

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。2020年初雖面臨新冠疫情蔓延，然桃竹地區房市卻不受疫情影響，房市量能反而有力求突破的表現。以桃園市而言，桃園市自2014年升格為直轄市後，桃園市政府握有豐富的行政資源大舉進行各項建設，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六年位居全國冠、亞軍寶座，享有人口紅利話題。2020年，新推個案金額突破三千億，可售戶數創下近年來的高點，推案區域以桃園區的中路計畫區及中壢區青埔高鐵特區為主，特別是桃園區的新推個案戶數創新高，推案規模占全市的1/3，是2020年的焦點。而2020年桃園市所有權第一次登記棟數為15,242，較去年略為下滑7.35%；買賣移轉登記棟數高達45,712棟，較2019年增加13.19%，創下近五年最好的表現，該成交數量與2010年前後相當。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。受惠於交通公路及鐵路發展便利，早期吸引眾多的傳產工業設廠經營於此，而近年來工業轉型取而代之的是高科技電子、電機產業的興起。現行竹北市內重要推動及發展的園區有台元科技園區、昌益科技產業園區、台灣知識經濟旗艦園區、新竹生物醫學園區、新竹縣國際AI智慧園區等，將竹北市定位為科技與學術發展之城市。受整體規劃建設影響，也吸引不少民眾遷移於此，新竹縣淨遷入人口排名全台第三，僅次於桃園市及新北市，而竹北縣治一期、縣治二期、縣治三

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

期及高鐵特區成為重要推案區域。2020年推案區位以新竹高鐵特區為市場主力，新推個案金額規模超過四百億，推案戶數持續保持三千戶以上，房市年銷售率高達七成，創近五年來新高。2020年新竹縣所有權第一次登記為5,496棟，較去年成長近一成二；買賣移轉登記棟數為12,136棟，較去年亦成長11.13%，顯現整體市場買氣熱絡，房市處於價穩量增格局。

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，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排名已晉升全國第四。受新竹科學園區坐鎮之下，受薪階級薪資位居全台前半段，故使得新竹市成為高所得、高學歷、高消費力特性的城市。2020年新推個案市場在不同行政區表現不同，新竹市的東區以「關埔重劃區」及「新竹東區介壽段」為主，然該區市場逐漸飽和，推案量漸少；北區而言，金雅重劃區則為推案量較多之區域，該區域以低總價產品為主。整體而言，新竹市的推案金額規模及推案戶數皆較去年萎縮逾二成，然年銷售率卻高達74.11%，表現成績非常亮眼。觀察新竹市2020年所有權第一次登記為3,654棟，較去年增加21.11%；買賣移轉登記棟數為12,218棟，較去年大幅上漲51.53%，成交量暴漲，與2010年前後時期的榮景相當。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

桃園市截至2020年10月底統計家戶數為84.4萬戶，人口數約為226.5萬人，戶數及人口數皆排名全國第五名，自然增加人數為6,382人，排名全國第一，以自然增加率而言，同樣位居全國第一，為六都之冠。家戶數於2010年至2020年間，家戶數自67.3萬成長至84.6萬戶（見圖2-4-1），此期間的家戶數平均年成長率為2.56%，而2020年的成長率為2.46%，較去年略為增加0.17個百分點，家戶數成長率已連續二年向上攀升。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，而截至2020年10月底淨遷入人數為1.05萬，位居第一。加上桃園市的結婚率已連續五年排名第一，家戶數若能持續向上成長，長期將有助於穩固房市的剛性需求量。

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25,347宅。2014年受政策性因素影響，該年的建照數量較去年巨幅下跌四成六，建照宅數為13,674宅。而近年來桃園市建造執照宅數自2015年起連續三年下滑後，2019年出現回穩現象，建造執照宅數為15,394宅，2020年更

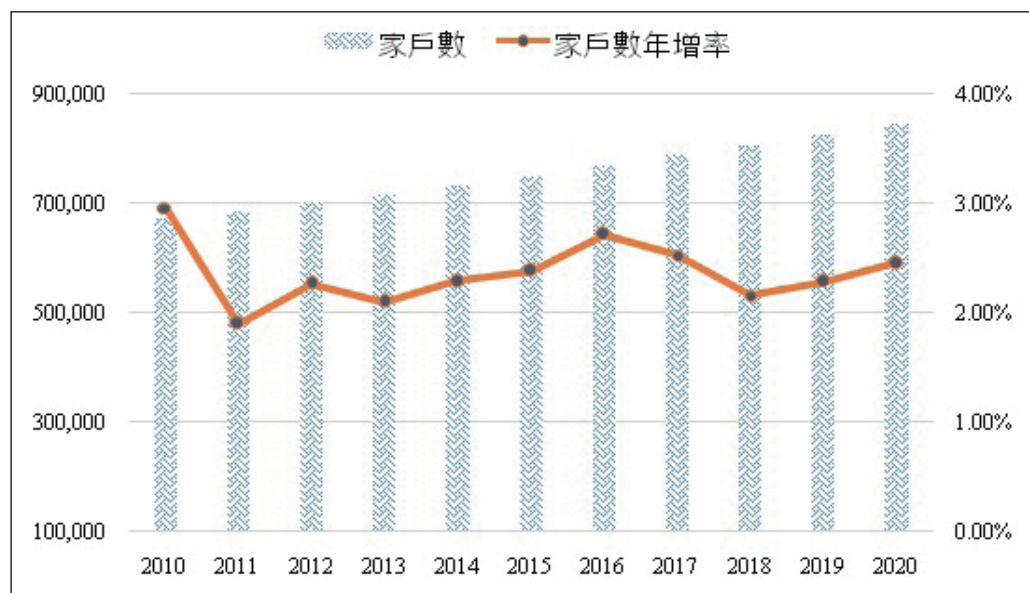


圖2-4-1 桃園市家戶數變動

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

大幅成長四成四，建照執照宅數突破二萬宅，來到22,270宅，創下近十年次高點。另一方面，2011年至2016年使照宅數呈現成長趨勢，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，2020年的使照宅數為14,648宅，較去年略為下滑0.58%，使照執照宅數與去年相當，表現持平。整體而言，近四年來建照數量仍多於使照數量，然2020年桃園房市不受疫情影響，大舉推案建造執照宅數大幅增加，須留意房市供需平衡關係。

圖2-4-3顯示住宅市場買賣移轉筆數，2010年至2020年的平均成交量為27,668筆，回顧歷史成交量的高點在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，住宅買賣移轉筆數大幅增加122%，為27,621筆，超越近十年平均值，而2020年住宅市場買賣移轉筆數更是創下近十年來新高36,850筆，較去年上漲33.41%；顯現市場買氣明顯熱絡，然仍須留意後續市場發展。

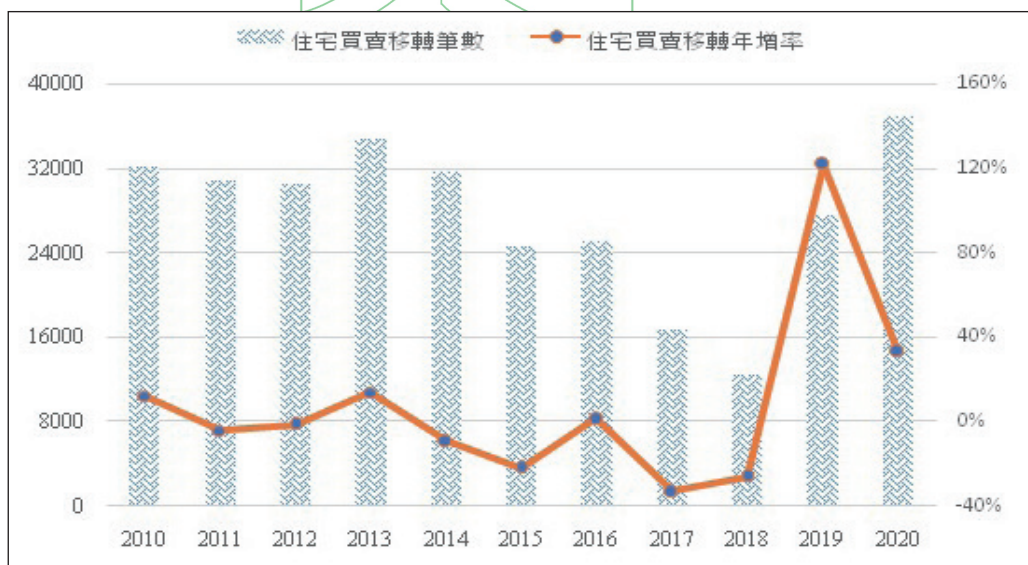


圖2-4-3 桃園市住宅買賣移轉筆數

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2020年的房價所得比平均數值為6.75（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，2020年房價所得比為7.62，較去年上升。另一方面，2003年至2020的貸款負擔率平均數值28.67%，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，2020年貸款負擔率回到三字頭為30.65%，較去年增加0.68個百分點。整體而言，從需求面觀察整體市場與五年前相比，貸款負擔壓力略漸減輕，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

