

第四章 桃竹地區住宅市場分析

鄧筱蓉¹

壹、桃竹區域環境概述

桃竹地區涵蓋範圍有桃園市、新竹縣及新竹市。2022年桃竹地區房市再創登峰，房市呈現價漲量縮的格局。以桃園市而言，自2014年升格為直轄市後，市政府握有豐富的行政資源，近年來在高鐵桃園青埔特區興建多項重大公共建設，再加上擁有台灣規模最大的國際機場，積極推動桃園航空城計畫，使得桃園市近年來發展迅速，更由於毗鄰台北都會區，享有台鐵、高鐵、國道、機捷等便捷的交通方式前往台北都會區，因而吸引大量外縣市人口移入，2022年為淨遷入口數量為全國之冠，且自然增加人數及社會增加人數皆位居全國第一，具有人口紅利話題。

新竹縣共有13個鄉鎮市，其中竹北市是全新竹縣人口最密集的行政區，亦是新竹縣商業、行政、文化、醫療及工業中心。由於中山高、西濱快速道路及台一線的對外交通便捷，再加上高鐵設立於此，使得竹北市成為新竹縣最重要的門戶。另一方面，竹北市鄰近新竹科學園區，接連亦吸引大量高科技產業進駐於此，現行竹北市內重要推動及發展的園區有台元科技園區、昌益科技產業園區、台灣知識經濟旗艦園區、新竹生物醫學園區、新竹縣國際AI智慧園區等。因竹北市積極地推動各項園區計畫，提供大量的工作就業機會，故近年來吸引不少民眾遷移於此，2021年新竹縣淨遷入人口排名全國第一，在2022年新竹縣淨遷入人口排名全國第二，僅次於桃園市，是擁有人口紅利指標的重要縣市。

新竹市共有三個行政區，分別為北區、東區及香山區，其中「工業技術研究院」及「新竹科學工業園區」皆位在東區，長期以來，眾多科技企業進駐於此。科學園區所創造充沛的就業機會，成為人口移居的主要拉力。受新

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

竹科學園區坐鎮之下，受薪階級薪資位居全台前半段，故使得新竹市成為高所得、高學歷、高消費力特性的城市。2022年新推個案市場以東區的「關埔重劃區」及北區的金雅重劃區為主，儘管關埔重劃區的市場逐漸飽和，推案量漸少，然具有鄰近竹科之優勢，因此房價的支撐力道相對較為強而有力。

貳、桃園市房地產市場綜合分析

桃園市鄰近台北都會區，其中龜山區、桃園區及中壢區正好是國道一號主要出入口的沿線，因此成為桃園市早期北客南移、南客北遷的熱門地點。桃園市積極推動交通建設，除了開發捷運綠線之外，更著手規劃捷運棕線、輕軌桃園青埔線及輕軌桃園中壢平鎮線，期許透過完善的交通網絡，讓過往的「工商大市」蛻變成「生活大市」。在公共建設上，市府積極興建桃園市立美術館、國際會展中心，欲提升優質居住生活環境；此外，更推動亞洲矽谷計劃，預計整合國內5G及物聯網創新產業，讓桃園產業再升級，帶動更多商機，吸引更多人口移居桃園市。

觀察桃園市截至2022年12月底統計家戶數為87.8萬戶，人口數約為228.1萬人，戶數及人口數皆排名全國第五名；出生人數有1.8萬人，位居全國第二；自然增加人數為2,414人，連續六年排名全國第一，自然增加率為1.67%，位居全國第二僅次於連江縣，但為六都之冠。桃園市享有人口紅利的優勢，近十年平均每年約有15,000人遷入桃園市，2022年桃園市淨遷入人數為6,679人，位居全國第一。此外，家戶數於2012年至2022年間，家戶數自70.1萬成長至87.8萬戶，此期間的家戶數平均年成長率為2.27%，而2022年的成長率為1.89%，連續二年家戶數成長率低於2%，是近十年來的低點。2022年結婚率排名下滑至全國第四，後續人口淨遷入數、人口成長數、家戶成長率、結婚率能否穩定向上成長，是支撐桃園房市需求的重要關鍵。

以市場供給面而言（圖2-4-1），建造執照總宅數在2013年創下25,347宅的高峰後，建造執照總宅數接續呈現下滑趨勢，反映出建商推案逐漸趨緩，其中在2018年來近十年的最低點13,315宅，相當於供給高峰期的一半左右，而自2019年起，建造執照總宅數逐年增加，2022年為26,722宅，較去年再增加14.44%，創下歷史新高點。另一方面，觀察使用執照總宅數分別於2014年及2016年超越建造執照總宅數，而近十年使用執照總宅數平均值為15,374宅，然在疫情開始爆發後，建照執照總宅數快速增長，使照總宅數

與建照總宅數的數量出現明顯拉鋸，2022年使用執照總宅數為16,903宅，較去年增加10.12%，亦高於十年均值，然建使照二者之間的比值卻為近十年最低，就整體而言，桃園地區近幾年來的住宅供給量一直居高不下，未來將須面對不小的住宅供給壓力。



圖2-4-1 桃園市近十年住宅類建照、使照宅數

資料來源：內政部不動產資訊平台

2022年桃園市新推個案市場共有310案（表2-4-1），可售戶數為22,038戶，與去年表現相當，觀察發現市場已連續五年每年推出逾二萬戶的量體；2022年桃園市推案金額為3,237億元，較去年增加10.52%，桃園市以中壢區、桃園區及龜山區為主要推案區域，銷售金額市占率分別為23.9%、22.0%及17.0%，而平鎮區的推案金額規模相對較低，未達百億。預售價格已連續四年向上成長，平均每戶總價為1,469萬，較去年上漲12.53%，漲幅為近五年來最大。以銷售率而言，八德區銷售率高達四成七居冠，其次為平鎮區銷售率為四成四，而桃園區及中壢區皆為三成六，而龜山區及蘆竹區銷售率最低為達三成，整體市場銷售率為37.19%，較去年下修12.76個百分點，連二年下修，整體市場的剩餘戶數仍超過萬戶，且高於近五年剩餘戶數之平均值，值得留意後市發展。2022年桃園市新推個案市場規模較去年略為擴大，推案量中壢區以4,556戶奪下桃園市推案冠軍，也是唯一破4千戶的行政區，接著為龜山區和桃園區，分別以3,933戶和3,584戶位居二、三名，推案區高度集中在青埔高鐵特區、桃園中路、小檜溪重劃區及龜山A7等新重劃區，目前整體市況仍處於供給充裕狀況。

表2-4-1 2018~2022年桃園市新推個案市場概況

桃園市	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	295	291	361	298	310
可售戶數	22,028	23,203	24,646	22,439	22,038
剩餘戶數	12,097	11,984	11,210	11,231	13,843
推案金額(億元)	2,426	2,594	3,068	2,928	3,237
銷售率(%)	45.08	48.35	54.52	49.95	37.19
平均每戶總價	1,101	1,118	1,245	1,305	1,469

資料來源：惟馨周報

就桃園地區不動產成交總價資料來看，2022年主要成交產品為總價位於1,000~2,000萬之間的不動產，成交比重高達40.8%，而2,000萬以上產品的成交比重則連續三年持續增加，千萬以上之成交案件占比逐漸接近五成，顯示桃園地區住宅產品價格有往高價端位移現象。而過往700~1,000萬產品為市場主力，而在2022年，其占比明顯減少至24.9%，為近10年來次低點；300~700萬之間的產品成交比重亦有減少之狀況；300萬以下不動產的比重略微增加為4.6%。由於桃園地區近五年的新成屋供給量大增，住宅品質大幅改善，使得平均總價與單價同步呈現上漲趨勢。

表2-4-2 近10年桃園地區成屋成交總價分布

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
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	4.0%	12.5%	24.0%	31.7%	24.2%	3.7%	892	18.9	18.7
2019年	5.7%	14.8%	23.8%	29.6%	23.3%	2.9%	845	18.6	19.1
2020年	3.0%	12.5%	21.3%	30.8%	28.2%	4.3%	941	20.0	21.8
2021年	2.3%	9.0%	15.2%	33.2%	34.9%	5.5%	1,025	22.4	26.4
2022年	4.6%	8.8%	13.6%	24.9%	40.8%	7.3%	1,079	24.9	28.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

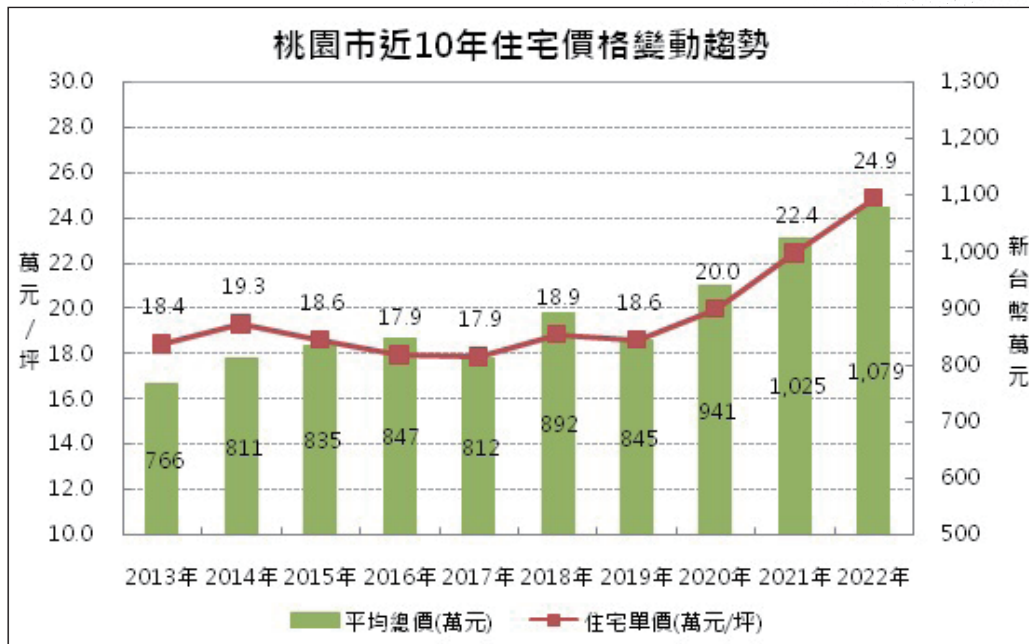


圖2-4-2 桃園市近10年住宅價格變動趨勢圖

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，桃園地區住宅成交主力維持在35~45坪的中坪數住宅，成交比例為27.1%，反倒是35坪以下的占比皆有明顯增加，像是15坪以下產品比重為近10年最高點5.4%，15~25坪型住宅產品的成交比

表2-4-3 近10年桃園地區成屋單位成交面積分佈

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		
2013年	4.6%	11.4%	24.5%	27.8%	19.4%	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
2019年	4.4%	8.2%	19.2%	24.3%	24.4%	19.4%	43.4	114.9
2020年	3.0%	7.1%	19.3%	27.1%	22.1%	21.4%	45.1	106.4
2021年	2.3%	7.4%	18.3%	27.9%	23.6%	20.4%	44.8	90.8
2022年	5.4%	9.3%	20.0%	27.1%	19.2%	19.0%	42.2	73.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

重明顯增加到9.3%，25~35坪住宅亦增加到20.0%；相較下，45~55坪產品及55坪以上產品的比重皆呈現略為減少的現象，但各自仍有19%的占比，顯示桃園地區小坪數住宅的需求量有明顯增加的趨勢。

