

## 第五章 台中市住宅市場

楊賀雯<sup>1</sup>、陳瑜憶<sup>2</sup>、王育琦<sup>3</sup>

### 壹、前言

台中市政府依循「人本」、「永續」、「效能」之施政願景，積極打造台中市為六都最「宜居城市」，為奠定建設之重要基礎，秉持「健康」、「韌性」、「美學」、「友善」、「宜居」、「共融」、「智慧」的理念，持續推動各項業務，為台中市整體市政建設立下堅實根基。其中在發展軌道捷運方面，台中市捷運綠線已於110年4月25日正式通車，未來捷運藍線即將動工，路線規劃預計沿著台灣大道串聯台中火車站、市政府、沙鹿火車站，全線長24.8公里，台中新軌道經濟逐步形成，預期將帶動沿線房價上漲。根據台中市政府地政局統計，台中市2022年建物買賣移轉登記棟數為50,695棟，相較於2021年之49,990棟，增加1.41%，顯示交易量微幅增加，台中市2022年房市交易較2021年熱絡。

2022年政府祭出多項打房措施，包含央行制定購地貸款4大規範，要求金融機構將其納入內部稽核及查核重點，促使借款人於一定期間內動工興建，避免建商大量購地囤地；為跟進美國聯準會升息，央行於2022年升息4次，分別於3月升息一碼、6月升息半碼、9月升息半碼與12月升息半碼，增加了房貸族的還款壓力。此外，2022年9月央行提出了第三波選擇性信用管制，包含自然人購置住宅貸款限制、工業區閒置土地抵押貸款限制與購地貸款限制，接著於12月提出第四波選擇性信用管制，包含自然人購置高價住宅貸款限制、自然人購屋第3戶以上貸款限制、建商餘屋貸款限制、工業區閒置

1 逢甲大學土地管理學系副教授兼國土政策暨不動產研究中心主任  
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研究生

土地抵押貸款限制與購地貸款限制等限貸令；被譽為打房重拳的《平均地權條例》修正草案，經行政院於2022年4月7日修正後拍板通過，直至2023年1月10日才由立法院三讀通過，預計最快在2023年7月1日實施，包含限制換約、重罰炒作、檢舉獎金、私法人購屋許可制與解約申報登錄，預期可能衝擊2023年預售屋市場，有助於健全房地產的交易透明。房屋自住之剛性需求仍存在，政府打炒房之目的在於打擊不公平哄抬房價的行為，讓房市回歸穩定健全，幫助有購屋需求之自住客，故政府在2023年規劃房貸補貼方案，讓房市自住需求有所支撐。

## 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10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2013年至2022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，2022年推案個數為293個，相較於2021年之202個增加45.05%，2022年為近10年推案量最大之年份；其次為2020年之244個推案。從推案戶數來看，2022年推案戶數為24,819戶，相較於2021年之23,952戶增加3.62%，並以2019年之24,854戶居近10年之首；其次為2022年。從總銷金額來看，2022年總銷金額為4,416億元，相較於2021年之3,309億元增加33.44%，並以2022年居近10年之首；其次為2021年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2022年約為2,697萬元/宅，相較於2021年之2,430萬元/宅增加11%，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，2022年為41.9萬元/坪，相較於2021年之35.33萬元/坪，增加18.61%，並以2022年居首；其次為2021年。觀察近10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，至2021年因實價登錄2.0政策推案量縮減，2022年再度攀升；推案價格（透天總價與大樓平均單價）方面，透天價格於2017年大幅成長至高峰，於2018年再回跌平穩，大樓平均單價則有逐步

上升趨勢（圖2-5-1）。顯示台中市2022年新推個案市場在推案量與價皆有所成長。

表2-5-1 2013年至2022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
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
2020年	244	24,757	3,047.08	2,315.24	1,497.38	30.16	9.57
2021年	202	23,952	3,309.45	2,429.61	1,733.70	35.33	12.28
2022年	293	24,819	4,416.10	2,696.85	1,845.41	41.90	13.93

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

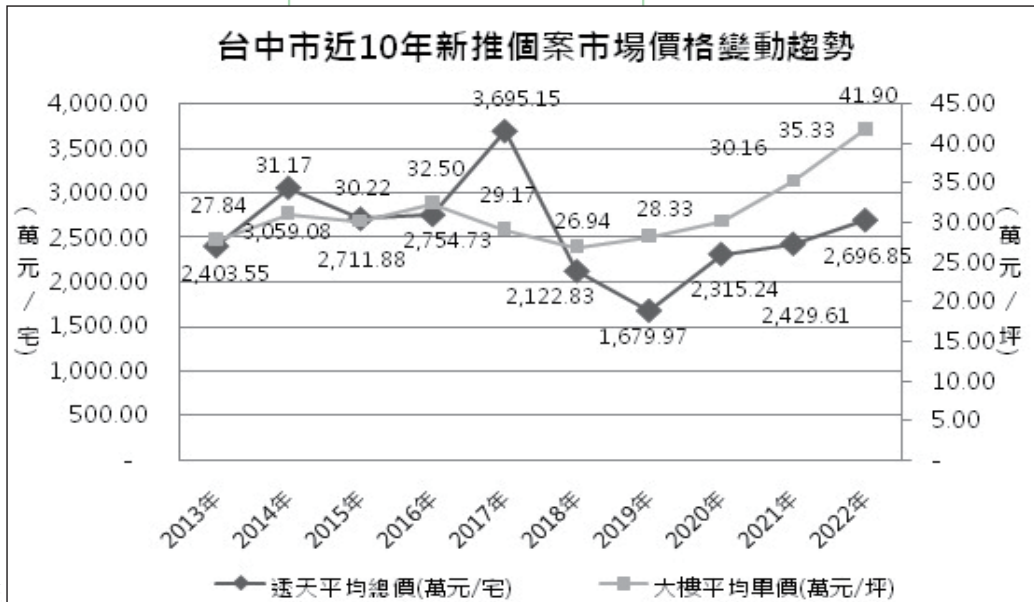


圖2-5-1 2013至2022年台中市新推個案市場透天平均總價與大樓平均單價

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

## 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10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。

表2-5-2 2013年至2022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（%）
2013年	897,191	53,695	18,952	12,821	34.37
2014年	912,305	47,887	19,841	15,521	35.37
2015年	927,901	44,247	12,921	15,905	37.43
2016年	944,624	32,753	13,375	12,739	40.14
2017年	959,023	39,332	15,436	12,264	39.45
2018年	972,652	39,804	22,138	13,278	38.80
2019年	986,646	43,438	29,076	13,923	40.16
2020年	1,002,890	48,623	33,889	18,129	40.08
2021年	1,017,329	49,990	32,502	15,770	43.50
2022年	1,033,821	50,695	33,671	21,956	46.96

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2022年第3季。

信義房屋

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，2022年申請建造執照宅數為33,671宅，相較於2021年增加3.6%，可預見未來新推個案之數量將會逐漸增加。從使用執照宅數來觀察，2013年使用執照宅數整體呈現逐漸上升，但是從2016年使用執照件數開始下降，至2018年開始略微增加，到2020年大幅增加，使用執照宅數為21,956宅，相較於2021年大幅增加39.23%，可見在2022年建商之推案量大增，供給量增加。

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，家戶數逐年增加，至2022年家戶數已達1,033,821戶，相較於2021年1,017,329戶，增加了1.62%，代表愈來愈多的家戶設籍於台中市。2013年至2018年買賣移轉棟

數高低起伏，其中2016年因受到總統大選、土壤液化議題、中央稅捐改革與住宅政策推行之影響，買賣移轉棟數來到近10年最低點。至2022年買賣移轉棟數為50,695棟，相較於2021年微幅增加1.41%，代表民眾買氣稍有回溫。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2013年至2016年貸款負擔率持續上升，在2017年及2018年微幅下降，至2022年第3季貸款負擔率再上升為46.96%，相較於2021年43.50%增加7.95%，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愈見增加，且該比率已超過可合理負擔比率三成，故此部分值得關注。

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（圖2-5-2），2013年以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24.0%；從2016年至2022年皆是以1,000萬至2,000萬元的產品為主，2022年占39.6%（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（圖2-5-3），台中市自2013年開始迄今，平均總價逐年提升，2022年平均總價高達1,410萬元，相較於2021年的1,286萬元，約增加9.70%。而平均單價方面（圖2-5-3），同樣自2013年開始迄今，逐年提高。2022年住宅平均單價為28.6萬元/坪，相較2021年之平均單價為25.4萬元/坪，增加12.94%。若進一步細分5年內新成屋大樓平均單價，2022年為33.4萬元/坪，相較於2021年的29.2萬元/坪，增加14.40%。

在單位成交面積方面（圖2-5-4），台中市成屋市場近10年以25~35及35~45坪產品為主，僅2020年及2021年以55坪以上為主，觀察2022年成交面積（圖2-5-7），以35~45坪產品為主，占24.5%；其次為25~35坪，占23.1%，顯示台中市成屋市場主要以中等坪數產品較受市場青睞。

平均成交面積方面，2013年至2022年平均成交面積為42.8坪，2022年平均成交面積為44.3坪，相較於2021年的46.3坪，減少4.26%。在流通天數方面，2013年至2022年流通天數平均為97.2天，2022年流通天數為80.6天，接近3個月，相較於2021年流通天數114.7天，減少了34.1天，減

少29.76%，顯示2022年較2021年民眾對市場抱持較為樂觀之態度，故交易速度加快。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，2022年其成交件數占總成交件數比例為70.0%；其次為透天、別墅，占11.0%；再其次為公寓，占5.7%；辦公室成交案件較少，2022年僅占1.2%（圖2-5-5）。

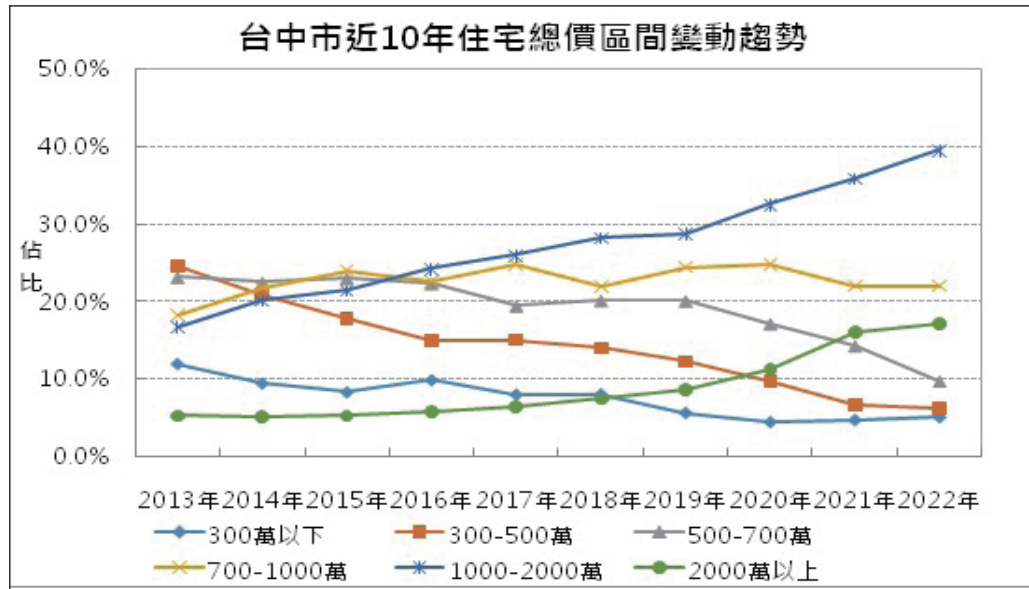


圖2-5-2 2013年至2022年台中市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-3 2013年至2022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

