

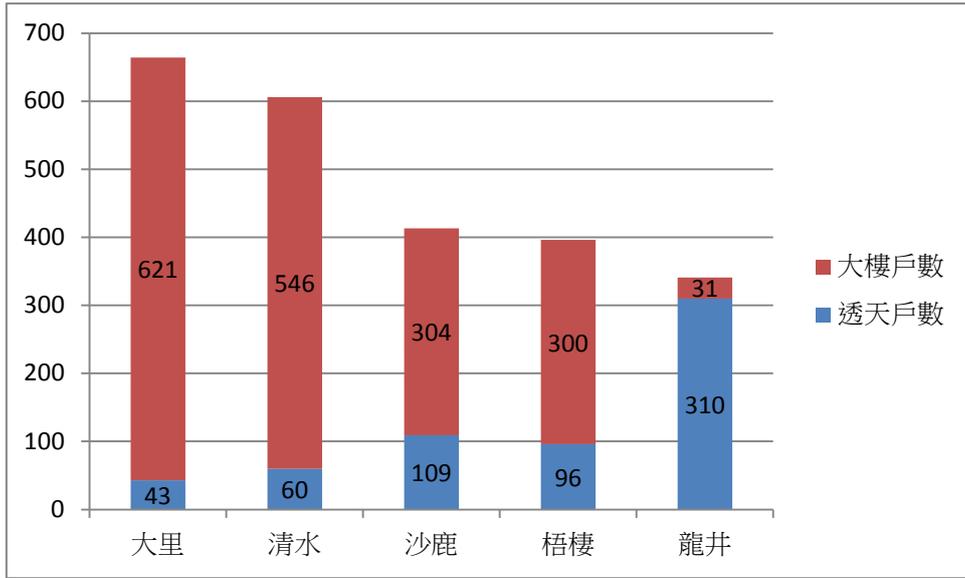
109 年度臺中地區第一季房屋市場回顧與 109 年度之未來展望

大台中不動產開發公會 房屋市場資訊委員會主委 林水龍

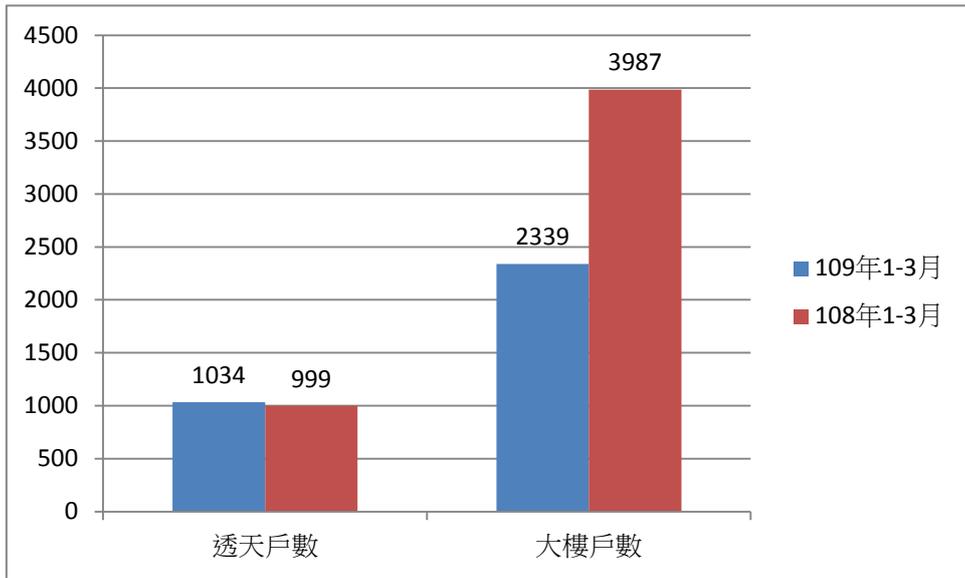
壹、第一季房屋市場回顧：

一. 109 年第一季台中市(原台中縣區)請領建照資料

原台中縣 21 區 1~3 月份請領建照合計 105 案 3373 戶(透天 84 案 1034 戶、大樓 21 案 2339 戶)、第 1 名大里 8 案 664 戶(透天 4 案 43 戶、大樓 4 案 621 戶)，第 2 名清水 8 案 606 戶(透天 5 案 60 戶、大樓 3 案 546 戶)，第 3 名沙鹿 12 案 413 戶(透天 9 案 109 戶、大樓 3 案 304 戶)，第 4 名梧棲 10 案 396 戶(透天 6 案 96 戶、大樓 4 案 300 戶)，第 5 名龍井 15 案 341 戶(透天 14 案 310 戶、大樓 1 案 31 戶)，第 6 名太平 12 案 249 戶(透天 11 案 94 戶、大樓 1 案 155 戶)，第 7 名大雅 4 案 231 戶(透天 2 案 57 戶、大樓 2 案 174 戶)，第 8 名豐原 6 案 157 戶(透天 5 案 45 戶、大樓 1 案 112 戶)，第 9 名潭子 3 案 73 戶(透天 2 案 6 戶、大樓 1 案 67 戶)，第 10 名后里 4 案 55 戶(透天 3 案 26 戶、大樓 1 案 29 戶)。其他為烏日透天 6 案 44 戶，霧峰透天 2 案 32 戶，大甲透天 2 案 15 戶，東勢透天 4 案 33 戶，神岡透天 3 案 21 戶，大肚透天 3 案 34 戶，外埔透天 1 案 3 戶，大安透天 1 案 3 戶，石岡透天 1 案 3 戶。



