



第五章 桃竹地區住宅市場

梁仁旭¹、王姿尹²、方劭元³、吳孟璇⁴

前言

受到台北都會區房價過度攀升的影響，不僅自用客群漸向桃園與新竹地區移動，房市投資客亦轉移陣地以桃竹地區為主要焦點。近兩年桃竹地區房市進入未曾有過的空前熱絡情況，在地客也明顯感受到台北都會區房價高漲的壓力與房市炒作的氛圍。

桃園縣的大型建設，國道1號五楊高架、國道2號拓寬工程已開通啟用，機場捷運線、桃園航空城捷運線以及臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫（桃園鐵路高架化）等交通建設則陸續推動中；而新竹地區亦有許多重大交通建設，如北二高茄苳交流道改善工程、竹林大橋整建、義興大橋改建、公道五路向東延伸工程、埔東隧道新闢道路以及高鐵橋下聯絡道延伸工程等。相關交通建設完成後，將對桃竹地區尖峰時刻的交通疏散帶來相當大的助益，預期對當地房市產生正向影響；但受制於國際總體市場以及央行打房政策，加上近年建商的大幅進駐，未來住宅需求是否仍足以支撐房市發展，值得關注。

桃園航空城計畫，縣政府將航空城定位為「台灣門戶·亞洲軸心」，區內規劃「行政及金融區」、「文創科研產業區」、「台灣門戶區」、「物流經貿區」及「樂活優質住宅區」等五大重點發展地區，希望能吸引國內企業進駐並提昇國際競爭力，促進桃園整體經濟發展。此外，桃園縣人口數超過200萬人、家戶數超過70萬戶，已確定於2014年12月25日升格直轄市。從近五年人

¹ 中國文化大學土地資源學系副教授。

² 建設公司研展專案。

³ 元信不動產估價師事務所所長。

⁴ 國立政治大學地政學系碩士生。

口與家戶年增率趨勢觀察，桃園縣的人口與家戶成長率增幅已漸趨緩，但隨著捷運開通與航空城開發可能帶來的人口遷移，長期發展尚須觀察。

新竹縣市合計人口數接近百萬、家戶數近33萬戶；住宅市場除本身新竹科學園區的需求外，亦受大台北地區與桃園地區漣漪效應影響，致使房價出現相當明顯的漲幅，而吸引許多建商推案。惟隨著新竹推案量的大幅增加，以及央行限貸令的影響，新竹地區房價於2013年下半年開始呈現疲軟的現象。2014年多項交通建設的陸續完工，是否能為新竹不動產市場帶來足夠的利多，仍需進一步評估。

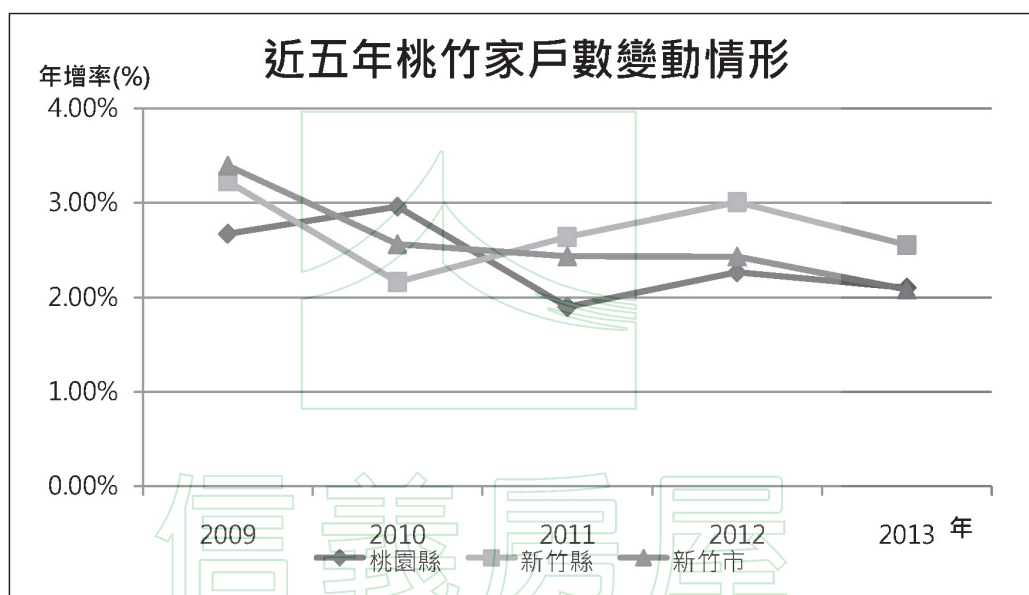


圖2-5-1 2009~2013桃竹地區家戶數年增率

資料來源：內政部戶政司。

壹、代銷市場分析

觀察桃園地區近五年預售市場規模，因受到台北房價高漲，許多族群選擇至桃園購屋，加上青埔航空城議題發酵及大型重劃區可開發土地的增加，使得在推案個數、可售戶數及推案金額等均呈現急速成長。2013年推案190案、較2009年26案增加6倍多，2013年可售戶數18980戶、較2009年1848戶增加9倍多。而推案金額亦隨著價格上漲，2013年推案2494億元、較2009年170.6億元爆增13倍多。銷售率方面，除2009年銷售率略低外，其他年度維持在50~65%間。短期內預售供給量暴增、未售出量體過大、價格急速上



漲、投資客大批湧入等效應，是否衝擊2014年及其後續房市，值得持續觀察。

表2-5-1 2009~2013桃園地區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	26	46	74	95	190
可售戶數	1,848	3889	6,369	8,369	18,980
推案金額(億元)	170.6	376.0	681.7	1159.8	2494.0
銷售率(%)	29.2	55.8	50.5	65.1	63.4

資料來源：惟馨周報。

新竹地區近五年預售市場規模，除2009年新竹科學園區受金融海嘯衝擊致無薪假人數衝高影響，致建商推案保守外，2010~2013年推案個數維持每年100~140案、可售戶數維持在7000~9000戶、推案金額維持在1000~1300億元間。至於平均每戶總價，2009年為8佰萬元/戶、2010年為1.3仟萬元/戶，而2011~2013年則持平在1.5仟萬元/戶，顯示新竹地區總價1.5仟萬元為一般購屋者能負擔範圍，以此價格為分水嶺區分客層。而近五年銷售率穩定在50~66%間，僅2013年銷售率略低。在推案維持量大、而園區產業景氣波動及就業人口未明顯增加的情況下，買盤能否支撐為後續觀察重點。

表2-5-2 2009~2013新竹地區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	56	140	99	93	102
可售戶數	3,311	9296	6,600	7,728	8680
推案金額(億元)	289.1	1266.9	992.1	1167.5	1306.0
銷售率(%)	58.4	66.1	50.2	57.4	49.1

資料來源：惟馨周報。

貳、成屋市場分析

一、桃園縣成屋市場

桃園縣成屋市場價格，各行政區2013年平均成交單價的變動，漲幅最高者為八德市(31%)、桃園市次之(29%)、中壢市居第三位(17%)。各縣轄市之住宅均價普遍明顯上漲，而前兩者漲幅約三成，上漲力道相當強勁。另外，2012年漲幅最高的蘆竹鄉自21%下降到16%，龜山鄉則自7%降為6%。回顧2013

