

第五章 桃竹地區住宅市場分析

花敬群¹

前言

近年來台北都會區房價過度攀升下，政府各項抑制房市泡沫措施亦以台北都會為主要標的區域，導致無力負擔的購屋族群明顯向桃園與新竹地區移動，房市投資客亦轉移陣地以桃竹地區為主要炒作地區，在加上桃園航空城與先前高鐵青埔站原地主領取大量補償地價後的資金湧入，2012年桃園與新竹地區的房市確實進入未曾有過的空前熱絡情況，在地客也明顯嚐到台北都會區民眾面對房價高漲的壓力與喜悅。

2012年桃園地區的新推個案規模已逐漸超越新北市，部分季度規模甚至超過新北市，已成為推案規模最大縣市；新竹地區除竹北市仍有大量推案外，新竹市關埔重劃區在2012年亦為重要推案地點，整體市場規模持續創下歷史新高。

此外，桃園縣準直轄市的地位已經確立，2012年底人口已超過200萬大關，家戶數亦超過70萬戶；新竹縣市合計人口數亦接近百萬，約32萬戶。從近十年人口與家戶年增率趨勢觀察，桃園縣的人口與家戶成長率長期增幅呈現降低趨勢，但2012年因房市結構變遷而出現反彈，但房市的人口紅利仍低於過去十年的平均水準；新竹縣的人口成長高峰在2004~2007年，主要反映竹北市的成長，近兩年雖出現反彈趨勢，但整體成長趨勢仍處於長期趨緩結構；新竹市人口與家戶成長高峰為2008~2009年，近幾年成長規模相對穩定。

¹ 玄奘大學財富管理系副教授



圖2-5-1 桃園新竹人口數年增率

圖2-5-2 桃園新竹家戶數年增率

從住宅供給過剩問題觀察，依據內政部營建署發布之2012年第1季住宅供給率(住宅存量/普通家戶數)，桃園縣的供給率高達112.92%，為北部各縣市中最高，再以近兩年累計使用執照核發宅數佔住宅存量比例觀察，桃竹縣市累計數量約佔存量2.53%~4.93%，均明顯高於台北市、新北市與全國平均值，顯示近兩年桃竹縣市的住宅供給過剩問題有擴大跡象；另從近兩年核發建造執照宅數佔住宅存量比例觀察，桃竹縣市數值約在3.9%~6.99%之間，同樣高於台北都會與全國平均值，表示未來幾年內供給過剩問題持續擴大的壓力高於其他縣市，且新竹縣供給過剩問題擴大幅度將會最高。

表2-5-1 北部區域縣市住宅供給壓力比較表

	全國	新北市	台北市	桃園縣	新竹縣	新竹市
101Q1住宅供給率(%)	108.28	110.78	95.71	112.92	106.7	109.11
累計一年使照佔存量比	0.90%	0.88%	0.76%	1.57%	2.72%	1.75%
累計兩年使照佔存量比	1.82%	1.92%	1.65%	2.53%	4.93%	3.46%
累計一年建照佔存量比	1.25%	1.30%	0.60%	2.39%	3.21%	3.35%
累計兩年建照佔存量比	2.39%	2.21%	1.23%	3.90%	6.99%	5.52%

資料來源：內政部營建署住宅資訊計報

壹、代銷市場分析

依據惟馨周報調查統計，2012年桃園縣代銷個數為95案，可售戶數達8,347戶，推案金額1,168.8億元，整體銷售率高達56.77%，各項數據表現均明顯為近五年市況最熱絡時期。特別是推案金額達歷史新高，且遠較過去幾年成倍數以上成長，清楚展現桃園縣預售市場在2012年未曾有過的熱度。但過多的推案是否可能加深後續市場賣壓與供給過剩疑慮，則是2013年需注意觀察的重點。

表2-5-2 桃園地區近五年代銷市場推案規模概況表

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	23	26	46	74	95
可售戶數	2,323	1,848	3,889	6,285	8,347
推案金額(億元)	337.40	170.55	376.01	692.68	1,168.80
銷售率(%)	20.92	29.17	47.88	46.16	56.77

資料來源：惟馨周報

2012年新竹縣市代銷個數為91案，可售戶數7,646戶，推案金額1,151.25億元，整體銷售率53.92%，整體表現較2011年佳，但略差於2010年，市況持續處於穩定熱絡狀況。然而，新竹地區在連續三年大量推案下，市場後續能否維持類似規模的去化能量，仍為後市待觀察的重點。

表2-5-3 新竹地區近五年代銷市場推案規模概況表

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	71	56	140	99	91
可售戶數	4,722	3,311	9,296	6,600	7,646
推案金額(億元)	539.30	289.10	1,266.90	992.13	1,151.25
銷售率(%)	44.83	58.44	62.54	47.67	53.92

資料來源：惟馨周報

另依據國泰建設發布的國泰房地產指數季報資料觀察，2012年第1季國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量增，相較去年同季均為價穩量縮，市場由2011年第4季衰退結構回復復甦格局，短期呈現高檔盤整結構。2012年第2季國泰桃竹地區市場呈現帶量下跌的高檔盤整結構，投資客層活動較雙北市活絡。2012年第3季國泰桃竹地區市場仍持續高檔繁榮結構，成



