



過去的一個月裡有幾次機會去台中開會，也趁機觀望台中的發展和變化。台中真的不一樣了！前幾期雖然有聊過台中，但這期還是想多聊聊台中的建設和規劃。台中捷運綠線將於 12 月 19 日正式通車，同時市府規劃「綠線延伸線」，往北至大坑，往南至彰化；台鐵「大臺中地區山海線計畫」正在審查中；捷運藍線已進入綜合規劃，另外機場橘線、大平霧線與藍線延伸案正規劃中，台中捷運路網逐漸成形。而在台中人口數最多的北屯區，對應著龐大的市場規模與消費潛力，各大百貨商業設施紛紛搶進拓點（如表 1），像是位於機捷特區的美式賣場「Costco 好市多北台中店」已於 11 月 20 日開幕；位於 11 期重劃區，由漢神百貨與中信金斥資 60 億元打造的「洲際娛樂商城」，預計今年底動工，2023 年底開幕；位於 11 期重劃區的「市 31 公有市場 BOT 案」，預計明年中可完成簽約，興建期預估約 3 年，營運期 42 年，投資金額約 10 億元，市府可收取開發權利金 1.5 億元及每年營運權利金 300 萬元以上，並預期創造 200 個以上就業機會；位於 14 期重劃區的「台中巨蛋」，總經費 65 億元，預計 2022 年 6 月動工，2026 年完工。

台中市北屯區近期建設案	區域	(預計)開幕	基地面積(坪)	投資金額
Costco 好市多北台中店	機捷特區	2020 年	約 3,500 坪	約 35 億
洲際娛樂商城	11 期重劃區	2023 年底	約 34,000 坪	約 60 億
市 31 公有市場 BOT 案	11 期重劃區	最快 2024 年	約 2,610 坪	約 10 億
台中巨蛋	14 期重劃區	2026 年	約 21,000 坪	約 65 億

表一：台中市北屯區近期建設案（網路資料整理，請以各建設案實際公告資料為主）

交通便利以及諸多的建設和規劃讓台中的人口數也在快速的成長。在六都中，台中人口成長的幅度也僅次於桃園。對於房地產而言，人口的增加最能直觀的代表需求的增加也意味著房地產市場更能健康的發展。

依據內政部最新資料（如表 2），今年第 2 季全國住宅共 896 萬宅，5 年來全國住宅增加 5.5%，但總人口數持平，5 年僅增加 0.5%。綜觀六都近 5 年住宅宅數及人口數變化，新北、桃園與台中呈現人、房雙增，其中又以桃園市表現最強，5



年來住宅宅數增 9.7%、人口增加 8.2%，表現最佳；其次為台中市宅數增 6.5%、人口增加 3.1%；新北市宅數也有明顯成長，增幅 6.4%，但人口僅增 1.5%；而台北、台南及高雄都為住宅量增加，但人口下滑，又以台北市人口減少幅度最大，5 年減少 3%，流失近 8 萬人。

項目 (採「無條件捨去」呈現)		全台	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄
人口數 (人)	104 年 6 月	2,346 萬	270 萬	396 萬	208 萬	273 萬	188 萬	277 萬
	109 年 6 月	2,358 萬	262 萬	402 萬	225 萬	281 萬	187 萬	277 萬
	增減幅%	0.5%	-3.0%	1.5%	8.2%	3.1%	-0.4%	-0.3%
住宅存量 (宅數)	104 年 6 月	849 萬	94 萬	158 萬	79 萬	99 萬	67 萬	105 萬
	109 年 6 月	896 萬	95 萬	168 萬	87 萬	105 萬	71 萬	110 萬
	增減幅%	5.5%	1.5%	6.4%	9.7%	6.5%	6.0%	4.9%

表二：全台暨六都人口和住宅數變化
資料來源：內政部不動產資訊平台 <https://pip.moi.gov.tw/>

近年房市復甦，推案量及買氣明顯增加，尤其台南、高雄房價低、話題多，房市交易屢創佳績，但人口成長速度不及話題及買盤增溫的速度，而台北市發展趨於飽和，住宅數成長有限，人口也明顯外流，由於新北、桃園房價較低，且社會福利政策也逐步齊頭、甚至超越台北市，成為台北市人口外移的因素，至於桃園及台中具有人口紅利，就業機會相對於南部多，因此在人口成長及住宅量增的表現較穩健。

近兩年的房價上漲除了資金成本低以及市場上資金充足外，年年高漲的營建成本更是推升房價上漲的主要力道之一。很多建商從先售後建（預售）也調整為先建後售，這也是為了因應年年上升的營建成本。如果還是要先售後建，預售的價格也會合理或過度的反應在對未來造價的上漲。不同的建商也都反應了建材價格的調漲。鋼筋、混凝土等近一年的漲幅達到了 50%，模板工發包成本上漲了 50%，各工種的工資也都全面上漲；連續壁施工必須提早近一年預訂，否則排不



到；工地施工電梯更要排隊兩年否則搶不到；鋼筋綁紮工資從每噸不到 5,000 元漲到 7,000 元。對於建商來說，一般的 15 層大樓正常的狀況兩年多可以完工交屋，現在很可能要三到五年才可以，除了成本會上漲之外，連預售屋買賣的契約內容都要很仔細修改，否則會衍生違約交屋的糾紛。

最後，近期的新聞報導說政府要打房了。有必要嗎？如果是預售屋的所謂紅單買賣，個人為了避稅設立投資公司來炒房，境外回流大額資金，又或是不當資金流入房市，政府需要嚴格管理以外，政府應該讓房市完全回歸自由經濟。另外，從買賣移轉棟數來看，今年應該會落在 30 萬棟，這尚屬合理的水位。從過去這段時間來看全國以及各縣市的房價指數，雖然各自表現不同，整的來說是穩健向上，但上升的幅度也仍在合理範圍之內。這個時間點政府應該要多創造好的投資機會，將市場上充裕的資金，有效率的引導來投入才是健康的做法。一味的用金融及財政工具去扭曲本該屬經濟自由的領域，只能治標不能治本。如果是擔心年輕人沒有能力買房，前幾期的欄目中有寫過，政府無論是建設社會住宅、增加租屋或購房補貼，又或是給予政策引導市場上閒置房產的投資人，將其房屋出租給無力買房的年輕人，這才能治本。