年，桃園房市因航空城規劃、捷運開通、桃園高鐵特區計畫以及升格直轄市等議題發酵，住宅市場發展明顯熱絡，價格反應相當明顯；預計2014年議題效益仍將持續存在，但後續3~5年市場需求的支撐力道是否足夠，仍須觀察。

表2-5-3 2013年桃園縣住宅成屋平均成交單價漲跌幅

區域	桃園縣	中壢市	桃園市	龜山鄉	八德市	蘆竹鄉
2013漲幅	22%	17%	29%	6%	31%	16%
2012漲幅	9%	4%	9%	7%	9%	21%

資料來源：信義房屋企劃研究室。

單位成交價佔比結構，2013年仍延續房價朝高價端發展的趨勢變動(表2-5-4)，總價700-1000萬元佔27.4%、取代500-700萬產品成為主力價位，500-700萬價位佔23.6%次之，300-500萬佔21.0%再次之，300萬以下產品市占率已不及一成。如圖2-5-2所示，近五年來總價700-2000萬之住宅佔比成長明顯；而700萬以下的佔比，則出現下降的趨勢。整體而言，桃園縣平均

表2-5-4 2009~2013年桃園縣成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	20.6%	16.0%	13.2%	12.0%	8.3%
	300-500萬	38.2%	32.9%	27.4%	27.8%	21.0%
	500-700萬	23.8%	29.0%	30.6%	26.2%	23.6%
	700-1000萬	11.0%	13.5%	16.0%	20.3%	27.4%
	1000-2000萬	5.7%	7.7%	11.2%	12.7%	17.3%
	2000萬以上	0.7%	0.9%	1.6%	1.2%	2.3%
平均總價(萬元)		522	573	647	658	766
平均單價(萬元/坪)		10.8	12.2	13.9	15.1	18.4
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	1.5%	2.7%	3.5%	3.3%	4.6%
	15-25坪	7.5%	4.6%	7.6%	10.4%	11.4%
	25-35坪	19.6%	19.5%	20.7%	23.9%	24.5%
	35-45坪	32.7%	32.4%	29.1%	28.1%	27.8%
	45-55坪	24.8%	22.9%	22.7%	20.5%	19.4%
	55坪以上	14.0%	17.8%	16.4%	13.8%	12.5%
流通天數(天)		63.5	56.4	45.2	44.4	44.5

資料來源：信義房屋企劃研究室。



總價2013年再創新高達766萬元，五年來持續上漲、漲幅高達47%；平均單價每坪18.4萬元亦為新高，五年之漲幅更高達70%。

桃園縣住宅成屋市場的坪數結構，2013年大致與2012年相近。成交主力仍為35-45坪產品（佔27.8%），25-35坪產品佔24.5%次之，45-55坪之大坪數產品佔19.4%居第三位。近五年來35坪以下住宅佔比，呈現小幅度穩定成長趨勢；如圖2-5-4所示，桃園地區的住宅購買者，可能因單價上漲速度過快，因此可負擔或願意負擔的住宅坪數出現了變化。

至於代表成交速度的平均流通天數，2013年為44.5天，與2012年極相近；整體而言，桃園地區的流通天數自2009年金融風暴後，大致呈現逐年下降的趨勢。

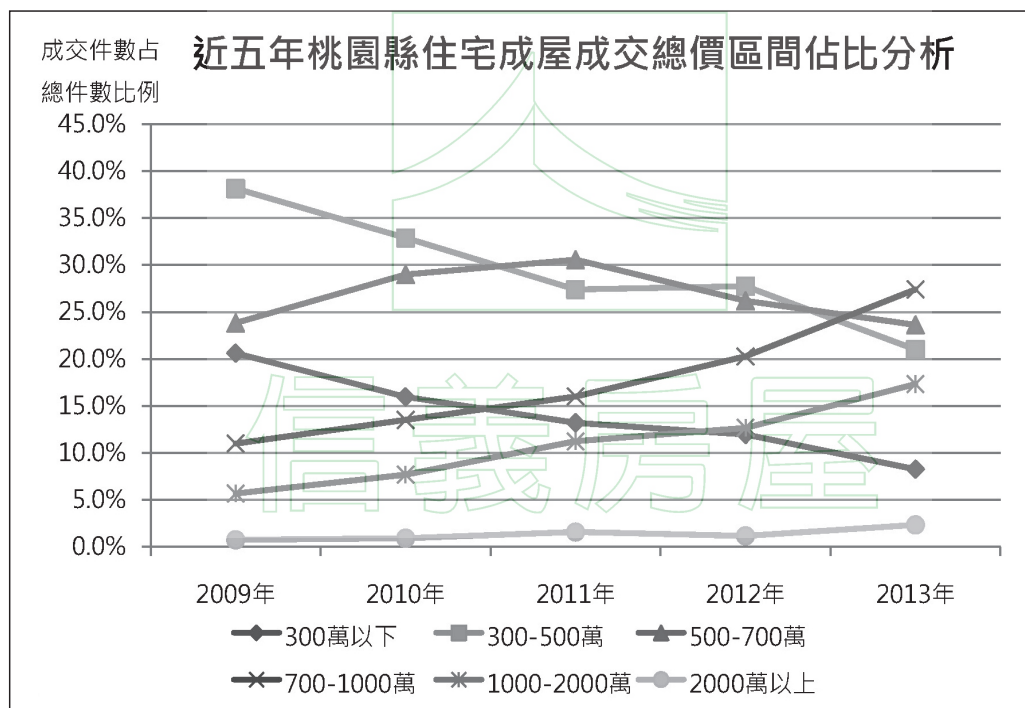


圖2-5-2 2009~2013年桃園縣住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室



圖2-5-3 2009~2013年桃園縣住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義不動產企劃研究室

