



## 第四章 2011年桃竹地區代銷市場分析

吳大任<sup>1</sup>、劉名寰<sup>2</sup>、吳宜臻<sup>3</sup>

### 一、市場規模分析

#### (一) 桃園地區

桃園縣位於台灣北部地區，北鄰新北市，南接新竹縣。桃園縣的行政區域劃分為5市1鎮7鄉，其中5市是指：桃園市、中壢市、平鎮市、八德市及楊梅市；1鎮7鄉為：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。依各行政區的腹地面積來看，以復興鄉的佔地最廣（約350平方公里），八德市最小（約33萬平方公里）。

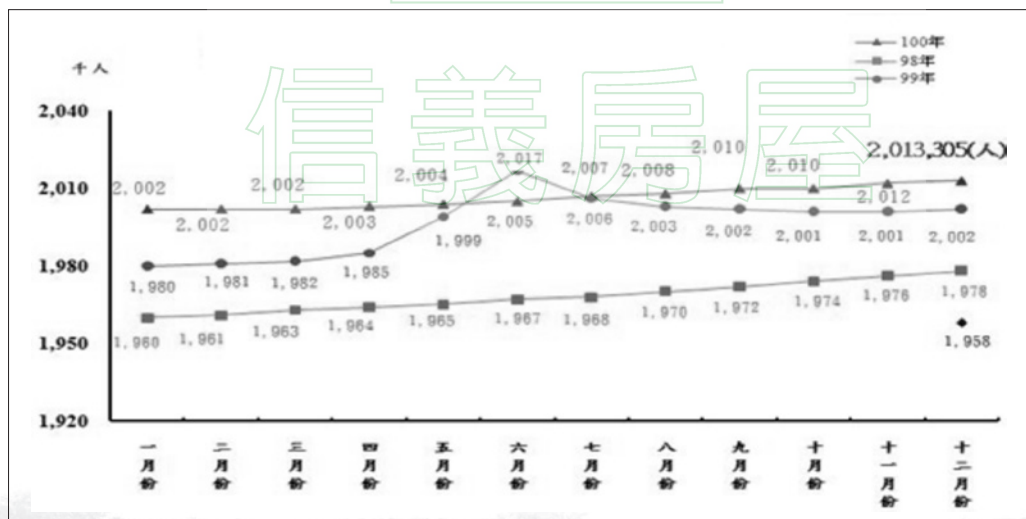


圖2-4-1 近三年桃園縣人口成長趨勢

資料來源：桃園縣政府網站

<sup>1</sup> 國立中央大學經濟學系教授兼台灣經濟發展研究中心主任

<sup>2</sup> 國立中央大學經濟學系博士候選人

<sup>3</sup> 國立中央大學經濟學系博士候選人

在過去十年間，桃園縣是全國人口成長率最快速的城市。根據桃園縣政府主計處2011年的最新人口統計數字，全縣人口數已達2,013,305人，依人口規模來看，僅次於新北市、高雄市、台中市及台北市，是全國人口規模第五大的縣市級行政區，同時也是全國人口組成最年輕的縣市，平均年齡為34.4歲。

在區域分析上，一般習慣將桃園區分為南北桃園，南桃園以中壢及平鎮市為軸心，北桃園則以桃園、八德為基盤。值得一提的是，中山高速公路沿線的桃園市、蘆竹鄉南崁地區、中壢市、平鎮市與楊梅市距離大台北地區僅約一個小時的行車時間，因此通常可吸引許多大台北的購屋族群到此地購屋、投資。

桃園縣近年的地方建設活動進行的相當積極，最為人所知的是「桃園航空城」計畫，這是政府愛台12項建設的旗鑑計畫，政府將於2020年以前投資1.2兆元，創造8萬個就業機會。在桃園航空城計畫中，共規劃有8大功能分區，包括：機場專用區、自由貿易港區、航空服務生活區、機場相容產業區、經貿展覽園區、農產加值展銷地區、濱海遊憩地區及生活機能地區。相關的經濟建設規劃預料將為桃園地區的消費與購屋實力帶來需求。

