第四章 桃竹地區住宅市場分析

鄧筱蓉 [1]

壹、前言

桃園市兼具交通便利及生活機能完善等優勢，自 2014 年升格「六都」後，桃園市政府握有豐富的行政資源大舉建設；加上鄰近房價所得比相當高的台北市及新北市，一般民眾買房不易，為紓解都會地區發展壓力，桃園市政府將有意結合桃園都會區捷運建設計畫，發展以大眾運輸導向 (TOD) 之捷運城市。因此桃園市目前最重要的交通公共建設為機場捷運線，捷運系統路線起自臺灣桃園國際機場第二航廈，往東經第一航廈，沿線經過桃園市蘆竹區、新北市林口區、桃園市龜山區、新北市新莊區、泰山區、三重區後進入臺北市臺北車站特定專用區；往南則經高鐵桃園車站至中壢環北站，未來將延伸 2.06 公里至中壢火車站，路線全長約 51.03 公里，沿途共設 22 座車站，包括 15 座高架車站、7 座地下車站，路線皆為大台北都會區有發展潛力的地帶。然而，近年來桃園市藝文特區、八德重劃區、青埔高鐵特定區等新興重劃區新建案過多、量體大，使得市場賣壓相當沉重，導致桃園地區價格上漲力道不足，為增加市場交易量，部分建商逐漸採取降價出售，推案態度也趨向更保守。

新竹縣共有 13 個鄉鎮市，其中戶數最多的區域依序為竹北市、竹東鎮及湖口鄉。新竹縣為台灣北部科技重鎮，為打造新竹縣成為「希望亮麗科技城」，因此加強發展生技醫療、觀光旅遊、精緻農業、文化創意及綠能光電，其中「新竹生醫園區醫院」預計 2019 年竣工，期望與新竹科學園區產生生物科技群聚效應，成為台灣生技產業重要發展地區。基本上，政府欲透過創造充沛的就業機會，吸引人才前往定

1 安富財經科技公司協理、清華大學計量財務金融學系兼任助理教授

居，擴大新竹縣房地產市場內需，然而新竹縣推案狀況受市場景氣影響，建商推案腳步放緩，中古屋市場買氣亦較去年下滑，但整體表現仍為桃竹地區中相對穩定的區域。

新竹市共有三個行政區，分別為北區、東區及香山區，早期房地產發展重心是位於新竹市市區中心的新竹車站，以車站附近及市政府為最蓬勃發展的地區，後來逐漸轉移至北區光華街經國路一帶，近幾年由於科學園區及竹北市的發展，人口逐漸轉往目前科學園區周邊的東區發展。2014 年政權交替後，新任市長更挹注資源發展香山地區。目前新竹市目前積極推動新竹火車站後站地區都市更新示範計畫、城鎮風貌型塑整體計畫及香山建設政策，希冀提升整體生活環境品質，進而帶動居住需求。然過去在新興重劃區內大肆推案，導致市場買壓沉重，儘管 2016 年推案略為增加，但銷售率卻相當低迷，房市處於低檔盤整格局。

貳、桃園市房地產市場分析

一、桃園市

桃園市 2016 年家戶數為 77 萬戶，人口數約為 215 萬人，戶數及人口數皆排名全國第五名，自然增加率則位居全國第二，僅次於連江縣。家戶數於 2008 年至 2011 年間，家戶數自 63 萬成長至 77 萬戶（見圖 2-4-1），此期間的家戶數平均年成長率為 2.28%，而 2016 年的成長率為 2.72%，超過其平均值。家戶數若能持續向上成長，長期將有助於增加房市穩定的需求量。

以市場供給面而言，由圖 2-4-2 近年來住宅類中建、使照宅數資料發現，2011 年至 2013 年，建照宅數呈現大幅增加趨勢，在 2013 年創下高點，為 28,702 戶。因 2014 年縣市長地方選舉結果出爐，桃園市出現政黨輪替的結果，讓桃園首要發展的航空城出現不確定因素，再加上房市景氣逐漸下滑，市場賣壓形成，使得 2014 年建照數量產生巨幅下跌現象。2016 年的建照宅數為 15,921 戶，較去年下跌近二成，並低於近五年的平均值。相對的，使照數量通常落後建照數量一至三年，

自 2012 年起市場上使照宅數逐步增加，此乃消化過去建照累積大量餘屋的結果，預計後續市場使照宅數仍會超越建照宅數。

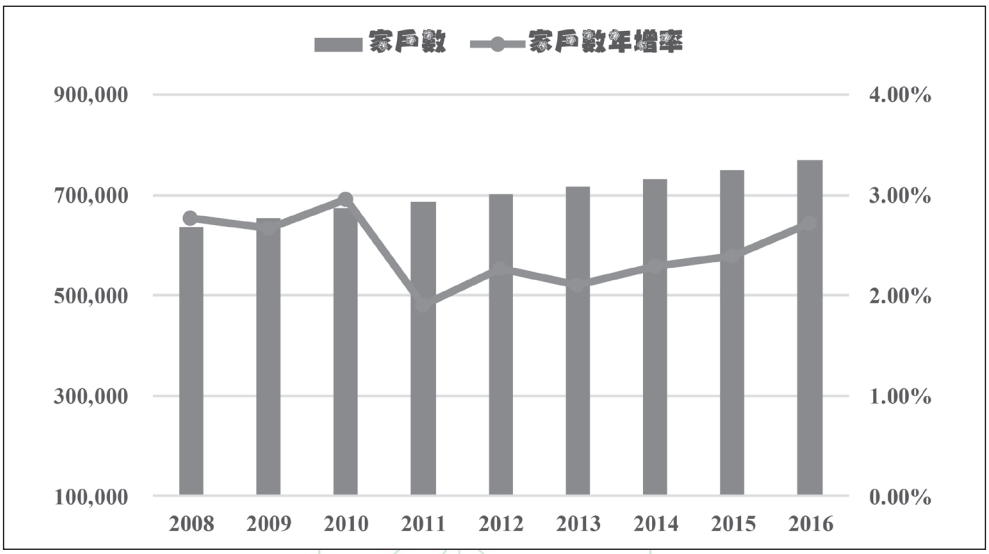

圖 2-4-1　桃園市家戶數變動

資料來源：內政部統計月報。

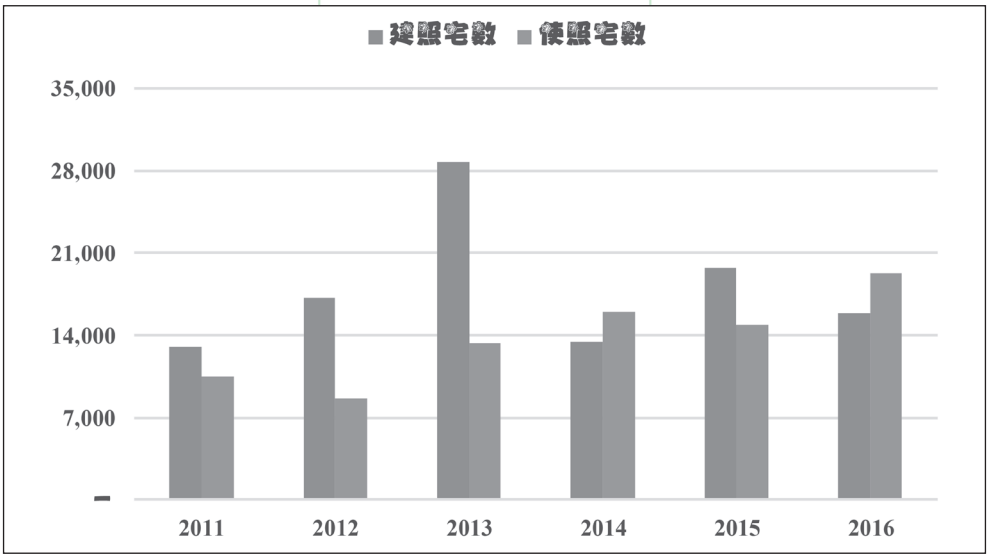

圖 2-4-2　桃園市住宅類建、使照宅數

資料來源：內政部統計月報。

圖 2-4-3 顯示住宅市場買賣移轉筆數，2010 年至 2015 年的平均成交量為 29,786 筆，其中成交量最多的為 2013 年的 34,776 筆。近二年的成交量皆不足三萬，其中 2015 年交易量為 24,665 筆，為近年來最

低點，而 2016 年的住宅買賣移轉筆數為 25,041 筆，較去年略為增加 1.52%，然其成交量仍低於平均值，顯現市場買氣仍相當不足。

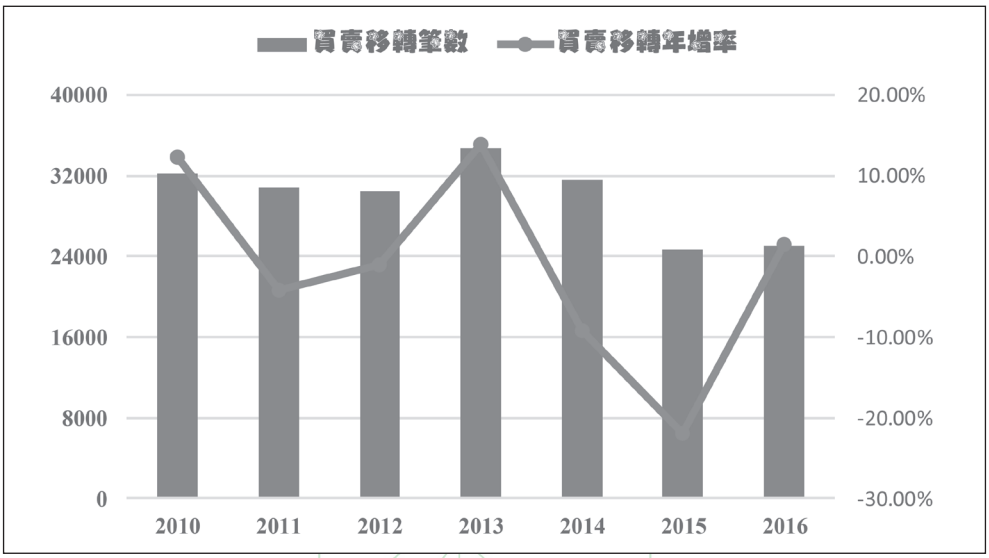

圖 2-4-3　桃園市住宅類買賣移轉筆數

資料來源：內政部不動產資訊平台。

以房價所得比而言，桃園市 2003 年至 2016 年的房價所得比平均數值為 6.44（見圖 2-4-4），明顯低於台北市及新北市，因此吸引許多雙北民眾選擇至桃園購屋，然伴隨著桃園市升格、桃園高鐵特區開發、機捷通車等話題，使桃園市房價逐步攀升，房價所得比明顯自 2010 年起節節高升，2016 年的房價所得比為 7.76 創下新高點。另一方面，2003 年至 2016 年的貸款負擔率平均數值 27.73%，然自 2013 年起，貸款負擔率便突破三成，2016 年則創新高點來到 32.48%，突破合理負擔率的臨界值。

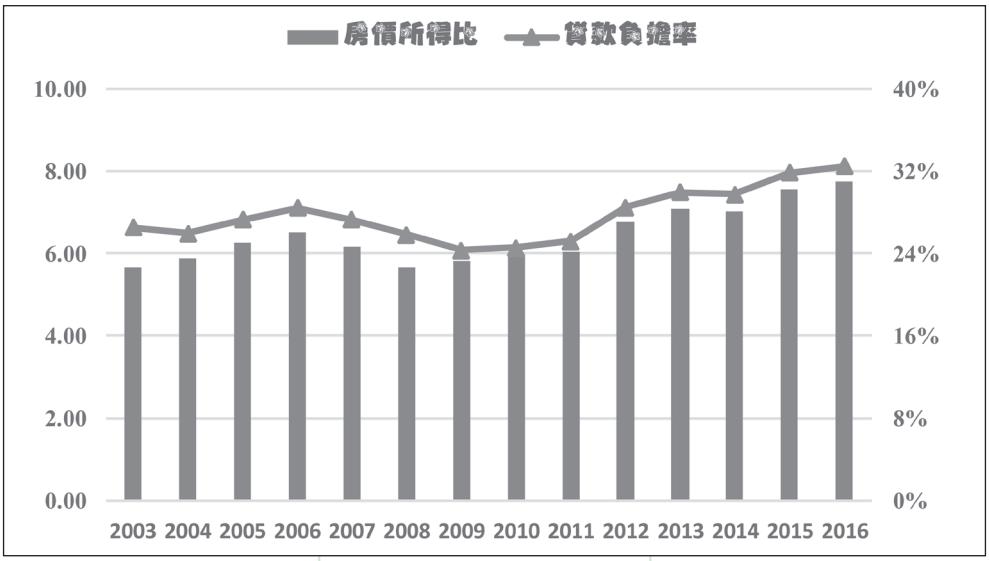

圖 2-4-4　桃園市房價所得比、貸款負擔率趨勢

資料來源：內政部不動產資訊平台。

（一）新推個案市場

桃園市過往以桃園區、中壢區、八德區及蘆竹區主要推案區域，特別是青埔高鐵特區及八德重劃區在 2012 年及 2013 年是主要的一級戰區，建案如雨後春筍般興起，而近二年來景氣反轉，市場熱度不再，上述區域顯得更加冷清。

