

第四章 桃竹地區住宅市場

鄧筱蓉¹

壹、前言

桃園市毗鄰台北都會區，有台鐵、中山高、二高、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，持續吸引大台北人口進駐，自2014年升格「六都」後，桃園市的淨遷入人口數已連續四年位居全國冠軍寶座，享有人口紅利話題。桃園近年積極推動鐵路地下化、開拓捷運綠線、興建社會住宅、接通下水道工程，加上航空城、亞洲·矽谷計劃等相關重要交通及經濟發展政策，藉由興建重大建設，從點、線、面的關係串接起桃園交通網絡以及產業發展，推升桃園經濟發展，讓區域生活機能更加完善，再加上近年來推案量皆集中於重劃區，讓於桃園、中壢、航空城三都心逐漸發展成型。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，而2017則大幅下滑三成三，跌破一萬五千件，2018年則較前一年再下滑一成，低於近十年來平均值；而在買賣移轉登記棟數上，桃園市2018年的表現較2017年下跌2.89%，已連續下滑五年。2018年推案區域以龜山機捷A7站附近之重劃區及青埔高鐵特區為主，觀察新推個案房價表現，大多較前一年下修，且以低總價產品為主，然整體房市銷售狀況仍不如預期，再加上過去累積空餘屋數量造成龐大的市場賣壓，影響房市後續發展，桃園房市場仍處於盤整格局。

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。受科學園區的影響，新竹縣逐漸從傳統產業轉型為新興科技產業聚落，使得新竹縣成為北台灣的高科技產業重鎮，新竹縣的社會經濟結構改變，使得新竹縣市人口總數迅速成長，其人口所得表現也相當亮眼。近年來，政府希冀透過鳳山工業區

¹ 安富財經科技股份有限公司副總經理、清華大學計量財務金融學系兼任助理教授

之開發以供應產業用地之需求，同時於竹北再規劃設置「新竹縣國際AI智慧園區」，以建構AI創新技術研發基地，吸引更多國際企業與青年創業進駐，再創新竹縣的就業機會高峰。另一方面，竹北六張犁東興圳整體景觀再造計畫及竹北六張犁藝術聚落活化計畫，更是縣府亟欲推動的重要文化政策，透過各項產業的經濟發展，新竹縣的目標是成為「希望、亮麗、科技城」。新竹縣2018年所有權第一次登記為6,951棟，較前一年大幅成長六成；而新竹縣2018年的買賣移轉登記棟數為11,756棟，較2017年增加二成四，房市成交量能回檔，顯現市場買氣提升，受竹北各園區就業發展影響，2018年新竹縣推案區域持續以竹北的為主，而其他的新興重劃區塊亦陸續有推案，推案量規模擴大，新推個案價格略有上升，且房市銷售表現亦較前一年為佳，房市處於價穩量增之格局，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，分別在1970及1980年代成立「工業技術研究院」及「新竹科學工業園區」，吸引眾多科技企業進駐於此，創造充沛的就業機會，使得眾多高科技人才移居於此，讓新竹市成為全球高科技產業的重鎮。因科技產業的薪資較高，故使得新竹市成為高所得、高學歷、高消費力特性的城市，新竹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計畫、新竹漁人碼頭、一環二線三網、智慧新都心、文創新塹城、傳產新園區與山海新樂園等重大建設規劃；此外，新竹市亦正研擬輕軌計畫，希冀透過輕軌建設以串聯「新竹舊城區」、「新竹科學園區」、「高鐵特定區」、「竹北生活圈」四個核心區域，營造新竹市「宜居」、「樂活」、「安全」的環境。觀察新竹市2017年所有權第一次登記為1,762棟，在2018年大幅提升六成三為2,876棟，然該數量仍低於近十年來平均值；而新竹市2018年的買賣移轉登記棟數為7,631棟，較2017年上漲3.71%，成交量能略有回溫。2018年推案區域持續以關埔重劃區為主，房市銷售狀況雖較前一年好，但價格未有明顯回溫，且中古屋市場案件流通天數創新高，超過四個月，不利市場發展，新竹市房市處於盤整狀況。

貳、桃園市房地產市場分析

一、桃園市

桃園市2018年家戶數為80.7萬戶，人口數約為222萬人，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2018年間，家戶數自63.7萬成長至80.7萬戶（見圖2-4-1），此期間的家戶數平均年成長率為2.43%，而2018年的成長率為2.16%，較前一年略為下滑0.36個百分點，且已連續二年下滑，值得留意後續發展。值得一提的是，桃園市人口淨遷入數值已連續五年奪冠，自2014年自2018年平均每年有25,000人遷入自桃園市，再加上桃園市的結婚率位居全台第二，六都第一，家戶數若能持續向上成長，長期將有助於增加房市穩定的剛性需求量。



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，建照宅數大幅增加，在2013年創下近七年的高點，為28,702戶。2014年受政策性因素影響，該年的建照數量較前一年巨幅下跌五成三，建照宅數為13,453戶，。而近年來桃園市建造執照宅數已連續三年下滑，2018年的建照宅數為13,266戶，較前一年下跌13.58%，僅略高於2011年的數量，更是近六年的最低值，表現並不樂觀。另一方面，2011年至2016年使照宅數呈現逐步增加趨勢，此乃消化過去累積大量建照的結果，2017與2018年的使照宅數則有明顯趨緩之現象，二年皆低於近七年之平均值，2018年的使照宅數為12,006戶，較前一年略為增加4%。



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2018年的平均成交量為26,755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，2018年住宅買賣移轉筆數為12,463筆，為近八年來最低點，較前一年明顯減少二成六，相較於買氣最旺的2013年，住宅買賣移轉筆數僅有當時的三成六，顯現市場買氣直落谷底。



圖2-4-3 桃園市住宅買賣移轉筆數

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2018年的房價所得比平均數值為6.69（見圖2-4-4），房價所得比明顯自2008年起節節高升，2017年的房價所得比為8.4創下歷史新高，2018年的房價所得比較前一年略為下修至8.14。另一方面，2003年至2018年的貸款負擔率平均數值28.57%，然自2013年起，貸款負擔率便突破三成，2017年則創新高點來到34.06%，2018年貸款負擔率略為下修至33.41%，整體而言，從需求面觀察整體市場顯現貸款負擔壓力仍為沉重，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、八德區、及中壢區為主要推案區域，銷售金額皆突破百億，其中，中壢區、蘆竹區及八德區銷售率皆有突破四成以上較佳的表現，而龜山區新推個案市場推案金額未超過50億，且銷售率表現較差，值得留意。2018年桃園市新推個案市場的數據與近五年平均值表現相當，顯現整體市況仍處於穩定發展格局。