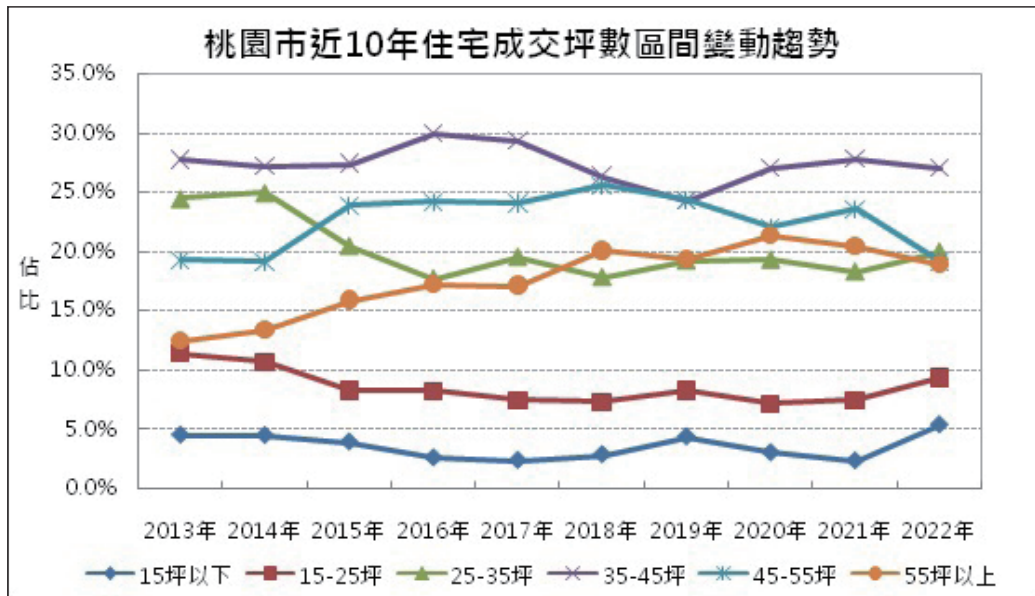


圖2-4-3 桃園市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，桃園市2022年新推個案金額高達3,237億，可售戶數維持在二萬戶以上的高點，推案區域以中壢區的高鐵桃園青埔特區及桃園區的中路重劃區及小檜溪重劃區為主，二者合計新推個案戶數高達8,000戶以上，占全市的36.9%，是2022年的焦點。而2021年桃園市所有權第一次登記棟數為19,101棟，較去年上漲3.60%；買賣移轉登記棟數高達43,937棟，較2021年下跌6.18%，疫情過後出現下跌。整體而言，2022年的桃園房市供給量維持在高檔，成交量穩定波動，價格則呈現強勁上漲。

一、桃園區

桃園區是桃園市政府行政中心所在地，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。目前桃園區內人口數量為46.2萬人，位居桃園市之冠，且人口密度每平方公里約1.3萬人，是桃竹苗地區人口最多、人口密度最高的行政區，家戶數有18.5萬戶，占全市比例約二成。在交

通上，鐵路設有桃園車站，每日進出站人數僅次於台北車站，另有國道一號南崁交流道，北上南下相當便利，因此吸引眾多人口遷居於此。桃園區依地域分為五區，分為市中區、埔子區、中路區、大樹林區及會稽區等五大區，區內重要的商圈有車站前商圈、藝文特區商圈、力行觀光夜市商圈、東區商圈、大有路商圈及中路龍安商圈等地。目前該區共擁有82座公園，且擁有桃園展演中心、桃園市立體育場、桃園巨蛋、桃園市政府文化局演藝廳等多個大型文化活動表演場地，值得注意的是，目前市府預計於113年完成桃園區桃園文學館新建工程，提供更多優質公共建設及環境，有助提升居住品質。

(一) 新推個案市場

2022年桃園區主要推案區域集中於「中路計畫區」及「小檜溪重劃區」。中路計畫區總面積為103.91公頃，區內有3個大型公園及6座兒童公園，綠地約20公頃，綠地面積相當高，住宅區約65公頃，由於中路重劃區緊鄰市府商圈和藝文特區，屬於純住宅規劃，有別於藝文特區較多的商業氣息，因此吸引眾多建商搶進。該區域最大的優勢是交通便利，緊鄰國道二號南桃園交流道旁，可經國道2號通往桃園機場、高鐵桃園站或國道1號，亦可銜接至八德、鶯歌及國道3號，南來北返便利，因而吸引不少民眾移居，使得該區域的人口數明顯增加。而「小檜溪重劃區」又稱「青溪特區」，是較新的重劃區，總開發面積約12萬坪，與中路重劃區相同的是，該區內公園用地達1萬4千多坪，綠地面積多，且該區域亦以住宅區為主，其最大優勢在於周邊已有發展成熟的商圈，故生活機能較完善，且未來還有捷運綠線，成為建商熱門推案區域。

表2-4-4 2018~2022年桃園區新推個案市場概況

桃園區	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	49	41	73	30	38
可售戶數	4,210	3,872	7,102	3,881	3,584
剩餘戶數	2,678	2,031	3,009	2,135	2,261
推案金額(億元)	542	508	1,223	660	713
銷售率(%)	36.39	47.55	57.63	44.99	36.91
平均每戶總價	1,288	1,311	1,722	1,701	1,990

資料來源：惟馨周報

2022年桃園區推案型態多為預售為主，成屋銷售比例較低，推案個數共有38個，推案金額為713億，較去年增加8.03%；可售戶數為3,584戶，是近五年最低值，平均售價為1,990萬，較去年增加16.98%，然銷售率未達四成，較去年減少8.08個百分點。

(二) 中古屋市場

桃園區在產品類型相對多元化，各種坪數類型不動產都占有相當比例，近十年來皆以35~45坪產品為需求主力，2022年該產品比重占了桃園區23.8%，值得注意的是該比重為近十年最低點；35坪以下的小宅產品，在近一年有明顯增加的現象。而成交價格方面，桃園區過往以700~1,000萬產品的成交比重為主，該比重約為三成左右，然自2017年起，1,000~2,000萬以上的住宅成交比例逐年增加，於2018年來到了25.6%，在2022年更創下歷年新高為43.2%，而2000萬以上產品比重更是高達一成，由此可知，桃園區千萬以上的產品逐漸成為市場主力。使得2022年成屋平均總價來到1,170萬元，單價亦攀升至26.2萬，皆創下歷年來的新高，桃園區對住屋可負擔的能力有明顯增加。受到市場景氣影響，2022年桃園區流通天數明顯較前一年度大幅減少，顯示市場有相當活絡程度。

表2-4-5 近10年桃園區成屋成交總價分布

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
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
2019年	4.9%	12.4%	24.2%	29.9%	24.2%	4.4%	902	19.5	23.3
2020年	1.7%	9.7%	21.5%	30.9%	29.3%	6.9%	1,014	20.9	25.1
2021年	1.7%	7.7%	12.9%	33.3%	37.9%	6.4%	1,102	23.3	28.0
2022年	3.3%	6.7%	13.9%	22.8%	43.2%	10.0%	1,170	26.2	30.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

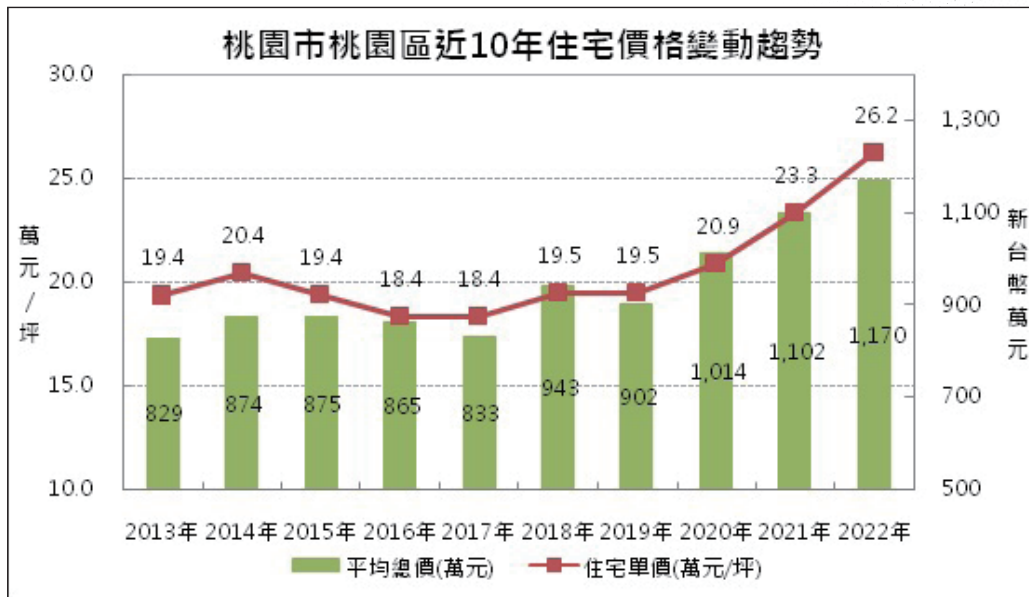


圖2-4-4 桃園區近10年住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-6 近10年桃園區成屋單位成交面積分布

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		
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%	25.0%	14.9%	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
2019年	3.7%	6.8%	20.6%	26.8%	21.3%	20.8%	44.4	105.9
2020年	1.3%	7.1%	20.8%	28.1%	21.6%	21.1%	46.4	90.9
2021年	2.1%	6.6%	17.8%	26.9%	26.1%	20.5%	46.0	91.2
2022年	5.2%	10.1%	20.6%	23.8%	21.7%	18.6%	43.4	66.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

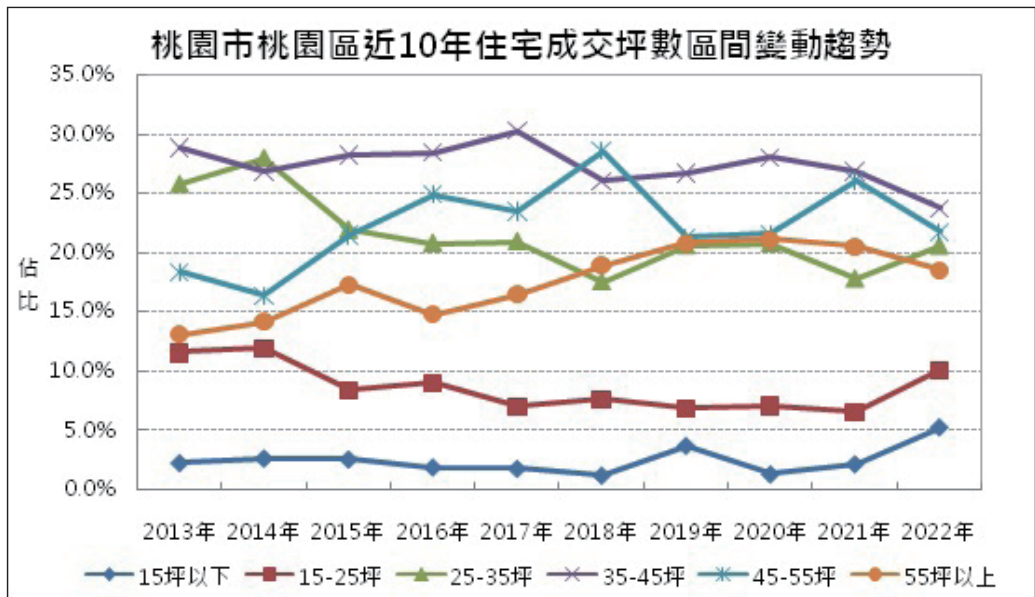


圖2-4-5 桃園區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

二、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。目前人口數已達17.2萬多人，家戶數約7.3萬戶。2022年龜山區的家戶數成長率為6.47%，是桃園市家戶成長率最高的行政區，再者，龜山區的人口成長率高達3.3%，顯現龜山區有相對充裕的市場需求。由於龜山區內設有中山高的林口交流道，桃園機場捷設有體育大學站及長庚醫院站二站，使龜山區成為鄰近台北地位穩重且發達的衛星行政區，未來亦規劃在區內興建捷運棕線與捷運中和新蘆線銜接，強化與台北都會區交通的緊密性。龜山區科技產業發達，擁有龜山工業區、林口工三、工四工業區及華亞科技園區等，每年產值直逼全國工業產值8%，媲美竹科，是台灣重要的工業重鎮之一。再者，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。

