

台中市合併後歷年總人口數統計表(99.12.25 合併)

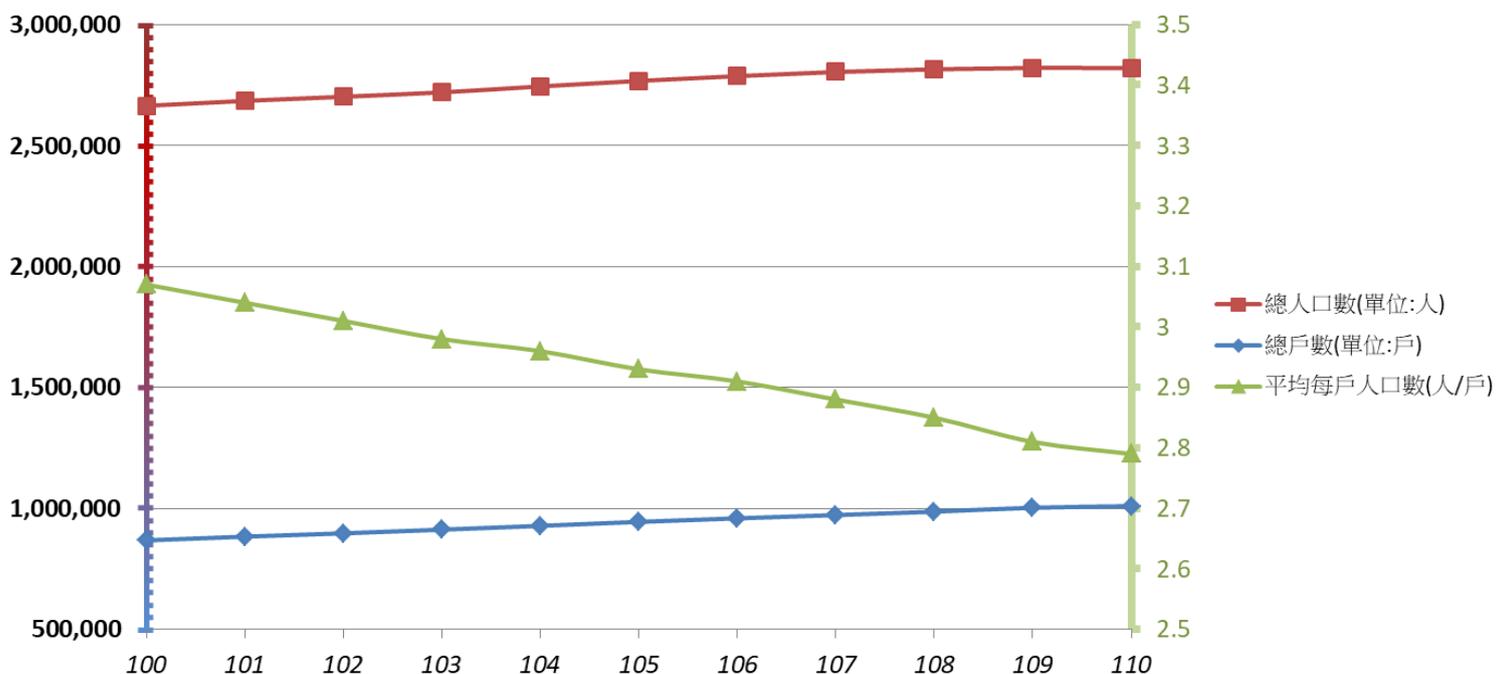
年份	總人口數(單位:人)	總戶數(單位:戶)	平均每戶人口數
100.12	2,664,394	867,854	3.07(人/戶)
101.12	2,684,893	883,302	3.04(人/戶)
102.12	2,701,661	897,191	3.01(人/戶)
103.12	2,719,835	912,305	2.98(人/戶)
104.12	2,744,445	927,901	2.96(人/戶)
105.12	2,767,239	944,624	2.93(人/戶)
106.12	2,787,070	959,023	2.91(人/戶)
107.12	2,803,894	972,652	2.88(人/戶)
108.12	2,815,261	986,646	2.85(人/戶)
109.12	2,820,787	1,002,890	2.81(人/戶)
110.06	2,819,930	1,009,568	2.79(人/戶)
總計	增加 155,536 人	增加 171,714 戶	每戶減少 0.28 人

