

第四章 桃竹地區成屋市場分析

蘇啓榮¹ 李健銘²

桃園地區

桃園地區是僅次於台北縣市以外人口數最多之地區，桃園地區依地緣可以區分為北桃園和南桃園，且二者在人口組成方面也有所不同，北桃園包含桃園市、八德市、蘆竹鄉、龜山鄉與大溪鎮及大園鄉等，原為閩客各半，近年來隨著都市發展，外來人口移居數量大增，族群藩籬已趨模糊。而南桃園以客家族群為主，包含中壢市、平鎮市、楊梅鎮與龍潭鄉及新屋、觀音鄉。過去在不動產市場方面，南桃園和北桃園區域發展各自獨立，各有中壢市與桃園市為南北桃園之人口密集重鎮，發展強度也一致。然而隨著大台北都會區發展區域的擴張，北桃園因與台北地區接壤，且房價相對低廉、產品選擇多元，吸引不少選擇以通勤成本抵換高房價的台北客進住，住宅市場較具發展潛力，而此亦為北桃園近幾年人口急遽成長的關鍵因素，連帶使得北桃園地區的住宅交易量與推案量都較南桃園活絡。但隨著建商積極在台北縣林口及三峽地區積極推案，持續攔截台北客，使得北桃的住宅市場陷入超額供給的陰影之中。

桃園縣在廣義上屬於大台北都會區範圍之內，其發展強度受到台北地區相當大的影響，故對於交通建設的依賴程度相當高，亦成為桃園地區不動產市場的主要特色之一。早期桃園市的發展主要是以火車站為中心向外擴張，之後隨著中山高、北二高及國道二號機場支線的完工，桃園市的發展才隨著高速公路路網逐漸外擴張，近年來隨著高鐵及機場捷運等公共建設的規劃，桃園的發展逐漸向北、西移動，但不變的是，交通建設仍然是影響桃園地區房地產市場的主要因素。

¹ 信義房屋不動產企劃研究室經理

² 信義房屋不動產企劃研究室研究員。

中正國際機場已於2006年底正式正名為台灣桃園國際機場，大量進出的旅客與商務人士使桃園奠定了「國門之都」的地位，此外在台灣高鐵在2007年順利通車後，台灣全島形成了一日生活圈，而高鐵桃園站所在的青埔地區，因規劃街廓完整，受到高鐵通車的發展效應影響，週邊土地市場的交易也備受矚目。

桃園地區近年最重要的公共建設規劃莫過於機場捷運，機場捷運線由台北車站為起點，行經三重、新莊、林口直達桃園機場第二航廈，同時配合高鐵桃園站的聯外運輸需求，將往南延伸經高鐵桃園車站至中壢市，全長51.5公里，共設置22座車站，路線皆為大台北地區的潛力發展地帶。因受到2008年上半年鋼筋及混凝土價格飆漲的影響，連帶影響到機場捷運發包工期，通車時間將延遲到民國103年。

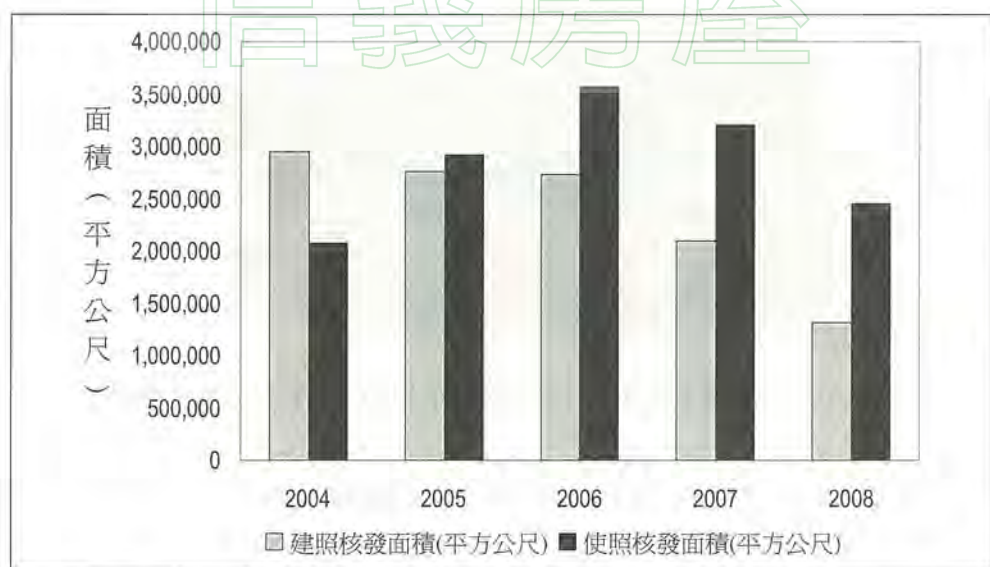
由於機場捷運規劃的目的，在於做為桃園國際機場及高鐵桃園站的聯外交通系統，因此規劃路線並未將桃園市及中壢市相串接，而是交由「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設」案來強化桃園及中壢地區之間鐵路運輸效能，以做為串接南北桃園的運輸軸心線。桃園段鐵路高架化工程，規劃自台鐵鶯歌站西側的鳳鳴地區起至中壢中豐路止，將既有台鐵路線高架化，並於桃園至鶯歌之間增鋪一股新設鐵路線，採三軌運轉，以提升桃園及鶯歌站之間的通勤運輸效能。此外，目前台鐵與桃園縣政府合作，將原本做為林口火力發電廠運煤線的桃林鐵路，以試辦形式辦理客運業務，規劃將運用既有桃林鐵路路基來興建輕軌捷運（桃園捷運綜線），以滿足桃園及南崁之間的通勤需求。未來透過機場捷運、台鐵捷運化桃園段高架建設計劃及桃林鐵路的串連，將可改善桃園都會區都市中心之交通品質，提升桃園地區大眾運輸系統的完整性與可利用度。