桃園市以桃園區、中壢區及龜山區為主要推案區域，銷售金額皆突破四百億，蘆竹區推案金額規模相對較低，未達70億，推案規模維持低檔格局。以銷售率而言，八德區銷售率高達七成五居冠，其次為中壢區銷售率為五成八，除了龜山區銷售率未達五成外，其他行政區銷售率皆破五成。2020年桃園市新推個案市場規模較去年擴大，推案量集中在中路、小檜溪、經國、青埔高鐵及龜山A7等五大重劃區，且銷售率有突破五成亮眼的表現，顯現整體市況仍處於穩定發展格局。

2020年桃園市新推個案市場共推361案（見表2-4-1），可售戶數為24,646戶，高於近五年平均值，較去年增加6.22%；新推個案金額連續三年成長，2020年推案金額為3,068億元，較去年增加18.26%，為近五年推案規模最大。2020年的平均每戶總價為1,245萬，較去年上漲11.33%，近五年預售價格呈現震盪波動。在銷售率部分，2020年桃園市新推個案市場銷售率為54.52%，為近五年最高點，較去年增加6.16個百分點，整體市場的剩餘戶數仍超過萬戶，且高於近五年剩餘戶數之平均值，市場賣壓並未因銷售率提升

而有明顯減輕。整體而言，桃園市新推個案市場的推案金額規模持續擴大，推案戶數連續三年突破萬戶，平均每戶總價穩定盤整，銷售率表現連續三年提升，顯得市場有穩定的剛性需求支撐。

表2-4-1 2016-2020年桃園市新推個案場概況

年度	2016	2017	2018	2019	2020
推案個數	290	217	295	291	361
可售戶數	12,948	12,329	22,028	23,203	24,646
剩餘戶數	8,970	7,193	12,097	11,984	11,210
推案金額(億元)	1,756	1,545	2,426	2,594	3,068
銷售率(%)	30.72	41.66	45.08	48.35	54.52
平均每戶總價(萬元)	1,356	1,254	1,101	1,118	1,245

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向上發展趨勢（見圖2-4-5），成屋總價自2011至2014年迅速向上成長，平均總價自647萬快速成長至811萬，爾後市場價格成長趨勢減緩，上下震盪波動，2015年至2019年成交總價平均值落在840萬上下。2020年桃園市成屋平均總價首度突破900萬關卡，創下歷史新高為941萬，較去年增加11.34%；平均單價為20.0萬，較去年上漲7.31%。表2-4-2顯示2020年桃園市不動產成交總價主要落在700萬至1,000萬的產



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

品，其成交比重占市場30.8%，其次為1,000萬至2,000萬的產品，占市場比重28.2%，該產品比重創下歷史新高，再次之為500萬至700萬的產品，占市場比重21.3%。值得一提的是，700萬以下產品比重皆紛紛下滑，1,000萬至2,000萬的產品比重較去年大幅提升4.9個百分點，且總價破2000萬元以上的產品較去年上升1.4個百分點，導致平均總價較去年上升。

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
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
2020年	3.0%	12.5%	21.3%	30.8%	28.2%	4.3%	941	20.0	21.8

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坪產品為主，由表2-4-3可知2020年桃園市成交面積區間，35~45坪占市場比例為27.1%，較去年增加2.8個百分點，其次為45~55坪產品比例為22.1%，二者產品占市場比例將近五成；55坪以上產品市占率已逾二成，較去年增加1.9個百分點，25~35坪占市場比例一成九，而25坪以下的住宅交易量反較去年下滑2.5個百分點。整體而言，2020年桃園市平均成交面積為45.1坪，較去年增加1.74坪，創下歷史新高。此外，2019年桃園市住宅在市場流通天數為114.9天，為近十年來最長的流通天數，而2020年住宅市場流通天數為106.4天，較去年縮短8.48天，對市場有正向影響。

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		
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
2020年	3.0%	7.1%	19.3%	27.1%	22.1%	21.4%	45.1	106.4

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45.8萬人，位居桃園市之冠，且人口密度每平方公里約1.3萬人，是桃竹苗地區人口最多、人口密度最高的行政區，家戶數有17.7萬戶，占全市比例約二成。整體而言，桃園區是桃園市重要的政治、經濟、文化以及交通中心，區內重要的商圈有車站商圈、藝文特區商圈、大有地區商圈及中路龍安商圈等地。

(一)新推個案市場

2020年桃園區主要推案區域集中於「中路計畫區」及「小檜溪重劃區」。中路計畫區位於國道二號南桃園交流道旁，可經國道2號通往桃園機

場、高鐵桃園站或國道1號，亦可銜接至八德、鶯歌及國道3號，南來北返便利，因而吸引不少民眾移居；該計畫區總面積為103.91公頃，區內有3個大型公園及6座兒童公園，綠地約20公頃，綠地面積相當高，住宅區約65公頃，更是許多首購族之首選，由於該計畫區緊鄰舊市區、桃園市政府、藝文特區，故在標售土地時，就吸引眾多建商搶進。2020年中路計畫區新推個案金額高達5百億元，推案產品以高總價產品為主；而「小檜溪重劃區」又稱「青溪特區」，是較新的重劃區，總開發面積約12萬坪，該區內綠地面積多，公園用地達1萬4千多坪，其最大優勢在於周邊已有發展成熟的商圈，故生活機能較完善，且未來還有捷運綠線，成為建商熱門推案區域。

2020年桃園區新推個案市場共有73個建案（見表2-4-4），可售7,102戶，較去年大幅增加83.42%，創下近五年來歷史新高；推案金額更是破千億來到1,223億元，較去年大幅增加141.03%，推案規模亦創下近五年來新高點。而平均每戶總價為1,722萬元，與2019年相比價格大幅成長31.41%，價格表現與2014年及2015年相當。在銷售率部分，2020年桃園區新推個案市場的銷售率為57.63%，較去年大幅增加10.09個百分點，為近五年表現最佳。整體而言，在全球疫情未明朗化的前提下，桃園區新推個案市場推案規模爆大量成長，價格大幅攀升，銷售率突破五成，須審慎觀察後市發展，不宜過度樂觀。

表2-4-4 2016~2020年桃園區新推個案市場概況

年度	2016	2017	2018	2019	2020
推案個數	41	46	49	41	73
可售戶數	2,820	4,491	4,210	3,872	7,102
剩餘戶數	1,805	2,897	2,678	2,031	3,009
推案金額(億元)	408	695	542	508	1,223
銷售率(%)	35.99	35.49	36.39	47.55	57.63
平均每戶總價(萬元)	1,448	1,548	1,288	1,311	1,722

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2011年至2014年之間房價上漲力道強勁，2013年平均總價由678萬躍升為829萬，2013年至2017年房價盤整波動，平均總價為855萬，2018年桃園區成屋平均總價突破900萬，而2020年再創歷史新高來到1,014萬，較去年上漲12.43%，平均單價則再次攀登上20萬，來到20.9萬元，較去年上漲7.29%。值得注意的是，五年內新成屋價格上漲7.46%，由23萬上漲至25萬，已創下歷史新高。表2-4-5可知自2013年起，700萬至1,000萬元物件成為市場主力產品。2020年桃園區成屋交易物件價格分佈以700萬至1,000萬元為主，占市場比例近為30.9%，其次為總價1,000至2,000萬產品，占比為29.3%，較去年增加5.1個百分點，二者市場占比近六成；而500萬至700萬的物件比例為二成一，較去年萎縮2.7個百分點；而總價在500萬元以內的案件約占市場比例一成，較去年減少6個百分點；而總價高於2000萬元以上的產品市場占比來到6.9%，為歷史新高，較去年增加2.5個百分點。整體而言，700萬至1,000萬元物件仍為市場主流，而千萬元以上的高總價產品物件比例明顯增加，使得桃園區成為桃園市各行政區中，平均總價最高的行政區。

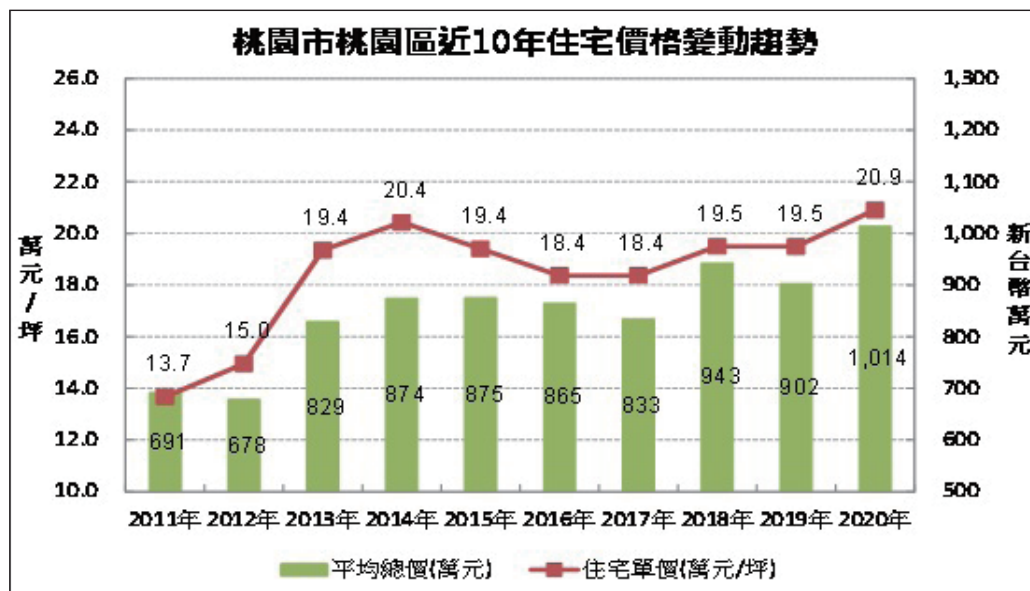


圖2-4-6 桃園區成屋平均交易總價

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
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
2020年	1.7%	9.7%	21.5%	30.9%	29.3%	6.9%	1,014	20.9	25.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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2020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28.1%，較去年增加1.3個百分點，其次依序為45～55坪占21.6%，較去年略增0.3個百分點，再次之為55坪以上的物件占比為21.1%，較去年增加0.3個百分點，而25～35坪的物件占比為20.8%，較去年增加0.2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。2020年桃園區平均成交面積為46.4坪，較去年略為增加1.93坪。另一方面，2018年至2019年桃園區的平均流通天數皆破百天，而2020年桃園區中古屋的流通天數縮減至90天，消費者的購屋期間縮短，對市場有正向發展。