製表人:大台中不動產開發公會理事長 王至亮

參考資料:台中市民政局

<https://demographics.taichung.gov.tw/Demographic/index.html?s=13859685>

台中市合併後歷年總人口走勢圖 (99.12.25合併)



台灣近 10 年貨幣供給量與 GDP 比值

年份	貨幣供給量(M2)	貨幣總計數(M1B)	GDP(單位:百萬元)	成長幅度
101	3.67%	4.91%	14,677,765	4%
102	5.75%	8.5%	15,270,728	6%
103	5.85%	6.9%	16,258,047	5%
104	5.68%	6.37%	17,055,080	3%
105	4.11%	6.01%	17,555,268	2%
106	3.60%	4.03%	17,983,347	2%
107	3.07%	5.69%	18,375,022	3%
108	4.12%	7.44%	18,932,525	4%
109	8.45%	16.17%	19,766,240	4%
110.05	9.21%	17.74%	21,271,846(預測)	

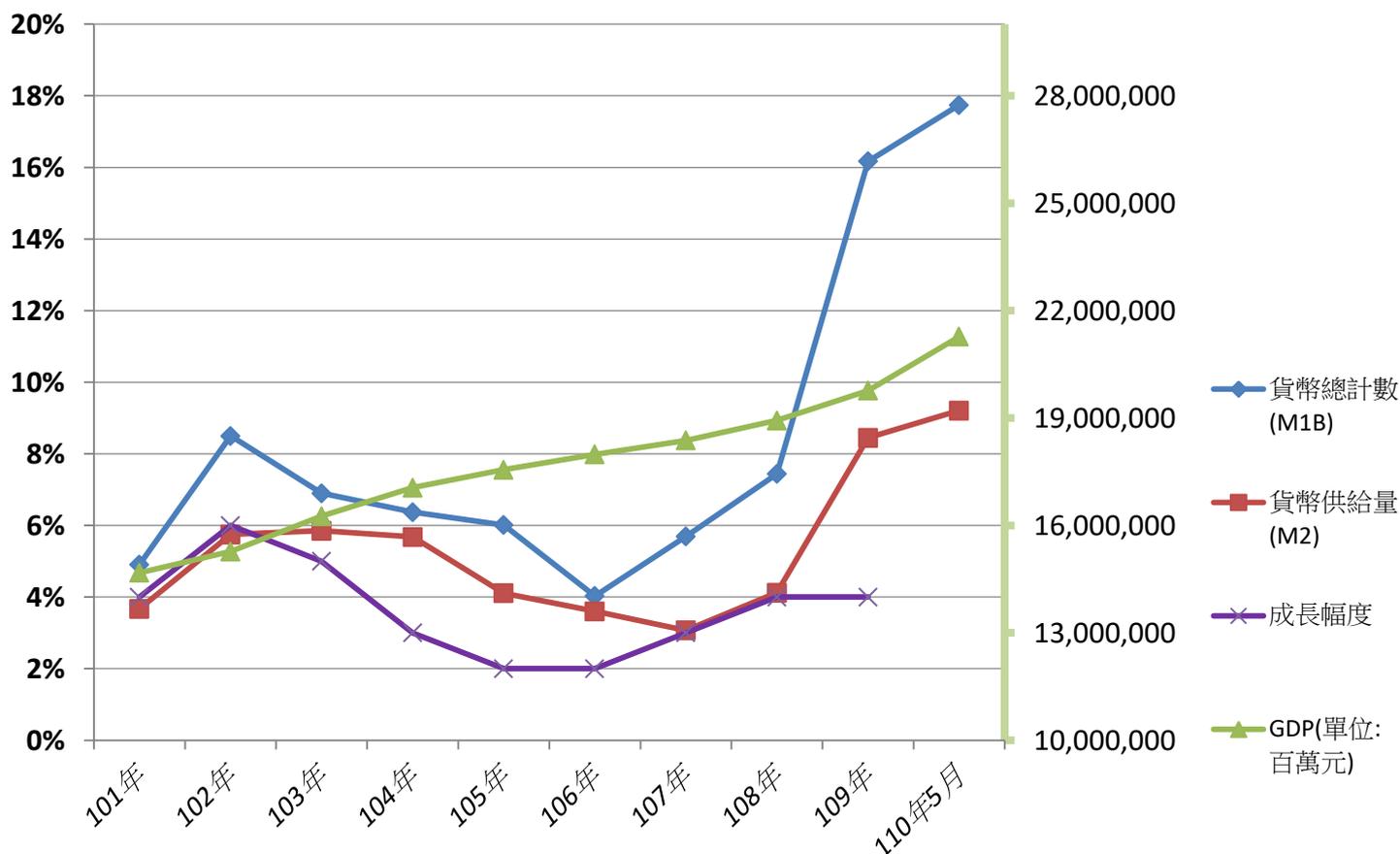
製表人:大台中不動產開發公會理事長 王至亮

參考資料:

