

第六章 台中市住宅市場

楊賀雯¹ 陳瑜憶² 蔡育芸³

繼2011年6月1日政府正式施行「特種貨物及勞務稅條例」，2012年8月1日正式施行「不動產交易實價登錄」，凡中古屋、新成屋與預售屋之買賣案件皆須登錄，使台中市房地產市場成交量在2012年下半年受到些許波及影響，呈現價穩量縮之現象。到了2013年年初則受到國內經濟景氣復甦影響，台中市新推個案市場買氣微幅增加，在年中達到最高點，至此推案量增加、價格推升、成交量減少。整體而言，2013年台中市住宅市場可能受到奢侈稅、QE退場、奢侈稅閉鎖年限等爭議議題，以及因地主惜售使地價居高不下導致建築開發業者對於房價之堅持，驅使市場購屋者態度轉趨保守觀望，成交情形多以個案表現為主；又年末銀行購屋貸款調降貸款成數，政府政策利多股市，部分資金轉為流入股市，造成投資客之購買力減弱。另一方面，受到奢侈稅之兩年內交易查稅影響，未來增稅部分可能反應在房價上，推估本市住宅市場價格應會持續上揚。

台中市政府目前全力推動34項重大建設，2014年將陸續完工的指標性計畫包括BRT藍線、大都會歌劇院新建工程、建國市場遷建等5項，其中台中大都會歌劇院躍升為我國第三座國家表演藝術中心；另外，台灣塔、豐富專案、亞太花卉拍賣中心、東勢-豐原生活圈快速道路等7項計畫將於2014年邁入動工階段。在公共運輸建設方面，74號快速道路已於2013年12月31日全線通車，環繞西屯、潭子、北屯、太平、大里、烏日、南屯等區，稱為「台中環線(中環)」，總長約40公里，全線預估行駛時間只要30分鐘，大幅提升市內的交通便捷性，縮短各區來往時間，使本市成為全台唯一具有環狀線公

1 逢甲大學土地管理學系 副教授
2 逢甲大學土地管理學系 專任研究助理
3 逢甲大學土地管理學系 碩士在職專班研究生



路的城市。另外，台中市政府持續進行之交通建設，以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(Bus Rapid Transit ,BRT)計畫最受關注，前者行經區域包括北屯區、北區、西屯區、南屯區、南區及烏日區；後者係因捷運系統雖能有效處理交通問題，但卻存在造價高昂、建設期長與交通衝擊大等缺點，故另規劃快捷巴士之構想，期能利用BRT高效率、高彈性、低成本、短工期等優點，優先建構大眾運輸路網並培養公共運輸運量，目前以臺中火車站為起點，沿臺灣大道經東海大學至靜宜大學為藍線優先路段。預期上述重大建設將能提供本市朝向多面向發展，也令本市房地產市場增添更多利多因素。

壹、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（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（統計資料為縣市合併後之大台中市）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2009~2013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2013年之推案量最大，達227個推案；其次為2011年，為225個推案。其餘推案規模指標均以2013年居首，可售戶數達15,057戶，推案金額約達2,344億元，透天平均總價平均每宅約為2,466萬元，大樓平均單價約為每坪28萬元。觀察近五年之走向，除了大樓平均單價有所起伏之外，推案個數、可售戶數、推案金額與透天平均總價皆呈現逐年遞增趨勢。在推案個數方面，近五年平均成長率為22.04%，2013年相較於2012年成長7.08%；可售戶數方面，近五年平均成長率為37.04%，2013年相較於2012年增加25.71%；推案金額方面，近五年平均成長率為50.61%，2013年相較於2012年增加38.31%；透天平均總價方面，近五年平均成長率為9.26%，2013年相較於2012年增加29.85%；大樓平均單價方面，近五年平均成長率為2.60%，2013年相較於2012年增加14.01%。可以發現以推案金額之成長

率最高，其次為可售戶數，顯示大台中市新推個案推案規模量愈趨增大，且在透天與大樓售價方面，金額持續穩定成長中，並在2013年透天平均每宅總價突破2,000萬元，大樓平均每坪單價突破25萬元，顯示大台中市整體價格似乎並未受到2012年實施之實價登錄所影響。

表2-6-1 2009~2013年大台中市新推個案市場推案規模概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數		108	209	225	212	227
可售戶數		5,279	8,473	10,469	11,978	15,057
推案金額(億元)		664.17	1,219.70	1,491.66	1,695.19	2,344.69
透天平均總價(萬元)	平均數	1,567.72	1,605.64	1,640.71	2,157.51	2,466.43
	標準差	1,201.98	1,320.33	1,187.81	1,421.36	1,433.57
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	23.03	24.54	23.19	25.94	27.73
	標準差	14.31	10.41	10.35	11.90	10.11

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

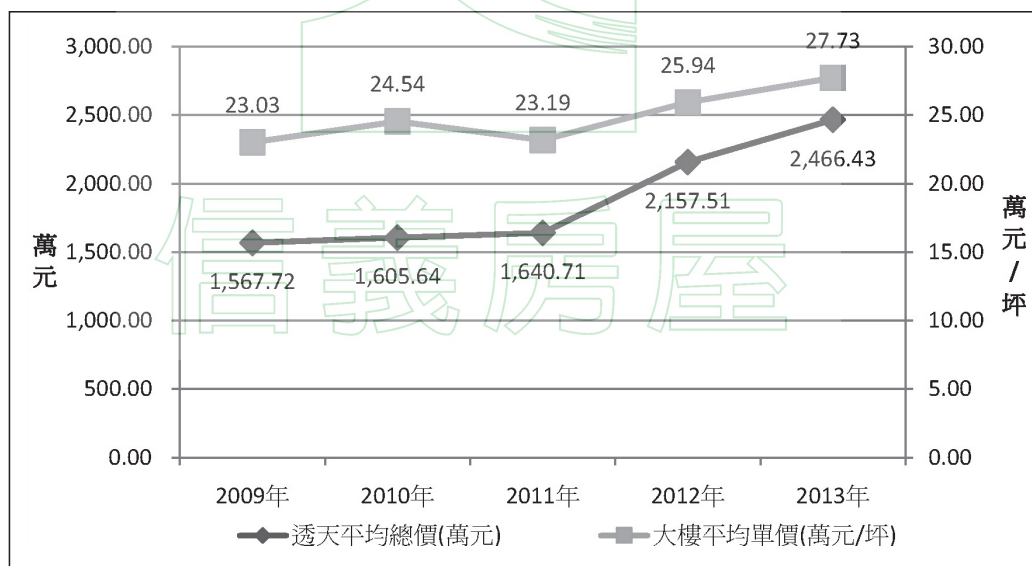


圖2-6-1 2009~2013年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

貳、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之件數來看（參見表2-6-2與圖2-6-2）。觀察單位成交價，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則占台中市第二位，約占成屋市場二成。而300萬元以下之住宅成屋成交件數比逐年下跌，至2013年該價位產品的成交件數比僅為11.9%（參見圖2-6-5）。整體而言，單位成交價在300萬元以下產品和300-500萬元產品相較於2012年在2013年皆有下跌，其餘價位產品之成交件數比在2013年均均有上升，其中又以2,000萬元以上之增加幅度最大，成長52.44%。顯示高價位住宅成屋的買氣漸旺。在平均總價方面（參見圖2-6-3），本市平均總價2009年至2013年呈逐年遞增情況。近五年成交之平均總價約708萬元，平均成長率為4.06%。2013年平均總價達802萬元，相較於2012年695萬元，約增加15%。而平均單價方面（參見圖2-6-3），2009年至2013年平均單價亦呈現遞增情況，平均成長率為11.44%。2013年平均單價為每坪18.1萬元，相較於2012年亦增加約15%。

在單位成交坪數方面（參見表2-6-2與圖2-6-4），2009年至2012年台中市住宅成屋市場之主力坪數，以35-45坪中等坪數為主力商品，2012年成交件數比占大台中市成屋市場26.3%。然而，2013年則以25-35坪為最大宗，

表2-6-2 2009~2013年台中市成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	21.9%	19.6%	17.8%	16.5%	11.9%
	300-500萬	27.3%	28.1%	27.0%	28.0%	24.6%
	500-700萬	18.6%	18.8%	21.2%	21.7%	23.2%
	700-1000萬	15.7%	15.1%	17.4%	16.1%	18.2%
	1000-2000萬	13.2%	14.9%	13.2%	14.2%	16.7%
	2000萬以上	3.3%	3.5%	3.3%	3.5%	5.3%
平均總價(萬元)		666	683	696	695	802
平均單價(萬元/坪)		11.5	12.7	13.7	15.2	18.1
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	3.6%	4.7%	3.8%	5.5%	6.2%
	15-25坪	5.6%	8.0%	10.1%	12.9%	14.0%
	25-35坪	18.1%	19.8%	24.0%	24.9%	27.5%
	35-45坪	28.3%	26.9%	28.1%	26.3%	24.4%
	45-55坪	19.6%	17.8%	14.4%	14.5%	12.9%
	55坪以上	24.7%	23.0%	19.6%	15.9%	15.0%
流通天數(天)		70.6	64.4	58.0	59.6	55.9

