

第四章 桃竹地區成屋市場分析

梁仁旭¹ 翁業軒²

桃園地區

桃園縣鄰近台北都會區與新竹科學園區，工商發達、交通便捷、腹地廣大，近年工商業發展快速，為北台灣之工商重鎮，人口僅次於台北地區。桃園地區呈西北向東南之狹長形，境內多屬丘陵地形，依地緣可以區分為北桃園和南桃園，北桃園包括桃園市、八德市、蘆竹鄉、龜山鄉、大溪鎮及大園鄉，而以桃園市為中心；南桃園包括中壢市、平鎮市、楊梅市、龍潭鄉、新屋鄉及觀音鄉，以中壢市為中心。

近年桃園縣政府積極推動多項大型建設計畫，如：桃園國際航空城計畫、國際機場至台北捷運系統計畫、桃園都會區捷運系統計畫、整治河川計畫、大潭濱海特定工業區開發計畫、觀塘工業區及工業專用港開發計畫、桃園科技工業區開發計畫等。此外，「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設」案可提升桃園地區大眾運輸系統品質。產業與交通方面的大力建設，使未來桃園地區可望吸引更多人口定居，創造住宅需求。

桃園地區整體市場分析

觀察桃園地區近五年建造執照與使用執照核發狀況，2006年至2008年建造執照核發樓地板面積均為負成長，2009年核發2,074,362平方公尺，較2008年上升57.7%，2010年核發3,667,127平方公尺較2009年上升77%，創近五年新高。使用執照核發樓地板面積近五年總體呈減少趨勢，2010年核

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

² 宏大不動產估價師聯合事務所 不動產估價師

發2,243,132平方公尺較2009年下降16%。近二年建造執照核發樓地板面積增加，顯示建商看好桃園地區未來數年住宅市場發展，預期未來幾年的使用執照核發數量將明顯反彈增加。

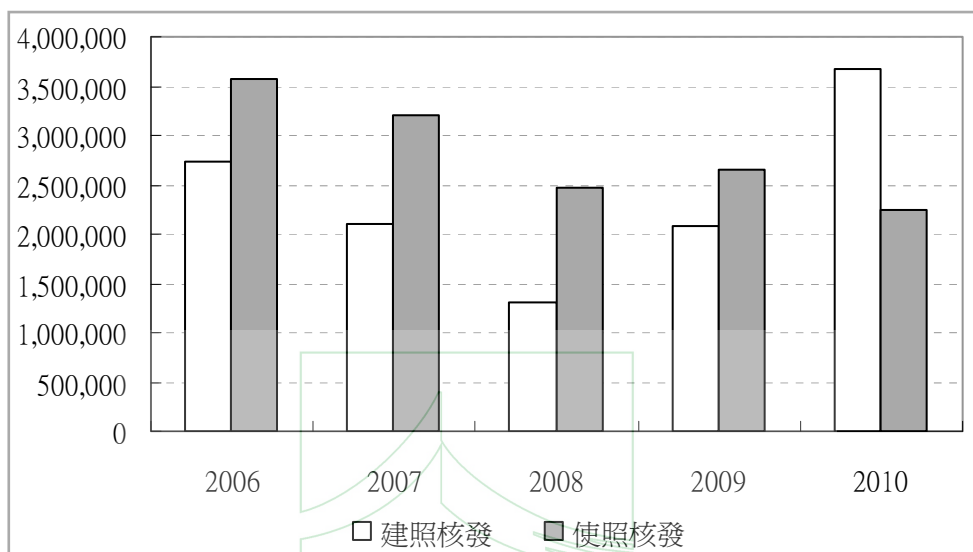


圖3-4-1 桃園縣近五年建照、使照核發面積

資料來源：內政部營建署

表3-4-1 桃園縣近五年建照、使照核發樓地板面積

	2006		2007		2008	
建照	2,734,450	(-1%)	2,096,829	(-1%)	1,315,022	(-37%)
使照	3,574,403	(-22%)	3,207,843	(-10%)	2,459,237	(-23%)
	2009		2010			
建照	2,074,362	57.70%	3,667,127	(77%)		
使照	2,660,063	(8.20%)	2,243,132	(-16%)		

