

桃園市中壢地政事務所  
108 年第一季  
中壢及觀音區指標地區實價分析



# 目錄

壹、前言 .....	3
貳、分析方法 .....	4
參、指標地區分析 .....	5
一、中壢火車站週邊地區 .....	5
二、內壢火車站週邊地區 .....	9
三、中原大學生活圈週邊地區 .....	13
四、高速鐵路桃園車站特定區 .....	17
五、過嶺重劃區 .....	21
六、草漯重劃區 .....	25
肆、結論 .....	29

## 壹、前言

不動產市場受買賣雙方供需及總體政經景氣變化影響，除區域市場間各具區位及環境特性外，亦受重大建設、都市計畫、交通發展及公共設施等條件差異影響，造成不動產成交價格差異甚大。

自 101 年 8 月起，不動產成交案件實際資訊申報登錄作業正式施行(以下簡稱實價登錄)，至今中壢及觀音地區不論是買賣、租賃及預售屋案件之申報皆已步上軌道。本所掌握中壢區與觀音區實價登錄行情資料庫，自應公開相關資訊供民眾參考以提高市場透明度，並針對實價登錄進行多方之加值應用，不僅可使民眾更加了解本市房地產價格分布及波動狀況，亦有利於地價人員掌握全市房地市場動態，使公告土地現值之訂定及漲幅能公平合理反映市價。

當前不動產買賣價格資訊於市場上亦漸趨公開化及透明化，民眾可經由三大官方網站查詢桃園市之實價登錄資訊，一為內政部不動產交易實價查詢服務網，二為不動產資訊桃寶網，三為桃園不動產交易 e 指通，來查詢相關實價交易資訊，惟一般民眾僅能就個案逐一參考申報案例之資訊，無法對於本所轄區不動產市場做整體性之了解，為使民眾能更充分掌握不動產市場合理之區域行情及市場之走向，並讓不動產市場交易資訊便於民眾參考使用，本所爰擬定指標地區實價分析實施計畫，設定指標地區並加以分析、追蹤。

## 貳、分析方法

本報告係以本所實價登錄資料庫為基礎，針對買賣案件，按季產製實價登錄相關資訊，以人工檢核方式，針對揭露資訊進行價格合理判斷，剔除異常及特殊價格資訊後，進行資料統計分析應用。

將本所轄區以日常生活圈及開發政策為依據，劃設出 6 個指標地區以利分析，分別為中壢火車站週邊地區、內壢火車站週邊地區、中原大學生活圈週邊地區、高速鐵路桃園車站特定區、過嶺重劃區及草漯重劃區。

本季採用交易日期為 108 年 1 月起至 108 年 3 月實價登錄案件資料來統計相關資訊，利用實價登錄統計結果產製各地區的不動產交易建物型態分析圖表、交易熱度分析圖表及交易均價分析圖表，並對上述分析圖以簡易文字描述，便於使民眾觀看數據及圖表。其中交易熱度一覽圖所呈現之均價由低至高共分為 4 階段，顏色分別為綠色、黃色、紫色及紅色，在圓圈中央有數字，其數字表達意思分別為均價及件數，例如:13.58(3 件) 表示均價為 13.58 萬元/坪，該均價係由 3 件交易案件平均而來；另針對各交易看板所呈現之均價部分，漲跌幅於 3%內之微幅變動，本分析報告視為持平無變化。

透過實價登錄實際成交資訊之利用，對房地產交易進行全面性之追蹤分析，不僅有助於地價人員地價作業進行，亦可使民眾快速掌握本所轄區房地產市場價量波動趨勢。

備註:報告內統計資料針對特殊型交易案件(親友、急買急賣等情形)將納入交易數量統計，但不納入交易價格統計。

## 參、指標地區分析

本所轄區內具有 6 個指標地區，分別為中壢火車站週邊地區、內壢火車站週邊地區、中原大學生活圈週邊地區、高速鐵路桃園車站特定區、過嶺重劃區及草漯重劃區，因各指標區之地理位置及地方民情不同、各地區交易個案案件型態亦有所不同致呈現資料將有所不同。