2018年桃園市新推個案市場共推292案（見表2-4-1），可售戶數為21,875戶，高於近五年平均值，較前一年增加七成七；2018年推案金額為2,399億元，較前一年增加五成五，推案規模表現較前一年為佳。2018年的平均每戶總價為1,097萬，較前一年下跌12.5%，價格呈現震盪向下修正趨勢，且為近五年的最低點。在銷售率部分，2018年桃園市新推個案市場銷售

率為38.78%，雖略高於近五年均值，然較前一年減少2.87個百分點，表現略有下滑，整體市場的剩餘戶數超過萬戶，且為近五年最高點，市場賣壓大幅增加。整體而言，桃園市新推個案市場的推案金額規模及推案戶數雖較前一年皆有大幅成長跡象，然平均每戶總價卻呈現下修，再加上銷售率表現仍持平未有顯著起色，顯得市場觀望氣氛濃厚，對後市發展較不樂觀。

表2-4-1 2014~2018年桃園市新推個案場概況

| 桃園市 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 推案個數 | 356 | 317 | 290 | 217 | 292 |
| 可售戶數 | 23,387 | 16,147 | 12,948 | 12,329 | 21,875 |
| 剩餘戶數 | 12,748 | 11,698 | 8,970 | 7,193 | 13,391 |
| 推案金額(億元) | 4,329 | 2,182 | 1,756 | 1,545 | 2,399 |
| 銷售率(%) | 45.49 | 27.55 | 30.72 | 41.66 | 38.78 |
| 平均每戶總價 | 1,851 | 1,351 | 1,356 | 1,254 | 1,097 |

資料來源：惟馨周報。

(二) 中古屋市場

桃園市成屋市場房價持續向上成長（見圖2-4-5），成屋總價自2008至2013年迅速向上成長，平均總價自低於500萬的價格快速成長至766萬，爾後市場出現盤整狀態，價格成長趨勢減緩，呈現上下震盪波動。2018年桃園市成屋平均總價為892萬，較前一年上漲9.88%；平均單價為18.9萬，較前一年上漲5.54%。表2-4-2顯示2018年桃園市不動產成交總價主要落在700萬至1,000萬的產品，其成交比重占市場三成一，其次為1,000萬至2,000萬的產品，占市場比重約二成四，較前一年明顯增加4.3個百分點，再次之為500萬至700萬的產品，占市場比重二成四，較前一年下滑2個百分點，值得一提的是，2,000萬以上產品比重為3.7%，較前一年增加2.1個百分點，市場上千萬以上的案件比重顯著增加，導致平均總價提升。



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。

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 |
| 2018年 | 3.9% | 12.5% | 24.0% | 31.6% | 24.2% | 3.7% | 892 | 18.9 | 18.7 |

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2018年桃園市成交面積區間，以35~45坪占市場比例二成六為最高，其次依序為45~55坪產品，占市場比例二成五，較前一年增加1.5個百分點，55坪以上產品市占率首次突破二成，較前一年明顯增加2.9個百分點，25~35坪占市場比例一成七，而25坪以下的住宅已萎縮至一成左右。整體而言，2018年桃園市平均成交面積為45坪，較前一年增加1.78坪，顯現市場偏好中坪數及大坪數的產品。此外，2018年桃園市住宅在市場流通天數為102.6天，較前一年增加1.42天，顯示市場買氣與前一年相當。

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 |
| 2018年 | 2.9% | 7.3% | 17.8% | 26.4% | 25.6% | 20.1% | 45.0 | 102.6 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

二、桃園區

桃園區位居於桃園市的東北方，受龜山區、蘆竹區、中壢區及八德區所環繞，是桃園市的精華地區，亦是桃園市政府所在地。桃園區的面積於桃園市中僅大於八德區，排名第十二，然其交通便利，鐵路設有桃園車站，每日進出站人數僅次於台北車站，同時鄰近國道1號南崁交流道，北上南下相當便利，因此吸引眾多人口遷居於此。目前桃園區內人口數量為44.3萬人，位居桃園市之冠，家戶數有16.6萬戶，占全市比例約二成，整體而言，是桃園市人口密度最高的行政區。

(一)新推個案市場

近年來桃園區主要推案區域集中於「經國重劃區」、「中路重劃區」，經國重劃區近國道1號南崁交流道，往南與中正藝文特區接軌，往北鄰近南崁台茂購物中心生活圈，主打商業發展，強調未來有知名企業進駐，增加商業價值；中路重劃區則位於國道2號南桃園交流道旁，緊鄰舊市區、桃園市政府、台鐵車站等，為純住宅區規劃，綠覆率高，相當宜居，且有目前中路二號社會住宅已開工，使得該區發展相當受大眾注目，更是建商熱門推案區域。此外，「小檜溪重劃區」又稱「青溪特區」，以大有路、大業路一段、寶山街及春日路一帶所形成的「老東區」等商圈，因生活機能完善，故成為桃園區房市繼中正藝文特區、中路重劃區、經國重劃區後的重劃區新秀。值得一提的是，桃園捷運綠線開發將有七個站點位於於桃園區內，後續將有捷運軌道利多題材發酵而支撐房價。

2018年桃園區新推個案市場共有49個建案（見表2-4-4），可售4,210戶，較前一年減少6.26%，然仍高於近五年推案戶數的平均值之上；推案金額為542億元，較前一年減少22%，與近五年均值相當。而平均每戶總價自1,548萬元下跌至1,288萬元，與2017年相比價格下跌一成六。在銷售率部分，2018年桃園區新推個案市場的銷售率為29.12%，較前一年下降6.37個百分點，且低於近五年均值，市場剩餘戶數為2,984戶，較前一年增加3%，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前一年萎縮，價格表現明顯下滑，銷售率未突破三成，後市發展不太樂觀，仍須審慎觀察後市發展。



表2-4-4 2014~2018年桃園區新推個案市場概況

| 桃園區 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 推案個數 | 53 | 45 | 41 | 46 | 49 |
| 可售戶數 | 3,115 | 2,519 | 2,820 | 4,491 | 4,210 |
| 剩餘戶數 | 1,755 | 1,750 | 1,805 | 2,897 | 2,984 |
| 推案金額(億元) | 597 | 474 | 408 | 695 | 542 |
| 銷售率(%) | 43.66 | 30.53 | 35.99 | 35.49 | 29.12 |
| 平均每戶總價 | 1,917 | 1,882 | 1,448 | 1,548 | 1,288 |

