

## 第六章 台中地區預售市場分析

黃嘉興<sup>1</sup>

位處台灣西部走廊的中段，冬天乾燥涼爽，不像台北多雨嚴寒；夏天溫暖，不像高雄那麼炎熱，為台灣舒適居家環境的首選。中部科學園區、台中工業區與精密機械園區等的設立，使得台中成為繼新竹科學園區後，第二個科技重鎮，也創造中部地區更多的就業人口，也使台中商業活動更發達，成為中彰投中部四縣市的消費中心。

衆多的人口搬遷至台中，提高對房屋需求。台中市政府在這幾年來規劃推動多個重劃區以提升房地產的供給，如最新規劃執行的北屯區的四張犁十一期重劃區以及西屯區黎明路環中路的十二期重劃區，加上原有的大坑十期重劃區以及東區的九期重劃區，以及發展最成功的西屯七期與八期重劃區。如果台中縣市合併升格為直轄市，台中市將取得海岸線台中港與台中國際機場，成為海空直轄市，加上廣大的腹地與大三通等條件，未來的商機無可限量。台中港物流專區正將規劃為經貿營運特區，鴻海與日月光等公司皆有意在物流專區設立物流中心。升格直轄市的題材將會是未來建商推案的賣點。此外台中捷運也將對北屯、西屯以及南屯產生重大的影響，捷運沿線的房地產也將是建商推案的重點。台中縣的大里、潭子、大雅、烏日也具發展潛力。大里市緊鄰台中市南區，近中投公路以及2009年通車的國道六號高速公路，大里將成為南投縣民移居台中市的跳板；潭子鄉將有捷運紅線經過；大雅鄉有清泉崗機場，近中科特區與規劃中的水滸經貿園區；烏日鄉擁有三鐵共構優勢，加上鄰近台中開發最成功的金磚四區的七期與八期重劃區，未來具發展潛力。台中縣的沙鹿鎮有中二高沙鹿交流道以及鄰近中一高王田交流道，區內有弘光大學和靜宜大學，具中部科學園區也不遠，未來將有發展潛力。

<sup>1</sup> 雲林科技大學財金系教授

## 第一節 市場推案分析

年近來由於中部科學園區執行成功，工廠林立，出口暢旺，就業機會大增，加上高鐵通車，台商部分回流投資以及台中捷運綠線動工、高鐵一日生活圈的效益發酵，在加上台中市新市政中心的建設，讓台中房市欣欣向榮，在2008年的上半年房市達最高峰，但下半年因為全球金融風暴，企業出口不佳，失業率上升，購屋需求下降，嚴重的影響房地產交易。

表3-6-1顯示，2008年台中都會區新推個案市場推案總金額從2007年的1,752億下降到2008年的1,067億，降幅達39.11%；其中2008年第一季度和第二季各有253億和484億，但是第三季和第四季減為187億和143億。開價價格從2007年的每坪15.66萬下降到2008年的每坪15.23萬。2008年成交價格連四季衰退，第一季為每坪13.73萬，到第四季降為每坪13.32萬，較2007年的每坪13.68萬下跌約1.04%，而議價空間並沒有提高，2008年議價空間為12.13%，較2007年的12.59%小。各季30天銷售率呈現先增後減，第一季11.6%，第二季上升為14.45%，第三季和第四季降10.13%和8.57%。2008年各季成交量指指先增後減，第一季203.52，第二季上升為485.61，第三季減為131.28，第四季減為85.29。2008年第三季開始台中都會區的房地產推案和交易情形變開始感受到全球金融風暴的影響，雖然台中市有很多公共建設以及升格直轄市的利多，未來還是需要看全球經濟景氣以及台灣經濟景氣與外銷情況來判斷台中市的房地產發展。

表3-6-1 2008年台中市價量變動狀況

台中都會地區	2008年					2007年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	13.73	13.59	13.33	13.32	13.54	13.68	-1.04%
議價空間(%)	12.55	12.24	12.69	12.52	12.43	12.59	-1.27%
開價價格(萬/坪)	15.45	15.25	15.02	15.23	15.23	15.66	-1.28%
推案金額(億元)	253	484	187	143	1067	1752	-39.11%
30天銷售率(%)	11.60	14.45	10.13	8.57	12.34	14.32	-13.83%
30天成交量指數	203.52	485.61	131.28	85.29	306.74	451.46	-32.06%

