

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面

台中市歷年住宅市場-需求面

回顧2014年台中市新推個案市場-熱門區位

2014/01/06

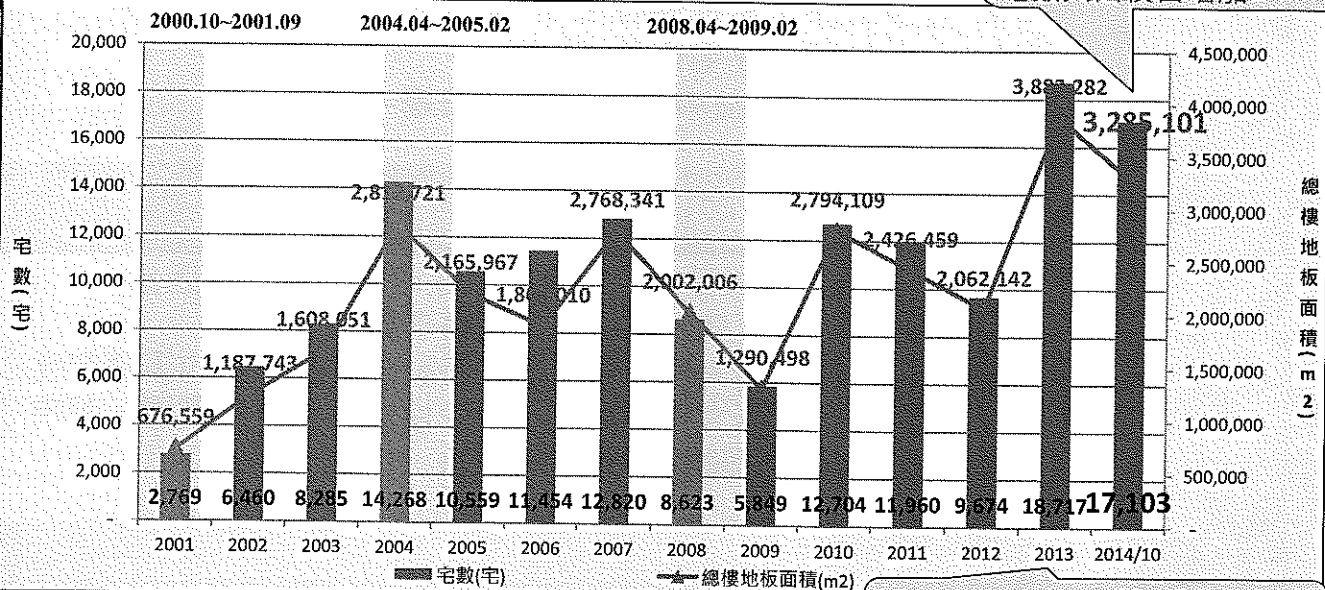
3

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-政府資料

核發建造執照宅數與總樓地板面積

2014年1-10月宅數佔全台灣同期16.49%；面積佔18%。若與去年相較宅數與面積皆增加。



資料來源：內政部統計月報，<http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/>  
 註：2010年以前資料已將未合併前台中縣資料納入  
 註：■ 表總體經濟景氣之收縮期

2013年本市宅數佔全台灣同期14.47%；面積佔15.84%。

2014/01/06

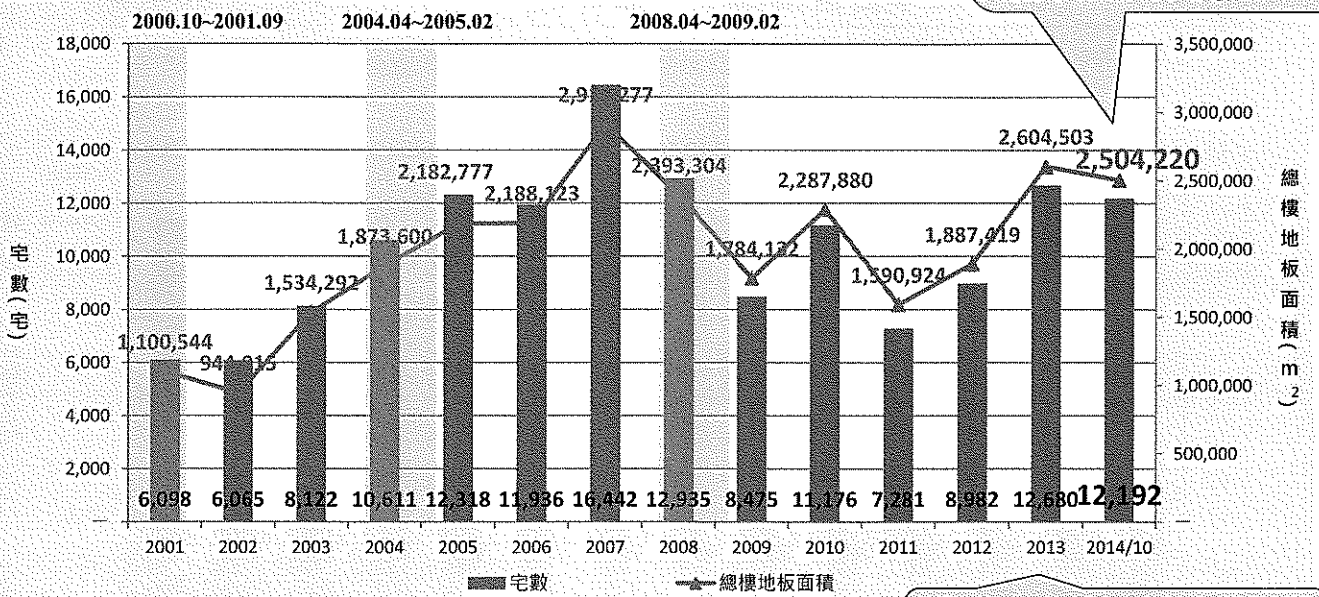
4

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-政府資料

## 核發使用執照宅數與總樓地板面積

2014年10月宅數佔全台灣同期17.38%；面積佔18.39%。若與去年相較宅數與面積皆增加。



資料來源：內政部統計月報 · <http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/list.htm>  
 註：2010年以前資料已將未合併前台中縣資料納入  
 註：表總體經濟景氣之收縮期

2013年本市宅數佔全台灣同期15.27%；面積佔16.16%

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-政府資料

## 核發建造與使用執照之宅數與總樓地板面積

### ■ 五都比較 (2014年1月至10月)

縣市	土地面積(km <sup>2</sup> )	建造執照		使用執照	
		宅數(宅)	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	宅數(宅)	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )
台北市	271.80	5,401	839,099	4,146	797,163
新北市	2,052.57	① 20,047	② 2,936,904	② 11,463	② 2,128,829
台中市	② 2,214.90	② 17,103	① 3,285,101	① 12,192	① 2,504,220
台南市	③ 2,191.65	9,745	1,906,029	4,543	973,951
高雄市	① 2,947.62	③ 12,283	③ 2,267,764	③ 8,670	③ 1,742,520
全台灣	36,192.81	103,725	18,252,346	70,152	13,617,562

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

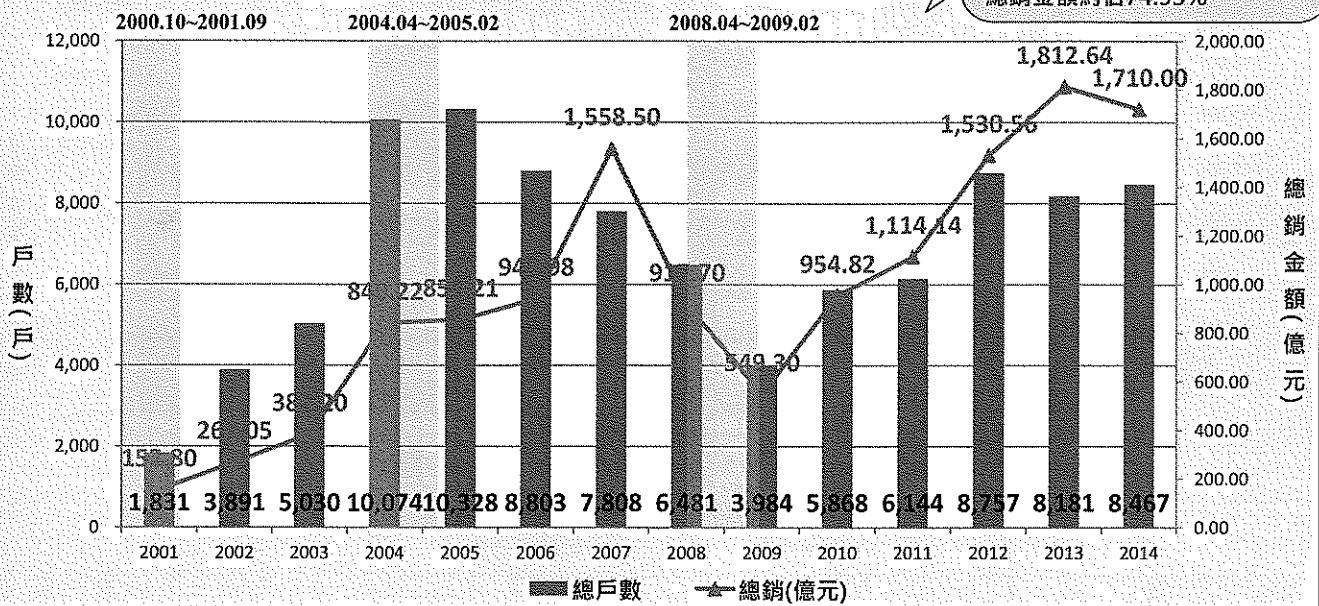
若以內政部不動產資訊平台中所揭示的台中市2013年的住宅存量數為971,161宅，則台中市2014年10月的新推個案（或稱住宅流量）的年增率約為1.26%。

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-公會原始資料整理

## 台中市新推個案總戶數與總銷金額 (以2010年合併前台中市為範疇)

若以合併後台中市為範疇則新推個案總戶數為13,589戶；總銷金額為2,282.2億元。可見合併前台中市新推個案總戶數約佔全台中市的62.31%；總銷金額約佔74.93%。