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

資料來源：內政部營建署

以桃園地區住宅成屋單位成交價觀之，2010年主力價位仍為300~500萬產品，佔比32.9%；500~1000萬產品佔比則增加為29%，成為第二主力；反觀300萬以下產品佔16.0%，市佔率已連續五年下降。觀察近五年單位成交價



結構變化可發現，桃園地區住宅成屋單位成交價穩定朝高價端發展。桃園地區2010年平均平均總價573萬元，較2009年上升一成；2010年平均單價每坪12.2萬元，較2009年上升12%，近五年平均總價及平均單價均維持上升趨勢。

2010年桃園地區單位成交坪數結構與2009年相仿，以35~45坪品佔32.4%最高，45~55坪產品佔22.9%次之，55坪以上產品佔17.8%為五年新高，可見本區購屋者主要偏好中、大坪數產品，25坪以下產品合計僅佔7.3%。平均流通天數方面，2006年至2009年間徘徊在62.天至64.5天之間，2010年明顯縮短為56.4天，顯示買氣增加。

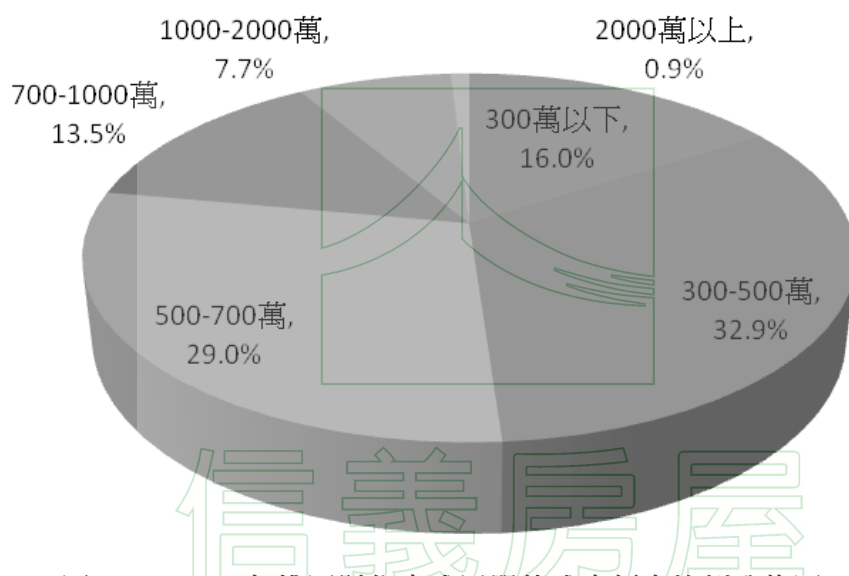


圖3-4-2 2010年桃園縣住宅成屋單位成交價之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

表3-4-2 近五年桃園地區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	36.6%	29.4%	26.0%	20.6%	16.0%
	300~500萬	38.4%	36.5%	34.8%	38.2%	32.9%
	500~700萬	14.2%	20.2%	22.3%	23.8%	29.0%
	700~1000萬	7.7%	8.8%	11.9%	11.0%	13.5%
	1000~2000萬	3.1%	4.6%	4.7%	5.7%	7.7%
	2000萬以上	0.2%	0.5%	0.3%	0.7%	0.9%
平均總價(萬元)		424	467	492	522	573
平均單價(萬元/坪)		9.1	9.3	10.1	10.8	12.2
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	5.7%	3.3%	2.3%	1.5%	2.7%
	15~25坪	10.5%	9.4%	9.2%	7.5%	4.6%
	25~35坪	24.2%	22.7%	20.1%	19.6%	19.5%
	35~45坪	25.8%	27.9%	28.1%	32.7%	32.4%
	45~55坪	20.7%	22.1%	26.4%	24.8%	22.9%
	55坪以上	13.1%	14.6%	14.0%	14.0%	17.8%
流通天數(天)		64.5	62.8	63.7	63.5	56.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

