

第五章 桃竹地區住宅市場

彭建文¹

前言

桃園市在 2014 年底升格為直轄市，近年主要重大建設有桃園航空城計畫與桃園都會區大眾捷運系統（簡稱桃園捷運），其中桃園航空城計畫面積共 6,859 公頃，期望整合國際機場營運需求與周邊地區發展，打造兼具工商會展、觀光休閒、消費及旅客和貨物轉運機能的航空城，使台灣朝亞太運籌中心的目標邁進，預計 2021 年完成區段徵收，並以 2030 年為目標年。桃園捷運為連接桃園區、中壢區、平鎮區、八德區及週邊地區之大眾捷運系統，目前五條規劃路線，除了藍線部分併入桃園機場捷運已經開工，其他都還在規劃中。桃園市房地產市場過去受惠於航空城、機場捷運及升格直轄市等正面議題效應，過去幾年均呈現價漲量增的熱絡景象。

新竹市可分為北區、東區、香山區等三區，其中東區為三區中人口最多的區域，新竹市的面積不大，早期房地產發展以火車站附近及市政府為主，後來逐漸轉移至北區光華街經國路一帶，近年由於科學園區及竹北市的發展，人口慢慢轉往至科學園區周邊的東區發展。目前新竹市正積極推動生活圈道路交通系統建設計畫推動，包括公道五延伸新關（向東）工程、竹北縣政二路延伸至公道五路新關道路工程、新竹市公道三（客雅溪防汛道路至牛埔東路）新關道路工程、新竹市茄苳接西濱聯絡道路新關工程〈R1 道路〉、台 68 線東西向快速公路竹港大橋以西路線延伸工程、及高鐵橋下道路工程等，對新竹市的房地產市場提供良好的發展基礎。其中，世博台灣館的開發將配合頭前溪沿岸地區都市計畫、新竹交流道附近地區都市計畫第一次通盤檢討、及新竹科技特定區計畫案，並聯合台肥公司科商園區的開發，而『公道五路東向延續工程』的完工也帶動隆恩，水源，關埔二期等重劃區，這些是新竹市近年房地產交易較為熱絡的地區。

新竹縣全縣家戶數約 18 萬戶，行政區域劃分為 1 縣轄市 3 鎮 9 鄉，以竹

1. 國立台北大學不動產與城鄉環境系教授

北市總家戶數最多，占全縣的32%，約5.5萬戶，其次者則為竹東鎮約3.2萬戶，此兩地區為新竹縣房市發展的重點。其中，竹北市位為縣政府所在地，鄰近新竹科學園區，近年來各項交通建設逐步完成，新竹高鐵特定區亦在此區，目前縣政府積極招商，期盼帶動商圈發展。此外，竹北市縣治三期重劃區內的建設也逐漸完備，該區鄰近市區交通便利，預期可吸引更多自住需求。

壹、代銷市場分析

觀察桃園市近幾年預售市場規模，因受到台北房價高漲，推動部份購屋民眾選擇至桃園置產，加上桃園市具有升格直轄市、航空城規劃、五楊高架道路、機場捷運等眾多利多因素簇擁，使得桃園市自2009年起推案個數逐年成長，並於2013年達到190個推案的高峰，當年度銷售率也有60%以上的好成績。但2014年起，受到央行擴大房市管制區域至桃園、蘆竹、中壢與龜山等地區，以及財政部開始推動房地合一實價課稅等因素，導致投資買盤明顯縮手，建商推案轉趨謹慎，2014年共推出157案，未再創新高，而銷售率也下滑至43%。在去年底六都選舉後桃園市變天，新任市長是否會改變航空城規劃方向，進而衝擊未來桃園市的房市發展，值得持續觀察。

表 2-5-1 2005 ~ 2014 年桃園市預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額(億元)	銷售率(%)
2005	70	6,834	404	51
2006	68	4,440	317	30
2007	51	6,094	475	34
2008	23	2,323	337	21
2009	26	1,848	171	29
2010	46	3,889	376	56
2011	74	6,369	682	51
2012	95	8,369	1,160	65
2013	190	18,980	2,494	63
2014	157	14,565	1,833	43

資料來源：惟馨周報。

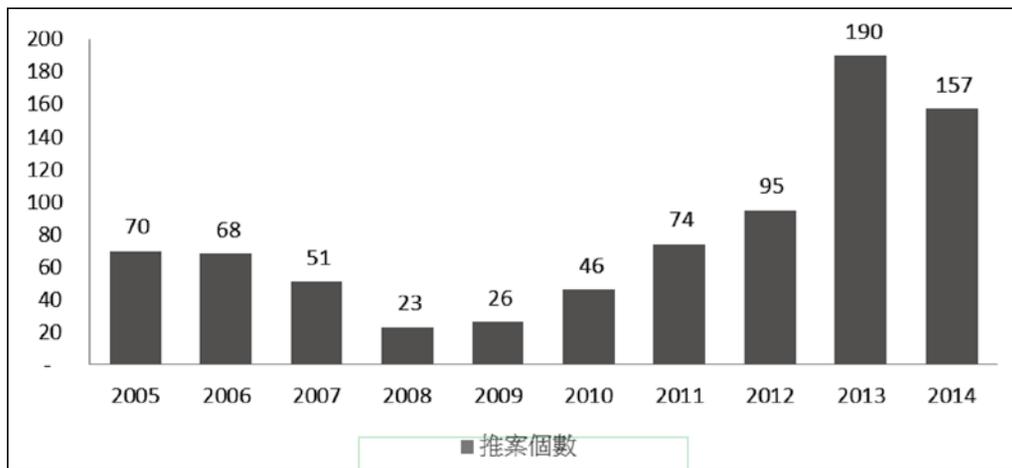


圖 2-5-1 桃園市 2005 ~ 2014 年推案統計圖

資料來源：惟馨周報。

長期以來新竹縣市預售市場發達，一方面和竹科新貴較能接受有關，另一方面也和推案環境有關：由於新竹市及竹北的重劃區推案占極高比例，這類型重劃區發展還有待時間成形，故造成新竹地區預售市場相對蓬勃發展。新竹縣市近十年的預售市場規模，除 2008 年及 2009 年因受到全球金融海嘯衝擊，電子業訂單銳減影響竹科人購買力，致該兩年度建商推案相對保守外，其餘每年推案個數大致維持在 100 案上下。2014 年的推案個數為 97 個，可售戶數 6,093 戶，推案金額 763 億元，其中可售戶數及推案金額都是 2009 年來的新低，顯示建商已意識到近幾年新竹預售市場供給量暴增、未售出量體大的情況，因此開始轉趨保守推案，以因應後市可能的利空變化。

表 2-5-2 2005 ~ 2014 年新竹縣市預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額(億元)	銷售率(%)
2005	115	4,897	440	67
2006	135	8,540	671	52
2007	117	9,669	731	44
2008	71	4,722	539	45
2009	56	3,311	289	58
2010	140	9,296	1,267	66
2011	99	6,600	992	50
2012	93	7,728	1,168	57
2013	102	8,680	1,306	49
2014	97	6,093	763	49