2014/01/06

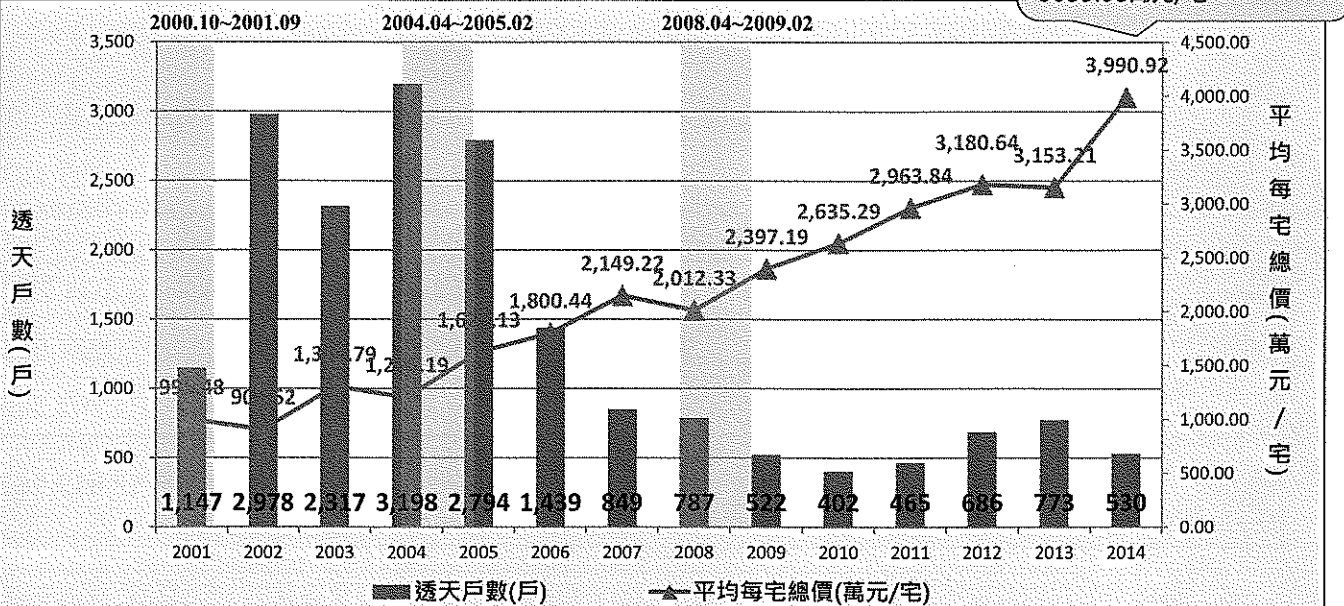
註：表總體經濟景氣之收縮期

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-公會原始資料整理

## 台中市新推個案透天戶數與平均每宅 (以2010年合併前台中市為範疇)

若以合併後台中市為範疇，2014年透天戶數為1,315戶；透天平均每宅總價為3059.08萬元/宅。



2014/01/06

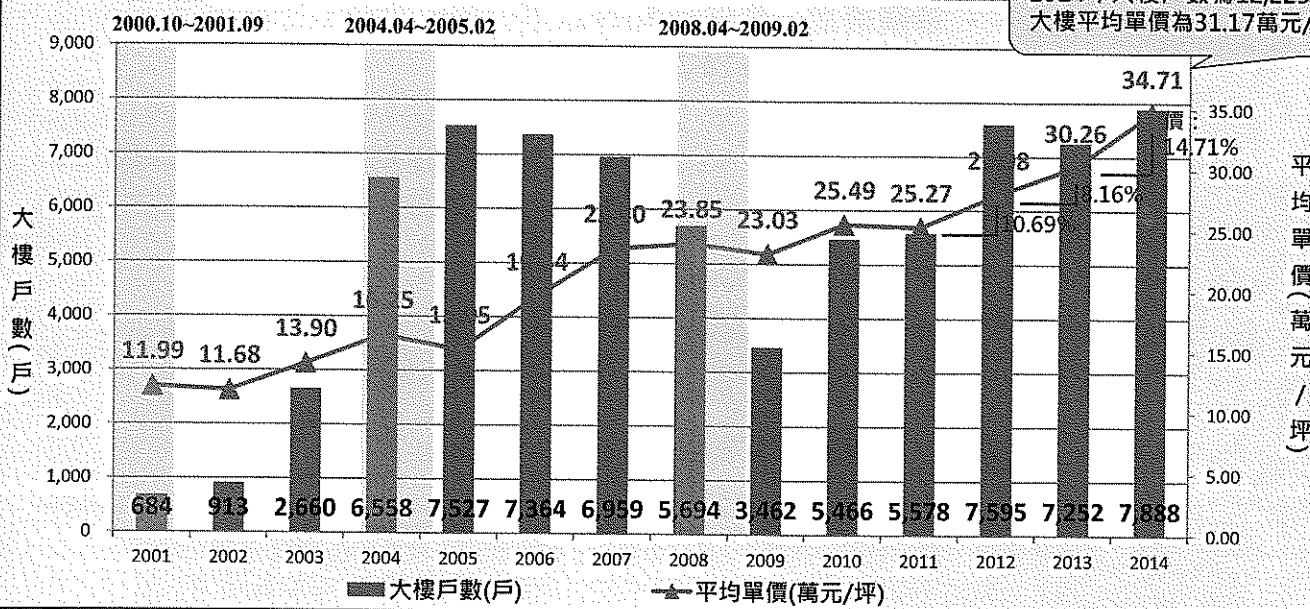
註：表總體經濟景氣之收縮期

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-公會原始資料整理

## 台中市新推個案大樓戶數與平均單價(萬元/坪) (以2010年合併前台中市為範疇)

若以合併後台中市為範疇，  
2014年大樓戶數為12,225戶；  
大樓平均單價為31.17萬元/坪。



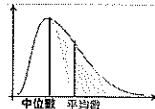
2014/01/06

註：表總體經濟景氣之收縮期

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-公會原始資料整理

## 近10年台中市新推個案透天/大樓戶數與價格 (以2010年合併前台中市為範疇)



透天與大樓之價格平均數皆大於中位數，顯示本市新推個案住宅價格均屬於正偏態分配。

年份	透天				大樓			
	戶數	每宅總價(萬元/宅)			戶數	平均單價(萬元/坪)		
		平均數	中位數	標準差		平均數	中位數	標準差
2005	2,794	1,623.13	1,261.36	917.06	7,527	15.05	13.95	3.55
2006	1,439	1,800.44	1,464.29	1,139.86	7,364	19.44	17.00	7.28
2007	849	2,149.22	1,818.18	1,193.59	6,959	23.40	20.00	9.72
2008	787	2,012.33	1,625.00	1,573.69	5,694	23.85	21.28	8.81
2009	522	2,397.19	2,208.33	1,477.82	3,462	23.03	17.25	14.31
2010	402	2,635.29	1,944.44	1,885.16	5,466	25.49	24.00	10.24
2011	465	2,963.84	2,500.00	1,693.97	5,578	25.27	23.50	10.66
2012	686	3,180.64	2,693.42	1,626.40	7,595	27.98	24.50	12.24
2013	773	3,153.21	3,000.00	1,337.14	7,252	30.26	27.00	10.80
2014	530	3,990.92	3,424.66	2,262.70	7,888	34.71	31.25	13.25

2014/01/06

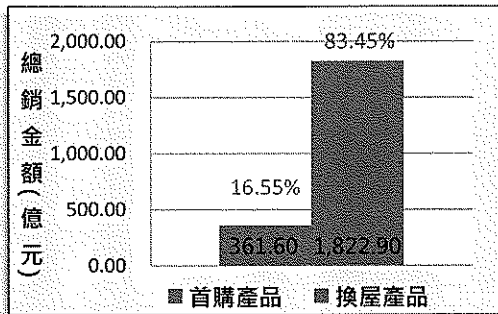
# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-公會原始資料整理

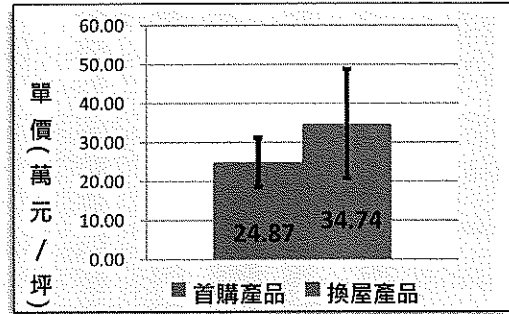
## ❖ 若將產品分為首購與換屋市場來看：

- 台中市2014年新推個案首購與換屋之推案量與推案單價
  - 首購產品：指建坪40坪以下
  - 換屋產品：指建坪41坪以上

推案量



推案單價(指大樓單價)



首購產品：平均數24.87萬元/坪，中位數23.70萬元，標準差6.23萬元/坪；  
換屋產品：平均數34.74萬元/坪，中位數30.75萬元，標準差14.02萬元/坪。

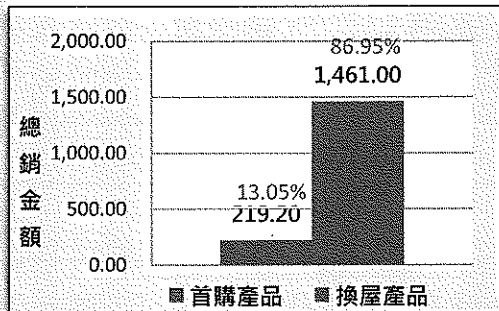
# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-公會原始資料整理

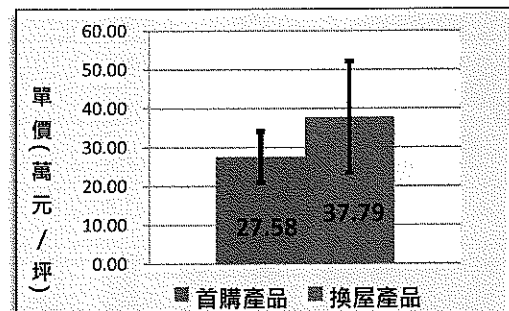
## ❖ 若將產品分為首購與換屋市場來看：

- 合併前台中市2014年新推個案首購與換屋之推案量與推案單價
  - 首購產品：指建坪40坪以下
  - 換屋產品：指建坪41坪以上

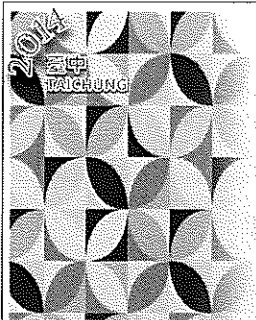
推案量



推案單價(指大樓單價)



