

第四章 桃竹地區代銷市場分析

黃嘉興¹

第一節、市場規模分析

桃園地區

桃園地區在北台灣的房市發展上，始終扮演了一個極為特殊的角色。就北桃園的蘆竹南崁、桃園市區來說，因為與台北地區所需的交通時間在一個小時以內，所以可劃分在大台北地區的生活機能圈內，故吸引了大量的台北客到此地購屋、投資。桃園近幾年來，在多元化發展與多項公共工程建設如高鐵、捷運、快速道路、二高內環線等之帶動下，加上長期以來，桃園中正國際機場一直扮演「國家門戶」的角色，讓未來桃園地區的增值願景將不可限量。

大桃園地區有如龜山、中壢、幼獅等十二座工業區，所創造的就業機會與就業人口非常龐大，同時帶動了桃園地區豐富的外來人口與購屋需求，這也是桃園地區房市發展潛力高於其他區域的主因之一。另外，桃園的整體捷運系統不但有利當地房地產業的熱銷看漲，更讓投資大眾認為桃園地區的路網建設腳步加快，提高了投資加碼的意願，可吸引了更大的客源進駐。縱觀桃園縣市整體房地市場，因為地利之便、交通發展，以及縣政府致力改善規劃生活空間，生活環境大幅改善，使桃園地區房地產興盛繁榮。

桃園地區會出現平穩或明顯房價漲勢的為都會區的桃園市及中壢市，而桃園市的情況與北縣板橋的情況相似，板橋有新站，而桃園市有中正特區，兩者都是以此區為核心向外呈輻射狀遞減的房價水平。

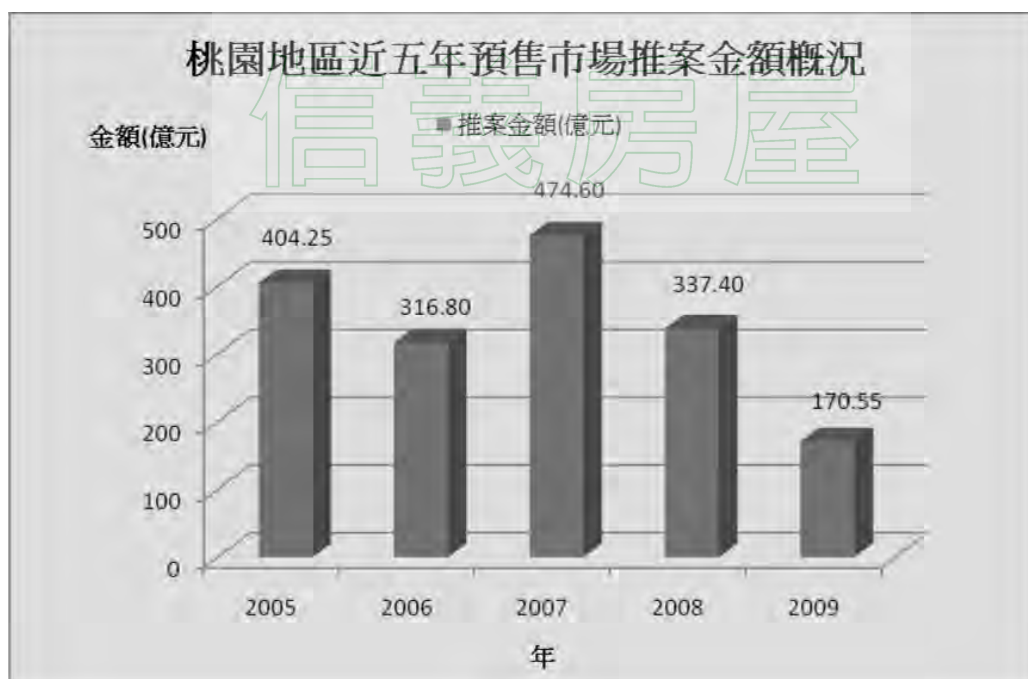
¹ 國立雲林科技大學財務金融系教授

表2-4-1 桃園地區近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	70	68	51	23	26
可售戶數(戶)	6,834	4,440	6,094	2,323	1,848
推案金額(億元)	404.25	316.80	474.60	337.40	170.55
銷售率(%)	51.36	29.86	33.57	20.92	29.17
平均總價(萬元)	591.53	713.51	778.80	1,452.43	922.89

資料來源：惟馨週報

由表2-4-1及圖2-4-1可知，2009年桃園地區預售市場的推案金額僅170億元，衰退情形相當嚴重，為近年來在推案規模上，無論是可數戶數、推案金額都是最低的一年。與前四年最低推案金額的2006年相比，2009年的推案金額僅為2006年的54%，而推案個數為26件，可售戶數1,848戶，平均總價續2008年衝破1,400萬元迅速回跌，跌破1,000萬元大關，為923萬元，跌幅為36%，但為近五年來的次高平均總價。銷售商品型態主要以6樓~13樓住宅為主，佔整體預售市場推案金額約一半的推量。2009年推案多集中在桃園市與中壢兩個區域，各約佔三成左右。



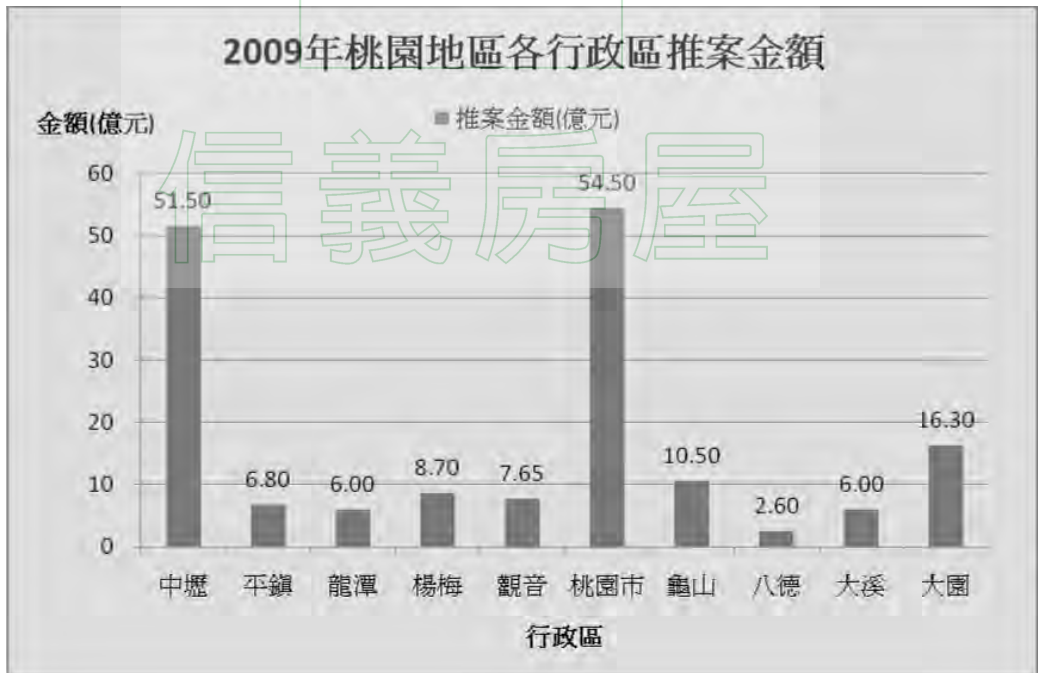
資料來源：惟馨週報。

圖2-4-1桃園地區近五年預售市場推案金額概況圖

表2-4-2 2009年桃園地區各行政區預售市場推案規模概況表

行政區	推案個數(個)	可售戶數(戶)	推案金額(億元)	銷售率(%)	平均總價(萬元)
中壢	6	475	51.50	18.11	1,084.21
平鎮	3	40	6.80	5.00	1,700.00
龍潭	1	85	6.00	4.71	705.88
楊梅	4	82	8.70	24.39	1,060.98
觀音	2	87	7.65	3.45	879.31
桃園市	3	608	54.50	41.61	896.38
龜山	2	248	10.50	23.39	423.39
八德	1	22	2.60	86.36	1,181.82
大溪	1	49	6.00	16.33	1,224.49
大園	3	152	16.30	56.58	1,072.37
合計	26	1,848	170.55	29.17	922.89

