

第四章 桃竹地區住宅市場

鄧筱蓉¹

壹、前言

桃竹地區涵蓋範圍有桃園市、新竹縣及新竹市，三者於地理空間上雖緊密相連，然受交通、產業發展及都市成長差異影響，因此房市各有表現。以桃園市而言，桃園市於2014年升格為直轄市，是「六都」裡最年輕的都會區，因毗鄰台北都會區，有台鐵、國道一號、國道三號、高鐵、機捷等便捷的交通方式前往台北都會區，且房價低於台北都會區，因此持續吸引眾多人口進駐於此，淨遷入人口數已連續五年蟬聯全國冠、亞軍寶座，享有人口紅利話題。2019年，新推個案區域以龜山機捷A7站附近之重劃區及青埔高鐵特區為主，特別是龜山區的新推個案戶數創新高，推案規模占全市的1/3，是眾所矚目的焦點。而2019年桃園市所有權第一次登記棟數為16,451，表現優於去年；買賣移轉登記棟數上，2019年的表現較2018年增加16.78%，終止連續五年下滑，甚至反彈創下近五年最好的表現。整體而言，市場的供給量及成交量皆有亮眼的表現，價格則呈現穩定波動。

新竹縣共有13個鄉鎮市，其中竹北市是全新竹縣人口最密集的行政區，亦是新竹縣商業、行政、文化、醫療及工業中心。受新竹科學園區影響，新竹縣從傳統產業轉型為新興科技產業聚落，同時在竹北市更規劃設置「新竹縣國際AI智慧園區」，以建構AI創新技術研發基地，將竹北打造成北台灣的高科技產業重鎮。另一方面，新竹高鐵設置於竹北市，因此近年來高鐵特區一直是推案市場的主力，然受高鐵特區供給面逐漸飽和影響，2019年推案區位轉以價格基期較低的重劃區，新推個案規模較去年萎縮，平均每戶總價下修三成，房市銷售表現較去年為佳。2019年新竹縣所有權第一次登記為4,869棟，較去年萎縮近三成；買賣移轉登記棟數為10,921棟，較去年減少

¹ 安富財經科技股份有限公司副總經理、清華大學計量財務金融學系兼任助理教授

7.10%，顯現市場買氣下降，房市處於價穩量縮格局。

新竹市共有三個行政區，分別為北區、東區及香山區，其中「工業技術研究院」及「新竹科學工業園區」皆位在東區，長期以來，有眾多科技企業進駐於此。科學園區所創造充沛的就業機會，成為人口移居的主要拉力，新竹市的淨遷入人口位居全國第五。新竹市已成為台灣高科技代工產業的重鎮，受產業薪資影響，新竹市所得位於全國前段班。2019年新推個案市場以「關埔重劃區」及「新竹東區介壽段」為主，整體推案金額與去年相當，平均每戶總價較去年略為上漲，銷售率近60%，表現相當亮眼。觀察新竹市2019年所有權第一次登記為3,017棟，較去年增加4.9%；買賣移轉登記棟數為8,063棟，較去年上漲5.66%，成交量逐漸回溫。整體而言，新竹市房市處於價穩量增狀況。

貳、桃園市房地產市場分析

一、桃園市

桃園市2019年家戶數為82.6萬戶，人口數約為224萬人，戶數及人口數皆排名全國第五名，自然增加人數為9,643人，排名全國第一，以自然增加率而言，則位居全國第二，為六都之冠。家戶數於2009年至2019年間，家戶數自65.4萬成長至82.6萬戶（見圖2-4-1），此期間的家戶數平均年成長率為2.39%，而2019年的成長率為2.28%，較去年略為增加0.12個百分點，然仍低於平均值。值得一提的是，桃園市人口淨遷入數值自2011年起皆為正數，近十年平均每年約有15,000人遷入桃園市，且2015年起連續四年奪冠，而2019年淨遷入人數為1.8萬，相較去年下跌19.85%，然仍位居第二，僅次於新北市。再加上桃園市的結婚率位居全台第一，家戶數若能持續向上成長，長期將有助於增加房市穩定的剛性需求量。

以市場供給面而言，由圖2-4-2近年來住宅類建、使照宅數資料發現，2011年至2013年，建照宅數大幅增加，在2013年創下近十年的高點，為28,702戶。2014年受政策性因素影響，該年的建照數量較去年巨幅下跌五成三，建照宅數為13,453戶。而近年來桃園市建造執照宅數自2016年起連續三年下滑後，2019年出現回穩現象，建造執照宅數為15,343戶，較去年上漲15.66%，然仍低於近十年的平均值，表現並不樂觀。另一方面，2011年至2016年使照宅數呈現逐步增加趨勢，特別是2014年及2016年使照數量分

別超越建照數量，此乃消化過去累積大量建照的結果，2019年的使照宅數為14,687戶，較去年大幅增加22.33%。儘管近三年來建照數量仍多於使照數量，然二者之間的差距卻逐漸縮小至千宅以內，有待留意後市發展。



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2019年的平均成交量為26,834筆，其中成交量最多的為2013年的34,776筆，爾後住宅買賣移轉筆數連年下滑，2018年住宅買賣移轉筆數為12,463筆，為近八年來最低點，在2019年，住宅買賣移轉比數大幅增加122%，為27,621筆，超越近十年平均值，顯現市場買氣明顯回溫。



圖2-4-3 桃園市住宅買賣移轉筆數

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2019年的房價所得比平均數值為6.70（見圖2-4-4），房價所得比明顯自2008年起節節高升，2017年的房價所得比為8.4創下歷史新高點，後續房價所得比逐漸下滑，2019年房價所得比為7.30，較去年減少5.57%。另一方面，2003年至2019的貸款負擔率平均數值28.55%，然自2013年起，貸款負擔率便突破三成，2017年則創新高點來到34.06%，爾後貸款負擔率連續三年下滑，2019年貸款負擔率回到二字頭為29.92%，較去年下跌1.77個百分點。整體而言，從需求面觀察整體市場顯現貸款負擔壓力逐漸減輕，有利於房市後續發展。



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

桃園市以龜山區、中壢區及桃園區為主要推案區域，銷售金額皆突破三百億。其中，中壢區銷售率高達五成居冠，桃園區銷售率為四成次之，而蘆竹區新推個案市場推案金額僅60億，推案規模大幅萎縮，值得留意。2018年桃園市新推個案市場規模與去年相當，銷售率亦維持在近四成的水準，顯現整體市況仍處於穩定發展格局。

2019年桃園市新推個案市場共推278案（見表2-4-1），可售戶數為22,923戶，高於近五年平均值，個案數雖減少，但可售戶數卻較去年增加4.79%；2019年推案金額為2,571億元，較去年增加7.16%，推案規模表現較去年為佳，為近五年推案規模最大。2019年的平均每戶總價為1,122萬，較去年略為上漲2.26%，近五年預售價格呈現震盪波動。在銷售率部分，2019年桃園市新推個案市場銷售率為39.80%，高於近五年平均值，較去年增加1.02個百分點，整體市場的剩餘戶數超過萬戶，且為近五年最高點，市場賣壓大幅增加。整體而言，桃園市新推個案市場的推案金額規模逐漸擴大，推案戶數連續二年突破二萬戶，然平均每戶總價卻呈現下修，再加上銷售率表現持平，顯得市場觀望氣氛濃厚，對後市發展較不樂觀。

表2-4-1 2015-2019年桃園市新推個案場概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	317	290	217	292	278
可售戶數	16,147	12,948	12,329	21,875	22,923
剩餘戶數	11,698	8,970	7,193	13,391	13,799
推案金額(億元)	2,182	1,756	1,545	2,399	2,571
銷售率(%)	27.55	30.72	41.66	38.78	39.80
平均每戶總價(萬元)	1,351	1,356	1,254	1,097	1,122

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

桃園市成屋市場房價呈現盤整階段（見圖2-4-5），成屋總價自2010至2014年迅速向上成長，平均總價自573萬快速成長至811萬，爾後市場價格成長趨勢減緩，上下震盪波動，2015年至2018年成交總價平均值落在850萬上下。2019年桃園市成屋平均總價為845萬，較去年下滑5.32%；平均單價為18.6萬，較去年下跌1.27%。表2-4-2顯示2019年桃園市不動產成交總價主要落在700萬至1,000萬的產品，其成交比重占市場29.6%，其次為500萬至



