



# 第六章 台中市住宅市場分析

楊賀雯<sup>1</sup> 陳瑜憶<sup>2</sup> 田甜<sup>3</sup>

## 壹、前言

雖然2011年6月1日政府正式施行俗稱奢侈稅的「特種貨物及勞務稅條例」，令房地產市場買賣雙方於2011下半年抱持觀望態度，導致大台中房地產市場買氣受到影響。然而，2012年大台中市房地產市場可能因年初大選過後與國際經濟局勢漸趨穩定因素，使房地產市場信心逐漸恢復，走向看好的局面。為促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，在保障民眾隱私權前提下，內政部積極推動實價申報登錄之立法，行政院核定於2012年8月1日正式施行「不動產交易實價登錄」，自該日起以下3種案件需要申報登錄：1.地政事務所所收買賣登記申請案件。2.不動產仲介經紀業簽定租賃契約書之案件。3.不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷之成交案件。換言之，凡成屋、新成屋與預售屋之買賣案件皆須登錄。原先大眾所預期房地產市場將受到波及影響，似乎在大台中市房地產市場較不那麼顯著，呈現價穩量縮之現象。或許，係因實價登錄地政三法均有規定已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。換言之，在相關配套措施完全建立並完成立法前，並不會施行實價課稅，而使賣方對於售價仍有轉圜空間。未來2013年大台中市房地產市場成交量是否會受到實價登錄之影響，值得密切關注。

台中市位於台灣西部心臟位置，為中部地區政經發展中心。截至民國101年，縣市合併後的台中市人口已達 268萬餘人，不論是公共建設或交通運輸

<sup>1</sup> 逢甲大學土地管理學系 副教授

<sup>2</sup> 逢甲大學土地管理學系 專任研究助理

<sup>3</sup> 逢甲大學土地管理學系雙聯學制碩士，中國人民大學公共管理學院土地資源管理系碩士班研究生。

問題皆甚為重要。目前台中市政府近年積極推動公共建設，諸如：台中大都會歌劇院、台中港特定區計畫、台中市精密機械科技創新園區、神岡豐洲科技園區與水滸經貿生態園區（大宅門特區）開發案等等重大建設，使台中市生活機能與就業機會更趨完善。在公共運輸建設方面，74號快速道路將在年底全線通車，由國道3號霧峰交流道，接國道1號中清交流道，形成完整交通網絡，將對於北屯、大里、太平與霧峰等行政區之房地產市場有所加分。另外，台中市政府正推動臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫與快捷巴士(BRT)計畫，期以大眾運輸系統串連鄰近行政區，提供更便捷之運輸服務，進而達到紓解運輸需求、縮短城鄉差距與節省旅行時間，以高運量之公共運輸轉移私有運具之旅次，預期將可提昇本市觀光與消費。上述重大建設引導台中市邁向兼具文化、藝術、科技、產業與經濟等多面向發展主軸之特色城市，促使本市房地產市場增添更多利多因素。

## 貳、代銷市場分析

住宅市場可分為新推個案市場與中古屋市場，新推個案市場之推案型態可包含新成屋與預售屋，本文在此分析之台中市代銷市場係以台中市新推個案市場為對象，採用台中市建築開發商業同業公會之新推個案原始資料進行整理分析（主要統計資料仍以縣市合併前之台中市為主，且計算之價格應為表價，並非實際成交價格）。以下所描述之台中市新推個案市場推案規模概況，包含近五年新推個案之推案個數、可售戶數、推案金額（億元）、透天平均總價（萬元）與大樓平均單價（萬元/坪）等。

表2-6-1為2008~2012年大台中市新推個案市場推案規模概況，並將大台中市新推個案市場之透天平均總價與大樓平均單價繪製如圖2-6-1。從推案個數來看，以2011年之推案量最大，達226個推案；其次為2012年，為214個推案。其餘推案規模均以2012年居首，可售戶數達12,442戶，推案金額約達1,883億元，透天平均總價平均每宅約達2,130萬元，大樓平均單價約為每坪26萬元，均為近五年之最大推案規模。觀察近五年之走向，可以發現2009年相較於2008年，推案個數、可售戶數與推案金額減少，分別下降24.48%、35.90%與38.30%，而透天與大樓價格則變化幅度不大。2009年至2012年新推個案推案規模呈現逐步上升趨勢，在推案個數方面，2012年相較於2011年減少5.31%，近四年平均成長率為17.97%；可售戶數方面，



2012年相較於2011年增加17.71%，近四年成長率為16.77%；推案金額方面，2012年相較於2011年增加23.23%，近四年平均成長率為23.48%；透天平均總價方面，2012年相較於2011年增加29.85%，近四年平均成長率為10.53%；大樓平均單價方面，2012年相較於2011年增加14.01%，近四年平均成長率為3.37%。可以發現以推案金額之成長率最高，2012年大台中市新推個案市場似乎未受到下半年實價登錄之影響，推案規模不減反增仍保持相當推案量，雖推案個數相較於前年減少，但可售戶數增加，顯示大台中市房地產市場朝向每件推案規劃戶數增加之趨勢。

表2-6-1 2008~2012年大台中市新推個案市場推案規模概況

年		2008	2009	2010	2011	2012
推案個數		143	108	209	226	214
可售戶數		8,235	5,279	8,473	10,570	12,442
推案金額(億元)		1,076.51	664.17	1,219.70	1,528.66	1,883.79
透天平均總價(萬元)	平均數	1,456.13	1,567.72	1,605.64	1,640.71	2,130.38
	標準差	1,194.24	1,201.98	1,320.33	1,187.81	1,417.49
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	23.40	23.03	24.54	23.19	26.44
	標準差	8.86	14.31	10.41	10.35	12.51

資料來源：逢甲大學土地管理學系，土地管理研究中心。

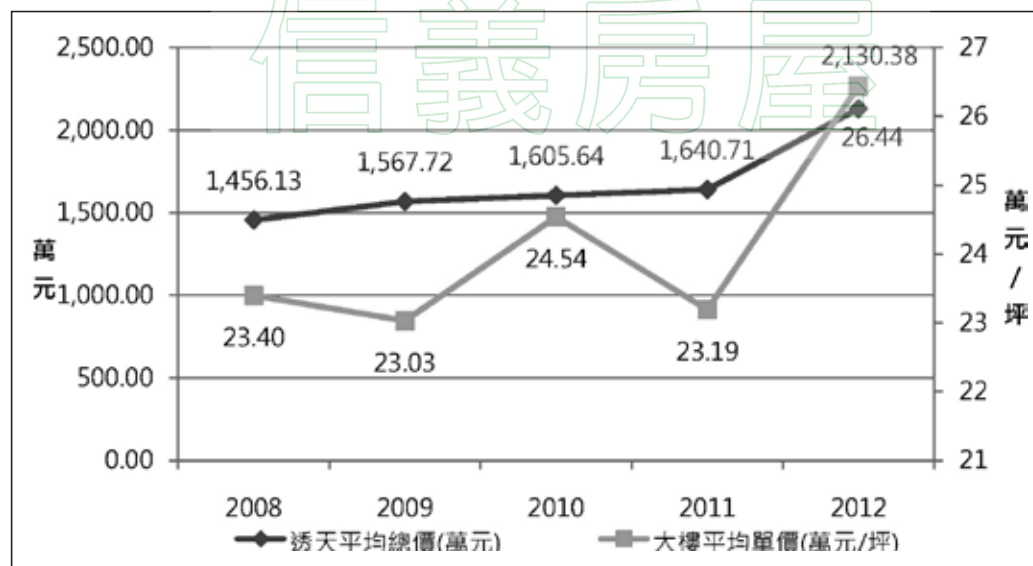


圖2-6-1 2008~2012年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

## 參、成屋市場分析

大台中市成屋市場交易狀況，可從近五年住宅成屋單位成交價和單位成交坪數來看。從近五年住宅成屋單位成交價和單位成交坪數來看（參見表2-6-2），近五年皆以300-500萬元產品為主，約占台中市成屋市場的二~三成。單位成交價在500-700萬元產品之市場佔有率逐漸上升至台中市第二位，2012年該價位產品成交件數比為21.7%。而300萬元以下之住宅成屋成交件數比持續下跌，2012年大台中市該價位產品的成交件數比為16.5%，略高於700-1,000萬元之住宅成屋的成交件數比16.1%。整體而言，單位成交價在300萬元以下產品和700-1000萬元產品在2012年有下跌，其餘價位產品之成交件數比在2012年均有所上升。由此可知，中等價位住宅成屋的買氣漸旺。

在平均總價方面（參見表2-6-2），本市平均總價2008年至2011年呈逐年遞增情況，2012年略微下跌。近五年成交之平均總價約675萬元，平均成長率為2.3%。2012年平均總價達695萬元，相較於2011年696萬元，約下跌0.14%。而平均單價方面，2008年起迄2012年，住宅每坪價格呈現遞增情況，平均成長率為8.2%。2012年平均住宅單價為每坪15.2萬元，相較於前年增加10.9%。

在單位成交坪數方面（參見表2-6-2），近五年台中市住宅成屋市場以35-45坪中等坪數為主力商品，但2012年該等坪數之產品成交件數比為26.3%，相較於2011年下跌1.80%，該年25-35坪及35-45坪住宅成屋產品占本市五成以上，為多數購屋者喜愛之產品類型。55坪以上住宅成屋產品之成交件數比在2012年下跌3.7%。整體而言，除35-45坪和55坪以上產品之成交件數比在2012年下跌外，其餘35坪以下和45-55坪產品之成交件數比均有上升情形，可知小坪數和中等坪數產品較受市場青睞。在流通天數方面，近五年平均流通天數為64.1天，約2個月。2012年流通天數為59.6天，相較於前年的流通天數58天，流通天數增加2.8%，可能是市場受到實價登錄政策的影響。



表2-6-2 2008~2012年台中市成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	25.9%	21.9%	19.6%	17.8%	16.5%
	300-500萬	28.0%	27.3%	28.1%	27.0%	28.0%
	500-700萬	19.0%	18.6%	18.8%	21.2%	21.7%
	700-1000萬	11.9%	15.7%	15.1%	17.4%	16.1%
	1000-2000萬	12.2%	13.2%	14.9%	13.2%	14.2%
	2000萬以上	3.1%	3.3%	3.5%	3.3%	3.5%
平均總價(萬元)		635	666	683	696	695
平均單價(萬元/坪)		11.1	11.5	12.7	13.7	15.2
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	2.6%	3.6%	4.7%	3.8%	5.5%
	15-25坪	7.7%	5.6%	8.0%	10.1%	12.9%
	25-35坪	21.7%	18.1%	19.8%	24.0%	24.9%
	35-45坪	27.5%	28.3%	26.9%	28.1%	26.3%
	45-55坪	18.9%	19.6%	17.8%	14.4%	14.5%
	55坪以上	21.6%	24.7%	23.0%	19.6%	15.9%
流通天數(天)		67.9	70.6	64.4	58.0	59.6

資料來源：信義房屋企劃研究室

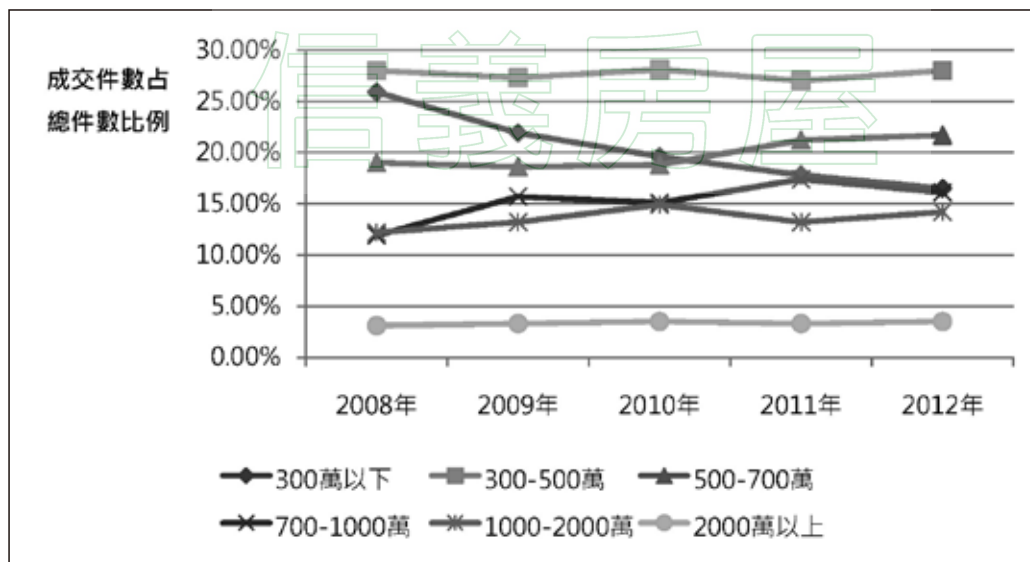


圖2-6-2 2008~2012年台中市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

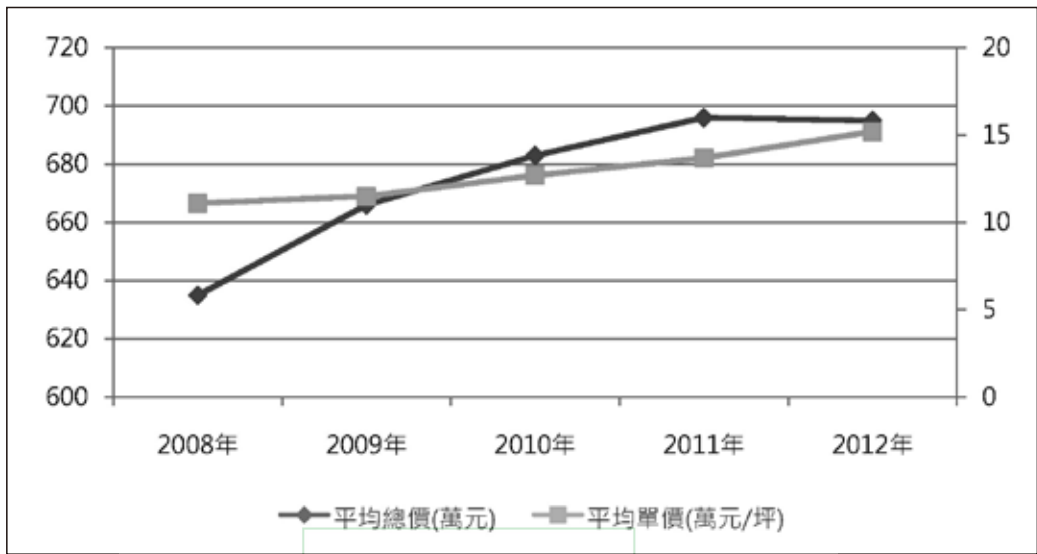


圖2-6-3 2008~2012年台中市住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義房屋企劃研究室