資料來源：信義房屋企劃研究室。

成交件數比占大台中市27.5%（參見圖2-6-6）。2011年至2013年25-35坪及35-45坪住宅成屋產品成交件數占本市五成以上，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近五年呈現逐年下跌趨勢，平均成長率-7.90%。整體而言，15坪以下、15-25坪與25-35坪產品，成交件數比例呈現逐年上升，其餘坪數（35坪以上）則有逐年下降趨勢，可知中等

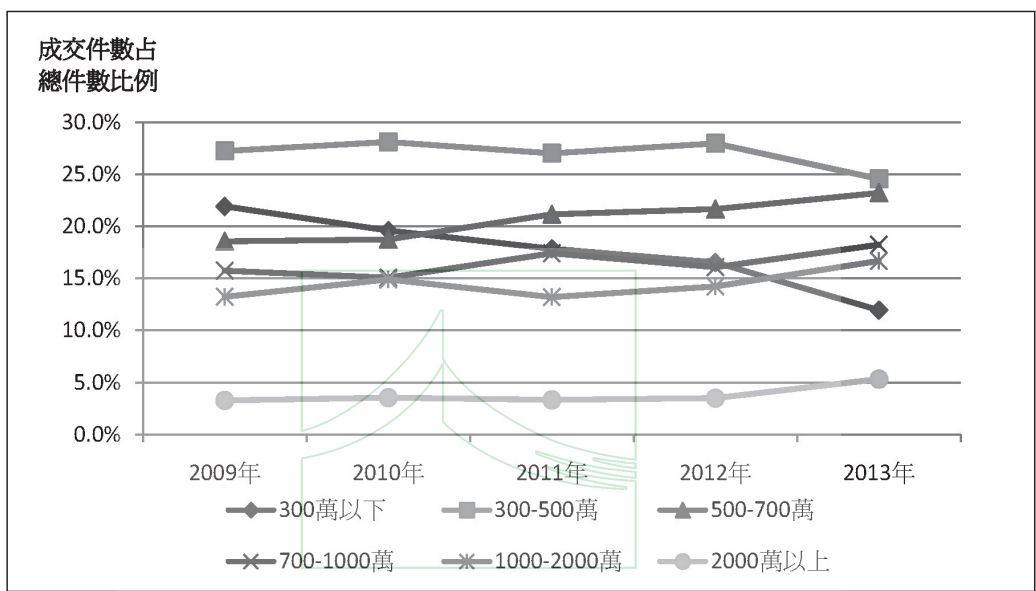


圖2-6-2 2009~2013年台中市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

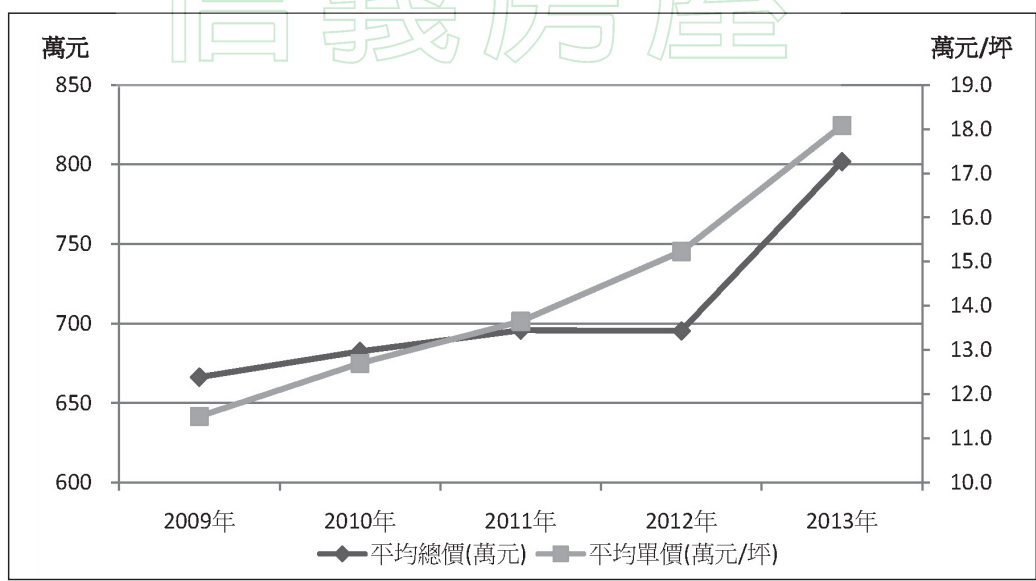


圖2-6-3 2009~2013年台中市住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義不動產企劃研究室



坪數以下產品較受市場青睞。在流通天數方面，近五年平均流通天數為61.7天，約2個月，且呈逐年減少趨勢。2013年流通天數為55.9天，相較於去年的流通天數59.6天，流通天數減少6.22%，似乎成屋市場逐漸熱絡。

