

## 第四章 桃竹地區住宅市場

鄧筱蓉<sup>1</sup>

### 壹、前言

桃園市毗鄰臺北都會區，有台鐵、中山高、五楊高架、高鐵、機捷等便利的交通可快速前往台北都會區，且房價低於台北都會區，因此自2014年升格「六都」後，吸引大量外縣市人口移入，桃園市設籍戶數成長8.15%，位六都居冠。由於桃園市多個行政區中都設有重要工業區，因此也是臺灣引入來自東南亞外籍勞工人數最多的直轄市，亦為越南裔新住民最多的城市。因桃園擁有臺灣規模最大的國際機場，且工業發達，因此市府以行政院前瞻基礎建設計畫、亞洲·矽谷計畫與桃園航空城計畫等作為帶動桃園躍升的三支箭，讓桃園持續向前邁進，打造樂活宜居的桃園市。桃園近年來最大的建設為桃園鐵路地下化、捷運綠線、綠線中壢段、機場捷運增設 A14 第三航廈站等項目，一方面可以形成北北桃一小時生活圈，二方面鐵路地下化也可以讓桃園及中壢融合成為一個都會區。觀察桃園市的房市表現，桃園市所有權第一次登記棟數在2016年為六都居冠，然在2017年卻下滑位居六都的第三名，較去年下滑三成三；而在買賣移轉登記棟數上，桃園市2017年的表現亦較2016年下跌1.87%，成交量萎縮幅度為六都最大，過去建商在桃園市藝文特區、八德重劃區、青埔高鐵特定區等新興重劃區大量推案，2014房市景氣反轉後，上述區域的市場賣壓相當沉重，2017年推案區域則轉移至桃園中路重劃區及龜山機捷A7站附近之重劃區，然整體房市銷售狀況仍不如預期，後市發展仍有待觀察。

新竹縣共有13個鄉鎮市，其中人口最密集、商業最繁榮的區域為竹北市。尤以竹北都市計畫及六家高鐵車站特定區最具吸引力，因新竹縣之社會

<sup>1</sup> 安富財經科技公司協理、清華大學計量財務金融學系兼任助理教授

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。透過竹北高鐵站通車、省道台三線、台61線西濱快速道路、東西向快速道路及一高、二高等便捷的交通系統，使得新竹縣在交通與區位上擁有極佳的優勢構成路網運輸系統，政府希冀透過交通的便利性，帶動生技醫療、觀光旅遊、精緻農業、文化創意及綠能光電等各產業的經濟發展，並將新竹縣打造成「希望亮麗科技城」。新竹縣2017年所有權第一次登記為4,327棟，較去年下滑三成七；而新竹縣2017年的買賣移轉登記棟數為9,473棟，較2016年下跌一成，成交量能萎縮，但仍是六都外成交量最多的區域，2017年推案區域持續以竹北為主，而其他的新興重劃區塊亦陸續有推案，受推案區位影響，新推個案價格略有下修，房市銷售狀況則較去年略為提升，整體表現仍為桃竹地區中相對穩定的區域。

新竹市共有三個行政區，分別為北區、東區及香山區，面積雖僅有104.1526平方公里，但受新竹科學園區帶動充沛的就業機會影響，吸引眾多科技人才進入，使得新竹市成為高所得、高學歷、高出生率、高消費力及最年輕城市具有「四高一低」特性的城市，人口密度位居全台第三。為使新竹古城更充滿活力，政府正積極啟動新竹公園再生、新竹漁人碼頭、大車站、大新竹輕軌等重大計畫；同時將重新設計並啟用新竹轉運站，新闢及拓寬多條道路，促使交通順暢，並推動環境再造、活化閒置空間、啟動掀綠計畫，創造更多休憩綠帶，增添城市綠意，希冀為市民營造高質感生活，共同打造讓市民引以為傲的幸福城市。觀察新竹市2016年所有權第一次登記為3,916棟，然在2017年較去年大幅下滑五成五為1,762棟；而新竹市2017年的買賣移轉登記棟數為7,358棟，較2016年下跌18%，成交量能持續萎縮。2017年推案區域持續以關埔重劃區為主，房市銷售狀況雖較去年略為提升，但價格未有明顯回溫，仍在盤整狀況。

## 貳、桃園市房地產市場分析

### 一、桃園市

桃園市2017年家戶數為79萬戶，人口數約為218萬人，戶數及人口數皆排名全國第五名，自然增加率則位居全國第二，為六都之冠。家戶數於2008年至2017年間，家戶數自63萬成長至79萬戶（見圖2-4-1），此期間的家戶

數平均年成長率為2.46%，而2017年的成長率為2.53%，雖較去年略為下滑0.19個百分點，但仍超過其平均值。再者桃園市的結婚率位居全台之冠，家戶數若能持續向上成長，長期將有助於增加房市穩定的需求量。

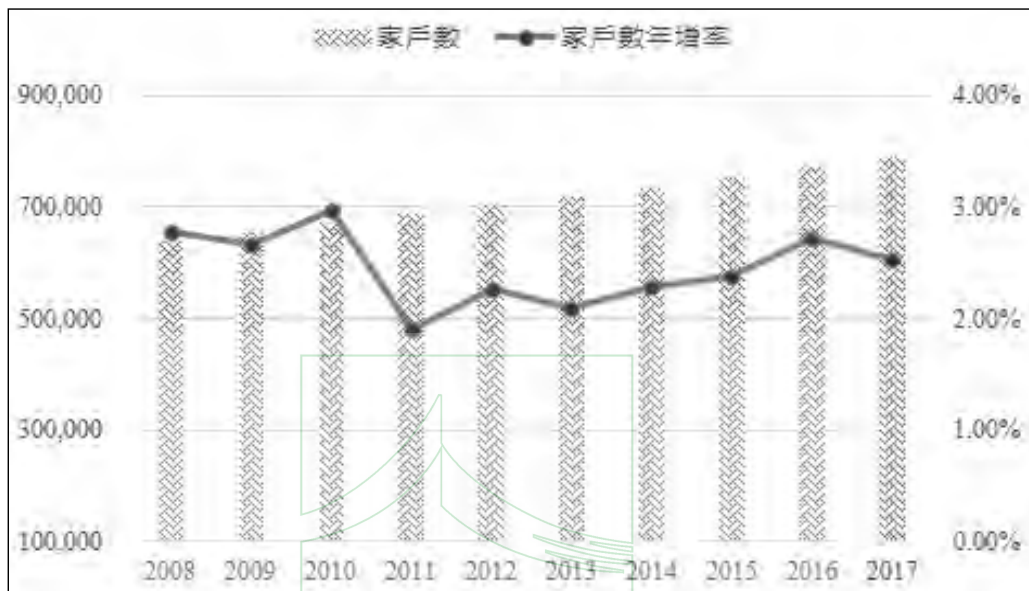


圖2-4-1 桃園市家戶數變動

資料來源：內政部統計月報

以市場供給面而言，由圖2-4-2近年來住宅類建、使照宅數資料發現，2011年至2013年，建照宅數呈現大幅增加趨勢，在2013年創下高點，為28,702戶。2014年受政黨輪替影響，再加上房市景氣逐漸下滑，市場賣壓形成，使得2014年建照數量產生巨幅下跌現象。而近年來桃園市建造執照宅數已連續二年下滑，2017年的建照宅數為15,350戶，較去年下跌3.59%，並低於近七年的平均值，表現並不樂觀。另一方面，自2012年起市場上使照宅數逐步增加，此乃消化過去累積大量建照的結果，2017年的使照宅數為11,505戶，較去年大幅下跌四成，建、使照比例與2015年相似。值得注意的是，建物展期開工總宅數已連續二年突破萬戶，隱含建商對未來仍保有高度的不確定性。



圖2-4-2 桃園市住宅類建、使照宅數

資料來源：內政部統計月報

圖2-4-3顯示住宅市場買賣移轉筆數，2010年至2017年的平均成交量為28,343筆，其中成交量最多的為2013年的34,776筆，爾後住宅買賣移轉筆數連年下滑，2017年交易量為16,792筆，跌破二萬筆，並為近年來最低點，較去年明顯減少三成三，相較於2013年，住宅買賣移轉筆數可謂腰斬，顯現市場買氣相當不足。

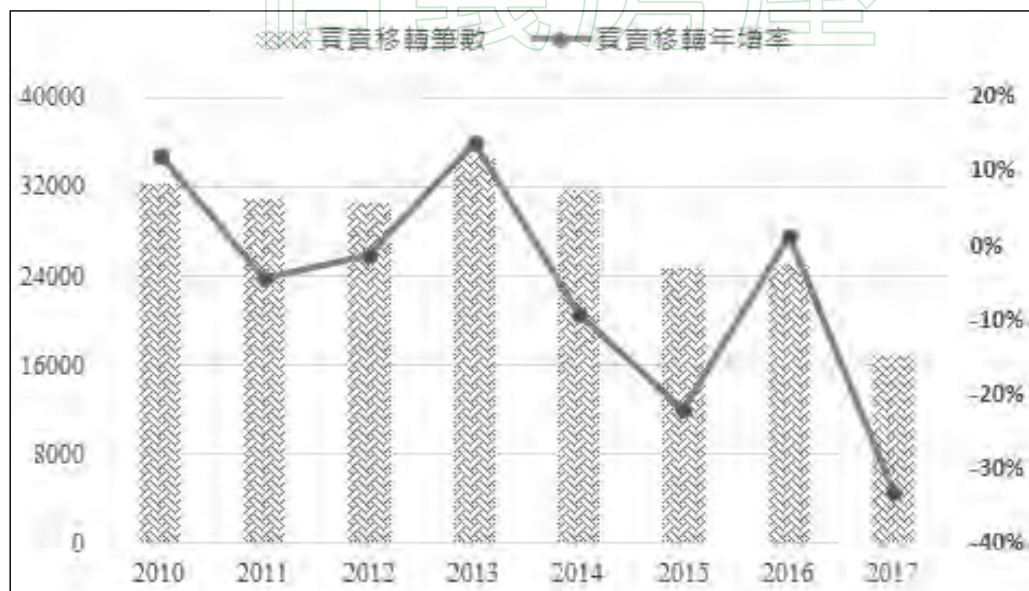


圖2-4-3 桃園市住宅類買賣移轉筆數

資料來源：內政部不動產資訊平台

以房價所得比而言，桃園市2003年至2017年的房價所得比平均數值為6.60（見圖2-4-4），房價所得比明顯自2010年起節節高升，2017年的房價所得比為8.4創下新高點。另一方面，2003年至2016年的貸款負擔率平均數值28.28%，然自2013年起，貸款負擔率便突破三成，2017年則創新高點來到34.53%，顯現貸款負擔壓力愈顯沉重，不利房市後續發展。