資料來源：惟馨周報。

(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，而2018年略有回穩。2018年桃園區成屋平均總價為943萬元，較前一年大幅增加13.11%，平均單價為19.5萬元，單價較前一年上漲6.15%。由表2-4-5可知2008年至2012年700萬以下是市場主力產品，而2013年起700萬至1,000萬元物件成為市場主力產品，而千萬以上的物件逐漸增加中。2018年桃園區成屋交易物件價格分佈以700萬至1,000萬元為主，占市場比例三成四，其次為總價1,000至2,000萬的物件比例占市場二成五，較前一年增加4.7個百分點，兩者合計占比約近六成，在500萬至700萬占市場比例二成二，較前一年下修4.5個百分點；而總價在500萬元以內的案件約占市場比例一成三。整體而言，700萬至1,000萬元物件為市場主流，而1,000萬元以上的高價位產品物件比例明顯增加，使得平均總價往上。

桃園市桃園區近10年住宅價格變動趨勢



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

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 |
| 2018年 | 2.8% | 10.8% | 22.6% | 34.0% | 25.6% | 4.3% | 943 | 19.5 | 21.0 |

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，以35~45坪的產品結構為市場主流，而近年來45~55坪及55坪以上的產品比例逐漸增加中。從表2-4-6發現，2018年桃園區45~55坪以上的物件占市場比例二成八，較前一年明顯增加5.1個百分點，其次依序為35~45坪佔26.0%，較前一年下跌4.3個百分點，再次之為55坪以上的物件占比為18.9%，較前一年增加2.4個百分點，而其餘產品類型占比則持平或下修。2018年桃園區平均成交面積為45.7坪，較前一年略為增加2.73坪。另一方面，2008年至2018年桃園區的平均流通天數為69天，2018年桃園區中古屋的流通天數再創新高為101.4天，消費者的購屋猶豫期間拉長，整體市場交易市場仍處於低檔。

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 |
| 2018年 | 1.2% | 7.7% | 17.6% | 26.0% | 28.6% | 18.9% | 45.7 | 101.4 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

三、中壢區

中壢區位於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。以交通而言，中壢區是桃園市的公路交通中心，國道1號設有內壢及中壢二處交流道，鐵路設有中壢及內壢二座

火車站，高鐵桃園站亦設於該區青埔，此外，2017年起桃園機場捷運通車，目前已至中壢環北路，後續將規劃機捷延伸至中壢火車站，並預定2021年完工，屆時中壢區將成桃園市同時擁有三鐵（高鐵、台鐵、捷運）的行政區。此外，區內有內壢商圈、龍岡商圈、健行商圈、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7所知名大學，人文薈萃，再加上中壢區工、商業發達，因此中壢區與桃園區處於並駕齊驅的地位。2018年中壢區出生人口數為13個行政區中第一名，中壢區人口有41.2萬，為桃園市人口數量第二多的行政區，現行家戶數共有15.3萬戶，近年來有眾多新移民居住於此，故中壢區族群色彩十分多元。

(一)新推個案市場

中壢區近年來有許多軌道題材帶動沿線房市發展等利多消息，儘管機捷延伸中壢段目前已於2018年九月動工，將從A21環北站經A22老街溪站到A23中壢車站，但中壢區新推個案仍集中於機場捷運A17、18、19串聯的青埔高鐵特區及過嶺重劃區為主。值得注意的是過去青埔高鐵特定區過去新案供給量大、餘屋消化速度較緩、且該區生活機能尚有發展空間，因此今年新推案採取較多的讓利政策，價格相對較為平價。另一方面，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，鄰近Costco中壢店和民族路上的商圈，交通上往東可至國道1號中壢交流道，往西則有台66線快速道路連結平鎮大溪地區，距高鐵桃園站亦不遠，地理位置相對佳，因此吸引建商推案。

2018年中壢區新推個案市場共推出26案（見表2-4-7），可售戶數為1,600戶，較前一年減少一成七，同時該年的推案戶數為近五年來最低點；推案金額為181億元，較前一年萎縮二成四，市場供給規模亦為近五年來最小。平均每戶總價為1,130萬元，價格較前一年略為下滑8.32%。市場銷售率為53.50%，係全桃園市表現最佳的行政區，然與前一年相比，銷售率略為減少2.89個百分點，市場有穩定的剛性需求。因今年推案戶數少，且有不錯的銷售率表現，剩餘戶數為744戶。整體而言，中壢區新推個案市場推案規模表現皆較前一年較差，然市場存在相當的買氣，而後續機捷通車等利多能否帶動市場發展，仍有待觀察。



表2-4-7 2014~2018年中壢區新推個案市場概況

| 中壢區 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 推案個數 | 66 | 57 | 56 | 35 | 26 |
| 可售戶數 | 4,721 | 3,685 | 3,430 | 1,933 | 1,600 |
| 剩餘戶數 | 2,654 | 2,638 | 2,136 | 843 | 744 |
| 推案金額(億元) | 701 | 448 | 495 | 238 | 181 |
| 銷售率(%) | 43.78 | 28.41 | 37.73 | 56.39 | 53.50 |
| 平均每戶總價 | 1,484 | 1,216 | 1,442 | 1,233 | 1,130 |

資料來源：惟馨周報。

(二) 中古屋市場

圖2-4-7顯示中壢區成屋市場房價穩定向上成長，成屋總價在2008年至2018年成長幅度為六成七，房價波動趨勢較為穩定，自2011年起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，爾後房價出現震盪盤整，但平均總價未超過800萬元。房價在2017年下修後，2018年價格回穩，成屋平均總價為757萬元，較前一年上漲6.94%，平均單價則創新高為17.6萬元，較前一年上漲5.02%。由表2-4-8可知2018年中壢區成屋交易物件價格分佈以500萬至700萬元為主，占市場比例三成，其次為總價在700萬至1,000萬占市場比例二成七，再者為300萬至500萬，占市場比例一成六，較前一年明顯下跌8.7個百分點；而總價超過1,000萬元以上物件比例則占一成八，較前一年增加3.9個百分點。整體而言，500萬元以下的物件比例減少，千萬元以上的物件增加，導致平均總價增加。

桃園市中壢區近10年住宅價格變動趨勢



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

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 |
| 2018年 | 8.0% | 16.7% | 30.2% | 27.1% | 16.3% | 1.7% | 757 | 17.6 | 18.5 |