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

700萬的產品，占市場比重23.8%，再次之為1,000萬至2,000萬的產品，占市場比重23.3%。總價破2000萬元以上的產品較去年下滑0.7個百分點，值得一提的是，500萬以下產品比重為20.4%，較去年增加4個百分點，因市場上低總價的案件比重顯著增加，導致平均總價較去年下滑。

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
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
2017年	3.8%	16.1%	26.0%	32.6%	20.0%	1.6%	812	17.9	18.6
2018年	4.0%	12.5%	24.0%	31.7%	24.2%	3.7%	892	18.9	18.7
2019年	5.7%	14.8%	23.8%	29.6%	23.3%	2.9%	845	18.6	19.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

在住宅產品成交坪數分佈方面，桃園市住宅市場主流以35~45坪及45~55坪的住宅為主，由表2-4-3可知2019年桃園市成交面積區間，以35~45坪占市場比例為24.3%，45~55坪產品比例為24.4%，二者產品占市場比例近五成；55坪以上產品市占率近二成，較去年略為下跌0.7百分點，25~35坪占市場比例一成九，而25坪以下的住宅交易量較去年增加2.5個百分點。整體而言，2019年桃園市平均成交面積為43.4坪，較去年減少1.6坪。此外，2019年桃園市住宅在市場流通天數為114.9天，較去年增加12.2天，為近十年來最長的流通天數。

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		
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%	16.4%	42.7	45.2
2012年	3.3%	10.4%	23.9%	28.1%	20.5%	13.8%	41.1	44.4
2013年	4.6%	11.4%	24.5%	27.8%	19.4%	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
2017年	2.4%	7.4%	19.5%	29.3%	24.2%	17.2%	43.2	101.2
2018年	2.9%	7.3%	17.8%	26.4%	25.6%	20.1%	45.0	102.6
2019年	4.4%	8.2%	19.2%	24.3%	24.4%	19.4%	43.4	114.9

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，位居於桃園市的東北方，受龜山區、蘆竹區、中壢區及八德區所環繞。鐵路設有桃園車站，每日進出站人數僅次於台北車站，另有國道一號南崁交流道，北上南下相當便利，因此吸引眾多人口遷居於此。此外，桃園區內正在興建桃園捷運航空城線，增添由桃園車站至展演中心交通的便利性。目前桃園區內人口數量為45.2萬人，位居桃園市之冠，家戶數有17.3萬戶，占全市比例約二成，整體而言，是桃園市人口密度最高的行政區。桃園區內重要的商圈有車站商圈、藝文特區商圈、中路龍安商圈等地。

(一)新推個案市場

近年來桃園區主要推案區域集中於「經國重劃區」、「中路重劃區」及「小檜溪重劃區」。其中，經國重劃區近國道一號南崁交流道，總面積約29

公頃，面積雖不大，但其位在各大科技工業廠區的核心地帶，且緊鄰藝文特區，生活機能佳，在交通上享有捷運綠線、國道一號以及轉運站等優勢，整體而言，地理位置排名於眾多重劃區中名列前茅，吸引建商積極推案；中路重劃區則位於國道二號南桃園交流道旁，緊鄰舊市區、桃園市政府、台鐵車站等，聯外交通方便，全區為純住宅規劃，此外該區更有3座逾千坪的大公園，綠地面積高，相當宜居，更是建商熱門推案區域；而「小檜溪重劃區」又稱「青溪特區」，是較新的重劃區，然因緊鄰市中心商圈，故生活機能較完善，成為注目的推案區位。

2019年桃園區新推個案市場共有40個建案（見表2-4-4），可售2,632戶，較去年大幅減少37.48%，已低於近五年推案戶數的平均值；推案金額為331億元，較去年大幅萎縮38.97%，推案規模已連續二年縮小，更為近五年來推案金額最低。而平均每戶總價為1,257萬元，與2018年相比價格下跌2.39%。在銷售率部分，2019年桃園區新推個案市場的銷售率為40.58%，較去年大幅增加11.46個百分點，為近五年表現最佳。整體而言，新推個案市場推案規模持續萎縮，價格表現連二年下修，進而帶動銷售率突破四成，然後市仍須審慎觀察後市發展。

表2-4-4 2015~2019年桃園區新推個案市場概況

年度	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
推案個數	45	41	46	49	40
可售戶數	2,519	2,820	4,491	4,210	2,632
剩餘戶數	1,750	1,805	2,897	2,984	1,564
推案金額(億元)	474	408	695	542	331
銷售率(%)	30.53	35.99	35.49	29.12	40.58
平均每戶總價(萬元)	1,882	1,448	1,548	1,288	1,257

資料來源：惟馨周報。

(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2010年至2014年之間房價上漲力道強勁，2013年一口氣由678萬關卡跳升為829萬，2014年至2017年房價盤整波動，平均總價為862萬，然於2018年桃園區成屋平均總價突破900萬，創下近十年來高點為943萬元，而

2019年平均總價較去年略為下跌4.32%，平均總價為902萬，平均單價則與去年持平為19.5萬元。值得注意的是，五年內新成屋價格大幅上漲一成，由21萬上漲至23萬，價格回到2014年高點。表2-4-5可知2009年至2012年700萬以下是市場主力產品，而2013年起700萬至1,000萬元物件成為市場主力產品，而千萬以上的物件逐漸增加中。2019年桃園區成屋交易物件價格分佈以700萬至1,000萬元為主，占市場比例近三成，其次為總價1,000至2,000萬及500萬至700萬的物件比例各占市場近二成五，三者合計占比約近八成；而總價在500萬元以內的案件約占市場比例一成七，較去年增加3.8個百分點；而總價高於2000萬元以上的產品，市場占比與去年類同，維持4%。整體而言，700萬至1,000萬元物件仍為市場主流，而500萬元以下的低總價產品物件比例明顯增加，使得平均總價向下。

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，長期以來，桃園區以35~45坪的產品結構為市場主流，而近年來45~55坪及55坪以上的產品比例逐漸增加，與主力產品的市場占比差距逐漸縮小。以表2-4-6發現2019年桃園區成交面積係以35~45坪以上的物件為市場主力，占市場比例26.8%，但僅較去年略為增加0.7個百分點，其次依序為45~55坪占21.3%，較去年大幅下跌7.3個百分點，再次之為55坪以上的物件占比為20.8%，較去年增加1.9個百分點，而25~35坪的物件占比為20.6%，較去年增加3.1個百分點。觀察發現，25~35坪、45~55坪及55坪以上三類產品皆各占市場比例約二成，顯現各產品的市場需求量相當接近。2019年桃園區平均成交面積為44.4坪，較去年略為減少1.3坪。另一方面，2009年至2019年桃園區的平均流通天數為73天，2019年桃園區中古屋的流通天數再創新高為105.9天，消費者的購屋猶豫期間拉長，整體市場交易市場仍處於低檔。



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2-4-5 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
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	15.0	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
2017年	2.7%	14.2%	27.1%	32.6%	20.9%	2.4%	833	18.4	21.0
2018年	2.8%	10.8%	22.6%	34.0%	25.6%	4.3%	943	19.5	21.0
2019年	4.9%	12.4%	24.2%	29.9%	24.2%	4.4%	902	19.5	23.3

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		
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%	25.0%	14.9%	43.8	94.2
2017年	1.8%	7.0%	21.0%	30.3%	23.5%	16.5%	43.0	95.9
2018年	1.2%	7.7%	17.6%	26.0%	28.6%	18.9%	45.7	101.4
2019年	3.7%	6.8%	20.6%	26.8%	21.3%	20.8%	44.4	105.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

三、中壢區

中壢區位於桃園市十三個行政區的中央，與其他八個行政區相鄰，其優越的地理位置自然形成市內交通線輻輳中心。國道一號於中壢區內設有內壢及中壢二處交流道；鐵路亦設有中壢及內壢二座火車站；高鐵桃園站亦設於此區；目前桃園機場捷運延伸至中壢火車站亦正如火如荼施工進行中，未來中壢車站將有機場捷運、捷運綠線，以及鐵路地下化，成為中壢地區的交通樞紐。中壢區人口有41.7萬，為桃園市人口數量第二多的行政區，現行家戶數共有15.6萬戶，近年來有眾多新移民居住於此，故中壢區族群色彩十分多元。區內有內壢商圈、龍岡商圈、健行商圈、中平商圈、中原大學商圈、大江購物中心、中壢觀光夜市、SOGO等繁榮商圈等，並設有十處大型公園，再加上有多家大型量販店與賣場進駐，使得中壢區生活機能相當便利。再加上中壢區工、商業發達，因此中壢區與桃園區處於並駕齊驅的地位。

