

第五章 台中市住宅市場

楊賀雯¹、陳瑜憶²、曾美華³

壹、前言

台中市自2010年12月25日合併改制直轄市後，人口與面積增加。2018年7月底人口數已達277萬人，晉升全台第二大城市，截至2019年12月底人口數更達281.5萬人。台中市面積廣達2,215 平方公里，工商業發達，文教、公共設施及生活機能完善，台中市已和週邊衛星城市構成台中都會區，市區道路交通流量十分龐大，高速膨脹的人口，使道路的拓寬和交通運輸改善工程成為近來最主要的重大建設。台中市政府積極推動軌道建設，捷運綠線將於2020年底通車營運，延伸線已依交通部審查意見完成修正並於2019年9月30日提報審查；捷運藍線綜合規劃作業已於2019年3月完成議價決標；捷運橘線亦在籌備中，期望比照雙北市建構四通八達的捷運路網，帶給市民便利交通。捷運綠線台中市政府交通局於2019年8月12日舉辦台中市政府站基地招商說明會，吸引國內外30家以上企業到場，台中新軌道經濟逐步形成，可望帶動產業面、消費面上升，未來發展不容小覷。另外，隨著三井OUTLET、台中海生館等重大投資案到位，台中港特區房市近來熱絡，三井不動產宣布加碼投資興建二期，且台中市政府推動「台中港2.0計畫」，打造海線觀光亮點，預料台中港特區房價將持續走揚。

根據台中市政府地政局統計，台中市2019年建物買賣移轉登記為43,438棟，相較於2018年建物買賣移轉登記為39,804棟，增加9.13%，顯示交易量增加。2019年整體新推案量提升，價格表現微幅上揚，大多數區域新推案市場交易量增加，主要是因為美中貿易戰促使房市回溫、捷運綠線即將通車，

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

建商對於未來市場看好。2019年推案熱絡區仍為北屯區、南屯區和西屯區。北屯區受惠於重劃區多，加上台74線行經、捷運首站位於北屯、鐵路高架捷運化通車、新設站體與地下道填平等道路縫合完成、另有好市多二店進駐G0站(後更名為103a)、人口數為全市之冠，多方加持下購屋需求旺盛，區域內第十四期重劃區與捷運機廠特區近期交易熱絡，交易量穩居本市第一；南屯區內之單元二、三為近期交易熱絡區，受惠於捷運沿線、主要幹道文心路通過、距離高鐵台中站不遠，產生不小效益；西屯區亦擁有多個重劃區開發完善，整體生活機能亦是全市最佳，鄰近高鐵、中山高，台中市政府新市政中心位於此區，區內還有新光三越及大遠百等百貨公司進駐。因此，持續吸引人口移居來此，本區剛性自住需求龐大，區內單元一、單元二及第十二期重劃區為近期交易熱絡區，區內水滄經貿園區結合綠美園、電影中心、國際會展中心、水滄轉運中心與智慧營運中心等五大亮點建築，讓不少建商看好此區未來發展潛力，吸引陸續規劃地標性建案，未來發展指日可待。

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（計算之價格應為表價，並非實際成交價格）。以下所描述之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2010年至2019年大台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，2019年推案個數為235個，相較於2018年之178個增加32.02%，並以2019年之235個推案量最大；其次為2011年，為225個推案。從推案戶數來看，2019年推案戶數為24,854戶，相較於2018年之16,363戶大幅增加51.89%，2019年居近十年之首；其次為2018年的16,363戶。從總銷金額來看，2019年總銷金額為2,669億元，相較於2018年之1,865億元增加43.08%，並以2019年之2,669億元居首；其次為2014年約達2,272億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2019年約為1,680萬元/宅，相較於2018年之2,123萬元/宅減少20.86%，並以2017年最高，約達3,695萬元/宅；其次為2014年約達3,059萬元/宅。從大樓平均單價來看，2019年約為28.33萬元/坪，相較於2018年之26.94萬元/坪，增加5.16%。

並以2016年居首，約32.5萬元/坪；其次為2014年的31.17萬元/坪。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）在2017年止跌回升；推案價格（透天總價與大樓平均單價）方面，透天價格從2010年至2014年逐漸成長後回跌，並於2017年大幅成長至高峰，於2018年再回跌平穩，大樓平均單價則趨於平緩（參見圖2-5-1），顯示本市2019年新推個案市場在推案量方面大幅成長，銷售價格方面則是回跌平穩發展。

表2-5-1 2010年至2019年大台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
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
2018年	178	16,363	1,865.37	2,122.83	1,485.76	26.94	9.25
2019年	235	24,854	2,669.03	1,679.97	1,040.13	28.33	8.75

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 2010年至2019年台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

大台中市成屋市場之供給需求動向，透過近十年之建造執照件數（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。以建造執照宅數而言，2019年申請建造執照宅數為29,076宅，相較於2018年大幅增加31.34%，可預見未來將會有新推個案進入市場。從使用執照宅數來觀察，使用執照宅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，直到2018年才略微增加，2019年使用執照宅數為13,923宅，相較於2018年微幅增加4.86%。

表2-5-2 2010年至2019年大台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(%)
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
2018年	972,652	39,804	22,138	13,278	38.14
2019年	986,646	43,438	29,076	13,923	38.49

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2019年第3季。

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、後的台中市，其家戶數逐年增加，至2019年之家戶數已達986,646戶，相較於2018年972,652戶，增加了1.44%，代表愈來愈多的家戶設籍於台中市。而買賣移轉棟數於縣市合併後於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2019年買賣移轉棟數為43,438棟，相較於2018年微幅增加9.13%，代表民眾買氣逐漸緩慢增加。以貸款負擔率而言，其係指中位數房價之每期應償還本利占家戶月可支配所得之比例情況，比例愈大則房價負擔愈重。一般而言，貸款負擔應少於家戶所得的三成，為消費者可合理之負擔比率；若占了五成以上，負擔壓力就是過高。自2011年至2017年貸款負擔率持續上升，2018年微幅下降，至2019年貸款負擔率再上升為38.49%，相較於2018年38.14%微幅增加0.92%，代表大台中市之購屋者其負擔貸款本利占家戶月支配所得之比例尚持平，惟該比率已超過可合理負擔比率三成，值得關注。

大台中市成屋市場交易狀況，本文在此分析之台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），2010年縣市合併後至2013年以前皆以300萬至500萬元產品為主，約占台中市成屋市場的二至三成，2014年則以500萬至700萬元產品為主，占22.6%，2015年成交總價，以700萬至1,000萬元產品為主，占24%；從2016年至2019年皆是以1,000萬至2,000萬元的產品為主，2016年占24.2%，2017年占26%，2018年占28.3%，2019年占28.7%（參見圖2-5-6），顯示台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），台中市自2010年開始迄今，平均總價逐年提升，2019年平均總價高達1,055萬元，相較於2018年的981萬元，約增加7.53%。而平均單價方面（參見圖2-5-3），同樣自2010年開始迄今，逐年提高。2019年住宅平均單價為20.9萬元/坪，相較2018年之平均單價為19.8萬元/坪，增加5.97%。若進一步細分五年內新成屋大樓平均單價，2019年為23萬元/坪，相較於2018年的22.2萬元/坪，增加3.47%。

在單位成交面積方面（參見圖2-5-4），台中市成屋市場以25~45坪產品為主力，觀察2019年成交面積（參見圖2-5-7），以35~45坪產品為主，占25.0%；其次為55坪以上，占22.7%，顯示台中市成屋市場主要以中上坪數產品較受市場青睞。

平均成交面積方面，2010年至2019年平均成交面積為41.9坪，2019年平均成交面積為44.4坪，相較於2018年的43.5坪，增加2.09%。在流通天數方面，2010年至2019年流通天數平均為83.9天，2019年流通天數為118.5天，接近4個月，是近十年來第四個突破100天之年份，相較於2018年流通

天數117.8天，增加了0.7天，為增加了0.55%，顯示2019年民眾對市場仍持續抱持觀望態度，交易速度緩慢。就大台中市之成屋市場中，以大樓華廈為成屋市場之主力產品，2019年其成交件數占總成交件數比例為67.3%；其次為透天、別墅，占13.7%；再其次為公寓，占5.9%；辦公室成交案件較少，2019年僅占0.9%（參見圖2-5-5）。

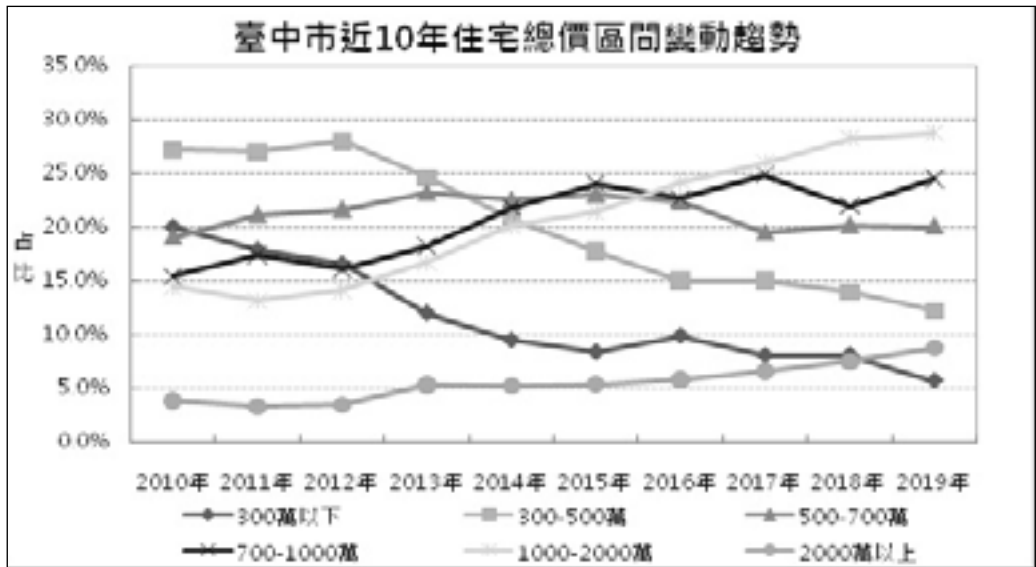


圖2-5-2 2010年至2019年台中市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-3 2010年至2019年台中市近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