桃園縣也因為轉型在即，已將全縣劃分為北區的政經科技都心（桃園市、八德市、龜山鄉），東面的生態休閒都心（大溪鎮、龍潭鄉、復興鄉）、西面航空物流都心（蘆竹鄉、大園鄉、觀音鄉、新屋鄉），以及南區政經科技都心（中壢市、平鎮市、楊梅市）。搭配境內已規劃興建的「3環5快3鐵、7捷、1航空」，以及即將完工的國道一號五股楊梅段拓寬工程、國道二號拓寬工程及台鐵捷運化桃園段高架化工程，預料桃園未來將展現堅實的發展潛力。<sup>4</sup>

桃園地區的工商業十分發達，境內共計有12座工業區，工廠登記家數有10,332家，公司與商號的登記家數也分別超過4萬家，所創造的就業機會與消費實力十分可觀，帶動了豐富的人口移入與購屋置產需求，加上上述各項進行中的地方建設，使桃園地區的整體房價具有保值甚至看漲的趨勢，這是桃

<sup>4</sup> 所謂「3環5快3鐵、7捷、1航空」是指，3環(航空城內環、中環、外環捷運系統)，5快(國道1、2、3號公路、西濱公路、台66線)，3鐵(高速鐵路、台灣鐵路、捷運系統)，7捷(桃園藍線、紅線、綠線、橘線、棕線、機場捷運線、三鶯線)，以及1航空綿密的交通系統。



園地區房市有高度潛力的主因。

從表2-4-1及圖2-4-2觀察可以發現，在脫離2009年因總體經濟環境不佳導致市場推案趨於保守的低迷情勢之後，桃園地區不論是在推案數或推案規模，皆已呈現V型反轉。2011年延續2010年推案成長的興旺態勢，總計有74個推案量，推案數成長了61%，可售戶數也從3,889戶增加到6,285戶。整體推案金額則從2010年的376億元快速攀升至692億元，成長了84%。在銷售狀況方面，雖然政府祭出外界俗稱的打房稅（奢侈稅）以及緊縮房貸授信的限制條件等不利房市的信用管制措施，但從整體銷售數字來看，桃園地區所受的影響並不大。2011年桃園地區的整體銷售率為46.16%，僅較2010年略降不到2%。

表2-4-1 桃園地區近五年預售市場推案規模概況表

年份	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	51	23	26	46	74
可售戶數(戶)	6,094	2,323	1,848	3,889	6,285
推案金額(億元)	474.60	337.40	170.55	376.01	692.68
銷售率(%)	33.57	20.92	29.17	47.88	46.16%

資料來源：住展雜誌 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)

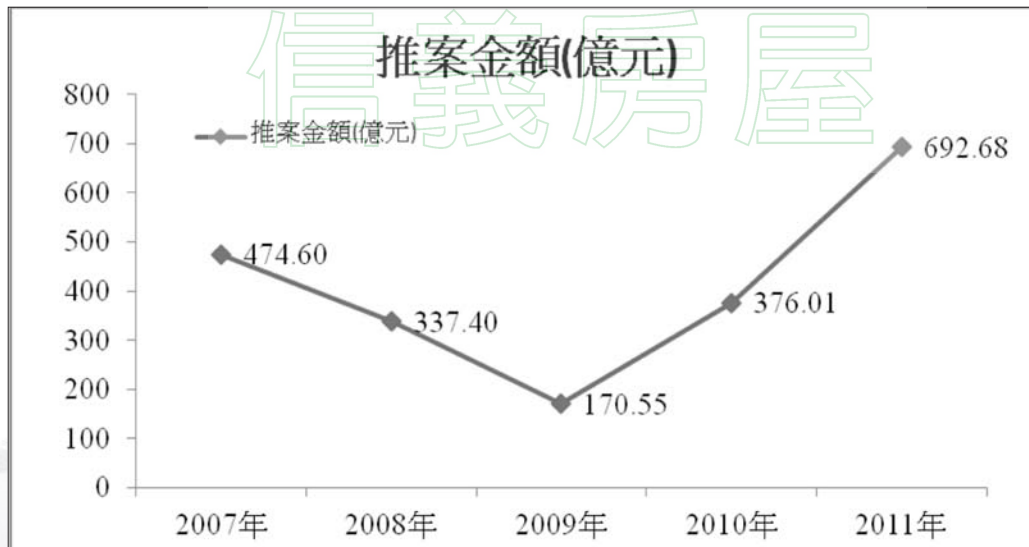


圖2-4-2 桃園地區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：住展雜誌 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)