### 一、中壢火車站週邊地區

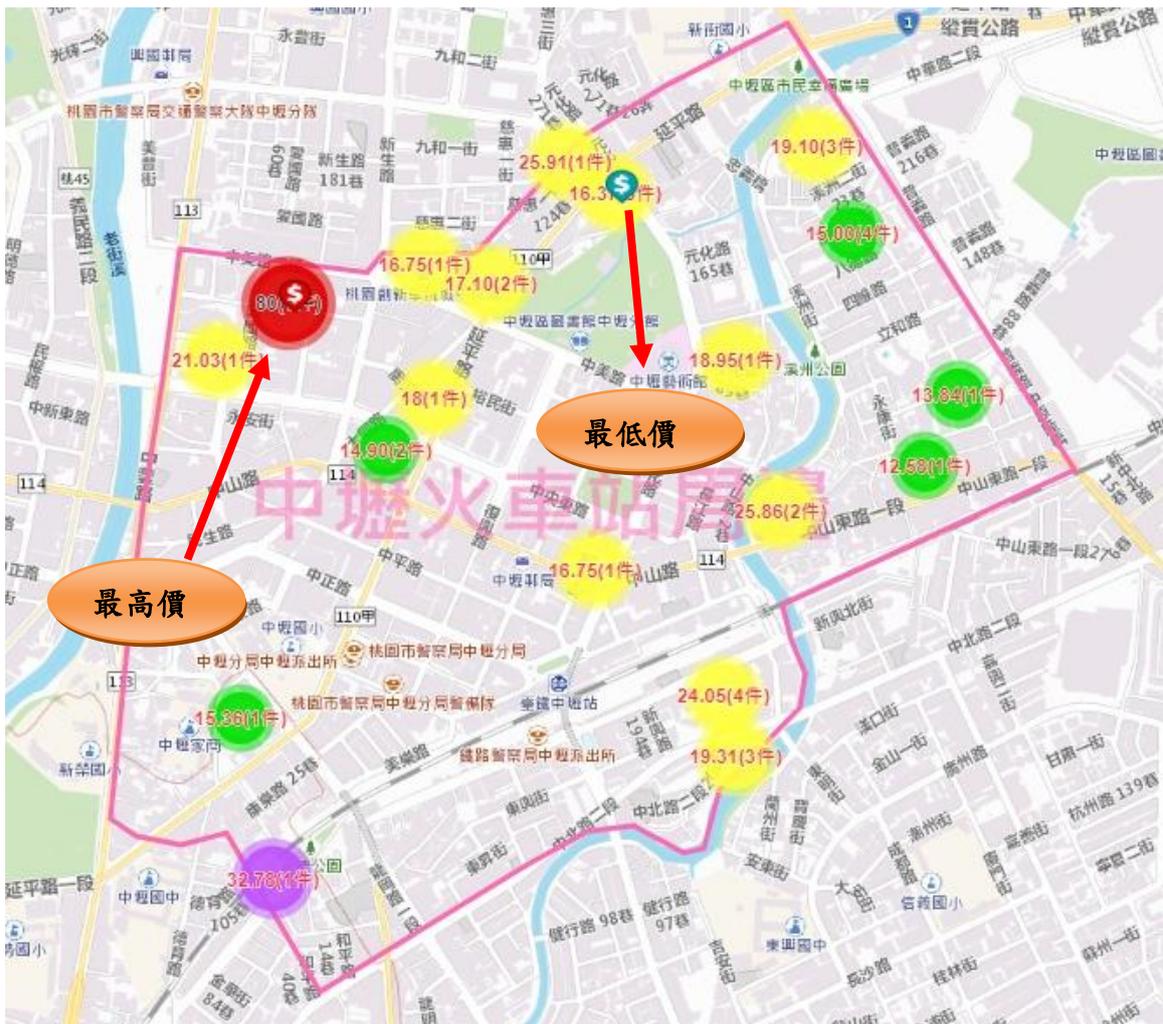
本站在前清乾隆時一片荒蕪，尚屬蕃社，乾隆 30 年始有福建漳州人招募民眾開墾移居本地，當時地名為「澗子歷」。窪地客語謂之壠，此處有新街溪、老街溪平行，中間形成窪地，乃稱為澗仔壠。乾隆 50 年淡水、新竹兩縣設立，因位屬兩縣中央，又因地處艋舺、竹塹中段，行旅至此常歇夜，故名「中壠」並成為交通要衝。光緒 19 年台北新竹間鋪設鐵路，同時在此設站，為中壠站起源。



中壢火車站位於中壢區中心，堪稱中壢區的心臟地帶，此地分區多為商業區，商業行為鼎盛，詳細交易資料圖表如下所述。

### (一)交易熱度分析

由圖所示，本季中壢火車站周邊交易最高價位於中美路二段附近商業區土地，而交易量則以溪州三街一帶較多。



圖：中壢火車站周邊實價登錄交易熱度一覽

## (二)交易價量分析

下表所示，本區建築型態以大樓(中古)交易量最多，共計 34 件，交易量較前期減少 7 件，亦較去年同期減少 8 件；其均價為 17.9 萬元/坪，價格較前期上漲 10.2%，亦較去年同期上漲 3.7%。

整體而言，交易量除店舖外，餘皆減少；均價部分則呈現漲跌互見。其中土地部分，因本季多數交易屬親友買賣之特殊交易樣態，故不納入均價計算，餘僅 1 筆，故均價調幅不具參考性；而中古大樓部分，亦因本季交易區位較佳，多位於中壢火車站後站一帶，致均價較前期上漲。

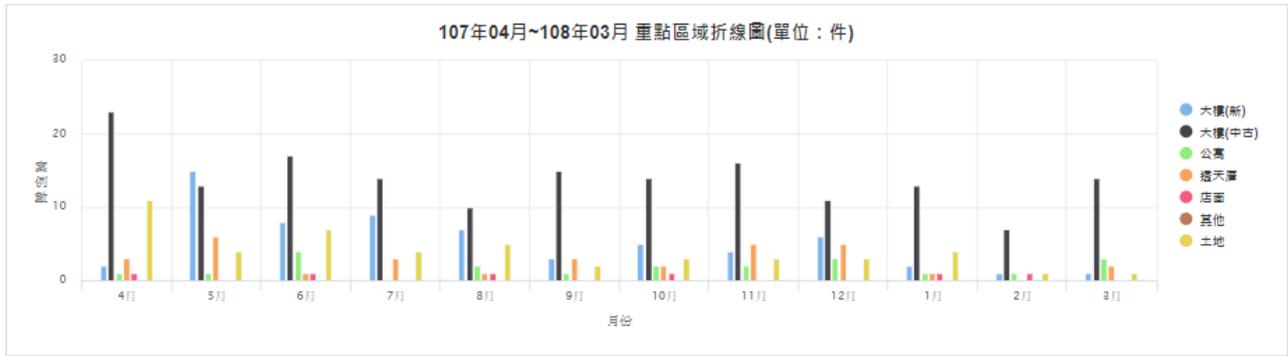
108年 01月 ~ 108年 03月		中壢火車站周邊交易熱度看板						(單位: 件)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
交易數	4	34	5	3	2	0	6	
與前期交易數比較	▼ 11 (73.3%)	▼ 7 (17.1%)	▼ 2 (28.6%)	▼ 9 (75%)	▲ 1 (100%)	-	▼ 3 (33.3%)	
與去年同期交易數比較	▼ 12 (75%)	▲ 8 (30.8%)	0 (0%)	▼ 2 (40%)	-	-	▼ 3 (33.3%)	