2016 年桃園市新推個案市場共推 61 案（見表 2-4-1），可售 4,098 戶，較去年減少近四成，較 2012 年則腰斬下跌近六成；2016 年推案金額為 470.8 億元，較去年萎縮四成五，推案規模自 2013 年起逐漸萎縮。而平均每戶總價自 2013 年 1,478 萬逐步下修至 1,149 萬元，較去年再下修一成，價格下跌趨勢顯著。而在銷售率部分，2016 年桃園市新推個案 30 天的銷售率與去年相同皆低於一成，較去年再減少 0.63 個百分點。整體而言，桃園市新推個案市場價格震盪向下發展，銷售率低迷將增加後續市場壓力。

表 2-4-1　2012-2016 年桃園市新推個案場概況

桃園市	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
推案個數	152	216	195	87	61
可售戶數	10,127	19,601	14,095	6,765	4,098
推案金額 (億元)	1401.0	2896.4	1920.2	869.5	470.8
30 天銷售率 (%)	17.38	25.85	18.63	8.82	8.19

資料來源：國泰房地產指數。

（二）中古屋市場

桃園市成屋市場房價有顯著的波動（見圖 2-4-5），成屋總價在 2006 至 2011 年迅速向上成長，在 2011 年至 2012 年出現微幅向下波動後，2012 年至 2016 年又再次逐步上漲，然從房價變動趨勢發現，房價上漲力道逐漸趨緩，2016 年桃園市成屋平均總價為 847 萬，較去年小幅增加 1.47%；平均單價為 17.9 萬，較去年下滑 3.55%。表 2-4-2 顯示 2016 年桃園市不動產成交總價主要落在 700 萬至 1000 萬的產品，其成交比重佔市場三成二，其次為 500 萬至 700 萬的產品，佔市場比重約二成四，二者合計約佔市場比重五成八，整體市場結構與去年相似，各價位區間比重皆持平發展。

在住宅產品成交坪數分佈方面，桃園市住宅市場主流為 35-45 坪的中坪數住宅為主，由表 2-4-3 可知 2016 年桃園市成交面積區間，以 35-45 坪佔市場比例三成為最高，較去年增加 2.5 個百分點，其次依序為 45-55 坪產品，佔市場比例約二成四，25-35 坪佔市場比例約一成八，而 25 坪以下的住宅已萎縮至一成左右。整體而言，面積在 35 坪以下的產品比重皆呈現小幅萎縮的現象，而 35 坪以上住宅則皆有明顯增加趨勢，2016 年桃園市平均成交面積為 44.2 坪，較去年增加 1.55 坪，顯示桃園市中坪數及大坪數住宅的需求量有明顯增加趨勢。此外，2016 年桃園市住宅在市場流通天數為 96 天，較去年增加 9.14 天，再創歷史新高，市場買氣低迷將影響後市發展。

表 2-4-2　歷年桃園市成屋市場成交概況

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓
2005 年	42.0%	36.1%	14.2%	5.9%	1.6%	0.2%	396	8.6	10.4
2006 年	36.6%	38.0%	14.5%	7.6%	3.1%	0.2%	424	9.1	10.7
2007 年	29.5%	36.4%	20.1%	8.8%	4.7%	0.5%	467	9.3	11.1
2008 年	25.9%	35.2%	22.1%	12.0%	4.5%	0.3%	491	10.1	12.8
2009 年	20.2%	38.5%	24.0%	11.2%	5.4%	0.8%	521	10.9	13.4
2010 年	16.1%	32.7%	29.1%	13.6%	7.7%	0.9%	573	12.2	14.9
2011 年	13.2%	27.4%	30.6%	16.0%	11.2%	1.6%	647	13.9	16.0
2012 年	12.0%	27.8%	26.2%	20.3%	12.7%	1.2%	658	15.1	17.8
2013 年	8.3%	21.0%	23.6%	27.4%	17.3%	2.3%	766	18.4	20.7
2014 年	4.4%	18.7%	25.4%	30.0%	18.7%	2.8%	811	19.3	21.4
2015 年	4.6%	15.4%	24.7%	32.5%	19.7%	3.1%	835	18.6	20.7
2016 年	3.8%	16.4%	24.8%	32.7%	19.2%	3.2%	847	17.9	19.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

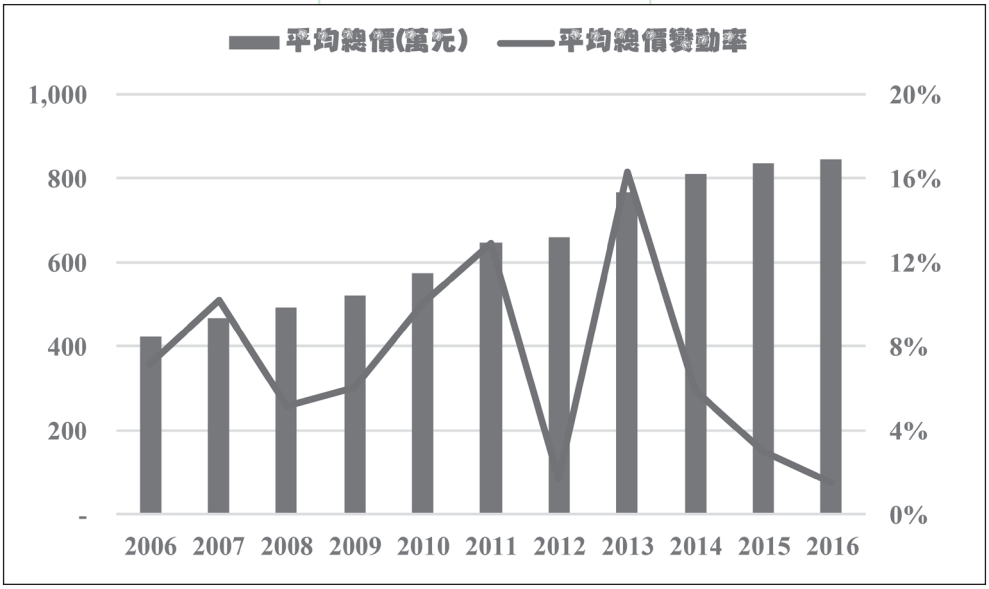

圖 2-4-5　桃園市成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

表 2-4-3　歷年桃園市成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	5.2%	7.4%	25.3%	29.0%	21.4%	11.7%	40.0	58.1
2006 年	6.0%	10.6%	23.8%	25.6%	21.0%	13.0%	40.1	63.3
2007 年	3.3%	9.2%	22.7%	28.3%	22.1%	14.5%	42.2	63.1
2008 年	2.3%	9.0%	19.8%	28.0%	26.8%	14.1%	42.7	64.1
2009 年	1.5%	7.7%	19.4%	32.8%	24.6%	14.0%	42.8	62.8
2010 年	2.7%	4.6%	19.7%	32.5%	22.7%	17.9%	43.9	56.4
2011 年	3.5%	7.6%	20.7%	29.1%	22.7%	16.3%	42.7	45.2
2012 年	3.3%	10.4%	23.9%	28.1%	20.5%	13.8%	41.1	44.4
2013 年	4.5%	11.3%	24.5%	27.8%	19.3%	12.5%	40.0	44.5
2014 年	4.5%	10.7%	25.0%	27.2%	19.2%	13.4%	40.3	61.4
2015 年	4.0%	8.3%	20.5%	27.4%	24.0%	15.9%	42.6	86.9
2016 年	2.6%	8.2%	17.7%	30.0%	24.3%	17.3%	44.2	96.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

二、桃園區

桃園區是桃園市政府行政中心所在地，該區人口數量位居桃園市之冠，同時亦是桃園市人口密度最高的行政區。桃園區為桃園市主要的商業中心，工作機會多，再加上交通上有國道 1 號南崁交流道，鐵路設有桃園車站，每日進出站人數於全國名列前茅，對於需要北上工作者更是便利。目前該區共擁有 82 座公園，且擁有桃園展演中心、桃園市立體育場、桃園巨蛋、桃園市政府文化局演藝廳等多個大型文化活動表演場地，有助提升居住品質。

（一）新推個案市場

桃園區目前有兩處重大的重劃區，分別為「中路重劃區」及「經國重劃區」，中路重劃區緊鄰桃園市核心市區，為純住宅區規劃，區位環境條件良好，被當地建商喻為桃園副都心或第 2 個藝文特區。而經國重劃區位於南崁都市計劃區之中央偏南側，早期為工業區，受都市發展結構改變影響，目前已變更為住宅及商業使用，由於其所在區位鄰近國道 1 號南崁交流道及國道 2 號南桃園交流道，其交通便利性受建商青睞。目前此二處重劃區成為建商推案熱門區域。

2016 年桃園區新推個案市場共推 17 案（見表 2-4-4），可售 1,693 戶，較去年略減一成四，推案金額為 203.3 億元，較去年萎縮四成四，近年推案規模明顯萎縮。而平均每戶總價自 2014 年 1980 萬的高點下修至 1200 萬元，價格下跌趨勢相當明顯。而在銷售率部分，2016 桃園區新推個案市場的銷售率則低於一成，較去年大幅下降 6.35 個百分點，房市支撐力道逐漸衰弱，儘管市場有重劃區及相關公共建設等題材，仍須審慎觀察後市發展。

表 2-4-4　2012~2016 年桃園區新推個案市場概況

桃園區	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
推案個數	27	43	39	26	17
可售戶數	2,606	4,835	2,436	1,985	1,693
推案金額 (億元)	412.7	876.7	483.1	364.1	203.3
30 天銷售率 (%)	19.67	23.05	18.10	16.00	9.65

資料來源：國泰房地產指數。

（二）中古屋市場

桃園區成屋市場房價波動趨勢與桃園市整體表現類似，由圖 2-4-6 觀察成屋總價在 2006 至 2011 年穩定向上成長後，在 2011 年至 2012 年則持平發展，2012 年至 2016 年房價又再次高漲，然房價上漲力道逐漸趨緩。2016 年桃園區成屋平均總價為 865 萬元，平均單價為 18.4 萬元，總價較去年減少 1.18%，平均單價較去年則縮減 5.31%。由表 2-4-5 可知 2016 年桃園區成屋交易物件價格分佈以 700 萬至 1000 萬元為主，佔市場比例三成二，其次為總價在 500 萬至 700 萬佔市場比例二成五，兩者合計佔比約 5 成八；而總價在 300 萬至 500 萬元及 1000 至 2000 萬的物件比例則各約有一成六。整體而言，500 萬至 2000 萬元物件比例皆減少，值得一提的是 2000 萬元以上物件比例不減反增。

桃園區成屋成交面積比例分配相當均勻，各面積區間皆維持一定比例發展，整體以 35-45 坪的產品結構為市場主流。以表 2-4-6 發現 2016 年桃園區成交面積區間以 35-45 坪以上佔 28.5% 為最多，較去年略為增加 0.2 個百分點，其次依序為 45-55 坪佔 24.9%，25-35 坪佔 20.8%。2016 年桃園區平均成交面積為 43.8 坪，較去年略為增加 0.47

坪。另一方面，2005 年至 2016 年桃園區的平均流通天數為 62 天，2016 年桃園區中古屋的流通天數自 81.4 天增長為 94.2 天，消費者的購屋猶豫期間拉長，整體市場交易市場轉趨冷清。