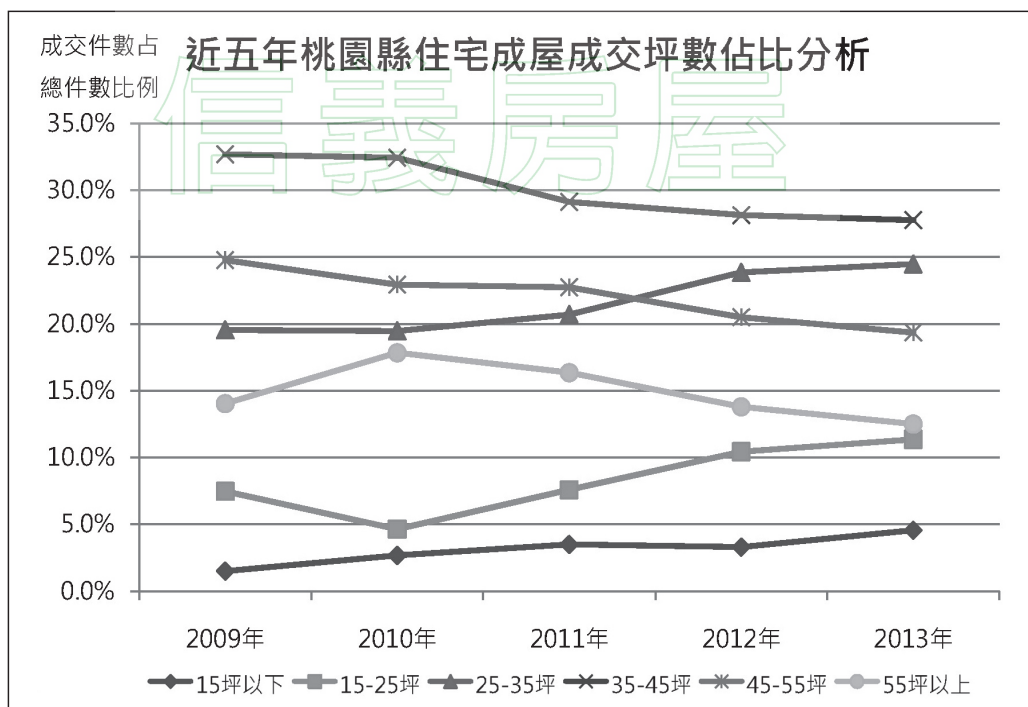


圖2-5-4 2009~2013桃園縣住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室



2013年桃園縣成屋單位成交價佔比分析

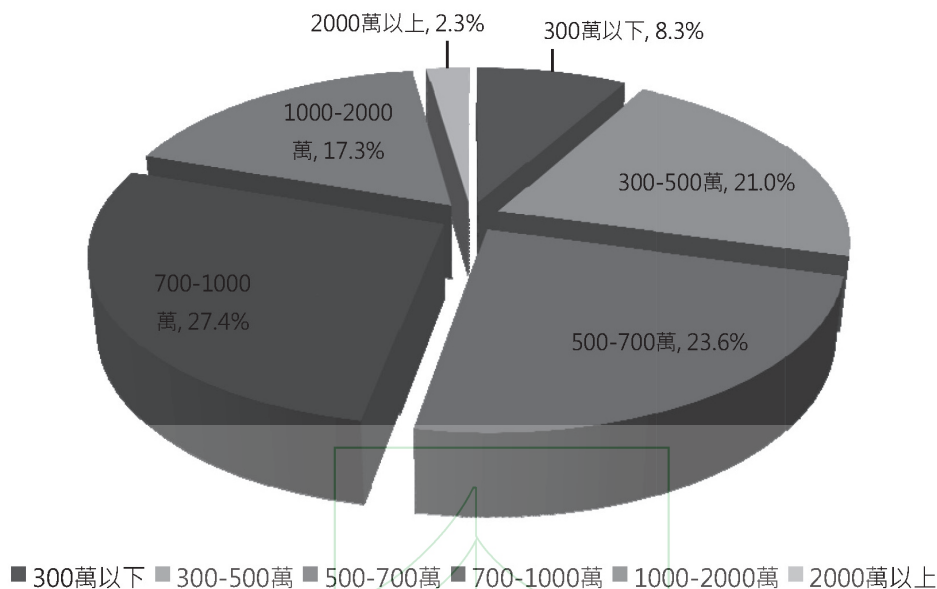


圖2-5-5 2013年桃園縣住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

2013年桃園縣成屋單位成交價坪數比分析

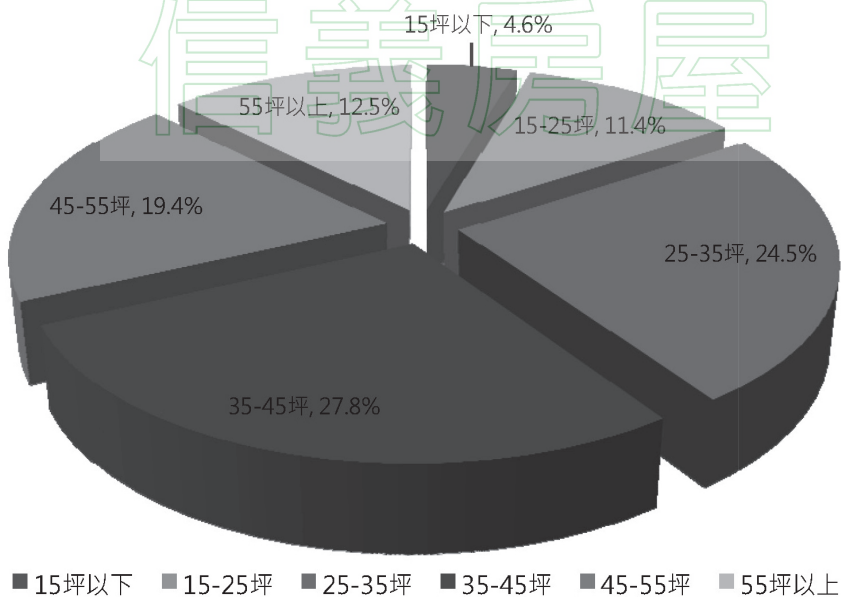


圖2-5-6 2013年桃園縣成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

二、新竹縣市成屋市場

2013年新竹縣各區平均單價與2012年相較（見表2-5-5），整體漲幅仍持續增加，顯示各項交通建設逐漸完工之效益，已逐漸反映在不動產價格上；惟近年推案數量不少，市場胃納量是否足夠，可能會受到不小的考驗，未來新竹發展仍須審慎評估。

表2-5-5 2013年新竹縣市住宅成屋平均成交單價漲跌幅

區域	新竹縣市	新竹市	竹北市
2013漲幅	11%	13%	9%
2012漲幅	7%	8%	4%

資料來源：信義房屋企劃研究室。

單位成交價佔比結構，2013年房價仍延續過去的成長趨勢（表2-5-6），但各價位佔比出現些許變動。雖主力價位仍為總價700-1000萬、佔29.3%，但1000-2000萬產品（佔23.9%）已取代500-700萬（20.7%）居

表2-5-6 2009~2013年新竹縣市成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	11.2%	13.6%	12.7%	11.3%	8.8%
	300-500萬	27.7%	24.6%	22.9%	18.1%	13.8%
	500-700萬	26.0%	25.5%	23.8%	21.0%	20.7%
	700-1000萬	19.9%	19.8%	22.7%	28.4%	29.3%
	1000-2000萬	14.6%	15.6%	16.3%	19.8%	23.9%
	2000萬以上	0.6%	1.0%	1.5%	1.3%	3.5%
平均總價(萬元)		669	677	713	755	853
平均單價(萬元/坪)		12.9	13.6	15.1	16.1	17.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.1%	4.7%	3.9%	5.7%	5.2%
	15-25坪	5.7%	5.4%	8.4%	8.6%	7.4%
	25-35坪	15.1%	18.4%	18.3%	16.3%	17.6%
	35-45坪	30.8%	28.1%	32.6%	28.9%	26.5%
	45-55坪	24.2%	22.2%	19.4%	20.3%	20.7%
	55坪以上	21.2%	21.3%	17.4%	20.3%	22.7%
流通天數(天)		67.9	61.5	60.6	54.4	62.4