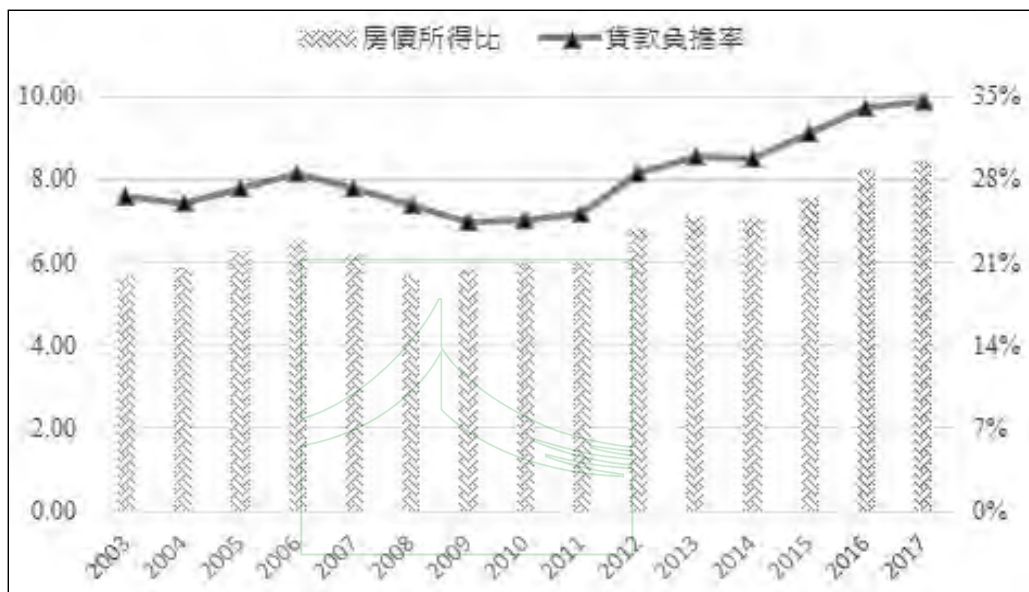


圖2-4-4 桃園市房價所得比、貸款負擔率趨勢

資料來源：內政部不動產資訊平台

### (一)新推個案市場

桃園市以桃園區、中壢區、及龜山區為主要推案區域，銷售金額皆突破百億，相較之下，八德區、大園區及蘆竹區市場表現大不如前，新推個案大幅減少，且銷售率在谷底盤旋，甚至多數行政區新推個案的30天銷售率低於5%，顯現整體市況仍處於低檔盤整格局。

2017年桃園市新推個案市場共推84案（見表2-4-1），可售6,679戶，較去年增加六成三，較2012年則下跌三成四；2017年推案金額為839.9億元，較去年增加七成八，推案規模表現較去年為佳。2017年的平均每戶總價為1,258萬，較去年上漲9.46%，價格震盪波動，略有起色。然在銷售率部分，2017年桃園市新推個案30天的銷售率為6.47%，已連續三年低於一成，較去年再減少1.72個百分點。整體而言，桃園市新推個案市場的推案金額規模及價格上較去年皆略有長進，然銷售率仍呈現低迷狀態，為近五年最低點，市

場買氣相對較弱，對後市發展較不樂觀。

表2-4-1 2012-2017年桃園市新推個案場概況

桃園市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
推案個數	152	216	195	87	61	84
可售戶數	10,127	19,601	14,095	6,765	4,098	6,679
推案金額(億元)	1401.0	2896.4	1920.2	869.5	470.8	839.9
30天銷售率(%)	17.38	25.85	18.63	8.82	8.19	6.47

資料來源：國泰房地產指數

## (二)中古屋市場

桃園市成屋市場房價有顯著的波動（見圖2-4-5），成屋總價自2008至2011年迅速向上成長，在2011年至2012年間市場盤整後，2012年至2016年又再次逐步上漲，然從房價變動趨勢發現，房價上漲力道逐漸趨緩，且在2017年首次出現負成長，2017年桃園市成屋平均總價為812萬，較去年小

表2-4-2 歷年桃園市成屋市場成交概況

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 大樓
2007年	29.5%	36.4%	20.1%	8.8%	4.7%	0.5%	467	9.3	11.1
2008年	25.9%	35.2%	22.1%	12.0%	4.5%	0.3%	491	10.1	12.8
2009年	20.2%	38.5%	24.0%	11.2%	5.4%	0.8%	521	10.9	13.4
2010年	16.1%	32.7%	29.1%	13.6%	7.7%	0.9%	573	12.2	14.9
2011年	13.2%	27.4%	30.6%	16.0%	11.2%	1.6%	647	13.9	16.0
2012年	12.0%	27.8%	26.2%	20.3%	12.7%	1.2%	658	15.1	17.8
2013年	8.3%	21.0%	23.6%	27.4%	17.3%	2.3%	766	18.4	20.7
2014年	4.4%	18.7%	25.4%	30.0%	18.7%	2.8%	811	19.3	21.4
2015年	4.6%	15.4%	24.7%	32.5%	19.7%	3.1%	835	18.6	20.7
2016年	3.8%	16.4%	24.8%	32.7%	19.2%	3.2%	847	17.9	19.8
2017年	3.8%	16.1%	26.0%	32.6%	20.0%	1.6%	812	17.9	18.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

跌4.14%；平均單價為17.9萬，較去年持平發展。表2-4-2顯示2017年桃園市不動產成交總價主要落在700萬至1,000萬的產品，其成交比重佔市場三成二，其次為500萬至700萬的產品，佔市場比重約二成六，二者合計約佔市場比重五成九，整體市場結構與去年相似，各價位區間比重皆持平發展。



圖2-4-5 桃園市成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

在住宅產品成交坪數分佈方面，桃園市住宅市場主流以35~45坪的中坪數住宅為主，由表2-4-3可知2017年桃園市成交面積區間，以35~45坪佔市場比例近三成為最高，其次依序為45~55坪產品，佔市場比例約二成四，25~35坪佔市場比例近二成，而25坪以下的住宅已萎縮不到一成左右。整體而言，2017年桃園市平均成交面積為43.2坪，較去年略為減少0.93坪，但市場仍偏好中坪數及大坪數的產品。此外，2017年桃園市住宅在市場流通天數為101.2天，較去年增加5天，市場流通天數再創歷史新高，顯示市場買氣仍處於低迷狀況。

表2-4-3 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		
2007年	3.3%	9.2%	22.7%	28.3%	22.1%	14.5%	42.2	63.1
2008年	2.3%	9.0%	19.8%	28.0%	26.8%	14.1%	42.7	64.1
2009年	1.5%	7.7%	19.4%	32.8%	24.6%	14.0%	42.8	62.8
2010年	2.7%	4.6%	19.7%	32.5%	22.7%	17.9%	43.9	56.4
2011年	3.5%	7.6%	20.7%	29.1%	22.7%	16.3%	42.7	45.2
2012年	3.3%	10.4%	23.9%	28.1%	20.5%	13.8%	41.1	44.4
2013年	4.5%	11.3%	24.5%	27.8%	19.3%	12.5%	40.0	44.5
2014年	4.5%	10.7%	25.0%	27.2%	19.2%	13.4%	40.3	61.4
2015年	4.0%	8.3%	20.5%	27.4%	24.0%	15.9%	42.6	86.9
2016年	2.6%	8.2%	17.7%	30.0%	24.3%	17.3%	44.2	96.0
2017年	2.4%	7.4%	19.5%	29.3%	24.2%	17.2%	43.2	101.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 二、桃園區

桃園區是桃園市政府行政中心所在地，亦為桃園市的精華地區，交通上有國道1號南崁交流道，鐵路設有桃園車站，每日進出站人數僅次於台北車站，交通便利，生活機能亦相當發達，目前該區共擁有87座公園，多個大型文化活動表演場地，提升生活居住品質及文化氣息。而人口數皆穩定成長中，區內人口數量約44萬人位，居桃園市之冠，同時亦是桃園市人口密度最高的行政區，家戶數有16.6萬戶，占全市比例約二成。

### (一)新推個案市場

桃園區依地域的不同分為五區，即市中心區、中路區、大樹林區、會稽區和埔子區，桃園區有兩處重要重劃區分別為「中路重劃區」及「經國重劃區」，早期推案以經國重劃區為主，然2017年則以中路區的「中路重劃區」為建商熱門推案區域，因中路重劃區位處市中心，緊鄰舊市區、桃園市政府、台鐵車站等，生活機能便利，政府亦於該區積極推動興建四處社會住



宅，相當看好其後續發展，故中路重劃區的發展相當受大眾注目。

2017年桃園區新推個案市場共有30個建案（見表2-4-4），可售2,971戶，較去年大幅增加七成五，回到近五年推案戶數的平均值之上；推案金額為428.7億元，較去年大幅增加111%，為近年推案規模連三年萎縮後出現起色。而平均每戶總價表現較去年為佳，自1,201萬元上漲至1,443萬元，價格上漲二成。在銷售率部分，2017年桃園區新推個案市場的銷售率仍低於一成為9.61%，較去年下降0.04個百分點，房市支撐力道仍顯疲弱。整體而言，新推個案市場推案規模較去年擴大，價格表現略有上漲，然銷售率卻直落谷底表現欠佳，仍須審慎觀察後市發展。

表2-4-4 2012~2017年桃園區新推個案市場概況

桃園區	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
推案個數	27	43	39	26	17	30
可售戶數	2,606	4,835	2,436	1,985	1,693	2,971
推案金額(億元)	412.7	876.7	483.1	364.1	203.3	428.7
30天銷售率(%)	19.67	23.05	18.10	16.00	9.65	9.61

資料來源：國泰房地產指數

## (二) 中古屋市場

桃園區成屋市場房價波動趨勢與桃園市整體表現類似，由圖2-4-6觀察成屋總價在2008年至2015年之間房價呈現上漲趨勢，然房價上漲力道逐漸趨緩，自2015年起房價總價已連續二年下滑。2017年桃園區成屋平均總價為833萬元，平均單價為18.4萬元，總價較去年減少3.63%，平均單價雖較去年持平發展，但已連三年下跌。由表2-4-5可知2016年桃園區成屋交易物件價格分佈以700萬至1,000萬元為主，佔市場比例三成二，其次為總價在500萬至700萬佔市場比例二成七，兩者合計佔比約近六成；而總價在500萬元以內的案件約佔市場比例一成七，1,000至2,000萬的物件比例佔市場二成，較去年增加4.2個百分點。整體而言，500萬至1,000萬元物件仍為市場主流，而2,000萬元以上的高價位產品物件比例減少。

