



第五章 桃竹地區住宅市場分析

彭建文¹

前言

新竹市分為北區、東區、香山區等三個區，人口約 43 萬人，戶籍家戶約 15.8 萬戶，普通家戶約 15.6 萬戶，住宅存量約 17.1 萬戶，住宅家戶比為 109.60%，新竹市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，尤其是關埔重劃區一帶。²

新竹縣分為 1 縣轄市 3 鎮 9 鄉，人口約 54 萬人，戶籍家戶約 18.3 萬戶，普通家戶約 17.1 萬戶，住宅存量約 18.2 萬戶，住宅家戶比為 106.21%。其中，竹北市為縣政府所在地，且鄰近新竹科學園區，新竹高鐵特定區亦在此區，總家戶數最多，佔全縣的 32% 約 5.5 萬戶，其次為竹東鎮約 3.2 萬戶，此兩地區為新竹縣房市發展的重點。

桃園市分為桃園區、中壢區、八德區、龜山區、蘆竹區…等十三個區，人口約 210 萬人，戶籍家戶約 75.1 萬戶，普通家戶約 71.4 萬戶，住宅存量約 79.6 萬戶，住宅家戶比為 111.44%。不論在人口數、家戶數、住宅存量而言，桃園市是新竹縣市加總的兩倍以上，新竹縣則略多於新竹市。此外，桃竹縣市在過去的不動產統計上常被視為同一個區域市場，但隨著桃園市在 2014 年底升格為直轄市，加以桃園航空城計畫與桃園機場捷運等重大建設的陸續動工興建，³ 更加強其與台北市及新

1 國立台北大學不動產與城鄉環境系教授。

2 關埔重劃區鄰近新竹科學園區與台鐵新莊站，總面積 59.02 公頃，自 2007 年開始進行，主要分為光埔及關長兩個重劃區。

3 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，

北市的互動關係，使得桃園市與新竹縣市在不動產市場的關聯性正逐漸降低。

就信義房價指數 2003 年第一季至 2015 年第四季房價趨勢來看，桃園市與新竹縣市大致呈現上漲的趨勢，尤其在 2012 年後桃園市因受惠於即將為升格直轄市、桃園航空城、以及機場捷運興建等利多題材的激勵下，在漲幅上更甚於新竹縣市。不過，在央行數波的針對性審慎措施控管，加以桃園市的幅員遼闊，可供開發的土地甚多，住宅的供給也急速增加下，2014 年開始房價呈現漲幅趨緩的現象，並在 2015 年開始出現小幅下跌，而新竹縣市則相對呈現穩定與小幅上漲趨勢。

貳、桃園市房地產市場分析

(一) 桃園市

2015 年桃園市的家戶數為 75 萬戶，1995~2015 年期間，家戶數從 40.4 萬戶增加到 75 萬戶，家戶的平均年成長為 3.15%，略高於新竹縣市的 2.97%，但同樣呈現長期減緩的趨勢，2011 年的 1.90% 是近十年來的最低點，2015 年則小幅上升至 2.39%，但仍低於平均值。

就買賣移轉棟數來看，1995~2015 年平均年成交量為 4.81 萬戶，最高為 1996 年的 6.30 萬戶，最低為 2001 年的 3.09 萬戶，其中，1996~2001 年為遞減趨勢，2001~2006 年為遞增趨勢，2007~2015 年為盤整波動趨勢，2015 年為 3.88 萬戶，為 2001 年後的新低點，約佔住宅存量的 4.87%，低於平均值約 1 萬戶。此外，就家戶購屋比來看，1995~2015 年期間，平均家戶購屋比為 8.58%，即平均每年有 8.58% 的家戶購屋，高於新竹縣市的 7.66%，最高為 1996 年的 14.75%，2015 年的 5.17% 為 1995 年以來的最低點。

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，訴求綠色經濟，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，期望打造 TOD 永續捷運都市，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。

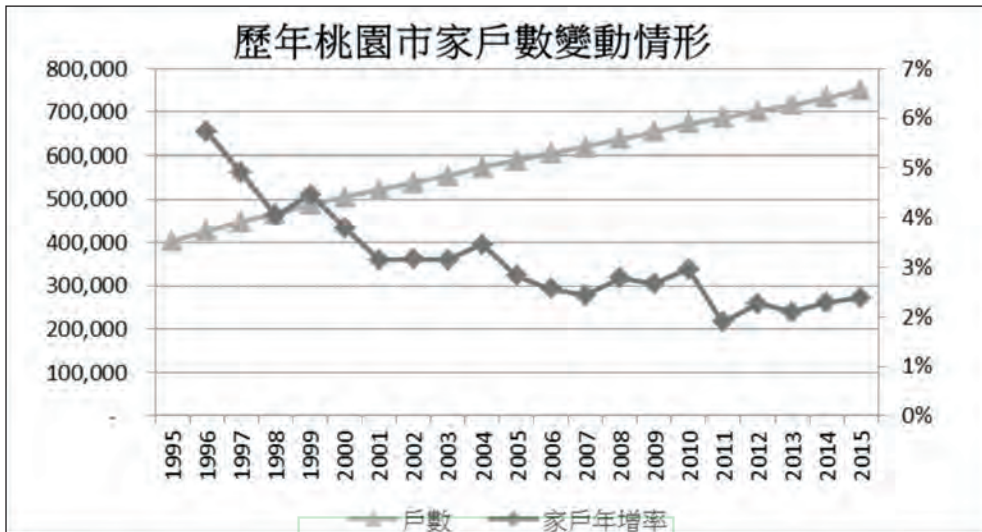


圖 2-5-1 歷年桃園市家戶數變動

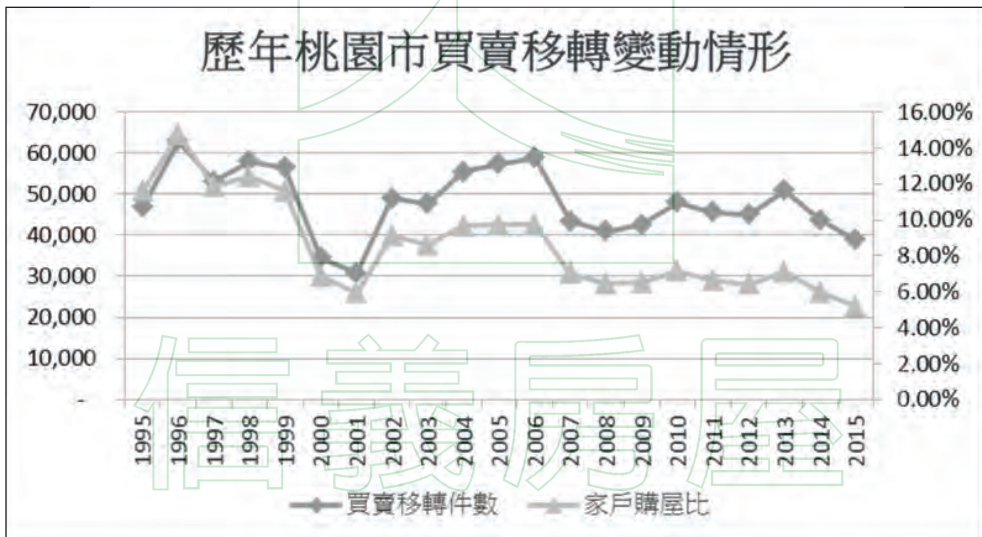


圖 2-5-2 歷年桃園市買賣移轉與購屋比變動

就建照戶數來看，1999~2015 年平均建照戶數為 1.33 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，2015 年為 1.97 萬戶，略高於 2014 年的 1.37 萬戶，約佔住宅存量的 2.47%。就使照戶數來看，1999~2015 年平均使照戶數為 1.35 萬戶，最高為 2006 年的 2.31 萬戶，最低為 2010 年的 0.54 萬戶，2015 年為 1.51 萬戶，略低於 2014 年的 1.63 萬戶，約佔住宅存量的 1.90%，兩者的波動趨勢明顯受到市場景氣的影響，使照戶數波動趨勢約落後建照戶數波動趨勢 1 年左右。