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		
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
2020年	1.3%	7.1%	20.8%	28.1%	21.6%	21.1%	46.4	90.9

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。中壢區的交通運輸相當發達，國道一號於中壢區設有二處交流道、鐵路亦有二座火車站、高鐵桃園站亦設於此區，目前機場捷運站正延伸至中壢車站，未來中壢區成為全國少數同時擁有三鐵（高鐵、台鐵、捷運）的行政區之一。中壢區人口有42.3萬，為桃園市人口數量第二大的行政區，現行家戶數共有16.1萬戶，中壢區族群色彩十分多元，結構上為客家人、閩南人、外省人及新移民混居。中壢區境內可分為四個次分區，分別是中壢、內壢、龍岡及大崙，又以前三者為主要的市區和人口集中區域。區內較繁華的區域有站前商圈、內壢商圈、六和商圈等，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，皆為桃園市的核心。

(一)新推個案市場

2020年中壢區新推個案集中於青埔高鐵特區。青埔高鐵特區面積有490公頃，該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、捷運與機場的開發區。該區域有許多重大建設紛紛在2020年開幕，像是IKEA、新光影城、橫濱八景島水族館Xpark先後開幕，挾著重大建設利多資源，有眾多自住客湧進、建商更是大手筆購地及推案，讓過去生活機能非常不便的青埔特區，一躍成為中壢區最熱門的推案區域。

2020年中壢區新推個案市場共推出38案（見表2-4-7），可售戶數為3,375戶，較去年減少24.82%，推案戶數為近五年次低點；推案金額為481億元，較去年減少18.68%，然市場供給規模仍有高於五年均值的水準。平均每戶總價已連續二年上漲至1,424萬元，價格較去年上漲8.16%，價格表現為近五年的次高點。市場銷售率為58.73%，與去年相比，銷售率增加4.3個百分點，銷售率已連續四年維持在五成以上的表現，甚至創下近五年的高點，市場買氣顯得相對穩定。整體而言，中壢區新推個案市場推案規模表現較去年好，銷售率穩定向上發展隱含市場有穩定的剛性需求，價格表現也穩定成長，市場表現相對較佳。

表2-4-7 2016~2020年中壢區新推個案市場概況

年度	2016	2017	2018	2019	2020
推案個數	56	35	46	45	38
可售戶數	3,430	1,933	4,360	4,489	3,375
剩餘戶數	2,136	843	2,044	2,046	1,393
推案金額(億元)	495	238	480	591	481
銷售率(%)	37.73	56.39	53.12	54.42	58.73
平均每戶總價(萬元)	1,442	1,233	1,102	1,317	1,424

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健成長，成屋總價在2010年至2014年平均為608萬，自2015年起平均總價突破700萬，2015年至2020年平均價格為748萬，近十年來，房價總價最高點落在2016年，為793萬。2020年價格盤整波動，中壢區成屋平均總價為790萬元，較去年上漲10.21%，平均單價則為18.4萬元，創歷史新高，較去年上漲5.61%。表2-4-8可知2020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25.6%，較去年減少0.3個百分點，其次為總價在700萬至1,000萬占市場比例24.8%，二者合計比例約五成。值得一提的是，總價為1000萬至2000萬，占市場比例20.8%，較去年明顯增加5.8個百分點；而總價在500萬以下的物件比例占26.8%，較去年減少5.5個百分點。整體而言，千萬以上的案件比例增加，千萬以下的物件比例減少，導致平均總價上漲。

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
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
2020年	6.3%	20.5%	25.6%	24.8%	20.8%	2.0%	790	18.4	19.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

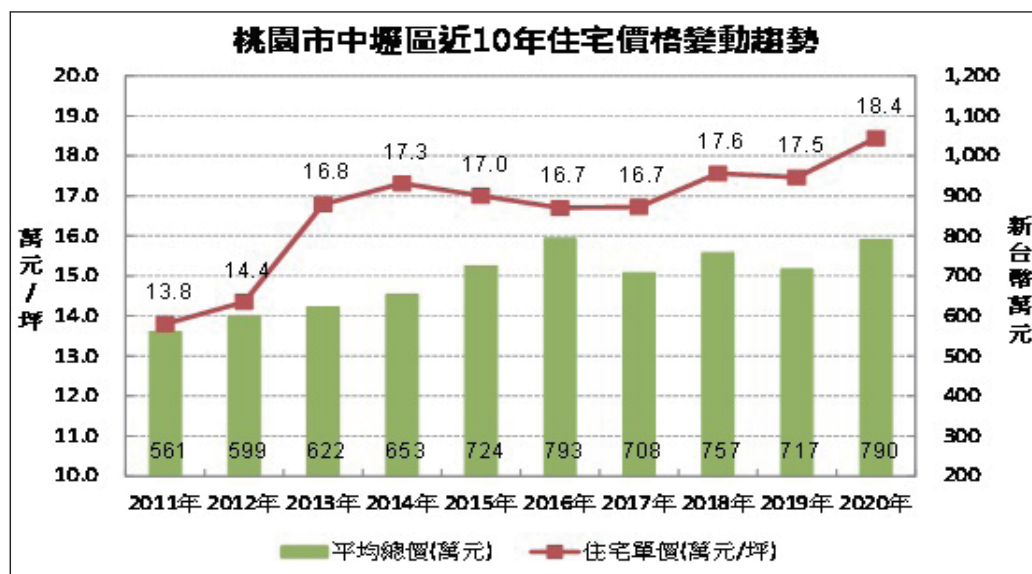


圖2-4-7 中壢區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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2020年中壢區成交面積區間以35~45坪以上占28.0%為最多，較去年增加5.0個百分點；其次依序為25~35坪占22.4%，較去年略為增加

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		
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
2020年	8.7%	6.7%	22.4%	28.0%	18.8%	15.4%	39.9	110.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

0.8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%，表現與去年雷同；而面積55坪以上的產品，自2015年起市占率突破一成，2020年市場占比為15.4%，較去年略增0.2個百分點。25坪以下產品的市占率減少，該比重萎縮至一成五，中壢區整體平均成交面積為39.9坪，較去年略增0.97坪。值得注意的是，2010年至2015年中壢區的平均流通天數為58.7天，自2016年起，中壢區的住宅流通天數突破三個月，2019年流通天數為133.9天，創下歷年來最高天數，2020年流通天數為110.2天，減少23.76天，對市場有正向影響。

四、八德區

八德區位居桃園市的東北方，緊臨桃園區、中壢區、平鎮區、大溪區、新北市鶯歌區，為全桃園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。八德境內有北二高內環線經過及大湳交流道之設置，而「增設國道三號大鶯豐德交流道」計畫已通過，未來將可提升交通便利性。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，目前八德區內的人數為20.9萬人，人口密度每平方公里約有6,200人，其中人口密度為桃園市僅次於桃園區第二高的行政區，家戶數為7.6萬戶。其中，八德區人口主要集中在八德大湳地區都市計畫區。

(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，然因過去交通不便，無建設議題，故房市銷售未有亮眼的表現。然在確定於八德區內新設國道三號大鶯豐德交流道預計於2026年完工之外，捷運三鶯沿線至八德亦預計在2021年六月提報中央審議；另外，在桃園捷運綠線以八德為起點且已開始動工的情況下，使得八德區頓時擁有多項交通利多題材，進而帶動多數個案開發。

2020年八德區的新推個案市場表現較2019年佳，新推個案數共有18案（見表2-4-10），可售戶數由去年的1,298戶略為下滑至1,042戶，跌幅為19.72%，推案戶數仍低於五年平均值；在推案金額上，推案規模自2014年起連續萎縮三年，2017年為近年的最低點，2018年逆勢上漲突破200億元，