表2-4-5 歷年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 (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 大樓
2007年	33.8%	36.2%	18.5%	7.1%	4.1%	0.3%	442	9.1	10.9
2008年	27.9%	36.8%	21.8%	8.9%	4.3%	0.4%	469	9.5	12.1
2009年	20.2%	43.6%	22.9%	6.2%	6.5%	0.6%	507	10.2	12.7
2010年	16.6%	37.6%	28.5%	9.4%	6.8%	1.1%	555	11.5	14.4
2011年	9.0%	28.2%	31.4%	16.2%	13.1%	2.1%	691	13.7	15.5
2012年	10.1%	26.8%	28.9%	18.8%	14.0%	1.5%	678	14.9	17.0
2013年	6.5%	16.5%	25.2%	30.5%	17.8%	3.6%	829	19.4	22.0
2014年	3.9%	14.4%	26.2%	30.0%	21.3%	4.3%	874	20.4	23.2
2015年	2.5%	14.5%	25.5%	34.7%	18.8%	4.1%	875	19.4	22.7
2016年	4.5%	16.6%	25.2%	32.4%	16.8%	4.5%	865	18.4	21.1
2017年	2.7%	14.2%	27.1%	32.6%	20.9%	2.4%	833	18.4	21.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。



圖2-4-6 桃園區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

桃園區成屋成交面積比例分配相當均勻，各面積區間皆維持一定比例發展，整體以35~45坪的產品結構為市場主流。以表2-4-6發現2017年桃園區成交面積區間以35~45坪以上的物件佔市場比例三成，較去年略為著增加1.8個百分點，其次依序為45~55坪佔23.5%，25~35坪佔21.0%。2017年桃園區平均成交面積為43.0坪，較去年略為增加0.89坪。另一方面，2007年至2017年桃園區的平均流通天數為65天，2017年桃園區中古屋的流通天數再創新高為95.9天，消費者的購屋猶豫期間拉長，整體市場交易市場仍處於冷淡。

表2-4-6 歷年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		
2007年	2.4%	7.8%	23.0%	29.4%	23.6%	13.9%	42.9	58.4
2008年	1.2%	8.2%	17.3%	32.9%	25.5%	14.8%	43.4	66.0
2009年	0.3%	4.5%	16.2%	37.2%	27.2%	14.6%	44.5	63.6
2010年	0.2%	2.6%	20.3%	38.0%	22.4%	16.6%	44.8	57.7
2011年	0.4%	5.8%	20.5%	30.4%	24.1%	18.8%	45.1	47.3
2012年	1.1%	10.0%	22.8%	30.7%	20.2%	15.1%	42.5	44.1
2013年	2.2%	11.6%	25.8%	28.9%	18.4%	13.1%	41.0	45.3
2014年	2.6%	11.9%	28.0%	26.9%	16.4%	14.2%	40.5	62.1
2015年	2.5%	8.4%	21.9%	28.3%	21.5%	17.3%	43.4	81.4
2016年	1.9%	9.1%	20.8%	28.5%	24.9%	14.8%	43.8	94.2
2017年	1.8%	7.0%	21.0%	30.3%	23.5%	16.5%	43.0	95.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

### 三、中壢區

中壢區所在位置恰居桃園市十三個行政區的中央，與其他八個行政區相鄰，其優越的地理位置自然形成市內交通線輻輳中心。而區內的交通更是便利，原先國道一號設有內壢及中壢2處交流道，自2013年起五楊高架通車後及高鐵使用頻率增加，大幅縮短至台北通車的時間，此外，2017年起桃園機場

捷運通車目前已至中壢環北路，後續將規劃桃園捷運橘線及綠線讓捷運環狀路網日漸完善。此外，區內有中平商圈、中原大學商圈、大江購物中心、中壢觀光夜市、SOGO等繁榮商圈等，並設有十處大型公園，再加上有多家大型量販店與賣場進駐，使得中壢區生活機能相當便利。另一方面，學區則有33所國中小、5所高中職和6所知名大學，人文薈萃，再加上中壢區內工、商業發達，因此中壢區與桃園區處於並駕齊驅的地位。中壢區人口目前已突破40萬人口，為桃園市人口數量第二多的行政區，中壢區的人口成長率為13個行政區中第一名，呈現高度且穩定成長，約共有15萬戶家戶數。

### (一)新推個案市場

中壢區以地形區分為街區中心、內壢、龍岡、大崙四部分，受到機場捷運開通、中壢車站鐵路地下化等利多建設，以及政府整治老街溪提升居住品質、興建社會住宅等政策，中壢區的四個區塊皆分別受到建商青睞，各有推案，而價格相對較平易近人。其中建商特別重視未來交通建設以及生活機能的便利性，因此推案區域仍以青埔高鐵特區及過嶺重劃區為主。其中過嶺重劃區位中壢區、觀音區、新屋區以及楊梅區4行政區交界，因近中壢市區，距高鐵桃園站亦不遠，地理位置相對佳，因此吸引建商推案。

2017年中壢區新推個案市場共推出23案（見表2-4-7），可售戶數1,426戶，較去年增加二成三；推案金額為163.2億元，較去年擴大四成四，市場供給規模較去年略為擴大。平均每戶總價在2016年為980萬元，2017年為1,144萬元，價格略為上漲16%。然市場銷售率自2013年起已連續四年下修至9.61%，銷售量低於一成，市場買氣明顯下滑。整體而言，中壢區新推個案市場表現與桃園區相似，推案規模表現皆較去年好，然市場買氣卻未有轉好的表現，而後機捷通車等利多能否帶動市場發展，仍有待觀察。

表2-4-7 2012~2017年中壢區新推個案市場概況

中壢區	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
推案個數	47	84	61	31	17	23
可售戶數	1,896	7,423	4,766	2,613	1,156	1,426
推案金額(億元)	269.3	1205.8	651.1	267.2	113.2	163.2
銷售率(%)	18.91	24.58	18.02	12.50	10.00	9.61

資料來源：國泰房地產指數

## (二)中古屋市場

圖2-4-7顯示中壢區成屋市場房價向上成長趨勢明顯，成屋總價在2008年至2010年快速成長，2010年至2011年房價略微下滑後，房價連續五年向上成長，在2011年至2016年間成屋平均總價自561萬成長至793萬，房價在2017年表現為近十年首次出現負成長，中壢區成屋平均總價較去年下修一成，為708萬元，平均單價為16.7萬元，與去年相比持平發展。由表2-4-8可知2016年中壢區成屋交易物件價格分佈以500萬至700萬元為主，佔市場比例二成八，其次為總價在700萬至1,000萬佔市場比例二成六，再者為300萬至500萬，佔市場比例二成五，三者合計佔比約八成；而總價超過1,000萬元以上物件比例則佔一成三。整體而言，700萬元以下的物件比例增加，導致平均總價減少，而700萬元以上物件比例則顯著減少。

表2-4-8 歷年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 (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 大樓
2007年	43.1%	24.6%	12.3%	12.3%	6.2%	1.5%	438	7.9	9.2
2008年	39.5%	27.9%	16.3%	11.6%	4.7%	0.0%	452	8.1	11.1
2009年	27.0%	26.3%	24.1%	18.3%	4.4%	0.0%	513	10.4	14.1
2010年	19.0%	25.8%	17.8%	25.8%	11.7%	0.0%	604	13.3	16.9
2011年	28.0%	27.2%	18.4%	15.1%	10.5%	0.8%	561	13.8	17.5
2012年	22.4%	31.9%	18.6%	13.3%	12.1%	1.8%	599	14.4	20.0
2013年	14.4%	33.5%	20.9%	18.3%	11.9%	1.0%	622	16.8	20.7
2014年	7.5%	32.2%	26.1%	23.8%	9.6%	0.9%	653	17.3	20.9
2015年	10.9%	24.4%	27.4%	21.2%	13.0%	3.2%	724	17.0	20.5
2016年	4.1%	23.5%	26.4%	27.0%	16.2%	2.9%	793	16.7	19.5
2017年	6.8%	25.4%	28.0%	25.7%	13.6%	0.6%	708	16.7	17.4

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。



圖2-4-7 中壢區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

中壢區平均成交面積表現以25~35坪及35~45坪產品較受市場歡迎，以表2-4-9可知2017年中壢區成交面積區間以35~45坪以上佔31.8%為最多，較去年略為減少0.2個百分點，其次依序為25~35坪佔20.3%，45~55坪佔17.7%。中壢區整體平均成交面積為39.8坪，較去年減少2.03坪。值得注意的是，2007年至2017年中壢區的平均流通天數為66.6天，2017年中壢區的住宅流通天數自102.7天增長為116.8天，較去年明顯增加二周，整體市場交易相對較不熱絡。

表2-4-9 歷年中壠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		
2007年	15.9%	22.7%	29.6%	15.9%	15.9%	0.0%	30.3	52.7
2008年	6.7%	11.7%	21.7%	30.0%	20.0%	10.0%	40.4	57.0
2009年	3.4%	10.2%	25.0%	23.9%	22.7%	14.8%	40.3	50.7
2010年	8.0%	3.6%	19.0%	24.8%	21.2%	23.4%	42.7	64.7
2011年	12.6%	9.7%	24.3%	24.3%	16.0%	13.1%	37.5	46.2
2012年	9.2%	11.6%	28.0%	21.8%	16.5%	12.9%	37.9	51.1
2013年	10.1%	15.2%	24.6%	27.1%	14.8%	8.3%	35.3	45.5
2014年	8.8%	14.3%	27.6%	26.4%	14.1%	8.8%	35.6	58.8
2015年	9.6%	13.6%	20.9%	25.2%	20.6%	10.0%	37.8	85.9
2016年	3.4%	11.9%	17.0%	32.0%	21.1%	14.6%	41.8	102.7
2017年	3.6%	13.4%	20.3%	31.8%	17.7%	13.1%	39.8	116.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