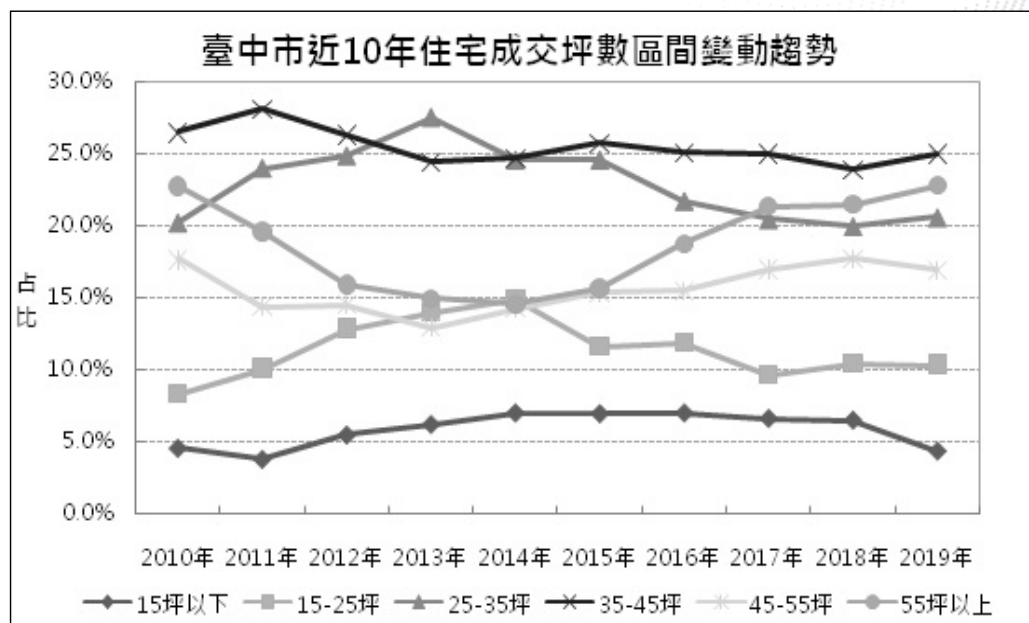


圖2-5-4 2010年至2019年台中市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

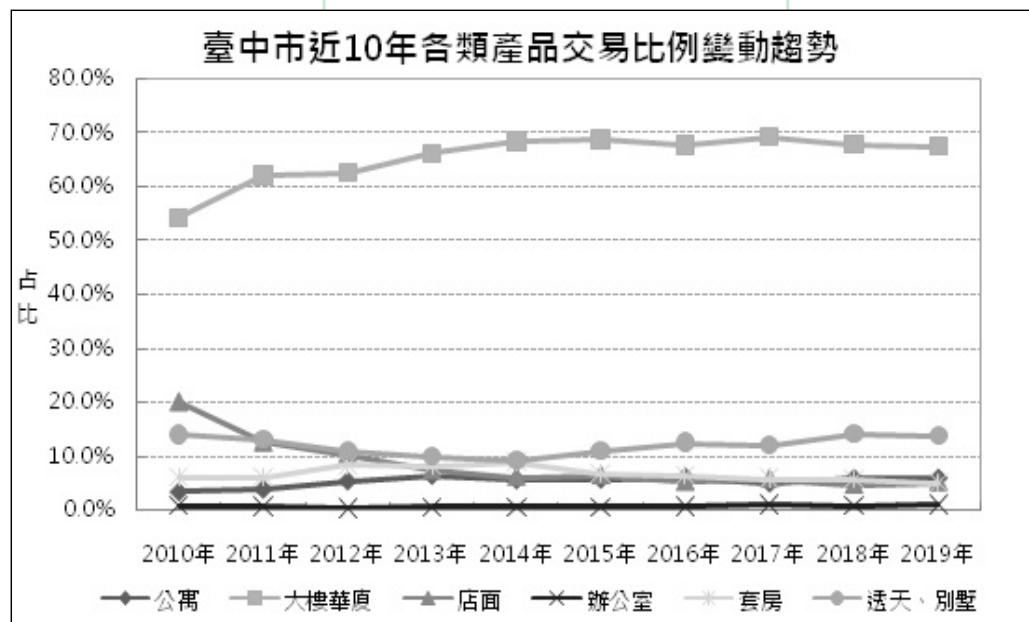


圖2-5-5 2010年至2019年台中市近10年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

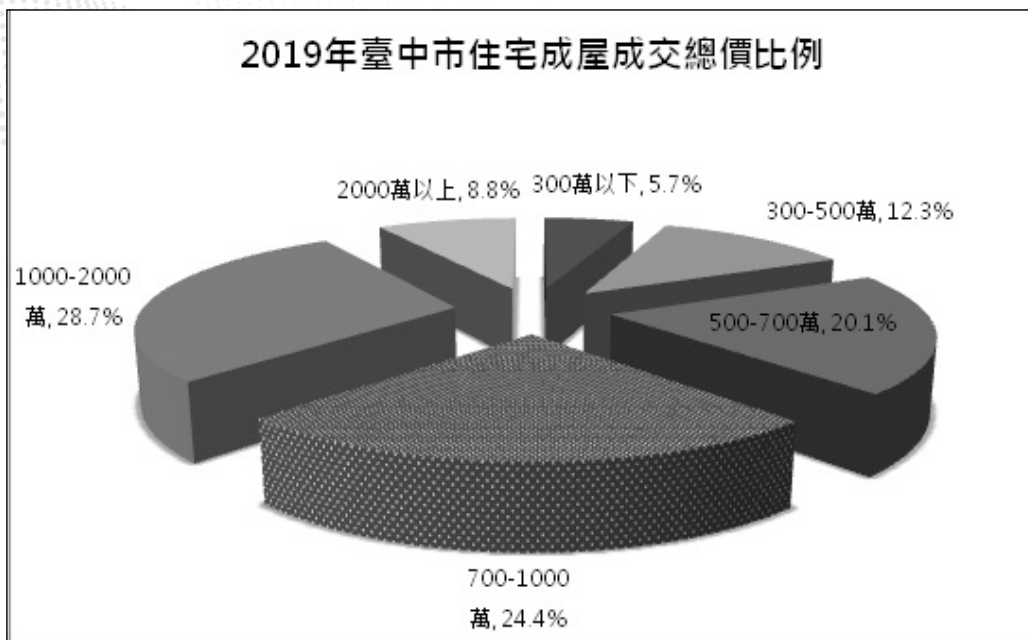


圖2-5-6 2019年台中市住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

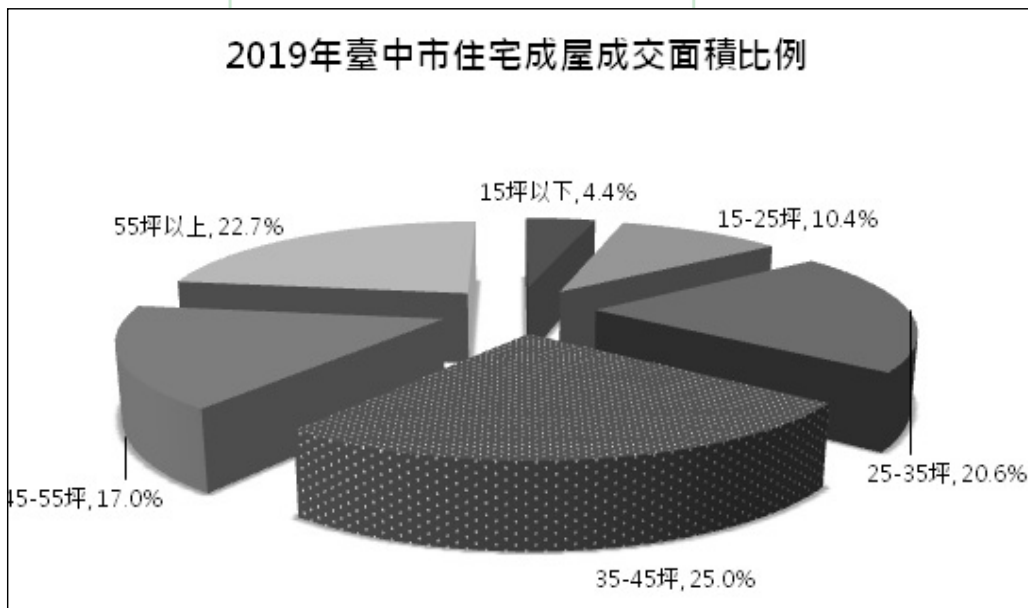


圖2-5-7 2019年台中市住宅成屋成交面積比例

資料來源：信義不動產企劃研究室

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39.85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23.1萬人，亦僅次於北屯區約28.4萬人口，屬改制前台中市第二大之行政區。區內包含第七期重劃區與第十二期重劃區，深受建商青睞，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，交流道下之台灣大道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2-5-3為2010年至2019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，2019年為12個推案相較於2018年8個推案增加50%，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，2019年為985戶相較於2018年之1,569戶下降37.22%，並以2012年居首，達2,513戶；其次為2018年的1,569戶。從總銷金額來看，2019年約為133億元，相較於2018年之203億元減少34.73%，並以2013年居首，約達582億元；其次為2012年約達533億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2019年約為4,250萬元/宅，相較於2018年之3,235萬元/宅，增加31.38%，並以2016年最高，約達9,705萬元/宅，惟其標準差高達8,254萬元/宅，故該平均總價僅供參考；其次為2017年之8,833萬元/宅，惟其標準差亦高達3,064萬元/宅，故該平均總價僅供參考。從大樓

平均單價來看，2019年為36.95萬元/坪，相較於2018年之39.92萬元/坪，減少7.43%，並以2016年居首，達56.5萬元/坪；其次為2014年之48.63萬元/坪。整體來說，2019年西屯區推案個數增加但戶數及總銷金額皆減少，透天總價抬升，大樓單價下跌，大致上推案量與價皆呈現下跌情形。

表2-5-3 2010年至2019年台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
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	1,468	198.80	8,833.33	3,064.13	37.80	5.11
2018年	8	1,569	203.30	3,234.85	3,674.81	39.92	8.95
2019年	12	985	132.70	4,250.00	2,474.87	36.95	4.38

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300萬至500萬元為成交大宗，2013年轉以500萬至700萬元產品為本區成屋市場之主力，而2015年開始則以700萬至1,000萬元為大宗，2016年700萬至1,000萬元占25.6%，與500萬至700萬元之產品比例相近，占25.1%，2017年700萬至1,000萬元占25.3%，次要為1,000萬至2,000萬元占23.8%，2018年以1,000萬至2,000萬元為大宗占30.7%，次要為700萬至1,000萬元占25.1%，2019年亦以1,000萬至2,000萬元為大宗占29.0%，次要為700萬至1,000萬元占26.1%。平均總價方面（參見圖2-5-10），近十年平均總價為907萬元，十年成長率為66.15%，顯示近十年來房價大幅成長。2019年平均總價為1,177萬元，相較於2018年1,223萬

元，下跌3.72%，是近十年第三次平均總價超過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19.8萬元，十年成長率為62.36%，而近十年的5年內大樓單價平均為每坪23.1萬元，十年成長率為46.40%。2019年平均住宅單價為每坪23萬元，相較於2018年每坪22.4萬元，上升2.45%，而2019年的5年內大樓則為每坪26.4萬元，相較於2018年每坪25.8萬元，上升2.40%。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坪為最大宗和2018年以55坪以上為最大宗外，其餘年份皆以35~45坪為主力成交面積。2016年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，皆占24.9%，2018年以55坪以上為主，占30.8%，2019年以35~45坪為主，占29.1%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為41.9坪，十年成長率為7.10%，自2010年開始成交面積有縮小趨勢，但是在2016年以後的平均成交面積有明顯增加，2019年平均成交面積為46.2坪，相較於2018年減少5.91%。流通天數方面，近十年流通天數平均為90.3天，接近三個月，十年成長率為120.52%，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，

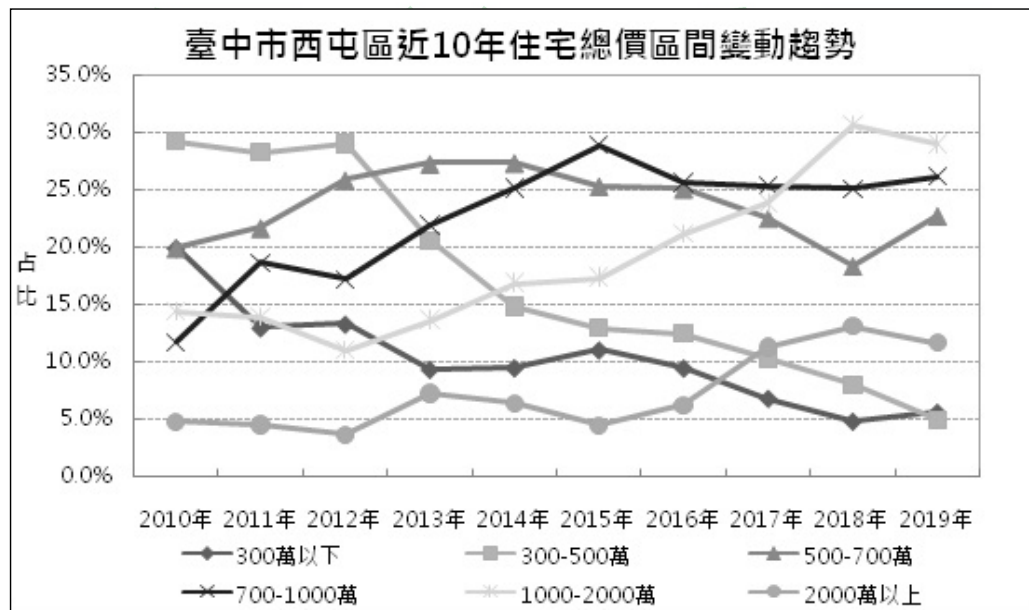


圖2-5-8 2010年至2019年台中市西屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2019年流通天數為148.7天，相較於2018年增加14.2%，為近十年第四個突破100天之年份。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2019年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

