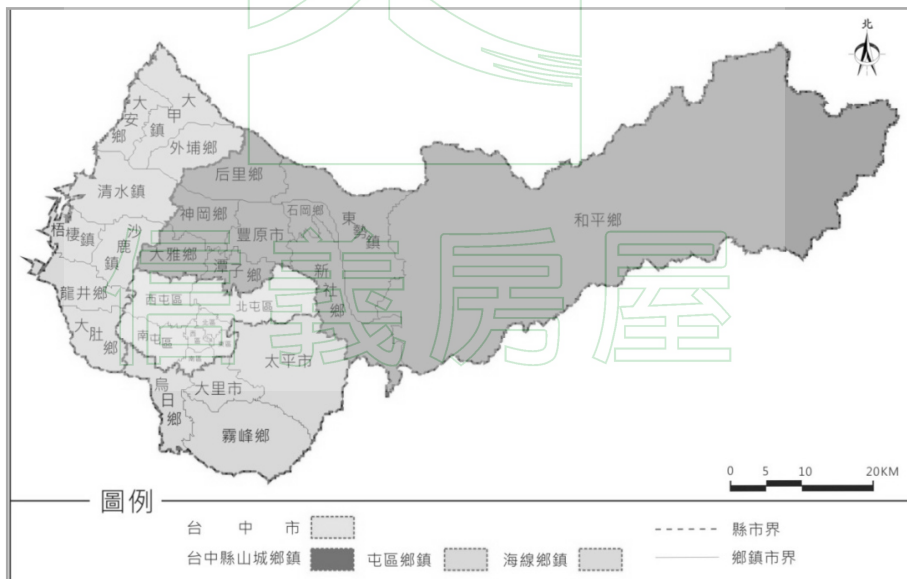


圖3-5-1 縣市合併後的台中市行政區範疇

二、台中地區整體市場供需狀況

台中地區住宅市場發展現況，可從住宅之供給、需求與交易行情來討論。



(一) 住宅供給狀況

台中市住宅市場供給方面，分為住宅流量與住宅存量探討。而所謂住宅存量 (housing stock) 若依據中央主管機關內政部的定義，則係指在特定時間內，一個地區或國家所有供作家庭使用之住宅單位數，因此，住宅存量的多寡也就被應用來衡量特定時間點、特定地理空間範圍內，所累計的住宅供給量總數。所謂住宅流量 (housing flow) 係指推估住宅存量過程中所定義的住宅類使用執照之核發宅數扣除住宅類拆除執照核發宅數為基準，亦即每年度該地理空間範圍之住宅存量之年增量。

台中市住宅流量可從公部門公布之建築執照與使用執照數量，以及台中市建築開發商業同業公會所統計之新成屋推案戶數與金額來分析；而關於住宅存量資料，公部門公布的資料包含臺閩地區戶口及住宅普查報告、住宅e化網與住宅資訊統計網。然而，臺閩地區戶口及住宅普查報告目前最新年份為民國89年，而住宅e化網與住宅資訊統計網之住宅存量之數值同為推估所得，且統計數均有所不同。

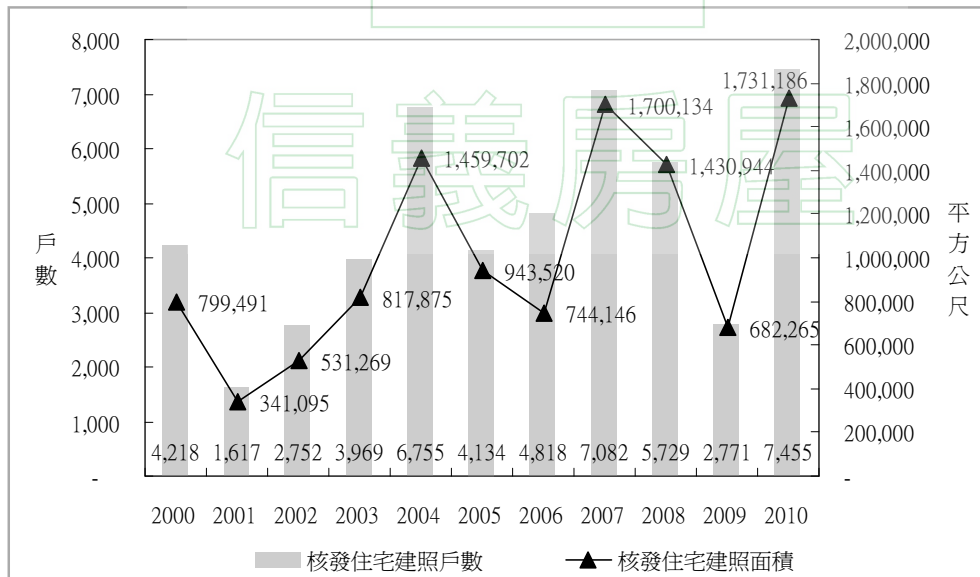


圖3-5-2 2000~2010年台中市建造執照戶數

註：依改制前地理範圍統計。

資料來源：住宅資訊統計網，住宅資訊整合查詢系統

<http://housing.cpami.gov.tw/house/Net/Query/house-info-d1.aspx>

從核發住宅建造執照戶數與樓地板面積來看（參見圖3-5-2），台中市歷年核發建築執照戶數與樓地板面積起伏不定，在2001、2006與2009年為戶數及面積較少的時期。而2004與2005年為申請建造執照的高峰期，合計有15,660戶建造執照核發，合計開發之樓地板面積約為355萬平方公尺。從2009到2010年來看，2009年全台因金融風暴影響，台中市住宅市場受到波及，核發建造執照戶數由2008年5,729戶降至2,771戶，減少約50%；同樣地，核發建造執照樓地板面積，也從2008年1,430,944平方公尺減少至682,265平方公尺，減少748,679平方公尺，看出此次金融風暴重挫本市新成屋市場之嚴重度。2010年因總體經濟好轉與縣市合併議題，讓國人重拾信心，在核發建造執照戶數與樓地板面積方面皆明顯提升，前者成長169%，後者增加約154%，顯示台中市房地產景氣有所回溫。