資料來源：國泰建設

## 第二節 重要推案區域分析

### 一、金磚四區

台中市投資最具潛力的四個金磚地區分別為：「金磚第一區」為西屯區七期，因為新市政中心及大都會歌劇院陸續動工，生活、文化機能佳。「金磚第二區」為南屯八期重劃區，是漲幅最多區域。「金磚第三區」是西區美術館，經國園道特區旁。「金磚第四區」為中科園區周邊。金磚四區是最近幾年最被看好的四大區塊。

金磚第一區的西屯區七期，位於中山高中港路交流道下，往市區方向便是台中七重劃區，台中市新政府、市議會、國家歌劇院等重大建設，為台中市未來的新市政中心，區內有新光三越百貨。建商爭相推出高規格豪宅，使房價履創新高，也成為中部地區的房價指標。建商期待能夠仿照台北模式，打造出台中的信義計劃區。2008年上半年之前七期的房地產交易熱絡價個屢創新高，但是在2008年下半年，因全球金融風暴的影響下，失業率上升，台股創新低，民衆消費與投資意願減弱，使得七期的銷售率下降，房價下跌，甚至有建設公司為了減少損失而決定暫停開發，將訂金退回客戶的情形發生。

不同於每坪動輒兩百萬元的七期，位於七期南側的金磚第二區八期重劃區，擁有1.1萬坪的豐富公園，6,000坪南苑公園以及1.8萬餘坪豐樂雕塑公園、加上美商好市多（COSTCO）量販店進駐，又有捷運的公共建設題材，八期重劃區具有增值爆發力，建商也漸漸對這一區大量開發。惠宇建設在豐樂公園旁的「澄峰」大樓住宅，坪數120坪，每坪二十八至四十萬，創八期有史以來最高房價。元鈞建設已在豐樂公園旁推出「枕草子」，二到九樓為雙拼60坪住宅，10樓以上則為獨門獨戶每戶120坪的豪宅。聚合發的「先得月」也是面對豐樂公園的50、70和130坪豪宅。儘管全球不景氣，推案銷率售率還是很高。

金磚第三區是西區美術館後方經國園道特區。從科學博物館前門往前沿著經國綠園道美術館一帶，擁有一望無際的綠地，是台中最多綠地的生活圈，美術館前的綠園道與咖啡廳餐廳到了夜晚更是附近居民散步以及遊

客休閒洽商造訪的好地方，這個地區的房地產市場一直受到建設公司的重視，推案房價也屢創新高，加上空地不多，寸土寸金，未來仍是很多房地投資與自住人喜愛的地區。

中部科學園區是金磚第四區，這個地區受到中科各公司成長的影響最深，公司出口暢旺，房地產跟著上揚。自從中科設立後，開始塑造新的大肚山生活區段。西屯中科地區在中科尚未設立前，因為冬天風大寒冷，中小學缺乏，生活機能不佳，是台中市房價最低的區段之一，中古大樓華廈每坪最低跌至3、4萬元，但在中科設立後，持續引進大量建廠及正式員工，大中科地區的生活設施持續擴增，且更為完整，吸引建商不斷在此地推案，中古大樓華廈每坪上漲至7萬元以上，是發展最迅速生活區段。

中科設立、人口增加後，大中科地區預售案的主要推案路段，包括中港路三段、國安一路及世貿生活圈的工業一路，中港路預售案最高每坪開價20萬元以上，工業一路及國安一路開價每坪則約14~18萬元，人口持續移入、房價持續上揚。2008年下半年全球不景氣，以出口為主要經濟動力的台灣首當其衝，中科更是倚賴出口為生，當有中科員工無薪休假之後，中科特區的房地產也受到很大的不良影響。新推案有太子建設在中港路上面對東海大學牧場的劍橋四季，分38到82坪大型三房及四房住宅201戶以及18到33坪小型住宅196戶開價每坪12萬以上。喬立建設也在中港路上面對東海大學牧場推出喬立月河25層樓50到150坪住宅，每坪17萬以上。富宇建設在福林路西屯路口推出25層樓60坪到100坪住宅，每坪開價21萬以上。

