

# 第五章 台中市住宅市場

楊賀雯<sup>1</sup>、陳瑜憶<sup>2</sup>、陳彥至<sup>3</sup>

## 壹、前言

根據內政統計月報統計，臺中市2017年建物買賣移轉登記為39,332棟，相較於2016年建物買賣移轉登記為32,753棟，增加約20%，顯示交易量逐漸增加，民眾抱持觀望態度有趨緩情形。本市建商新推個案量在2017年亦有小幅增加，但建商仍放慢推案腳步，保持觀望態度，主要以銷售餘屋為主，購屋者多為自住剛性需求，成交關鍵為有感讓利結果。整體而言，全台從奢侈稅、房地合一稅到持有稅調漲，相關租稅政策皆影響房市發展，雖然本市地價稅為六都最低，且房屋稅未調漲，但2017年本市住宅市場仍受到2016年1月1日房地合一實價課稅影響，買氣仍不及2015年以前之熱絡，顯示稅率為影響民眾買賣意願的主要原因。無論成屋或代銷住宅市場，2017年相較於2016年皆呈現量回溫之趨勢。2017年推案熱絡區域以北屯區、西屯區與太平區為主。目前，本市推案的熱門區集中在子、太平新光、11期崇德商圈與14期重劃區，吸引眾多大型建商陸續在此推案。

臺中縣（市）自2010年12月25日合併改制直轄市後，人口與面積增加，2017年7月底人口數已達277萬人，晉升全台第二大城市，迄今人口數約279萬人，面積廣達約2,215 平方公里，腹地亦相對擴大，境內之臺中港、清泉崗機場、高鐵、高速公路、鐵路等，不僅是中臺灣交通及運輸的樞紐，且工商業發達，文教、公共設施及生活機能完善，配合舊市區再生、中部科學園區的開發、兩岸通航、區域轉運中心的設置及環狀鐵路捷運化（台中山手線）之推動，輔以臺中都會主核心與三個生活副都心：豐原山城副都心、海

<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 碩士班研究生

線雙港副都心、烏彰副都心之縝密擘劃，臺中市具有成為世界重要城市之絕佳條件。2016年10月16日臺中鐵路捷運高架化第一階段完工，豐原、潭子、太原、臺中與大慶等5座車站改建後同時啟用，全線預計2018年陸續完工，未來全線通車後就可以利用火車、捷運轉乘。行政院於2017年3月23日宣布前瞻基礎建設計畫，臺中市政府提出的重大軌道建設案都已納入，為臺中奠定關鍵的發展基礎。林佳龍市長「大臺中123」（一條山手線、兩大海空港、三大副都心）建設藍圖，已進入實質執行階段。其中，台中山手線獲中央拍板定案；另成功爭取中央同意捷運藍線，未來捷運綠線延伸至彰化、大坑，則是落實中彰投苗區域聯合治理，中部崛起指日可待。台中山手線計畫運用既有的成追線雙軌化後，配合規劃中的甲后線串聯台鐵山線、海線，形成環狀鐵路。再搭配綠線、藍線等捷運路網，四通八達。其中串聯北屯與烏日副都心的捷運綠線，預計2018年試運轉，2020年底全線通車營運，工程進度截至107年3月底，進度為76.74%，將帶動臺中多核心都市發展，山海屯市區，更融為一體。上述各項重大建設之開發與推進，成為支撐本市房地產市場之基本重要因素。

## 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，本文分析之臺中市代銷市場係以臺中市新推個案市場為對象，採用臺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）。以下所描述之臺中市（統計資料為縣市合併後之大臺中市）新推個案市場推案規模概況，包含近十年新推個案之推案個數、推案戶數、總銷金額（億元）、透天平均總價（萬元/宅）與大樓平均單價（萬元/坪）等。

表2-5-1為2008年~2017年大臺中市新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年推案個數為113個，相較於去年87個增加29.89%，並以2011年之推案量最大，達225個推案；其次為2012年，為212個推案。從推案戶數來看，2017年推案戶數為10,625戶，相較於去年6,473戶增加64.14%，並以2014年居首，達13,540戶；其次為2013年的13,230戶。從總銷金額來看，2017年總銷金額為1,239億元，相較於去年1,104億元增加12.24%，並以2014年居首，約達2,272億元；其次為2013

年約達2,228億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2017年約為每宅3,695萬元，相較於去年增加34.14%，為近十年最高；其次為2014年3,059萬元。從大樓平均單價來看，2017年約為每坪29萬元，相較於去年略為下跌10.25%。並以2016年居首，每坪約32萬元；其次為2014年的每坪31萬元。觀察近十年之走向，整體來說，推案量方面（推案個數、推案戶數與總銷金額）自2014年逐年減少，推案價格（透天總價與大樓平均單價）方面（參見圖2-5-1），除了2014年大幅抬升之外，從2008年迄今，大致上呈現成長趨勢，顯示本市新推個案市場在推案量方面似乎減緩推案腳步，銷售價格方面則能保持平緩上升。

表2-5-1 2008年~2017年大臺中市新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	143	8,235	1,076.51	1,456.13	1,194.24	23.40	8.86
2009年	108	5,279	664.17	1,567.72	1,201.98	23.03	14.31
2010年	209	8,473	1,219.70	1,605.64	1,320.33	24.54	10.41
2011年	225	10,469	1,491.66	1,640.71	1,187.81	23.19	10.35
2012年	212	11,978	1,695.19	2,157.51	1,421.36	25.94	11.90
2013年	198	13,230	2,228.34	2,403.55	1,309.95	27.84	10.41
2014年	153	13,540	2,272.20	3,059.08	2,112.71	31.17	12.56
2015年	136	10,788	1,671.00	2,711.88	1,849.93	30.22	11.48
2016年	87	6,473	1,104.05	2,754.73	3,094.22	32.50	15.65
2017年	113	10,625	1,239.20	3,695.15	3,786.42	29.17	8.93

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。



圖2-5-1 2008年~2017年臺中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室

## 參、成屋市場分析

大臺中市成屋市場之供給需求動向，透過近23年之建造執照件數（住宅類含農舍）、使用執照件數（住宅類含農舍）、家戶數、買賣移轉棟數以及貸款負擔率來觀察，參見表2-5-2。

從供給面向來看，透過建造執照件數與使用執照件數，來瞭解建商對房地產市場之預期心態與投入成屋市場中住宅供給數量。以建造執照件數而言，縣市合併前的原臺中市之申請建造執照件數整體呈現起伏不定之情形，如於2001年僅有2,769筆申請建造執照，之後執照件數則為逐年增加，但於2008年因次級房貸之關係影響全球的金融市場，進一步影響房地產市場，使從2007年12,820宅大幅度減少至8,623宅，減少了32.74%。而縣市合併後的大臺中市，2010年建造執照件數為12,704筆，相較於2009年增加了6,855宅，除納入原臺中縣的原本數量外，可以看出建商相當看好大臺中市縣市合併後之整體發展。但於2012年建造執照宅數則下跌至9,840宅，其原因為2011年下半年實施「特種貨物及勞務稅條例」，再加上2012年正式施行「不動產交易實價登錄」，使房地產市場請領建造數量在下半年受到影響。然而，於2013年建造執照件數上升至18,952筆，相較於2012年增加幅

度92.60%，導致其漲幅大之原因，為受到國內經濟景氣復甦影響以及買氣增加，至2014年建造執照件數持續增加至19,841筆，相較於2013年則微幅增加4.69%，表示建商對房地產市場相當看好、樂觀之心態，2015年申請建造執照宅數為12,921宅，相較於2014年大幅漸少34.88%，2016年的建造執照件數為13,375宅，相較於2015年僅增加454宅，微漲3.51%，2017年申請建造執照宅數為15,436宅，相較於2016年小幅增加15.4%。從使用執照宅數來觀察，縣市合併前的原臺中市之使用執照件數整體呈現上升的趨勢，於2007年達至最高峰16,442宅。之後因金融風暴之關係，使其逐漸下跌至8,475宅，而於2010年縣市合併後逐漸好轉，除了2011年使用執照件數略為下降外，使用執照件數整體呈現逐漸上升之情形，但是從2016年使用執照件數開始下降，2016年使用執照宅數為12,739宅，相較2015年減少了19.91%，2017年使用執照宅數為12,264宅，相較於2016年微幅減少3.73%。

從需求面向來看，透過家戶數、買賣移轉棟數與貸款負擔率間之關係，可瞭解消費者對房地產市場之需求現況。觀察家戶數，不論是縣市合併前、後的臺中市，其家戶數逐年增加，至2017年之家戶數已達959,023戶，相較於2016年944,624戶，增加了1.52%，代表愈來愈多的家戶移居臺中市。而買賣移轉棟數於縣市合併前整體呈現起伏不定之情形，更於1999年921大地震發生後5年，整體房地產市場變為冷清，於2002年達至最低點，僅有31,234筆之買賣移轉棟數。但2002年之後則逐年增加。縣市合併後之買賣移轉棟數於2011年至2012年則呈現下降之現象，主要是受到中央稅捐改革與住宅政策推行之影響，呈現成交量縮減之現象。至2016年之買賣移轉棟數為32,753棟，相較於2015年44,247棟減少25.98%，顯示民眾購屋買氣較為低迷，而2017年買賣移轉棟數為39,332棟，相較於2016年大幅增加20.09%，代表民眾購屋買氣開始回溫。以貸款負擔率而言，其係指中位數房價之每期應償還本利和占家戶月可支配所得的比例情況，比例越大則房價負擔能力越低。一般而言，攤還額度少於家戶所得的三成，為消費者可合理負擔；若佔了五成以上，負擔能力就是過低。縣市合併前之原臺中市，消費者之貸款負擔率均低於30%，表示原臺中市之消費者對房價負擔能力佳，而縣市合併後，除2011年貸款負擔率略為下降至30.73%外，自2012年至2014年貸款負擔率持續上升，2016年貸款負擔率為38.68%，相較於2015年36.63%微幅增加2.05%，表示大臺中市之購屋者其負擔貸款本利占家戶月支配所得之比例增加，顯示負擔略顯增加，2017年貸款負擔率為38.7%，相較於2016年

38.68%僅微幅增加0.05%，代表大臺中市之購屋者其負擔貸款本利占家戶月支配所得之比例持平。

表2-5-2 1995年~2017年大臺中市成屋市場之供給需求動向

年度	家戶數	買賣移轉棟數	建造執照(宅數)	使用執照(宅數)	貸款負擔率(%)
1995年	594,259	75,347	-	-	-
1996年	622,224	74,474	-	-	-
1997年	645,477	63,883	-	-	-
1998年	664,814	48,224	-	-	-
1999年	685,612	46,915	8,614	10,550	-
2000年	704,248	45,551	6,248	6,275	-
2001年	719,815	36,111	2,769	6,098	-
2002年	733,821	31,234	6,460	6,065	25.45
2003年	748,950	43,026	8,285	8,122	22.60
2004年	762,623	53,990	14,268	10,611	23.62
2005年	776,224	57,706	10,559	12,318	23.03
2006年	789,465	61,543	11,454	11,936	23.59
2007年	804,426	57,260	12,820	16,442	28.20
2008年	820,600	45,894	8,623	12,935	27.33
2009年	837,042	47,633	5,849	8,475	28.12
2010年	852,788	54,139	12,704	11,176	31.28
2011年	867,854	49,790	12,121	7,411	30.73
2012年	883,302	45,906	9,840	9,136	33.85
2013年	897,191	53,695	18,952	12,821	34.37
2014年	912,305	47,887	19,841	15,521	35.16
2015年	927,901	44,247	12,921	15,905	36.63
2016年	944,624	32,753	13,375	12,739	38.68
2017年	959,023	39,332	15,436	12,264	38.70

資料來源：

- 1.家戶數、買賣移轉棟數、建造執照、使用執照：內政統計月報。
- 2.貸款負擔率(%)：內政部不動產資訊平台，統計至2017年第3季。

大臺中市成屋市場交易狀況，本文在此分析之臺中市成屋資料係採用信義房屋不動產企劃研究室所提供之成屋資料進行分析。可從近十年住宅成屋單位成交價和單位成交面積之件數，以及成交產品類型來看。觀察單位成交價（參見圖2-5-2），從2008年經過2010年縣市合併後至2013年以前皆以300~500萬元產品為主，約占臺中市成屋市場的二~三成，2014年則以500~700萬元產品為主，佔22.6%，2015年成交總價，以700~1,000萬元產品為主，佔24%；從2016年則是以1,000~2,000萬元的產品為主，佔24.2%，2017年亦是以1,000~2,000萬元產品為主，佔26%，次要為700~1000萬元，佔24.8%（參見圖2-5-6），顯示臺中市成屋市場整體成交價位持續抬升。

在平均總價方面（參見圖2-5-3），臺中市自2008年開始迄今，平均總價逐年提升，2017年平均總價高達939萬元，相較於2016年的914萬元，約增加2.78%。而平均單價方面（參見圖2-5-3），同樣自2008年開始迄今，逐年提高。2017年住宅平均單價為19.5萬元/坪，相較2016年之平均單價為19.1萬元/坪，增加2.09%。若進一步細分5年內新成屋大樓平均單價，2017年為21.5萬元/坪，相較於2016年的21.3萬元/坪，增加1.13%。

在單位成交面積方面（參見圖2-5-4），臺中市成屋市場以25~45坪產品為主力，約佔二成五至四成，僅2013年以25~35坪為最大宗，成交件數比佔臺中市成屋市場27.5%。2014年23~35坪與35~45坪均為最大宗，成交件數比占臺中市成屋市場約近25%。觀察2017年成交面積（參見圖2-5-7），以35~45坪產品為主，佔25%；其次為55坪以上，佔21.3%，顯示臺中市成屋市場主要以中坪數產品較受市場青睞。

平均成交面積方面，2008年至2017年平均成交面積為42.3坪，2017年平均成交面積為43.3坪，相較於2016年的41.7坪，增加3.93%。在流通天數方面，2008年至2017年流通天數平均為74.2天，2017年流通天數為108.5天，超過3個月，是近十年來第二個突破100天之年份，相較於2016的流通天數104.6天，增加了3.9天，為增加了3.71%，顯示2017年民眾持續抱持觀望態度，交易速度緩慢。就大臺中市之成屋市場中，以大樓華廈為成屋市場之主力產品，其占總成交件數比例之四成五至七成，於2017年其成交件數占總成交件數比例為69.1%；其次為透天、別墅，佔12%；再其次為套房與店面，佔5.9%；辦公室成交案件較少，2017年僅佔1%（參見圖2-5-5）。

