

## 第四章 桃竹苗地區代銷市場分析

黃嘉興<sup>1</sup>

### 第一節、市場規模分析

#### 一、桃園地區

桃園縣土地面積約1,220平方公里，行政區域共劃分為5市1鎮7鄉，即桃園市、中壢市、平鎮市、八德市、楊梅市（2010年8月改制為縣轄市）；大溪鎮；大園鄉、觀音鄉、新屋鄉、龜山鄉、龍潭鄉、蘆竹鄉及復興鄉，其中最大的鄉鎮市為復興鄉，面積350平方里，約佔本縣面積的三分之一；最小的鄉鎮市為八德市，面積僅33餘平方公里。本縣族群具有客家、原住民、閩南等多元族群的文化匯聚，總人口數已超過200萬餘人。

由於桃園位於北台灣的關鍵位置，放眼亞洲的天空，位居東南亞與東北亞黃金雙航圈的樞紐，是台灣的國門之都、航向世界的起點。近年來，桃園境內經濟建設飛速開展，吸引許多傑出人才來此落腳，造就了充滿年輕活力與高度智慧的城市。現階段桃園縣府以「愛與祥和」的理念來營造和諧的社會，希望各項施政能更貼近民眾需求，追求縣民的最大福祉，擴大社會福利的效益，並積極推動桃園航空城、都會捷運等重大建設，帶動桃園新一波的榮景。（摘錄自桃園縣政府網站）

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。區域上多會區分為南北桃園，其中北桃園以桃園、八德為發展軸心，而南桃園則以中壢及平鎮來領銜發展。而北桃園的桃園市及蘆竹鄉南崁地區，因為與大台北都會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。近幾年來，在多

<sup>1</sup> 原國立雲林科技大學財務金融系教授



元化發展與多項公共工程建設如高鐵、捷運、快速道路、國道二號桃園內環線等之帶動下，以及扮演「國家門戶」角色的桃園國際機場，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，桃園的捷運系統規劃不但有利當地房地產業的熱銷看漲，更提高了投資者加碼的意願，可吸引了更大的客源進駐。縱觀桃園縣市整體房地產市場，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區域，主要為都會區形態的桃園市及中壢市。而桃園市的情況與新北市板橋區的情況相似，板橋有新版特區，而桃園市有中正藝文特區，兩者都是以重劃區為核心向外呈輻射狀遞減的房價水平。近幾年桃園市的城鎮發展有兩大特點，一是特區開發，二是交通進階。而這兩個特點已成為構成桃園吸引外地人移民進駐的關鍵。

表2-4-1 桃園地區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	68	51	23	26	46
可售戶數(戶)	4,440	6,094	2,323	1,848	3,889
推案金額(億元)	316.80	474.60	337.40	170.55	376.01
銷售率(%)	29.86	33.57	20.92	29.17	47.88
平均總價(萬元)	713.51	778.80	1,452.43	922.89	966.86

資料來源：惟馨周報

由表2-4-1及圖2-4-1可知，2010年桃園地區預售市場的推案金額為376億元，46個推案數，可售戶數為3,889戶，一掃2009年的陰霾，2009年桃園地區的預售概況無論是可售戶數、推案金額都是最低的一年。相較於2010年的景氣回春，推案金額較2009年成長逾120%，平均總價漲幅為4.76%，且2010年的平均總價為近五年來的次高，達到967萬元，而近兩年的平均總價都直逼1,000萬元大關。2010年的預售市場銷售率為近五年之冠，銷售率達47.88%，與前四年的銷售率都在30%上下相比，可見桃園地區預售市場的活絡。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三

成六。2010年推案多集中在桃園市與中壢兩個區域，各約佔三成八及二成七左右，主要因為桃園地區的房市以內需市場為主，大抵上桃園地區預售市場的推案金額比重及銷售商品型態與2009年相去不遠。



圖2-4-1 桃園地區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

表2-4-2 2010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	15	1,322	102.5	59.15	775.34
平鎮	3	242	18.3	59.09	756.20
龍潭	1	7	1.4	85.71	2,000.00
楊梅	7	212	21	57.55	990.57
新屋	2	14	1.45	57.14	1,035.71
觀音	2	67	4.5	50.75	671.64
桃園市	9	1,321	142.1	31.79	1,075.70
龜山	2	60	19.5	56.67	3,250.00
八德	2	308	22.6	31.82	733.77
大園	2	157	22.66	80.25	1,443.31
蘆竹	1	179	20	49.72	1,117.32
合計	46	3,889	376.01	47.88	966.86

資料來源：惟馨周報



由圖2-4-2可知，2010年桃園地區預售推案，仍以桃園市推案金額最多，中壢次之，而龍潭地區的推案金額最低。在可售戶數上，桃園市及中壢則不相上下，均在一千三百多戶。在銷售率方面，則以僅推出1個建案、推案金額為全桃園地區最小的龍潭地區居冠，銷售率高達85%，而平均整個桃園地區的預售市場推案銷售率也高達48%。平均總價在1000萬元以上未滿2000萬元的地區有新屋、桃園市、大園、蘆竹，而這些地區概以交通建設帶動房市買氣為首要因素，而整個桃園地區的預售市場平均總價逼近千萬元大關。

綜合觀察最近幾年桃園縣各行政區房市，除了區域客已成為境內的購屋主力之外，台北客更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主推高總價住宅的趨勢帶動下，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2009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、高品質的產品，因此常吸引台北客前來購屋。今年的推案仍集中在中正特區及其周邊，主要是因為中正特區內藝文展演中心完工啟用，進而帶動區域買氣。