(一)新推個案市場

中壢區新推個案仍集中於青埔高鐵特區及過嶺重劃區。青埔高鐵特區面積有490公頃，該重劃區內有高鐵及三個捷運站（機場捷運A17、18、19），是全台唯一結合有高鐵、國道、捷運與機場的重劃區，然目前仍屬於重劃區的初期開發階段。該區域有許多重大公共建設，像是美術館、水族館，再加上未來有購物中心、影城、飯店、IKEA旗鑑館將陸續於2020年完工，未來發展吸引建商持續推案。另一方面，過嶺重劃區位中壢區、觀音區、新屋區以及楊梅區四行政區交界，鄰近Costco中壢店和民族路上的商圈，交通上往東可至國道一號中壢交流道，往西則有台66線連結南桃園地區。過嶺重劃區以住宅為主要定位，價格相對低於高鐵特區，吸引許多首購族。

2019年中壢區新推個案市場共推出44案（見表2-4-7），可售戶數為4,479戶，較去年大幅增加179.94%，推案戶數為近五年來最高點；推案金額為587億元，較去年大幅增加224.30%，市場供給規模亦為近五年來最大。平均每戶總價為1,309萬元，價格較去年上漲15.85%。市場銷售率為50.59%，雖與去年相比，銷售率略為減少2.9個百分點，然銷售率已連續三年維持在五成以上的表現，更是全桃園市表現最佳的行政區。整體而言，中壢區新推個案市場推案規模表現較去年好，市場有穩定的剛性需求，而後續捷運通車等利多政策能否持續帶動市場發展，仍有待觀察。

表2-4-7 2015~2019年中壢區新推個案市場概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	57	56	35	26	44
可售戶數	3,685	3,430	1,933	1,600	4,479
剩餘戶數	2,638	2,136	843	744	2,213
推案金額(億元)	448	495	238	181	587
銷售率(%)	28.41	37.73	56.39	53.50	50.59
平均每戶總價(萬元)	1,216	1,442	1,233	1,130	1,309

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-4-7顯示中壢區成屋市場房價穩定成長波動，成屋總價在2010年至2014年平均為592萬，自2015年起平均總價突破700萬，2015年至2019年平均價格為740萬，近十年來，房價總價最高點落在2016年，為793萬。2019年價格盤整波動，中壢區成屋平均總價為717萬元，較去年下跌5.26%，平均單價則為17.5萬元，較去年下跌0.57%，持平發展。表2-4-8可知2019年中壢區成屋交易物件價格分佈以500萬至700萬元為主，占市場比例為25.9%，較去年下跌4.3%，其次為總價在700萬至1,000萬占市場比例25.1%，二者合計比例為51.0%。值得一提的是，總價為300萬至500萬，占市場比例23.9%，較去年明顯增加7.2個百分點；而總價超過1,000萬元以上物件比例則占16.8%，較去年減少1.3個百分點。整體而言，500萬元以下的物件比例增加，導致平均總價下跌。



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2-4-8 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
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
2017年	6.8%	25.4%	28.0%	25.7%	13.6%	0.6%	708	16.7	17.4
2018年	8.0%	16.7%	30.2%	27.1%	16.3%	1.7%	757	17.6	18.5
2019年	8.4%	23.9%	25.9%	25.1%	15.0%	1.8%	717	17.5	18.8

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以25~35坪及35~45坪產品較受市場歡迎，以表2-4-9可知2019年中壢區成交面積區間以35~45坪以上占23.0%為最多，較去年略為減少4.9個百分點，值得注意的是，此種產品的占比連續三年下滑；其次依序為25~35坪占21.6%，較去年略為增加1.4個百分比，該產品市占率連續三年上升；45~55坪產品占比為18.8%，較去年略為增加0.9個百分點；而面積55坪以上的產品，自2014年起連續五年成長後，2019年則出現產品比重下滑的現象。25坪以下產品的市占率明顯增加，該比重超過二成，較去年增加5.3個百分點，中壢區整體平均成交面積為39.0坪，較去年減少2坪。值得注意的是，2009年至2015年中壢區的平均流通天數為57.6天，自2016年起，中壢區的住宅流通天數突破三個月，近四年來平均流通天數為115.8天，2019年流通天數為133.9天，較去年明顯增加24天，創下歷年來最高點。

表2-4-9 歷年中壠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		
2009年	3.4%	10.2%	25.0%	23.9%	22.7%	14.8%	40.3	50.7
2010年	8.0%	3.7%	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%	28.1%	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%	25.3%	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
2017年	3.6%	13.4%	20.3%	31.8%	17.7%	13.1%	39.8	116.8
2018年	6.9%	9.2%	20.2%	27.9%	17.9%	17.9%	41.0	109.7
2019年	7.5%	13.9%	21.6%	23.0%	18.8%	15.2%	39.0	133.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

四、八德區

八德區位居桃園市的東北方，為全市面積最小之行政區域，係銜接桃園台地與台北盆地之重要門戶，緊臨桃園區、中壠區、平鎮區、大溪區、新北市鶯歌區。八德境內有北二高內環線經過及大湳交流道之設置，目前正在推動「增設國道三號大鶯豐德交流道」計畫，提升交通便利性。目前八德區因廣豐自辦重劃及八德擴大都計開發，人口大為增長，目前八德區內有20萬以上的人口數，家戶數為7.4萬戶。為持續提升八德區的整體生活環境品質，政府積極於八德區推動重要交通及生活建設，像是興建捷運綠線及捷運三鶯延伸線、大湳水上樂園（員63號池）改建為滯洪池以及大湳營區改造成大湳森林公園等，未來的發展指日可待。

(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」，八德擴大重劃區含舊市區占地共164公頃，該區係以八德區公所為中心向外擴張，不僅擁有整齊的道路規劃，同時更享有舊市區機能，該區可稱為目前北桃園腹地最完整的重劃區。而八德擴大重劃區區內有12座綠地公園，綠覆蓋率相當高，提升當地生活品質。此外，桃園捷運綠線更以此為起點，規劃五處捷運站點，預計在

2025年底完成第一階段工程通車，該區擁有捷運發展的交通利多題材也帶動多數個案開發。

2019年八德區的新推個案市場表現不如2018年，新推個案數共有16案（見表2-4-10），可售戶數由去年的2,453戶大幅下滑至1,313戶，跌幅高達46.47%，且低於五年平均值；在推案金額上，推案規模自2014年起連續萎縮四年，2017年為近年的最低點，2018年逆勢上漲突破200億元，然在2019年又下滑至107億，較去年大幅萎縮56.27%；值得注意的是，過去平均每戶總價維持千萬的水準，自2018年跌破千萬後，平均每戶總價持續下修至812萬，其價格表現較其他行政區低；此外，銷售率較去年下跌6.42個百分點，銷售率為39.68%，整體市場買氣下滑。整體而言，八德市推案規模明顯萎縮，市場價格連續三年下修，卻未帶動市場買氣，顯現市場觀望氣氛沉重，不利後市發展。

表2-4-10 2015~2019年八德區新推個案市場概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	38	20	14	29	16
可售戶數	2,293	987	630	2,453	1,313
剩餘戶數	1,856	776	357	1,322	792
推案金額(億元)	268	140	73	244	107
銷售率(%)	19.06	21.38	43.33	46.11	39.68
平均每戶總價(萬元)	1,168	1,416	1,155	993	812

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盤整波動，在2010年至2012年成屋平均總價低於600萬，然自2012年後，房價大幅成長，八德區成屋平均總價在2016年創下近十年高點為826萬元，而在2017年價格略為下跌後，2019年成屋平均總價隨即回穩且創新紀錄為843萬元，較去年增加1.86%，平均單價為16.5萬元，較去年略為下跌1.02%。觀察八德區成屋交易物件價格分佈，發現700萬至1,000萬元的產品自2014年一躍成為市場主力，市場占比高達三成，於2019年占比亦創下高點為35.8%，較去年增加4.6個百分點；其次為總價在500萬至700萬，占市場比例25.8%，二者合計占比為61.6%，而1,000萬至2,000萬產品占比為20.5%，較去年減少1.7個百分點，500萬元以下產品占

