

第五章 桃園地區預售市場分析

黃嘉興¹

第一節 市場規模分析

距離大台北地區一個小時交通時間內的桃園地區擁有著多元的發展以及各項重大公共建設，例如高鐵站的設立，節省往來北中南各地的時間；機場捷運的建設，連結大台北地區和中壢市區，使得桃園地區與大台北地區間的距離縮短；北二高內環線及快速道路的設立增進聯外各地的便利性，然而最重要的是素有國家門戶—桃園機場，連結到世界各地的出入口，讓桃園地區未來發展更具潛力。

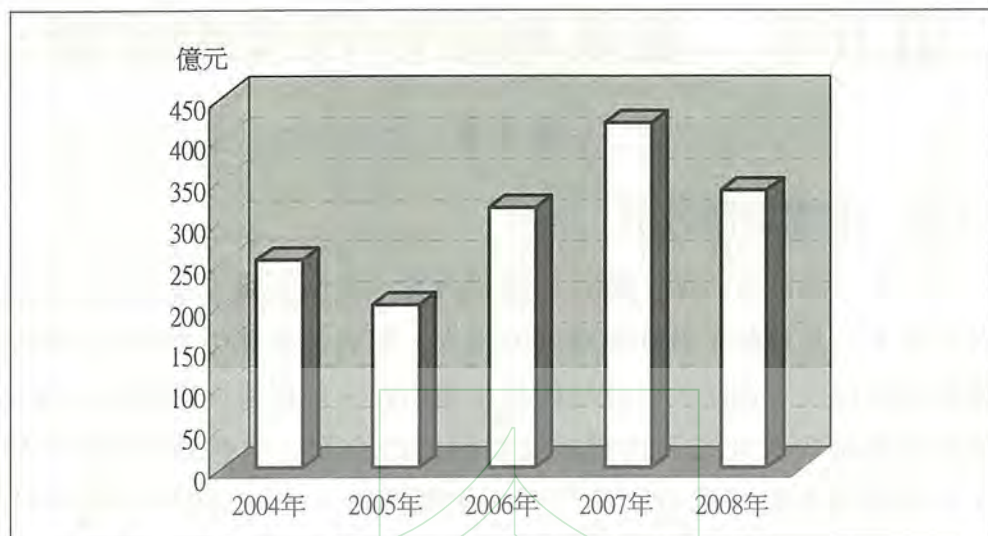
在境內有龜山、中壢、幼獅等十二座工業區，創造許多就業機會，帶動了桃園地區豐富的外來人口與購屋需求，這也是桃園地區房市發展潛力高於其他區域的主因之一。整體而言，無論交通建設、就業機會方面等對未來帶領桃園地區房地產都有正面的影響。

表3-5-1 近五年桃園地區預售市場推案概況表

| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 | 2008年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 推案個數(個) | 108 | 70 | 68 | 52 | 23 |
| 可售戶數(戶) | 7314 | 6834 | 4440 | 5524 | 2333 |
| 推案金額(億元) | 253.86 | 197.88 | 316.83 | 420.20 | 337.4 |
| 銷售率((%) | 54.4 | 51.4 | 29.86 | 26.97 | 17.45 |

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

¹ 雲林科技大學財金系教授



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-5-1 近五年桃園地區預售市場推案概況表

表3-5-1、表3-5-2、圖3-5-2顯示桃園地區推案件數從2007年的52件下降到2008年的23件。2008年總推案金額為337.4億元，較2007年減少82.8億元，可售戶數2,333戶，較2007年減少3,191戶。銷售率從2007年的26.97%下降到2008年的17.45%。