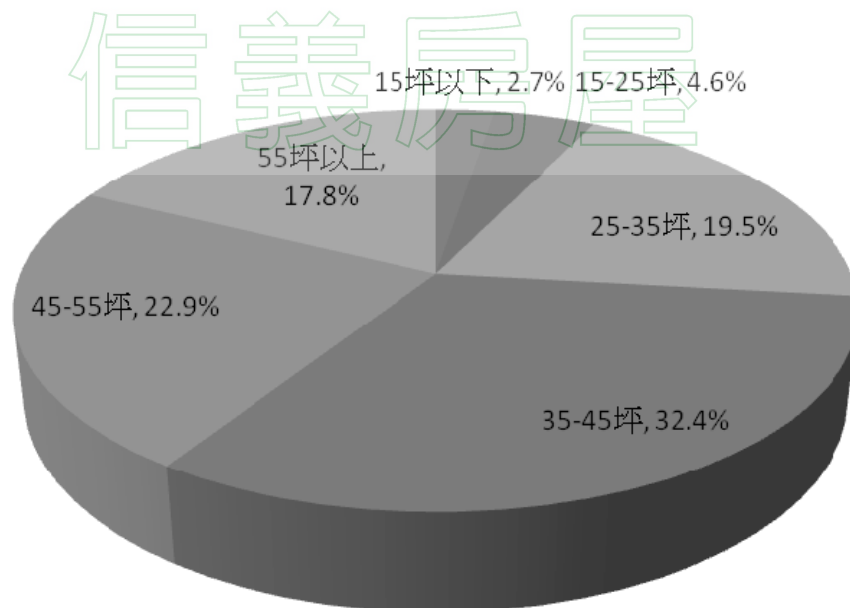


圖3-4-3 2008年桃園縣住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



中壢市

中壢市為南桃園發展中心，依地形主要可分為市中心、內壢、龍岡、大崙四部分。中壢市對外交通便捷，台鐵於此設有中壢與內壢二站，國道一號設有中壢交流道及內壢交流道，未來將增設中壢交流道，國道一號以東為工商及住宅密集的地區，以西則以農業為主，發展成熟度有明顯落差。國道一號中壢交流道東側為中壢工業區，由於交通便利、地形方整、區內道路規劃良好，吸引許多大型廠商進駐，於北台灣工商活動佔有重要地位，此亦為中壢市吸引許多移入人口。除工商活動外，中壢市文教機能發達，擁有中央大學、中原大學及元智大學等知名大專院校，為桃園地區高等學府最多的行政區。

觀察近五年中壢市住宅成屋成交狀況，平均總價與平均單價於2007年下滑，隨即轉為上升趨勢，至2009年平均單價已上升26%，達每坪10.0萬元；2010年平均單價上升為13.3萬元，雖說可能受到成交結構偏向中高端住宅所致，不過單年33%的漲幅仍舊反應中壢地區房價在2010年的強勁上

表3-4-3近五年中壢市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	47.6%	42.7%	39.1%	28.0%	18.8%
	300~500萬	14.3%	26.5%	28.7%	25.8%	26.1%
	500~700萬	9.5%	11.8%	16.1%	25.0%	18.2%
	700~1000萬	14.3%	11.8%	11.5%	16.7%	25.5%
	1000~2000萬	14.3%	5.9%	4.6%	4.6%	11.5%
	2000萬以上	0.0%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		523	433	452	509	603
平均單價(萬元/坪)		9.2	7.9	8.2	10.0	13.3
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	13.3%	14.9%	6.6%	3.6%	8.0%
	15~25坪	0.0%	23.4%	11.5%	8.4%	3.6%
	25~35坪	40.0%	27.7%	21.3%	26.5%	18.8%
	35~45坪	6.7%	14.9%	31.2%	25.3%	25.4%
	45~55坪	13.3%	19.2%	19.7%	20.5%	21.0%
	55坪以上	26.7%	0.0%	9.8%	15.7%	23.2%
流通天數(天)		34.9	51.5	57.1	51.2	64.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