資料來源：惟馨周報。

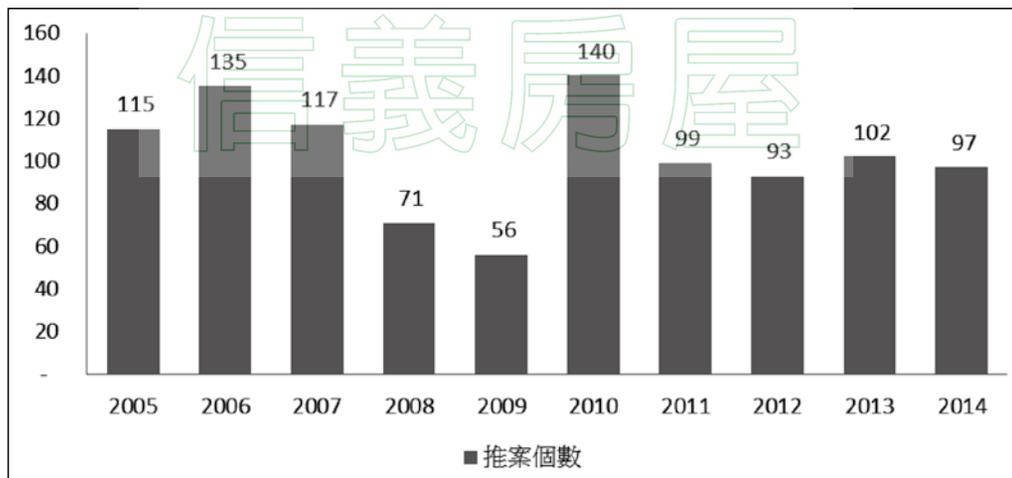


圖 2-5-2 新竹縣市 2005 ~ 2014 年推案統計圖

資料來源：惟馨周報。

貳、成屋市場分析

一、桃園市成屋市場

2014 年桃園市的家戶數為 73.3 萬戶，1995~2014 年期間，家戶數從 40.4 萬戶增加到 73.3 萬戶，家戶的平均年成長為 3.19%，略高於新竹縣市的 3.03%，但同樣呈現長期減緩的趨勢，2014 年為 2.29%。

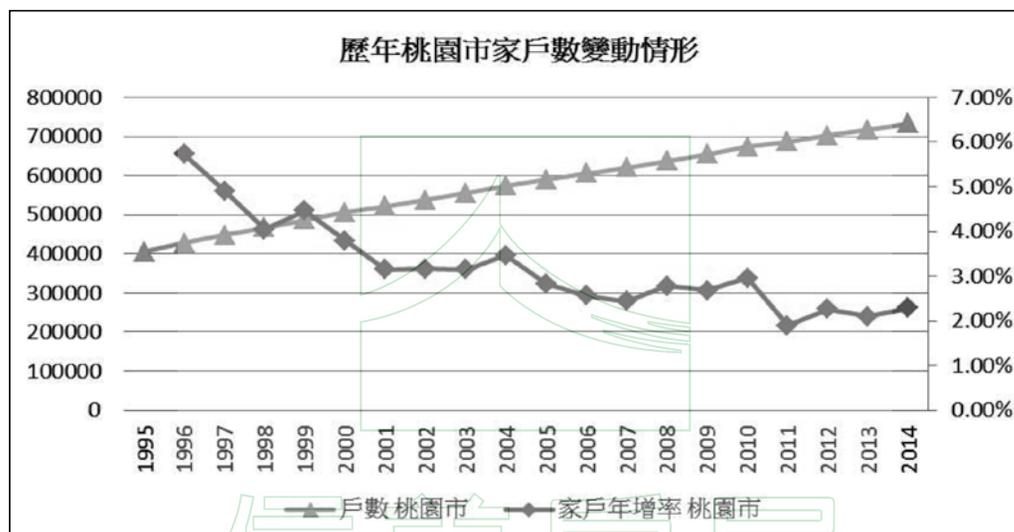


圖 2-5-3 歷年桃園市家戶數變動

資料來源：內政統計月報。

就買賣移轉件數來看，1995~2014 年平均年成交量為 4.85 萬戶，最高為 1996 年的 6.30 萬戶，最低為 2001 年的 3.09 萬戶，2014 年為 4.37 萬戶。其中，1996~2001 年為遞減趨勢，2001~2006 年為遞增趨勢，2007~2014 年為盤整波動趨勢。就家戶購屋比來看，1995~2014 年期間，平均家戶購屋比為 8.75%，即平均每年有 8.75% 的家戶購屋，高於新竹縣市的 7.72%，最高為 1996 年的 14.75%，最低為 2001 年的 5.92%，2014 年為 5.96%，與 2001 年的最低值相近。

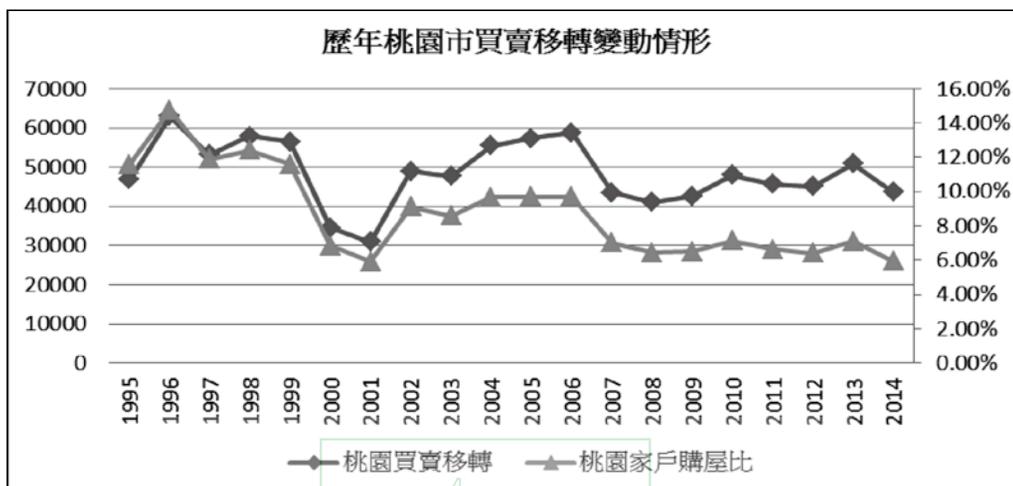


圖 2-5-4 歷年桃園市買賣移轉與購屋比變動

資料來源：內政統計月報。

就建照戶數來看，1999~2014 年平均建照戶數為 1.29 萬戶，最高為 2005 年的 3.34 萬戶，最低為 2001 年的 0.32 萬戶，差異高達 10 倍，2014 年為 1.37 萬戶。就使照戶數來看，1999~2014 年平均使照戶數為 1.34 萬戶，最高為 2006 年的 2.31 萬戶，最低為 2010 年的 0.54 萬戶，2014 年為 1.63 萬戶。兩者的波動趨勢明顯受到市場成交量的影響，且使照戶數波動趨勢約落後建照戶數波動趨勢 1 年。

