



第四章 2011年桃竹地區成屋市場分析

吳大任¹ 劉名寰² 吳宜臻³

壹、桃園地區

桃園縣位於台灣北部地區，北鄰新北市，南接新竹縣市。桃園縣的行政區域劃分為5市1鎮7鄉，其中5市是指：桃園市、中壢市、平鎮市、八德市及楊梅市；1鎮7鄉為：大溪鎮、大園鄉、觀音鄉、新屋鄉、龜山鄉、龍潭鄉、蘆竹鄉及復興鄉。依各行政區的腹地面積來看，以復興鄉的占地最廣（約350平方公里），八德市最小（約33萬平方公里）。桃園地區呈西北向東南之狹長形地形，依地緣可區分為北桃園⁴與南桃園⁵地區，分別以桃園市和中壢市為中心，總人口數已超過200萬餘人，為全國第三大縣。

桃園縣產業發展一向以製造業為重，積極推動多項大型建設活動，如：大潭濱海特定工業區開發計畫、觀塘工業區及工業專用港開發計畫、桃園科技工業區開發計畫等，工商業活動熱絡，但也因此成為北台灣最主要的污染源之一。近年來桃園縣力求市容景觀、人力資源、人口結構及產業競爭力再升級，其中最受矚目的即為結合桃園國際機場之政府愛台12項建設「桃園航空城」計畫，並將全縣劃分為北區的政經科技都心（桃園市、八德市、龜山鄉），東面的生態休閒都心（大溪鎮、龍潭鄉、復興鄉）、西面航空物流都心（蘆竹鄉、大園鄉、觀音鄉、新屋鄉），以及南區政經科技都心（中壢市、平鎮市、楊梅市）。搭配境內已規劃興建的「3環5快3鐵、7捷、1航

¹ 國立中央大學經濟學系教授兼台灣經濟發展研究中心主任

² 國立中央大學經濟學系博士候選人

³ 國立中央大學經濟學系博士候選人

⁴ 包含桃園市、八德市、蘆竹鄉、龜山鄉、大溪鎮及大園鄉。

⁵ 包含中壢市、平鎮市、楊梅市、龍潭鄉、新屋鄉及觀音鄉。

空」⁶，以及即將完工的國道一號五股楊梅拓寬工程、國道二號拓寬工程及台鐵都會區捷運化桃園段高架化工程，預期桃園未來將可有效串聯北台灣三大都會區達938萬的人口，大幅提升桃園地區交通運輸系統品質，而產業經濟與交通建設規劃趨於完備，將可望吸引更多人口在此定居，有助於創造相關購屋與投資需求效益。

一、桃園地區整體市場分析

根據我國內政部營建署所統計之觀察桃園地區近五年建築執照與使用執照核發狀況，2007年至2009年建照與使用執照核發總地板面積均為負成長，2010年建照執照核發1,836,290平方公尺，相較於前一年成長90.78%，2011年核發增加至2,499,437平方公尺，創下近五年來新高，且較前一年成長36.11%。

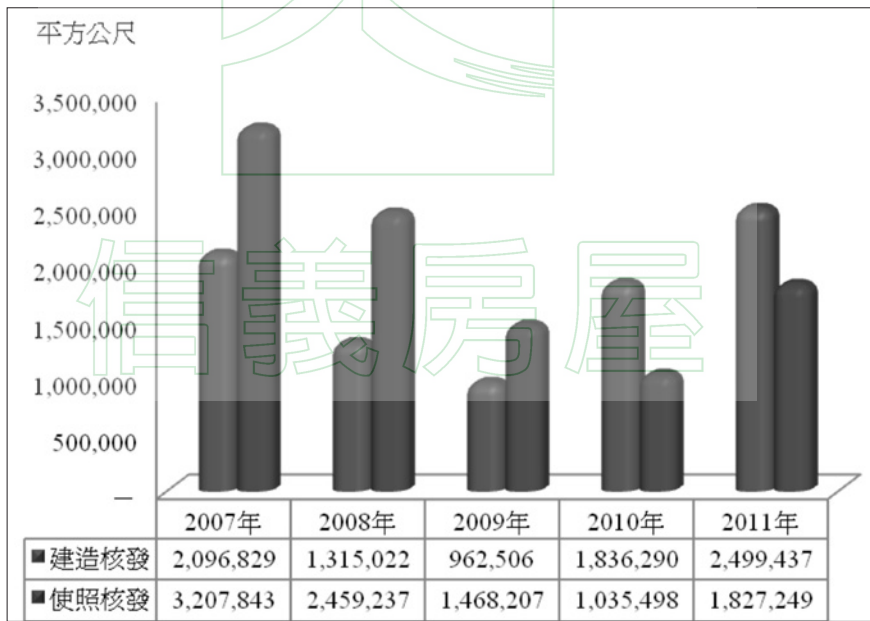


圖3-4-1 桃園縣近五年建照與使照核發住宅總樓地板面積

資料來源：內政部營建署

⁶ 「3環5快3鐵、7捷、1航空」乃指，3環(航空城內環、中環、外環捷運系統)，5快(國道1、2、3號公路、西濱公路、台66線)，3鐵(高速鐵路、台灣鐵路、捷運系統)，7捷(桃園藍線、紅線、綠線、橘線、棕線、機場捷運線、三鶯線)，以及1航空綿密的交通系統。