揚。而平均單價上升也導致單位成交價結構變化，雖仍以300~500萬產品佔26.1%最高，但第二主力價位變成700~1000萬產品，佔25.5%緊追其後；1000~2000萬產品佔比亦達一成；反觀300萬以下產品近五年佔比節節下降，2010年佔18.8%較2008年下降一半，可見單位成交價結構明顯朝高價端發展。

單位成交坪數佔比最高者為35~45坪產品、2010年佔25.4%，55坪以上產品佔23.2%居次，35坪以上中、大坪數產品合計約佔七成比例。平均流通天數方面，2006年平均流通天數34.9天為近五年最短，2008年拉長為57.1天，2009年略縮為51.2天，2010年則大幅拉長至64.6天，為近五年最長；推測應為平均單價漲幅驚人，使購屋者猶豫期拉長，影響去化速度。

桃園市

桃園市位於桃園縣東北側，為桃園縣政經中心，發展成熟、人口密集。本市可分為市中心、中路、大樹林、會稽及埔子等五個地區，各為自成一格的生活圈。本市為北台灣交通樞紐，主要以國道及台鐵西部幹線聯外，往來台北都會區、桃園國際機場、桃園縣各大工業區及新竹科技園區等均相當便利。近年本市住宅市場最受關注的「中正藝文特區」，位於本市舊市區北方中正路、新埔六街、南平路、大興西路間，該區公共設施完善，生活機能漸趨成熟，若能順利吸引更多商業活動，可望發展成高品質住宅群聚的繁榮地區。桃園市雖發展較早，但近年發展腳步似不如中壢市明顯，由住宅市場表現亦可看出端倪。

近五年桃園市住宅成屋平均總價及平均單價穩定上升，2010年平均總價555萬元、較2009年上升一成，平均單價11.5萬元、較2009年上升13%，漲幅均為近五年新高。單位成交價維持穩定結構，各級距佔比五年來均無明顯變動；主力價位為300~500萬產品，2010年佔比37.7%，其次為500~700萬產品，佔28.5%。1000萬以上高總價產品僅佔8%，若整體不動產市場景氣維持榮景，以本市良好的居住及交通條件，住宅價格仍有發展空間。

單位成交坪數方面，本市以35~45坪為主力、2010年佔比37.7%，其次為45~55坪產品、佔比22.8%，25坪以下產品合計僅佔3%，顯見本市平均居住空間大。近五年單位成交坪數結構無明顯變化。銷售速度方面，2010年本市平均流通天數57.5天，較2008年65.5天及2009年64.2天明顯縮短，為近五年新低。此與中正藝文特區交易投資熱絡，帶動本市住宅成屋市場買氣有關。

表3-4-3近五年桃園市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	35.6%	34.1%	28.4%	20.9%	16.6%
	300~500萬	40.0%	35.9%	35.6%	43.2%	37.7%
	500~700萬	13.5%	18.7%	21.8%	22.6%	28.5%
	700~1000萬	8.2%	7.0%	9.0%	6.1%	9.3%
	1000~2000萬	2.6%	4.1%	4.8%	6.7%	6.9%
	2000萬以上	0.0%	0.3%	0.4%	0.6%	1.1%
平均總價(萬元)		415	441	472	506	555
平均單價(萬元/坪)		8.8	9.1	9.5	10.2	11.5
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	3.4%	2.4%	1.2%	0.3%	0.2%
	15~25坪	8.9%	7.7%	8.1%	4.8%	2.8%
	25~35坪	22.3%	23.5%	18.6%	15.8%	20.0%
	35~45坪	29.6%	29.2%	32.3%	37.7%	37.7%
	45~55坪	23.7%	23.5%	25.0%	27.2%	22.8%
	55坪以上	12.0%	13.8%	14.9%	14.2%	16.6%
流通天數(天)		69.0	58.4	65.5	64.2	57.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

