

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。2021年桃竹地區房市不受新冠疫情影響，房市呈現價漲量穩的格局。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，自2015年起淨遷入人口數量一直位居全台之冠，然2021年的淨遷入口數量是近十年來首度呈現負數，且家戶數量成長率跌破2%，人口紅利的話題有淡薄的跡象，市場未來的實質需求能有待觀察；2021年新推個案金額高達2,928億，可售戶數維持在二萬戶的高點上，推案區域以中壢區青埔高鐵特區為主，特別是中壢區的新推個案戶數創新高，推案規模占全市的27.5%，是2021年的焦點。而2021年桃園市所有權第一次登記棟數為18,437棟，較去年上漲20.96%；買賣移轉登記棟數高達46,831棟，較2020年增加2.45%，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，2021年的桃園房市供給量維持在高檔，成交量亦有所突破，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，2021年新竹縣淨遷入

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

人口排名全國居冠，首度擠下桃園市，而竹北縣治一期、縣治二期、縣治三期及高鐵特區成為重要推案區域。2021年推案區位以新竹高鐵特區為市場主力，新推個案金額規模為486億，是近五年來的次高點，推案戶數卻是近五年的最低點，僅2,173戶以上，新推個案平均總價突破二千萬元，創下桃竹縣市中價格最高之行情紀錄，房市年銷售率高達六成五。2021年新竹縣所有權第一次登記為6,710棟，較去年成長近二成二；買賣移轉登記棟數為13,971棟，較去年亦成長15.1%，顯現整體市場買氣熱絡，房市處於價量俱漲格局。

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三。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。2021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較去年擴大399億，推案戶數皆較去年萎縮約2,400戶，整體平均每戶總價上漲，然年銷售率卻續創高峰77.30%，表現成績非常亮眼。觀察新竹市2021年所有權第一次登記為3,118棟，較去年減少14.67%；買賣移轉登記棟數為11,126棟，較去年下滑8.94%，成交量雖下滑，但仍維持在高檔格局。整體而言，新竹市房市處於價漲量縮狀況。

貳、桃園市房地產市場分析

一、桃園市

桃園市截至2021年12月底統計家戶數為86.2萬戶，人口數約為227.2萬人，戶數及人口數皆排名全國第五名，自然增加人數為6,052人，連續五年排名全國第一，自然增加率為2.67%，位居全國第二僅次於連江縣，但為六都之冠。回顧過往，桃園市享有人口紅利的優勢，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，然值得注意的是，2021年桃園市淨遷入人數首見負成長，遷入及遷出的人口數量皆排名全國第五。此外，家戶數於2010年至2021年間，家戶數自67.3萬成長至86.2萬戶（見圖2-4-1），此期間的家戶數平均

年成長率為2.33%，而2021年的成長率為1.89%，較去年略為減少0.57個百分點，家戶數成長率低於2%，是近十年來的低點。再加上桃園市的結婚率自2016年已連續五年排名第一，然2021年結婚率排名下滑至全國第三，後續人口淨遷入數、人口成長數、家戶成長率、結婚率能否穩定向上成長，是支撐桃園房市需求的重要關鍵。

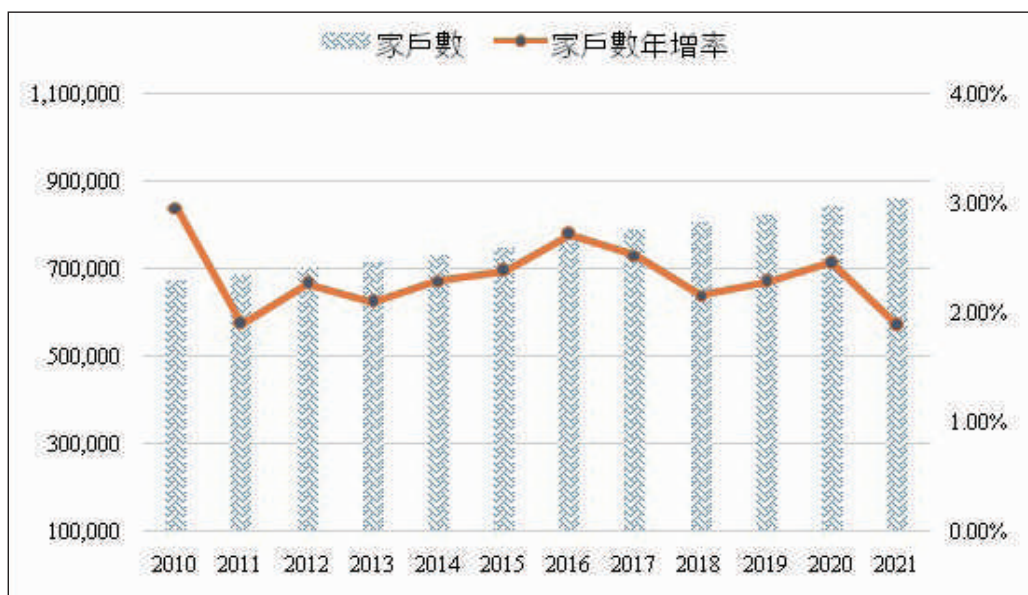


圖2-4-1 桃園市家戶數變動

資料來源：內政部統計月報

以市場供給面而言，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，建造執照宅數目前已連續三年成長，2021年建照執照宅數有23,351宅，較去年成長4.85%，維持在二萬宅的高點，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，2021年的使照宅數為15,350宅，較去年略為增加4.79%，使照執照宅數與去年相當。整體而言，近五年來建照數量多於使照數量，特別是2020年及2021年桃園房市連二年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2-4-2 桃園市住宅類建、使照宅數

資料來源：內政部不動產資訊平台

圖2-4-3顯示桃園市住宅市場買賣移轉筆數，2011年至2021年的平均成交量為27,972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，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，2021年住宅市場買賣移轉筆數維持在36,528筆的高點上，較去年略為下跌0.87%；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，桃園市自2012年至2021年近十年的房價所得比平均數值為7.53（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8.3創下歷史新高點，後續房價所得比連二年下滑，2020年房價所得比為7.62，又見上漲態樣，2021年房價所得比為7.7，高於近十年來平均數值。另一方面，2012年至2021的貸款負擔率平均數值31.13%，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%，爾後貸款負擔率雖連續二年下滑，然2020年貸款負擔率數值仍超過三成，2021年貸款負擔率為30.77%，較去年再增加0.12個百分點。整體而言，從需求面觀察，整體市場貸款負擔壓力又見沉重，不利於房市後續發展。



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

桃園市以中壢區、桃園區及龜山區為主要推案區域，銷售金額市占率分別為27.5%、22.5%及10.4%，蘆竹區推案金額規模相對較低，未達150億。以銷售率而言，八德區銷售率高達六成四居冠，其次為龜山區銷售率為五成二，桃園區及中壢區皆有四成，而蘆竹區銷售率最低僅三成五。2021年桃園市新推個案市場規模較去年略為縮小，推案量高度集中在青埔高鐵、中路、小檜溪、經國、及龜山A7等新重劃區，目前整體市況仍處於穩定發展格局。

2021年桃園市新推個案市場共推298案（見表2-4-1），可售戶數為22,439戶，雖較去年減少8.95%，但仍高於近五年平均值，市場已連續四年每年推出逾二萬戶的量體；新推個案金額自2017年起連續三年成長，2021年