(一) 新推個案市場

2022年龜山區推案型態預售及成屋銷售表現相當，推案個數共有19個，推案金額為551億，較去年大幅增加80.83%；可售戶數為3,933戶，較去年增加17.75%，平均售價為1,401萬，較去年大幅增加53.14%，然銷售率僅有27.71%，較去年減少25.28個百分點，為桃園市新推個案市場中，銷售率表現最差的行政區。2022年龜山區新推個案大幅集中機場捷運A7與A8之間，特別以鄰近機場捷運A7為主要推案區域，因機場捷運A7站地區屬於區段徵收開發案，開發總面積184.57公頃，該基地緊臨國立體育大學、長庚大學及華亞科技園區，並於區內有合宜住宅及產業專用區土地，中華郵政公司並在此投入逾220億興建中華郵政物流園區，該智慧物流園區成立後，預計未來此區會產生龐大的就業機會，因而被視為未來人口成長發展潛力區。由於龜山區鄰近台北都會區，具有吸引外來人口移入的人口紅利，因此吸引眾多的建商積極於龜山A7站開發區大舉推案。

表2-4-7 2018~2022年龜山區新推個案市場概況

龜山區	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	20	31	26	18	19
可售戶數	4,040	7,358	5,565	3,340	3,933
剩餘戶數	2,380	4,081	2,824	1,570	2,843
推案金額(億元)	406	800	563	306	551
銷售率(%)	41.09	44.54	49.25	52.99	27.71
平均每戶總價	1,004	1,088	1,012	915	1,401

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

龜山區市場對產品類型相對有較大的不穩定性，各種坪數類型在不同期間都各有表現，以2022年而言，以55坪以上產品為需求主力，比重占比突破三成，其次為35~45坪產品，占比為28.4%，值得一提的是，35坪以下產品有萎縮的現象發生。而成交價格方面，2017年前以700~1,000萬為市場主力，2018年以後，1,000萬以上住宅成交比例開始明顯擴增，連年突破三成，2022年1,000~2,000萬成交比重更來到61.5%，創下歷史新高點，由此可知龜山區房價顯著提升，而總價低於700萬住宅產品的成交比重已萎縮低於一成五，使得2022年成屋平均總價來到1,241萬元，較去年上漲16.71%，總

價漲幅居桃園市第一；單價亦攀升至27.9萬，較去年上漲7.76%，皆創下歷年來的新高，龜山區對住屋可負擔的能力增加。2022年龜山區流通天數明顯較前一年度縮減，顯示市場景氣較前一年活絡。

表2-4-8 近10年龜山區成屋成交總價分布

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
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	4.4%	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%	4.6%	947	23.0	23.2
2019年	8.0%	12.0%	22.7%	18.7%	33.3%	5.3%	925	22.2	25.6
2020年	2.0%	21.2%	16.2%	25.3%	33.3%	2.0%	907	24.3	25.1
2021年	3.2%	6.3%	9.5%	29.9%	48.0%	3.2%	1,063	25.9	28.8
2022年	3.8%	3.8%	8.7%	16.3%	61.5%	5.8%	1,241	27.9	31.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

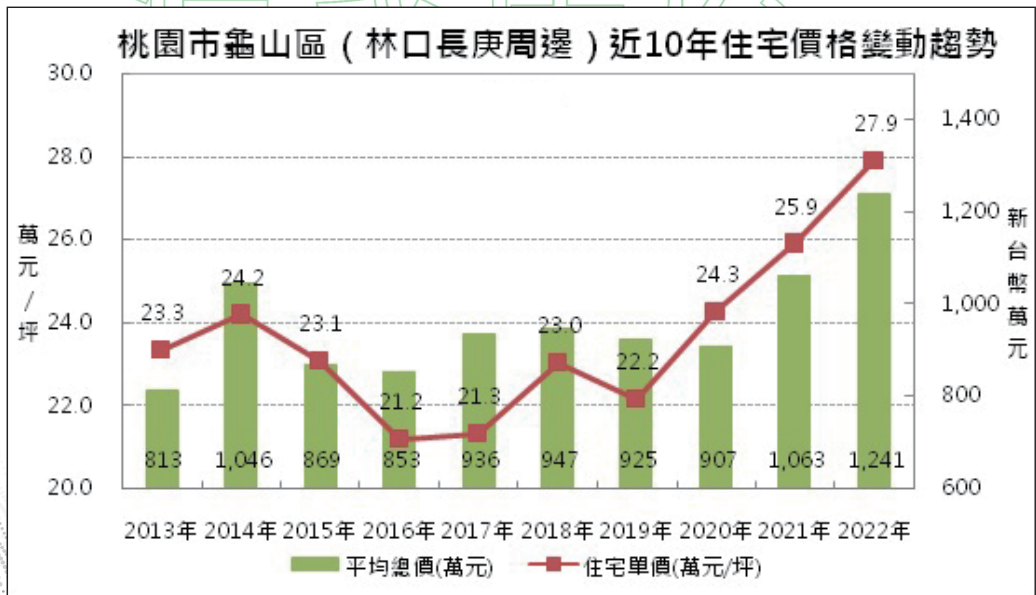


圖2-4-6 龜山區近10年住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-9 近10年龜山區成屋單位成交面積分布

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		
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
2019年	7.1%	10.0%	22.9%	21.4%	25.7%	12.9%	40.7	143.8
2020年	2.1%	24.5%	20.2%	23.4%	19.2%	10.6%	37.3	160.6
2021年	4.2%	8.3%	22.5%	30.0%	16.7%	18.3%	41.3	114.8
2022年	4.9%	8.8%	12.8%	28.4%	12.8%	32.4%	43.8	84.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

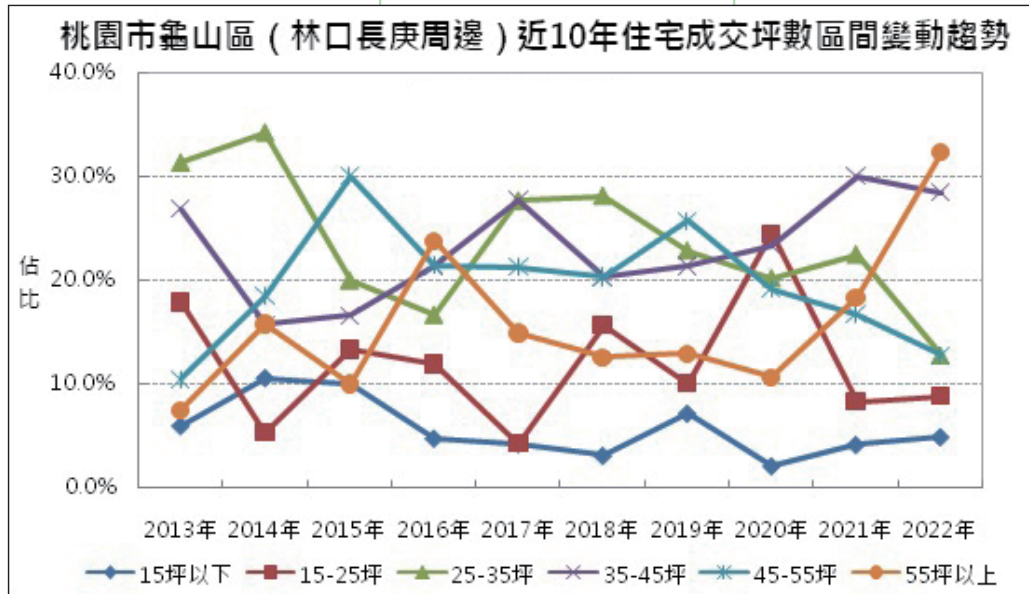


圖2-4-7 龜山區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



三、八德區

八德區位居桃園市的東北方，緊臨桃園區、中壢區、平鎮區、大溪區、新北市鶯歌區，為全桃園市面積最小之行政區域。目前八德區因廣豐自辦重劃及八德擴大都市計畫開發，人口大為增長，目前八德區內的人數約21萬人，人口密度每平方公里約有6,200人，其中人口密度為桃園市僅次於桃園區的行政區，家戶數為7.9萬戶。其中，八德區人口主要集中在八德大湳地區都市計畫區。八德境內有北二高內環線經過及大湳交流道之設置，而「增設國道三號大鶯豐德交流道」計畫已通過，未來將可提升交通便利性。值得一提的是，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，特別保存區內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。

(一) 新推個案市場

2022年八德區推案型態以預售屋市場為主，成屋僅有2個個案，推案個數共有10個，推案金額為182億，較去年減少12.89%；可售戶數為1,364戶，較去年減少約二成，平均售價為1,331萬，較去年增加8.83%；而銷售率有47.8%，雖較去年減少16.63個百分點，但為桃園市新推個案市場中，銷售率表現最佳的行政區。八德區新推個案市場主力在「八德擴大重劃區」，八德擴大重劃區含舊市區占地共164公頃，該區係以八德區公所為中心向外擴張，不僅擁有整齊的道路規劃，同時更享有舊市區機能，該區可稱為目前北桃園腹地最完整的重劃區。而八德擴大重劃區區內有12座綠地公園，綠覆蓋率相當高。交通動線方面，此區最大優勢就是鄰近國道2號八德交流道，以及國道3號的

表2-4-10 2018~2022年八德區新推個案市場概況

八德區	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	29	16	18	22	10
可售戶數	2,453	1,298	1,042	1,704	1,364
剩餘戶數	1,225	525	254	606	712
推案金額(億元)	244	107	115	208	182
銷售率(%)	50.06	59.55	75.62	64.44	47.80
平均每戶總價	993	821	1,099	1,223	1,331

資料來源：惟馨周報

大溪交流道，此外，桃園捷運綠線以八德為起點，增加交通便利性。目前該區域的重要估共建設包含大鶯豐德交流道、青少年活動中心及央大醫院園區等項目，預期提升產業、交通、生活等各項機能，成為宜居區域。