首購產品：平均數27.58萬元/坪，中位數25.50萬元，標準差6.54萬元/坪；  
換屋產品：平均數37.79萬元/坪，中位數34.00萬元，標準差14.37萬元/坪。

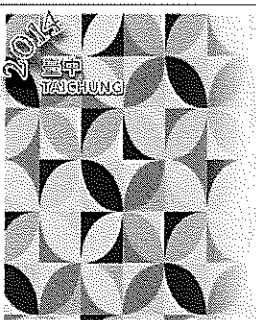
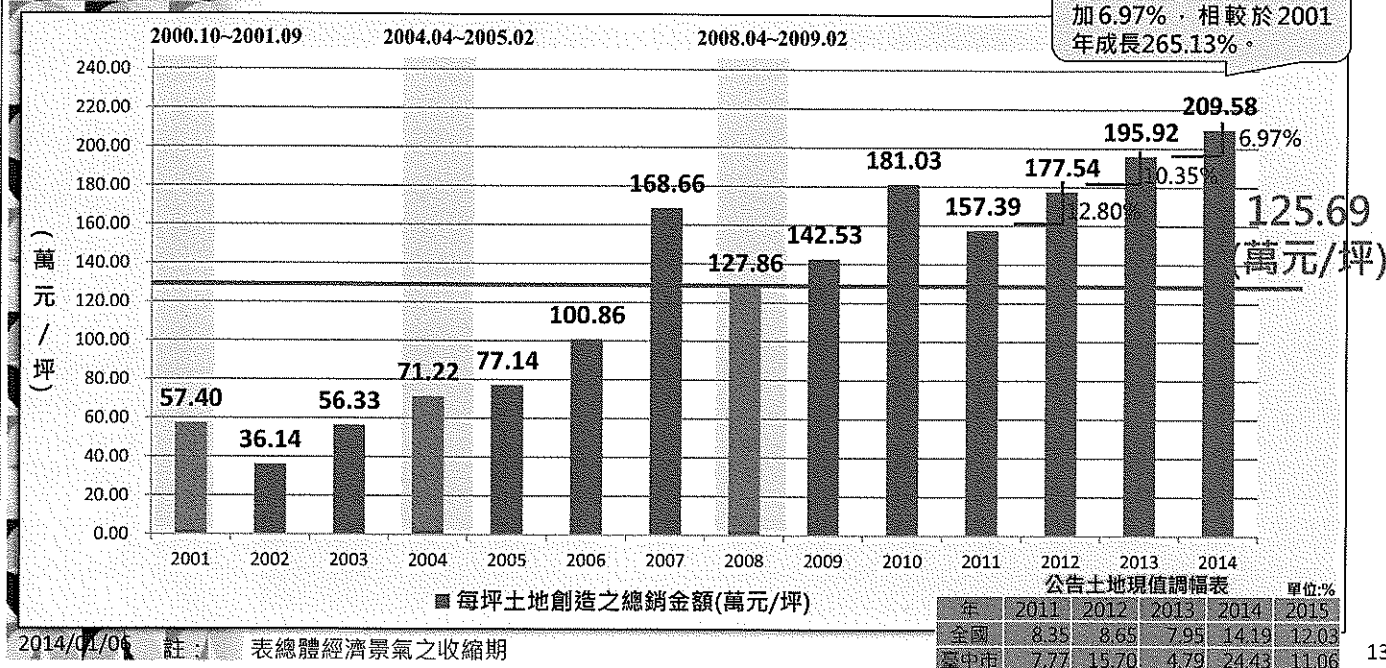


# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-公會原始資料整理

❖ 歷年平均每坪土地創造之總銷金額(萬元/坪)  
(以2010年合併前台中市為範疇)

2014年相較於2013年增加6.97%，相較於2001年成長265.13%

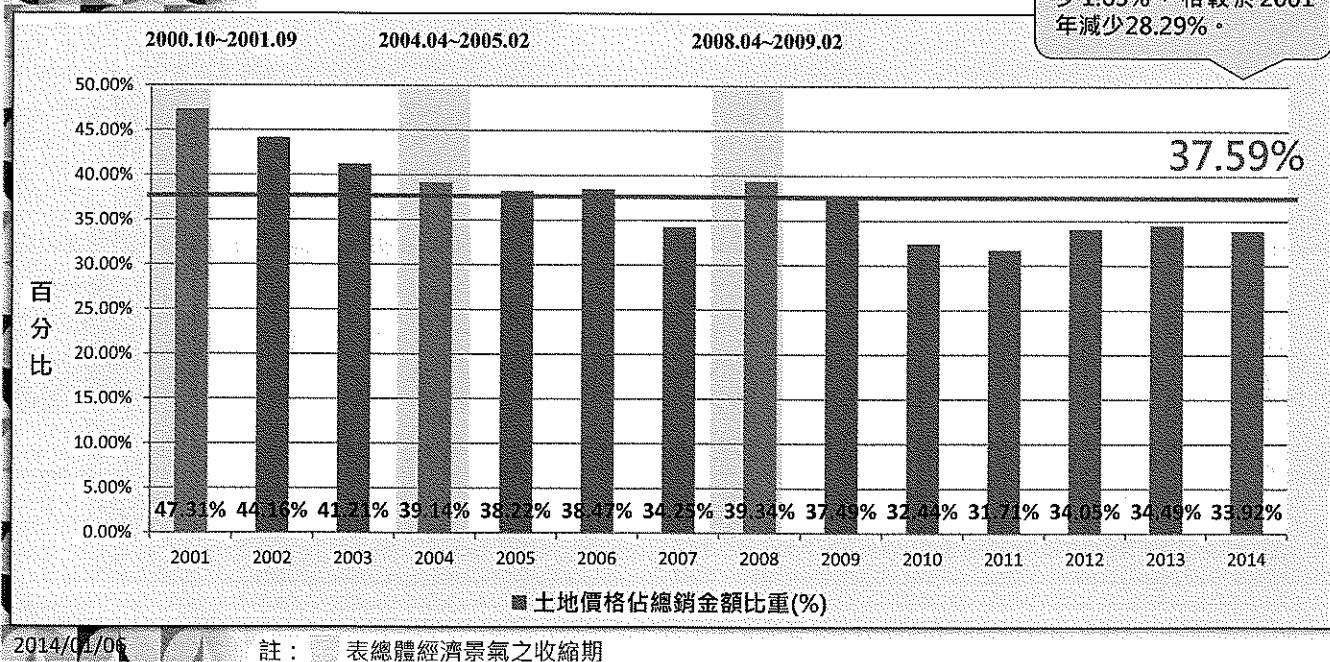


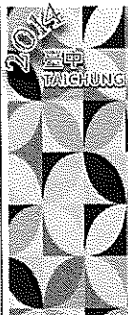
# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-公會原始資料整理

❖ 歷年土地成本佔總銷金額比重(%)  
(以2010年合併前台中市為範疇)

2014年相較於2013年減少1.63%，相較於2001年減少28.29%



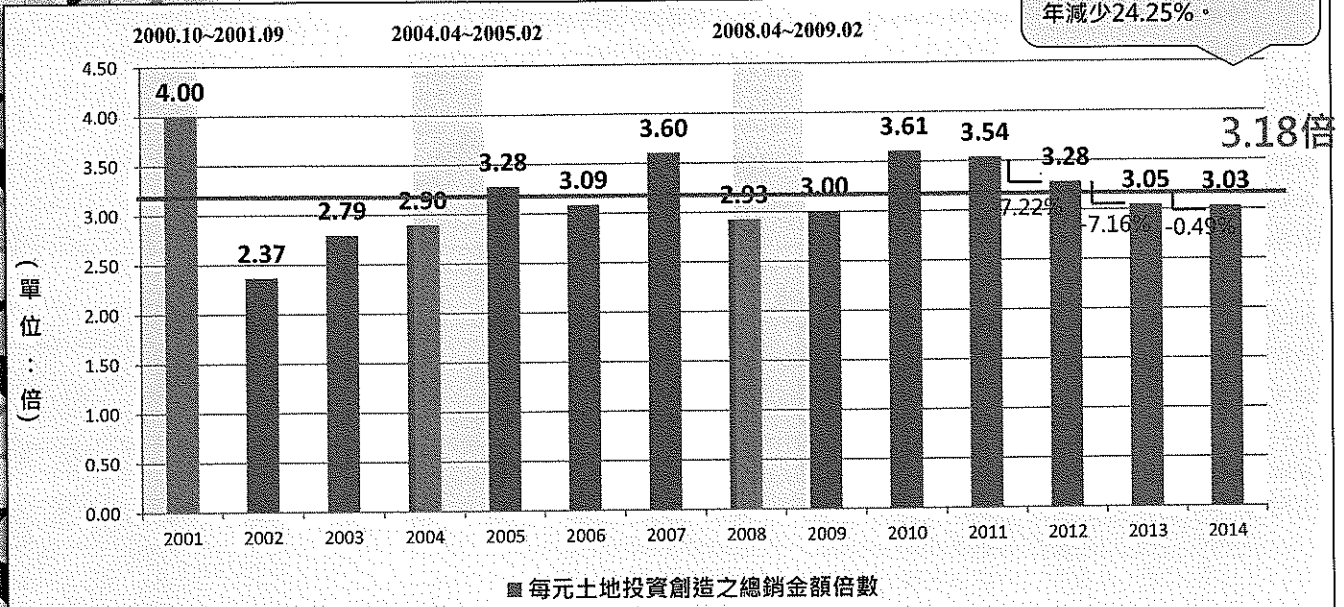


# 2014年台中市房地產市場回顧

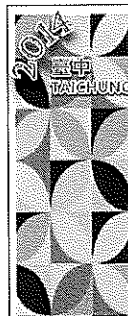
台中市歷年新推個案市場-供給面-公會原始資料整理

歷年每元土地投資可以創造之總銷金額倍數(倍)  
(以2010年合併前台中市為範疇)