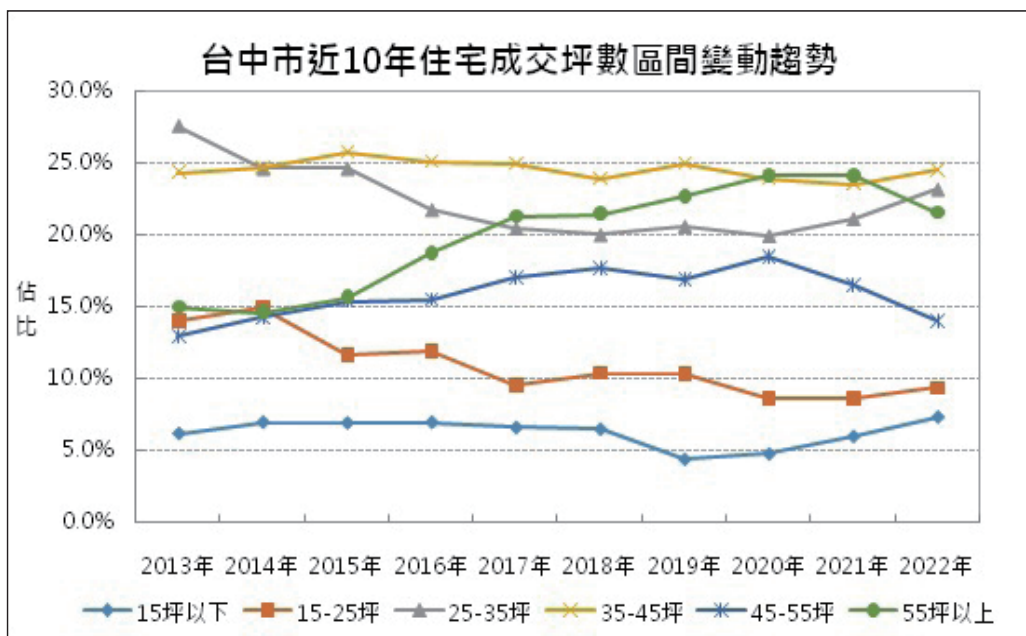


圖2-5-4 2013年至2022年台中市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

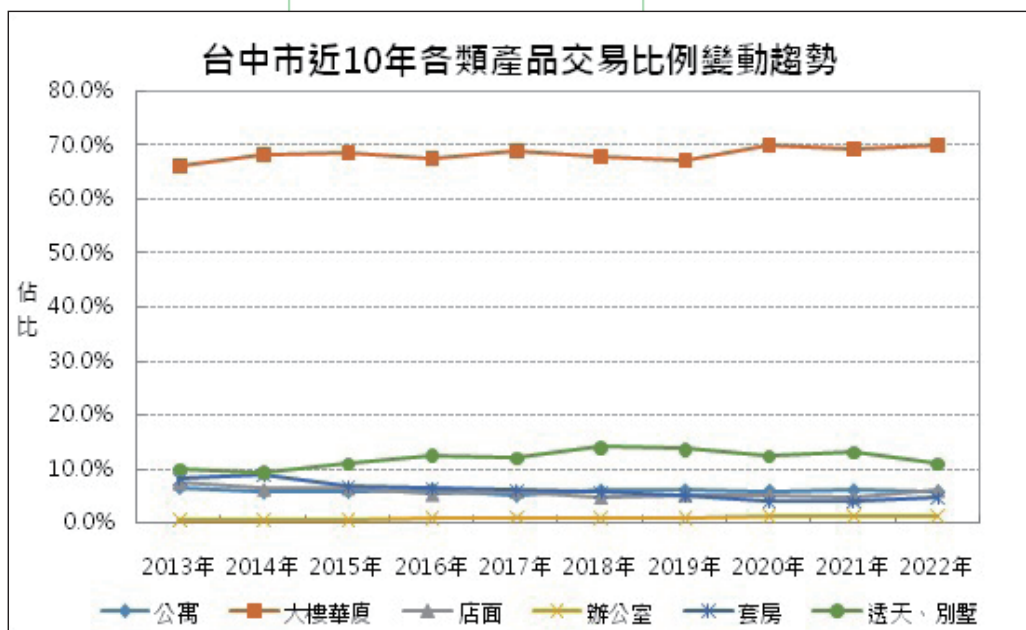


圖2-5-5 2013年至2022年台中市近10年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

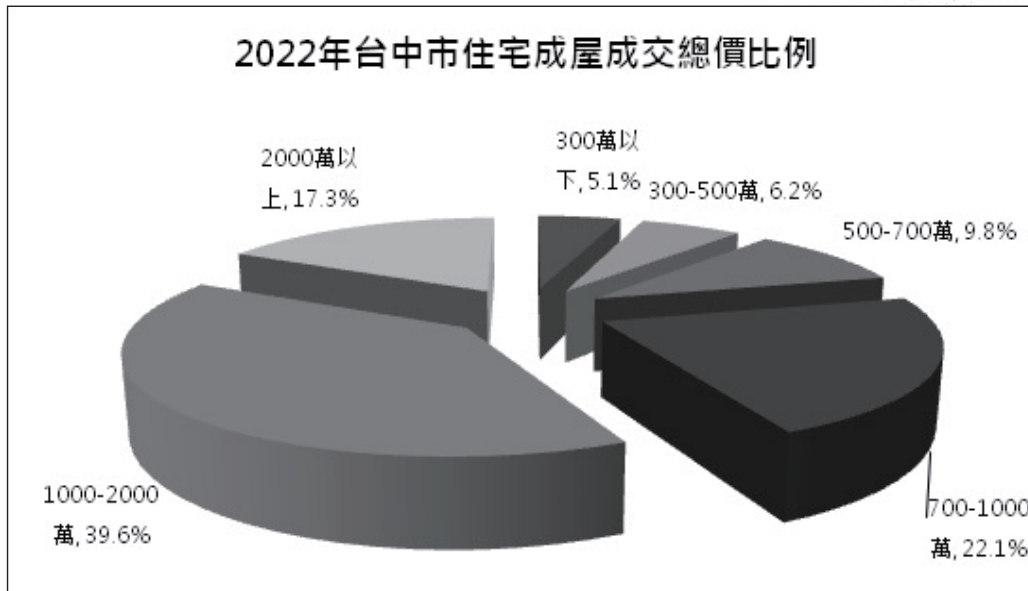


圖2-5-6 2022年台中市住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

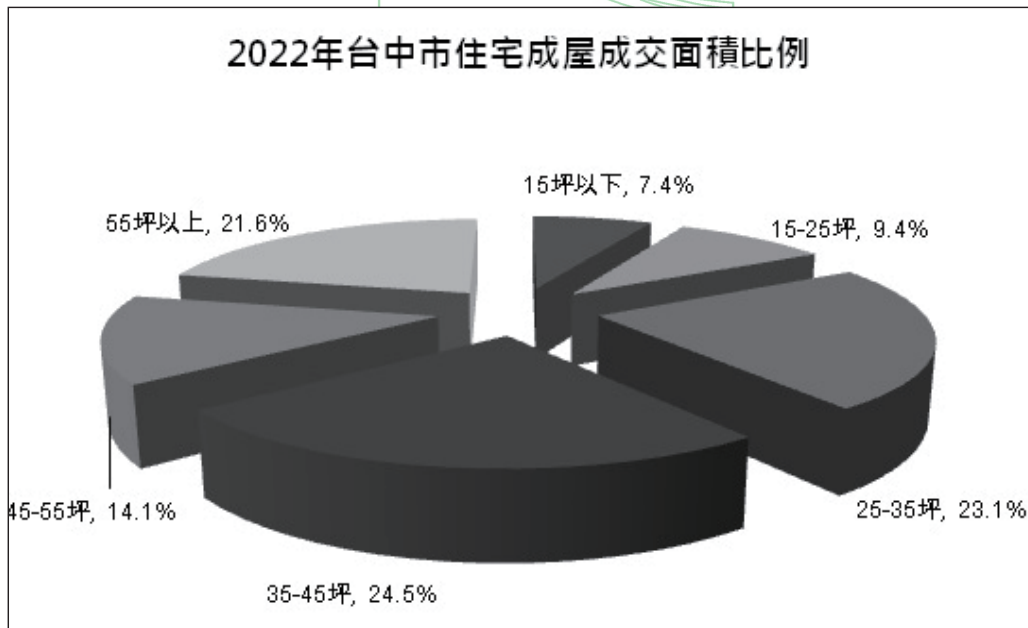


圖2-5-7 2022年台中市住宅成屋成交面積比例

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28.8萬人口，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、大都會歌劇院與市政公園，皆位於本區內。近期完工之捷運綠線，亦經過本區；區內之中部科學園區，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，此區已陸續動工，並陸續有許多新推案件開始銷售。其中，水滸園區文商段79地號，於2021年4月7日以總價近72億元售出，刷新區域高價，勢必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2013年至2022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，2022年為23個推案相較於2021年16個推案增加43.75%，並以2013年之推案量最大，達27個推案；其次為2022年。從推案戶數來看，2022年為2,913戶相較於2021年之2,441戶增加19.34%，以2020年2,938戶居10年之首；其次為2022年。從總銷金額來看，2022年約為727.80億元，相較於2021年之649.80億元增加12%，居10年之首；其次為2021年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2022年約為4,248萬元/宅，相較於2021年之3,167萬元/宅，增加34.15%，惟2021年僅有一筆推

案，故平均數僅供參考，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，2022年為59.38萬元/坪，相較於2021年之54.50萬元/坪，增加8.94%，並以2022年居首；其次為2016年之56.50萬元/坪。整體而言，2022年西屯區推案量增加，透天與大樓價格均呈現上漲情形。

表2-5-3 2013年至2022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
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
2020年	13	2,938	530.00	6,488.10	925.97	46.73	10.04
2021年	16	2,441	649.80	3,166.67	-	54.50	12.25
2022年	23	2,913	727.80	4,247.98	1,126.35	59.38	9.37

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

## (二) 成屋市場

觀察西屯區單位成交總價（圖2-5-8），可以發現主力產品價格有逐年上升趨勢。2013年以500萬至700萬元為成交大宗，2015年開始則以700萬至1,000萬元為本區成屋市場之主力，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%，

2020年亦以1,000萬至2,000萬元為大宗占34.6%，次要為700萬至1,000萬元占24.0%，2021年以1,000萬至2,000萬元為大宗占38.2%，次要為700萬至1,000萬元占21.4%，2022年以1,000萬至2,000萬元為大宗占39.0%，次要為2,000萬元以上占23.1%。平均總價方面（圖2-5-10），近10年平均總價為1,133萬元，10年成長率為89.69%，顯示近十年來，房價大幅成長。2022年平均總價為1,641萬元，相較於2021年1,464萬元，增加12.07%。在平均單價方面（圖2-5-10），近10年平均住宅單價為每坪23.5萬元，10年成長率為52.50%，由此可知，西屯區近10年來，住宅的平均單價大幅上漲；而近10年的5年內大樓單價平均為每坪27.7萬元，10年成長率為66.14%。2022年平均住宅單價為每坪31.7萬元，相較於2021年每坪27.7萬元，增加14.28%，而2022年的5年內大樓則為每坪40.1萬元，相較於2021年每坪33.1萬元，增加21.04%。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（圖2-5-9），近10年來，西屯區2013年、2014年以25~35坪為最大宗，分別為27.1%和26.1%，2015年與2019年以35~45坪為最大宗，分別為27.1%和29.1%，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坪及55坪以上成交比例相同，皆占24.9%，2018年、2020年、2021年及2022年以55坪以上為最大

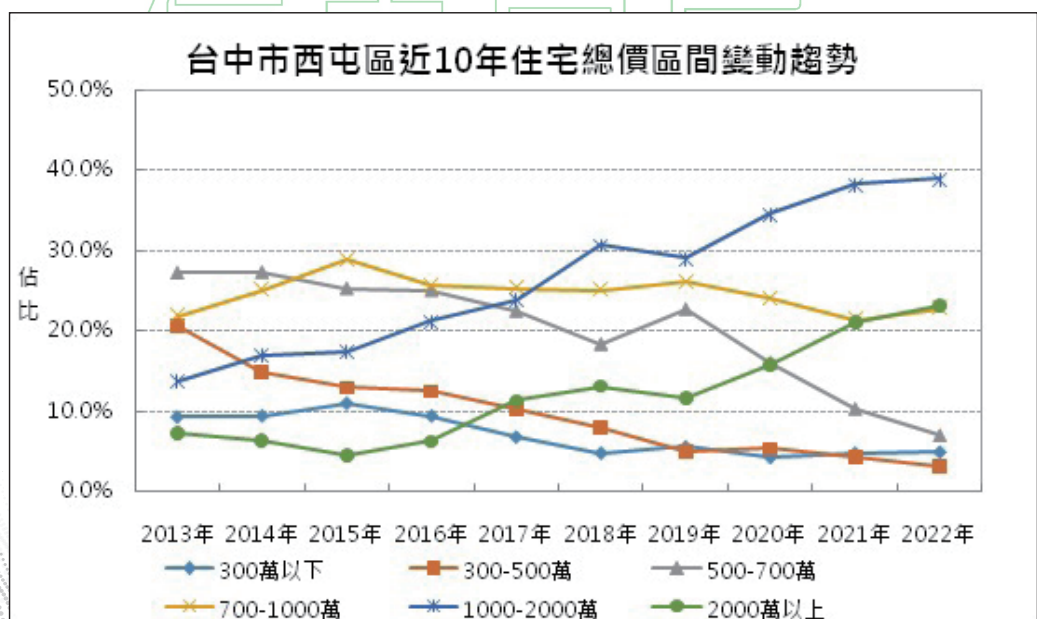


圖2-5-8 2013年至2022年台中市西屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

宗，分別占30.8%、27.6%、27.7%及27.0%。平均成交面積方面，近10年平均成交面積為44.3坪，10年成長率為29.30%，自2014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，2022年平均成交面積為49.3坪，相較於2021年增加0.29%。流通天數方面，近10年流通天數