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報。



資料來源：惟馨週報。

圖2-4-2 2009年桃園地區各行政區預售市場推案金額概況圖

由圖2-4-2可知2009年桃園地區預售推案，以桃園市推案金額最多，中壢次之，而八德的推案金額最低。綜合觀察最近幾年桃園縣各行政區房市，台北客是支撐桃園房市買氣的重要來源，近年來，桃園房市在中悅建設大舉推出高品質豪宅的趨勢帶動下，住宅大樓的規劃不論外觀、建材、公設、坪數、設施…等等，都與台北市區豪宅產品品質不相上下；以台北市豪宅動輒開價每坪近百萬元的行情、甚至今年每坪喊出兩百萬天價的「文華苑」行情來看，只要20~30分鐘車程，就可以用1/3~1/4價格買到一樣高規格、高品質的豪宅，因此常吸引台北客前來購屋，然好景不常，今年的桃園地區重點都只在中正藝文特區，並無其它新題材發酵。

新竹地區

新竹縣位於美麗寶島—台灣之西北部：北連桃園縣，南銜接苗栗縣，西為台灣海峽，東鄰雪山山脈，大霸尖山。新竹縣三面環山，土地面積1,427.5931平方，至民國99年2月底的人口數為511,608人，平均每年約增加6,868多人，自民國八十年後，因新竹縣之社會經濟結構改變導致人口增加顯著，而使得新竹縣市人口總數迅速成長且交通便利。尤以竹北都市計畫及六家高鐵車站特定區最具吸引力。

新竹縣行政區域劃分為竹北市、竹東鎮、新埔鎮、關西鎮、新豐鄉、峨眉鄉、寶山鄉、五峰鄉、橫山鄉、北埔鄉、尖石鄉、芎林鄉、湖口鄉等1縣轄市、3鎮及9鄉。

新竹市是北台灣的文化古都，蘊藏著豐富的文化歷史內涵、擁有多元化的海岸生態以及高科技的產業，行政院國家科學委員會於69年12月15日設立我國第一個科學園區—新竹科學工業園區。二十年前新竹科學園區的進駐，最尖端科技產業也在此締造了經濟奇蹟，因有「台灣矽谷」之名。新竹市下設東、北、香山等三個區公所，至民國99年3月底止人口數為412,850人。而整個購屋主力更是圍繞著竹科人轉動。

根據信義房屋統計，2008年全台灣「家戶購屋比」以新竹縣、市囊括全國冠、亞軍的寶座，而2009年以新竹市房市買氣最旺，購屋比達9.64%，意即平均每10戶家庭就有1戶在2009年購屋，總括而言，新竹地區的購屋強度具有指標性的意義。

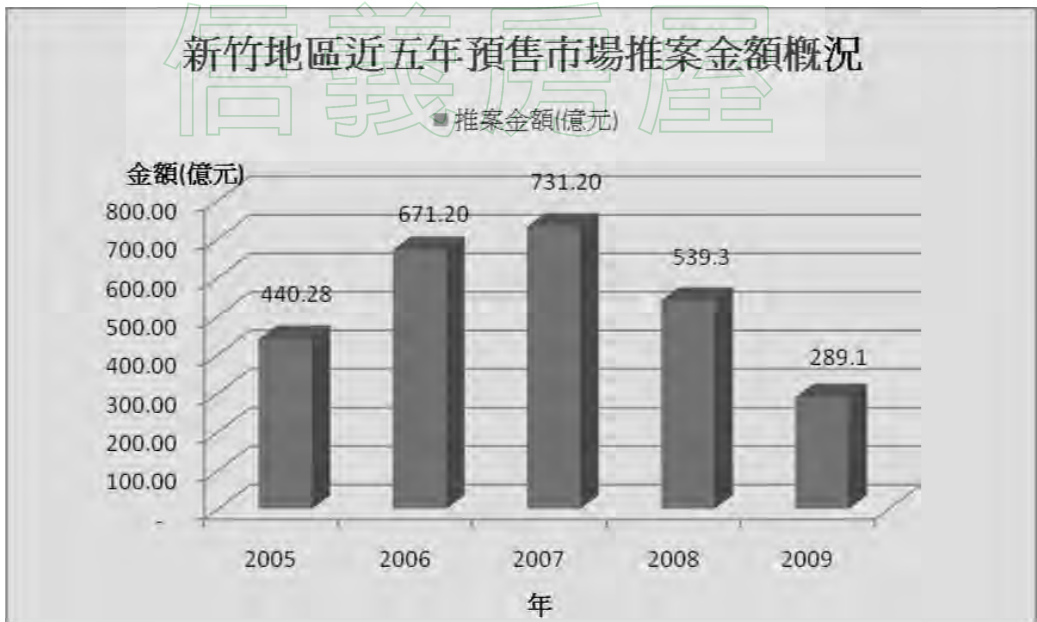
表2-4-3 新竹地區近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	115	135	117	71	56
可售戶數(戶)	4,897	8,540	9,669	4,722	3,311
推案金額(億元)	440.28	671.20	731.20	539.3	289.1
銷售率(%)	67.31	52.45	44.48	44.83	58.44
平均總價(萬元)	899.08	785.95	756.23	1,142.10	873.15

資料來源：惟馨週報

由表2-4-3及圖2-4-3可知，2009年新竹地區預售市場的推案金額為289億元，衰退情形相當嚴重，為近年來在推案規模上，無論是推案個數、可數戶數、推案金額都是最低的一年，近五年的預售市場推案金額於2007年達到高點後便迅速減少。本年與前四年最低推案金額的2005年相比，2009年的推案金額僅為2005年的65%，而推案個數為56件，可售戶數3,311戶，平均總價跌破900萬元，來到873萬元，但值得高興的是銷售率還佔有58%以上。

此外，新竹火車站後站預計於2010年7月招商規模達160億元，全球人壽以35億元投資新竹市不動產，豐邑建設也預估2010年的推案量達200億元，諸多利多消息都將為2010年的新竹地區帶來春燕。