表 2-4-5　歷年桃園區成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓
2005 年	44.4%	36.8%	11.0%	5.9%	2.0%	0.0%	384	8.4	10.1
2006 年	35.6%	39.5%	14.1%	8.1%	2.7%	0.0%	416	8.8	10.6
2007 年	33.8%	36.2%	18.5%	7.1%	4.1%	0.3%	442	9.1	10.9
2008 年	27.9%	36.8%	21.8%	8.9%	4.3%	0.4%	469	9.5	12.1
2009 年	20.2%	43.6%	22.9%	6.2%	6.5%	0.6%	507	10.2	12.7
2010 年	16.6%	37.6%	28.5%	9.4%	6.8%	1.1%	555	11.5	14.4
2011 年	9.0%	28.2%	31.4%	16.2%	13.1%	2.1%	691	13.7	15.5
2012 年	10.1%	26.8%	28.9%	18.8%	14.0%	1.5%	678	14.9	17.0
2013 年	6.5%	16.5%	25.2%	30.5%	17.8%	3.6%	829	19.4	22.0
2014 年	3.9%	14.4%	26.2%	30.0%	21.3%	4.3%	874	20.4	23.2
2015 年	2.5%	14.5%	25.5%	34.7%	18.8%	4.1%	875	19.4	22.7
2016 年	4.5%	16.6%	25.2%	32.4%	16.8%	4.5%	865	18.4	21.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

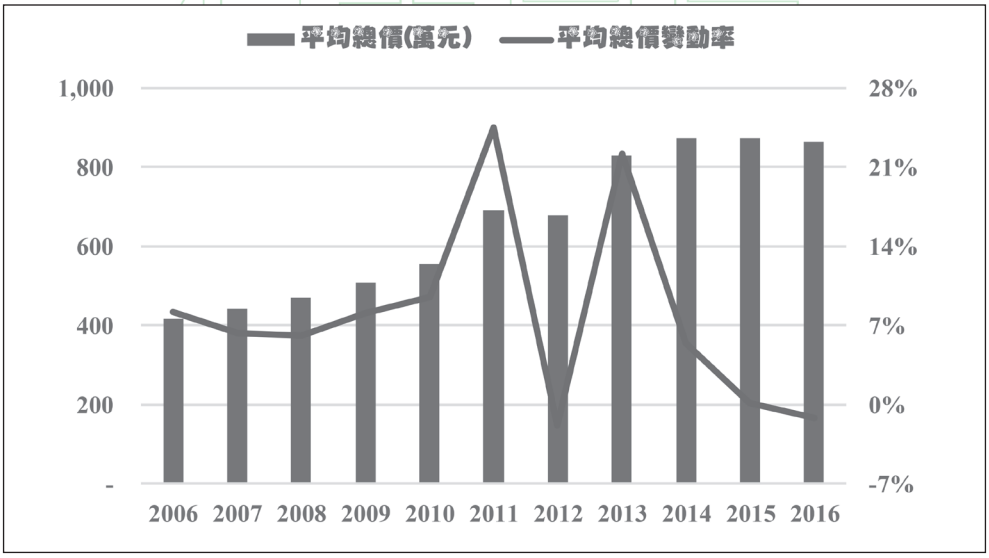

圖 2-4-6　桃園區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

表 2-4-6　歷年桃園區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	2.2%	7.3%	23.2%	34.0%	20.9%	12.4%	41.4	55.3
2006 年	3.5%	9.1%	21.8%	29.8%	23.9%	11.9%	41.0	68.0
2007 年	2.4%	7.8%	23.0%	29.4%	23.6%	13.9%	42.9	58.4
2008 年	1.2%	8.2%	17.3%	32.9%	25.5%	14.8%	43.4	66.0
2009 年	0.3%	4.5%	16.2%	37.2%	27.2%	14.6%	44.5	63.6
2010 年	0.2%	2.6%	20.3%	38.0%	22.4%	16.6%	44.8	57.7
2011 年	0.4%	5.8%	20.5%	30.4%	24.1%	18.8%	45.1	47.3
2012 年	1.1%	10.0%	22.8%	30.7%	20.2%	15.1%	42.5	44.1
2013 年	2.2%	11.6%	25.8%	28.9%	18.4%	13.1%	41.0	45.3
2014 年	2.6%	11.9%	28.0%	26.9%	16.4%	14.2%	40.5	62.1
2015 年	2.5%	8.4%	21.9%	28.3%	21.5%	17.3%	43.4	81.4
2016 年	1.9%	9.1%	20.8%	28.5%	24.9%	14.8%	43.8	94.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

三、中壢區

中壢區的人口約 39 萬人，為桃園市人口數量第二多的行政區，其所在位置恰居桃園市十三個行政區的中央，與其他八個行政區相鄰，其地理位置優勢自然形成交通的運輸中心。區內目前在國道一號設有內壢及中壢 2 處交流道，台鐵有內壢與中壢二站，且高鐵桃園站亦設於該區青埔地區，再加上中壢區內工商業發達，因此中壢區與桃園區處於並駕齊驅的地位。此外，中壢區境內擁有六所大學院校及一所軍事專校，人文薈萃，且其生活機能相當便利，區內有中平商圈、中原大學商圈、大江購物中心、中壢觀光夜市、SOGO 商圈等，並設有十處大型公園，中壢區擁有良好的生活居住條件。

（一）新推個案市場

中壢區主要推案區域仍以青埔高鐵特區為主，另外，過嶺重劃區位於中壢區、觀音區、新屋區及楊梅區四處交界處，屬於高鐵特區的外圍，其離中壢區市中心有較遠的距離，但緊鄰好市多賣場，再加上其地理位置可連結國道一號及台 66 線東西向快速道路，因此亦近年來

亦成為市場重要推案區域。

2016 年中壢區新推個案市場共推出 17 案（見表 2-4-7）、可售戶數 1,156 戶，較去年減少五成五；推案金額為 1,156 億元，較去年萎縮五成六，市場供給回復平穩狀態；市場銷售率則自 2013 年起已連續三年下修至 10%，市場買氣明顯下滑。由於中壢青埔特區的餘屋量相當大，市場賣壓沉重，平均每戶總價在前四年總價均高於仟萬元，然 2016 年則跌破千萬元，來到 980 萬元，價格已逐漸下探。整體而言，中壢市新推個案市場轉趨冷清，而後機捷通車直達中壢能否帶動市場發展，仍有待觀察。

表 2-4-7　2012~2016 年中壢區新推個案市場概況

中壢區	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	47	84	61	31	17
可售戶數	1,896	7,423	4,766	2,613	1,156
推案金額 (億元)	269.3	1205.8	651.1	267.2	113.2
銷售率 (%)	18.91	24.58	18.02	12.50	10.00

資料來源：國泰房地產指數。

（二）中古屋市場

圖 2-4-7 顯示中壢區成屋市場房價向上波動趨勢明顯，成屋總價在 2007 年大幅下向震盪後，隨後房價走勢便反彈向上成長，在 2007 年至 2010 年間成屋平均總價自 438 萬成長至 604 萬，房價在 2011 年些微下修調整後，在 2012 年至 2016 年房價呈現穩定向上成長趨勢，2016 年中壢區成屋平均總價來到最高點 793 萬元，平均單價為 16.7 萬元，總價較去年增加 9.48%，平均單價較去年則縮減 1.76%。近十年成屋平均總價上漲約五成，而平均單價則上漲逾八成。由表 2-4-8 可知 2016 年中壢區成屋交易物件價格分佈以 700 萬至 1000 萬元為主，佔市場比例二成七，其次為總價在 500 萬至 700 萬佔市場比例二成六，再者為 300 萬至 500 萬，佔市場比例二成三，三者合計佔比約七成七；而總價超過 1000 萬元以上物件比例則佔近二成。整體而言，700 萬至 2000 萬元物件比例增加，導致平均總價增加，而 300 萬元以下物件比例則顯著減少。

表 2-4-8　歷年中壢區成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓
2005 年	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	361	7.3	6.6
2006 年	47.6%	14.3%	9.5%	14.3%	14.3%	0.0%	523	9.2	8.8
2007 年	43.1%	24.6%	12.3%	12.3%	6.2%	1.5%	438	7.9	9.2
2008 年	39.5%	27.9%	16.3%	11.6%	4.7%	0.0%	452	8.1	11.1
2009 年	27.0%	26.3%	24.1%	18.3%	4.4%	0.0%	513	10.4	14.1
2010 年	19.0%	25.8%	17.8%	25.8%	11.7%	0.0%	604	13.3	16.9
2011 年	28.0%	27.2%	18.4%	15.1%	10.5%	0.8%	561	13.8	17.5
2012 年	22.4%	31.9%	18.6%	13.3%	12.1%	1.8%	599	14.4	20.0
2013 年	14.4%	33.5%	20.9%	18.3%	11.9%	1.0%	622	16.8	20.7
2014 年	7.5%	32.2%	26.1%	23.8%	9.6%	0.9%	653	17.3	20.9
2015 年	10.9%	24.4%	27.4%	21.2%	13.0%	3.2%	724	17.0	20.5
2016 年	4.1%	23.5%	26.4%	27.0%	16.2%	2.9%	793	16.7	19.5

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

中壢區平均成交面積表現較不穩定，大致上 2007 年以前以 25-35 坪產品較受消費者青睞，而後續市場以 35-45 坪市場為主力產品。以表 2-4-9 可知 2016 年中壢區成交面積區間以 35-45 坪以上佔 32.0% 為最多，較去年顯著增加 6.07 個百分點，其次依序為 45-55 坪佔 21.1%，25-35 坪佔 17.0%。中壢區整體平均成交面積為 41.8 坪，較去年增加 4.01 坪，35 坪以上的產品較受市場歡迎，整體表現都較去年增加。另一方面，2005 年至 2016 年中壢區的平均流通天數為 59.8 天，2016 年中壢區的住宅流通天數自 85.9 天增長為 102.7 天，消費者購屋觀望期間增加超過二周，整體市場交易相對較不熱絡。

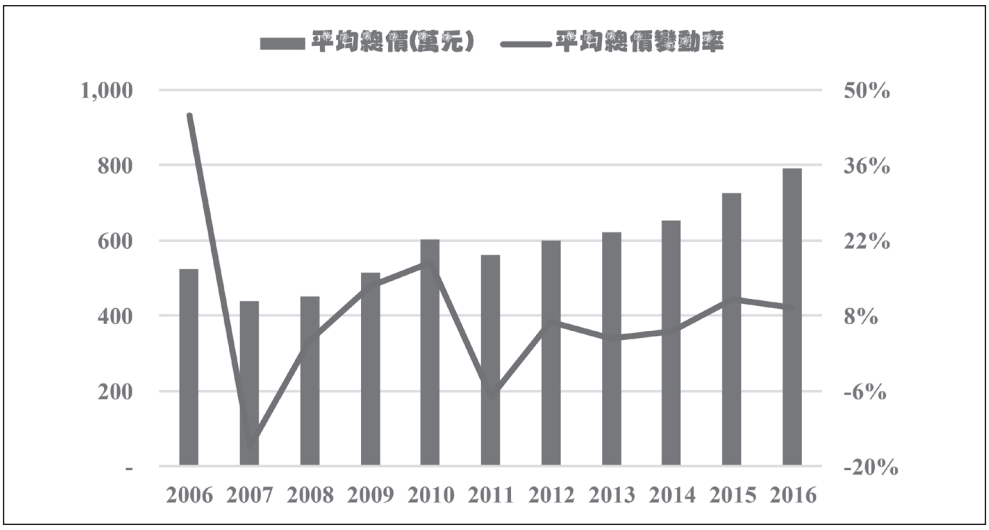

圖 2-4-7　中壢區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

表 2-4-9　歷年中壢區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	50.2	67.3
2006 年	13.3%	0.0%	40.0%	6.7%	13.3%	26.7%	43.2	34.9
2007 年	15.9%	22.7%	29.6%	15.9%	15.9%	0.0%	30.3	52.7
2008 年	6.7%	11.7%	21.7%	30.0%	20.0%	10.0%	40.4	57.0
2009 年	3.4%	10.2%	25.0%	23.9%	22.7%	14.8%	40.3	50.7
2010 年	8.0%	3.6%	19.0%	24.8%	21.2%	23.4%	42.7	64.7
2011 年	12.6%	9.7%	24.3%	24.3%	16.0%	13.1%	37.5	46.2
2012 年	9.2%	11.6%	28.0%	21.8%	16.5%	12.9%	37.9	51.1
2013 年	10.1%	15.2%	24.6%	27.1%	14.8%	8.3%	35.3	45.5
2014 年	8.8%	14.3%	27.6%	26.4%	14.1%	8.8%	35.6	58.8
2015 年	9.6%	13.6%	20.9%	25.2%	20.6%	10.0%	37.8	85.9
2016 年	3.4%	11.9%	17.0%	32.0%	21.1%	14.6%	41.8	102.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