信義房屋

八德市

八德市為北桃園第二大城，以工商業活動為主，行政及文教機能良好。由於公共設施完善、生活機能良好，加上國道二號桃園內環線與大湳交流道等建設提升本市聯外交通便利性，優質的居住環境吸引不少桃園地區購屋者的青睞。未來將有捷運系統通過，且與台北捷運三鶯線形成環狀系統，提升了本市住宅市場發展潛力，亦導致本市住宅成屋市場2010年交易情形有突破性表現。

觀察近五年八德市住宅成屋成交狀況，2008年受整體住宅市場不景氣影響，平均總價及平均單價明顯下降，2009年則明顯回升，2010年更因整體住宅市場交易熱絡，平均總價突破五百萬元，達551萬元新高，平均單價亦由2009年7.4萬元上升為8.7萬元，漲幅達18%頗為亮眼。平均售價上升帶動單位成交價佔比結構朝高價端移動，2010年主力價位雖仍為300~500萬產品，

表3-4-4 近五年八德市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	23.2%	19.4%	32.2%	24.5%	21.4%
	300~500萬	50.0%	41.9%	44.1%	47.2%	35.7%
	500~700萬	23.2%	25.8%	20.3%	17.0%	18.6%
	700~1000萬	1.8%	8.1%	3.4%	5.7%	17.1%
	1000~2000萬	0.0%	4.8%	0.0%	3.8%	7.2%
	2000萬以上	1.8%	0.0%	0.0%	1.9%	0.0%
平均總價(萬元)		436	494	393	480	551
平均單價(萬元/坪)		7.2	6.7	6.9	7.4	8.7
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%	0.0%	0.0%
	15~25坪	5.6%	4.6%	0.0%	4.6%	5.6%
	25~35坪	33.3%	18.2%	30.4%	22.7%	5.6%
	35~45坪	33.3%	18.2%	30.4%	31.8%	50.0%
	45~55坪	27.8%	54.6%	30.4%	27.3%	30.6%
	55坪以上	0.0%	4.6%	8.7%	13.6%	8.3%
流通天數(天)		59.0	74.4	85.3	78.7	64.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

但所佔比例降至35.7%為近五年新低；700~100萬產品佔比由2009年5.7%躍升為17.1%，1000~2000萬產品佔比亦由2009年3.8%上升為7.2%新高；中高價位產品雖於本市佔率大幅提升，但2000萬元以上產品交易仍屬罕見。

本市近五年單位成交坪數結構不甚穩定，可能與不同時期市場推案主力產品不同有關。2010年35~45坪產品交易佔本市住宅成屋交易件數的一半，45~55坪佔約三成次之，二者包辦了約八成的交易，其餘坪數產品市占率合計未達二成。本市平均流通天數於2008年達85.3天高峰，2009年略縮為78.7天，2010年由於買氣旺盛，大幅縮短為64.3天。



蘆竹鄉南崁地區

蘆竹鄉南崁地區為台北進入桃園縣的門戶，本區的發展與交通建設密不可分，經由國道一號往返台北市僅需半小時車程、且臨近桃園國際機場；加上本區工業區廠商進駐情形不錯，使本區快速發展為全台人口最多的鄉。由於台北地區人口與房價壓力持續外推，本區受惠於便利的交通，吸引台北地區外移的購屋需求。近年桃園地區住宅市場發展與機場捷運的興建關係密切，機場捷運於本區設站地點距人口稠密地區較遠，導致部分需求轉移至鄰近的林口新市鎮。

近五年蘆竹鄉住宅成屋成交狀況穩定，2010年平均總價569萬元為近五年新高，平均單價11.4萬元，與2006年相較上升約17%，變動幅度相較於其他地區較不明顯。單位成交價方面變動則相對明顯，2010年500~700萬產品交易佔比41.3%，取代300~500萬產品(佔31.2%)成為主力價位。