資料來源：惟馨週報。

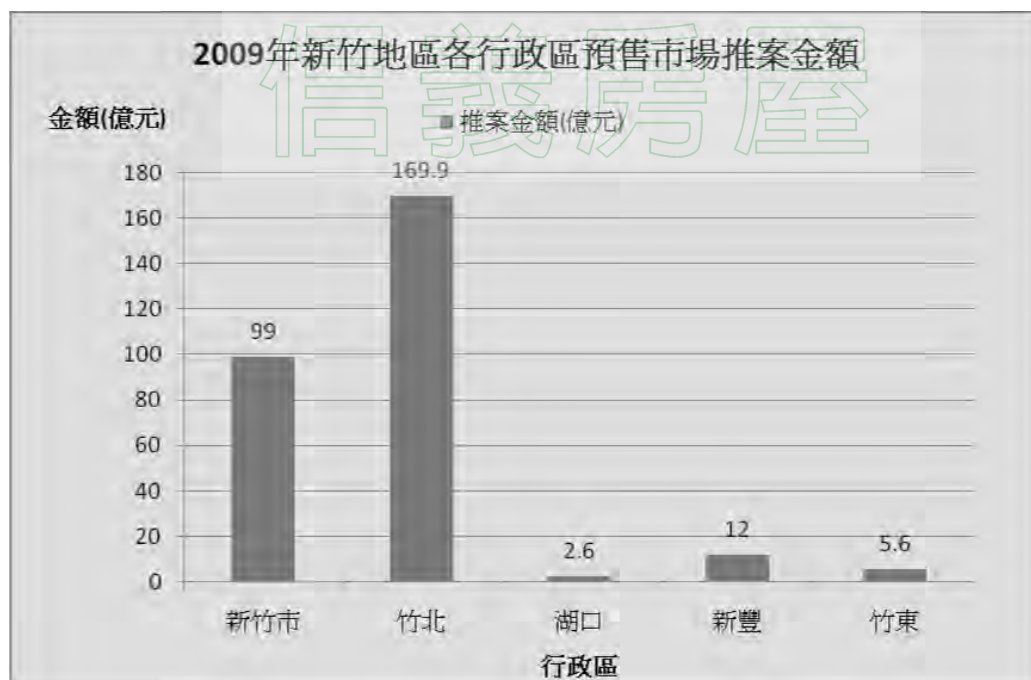
圖2-4-3新竹地區近五年預售市場推案金額概況圖

由表2-4-4及圖2-4-4可知，2009年新竹地區預售市場的推案金額為289億元，推案個數為56個、可數戶數為3,311戶、銷售率為58.44%、平均總價為873萬元，細分區域的推案規模則以竹北表現為大新竹地區為最優，推案個數約佔整體的48%，可售戶數及推案金額均佔整體的58%左右，而銷售率表現為76.53%，較整個大新竹地區多出18%，平均總價較整體平均高出約41萬元，表現次優的則為新竹市，推案個數佔整體約三分之一，可售戶數及推案金額各約佔大新竹地區的34%，然銷售率表現僅有差強人意的27.43%，且平均總價低於全體平均值為30萬元。

表2-4-4 2009年新竹地區預售市場推案規模概況表

行政區	推案個數(個)	可售戶數(戶)	推案金額(億元)	銷售率(%)	平均總價(萬元)
新竹市	22	1,174	99.00	27.43	843.27
竹北	26	1,858	169.90	76.53	914.42
湖口	2	51	2.60	9.80	509.80
新豐	3	179	12.00	97.21	670.39
竹東	3	49	5.60	24.49	1,142.86
合計	56	3,311	289.1	58.44	873.15

資料來源：惟馨週報。



資料來源：惟馨週報。

圖2-4-4 2009年新竹各行政區預售市場推案金額概況圖

第二節、推案產品分析

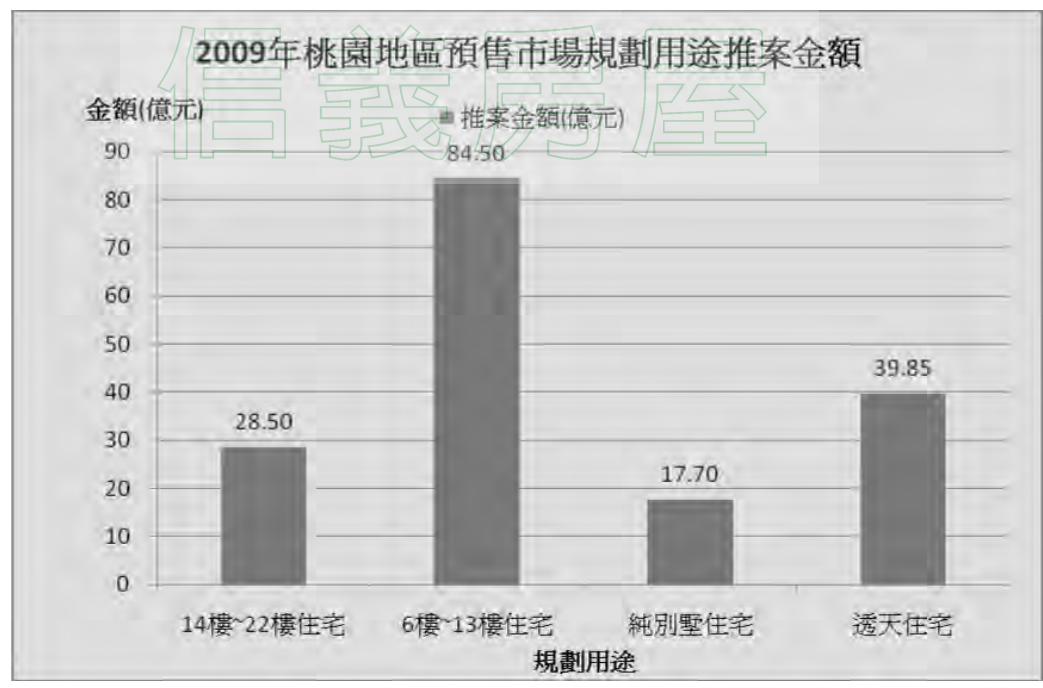
桃園地區

根據表2-4-5及圖2-4-5顯示，2009年桃園地區預售市場的推案產品，主要產品推案以6樓~13樓住宅為主，以透天住宅產品為輔，推案金額分別為84.5億元與39.85億元，分佔整體產品的50%及23%，兩種產品的預算推案金額合計佔整個預算推案三分之二強的比率，平均總價則介於1,000萬元上下，分別為1,042萬元及972萬元，銷售率方面，6樓~13樓住宅的銷售率約

表2-4-5 2009年桃園地區預售市場規劃用途統計表

規劃用途	推案個數(個)	可售戶數(戶)	推案金額(億元)	銷售率(%)
14樓~22樓住宅	3	551	28.50	31.94
6樓~13樓住宅	7	808	84.50	35.89
純別墅住宅	5	79	17.70	7.59
透天住宅	11	410	39.85	16.34
合計	26	1848	170.55	29.17

資料來源：惟馨週報。



資料來源：惟馨週報。

圖2-4-5 2009年桃園地區預售市場規劃用途推案金額統計圖

為36%，高出全體約7%，但透天住宅的銷售率為16%。而14樓~22樓住宅和純別墅住宅兩種產品，推案金額則相對低很多，平均總價分別為517萬元及2,240萬元，14樓~22樓住宅的銷售率高於整體，但純別墅住宅的銷售率僅接近7.6%左右，2009年桃園地區整體的銷售狀況不如其它地區表現。相較於2008年預售市場推出的產品型態，在多數產品的銷售金額大幅萎縮下，僅6樓~13樓住宅殺出紅盤，較去年增加53億元，漲幅為1.68倍，而各商品的銷售率也較2008年表現得好。