行政院主計處 <https://www.dgbas.gov.tw/point.asp?index=1>

<https://www.dgbas.gov.tw/point.asp?index=10>

台灣近10年貨幣供給量與GDP比值



台灣近 10 年消費者物價指數

年份	消費者物價指數 (%) (國發會 17 項重要民生物資指數)	臺灣採購經理人指數
100	3.87%	
101	0.55%	55.0%
102	1.59%	54.0%
103	5.35%	52.5%
104	1.08%	48.7%
105	0.63%	55.9%
106	1.79%	60.2%
107	3.29%	46.5%
108	0.58%	56.2%
109	0.28%	61.3%
110	1.81%(至 6 月)	66.0%(至 5 月)

參考資料

行政院主計處 <https://www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=35375&CtNode=487&mp=4>

https://www.ndc.gov.tw/News_Content.aspx?n=831DB5067D671449&s=34EC6BC6729AB212

110 年度臺中地區上半年房屋市場回顧與 110 年度下半年之未來展望

壹、上半年房屋市場回顧：

一、110 年上半年台中市 29 區請領建使照資料

台中市 29 區 1~6 月份請領建照合計 300 案 16685 戶(透天 211 案 2259 戶、大樓 89 案 14426 戶)，109 年 1~6 月份請領建照合計 287 案 12787 戶(透天 219 案 2424 戶、大樓 68 案 10363 戶)，今年 1~6 月建照比去年同期申請增加 3898 戶、增幅 30.48%；台中市 29 區 1~6 月份請領使照合計 192 案 4342 戶(透天 162 案 1697 戶、大樓 30 案 2645 戶)，109 年 1~6 月份請領使照合計 180 案 5253 戶(透天 142 案 1605 戶、大樓 38 案 3648 戶)，今年 1~6 月使照比去年同期申請減少 911 戶、增幅 17.34%。原台中縣市兩大區請領建使照資料分述如下：

(一).110 年台中市(原台中縣 21 區)請領建照資料

原台中縣 21 區 1~6 月份請領建照合計 206 案 8188 戶(透天 160 案 1830 戶、大樓 46 案 6358 戶)、第 1 名梧棲 17 案 2960 戶(透天 12 案 81 戶、大樓 5 案 2879 戶)，第 2 名太平 14 案 835 戶(透天 10 案 57 戶、大樓 4 案 778 戶)，第 3 名潭子 17 案 824 戶(透天 13 案 138 戶、大樓 4 案 686 戶)；109 年 1~6 月份請領建照合計 213 案 6971 戶(透天 176 案 2004 戶、大樓 37 案 4967 戶)，今年 1~6 月建照比去年同期申請增加 1217 戶、增幅 17.45%。

(二).110 年台中市(原台中縣 21 區)請領使照資料

原台中縣 21 區 1~6 月份請領使照合計 145 案 2892 戶(透天 129 案 1446 戶、大樓 16 案 1446 戶)、第 1 名烏日 9 案 468 戶(透天 7 案 65 戶、大樓 2 案 403 戶)，第 2 名太平 18 案 335 戶(透天 16 案 153 戶、大樓 2 案 182 戶)，第 3 名大里 12 案 299 戶(透天 10 案 38 戶、大樓 2 案 261 戶)；109 年 1~6 月份請領使照合計 132 案 3452 戶(透天 109 案 1307 戶、大樓 23 案 2145 戶)，今年 1~6 月使照比去年同期申請減少 560 戶、減幅 16.22%。