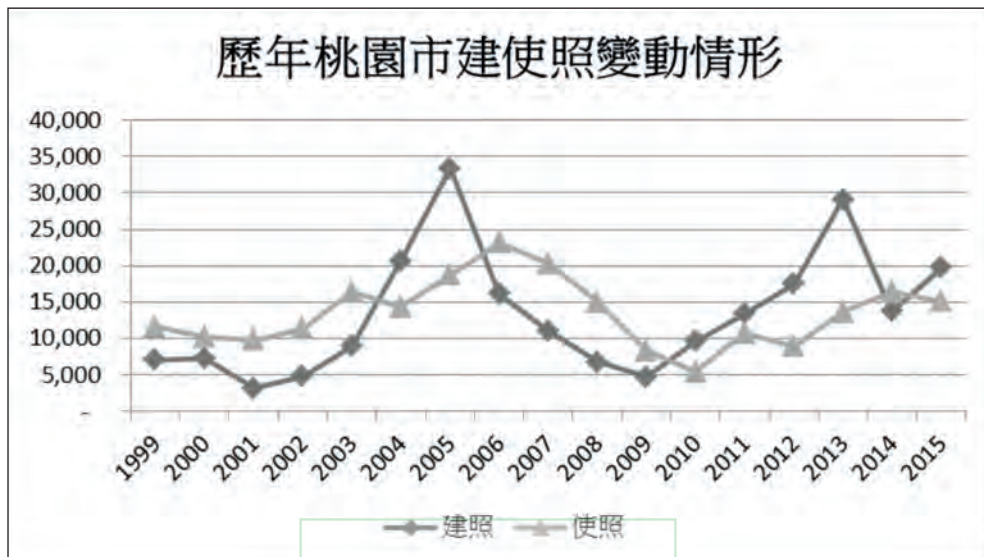


圖 2-5-3 歷年桃園市建使照變動

從 2002~2015 年桃園市的家戶貸款負擔率來看，平均值為 27.43，與新竹縣市相近，但貸款負擔率自 2008 年開始不斷上升，在 2015 年的貸款負擔率為 32.55，明顯高於平均值，且為 2002 年來的新高，並已達合理負擔率的臨界點。

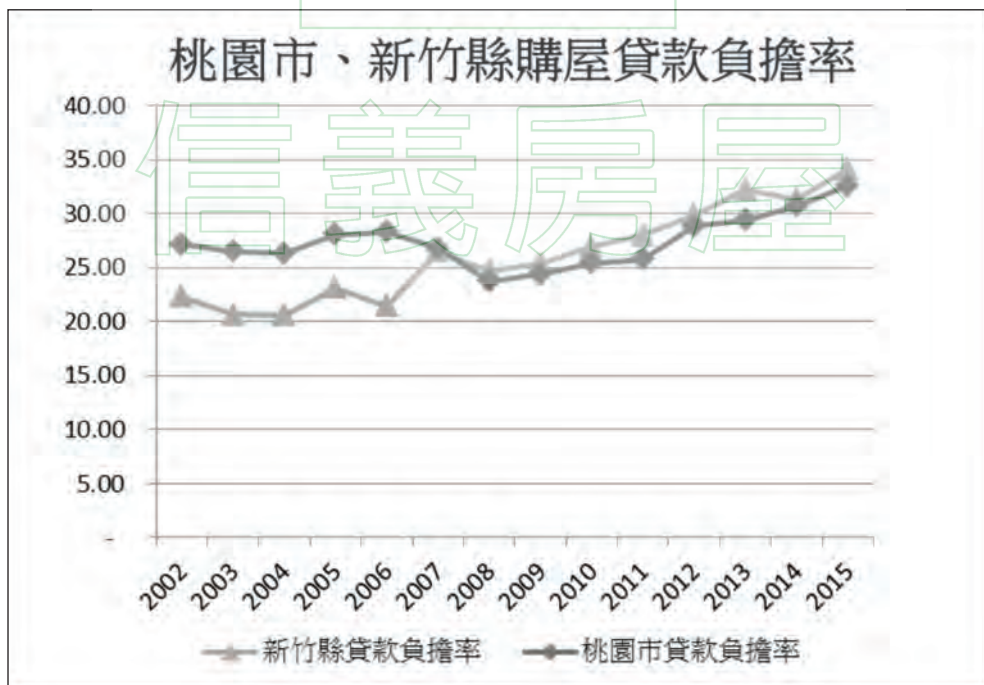


圖 2-5-4 歷年桃園市及新竹縣購屋貸款負擔率



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，華廈為 21.4 萬元，價格約為 2001 年時的 2.6 倍左右，2015 年房價較 2014 略低，住宅為 18.6 萬元，5 年內大樓華廈為 20.7 萬元，出現小幅的下修。

就 2015 年桃園市的成交總價區間來看，以 700~1000 萬元佔 32.5% 為最多，其次依序為 500~700 萬元佔 24.7%，兩者合計約佔市場的六成，1000~2000 萬元均佔 19.7%，300~500 萬元佔 15.4%，至於 300 萬元以下或 2000 萬元以上僅佔不到 5%，平均成交總價為 835 萬元，略高於 2014 年的 811 萬元，為 1995 年以來的新高。

就 1995~2015 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 萬元產品更成長近 5 倍。

表 2-5-1 歷年桃園市成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均 總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300 萬以 下	300-500 萬	500-700 萬	700- 1000 萬	1000- 2000 萬	2000 萬 以上		住宅	5 年內 華廈
1995	20.5%	47.0%	19.7%	9.4%	3.4%	0.0%	463	10.7	10.7
1996	21.1%	53.0%	17.5%	6.0%	2.4%	0.0%	442	10.1	9.9
1997	27.8%	51.1%	14.5%	5.7%	0.9%	0.0%	417	9.5	9.4
1998	36.7%	41.2%	15.0%	5.8%	1.4%	0.0%	400	8.8	9.0
1999	35.6%	44.5%	15.0%	4.3%	0.7%	0.0%	393	8.2	8.5
2000	29.9%	45.2%	17.2%	7.1%	0.6%	0.0%	413	7.7	8.6
2001	34.2%	38.9%	18.7%	6.1%	2.2%	0.0%	420	7.2	8.3
2002	30.4%	44.0%	16.1%	8.8%	0.7%	0.0%	422	7.4	8.6
2003	35.0%	41.9%	15.2%	5.9%	1.7%	0.3%	406	7.5	9.4
2004	40.7%	39.6%	13.4%	5.3%	0.8%	0.2%	386	7.9	10.6
2005	42.0%	36.1%	14.2%	5.9%	1.6%	0.2%	396	8.6	10.4
2006	36.6%	38.0%	14.5%	7.6%	3.1%	0.2%	424	9.1	10.7
2007	29.5%	36.4%	20.1%	8.8%	4.7%	0.5%	467	9.3	11.1
2008	25.9%	35.2%	22.1%	12.0%	4.5%	0.3%	491	10.1	12.8
2009	20.2%	38.5%	24.0%	11.2%	5.4%	0.8%	521	10.9	13.4
2010	16.1%	32.7%	29.1%	13.6%	7.7%	0.9%	573	12.2	14.9
2011	13.2%	27.4%	30.6%	16.0%	11.2%	1.6%	647	13.9	16.0
2012	12.0%	27.8%	26.2%	20.3%	12.7%	1.2%	658	15.1	17.8
2013	8.3%	21.0%	23.6%	27.4%	17.3%	2.3%	766	18.4	20.7
2014	4.4%	18.7%	25.4%	30.0%	18.7%	2.8%	811	19.3	21.4
2015	4.6%	15.4%	24.7%	32.5%	19.7%	3.1%	835	18.6	20.7

就 1995~2015 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，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，在 2015 年的平均成交坪數為 42.6 坪，略較 2014 年的 40.3 坪為大。

就 2015 年桃園市的成交面積區間來看，以 35~45 坪佔 27.4% 為最多，其次依序為 45~55 坪佔 24.0%，25~35 坪佔 20.5%，55 坪以上佔 15.9%，15~25 坪佔 8.3%，15 坪以下佔 4.0%，此成交面積結構與新竹市相近。

此外，就 1995~2015 年的平均流通天數來看，平均天數為 63.2 天，其中最短為 2012 年的 44.4 天，最長為 2015 年的 86.9 天，差異將近 2 倍，亦較 2014 年的 61.4 天明顯增加近 25 天。

表 2-5-2 歷年桃園市成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
1995	1.8%	8.1%	34.2%	27.9%	11.7%	16.2%	40.9	54.9
1996	1.4%	5.5%	30.1%	37.0%	16.4%	9.6%	39.8	61.2
1997	0.0%	5.7%	28.3%	35.9%	17.5%	12.7%	41.9	63.3
1998	1.5%	7.3%	30.1%	30.1%	16.6%	14.3%	41.1	73.8
1999	0.4%	5.7%	27.2%	35.5%	19.3%	11.8%	41.2	72.6
2000	0.4%	7.5%	19.4%	29.1%	24.2%	19.4%	43.9	77.3
2001	0.0%	4.0%	14.7%	34.5%	26.0%	20.9%	47.2	85.8
2002	0.6%	4.1%	20.5%	27.5%	29.8%	17.5%	45.5	66.0
2003	1.4%	5.3%	15.9%	30.3%	23.6%	23.6%	46.8	63.2
2004	3.0%	10.8%	21.2%	32.3%	21.8%	11.0%	40.2	59.5
2005	5.2%	7.4%	25.3%	29.0%	21.4%	11.7%	40.0	58.1
2006	6.0%	10.6%	23.8%	25.6%	21.0%	13.0%	40.1	63.3
2007	3.3%	9.2%	22.7%	28.3%	22.1%	14.5%	42.2	63.1
2008	2.4%	9.0%	19.8%	28.0%	26.8%	14.1%	42.7	64.1
2009	1.5%	7.7%	19.4%	32.8%	24.6%	14.0%	42.8	62.8
2010	2.7%	4.6%	19.7%	32.5%	22.7%	17.9%	43.9	56.4
2011	3.5%	7.6%	20.7%	29.1%	22.7%	16.4%	42.7	45.2
2012	3.3%	10.4%	23.9%	28.1%	20.5%	13.8%	41.1	44.4
2013	4.6%	11.4%	24.5%	27.8%	19.4%	12.5%	40.0	44.5
2014	4.5%	10.7%	25.0%	27.2%	19.2%	13.4%	40.3	61.4
2015	4.0%	8.3%	20.5%	27.4%	24.0%	15.9%	42.6	86.9