2014年相較於2013年減少0.49%·相較於2001年減少24.25%·



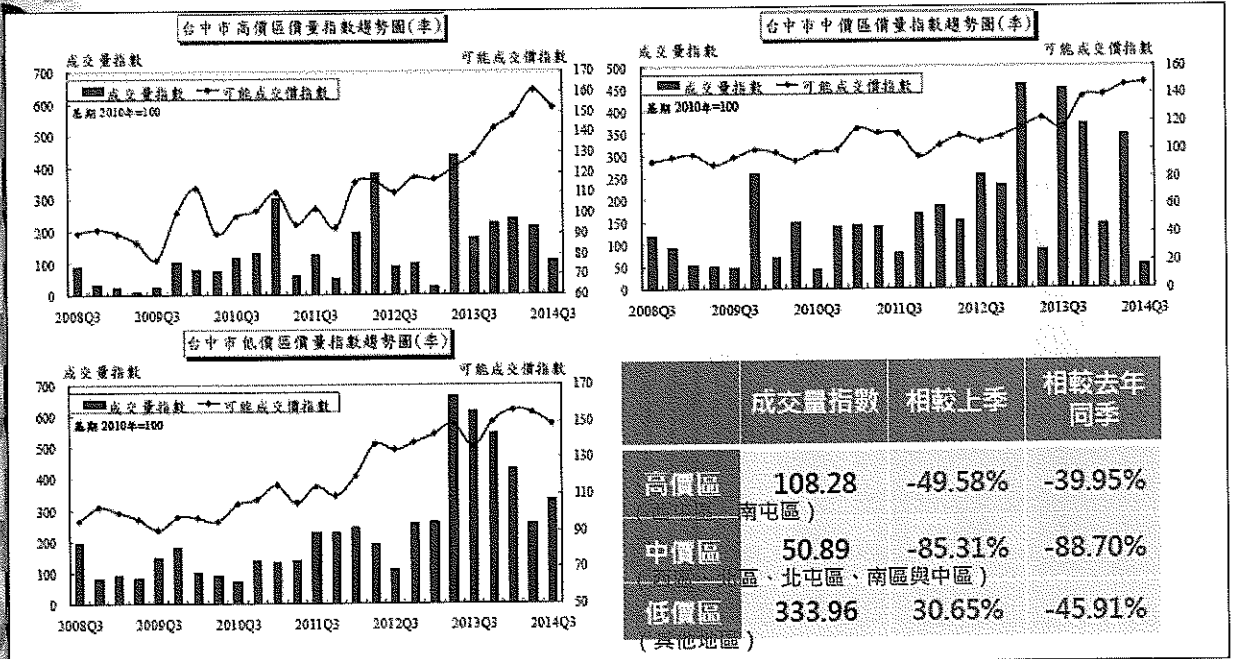
2014/01/06 註：表總體經濟景氣之收縮期



# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-其他民間資料

國泰房地產價格指數(國泰建設公司與政治大學台灣房地產研究中心合作)



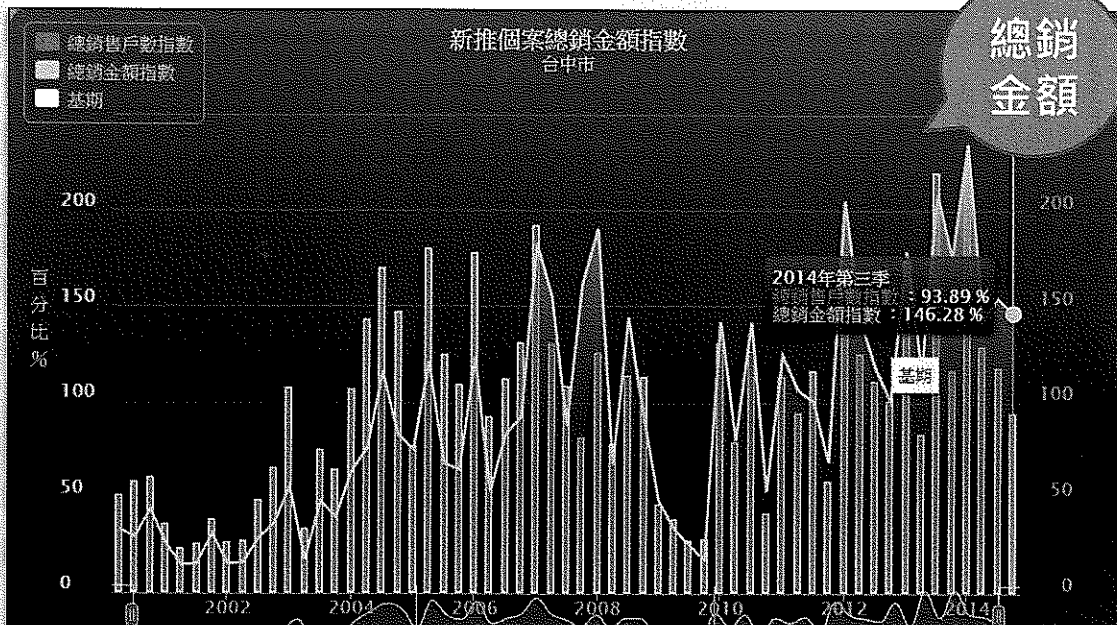
資料來源：103年第3季國泰房地產指數季報, <http://www.cathay-con.com.tw/housing.htm>.

2014/01/06

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-其他民間資料

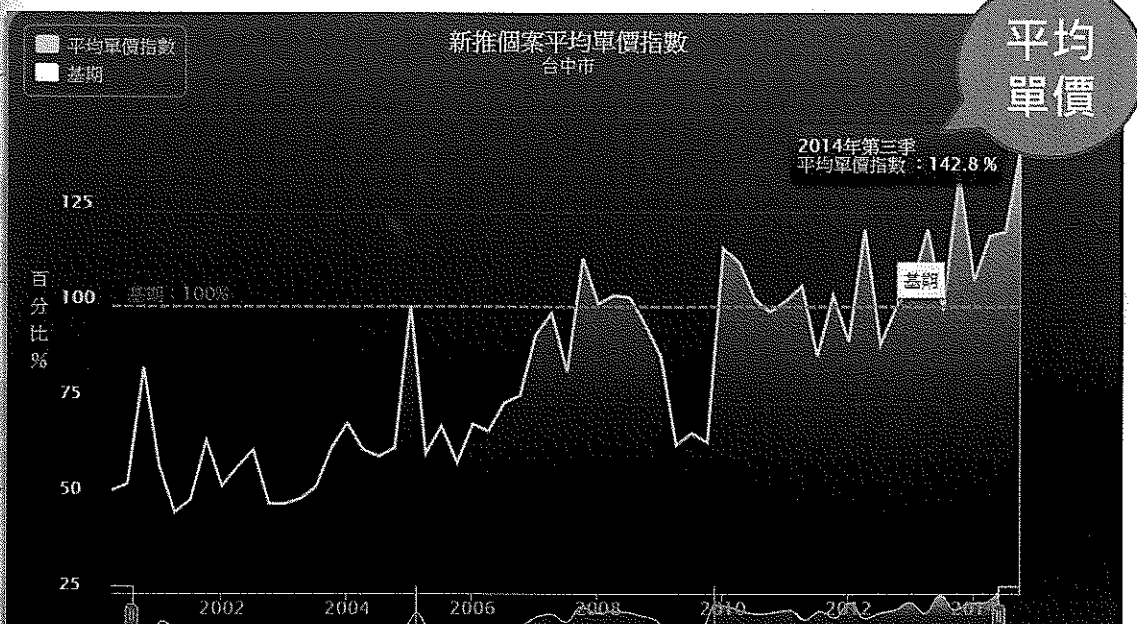
❖ 僑馥ctop指數 (僑馥建築經理公司與逢甲大學土地管理學系楊賀雯老師合作)



# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年新推個案市場-供給面-其他民間資料

❖ 僑馥ctop指數 (僑馥建築經理公司與逢甲大學土地管理學系楊賀雯老師合作)





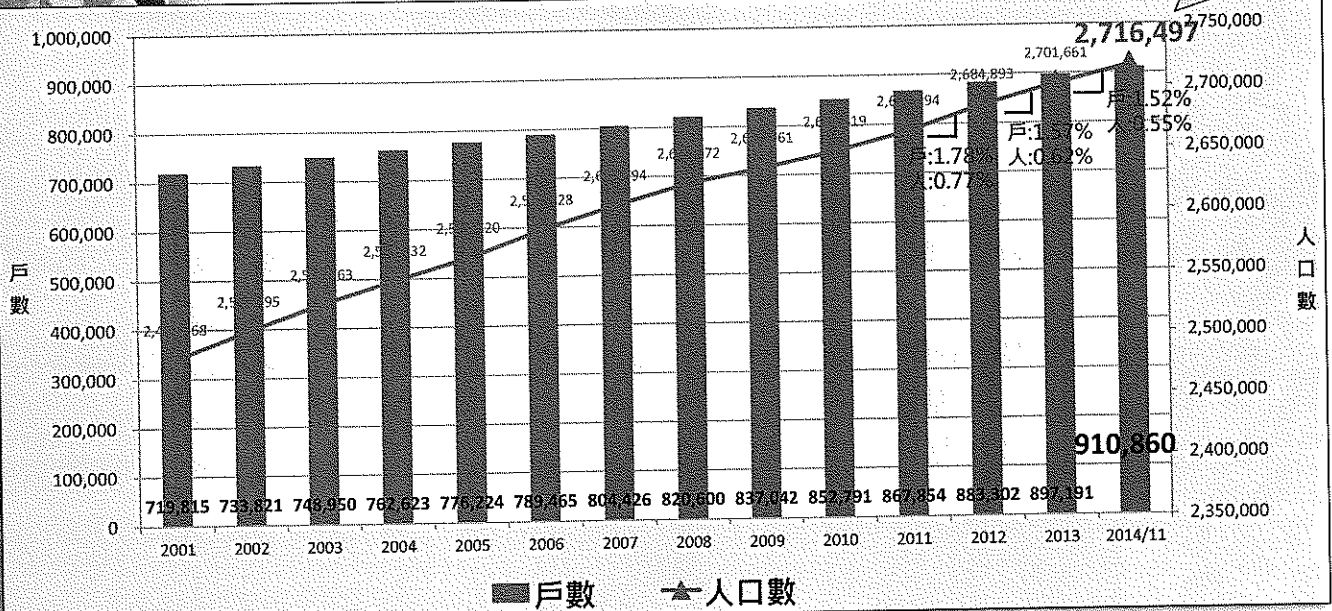
# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年住宅市場-需求面