推案金額為2,928億元，較去年減少4.56%。預售價格已連續三年持續成長，2021年的平均每戶總價為1,305萬，較去年上漲4.83%。在銷售率部分，2021年桃園市新推個案市場銷售率為49.95%，較去年下修4.56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，銷售率的下滑會使市場賣壓更為沉重。整體而言，桃園市新推個案市場的推案金額規模略微萎縮，推案戶數連續四年突破二萬戶，銷售率在五成上下波動，換言之，市場每年累積一萬戶餘屋待消化，然平均每戶總價穩定盤整波動，顯得市場仍處與穩定發展。

表2-4-1 2017-2021年桃園市新推個案場概況

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	217	295	291	361	298
可售戶數	12,329	22,028	23,203	24,646	22,439
剩餘戶數	7,193	12,097	11,984	11,210	11,231
推案金額（億元）	1,545	2,426	2,594	3,068	2,928
銷售率(%)	41.66	45.08	48.35	54.52	49.95
平均每戶總價（萬元）	1,254	1,101	1,118	1,245	1,305

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，而2021年創下歷史新高為1,025萬，較去年增加8.98%；平均單價為22.4萬，同樣創下歷史新高，較去年上漲12.27%。值得注意的是，近五年的內大樓單價自21.8萬大幅上漲至26.4萬，年漲幅為21.20%，漲幅為近十年來最大。表2-4-2顯示2021年桃園市不動產成交總價主要落在1,000萬至2,000萬的產品，占市場比重34.9%，該產品比重創下歷史新高，其次為700萬至1,000萬的產品，其成交比重占市場33.2%，再次之為500萬至700萬的產品，占市場比重15.2%。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6.8個百分點，且總價破2,000萬元以上的產品較去年上升1.1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
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
2021年	2.3%	9.0%	15.2%	33.2%	34.9%	5.5%	1,025	22.4	26.4

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

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2021年桃園市成交面積區間，35~45坪占市場比例為27.9%，較去年增加0.8個百分點，其次為45~55坪產品比例為23.6%，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，較去年略為下跌0.9個百分點，25~35坪占市場比例一成八，而25坪以下的住宅交易量反較去年下滑0.4個百分點。整體而言，2021年桃園市平均成交面積為44.8坪，較去年減少0.3坪；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2021年住宅市場流通天數為90.8天，較去年縮短15.6天，市場熱度明顯增加，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		
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
2021年	2.3%	7.4%	18.3%	27.9%	23.6%	20.4%	44.8	90.8

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45.9萬人，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18.1萬戶，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，桃園區依地域分為五區，分為市中區、埔子區、中路區、大樹林區及會稽區等五大區，區內重要的商圈有車站前商圈、藝文特區商圈、力行觀光夜市商圈、東區商圈、大有路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。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，多以水岸住宅進行規劃，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。

2021年桃園區新推個案市場共有30個建案（見表2-4-4），是近八年來推案數量最少的一年，可售3,881戶，較去年大幅減少45.35%，為近五年來的次低點；推案金額來到660億元，較去年大幅萎縮46.04%。而平均每戶總價為1,701萬元，與去年價格表現相當。在銷售率部分，2021年桃園區新推個案市場的銷售率為44.99%，雖較去年減少12.64個百分點，但表現仍高於近五年平均值。整體而言，2020年桃園區新推個案市場推案規模爆大量，市場需要一定的時間來消化該量體，因此，在2021年推案規模已近乎腰斬的情況呈現，而受市場賣壓影響，銷售率也下滑，即便現行價格穩定未受影響，但是否有買氣支撐會是影響關鍵，須審慎觀察後市發展，不宜過度樂觀。

表2-4-4 2017~2021年桃園區新推個案市場概況

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	46	49	41	73	30
可售戶數	4,491	4,210	3,872	7,102	3,881
剩餘戶數	2,897	2,678	2,031	3,009	2,135
推案金額(億元)	695	542	508	1,223	660
銷售率(%)	35.49	36.39	47.55	57.63	44.99
平均每戶總價(萬元)	1,548	1,288	1,311	1,722	1,701

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2021年再創歷史新高來到1,102萬，較去年上漲8.64%，平均單價同樣創新高來到23.3萬元，較去年上漲11.62%。值得注意的是，五年內新成屋價格上漲11.81%，由25萬上漲至28萬，價格表現超過桃園市整體平均。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。2021年桃園區成屋交易物件價格分佈以總價1,000至2,000萬產品為主，占市場比例為37.9%，較去年增加8.6個百分點，其次為700萬至1,000萬元，占比為33.3%，二者市場占比近七成；而500萬至700萬的物件比例為一成二，較去年大幅萎縮8.6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2個百分點；而總價高於2000萬元以上的產品市場占比為6.4%，較雖較去年下降0.5個百分點，但仍維持在6%以上之水準。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，使得平均總價破千萬，為桃園市各行政區中，平均總價最高的行政區。

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
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
2021年	1.7%	7.7%	12.9%	33.3%	37.9%	6.4%	1,102	23.3	28.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

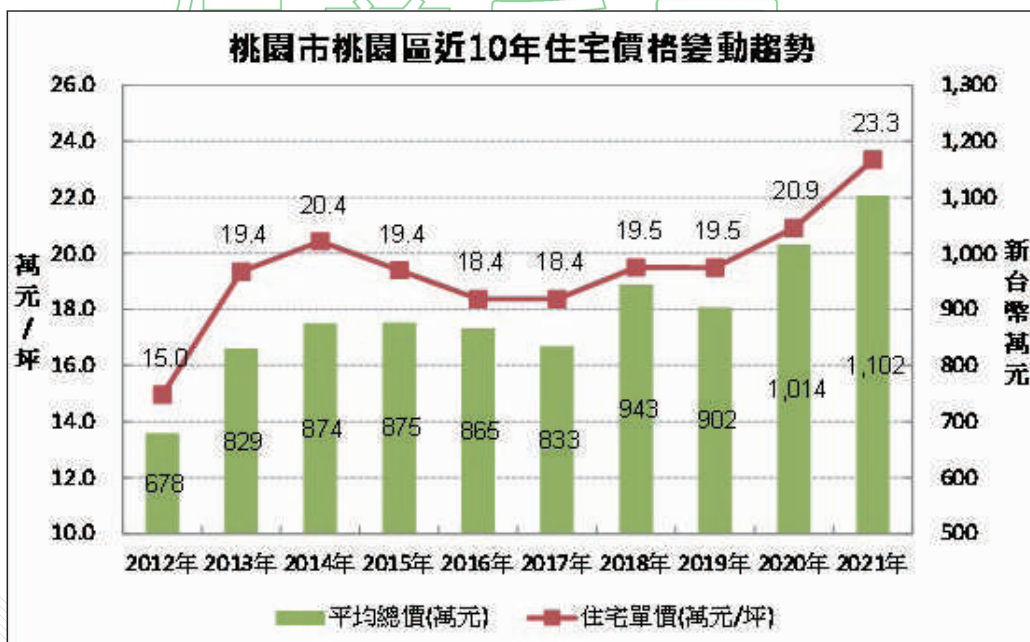


圖2-4-6 桃園區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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2021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26.9%，較去年下滑1.2個百分點，而45~55坪占26.1%，較去年增加4.5個百分點，55坪以上的物件占比為20.5%，較去年略為下滑0.6個百分點，而25~35坪的物件占比由為20.8%下滑至17.8%，較去年減少3.0個百分點。觀察發現，35~45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。2021年桃園區平均成交面積為46.0坪，較去年略為減少0.3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2021年桃園區中古屋的流通天數縮減至90天，消費者的購屋期間以連續二年皆在90天。