#### 四、八德區

八德區位居桃園市的東北方，係銜接桃園臺地與臺北盆地之重要門戶，緊臨桃園區、中壠區、平鎮區、大溪區、新北市鶯歌區，為全市面積最小之行政區域。然埤塘遍布於八德區境內，估計全區埤塘數量約八十個以上。因此，八德擴大都市計畫內廣置公園，特意保存區內4口水利會大池塘，使其成為自然生態公園，成為八德區主要特色。八德境內有北二高內環線經過及大湳交流道之設置，交通便利，八德區內近20萬人口數，家戶數約為七萬戶，目前八德區人口主要聚集在大湳地區都市計畫區。

##### (一)新推個案市場

八德區新推個案市場主力在「八德擴大重劃區」，該區為新興重劃區，係以舊市區八德區公所為中心向外擴張，該重劃區目前仍在初步發展階段，儘管有桃園捷運通過的交通利多題材，但現階段生活機能較不完善，因此多數個案

銷售狀況不如預期，特別是在2014年房市景氣反轉後，目前該區域餘屋量超過千戶以上，市場賣壓相當大，導致房價持續下跌中，且推案量銳減。

2017年八德區的新推個案市場表現較去年較差，新推個案數共有4案（見表2-4-10），可售戶數為近五年來首次低於百戶為59戶，較去年大幅減少五成七，；在推案金額上，2017年八德區總銷金額為9億元，推案規模連續萎縮四年，僅占2012年的5%，為近五年的最低點；值得注意的是，2017年平均每戶總價高達1,525萬元，其價格表現較其他區域高；以銷售率而言，30天銷售率連四年下滑至2.54%，連續三年皆低於5%，整體市場顯得相對冷清。整體而言，八德市推案規模萎縮，儘管價格上漲，但市場無量，後市發展較不樂觀。

表2-4-10 2012~2017年八德區新推個案市場概況

八德區	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
推案個數	23	37	35	8	4	4
可售戶數	1527	3274	3410	617	138	59
推案金額(億元)	172.9	347.6	368.9	65.0	12.9	9.0
銷售率(%)	18.13	22.43	12.94	4.88	4.25	2.54

資料來源：國泰房地產指數

## (二) 中古屋市場

圖2-4-8顯現八德區成屋市場房價震盪波動趨勢明顯，成屋總價在2008至2012年間為震盪盤整格局，成屋平均總價表現雖起伏不定，但房價整體表現呈現向上發展，在2007年至2011年成屋平均總價低於500萬，然自2012年房價表現均超越500萬，八德區成屋平均總價在2016年創下近十年高點為826萬元，而在2017年成屋平均總價則跌破800萬來至791萬，平均單價為16.2萬元，總價較去年減少4.31%，平均單價較去年則縮減3.35%。2017年八德區成屋交易物件價格分佈以700萬至1,000萬元為主，佔市場比例近三成四，其次為總價在500萬至700萬，佔市場比例二成九，二者合計佔比約六成三，而300萬至500萬及1,000萬至2,000萬產品，分別佔市場一成五。整體而言，1,000萬元以下物件比例明顯增加，而1,000萬元以上物件比例則為減少，因此平均總價較去年下滑。



表2-4-11 歷年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 (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 大樓
2007年	19.7%	41.0%	26.2%	8.2%	4.9%	0.0%	497.10	6.7	8.4
2008年	32.2%	44.1%	20.3%	3.4%	0.0%	0.0%	392.50	6.9	-
2009年	25.0%	46.2%	17.3%	5.8%	3.8%	1.9%	483.10	7.4	10.9
2010年	21.7%	34.8%	18.8%	17.4%	7.3%	0.0%	552.00	8.7	10.3
2011年	19.5%	37.8%	31.7%	8.5%	2.4%	0.0%	483.00	10.7	12.1
2012年	12.9%	37.1%	34.5%	12.1%	3.5%	0.0%	530.10	11.7	13.6
2013年	11.2%	24.2%	29.2%	21.7%	11.8%	1.9%	677.20	15.3	17.9
2014年	3.6%	14.2%	27.8%	34.3%	18.4%	1.8%	793.50	17.3	19.9
2015年	3.0%	14.8%	28.4%	29.6%	22.5%	1.8%	808.00	17.3	19.7
2016年	1.9%	15.5%	28.6%	31.7%	21.7%	0.6%	826.20	16.7	18.6
2017年	4.4%	15.9%	29.0%	33.9%	15.9%	1.1%	791	16.2	17.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。



圖2-4-8 八德區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

自2008年起，35~45坪的產品為市場主流，近十年來市占率皆超過三成以上，然在2017年則首次低於三成，2017年八德區成屋市場成交面積區間以45至55坪的產品為市場主力，佔市場比例35.2%，較去年顯著增加11.3個百分點，其次依序為35~45坪產品佔市場比例27.7%，較去年下滑一成，而55坪以上產品則佔市場比例佔17.0%。消費者逐漸偏好大面積的產品，45坪以上面積的產品比例市場五成，整體平均成交面積為46.1坪，與去年相當。另一方面，2007年至2017年八德區的平均流通天數為72.7天，2017年八德市的流通天數自97.1天縮短為93.4天，消費者購屋觀望期間與去年持平發展，整體市場交易表現較去年略佳。

表2-4-12 歷年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		
2007年	0.0%	4.5%	18.2%	18.2%	54.5%	4.5%	43.9	74.8
2008年	0.0%	0.0%	30.4%	30.4%	30.4%	8.7%	44.1	85.3
2009年	0.0%	4.8%	23.8%	33.3%	23.8%	14.3%	42.6	77.4
2010年	0.0%	5.6%	5.6%	50.0%	30.6%	8.3%	42.5	64.6
2011年	1.8%	5.4%	18.2%	49.1%	18.2%	7.3%	39.9	59.6
2012年	0.0%	6.4%	22.3%	39.4%	25.5%	6.4%	40.7	38.9
2013年	1.5%	9.7%	27.6%	32.1%	17.9%	11.2%	40.2	49.3
2014年	0.0%	6.9%	16.7%	34.0%	25.0%	17.4%	44.3	59.6
2015年	0.0%	2.0%	25.2%	32.0%	20.4%	20.4%	44.8	99.4
2016年	0.0%	4.3%	13.0%	37.7%	23.9%	21.0%	46.4	97.1
2017年	0.0%	4.4%	15.7%	27.7%	35.2%	17.0%	46.1	93.4

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 五、蘆竹區

蘆竹區位於桃園市的最北端，東與龜山區為鄰，西與桃園國際機場、大園區為界，南連桃園區，北接新北市林口區。蘆竹因東有中山高速公路南崁交流道，西有桃園國際機場，該區優越的地理位置成為國際航空貨運往來的要衝，更吸引許多企業前往設立據點，像是近年來好市多大型量販店進駐以及長榮航空總部皆位於南崁，工商業活動相當繁榮，其交通來往便捷，更使得近年來發展相當迅速。再加上政府推動桃園航空城計畫及桃園市政府推動桃園矽谷計畫，讓更多的台資企業或台商企業以蘆竹區作為設點的優先考量。全區共分三大區域（南崁、大竹、山腳），又以集餐飲、購物、娛樂、運動於一身的南崁台茂購物中心為商業發展中心，自1990年代起大量建商湧入此區進行開發，南崁地區的生活機能相當完善，該區域為「北客南移」的重點區域。蘆竹區現有人口數近17萬，家戶數近六萬。

### (一)新推個案市場

南崁地區一直是蘆竹區新推個案的主力市場，因鄰近南崁交流道及大竹交流道，其交通便捷之優勢促使該重劃區於短期內迅速發展，亦成為新推個案市場的重點區域，受該區域大量供給下，目前該區處於消化餘屋階段，新推個案持續減少。

2017年蘆竹區的新推個案市場表現呈現價量俱跌（見表2-4-13），蘆竹區新推個案數共有4個，可售戶數已連續五年持續下滑，不到2012年的一成，2017年可售戶數為206戶，較去年減少四成二；在推案金額上，2017年蘆竹區總銷金額為25.8億元，推案規模較去年萎縮五成，較2012年則是大幅萎縮九成三，換言之推案規模僅佔2012年的7%；2017年新推個案市場30天銷售

表2-4-13 2012~2017年蘆竹區新推個案市場概況

蘆竹區	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
推案個數	33	18	18	13	6	4
可售戶數	2285	1244	1141	769	357	206
推案金額(億元)	374.0	223.9	164.9	81.1	52.3	25.8
銷售率(%)	22.39	28.44	17.39	7.54	9.50	5.17

資料來源：國泰房地產指數

率為5.17%，較去年下跌4.33個百分點，為桃竹地區中銷售率下跌最多的行政區。另一方面，2017年平均每戶總價為1,252萬元，較去年略為下跌一成四，但仍維持在千萬以上的水準。整體而言，蘆竹區新推個案市場推案量萎縮，價格下滑且銷售率亦逐步下滑，市況處於低檔格局。

## (二)中古屋市場

圖2-4-9顯示蘆竹區成屋市場平均房價趨勢較為穩定，成屋總價在2008至2015年間穩定向上發展，在2009至2013年房價上漲力道趨勢逐年增強，2010年前成屋平均總價低於600萬，2013年後大幅上升至900萬，後市房價則持穩發展維持在900萬以上的水準，而近二年來房價變動則呈現向下趨勢發展。2017年蘆竹區成屋平均總價為925萬元，平均單價為19.5萬元，總價較去年減少1.60%，平均單價則持平。表2-4-14可知，2016年桃竹區成屋交易物件價格分佈以700萬至1,000萬元為主，佔市場比例三成五，其次為總價在1,000萬至2,000萬佔市場比例三成一，兩者合計佔比約六成七；而總價2,000

表2-4-14 歷年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 (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 大樓
2007年	22.9%	44.8%	17.7%	10.4%	3.1%	1.0%	489.80	9.6	10.9
2008年	19.0%	40.0%	24.0%	11.0%	5.0%	1.0%	539.50	10.8	12.0
2009年	18.2%	44.6%	15.7%	15.7%	5.0%	0.8%	538.70	10.8	11.6
2010年	11.0%	31.4%	41.6%	9.5%	5.1%	1.5%	565.50	11.4	12.1
2011年	8.8%	25.1%	43.4%	14.3%	7.2%	1.2%	628.20	13.7	14.7
2012年	3.3%	20.7%	25.7%	35.5%	14.1%	0.7%	750.80	16.6	18.2
2013年	2.3%	9.7%	18.1%	40.8%	26.8%	2.3%	912.50	19.3	20.3
2014年	1.9%	9.4%	15.4%	37.9%	32.3%	3.3%	957.10	21.5	22.0
2015年	0.5%	6.4%	17.8%	39.6%	32.7%	3.0%	967.80	20.2	21.1
2016年	2.5%	6.0%	17.6%	42.2%	28.1%	3.5%	939.95	19.5	22.0
2017年	1.8%	10.1%	19.2%	35.5%	31.9%	1.5%	925	19.5	21.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。