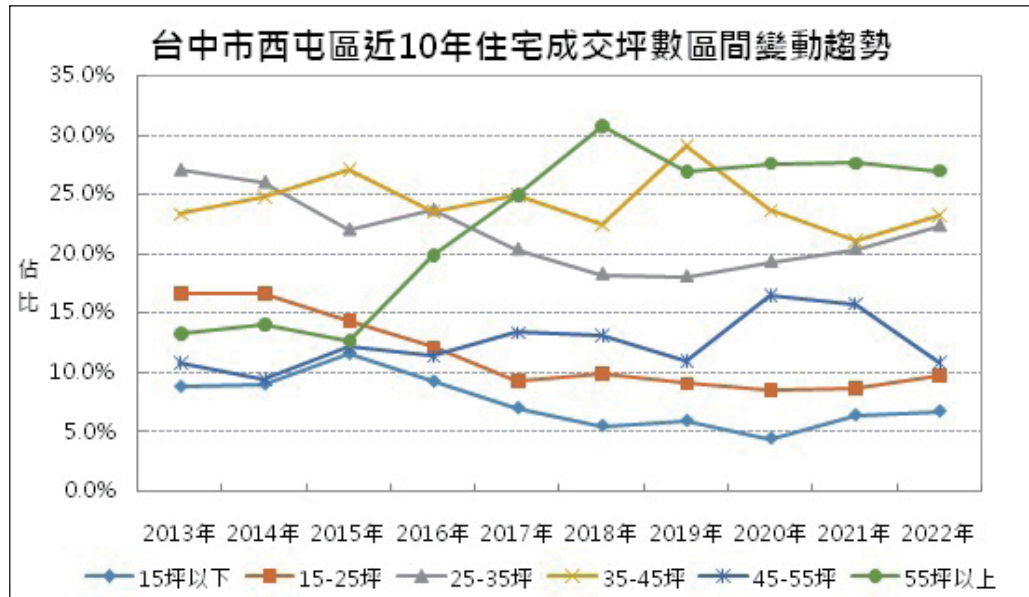


圖2-5-9 2013年至2022年台中市西屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

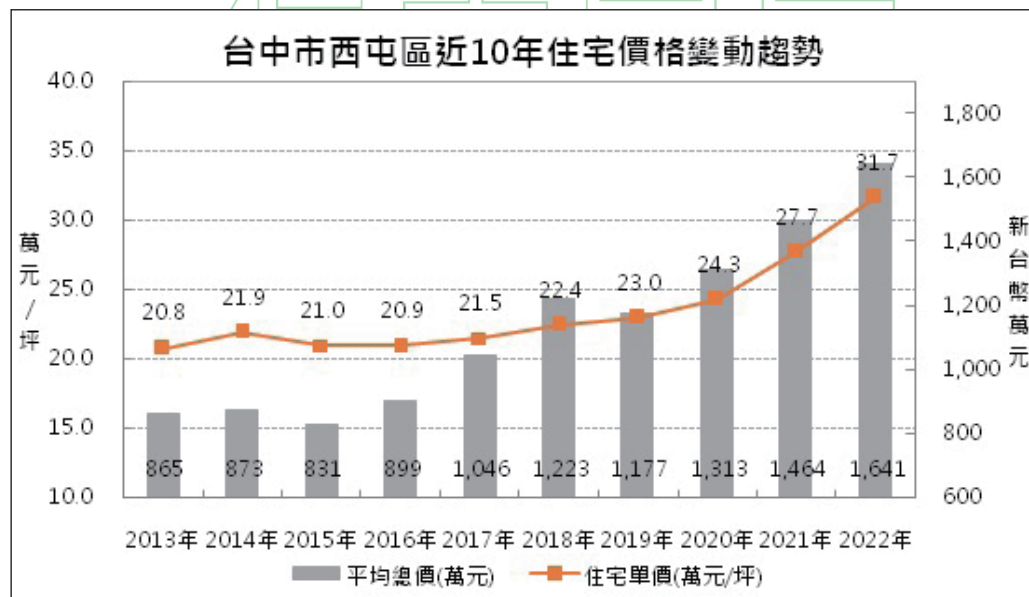


圖2-5-10 2013年至2022年台中市西屯區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

平均為110.2天，超過三個月，10年成長率為79.78%，自2015年開始流通天數大幅增加。2015年流通天數為89.8天，2016年為第一年突破百天，流通天數為106.0天，2022年流通天數為97.4天，相較於2021年減少34.78%。近七年來，西屯區住宅成屋市場的流通天數高居不下，雖在2022年已降至97.4天，但仍顯示本區住宅成屋市場的買氣較為低迷。

## 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，吸引諸多廠商進駐。在交通建設方面，捷運綠線亦通過此區，文心森林公園站、豐樂公園站皆是位於南屯區，南屯區不僅擁有多處捷運站，還有國道1號南屯交流道、台74線也在南屯境內設3個交流道，南來北往十分便利，生活機能相當佳。

### (一) 代銷市場

表2-5-4為2013年至2022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，2022年為17個推案，相較於2021年之22個推案減少22.73%，並以2021年推案量最大；其次為2020年之21個推案。從推案戶數來看，2022年為1,201戶，相較於2021年之1,368戶減少12.21%，並以2019年之3,063戶居首；其次為2014年之1,948戶。從總銷金額來看，2022年為388.85億元，相較於2021年之360.60億元增加7.83%，並以2014年居首，達405.30億元；其次為2022年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2022年約達6,311萬元/宅，相較於2021年之4,498萬元/宅，增加40.32%，剔除2017年（因標準差過高）及無標準差之年份來看，以2022年最高；其次為2014年之5,157萬元/宅。從大樓平均單價來看，2022年單價約

為56.71萬元/坪，相較於2021年之47.05萬元/坪，增加20.53%，並以2022年居首；其次為2021年。整體而言，2022年南屯區推案量減少，透天與大樓價格皆呈現上漲情形，在原台中市行政區中表現亮眼。

表2-5-4 2013年至2022年台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
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
2020年	21	1,835	339.40	4,387.23	737.22	40.83	7.12
2021年	22	1,368	360.60	4,497.72	598.91	47.05	8.39
2022年	17	1,201	388.85	6,311.11	2,348.69	56.71	10.17

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

## (二) 成屋市場

觀察南屯區單位成交總價（圖2-5-11），可以發現主力產品價格有逐年上升趨勢。2013年至2020年主力產品價格皆以1,000萬至2,000萬元為大宗，2021年成交總價則以2,000萬元以上為大宗，占37.6%；其次為1,000至2,000萬元，占30.8%，而2022年成交總價以1,000至2,000萬元為大宗，占43.2%；其次為2,000萬元以上，占30.3%。平均總價方面（圖2-5-13），近10年平均總價為1,310萬元，10年成長率為68.13%。2022年平均總價為1,704萬元，相較於2021年減少3.89%。在平均單價方面（圖2-5-13），近10年平均住宅單價為每坪23.7萬元，10年成長率為58.23%，而近10年5年內大樓單價平均為每坪27.6萬元，10年成長率為56.93%。2022年平均住宅單價為每坪31.9萬元，相對於2021年增加10.83%，而5年內大樓為每坪39.3萬元，相對於2021年增加14.77%。整體而言，南屯區2022年之成交價格與2021年相比，住宅平均單價與5年內大樓平均單價皆呈現增加之趨勢。

單位成交坪數方面（圖2-5-12），近10年來，南屯區之大宗成交坪數除2014年35~45坪、45~55坪持平、2015年以35~45坪為大宗之外，其餘皆以55坪以上為主力成交面積。2022年以55坪以上為大宗，占36.3%；其次為35~45坪，占22.6%。平均成交面積方面，近10年平均成交面積為50.8坪，

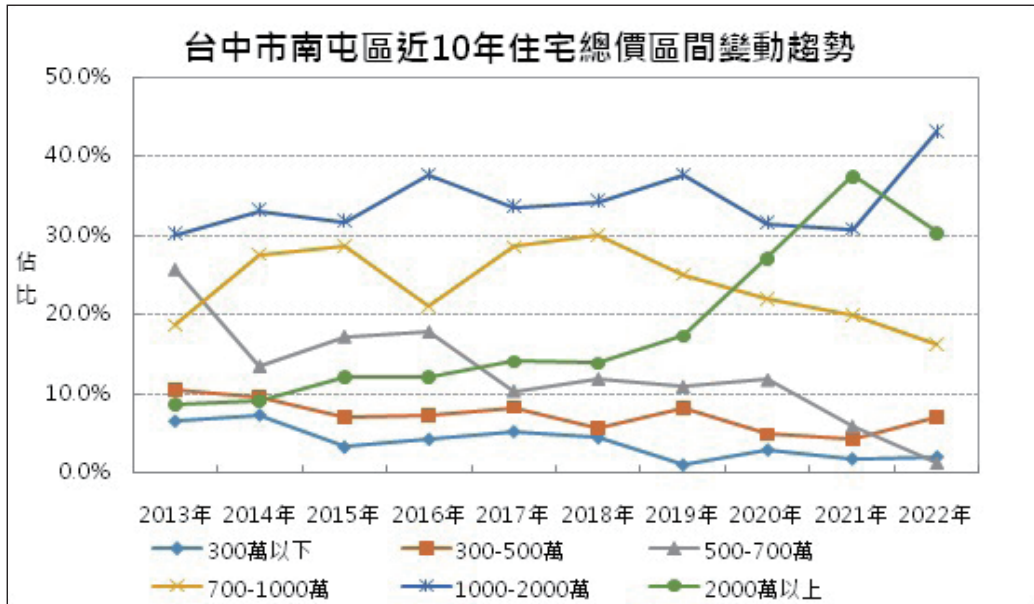


圖2-5-11 2013年至2022年台中市南屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

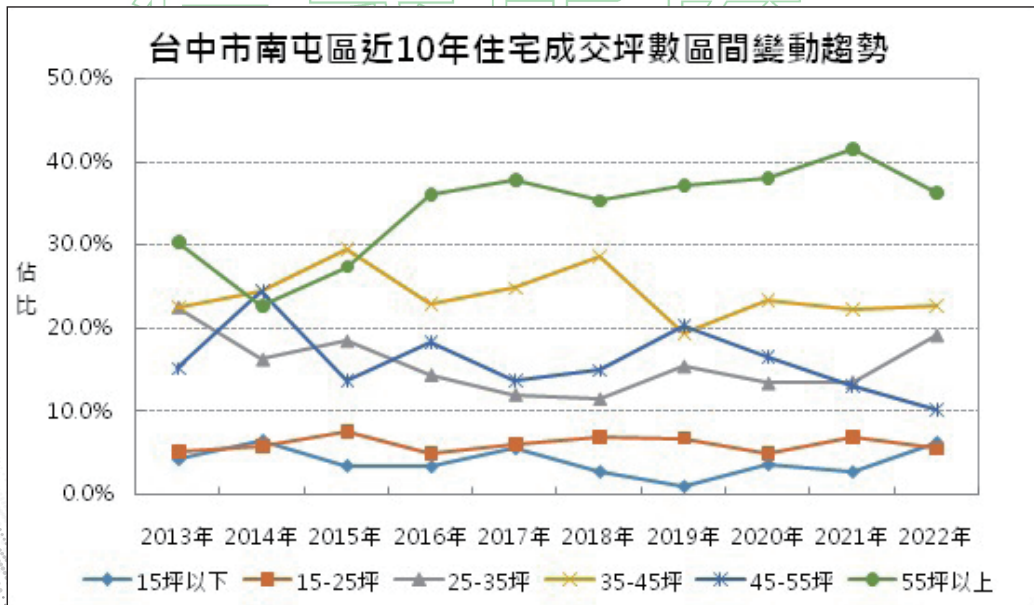


圖2-5-12 2013年至2022年台中市南屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

10年成長率為8.13%。2022年平均成交面積為49.9坪，相較於2021年減少12.78%。流通天數方面，近10年流通天數平均為103.0天，超越三個月，10年成長率為14.30%。2022年流通天數為65.1天，相較於2021年的143.4天，減少54.62%，顯示本區於2022年住宅成屋市場銷售速度較2021年快速，市場買氣漸漸恢復熱絡。

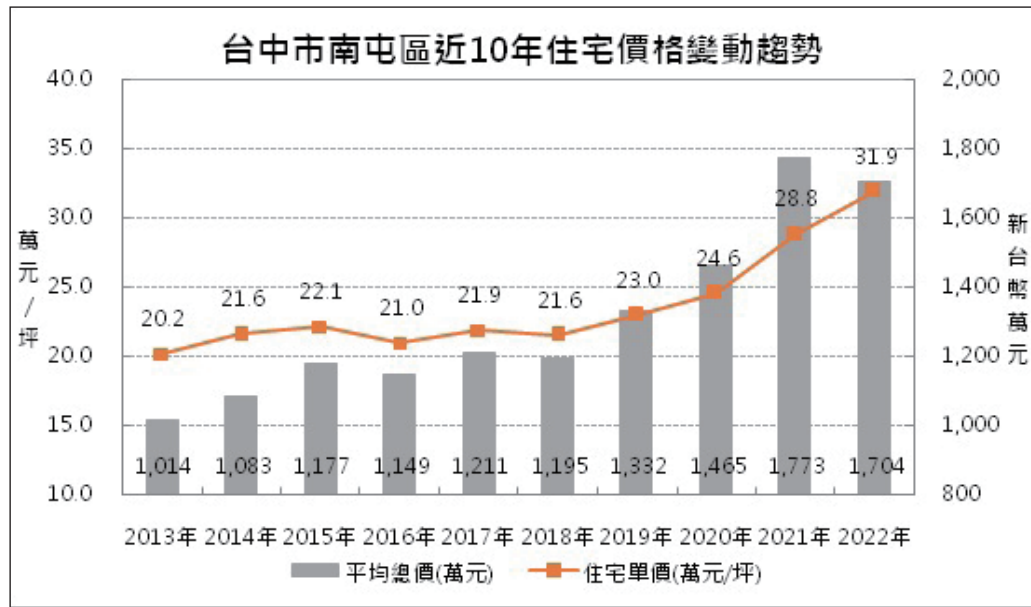


圖2-5-13 2013年至2022年台中市南屯區近10年住宅價格變動趨勢

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11.4萬人。區內有二、三與五期公辦市地重劃區。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，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、美食街等活動節點，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2013年至2022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，2022年推案數為7個，相較於2021年之1個推案大幅增加6倍，並以2015年之推案量最大，為8個推案；其次為2013年之7個推案。從推案戶數來看，2022年為569戶，相較於2021年148戶增加284.46%，並以2013年居首，達691戶；其次為2022年。從總銷金額來看，2022年為129.2億元，相較於2021年之17億元大幅增加660%，並以2013年居首，達188.80億元；其次為2019年之167.10億元。在推案價格方面，2022年無透天推案；從大樓平均單價來看，2022年為58萬元/坪，相較於2021年之40.50萬元/坪，增加43.21%，惟2021年大樓推案僅有一筆，故平均數僅供參考，並以2022年居首；其次為2019年之46萬元/坪。整體而言，2022年西區推案增加，呈現量漲價漲之現象，顯示本區推案轉為熱絡。