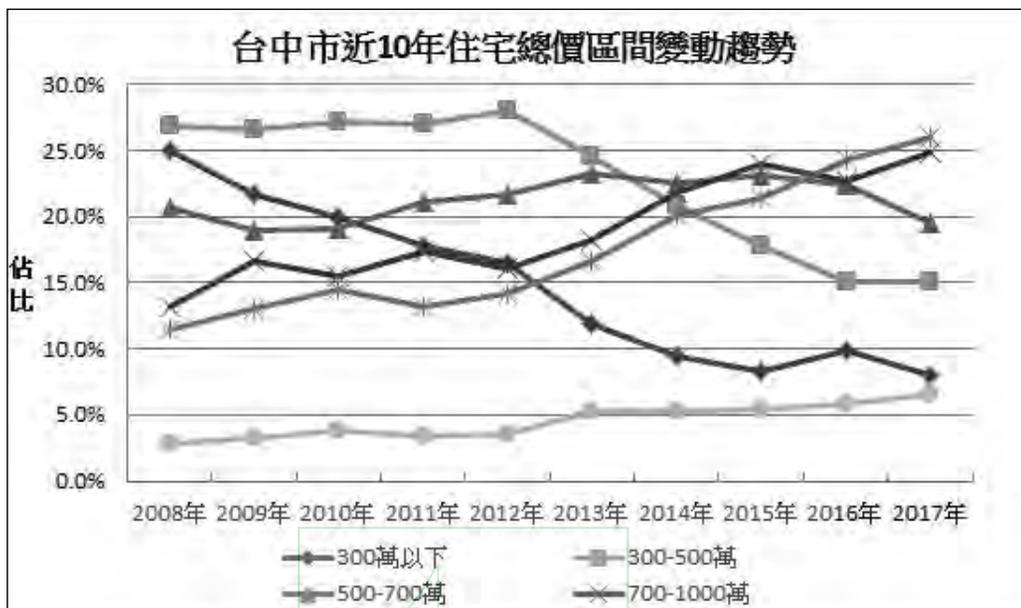


圖2-5-2 2008年~2017年臺中市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

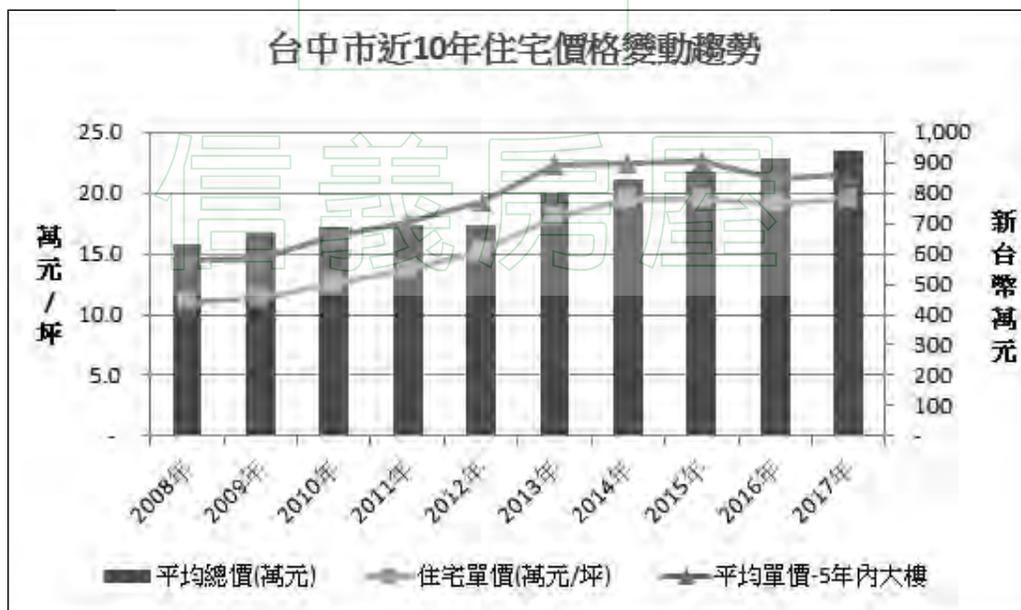


圖2-5-3 2008年~2017年臺中市近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

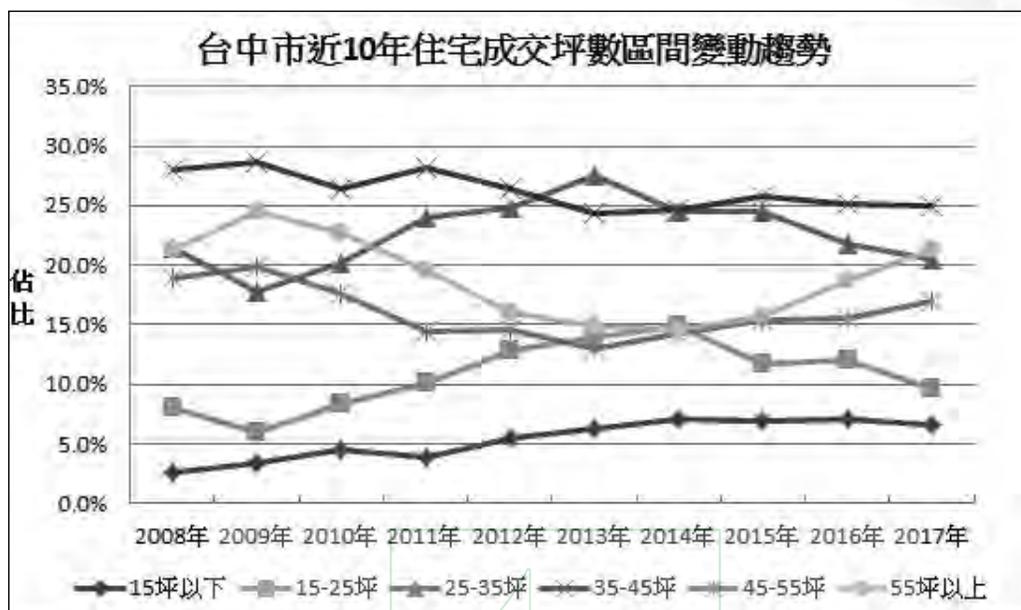


圖2-5-4 2008年~2017年臺中市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

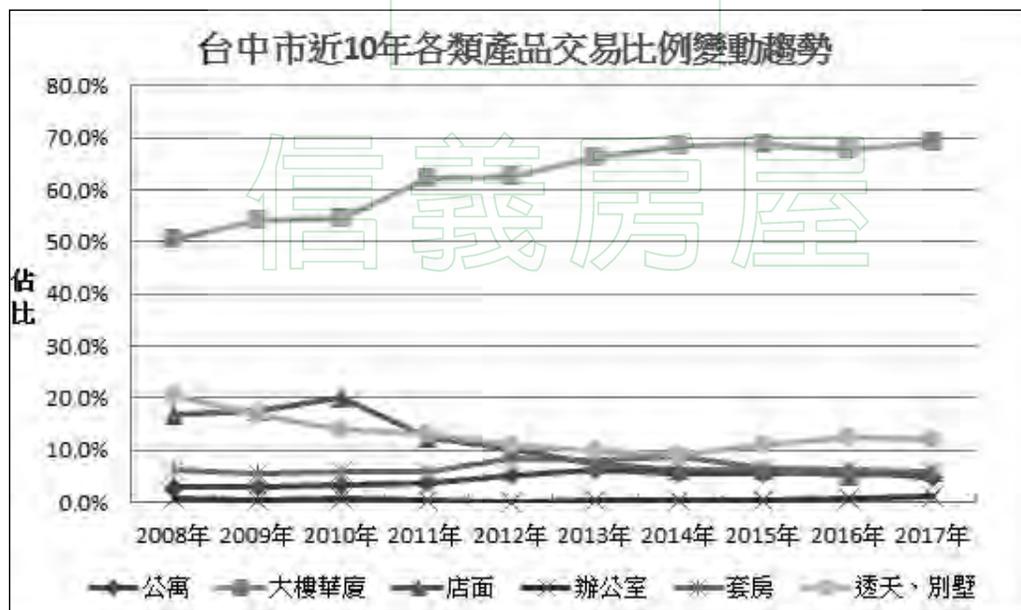


圖2-5-5 2008年~2017年臺中市近10年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

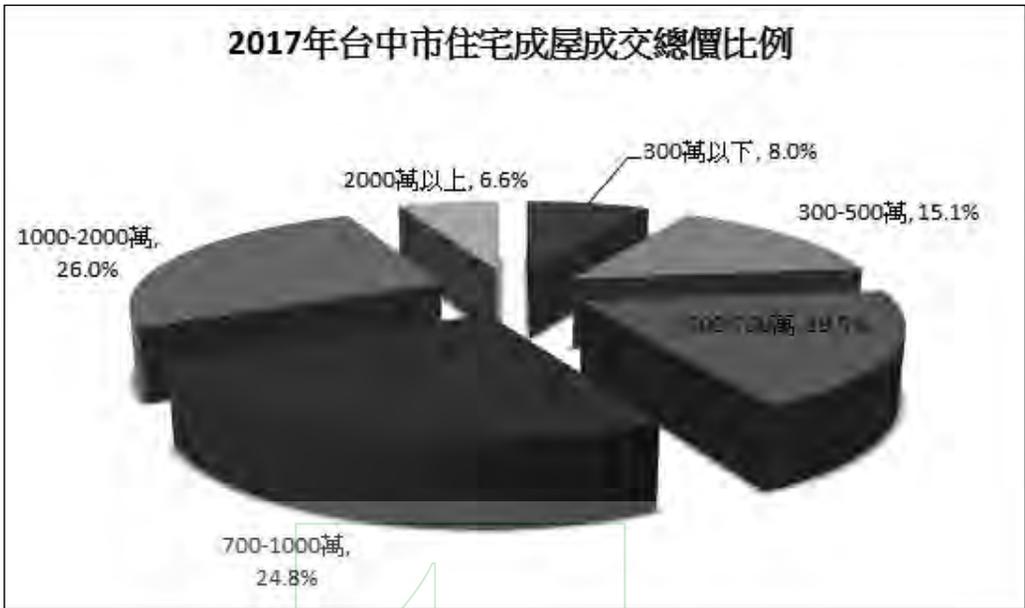


圖2-5-6 2017年臺中市住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

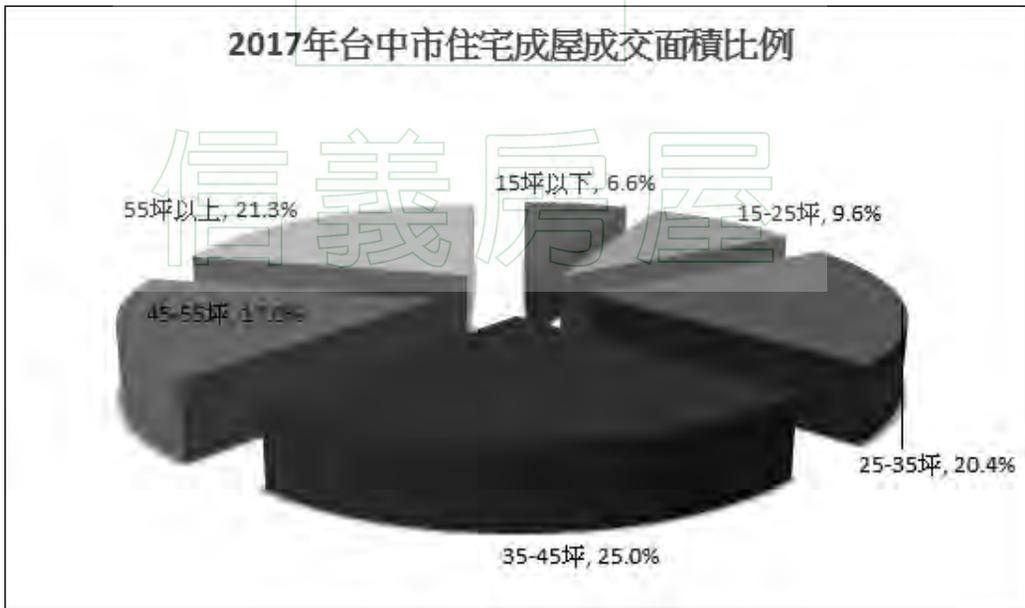
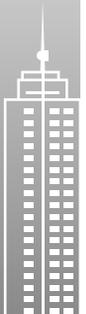


圖2-5-7 2017年臺中市住宅成屋成交面積比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



## 肆、各行政區市場分析

### 一、西屯區

本區地處大肚山台地及臺中盆地之間，西屯區位於改制前臺中市西北部，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，與改制前臺中市其他行政區比較，面積僅次於北屯區。人口約22萬人，亦僅次於北屯區約26萬人口，屬改制前臺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臺中市房市熱絡之處，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臺中、大雅交流道，交流道下之臺中港路為通往臺中市區之重要交通幹道，附近之朝馬地區為臺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、市議會以及大都會歌劇院與市政公園之落成，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，並以臺中林蔭大道為主軸，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2-5-3為2008年~2017年西屯區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年為14個推案相較於去年8個推案增加75%，並以2012年之推案量最大，達28個推案；其次為2013年之27個推案。從推案戶數來看，2017年為1,468戶相較於去年1,183戶增加24.09%，並以2008年居首，達2,611戶；其次為2012年的2,513戶。從總銷金額來看，2017年約為199億元，相較於去年450億元減少55.79%，並以2013年居首，約達582億元；其次為2012年約達533億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2017年約為每宅8,833萬元，相較於去年減少8.98%。另以2016年最高，達9704萬元，惟標準差高，故該平均總價僅供參考；其次為2017年。從大樓平均單價來看，2017年為每坪37.8萬元，相較於去年減少33.10%，並

以2016年居首，達每坪56.5萬元；其次為2014年每坪48.6萬元。整體來說，2017年西屯區推案個數與戶數增加，但總銷金額卻下降，大樓單價有下跌情形，大致上推案量與價皆呈現微幅下跌情形。

表2-5-3 2008年~2017年臺中市西屯區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	16	2,611	436.50	5,131.45	4,454.60	26.62	10.24
2009年	11	714	254.30	4,017.44	2,400.92	40.08	17.94
2010年	19	1,447	340.40	2,500.31	1,691.61	33.00	11.49
2011年	22	1,371	503.30	4,511.90	2,362.43	34.54	12.56
2012年	28	2,513	533.40	4,350.68	1,564.86	35.81	14.74
2013年	27	1,477	581.95	4,112.64	1,530.67	38.46	12.19
2014年	19	1,220	507.60	6,715.28	3,758.97	48.63	17.21
2015年	13	785	242.10	5,885.74	2,280.14	45.50	14.44
2016年	8	1,183	449.70	9,704.76	8,254.36	56.50	21.36
2017年	14	1468	198.80	8,833.33	3,064.13	37.80	5.11

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

## (二) 成屋市場

觀察西屯區單位成交總價（參見圖2-5-8），可以發現主力產品價格有逐年上升趨勢。在2012年前以300~500萬元為成交大宗，2013年轉以500~700萬元產品為本區成屋市場之主力，而2015年開始則以700~1,000萬元為大宗，2016年700~1,000萬元佔25.6%，與500~700萬元之產品比例相近，佔25.1%，2017年700~1,000萬元佔25.3%，次要為1,000~2,000萬元佔23.8%。平均總價方面（參見圖2-5-10），近十年平均總價為811萬元，十年成長率為40.97%，顯示近十年來房價大幅成長。2017年平均總價為1,046萬元，相較於2016年899萬元，上漲16.27%，並且是近十年第一次平均總價超過1,000萬元。在平均單價方面（參見圖2-5-10），近十年平均住宅單價為每坪17.8萬元，十年成長率為41.01%，而近十年的5年內大樓單價

平均為每坪21.2萬元，十年成長率為42.31%。2017年平均住宅單價為每坪21.5萬元，相較於2016年每坪20.9萬元，微幅上升2.63%，而2017年的5年內大樓則為每坪24.2萬元，相較於去年23.8萬元，微幅上升1.68%。整體而言，西屯區5年內成屋大樓單價仍維持在一定水準。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-9），近十年來，西屯區除了2013年與2014年以25~35坪為最大宗外，其餘年份皆以35~45坪為主力成交面積。2016年以25~35坪與35~45坪成交比例相近，分別為23.8%和23.5%，2017年以35~45坪和55坪以上為主，都佔24.9%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為41.3坪，十年成長率為2.65%，自2010年開始成交面積有縮小趨勢，但是在2016年的平均成交面積有明顯增加，2016年平均成交面積為41.7坪，相較於2015年的37.4坪，增加11.52%，2017年平均成交面積為45.4坪，相較於2016年增加8.94%。流通天數方面，近十年流通天數平均為77.7天，約2個月半左右，十年成長率為56.06%，自2015年開始流通天數大幅增加。2015年流通天數為89.8天，2016年流通天數為106天，為近十年第一個突破100天之年份，與2015年相比增加18.12%，2017年流通天數為119.2天，相較於2016年增加12.45%。可以看出房地合一稅制仍持續影響購屋者的考量，繼續保持觀望態度，成屋流通天數延長，顯示本區於2017年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

