

高鐵特定區及田中社頭市區之預售屋交易分析

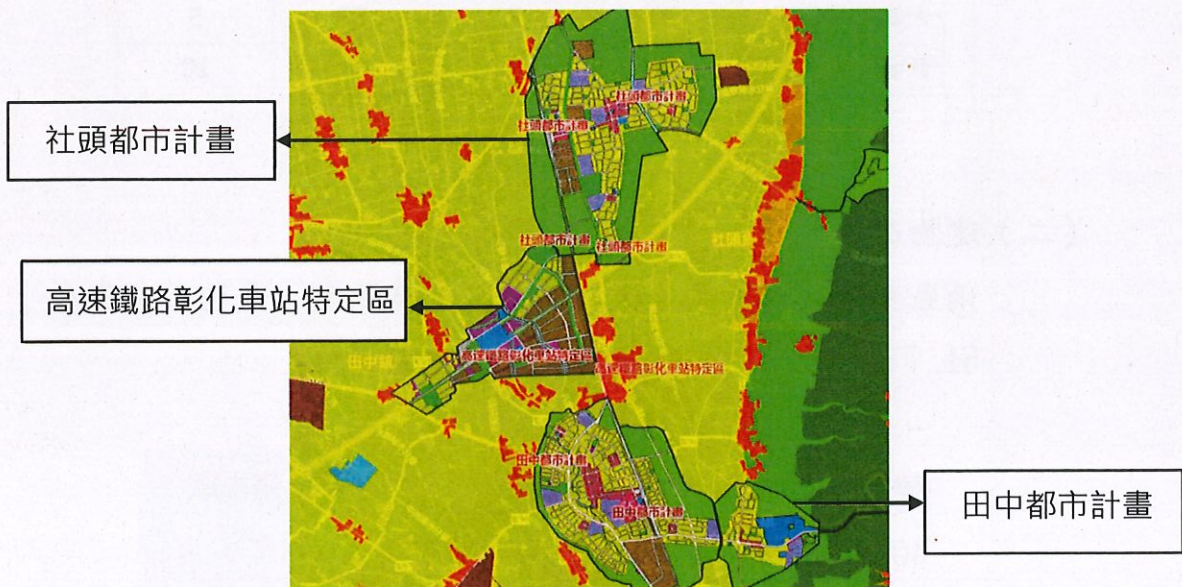
彰化縣田中地政事務所

一、前言

近年來房價雖居高不下，但彰化縣田中鎮及社頭鄉之預售屋建案數量不多，本報告擇取 111 年至 114 年 6 月間「高鐵特定區」及「田中社頭市區」之透天厝預售屋實價登錄資料，針對交通建設、產品特性與買受人特徵，藉以探討住宅市場的發展脈絡，並作為未來區域規劃與不動產市場觀察之參考。

二、區位分析

田中鎮及社頭鄉之都市計畫範圍不大，由北至南依序為社頭都市計畫、高速鐵路彰化車站特定區及田中都市計畫。其中田中與社頭都市計畫屬於火車站周邊舊市區，土地開發已趨近飽和；而高鐵特定區則自 100 年擬定實施，為新興開發區，發展潛力相對較高。