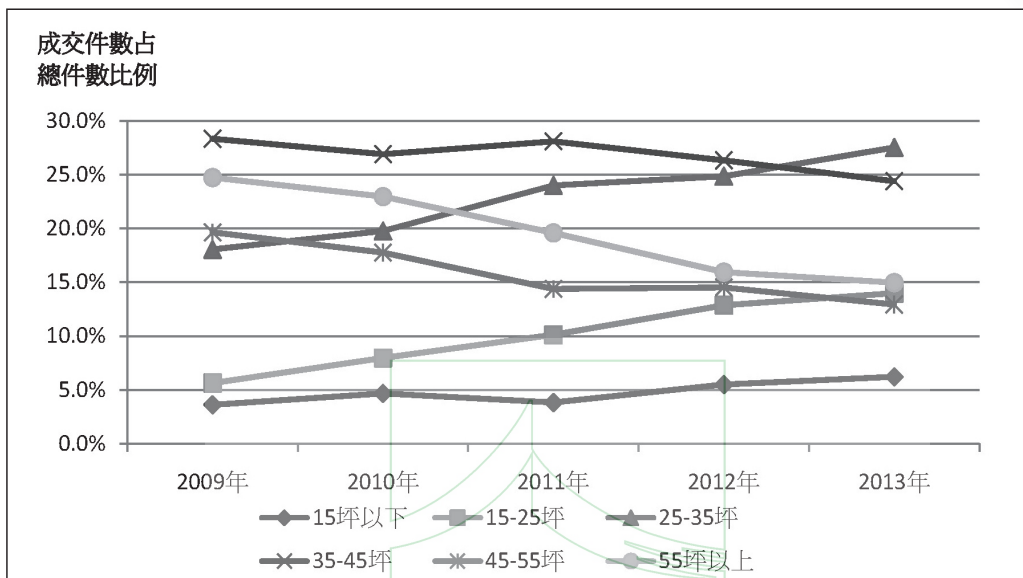


圖2-6-4 2009~2013年台中市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

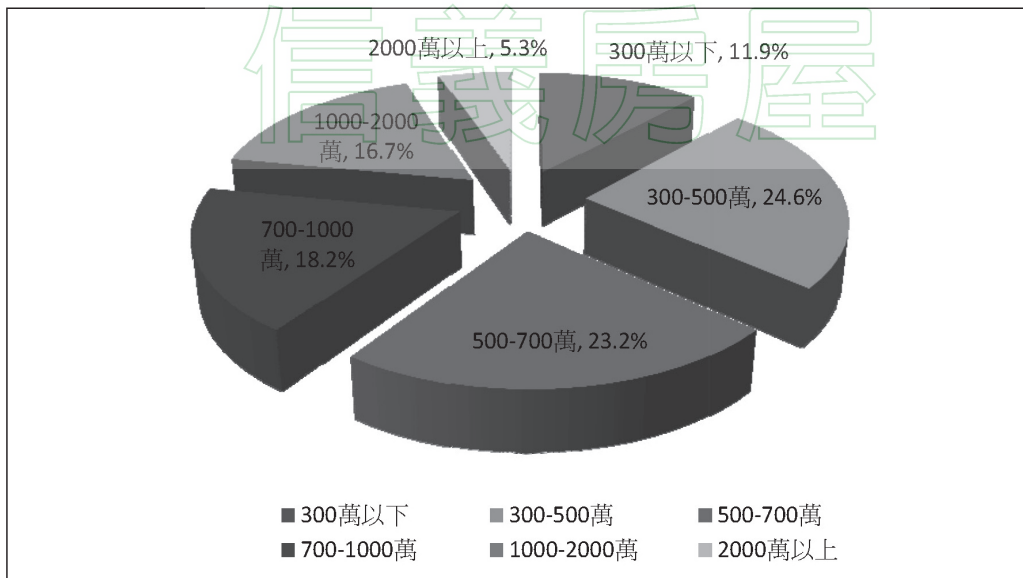


圖2-6-5 2013年台中市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

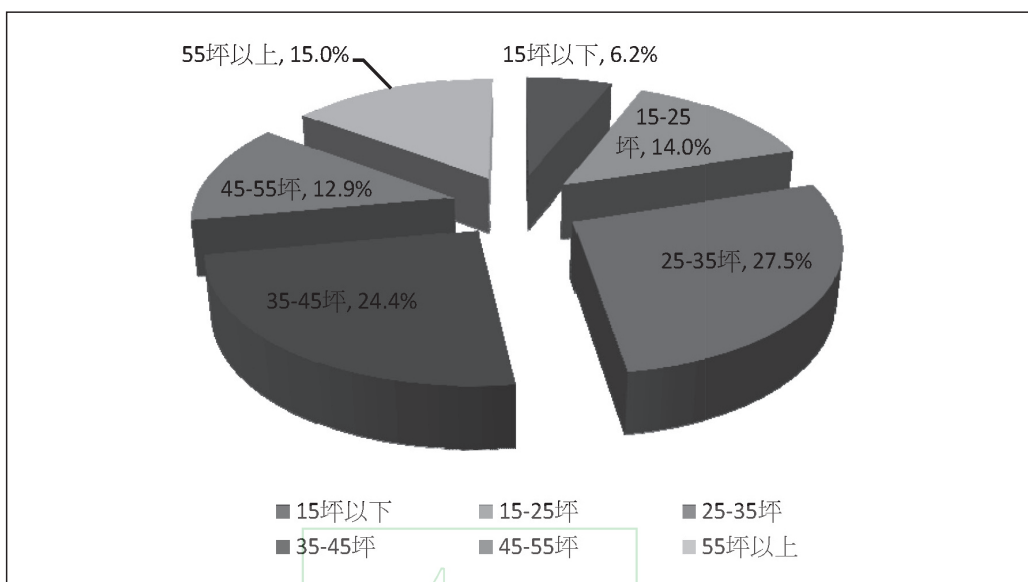


圖2-6-6 2013年台中市住宅成屋成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

參、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。南區涵蓋部分第十三期重劃區土地，未來完工後結合臺鐵高架化工程，可望為南區注入一股發展的新動力。



(一) 代銷市場

表2-6-3為2009~2013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。觀察近五年之平均成長率，推案個數之平均成長率為-2.22%、可售戶數之平均成長率為1.62%、推案金額之平均成長率為9.73%、透天平均總價之平均成長率為26.98%（2013年南區無推出透天產品）、大樓平均單價之平均成長率為16.98%，並以大樓平均單價之平均成長率最高。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。在透天平均總價方面，近四年皆呈現逐年增加趨勢，並在2012年突破每宅3,000萬元，相較於去年增加43.20%。在大

表2-6-3 2009~2013年台中市南區新推個案市場推案規模概況

年度	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	
推案個數	9	8	10	13	8	
可售戶數	827	359	1,204	762	894	
推案金額(億元)	60.20	31.20	104.90	81.06	89.50	
透天平均總價(萬元)	平均數	1,526.01	1,570.26	2,215.81	3,173.02	-
	標準差	548.54	568.07	1,326.58	1,718.96	-
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	14.50	16.75	17.73	19.48	26.81
	標準差	0.87	1.32	2.06	2.01	4.78

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

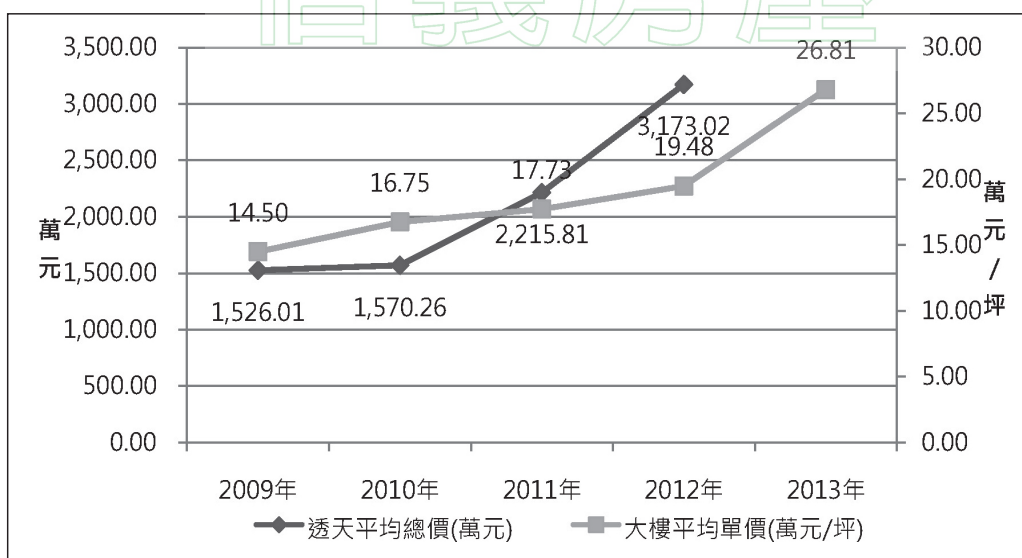


圖2-6-7 2009~2013年台中市南區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

樓平均單價方面，近五年呈現逐年遞增趨勢，並在2013年驟升為每坪26.81萬元，相較於去年每坪19.48萬元，增加37.64%。可以發現2013年南區推案之個數相對於去年減少5戶，減少比例約38.46%，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，顯示本區推案量可能受到2012年下半年實價登錄影響而有所縮減，但銷售價格則不受影響，而出現小幅成長，可能與第十三期重劃區之開發有關。

（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約有四成五以上位於300-500萬元的價位區間，成為本區成屋市場之主力產品，相較於2012年，2013年之成交件數略為下跌，約下降12.13%，其次為500-700萬元產品，在2013年單位成交價件數占總件數比26.5%，相較於2012年的20.4%，成長約30%。300萬元以下成交價件數占總成交件數比自2011年的26%下降至2012年的15%，至2013年下降至9.5%，顯示成屋市場低價位產品愈趨減少。700-1,000萬元與1,000-2,000萬元產品於2013年皆占9.9%，2,000萬元以上產品成交件數比則於2013年占0%，顯示南區高價位成屋產品買氣漸為趨緩。在平均總價方面，近五年除2012年外略為下降外，整體呈現上揚的情形，近五年平均總價為482萬元。2013年平均總價為561萬元，相較於去年483萬元，增加16.31%。在平均單價方面，近五年呈現持續上升的情況，平均成長率為11.74%。2013年平均單價每坪14.7萬元，與2012年11.8萬元相比，增加24.34%，成長幅度高於近五年平均成長率。

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之坪數位於25-35坪與35-45坪之間，兩種坪數產品成交件數占總成交件數比於2013年皆為30.2%，同為主力坪數。15-25坪與55坪以上坪數之產品成交件數比皆在近五年呈現微幅上升，15-25坪之產品在2013年成交件數比占14.3%，相較於2012年的11.6%，增加23.51%；55坪以上之產品在2013年成交件數比占9.8%，相較於2012的6.2%，增加58.06%。在流通天數方面，近五年平均流通天數為59.8天，2013年流通天數為51.5天，相較於去年61.9天，減少16.8%，顯示本區成屋市場買氣漸趨熱絡。



表2-6-4 2009~2013年台中市南區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	35.0%	24.5%	26.0%	15.0%	9.5%
	300-500萬	42.5%	47.5%	41.8%	50.4%	44.3%
	500-700萬	14.4%	16.6%	19.7%	20.4%	26.5%
	700-1000萬	5.0%	7.2%	8.2%	10.8%	9.9%
	1000-2000萬	1.9%	3.6%	2.4%	3.1%	9.9%
	2000萬以上	1.3%	0.7%	1.9%	0.4%	0.0%
平均總價(萬元)		431	444	491	483	561
平均單價(萬元/坪)		9.3	9.5	10.7	11.8	14.7
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	2.7%	1.7%	1.1%	2.9%	2.9%
	15-25坪	7.5%	10.8%	10.5%	11.6%	14.3%
	25-35坪	23.3%	27.5%	38.2%	32.2%	30.2%
	35-45坪	37.0%	35.8%	28.8%	29.3%	30.2%
	45-55坪	19.2%	16.7%	14.1%	17.8%	12.7%
	55坪以上	10.3%	7.5%	7.3%	6.2%	9.8%
流通天數(天)		69.1	67.0	49.5	61.9	51.5

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，迎風搖曳景色宜人。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涵文教氣息。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，近年本區草悟道沿線美術館特區為主要推案區域，房地產發展備受看好。