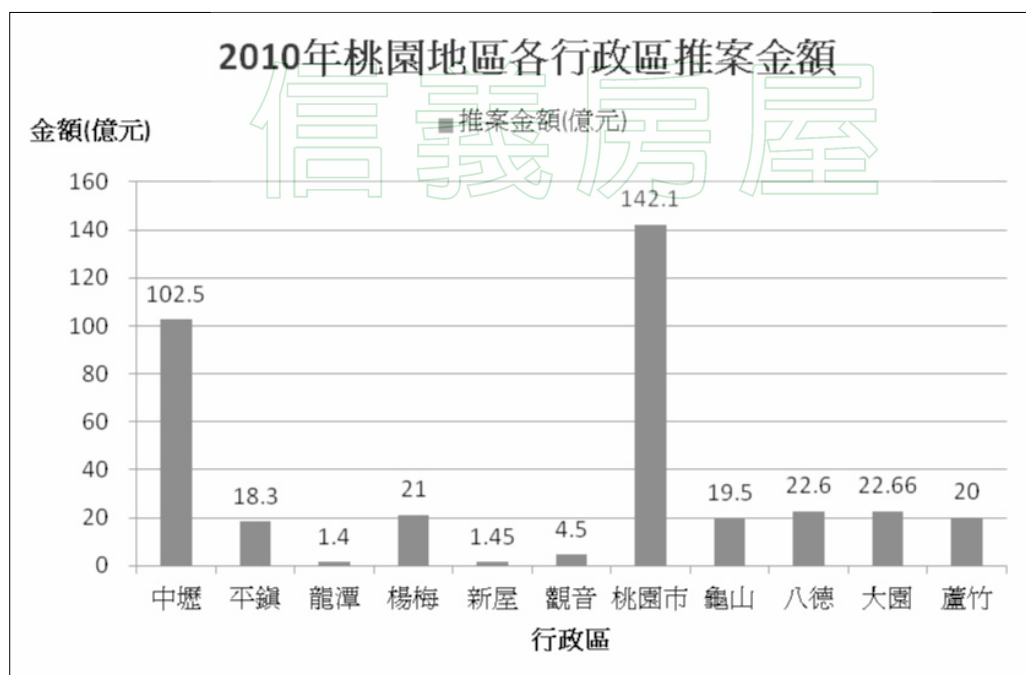


圖2-4-2 2010年桃園地區各行政區預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

## 二、新竹地區

新竹地區共區分為新竹縣及新竹市兩大行政區，其中新竹縣位於台灣之西北部：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。而新竹市則位於新竹縣的西南方，與新竹縣竹北市大致以頭前溪相隔。新竹縣三面環山，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，土地面積約為1,427.6平方公里，至民國99年底的人口數為513,015人，近兩年來增加近一萬人。自1990年以後，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，尤以竹北都市計畫區及六家高鐵車站特定區最具吸引力。

新竹市舊稱竹塹，在近代台灣的發展歷程中甚早，因而蘊藏著豐富的文化歷史內涵，同時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1980年12月15日在新竹設立我國第一個科學園區，由於新竹科學園區的進駐，再加上工研院與清交兩校提供充足且優質的研發人才，奠定了我國高科技產業發展的基礎，新竹而有「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年底止人口數為415,344人，近兩年人口數增加近一萬人。而整個購屋主力更是圍繞的竹科人轉動。

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

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	135	117	71	56	140
可售戶數(戶)	8,540	9,669	4,722	3,311	9,296
推案金額(億元)	671.20	731.20	539.3	289.1	1,266.90
銷售率(%)	52.45	44.48	44.83	58.44	62.54
平均總價(萬元)	785.95	756.23	1,142.10	873.15	1,362.84

資料來源：惟馨周報



由表2-4-3及圖2-4-3可知，2009年因全球經濟疲軟，首當其衝的影響到以電子產業為主的新竹地區，故2009年新竹地區的預售推案金額創下歷史新低，然而受到2010年全球經濟復甦的激勵，以科技產業為主的新竹地區受惠不小，2010年新竹地區預售市場的推案金額為1,266.9億元。另外，新竹火車站後站於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，而近年內在新竹市與竹北市標下數萬坪建地的豐邑建設，已著手展開投資，在2010年的推案量高達200億元，而前述利多消息，都將為2010年的新竹地區帶來春燕。故2010年新竹地區的預售市場為近年來在推案規模上，無論是推案個數、推案金額、銷售率和平均總價，都是創歷年的新高。推案金額約為1,267億元，增幅較2009年高達339%。此外，2010年的推案個數為140件，可售戶數9,296戶，平均總價繼2008突破千萬大關後，2010年的推案平均總價更直逼1,400萬，來到1,363萬元，銷售率亦突破歷年，為62%以上，2010年新竹地區的預售市場推案可說是百花齊放，表現亮眼。

由表2-4-4及圖2-4-4可知，新竹地區各行政區的推案規模概況，仍以新竹縣竹北市及新竹市兩區域最佳，竹北地區表現為大新竹地區為最優，推案量更居北台灣各行政區之冠，推案個數約佔整體的46%，可售戶數及推案金

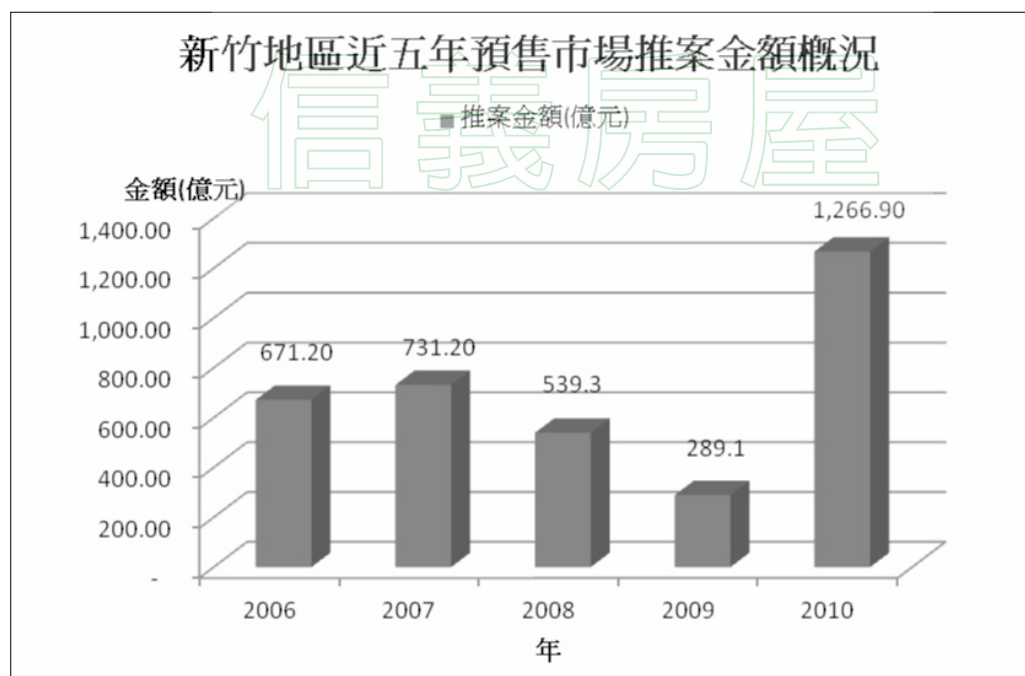


圖2-4-3新竹地區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

額均佔整體的55%及59%左右，而銷售率約為61%，平均總價較整體平均多出107萬元。此外，新竹市在2010年的表現也不遑多讓，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36%及34%上下，然銷售率表現約為64%，略高於整體銷售率的表現，而平均總價則略低於全體平均值約4%。