(三). 110 年台中市(原台中市 8 區)請領建照資料

原台中市 8 區 1~6 月份請領建照合計 94 案 8497 戶(透天 51 案 429 戶、大樓 43 案 8068 戶)、第 1 名北屯區 33 案 3147 戶(透天 21 案 169 戶、大樓 12 案 2978 戶)，第 2 名西屯區 19 案 1791 戶(透天 8 案 72 戶、大樓 11 案 1719 戶)，第 3 名南屯區 24 案 1724 戶(透天 11 案 138 戶、大樓 13 案 1586 戶)；109 年 1~6 月份請領建照合計 74 案 5816 戶(透天 43 案 420 戶、大樓 31 案 5396 戶)，今年 1~6 月建照比去年同期申請增加 2681 戶、增幅 46%。

(四). 110 年台中市(原台中市 8 區)請領使照資料

原台中市 8 區 1~6 月份請領使照合計 47 案 1450 戶(透天 33 案 251 戶、大樓 14 案 1199 戶)、第 1 名西屯區 8 案 441 戶(透天 4 案 30 戶、大樓 4 案 411 戶)，第 2 名北屯區 18 案 405 戶(透天 14 案 112 戶、大樓 4 案 293 戶)，第 3 名東區 4 案 290 戶(透天 3 案 18 戶、大樓 1 案 272 戶)；109 年 1~6 月份請領使照合計 48 案 1801 戶(透天 33 案 298 戶、大樓 15 案 1503 戶)，今年 1~6 月建照比去年同期申請減少 351 戶、減幅 19.48%。

二. 110 年上半年台中市房地移轉統計

110 年 06 月份由於新冠肺炎疫情嚴重以及房價 2.0 新制將於 7 月 1 日實施，政府打房資訊充斥市場熱度稍微降溫，土地整體成交量 7886 筆比 110 年 5 月份 8025 筆減少 139 筆減幅 1.73%。受到 7 月 1 日起實價登錄 2.0 實施影響部分投

資客急於脫手，110年6月不動產買賣移轉登記案件全市共計5,566件，與110年5月5,090件相較，增加476件，增幅9.35%，與去年同期4,317件相較，增加1,249件，增幅28.93%。其中建物移轉棟數共計4,753棟，與110年5月4,303棟相較，增加450棟，增幅10.46%，與去年同期3,649棟相較，增加1,104棟，增幅30.25%。本月以北屯區759棟為最多，佔全市15.97%，其次為西屯區540棟，佔全市11.36%，南屯區448棟排第3，佔全市9.43%。台中市110年上半年土地整體成交量42452筆比109年上半年33897筆增加8555筆增幅25.23%、上半年房屋整體成交量25550棟比110年上半年20120棟增加5430筆增幅26.99%。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。

三. 110年台中市上半年房地產分析

(一). 建築同業去化餘屋與新推個案並行 上市櫃及大型公司搶地備料

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，大台中市同業上半年仍以去化餘屋為主，多數公司餘屋順銷所剩無幾，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). 土地及營建成本雙漲造成房價上揚

今年模板平均上漲約40%、紮筋漲60%、泥作漲20%、土方漲60%、水電漲25%、工資漲約25%，加上土地成本又飆高，房價有沒有空間下跌，台74號沿線大樓單價較109年平均每坪漲5至8萬，多數2字頭區域開價改3字頭，透天住宅漲200~500萬，透天豪宅開價漲500~1000萬，全市多數區域房價上漲1~2成。

(三). 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。

(四). 台中房市於5月中旬疫情趨向嚴重時，預售屋市場急凍

5月中旬後多數案場來客縮減至少5成，成交戶數縮減5成以上，許多大案銷售人員輪流上班、部分人員休無薪假。

(五).台中商辦租、售供需市場的前景看好

房地合一 2.0 之後，看好商辦租、售供需市場的前景，也有企業轉投資商辦，靠租賃或轉售來增加穩定的業外營收，加大布局商用不動產。全國核發的辦公服務類建築建照總樓地板面積，今年前 5 個月已達 16.7 萬坪，其中台中市就超過 3.6 萬坪，佔全台 22%，也比去年同期暴增 217.9%，住宅與商業地產齊揚，成為六都最大亮點。

四. 110 年台中市上半年總銷

台中市上半年預售案 13809 戶總銷 1673 億元(平均每戶 1211 萬元)與去年同期比較 12415 戶總銷 1504 億(平均每戶 1211 萬元)，增加 1394 戶總銷 169 億增幅 11.23%，由於單價提高但平均每戶總價相同，可見坪數是下修的狀況。