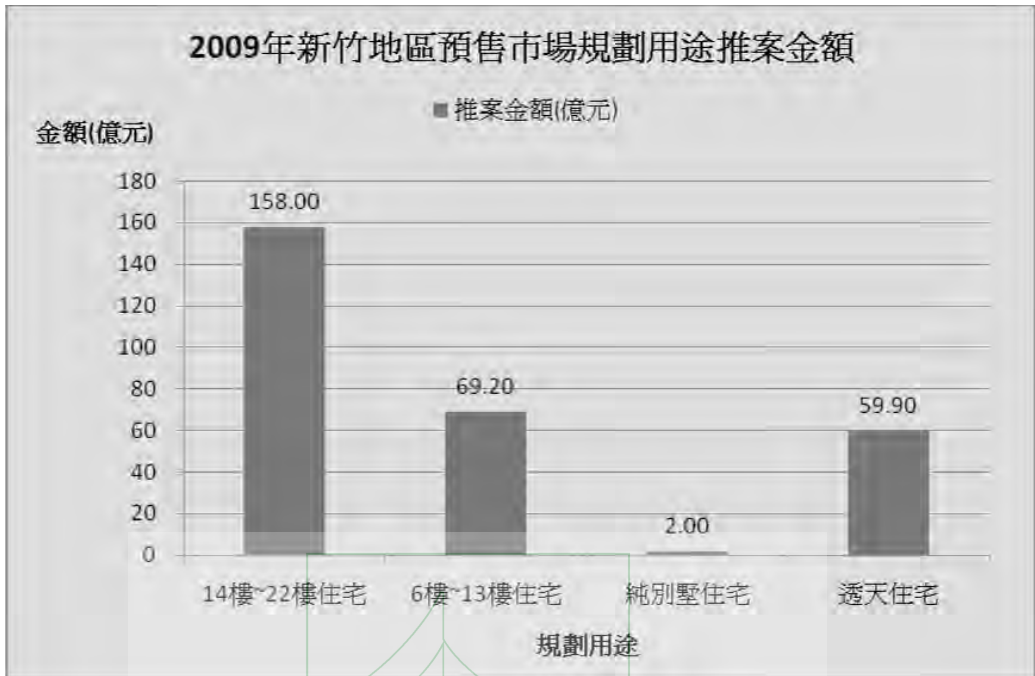
新竹地區

由表2-4-6及圖2-4-6可知，2009年大新竹地區預售市場的推案產品，主要產品推案以14樓~22樓住宅為主，6樓~13樓住宅為輔，推案金額分別為158億元與69.2億元，分佔整體產品的55%及23%，而4樓、5樓公寓的推案金額僅2億元，以透天住宅為訴求的商品亦佔2009年大新竹地區整體推案金額的20%，而2009年，新竹地區的科技新貴偏好總價在8百萬元至9百萬元的透天住宅，但在平均每坪單價皆漲的2009年，相對坪數也減小。平均總價方面，14樓~22樓住宅及透天住宅兩種商品平均總價則上看1,000萬元，分別為976萬元及929萬元，銷售率方面，僅4樓、5樓公寓的銷售率為39%，其餘各商品的銷售率都在50%以上，而又以6樓~13樓住宅的銷售率表現為最好，約為69%，高出全體約11%，平均總價682萬元，綜觀所有推案類型，2009年大新竹地區以14樓~22樓住宅的總體表現為最優，6樓~13樓住宅次之，4樓、5樓公寓可能會淡出大新竹地區的預售市場，格局則以3+1房的銷售率為最好。

表2-4-6 2009年新竹地區預售市場規劃用途統計表

規劃用途	推案個數(個)	可售戶數(戶)	推案金額(億元)	銷售率(%)
14樓~22樓住宅	15	1619	158.00	55.40
6樓~13樓住宅	15	1014	69.20	68.93
4樓、5樓公寓	2	33	2.00	39.39
透天住宅	24	645	59.90	50.54
合計	56	3311	289.10	58.44

資料來源：惟馨週報。



資料來源：惟馨週報。

圖2-4-6 2009年新竹地區預售市場規劃用途推案金額統計圖

第三節、重要推案區域分析

桃園地區

由表2-4-7可知，2009年推案多集中在桃園市與中壢兩個區域，各約佔三成左右。2009年的總推案金額為去年的二分之一，中壢的推案金額，2009年的推案金額約為2008年的28%左右，衰退72%，平均總價亦減少162萬元，降幅為13%；而桃園市的推案金額則維持小幅衰退3.6億元，但平均總價由2008年的2,278萬元一路下修至896萬元，降幅60%。

表2-4-7 2008年~2009年桃園地區預售市場供給量表

規模	推案個數(個)		可售戶數(戶)		推案金額(億元)	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
中壢	6	5	475	1,476	51.50	184.00
平鎮	3	1	40	17	6.80	3.00
龍潭	1	1	85	29	6.00	6.00
楊梅	4	4	82	287	8.70	54.60
新屋	—	3	—	120	—	16.50
觀音	2	1	87	26	7.65	1.50
桃園市	3	5	608	255	54.50	58.10
龜山	2	2	248	37	10.50	4.20
八德	1	—	22	—	2.60	—
大溪	1	—	49	—	6.00	—
大園	3	—	152	—	16.30	—
蘆竹	—	1	—	76	—	9.50
合計	26	23	1,848	2,323	170.55	337.40

資料來源：惟馨週報。

一、桃園市

桃園市和大台北地區的中山、大安或信義等區算是相當類似，因為區域發展完備、機能頗佳，可說是該縣最精華區域。事實上，桃園市的發展軌跡和交通建設的確息息相關。由於高速公路縮短台北桃園間的形式距離，桃園市房市因而能吸引相當比例的台北客；這中間除了與大台北地區相比較低的房價外，同時也是以稍長的通勤時間，換取稍大的居住空間。久而久之，這些外來客源，就成為桃市房市發展的重要關鍵。

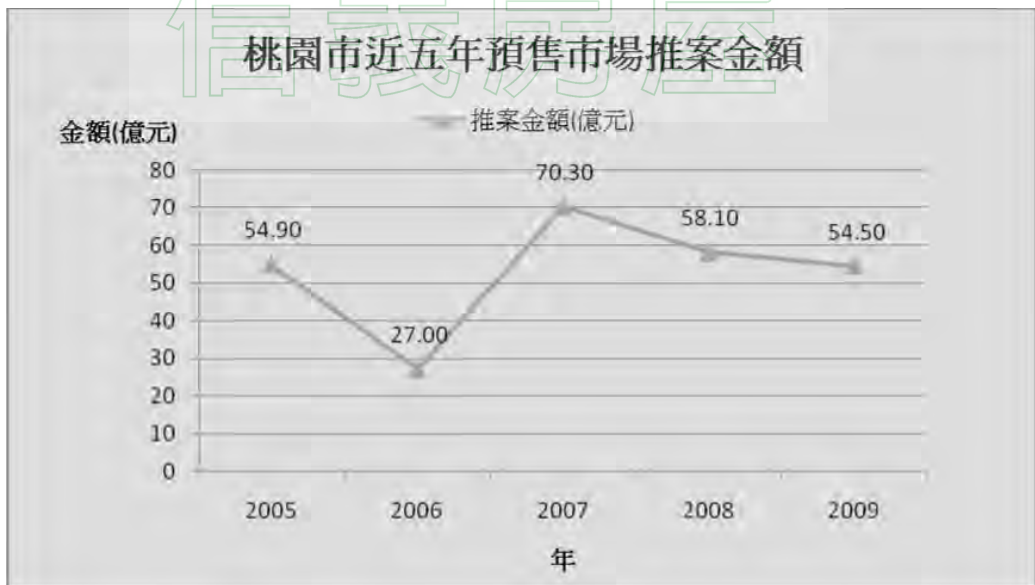
在推案類型上，桃園市房市一直以成屋為主流，雖然大致還是有預售推案，但與先建後售的新成屋相比，量體差距仍相當大。長期觀察這樣的市場特徵，一方面是整個桃園縣大環境趨勢使然，另一方面則是區域消費者購屋心態較保守。2009年熱銷的個案，從大樓住宅的小套房到百坪豪宅或是透天別墅、透天店面，甚至市場少見的廠房、辦公室皆有，為北台灣產品最多元的區域，房價從最便宜的每坪9萬元至每坪20餘萬的豪華住家都有。