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2018年中壢區以35~45坪占27.9%為最多，較前一年略為減少3.9個百分點，其次依序為25~35坪占20.2%，45~55坪及55坪以上案件均占17.9%，值得一提的是，55坪以上案件的市場比重連續五年成長，較前一年明顯增加4.8個百分點，購屋者青睞大面積產品趨勢明顯增加。中壢區整體平均成交面積為41坪，較前一年減少1.15坪。而2008年至2018年中壢區的平均流通天數為71.7天，2018年的流通天數自116.8天縮短為109.7天，較前一年明顯減少一周，整體市場交易氣氛較前一年為佳。

表2-4-9 歷年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 | | |
| 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 |
| 2018年 | 6.9% | 9.2% | 20.2% | 27.9% | 17.9% | 17.9% | 41.0 | 109.7 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

四、八德區

八八德區位居桃園市的東北方，係銜接桃園台地與台北盆地之重要門戶，緊臨桃園區、中壢區、平鎮區、大溪區、新北市鶯歌區，為全市面積最小之行政區域，土地總面積僅33.71平方公里。本區境內全為台地地形，本區大多為肥沃的良田，土壤適宜栽種水稻以及各類蔬菜，而埤塘遍布於八德區境內，更成為八德區的地理特徵，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，特意保存區內四口水利會大池塘，使其成為自然生態公園，成為八德區主要特色。目前八德區人口主要聚集在大湳地區都市計畫區的大成國小附近，該區亦是主要商圈，近年來因廣豐自辦重劃及八德擴大都計開發，人口大為增長，2018年遷入八德區人口為1.1萬，目前八德區內有20萬以上的人口數，家戶數為7.2萬戶。此外，八德境內有國道2號桃園支線經過，並設置大湳交流道，交通仍為便利。

(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，而桃園捷運綠線更以此為起點，規劃五處捷運站點，再與桃園火車站接軌，受桃園捷運動工利多題材，即便現階段生活機能較不完善，但也帶動多數個案開發。值得注意的是，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。

2018年八德區的新推個案市場表現較前一年好，新推個案數共有29案（見表2-4-10），可售戶數突破五年均值為2,453戶，較前一年大幅成長289.37%；在推案金額上，推案規模自2014年起連續萎縮四年後，2017年為近五年的最低點，2018年八德區總銷金額為244億元，較前一年大幅成長234.85%；值得注意的是，過去四年平均每戶總價仍維持千萬的水準，然2018年跌破千萬，平均每戶總價為993萬，其價格表現較其他行政區低；受價格下修影響，銷售率較前一年成長2.77個百分點，銷售率為46.11%，整體市場有一定的溫度。然在大舉推案下，市場的剩餘戶數也大幅度增加。整體而言，八德市推案規模大幅度增加，市場價格下修略為帶動市場買氣，然市場賣壓卻相當沉重，不利後市發展。

表2-4-10 2014~2018年八德區新推個案市場概況

| 八德區 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 推案個數 | 39 | 38 | 20 | 14 | 29 |
| 可售戶數 | 3,230 | 2,293 | 987 | 630 | 2,453 |
| 剩餘戶數 | 2,001 | 1,856 | 776 | 357 | 1,322 |
| 推案金額(億元) | 350 | 268 | 140 | 73 | 244 |
| 銷售率(%) | 38.05 | 19.06 | 21.38 | 43.33 | 46.11 |
| 平均每戶總價 | 1,082 | 17 | 1,416 | 1,155 | 993 |

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2009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2009年至2012年成屋平均總價低於600萬，然自2012年後，房價大幅成長，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年價格略為下跌後，2018年成屋平均總價隨即回穩且創新紀錄為827萬元，較前一年增加4.63%，平均單價為16.7萬元，較前一年增加2.97%。2018年八德區成屋交易物件價格分佈以700萬至1,000萬元為主，占市場比例三成，其次為總價在500萬至700萬，占市場比例二成四，二者合計占比約六成三，而1,000萬至2,000萬產品占比為二成二，較前一年大幅增加6.4個百分點，500萬元以下產品，分別占市場約二成。整體而言，購屋者能力明顯提升，1,000萬至2,000萬元物件比例明顯增加，導致平均總價較前一年增加。



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

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 |
| 2018年 | 4.8% | 15.3% | 24.3% | 31.2% | 22.2% | 2.1% | 827 | 16.7 | 17.6 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

自2008年起，八德區以35~45坪的產品為市場主流，近十年來市占率大部分超過三成以上，然近二年則低於三成，另一方面45~55坪及55坪以上的產品比重逐漸增加。2018年八德區以35~45及45~55坪的產品為市場主力，占市場比例皆為29.8%，而55坪以上產品占市場比例21.7%，較前一年增加4.8個百分點。消費者逐漸偏好大面積的產品，45坪以上面積的產品比例超過市場五成，整體平均成交面積為46.3坪，與前一年相當。另一方面，2008年至2018年八德區的平均流通天數為74.8天，2018年八德市的流通天數自93.4天增加為98天，物件在市場上的流通天數與前一年持平發展，整體市場交易表現與前一年相當。



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 |
| 2018年 | 0.0% | 5.0% | 13.7% | 29.8% | 29.8% | 21.7% | 46.3 | 98.0 |

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。蘆竹區現行交通來往便捷，不僅有中山高速公路南崁交流道，亦有國道2號大竹交流道，二者皆與機場系統交流道連接，此外亦有台61線西濱快速公路，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。此外，政府目前規劃建設桃園捷運「綠線」，從八德經桃園至蘆竹，通車後，蘆竹將擁有機場捷運及綠線雙捷運，後續發展值得期待。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，讓更多的企業以蘆竹區作為設點的優先考量。目前全區共分三大區域（南崁、大竹、山腳），整體以集餐飲、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開發，近年來生活機能已成熟，成為「北客南移」的重點區域，每年平均約有8,000多人遷

移蘆竹區，蘆竹區現有人口數為16.4萬，家戶數5.9萬。

(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，特別是該區域生活機能相當完善，因此南崁長期以來皆是蘆竹區新推個案市場的重點區域，由於蘆竹南崁的土地多為工業區，住宅區範圍有限，因此市場已逐漸飽和，受該區域大量供給下，目前該區處於消化餘屋階段，新推個案有持續減少的跡象。