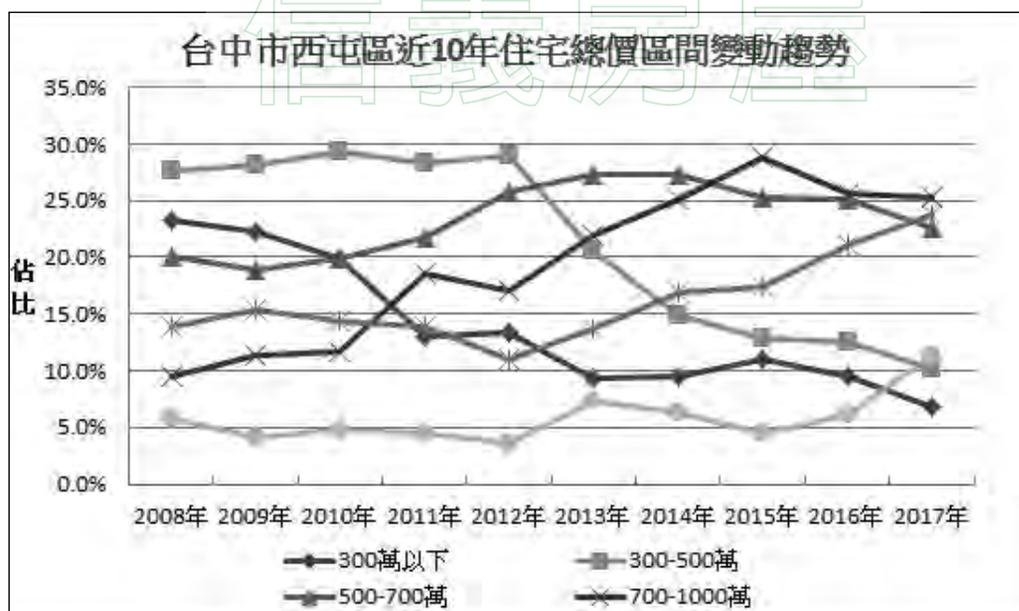


圖2-5-8 2008年~2017年臺中市西屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

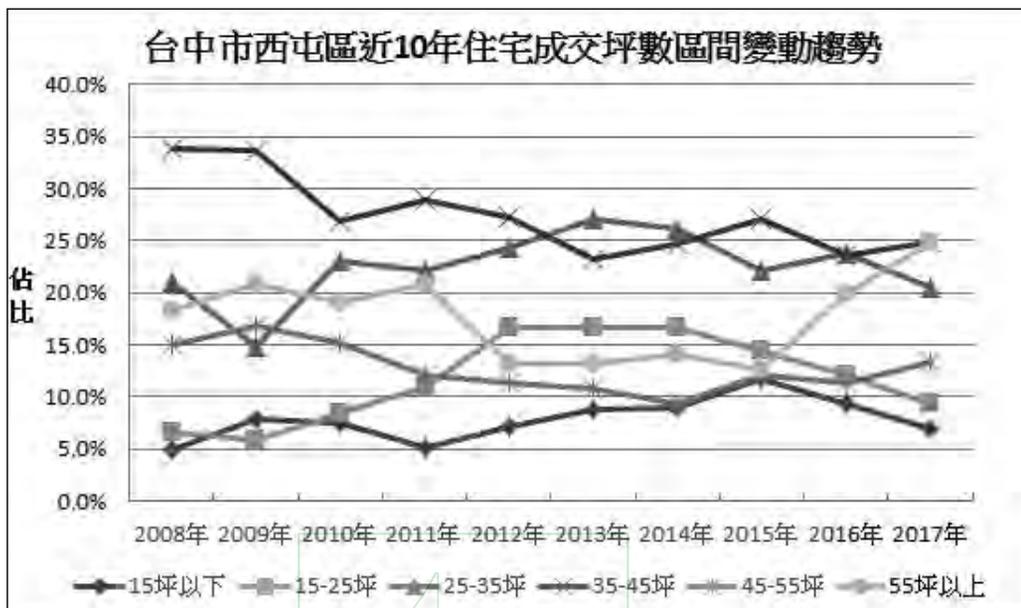


圖2-5-9 2008年~2017年臺中市西屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

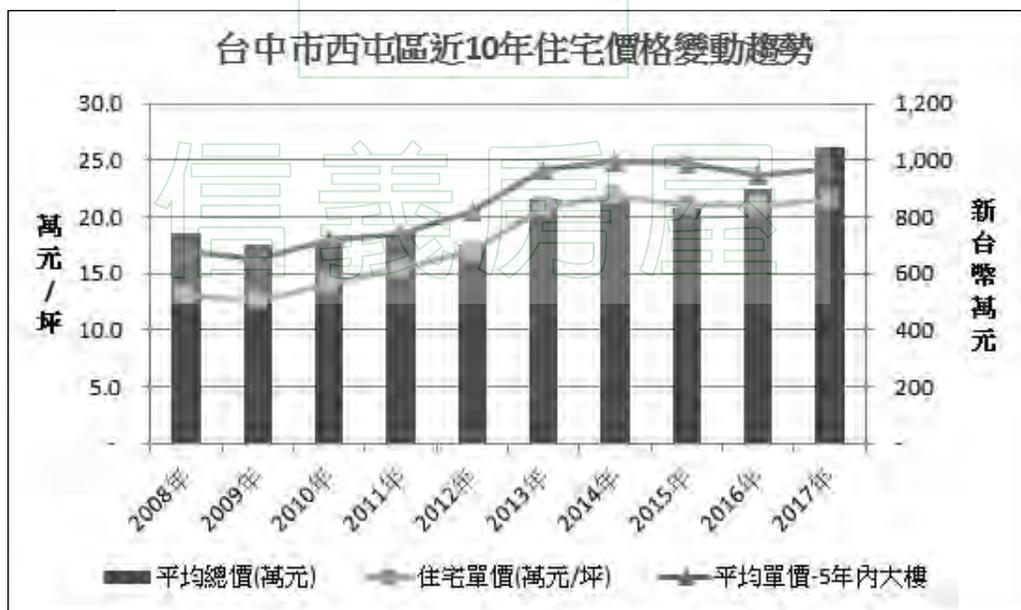


圖2-5-10 2008年~2017年臺中市西屯區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 二、南屯區

南屯區內之南屯里，早期地名為犁頭店，為臺中市的發源地，因此屬於臺中較早開發之地區。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2015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，使本區成為新推個案熱門選址區域之一。

### (一) 代銷市場

表2-5-4為2008年~2017年南屯區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年為14個推案，相較於去年9個推案，增加55.56%，並以2010年推案量最大，達24個推案；其次為2008年、2013年與2014年之20個推案。從推案戶數來看，2017年為1,109戶，相較於去年975

表2-5-4 2008年~2017年臺中市南屯區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	20	1,249	271.30	2,120.24	835.88	27.29	8.05
2009年	8	297	30.60	2,840.59	1,681.10	19.15	4.94
2010年	24	1,285	278.20	3,776.63	2,895.99	29.05	10.62
2011年	12	959	181.78	1,937.50	88.39	27.10	10.86
2012年	16	1,148	237.80	3,057.05	2,252.25	30.89	6.88
2013年	20	1,119	304.17	2,243.30	322.16	34.43	10.54
2014年	20	1,948	405.30	5,156.78	461.96	38.30	14.79
2015年	7	654	215.50	2,000.00	-	45.58	4.20
2016年	9	975	180.80	3,478.26	-	42.75	15.76
2017年	14	1,109	205.40	8,142.86	4,252.25	39.25	3.69

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

戶增加13.74%，並以2014年居首，達1,948戶；其次為2010年之1,285戶。從總銷金額來看，2017年為205億元，相較於去年增加13.61%，並以2014年居首，約達405億元；其次為2013年約達304億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2017年平均每宅總價約達8,143萬元，惟標準差4,252萬元，故平均數僅供參考，除2017年外，以2014年最高，約達每宅5,156萬元；其次為2010年的每宅約3,776萬元。從大樓平均單價來看，2017年單價每坪約為39萬元，相較於去年減少8.19%，並以2015年居首，達每坪約45萬元；其次為2016年之每坪43萬元。整體來說，2017年南屯區推案個數與推案戶數有上升情形，但大樓價格則呈現持平現象，顯示本區房市有緩步回溫趨勢。

## （二）成屋市場

觀察南屯區單位成交總價（參見圖2-5-11），可以發現主力產品價格有逐年上升趨勢。在2007年前以300~500萬元為成交大宗，2008年與2009年轉以500~700萬元產品為本區成屋市場之主力，2010年後迄今則以1,000~2,000萬元為大宗。2016年成交總價以1,000~2,000萬元為大宗，佔37.7%；其次為700~1,000萬元，佔20.9%，2017年成交總價也是以1,000~2,000萬元為大宗，佔33.7%；其次為700~1,000萬元，佔28.5%。平均總價方面（參見圖2-5-13），近十年平均總價為964萬元，十年成長率為82.29%。2016年平均總價為1,149萬元，相較於2015年1,177萬元，微幅下跌2.39%，2017年平均總價為1,211萬元，相較於2016年微幅增加5.36%。在平均單價方面（參見圖2-5-13），近十年平均住宅單價為每坪17.7萬元，十年成長率為99.36%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪20.7萬元，十年成長率為89.23%。2016年平均住宅單價為每坪21萬元，相較於2015年每坪22.1萬元，下跌5.20%，而5年內大樓則為每坪22.9萬元，相較於2015年25.7萬元，下跌了10.94%，2017年平均住宅單價為每坪21.9萬元，相對於2016年增加4.34%，而5年內大樓為每坪25.5萬元，相對於2016年增加11.32%。整體而言，南屯區2017年之成交價格與2016年相比皆呈現上升趨勢。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-12），近十年來，南屯區之大宗成交坪數皆在35~45坪以上，並以35~45坪與55坪以上佔多數。2016年開始以55坪以上為成交大宗，佔36.1%；其次為35~45坪，佔22.8%，2017年也以55坪以上為大宗，佔37.9%，其次為35~45坪，佔24.7%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為48.9坪，十年成長率為7.54%。2016年平均成交面

積為51.6坪，相較於2015年的48坪，增加7.40%，2017年平均成交面積為51.6坪，相較於2016年微幅增加0.14%。流通天數方面，近十年流通天數平均為77.5天，近2個月半左右，十年成長率為91.24%。2016年流通天數為111.5天，相較於2015年的105.8天，增加5.42%，2017年流通天數為116.6天，相較於2016年增加4.59%，成屋流通天數持續延長，顯示本區於2017年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

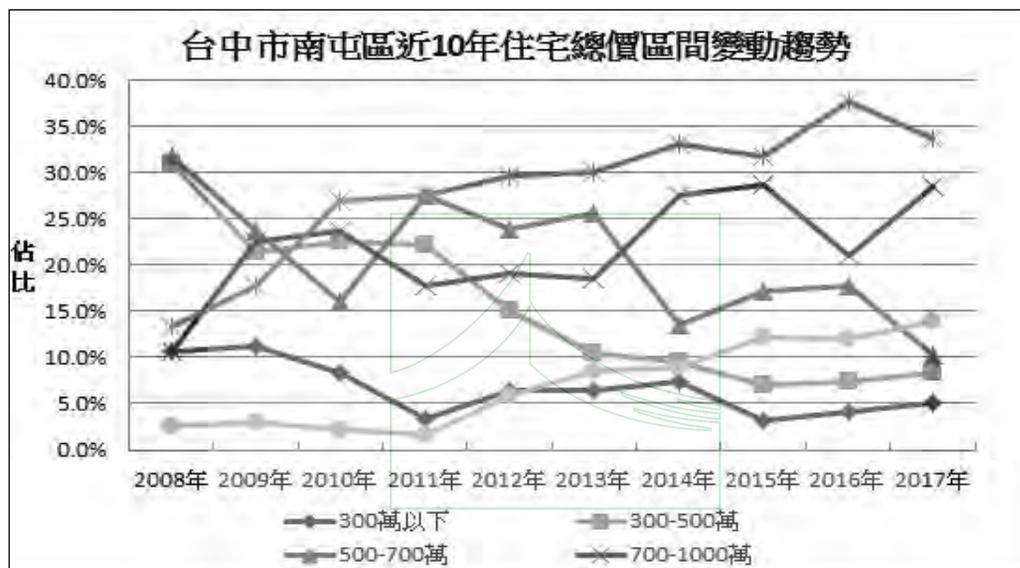


圖2-5-11 2008年~2017年臺中市南屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

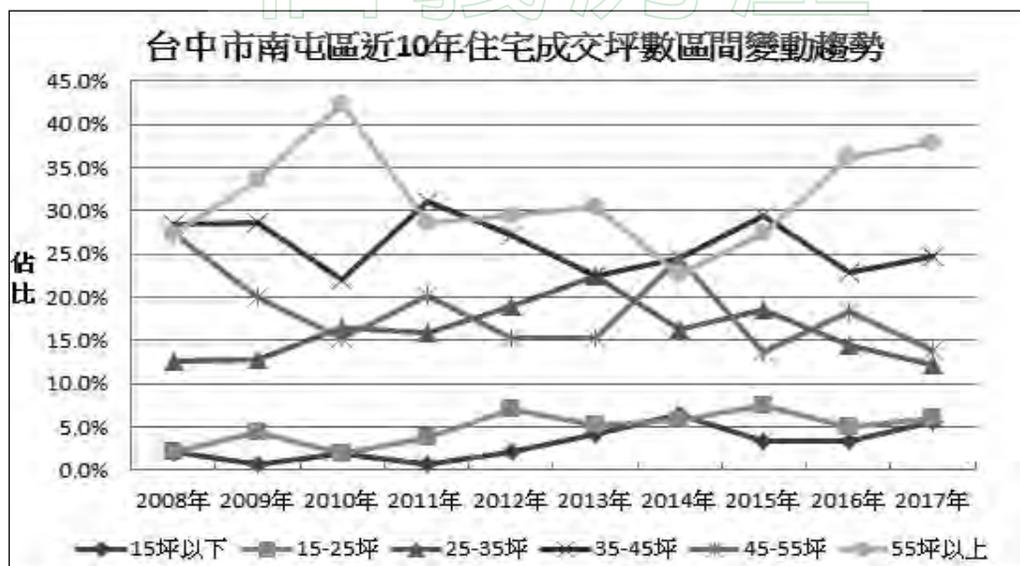


圖2-5-12 2008年~2017年臺中市南屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

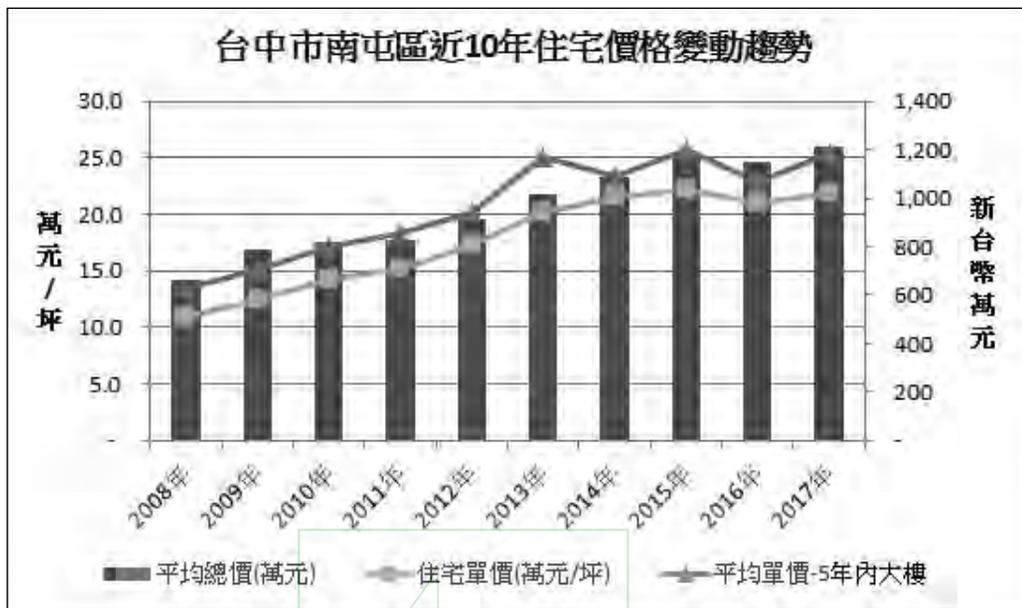


圖2-5-13 2008年~2017年臺中市南屯區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

### 三、中區、西區

中區位於臺中市之中心，為本市市區的發源地，亦為最早的中心商業區所在，本區相鄰之行政區分別為東區、西區、北區、南區，全區面積0.8803平方公里，為面積最小的市轄區，亦為全國面積最小且唯一面積不滿1平方公里的鄉、鎮、縣轄市、區。雖不及1平方公里，但地形方正，街道井然，且為臺中市及中部地區東西向幹道的起點。現轄區內人口數約為一萬九千多人，中區是全市人口密度最高之行政區。於交通運輸方面，中區為本市及中部地區南北東西幹道據點，公民營鐵路車站均設於此，如重要幹道之臺灣大道一段、建國路、自由路、中華路等道路。並於去年完成臺中車站鐵路高架化第一階段之通車營運。近年來，因商業經營型態改變、臺中市交通工商業重心西移、區內道路狹窄、加以建築老舊、停車場地缺乏等因素而嚴重衰退，並且區、重劃區陸續開發，導致中區商機逐漸沒落，且因幅員較小，人口逐年減少。然而，中區是本市市區發祥地，昔日商業活動盛行，擁有許多歷史記憶及古蹟，如今舊市區的歷史文化日漸黯淡，有鑒於此，臺中市政府積極推動中區再生發展，針對中區商業活動的沒落，提出「城中城一二三」計

畫，以「一個唯一、兩個轉變、三個方案」讓中區存舊立新。未來將推動三大方案；成立「新組織」、注入「新活力」、提升「新視野」。

臺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。本區為昔日臺中市政府、議會所在地，且鄰近臺中火車站、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。由於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