(一) 代銷市場

表2-6-5為2009~2013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2-6-8。觀察近五年之平均成長率，推案個數之平均成長率為33.33%、可售戶數之平均成長率為55.47%、推案金額之平均成長率高達91.86%、透天平均總價之平均成長率為31.85%、大樓平均單價之平均成長率為11.60%，西區以推案金額之平均成長率最高。觀察個別推案規模，從推案個數來看，以近五年以2013年之推案個數最大，為8個推案。在可售戶數方面，2013年大量推案高達715戶，相較於去年185戶，大幅增加286%。在推案金額方面，亦有亮眼表現，近五年以2013年之195.2億元最高，將較於去年105.8億元，增加84.5%。在透天平均總價大樓與平均單價方面，透天平均總價近五年呈現逐年增加趨勢，並以2013年之每宅5,833萬元最高，相較於去年之3,750萬元，增加55.56%。大

表2-6-5 2009~2013年台中市西區新推個案市場推案規模概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數		3	7	6	5	8
可售戶數		187	411	105	185	715
推案金額(億元)		34.90	80.40	24.40	105.80	195.20
透天平均總價(萬元)	平均數	2,250.00	2,500.00	2,819.44	3,750.00	5,833.33
	標準差	-	-	955.41	1,767.77	-
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	24.50	26.17	31.25	42.50	38.71
	標準差	2.12	6.62	5.30	19.62	11.51

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

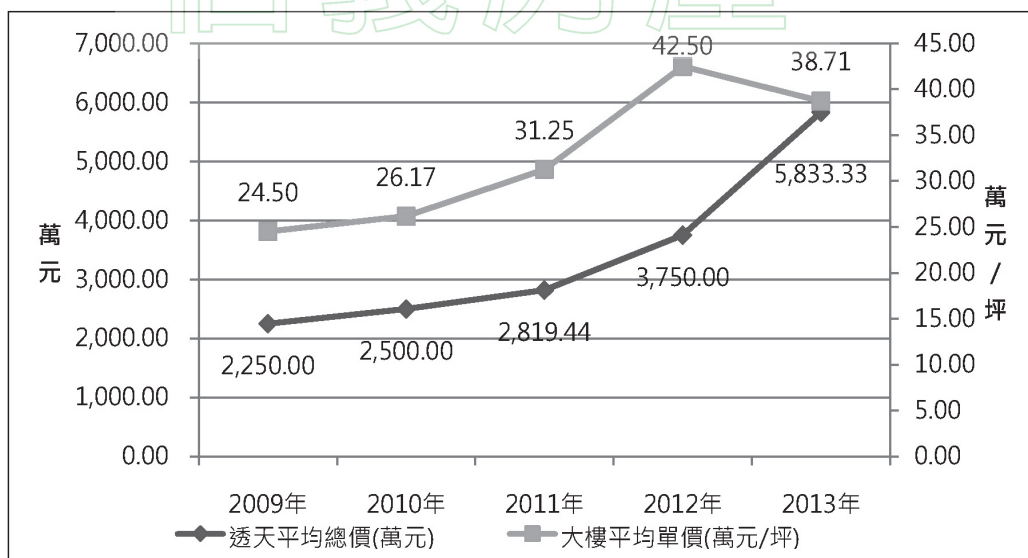
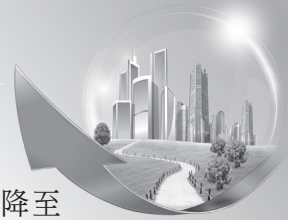


圖2-6-8 2009~2013年台中市西區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價



樓平均單價近五年在2012年達到每坪42.5萬元之高峰後，在2013年下降至38.71萬元，跌幅8.91%。整體而言，本區推案量與售價，似乎皆未受到實價登錄之影響而有所縮減，反而在2013年大幅成長，新推個案市場一片熱絡。

（二）成屋市場

從單位成交價來看（參見表2-6-6），近五年來本區單位成交價之主力產品有所變動。2009年之主力產品之單位成交價為300-500萬元，占總成交件數比的25%，2010年則以700-1,000萬元產品為成屋市場之主力，占總成交件數比的20.3%，2011年市場主力產品價位下降至500-700萬元，占總成交件數比的22.7%，2012年則是價位更高的1,000-2,000萬元產品為市場主力，占總成交件數比的26%，2013年同樣以1,000-2,000萬元產品為市場之主力產品，占總成交件數比的24.3%。2013年相較於2012年，各單位成交價之成交件數比起伏不定，除單位成交價300萬元以下、500-700萬元、1,000-2,000萬元產品之成交件數比有下跌情況外，其餘價位住宅成屋成交件數比均有上升的情形。在平均總價方面，近五年住宅成屋之平均總價之平均為945萬元，平均成長率為3.95%。2013年住宅成屋平均總價突破千萬，達1,075萬元，相較於2012年之928萬元，增加15.8%。平均單價方面，亦呈現逐年遞增，近五年之平均單價之平均為每坪16.5萬元，平均成長率為10.88%，顯示本區成屋市場相當之活絡。

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，占總成交件數比的31%，其它年份均以55坪以上之住宅成屋為主力產品。2013年相較於2012年，單位成交坪數為25-35坪、35-45坪與45-55坪之住宅成屋成交件數比有下降的情況，分別下降2.3%、1.9%和5.1%，其餘坪數的住宅成屋成交件數比均有上升的情況。在流通天數方面，近五年平均流通天數為65天，2013年流通天數為68.7天，相較於2012年的59.5天，增加15.47%，顯示本區成屋市場稍有降溫情形，可能與本區推出大坪數致使總價較高有關，造成流通天數延長。

表2-6-6 2009~2013年台中市西區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	10.3%	15.4%	11.6%	14.0%	9.2%
	300-500萬	25.0%	15.4%	21.1%	15.7%	18.8%
	500-700萬	19.2%	19.2%	22.7%	18.7%	16.5%
	700-1000萬	16.7%	20.3%	21.1%	17.5%	19.1%
	1000-2000萬	18.6%	19.8%	14.1%	26.0%	24.3%
	2000萬以上	10.3%	9.9%	9.5%	8.1%	12.2%
平均總價(萬元)		898	914	911	928	1,075
平均單價(萬元/坪)		13.5	14.9	15.2	18.3	20.8
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	1.6%	3.8%	3.8%	4.7%	7.6%
	15-25坪	3.2%	8.3%	6.7%	12.2%	17.3%
	25-35坪	12.0%	9.6%	14.8%	17.4%	15.1%
	35-45坪	16.8%	26.1%	31.0%	22.1%	20.1%
	45-55坪	28.0%	19.8%	15.7%	20.2%	15.1%
	55坪以上	38.4%	32.5%	28.1%	23.5%	24.8%
流通天數(天)		79.4	61.4	56.0	59.5	68.7

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2009~2013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2-6-9。觀察近五年之平均成長率，可售戶數之平均成長率為-14.46%、推案金額之平均成長率為-0.09%、透天平均總價之平均成長率為-2.04%、大樓平均單價之平均成長率為28.55%，可以發現僅有大樓平均單價之成長率為正值，其餘皆為負值。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，2013年僅6個推案數，相較於去年3個推案，增加2倍。在可售戶數方面，以2009年之610戶最高，2013年推出169戶，相較於去年86戶增加96.51%。在推案金額方面，以2011年之77億元最高，2013年推案金額為46.4億元，相較於去年15億元，增加209.33%。在透天平均總價方面，近五年起伏不

表2-6-7 2009~2013年台中市北區新推個案市場推案規模概況

年度	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	
推案個數	6	9	7	3	6	
可售戶數	610	532	492	86	169	
推案金額(億元)	46.60	54.50	77.00	15.00	46.40	
透天平均總價(萬元)	平均數	2,791.18	1,858.60	2,391.30	1,388.89	2,506.85
	標準差	921.92	1,225.22	-	-	1,093.17
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	14.93	21.66	24.33	27.50	36.25
	標準差	1.50	7.58	2.93	-	6.01