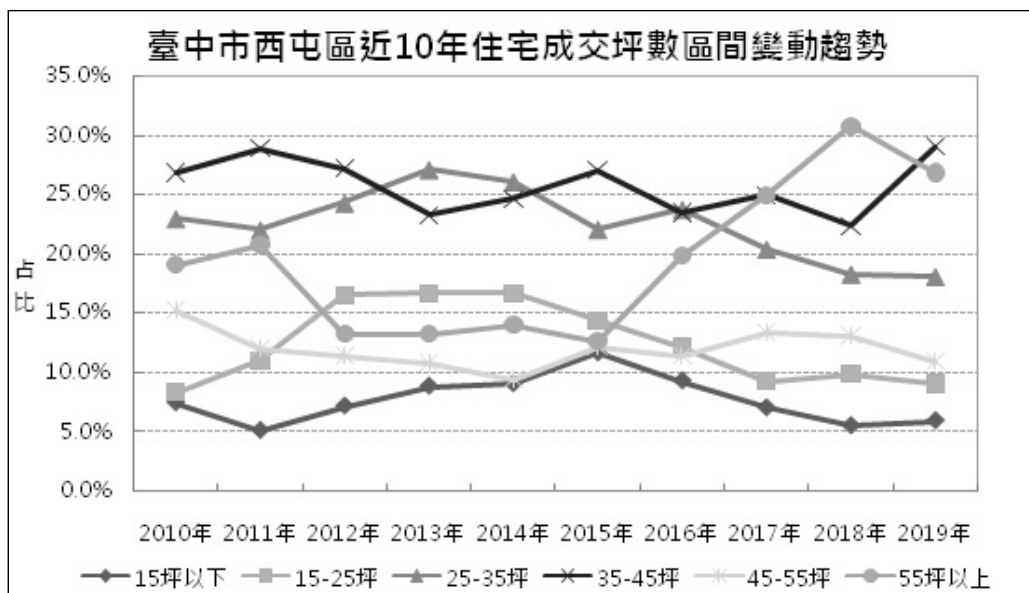


圖2-5-9 2010年至2019年台中市西屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

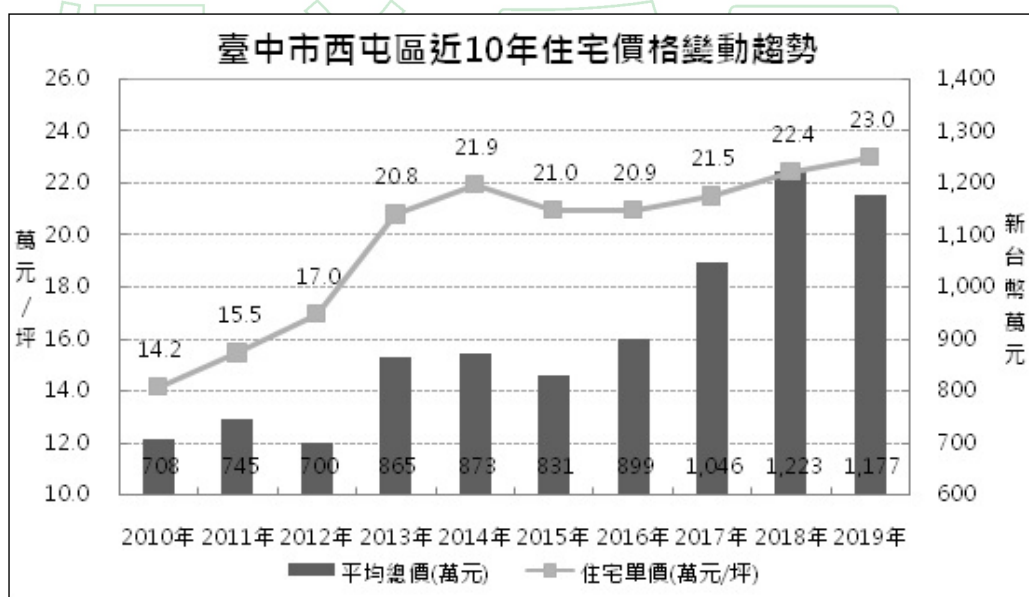


圖2-5-10 2010年至2019年台中市西屯區近10年住宅價格變動趨勢

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，為台中市的發源地，因此本區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，區內有第八期重劃區以及單元二、三和四自辦市地重劃，且部分第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，2007年底進駐之好市多賣場以及2018年6月文心秀泰廣場進駐，豐富了此區居民之休閒及購物生活。另外，本區擁有台中市精密機械科技創新園區，第一期吸引93家廠商進駐，第二期之開發位於第一期之西南側已於2012年9月25日動工，2020年2月25日起受理登記申請。台中市政府住宅發展工程處亦於此區興建社會住宅，於2020年1月16日至2020年2月24日開放民眾申請承租，以低於市價出租予本市設有戶籍，或未設籍於台中市但於台中市就學、就業有居住需求者。在交通建設方面，區內有國道一號、南屯交流道以及為了紓緩海線往市區方向之車潮而於2015年通車的特三號道路，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2010年至2019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，2019年為15個推案，相較於2018年之8個推案增加87.5%，並以2010年推案量最大，達24個推案；其次為2013年與2014年之20個推案。從推案戶數來看，2019年為3,063戶，相較於2018年之866戶大幅增加253.70%，並為居首；其次為2014年之1,948戶。從總銷金額來看，2019年為366億元，相較於2018年之148億元增加147.5%，並以2014年居首，約達405億元；其次為2019年之366億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2019年約達3,013萬元/宅，相較於2018年之3,939萬元/宅，減少23.51%，剔除無標準差之年份來看，以2014年最高，約達5,157萬元/宅；其次為2010年之3,777萬元/宅。從大樓平均單價來看，2019年單價約為38.45萬元/坪，相較於2018年之42.86萬元/坪減少10.30%，並以2015年居首，達每坪約46萬元，其次為2018年之42.86萬元/坪。整體而言，2019年南屯區推案個數、推案戶數與總銷金額增加，價格則呈現下跌現象，但在原台中市行政區中仍是表現亮眼。

表2-5-4 2010年至2019年台中市南屯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
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
2018年	8	866	148.00	3,939.39	-	42.86	13.14
2019年	15	3,063	366.30	3,013.36	2,102.43	38.45	10.22

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。2010年後迄今皆以1,000萬至2,000萬元為大宗，2019年成交總價以1,000萬至2,000萬元為大宗，占37.7%；其次為700萬至1,000萬元，占25.0%。平均總價方面（參見圖2-5-13），近十年平均總價為1,072萬元，十年成長率為62.91%。2019年平均總價為1,332萬元，相對於2018年增加11.45%。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19.8萬元，十年成長率為61.65%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪23萬元，十年成長率為53.08%。2019年平均住宅單價為每坪23萬元，相對於2018年增加6.54%，而5年內大樓為每坪26.3萬元，相對於2018年僅微幅增加3.18%。整體而言，南屯區2019年之成交價格與2018年相比，平均總價、住宅平均單價與5年內大樓平均單價皆呈現增加趨勢。

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坪以上占多數。2016年開始以55坪以上為成交大宗，2019年以55坪以上為大宗，占37.2%；其次為45~55坪，占20.3%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為49.5坪，十年成

長率為4.63%。2019年平均成交面積為53.8坪，相較於2018年增加7.62%。流通天數方面，近十年流通天數平均為89天，接近三個月，十年成長率為74.77%。2019年流通天數為124.1天，相較於2018年的115.3天，增加7.67%，顯示本區於2019年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

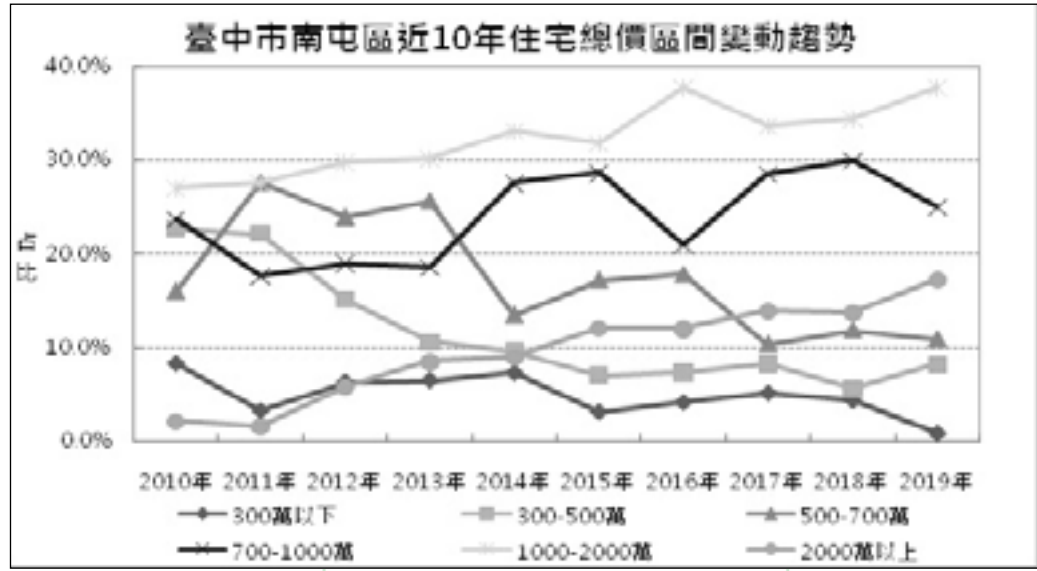


圖2-5-11 2010年至2019年台中市南屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-12 2010年至2019年台中市南屯區近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 2010年至2019年台中市南屯區近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、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。地勢自東北向西南傾斜，行政區面積為5.70平方公里且現轄區內人口數約為11萬5千多人。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所，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

表2-5-5為2010年至2019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，2019年推案數為6個，相較於2018年之4個推案增加50%，並以2015年之推案量最大，為8個推案數；其次為2010年與2013年之7個推案數。從推案戶數來看，2019年為534戶，相較於2018年147戶大幅增加263.27%，並以2013年居首，達691戶；其次為2019年之534戶。從總銷

金額來看，2019年為167億元，相較於2018年之28億元大幅增加496.79%，並以2013年居首，約達189億元；其次為2019年之167億元。在推案價格方面，2019年無透天推案；從大樓平均單價來看，2019年為46萬元/坪，相較於2018年之38.25萬元/坪，增加20.26%，並以2019年居首；其次為2015年之42.93萬元/坪。整體而言，2019年西區之推案價量皆呈現上漲情形，顯示此區房市相當之熱絡。

表2-5-5 2010年至2019年台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
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
2018年	4	147	28.00	-	-	38.25	5.78
2019年	6	534	167.10	-	-	46.00	14.40

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。2010年以700萬至1,000萬元為大宗，2011年以500萬至700萬元為大宗，2012年以後迄今則轉以1,000萬至2,000萬元產品為本區成屋市場之主力。2019年成交總價以1,000萬至2,000萬元為大宗，占39.3%，其次為2,000萬元以上，占16.2%。平均總價方面（參見圖2-5-16），近十年平均總價為1,069萬元，十年成長率為45.64%。2019年平均總價為1,350萬元，相較於2018年增加20.54%。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20.4萬元，十年成長率為56.90%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪25萬元，十年成長率為39.45%。2019年平均住宅單價為每坪23.6萬元，相較於2018年微幅增加6.90%，而5年內大樓則為每坪24.8萬元，相較於2018年稍微下降4.84%。整體而言，2019年西區成屋成交價格相較於2018年為略微增加。

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2014年以35~45坪為主力成交面積、2016年則以45~55坪為交易成交大宗。2019年以55坪以上為成交大宗，占33.1%；其次為35~45坪，占24.2%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為46.1坪，十年成長率為-0.87%。2019年平均成交面積為48.9坪，相較於2018年增加6.93%。流通天數方面，近十年流通天數平均為85.9天，接近三個月左右，十年成長率為79.99%。2019年流通天數為112.1天，相較於2018年減少10.13%，成屋流通天數略為減少，顯示本區於2019年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣呈現回溫。