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		
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
2021年	2.1%	6.6%	17.8%	26.9%	26.1%	20.5%	46.0	91.2

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，預定2028年完工，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。此外，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。中壢區現行人口有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16.4萬戶，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。另一方面，學區則有33所國中小、5所高中職和7所知名大學，人文薈萃，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

2021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；而橫山書法藝術館、桃園流行音樂露天劇場、環球購物中心 Global Mall A19也在2021年正式啟用，而未來的重要建設包含桃園會展中心、亞洲矽谷創新研發中心、桃園市立美術館及兒童美術館等都將座落於青埔。桃園市政府在青埔高鐵特區中投入大量的建設經費資源，此外，該區住宅區的比重高達三成，因此建商更是大手筆購地及推案，青埔特區是近年來中壢區最熱門的推案區域。2021年中壢區新推個案市場共推出50案（見表2-4-7），可售戶數高達5,119戶，較去年大幅增加51.67%，推案戶數為自2014年來的高點；推案金額為805億元，較去年大幅增加67.60%，創下近八年的歷史新高點。平均每戶總價已連續三年上漲至1,574萬元，價格較去年上漲10.50%，價格表現為近八年的高點。另一方面，觀察2021年市場銷售率為40.07%，與去年相比，銷售率減少18.66個百分點，銷售率跌破五成，是近五年的低

點，市場買氣顯得略有下滑。整體而言，中壢區新推個案市場推案規模表現較去年好，價格表現也穩定成長，然市場供給增加的速度過快，由銷售率下滑的表現了解市場去化速度不如以往穩定，故後續市場行情的漲勢能否穩定發展，應值得留意觀察。

表2-4-7 2017~2021年中壢區新推個案市場概況

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	35	46	45	38	50
可售戶數	1,933	4,360	4,489	3,375	5,119
剩餘戶數	843	2,044	2,046	1,393	3,068
推案金額（億元）	238	480	591	481	805
銷售率(%)	56.39	53.12	54.42	58.73	40.07
平均每戶總價（萬元）	1,233	1,102	1,317	1,424	1,574

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609萬，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。2021年價格盤整波動，中壢區成屋平均總價突破800萬，來到864萬元，較去年上漲9.35%，平均單價則創歷史新高，來到21.1萬元，較去年大幅上漲14.15%。值得一提的是，五年內大樓價格較去年大幅上漲近三成，高達25.7萬，創歷史新高。表2-4-8可知2021年中壢區成屋交易物件價格分佈以700萬至1,000萬元為主，占市場比例為34.5%，較去年大幅增加9.7個百分點，其次為總價在500萬至700萬占市場比例19.4%，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25.3%，較去年明顯增加4.5個百分點；而總價在500萬以下的物件比例占18.5%，較去年減少8.4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
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
2021年	3.3%	15.2%	19.4%	34.5%	25.3%	2.4%	864	21.1	25.7

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2021年中壢區成交面積區間以35~45坪以上占24.9%為最多，較去年減少3.1個百分點；其次依序為45~55坪占24.6%，較去年大幅增加5.8個百分比，該面積產品市占率連續四年上升且創新高，顯現大面積房屋相當受市場歡迎；25~35坪產品占比為20.1%，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，2021年市場占比為14.1%，較去年略減1.4個百分點。25坪以下產品的市占率比重維持至一成五上下，中壢區整體平均成交面積為40.6坪，較去年略增0.7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，2021年流通天數大幅減少至87.7天，對市場有正向影響。

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		
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
2021年	4.5%	11.8%	20.1%	24.9%	24.6%	14.1%	40.6	87.7

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，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7.7萬戶。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。交通動線方面，此區最大優勢就是鄰近國道2號八德交流道，以及國道3號的大溪交流道，目前已確定於八德區內新設國道三號大鶯豐德交流道，預計2026年完工，增添交通便利性；此外，桃園捷運綠線以八德為起點，設置G01、G02站，可通往廣豐商圈、中正藝文特區，使得八德區區頓時擁有多項交通利多題材，進而帶動多數個案開發。

2021年八德區的新推個案市場表現較2020年略佳，新推個案數共有22案（見表2-4-10），可售戶數由去年的1,042戶擴大至1,704戶，漲幅高達為六成三，推案戶數與五年平均值相當；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2021年再次突破二百億，較去年增加81.87%；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821萬，然在2020年又再度站上千萬市場，2021年平均每戶總價為1,223萬，較去年上漲11.21%；此外，銷售率為64.44%，雖較去年減少11.19個百分點，然市場買氣仍屬活絡氣氛，且為桃園市銷售率表現最亮眼的行政區。

表2-4-10 2017~2021年八德區新推個案市場概況

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	14	29	16	18	22
可售戶數	630	2,453	1,298	1,042	1,704
剩餘戶數	357	1,225	525	254	606
推案金額（億元）	73	244	107	115	208
銷售率（%）	43.33	50.06	59.55	75.62	64.44
平均每戶總價（萬元）	1,155	993	821	1,099	1,223

資料來源：惟馨周報

整體而言，八德市推案規模較去年擴大，市場價格向上發展及銷售率表現穩定，市場表現相對較好。

(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800萬，2015年至2019年平均總價為819萬，2020年成屋平均總價突破900萬，2021年成屋平均總價創下破千萬紀錄為1,054萬元，較去年增加15.57%，平均單價為21.2萬元，較去年增加15.00%；而五年內大樓的平均單價維持在21.9萬高點，較去年大幅增加3.85%。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，2021年占比高達38.6%，較去年增加0.4個百分點；其次為總價1,000萬至2,000萬產品占比為36.5%，較去年增加5.6個百分點，二者合計占比高達75.1%；而2000萬以上的產品比重有5.8%，較去年增加4.5個百分點。值得一提的是，500萬至700萬產品占市場比例下滑至11.6%，為近十年來最低點，而300萬至500萬元產品占市場比例僅7.5%，較去年減少3.9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四成二，以至於平均總價較去年增加。

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
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
2021年	0.8%	6.6%	11.6%	38.6%	36.5%	5.8%	1,054	21.2	21.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