(二) 中古屋市場

八德區在產品類型上表現較為穩定，各種坪數類型不動產都占有相當比例，近年變動亦不大，以35~45坪產品為需求主力，比重占了八德區35%，其次為45~55坪產品，而25坪以下的小宅占比僅約5%，為桃園市行政區中佔比最低的行政區。而成交價格方面，過往八德區以700~1,000萬為市場主力，但自2013年起，1,000萬以上的產品逐漸在市場上嶄露頭角，千萬以上的市場占比開始明顯擴增，特別是在2020年住宅成交比例突破三成，2022年，1,000~2,000萬成交占比更來到47.7%，顯示八德區對房價明顯向上成長。而總價700~1,000萬住宅產品的成交比重明顯下滑至22.7%，使得2022年成屋平均總價來到1,111萬元，較去年增加5.38%；單價亦攀升至24.0萬，較去年增加13.56%，單價漲幅位居桃園市行政區之首。2022年八德區流通天數明顯較前一年度縮減至58.2天，是桃園市市場流通天數最短的行政區。

表2-4-11 近10年八德區成屋成交總價分布

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
2013年	11.2%	24.2%	29.2%	21.7%	11.8%	1.9%	677	15.3	17.9
2014年	3.6%	14.2%	27.8%	34.3%	18.4%	1.8%	794	17.3	19.9
2015年	3.0%	14.8%	28.4%	29.6%	22.5%	1.8%	808	17.3	19.7
2016年	1.9%	15.5%	28.6%	31.7%	21.7%	0.6%	826	16.7	18.7
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
2019年	3.1%	12.2%	25.8%	35.8%	20.5%	2.6%	843	16.5	17.0
2020年	4.1%	7.3%	18.2%	38.2%	30.9%	1.4%	912	18.4	21.0
2021年	0.8%	6.6%	11.6%	38.6%	36.5%	5.8%	1,054	21.2	21.9
2022年	2.9%	4.7%	14.5%	22.7%	47.7%	7.6%	1,111	24.0	23.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

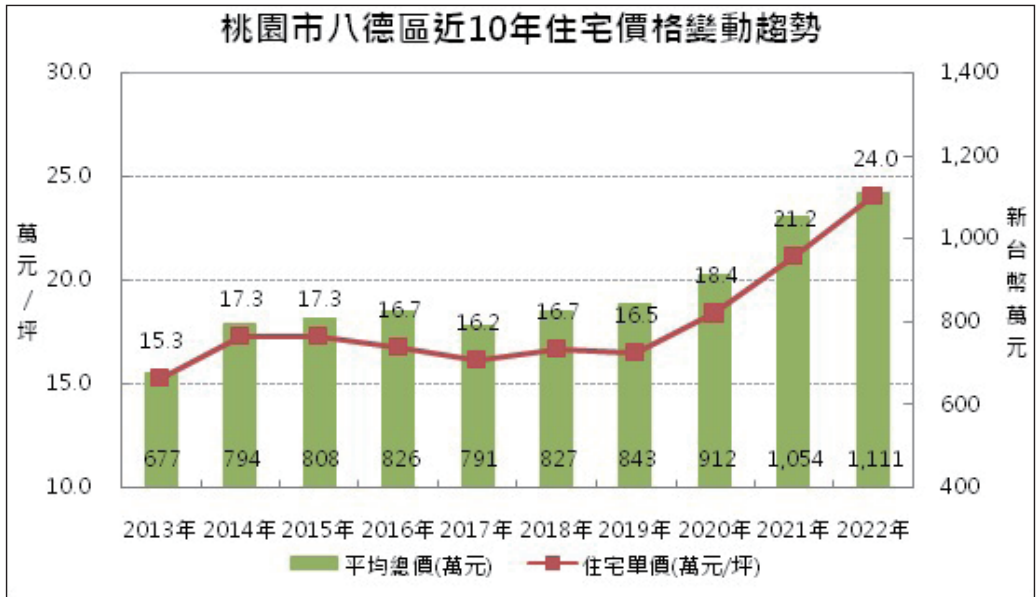


圖2-4-8 八德區近10年住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-12 近10年八德區成屋單位成交面積分布

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		
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%	4.4%	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
2019年	0.0%	4.1%	12.4%	24.2%	38.1%	21.1%	47.3	125.5
2020年	1.0%	4.6%	13.9%	24.2%	27.3%	28.9%	48.1	115.1
2021年	0.0%	2.7%	13.6%	34.1%	24.6%	25.0%	48.9	80.0
2022年	0.6%	4.5%	16.7%	35.3%	25.0%	18.0%	44.8	58.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

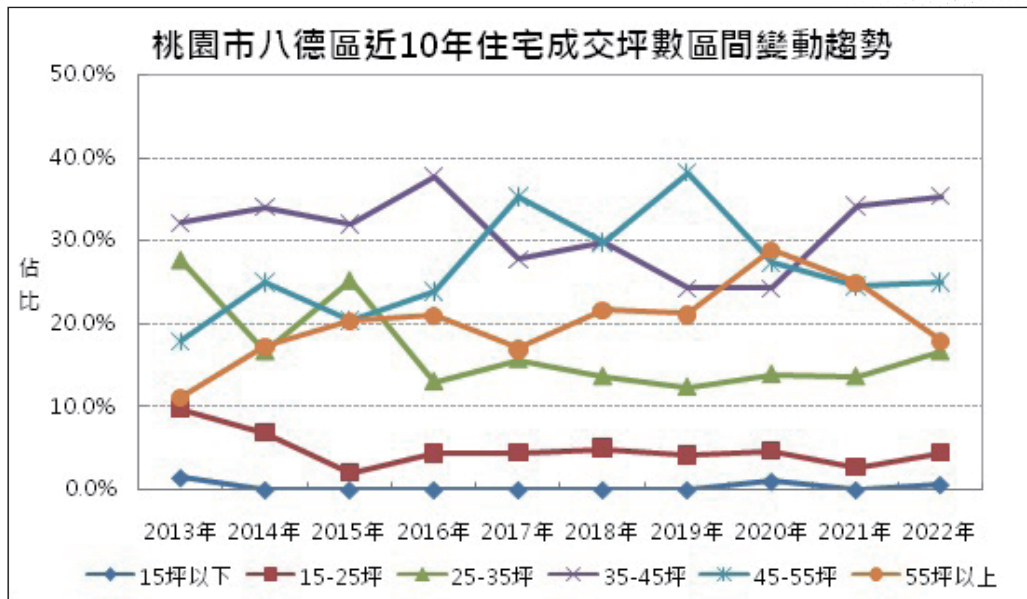


圖2-4-9 八德區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

四、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輻輳中心。中壢區現行人口有42.4萬，為桃園市人口數量第二大的行政區，現行家戶數共有16.7萬戶，中壢區族群色彩十分多元，結構上為客家人、閩南人、外省人及新移民混居。中壢區境內可分為四個次分區，分別是中壢、內壢、龍岡及大崙，又以前三者為主要的市區和人口集中區域。在交通上，區內目前在國道一號設有內壢及中壢2處交流道，台鐵有內壢與中壢二站，且高鐵桃園站亦設於該區青埔地區，目前機場捷運站正延伸至中壢車站，預定2028年完工，未來中壢區成為全國少數同時擁有三鐵（高鐵、台鐵、捷運）的行政區之一。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。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。

(一) 新推個案市場

2022年中壢區新推個案集中於青埔高鐵特區。該區內有高鐵及三個捷運站（機場捷運A17、18、19），是全台唯一結合有高鐵、國道、捷運與機場的開發區，其中A19桃園體育園區站因鄰近青埔棒球場國際商圈、青塘園休閒生活圈、青埔國中文教生活圈，且具有冠德環球購物中心、家樂福等，使得該區域商業機能豐富，是目前青埔生活圈中，活動人口數最多的區域。而未來的重要建設包含桃園會展中心、亞洲矽谷創新研發中心、桃園市立美術館及兒童美術館等都將座落於青埔。預期將創造近萬個就業機會，吸引更多人才進駐，再加上青埔土地面積大，因此吸引大批建商購地推案，是近年來中壢區最熱門的推案區域。

2022年中壢區推案型態以預售屋市場為主，推案個數共57個，是桃市推案數最多的行政區，推案金額為773億，較去年減少4.08%；可售戶數為4,556戶，較去年減少約一成，但仍維持在高檔水準；平均售價為1,696萬，較去年增加7.77%；然銷售率僅有35.65%，較去年減少4.42個百分點，銷售率為近五年的低點。

表2-4-13 2018~2022年中壢區新推個案市場概況

中壢區	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	46	45	38	50	57
可售戶數	4,360	4,489	3,375	5,119	4,556
剩餘戶數	2,044	2,046	1,393	3,068	2,932
推案金額（億元）	480	591	481	805	773
銷售率(%)	53.12	54.42	58.73	40.07	35.65
平均每戶總價	1,102	1,317	1,424	1,574	1,696

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

中壢區在產品類型相對多元化，各種坪數類型不動產都占有相當比例，近年變動亦不大，以35~45坪產品為需求主力，比重占了中壢區25.3%，其次為25~35坪產品，市場占比為24.5%；25坪以下的占比有二成，為桃園市最多小宅交易的行政區。而成交價格方面，2020年以前以500~700萬產品為市場主力，2021年則以700~1,000萬為主，而在2022年則以1,000~2,000萬產品為主力，成交占比近三成。

由此可知中壢區1,000萬以上的產品逐漸在市場上嶄露頭角，顯示中壢區房價逐漸上漲，由於總價低於500萬住宅產品的成交比重仍維持在近二成，使得2022年成屋平均總價未突破千萬，為922萬元，較去年上漲6.7%；單價

表2-4-14 近10年中壢區成屋成交總價分布

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
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
2019年	8.4%	23.9%	25.9%	25.1%	15.0%	1.8%	717	17.5	18.8
2020年	6.3%	20.5%	25.6%	24.8%	20.8%	2.0%	790	18.4	19.8
2021年	3.3%	15.2%	19.4%	34.5%	25.3%	2.4%	864	21.1	25.7
2022年	7.7%	14.7%	16.6%	26.6%	29.0%	5.4%	922	23.5	29.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

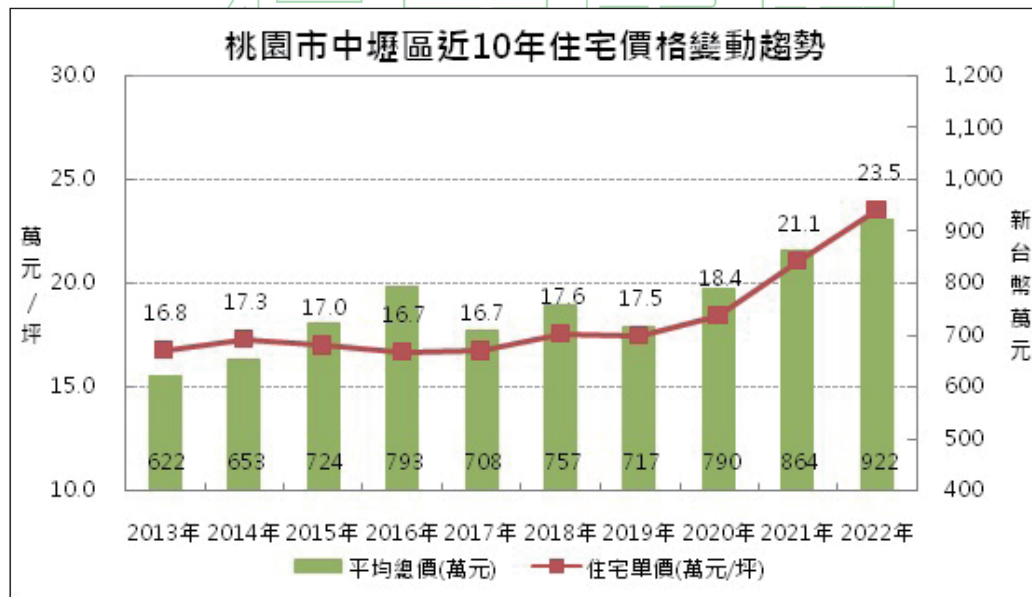


圖2-4-10 中壢區近10年住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

亦攀升至23.5萬，較去年上漲11.83%。2022年中壢區流通天數明顯較前一年度再縮減至76.2天，市場穩定回穩。

表2-4-15 近10年中壢區成屋單位成交面積分布

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		
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%	25.3%	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
2019年	7.5%	13.9%	21.6%	23.0%	18.8%	15.2%	39.0	133.9
2020年	8.7%	6.7%	22.4%	28.0%	18.8%	15.4%	39.9	110.2
2021年	4.5%	11.8%	20.1%	24.9%	24.6%	14.1%	40.6	87.7
2022年	10.4%	10.0%	24.5%	25.3%	15.8%	14.1%	37.9	76.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信 義 房 屋