圖2-4-9 蘆竹區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

由表2-4-15觀察歷年成屋市場成交面積資料發現，蘆竹區成屋市場消費主均偏好35坪以上的產品，過往以35~45坪或45~55坪的產品比例較高，以2017年蘆竹區成交面積區間而言，中、大坪數產品的市占率比例差異性逐漸縮小，35至45坪的產品佔市場比例26.3%，較去年減少4.1個百分點，45~55坪佔23.3%，55坪以上佔24.8%，市場結構均衡發展，而25坪以下的產品市場則低於一成。蘆竹區成屋交易物件坪數分佈，整體平均成交面積為46.0坪。另一方面，2008年至2017年的平均流通天數為64.1天，2017年蘆竹區的流通天數自91.5天縮短為76.5天，購屋買賣交易時間較去年縮短二周期間，表現較去年為佳，整體市場交易表現有待觀察。

表2-4-15 歷年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年	20.8%	5.6%	16.7%	18.1%	27.8%	11.1%	37.5	58.8
2006年	13.0%	15.2%	17.4%	18.5%	16.3%	19.6%	40.3	58.2
2007年	3.5%	7.0%	18.6%	29.1%	17.4%	24.4%	45.4	82.6
2008年	4.3%	10.8%	15.0%	22.6%	25.8%	21.5%	44.0	66.5
2009年	4.5%	8.9%	15.2%	29.5%	22.3%	19.6%	45.1	68.7
2010年	3.1%	3.8%	14.6%	24.6%	30.8%	23.1%	47.8	52.0
2011年	3.2%	7.3%	17.4%	27.1%	28.3%	16.6%	43.7	34.7
2012年	1.9%	7.8%	20.1%	27.1%	24.9%	18.2%	43.8	36.4
2013年	3.8%	5.1%	16.4%	24.7%	31.5%	18.5%	45.5	36.5
2014年	5.2%	8.0%	16.5%	24.1%	29.7%	16.5%	44.0	63.6
2015年	1.5%	5.6%	13.9%	29.7%	29.2%	20.0%	46.3	95.7
2016年	4.6%	2.1%	12.4%	30.4%	27.8%	22.7%	47.8	91.5
2017年	4.1%	4.5%	16.9%	26.3%	23.3%	24.8%	46.0	76.5

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 六、龜山區

龜山區位於桃園市的東北，與新北市林口區、泰山區、新莊區、樹林區、鶯歌區毗鄰，是桃園市進出大臺北都會區的門戶。目前人口數已達15萬多人，家戶數約6.2萬戶。龜山全區可分為二大區域，一是鄰近桃園區的龜山市中心，二為鄰近新北市林口區長庚醫院一帶。龜山區是早期首批開發之綜合性工業區，因此有相當多的工業進駐於此，像是廣達電腦、華亞、穩懋半導體等知名大企業將總部設置於本區，而龜山工業區、林口工三、工四及工五（華亞科技園區）工業區等，每年產值直逼全國工業產值8%，更成為臺灣相當重要的工業重鎮。此外，龜山區更擁有全國第一大醫院長庚醫院林口院區及首屈一指的台塑長庚養生村，形成指標性的醫療重鎮。受產業發展影響，龜山區擁有眾

多的就業機會及生活機能完善下，房市本身存在穩定剛性需求。

### (一)新推個案市場

過往龜山區推案較靠近於長庚醫院商圈，然在機場捷運通車後，龜山區推案則集中在機場捷運A7站周邊的一塊新興開發區，龜山A7站重劃區總面積186.43公頃，南側緊鄰臺灣體育大學、長庚大學，西側為華亞科技園區，重劃區還有規劃產專區，而合宜住宅亦興建於此重劃區內，完工後入住率已達六成，當地的生活、產業，交通之便利性逐漸形成一股拉力，該區發展潛力備受矚目，因而吸引不少建商前往獵地開發，該區的土地及建物交易金額位居桃園市前三名，成為房市動態發展焦點。

2017年龜山區推案狀況為桃竹地區中推案量成長最多的區域，新推個案數共有5個建案（見表2-4-16），可售戶數為992戶，較去年大幅增加三倍以上，且創下近五年來可售戶數最高的紀錄；在推案金額上，2017年龜山區總銷金額為115億元，推案規模較去年明顯大幅擴增三倍以上，亦創下近年來推案金額最高的紀錄；2017年平均每戶總價為1,159萬，且較去年略為上漲2.35%，價格表現與去年相當，仍維持在千萬以上的水準。然2017年新推個案市場30天平均銷售率僅有3.89%，較去年下降2.61個百分點，顯現市場買氣不足。整體而言，儘管龜山區新推個案市場規模創下近年來歷史新高紀錄，然其市場銷售率為近五年低點，後市發展較不樂觀。

表2-4-16 2012~2017年龜山區新推個案市場概況

龜山區	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
推案個數	4	6	8	3	2	5
可售戶數	338	572	361	376	211	992
推案金額(億元)	38.2	43.0	37.1	45.1	23.9	115.0
銷售率(%)	19.75	30.83	23.88	8.00	6.50	3.89

資料來源：國泰房地產指數

### (二)中古屋市場

從圖2-4-10可知，龜山區成屋市場平均房價波動較其他區域市場大，成屋總價在2008至2014年間成長速度相當快，成屋平均總價自566萬急速攀升，至2014年龜山區的成屋平均總價突破千萬，平均每年成長幅度為13%，後續房價連續二年向下修正，而2017年又反轉向上。2017年龜山區成屋平均總價為936萬元，平均單價為21.3萬元，總價較去年增加9.71%，平均單價較去

表2-4-17 歷年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 (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 大樓
2007年	14.9%	35.8%	32.8%	7.5%	9.0%	0.0%	544	11.6	12.8
2008年	12.2%	32.2%	26.7%	24.4%	4.4%	0.0%	566	13.6	14.4
2009年	12.1%	28.5%	40.5%	12.9%	4.3%	1.7%	580	14.3	15.0
2010年	10.5%	21.9%	42.9%	16.2%	6.7%	1.9%	624	16.8	17.1
2011年	6.3%	16.5%	26.6%	22.8%	25.3%	2.5%	810	20.5	23.8
2012年	6.2%	18.5%	32.3%	21.5%	21.5%	0.0%	732	22.0	22.1
2013年	8.5%	15.5%	18.3%	28.2%	26.8%	2.8%	813	23.3	29.9
2014年	2.3%	11.6%	25.6%	25.6%	25.6%	9.3%	1,046	24.2	26.3
2015年	11.8%	5.9%	17.7%	35.3%	26.5%	2.9%	869	23.1	28.3
2016年	4.3%	8.7%	23.9%	39.1%	21.7%	2.2%	853	21.2	19.8
2017年	3.9%	7.8%	23.5%	35.3%	25.5%	3.9%	936	21.3	17.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

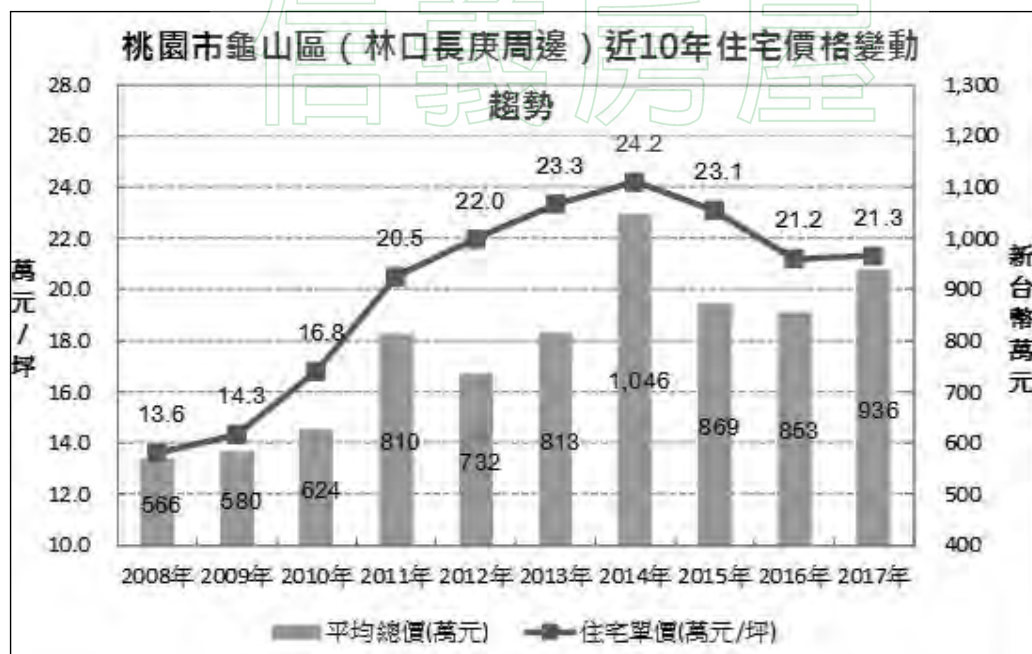


圖2-4-10 龜山區成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



年則持平穩定發展。表2-4-17可知，龜山區成屋交易物件價格分佈以700萬至1,000萬元為主，近五年來呈現逐漸成長趨勢，目前佔市場比例三成五；其次為總價1,000萬至2,000萬產品，佔市場比例二成五，而500萬至700萬產品則佔市場比例二成三，值得注意的是，2,000萬元以上產品不減反增，較去年略為增加1.8個百分點；而總價500萬元以下物件比例仍佔有一成一。整體而言，700萬至1,000萬元的物件為市場主流，而1,000萬以上市場交易量規模有擴大的跡象。

表2-4-18顯示2007年至2014年龜山區交易產品主力為25~35坪的產品，然在近二年市場有結構性轉變，大坪數的產品愈來愈受市場歡迎，以2015年及2016年龜山區成交面積區間而言，45坪以上產品佔比較高，而在2017年25~35坪及35~45坪皆佔27.7%，其中25~35坪產品上漲一成，45~55坪的產品市場仍維持在二成，55坪以上產品則下滑8.9個百分點至14.9%。整體而言，2017年龜山區成屋交易物件以25~35坪及35~45住宅為市場主力結構，平均成交面積為43.1坪，與去年相當。另一方面，以2007至2017年的流通天數而言，平均流通天數為61.1天，其中以2013年的36.1天最短，而2017年則創下歷史新高122天最長，購屋買賣交易時間較去年大幅增加48天，且為桃竹區域流通天數最長的區域，整體市場交易表現相對較差。