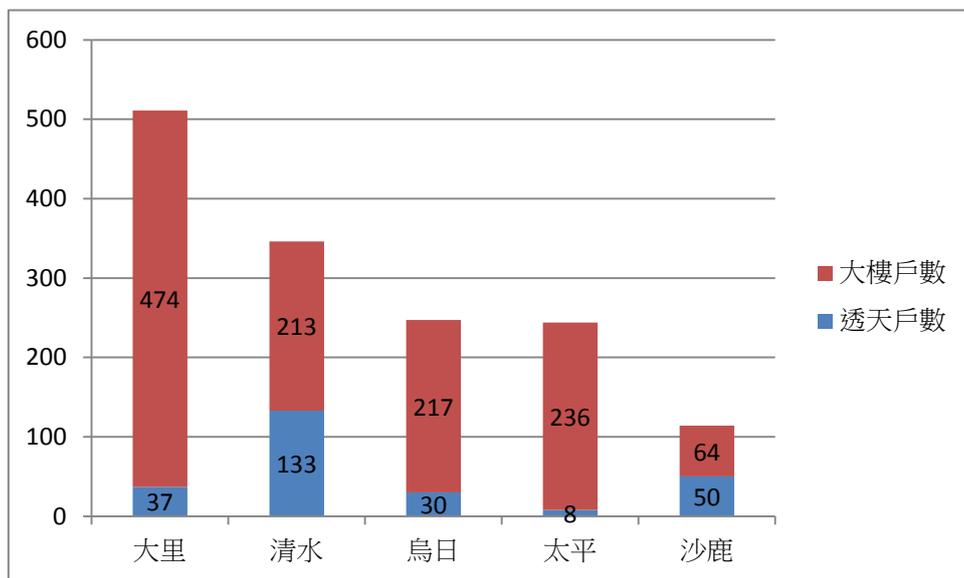
109 年第一季台中市(原台中縣區)請領建照資料前 5 名



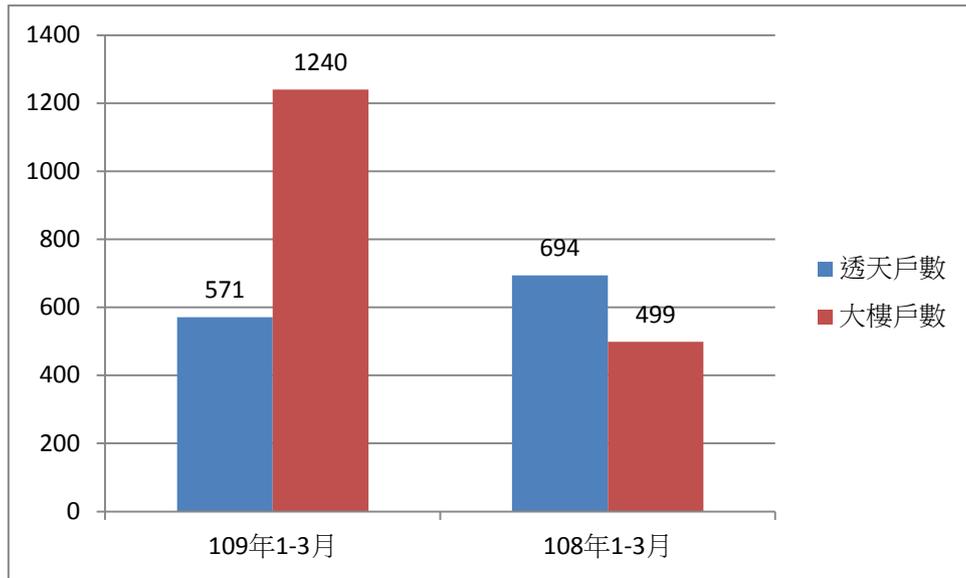
108 年 1~3 月份台中市(原台中縣區)請領建照合計合計 83 案 4986 戶 (透天 67 案 999 戶、大樓 16 案 3987 戶)，今年 1~3 月台中市(原台中縣區)建照比去年同期申請減少 1213 戶、減幅 24.32%。