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

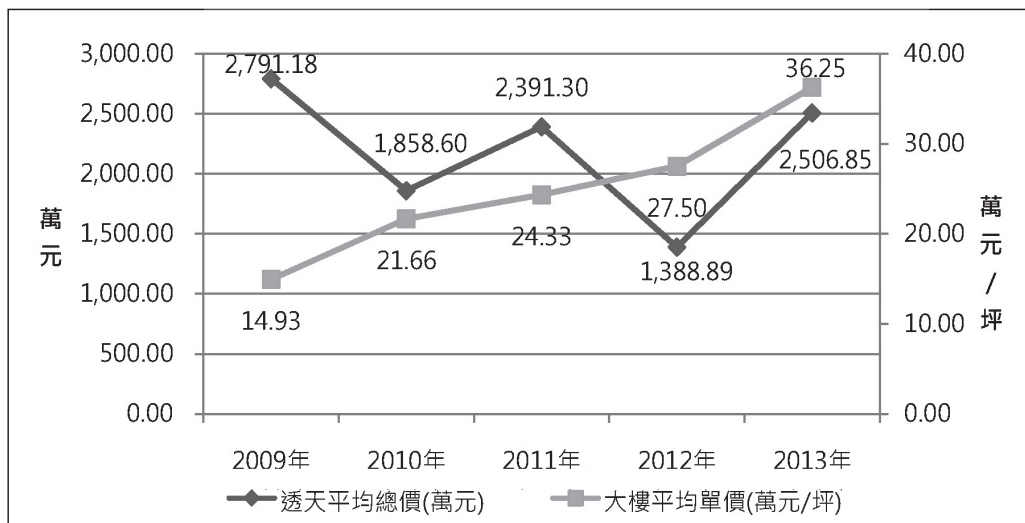


圖2-6-9 2009~2013年台中市北區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

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，直至2013年又上升至每宅2,506萬元（參見圖2-6-9）。大樓平均單價方面，從2009年至2013年逐年遞增，至2013達到每坪36.25萬元最高，相較於去年27.5萬元，增加31.82%。可以發現，本區新推個案市場近五年似乎漸趨降溫，雖2013年相較於2012年之推案個數、可售戶數與推案金額增加，但仍無法保有2011年之推案盛況，可能與本區屬於台中市舊市區較非建商推案之熱門重點區域有關，但2013年本區透天平均總價與大樓平均單價，相較於去年卻有大幅度調昇。

（二）成屋市場

在單位成交價方面（參見表2-6-8），2009~2012年本區住宅成屋市場以300萬元下產品為主，直至2013年改以300-500萬元產品為主力，該產品成交件數占總成交件數比為27.8%。其次，才為300萬元以下之產品，成交件數比占19.2%。2013年相較於2012年，本區除300萬元以下住宅成屋成

表2-6-8 2009~2013年台中市北區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	26.6%	31.8%	30.7%	29.8%	19.2%
	300-500萬	25.7%	26.6%	26.7%	25.3%	27.8%
	500-700萬	13.8%	15.6%	14.2%	15.1%	18.6%
	700-1000萬	17.0%	10.4%	12.0%	12.8%	16.6%
	1000-2000萬	16.5%	13.6%	15.1%	13.2%	13.8%
	2000萬以上	0.5%	2.1%	1.3%	3.8%	4.0%
平均總價(萬元)		599	577	591	626	703
平均單價(萬元/坪)		10.8	11.4	13.2	14.2	16.5
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	3.3%	8.2%	7.9%	12.5%	9.5%
	15-25坪	7.7%	15.1%	17.8%	13.7%	16.5%
	25-35坪	25.4%	23.9%	27.2%	27.4%	30.4%
	35-45坪	18.8%	18.9%	17.8%	18.3%	20.6%
	45-55坪	15.5%	17.0%	11.9%	10.4%	10.1%
	55坪以上	29.3%	17.0%	17.3%	17.8%	13.0%
流通天數(天)		67.5	66.3	61.4	57.4	55.5

資料來源：信義房屋企劃研究室。



交件數比下降外，下降比例35.59%，其他價位住宅成屋成交件數比皆有不同幅度之上揚。整體而言，本區成屋市場以中低價位產品為主，2013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，近五年平均總價為619萬元，平均成長率為3.47%，2013年平均總價為703萬元，相較於2012年626萬元，成長12.4%。平均單價方面，亦呈現歷年遞增，近五年平均單價為每坪13萬元，平均成長率為10.38%，2013年住宅成屋平均單價每坪16.5萬元，相較於去年14.2萬元，增加15.85%。

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，其成交件數占總成交件數比為29.3%，其他年份皆以25-35坪住宅成屋產品為本區主力。2013年25-35坪住宅成屋成交件數比占總成交件數比為30.4%，相較於去年的27.4%，成長率為10.92%。其次則為35-45坪產品，其成交件數占總成交件數比為20.6%。可知本區中等坪數和中上坪數住宅成屋較受消費者喜愛。流通天數方面，近五年平均流通天數約為61.6天，2013年流通天數為55.5天，相較於去年57.4天減少3.26%，差異不大，顯示本區住宅成屋市場買方仍保持觀望態度。

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。重要幹道有北屯路、太原路、松竹路、崇德路、昌平路、中清路、東山路、文心路等，以及次要道路、巷弄遍佈全區，及八十米外環道路，可疏解交通流量及串連南北向道路之重要樞紐。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。大台中首條環狀交通網路台74線通車甫於2013年年底全面通車，大幅縮短北屯與太平、大里等地與市中心之交通時間，因此，2013年也吸引了不少置產人潮。

(一) 代銷市場

表2-6-9為2009~2012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2-6-10。觀察近五年之平均成長率，推案個數之平均成長率為45.33%、可售戶數之平均成長率為94.29%、推案金額之平均成長率為102.12%、透天平均總價之平均成長率為7.87%、大樓平均單價之平均成長率為11.54%，本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2013年之推案量最大，為49個推案，相較於去年39個推案數，成長25.64%。在可售戶數方面，以2013年之4,023戶最高，相較於去年3,486戶，增加15.4%。在推案金額方面，以2013年之509億元最高，相較於去年352億元，增加44.66%。在透天平

表2-6-9 2009~2013年台中市北屯區新推個案市場推案規模概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數		15	24	31	39	49
可售戶數		704	1,365	1,912	3,486	4,023
推案金額(億元)		83.40	149.32	185.76	352.00	509.22
透天平均總價(萬元)	平均數	2,110.49	2,589.92	2,761.08	2,805.97	2,941.17
	標準差	1,116.70	1,675.44	1,631.84	1,360.97	1,015.46
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	14.35	18.97	18.03	20.45	22.63
	標準差	3.66	4.25	4.41	4.80	4.41

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

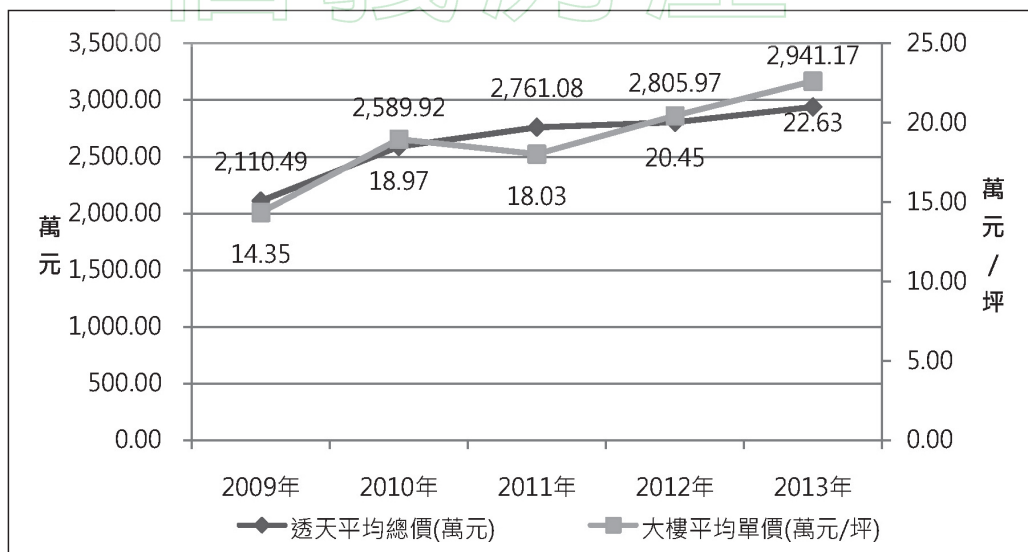
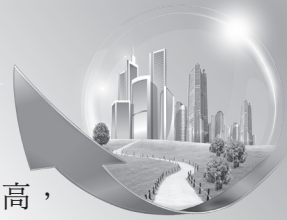


圖2-6-10 2009~2013年台中市北屯區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價



均總價方面，近五年呈現逐漸增加趨勢，以2013年之每宅2,941萬元最高，相較於去年2,805萬元，增加4.82%。大樓平均單價方面，除2011年微幅下降外，大致呈現上揚趨勢，以2013年每坪22.63萬元最高，相較於去年每坪20.45萬元，增加10.65%。可以發現2013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，相較於去年成長幅度皆高達90%以上，顯示本區為近年建商新推案之熱門區位。