然在2020年仍保持破百億的規模，較去年增加7.52%；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，然在2020年又再度站上千萬市場，平均每戶總價為1,099萬，較去年大幅上漲33.93%；此外，銷售率較去年大幅增加16.07個百分點，銷售率為75.62%，市場買氣一飛衝天，成為桃竹地區中銷售率表現最亮眼的行政區。整體而言，八德市推案規模與去年雷同，然市場價格及銷售率表現有氣勢如虹的展現，值得留意觀察。

表2-4-10 2016~2020年八德區新推個案市場概況

年度	2016	2017	2018	2019	2020
推案個數	20	14	29	16	18
可售戶數	987	630	2,453	1,298	1,042
剩餘戶數	776	357	1,225	525	254
推案金額(億元)	140	73	244	107	115
銷售率(%)	21.38	43.33	50.06	59.55	75.62
平均每戶總價(萬元)	1,416	1,155	993	821	1,099

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

圖2-4-8顯現八德區成屋市場房價穩定成長，2013年以前成屋平均總價低於600萬，然自2013年後，房價快速成長，八德區成屋平均總價在2015年突破800萬，平均總價已連續三年正成長，2020年成屋平均總價創新紀錄為912萬元，較去年增加8.22%，平均單價為18.4萬元，較去年增加11.58%；而五年內大樓的平均單價更是創新高至21萬，較去年大幅增加23.84%。觀察八德區成屋交易物件價格分佈(如表2-4-11)，發現700萬至1,000萬元的產品自2014年一躍成為市場主力，市場占比高達三成以上，2020年占比亦創下高點為38.2%，較去年增加2.4個百分點；其次為總價1,000萬至2,000萬產品占比為30.5%，較去年大幅增加10.4個百分點，二者合計占比為69.1%。值得一提的是，500萬至700萬產品占市場比例下滑至18.2%，為近十年來低點，而300萬至500萬元產品占市場比例已低於一成，較去年減少5.0個百分點。整體而言，購屋者能力明顯提升，1,000萬至2,000萬元物件比例高達整體市場的三成，以至於平均總價較去年增加。

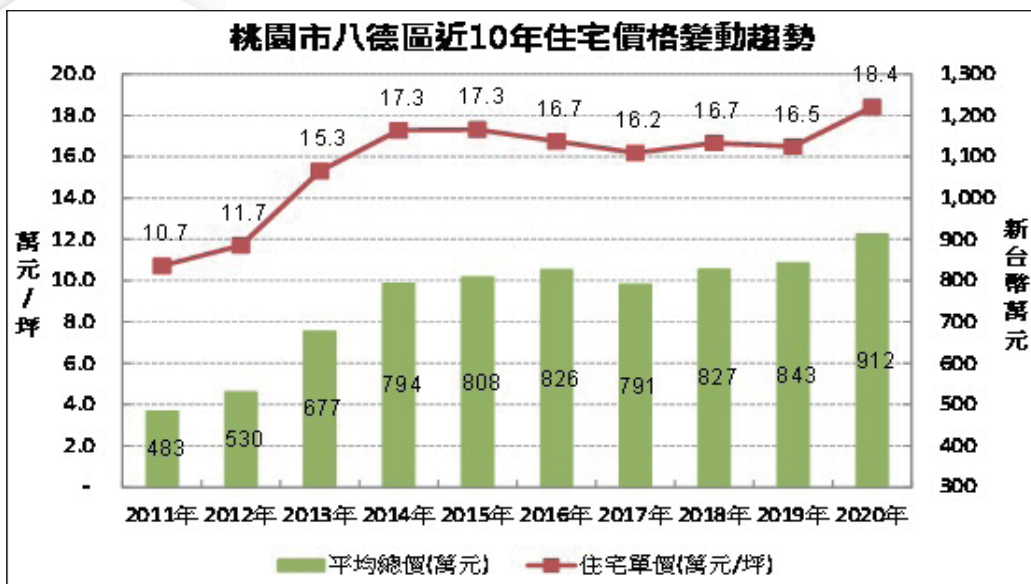


圖2-4-8 八德區成屋平均交易總價

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
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
2020年	4.1%	7.3%	18.2%	38.2%	30.9%	1.4%	912	18.4	21.0

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(表2-4-12)，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，然近四年則低於三成，另一方面45~55坪及55坪以上的產品比重逐漸增加，特別是55坪以上產品比重近三成。2020年八德區成屋市場成交面積區間以55坪以上產品為主，占市場比例28.9%，較去年增加7.7個百分點，創下歷史高點；其次為45~55坪的產品，占市場比例27.3%，較去年明顯下滑10.8個百分點；再次之為35~45坪的產品，市場占比為24.2%。消費者偏好大面積的產品，45坪以上面積的產品占比高達五成六，整體平均成交面積為48.1坪，較去年增加0.82坪。另一方面，2010年至2014年八德區的平均流通天數為54.4天，然2015年起，八德市的流通天數皆在90天以上，特別是2019年創下本區物件通天數最高的紀錄為125.5天，而2021年，物件流通天數雖明顯縮短10.39天，為115天，然仍處於狀況流動性較低的階段，故不宜過度樂觀看待後市發展。

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		
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
2020年	1.0%	4.6%	13.9%	24.2%	27.3%	28.9%	48.1	115.1

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，二者皆與機場系統交流道連接，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），區公所則位於南崁地區，蘆竹區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16.7萬，家戶數6.1萬，人口主要聚集在南崁商圈。蘆竹區在1990年代是桃園市人口成長最快速的地區之一，惟近年人口成長率已開始低於市內其他的行政區，2020年漲幅低1%。

(一)新推個案市場

南崁地區是過往蘆竹區新推個案市場的主力區域，該區域生活機能完善，且鄰近南崁交流，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飽和，使得外圍的大竹重劃區成為主要推案區域。大竹重劃區內雖無高鐵、台鐵及捷運，但地理位置卻十分優越，介於中壢區與桃園區的市中心間，並位於青埔特區、南崁地區兩大精華區的中間位置，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，且該區生活機能充足，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。

2020年蘆竹區的新推個案市場有11個新推個案數（見表2-4-13），已連續四年推案數維持在低檔數量，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，而2020年推案戶數較去年增加16.04%，提升至521戶；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，2020年推案規模較去年增加12.69%，推案金額為67億，為桃園市推案規模最小的行政區；市場整體銷售率為52.78%，較去年增加3.56個百分點，銷售率表現略為回穩。另一方面，2019年平均每戶總價為1,325萬元，2020年下滑減少2.88%，平均總價為1,287萬。整體而言，蘆竹區新推個案市場呈現盤整格局，推案量增加，價格略為下滑，銷售率穩定，市況不如過去明朗，宜審慎觀察。

表2-4-13 2016~2020年蘆竹區新推個案市場概況

年度	2016	2017	2018	2019	2020
推案個數	19	5	10	9	11
可售戶數	944	261	895	449	521
剩餘戶數	719	69	361	228	246
推案金額(億元)	148	31	173	60	67
銷售率(%)	23.83	73.56	59.66	49.22	52.78
平均每戶總價(萬元)	1,569	1,169	1,927	1,325	1,287

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，2011年至2014年房價上漲力道強勁，2011年前成屋平均總價低於700萬，2013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。2020年蘆竹區成屋平均總價為1,106萬元，總價較去年上漲16.51%，創下破千萬的紀錄，平均單價為21.5萬元，較去年上漲5.08%。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；值得關注的是，1,000萬至2,000萬元為主的占比已連續四年持續成長，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。2020年成交總價以1,000萬至2,000萬元區間為市場產品主力，市場占比高達37.7%，創下該價格區間占比最高的紀錄；其次為700萬至1,000萬，占比為33.8%；再次之為總價500萬至700萬占市場比例14.9%，而總價2,000萬以上的產品較去年增加4.0個百分，500萬元以下案件占比為7.5%。整體而言，700萬至2,000元以上物件為市場主流，占比高達七成，市場區隔相對明顯，由於2020年1,000萬至2,000萬元區間占比提升，因此平均總價創紀錄。

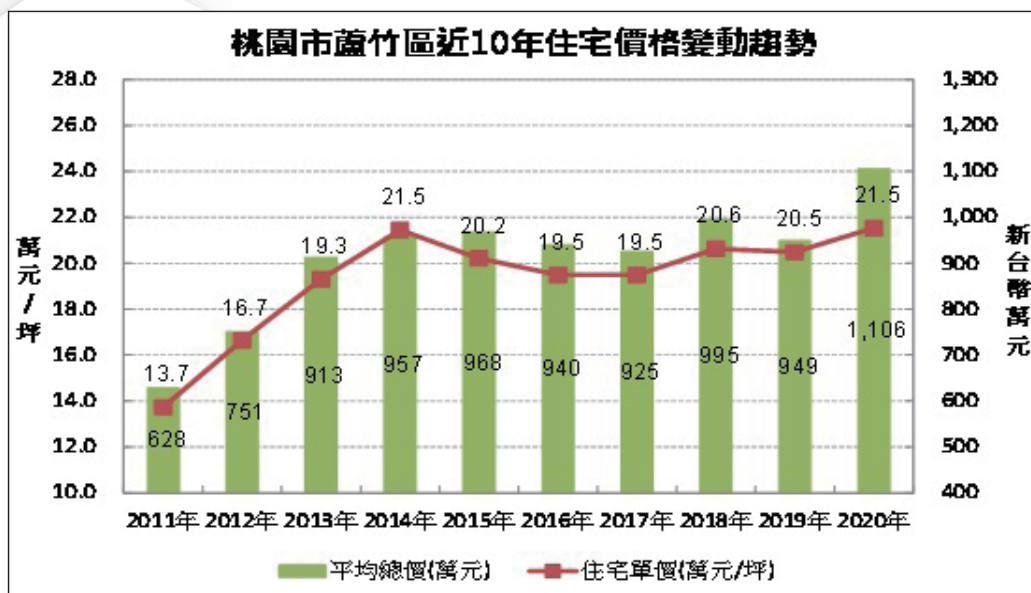


圖2-4-9 蘆竹區成屋平均交易總價

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
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
2020年	1.3%	6.1%	14.9%	33.8%	37.7%	6.1%	1,106	21.5	22.6