觀察近五年單位成交坪數結構，45坪以上大坪數產品市佔率有提高趨

表3-4-5 近五年蘆竹鄉住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	42.6%	22.5%	19.0%	18.3%	10.9%
	300~500萬	33.0%	43.9%	40.0%	44.4%	31.2%
	500~700萬	13.8%	18.4%	24.0%	15.9%	41.3%
	700~1000萬	5.3%	11.2%	11.0%	15.1%	10.1%
	1000~2000萬	5.3%	3.1%	5.0%	5.6%	5.1%
	2000萬以上	0.0%	1.0%	1.0%	0.8%	1.5%
平均總價(萬元)		437	496	540	539	569
平均單價(萬元/坪)		9.8	9.6	10.8	10.8	11.4
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	12.1%	3.5%	4.3%	4.3%	3.1%
	15~25坪	15.4%	6.9%	10.8%	8.6%	3.9%
	25~35坪	17.6%	18.4%	15.1%	16.2%	14.6%
	35~45坪	18.7%	28.7%	22.6%	28.2%	24.6%
	45~55坪	16.5%	17.2%	25.8%	22.2%	30.8%
	55坪以上	19.8%	25.3%	21.5%	20.5%	23.1%
流通天數(天)		61.1	81.6	66.5	68.2	52.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

勢，2010年45~55坪產品佔30.8%、55坪以上產品佔23.1%，大坪數產品在本區市佔率超過五成，可見本區的交通便利、房價相對低廉，吸引願意花費較多通勤時間換取較大居住空間的購屋者移入。近五年平均流通天數於2007年達81.6天高峰，2010年52.6天為近五年最短，市場去化速度加快。

新竹地區

新竹地區為台灣高科技產業重鎮 --新竹科學園區所在地，科學園區創造了龐大的就業機會，亦創造了龐大的住宅需求，故新竹地區住宅市場發展與新竹科學園區關係密切，鄰近園區的新竹市及新竹縣竹北市住宅市場則較為活絡。2006年底台灣高鐵通車後，往返台北地區車程縮短為半小時左右，使鄰近高鐵新竹站(位於竹北市)的芎林鄉及竹東鎮等地區住宅市場日漸成熟。

新竹地區整體市場分析

觀察新竹地區近五年建造執照與使用執照核發面積變動，2006年至2008年間呈平穩狀態，2009年大幅減少，反映經濟不景氣下建商對本區住宅市場的保守。2010年本地區建造執照核發面積大幅增加，新竹市與新竹縣合計核發2,674,912平方公尺，為2009年核發面積的三倍多，顯示在整體住宅市場交易價、量好轉下，建商對本區住宅市場未來發展轉趨樂觀，推案意願大