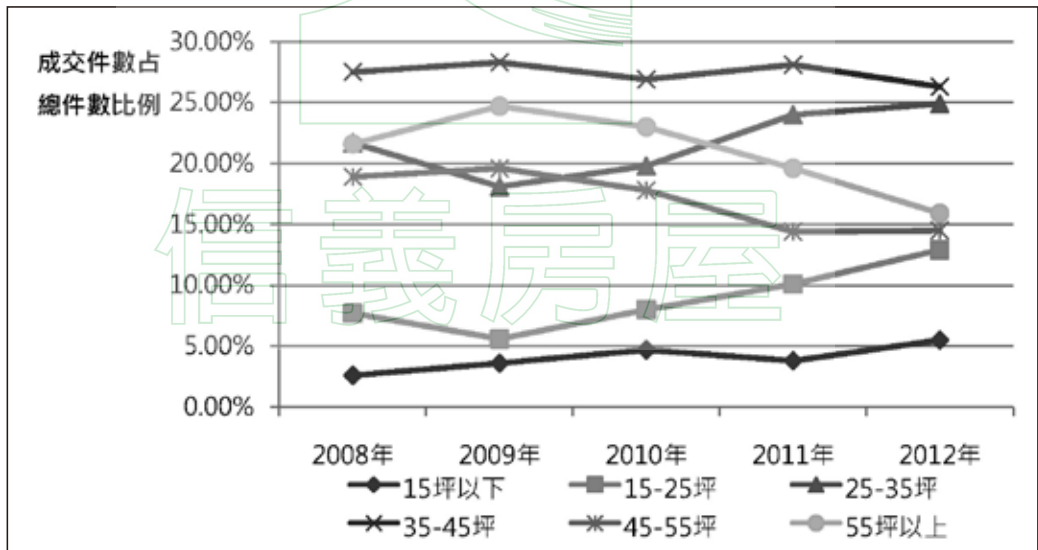


圖2-6-4 2008~2012年台中市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

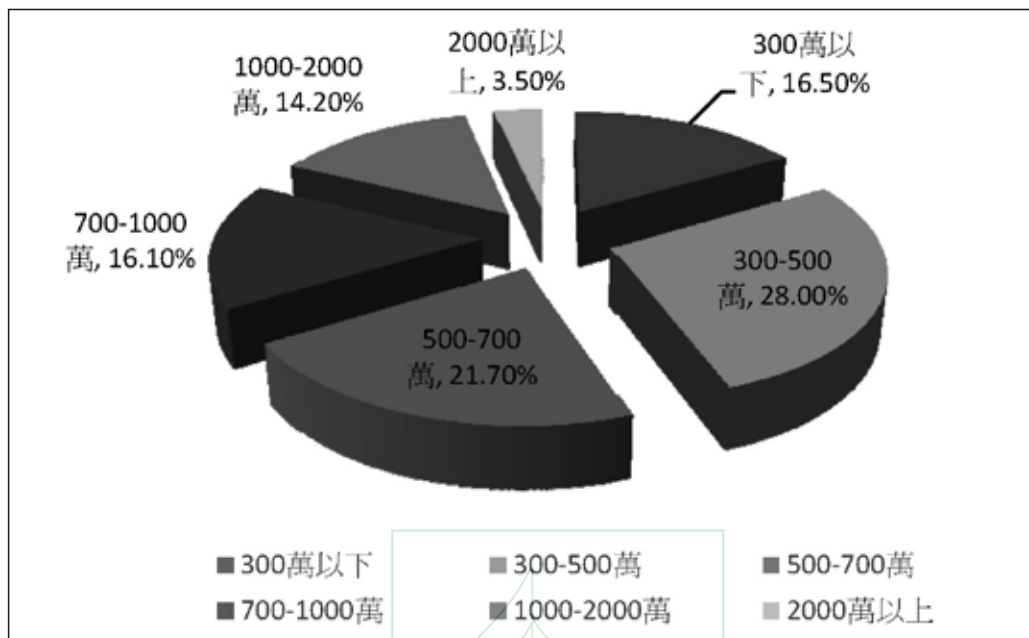


圖2-6-5 2012年台中市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

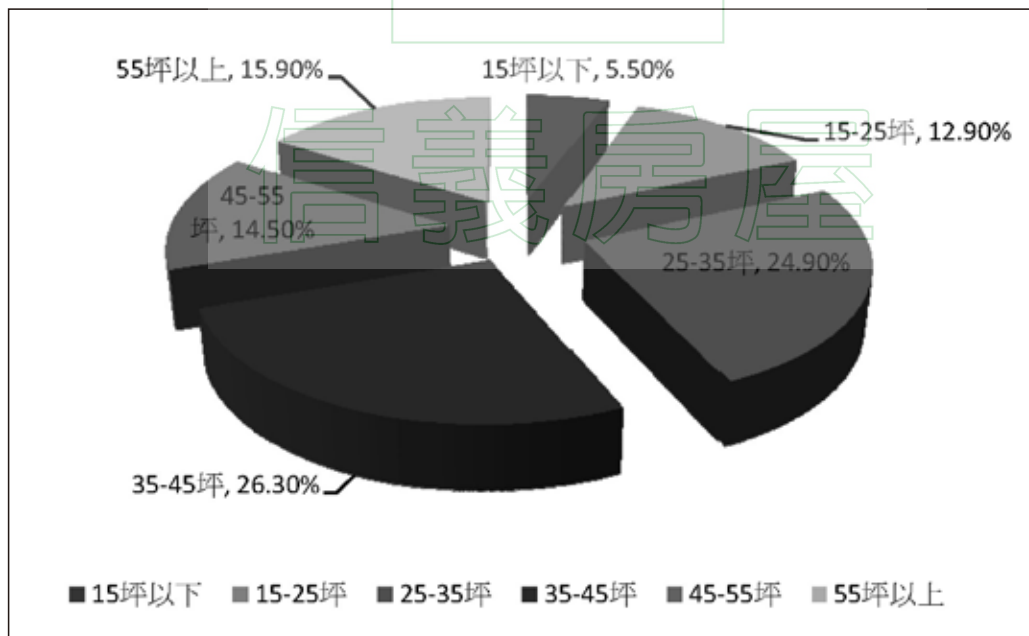


圖2-6-6 2012年台中市住宅成屋成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

## 肆、各行政區市場分析

### 一、南區

在日治時期，台中市南區為工業區，為台中市最早成立的市轄區之一。經過時代的變遷，因中興大學創校，散發濃厚的文風氣息。台中市南區東南與西南邊分別與大里區、烏日區為鄰，北接西區和東區，在地理位置上，由於南區位於台中市南端，而與中區舊市中心、西屯區新市政中心和北屯區相隔。因此，本區房價相對其他鄰近西屯區之行政區來得低。本區在交通運輸方面，由於本區鄰近烏日高鐵站，因此，對外交通便利，且未來捷運綠線將在本區設站，成為高鐵通往台中市區必經之路，未來本區因交通因素應可帶動一波熱潮。另外，本區台中頂橋仔新公地，位於南區中興大學前的綠川畔，該規劃為串聯自中興大學前的綠帶及自行車道，經過公地到達社區及學府路商圈。設置景觀坡道、歷史展示玻璃牆面以及河岸景觀等，作為社區居民聚集的場所，此將可帶給南區房地產市場正面助益。

#### （一）代銷市場

表2-6-3為2008~2012年台中市南區新推個案市場推案規模概況，並將其中之透天平均總價與大樓平均單價繪製如圖2-6-7。觀察近四年之平均成長率，推案個數之平均成長率為14.10%、可售戶數之平均成長率為65.21%、推案金額之平均成長率為67.35%、透天平均總價之平均成長率為24.52%、大樓平均單價之平均成長率為5.52%，南區以推案金額之成長率最高。觀察個別推案規模，從推案個數來看，以2012年之推案量最大，為13個推案。在可售戶數與推案金額方面，以2011年之1,204戶、105億元最高。在透天平均總價與大樓平均單價方面，近五年皆呈現逐年增加趨勢，以2012年之每宅2,904萬元和每坪19萬元最高。可以發現2012年南區推案之戶數相對於前年減少442戶，減少比例約36.71%，但透天平均總價與大樓平均單價，仍然有所成長，尤其以透天平均總價成長較多，相較於前年增加31.09%，顯示本區推案量可能受到2012下半年實價登錄影響而有所縮減，但銷售價格可能因實價登錄上路後，成交價格透明化，賣方對於價格更具信心，而小幅成長。





表2-6-3 2008~2012年台中市南區新推個案市場推案規模概況

年		2008	2009	2010	2011	2012
推案個數		8	9	8	10	13
可售戶數		378	827	359	1,204	762
推案金額(億元)		29.50	60.20	31.20	104.90	81.06
透天平均總價(萬元)	平均數	1,241.03	1,526.01	1,570.26	2,215.81	2,904.64
	標準差	318.09	548.54	568.07	1,326.58	1,798.26
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	15.50	14.50	16.75	17.73	19.00
	標準差	1.80	0.87	1.32	2.06	1.96

資料來源：逢甲大學土地管理學系，土地管理研究中心。

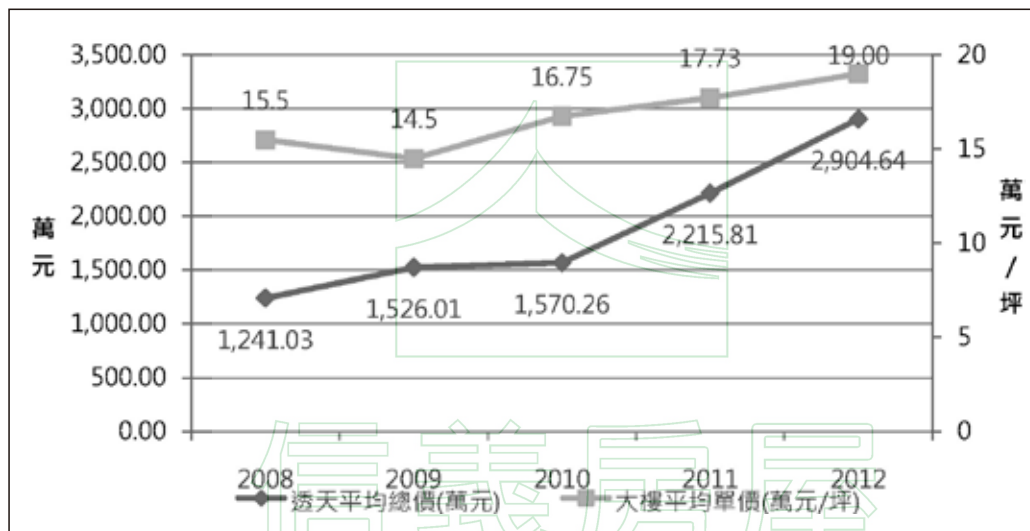


圖2-6-7 2008~2012年台中市南區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

資料來源：信義房屋企劃研究室

## (二) 成屋市場

在單位成交價方面（參見表2-6-4），本區成交的住宅成屋有五成以上位於300-500萬元的價位區間，成為本區成屋市場之主力產品。至2012年，300-500萬元住宅成屋之成交件數比有明顯上升情況，相較於前年成交件數比41.8%，今年上升8.6%。此外，500-700萬元產品成交件數比近年來穩定增長，2012年為20.4%。與之相反，300萬元以下產品成交件數比則持續下滑，由2008年的44.4%下跌至2012年的15%。2012年相較於2011年，除了300萬元以下和2000萬元以上之住宅成屋成交件數比下跌外，其餘價位產品之成交件數比皆有增加。在平均總價方面，近五年呈現波動上揚的情形，平

均成長率為4.7%。2012年平均總價為483萬元，相較於前年491萬元，下降1.6%。在平均單價方面，近五年呈現平均單價持續上升的情況，平均成長率為8.6%。2012年成屋產品突破每坪11萬元，與2011年10.7萬元相比，增加10%，成長幅度高於平均值。

在單位成交坪數方面（參見表2-6-4），本區約有五成以上住宅成屋介於15-25坪與35-45坪之間，並以單位成交坪數25-35坪為主力產品，2012年該範圍坪數成交件數比為32.2%，相較於前年38.2%，下跌6%。2012年相較於2011年，除25-35坪與55坪以上住宅成屋之成交件數比下跌外，其餘坪數產品之成交件數比皆相較有上升。在流通天數方面，相較於前年49.5天，2012年的流通天數增長25%，顯示本區成屋市場的降溫幅度較大。

表2-6-4 2008~2012年台中市南區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	44.4%	35.0%	24.5%	26.0%	15.0%
	300-500萬	35.5%	42.5%	47.5%	41.8%	50.4%
	500-700萬	8.9%	14.4%	16.6%	19.7%	20.4%
	700-1000萬	7.3%	5.0%	7.2%	8.2%	10.8%
	1000-2000萬	3.2%	1.9%	3.6%	2.4%	3.1%
	2000萬以上	0.8%	1.3%	0.7%	1.9%	0.4%
平均總價(萬元)		404	431	444	491	483
平均單價(萬元/坪)		8.5	9.3	9.5	10.7	11.8
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	0.9%	2.7%	1.7%	1.1%	2.9%
	15-25坪	9.4%	7.5%	10.8%	10.5%	11.6%
	25-35坪	29.3%	23.3%	27.5%	38.2%	32.2%
	35-45坪	35.9%	37.0%	35.8%	28.8%	29.3%
	45-55坪	18.9%	19.2%	16.7%	14.1%	17.8%
	55坪以上	5.7%	10.3%	7.5%	7.3%	6.2%
流通天數(天)		62.5	69.1	67.0	49.5	61.9