就 1995~2015 年各類產品的交易比例來看，公寓所佔比例明顯下降，由 1995 年的 18.0% 下降至 2015 年的 4.1%，僅剩不到原來的 1/4，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 年均在 10% 左右，在 2015 年時僅佔 7.5%，大樓華廈比例則在 50~80% 間波動，2015 年時為 79.2%，為 1995 年以來的新高，套房產品市佔率仍不高，在 2015 年時為 3.9%，至於店面所佔比例在 2007 年時最高達到 16.1%，在 2015 年僅剩 3.7%，辦公室甚至不到 1%。

表 2-5-3 歷年桃園市成屋市場成交產品類型

年度	各類產品交易比例					
	公寓	大樓華廈	店面	辦公室	套房	透天、別墅
1995	18.0%	71.3%	3.3%	0.8%	0.8%	5.7%
1996	17.8%	65.5%	4.6%	0.0%	0.6%	11.5%
1997	10.8%	76.4%	3.7%	1.7%	0.4%	6.2%
1998	12.7%	62.1%	5.0%	1.9%	2.2%	11.8%
1999	8.2%	59.1%	5.4%	0.0%	0.9%	23.0%
2000	6.6%	53.6%	6.3%	0.0%	0.3%	28.5%
2001	5.0%	49.8%	7.6%	0.7%	0.0%	33.7%
2002	4.6%	46.1%	8.6%	0.7%	0.3%	33.6%
2003	6.5%	48.8%	8.8%	1.2%	1.2%	28.2%
2004	5.6%	55.0%	12.0%	1.1%	2.8%	21.1%
2005	7.6%	59.3%	9.0%	1.6%	4.4%	15.8%
2006	6.2%	54.2%	12.7%	1.2%	7.1%	15.4%
2007	5.1%	55.1%	16.1%	0.4%	3.5%	16.5%
2008	4.5%	60.7%	11.6%	0.7%	2.3%	17.7%
2009	3.9%	64.6%	12.0%	0.3%	2.1%	15.3%
2010	3.5%	67.7%	13.3%	0.8%	2.6%	9.8%
2011	2.5%	73.6%	7.3%	1.3%	3.2%	10.4%
2012	4.2%	75.3%	5.9%	0.5%	4.2%	8.5%
2013	4.8%	74.8%	5.3%	0.3%	6.3%	7.0%
2014	4.8%	76.2%	4.1%	0.5%	6.3%	6.8%
2015	4.1%	79.2%	3.7%	0.4%	3.9%	7.5%

(二) 桃園區

就 2005~2015 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 年內華廈為 23.2 萬元，價格約為 2005 年低點的 2.3 倍，2015 年較 2014 年下滑，住宅為 19.4 萬元，5 年內大樓華廈為 22.7 萬元。

就 2015 年桃園區的平均成交總價為 875 萬元，較 2005 年的 384 萬元明顯增加 2 倍以，但與 2014 年的 874 萬元幾乎相同。就成交總價區間來看，以 700~1000 萬元佔 34.7% 為最多，其次依序為 500~700 萬元佔 25.5%、1000~2000 萬元佔 18.8%，近 2 年三者總合佔桃園區市場近 80%，300~500 萬元佔 14.5%，至於 300 萬元以下、2000 萬元以上產品均佔不到 7%。

就 2005~2015 年來看，500 萬元以上產品所佔比例明顯增加，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僅剩原來的 1/10。

表 2-5-4 歷年桃園市桃園區成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內 華廈
2005	44.4%	36.8%	11.0%	5.9%	2.0%	0.0%	384	8.4	10.2
2006	35.6%	39.5%	14.1%	8.1%	2.7%	0.0%	416	8.8	10.6
2007	33.8%	36.2%	18.5%	7.1%	4.1%	0.3%	442	9.1	10.9
2008	27.9%	36.8%	21.8%	8.9%	4.3%	0.4%	469	9.5	12.1
2009	20.2%	43.6%	22.9%	6.2%	6.5%	0.6%	507	10.2	12.7
2010	16.6%	37.6%	28.5%	9.4%	6.8%	1.1%	555	11.5	14.4
2011	9.0%	28.2%	31.4%	16.2%	13.1%	2.1%	691	13.7	15.5
2012	10.1%	26.8%	28.9%	18.8%	14.0%	1.5%	678	15.0	17.0
2013	6.5%	16.5%	25.2%	30.5%	17.8%	3.6%	829	19.4	22.0
2014	3.9%	14.4%	26.2%	30.0%	21.3%	4.3%	874	20.4	23.2
2015	2.5%	14.5%	25.5%	34.7%	18.8%	4.1%	875	19.4	22.7

就 2005~2015 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 2015 年時為 43.4 坪。就 2015 年桃園區的成交面積區間來看，以 35~45 坪佔 28.3% 為最多，其次依序為 25~35 坪佔 21.9%，45~55 坪佔 21.5%，55 坪以上佔 17.3%，15~25 坪佔 8.4%，15 坪以下佔 2.5%，除小套房產品數量較少外，其他面積產品分佈尚屬合理。此外，就 2005~2015 年的平均流通天數來看，平均天數為 59 天，其中最短為 2012 年的 44.1 天，最長為 2015 年的 81.4 天，較 2014 年的 62.1 天明顯增加近 20 天。



表 2-5-5 歷年桃園市桃園區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交 面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005	2.2%	7.3%	23.2%	34.0%	21.0%	12.4%	41.4	55.3
2006	3.5%	9.1%	21.8%	29.8%	23.9%	11.9%	41.0	68.0
2007	2.4%	7.8%	23.0%	29.4%	23.7%	13.9%	42.9	58.4
2008	1.2%	8.2%	17.3%	32.9%	25.5%	14.8%	43.4	66.0
2009	0.3%	4.5%	16.2%	37.2%	27.2%	14.6%	44.5	63.6
2010	0.2%	2.6%	20.3%	38.0%	22.4%	16.6%	44.8	57.7
2011	0.4%	5.8%	20.5%	30.4%	24.1%	18.8%	45.1	47.3
2012	1.1%	10.0%	22.8%	30.7%	20.2%	15.1%	42.5	44.1
2013	2.2%	11.6%	25.8%	28.9%	18.4%	13.1%	41.0	45.3
2014	2.6%	11.9%	28.0%	26.9%	16.4%	14.2%	40.5	62.1
2015	2.5%	8.4%	21.9%	28.3%	21.5%	17.3%	43.4	81.4

(三) 八德區

就 2005~2015 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，價格約為 2005 年的 2.6 倍，5 年內華廈為 19.9 萬元，2015 年住宅仍為 17.3 萬元，5 年內大樓華廈略下降為 19.7 萬元。

2015 年八德區的平均成交總價為 808 萬元，較 2005 年的 433 萬元增加近 1.9 倍。就成交總價區間來看，以 700~1000 萬元佔 29.6% 為最多，其次依序為 500~700 萬元佔 28.4%，1000~2000 萬元佔 22.5%，三者合計佔市場 8 成。此外，300~500 萬元佔 14.8%，300 萬元以下佔 3.0%，2000 萬元以上僅有 1.8%。

就 2005~2015 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 3.0%。

表 2-5-6 歷年桃園市八德區成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內華廈
2005	33.3%	26.4%	34.7%	4.2%	1.4%	0.0%	433	6.6	-
2006	21.8%	50.9%	23.6%	1.8%	0.0%	1.8%	438	7.3	-
2007	19.7%	41.0%	26.2%	8.2%	4.9%	0.0%	497	6.7	8.4
2008	32.2%	44.1%	20.3%	3.4%	0.0%	0.0%	393	6.9	-
2009	25.0%	46.2%	17.3%	5.8%	3.8%	1.9%	483	7.4	10.9
2010	21.7%	34.8%	18.8%	17.4%	7.3%	0.0%	552	8.7	10.3
2011	19.5%	37.8%	31.7%	8.5%	2.4%	0.0%	483	10.7	12.2
2012	12.9%	37.1%	34.5%	12.1%	3.5%	0.0%	530	11.7	13.6
2013	11.2%	24.2%	29.2%	21.7%	11.8%	1.9%	677	15.3	17.9
2014	3.6%	14.2%	27.8%	34.3%	18.4%	1.8%	794	17.3	19.9
2015	3.0%	14.8%	28.4%	29.6%	22.5%	1.8%	808	17.3	19.7