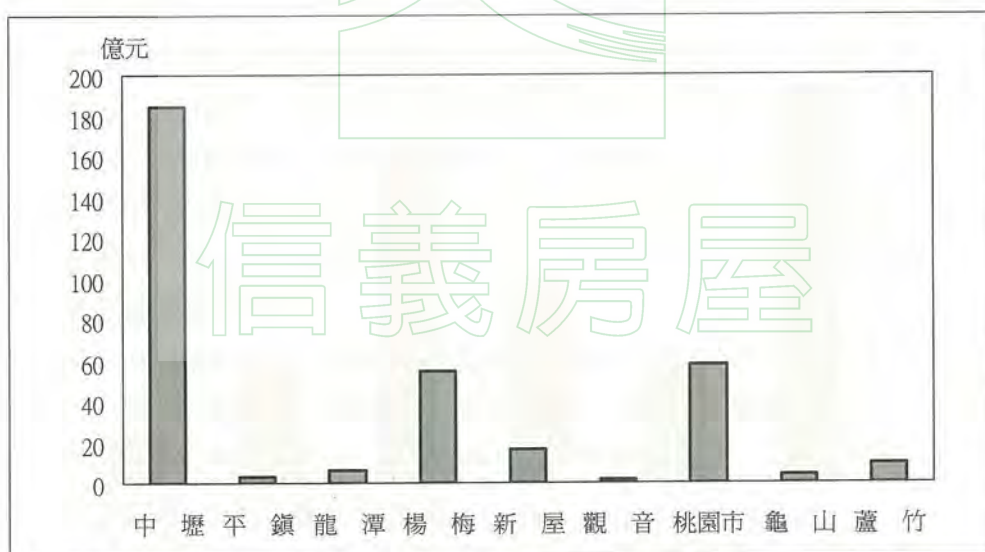
就各行政區而言，以中壢地區推案量5件、1,486戶、推案金額184億最大。次為桃園市推案量5件、255戶、推案金額58.1億。接著是楊梅推案量4件、287戶、推案金額54.6億。平均總價最高的是桃園市2,278.43萬，其次為龍潭得2,068.97萬，接著是楊梅1,902.43萬。2008年中開始執行的八德擴大都市計劃開發案，主要以鄰近鶯歌的八德舊市為核心，這個開發案帶給八德及鄰近地區增值潛力。

近幾年大台北房價漲幅相當兇猛，但供需穩定的大桃園地區，房價並沒有隨之起舞，一直以來價格平穩是桃園地區能吸引自住目的消費者的最關鍵因素，儘管房價相對較低，生活機能健全。大台北建案會有的休閒公設，大桃園地區這邊也是一應俱全，甚至有些建案規劃更精緻多樣。由於土地成本相對較低，使得大桃園地區建商，在相同的總價下，可以選用更好的建材或產品規劃。

表3-5-2 2008年桃園地區預售市場推案概況表

| | 推案個數(個) | 可售戶數(戶) | 推案金額(億元) | 銷售率(%) | 平均總價(萬元) |
|-----|---------|---------|----------|--------|----------|
| 中壢 | 5 | 1486 | 184.0 | 12.45 | 1238.223 |
| 平鎮 | 1 | 17 | 3.0 | 100.00 | 1764.706 |
| 龍潭 | 1 | 29 | 6.0 | 0.00 | 2068.966 |
| 楊梅 | 4 | 287 | 54.6 | 16.72 | 1902.439 |
| 新屋 | 3 | 120 | 16.5 | 56.67 | 1375.000 |
| 觀音 | 1 | 26 | 1.5 | 11.54 | 576.923 |
| 桃園市 | 5 | 255 | 58.1 | 16.08 | 2278.431 |
| 龜山 | 2 | 37 | 4.2 | 10.81 | 1135.135 |
| 蘆竹 | 1 | 76 | 9.5 | 53.95 | 1250.000 |
| 合計 | 23 | 2333 | 337.4 | 17.45 | 1446.207 |