資料來源：信義房屋企劃研究室

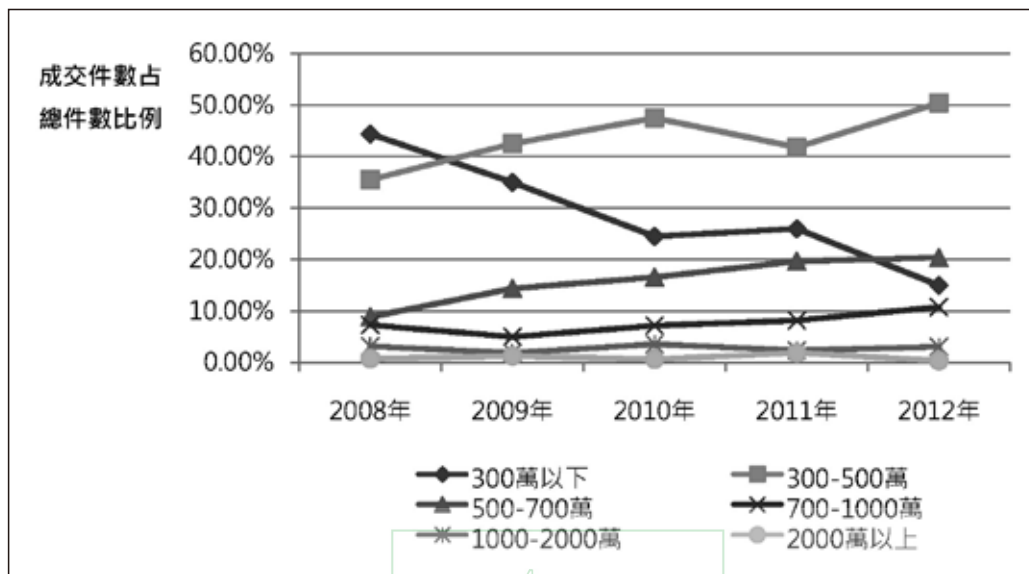


圖2-6-8 2008~2012年南區住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

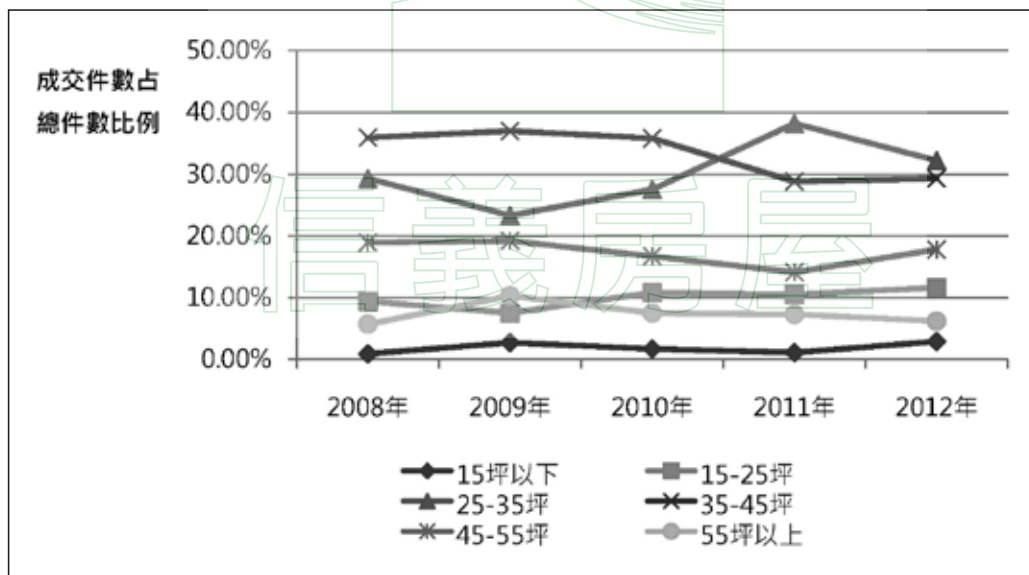


圖2-6-9 2008~2012年南區住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

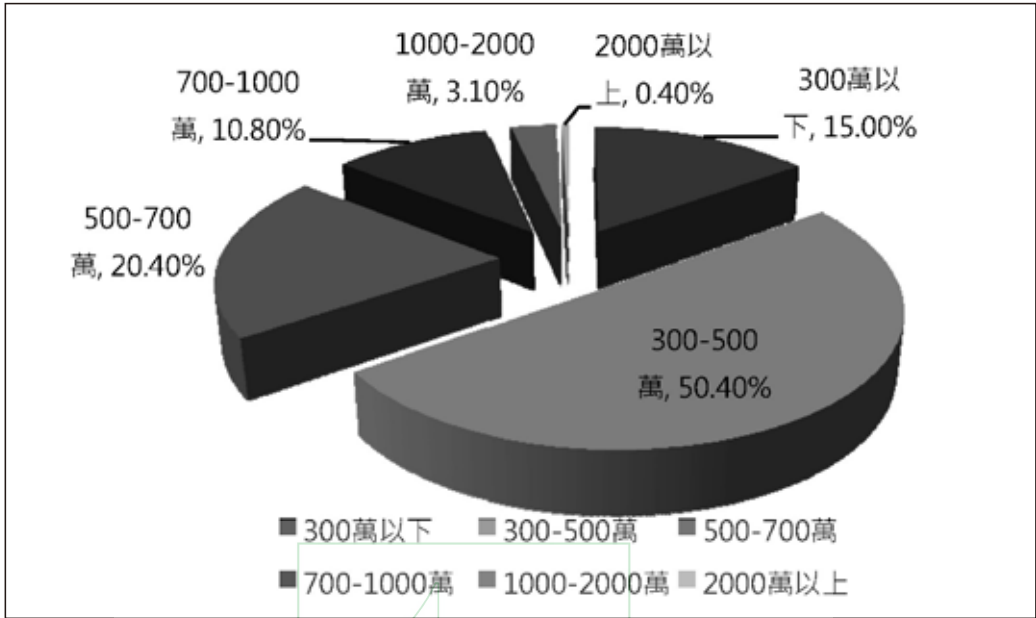


圖2-6-10 2012年南區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

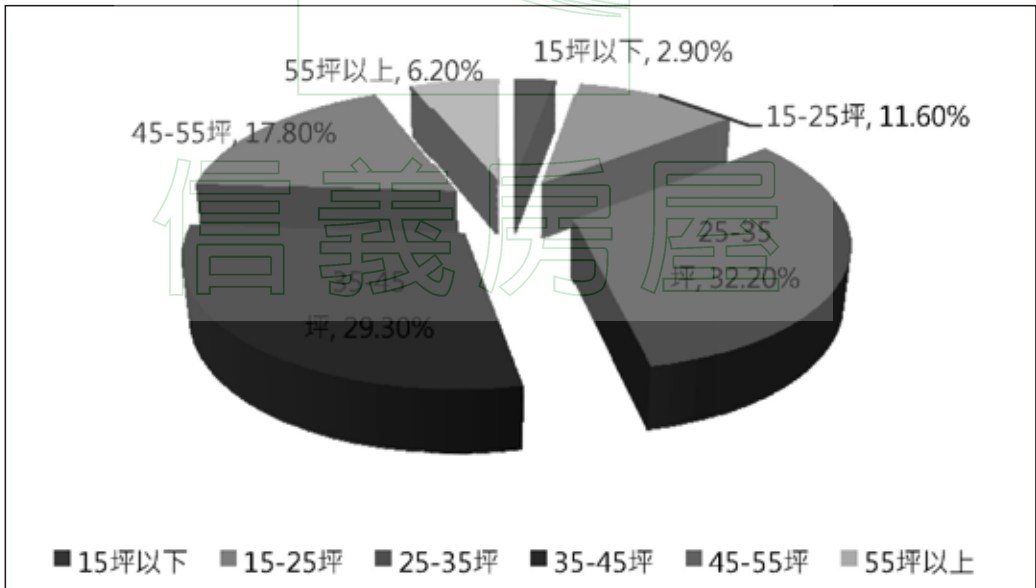


圖2-6-11 2012年南區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

## 二、西區

台中市西區北邊緊鄰北區，南接南區，西與西屯、南屯區毗鄰，東連中區。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。本區為昔日台中市政府、議會所在地，且鄰近台中火車站、公車總站，而國、市立學校達52個，因此，本區交通尚稱便利且富含文教氣息。近年勤美誠品綠園道進駐，以及草悟道計畫，其目的為創造都會綠帶，沿線有國立自然科學博物館、市民廣場、勤美誠品綠園道、藝文空間、國立台灣美術館、美食街等活動結點，兼具休閒與文化意義，使本區增添不少居住吸引力。

### (一) 代銷市場

表2-6-5為2008~2012年台中市西區新推個案市場推案規模概況，並將其中之透天平均總價與大樓平均單價繪製如圖2-6-12。觀察近四年之平均成長率，推案個數之平均成長率為16.19%、可售戶數之平均成長率為17.43%、推案金額之平均成長率為69.62%、透天平均總價之平均成長率為20.35%、大樓平均單價之平均成長率為19.89%，西區以推案金額之成長率最高。觀察個別推案規模，從推案個數來看，以2010年與2011年之推案量最大，同為7個推案。在可售戶數方面，以2010年之411戶最高。在推案金額方面，以2012年之106億元最高。在透天平均總價與大樓平均單價方面，近五年均呈現逐年增加趨勢，以2012年之每宅3,750萬元和每坪42萬元最高。可以發現2012年西區推案之戶數相對於前年減少21戶，減少比例約10.19%，但推案金額卻相對於前年增加72.31%，顯示本區每件推案之售價有所成長。進一步檢視產品別之單價，2012年西區透天平均總價與大樓平均單價，仍然有所成長，成長幅度相差不多，透天平均總價相較於前年增加33.01%，大樓平均單價相較於前年增加36%，顯示本區推案戶數可能受到2012年下半年實價登錄影響而有所縮減，但銷售價格可能因實價登錄上路後，成交價格透明化，賣方對於價格更趨信心，而大幅成長。

表2-6-5 2008~2012年台中市西區新推個案市場推案規模概況

年		2008	2009	2010	2011	2012
推案個數		5	3	7	7	5
可售戶數		170	187	411	206	185
推案金額(億元)		17.50	34.90	80.40	61.40	105.80
透天平均總價(萬元)	平均數	1,807.07	2,250.00	2,500.00	2,819.44	3,750.00
	標準差	96.07	-	-	955.41	1,767.77
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	20.88	24.50	26.17	31.25	42.50
	標準差	7.25	2.12	6.62	5.30	19.62

資料來源：逢甲大學土地管理學系，土地管理研究中心。



圖2-6-12 2008~2012年台中市西區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

## (二) 成屋市場

從單位成交價來看（參見表2-6-6），近五年來本區主力產品之單位成交價在波動中不斷提升。2008年和2009年主力產品之單位成交價為300-500萬元，2010年700-1,000萬元產品為成屋市場之主力，2011年市場主力產品價位下降至500-700萬元，2012年則是價位更高的1,000-2,000萬元產品為市場主力，該年1,000-2,000萬元產品成交件數比為26%。2012年相較於2011年，除單位成交價300萬元以下和1,000-2,000萬元之住宅成屋成交件數比有上升情況外，其餘價位住宅成屋成交件數比均有下降的情形。在平均總價方面，近五年住宅成屋之平均總價平均為897.6萬元，平均成長率為2.7%。2012年住宅成屋平均總價有上升情形，相較於2011年，增長1.9%。平均單價方面，亦呈現逐年遞增，平均單價的五年平均值為每坪15萬元，平均成長率為9%，顯示本區房市仍維持一定的熱絡度。

單位成交坪數方面（參見表2-6-6），近五年除2011年以35-45坪住宅成屋為本區主力產品外，其它年份均以55坪以上之住宅成屋為主力產品。2012年相較於2011年，單位成交坪數為35-45坪和55坪以上之住宅成屋成交件數比有下降的情況，分別下降8.9%和4.6%，其餘面積的住宅成屋成交件數比均有上升的情況，顯示本區已成交的住宅成屋產品規模似乎有下降趨勢。在流通天數方面，近五年平均流通天數為64.4天，2012年流通天數為59.5天，相



較於2011年的56天，成屋市場銷售時間增加了3.5天，顯示本區成屋市場稍有降溫情形。

表2-6-6 2008~2012年台中市西區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	13.5%	10.3%	15.4%	11.6%	14.0%
	300-500萬	24.1%	25.0%	15.4%	21.1%	15.7%
	500-700萬	20.6%	19.2%	19.2%	22.7%	18.7%
	700-1000萬	14.2%	16.7%	20.3%	21.1%	17.5%
	1000-2000萬	22.0%	18.6%	19.8%	14.1%	26.0%
	2000萬以上	5.7%	10.3%	9.9%	9.5%	8.1%
平均總價(萬元)		837	898	914	911	928
平均單價(萬元/坪)		13.1	13.5	14.9	15.2	18.3
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%	1.6%	3.8%	3.8%	4.7%
	15-25坪	4.2%	3.2%	8.3%	6.7%	12.2%
	25-35坪	17.5%	12.0%	9.6%	14.8%	17.4%
	35-45坪	20.0%	16.8%	26.1%	31.0%	22.1%
	45-55坪	18.3%	28.0%	19.8%	15.7%	20.2%
	55坪以上	39.2%	38.4%	32.5%	28.1%	23.5%
流通天數(天)		65.7	79.4	61.4	56.0	59.5

資料來源：信義房屋企劃研究室

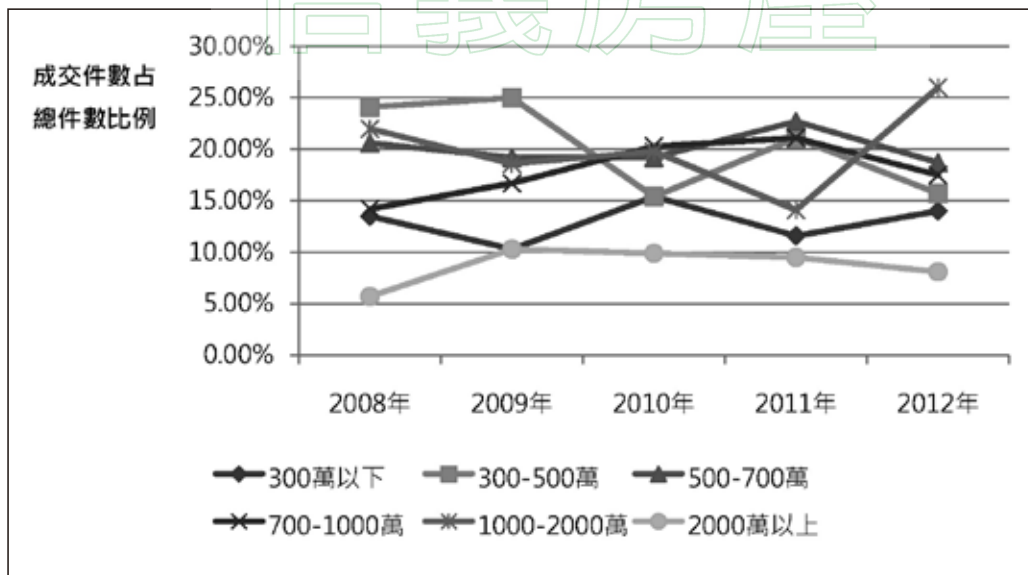


圖2-6-13 2008~2012年西區住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

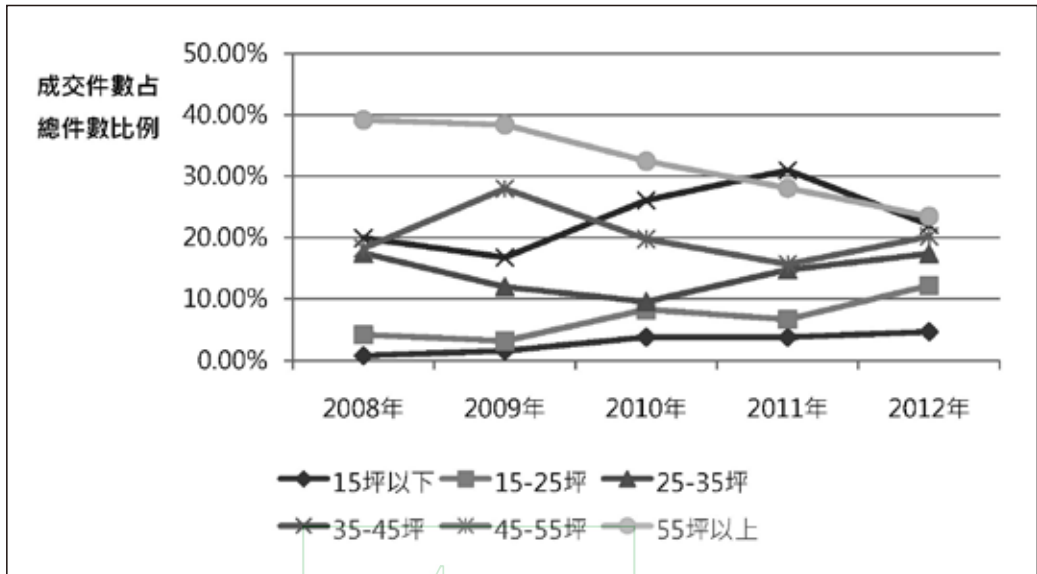


圖2-6-14 2008~2012年西區住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

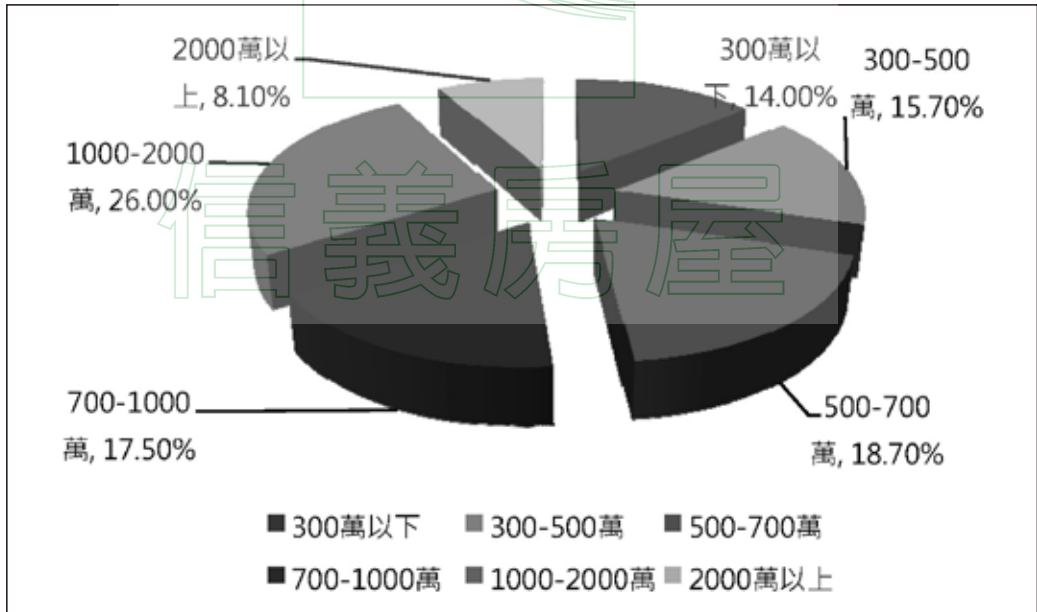


圖2-6-15 2012年西區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室



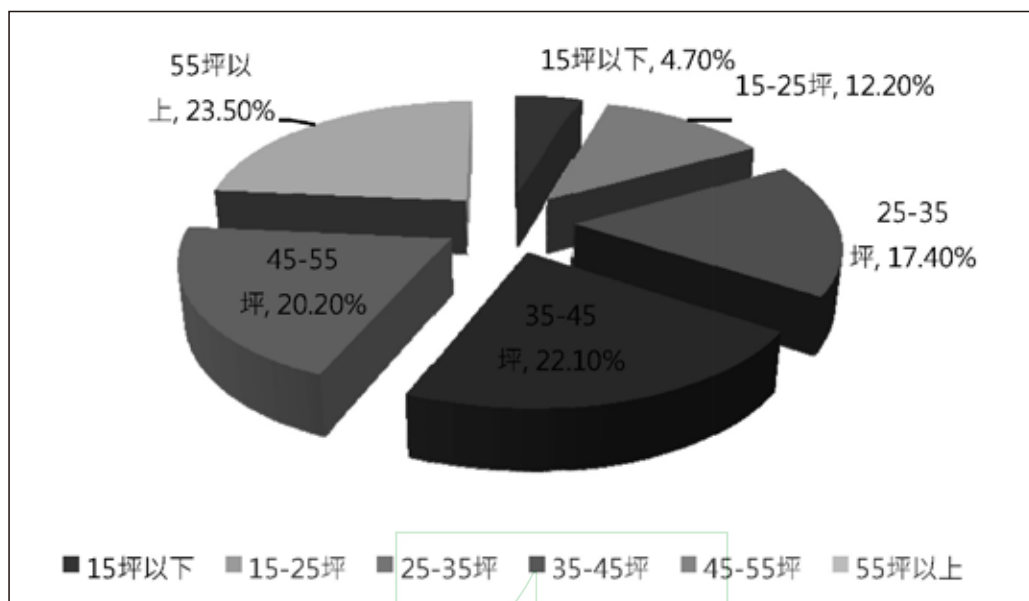


圖2-6-16 2012年西區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

### 三、北區

本區東接東區，西接西屯、西區，南臨中區、北接北屯區，總面積為6.9平方公里，全區為平坦地形。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，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、三民商圈及其附近婚紗街等。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。體二用地都市更新案位於台中市東北區交界，更新面積約10.5632公頃，鄰近一中商圈與中友百貨，該更新案結合體育大學、運動休閒園區、翠谷水瀑自然公園景觀、文化特色餐飲、休閒購物商圈與景觀住宅等六大元素，未來捷運綠線將會通過此區，替本區帶來無限發展可能。

