

番仔火故鄉的蛻變-臺中市南區

●前言

早年南區為長達半世紀的火柴製造生產重鎮。大家耳熟能詳的「臺灣火柴股份有限公司」該公司於全盛時期擁有 24 家火柴工場，臺中廠特別於 60 年全面引進自動化生產，每月生產量達三萬簍之多，佔全省總產量的三分之二，可說是臺灣火柴工業的龍頭老大，也因此南區有了「番仔火故鄉」的美譽。臺中市南區為較早開發的舊城區，而區內中興大學、中山醫學大學、臺中高工、明德中學，引領著南區的學風發展。全國首座數位國立公共資訊圖書館亦於 103 年啟用，可謂人文薈萃文風鼎盛。



(台火公司圖片)

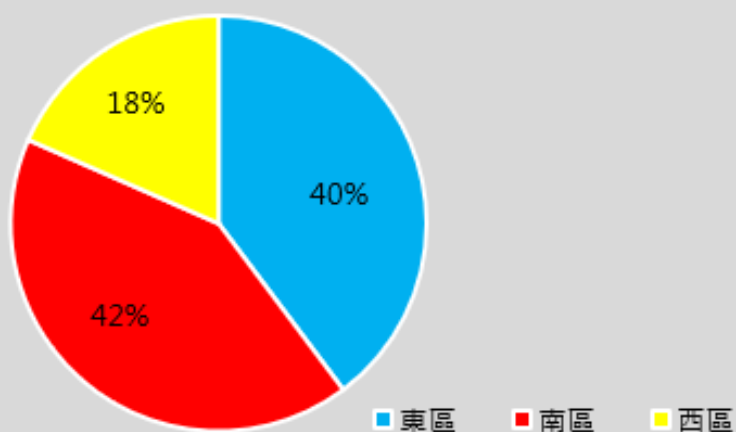


●快速成長的交易量

近年來受惠臺鐵高架化工程、中捷綠線通車後交會處大慶站帶動了雙鐵共構效益，而建國北路南往高鐵站，復興路銜接國道 1 號，五權南路連接中投公路及國道 3 號，也讓進出城區交通非常便利。加上緊鄰近東區臺中火車站、大型購物商

場等新興商圈軸線以及第 13 期重劃區陸續點交土地等利多因素下，驅動本區建商推案開發及置產或換屋者意願熱度持續增溫。分析 108 年到 111 年南區預售屋實價登錄申報數，當中南區佔本所總申報數達 42%，可見建商看好本區域未來前景，例如：區內推案「大松○裡」建案銷售速度僅 2 個月時間，就完銷 137 戶，創本所實價登錄預售屋申報去化速度最快的建案。雖近年新冠肺炎疫情影響、國際重要經濟體前期大量調整 QE 貨幣寬鬆策略，造成市場熱錢過多，加上銀行長期低利情況下，讓資金流向不動產，帶動這一波旺盛的買氣。近期各國為打擊通膨，由美國首先發難連續暴力升息，我央行也跟進連續升息，且原已執行之信用管制亦未收手，大環境外在不利因素仍在，然本區潛在換屋、置產需求強烈，讓建商推案信心十足，促使本區交易量達到巔峰。