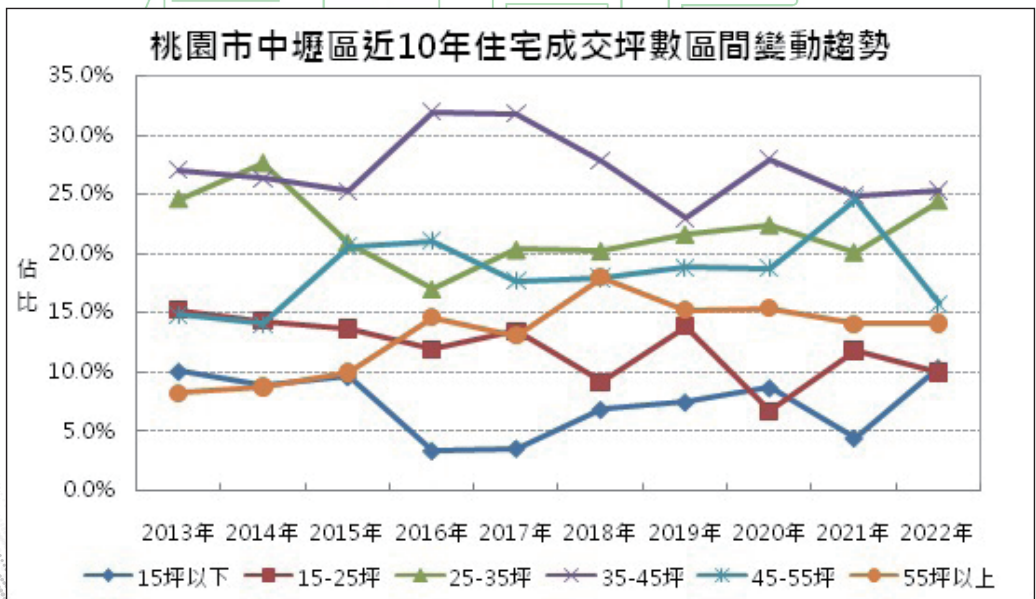


圖2-4-11 中壢區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

五、平鎮區

平鎮區，舊稱「安平鎮」，北臨中壢區，西鄰楊梅區，東鄰大溪區，東北連八德區，南接龍潭區。平鎮區現行人口有22.8萬，現行家戶數共有8.3萬戶，是桃園區家戶數量排名第三的行政區，超過龜山區及八德區。平鎮區原有的發展核心在安平鎮、南勢、山子頂一帶，是中壢區的新市鎮。

(一) 新推個案市場

此外，2022年平鎮區推案型態以預售屋市場為主，新成屋個案僅二個，總推案個數為14個，推案金額為106億，較去年大幅增加97.01%，是近五年最高點；可售戶數為828戶，較去年大幅增加約九成八；平均售價為1,274萬，較去年略為下滑0.54%；銷售率有43%，較去年減少28.29個百分點，銷售率為近五年的低點。目前平鎮區之新推建案多集中在南勢重劃區內，南勢重劃區位於平鎮區南端，能快速通往66號快速道路，亦可連接國道1、2號享受便捷的交通，值得一題的是，平鎮運動中心是在南勢重劃區規劃之初，就率先納入區域規劃中並完工啟用，作為帶動區域發展、吸引人口移入的動能之一，且該區域的價格相對親民，具發展潛力。

表2-4-16 2018~2022年平鎮區新推個案市場概況

平鎮區	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	14	15	16	10	14
可售戶數	997	768	681	418	828
剩餘戶數	534	403	311	120	472
推案金額(億元)	97	95	68	54	106
銷售率(%)	46.44	47.53	54.33	71.29	43.00
平均每戶總價	977	1,236	999	1,281	1,274

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

平鎮區在各種坪數類型的不動產都維持相當比例，近年變動亦不大，以35~45坪產品為需求主力，比重占了平鎮區近三成，值得一提的是，55坪以上產品比重在2013年起開始明顯擴增，目前已有近二成五之占比；而25坪以下的小宅約佔市場比重一成。而成交價格方面，平鎮區自2015年起，

以700~1,000萬以上住宅成交比例為主，而在2022年，1,000~2,000萬產品占比與700~1,000萬以上住宅成交比例相當，二者占比分別為34.6%及35.6%，顯示平鎮區對中高價位成屋的負擔能力逐漸增加。而總價500~700

表2-4-17 近10年平鎮區成屋成交總價分布

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
2013年	5.4%	28.3%	37.0%	14.1%	15.2%	0.0%	648	15.5	18.7
2014年	2.0%	17.0%	36.0%	33.0%	12.0%	0.0%	729	16.2	18.9
2015年	2.1%	10.3%	23.7%	51.6%	12.4%	0.0%	788	17.1	18.5
2016年	4.3%	16.1%	26.9%	34.4%	18.3%	0.0%	774	16.6	17.6
2017年	2.9%	18.1%	27.6%	42.9%	7.6%	1.0%	716	15.6	16.4
2018年	3.6%	12.7%	23.6%	40.0%	17.3%	2.7%	810	15.7	15.6
2019年	8.9%	13.7%	27.4%	29.0%	21.0%	0.0%	726	15.5	16.9
2020年	0.7%	13.1%	24.8%	38.0%	21.2%	2.2%	850	16.8	16.5
2021年	3.6%	10.1%	27.3%	29.5%	28.1%	1.4%	838	18.4	21.4
2022年	3.8%	14.4%	9.6%	35.6%	34.6%	1.9%	915	20.6	24.4

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-4-12 平鎮區近10年住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

萬住宅產品的成交比重明顯萎縮，500萬以下的成交比重略微增加，2022年整體成屋平均總價來到915萬元，較去年大幅增加9.28%；單價亦攀升至20.6

表2-4-18 近10年平鎮區成屋單位成交面積分布

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		
2013年	1.3%	8.0%	32.0%	28.0%	18.7%	12.0%	40.0	53.4
2014年	0.0%	1.2%	25.9%	36.5%	24.7%	11.8%	42.8	64.7
2015年	2.4%	3.7%	17.1%	20.7%	42.7%	13.4%	44.2	82.4
2016年	2.7%	9.3%	20.0%	22.7%	26.7%	18.7%	42.4	106.5
2017年	0.0%	4.4%	19.6%	28.3%	34.8%	13.0%	43.1	151.5
2018年	1.1%	2.1%	15.8%	29.5%	29.5%	22.1%	46.2	125.6
2019年	4.1%	5.1%	23.5%	21.4%	25.5%	20.4%	42.4	142.0
2020年	0.0%	2.7%	17.0%	28.6%	25.9%	25.9%	47.2	117.3
2021年	0.0%	6.3%	21.6%	33.3%	16.2%	22.5%	43.1	107.6
2022年	2.5%	7.4%	17.3%	29.6%	18.5%	24.7%	43.0	79.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

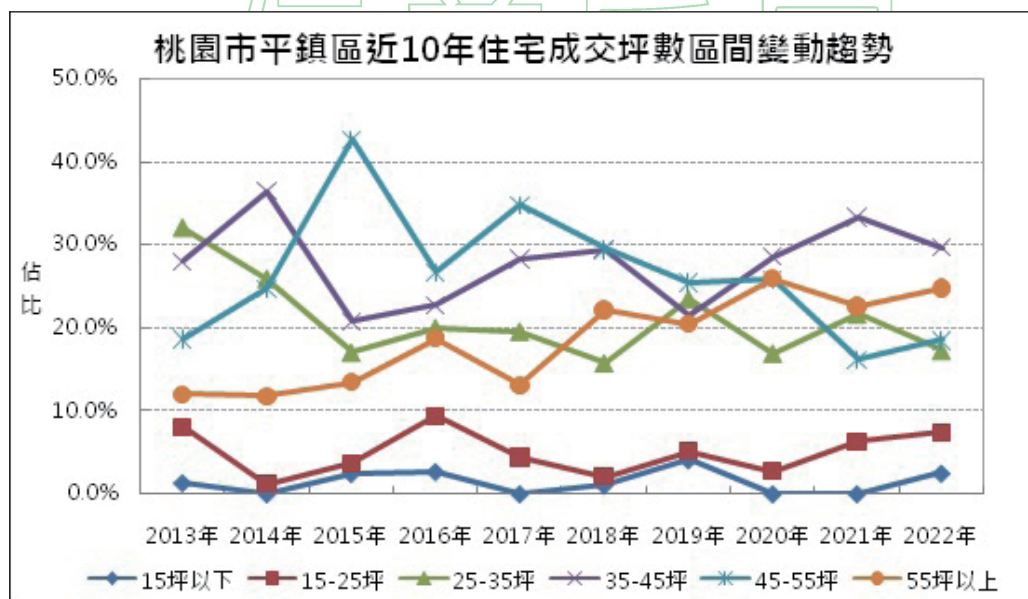


圖2-4-13 平鎮區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



萬，較去年增加12.04%。2022年平鎮區流通天數明顯較前一年度縮減至79.3天，顯示市場買氣回穩。

六、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。全區共分三大區域（南崁、大竹、山腳），本區發展核心則位於南崁，南崁為蘆竹區的行政、商業、工業重心。蘆竹區現有人口數為16.7萬，家戶數6.3萬，人口主要聚集在南崁商圈。蘆竹區在1990年代是桃園市人口成長最快速的地區之一，惟近年人口成長率已開始低於市內其他的行政區，值得留意。在交通上，不僅有中山高速公路南崁交流道，亦有國道二號大竹交流道，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，因其地理位置的交通優勢，因此1990年代起大量建商湧入此區進行開發，台灣第一座綜合型購物中心台茂購物中心、好市多大型量販店以及長榮航空總部皆位於南崁，工商業活動相當繁榮，南崁地區的生活機能亦相當完善。

(一) 新推個案市場

2022年蘆竹區推案型態以預售屋市場為主，新成屋個案僅1個，總推案個數為15個，推案金額為293億，較去年大幅增加106.38%，是近五年最高點；可售戶數為2,128戶，較去年大幅增加約六成九；平均售價為1,377萬，較去年上漲22.20%；銷售率僅有30.08%，較去年減少4.84個百分點，銷售率為近五年的低點，為桃園市銷售率次低之行政區。2022年蘆竹區新推個案