108年 01月 ~ 108年 03月		中壢火車站周邊交易均價看板						(單位: 萬元/坪)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
最高	27.09	27.13	18.95	32.78	0.00	0.00	80.00	
最低	24.72	17.90	15.04	28.69	0.00	0.00	80.00	
本期交易均價	24.39	17.90	15.04	28.69	0.00	0.00	80.00	
與前期均價比較	▼ 0.09 (0.4%)	▲ 1.66 (10.2%)	▲ 1.12 (8.1%)	▼ 2.39 (7.7%)	-	-	▲ 24.28 (43.6%)	
與去年同期均價比較	▼ 0.08 (0.3%)	▲ 0.64 (3.7%)	▲ 0.67 (4.6%)	▼ 1.45 (4.8%)	-	-	▲ 66.55 (494.8%)	

註：大樓(新)、大樓(中古)與公寓型態係統計二樓以上住宅產品之交易均價。

表：中壢火車站周邊交易熱度及均價一覽表

由下圖可得知，本區交易量較多之建物型態為大樓(中古)，交易量合計約占總交易量之 6 成。



圖：中壢火車站周邊 107 年 4 月至 108 年 3 月建物案件量長條圖

### (三)不同交易類型分析

下表顯示本期都市計畫範圍內交易量，住宅區建物交易件數為 22 件，較前期減少 13 件；交易均價為 19.47 萬元/坪，較前期上漲 3.5%。商業區建物交易件數為 23 件，較前期減少 14 件；交易均價為 18.41 萬元/坪，與前期下跌 19.1%。

108年 01月~108年 03月		中壢火車站周邊交易熱度看板						(單位：件)
使用分區	交易數	都市：住		都市：商		都市：工		
		建物	土地	建物	土地	建物	土地	
本期交易數	22	2	23	4	0	0		
與前期交易數比較	▼ 13 (37.1%)	▼ 3 (60%)	▼ 14 (37.8%)	0 (0%)	-	-		
與去年同期交易數比較	▲ 5 (29.4%)	▼ 1 (33.3%)	▼ 12 (34.3%)	▲ 3 (300%)	-	-		
使用分區	交易數	都市：農		都市：其它				
		建物	土地	建物	土地			
本期交易數	0	0	2	0				
與前期交易數比較	-	-	▼ 1 (33.3%)	-				
與去年同期交易數比較	-	-	-	-				

108年 01月~108年 03月		中壢火車站周邊交易均價看板						(單位：萬元/坪)
使用分區	交易單價	都市：住		都市：商		都市：工		
		建物	土地	建物	土地	建物	土地	
最高	32.78	0.00	27.09	80.00	0.00	0.00		
本期交易均價	19.47	0.00	18.41	80.00	0.00	0.00		
最低	12.00	0.00	10.91	80.00	0.00	0.00		
與前期均價比較	▲ 0.65 (3.5%)	-	▼ 4.33 (19.1%)	▼ 14.45 (15.3%)	-	-		
與去年同期均價比較	▲ 0.24 (1.3%)	-	▼ 2.04 (10%)	-	-	-		
使用分區	交易單價	都市：農		都市：其它				
		建物	土地	建物	土地			
最高	0.00	0.00	21.03	0.00				
本期交易均價	0.00	0.00	21.03	0.00				
最低	0.00	0.00	21.03	0.00				
與前期均價比較	-	-	▲ 3.24 (18.2%)	-				
與去年同期均價比較	-	-	-	-				