#### (一) 代銷市場

表2-6-7為2008~2012年台中市北區新推個案市場推案規模概況，並將其中之透天平均總價與大樓平均單價繪製如圖2-6-17。觀察近四年之

平均成長率，推案個數之平均成長率為-10.02%、可售戶數之平均成長率為-33.34%、推案金額之平均成長率為-6.67%、透天平均總價之平均成長率為10.06%、大樓平均單價之平均成長率為11.51%，北區以大樓平均單價之成長率最高。觀察個別推案規模，從推案個數來看，以2010年之推案量最大，為9個推案。在可售戶數方面，以2008年之899戶最高。在推案金額方面，以2011年之77億元最高。在透天平均總價方面，近五年起伏不定，於2009年達到平均每宅2,791萬元之高峰後，便於隔年大幅下滑，近兩年則趨於緩和。大樓平均單價方面，除了在2009年從每坪19.7萬元下滑至14.9萬元外，近三年呈現逐年微幅增加趨勢，以2012年每坪27.5萬元最高。可以發現2012年北區推案戶數相對於前年減少近400戶，減少比例約80.89%，可能與

表2-6-7 2008~2012年台中市北區新推個案市場推案規模概況

年		2008	2009	2010	2011	2012
推案個數		8	6	9	7	4
可售戶數		899	610	532	492	94
推案金額(億元)		50.60	46.60	54.50	77.00	17.70
透天平均總價(萬元)	平均數	1,920.00	2,791.18	1,858.60	2,391.30	2,381.94
	標準差	567.94	921.92	1,225.22	-	1,404.39
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	19.75	14.93	21.66	24.33	27.50
	標準差	5.88	1.50	7.58	2.93	-

資料來源：逢甲大學土地管理學系，土地管理研究中心。

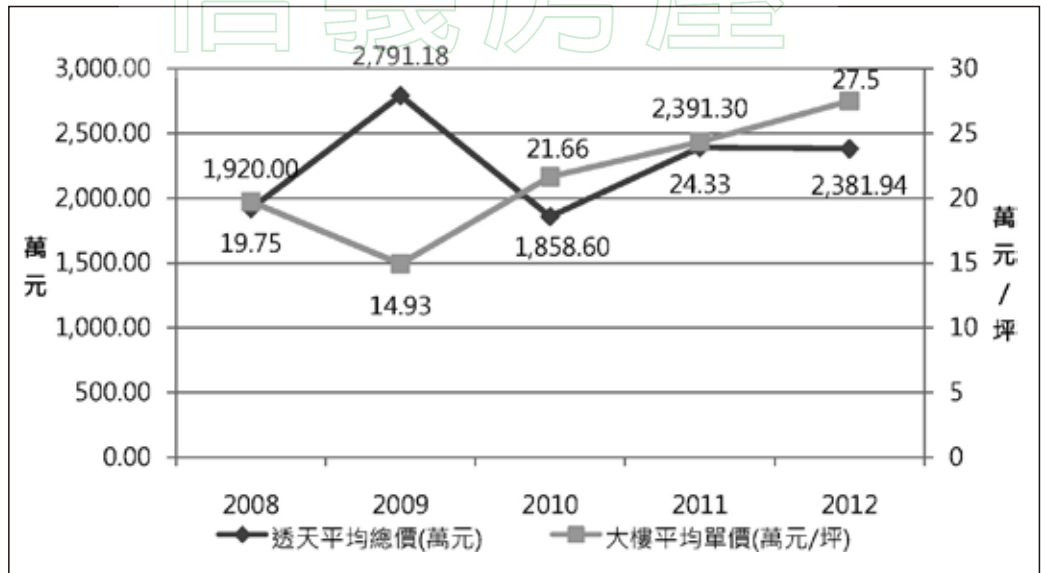


圖2-6-17 2008~2012年台中市北區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

資料來源：信義房屋企劃研究室



本區屬於台中市舊市區非建商新推案之重點區域有關，但2012年本區透天平均總價與大樓平均單價，相較於前年沒有太大的幅度變動，仍然保持在一定價位內。

## (二) 成屋市場

在單位成交價方面（參見表2-6-8），近五年本區住宅成屋市場以300萬元下產品為主，2012年該價位產品占本區住宅成屋市場約三成。其次，近五年300-500萬元住宅成屋成交件數比則呈現輕微波動狀態，2012年單位成交件數占總成交件數比為25.3%，相較於前年，下跌1.40%。2012年相較於2011年，本區除500-700萬元、700-1,000萬元，以及2,000萬元以上住宅成屋成交件數比上升外，其他價位住宅成屋成交件數比皆有下跌。整體而言，本區成屋市場以較低價位產品為主，2012年較低價位產品市場佔有率小幅下滑，而中高價位產品之市場佔有率則小幅上升。平均總價方面，本區呈現穩步上升，近五年平均成長率為5.1%。2012年平均總價為626萬元，相較於2011年591萬元，成長5.9%。平均單價方面，亦呈現歷年遞增，近五年平均成長率為7.5%。2012年住宅成屋平均單價每坪14.2萬元，相較於前年13.2

表2-6-8 2008~2012年台中市北區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價						
單位成交價	300萬以下	40.3%	26.6%	31.8%	30.7%	29.8%
	300-500萬	22.6%	25.7%	26.6%	26.7%	25.3%
	500-700萬	13.2%	13.8%	15.6%	14.2%	15.1%
	700-1000萬	13.8%	17.0%	10.4%	12.0%	12.8%
	1000-2000萬	8.2%	16.5%	13.6%	15.1%	13.2%
	2000萬以上	1.9%	0.5%	2.1%	1.3%	3.8%
平均總價(萬元)		517	599	577	591	626
平均單價(萬元/坪)		10.7	10.8	11.4	13.2	14.2
單位成交坪數						
單位成交坪數	15坪以下	4.4%	3.3%	8.2%	7.9%	12.5%
	15-25坪	14.5%	7.7%	15.1%	17.8%	13.7%
	25-35坪	29.0%	25.4%	23.9%	27.2%	27.4%
	35-45坪	13.0%	18.8%	18.9%	17.8%	18.3%
	45-55坪	17.4%	15.5%	17.0%	11.9%	10.4%
	55坪以上	21.7%	29.3%	17.0%	17.3%	17.8%
流通天數(天)		63.4	67.5	66.3	61.4	57.4

萬元，成長7.6%。

進一步觀察單位成交坪數（參見表2-6-8），近五年除2009年以55坪以上產品為本區主力產品外，其他年份皆以25-35坪住宅成屋產品為本區主力，2012年25-35坪住宅成屋成交件數比占為27.4%，相較於前年的27.2%，增加0.2%。2012年，35-45坪和55坪以上產品市場佔有率相當，分別為18.3%和17.8%。可知本區中等坪數和大坪數住宅成屋較受消費者喜愛。流通天數方面，近五年平均約63.2天，2012年流通天數為57.4天，相較於前年減少6.5%，顯示本區住宅成屋市場買氣漸旺。

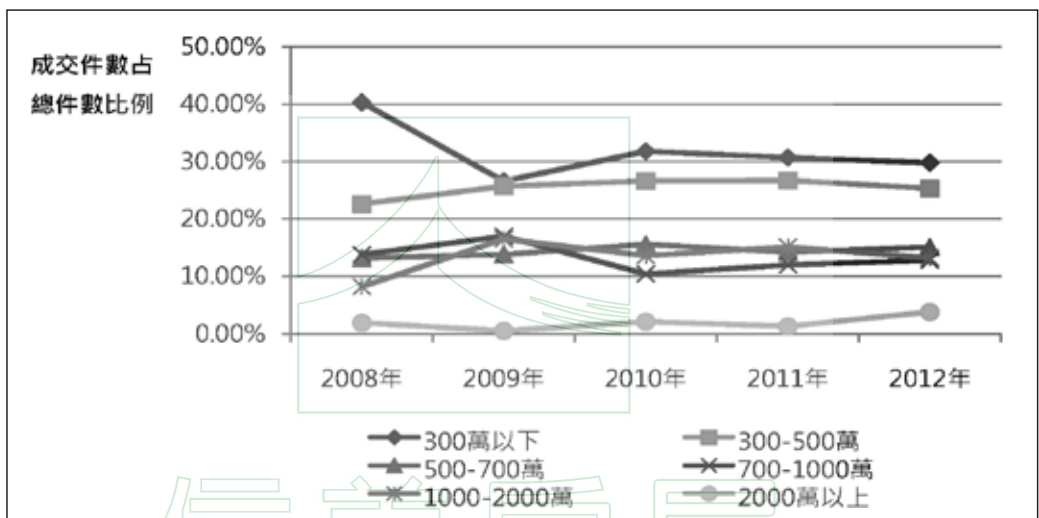


圖2-6-18 2008~2012年北區住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

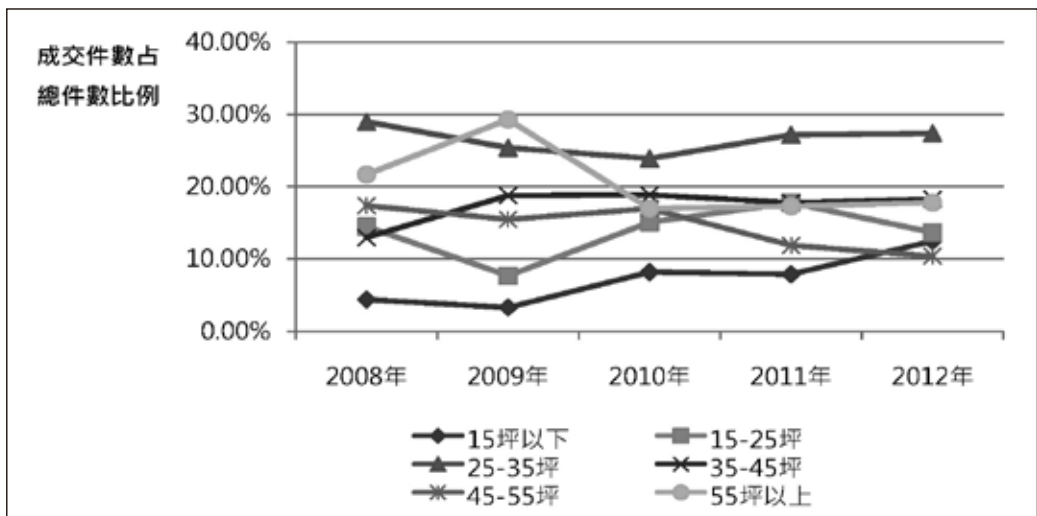


圖2-6-19 2008~2012年北區住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

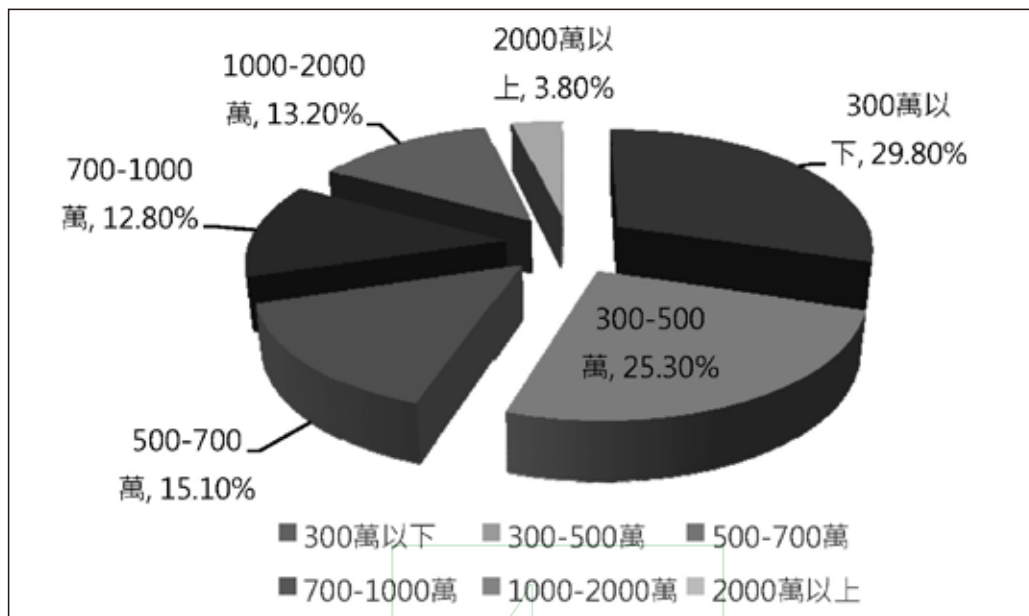


圖2-6-20 2012年北區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

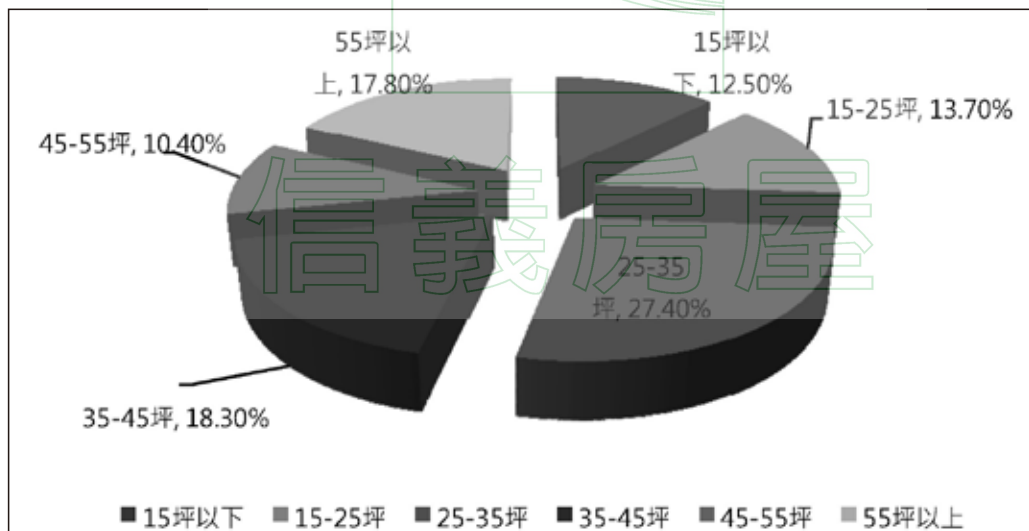


圖2-6-21 2012年北區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

#### 四、北屯區

北屯區西與西屯區相鄰、南與北區、太平區連接，北與潭子、新社區相接。本區原為改制前台中市行政區中面積最大與人口數最多之行政區，現轄區內人口約25萬人。西半部為臺中盆地的一部份，東半部為豐原山地南段，