資料來源：信義房屋企劃研究室。



次；而300萬以下產品已不及一成。另一方面，近五年來總價700萬以上住宅佔比成長明顯，顯示新竹地區住宅高總價發展的趨勢，如圖2-5-7所示。整體而言，新竹地區平均總價2013年再創新、達853萬元，五年來持續上漲、漲幅達27.5%；平均單價每坪17.9萬元亦為新高，五年之漲幅逼近四成。

而在坪數結構部分，成交主力仍為35-45坪產品、佔26.5%，而55坪以上大坪數產品佔22.7%居次，45-55坪產品佔20.7%退居第三位。35坪以上產品合計佔比近七成；顯示新竹地區的住宅消費者，仍偏好评數較大的產品，並未因單價成長而減少購買坪數。

至於代表成交速度的平均流通天數，2013年為62.4天，較2012年的54.4天拉長，僅次於2009年金融海嘯後期的67.9天；顯示房價高漲但市場去化費時亦較長，買方購屋行為更為謹慎。

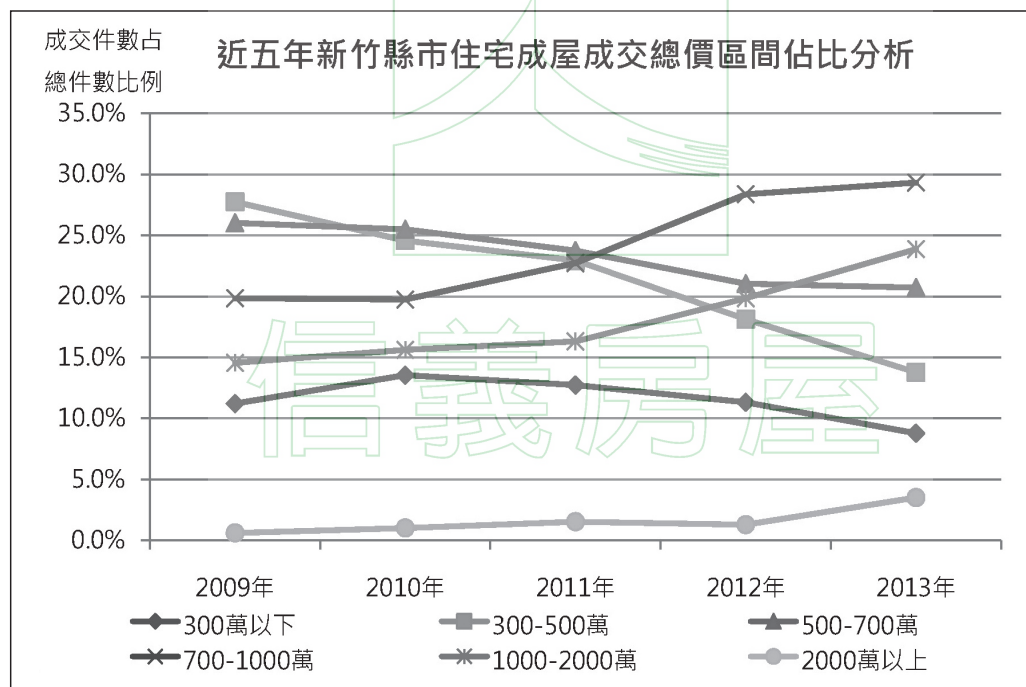


圖2-5-7 2009~2013年新竹縣市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

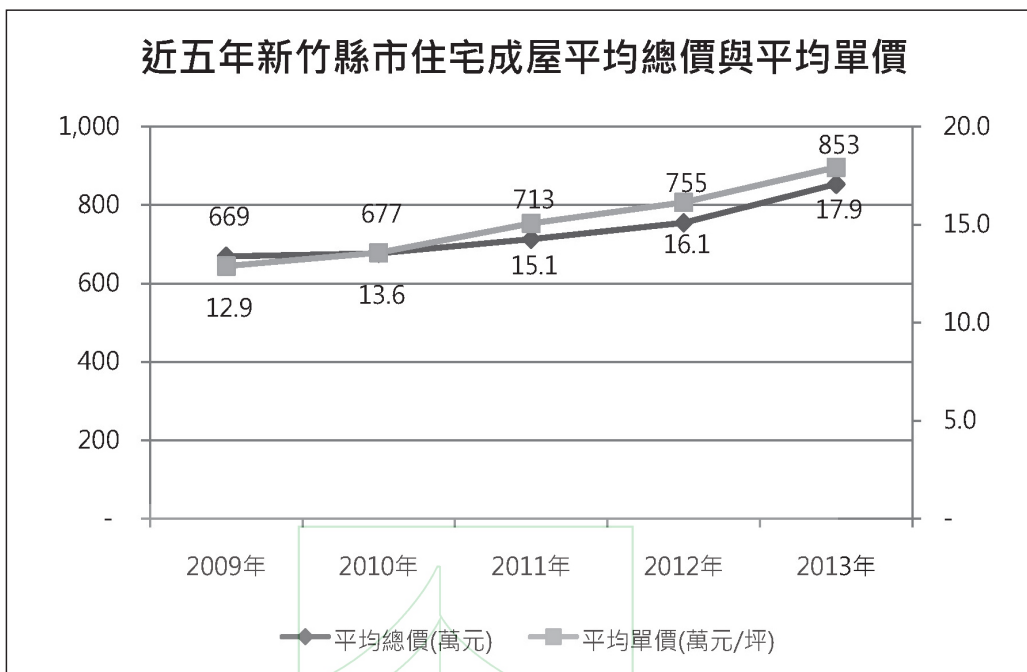


圖2-5-8 2009~2013年新竹縣市住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義不動產企劃研究室