交價與推案量均創新高，顯示仍有大量買方持續進入桃竹市場，為各地區中唯一出現928檔期效應地區。2012年第4季國泰桃竹地區市場在連續兩季繁榮結構後，整體市況由熱轉溫，買盤力道已逐漸轉弱。

2012年桃竹地區新推個案市場全年呈現價量俱增結構，價格漲勢趨緩，成交量持續大幅擴張，為北部區域交易最熱絡地區。本年度桃竹地區成交價格全年上升3.78%，議價空間為16.47%，略較去年擴大。總推案金額高達2,636億元，較去年增加616億元，全年30天銷售率16.83%，略低於2011年，全年成交量規模較2011年增加27.78%。整體而言，本年度桃竹地區市場在比價效應與台北都會區客層轉移下，整體呈現相對繁榮結構，但近兩年推案規模已超過台北市總推案量，加上第四季價格漲勢逐漸趨緩，後續市場壓力可能逐漸形成。

表2-5-4 國泰房地產指數桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	2012年					2011年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格 (萬/坪)	17.92	17.35	18.86	19.23	17.99	17.34	3.78%
議價空間(%)	17.11	18.93	15.44	13.59	16.47	15.69	4.97%
開價價格(萬/坪)	21.61	21.40	22.30	22.26	21.54	20.57	4.73%
推案金額(億元)	469	804	908	455	2,636	2,020	30.50%
30天銷售率(%)	13.04	18.87	16.10	18.91	16.83	17.46	-3.64%
30天成交量指數	77.75	192.90	185.98	109.46	155.63	121.79	27.78%
價量趨勢	價漲量增	價跌量增	價漲量穩	價漲量縮	價量俱增		
主要推案區域	中壢市 桃園市 新竹市	新竹市 桃園市 中壢市	竹北市 桃園市 新竹市	桃園市 中壢市 竹北市			

資料來源：國泰房地產季報

貳、成屋市場分析

一、桃園縣成屋市場

2012年桃園縣全年不動產所有權買賣移轉件數為12,730件，較2011年略減183件。從長期趨勢觀察，桃園縣不動產交易件數自2011年5月開始逐月遞減，2012年1月開始反彈回升至7月，8月份再度轉反轉向下。從不同時間移動平均線角度觀察，2012年底的季線、半年線與年線趨於合併，市場交易

量再2013年初約略呈現短期反彈格局，但因近一年來各月交易量波動幅度明顯較高，顯示短期趨勢維持的時間長度相對有限。

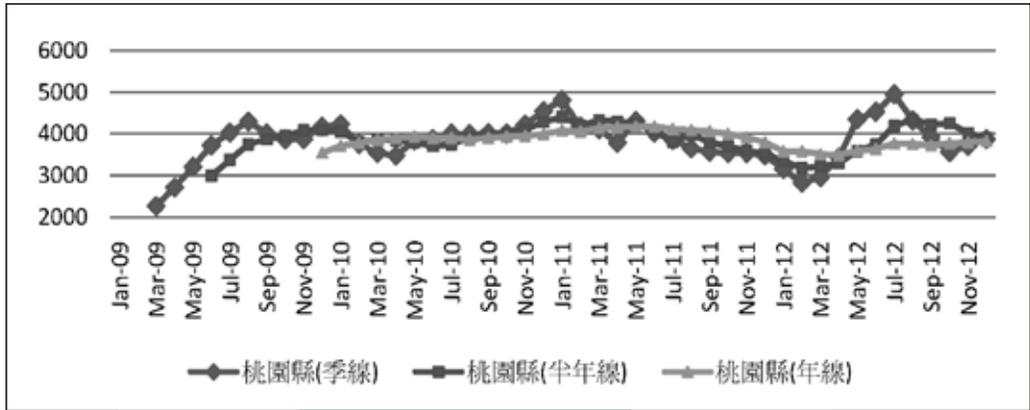


圖2-5-3 桃園縣建物買賣移轉件數

註：季線為三個月交易量累計加總，半年線與年線為連續兩季與四季數值移動平均。

資料來源：內政統計月報

桃園縣近五年成屋交易物件面積分佈以25~55坪為大宗，就趨勢觀察，35坪以下住宅的交易比重呈現擴大趨勢，45坪以上住宅比重則出現萎縮，顯示首次購屋者的市占率可能持續增高。

表2-5-5 桃園縣近五年成屋交易面積分佈

年度	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.3%	1.5%	2.7%	3.5%	3.3%
	15-25坪	9.2%	7.5%	4.6%	7.6%	10.4%
	25-35坪	20.1%	19.6%	19.5%	20.7%	23.9%
	35-45坪	28.1%	32.7%	32.4%	29.1%	28.1%
	45-55坪	26.4%	24.8%	22.9%	22.7%	20.5%
	55坪以上	14.0%	14.0%	17.8%	16.4%	13.8%
流通天數(天)	63.7	63.5	56.4	45.2	44.4	

資料來源：信義房屋

從桃園縣近四年成屋交易相關資料觀察，2012年物件流通天數約與2011年相當，均較之前流通時間短。2012年議價空間略高於過去幾年，此應為賣方預期市場弱而調高開價所至，亦顯示市場價格訊息較過去混亂。在平均坪



