



# 第五章 2011年台中地區成屋市場分析

楊賀雯<sup>1</sup> 陳瑜憶<sup>2</sup>

## 壹、前言

自2010年12月25日起迄今，台中縣市合併升格為直轄市已屆滿一年，對於2011年大台中市房地產市場而言，縣市合併所帶來的影響，仍持續發酵中。首當其衝的，為合併前台中縣市交界處之鄉鎮市，如大里市、太平鄉與大雅鄉等，其房地產市場所受之衝擊相較於邊陲地帶之鄉鎮市來得大，可因縣市合併後台中縣市資源整合且鄰近台中市而使房地產市場發展備受矚目。因應台中縣市合併晉身為直轄市，大台中市之工商發達、生活機能完善及具備海港及空港之優勢條件，由大台中市為首結合彰化縣、南投縣、雲林縣與苗栗縣等縣市，將形成中台區塊，合計人口將近600萬人，若能有效整合區域資源，建立交通、科技產業、文創與觀光等層面之整合機制，將可以產生多元競合互補，對未來大台中市房地產市場存在多項利多因素，值得持續觀察。

縣市合併使大台中市房地產業者對於房地產市場多抱持樂觀態度，然而，因2011年3月10日通過俗稱奢侈稅的「特種貨物及勞務稅條例」草案，並於同年6月1日正式施行，被視為是該年政府打壓房地產投機現象之重要政策。對於持有2年內移轉的非自用住宅，將依實際交易價格課徵奢侈稅，持有第1年內課徵15%，持有1年至2年內課徵10%。無論是預售或成屋市場，買方雙方均抱持議價空間增多的心態，造成房地產市場買氣下滑，成交件數減少，大台中市成屋市場亦受到些許波及。下半年，立法院於2011年12月13日三讀通過「不動產實價登錄」的相關法律條文，不動產仲介業者、地政士及土地買方在不動

<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

產交易後需登錄成交案件實際資訊。意味著未來民眾將可由查詢系統中取得去識別化後房地產實際成交資訊，將有助買賣雙方對房價的信任，減少人為哄抬的空間，增加交易效率，對房地產市場來說，長期來說應具有正面助益。緊接著，2011年12月30日總統公布住宅法，並自公布後一年施行，相關條文規定住宅補貼、社會住宅、居住品質與住宅市場資訊等，對於住宅市場亦帶來一定之影響。總括來說，縣市合併與2011年下半年政府訂定相關稅賦、增訂法條政策與中華民國第十三任總統、副總統與第八屆立法委員之選前情勢，將直接或間接影響大台中市成屋市場未來走向。

## 貳、大台中市整體市場交易狀況

大台中市成屋市場交易狀況可從建物買賣移轉登記棟數與面積，以及近五年住宅成屋單位成交價和單位成交坪數來看。在建物買賣移轉登記棟數與面積方面，前者係指辦理所有權移轉登記之建物數量；後者則指辦理所有權移轉登記之建物總面積，總面積為產權登記面積。換言之，藉由觀察建物買賣移轉登記棟數與面積，可以得知房市交易成交熱絡程度。

首先，檢視2011年1月至12月建物買賣移轉登記棟數（參見圖3-5-1），除了1月與3月建物買賣移轉登記棟數超過5千棟外，其餘月份皆低於5千棟，且有逐月下滑趨勢。1月建物買賣移轉登記棟數為5,902棟，較去年同期（為