四、八德區

八德市位於桃園市的東方，是全桃園市面積最小的行政區。然而卻掌握有豐富的天然資源，埤塘遍布於八德區境內，估計全區埤塘數量約八十個以上。因此，八德擴大都市計畫內廣置公園，特意保存區內 4 口水利會大池塘，使其成為自然生態公園，成為八德區主要特色。此外，八德區內因廣豐自辦重劃區內的「廣豐新天地」開幕，預計將吸引更多人潮及帶動周邊就業機會，因此該區域成為八德區主要發展的重心所在。

（一）新推個案市場

八德區新推個案市場主力在八德擴大重劃區，該重劃區係以舊市區八德區公所為中心向外擴張，自 2011 年起大量推案，然在推案潮過後逢房市走弱，目前該區域餘屋量超過千戶以上，市場賣壓力相當大，導致房價開始下探。

2016 年八德區的新推個案市場表現較差，新推個案數共有 4 案（見表 2-4-10），可售戶數為 138 戶，較去年大幅減少七成七；在推案金額上，2016 年八德區總銷金額為 12.9 億元，推案規模較去年大幅縮減八成，不及 2012 年的一成；過去平均每戶總價均突破仟萬元，然 2016 年則下修至 934 萬元，其價格表現較其他區域低；以銷售率而言，與去年相同皆低於 5%，整體市場顯得較為冷清，市場格局朝向價跌量縮發展，後市發展較不樂觀。

表 2-4-10　2012~2016 年八德區新推個案市場概況

八德區	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	23	37	35	8	4
可售戶數	1527	3274	3410	617	138
推案金額 (億元)	172.9	347.6	368.9	65.0	12.9
銷售率 (%)	18.13	22.43	12.94	4.88	4.25

資料來源：國泰房地產指數

（二）中古屋市場

圖 2-4-8 顯現八德區成屋市場房價震盪波動趨勢明顯，成屋總價在

2006 至 2012 年間為震盪盤整格局，成屋平均總價表現雖起伏不定，但始終在 500 萬上下波動，而在 2013 年成屋平均總價大幅跳躍至 677 萬，房價漲幅在一年內超越二成，而後房價則持穩發展維持在 800 萬左右的水準。2016 年八德區成屋平均總價為 826 萬元，平均單價為 16.7 萬元，總價較去年增加 2.25%，平均單價較去年則縮減 3.29%。2016 年八德區成屋交易物件價格分佈以 700 萬至 1000 萬元為主，佔市場比例三成一，其次為總價在 500 萬至 700 萬，佔市場比例二成八，再者為 1000 萬至 2000 萬產品，市佔率為二成一，三者合計佔比約八成二；而總價 300 萬至 500 萬元物件比例仍佔有一成五。整體而言，市場發展結構與去年相似，700 萬至 1000 元以上物件比例增加，而 1000 萬元以上物件比例則為減少。

表 2-4-11　歷年八德區成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓
2005 年	33.3%	26.4%	34.7%	4.2%	1.4%	0.0%	433.40	6.6	-
2006 年	21.8%	50.9%	23.6%	1.8%	0.0%	1.8%	437.50	7.3	-
2007 年	19.7%	41.0%	26.2%	8.2%	4.9%	0.0%	497.10	6.7	8.4
2008 年	32.2%	44.1%	20.3%	3.4%	0.0%	0.0%	392.50	6.9	-
2009 年	25.0%	46.2%	17.3%	5.8%	3.8%	1.9%	483.10	7.4	10.9
2010 年	21.7%	34.8%	18.8%	17.4%	7.3%	0.0%	552.00	8.7	10.3
2011 年	19.5%	37.8%	31.7%	8.5%	2.4%	0.0%	483.00	10.7	12.1
2012 年	12.9%	37.1%	34.5%	12.1%	3.5%	0.0%	530.10	11.7	13.6
2013 年	11.2%	24.2%	29.2%	21.7%	11.8%	1.9%	677.20	15.3	17.9
2014 年	3.6%	14.2%	27.8%	34.3%	18.4%	1.8%	793.50	17.3	19.9
2015 年	3.0%	14.8%	28.4%	29.6%	22.5%	1.8%	808.00	17.3	19.7
2016 年	1.9%	15.5%	28.6%	31.7%	21.7%	0.6%	826.20	16.7	18.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

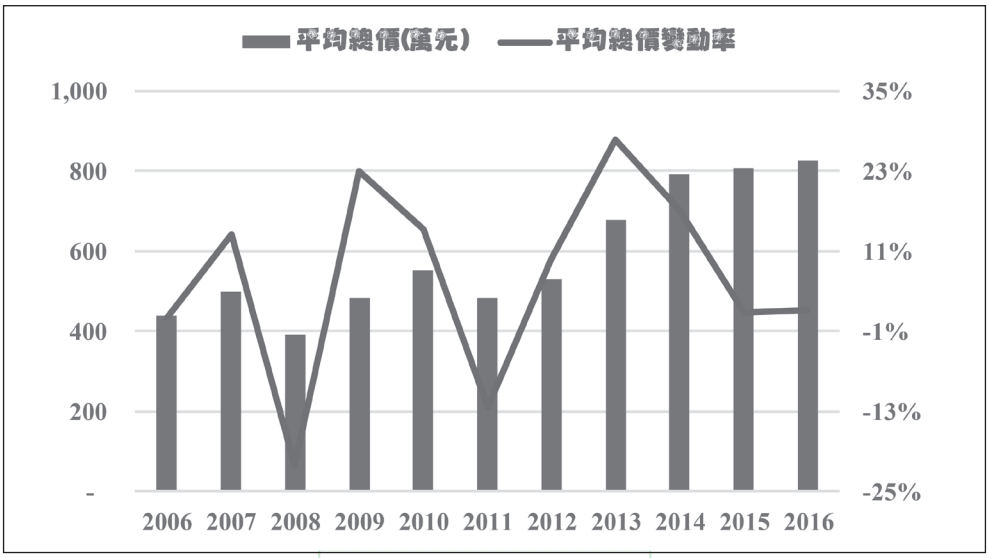

圖 2-4-8　八德區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

早期 2005 年至 2006 年八德區市場主力為 25-35 坪以上的產品，而自 2008 年起，35-45 坪的產品成為市場主流，2016 年八德區成屋市場成交面積區間而言，仍以 35 至 45 坪的產品為市場主力結構佔市場比例 37.7%，較去年顯著增加 5.7 個百分點，其次依序為 45-55 坪產品佔市場比例 23.9%，55 坪以上佔 21.0%。消費者逐漸偏好大面積的產品，55 坪以上面積比例自 2013 年起顯著增加，自去年起以突破市場二成，整體平均成交面積為 46.4 坪，較去年增加 1.64 坪。另一方面，2005 年至 2016 年八德區的平均流通天數為 68.7 天，2016 年八德市的流通天數自 99.4 天縮短為 97.1 天，消費者購屋觀望期間與去年持平發展，整體市場交易表現與去年雷同。

表 2-4-12　歷年八德區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	0.0%	0.0%	44.4%	22.2%	25.9%	7.4%	40.0	59.6
2006 年	0.0%	5.6%	33.3%	27.8%	33.3%	0.0%	39.4	58.8
2007 年	0.0%	4.5%	18.2%	18.2%	54.5%	4.5%	43.9	74.8
2008 年	0.0%	0.0%	30.4%	30.4%	30.4%	8.7%	44.1	85.3
2009 年	0.0%	4.8%	23.8%	33.3%	23.8%	14.3%	42.6	77.4
2010 年	0.0%	5.6%	5.6%	50.0%	30.6%	8.3%	42.5	64.6
2011 年	1.8%	5.4%	18.2%	49.1%	18.2%	7.3%	39.9	59.6
2012 年	0.0%	6.4%	22.3%	39.4%	25.5%	6.4%	40.7	38.9
2013 年	1.5%	9.7%	27.6%	32.1%	17.9%	11.2%	40.2	49.3
2014 年	0.0%	6.9%	16.7%	34.0%	25.0%	17.4%	44.3	59.6
2015 年	0.0%	2.0%	25.2%	32.0%	20.4%	20.4%	44.8	99.4
2016 年	0.0%	4.3%	13.0%	37.7%	23.9%	21.0%	46.4	97.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

五、蘆竹區

蘆竹區位於桃園市的東北部，全區共分三大區域（南崁、大竹、山腳），其中南崁為蘆竹區發展核心，同時為區內的行政、商業、工業重心。由於南崁與桃園市中心鄰近，且區內設有國道一號的南崁交流道，再加上與桃園國際機場鄰近，因此 1990 年代起大量建商湧入此區進行開發，台灣第一座綜合型購物中心台茂購物中心、好市多大型量販店以及長榮航空總部皆位於南崁，工商業活動相當繁榮，南崁地區的生活機能亦相當完善，該區域為「北客南移」的重點區域。

（一）新推個案市場

南崁地區一直是蘆竹區新推個案的主力市場，由於交通便捷，因此房市較為蓬勃發展，而近年來由於大竹重劃區位於桃園市地理中心點，加上鄰近南崁交流道及大竹交流道，此區域的交通優勢促使該重劃區於短期內迅速發展，亦成為新推個案市場的重點區域。

2016 年蘆竹區的新推個案市場表現相對穩定（見表 2-4-13），蘆竹區新推個案數共有 6 個，可售戶數為 357 戶，較去年減少五成三，

較 2012 年則是大幅減少近八成五；在推案金額上，2016 年蘆竹區總銷金額為 52.3 億元，推案規模較去年縮減三成五，較 2012 年則是大幅萎縮八成七；2016 年新推個案市場平均銷售率為 9.5%，較去年上升 1.96 個百分點，為桃竹地區中銷售率唯一較去年增加的區域。值得留意的是，蘆竹區的推案規模雖萎縮，然平均每戶總價卻未下跌，維持在千萬以上的水準，後市發展有待觀察。

表 2-4-13　2012~2016 年蘆竹區新推個案市場概況

蘆竹區	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	33	18	18	13	6
可售戶數	2285	1244	1141	769	357
推案金額 (億元)	374.0	223.9	164.9	81.1	52.3
銷售率 (%)	22.39	28.44	17.39	7.54	9.50

資料來源：國泰房地產指數

（二）中古屋市場

圖 2-4-9 顯示蘆竹區成屋市場平均房價趨勢較為穩定，成屋總價在 2006 至 2009 年間穩定向上發展，在 2009 至 2013 年房價上漲力道趨勢逐年增強，成屋平均總價自 539 萬大幅上升至 913 萬，後市房價則持穩發展維持在 900 萬上下的水準，而近二年來房價變動則呈現向下趨勢發展。2016 年蘆竹區成屋平均總價為 940 萬元，平均單價為 19.5 萬元，總價較去年減少 2.88%，平均單價較去年則縮減 3.56%。表 2-4-14 可知，2016 年桃竹區成屋交易物件價格分佈以 700 萬至 1000 萬元為主，佔市場比例四成二，其次為總價在 1000 萬至 2000 萬佔市場比例二成八，兩者合計佔比約七成；而總價 2000 萬以上的產品較去年增加 0.5 個百分點。整體而言，700 萬至 1000 元以上物件比例增加，而 1000 萬至 2000 萬元以上物件比例則減少，其餘持平發展。

由表 2-4-15 觀察歷年成屋市場成交面積資料發現，蘆竹區成屋市場消費主均偏好 35 坪以上的產品，通常以 35-45 坪或 45-55 坪的產品比例較高，以 2016 年蘆竹區成交面積區間而言，以 35 至 45 坪的產品為市場主力結構佔 30.4%，較去年增加 0.7 個百分點，其次依序為 45-55 坪佔 27.8%，55 坪以上佔 22.7%，而 25 坪以下的產品市場則萎縮低於一成。蘆竹區成屋交易物件坪數分佈，整體平均成交面積

為 47.8 坪。另一方面，2005 年至 2016 年的平均流通天數為 62.1 天，2016 年蘆竹區的流通天數自 95.7 天縮短為 91.5 天，購屋買賣交易時間較去年縮短 4 天，表現仍與去年相當，整體市場交易表現有待觀察。