表2-4-19 2018~2022年蘆竹區新推個案市場概況

蘆竹區	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	10	9	11	11	15
可售戶數	895	449	521	1,260	2,128
剩餘戶數	361	228	246	820	1,488
推案金額(億元)	173	60	67	142	293
銷售率(%)	59.66	49.22	52.78	34.92	30.08
平均每戶總價	1,927	1,325	1,287	1,127	1,377

資料來源：惟馨周報

市場的主力區域落在機場捷運A10山鼻站區域，機捷A10為南下第一站，該區域開發總面積39.03公頃，商業區僅1.78公頃，主要規劃為住宅區，臨近生活機能成熟的南崁和山腳商圈，未來桃園市政府也預計在周邊規劃微型運動中心以及社會住宅。由於南崁的住宅區市場已飽和，欠缺素地推案，再加上此區域鄰近機場、大園、南崁等優勢地段，因此成為建商推案新熱區。

(二) 中古屋市場

蘆竹區在2022年產品類型上，各坪數類型的市場占比有明顯變動，35~45坪、45~55坪及55坪以上產品，近十年來在市場上平均分別各自有25%、25%及20%的占比，而在2022年，上述三者產品比重分別低於平均值，特別是45~55坪及55坪以上的占比皆萎縮至二成以下，成交占比轉戰至25~35坪以上之產品，成為市場主力，而25坪以下之小宅，占比亦從過往的一成提成至二成。而成交價格方面，自2018年起，以1,000~2,000萬價格為市場主力，2022年，該價格區間占比更突破四成，由於中、大坪數的產品減少，因此總價2,000萬以上產品占比較去年下滑，而700萬以下的產品成交比重皆有增加，使得2022年成屋平均總價來到1,126萬元，較去年略為下滑

表2-4-20 近10年蘆竹區成屋成交總價分布

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
2013年	2.3%	9.7%	18.1%	40.8%	26.8%	2.3%	913	19.3	20.3
2014年	1.9%	9.4%	15.4%	37.9%	32.3%	3.3%	957	21.5	22.0
2015年	0.5%	6.4%	17.8%	39.6%	32.7%	3.0%	968	20.2	21.1
2016年	2.5%	6.0%	17.6%	42.2%	28.1%	3.5%	940	19.5	22.1
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%	32.7%	5.8%	995	20.6	20.4
2019年	2.6%	9.1%	15.7%	35.2%	35.2%	2.2%	949	20.5	18.9
2020年	1.3%	6.1%	14.9%	33.8%	37.7%	6.1%	1,106	21.5	22.6
2021年	1.6%	4.2%	12.6%	32.6%	39.0%	10.0%	1,143	24.1	23.8
2022年	2.9%	6.7%	13.5%	28.8%	40.4%	7.7%	1,126	26.2	28.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

1.53%，是桃園市總價唯一下跌之行政區，然其成交單價仍攀升至26.2萬，創下歷年來的新高，較去年增加8.59%。2022年蘆竹區流通天數明顯較前一年度增加至86.6天，是桃園市流動天數不減反增之行政區，市場處於盤整階段。



圖2-4-14 蘆竹區近10年住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-21 近10年蘆竹區成屋單位成交面積分布

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		
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
2019年	4.6%	7.4%	14.3%	22.1%	29.0%	22.6%	45.7	69.3
2020年	2.8%	5.5%	16.6%	24.9%	23.5%	26.7%	49.5	102.9
2021年	2.8%	8.3%	17.1%	24.3%	24.3%	23.2%	46.4	75.3
2022年	6.3%	13.7%	24.2%	22.1%	19.0%	14.7%	42.1	86.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

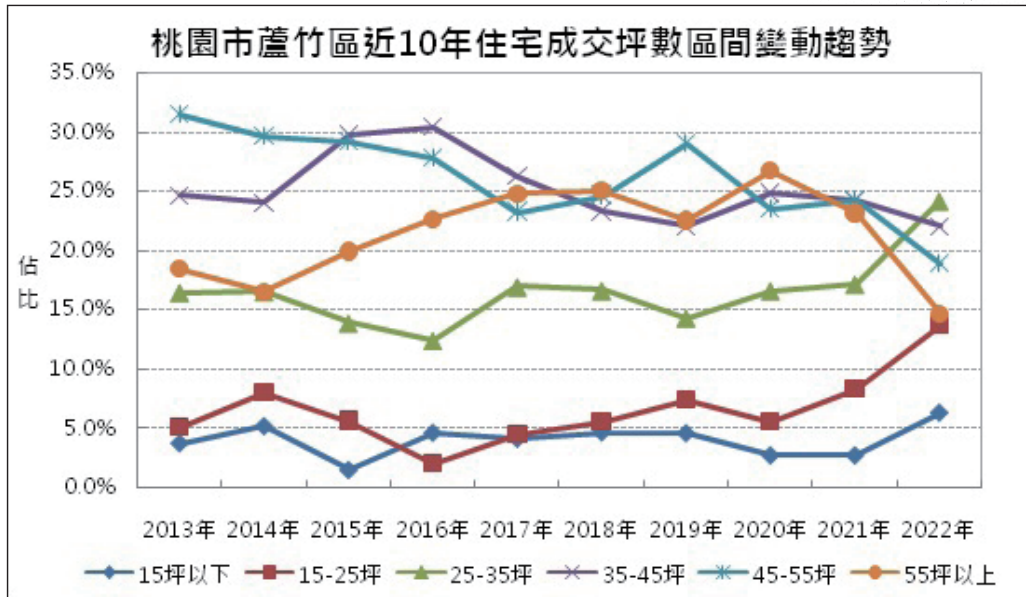


圖2-4-15 蘆竹區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢圖

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綜合分析

新竹地區是台灣與中國大陸東南沿海距離最短之處，由於人口分佈以客家人居多，占總人口數的85%以上，因此在台灣的客家文化史扮演重要的角色，而在竹北市鄰近高鐵特區更設有客家文化保存區，是台灣第一個客家文化保存區。受惠於交通公路及鐵路發展便利，早期吸引眾多傳產工業設廠經營於此，而近年來工業轉型取而代之的是高科技電子、電機產業的興起。近十幾年來，由於科學工業園區的設立，帶動充沛的就業機會，吸引眾多高知識份子移居於新竹縣市，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。值得一提的是，近年來新竹區域不受疫情影響，房市熱絡不已，特別是在竹北高鐵特區的房價行情已接近台北都會區之價格，更成為房市重要觀察區域。

觀察新竹縣市截至2022年12月底統計家戶數為39.1萬戶，人口數約為103.3萬人，即便戶數及人口數排名不在前段班，然其綜合所得卻為全台第一，若以行政區而言，以新竹縣竹北市的平均所得149.5萬排名第一，此與該區域的產業結構相關；另一方面，新竹縣市亦享有絕對的人口紅利的優勢，

因就業機會眾多，且皆以高科技產業為主，自2016年起平均每年約有6,500人遷入新竹縣市，特別是2021年新竹縣淨遷入人數位居全國第一。對新竹縣市而言，高科技產業所帶來充沛的就業機會是新竹縣市房市有穩固剛性需求的重要關鍵，即便觀察預售交易量下滑，但是價格卻穩定成長。

以市場供給面而言（圖2-4-16），2011年建造執照宅數高達11,100宅，爾後建造執照宅數盤整下滑，反映出建商推案逐漸趨緩，其中以2016年創近年來低點僅有5,556宅，而近四年建造宅數則有回溫跡象，建造宅數逐年增加，2020年住宅類建照宅數為11,150宅，創下近十年來的歷史高點；2022年建造執照數量為8,950宅，表現與去年相當。相對的，近十年使照平均宅數為7,335宅，使照宅數分別於2012年、2013年、2015年及2016年超越建照宅數數量，近年來建造執照數量皆大於使用執照數量，2022年住宅類使用執照數為6,849宅，較去年下滑一成二。整體而言，儘管新竹縣市地區近幾年來的住宅供給量皆處於高檔，然建、使照供給數量的比值趨勢仍在穩定的階段。

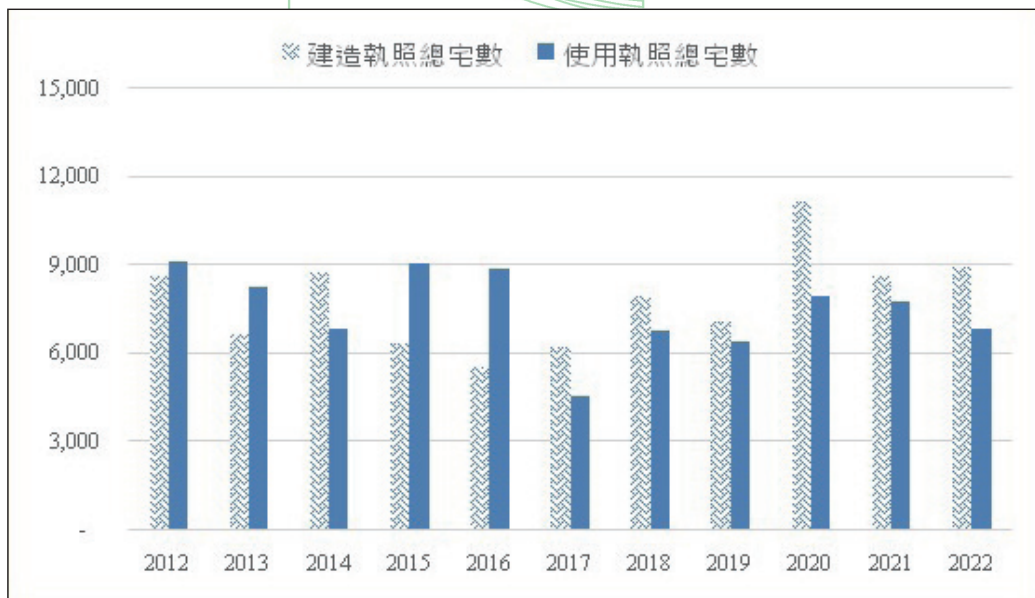


圖2-4-16 新竹縣市近十年住宅類建照、使照宅數照、使照宅數間變動趨勢圖

資料來源：內政部不動產資訊平台

2022年新竹縣市新推個案市場共有156案（表2-4-22），可售戶數為8,271戶，與去年表現相當，近五年推案戶數穩定，共推出約4.6萬戶；2022年新竹縣市推案金額為1,758億元，較去年大幅增加43.05%，新竹縣市以新

竹縣的竹北市、寶山鄉及新竹市的北區為主要推案區域，銷售金額市占率分別為35.5%、23.9%及10.1%。預售價格已連續四年向上成長，並於2022年突破2,000萬，平均每戶總價為2,126萬，較去年大幅上漲40.56%，漲幅為歷年來最大。以銷售率而言，新竹市整體銷售率高達六成，而竹北市銷售率亦高達53.39%，整體市場銷售率為50.26%，較去年下修23.74個百分點，整體市場的剩餘戶數逾4000戶，且高於近五年剩餘戶數之平均值，值得留意後市發展。2022年新竹縣市新推個案數量減少，但推案金額規模較去年略為擴大，推案量高度集中在竹北高鐵特區、新竹市東區的關埔重劃區，及北區的金雅重劃區，目前整體市況處於相當熱絡。