（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，2010年至2012年則以300-500萬元住宅成屋為本區主力，2013年更是上升以500-700萬元為主力產品。以2013年來看，500-700萬元之產品其成交件數占總成交件數比為29.6%，近乎三成，相較於去年的25.9%，成長14.57%。其次，則以300-500萬元產品為成交主力產品，占25.1%。其餘價位之產品，除300萬元以下產品外，其他成交件數皆有上升趨勢，顯示本區成屋房地產市場各價位產品皆能受到青睞，可能與本區人口數較多有關。平均總價方面，近五年平均總價為639萬元，平均成長率為6.98%，呈現逐年上升趨勢，2013年平均總價為751萬元，相較於去年的654萬元，成長率為14.76%。平均單價方面，近五年平均單價為每坪12萬元，平均成長率為16.37%，呈現逐步上揚趨勢，2013年平均單價為每坪16.4萬元，高於平均值許多，相較於去年每坪12.6萬元，增加30.84%。整體而言，本區成屋市場之平均總價與單價雖低於大台中市的平均水準，但在2013年卻有大幅提升的情形，後續發展值得關注。

單位成交坪數方面（參見表2-6-10），35-45坪產品原為本區主力產品，然而，2013年卻以25-35坪為成交件數比最多之產品，占29%。其次為35-45坪，其成交件數占總成交件數比為26.8%。2013年，本區25坪以上各規模產品成交件數占總件數比之和為87.7%，顯示本區中等坪數以上住宅成屋受消費者喜愛，這可能與本區幅員面積廣闊有關。以2013年來看，除35-45坪與55坪以上之產品相較去年減少外，其餘坪數產品之成交件數比皆呈現上升情形。流通天數方面，近五年平均流通天數為51.7天，平均成長率為-3.03%。2013年銷售時間為49.6天，相較於去年52.1天，銷售時間減少2.5天，顯示本區成屋市場稍有回溫。

表2-6-10 2009~2013年台中市北屯區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	25.7%	17.8%	16.5%	14.4%	5.5%
	300-500萬	23.7%	29.8%	27.7%	31.3%	25.1%
	500-700萬	21.0%	24.0%	20.7%	25.9%	29.6%
	700-1000萬	23.7%	16.8%	22.3%	15.4%	20.2%
	1000-2000萬	5.4%	10.1%	12.8%	10.9%	16.9%
	2000萬以上	0.7%	1.4%	0.0%	2.0%	2.6%
平均總價(萬元)		557	615	621	654	751
平均單價(萬元/坪)		9.0	10.3	11.7	12.6	16.4
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	0.0%	0.7%	1.4%	1.2%	1.5%
	15-25坪	3.2%	3.3%	8.5%	10.6%	10.8%
	25-35坪	21.5%	17.3%	24.7%	21.8%	29.0%
	35-45坪	33.3%	30.7%	26.1%	32.4%	26.8%
	45-55坪	23.7%	26.0%	19.7%	18.2%	19.3%
	55坪以上	18.3%	22.0%	19.7%	15.9%	12.6%
流通天數(天)		58.4	50.2	48.2	52.1	49.6

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，持續為本市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升精密機



械產業的發展；備受矚目的水滸經貿生態園區，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。

（一）代銷市場

表2-6-11為2009~2012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2-6-11。觀察近五年之平均成長率，推案個數之平均成長率為36.36%、可售戶數之平均成長率為24.09%、推案金額之平均成長率為18.25%、透天平均總價之平均成長率為2.44%、大樓平均單價之平均成長率為-1.34%，西屯區以推案個數之成長率最高。觀察個別推案規模，從推案個數來看，以2013年之推案量最大，為31個推案，相較於去年28推案，增加10.71%。在可售戶數方面，以2012年之2,513戶最高，至2013年則降至1,574戶。在推案金額方面，同以2012年之533.4億元最高，至2013年降至486.3億元。在透天平均總價方面，平均每宅超過4千萬元，近五年價格呈現起伏不定情形，2011年每宅4,512萬元達到高峰，隔年減至每宅4,350萬元，2013年才又上升至每宅4,507萬元。大樓平均單價方面，除2009年達到每坪40.08萬元之高峰，隔年下降至每坪33萬元後，便逐年提升至2013年的每坪37.41萬元。可以發現2013年本區雖推案個數增加，但可售戶數卻減少37.37%，顯示本區推案戶數漸趨緩降。價格方面仍維持一定水準，在大樓單價方面僅次於西區位居本市第二，顯示本區同為建商新推案之熱門區位。

表2-6-11 2009~2013年台中市西屯區新推個案市場推案規模概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數		11	19	22	28	31
可售戶數		714	1,447	1,371	2,513	1,574
推案金額(億元)		254.30	340.40	503.30	533.40	486.30
透天平均總價(萬元)	平均數	4,017.44	2,500.31	4,511.90	4,350.68	4,507.26
	標準差	2,400.92	1,691.61	2,362.43	1,564.86	1,746.09
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	40.08	33.00	34.54	35.81	37.41
	標準差	17.94	11.49	12.56	14.74	11.82

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

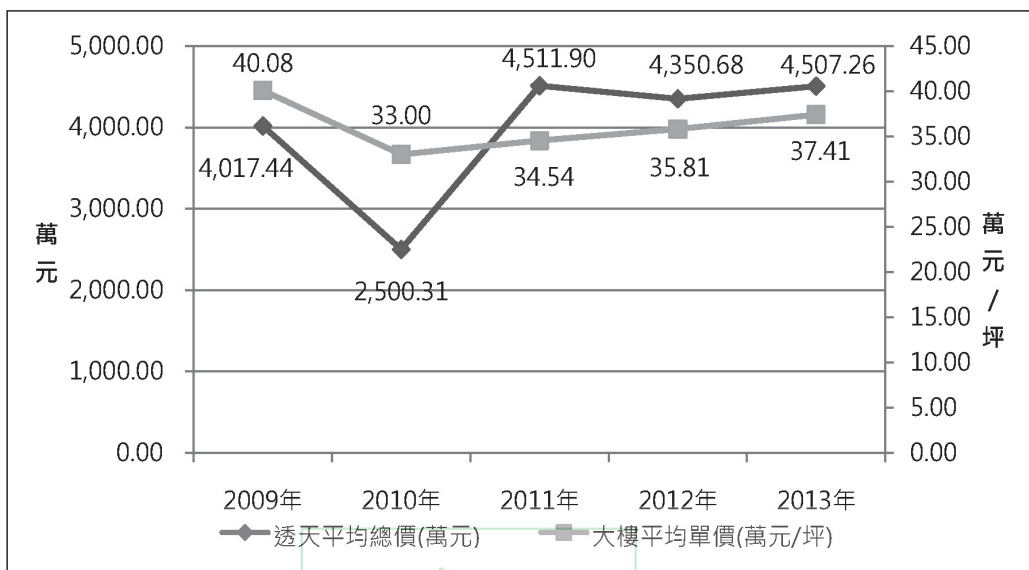


圖2-6-11 2009~2013年台中市西屯區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

(二) 成屋市場

觀察本區單位成交價(參見表2-6-12)，300-500萬元產品原為本區成屋市場之主力產品，至2013年則改以500-700萬元為主成交產品，其成交件數占總成交件數比為27.3%。近五年來，500-700萬元成屋成交比例逐步上升，成長比率為8.77%。其他價位產品方面，300萬元以下產品呈現逐年遞減趨勢，2013年成交件數占總成交件數比為9.3%，相較於去年13.3%下降4%。700-1,000萬元成屋，呈現逐年遞增趨勢，2013年成交件數占總成交件數比為21.9%，相較於去年成交件數比17.1%，增加4.7%。1,000-2,000萬元之產品亦逐年提升成交件數比，2013年13.7%，相較於去年11%，增加2.7%。2,000萬元以上產品之成交件數比，亦逐年提升，2013年為7.3%，相較於去年3.7%，大幅增加3.6%，顯示高價位產品成屋市場愈趨熱絡。平均總價方面，近五年平均總價為742萬元，平均成長率為4.49%，2013年平均總價為865萬元，相較於去年700萬元，增加23.55%。在平均單價方面，近五年平均單價為每坪16萬元，平均成長率為13.01%，近五年呈現逐年遞增趨勢，2013年平均單價為每坪20.8萬元，相較於2012年的每坪17萬元，增加22.52%。

單位成交坪數方面(參見表2-6-12)，2009年~2012年以35-45坪產品為主力產品，約占本區成屋市場二~三成，不過2013年改以25-35坪產品為主力，其成交件數占總成交件數比為27.1%；其次為35-45坪產品，其成交件數



占總成交件數比為23.3%。2013年相較於2012年，本區35坪以下規模的產品成交件數占總成交件數比均有上升，其中25-35坪產品上漲幅度最大，相較於去年的成交件數比增加11.64%。另一方面，35坪以上之中上坪數住宅成屋成交件數比均有下跌，其中以35-45坪產品的下滑幅度最大，相較於去年成交件數比減少14.53%。顯示本區中小坪數成屋住宅較受到消費者喜愛。流通天數方面，近五年平均流通天數為64.6天，2009年至2013年呈現流通天數遞減情形，2013年流通天數為54.2天，相較於去年天數60.9天，減少11.08%，顯示本區住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣轉向熱絡。