市場比例約15.3%，較去年減少4.8個百分點。整體而言，購屋者能力明顯提升，1,000萬至2,000萬元物件比例明顯增加，導致平均總價較去年增加。



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

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
2009年	25.0%	46.2%	17.3%	5.8%	3.8%	1.9%	483	7.4	10.9
2010年	21.7%	34.8%	18.8%	17.4%	7.3%	0.0%	552	8.7	10.3
2011年	19.5%	37.8%	31.7%	8.5%	2.4%	0.0%	483	10.7	12.2
2012年	12.9%	37.1%	34.5%	12.1%	3.5%	0.0%	530	11.7	13.6
2013年	11.2%	24.2%	29.2%	21.7%	11.8%	1.9%	677	15.3	17.9
2014年	3.6%	14.2%	27.8%	34.3%	18.4%	1.8%	794	17.3	19.9
2015年	3.0%	14.8%	28.4%	29.6%	22.5%	1.8%	808	17.3	19.7
2016年	1.9%	15.5%	28.6%	31.7%	21.7%	0.6%	826	16.7	18.7
2017年	4.4%	15.9%	29.0%	33.9%	15.9%	1.1%	791	16.2	17.1
2018年	4.8%	15.3%	24.3%	31.2%	22.2%	2.1%	827	16.7	17.6
2019年	3.1%	12.2%	25.8%	35.8%	20.5%	2.6%	843	16.5	17.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

觀察近十年住宅成交坪數發展，過去八德區以35~45坪的產品為市場主流，近十年來市占率大部分超過三成以上，然近三年則低於三成，另一方面45~55坪及55坪以上的產品比重逐漸增加。2019年八德區成屋市場成交面積區間以45~55坪的產品為市場主力，占市場比例皆為38.1%，創下歷史高點，較去年明顯增加8.3個百分點；其次為35~45坪的產品，市場占比為24.2%，較去年明顯減少5.6個百分點，值得一提的是，該面積產品比重已連續三年下滑；而55坪以上產品占市場比例21.1%，較去年略為下跌0.6個百分點。消費者逐漸偏好大面積的產品，45坪以上面積的產品占比高達六成，整體平均成交面積為47.3坪，較去年增加一坪。另一方面，2009年至2019年八德區的平均流通天數為78.4天，然2019年八德市的流通天數自98天增加為125.5天，物件在市場上的流通天數明顯增加27.5天，亦創下最高的天數紀錄。

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		
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%	5.5%	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%	4.4%	13.0%	37.7%	23.9%	21.0%	46.4	97.1
2017年	0.0%	4.4%	15.7%	27.7%	35.2%	17.0%	46.1	93.4
2018年	0.0%	5.0%	13.7%	29.8%	29.8%	21.7%	46.3	98.0
2019年	0.0%	4.1%	12.4%	24.2%	38.1%	21.1%	47.3	125.5

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最北端，東與龜山區為鄰，西與桃園國際機場、大園區為界，南連桃園區，北接新北市林口區。蘆竹區不僅有中山高速公路南崁交流道，亦有國道二號大竹交流道，此外亦有台61線西濱快速公路，因其地理位置的交通優勢，早期吸引許多企業前往設立據點。蘆竹全區共分三大區域（南崁、大竹、山腳），整體以南崁台茂購物中心為商業發展中心，南崁地區的生活機能相當完善，更是早期「北客南移」的重點區域。蘆竹區現有人口數為16.6萬，家戶數6.1萬，人口主要聚集在南崁商圈。目前桃園機捷線橫跨此區，設有二個捷運站，而政府目前規劃建設桃園捷運「綠線」，未來，蘆竹將擁有機場捷運及綠線雙捷運，後續發展值得期待。

(一)新推個案市場

南崁地區長期以來一直是蘆竹區新推個案市場的主力區域，因其鄰近南崁交流，其交通便捷之優勢促使該重劃區於短期內迅速發展，特別是該區域生活機能相當完善，建商積極推案，使得當地區位行情居高不下。然，近年來南崁的住宅區市場已逐漸飽和，使得外圍的大竹重劃區成為另一新興市場，大竹重劃區鄰近大竹交流道，能快速與南崁、桃園市、八德區、國際機場及桃園高鐵進行連結，具有相對的交通優勢，因而受到建商青睞，推案價格與南崁地區相較之下較為親民。

2019年蘆竹區的新推個案市場僅有9個新推個案數（見表2-4-13），連續三年推案數維持在個位數，明顯低於其他行政區，可售戶數已逐年下滑，2017年創下市場最低點，2019年可售戶數不足500戶，較去年大幅減少49.83%；在推案金額上，2017年蘆竹區推案金額為31億元，係近五年最低點，2019年推案規模較去年萎縮65.51%，推案金額為60億，為桃園市推案規模最小的行政區；市場整體銷售率為39.20%，較去年下跌10.18個百分點，銷售率表現連三年下滑。另一方面，2018年平均每戶總價為1,927萬元，2019年大幅減少31.24%，平均總價為1,325萬。整體而言，蘆竹區新推個案市場推案量萎縮，價格明顯下跌，銷售率連年下滑，市況不如過去明朗，宜審慎觀察。

表2-4-13 2015~2019年蘆竹區新推個案市場概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	25	19	5	10	9
可售戶數	1,222	944	261	895	449
剩餘戶數	837	719	69	453	273
推案金額(億元)	183	148	31	173	60
銷售率(%)	31.51	23.83	73.56	49.39	39.20
平均每戶總價(萬元)	1,496	1,569	1,169	1,927	1,325

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

圖2-4-9顯示近年來蘆竹區成屋市場平均房價趨勢穩定波動，2010年至2014年房價上漲力道強勁，2010年前成屋平均總價低於600萬，2013年後大幅上升至900萬，後市房價則持穩發展維持在900萬以上的水準，2013年至2019年蘆竹區成屋平均總價為949萬元，成屋總價近十年表現為穩定向上發展。2019年蘆竹區成屋平均總價為949萬元，總價較去年下跌4.58%，平均單價為20.5萬元，較去年下滑0.68%。表2-4-14可知，自2012年起，蘆竹區成屋交易物件價格分佈以700萬至1,000萬為主，占市場比例平均為三成七，然近三年的市場占比逐漸下滑；值得關注的是，1,000萬至2,000萬元為主的占比自2012年起逐漸快速成長，近年來市場占比平均高達三成；而其他價格區間的產品占比則呈現下滑趨勢。2019年總價為700萬至1,000萬及1,000萬至2,000萬元區間占比皆高達35.2%；其次為總價在500萬至700萬占市場比例15.7%，而總價2,000萬以上的產品較去年減少3.6個百分點，500萬元以下案件占比為11.1%。整體而言，700萬至2,000元以上物件為市場主流，市場區隔相對明顯。