表2-4-22 2018~2022年新竹地區新推個案市場概況

新竹縣市	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	240	232	247	200	156
可售戶數	10,537	9,940	8,991	8,127	8,271
剩餘戶數	4,945	4,371	3,059	2,113	4,114
推案金額(億元)	1297	1164	1047	1,229	1758
銷售率(%)	53.07	56.03	65.98	74.00	50.26
平均每戶總價	1,231	1,171	1,164	1,513	2,126

資料來源：推馨周報

就新竹地區不動產成交總價資料來看，2022年市場主要成交產品為總價1,000~2,000萬之不動產，成交比重占36.2%，其次為2,000萬以上之產品，成交比重為31.1%，較去年大幅增加12.6個百分點；而其他總價產品的成交比重皆下滑，顯示新竹地區住宅產品價格有往高價端位移現象。整體而言，2022年新竹地區的平均總價高達1,664萬，較去年大幅增加24.99%，而住宅平均單價亦大幅攀升至37.4萬，較去年大幅增加近三成五，值得一提的是，由於新竹地區有穩定的剛性需求，再加上近五年的預售屋及新成屋供給量大增，市場買氣旺盛，使得五年內大樓的平均單價為46.5萬，較去年大幅增加近四成五，房價上漲趨勢創下桃竹地區的歷史紀錄。



表2-4-23 近10年新竹縣市成屋成交總價分布

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
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	19.2	21.1
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
2019年	6.2%	7.8%	10.8%	27.6%	40.5%	7.2%	1,086	20.7	23.4
2020年	5.4%	6.9%	10.9%	25.3%	40.8%	10.8%	1,153	22.4	24.8
2021年	5.9%	9.0%	10.9%	17.0%	38.6%	18.6%	1,332	27.7	32.3
2022年	5.1%	7.8%	7.8%	12.0%	36.2%	31.1%	1,664	37.4	46.5

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

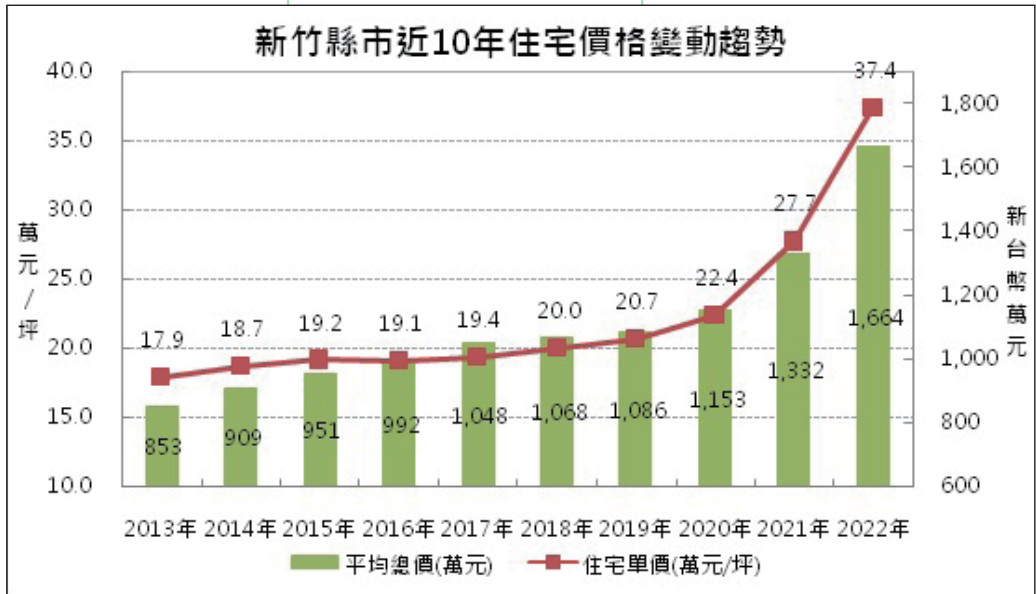


圖2-4-17 新竹縣市近10年住宅價格變動趨勢圖

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，以往新竹地區各坪數住宅的成交比例皆各自有相當穩定的比重，自2016年以來，55坪以上住宅為市場主力，市場占比皆有三成以上，而在近二年下房價大幅上漲下，觀察發現55坪以上住宅成

表2-4-24 近10年新竹縣市成屋單位成交面積分佈

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		
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%	11.4%	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
2019年	5.2%	5.7%	9.4%	22.6%	23.0%	34.1%	50.8	124.2
2020年	5.1%	3.4%	14.9%	24.8%	20.9%	30.9%	49.4	94.1
2021年	7.6%	7.2%	17.6%	23.9%	18.3%	25.5%	46.0	76.6
2022年	10.5%	8.5%	18.5%	22.3%	16.8%	23.4%	43.5	58.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

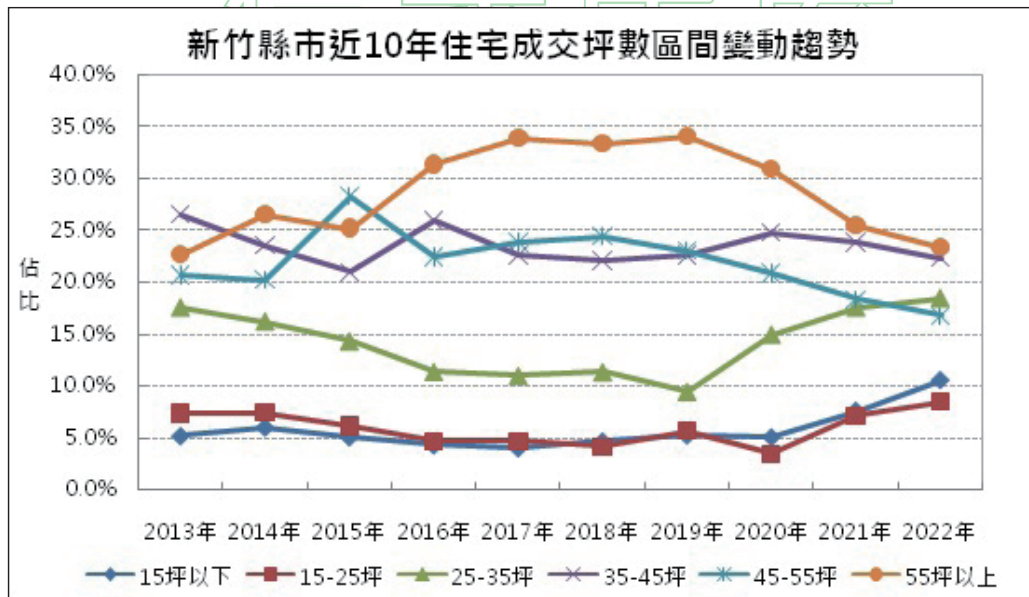


圖2-4-18 新竹縣市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

交比重有逐漸下滑趨勢，2022年占比為23.4%，而35~45坪及45~55坪住宅產品亦同樣呈現下滑趨勢，反倒是25~35坪型住宅產品的成交比重大幅提升到18.5%，15~25坪住宅亦小幅增加到8.5%，而15坪以下的產品增加至一成，顯示新竹地區小平數住宅的需求量有明顯增加的趨勢。

整體而言，新竹縣市2022年新推個案區位以竹北縣治三期及高鐵新竹車站特定區為主要推案區域，新推個案金額規模為1,758億元，創下歷史最高點，推案戶數為8,271戶，新推個案平均總價約2,126萬，創下桃竹縣市中價格最高之行情紀錄，房市年銷售率高達五成。2022年新竹縣所有權第一次登記為7,784棟，較去年下跌二成；買賣移轉登記棟數為20,099棟，較去年亦下跌近二成，房市處於價漲量縮格局。

一、新竹市

新竹市全境除南半部屬竹東丘陵外，其餘為地勢低平的平原，其地理位置使得九降風特別強盛，故有「風城」之稱。新竹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45.2萬，家戶數為17.6萬，人口密度排名全台第三。新竹的高科技產業聞名國際，該區設有工業技術研究院、新竹科學園區、國家太空中心、國家同步輻射研究中心等科技研發園區，不僅創造當地充沛的就業機會，更吸引大批國內、外重要投資進駐及許多高科技人才移入，導致新竹市有穩定的房市需求量。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，巨城商圈、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、光華滿雅商圈等，其生活機能相當便利。

(一) 新推個案市場

2022年新竹市區推案型態以預售屋市場為主，新成屋個案僅3個，總推案個數為47個，推案金額為383億，較去年略為減少3.99%；可售戶數為1,691戶，較去年大幅增加約三成；平均售價為2,265萬，較去年上漲37.28%；銷售率有60.08%，雖較去年減少17.21個百分點，但銷售率仍維持在高檔，為桃竹地區銷售率表現最高的區域。新竹市推案多聚焦在鄰近竹科園區的關埔重劃區，因關埔重劃區受惠於竹科帶來龐大的就業人口，因此

成為建商積極推案之地。然隨著關埔重劃區推案飽和，後續的推案量反而流向市中心。另外，以北區而言，金雅重劃區為新竹市北區的推案量較多之區域，該區域位於金雅西街、金農路，緊鄰台68線東西向快速道路，鄰近南雅大潤發商圈，生活機能佳加上聯外道路便利等優勢，該區域推出許多低總價產品，主打首購市場。

表2-4-25 2018~2022年新竹市新推個案市場概況

新竹市	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	80	76	76	74	47
可售戶數	4,135	3,886	2,986	2,418	1,691
剩餘戶數	1,504	1,280	773	549	675
推案金額(億元)	488	485	356	399	383
銷售率(%)	63.63	67.06	74.11	77.30	60.08
平均每戶總價	1,179	1,249	1,192	1,650	2,265

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

新竹市在產品類型相對多元化，各種坪數類型不動產都占有相當比例，近二年變動亦不大，近十年來以35~45坪產品為需求主力，然2022年該產品比重下滑跌破二成，僅占17.1%，25~35坪產品反成為2022年市場主力產品，比重提升至23.6%，值得一提的是，25坪以下之小宅產品比重皆為上升，二者合計市場占比約二成七；觀察發現45坪以上之產品比重亦略微增加，但其比重較過往四成五的高點下滑至三成。在成交價格方面，自2017年以來，新竹市1,000~2,000萬以上住宅成交比例為市場主力，皆在三成左右，在2022年仍維持在32.9%的高檔水準，值得一提的是，2,000萬以上產品，從2018年起開始明顯擴增，2022年更來到17.5%，而總價700萬以下的住宅產品成交比重略為減少，由此可知新竹市成交產品逐漸偏向價格高端的市場，使得2022年成屋平均總價來到1,253萬元，較去年大幅增加19.57%；單價亦攀升至32.4萬，較去年明顯增加31.43%，不論是單價或總價皆創下歷年來的新高。而市場景氣熱絡，2022年新竹市流通天數明顯較前一年度減少至59.6天。

表2-4-26 近10年新竹市成屋成交總價分布

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
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
2019年	9.7%	11.7%	16.9%	25.8%	31.0%	5.0%	936	20.7	25.2
2020年	8.2%	10.7%	14.9%	25.6%	33.3%	7.3%	1,008	21.5	25.2
2021年	10.2%	13.6%	13.2%	23.2%	29.5%	10.2%	1,048	24.7	28.9
2022年	9.1%	12.9%	10.8%	16.8%	32.9%	17.5%	1,253	32.4	40.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