而在產業的部分，桃園地區因為鄰近台北地區，因憑藉交通運輸入出地利之便，已有相當數量之工業區位於其中，如龜山、中壢與幼獅等工業區等，全縣工業產值突破2兆2千億元。由於桃園縣具有深厚的產業基礎，尤以物流運籌、光電半導體、綠色能源及傳統產業等最具優勢與發展利基，為桃園當地帶來相當龐大的工作機會。

桃園地區整體市場分析

桃園地區未來的發展與房價支撐力道在於交通建設是否能興建完成，在機場捷運線與都會地區鐵路捷運化完成後，桃園地區和台北縣市之距離可以拉得更近，也可以分享更多大台北地區房價增值利得。在產業發展方面，桃園已有相當完整的工業區與產業聚落，就業機會豐富，此外因為鄰近台北，可以吸引無法負擔台北房價的家庭在桃園置產，但在基礎交通建設尚未完成前，桃園地區房價上升力道不足，且三峽與林口地區近年來供給量過大，攔截大量台北客，導致桃園地區價格上漲力道不足。

在04年到06年之間，桃園地區在建照核發樓地板面積均維持在270萬平方公尺以上，讓桃園地區成為住宅供給放量的區域之一，連帶影響區域內住宅價格的表現。但自2007年起，建照面積明顯大幅減少，到08年時剩131.5萬平方公尺，僅餘供給高峰期的一半左右。建照面積放量的情形同樣也反應在使用執照核准面積上，使照面積在06年時成長到近380萬平方公尺，之後即開始逐年遞減，08年時僅餘約246萬平方公尺。就整體而言，雖然桃園地區近幾年來的住宅供給量一直居高不下，但若從建、使照面積的修正趨勢來看，未來桃園地區的住宅供給壓力應可獲得有效舒緩。



資料來源：內政部營建署

圖4-4-1 桃園縣近五年建照、使照核發面積

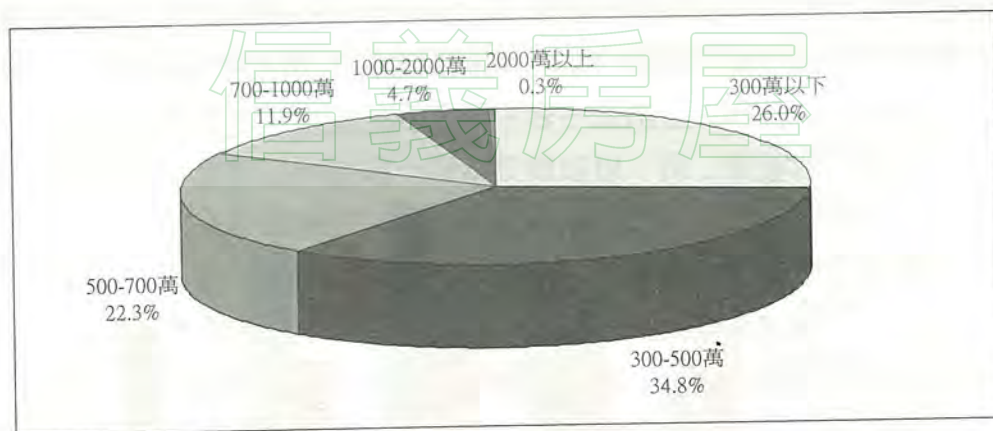
表4-4-1 桃園縣近五年建照、使照核發樓地板面積

	2004		2005		2006		2007		2008	
建照	2,951,597	(85%)	2,761,695	(-6%)	2,734,450	(-1%)	2,096,829	(-1%)	1,315,022	(-37%)
使照	2,077,687	(-16%)	2,925,654	(41%)	3,574,403	(22%)	3,207,843	(-10%)	2,459,237	(-23%)