表2-4-4 2010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	48	3,327	434.15	63.87	1304.93
竹北	64	5,106	750.5	60.99	1469.84
湖口	8	248	22.65	72.18	913.31
新豐	9	236	20.5	59.75	868.64
新埔	2	67	10.6	79.1	1582.09
竹東	9	312	28.5	64.74	913.46
合計	140	9,296	1,266.90	62.54	1362.84

資料來源：惟馨周報

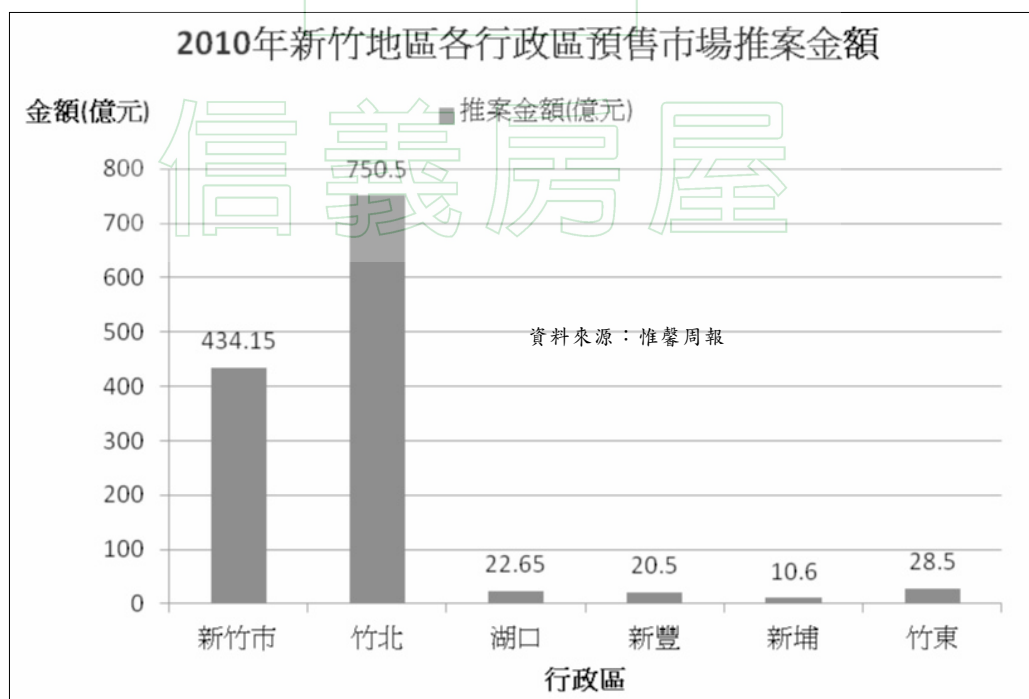


圖 2-4-4 2010年新竹地區各行政區預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

## 第二節、推案產品分析

### 一、桃園地區

根據表2-4-5及圖2-4-5顯示，2010年桃園地區預售市場的推案產品，主要以6樓~13樓住宅為主，推案金額為134.6億元，佔整體規劃產品的36%。此外，包括14樓22樓住宅、透天住宅、工業廠房等產品的推案金額約在67~76億元之間，此三大產品的推案金額約佔整體產品57%。2009年推案金額居次的透天住宅產品，在2010年的推案規模已低於14樓22樓住宅產品。而2010年亦有開發商推出近幾年較為少見的工業廠房類產品，雖推案金額達71億元，但銷售率只有20%左右。整個桃園縣預售產品的銷售率約為48%，其中以純別墅住宅、透天住宅及14樓22樓住宅此三種產品的銷售率高於整體平均的銷售率，分別約為57%、59%及69%，多出平均銷售率9至21個百分點。2010年的推案產品中若扣除工業廠房，以純住宅的商品看來，整體的平均總價為980萬元，直逼千萬元大關，且較2009年的平均總價多出57萬元，6樓~13樓住宅及透天住宅兩種產品的平均總價介於1,000萬元上下，分別為967萬元及1,147萬元，2010年桃園地區整體的銷售狀況如其它地區表現一樣亮眼，不僅推案量較2009年大幅成長，推案產品型態也更顯多樣化。

表2-4-5 2010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	4	998	76	68.64
6樓13樓住宅	9	1,393	134.6	42.79
純別墅住宅	10	130	26.5	56.92
透天住宅	19	592	67.91	58.95
工業廠房	4	776	71	20.36
合計	46	3,889	376.01	47.88