將2000至2010年核發台中市使用執照戶數及樓地板面積（參見圖3-5-3）與核發建造執照戶數及樓地板面積（參見圖3-5-2）相對照，可以看出兩者變動趨勢似乎是一致的。若從2000年迄2009年，平均每戶之樓地板面積由約190平方公尺，增加到216平方公尺。2001年為平均每戶樓地板面積最高之年分，每戶約達245平方公尺，其次為2009年之216平方公尺。

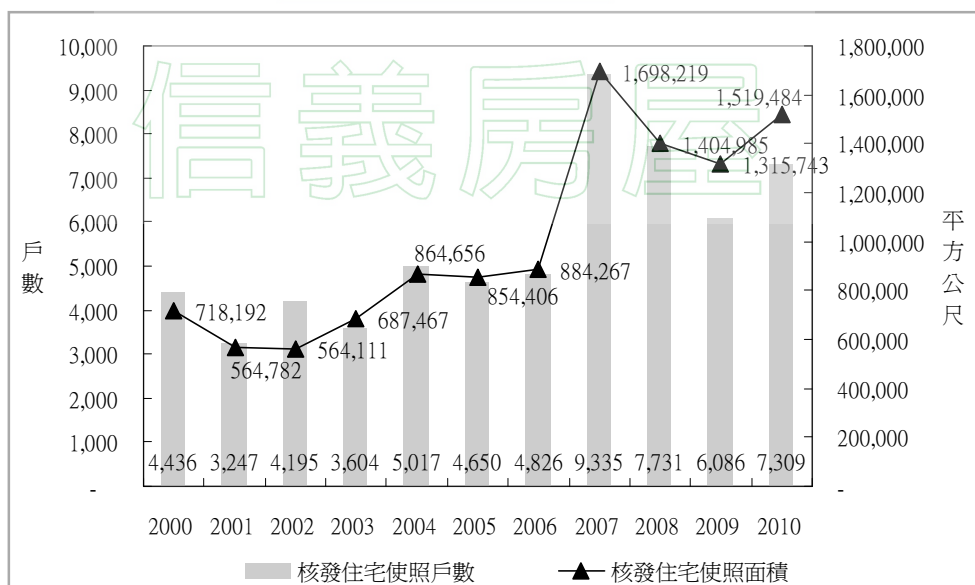


圖3-5-3 民國2000-2010年台中市使用執照戶數

註：依改制前地理範圍統計。

資料來源：住宅資訊統計網，住宅資訊整合查詢系統

<http://housing.cpami.gov.tw/house/Net/Query/house-info-d1.aspx>

台中市建築開發商業同業公會所統計之新成屋推案資料來看（參見圖3-5-4），台中市新成屋推案戶數於2004年達到高峰，與同年台中市住宅核發建造執照戶數走勢相差不大，而後便持續下降，歷經2009年金融風暴影響而跌至谷底後，到了2010年才有所提升，2010年推案戶數為5,004戶，2011年則為8,404戶，增加68%，可看出建商業者對於台中房市採樂觀態度。在每戶平均總價方面，2000年至2005年走勢平緩，平均每戶約810.8萬元，2006年及2007年躍然提升，由1067.8萬元提高到1,996萬元，每戶平均總價成長近87%；而後2007年每戶平均總價便一路下滑至2009年1,096.6萬元，下降比例近45%；到了2010年再提升至1,431.5萬元。