表 2-4-14　歷年蘆竹區成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓
2005 年	37.3%	40.0%	16.0%	6.7%	0.0%	0.0%	377.10	9.6	10.4
2006 年	43.2%	32.6%	13.7%	5.3%	5.3%	0.0%	433.40	9.7	10.7
2007 年	22.9%	44.8%	17.7%	10.4%	3.1%	1.0%	489.80	9.6	10.9
2008 年	19.0%	40.0%	24.0%	11.0%	5.0%	1.0%	539.50	10.8	12.0
2009 年	18.2%	44.6%	15.7%	15.7%	5.0%	0.8%	538.70	10.8	11.6
2010 年	11.0%	31.4%	41.6%	9.5%	5.1%	1.5%	565.50	11.4	12.1
2011 年	8.8%	25.1%	43.4%	14.3%	7.2%	1.2%	628.20	13.7	14.7
2012 年	3.3%	20.7%	25.7%	35.5%	14.1%	0.7%	750.80	16.6	18.2
2013 年	2.3%	9.7%	18.1%	40.8%	26.8%	2.3%	912.50	19.3	20.3
2014 年	1.9%	9.4%	15.4%	37.9%	32.3%	3.3%	957.10	21.5	22.0
2015 年	0.5%	6.4%	17.8%	39.6%	32.7%	3.0%	967.80	20.2	21.1
2016 年	2.5%	6.0%	17.6%	42.2%	28.1%	3.5%	939.95	19.5	22.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

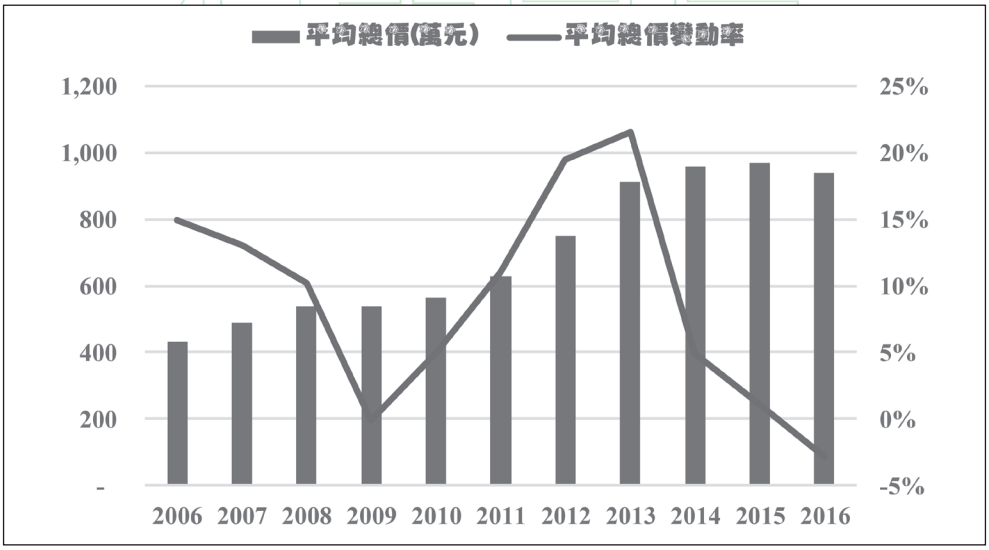

圖 2-4-9　蘆竹區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

表 2-4-15　歷年蘆竹區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	20.8%	5.6%	16.7%	18.1%	27.8%	11.1%	37.5	58.8
2006 年	13.0%	15.2%	17.4%	18.5%	16.3%	19.6%	40.3	58.2
2007 年	3.5%	7.0%	18.6%	29.1%	17.4%	24.4%	45.4	82.6
2008 年	4.3%	10.8%	15.0%	22.6%	25.8%	21.5%	44.0	66.5
2009 年	4.5%	8.9%	15.2%	29.5%	22.3%	19.6%	45.1	68.7
2010 年	3.1%	3.8%	14.6%	24.6%	30.8%	23.1%	47.8	52.0
2011 年	3.2%	7.3%	17.4%	27.1%	28.3%	16.6%	43.7	34.7
2012 年	1.9%	7.8%	20.1%	27.1%	24.9%	18.2%	43.8	36.4
2013 年	3.8%	5.1%	16.4%	24.7%	31.5%	18.5%	45.5	36.5
2014 年	5.2%	8.0%	16.5%	24.1%	29.7%	16.5%	44.0	63.6
2015 年	1.5%	5.6%	13.9%	29.7%	29.2%	20.0%	46.3	95.7
2016 年	4.6%	2.1%	12.4%	30.4%	27.8%	22.7%	47.8	91.5

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

六、龜山區

龜山區位於桃園市的東北部，全區可分為二大區域，一是鄰近桃園區的龜山市中心，二為鄰近新北市林口區長庚醫院一帶。龜山區是早期首批開發之綜合性工業區，因此有相當多的工業進駐於此，而目前更有許多知名大企業將總部設置於龜山區，使得龜山區擁有過去傳統及現代的科技產業，成為桃園市相當重要的工業重鎮。因其提供眾多的就業機會，吸引人口遷入，因此產生房市穩定的需求量。此外，全國第一大醫院長庚醫院林口院區及桃園分院皆設於此區，使得龜山區亦成為重要的醫療重鎮。因其地緣鄰近雙北市，為解決雙北高房價課題，在 2011 年，特將龜山區牛角坡附近的國有土地，興建四千多戶的 A7 合宜住宅，提供給符合資格的民眾抽籤申購。

（一）新推個案市場

龜山區內的長庚特區，其位處長庚醫院商圈，以國道 1 號為界，緊鄰林口重劃區，但因長庚特區發展較早，因此生活機能較為完善。而此長庚特區更為龜山區的新推個案市場重點區域。由於此區的土地開發早，市場較為飽和階段，2016 年的推案區塊以鄰近龜山區公所的

區域為主。

2016 年龜山區推案狀況為桃竹地區中推案量最少的區域，新推個案數僅 2 案（見表 2-4-16），可售戶數為 211 戶，較去年減少四成三，較 2012 年減少約三成七；在推案金額上，2016 年龜山區總銷金額為 23.9 億元，推案規模較去年縮減四成七，較 2012 年則是萎縮三成七；2016 年新推個案市場平均銷售率為 6.5%，較去年下降 1.5 個百分點。由於龜山區因市場需求量較大，市場價格不易下修，2016 年平均每戶總價仍維持在千萬以上的水準。整體而言，儘管龜山區新推個案市場價格仍有支撐力道，然其推案戶數、銷售金額及市場銷售率皆為近五年低點，後市發展較不樂觀。

表 2-4-16　2012~2016 年龜山區新推個案市場概況

龜山區	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	4	6	8	3	2
可售戶數	338	572	361	376	211
推案金額 (億元)	38.2	43.0	37.1	45.1	23.9
銷售率 (%)	19.75	30.83	23.88	8.00	6.50

資料來源：國泰房地產指數

（二）中古屋市場

從圖 2-4-10 可知，龜山區成屋市場平均房價趨勢表現較不穩定，成屋總價在 2006 至 2011 年間成長速度相當快，平均每年成長幅度為 12%，成屋平均總價自 403 萬大幅上升至 810 萬，後市房價走勢再創高峰，2014 年龜山區的成屋平均總價突破千萬，而近二年房價變動則呈現向下趨勢發展。2016 年龜山區成屋平均總價為 853 萬元，平均單價為 21.2 萬元，總價較去年減少 1.86%，平均單價較去年則縮減 8.23%，價格已連續下修二年。而近五年來總價上漲 16.56%，單價則縮減 3.55%。表 2-4-17 可知，龜山區近五年成屋交易物件價格分佈以 700 萬至 1000 萬元為主，近五年來呈現逐漸成長趨勢，目前佔市場比例三成九；其次為總價在 500 萬至 700 萬，佔市場比例二成三，而 1000 萬至 2000 萬產品則佔市場比例二成一，與五年前雷同；而總價 500 萬元以下物件比例仍佔有一成二。整體而言，300 萬至 1000 萬元以下物件比

例增加，而 1000 萬以上市場交易量規模縮小。

表 2-4-17　歷年龜山區成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓
2005 年	43.4%	39.6%	7.6%	7.6%	0.0%	1.9%	436	10.5	15.1
2006 年	42.6%	34.0%	10.6%	12.8%	0.0%	0.0%	403	10.3	13.2
2007 年	14.9%	35.8%	32.8%	7.5%	9.0%	0.0%	544	11.6	12.8
2008 年	12.2%	32.2%	26.7%	24.4%	4.4%	0.0%	566	13.6	14.4
2009 年	12.1%	28.5%	40.5%	12.9%	4.3%	1.7%	580	14.3	15.0
2010 年	10.5%	21.9%	42.9%	16.2%	6.7%	1.9%	624	16.8	17.1
2011 年	6.3%	16.5%	26.6%	22.8%	25.3%	2.5%	810	20.5	23.8
2012 年	6.2%	18.5%	32.3%	21.5%	21.5%	0.0%	732	22.0	22.1
2013 年	8.5%	15.5%	18.3%	28.2%	26.8%	2.8%	813	23.3	29.9
2014 年	2.3%	11.6%	25.6%	25.6%	25.6%	9.3%	1,046	24.2	26.3
2015 年	11.8%	5.9%	17.7%	35.3%	26.5%	2.9%	869	23.1	28.3
2016 年	4.3%	8.7%	23.9%	39.1%	21.7%	2.2%	853	21.2	19.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

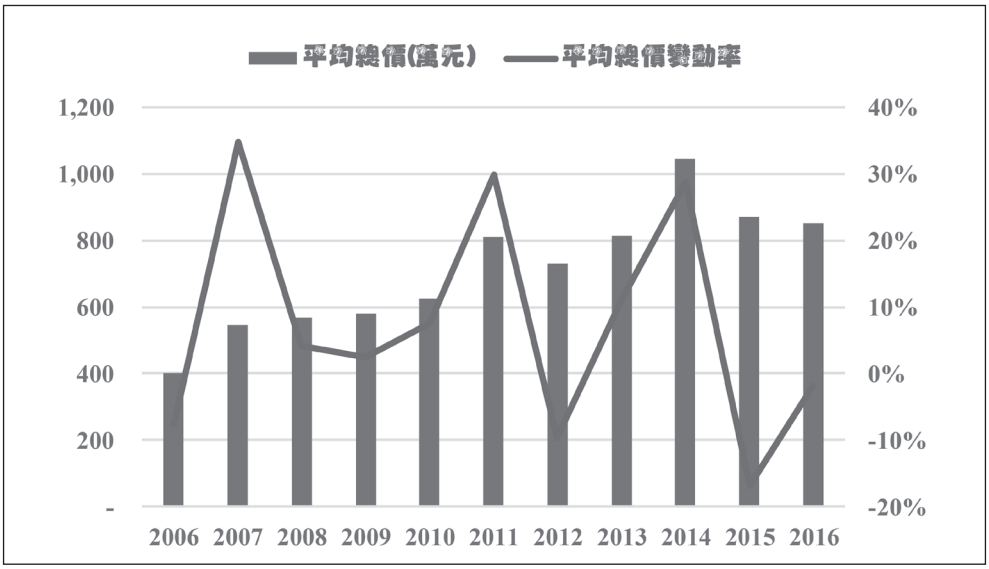

圖 2-4-10　龜山區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

表 2-4-18 顯示 2005 年至 2014 年龜山區交易產品主力為 25-35 坪的產品，然在近二年市場有結構性轉變，大坪數的產品較受市場歡迎，以 2016 年龜山區成交面積區間而言，以 55 坪以上佔 23.8% 為最多，其次依序為 45-55 坪及 35-45 坪皆佔 21.4%，而 25-35 坪的產品市場則萎縮至 16.7%。整體而言，2016 年龜山區成屋交易物件以 55 坪以上大面積住宅為市場主力結構，平均成交面積為 43.4 坪，較去年顯著增加 5.42 坪。另一方面，以 2005 至 2016 年的流通天數而言，平均流通天數為 55.3 天，其中以 2013 年的 36.1 天最短，2015 年的 83.9 天最長，2016 年龜山區的流通天數自 83.9 天縮短為 74.4 天，購屋買賣交易時間較去年縮短，且為桃竹區域流通天數最少的區域，整體市場交易表現相對較佳。