中區為本市舊市中心，由於臺中市已逐漸往屯區發展，本區較少有新推案量，即便有推案，仍屬小型推案，因非每年皆有推案，故不以表格呈現。本區近十年僅在2010年、2013年、2014年與2017年有推案，並以2010年推案量較高，達89戶，總銷金額為8.8億元。

反觀西區，鄰近中區，其新推案量相較於中區出色。表2-5-5為2008年~2017年西區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年推案數為5個，相較於去年4個推案增加25%，並以2015年之推案量最大，為8個推案數；其次為2010年、2011年與2013年之7個推案數。

從推案戶數來看，2017年為152戶，相較於去年175戶減少13.14%，並以2013年居首，達691戶；其次為2010年之411戶。從總銷金額來看，2017年為37.6億元，相較於去年41.9億元減少10.26%，並以2013年居首，約達189億元；其次為2012年約達106億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2017年每宅約為3,167萬元，相較於去年3,667萬元減少13.64%，並以2013年最高，達每宅約5,833萬元；其次為2012年每宅3,750萬元。從大樓平均單價來看，2017年為每坪40.23萬元，相較於去年微幅減少5.17%，並以2015年居首，達每坪42.93萬元；其次為2012年每坪42.5萬元。整體來說，2017年西區之推案價量皆呈現微幅下滑情形，似乎受到房地合一稅制影響較大。

表2-5-5 2008年~2017年臺中市西區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	5	170	17.50	1,807.07	96.07	20.88	7.25
2009年	3	187	34.90	2,250.00	-	24.50	2.12
2010年	7	411	80.40	2,500.00	-	26.17	6.62
2011年	6	105	24.40	2,819.44	955.41	31.25	5.30
2012年	5	185	105.80	3,750.00	1,767.77	42.50	19.62
2013年	7	691	188.80	5,833.33	-	38.83	12.61
2014年	2	60	17.40	-	-	38.00	0.00
2015年	8	316	80.20	2,500.00		42.93	11.84
2016年	4	175	41.9	3,666.67		42.42	6.71
2017年	5	152	37.60	3,166.67		40.23	4.75

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

## (二) 成屋市場

觀察西區單位成交總價（參見圖2-5-14），可以發現主力產品價格有逐年上升趨勢。在2009年前以300~500萬元為成交大宗，2010年以700~1,000萬元為大宗，2011年以500~700萬元為大宗，2012年以後迄今則轉以1,000~2,000萬元產品為本區成屋市場之主力。2016年成交總價以1,000~2,000萬元為大宗，佔29%；其次為700~1,000萬元，佔19.3%，2017年成交總價以1,000~2,000萬元為大宗，佔25.8%，其次為700~1,000萬元，佔20.6%。平均總價方面（參見圖2-5-16），近十年平均總價為997萬元，十年成長率為22.8%。2016年平均總價為1,119.62萬元，相較於2015年1,224.6萬元，下跌8.57%，2017年平均總價為1,046萬元，相較於2016年減少6.61%。在平均單價方面（參見圖2-5-16），近十年平均住宅單價為每坪18.5萬元，十年成長率為61.48%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪23.1萬元，十年成長率為64.5%。2016年平均住宅單價為每坪21.5萬元，相較於2015年每坪24.2萬元，減少11.20%，而5年內大樓則為每坪25.7萬元，相較於2015年29.9萬元，下跌14.2%，2017年平均住宅單價為每坪21.6

萬元，相較於2016年微幅增加0.47%，而5年內大樓則為每坪25.4萬元，相較於2016年稍微下降1.25%。整體而言，2017年西區成屋成交價格相較於2016年平均住宅單價微幅增加，5年內大樓微幅下跌。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-15），近十年來，西區之大宗成交坪數以55坪以上為主，僅2011年與2014年以35~45坪為主力成交面積。2015年回到55坪以上為主，2016年以45-55坪為交易成交大宗，佔22.2%；其次為55坪以上，佔20.3%，2017年以55坪以上為成交大宗，佔26.7%，其次為25~35坪，佔18.9%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為48.1坪，十年成長率為-22.64%。2016年平均成交面積為43.4坪，相較於2015年的47.8坪，減少9.20%，2017年平均成交面積為44.1坪，相較於2016年微增加1.47%。流通天數方面，近十年流通天數平均為77.3天，約2個月半左右，十年成長率為60.62%。2016年流通天數為109.3天，為近十年第一個突破100天之年份，相較於2015年的90.2天，增加21.2%，2017年流通天數為112.4天，相較於2016年增加2.85%，成屋流通天數持續延長，顯示本區於2017年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

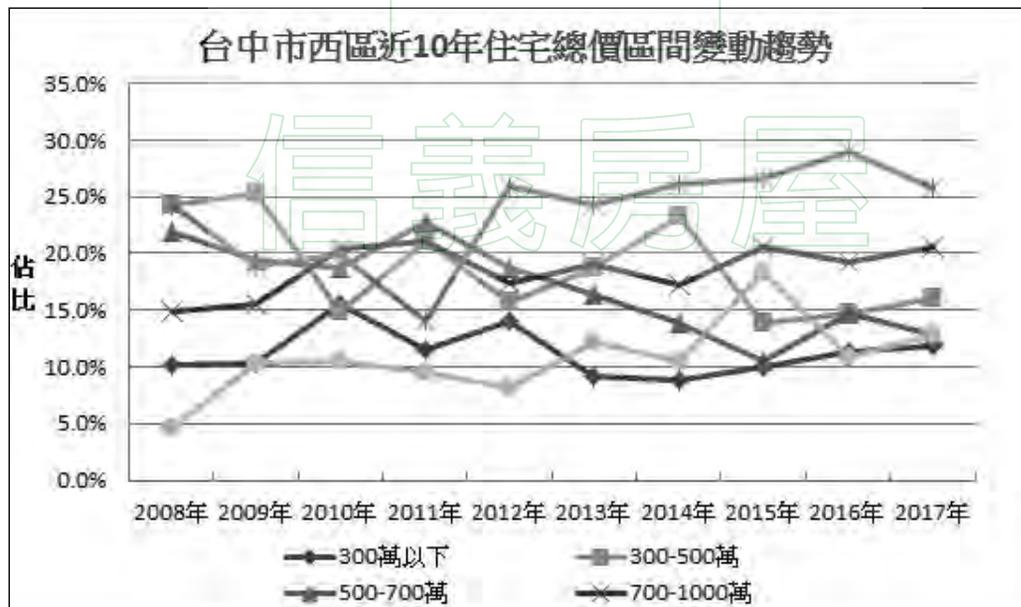


圖2-5-14 2008年~2017年臺中市西區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

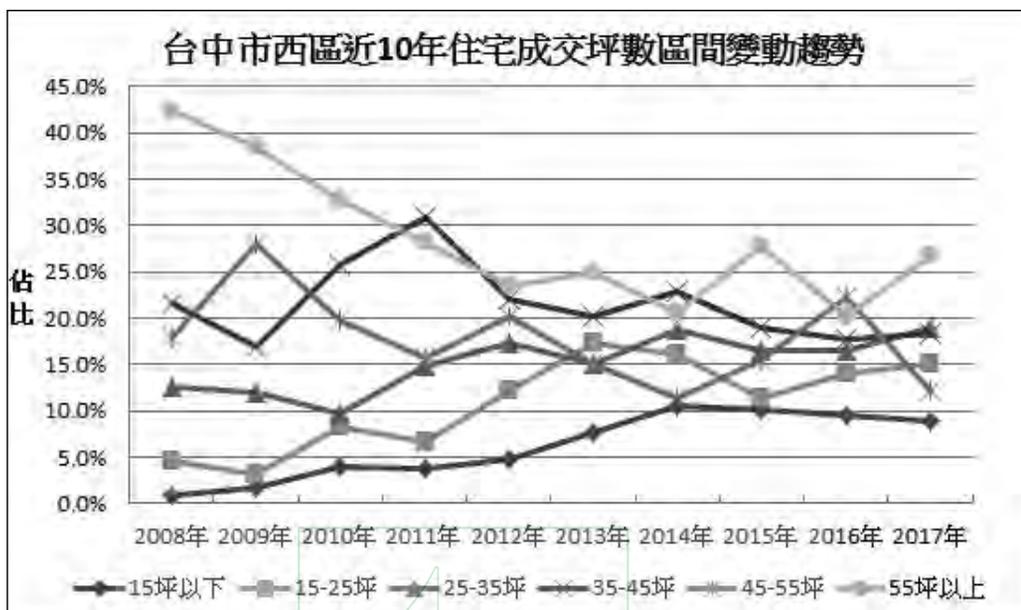


圖2-5-15 2008年~2017年臺中市西區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

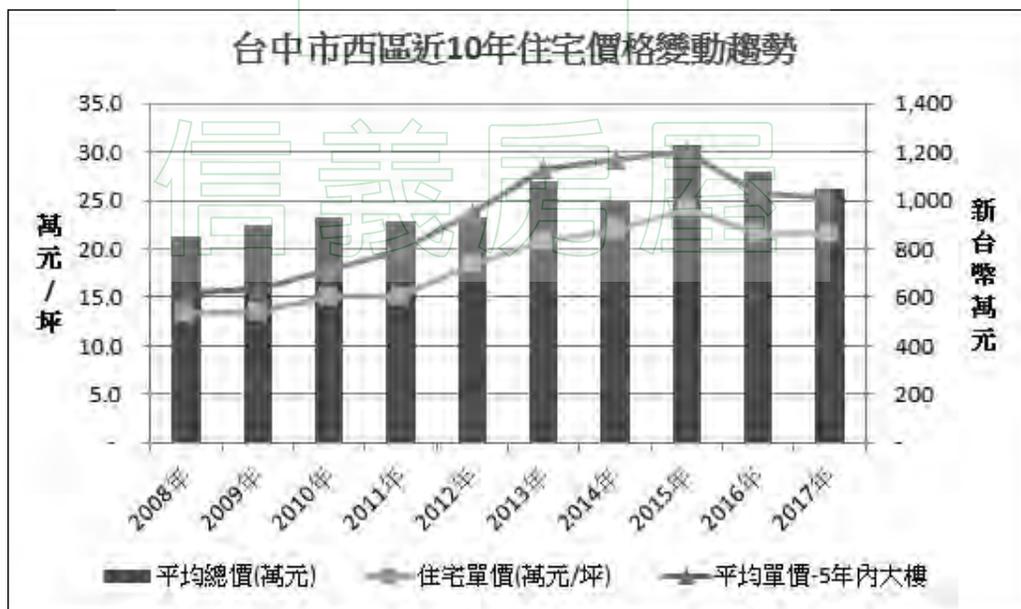


圖2-5-16 2008年~2017年臺中市西區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

#### 四、東區、太平區

東區位於臺中市之東隅，東鄰太平區，西與西區相鄰，南與南區及大里區相鄰，北與北區、中區相鄰，行政區面積為9.2855平方公里，現轄區內人口數約為7萬5千人。於交通運輸方面，本區之重要幹道為台74線之太平交流道、台3線之進化路－建成路、大智路、旱溪東路及西路等道路，且未來捷運紅線將於本區設站，本區之房價未來可因交通因素帶動一波熱潮。

太平區位於臺中市之南部偏西，東與南投縣國姓鄉為鄰，東北與新社區接壤，北部與東區為界，西南與大里區、霧峰區緊鄰，全區總面積為120.7473平方公里，係臺中市第二大轄區（最大的為和平區）。現轄區內人口數約為18萬4千人，係本市之人口數第四高，僅次於北屯區、西屯區和大里區。由於人口的增加，人氣帶動商機，太平區之商業活動及住宅區集中於西側臺中盆地，主要中山路、樹孝路地區、中興路、太平路。工業產業佔本區總就業人口43%，主要分布在頭汴坑溪以東的山區與大里區相連的大里工業區、太平工業區、以及東平路以南地區之工業地區，以生產機械設備、鋁製品及塑膠製品為主。

##### （一）代銷市場

表2-5-6為2008年~2017年東區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年為3個推案，與去年推案數相比增加50%，並以2013年之推案量最大，為14個推案數；其次為2009年的5個推案。從推案戶數來看，2017年為304戶，相較於去年增加48.29%，並以2009年的645戶居首；其次為2013年的553戶。從總銷金額來看，2017年為31億元，相較於去年增加57.36%，並以2013年居首，約達63億元；其次為2009年約達39億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2017年無透天推案，並以2015年最高，約每宅4,167萬元；其次為2012年的每宅2,164萬元。從大樓平均單價來看，2017平均單價為每坪26萬元，相較於去年增加4.67%，差異不大，並以2014年居首，達每坪26.77萬元；其次為2015年為每坪26.5萬元。整體來說，2017年東區推案呈現量升價持平之情形。

表2-5-7為2008年~2017年太平區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年為3個推案，與去年相比減少62.5%，並以2012年之推案量最大，為27個推案數；其次為2011年，為22個推案。從推案戶數來看，2017年推出255戶，相較於去年大幅減少了50.29%，並以

表2-5-6 2008年~2017年臺中市東區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	2	25	4.80	1,918.83	13.77	-	-
2009年	5	645	39.30	1,654.17	807.39	13.90	-
2010年	1	380	12.00	-	-	11.90	-
2011年	-	-	-	-	-	-	-
2012年	4	111	15.50	2,163.79	475.47	20.00	1.41
2013年	14	553	62.60	2,073.08	603.64	22.64	2.48
2014年	3	212	19.40	-	-	26.77	2.11
2015年	3	266	38.00	4,166.67	-	26.50	7.78
2016年	2	205	19.7	-	-	25	-
2017年	3	304	31.00	-	-	26.17	2.75

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表2-5-7 2008年~2017年臺中市太平區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	7	151	13.41	838.39	125.19	-	-
2009年	4	74	6.10	851.71	167.28	-	-
2010年	15	243	27.50	1,159.85	601.75	-	-
2011年	22	978	91.39	1,294.12	563.10	15.10	2.18
2012年	27	1,424	119.07	2,229.83	1284.80	17.25	0.87
2013年	12	1,072	120.80	1,459.65	377.34	19.38	5.09
2014年	9	1,268	137.70	1,562.71	52.73	22.21	3.62
2015年	8	1,285	149.50	3,344.64	1,418.71	22.13	3.05
2016年	8	513	55.45	1,646.93	478.14	23.50	2.60
2017	3	255	38.00	2,210.20	1,019.42	25.17	-

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

2012年居首，為1,424戶；其次為2015年的1,285戶。從總銷金額來看，2017年總銷金額為38億元，相較於去年減少31.47%，並以2015年居首，約達149億元；其次為2014年約達138億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2017年每宅為2,210萬元，相較於去年增加34.2%，並以2015年達最高，為每宅3,345萬元；其次為2012年約每宅2,230萬元。從大樓平均單價來看，2017年平均每坪為25萬元相較於去年增加7.11%，為近十年最高；其次為2016年的每坪23萬元。整體來說，太平區推案之呈現量跌價持升（透天）狀態。

## （二）成屋市場

觀察東區單位成交總價（參見圖2-5-17），可以發現主力產品價格起伏變化大，且2015年之前主力產品並無1,000萬元以上成交總價產品。2015年以700~1,000萬元為主，2016年以1,000~2,000萬為成交大宗，佔27.6%；其次為500~700萬元產品，佔24.1%，2017年以500~700萬元為成交大宗，佔35.9%，其次為1,000~2,000萬元，佔25.6%。平均總價方面（參見圖2-5-21），近十年平均總價為726萬元，十年成長率為37.57%。2016年平均總價為747.26萬元，相較於2015年890.5萬元，下跌16.9%，2017年平均總價為823萬元，相較於2016年增加10.11%。在平均單價方面（參見圖2-5-21），近十年平均住宅單價為每坪10.8萬元，十年成長率為153.14%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪13萬元，惟並非每年皆有5年以內大樓成交產品，故無法呈現十年成長率。2016年平均住宅單價為每坪16萬元，相較於2016年每坪16.5萬元，減少3.33%，而5年內大樓則為每坪18.2萬元，相較於去年19.5萬元，下跌6.53%，2017年平均住宅單價為每坪15.7萬元，相較於2016年微下降1.5%，而5年內大樓為每坪18.6坪萬元，相較於2016年增加2.03%。整體而言，2017年東區成屋成交價格相較於2016年平均住宅單價微幅下跌，5年內大樓微幅上升。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-19），近十年來，東區之大宗成交坪數以35~45坪為主，僅2013年以25~35坪為主力成交面積，較特別的是，2006年所有成交產品皆為35~45坪。2016年以35~45坪為成交大宗，佔35%；其次為45-55坪，佔25%，2017年以35~45坪為成交大宗，佔60.7%，相較於2016年大幅增加73.46%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為35.1坪，十年成長率為3.68%。2016年平均成交面積為35.7坪，相較於2015年