就 2005~2015 年來看，平均成交面積約在 39~45 坪之間，呈現緩慢增加趨勢，2015 年的 44.8 坪為此段期間的最高者。就 2015 年八德區的成交面積區間來看，以 35~45 坪佔 32.0% 為最多，其次依序為 25~35 坪佔 25.2%，45~55 坪、55 坪以上各佔 20.4%，15~25 坪佔 2.0%，15 坪以下產品幾乎不存在。此外，就 2005~2015 年的平均流通天數來看，平均天數為 66.1 天，其中最短為 2012 年的 38.9 天，之後每年約增加 10 天，在 2015 年更大幅增加至 99.4 天。

表 2-5-7 歷年桃園市八德區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005	0.0%	0.0%	44.4%	22.2%	25.9%	7.4%	40.0	59.6
2006	0.0%	5.6%	33.3%	27.8%	33.3%	0.0%	39.4	58.8
2007	0.0%	4.6%	18.2%	18.2%	54.6%	4.6%	43.9	74.8
2008	0.0%	0.0%	30.4%	30.4%	30.4%	8.7%	44.1	85.3
2009	0.0%	4.8%	23.8%	33.3%	23.8%	14.3%	42.6	77.4
2010	0.0%	5.6%	5.6%	50.0%	30.6%	8.3%	42.5	64.6
2011	1.8%	5.5%	18.2%	49.1%	18.2%	7.3%	39.9	59.6
2012	0.0%	6.4%	22.3%	39.4%	25.5%	6.4%	40.7	38.9
2013	1.5%	9.7%	27.6%	32.1%	17.9%	11.2%	40.2	49.3
2014	0.0%	6.9%	16.7%	34.0%	25.0%	17.4%	44.3	59.6
2015	0.0%	2.0%	25.2%	32.0%	20.4%	20.4%	44.8	99.4



(四) 蘆竹區

就 2005~2015 年平均成交單價來看，2005 年為蘆竹區房價的低點，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 年內華廈為 22 萬元，價格約為 2005 年的 2.2 倍，2015 年房價略為下跌，住宅為 20.2 萬元，5 年內大樓華廈為 21.1 萬元。

2015 年蘆竹區平均成交總價為 968 萬元，較 2005 年的 377 萬元明顯增加 2 倍以上，也是桃園市平均成交總價最高區。就 2015 年的成交總價區間來看，以 700~1000 萬元佔 39.6% 為最多，其次依序為 1000~2000 萬元佔 32.7%、500~700 萬元佔 17.8%，近 2 年三者佔市場 90%，300~500 萬元佔 6.4%，300 萬元以下、2000 萬元以上產品均僅佔 0.5~3% 左右。此外，就 2005~2015 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 萬以下產品的比例已低於 1%。

表 2-5-8 歷年桃園市蘆竹區成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均 總價 (萬元)	平均單價	
	300 萬以 下	300-500 萬	500-700 萬	700- 1000 萬	1000- 2000 萬	2000 萬 以上		住宅	5 年內 華廈
2005	37.3%	40.0%	16.0%	6.7%	0.0%	0.0%	377	9.6	10.4
2006	43.2%	32.6%	13.7%	5.3%	5.3%	0.0%	433	9.7	10.7
2007	22.9%	44.8%	17.7%	10.4%	3.1%	1.0%	490	9.6	10.9
2008	19.0%	40.0%	24.0%	11.0%	5.0%	1.0%	540	10.8	12.0
2009	18.2%	44.6%	15.7%	15.7%	5.0%	0.8%	539	10.8	11.6
2010	11.0%	31.4%	41.6%	9.5%	5.1%	1.5%	566	11.4	12.1
2011	8.8%	25.1%	43.4%	14.3%	7.2%	1.2%	628	13.7	14.7
2012	3.3%	20.7%	25.7%	35.5%	14.1%	0.7%	751	16.7	18.2
2013	2.3%	9.7%	18.1%	40.8%	26.8%	2.3%	913	19.3	20.3
2014	1.9%	9.4%	15.4%	37.9%	32.3%	3.3%	957	21.5	22.0
2015	0.5%	6.4%	17.8%	39.6%	32.7%	3.0%	968	20.2	21.1

就 2005~2015 年來看，蘆竹區的平均成交面積在 38~46 坪之間，2015 年時為 46.3 坪，較 2014 年的 44.0 坪增加約 2 坪。就 2015 年的成交面積區間來看，以 35~45 坪佔 29.7% 為最多，其次依序為 45~55 坪佔 29.2%，55 坪以上佔 20.0%，25~35 坪佔 13.9%，15~25 坪佔 5.6%，

15 坪以下佔 1.5%。此外，就 2005~2015 年的平均流通天數來看，平均天數為 59.4 天，其中最短為 2011 年的 34.7 天，最長為 2015 年的 95.7 天，明顯較 2014 年的 63.6 天大幅增加，市場景氣好壞差異相當大。

表 2-5-9 歷年桃園市蘆竹區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005	20.8%	5.6%	16.7%	18.1%	27.8%	11.1%	37.5	58.8
2006	13.0%	15.2%	17.4%	18.5%	16.3%	19.6%	40.3	58.2
2007	3.5%	7.0%	18.6%	29.1%	17.4%	24.4%	45.4	82.6
2008	4.3%	10.8%	15.1%	22.6%	25.8%	21.5%	44.0	66.5
2009	4.5%	8.9%	15.2%	29.5%	22.3%	19.6%	45.1	68.7
2010	3.1%	3.9%	14.6%	24.6%	30.8%	23.1%	47.8	52.0
2011	3.2%	7.3%	17.4%	27.1%	28.3%	16.6%	43.7	34.7
2012	1.9%	7.8%	20.1%	27.1%	24.9%	18.2%	43.8	36.4
2013	3.8%	5.1%	16.4%	24.7%	31.5%	18.5%	45.5	36.5
2014	5.2%	8.0%	16.5%	24.1%	29.7%	16.5%	44.0	63.6
2015	1.5%	5.6%	13.9%	29.7%	29.2%	20.0%	46.3	95.7

(五) 中壢區

就 2005~2015 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 21.5 萬元，5 年內大樓華廈為 22.0 萬元，約為 2005 年的 3~3.3 倍，2015 年較 2014 年略為下降，住宅為 17 萬元，5 年內大樓華廈為 20.5 萬元。

2015 年中壢區的平均成交總價為 724 萬元，較 2005 年的 438 萬元增加近 2 倍，亦較 2014 年的 653 萬元明顯增加。就 2015 年的成交總價區間來看，以 500~700 萬元佔 27.4% 為最多，其次依序為 300~500 萬元佔 24.4%、700~1000 萬元佔 21.2%，1000~2000 萬元佔 13.0%，300 萬元以下佔 10.9%，2000 萬元以上僅有 3.2%，整體成交總價明顯較桃園市其他行政區為低，市場以中低價位產品為主。

此外，就 2005~2015 年來看，300 萬元以下產品比例大幅減少至 2014 年的 7.5% 最低點，2015 年小幅上升至 10.9%，300~500 萬元



的產品比例自 2006 年開始呈現小幅成長，但 2015 年略降至 24.4%，500~700 萬元、700~1000 萬元產品則均成長約 2 倍，1000 萬元以上產品亦小幅增加至 3.2%。

表 2-5-10 歷年桃園市中壢區成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內華廈
2005	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	361	7.3	6.6
2006	47.6%	14.3%	9.5%	14.3%	14.3%	0.0%	523	9.2	8.8
2007	43.1%	24.6%	12.3%	12.3%	6.2%	1.5%	438	7.9	9.2
2008	39.5%	27.9%	16.3%	11.6%	4.7%	0.0%	452	8.1	11.1
2009	27.0%	26.3%	24.1%	18.3%	4.4%	0.0%	513	10.4	14.1
2010	19.0%	25.8%	17.8%	25.8%	11.7%	0.0%	604	13.3	16.9
2011	28.0%	27.2%	18.4%	15.1%	10.5%	0.8%	561	13.8	17.5
2012	22.4%	31.9%	18.6%	13.3%	12.1%	1.8%	599	14.4	20.0
2013	14.4%	33.5%	20.9%	18.3%	11.9%	1.0%	622	16.8	20.7
2014	7.5%	32.2%	26.1%	23.8%	9.6%	0.9%	653	17.3	20.9
2015	10.9%	24.4%	27.4%	21.2%	13.0%	3.2%	724	17.0	20.5