## (二)新竹地區

新竹地區可區分為新竹縣及新竹市兩大行政區，其中新竹縣位於台灣的西北部，北連桃園縣，南銜苗栗縣，並包圍著位於西南方的新竹市。新竹縣交通便利，有台灣高鐵新竹站，位於竹北市，搭乘高鐵自新竹出發至台北車站需32分鐘，至桃園國際機場需20分鐘，至高雄左營站需90分鐘。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。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。尤以竹北都市計畫及六家高鐵車站特定區最具吸引力。根據新竹縣政府2011年12月份的人口統計，縣內總人口數為517,641人，其中以竹北市（146,826人）及竹東鎮（96,421人）的人口最多。

新竹市人口約42萬人，與新竹縣相差約十萬人左右。新竹市是一個人文薈萃，文風鼎盛的城市，同時多種語言族群融入，以及近二十年來高科技產業的進入，與文化自然融合，讓這個城市呈現出豐富獨特的文化。新竹市同時也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，使得這個美麗城市洋溢著人文、藝術及科技的氣息，充滿活力的都會城市。三十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。面臨著科技產業外移，為再創竹科榮景，新竹市也正在不斷的改善園區的投資環境，提升生活品質及整體觀光規劃，讓科技產業的根仍留在新竹。新竹市在科技與文化兩大主軸發展的程式裡，具有相當特殊的人文環境，為了促使該城市朝向，「國際化」、「科學化」及「生活化」發展，以基礎建設為主，提供優質的生活機能，讓市民生活在安全、乾淨及服務效率高的國際花園城市中。<sup>5</sup>

根據信義房屋2011年最新設算的「房價所得比」，新竹市房價所得比約6倍，新竹縣約6.6倍，兩者皆為全國最低，是全台最幸福的都會區。而主要的原因是新竹地區的購屋者收入相對高，因此房價相對便宜。但此現象也顯示出新竹地區購屋者的購買實力不容小覷。

表2-4-2及圖2-4-3顯示新竹地區近五年預售市場的推案規模統計。

<sup>5</sup> 資料引自於新竹市政府網站。





2011年新竹地區整體推案個數共有99件，可售戶數有6,600戶，推案金額約992.13億元；雖然比起2009年經濟衰退時期的56件推案數多出近一倍，但相較於2010年的140個推案數，則足足少了41個推案，推案金額規模也下降了21.6%，顯示當地業者對於新推案的態度轉趨保守。2011年推案個數與規模下降的現象，可能與業者及民眾對於未來經濟前景不明有關（身為電子業高科技重鎮的新竹感受尤其強烈，因此反應在新案推出與購屋傾向上的觀望態度）。

表2-4-2 新竹地區近五年預售市場推案規模概況表

年份	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	117	71	56	140	99
可售戶數(戶)	9,669	4,722	3,311	9,296	6,600
推案金額(億元)	731.20	539.30	289.10	1266.90	992.13
銷售率(%)	44.48	44.83	58.44	62.54	47.67

資料來源：住展雜誌 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)