資料來源：內政部營建署

註：單位：平方公尺，括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比

就桃園地區不動產成交總價資料來看，2008年主要推出產品仍為總價500萬以下之不動產，其中300~500萬產品的成交比重占34.8%，為桃園地區市場主力，300萬以下不動產的比重減少為26%，而500~1000萬之間的产品成交比重則明顯增加，顯示桃園地區住宅產品價格有往高價端位移現象。由於桃園地區近五年的新成屋供給量大增，住宅品質大幅改善，使得平均總價與單價同步呈現上漲趨勢。



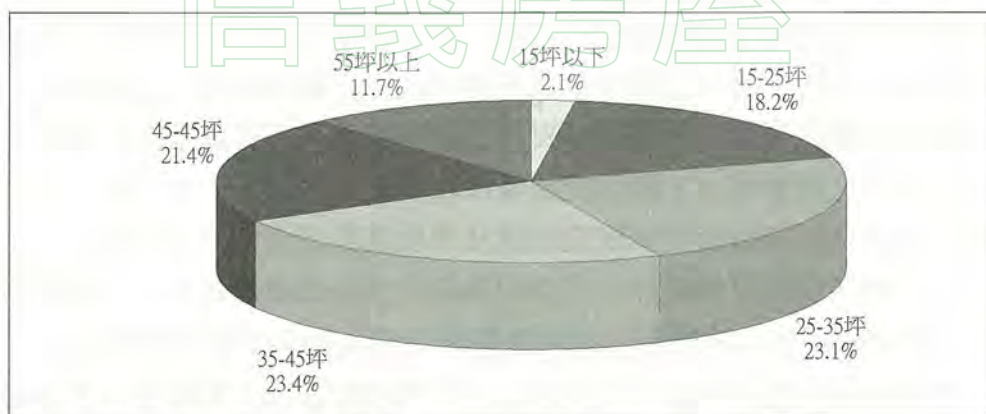
資料來源：信義不動產企劃研究室

圖4-4-2 2008年桃園縣住宅成屋單位成交價之比例分佈圖

表4-4-2 近五年桃園地區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	40.6%	41.8%	36.6%	29.4%	26.0%
	300-500萬	39.6%	36.4%	38.4%	36.5%	34.8%
	500-700萬	13.6%	14.2%	14.2%	20.2%	22.3%
	700-1000萬	5.3%	5.9%	7.7%	8.8%	11.9%
	1000-2000萬	0.8%	1.6%	3.1%	4.6%	4.7%
	2000萬以上	0.2%	0.2%	0.2%	0.5%	0.3%
平均總價(萬元)		386	396	424	467	492
平均單價(萬元/坪)		7.9	8.4	8.8	9.1	9.5
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	3.0%	5.2%	5.7%	3.3%	2.1%
	15-25坪	10.8%	7.3%	10.5%	9.4%	18.2%
	25-35坪	21.2%	25.3%	24.2%	22.7%	23.1%
	35-45坪	32.3%	28.9%	25.8%	27.9%	23.4%
	45-55坪	21.8%	21.4%	20.7%	22.1%	21.4%
	55坪以上	11.0%	11.9%	13.1%	14.6%	11.7%
流通天數(天)		59.6	58.1	64.5	62.8	63.7

資料來源：信義不動產企劃研究室



資料來源：信義不動產企畫研究室

圖4-4-3 2008年桃園縣住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

在住宅產品成交坪數分佈方面，以往桃園地區住宅成交主力為35~45坪的中坪數住宅，但在08年時產品結構呈現較明顯的向右偏移的現象，雖然

35~45坪住宅的成交比例仍為最高，但已降至23.4%，反倒是15~25坪型住宅產品的成交比重大幅提升到18.2%，25~35坪住宅亦小幅增加到23.4%，而45~55坪產品及55坪以上產品的比重皆呈現小幅萎縮的現象，顯示桃園地區小坪數住宅的需求量有明顯增加的趨勢。

桃園市

桃園市為縣府所在地，是全縣政治經濟中心，也是桃園縣內人口最多與人口密度最高的行政區域，在交通方面，早期以西部幹線的桃園火車站為中心向外發展，使桃園市火車站一帶發展成熟且密集。隨著國道二號機場支線及國道三號北部第二高速公路相繼通車，配合既有的國道一號中山高速公路，構成相當完整的國道運輸路網，無論是南來北往，交通都十分便利，有助於台北就業人口之遷入，因此過去桃園市之產品多銷售給台北客，住宅聚落多集中在各交通節點週邊，如桃園火車站週邊，以及近幾年住宅推案較為密集的經國路、春日路沿線，主要是因為桃園市區交通便利，早期以火車站為主，後期以國道入口周邊為發展地區。