貳、主要推案熱區概況：

太平區：

受惠台74線交通利多加持，太平區2020年住宅交易量2,911棟相較五年前2183棟增幅達三成三。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2期」260戶完銷、「大櫻國3期」327戶推出中開價每坪26~28萬與前案比較漲幅約2成，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。總太建設「陞霖太美」421戶接近完銷，「陞霖太美2期」449戶即將推出。新案推出有聚佳建設「聚佳大砌」192戶，26~38坪，基地1136坪。春福建設「新吉路案」175戶，2~3房，基地1196坪。加上環中東路上勝美437戶、佳福321戶、協勝146戶等多家大型建商籌案中個案以及順天建設新福路及中平家樂福旁2案、昌祐建設新福路100戶、大毅建設新平路62戶、佳鐸建設宜昌路131戶案等等，今年度大樓約有4000多戶餘屋可售，由於房價上漲造成銷售較遲緩、賣壓相當沉重。

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，富旺國際（6219）12 日公告，以每年約 1,000 萬元租金，向鐵道局承租台中烏日新高鐵段約 5,500 坪土地使用權，租賃期間 20 年，總計租金約 2 億元，富旺國際表示，該土地規畫興建複合式飯店與商場，預計 2023 年試營運。高鐵烏日站第一排、量體規模直追台北車站雙子星的高鐵台中站「超級娛樂購物城」開發案，即吸引新光人壽及廣三 SOGO 百貨兩強競逐。預估未來區域投資量在 6 月底最優投資申請人定案後會出現爆發性成長。開發商此時轉進烏日的商用市場開發，可謂占盡天時、地利

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。近期興富發「夢幻誠」基地 7656 坪規劃 17~20 樓住家 1608 戶店面 66 戶每坪開價 25~28 萬元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「惠宇上和」環河路近高鐵路，14F/B2，221 戶。登陽建設「登陽 ICC」高鐵路 1 路近高鐵路，22F/B5，195 戶。豐邑建設「豐世紀」，中山路三段，15F/B3，502 戶。加上新建的建義建設 486 戶，龍寶建設「圓臻邸」114 戶，以及即將推出的和峻建設健行路 VS 三榮 18 路，12F/B3，114 戶、協和建設中華路，12F/B3，101 戶，金旺盛建設三榮路近三榮 13 路，23F/B4，93 戶等籌案中個案，今年度大樓約有 2000 戶以上餘屋可售，且因房價往 3 字頭邁進造成銷售遲緩，房市賣壓甚重。

清水區、梧棲區：

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 2500 戶，前 6 期都在短時間完銷，目前的第 9 案子梧棲「遠雄之星 9-幸福成」基地 6782 坪，規劃 28F/B3 總戶數 2498 戶推出每坪 18~22 萬元，為海線區單一戶數最大的個案，目前銷售在進行中，也把該區的房價推向 2 字頭漲幅約 2 成。本區大樓目前以首購主打低總價 450~600 萬間、低單價每坪 16~18 萬元間為主，多數大樓個案銷售順利。新案有春虹建設「明日享享」，15F/B4，225 戶、聯悅建設「聯悅馥」，24F/B4，494 戶、佳福建設「佳福柏斯市」，15F/B4，301 戶，24F/B4，494 戶。加上籌案中個案佳鉉建設「大仁路案」，15F/B4，243 戶、協和建設「民族路案」，15F/B4，230 戶、櫻花建設「港埠路案」，15F/B4，461 戶、長虹建設「港都 5 路案」，15F/B4，370 戶、杰奇建設「港埠路案」，12F/B2，173 戶，今年度大樓約有 5000 戶以上餘屋可售加上房價上揚近 2 成，銷售遲緩房市賣壓相當沉重。

參、110 年下半年房市預估：

- 一、110 年下半年房市受到 7 月 1 日起實價登錄 2.0 實施影響許多預售案紛紛推出不二價因應，成為售屋新趨勢。另外預售屋登錄以及紅單轉售限制影響，投資客漸縮手，成交率大受影響，銷售期延長。
- 二、由於新冠肺炎疫情影響，許多業者對虛擬實境線上賞屋也列入業務銷售研討課題，網路行銷漸成銷售利器，壓縮代銷業生存空間。
- 三、受到土地及營建成本雙漲，以及各區土地上市櫃建商及在地大型建商高價收