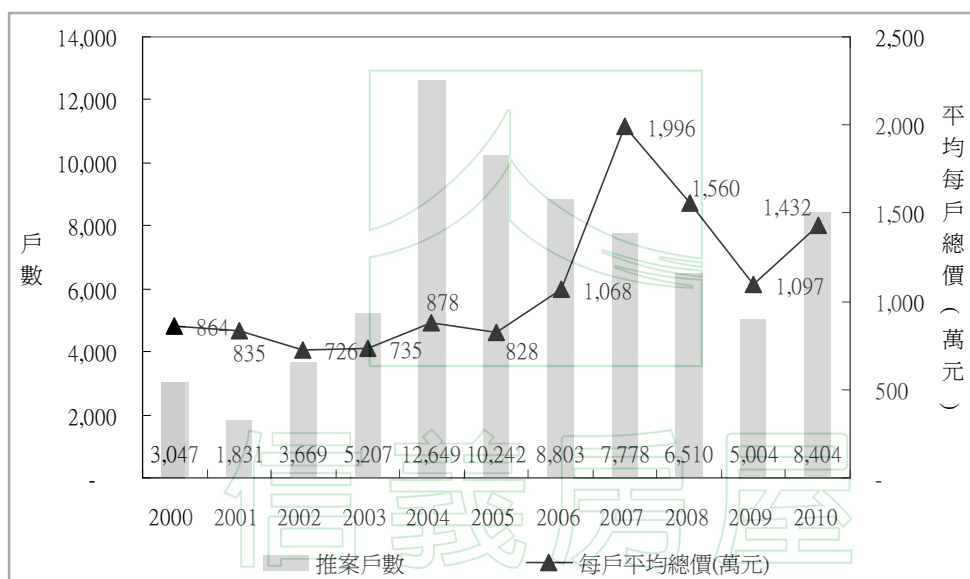


圖3-5-4 2000~2010年台中市新成屋推案戶數與平均總價

註：依改制前地理範圍統計。

資料來源：台中市建築開發商業同業公會

進一步觀察台中市新成屋推案戶數與總推案金額之關係（參見圖3-5-5），此走勢與上圖3-5-3相似，不同的是，2004年每戶平均單價相較於2003年差異不大，而2004年總推案金額相較於92年提高許多，由382.7億元增加到1,109.9億元，增加3倍多，顯示該年台中市新成屋市場景氣佳。2007年總推案金額相較於2006年提高，然戶數卻依舊遞減，顯示該年有價量分離的情形。整體而言，因景氣復甦及台中縣市合併議題，使得2010年台中市新成屋市場景氣好轉，建商對房市一片看好，同步帶動民眾購屋意願，因此在新推個案戶數及推案金額上，相較於前兩年都有不錯的成績。

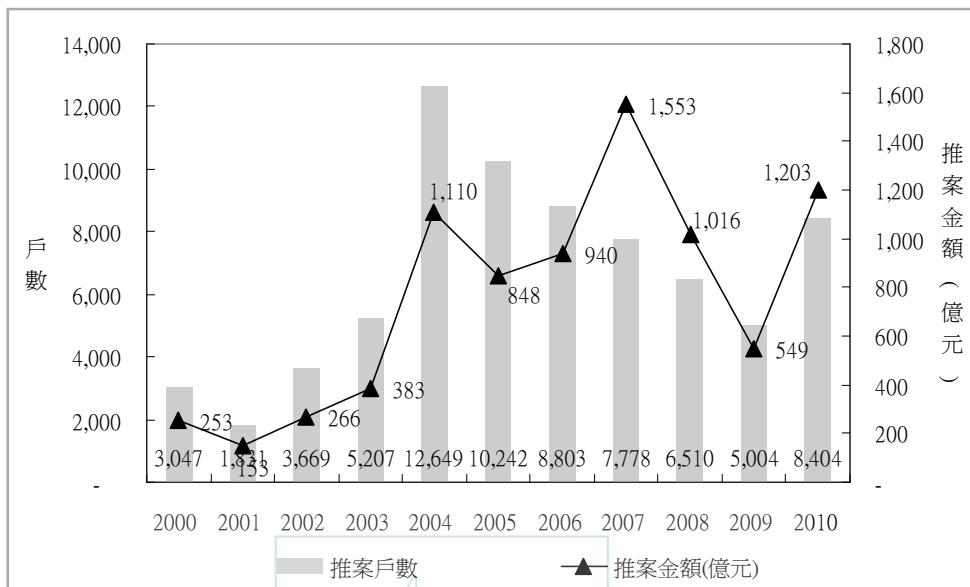


圖3-5-5 2000~2010年台中市新成屋推案戶數與總推案金額

註：依改制前地理範圍統計。

資料來源：台中市建築開發商業同業公會

台中市住宅存量方面，住宅存量之估算應該是以最近一期（亦即2000年12月底）戶口及住宅普查中所統計之住宅存量數加上從該期到本期所累計之住宅類使用執照核發宅數扣除從該期到本期所累計之住宅類拆除執照宅數。因此，若以此概念推估，則結果如下表3-5-1所示。累計至2010年12月底全台中市之住宅存量為449,749宅，相較於2000年普查所得之資料，近11年增加57,870宅，平均每年有5,787宅的增量。若以每年住宅存量成長率來看，2010年迄今，住宅存量成長率均為正值，年平均成長率為1.39%。

考量住宅存量推估流程中，各級公部門（或研究機構）所採取之資料來源差異，將造成推估數值之不同。例如，住宅e化網與住宅資訊統計網所統計之數據不同，前者統計住宅存量截至2010年6月底，為471,499宅，後者截至2010年9月則為453,582宅。目前兩者住宅存量數據之提供，尚未推估至2010年12月底，然住宅存量卻皆已大於本文所推估之449,749宅，可以發現本文推估之住宅存量較為保守，而住宅e化網所提供之數據則較為樂觀。不論如何，皆可發現，台中市住宅存量皆呈正成長趨勢。

表3-5-1 2000~2010年台中市住宅存量概況

年度	住宅存量 (宅)	住宅流量			住宅存量 增率	使用執照宅 數增率	拆除執照宅 數增率
		使用執照 宅數 ²	拆除執照 宅數 ²	小計			
89年	391,879 ¹	4,436	42	4,394	—	-17.97%	-61.11%
90年	398,531	3,247	65	3,182	1.70%	-26.80%	54.76%
91年	402,571	4,195	155	4,040	1.01%	29.20%	138.46%
92年	406,086	3,604	89	3,515	0.87%	-14.09%	-42.58%
93年	411,003	5,017	100	4,917	1.21%	39.21%	12.36%
94年	415,479	4,650	174	4,476	1.09%	-7.32%	74.00%
95年	420,146	4,826	159	4,667	1.12%	3.78%	-8.62%
96年	429,236	9,335	245	9,090	2.16%	93.43%	54.09%
97年	436,860	7,731	107	7,624	1.78%	-17.18%	-56.33%
98年	442,796	6,086	150	5,936	1.36%	-21.28%	40.19%
99年	449,749	7,309	356	6,953	1.57%	20.10%	137.33%

¹ 2000年臺閩地區戶口及住宅普查報告

² 內政部統計月報，<http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/list.htm>，資料取自2010年2月12日，統計資料至2009年12月底。