二. 109 年台中市(原台中縣區)請領使照資料

原台中縣 21 區 1~3 月份請領使照合計 65 案 1811 戶(透天 55 案 571 戶、大樓 10 案 1240 戶)、第 1 名大里 8 案 411 戶(透天 4 案 37 戶、大樓 4 案 474 戶)，第 2 名清水 9 案 346 戶(透天 7 案 133 戶、大樓 2 案 213 戶)，第 3 名烏日 5 案 247 戶(透天 4 案 30 戶、大樓 1 案 217 戶)，第 4 名太平 4 案 234 戶(透天 3 案 8 戶、大樓 1 案 236 戶)，第 5 名沙鹿 8 案 114 戶(透天 7 案 50 戶、大樓 1 案 64 戶)，第 6 名豐原 8 案 85 戶(透天 7 案 39 戶、大樓 1 案 46 戶)，第 8 名龍井 4 案透天 41 戶，第 9 名梧棲透天 3 案 32 戶，第 10 名神岡 3 案透天 32 戶，大雅透天 1 案 5 戶。其他為霧峰 1 案透天 29 戶，大肚透天 2 案 32 戶，大甲透天 2 案 25 戶，大雅透天 2 案 17 戶，新社透天 1 案 6 戶，外埔透天 1 案 6 戶，東勢透天 1 案 4 戶，大安透天 1 案 2 戶。



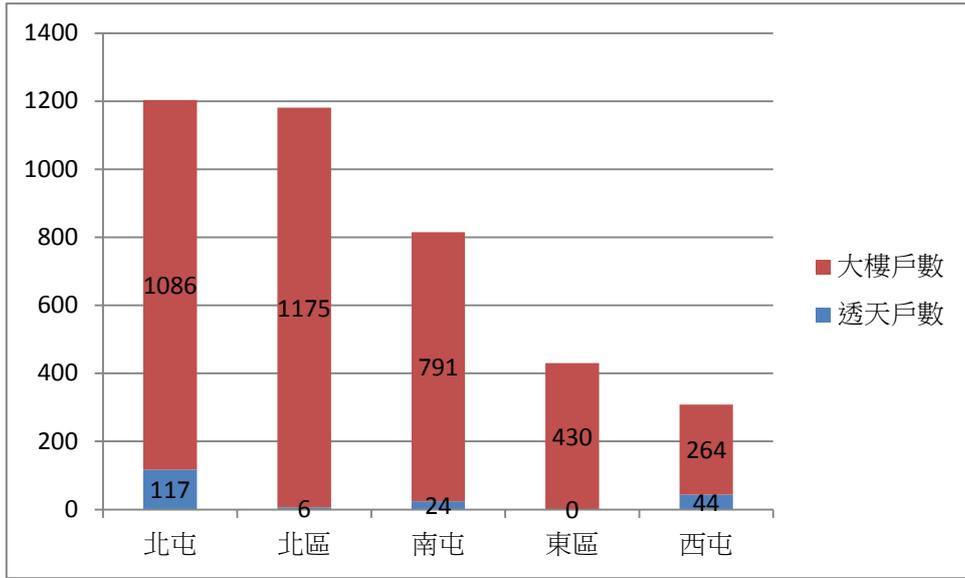
109 年第一季台中市(原台中縣區)請領使照資料前 5 名



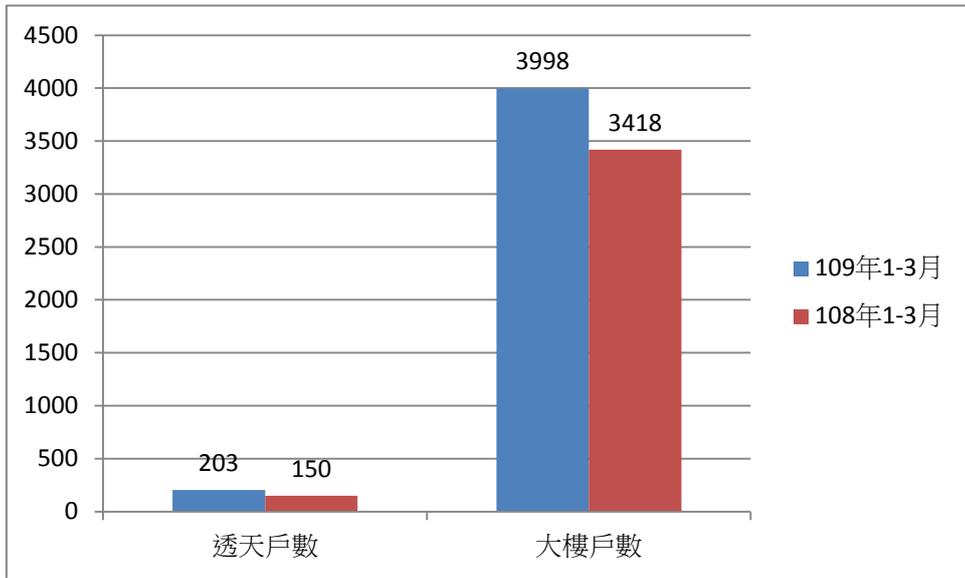
108年1~3月份台中市(原台中縣區)請領使照合計61案1193戶(透天55案694戶、大樓6案499戶)，今年1~3月台中市(原台中縣區)使照比去年同期申請增加618戶、增幅51.8%。