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，2015年起，55坪以上的產品佔市場比重皆超過二成；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五。2020年成屋市場交易面積以55坪以上的物件為主產品，市場比例為26.7%，較去年增加4.2個百分點；其次為35～45坪占24.9%，較去年增加2.8個百分點；再次之為45至55坪的產品占市場比例23.5%，較去年下滑5.5個百分點；值得一提的是，25坪以下的產品市場占比僅8.3%，低於一成，較去年下滑3.7個百分點。2020年大坪數物件數量增加，提升整體平均成交面積，整體平均成交面積創新高為49.5坪，較去年增加3.78坪。另一方面，2015年前，物件平均流通天數為44.7天，而2015年起則突破90天，2015年至2020年的平均流通天數為85天，2020年蘆竹區的流通天數自69.3天增加至102.9天，購屋買賣交易時間較去年大幅增加33天時間，顯示市場買氣表現下滑，應留意後市發展。

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		
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
2020年	2.8%	5.5%	16.6%	24.9%	23.5%	26.7%	49.5	102.9

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。龜山區的地理位置可分為四大區域，分別是鄰近桃園區的龜山區公所周圍、鄰近新北市林口區的公西（長庚醫院），鄰近新北市的迴龍以及鄰近蘆竹區南崁的南崁頂。龜山區科技產業發達，擁有龜山工業區、林口工三、工四工業區及華亞科技園區等，每年產值直逼全國工業產值8%，媲美竹科，是台灣重要的工業重鎮之一。由於龜山區內設有中山高的林口交流道，桃園機場捷設有體育大學站及長庚醫院站二站，使龜山區成為鄰近台北地位穩重且發達的衛星行政區。再者，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16.4萬多人，家戶數約6.5萬戶。

(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。而近年來新推個案則大幅集中在北邊，因靠近北邊的生活圈有長庚醫院生活圈及機場捷運A7站，特別是機場捷運A7站地區區段徵收開發案，該基地緊臨國立體育大學、長庚大學及華亞科技園區，並於區內有合宜住宅及產業專用區土地，中華郵政公司並在此投入逾220億興建中華郵政物流園區，該智慧物流園區成立後，預計未來此區會產生龐大的就業機會，因而被視為未來人口成長發展潛力區。另一方面，合宜住宅也即將解封開賣，定居人口逐步增加，再加上受桃園機場捷運通車帶動交通利多影響，推升該區域房市話題性，因此吸引眾多的建商積極於龜山A7站開發區大舉推案。

2020年龜山區新推個案數共有26個建案（見表2-4-16），個案件數為近五年次高，可售戶數維持在高檔格局為5,565戶，雖較去年下滑24.37%，但仍高於近五年平均；在推案金額上，2020年龜山區總銷金額為563億元，推案規模雖較去年明顯大幅萎縮29.63%，但推案金額為近五年次高表現；2020年平均每戶總價為1,012萬，較去年下滑6.95%。然2020年新推個案市場銷售率提升至49.25%，較去年增加4.71個百分點。整體而言，龜山區新推個案市場表現與去年相當，推案量能明顯萎縮，價格盤整波動，市場銷售率略微回升，後市發展宜有待觀察。

表2-4-16 2016~2020年龜山區新推個案市場概況

年度	2016	2017	2018	2019	2020
推案個數	11	15	20	31	26
可售戶數	582	1,458	4,040	7,358	5,565
剩餘戶數	352	875	2,380	4,081	2,824
推案金額(億元)	69	184	406	800	563
銷售率(%)	39.52	39.99	41.09	44.54	49.25
平均每戶總價(萬元)	1,187	1,264	1,004	1,088	1,012

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。在2011至2013年，成屋平均總價為785萬，2014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年起價格維持在年又反轉向上，近四年價格平均水準為929萬元。2020年龜山區成屋平均總價為907萬元，總價較去年下跌1.96%；然平均單價卻創新高為24.3萬元，平均單價較去年上漲9.48%。表2-4-17可知，2010年至2012年龜山區成屋交易物件



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

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，近三年來，總價1,000萬至2,000萬產品成為市場主力。2020年住宅總價1,000萬至2,000萬區間產品占比最高，為33.3%，與去年表現相當；其次為700萬至1,000萬產品，市場占比為25.3%，較去年增加6.6個百分點；再次之為300萬至500萬元產品占比21.2%，較去年大幅增加9.2個百分點；值得注意的是，2,000萬元以上產品較去年減少3.3個百分點；而總價300萬元以下物件比例較去年大幅下滑6.0個百分點。整體而言，1,000萬至2,000萬雖為龜山區的價格主力，然受300萬至500萬低總價的產品大幅增加下，促使整體平均總價下滑；由於低總價多為小坪數產品卻顯現出其高單價，故造成2020年龜山區平均總價下滑，住宅平均單價卻逆勢大幅成長之現象。

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
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
2020年	2.0%	21.2%	16.2%	25.3%	33.3%	2.0%	907	24.3	25.1

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，而中、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，2017年起，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坪等三種產品的市占比率相當。以2020年而言，市占率最高為15~25坪的產品，占比為24.5%，較去年大幅增14.5個百分點，市場呈現小宅當道；其次為35~45坪產品，市占比例為23.4%，較去年增加2.0個百分點；再次之為25~35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10.6%，15坪以下的產品市占率下跌5.0個百分點至2.1%。整體而言，2020年龜山區成屋交易物件以15~25坪面積為市場主力結構，平均成交面積為37.3坪，較去年減少3.47坪。另一方面，以2010至2020年的流通天數而言，平均流通天數為88.2天，其中以2013年的36.1天最短，而2020年則創下歷史新高160.6天，較去年增加16.74天，顯現市場買氣下滑。

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		
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
2020年	2.1%	24.5%	20.2%	23.4%	19.2%	10.6%	37.3	160.6

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

2020年新竹縣市家戶數約為37.7萬戶，人口數約為102萬人。2010年至2020年的家戶數平均年成長率為2.21%，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，然近三年略有回穩跡象，2020年的家戶數成長率為2.23%，較去年增加0.12個百分點。另一方面，以自然增加人口數而言，新竹市及新竹縣分別排名全國第六、第八，二者合計該自然增加人數則排名全國第五；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四，若將新竹縣市合併計算，2020年新竹縣市淨遷入人口位居全國第三，僅次於新北市及桃園市，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，淨遷入人口連續五年成長，對於房市需求面有正面影響。

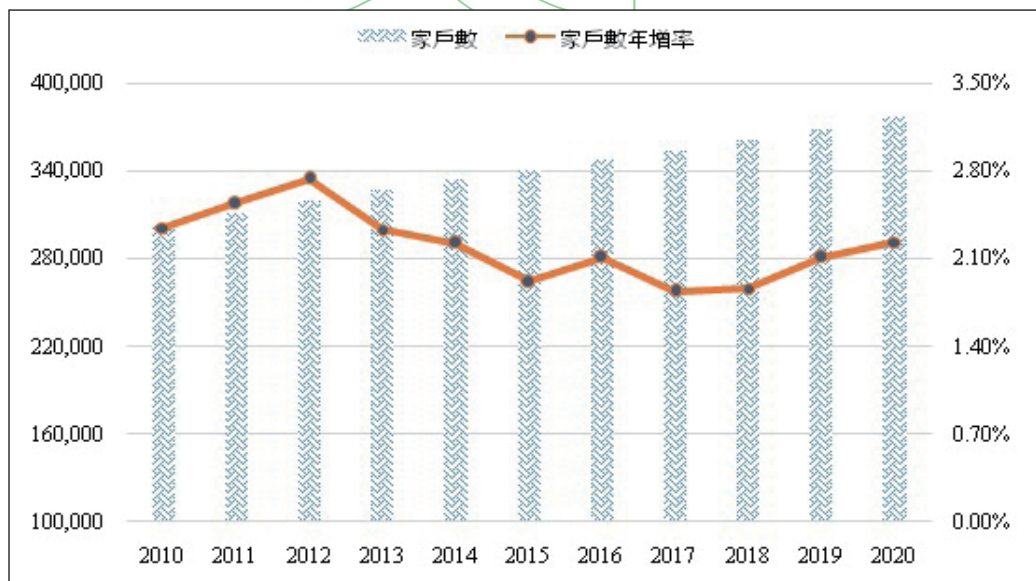


圖2-4-11 新竹縣市家戶數變動

資料來源：內政部不動產資訊平台

以市場供給面而言，2011年建照執照宅數高達11,100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5,556宅，而近四年建照宅數則有回溫跡象，建照宅數逐年增加，2020年住宅類建照宅數為11,150宅，較去年大幅增加56.84%，創下近十年來的歷史高