此外，桃園市推案型態多為成屋銷售，預售比例較低，和大台北地區以預售為主的建築推案型態並不相同，顯示區域消費者較青睞可以實地比較的成屋。目前桃園市之新推建案多集中在中正藝文特區、大有路商圈、國際路兩側與龍安地區，以及縣政府週邊等區域，多位於連接市區與高速公路匝道的交通要道上，顯示交通條件在桃園市是購屋一大利基。其中中正藝文特區位於市區前往南崁交流道及南桃園交流道的交通要衝上，加上區域生活機能發展已趨成熟，以及中高價位產品比重的提升，未來可以期望中正藝文特區成為桃園市之信義計畫區，成為當地房市的指標區域。

桃園地區在產品類型相對多元化，各種坪數類型不動產都占有相當比例，近年變動亦不大，以35~45坪產品為需求主力，比重占了桃園市近三成。而成交價格方面，以往桃園市區1000萬以上住宅成交比例均未突破2%，但從2006年起開始明顯擴增，2008年更來到5.2%，由此可知桃園市1000萬以上的產品逐漸在市場上嶄露頭角，顯示桃園市對中高價位成屋的需求日漸提升。而總價500~700萬住宅產品的成交比重亦逐漸增加，使得

2008年成屋平均總價來到472萬元，單價亦攀升至9.5萬，皆創下歷年來的新高，桃園市對住屋可負擔的能力增加。但受到景氣急速轉折的影響，08年桃園市區流通天數明顯較前一年度拉長，顯示購屋者的猶豫期有拉長的趨勢。

表4-4-3 近五年桃園市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	40.7%	44.1%	35.6%	34.1%	28.4%
	300-500萬	38.4%	37.2%	40.0%	35.9%	35.6%
	500-700萬	13.2%	10.9%	13.5%	18.7%	21.8%
	700-1000萬	6.6%	5.9%	8.2%	7.0%	9.0%
	1000-2000萬	1.1%	2.0%	2.6%	4.1%	4.8%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	0.4%
平均總價(萬元)		389	384	415	441	472
平均單價(萬元/坪)		7.9	8.4	8.8	9.1	9.5
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	1.8%	2.2%	3.4%	2.4%	1.4%
	15-25坪	9.6%	7.3%	8.9%	7.7%	14.2%
	25-35坪	21.6%	23.1%	22.3%	23.5%	21.5%
	35-45坪	30.9%	33.9%	29.6%	29.2%	28.0%
	45-55坪	22.7%	20.9%	23.7%	23.5%	21.8%
	55坪以上	13.5%	12.7%	12.0%	13.8%	13.2%
流通天數(天)		57.5	55.4	69.0	58.4	65.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

八德市

八德市在地理上緊鄰桃園市，雖然是桃園地區面積最小的區域，但人口數量在北桃園僅次於桃園市，係北桃園第二大城，因桃園市近年人口逐漸飽和，八德是在位置與生活品質的可替代性上，間接吸引不少人口移入本區。

八德市的產業以工商業活動為主，拜桃園內環線行經與大湳交流道設置之賜，八德市的基礎交通建設面良好，在桃園市房價攀高的情況下，

交通同樣方便的八德市具有相對低價的優勢，近年值得注意的是東勇重劃區，產品型態以透天住宅為主，街廓完整，且接近桃園市區，值得持續注意。不過八德市和桃園市受到相同的限制，也就是台北縣三峽與林口地區已經攔截多數北客入住，這對地理位置上相對偏南的八德市相對不利，這也是桃園地區的桃園市和八德市，在近年高鐵開通之利多下，房價上漲空間仍然有限的原因。

目前八德地區擴大都市計畫地區計劃已於2008年十月通過，而大湳地區的通盤檢討亦已核定並公告實施，且八德市又有廣豐工商城，未來可望增進區域機能。

在成交總價分布上，300萬以下產品在2006年後比重下降，但在2008年時又回升到32.2%；而300萬到500萬的產品仍為區域主力，來到44.1%；而受到林口及三峽等新市鎮區域的北客攔截效應所影響，近幾年八德地區新推住宅建案多為500~1000萬元之間的产品，使得八德地區成屋市場中千萬以上住宅產品在2008年時迅速消失。綜觀八德市近年的成屋銷售總價分布，多維持在400萬元上下，但受到新推住宅建案大幅釋出的影響，在2007年時住宅成交總價一度逼近500萬元，而旋即在2008年時修正至393萬元，回復原本的400萬元上下的水準。而在單價部分，則為6.9萬元/坪，與以往的表現相去不遠。