資料來源：楊賀雯（2010）

（二）住宅需求狀況

所謂住宅需求，在國內外文獻討論中有許多不同意涵，例如住宅服務（housing service）需求（陳建良，林祖嘉，1998）與住宅存量（housing stock）需求，前者是屬於對住宅的最終需求；後者則是對住宅的引伸需求（王月皎，1996）。若以估算人口需求性質來看，則又可以概分為有效需求估算（王月皎，1996；陳彥仲，1997）、人口需求之估算（胡志平，2000）與政策需求之估算等。

若採用人口需求估算法來推估住宅需求，則下圖3-5-6彙整2000年到2010年台中市戶數與人口數。台中市戶數呈現平緩成長，年平均增率為2%。人口數因少子化影響，呈現微幅增加，平均增率僅為1%。平均戶量為2.97人，即每戶約2.97人，相較於2000年戶量為3.22人有所減少。整體來說，台中市人口數與戶數增加，但戶量卻是遞減，台中市未來住宅之規劃勢必因應戶量減少之趨勢，以“小家庭單位”之住宅為主。由於戶量減少，對於每戶住宅之品質相對地亦應有所提昇。

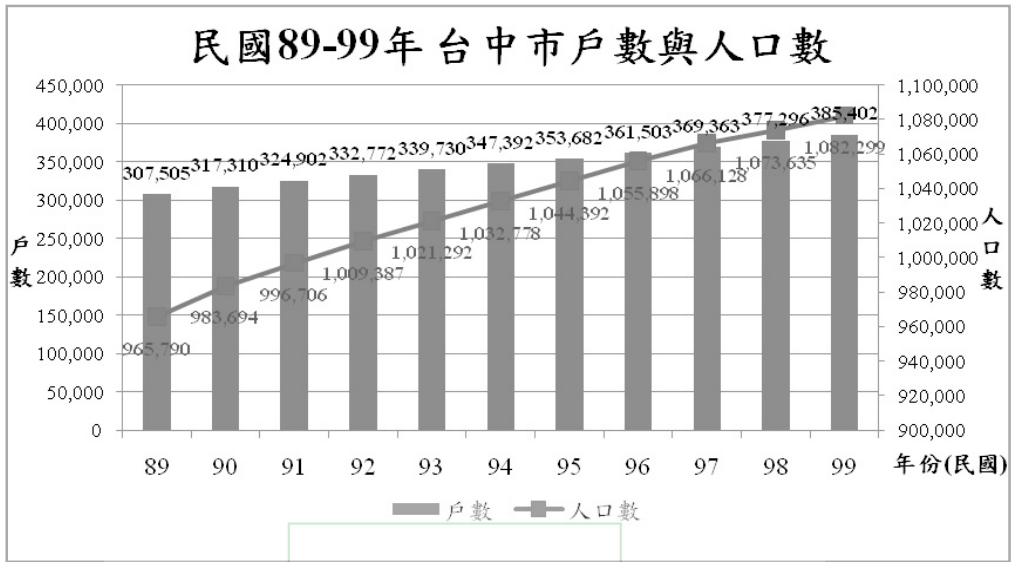


圖3-5-6 2000-2010年台中市戶數與人口數

註：2010年資料統計至12月底，依改制前地理範圍統計。

資料來源：內政部統計處，內政統計月報 <http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/list.htm>

(三) 歷年台中地區住宅成屋市場行情

台中市住宅成屋市場近五年皆為300-500萬元產品為主，整體來看，300-500萬元產品各占台中市成屋市場的2成，1,000萬元以上之住宅雖占市場比例不大，但有逐年增加的趨勢。若觀察平均總價可以發現，本市平均總價有呈現歷年增加的情況，近五年成交之平均總價約620萬元，2010年平均總價達683萬元，相較於2009年666萬，增加2%的比例。而平均單價方面，自2006年迄今五年，住宅每坪價格呈現平緩增加，至2010年住宅成屋每坪為12.7萬元，較2009年增加10%。

在住宅居住坪數方面，可以發現近五年台中市住宅成屋以35-45坪中等坪數為主力商品，但2010年此範圍坪數之住宅卻有些微削減的情形，自2009年28.3%下降至26.9%。另外，25-35坪與55坪以上之住宅，亦占本市住宅成屋市場相當比例，這樣的情形，乃因不同行政區主力商品不同所致，因此可以發現25坪以上之住宅成屋市場在本市成交個案比例懸殊不大。在流通天數方面，近五年平均流通天數為67天，2010年流通天數為64.4天，相較於去年

表 3-5-2 近五年台中市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	31.9%	27.4%	25.9%	21.9%	19.6%
	300-500萬	29.1%	29.5%	28.0%	27.3%	28.1%
	500-700萬	15.1%	18.4%	19.0%	18.6%	18.8%
	700-1000萬	14.2%	13.4%	11.9%	15.7%	15.1%
	1000-2000萬	7.8%	10.1%	12.2%	13.2%	14.9%
	2000萬以上	2.0%	1.3%	3.1%	3.3%	3.5%
平均總價(萬元)		547	575	635	666	683
平均單價(萬元/坪)		9.2	10.5	11.1	11.5	12.7
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	3.8%	4.3%	2.6%	3.6%	4.7%
	15-25坪	8.7%	8.0%	7.7%	5.6%	8.0%
	25-35坪	21.0%	18.2%	21.7%	18.1%	19.8%
	35-45坪	28.3%	29.5%	27.5%	28.3%	26.9%
	45-55坪	18.3%	19.8%	18.9%	19.6%	17.8%
	55坪以上	20.0%	20.2%	21.6%	24.7%	23.0%
流通天數(天)		68.8	63.6	67.9	70.6	64.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