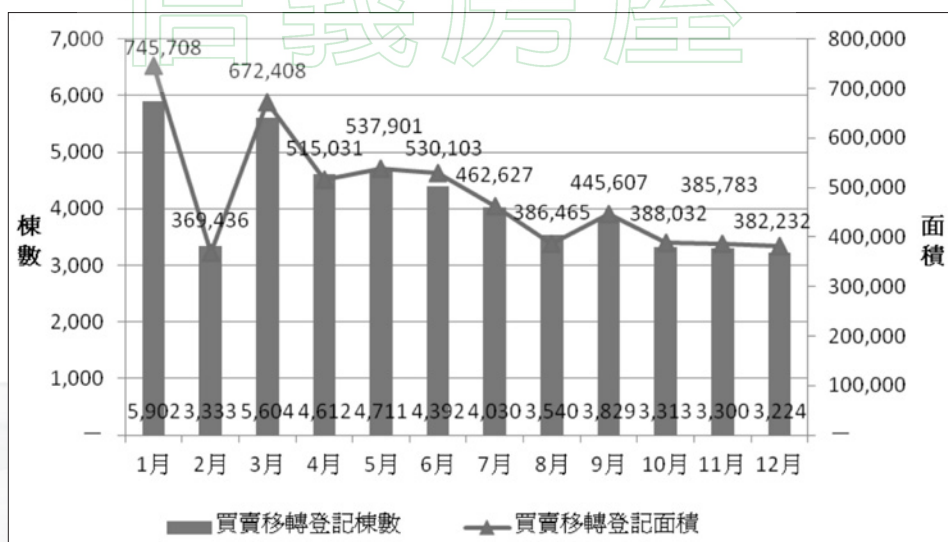


圖 3-5-1 2011年1月~12月大台中市建物買賣移轉登記棟數與面積

資料來源：內政部統計月報 <http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/list.htm>



改制前台中縣與台中市合計) 5,016棟上漲17.7%，顯示2010年底台中縣市合併，使國人重拾信心，買氣提昇。然而，6月因奢侈稅正式上路，使房屋成交案件數量開始下跌，相較上月下降6.8%，到了8月相較7月，成交數量更下滑了12.2%，顯示奢侈稅不僅對北部房地產市場景氣造成打擊，亦影響大台中市房地產市場景氣。若將1月與12月之棟數相比，可發現下降高達45.4%，顯示奢侈稅施行對大台中市房地產景氣之影響，正漸漸發酵中。

進一步觀察建物買賣移轉登記面積，總面積隨時間呈現微幅下滑。若以每坪平均面積來看，各月建物買賣移轉登記面積隨著建物買賣移轉登記棟數多寡而改變。從1月至12月，平均每棟之買賣移轉登記面積由約109平方公尺，增加到126平方公尺。1月為平均每棟之買賣移轉登記面積最高之月份，每棟約達126平方公尺，其次為6月之121平方公尺，顯示該月棟數雖減少，但平均每筆交易偏向大面積產品。

表 3-5-1 近五年台中市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	27.4%	25.9%	21.9%	19.6%	17.8%
	300-500萬	29.5%	28.0%	27.3%	28.1%	27.0%
	500-700萬	18.4%	19.0%	18.6%	18.8%	21.2%
	700-1000萬	13.4%	11.9%	15.7%	15.1%	17.4%
	1000-2000萬	10.1%	12.2%	13.2%	14.9%	13.2%
	2000萬以上	1.3%	3.1%	3.3%	3.5%	3.3%
平均總價(萬元)		575	635	666	683	696
平均單價(萬元/坪)		10.5	11.1	11.5	12.7	13.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位 成交 坪 數	15坪以下	4.3%	2.6%	3.6%	4.7%	3.8%
	15-25坪	8.0%	7.7%	5.6%	8.0%	10.1%
	25-35坪	18.2%	21.7%	18.1%	19.8%	24.0%
	35-45坪	29.5%	27.5%	28.3%	26.9%	28.1%
	45-55坪	19.8%	18.9%	19.6%	17.8%	14.4%
	55坪以上	20.2%	21.6%	24.7%	23.0%	19.6%
流通天數(天)		63.6	67.9	70.6	64.4	58.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

若由近五年住宅成屋單位成交價和單位成交坪數來看（參見表3-5-1），近五年皆以300-500萬元產品為主，約占台中市成屋市場的二~三成。單位成交價在500-700萬元產品於2011年突破二成，顯示縣市合併納入台中縣後，將整體中位階層單位成交價之產品成交量提高。單位成交價在300萬元以下與1,000-2,000萬元產品成交件數比，在2011年似乎有下降趨勢，可能因縣市合併後造成總成交數件數增加，使兩者類型產品隨比例下降。整體而言，單位成交價300-500萬元、500-700萬元與700-1,000萬元為大台中市成屋市場之主力產品。在平均總價方面，本市平均總價呈現歷年遞增情形，且愈趨700萬元。近五年成交之平均總價約651萬元，平均成長率為5%。2011年縣市合併後平均總價達696萬元，相較於2009年683萬元，約成長2%。而平均單價方面，2007年迄2011年，住宅每坪價格亦呈現遞增情況，平均成長率為6.8%。2011年平均住宅單價為每坪13.7萬元，相較於前年增加7.5%，高於平均成長率，顯示縣市合併議題，對本市房地產市場確實有推力效果。