表2-4-18 歷年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		
2007年	0.0%	11.5%	22.9%	36.1%	14.7%	14.7%	41.3	57.2
2008年	1.2%	10.7%	27.4%	19.1%	34.5%	7.1%	40.0	47.1
2009年	0.9%	14.7%	26.6%	33.0%	21.1%	3.7%	37.2	56.6
2010年	6.9%	15.7%	29.4%	23.5%	13.7%	10.8%	36.3	40.7
2011年	4.0%	21.1%	22.4%	21.1%	15.8%	15.8%	38.3	47.0
2012年	6.7%	25.0%	31.7%	15.0%	16.7%	5.0%	33.4	43.7
2013年	6.0%	17.9%	31.3%	26.9%	10.5%	7.5%	34.9	36.1
2014年	10.5%	5.3%	34.2%	15.8%	18.4%	15.8%	42.1	63.3
2015年	10.0%	13.3%	20.0%	16.7%	30.0%	10.0%	38.0	83.9
2016年	4.8%	11.9%	16.7%	21.4%	21.4%	23.8%	43.4	74.4
2017年	4.3%	4.3%	27.7%	27.7%	21.3%	14.9%	43.1	122.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 參、新竹縣市房地產市場分析

### 一、新竹縣市

2017年新竹縣市家戶數約為35.4萬戶，人口數約為99萬人。2008年至2017年的家戶數平均年成長率為2.45%，由圖2-4-11觀察新竹縣市家戶數變動成長率呈現逐漸下降趨勢，2017年的家戶數成長率跌破2%下滑至1.84%，遠低於其平均值，對於房市需求面有負面影響。



圖2-4-11 新竹縣市家戶數變動

資料來源：內政部統計月報

以市場供給面而言，2011年建照宅數高達10,847宅，而在2017年住宅類建照宅數為6,200宅，較去年上漲13%，然仍低於近七年的平均值，住宅類建照宅數整體呈現下滑趨勢（見圖2-4-12），反映出建商推案逐漸趨緩，2016年建照數量創近年來低點。相對的，使照數量自2015年起已連續二年超越建照宅數數量，2017年住宅類使用執照數為4,410宅，較去年大跌四成九，亦創下歷年來使用執照最低數量。



圖2-4-12 新竹縣市住宅類建、使照宅數

資料來源：內政部統計月報

186

就住宅市場買賣移轉筆數而言，2010年至2017年的平均成交量為10,053筆，其中成交量最多的為2013年的12,349筆，而近三年的成交量皆不足一萬，其中2015年交易量跌破一萬為9,547筆，而2017的住宅買賣移轉筆數為6,607，較去年再減少二成，整體市場成交量已連續四年為負成長（見圖2-4-13），顯現市場買氣低迷。

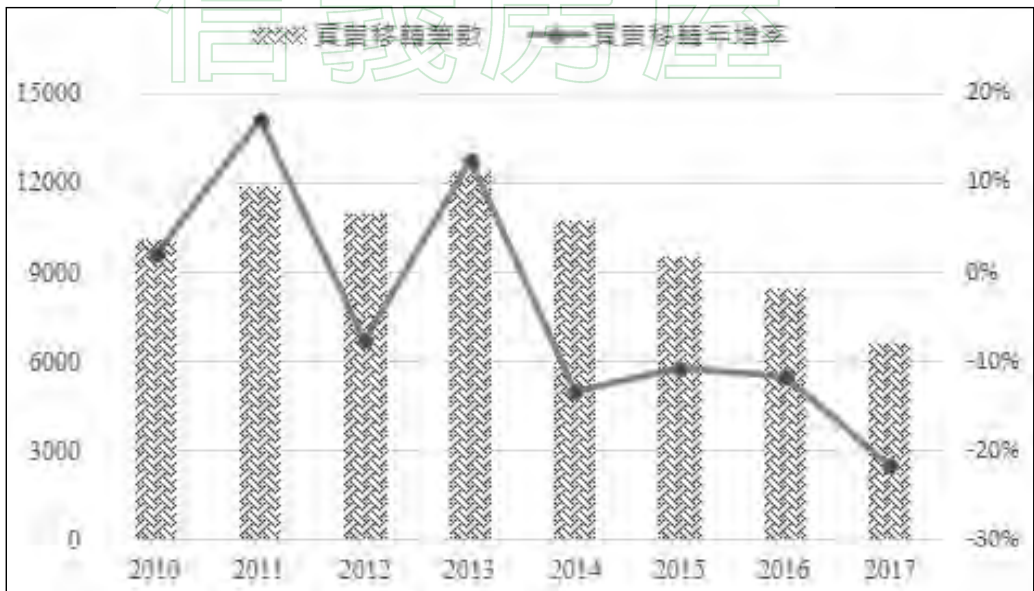


圖2-4-13 新竹縣市住宅類買賣移轉筆數

資料來源：內政部不動產資訊平台

以房價所得比而言，新竹縣的房價所得比於2003年至2011年間低於新竹市（見圖2-4-14），而2013年起房價所得比則明顯超過新竹市，顯示新竹縣在近五年來房價上漲力道相當大，2017年新竹縣的房價所得比為8.64，較去年略為提升。而新竹市房價所得比整體呈現穩定向上發展態樣，2017年新竹市的房價所得比為8.50，較去年略為增加，2017年新竹縣市二者的房價所得比表現相當。2012年之前，新竹縣的貸款負擔率表現皆低於新竹市，自2013年起貸款負擔率大幅提升，進而超越新竹市，2017年新竹縣貸款負擔率為36.51%，較上季增加0.89個百分點；2016年新竹市貸款負擔率為34.97%，較去年增加2.21個百分點，整體趨勢較為穩定向上。

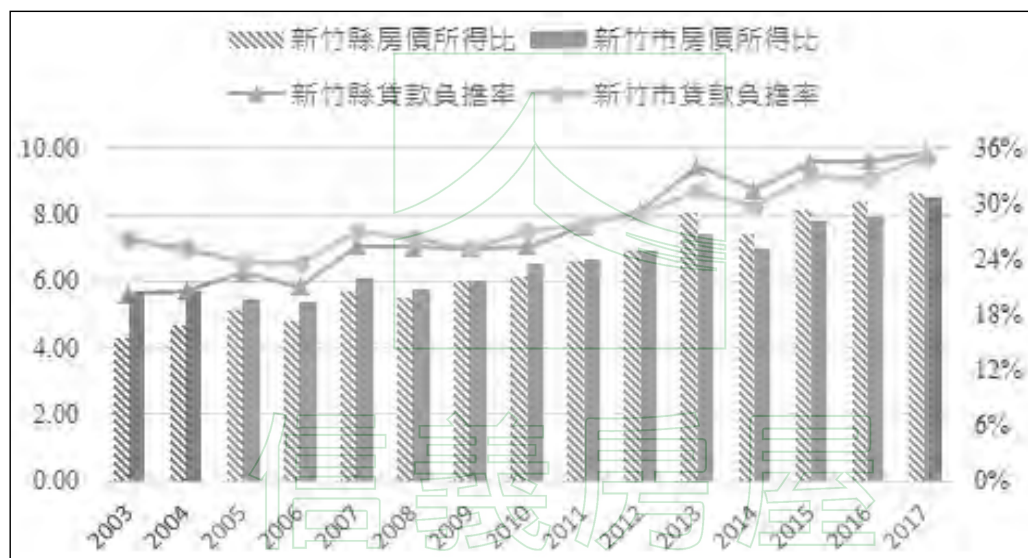


圖2-4-14 新竹縣市房價所得比、貸款負擔率趨勢

資料來源：內政部不動產資訊平台

### (一)新推個案市場

2017年新竹縣市推案狀況與去年相當，其中新推個案數為59案（見表2-4-19），可售戶數為3,145戶，較去年略為增加16.05%，但較2012年則大幅減少約六成；在推案金額上，2017年新竹縣市總銷金額為314.7億元，推案規模較去年縮減一成，較2012年則是大幅萎縮七成四；2017年新推個案市場30天平均銷售率為16.01%，較去年增加5.6個百分點；2017年平均每戶總價為1,011萬，較去年下跌二成二。整體而言，2017年新竹縣市整體市況表現與桃園市雷同，推案規模皆較去年顯著增加，值得注意的是，銷售率顯著上升表現較桃園市亮眼，市況表現相對較為穩定發展。

表2-4-19 2012~2017年新竹縣市新推個案市場概況

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
推案個數	91	73	86	52	51	59
可售戶數	7857	6548	4506	2890	2710	3,145
推案金額(億元)	1197.0	1001.6	560.2	418.1	351.9	314.7
30天銷售率(%)	21.47	31.22	24.42	13.12	11.01	16.61

資料來源：國泰房地產指數

## (二)中古屋市場

2007年至2017年，新竹縣市成屋市場平均房價呈現穩定向上波動趨勢（見圖2-4-15），2007年房價平均總價為660萬，2017年平均總價則破千萬並創歷史新高為1,048萬，較去年上漲5.62%，近十年房價上漲幅度高達七成，平均年成長率為7%；平均單價為19.4萬元，較去年略為增加1.52%，同時亦創下單價的歷史高點紀錄。就新竹縣市不動產成交總價資料來看，表2-4-20可知，2017年成屋市場以總價1,000萬至2,000萬元的產品為市場主力，該產品成交比重占四成，其次為700萬至1,000萬元的產品，該產品的比重二成七，二者合計佔市場比重約六成七。其中，1,000萬以下不動產的比重較去年呈現減少趨勢，相對的千萬元以上產品成交比重連續十年向上增加，顯示新竹縣市住宅產品價格有往高價端位移現象。

由表2-4-21可知，在住宅產品成交坪數分佈方面，2007年至2013年新竹縣市住宅成交主力為35~45坪的中坪數住宅，但自2014年起，產品結構明顯變化，朝大坪數發展，以45坪以上產品為主力，2017年55坪以上產品的比重大幅增加至33.9%，35坪以下住宅相較去年則持平發展，整體平均成交面積為51.3坪，較去年增加1.8坪，同時亦創下歷史高點，顯示新竹縣市住宅的需求量以大坪數產品為主軸。另一方面，2007年至2017年的平均流通天數為74.3天，2017年新竹縣市住宅在市場流通天數為114.9天，市場交易時間雖較去年減少2.7天，但仍超過三個月期間，故仍應審慎觀察後市發展。