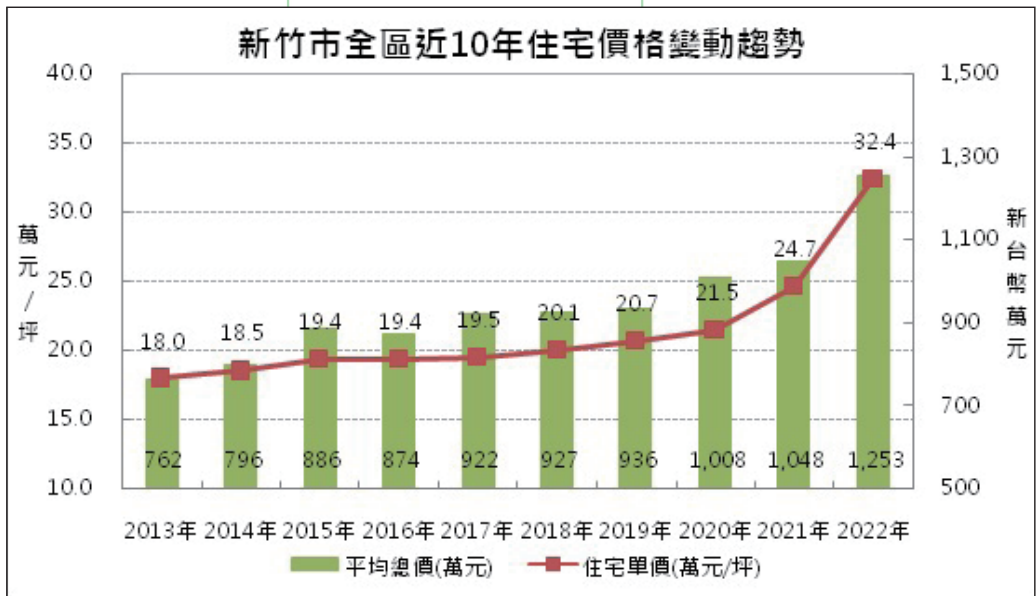


圖2-4-19 新竹市近10年住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-27 近10年新竹市成屋單位成交面積分布

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		
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
2019年	8.3%	10.0%	13.5%	27.4%	20.3%	20.5%	43.1	130.0
2020年	7.4%	4.7%	20.5%	25.0%	18.1%	24.3%	44.4	111.9
2021年	12.3%	11.2%	21.8%	24.9%	13.9%	15.9%	39.3	89.8
2022年	15.2%	12.9%	23.6%	17.1%	14.5%	16.7%	37.1	59.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

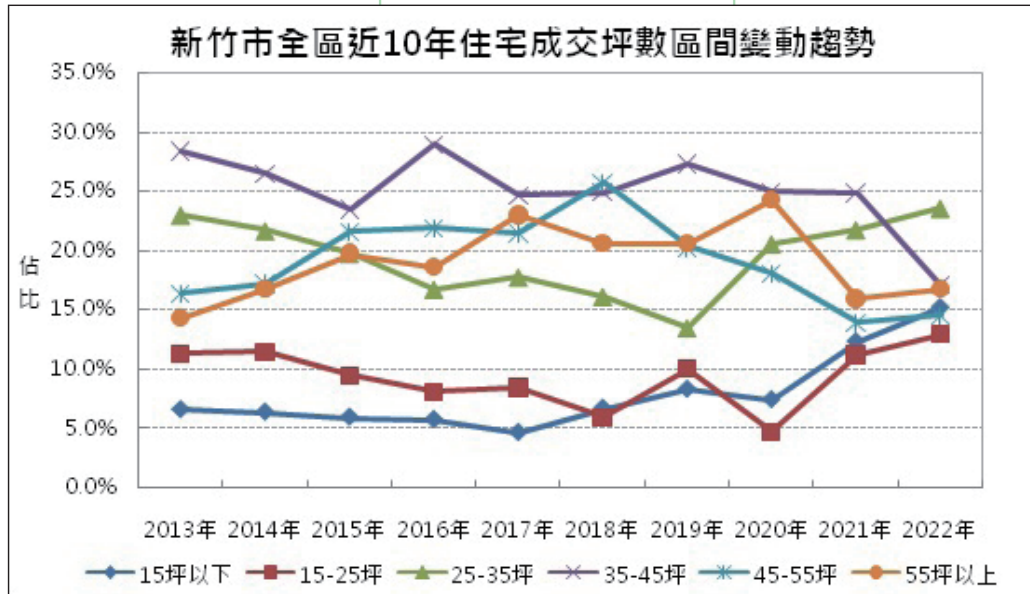


圖2-4-20 新竹市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

整體而言，觀察2022年新竹市的推案金額規模為383億，推案戶數較去年萎縮約1,691戶，是近五年最低點，然整體平均每戶總價上漲突破2,000萬，年銷售率有高達六成之水準，表現突出。而2022年所有權第一次登記為1,827棟，較去年減少大幅減少四成；買賣移轉登記棟數為7,642棟，較去年大幅下滑三成，儘管中古屋市場成交量連二年下跌，但仍維持在高檔格局，新竹市房市處於價漲量縮格局。

二、竹北市

竹北市位於新竹縣西北方，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20.9萬，占新竹縣總人口約三成六，家戶數量較去年成長2.35%，約7.9萬，居新竹縣之冠，顯現市場有穩定的剛性需求買盤。值得注意的是，竹北市近十年的人口成長率皆高於2.5%以上，然去年人口成長率僅1.48%，表現不如往年。在交通上，竹北更掌握得天獨厚的優勢，像是國道1號竹北交流道、高鐵新竹車站、台鐵六家車站等，因對外交通便捷，成為新竹地區最重要的門戶。由於鄰近新竹科學園區，因此吸引許多民眾與建商進入竹北市。竹北市重要的商圈有光明商圈及竹北莊敬南路商圈，生活機能便利。近年來縣府著重推動的重要建設像是「新竹縣AI智慧園區」及「台灣知識經濟旗艦園區特定區計畫」皆在竹北市。

(一) 新推個案市場

2022年竹北市區推案型態以預售屋市場為主，新成屋個案僅2個，總推案個數為42個，推案金額為625億，較去年增加28.52%；可售戶數為2,568戶，較去年增加18.18%；平均售價為2,433萬，較去年上漲8.75%；銷售率有53.39%，雖較去年減少12.09個百分點，但銷售率仍維持在高檔，為桃竹地區銷售率表現次高的區域。各大建商持續以『竹北高鐵區特區』為推案主力戰場，由於該區域周邊受惠高科技產業發達、交通機能便利；再者，該區域鄰近生醫園區、新竹科學工業區，預期未來能帶動萬名以上的就業機會，因此竹北高鐵特區成為新推個案的熱區。此外，「縣治三期」亦是推案熱區，因「縣治三期」鄰近AI智慧園區、竹北大遠百，且周遭附有豐富的醫療資源，因此該區位廣受建商好評。

表2-4-28 2018~2022年竹北市新推個案市場概況

竹北市	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
推案個數	53	49	43	36	42
可售戶數	3,090	3,428	3,159	2,173	2,568
剩餘戶數	1,691	1,648	939	750	1,197
推案金額(億元)	532	397	409	486	625
銷售率(%)	45.28	51.93	70.28	65.49	53.39
平均每戶總價	1,721	1,159	1,295	2,238	2,433

資料來源：惟馨周報

(二) 中古屋市場

竹北市在產品類型上一直以55坪以上產品為需求主力，近十年平均的比重約四成，2022年仍為市場主力，占比為31.0%，然觀察發現該產品的占比已連續下滑四年，值得留意；相較下，35~45坪產品比重增加，15坪以下小宅市場占比也有明顯增加趨勢。而成交價格方面，以往竹北市以1,000~2,000萬以上住宅為市場主力，近十年來平均市場占比約為四成三，然於2022年，2,000萬以上住宅產品比重卻大幅增加至46.8%，較去年大幅

表2-4-29 近10年竹北市成屋成交總價分布

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
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
2019年	2.5%	3.7%	4.5%	29.8%	50.2%	9.3%	1,240	20.9	22.5
2020年	2.3%	3.0%	6.8%	25.0%	48.6%	14.4%	1,305	23.5	24.8
2021年	1.5%	3.0%	6.6%	10.6%	49.6%	28.8%	1,680	31.1	33.6
2022年	0.7%	2.8%	3.5%	7.1%	39.0%	46.8%	2,121	42.0	48.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

增加18個百分點，而其餘價位之產品比重皆呈現下滑，使得2022年成屋平均總價來到2,121萬元，較去年大幅增加26.21%，而單價亦攀升至42.0萬，較去年大幅增加34.92%，為桃竹區域總價及單價漲幅最大的區域，創下歷年來



圖2-4-21 新竹縣竹北市近10年住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-4-30 近10年竹北市成屋單位成交面積分布

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		
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
2019年	2.6%	1.7%	5.4%	18.3%	25.7%	46.3%	57.9	118.7
2020年	3.1%	2.0%	9.6%	24.7%	22.9%	37.8%	54.2	76.0
2021年	3.4%	3.4%	12.1%	22.7%	22.2%	36.3%	53.3	57.6
2022年	6.3%	3.0%	13.8%	26.5%	19.4%	31.0%	50.2	54.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

的區域新高。2022年竹北市流通天數明顯較前一年度縮減至54.8天，成為桃園區域流通天數最短的區域，顯示市場熱度最高的行政區。

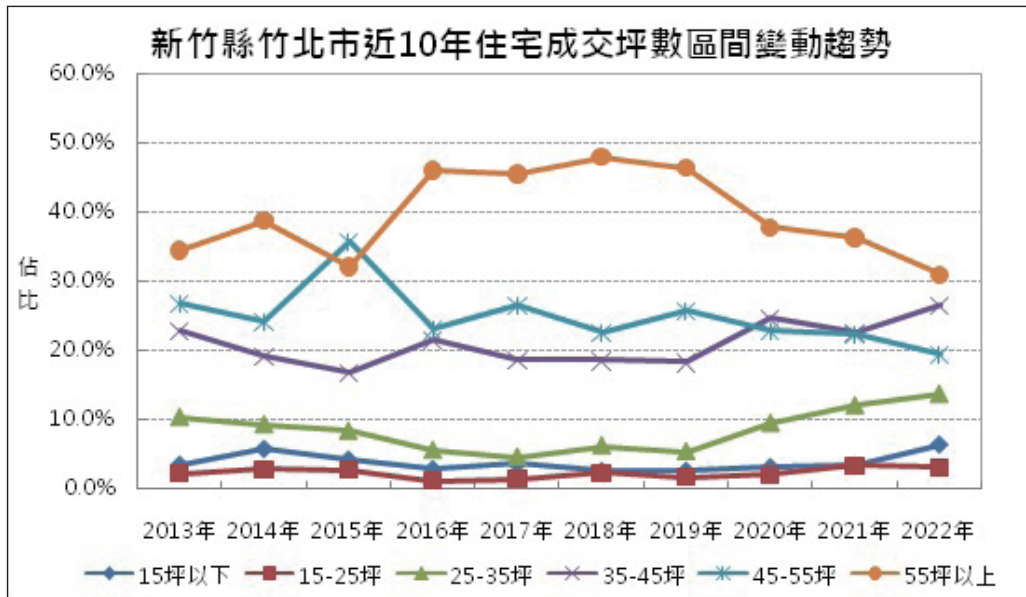


圖2-4-22 新竹縣竹北市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房屋