表 2-4-18　歷年龜山區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	4.4%	15.6%	44.4%	15.6%	11.1%	8.9%	33.8	71.1
2006 年	7.0%	16.3%	41.9%	18.6%	9.3%	7.0%	32.9	57.9
2007 年	0.0%	11.5%	22.9%	36.1%	14.7%	14.7%	41.3	57.2
2008 年	1.2%	10.7%	27.4%	19.1%	34.5%	7.1%	40.0	47.1
2009 年	0.9%	14.7%	26.6%	33.0%	21.1%	3.7%	37.2	56.6
2010 年	6.9%	15.7%	29.4%	23.5%	13.7%	10.8%	36.3	40.7
2011 年	4.0%	21.1%	22.4%	21.1%	15.8%	15.8%	38.3	47.0
2012 年	6.7%	25.0%	31.7%	15.0%	16.7%	5.0%	33.4	43.7
2013 年	6.0%	17.9%	31.3%	26.9%	10.5%	7.5%	34.9	36.1
2014 年	10.5%	5.3%	34.2%	15.8%	18.4%	15.8%	42.1	63.3
2015 年	10.0%	13.3%	20.0%	16.7%	30.0%	10.0%	38.0	83.9
2016 年	4.8%	11.9%	16.7%	21.4%	21.4%	23.8%	43.4	74.4

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

參、新竹縣市房地產市場分析

一、新竹縣市

2016 年新竹縣市家戶數約為 34.8 萬戶，人口數約為 98 萬人。2008 年至 2016 年的家戶數平均年成長率為 2.31%，由圖 2-4-11 觀察新竹縣市家戶數變動成長率呈現逐漸下降趨勢，2016 年的家戶數成長率為 2.11%，低於其平均值，對於房市需求面有負面影響。

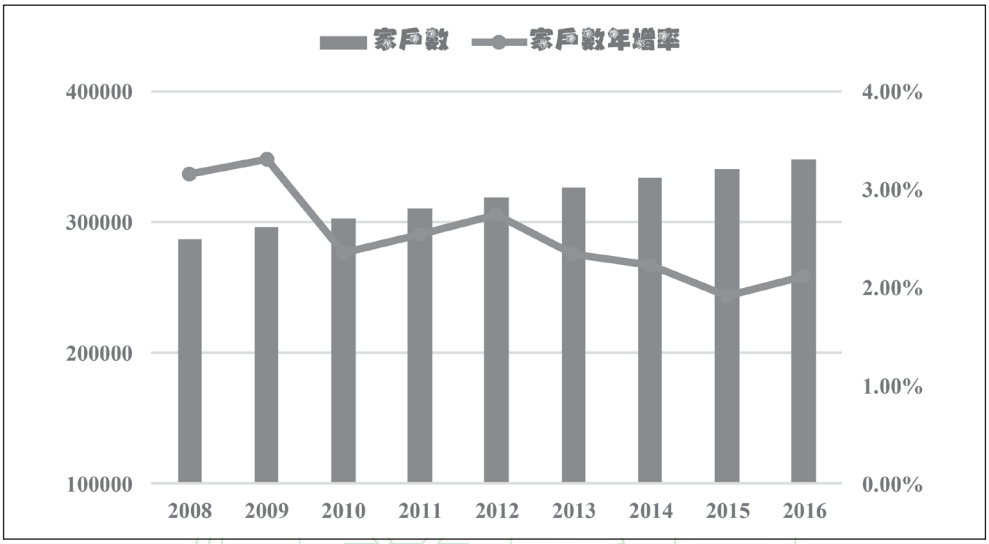

圖 2-4-11　新竹縣市家戶數變動

資料來源：內政部統計月報。

信義房屋

以市場供給面而言，2011 年建照宅數高達 10,847 宅，而在 2016 年住宅類建照宅數為 5,473 宅，較去年減少一成，然較 2011 年則近乎腰斬，住宅類建照宅數整體呈現下滑趨勢（見圖 2-4-12），反映出建商推案逐漸趨緩，適逢房市景氣下滑，過去累積的餘屋使得市場賣壓自然形成，2016 年建照數量創近年來低點。相對的，使照數量自 2015 年起已連續二年超越建照宅數數量，預計後續市場使照宅數仍會超越建照宅數。

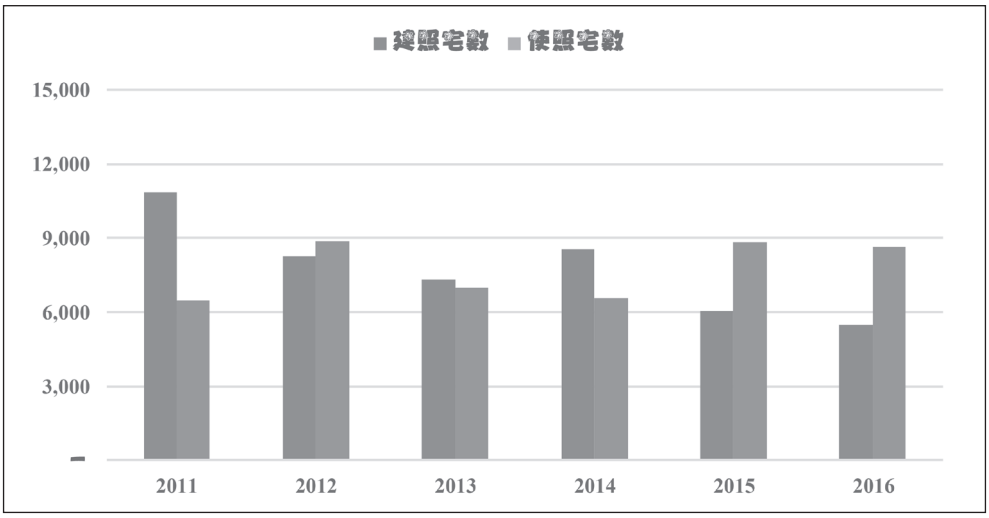

圖 2-4-12　新竹縣市住宅類建、使照宅數

資料來源：內政部統計月報。

就住宅市場買賣移轉筆數而言，2010 年至 2015 年的平均成交量為 10,566 筆，其中成交量最多的為 2013 年的 12,349 筆，而近二年的成交量皆不足一萬，其中 2015 年交易量跌破一萬為 9,547 筆，而 2016 的住宅買賣移轉筆數為 8,434 較去年再減少一成，整體市場成交量已連續三年為負成長（見圖 2-4-13），顯現市場買氣低迷。

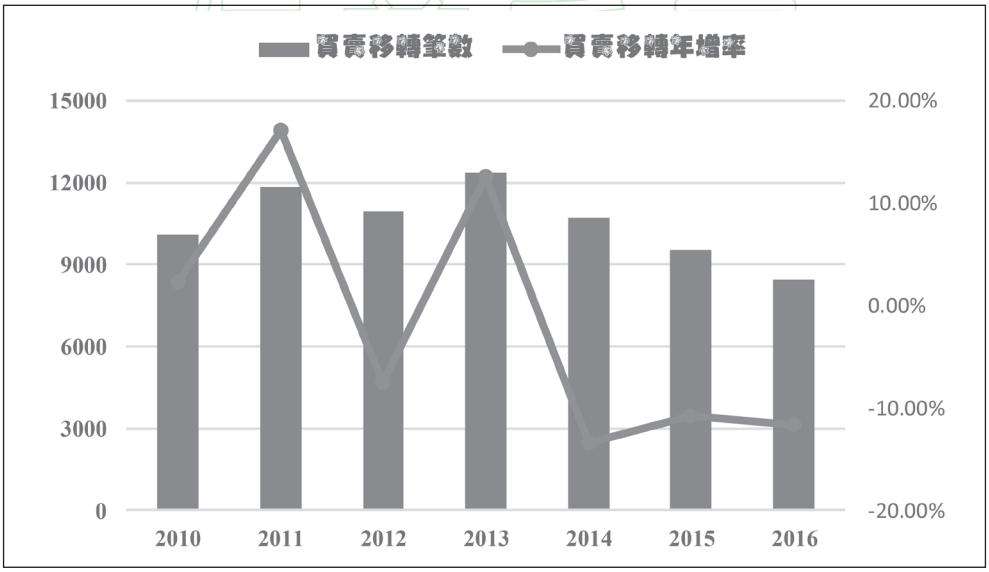

圖 2-4-13　新竹縣市住宅類買賣移轉筆數

資料來源：內政部不動產資訊平台。

以房價所得比而言，新竹縣的房價所得比於 2003 年至 2011 年間低於新竹市（見圖 2-4-14），2012 年新竹縣房價所得比與新竹市表現相當，而 2013 年起房價所得比則明顯超過新竹市，顯示新竹縣在近五年來房價上漲力道相當大，2016 年新竹縣的房價所得比為 8.07，較去年略為下修。相較之下，新竹市房價所得比整體表現較為穩定，呈現緩和向上發展，2016 年新竹市的房價所得比為 7.92，較去年略為增加。另一方面，2003 年至 2016 年新竹縣的貸款負擔率平均數值 26.90%，在 2003 年至 2010 年間，新竹縣貸款負擔表現低於平均值，自 2011 年起，貸款負擔率便迅速增加，甚至高於新竹市，2016 年貸款負擔率為 33.82%，較去年下跌 0.65 個百分點。而 2003 年至 2016 年新竹市的貸款負擔率平均數值為 27.73%，2016 年貸款負擔率為 33.20%，較去年增加 0.16 個百分點，整體趨勢較為穩定向上。

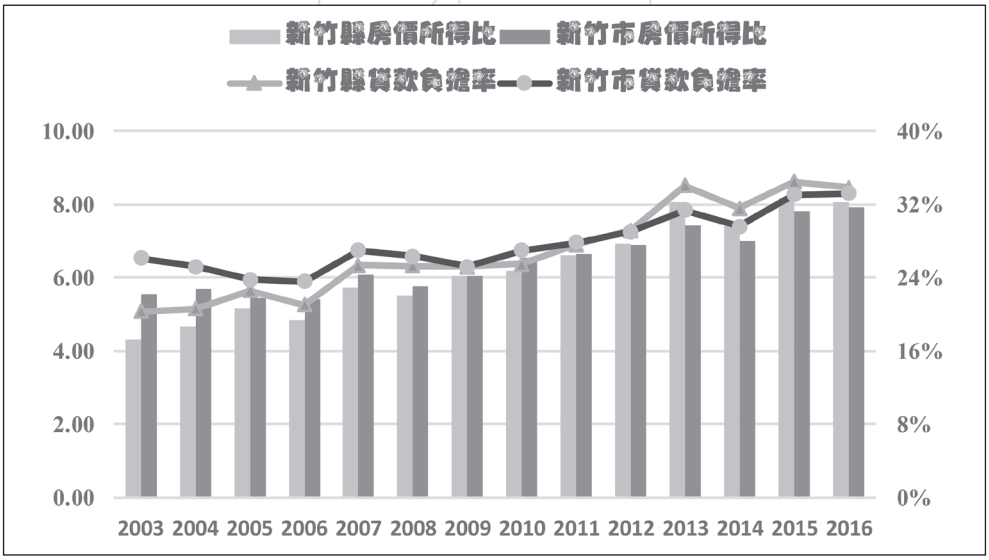

圖 2-4-14　新竹縣市房價所得比、貸款負擔率趨勢

資料來源：內政部不動產資訊平台。

（一）新推個案市場

2016 年新竹縣市推案狀況與去年相似，其中新推個案數為 51 案（見表 2-4-19），可售戶數為 2710 戶，較去年略減 6.23%，較 2012 年則大幅減少約六成五；在推案金額上，2016 年新竹縣市總銷金額為 351.9 億元，推案規模較去年縮減一成五，較2012年則是大幅萎縮七成；

2016 年新推個案市場 30 天平均銷售率為 11.01%，較去年下降 2.11 個百分點。新竹縣市整體市況表現較桃園市穩定，表現也較佳，平均每戶總價為 1299 萬，較去年下跌約一成，價格上雖持穩發展，但推案金額及可售戶數已連續四年下降，銷售率表現仍有不足．市場餘屋去化壓力仍為後續發展的主要隱憂。