使用執照核發總地板面積自2007年至2009年連續四年呈現減少趨勢，但2011年核發1,827,249平方公尺，較2010年大幅成長76.46%。近兩年建照執照核發總地板面積皆增加，顯示建商看好桃園地區未來幾年住宅市場發展，帶動2011年使用執照核發總地板面積數量產生明顯反彈增加，因此預期未來數年反彈幅度將可擴大。

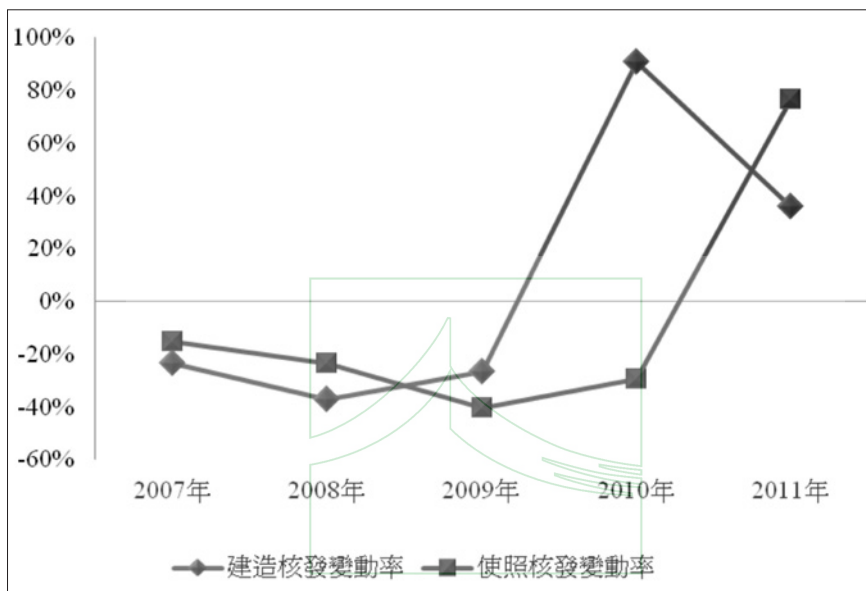


圖3-4-2 桃園縣近五年建照與使用執照核發住宅總樓地板面積變動率

資料來源：內政部營建署

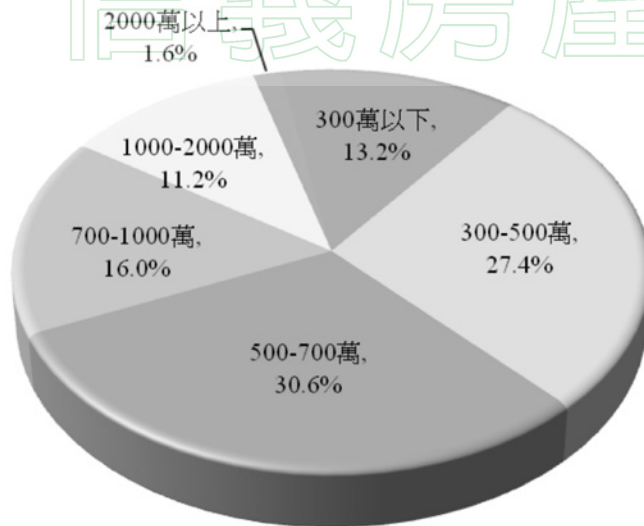


圖3-4-3 2011年桃園縣住宅成屋單位成交價之比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

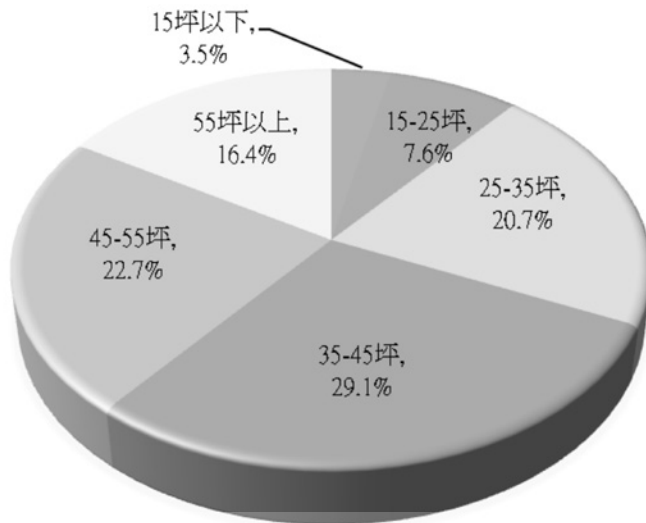


圖3-4-4 2011年桃園縣住宅成屋單位交易坪數之比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

以桃園地區住宅成屋單位成交價來看，過去四年主力價位皆維持於300~500萬元產品，而2011年一改常態，由500~700萬產品竄升成為主力價位，其過去四年占總成交件數比例逐年提高，而其他高價產品(如：700~1000萬、1000~2000萬及2000萬以上)亦呈現逐年成長趨勢，反觀300萬以下產品占總成交件數比例為13.2%，市佔率已連續五年下降。觀察近五年單位成交價占總成交件數比之結構變化可發現，桃園地區住宅單位成交價穩定朝向高價端發展。桃園地區2011年平均總價為647萬元，較2010年提高12.91%；2011年平均單價為每坪13.9萬元，較2010年提高14.14%，由此可見，近五年平均總價與平均單價均維持上漲，且漲幅具擴大之趨勢。