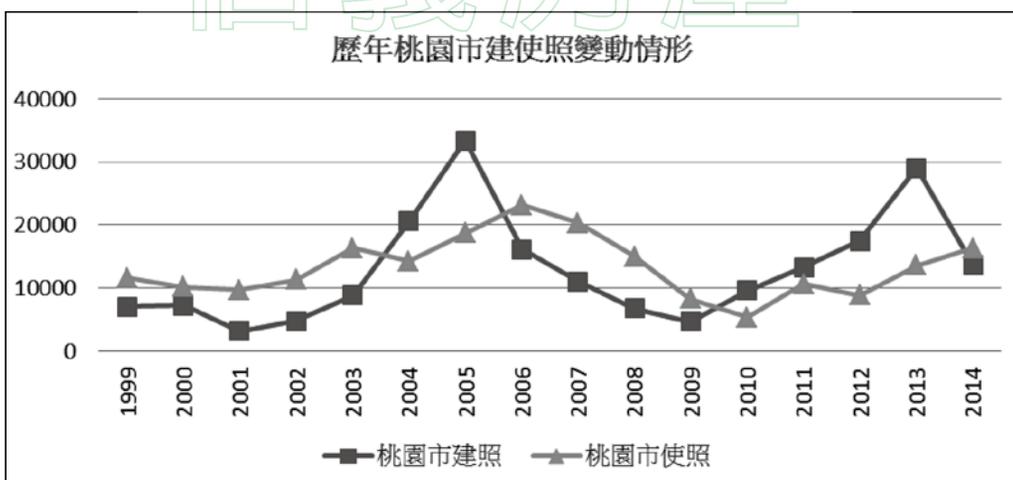


圖 2-5-5 歷年桃園市建使照變動

資料來源：內政統計月報。

從 2002~2014 年桃園市的購屋貸款負擔率來看，平均值為 27%，2014 年的貸款負擔率則為 30.69%，仍在可合理負擔範圍。

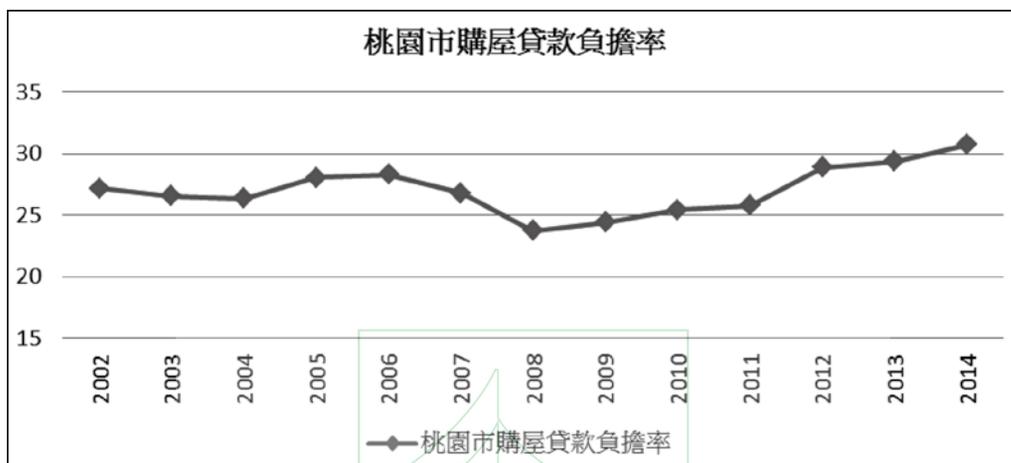


圖 2-5-6 歷年桃園市購屋貸款負擔率

資料來源：內政部不動產資訊平台。

就 2014 年桃園市的成交總價區間來看，以 700~1000 萬元占 30.0% 為最多，其次依序為 500~700 萬元占 25.4%，300~500 萬元、1000~2000 萬元均占 18.7%，至於 300 萬元以下、2000 萬元以上僅占不到 5%，平均成交總價為 811 萬元。就 1995~2014 年來看，500 萬元以下產品從 1995 年的近 7 成，下降至 2~3 成，而 500 萬元以上產品的比例則明顯成長，尤其是 700~1000 萬元產品成長近 3 倍，1000~2000 萬元產品成長近 5 倍。

就平均成交單價來看，2001 年為房價的低點，住宅為 7.2 萬元，5 年內大樓華廈為 8.3 萬元，2014 年為房價的高點，住宅為 19.3 萬元，5 年內大樓華廈為 21.4 萬元，價格約為低點的 2.7 倍。

就 2014 年桃園市的成交面積區間來看，以 35~45 坪占 27.2% 為最多，其次依序為 25~35 坪占 25.0%，45~55 坪占 19.2%，55 坪以上占 13.4%，15~25 坪占 10.7%，15 坪以下占 4.5%。

就 1995~2014 年來看，平均成交面積約在 40~47 坪之間，其中最高為 2001 年的 47.2 坪，最低為 1996 年的 39.8 坪，在 2014 年為 40.3 坪，呈現由 2001 年高峰遞減的趨勢，主要是因為近 10 年小坪數產品增加，而中、大坪數產品略呈負成長的影響。此外，就 1995~2014 年的流通天數來看，平均天數為 62 天，其中最長為 2001 年的 85.8 天，最短為 2012 年的 44.4 天，差異將近 2 倍，在

2014年時為61.4天，較2013年的44.5天明顯增加。

就1995~2014年各類產品的交易比例來看，公寓所占比例明顯下降，由1995年的18.0%下降至2014年的4.8%，僅剩不到原來的1/3，透天與別墅的比例則波動幅度相當大，最高為2001年的33.7%，但近5年均均在10%左右，在2014年時僅占6.8%，大樓華廈比例則在50~75%間波動，2014年時為76.2%，套房產品近5年明顯增加，但市占率仍不高，在2014年時為6.3%，至於店面所占比例在2007年時最高達到16.1%，在2014年僅剩4.1%，辦公室甚至不到2%。

二、新竹縣市成屋市場

2014年新竹縣市合計的家戶數為33.4萬戶，其中新竹縣為17.9萬戶，新竹市為15.5萬戶，兩者需求規模差異不大。1995~2014年期間，家戶數從19.0萬戶增加到33.4萬戶，家戶的平均年成長為3.03%，但呈現長期減緩的趨勢，近五年的家戶年成長率約在2.5%左右，2014年為2.23%。