表：中壢火車站周邊都市土地使用分區交易熱度及均價一覽

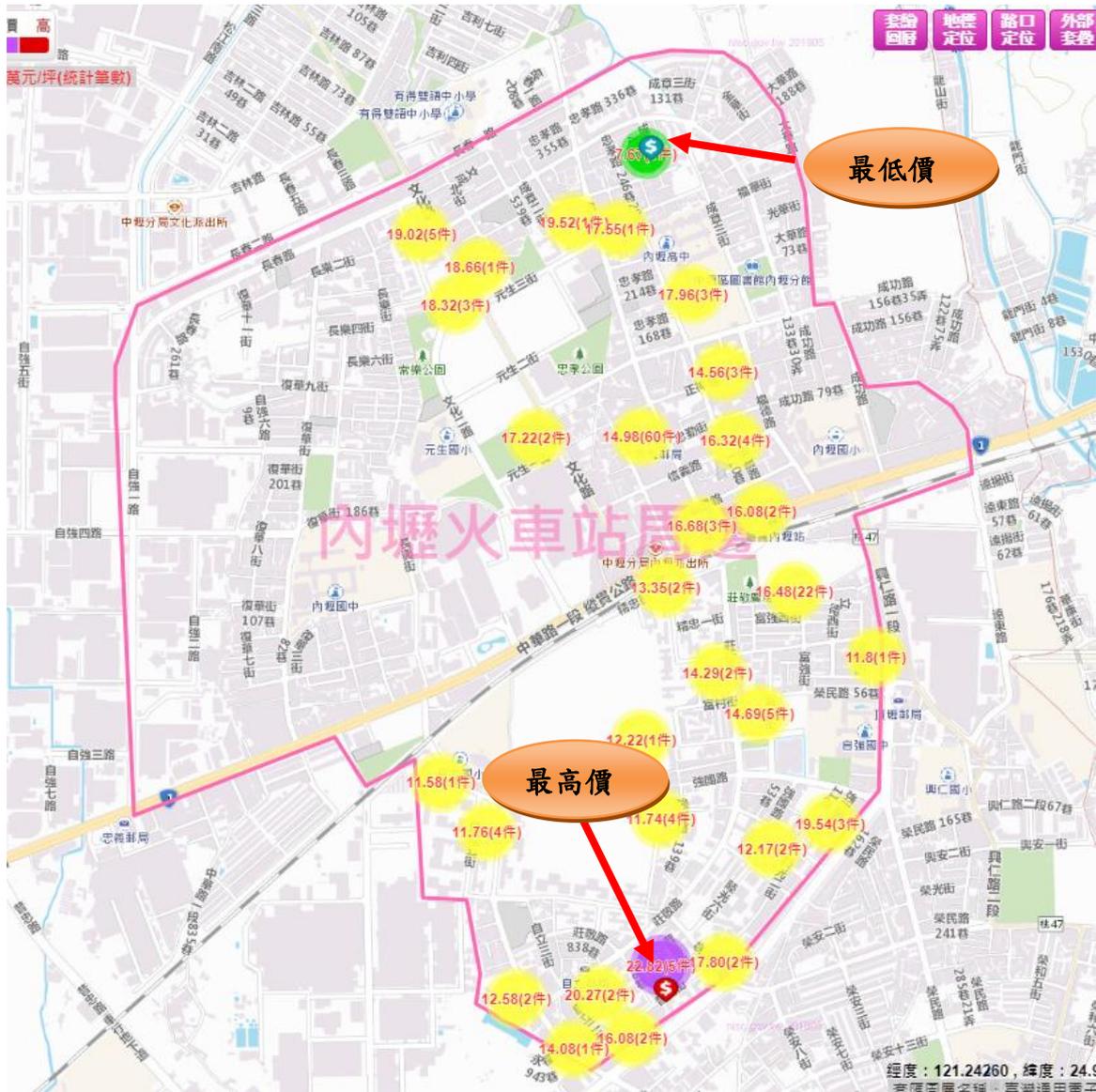
## 二、內壢火車站週邊地區

內壢火車站為連結桃園區及中壢區之樞紐位置，周邊多所學校及社區，並以車站為中心形成商圈，該區商業行為發達，詳細交易資料如下所述。



### (一)交易熱度分析

由下圖所示，內壢火車站本季最高交易價格位於普騰街上，最低交易價格位於成章二街一帶，本季以內壢火車站後站交易量較多。



圖：內壠火車站周邊實價登錄交易熱度一覽

## (二)交易價量分析

下表所示，本區建築型態以大樓(新)交易量最多，共計 92 件，交易量較前期增加 46 件，亦較去年同期增加 37 件；其均價為 15.34 萬元/坪，價格較前期下跌 12.6%，亦較去年同期下跌 16.2%；而大樓(中古)本期交易數為 73 件居次，交易量較前期增加 1 件，亦較去年同期增加 8 件；其均價為 15.48 萬元/坪，價格與前期持平，但較去年同期上漲 4.2%。

整體而言，本期交易量呈現漲跌互見；至於交易均價部分亦是漲跌互見。其中土地部分，因本期交易皆屬親友交易、畸零地或合併使用交易或公共設施保

留地交易等特殊交易樣態，故無法納入均價計算，導致本期僅計算 1 筆土地價格，且屬於住宅區素地之交易，致調幅計算較不具參考性。

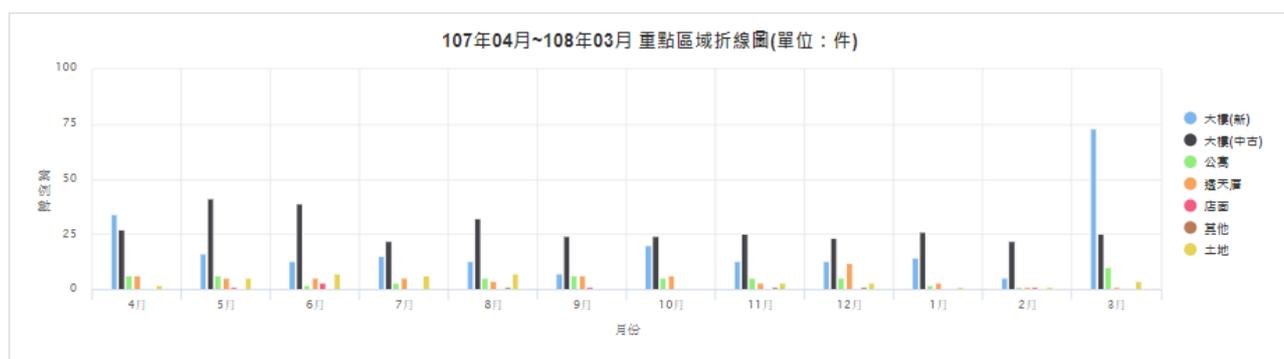
108年 01月 ~ 108年 03月		內壢火車站周邊交易熱度看板						(單位：件)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
本期交易數	92	73	13	5	1	0	6	
與前期交易數比較	▲ 46 (100%)	▲ 1 (1.4%)	▼ 2 (13.3%)	▼ 16 (76.2%)	-	-	0 (0%)	
與去年同期交易數比較	▲ 37 (67.3%)	▲ 8 (12.3%)	▼ 1 (7.1%)	▼ 2 (28.6%)	▼ 2 (66.7%)	-	0 (0%)	