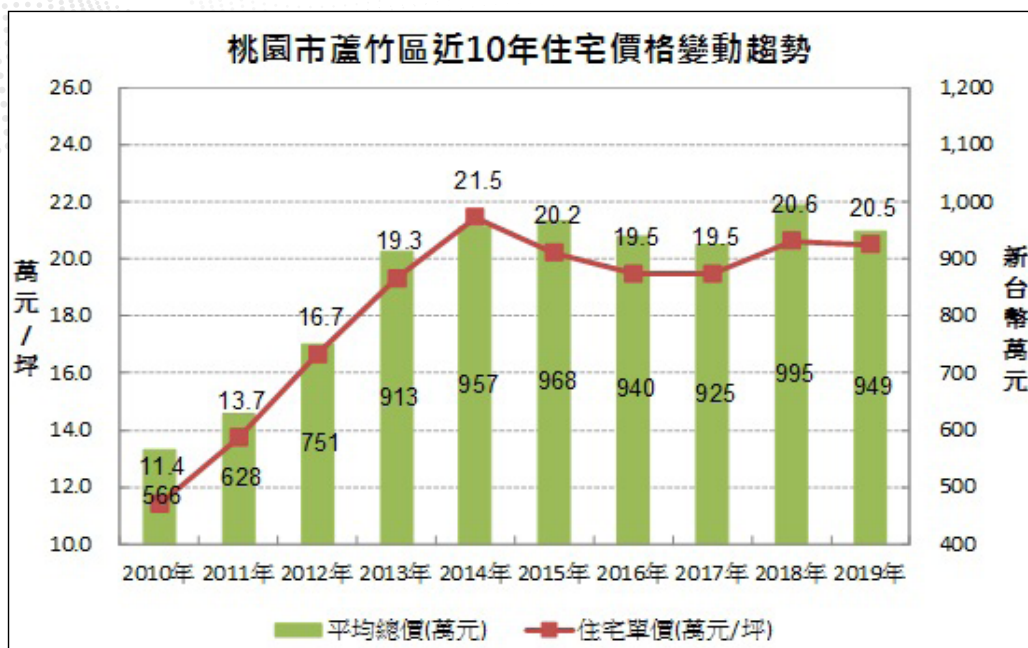


圖2-4-9 蘆竹區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-14 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
2009年	18.2%	44.6%	15.7%	15.7%	5.0%	0.8%	539	10.8	11.6
2010年	11.0%	31.4%	41.6%	9.5%	5.1%	1.5%	566	11.4	12.1
2011年	8.8%	25.1%	43.4%	14.3%	7.2%	1.2%	628	13.7	14.7
2012年	3.3%	20.7%	25.7%	35.5%	14.1%	0.7%	751	16.7	18.2
2013年	2.3%	9.7%	18.1%	40.8%	26.8%	2.3%	913	19.3	20.3
2014年	1.9%	9.4%	15.4%	37.9%	32.3%	3.3%	957	21.5	22.0
2015年	0.5%	6.4%	17.8%	39.6%	32.7%	3.0%	968	20.2	21.1
2016年	2.5%	6.0%	17.6%	42.2%	28.1%	3.5%	940	19.5	22.1
2017年	1.8%	10.1%	19.2%	35.5%	31.9%	1.5%	925	19.5	21.3
2018年	0.8%	10.7%	19.0%	31.0%	32.7%	5.8%	995	20.6	20.4
2019年	2.6%	9.1%	15.7%	35.2%	35.2%	2.2%	949	20.5	18.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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，過往以35~45坪或45~55坪的產品比例較高，2014年起，55坪以上的產品比重逐年上升，2017年後，35~45坪、45~55坪及55坪以上三種產品的市占率相當，中、大坪數產品的市占率七成三。2019年成屋市場交易面積45至55坪的產品占市場比例29.0%，較去年增加4.4個百分點；55坪以上占22.6%，較去年減少2.5個百分點；35~45坪占22.1%，較去年減少1.3個百分點，連續三年下滑，其餘坪數產品與去年占比相當，而25坪以下的產品市場占比為12.0%，較去年增加1.8個百分點。受大坪數物件數量減少，因此整體平均成交面積為45.7坪，較去年減少2.6坪。另一方面，2009年至2019年的平均流通天數為63.6天，2019年蘆竹區的流通天數自74.4天縮短為69.3天，購屋買賣交易時間較去年縮短五天時間，且已連續四年逐漸縮短，顯示市場買氣回穩。

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		
2009年	4.5%	8.9%	15.2%	29.5%	22.3%	19.6%	45.1	68.7
2010年	3.1%	3.9%	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
2017年	4.1%	4.5%	16.9%	26.3%	23.3%	24.8%	46.0	76.5
2018年	4.7%	5.5%	16.6%	23.4%	24.7%	25.1%	48.3	74.4
2019年	4.6%	7.4%	14.3%	22.1%	29.0%	22.6%	45.7	69.3

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，與新北市林口區、泰山區、新莊區、樹林區、鶯歌區毗鄰，是桃園市進出大台北都會區的門戶。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，如華亞科學園區、龜山工業區及工三、工四工業區區等，是台灣重要的工業重鎮之一。交通建設有中山高的林口交流道，而近年更有桃園機場捷運經過，目前正在規劃捷運棕線，未來龜山區將有雙捷運，可大幅提升整體的交通便利性。此外，龜山區更擁有全國第一大醫院長庚醫院林口院區及首屈一指的台塑長庚養生村，形成指標性的醫療重鎮。整體而言，龜山區擁有眾多的就業機會，目前人口數已達16.3萬多人，家戶數約6.4萬戶。

(一)新推個案市場

龜山區的生活圈可劃分為南、北二部分，一是靠南邊以舊市區為中心的生活圈，二是北邊靠近林口的範疇。其中靠近北邊的生活圈有長庚醫院生活圈及機場捷運A7站重劃區生活圈，其中，由於龜山A7重劃區位於新北市及桃園市的交會點，是林口特定區的延伸發展，並設有產業專區，預計未來會有龐大的就業機會，再加上受桃園機場捷運通車帶動交通利多影響，因此吸引眾多的建商積極於龜山A7站重劃區大舉推案。

2019年龜山區新推個案數共有30個建案（見表2-4-16），個案件數為近五年最多，可售戶數爆大量為7,261戶，較去年大幅成長75.90%，且創下近五年來可售戶數最高的紀錄；在推案金額上，2019年龜山區總銷金額為794億元，推案規模較去年明顯大幅成長94.37%，亦創下近年來推案金額最高的紀錄；2019年平均每戶總價為1,093萬，且較去年上漲10.50%，再度站回千萬價格。然2019年新推個案市場銷售率僅有35.85%，較去年減少0.17個百分點。整體而言，龜山區新推個案市場規模表現創近五年最高紀錄，價格上下震盪，然市場銷售率連三年下滑，顯示市場買氣相對較不穩定，後市發展不宜過度樂觀。

表2-4-16 2015~2019年龜山區新推個案市場概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	13	11	15	21	30
可售戶數	754	582	1,458	4,128	7,261
剩餘戶數	512	352	875	2,641	4,658
推案金額(億元)	117	69	184	408	794
銷售率(%)	32.10	39.52	39.99	36.02	35.85
平均每戶總價(萬元)	1,545	1,187	1,264	989	1,093

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

從圖2-4-10可知，龜山區成屋市場平均房價波動較其他區域市場大，成屋總價在2010年成屋平均總價為624萬，隔年急速攀升至810萬，而後價格出現上下震盪，至2014年龜山區的成屋平均總價突破千萬為1,046萬元，後續房價連續二年向下修正，而2017起價格維持在年又反轉向上，近三年價格平均水準為936萬元。2019年龜山區成屋平均總價為925萬元，總價較去年下跌2.29%；平均單價為22.2萬元，平均單價較去年減少3.86%。表2-4-17可