表2-5-5 2013年至2022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
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
2020年	5	403	64.70	5,000.00	-	45.00	0.00
2021年	1	148	17.00	5,000.00	-	40.50	-
2022年	7	569	129.20	-	-	58.00	10.00

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

## (二) 成屋市場

觀察西區單位成交總價（圖2-5-14），可以發現主力產品價格維持一定水準。2013年起迄今皆以1,000萬至2,000萬元產品為本區成屋市場之主力。2022年成交總價以1,000萬至2,000萬元為大宗，占35.1%，其次為2,000萬元以上，占27.6%。與2021年相同，第二主力產品價格依舊是2,000萬元以上，由此可知西區住宅商品價格穩定。平均總價方面（圖2-5-16），近10年平均總價為1,206萬元，10年成長率為51.13%。2022年平均總價為1,625萬元，相較於2021年增加20.36%。在平均單價方面（圖2-5-16），近10年平均住宅單價為每坪23.4萬元，10年成長率為38.13%，而近10年5年內大樓單價平均為每坪28.6萬元，10年成長率為26.17%。2022年平均住宅單價為每坪28.7萬元，相較於2021年增加11.94%，而5年內大樓則為每坪35.6萬元，相較於2021年增加6.17%。整體而言，2022年西區成屋成交價格相較2021年有上升之趨勢。

單位成交坪數方面（圖2-5-15），近10年來，西區之大宗成交坪數除2014年以35~45坪為主，及2016年以45~55坪占多數外，其餘皆以55坪以上為主力成交面積。2022年以55坪以上為成交大宗，占31.1%；其次為25~35坪，占21.0%。平均成交面積方面，近10年平均成交面積為46.4坪，10年成長率為增加10.94%。2022年平均成交面積為51.0坪，相較於2021年增

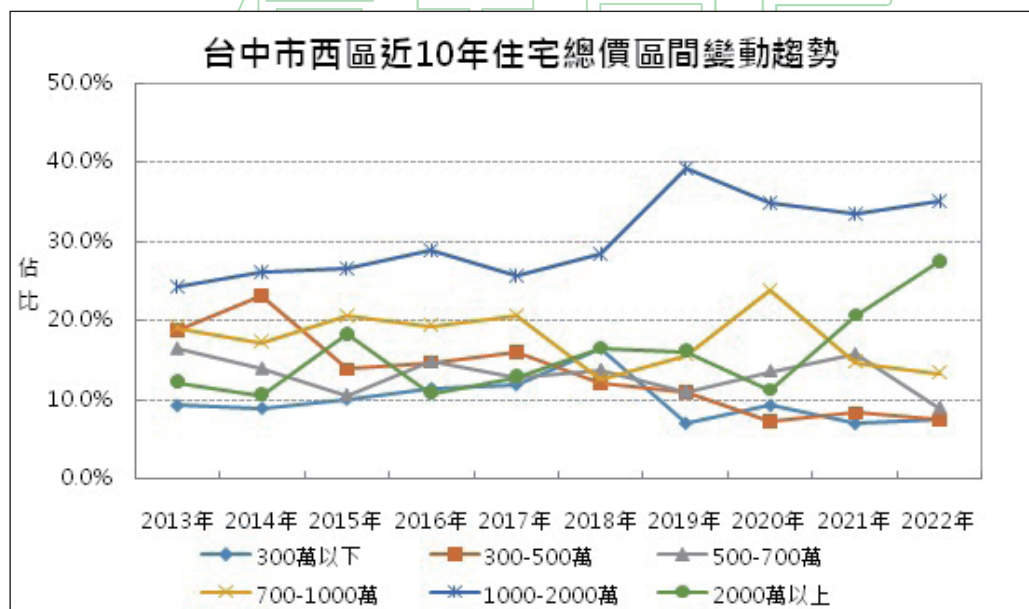


圖2-5-14 2013年至2022年台中市西區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

加1.80%。流通天數方面，近10年流通天數平均為104.2天，超過三個月的時間，10年成長率為46.10%。2022年流通天數為100.3天，相較於2021年減少17.14%，流通天數減少，顯示本區於2022年住宅成屋市場銷售速度較2021年快速，市場買氣逐漸熱絡。

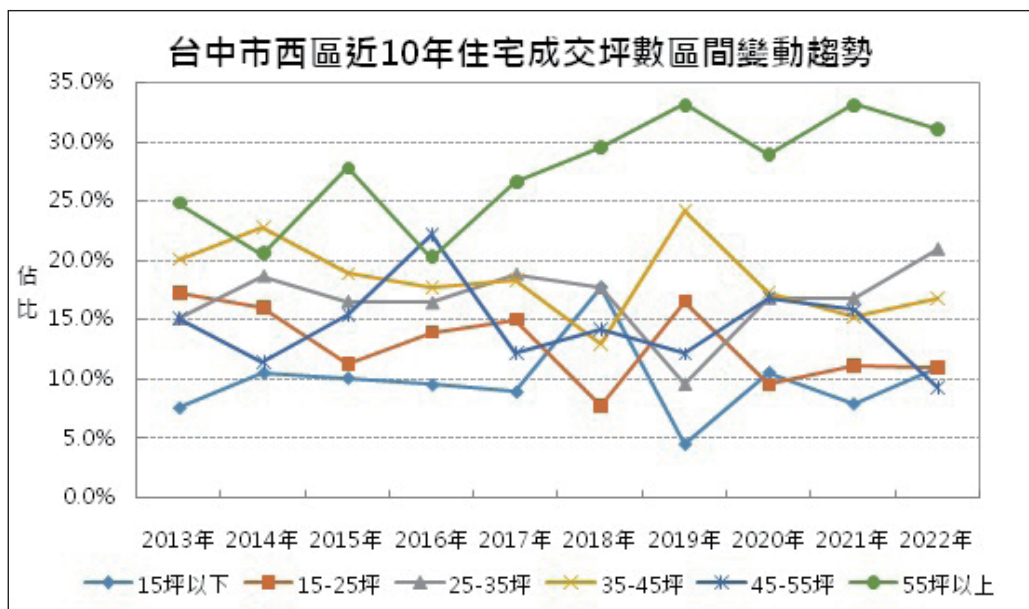


圖2-5-15 2013年至2022年台中市西區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

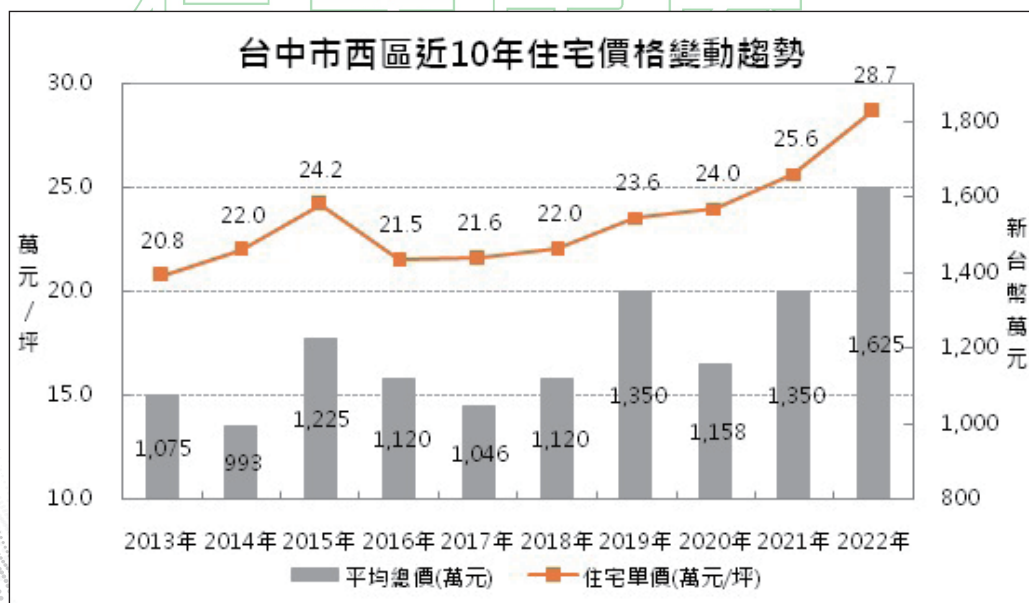


圖2-5-16 2013年至2022年台中市西區近10年住宅價格變動趨勢

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7.5萬人。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19.5萬人，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。

### （一）代銷市場

表2-5-6為2013年至2022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，2022年為5個推案，相較於2021年之6個推案，並以2013年之推案量最大，為14個推案數；其次為2020年與2021年之6個推案。從推案戶數來看，2022年為331戶，相較於2021年之1,627戶大幅減少79.66%，並以2021年居首；其次為2020年。從總銷金額來看，2022年為45.50億元，相較於2021年之241.70億元大幅減少81.18%，並以2021年居首；其次為2020年之118.70億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2022年僅有一筆透天推案，平均總價約為2,917萬元/坪。從大樓平均單價來看，2022年平均單價為43.50萬元/坪，相較於2021年之36.90萬元/坪，增加17.89%，並以2022年居首；其次為2021年。整體來說，2022年東區推案市場，推案量減少，大樓價格上漲。

表2-5-7為2013年至2022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，2022年為26個推案，與2021年之5個推案相比大幅增加420%，並以2022年之推案量居首；其次為2020年之17個推案。從推案戶數來看，2022年推出3,752戶，相較於2021年之1,331戶增加181.89%，並以2022年居首；其次為2020年之1,546戶。從總銷金額來看，2022年總銷金額為554.8億元，相較於2021年之128億元增加333.44%，並以2022年居首；其次為2020年之164.10億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2022年透天平均總價為3,520萬元/坪。從大樓平均單價來看，2022年平均為35.02萬元/坪，相較於2021年之27.70萬元/坪，增加26.41%，並以2022年居首；其次為2021年。整體來說，2022年太平區推案規模大幅增加，推案價格上漲。

表2-5-6 2013年至2022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
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	-	-	25.00	-
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
2020年	6	1108	118.70	-	-	27.90	2.66
2021年	6	1627	241.70	5,500.00	-	36.90	5.30
2022年	5	331	45.50	2,916.67	-	43.50	4.95

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

表2-5-7 2013年至2022年台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
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
2020年	17	1,546	164.10	2,910.09	1,045.58	24.55	3.35
2021年	5	1,331	128.00			27.70	0.97
2022年	26	3,752	554.80	3,520.46	1,545.46	35.02	4.78

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

## (二) 成屋市場

觀察東區單位成交總價（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。2013年與2014年以300萬至500萬元為主，2017年與2018年以500萬至700萬元為成交大宗，2015年、2019年及2020年以700萬至1,000萬元為主，2016年及2021年則以1,000萬至2,000萬為成交大宗。2022年以700萬至1,000萬元及1,000萬至2,000萬為大宗，皆占38.1%。平均總價方面（圖2-5-21），近10年平均總價為895萬元，10年成長率為79.78%。2022年平均總價為1,151萬元，相較於2021年增加1.23%。在平均單價方面（圖2-5-21），近10年平均住宅單價為每坪17.7萬元，10年成長率為71.24%，而2022年並無5年內大樓成交資料，5年內大樓近九年平均單價為每坪20.0萬元，近九年成長率為44.10%。2022年平均住宅單價為每坪23.9萬元，相較於2021年增加4.40%。而2021年5年內大樓為每坪26.3坪萬元，相較於2020年增加23.92%。整體而言，2022年東區成屋成交价格及住宅平均單價相較於2021年皆有些微上漲情形。

單位成交坪數方面（圖2-5-19），近十年來，除2013年以25~35坪及2020年與2021年以45~55坪為主力成交面積外，其餘東區之大宗成交坪數以35~45坪為主。2022年以35~45坪為成交大宗，占50.0%；其次為25~35坪，占25.0%。平均成交面積方面，近十年平均成交面積為40.4坪，10年成長率為1.94%。2022年平均成交面積為39.9坪，相較於2021年減少8.91%。流通天數方面，近10年流通天數平均為81.9天，10年成長率減少2.30%。2022年流通天數為51.5天，相較於2021年增加2.28%，成屋流通天數略微增加，基本上本區2022年住宅成屋市場買氣穩定。