在單位成交坪數方面，近五年台中市住宅成屋市場以35-45坪中等坪數為主力商品，2011年該等坪數之產品成交件數比為28.1%，相較於2010年增加4.5%，該年25-35坪及35-45坪住宅成屋產品占本市五成以上，為多數購屋者喜愛之產品類型。大坪數45-55坪與55坪以上之住宅成屋產品，則在近兩年有明顯遞減的趨勢，分別為下跌19%與14.7%。在流通天數方面，近五年平均流通天數為64.9天，約2個月。2011年流通天數為58天，相較於前年64.4天，流通天數減少約10%，可以顯示2011年縣市合併議題與奢侈稅政策雖影響本市房地產市場發展，但對於流通天數未有太大影響。

## 參、大台中市主要行政區市場行情

### 一、南區

在日治時期，台中市南區為工業區，經過時代的變遷，因中興大學創校，散發濃厚的文風氣息。台中市南區東南與西南邊分別與大里區、烏日區為鄰，北接西區和東區，在地理位置上，由於南區位於台中市南端，而與中區舊市中心、西屯區新市政中心和北屯區相隔。因此，本區房價相對其他鄰近西屯區之行政區來得低。本區在交通運輸方面，由於本區鄰近烏日高鐵站，因此，對外交通便利，且未來捷運綠線將在本區設站，成為高鐵通往台中市區必經之路，



未來本區因交通因素應可帶動一波熱潮。另外，未來本區將規劃台中新公地，該規劃為串聯自中興大學前的綠帶及自行車道，經過公地到達社區及學府路商圈。設置景觀坡道、歷史展示玻璃牆面以及河岸景觀等，作為社區居民聚集的場所，此規劃預計將可帶給南區房地產市場正面助益。

觀察台中市南區單位成交價，本區五成以上成屋住宅位在500萬元以下，近五年來以300-500萬元產品為本區成屋市場之主力產品。然而，至2011年似乎有下跌情況，相較於前年成交件數比例47.5%，今年減少11.9%。2010年相較2011年，除了300-500萬元與1,000萬元-2,000萬元產品成交件數比下降外，其餘成交價格產品件數比皆有增加。在平均總價方面，除了2008年下跌外，大致呈現遞增趨勢，近五年平均成長率為4.6%。2011年平均總價為491萬元，相較於前年444萬元，增加10.5%。在平均單價方面，近五年呈現平均單價提高情況，平均成長率為6.4%。2011年成屋產品突破每坪10萬元，與2010年9.5萬元相比，增加12%，成長幅度相較於平均大，顯示本區似乎受奢侈稅政策影響較小。

表 3-5-1 近五年台中市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	27.4%	25.9%	21.9%	19.6%	17.8%
	300-500萬	29.5%	28.0%	27.3%	28.1%	27.0%
	500-700萬	18.4%	19.0%	18.6%	18.8%	21.2%
	700-1000萬	13.4%	11.9%	15.7%	15.1%	17.4%
	1000-2000萬	10.1%	12.2%	13.2%	14.9%	13.2%
	2000萬以上	1.3%	3.1%	3.3%	3.5%	3.3%
平均總價(萬元)		575	635	666	683	696
平均單價(萬元/坪)		10.5	11.1	11.5	12.7	13.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	4.3%	2.6%	3.6%	4.7%	3.8%
	15-25坪	8.0%	7.7%	5.6%	8.0%	10.1%
	25-35坪	18.2%	21.7%	18.1%	19.8%	24.0%
	35-45坪	29.5%	27.5%	28.3%	26.9%	28.1%
	45-55坪	19.8%	18.9%	19.6%	17.8%	14.4%
	55坪以上	20.2%	21.6%	24.7%	23.0%	19.6%
流通天數(天)		63.6	67.9	70.6	64.4	58.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

在單位成交坪數方面，本區約有五成以上住宅成屋介在25-35坪與35-45坪之間，並以單位成交坪數25-35坪為主力產品，2011年該範圍坪數成交件數比為38.2%，相較於前年27.5%，增加0.7%。除了25-35坪之2011年之單位成交坪數比相較於前年增加外，其餘坪數之產品皆相較於前年減少。在流通天數方面，近五年平均流通天數為62.1天，2011年流通天數為49.5天，相較於去年2010年67天，減少約26%，顯示本區可能因本區鄰近改制前台中縣，縣市合併升格議題，使成屋市場熱絡程度提昇。