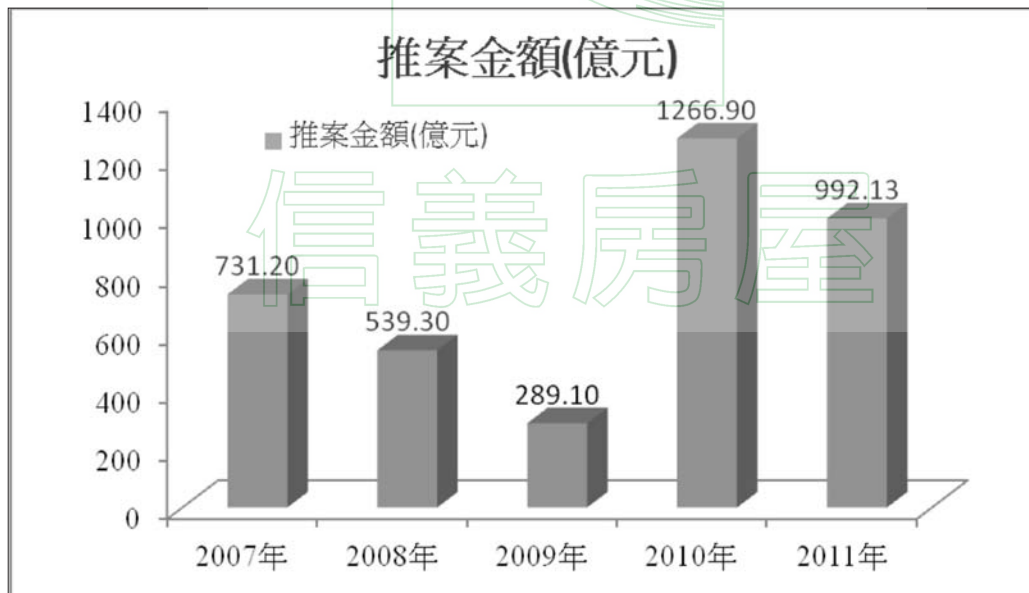


圖2-4-3 新竹地區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：住展雜誌 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)

觀察近五年的銷售率數字（圖2-4-4），可發現一些有趣的現象。雖然2009年台灣經濟面臨短暫的負面衝擊，但當年度銷售率卻呈現逆勢上漲，達到58.44%，比較起2008年的44.83%高出約14%。根據中央大學與台灣房屋針對台灣主要都市所進行的房價指數調查顯示（圖2-4-5），新竹地區在2009年的前三個季度中，整體房價有逐季下跌的趨勢。因此，合理推斷2009年銷售率的逆勢上揚可能與市場需求受到價格下跌的激勵有關，進而拉升了銷售率。<sup>6</sup> 而2011年的銷售率為47.67%，相較於2010年的62.54%，銷售率跌幅相當大，甚至不如2009年的銷售率。觀察新竹地區的房價走勢（圖2-4-5），我們可以發現2011年新竹地區整體的房價下跌幅度有限，顯示買方傾向觀望，等待以時間換取可能的折價空間。

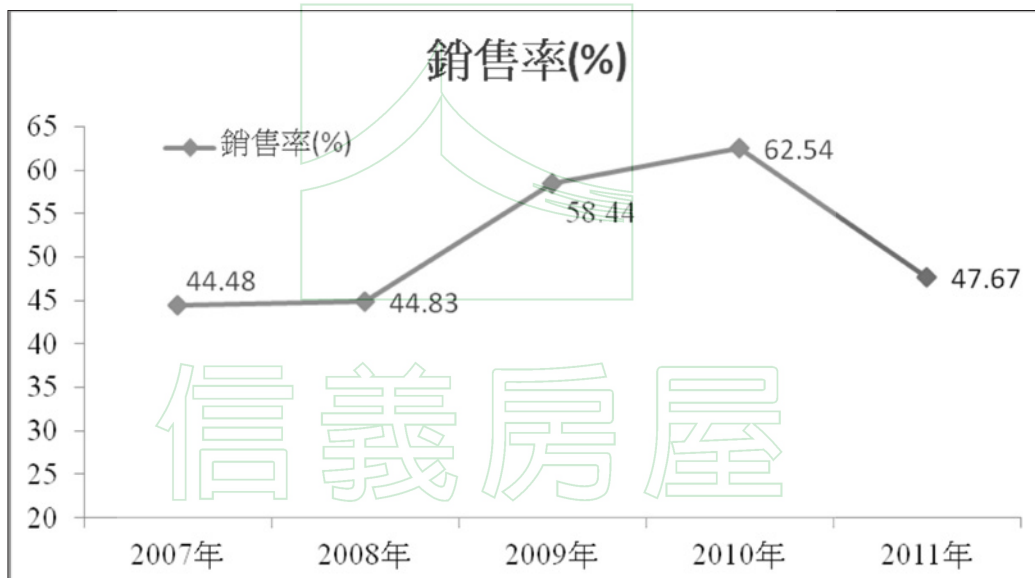


圖2-4-4 新竹地區近五年預售市場推案銷售概況

資料來源：住展雜誌 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)