2018年蘆竹區的新推個案市場僅有10個新推個案數（見表2-4-13），低於其他行政區，可售戶數已連續四年持續下滑，2017年創下市場最低點，2018年可售戶數為895戶，較前一年大幅成長242.91%；在推案金額上，2017年蘆竹區推案金額為31億元，係近五年最低點，2018年推案規模較前一年成長465.57%，推案金額為173億，推案規模表現突破近五年均值；市場整體銷售率近五成為49.39%，較前一年大幅下跌24.18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1,169萬元，2018年大幅增加六成四，平均總價為1,927萬。整體而言，蘆竹區新推個案市場推案量擴大，價格大幅上漲，銷售率有近五成的表現，市況有逐漸明朗的態樣，然不宜過度樂觀。

表2-4-13 2014~2018年蘆竹區新推個案市場概況

| 蘆竹區 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 推案個數 | 19 | 25 | 19 | 5 | 10 |
| 可售戶數 | 1,044 | 1,222 | 944 | 261 | 895 |
| 剩餘戶數 | 640 | 837 | 719 | 69 | 453 |
| 推案金額(億元) | 159 | 183 | 148 | 31 | 173 |
| 銷售率(%) | 38.70 | 31.51 | 23.83 | 73.56 | 49.39 |
| 平均每戶總價 | 1,522 | 1,496 | 1,569 | 1,169 | 1,927 |

資料來源：國泰房地產指數



(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，成屋總價近十年表現為穩定向上發展，2009年至2014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，2014年後市場盤整，房價成長略為趨緩。2018年蘆竹區成屋平均總價為995萬元，總價較前一年上漲7.54%，平均單價為20.6萬元，較前一年上漲5.85%。表2-4-14可知，2018年桃竹區成屋交易物件價格分佈以1,000萬至2,000萬元為主，占市場比例三成二，其次為總價在700萬至1,000萬占市場比例三成一，兩者合計占比約六成三；而總價2,000萬以上的產品較前一年增加4.3個百分點，300萬元以下案件低於1%。整體而言，300萬元至700萬元物件市占率維持穩定，700萬至2,000萬元以上物件為市場主流，而1,000萬至2,000萬元以上物件比例增加，影響整體市場平均總價及平均單價上漲。

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 |
| 2018年 | 0.8% | 10.7% | 19.0% | 31.0% | 32.6% | 5.8% | 995 | 20.6 | 20.4 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

桃園市蘆竹區近10年住宅價格變動趨勢



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，2017年後，35~45坪、45~55坪及55坪以上三種產品的市占率相當，中、大坪數產品的市占率七成三。2018年35至45坪的產品占市場比例23.4%，較前一年減少2.9個百分點，45~55坪占24.7%，較前一年增加1.4個百分點，55坪以上占25.1%，其餘坪數產品與前一年占比相當，而25坪以下的產品市場則低於一成，市場結構穩定發展，整體平均成交面積為48.3坪。另一方面，2008年至2018年的平均流通天數為63.3天，2018年蘆竹區的流通天數自76.5天縮短為74.4天，購屋買賣交易時間較前一年縮短二天時間，表現較前一年為佳，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 |
| 2018年 | 4.7% | 5.5% | 16.6% | 23.4% | 24.7% | 25.1% | 48.3 | 74.4 |

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，是桃園市進出大台北都會區的門戶。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%，更成為台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，每年有近萬人遷入龜山區，亦造就龜山區有穩定地房

市需求。另一方面，區內有六所大專院校，同時存有眾多的租屋需求，目前人口數已達16萬多人，家戶數約6.2萬戶。

(一)新推個案市場

受台商回流、華亞科技園區發展所帶來的房市需求量影響，再加上機捷題材話題不斷，建商積極在龜山區機場捷運A7站周邊的新興開發區，大肆推案，特別是使用低總價策略搶攻買盤，使得該區推案量占桃園市近二成的比例。龜山A7站重劃區總面積186.43公頃，該區域配合機捷沿線開發，南側緊鄰台灣體育大學、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，儘管目前生活機能尚未完善，然該區發展潛力備受矚目。

2018年龜山區新推個案數共有21個建案（見表2-4-16），個案件數為近五年最多，可售戶數爆大量為4,128戶，較前一年大幅成長183.13%，且創下近五年來可售戶數最高的紀錄，是五年均值的2.68倍；在推案金額上，2018年龜山區總銷金額為408億元，推案規模較前一年明顯大幅成長121.6%，亦創下近年來推案金額最高的紀錄；2018年平均每戶總價為989萬，且較前一年大幅下滑二成，跌破千萬價格。然2018年新推個案市場銷售率僅有36.02%，較前一年下降3.96個百分點。整體而言，龜山區新推個案市場規模表現創近五年最高紀錄，價格明顯下修，卻未帶動市場銷售率的提升，市況顯得較為冷淡，後市發展較不樂觀。

表2-4-16 2014~2018年龜山區新推個案市場概況

| 龜山區 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 推案個數 | 18 | 13 | 11 | 15 | 21 |
| 可售戶數 | 753 | 754 | 582 | 1,458 | 4,128 |
| 剩餘戶數 | 313 | 512 | 352 | 875 | 2,641 |
| 推案金額(億元) | 132 | 117 | 69 | 184 | 408 |
| 銷售率(%) | 58.43 | 32.10 | 39.52 | 39.99 | 36.02 |
| 平均每戶總價 | 1,752 | 1,545 | 1,187 | 1,264 | 989 |

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2009至2014年間成長速度相當快，成屋平均總價自580萬急速攀升，至2014年龜山區的成屋平均總價突破千萬為1,046萬元，後續房價連續二年向下修正，而2017年又反轉向上，2018年龜山區成屋平均總價為947萬元，總價較前一年增加1.20%；平均單價為23萬元，平均單價較前一年則大幅增加8.12%。表2-4-17可知2008年至2012年龜山區成屋交易物件價格分佈以500萬至700萬元為主，而2003年至2017年以700萬至1,000萬元為市場交易主力產品，然在2018年出現結構性轉變，總價1,000萬至2,000萬產品及500萬至700萬產品二者占據市場寶座28.8%，而700萬至1,000萬元產品占市場比例二成五，較前一年下滑9.5個百分點，值得注意的是，2,000萬元以上產品較前一年再增加0.6個百分點；而總價500萬元以下物件比例仍占有一成二。整體而言，500萬至700萬元的物件受消費者青睞，而1,000萬以上市場交易量規模有擴大的跡象。



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

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 |
| 2018年 | 6.1% | 6.1% | 28.8% | 25.8% | 28.8% | 4.5% | 947 | 23.0 | 23.2 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