表 3-5-2 近五年台中市南區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	41.6%	44.4%	35.0%	24.5%	26.0%
	300-500萬	36.4%	35.5%	42.5%	47.5%	41.8%
	500-700萬	13.0%	8.9%	14.4%	16.6%	19.7%
	700-1000萬	5.2%	7.3%	5.0%	7.2%	8.2%
	1000-2000萬	3.3%	3.2%	1.9%	3.6%	2.4%
	2000萬以上	0.7%	0.8%	1.3%	0.7%	1.9%
平均總價(萬元)		412	404	431	444	491
平均單價(萬元/坪)		8.4	8.5	9.3	9.5	10.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.4%	0.9%	2.7%	1.7%	1.1%
	15-25坪	5.6%	9.4%	7.5%	10.8%	10.5%
	25-35坪	25.6%	29.3%	23.3%	27.5%	38.2%
	35-45坪	41.6%	35.9%	37.0%	35.8%	28.8%
	45-55坪	20.0%	18.9%	19.2%	16.7%	14.1%
	55坪以上	4.8%	5.7%	10.3%	7.5%	7.3%
流通天數(天)		62.3	62.5	69.1	67.0	49.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 二、西區

台中市西區北邊緊鄰北區，南接南區，西與西屯、南屯區毗鄰，東連中區。地屬台中盆地地勢自東北向西南傾斜，區內皆平原，境內有綠川、柳川、梅川、麻園頭溪貫穿期間，沿溪垂楊綠柳，迎風搖曳景色怡人。本區為昔日台中市政府、議會所在地，且鄰近台中火車站、公車總站，而國、市立



學校達52個，因此，本區交通尚稱便利且富含文教氣息。近年勤美誠品綠園道進駐，以及草悟道計畫，其目的為創造都會綠帶，沿線有國立自然科學博物館、市民廣場、勤美誠品綠園道、藝文空間、國立台灣美術館、美食街等活動結點，兼具休閒與文化意義，使本區增添不少居住吸引力。

表 3-5-3 近五年台中市西區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	20.1%	13.5%	10.3%	15.4%	11.6%
	300-500萬	21.5%	24.1%	25.0%	15.4%	21.1%
	500-700萬	20.8%	20.6%	19.2%	19.2%	22.7%
	700-1000萬	18.1%	14.2%	16.7%	20.3%	21.1%
	1000-2000萬	16.1%	22.0%	18.6%	19.8%	14.1%
	2000萬以上	3.4%	5.7%	10.3%	9.9%	9.5%
平均總價(萬元)		733	837	898	914	911
平均單價(萬元/坪)		12.2	13.1	13.5	14.9	15.2
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.9%	0.8%	1.6%	3.8%	3.8%
	15-25坪	5.4%	4.2%	3.2%	8.3%	6.7%
	25-35坪	12.4%	17.5%	12.0%	9.6%	14.8%
	35-45坪	20.9%	20.0%	16.8%	26.1%	31.0%
	45-55坪	25.6%	18.3%	28.0%	19.8%	15.7%
	55坪以上	31.8%	39.2%	38.4%	32.5%	28.1%
流通天數(天)		65.4	65.7	79.4	61.4	56.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

從單位成交價來看（參見表3-5-3），近五年本區單位成交價以300-500萬與500-700萬元為主力產品，而近兩年700-1,000萬元成屋住宅似乎有迎頭趕上趨勢，2011年該等價格產品成交件數占總成交件數21.1%，與300-500萬元產品占有相同比例，顯示本區主力產品似乎有價格提高趨勢。平均總價方面，近五年平均總價平均為859萬元，2011年平均總價雖有微幅下降情形，但整體而言呈逐年遞增趨勢。平均單價方面，亦呈逐年增加情況，近五年平均單價平均每坪為13.8萬元，平均成長率為5.6%，本區房市仍維持一定熱絡度。

單位成交坪數方面（參見表3-5-3），本區成屋住宅主力產品坪數為

35-45坪與55坪以上之住宅。2011年以前原以55坪以上成屋為最主要之成交產品，約占三成以上，然至該年反以35-45坪成屋達到三成，單位成交坪數55坪以上住宅成交件數反而減少13.5%，顯示本區成屋住宅主力產品規模似乎產生轉變。在流通天數方面，近五年平均流通天數為65.6天，2011年流通天數為56天，相較於2010年61.4天，成屋市場銷售時間縮短了約5天，顯示本區成屋市場逐漸有回溫情形。

### 三、北區

本區東接東區，西接西屯、西區，南臨中區、北接北屯區，總面積為6.9平方公里，全區為平坦地形。民國69年本市實施第四期市地重劃將本區原有農業區規劃為商業、住宅區，形成本市新興都市型態。本區文教機構林立，人口分布稠密，居民多以經商維生，區內著名商圈如一中商圈、天津商圈、三民商圈及其附近婚紗街等。另外，富具教育與科學發展意義之自然科學博