<sup>6</sup> 中央大學與台灣房屋自2008年起共同發佈台灣六大都會區房價指數。它是以不同產品別「實際成交價」為基礎進行指數編制。雖然該指數並非專門反應預售屋市場行情，但特定區域房屋市場的房價走勢在整體趨勢上應屬高度相關，因此該指數仍能相當程度的反應出整體區域的房價走向。

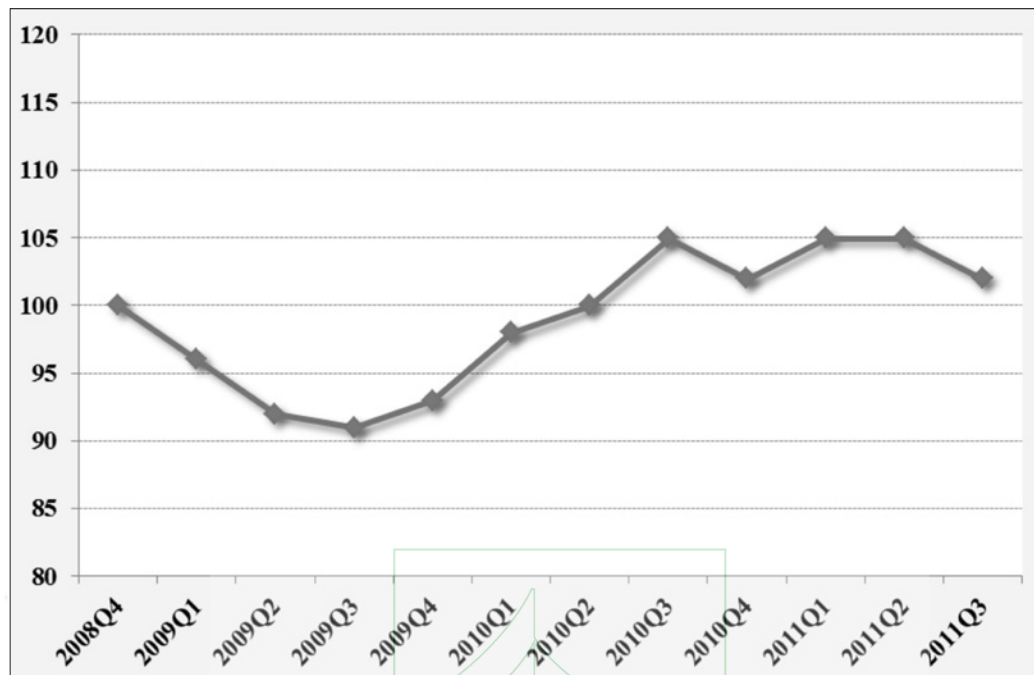


圖2-4-5 新竹地區房價指數

資料來源：中央大學台灣經濟研究發展中心

## 二、各行政區域推案分析

### (一) 桃園地區

信義房屋

觀察表2-4-3可以發現，2011年桃園地區推案個數排名前三名的區域分別為：中壢市（19個）、楊梅市（10個）、八德市（10個），這三個區域的推案量占了桃園地區推案總數的五成以上。而推案數最少的地區則是大溪鎮及大園鄉，分別只有一個推案數。以推案個數的變化進行觀察，龍潭鄉與八德市兩個行政區的推案增加數最多，主要是受到前年推案個數基期較低的影響所致。在可售戶數的變化部份，推案供給戶數增加最多的三個區域分別為：龜山鄉（919戶）、平鎮市（715戶）及八德市（696戶），其中雖然龜山鄉的推案個數僅較前年增加3案，但整體增加的戶數達919戶，顯示龜山鄉個別推案規模較大。從推案金額來看（見圖2-4-6），2011年金額規模前三大的區域為：中壢市（159.3億）、八德市（128.38億）及桃園市（106億）。值得注意的是，雖然桃園市的推案金額排名第三，金額也超過百億