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-5-2 2008年桃園地區預售市場推案金額曲線圖

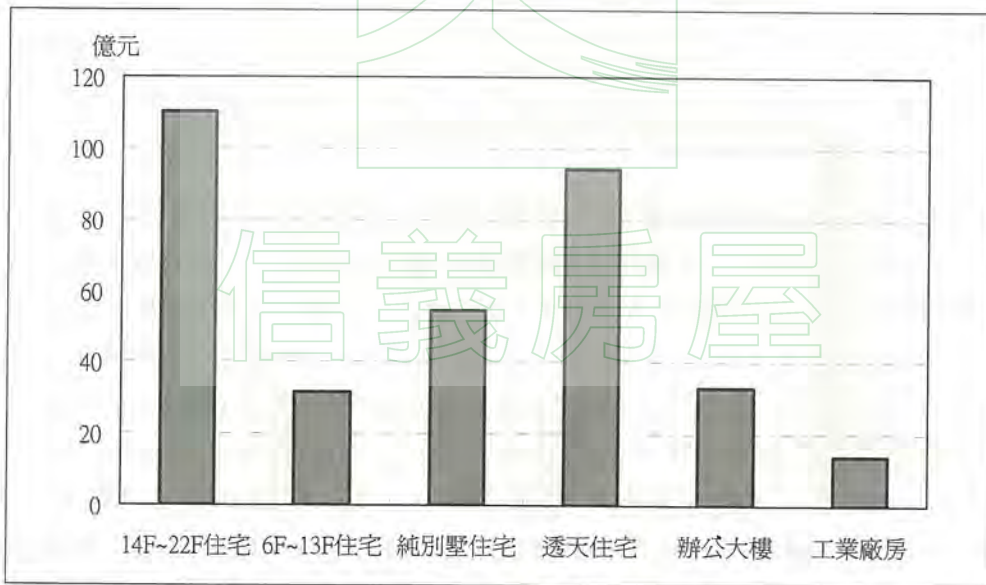


第二節 推案產品分析

表3-5-3 2008年桃園地區預售市場推案產品概況表

| | 推案個數(個) | 可售戶數(戶) | 推案金額(億元) | 銷售率(%) |
|-----------|---------|---------|----------|--------|
| 14F~22F住宅 | 2 | 597 | 110.00 | 21.61 |
| 6F~13F住宅 | 4 | 443 | 31.50 | 20.77 |
| 純別墅住宅 | 3 | 235 | 54.60 | 0.00 |
| 透天住宅 | 11 | 878 | 94.30 | 15.95 |
| 辦公大樓 | 1 | 94 | 33.00 | 0.00 |
| 工業廠房 | 2 | 86 | 14.00 | 53.49 |
| 合計 | 23 | 2333 | 337.4 | 17.45 |

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-5-3 2008年桃園地區預售市場推案產品概況

表3-5-3、圖3-5-3顯示，2008年桃園地區以透天住宅推案件數11件878戶最多。次為14到22樓住宅2件597戶，接著是6到13樓住宅4件443戶以及純別墅住宅3件235戶。推案金額最高的是14到22樓住宅110億元，接著是透天住宅94.3億，純別墅住宅54.6億。14到22樓住宅、透天住宅以及純別墅住

宅的銷售率分別為21.6%、15.95%、以及0%。2008年桃園地區的推案仍以透天住宅為最大宗，14到22樓住宅也逐漸成為主流。

第三節 重要推案區域分析

一、桃園市

桃園市房地產在桃園地區的地位和台北市的信義區或大安區一樣，百貨公司林立，公園綠地充足，醫院診所設備先進，轄內優質明星中小學眾多升學率驚人，生活機能完善。唯一美中不足的是市容老舊，大眾交通系統不足，並且缺乏大型公共工程建設可以讓建設公司作為推案的題材。加上建設公司在鄰近的林口、泰山、三峽等地大量推案，和台北市比較起來，桃園市顯得文化比較落後，和林口、泰山比較起來，桃園市距台北市較遠，桃園市的房價也沒有比較低。所以許多房地產投資人或自住人往林口、泰山或三峽購屋，對桃園市房地產的需求自然下降。最近，終於有大型公共建設在桃園出現，例如高鐵青埔、機場捷運、快速道路、二高內環線以及南崁新市鎮多功能藝文園區都市計畫特定區等。這些改善交通和提升文化水準的大型公共建設都能夠用來提升房地產增值潛力，建設公司便可以利用此機會順勢推案。

和其他火車站一樣，桃園市早期發展多集中在火車站前站。以火車站前站為中心向外發展。火車站到三民路三段一帶，工商活動鼎盛，商場百貨公司林立，生活機能健全，為最具抗跌性的房地產，不過因為土地皆已開發，從2004年之後就很少有推案。

和其他地區的火車站相同的，火車站後站發展較慢，社區外觀也相對的也較老舊凌亂，房價也較低。只有經過公共建設、改善交通、設立公園、改善市容等方法才能提升後站的居住品質與生活機能。多年來，桃園市積極整頓市容，設立延平公園、玉山公園以及陽明運動公園等，公園綠地在桃園可能沒有特別的吸引人，但是在台北人的眼裡卻是相當的迷人。加上多所優質中小學就在轄區內，離火車站近，公車站排林立，又有福隆紡織廠舊址的土地開發案等題材，諸多條件都是建商推案的好題材。

桃園縣政府附近因為開發較早，區內多透天及非大樓公寓，擁有桃園

國中等優質中小學，距火車站以及交流道近，百貨商場多，生活機能健全，但是較缺乏具爆發力的開發題材，2008年有「曜園」及主推60坪景觀零店面住家的「春城Villa」。