資料來源：惟馨周報



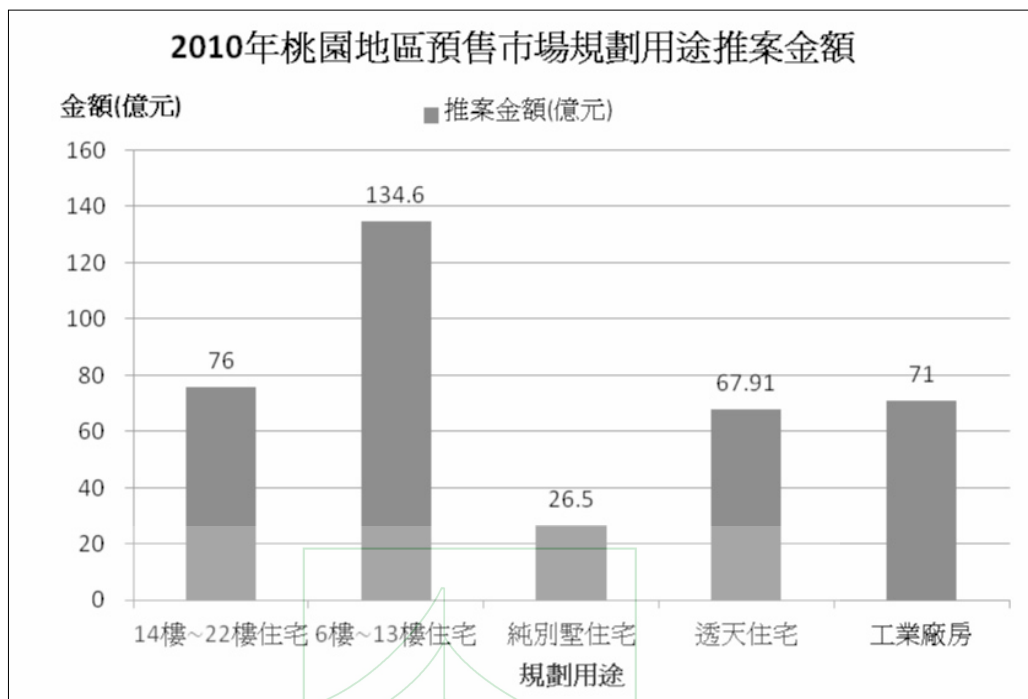


圖2-4-5 2010年桃園地區預售市場規劃用途推案金額統計圖

資料來源：惟馨周報

## 二、新竹地區

由表2-4-6及圖2-4-6可知，2010年新竹地區預售市場的推案產品，主要以14樓~22樓住宅為主，23樓以上住宅為輔，推案金額分別為478億元與422億元，分佔整體產品的38%及33%，推案金額合計佔整體產品的71%。而在透天住宅及6樓~13樓住宅等產品型態，推案金額分別為132億元和183.6億元，分佔整體產品的10%及14%，推案金額合計約佔整體產品的25%。而2010年新竹地區亦有套房式產品推出，但僅有1個推案，且推出後銷售率掛零，並不受消費者的青睞。而23樓以上住宅及純別墅住宅亦為2010年新增的產品型態。檢視新竹地區2010年預售市場的銷售率，除套房產品銷售率為零外，其它各類商品的銷售率則在58%~76%之間，6樓~13樓住宅的銷售率為最高，達75.83%，透天住宅次之為65%。在平均總價的表現上，已突破2009年800~900萬元的價位，來到1,300~1,400萬元的歷年新高價，其中透天住宅、6樓~13樓住宅、14樓~22樓住宅的平均總價均在1,100萬元上下，

23樓以上住宅的平均總價約為2,200萬元，且其銷售率不錯，因而拉抬了整體的平均總價。綜觀所有推案類型，2010年新竹地區以14樓~22樓住宅的總體表現為最優，23樓以上住宅次之，4樓、5樓公寓產品則是淡出市場。

表2-4-6 2010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(%)
23樓以上住宅	13	1,896	422	57.65
14樓22樓住宅	32	4,267	478	59.88
6樓13樓住宅	31	1,589	183.6	75.83
純別墅住宅	10	253	48.8	59.68
透天住宅	53	1,243	132	65.16
套房	1	48	2.5	0
合計	140	9,296	1,266.90	62.54

資料來源：惟馨周報

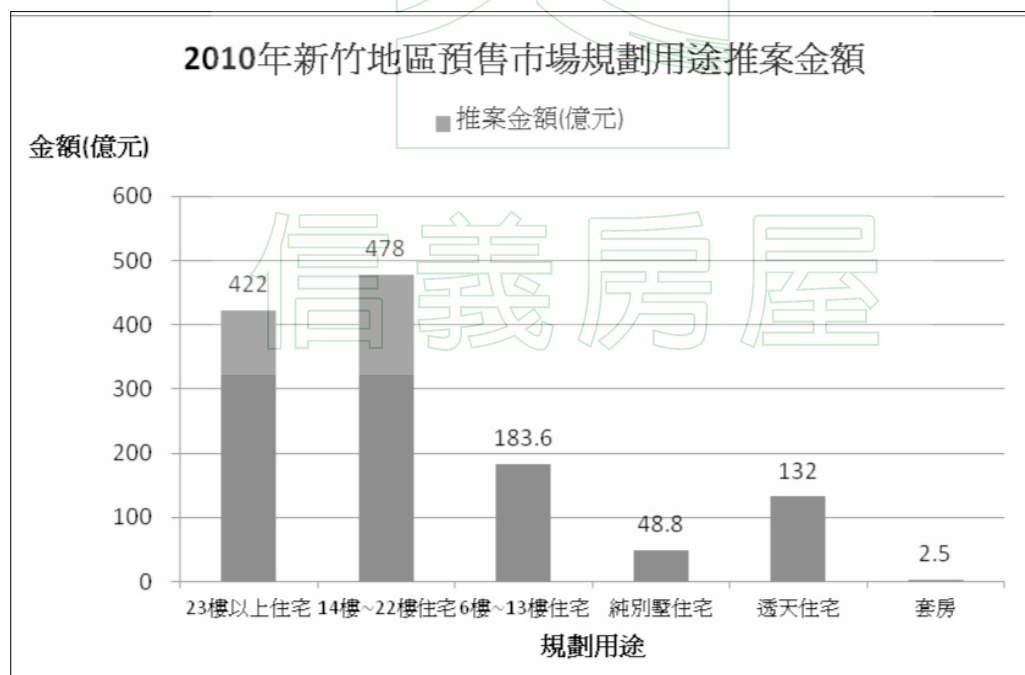


圖2-4-6 2010年新竹地區預售市場規劃用途推案金額統計圖

資料來源：惟馨周報

### 第三節、重要推案區域分析

#### 一、桃園地區

由表2-4-7可知，桃園地區2010年推案分布區域仍維持2009年的情況，多集中在桃園市與中壢兩個區域，各約佔三成八及二成七左右。2010年的總推案金額為前一年度的2.2倍，其中中壢市2010年的推案金額較2009年增加約1倍，漲幅為99%，但平均總價則大幅下修約309萬元，跌幅為29%，修正回約780萬元，是以中壢地區無新題材發酵；而桃園市的推案金額為去年的2.6倍，推案金額為142億元，大幅成長87.6億元，成長幅度為160%，而平均總價由2009年的896萬元上漲至1,076萬元，重新站回千萬元大關，平均總價約較去年增加20%。

表2-4-7 2009年~2010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)	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
中壢	15	6	1,322	475	102.5	51.50
平鎮	3	3	242	40	18.3	6.80
龍潭	1	1	7	85	1.4	6.00
楊梅	7	4	212	82	21	8.70
新屋	2	—	14	—	1.45	—
觀音	2	2	67	87	4.5	7.65
桃園市	9	3	1,321	608	142.1	54.50
龜山	2	2	60	248	19.5	10.50
八德	2	1	308	22	22.6	2.60
大溪	—	1	—	49	—	6.00
大園	2	3	157	152	22.66	16.30
蘆竹	1	—	179	—	20	—
合計	46	26	3,889	1,848	376.01	170.55