點，（見圖2-4-12）。相對的，近十年使照平均宅數為7,107宅，使照宅數分別於2012年、2013年、2015年及2016年超越建照宅數數量，市場賣壓氣氛愈顯濃厚，2020年住宅類使用執照數為7,949宅，較去年大幅增加24.03%，使用執照核發宅數快速增加中。

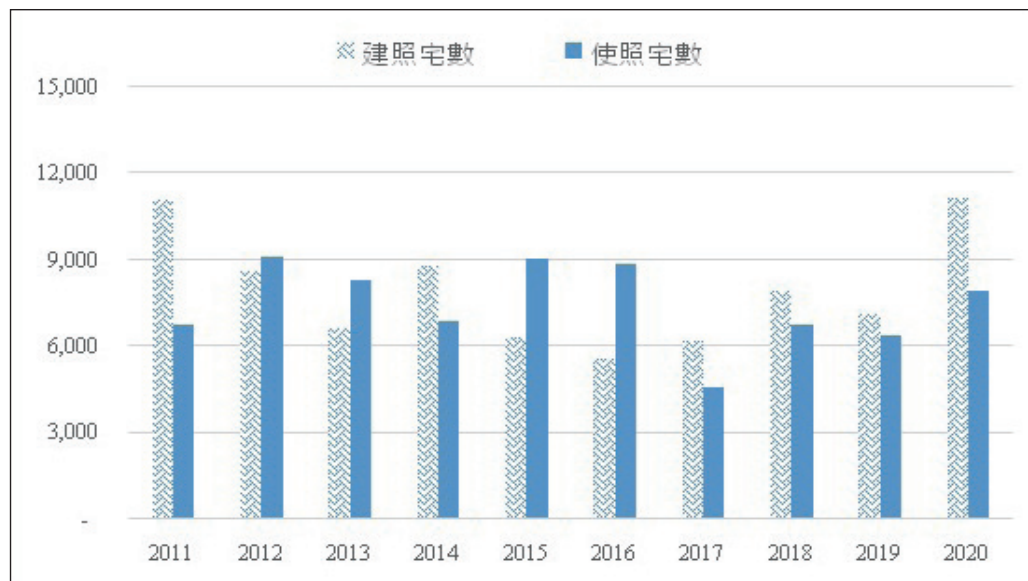


圖2-4-12 新竹縣市住宅類建、使照宅數

資料來源：內政部不動產資訊平台

就住宅市場買賣移轉筆數而言，2010年至2020年的平均成交量為9,779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2020年的住宅買賣移轉筆數為8,856筆，較去年略為減少1.75%，2018年至2020年三年間，住宅買賣筆數皆在九千筆上下坡動，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。

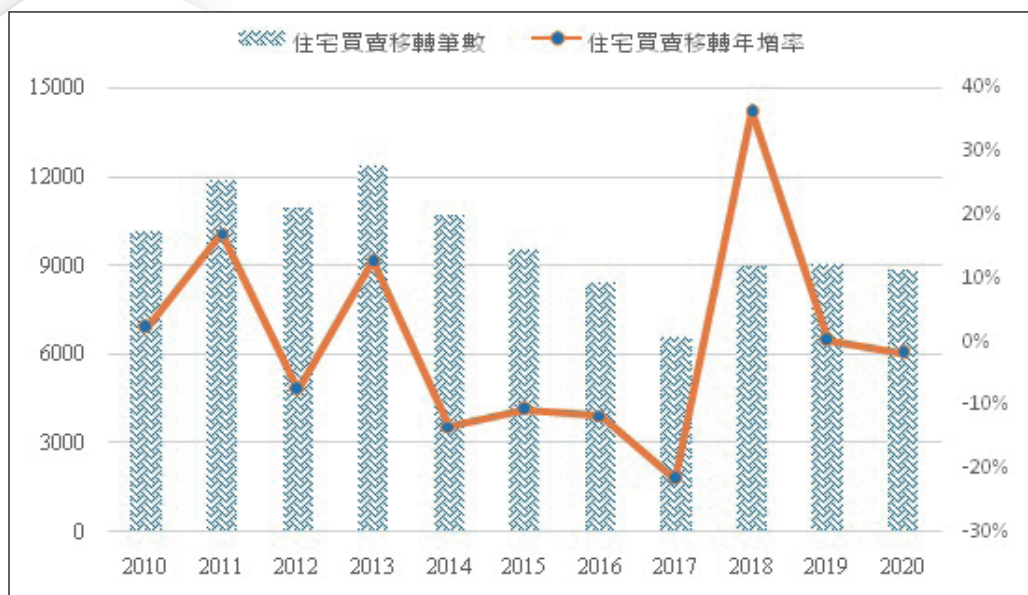


圖2-4-13 新竹縣市住宅買賣移轉筆數

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，2020年新竹縣的房價所得比為7.95，已連續三年呈現下滑現象。2020年新竹市的房價所得比為7.06，為桃竹縣市中，房價所得比最低之區域。2012年之前，新竹縣的貸款負擔率表現皆低於新竹

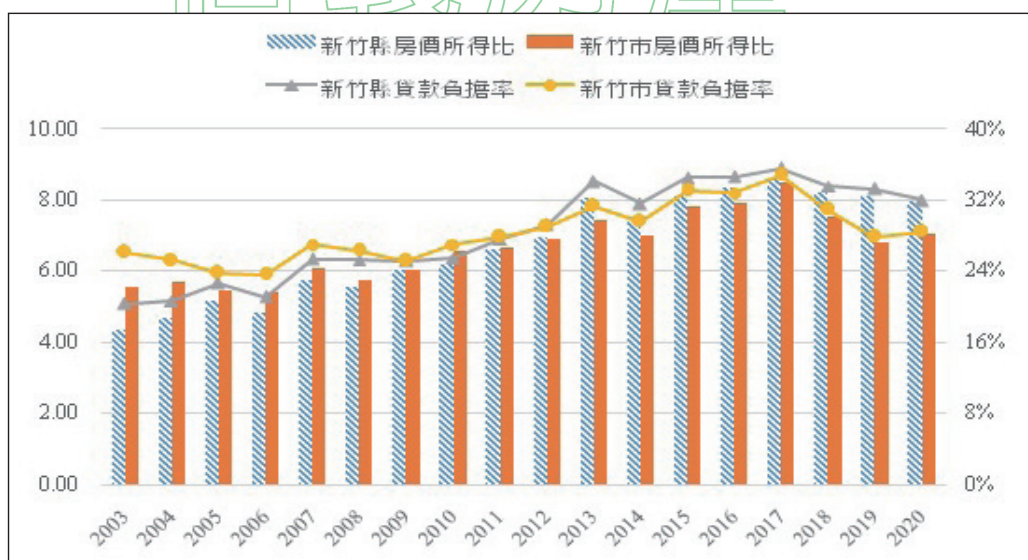


圖2-4-14 新竹縣市房價所得比、貸款負擔率趨勢

資料來源：內政部不動產資訊平台

市，自2013年起貸款負擔率大幅提升，是桃竹縣市當中，貸款負擔率較重的區域，2020年新竹縣貸款負擔率為31.95%，較去年減少1.29個百分點；2020年新竹市貸款負擔率為28.39%，較去年增加0.51個百分點，貸款負擔率已連續二年低於三成，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

2020年新竹縣市推案狀況整體表現與去年相當，新推個案數為247案（見表2-4-19），可售戶數為8,991戶，較去年略為減少9.55%，但仍高於五年平均值，顯示市場供給量能充裕；在推案金額上，2020年新竹縣市總銷金額為1,047億元，雖已連續三年突破千億，然推案規模較去年萎縮10.09%，已連續下滑二年，值得留意；2020年新推個案市場銷售率為65.98%，較去年增加9.95個百分點，為近五年表現最佳；2020年平均每戶總價為1,164萬，較去年下跌0.60%，價格為近五年的最低點。整體而言，2020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 2016~2020年新竹縣市新推個案市場概況

年度	2016	2017	2018	2019	2020
推案個數	120	195	240	232	247
可售戶數	2,471	7,941	10,537	9,940	8,991
剩餘戶數	2,137	4,584	4,945	4,371	3,059
推案金額(億元)	429	927	1297	1164	1047
銷售率(%)	13.52	42.27	53.07	56.03	65.98
平均每戶總價(萬元)	1,736	1,167	1,231	1,171	1,164

資料來源：惟馨周報

(二)中古屋市場

2011年至2020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），2011年房價平均總價為713萬，房價逐年上漲，2017年平均總價突破千萬，而2020年平均總價則創歷史新高為1,153萬，較去年上漲6.15%，近十年房價上漲幅度高達六成二；平均單價為22.4萬元，較去年增加8.26%，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26.9%，2020年的市占率為25.3%，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