北屯地形錯綜，生活型態多元化，兼具都市風貌與鄉村氣息，著名的大坑風景區亦位於此區。轄區內擁有多所國中、小學，早期傳統天津路成衣商圈與台中洲際棒球場皆位於此區，使本區充滿學術、購物與休閒之氣息。未來捷運綠線將從北屯松竹路開始，將使本區居民對外交通更加便利，勢必將對本區之房地產市場帶來一波助瀾。

### (一) 代銷市場

表2-6-9為2008~2012年台中市北屯區新推個案市場推案規模概況，並將其中之透天平均總價與大樓平均單價繪製如圖2-6-22。觀察近四年之平均成長率，推案個數之平均成長率為17.36%、可售戶數之平均成長率為44.28%、推案金額之平均成長率為42.27%、透天平均總價之平均成長率為12.23%、大樓平均單價之平均成長率為6.93%，北屯區以可售戶數之成長率最高。觀察個別推案規模，從推案個數來看，以2012年之推案量最大，為38個推案。在可售戶數方面，以2012年之3,478戶最高。在推案金額方面，以2012年之2,768億元最高。在透天平均總價方面，近五年呈現逐漸增加趨勢，以2012年之每宅2,768萬元最高。大樓平均單價方面，近五年呈現起伏不定情形，但大致呈現緩慢增加趨勢，以2012年每坪20.45萬元最高。可以發現2012年為北屯區新推個案量最大之年份，尤其在推案戶數與推案金額方面更甚明顯，相較於前年成長幅度皆高達80%以上，顯示本區為建商新推案之熱門區位。

表2-6-9 2008~2012年台中市北屯區新推個案市場推案規模概況

年		2008	2009	2010	2011	2012
推案個數		26	15	24	31	38
可售戶數		1149	704	1365	1912	3478
推案金額(億元)		107.50	83.40	149.32	185.76	349.30
透天平均總價(萬元)	平均數	1,768.66	2,110.49	2,589.92	2,761.08	2,768.04
	標準差	1,076.86	1,116.70	1,675.44	1,631.84	1,399.95
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	16.48	14.35	18.97	18.03	20.45
	標準差	1.21	3.66	4.25	4.41	4.80

資料來源：逢甲大學土地管理學系，土地管理研究中心。

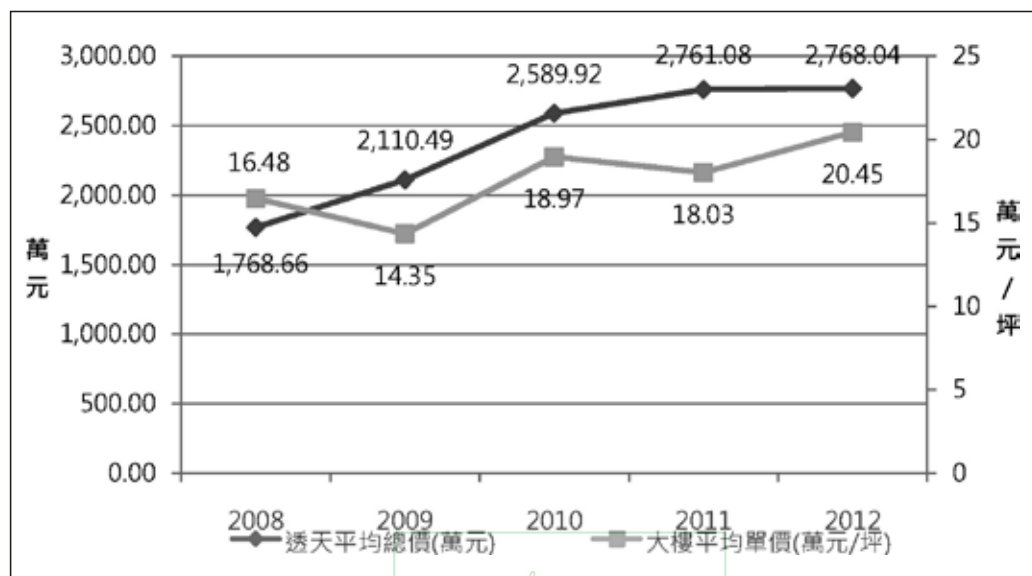


圖2-6-22 2008~2012年台中市北屯區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

## (二) 成屋市場

觀察本區單位成交價（參見表2-6-10），近五年除2009年以300萬元以下住宅成屋為本區主力外，其他年份300-500萬元住宅成屋為本區主力，2012年該價位產品成交件數相較於前年，成長3.60%。另一方面，500-700萬元住宅成屋的市場佔有率逐年上升，相較於前年，2012年該價位住宅成屋成交件數比增長5.2%。平均總價方面，近五年呈現先下跌後上升的變化，其中以2010年為轉折點，顯示本區房地產市場開始好轉。平均總價方面，近五年呈現先下降後上升情形，其中2009年為轉折點。平均總價近五年平均成長率為3.5%，2012年平均總價為654萬元，成長率為5.3%。平均單價方面，近五年有逐步增加趨勢，五年平均每坪約為10.4萬元，平均成長率為10.4%。2012年平均單價為每坪12.6萬元，高於平均值許多。但整體而言，本區成屋單價仍低於大台中市的平均水準。

單位成交坪數方面（參見表2-6-10），35-45坪產品為本區主力產品，近五年該產品成交件數占總件數之比平均約為31.1%。雖然2011年該產品成交件數占總件數之比低於平均值，不過，2012年該產品成交件數占總件數之比回升至平均值以上，為32.4%。2012年，本區25坪以上各規模產品成交件數占總件數比之和為88.3%，顯示本區中等坪數和大坪數住宅成屋受消費者喜愛，這可能與本區幅員面積廣闊有關。流通天數方面，近五年呈現先下降

後上升情況，其中2011年為趨勢變化的轉折點。2012年銷售時間為52.1天，相較於前年48.2天，銷售時間延長8%，顯示本區成屋市場稍有降溫。

表2-6-10 2008~2012年台中市北屯區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012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%	25.7%	17.8%	16.5%	14.4%
	300-500萬	34.7%	23.7%	29.8%	27.7%	31.3%
	500-700萬	19.8%	21.0%	24.0%	20.7%	25.9%
	700-1000萬	15.7%	23.7%	16.8%	22.3%	15.4%
	1000-2000萬	9.9%	5.4%	10.1%	12.8%	10.9%
	2000萬以上	0.8%	0.7%	1.4%	0.0%	2.0%
平均總價(萬元)		573	557	615	621	654
平均單價(萬元/坪)		8.5	9.0	10.3	11.7	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	0.0%	0.0%	0.7%	1.4%	1.2%
	15-25坪	7.5%	3.2%	3.3%	8.5%	10.6%
	25-35坪	19.4%	21.5%	17.3%	24.7%	21.8%
	35-45坪	32.8%	33.3%	30.7%	26.1%	32.4%
	45-55坪	23.9%	23.7%	26.0%	19.7%	18.2%
	55坪以上	16.4%	18.3%	22.0%	19.7%	15.9%
流通天數(天)		67.2	58.4	50.2	48.2	52.1

資料來源：信義房屋企劃研究室

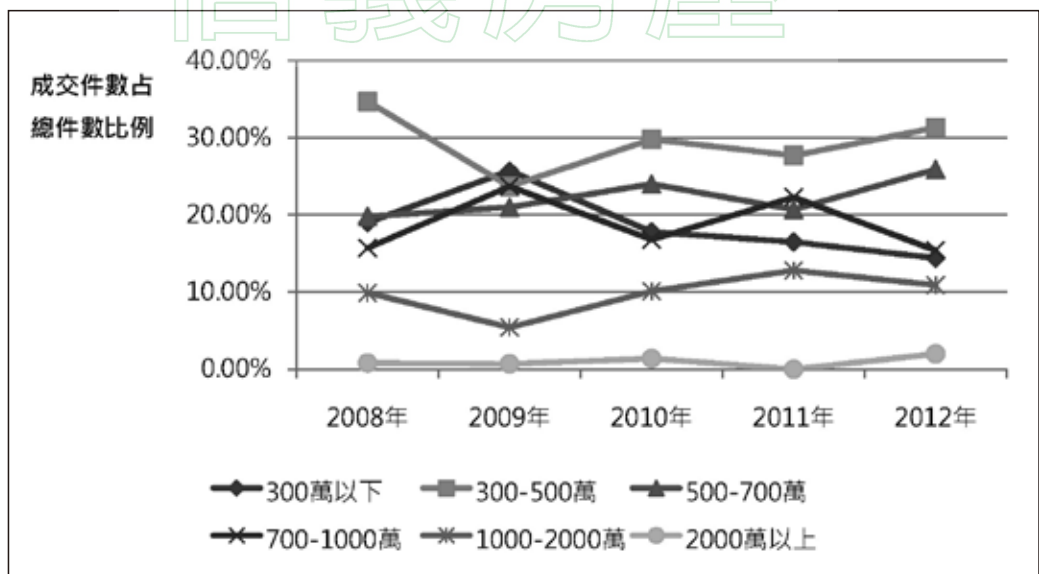


圖2-6-23 2008~2012年北屯區住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室



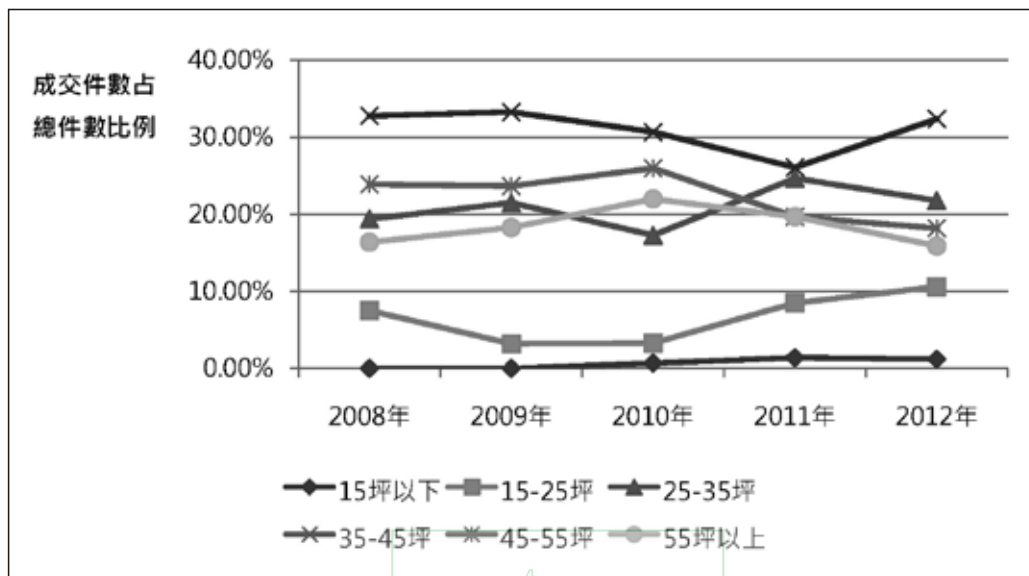


圖2-6-24 2008~2012年北屯區住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

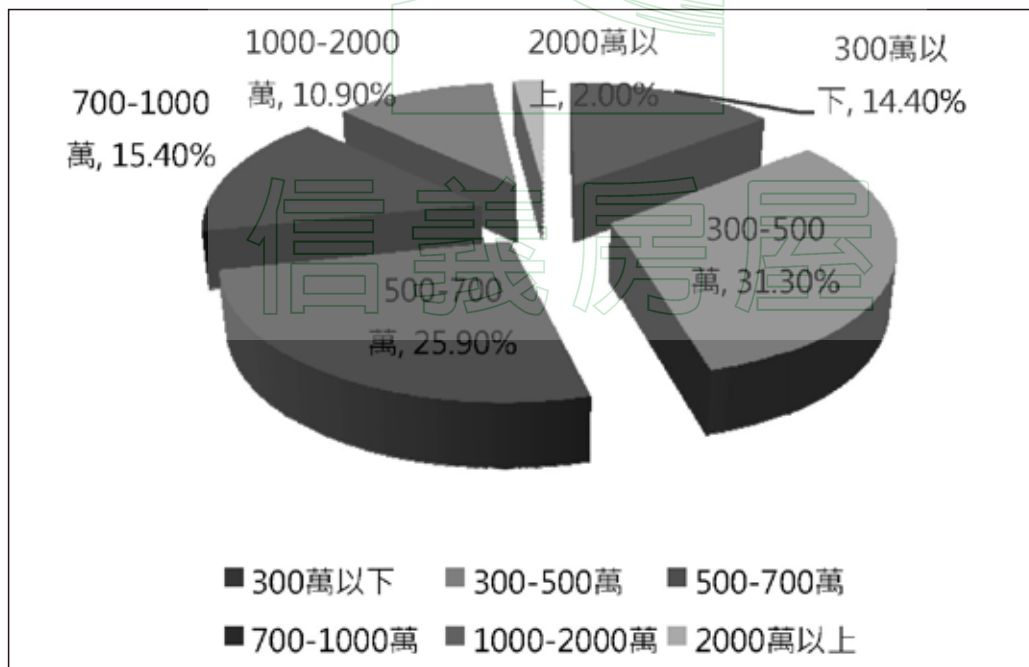


圖2-6-25 2012年北屯區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

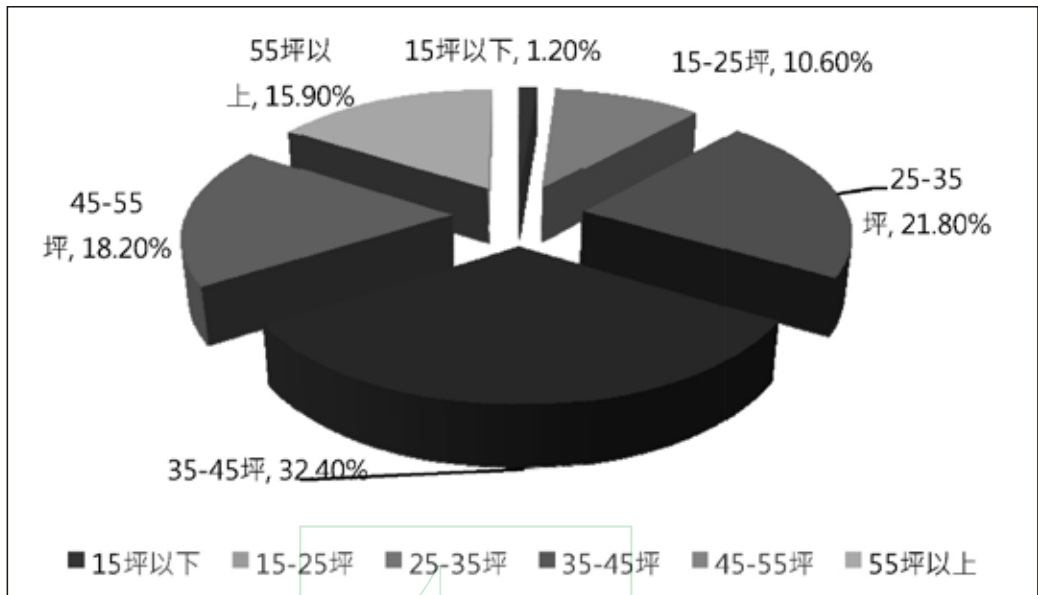


圖2-6-26 2012年北屯區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

## 五、西屯區

本區地處大肚山台地及台中盆地之間，西屯區位於改制前台中市西北部，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、南二面與本市北屯區、北區、西區、南屯區為界，面積39.8411平方公里，與改制前台中市其他行政區比較，面積僅次於北屯區。人口約20萬人，亦僅次於北屯區約24萬人口，屬改制前台中市第二大之行政區。區內包含七期重劃區與十二期重劃區，此兩個重劃區為近期台中市房市熱絡之處，深受北部投資客青睞，為本區房地產市場價格領先地區。

在交通方面，西屯區內設有國道一號的台中、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，提供許多就業機會並提昇精密機械產業的發展；備受矚目的水滴經貿生態園區，被視為未來中部經貿資源的重要區域，其內部整合既有聚落發展為生態住宅社區，並以台中林蔭大道為主軸，形塑多元文化與特色精品商街的文化商業區，以及發展