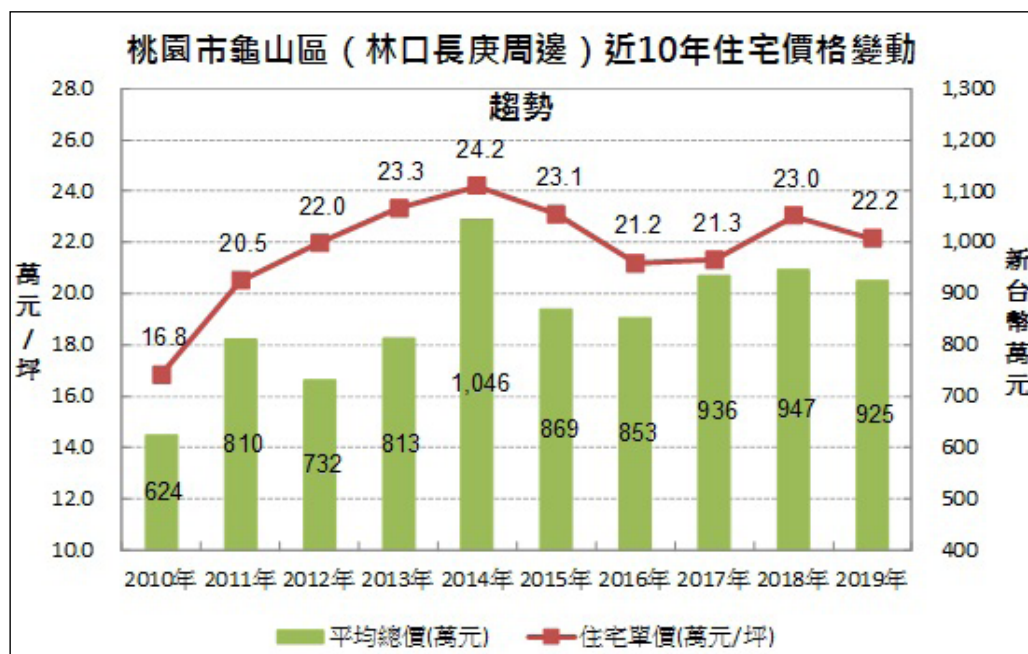


圖2-4-10 龜山區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

知，2010年至2012年龜山區成屋交易物件價格分佈以500萬至700萬元為主，而700萬至1,000萬元及1,000萬至2,000萬的產品占比逐漸增加，後續在2013年市場出現結構性轉變，2013年至2017年以700萬至1,000萬元為市場交易主力產品，值得注意的是，近二年來，總價1,000萬至2,000萬產品成為市場主力。2019年住宅總價1,000萬至2,000萬區間產品占比最高，為33.3%，較去年增加4.5個百分點；其次為500萬至700萬產品，市場占比為22.7%；再者為700萬至1,000萬元產品占比18.7%，較去年下滑7.1個百分點，值得注意的是，2,000萬元以上產品較去年再增加0.8個百分點；而總價500萬元以下物件比例較去年大幅增加7.9個百分點。整體而言，價格區間出現M型化，500萬元以下及1,000萬以上產品受消費者青睞，市場交易量規模有擴大的跡象。

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
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	4.4%	8.7%	23.9%	39.1%	21.7%	2.2%	853	21.2	19.8
2017年	3.9%	7.8%	23.5%	35.3%	25.5%	3.9%	936	21.3	17.8
2018年	6.1%	6.1%	28.8%	25.8%	28.8%	4.6%	947	23.0	23.2
2019年	8.0%	12.0%	22.7%	18.7%	33.3%	5.3%	925	22.2	25.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-18顯示2010年至2014年龜山區交易產品主力為25~35坪的產品，大坪數的產品愈來愈受市場歡迎，以2015年及2016年龜山區成交面積區間而言，45坪以上產品占比較高，而近年來25~35坪產品市占率再度提升。整體而言，25~35坪、35~45坪及45~55坪等三種產品的是占比率相當。以2019年而言，市占率最高為45~55坪的產品，占比為25.7%，較去年增加5.4個百分點；其次為25~35坪產品，市占比例為22.9%，較去年下跌5.3個百分點；再次之為35~45坪的產品，市場比例仍維持在二成，而55坪以上產品占比仍有12.9%，25坪以下的產品市占率下跌1.6個百分點至17.1%。整體而言，2019年龜山區成屋交易物件以45~55住宅為市場主力結構，平均成交面積為40.7坪，較去年增加1.64坪。另一方面，以2009至2019年的流通天數而言，平均流通天數為78.7天，其中以2013年的36.1天最短，而2018年則創下歷史新高154.4天，而2019年購屋買賣交易時間為143.8天，較去年減少10.55天。

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		
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
2017年	4.3%	4.3%	27.7%	27.7%	21.3%	14.9%	43.1	122.0
2018年	3.1%	15.6%	28.1%	20.3%	20.3%	12.5%	39.1	154.4
2019年	7.1%	10.0%	22.9%	21.4%	25.7%	12.9%	40.7	143.8

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

2019年新竹縣市家戶數約為36.8萬戶，人口數約為101萬人。2008年至2019年的家戶數平均年成長率為2.38%，由圖2-4-11觀察新竹縣市家戶數變動成長率自2010年至2017年呈現逐漸下滑趨勢，然近二年略有回穩，2019年的家戶數成長率為2.12%，較去年增加0.25個百分點。另一方面，新竹縣的淨遷入人口數量長期以來位居全國前三名，而新竹市的淨遷入人口則位居前五，若將新竹縣市合併計算，2019年新竹縣市淨遷入人口為8,289人位居全國第三，較去年增加14.40%，近五年的平均淨遷入人口約為5,600人。整體而言，家戶數成長率回穩，淨遷入人口連續四年成長，對於房市需求面有正面影響。



圖2-4-11 新竹縣市家戶數變動

資料來源：內政部統計月報

以市場供給面而言，2011年建照執照宅數高達10,847宅，爾後建造執照宅數盤整下滑，反映出建商推案逐漸趨緩，其中以2016年創近年來低點僅有5,473宅，而近三年建照宅數則有回溫跡象，2019年住宅類建照宅數為7,098宅，較去年略為下滑10.31%，略低於近九年的平均值（見圖2-4-12）。相

對的，近九年使照平均宅數為7,103宅，使照宅數分別於2012年、2015年及2016年超越建照宅數數量，市場賣壓氣氛愈顯濃厚，2019年住宅類使用執照數為6,387宅，較去年略為減少4.43%，建、使照之差距縮小在千戶之內，須留意後市發展。



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，2009年至2019年的平均成交量為9,862筆，其中成交量最多的為2013年的12,349筆，自2014年起，住宅買賣移轉筆數連年減少，連續五年成交量皆不足一萬，其中2017年的住宅買賣移轉筆數為6,607筆，為近年來最低紀錄，而2019年的住宅買賣移轉筆數為9,014筆，較去年略為增加0.17%，整體市場成交量出現盤整格局（見圖2-4-13），整體表現與去年相當，需再觀察成交量是否回穩。



圖2-4-13 新竹縣市住宅買賣移轉筆數

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），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，2019年新竹縣的房價所得比為8.08，較去年略為下滑。而新竹市房價所得比近三年明顯下滑，2019年新竹市的房價所得比為6.84，為桃竹縣市中，房價所得比最低之區域。2012年之前，新竹縣



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

的貸款負擔率表現皆低於新竹市，自2013年起貸款負擔率大幅提升，進而超越新竹市，2019年新竹縣貸款負擔率為33.13%，較去年減少0.42個百分點；2019年新竹市貸款負擔率為28.05%，較去年減少2.90個百分點，整體趨勢向下發展，顯現購屋壓力逐漸減輕，有助於增加房市需求。

(一)新推個案市場

2019年新竹縣市推案狀況整體表現與去年相當，新推個案數為227案（見表2-4-19），可售戶數為10,218戶，較去年略為減少2.94%，但連續二年突破萬戶，顯示市場供給量能充裕；在推案金額上，2019年新竹縣市總銷金額為1,145億元，已連續二年突破千億，然推案規模較去年萎縮11.41%；2019年新推個案市場銷售率為47.61%，較去年增加1.95個百分點，為近五年表現最佳；2019年平均每戶總價為1,120萬，較去年下跌8.74%，價格為近五年的最低點。整體而言，2019年新竹縣市推案規模與去年相當，然推案產品以小宅為主，整體價格下修，帶動銷售率的提升，後市發展有待觀察。

表2-4-19 2015~2019年新竹縣市新推個案市場概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	105	120	195	238	227
可售戶數	2357	2,471	7,941	10,526	10,218
剩餘戶數	1752	2,137	4,584	5,720	5,353
推案金額(億元)	409.95	428.89	926.6	1,291.9	1,144.5
銷售率(%)	25.67	13.52	42.27	45.66	47.61
平均每戶總價(萬元)	1,739	1,736	1,167	1,227	1,120

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

2009年至2019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），2009年房價平均總價為672萬，房價逐年上漲，2017年平均總價突破千萬，而2019年平均總價則創歷史新高為1,086萬，較去年上漲1.63%，近十年房價上漲幅度高達六成二；平均單價為20.7萬元，較去年增加3.55%，同時亦創下單價的歷史高點紀錄。就新竹縣市不動產成交總價資料來看，表2-4-20可知，2014年起，成屋市場以總價1,000萬至2,000萬元的產品為市場主力，且該市占率連年攀升，近三年來該產品成交比重占高達四成，其次為700萬至1,000萬元的產品，該產品市占率比重相當穩定，近十年來維持

在26.4%，2019年的市占率為27.6%，與均值相當。值得一提的是，其中，700萬以下不動產的比重逐年下滑，千萬元以上產品成交比重連續十年向上增加，特別是2000萬以上產品占市場比例7.2%，創下歷史高點，顯示新竹縣市