元，但相較於前年的142億推案規模，已呈現下滑現象，顯示桃園市的推案狀況可能已達高原區（見表2-4-3）。

表2-4-3 2010-2011桃園地區預售市場供給量表

區域	推案個數			可售戶數			推案金額(億)		
	2011	2010	增減	2011	2010	增減	2011	2010	增減
中壢	19	15	4	1,385	1,322	63	159.3	102.5	56.8
平鎮	7	3	4	957	242	715	65.6	18.3	47.3
龍潭	8	1	7	260	7	253	43.2	1.4	41.8
楊梅	10	7	3	378	212	166	47.8	21	26.8
新屋	—	2		—	14		—	1.45	
觀音	2	2	0	112	67	45	7.4	4.5	2.9
桃園市	8	9	-1	711	1,321	-610	106	142.1	-36.1
龜山	5	2	3	979	60	919	77	19.5	57.5
八德	10	2	8	1,004	308	696	128.38	22.6	105.78
大溪	1	—		20	—		13	—	
大園	1	2	-1	147	157	-10	6	22.66	-16.66
蘆竹	3	1	2	332	179	153	39	20	19
合計	74	46	28	6,285	3,889	2,396	692.68	376.01	316.67

資料來源：住展雜誌 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)

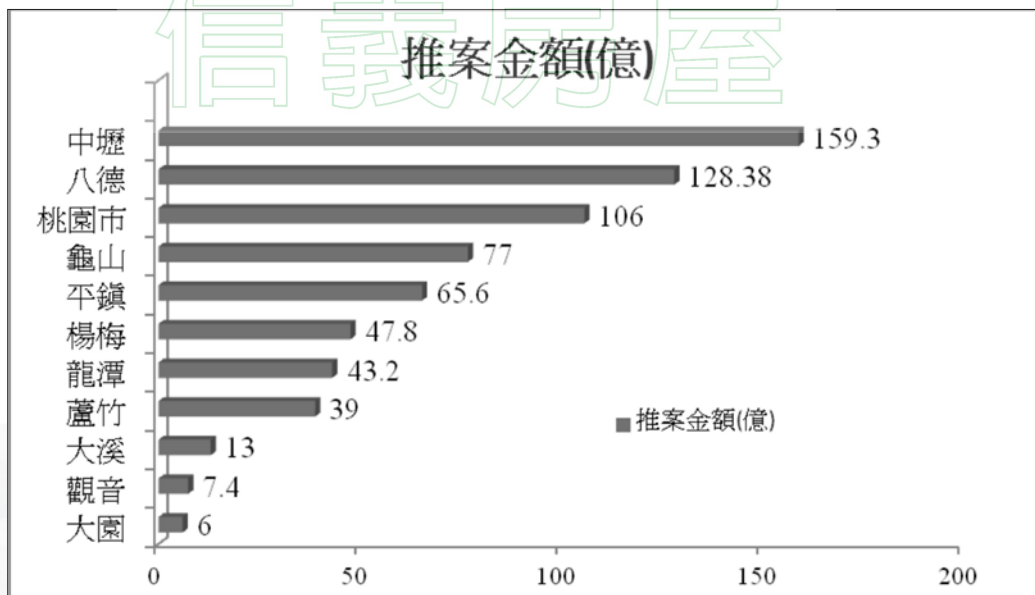


圖2-4-6 2011年桃園地區各行政區預售市場推案金額概況

資料來源：住展雜誌 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)





表2-4-4為2011年桃園地區各行政區預售市場推案規模概況。由於前段敘述已大致說明了各行政區在推案個數、可售戶數及推案金額的統計情況，在此我們將重點擺在觀察各區的銷售情況。根據定義，我們可以利用「可售戶數」與「剩餘戶數」進行銷售率的計算。2011年桃園地區整體可售戶數為6,285戶，剩餘戶數為3,384戶，實際售出2,901戶，而據此換算的整體銷售率約為46.16%。

細看各行政區的銷售率情形，以觀音鄉銷售率達78.57%為最高，桃園市次之（75.53%），楊梅市（61.90%）則排名第三，而八德市（59.86%）、龜山鄉（53.12%）的銷售率也都有五成以上，顯示這些地區的房市交易情況熱絡。其餘地區的銷售率數字由高至低依序為：蘆竹鄉（43.98%）、龍潭鄉（33.08%）、中壢市（29.75%）、平鎮市（28.94%）、大溪鎮（0.00%）、大園鄉（0.00%）。而大溪鎮與大園鄉在統計期間的銷售率數字為零有兩個可能的解釋，第一是推案推出期間距本文所引用的調查統計期間太近，以致統計數字無法適切反應真實市場需求狀況，另一個可能的解釋則為這兩個區域的市場需求較弱。