## ❖ 台中市戶數、人口數

(2010年以前資料已將未合併前台中縣資料納入)

戶數近10年平均成長率  
1.73%；人口數近10年  
平均成長率為0.59%。



2014/01/06

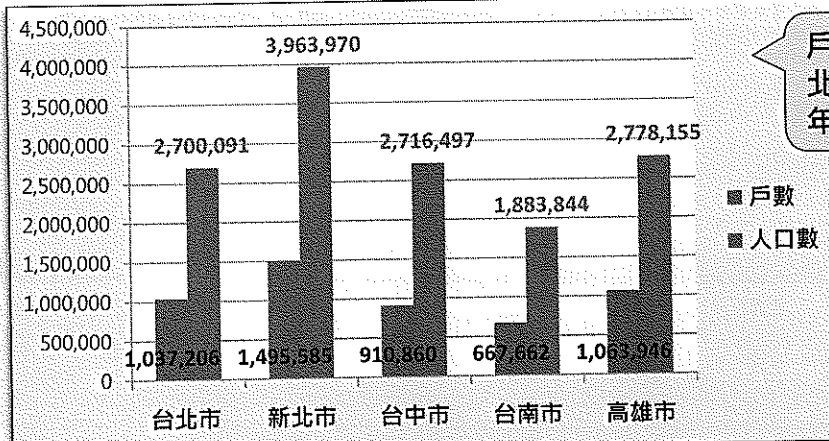
資料來源：內政統計月報 · <http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/list.htm>

19

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年住宅市場-需求面

## ❖ 五都戶數、人口數比較 (2014年1月至11月)



戶數與人口數皆以新  
北市居首。  
年增率則以本市居首。

註：台中市資料為縣市合併後數據 資料來源：內政統計月報 · <http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/list.htm>

縣市	戶數			人口數		
	2013	2014/11	年增率	2013	2014/11	年增率
台北市	1,026,738	1,037,206	1.02%	2,686,516	2,700,091	0.51%
新北市	1,477,857	1,495,585	1.20%	3,954,929	3,963,970	0.23%
台中市	897,191	910,860	1.52%	2,701,661	2,716,497	0.55%
台南市	663,131	667,662	0.68%	1,883,208	1,883,844	0.03%
高雄市	1,056,421	1,063,946	0.71%	2,779,877	2,778,155	-0.06%
全台灣	8,286,260	8,375,477	1.08%	23,373,517	23,424,615	0.22%

2014/01/06

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年住宅市場-需求面

## ❖ 台中市遷入人數、遷出人數 (2010年以前資料已將未合併前台中縣資料納入)

2014年1-11月淨  
遷入人口為5,793人



2014/01/06

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

21

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年住宅市場-需求面

## ❖ 台中市各行政區遷入人數、遷出人數(統計至2014年11月)

區域別	遷入人數	遷出人口	社會增加人口數
總計	121,916	116,123	5,793
中區	1,518	2,097	-579
東區	4,054	4,005	49
南區	7,706	6,795	911
西區	6,943	7,890	-947
北區	8,784	9,465	-681
西屯區	13,368	11,691	1,677
南屯區	9,179	8,226	953
北屯區	14,444	12,394	2,050
豐原區	4,923	4,926	-3
東勢區	1,144	1,457	-313
大甲區	1,950	2,350	-400
清水區	1,898	2,170	-272
沙鹿區	3,635	3,019	616
梧棲區	1,787	1,527	260

區域別	遷入人數	遷出人口	社會增加人口數
后里區	1,326	1,359	-33
神岡區	2,125	2,326	-201
潭子區	4,456	4,399	57
大雅區	3,425	3,172	253
新社區	646	694	-48
石岡區	363	549	-186
外埔區	868	969	-101
大安區	525	592	-67
烏日區	3,128	2,578	550
大肚區	1,745	1,596	149
龍井區	2,609	2,594	15
霧峰區	2,230	2,176	54
太平區	8,660	7,097	1,563
大里區	7,782	7,613	169
和平區	695	397	298

資料來源：台中市政府民政局-台中市人口統計

<http://demographics.taichung.gov.tw/Demographic/Web/TCCReport04.aspx>

2014/01/06

22

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年住宅市場-需求面

## 五都遷入人數、遷出人數比較 (統計至2014年11月)



本市為淨遷入  
人數最多之都市

註：台中市資料為縣市合併後數據  
資料來源：內政統計月報  
<http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/list.htm>

縣市	遷入人數	遷出人數	淨遷入
台北市	135,037	131,900	② 3,137
新北市	161,907	167,471	-5,564
台中市	121,916	116,123	① 5,793
台南市	68,243	68,363	③ -120
高雄市	113,785	117,277	-3,492
全台灣	963,887	952,699	11,188 <sup>23</sup>

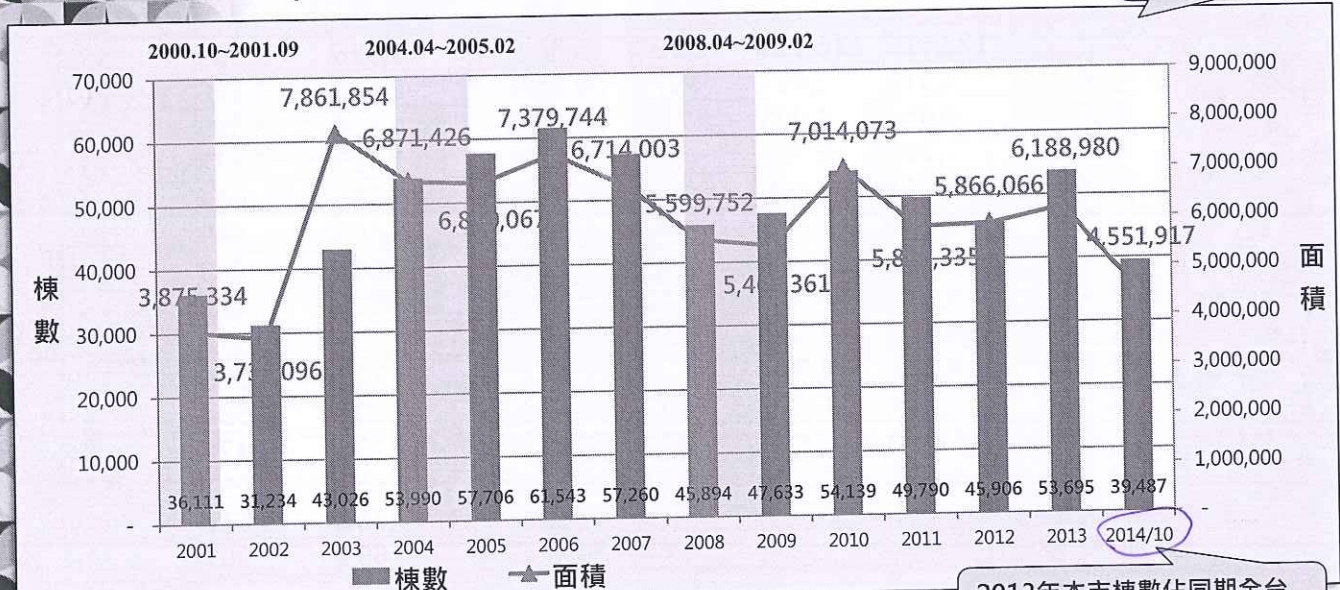
2014/01/06

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年住宅市場-需求面

## 建物買賣移轉登記棟數與面積-大台中市 (2010年以前資料已將未合併前台中縣資料納入)

2014年1-10月  
棟數佔同期全台灣14.83%；面  
積佔14.76%。



資料來源：內政統計月報 · <http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/list.htm>。  
註：表總體經濟景氣之收縮期

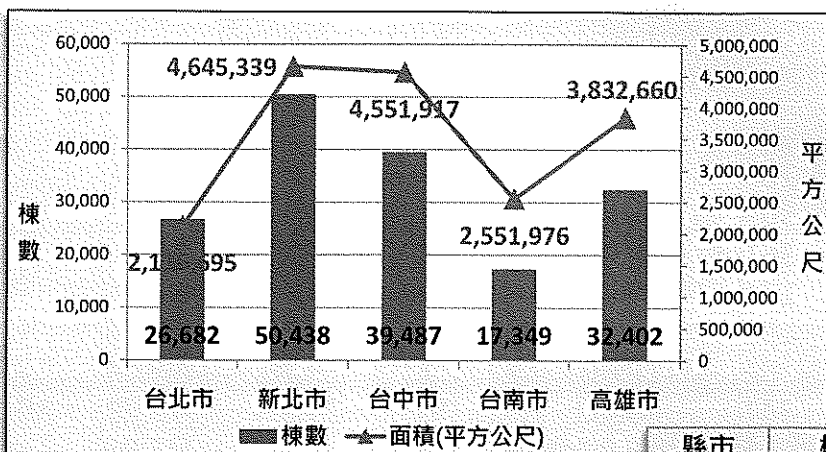
2013年本市棟數佔同期全台灣14.44%；面積佔14.54%。

2014/01/06

# 2014年台中市房地產市場回顧

台中市歷年住宅市場-需求面

## 五都建物買賣移轉登記棟數與面積比較(2014年1-10月)



本市建物買賣移轉登記棟數與面積居五都第二

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

縣市	棟數	面積(平方公尺)
台北市	26,682	2,116,695
新北市	① 50,438	① 4,645,339
台中市	② 39,487	② 4,551,917
台南市	17,349	2,551,976
高雄市	③ 32,402	③ 3,832,660
全台灣	266,176	30,842,233