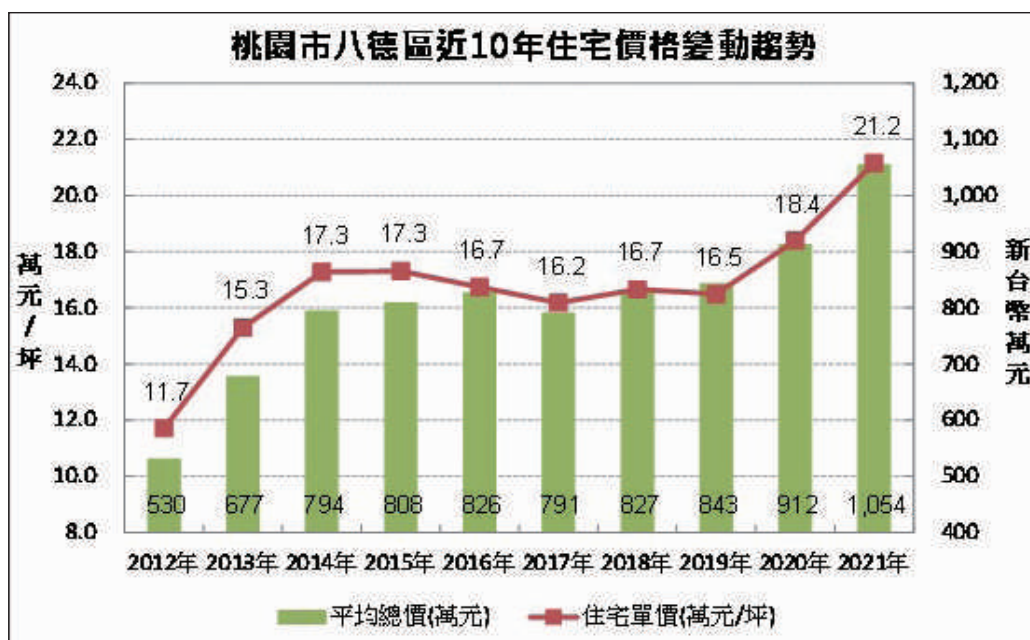


圖2-4-8 八德區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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，自2016年起，45～55坪及55坪以上的產品比重逐漸增加，特別是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%，創下歷史高點。而在2021年成交面積有明顯反轉，成屋市場回到35-45坪的產品為主流，比重為34.1%，較去年增加9.9個百分點；其次為55坪以上的產品，占市場比例25.0%，較去年明顯下滑3.9個百分點；再次之為45～55坪的產品，市場占比為24.6%。消費者偏好大面積的產品，45坪以上面積的產品占比高達近五成，整體平均成交面積為48.9坪，較去年增加0.8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，物件流通天數為80天，明顯縮短35天，有助後市發展。

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		
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
2021年	0.0%	2.7%	13.6%	34.1%	24.6%	25.0%	48.9	80.0

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，唯近年人口成長率已開始低於市內其他的行政區，連續二年人口年漲幅低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。

2021年蘆竹區的新推個案市場有11個新推個案數（見表2-4-13），已連續五年推案數維持在低檔數量，明顯低於其他行政區；然可售戶數卻為近五年新高，2021年可售戶數為1,260戶，較去年大幅增加141.84%，增加了739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，2021年推案規模較去年增加111.74%，推案金額為142億，為桃園市推案規模最小的行政區；市場整體銷售率為34.92%，較去年下跌17.86個百分點，銷售率表現下滑，為近五年低點。另一方面，2021年平均每戶總價為1,127萬，較去年下滑減少12.45%，且為近五年價格最低點。整體而言，蘆竹區新推個案市場呈現盤整向下態樣，推案規模雖明顯增加，但銷售率表現不佳，銷售率表現為桃竹地區最低之行政區，且價格略為下滑，仍未能帶動市場買氣，呈現市況不如過去明朗，宜審慎觀察。

表2-4-13 2017~2021年蘆竹區新推個案市場概況

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	5	10	9	11	11
可售戶數	261	895	449	521	1,260
剩餘戶數	69	361	228	246	820
推案金額（億元）	31	173	60	67	142
銷售率（%）	73.56	59.66	49.22	52.78	34.92
平均每戶總價（萬元）	1,169	1,927	1,325	1,287	1,127

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，2012及2013連續二年房價年成長率都在二成上下，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，創下破千萬的紀錄，2021年蘆竹區成屋平均總價為1,143萬元，總價較去年上漲3.39%，平均

單價為24.1萬元，較去年上漲11.98%；而五年內大樓，單價漲幅較為穩定，來到每坪23.8萬元，蘆竹區是桃園市成屋總價最高、單價次高之行政區。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五年持續成長，近年來市場占比平均高達三成五；2,000萬以上產品市占率亦連續成長三年，而其他價格區間的產品占比則呈現下滑趨勢。2021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39.0%，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32.6%；再次之為總價500萬至700萬占市場比例12.6%，而總價2,000萬以上的產品較去年增加3.9個百分比，市占率已達一成，500萬元以下案件占比為5.8%，較去年再下跌1.7個百分點。整體而言，700萬至2,000萬元物件為市場主流，占比高達七成，市場區隔相對明顯，由於2021年千萬元以上的物件占比提升，因此平均總價再創紀錄。

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
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
2021年	1.6%	4.2%	12.6%	32.6%	39.0%	10.0%	1,143	24.1	23.8

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

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表現相當，中、大坪數產品的市占率皆有七成以上。2021年成屋市場交易面積以35-45坪及45至55坪的產品為主，市場比例皆為24.3%，其次為55坪以上的物件佔市場比例23.2%，較去年下跌3.5個百分點；值得一提的是，15-25坪的產品市場占比為8.3%，較去年增加2.8個百分點。2021年小坪數物件數量增加，整體平均成交面積為46.4坪，較去年減少3坪。另一方面，2015年前，物件平均流通天數為42.8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，2021年蘆竹區的流通天數自102.9天縮短至75.3天，購屋買賣交易時間較去年減少27天時間，顯示市場買氣回溫，對後市有正面影響。

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		
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
2021年	2.8%	8.3%	17.1%	24.3%	24.3%	23.2%	46.4	75.3

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，未來亦規劃在區內興建捷運棕線與捷運中和新蘆線銜接，強化與台北都會區交通的緊密性。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16.6萬多人，家戶數約6.8萬戶。2021年龜山區的家戶數成長率為3.91%，是桃園市家戶成長率最高的行政區，再者，龜山區的人口成長率僅次

於復興區，為1.44%，顯現龜山區有相對充裕的市場需求。

(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，機場捷運A7站地區屬於區段徵收開發案，開發總面積184.57公頃，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。

2021年龜山區新推個案數共有18個建案（見表2-4-16），可售戶數為3,340戶，較去年下滑39.98%，低於近五年平均值；在推案金額上，2021年龜山區總銷金額為306億元，推案規模雖較去年明顯大幅萎縮45.76%；2021年平均每戶總價為915萬，較去年下滑9.62%，且價格為近五年之低點，需要注意的是，龜山區自2014年起，平均每戶總價都有千萬以上之水準，2021年的價格則首度跌破千萬以下。2021年新推個案市場銷售率提升至52.99%，較去年增加3.74個百分點。整體而言，龜山區新推個案市場推案量能明顯萎縮，價格略有向下修正盤整態樣，整體市場銷售率表現穩定，後市發展宜有待觀察。

表2-4-16 2017~2021年龜山區新推個案市場概況

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	15	20	31	26	18
可售戶數	1,458	4,040	7,358	5,565	3,340
剩餘戶數	875	2,380	4,081	2,824	1,570
推案金額（億元）	184	406	800	563	306
銷售率（%）	39.99	41.09	44.54	49.25	52.99
平均每戶總價（萬元）	1,264	1,004	1,088	1,012	915

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震盪，近五年價格平均水準為956萬元。2021年龜山區成屋平均總價創新高為1,063萬元，總價較去年上漲17.17%；平均單價亦創新高為25.9萬元，平均單價較去年上漲6.80%，值得注意的是，五年內大樓平均單價高達28.8萬，是桃園市單價最高之行政區。表2-4-17可知，2011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，2013年後，700萬至1,000萬元及1,000萬至2,000萬的產品占比逐漸增加，且成為市場交易主力產品，值得注意的是，近五年來，總價1,000萬至2,000萬產品成為市場主力。2021年住宅總價1,000萬至2,000萬區間產品占比最高，為48.0%，較去年大幅增加14.7個百分點，且創下該價格區間占比最高的紀錄；其次為700萬至1,000萬產品，市場占比為29.9%，較去年增加4.7個百分點，二者價格區間的市占率已高達七成八；再次之為500萬至700萬元產品占比9.5%，較去年減少6.7個百分點；值得注意的是，2,000萬元以上產品近二年來市占率皆在