購土地影響造成預售屋房價上揚，因此坪數往下修正，造成部分買方轉向新成屋或中古屋購買，預售屋銷售促銷勢必推出**多樣化優惠方式**。

四、三級管制解除後 多數買方將重回市場

上半年六都的買賣移轉棟數創下近 8 年以來的同期新高為，若非疫情突然爆發讓房市瞬間降溫，買氣還可望延續至下半年，不過疫情升級到三級管制以來，也已經有 2 個月的時間，當前自用需求並未消失，待管制措施較為鬆綁，遞延買盤又會重新回到市場上。

五、無管理組織華廈、公寓產品增多

因為三級管制才剛開始微解封，社區對於人員進出管制仍未回到先前的水準，而一些沒有管理組織的華廈與公寓產品，相對買方看屋比較方便，也是近期成交較為穩定的產品，因此業界對於這類產品規劃相對增多。

六、土地供給量較多區域交易依然熱絡且價格創新高，造成該區房價續創新高：如 14 期重劃區住 1 之 1 土地成交價達每坪 85 萬元，崇德路商 5 土地成交價達每坪 117 萬元；水滸經貿園區文商二大面積土地成交價達每坪 280 萬元，標售價更高達每坪 380 萬；單元 8 大面積中平路住商 5 土地成交價每坪 115 萬元；七期大面積新六土地成交價每坪 320~350 萬元；機捷敦富路商二土地成交價達每坪 115 萬元；13 期大面積住 1 之 1 土地成交價每坪 70 萬元；單元 5 龍鎮 1 街住 1 之 1 土地成交價每坪 85 萬元，甚至忠明路商一 800 餘坪土地成交價近每坪 155 萬元，各區域土地出售開價較去年調高 1 至 2 成，土地無下跌空間。

五、台 74 號沿線每坪 40 萬以上高房價區如北屯區 14 期重劃區及單元 8、西屯區 7 期及水滸經貿園區，每坪 30 萬以下低房價區太平、沙鹿、清水、梧棲將推出大量個案。可能推出新案如下：