# 2014年台中市房地產市場回顧

回顧2014年台中市新推個案市場-熱門區位

## 台中市價量資訊彙整表-原台中市

區域	總戶數	總銷(億元)	透天平均 每宅總價 (萬元/宅)	大樓住家 單價 (萬元/坪)	每坪土地 創造之總 銷金額 (萬元/坪)	土地成本 佔總銷金 額比重(%)	每元土地 投資創造 之總銷金 額倍數(倍)
中區	57	8.50	-	26.00	174.90	-	-
東區	212	19.40	-	26.77	108.10	-	-
南區	1,144	147.20	2,027.78	29.68	151.33	34.07%	2.94
西區	60	17.40	-	38.00	② 253.19	27.54%	① 3.63
北區	271	51.50	-	35.70	230.88	35.00%	2.86
北屯區	① 3,506	① 543.10	3,183.24	27.57	161.97	① 38.75%	2.58
西屯區	1,269	② 517.60	① 6,715.28	① 48.63	① 364.84	29.58%	② 3.38
南屯區	② 1,948	405.30	② 5,156.78	② 38.30	191.51	② 35.49%	2.96

資料來源：臺中市不動產開發商業同業公會·本研究整理計算。

# 2014年台中市房地產市場回顧

回顧2014年台中市新推個案市場-熱門區位

## ❖ 台中市價量資訊彙整表-原台中縣

區域	總戶數	總銷(億元)	透天平均 每宅總價 (萬元/宅)	大樓住家 單價 (萬元/坪)	每坪土地 創造之總 銷金額 (萬元/坪)	土地成本 佔總銷金 額比重(%)	每元土地 投資創造 之總銷金 額倍數(倍)
太平	② 1,268	② 137.70	1,562.71	22.21	123.41	29.74%	3.36
大里	① 1,309	① 166.00	-	① 27.09	157.83	19.59%	5.11
烏日	361	38.00	1,250.00	② 25.00	92.78	-	-
豐原	174	19.20	③ 3,312.50	24.13	96.24	-	-
后里	136	14.30	1,088.30	18.00	53.56	-	-
潭子	66	15.00	2,222.22	23.70	99.04	-	-
大雅	341	40.40	1,625.00	23.87	75.21	18.58%	5.38
神岡	16	6.00	④ 3,750.00	-	37.85	-	-
大肚	340	31.00	1,574.80	17.00	55.56	-	-
沙鹿	278	40.10	1,785.85	-	48.13	-	-
龍井	273	24.50	985.92	20.75	① 229.95	-	-
梧棲	114	11.00	-	14.55	② 173.23	-	-
清水	446	29.00	1,190.48	15.25	74.19	-	-

2014/01/06

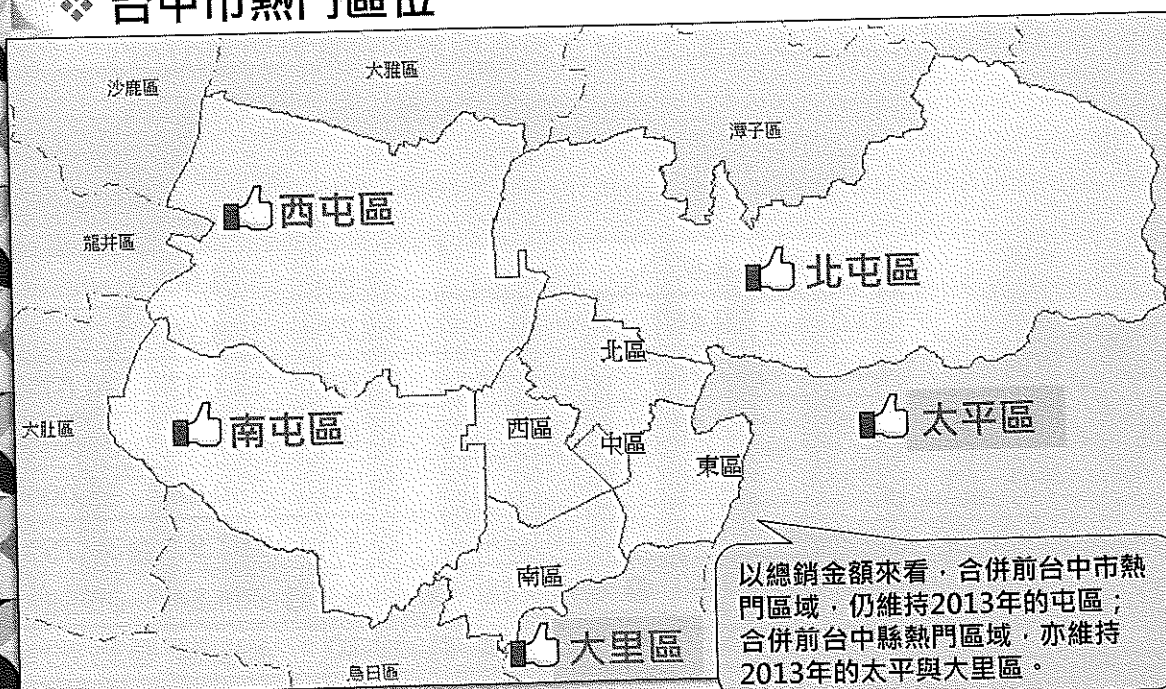
資料來源：臺中市不動產開發商業同業公會，本研究整理計算。

27

# 2014年台中市房地產市場回顧

回顧2014年台中市新推個案市場-熱門區位

## ❖ 台中市熱門區位



以總銷金額來看，合併前台中市熱門區域，仍維持2013年的屯區；合併前台中縣熱門區域，亦維持2013年的太平與大里區。

2014/01/06

註：本研究整理

28

## 2015年台中市房地產市場展望

展望2015年影響台中市新推個案市場主要考量因素

由台中市新推個案市場歷史資料來預測未來

由台中市成屋大樓市場之價格波動來看次市場的不穩定性

由台中市成屋大樓市場之不穩定性與總體經濟環境、都市發展強度及建商推案行為間關係

2014/01/06

29

## 2015年台中市房地產市場展望

展望2015年影響台中市新推個案市場主要考量因素

因素

- ▲ 台灣總體經濟環境變動
- ▲ 中央政府/地方政府對房地產市場之關注/作為
- ▲ 都市/區域未來發展潛能與動能
- ▲ 土地成本增加/公告現值調整幅度
- ▲ 房地產市場過去價格趨勢與累積量能
- ▲ 房地產市場中空閒、低度利用的住宅數量
- ▲ 投資客對未來市場展望的態度
- ▲ 建商對未來市場展望的態度