## 二、SOGO、逢甲商圈

位於西區中港路附近，博館路和忠明路之間的精華區段上的SOGO商圈，有植物園、科博館、SOGO百貨、全國大飯店、日華京典酒店、多國餐廳、夜店休閒娛樂場所，從SOGO百貨串連經國綠園道與麻園頭溪畔夜店區為俗稱的藍帶，老外稱這一區為小歐洲，步行到精明商圈只需十幾分鐘，從中港路以南到精明商圈屬於台中市五期重劃區。發展多年，生活機能完善，早已成為外籍人士定居台中之首選區段。捷運藍線從東海大學到

台中火車站，沿線將會12個站其中在SOGO商圈有B6與B7站設置，可在一分內到達七期新市政中心。本區因開發較早，空地稀少，只要有開發案，很容易有很好的銷售率。

逢甲商圈餐廳服飾店林立，又有全國聞名的逢甲夜市，甚至常有遊覽車載遊客來此觀光。除了原來的居民之外，許多大學時代在台中求學居住逢甲商圈宿舍的人，因為逢甲商圈生活便利，畢業之後仍然選擇居住逢甲商圈，促進本區的繁榮。加上西有中部科學園區、南有七期重劃區，北有水滄經貿園區，未來規劃有70公頃的中央森林公園、巨蛋以及國際經貿展覽場。本區距七期重劃區只有中港路一路之隔，房價卻低很多，這也是建商在此區推案最好的銷售題材。

### 三、南屯區黎明商圈

南屯區黎明商圈，因為有許多政府辦公廳舍，學生素質高，區內有明星國中黎明國中，離台中市立惠文中學也近，是選擇優良學區的首選之一，區內大樓、豪宅、豪墅、到投資用的透店、樓店、學區套房應有盡有。本區離中山高位於中港與五權兩交流道之間，交通方便，地理條件佳，房價相對不高，故吸引多數南投、彰化的新移民定居，人口持續成長；台中魚市場改建成觀光魚市，又將現址改建企鵝、海生二館；農地重劃方面，黎明新村周圍重劃區規劃有低密度高級住宅區、大型交通轉運中心，南屯黎明路二段為中心，一直延伸到烏日高鐵站。這些都是建商推案宣傳的重點。

### 四、台中洲際棒球場生活圈

洲際棒球場所在的11期重劃區原為農田，土地單價低，土地面積大且地形平坦容易開發。本區位於中山高大雅交流道以及中彰快速道路附近，西有中部科學園區。除棒球場外，還有八二三紀念公園、仁美國小等新興公共建設。2008年有富字建設在崇德十六路的「富字四季」，26到36坪小坪數大樓住宅，每坪開價16萬起。登陽建設在山西路崇德路推出「日出登

陽」43到100坪，每坪開價17萬。相較於七期和八期的房價，11期的房價低很多。等十四期重劃區完成後，將打通豐樂路、敦化路以及崇德十路的動線，交通將更為完善，建商推案也將更有新公共建設的賣點。

## 五、水湳機場開發案

範圍包含水湳機場原址及周邊範圍，北臨環中路，南至河南路，西鄰漢翔公司、僑光大學、逢甲大學等，總面積253.42的水湳經貿園區，整體範圍包括水湳機場原址、空軍第二後勤指揮部、刑事局中部犯罪打擊中心、原台中航空站、原空軍貿易九村、機場北側農業區及「公51」公園用地，面積合計約253.42公頃，預計98年正式開工，民國100年完工。經貿園區內共設置11處專用區及兩處文教區，專用區並分為水岸住宅專用區、文化商業專用區、創新研發專用區及經貿專用區。

水岸住宅專區規劃為獨棟、雙拼以及連棟建築，以及住商混合使用建築。文化商業專用區規劃高層純住宅以及商務住宅和旅館，以及時尚精品購物街，住商混合使用。經貿專用區規劃為商務服務以及複合性商業機構使用，規劃有餐飲、會展場、辦公室、購物中心、金融以及旅館。創新研發專用區為大學城，規劃為教育、研發、行政、企業總部、非營利組織等，提供大學成各項生活機能以及住商混合使用。文教區規劃為大學以及中小學使用。