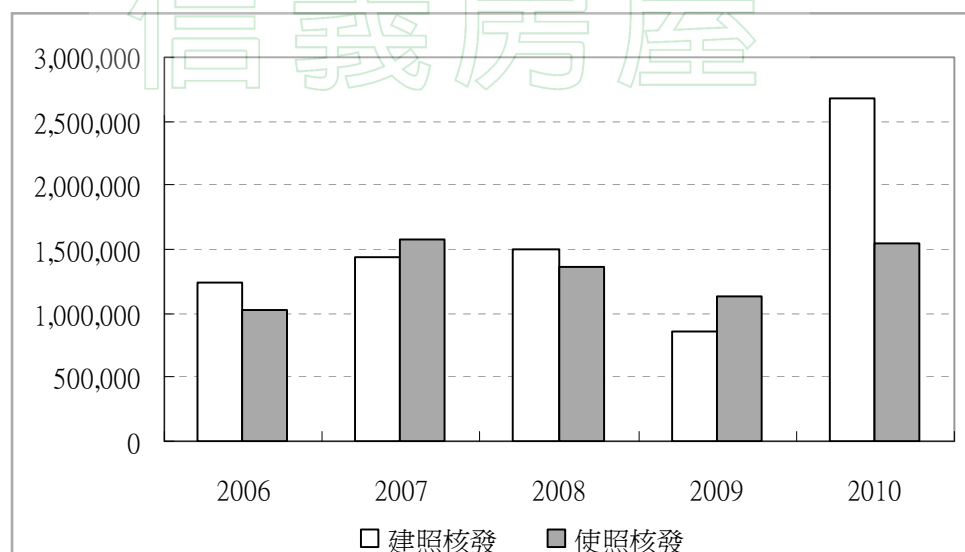


圖3-4-4 新竹縣市近五年建照、使照核發面積

資料來源：內政部營建署

表3-4-6 新竹縣市近五年建照、使照核發樓地板面積

	2006		2007		2008	
建照	1,245,002	(-6%)	1,440,520	16%	1,495,929	4%
使照	1,029,620	(-32%)	1,580,397	53%	1,356,355	-14%
	2009		2010			
建照	859,643	-43%	2,674,912	211%		
使照	1134893	-16%	1,542,074	36%		

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

資料來源：內政部營建署

表3-4-7 近五年新竹地區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	18.6%	15.0%	15.2%	11.2%	13.6%
	300~500萬	32.7%	33.1%	25.9%	27.7%	24.6%
	500~700萬	26.5%	25.3%	24.5%	26.0%	25.5%
	700~1000萬	14.7%	13.3%	17.7%	19.9%	19.8%
	1000~2000萬	6.6%	12.5%	15.7%	14.6%	15.6%
	2000萬以上	0.9%	0.8%	0.9%	0.6%	1.0%
平均總價(萬元)		566	607	660	669	677
平均單價(萬元/坪)		11.4	12.0	12.7	12.9	13.6
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	4.9%	3.0%	3.7%	3.1%	4.7%
	15~25坪	7.7%	8.1%	6.7%	5.7%	5.4%
	25~35坪	15.9%	18.5%	15.3%	15.1%	18.4%
	35~45坪	37.8%	33.2%	32.8%	30.8%	28.1%
	45~55坪	19.1%	22.1%	21.8%	24.2%	22.2%
	55坪以上	14.7%	15.1%	19.8%	21.2%	21.3%
流通天數(天)		55.6	52.9	59.2	67.9	61.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

增，而未來供給量將增加。

近五年新竹地區平均總價及平均單價，除2008年至2009年間受經濟不景氣影響稍有停滯外，整體而言呈上升趨勢。2010年平均總價677萬元較2009年669萬元略為上升，平均單價13.6萬元較2009年上升5%。單位成交

價近五年呈穩定結構，以500~700萬產品為主力價位，2010年佔比25.5%，300~500萬產品佔24.6%次之。自2007年起，1000~2000萬中高價位產品佔比由12.5%逐年上升為15.6%，市佔率逐漸提高。

單位成交坪數方面，近五年本地區以35~45坪產品佔市場交易件數比例最高，但佔比逐年下降，2010年佔比28.1%，而55坪以上大坪數產品佔比由2006年14.7%逐年上升為2010年21.3%，顯示近年本區購屋者有偏好大坪數產品趨勢。流通速度方面，2009年平均流通天數67.9天為近五年最長，2010年略縮為61.5天。

新竹市

新竹市發展多元，商業、文教、科技均相當發達，早期由火車站周邊開始發展，近年由於新竹科學園區設立，加上清華大學與交通大學等知名院校週邊的大學城，發展重心逐漸東移，高速公路交流道周邊發展快速，使本市

表3-4-8 近五年新竹市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	22.2%	19.9%	21.9%	14.0%	17.0%
	300~500萬	35.5%	40.7%	30.8%	35.0%	31.0%
	500~700萬	24.7%	22.9%	23.0%	25.7%	25.7%
	700~1000萬	13.0%	8.5%	16.8%	16.4%	15.7%
	1000~2000萬	3.5%	8.0%	7.3%	8.7%	10.6%
	2000萬以上	1.1%	0.0%	0.3%	0.2%	0.0%
平均總價(萬元)		516	515	554	579	587
平均單價(萬元/坪)		11.1	11.6	12.3	12.7	13.1
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	5.3%	3.4%	4.7%	3.4%	4.7%
	15~25坪	9.0%	10.8%	9.5%	7.4%	6.3%
	25~35坪	19.0%	25.2%	21.0%	20.1%	25.8%
	35~45坪	39.7%	36.0%	33.1%	31.9%	28.5%
	45~55坪	16.7%	16.0%	21.0%	22.5%	20.5%
	55坪以上	10.3%	8.6%	10.8%	14.6%	14.2%
流通天數(天)		50.1	45.1	58.4	64.8	62.3