數與平均屋齡方面，2012年交易物件的品質略較過去數年差，面積略為減少而屋齡顯著增加。(見表2-5-6)

表2-5-6 桃園縣近四年成屋交易相關資訊

時間	平均流通天數	議價空間中位數	公寓及大樓平均坪數	平均屋齡
09Q1	83.3	15.3%	44.1	11.2
09Q2	69.0	12.4%	42.7	10.1
09Q3	53.7	12.5%	41.9	10.5
09Q4	59.3	12.7%	43.2	11.1
10Q1	56.7	12.4%	43.3	10.3
10Q2	61.8	13.0%	43.6	10.3
10Q3	59.4	12.8%	44.3	10.6
10Q4	60.4	12.5%	44.4	10.5
11Q1	51.0	12.5%	44.2	9.9
11Q2	49.0	13.2%	42.5	10.5
11Q3	39.8	12.4%	42.5	10.9
11Q4	48.0	13.5%	41.8	11.5
12Q1	51.3	14.2%	39.9	12.5
12Q2	44.2	13.4%	41.8	11.7
12Q3	43.9	13.3%	41.6	11.6
12Q4	43.8	13.3%	40.8	12.2

資料來源：信義房屋

在房價趨勢部分，桃園縣2012年電梯大樓平均單價與住宅平均總價呈現逐季遞增趨勢，年漲幅分別約為16%與10%，但公寓住宅則呈現持平波動趨勢，2012年約上漲5.5%。此現象顯示桃園縣電梯大樓與公寓市場的發展持續呈現背離，後續公寓住宅能否出現補漲效果，端視在地客對市場行情的接受程度而定。

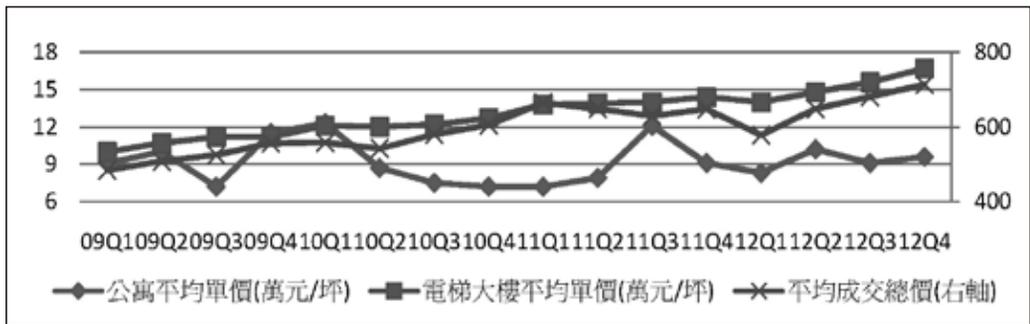


圖2-5-4 桃園縣房價趨勢圖

資料來源：信義房屋

桃園縣近五年成屋交易物件價格分佈以300萬~700萬元為大宗，但隨著房價持續上漲，高總價物件比例亦持續增高，特別是總價700萬至2,000萬元間的物件所佔比例，五年來已增加一倍。

表2-5-7 桃園縣近五年成屋交易物件價格分佈

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	26.0%	20.6%	16.0%	13.2%	12.0%
	300-500萬	34.8%	38.2%	32.9%	27.4%	27.8%
	500-700萬	22.3%	23.8%	29.0%	30.6%	26.2%
	700-1000萬	11.9%	11.0%	13.5%	16.0%	20.3%
	1000-2000萬	4.7%	5.7%	7.7%	11.2%	12.7%
	2000萬以上	0.3%	0.7%	0.9%	1.6%	1.2%
平均總價(萬元)		492	522	573	647	658
平均單價(萬元/坪)		10.1	10.8	12.2	13.9	15.1

資料來源：信義房屋

二、新竹縣市成屋市場

2012年新竹市全年不動產所有權買賣移轉件數為4,432件，較2011年大增971件。從長期趨勢觀察，新竹市不動產交易件數在2011年底前呈現相對穩定結構，但2012年各月則出現非常大幅震盪。從不同時間移動平均線角度觀察，2012年各月份季線雖大幅波動，但半年線與年線仍相對穩定，且長期趨勢呈現微幅遞減結構。此現象顯示新竹市的市場規模擴大的動能仍舊有限，市場交易量波動幅度過度劇烈，反有增高市場風險的疑慮。