而成交坪數比例分配方面，三至四房的住宅產品一向是本地市場主流，但在2008年時，15~25坪中小坪數住宅成交比重反而大幅上揚。而區域內流通天數持續增加，購買猶豫期拉長為85.3天，顯示市場對於產品購買的熱度已明顯下降，需求者會多方比較後再下訂。

表4-4-4 近五年八德市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	36.3%	33.3%	23.2%	19.4%	32.2%
	300-500萬	42.5%	26.4%	50.0%	41.9%	44.1%
	500-700萬	17.5%	34.7%	23.2%	25.8%	20.3%
	700-1000萬	3.8%	4.2%	1.8%	8.1%	3.4%
	1000-2000萬	0.0%	1.4%	0.0%	4.8%	0.0%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	1.8%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		381	433	436	494	393
平均單價(萬元/坪)		6.0	6.6	7.2	6.7	6.9
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%	0.0%	1.7%
	15-25坪	6.7%	0.0%	5.6%	4.6%	47.5%
	25-35坪	10.0%	44.4%	33.3%	18.2%	23.7%
	35-45坪	53.3%	22.2%	33.3%	18.2%	11.9%
	45-55坪	26.7%	25.9%	27.8%	54.6%	11.9%
	55坪以上	3.3%	7.4%	0.0%	4.6%	3.4%
流通天數(天)		72.7	59.6	59.0	74.4	85.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

蘆竹鄉南崁地區

蘆竹鄉，位處桃園縣最北端，東與龜山鄉為鄰，西與台灣桃園國際機場、大園鄉為界，南連桃園市，北接台北縣林口鄉，顯示蘆竹鄉在桃園縣的地理位置頗為重要，其中更以南崁地區更扮演南北銜接的重點區域。而蘆竹鄉境內擁有中山高速公路的南崁交流道、國道二號機場支線的大竹交流道，以及連結中山高及機場支線的機場系統交流道等，讓蘆竹鄉成為國際航空客、貨運往來之要衝與國道路網的交通樞紐。

除了國道路網之外，由機場向外輻射的運輸系統尚包括捷運機場線，機場捷運規劃自台北車站經三重、林口直達桃園國際機場，並向南銜接高鐵青埔站區與中壢市，於蘆竹鄉境內設置山鼻、坑口兩站及蘆竹機廠。目前試辦客運業務的鐵路桃林支線，目前設置的長興站位於蘆竹鄉境內，南祥站在行政區上雖屬於龜山鄉，但鄰近蘆竹鄉南崁地區，待機場捷運通車後，區域內居民可藉由桃林鐵路線長興站，前往鄰近的捷運機場線山鼻站

轉乘，交通便利性將大幅提升。

根據人口調查統計，蘆竹鄉是桃園縣近年來人口成長最快速的地方，主要原因在於廠商的進駐與交通建設陸續完成通車，使桃園縣之衛星城鎮，如龜山與蘆竹地區大量社會人口成長。其中，上南崁地區為蘆竹鄉內推案量最大之區域，產品型態以住宅大樓為主，多為成屋銷售，因地理位置極佳可以吸引北客南下購屋，整體而言是桃園縣目前被看好的區域市場。

表4-4-5 近五年蘆竹鄉住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	46.2%	37.3%	42.6%	22.5%	19.0%
	300-500萬	43.6%	40.0%	33.0%	43.9%	40.0%
	500-700萬	10.3%	16.0%	13.8%	18.4%	24.0%
	700-1000萬	0.0%	6.7%	5.3%	11.2%	11.0%
	1000-2000萬	0.0%	0.0%	5.3%	3.1%	5.0%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%
平均總價(萬元)		326	377	439	496	540
平均單價(萬元/坪)		10.4	9.6	9.8	9.6	10.8
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	13.2%	20.8%	12.1%	3.5%	4.0%
	15-25坪	23.7%	5.6%	15.4%	6.9%	11.0%
	25-35坪	15.8%	16.7%	17.6%	18.4%	19.0%
	35-45坪	29.0%	18.1%	18.7%	28.7%	22.0%
	45-55坪	15.8%	27.8%	16.5%	17.2%	24.0%
	55坪以上	2.6%	11.1%	19.8%	25.3%	20.0%
流通天數(天)		44.69	58.84	61.07	81.55	66.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

蘆竹鄉在近年來備受看好，由於鄰近南崁交流道，駕車前往台北市區僅需半個小時，吸引更多家戶入住。根據近五年蘆竹鄉成屋成交現況來看，主要還是以低總價的產品較受青睞，五百萬以下產品超過成交總數的半數，而500萬到1000萬以內的也有三成五的占有率。平均成交總價方面，由於區域內新推住宅建案量較大，成屋市場流通物件屋齡較新，使得南崁