資料來源：惟馨周報

## (一)桃園市

桃園市是全縣人口最多、密度最高，資源最豐、開發也最成熟的地區。因為區域發展完備、機能頗佳，桃園市可算是桃園縣最精華區域。事實上，桃園市的發展軌跡和交通建設息息相關，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，是北客南下的首站。由於桃園市的房價相對低於台北地區，因此在台北客得以稍長的通勤時間，換取較大的居住空間。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，桃園市的建築推案市場，先建後售方式一直是區域推案的主流，雖然仍有零星預售推案出現，但與新成屋相比，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習慣所致。2010年熱銷的個案，從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，是北台灣產品最多元的區域。

2009年11月正式動工興建的中山高速公路五股楊梅高架段工程，以及捷運機場線的興建，對桃園市的產業活動及房市發展都具有指標性的意義。2010年的桃園房市，仍著重於中正藝文特區，幾個指標大案都在中正特區四周，主要是因為中正特區內藝文展演中心完工啟用，進而帶動區域買氣。

表2-4-8 桃園市近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	5	6	5	3	9
可售戶數(戶)	319	601	255	608	1,321
推案金額(億元)	27.00	70.30	58.10	54.50	142.1
銷售率(%)	18.18	36.94	35.29	41.61	31.79
平均總價(萬元)	846.39	1,169.72	2,278.43	896.38	1,075.70

資料來源：惟馨周報

根據表2-4-8及圖2-4-7可知，2010年桃園的預售市場推案成績，共計有9個推案、可售戶數共1,321戶、總推案金額為142.1億元，是桃園地區2010年推案規模的首位。在銷售率的表現上，2010年的銷售率不若前三年的表現，約為32%，概因其推案金額為近五年的新高，故單就已銷售金額來看，其表現仍為近五年的最高，在桃園地區中僅次於中壢市。平均總價由2009年的900萬元上下，再度突破千萬元大關，平均總價為1,076萬元，漲幅20%。整體來說，除2006年外，桃園市的推案金額均維持在54億元以上至70億元間，而2010年的桃園市再創歷史新高點，首次可售戶數達1千3百多戶，推案金額突破百億元。

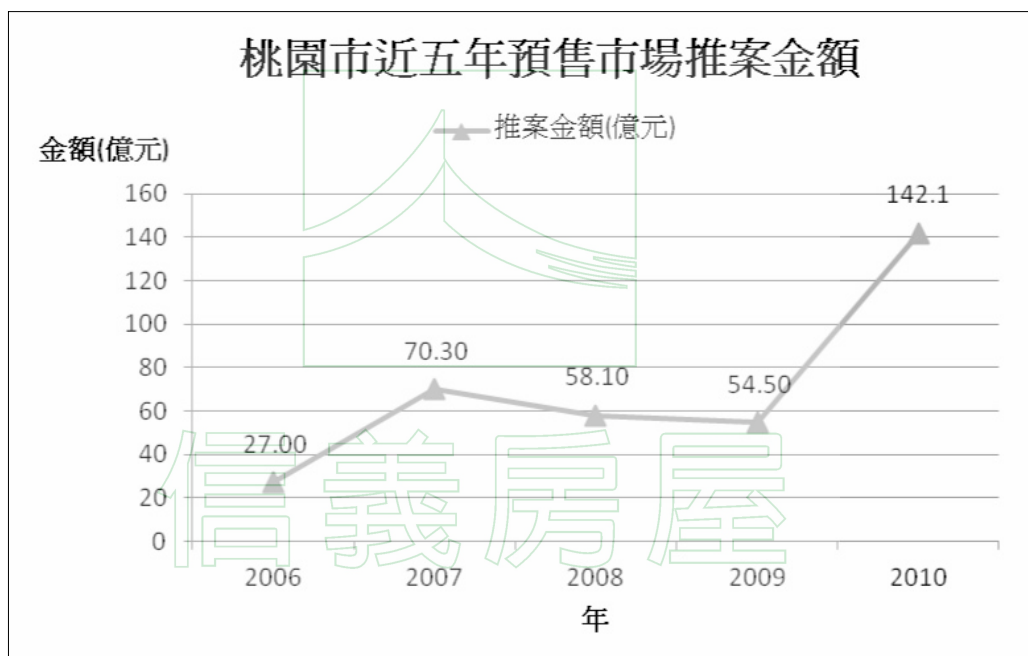


圖2-4-7 桃園市近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

桃園房市主要集中在桃園市的七大區，分別為「站前地區」、「後站地區」、「縣府特區」、「中平及龍安地區」、「龍壽地區」、「大有地區」及「中正藝文特區」。

### 1. 站前地區

以桃園火車站為核心，向北延伸到三民路一段至三段之區塊，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縱貫鐵路沿線兩側，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。

## 2. 後站地區

本區開發不及站前舊市區，但相對地可供開發的建地也相對充足。因受到鐵路線的阻隔，本區的發展反而與八德市大湳地區較為接近，早期雖有重劃區的規劃，不過由於區域房市不景氣之故，當時發展腳步並未延伸至此。近年景氣回溫，後站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13萬至16萬元之間，以接近火車站或大型公園行情較高。

## 3. 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14萬至18萬元之間。但近年因豪宅案拉抬，短期行情價為每坪20萬元左右，但侷限於少數的豪宅案。

## 4. 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，加上國道二號桃園內環線經過，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。



中平路及龍安街生活圈周邊因距南桃園交流道的交通便利之便，但受到位於西南側的八德高城地區的低價競爭，房價行情從11萬元/坪，到學校、公園週邊的14萬元/坪左右的产品皆有。

#### 5. 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，則是龍壽地區。因距離舊市區稍遠，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13~14萬元/坪之間，不過實際成交價格則是12萬元/坪左右。

#### 6. 大有地區

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，加上區內還有虎頭山公園及桃園榮民醫院等，因此區域機能並不差。事實上，在中正藝文特區邁入開發期之前，本區乃是桃園市境內房市推案的重點區域，房價更曾在前一波房市飆漲期間，上探20萬/坪水準。

行情方面，雖然區域機能算是除中正藝文特區外，全桃園市第二佳區域，但是由於供給量一直都相當可觀，加上相對於中正藝文特區，始終缺乏可供炒作的利多題材，而本區在假日飯店以北的區域則屬福地範圍，因此行情方面近年始終在約每坪12萬元上下，越接近北側地段行情價越低。

#### 7. 中正藝文特區

從南崁交流道往南延伸，一直到慈文路以北的區域，就是著名的中正藝文特區範圍。近年來由於受到新北市林口、三峽地區大幅推案的影響，大量攔截外溢購屋的台北客，使得長久以來仰賴北客購屋的桃園房市大受打擊，新成屋房價每坪僅11~13萬元，然而近年物換星多，由於區域建商在區內積極推出高總價建案，帶動區內房市表現，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26萬到