表 3-5-4 近五年台中市北區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	36.9%	40.3%	26.6%	31.8%	30.7%
	300-500萬	22.7%	22.6%	25.7%	26.6%	26.7%
	500-700萬	15.6%	13.2%	13.8%	15.6%	14.2%
	700-1000萬	15.6%	13.8%	17.0%	10.4%	12.0%
	1000-2000萬	8.5%	8.2%	16.5%	13.6%	15.1%
	2000萬以上	0.7%	1.9%	0.5%	2.1%	1.3%
平均總價(萬元)		527	517	599	577	591
平均單價(萬元/坪)		10.3	10.7	10.8	11.4	13.2
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	9.7%	4.4%	3.3%	8.2%	7.9%
	15-25坪	15.8%	14.5%	7.7%	15.1%	17.8%
	25-35坪	19.3%	29.0%	25.4%	23.9%	27.2%
	35-45坪	20.2%	13.0%	18.8%	18.9%	17.8%
	45-55坪	14.0%	17.4%	15.5%	17.0%	11.9%
	55坪以上	21.1%	21.7%	29.3%	17.0%	17.3%
流通天數(天)		55.4	63.4	67.5	66.3	61.4

資料來源：信義不動產企劃研究室





物館、植物園以及市定古蹟台中公園、中正公園、英才公園、台中市立體育場皆位於本區。因此，北區具備休閒、購物、藝文等豐富的生活機能。體二用地都市更新案位於台中市東北區交界，更新面積約10.5632公頃，鄰近一中商圈與中友百貨，該更新案結合體育大學、運動休閒園區、翠谷水瀑自然公園景觀、文化特色餐飲、休閒購物商圈與景觀住宅等六大元素，替本區帶來無限發展可能。

在單位成交價方面（參見表3-5-4），近五年本區住宅成屋市場以300萬元以下產品為主，占本區成屋住宅市場約三成。另一方面，近五年成屋住宅300-500萬元產品成交件數比例則呈現平緩增加趨勢，近五年平均成長率為4.3%，2011年單位成交件數占總成交件數比為26.7%，相較於前年為26.6%，增加0.1%。整體而言，本區成屋市場成交量以較低價位之產品占多數。平均總價方面，本區平均總價呈現平緩增加，近五年平均成長率為3.2%。2011年平均總價為591萬元，相較於2010年577萬元，呈現正成長2.4%。平均單價方面，亦呈現歷年增加情形，2011年成屋住宅平均單價每坪13.2萬元，相較於前年11.4萬元，成長15.7%。

進一步觀察單位成交坪數（參見表3-5-4），近五年25-35坪產品為本區主力產品，占本區成屋住宅市場約25%。其餘15-25坪、35-45坪、55坪以上產品市場占有率則相差不大，皆約17%。流通天數方面，近五年平均約62.8天，2011年流通天數為61.4天，相較於前年減少7.4%，顯示本區亦因縣市合併議題使2011成屋市場有所回溫。

#### 四、北屯區

北屯區西與西屯區相鄰、南與北區、太平區連接，北與潭子、新社區相接。本區原為改制前台中市行政區中面積最大與人口數最多之行政區，西半部為臺中盆地的一部份，東半部為豐原山地南段。捷運綠線將從北屯松竹路開始，使本區居民對外交通更加便利。

表 3-5-5 近五年台中市北屯區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	22.0%	19.0%	25.7%	17.8%	16.5%
	300-500萬	27.0%	34.7%	23.7%	29.8%	27.7%
	500-700萬	21.0%	19.8%	21.0%	24.0%	20.7%
	700-1000萬	17.0%	15.7%	23.7%	16.8%	22.3%
	1000-2000萬	11.0%	9.9%	5.4%	10.1%	12.8%
	2000萬以上	2.0%	0.8%	0.7%	1.4%	0.0%
平均總價(萬元)		667	573	557	615	621
平均單價(萬元/坪)		8.6	8.5	9.0	10.3	11.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	1.9%	0.0%	0.0%	0.7%	1.4%
	15-25坪	14.8%	7.5%	3.2%	3.3%	8.5%
	25-35坪	7.4%	19.4%	21.5%	17.3%	24.7%
	35-45坪	35.2%	32.8%	33.3%	30.7%	26.1%
	45-55坪	22.2%	23.9%	23.7%	26.0%	19.7%
	55坪以上	18.5%	16.4%	18.3%	22.0%	19.7%
流通天數(天)		75.9	67.2	58.4	50.2	48.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