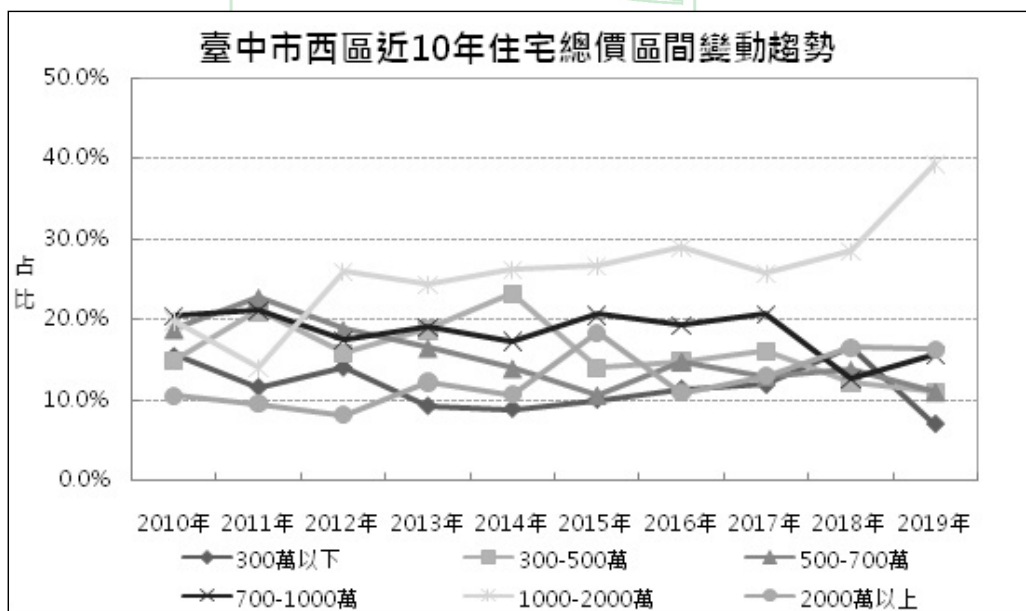


圖2-5-14 2010年至2019年台中市西區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

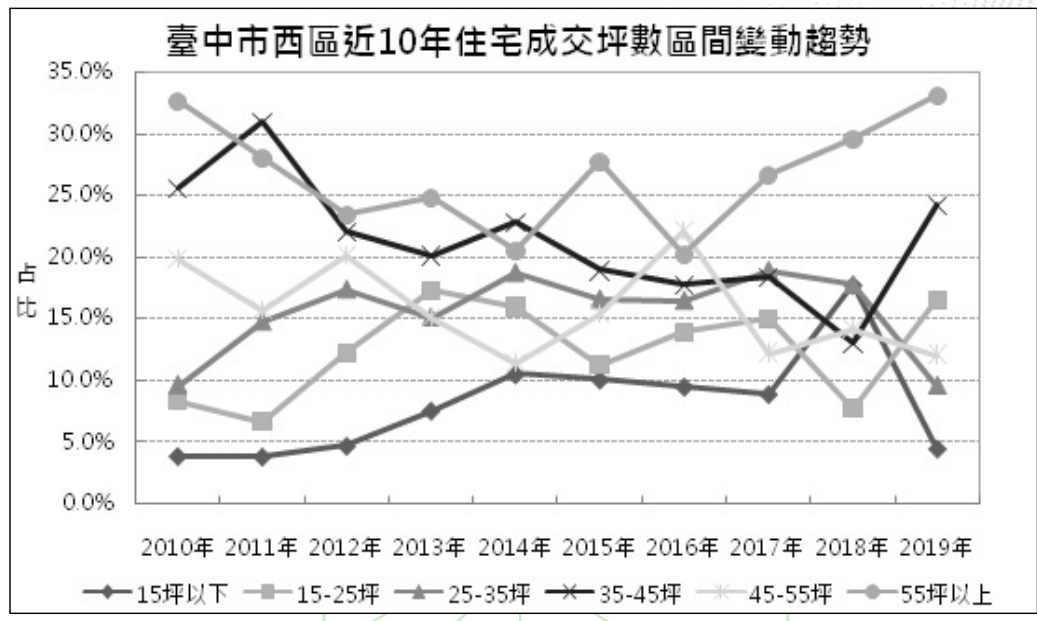


圖2-5-15 2010年至2019年台中市西區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

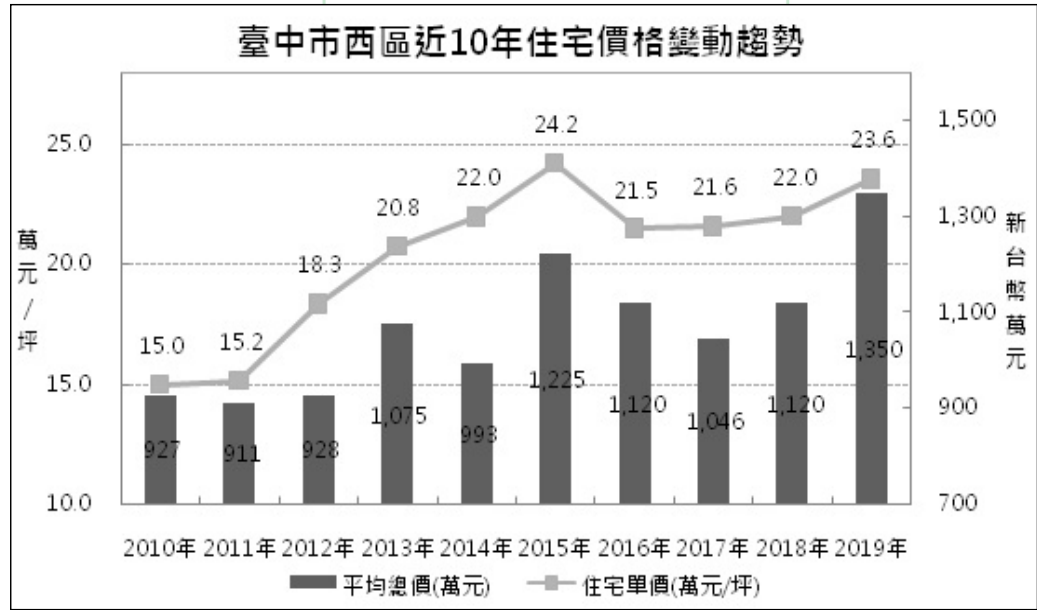


圖2-5-16 2010年至2019年台中市西區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

四、東區、太平區

東區位於台中市之東隅，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9.29平方公里且現轄區內人口數約為7萬6千人。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，且未來捷運藍線將於本區設站，本區之房價未來可因交通因素帶動一波熱潮。

太平區位於台中市之南部偏西，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120.75平方公里，係台中市第二大轄區（僅次於和平區）。現轄區內人口數約為19萬3千多人，居台中市人口第四高（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台中盆地，主要分布在中山路、樹孝路、中興路、太平路等地區，台中市政府住宅發展工程處亦在此區域興辦太平區育賢段第一期300戶社會住宅。工業產業占本區總就業人口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。本區為近期建商透天推案之熱絡區域之一。

（一）代銷市場

表2-5-6為2010年至2019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，2019年為5個推案，與2018年之3個推案數相比增加66.67%，並以2013年之推案量最大，為14個推案數；其次為2019年的5個推案。從推案戶數來看，2019年為565戶，相較於2018年之477戶增加18.45%，並以2019年居首；其次為2013年的553戶。從總銷金額來看，2019年為74.4億元，相較於2018年之57.5億元增加29.39%，並以2019年居首；其次為2013年之62.6億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2019年僅有一筆透天推案，故僅有平均值2,703萬元/宅。從大樓平均單價來看，2019年平均單價為24.88萬元/坪，相較於2018年之25.5萬元/坪，微幅減少2.45%，並以2014年居首，達26.77萬元/坪；其次為2015年的26.5萬元/坪。整體來說，2019年東區推案市場，推案規模增加，價格持平穩定發展。

表2-5-7為2010年至2019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，2019年為10個推案，與2018年之12個推案相比減少16.67%，並以2012年之推案量最大，為27個推案數；其次為2011年的22

個推案。從推案戶數來看，2019年推出1,266戶，相較於2018年之669戶大幅增加89.24%，並以2012年居首，為1,424戶；其次為2015年的1,285戶。從總銷金額來看，2019年總銷金額為139億元，相較於2018年之82億元增加69.51%，並以2015年居首，達149.5億元；其次為2019年之139億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2019年為1,450萬元/宅，相較於2018年之2,055萬元/宅，減少29.44%，並以2015年最高，達3,345萬元/宅；其次為2012年的2,230萬元/宅。從大樓平均單價來看，2019年平均為23.83萬元/坪，相較於2018年之24.3萬元/坪，微幅減少1.92%，並以2017年之平均單價最高，達25.17萬元/坪；其次為2018年之24.3萬元/坪。整體來說，2019年太平區推案規模增加，透天價格下跌，大樓價格則持平穩定發展。

表2-5-6 2010年至2019年台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
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
2018年	3	477	57.50	-	-	25.50	3.50
2019年	5	565	74.40	2,702.70		24.88	1.11

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 2010年至2019年台中市太平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
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年		3	255	38.00	2,210.20	1,019.42	25.17	-
2018年		12	669	82.00	2,055.06	1,249.41	24.30	2.84
2019年		10	1,266	139.00	1,450.11	178.03	23.83	2.32

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，且部份年份主力產品並無2,000萬元以上成交總價產品。2015年以700萬至1,000萬元為主，2016年以1,000萬至2,000萬為成交大宗，2017年以500萬至700萬元為成交大宗，2018年以500萬至700萬元為成交大宗。2019年以700萬至1,000萬元為成交大宗，占31.1%；其次為300萬至500萬元，占24.4%。平均總價方面（參見圖2-5-21），近十年平均總價為752萬元，十年成長率為35.32%。2019年平均總價為823萬元，相較於2018年減少5.77%。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13.6萬元，十年成長率為154.62%，而近九年（2010年無成交案件）5年內大樓單價平均為每坪18.04萬元，近九年成長率為38.33%。2019年平均住宅單價為每坪17.6萬元，相較於2018年增加5.83%。而2019年5年內大樓為每坪21.3坪萬元，相較於2018年增加16.24%。整體而言，2019年東區成屋成交價格相較於2018年微幅下跌，但住宅平均單價及5年內大樓平均單價則有上漲情形。



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。2019年以35~45坪為成交大宗，占34.3%；其次為25-35坪，占31.4%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為39.1坪，十年成長率為-11.95%。2019年平均成交面積為36坪，相較於2018年減少17.68%。流通天數方面，近十年流通天數平均為83.1天，十年成長率為40.76%。2019年流通天數為113.1天，相較於2018年增加7.95%，成屋流通天數增加，顯示本區於2019年住宅成屋市場銷售速度減緩，市場買氣降溫。

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700萬至1,000萬元為主，2016年以1,000萬至2,000萬元為成交總價大宗，2017年成交總價以700萬至1,000萬元為成交大宗，2018年成交總價以1,000萬至2,000萬元為成交大宗。2019年成交總價以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，占38.1%；其次為700萬至1,000萬元，占37.1%。近十年平均總價為779萬元，十年成長率為85.22%。2019年平均總價為993萬元，相較於2018年增加15.27%。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12.1萬元，十年成長率為184.85%，而近七年（因2013年以前無成交資料）5年內大樓單價平均為每坪16.94萬元，七年成長率為29.58%。2019年平均住宅單價為每坪17.5萬元，相較於2018年增加6.00%，而5年內大樓則為每坪19.3萬元，相較於2018年增加5.46%。整體而言，2019年太平區成屋成交價格與2018年相比，平均總價、住宅平均單價和5年內大樓平均單價皆呈現上漲趨勢。

單位成交坪數方面（參見圖2-5-20），近幾年來，太平區之大宗成交坪數以45~55坪為主。2019年以45~55坪為主，占35.9%；其次為35~45坪，占28.1%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為39.6坪，十年成長率為43.58%。2019年平均成交面積為45.5坪，相較於2018年增加3.22%。流通天數方面，近十年流通天數平均為88.1天，十年成長率為80.04%。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%，2019年流通天數為92.9天，相較2018年減少21.52%，成屋流通天數少於100天，2019年相較2018年縮短，顯示本區2019年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣有所回溫。