的43.3坪，減少17.64%，2017年平均成交面積為41.1坪，相較於2016年增加15.27%。流通天數方面，近十年流通天數平均為83.6天，十二年成長率為7.25%。2016年流通天數為81.3天，相較於2015年的77.6天，增加4.79%，2017年流通天數為96.1天，相較於2016年增加18.13%，成屋流通天數增加，顯示本區於2017年住宅成屋市場銷售速度減緩，市場買氣略縮。

觀察太平區單位成交總價（參見圖2-5-18），可以發現主力產品價格每年起伏不定，2014年與2015年成交總價以700~1,000萬元為主，2016年則以1,000~2,000萬元為成交總價大宗，佔32.4%；其次為300~500萬元與700~1,000萬元，各佔20.3%。平均總價方面，2017年成交總價為700~1,000萬元為成交大宗，佔40.5%，其次為1,000~2,000萬元，佔28.6%（參見圖2-5-22），近十年平均總價為683萬元，十年成長率為73.17%。2016年平均總價為950萬元，相較於2015年891萬元，上漲6.66%，2017年平均總價為933萬元，相較於2016年減少1.78%。在平均單價方面（參見圖2-5-22），近十年平均住宅單價為每坪9.5萬元，十年成長率為260.32%，而近五年（因2013年前無成交資料）5年內大樓單價平均為每坪16.2萬元，五年成長率為12.41%。2016年平均住宅單價為每坪14.4萬元，相較於2015年每坪13.8萬元，上漲3.98%，而5年內大樓則為每坪16.6萬元，與2015年相比上漲了1.77%，2017年平均住宅單價為15.9萬元，相較於2016年增加10.65%，而5年內大樓則為每坪16.8萬元，相較於2016年微幅增加0.78%。整體而言，2017年太平區成屋成交價格與2016年相比呈現上漲趨勢，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響不大，交易價格逐漸成長。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-20），近十年來，太平區之大宗成交坪數以35~45坪為主，其次為25~35坪。2016年以25~35坪為成交大宗面積，佔38.5%；其次為45-55坪，佔25.6%，2017年以45-55坪為主，佔36.5%，其次為35~45坪，佔28.9%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為37.7坪，十年成長率為28.71%。2016年平均成交面積為39.7坪，相較於2016年的41.9坪，下降5.11%，2017年平均成交面積為44.8坪，相較於2016年增加12.77%。流通天數方面，近十年流通天數平均為83.2天，十年成長率為66.65%。2016年流通天數為129天，為近十年第一個突破100天之年份，相較於2015年的88天，增加46.62%，2017年流通天數為128.8天，相較2016年微幅減少0.16%，可以看出房地合一稅制造成購屋者持觀望態

度，成屋流通天數持續延長但是在2017年稍微減一點點，顯示本區於2017年住宅成屋市場銷售速度還是很緩慢，市場買氣持續低迷。

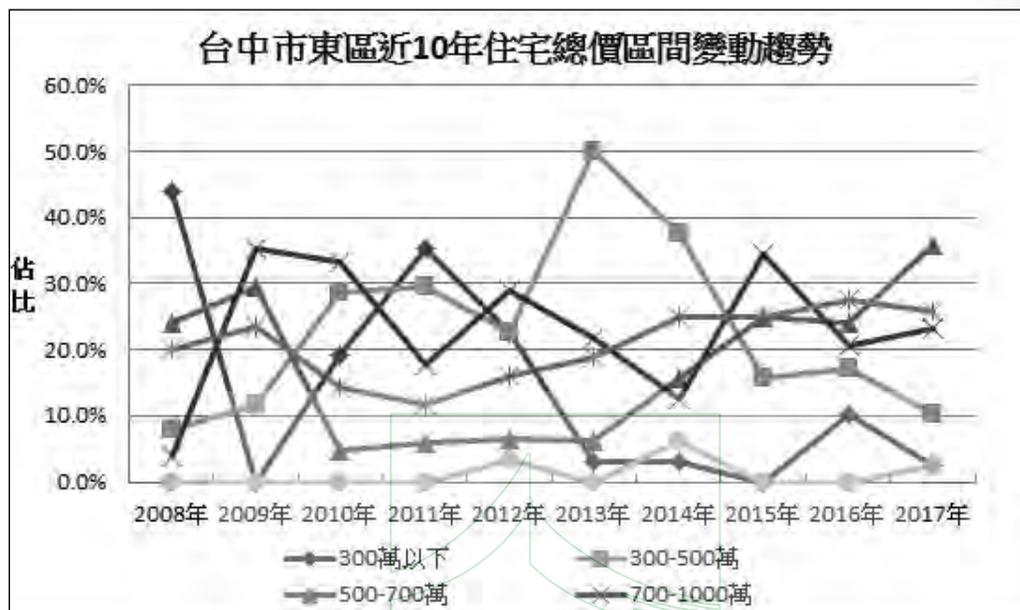


圖2-5-17 2008年~2017年臺中市東區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

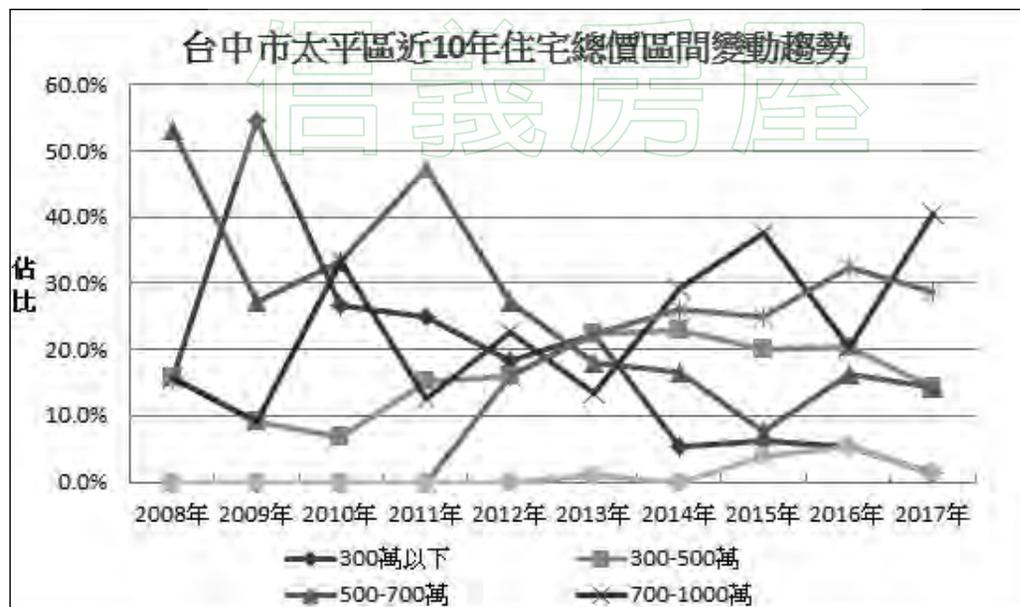


圖2-5-18 2008年~2017年臺中市太平區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

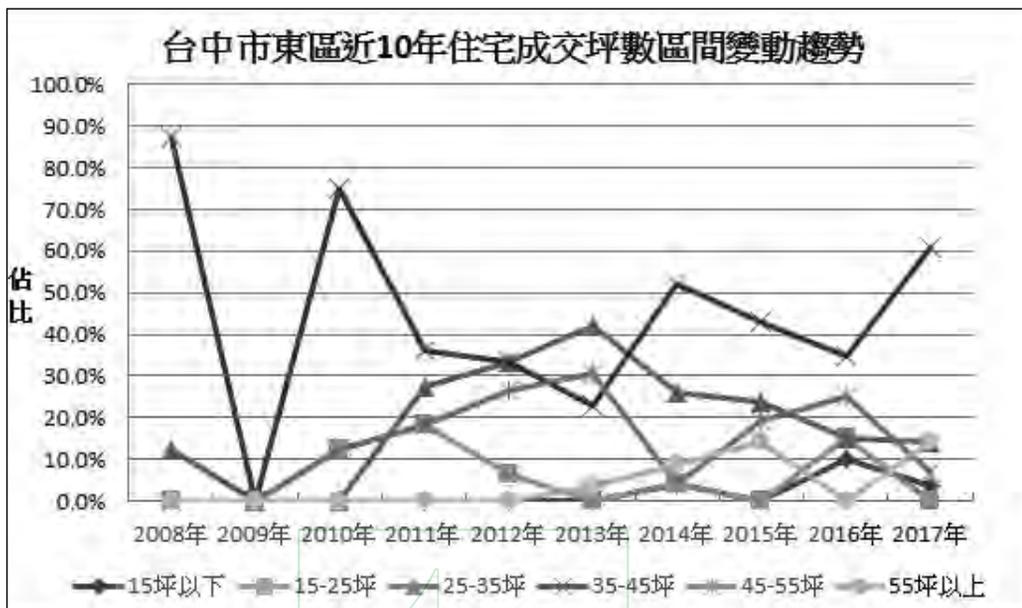


圖2-5-19 2008年~2017年臺中市東區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

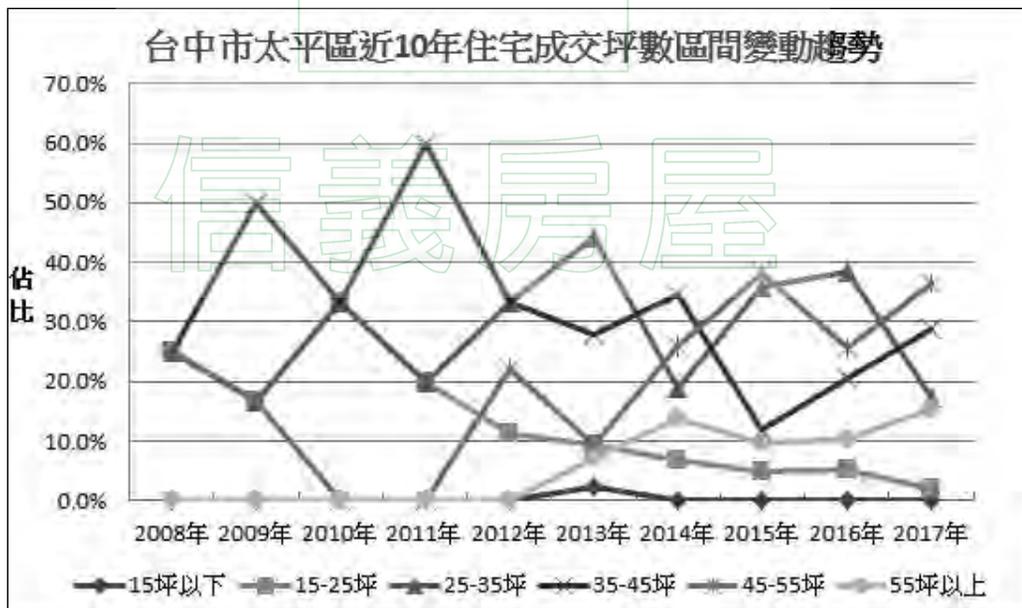


圖2-5-20 2008年~2017年臺中市太平區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

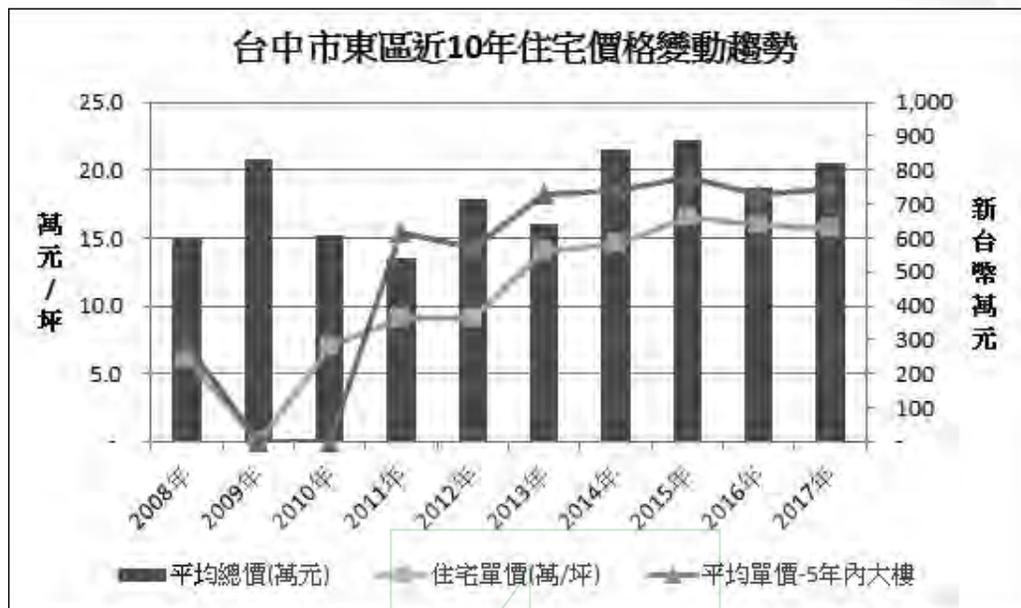


圖2-5-21 2008年~2017年臺中市東區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

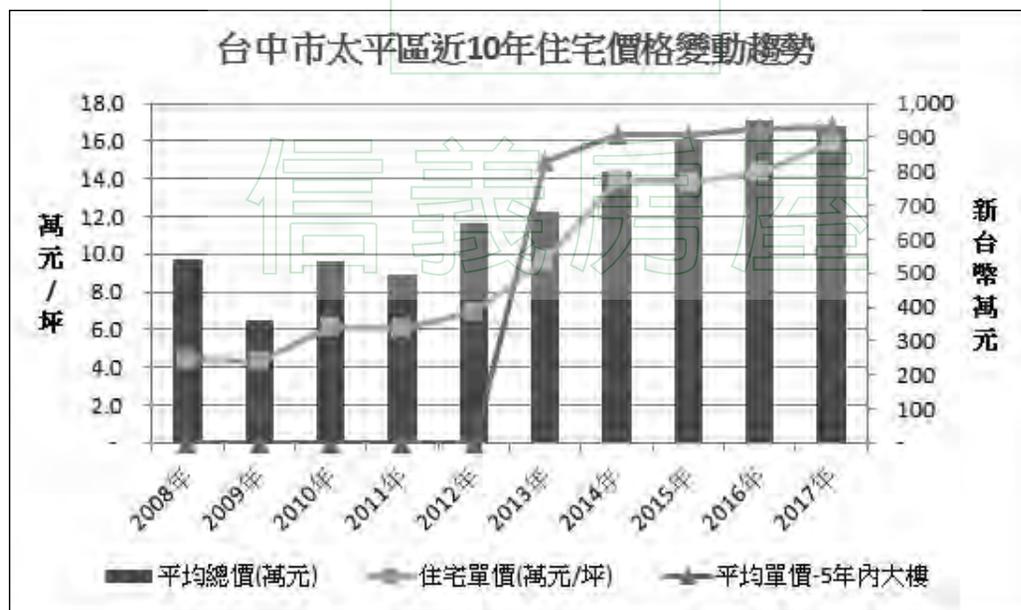


圖2-5-22 2008年~2017年臺中市太平區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 五、南區、大里區

南區之東南邊、西南邊分別與大里區、烏日區為鄰，北接西區和東區。於地理位置，因南區位於原臺中市之南端，與中區舊市中心、西屯區新市政中心和北屯區相隔，導致南區之房價相較與鄰近行政區來得低。而南區為臺中市最早成立的市轄區之一。本區之教育學術機構設有國立中興大學與中山醫學大學，以及重要的政府機關，如臺灣高等法院臺中分院、臺中高等行政法院、臺中文化創意產業園區與國立公共資訊圖書館等行政機關，本區型塑出文風鼎盛的生活圈。在交通運輸方面，目前有臺鐵高架工程、臺中捷運綠線工程、13期重劃(第三、四標)，三項重大工程同時施工進行中，重要道路如忠明南路、文心南路、五權南路、國光路等道路，再加上本區鄰近烏日高鐵站，故對外交通系統完善、便利，未來本區之房價可因交通因素帶動一波熱潮。