30萬元之間，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，因園區陸續動工，每坪房價漲至15萬至24萬之間。代表案「長寶天韻」面學校戶別，開價已逼近三字頭。

## (二)中壢市

位屬南桃園的中壢市，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，在全桃園共十四個行政區中排第七，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。中壢市的區域發展主要受惠於高速公路及其他各項重要建設的陸續到位，距離大台北地區相當近，房價又相對便宜。而高速鐵路建設更加快中壢市的發展，高鐵桃園車站設立於中壢市的青埔地區，此地範圍遼闊，頗具發展潛力。加上由捷運機場線桃園段所構成的桃園捷運藍線已經動工，通車後不僅可將桃園機場、高鐵桃園站及台鐵中壢站串連起來，而民眾可藉由台鐵中壢站轉乘捷運前往桃園機場，勢將帶動台鐵中壢站及沿線捷運站周邊的房市發展，未來將有機會成為本桃園縣境內最具潛力的區域。

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，中壢市境內的中央大學與中原大學兩校周邊，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。

表2-4-9 中壢市近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	12	10	5	6	15
可售戶數(戶)	1,062	2,549	1,476	475	1,322
推案金額(億元)	77.30	165.70	184.00	51.50	102.5
銷售率(%)	21.00	40.02	13.75	18.11	59.15
平均總價(萬元)	727.87	650.06	1,246.61	1,084.21	775.34

資料來源：惟馨周報

雖然中壢市是南桃園地區房市發展的領頭羊，然因相對位置之故，房市消費大多以區域客為主，本區算是縣內發展成熟度較高區域。展望未來，捷運機場線桃園段及國道一號中山高速公路五股楊梅高架段等交通建設陸續完工後，將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。

由表2-4-9回顧近五年中壢市的推案規模，2010年中壢市在整個桃園地區的表現良好，不管是推案數、可售戶數、推案金額、售出金額方面，均在桃園地區的預售市場中獨佔鰲頭。近五年來，中壢市境內的推案金額於2007年至2008年達至巔峰，2010年時共計有15個推案、可售戶數共1,322戶、總推案金額為102.5億元，再次突破百億元的推案量。在銷售率的表現上，為近五年來的最佳銷售率，銷售率逼近60%，為近五年的新高的銷售率，但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。但在平均總價的表現上，在2008年首次破1千萬元大關後，2009年仍維持在1,084萬元，但在2010年時因受到推案產品類型調整的影響，修正為775萬元，約略回至2006年的水準，雖較前一年度的下跌28%，但也可以由此看出中壢地區的消費族群仍偏愛約700萬元上下的產品。

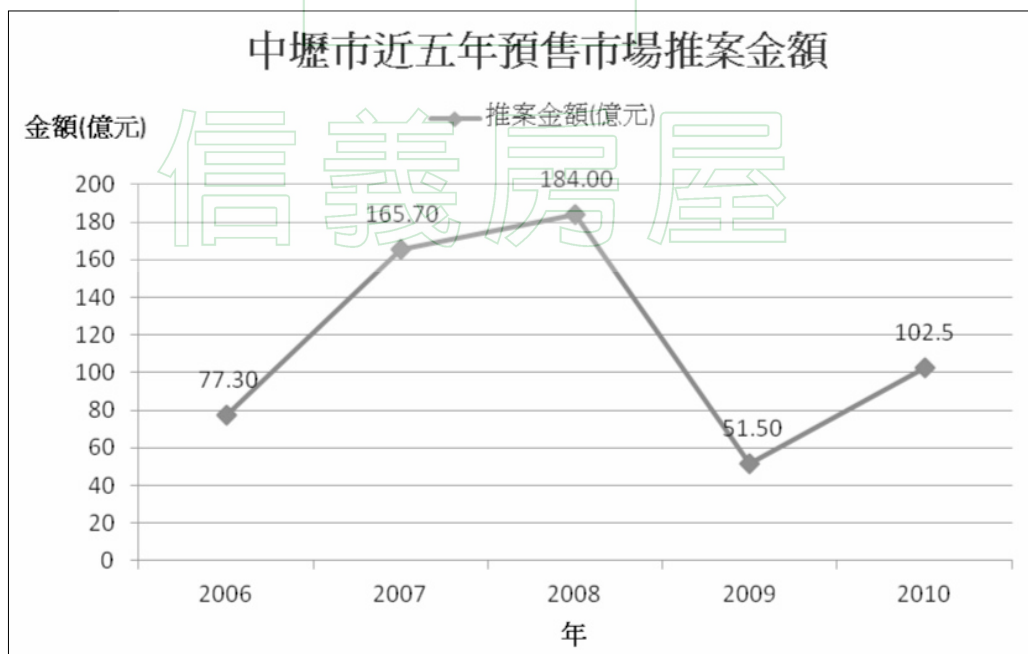


圖2-4-8 中壢市近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

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。

### 1. 市中心區

中壢市的市中心，東臨內壢工業區，南至中壢火車站，北側至中山高速公路，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。近年來推案多集中在中壢市公所周邊的海華特區，該區未來將設有捷運機場線中壢環中站，已成近十年來中壢地區最受注目的發展區域。

### 2. 中壢/新屋交流道兩側

中壢/新屋交流道下，以中壢高中、中壢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，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。但因中央大學的學生宿舍供應較為充足，一般大專院校旁常見的學生套房產品，在該區塊反而不多。

### 3. 內壢地區

近年對內壢地區來說，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。房產專家認為，便捷交通及生活採購的共伴效應，有助提升住宅機能，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。

### 4. 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更低。

### 5. 中壢後站地區及中原大學周邊

由於後站區塊發展較晚，相對發展較前站有一定差距，因此推案分布極為零星，多集中在清雲科大附近，以學生套房案為主。近年來，一般住宅推案則集中分布在環中東路二段以東的龍岡地區。而緊鄰舊市區後站範圍的中原大學

附近區域，本區推案性質較為特殊，受惠於中原大學學生客層的消费需求，商圈發展亦顯成熟，店面交易相對熱絡，但在一般住宅產品部分，由於中原學生的住宿需求，因此以學生套房為區域大宗，其他產品則相對零星。

### (三)蘆竹鄉

位於桃園市西北側的蘆竹地區，因為緊臨南崁交流道的地利之便，所以年年都是桃園地區房地產市場的超級戰區。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，因聯外交通動線，不如南崁地區可直接享有國道一號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，近來又有長榮貨櫃區變更開發案的題材，因此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。