就 2005~2015 年來看，中壢區的平均成交面積變化相對較大，分佈在 30~50 坪之間，2015 年時為 37.8 坪，較 2014 年的 35.6 坪略增。就 2015 年中壢區的成交面積區間來看，以 35-45 坪產品最多佔 25.3%，25~35 坪、45-55 坪兩種產品的市佔率相近，分別為 20.9%、20.6%，15~25 坪、55 坪以上兩種產品的市場率也相近，分別佔 13.6%、10.0%，15 坪以下產品佔 9.6%，市場結構相當對稱。

此外，就 2005~2015 年的平均流通天數來看，平均天數為 55.9 天，其中最短為 2006 年的 34.9 天，最長為 2015 年的 85.9 天，明顯較 2014 年的 58.8 天增加約 27 天。

表 2-5-11 歷年桃園市中壢區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積(坪)						平均成交 面積(坪)	流通天數 (天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2005	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	50.2	67.3
2006	13.3%	0.0%	40.0%	6.7%	13.3%	26.7%	43.2	34.9
2007	15.9%	22.7%	29.6%	15.9%	15.9%	0.0%	30.3	52.7
2008	6.7%	11.7%	21.7%	30.0%	20.0%	10.0%	40.4	57.0
2009	3.4%	10.2%	25.0%	23.9%	22.7%	14.8%	40.3	50.7
2010	8.0%	3.7%	19.0%	24.8%	21.2%	23.4%	42.7	64.7
2011	12.6%	9.7%	24.3%	24.3%	16.0%	13.1%	37.5	46.2
2012	9.2%	11.6%	28.1%	21.8%	16.5%	12.9%	37.9	51.1
2013	10.1%	15.2%	24.6%	27.1%	14.8%	8.3%	35.3	45.5
2014	8.8%	14.3%	27.6%	26.4%	14.1%	8.8%	35.6	58.8
2015	9.6%	13.6%	20.9%	25.3%	20.6%	10.0%	37.8	85.9

(六) 平鎮區

就 2007~2015 年平均成交單價來看，2008 年為房價的低點，住宅為 7.1 萬元，2014 年為房價的高點，住宅為 16.2 萬元，5 年內大樓華廈為 18.9 萬元，價格約為 2008 年的 2.3 倍，2015 年住宅略上升為 17.1 萬元，5 年內大樓華廈則略下降為 18.5 萬元，

2015 年平鎮區的平均成交總價為 788 萬元，就成交總價區間來看，以 700~1000 萬元佔 51.6% 為最多，其次依序為 500~700 萬元佔 23.7%、1000~2000 萬元佔 12.4%，300~500 萬元佔 10.3%，300 萬元以下僅佔 2.1%，市場中沒有 2000 萬元以上產品成交。此外，就 2007~2015 年來看，除 500~700 萬元產品的比例有明顯成長，而 300 萬元以下產品明顯減少外，其他不同價格產品的比例變化相對較大，顯示市場產品的多樣性與變異性。

表 2-5-12 歷年桃園市平鎮區成屋市場價格

年度	成交總價區間						平均 總價 (萬元)	平均單價	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內 華廈
2005	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	-	-
2006	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	-	-
2007	12.5%	12.5%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	638	9.7	12.6
2008	19.1%	14.3%	19.1%	33.3%	14.3%	0.0%	633	7.1	-
2009	20.6%	38.2%	17.7%	17.7%	5.9%	0.0%	486	7.6	8.7
2010	19.4%	35.5%	19.4%	12.9%	12.9%	0.0%	591	8.0	8.3
2011	17.2%	31.0%	19.0%	27.6%	5.2%	0.0%	574	9.6	12.4
2012	16.4%	41.0%	21.3%	16.4%	4.9%	0.0%	525	11.2	13.0
2013	5.4%	28.3%	37.0%	14.1%	15.2%	0.0%	648	15.5	18.7
2014	2.0%	17.0%	36.0%	33.0%	12.0%	0.0%	729	16.2	18.9
2015	2.1%	10.3%	23.7%	51.6%	12.4%	0.0%	788	17.1	18.5



就 2007~2015 年來看，平均成交面積變化相對較大，約在 37~55 坪之間，除 35~45 坪產品有較明顯成長，而 25~35 坪產品的比例相對穩定外，其他坪數產品的變化相對較大而無明顯趨勢，2015 年的平均成交面積為 44.2 坪，較 2014 年略為增加。

就 2015 年平鎮區的成交面積區間來看，以 45-55 坪佔 42.7% 為最多，35-45 坪產品佔 20.7%，25-35 坪、55 坪以上分別佔 17.1%、13.4%，15-25 坪產品佔 3.7%，15 坪以下產品佔 2.4%。此外，就 2007~2015 年的平均流通天數來看，平均天數為 64.1 天，其中最短為 2011 年的 44.3 天，最長為 2015 年的 82.4 天，明顯較 2014 年的 64.7 天增加。

表 2-5-13 歷年桃園市平鎮區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	-
2006	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	-
2007	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	66.7%	54.5	70.8
2008	0.0%	0.0%	28.6%	14.3%	42.9%	14.3%	44.5	74.3
2009	0.0%	5.0%	25.0%	20.0%	25.0%	25.0%	45.9	80.5
2010	0.0%	0.0%	20.0%	35.0%	20.0%	25.0%	46.7	50.8
2011	2.7%	0.0%	27.0%	37.8%	24.3%	8.1%	41.1	44.3
2012	4.7%	14.0%	25.6%	34.9%	18.6%	2.3%	37.0	55.9
2013	1.3%	8.0%	32.0%	28.0%	18.7%	12.0%	40.0	53.4
2014	0.0%	1.2%	25.9%	36.5%	24.7%	11.8%	42.8	64.7
2015	2.4%	3.7%	17.1%	20.7%	42.7%	13.4%	44.2	82.4

(七) 龜山區 (林口長庚周邊)

就 2005~2015 年平均成交單價來看，2006 年為住宅價格的低點，住宅平均為 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 年則為住宅價格的高點，平均單價為 24.2 萬元，約為 2006 年時的 2.35 倍，2015 年為 5 年內大樓華廈的房價高點，平均為 28.3 萬元，約為 2007 年的 2.2 倍，住宅則略下修至 23.1 萬元。

2015 年龜山區的平均成交總價為 869 萬元，較 2005 年的 436 萬元增加約 2 倍。就成交總價區間來看，700~1000 萬元產品佔 35.3%，1000~2000 萬元產品佔 26.5%，500~700 萬元產品佔 17.7%，300 萬元以下產品佔 11.8%，300~500 萬元、2000 萬元以上產品分別佔 5.9%、2.9%。此外，就 2005~2015 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的成長。

表 2-5-14 歷年桃園市龜山區成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均 總價 (萬元)	平均單價	
	300 萬以 下	300-500 萬	500-700 萬	700- 1000 萬	1000- 2000 萬	2000 萬 以上		住宅	5 年內 華廈
2005	43.4%	39.6%	7.6%	7.6%	0.0%	1.9%	436	10.5	15.2
2006	42.6%	34.0%	10.6%	12.8%	0.0%	0.0%	403	10.3	13.2
2007	14.9%	35.8%	32.8%	7.5%	9.0%	0.0%	544	11.6	12.8
2008	12.2%	32.2%	26.7%	24.4%	4.4%	0.0%	566	13.6	14.4
2009	12.1%	28.5%	40.5%	12.9%	4.3%	1.7%	580	14.3	15.0
2010	10.5%	21.9%	42.9%	16.2%	6.7%	1.9%	624	16.8	17.1
2011	6.3%	16.5%	26.6%	22.8%	25.3%	2.5%	810	20.5	23.8
2012	6.2%	18.5%	32.3%	21.5%	21.5%	0.0%	732	22.0	22.1
2013	8.5%	15.5%	18.3%	28.2%	26.8%	2.8%	813	23.3	29.9
2014	2.3%	11.6%	25.6%	25.6%	25.6%	9.3%	1,046	24.2	26.3
2015	11.8%	5.9%	17.7%	35.3%	26.5%	2.9%	869	23.1	28.3

就 2005~2015 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，2015 年時為 38 坪。就 2015 年的成交面積區間來看，以 45~55 坪佔 30.0% 為最多，25~35 坪產品佔 20%，35~45 坪產品佔 16.7%，15~25 坪佔 13.3%，15 坪以下、55 坪以上兩種產品各佔 10%。此外，就 2005~2015 年的平均流通天數來看，平均流通天數為 55 天，其中最短為 2013 年的 36.1 天，最長為 2015 年的 83.9 天，明顯較 2014 年的 63.3 天增加約 20 天。