大里區，位於臺中市西南端之行政區，為平原盆地區和山麓帶坡地之接壤地區。大里區東臨太平區、西與烏日區相鄰、南則與霧峰區連接、北與南區、東區相接。大里區之舊名「大里杙」，由於位居交通重要樞紐，於臺中盆地上開發較早的區域，而現轄區內人口數約為20萬人，於改制前臺中縣人口數最多之行政區，屬大臺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，另外臺中市政府都市發展局將在本區設置社會住宅，提供有需求的民眾承租，表示大里區存在穩定之住宅需求。大里區之重要道路有中投快速道路、中二高經過，具便利的交通網路，且74號道路全面通車，其為臺中都會區環狀道路之一，該道路將經過臺中市北屯區、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2-5-8為2008年~2017年南區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年推出2個個案，相較於去年減少33%，並以2014年之推案量最大，為14個推案數；其次為2012年的13個推案數。從推案戶數來看，2017年推出277戶，相較於去年減少18.77%，並以2011年居首，為1,204戶；其次為2014年的1,144戶。從總銷金額來看，2017年總銷金額為28.2億元，相較於去年減少20.56%，並以2014年居首，約達147億元；其次

為2011年約達105億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2017年無透天推案，並以2016年之透天總價最高，達3,125萬元，為近十年最高；其次為2012年的每宅3,173萬元。從大樓平均單價來看，2017年為每坪34萬元，為近十年最高，相較於去年增加3.03%；其次為2016年之每坪33萬元。整體來說，2017年南區推案呈現量跌價持平之情形。

表2-5-9為2008年~2017年大里區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年有5個推案，相較於去年增加66.67%，並以2011年之推案量最大，為22個推案數；其次為2010年之20個推案數。從推案戶數來看，2017年推出630戶，相較於去年增加49.64%，並以2014年居首，達1,309戶；其次為2013年的997戶。從總銷金額來看，2017年總銷金額為50.3億元，相較於去年微幅減少3.27%，並以2014年居首，約達166億元；其次為2013年約達87億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2014年至2017年無透天產品推案，並以2012年之總價最高，約達每宅2,399萬元；其次為2013年約為每宅2,008萬元。從大樓平均單價來看，2017年為每坪26.61萬元，相較於去年減少9.81%，並以2016年居首，達每坪29.5萬元；其次為2014年約為每坪27萬元。整體來說，大里區因鄰近原臺中市且聯外交通便利，2016年呈現量升價持平之情形。

表2-5-8 2008年~2017年臺中市南區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	8	378	29.50	1,241.03	318.09	15.50	1.80
2009年	9	827	60.20	1,526.01	548.54	14.50	0.87
2010年	8	359	31.20	1,570.26	568.07	16.75	1.32
2011年	10	1,204	104.90	2,215.81	1,326.58	17.73	2.06
2012年	13	762	81.06	3,173.02	1,718.96	19.48	2.01
2013年	7	688	69.50	-	-	26.29	4.91
2014年	14	1,144	147.20	2,027.78	467.81	29.68	3.30
2015年	6	629	73.50	-	-	27.50	2.87
2016年	3	341	35.50	3,125.00	-	33.00	-
2017年	2	277	28.20	-	-	34.00	9.90

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表2-5-9 2008年~2017年臺中市大里區新推個案市場推案規模概況

年份	概況	推案 個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
					平均數	標準差	平均數	標準差
2008年		12	508	49.80	1,452.09	892.04	15.50	-
2009年		6	135	12.20	1,388.89	520.15	-	-
2010年		20	632	58.41	1,508.48	978.86	13.10	0.70
2011年		22	895	77.30	1,569.94	1,052.83	16.84	2.88
2012年		10	241	34.69	2,399.70	1,122.62	15.90	0.14
2013年		11	997	87.30	2,008.10	1,156.69	17.00	3.19
2014年		10	1,309	166.00	-	-	27.09	5.87
2015年		3	194	24.50	-	-	26.25	7.42
2016年		3	421	52	-	-	29.50	2.12
2017年		5	630	50.30	-	-	26.61	3.94

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

## (二) 成屋市場

觀察南區單位成交總價（參見圖2-5-23），2008年以300萬元以下為主要成交總價，2009年至2014年轉以300~500萬元為主力，2015年則上升至以500~700萬元為主力，2016年時又以300~500萬成為交易大宗，佔31.6%；其次為500~700萬元，佔22.4%，2017年以500~700萬為主，佔27%，其次為300~500萬，佔24.5%。平均總價方面（參見圖2-5-27），近十年平均總價為542萬元，十年成長率為75.37%。2016年平均總價為609.10萬元，相較於2015年653.30萬元，減少6.77%，2017年平均總價為719萬元，相較於2016年增加18.08%。在平均單價方面（參見圖2-5-27），近十年平均住宅單價為每坪13.1萬元，十年成長率為104.37%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪16.3萬元，十年成長率為91.23%。2016年平均住宅單價為每坪16.8萬元，與2015年相同，而5年內大樓則為每坪21萬元，與2015年每坪21.1萬元差異不大，2017年平均住宅單價為每坪17.3萬元，相較於2016年增加3.22%，而5年內大樓則為每坪21.4萬元，相較於2016年增加2%。整體而言，2017年南區成屋成交價格與2016年微幅增加，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響一些。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-25），近十年來，南區之大宗成交坪數

以25~35坪與35~45坪為主，皆佔整體3成以上。2016年開始以35~45坪為大宗成交面積，佔29.1%；其次為25~35坪，佔25.5%，2017年以35~45坪為成交大宗，佔29.9%，其次為25~35坪，佔27.2%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為37.1坪，十年成長率為0.69%。2016年平均成交面積為33.4坪，相較於2015年的36.4坪，減少8.21%，2017年平均成交面積為38.2坪，相較於2016年增加14.2%。流通天數方面，近十年流通天數平均為68.4天，大約2個月，十年成長率為59.75%。2016年流通天數為85.3天，相較於2015年的80.7天，增加5.6%，2017年流通天數為101.1天為近十年來第一個流通天數破百天，相較於2016年增加18.62%，可以看出房地合一稅制造成購屋者持觀望態度，成屋流通天數延長，顯示本區於2017年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣持續低迷。

觀察大里區單位成交總價（參見圖2-5-24），可以發現主力產品價格每年起伏不定，2012年至2015年以300~500萬元為成交總價之大宗。2016年則以成交總價500~700萬元為大宗，佔23.7%；其次為300~500萬元，佔22.9%，2017年以700~1,000萬元為成交大宗，佔30.3%，其次為500~700萬元，佔23%。平均總價方面（參見圖2-5-28），近十年平均總價為633萬元，十年成長率為16.47%。2016年平均總價為693萬元，相較於2015年675萬元，微幅增加2.6%，2017年平均總價為723萬元，相較於2016年增加4.42%。在平均單價方面（參見圖2-5-28），近十年平均住宅單價為每坪11.2萬元，十年成長率為105.68%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪14.8萬元，十年成長率為119.05%。2016年平均住宅單價為每坪15萬元，與2015年每坪14.9萬元差異不大，而5年內大樓則為每坪18.8萬元，相較於2015年每坪19萬元，微幅減少1.26%，2017年平均住宅單價為15.6萬元，相較於2016年增加3.73%，而5年內大樓為每坪18.9萬元，相較於2016年微幅增加0.32%。整體而言，2017年大里區成屋成交價格與去年相比，有微幅成長情形，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響不大。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-26），近十年來，大里區之大宗成交坪數以25~35坪為主，其次為35~45坪。2016年以25~35坪為大宗成交面積，佔38.4%；其次為35~45坪，佔20.2%，2017年以35~45坪和45-55坪為成交大宗，各佔27.6%，其次為25~35坪，佔26.8%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為36.5坪，十年成長率為-2.43%。2016年平均成交面積為35.5坪，與2015年的35.6坪相差無幾，2017年平均成交面積為39.4坪，相

較於2016年增加10.98%。流通天數方面，近十年流通天數平均為68.6天，十年成長率為97.55%。2016年流通天數為91.9天，相較於2015年的83天，增加10.77%，2017年流通天數為110.7天，為近十年來第一個流通天數破百天的，相較於2016年增加20.38%，可以看出房地合一稅造成購屋者持觀望態度，成屋流通天數延長，顯示本區於2017年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

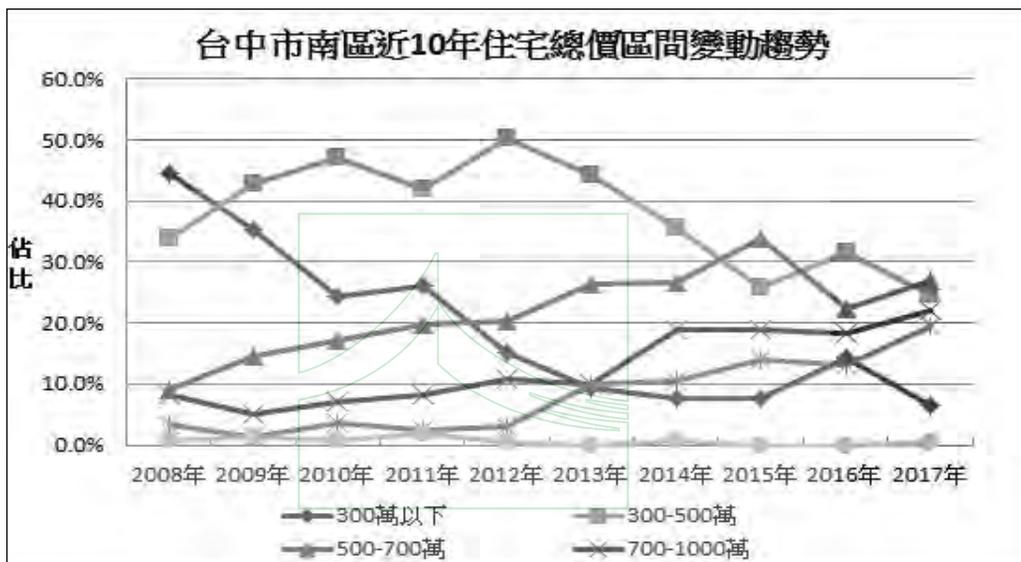


圖2-5-23 2008年~2017年臺中市南區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

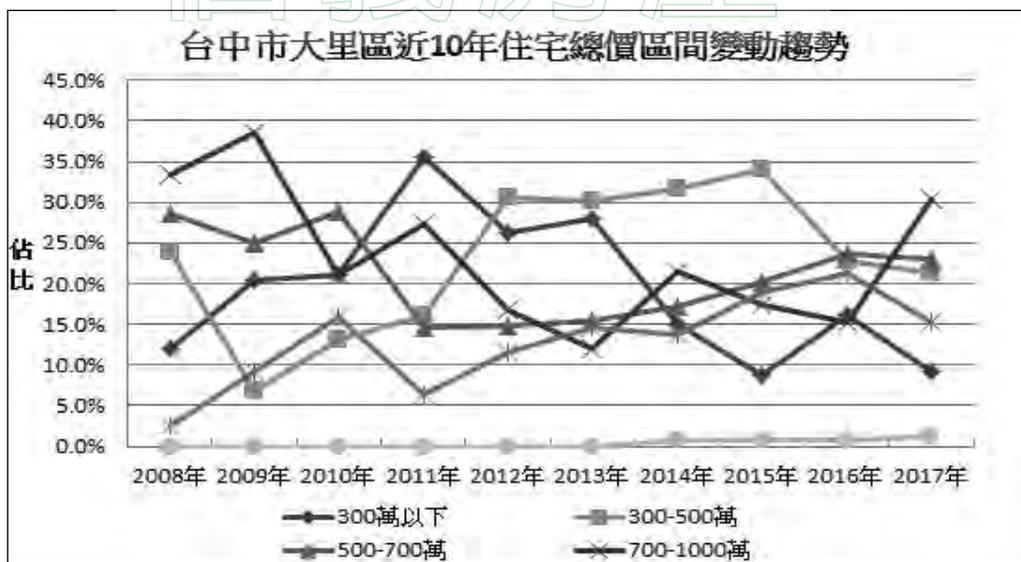


圖2-5-24 2008年~2017年大里區住宅成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

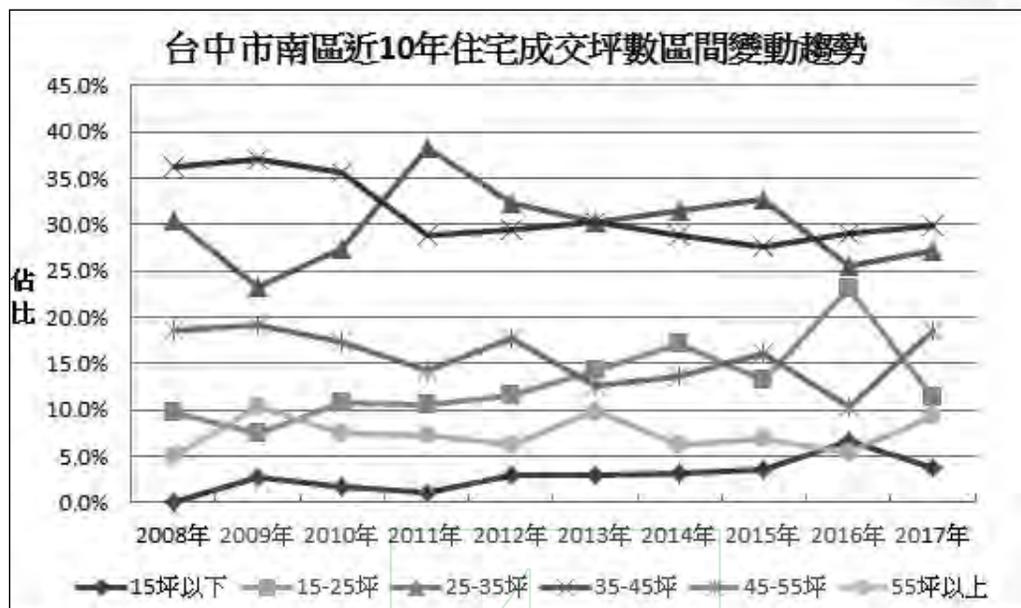


圖2-5-25 2008年~2017年南區住宅成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

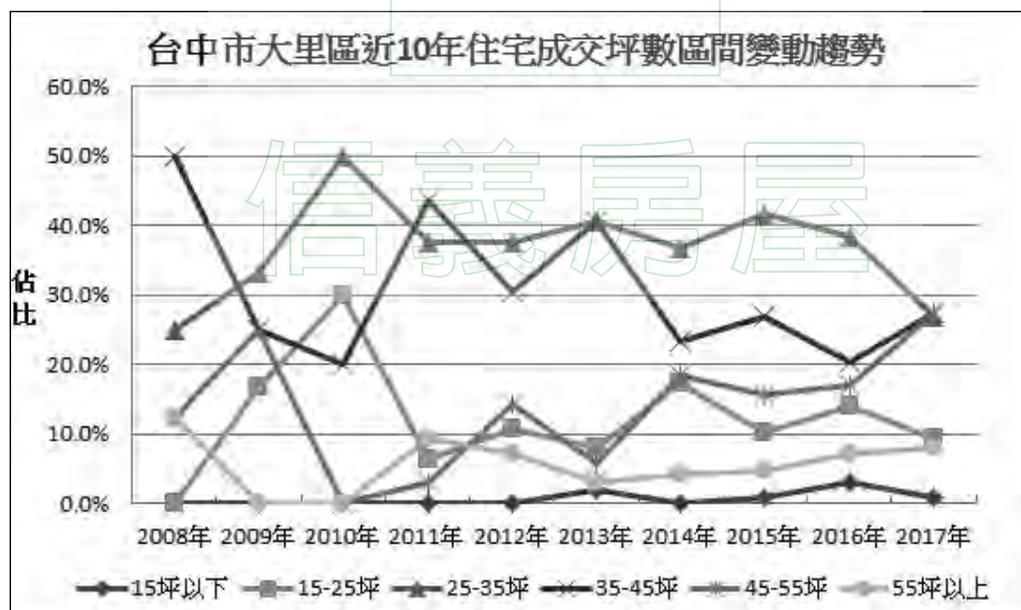


圖2-5-26 2008年~2017年大里區住宅成屋單位成交坪數之比例分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-27 2008年~2017年臺中市南區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