為大學、研究機構、學術交流中心匯集的創新研究園區，此區雖未完工但已對附近之逢甲商圈房市造成一波房價拉抬之影響。另外，近期曝光率極高之秋紅谷公園亦坐落此區，並於2012年11月正式啟用。在觀光方面，環繞逢甲大學外圍之逢甲商圈、新光三越與東海商圈，以及2011年底完工之台中大遠百，吸引大批人潮前往，使台中成為中部地區熱門購物城市。

### (一) 代銷市場

表2-6-11為2008~2012年台中市西屯區新推個案市場推案規模概況，並將其中之透天平均總價與大樓平均單價繪製如圖2-6-27。觀察近四年之平均成長率，推案個數之平均成長率為23.41%、可售戶數之平均成長率為35.51%、推案金額之平均成長率為20.93%、透天平均總價之平均成長率為0.86%、大樓平均單價之平均成長率為11.58%，西屯區以可售戶數之成長率最高。觀察個別推案規模，從推案個數來看，以2012年之推案量最大，為30個推案。在可售戶數方面，以2012年之2,979戶最高。在推案金額方面，以2012年之723億元最高。在透天平均總價方面，近五年呈現起伏不定情形，自2008年之每宅5,131萬元之高峰，逐年遞減至2010年之每宅2,500萬元達到谷底，隔年2011年才又上升。大樓平均單價方面，近五年呈現趨於平緩之情形，以2009年每坪40.08萬元最高。可以發現2012年為西屯區新推個案量最高之年份，尤其在推案金額方面甚為明顯，相較於前年成長幅度高達117.29%，顯示本區同為建商新推案之熱門區位。但值得注意的是，本區透天平均每宅總價有所縮減，可能與2012年下半年實價登錄施行有關。

表2-6-11 2008~2012年台中市西屯區新推個案市場推案規模概況

年		2008	2009	2010	2011	2012
推案個數		16	11	19	22	30
可售戶數		2611	714	1447	1371	2979
推案金額(億元)		436.50	254.30	340.40	503.30	723.40
透天平均總價(萬元)	平均數	5,131.45	4,017.44	2,500.31	4,511.90	3,720.80
	標準差	4,454.60	2,400.92	1,691.61	2,362.43	1,921.26
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	26.62	40.08	33.00	34.54	37.57
	標準差	10.24	17.94	11.49	12.56	15.31

資料來源：逢甲大學土地管理學系，土地管理研究中心。

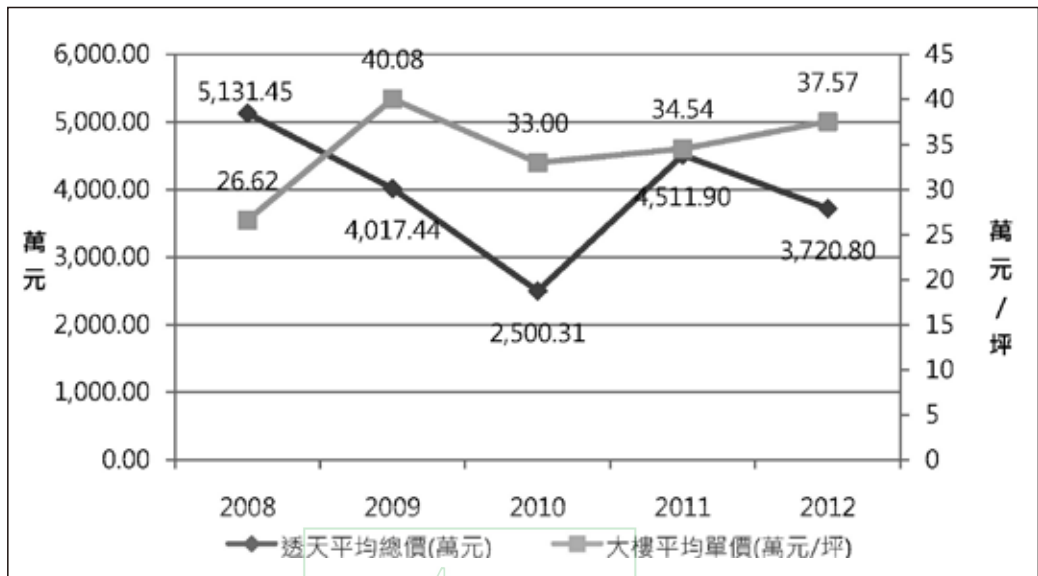


圖2-6-27 2008~2012年台中市西屯區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

## (二) 成屋市場

觀察本區單位成交價（參見表2-6-12），300-500萬元產品占本區成屋市場幾乎三成，為成交比例最高之產品。近五年來，500-700萬元成屋成交比例逐步上升，2010年以來該價位住宅成屋成交比例居本區第二位。700-1000萬元成屋，2012年成交件數比為17.1%，相較於前年成交件數比18.6%，下跌1.5%。平均總價方面，近五年來，漲跌起伏不定，2008年至2012年至平均總價為717.6萬元。2012年平均總價相較於前年下跌45萬元，跌幅6%。在平均單價方面，大致仍呈現逐年遞增情形，近五年平均成長率為6.9%，2012年相較於2011年仍有提升，上漲至每坪17萬元。

單位成交坪數方面（參見表2-6-12），35-45坪產品為主力產品，約占本區成屋市場二~三成，不過近五年該規模產品在本區的成交件數占比有下跌趨勢，2012年的成交件數占比為27.3%，相較於前年的成交件數比29.0%，下降2%。而25-35坪產品近五年的成交件數占總件數之比呈現波動上升，2012年該規模產品在本區成交件數占比為24.3%，相較於前年的成交件數比22.1%，上升2.2%。2012年，本區35坪以下規模的產品成交件數占比均有上升，其中15-25坪產品上漲幅度最大，相較於前年的成交件數比11.0%，2012年該規模產品成交件數比上漲5.6%。另一方面，35坪以上的中等坪數和大坪數住宅成屋成交件數比均有下跌，其中55坪以上產品的下滑幅度最



大，相較於前年成交件數比20.8%，2012年55坪以上產品成交件數比下跌7.5%。顯示本區小坪數住宅較受到消費者喜愛。流通天數方面，近五年平均

表2-6-12 2008~2012年台中市西屯區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	22.7%	22.4%	20.0%	13.0%	13.3%
	300-500萬	27.3%	27.5%	29.3%	28.3%	29.0%
	500-700萬	19.9%	19.0%	20.3%	21.7%	25.9%
	700-1000萬	10.7%	11.2%	11.7%	18.6%	17.1%
	1000-2000萬	13.9%	15.6%	14.4%	13.9%	11.0%
	2000萬以上	5.6%	4.4%	4.3%	4.5%	3.7%
平均總價(萬元)		745	706	692	745	700
平均單價(萬元/坪)		13.1	12.6	14.1	15.5	17.0
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	4.9%	8.2%	7.5%	5.1%	7.2%
	15-25坪	7.0%	5.8%	8.4%	11.0%	16.6%
	25-35坪	20.5%	14.4%	23.1%	22.1%	24.3%
	35-45坪	33.5%	33.5%	27.3%	29.0%	27.3%
	45-55坪	15.1%	17.1%	15.3%	12.1%	11.4%
	55坪以上	18.9%	21.0%	18.6%	20.8%	13.3%
流通天數(天)		77.0	77.5	67.8	62.7	60.9

資料來源：信義房屋企劃研究室

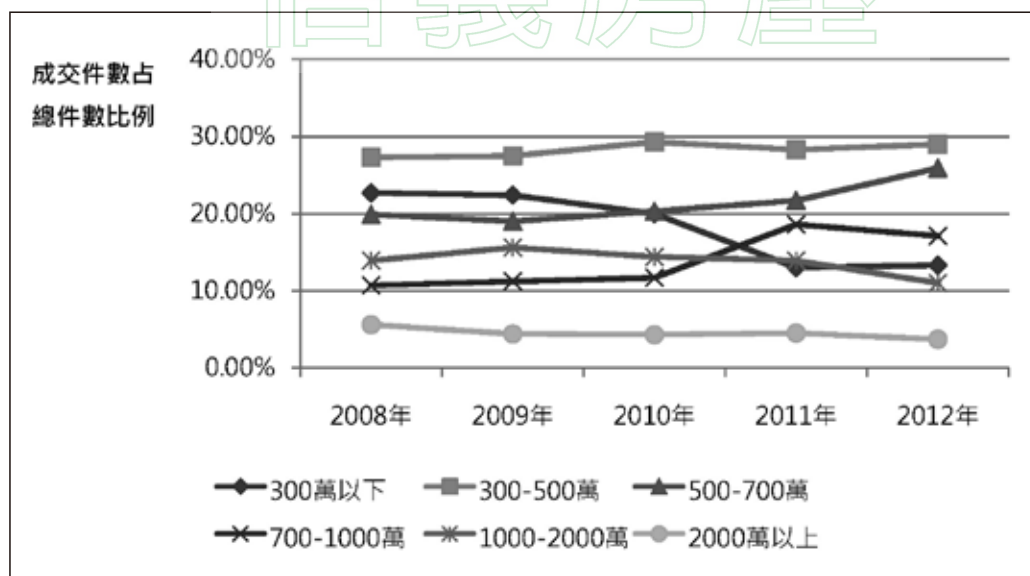


圖2-6-28 2008~2012年西屯區住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

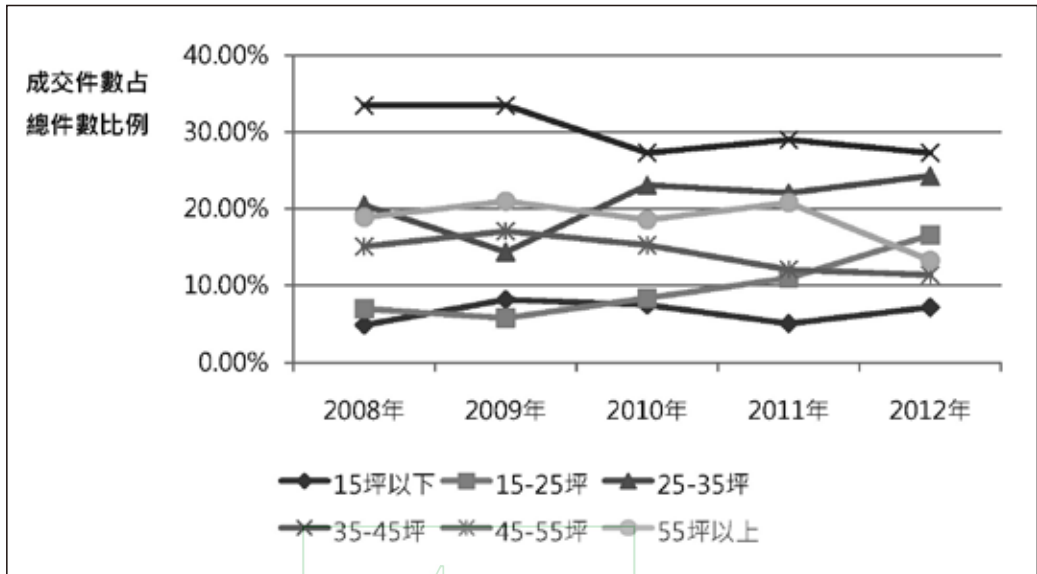


圖2-6-29 2008~2012年西屯區住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

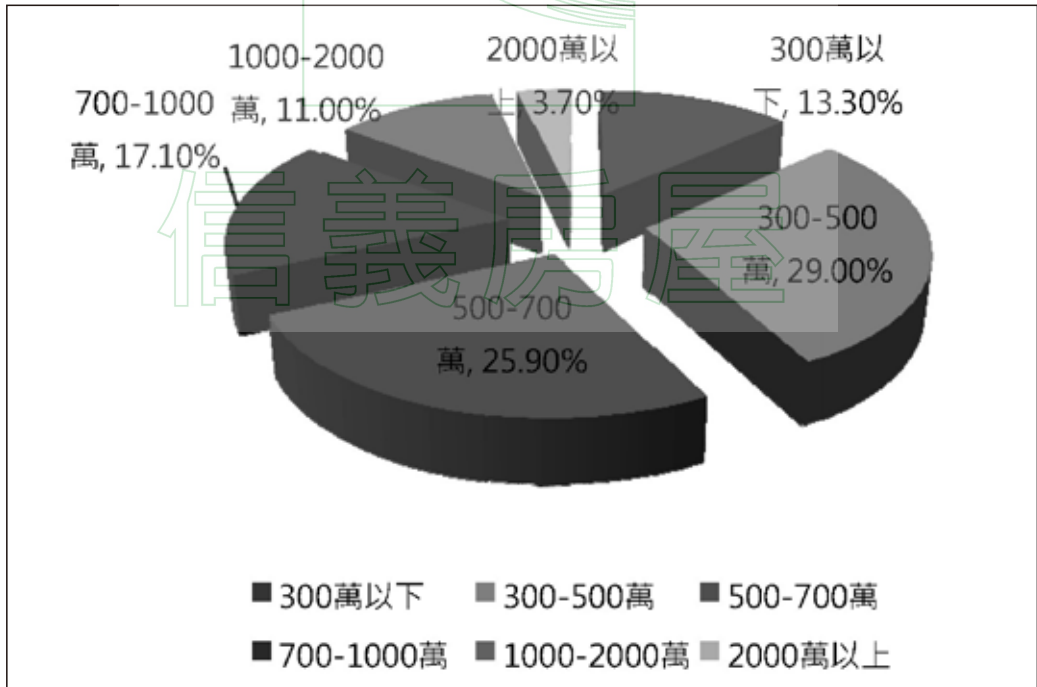


圖2-6-30 2012年西屯區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

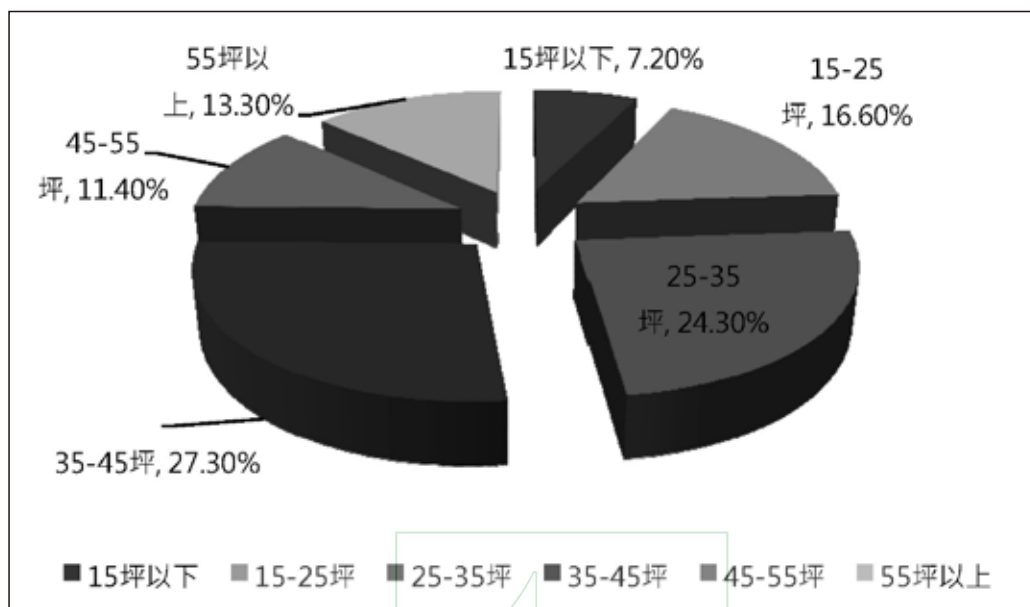


圖2-6-31 2012年西屯區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

## 六、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，本區南邊鄰接烏日區，北鄰西屯區，本區成為新市政中心與高鐵站之間的必經之路，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，帶動了本區之房市。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。在交通建設方面，區內有國道一號、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，以及未來捷運綠線亦將通過此區，聯外交通極具便利，如此區位優勢，南屯區被房仲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。