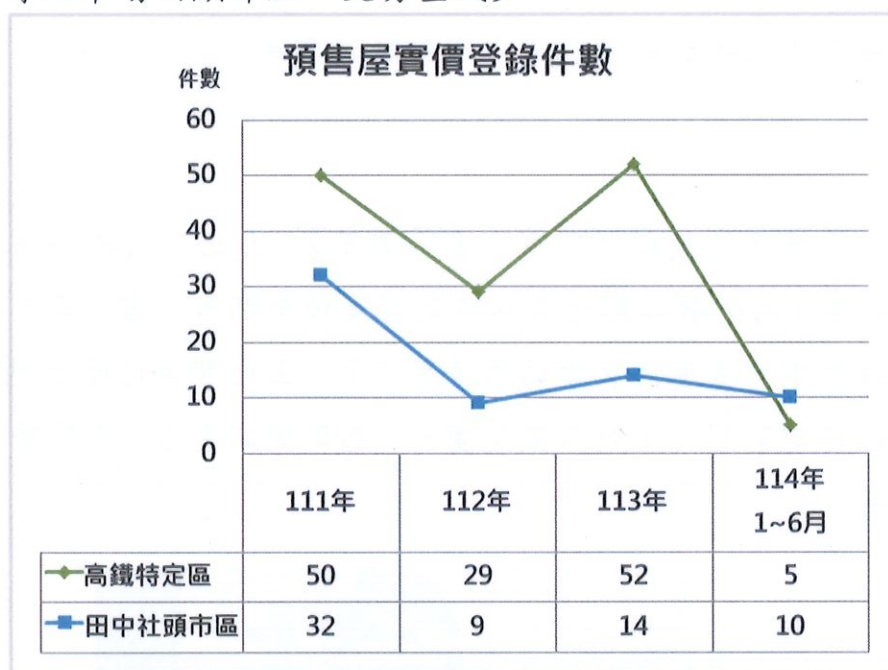


▲都市計畫圖

三、成交資訊分析

(一) 交易件數

111年兩區域預售屋建案陸續推出，高鐵特定區因腹地廣大，利於建案規劃，市場交易相對熱絡；反觀田中與社頭市區因可開發建築之土地零碎，整體開發難度較高，多數需透過整合方式進行建設，建案數量與規模皆相對較小。114年因多數建案已完銷或取得使用執照，加以政府政策打炒房影響，導致市場明顯降溫，交易量減少。



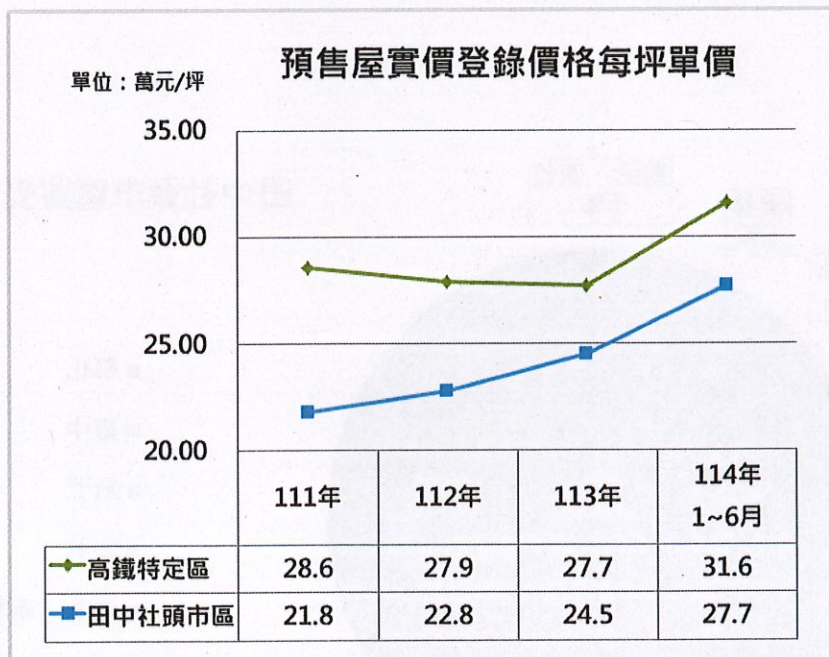
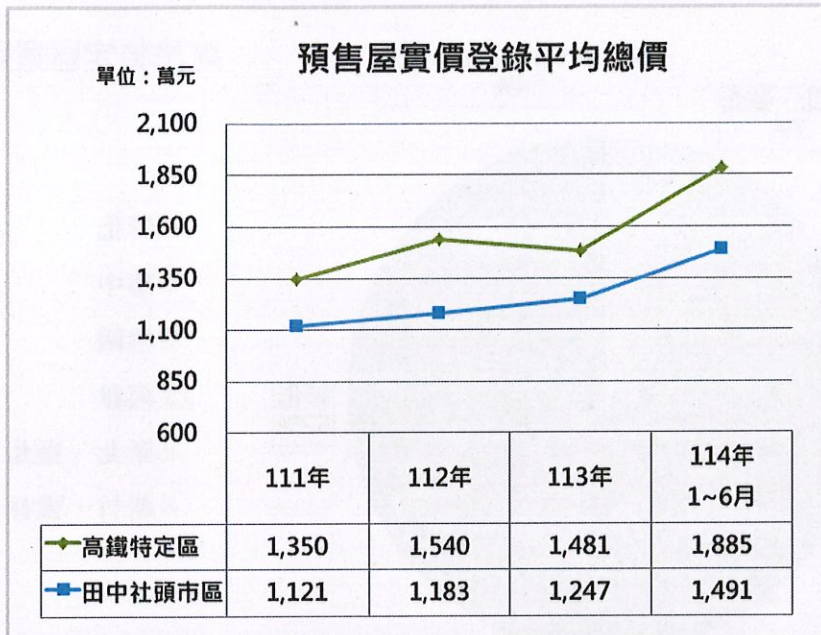
(二) 建物面積