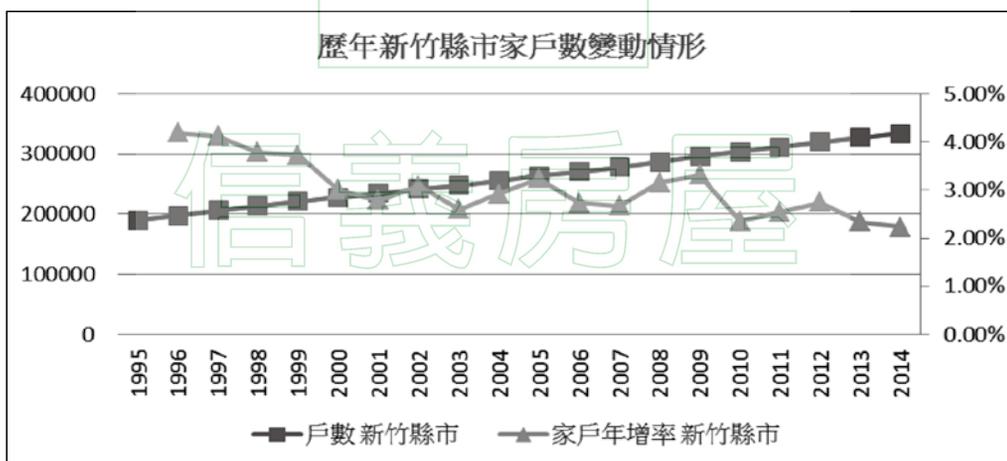


圖 2-5-7 歷年新竹縣市家戶數變動

資料來源：內政統計月報。

就買賣移轉件數來看，1995~2014年平均年成交量為2.0萬戶，最高為2008年的2.46萬戶，最低為2001年的1.0萬戶，2014年為2.36萬戶。其中，1995~2001年為遞減趨勢，2001~2008年為遞增趨勢，2009~2014年期間為盤整波動趨勢。就家戶購屋比來看，1995~2014年期間，平均家戶購屋比為7.72%，即平均每年有7.72%的家戶購屋，最高為2008年的8.58%，最低為2001年的4.26%，2014年為7.05%。

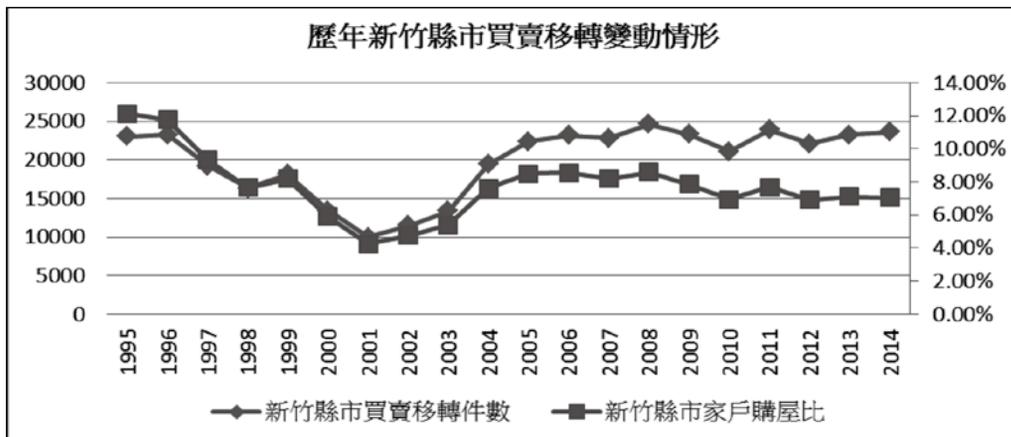


圖 2-5-8 歷年新竹縣市買賣移轉與購屋比變動

資料來源：內政統計月報。

就建照戶數來看，1999~2014 年平均建照戶數為 6,519 戶，最高為 2011 年的 11,100 戶，最低為 2001 年的 1,934 戶，差異高達 5 倍，2014 年為 8,773 戶。就使照戶數來看，1999~2014 年平均使照戶數為 6,140 戶，最高為 2012 年的 9,137 戶，最低為 2002 年的 2,685 戶，2014 年為 6,848 戶。兩者的波動趨勢明顯受到市場成交量的影響，且使照戶數波動趨勢約落後建照戶數波動趨勢 1 年。

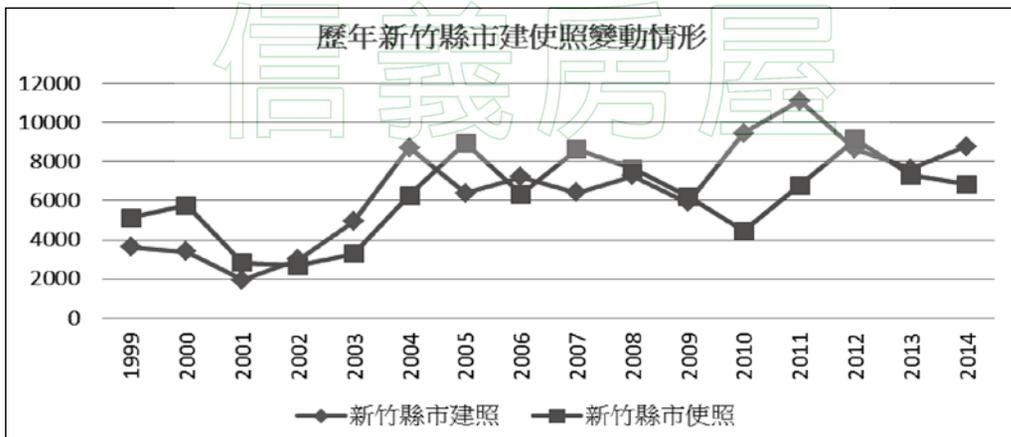


圖 2-5-9 歷年新竹縣市建使照變動

資料來源：內政統計月報。

一般而言，家戶的貸款負擔率不宜超過家戶可支配所得的 1/3，從 2002~2014 年新竹市與新竹縣的家戶貸款負擔率來看，兩者均在可合理負擔的範圍，平均值分別為 27% 與 26%，2014 年的貸款負擔率則分別為 31.18% 與 31.31%。

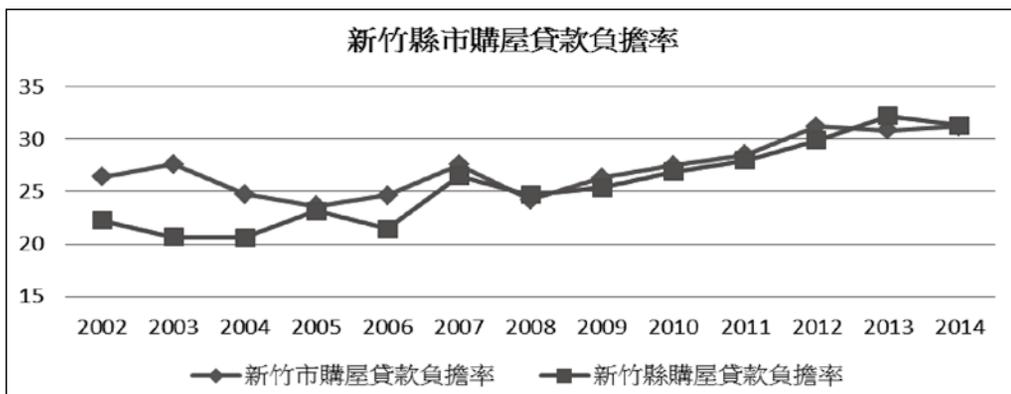


圖 2-5-10 歷年新竹縣市購屋貸款負擔率

資料來源：內政部不動產資訊平台。

就 2014 年新竹縣市的成交總價區間來看，以 1000~2000 萬元占 29.9% 為最多，其次依序為 700~1000 萬元占 27.8%，500~700 萬元占 17.7%，300~500 萬元占 13%，300 萬元以下占 7.7%，2000 萬元以上僅有 3.8%。就 1995~2014 年來看，總價 700 萬以上的產品比例在 1995 年時幾乎不存在，當時平均總價為 445 萬元，但之後比例不斷上升，在 2012 年時則達到近 50%，平均總價為 755 萬元，在 2014 年時更增加為 61.5%，平均價格為 909 萬元。就平均成交單價來看，2000、2001 年為房價的谷底，住宅為 9.0 萬元，5 年內大樓華廈為 10.1 萬元，2014 年為房價的高峰，住宅為 18.7 萬元，5 年內大樓華廈為 20.9 萬元，價格為谷底的 2 倍。