表 2-4-19　2012~2016 年新竹縣市新推個案市場概況

	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
推案個數	91	73	86	52	51
可售戶數	7857	6548	4506	2890	2710
推案金額 (億元)	1197.0	1001.6	560.2	418.1	351.9
30 天銷售率 (%)	21.47	31.22	24.42	13.12	11.01

資料來源：國泰房地產指數

（二）中古屋市場

2005 年至 2016 年，新竹縣市成屋市場平均房價呈現穩定向上波動趨勢（見圖 2-4-15），未有下跌的波動的現象，2006 年至 2008 年房價平均每年向上成長 8%；而自 2009 年至 2012 年，房價成長力道趨緩，平均年成長率為 3%；2013 年房價出現一強勢力道大幅成長 13%；而近年來，房價成長率則逐漸下滑，2016 年新竹縣市平均總價為 992 萬元，較去年上升 4.38%；平均單價為 19.1 萬元，較去年略為下滑 0.21%。就新竹縣市不動產成交總價資料來看，表 2-4-20 可知，2016 年成屋市場以總價 1000 萬至 2000 萬元的產品為市場主力，該產品成交比重占 37.0%，其次為 700 萬至 1000 萬元的產品，該產品的比重為 30.0%，二者合計佔市場比重約六成七。其中，700 萬以下不動產的比重較去年呈現減少趨勢，而 700 萬元以上的產品成交比重則明顯增加，顯示新竹縣市住宅產品價格有往高價端位移現象。

表 2-4-20　歷年新竹縣市成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓
2005 年	22.1%	32.0%	26.1%	14.6%	4.7%	0.6%	522	10.4	12.0
2006 年	18.5%	32.4%	26.6%	15.0%	6.6%	0.9%	567	11.4	12.9
2007 年	15.0%	32.9%	25.4%	13.1%	12.8%	0.8%	610	12.0	13.9
2008 年	15.3%	25.7%	24.7%	17.6%	15.8%	0.9%	660	12.7	14.5
2009 年	11.2%	27.6%	25.9%	19.8%	15.0%	0.6%	672	12.9	14.6
2010 年	13.6%	24.5%	25.5%	19.7%	15.7%	1.0%	678	13.6	15.7
2011 年	12.7%	22.9%	23.8%	22.7%	16.3%	1.5%	713	15.1	17.2
2012 年	11.3%	18.1%	21.0%	28.4%	19.8%	1.3%	755	16.1	18.3
2013 年	8.8%	13.8%	20.7%	29.3%	23.9%	3.5%	853	17.9	19.9
2014 年	7.7%	13.0%	17.7%	27.8%	29.9%	3.8%	909	18.7	20.9
2015 年	5.8%	13.0%	14.9%	28.3%	34.4%	3.6%	951	19.1	21.0
2016 年	5.4%	9.3%	13.8%	30.0%	37.0%	4.6%	992	19.1	20.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

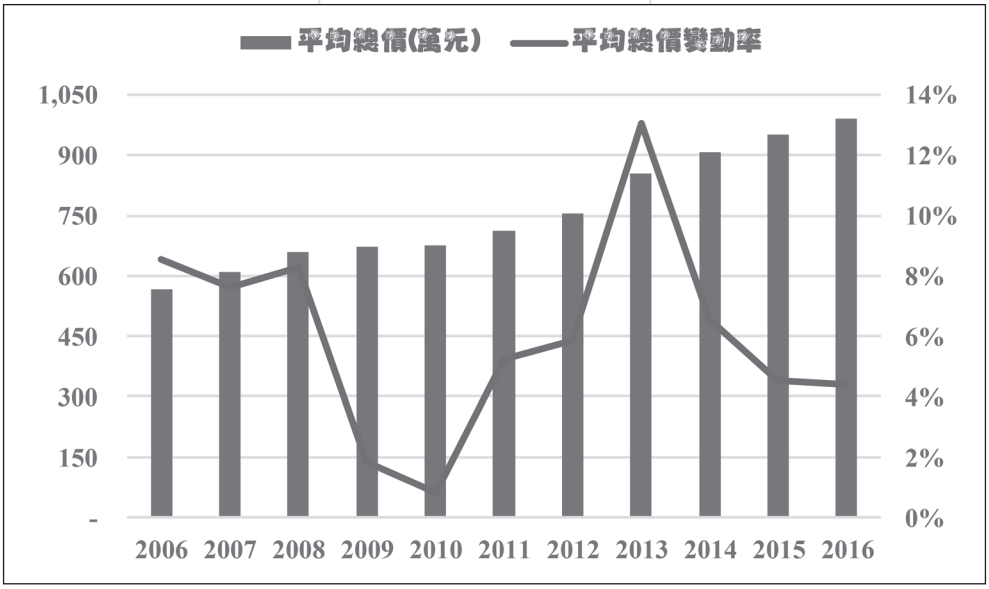

圖 2-4-15　新竹縣市成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

由表 2-4-21 可知，在住宅產品成交坪數分佈方面，2005 年至 2013 年新竹縣市住宅成交主力為 35~45 坪的中坪數住宅，但自 2014 年起，產品結構明顯變化，朝向大坪數發展，以 45 坪以上產品為主力，然 2016 年 55 坪以上產品的比重大幅增加至 31.4%，35 坪以下住宅皆呈現小幅萎縮，整體平均成交面積為 49.5 坪，較去年增加 2.97 坪，顯示新竹縣市大坪數住宅的需求量有明顯增加的趨勢。另一方面，2005 年至 2016 年的平均流通天數為 67.3 天，2016 年新竹縣市住宅在市場流通天數為 117.7 天，較去年增加 23.57 天，顯然市場交易時間延長，交易效率下降，不力後市發展。

表 2-4-21　歷年新竹縣市成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	5.5%	5.5%	19.6%	34.3%	22.5%	12.6%	41.4	50.4
2006 年	4.9%	7.7%	15.9%	37.3%	19.3%	14.9%	41.9	54.8
2007 年	3.0%	7.9%	18.5%	33.0%	21.9%	15.7%	42.8	53.4
2008 年	3.7%	6.7%	15.1%	32.7%	22.0%	19.8%	44.6	58.9
2009 年	3.1%	5.7%	14.8%	30.6%	24.0%	21.9%	45.5	67.4
2010 年	4.7%	5.4%	18.5%	28.0%	22.0%	21.4%	44.7	61.6
2011 年	3.9%	8.4%	18.3%	32.6%	19.4%	17.4%	42.7	60.6
2012 年	5.7%	8.6%	16.3%	28.9%	20.3%	20.3%	43.2	54.4
2013 年	5.2%	7.4%	17.6%	26.5%	20.7%	22.7%	44.3	62.4
2014 年	6.0%	7.5%	16.2%	23.6%	20.2%	26.6%	46.0	71.6
2015 年	5.0%	6.2%	14.3%	21.0%	28.3%	25.2%	46.5	94.1
2016 年	4.3%	4.7%	11.3%	25.9%	22.4%	31.4%	49.5	117.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

二、新竹市

新竹市的人口密度位居全台第三，全市可分為三個行政區，分別為東區、北區及香山區。在 1980 年代初期在新竹市東區成立新竹科學工業園區，吸引國內外重要投資進駐及高科技人口移入，因竹科帶來充沛的就業機會，導致新竹市有穩定的房市需求量。另一方面，新竹市的市中心以站前商圈為核心，另外還擁有許多重要商圈，像是東門商圈、北門街商圈，清大商圈、光復路竹科商圈、金山商圈、大莊商圈、

後站夜市商圈、光華湳雅商圈等，其生活機能相當便利。

（一）新推個案市場

新竹房市主要分「關埔計畫區」、「清大生活圈」與「新竹市區」三大區塊。位在新竹市東區、由兩塊重劃區合稱的「關埔重劃區」，因緊鄰竹科園區，且生活機能純熟，是近幾年最被關注的新興區。

2016 年新竹市新推個案數為 33 個（見表 2-4-22），可銷售戶數為 1,466 戶，較去年增加五成五，較 2012 年則是減少六成八；2016 年新竹市推案金額為 226.5 億元，推案規模較去年增加七成二，然較 2012 年萎縮幅度仍高達六成，而市場整體銷售率則為近五年低點，僅剩一成的銷售率，整體市場處於低檔盤整格局，再加上空、餘屋賣壓影響，後市發展應審慎因應。

表 2-4-22　2012~2016 年新竹市新推個案市場概況

新竹市	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	57	36	47	26	33
可售戶數	4,710	2,837	1,929	945	1,466
推案金額 (億元)	682.2	414.3	215.2	131.4	226.5
銷售率 (%)	27.61	33.44	26.91	12.12	10.85

資料來源：國泰房地產指數。

信義房屋

（二）中古屋市場

由圖 2-4-16 發現新竹市成屋市場房價穩定向上波動趨勢明顯，成屋總價在 2006 至 2010 年穩定向上成長，自 471 萬成長至 587 萬，在 2011 年至 2015 年房價上漲力道突然增強，房屋平均總價來到最高點，886 萬元。2016 年新竹市成屋平均總價為 874 萬元，平均單價為 19.4 萬元，總價較去年減少 1.37%，平均單價較去年則縮減 0.15%。近五年來漲幅則分別上漲 33.46% 及 21.75%，為新竹縣市中相對穩定的行政區。以成交總價區間而言，2016 年新竹市成屋交易物件價格分佈以 700 萬至 1000 萬元為主（見表 2-4-21），佔市場比例二成八最多，其次為總價在 1000 萬至 2000 萬佔市場比例二成七，兩者合計佔比約五成六；而總價 700 萬元以下物件比例仍佔有四成。整體而言，市場發

展結構與去年相似，700 萬至 1000 元以上物件比例增加，而 1000 萬元以上物件比例則略為減少。

表 2-4-24 可知，2006 年至 2016 年新竹市成屋交易物件坪數分佈以 35 至 45 坪的產品一直為市場主力結構。以 2016 年新竹市成交面積區間而言，35-45 坪佔 29.0% 為最多，較去年顯著增加 5.5 個百分點，其次依序為 45-55 佔 21.9%，55 坪以上佔市場比例 18.5%，而 25-35 坪的產品呈現逐漸下滑趨勢，僅有 16.7%，為近年的佔比最低點。另一方面，2005 年至 2016 年的平均流通天數為 64.8 天，竹北市 2016 年的流通天數自 98.1 天增長為 122.7 天，更是歷史平均流通天數的近二倍，消費者購屋觀望期間增加超過三周，為桃竹區域最長，整體市場交易相對較冷清。

表 2-4-23　歷年新竹市成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓
2005 年	24.4%	39.8%	23.2%	9.3%	2.8%	0.6%	471	10.3	12.2
2006 年	22.2%	35.4%	24.6%	13.2%	3.5%	1.1%	516	11.1	12.2
2007 年	19.8%	40.4%	23.4%	8.5%	8.0%	0.0%	517	11.6	15.6
2008 年	21.9%	30.6%	23.0%	16.9%	7.3%	0.3%	554	12.3	15.6
2009 年	13.9%	34.8%	25.5%	16.5%	9.1%	0.2%	583	12.6	16.0
2010 年	17.1%	30.9%	25.8%	15.5%	10.7%	0.0%	587	13.1	16.2
2011 年	15.2%	28.0%	25.5%	18.8%	10.9%	1.6%	647	14.7	17.8
2012 年	15.2%	24.9%	23.6%	22.2%	12.8%	1.2%	655	15.9	19.9
2013 年	12.8%	18.9%	23.2%	24.2%	17.4%	3.5%	762	18.0	21.3
2014 年	12.0%	17.7%	21.8%	22.9%	23.1%	2.5%	796	18.5	22.4
2015 年	8.8%	17.1%	17.9%	23.6%	29.1%	3.6%	886	19.4	22.9
2016 年	8.5%	14.7%	17.7%	28.4%	27.9%	2.8%	874	19.4	22.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