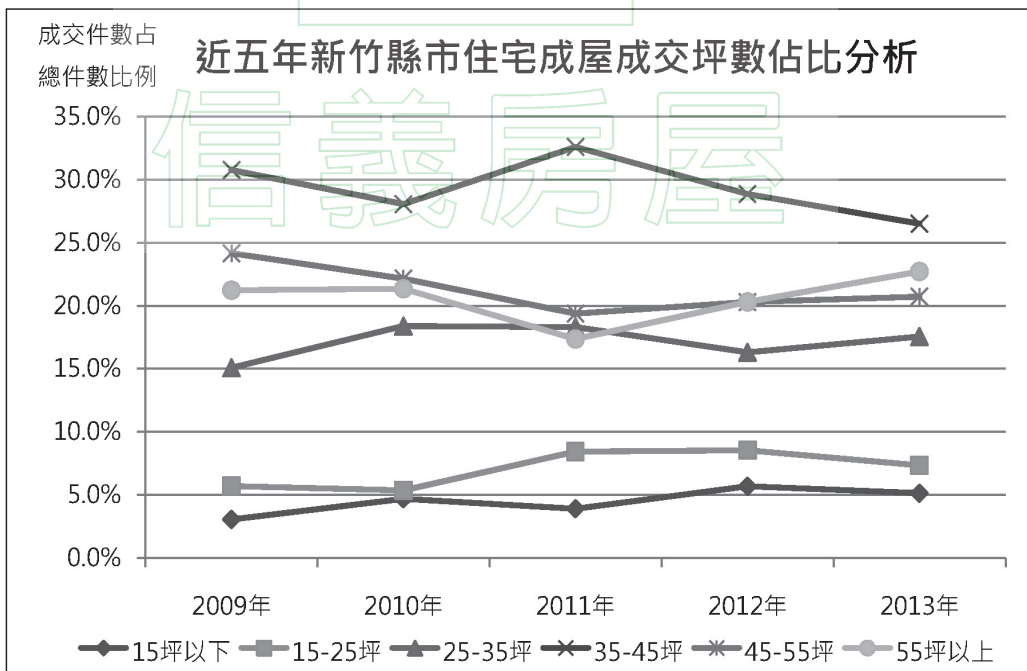


圖2-5-9 2009~2013新竹縣市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室



2013年新竹縣市成屋單位成交價佔比分析

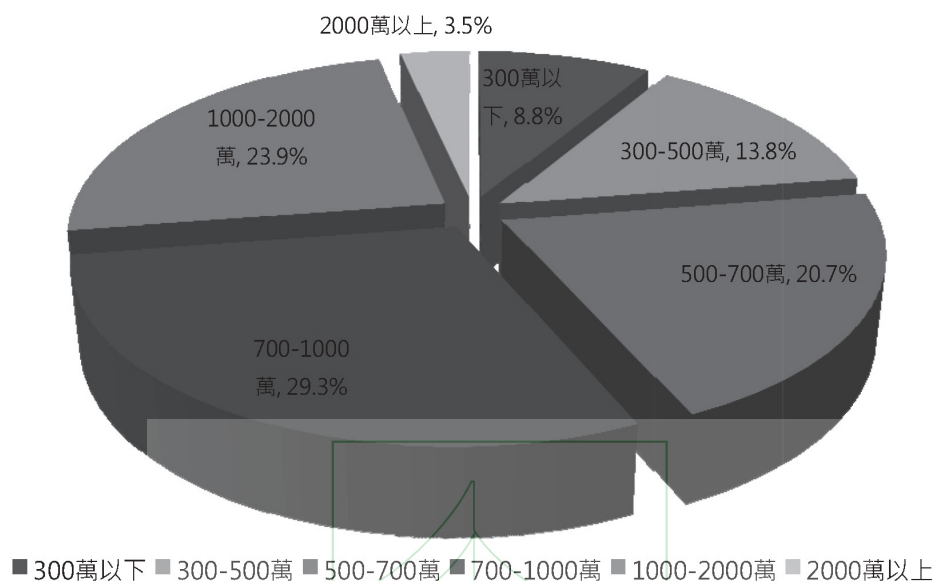


圖2-5-10 2013年新竹縣市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

2013年新竹縣市成屋單位成交價坪數比分析

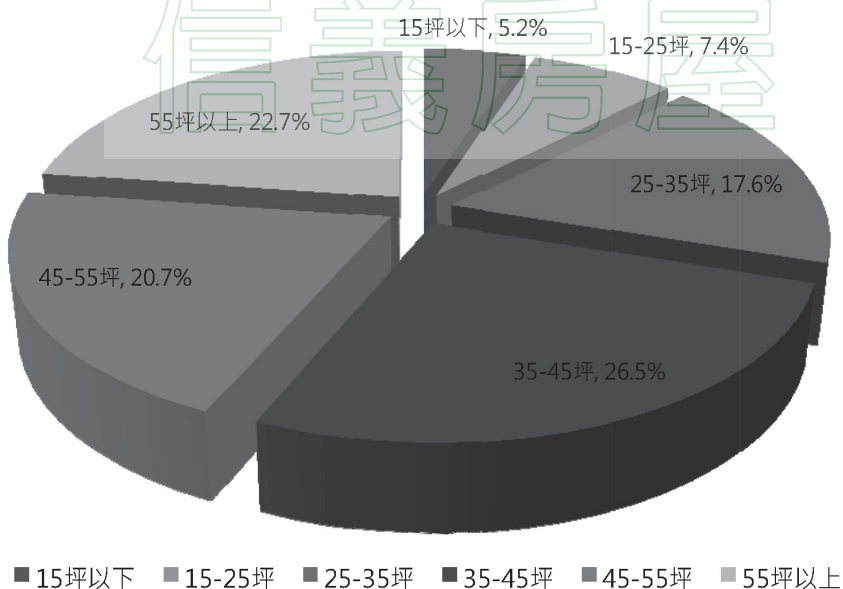


圖2-5-11 2013年新竹縣市成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

參、各行政區市場分析

一、桃園市

桃園市為桃園縣縣政府所在之首善地區，亦為桃園縣人口數最多的行政區。本區以龜山工業區為主要經濟區，區內有69座公園、且多項基礎建設已陸續完成，居住環境佳。

(一)代銷市場

桃園市預售市場推案規模，2013年共推30案、可售3826戶、推案金額579.2億元，皆創近五年新高；受到青埔高鐵區短期內房價大漲的激勵，建商看好桃園市新興重劃區的發展潛力，近年推案規模明顯增加。近五年平均每戶總價從2009年800萬元至2013年1500萬元；惟因缺乏數據、無法推敲是單價或是坪數增加所致。而在銷售率部分，桃園市2013年預售市場呈現爆量狀況，在銷售率降低的情況下，未售量體接近2012年的全年度量體，故仍須觀察後續買盤支撐力道。

表2-5-7 2009~2013桃園縣桃園市預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	3	9	8	15	30
可售戶數	608	1321	711	1,775	3826
推案金額(億元)	54.5	142.1	106.0	305.0	579.2
銷售率(%)	41.6	42.5	77.1	72.9	57.7

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

2013年桃園市成屋市場價格結構出現明顯變化，700-1000萬產品躍居首位（佔30.5%）、500-700萬產品退居第二（佔25.2%），1000-2000萬佔17.8%、取代300-500萬產品為第三。平均總價與平均單價2013年各為829萬元與19.4萬元，五年來皆出現明顯成長趨勢、漲幅各高達63.8%與90.2%。

桃園市近五年成屋交易物件坪數分佈雖持續以35~45坪為主（佔28.9%），但近年來25~35坪物件占比逐年增加（2013年25.8%），45~55坪物件比例則呈現降低趨勢（2013年佔18.4%）。此外，物件流通天數由2012年的44.1天小幅拉長為45.3天；但整體而言交易效率仍相當不錯。