地區住宅物件成交總價逐年攀升，2008年時平均總價已來到540萬元，已高於桃園及八德兩縣轄市；隨著總價持續攀升，2008年區域住宅平均成交單價亦再度突破10萬元/坪的關卡，來到10.8萬元/坪。

而成交產品坪數部分，近年來南崁地區住宅物件坪數分布有往右位移的趨勢，自2007年起，45坪以上住宅成交比重已超過四成，而25坪以下住宅成交比重亦逐年遞減，至2008年時才微幅回升為15%。分析南崁地區新推住宅建案的分布，多以三房以上產品為主，連帶使得二手物件成交坪數也隨之放大，這也是成交總價逐年攀升的主要原因之一。在流通天數部分，2007年時猶豫期超過80天，而在08年時流通天數反而縮短到66.5天，顯示在公路及軌道運輸條件持續改善的影響之下，相對強化了南崁地區對於自住需求消費者的吸引力。

新竹地區

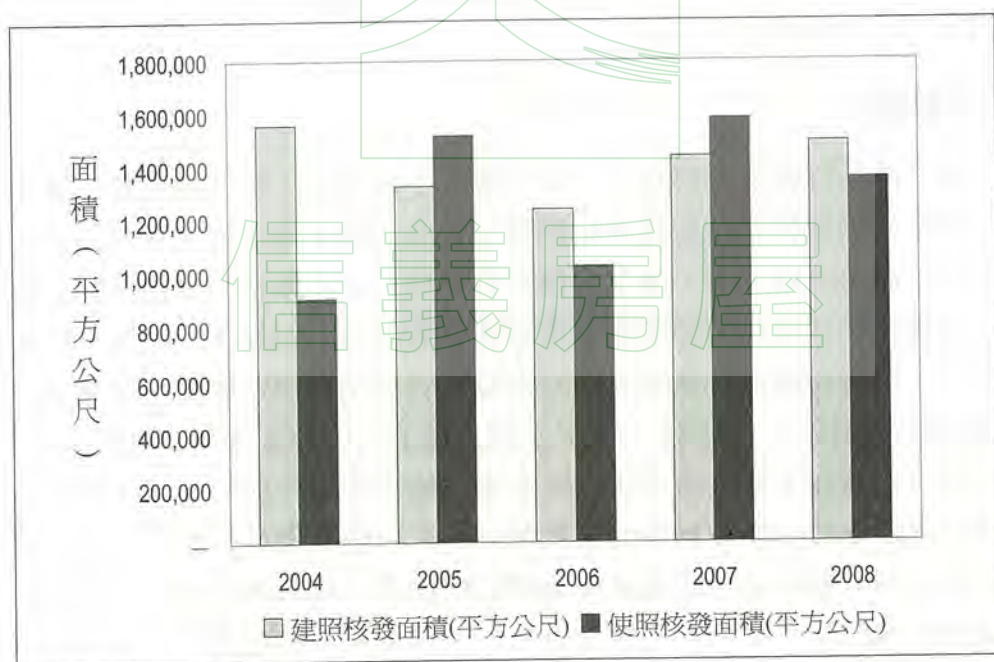
新竹地區以客家族群為主，如台灣大多數城市，早期地區發展都以新竹火車站西側的竹塹舊城為中心開展，工商活動多集中在火車站前商圈。隨著中山高速公路通車、清交兩校在台復校，以及新竹科學園區的設置，都市聚落開始往鐵路西側發展，逐漸延伸到高速公路與鐵路之間的區域。近年來，隨著北部第二高速公路及台68線竹東南寮快速道路相繼通車後，快速路網逐漸成形，使得新竹地區公路運輸的重要性逐漸高於鐵路運輸。

新竹地區內不動產市場較為活絡的區域為新竹市與竹北市，兩地迅速發展的原因都在於新竹科學園區所帶來的人口增加與住屋需求。在交通建設方面，新竹縣鄰近台北地區與桃園國際機場，而高鐵通車後，尤其以完整坵塊規畫設計，使六家車站附近用地地價相對水漲船高。近年來新竹科學園區的產值突破兆元，園區內員工約12萬人，所帶來的人口乘數效果帶動新竹整體發展，可以說園區是新竹發展的活力來源。

新竹科學園區設立於1980年，至今已有近四百家高科技廠商進駐，主要產業包括有半導體業、電腦業、通訊業、光電業、精密機械產業與生物技術產業。是全球半導體製造業最密集的地方，也是北台灣的科技中心，未來將按國家發展計畫擴大基地，其成功經驗使政府陸續在其他地區設立

南部科學工業園區及中部科學工業園區。新竹不僅有產業界的支持，在研究方面，有清華大學與交通大學及工研院作為技術提供，而未來台科大與台大亦將在新竹設立分部，產學合作密切。