2011年桃園地區單位成交坪數結構與2010年大致相仿，以35~45坪成交件數占總成交件數29.7%為最高，45~55坪產品22.7%居於次位，再者為25-35坪產品占20.7%，55坪以上產品占16.4%，可見本區購屋者主要仍偏好中、大坪數之產品，25坪以下產品合計僅占總成交件數11.1%。平均流動天數方面，2007年至2009年多徘徊於62.8至63.7間，2010年縮短為56.4天，2011年更是明顯縮短至45.2天，顯示買氣顯著增溫不少。



表3-4-1 近五年桃園地區住宅成屋交易狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	29.4%	26.0%	20.6%	16.0%	13.2%
	300-500萬	36.5%	34.8%	38.2%	32.9%	27.4%
	500-700萬	20.2%	22.3%	23.8%	29.0%	30.6%
	700-1000萬	8.8%	11.9%	11.0%	13.5%	16.0%
	1000-2000萬	4.6%	4.7%	5.7%	7.7%	11.2%
	2000萬以上	0.5%	0.3%	0.7%	0.9%	1.6%
平均總價(萬元)		467	492	522	573	647
平均單價(萬元/坪)		9.3	10.1	10.8	12.2	13.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.3%	2.3%	1.5%	2.7%	3.5%
	15-25坪	9.4%	9.2%	7.5%	4.6%	7.6%
	25-35坪	22.7%	20.1%	19.6%	19.5%	20.7%
	35-45坪	27.9%	28.1%	32.7%	32.4%	29.1%
	45-55坪	22.1%	26.4%	24.8%	22.9%	22.7%
	55坪以上	14.6%	14.0%	14.0%	17.8%	16.4%
流通天數(天)		62.8	63.7	63.5	56.4	45.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

二、中壢市

信義房屋

中壢市為南桃園發展中心，全市東西長10.64公里，南北寬7.38公里，總面積為76.52平方公里，以地形區分為市中心、內壢、龍岡、大崙四部分，地勢高而平坦。中壢市對外交通便捷，台鐵在此設有中壢與內壢兩站，高鐵於青埔地區設有桃園站，國道一號設有中壢交流道及內壢交流道，即將於年底完工的五股楊梅高架工程，未來亦將增設中壢北路交流道，因緊鄰市中心，未來將成為最便捷的交流道。國道一號中壢交流道西側以農業為發展重心，東側則為工商及住宅較為密集的地區，設有中壢工業區，由於交通便利、區內道路規劃平整，吸引眾多大型廠商進駐，成為北台灣工商活動重心之一，並吸引大量人口移入，目前為全臺灣第2大縣轄市。除了工商活動之外，中壢市文風鼎盛、人文薈萃，其擁有中央大學、中原大學及元智大學等知名大專院校，居桃園地區高等學府最多的行政區。

由近五年來中壢市住宅成屋成交狀況可觀察到，平均總價與平均單價皆呈上升走勢，至2011年已創下新高，平均總價為603萬元，較2010年上升18.47%；平均單價則上升33%，達每坪13.3萬元，兩者之漲幅亦為近五年來之冠。平均單價提升或將連帶影響單位成交價結構之變化，以住宅成屋單位成交價來看，自2007至2011年以來主力價位皆維持於300~500萬元產品，其成交結構變化較為偏向中高價端住宅，然而2011年700~1000萬產品占總成交件數比例下降將近10%，轉向購買300萬以下產品，主力價位變成300萬以下產品，占總成交件數比例28%，第二主力價位則為300~500萬元產品，占總成交件數比例27.2%緊追在後，其他價區產品大致與2010年相去不遠。

表3-4-2 近五年中壢市住宅成屋交易狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	42.7%	39.1%	28.0%	18.8%	28.0%
	300-500萬	26.5%	28.7%	25.8%	26.1%	27.2%
	500-700萬	11.8%	16.1%	25.0%	18.2%	18.4%
	700-1000萬	11.8%	11.5%	16.7%	25.5%	15.1%
	1000-2000萬	5.9%	4.6%	4.6%	11.5%	10.5%
	2000萬以上	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%
平均總價(萬元)		467	433	452	509	603
平均單價(萬元/坪)		9.3	7.9	8.2	10.0	13.3
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位 成交 坪 數	15坪以下	14.9%	6.6%	3.6%	8.0%	12.6%
	15-25坪	23.4%	11.5%	8.4%	3.6%	9.7%
	25-35坪	27.7%	21.3%	26.5%	18.8%	24.3%
	35-45坪	14.9%	31.2%	25.3%	25.4%	24.3%
	45-55坪	19.2%	19.7%	20.5%	21.0%	16.0%
	55坪以上	0.0%	9.8%	15.7%	23.2%	13.1%
流通天數(天)		62.8	51.5	57.1	51.2	64.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

單位成交坪數占總成交件數比例以25~35坪、35~45坪產品各占24.3%居於首位，其次為45~55坪產品占總成交件數比16.0%，合計25坪以上產品約超過七成比例，其中又以25~45坪之中等坪數產品達將近五成比例，而25坪以下產品合計僅占總成交件數22.3%，顯示中坪數產品於過去一年最受青睞。平



均流動天數方面，2007年平均流動天數為62.8天，2008年明顯縮短至51.5天，2009年略為拉長至57.1天，2010年則再度略為縮短至51.2天，為五年來新低點，但2011年大幅拉長至64.6天，達五年來新高，推測應該是平均總價與平均單價兩者皆漲幅驚人，使得購物者猶豫期拉長，影響去化速度。