三. 109年台中市(原台中市區)請領建照資料

原台中市8區1~3月份請領建照合計41案4201戶(透天23案203戶、大樓18案3998戶)、第1名北屯區16案1203戶(透天10案117戶、大樓6案1086戶)，第2名北區4案1181戶(透天2案6戶、大樓2案1175戶)，第3名南屯區6案815戶(透天2案24戶、大樓4案791戶)，第4名東區大樓1案430戶，第5名西屯區8案308戶(透天7案44戶、大樓1案264戶)，第6名南區大樓3案225戶，第7名西區2案37戶(透天1案10戶、大樓1案27戶)，第8名中區透天1案2戶。



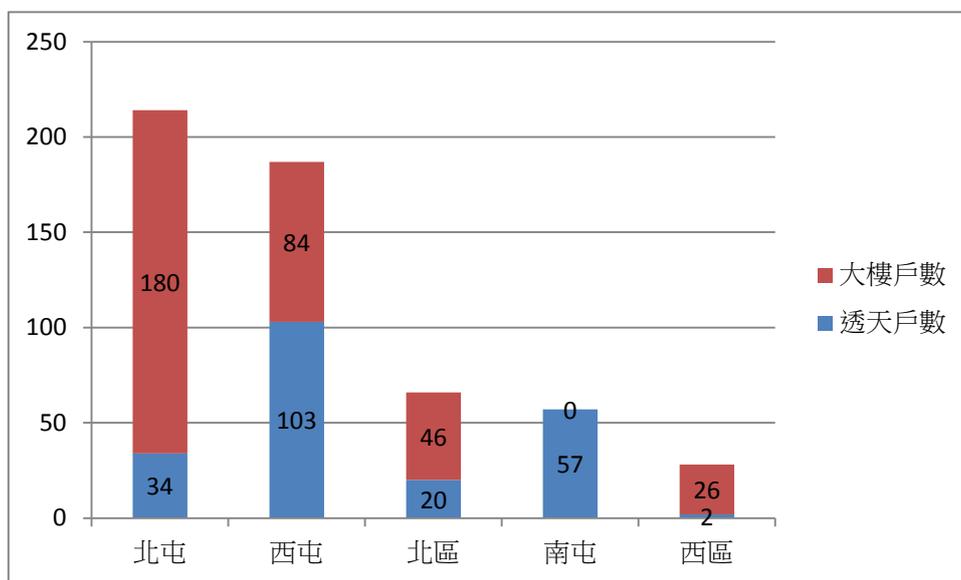
109 年第一季台中市(原台中市區)請領建照資料前 5 名



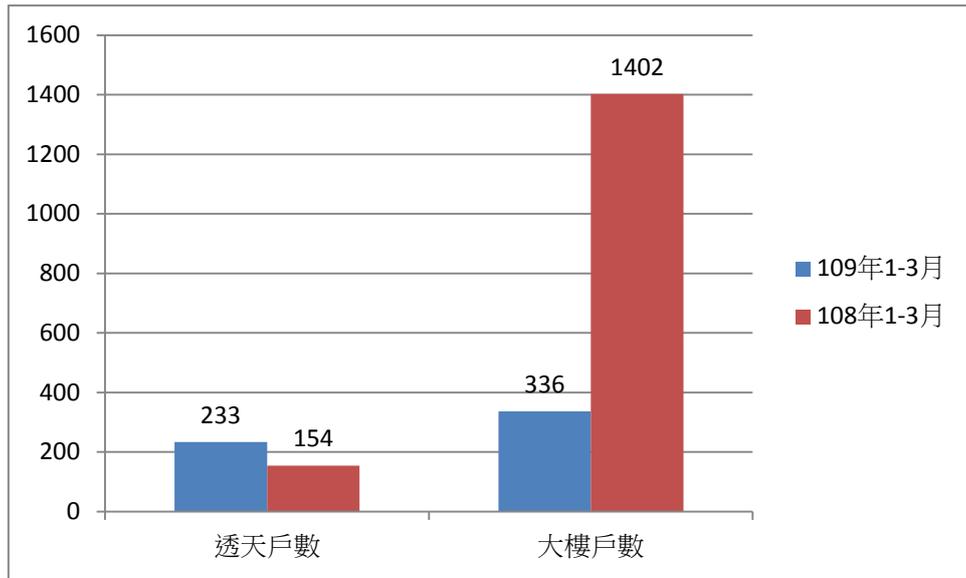
108 年 1~3 月份台中市(原台中市區)請領建照合計 39 案 3568 戶(透天 23 案 150 戶、大樓 16 案 3418 戶)，今年 1~3 月台中市(原台中市區)建照比去年同期申請增加 633 戶、增幅 17.74%。