西屯：國雄建設「台灣大道案」，大墩20街 VS 台灣大道，20~40坪，

600戶，地1667坪，總銷約80億。

尉寶建設「大墩路」大樓案，大墩路 VS 大墩17街，15F/B4，61戶，基地590坪，總銷約16億。

聯聚建設「中匯大廈」商辦大樓案，朝富路，39F/B7，230戶，100坪，基地2019坪，總銷約120億。

磐鈺建設「玉門路」大樓案，玉門路 VS 台灣大道，基地929坪。

大陸建設「惠國101案」大樓案，市政北7路 VS 惠中1街，27F/B6，84戶，48~65坪，基地549.71坪，總銷約60億。

豐邑建設「市政路案」商辦大樓案，市政路 VS 河南路，46F/B8，基地2493坪，總銷約250億。

由鉅建設「市政路案」大樓案，市政路 VS 惠政街，42F/B5，60~130坪，基地1444坪，總銷約120億。

雙橡園建設「河南路案」大樓案，河南路近市政路，33F/B3，150戶，45~100坪，基地2278坪，總銷約70億。

大毅建設「創研段新案」大樓案，順平3路與順平路，基地2651坪，總銷約30億。

鉅本建設「經貿新案」大樓案，經貿路2段，24F/B6，173戶，基地1135坪，總銷約70億。

寶璽建設「惠文路」大樓案，惠文路、文心一路，基地1212坪，總銷約80億。

精銳建設「水滸經貿」大樓案，啟航路、經貿5路，26F/B6，84戶，基地683坪。

和宜建設「逢明街」大樓案，逢明街，12F/B3，91戶，基地758坪，總銷約13億。

聯聚建設「聯聚方瑞大廈」大樓案，市政路 VS 惠來路，基地1019坪，總銷約80億。

理仁建設「理仁奕舍」大樓案，大墩20街 VS 大恩街，基地828坪，總銷約60億。

遠雄建設「純寓」大樓案1，逢大路 VS 凱旋1路，9F/B3，128戶，18~28坪，基地742坪，總銷約14.8億。

遠雄建設「寬寓」大樓案2，逢大路 VS 凱旋1路，9F/B3，171戶，19~34坪，基地1173坪，總銷約23.3億。

懋榮建設「經貿爵美」大樓案，中康二街，11F/B2，52戶，25~36坪，基地417坪，總銷約8億。

北屯：大城建設「迎好事」，敦富路與敦富12街，15F/B3，243戶，地1319坪，總銷20億。

泓瑞建設「昌平路」大樓案，昌平路近水滸路，15F/B3，313戶，地1743坪，總銷31億。

大城建設「祥順西路」大樓案，太和2街 VS 祥順西路，15F/B3，269戶，地1313坪，總銷27億。

森茂建設「有大美」大樓案，南興3路與順興路口，12F/B2，71戶，37~55坪，地1038坪，總銷12億。

佑崧營造「太順路」大樓案，太順路、太和路，18F/B3，68戶，25~38坪，地574坪，總銷13億。

惠宇建設「惠宇 WEGO 和樂」，軍福18路 VS 軍仁街，15F/B3，197戶，38~58坪，地1422坪，總銷30億。

磐興建設「14期崇德八路」大樓案，崇德8路近梅川東路，14F/B3，地1300坪。

國泰建設「14期山西路」大樓案，山西路 VS 崇德6路，14F/B3，地2446坪，總銷40億。

雙橡園建設「14期山西路」大樓案，山西路 VS 崇德6路，地2924坪，總銷45億。

順天建設「14期山西路」大樓案，崇德8路 VS 敦和2街，地2055坪，總銷35億。

惠宇建設「14期豐樂路」大樓案，豐樂路 VS 崇德8路，地2907坪。

鉅虹建設「南興路案」，南興路近敦富6街，15F/B3，175戶，地1262坪，總銷約29億。

精銳建設「南興路案」，南興路近南興1路，地1337坪。

磊石國際「遇見築」，昌平東七路 vs 崇德十八路口，透天20戶，地747坪。

坤聯富建設「軍福十三路案」，軍福十三路近祥順東路，12F/B3，65戶，地411坪，總銷約9億。

仁品建設「華美西街案」，中清西二街 VS 華美西街，14F/B4，97戶，地411坪，總銷約17億。

林鼎建設「14期崇德19路」大樓案，崇德19路 VS 昌平東6路，地1488坪。

誠石建設「豐樂路」大樓案，豐樂路與豐樂北二街，23F/B3，87戶，地780坪，總銷約19億。

亞昕建設「亞昕一緒」，山西路 VS 昌平東7路，12F/B2，62戶，26.9~36.4坪，地555坪，總銷10億。

太平：鵬程建設「立功路案」，立功路近樹德八街，41戶透天，基地1622坪，總銷約10億。

協勝建設「環中東路案」，環中東路近自由路，14F/B3，146戶，基地881坪，總銷約13億。

春福建設「新吉路案」，新吉路 VS 環中東路，14F/B3，175戶，2~3房，基地1196坪，總銷約20億。

昌祐建設「新福路案」，新福路、新福16街，13F/B3，100戶，基地646坪，總銷約8.5億。

佳福建設「環中東路」，環中東路.樹孝路273巷，15F/B3，321戶，基地1920坪，總銷約26億。

順天建設「愛平段」與「新光段」透天+大樓-2案。

勝美建設「環中東路」大樓案，環中東路與育才路，15F/B3，437戶，基地3216坪，總銷約40億。

大毅建設「新平路」大樓案，新平路三段，14F/2，62戶，基地547坪，總銷約40億。

陸霖地產「環中東路案」，環中東路三段近樹德8街，15F/B3，449戶，基地2599坪，總銷約40億。