觀察本區單位成交價（參見表3-5-5），300-500萬元產品為本區成屋主力產品，與北區相似，但本區平均總價相較於本區高。前述價位產品2011年成交件數占總件數比例相較於前年，微幅下降2.1%，似乎市場開始轉往700-1,000萬元與1,000-2,000萬元產品發展，尤其700-1,000萬元產品成交件數比例，2010年至2011年成長近33%，顯示本區中高價位成屋市場買氣有逐日增強趨勢。平均總價方面，2007年至2009年逐年遞減，直到2010年至今，才開始上揚，顯示本區房地產市場開始好轉。平均單價方面，近五年有逐漸增加趨勢，平均每坪成屋為9.6萬元。2011年平均單價為每坪11.7萬元，高出平均值許多。但整體而言，本區與北區仍是平均單價較低之行政區，可作為首購族優先購屋之選擇，再者，本區平均單價逐年提昇。因此，其房市潛力仍是不可忽視。

單位成交坪數方面（參見表3-5-5），35-45坪產品為本區主力產品，自2007年至2010年占本區成屋市場三成，然而，2011年成交件數占總件



數之比例驟降至26.1%，相較於前年下降15%，似乎市場轉往25-35坪產品，2011年該坪數產品成交件數占總成交件數比例為24.7%，相較於2010年17.3%，成長約42%，似乎此坪數產品逐漸受到購屋者喜愛。另一方面，45-55坪與55坪以上產品，2011年成屋住宅市場所占比例相同，皆為19.7%，反觀25坪以下成屋，比例較少，可能與本區幅員面積廣闊有關，住宅多以大坪數為主。流通天數方面，近五年呈現逐年下降情況，平均每年下降10.6%，且2011年銷售時間為48.2天，低於50天，顯示本區成屋市場慢慢回溫。

## 五、西屯區

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

在交通方面，西屯區內設有國道一號的台中、大雅交流道，交流道下之台中港路為通往台中市區之重要交通幹道，附近之朝馬地區為台中國道客運及接駁公車之轉運站，由此看出本區交通之便利與機動性。而重大建設方面，新市政中心、市議會及目前正施工中的大都會歌劇院，皆位於本區內；大肚山上的中部科學園區，擁有眾多科技廠商投入設廠，提供許多就業機會並提昇精密機械產業的發展；備受矚目的水滴經貿園區，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。在觀光方面，環繞逢甲大學外圍之逢甲商圈、新光三越與東海商圈，以及2011年底完工之台中大遠百，吸引大批人潮前往，使台中成為中部地區熱門購物城市。

表 3-5-6 近五年台中市西屯區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	24.1%	22.7%	22.4%	20.0%	13.0%
	300-500萬	33.2%	27.3%	27.5%	29.3%	28.3%
	500-700萬	19.6%	19.9%	19.0%	20.3%	21.7%
	700-1000萬	12.3%	10.7%	11.2%	11.7%	18.6%
	1000-2000萬	10.0%	13.9%	15.6%	14.4%	13.9%
	2000萬以上	0.9%	5.6%	4.4%	4.3%	4.5%
平均總價(萬元)		563	745	706	692	745
平均單價(萬元/坪)		11.6	13.1	12.6	14.1	15.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	6.2%	4.9%	8.2%	7.5%	5.1%
	15-25坪	8.8%	7.0%	5.8%	8.4%	11.0%
	25-35坪	19.6%	20.5%	14.4%	23.1%	22.1%
	35-45坪	30.4%	33.5%	33.5%	27.3%	29.0%
	45-55坪	15.5%	15.1%	17.1%	15.3%	12.1%
	55坪以上	19.6%	18.9%	21.0%	18.6%	20.8%
流通天數(天)		61.3	77.0	77.5	67.8	62.7

資料來源：信義不動產企劃研究室

觀察本區單位成交價（參見表3-5-6），300-500萬元產品占本區成屋市場幾乎三成，為成交比例最高之產品，而500-700萬元成屋則居次。值得注意的是，700-1,000萬元成屋，2010年成交件數比例為11.7%，至2011年突增至18.6%，似乎將迎頭趕上500-700萬元產品，成長率高達58.8%，顯示中高價位之產品似乎正崛起。平均總價方面，近五年來，漲跌起伏不定，2007年至2011年之平均總價為690萬元。2008年至2010年原呈現一陣低迷，來到2011年平均總價相較於前年增加53萬元，成長率約7.7%，轉而露出曙光。而在平均單價方面，大致呈現逐年遞增情形，近五年平均成長率為7.6%，2011年相較於2010年仍是有提昇，上漲至每坪約15萬元。