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
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
2021年	3.2%	6.3%	9.5%	29.9%	48.0%	3.2%	1,063	25.9	28.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2%-3%表現持平；而總價500萬元以下物件比例較去年大幅下滑13.8個百分點。整體而言，500萬以下低總價的產品大幅減少，然1,000萬至2,000萬為龜山區的價格主力卻大幅增加，故造成2021年龜山區平均總價大幅上漲。



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2011年至2014年龜山區交易產品主力為25~35坪的產品，而自2015年起，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2021年而言，市占率最高為35~45坪的產品，占比為30.5%，較去年大幅增6.6個百分點；其次為25~35坪產品，市占比例為22.5%，較去年增加2.3個百分點；再次之為55坪以上的產品，市場比例高達18.3%，較去年大幅增加7.7個百分點；25坪以下的產品市占率下跌14.1個百分點。整體而言，2021年龜山區成屋交易物件以35-45坪為市場主力，平均成交面積為41.3坪，較去年增加4.0坪。另一方面，以2011至2016年的流通天數而言，平均流通天數為58.1天，其中以2013年的36.1天最短，而2017年起，市場流通天數都在三個月以上，2020年則創下歷史新高160.6天，2021年較去年減少45.7天，顯現市場買氣有明顯回溫。

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		
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
2021年	4.2%	8.3%	22.5%	30.0%	16.7%	18.3%	41.3	114.8

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

2021年新竹縣市家戶數約為38.5萬戶，人口數約為102.8萬人。2011年至2021年的家戶數平均年成長率為2.19%，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，2021年的家戶數成長率為2.12%，較去年減少0.11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二、第五，二者合計該自然增加人數則排名全國第三；值得一提的是，新竹縣及新竹市的淨遷入人口數量長期以來分別位居全國前五名，然在2021年新竹縣淨遷入人口位居全國第一，新竹市淨遷入人口位居全國第三，超越以往的桃園市，且在2021年僅有新竹縣市的淨遷入人口數量為正，其他縣市皆為負數。整體而言，家戶數成長率穩定發展，淨遷入人口連年成長，顯現市場有一定的剛性需求，對於房市有正面影響。

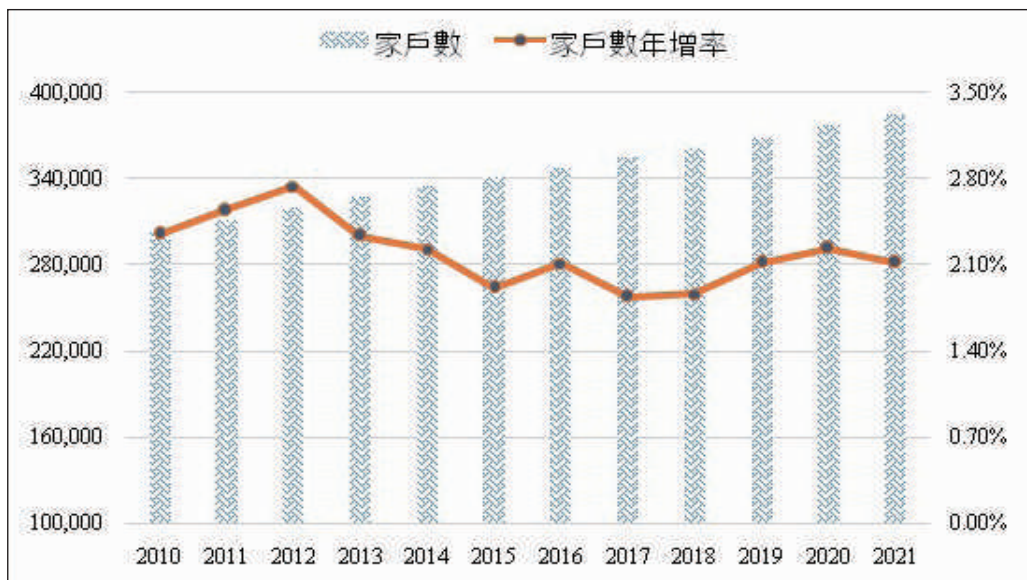


圖2-4-11 新竹縣市家戶數變動

資料來源：內政部不動產資訊平台

以市場供給面而言（見圖2-4-12），2011年建造執照宅數高達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，而近四年建造宅數則有回溫跡象，建造宅數逐年增加，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，2021年建造執照數量為8,640宅，較去年下滑



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

22.51%。相對的，近十年使照平均宅數為7,564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，2021年住宅類使用執照數為7,792宅，較去年略下跌1.98%，使用執照核發宅數表現與去年相當，仍維持在高點上。

就住宅市場買賣移轉筆數而言，2011年至2021年的平均成交量為9,593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2021年的住宅買賣移轉筆數為8,202筆，較去年減少7.4%。2018年至2020年三年間，住宅買賣筆數皆在九千筆上下波動，市場成交量出現盤整格局（見圖2-4-13），而2021年交易量低於近十年平均值，且已連續二年下滑，需再觀察市場買氣。進一步觀察，2013年以前，新竹市的交易量佔新竹縣市約三成，然自2014年起，新竹市的交易量逐漸萎縮，2018年的佔比最低，僅佔二成三，目前新竹市本身的交易量已連三年成長，市場買氣明顯回溫。

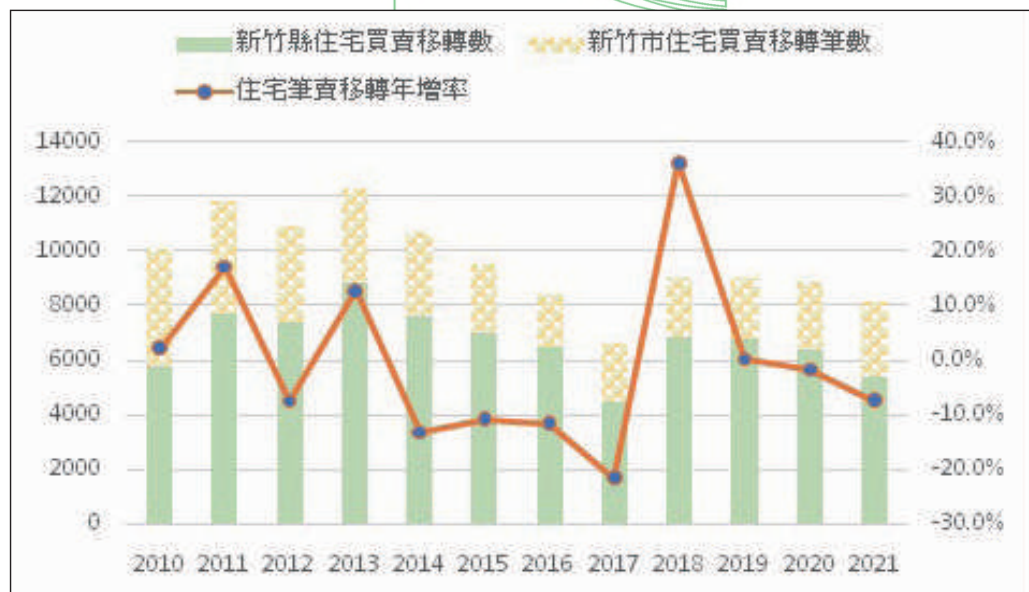


圖2-4-13 新竹縣市住宅買賣移轉筆數

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），而自2013年起房價所得比則明顯超過新竹市，新竹縣房價所得比數值已連續十年超越新竹市，2021年新竹縣的房價所得比數值為8.39，較去年高出1.59，且站上歷史次高點。相較之下，2021年新竹市的房價所得比為7.55，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，2021年新竹縣貸款負擔率為33.54%，較去年增加1.59個百分點；2021年新竹市貸款負擔率為30.16%，較去年增加1.77個百分點，貸款負擔率又超過三成，顯現購屋壓力明顯增加，不利後市發展。