2009年70.6天，本市流通天數減少約10%，顯示本市因2010年底台中縣市合併議題，讓購屋族重拾對本市房地產市場之信心，交易活動更加活絡。

三、台中地區主要各行政區市場行情

台中市南區

台中市南區南與大里區、烏日區為鄰，西接本市南屯，北與西區和東區毗鄰。本區歷史發展悠久，區內擁有多數古蹟，中興大學與中山醫學大學位在此區，因此南區別具一番文教書卷氣息。在地理位置上由於位於台中南端，中間隔著西區，而與中區舊市中心、西屯新市政中心和北屯區相隔，因此本區房價相對其他行政區來得低。但高鐵烏日站鄰近南區，且未來捷運綠線將在本區設站，成為高鐵站通往台中市區的必經之路，交通利多因素對南區造成之影響，亦受市場所期待。

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	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	52.6%	41.6%	44.4%	35.0%	24.5%
	300-500萬	24.8%	36.4%	35.5%	42.5%	47.5%
	500-700萬	11.7%	13.0%	8.9%	14.4%	16.6%
	700-1000萬	11.0%	5.2%	7.3%	5.0%	7.2%
	1000-2000萬	0.0%	3.3%	3.2%	1.9%	3.6%
	2000萬以上	0.0%	0.7%	0.8%	1.3%	0.7%
平均總價(萬元)	371	412	404	431	444	
平均單價(萬元/坪)	7.4	8.4	8.5	9.3	9.5	
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	0.9%	2.4%	0.9%	2.7%	1.7%
	15-25坪	9.1%	5.6%	9.4%	7.5%	10.8%
	25-35坪	30.9%	25.6%	29.3%	23.3%	27.5%
	35-45坪	38.2%	41.6%	35.9%	37.0%	35.8%
	45-55坪	14.6%	20.0%	18.9%	19.2%	16.7%
	55坪以上	6.4%	4.8%	5.7%	10.3%	7.5%
流通天數(天)	59.1	62.3	62.5	69.1	67.0	

資料來源：信義不動產企劃研究室

在平均總價方面，近五年本區房價平均約412萬元，且五年來呈緩慢微幅成長；平均單價部分，2006年成屋平均每坪7.4萬元，而到2010年平均單價則為每坪9.5萬元，五年來增加29%，但與2009年相比，則差異不大。在成交產品坪數比例分布方面，以35-45坪產品所占比例較大，約占3成5左右；25-35坪產品則居次，兩者產品類型含括南區過半的成交量；其餘坪數產品則較為少數，其中55坪以上產品比例本於2006年占6.4%，攀升至2009的10.3%，隨後又於隔年下降至7.5%。流通天數方面，有逐年緩慢增加的趨勢，顯示本區成屋市場交易熱絡程度降低。

台中市西區

台中市西區北緊臨北區，南接南區，西與西屯、南屯區毗連，東鄰中、北區。本區地屬台中盆地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。由於本區鄰近舊市中心，距離台中火車站、台中市公車總站不遠，因此交通尚稱便利。本區歷史悠久，為昔日台中市政府、議會所在地，近年美術館、經國綠園道附近環境幽美，以及勤美誠品綠園道的進駐，使該區附近推案量也令人為之一亮，且吸引不少購物族的目光。

從單位成交價來看，2006年至2009年成交比例多位在300-500萬間之產品，然而至2010年卻下降近10%的成交量，轉而主要分布在500-2000萬範圍內之住宅，且該年500-700萬、700-1,000萬與1,000萬-2,000萬之成屋成交比例相差不大。進一步從平均總價來看，本區房價有逐年增加的趨勢，成交價由2006年732萬元，上漲到2010年914萬元，成長近25%。從平均單價

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	13.9%	20.1%	13.5%	10.3%	15.4%
	300-500萬	33.3%	21.5%	24.1%	25.0%	15.4%
	500-700萬	15.7%	20.8%	20.6%	19.2%	19.2%
	700-1000萬	19.4%	18.1%	14.2%	16.7%	20.3%
	1000-2000萬	14.8%	16.1%	22.0%	18.6%	19.8%
	2000萬以上	2.8%	3.4%	5.7%	10.3%	9.9%
平均總價(萬元)		732	733	837	898	914
平均單價(萬元/坪)		11.2	12.2	13.1	13.5	14.9
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	1.3%	3.9%	0.8%	1.6%	3.8%
	15-25坪	5.0%	5.4%	4.2%	3.2%	8.3%
	25-35坪	10.0%	12.4%	17.5%	12.0%	9.6%
	35-45坪	28.8%	20.9%	20.0%	16.8%	26.1%
	45-55坪	26.3%	25.6%	18.3%	28.0%	19.8%
	55坪以上	28.8%	31.8%	39.2%	38.4%	32.5%
流通天數(天)		70.7	65.4	65.7	79.4	61.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

來看，2010年住宅每坪房價為14.9萬元，高於同年南屯區14.2萬元，成為台中市成屋市場平均單價最高之地區，

在單位成交坪數部分，整體而言，35坪以上之成屋占本區住宅市場約7成，其中，本區近五年皆以55坪以上大坪數住宅產品為主力產品，占市場3成左右比例，可看出本區朝向大坪數、高價位住宅的趨勢。在流通天數方面，西區2009年可能因金融風暴影響，流通天數增加至79.4天，接近80天，相較於2005年及2006年約65天之銷售時間，增加了近15天的流通天數；到了2010年縮短為61.4天，顯示本區成屋市場回溫。

台中市北區

本區東接東區，西接西屯、西區，南接中區、北接北屯區，總面積為6.9平方公里，全區為平坦地帶。民國69年本市實施第四期市地重劃將本區原有農業區規劃為商業、住宅區，形成本市新興都市型態。本區文教機構林立，