實價登錄預售屋各區申報件數比率

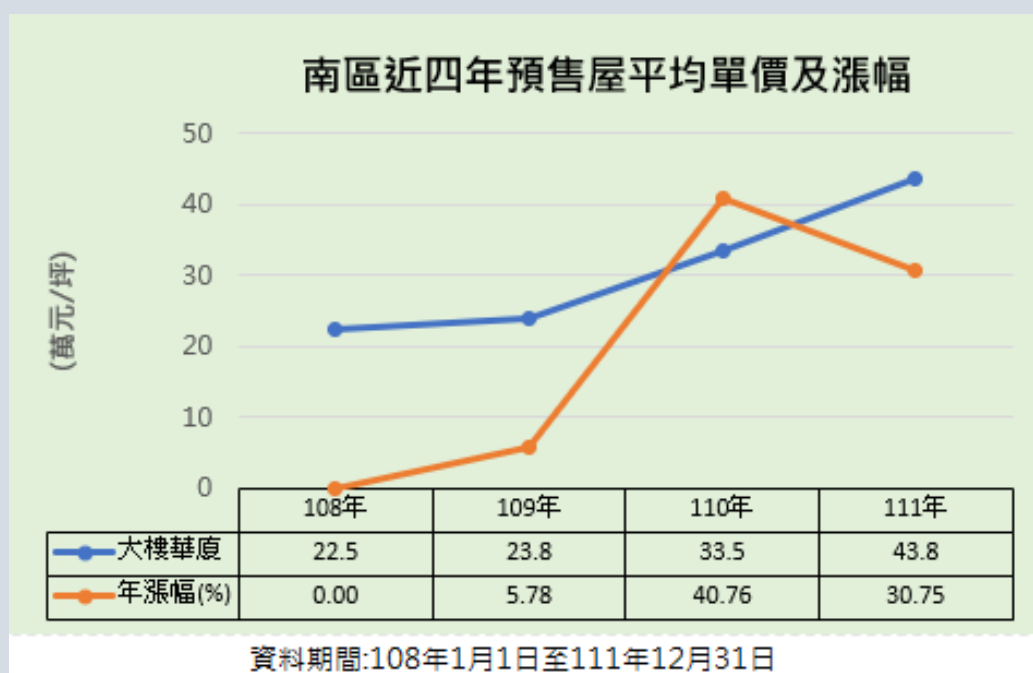


資料期間:108年1月1日至111年12月31日

| 行政區 件數比 | 東區 | 南區 | 西區 | 合計 |
|------------|-------|-------|-----|-------|
| 件數 | 1,748 | 1,839 | 809 | 4,396 |
| 百分比 | 40% | 42% | 18% | 100% |

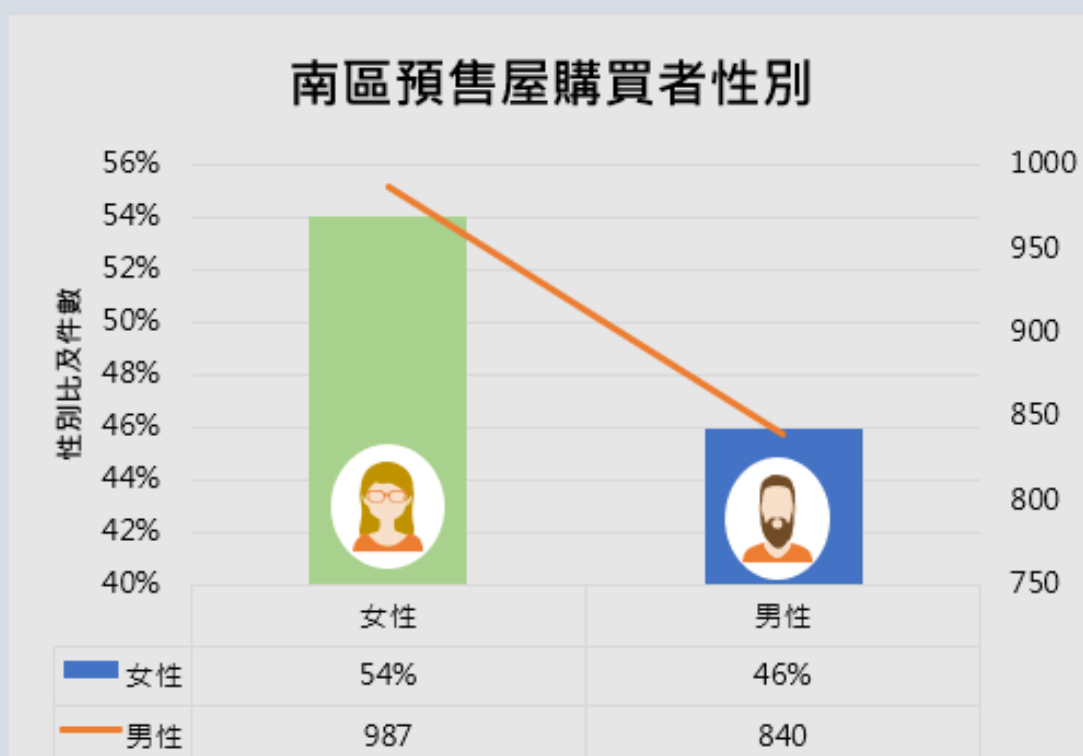
●低基期的價格補漲

南區雖開發甚早，但一度跟中、東區一樣，因政經中心西移，市容發展短暫停滯，而隨著各項重大建設與便利交通陸續到位，帶動鄰近臺中高工附近商圈、中山醫學大學周邊商圈、忠明南路與復興園道商圈等生活機能發展躍升，吸引不少建商在此購地投資建案，例如：In Ho○、大松○裡、工○滙、君○、勝興○心大慶、惠宇國○館、登陽○籟、熊○RO、聚富○滿、藍圖○義...等建案陸續推出，讓不少購屋族加入此波置產購屋潮，為南區啟動了房價的落後補漲趨勢。以南區推案工○滙為例：其預售交易單價自 36.5 萬元/坪至 41.6 萬元/坪、面積介於 24~35 坪之間，2 房與 3 房格局的商品，2 房總價約落在 1090 萬元至 1360 萬元之間，主攻單身或新婚的年輕族群購買；3 房總價約在 1275 萬至 1800 萬之間，以小家庭為主。分析南區 108 年~109 年預售屋新建案成交價格，平均從 22.5 萬元/坪~23.8 萬元/坪之間，自 110 年快速上升至 3 字頭，111 年起則來到了 43.5 萬元/坪左右，區域預售屋成交價格補漲明顯，也推升新一波中古屋價格。