觀察太平區單位成交總價（圖2-5-18），可以發現主力產品價格每年起伏不定，2014年、2015年及2017年以700萬至1,000萬元為主，2016年及2018年後皆以1,000萬至2,000萬元為成交大宗。2022年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，占50.8%；其次為500萬至700萬元及2,000萬元以上，皆占15.3%。近10年平均總價為952萬元，10年成長率為97.75%。2022年平均總價為1,347萬元，相較於2021年增加25.74%。在平均單價方面（參見圖2-5-22），近10年平均住宅單價為每坪16.6萬元，10年成長率為162.32%，而近10年5年內大樓單價平均為每坪18.8萬元，10年成長率為83.10%。2022年平均住宅單價為每坪25.3萬元，相較於2021年增加24.95%，而5年內大樓則為每坪27.3萬元，相較於2021年增加22.97%。整體而言，2022年太平區成屋成交價格與2021年相比，平均總價、住宅平均單價和五年內大樓平均單價皆呈現上漲趨勢。

單位成交坪數方面（圖2-5-20），太平區之大宗成交坪數2015年後，除2016年以25~35坪為主外，其餘以45~55坪為主。2022年以45~55坪為主，占32.4%；其次為25~35坪，占24.3%；再者35~45坪，占21.6%。平均成交面積方面，近10年平均成交面積為42.7坪，10年成長率為17.78%。2022年平均成交面積為42.2坪，相較於2021年稍微減少5.23%。流通天數方面，近10年流通天數平均為87.4天，10年成長率減少16.96%。2016年流通天數為129.0天，為近10年第一個突破100天之年份，2022年流通天數為51.7天，相較2021年減少24.41%，2022年成屋流通天數少於100天且相較2021年縮短，顯示本區2022年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣熱絡。

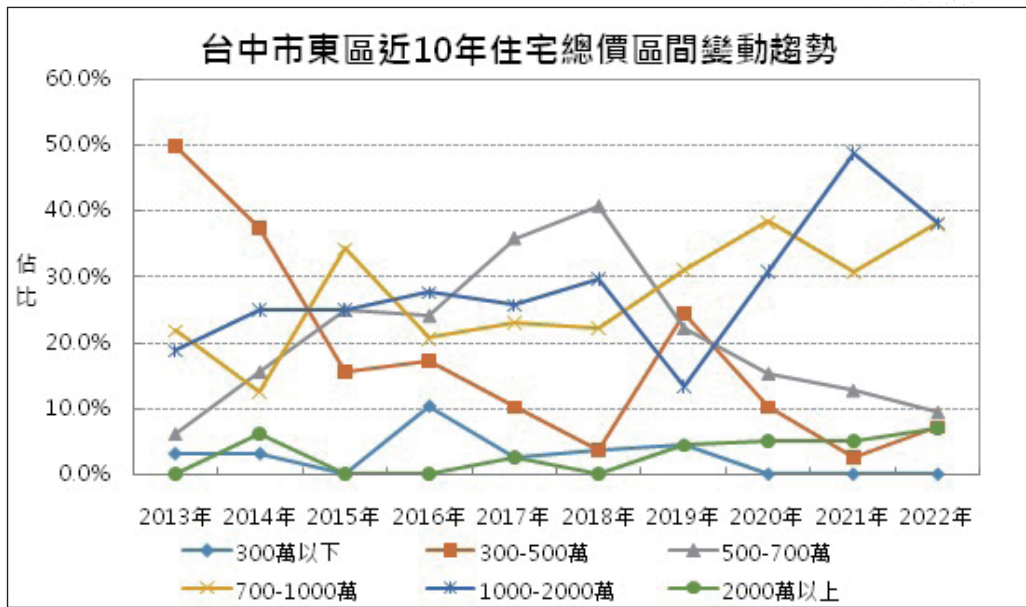


圖2-5-17 2013年至2022年台中市東區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

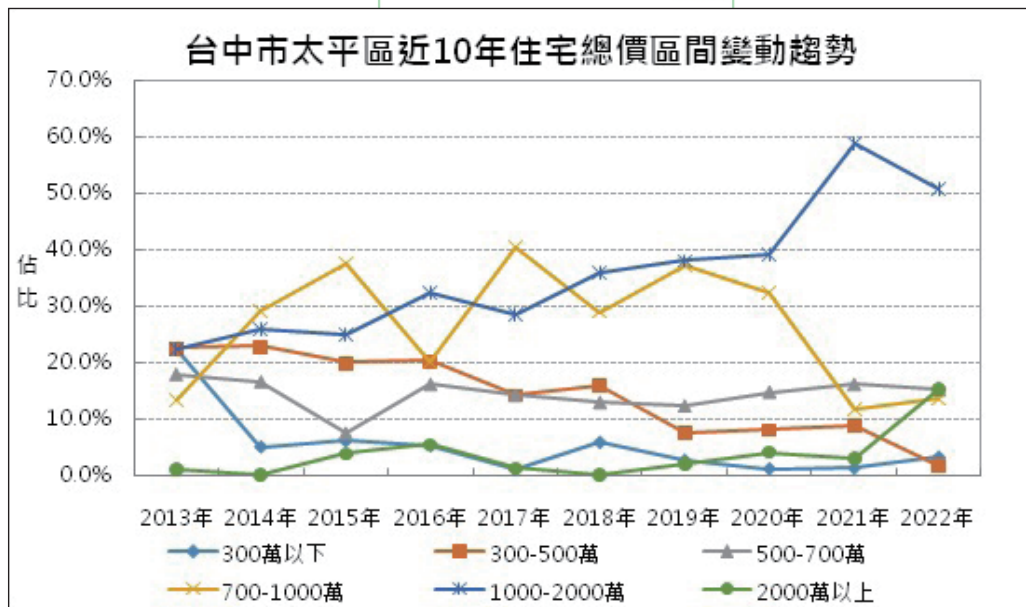


圖2-5-18 2013年至2022年台中市太平區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

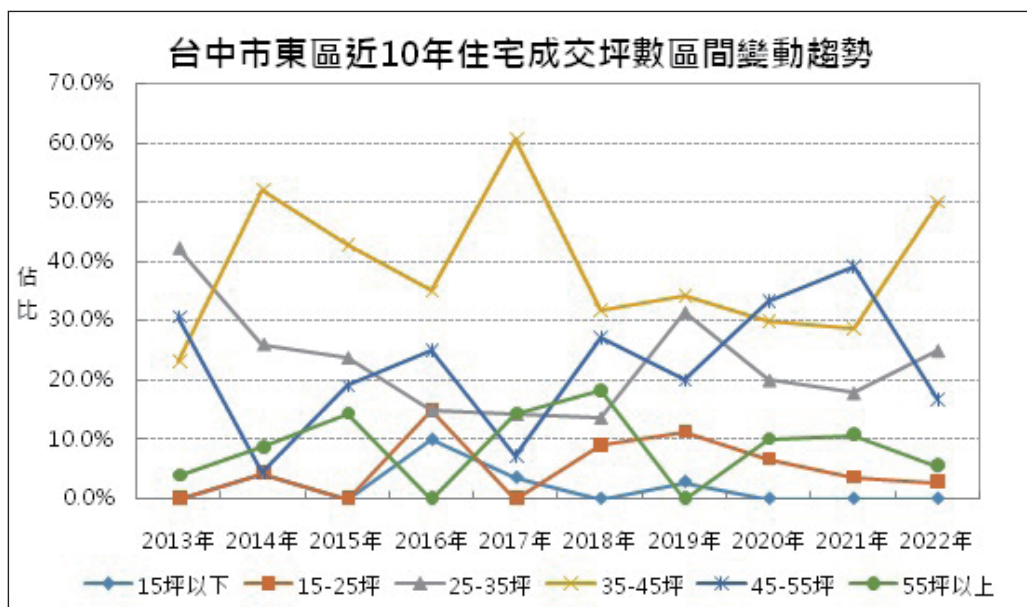


圖2-5-19 2013年至2022年台中市東區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

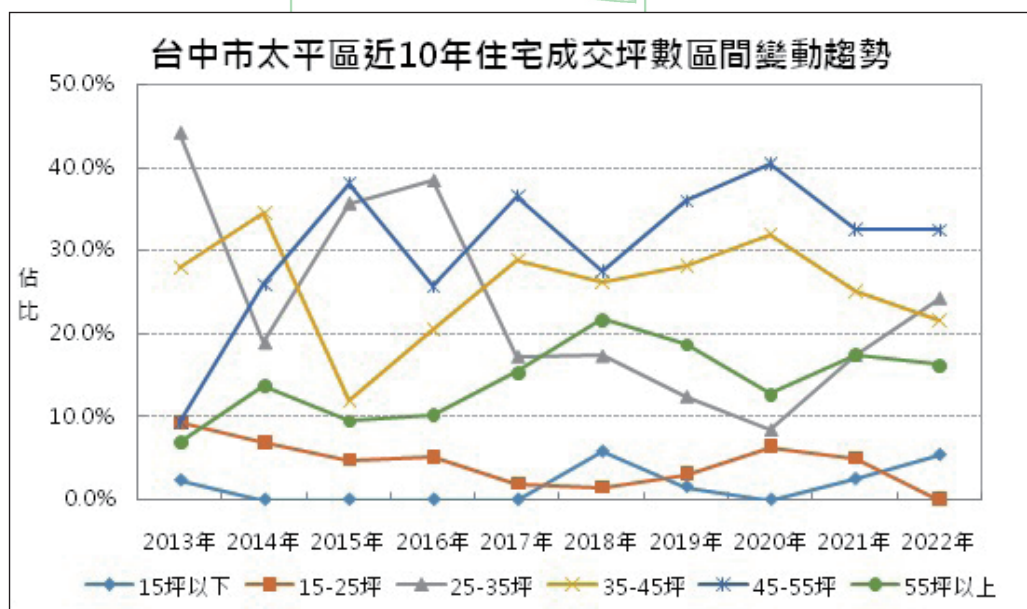


圖2-5-20 2013年至2022年台中市太平區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

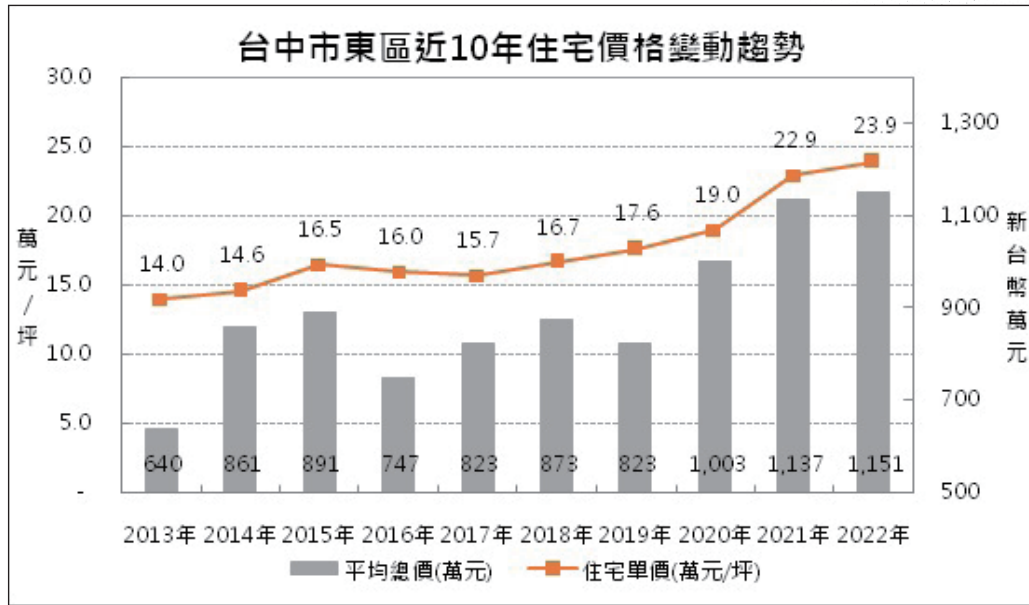


圖2-5-21 2013年至2022年台中市東區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

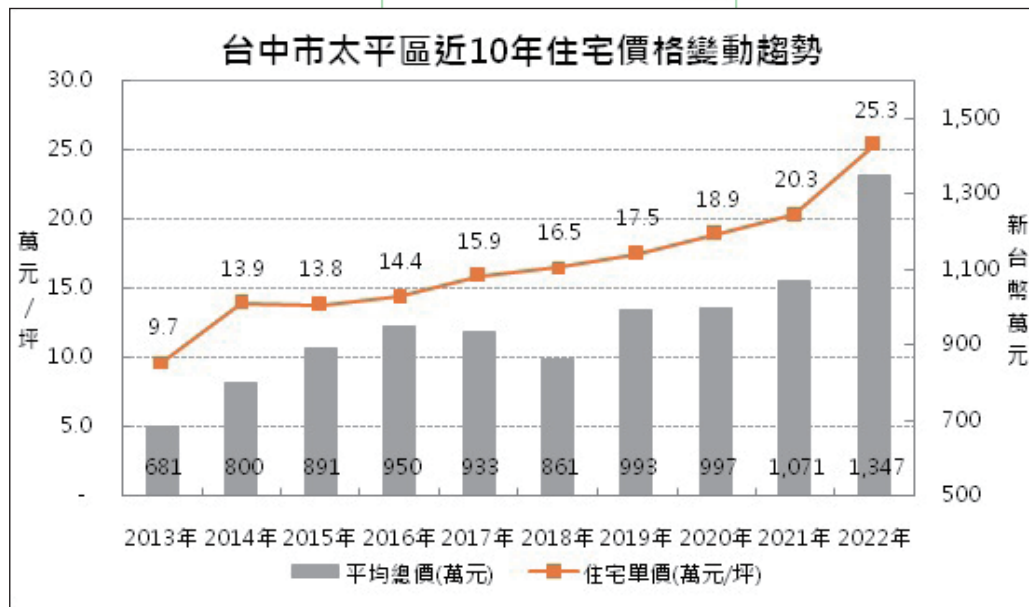


圖2-5-22 2013年至2022年台中市太平區近10年住宅價格變動趨勢

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12.6萬人。本區型塑出文風鼎盛的生活圈。在交通運輸方面，南區轄內有台鐵高架化五權站、大慶站，建國北路南往高鐵站，復興路銜接國道1號，五權南路連接中投公路及國道3號，故對外交通系統完善、便利，本區之發展潛力不容小覷。