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	31.9%	36.9%	40.3%	26.6%	31.8%
	300-500萬	24.1%	22.7%	22.6%	25.7%	26.6%
	500-700萬	19.8%	15.6%	13.2%	13.8%	15.6%
	700-1000萬	10.3%	15.6%	13.8%	17.0%	10.4%
	1000-2000萬	12.1%	8.5%	8.2%	16.5%	13.6%
	2000萬以上	1.7%	0.7%	1.9%	0.5%	2.1%
平均總價(萬元)		582	527	517	599	577
平均單價(萬元/坪)		9.3	10.3	10.7	10.8	11.4
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	4.4%	9.7%	4.4%	3.3%	8.2%
	15-25坪	11.0%	15.8%	14.5%	7.7%	15.1%
	25-35坪	22.0%	19.3%	29.0%	25.4%	23.9%
	35-45坪	12.1%	20.2%	13.0%	18.8%	18.9%
	45-55坪	19.8%	14.0%	17.4%	15.5%	17.0%
	55坪以上	30.8%	21.1%	21.7%	29.3%	17.0%
流通天數(天)		62.6	55.4	63.4	67.5	66.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

人口分布稠密，居民多以經商維生，區內著名商圈如一中商圈、天津商圈、三民商圈及附近婚紗街等。另外富具教育與科學發展意義之自然科學博物館、植物園以及市定古蹟台中公園、中正公園、英才公園、台中市立體育場皆位於本區，因此北區具備休閒、購物、藝文等豐富的生活機能。

近五年北區成屋市場成交價格以300萬元以下產品為主，雖2009年自40.3%下降至26.6%，然2010年增加至31.8%，即使未呈現逐年遞增情形，但與成交量逐年緩慢增加之300-500萬產品，同為本區成屋市場之大宗，占總成交件數5成以上。在平均單價部分，本區單價有小幅提升，近五年平均成長率為5%，自2006年每坪9.3萬元上升至2010年11.4萬元。而在平均總價方面，近2年維持在550~600萬元之間，變化不大。

本區成交產品坪數較為特別，2006年至2009年以55坪以上與25-35坪產品為主力，在2010年55坪以上大坪數住宅成交比例下降至17%，縮減12%比例，而轉往35-45坪住宅產品發展。在流通天數方面，整體而言相當平穩，平均流通天數約63天，無太大變化。

台中市北屯區

北屯區西與西屯區相鄰、南與北區鄰接，北與潭子區、新社區相鄰。本區屬台中市行政區中地勢較高者，西半部為台中盆地一部分，東半部豐原山地南段，兼具都市與鄉村特性。行政區面積與人口數，皆為全市之首。即將完成之捷運綠線起點將從北屯松竹路開始，終點至高鐵台中站，讓北屯區居民對外交通更加便利。

近年來台中市因重大建設投入與縣市合併議題，而使房地產價格不斷攀升，購屋者購屋門檻高，因此部分購屋者會轉而往市郊地區選擇房價較低的房屋，北屯區相對地較具價格競爭優勢，並被視為未來台中市首購房屋聚集的區域，房市行情持續看漲。區內十期重劃區區位瀕臨「大坑國家風景區」，生活環境正符合時下休閒、樂活的趨勢，再加上地價較市區便宜，使本區也成為各建商在北屯區推案的新地點，並以興建別墅建築為主流，房屋買氣有逐日增強趨勢。

本區住宅成屋平均單價呈上漲趨勢，2010年在景氣回升之下更突破每坪10萬元，平均總價亦上揚一成來到每戶615萬元。從單位成交價格分佈情

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010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%	22.0%	19.0%	25.7%	17.8%
	300-500萬	24.8%	27.0%	34.7%	23.7%	29.8%
	500-700萬	11.6%	21.0%	19.8%	21.0%	24.0%
	700-1000萬	24.8%	17.0%	15.7%	23.7%	16.8%
	1000-2000萬	7.0%	11.0%	9.9%	5.4%	10.1%
	2000萬以上	1.6%	2.0%	0.8%	0.7%	1.4%
平均總價(萬元)		556	667	573	557	615
平均單價(萬元/坪)		7.8	8.6	8.5	9.0	10.3
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	2.5%	1.9%	0.0%	0.0%	0.7%
	15-25坪	7.6%	14.8%	7.5%	3.2%	3.3%
	25-35坪	20.3%	7.4%	19.4%	21.5%	17.3%
	35-45坪	31.7%	35.2%	32.8%	33.3%	30.7%
	45-55坪	20.3%	22.2%	23.9%	23.7%	26.0%
	55坪以上	17.7%	18.5%	16.4%	18.3%	22.0%
流通天數(天)		77.0	75.9	67.2	58.4	50.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

形來看，近五年本區以300-1,000萬元產品為主力，接近九成比例，成交價1,000萬元以上產品占比相對有限。

以坪數產品類別來看，35-45坪產品為近五年本區熱門成交住宅，占3成市場；而45-55坪位居其次，近五年呈緩慢持續成長，呈現逐漸和35-45坪產品並駕齊驅的趨勢；25坪以上小坪數產品成交比例較小，且有微幅縮減情況。因此可以發現，本區可能因土地價格相較於本市其他區域低，且幅員廣大，因此本區住宅多以大坪數住宅居多。流通天數方面，可以觀察到近五年來呈現遞減情形，自2006年77天下降到2010年50.2天，縮減幅度相當大，顯示本區成屋市場交易活絡。



台中市西屯區

西屯區位於台中市西北部，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、南二面與北屯區、北區、西區、南屯區為界，面積39.8411平方公里，人口約20萬人，次於北屯區約24萬人口，屬台中市（合併前）第二大之行政區。區內由於近期七期重劃區與十二期重劃區之房市熱絡，深受北部投資客之青睞，讓西屯區成為帶動台中房地產地價之領先指標，更是台中地區房地產的熱門議題。