表 2-5-15 歷年桃園市龜山區成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交 面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005	4.4%	15.6%	44.4%	15.6%	11.1%	8.9%	33.8	71.1
2006	7.0%	16.3%	41.9%	18.6%	9.3%	7.0%	32.9	57.9
2007	0.0%	11.5%	23.0%	36.1%	14.8%	14.8%	41.3	57.2
2008	1.2%	10.7%	27.4%	19.1%	34.5%	7.1%	40.0	47.1
2009	0.9%	14.7%	26.6%	33.0%	21.1%	3.7%	37.2	56.6
2010	6.9%	15.7%	29.4%	23.5%	13.7%	10.8%	36.3	40.7
2011	4.0%	21.1%	22.4%	21.1%	15.8%	15.8%	38.3	47.0
2012	6.7%	25.0%	31.7%	15.0%	16.7%	5.0%	33.4	43.7
2013	6.0%	17.9%	31.3%	26.9%	10.5%	7.5%	34.9	36.1
2014	10.5%	5.3%	34.2%	15.8%	18.4%	15.8%	42.1	63.3
2015	10.0%	13.3%	20.0%	16.7%	30.0%	10.0%	38.0	83.9

叁、新竹縣市房地產市場分析

一、新竹縣市

2015 年新竹縣市合計的家戶數為 34.1 萬戶，其中新竹縣為 18.3 萬戶，新竹市為 15.8 萬戶，兩者需求規模差異不大。1995~2015 年期間，家戶數從 19.0 萬戶增加到 34.1 萬戶，家戶的平均年成長為 2.97%，但呈現長期成長減緩的趨勢，近五年的家戶年成長率約在 2.35% 左右，2015 年更下降為 1.92%。

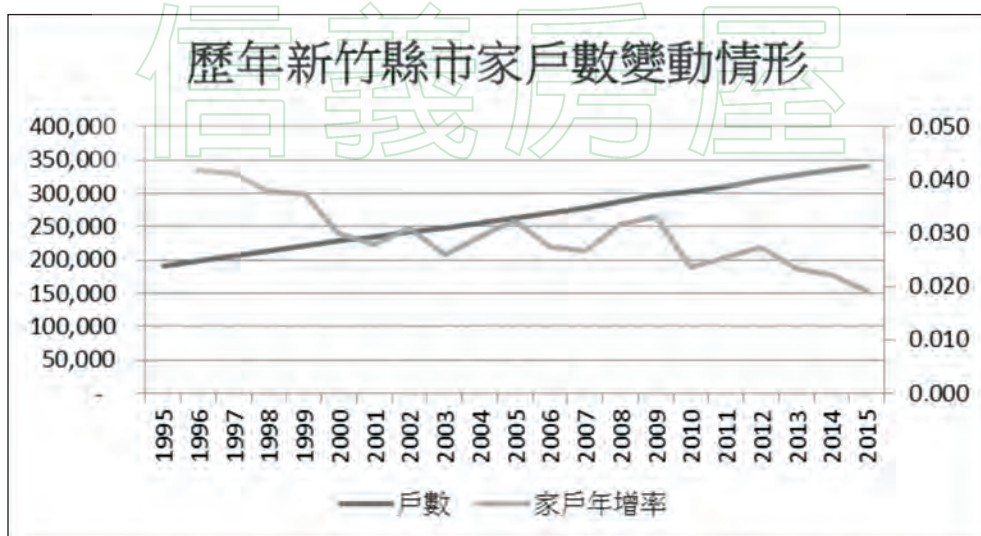


圖 2-5-5 歷年新竹縣市家戶數變動

就買賣移轉件數來看，1995~2015 年平均年成交量為 2 萬戶，最高為 2008 年的 2.46 萬戶，最低為 2001 年的 1 萬戶，2015 年為 2.2 萬戶。其中 1995~2001 年為遞減趨勢，2001~2008 年為遞增趨勢，2009~2015 年期間為盤整波動趨勢。此外，就家戶購屋比來看，1995~2015 年期間，平均家戶購屋比為 7.66%，即平均每年有 7.66% 的家戶購屋，最高為 1995 年的 12.12%，最低為 2001 年的 4.26%，2015 年為 6.52%。

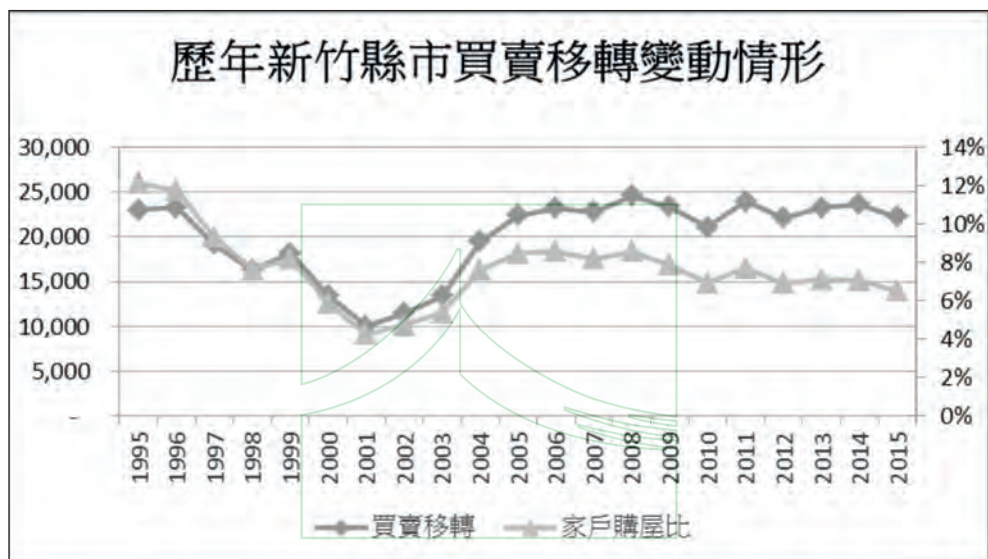


圖 2-5-6 歷年新竹縣市買賣移轉與購屋比變動

就建照戶數來看，1999~2015 年平均建照戶數為 6,507 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，2015 年為 6,317 戶。就使照戶數來看，1999~2015 年平均使照戶數為 6,311 戶，最高為 2012 年的 9,137 戶，最低為 2002 年的 2,685 戶，2015 年為 9,051 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。

一般而言，家戶的貸款負擔率不宜超過家戶可支配所得的三分之一，從 2002~2015 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 28 與 26。不過，兩縣市在 2015 年的貸款負擔率則分別為 36.81 與 34.15，已超過合理負擔的臨界值。



圖 2-5-7 歷年新竹縣市建使照變動

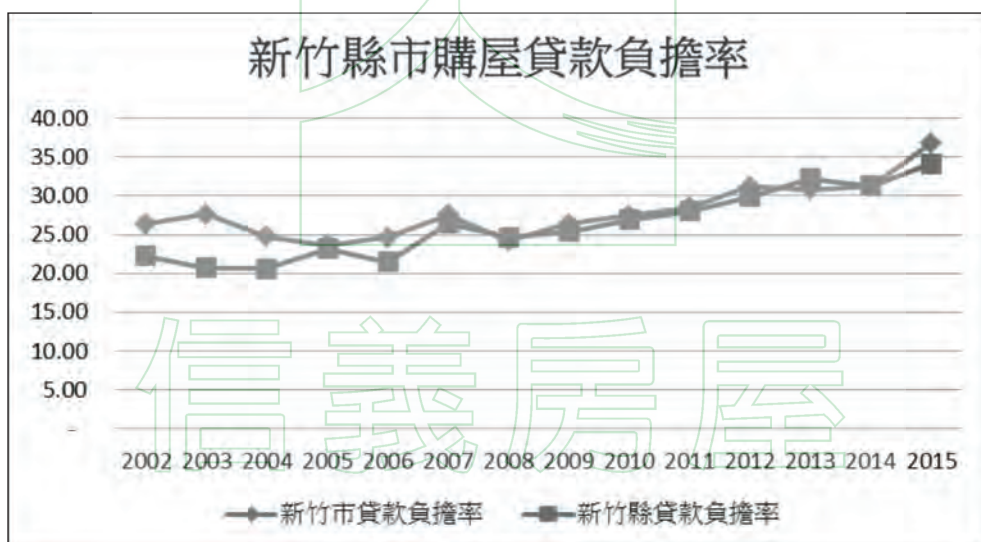


圖 2-5-8 歷年新竹縣市購屋貸款負擔率

就平均成交單價來看，2001、2002 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，2015 年為房價的高峰，住宅為 19.2 萬元，5 年內大樓華廈為 21.1 萬元，價格約為谷底的 2 倍。

就 1995~2015 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 2015 年時更增加為 66.3%，平均價格為 951 萬元。就成交總價區間來看，以 1000~2000 萬

元佔 34.4% 為最多，其次依序為 700~1000 萬元佔 28.3%，500~700 萬元佔 14.9%，300~500 萬元佔 13%，300 萬元以下佔 5.8%，2000 萬元以上僅有 3.6%。