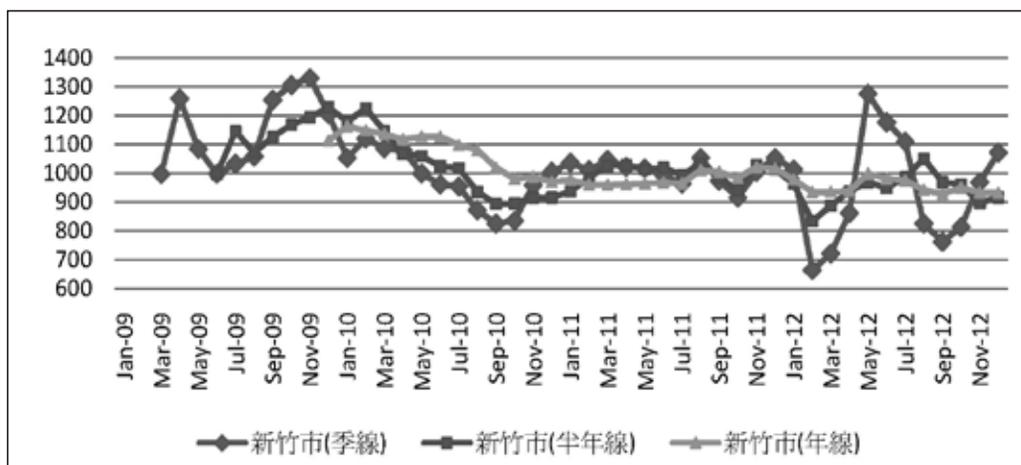


圖2-5-5 新竹市建物買賣移轉件數

資料來源：內政統計月報

2012年新竹縣全年不動產所有權買賣移轉件數為6,335件，較2011年略減165件。從長期趨勢觀察，新竹縣不動產交易件數在2011年底前呈現相對緩步地增結構(年線)，但2012年起已反轉為緩步遞減結構，市場需求成長動能相對有限。從不同時間移動平均線角度觀察，2012年各月份季線與半年線均呈現先增後減的震盪，年線則相對穩定，但2012年底的季線、半年線與年線趨於合併，市場交易量仍可能維持緩步減少結構。

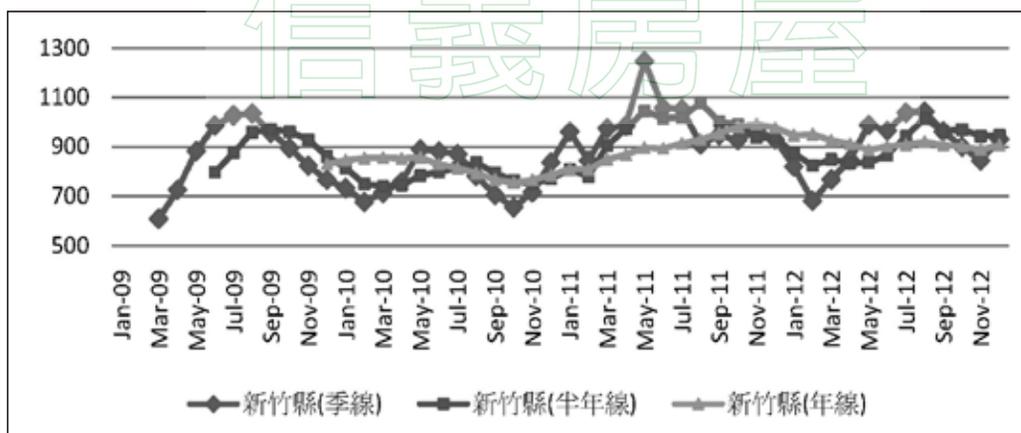


圖2-5-6 新竹縣建物買賣移轉件數

資料來源：內政統計月報

新竹縣市近五年成屋交易物件面積分佈以35~55坪為大宗。就趨勢觀察，近年來25坪以下住宅所佔比重略見上升，45~55坪住宅比重略微降低，

其餘多呈現相對穩定結構，顯示新竹縣市購屋民眾的結構並無明顯變動，換屋族群市佔率仍高。

表2-5-8 新竹縣市近五年成屋交易面積分佈

年度	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.7%	3.1%	4.7%	3.9%	5.7%
	15-25坪	6.7%	5.7%	5.4%	8.4%	8.6%
	25-35坪	15.3%	15.1%	18.4%	18.3%	16.3%
	35-45坪	32.8%	30.8%	28.1%	32.6%	28.9%
	45-55坪	21.8%	24.2%	22.2%	19.4%	20.3%
	55坪以上	19.8%	21.2%	21.3%	17.4%	20.3%
流通天數(天)	59.2	67.9	61.5	60.6	54.4	

資料來源：信義房屋

從新竹縣市近四年成屋交易相關資料觀察，2012年物件流通天數約與2011年相當，均較之前流通時間縮短，議價空間則與過去幾年相當。在平均坪數與平均屋齡方面，2012年交易物件的品質略較過去數年差，面積略為減少而屋齡亦略為增加。

表2-5-9 新竹縣市近四年成屋交易相關資訊

時間	平均流通天數	平均屋齡	議價空間中位數	公寓及大樓平均坪數
09Q1	75.6	8.5	12.3%	47.2
09Q2	67.3	9.4	10.6%	46.6
09Q3	74.3	9.3	10.1%	43.7
09Q4	61.5	9.8	10.9%	44.0
10Q1	57.9	10.4	10.9%	45.4
10Q2	62.5	10.0	11.1%	44.4
10Q3	60.7	10.9	11.5%	42.1
10Q4	70.7	10.4	11.1%	46.6
11Q1	64.0	9.9	11.1%	43.1
11Q2	69.8	10.9	11.6%	43.7
11Q3	59.8	11.7	11.0%	42.9
11Q4	52.0	12.3	12.1%	41.3
12Q1	61.2	11.9	11.6%	43.7
12Q2	57.4	11.9	11.5%	44.0
12Q3	49.0	11.0	10.9%	43.2
12Q4	51.4	12.5	11.9%	42.1