此外新竹重點培植產業為位於高鐵新竹車站特定區東側的生物醫學園區，是臺灣首座結合大學、醫院、醫研中心、研發型生醫產業的生技聚落，將進行癌症等研究開發。由此不難發現新竹地區人力素質高的特質，因竹科等高科技產業需要大量高知識員工，間接使新竹地區的平均教育水準提高，且產業因為人力需求也引進大量外籍勞工，使新竹地區呈現多元文化互相融合，區域內消費能力亦高。



資料來源：內政部營建署

圖4-4-4 新竹縣市近五年建照、使照核發面積

表4-4-6 新竹縣市近五年建照、使照核發樓地板面積

	2004		2005		2006		2007		2008	
建照	1,562,052	(84%)	1,329,253	(-15%)	1,245,002	(-6%)	1,440,520	(16%)	1,495,929	4%
使照	913,815	(21%)	1,520,620	(66%)	1,029,620	(-32%)	1,580,397	(53%)	1,356,355	-14%

資料來源：內政部營建署

註：單位：平方公尺，括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比

新竹地區整體市場分析

在新竹科學園區尚未設置之前，新竹地區的住宅聚落多以竹塹舊城及鐵路兩側發展，但自1980年新竹科學園區設置之後，新竹地區的住宅聚落發展產生相當大的改變，住宅發展區域開始轉向中山高速公路新竹交流道週邊及光復路沿線發展。在新竹科學園區發展初期，竹科從業人員多半會在園區週邊來選擇住所，但近年來因為追求生活品質，且市區用地飽和，在地理位置上開始發散至北端的竹北及東側的竹東地區，區域內不動產市場發展緊緊於竹科新貴的需求。過去占地利之便，竹科人購屋仍以新竹市推案為首選，但在東西向快速道路通車、經國大橋完工，以及高鐵六家車站等交通建設地完成，竹北市已逐漸成為新竹地區住宅推案的重點地區。

而隨著這一波台灣整體房市景氣上揚，新竹縣市供給推案亦同步增加，近四年平均建照核發面積每年約為140萬平方公尺，平均使照核發面積則約為130萬平方公尺；新增供給高而穩定。

新竹市

新竹市近年來高科技產業的擴張，使新竹在全台灣扮演一個特殊的角色，特別是科學園區的設立，與新竹市的發展息息相關，也帶動新竹都會區產業轉型及北部鐵路縱貫線產業發展的成型。新竹市的另一特點是知名的大學城，形成人文薈萃的國際性都市。在不動產市場方面，新竹市區過去以火車站週邊為發展重鎮，發展密度最高，多為大樓類型產品；此外因為清大與交大等知名學府的學生住宿需求，在大學城週邊的不動產投資市

場也有相當的水準。而竹科新貴在過去區位選擇方面以鄰近竹科之地區為首選，如青草湖一帶的高級獨棟透天住宅等，主要客層對象為竹科中高階主管，近幾年新竹市區的新推住宅建案已漸往新竹及竹東交界的關埔重劃區，以及公道五路兩側的區域蔓延，反映出新竹房市在產品及區域上有其市場區隔，且主要以竹科之需求為基礎。

根據統計資料顯示，新竹市2008年在成交總價比例上，300萬以下產品比重已約略維持在兩成上下，而以往為成交主力的300到500萬的產品，成交比例則已縮減為30.8%，反倒是700~1000萬住宅產品出現較顯著的成長，較07年成長近一倍，來到16.8%。除了一般的公寓及大樓產品外，竹科週邊的獨棟透天及別墅占有一定的市場，使得新竹市區1000萬元以上的住宅已連續兩年維持在8%的水準。由於08年新竹市區住宅總價區間帶有向右端移動的現象，使得平均總價及單價都延續上漲趨勢。一般來說，隨著竹科的持續發展，新竹市的住宅需求一直居高不下，但近年來已被竹北六家地區吸走不少。而受到08年下半年的全球性金融海嘯事件的影響，嚴重削弱竹科從業人員的購屋能力與意願。不過，若以竹科的發展能量來看，依舊能提供一定程度的住宅需求，差別只是購置或租賃之分而已，未來新竹市不動產市場表現應可持續走穩。

在成交產品類型方面，目前仍以35坪到45坪為主力產品，基本上近年來成交產品類型結構沒有太大的變化，但大坪數住宅的成交比重呈現些微擴增的趨勢。流通天數和其他縣市相比，可以發現新竹市明顯低於其他地區，顯示新竹市不動產市場需求強而穩定。