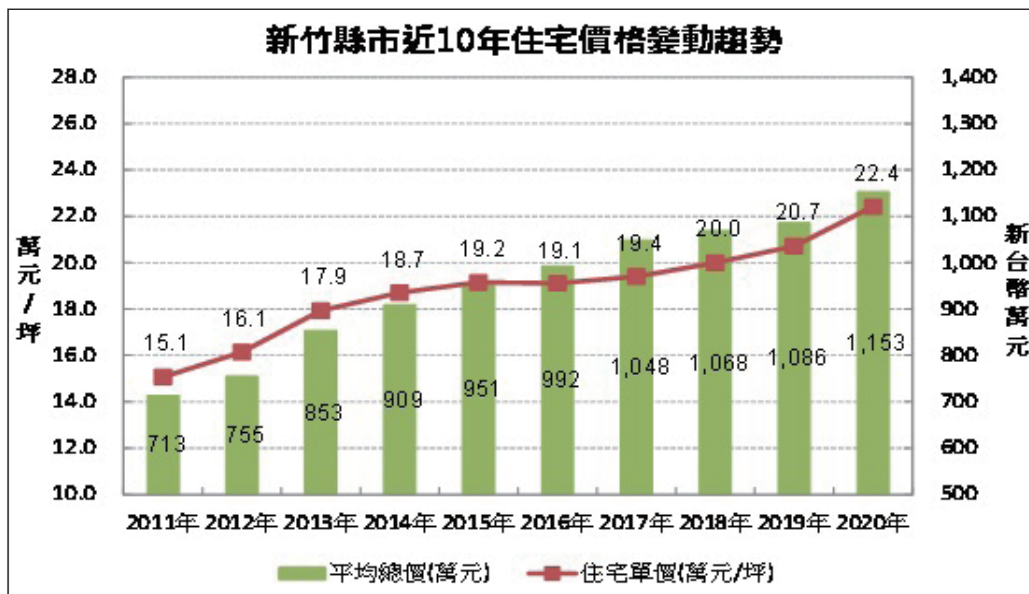


圖2-4-15 新竹縣市成屋平均交易總價

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
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
2020年	5.4%	6.9%	10.9%	25.3%	40.8%	10.8%	1,153	22.4	24.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

增加，特別是2000萬以上產品占市場比例為10.8%，創下歷史高點，較去年增加3.7個百分點，顯示新竹縣市住宅產品價格整體表現往高價端移動。由於2020年市場交易千萬元以上的產品比重增加，因此整體平均總價向上成長。

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，近五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2020年，55坪以上產品市占率排名第一30.9%，較去年減少3.2個百分點；其次為35~45坪的住宅，市占率為24.8%，較去年增加2.2個百分點；再次之為45~55坪的中坪數住宅，市占率為20.9%，較去年略為減少2.1個百分點；而25~35坪產品的市占率提升至14.9%，較去年增加5.5個百分點；25坪以下住宅市占率低於一成。整體平均成交面積為49.4坪，較去年略縮減1.43坪。另一方面，2010年至2020年的平均流通天數為88.9天，新竹縣市住宅在市場流通天數最低的是2012年54.4天；流動天數最長的是2019年的124.2天，超過三個月期間，而2020年流動天數為94.1天，較去年大幅減少30天，顯現市場買氣回溫，有利於後市發展。

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		
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
2020年	5.1%	3.4%	14.9%	24.8%	20.9%	30.9%	49.4	94.1

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，全境除南半部屬竹東丘陵外，其餘為地勢低平的平原，其地理位置使得九降風特別強盛，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。知名的清華大學、陽明交通大學交大校區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。新竹的高科技產業聞名國際，該區設有工業技術研究院、新竹科學園區、國家太空中心、國家同步輻射研究中心、財團法人食品工業發展研究所、國家衛生研究院等科技研發園區，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。新竹市整體人口數高達45.1萬，家戶數為17.1萬，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。新竹市更在世界級城市名冊中被定義和歸屬於Sufficiency（自足）級別的國際城市。

（一）新推個案市場

以新竹市東區而言，近年來建商在「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。關埔重劃區受惠於竹科帶來龐大的就業人口，因此成為建商積極推案之地。而「新竹東區介壽段」則有別於開發中的重劃區，該面積3.4公頃，周邊以公園綠地為界，綠覆率高，生活機能良好且交通便利，該區建案最大特色為全區一次開發、建案一次推出。另外，以北區而言，金雅重劃區為新竹市北區的推案量較多之區域，該區域位於金雅西街、金農路，緊鄰台68線東西向快速道路，鄰近滿雅大潤發商圈，生活機能佳加上聯外道路便利等優勢，該區域推出許多低總價產品，主打首購市場。

2020年新竹市新推個案數為76案（見表2-4-22），與去年相同，然可銷售戶數為2,986戶，較去年減少23.16%，可售戶數低於近五年的平均值；2020年新竹市推案金額為356億元，推案規模與較去年萎縮26.69%；2020年平均每戶總價為1,192萬元，較去年下滑4.59%，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74.11%，較去年增加7.05個百分點，更為近五年的高點，為桃竹地區銷售率表現次佳的區域。整體而言，新竹市的推案規模略萎縮，價格持平發展，市場買氣表現佳，整體市場處於穩定發展格局。

表2-4-22 2016~2020年新竹市新推個案市場概況

年度	2016	2017	2018	2019	2020
推案個數	66	69	80	76	76
可售戶數	2,644	2,855	4,135	3,886	2,986
剩餘戶數	1,771	1,461	1,504	1,280	773
推案金額(億元)	486	380	488	485	356
銷售率(%)	33.02	48.83	63.63	67.06	74.11
平均每戶總價(萬元)	1,839	1,333	1,179	1,249	1,192

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，2020年新竹市成屋平均總價破千萬，創歷史新高1,008萬元，總價較去年增加7.75%，平均單價為21.5萬元，平均單價較去年上漲3.72%。回顧2010年成屋總價為647萬元，近十年成屋房價總價上漲71.6%。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，價格區間出現明顯轉折，1,000萬至2,000萬元成為市場主力，近四年的市占

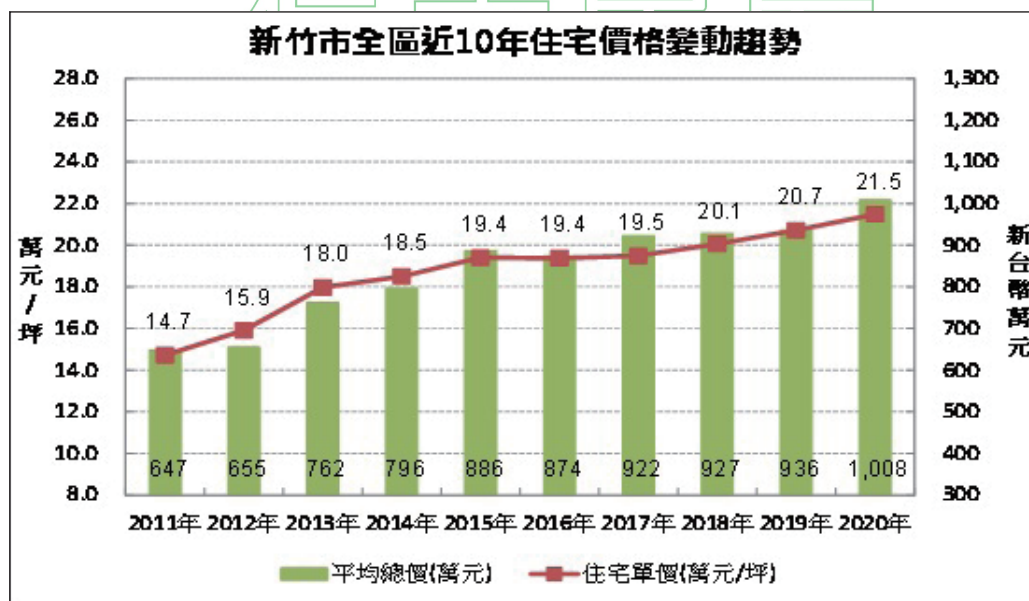


圖2-4-16 新竹市成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

率皆在三成以上；而總價700萬元以下物件比例逐漸縮小。2020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33.3%；其次為總價在700萬至1,000萬占市場比例25.6%，兩者合計占比約五成九；再次之為500萬至700萬的產品，市占率為14.9%；2000萬以上案件較去年增加2.4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，特別是總價逾千萬元以上的產品比重增加，千萬元以下產品的市占率萎縮，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
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
2020年	8.2%	10.7%	14.9%	25.6%	33.3%	7.3%	1,008	21.5	25.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-24可知，2010年至2020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，成為市場主力之一。以2020年新竹市成交面積區間而言，35~45坪占市場比例25.0%為最多，較去年減少2.4個百分點，其次為55坪以上占市場比例24.3%，較去年增加3.7個百分點；再次之為25~35坪占20.5%，較去年增加7.1個百分點；而45~55坪數較去年略為減少，值得注意的是，25坪以