表2-6-12 2009~2013年台中市西屯區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	22.4%	20.0%	13.0%	13.3%	9.3%
	300-500萬	27.5%	29.3%	28.3%	29.0%	20.6%
	500-700萬	19.0%	20.3%	21.7%	25.9%	27.3%
	700-1000萬	11.2%	11.7%	18.6%	17.1%	21.9%
	1000-2000萬	15.6%	14.4%	13.9%	11.0%	13.7%
	2000萬以上	4.4%	4.3%	4.5%	3.7%	7.3%
平均總價(萬元)		706	692	745	700	865
平均單價(萬元/坪)		12.6	14.1	15.5	17.0	20.8
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	8.2%	7.5%	5.1%	7.2%	8.9%
	15-25坪	5.8%	8.4%	11.0%	16.6%	16.7%
	25-35坪	14.4%	23.1%	22.1%	24.3%	27.1%
	35-45坪	33.5%	27.3%	29.0%	27.3%	23.3%
	45-55坪	17.1%	15.3%	12.1%	11.4%	10.8%
	55坪以上	21.0%	18.6%	20.8%	13.3%	13.3%
流通天數(天)		77.5	67.8	62.7	60.9	54.2

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之一。

（一）代銷市場

表2-6-13為2009~2013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2-6-12。觀察近五年之平均成長率，推案個數之平均成長率為40%、可售戶數之平均成長率為82.15%、推案金額之平均成長率為208.22%、透天平均總價之平均成長率為5.42%、大樓平均單價之平均成長率為15.23%，南屯區以推案金額之成長率最高。觀察個別推案規模，在推案個數方面，2013年與2010年同為推案個數之首，為24個推案數，2013相較於去年之16個推案數，增加50%。在可售戶數方面，2013年之1,517可售戶數為最高，相較於去年1,148戶，增加32.14%。在推案金額方面，以2013年之349.17億元最高，相較於去年237.8億元，增加46.83%。在透天平均總價方面，自2010達到高峰之每宅3,776萬元，隔年下降至1,937萬元，隨後又再度上揚，至2013年達到每宅3,610萬元，相較於去年之每宅3,057萬元，增加18.09%。大樓平均單價方面，自2011降至每坪27.1萬元後，隔年逐步提升。2013年大樓平均單價為每坪33.73萬元，相較於去年每坪30.89萬元，增加9.22%。可以發現2010年與2013年雖然推案個數同為24個，但2013年之可售戶數卻相對提高，多出369戶，顯示本區新推個案市場轉趨熱絡。另一方面，透天與大樓價格更是逐年上揚，顯示本區價格可望維持一定水準。



表2-6-13 2009~2013年台中市南屯區新推個案市場推案規模概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數		8	24	12	16	24
可售戶數		297	1,285	959	1,148	1,517
推案金額(億元)		30.60	278.20	181.78	237.80	349.17
透天平均總價(萬元)	平均數	2,840.59	3,776.63	1,937.50	3,057.05	3,610.07
	標準差	1,681.10	2,895.99	88.39	2,252.25	1,556.52
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	19.15	29.05	27.10	30.89	33.73
	標準差	4.94	10.62	10.86	6.88	10.50

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

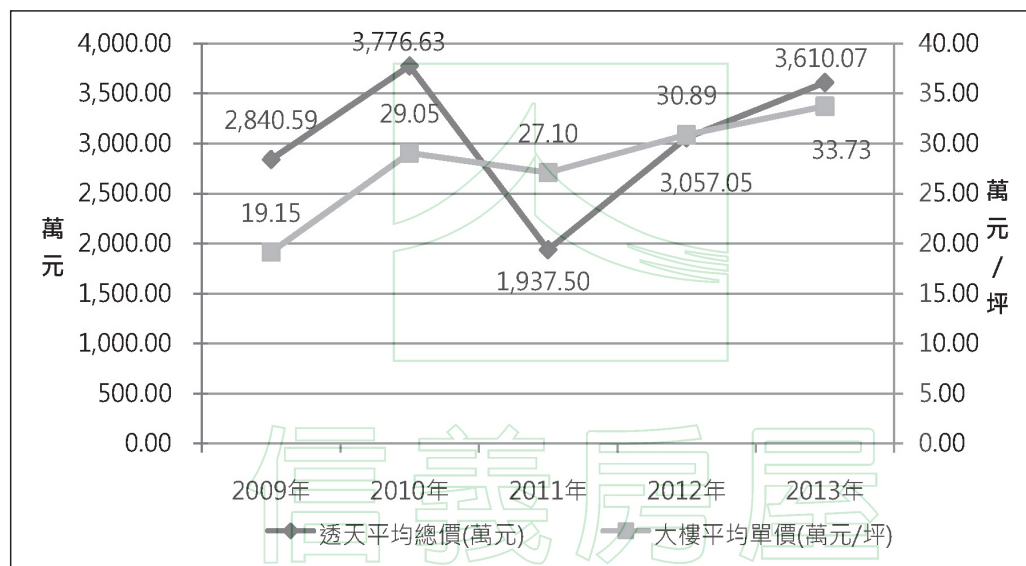


圖2-6-12 2009~2013年台中市南屯區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

(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呈現逐漸提升趨勢。2009年本區以500-700萬元產品為主力，2010年開始以1,000-2,000萬元產品為本區的銷售主力，是本區相較於本市其他行政區來得特殊之處。2013年相較於去年，除300-500萬元與700-1,000萬元產品之成交件數比呈現下降情形外，其餘單位成交價之產品之成交件數比皆呈現上升情形，其中，以2,000萬元以上單位成交價件數占總成交件數比之增加幅度最大，2013年為8.6%，相較於2012年5.9%，增加2.7%，顯示本區高價位產品之成交率轉高。平均總價方面，近五年平均總價為871萬元，呈現逐年遞增趨

勢，且五年內成長幅度大，從2009年783萬元上升至2013年1,014萬元，平均成長率為5.89%。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16萬元，平均成長率為12.47%，2013年平均每坪20.2萬元，相較於去年平均每坪17.3萬元，上升16.92%。

從單位成交坪數來看（參見表2-6-14），除了2011年以35-45坪產品為主力產品外，其餘年份皆以55坪以上之大坪數產品為主力。以2013年來看，55坪以上坪數為成交件數比最多之產品，占30.4%；其次為25-35坪與35-45坪之產品，占22.5%。2013年相較於2012年，15-25坪與35-45坪產品之成交件數比有下跌情形，45-55坪則維持不變，15坪以下、25-35坪與55坪以上之產品則有上升情形。其中，25-35坪產品成交件數比上升幅度最大，比去年增加18.35%。流通天數方面，近五年平均流通天數為62.9天，2013年流通天數為56.9天，相較於去年61.8天，減少4.9天，減幅7.9%。

表2-6-14 2009~2013年台中市南屯區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	11.4%	8.2%	3.3%	6.3%	6.5%
	300-500萬	21.6%	23.1%	22.1%	15.1%	10.6%
	500-700萬	24.0%	15.9%	27.6%	23.9%	25.6%
	700-1000萬	22.8%	23.6%	17.7%	19.0%	18.6%
	1000-2000萬	17.4%	26.9%	27.6%	29.8%	30.2%
	2000萬以上	3.0%	2.2%	4.7%	5.9%	8.6%
平均總價(萬元)		783	816	825	917	1,014
平均單價(萬元/坪)		12.4	14.2	15.1	17.3	20.2
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	0.7%	1.8%	0.6%	2.2%	4.2%
	15-25坪	4.3%	1.8%	3.7%	7.1%	5.2%
	25-35坪	13.0%	16.5%	15.9%	19.0%	22.5%
	35-45坪	28.8%	22.6%	31.1%	27.2%	22.5%
	45-55坪	20.1%	15.2%	20.1%	15.2%	15.2%
	55坪以上	33.1%	42.1%	28.7%	29.4%	30.4%
流通天數(天)		62.7	71.2	61.8	61.8	56.9

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，另台中市政府都市發展局計畫在本區設置幸福好宅，提供有需求的民眾承租，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，74號道路已於2013年年底全面通車，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2009~2013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2-6-13。觀察近五年之平均成長率，推案個數之平均成長率為16.67%、可售戶數之平均成長率為127.70%、推案金額之平均成長率為123.11%、透天平均總價之平均成長率為8.92%、大樓平均單價之平均成長率為7.44%（2010年至2013年），大里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2011年之22個推案個數最多，2013年推案個數為11個，相較於去年10個，增加10%。從可售戶數來看，以2013年之997戶最多，相較於去年241戶，大幅增加313.69%。從推案金額來看，以2013年之87.3億元最多，相較於去年34.69億元，增加151.66%。在透天平均總價方面，2009年至2012年呈現逐步遞增情形，2012年來到高峰之每宅2,400萬元，2013年降低為每宅2,008萬元，相較於去年降低16.32%。大樓平均單價方面，2009年無大樓產品之推案，自2010年至2013年，除2012年之平均單價略為下跌外，大致呈現緩慢增加情況，可能受到2012年之實價登錄影響。2013年平均單價為每坪17萬元，相較於去年每坪15.9萬元，增加6.92%，單價有所回升。可以發現2013年本區推案個數相較於前幾年並非大規模推案，但推案之戶數與總銷金額仍