表2-4-4 2011年桃園地區各行政區預售市場推案規模概況表

區域	個案數	可售戶數	剩餘戶數	銷售率	推案金額(億)	售出金額(億)
中壢	19	1,385	973	29.75%	159.3	43.28
平鎮	7	957	680	28.94%	65.6	16.99
龍潭	8	260	174	33.08%	43.2	12.67
楊梅	10	378	144	61.90%	47.8	26.65
新屋	—	—	—	—	—	—
觀音	2	112	24	78.57%	7.4	5.56
桃園市	8	711	174	75.53%	106	79.9
龜山	5	979	459	53.12%	77	38.88
八德	10	1,004	403	59.86%	128.38	77.25
大溪	1	20	20	0.00%	13	0
大園	1	147	147	0.00%	6	0
蘆竹	3	332	186	43.98%	39	16.8
合計	74	6,285	3,384	46.16%	692.68	317.977

資料來源：住展雜誌 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)

## (二)新竹地區

表2-4-5顯示近兩年新竹地區預售市場推案供給狀況。從表2-4-5的統計數字可以看出，2011年新竹地區推案個數排名前三名的區域是：竹北（50個）、新竹市（27個）、新豐（9個），這三個區域的推案量占了新竹地區推案總數的86%，顯示這三個區域是新竹地區預售市場的一級戰區。而推案數最少的則是湖口（5個）與新埔（1個）兩地。進一步從推案個數的增減變化

表2-4-5 2010-2011新竹地區預售市場供給量表

區域	推案個數			可售戶數			推案金額(億)		
	2011	2010	增減	2011	2010	增減	2011	2010	增減
新竹市	27	48	-21	1,865	3,327	-1,462	321.06	434.15	-113.09
竹北	50	64	-14	4,060	5,106	-1,046	611.47	750.5	-139.03
湖口	5	8	-3	66	248	-182	7.9	22.65	-14.75
新豐	9	9	0	321	236	85	25.9	20.5	5.4
新埔	1	2	-1	24	67	-43	2	10.6	-8.6
竹東	7	9	-2	264	312	-48	23.8	28.5	-4.7
合計	99	140	-41	6,600	9,296	-2,696	992.13	1,266.9	-274.77

資料來源：住展雜誌 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)

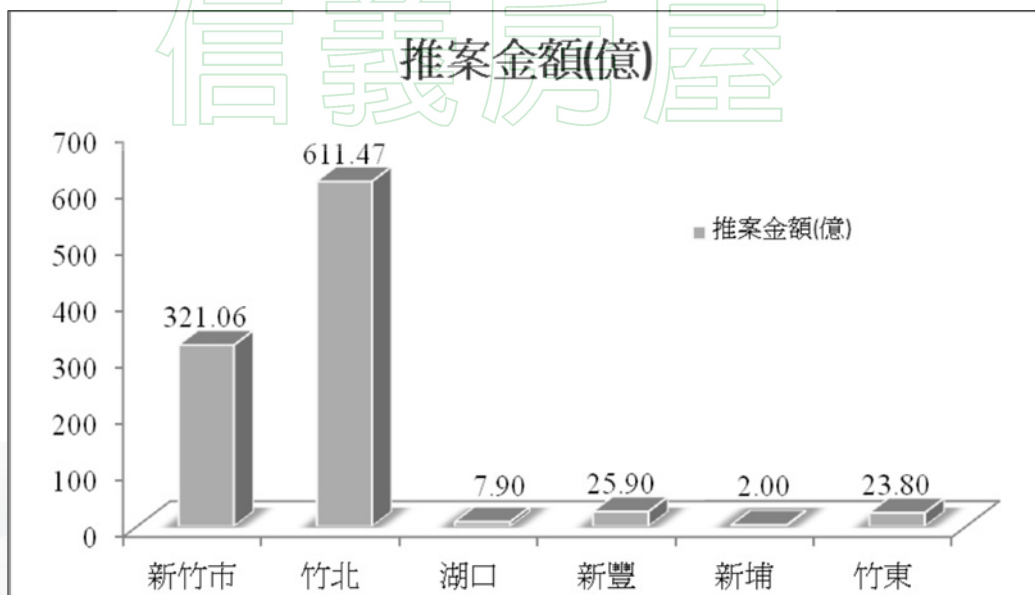


圖2-4-7 2011年新竹地區各行政區預售市場推案金額概況

資料來源：住展雜誌 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)