就 2014 年新竹縣市的成交面積區間來看，以 55 坪以上占 26.6% 為最多，其次依序為 35~45 坪占 23.6%，45~55 坪占 20.2%，25~35 坪占 16.2%，15 坪以下占 6.0%，就 1995~2014 年來看，平均成交面積最高為 2014 年的 46.0 坪，最低為 1998 年與 2003 年的 38.3 坪，呈現長期逐漸增加的趨勢，主要是因為 25~35 坪產品的比例由 30% 下降至 15% 左右，而 55 坪以上產品比例則由約 10% 明顯增加至 20% 的影響，其他面積產品的比例變化則較不明顯。此外，就 1995~2014 年的流通天數來看，平均天數為 58.7 天，其中最長為 2001 年的 79.1 天，最短為 1995 年的 32.1 天，差異超過 2 倍以上，近 3 年的流通天數不斷在增加，在 2014 年時為 71.6 天。

就 1995~2014 年各類產品的交易比例來看，公寓所占比例明顯下降，由 1995 年的 11.8% 下降至 2014 年的 6.5%，減少約一半，透天與別墅的比例亦由原先的 20~30% 下降至 10~15% 左右，2014 年時僅占 9.8%，但大樓華廈比例則從 1995 年的 58.8% 增加到 2014 年的 71.4%，增加約 13 個百分點，至於店面僅

占不到 5%，辦公室甚至不到 3%。

參、各行政區市場分析

一、桃園區

桃園區為桃園市政府所在之首善地區，亦為桃園市人口數最多的行政區，向來以公園城市自許，擁有 76 座公園與綠地，且多項基礎建設已陸續完成，生活機能佳且房市發展成熟。其中的中正藝文特區已成為桃園著名的豪宅聚落，加上未來捷運綠線建設經過的加持，此區已具備一級地段的實力。

(一) 代銷市場

觀察桃園市預售市場推案規模，2014 年共推 21 案、可售 1,615 戶、推案金額 230.3 億元，整體推案規模較 2013 年萎縮，且銷售率也下滑至 38%。桃園區 2014 年銷售率數字不如預期，研判應是與政府推動房地合一稅改，及央行於 2014 年 6 月起將桃園區納入房市管制區域等房市政策有關。不過隨著桃園於 2014 年底正式改制直轄市後，身為桃園市首善地區的桃園區可望獲得更多政府資源挹注建設，長期發展可期。

表 2-5-3 2005 ~ 2014 年桃園區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額(億元)	銷售率(%)
2005	8	593	54.90	30
2006	5	319	27.00	18
2007	6	601	70.30	37
2008	5	255	58.10	16
2009	3	608	54.50	42
2010	9	1,321	142.10	43
2011	8	711	106.00	77
2012	15	1,775	305.00	73
2013	30	3,826	579.20	58
2014	21	1,615	230.30	38

資料來源：惟馨周報。



(二) 成屋市場

就 2014 年桃園區的成交總價區間來看，以 700~1000 萬元占 30.0% 為最多，其次依序為 500~700 萬元占 26.2%、1000~2000 萬元占 21.3%，近 2 年三者總合占桃園區市場 70% 以上，300~500 萬元占 14.4%，至於 300 萬元以下、2000 萬元以上產品均占不到 5%，平均成交總價為 874 萬元，較 2005 年的 384 萬元明顯增加 2 倍以上 %。

就 2005~2014 年來看，500 萬元以上產品所占比例明顯增加，500~700 萬元比例增加 2 倍左右，700~1000 萬元比例增加 4~5 倍，1000~2000 萬元產品增加 8~10 倍，至於 300~500 萬元減少一半以上，300 萬元以下的比例則減少至僅剩原來的 1/10。

就 2005~2014 年平均成交單價來看，2005 年為房價的低點，住宅為 8.4 萬元，5 年內大樓華廈為 10.1 萬元，2014 年為房價的高點，住宅為 20.4 萬元，5 年內大樓華廈為 23.2 萬元，價格約為 2005 年的 2.3 倍。

就 2014 年桃園區的成交面積區間來看，以 25~35 坪占 28.0% 為最多，其次依序為 35~45 坪占 26.9%，45~55 坪占 16.4%，55 坪以上占 14.2%，15~25 坪占 11.9%，15 坪以下占 2.6%，除小套房產品數量較少外，其他面積產品分佈尚屬合理。就 2005~2014 年來看，平均成交面積變化不大，約在 41~45 坪之間，但在 2011 年之後有下降趨勢，在 2014 年時為 40.5 坪。此外，就 2005~2014 年的流通天數來看，平均天數為 56.8 天，其中最長為 2008 年的 66.0 天，最短為 2012 年的 44.1 天，在 2014 年時為 62.1 天，較 2013 年的 45.3 天明顯增加。

二、中壢區

中壢區為與桃園區為桃園市之兩大都會發展區，中壢區交通便利，除有縱貫的國道 1 號與台 1 線外，區內還有高鐵桃園站、以及預計於 2015 年底通車的機場捷運線。此外，本區有桃園國際棒球場、老街溪畔新勢公園、青塘園、中壢觀光夜市、中原觀光夜市等景點，生活機能佳，住宅需求相當穩定。

(一) 代銷市場

中壢區預售推案的主戰場首推青埔特區（高鐵桃園車站特定區），過去幾年青埔特區挾著機場捷運、高鐵與捷運雙鐵共構、部份地區航高解禁、國泰 Outlet、冠德購物中心等建設與民間投資題材，驅使房價扶搖直上，北部知名建商紛紛來此購地推案，而於 2013 年達到推案量體的最高峰。然而，青埔特

區的投資屬性佔比高，在過去幾年價格急速拉抬、投資客獲利了結的情況下，預售案市場於 2014 年轉趨冷清，建商也放慢推案步伐。2014 年中壢區推案量減少至 39 個，可售戶數 3,920 戶、推案金額 575.3 億元，而銷售率雖未如前兩年六成以上的耀眼，但也維持在 45% 的水準。

表 2-5-4 2005 ~ 2014 年中壢區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額(億元)	銷售率(%)
2005	8	1,588	53.40	72
2006	12	1,062	77.30	21
2007	10	2,549	165.70	40
2008	5	1,476	184.00	14
2009	6	475	51.50	18
2010	15	1,322	102.50	66
2011	19	1,477	150.30	38
2012	22	1,679	221.20	62
2013	60	5,593	845.60	64
2014	39	3,920	575.30	45