三、桃園市

桃園市位於桃園縣東北方，與八德市、蘆竹鄉、龜山鄉、中壢市、新北市鶯歌區相鄰；地形以台地為主，只有東北隅虎頭山一帶為丘陵地，為桃園縣政經中心，依地域分為桃園街區（市中心區）、中路區、大樹林區、會稽區和埔子區等五區。桃園市為北台灣交通樞紐，主要以國道及台鐵西部幹線聯外，主要商業活動多集中於火車站前的中正路，近年來隨著都市計劃重建與更新，最受關注的即位於舊市區北方的大興西路、南平路、中正路和新埔六街之間範圍，積極發展之「中正藝文特區」，或俗稱多功能藝文園區，交通地理位置因鄰近中山高速公路桃園交流道及台灣桃園國際機場，往來台北地區、桃園縣各大工業區及新竹科技園區等皆十分便捷，並規劃商業區、飯店旅館引進、商辦空間、休閒娛樂、公園綠地等設施，且於2007年起多次舉行大型藝文活動，生活機能亦逐步發展完備，期以吸引更多商業活動，提升當地繁榮商機，成為高品質住宅群聚之地區。

桃園市近五年住宅成屋成交情況之部分，平均總價與平均單價大致呈現穩定之微幅上升態勢，2011年平均總價為555萬元，較2010年上升9.68%；平均單價為每坪11.5萬元，漲幅為12.75%。檢視桃園市單位成交價結構之變化，自2007至2010年主力價位皆為300~500萬元產品，2011年則改由500~700萬產品成為主力價位，其他500萬以上之高價產品占總成交件數比例皆有所成長，顯示其成交結構變化具偏向中高價端住宅之態勢，然而300萬以下產品占總成交件數比例僅為9.0%，較2010年跌幅將近五成，且市佔率已連續五年下降。由此可見憑藉著良好交通與居住發展條件，住宅價格能相當具有成長空間。

單位成交坪數方面，桃園市成交坪數結構於近五年來並無明顯變化，以35~45坪成交件數占總成交件數30.4%為最高，45~55坪產品24.1%居於次位，再者為25-35坪產品占20.5%，25坪以下產品合計僅占總成交件數6.2%，顯示該市仍較對於大坪數之居住空間較為偏好。平均流動天數方面，

2011年平均流動天數為57.5天，較2009年65.5天及2010年64.2天明顯縮短，創下五年來之新低，顯示「中正藝文特區」之推動，或許有助於活絡桃園市商業活動，帶動住宅成屋之需求，進而增添買氣。

表3-4-3 近五年桃園市住宅成屋交易狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	34.1%	28.4%	20.9%	16.6%	9.0%
	300-500萬	35.9%	35.6%	43.2%	37.7%	28.2%
	500-700萬	18.7%	21.8%	22.6%	28.5%	31.4%
	700-1000萬	7.0%	9.0%	6.1%	9.3%	16.2%
	1000-2000萬	4.1%	4.8%	6.7%	6.9%	13.1%
	2000萬以上	0.3%	0.4%	0.6%	1.1%	2.1%
平均總價(萬元)		467	441	472	506	555
平均單價(萬元/坪)		9.3	9.1	9.5	10.2	11.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.4%	1.2%	0.3%	0.2%	0.4%
	15-25坪	7.7%	8.1%	4.8%	2.8%	5.8%
	25-35坪	23.5%	18.6%	15.8%	20.0%	20.5%
	35-45坪	29.2%	32.3%	37.7%	37.7%	30.4%
	45-55坪	23.5%	25.0%	27.2%	22.8%	24.1%
	55坪以上	13.8%	14.9%	14.2%	16.6%	18.8%
流通天數(天)		62.8	58.4	65.5	64.2	57.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

四、八德市

八德市位居桃園縣的東北方，屬坪頂台地，為銜接桃園台地與台北盆地之門戶，緊臨桃園市、中壢市、平鎮市、大溪鎮、鶯歌鎮，地勢南高北低，土地總面積為33.71平方公里，為全縣面積最小之行政區域，亦為北桃園第二大城。八德市境內商業繁榮，各項公共設施完善，生活機能良好，且有北二高內環線經過及大湳交流道之設置，交通便利十分便捷，深獲桃園地區購屋者的青睞，再加上未來將有捷運系統通過，與台北捷運三鶯線形成環狀系統，更大幅提高該市住宅市場之發展潛力，使得近兩年成屋交易情形有所成長。

八德市成屋交易市場，除了2009年受到金融風暴所引發經濟衰退、整體



住宅市場不景氣之影響，近兩年來市交易逐步回暖，八德市於2011年平均總價為551萬元，較2010年上升14.79%，創下近五年來之新高；平均單價為每坪8.7萬元，較2010年成長17.57%，亦為近五年來最大漲幅。以八德市單位成交價結構變化來看，2011年主力價位仍與過去四年相同為300~500萬元產品，次者則以500~700萬產品取代300萬元以下產品，成為次主力價位，兩者產品合計約占總成交件數69.5%，顯示其成交結構逐漸調整以中價位住宅為主，而200萬元以上產品交易仍屬罕見。

就八德市近五年單位成交坪數方面而言，雖然單位成交坪數結構並不太穩定，但大致來說，仍以35~45坪成交件數占總成交件數49.1%為最高比例，而25~35坪及45~55坪產品分別各占18.2%居次，三者包辦該市總交易件數八成以上，其餘產品加總則市佔率未達兩成，此現象可能關乎不同時期之市場推案主力產品或有不同所導致。至於平均流動天數於2009年創下85.3天之紀錄後，2010年逐步縮短至78.7天，2011年買氣大幅回籠，則使得平均流動天數更進一步縮短為64.3天。