在交通方面，西屯區內設有國道一號中山高速公路的台中、大雅交流道，交流道下之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、市議會及目前正施工中的大都會歌劇院，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，也提供台中就業機會及提升精密機械產業的發展；備受矚目的水滸經貿園區，被視為未來中部經貿資源的重要區域。在觀光方面，環繞逢甲大學外圍之逢甲

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	38.7%	24.1%	22.7%	22.4%	20.0%
	300-500萬	30.7%	33.2%	27.3%	27.5%	29.3%
	500-700萬	13.6%	19.6%	19.9%	19.0%	20.3%
	700-1000萬	8.0%	12.3%	10.7%	11.2%	11.7%
	1000-2000萬	7.0%	10.0%	13.9%	15.6%	14.4%
	2000萬以上	2.0%	0.9%	5.6%	4.4%	4.3%
平均總價(萬元)		484	563	745	706	692
平均單價(萬元/坪)		9.3	11.6	13.1	12.6	14.1
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	8.9%	6.2%	4.9%	8.2%	7.5%
	15-25坪	11.2%	8.8%	7.0%	5.8%	8.4%
	25-35坪	21.3%	19.6%	20.5%	14.4%	23.1%
	35-45坪	29.6%	30.4%	33.5%	33.5%	27.3%
	45-55坪	13.6%	15.5%	15.1%	17.1%	15.3%
	55坪以上	15.4%	19.6%	18.9%	21.0%	18.6%
流通天數(天)		63.7	61.3	77.0	77.5	67.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

商圈、新光三越與東海商圈，為台中購物消費主要場所，其中逢甲商圈更是帶動該區之商業不動產，以高價買下黃金店面之消息更是不在話下。西屯區具備地理區位、交通、科技、經貿與生活等豐富機能，讓本區房地產成為台中明星地段。

在平均單價部分，可以發現自2006年至2010年間西屯區成屋每坪平均單價呈逐年成長，2010年平均每坪14.1萬元成交，與南屯區成屋市場行情不相上下。在成交單位價格分佈情形方面，除了2006年以低房價300萬以下之產品為多數外，自2007年至2010年間則以300-500萬元產品為主要成交之中古屋價位，而300萬元以下之產品則位居第二。單位成交價在500-700萬之產品則呈持續緩慢成長，700萬元以上之成屋成交比例則較少。

近五年西屯區成屋皆以35-45坪產品為主力銷售坪數，惟2010年似乎有比例減少之趨勢。整體而言，本區坪數以25坪-45坪產品類型為主，25坪以下之產品成交比例不到2成。在流通天數方面，2009年流通天數為77.5天，2010年則降至67.8天，減少約10天，可看出銷售速度增加，顯示本區成屋市場轉向熱絡。

台中市南屯區

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，南屯區位居新市政中心與高鐵站之間的必經之路，南屯區南邊鄰接台中高鐵站位居之烏日區，北鄰西屯區，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，帶動了該區之房市。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。另外，約36公頃之台中市精密機械科技創新園區二期預定將在此區設廠，可為南屯區帶來不少就業機會。

在交通建設方面，區內有國道一號中山高速公路的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路，聯外交通極具便利，再加上上述提及之鄰近烏日高鐵站之區位優勢，南屯區被房地產業者視為房價最為穩固之地區，成為新推個案熱門選址之區域。

在平均總價方面，南屯區自2006年至2010年有逐年增加之趨勢，這五年

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		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	16.0%	15.3%	10.6%	11.4%	8.2%
	300-500萬	36.1%	37.1%	31.0%	21.6%	23.1%
	500-700萬	21.0%	20.2%	31.9%	24.0%	15.9%
	700-1000萬	13.5%	15.3%	10.6%	22.8%	23.6%
	1000-2000萬	9.2%	11.3%	13.3%	17.4%	26.9%
	2000萬以上	4.2%	0.8%	2.7%	3.0%	2.2%
平均總價(萬元)		644	598	664	783	816
平均單價(萬元/坪)		10.2	10.8	11.0	12.4	14.2
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%	2.1%	0.7%	1.8%
	15-25坪	5.1%	0.9%	2.1%	4.3%	1.8%
	25-35坪	18.2%	15.7%	12.6%	13.0%	16.5%
	35-45坪	26.3%	31.5%	28.4%	28.8%	22.6%
	45-55坪	21.2%	25.9%	27.4%	20.1%	15.2%
	55坪以上	28.3%	25.9%	27.4%	33.1%	42.1%
流通天數(天)		82.9	68.1	61.0	62.7	71.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

間之平均增率為7%，且2010年成交之中古屋平均總價更突破800萬元；另一方面，相較於上述台中市其他行政區，此區之平均總價居台中市之冠，反應房地產市場對該區之樂觀與肯定。

在單位成交價分布部分，南屯區成交之成屋有逐年往高單價趨近的情形。2006年與2007年以300-500萬產品為主要成交案件；2008年與2009年500-700萬則主力產品；2010年則以1,000-2,000萬元產品為最高比重，占26.9%，且該範圍之成交價產品為此區五年來唯一呈正成長之單位成交價。而屬低價位之300萬以下之產品成交件數，似乎有逐漸遞減之趨勢。

若觀察本區單位成交坪數，此五年來，僅2007年與2008年以35-45坪為主力產品，其餘2006年、2009年與2010年皆以55坪以上之大坪數產品占成屋市場最大交易量。且自2007年至2010年，45坪以上大坪數產品占本區五成以上成屋市場，顯示本區成交之成屋坪數以大坪數住宅為大宗。在流通天數方面，2010年本區流通天數為71.2天，2009年為62.7天，銷售速度小幅拉長。