資料來源：信義不動產企劃研究室



住宅聚落分布結構亦產生變化。近年頗受重視的關埔重劃區，為新竹地區推案最密集的地區。

近五年新竹市平均總價與平均單價逐年微幅成長，2010年平均總價587萬元，平均單價13.1萬元均為近五年新高，但每年成長幅度均不大。單位成交價維持穩定結構，300~500萬產品為主力價位，2010年佔總成交件數31.0%；其次為500~700萬產品，2010年佔總成交件數25.7%。值得注意的是1000~2000萬中高價位產品佔比逐漸提升，2010年市佔率已達一成。

單位成交坪數方面，35~45坪為主力坪數，2010年佔總成交件數28.5%，25~35坪產品佔25.8%次之，45~55坪產品佔20.5%居第三位。銷售速度方面，2009年平均流通天數64.8天為近五年最長，2010年略縮為62.3天，買氣尚可。

竹北市

竹北市位於新竹縣西北方，為新竹縣政府所在地，高鐵新竹站亦設立於此，由於鄰近新竹科學園區且交通便利，近年發展相當快速。本市工商活動發達，「泰和工業區」、「台元科技園區」及規劃中的「生醫園區」為本市創造就業機會，衍生住宅需求。此外，台灣大學、交通大學及台灣科技大學等知名學府均於本區設有分部或分部籌備處，未來定位為發展學術與科技的城市。

近五年本市平均總價起伏不定，平均單價逐年上升，2010年平均總價829萬元較2009年略降4萬元，平均單價14.7萬元較2008年上升8%，平均單價為近五年新高。單位成交價方面，700~1000萬產品佔27.7%，取代500~700萬產品成為主力價位；500~700萬產品佔27.4%居次，市佔率逐年下降；1000~2000萬產品約佔四分之一比例。

近五年本市單位成交坪數有提高趨勢，2010年55坪以上產品佔34.1%最高；35~45坪產品佔25.4%，與2006年33.0%相較下降不少；35坪以上產品合計84.1%，可見本市以大坪數產品為主流。平均流通天數於2009年達72.4天高峰，2010年縮短為56.9天，為近五年流通速度最快的一年，但2010年建商看好住宅市場發展，本市多個重劃區推案量均相當大，未來能否順利去化仍待觀察

表3-4-9 近五年竹北市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	7.4%	5.4%	4.9%	5.2%	7.6%
	300~500萬	24.8%	16.1%	13.8%	12.9%	11.0%
	500~700萬	32.2%	31.7%	28.5%	29.1%	27.4%
	700~1000萬	20.1%	22.4%	21.5%	26.9%	27.7%
	1000~2000萬	14.8%	22.0%	29.3%	24.6%	23.9%
	2000萬以上	0.7%	2.4%	2.0%	1.3%	2.5%
平均總價(萬元)		705	801	847	833	829
平均單價(萬元/坪)		12.5	13.0	13.8	13.7	14.7
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	4.5%	2.6%	2.7%	2.5%	4.7%
	15~25坪	4.5%	3.3%	3.2%	3.3%	4.4%
	25~35坪	8.0%	3.9%	6.4%	6.6%	6.9%
	35~45坪	33.0%	24.0%	27.7%	25.6%	25.4%
	45~55坪	24.1%	35.7%	24.5%	27.3%	24.6%
	55坪以上	25.9%	30.5%	35.6%	34.7%	34.1%
流通天數(天)		63.9	64.2	58.4	72.4	56.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

信義房屋