表 2-5-16 歷年新竹縣市成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內 華廈
1995	20.0%	33.3%	46.7%	0.0%	0.0%	0.0%	445	10.1	10.5
1996	28.2%	50.0%	15.5%	5.5%	0.9%	0.0%	419	10.1	10.5
1997	14.4%	57.5%	18.4%	6.9%	2.9%	0.0%	461	10.5	11.1
1998	24.0%	48.0%	16.4%	7.6%	4.1%	0.0%	451	10.0	10.7
1999	22.5%	43.0%	26.1%	6.3%	1.4%	0.7%	470	10.1	10.5
2000	31.4%	41.7%	13.7%	9.8%	3.4%	0.0%	443	9.4	10.4
2001	22.4%	44.8%	21.4%	10.0%	1.4%	0.0%	453	9.0	10.2
2002	28.9%	46.1%	15.7%	6.9%	2.5%	0.0%	435	9.0	10.1
2003	31.3%	40.1%	15.0%	13.2%	0.4%	0.0%	432	9.4	10.1
2004	27.2%	39.3%	20.1%	10.3%	3.2%	0.0%	465	10.1	11.4
2005	22.1%	32.0%	26.1%	14.6%	4.7%	0.6%	522	10.4	12.0
2006	18.5%	32.4%	26.6%	15.0%	6.6%	0.9%	567	11.4	12.9
2007	15.0%	32.9%	25.4%	13.1%	12.8%	0.8%	610	12.0	13.9
2008	15.3%	25.7%	24.7%	17.6%	15.8%	0.9%	660	12.7	14.5
2009	11.2%	27.6%	25.9%	19.8%	15.0%	0.6%	672	12.9	14.7
2010	13.6%	24.5%	25.5%	19.7%	15.7%	1.0%	678	13.6	15.7
2011	12.7%	22.9%	23.8%	22.7%	16.3%	1.5%	713	15.1	17.2
2012	11.3%	18.1%	21.0%	28.4%	19.8%	1.3%	755	16.1	18.3
2013	8.8%	13.8%	20.7%	29.3%	23.9%	3.5%	853	17.9	19.9
2014	7.7%	13.0%	17.7%	27.8%	29.9%	3.8%	909	18.7	20.9
2015	5.8%	13.0%	14.9%	28.3%	34.4%	3.6%	951	19.2	21.1

就 1995~2015 年來看，平均成交面積最低為 1998 年與 2003 年的 38.3 坪，最高為 2015 年的 46.5 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 25% 的影響，其他面積產品的比例變化則較不明顯。就 2015 年新竹縣市的成交面積區間來看，以 45~55 坪以上佔 28.3% 為最多，其次依序為 55 坪以上佔 25.2%，35-45 坪佔 21%，25~35 坪佔 14.3%，15~25 坪佔 6.2%，15 坪以下佔 5%。

此外，就 1995~2015 年的平均流通天數來看，平均天數為 60.3 天，其中最短為 1995 年的 32.1 天，最長為 2015 年的 94.1 天，差異超過 3 倍以上，近 3 年的平均流通天數不斷在增加。



表 2-5-17 歷年新竹縣市成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交 面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
1995	8.3%	0.0%	41.7%	25.0%	8.3%	16.7%	39.4	32.1
1996	2.1%	7.5%	25.5%	39.4%	19.2%	6.4%	38.5	53.4
1997	2.1%	4.8%	29.0%	40.0%	17.2%	6.9%	38.8	54.8
1998	4.3%	4.3%	30.0%	39.3%	16.4%	5.7%	38.3	61.4
1999	1.9%	8.6%	21.0%	42.9%	20.0%	5.7%	38.9	68.1
2000	5.2%	7.8%	22.9%	39.2%	15.0%	9.8%	39.0	75.8
2001	0.0%	8.8%	21.6%	37.8%	20.3%	11.5%	41.0	79.1
2002	1.4%	4.1%	29.5%	43.2%	15.8%	6.2%	39.2	54.6
2003	3.0%	7.7%	28.0%	38.7%	13.1%	9.5%	38.3	53.4
2004	5.4%	8.1%	25.3%	34.5%	17.2%	9.6%	38.7	45.2
2005	5.5%	5.5%	19.6%	34.3%	22.5%	12.6%	41.4	50.4
2006	4.9%	7.7%	15.9%	37.3%	19.4%	14.9%	41.9	54.8
2007	3.0%	7.9%	18.5%	33.0%	21.9%	15.7%	42.8	53.4
2008	3.7%	6.7%	15.1%	32.8%	22.0%	19.8%	44.6	58.9
2009	3.1%	5.7%	14.8%	30.6%	24.0%	21.9%	45.5	67.4
2010	4.7%	5.4%	18.5%	28.0%	22.0%	21.4%	44.7	61.6
2011	3.9%	8.4%	18.3%	32.6%	19.4%	17.4%	42.7	60.6
2012	5.7%	8.6%	16.3%	28.9%	20.3%	20.3%	43.2	54.4
2013	5.2%	7.4%	17.6%	26.5%	20.7%	22.7%	44.3	62.4
2014	6.0%	7.5%	16.2%	23.6%	20.2%	26.6%	46.0	71.6
2015	5.0%	6.2%	14.3%	21.0%	28.3%	25.2%	46.5	94.1

就 1995~2015 年各類產品的交易比例來看，公寓所佔比例明顯下降，由 1995 年的 11.8% 下降至 2015 年的 5.5%，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，2015 年時佔 11%，但大樓華廈比例則從 1995 年的 58.8% 增加到 2015 年的 72.7%，增加約 14 個百分點，至於店面僅佔不到 2%，辦公室甚至不到 3%。

表 2-5-18 歷年新竹縣市成屋市場成交產品類型

年度	各類產品交易比例					
	公寓	大樓華廈	店面	辦公室	套房	透天、別墅
1995	11.8%	58.8%	11.8%	0.0%	0.0%	17.6%
1996	26.1%	58.6%	0.9%	0.0%	0.0%	14.4%
1997	19.4%	58.9%	2.8%	0.6%	1.7%	16.7%
1998	18.1%	57.6%	2.8%	0.0%	3.4%	17.5%
1999	6.8%	60.1%	3.4%	0.0%	2.7%	25.0%
2000	13.0%	55.3%	1.9%	0.0%	3.4%	25.0%
2001	9.0%	57.1%	0.9%	0.0%	0.0%	30.7%
2002	12.4%	53.8%	2.4%	0.0%	1.0%	28.1%
2003	7.7%	59.2%	2.6%	0.0%	2.6%	25.8%
2004	9.4%	54.7%	2.2%	1.1%	5.3%	25.1%
2005	9.1%	57.9%	3.3%	0.4%	4.9%	21.4%
2006	7.7%	60.9%	4.0%	0.5%	4.4%	20.6%
2007	7.3%	62.1%	5.7%	0.9%	3.0%	19.6%
2008	7.0%	66.2%	2.9%	0.2%	3.7%	19.1%
2009	5.6%	70.2%	3.0%	0.9%	2.8%	14.9%
2010	4.9%	69.8%	3.3%	2.0%	4.4%	13.2%
2011	7.0%	70.0%	2.2%	2.0%	4.5%	13.3%
2012	7.1%	68.5%	1.6%	3.0%	6.8%	11.7%
2013	6.5%	70.8%	2.1%	2.4%	6.3%	11.5%
2014	6.5%	71.4%	2.3%	2.9%	6.2%	9.8%
2015	5.5%	72.7%	1.2%	3.1%	5.0%	11.0%

二、新竹市

就 2005~2015 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，2015 年為房價的高點，住宅為 19.4 萬元，5 年內大樓華廈為 22.9 萬元，價格約為 2005 年的 1.9 倍。

2015 年新竹市的平均成交總價為 886 萬元，較 2005 年的 471 萬元明顯增加約 2 倍，就成交總價區間來看，以 1000~2000 萬元佔 29.1% 為最多，700~1000 萬元佔 23.6%，500~700 萬元佔 17.9%，300~500 萬元佔 17.1%，300 萬元以下佔 8.8%，2000 萬元以上僅有 3.6%。

就 2005~2015 年來看，500~700 萬元所佔的比例變化不大，700~1000 萬元比例增加 2 倍，1000~2000 萬元比例更增加 10 倍，至於 300~500 萬元、300 萬元以下的比例則減少一半以上。



表 2-5-19 歷年新竹市成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內 華廈
2005	24.4%	39.8%	23.2%	9.3%	2.8%	0.6%	471	10.3	12.2
2006	22.2%	35.4%	24.6%	13.2%	3.5%	1.1%	516	11.1	12.2
2007	19.8%	40.4%	23.4%	8.5%	8.0%	0.0%	517	11.7	15.6
2008	21.9%	30.6%	23.0%	16.9%	7.3%	0.3%	554	12.3	15.6
2009	13.9%	34.8%	25.5%	16.5%	9.1%	0.2%	583	12.7	16.0
2010	17.1%	30.9%	25.8%	15.5%	10.7%	0.0%	587	13.1	16.2
2011	15.2%	28.0%	25.5%	18.8%	10.9%	1.6%	647	14.7	17.8
2012	15.2%	24.9%	23.6%	22.2%	12.8%	1.2%	655	15.9	19.9
2013	12.8%	18.9%	23.2%	24.2%	17.4%	3.5%	762	18.0	21.3
2014	12.0%	17.7%	21.8%	22.9%	23.1%	2.5%	796	18.5	22.4
2015	8.8%	17.1%	17.9%	23.6%	29.1%	3.6%	886	19.4	22.9