四. 109 年台中市(原台中市區)請領使照資料

原台中市 8 區 1~3 月份請領使照合計 24 案 569 戶(透天 19 案 233 戶、大樓 5 案 336 戶)、第 1 名北屯區 8 案 214 戶(透天 6 案 34 戶、大樓 2 案 180 戶)，第 2 名西屯區 3 案 187 戶(透天 2 案 103 戶、大樓 1 案 84 戶)，第 3 名北區 3 案 66 戶(透天 2 案 20 戶、大樓 1 案 46 戶)，第 4 名南屯區透天 5 案 57 戶，第 5 名西區 2 案 28 戶(透天 1 案 2 戶、大樓 1 案 26 戶)，第 6 名南區透天 2 案 11 戶，第 7 名東區透天 1 案 6 戶。



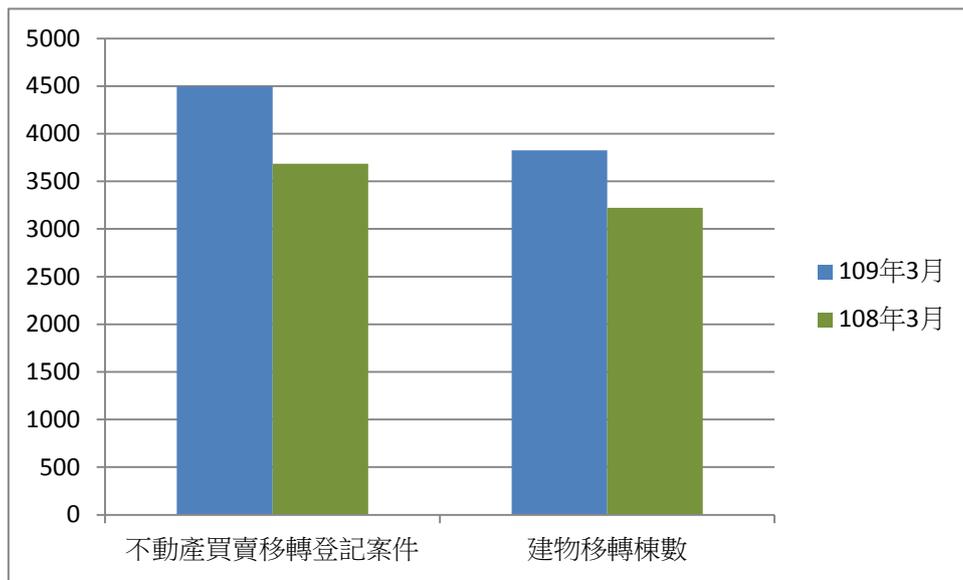
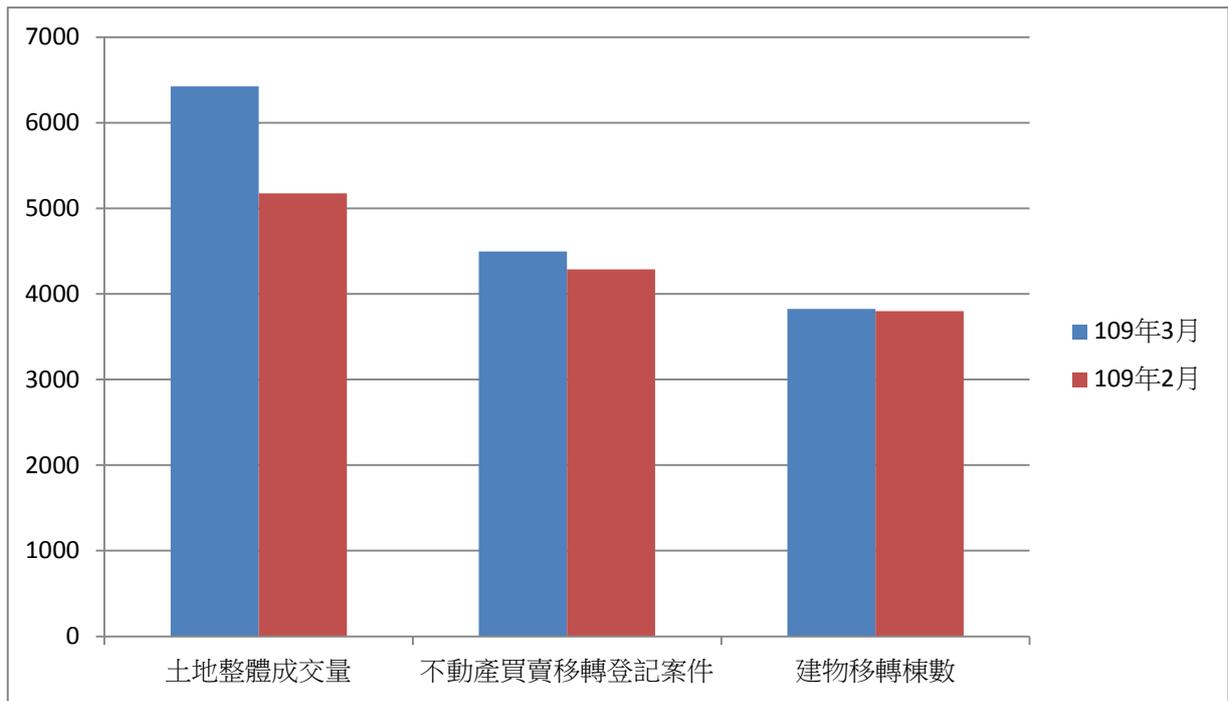
109 年第一季台中市(原台中市區)請領使照資料前 5 名