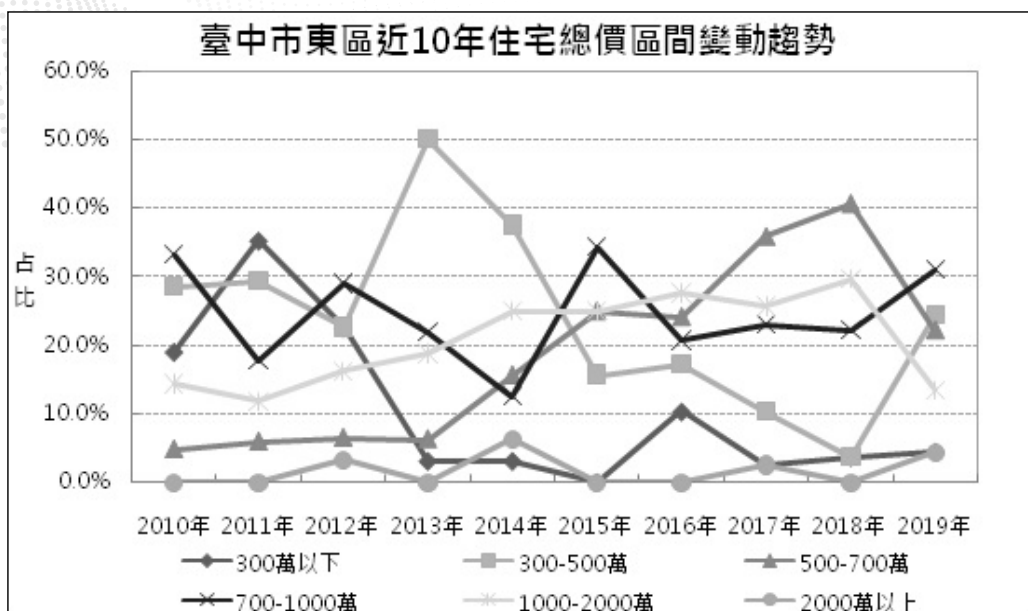


圖2-5-17 2010年至2019年台中市東區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

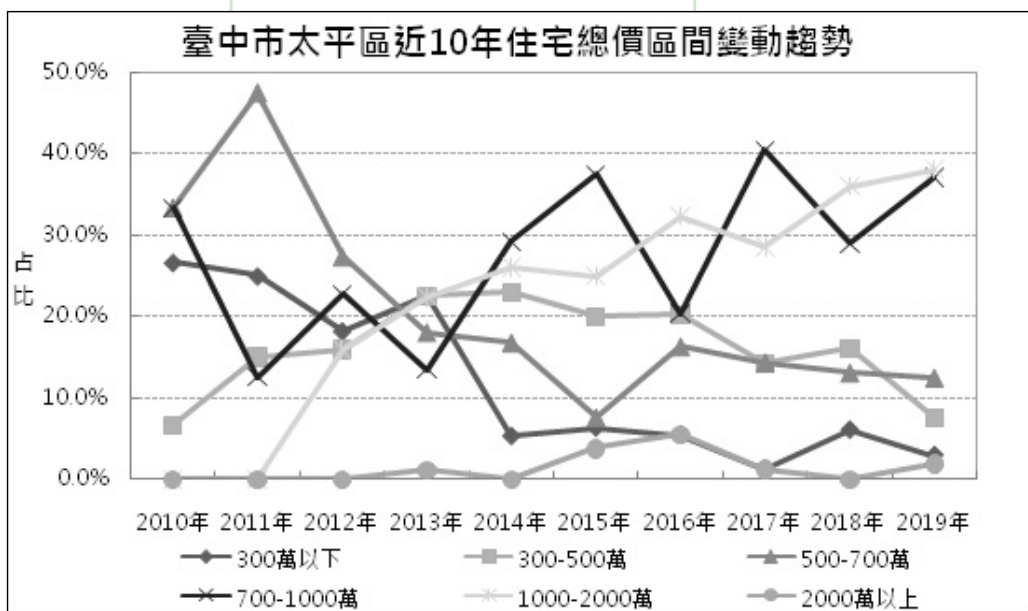


圖2-5-18 2010年至2019年台中市太平區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

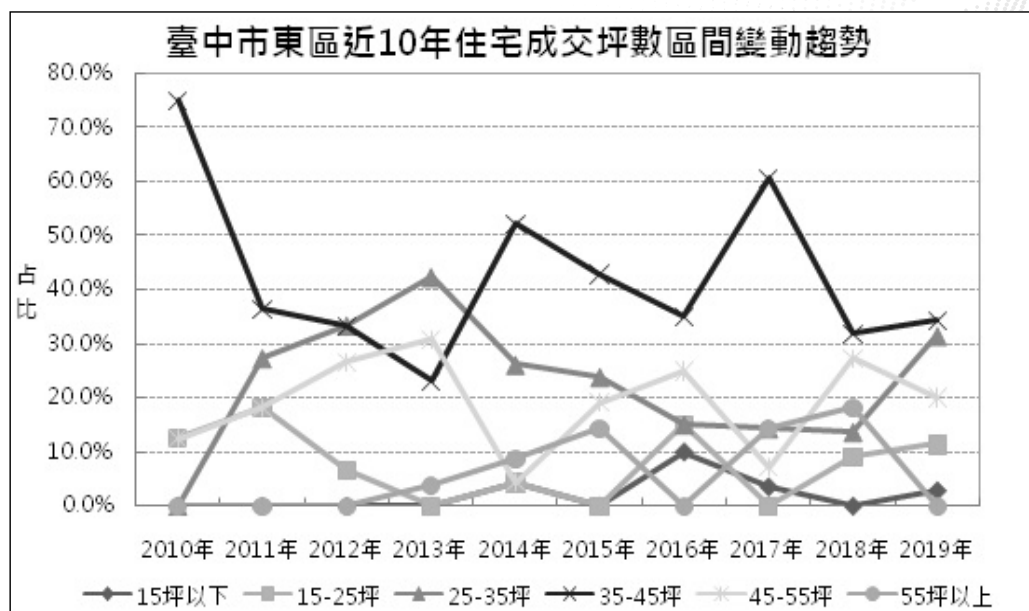


圖2-5-19 2010年至2019年台中市東區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

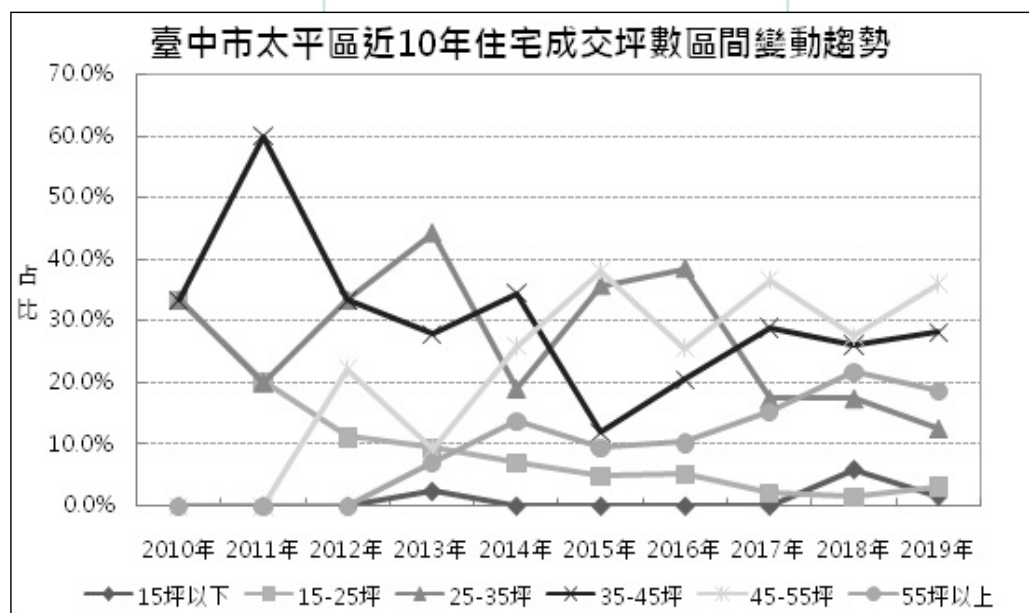


圖2-5-20 2010年至2019年台中市太平區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

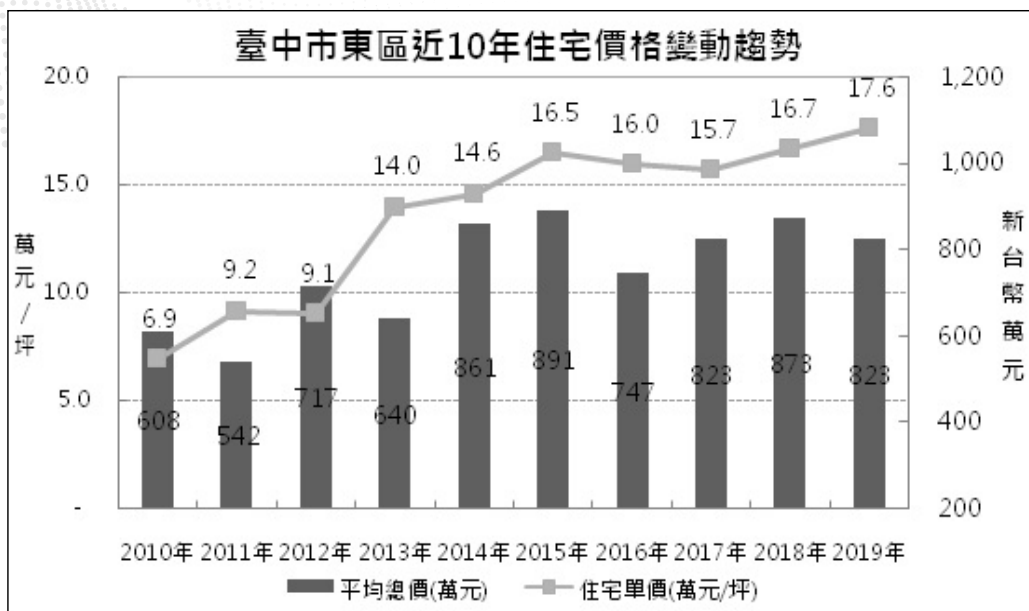


圖2-5-21 2010年至2019年台中市東區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

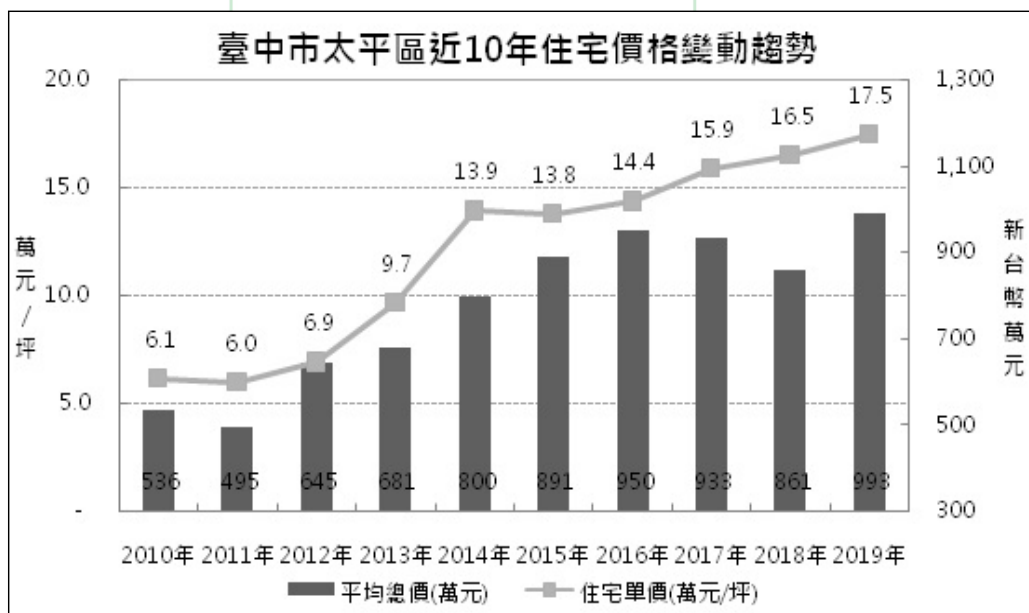


圖2-5-22 2010年至2019年台中市太平區近10年住宅價格變動趨勢

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。地理位置因南區位於原台中市之南端，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。而南區為台中市最早成立的市轄區之一，行政區面積為6.81平方公里且現轄區內人口數約為12萬6千多人。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，如台灣高等法院台中分院、台中高等行政法院、台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，目前有台鐵高架工程、台中捷運綠線工程、第十三期重劃區，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，位於台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，於台中盆地上開發較早的區域，而現轄區總面積為28.88平方公里，轄內人口數約為21萬2千多人，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。另外，台中市政府住宅發展工程處於本區設置大里區光正段第一期社會住宅，為本市政府新建的第二個社會住宅，已於2019年1月7日至2月1日受理民眾申請，並於同年4月起陸續入住，提供有需求的民眾申請承租，表示該區存在穩定之住宅需求。大里區之重要道路有台63線、國道三號經過，具便利的交通網路，且台74線道路全面通車，其為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，將構成大台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發展之利因。