是相對龐大，可能與74號道路全面通車帶來買氣人潮有關。價格方面，本區價位相較於改制前台中市仍低，低價優勢產生因此買氣穩定，價位亦有微幅成長空間。

表2-6-15 2009~2013年台中市大里區新推個案市場推案規模概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數		6	20	22	10	11
可售戶數		135	632	895	241	997
推案金額(億元)		12.20	58.41	77.30	34.69	87.30
透天平均總價(萬元)	平均數	1,388.89	1,508.48	1,569.94	2,399.70	2,008.10
	標準差	520.15	978.86	1,052.83	1,122.62	1,156.69
大樓平均單價(萬元/坪)	平均數	-	13.10	16.84	15.90	17.00
	標準差	-	0.70	2.88	0.14	3.19

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

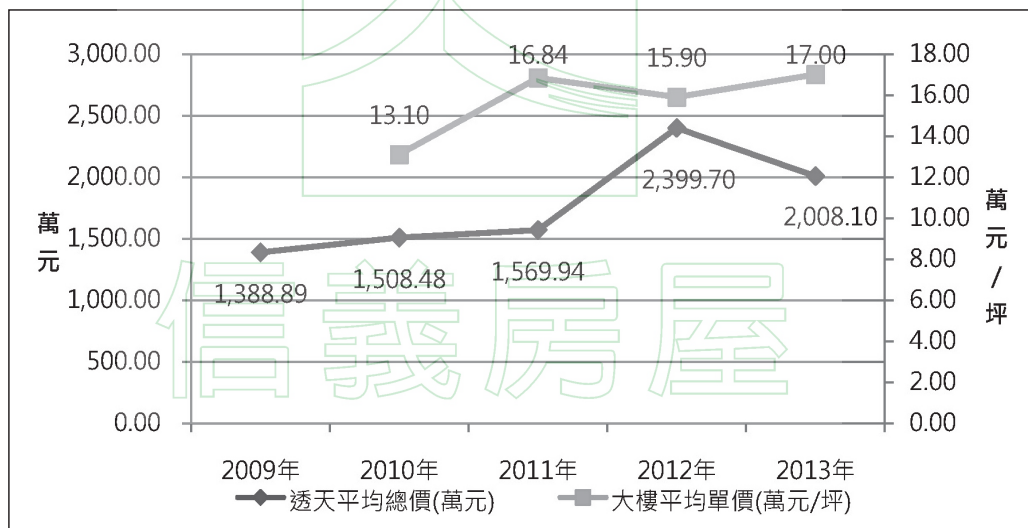


圖2-6-13 2009~2013年台中市大里區新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

(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。2009年以700-1,000萬元產品為主力，占總成交件數比37%；2010年以500-700萬元產品為本區主力產品，占總成交件數比29%；2011年成屋市場主力轉至300萬元以下產品，占總成交件數比35.5%；2012-2013年則上升以300-500萬元產品為本區主要銷售產品，其占總成交件數比為30.5%與30.1%，兩者相差0.4%。此外，本區近五年來並



未有2,000萬元以上之成屋，顯示本區成屋市場仍維持中低價位發展。平均總價方面，近五年平均總價為591萬元，平均成長率為-2.05%，2009年與2010年維持在600萬元以上，2011年至2013則降至550萬元左右並呈現微幅上漲。2013年平均總價為560萬元，相較於去年556萬元，增加0.77%。觀察平均單價，近五年平均單價為每坪9萬元，平均成長率為11.59%，2013年平均單價為每坪11.2萬元，相較於去年每坪9.5萬元，增加17.77%。

從單位成交坪數來看（參見表2-6-16），近五年單位成交坪數，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%；2010年以25-35坪成屋產品為主力產品，占總成交件數比50%；2011年以35-45坪成屋產品為大宗，占總成交件數比43.8%；2012年25-35坪成屋產品為主力，占總成交件數比37.5%；2013年以25-35坪與35-45坪產品為主，皆占總成交件數比40.6%，顯示本區以中等坪數為主力。流通天數方面，近五年平均流通天數為56.4天，2013年流通天數為53天，相較於去年63.7天，減少10.7天，減幅16.76%，銷售時間縮短，顯示本區住宅成屋市場買氣逐漸回溫。

表2-6-16 2009~2013年台中市大里區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	21.7%	21.1%	35.5%	26.3%	28.0%
	300-500萬	6.5%	13.2%	16.1%	30.5%	30.1%
	500-700萬	26.1%	29.0%	14.5%	14.7%	15.4%
	700-1000萬	37.0%	21.1%	27.4%	16.8%	11.9%
	1000-2000萬	8.7%	15.8%	6.5%	11.6%	14.7%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		624	663	555	556	560
平均單價(萬元/坪)		7.1	8.8	8.4	9.5	11.2
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	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%
	15-25坪	15.4%	30.0%	6.3%	10.7%	7.9%
	25-35坪	30.8%	50.0%	37.5%	37.5%	40.6%
	35-45坪	30.8%	20.0%	43.8%	30.4%	40.6%
	45-55坪	23.1%	0.0%	3.1%	14.3%	5.9%
	55坪以上	0.0%	0.0%	9.4%	7.1%	3.0%
流通天數(天)		55.9	58.0	51.6	63.7	53.0

資料來源：信義房屋企劃研究室。

肆、結語

綜觀而論，2013年大台中市住宅市場，雖然受到2011年下半年施行奢侈稅與2012年下半年不動產交易實價登錄政策影響，造成大台中住宅市場成交量縮減，但是，2013年整體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，皆可以發現房市相較於去年，皆有所好轉，並且住宅市場之價格仍穩定呈現上漲趨勢。

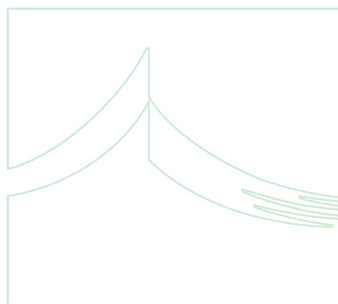
在2013年新推個案市場方面，推案量部分，台中市除了西屯區以外，其餘行政區之推案量皆有成長，成長幅度不一，其中又以北區之推案量漲幅最大，成長率約達209%，其次為大里區，成長率約為152%。西屯區本為台中市熱門區域，建築開發業者在此已推出許多推案，推估可能與2012年下半年之實價登錄政策，而使本區推案量小幅下降8%；大里區鄰近原台中市，縣市合併升格後，加上2013年年底74號道路全面通車後，為本區增加利多因素提高本區之推案量，在台中市蛋黃區高房價情形下，成為蛋白區的購屋首選區域。銷售價格部分，多數行政區皆有不同幅度之提升。從透天平均總價來看，以西區透天平均總價最高與相較去年漲幅最多之行政區，達每宅約5,833萬元，成長約56%；其次為西屯區，為每宅約4,507萬元，成長約4%；再者為南屯區，每宅約為3,610萬元，成長約18%。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38.71萬元，相較去年下降約9%；其次為西屯區，每坪約為37.41萬元，相較去年成長約4%；再者為南屯區，每坪約為33.73萬元，相較去年成長約9%，與透天平均總價前三高之行政區相同。

在2013年成屋市場方面，整體大台中市成屋市場流通天數相較於去年有所減少，顯示本市成屋市場買方態度轉為樂觀，成屋市場交易速度加快。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，北屯區與西屯區以500-700萬元產品為主力外，其餘行政區皆以300-500萬元產品為主力。從平均總價來看，以西區之1,075萬元最高，其次為南屯區之1,014萬元，接著為西屯區之865萬元。從平均單價來看，以西區與西屯區之20.8萬元/坪居首，其次為南屯區之20.2萬元/坪，皆突破每坪20萬元，其餘行政區皆低於此。可以發現成屋價格前三高行政區皆為西區、西屯區與南屯區，僅在透天與大樓不同產品型態下，西屯與南屯區之價格排序不同。進一步觀察單位成交坪數，可以發現西區與南屯區皆延續去年，以55坪以上大坪數房屋為主力產



品，顯示兩區成交之成屋產品多為大坪數房屋，其餘行政區則多以25-35坪產品為主。

綜合上述，西區、西屯區與南屯區持續為大台中市新推個案與成屋市場之熱門區域，值得注意的是，西屯區之房價似乎趨於穩定，成長幅度漸趨緩和。而鄰近改制前台中市的大里區，由於擁有地理與相對低價之優勢，2013年成交量相當亮眼，未來房市發展備受看好，值得注意。



信義房屋