108年1~3月份台中市(原台中市區)請領使照合計40案1556戶(透天21案154戶、大樓19案1402戶)，今年1~3月台中市(原台中市區)建照比去年同期申請減少987戶、減幅63.13%。

貳. 109年台中市第一季房地移轉統計

109年3月份雖然受到新冠肺炎影響，但是政府防疫措施超前部署得當，疫情並不嚴重，因此台中市3月份土地整體成交量6424筆仍然比109年2月份5174筆增加1250筆增幅24.16%。109年3月不動產買賣移轉登記案件全市共計4,497件，與109年2月4,287件相較，增加219件，增幅5.12%，與去年同期3,685件相較，增加812件，增幅22.04%。其中建物移轉棟數共計3,826棟，與2月3,797棟相較，增加29棟，增幅0.76%，與去年同期3,222棟相較，增加604棟，增幅18.75%。



3月以北屯區 592 棟為最多，佔全市 15.47%，其次為西屯區 496 棟，佔全市 12.96%，大里區 368 棟排第 3，佔全市 9.62%。以台中市土地交易熱區來看，仍是以各單元重劃區土地、重大交通建設工程如捷運綠線工程經過的區域以及生活圈 4 號及特 3

號快速道路沿線，台灣大道 BRT 沿線、以及捷運機場附近為主。

叁. 109 年台中市第一季房屋銷售分析

(一). 建築同業去化餘屋與新推個案並行 上市櫃公司搶地備料

建築同業為因應新冠肺炎影響度過房市波動期，以減量推案，或申請變更設計、申請延後開工、遞延推案或先建後售…等方式來度過衰退期，尤其是新成屋餘屋量特大區域，大台中市同業第一季仍以去化餘屋為主，然而上市櫃公司除了推出新案外並積極在新重劃區搶地備料、看好疫情結束後未來推案另一波上漲行情，造成該區地價持續上漲。

(二). 有效行銷策略

(1). 低總價：產品規劃 2~3 房小坪數、降低營建成本，建材設備陽春，大樓公設種類減少、降低購屋門檻。

(2). 付款彈性化，針對客戶需求調整付款方式。如自備 50 萬交屋、多家建商 9 成房貸。或 3~5 萬簽約、低月付甚至工程零付款等方式。

(3). 精裝修屋或附贈家電、簡易裝潢。

(4). 潛銷期拉長、銷售達一定成數才開工並延長預售期促銷。

(5). 新冠肺炎對全球經濟發展以及台中房地產影響需特別留意，如何有效行銷房屋

成為最重要的課題，無論案場銷售人員或房仲業者，也都紛紛祭出防疫措施，包括賞屋送口罩、線上賞屋等，降低感染風險。疫情延燒，代銷業者也紛紛祭出看屋防範措施，不僅案場人員必須配戴口罩、定期酒精消毒，也會要求來客戴上口罩，並在入門時以酒精洗手；除了有案場打出「賞屋送口罩」外，也可以利用線上賞屋，並提供 LINE 真人客服服務，即使不出門也能輕鬆看屋。

(三). 銀根寬鬆及降息買氣升溫

央行為刺激景氣，在 3 月時，大舉鬆綁房市信用管制，除豪宅貸款未鬆綁外，其餘房屋貸款措施全數鬆綁，調降貼放利率 1 碼(0.25 個百分點)、終止連 14 凍，調整後，央行重貼現率調降至 1.125%，跌破國際金融海嘯時期的 1.25%，締造歷史新低紀錄。但在政府持有稅不斷上揚，房屋稅、地價稅議題持續延燒下，促使建商對新成屋讓利求售已成趨勢，加上新屋推案量較大的重劃區，餘屋仍多，房價跌幅將大於其他地區，故建商對房市繼續採取保守經營不敢大量推案、台中市第一季預售案總銷僅 600 億元。銀根寬鬆造成首購產品銷售順銷、市場買氣逐漸熱絡。