表2-4-18顯示2008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年龜山區以45坪以上產品占比較高，而在2018年25~35坪產品再度成為消費者青睞對象，產品占比為28.1%，較前一年增加0.5個百分點，而35~45坪及45~55坪的產品占市場比例仍維持在二成，55坪以上產品則下滑2.4個百分點至12.5%，值得一提的是15~25坪產品，市占率增加11.4個百分點至15.6%。整體而言，2018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39.1坪，較前一年顯著減少4.05坪。另一方面，以2008至2018年的流通天數而言，平均流通天數為69.9天，其中以2013年的36.1天最短，而2018年則創下歷史新高154.4天最長，購屋買賣交易時間較前一年大幅增加32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 |
| 2018年 | 3.1% | 15.6% | 28.1% | 20.3% | 20.3% | 12.5% | 39.1 | 154.4 |

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36.1萬戶，人口數約為100萬人。2008年至2018年的家戶數平均年成長率為2.4%，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，2018年的家戶數成長率跌破2%下滑至1.87%，遠低於其平均值，對於房市需求面有負面影響。

以市場供給面而言，2011年建照執照宅數高達10,847宅，爾後建照執照宅數盤整下滑，反映出建商推案逐漸趨緩，其中以2016年創近年來低點僅有5,473宅，而近二年建照宅數則有回溫跡象，2018年住宅類建照宅數為7,914宅，較前一年上漲28%，略高於近七年的平均值（見圖2-4-12）。相對的，

使照數量自2015年起已連續二年超越建照宅數數量，市場賣壓氣氛愈顯濃厚，2018年住宅類使用執照數為6,683宅，較前一年大幅增加五成二，若市場銷售率能進一步提升，則有助後市發展。

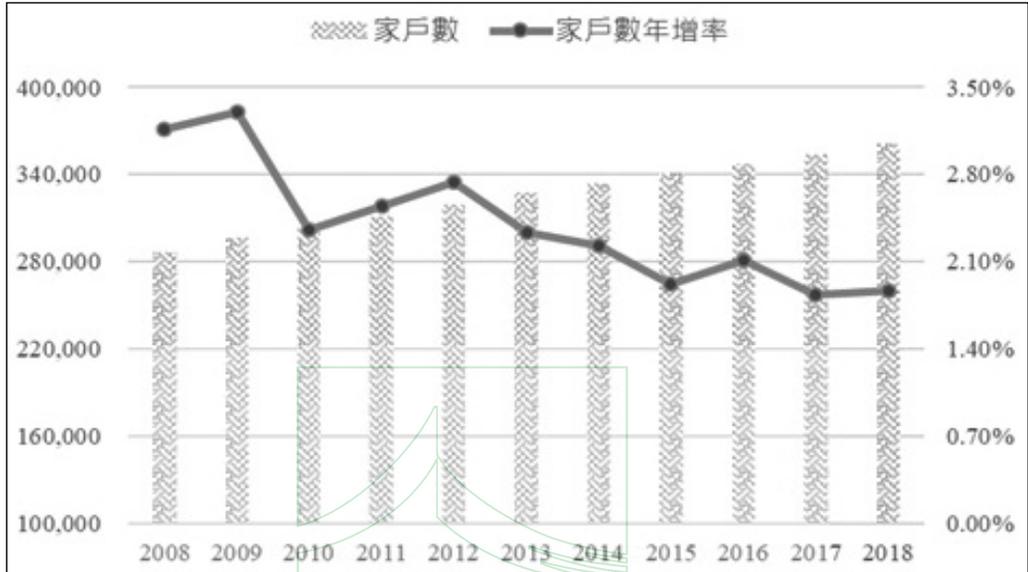


圖2-4-11 新竹縣市家戶數變動

資料來源：內政部統計月報

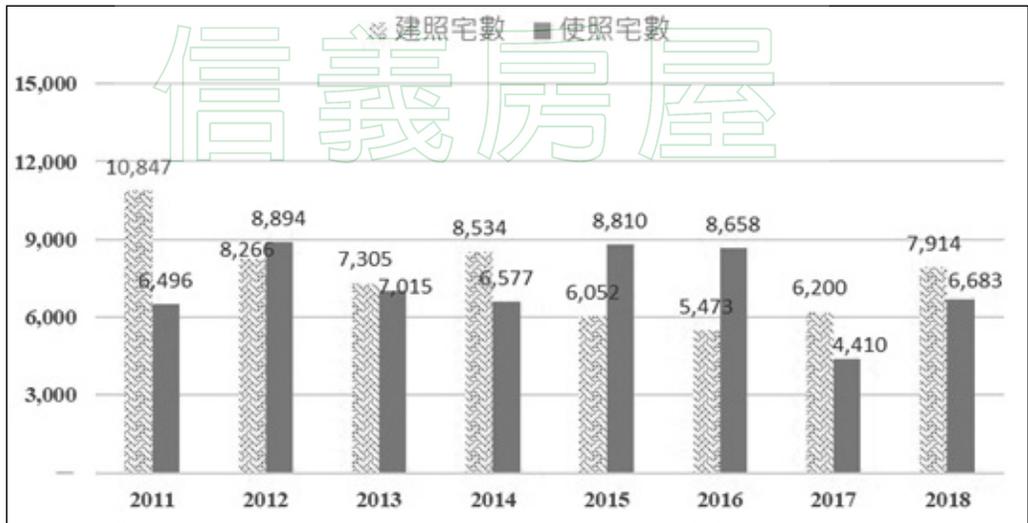


圖2-4-12 新竹縣市住宅類建、使照宅數

資料來源：內政部統計月報

就住宅市場買賣移轉筆數而言，2009年至2018年的平均成交量為9,947筆，其中成交量最多的為2013年的12,349筆，自2014年起，住宅買賣移轉筆數連年減少，每年成交量皆不足一萬，其中2017年的住宅買賣移轉筆數為6,607，為近年來最低紀錄，而2018年的住宅買賣移轉筆數為8,999，較前一年大幅增加三成六，整體市場成交量出現盤整格局（見圖2-4-13），整體表現較前一年為佳，需再觀察成交量是否回穩。



圖2-4-13 新竹縣市住宅買賣移轉筆數

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，2018年新竹縣的房價所得比為8.48，較前一年略為下滑。而新竹市房價所得比整體呈現穩定向上發展態樣，2018年新竹市的房價所得比為7.99，較前一年略為下滑，2018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，進而超越新竹縣，2018年新竹縣貸款負擔率為34.78%，較前一年減少0.76個百分點；2018年新竹市貸款負擔率為32.80%，較前一年減少2.03個百分點，整體趨勢較為穩定波動。