資料來源：惟馨周報。

(二) 成屋市場

就 2014 年中壢區的成交總價區間來看，以 300~500 萬元占 32.2% 為最多，其次依序為 500~700 萬元占 26.1%、700~1000 萬元占 23.8%，1000~2000 萬元占 9.6%，300 萬元以下占 7.5%，2000 萬元以上僅有 0.9%，平均成交總價為 653 萬元，較 2005 年的 361 萬元增加約 81%，整體成交總價明顯較桃園市其他行政區為低，以中低價位產品為主。

就 2005~2014 年平均成交單價來看，2005 年為房價的低點，住宅為 7.3 萬元，5 年內大樓華廈為 6.6 萬元，2014 年為房價的高點，住宅為 17.3 萬元，5 年內大樓華廈為 20.9 萬元。

就 2014 年中壢區的成交面積區間來看，以 25~35 坪、35~45 坪兩種產品的



市占率相近，分別為 27.6%、26.4%，15~25 坪、45~55 坪兩種產品的市場率也相近，分別占 14.3%、14.1%，55 坪以上、15 坪以下等兩種產品均占 8.8%，市場結構相當對稱。就 2005~2014 年來看，平均成交面積變化相對較大，分佈在 30~50 坪之間。此外，就 2005~2014 年的流通天數來看，平均天數為 52.9 天，其中最長為 2005 年的 67.3 天，最短為 2013 年的 45.5 天，2014 年為 58.8 天，明顯較 2013 年增加。

三、蘆竹區

蘆竹區位處桃園市最北端，且位居中山高速公路南崁交流道及機場交界，造就繁榮的工商活動，其人口於 2014 年初已超過 15 萬人。蘆竹區主要的商業發展集中於南崁地區，內有台灣首座大型購物休閒中心 -- 台茂購物中心、以及好市多等大型量販中心聚集，為桃園市商業發展熱絡的地區。本區緊鄰桃園國際機場，比鄰桃園航空城之規劃範圍，2015 年底即將開通的桃園機場捷運線亦行經本區，近年來房市漲幅相當顯著。

(一) 代銷市場

蘆竹區分為山腳、南崁及大竹三大地區，其中南崁地區因商圈發展較早、且交流道聯絡台北較便利關係，房市較為蓬勃，在地知名建商中悅機構在此長期耕耘，區域質感及機能皆佳，目前可建地相對較少；而大竹地區則因腹地較小且以透天住宅為主流產品，故蘆竹區的預售市場推案規模不大。2014 年共有 10 個推案，可售戶數 899 戶，推案金額 129.1 億元，皆較 2013 年增長，但受到央行於 2014 年 6 月起將蘆竹區納入房市管制區域，使得 2014 年的銷售率下滑至 31%，銷售動能明顯放緩。

表 2-5-5 2005 ~ 2014 年蘆竹區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額(億元)	銷售率(%)
2005	9	1,555	103.42	37
2006	4	217	22.80	61
2007	4	220	45.80	31
2008	1	76	9.50	54
2009	-	-	-	-
2010	1	179	20.00	70
2011	3	332	39.00	43
2012	11	1,070	183.40	50
2013	6	814	78.50	79
2014	10	899	129.10	31

資料來源：惟馨周報。

(二) 成屋市場

就 2014 年蘆竹區的成交總價區間來看，以 700~1000 萬元占 37.9% 為最多，其次依序為 1000~2000 萬元占 32.3%、500~700 萬元占 15.4%，近 2 年三者占市場 85%，300~500 萬元占 15.4%，300 萬元以下、2000 萬元以上產品均僅占 2~3% 左右，平均成交總價為 957 萬元，較 2005 年的 377 萬元明顯增加 2 倍以上。就 2005~2014 年來看，700~1000 萬元、1000~2000 萬元產品的成長幅度最大，約有 5~6 倍的成長，500 萬元以下產品則大幅萎縮，尤其 300 萬以下產品的比例僅有以往的 1/10 左右。

就 2005~2014 年平均成交單價來看，2005 年為房價的低點，住宅為 9.6 萬元，5 年內大樓華廈為 10.4 萬元，2014 年為房價的高點，住宅為 21.5 萬元，5 年內大樓華廈為 22.0 萬元，價格約為 2005 年的 2.2 倍。

就 2014 年蘆竹區的成交面積區間來看，以 45~55 坪占 29.7% 為最多，其次依序為 35~45 坪占 24.1%，25~35 坪、55 坪以上均占 16.5%，15~25 坪占 8.0%，15 坪以下占 5.2%。就 2005~2014 年來看，平均成交面積在 38~48 坪之間，波動幅度相對較大。此外，就 2005~2014 年的流通天數來看，平均天數為 55.8 天，

其中最長為 2007 年的 82.6 天，最短為 2011 年的 34.7 天，市場景氣好壞差異相當大，2014 年的流通天數為 63.6 天，明顯較 2013 年的 36.5 天大幅增加。

四、八德區

八德區之區域發展重心，主要為佔地 164 公頃的八德擴大重劃區，這同時也是北桃園現階段腹地最完整的重劃區，而桃園捷運藍線與綠線皆規劃行經此區，加上廣豐紡織舊廠活化等，使得近幾年八德區推案量大幅增加。此外，該重劃區目前正爭取中央大學八德分校設置，希望能比擬三峽北大特區模式，帶動周邊發展。

(一) 代銷市場

八德區區內有東勇、廣豐及擴大等三個主要重劃區，近幾年因土地大量釋出，故推案規模自 2011 年起有明顯增加趨勢，已成為桃園市房市的新興熱區。八德區 2014 年共有 20 個推案，可售戶數為 2,861 戶，推案金額達 296.3 億元，總量體僅次於 2013 年。然而 2014 年 5 月底爆發的八德合宜宅弊案，直接衝擊八德區房市，市場來人及廣告量都明顯下滑，也使得 2014 年的銷售率明顯下滑至 36%，遠不及過去三年銷售率都有六成以上的亮眼成績。

表 2-5-6 2005 ~ 2014 年八德區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額(億元)	銷售率(%)
2005	7	432	40.48	55
2006	5	174	19.00	53
2007	1	218	12.00	8
2008	-	-	-	-
2009	1	22	2.60	86
2010	2	308	22.60	38
2011	10	1,004	128.40	61
2012	13	1,604	170.00	68
2013	25	3,480	428.30	62
2014	20	2,861	296.30	36

資料來源：惟馨周報。

(二) 成屋市場

就 2014 年八德區的成交總價區間來看，以 700~1000 萬元占 34.3% 為最多，其次依序為 500~700 萬元占 27.8%，1000~2000 萬元占 18.4%，三者合計占市場 8 成，至於 300~500 萬元占 14.2%，300 萬元以下占 3.6%，2000 萬元以上僅有 1.8%，平均成交總價為 794 萬元，較 2005 年的 433 萬元增加超過 80%。就 2005~2014 年來看，700~1000 萬元、1000~2000 萬元產品的比例成長最大，約為 7~8 倍，500~700 萬元產品的比例變化不大，但 500 萬元以下產品的比例則明顯減少，尤其是 300 萬元以下產品更從 33.3% 下降至 3.6%。