進行分析，我們可以發現推案狀況最熱絡的新竹市及竹北的推案件數下降最多，意味著2011年建商在新竹地區最主要的兩個推案熱點的新產品推出態度趨向保守。

在可售戶數的變化部份，除了新豐增加85戶之外，其餘各區域隨著推案個案的下滑，可售戶數亦呈現較前一年度減少的現象。推案供給戶數減少最多的三個區域分別為：新竹市（1,462戶）、竹北（1,046戶）及湖口（182戶），可售戶數與推案數的減少，顯示市場供給方認為市場的買氣不足，因此傾向先降低庫存餘屋，對於新預售建案的推出亦較為審慎。從推案金額來看（見圖2-4-7），2011年金額規模前兩大的區域為：竹北（611.47億）、新竹（321.06億）。雖然兩個區域的推案金額皆超過百億元，但較前一年度的推案規模已略顯降溫，隱含市場正進入調整期（見表2-4-3）。

表2-4-6為2011年新竹地區各行政區預售市場推案規模概況。2011年新竹地區整體可售戶數為6,600戶，剩餘戶數為3,454戶，實際售出3,146戶，換算整體銷售率約為47.67，比起桃園地區的整體銷售率46.16%較佳，搭配實際售出戶數來看，可發現新竹地區的市場需求力道也較桃園地區強。

在各行政區的銷售率方面，以新豐的銷售率最高，達61.3%；竹北市排名第二（53.99%），湖口（48.48%）排名第三。三個區域的銷售率皆高於整體平均值，表示整體而言，這三個區域的供需失衡壓力相較輕。其餘地區的銷售率數字由高至低依序為：竹北（44.66%）、竹東（36.74%）、新埔（0%）。由於新埔在去年只有24戶的供給量，因此該地區的銷售數字無法直接援引作為市場真實需求的佐證。

表2-4-6 2011年新竹地區各行政區預售市場推案規模概況表

區域	個案數	可售戶數	剩餘戶數	銷售率	推案金額(億)	售出金額(億)
新竹市	27	1,865	858	53.99%	321.06	155.2
竹北	50	4,060	2,247	44.66%	611.47	282.16
湖口	5	66	34	48.48%	7.90	3.36
新豐	9	321	124	61.37%	25.90	15.77
新埔	1	24	24	0.00%	2.00	0
竹東	7	264	167	36.74%	23.80	8.65
合計	99	6,600	3454	47.67%	992.13	465.14

### 三、總論

2011年是房屋市場充滿變數的一年，內有總統大選的不確定性、奢侈稅利空，以及央行對房貸授信的種種限制條件；外有歐洲債務危機及中國大陸景氣下滑的疑慮。種種變數加深了房市的不確定性，進而影響買賣雙方的決策行為。

本文針對桃園及新竹地區代銷市場進行分析，利用預售市場推案統計數據，作為衡量代銷市場整體走向的觀測指標。本文的主要發現可歸納為下列三點：第一，桃園及新竹地區的預售市場現已走出2009年的景氣谷底，推案個數與整體推案金額皆比2009年的低迷狀況改善許多。其次，在政府愛台十二項建設的「桃園航空城」計畫，以及相關地方交通建設將陸續竣工的利多效應下，桃園地區2011年預售市場的推案再創新高，推案個數與金額皆已超越了2007年金融海嘯發生之前的水準，顯示當地業者對於未來房市前景充滿信心。最後，新竹地區2011年整體推案情況較2010年下滑，反應出當地業者對於市場的態度較為保守，其中可能的原因是擔心外部景氣低迷會影響當地高科技廠商及民眾就業與所得，因此在推案量與銷售率上呈現向下修正的情況。

信義房屋