（一）代銷市場

表2-5-8為2010年至2019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，2019年推出9個個案，相較於2018年之6個推案成長50%，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。從推案戶數來看，2019年推出995戶，相較於2018年之1,069戶減

少6.92%，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，2019年總銷金額為117.5億元，相較於2018年之91億元增加29.12%，並以2014年居首，達147.2億元；其次為2019年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2019年無透天推案。從大樓平均單價來看，2019年為30.06萬元/坪，相較於2018年之27.84萬元/坪增加7.98%，並以2017年之平均單價最高，達34萬元/坪；其次為2016年之33萬元/坪。整體來說，2019年南區推案規模增加，大樓價格成長，顯示該區市場穩定發展。

表2-5-8 2010年至2019年台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
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
2018年	6	1,069	91.00	-	-	27.84	5.37
2019年	9	995	117.50	-	-	30.06	2.97

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為2010年至2019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，2019年有10個推案，與2018年相同，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，2019年推出629戶，相較於2018年之980戶減少35.82%，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，2019年總銷金額為63.2億元，相較於2018年之101.4億元減少37.67%，並以2014年居首，約達166億元；其次為2018年之101.4億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2019年平均為1,962萬元/宅，2014年至2017年無透天產品推案，近十年以2018年之平均總價3,249萬元/宅最高；其次為2012年之2,400萬元/宅。從大樓平均單價來看，2019年為21.88萬元/坪，相較於2018

年之22.96萬元/坪微幅減少4.74%，並以2016年居首，達29.5萬元/坪；其次為2014年之27.09萬元/坪。整體來說，大里區鄰近原台中市且聯外交通便利，2019年推案量規模縮減，透天產品價格下跌，大樓產品價格微幅下滑，但整體來說仍是穩定發展。

表2-5-9 2010年至2019年台中市大里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
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
2018年	10	980	101.40	3,248.61	2,605.88	22.96	4.99
2019年	10	629	63.20	1,962.26	810.16	21.88	5.92

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），2010年至2014年以300萬至500萬元為主力，2015年則上升至以500萬至700萬元為主力，2016年時又以300萬至500萬為交易大宗，2017年至2019年以500萬至700萬為主，2019年500萬至700萬產品，占30.7%；其次為1,000萬至2,000萬，占22.9%。平均總價方面（參見圖2-5-27），近十年平均總價為615萬元，十年成長率為73.15%。2019年平均總價為773萬元，相較於2018年減少2.72%。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15.1萬元，十年成長率為99.58%，而近十年5年內大樓平均單價為每坪18.7萬元，十年成長率為98.25%，2019年平均住宅單價為每坪19.1萬元，相較於2018年增加5.59%，而5年內大樓則為每坪23.9萬元，相較於2018年增加6.43%。整體而言，2019年南區成屋成交價格與2018年相比之下呈現增加，

顯示本區成屋價格穩定成長。

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，皆占整體三成左右，到2018年以45~55坪為主。2019年以25~35坪為成交大宗，占32.2%，其次為35~45坪，占25.7%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為36.9坪，十年成長率為-4.97%。2019年平均成交面積為36.7坪，相較於2018年減少3.85%。流通天數方面，近十年流通天數平均為77.5天，超過2個月半，十年成長率為75%。2019年流通天數為117.6天，為近十年來第三個流通天數破百天的年份，相較於2018年增加11.34%，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2019年住宅成屋市場銷售速度緩慢，市場買氣低迷。

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300萬至500萬元為成交總價之大宗。2016年則以成交總價500萬至700萬元為大宗，2017年以700萬至1,000萬元為成交大宗，2018年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗。2019年以700萬至1,000萬元為成交大宗，占29.7%，其次為300萬至500萬元，占22.7%。平均總價方面（參見圖2-5-28），近十年平均總價為668萬元，十年成長率為17.60%。2019年平均總價為780萬元，相較於2018年減少5.57%。在平均單價方面（參見圖2-5-28），近十年住宅平均單價為每坪12.9萬元，十年成長率為81.97%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪16.7萬元，十年成長率為53.20%。2019年平均住宅單價為16.1萬元，相較於2018年微幅增加0.69%，而5年內大樓為每坪18.2萬元，相較於2018年減少5.17%。整體而言，2019年大里區成屋成交總價與5年內大樓平均單價與2018年相比，有微幅下跌情形。

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坪與45~55坪。2019年以45~55坪為成交大宗，占28.9%，其次為35~45坪，占27.8%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為36.8坪，十年成長率為35.34%。2019年平均成交面積為40.4坪，相較於2018年微幅增加1.18%。流通天數方面，近十年流通天數平均為82天，十年成長率為81.97%。2019年流通天數為105.5天，接近三個月半，為近十年來第三個流通天數破百天的年份，相較於2018年減少24.22%，顯示本區2019年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣回溫。

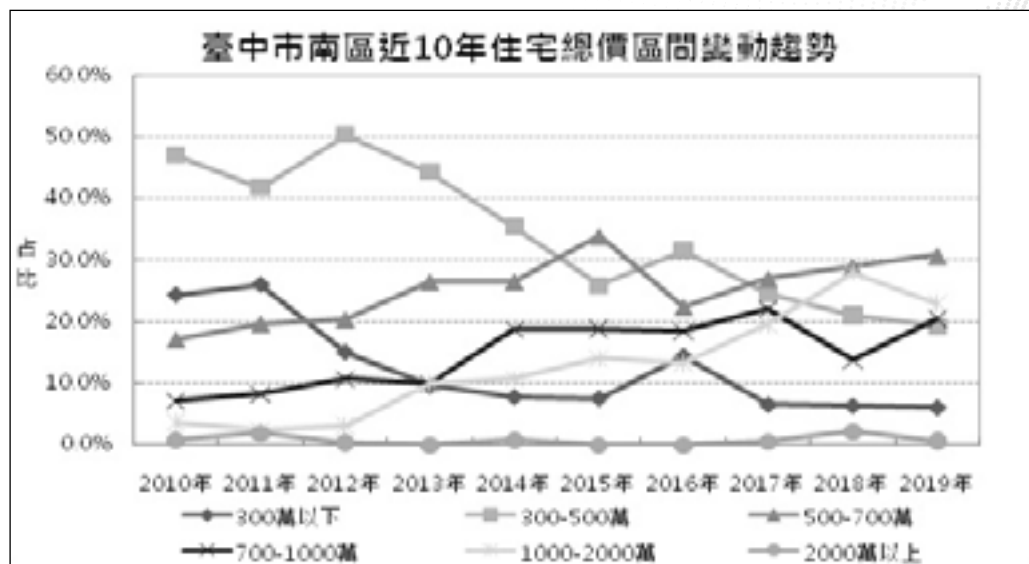


圖2-5-23 2010年至2019年台中市南區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

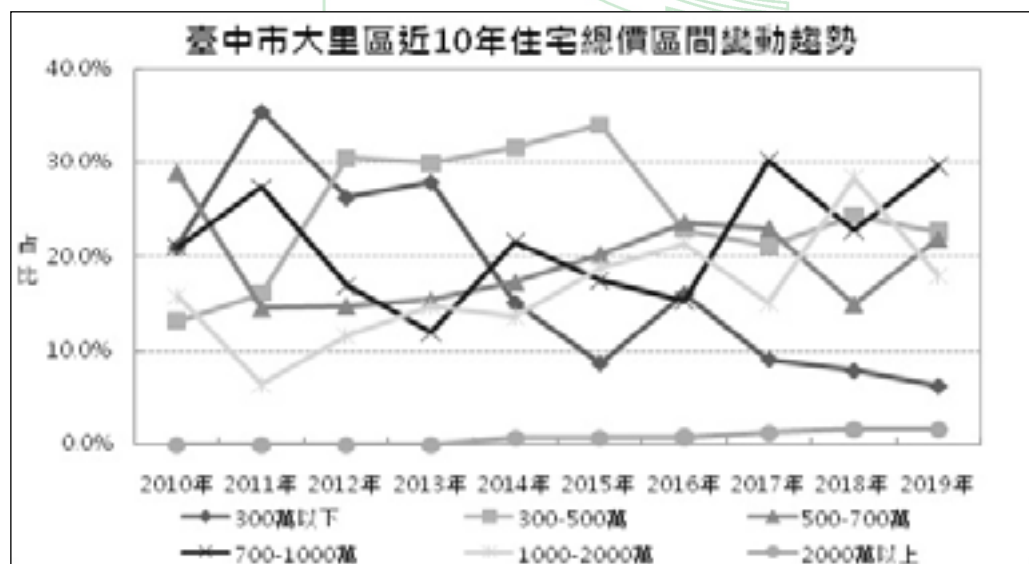


圖2-5-24 2010年至2019年台中市大里區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

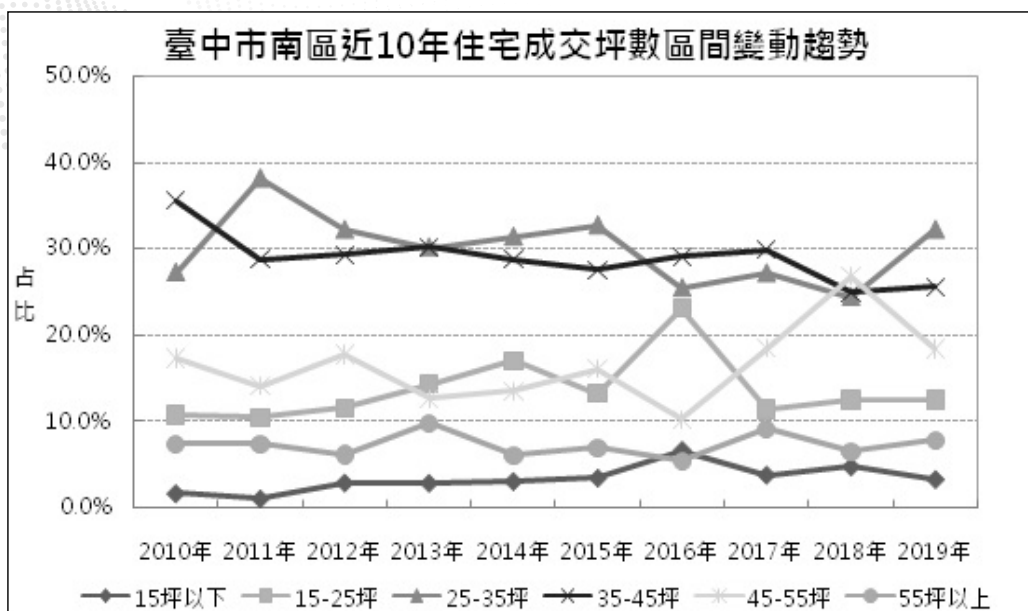


圖2-5-25 2010年至2019年台中市南區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

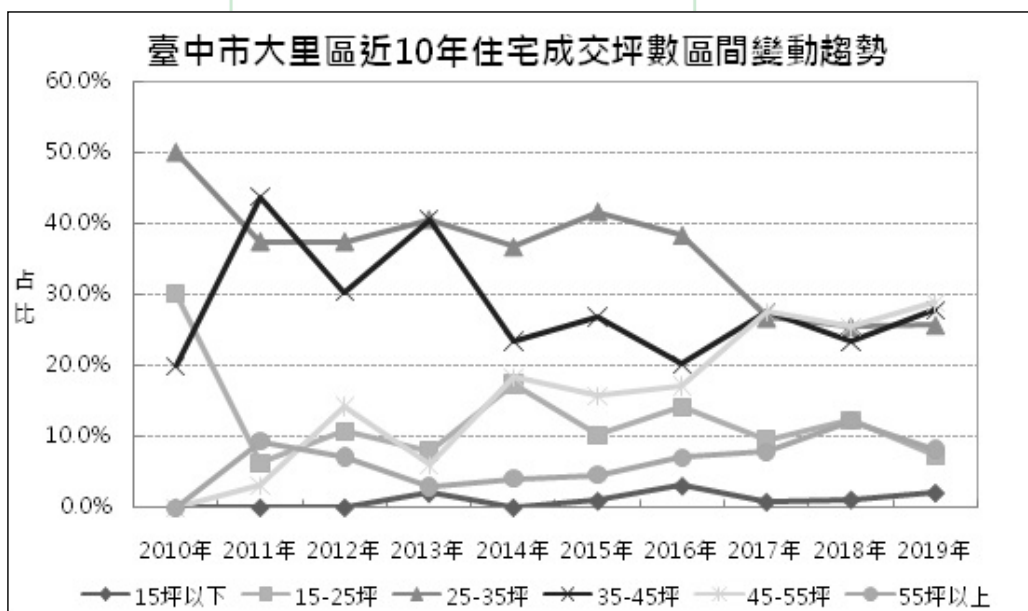


圖2-5-26 2010年至2019年台中市大里區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-27 2010年至2019年台中市南區近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