肆. 主要推案熱區概況：

豐原區：

規劃已久的「豐富專案」及 2018 花博配套交通建設陸續啟動，為台中豐原地區房市帶來利多，市調顯示，近期區域建案交易不斷升溫，後市看俏。

「豐富專案」位於豐原大道與中正路口，占地約 5.52 公頃，將打造成中部唯一生技產業聚集中心，同時區內規劃有住宅區、金融服務專用區、商業區及大型綠地；結合未來的豐原國民運動中心，周邊居住機能大幅提升，房市動能可期。此外，國道 4 號豐原—潭子段興建中，未來將與國道 1 號、國道三號、台 74 線、台 61 線，串連構成台中都會區完整的高快速公路網。在上述利多帶動下，豐原房市明顯升溫，建商也順勢加碼促銷。大樓預售案部份多數銷售捷報頻傳，房價往 3 字頭邁進中，如國聚建設仁洲街新萬仁 7418 坪基地第 1 期「國聚之境」259 戶銷售一空。緊接著第 2 期「國聚之善」200 戶也反應熱絡。近期新推大樓個案有富宇建設「文化臻邸」愛國街案，13F/B4，112 戶。米羅科技「同學匯 2」南陽路案，12F/B2，基地 626 坪。豐意建設圓環東路案，基地 559 坪。宇苑建設「宇苑學府」豐原大道 7 段案，加上籌案中個案今年度大樓約有 2000 戶餘屋可售，由於人口數自 99 年至今 10 年成長只有增加 1000 人，產業外移，工作機會少造成沒有人口紅利因此房市賣壓甚重。

太平區：

太平近年在台 74 線通車後，少了通往市區的交通隔絕、增加聯外便利性，房價大幅成長，6 年前不少外地建商趁房市榮景先行卡位，今年多數都已成屋並銷售完成，推案主力開價以 2 字頭以上居多，1 字頭個案逐年減少未來可以不再有了。大樓預售案

銷售捷報頻傳多數已近完銷。如櫻花建設「大櫻國」251戶熱銷逾9成、接著該區新案規劃「大櫻國2期」260戶推出中、群雄會161戶推出中，櫻花在太平尚有多筆土地規劃中為寶佳集團在太平推案的最大分支機構。新案推出有豐閱建設「豐閱榮耀3」，中山路二段32巷，13+15F/B2，58戶+套房75戶，基地886坪。協勝建設「環中東路案」，環中東路近自由路，14F/B3，146戶。春福建設「新吉路案」，2~3房，基地1196坪。陞霖地產「環中東路案」，環中東路近溪洲西路，2~3房，基地2600坪、泓瑞建設「水美捷堡」，早溪西路2段近東光東街，12F/B4，130戶，鴻邑建設「晴川硯」，早溪西路2段 VS 東光東街，基地1320坪，14F/B2，155戶。加上環中東路上多家大型建商籌案中個案今年度大樓約有4000多戶餘屋可售賣壓相當沉重。

大里區：

台中市政府積極整治早溪水質環境，其中位於大里與南區交界的「康橋」，不但已成為新興景點，更成為輕艇等水上運動的訓練場所該區附近大樓個案推出也是銷售捷報頻傳。大樓新推個案有德昌食品「德金豐綻」，成功路88巷，12F/B2，61戶，基地623坪。聚悅建設「自立路案」，12F/B2，63戶。雋詠開發「塗城路案」，12F/B2，114戶。沅林建設「築青」大樓案，中興路 VS 德芳南路，24F/B4，271戶，基地926坪。皇威建設「皇威丰格」大樓案，光明路12號旁，14F/B2，53戶，基地340坪。昂峰建設「鉞麗」大樓案，德芳路二段，10F/B2，57戶，基地318坪。加上籌案中櫻花建設等公司個案今年度大樓約有1000戶餘屋可售。由於人口居原台中縣21區之冠。屬人口正成長區因此房市賣壓不大。

烏日區：

烏日高鐵特定區同時擁有中山高、台 74 線及高鐵站、台鐵新烏日站等交通設施，捷運綠線預計也將在今年內完工，台中市府也力推烏日成為「副都心」，預計引入各項商業設施、會展中心等，讓各界對該區長期發展抱有期待。該區機能逐漸成形，近年首購、換屋推案戰火不停歇，由於房市陷入盤整，住宅供給量大的重劃區風向最明顯，今年成交量開始反彈，房市專家仍看好該區長期潛力。當地首購新成屋大樓產品粗估至少 2 千戶新屋，各社區基地動輒千坪以上，特色是基地方正、花園綠地多，並以寶佳機構造鎮計劃最龐大。櫻花系列最新成屋案「櫻花獨綻」社區達 297 戶，大樓臨路退縮 40 米、加上正對千坪大公園，開價 2 字頭，原是當地首購產品開價最高。近期精銳建設「精銳潮」基地 1309 坪規劃 12 樓住家 132 戶，每坪開價 28 萬元已幾近完銷；興富發「夢幻誠」基地 7656 坪，規劃 17~20 樓住家 1608 戶店面 66 戶，每坪開價 25 萬元以上，短期內店面完銷住家熱銷，造成高鐵區大樓房價上揚 1 至 2 成。除首購產品外，換屋案也相當熱鬧，多進入成屋階段，房價每坪 2 字頭是入手門檻銷售較緩慢。新案推出有惠昇建設三榮七路 VS 環河路，221 戶。登陽建設高鐵 1 路近高鐵路，24F/B4，282 戶。昕邑建設「新站南段案」，三榮路一段 VS 三榮五路，13F/B2，48 戶，先建後售。同興協記建設「三榮 8 路案」，15F/B3，112 戶。豐邑建設「豐世紀」，中山路三段(新榮和段 22、24 號)，15F/B3 地坪 2525.5 坪。登陽建設「登陽之驛」，高鐵 3 路近高鐵東路，24F/B4，184 戶，地坪 915 坪。加上新建的建義建設