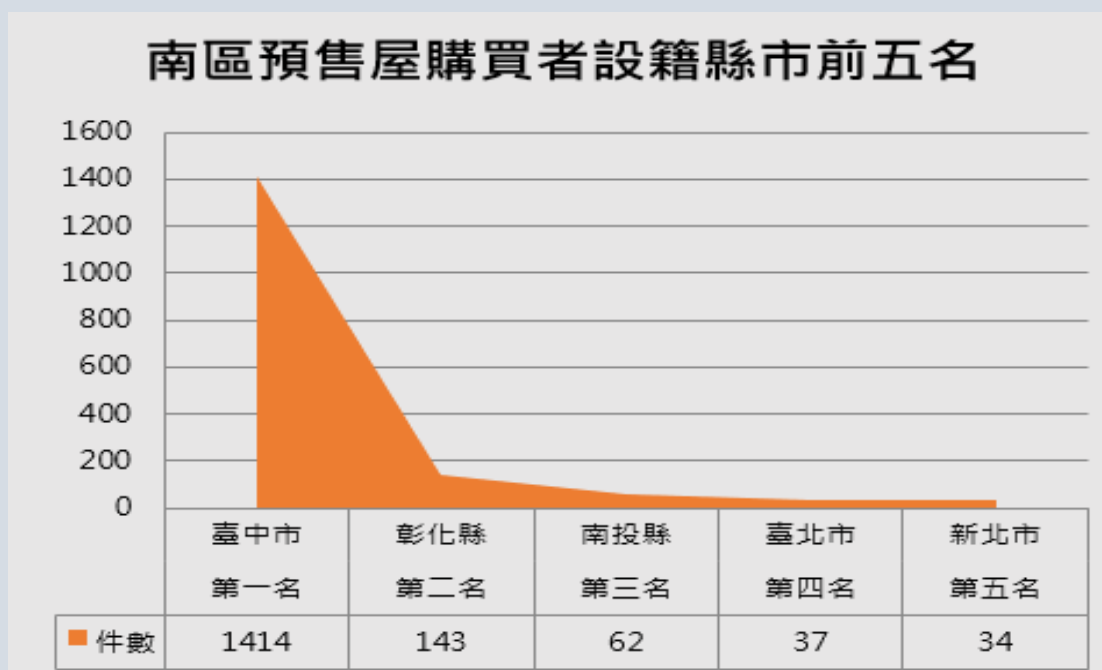
●新世代女性購屋夯

隨著兩性平權觀念普及，新世代多元職能女性在經濟發展上佔有不可或缺的地位，女力崛起在購置不動產需求上，不遑多讓時常高於男性，加上建案的態樣隨著年輕族群多以不婚單身或是少子化為主，以及建商取得建築用地成本單價墊高、受缺工缺料、全球性物價通膨等因素影響下讓建築成本驟升，建商在設計商品上盡量以小面積、低總價及簡化格局，好讓年輕族群購買的起為主，以南區為例，女性購屋比例達到 54%，超過男性近 1 成，在在突顯新世代女性購屋實力不容小覷。



●幸福宜居南區

在傳統「有土斯有財」觀念根深蒂固下，加上不動產價格波動也低於黃金，持有不動產早已是全民主要的投資避險選項。本次分析發現，南區購買預售屋仍以本市市民為多數亦會吸引周邊縣市如彰化縣、南投縣等因地緣考量前來置產，同時本市對外交通便捷，一日遊發展成熟，城際跨區工作通勤也更加便利，自會吸引其他縣市民眾前來移居置產。而南區部分區域早期為住工混合亦有大型工廠夾雜其中，致使土地不利於開發，讓建商在此推建案意願不高，但隨著公共工程完竣、重大交通建設陸續完工及周邊大型工廠遷移、13期重劃登記點交等利多因素下，加速建商在本區購地推案不斷，造成房價一路往上追加，使原先落後的房價逐漸補漲回來，南區亦由灰濛濛的住工區域蛻變成嶄新的住商城區，後續增值潛力看好，也促使鄰近縣市民眾購屋剛性需求湧現，更催化以臺北視角看中部不動產相對親民價格之吸引力，進而使雙北市民眾進入購置南區預售屋前五名，**蛻變-臺中市南區**持續發酵中。



參考資料:

※本所自行整理分析資料

※臺中市 1 5 8 空間資訊網 <https://lohas.taichung.gov.tw/webgis/>

※內政部不動產交易實價查詢服務網 <https://lvr.land.moi.gov.tw/>

※臺中市南區區公所網站 <https://www.south.taichung.gov.tw/>

※ETtoday 房產雲網 <https://house.ettoday.net/>

※中時電子報 <https://house.chinatimes.com/>

(南區街景一隅)



(13 期重劃區&大慶車站)



申報預約真貼心·快速通關優先行

預約方式：電話：22242195 分機 235 QR-CODE 線上表單