表3-4-4 近五年八德市住宅成屋交易狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	19.4%	32.2%	24.5%	21.4%	19.5%
	300-500萬	41.9%	44.1%	47.2%	35.7%	37.8%
	500-700萬	25.8%	20.3%	17.0%	18.6%	31.7%
	700-1000萬	8.1%	3.4%	5.7%	17.1%	8.5%
	1000-2000萬	4.8%	0.0%	3.8%	7.2%	2.4%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	1.9%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		467	494	393	480	551
平均單價(萬元/坪)		9.3	6.7	6.9	7.4	8.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位 成交 坪 數	15坪以下	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%
	15-25坪	4.6%	0.0%	4.6%	5.6%	5.5%
	25-35坪	18.2%	30.4%	22.7%	5.6%	18.2%
	35-45坪	18.2%	30.4%	31.8%	50.0%	49.1%
	45-55坪	54.6%	30.4%	27.3%	30.6%	18.2%
	55坪以上	4.6%	8.7%	13.6%	8.3%	7.3%
流通天數(天)		62.8	74.4	85.3	78.7	64.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

五、蘆竹鄉南崁地區

蘆竹鄉位處桃園縣最北端，北向西南緩斜延伸，東與龜山鄉為鄰，西與台灣桃園國際機場、大園鄉為界，南連桃園市，北接台北縣林口鄉。蘆竹鄉共分為山腳、南崁、大竹等三大區域，目前鄉公所坐落於在南崁地區。蘆竹以東有中山高速公路南崁交流道，以西則有桃園中正國際機場，一直是國際航空貨運往來的要衝，地理環境優越，未來配合亞太營運中心、桃園航空城計畫，將朝向發展國際物流、倉儲及航空產業相關的產業，而完善道路規劃與優質的建設品質，吸引中小企業相繼在此進駐，逐漸成為工商重鎮。同時也受到台北地區人口飽和與房價高漲壓力外推的影響，此區經由中山高速公路往返台北市僅需半小時，便利的交通性能，吸引不少台北地區外移之購屋需求。近年來桃園地區住宅市場發展與機場捷運線興建存在密切關連性，由於機場捷運於此區設站地點距離人口稠密地區較遠，導致部分需求轉移至鄰近的林口新市鎮。

表3-4-5 近五年蘆竹鄉住宅成屋交易狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	22.5%	19.0%	18.3%	10.9%	8.8%
	300-500萬	43.9%	40.0%	44.4%	31.2%	25.1%
	500-700萬	18.4%	24.0%	15.9%	41.3%	43.4%
	700-1000萬	11.2%	11.0%	15.1%	10.1%	14.3%
	1000-2000萬	3.1%	5.0%	5.6%	5.1%	7.2%
	2000萬以上	1.0%	1.0%	0.8%	1.5%	1.2%
平均總價(萬元)		467	496	540	539	569
平均單價(萬元/坪)		9.3	9.6	10.8	10.8	11.4
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.5%	4.3%	4.3%	3.1%	3.2%
	15-25坪	6.9%	10.8%	8.6%	3.9%	7.3%
	25-35坪	18.4%	15.1%	16.2%	14.6%	17.4%
	35-45坪	28.7%	22.6%	28.2%	24.6%	27.1%
	45-55坪	17.2%	25.8%	22.2%	30.8%	28.3%
	55坪以上	25.3%	21.5%	20.5%	23.1%	16.6%
流通天數(天)		62.8	81.6	66.5	68.2	52.6

資料來源：信義不動產企劃研究室



蘆竹鄉南崁地區近五年成屋交易狀況呈現穩定成長趨勢，2011年平均總價為569萬元，為近五年來新高；平均單價為每坪11.4萬元，較2010年成長5.57%，較其他地區漲幅較不明顯。2011年單位成交價方面則呈續2010年，以500~700萬產品為主力價位，占總成交件數43.4%，次之為300~500萬元產品，而300萬元以上產品，占總成交件數比例僅為8.8%，市佔率已連續五年縮減。

觀察近五年單位成交坪數結構，以35~45坪成交件數占總成交件數28.3%，較去年略幅降低，次之為25~35坪產品占27.1%，而25坪以下產品市佔率僅略高於一成，45坪以上大坪數產品則超過將近五成，顯示本區交通便捷、相較於台北市房價較為低廉，吸引許多願意花費較多通勤時間來換取較寬闊舒適居住空間之購屋者移入。至於平均流動天數於2008年高達81.6天，而後逐年縮短，2011年平均流動天數甚至明顯縮短至52.6天，為近五年來最短，意味著本區住宅市場去化速度正在加快進行中。

貳、新竹地區

新竹地區可區分為新竹縣與新竹市兩大行政區，其中新竹縣位於台灣西北部，北連桃園縣，南銜苗栗縣，並環繞位於西南方之新竹市。新竹縣行政區域劃分為1縣轄市3鎮9鄉⁷，全縣總人口數為約51萬人，以竹北市總人口數最多，次者則為竹東鎮；而新竹市人口約為42萬人。

新竹地區為台灣高科技產業重鎮-新竹科學園區所在地，科學園區創造了龐大就業機會，亦創造了廣大的住宅需求因此新竹地區住宅市場發展與科學園區息息相關，以鄰近園區的新竹市與新竹縣竹北市成屋市場交易較為熱絡。近年來新竹地區面臨科技產業外移之危機，亦積極改善其投資環境，大力推動規劃中的「三園四所」⁸，同時搭配多項交通建設陸續完成，如：國道一號竹北交流道、台灣高鐵新竹站、台鐵六家車站等，搭乘高鐵自新竹出發僅