108年 01月 ~ 108年 03月		內壢火車站周邊交易均價看板						(單位：萬元/坪)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
最高	23.26	20.60	17.55	23.58	53.07	0.00	31.00	
本期交易均價	15.34	15.48	12.94	22.03	53.07	0.00	31.00	
最低	13.59	10.39	7.67	20.48	53.07	0.00	31.00	
與前期均價比較	▼ 2.21 (12.6%)	▼ 0.01 (0.1%)	▲ 1.74 (15.5%)	▲ 1.13 (5.4%)	-	-	▲ 29.15 (1,574.2%)	
與去年同期均價比較	▼ 2.96 (16.2%)	▲ 0.63 (4.2%)	▼ 0.18 (1.4%)	▼ 2.32 (9.5%)	▲ 14.68 (38.3%)	-	▲ 6.93 (28.8%)	

註：大樓(新)、大樓(中古)與公寓型態係統計二樓以上住宅產品之交易均價。

表：內壢火車站周邊交易熱度及均價一覽表

由下圖可得知，本區本季交易以大樓(新)及大樓(中古)為主，兩者交易量約佔本區總交易量之 8 成。



圖：內壢火車站周邊 107 年 4 月至 108 年 3 月建物案件量長條圖

### (三)不同交易類型分析

下表顯示，本期都市計畫範圍內住宅區內建物交易件數為 174 件，較前期增加 31 件，較去年同期增加 46 件；交易均價為 15.6 萬元/坪，較前期下跌 3.8%，但與去年同期持平。

108年 01月 ~ 108年 03月		內壢火車站周邊交易熱度看板						(單位：件)
使用分區	都市：住		都市：商		都市：工			
	建物	土地	建物	土地	建物	土地		
交易數								
本期交易數	174	2	4	0	0	0		
與前期交易數比較	▲ 31 (21.7%)	▼ 2 (50%)	▲ 1 (33.3%)	-	-	-		
與去年同期交易數比較	▲ 46 (35.9%)	▼ 3 (60%)	▲ 2 (100%)	-	-	-		
使用分區	都市：農		都市：其它					
	建物	土地	建物	土地				
交易數								
本期交易數	0	0	2	4				
與前期交易數比較	-	-	0 (0%)	▲ 2 (100%)				
與去年同期交易數比較	-	-	▼ 11 (84.6%)	▲ 3 (300%)				

108年 01月 ~ 108年 03月		內壢火車站周邊交易均價看板						(單位：萬元 / 坪)
使用分區	都市：住		都市：商		都市：工			
	建物	土地	建物	土地	建物	土地		
交易單價								
最高	53.07	31.00	17.41	0.00	0.00	0.00		
本期交易均價	15.60	31.00	15.85	0.00	0.00	0.00		
最低	8.54	31.00	13.37	0.00	0.00	0.00		
與前期均價比較	▼ 0.61 (3.8%)	-	-	-	-	-		
與去年同期均價比較	▼ 0.19 (1.2%)	▼ 0.59 (1.9%)	▼ 3.15 (16.6%)	-	-	-		
使用分區	都市：農		都市：其它					
	建物	土地	建物	土地				
交易單價								
最高	0.00	0.00	17.99	0.00				
本期交易均價	0.00	0.00	17.33	0.00				
最低	0.00	0.00	16.66	0.00				
與前期均價比較	-	-	▲ 0.11 (0.6%)	-				
與去年同期均價比較	-	-	▲ 0.36 (2.1%)	-				

表：內壢火車站周邊都市土地使用分區交易熱度及均價一覽

### 三、中原大學生活圈週邊地區

中原大學 1955 年創立於桃園市中壢區，由於創校歷史悠久，帶動周圍地區的商業發展，故校區周邊形成了頗具規模的中原夜市（中壢區實踐路、日新路一帶）。中原大學校區位於中壢區東側，位於住宅區、工業區及農業區間，附近有工業住宅及一般住宅，臨路之建築物，一樓大多為營業使用之店面，附近公寓多改建成為套房，便於出租於學生使用，詳細資料如下。



圖：中原大學生活圈

#### (一)交易熱度分析

由圖所示，本季中原大學生活圈內最高交易價格為力行北街上之店鋪交易，最低價格則位於大智街上；交易量較多集中於日新路東側一帶。



圖：中原大學生活圈實價登錄交易熱度一覽

## (二)交易價量分析

下表所示，本區建築型態以大樓(中古)交易量最多，共計 27 件，交易量較前期減少 14 件，與去年同期持平；其均價為 13.54 萬元/坪，價格較前期下跌 7%，亦較去年同期下跌 9.7%。

整體而言，本季交易量除大樓(中古)增加較多外，其餘大致呈現平穩，惟因筆數較少之影響，導致百分比漲幅較高；交易均價部分，因本期店舖及土地交易案件筆數少，均價易受單一價格影響，較不具參考性；至於中古大樓部分，

亦因上季受單一價格影響，導致上季均價偏高，本季則歸於平穩。

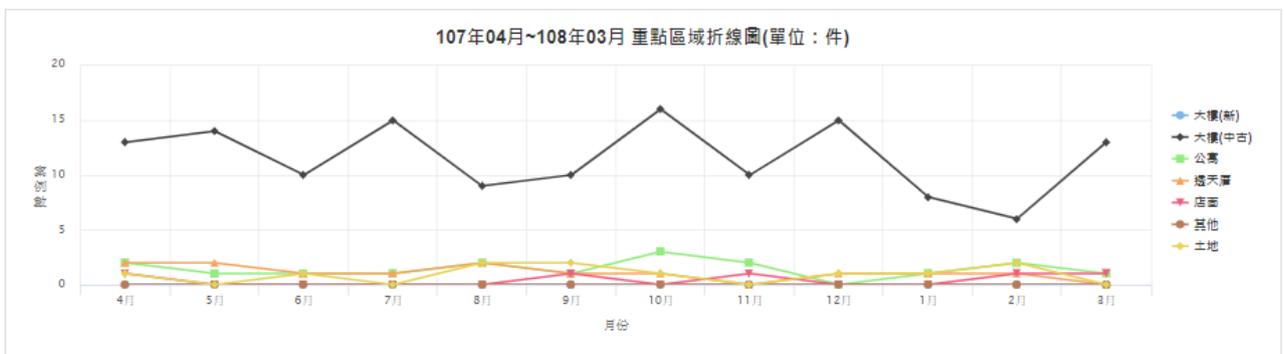
108年01月~108年03月		中原大學生活圈交易熱度看板						(單位：件)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
本期交易數	0	27	4	2	2	0	3	
與前期交易數比較	-	▼ 14 (34.1%)	▼ 1 (20%)	0 (0%)	▲ 1 (100%)	-	▲ 1 (50%)	
與去年同期交易數比較	-	0 (0%)	▼ 1 (20%)	0 (0%)	▲ 1 (100%)	-	▼ 2 (40%)	