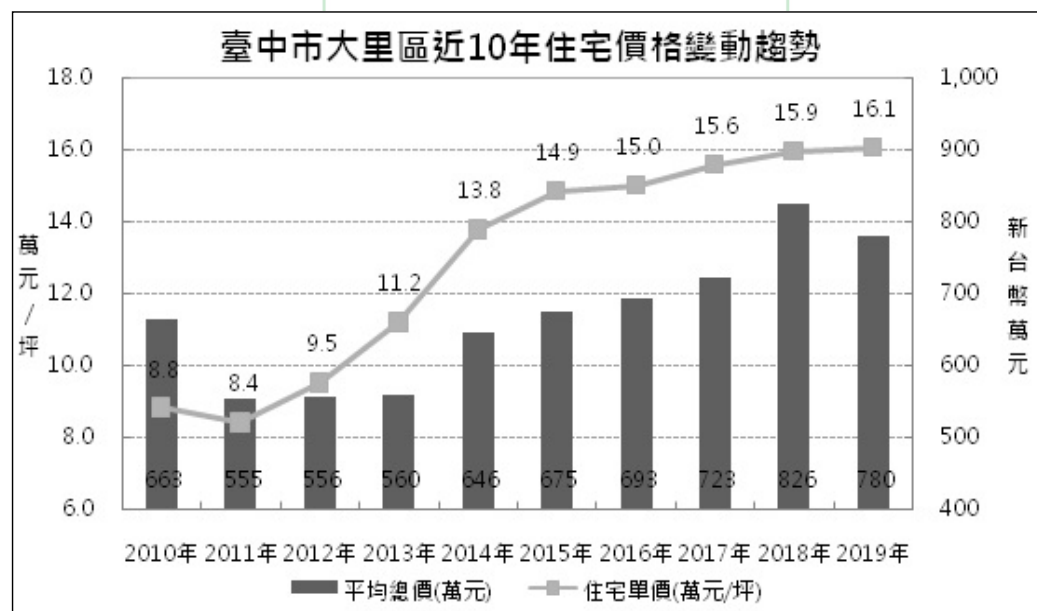


圖2-5-28 2010年至2019年台中市大里區近10年住宅價格變動趨勢

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6.94平方公里，全區為平坦地形且現轄區內人口數約為14萬7千多人，北區的人口密度於2017年超越中區成為台中市人口密度第一高的市轄區。因實施第四期市地重劃將本區規劃為商業及住宅區，使北區成為台中文化、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、大台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、台中市立體育場以及市定古蹟台中公園、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、翠谷瀑布自然公園景觀、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，為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。本區為台中市行政區中人口數最多之行政區，現轄區內人口約28萬3千多人。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、小學以及台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滸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，且大台中首條環狀交通網路台74線通車已全面通車，大幅縮短北屯區與太平區、大里區等地區與市中心之交通時間，未來捷運綠線將從北屯區松竹路開始，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。北屯區近來為建商熱門推案選址，尤其於崇德路一帶之建案更是如雨後春筍般的出現，加上好市多北屯店於2018年取得台中捷運綠線北屯總站旁公有地上權，預計2020年底開幕，更加

顯示本區人口具備消費潛力，增添本區房市利因。

（一）代銷市場

表2-5-10為2010年至2019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，2019年僅有3個推案數，相較於2018年1個推案增加200%，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，2019年推出471戶，相較於2018年之185戶增加154.59%，並以2015年居首，為1,310戶；其次為2010年之532戶。從總銷金額來看，2019年為55.9億元，相較於2018年之101億元減少44.65%，並以2015年之206.6億元居首；其次為2018年之101億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2014年至2019年無透天產品推案。從大樓平均單價來看，2019年平均為33.17萬元/坪，相較於2018年65萬元/坪減少48.97%，惟2018年僅有一筆大樓推案，故平均值僅供參考。整體而言，北區2019年推案量相較於其他行政區來得少，與該區人口密度高房市可能已趨飽和有關係。

表2-5-11為2010年至2019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，2019年推案數為40個，相較於2018年之34個推案數增加17.65%，並以2013年之推案量最大，達43個推案數；其次為2019年。從推案戶數來看，2019年推出5,904戶，居近十年之首，相較於2018年之4,674戶增加26.32%；其次為2018年。從總銷金額來看，2019年總銷金額為628.2億元，相較於2018年增加23.54%，並以2019年居首；其次為2014年之543.1億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2019年為3,389萬元/宅，相較於2018年減少9.33%，並以2017年之總價最高，約達6,552萬元/宅，惟該年出現高總價之產品，故僅供參考；其次為2015年之4,514萬元/宅。從大樓平均單價來看，2019年為28.02萬元/坪，相較於2018年之27.98萬元/坪，微幅增加0.12%，並以2016年居首，達29.93萬元/坪；其次為2015年之28.82萬元/坪。整體來說，北屯區推案規模相較於去年成長，價格持平發展，顯示該區因人口數最多，房市處於自住回流不變，故能穩定發展。

表2-5-10 2010年至2019年台中市北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
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
2018年		1	185	101.00	-	-	65.00	-
2019年		3	471	55.90			33.17	5.92

資料來源：逢甲大學土地管理學系，楊賀雯老師研究室。

表2-5-11 2010年至2019年台中市北屯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
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
2018年		34	4,674	508.50	3,737.53	1,229.56	27.98	5.27
2019年		40	5,904	628.20	3,388.97	1,157.77	28.02	4.41

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年至2015年則轉以300萬至500萬元為主。但是在2016年成交總價則以700萬至1,000萬元為大宗，2017年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，2018年以300萬至500萬元為成交大宗，2019年以500萬至700萬元為成交大宗，占21.5%，其次為1,000萬至2,000萬元，占20.3%。平均總價方面（參見圖2-5-33），近十年平均總價為756萬元，十年成長率為66.55%，2019年平均總價為969萬元，相較於2018年上漲24.21%。在平均單價方面（參見圖2-5-33），近十年住宅平均單價為每坪17.2萬元，十年成長率為80.47%，而近十年5年內大樓平均單價為每坪21.9萬元，十年成長率為90.62%。2019年平均住宅單價為每坪20.6萬元，相較於2018年增加9.86%。2019年5年內大樓為每坪27.9萬元，相較於2018年增加7.99%。整體而言，2019年北區成屋成交價格與2018年相比呈現增加情形。

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。2019年以25~35坪為成交大宗，占27.3%；其次為55坪以上，占22.2%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為38.0坪，十年成長率為2.97%。2019年平均成交面積為41.2坪，相較於2018年增加16.71%。流通天數方面，近十年流通天數平均為78.8天，十年成長率為64.22%。2019年流通天數為108.5天，相較於2018年增加9.44%，成屋流通天數增加，顯示本區於2019年住宅成屋市場銷售速度趨於緩慢，市場買氣轉為低迷。

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，2010年至2012年以300萬至500萬元為主，2013年至2016年以500萬至700萬元為大宗，2017年轉以1,000萬至2,000萬元為主，2018年又以500萬至700萬元為大宗，2019年則轉以1,000萬至2,000萬元為大宗，占31.4%，其次為700萬至1,000萬元，占23.2%。平均總價方面（參見圖2-5-34），近十年平均總價為807元，十年成長率為55.85%。2019年平均總價為952萬元，相較於2018年增加5.53%。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16.1萬元，十年成長率為87.35%，而近十年5年內大樓單價平均為每坪18.9萬元，十年成長率為48.03%。2019年住宅平均單價為每坪19.3萬元，相較於2018年增加7.06%，而5年內大樓平均單價為每坪20.7萬

元，相較於2018年微幅增加3.82%。整體而言，2019年北屯區成屋成交價格與2018年相比，呈現上漲情形。

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。2019年以35~45坪為成交大宗，占25.2%；其次為25~35坪，占20.9%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為43.1坪，十年成長率為-8.62%。2019年平均成交面積為42.3坪，相較於2018年減少0.54%。流通天數方面，近十年流通天數平均為79天，十年成長率為114.92%。2019年流通天數為108.2天，相較於2018年減少11.18%；成屋流通天數減少，顯示本區2019年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣逐漸回暖。