486 戶，龍寶建設「圓臻邸」114 戶等加上籌案中個案，今年度大樓約有 2000 戶餘屋可售房市賣壓甚重。

清水區：

繼台中市軌道建設受納中央「前瞻基礎建設計畫」，軌道經濟效益也激勵台中港區房市，不僅許多如遠雄、長虹、寶佳、富宇等大型開發商卡位推案，清水區以遠雄建設推案為最大宗，原在台中港特定區市鎮中心原有 1.2 萬坪土地，規劃 8 期開發案，共 3000 戶，之後又加碼購地或合建宣示深耕決心，造鎮規劃也將增至 10 期、達 4000 戶。「遠雄之星」系列推出以來已銷售逾 1800 戶，前 5 期都在短時間完銷，目前的第 7 案子「遠雄之星 8」規劃 721 戶銷售在進行中。本區大樓目前以首購主打低總價 350~500 萬間、低單價每坪 14~18 萬元間為主，多數大樓個案銷售順利。新案有春虹建設「民族路案」，15F/B4，225 戶。協和建設「民族路案」，15F/B4，230 戶。富宇建設「西雅圖」，12F/B2，90 戶。聯悅建設「聯悅馥」，24F/B4，494 戶。鉞豐建設「青雲賦」，10F/B2，110 戶。長虹建設「港都 5 路」大樓案，15F/B4，370 戶。加上籌案中個案，今年度大樓約有 3000 戶餘屋可售房市賣壓相當沉重。

伍. 展望 109 年房市：

108 年全台建物買賣移轉棟數為 30.03 萬棟，相較 107 年的 27.8 萬棟，年增 8 %，且房市終止連 4 年低於 30 萬棟「低量能盤勢」，被視為復甦跡象。建商購地趨於

積極，目前以去化餘屋與新推個案並進大致呈現「量增價穩」的格局，108 年度新推個案近 2800 億元，業界也普遍認為去化餘屋，保守經營有利市場良性發展。經觀察去年多數個案房屋銷售順利的原因除了 2% 以下的低利率以外尚有下列幾項：

- (1)建商品牌形象、售後服務、產品規劃、地段佳
- (2)成交單價低於附近行情如太平新光區 1 字頭大樓案
- (3)低總價如清水 18 坪總價 270 萬起、27 坪總價 378 萬起
- (4)預售屋輕鬆付款，建商提供 10%~15% 自備，於交屋後分 3~10 年分期攤還，無息或低息借款如市場上千萬大樓 50 萬交屋
- (5)簽約低自備、輕鬆付款如 2~3 萬簽約、月付 3 千元或工程零付款
- (6)精裝修屋或附贈家電、簡易裝潢等。

展望 109 年房地產市場，受到新冠肺炎影響，雖然政府防疫措施超前部署得當，疫情並不嚴重，但是多數個案來客銳減之下，預估上半年多數中小型建商推新案會採取觀望狀態，而上市櫃公司則大量推案，因此預估台中市 109 年推案量約近 2800 億元，與 108 年持平，如果順銷量能甚至可以超越去年。至於推案熱區，原台中縣區則以太平、大里、豐原與烏日、清水、梧棲、沙鹿等地區為主，單價在 20 萬以下、25~40 坪的首購產品為市場主流。目前台中市大樓產品基於總價市場的考量以小坪數 2~3 房為主力產品，規劃坪數以 18~40 坪產品總價 600 萬元左右開發的趨勢漸多，台中市郊

區大樓產品單價 1 字頭、尤其海線區域總價 328~488 萬元起左右產品也漸多，部份地價在 20 萬上下地區業者甚至規劃 7 樓以下公寓 3 低產品(低總價、低公設、低自備)因應市場變化，由於大台中地區預售大樓案 1 至 2 房產品戶數已達總戶數 5 成以上，此類產品在房地產價格下滑時往往因為銀貸核貸成數不足或買方不願配合不易順利交屋，因此同業回歸正常規劃 3 房產品，從如何降低成本、增加附加價值著手方是良策。目前房地產市場以置產及年輕首購自住型客層為主力，市調分析價格方面，認為餘屋量大區域賣壓沉重會呈現價格往下趨勢，餘屋量少區域會呈現價格持穩後緩升格局，由於房貸利率仍維持低檔，加上政府拚施政、拚經濟的因素，持續釋放更多的利多，預估房市交易量應會比 108 年增加 3~5%。建議同業謹慎因應市場的變化採穩健經營的心態，慎選土地堅持好的規劃，並以長期經營的眼光來因應多變的房屋市場，如何控制成本與效益，尤其是在品牌經營、地段選擇、產品規劃差異化與售後服務等等……將會是房地產經營致勝的關鍵。