表2-5-8 2009~2013年桃園縣桃園市成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	20.9%	16.6%	9.0%	10.1%	6.5%
	300-500萬	43.2%	37.7%	28.2%	26.8%	16.5%
	500-700萬	22.6%	28.5%	31.4%	28.9%	25.2%
	700-1000萬	6.1%	9.3%	16.2%	18.8%	30.5%
	1000-2000萬	6.7%	6.9%	13.1%	14.0%	17.8%
	2000萬以上	0.6%	1.1%	2.1%	1.5%	3.6%
平均總價(萬元)		506	555	691	678	829
平均單價(萬元/坪)		10.2	11.5	13.7	15.0	19.4
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.3%	0.2%	0.4%	1.1%	2.2%
	15-25坪	4.8%	2.8%	5.8%	10.0%	11.6%
	25-35坪	15.8%	20.0%	20.5%	22.8%	25.8%
	35-45坪	37.7%	37.7%	30.4%	30.7%	28.9%
	45-55坪	27.2%	22.8%	24.1%	20.2%	18.4%
	55坪以上	14.2%	16.6%	18.8%	15.1%	13.1%
流通天數(天)		64.2	57.5	47.3	44.1	45.3

資料來源：信義房屋企劃研究室。

二、中壢市

中壢市為全臺第九大都市、第二大縣轄市，與桃園市為桃園縣之兩大都會發展區。中壢市交通便利，除有縱貫的國道1號與台1線外，區內還有高鐵桃園站、以及預計於2015年底通車的桃園捷運線。此外，本區有桃園國際棒球場、老街溪畔新勢公園、青塘園、中壢觀光夜市、中原觀光夜市等景點，生活機能佳，住宅需求相當穩定。

(一)代銷市場

受到桃園航空城計畫明確釋出重大利多影響，青埔高鐵特區頓時成為全國矚目焦點，北部知名建商紛紛購地推案。2013年共推出60案、可售戶數5593戶、推案金額高達845.6億元，單一年度推案規模等同前4年總量體；而推案規模則佔桃園地區總量三成多。平均每戶總價除2010年為800萬元外，其他年度的總價均高於仟萬元，2013年更高達1500萬元。觀察中壢市近五

年銷售率，除2009年以成屋為主的銷售模式受到青埔高鐵區發展未明朗的影響，及2011年受奢侈稅打房政策影響外，其他年度銷售率維持在62~66%間。

整體而言，中壢市2013年預售市場呈現爆量，而銷售率仍維持在水準值之上；惟青埔高鐵區投資屬性佔比高，年底時在價格急速拉抬、投資客獲利了結的情況下，預售案市場轉趨冷清，形成明顯的衝擊效應。

表2-5-9 2009~2013桃園縣中壢市預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	6	15	19	22	60
可售戶數	475	1322	1,477	1,679	5593
推案金額(億元)	51.5	102.5	150.3	221.2	845.6
銷售率(%)	18.1	65.9	38.0	62.2	63.5

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

2013年中壢市成屋平均總價自599萬元增加為622萬元；平均單價亦從14.4萬元上升到16.8萬元，近五年漲幅達68%。成屋交易價格結構與2012年大致維持不變，300-500萬元產品佔33.5%為本區總價主要分布區間，500-700萬產品佔20.9%居次，700-1000萬佔比自13.3%增加為18.3%再次之。隨著近年房價上漲趨勢，總價700萬元以上物件佔比已近三成，且2013年300萬以下住宅佔比僅14.4%，創歷年新低，顯示本區之住宅產品價格明顯提升。

交易物件坪數方面，2013年回復到2011年以前之結構，以35~45坪產品為主（佔27.1%）、25-35坪佔24.6%居次。值得注意的是，15-25坪產品的佔比逐年提升，2013年佔15.2%，已取代45-55坪產品（佔14.8%）居第三位，顯示該區消費者之購屋坪數，似乎受到投資客層影響而改變。此外，住宅流通天數由2011年的51.1天縮短至45.5天，創下中壢市成屋市場成交概況年來新低，顯示市場交易之熱絡程度。



表2-5-10 2009~2013年桃園縣中壢市成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	28.0%	18.8%	28.0%	22.4%	14.4%
	300-500萬	25.8%	26.1%	27.2%	31.9%	33.5%
	500-700萬	25.0%	18.2%	18.4%	18.6%	20.9%
	700-1000萬	16.7%	25.5%	15.1%	13.3%	18.3%
	1000-2000萬	4.6%	11.5%	10.5%	12.1%	11.9%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.8%	1.8%	1.0%
平均總價(萬元)		509	603	561	599	622
平均單價(萬元/坪)		10.0	13.3	13.8	14.4	16.8
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.6%	8.0%	12.6%	9.2%	10.1%
	15-25坪	8.4%	3.6%	9.7%	11.6%	15.2%
	25-35坪	26.5%	18.8%	24.3%	28.1%	24.6%
	35-45坪	25.3%	25.4%	24.3%	21.8%	27.1%
	45-55坪	20.5%	21.0%	16.0%	16.5%	14.8%
	55坪以上	15.7%	23.2%	13.1%	12.9%	8.3%
流通天數(天)		51.2	64.6	46.2	51.1	45.5

資料來源：信義房屋企劃研究室。

三、蘆竹鄉

蘆竹鄉位處桃園縣最北端，且位居中山高速公路南崁交流道及機場交界，造就繁榮的工商活動，其人口於2014年初超過15萬人。蘆竹鄉主要的商業發展集中於南崁地區，內有台灣首座大型購物休閒中心--台茂購物中心、以及好市多等大型量販中心聚集，為桃園縣商業發展熱絡的地區。本區緊鄰桃園國際機場，比鄰桃園航空城之規劃範圍；2015年底即將開通的桃園機場捷運線亦行經本區，近年來房市漲幅相當顯著。

(一)代銷市場

蘆竹鄉可分為山腳、南崁及大竹三大地區，其中南崁地區因商圈發展較早、且交流道聯絡台北較便利關係，房市較為蓬勃，但可建地相對較少；而大竹地區則因腹地較小且以透天住宅為主流產品，故蘆竹鄉的預售市場推案規模不大。除2012年推案集中在南崁地區、致推案金額及平均每戶總價較高外，

推案金額大多落在80億元以下。銷售表現方面，蘆竹地區近五年銷售率在43~70%間，表現相對持穩；2013年建商因應購屋族群偏好而大量推出低總價產品，刻意壓低平均每戶總價低於仟萬元下，使銷售去化表現明顯較佳。

表2-5-11 2009~2013桃園縣蘆竹鄉預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	0	1	3	11	6
可售戶數	0	179	332	1,070	814
推案金額(億元)	-	20.0	39.0	183.4	78.5
銷售率(%)	-	69.8	42.8	50.3	78.9

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

2013年蘆竹鄉成屋平均總價913萬元，五年來漲幅高達69.4%；成屋平均單價直逼20萬元來到19.3萬元，五年漲幅達78.7%。近五年來成屋交易物

表2-5-12 2009~2013年桃園縣蘆竹市成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	18.3%	10.9%	8.8%	3.3%	2.3%
	300-500萬	44.4%	31.2%	25.1%	20.7%	9.7%
	500-700萬	15.9%	41.3%	43.4%	25.7%	18.1%
	700-1000萬	15.1%	10.1%	14.3%	35.5%	40.8%
	1000-2000萬	5.6%	5.1%	7.2%	14.1%	26.8%
	2000萬以上	0.8%	1.5%	1.2%	0.7%	2.3%
平均總價(萬元)		539	569	628	751	913
平均單價(萬元/坪)		10.8	11.4	13.7	16.7	19.3
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	4.3%	3.1%	3.2%	1.9%	3.8%
	15-25坪	8.6%	3.9%	7.3%	7.8%	5.1%
	25-35坪	16.2%	14.6%	17.4%	20.1%	16.4%
	35-45坪	28.2%	24.6%	27.1%	27.1%	24.7%
	45-55坪	22.2%	30.8%	28.3%	24.9%	31.5%
	55坪以上	20.5%	23.1%	16.6%	18.2%	18.5%
流通天數(天)		68.2	52.6	34.7	36.4	36.5