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。本區位居交通重要樞紐，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21.2萬人，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。大里區之重要道路有台63線、台74線與國道三號經過，具便利的交通網路，成為本區房地產市場發展之利因。

226

### (一) 代銷市場

表2-5-8為2013年至2022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，2022年推出9個推案，相較於2021年之10個推案減少10%，並以2014年之推案量最大，為14個推案數；其次為2021年之10個推案。從推案戶數來看，2022年推出1,200戶，相較於2021年之1,170戶增加2.56%，並以2022年居首；其次為2021年。從總銷金額來看，2022年總銷金額為218.8億元，相較於2021年之149.6億元增加46.26%，並以2022年居首；其次為2021年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2022年無透天推案。從大樓平均單價來看，2022年為41.99萬元/坪，相較於2021年之36.67萬元/坪增加14.53%，並以2022年居首；其次為2021年。整體來說，2022年南區推案量增加，大樓價格上漲。

表2-5-9為2013年至2022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，2022年有4個推案，相較於2021年之9個推案減少

55.56%，並以2013年居首，為11個推案；其次為2014年、2018年與2019年之10個推案。從推案戶數來看，2022年推出403戶，相較於2021年之716戶減少43.72%，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，2022年總銷金額為56億元，相較於2021年之92.7億元減少39.59%，並以2014年居首，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，2022年平均為2,333萬元/宅，相較於2021年之2,518萬元/宅減少7.33%，並以2018年居首，約達3,249萬元/宅；其次為2021年。從大樓平均單價來看，2022年為33.25萬元/坪，相較於2021年之31.82萬元/坪增加4.50%，並以2022年居首；其次為2021年。整體來說，大里區鄰近原台中市且聯外交通便利，2022年推案量減少，透天產品價格平穩，大樓單價則是微幅上漲。

表2-5-8 2013年至2022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
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
2020年	7	789	98.00	-	-	31.75	3.46
2021年	10	1,170	149.60	-	-	36.67	3.52
2022年	9	1,200	218.80	-	-	41.99	10.09

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

表2-5-9 2013年至2022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
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
2020年	7	584	67.90	1,716.14	179.91	27.13	4.27
2021年	9	716	92.70	2,517.86	945.42	31.82	6.52
2022年	4	403	56.00	2,333.33	471.40	33.25	6.01

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

## (二) 成屋市場

觀察南區單位成交總價（圖2-5-23），2013年至2014年以300萬至500萬元為主，2015年則上升至以500萬至700萬元為主，2016年時又以300萬至500萬元為交易大宗，2017年至2019年以500萬至700萬元為主，2020年上升至700萬至1,000萬元產品，2021年及2022年又上升至以1,000萬至2,000萬元為主力成交價格，分別占32.3%及37.8%；其次為700萬至1,000萬元，分別占26.7%及26.8%。平均總價方面（圖2-5-27），近10年平均總價為761萬元，10年成長率為81.66%。2022年平均總價為1,020萬元，相較於2021年增加4.15%。在平均單價方面（圖2-5-27），近10年平均住宅單價為每坪18.6萬元，10年成長率為70.16%，而近10年5年內大樓平均單價為每坪23.1萬元，10年成長率為90.93%，2022年平均住宅單價為每坪25.0萬元，相較於20201年增加11.84%，而2022年5年內大樓平均單價則為每坪34.1萬元，相較於2021年增加28.22%。整體而言，2022年南區成屋成交價格、住宅平均單價及5年內大樓平均單價相較於2021年皆有大幅上漲情形。

單位成交坪數方面（圖2-5-25），近10年來，南區之大宗成交坪數，除2018年以45~55坪為主外，其餘以25~35坪與35~45坪為主力成交面

積，皆占整體三成左右。2022年以35~45坪為成交大宗，占28.8%，其次為25~35坪，占25.4%。平均成交面積方面，近10年平均成交面積為37.1坪，10年成長率為2.42%。2022年平均成交面積為37.6坪，相較於2021年減少2.28%。流通天數方面，近10年流通天數平均為88.3天，接近3個月，10年成長率為117.49%。2022年流通天數為112.0天，相較於2021年增加58.15%，2022年之流通天數相較2021年大幅增加，顯示本區2022年住宅成屋市場銷售速度減慢，民眾保持觀望態度。

觀察大里區單位成交總價（圖2-5-24），可以發現主力產品價格每年起伏不定，2013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年及2019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，2020年以300萬至500萬元為成交大宗，2021年則以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，2022年以1,000萬至2,000萬元為成交大宗，占47.0%，其次為700萬至1,000萬元，占23.1%。平均總價方面（圖2-5-28），近10年平均總價為790萬元，10年成長率為104.43%。2022年平均總價為1,145萬元，相較於2021年增加13.27%。在平均單價方面（圖2-5-28），近10年住宅平均單價為每坪16.5萬元，10年成長率為114.11%，而近10年5年內大樓單價平均為每坪20.1萬元，10年成長率為81.61%。2022年平均住宅單價為24.0萬元，相較於2021年增加18.30%，而5年內大樓為每坪28.6萬元，相較於2021年增加20.84%。整體而言，2022年大里區成屋成交總價、住宅平均單價與5年內大樓平均單價與2022年相比，有上升情形。

單位成交坪數方面（圖2-5-26），近10年來，大里區之大宗成交坪數，除2013年以25~35坪及35~45坪為主，2017年35~45坪及45~55坪為主，2018年25~35坪及45~55坪為主，2019年以45~55坪為主，2021年及2022年以35~45坪為主外，其餘則以25~35坪為主力成交面積。2022年以35~45坪為成交大宗，占32.9%，其次為25~35坪，占28.2%。平均成交面積方面，近10年平均成交面積為37.9坪，10年成長率為14.31%。2022年平均成交面積為40.5坪，相較於2021年增加1.84%。流通天數方面，近10年流通天數平均為93.4天，10年成長率為28.52%。2022年流通天數為68.1天，相較於2021年減少39.68%，成屋流通天數減少，顯示本區於2022年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣逐漸回升。

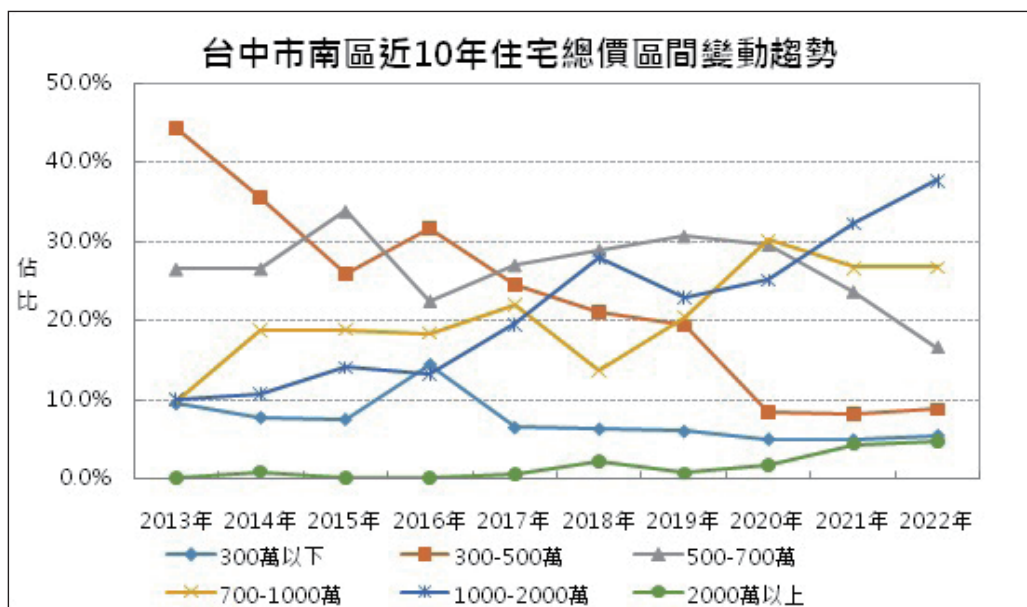


圖2-5-23 2013年至2022年台中市南區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

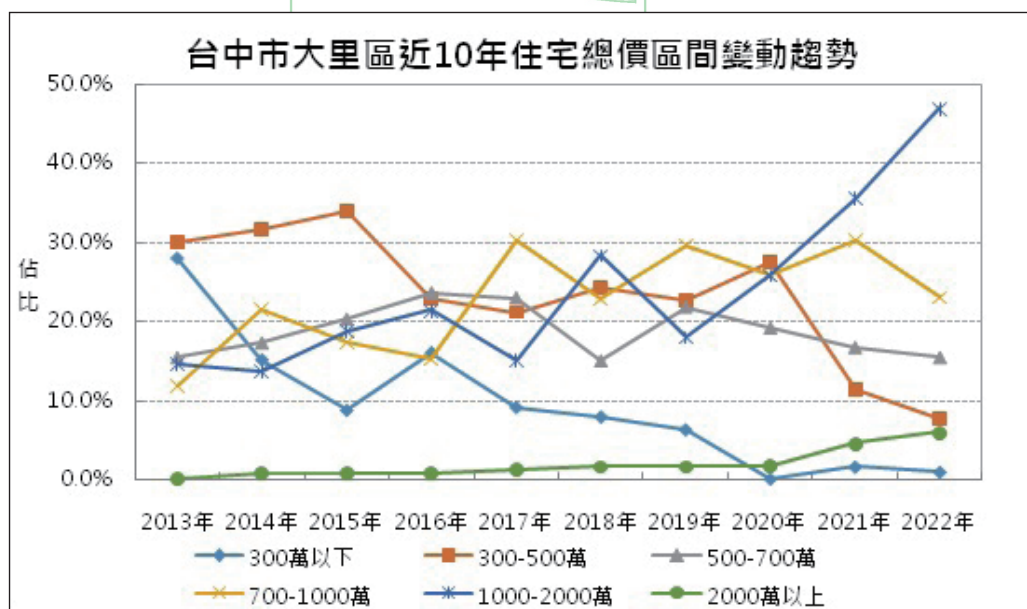


圖2-5-24 2013年至2022年台中市大里區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

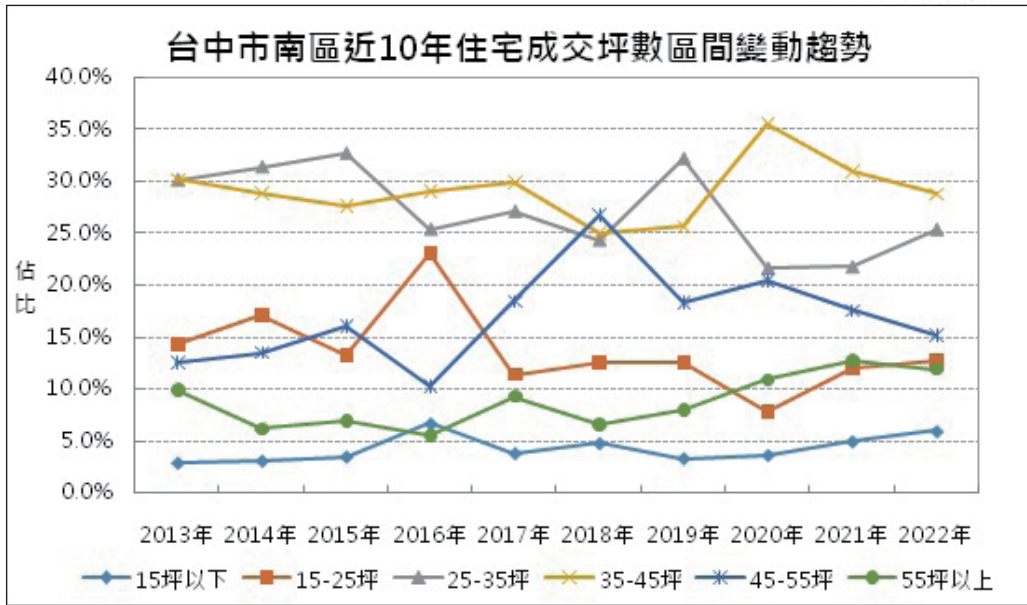


圖2-5-25 2013年至2022年台中市南區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

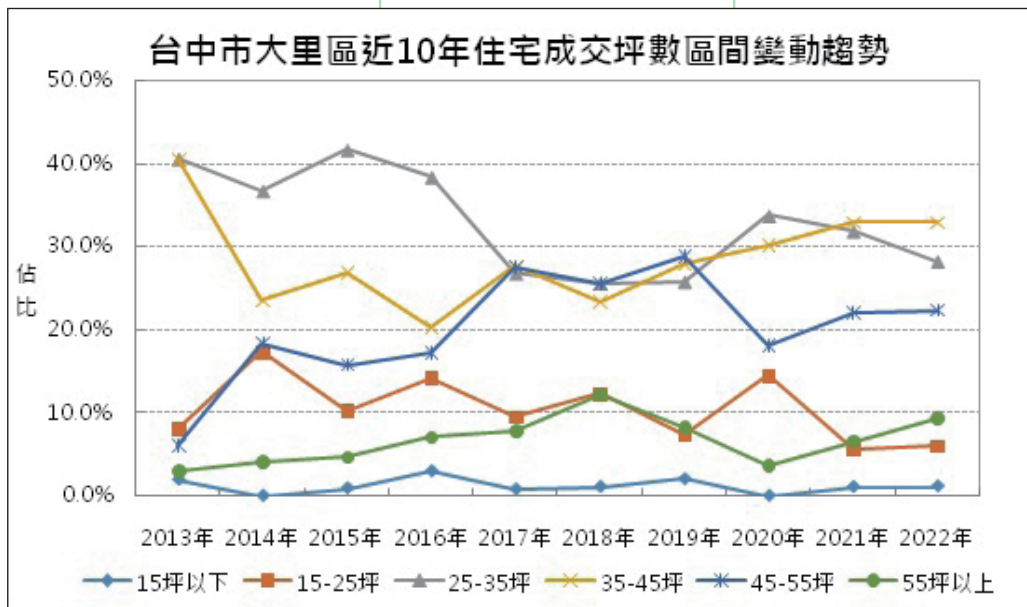


圖2-5-26 2013年至2022年台中市大里區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-5-27 2013年至2022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