表2-4-20 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 大樓
2007年	15.0%	32.9%	25.4%	13.1%	12.8%	0.8%	610	12.0	13.9
2008年	15.3%	25.7%	24.7%	17.6%	15.8%	0.9%	660	12.7	14.5
2009年	11.2%	27.6%	25.9%	19.8%	15.0%	0.6%	672	12.9	14.6
2010年	13.6%	24.5%	25.5%	19.7%	15.7%	1.0%	678	13.6	15.7
2011年	12.7%	22.9%	23.8%	22.7%	16.3%	1.5%	713	15.1	17.2
2012年	11.3%	18.1%	21.0%	28.4%	19.8%	1.3%	755	16.1	18.3
2013年	8.8%	13.8%	20.7%	29.3%	23.9%	3.5%	853	17.9	19.9
2014年	7.7%	13.0%	17.7%	27.8%	29.9%	3.8%	909	18.7	20.9
2015年	5.8%	13.0%	14.9%	28.3%	34.4%	3.6%	951	19.1	21.0
2016年	5.4%	9.3%	13.8%	30.0%	37.0%	4.6%	992	19.1	20.6
2017年	5.5%	8.2%	12.6%	27.7%	40.8%	5.2%	1,048	19.4	21.4

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

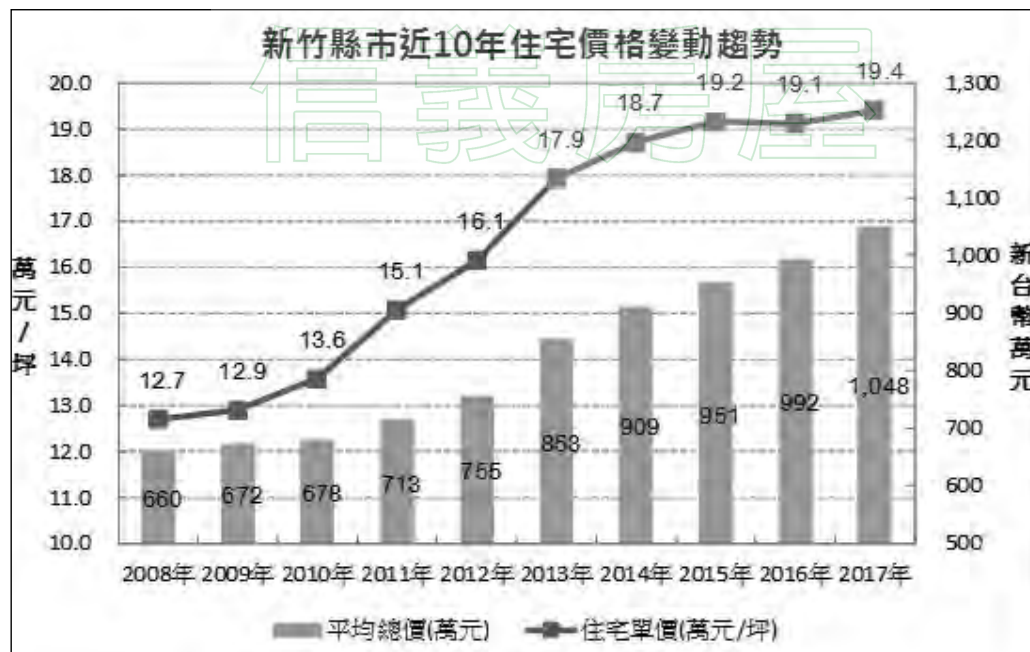


圖2-4-15 新竹縣市成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-21 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		
2007年	3.0%	7.9%	18.5%	33.0%	21.9%	15.7%	42.8	53.4
2008年	3.7%	6.7%	15.1%	32.7%	22.0%	19.8%	44.6	58.9
2009年	3.1%	5.7%	14.8%	30.6%	24.0%	21.9%	45.5	67.4
2010年	4.7%	5.4%	18.5%	28.0%	22.0%	21.4%	44.7	61.6
2011年	3.9%	8.4%	18.3%	32.6%	19.4%	17.4%	42.7	60.6
2012年	5.7%	8.6%	16.3%	28.9%	20.3%	20.3%	43.2	54.4
2013年	5.2%	7.4%	17.6%	26.5%	20.7%	22.7%	44.3	62.4
2014年	6.0%	7.5%	16.2%	23.6%	20.2%	26.6%	46.0	71.6
2015年	5.0%	6.2%	14.3%	21.0%	28.3%	25.2%	46.5	94.1
2016年	4.3%	4.7%	11.3%	25.9%	22.4%	31.4%	49.5	117.7
2017年	4.0%	4.7%	11.0%	22.6%	23.9%	33.9%	51.3	114.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 二、新竹市

新竹市為新竹都會區的中心城市，全市可分為三個行政區，分別為東區、北區及香山區。新竹市整體人口數高達44萬，家戶數為16萬，人口密度排名全台第三，自1980年代初期在新竹市東區成立新竹科學工業園區後，創造當地充沛的就業機會，吸引國內外重要投資進駐及科技人才移入，使新竹東區成為高科技代工產業的重鎮，而東區的人口數及家戶數佔全新竹市的比例高達四成八。此外，新竹市是全臺灣最年輕及平均年所得最高的城市，其中老年與幼年人口比例為59.36。新竹市因有竹科園區之存在，使得平均所得能夠拔頭籌，領先其他縣市。因住宅需求面相關的重要指標人口、家戶數、所得皆有亮眼表現，導致新竹市有穩定的房市剛性需求。另一方面，新竹市的市中心以站前商圈為核心，另外還擁有許多重要商圈，像是東門商圈、北門街商圈，清大商圈、光復路竹科商圈、金山商圈、大莊商圈、後站夜市商圈、光華滄雅商圈等，其生活機能相當便利。

## (一)新推個案市場

新竹市熱門推案區域以位在新竹市東區，由「關長市地重劃區」及「光埔市地重劃區」兩塊重劃區合稱的「關埔重劃區」為主，二者面積涵蓋近60公頃。其中光埔重劃區鄰近竹科園區，離清大、交大等知名學府不遠，且聯外交通發達，中山高速公路的四處闌道口皆鄰近此處，再加上好市多大型賣場亦設點於此，吸引許多建商於此處開發，同時亦吸引許多竹科自住消費客群。

2017年新竹市新推個案數為34個（見表2-4-22），可銷售戶數為1,140戶，較去年略為減少二成二，較2012年則是大幅減少七成八；2017年新竹市推案金額為123.6億元，推案規模較去年減少四成五，較2012年萎縮幅度則高達八成二；2017年平均每戶總價為1,084萬元，較去年下跌近三成，為近年來的最低點，但然仍維持千萬元的水平；值得注意的是，30天平均銷售率為19.61%，較去年大幅增加8.76個百分點，為桃竹地區表現銷售路表現最佳的區域。整體而言，新竹市的推案規模雖略為縮小，價格亦有下跌趨勢，然市場買氣表現較佳，整體市場處於盤整格局。

表2-4-22 2012~2017年新竹市新推個案市場概況

新竹市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
推案個數	57	36	47	26	33	34
可售戶數	4,710	2,837	1,929	945	1,466	1,140
推案金額(億元)	682.2	414.3	215.2	131.4	226.5	123.6
銷售率(%)	27.61	33.44	26.91	12.12	10.85	19.61

資料來源：國泰房地產指數

## (二)中古屋市場

由圖2-4-16發現近十年來新竹市成屋市場房價呈現穩定向上波動趨勢，2017年新竹市成屋平均總價為歷史新高922萬元，平均單價為19.5萬元，總價較去年增加5.52%，平均單價較去年持平穩定發展。回顧2007年成屋總價為517萬元，近十年成屋房價總價上漲七成八，平均每年成長幅度為7.84%，新竹市房價上漲表現與新竹縣市雷同。以成交總價區間而言，2017年新竹市成屋交易物件價格分佈以1,000萬至2,000萬元為主（見表2-4-23），佔市場比例近三成五最多，其次為總價在700萬至1,000萬佔市場比例二成七，兩者合計佔比約六成一；而總價700萬元以下物件比例逐漸縮小。整體而言，市場發



展結構與去年相似，1,000萬至2,000元以上物件比例顯著增加，導致平均總價上漲。

表2-4-24可知，2007年至2017年新竹市成屋交易物件坪數分佈以35至45坪的產品一直為市場主力結構，且各坪數產品在市場比例皆穩定發展，值得注意的是55坪以上大面積住宅需求量自2011年起逐漸增加中。以2017年新竹市成交面積區間而言，35~45坪佔市場比例24.7%為最多，但較去年顯著減少4.3個百分點，其次依序為55坪以上佔市場比例23.0%，較去年增加4.4個百分點，45~55坪佔21.5%，與去年持平，而其餘坪數的產品呈現穩定發展。整體而言，新竹市購買大坪數住宅比例較高，使得新竹市平均成交面積提升至44.5坪，創下歷史高點。另一方面，2007年至2017年的平均流通天數為73天，新竹市2017年的流通天數仍高達121.4天，消費者購屋觀望期間為新竹縣市區域中最長，整體市場交易相對較冷清。