兩區預售透天產品普遍屬於中大坪數住宅，平均面積皆為51.7坪，顯示區域產品定位趨於一致。

建物面積	高鐵特定區	田中社頭市區
40~49 坪	22 件	22 件
50~59 坪	101 件	38 件
60~69 坪	12 件	5 件
70 坪以上	1 件	0 件

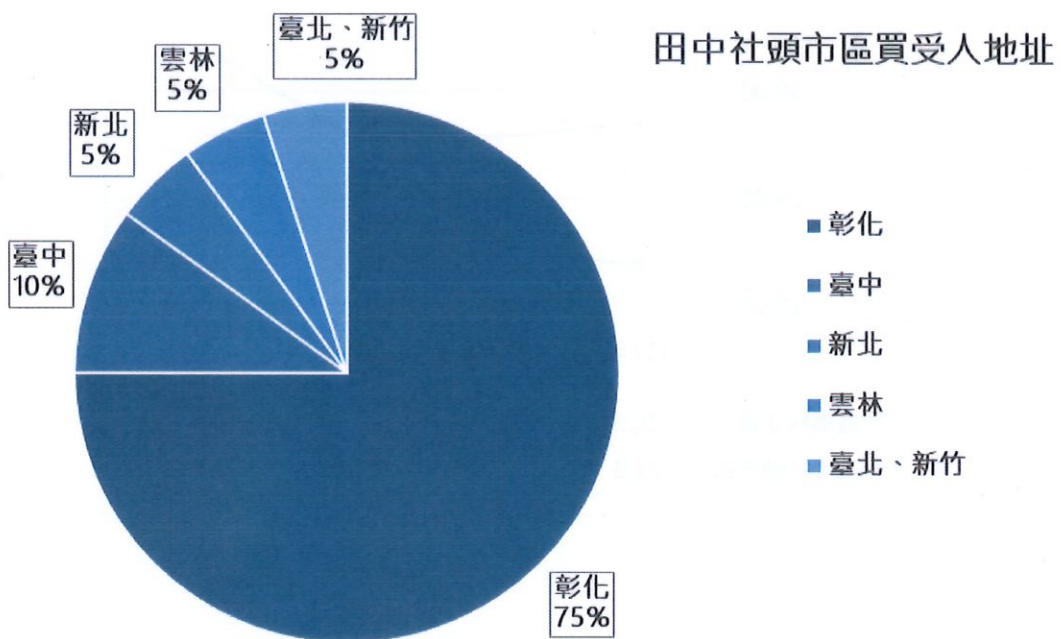
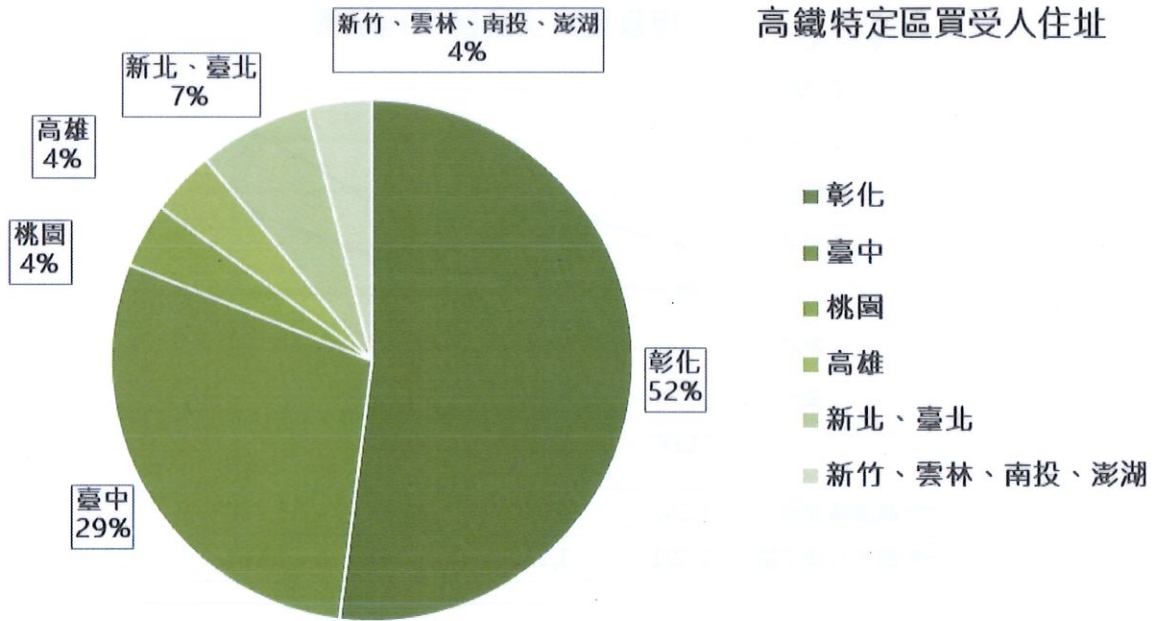
(三) 總價與單價