中平路中山路一帶，以中山路為界，位於縣府特區南側，一直到縱貫鐵路的大片住宅區，稱為中平特區，本來是農田和魚池，十幾年前市地重劃之後，游泳池、圖書館以及公園綠地規劃完善，距高速公路交流道近，龍安市場、愛買大型賣場以及其他商店林立。不過因為已發展了十幾年，區內多老舊透天、公寓與大樓。因為擁有明星國中中興國中以及明星高中武陵高中，等於是給此地房地產一個票房保證。鄰近新光三越百貨，以及虎頭山公園、榮總等，生活機能佳，而推案大部份二至四房產品，例如2007年底的「樂滿帝」等。

中正藝文特區規劃有大型音樂表演場地、美術館、典藏中心、數位研究中心等的國際展演中心以及商業中心，目標在規劃為桃園的信義計畫區，加上距南崁交流道與南桃園交流道都只有幾分鐘，到桃園中正機場也只需要很近的車程，公共設施用地規劃完善，擁有同安、莊敬以及中正公園，街道方正完整，使這裡這裡成了桃園地區未來極潛力的地區。麗寶建設的大衛營為67坪以上獨門獨戶一電梯豪華大樓住宅，每坪開價20萬以上；連億建設的葛理法推案為每坪二十幾萬豪宅，中悅建設更推出120坪以上大型豪宅中悅藝術廣場以及中悅知音花園廣場，每坪開價近30萬。

二、中壢、平鎮

與桃園市齊稱雙子城的中壢市，論人口，及整體開發程度，是全縣第二大行政區，規劃中的桃園捷運路線經過中壢。不過由於距離北市比蘆竹南崁稍遠，在台北工作上班的人比較沒有入住中壢的誘因。因此中壢市房地產的主要客源為在地民衆，少了一些台北來的投資客，建設公司也比較沒有積極在中壢市推案，也造成中壢市發生供給過剩的機率，相對沒有南崁或桃園來得高。事實上，中壢市的人口及房價，都是穩定向上的趨勢，工業區的大量就業人口，就足以讓本市房市具有一定的發展潛力。因此在

這波的全球不景氣，對中壢房地產是有不利的影響，但對中壢的影響程度比桃園市來的小。

桃園航空城計畫中有貨運園區以及客運園區，貨運園區位於桃園縣大園鄉，將有航空貨運專用區和貨物集散專用區兩區，並推動自由貿易區以發展成為全球運籌加值園區。客運園區位於大園南港地區，將有旅館、會議、展示和航空訓練場等。加上高鐵定區，機場捷運延伸至中壢。這些重大公共工程建設對中壢市的房地產將有正面的影響。

中壢2008年度較具有代表性的案子有【海華大帝】，位於中壢SOGO海華商圈，每坪開價25萬/坪，另外位於內壢元武田製藥的【湯臣世紀】是工業透天住宅產品，銷售率普通，位於環西路的【法國香榭】每坪約12.5萬/坪，則銷售率也是沒有很高。

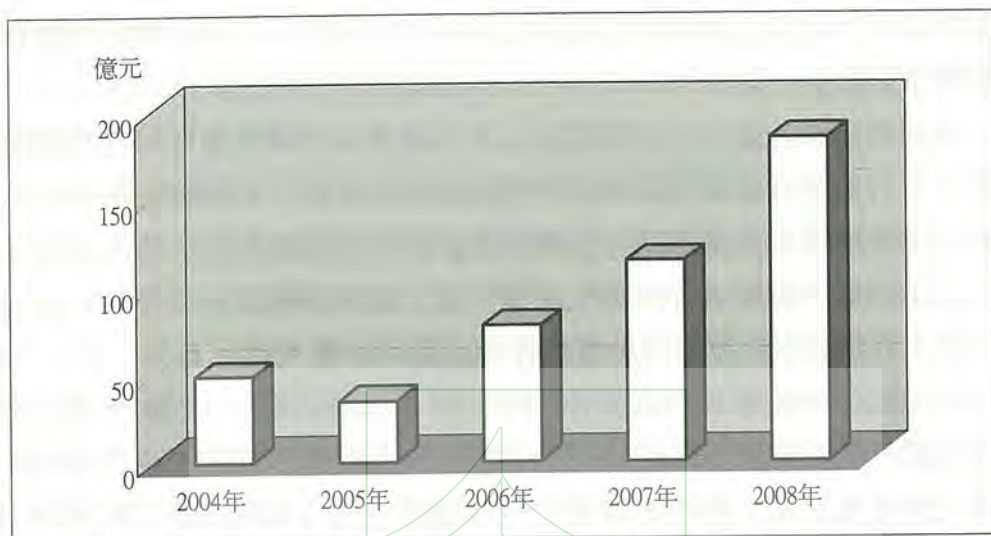
與中壢市緊鄰的平鎮市，也是桃園地區相當重要的推案區之一。中豐路旁的「南勢重劃區」，及再往南行的山仔頂等區，陸續都有推案，因土地價格低，以透天住宅為主要推案。平鎮的交通方便，生活機能完善，不過，人口成長率不高，低於百分之一。對房地產的需求不高，推案相對的過多，加上沒有重大公共建設的利多刺激，造成房價不易上升。