本區在中山高大雅交流道旁以及中彰快速道路旁，西有中部科學園區，周邊包括中清路、逢甲商圈、十二期重劃區等地，且因水湳機場開發區範圍大、四周可發展腹地極大，未來極具發展潛力。

## 六、台中捷運動工啓動

台中捷運綠線，全線以高架方式興建，東起台中市北屯區松竹路二號橋旁，沿北屯路、文心路，終點高鐵台中站，全長約16.71公里，預計2013年完工、2014年正式營運，途經台中市區最精華地段並緊臨七期、八期等高水準重劃區，路線再沿文心路貫穿台中市中心，行經台中新市政，串聯整個台中精華地區，在未來將成為台中房市的新焦點。

表3-6-2 台中市捷運各站地點及其房價

捷運站編號	預定站址	周邊商圈、公共建設發展及學區
G3	松竹路/舊社巷周邊	捷運機廠預定地、大坑風景區
G4	台鐵松竹站周邊	台鐵松竹站、北新國中、舊社公園、僑孝國小
G5	文心路四段/ 興安路一段周邊	台鐵太原站、干城商業區、遼寧公園、北屯兒童公園、三光國中、四維國小
G6	文心路四段/ 崇德路二段周邊	極限運動場、四張犁農村公園、崇德國中、民裕公園、文心國小、國際標準棒球場
G7	文心路四段/ 中清路周邊	天津服飾商圈、敦化公園、中興網球場、曉明女中
G8	文心路三段/ 河南路二段周邊	逢甲大學及商圈、水湳經貿園區、貿易九村眷村文化園區、文華高中、重慶國小
G9	文心路三段/ 台中港路周邊	國立自然科學博物館、台中新市政、大都會歌劇院、國際會議展覽中心、何厝國小、漢口國中、精明一街商圈
G10	文心路一段/ 公益路二段周邊	大隆路商圈、國泰金融大樓、惠來公園、台中特殊教育學校、萬壽棒球場、惠文高中及國小
G11	文心路一段/ 五權西路周邊	國立美術館、美術館商圈、萬和宮、圓滿戶外劇場、禮惠公園
G12	文心南路周邊	豐富公園、豐樂公園、南苑公園、永春國小、萬和國中、大慶重劃區
G13	台鐵大慶站周邊	台鐵大慶站、中山醫學大學、樹德公園、宜寧高中
G14	大慶街/外環道周邊	大慶街商
G15	台鐵烏日興華街周邊	烏日興華街、九德國小、光德國中、明道高中
G16	台鐵烏日站周邊	鎮南休閒商業專用區、烏日啤酒廠、烏日國小、烏日國中
G17	高鐵台中站、 台鐵烏日站周邊	台鐵、高鐵及捷運三鐵共構大站

資料來源：台中市政府

G3捷運站位於松竹路及舊社巷周邊，近大坑風景區是台中民衆假日熱門的休閒去處；G4捷運站位於台鐵松竹站周邊，有助於方便轉乘民衆進入市區；G5位於文心路四段及興安一段，近台鐵太原站，且學區多；G6捷運站位於文心路四段與崇德路二段，附近有洲際標準棒球場，公共建設題材多，未來完工後對捷運周邊房價以正面影響。G7和G8站距水湳經貿園區近，是建商未來推案的主要賣點。G9位於中港路文心路口，為台中東西交

通與南北交通的樞紐，加上與捷運藍線交叉，未來將是最熱鬧的捷運站之一。

台北地區購屋幾乎都會問距捷運站的距離，台中的購屋人不見得也會有相同的思維，至少，捷運站附近帶來的人潮與便利性肯定會給不動產正面的幫助。

#### 參考資料

1. 台灣經濟研究院。
2. 中華經濟研究院，「2007年12月經濟景氣趨勢」。
3. 台灣商會聯合資訊網。
4. 房地產資訊網。
5. 行政院主計處。
6. 工商時報。
7. 台灣不動產交易中心。
8. 大紀元時報新聞網。
9. 經建會都計處。
10. 財團法人國家政策研究基金會「台灣地區房地產與營建股行情變動分析」。
11. 國有財產局。
12. 鉅亨網股市中心。
13. 行政院經濟建設委員會。
14. 2007年國家建設計畫。
15. 住展房屋網
16. 網路房地產



信義房屋