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

2018年新竹縣市推案狀況整體表現較前一年好，新推個案數為238案（見表2-4-19），可售戶數為10,526戶，較前一年大幅成長增加三成二，創下近五年新高點，突破萬戶；在推案金額上，2018年新竹縣市總銷金額為1292億元，推案規模較前一年大幅成長近四成，亦為近五年最高紀錄；2018年新推個案市場銷售率為45.66%，較前一年增加3.38個百分點，維持一定的表現；2018年平均每戶總價為1,227萬，較前一年上漲5.18%。整體而言，2018年新竹縣市整體市況表現較桃園市好，二者區域推案規模皆較前一年顯著增加，值得注意的是，新竹市價格上漲且銷售率上升，市況表現相對較為穩定發展。

表2-4-19 2014~2018年新竹縣市新推個案市場概況

| 新竹縣市 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|----------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 推案個數 | 87 | 105 | 120 | 195 | 238 |
| 可售戶數 | 1,914 | 2357 | 2,471 | 7,941 | 10,526 |
| 剩餘戶數 | 1,176 | 1752 | 2,137 | 4,584 | 5,720 |
| 推案金額(億元) | 328.85 | 409.95 | 428.89 | 927 | 1,292 |
| 銷售率(%) | 38.56 | 25.67 | 13.52 | 42.27 | 45.66 |
| 平均每戶總價 | 1,718 | 1,739 | 1,736 | 1,167 | 1,227 |

資料來源：惟馨周報



(二) 中古屋市場

2009年至2018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），2009年房價平均總價為672萬，2018年平均總價則創歷史新高為1,068萬，較前一年上漲1.92%，近十年房價上漲幅度高達六成二，平均年成長率為6.18%；平均單價為20萬元，較前一年增加3.09%，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，該產品成交比重占近四成，其次為700萬至1,000萬元的產品，該產品的比重二成八，二者合計占市場比重約六成八。其中，1,000萬以下不動產的比重較前一年呈現減少趨勢，相對的千萬元以上產品成交比重連續十年向上增加，值得一提的是，2000萬以上產品占市場比例6.1%，顯示新竹縣市住宅產品價格有往高價端位移現象。



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2-4-20 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 |
| 2018年 | 5.0% | 8.5% | 11.7% | 28.8% | 39.9% | 6.1% | 1,068 | 20.0 | 22.2 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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，朝向大坪數發展，以45坪以上產品為主力，2015年起55坪以上產品的比重大幅增加至市場的三成，顯示新竹縣市住宅的需求量以大坪數產品為主軸，35坪以下住宅相較前一年則持平發展，整體平均成交面積為50.7坪，較前一年略為減少0.6坪。另一方面，2008年至2018年的平均流通天數為80.5天，新竹縣市住宅在市場流通天數由前一年的114.9天增加7.6天，市場交易時間創新高為122.5天，超過三個月期間，故仍應審慎觀察後市發展。



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 |
| 2018年 | 4.6% | 4.1% | 11.3% | 22.1% | 24.4% | 33.4% | 50.7 | 122.5 |

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。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，吸引大批國內、外重要投資進駐及許多高科技人才移入，不僅加速台灣高科技工業的發展，更使新竹東區搖身一變成為高科技產業的重鎮。新竹市整體人口數高達44.6萬，家戶數為16.5萬，人口密度排名全台第三，而東區的人口數及家戶數佔全新竹市的比例高達四成八。值得一提的是，新竹市因受惠於新竹科學園區薪資高，每人每月可支配所得居冠，購屋能力較強，提升當地房市行情。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、光華浦雅商圈等，其生活機能

相當便利。

(一)新推個案市場

隨著持續維持低利率、游資充沛下，建商在新竹市的「南寮重劃區」、「關埔重劃區」積極推案，其中「關埔重劃區」是由新竹市東區的「關長市地重劃區」及「光埔市地重劃區」兩塊重劃區的合稱，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闡道口皆鄰近此處，而好市多大型賣場位居此處且鄰近光復路商圈，因此吸引許多建商於此處開發，且低價案有增加趨勢。

2018年新竹市新推個案數為78個（見表2-4-22），可銷售戶數為4,088戶，較前一年大幅成長四成三，創下近五年新高紀錄；2018年新竹市推案金額為482億元，推案規模較前一年增加二成六，突破五年均值表現；2018年平均每戶總價為1,179萬元，較前一年下跌近一成二，為近年來的最低點，但仍然維持千萬元水平；值得注意的是，平均銷售率為55.97%，較前一年增加7.14個百分點，為桃竹地區銷售率表現最佳的區域。整體而言，新竹市的推案規模擴大，價格略為下跌，市場買氣表現較佳，然推案規模快速擴大下，也增加市場賣壓，應值得留意，整體市場處於盤整格局。

表2-4-22 2014~2018年新竹市新推個案市場概況

| 新竹市 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 推案個數 | 65 | 62 | 66 | 69 | 78 |
| 可售戶數 | 2,468 | 1,685 | 2,644 | 2,855 | 4,088 |
| 剩餘戶數 | 1,219 | 1,167 | 1,771 | 1,461 | 1,800 |
| 推案金額(億元) | 327 | 310 | 486 | 380 | 482 |
| 銷售率(%) | 50.61 | 30.74 | 33.02 | 48.83 | 55.97 |
| 平均每戶總價 | 1,325 | 1,837 | 1,839 | 1,333 | 1,179 |

資料來源：惟馨周報

(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，2018年新竹市成屋平均總價為歷史新高927萬元，總價較前一年增加0.58%，平均單價為20.1萬元，平均單價較前一年上漲2.92%，值得一提的是新竹市成

屋市場單價表現與竹北市單價相當。回顧2009年成屋總價為583萬元，近十年成屋房價總價上漲五成九，新竹市成屋市場單價房價表現與竹北市雷同。以成交總價區間而言，2018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），占市場比例近三成二最多，其次為總價在700萬至1,000萬占市場比例二成八，兩者合計占比約六成一；而總價700萬元以下物件比例逐漸縮小，2,000萬以上案件較前一年增加1.7%個百分點。整體而言，市場發展結構與前一年相似，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。