高鐵特定區在 111 至 114 年 6 月間，總價變動幅度為 14%、-3.8%、27.3%；單價由每坪 28.6 萬元上升至 31.6 萬元。田中與社頭市區同期總價變動為 5.5%、5.4%、19.6%，總價及單價皆呈穩定上漲趨勢。



(四) 買受人來源

田中與社頭市區購屋者以彰化縣內居民為主(占比 75%)，多來自田中、社頭及員林地區；而高鐵特定區則因交通便利，吸引更多外縣市購屋族群，顯示交通建設對購屋行為具有明顯影響。



彰化縣內買受人分布比例

高鐵特定區		田中社頭市區
社頭 21%	埔心 4%	社頭 57%
田中 18%	埤頭 3%	田中 12.5%
員林 8%	和美 3%	員林 12.5%
北斗 8%	大村 3%	二水 3%
田尾 8%	花壇 1%	溪州 4%
彰化市 7%	溪州 1%	北斗 2%
二林 6%	二水 1%	芬園 2%
永靖 4%	秀水 1%	埔心 2%
		鹿港 2%

(五) 銷售率

111年至114年6月期間已完成「預售屋資訊及買賣定型化契約備查」且提供銷售之預售屋透天建案，高鐵特定區總戶數為229戶，銷售率達59%；田中社頭市區總戶數為95戶，銷售率為47%。儘管高鐵特定區單價較高，惟交通與開發優勢使其更受市場青睞。(註：110年7月1日後取得建造執照之「預售屋」建案需辦理預售屋資訊及買賣定型化契約備查，本項僅計算完成備查之建案戶數及銷售率)

	高鐵特定區	田中社頭市區
總戶數	229	95
銷售數	136	45
預售屋銷售率	59%	47%

四、結論與分析

(一) 交通建設對房市影響顯著：高鐵特定區因具交通便利性，吸

引外地買家與建商投資，成為交易熱區。

- (二) 本地市區仍具剛性需求：田中、社頭市區雖開發飽和，但仍具穩定自住需求，價格與銷售表現穩健。
- (三) 市場對中大坪數透天產品接受度高：兩區均以 50 坪以上產品為主，顯示區域購屋族群對空間需求較大，並非小宅為主。
- (四) 高鐵特定區未來具發展潛力：整體開發規模與基礎設施優勢，使其在區域競爭中具吸引力。

綜合而言，本報告除呈現高鐵特定區與田中社頭市區預售屋之交易現況外，亦針對價格區間及購屋者分布進行分析，詳細實價登錄資訊可至內政部不動產交易實價查詢服務網 (<https://lvr.land.moi.gov.tw/>) 查詢。

承辦	課長	主任