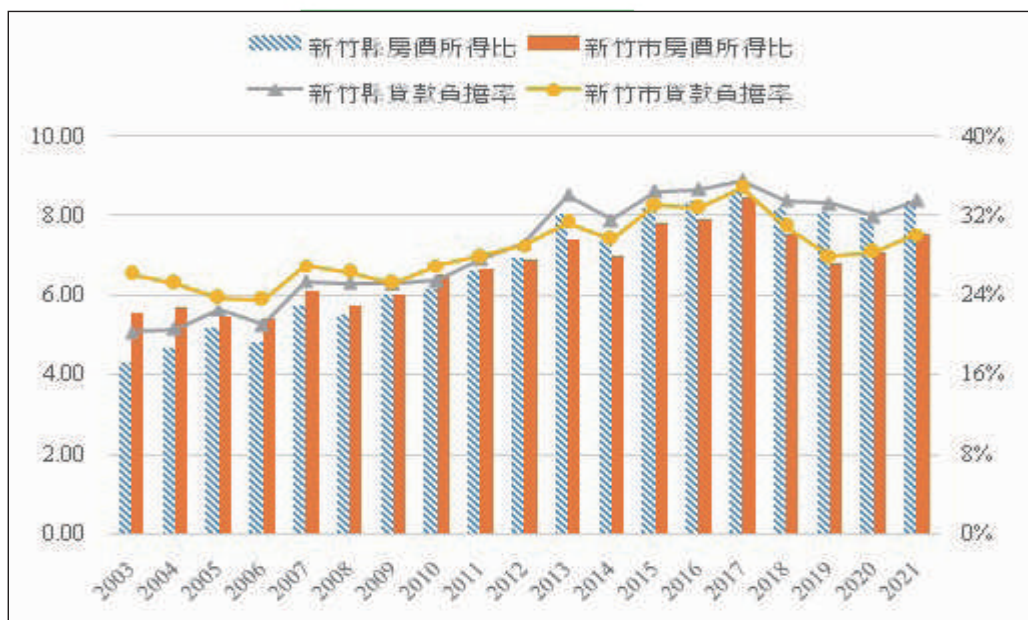


圖2-4-14 新竹縣市房價所得比、貸款負擔率趨勢

資料來源：內政部不動產資訊平台

(一)新推個案市場

2021年新竹縣市推案狀況整體表現優於去年，新推個案數為200案（見表2-4-19），可售戶數為8,127戶，較去年略為減少9.61%，但仍高於五年平均值，顯示市場供給充沛；在推案金額上，2021年新竹縣市總銷金額為1,229億元，連續四年突破千億，推案規模較去年增加17.45%；2021年新推個案市場銷售率為74.00%，較去年增加8.02個百分點，為近五年表現最佳；

2021年平均每戶總價為1,513萬，較去年上漲29.94%，價格為近五年的最高點。整體而言，2021年新竹縣市推案規模增加，整體價格上漲，且銷售率連年提升，市場表現相對活絡。

表2-4-19 2017~2021年新竹縣市新推個案市場概況

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	195	240	232	247	200
可售戶數	7,941	10,537	9,940	8,991	8,127
剩餘戶數	4,584	4,945	4,371	3,059	2,113
推案金額（億元）	927	1297	1164	1047	1229
銷售率（%）	42.27	53.07	56.03	65.98	74.00
平均每戶總價（萬元）	1,167	1,231	1,171	1,164	1,513

資料來源：惟馨周報

（二）中古屋市場

2011年至2021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2021年平均總價則創歷史新高為1,332萬，較去年大幅上漲15.53%，近十年房價上漲幅度高達八成六；而住宅平均單價為27.73萬元，較去年大幅增加23.68%，同步創下單價的歷史高點紀錄。值得一提的是，五年內大樓平均單價突破30萬，來到每坪單價為32.3萬，較去年大幅增加三成。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，近五年來該產品成交比重占高達四成，其次為2,000萬元以上的產品，其佔比高達18.6%，創該區間紀錄，較去年增加7.8個百分點；再次之為700萬至1000萬，該價格區間市占率比重近十年來維持在二成五，今年首度跌破二成，佔比僅17%，較去年下跌8.3個百分點。整體而言，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首度超過700萬至1,000萬，顯示新竹縣市住宅產品價格明顯往高價端移動，因此整體平均總價向上成長。

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
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
2021年	5.9%	9.0%	10.9%	17.0%	38.6%	18.6%	1,332	27.7	32.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

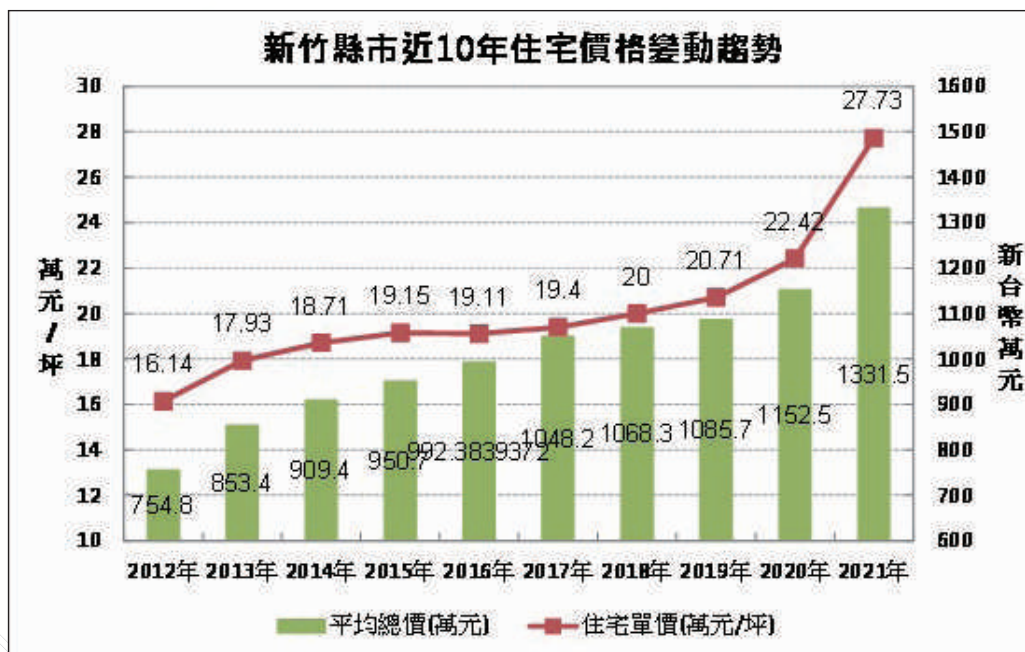


圖2-4-15 新竹縣市成屋平均交易總價

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，2011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，近六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2021年，55坪以上產品市占率最高為25.5%，較去年減少5.4個百分點，市佔率連續二年下滑，值得注意；其次為35~45坪的住宅，市占率為23.9%，較去年減少0.9個百分點；再次之為45~55坪的中坪數住宅，市占率為18.3%，較去年略為減少2.6個百分點；而25~35坪產品的市占率提升至17.6%，較去年增加2.6個百分點；而25坪以下住宅市占率皆較去年增加。整體而言，成交面積的分布情況表現與去年相當，值得關注的是單價漲幅過快，35坪以上的產品佔比都逐漸萎縮，而35坪以下產品的比重都在上升中；整體平均成交面積為46.0坪，較去年減少3.3坪。另一方面，2011年至2015年的平均流通天數為68.6天，新竹縣市住宅在市場流通天數最低的是2012年54.4天；2016年至2019年流動天數皆超過三個月，最長的是2019年的124.2天，而2021年流動天數為76.6天，較去年再減少17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		
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
2021年	7.6%	7.2%	17.6%	23.9%	18.3%	25.5%	46.0	76.6