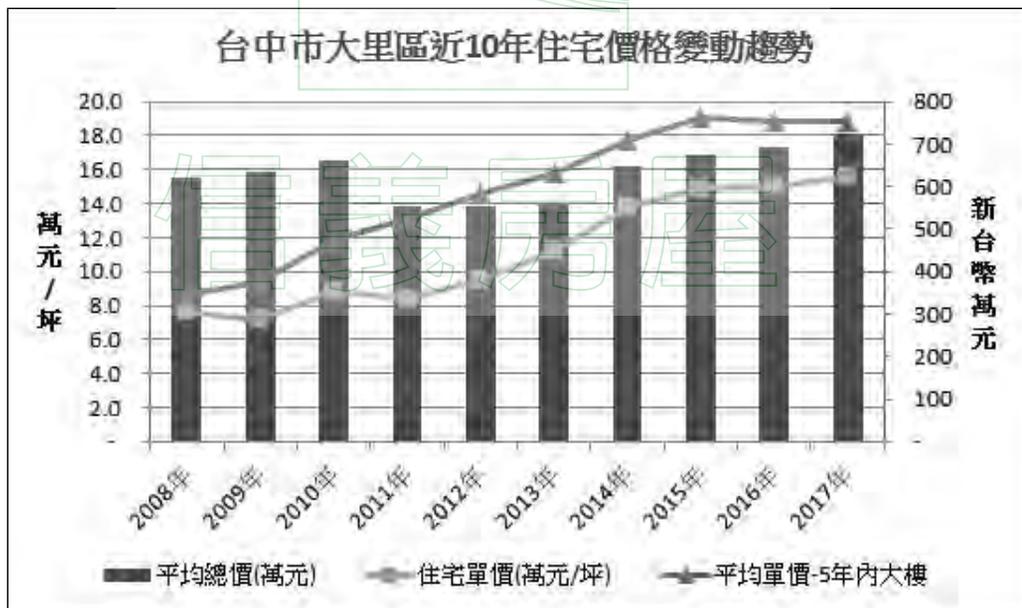


圖2-5-28 2008年~2017年臺中市大里區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 六、北區、北屯區

北區東接東區，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，全區為平坦地形且現轄區內人口數約為14萬7千人。因實施第四期市地重劃將本區規劃為商業及住宅區，使北區成為臺中文化、教育與商業極度發達的一個區。本區之重要幹道有雙十路、三民路、五權路、大雅路、文心路、漢口路、太原路、健行路等道路交通相當便捷，及可串連各相鄰行政區。由於本區交通系統發展較完善，再加上人口分布較為密集，故本區商業相當發達，區內著名商圈如一中商圈、中友百貨、天津商圈、崇德家樂福商圈、大臺中環保市場及其附近婚紗街等。而本區文教機構林立，擁有富具教育與科學發展意義之自然科學博物館、植物園、臺中市立體育場以及市定古蹟臺中公園、中正公園、英才公園等綠地公園。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臺中市東北區交界，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。

北屯區西臨西屯區、南則與北區、太平區連接，北與潭子、新社區相接。本區為臺中市行政區中人口數最多之行政區，現轄區內人口約27萬5千人。北屯區之地形錯綜，西半部為盆地，東半部則為山坡地，使農業生產而所有區分，生活型態多元性，同時具都市風貌與鄉村氣息，其中著名的大坑風景區位於本區。轄區內擁有多所國中、小學以及臺中洲際棒球場位於本區，而本區主要商業以零售及服務業居多，如傳統天津路成衣商圈與水滴經貿文創觀光夜市等商圈，促成北屯區充滿學術、休閒與商業蓬勃發展之景象。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，且大臺中首條環狀交通網路台74線通車已全面通車，大幅縮短北屯與太平、大里等地與市中心之交通時間，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，對本區之房地產市場帶來一波助瀾。

### （一）代銷市場

表2-5-10為2008年~2017年北區新推個案市場推案規模概況。在推案量

方面，從推案個數來看，2017年推案數有4個，相較於去年1個推案大幅增加300%，並以2015年之推案量最大，為11個推案；其次為2010年之9個推案數。從推案戶數來看，2017年推出189戶，相較於去年大幅增加70.27%，並以2015年居首，為1,310戶；其次為2008年之899戶。從總銷金額來看，2017年為31.3億元，相較於去年大幅增加75.84%，並以2015年之206.6億元居首；其次為2011年的77億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2014年至2017年無透天產品推案，並以2009年之總價最高，約達每宅2,791萬元；其次為2013年約為每宅2,507萬元。從大樓平均單價來看，2017年為每坪35.63萬元，相較於去年微幅增加7.95%，並以2013年居首，為每坪36.25萬元；其次為2014年每坪35.7萬元。整體來說，北區2017年推案量大幅增加，價格呈現持平情形。

表2-5-11為2008年~2017年北屯區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年推案數為25個，相較於去年大幅增加92.31%，並以2013年之推案量最大，達43個推案數；其次為2012年之39個推案數。從推案戶數來看，2017年推出3,245戶，相較於去年大幅增

表2-5-10 2008年~2017年臺中市北區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	8	899	50.60	1,920.00	567.94	19.75	5.88
2009年	6	610	46.60	2,791.18	921.92	14.93	1.50
2010年	9	532	54.50	1,858.60	1,225.22	21.66	7.58
2011年	7	492	77.00	2,391.30	-	24.33	2.93
2012年	3	86	15.00	1,388.89	-	27.50	-
2013年	6	169	46.40	2,506.85	1,093.17	36.25	6.01
2014年	5	271	51.50	-	-	35.70	6.70
2015年	11	1,310	206.60	-	-	32.57	7.37
2016年	1	111	17.80	-	-	33.00	-
2017年	4	189	31.30	-	-	35.63	10.73

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

加266.67%，並以2014年居首，達3,506戶；其次為2012年的3,486戶。從總銷金額來看，2017年總銷金額約為395.1億元，相較於去年大幅增加288.88%，並以2014年居首，約達543億元；其次為2013年約達422億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2017年每宅為6,552萬元，然而標準差高達4,371萬元，顯示本區2017年透天出現高總價推案，該平均總價僅供參考，相較於去年增加125.75%。除了2017年之外，以2015年之總價最高，約達每宅4,514萬元；其次為2014年約為每宅3,183萬元。從大樓平均單價來看，2017年為每坪27.39萬元，相較於去年減少8.49%，並以2016年居首，達每坪29.93萬元；其次為2015年，約為每坪28.82萬元。整體來說，北屯區推案量呈現暴增情形，推案價呈現透天價升、大樓價跌之情形，顯示本區為2017年最佳熱門區域。

表2-5-11 2008年~2017年臺中市北屯區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	26	1,149	107.50	1,768.66	1,076.86	16.48	1.21
2009年	15	704	83.40	2,110.49	1,116.70	14.35	3.66
2010年	24	1,365	149.32	2,589.92	1,675.44	18.97	4.25
2011年	31	1,912	185.76	2,761.08	1,631.84	18.03	4.41
2012年	39	3,486	352.00	2,805.97	1,360.97	20.45	4.80
2013年	43	3,279	422.22	3,044.24	1,046.55	22.70	4.64
2014年	37	3,506	543.10	3,183.24	1,286.99	27.57	5.97
2015年	26	1,761	260.40	4,514.42	1,380.56	28.82	6.46
2016年	13	885	101.60	2,902.35	1,083.92	29.93	6.31
2017年	25	3,245	395.10	6,552.20	4,370.85	27.39	6.05

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

## （二）成屋市場

觀察北區單位成交總價（參見圖2-5-29），可以發現主力產品價格，在2012年以前以300萬元以下為大宗，2013年以後迄今則轉以300~500萬元為主。但是在2016年成交總價以700~1,000萬元為大宗，佔24.5%；其次為1,000~2,000萬元，佔21.4%，2017年以1,000~2,000萬元為成交大宗，佔24.5%，其次為300~500萬元，佔22.1%。平均總價方面（參見圖2-5-33），近十年平均總價為693萬元，十年成長率為66%，惟2015年出現下跌情形，2016年再次上漲，2016年平均成交總價為882萬元，相較於2015年751萬元，上漲17.36%，2017年平均總價為862萬元，相較於2016年微幅下降2.25%。在平均單價方面（參見圖2-5-33），近十年平均住宅單價為每坪15.4萬元，十年成長率為80.3%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪19.3萬元，十年成長率為75.02%。2016年平均住宅單價為每坪19.1萬元，相較於2015年每坪19.3萬元，差異不大。2017年平均住宅單價為每坪19.3萬元，相較於2016年微幅增加1.15%。2017年5年內大樓為每坪23.8萬元，相較於2016年25.1萬元，下跌5.06%。整體而言，2017年北區成屋成交價格與2016年相比，呈現持平狀態，顯示本區平均房價穩固。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-31），近十年來，北區之大宗成交坪數以25~35坪為主，其次為55坪以上。2016年以25~35坪為大宗成交面積，佔20.7%；其次為55坪以上，佔20.1%，2017年以25~35坪為成交大宗，佔22.3%，其次為15坪以下，佔18.5%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為39.3坪，十年成長率為-10.83%。2016年平均成交面積為41.5坪，相較於2015年的35.9坪，上漲15.67%，2017年平均成交面積為37.6坪，相較於2016年減少9.45%。流通天數方面，近十年流通天數平均為71.2天，十年成長率為49.14%。2016年流通天數為104.9天，為近十年第一個突破100天之年份，相較於2015年的82.3天，增加27.48%，2017年流通天數為94.8天，相較於2016年減少9.63%，成屋流通天數減少，顯示本區於2017年住宅成屋市場銷售速度稍微加快，市場買氣回升一些。

觀察北屯區單位成交總價（參見圖2-5-30），可以發現主力產品價格，在2005年、2006年與2009年以300萬元以下為大宗，2007年、2008年、2010年至2012年轉以300~500萬元為主，2013年以後轉以500~700萬元為大宗，2017年轉以1,000~2,000萬元為主，顯示本區成交總價有逐年上升趨勢。2016年成交總價以500~700萬元為大宗，佔30.8%；其次為700~1,000

萬元，佔27.3%，2017年成交總價以1,000~2,000萬元為大宗，佔36.2%，其次為700~1,000萬元，佔24.6%。平均總價方面（參見圖2-5-34），近十年平均總價為735萬元，十年成長率為59.12%。2016年平均總價為909萬元，相較於2015年883萬元，微幅增加2.91%，2017年平均總價為919萬元，相較於2016年微幅增加1.07%。在平均單價方面（參見圖2-5-34），近十年平均住宅單價為每坪14.1萬元，十年成長率為115.42%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪17.4萬元，十年成長率為55.64%。2016年平均住宅單價為每坪17.9萬元，相較於2015年每坪18.1萬元，僅微幅下跌1%，2016年5年內大樓為每坪19.5萬元，相較於2015年每坪21.8萬元，減少10.49%。2017年平均住宅單價為每坪18.4萬元，相較於2016年增加3.02%，而5年內大樓單價平均為每坪20.1萬元，相較於2016年微幅增加3.07%。整體而言，2017年北屯區成屋成交價格與2016年相比，差異不大，顯示本區成屋價格受到房地合一稅制影響不大。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-32），近十年來，北屯區之大宗成交坪數以35~45坪為主。2016年以35~45坪為大宗成交面積，佔38.3%；其次為55坪以上，佔21%，2017年以45-55坪為成交大宗，佔25.7%，其次為35~45坪，佔24.9%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為43.6坪，十年成長率為-0.53%。2016年平均成交面積為43.8坪，相較於2015年的43.5坪，差異不大，2017年平均成交面積為44.9坪，相較於2016年增加2.39%。流通天數方面，近十年流通天數平均為68.7天，十年成長率為39.74%。2016年流通天數為106.9天，相較於2015年的92天，增加16.25%，為近十年第一個突破100天之年份，2017年流通天數為95.8天，相較於2016年減少10.42%，成屋流通天數減少，顯示本區於2017年住宅成屋市場銷售速度加快一些，市場買氣稍微回升。