資料來源：信義房屋



在房價趨勢部分，新竹縣市2012年電梯大樓平均單價呈現逐季遞增趨勢，年漲幅約為11.2%，但公寓住宅單價與平均成交總價則呈現先漲後跌趨勢，2012年漲幅約-13.2%與8.4%。顯示新竹縣市電梯大樓與公寓市場呈現價格趨勢背離，但平均總價主要依循公寓價格趨勢，後續價格發展趨勢較為撲朔。

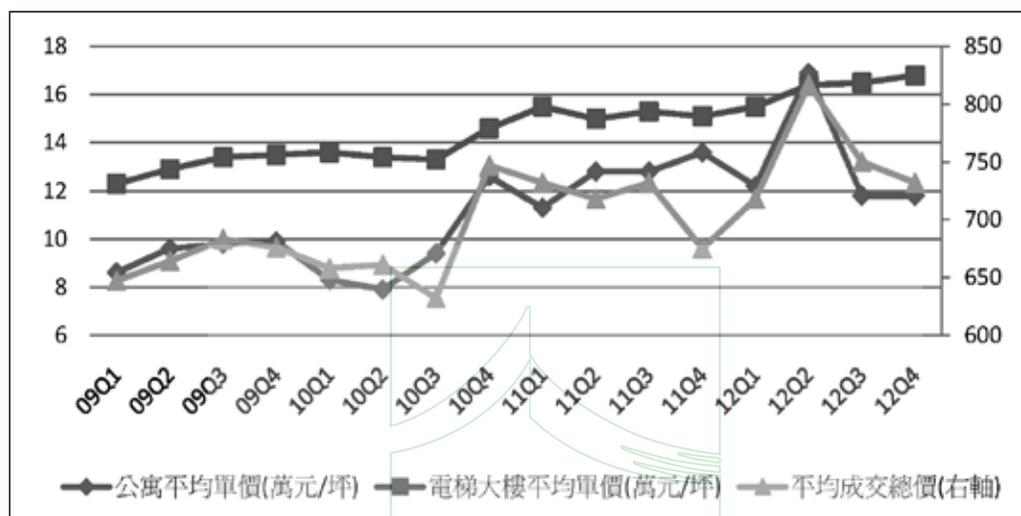


圖2-5-7 新竹縣市房價趨勢圖

資料來源：內政統計月報

新竹縣市近五年成屋交易物件價格分佈由原來300萬~700萬元為大宗，逐步移動至500萬~1,000萬元為大宗，高總價物件比例持續增高，但不同總價物件比例仍具有相當數量，顯示新竹縣市購屋者仍維持相對多元的結構。

表2-5-10 新竹縣市近五年成屋交易物件價格分佈

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	15.2%	11.2%	13.6%	12.7%	11.3%
	300-500萬	25.9%	27.7%	24.6%	22.9%	18.1%
	500-700萬	24.5%	26.0%	25.5%	23.8%	21.0%
	700-1000萬	17.7%	19.9%	19.8%	22.7%	28.4%
	1000-2000萬	15.7%	14.6%	15.6%	16.3%	19.8%
	2000萬以上	0.9%	0.6%	1.0%	1.5%	1.3%
平均總價(萬元)		660	669	677	713	755
平均單價(萬元/坪)		12.7	12.9	13.6	15.1	16.1

資料來源：信義房屋

參、各行政區市場分析

一、桃園市

(一)代銷市場

2012年桃園市代銷市場合計推出33案，規劃戶數3,233戶，可售金額298.5億元，未售出餘屋1,097戶，預售屋銷售率60.5%，新成屋與結構體銷售率62.49%。2012年相較2011年在預售個案數方面增加7案，可售戶數增加1066戶，推案金額增加192.5億元，銷售率則降低15個百分點，餘屋數增加528戶。整體而言，桃園市2012年代銷市場呈現爆量狀況，但銷售率因此而降低，餘屋量因而增高。

表2-5-11 桃園市2012年代銷市場表現

	個案數	基地面積 (千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
預售	15	12.829	1950	1777	702	305	164.84	60.50%
新成屋、結構體	18	20.303	1283	1053	395	244.55	133.66	62.49%
合計	33	33.132	3233	2830	1097	549.55	298.5	

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

2012年桃園市成屋平均總價為678萬元，較2011年降低1.88%(13萬元)；成屋平均單價15萬元，較2011年增加9.48%(1.3萬元)。桃園市近五年成屋交易物件價格分佈以300萬~700萬元為主，隨著近年房價上漲趨勢，總價500~700萬元物件比例已超過300萬~500萬物件數量，但2012年2000萬元以上物件比例略為減少。

桃園市近五年成屋交易物件面積分佈雖持續以35~45坪為主，但近年來25~35坪物件比例逐年增加，45~55坪物件比例則呈現減少趨勢。此外，物件流通天數由2011年的47.3天將為44.1天，交易效率持續提升。