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

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
2009年	11.2%	27.6%	25.9%	19.8%	15.0%	0.6%	672	12.9	14.7
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	19.2	21.1
2016年	5.4%	9.3%	13.8%	30.0%	37.0%	4.6%	992	19.1	20.6
2017年	5.5%	8.2%	12.6%	27.7%	40.8%	5.2%	1,048	19.4	21.4
2018年	5.0%	8.5%	11.7%	28.8%	39.9%	6.1%	1,068	20.0	22.2
2019年	6.2%	7.8%	10.8%	27.6%	40.5%	7.2%	1,086	20.7	23.4

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

住宅產品價格整體表現往高價端位移。

由表2-4-21可知，在住宅產品成交坪數分佈方面，2010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，55坪以上產品轉為市場主力，且該產品的比重連年增加，近四年市占率高達三成以上，顯示新竹縣市住宅的需求量以大坪數產品為主軸。觀察2019年，55坪以上產品市占率創下新高為34.1%，較去年再增加0.6個百分點；其次為45~55坪的住宅，市占率為23.0%，與近十年平均值22.6%相當；再次之為35~45坪的中坪數住宅，市占率為22.6%，較去年略為增加0.5個百分點；35坪以下住宅市占率相較去年則持平發展，而25~35坪產品的市占率低於一成，為近十年最低。整體平均成交面積為50.8坪，較去年相當。另一方面，2009年至2019年的平均流通天數為86.5天，新竹縣市住宅在市場流通天數由去年的122.5天增加1.64天，市場交易時間創新高為124.2天，超過三個月期間，故仍應審慎觀察後市發展。

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		
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%	11.4%	25.9%	22.4%	31.4%	49.5	117.7
2017年	4.0%	4.7%	11.0%	22.6%	23.9%	33.9%	51.3	114.9
2018年	4.6%	4.1%	11.3%	22.1%	24.4%	33.4%	50.7	122.5
2019年	5.2%	5.7%	9.4%	22.6%	23.0%	34.1%	50.8	124.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

二、新竹市

新竹市為新竹都會區的中心城市，因三面環山，一面向海，其地理位置使得東北季風十分強盛，故有「風城」之稱。新竹全市可分為三個行政區，分別為東區、北區及香山區。其中有「台灣矽谷」之稱的「新竹科學園區」坐落於東區，不僅創造當地充沛的就業機會，更吸引大批國內、外重要投資進駐及許多高科技人才移入，此外，知名的清華大學、交通大學及重要文化古蹟亦位在東區，故東區成為人文薈萃的區域；而新竹市政府及許多公家單位主要位於北區，北區為新竹市的政治及文化樞紐，而香山區則屬於大自然生態區。新竹市整體人口數高達44.9萬，家戶數為16.8萬，人口密度排名全台第三，而東區的人口數及家戶數占全新竹市的比例高達四成八。新竹市重要商圈有新竹東門形象商圈、站前商圈及巨城商圈。

(一)新推個案市場

近年來建商在新竹市的「關埔重劃區」及「新竹東區介壽段」積極推案。其中「關埔重劃區」是由新竹市東區的「關長市地重劃區」及「光埔市地重劃區」兩塊重劃區的合稱。光埔重劃區鄰近竹科園區，中山高速公路的四處開道口皆鄰近此處，聯外交通發達，且好市多大型賣場位居此處，鄰近光復路商圈，因此吸引許多建商於此處推案。另一方面，「新竹介壽段重劃區」的前身為工業區，經由都更整合後，目前已變更為住宅區，該重劃區面積約一萬坪，因近竹科門口，又有金山、關東、關新與光埔等商圈環繞，故吸引建商於此處推案造鎮。

2019年新竹市新推個案數為74案（見表2-4-22），可銷售戶數為3,879戶，較去年減少5.11%，然可售戶數仍高於近五年的平均值；2019年新竹市推案金額為484億元，推案規模與去年相當，較去年略增0.32%；2019年平均每戶總價為1,247萬元，儘管較去年增加5.72%，然與近五年價格相較之下，仍位於低檔格局；值得注意的是，平均銷售率為59.68%，較去年增加3.71個百分點，更為近五年的高點，為桃竹地區銷售率表現最佳的區域。整體而言，新竹市的推案規模擴大，價格持平發展，市場買氣表現較佳，整體市場處於穩定發展格局。

表2-4-22 2015~2019年新竹市新推個案市場概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	62	66	69	78	74
可售戶數	1,685	2,644	2,855	4,088	3,879
剩餘戶數	1,167	1,771	1,461	1,800	1,564
推案金額(億元)	310	486	380	482	484
銷售率(%)	30.74	33.02	48.83	55.97	59.68
平均每戶總價(萬元)	1,837	1,839	1,333	1,179	1247

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

由圖2-4-16發現新竹市成屋市場房價呈現穩定向上波動趨勢，2019年新竹市成屋平均總價為歷史新高936萬元，總價較去年增加0.88%，平均單價為20.7萬元，平均單價較去年上漲3.24%。回顧2009年成屋總價為583萬元，近十年成屋房價總價上漲60.5%。以成交總價區間而言（見表2-4-23），2010年至2012年，平均總價300萬至500萬的產品市占率最高，然700萬至1,000萬及1,000萬至2,000萬元的產品市占率逐年增加。2014年過後，價格區間出



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

現明顯轉折，1,000萬至2,000萬元成為市場主力，近三年的市占率皆在三成以上，值得注意的是市占率有下滑現象；而總價700萬元以下物件比例逐漸縮小。2019年新竹市成屋交易物件價格分佈以1,000萬至2,000萬元為主，占市場比例為31.0%；其次為總價在700萬至1,000萬占市場比例25.8%，兩者合計占比約五成七；再次之為500萬至700萬的產品，市占率為16.9%；2000萬以上案件較去年增加0.9%個百分點。整體而言，市場發展結構與去年相似，市場交易以高總價的物件為主，導致平均總價維持高檔。

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
2009年	13.9%	34.8%	25.5%	16.5%	9.1%	0.2%	583	12.7	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
2017年	7.9%	11.3%	16.9%	26.9%	34.8%	2.3%	922	19.5	23.0
2018年	8.6%	11.2%	15.0%	28.3%	32.9%	4.0%	927	20.1	23.8
2019年	9.7%	11.7%	16.9%	25.8%	31.0%	5.0%	936	20.7	25.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-24可知，2009年至2019年新竹市成屋交易物件坪數分佈，35至45坪的產品一直為市場主力結構，且各坪數產品在市場比例皆穩定發展，值得注意的是55坪以上大面積住宅需求量自2011年起逐漸增加中，自2015年起竄起，成為市場主力。以2019年新竹市成交面積區間而言，35~45坪占市場比例27.4%為最多，較去年增加2.5個百分點，其次為55坪以上占市場比例20.5%，較去年減少0.1個百分點；再次之為45~55坪占20.3%，較去年減少

5.5個百分點；而25~35坪數較去年略為減少，值得注意的是，25坪以下產品反而增加5.7個百分點，其市場占比為18.3%。整體而言，新竹市購買低總價小坪數住宅比例增加，使得新竹市平均成交面積由44坪下滑至43.1坪。另一方面，2009年至2019年的平均流通天數為87.3天，新竹市2019年的流通天數為130.0天，較去年減少一天，為新竹縣市區域中最長之消費者購屋觀望期間。

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		
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%	16.4%	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
2017年	4.7%	8.4%	17.7%	24.7%	21.5%	23.0%	44.5	121.4
2018年	6.7%	5.9%	16.1%	24.9%	25.7%	20.6%	44.0	131.2
2019年	8.3%	10.0%	13.5%	27.4%	20.3%	20.5%	43.1	130.0

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，北鄰新豐鄉、湖口鄉、新埔鎮，東南接芎林鄉、竹東鎮，南邊為新竹市北區、東區，西臨台灣海峽，地形蓋似一三角形。竹北市不僅是新竹縣縣治所在地，同時亦是新竹市的衛星城市，其人口數約19.6萬，占新竹縣總人口約三成四，家戶數量約7.2萬，居新竹縣之冠。值得一提的是，竹北市為新竹縣幼年比例最高、老年比例最低的行政區。因竹北市鄰近新竹市，且鄰近新竹科學園區，再加上台灣高鐵新竹車站設置於該區，

且擁有國道一號竹北交流道及台鐵六家車站等，因此竹北市的交通便利性吸引許多民眾與建商進入竹北市。以商圈而言，竹北文化中心商圈又稱為竹北光明美食商圈，範圍以光明一路為中心，由於位在竹北舊市區及縣治一、二期的中心位置，造就了多元與豐富的文化特色，該商圈的生活機能成熟完善，具有重要地位。