下產品減少6.2個百分點，其市場占比為12.1%。整體而言，新竹市購買大坪數住宅比例增加，使得新竹市平均成交面積由43.1坪增加至44.4坪。另一方面，2010年至2020年的平均流通天數為91.7天，新竹市住宅在市場流通天數最低的是2012年51.7天；流動天數最長的是2018年的131.2天，新竹市2020年的流通天數為111.9天，雖較去年減少18天，然流通天數仍破百天，宜審慎留意後市發展。

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		
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
2020年	7.4%	4.7%	20.5%	25.0%	18.1%	24.3%	44.4	111.9

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20.2萬，占新竹縣總人口約三成四，家戶數量約7.4萬，居新竹縣之冠，值得一提的是，竹北市近十年的人口成長率皆高於3%以上。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，而竹北主要之商業活動以休閒、飲食、民生三大類商業模式為主。

(一)新推個案市場

各大建商在2020年以「竹北高鐵重劃區」為推案主力戰場，由於該區域串連台鐵及高鐵，交通不僅具有話題性且具備絕對優勢；再者，該區域鄰近生醫園區、新竹科學工業區，有穩固的就業需求下，能提升產業人士的自住需求，且該區域綠覆率高，有較佳的生活品質，因此大受消費者喜愛，因此竹北高鐵特區成為新推個案市場的主力區域。此外，「縣治三期」及「華興重劃區」亦是推案熱區，其中，「縣治三期」鄰近AI智慧園區、竹北大遠百，且周遭附有豐富的醫療資源，因此該區位廣受建商好評；「華興重劃區」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，生活機能相當完善，沒有重劃區的開發空窗期，進而吸引眾多建商推案。整體而言，竹北推案區主要還是集中在高鐵特區、竹北縣治三期及華興重劃區。

2020年竹北市新推個案數共有為43案（見表2-4-25），可售戶數為3,159戶，雖較去年減少7.85%，但可售戶數仍高於近五年平均值；在推案金額上，2020年竹北市總銷金額為409億元，推案規模較去年增加一成四；2020年平均每戶總價為1,295萬元，較去年增加一成二，為近五年來次低點；而值得注意的是，2020年新推個案市場銷售率為70.28%，較去年上升26.13個百分點，銷售率有亮眼的表現，為近五年表現最佳。整體而言，竹北市推案規模與去年持平，可售戶數維持在3,000戶的供給量，平均每戶價格略有增

表2-4-25 2016~2020年竹北市新推個案市場概況

年度	2016	2017	2018	2019	2020
推案個數	48	50	53	49	43
可售戶數	2,439	2,575	3,090	3,428	3,159
剩餘戶數	1,950	1,735	1,691	1,648	939
推案金額(億元)	349	327	532	397	409
銷售率(%)	20.05	32.62	45.28	51.93	70.28
平均每戶總價(萬元)	1,432	1,270	1,721	1,159	1,295

資料來源：惟馨周報

加，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，後續仍有待觀察。

(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。2011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，2020年竹北市成屋平均總價為1,305萬元，平均單價創下歷史新高為23.5萬元，總價較去年增加5.25%，平均單價較去年亦增加12.25%，皆創下歷史新高紀錄，近十年來成屋平均總價上漲57.27%。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五，2020年市占率為48.6%，較去年下降1.6個百分點；總價在700萬至1,000萬占市場比例位居第二，市場占比為25.0%，兩者合計占比高達七成三；再次之為總價2,000萬以上的市占率為14.4%，較去年增加5.1個百分點；而總價低於700萬元物件比例約一成二，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。

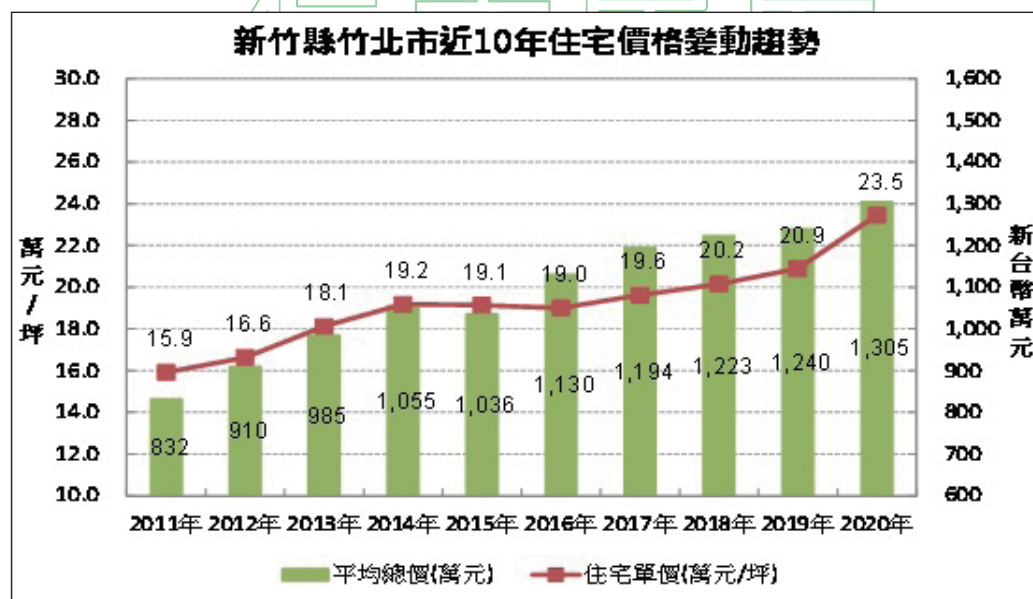


圖2-4-17 竹北市成屋平均交易總價

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
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
2020年	2.3%	3.0%	6.8%	25.0%	48.6%	14.4%	1,305	23.5	24.8

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，近五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。2020年平均成交面積為54.2坪，較去年減少3.62坪，值得留意。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2020年竹北市的成交面積區間而言，以55坪以上占37.8%為最多，其次依序為35~45坪占24.7%，45~55坪占22.9%，值得注意的是，大坪數市占率皆下滑，其中以55坪以上占比較去年大幅減少8.5個百分點，為近五年的低點，而45以下的產品占比皆較去年增加。此外，2010年至2020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最長為118.7天，2020年平均流通天數下滑為76天，較去年減少42天，對市場有正向影響。

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		
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
2020年	3.1%	2.0%	9.6%	24.7%	22.9%	37.8%	54.2	76.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房屋

肆、結論

由市場的供需現象觀察2020年的房市表現，以供給面而言，桃園市2020年的建照較2019年大幅增加四成、使照數量較去年略微減少；新竹縣市的建照較2019年大幅增加五成六，使照資料則較2019年增加二成四，桃竹地區皆出現供給量大幅度增加現象，儘管建商掌握資金局勢進行推案，但對市場表現不宜過度樂觀。從需求面發現，桃園市的自然增加人數，連續二年排名全國第一，淨遷入人口表現位亦居全國第一，家戶數成長率逐漸回穩；新竹縣市的淨遷入人口連續五年成長，家戶數成長率持續向上。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

集中於桃園區，桃園區的新推個案總銷金額規模占比高達桃園市的三成九，超乎近五年表現，推案戶數更是高達七千戶，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，且推案戶數維持在近9000戶的高檔，造成近年來湧現大量的供給。基本上，2020年桃竹地區的熱門推案區域不論是在高價位的重要開發區域、或是價格基期較低的重劃區域，皆大舉推案。以桃園市而言，各區的新推個案平均總價除蘆竹區及龜山區下跌外，其餘各區皆全面上漲，其中又以八德區及桃園區漲幅最大，皆超過三成；觀察新竹市的新推個案平均總價，較去年略跌4.59%，而竹北市平均總價上漲一成。以銷售率而言，桃園市各區年銷售率皆大幅增加，各行政區表現皆有五成以上的銷售率，又以八德區年銷售率七成五居冠；而新竹縣市居民的購買力大於桃園市，新推個案年銷售率皆有七成以上的表現，創下近五年來的高點。整體而言，新推個案市場的推案量及成交量皆有很好的表現。

以中古屋市場而言，桃園市中古屋成交量較去年大幅增加，市場明顯有一定的熱度，且平均總價上升，市場處於價漲量增格局；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。值得關注的是，桃園市成屋市場的流通天數略有減少，但仍破百天，而新竹縣市則由124天明顯減少至94天，平均一個案件需要長達三個月的時間才能銷售成功，2020年整體房市仍為價穩量漲格局。另一方面，觀察桃園市的房價所得比為7.62，貸款負擔率為30.65，該數值皆略為攀升，整體表現與去年相當；相對的，新竹縣市反而連續下滑三年，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購買45坪以上的物件占比逐漸增加，因此整體平均成交面積大部分皆增加。

整體而言，桃園市內有人口紅利、青埔高鐵特區發展、興建捷運棕線、綠線等交通建設及設置物流園區等題材；新竹縣、市有高薪資水準、開發科技、生醫、AI智慧園區發展之潛力，及創造就業機會的優勢，使得桃竹地區相較於其他區域有相當穩定的剛性需求，觀察發現桃竹地區不論是在價格基期較低的重劃區域或是價格較高的開發區內皆大幅推案，特別是在桃園及新竹的高鐵特區，皆有大量推案現象，雖在銷售率上都有創紀錄表現，但宜避免過度樂觀看待後市發展。