#### 1.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，中山高速公路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，過了新北市林口特定區後，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。近年來，受到林口新市鎮大量推案的影響，而台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，從中攔截不少有意移居至房價低廉區域的台



北客。可以說，南崁與林口房市客源中的台北客比例結構，互有消長關係。

## 2. 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。

由表2-4-7顯示，蘆竹地區受到北客高價推移的效果，此區有相當比例的台北客南下，成交價從原先13萬/坪上下，上漲一到兩成至15~16萬水準，在2009年沈寂後於2010年有20億元的推案量體，平均總價為1,117萬元。

### (四) 八德市

八德市是桃園縣境內面積最小的行政區，佔地約33.73平方公里，人口數約十七萬四千餘人，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。八德市思源重劃區與東勇重劃區，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，思源重劃區內有思源公園，東勇重劃區近大湳商圈，且自連接大湳交流道的和強路開通後，交通大幅改善，兩大重劃區各擁利基，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。

位於國道二號桃園內環線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。由表2-4-7顯示，八德地區2010年的推案金額為2009年的8.7倍，推案金額為20.6億元，平均總價為1,439萬元。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」，該計劃面積共達一百六十四公頃，區內尚有規劃中的桃園捷運綠線、藍線及台北捷運三鶯線等重大交通建設。計劃區於2010年底完成交地，屆時是未來八德市最具潛力的區塊。

#### 1. 思源重劃區

八德市思源重劃區位於思源街周邊，與東勇重劃區分別位於主要道路介



壽路兩側，雖然交通不如東勇重劃區方便，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。未來位於思源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。

## 2. 東勇重劃區

東勇重劃區大致位於忠勇街與東勇北路之間，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，將在重劃區內推出採大基地開發的大樓案，相當受到市場期待。

此外，東勇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，如今從國道二號桃園內環線大湳交流道下來，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，房價比思源重劃區每坪貴1~2萬元。

### (五) 龜山鄉

位於中山高速公路林口交流道以南的龜山鄉，區內大致可分為鄰近桃園市區的龜山舊市區與劃屬林口新市鎮範圍內的林口長庚商圈。在舊市區部分，因可用建地有限，因而在陸光新村眷改案完工之後，近期已無較大規模的新推建案，僅有部分零星建案出現在萬壽路二段與長壽路沿線，以及楓樹坑地區與銘傳大學龜山校區周邊，並且後者以透天住宅為主，前幾年較火熱的學生出租套房新增供給熱潮似已出現退燒跡象。因此，近期龜山鄉境內的新增供給，仍集中在林口長庚商圈周邊。

由於有長庚醫院進駐，無論是推案或銷售，林口長庚商圈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。因此長庚醫院以及華亞科技園區的先後進駐及開發，帶動了林口長庚商圈的人口成長與發展，可以說撐起區域房市的半邊天。

林口長庚商圈內的推案多半以大樓產品為主，外圍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。但在桃園縣政府開始強



力取締戶外媒體廣告之後，使得區內建案銷售陷入困境，甚至房價還有稍向下修正。以2007年論，龜山鄉無論在舊市區或新興重劃區，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。

由表2-4-7顯示，龜山地區2010年的推案金額較2009年成長幅度為86%，推案金額為19.5億元，平均總價為3,250萬元。

## 二、新竹地區

根據表2-4-10分析可得，新竹地區在2010年推案規模的表現遠大於2009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成長，2010年的推案個數為2009年的2.5倍，可售戶數為去年的2.8倍，驚人的推案金額為2009年的4.38倍，推案金額大漲338%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，建商都持觀望態度。於2010年景氣復甦後，建商大興土木，使得推案個數、推案金額、銷售率及平均總價都再創下近五年的新高。而新竹地區的推案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2010年及2009年的推案金額為新竹地區為第一名，約佔整體推案金額的59%，但較去年大幅成長341%，在可售戶數方面，2010年的竹北地區較去年增加3,248戶，為2009年可售戶數的2.7倍；另一個的重點發展區域則是在

表2-4-10 2009~2010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)	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
新竹市	48	22	3,327	1,174	434.15	99.00
竹北	64	26	5,106	1,858	750.5	169.90
湖口	8	2	248	51	22.65	2.60
新豐	9		236		20.5	
新埔	2	3	67	179	10.6	12.00
竹東	9	3	312	49	28.5	5.60
合計	140	56	9,296	3,311	1,266.90	289.1

資料來源：惟馨周報

新竹市，2010年的推案金額佔整體的34%，與2009年所佔整體推案金額百分比相同，推案金額大幅成長338%，可售戶數為2009年的2.8倍。2010年新竹市及竹北地區的平均總價較去年漲約55%及61%左右。新竹地區的預售市場推案大抵仍以新竹市及竹北地區為主打，2009~2010年的推案金額比例維持相同的比率，無論市場的規模是處於衰退或成長期，近一年多來，新竹、竹北兩大都會區新推案量暴增，成了台北、台中建商插旗的新戰場。

### (一)新竹市

由表2-4-11回顧2006年至2010年，整個新竹市的推案規模，2010年的新竹市無論在推案金額、銷售率和平均總價的表現上都是近五年中最好的一年，相較於2008年金融海嘯對竹科人的影響最重，建商大幅縮減推案規模，使得2009年新竹市的推案規模為歷年新低，但於2010年時，相較於2009年增加約335億元，增幅為338%，相較前三年的2007年歷史高點亦增加約126億元，為2007年推案金額的1.4倍，平均總價再次站上千萬元，破1,300萬元，較去年漲幅為55%。新竹市仍維持在整個大新竹地區表現較佳的市場，僅次於竹北市。銷售率方面亦不有俗的成績。行政區獨立的新竹市，目前房市焦點仍在最新開發的關埔重劃區，首宗透天案「雄基心築」，基地靠近變電所，但總價並不低，折合單價22萬/坪。

表2-4-11 新竹市近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	52	44	29	22	48
可售戶數(戶)	3,738	4,156	2,342	1,174	3,327
推案金額(億元)	227.20	308.45	275.90	99.00	434.15
銷售率(%)	56.71	57.46	50.13	27.43	63.87
平均總價(萬元)	607.81	742.18	1,178.05	843.27	1,304.93