就 2005~2014 年平均成交單價來看，2005 年為房價的低點，住宅為 6.6 萬元，且市場幾乎沒有 5 年內的大樓華廈產品成交，2014 年為房價的高點，住宅為 17.3 萬元，5 年內大樓華廈為 19.9 萬元，價格約為 2005 年的 2.6 倍。

就 2014 年八德區的成交面積區間來看，以 35~45 坪占 34.0% 為最多，其次依序為 45~55 坪占 25.0%，55 坪以上占 17.4%，25~35 坪占 16.7%，15~25 坪占 6.9%，15 坪以下產品幾乎不存在。就 2005~2014 年來看，平均成交面積約在 39~44 坪之間，呈現緩慢增加趨勢。此外，就 2005~2014 年的流通天數來看，平均天數為 62.8 天，其中最長為 2008 年的 85.3 天，最短為 2012 年的 38.9 天，近 3 年的流通天數呈現明顯增加趨勢，2012、2013 年分別為 38.9 天、49.3 天，在 2014 年時增加為 59.6 天，平均每年增加 10 天。

五、龜山區

龜山區由於位置臨近新北市林口區，故近幾年之房市發展受到林口重劃區等利多影響，而有漣漪效應；此外，即將通車的機場捷運於龜山區也設有體育大學站 (A7) 及長庚醫院站 (A8) 兩個站點，再加上當地臨近捷運新莊線迴龍站，且接近桃園站前商圈與長庚商圈，生活機能與居住環境兼具，近年呈現明顯的成長趨勢。

(一) 代銷市場

龜山區雖臨近新北市林口區，但受限於內工業區較多的影響，房市發展不若林口區蓬勃。2014 年共有 6 個推案，可售戶數為 445 戶，推案金額達 86.8 億元創下該區新高，主要原因是部份推案地點接近即將通車的機場捷運長庚醫院站，其開價與林口重劃區的推案相當，因此將龜山區推案平均總價拉高至 1,951

萬元。至於在銷售率方面，受到央行於 2014 年 6 月起將龜山區納入房市管制區域的影響，2014 年龜山區預售市場的銷售率僅 39%，遠不如 2013 年超過八成銷售率的亮眼表現。

表 2-5-7 2005 ~ 2014 年龜山區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額(億元)	銷售率(%)
2005	15	756	48.72	57
2006	12	857	33.63	34
2007	7	800	45.10	12
2008	2	37	4.20	11
2009	2	248	10.50	23
2010	2	60	19.50	57
2011	5	971	75.00	53
2012	3	267	30.80	55
2013	4	556	41.90	83
2014	6	445	86.80	39

資料來源：惟馨周報。

(二) 成屋市場

就 2014 年龜山區的成交總價區間來看，500~700 萬元、700~1000 萬元、1000~2000 萬元等三種產品所占比例相當，均為 25.6%，300~500 萬元、2000 萬元以上產品則各占約 10%，300 萬元以下產品僅占不到 5%，平均成交總價為 1,046 萬元，較 2005 年的 436 萬元明顯增加 2 倍以上。就 2005~2014 年來看，除 500 萬元以下產品明顯減少外，其他價位產品的比例均有明顯成長。就 2005~2014 年平均成交單價來看，2006 年為住宅房價的低點，平均為 10.3 萬元，2007 年為 5 年內大樓華廈的房價低點，平均為 12.8 萬元，2014 年為房價的高點，住宅為 24.2 萬元，2013 年為 5 年內大樓華廈的房價高點，平均為 29.9 萬元，

價格高點約為低點的 2.3 倍。

就 2014 年龜山區成交面積區間來看，以 25~35 坪占 34.2% 為最多，35~45 坪、45~55 坪、55 坪以上等三種產品的比例相近，各約占 16%，15~25 坪占 5.3%，15 坪以下占 10.5%。就 2005~2014 年來看，平均成交面積變化相對較大，約在 33~42 坪之間，市場結構相對較不穩定。此外，就 2005~2014 年的流通天數來看，平均天數為 52.1 天，其中最長為 2005 年的 71.1 天，最短為 2013 年的 36.1 天，2014 年為 63.3 天，明顯較 2013 年增加。

六、新竹市

新竹市的面積不大，分為北區、東區、香山區等三區，早期房地產發展以火車站附近及市政府為主，後來逐漸轉移至北區光華街經國路一帶，近年由於科學園區及竹北市的發展，人口慢慢轉往至科學園區周邊的東區發展。其中位在新竹市東區、由兩塊重劃區合稱的「關埔重劃區」，是近幾年最被關注的新興區。這裡緊鄰竹科園區，在台鐵內灣支線新莊車站通車後，已成為新竹房市的一級戰區。

(一) 代銷市場

新竹市房市主要可分為「關埔計畫區」、「清大生活圈」與「新竹市區」三大區塊，並有新竹科學園區高達 15 萬就業人口數的實質需求，房市長期發展穩健。2014 年共有 33 個推案，可售戶數為 1,834 戶，推案金額 227.85 億元，在可售戶數及總銷金額方面皆創下 2009 年金融海嘯後的低點。不過銷售率仍有五成以上的正常表現，這與新竹房市以內需為主、供需起伏及價格波動較小的特性有關。

表 2-5-8 2005 ~ 2014 年新竹市預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額(億元)	銷售率(%)
2005	41	2,233	195.23	69
2006	52	3,738	227.20	57
2007	44	4,156	308.45	57
2008	29	2,342	275.90	50
2009	22	1,174	99.00	27
2010	48	3,327	434.15	64
2011	27	1,865	321.06	54
2012	44	4,282	636.35	71
2013	38	3,068	509.35	56
2014	33	1,834	227.85	53

資料來源：惟馨周報。

(二) 成屋市場

就 2014 年新竹市的成交總價區間來看，以 1000~2000 萬元占 23.1% 為最多，與 700~1000 萬元占 22.9%、500~700 萬元占 21.8%，三者差距不大，至於 300~500 萬元占 17.7%，300 萬元以下占 12%，2000 萬元以上僅有 2.5%，平均成交總價為 796 萬元，較 2005 年的 471 萬元明顯增加約 70%。就 2005~2014 年來看，500~700 萬元所占的比例變化不大，700~1000 萬元比例增加 2 倍，1000~2000 萬元比例更增加 3~4 倍，至於 300~500 萬元、300 萬元以下的比例則減少一半以上。

就 2005~2014 年平均成交單價來看，2005 年為房價的低點，住宅為 10.3 萬元，5 年內大樓華廈為 12.2 萬元，2014 年為房價的高點，住宅為 18.5 萬元，5 年內大樓華廈為 22.4 萬元，價格約為 2005 年的 1.8 倍。