表2-4-23 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 (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 大樓
2007年	19.8%	40.4%	23.4%	8.5%	8.0%	0.0%	517	11.6	15.6
2008年	21.9%	30.6%	23.0%	16.9%	7.3%	0.3%	554	12.3	15.6
2009年	13.9%	34.8%	25.5%	16.5%	9.1%	0.2%	583	12.6	16.0
2010年	17.1%	30.9%	25.8%	15.5%	10.7%	0.0%	587	13.1	16.2
2011年	15.2%	28.0%	25.5%	18.8%	10.9%	1.6%	647	14.7	17.8
2012年	15.2%	24.9%	23.6%	22.2%	12.8%	1.2%	655	15.9	19.9
2013年	12.8%	18.9%	23.2%	24.2%	17.4%	3.5%	762	18.0	21.3
2014年	12.0%	17.7%	21.8%	22.9%	23.1%	2.5%	796	18.5	22.4
2015年	8.8%	17.1%	17.9%	23.6%	29.1%	3.6%	886	19.4	22.9
2016年	8.5%	14.7%	17.7%	28.4%	27.9%	2.8%	874	19.4	22.6
2017年	7.9%	11.3%	16.9%	26.9%	34.8%	2.3%	922	19.5	23.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-4-16 新竹市成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-24 歷年新竹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		
2007年	3.4%	10.5%	25.2%	36.0%	16.0%	8.9%	38.8	46.4
2008年	4.7%	9.5%	21.0%	33.2%	20.7%	10.8%	39.9	58.0
2009年	3.3%	7.4%	19.7%	31.8%	22.6%	15.2%	42.1	63.5
2010年	4.7%	6.3%	25.9%	28.4%	20.5%	14.2%	41.2	62.3
2011年	3.1%	11.4%	22.4%	37.1%	16.2%	9.9%	39.3	55.5
2012年	6.4%	11.5%	22.9%	31.0%	16.3%	11.9%	38.8	51.7
2013年	6.6%	11.3%	23.0%	28.4%	16.4%	14.3%	39.6	56.6
2014年	6.4%	11.5%	21.7%	26.5%	17.2%	16.8%	41.0	67.1
2015年	6.0%	9.5%	19.7%	23.5%	21.6%	19.7%	42.4	98.1
2016年	5.7%	8.1%	16.7%	29.0%	21.9%	18.5%	42.9	122.7
2017年	4.7%	8.4%	17.7%	24.7%	21.5%	23.0%	44.5	121.4

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

### 三、竹北市

竹北市位於新竹縣之西北西方，南邊鄰接新竹市及竹東鎮西北端，北與新豐鄉、湖口鄉毗鄰，東北接連新埔鎮，東與芎林鄉接壤，西臨臺灣海峽，地形蓋似一三角形。竹北市是新竹縣縣治所在地，更是政治、教育、文化、交通、工商之重鎮，其人口數約18萬，佔新竹縣總人口約三成四，家戶數量約6.6萬，居新竹縣之冠。因竹北市鄰近新竹市，且鄰近新竹科學園區，故成為新竹市的衛星城市，再加上臺灣高鐵新竹車站設置於該區，且擁有國道1號竹北交流道及台鐵六家車站等，因此竹北市的交通便利性吸引許多民眾與建商進入竹北市。而竹北主要之商業活動以休閒、飲食、民生三大類商業模式為主。

#### (一)新推個案市場

由於高鐵新竹車站特定區位在竹北，經過土地徵收及重劃後，高鐵特區的土地形狀方整、街廓整齊，吸引許多建商於此處大量推案，成為近十年來北臺灣房市供給量相當大的區域。另一方面，竹北鄰近新竹科學園區，受地緣影響更吸引許多竹科新貴前往竹北投資置產，竹北除了高鐵特區是主要推案熱區外，近期竄起的包括縣治三期、及新興的華興、中正、水瀧段等亦備受矚目。其中縣治一、二期商圈和高鐵特區，開發較早故生活機能較完整，價格較高，相較於縣治三期價則較低。

2017年竹北市新推個案數共有為25案（見表2-4-25），可售戶數為2,005戶，較去年增加六成，然仍低於近五年平均值；在推案金額上，2017年竹北市總銷金額為191.1億元，推案規模較去年增加五成二，然較2012年則是大幅萎縮六成三；值得注意的是，2017年平均每戶總價為953萬元，為近年來首度跌破千萬元；而2017年新推個案市場30天平均銷售率為13.62%，較去年上升2.45個百分點，為桃竹地區表現次佳的區域。整體而言，新竹市推案規模

表2-4-25 2012~2017年竹北市新推個案市場概況

竹北市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
推案個數	34	37	39	26	18	25
可售戶數	3,147	3,711	2,577	1,945	1,244	2,005
推案金額(億元)	514.8	587.3	345.1	286.8	125.4	191.1
銷售率(%)	15.32	29.00	21.92	14.12	11.17	13.62

資料來源：國泰房地產指數

增加、市場買氣略有回溫，唯獨價格略為向下盤整，新竹市新推個案市場表顯相對穩定發展，後續仍有待觀察。

## (二)中古屋市場

圖2-4-17顯示竹北市成屋市場房價有顯著的波動，成屋總價在2008年至2011呈現穩定波動，2012年至2017年呈現穩定上漲趨勢。2017年新竹市成屋平均總價為1,194萬元，平均單價為19.6萬元，總價較去年增加5.63%，平均單價較去年亦增加3.26%，皆創下歷史新高紀錄，近十年來成屋平均總價上漲48.26%。表2-4-26顯示新竹市交易物件價格區間以1,000萬至2,000萬元為主，佔市場比例高達四成八，其次為總價在700萬至1,000萬佔市場比例近三成，兩者合計佔比約七成七；而總價低於700萬元物件比例低於一成五。整體而言，竹北市市場結構分化明顯，市場主力結構以700萬元以上物件為主，特別集中在1,000萬至2,000萬的產品，而2,000萬元以上物件比例目前呈現持續增加狀況。

表2-4-26 歷年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 (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 大樓
2007年	5.4%	16.1%	31.2%	22.0%	22.9%	2.4%	805	13.0	13.6
2008年	4.9%	13.5%	29.0%	21.2%	29.4%	2.0%	846	13.8	14.3
2009年	5.2%	12.9%	29.0%	26.5%	25.2%	1.3%	836	13.7	14.0
2010年	7.6%	11.0%	27.1%	27.8%	24.0%	2.5%	830	14.7	15.4
2011年	7.1%	13.7%	22.8%	29.9%	24.9%	1.6%	832	15.9	16.8
2012年	5.4%	7.4%	17.2%	38.0%	30.5%	1.5%	910	16.6	17.1
2013年	3.2%	6.3%	16.9%	36.8%	33.0%	3.8%	985	18.1	19.2
2014年	2.6%	6.6%	12.3%	34.9%	38.2%	5.4%	1,055	19.2	20.0
2015年	2.7%	7.3%	10.6%	34.2%	41.5%	3.8%	1,036	19.1	19.9
2016年	2.1%	3.4%	8.5%	32.0%	47.3%	6.7%	1,130	19.0	19.6
2017年	2.8%	3.3%	8.3%	29.2%	48.2%	8.3%	1,194	19.6	20.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-4-17 竹北市成屋平均交易總價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

此外，表2-4-27顯示消費者均偏好較大坪數的住宅產品，竹北市近十年成屋交易物件坪數以55坪以上產品為主，平均佔市場比例高達三成六，其次依序45~55坪及35~45坪產品。以2017年竹北市的成交面積區間而言，以55坪以上佔45.4%為最多，其次依序為45~55坪佔26.5%，35~45坪佔18.7%，特別是55坪以上的比例已連續二年高達四成五，相對的面積在35坪以下的產品市占率低於一成，小坪數為非主流產品，此現象與桃園市大相逕庭。2017年竹北市平均成交面積為58.2坪，較去年增加1.4坪，高於新竹市平均成交面積約13坪。此外，2007年至2017年的平均流通天數為76.6天，為新竹縣市中流通天數最長的區域，自2013年起平均流通天數明顯逐漸增加，2017年竹北市的成屋流通天數雖自113.6天縮減為108.1天，但仍超過三個月期間，整體市場交易相對較不熟絡。

表2-4-27 歷年竹北市成屋市場成交面積與流通天數

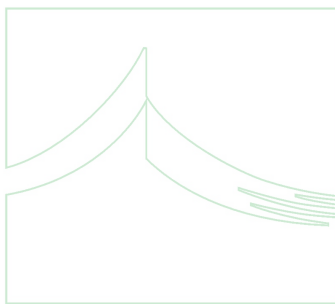
年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪以上		
2007年	2.6%	3.2%	3.9%	23.4%	35.1%	31.8%	51.6	63.5
2008年	2.6%	3.2%	5.8%	27.5%	25.4%	35.4%	52.4	58.3
2009年	2.5%	3.3%	6.6%	25.4%	26.6%	35.7%	51.9	73.1
2010年	4.7%	4.4%	6.9%	25.5%	24.4%	34.2%	50.4	57.0
2011年	5.4%	4.5%	12.7%	23.3%	24.2%	29.7%	48.0	65.9
2012年	4.7%	4.4%	6.4%	23.7%	27.0%	33.7%	50.2	56.4
2013年	3.5%	2.2%	10.4%	22.8%	26.7%	34.4%	50.7	67.9
2014年	5.7%	2.9%	9.4%	19.2%	24.2%	38.7%	52.3	75.6
2015年	4.2%	2.7%	8.4%	16.8%	35.7%	32.1%	51.2	90.5
2016年	2.8%	1.1%	5.6%	21.6%	23.0%	45.9%	56.8	113.6
2017年	3.5%	1.4%	4.6%	18.7%	26.5%	45.4%	58.2	108.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 肆、結論

2017年桃竹地區住宅市場成交量能動力不足，價格未有明顯回溫，市場處於低檔盤整格局。以新推個案市場而言，整體市場推案規模較2016年些微擴大，桃園市成長幅度大於新竹縣市，桃園市推案金額較去年大幅成長，然新竹市卻連續三年持續萎縮；近年來桃竹地區的熱門推案區域集中在重劃區域，因過去的推案供給過大，市場賣壓沉重，儘管整體市場充斥讓利氛圍，然30天銷售率卻未有突破低檔水準的表現，特別是桃園市銷售率低迷，30天銷售率已連續三年低於一成，相較之下，新竹縣市的所得較高，購買力相對大於桃園市，其30天銷售率表現相對優於桃園市，因此桃園市場壓力大於新竹縣市；儘管桃竹地區有人口紅利及高所得等利多題材，然以價格而言，桃園市整體平均每戶價格呈現震盪波動，而新竹市則連續二年呈現下滑趨勢，價格未有明顯回溫態樣。另一方面，2017年的建、使照資料皆較2016下滑，且低於近

七年來的平均值，隱含建商推案愈趨向保守，而市場餘屋去化壓力為後續發展的主要隱憂。至於成屋市場亦同樣受景氣低迷影響，整體買賣移轉交易筆數處於低檔水準，桃園及新竹縣市自2013年創歷史交易量高峰後，交易量已連續四年持續下滑，且為近七年來的最低點；值得一提的是，而成屋市場個案的待售期間明顯拉長，桃竹地區成屋的流通天數皆創下近十年來高點，平均一個案件需要破百天的時間才能銷售成功，預期2018年整體房市呈現量縮價緩跌狀況，後市發展仍不宜樂觀。



信義房屋