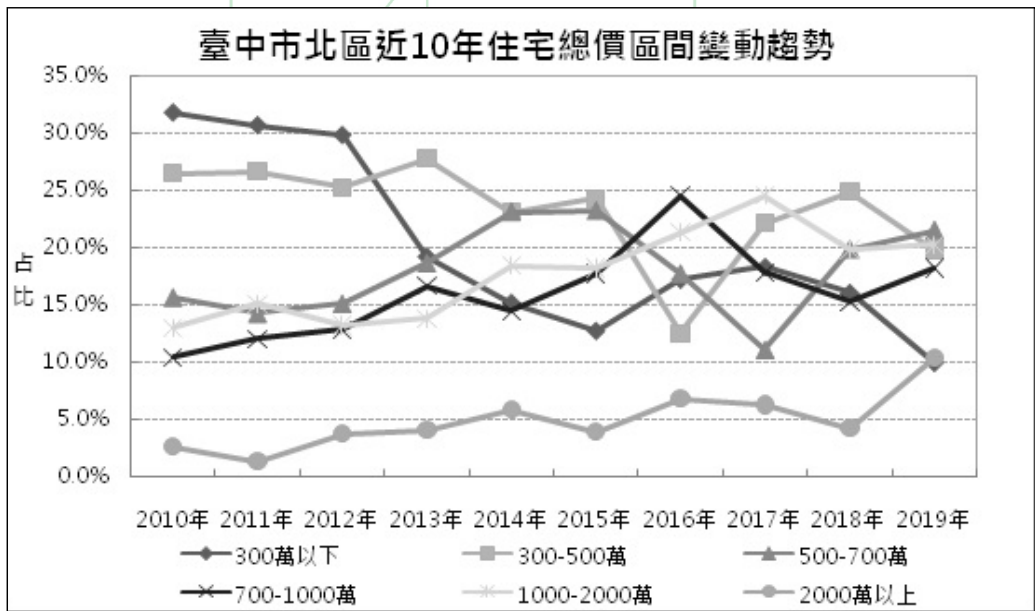


圖2-5-29 2010年至2019年台中市北區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

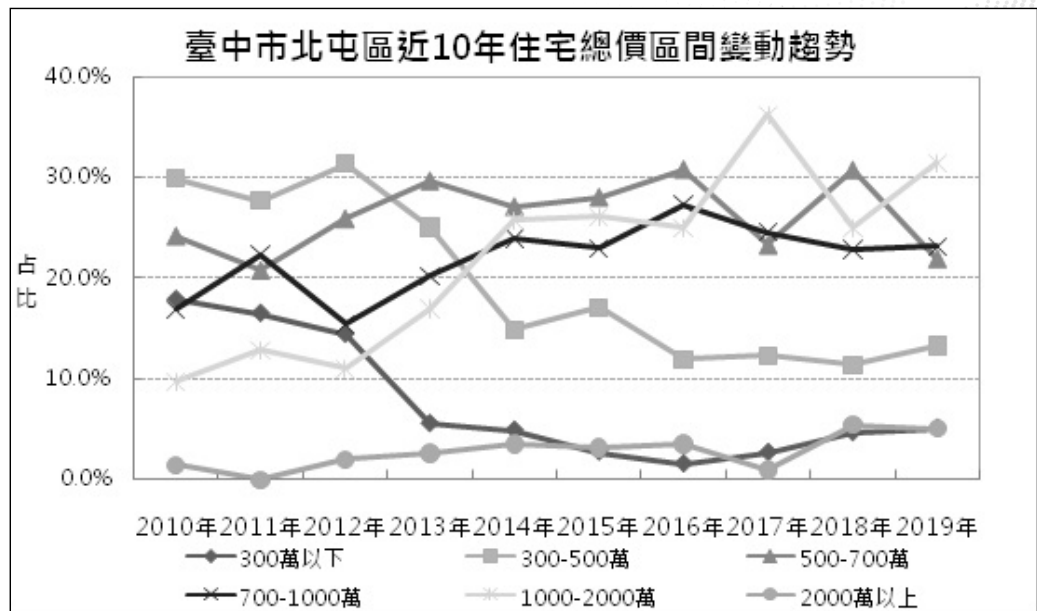


圖2-5-30 2010年至2019年台中市北屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

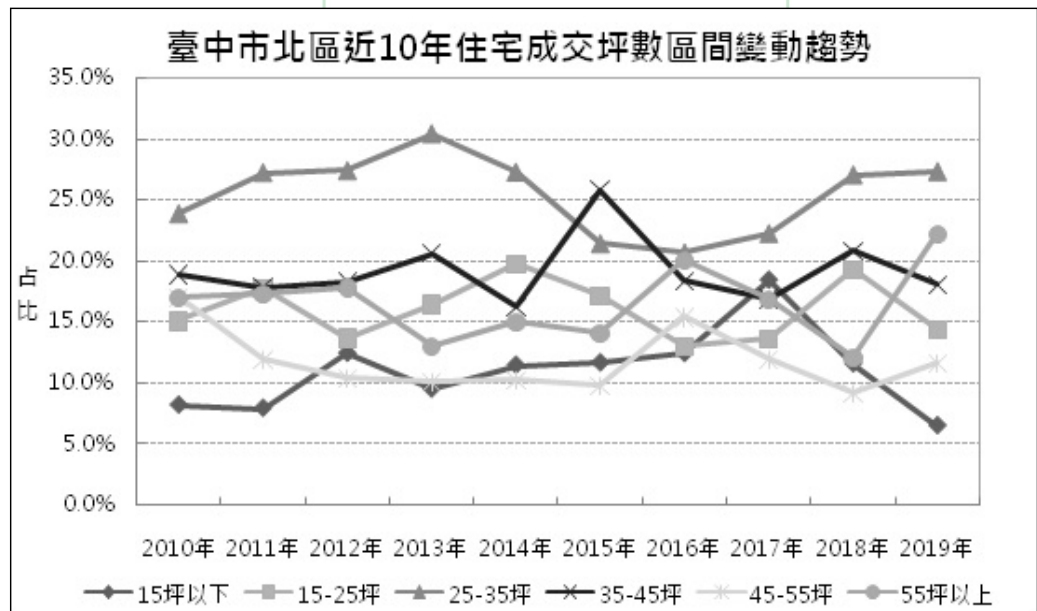


圖2-5-31 2010年至2019年台中市北區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

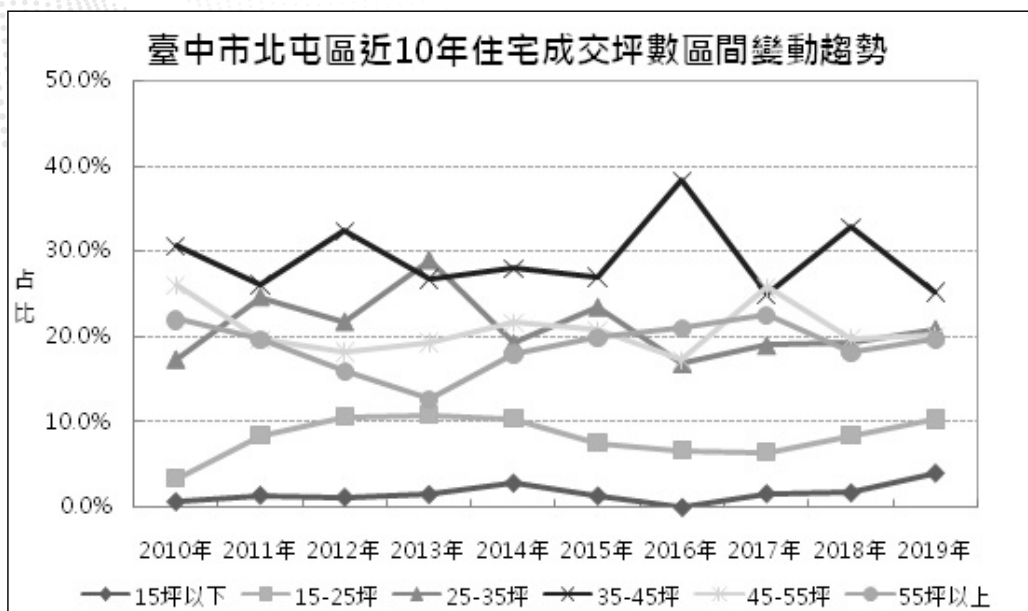


圖2-5-32 2010年至2019年台中市北屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-33 2010年至2019年台中市北區近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

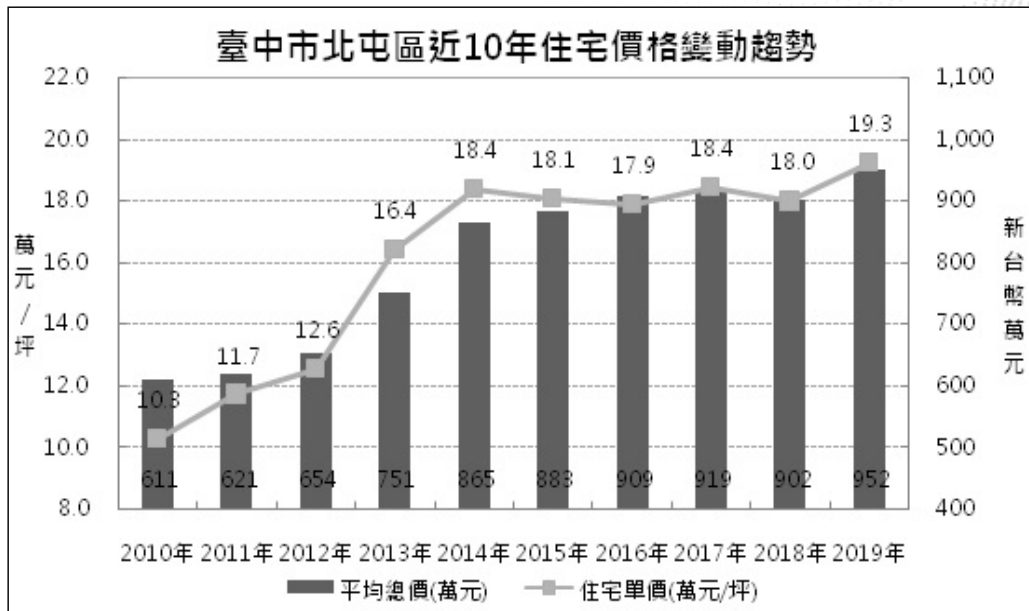


圖2-5-34 2010年至2019年台中市北屯區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

伍、結語

綜觀而論，2019年因中美貿易戰吸引台商資金回流，市場資金充沛，台中市工業區土地交易熱絡、土地價格持續成長，建商看好這波台商回流潮，積極推出商業辦公大樓，全台前三季累積成交總額達1,157億元，創下2007年來同期最高紀錄，台中七期辦公商圈邁入黃金期，成為回流台商進駐首選，租金及售價明顯成長。地政局於2019年辦理三次區段徵收配餘地標售，土地標售單價也頻創新高，營建成本不斷攀升，自住剛性需求仍然存在，購屋者預期房價持續上升，加上房貸利率近年呈現低檔，而有追逐購屋之趨勢，故住宅市場亦有明顯回溫。2019年大台中市住宅市場相較於2018年，整體成交量皆有回溫成長情形，價格部分，在新推個案透天市場有下修情形，大樓則是微幅上揚；成屋市場則是持平發展，惟成屋流通天數拉長，仍可見市場預期效應導致購屋者抱持觀望心態。

在2019年新推個案市場方面，推案量（以總銷金額來看）部分，除了西屯區、大里區與北區，相較於去年萎縮外，其餘行政區推案規模皆有所成長。其中，北屯區之總銷金額又再次蟬聯全市之冠，達628.2億元，相較於2018年增加23.54%，顯示本區持續穩居本市最佳熱門推案區域。若以推案

數來看，同樣以北屯區最多，達40件推案數，其次為南屯區之15件推案。推案價格部分，在透天產品方面，2019年原台中市透天產品推案少，透天每宅平均總價以西屯區最高，約達4,250萬元/宅，但標準差高達2,475萬元/宅，故平均值僅供參考。在大樓產品方面，2019年之大樓平均單價，以西區最高，達46萬元/坪；其次為南屯區，平均38.45萬元/坪。若以大樓單價成長率來看，其中，西區、南區與北屯區為正成長外，其餘行政區皆為負成長，並以西區正成長幅度最大，達20.26%；其次為南區之7.98%。綜觀而論，2019年呈現「量續增、價微揚」的格局，顯示建商對台中房市充滿信心，並對於2020年住宅與商辦市場抱持樂觀態度。

在2019年成屋市場方面，整體大台中市成屋市場流通天數相較於2018年差異不大，部分行政區持續突破100天，包括北區、西區、東區、南區、北屯區、西屯區、南屯區、大里區，流通天數約四個月左右，顯示本市成屋市場買方態度仍因2014年的奢侈稅與2015年的房地合一稅制疊代影響，持續保守。從2019年單位成交價來看，西區、西屯區、南屯區、北屯區、太平區以1,000萬至2,000萬元為成交總價大宗；東區、大里區成交總價則落在700萬至1,000萬元，北區、南區之大宗成交價則為500萬至700萬元。從2019年的平均總價看，以西區之1,350萬元/宅最高，其次為南屯區之1,332萬元/宅，次之為西屯區之1,177萬元/宅。而北區則是相較於2018年之成長率最高之區域，為24.21%，其次為西區之20.54%。從2019年的住宅平均單價來看，相較於2018年，所有的行政區均為正成長之情形。其中，住宅平均單價以西區之每坪23.6萬元居首，其次為西屯區和南屯區之每坪23萬元，再次為北區之每坪20.6萬元，其餘行政區則皆低於每坪20萬元；5年內大樓平均單價以北區為最高，達每坪27.9萬元，其次為西屯區之每坪26.4萬元，再次為南屯區之每坪26.3萬元。可以發現南屯區、西區與西屯區為成屋平均總價與住宅平均單價前三高的行政區。而北區在2019年的住宅平均單價相較於2018年的成長率為9.86%，是行政區之中正成長幅度最大的地區。而5年內大樓平均單價相較於2018年的成長率最高的行政區為東區，成長率為16.24%，顯示北區與東區之成屋市場單價急速成長，後續發展值得關注。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，2019年平均成交面積，以南屯區的53.8坪居首，其次為西區的48.9坪，再次為西屯區的46.2坪，顯示南屯區、西屯區與西區之成交單價高且成交面積大。綜合上述，2019年整體台中市成屋市場成交流通天數幾乎呈現增加情形，消費者仍保持觀望態度，但西



2020

區、北屯區、太平區與大里區之流通天數反而減少，顯示這四區之成屋市場交易相對熱絡，銷售價格較能被該區消費者接受。而南屯區與西屯區雖然成交流通天數增加，但其成交價格卻不減反增，顯示此兩區之價格相對具有支撐性，市場表現相對其他區域來得穩定。



信義房屋