就 2014 年新竹市的成交面積區間來看，以 35~45 坪占 26.5% 為最多，其次

依序為 25~35 坪占 21.7%，45~55 坪占 17.2%，55 坪以上占 16.8%，15~25 坪占 11.5%，15 坪以下占 6.4%，就 2005~2014 年來看，平均成交面積變化不大，約在 39~42 坪之間。此外，就 2005~2014 年的流通天數來看，平均天數為 55.7 天，其中最長為 2014 年的 67.1 天，最短為 2007 年的 46.4 天，近兩年的流通天數呈現明顯增加趨勢。

七、竹北市

竹北市位於新竹縣西北方，除了是縣治所在地及都市公共服務中心之外，新竹縣府多年來持續推動的「三園四所」計畫（三園：生技醫學園區、台灣知識經濟旗艦園區、新竹科學園區三期開發案；四所：台灣大學竹北分部、台灣科技大學竹北分部、交通大學竹北校區、清華大學第二校區等）多在竹北市，在交通建設連結後，所產生的加乘效果跟著被放大，因此竹北市已成為房地產業者推案的重點區域。

（一）代銷市場

竹北市可分為竹北舊市區、高鐵特定區、縣一、縣二、縣三、台科大及華興重劃區等發展區塊，因可開發土地多且竹科園區客平均可負擔房價能力較高，致北部及中部建商看好該區發展而大量購地推案。2014 年共有 29 個推案，可售戶數為 2,529 戶，推案金額 372.1 億元，整體推案規模為近 5 年來最低，而銷售率 43% 的表現也不如 2013 年。整體而言，竹北市受到先前未售量體及新建餘屋漸多等影響，目前已面臨去化速度放緩的情況，將對後市產生較不利的影響。

表 2-5-9 2005 ~ 2014 年竹北市預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額(億元)	銷售率(%)
2005	45	1,710	182.60	67
2006	48	3,357	323.10	50
2007	49	3,446	312.80	50
2008	25	1,562	195.60	39
2009	26	1,858	169.90	77
2010	64	5,106	750.50	64
2011	50	4,060	611.50	47
2012	30	2,839	478.20	39
2013	37	4,447	668.70	57
2014	29	2,529	372.10	43

資料來源：惟馨周報。

(二) 成屋市場

就 2014 年竹北市的成交總價區間來看，以 1000~2000 萬元占 38.2% 為最多，其次依序為 700~1000 萬元占 34.9%，500~700 萬元占 12.3%，300~500 萬元占 6.6%，2000 萬元以上占 5.4%，300 萬元以下僅占 2.6%。就 2005~2014 年來看，總價 700 萬以上的產品比例不斷增加，尤其是 1000~2000 萬元產品比例增加 3~4 倍最為明顯。反之 700 萬元以下產品比例明顯減少至原本的 1/3 左右。在 2014 年時平均成交總價為 1,055 萬元，為 2005 年平均成交總價 673 萬元的 2 倍以上。

就 2005~2014 年平均成交單價來看，2005 年為房價的低點，住宅為 11.5 萬元，5 年內大樓華廈為 12.0 萬元，2014 年為房價的高點，住宅為 19.2 萬元，5 年內大樓華廈為 20 萬元，價格約為 2005 年的 1.7 倍。

就 2014 年竹北市的成交面積區間來看，以 55 坪以上占 38.7% 為最多，其次依序為 45~55 坪占 24.2%，35~45 坪占 19.2%，三者所占比例合計超過八成以

上，25~35坪占9.4%，15~25坪、15坪以下合計不到10%。就2005~2014年來，平均成交面積約在48~52坪之間，明顯較新竹市的平均成交面積大10坪左右。此外，就2005~2014年的流通天數來看，平均天數為63.4天，其中最長為2014年的75.6天，最短為2005年的52.3天，近兩年的流通天數亦呈現明顯增加趨勢。

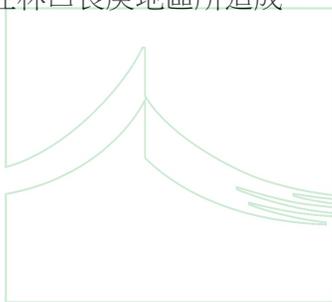
肆、結論

新竹縣市的家戶數呈現長期增加趨勢，但近年已有成長趨緩的現象，年增率接近2%，對於未來住宅需求有小幅的負面影響。交易量規模約在1萬到2.5萬戶之間，平均為2萬戶，家戶購屋比約在4.3~8.6%之間，平均為7.7%。推案量約在0.2~1.1萬戶之間，平均為0.65萬戶，目前家戶的貸款負擔率在31~32之間，均處於合理負擔範圍。成交產品總價以700~1000萬元、1000~2000萬元為主力，市占率約6成，成交面積則以35~45坪、45~55坪、55坪以上三種產品為主，市占率為7成。1995~2014年成交產品中，大樓華廈由6成上升至7成，透天與別墅則由20~30%下降為10~15%。房屋單價在2000年時為9~10萬元，2014年時為18.7~20.9萬元，上漲約2倍。1995~2014年的平均流通天數為58.7天，近3年則不斷增加，2014年時為71.6天。整體而言，預期2015年較2014年有小幅轉壞的趨勢。此外，亦可發現竹北市的平均成交總價1055萬元較新竹市的796萬元為高，但兩市場的單價差異不大，主要是因為竹北市的平均成交面積較大所造成，且其平均流通天數75.6天，亦較新竹市的67.1天為多。

桃園市的家戶數規模73.3萬戶，是新竹縣市的2.2倍，家戶成長率2.29%也略高於新竹縣市的2.23%，亦呈現成長趨緩的現象，對於未來住宅需求有小幅的負面影響。交易量規模約在3萬到6.3萬戶之間，平均為4.9萬戶，為新竹縣市的2.5倍，家戶購屋比，平均為8.8%，高於新竹縣市的7.8%。推案量平均為1.29萬戶，約為新竹縣市2倍，目前家戶的貸款負擔率為30.69，與新竹縣市相近，均處於合理負擔範圍。成交產品總價以500~700萬元、700~1000萬元為主力，市占率約5.5成，成交面積則以25~35坪、35~45坪、45~55坪等三種產品為主，市占率超過8成。1995~2014年成交產品中，以大樓華廈產品為主，但因桃園市的幅員廣大，比例在45~75%之間波動。住宅單價在2001年時為7.2萬元，2014年時為19.3萬元，上漲超過2倍以上。1995~2014年的平均流通天

數為 62 天，近 3 年則不斷增加，2014 年時為 61.4 天，較新竹縣市的 71.6 天少約 10 天。整體而言，預期 2015 年較 2014 年有小幅轉壞的趨勢，與新竹縣市的差異不大。

此外，就桃園市各行政區的成交總價來看，以龜山區 (1,046 萬元)、蘆竹區 (957 萬元) 較高，而以中壢區 (653 萬元) 最低。至於成交單價，則以龜山區 (24.2 萬元) 最高，平鎮區 (16.2 萬元) 最低，至於平均流通天數方面，以龜山區 (52.1 天)、中壢區 (53.3 天)、蘆竹區 (55.8 天) 較少，而以八德區 (62.8 天)、平鎮區 (60.6 天) 較多。龜山區的成交單價與總價較高，平均流通天數較少，可能是因為成交個案集中在林口長庚地區所造成。



信義房屋