台中市大里區

大里在台中縣市合併前為大里市，合併後改稱為大里區。大里，原名叫做「大里杙」，由於位居交通要衝，因此開發得相當早，與當年的犁頭店、四張犁（今台中市南屯、北屯），同屬台中盆地上開發得最早的區域。在地理位置上，大里區北接台中市南區與東區，由於開發較早，為縣市合併前台中縣人口數最多之行政區，屬台中直轄市人口數第三大之行政區，僅次於北屯區與西屯區。以2010年11月人口數資料來看，大里區人口數為197,460人；同期，北屯區為246,589人，西屯區為206,511人。人口在住宅市場中屬於需求面，顯示大里區存在穩定之住宅需求。

大里區內原本有台63線中投公路經過，具便利的交通網路。另外，預計明年8月台中生活圈四號道路即將完工，該計畫是台中都會區環狀道路之一，1997年4月，交通部原為加速建設台中都會區東側環狀快速公路系統，而計畫國道四號臺中環線豐原霧峰段。後因地方要求闢建台中生活圈四號道路，交通部考量該路北段與國道四號台中環線豐原霧峰段大坑以南路廊平行，故將兩計畫進行整合研究，並提昇為該生活圈道路之部份路段為高架快速道路，該道路將經北屯區、太平區、大里區等並接回國道三號福爾摩沙高速公路霧峰交流道，全長約32公里。此路線開通後將成為南投、竹山、草屯等地區民眾進駐台中市的跳板。鑒於縣市合併後地理位置優勢、人口數多及道路交通網絡系統便利，大里區房價漲幅備受外界矚目。

上述利多外部因素之效應亦反應在大里區之成交房價上，2010年房屋交易平均總價為663萬元，較2009年624萬元增加39萬元，增率為6%，較2009年平均總價增率1%高出許多，可看出成交行情上升速度已透露出縣市合併議題所產生之熱度。若以單位成交價來看，多數交易案件之單位成交價格多介在700-1,000萬元。值得注意的是，單位成交價1,000萬-2,000萬元之產品有逐年增加之趨勢，且至2010年有急速上漲之情況，突破10%，可看出大里區有往高單位價格之產品發展之趨勢。至於單位成交價2,000萬元以上之產品，在此區尚未出現，仍與台中市的交易行情有一段差距，但整體而言，大里區之房市行情在未來仍是被相當看好的。

在平均單位成交坪數方面，15-25坪及25-35坪產品有逐年增加情形，而35-45坪產品則有逐年下降趨勢。進一步來看，在主力產品方面，大里區原本以35-45坪為主要成屋交易產品之坪數，然而在2010年則轉換為以25-35

表3-5-9 近五年台中市大里區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010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%	18.8%	11.6%	21.7%	21.1%
	300-500萬	29.6%	17.4%	23.3%	6.5%	13.2%
	500-700萬	18.5%	30.4%	30.2%	26.1%	29.0%
	700-1000萬	25.9%	31.9%	32.6%	37.0%	21.1%
	1000-2000萬	1.9%	1.5%	2.3%	8.7%	15.8%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		502	560	621	624	663
平均單價(萬元/坪)		6.5	8.1	7.6	7.1	8.8
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	0.0%	10.5%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	11.1%	15.8%	0.0%	15.4%	30.0%
	25-35坪	38.9%	15.8%	25.0%	30.8%	50.0%
	35-45坪	44.4%	52.6%	50.0%	30.8%	20.0%
	45-55坪	5.6%	5.3%	12.5%	23.1%	0.0%
	55坪以上	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%
流通天數(天)		62.0	64.3	59.1	55.9	58.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

坪為主要交易坪數。在流通天數方面，2006年至2009年有漸少之情形，而在2010年增加為58天，整體而言無太大變化，與前述台中市其他行政區相比，仍屬天數較短之地區，顯示交易情形較為熱絡。

四、小結

台中地區成屋市場累計至2010年底之總住宅存量數約為45萬宅，若核對建物買賣移轉登記數，一年約有3萬多戶的交易量，平均每個月約有2-3千宅的交易量，其間包括新成屋與中古屋。若以筆者多年對台中市新成屋之觀察，依據台中市建築開發商業同業公會的資料，則台中市歷年新成屋在各行政區總推案金額比重與總推案量戶數比重分析，應該是以西屯區與南屯區之平均單價最高；相對地，北屯區與南區平均單價在台中市較具競爭力。而本文所撰述之各行政分區之成屋市場成交狀況，應是描述中古屋市場，則以西

區、南屯區與西屯區平均單價最高。再者，若是引用上述各行政區中古屋成交狀況，亦尚需考量該住宅屋齡、型態、建商品牌等因素，均會影響該成屋成交狀況。

參考文獻

- 1.王月皎（1996），住宅需求模型推估之研究—以台北市為例，政治大學地政系碩士論文。
- 2.胡志平（2000），利用住戶組成率方法預測住戶形成數量，「建築與規劃學報」，第1卷，第1期，第 53頁至第70頁。
- 3.陳彥仲（1997），臺灣地區期望住宅需求彈性之分析，「都市與計劃」，第24卷，第2期，第193頁至第209頁。
- 4.陳建良、林祖嘉（1998），財富效果、所得效果與住宅需求，「住宅學報」，第7卷，第83頁至第99頁。
- 5.黃崇典（2010），縣市合併區塊啟動，「建築與環境」，第85卷，第28頁至第32頁。
- 6.楊賀雯（2010），台中市住宅年度計畫（民國100年）及中程計畫（民國100年至103年）規畫案，台中市政府委託逢甲大學產學合作案。

信義房屋