資料來源：信義房屋企劃研究室。



件價格分佈，出現相當明顯的高總價發展趨勢，2013年以700-1000萬之產品為主，佔比高達40.8%；1000-2000萬產品市佔率成長快速，2013年佔26.8%、取代500-700萬之產品而位居第二；500-700萬產品市佔率近三年來跌幅明顯，佔比自2011年的43.4%降到18.1%，居第三位。500萬以下物件比例亦明顯縮減，佔比僅約一成；而2000萬以上的高總價產品，2013年佔比增至2.3%，為歷年來新高。

單位成交坪數結構於2013年出現改變，以45-55坪為主、佔31.5%；而過去為主要的35-45坪產品，佔比自27.1%降為24.7%居第二位。55坪以上產品則取代25-35坪產品、佔18.5%排列第三，顯示蘆竹鄉的住宅購買者有偏好大坪數產品的趨勢。另2013年流通天數為36.5天，與2012年大致相同。

四、八德市

八德市之區域發展重心，主要為擴大都市計劃之八德擴大重劃區。由於該重劃區的腹地完整，而桃園捷運藍線與綠線皆規劃行經此區，加上廣豐紡織舊廠活化等，使得近兩年八德市推案量大幅增加。此外，該重劃區目前正爭取中央大學八德分校設置，希望能比擬三峽北大特區模式，帶動周邊發展。

(一)代銷市場

八德市受到廣豐重劃區及擴大重劃區土地釋出等重大利多影響，近五年推案規模呈現逐年增加趨勢，2013年推出25案、3480戶、推案金額428.3億元均為近五年高峰，甚至遠超過前4年總量體。銷售表現方面，除2009年單一個案表現不足代表整體市場，以及2010年廣豐重劃區第一案價格跳脫區域市場而影響銷售率外，其他年度銷售率持穩在60~68%間。

桃園縣政府為加速開發八德擴大重劃區，對2013年8月前取得建照之建案給予10%之時程獎勵；此搶照潮預計在未來2年將使推案規模擴大。此外，

表2-5-13 2009~2013桃園縣八德市預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	1	2	10	13	25
可售戶數	22	308	1,004	1,604	3480
推案金額(億元)	2.6	22.6	128.4	170.0	428.3
銷售率(%)	86.4	37.7	61.3	67.8	62.3

資料來源：惟馨周報。

縣府預計在2014年底於該區推出近千戶的合宜住宅，屆時市場是否受到衝擊值得觀察。

(二)成屋市場

2013年八德市成屋平均總價增為677萬元、平均單價來到15.3萬元，五年間漲幅各為41%與106.76%，單價漲幅達一倍以上。2013年成屋交易物件價格分佈以500-700萬元為主、佔29.2%，300-500萬產品佔24.2%退居第二；而700-1000萬產品佔比自12.1%增為21.7%，1000萬以上的產品市佔率亦大幅提升，相對照下總價300萬元產品則大幅減少。

八德市2013年成屋交易物件坪數分佈，仍以35-45坪居首、佔32.1%，25-35坪產品佔27.6%居次，45-55坪產品佔17.9%再次之；而25坪以下產品佔比僅剩一成左右，55坪以上大坪數產品則有增加的跡象。此外，2013年住宅流通天數由2012年的38.9天增為49.3天，消費者的猶豫期明顯拉長。

表2-5-14 2009~2013年桃園縣八德市成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	24.5%	21.4%	19.5%	12.9%	11.2%
	300-500萬	47.2%	35.7%	37.8%	37.1%	24.2%
	500-700萬	17.0%	18.6%	31.7%	34.5%	29.2%
	700-1000萬	5.7%	17.1%	8.5%	12.1%	21.7%
	1000-2000萬	3.8%	7.2%	2.4%	3.5%	11.8%
	2000萬以上	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	1.9%
平均總價(萬元)		480	551	483	530	677
平均單價(萬元/坪)		7.4	8.7	10.7	11.7	15.3
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.0%	1.8%	0.0%	1.5%
	15-25坪	4.6%	5.6%	5.5%	6.4%	9.7%
	25-35坪	22.7%	5.6%	18.2%	22.3%	27.6%
	35-45坪	31.8%	50.0%	49.1%	39.4%	32.1%
	45-55坪	27.3%	30.6%	18.2%	25.5%	17.9%
	55坪以上	13.6%	8.3%	7.3%	6.4%	11.2%
流通天數(天)		78.7	64.3	59.6	38.9	49.3

資料來源：信義房屋企劃研究室。



五、龜山鄉

龜山鄉由於位置臨近新北市林口區，故近幾年之房市發展受到林口重劃等利多影響，而有漣漪效應；此外，桃園地區的多項建設議題發酵，再加上當地有捷運新莊線之站點，且接近桃園站前商圈與長庚商圈，生活機能與居住環境兼具，近年呈現明顯的成長趨勢。

(一)代銷市場

龜山鄉雖臨近新北市林口區，但受限於鄉內工業區較多的影響，房市發展不若林口區蓬勃。近五年推案規模除2011年因大型造鎮案推出致可售戶數及推案金額增加外，其他年度推案規模較為穩定。平均每戶總價除2010年較高外，其他年度維持在400萬至1000萬元間，較桃園縣其他地區低廉。2013年因推案總價較低，銷售率突破八成，明顯優於2010~2012年間約55%的水準。

表2-5-15 2009~2013桃園縣龜山鄉預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	2	2	5	3	4
可售戶數	248	60	971	267	556
推案金額(億元)	10.5	19.5	75.0	30.8	41.9
銷售率(%)	23.4	56.7	53.4	55.4	83.1

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

2013年龜山鄉成屋平均總價為813萬元、平均單價23.3萬元，兩者皆為五年來最高的一年。成屋交易物件價格分佈以700-1000萬元為主（佔28.2%），而1000萬~2000萬元物件比例已攀升至26.8%居次，過去長居首位的500-700萬產品，佔比退為18.3%居第三位，且700萬元以下物件明顯減少。