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、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45.2萬，家戶數為17.4萬，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，鄰近涵雅大潤發商圈，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。

2021年新竹市新推個案數為74案（見表2-4-22），可銷售戶數為2,418戶，較去年減少19.02%，可售戶數低於近五年的平均值，亦是自2016年以來的低點；2021年新竹市推案金額為399億元，推案規模較去年增加12.13%；2021年平均每戶總價為1,650萬元，較去年上漲38.47%，是近五年房價之高點；值得注意的是，平均銷售率為77.30%，較去年增加3.18個百分點，為桃竹地區銷售率表現最佳的區域。整體而言，新竹市的推案規模增加，價格向上發展，市場買氣表現佳，整體市場處於穩定發展格局。

表2-4-22 2017~2021年新竹市新推個案市場概況

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	69	80	76	76	74
可售戶數	2,855	4,135	3,886	2,986	2,418
剩餘戶數	1,461	1,504	1,280	773	549
推案金額（億元）	380	488	485	356	399
銷售率（%）	48.83	63.63	67.06	74.11	77.30
平均每戶總價（萬元）	1,333	1,179	1,249	1,192	1,650

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千萬，2021年總價創歷史新高1,048萬元，總價較去年增加3.98%，平均單價為24.7萬元，平均單價較去年上漲14.8%。值得一提的是，五年平均大樓單價，從25.2萬元上漲14.85%，來到28.9萬元，創下歷史新高點。回顧2011年成屋總價為647萬元，近十年成屋房價總價上漲61.9%。以成交總價區間而言（見表2-4-23），2011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，近五年的市占率皆在三成以上。2021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29.5%，較去年下滑3.8個百分點；其次為總價在700萬至1,000萬占市場比例23.2%，較去年下滑2.3個百分點，兩者合計占比約五成二；再次之為300萬至500萬的產品，市占率為13.6%，較去年增加2.9個百分點；2000萬以上案件佔比為一成，較去年增加2.9個百分點。整體而言，500萬元以下的案件比重增加，較去年增加4.9個百分點，500萬元至2,000萬元物件的佔比皆較去年下滑，而總價逾二千萬元以上的產品比重增加，市場的平均總價維持在高檔水準。

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
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
2021年	10.2%	13.6%	13.2%	23.2%	29.5%	10.2%	1,048	24.7	28.9

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可知，2011年至2021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。然以2021年新竹市成交面積區間與去年相比出現差異，35~45坪占市場比例24.9%為最多，表現與去年相當，其次為25~35坪，占市場比例21.8%，較去年增加1.2個百分點；再次之為55坪以上占15.9%，較去年下滑8.3個百分點；而45~55坪數較去年再下滑4.2個百分點，值得注意的是，25坪以下產品大幅增加11.4個百分點，其市場占比為23.5%。整體而言，新竹市過去購買大坪數住宅為主，2014年至2020年使得新竹市平均成交面積為43.2坪，然2021年，小宅成交案件比例明顯增加，故2021年新竹市平均成交面積為39.3坪，較去年減少5坪。另一方面，2011年至2015年的平均流通天數為65.8天，新竹市住宅在市場流通天數最低的是2012年51.7天；自2016年起，流動天數逾四個月，流動天數最長的是2018年的131.2天，新竹市2021年的流通天數為89.8天，較去年減少22天，對市場有正向發展。

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		
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
2021年	12.3%	11.2%	21.8%	24.9%	13.9%	15.9%	39.3	89.8

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20.6萬，占新竹縣總人口約三成六，家戶數量約7.7萬，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2.5%以上，2021年家戶數較去年成長3.79%，顯現市場有穩定的剛性需求買盤。因竹北市鄰近新竹市，且鄰近新竹科學園區，故成為新竹市的衛星城市，再加上台灣高鐵新竹車站設置於該區，且擁有國道1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。竹北市的商圈分為博愛路附近的舊市區傳統市集，以及竹北市的新興重劃區，主要之商業活動以休閒、飲食、民生三大類商業模式為主，因目前新竹縣縣長將竹北市定位為科技與學術發展之城市，為維護區域內之居住品質，故禁止八大行業進駐。另一方面，同樣位於竹北的台元科技園區已開發完成第七期，是全台最大民間開發科技園區，創造許多就業機會，也帶動部分房市需求。

(一)新推個案市場

各大建商在2021年以「竹北高鐵區特區」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。

2021年竹北市新推個案數共有為36案（見表2-4-25），可售戶數為2,173戶，較去年減少31.21%，可售戶數為近五年低點；在推案金額上，2021年竹北市總銷金額為486億元，推案規模較去年增加約一成九；2021年平均每戶總價為2,238萬元，較去年大幅增加七成二，創下歷史高點；而值得注意的是，2021年新推個案市場銷售率為65.49%，雖較去年下滑4.79個百分

點，然銷售率仍高於五年均值。整體而言，竹北市推案規模與去年持平，然可售戶數縮減，導致平均每戶價格大幅增加，價格上漲的情況下，市場銷售率表現仍維持在高點，顯現竹北市新推個案市場表現非常好，然價格是否能持續支撐，後續仍有待觀察。

表2-4-25 2017~2021年竹北市新推個案市場概況

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	50	53	49	43	36
可售戶數	2,575	3,090	3,428	3,159	2,173
剩餘戶數	1,735	1,691	1,648	939	750
推案金額（億元）	327	532	397	409	486
銷售率（%）	32.62	45.28	51.93	70.28	65.49
平均每戶總價（萬元）	1,270	1,721	1,159	1,295	2,238

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持續呈現上漲趨勢，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，2021年竹北市成屋平均總價為1,680萬元，平均單價創下歷史新高為31.1萬元，總價較去年增加28.78%，平均單價較去年亦增加32.75%，皆創下歷史新高紀錄，值得一提的是，五年內大樓的平均單價為33.6萬，較去年大幅增加三成五，而近十年來成屋平均總價上漲102.1%，竹北市的表現是桃竹地區中，漲幅最高之區域。表2-4-26顯示2011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，近五年的市占率皆突破四成五，2021年市占率為49.6%，與去年表現相當；總價在2,000萬以上占市場比例位居第二，市場占比高達28.8%，兩者合計占比高達七成八；再次之為總價700萬至1,000萬的產品，市占率為10.6%，較去年減少14.4個百分點；而總價低於700萬元物件比例約一成，低總價市場規模與去年相當。整體而言，竹北市市場結構分化明顯，市場主力結構以千萬元以上物件為主，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屢創新高，造成平均總價大幅上漲。