### (一) 代銷市場

表2-6-13為2008~2012年台中市南屯區新推個案市場推案規模概況，並將其中之透天平均總價與大樓平均單價繪製如圖2-6-32。觀察近四年之

平均成長率，推案個數之平均成長率為30.83%、可售戶數之平均成長率為62.69%、推案金額之平均成長率為179.15%、透天平均總價之平均成長率為19.00%、大樓平均單價之平均成長率為7.29%，南屯區以推案金額之成長率最高。觀察個別推案規模，從推案個數、可售戶數與推案金額來看，皆以2010年之推案量最大，分別為24個推案、1,285戶與278.2億元。在透天平均總價方面，近五年呈現起伏不定情形，自2008年逐年增加至2010年之平均每宅約3,777萬元之高峰後，隔年下降至1,937.5萬元，至2012年又漸趨回穩達平均每宅3,057萬元。大樓平均單價方面，自2010年至2012年呈現逐步緩慢增加，以2012年每坪30.89萬元最高。可以發現2010年為南屯區近五年新推個案推案規模最大之年份，尤其在推案金額方面甚為明顯，相較於2009年成長幅度高達809.15%。然而，值得注意的是，近五年本區推案量起伏不定，

表2-6-13 2008~2012年台中市南屯區新推個案市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012	
推案個數	20	8	24	12	16	
可售戶數	1249	297	1285	959	1148	
推案金額(億元)	271.30	30.60	278.20	181.78	237.80	
透天平均總價(萬元)	平均數	2,120.24	2,840.59	3,776.63	1,937.50	3,057.05
	標準差	835.88	1,681.10	2,895.99	88.39	2,252.25
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	27.29	19.15	29.05	27.10	30.89
	標準差	8.05	4.94	10.62	10.86	6.88

資料來源：逢甲大學土地管理學系，土地管理研究中心。

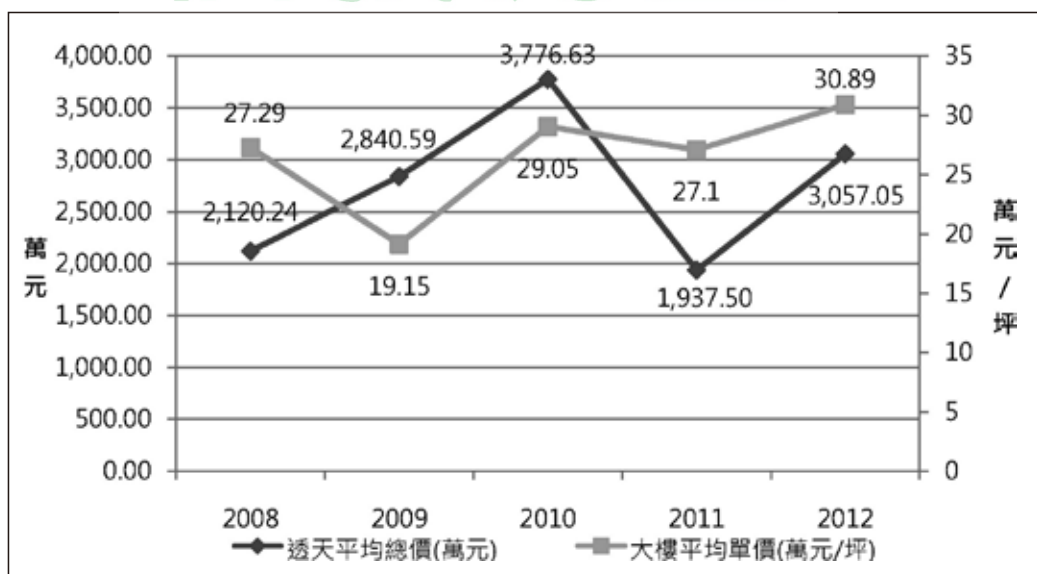


圖2-6-32 2008~2012年台中市南屯區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價





但透天與大樓價格仍維持一定水準。

## (二) 成屋市場

從單位成交價來看（參見表2-6-14），近五年來本區主力產品之價位逐漸提升趨勢。2008年至2009年本區以500-700萬元產品為主力，2009年以後1000-2000萬元產品成為本區的銷售主力。2012年700萬元以上產品的市場成交件數比均較前年有所上升，其中漲幅最大者為2000萬元以上產品，成交件數比相較於前年的1.7%，2012年上升4.20%。顯示本區中等價位和高價位住宅成屋買氣漸旺。平均總價方面，近五年呈現逐年遞增趨勢，且五年內成長速度極快，從2008年664萬元上揚至2012年917萬元，平均成長率為8.6%。平均單價方面，近五年亦呈現逐年上升趨勢，五年平均約每坪14萬元，平均成長率為12%。2012年平均每坪17.3萬元，相較於前年平均每坪15.1萬元，上升14.6%。

從單位成交坪數來看（參見表2-6-14），2009年、2010年與2012年55坪以上產品為本區主力產品，其他年份則以35-45坪成屋為本區主力產品。2012年相較於2011年，35坪以下產品與55坪以上產品成交件數比有上升情

表2-6-14 2008~2012年台中市南屯區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	10.6%	11.4%	8.2%	3.3%	6.3%
	300-500萬	31.0%	21.6%	23.1%	22.1%	15.1%
	500-700萬	31.9%	24.0%	15.9%	27.6%	23.9%
	700-1000萬	10.6%	22.8%	23.6%	17.7%	19.0%
	1000-2000萬	13.3%	17.4%	26.9%	27.6%	29.8%
	2000萬以上	2.7%	3.0%	2.2%	1.7%	5.9%
平均總價(萬元)		664	783	816	825	917
平均單價(萬元/坪)		11.0	12.4	14.2	15.1	17.3
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	2.1%	0.7%	1.8%	0.6%	2.2%
	15-25坪	2.1%	4.3%	1.8%	3.7%	7.1%
	25-35坪	12.6%	13.0%	16.5%	15.9%	19.0%
	35-45坪	28.4%	28.8%	22.6%	31.1%	27.2%
	45-55坪	27.4%	20.1%	15.2%	20.1%	15.2%
	55坪以上	27.4%	33.1%	42.1%	28.7%	29.4%
流通天數(天)		61.0	62.7	71.2	61.8	61.8

形，其中15-25坪產品成交件數比上升幅度最大，比前年上升3.4%。而2012年35-45坪與45-55坪產品之成交件數比則有下跌的情形，其中45-55坪產品成交件數相較於前年下跌4.9%，為本區成交件數比跌幅最大的產品。顯示本區中等坪數住宅成屋市場稍有降溫。流通天數方面，近五年平均約為63.7天，2012年流通天數與前年維持不變，皆為61.8天。

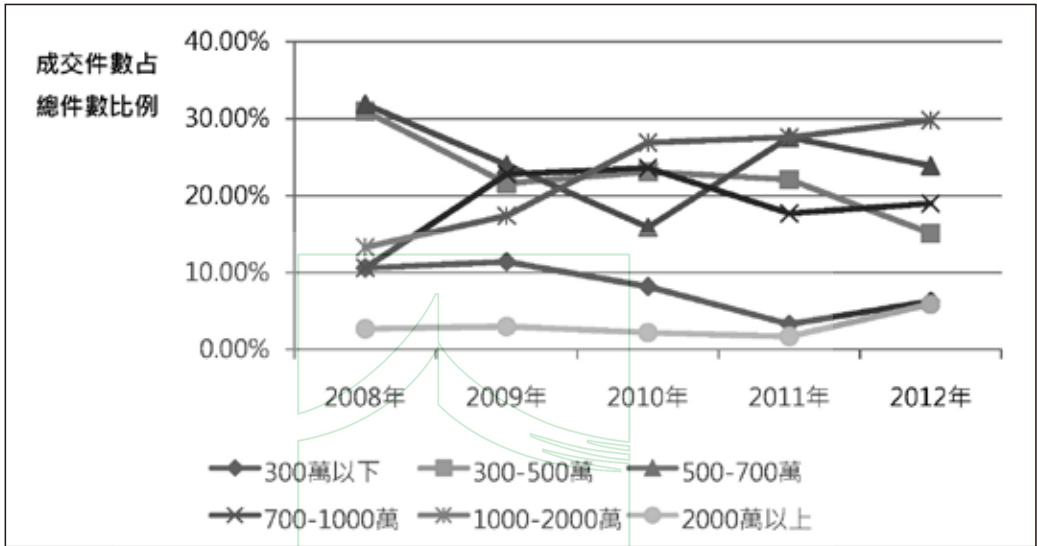


圖2-6-33 2008~2012年南屯區住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

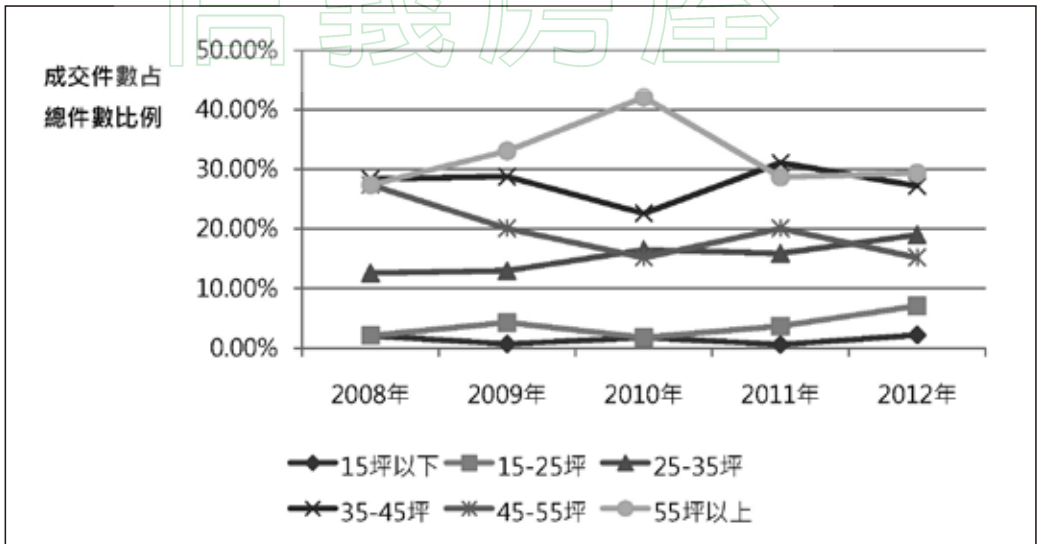


圖2-6-34 2008~2012年南屯區住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

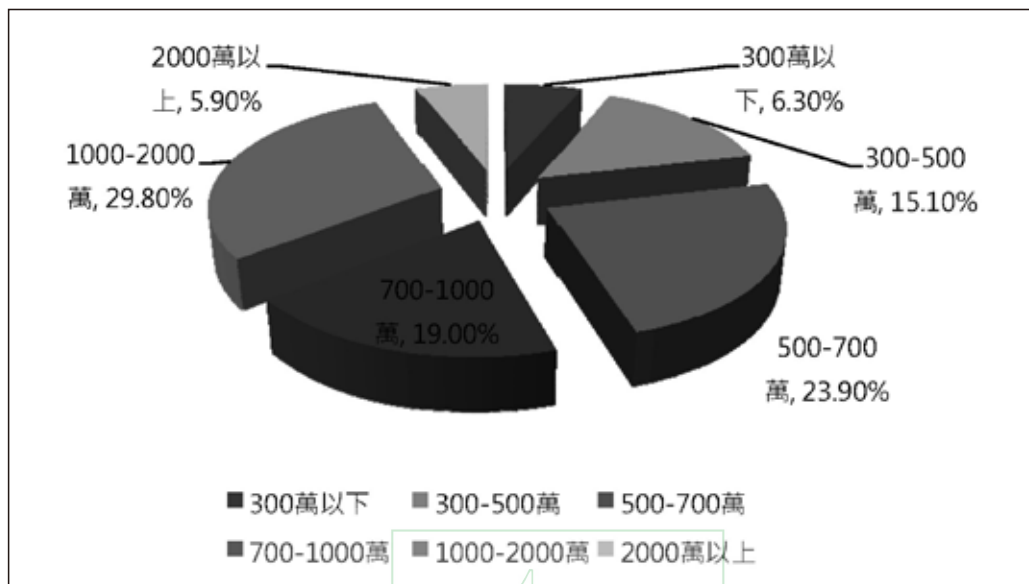


圖2-6-35 2012年南屯區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

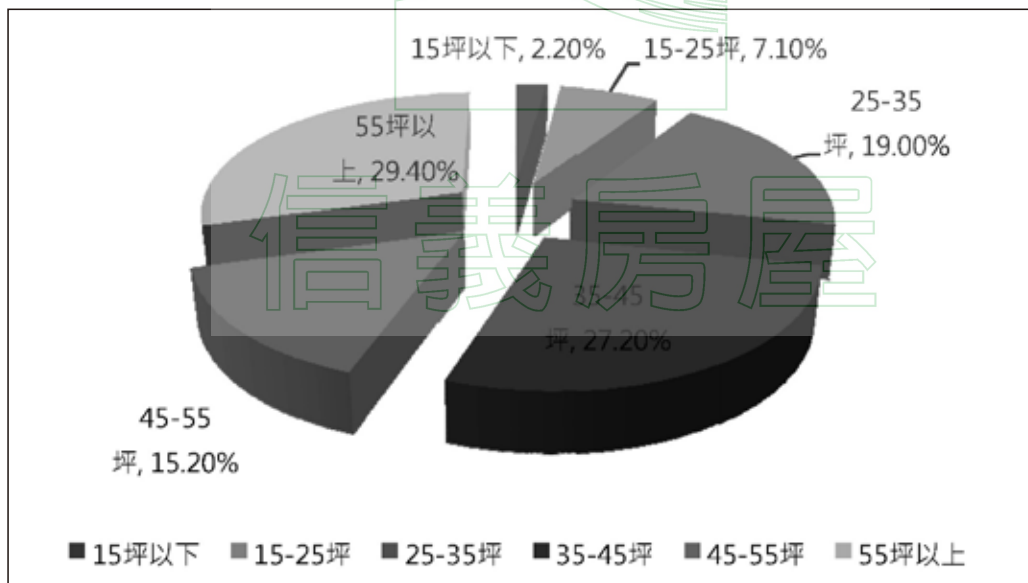


圖2-6-36 2012年南屯區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

## 七、大里區

大里，原名叫做「大里杙」，由於位居交通要衝，與當年的犁頭店、四張犁（今南屯區、北屯區），同屬台中盆地上開發較早的區域。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，為改制前台中縣人口數最多之行政區，屬大台中市人口數第三大之行政區，僅次於北屯區與西屯區，但人口密度高於前兩者，意味著大里區存在穩定之住宅需求。

大里區內有中投快速道路、中二高經過，具便利的交通網路。另外，台中生活圈四號已於2013年2月全面完工，該交通建設是台中都會區環狀道路之一，該道路將經過台中市北屯區、太平區、大里區、潭子區、東區與霧峰區等地區，將構成大臺中都會區東側高快速路網，使交通更加便利順暢，令本區對外交通更加方便，成為本區房地產市場之利因。另外，本區富饒豐富的文化資產，有名的抗清義士林爽文便是定居此地，顯示本區歷史地位之重要。

### （一）代銷市場

表2-6-15為2008~2012年台中市大里區新推個案市場推案規模概況，並將其中之透天平均總價與大樓平均單價繪製如圖2-6-37。觀察近四年之平均成長率，推案個數之平均成長率為34.70%、可售戶數之平均成長率為65.82%、推案金額之平均成長率為70.12%、透天平均總價之平均成長率為15.30%、大樓平均單價之平均成長率為11.48%，大里區以推案金額之成長率最高。觀察個別推案規模，從推案個數、可售戶數與推案金額來看，皆以2011年之推案量最大，分別為22個推案、895戶與77.3億元，大里區屬縣市合併前台中市之鄰近區域，可能與2010年年底縣市合併有關，因而房市備受看好。在透天平均總價方面，近五年呈現逐步遞增情形，尤其在2012年達到近五年之高峰，平均每宅約為2,400萬元，相較於前年1,570萬元成長52.85%。大樓平均單價方面，除2009年無大樓產品之推案外，自2010年至2012年，亦呈現逐步增加趨勢，可能受到2010年底縣市合併利多影響，以2011年平均每坪17萬元居首，隔年可能因實價登錄關係，而微幅下修5.58%，約為每坪16萬元。可以發現2011年為大里區近五年新推個案推案規模最大之年份，但值得注意的是，2012年推案件數有所縮減，但大樓價格仍維持在一定水準之內，而透天平均總價則是大幅提升。