而2009年的桃園房市，可用『北溫南冷』來形容，桃園市則是靠中正藝文特區一枝獨秀的表現，幾個指標大案都在中正特區四周。今年11月正式動工興建的中山高五股至楊梅高架段工程及機場捷運的興建，對桃園地區的發展及房市都具有指標性的意義。

表2-4-8 桃園市近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	8	5	6	5	3
可售戶數(戶)	593	319	601	255	608
推案金額(億元)	54.90	27.00	70.30	58.10	54.50
銷售率(%)	30.02	18.18	36.94	16.08	41.61
平均總價(萬元)	925.80	846.39	1,169.72	2,278.43	896.38

由表2-4-2回顧2009年，桃園市是整個大桃園地區表現算是最好的市場。根據表2-4-8及圖2-4-7可知，2009年桃園的預售市場推案成績，共計有3個推案、可售戶數共608戶、總推案金額為54.5億元，是2009年大桃園地區推案金額的第一名。在銷售率的表現上，2009年是近五年來桃園市場表現最佳的一年為41%，繼2008年不佳的銷售率後有所突破，但平均總價由2008年



資料來源：惟馨週報。

圖2-4-7 桃園市近五年預售市場推案金額概況圖

的2,278萬元一路下修至896萬元，降幅60%，為近五年的次低價，開發商重回中價位產品市場。近五年來桃園的推案規模以2006年為最小，平均總價創五年來的新低，銷售率亦不佳。但整體來說，推案金額除2006年外，均維持在54億元以上至70億元間。

桃園房市主要集中在桃園市的七大區即「站前地區」、「後站地區」、「縣府特區」、「中平及龍安地區」、「龍壽地區」、「大有特區」及「中正特區」。

（一）站前地區

以台鐵桃園火車站為核心，向北延伸一直到三民路一至三段之區塊，就是桃園市發展最早的站前地區；到目前為止，本區仍是全市商業氣息最濃厚的地區。桃園市早期發展多集中在台鐵縱貫線周邊，因此本區曾是桃園市的高級住宅區，加上區域生活機能完備，又是商業區，因此房價水準不低。不過因開發早，在幾近飽和下，可用建地已極為有限；大約從2004年後，本區房市推案就相當稀少。

（二）後站地區

本區開發不及站前舊市區，然相對地也代表仍有可供開發，甚至重劃的土地。其實本區近八德區塊，早期就規劃有重劃區塊，不過由於景氣之故，當時發展腳步並未延伸至此。近年景氣回溫，該重劃區開始有建商進駐推案。本區由於相對位置稍偏，聯外動線大抵必須通過前站；若從八德方向進入，動線則較不順暢。加上生活機能尚在發展中，區域內客源有限，區外客又不容易進入，鄰近八德相對較低的房價，又壓縮本區的房價及推案空間，因此本區整體房市發展稍不如其他新興地區，近年後站推案不多，主要行情價約為每坪12萬至16萬元之間。

（三）縣府特區

本區位於桃園縣政府所在地周邊，縣政府正好位在本區中心之位置，東側為站前地帶，南邊接壤後站及中平地區，西側則可接國道二號。本區大致上與前後站地區類似，由於發展時間也算早，可用建地有限，因此雖說生活機能不錯，行情有一定水準，有不少在公家機關上班的客源，一般行情價維持在每坪12萬至16萬元之間。但近年因豪宅案拉抬，部分高級住宅社區行情價為每坪20萬元左右。

(四) 中平及龍安地區

以中山路為界，位於縣府特區南側，一直到縱貫鐵路的大片住宅區，稱為中平地區。本區內由於有武陵高中及大型量販店進駐，加上國道二號經過，因此算有一定的發展條件。本區原本推案相對有限，不過或許是大環境景氣回溫，加上有指標案的帶動，近幾年本區推案不算少，且因近縣府特區，因此不少個案都以此為訴求。

中平路及龍安路生活圈周邊因距南桃園交流道的交通便利之便，位於西北側八德高城地區的行情價每坪9萬元，而在學校、公園旁的地區則每坪14萬元左右。

(五) 龍壽地區

從縣府特區往西移動，越過國道二號，一直到與內壢交界處，是龍安重劃區之範圍，再往西走，則是龍壽地區。距離舊市區稍遠，相對開發時間較晚，在具開發話題下，本區推案一度十分平順。不過畢竟離繁華市區已有段距離，因此整體而言房市發展相對仍較貧乏。至於行情方面，也是隨著近年整體景氣回升而有上探。以近兩年的推案開價水準來看，大致上大約是13~14萬/坪間，不過實際成交價格則是12萬/坪以下。

(六) 大有特區

以大業路、大有路及新光三越百貨為主的生活圈。本區商業氣息雖不及站前商圈，但以新光三越百貨為首的商業區也自成一格，加上還有虎頭山公園、榮總等，因此區域機能不差。事實上，在中正特區前，本區乃是本市房市第一級區域，房價更曾在第一波房市飆漲期間，上探20萬/坪水準。

行情方面，雖然區域機能算是除中正特區外，全桃園市第二佳區域，但是由於供給量一直都相當可觀，加上相對於中正特區，始終缺乏可供炒作的利多題材，因此行情方面近年始終在約每坪十二萬元上下。越接近北側地段行情價越低。

(七) 中正特區

從南崁交流道往南延伸，一直到三民路的一整片都市計劃區，就是大名鼎鼎的中正特區。整個桃園市因遠雄造鎮而大量流失台北客，

新成屋房價每坪僅11至13萬元，房價已幾乎是以成本價在賣，跌無可跌的桃園市房價，已可看見購屋者陸續進場購買，購買地區以中正特區為首選地段，此區儼然成為桃園市乃至於全縣房市發展的窗口。

以藝文園區為中心，房價也以藝文園區最高，成交價約為每坪25萬到28萬元之間，是桃園市最有前景的地段。而以園區周圍的新大樓和預售屋成交行情價，因園區設施以及建案陸續動工，每坪房價漲至14萬至20萬之間，是桃園地區房價漲勢較明顯的地段。

二、中壢

約略在桃園縣中央的中壢市，房市發展恰好介於桃園市及其他地區之間。面積約76.5平方公里的中壢市，在全桃園共14個行政區中排第七，但其人口密度卻僅次於桃園市，因此是桃園縣內相當重要的核心區域。中壢都會區主要在於高速公路以及其他各項重要建設陸續展開，距離大台北地區相當近，房價又相對便宜。而高鐵系統加快中壢發展，高鐵桃園車站設立於桃園的青埔站，此地範圍遼闊，頗具發展潛力。加上連接機場捷運、桃園機場與高鐵桃園站的桃園捷運系統藍線已經動工。而由近年軌道交通建設利多對房市拉抬的具體事證來看，紅、藍線捷運設站的周邊，未來將有機會成為本區，乃至於全縣最具潛力的區域。