資料來源：惟馨周報

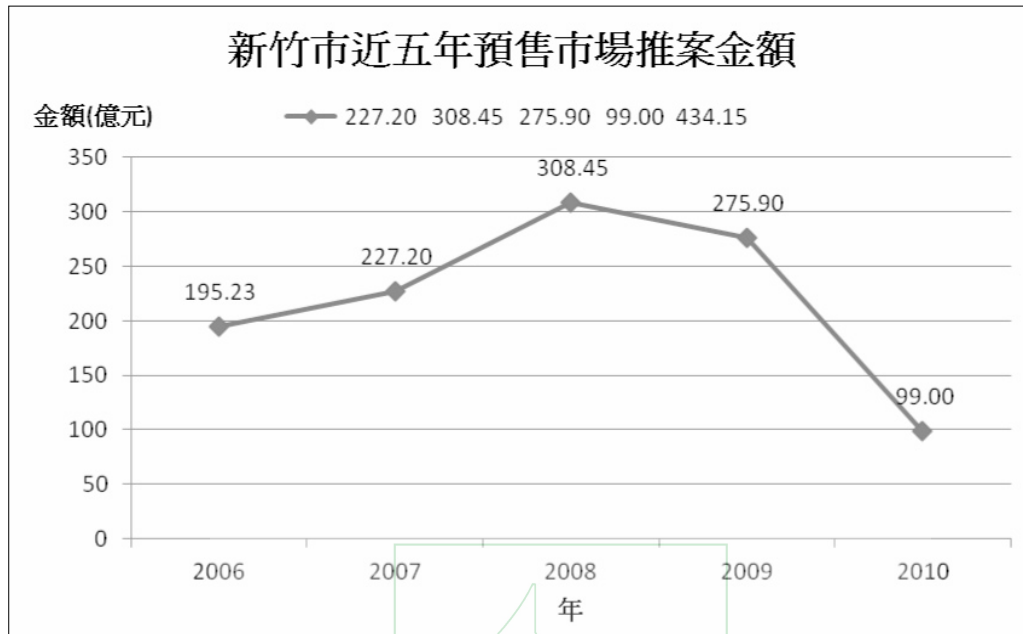


圖2-4-9 新竹市近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

## (二)竹北市

竹北市位於台灣西部新竹平原北部，新竹縣西部沿海的行政區之一，做為新竹市的衛星城市，因地近新竹科學園區，加上中山高速公路竹北交流道、台68線南寮竹東段快速道路、經國大橋、台灣高鐵新竹車站特定區等，各項交通建設陸續完成，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，需求不僅是只有自住，也有置產投資，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，是近幾年新竹地區獨熱的區塊，銷售主流型態為總價600~700萬的產品，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15萬左右。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」（璞玉計劃），由於鄰近高鐵車站及生醫園區，使得這項計畫的成功與否，也將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。

竹北市儼然成為三大重劃區鼎足而立的區面，目前推案大多在高鐵新竹車站特定區、台科大重劃區及縣治三期重劃區。高鐵特區以高鐵車站為中心的周邊區域，為近年房市推案重心，房價方面，大樓產品每坪行情大約14至18萬/坪左右。

表2-4-12 竹北市近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	48	49	25	26	64
可售戶數(戶)	3,357	3,446	1,562	1,858	5,106
推案金額(億元)	323.10	312.80	195.60	169.90	750.5
銷售率(%)	49.6	50.41	38.90	76.53	60.99
平均總價(萬元)	962.47	907.72	1,252.24	914.42	1,469.84

資料來源：惟馨周報

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，2010年竹北市的預售市場推案成績，共計有64個推案、可售戶數共5,106戶、總推案金額為750.5億元，2010年的竹北市預售市場推案無論在推案個數、可售戶數、推案金額及平均總價均為近五年的新高，且其規模與前四年相比皆呈現倍數成長，2010年竹北市推案金額約占大新竹地區推案金額約60%，相較於2006年及2007年的320億上下的推案金額，2010年的推案金額呈倍數增加，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900萬元上下之間，而2010年的平均總價則向1,500萬元關卡扣關。

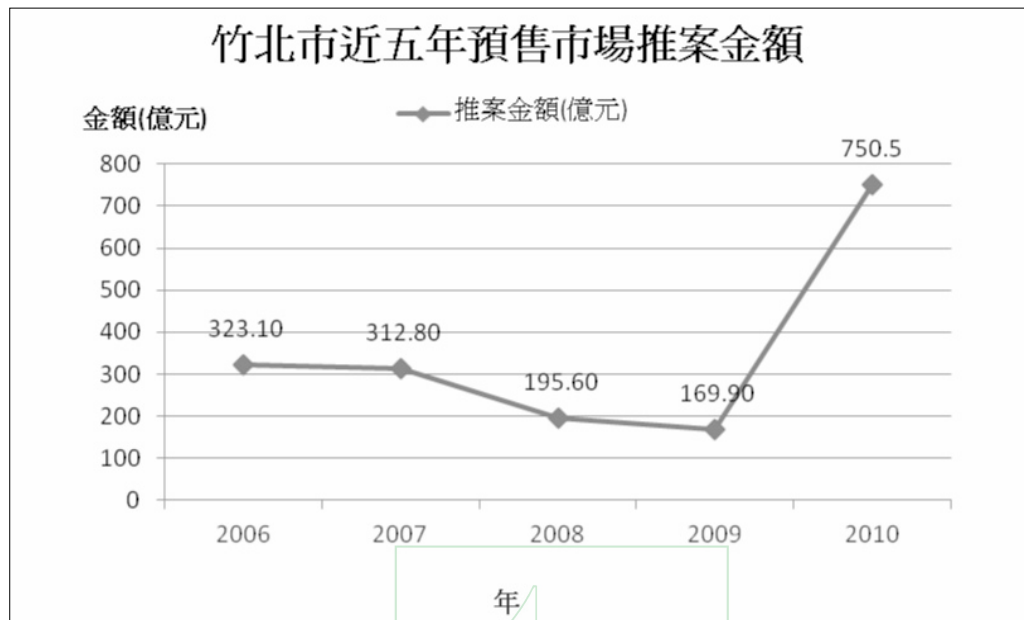


圖2-4-10 竹北市近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

由於2008年的景氣衰退，讓竹科客佔九成以上的竹北房市在冽的寒冬中渡過，房市一片蕭條。但從2009年4月開始，隨著景氣復甦，竹科廠商訂單開始增加，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。受到竹科新貴的加持，2010年房市回溫速度之快足以與北市相較勁，不過仍僅限於新竹、竹北市兩市而已。

目前新竹市較為指標性的利多為新竹火車站都更案，以及興建中的台鐵內灣支線改善計劃，本案將從既有的台鐵內灣支線上，以高架化的方式構築新路線至高鐵新竹站，預計在2011年通車。目前指標案為市中心的「鴻韻」，訴求地段和高檔建材，每坪開價達32萬。