就 2005~2015 年來看，平均成交面積變化不大，約在 39~42 坪之間，2015 年時為 42.4 坪。就 2015 年新竹市的成交面積區間來看，以 35~45 坪佔 23.5% 為最多，其次依序為 45~55 坪佔 21.6%，25~35 坪、55 坪以上兩種產品均佔 19.7%，15~25 坪佔 9.5%，15 坪以下佔 6%。此外，就 2005~2015 年的平均流通天數來看，平均天數為 59.5 天，其中最短為 2007 年的 46.4 天，最長為 2015 年的 98.1 天，近 3 年的平均流通天數呈現明顯增加趨勢。

表 2-5-20 歷年新竹市成屋市場成交單位面積概況

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交 面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005	5.8%	6.5%	23.0%	36.0%	19.2%	9.6%	39.3	46.5
2006	5.4%	9.0%	19.1%	39.5%	16.7%	10.4%	39.2	49.0
2007	3.4%	10.5%	25.2%	36.0%	16.0%	8.9%	38.8	46.4
2008	4.8%	9.5%	21.0%	33.2%	20.7%	10.9%	39.9	58.0
2009	3.3%	7.4%	19.7%	31.8%	22.6%	15.2%	42.1	63.5
2010	4.7%	6.3%	25.9%	28.4%	20.5%	14.2%	41.2	62.3
2011	3.1%	11.4%	22.4%	37.1%	16.2%	9.9%	39.3	55.5
2012	6.4%	11.5%	22.9%	31.0%	16.4%	11.9%	38.8	51.7
2013	6.6%	11.3%	23.0%	28.4%	16.4%	14.3%	39.6	56.6
2014	6.4%	11.5%	21.7%	26.5%	17.2%	16.8%	41.0	67.1
2015	6.0%	9.5%	19.7%	23.5%	21.6%	19.7%	42.4	98.1

三、竹北市

就 2005~2015 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 20.0 萬元，價格約為 2005 年的 1.7 倍，2015 年房價略微下降，住宅為 19.1 萬元，5 年內大樓華廈為 19.9 萬元。

就 2005~2015 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 萬元以下的產品比例明顯減少至原本的三分之一左右。在 2015 年時平均成交總價為 1,036 萬元，為 2005 年平均成交總價 673 萬元近 2 倍。此外，就 2015 年竹北市的成交總價區間來看，以 1000~2000 萬元佔 41.5% 為最多，其次依序為 700~1000 萬元佔 34.2%，500~700 萬元佔 10.6%，300~500 萬元佔 7.3%，2000 萬元以上佔 3.8%，300 萬元以下僅佔 2.7%。

表 2-5-21 歷年新竹縣竹北市成屋市場成交價格

年度	成交總價區間						平均 總價 (萬元)	平均單價	
	300 萬以 下	300-500 萬	500-700 萬	700- 1000 萬	1000- 2000 萬	2000 萬 以上		住宅	5 年內 華廈
2005	10.1%	15.1%	36.0%	28.8%	9.4%	0.7%	673	11.5	12.0
2006	7.3%	24.0%	32.7%	20.7%	14.7%	0.7%	707	12.6	13.0
2007	5.4%	16.1%	31.2%	22.0%	22.9%	2.4%	805	13.0	13.6
2008	4.9%	13.5%	29.0%	21.2%	29.4%	2.0%	846	13.8	14.3
2009	5.2%	12.9%	29.0%	26.5%	25.2%	1.3%	836	13.7	14.0
2010	7.6%	11.0%	27.1%	27.8%	24.0%	2.5%	830	14.7	15.4
2011	7.1%	13.7%	22.8%	29.9%	24.9%	1.6%	832	15.9	16.8
2012	5.4%	7.4%	17.2%	38.0%	30.5%	1.5%	910	16.6	17.1
2013	3.2%	6.3%	16.9%	36.8%	33.0%	3.8%	985	18.1	19.2
2014	2.6%	6.6%	12.3%	34.9%	38.2%	5.4%	1,055	19.2	20.0
2015	2.7%	7.3%	10.6%	34.2%	41.5%	3.8%	1,036	19.1	19.9

就 2005~2015 年來看，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約 10 坪左右。就 2015 年竹北市的成交面積區間來看，以 45~55 坪佔 35.7% 為最多，其次依序為 55 坪以上佔 32.1%，35~45 坪佔 16.8%，三者所佔比例合計超過八成以上，25~35 坪佔 8.4%，15~25 坪、15 坪以下合計不到 10%。此外，就 2005~2015 年的平均流通天數來看，平均天數為 65.8 天，其中最短為 2005 年的 52.3 天，最長為 2015 年的 90.5 天，近 3 年的平均流通天數亦呈現明顯增加趨勢。



表 2-5-22 歷年新竹縣竹北市成屋市場成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交 面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2005	6.1%	4.0%	6.1%	29.3%	31.3%	23.2%	47.8	52.3
2006	4.4%	4.4%	8.0%	31.9%	24.8%	26.6%	48.9	63.7
2007	2.6%	3.3%	3.9%	23.4%	35.1%	31.8%	51.6	63.5
2008	2.7%	3.2%	5.8%	27.5%	25.4%	35.5%	52.4	58.3
2009	2.5%	3.3%	6.6%	25.4%	26.6%	35.7%	51.9	73.1
2010	4.7%	4.4%	6.9%	25.5%	24.4%	34.2%	50.4	57.0
2011	5.5%	4.6%	12.7%	23.3%	24.2%	29.7%	48.0	65.9
2012	4.7%	4.4%	6.5%	23.8%	27.0%	33.7%	50.2	56.4
2013	3.5%	2.2%	10.4%	22.8%	26.7%	34.4%	50.7	67.9
2014	5.7%	2.9%	9.4%	19.2%	24.2%	38.7%	52.3	75.6
2015	4.2%	2.7%	8.4%	16.8%	35.7%	32.1%	51.2	90.5

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 3%，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 4.3~12.12% 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 34~37 之間，已超過合理負擔範圍。成交產品總價以 700~1000 萬元、1000~2000 萬元為主力，市佔率約 6 成，成交面積則以 35~45 坪、45~55 坪、55 坪以上三種產品為主，市佔率為 7 成。1995~2015 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，2015 年時為 19.2~21.1 萬元，上漲約 2 倍。1995~2015 年的平均流通天數為 60.3 天，近 3 年則不斷增加，2015 年為 94.4 天。整體而言，預期 2016 年較 2015 年有持續轉壞的趨勢。此外，亦可發現竹北市的平均成交總價 1,036 萬元較新竹市的 886 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，2015 年新竹市平均流通天數為 98.1 天，較竹北市的 90.5 天為多。

桃園市的家戶數規模 75 萬戶，是新竹縣市的 2.2 倍，家戶成長率 3.15% 高於新竹縣市的 2.97%，但均呈現成長趨緩的趨勢，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 4.8 萬戶，為新竹縣市的 2.4 倍，家戶購屋比，平均為 8.6%，高於新竹縣市的 7.7%。推案量平均為 1.33 萬戶，約為新竹縣市 2 倍，目前家戶的貸款負擔率為 32.5%，已接近合理負擔率的臨界值。成交產品總價以 500~700 萬元、700~1000 萬元為主力，市佔率約 5 成，成交面積則以 25~35 坪、35~45 坪、45~55 坪等三種產品為主，市佔率超過 7 成，55 坪以上的產品近三年有增加的趨勢。1995~2015 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 50~80% 之間波動。房屋單價在 2001 年時為 7.2~8.3 萬元，2015 年時為 18.6~20.7 萬元，上漲超過 2 倍以上。1995~2015 年桃園市的平均流通天數為 62 天，新竹縣市為 60 天，近 3 年則不斷增加，至 2015 年達到高峰，桃園市為 86.9 天，新竹縣市為 94.1 天。整體而言，預期 2016 年桃園市房價較 2015 年有持續下修的趨勢。

此外，就桃園市各行政區的成交單價以龜山區 (23.1~28.3 萬元) 最高，平鎮區 (17.1~18.5 萬元) 最低。就成交總價來看，以蘆竹區 (968 萬元) 較高，而以中壢區 (724 萬元) 最低。至於平均流通天數方面，以桃園區 (81.4 天)、平鎮區 (82.4 天)、龜山區 (83.9 天) 較少，而以八德區 (99.4 天)、蘆竹區 (95.7 天) 較多，桃園市各行政區平均流通天數均較 2014 年增加 20~30 天，顯示市場處於下修調整狀態。

信義房屋