中壢房市發展大抵可以外環道路為界，外環道路內側以一般電梯大樓住家為市場主力；外側則以透天住宅為主。另外，中壢兩大知名大學：中原大學與中央大學兩校周邊，其房市發展也各具特色：中原大學周邊商業活動興盛，區內學生套房租賃投資市場以及店面投資市場相當暢旺；而中央大學周邊還有大量農地，環境清幽，建商多以大學城周邊優美寧靜的環境為訴求，推出透天別墅產品，對當地購屋客也頗具吸引力。

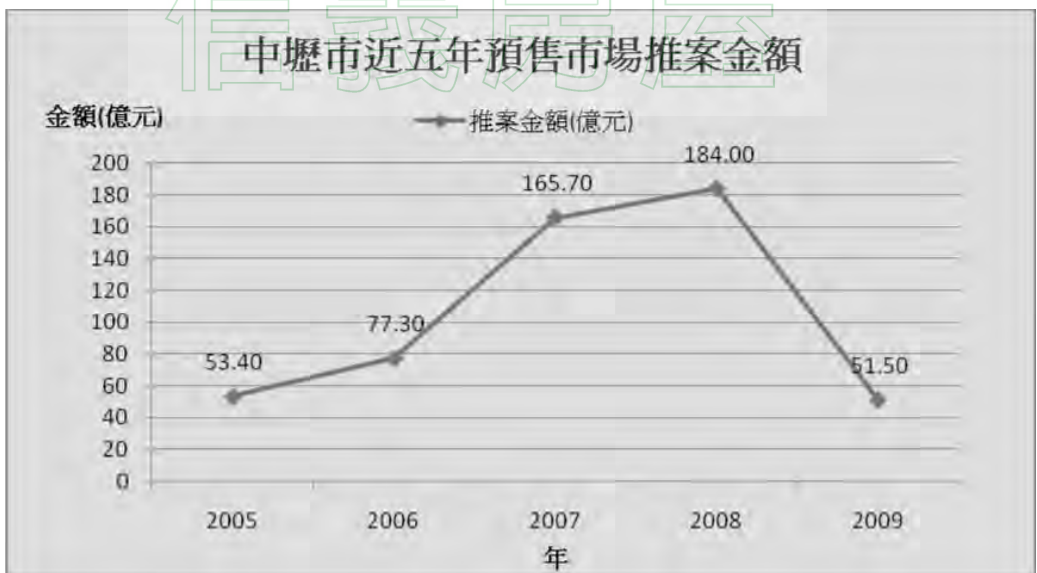
在中壢市區，以大樓為大宗，郊區則多是透天產品。雖是僅次於桃市的第二大城，然因相對位置之故，房市消費大多以區域客為主，本區發展成熟度算是縣內較高區域。展望未來，捷運在內的交通相關新建設，是提升區域地位的基石，從潛力角度看，中壢市堪稱全桃園最佳區域。

表2-4-9 中壢市近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	8	12	10	5	6
可售戶數(戶)	1,588	1,062	2,549	1,476	475
推案金額(億元)	53.40	77.30	165.70	184.00	51.50
銷售率(%)	71.73	21.00	40.02	13.75	18.11
平均總價(萬元)	336.27	727.87	650.06	1,246.61	1,084.21

資料來源：惟馨週報

由表2-4-9回顧近五年中壢市的推案規模，2009年中壢市仍在整個大桃園地區表現算是比較好的市場，僅次於桃園市。2009年中壢的預售市場推案成績，共計有6個推案、可售戶數共475戶、總推案金額為51.5億元，為近五年來的新低推案量。但在銷售率的表現上，近兩年來表現仍然不盡理想，雖然2008較前一年有小幅上升，但仍在20%以下，後勢發展仍有待觀察，但平均總價在2008年破1千萬元大關後，2009年仍維持在1,084萬元，但較去年的平均總價下降13%。近五年來中壢的推案金額於2007年至2008年達至巔峰，2005年、2006年、2009年則維持在51億元至77億元之間的推案規模。後續如何增加預售市場的銷售率將考驗著中壢市未來行情的發展。



資料來源：惟馨週報。

圖2-4-8 中壢市近五年預售市場推案金額概況圖

以下我們將中壢分成五大區，介紹各區房市發展狀況及行情變化。

（一）市中心

中壢市的市中心，東臨內壢工業區，南邊到中壢火車站，北側至中山高，西南側則與平鎮市交界，是本市商業氣息最濃厚，發展也最早的區塊。包含中壢市公所、文化中心等重要機構，都在此區。不過由於開發甚早，建物密度高，可用建地難覓。

（二）中壢/平鎮交流道兩側及後站地區

中壢/平鎮交流道下，以中壢高中、高商為中心的住宅區塊，是本市另一推案集中區。另外，交流道以北近中央大學地區，屬於都市計畫範圍外，建地多為農地，因此產品多為透天厝，且不少是走中高總價的農舍集村專案，一般大專院校旁常見的學生套房產品，在該區塊反而不多。至於後站區塊相對發展較前站有一定差距，因此區塊推案不多。清雲大學附近較常見推案，也是以學生套房案為主。

（三）內壢地區

近年對內壢來說，擁有包括家樂福旗艦店等多家量販店，加上便捷的聯外交通，成為新興住宅區，新大樓每坪開價約12~14萬元，實際成交價約在11~13萬元之間。而便捷交通及生活採購機能，有助提升適居性，吸引更多購屋人。至於內壢車站南側環中東路一帶，行情與內壢前站差距不大。

（四）內壢工業區

在總量管制開放及握有土地者近期紛紛活化此項資產下，工業住宅案近期漸露頭角，不過桃園最大的內壢工業區，對照工業區面積，其實此類推案並不算多。而由於土地成本較低，合理的價格及行情當然比一般住宅產品更低。

（五）中原大學周邊

緊鄰舊市區後站範圍的中原大學附近區域，就地緣性來看，應納入後站地區，不過由於中原大學之故，本區房市推案性質相當特殊，因此特將本區拉出討論。比較前後站，後站無論是交通或發展皆略遜一籌。不過由於中原大學在此設校，讓本區得以發展成一獨立且成熟的商圈。至於房市產品方面，由於中原學生的住宿需求，因此以學生套房為區域大宗，一般產品則相對零星。

三、蘆竹

桃園市中正特區與南崁交流道周邊的蘆竹地區，因為緊臨交流道有地利之便，所以年年都是房地產的超級戰區。整個蘆竹鄉的房市發展，大致可以區分為大竹地區與南崁地區。而大竹重劃區周邊房市，因聯外國道、省道等交通動線，不如南崁地區可直接享有國道中山高速公路南崁交流道的便捷性，因而房市發展始終處於下風。

至於南崁地區，雖然也受地方政府政策影響，但原本房市熱度就頗高，推案情況相對較大竹熱絡許多，南崁地區推案量，幾乎佔整個蘆竹鄉總推案量的九成之多。且近年南崁房市產品單價也有持續上攀趨勢，仍是桃園縣最重要的房市區域之一。因此，以下僅針對南崁地區近年房市概況，進行分析。

(一) 國道優勢 吸引台北客移居

南崁地區之所以為蘆竹房市重鎮，國道中山高南崁交流道，扮演著十分關鍵的角色。由於蘆竹鄉的位置，本就位於桃園縣最北端，沿著高速公路，過了北縣林口特定區後，下一個出口即為南崁交流道，南來北往便捷的交通，於是成為南崁近年房市發展的最大契機。北市房價居高不下，近年更是持續飆升，好幾年前就開始有桃園建案，打出「只要北市三分之一價格」即可移居的廣告訴求，積極招攬大台北居民的認同，而南崁受惠於國道便捷性，自然成為北客移居的首選區域。