表2-5-12 桃園市成屋市場近五年價格與面積分佈狀況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	28.4%	20.9%	16.6%	9.0%	10.1%
	300-500萬	35.6%	43.2%	37.7%	28.2%	26.8%
	500-700萬	21.8%	22.6%	28.5%	31.4%	28.9%
	700-1000萬	9.0%	6.1%	9.3%	16.2%	18.8%
	1000-2000萬	4.8%	6.7%	6.9%	13.1%	14.0%
	2000萬以上	0.4%	0.6%	1.1%	2.1%	1.5%
平均總價(萬元)		472	506	555	691	678
平均單價(萬元/坪)		9.5	10.2	11.5	13.7	15.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成 交坪數	15坪以下	1.2%	0.3%	0.2%	0.4%	1.1%
	15-25坪	8.1%	4.8%	2.8%	5.8%	10.0%
	25-35坪	18.6%	15.8%	20.0%	20.5%	22.8%
	35-45坪	32.3%	37.7%	37.7%	30.4%	30.7%
	45-55坪	25.0%	27.2%	22.8%	24.1%	20.2%
	55坪以上	14.9%	14.2%	16.6%	18.8%	15.1%
流通天數(天)		65.5	64.2	57.5	47.3	44.1

資料來源：信義房屋

二、中壢市

(一)代銷市場

2012年中壢市代銷市場合計推出51案，規劃戶數3,254戶，可售金額167.19億元，未售出餘屋976戶，預售屋銷售率56.22%，新成屋與結構體銷售率69.76%。2012年相較2011年在預售個案數方面增加3案，可售戶數增加294戶，推案金額增加61.9億元，銷售率增加13個百分點，餘屋數亦減少238戶。整體而言，中壢市2012年代銷市場呈現爆量且熱銷狀況，銷售率在大量推案下仍大幅攀升，餘屋量亦較去年減少，市場熱絡程度可見一般。

表2-5-13 中壢市2012年代銷市場表現

	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
預售	22	20.003	1694	1679	735	221.2	105.33	56.22%
新成屋、結構體	29	19.119	1560	797	241	90.35	61.86	69.76%
合計	51	39.122	3254	2476	976	311.55	167.19	

資料來源：推馨周報

(二)成屋市場

2012年中壢市成屋平均總價為599萬元，較2011年降低0.66%(4萬元)；成屋平均單價14.4萬元，較2011年增加7.46%(1.1萬元)。中壢市近五年成屋交易物件價格以300萬以下至500萬元為主，隨著近年房價上漲趨勢，總價700萬元以上物件比例已超過四分之一，且2012年2000萬元以上物件已達1.8%。

中壢市近五年成屋交易物件面積分佈雖持續以35~45坪為主，但近年來35坪以下與55坪以上物件比重增加，購屋面積類型似有受到投資客層的影響而改變。此外，物件流通天數由2011年的46.2天延長至51.1天。

表2-5-14 中壢市成屋市場近五年價格與面積分佈狀況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	39.1%	28.0%	18.8%	28.0%	22.4%
	300-500萬	28.7%	25.8%	26.1%	27.2%	31.9%
	500-700萬	16.1%	25.0%	18.2%	18.4%	18.6%
	700-1000萬	11.5%	16.7%	25.5%	15.1%	13.3%
	1000-2000萬	4.6%	4.6%	11.5%	10.5%	12.1%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	1.8%
平均總價(萬元)		452	509	603	561	599
平均單價(萬元/坪)		8.2	10.0	13.3	13.8	14.4
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	6.6%	3.6%	8.0%	12.6%	9.2%
	15-25坪	11.5%	8.4%	3.6%	9.7%	11.6%
	25-35坪	21.3%	26.5%	18.8%	24.3%	28.1%
	35-45坪	31.2%	25.3%	25.4%	24.3%	21.8%
	45-55坪	19.7%	20.5%	21.0%	16.0%	16.5%
	55坪以上	9.8%	15.7%	23.2%	13.1%	12.9%
流通天數(天)		57.1	51.2	64.6	46.2	51.1

資料來源：信義房屋

三、蘆竹市

(一)代銷市場

2012年蘆竹市代銷市場合計推出33案，規劃戶數2,289戶，可售金額195.97億元，未售出餘屋949戶，預售屋銷售率43.2%，新成屋與結構體銷



售率64.45%。2012年相較2011年在預售個案數方面增加7案，可售戶數增加661戶，推案金額增加139.4億元，銷售率大致相當，餘屋數增加378戶。整體而言，蘆竹市2012年代銷市場推案規模空前，銷售率在大量推案下仍能維持穩定，餘屋量的增加反應推案規模擴大所至，市場呈現相對熱絡狀況。

表2-5-15 蘆竹市2012年代銷市場表現

	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
預售	10	9.966	1034	993	564	178.4	61.28	43.20%
新成屋、結構體	23	17.261	1255	1083	385	247.41	134.69	64.45%
合計	33	27.227	2289	2076	949	425.81	195.97	