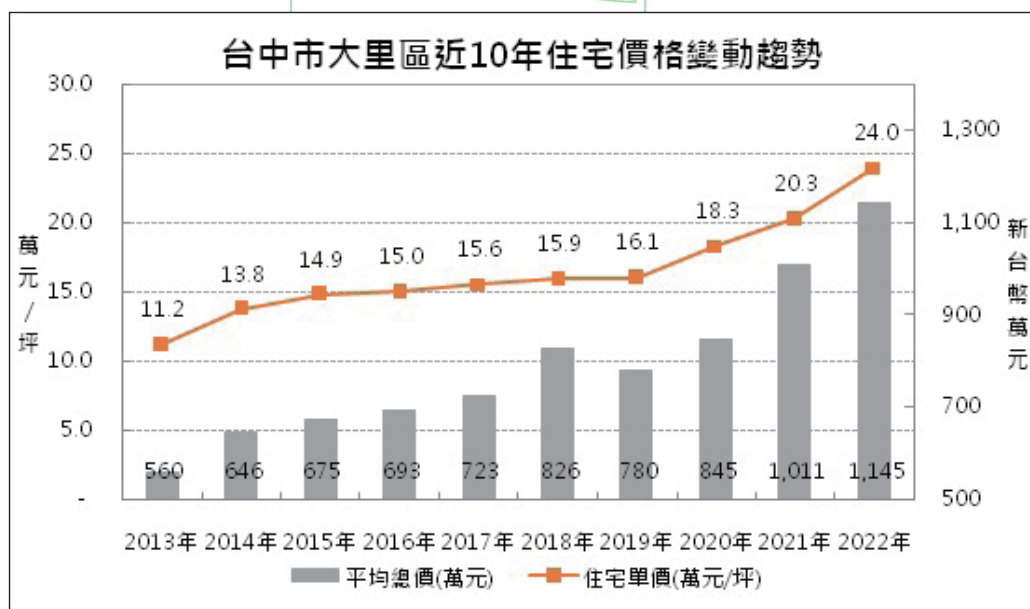


圖2-5-28 2013年至2022年台中市大里區近10年住宅價格變動趨勢

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，西接西屯區、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14.6萬人，北區的人口密度為台中市人口密度第一高之行政區。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，可串連各相鄰行政區，台中捷運綠線文心中清站即位於本區。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。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。

北屯區西臨西屯區、南則與北區、太平區連接，北與潭子及新社區相接。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28.8萬人。北屯區之地形錯綜，西半部為盆地，東半部則為山坡地，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、台中洲際棒球場位於本區。大台中首條環狀交通網路台74線，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，捷運綠線從北屯區松竹路開始，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，伴隨2020年11月底好市多北屯店的開幕，更加顯示本區人口具備消費潛力，增添本區房市利因，吸引眾多建商紛紛於鄰近購地推案。

### (一) 代銷市場

表2-5-10為2013年至2022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，2022年僅有5個推案，相較於2021年2個推案增加150%，並以2015年之推案量最大，為11個推案；其次為2013年之6個推案數。從推案戶數來看，2022年推出606戶，相較於2021年之194戶大幅增加212.37%，並以2020年之1,875戶居首；其次為2015年之1,310戶。從總銷金額來看，2022年為71.3億元，相較於2021年之25.5億元大幅增加

179.61%，並以2015年之206.6億元居首；其次為2020年之201億元。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2022年無透天產品推案。從大樓平均單價來看，2022年平均為50.50萬元/坪，相較於2021年32萬元/坪增加57.81%。整體而言，北區2022年推案量抬升，大樓推案價格上揚，顯示該區推案轉趨熱絡。

表2-5-11為2013年至2022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，2022年推案數為38個，相較於2021年之30個推案數增加26.67%，並以2013年和2020年之推案量最大，皆為43個推案；其次為2019年之40個推案。從推案戶數來看，2022年推出3,544戶，相較於2021年之4,839戶減少26.76%，並以2019年居首，達5,904戶；其次為2020年之5,619戶。從總銷金額來看，2022年總銷金額為859.8億元，相較於2021年之729.3億元增加17.89%，並以2022年居首；其次為2021年。在推案價格方面，從透天平均總價來看，2022年約為5,601萬元/宅，相較於2021年之4,817萬元/宅增加16.28%，並以2017年居首，約達6,552萬元/宅，惟該年出現高總價之產品，標準差亦高，故僅供參考；其次為2022年。從大樓平均單價來看，2022年為51.35萬元/坪，相較於2021年之38.12萬元

表2-5-10 2013年至2022年台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
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
2020年	5	1,875	201.00	-	-	34.63	2.17
2021年	2	194	25.50	4,375.00	-	32.00	-
2022年	5	606	71.30	-	-	50.50	6.36

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

/坪，增加34.73%，並以2022年居首；其次為2021年。整體來說，北屯區推案戶數雖較去年減少，但整體推案規模相較於去年增加，顯示單位價格上漲。透天與大樓價格都來到歷史高點，顯示該區房市因人口及重大交通建設等利多因素相當熱絡。

表2-5-11 2013年至2022年台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
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
2020年	43	5,619	706.10	4,745.90	719.45	31.34	6.13
2021年	30	4,839	729.30	4,816.54	2,226.97	38.12	8.11
2022年	38	3,544	859.80	5,600.69	1,995.10	51.35	10.41

資料來源：逢甲大學國土政策暨不動產研究中心。

## (二) 成屋市場

觀察北區單位成交總價（圖2-5-29），可以發現主力產品價格起伏變化大，2013年、2015年及2018年以300萬至500萬元為主，2014年以300萬至500萬元及500萬至700萬元為主，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，2019年以500萬至700萬元為成交大宗，2020年後以1,000萬至2,000萬元為成交大宗。2022年以1,000萬至2,000萬元為主占30.8%，其次為700萬至1,000萬元，占21.0%。平均總價方面（圖2-5-33），近10年平均總價為875.1萬元，10年成長率為50.88%，2022年平均總價為1,061萬元，相較於2021年上漲9.00%。在平均單價方面（圖2-5-33），近10年住宅平均單價為每坪

20.4萬元，10年成長率為64.80%，而近10年5年內大樓平均單價為每坪25.7萬元，10年成長率為60.65%。2022年平均住宅單價為每坪27.1萬元，相較於2021年增加15.90%。2022年5年內大樓為每坪33.4萬元，相較於2021年增加22.57%。整體而言，2022年北區成屋成交價格、住宅平均單價及五年內大樓平均單價相較於2021年皆有上漲情形。

單位成交坪數方面（圖2-5-31），近10年來，北區之大宗成交坪數，除2015年以35~45坪為主外，其餘皆以25~35坪為主力成交面積。2022年以25~35坪為成交大宗，占26.6%；其次為15~25坪，占18.1%。平均成交面積方面，近10年平均成交面積為37.8坪，10年成長率減少3.60%。2022年平均成交面積為35.1坪，相較於2021年減少10.13%。流通天數方面，近10年流通天數平均為87.5天，10年成長率為11.07%。2022年流通天數為61.7天，相較於2021年減少41.15%，顯示本區2022年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣增加。

觀察北屯區單位成交總價（圖2-5-30），可以發現主力產品價格，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年後則轉以1,000萬至2,000萬元為大宗。2022年以1,000萬至2,000萬元為主，占45.6%，其次為700萬至1,000萬元，占25.4%。平均總價方面（圖2-5-34），近10年平均總價為1,000.1萬元，10年成長率為93.43%。2022年平均總價為1,453萬元，相較於2021年增加20.02%。在平均單價方面（圖2-5-34），近10年平均住宅單價為每坪20.0萬元，10年成長率為72.41%，而近10年5年內大樓單價平均為每坪22.5萬元，10年成長率為59.28%。2022年住宅平均單價為每坪28.3萬元，相較於2021年增加15.88%，2022年5年內大樓平均單價為每坪31.5萬元，相較於2021年增加13.23%。整體而言，2022年北屯區成屋成交價格、住宅平均單價及5年內大樓平均單價皆有上漲趨勢。

單位成交坪數方面（圖2-5-32），近10年來，北屯區之大宗成交坪數，除2013年以25~35坪、2017年以45~55坪、2020年以55坪以上為主外，其餘皆以35~45坪為主力成交面積。2022年以35~45坪為成交大宗，占29.4%；其次為25~35坪，占21.8%。平均成交面積方面，近10年平均成交面積為43.5坪，10年成長率為10.13%。2022年平均成交面積為44.5坪，相較於2021年增加2.44%。流通天數方面，近10年流通天數平均為89.1天，十年成長率為39.17%。2022年流通天數為69.0天，相較於2021年減