回顧近年本區房市發展，台北客一直扮演中流砥柱的角色，在整個南崁地區建案中，約佔總來人的四成高比例；由於高單價、高總價豪華住宅產品，或擁有河岸景觀等特殊訴求個案，更是喜以經濟實力普遍仍優於區域客的台北客為訴求對象。正因台北客對南崁房市銷售舉足輕重，一旦北客南下南崁購屋置產比例降低，房市銷況自然也免不了受挫。特別是在北客南下抵達蘆竹之前，會先經過房價水準同樣較北市低廉許多之林口特定區，高速公路兩旁林立的個案廣告媒體看板，也往往先行吸引消費者，從中攔截不少有意移居至房價低廉區域之北客。可以說，南崁房市的台北客比例，受到林口的發展有很大的衝擊。

(二) 房市生態 大樓產品為主流

一般桃園縣房市產品，向來多以符合桃園人需求之透天產品為主流；因南崁購屋比例中，有不少比例為台北客所購買，因此南崁房市

反而出現不少台北人較習慣住的大樓產品，大樓產品之供給數量，甚至還有超越透天產品之上的態勢。市區精華地段幾乎多以大樓產品為主，透天產品則多要到近郊才找得到。

四、八德

桃縣面積最小的行政區八德市，佔地約33.73平方公里，人口數約17萬4千餘人，應該是區域發展中「麻雀雖小，五臟俱全」的最佳代表，近期以來，該市房市算是相當熱絡。八德市1鄰與2鄰重劃區，因具有相對低價的優勢，且靠近發展成熟的生活圈，後市看俏，其中，1鄰重劃區內有思源公園，2鄰重劃區近大湳商圈，且自連接交流道的和強路開通後，交通大幅改善，2大重劃區各擁利基，為八德市新推案熱門區段，而擴大都市計畫及捷運建設，將帶動八德市的房市發展。

八德市未來的發展主要以市公所為中心的「八德市擴大都市計畫」，該計劃面積共達164公頃，區內尚有桃園綠線捷運、藍線捷運及台北捷運三鶯線等重大交通建設。計劃區預計於2010年底完成交地，屆時是未來八德市最具潛力的區塊。

（一）1鄰重劃區

八德市1鄰重劃區位於思源街周邊，當地業者俗稱為「思源重劃區」，與2鄰重劃區分別位於主要道路介壽路兩側，雖然交通不如2鄰重劃區方便，但較鄰近桃園市，相較於中正藝文特區高房價，價格相對低廉。因區內有思源公園，建案多以公園為訴求。未來位於1鄰重劃區南側的廣豐工商綜合區，預計將引進大型購物商場、飯店，勢必帶動周邊房市發展。

（二）2鄰重劃區以別墅透天主力

2鄰重劃區大致位於忠勇街與東勇北路之間，或稱「東勇重劃區」，產品以連棟別墅或透天店面為大宗，由於發展前景看好，桃園當地的知名建商宜誠建設，未來將在重劃區內，推出採大基地開發的大樓案，目前建物正在結構中，相當受到市場期待。八德市的重劃區因街道整齊，房價比舊商圈高，以2鄰重劃區為例，每坪行情約12萬元，附近舊商圈單價僅約8~9萬元。

此外，2鄰重劃區因近期開通的和強路，大幅改善聯外交通動線，過去總要繞道才能到達介壽路周邊，如今從機場支線大湳交流道下來，可藉由和強路縮短交流道與重劃區之間距離，加上鄰近八德市最熱鬧的大湳商圈，生活機能較佳，且區內有學區大勇國小，房價比1鄰重劃區每坪高1~2萬元。

(三) 低透天總價

大湳交流道出口的八德市，因腹地廣、人口密度高，且緊鄰桃園、中壢、平鎮與鶯歌，聯外交通便利。八德市重劃區規劃得早，購屋族群以在地勞工階級為主力，生活機能無虞，總價300~500萬元可入住透天別墅，與大樓房價差距小。各類房屋行情相較桃園市區，每坪少1~2萬元，適合想定居桃園境內的首購族。

五、龜山

位於林口交流道以南的龜山鄉，也屬於林口重劃區的計劃範圍內。由於有長庚醫院進駐，無論是推案或銷售，本區都能維持一定的水平，房市發展比較順遂。此外，就如新竹之於竹科般，林口特定區龜山部分，除長庚醫院外，還有華亞科技園區，預計可提供兩萬個就業機會、創造670億年營業額的科技園區。因此長庚醫院以及華亞科技園區的先後進駐及開發，帶動了區域的人口成長與發展，可以說撐起屬於龜山管轄之林口特定區房市的半邊天。另外，由於銘傳大學增設龜山校區之故，當地學生套房推案也相當普遍，成為當地另一產品主流，且熱度不退。

本區推案在市區部分，多半以大樓產品為主，偏郊區則幾乎是透天產品。至於行情方面，大約2005年以前，本區其實還比林口鄉部份稍好，市區挑高產品甚至一度叫價到接近每坪20萬以上的情況。但去年由於桃園縣政府開始強力取締戶外媒體廣告，這使得本區個案銷售陷入空前困境，甚至房價還有稍向下修正之情事。以2007年論，龜山無論市區或新興重劃區，推案均相當有限，甚至推案量有大幅銳減的現象；這很可能是過去兩、三年推案量增，所形成的短期盤整現象。至於林口新市鎮龜山段，本是全龜山房市最熱絡，也最能吸引外來客源之區域。

新竹地區

根據表2-4-10分析可得，新竹地區在2009年推案規模的表現遠不如2008年的市場規模，在推案個數、可售戶數及推案金額方面都大幅的減少，推案金額更下滑了46%之多，可能原因為2008年10月後全球金融海嘯的衝擊，對科技園區的影響最重所致，建商都持保留態度觀望，而整個大新竹地區亦著重在竹北市及新竹市兩個竹科人匯集的所在地，尤其是竹北地區更挾著竹科人的高消費力，在2009年的推案金額為大新竹地區第一名，約佔整體推案金額的59%，而較去年小幅衰退13%，在可售戶數方面，2009年的竹北地區較去年增加296戶；反觀去年的重點發展區域則是在新竹市，2008年的推案金額佔整體的51%，2009年佔整體推案金額的34%，推案金額大幅衰退64%，可售戶數為2008年的二分之一而已。2009年新竹市及竹北地區的平均總價均較2008年下降27%左右。

表2-4-10 2008~2009年新竹地區預售市場供給量表

規模	推案個數(個)		可售戶數(戶)		推案金額(億元)	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
新竹市	22	29	1,174	2,342	99.00	275.90
竹北	26	25	1,858	1,562	169.90	195.60
湖口	2	1	51	30	2.60	3.00
新豐	-	7	-	328	-	19.10
新埔	3	3	179	117	12.00	13.40
竹東	3	6	49	343	5.60	32.30
合計	56	71	3,311	4,722	289.1	539.3