2014/01/06

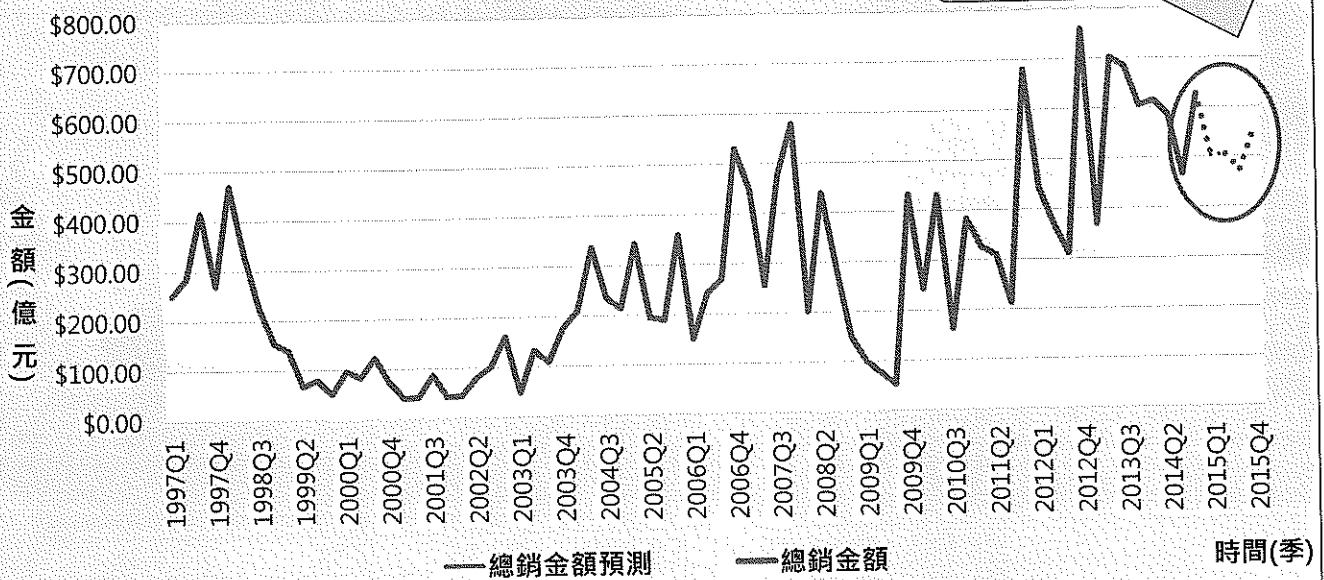
30

# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市新推個案市場歷史資料來預測未來

## 預測2015年總銷金額趨勢

預測2015Q1至Q3將下修  
Q4再拾升。

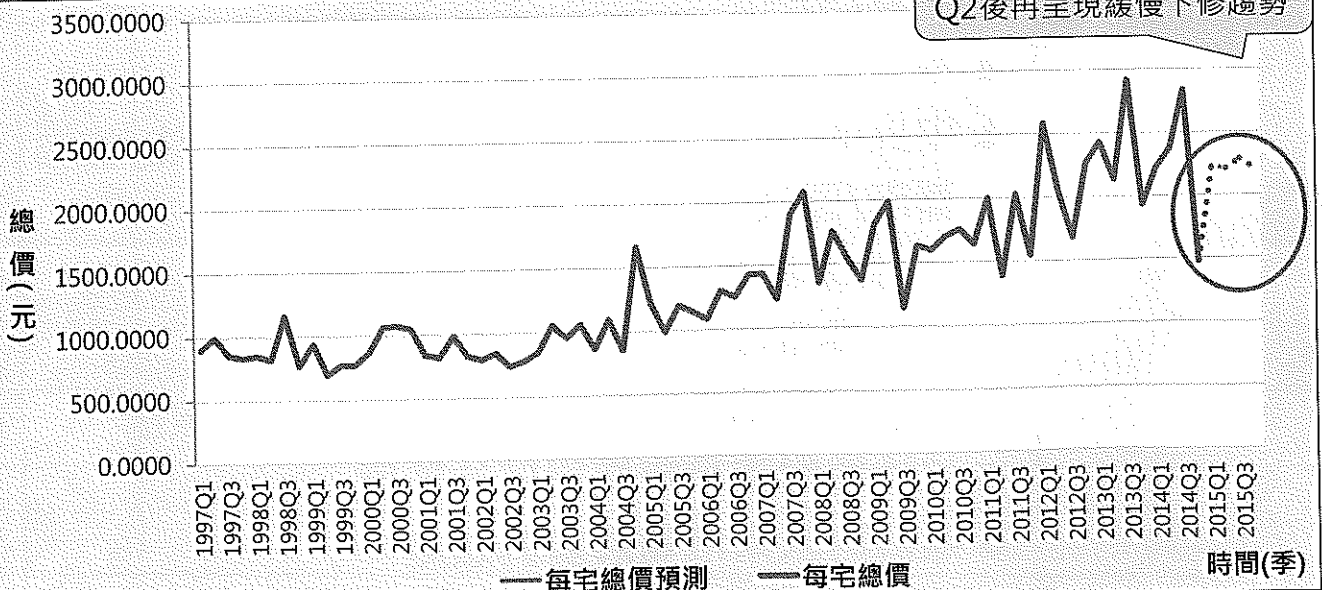


# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市新推個案市場歷史資料來預測未來

## 預測2015年每宅總價趨勢

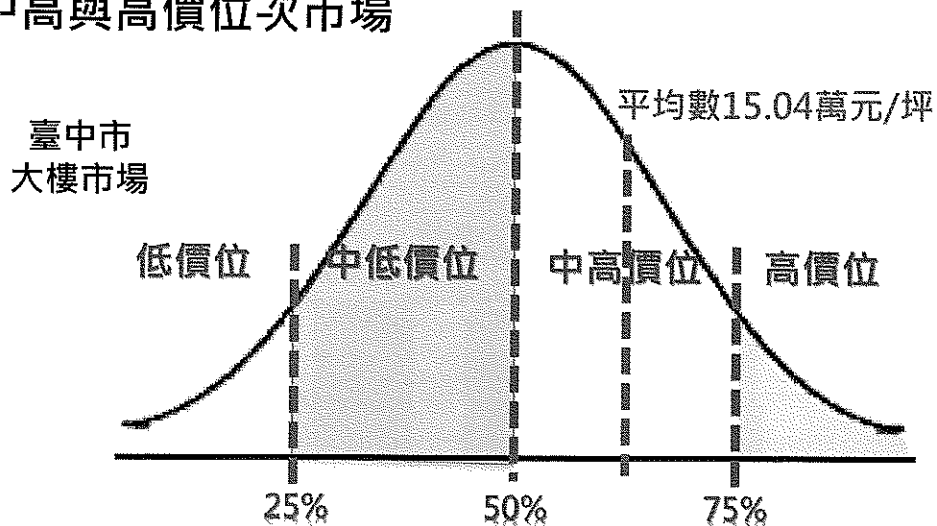
預測2015Q1將持續上揚  
Q2後再呈現緩慢下修趨勢



# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市成屋大樓市場之價格波動來看次市場的不穩定性

❖ 將台中市成屋大樓市場依其價位區分為低、中低、中高與高價位次市場



平均數：15.04(萬元/坪)；中位數：13.84(萬元/坪)；  
25%臨界值：10.99(萬元/坪)；75%臨界值：17.88(萬元/坪)

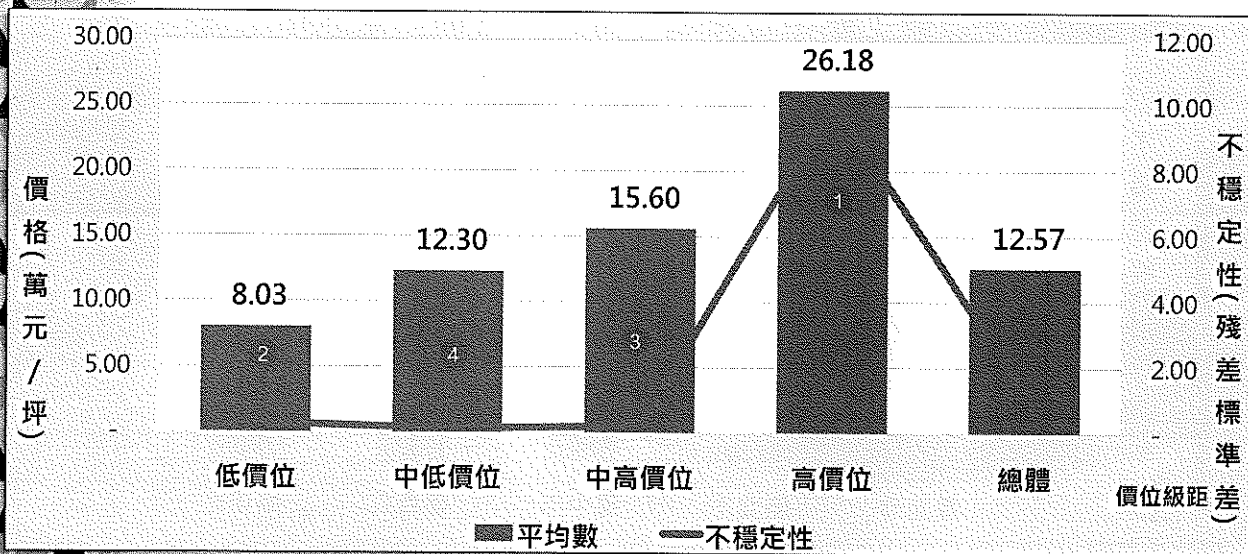
※ 資料計算基準：以2012年8月到2014年6月份之實價登錄資料來看

# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市成屋大樓市場之價格波動來看次市場的不穩定性

絕對風險

❖ Aizenman and Marion(1991)提出跨時最適模式，進行衡量台中市成屋大樓市場之價格波動的不穩定性（亦即價格波動風險）。



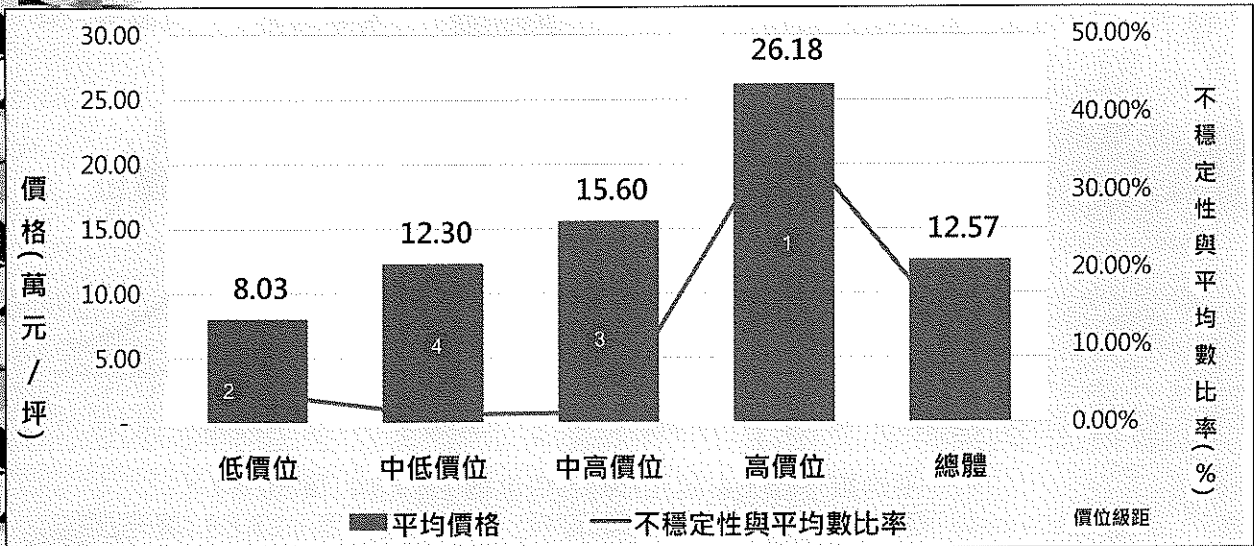
※ 資料計算基準：以2012年8月到2014年6月份之實價登錄資料來看



# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市成屋大樓市場之價格波動來看次市場的不穩定性

- ❖ 以各次市場之平均房價估算投入每 1 元的資金所必須承擔的不穩定性 (亦即價格波動風險)