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

2012年蘆竹市成屋平均總價為751萬元，較2011年增加19.6%(123萬元)；成屋平均單價16.7萬元，較2011年增加21.9%(3萬元)。蘆竹市近五年

表2-5-16 蘆竹市成屋市場近五年價格與面積分佈狀況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	19.0%	18.3%	10.9%	8.8%	3.3%
	300-500萬	40.0%	44.4%	31.2%	25.1%	20.7%
	500-700萬	24.0%	15.9%	41.3%	43.4%	25.7%
	700-1000萬	11.0%	15.1%	10.1%	14.3%	35.5%
	1000-2000萬	5.0%	5.6%	5.1%	7.2%	14.1%
	2000萬以上	1.0%	0.8%	1.5%	1.2%	0.7%
平均總價(萬元)		540	539	569	628	751
平均單價(萬元/坪)		10.8	10.8	11.4	13.7	16.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	4.3%	4.3%	3.1%	3.2%	1.9%
	15-25坪	10.8%	8.6%	3.9%	7.3%	7.8%
	25-35坪	15.1%	16.2%	14.6%	17.4%	20.1%
	35-45坪	22.6%	28.2%	24.6%	27.1%	27.1%
	45-55坪	25.8%	22.2%	30.8%	28.3%	24.9%
	55坪以上	21.5%	20.5%	23.1%	16.6%	18.2%
流通天數(天)		66.5	68.2	52.6	34.7	36.4

資料來源：信義房屋

成屋交易物件價格分佈明顯從以300萬~500萬元為主，轉移至總價500~700萬元，300萬以下物件比例亦明顯縮減，1000萬~2000萬物件也出現倍增，顯示蘆竹房價結構在近兩年出現極大改變。

蘆竹市近五年成屋交易物件面積分佈持續以35~55坪為主，但近年來25坪以下物件比例逐年降低，55坪以上物件比例亦相對減少，顯示主流坪數物件的重要性持續提高，明顯成為中產階級居住的熱門地區。此外，近兩年物件流通天數由持續降低，交易效率較其他地區高。

四、八德市

(一)代銷市場

2012年八德市代銷市場合計推出28案，規劃戶數2,642戶，可售金額255.4億元，未售出餘屋964戶，預售屋銷售率59.23%，新成屋與結構體銷售率47.64%。2012年相較2011年在預售個案數方面增加3案，可售戶數增加600戶，推案金額增加42億元，銷售率約略相當，餘屋數增加251戶。整體而言，八德市2012年代銷市場同樣呈現極度熱絡市況，但餘屋量較去年增加仍值得關注。

表2-5-17 八德市2012年代銷市場表現

	個案數	基地面積 (千坪)	規劃數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
預售	13	17.595	1617	1604	654	170	117.21	59.23%
新成屋、 結構體	15	12.104	1025	592	310	85.4	38.38	47.64%
合計	28	29.699	2642	2196	964	255.4	155.59	

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

2012年八德市成屋平均總價為530萬元，較2011年提高10.97%(47萬元)；成屋平均單價11.7萬元，較2011年增加9.35%(1萬元)。八德市近五年成屋交易物件價格分佈以300萬~500萬元為主，隨著近年來總價500~700萬元物件比例亦大幅提升，總價300萬元以下與1000萬元以上物件均以相對稀少。

八德市近五年成屋交易物件面積分佈，由原來25~55坪平均分配為主，逐漸向35~45坪物件集中，15坪以下與55坪以上物件比例均為個位數，一般



家庭居住需求仍是基本結構。此外，物件流通天數由2011年的59.6天將為38.9天，交易效率提升幅度極高。

表2-5-18 八德市成屋市場近五年價格與面積分佈狀況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	32.2%	24.5%	21.4%	19.5%	12.9%
	300-500萬	44.1%	47.2%	35.7%	37.8%	37.1%
	500-700萬	20.3%	17.0%	18.6%	31.7%	34.5%
	700-1000萬	3.4%	5.7%	17.1%	8.5%	12.1%
	1000-2000萬	0.0%	3.8%	7.2%	2.4%	3.5%
	2000萬以上	0.0%	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		393	480	551	483	530
平均單價(萬元/坪)		6.9	7.4	8.7	10.7	11.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%	0.0%
	15-25坪	0.0%	4.6%	5.6%	5.5%	6.4%
	25-35坪	30.4%	22.7%	5.6%	18.2%	22.3%
	35-45坪	30.4%	31.8%	50.0%	49.1%	39.4%
	45-55坪	30.4%	27.3%	30.6%	18.2%	25.5%
	55坪以上	8.7%	13.6%	8.3%	7.3%	6.4%
流通天數(天)		85.3	78.7	64.3	59.6	38.9

資料來源：信義房屋

五、龜山鄉

(一)代銷市場

2012年龜山鄉代銷市場合計推出11案，規劃戶數1,020戶，可售金額64.5億元，未售出餘屋202戶，預售屋銷售率58.8%，新成屋與結構體銷售率72.37%。2012年相較2011年在預售個案數減少2案，可售戶數減少712戶，推案金額減少46.2億元，銷售率增加5.68個百分點，餘屋數亦減少349戶。整體而言，龜山鄉2012年代銷市場呈現大幅萎縮結構，雖然銷售率仍維持一定水準，餘屋量亦較去年減少，但相對桃園縣其他地區而言，確實為相當特殊的狀況。