資料來源：惟馨週報。

一、新竹市

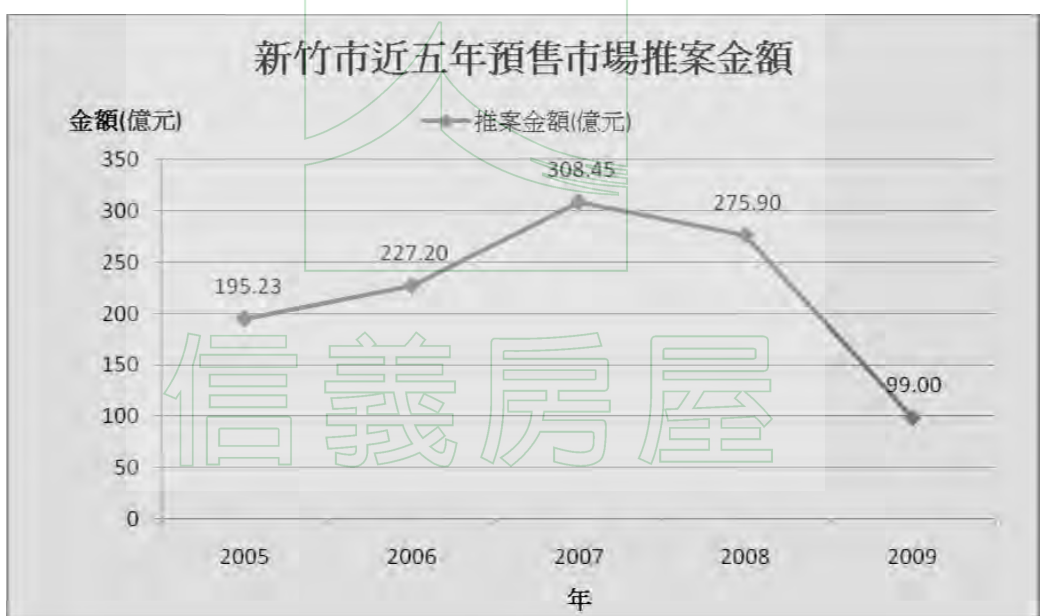
由表2-4-11回顧2005年至2009年，整個新竹市的推案規模，2009年的新竹市無論在推案個數、可售戶數、推案金額、銷售率的表現都是近五年中最慘的一年，可能受制於2008年金融海嘯對竹科人的影響最重的緣故，建商大幅縮減推案規模。但2009年新竹市的推案規模較2008年減少約177億元，減少幅度為64%，平均總價跌破900萬元，較去年減少28%。但新竹市仍在

整個大新竹地區表現算是比較好的市場，僅次於竹北市。但銷售率為近五年新低，後續發展值得密切注意。

表2-4-11 新竹市近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	41	52	44	29	22
可售戶數(戶)	2,233	3,738	4,156	2,342	1,174
推案金額(億元)	195.23	227.20	308.45	275.90	99.00
銷售率(%)	68.52	56.71	57.46	50.13	27.43
平均總價(萬元)	874.29	607.81	742.18	1,178.05	843.27

資料來源：惟馨週報。



資料來源：惟馨週報。

圖2-4-9 新竹市近五年預售市場推案金額概況圖

二、竹北

竹北因地近新竹科學園區，加上國道一號竹北交流道、東西向快速道路、台灣高鐵新竹車站特定區等，各項交通建設陸續完工，讓近年的竹北地區的房市推案十分熱絡。且因園區客消費力強，更讓竹北市躍居竹科周邊最熱門房市區之一。

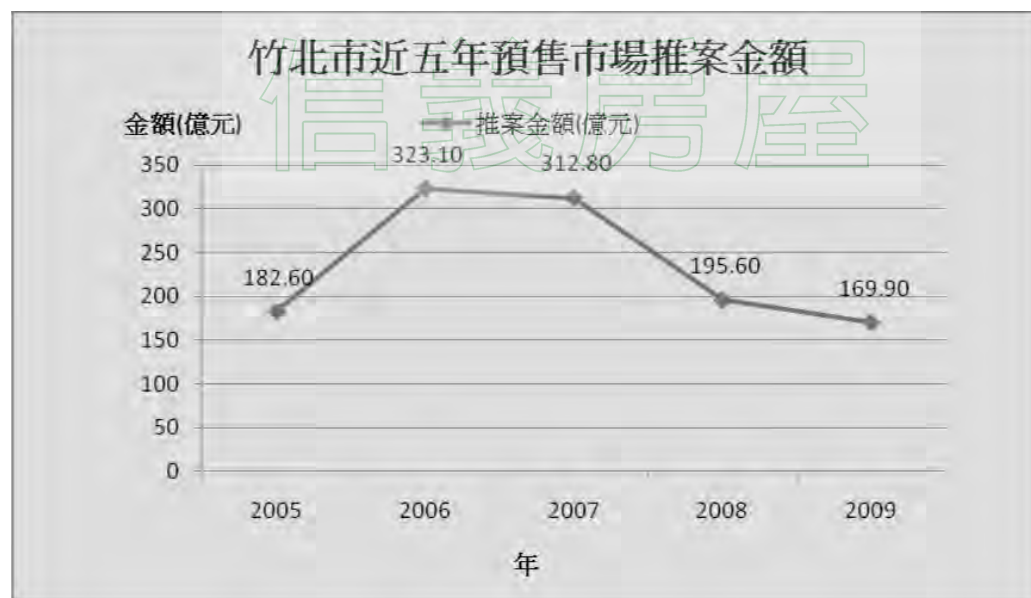
竹北市最新的台科大重劃區是今年新竹地區獨熱的區塊，銷售主流型態為總價六、七百萬的產品，一戶大約四十坪左右的大三房或四房，目前行情價約為每坪十五萬左右。在進可攻退可守的情況下，為竹科人的最愛，可投資亦可自用兩相宜。

另外，由新竹縣政府與交通大學合作推動的「台灣知識經濟旗艦園區」，由於鄰近高鐵車站及生醫園區，使得這項計畫是否成功也成為未來直接影響新竹的產業及房市發展的重要指標之一。

表2-4-12 竹北市近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	45	48	49	25	26
可售戶數(戶)	1,710	3,357	3,446	1,562	1,858
推案金額(億元)	182.60	323.10	312.80	195.60	169.90
銷售率(%)	66.73	49.6	50.41	38.90	76.53
平均總價(萬元)	1,067.84	962.47	907.72	1,252.24	914.42

資料來源：惟馨週報。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報。

圖2-4-10 竹北市近五年預售市場推案金額概況圖

由表2-4-12回顧近五年來竹北市的預售市場推案規模表現，2009年竹北市的預售市場推案成績，共計有26個推案、可售戶數共1,858戶、總推案金額為169.9億元，約占2009年大新竹地區推案金額的59%，且銷售率表現為歷年新高記錄，表現不凡。而平均總價方面，除2008年突破1,200萬元外，其餘各年均維持900萬元至1,100萬元之間。

由於2008年的景氣衰退，讓竹科客佔九成以上的竹北房市在凜冽的寒冬中渡過，房市一片蕭條。但在2009年4月開始，隨著景氣復甦，工廠訂單開始增加，召回原本放無薪假的員工後，公司股價隨漲，房市也重回信心。

2009年較具指標的個案有椰寶建設的「科大·將」及泰瑞建設的「自強南路案」，兩案皆是量體一百多戶的大樓案，另外還有美地建設的三十一戶透天案，挾著台科大重劃區新縣政府生活圈，和近交流道的優勢，加上大樓成交價約略都只在15萬左右，和成交價行情多在16到18萬的高鐵特定區相較，環境和價格不遜色。（資料來源：住展雜誌）



信義房屋