108年01月~108年03月		中原大學生活圈交易均價看板						(單位：萬元/坪)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
最高	0.00	19.88	23.07	31.71	67.15	0.00	15.50	
本期交易均價	0.00	13.64	16.71	28.40	56.23	0.00	15.50	
最低	0.00	9.29	13.32	25.09	45.32	0.00	15.50	
與前期均價比較	-	▼ 1.03 (7%)	▲ 0.71 (4.5%)	-	▲ 42.75 (317%)	-	▼ 6.01 (27.9%)	
與去年同期均價比較	-	▼ 1.46 (9.7%)	▼ 1.37 (7.6%)	-	▲ 32.38 (135.8%)	-	▲ 3.01 (24.1%)	

註：大樓(新)、大樓(中古)與公寓型態係統計二樓以上住宅產品之交易均價。

表：中原大學生活圈交易熱度及均價一覽表

由下圖可得知，本區交易量較多之建物型態為大樓(中古)，約占本區本季交易量合計約占總交易量之7成。



圖：中原大學生活圈 107 年 4 月至 108 年 3 月建物案件量長條圖

### (三)不同交易類型分析

下表顯示本期都市計畫範圍內住宅區建物交易件數為 35 件，較前期減少 14 件，與去年同期持平；交易均價為 17.39 萬元/坪，較前期上漲 18%，亦較去年同期上漲 9.6%。

108年01月~108年03月		中原大學生活圈交易熱度看板						(單位：件)
使用分區	都市：住		都市：商		都市：工		交易數	
	建物	土地	建物	土地	建物	土地		
本期交易數	35	2	0	0	0	0		
與前期交易數比較	▼ 14 (28.6%)	0 (0%)	-	-	-	-		
與去年同期交易數比較	0 (0%)	▼ 2 (50%)	-	-	-	-		
使用分區	都市：農		都市：其它				交易數	
	建物	土地	建物	土地				
本期交易數	0	0	0	1				
與前期交易數比較	-	-	-	-				
與去年同期交易數比較	-	-	-	0 (0%)				

108年01月~108年03月		中原大學生活圈交易均價看板						(單位：萬元/坪)
使用分區	都市：住		都市：商		都市：工		交易單價	
	建物	土地	建物	土地	建物	土地		
最高	67.15	15.50	0.00	0.00	0.00	0.00		
本期交易均價	17.39	15.50	0.00	0.00	0.00	0.00		
最低	9.29	15.50	0.00	0.00	0.00	0.00		
與前期均價比較	▲ 2.65 (18%)	▼ 6.01 (27.9%)	-	-	-	-		
與去年同期均價比較	▲ 1.53 (9.6%)	▼ 7.91 (33.8%)	-	-	-	-		
使用分區	都市：農		都市：其它				交易單價	
	建物	土地	建物	土地				
最高	0.00	0.00	0.00	0.00				
本期交易均價	0.00	0.00	0.00	0.00				
最低	0.00	0.00	0.00	0.00				
與前期均價比較	-	-	-	-				
與去年同期均價比較	-	-	-	-				

表：中原大學生活圈都市土地使用分區交易熱度及均價一覽

#### 四、高速鐵路桃園車站特定區

高鐵桃園站位於桃園市中壢區青埔地區，為台灣高速鐵路及桃園捷運機場線的鐵路車站。此區開發是經由區段徵收而來，區內土地皆為方正，且土地可做大區塊使用，由當地新建案來觀察，主要以住宅大樓類型之新建案占了多數，不過亦有透天厝及公寓型之新建案。

青埔特區憑藉桃園航空城計畫與機場捷運線開通等議題支撐，再加上購物中心的進駐、大型活動的舉辦以及多項娛樂設施之規劃興建，未來預計能帶來更多人潮，形塑全新繁榮的青埔特區。





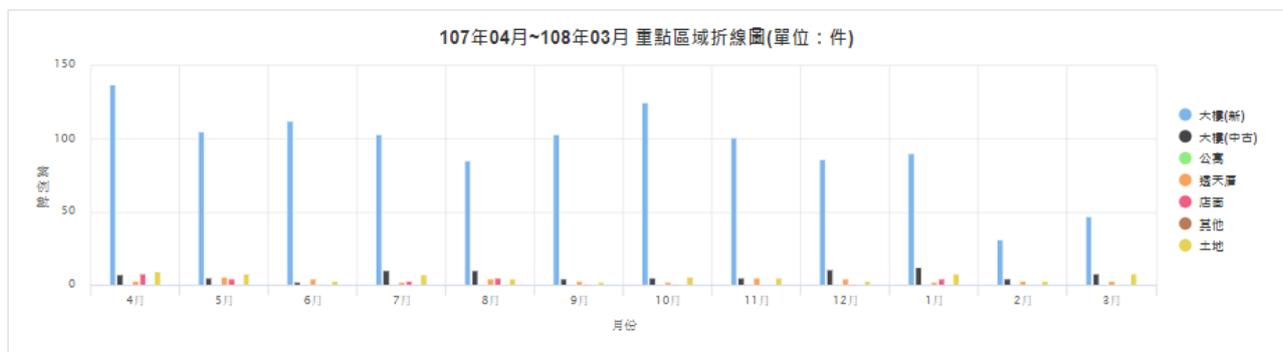
108年01月~108年03月		桃園高速鐵路特區交易熱度看板						(單位：件)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
本期交易數	168	24	1	8	4	0	19	
與前期交易數比較	▼ 144 (46.2%)	▲ 3 (14.3%)	-	▼ 3 (27.3%)	▲ 2 (100%)	-	▲ 5 (35.7%)	
與去年同期交易數比較	▼ 35 (17.2%)	▲ 9 (60%)	0 (0%)	▼ 1 (11.1%)	▼ 5 (55.6%)	-	▲ 6 (46.2%)	