少14.47%；成屋流通天數減少，顯示本區2022年住宅成屋市場銷售速度加快，市場買氣持續升溫。

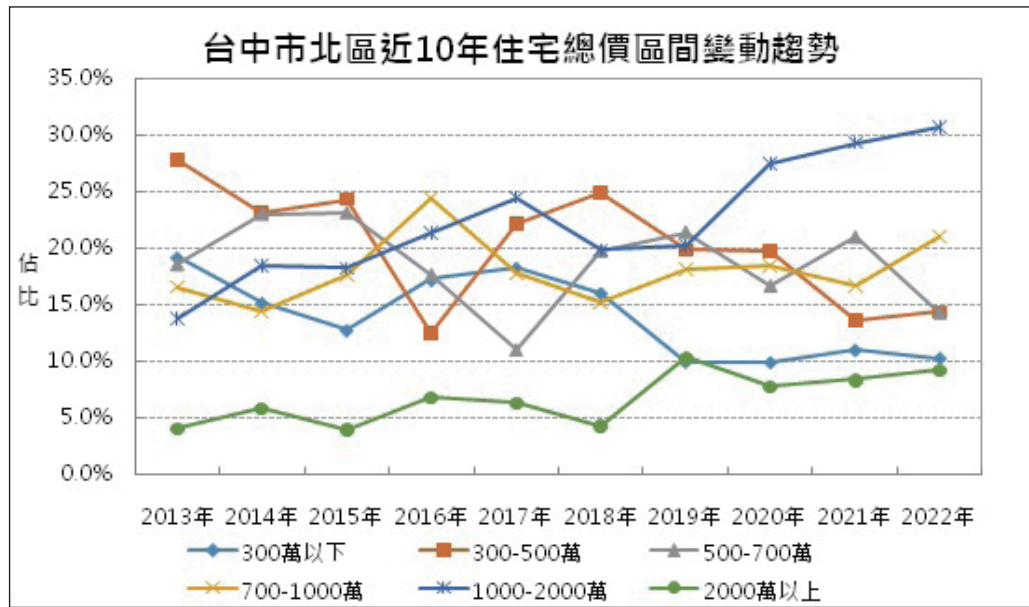


圖2-5-29 2013年至2022年台中市北區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

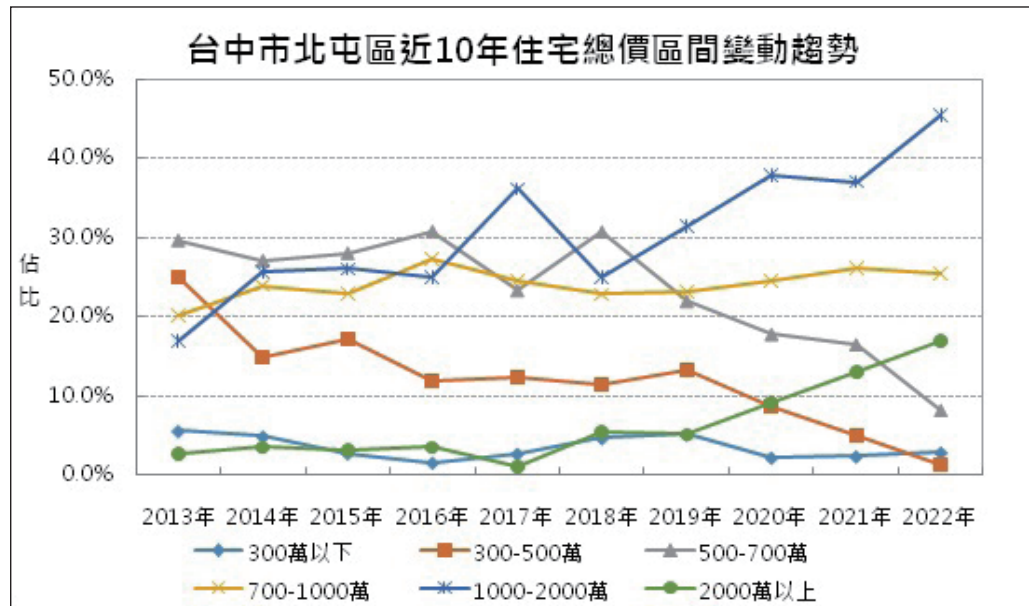


圖2-5-30 2013年至2022年台中市北屯區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



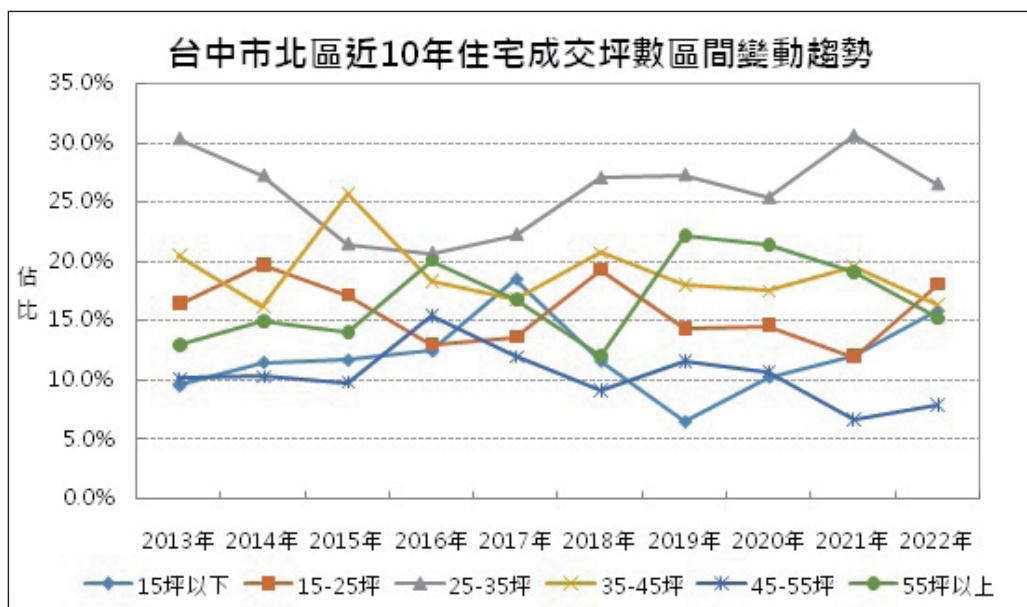


圖2-5-31 2013年至2022年台中市北區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

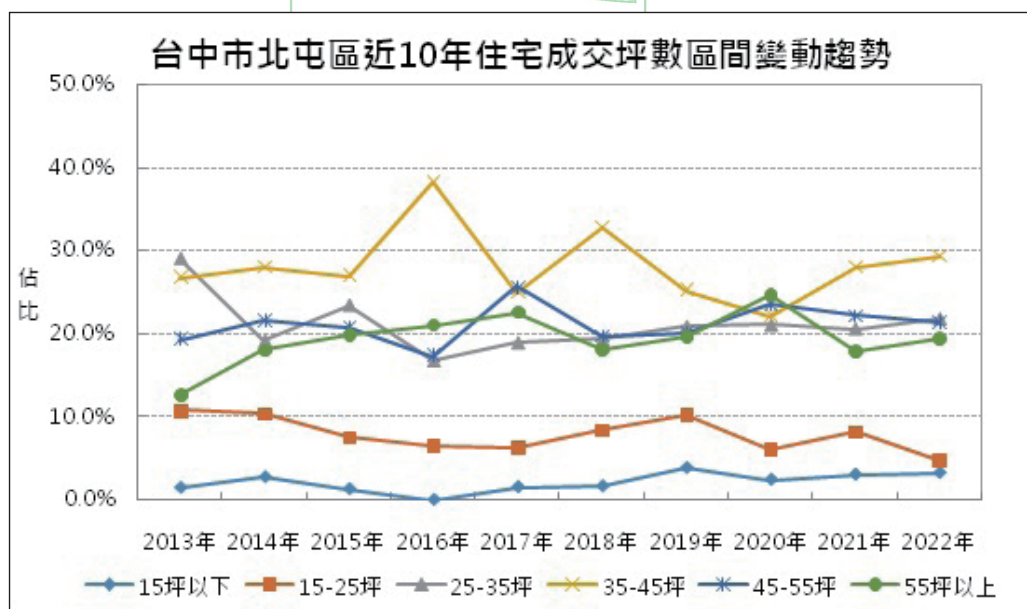


圖2-5-32 2013年至2022年台中市北屯區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

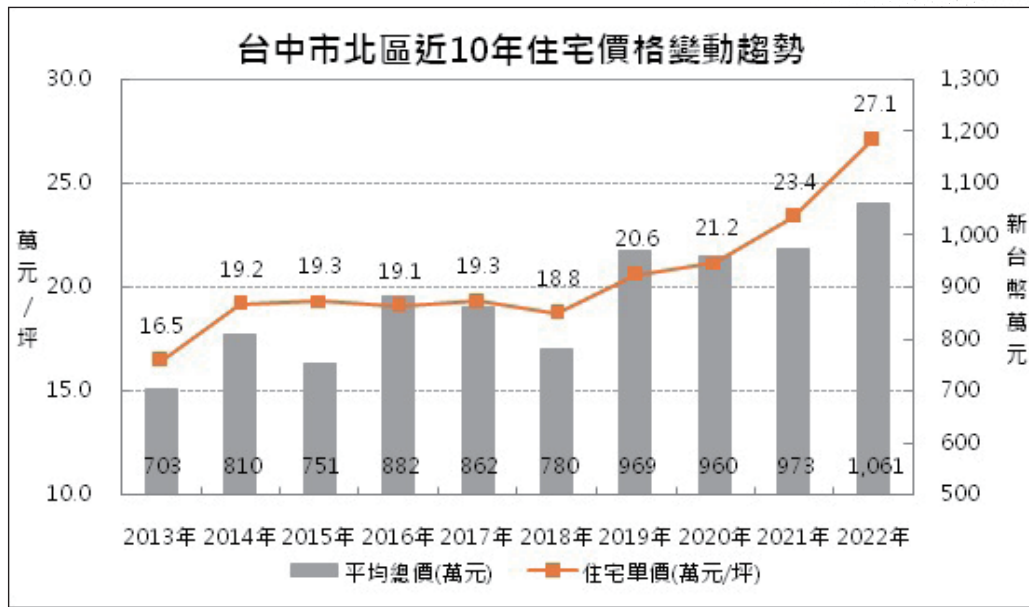


圖2-5-33 2013年至2022年台中市北區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

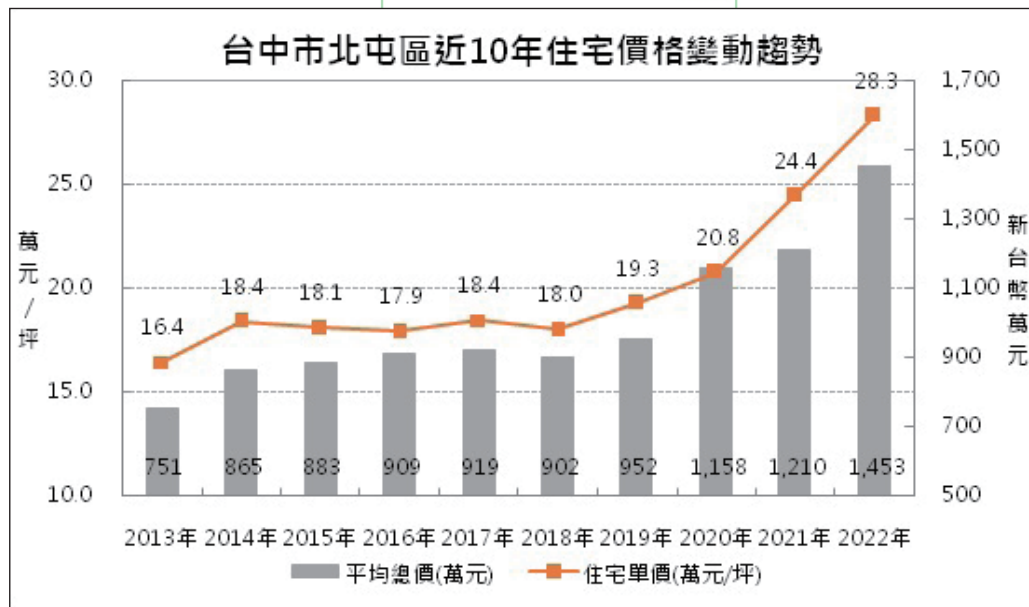


圖2-5-34 2013年至2022年台中市北屯區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

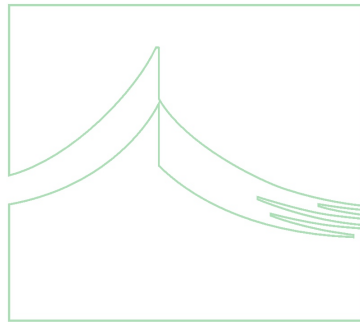
## 伍、結語

綜觀而論，2022年雖有諸多不利於房市之因素（如限貸令、升息與平均地權條例草案等），但台中整體表現仍優於2021年與其他五都。整體台中市新推個案市場，因土地價格持續上漲、原物料大漲、缺工導致工期延後及通膨帶動，使成本不斷攀升，價格持續上漲。成屋市場之成交價格亦呈現上揚發展，流通天數相較去年減少，顯示成屋買氣回溫。

在2022年新推個案市場方面，推案量（以總銷金額來看）部分，除了東區與大里區，相較於去年減少外，其餘行政區推案規模皆為正成長。其中，北屯區之總銷金額再次蟬聯全市之冠，達859.8億元，顯示本區持續穩居本市最佳熱門推案區域。推案價格部分，在透天產品方面，2022年原台中市透天產品推案少，扣除僅有一筆推案之行政區，透天平均總價以南屯區最高，約達6,311萬元/宅；其次為北屯區之5,601萬元/宅。在大樓產品方面，2022年之大樓平均單價，以西屯區最高，達59.38萬元/坪；其次為西區，平均58萬元/坪。若以大樓單價成長率來看，所有行政區皆為正成長，並以北區成長幅度最大，達57.81%；其次為西區之43.21%。綜觀而論，2022年台中新推個案呈現「量平穩成長、價漲」的格局。2022年新推案熱絡區仍為北屯區和西屯區，此兩區為主力消費區，因此建商仍持續於此兩區找地規劃新建案。

在2022年成屋市場方面，整體大台中市成屋市場流通天數相較於2021年減少，部分行政區持續突破100天，包括南區及西區，流通天數約為三個月左右，顯示此些區域成屋市場買方態度持續保守。但部分區域，包括東區、北區、北屯區、西屯區、南屯區、太平區及大里區，2022年成屋流通天數皆不到100天，買氣持續升溫。從2022年單位成交價來看，所有的行政區均以1,000萬至2,000萬元為成交總價大宗。從2022年的平均總價看，以南屯區之1,704萬元/宅最高，其次為西屯區之1,641萬元/宅，次之為西區之1,625萬元/宅，而太平區則是相較於2021年之成長率最高之區域，成長率為25.74%，其次為西區之20.36%。從2022年的住宅平均單價來看，相較於2021年，所有的行政區均為正成長之情形。其中，住宅平均單價以南屯區之每坪31.9萬元居首，其次為西屯區之每坪31.7萬元，再次為西區之每坪28.7萬元；5年內大樓平均單價以西屯區為最高，達每坪40.1萬元，其次為南屯區之每坪39.3萬元，再次為西區之每坪35.6萬元。可以發現南屯區、西屯區與西區為成屋平均總價與住宅平均單價前三高的行政區。而太平區在2022年

的住宅平均單價相較於2021年的成長率為24.95%，是行政區中成長幅度最大的地區。而5年內大樓平均單價相較於2021年的成長率最高的行政區為南區，成長率為28.22%，顯示南區及太平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，2022年平均成交面積，以西區的51坪居首，其次為南屯區的49.9坪，再次為西屯區的49.3坪，顯示西區、南屯區與西屯區之成交單價高且成交面積大。綜合上述，2022年整體台中市成屋市場成交流通天數呈現減少情形，表示市場買氣回溫，但東區、南區之流通天數反而增加，顯示這兩區之成屋市場交易相對保守，銷售價格較不被該區消費者接受。



# 信義房屋