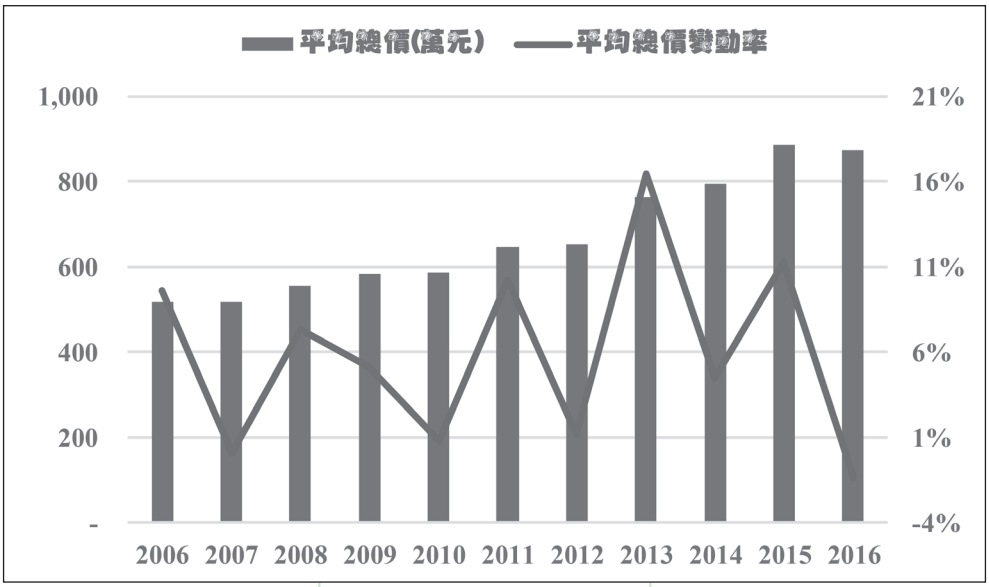

圖 2-4-16　新竹市成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

表 2-4-24　歷年新竹市成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	5.8%	6.5%	23.0%	36.0%	19.2%	9.6%	39.3	46.5
2006 年	5.4%	9.0%	19.1%	39.5%	16.7%	10.4%	39.2	49.0
2007 年	3.4%	10.5%	25.2%	36.0%	16.0%	8.9%	38.8	46.4
2008 年	4.7%	9.5%	21.0%	33.2%	20.7%	10.8%	39.9	58.0
2009 年	3.3%	7.4%	19.7%	31.8%	22.6%	15.2%	42.1	63.5
2010 年	4.7%	6.3%	25.9%	28.4%	20.5%	14.2%	41.2	62.3
2011 年	3.1%	11.4%	22.4%	37.1%	16.2%	9.9%	39.3	55.5
2012 年	6.4%	11.5%	22.9%	31.0%	16.3%	11.9%	38.8	51.7
2013 年	6.6%	11.3%	23.0%	28.4%	16.4%	14.3%	39.6	56.6
2014 年	6.4%	11.5%	21.7%	26.5%	17.2%	16.8%	41.0	67.1
2015 年	6.0%	9.5%	19.7%	23.5%	21.6%	19.7%	42.4	98.1
2016 年	5.7%	8.1%	16.7%	29.0%	21.9%	18.5%	42.9	122.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

三、竹北市

竹北市位於新竹縣之西北西方，是新竹縣縣治所在地，更是政治、教育、文化、交通、工商之重鎮，其人口數及家戶數量皆居新竹縣之冠。在交通上，竹北市因掌握重要的交通建設，像是國道 1 號竹北交流道、台灣高鐵新竹車站、台鐵竹北車站（縱貫線）及六家車站（六家支線）等，且鄰近新竹科學園區，因此吸引許多民眾與建商進入竹北市。竹北市重要的商圈有光明商圈及竹北莊敬南路商圈，生活機能便利。

（一）新推個案市場

位於竹北市的高鐵新竹車站特定區交通機能強大，過去吸引許多建商於此處大量推案，而除了高鐵特定區備受注目外，另一處台科大重劃區，因鄰縣治一、二期商圈和高鐵特區，且距離新竹科學園區與湖口工業區不遠，生活機能佳，導致近期區內台科大預定地發展備受矚目，成為另一個主要推案區域。

竹北市推案狀況受市場景氣影響，建商推案腳步放緩，2016 年竹北市新推個案數為 18 案（見表 2-4-25），為近五年低點，可售戶數為 1,244 戶，較去年減少三成六，較 2012 年減少約六成；在推案金額上，2016 年竹北市總銷金額為 125.4 億元，推案規模較去年縮減五成六，較 2012 年則是大幅萎縮七成五，購屋族群觀望氣氛濃厚，2016 年新推個案市場 30 天平均銷售率為 11.17%，較去年下降 2.95 個百分點，為桃竹地區表現較佳的區域。竹北市於 2016 年有多高價個案湧入市場，其中近四成的個案開價單價高於 30 萬元 / 坪，然市場買氣逐漸下降，預計房價還有下修空間，後續仍有待觀察。

表 2-4-25　2012~2016 年竹北市新推個案市場概況

竹北市	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	34	37	39	26	18
可售戶數	3,147	3,711	2,577	1,945	1,244
推案金額 (億元)	514.8	587.3	345.1	286.8	125.4
銷售率 (%)	15.32	29.00	21.92	14.12	11.17

資料來源：國泰房地產指數。

（二）中古屋市場

圖 2-4-17 顯示竹北市成屋市場房價有顯著的波動，成屋總價在 2006 至 2008 年迅速上長，在 2008 年至 2011 則穩定波動，2011 年至 2013 年又再次逐步上漲，在 2015 年則出現小跌。2016 年新竹市成屋平均總價為 1,130 萬元，平均單價為 19 萬元，總價較去年增加 9.17%，平均單價較去年則縮減 0.73%。近五年來漲幅則分別上漲 24.26% 及 14.25%。表 2-4-24 顯示新竹市交易物件價格區間以 1000 萬至 2000 萬元為主，佔市場比例四成七，其次為總價在 700 萬至 1000 萬佔市場比例三成二，兩者合計佔比約近八成；而總價 500 至 700 萬元物件比例低於一成。整體而言，1000 萬元以上物件比例呈現成長趨勢，而 1000 萬元以下物件比例呈現減少態樣。

此外，表 2-4-27 顯示竹北市歷年成屋交易物件坪數維持以 35 坪以上平均分佈結構，消費者均偏好較大坪數的住宅產品，以 2016 年竹北市的成交面積區間而言，以 55 坪以上佔 45.9% 為最多，其次依序為 45-55 坪佔 23%，35-45 坪佔 21.6%，特別是 55 坪以上的比例較去年顯著增加 13.8 個百分點。2016 年竹北市平均成交面積為 56.8 坪，較去年增加 5.61 坪，高於新竹市平均成交面積約 13 坪。此外，2005 年至 2016 年的平均流通天數為 69.8 天，自 2013 年起平均流通天數明顯逐漸增加，2016 年竹北市的成屋流通天數自 90.5 天增長為 113.6 天，消費者購屋觀望期間增加，整體市場交易相對較不熱絡。

表 2-4-26　歷年竹北市成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓
2005 年	10.1%	15.1%	36.0%	28.8%	9.4%	0.7%	673	11.5	12.0
2006 年	7.3%	24.0%	32.7%	20.7%	14.7%	0.7%	707	12.6	13.0
2007 年	5.4%	16.1%	31.2%	22.0%	22.9%	2.4%	805	13.0	13.6
2008 年	4.9%	13.5%	29.0%	21.2%	29.4%	2.0%	846	13.8	14.3
2009 年	5.2%	12.9%	29.0%	26.5%	25.2%	1.3%	836	13.7	14.0
2010 年	7.6%	11.0%	27.1%	27.8%	24.0%	2.5%	830	14.7	15.4
2011 年	7.1%	13.7%	22.8%	29.9%	24.9%	1.6%	832	15.9	16.8
2012 年	5.4%	7.4%	17.2%	38.0%	30.5%	1.5%	910	16.6	17.1
2013 年	3.2%	6.3%	16.9%	36.8%	33.0%	3.8%	985	18.1	19.2
2014 年	2.6%	6.6%	12.3%	34.9%	38.2%	5.4%	1,055	19.2	20.0
2015 年	2.7%	7.3%	10.6%	34.2%	41.5%	3.8%	1,036	19.1	19.9
2016 年	2.1%	3.4%	8.5%	32.0%	47.3%	6.7%	1,130	19.0	19.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

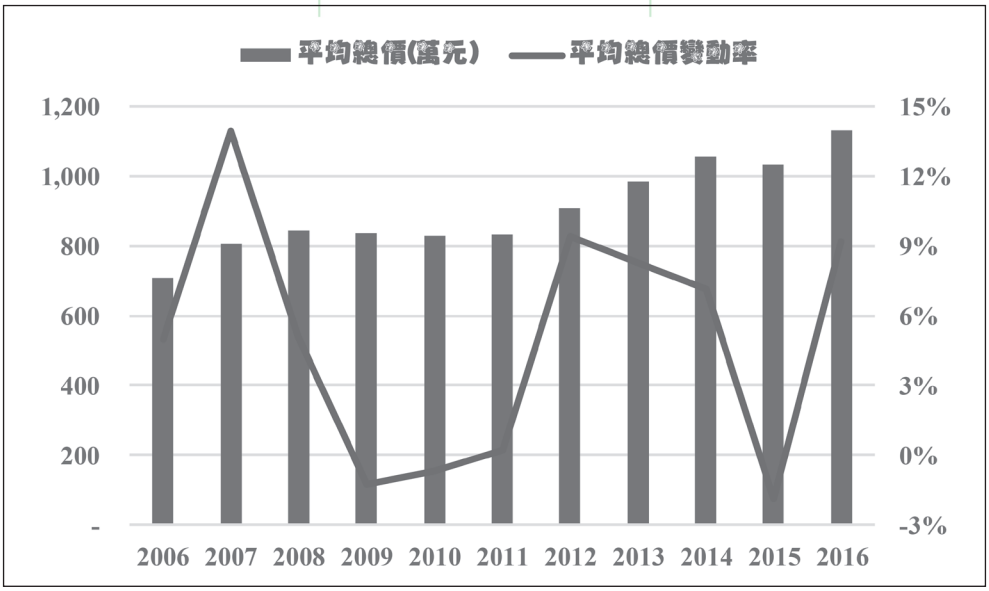

圖 2-4-17　竹北市成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

表 2-4-27　歷年竹北市成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005 年	6.1%	4.0%	6.1%	29.3%	31.3%	23.2%	47.8	52.3
2006 年	4.4%	4.4%	8.0%	31.9%	24.8%	26.6%	48.9	63.7
2007 年	2.6%	3.2%	3.9%	23.4%	35.1%	31.8%	51.6	63.5
2008 年	2.6%	3.2%	5.8%	27.5%	25.4%	35.4%	52.4	58.3
2009 年	2.5%	3.3%	6.6%	25.4%	26.6%	35.7%	51.9	73.1
2010 年	4.7%	4.4%	6.9%	25.5%	24.4%	34.2%	50.4	57.0
2011 年	5.4%	4.5%	12.7%	23.3%	24.2%	29.7%	48.0	65.9
2012 年	4.7%	4.4%	6.4%	23.7%	27.0%	33.7%	50.2	56.4
2013 年	3.5%	2.2%	10.4%	22.8%	26.7%	34.4%	50.7	67.9
2014 年	5.7%	2.9%	9.4%	19.2%	24.2%	38.7%	52.3	75.6
2015 年	4.2%	2.7%	8.4%	16.8%	35.7%	32.1%	51.2	90.5
2016 年	2.8%	1.1%	5.6%	21.6%	23.0%	45.9%	56.8	113.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

肆、結論

2016 年桃竹地區住宅市場表現明顯朝向向下趨勢，以新推個案市場而言，整體市場推案規模都明顯萎縮，桃園市萎縮幅度大於新竹縣市；儘管市場在下半年出現讓利氛圍，然 30 天銷售率卻未有突破低檔水準的表現，桃園市 30 天銷售率已連續二年低於一成，新竹縣市的 30 天銷售率表現相對優於桃園市，但整體市場仍處於低檔格局，買方觀望態度相當濃厚，銷售率低迷將增加後續市場壓力；整體平均每戶價格亦呈現下滑趨勢，市場明顯為價跌量縮的低檔結構。另一方面，建使照資料顯示近二年的住宅使照宅數已明顯超越建照宅數，隱含建商推案趨向保守，預期後續市場使照數量將持續超越建照數量，而市場餘屋去化壓力為後續發展的主要隱憂。至於成屋市場亦同樣受景氣低迷影響，整體買賣移轉交易筆數處於低檔水準，特別是新竹縣市連續三年交易量持續下滑；而待售期間也明顯拉長，桃竹地區成屋的待售期間皆創下近十年來高點，平均一個案件需要至少一季的時間才能銷售成功，預期 2017 年較 2016 年有持續轉壞的趨勢，整體房市呈現緩慢下滑。