表2-5-19 龜山鄉2012年代銷市場表現

	個案數	基地面積 (千坪)	規劃 戶數	可售 戶數	剩餘 戶數	可售金 額(億)	售出金 額(億)	銷售率
預售	3	2.375	269	267	110	30.8	18.62	58.80%
新成屋、 結構體	8	5.107	751	333	92	33.7	24.85	72.37%
合計	11	7.482	1020	600	202	64.5	43.47	

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

2012年龜山鄉成屋平均總價為732萬元，較2011年降低9.63%(78萬元)；成屋平均單價22萬元，較2011年增加7.32%(1.5萬元)。龜山鄉近五年成屋交易物件價格分佈持續以500萬~700萬元為主，但1000萬~2000萬元物件比例已攀升至21.5%，500萬元以下物件則明顯減少。

龜山鄉近五年成屋交易物件面積分佈呈現像小面積移動趨勢，過去已35~55坪為主的結構，逐漸轉移為15~35坪為主，此為較不理想的趨勢結構。此外，近幾年物件流通天數變化不大，屬於一般水準。

表2-5-20 龜山鄉成屋市場近五年價格與面積分佈狀況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	12.5%	11.8%	10.5%	6.3%	6.2%
	300-500萬	32.3%	26.9%	21.9%	16.5%	18.5%
	500-700萬	28.1%	39.5%	42.9%	26.6%	32.3%
	700-1000萬	22.9%	15.1%	16.2%	22.8%	21.5%
	1000-2000萬	4.2%	5.0%	6.7%	25.3%	21.5%
	2000萬以上	0.0%	1.7%	1.9%	2.5%	0.0%
平均總價(萬元)		560	591	624	810	732
平均單價(萬元/坪)		13.7	14.4	16.8	20.5	22.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成 交坪數	15坪以下	1.1%	0.9%	6.9%	4.0%	6.7%
	15-25坪	12.2%	14.4%	15.7%	21.1%	25.0%
	25-35坪	25.6%	26.1%	29.4%	22.4%	31.7%
	35-45坪	21.1%	31.5%	23.5%	21.1%	15.0%
	45-55坪	33.3%	23.4%	13.7%	15.8%	16.7%
	55坪以上	6.7%	3.6%	10.8%	15.8%	5.0%
流通天數(天)		46.8	59.3	40.3	47.0	43.7

資料來源：信義房屋



六、竹北市

(一)代銷市場

2012年竹北市代銷市場合計推出53案，規劃戶數5,074戶，可售金額222.33億元，未售出餘屋2,481戶，預售屋銷售率35.26%，新成屋與結構體銷售率35.6%，銷售率表現明顯較桃園縣差。2012年相較2011年在預售個案數方面減少2案，可售戶數增加900戶，推案金額增加142.09億元，銷售率減少18.73個百分點，餘屋數則增加932戶。整體而言，竹北市2012年代銷市場呈現高推案但銷售較差的格局，餘屋量大幅增加將對後市產生較不利的影響。

表2-5-21 竹北市2012年代銷市場表現

	個案數	基地面積 (千坪)	規劃 戶數	可售 戶數	剩餘 戶數	可售金 額(億)	售出金 額(億)	銷售率
預售	29	28.655	2952	2765	1790	463.15	168.31	35.26%
新成屋、 結構體	24	22.987	2122	1073	691	159.77	54.02	35.60%
合計	53	51.642	5074	3838	2481	622.92	222.33	

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

2012年竹北市成屋平均總價為910萬元，較2011年增加9.38%(78萬元)；成屋平均單價16.6萬元，較2011年增加4.4%(0.7萬元)。竹北市近五年成屋交易物件價格分佈逐漸邁向700萬至2000萬元，總價700萬元以下物件比例持續減少，但2000萬元以上物件比例持續維持穩定。竹北市近五年成屋交易物件面積分佈維持以35坪以上平均分佈結構，近年來未有明顯改變，亦較桃園縣各地區長，整體市況相對較弱。

表2-5-22 竹北市成屋市場近五年價格與面積分佈狀況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	4.9%	5.2%	7.6%	7.1%	5.4%
	300-500萬	13.8%	12.9%	11.0%	13.7%	7.4%
	500-700萬	28.5%	29.1%	27.4%	22.8%	17.2%
	700-1000萬	21.5%	26.9%	27.7%	29.9%	38.0%
	1000-2000萬	29.3%	24.6%	23.9%	24.9%	30.5%
	2000萬以上	2.0%	1.3%	2.5%	1.6%	1.5%
平均總價(萬元)		847	833	829	832	910
平均單價(萬元/坪)		13.8	13.7	14.7	15.9	16.6
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成 交坪數	15坪以下	2.7%	2.5%	4.7%	5.5%	4.7%
	15-25坪	3.2%	3.3%	4.4%	4.6%	4.4%
	25-35坪	6.4%	6.6%	6.9%	12.7%	6.5%
	35-45坪	27.7%	25.6%	25.4%	23.3%	23.8%
	45-55坪	24.5%	27.3%	24.6%	24.2%	27.0%
	55坪以上	35.6%	34.7%	34.1%	29.7%	33.7%
流通天數(天)		58.4	72.4	56.9	65.9	56.4

資料來源：信義房屋

信義房屋