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
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
2021年	1.5%	3.0%	6.6%	10.6%	49.6%	28.8%	1,680	31.1	33.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

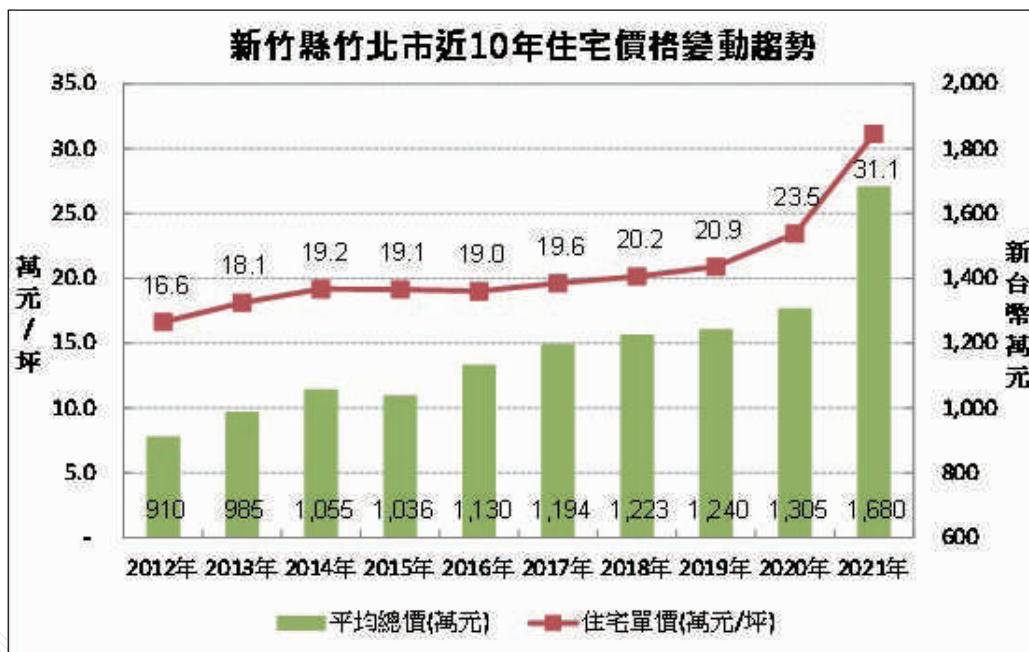


圖2-4-17 竹北市成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

此外，表2-4-27顯示消費者均偏好較大坪數的住宅產品，2011年至2015年，平均成交面積為50.5坪；自2016年起，平均成交面積一舉大幅提升至56坪，近六年平均成交面積來到56.4坪，是桃竹地區交易物件中，面積最大的區域。2021年平均成交面積為53.3坪，較去年減少0.9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，然比重連四年下滑；其次依序35~45坪及45~55坪產品。以2021年竹北市的成交面積區間而言，以55坪以上占36.3%為最多，其次依序為35~45坪占22.7%，45~55坪占22.2%，值得注意的是，大坪數市占率皆下滑，其中以55坪以上占比較去年減少1.5個百分點，為近五年的低點，而35坪以下的產品占比皆較去年增加。此外，2011年至2021年的平均流通天數為85.8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，2021年平均流通天數下滑為57.6天，較去年減少18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		
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
2021年	3.4%	3.4%	12.1%	22.7%	22.2%	36.3%	53.3	57.6

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2021年的房市表現，以供給面而言，桃園市2021年的建造執照較2020年增加4.85%、使用執照數量較去年略微增加4.79%，都維持在供給量的高點上；新竹縣市的建造執照較2020年減少22.51%，使用執照亦較2020年略為下滑1.98%，供給量相較去年略微下滑，受疫情影響，建材的原物料上漲影響各地推案表現，但桃竹地區推案表現屬於穩定波動。從需求面發現，儘管桃園市的自然增加人數，連續三年排名全國第一，然家戶數成長率跌破2%，淨遷入人口排名表現是近十年來首度落在前五名之外，遷移人口大於遷入人口；而新竹縣市的淨遷入人口排名躍居全國之冠，家戶數成長率朝2%以上之發展。綜合而言，桃園市長期以來有穩定的剛性需求，而新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減少，但減少幅度都在一成之內，因此市場呈現穩定發展，2021年新推個案集中於中壢區，中壢區的新推個案總銷金額規模占比高達桃園市的27.5%，是近五年的高點，推案戶數更是高達五千戶，因此須注意市場的去化率。而新竹縣市則是新推個案的規模已連續四年維持在破千億的高點，特別是2021年再續創新高，儘管推案戶數減少，仍維持在8,000戶的高檔，造成近年來湧現大量的供給。基本上，2021年桃竹地區的熱門推案區域以青埔高鐵特區、竹北高鐵特區及龜山捷運A7站為主。以桃園市而言，各區的新推個案平均總價除桃園區、龜山區及蘆竹區下跌外，其餘區域皆上漲，漲幅皆為一成；觀察新竹市的新推個案平均總價，較去年大幅上漲近三成，特別是竹北市平均總價上漲七成，突破二千萬大關，成為桃竹區域中，價格最貴的行政區。以銷售率而言，桃園市唯獨龜山區銷售率表現較去年提升外，其他行政區皆銷售率下滑，其中，又以中壢區銷售率最低；而新竹縣市新推個案年銷售率創下七成四的高點，創下近八年來的高峰。整體而言，新推個案市場的推案量維持在高檔，整體市場呈現價漲量穩格局。

以中古屋市場而言，桃園市中古屋成交量與去年相似維持在三萬六千件以上的高檔，市場相當活絡，且觀察各行政區平均總價上升，市場處於價漲量穩格局，市場表現相對較佳；新竹縣市中古屋成交量與去年相較下略微下滑7.4%，然平均總價連續十年持續上漲，市場呈現價漲量縮格局，由於竹北

市平均總價較去年大幅上漲二成八，後續是否有量能支撐，會是重要關鍵。值得關注的是，桃園市成屋市場的流通天數減少至90天，新竹縣市則由94天再減少至76天，市場相較去年更顯活絡，2021年整體房市仍為價漲量穩格局。由平均成交面積發現，桃園市及新竹縣市各區購買45坪以上的物件占比有減少之跡象，25坪以下小宅的成交量明顯成長，因此整體平均成交面積大部分皆減少，推測市場價格持續上漲，在購屋能力有限的情況下，購置小宅產品的需求增加所致。另一方面，觀察桃園市的房價所得比為7.7，貸款負擔率為30.77%，該數值皆略為攀升，整體表現與去年相當；新竹縣房價所得比為8.4，貸款負擔率為33.54%，新竹市房價所得比為7.6，貸款負擔率為30.16%，新竹縣市整體的購屋壓力明顯較去年大幅增加，值得留意新竹房市發展。

整體而言，桃園市在青埔高鐵特區有眾多重要性的公共建設發展，以及在桃園市內興建捷運棕線、綠線等交通建設及設置物流園區等題材；新竹縣市有人口紅利、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2021年的推案量仍維持在高檔格局，特別是集中在桃園及新竹的高鐵特區大量推案，值得注意的是，推案價格普遍創新高的情況下，新竹縣市的仍維持高銷售率狀況，價格較具有支撐性，相較桃園市的銷售率較去年下滑，值得留意；而桃竹各行政區中古屋市場行情屢創新高，然購屋面積坪數有萎縮現象，顯現購屋品質有下滑之趨勢，此波價格高漲趨勢是否有支撐，端看後續成交量表現。