108年01月~108年03月		桃園高速鐵路特區交易均價看板						(單位：萬元/坪)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
最高	34.99	24.94	14.30	33.20	33.07	0.00	118.60	
本期交易均價	25.08	19.73	14.30	24.14	28.67	0.00	52.29	
最低	18.90	16.15	14.30	18.24	24.28	0.00	35.00	
與前期均價比較	▲ 0.76 (3.1%)	▲ 1.96 (11%)	-	▼ 4.15 (14.7%)	▼ 1.75 (5.7%)	-	▲ 9.76 (22.9%)	
與去年同期均價比較	▲ 2.66 (11.9%)	▲ 1.58 (8.7%)	▼ 0.43 (2.9%)	▲ 0.40 (1.7%)	▼ 9.09 (24.1%)	-	▲ 6.76 (14.9%)	

註：大樓(新)、大樓(中古)與公寓型態係統計二樓以上住宅產品之交易均價。

表：高速鐵路桃園車站周邊交易熱度及均價一覽表

由下圖可得知，本區交易量較多之建物型態為大樓(新)，約占本區本季總交易量近7成。



圖：高速鐵路桃園車站周邊107年4月至108年3月建物案件量長條圖

### (三)不同交易類型分析

下表顯示本區本季都市計畫內以住宅區交易量較多，建物交易件數為150件，較前期減少125件，亦較去年同期減少74件；平均交易均價為22.74萬元/坪，較前期下跌3.3%，但較去年同期上漲3.3%。

108年 01月 ~ 108年 03月		桃園高速鐵路特區交易熱度看板						(單位：件)
使用分區	都市：住		都市：商		都市：工		交易數	
	建物	土地	建物	土地	建物	土地		
本期交易數	150	18	53	1	0	0		
與前期交易數比較	▼ 125 (45.5%)	▲ 4 (28.6%)	▼ 15 (22.1%)	-	-	-		
與去年同期交易數比較	▼ 74 (33%)	▲ 5 (38.5%)	▲ 43 (430%)	-	-	-		
使用分區	都市：農		都市：其它				交易數	
	建物	土地	建物	土地				
本期交易數	0	0	0	0				
與前期交易數比較	-	-	-	-				
與去年同期交易數比較	-	-	-	-				

108年 01月 ~ 108年 03月		桃園高速鐵路特區交易均價看板						(單位：萬元/坪)
使用分區	都市：住		都市：商		都市：工		交易單價	
	建物	土地	建物	土地	建物	土地		
最高	33.20	75.00	34.99	118.60	0.00	0.00		
本期交易均價	22.74	47.19	28.32	118.60	0.00	0.00		
最低	14.30	35.00	22.57	118.60	0.00	0.00		
與前期均價比較	▼ 0.76 (3.3%)	▲ 4.66 (11%)	▲ 2.56 (9.9%)	-	-	-		
與去年同期均價比較	▲ 0.74 (3.3%)	▲ 1.66 (3.7%)	▼ 4.88 (14.7%)	-	-	-		
使用分區	都市：農		都市：其它				交易單價	
	建物	土地	建物	土地				
最高	0.00	0.00	0.00	0.00				
本期交易均價	0.00	0.00	0.00	0.00				
最低	0.00	0.00	0.00	0.00				
與前期均價比較	-	-	-	-				
與去年同期均價比較	-	-	-	-				

表：高速鐵路桃園車站周邊都市土地使用分區交易熱度及均價一覽

## 五、過嶺重劃區

中壢（過嶺地區）楊梅（高榮地區）新屋（頭洲地區）觀音（富源地區）都市計畫位於臺灣桃園市境內，是桃園市政府規劃的都市計畫區之一，計畫人口為 25,000 人，包含中壢區過嶺里、楊梅區高榮、新榮及雙榮里、新屋區頭洲里及觀音區富源里，鄰接平鎮區雙連坡，東起中壢區中平國小，西至新屋區頭洲國小，南端接近台 66 線東西向快速公路，北端界線約略與縣道 114 號平行，地理總面積有 466.42 公頃。

過嶺重劃區主要位於中壢區民族路五段以北，自民國 94 年就開始執行重劃作業，至今各土地所有權已經配地完成，權屬較為清楚，建商也進入開發，新建案主推透天及大樓建築形式，新成屋一棟棟林立在重劃土地之上，而好市多 (Costco) 於 104 年 8 月份開幕，為當地發展帶來新的契機。

本區所屬都市計畫範圍橫跨四個行政區，就過嶺重劃區而言，以民族路五段兩側最為熱絡。



## (一) 交易熱度分析

由圖所示，可知過嶺重劃區最高價為松義路上商業區大樓交易，最低價位於松義二街上。



圖：過嶺重劃區實價登錄交易熱度一覽

## (二)交易價量分析

下表所示，本期交易量以大樓(新)23件為最多，惟因新建案過戶情形逐漸趨緩，故交易量較前期減少11件，亦較去年同期減少31件；其均價為14.56萬元/坪，與上期及去年同期均價皆持平。