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2-4-23 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 |
| 2018年 | 8.6% | 11.2% | 15.0% | 28.3% | 32.9% | 4.0% | 927 | 20.1 | 23.8 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-24可知，2008年至2018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2018年新竹市成交面積區間而言，45~55坪占市場比例25.7%為最多，較前一年增加4.2個百分點，其次依序為35~45坪占24.9%，較前一年增加0.2個百分點，55坪以上占市場比例20.6%，較前一年減少2.3個百分點，而15~25坪及25~35坪數較前一年略為減少，15坪以下產品反而增加2.1個百分點，其市場占比為6.7%，為近十年來新高。整體而言，新竹市購買低總價小坪數住宅比例增加，使得新竹市平均成交面積由44.5坪下滑至44坪。另一方面，2008年至2018年的平均流通天數為80.73天，新竹市2018年的流通天數創歷史新高達131.2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2-4-24 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 |
| 2018年 | 6.7% | 5.9% | 16.1% | 24.9% | 25.7% | 20.6% | 44.0 | 131.2 |

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，西臨台灣海峽，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18.7萬，占新竹縣總人口約三成四，家戶數量約6.8萬，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，再加上台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進入竹北。竹北市的商圈分為博愛路附近的舊市區，以及鐵路以東的新興重劃區，主要之商業活動以休閒、飲食、民生三大類商業模式為主，目前竹北市定位在科技與學術發展之城市，為維護區域內之居住品質，故禁止八大行業進駐。另一方面，

竹北市北側的台元科技園區已開發完成第七期，是全台最大民間開發科技園區，創造許多就業機會，也帶動部分房市需求。

(一)新推個案市場

新竹縣的竹北縣治二期、華興段、寶山及新豐等區域新屋推案供給相當旺盛，其中受竹北台元科技園區、新竹生醫園區就業需求增加的影響，間接推動了房市發展。以台元科技園區來看，鄰近「縣治二、三期重劃區」，新竹生醫園區則位於「高鐵特定區」，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，整體而言，竹北堆案區主要還是集中在竹北縣政三期、高鐵特區及華興重劃區，特別是高鐵特區成為近十年來竹北市房市供給量最大的區域。

2018年竹北市新推個案數共有為53案（見表2-4-25），可售戶數為3,089戶，較前一年增加近二成，突破近五年平均值；在推案金額上，2018年竹北市總銷金額為532億元，推案規模較前一年增加六成二；值得注意的是，2018年平均每戶總價為1,722萬元，較前一年大幅上漲三成五；而2018年新推個案市場銷售率為37.26%，較前一年上升4.64個百分點，近二年銷售率表現穩定上升。整體而言，新竹市推案規模增加、市場買氣逐漸回溫，價格也呈現上漲，竹北市新推個案市場表現相對穩定發展，值得注意的是，剩餘戶數逼近2,000戶，後續仍有待觀察。

表2-4-25 2014~2018年竹北市新推個案市場概況

| 竹北市 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 推案個數 | 60 | 61 | 48 | 50 | 53 |
| 可售戶數 | 3,456 | 3,485 | 2,439 | 2,575 | 3,089 |
| 剩餘戶數 | 1,948 | 2,325 | 1,950 | 1,735 | 1,938 |
| 推案金額(億元) | 548 | 587 | 349 | 327 | 532 |
| 銷售率(%) | 43.63 | 33.29 | 20.05 | 32.62 | 37.26 |
| 平均每戶總價 | 1,587 | 1,686 | 1,432 | 1,270 | 1,722 |

資料來源：惟馨周報



(二) 中古屋市場

圖2-4-17顯示竹北市成屋市場房價近十年來呈現穩定上漲趨勢，2009年至2013年間總價仍在千萬之內，2014年後，成屋總價突破千萬門檻，屢創新高，2018年竹北市成屋平均總價為1,223萬元，平均單價創下歷史新高為20.2萬元，總價較前一年增加2.44%，平均單價較前一年亦增加2.70%，皆創下歷史新高紀錄，近十年來成屋平均總價上漲44.56%。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，占市場比例高達四成八，其次為總價在700萬至1,000萬占市場比例三成，兩者合計占比約七成八；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穩定波動狀況。



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

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 |
| 2018年 | 1.3% | 5.0% | 7.4% | 30.1% | 48.0% | 8.2% | 1,223 | 20.2 | 21.5 |

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，平均占市場比例高達三成八，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坪以上占47.9%為最多，其次依序為45~55坪占22.5%，35~45坪占18.5%，特別是55坪以上的比例已連續三年高達四成五，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。2018年竹北市平均成交面積為58坪，較前一年減少0.2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86.5天，為新竹縣市中流通天數最長的區域，自2012年起平均流通天數明顯逐漸增加，2018年竹北市的成屋流通天數雖自108.1天增加為113.7天，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 |
| 2018年 | 2.6% | 2.3% | 6.3% | 18.5% | 22.5% | 47.9% | 58.0 | 113.7 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

肆、結論

2018年桃竹地區住宅市場各自表現，桃園市中古屋成交量下滑，價格穩定波動，未有明顯回溫，市場處於盤整格局；新竹縣市中古屋成交量表現回穩，新推個案市場規模擴大且價格上漲，市場表現相對較佳。以新推個案市場而言，整體市場推案規模較2017年明顯擴大，桃園市及新竹縣市推案金額皆較前一年大幅成長，新竹縣市甚至推案破千億，創近五年新高；近年來桃竹地區的熱門推案區域皆集中在重劃區域，值得一提的是，為活絡市場氣氛，桃竹市場主打低總價的小宅產品，以桃園市而言，各區的新推個案平均總價皆為下滑，然銷售率卻未有突破低檔水準的表現，甚至較前一年表現再略微下滑，相較之下，新竹縣市的所得較高，購買力相對大於桃園市，其銷售率表現

相對優於桃園市。另一方面，桃園市2018年的建、使照資料皆較2017下滑，且低於近年來的平均值，隱含建商推案愈趨向保守；新竹縣市的建、使照資料則逐漸回穩，市場相對較為明朗。至於成屋市場則是二樣情，桃園市受景氣低迷影響，整體買賣移轉交易筆數持續下探中，2018交易量甚至為近年來的最低點；而新竹縣市則是在成交量連續四年下滑後，出現回檔跡象；值得一提的是，而桃園市成屋市場的待售期間穩定，新竹縣市成屋的流通天數則創下近十年來高點，平均一個案件需要達四個月的時間才能銷售成功，預期2019年整體房市仍為盤整格局。儘管桃園市有人口紅利、軌道題材；新竹有高所得及科技園區發展之優勢，二者於近年來皆在重劃區內大幅推案，面臨市場賣壓沉重之問題，而市場餘屋去化壓力為後續發展的主要隱憂因此不宜過度樂觀。



信義房屋