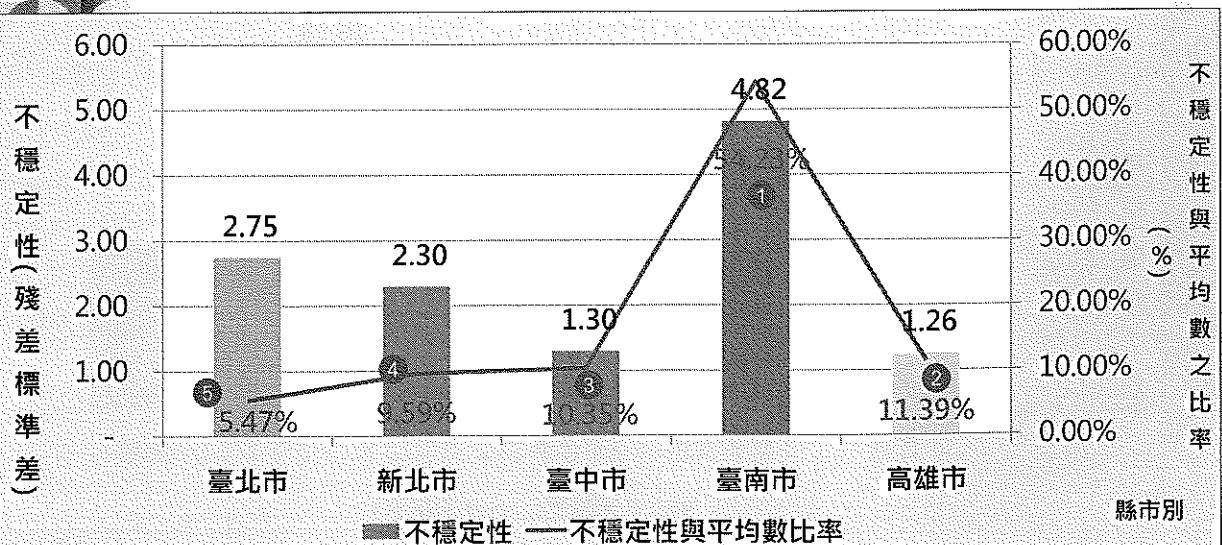


※ 資料計算基準：以2012年8月到2014年6月份之實價登錄資料來看

# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市成屋大樓市場之價格波動來看次市場的不穩定性

- ❖ 若以台中市整體市場來看，並與五都相較，則會發現台中市為五都中不穩定性 (亦即價格波動風險) 次小者。但若以平均每元投入則位居第三高。

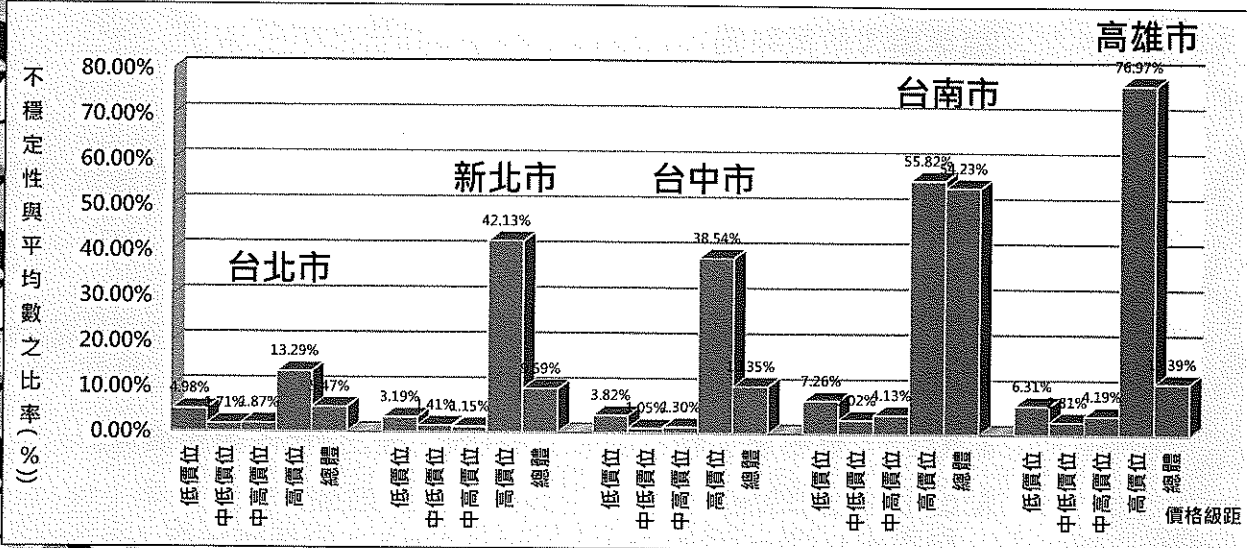


※ 資料計算基準：以2012年8月到2014年6月份之實價登錄資料來看

# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市成屋大樓市場之價格波動來看次市場的不穩定性

❖ 五都次市場「不穩定性」(亦即價格波動風險)與「不穩定性與平均數比率」比較



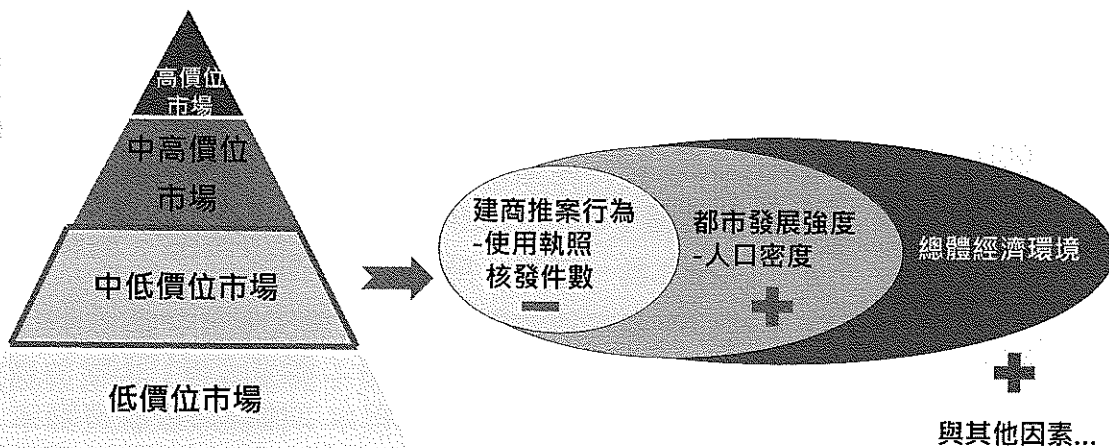
\* 資料計算基準：以2012年8月到2014年6月份之實價登錄資料來看

# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市成屋大樓市場之不穩定性與總體經濟環境、都市發展強度及建商推案行為間關係

(無論整體或次市場)

- ❖ 台中市的成屋大樓市場與總體經濟環境間較無關係。(正面)
- ❖ 台中市大樓市場(特別是中低價位市場)與台中市都市發展強度及建商推案行為間有顯著關係。(反面)



# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市成屋大樓市場之不穩定性與總體經濟環境、都市發展強度及建商推案行為間關係

❖ 雖然，以上將台中市成屋大樓市場進行整體市場與次市場之不穩定性分析，然而，價格波動風險亦必須考量政策因子，例如：

## 2014年重大政策新聞

- ▲ 不動產交易所得稅擬朝房地合一實價課稅方向變革。
- ▲ 土地公告現值103年已調升14.21%，明年再調升12.04%。台中市公告土地現值為市價的85.67%，是六都中唯一沒有達到市價九成的直轄市。
- ▲ 資金大舉轉往海外房地產。
- ▲ 太陽花學運衝擊329檔期。
- ▲ 八德合宜住宅弊案重創房地產廣告量。
- ▲ 4/22「雙張會」談打房達5項共識，提出2年內讓房價掉3成。
- ▲ 6/4修正通過房屋稅條例，授權地方政府提高法定稅率（非自住稅率由1.2%~2%提高至1.5%~3.6%）。俗稱囤房稅。
- ▲ 6/26央行祭出第四波選擇性信用管制，管控房貸成數。

2014/01/06

39

# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市成屋大樓市場之不穩定性與總體經濟環境、都市發展強度及建商推案行為間關係

## 2014年重大政策新聞

- ▲ 9/6航空城反迫遷聯盟呼籲縮小航空城範圍、舉辦全區聽證會。
- ▲ 10/5巢運夜宿帝寶，提出五大訴求：「居住人權入憲，終結強拆迫遷」；「改革房產稅制、杜絕投機炒作」；「檢討公地法令，停建合宜住宅」；「廣建社宅達5%，成立住宅法人」；「擴大租屋市場，制訂租賃專法」。
- ▲ 10/29美國聯邦準備理事會（Federal Reserve, FED）宣布結束量化寬鬆（quantitative easing, QE）政策。
- ▲ 11/29九合一選舉，房市交易急凍。
- ▲ 12/17布倫特原油價格跌破每桶60美元，創下5年半來新低。
- ▲ 12/18召開本(103)年度最後一季理事會，決議連續14季維持目前利率不變。（央行重貼現率、擔保放款融通利率，以及短期融通利率，分別維持年息1.875%、2.25%，以及4.125%）。

2014/01/06

40

# 2015年台中市房地產市場展望

由台中市成屋大樓市場之不穩定性與總體經濟環境、都市發展強度及建商推案行為間關係

## 2014年重大政策新聞-台中

- ▲ 中華民國103年4月21日府授都計字第1030067120號發布實施「變更臺中市都市計畫細部計畫（原臺中市各計畫區）（獎勵老舊建物重建增列土地使用管制要點）案」計畫書，增列土地使用分區管制要點，以獎勵民眾進行簡易都更。
- ▲ 本市幸福好宅-勞工合宜住宅，以市價6成出售。
- ▲ 7/28本市BRT快捷巴士正式通車。
- ▲ 11/23台中國家歌劇院落成啟用。
- ▲ 11/10台中市長胡志強宣布，「中台灣自由經濟示範區」推動市場開放，將整合中彰投優勢產業，促使經濟共同成長。
- ▲ 11/29台中市市長選舉政黨輪替，新任市長林佳龍12/25上任。

2014/01/06

41

## 結語

## 結語

1. 2014年台中市新推個案有五都最多的新成屋宅數與面積。  
→台中市建造執照申請總樓地板面積也是五都之冠。若相對買賣移轉登記棟數與面積均居次。
2. 2014年台中市新推個案以總體來看似乎原台中市推案戶數較去年增加3.5%，總銷金額較去年減少5.66%。  
→仔細檢測新推個案大樓市場則會發現2014年，推案戶數年成長8.77%，平均單價年成長14.71%。
3. 台中市新推個案市場無論透天平均每宅總價或大樓平均單價，均出現正偏態的分配，亦即平均數>中位數，表示市場中存在不均質的異質現象，且該現象在愈高價位（或換屋市場）中愈顯明顯。
4. 比對台中市2014年戶數的年增率（1.52%）與新推個案（或稱住宅流量）的年增率（1.26%），似乎戶數年增率仍大於新推個案。且若對照五都淨遷入人數，本市則為五都之冠（累計至2014年11月已有5,793人淨遷入）。

2014/01/06

42

## 結語

5. 綜合新推個案市場之價量資訊，2014年若以總銷金額來看，仍維持與2013年相同趨勢，合併前台中市以北屯區、西屯區與南屯區為最多，其次則以緊鄰市區的大里區與太平區等區較高。惟每單位土地所創造出來的總銷金額則以龍井區與梧棲區較高。
6. 若以ARIMA進行台中市2015年房地產市場預測，則推案量（總銷金額）呈現Q1至Q3下修，Q4再抬升的趨勢；推案價（每宅總價）呈現Q1上揚，Q2後再呈現微降趨勢。
7. 台中市成屋大樓市場中價格波動風險最高者為高價位市場（亦呼應前面所述高價位市場不均質的異質現象較強），若以平均每元投入所需承擔之價格波動風險來看，則還是以高價位所需承擔之風險最高。→符合高風險高報酬，政府無須擔心。
8. 惟低價位市場雖投入較少之資金成本，但為什麼需承擔相對中低與中高價位市場較高之風險，值得關注。→政府須擔心。

簡報結束，感謝您的聆聽。