⁷ 包含竹北市、竹東鎮、新埔鎮、關西鎮、新豐鄉、峨眉鄉、寶山鄉、五峰鄉、橫山鄉、北埔鄉、尖石鄉、芎林鄉、湖口鄉。

⁸ 3園(新竹科學園區三期開發、台灣知識經濟旗艦園區、新竹生物醫學園區)，4所(國立臺灣大學竹北分部、國立交通大學竹北校區、國立清華大學第二校區、國立臺灣科技大學竹北分部)。

需半小時便抵達台北地區，而至高雄地區亦縮短為90分鐘，交通便捷度大大提高，吸引購屋族的青睞，使得鄰近高鐵新竹站的竹北市及竹東鎮等地區住宅市場發展轉趨成熟。

一、新竹地區整體市場分析

根據我國內政部營建署所統計之觀察新竹地區近五年建照執照與使用執照核發之狀況，2007年至2009年兩者均具下降趨勢，反映經濟不景氣之下，建商對新竹地區住宅市場轉趨保守。2010年建照執照核發總地板面積大幅增加，新竹縣與新竹市合計共核發1,620,727平方公尺，為2009年核發面積的兩倍半之多，而2011年核發量亦維持於1,623,194平方公尺，顯示整體住宅市場交易價量好轉，建商對新竹地區住宅市場未來發展轉趨樂觀，推案意願大增，有助提高未來幾年市場供給量。而使用執照核發總地板面積自2007年至2009年雖然連續四年呈現下降趨勢，但近兩年建照執照核發總地板面積明顯增加，帶領2011年使用執照核發總地板面積數量明顯反彈，新竹縣市合計共核發882,444平方公尺，較2010年大幅成長43.02%，預期未來反彈幅度將有機會持續拉大。