近五年交易面積分佈漸呈現向小坪數移動的趨勢，過去以45坪以上的結構佔比下降，逐漸轉移為15~35坪為主；流通天數方面則有逐漸縮短的現象。

表2-5-16 2009~2013年桃園縣龜山鄉成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	11.8%	10.5%	6.3%	6.2%	8.5%
	300-500萬	26.9%	21.9%	16.5%	18.5%	15.5%
	500-700萬	39.5%	42.9%	26.6%	32.3%	18.3%
	700-1000萬	15.1%	16.2%	22.8%	21.5%	28.2%
	1000-2000萬	5.0%	6.7%	25.3%	21.5%	26.8%
	2000萬以上	1.7%	1.9%	2.5%	0.0%	2.8%
平均總價(萬元)		591	624	810	732	813
平均單價(萬元/坪)		14.4	16.8	20.5	22.0	23.3
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.9%	6.9%	4.0%	6.7%	6.0%
	15-25坪	14.4%	15.7%	21.1%	25.0%	17.9%
	25-35坪	26.1%	29.4%	22.4%	31.7%	31.3%
	35-45坪	31.5%	23.5%	21.1%	15.0%	26.9%
	45-55坪	23.4%	13.7%	15.8%	16.7%	10.5%
	55坪以上	3.6%	10.8%	15.8%	5.0%	7.5%
流通天數(天)		59.3	40.3	47.0	43.7	36.1

資料來源：信義房屋企劃研究室。

六、新竹市

成屋市場

2013年新竹市成屋平均總價為762萬元、平均單價18萬元，五年來漲幅各為31.61%及41.73%。2013年成屋交易物件價格分佈，700-1000萬總價之產品佔比居首（佔24.2%），而500-700萬產品佔23.2%、退居次位；值得一提的是，總價700萬元以下物件比例持續減少，1000萬元以上的高總價產品比例出現增加的趨勢。

另一方面，新竹市近五年成屋交易物件坪數分佈大致相同，以35-45坪產品為主（佔28.4%），25-35坪產品佔23.0%居次，45-55坪產品佔16.4%再次之，五年來未有明顯改變。而2013年住宅流通天數，自51.7天拉長為56.6天，住宅市場交易的熱絡程度出現下滑跡象。



表2-5-17 2009~2013年新竹市成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	14.0%	17.0%	15.2%	15.2%	12.8%
	300-500萬	35.0%	31.0%	28.0%	24.9%	18.9%
	500-700萬	25.7%	25.7%	25.5%	23.6%	23.2%
	700-1000萬	16.4%	15.7%	18.8%	22.2%	24.2%
	1000-2000萬	8.7%	10.6%	10.9%	12.8%	17.4%
	2000萬以上	0.2%	0.0%	1.6%	1.2%	3.5%
平均總價(萬元)		579	587	647	655	762
平均單價(萬元/坪)		12.7	13.1	14.7	15.9	18.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.4%	4.7%	3.1%	6.4%	6.6%
	15-25坪	7.4%	6.3%	11.4%	11.5%	11.3%
	25-35坪	20.1%	25.8%	22.4%	22.9%	23.0%
	35-45坪	31.9%	28.5%	37.1%	31.0%	28.4%
	45-55坪	22.5%	20.5%	16.2%	16.4%	16.4%
	55坪以上	14.6%	14.2%	9.9%	11.9%	14.3%
流通天數(天)		64.8	62.3	55.5	51.7	56.6

資料來源：信義房屋企劃研究室。

七、竹北市

竹北市人口快速增長，伴隨當地不動產價格高漲，以及近年的縣治二期重劃區、竹北高鐵特區、台科大重劃區以及縣治三期重劃區等整體開發，吸引許多民眾與建商進入竹北市，使得此區房市一直維持穩定發展。此外，若連接新埔與竹北的埔東隧道能順利進行，將大幅改善竹北市的交通狀況；惟目前該隧道竹北端所連接的台灣知識經濟旗艦園區尚未公告實施，加上財政上可能面臨困境，使得埔東隧道的建設仍充滿變數。

(一)代銷市場

竹北市可分為竹北舊市區、高鐵特定區、縣一、縣二、縣三、台科大及華興重劃區等發展區塊，因可開發土地多且竹科園區客平均可負擔房價能力較高，致北部及中部建商看好該區發展而大量購地推案。

竹北市推案受景氣影響甚鉅，除2009年受金融海嘯期間無薪假人數衝

高、建商保守影響外，近四年推案金額在480~750億元間，平均每戶總價維持在1仟5佰萬元。2011~2012年間因奢侈稅實施、購屋族群觀望氣氛濃厚，個案平均銷售期間拉長影響銷售率；2013年推案規模雖略低於2010年，但受到先前未售量體及新建餘屋漸多等影響，整體住宅市場走勢仍有待觀察。

表2-5-18 2009~2013新竹縣竹北市預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	26	64	50	30	37
可售戶數	1,858	5106	4,060	2,839	4447
推案金額(億元)	169.9	750.5	611.5	478.2	668.7
銷售率(%)	76.5	64.0	47.2	39.1	56.9

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

2013年竹北市成屋平均總價為985萬元，平均單價18.1萬元，五年來漲幅各為18.25%及32.12%，為桃竹地區發展相對穩定的行政區。竹北市近五

表2-5-19 2009~2013年新竹縣竹北市成屋市場成交概況

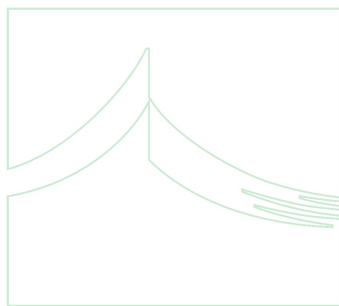
年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	5.2%	7.6%	7.1%	5.4%	3.2%
	300-500萬	12.9%	11.0%	13.7%	7.4%	6.3%
	500-700萬	29.1%	27.4%	22.8%	17.2%	16.9%
	700-1000萬	26.9%	27.7%	29.9%	38.0%	36.8%
	1000-2000萬	24.6%	23.9%	24.9%	30.5%	33.0%
	2000萬以上	1.3%	2.5%	1.6%	1.5%	3.8%
平均總價(萬元)		833	829	832	910	985
平均單價(萬元/坪)		13.7	14.7	15.9	16.6	18.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.5%	4.7%	5.5%	4.7%	3.5%
	15-25坪	3.3%	4.4%	4.6%	4.4%	2.2%
	25-35坪	6.6%	6.9%	12.7%	6.5%	10.4%
	35-45坪	25.6%	25.4%	23.3%	23.8%	22.8%
	45-55坪	27.3%	24.6%	24.2%	27.0%	26.7%
	55坪以上	34.7%	34.1%	29.7%	33.7%	34.4%
流通天數(天)		72.4	56.9	65.9	56.4	67.9

資料來源：信義房屋企劃研究室。



年成屋交易物件價格分佈以700萬至2000萬元為主，兩者合計佔比逐漸邁向七成；而總價700萬元以下物件比例持續減少，500萬以下的產品佔比已不及一成；相對而言，2000萬元以上物件比例則呈現成長的趨勢。

此外，竹北市近五年成屋交易物件坪數分佈，維持以35坪以上平均分佈結構，近年來未有明顯改變，消費者均偏好較大坪數的住宅產品。本區2013年的流通天數自56.4天增長為67.9天，消費者猶豫的期間增加近兩週，亦較桃園縣各地區長，整體市場交易相對較不熱絡。



信義房屋