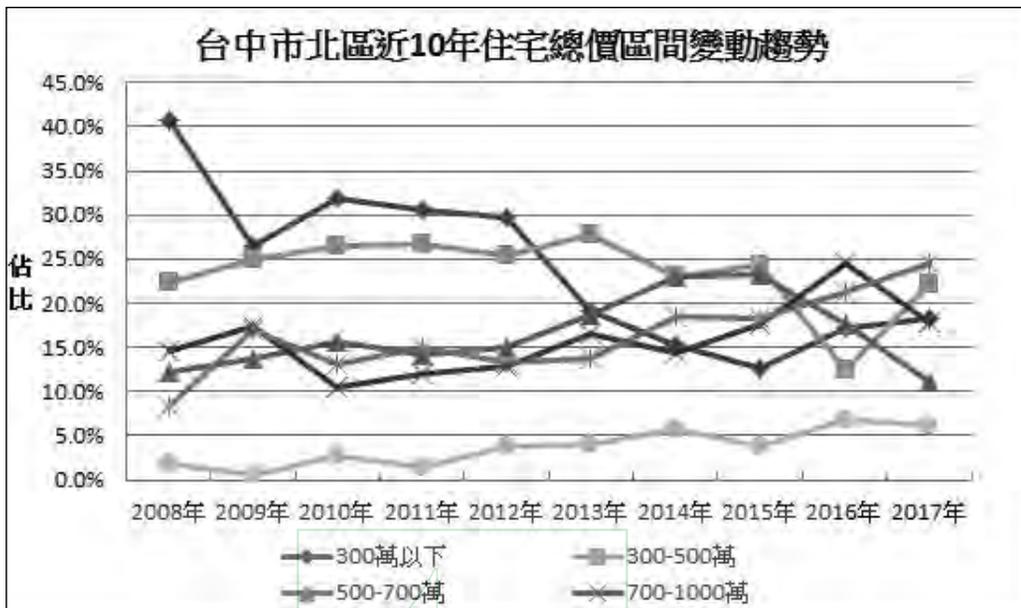


圖2-5-29 2008年~2017年臺中市北區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

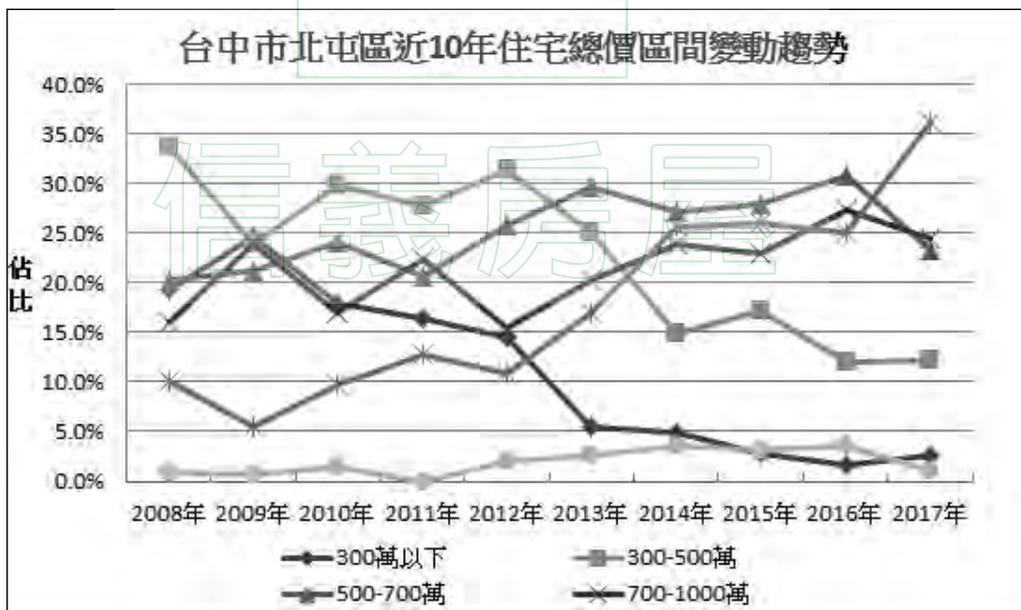


圖2-5-30 2008年~2017年臺中市北屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

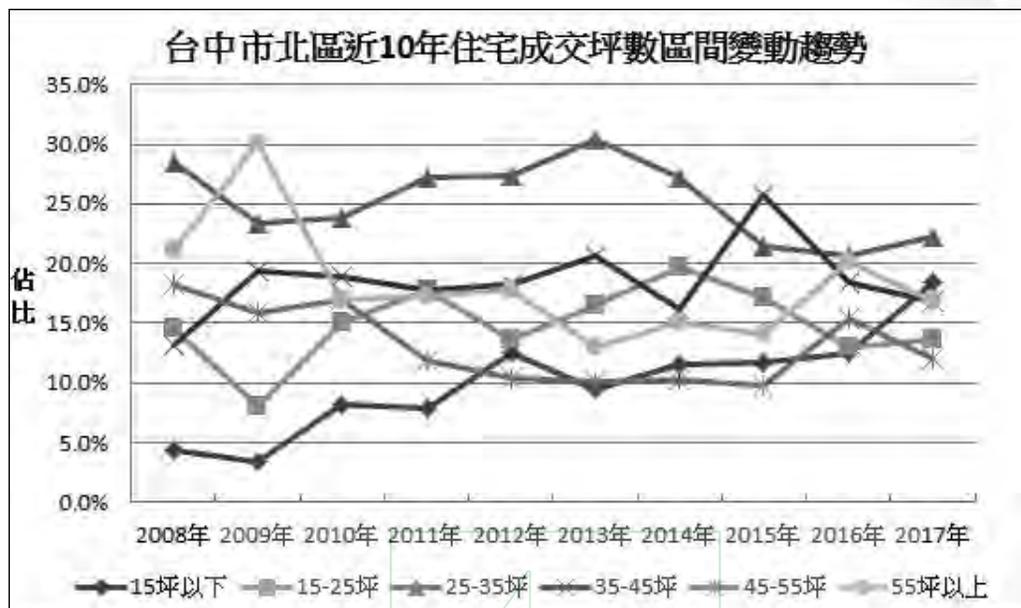


圖2-5-31 2008年~2017年臺中市北區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

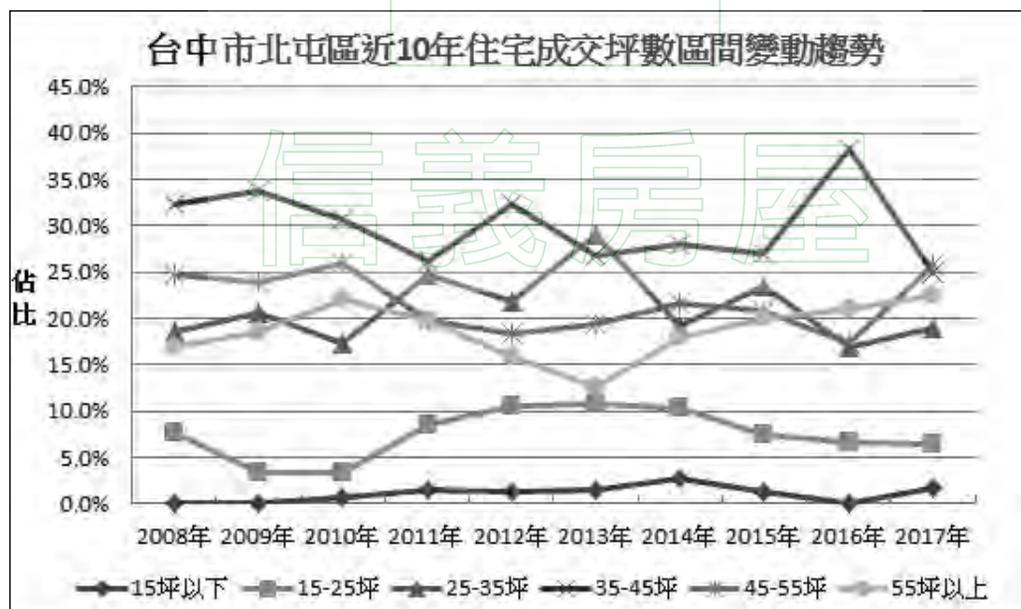


圖2-5-32 2008年~2017年臺中市北屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

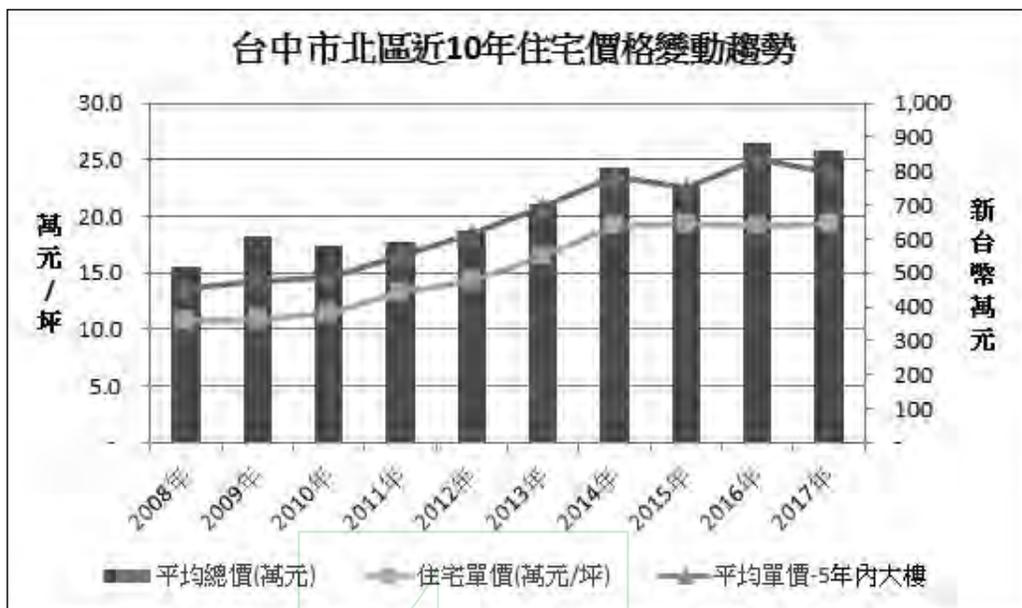


圖2-5-33 2008年~2017年臺中市北區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

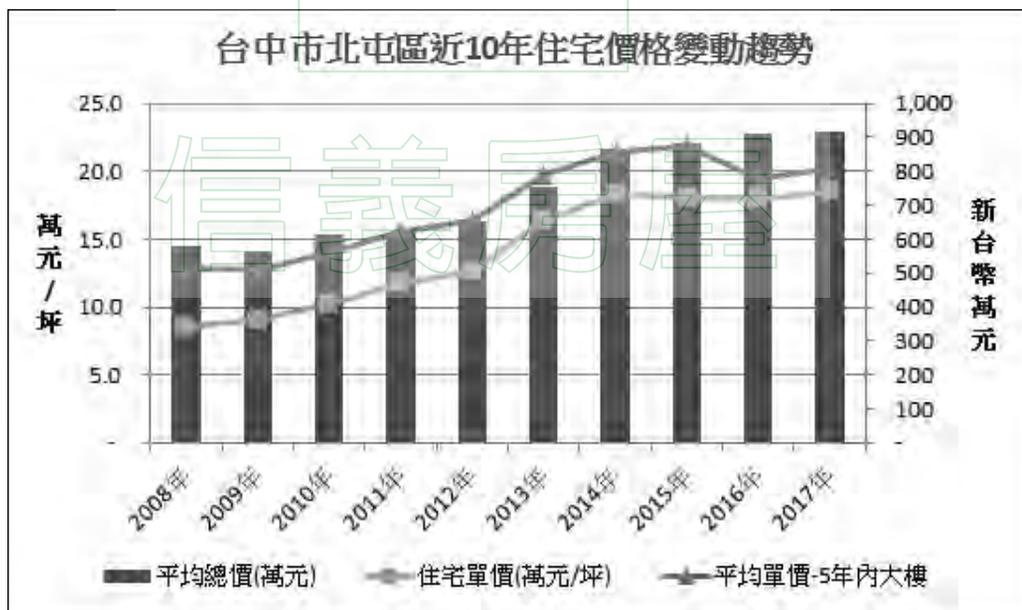
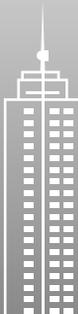


圖2-5-34 2008年~2017年臺中市北屯區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



## 七、豐原區、潭子區

豐原區南與潭子區相鄰、北與后里區連接、東與石岡、新社區相接、西則與神岡區相鄰。豐原區，原舊名為「葫蘆墩」乃平埔族語「松柏林」之意，本區改制前原為臺中縣之縣治所在地，亦為臺中山線地區的發展中心，主要位於臺鐵之臺中線與東勢線交會點上，使本區成為周遭農林業的集散中心，再加上當時台灣經濟起飛，中小企業、銀行林立，本區相當繁榮，近年來工業逐漸轉型為高科技產業，且休閒服務業快速發展，促使本區之農業的轉型為休閒觀光產業，現轄區人口約16萬6千人，其人口密度高，每平方公里約為4,032人。本區重要道路有中山路、中正路、圓環東路、圓環南路、圓環西路、圓環北路一段、豐勢路一段、二段、三豐路等，以及次要道路、巷弄遍佈全區，本區為臺中市政府陽明天樓所在區域，由於地理位置適中，交通便利等各種有利因素，使經濟活動於本區相當活絡，如太平洋百貨公司為中部地區大型之綜合百貨大樓之一，可見豐原區商業活動之盛。臺中市第一個興建社會住宅基地即坐落於豐原區安康段，於2017年12月底受理申請完畢，規劃戶數200戶，共計1,881人申請，申請相當踴躍。

潭子區北接豐原、神岡區為界，東鄰臺中大坑風景區，西連大雅區，南界北屯區，全區面積為25.8497平方公里且現轄區內人口約10萬8千人。本區重要道路為台74線快官霧峰線（平面道路為環中東路）、台3線中山路，以及第二中豐公路（豐興路）貫通南北道路，其為豐原至臺中大坑之公路，使其周遭土地近來吸引工商業者投資興建住宅。轄區內有及慈濟醫院、常春藤中學、華盛頓小學等醫療、教育設施之設立，且經濟部加工出口區管理處於本區設置臺中「潭子加工區」，使本區公共建設快速興起。

由於豐原區與潭子區未有中古屋交易資料，故僅呈現新推個案市場推案狀況。表2-5-12為2008年~2017年豐原區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年推案數為4個，相較去年減少20%，並以2011年推案量最大，為12個推案數；其次為2010年之11個推案數。從推案戶數來看，2017年推出273戶，相較於去年減少約50%，並以2016年居首，達545戶；其次為2015年的497戶。從總銷金額來看，2017年總銷金額為23.6億元，相較於去年減少32.57%，並以2015年居首，達58.9億元；其次為2016年的35億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2017年無透天推案產品，雖以2014年之總價最高，約達每宅3,312萬元，然透天推案僅一件，故無標準差數據，此平均數僅供參閱；其次為2015年約2,427萬元。從

大樓平均單價來看，2017年平均單價為每坪22.19萬元，相較於去年些微減少2.55%。整體來說，豐原區2017年推案呈現量跌價持平情形。

表2-5-13為2008年~2017年潭子區新推個案市場推案規模概況。在推案量方面，從推案個數來看，2017年推案數僅有1個，與去年推案數相同，並以2011年之推案量最大106戶，相較於去年增加51.43%，並以2013年居首，為621戶；其次為2011年的217戶。從總銷金額來看，2017年總銷金額為11億元，相較於去年增加34.15%，並以2013年居首，達62.8億元；其次為2011年的25.5億元。在推案價方面，從透天平均總價來看，2017年無透天推案，並以2014年之總價最高，約達每宅2,222萬元，然透天推案僅一件，故無標準差數據，此平均數僅供參閱；其次為2013年約為每宅1,638萬元。從大樓平均單價來看，本區大樓推案少，2008年至2012年皆無推案，2017年平均單價為每坪25萬元，相較於去年減少9.42%。整體來說，潭子區推案呈現量升價平情形。

表2-5-12 2008年~2017年臺中市豐原區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	8	152	18.10	1,076.16	445.52	-	-
2009年	8	117	17.02	1,447.79	479.70	-	-
2010年	11	179	21.71	1,277.14	461.87	-	-
2011年	12	176	26.33	1,475.83	558.13	-	-
2012年	7	135	17.40	1,496.42	506.80	16.50	-
2013年	3	104	12.30	1,131.49	198.64	-	-
2014年	3	174	19.20	3,312.50	-	24.13	1.24
2015年	8	497	58.90	2,427.25	425.70	23.71	1.98
2016年	5	545	35.00	1,655.17	-	22.77	4.31
2017年	4	273	23.60			22.19	3.40

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表2-5-13 2008年~2017年臺中市潭子區新推個案市場推案規模概況

年份	推案個數	推案戶數	總銷金額 (億元)	透天平均總價 (萬元/宅)		大樓平均單價 (萬元/坪)	
				平均數	標準差	平均數	標準差
2008年	-	-	-	-	-	-	-
2009年	2	98	10.00	1,023.26	32.89	-	-
2010年	2	35	3.50	975.38	93.75	-	-
2011年	10	217	25.50	1,327.45	536.84	-	-
2012年	5	50	6.70	1,370.00	277.49	-	-
2013年	8	621	62.80	1,637.71	399.82	18.50	0.71
2014年	2	66	15.00	2,222.22	-	23.70	-
2015年	4	169	21.80	1,637.21	173.44	20.40	-
2016年	1	70	8.20	-	-	27.60	-
2017年	1	106	11.00	-	-	25.00	-

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

## 肆、結語

綜觀而論，2017年大臺中市住宅市場相較於2016年，不論是在新推個案市場或成屋市場，皆仍受到政府房地合一實價課稅政策之影響，對於短期投機房地產者課以重稅，來抑制房價高漲之情形，但大臺中市整體成交量皆有回溫情形，價格部分，在代銷市場有緩降情形，成屋市場則有微幅成長，由於成屋流通天數拉長，仍可見購屋者抱持觀望心態。

在2017年新推個案市場方面，推案量部分，除了南屯區、東區、北區、北屯區、與潭子區，相較於去年增加外，其餘行政區皆受到房地合一實價課稅影響呈現量縮情形。其中，又以北屯區之總銷金額最多，達395.1億元，且該區推案量漲幅最大，總銷金額成長率約達289%。若以推案數來看，以北屯區25件推案數最多，其次為西屯區與南屯區之14件推案。推案價部分，在透天產品方面，2017年透天每宅總價，以西屯區最高，約達8,833萬元/宅，但伴隨著高標準差（標準差為3,064萬元/宅），顯示本區透天產品價位高低差異大，平均值僅供參考。在2017年透天總價成長率方面則以南屯區漲幅最大，達134.11%。在大樓產品方面，2017年之大樓平均單價，以西區最高，達每坪40萬元；其次為南屯區，平均每坪39.25萬元；再次為西屯區，平均每坪37.8萬元。若以大樓單價成長率來看，其中，東區、太平區、南區與北

區為微幅正成長，其餘行政區皆為微幅負成長，並以北區成長幅度最大，達7.95%；其次為太平區之7.11%。綜觀而論，2017年相較於2016年，建商對於新推案信心已逐漸恢復樂觀態度，推案量略有回升，但市場仍受到2016年房地合一稅制實施或持有稅制爭議等因素影響，價格並未能與量併齊成長，則是持平穩發展。其中，又以北屯區成為2017年最熱門新推個案之區域，所受到不利因素影響之程度較小。2018年預期隨著房地合一稅制上路滿兩年，經濟情勢逐漸穩定，且房貸利率處於低檔，自住與換屋的剛性需求，可望帶來房市緩步回溫。

在2017年成屋市場方面，整體大臺中市成屋市場流通天數相較於2016年有所增加，部分行政區更是近十年來第一個突破100天之年份，包括南區與大里區皆在2017年的流通天數方面突破100天，顯示本市成屋市場買方態度因2014的奢侈稅與2015年的房地合一稅制疊代影響，而更加轉趨保守，成屋市場交易速度愈趨緩慢。從單位成交價來看，西區、北區、北屯區、南屯區以1,000~2,000萬元為成交總價大宗；西屯區、太平區與大里區的成交價落在700~1,000萬元；東區與南區的成交價落在500~700萬。從2017年的平均總價看，以南屯區之1,211萬元最高，其次為西區與西屯區之1,046萬元。而南區則是相較於2016年之成長率最高為18.08%，其次為西屯區16.27%。從2017年的住宅平均單價來看，僅東區之平均單價相較於2016年為負成長，其餘皆為正成長之情形。其中，住宅平均單價以南屯區之每坪21.9萬元居首，其次為西區之每坪21.6萬元，再次為西屯區之每坪21.5萬元，其餘行政區則皆低於每坪20萬元；5年內大樓平均單價同樣以南屯區為最高，達每坪25.5萬元，其次為西區之每坪25.4萬元，再次為西屯區之每坪24.2萬元。可以發現南屯區、西區與西屯區為成屋與5年內大樓成屋之平均單價前三高的行政區。值得一提的是，南屯區在2017年的5年內大樓平均單價相較於2016年的成長率為11.32%，是行政區之中正成長幅度最大的地區。進一步觀察單位成交坪數，本市主要成交面積介於35~45坪之間，2017年平均成交面積，以南屯區的51.6坪居首，其次為西屯區的45.4坪，再次為北屯區的44.9坪，顯示南屯區為成交單價高且成交面積大之區域。綜合上述，可以發現整體臺中市成屋市場在2017年呈現市場買氣低迷的狀態，雖然南屯區、西區與西屯區為大臺中市成屋市場之熱門區域，但值得注意的是，成屋成交總價西屯區與南屯區呈現正成長，西區為負成長；成屋成交單價在西屯區、南屯區與西區皆出現正成長，顯示臺中市成屋交易熱門區域因稅制政策影響比較不大，價格仍有緩慢成長趨勢，但交易速度趨緩，顯示消費者仍抱持觀望態度。