表4-4-7 近五年新竹市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	29.2%	25.0%	22.2%	19.9%	21.9%
	300-500萬	44.5%	39.8%	35.5%	40.7%	30.8%
	500-700萬	14.6%	22.8%	24.7%	22.9%	23.0%
	700-1000萬	8.5%	9.0%	13.0%	8.5%	16.8%
	1000-2000萬	3.2%	2.8%	3.5%	8.0%	7.3%
	2000萬以上	0.0%	0.6%	1.1%	0.0%	0.3%
平均總價(萬元)		439	469	516	515	554
平均單價(萬元/坪)		10.1	10.2	11.1	11.6	12.3
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	4.6%	5.8%	5.3%	3.4%	3.9%
	15-25坪	9.2%	6.5%	9.0%	10.8%	12.9%
	25-35坪	30.3%	23.4%	19.0%	25.2%	23.5%
	35-45坪	34.4%	36.0%	39.7%	36.0%	31.1%
	45-45坪	12.8%	19.2%	16.7%	16.0%	18.2%
	55坪以上	8.7%	9.2%	10.3%	8.6%	10.4%
流通天數(天)		49.2	46.9	50.1	45.1	58.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

信義房屋

竹北市

竹北市是西部沿海的行政區之一，也是新竹縣政府所在地；地近新竹科學園區，區內各項交通建設亦相當完整，如國道一號竹北交流道、台灣高鐵新竹車站特定區及台鐵既有的竹北車站。此外尚有政府重點培植的生醫園區，以及大專院校與研究機構的進駐計畫，成為近年來竹北市的發展動能，人口成長快速。

竹北市是近年來急速發展新興城市，市內有相當多的重劃區陸續開發。由於重劃區完整發展用地取得容易，且都市景觀整齊劃一，利於房市發展；如縣政特區即為現階段竹北房市的重點發展區。此外，近年來因為高速鐵路的通車啓用，以及經國大橋的完工通車，將竹科人居住活動範圍帶往竹北市。特別是經國大橋的完工通車，有效縮短竹北與新竹科學園區

的交通距離，並且紓解中山高速公路新竹至竹北段的交通負荷量，同時也讓新竹地區發展重心逐漸北移與東移。

而產業方面，高鐵場站附近整體規劃的生物醫學園區，是近年來新竹縣政府重點發展項目，以台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫案之都市計劃案，將以高鐵新竹車站為中心，整合地區高科技產業已吸引高科技人才進入，並且銜接產業網絡。基地範圍廣達446公頃，包含生物醫學園區、展覽中心與科學園區化的大學城，未來交通大學竹北校區將規劃為育成研發園區，在順利發展成功下，未來可以為竹北市創造數萬個就業機會。

以成交價位區分來看，在2004年以前，竹北地區住宅物件仍以700萬以下產品為主力，但隨著新推住宅建案陸續推出並流入中古屋市場中，自2005年以後，住宅產品總價區塊已開始往右邊移動，在2008年時主要的總價區塊已平均分散至500~700萬、700~100萬及1000~2000萬等產品，成交比重均佔竹北市約兩成五的比重；其中變化最明顯的區塊為1000~2000萬的產品，自2004年以來，以急速的速度成長，直至2008年已占三成，這些資訊反映了竹北市消費者雄厚的購屋能力以及對竹北地區市場的看好，平均成交總價逐年已逼近850萬，成交單價為13.8萬/坪。

在單位成交坪數方面，本區消費者明顯仍較偏好中高坪數的產品，與過去相比，各坪數區間的成交比重變化都不大，但55坪以上產品成交比重一直維持在三成上下，成為最受消費者青睞的坪數；35~45坪產品以24.8%次之，總計本區以大坪數住宅市占率最高。此外，竹北市08年流通天數為58.4天，相對07年的64.2天明顯縮短。

表4-4-8 近五年竹北市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
成交總價	300萬以下	12.7%	10.1%	7.4%	5.4%	4.9%
	300-500萬	27.9%	15.2%	24.8%	16.1%	13.8%
	500-700萬	38.0%	36.2%	32.2%	31.7%	28.5%
	700-1000萬	17.7%	28.3%	20.1%	22.4%	21.5%
	1000-2000萬	3.8%	9.4%	14.8%	22.0%	29.3%
	2000萬以上	0.0%	0.7%	0.7%	2.4%	2.0%
平均總價(萬元)		579	672	705	801	847
平均單價(萬元/坪)		11.0	11.5	12.5	13.0	13.8
單位成交坪數件數占總成交件數比						
坪數	15坪以下	8.0%	6.1%	4.5%	2.6%	2.4%
	15-25坪	4.0%	4.1%	4.5%	3.3%	10.2%
	25-35坪	8.0%	6.1%	8.0%	3.9%	16.7%
	35-45坪	30.0%	29.6%	33.0%	24.0%	24.8%
	45-55坪	36.0%	31.6%	24.1%	35.7%	18.7%
	55坪以上	14.0%	22.5%	25.9%	30.5%	27.2%
流通天數(天)		41.8	53.0	63.9	64.2	58.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

信義房屋