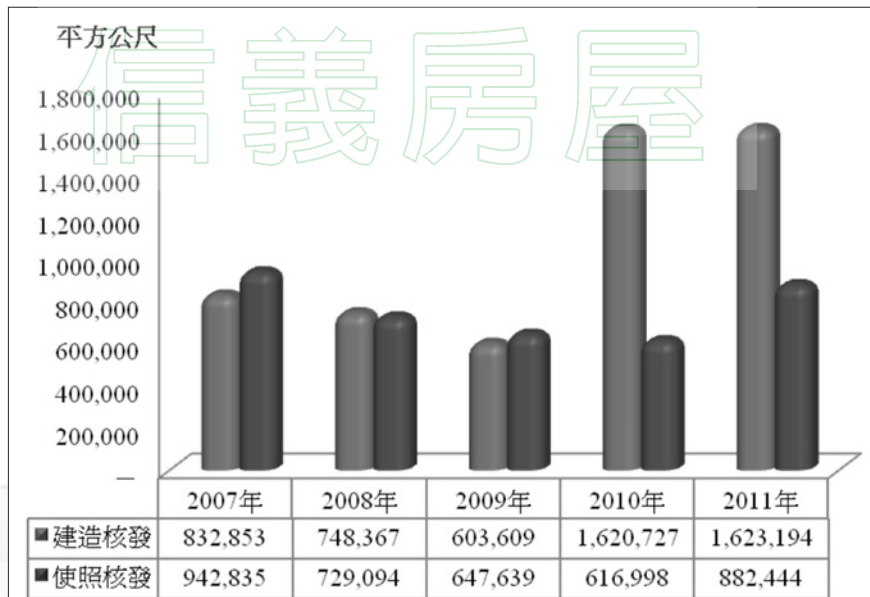


圖3-4-5 新竹縣市近五年建照與使照核發住宅總樓地板面積

資料來源：內政部營建署

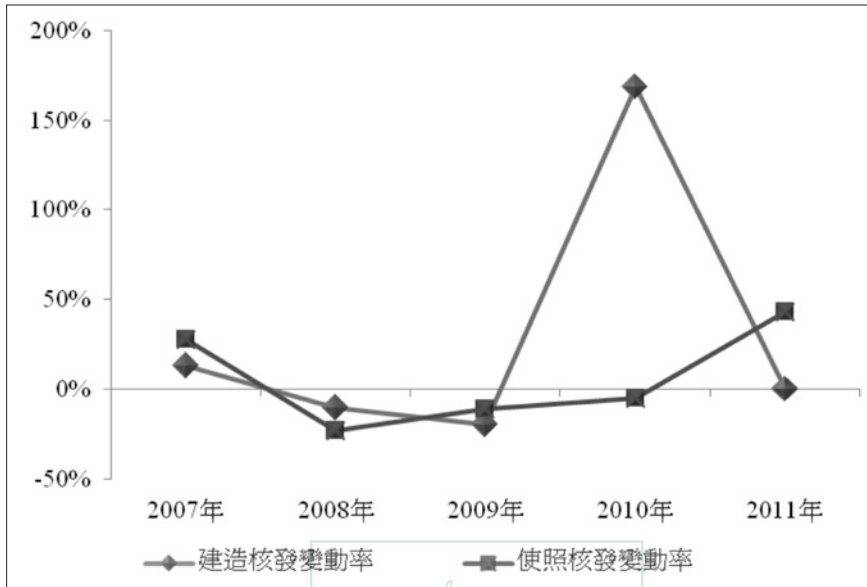


圖3-4-6 新竹縣市近五年建照與使照核發住宅總樓地板面積變動率

資料來源：內政部營建署

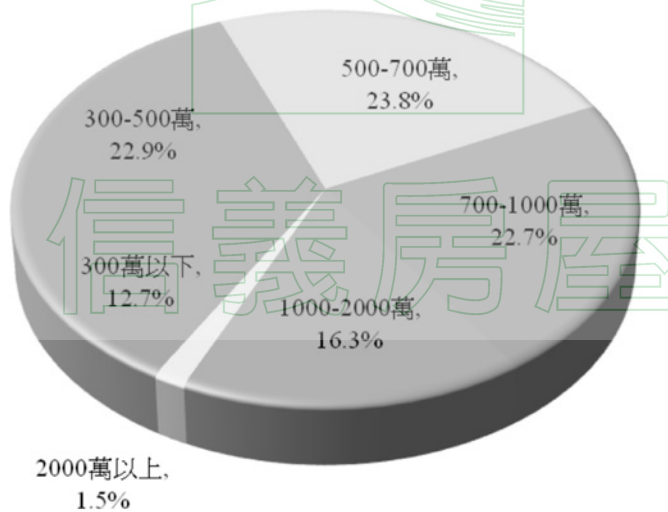


圖3-4-7 2011年新竹縣市住宅成屋單位成交價之比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

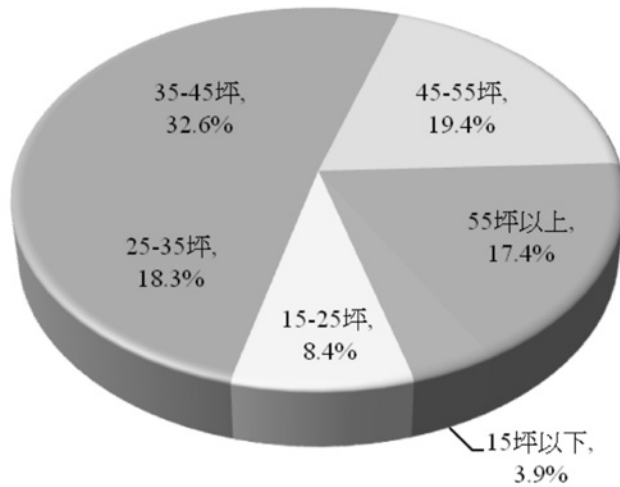


圖3-4-8 2011年新竹縣市住宅成屋單位交易坪數之比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

以新竹地區住宅成屋單位成交價來看，除了2008至2009年間受經濟不景氣影響稍有停滯不前的情形之外，整體而言呈現攀升趨勢。2011年平均總價為677萬元，較2010年略為提高；平均單價13.6萬元較2010年提高5%。近五年單位成交价格呈現穩定結構，以500~700萬產品為主力價位，2011年該產品占總成交件數23.8%，300~500萬元產品占總成交件數22.9%居次。值得注意的是，700萬元以上相對較為中高價之產品自2007年起市佔率逐步提高，於2011年更高達40.5%，為近年來新高，顯示新竹地區住宅單位成交價穩定朝向高價端發展。

新竹地區單位成交坪數方面，以35~45坪成交件數占總成交件數32.6%為最高，45~55坪產品19.4%為次，可見本區購屋者主要仍偏好中、大坪數之產品，25坪以下產品合計僅占總成交件數12.3%。平均流動天數方面，2010年平均流動天數67.9天為近五年最長，2011年則縮短至61.5天，顯示買氣已逐漸增溫。



表3-4-6 近五年新竹縣市住宅成屋交易狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	15.0%	15.2%	11.2%	13.6%	12.7%
	300-500萬	33.1%	25.9%	27.7%	24.6%	22.9%
	500-700萬	25.3%	24.5%	26.0%	25.5%	23.8%
	700-1000萬	13.3%	17.7%	19.9%	19.8%	22.7%
	1000-2000萬	12.5%	15.7%	14.6%	15.6%	16.3%
	2000萬以上	0.8%	0.9%	0.6%	1.0%	1.5%
平均總價(萬元)		467	607	660	669	677
平均單價(萬元/坪)		9.3	12.0	12.7	12.9	13.6
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.0%	3.7%	3.1%	4.7%	3.9%
	15-25坪	8.1%	6.7%	5.7%	5.4%	8.4%
	25-35坪	18.5%	15.3%	15.1%	18.4%	18.3%
	35-45坪	33.2%	32.8%	30.8%	28.1%	32.6%
	45-55坪	22.1%	21.8%	24.2%	22.2%	19.4%
	55坪以上	15.1%	19.8%	21.2%	21.3%	17.4%
流通天數(天)		62.8	52.9	59.2	67.9	61.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

二、新竹市

信義房屋

新竹市為新竹次都會區的核心都市，亦為北台灣的文化古都，蘊藏著豐富的文化歷史內涵、擁有多元化的海岸生態，二十年前新竹科學園區設立之後，成為台灣的高科技重鎮並締造經濟奇蹟，素有「臺灣矽谷」之稱。

新竹市過去早期以北門街為新竹市的中心，現今改以火車站前商圈取代成為主要核心，也是新竹縣市的交通樞紐，但隨著新竹科學園區發展，以及清華大學與交通大學等知名院校周邊的大學城商圈蓬勃興起，其發展重心亦逐漸東移。隨著內灣線改善工程完成，以及六家支線的通車，目前新設有北新竹車站、世博車站、竹科車站共三座通勤車站，並與高鐵新竹站相串接，促使沿線的竹科生活圈和關埔重劃區得到更好的發展，並提升交通便利性，致使新竹市住宅分布亦隨之產生些微結構變化，而關埔重劃區近年來亦頗獲建商看好其發展潛力，成為近年來新竹市內推案最密集的地區。