表2-6-15 2008~2012年台中市大里區新推個案市場推案規模概況

年		2008	2009	2010	2011	2012
推案個數		12	6	20	22	10
可售戶數		508	135	632	895	241
推案金額(億元)		49.80	12.20	58.41	77.30	34.69
透天平均總價(萬元)	平均數	1,452.09	1,388.89	1,508.48	1,569.94	2,399.70
	標準差	892.04	520.15	978.86	1,052.83	1,122.62
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	15.50	-	13.10	16.84	15.90
	標準差	-	-	0.70	2.88	0.14

資料來源：逢甲大學土地管理學系，土地管理研究中心。

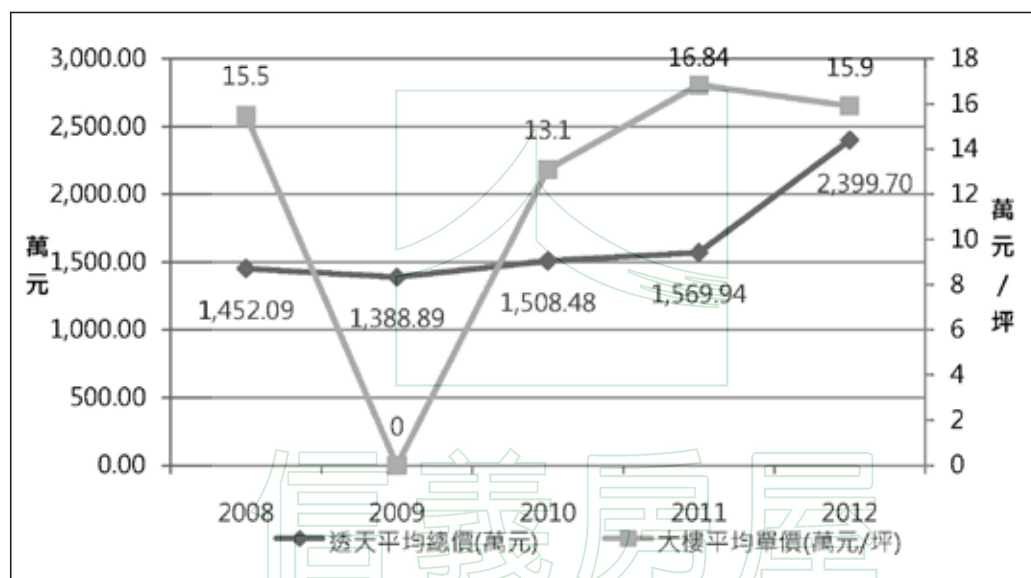


圖2-6-37 2008~2012年台中市大里區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

## (二) 成屋市場

從單位成交價來看（參見表2-6-16），近五年來本區成屋市場主力由中等價位產品轉向低價位產品。2008年與2009年以700-1000萬元住宅成屋產品為本區主力產品，2010年500-700萬元產品為本區主力產品，而2011年成屋市場成屋市場主力轉至300萬元以下產品，而2012年300-500萬元產品成為本區主要銷售產品。2012年300-500萬元住宅成屋成交件數比為30.5%，相較於前年成交件數比16.1%，大幅增長14.4%。另一方面，2012年300萬元以下住宅成屋市場佔有率僅次於300-500萬元產品，為26.3%。此外，本區近五年來並未有2000萬元以上之成屋。整體而言，本區中低價位住宅成屋

比較受消費者喜愛。平均總價方面，2008年至2010年呈逐年遞增情形，而2011年驟降至555萬元，2012年又小幅上漲至556萬元，上升約0.2%。接著，觀察平均單價，近五年有波動上升趨勢，近五年平均成長率為6.5%，2012年成屋市場平均每坪為9.5萬元，相較於前年每坪增加1.1萬元。

從單位成交坪數來看（參見表2-6-16），近五年成交坪數，在25-35坪與35-45坪間輪替，其中2009年兩種成屋產品成交件數比相當，均為30.8%。2008年與2011年35-45坪成屋產品為本區主力產品，市場佔有率均超過三成。而2010年與2012年則是25-35坪成屋產品為為大宗。2012年25-35坪成屋成交件數比例37.5%。流通天數方面，近五年平均流通天數為57.7天。2012年流通天數為63.7天，相較於前年增加12.1天，增幅23.4%。2012年本區成交平均總價與平均單價皆回升，但銷售時間拉長，顯示本區住宅成屋市場買氣減弱。

表2-6-16 2008~2012年台中市大里區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	11.6%	21.7%	21.1%	35.5%	26.3%
	300-500萬	23.3%	6.5%	13.2%	16.1%	30.5%
	500-700萬	30.2%	26.1%	29.0%	14.5%	14.7%
	700-1000萬	32.6%	37.0%	21.1%	27.4%	16.8%
	1000-2000萬	2.3%	8.7%	15.8%	6.5%	11.6%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		621	624	663	555	556
平均單價(萬元/坪)		7.6	7.1	8.8	8.4	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	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	0.0%	15.4%	30.0%	6.3%	10.7%
	25-35坪	25.0%	30.8%	50.0%	37.5%	37.5%
	35-45坪	50.0%	30.8%	20.0%	43.8%	30.4%
	45-55坪	12.5%	23.1%	0.0%	3.1%	14.3%
	55坪以上	12.5%	0.0%	0.0%	9.4%	7.1%
流通天數(天)		59.1	55.9	58.0	51.6	63.7

資料來源：信義房屋企劃研究室

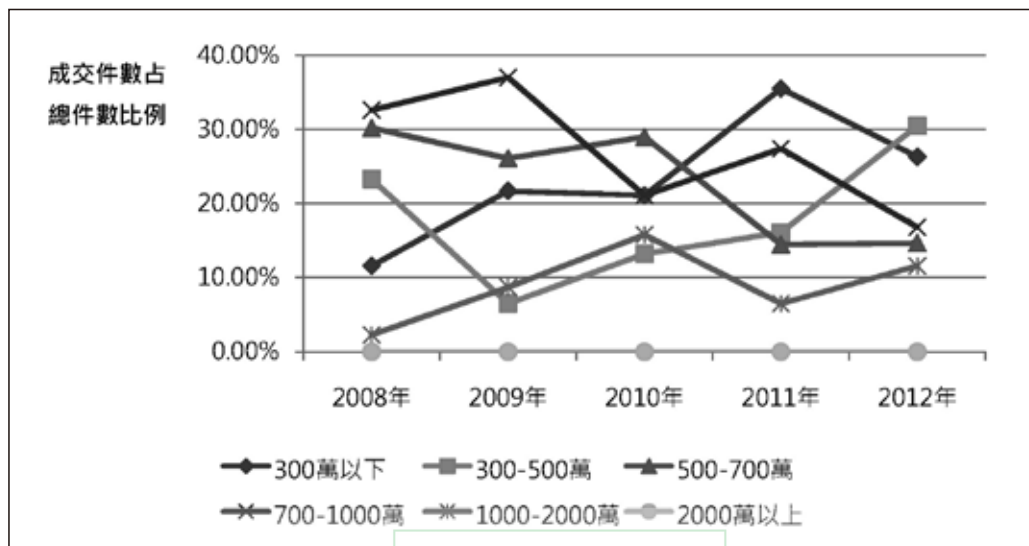


圖2-6-38 2008~2012年大里區住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

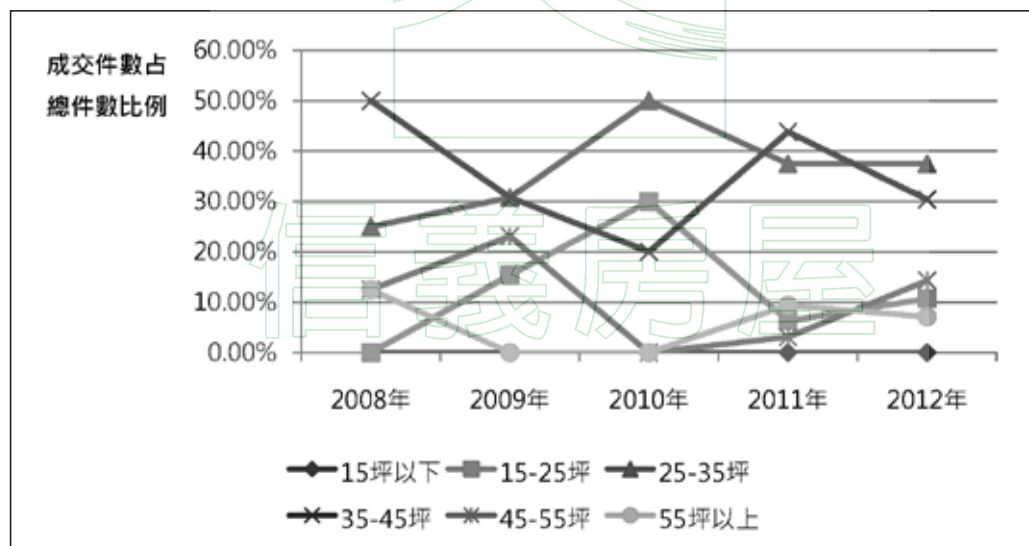


圖2-6-39 2008~2012年大里區住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

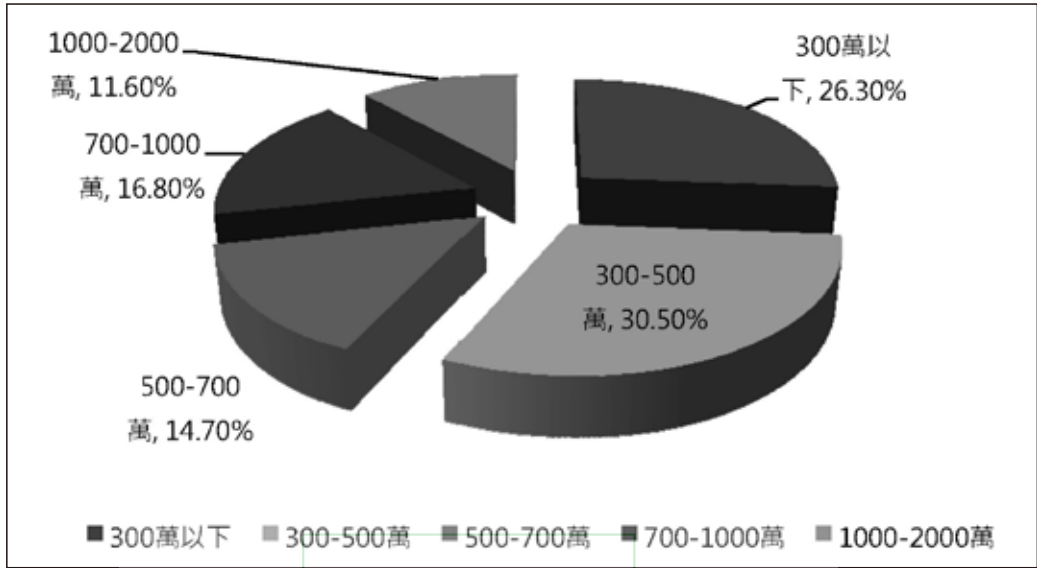


圖2-6-40 2012年大里區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

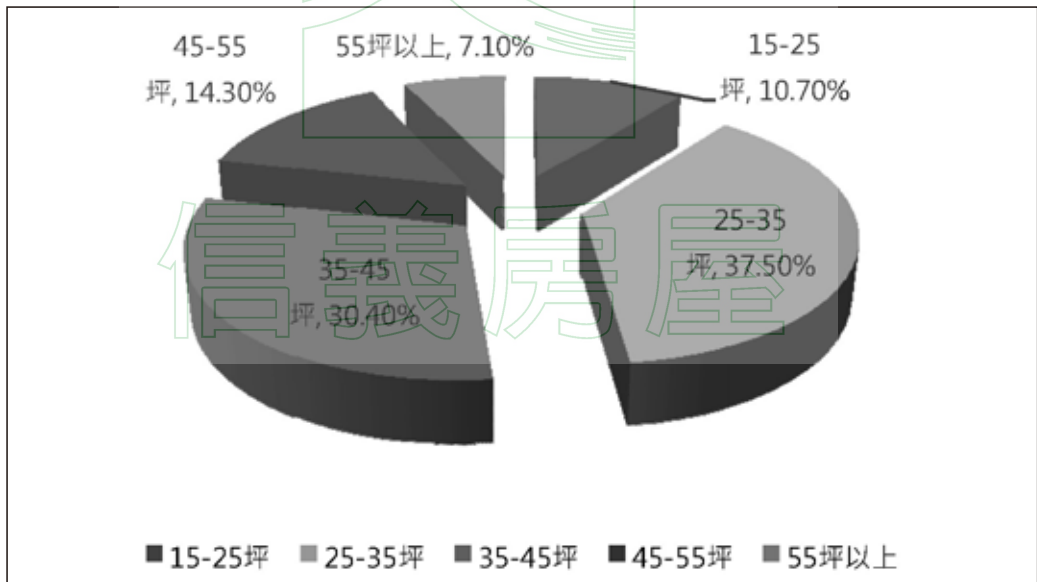


圖2-6-41 2012年大里區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

## 伍、結語

綜觀而論，2012年大台中市房地產市場，不論從新推個案市場推案規模或成屋市場之流通天數來看，皆可以發現房市較不如前年，可能是2011下半





年正式施行奢侈稅，令房地產市場買賣雙方抱持觀望態度，持續影響至2012年之房市，再加上2012年下半年不動產交易實價登錄政策影響，更令2012年大台中房地產市場成交量縮減。然而，在另一方面，不動產交易實價登錄政策如同一面雙面刃，或許實價揭露令賣方更具信心，使新推個案市場與成屋市場之價格整體而言仍保持在一定水準內，且呈現微幅上漲趨勢。

在2012年新推個案市場方面，台中市南區、西區、北區與大里區之推案量皆有所縮減，但銷售價格皆有微幅成長趨勢；而台中市北屯區、西屯區與南屯區之推案量則似乎未受到實價登錄之影響，仍相較於前年有所成長，平均成長幅度約30%，且銷售價格方面，除了西屯區之透天平均總價相較於前年下修18%之外，此三區之透天與大樓售價仍持續提升。從透天平均總價來看，以西區透天平均總價最高，達每宅約3,750萬元；其次為西屯區，為每宅約3,720萬元；再者為南屯區，每宅約為3,057萬元，可以發現，前三高之行政區之透天總價皆維持在每宅3千萬元以上。從大樓平均單價來看，同樣以西區之大樓平均單價居首，達每坪42.5萬元；其次為西屯區，每坪約為37.6萬元；再者為南屯區，每坪約為30.9萬元，與透天平均總價前三高之行政區相同。

在2012年成屋市場方面，整體大台中市成屋市場流通天數相較於前年有所增加，顯示本市成屋市場買方可能受到不動產交易實價登錄政策實施影響轉為觀望態度，而造成成屋市場交易速度減緩。從單位成交價來看，除了西區與南屯區以1,000-2,000萬元產品為大宗外，其餘行政區多數則以300-500萬元產品為主力。從平均總價來看，以西區之928萬元最高，其次為南屯區之917萬元，接著為西屯區之700萬元。從平均單價來看，以西區之18.3萬元/坪居首，其次為南屯區之17.3萬元/坪，接著為西屯區之17萬元/坪。可以發現成屋價格為前三高行政區皆為西區、南屯區與西屯區。進一步觀察此三個行政區之單位成交坪數，可以發現西區與南屯區皆以55坪以上大坪數房屋為主力產品，兩者前年皆以35-45坪產品為主要成交坪數，顯示兩區成交產品逐漸轉往大坪數發展。

綜合上述，西區、西屯區與南屯區同為大台中市新推個案與成屋市場之熱門區域，且西區房地產市場持續蓬勃發展中。2013年奢侈稅即將實施屆滿兩年，屆時可能產生一波新成屋釋出潮，是否對本市房地產市場造成影響，後續發展仍值得關注。