在單位成交坪數方面（參見表3-5-6），35-45坪產品為主力產品，約占本區成屋市場三成比例，其次為25-35坪，惟2011年似乎有減少之趨勢。本區特別的是，55坪以上產品約占本區成屋市場二成，而45-55坪卻約只占12%，顯示本區大坪數產品以35-45坪與55坪以上坪數成屋較受購屋者喜



愛。流通天數方面，近五年平均流通天數約為69天，2008年至2011年呈現流通天數遞減情形，顯示本區成屋市場銷售速度增加，市場買氣轉向熱絡。

## 六、南屯區

南屯區內之南屯里，早期地名為犁頭店，為台中市的發源地，因此屬於台中較早開發之地區。以地理位置來看，本區南邊鄰接烏日區，北鄰西屯區，本區成為新市政中心與高鐵站之間的必經之路，區內有八期重劃區以及單元二、三和四自辦市地重劃，且部分七期重劃區橫跨南屯區內，帶動了本區之房市。除了地理位置優勢之外，此區之生活藝文機能亦相當良好。區內擁有豐樂雕塑公園、文心森林公園暨圓滿戶外劇場以及2007年底進駐之好市多賣場，豐富了此區居民之休閒及購物生活。另外，約36公頃之台中市精密機械科技創新園區二期預定將在此區設廠，可為南屯區帶來不少就業機會。在交通建設方面，區內有國道一號、南屯交流道以及為了紓解海線往市區方向之車潮而於去年通車的特三號道，聯外交通極具便利，如此區位優勢，南屯區被房仲業者視為房價最為穩固之地區，成為新推個案熱門選址之區域。

從單位成交價來看（參見表3-5-7），本區主力產品似乎每年有所轉變，2007年成屋市場以300-500萬元產品為主，占37.1%；2008年與2009年500-700萬元產品迎頭趕上，分別占31.9%和24%；2010年則轉往高價位1000-2000萬元產品，占總成交件數26.9%；到了2011年，500-700萬元與1,000-2,000萬元成屋同為成交件數比例最高之產品，占27.6%。顯示本區成屋市場逐漸轉往高價位產品發展。平均總價方面，近五年呈現逐年遞增趨勢，且五年內成長速度極快，從2007年598萬元上揚至2011年825萬元，平均成長率為8.6%。平均單價方面，近五年呈現遞增，平均成長率為9%。五年平均約為每坪12.7萬元，與西屯區房價不相上下，反應本區房市行情穩定。

在單位成交坪數方面（參見表3-5-7），2007年、2008年與2011年35-45坪為本區成屋市場主力產品，且至2011年更為明顯，相較於2010年成長28.5%。2009年與2010年則以55坪以上大坪數產品占多數。然而，2011年此坪數之單位成交件數占總件數比例卻大幅下降，相較於前年約下跌32%。流通天數方面，近五年平均約為65天，2011年相較於2010年減少約9.5天，表示成屋市場銷售速度增快。

表 3-5-7 近五年台中市南屯區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	15.3%	10.6%	11.4%	8.2%	3.3%
	300-500萬	37.1%	31.0%	21.6%	23.1%	22.1%
	500-700萬	20.2%	31.9%	24.0%	15.9%	27.6%
	700-1000萬	15.3%	10.6%	22.8%	23.6%	17.7%
	1000-2000萬	11.3%	13.3%	17.4%	26.9%	27.6%
	2000萬以上	0.8%	2.7%	3.0%	2.2%	1.7%
平均總價(萬元)		598	664	783	816	825
平均單價(萬元/坪)		10.8	11.0	12.4	14.2	15.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	2.1%	0.7%	1.8%	0.6%
	15-25坪	0.9%	2.1%	4.3%	1.8%	3.7%
	25-35坪	15.7%	12.6%	13.0%	16.5%	15.9%
	35-45坪	31.5%	28.4%	28.8%	22.6%	31.1%
	45-55坪	25.9%	27.4%	20.1%	15.2%	20.1%
	55坪以上	25.9%	27.4%	33.1%	42.1%	28.7%
流通天數(天)		68.1	61.0	62.7	71.2	61.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 七、大里區

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

大里區內有台63線中投公路經過，具便利的交通網路。另外，台中生活圈四號部分路線已完工，該計畫是台中都會區環狀道路之一，該道路將經過台中市北屯區、太平區、大里區、潭子區、東區與霧峰區等地區，將構成大臺中都會區東側高快速路網，使交通更加便利順暢，使本區對外交通更加方便，成為本區房地產市場之利因。