表3-5-4 近五年中壢市預售市場推案概況表

| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 | 2008年 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 推案個數(個) | 19 | 8 | 12 | 11 | 5 |
| 可售戶數(戶) | 1466 | 1588 | 1062 | 1979 | 1486 |
| 推案金額(億元) | 49.04 | 34.92 | 77.3 | 114.3 | 184.0 |
| 銷售率(%) | 55.32 | 71.73 | 21 | 39.87 | 12.45 |

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

表3-5-4、圖3-5-4顯示中壢市預售屋推案從2007年的11案降到2008年的5個案，可售戶數從2007年的1,979戶降到2008年的1,486戶。不過，因為物價上漲，推案金額從2007年的114.3億上升到2008年的184億。銷售率不佳，從2007年的39.87%下降到2008年的12.45%。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-5-4 近五年中壢市預售市場推案概況圖

三、南崁

南崁位於桃園縣境內，橫跨蘆竹及龜山兩鄉，是蘆竹鄉的行政、商業、工業重心。由於具備中山高速公路桃園交流道（俗稱南崁交流道），加上台灣桃園國際機場，此外南崁地區具備的生活機能已相當完整，擁有台灣的第一座大型購物中心「台茂購物中心」。

以中正路為界，南崁地區分為上南崁和下南崁。上南崁房地產推案較多，但是2008年推案量較2007年減少。上南崁一般大樓的成交價約在11到13萬之間。2008年中悅機構在南崁中山路與仁愛路口推出6戶店面、169戶大樓以及25戶別墅的新天鵝堡，主要目標為頂級客戶，大樓開價每坪23萬。下南崁有麗寶建設位於南昌路上的香樹尊邸，290戶每戶四十幾坪大樓住宅，開價16萬。中正路上的中悅帝堡為頂級豪宅，每坪開價32萬。集盛建設的歐風大郡NO.3是100坪以上的地下一層地上四層電梯透天別墅，開價每坪15萬。新天鵝堡、富春山居、首相官邸以及大清圓明園等都是每戶100坪以上的大坪數建案。

四、八德

總人口數約有十七萬三千餘人的八德市，佔地約三十三點七平方公里，是全桃園縣腹地最小的地區，但目前銷售中的個案數卻達四十五個，個案數在全桃園排名第二。八德市工商發展除了永豐路一帶的工業區及舊八德市區外，就屬大湳生活圈的推案最為集中，商業氣息也最為濃厚。大湳生活圈主要是由台四線省道所貫穿的區塊，外圍更有機場聯絡道(國道二號)經過，在和平路上設有大湳交流道，未來桃園捷運綠線從八德擴大都市計畫區，沿介壽路，桃園火車站，桃園中正路，蘆竹鄉，大園鄉到桃園國際機場和捷運藍街連接。諸多重大交通建設案將是建設公司推案的主要訴求點。

五、龜山

工業區林立，鄰近台北縣林口鄉，在過去幾年來擁有許多家知名廠商進駐，例如長庚醫院以及華亞科技園區的先後進駐及開發，年產值達數百億元，同時也吸引許多的就業人口，對未來房市潛力提升不少。

但在這幾年來，因為土地取得困難，對房市的發展帶來阻礙，如果政府能鬆綁林口特定保護區土地限制，配合在興建中的機場捷運，在未來一方面能夠讓該工業區創造更高產值，同時也能帶動台北縣林口鄉與桃園縣龜山鄉的房市。