(一)新推個案市場

竹北高鐵特區一直是新推個案市場的主力區域，然近年來，「華興重劃區」成為備受注目的焦點，華興重劃區位於竹北市中華路西側，主要以中正西路為發展中心，環北路五段為主要聯外道路，鄰近台元科技園區、台鐵竹北車站。該區域除了有整齊的街道規劃外，因鄰近竹北舊市區，故生活機能相當完善，反而沒有重劃區的開發空窗期，進而吸引眾多建商插旗搶進，成為推案的一級戰區。整體而言，竹北推案區主要還是集中在竹北縣治三期、高鐵特區及華興重劃區。

2019年竹北市新推個案數共有為41案（見表2-4-25），可售戶數為3,117戶，較去年增加0.91%，高於近五年平均值；在推案金額上，2019年竹北市總銷金額為357億元，推案規模較去年減少三成二；值得注意的是，2019年平均每戶總價為1,146萬元，較去年大幅減少三成三，且為近五年來低點；而2019年新推個案市場銷售率為44.15%，較去年上升6.88個百分點，銷售率表現逐漸回穩，為近五年表現最佳。整體而言，竹北市推案規模萎縮，然可售戶數卻增加，平均每戶價格下修，判斷本區的推案係以小坪數住宅為主，受價格下修因素影響，導致市場銷售率表現上揚，竹北市新推個案市場表現相對穩定發展，值得注意的是，剩餘戶數過多，後續仍有待觀察。

表2-4-25 2015~2019年竹北市新推個案市場概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	61	48	50	53	41
可售戶數	3,485	2,439	2,575	3,089	3,117
剩餘戶數	2,325	1,950	1,735	1,938	1,741
推案金額(億元)	587	349	327	532	357
銷售率(%)	33.29	20.05	32.62	37.26	44.15
平均每戶總價(萬元)	1,686	1,432	1,270	1,722	1,146

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-4-17顯示竹北市成屋市場房價近十年來呈現上漲趨勢，2010年至2013年間總價仍在千萬之內，2014年後，成屋總價突破千萬門檻，屢創新高，2019年竹北市成屋平均總價為1,240萬元，平均單價創下歷史新高為20.9萬元，總價較去年增加1.35%，平均單價較去年亦增加3.67%，皆創下歷史新高紀錄，近十年來成屋平均總價上漲48.37%。表2-4-26顯示2010年至2013年間，總價在700萬至1,000萬的產品市占率較高，然總價區間以1,000萬至2,000萬元的市占率逐年攀升，2014年起，新竹市交易物件價格區間以1,000萬至2,000萬元為主，值得注意的是，近四年的市占率皆突破四成五，甚至於2019年突破五成，創造歷史新高點；總價在700萬至1,000萬占市場比例位居第二，市場占比約三成，兩者合計占比高達八成；而總價低於700萬元物件比例約僅一成，且較去年再下跌3個百分點，低總價市場規模逐漸萎縮。整體而言，竹北市市場結構分化明顯，市場主力結構以700萬元以上物件為主，特別集中在1,000萬至2,000萬的產品，而2,000萬元以上物件比例亦逐年增加中，造成平均總價續創新高。



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2-4-26 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
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
2017年	2.8%	3.3%	8.3%	29.2%	48.2%	8.3%	1,194	19.6	20.7
2018年	1.3%	5.0%	7.4%	30.1%	48.0%	8.2%	1,223	20.2	21.5
2019年	2.5%	3.7%	4.5%	29.8%	50.2%	9.3%	1,240	20.9	22.5

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

此外，表2-4-27顯示消費者均偏好較大坪數的住宅產品，2010年至2015年，平均成交面積為50.7坪；自2016年起，平均成交面積一舉大幅提升至56坪，近四年平均成交面積來到57坪，是桃竹地區交易物件中，面積最大的區域。2019年平均成交面積為57.9坪，與去年面積相當。竹北市近十年成屋交易物件坪數以55坪以上產品為主，平均占市場比例高達三成八，其次依序45~55坪及35~45坪產品。以2019年竹北市的成交面積區間而言，以55坪以上占46.3%為最多，其次依序為45~55坪占25.7%，35~45坪占18.3%，特別是55坪以上的比例已連續四年高達四成五，相對的面積在35坪以下的產品市占率低於一成，小坪數為非主流產品。此外，2009年至2019年的平均流通天數為85.5天，自2015年起平均流通天數突破三個月，2019年竹北市的成屋流通天數自113.7天增加為118.7天。

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		
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	5.5%	4.6%	12.7%	23.3%	24.2%	29.7%	48.0	65.9
2012年	4.7%	4.4%	6.5%	23.8%	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
2017年	3.5%	1.4%	4.6%	18.7%	26.5%	45.4%	58.2	108.1
2018年	2.6%	2.3%	6.3%	18.5%	22.5%	47.9%	58.0	113.7
2019年	2.6%	1.7%	5.4%	18.3%	25.7%	46.3%	57.9	118.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

肆、結論

由市場的供需現象觀察2019年的房市表現，以供給面而言，桃園市2019年的建、使照資料皆較2018增加；新竹縣市的建、使照資料則較2018年減少，儘管桃竹地區表現不一，然二者區域的建、使照差距數量卻逐步縮小，該差距已縮小至千戶以內，隱含建商推案有趨向保守的跡象，不宜過度樂觀。從需求面發現，桃園市的自然增加人數，排名全國第一，淨遷入人口近五年來皆位於前二名；新竹縣市的家戶數成長率回穩，且淨遷入人口連續四年成長。綜合而言，桃竹縣市皆擁有人口紅利的絕對優勢，對於房市需求面有正面影響。

進一步分析桃竹地區的新推個案市場及中古屋市場，以新推個案市場而言，桃園市新推個案金額及戶數較去年皆為增加，值得一提的是，新推個案

集中於龜山區，龜山區的新推個案規模占比高達桃園市的三成，超乎近五年表現，推案戶數更是2014年的十倍，因此須注意市場需求量能否消化這波爆發性的供給量。新竹縣市推案金額雖較去年略為減少一成，然推案規模仍維持在破千億的高點，且推案戶數亦連續二年突破萬戶，造成近二年來湧現大量的供給。基本上，2019年桃竹地區的熱門推案區域皆集中在價格基期較低的重劃區域，推出價格較親民的低總價產品，以桃園市而言，各區的新推個案平均總價除中壢區及龜山區上漲外，其餘各區皆為下滑；觀察新竹縣市的新推個案平均總價，較去年下跌8.74%。以銷售率而言，桃園市各區銷售率除桃園區增加外，其餘行政區的銷售率表現皆下滑；由於新竹縣市本地居民的所得較高，相較之下，購買力大於桃園市，再加上新推個案價格下修影響，故新竹縣市銷售率創新高。

以中古屋市場而言，桃園市中古屋成交量較去年大幅增加，市場明顯回溫，然平均總價卻下滑，市場處於價跌量增格局；新竹縣市中古屋成交量與去年相較下表現持平，然平均總價連續十年持續上漲，市場呈現價漲量穩，市場表現相對較佳。值得一提的是，而桃園市成屋市場的流通天數逐漸資加，目前已創新高來到115天，而新竹縣市亦同樣創下近十年來高點，平均一個案件需要長達四個月的時間才能銷售成功，市場觀望氣氛愈顯濃厚，2019年整體房市仍為盤整格局。另一方面，觀察桃竹地區的房價所得比及貸款負擔率的數值皆已連續下滑二年，對購屋者而言，無疑是增進購屋的拉力，然由平均成交面積發現，桃園市及新竹縣市各區的平均成交面積大部分皆下滑，簡言之，市場所購買的產品係以低總價及小坪數的物件為主，隱含實質的居住品質逐漸下滑。

整體而言，桃園市有人口紅利及鐵路地下化、興建捷運等交通建設題材；新竹有高所得及科技園區發展之優勢，桃竹地區相較於其他區域有穩定的剛性需求，由於桃竹地區近年來皆在價格基期較低的重劃區域大舉推案，儘管整體房價所得比表現逐漸下修，然面對市場餘屋去化壓力不宜過度樂觀。