從單位成交價來看，2007年至2009年之間700-1,000萬元產品為本區主



力產品。到了2010年300萬元以下產品與其占有相同比例，皆為21.1%。然而，2011年成屋市場卻轉至300萬元以下產品為大宗，其成交件數占總成交件數比為35.5%。另外，本區近五年並未有2,000萬元以上之成屋。整體而言，本區開始轉往低價位成屋市場。平均總價方面，2007年至2010年呈逐年遞增情況，然而，2011年卻突然驟降至555萬元，下降約16.3%，相較於前年減少108萬元。接著，觀察平均單價，2011年成屋市場平均每坪為8.4萬元，相較於前年減少0.4萬元。近五年平均成長率為1.6%，顯示本區成屋市場價格似乎逐漸跌落，可能受奢侈稅政策上路所影響，導致2011年房市不如預期。

單位成交坪數方面，近五年成屋成交坪數，似乎在25-35坪與35-45坪間產品輪替。2007年與2008年35-45坪產品成交件數占總成交件數比例高達五成；2009年此兩種坪數比例持平，皆為30.8%；2010年則又轉向25-35坪，比例占50%；到了2011年又轉為35-45坪，占總成交件數比例43.8%。流通天數方面，近五年平均流通天數為57.8天。2011年流通天數為51.6天，相較

表 3-5-8 近五年台中市大里區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	18.8%	11.6%	21.7%	21.1%	35.5%
	300-500萬	17.4%	23.3%	6.5%	13.2%	16.1%
	500-700萬	30.4%	30.2%	26.1%	29.0%	14.5%
	700-1000萬	31.9%	32.6%	37.0%	21.1%	27.4%
	1000-2000萬	1.5%	2.3%	8.7%	15.8%	6.5%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		560	621	624	663	555
平均單價(萬元/坪)		8.1	7.6	7.1	8.8	8.4
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位 成交 坪 數	15坪以下	10.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	15.8%	0.0%	15.4%	30.0%	6.3%
	25-35坪	15.8%	25.0%	30.8%	50.0%	37.5%
	35-45坪	52.6%	50.0%	30.8%	20.0%	43.8%
	45-55坪	5.3%	12.5%	23.1%	0.0%	3.1%
	55坪以上	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	9.4%
流通天數(天)		64.3	59.1	55.9	58.0	51.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

於前年減少6.4天。雖然本區2011年成交平均總價與平均單價皆下跌，但銷售時間並未拉長，顯示本區仍有買氣，但成屋價格無法維持一定水準。

## 肆、結語

綜合上述，2011年大台中市房地產市場似乎是個轉戾點，由於縣市合併升格議題與奢侈稅上路正反兩面影響，大台中房地產市場走向備受各界矚目。從平均單價來看，可以發現改制前台中市六個行政區似乎未受奢侈稅所影響，仍是呈現歷年遞增，或許本市成屋市場已趨成熟，加上縣市合併議題，使本市房市備受看好。到了2011年仍有所增長，只是各行政區成長幅度不同，其中，以南屯區成長幅度最高，達9.0%；其次為北屯區為8.3%；接著為西屯區，為7.6%。反觀改制前為台中縣之大里區，其平均總價與單價至2011年卻呈下跌情形，且成交量以低價位300萬元產品為大宗，似乎該區房市不如預期所看好發展，可能與該區近期推出許多新推個案，使成屋市場相對成長緩慢。

從流通天數來看，前述所提之大台中市各行政區，近五年皆呈現逐年遞減，成屋銷售速度並未拖長，顯示本市成屋市場仍有一定需求市場。進一步觀察改制前之台中市各行政區，2011年房價最高之行政區為西屯區，平均單價每坪達15.5萬元；其次為西區每坪15.2萬元；接著為南屯區，每坪為15.1萬元。可以發現，西屯區為大台中市房價指標地區，乃因近年有多項利多因素的發酵，如高鐵通車、中科園區廠商進駐、水湳經貿園區開發計畫成型、都會捷運路線規劃、十二期及七期重劃區的開發、聯外交通便利等生活機能便利，促使了大台中市房地產市場出現明顯的漲幅。值得注意的是，房價漲跌是會互相影響的，西屯區房市看漲，連同鄰近行政區房市亦會受板塊運動而起伏。當然，評估成屋市場行情與趨勢，住宅屋齡、建商品牌與產品類別等個體因素，仍須納入考量。