沙鹿：富宇地產「福德路」大樓案，福德路138巷，11F/B3，163戶，基地1121坪，總銷約13億。

和築建設「興安路」大樓案，興安路60巷，13F/B2，178戶，基地1382坪，總銷約12億。

德光建設「德光會」大樓案，興益路33巷近興益路，14F/B2，78戶，26~35坪，基地638坪，總銷約8.5億。

德光建設2期「德光聚」，永寧路近興益路，約150戶，基地893坪。

茂美洋建設「台灣大道」大樓案，台灣大道.七賢路，14F/B2，114戶，13.8~41.6坪，基地717坪，總銷約15億。

久檯開發「北中7街」大樓案，北中7街近北中路，14F/B2，基地1318坪。

德光建設「暘光 City」案，三條圳二街，透天86戶，地1998坪，總銷約11億。

林泰建設「林泰親善」案，三條圳二街，透天32戶，地839坪，總銷約5.5億。

富宇地產「平等6街」大樓案，平等6街，7F/B2，123戶，基地1102坪，總銷約12億。

清水：春虹建設「民族路案」，民族路近八德路，15F/B4，225戶，18.7~24.6坪，基地904坪，總銷約16億。

協和建設「民族路案」，民族路近四維路，15F/B4，230戶，基地988坪，總銷約16億。

長虹建設「港都5路」大樓案，港都5路近大勇路，15F/B4，370戶，基地1482坪，總銷約26億。

櫻花建設「港新三路」大樓案，港新三路 VS 港埠路，15F/B4，461戶，基地1820坪，總銷約33億。

梧棲：聚力建設「臨港路」大樓案，臨港路與大仁路二段，24F/B4，883戶，29~53坪，基地3347坪，總銷約64億。

佳鋹建設「大仁路2段」大樓案，大仁路2段291巷，15F/B4，243戶，基地979坪，總銷約16億。

佳鋹建設「四維中路」大樓案，四維中路，15F/B4，115戶，基地431坪，總銷約7億。

德光建設「中華路」大樓案，中華路1段近興國路，15F/B23，122戶，25~36坪，坪地860坪，總銷約9億。

佳瓊建設「四維中路」大樓案，四維中路近四維西路，14F/B3，234戶，基地1005坪，總銷約18億。

遠雄建設「遠雄之星9」大樓案，八德路 VS 八德2路，28F/B3，2498戶，基地6782坪，總銷約140億。

佳瑞建設「青年路」大樓案，青年路近中華路，15F/B3，129戶，基地829坪，總銷約10億。

杰奇建設「閱好書房」大樓案，港埠路二段近福德街，12F/B2，173戶，基地757坪，總銷約9億。

肆、展望 110 年下半年房市：

109 年度台中市新推個案總計 24450 戶，總銷 3049 億元，110 年上半年預售案 13809 戶總銷 1673 億元，隨著疫情趨緩同業下半年積極促銷，除非疫情再度升溫，否則預估今年總銷應與去年相當，在地建商仍對後市持，樂觀態度購地趨於積極，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，業界也普遍認為去化餘屋，保守經營有利市場良性發展。外地建商及上市櫃公司則對大面積精華區土地出手造成地價屢創新高如亞昕代子公司全虹建設以每坪近 155 萬取得北區忠明路 849 坪商一土地、聯聚建設以總價 28.8 億元，單價 320 萬元成交市政北七路「沐夏時尚精品旅館」新六土地，未來房價可能往每坪百萬元邁進、遠雄建設也以 38.8 億元，單價 320 萬元購入 1213 坪七期市政北七路「波特曼汽車旅館」、興富發建設也以 33.2 億元，單價 350 萬元購入 920 坪七期市政北七路惠國段 88 地號土地後，興富發建設對於收購產權獨立、地塊方整的摩鐵更是情有獨鍾，繼一月斥資 17.91 億收購七期「沙夏精品汽車旅館」後，昨天再度出手，以近 32 億元收購「樺品居汽車旅館」，之後更是在七期收購多筆土地堪稱「七期購地王」。展望 110 年房地產市場，受到新冠肺炎影響，雖然

疫情不是很嚴重，但是多數個案來客銳減之下，預估下半年多數中小型建商推新案會採取觀望狀態，而大型建商及上市櫃公司則大量推案，因此預估台中市 110 年推案量約近 3000 億元，與 109 年持平，如果順銷量能甚至可以超越去年，今年 4 月 7 日水湳經貿園區文商段 79 地號土地，由鉅建設一舉衝出約 72 億元天價，溢價率 74.3%，換算單價高達 280 萬元，不僅是本次標售的溢價率最高，更是水湳經貿園區有史以來的土地交易單價、總價雙冠王，**未來水湳經貿園區大樓單價往 5 字頭邁進**。至於**推案熱區**，原台中縣區則以太平、大里、潭子與烏日、清水、梧棲、沙鹿等地區為主，單價在 30 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 18~35 坪產品總價 600~800 萬元左右開發的趨勢漸多，台中市郊區大樓產品單價 1 字頭區域往 2 字頭邁進、尤其海線區域總價 450 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，雖然疫情影響房市交易但預估房市交易量應與 109 年持平。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。