表3-4-7 近五年新竹市住宅成屋交易狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	19.9%	21.9%	14.0%	17.0%	15.2%
	300-500萬	40.7%	30.8%	35.0%	31.0%	28.0%
	500-700萬	22.9%	23.0%	25.7%	25.7%	25.5%
	700-1000萬	8.5%	16.8%	16.4%	15.7%	18.8%
	1000-2000萬	8.0%	7.3%	8.7%	10.6%	10.9%
	2000萬以上	0.0%	0.3%	0.2%	0.0%	1.6%
平均總價(萬元)		467	515	554	579	587
平均單價(萬元/坪)		9.3	11.6	12.3	12.7	13.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.4%	4.7%	3.4%	4.7%	3.1%
	15-25坪	10.8%	9.5%	7.4%	6.3%	11.4%
	25-35坪	25.2%	21.0%	20.1%	25.8%	22.4%
	35-45坪	36.0%	33.1%	31.9%	28.5%	37.1%
	45-55坪	16.0%	21.0%	22.5%	20.5%	16.2%
	55坪以上	8.6%	10.8%	14.6%	14.2%	9.9%
流通天數(天)		62.8	45.1	58.4	64.8	62.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

新竹市近五年平均總價與平均單價逐年微幅成長，2011年平均總價為587萬元，平均單價則為每坪13.1萬元，均創下近五年來新高。雖然2011年單位成交價結構乃以500~700萬產品為主力價位，但觀察近五年來單位成交價結構轉變可發現，300萬元以下及300~500萬元以下產品占總成交件數比例仍持續下降，反觀中高價產品之市佔率皆有所提升，尤其是700萬元以上產品於2011年已高達三成，相當值得關注其發展性。

單位成交坪數方面，2011年多集中於35~45坪之產品，成交件數占總成交件數37.1%，較去年大幅增加，而25~35坪產品占22.4%次之，45~55坪產品占16.2%居第三位。至於平均流動天數於2010年一度拉長至64.8天，2011年平均流動天數則略為縮短為62.3天，買氣仍有回溫之空間。

三、竹北市

竹北市位於新竹縣西北方，為新竹縣政府所在地，其地理環境北屏湖口



台地，南倚竹東丘陵，屬新竹平原北半部。竹北市於新竹市升格後做為其衛星城市，且地近新竹科學園區，加上各項交通建設陸續完成（國道一號竹北交流道、台灣高鐵新竹車站、台鐵六家車站），交通十分便捷，近年來發展相當快速。此外，「泰和工業區」、「台元科技園區」、及規劃中的「三園四所」，創造就業機會與住宅需求，未來將定位為發展學術與科技之城市，因此近年來房地產交易熱絡，人口成長極為迅速。

表3-4-8 近五年竹北市住宅成屋交易狀況分析表

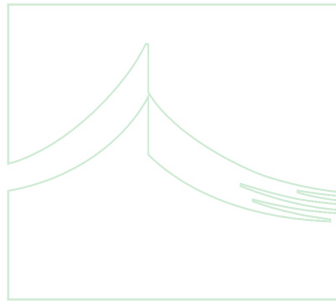
年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	5.4%	4.9%	5.2%	7.6%	7.1%
	300-500萬	16.1%	13.8%	12.9%	11.0%	13.7%
	500-700萬	31.7%	28.5%	29.1%	27.4%	22.8%
	700-1000萬	22.4%	21.5%	26.9%	27.7%	29.9%
	1000-2000萬	22.0%	29.3%	24.6%	23.9%	24.9%
	2000萬以上	2.4%	2.0%	1.3%	2.5%	1.6%
平均總價(萬元)		467	801	847	833	829
平均單價(萬元/坪)		9.3	13.0	13.8	13.7	14.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.6%	2.7%	2.5%	4.7%	5.5%
	15-25坪	3.3%	3.2%	3.3%	4.4%	4.6%
	25-35坪	3.9%	6.4%	6.6%	6.9%	12.7%
	35-45坪	24.0%	27.7%	25.6%	25.4%	23.3%
	45-55坪	35.7%	24.5%	27.3%	24.6%	24.2%
	55坪以上	30.5%	35.6%	34.7%	34.1%	29.7%
流通天數(天)		62.8	64.2	58.4	72.4	56.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

竹北市近五年平均總價起伏不定，但平均單價則是逐年維持穩定成長，2011年平均總價為829萬元，較2010年下降4萬元，而平均單價則為每坪14.7萬元，較2010年平均每坪提高1萬元，但相較於2007年則成長將近四成之多。2011年單位成交價結構與去年大致雷同，以700~1000萬產品為主力價位，占總成交件數29.9%，次者為1000~2000萬元產品，其市佔率為24.9%，值得關注的是1000萬元以上產品約占四分之一比例。

單位成交坪數方面，2011年55坪以上產品成交件數占總成交件數

29.7%，較，45~55坪產品占24.2%居次，但25~35坪產品市佔率明顯提高近6%之多，顯示除了中大坪數產品仍為市場主流。平均流動天數於2010年達到72.4天之高點，而2011年平均流動天數顯著縮短為56.9天，為2007年迄今流通速度最快的一年，顯示購屋者消費信心明顯提高，但未來一年推案量頗大，是否能夠有效去化仍須視整體市場景氣再行謹慎評估。



信義房屋