整體而言，交易量本期新大樓部分微幅減少，其餘建物型態交易量尚稱平穩，惟因交易數量少之影響，導致百分比漲幅較大；而交易均價則呈現漲跌互見，其中透天厝部分，因上季交易多屬新成屋交易，單價較高，本季則全屬中古屋交易，導致均價較上期下跌。

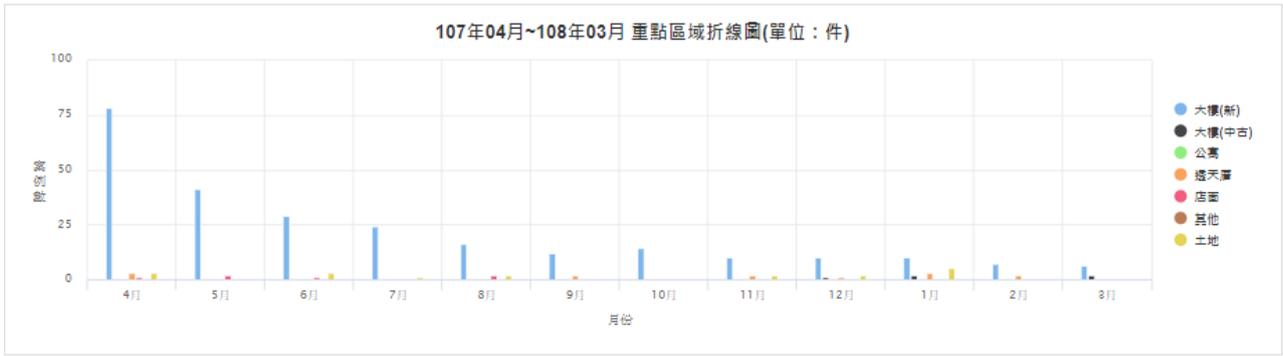
108年01月~108年03月		過嶺重劃區交易熱度看板						(單位：件)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
交易數	23	4	0	5	0	0	5	
與前期交易數比較	▼ 11 (32.4%)	▲ 3 (300%)	-	▲ 2 (66.7%)	-	-	▲ 1 (25%)	
與去年同期交易數比較	▼ 31 (57.4%)	-	-	▲ 4 (400%)	-	-	▲ 3 (150%)	

108年01月~108年03月		過嶺重劃區交易均價看板						(單位：萬元/坪)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
最高	17.89	16.94	0.00	17.47	0.00	0.00	0.00	
本期交易均價	14.56	15.12	0.00	15.71	0.00	0.00	0.00	
最低	12.16	14.01	0.00	13.73	0.00	0.00	0.00	
與前期均價比較	▼ 0.16 (1.1%)	▲ 1.38 (10%)	-	▼ 3.94 (20.1%)	-	-	-	
與去年同期均價比較	▼ 0.19 (1.3%)	-	-	▲ 0.96 (6.5%)	-	-	-	

註：大樓(新)、大樓(中古)與公寓型態係統計二樓以上住宅產品之交易均價。

表：過嶺重劃區交易熱度及均價一覽表

由下圖可得知，本區交易量較多之建物型態為大樓(新)，本區本季交易量合計約占總交易量近6成。



圖：過嶺重劃區 107 年 4 月至 108 年 3 月建物案件量長條圖

### (三)不同交易類型分析

下表顯示本區本季都市計畫內以住宅區交易量占最多數。住宅區建物交易件數為 27 件，較前期增加 3 件，較去年同期減少 4 件，平均交易均價為 14.52 萬元/坪，與前期及去年同期價格皆持平。

108 年 01 月 ~ 108 年 03 月		過嶺重劃區交易熱度看板						(單位：件)
使用分區	交易數	都市：住		都市：商		都市：工		
		建物	土地	建物	土地	建物	土地	
本期交易數	27	1	5	4	0	0		
與前期交易數比較	▲ 3 (12.5%)	▼ 2 (66.7%)	▼ 9 (64.3%)	▲ 3 (300%)	-	-		
與去年同期交易數比較	▼ 4 (12.9%)	0 (0%)	▼ 22 (81.5%)	▲ 3 (300%)	-	-		
使用分區	交易數	都市：農		都市：其它				
		建物	土地	建物	土地			
本期交易數	0	0	0	0				
與前期交易數比較	-	-	-	-				
與去年同期交易數比較	-	-	-	-				

108 年 01 月 ~ 108 年 03 月		過嶺重劃區交易均價看板						(單位：萬元/坪)
使用分區	交易單價	都市：住		都市：商		都市：工		
		建物	土地	建物	土地	建物	土地	
最高	17.47	0.00	17.89	0.00	0.00	0.00		
本期交易均價	14.52	0.00	16.16	0.00	0.00	0.00		
最低	12.16	0.00	14.38	0.00	0.00	0.00		
與前期均價比較	▼ 0.10 (0.7%)	-	▲ 0.32 (2%)	-	-	-		
與去年同期均價比較	▼ 0.25 (1.7%)	-	▲ 1.10 (7.3%)	-	-	-		
使用分區	交易單價	都市：農		都市：其它				
		建物	土地	建物	土地			
最高	0.00	0.00	0.00	0.00				
本期交易均價	0.00	0.00	0.00	0.00				
最低	0.00	0.00	0.00	0.00				
與前期均價比較	-	-	-	-				
與去年同期均價比較	-	-	-	-				

表：過嶺重劃區都市土地使用分區交易熱度及均價一覽

## 六、草漯重劃區

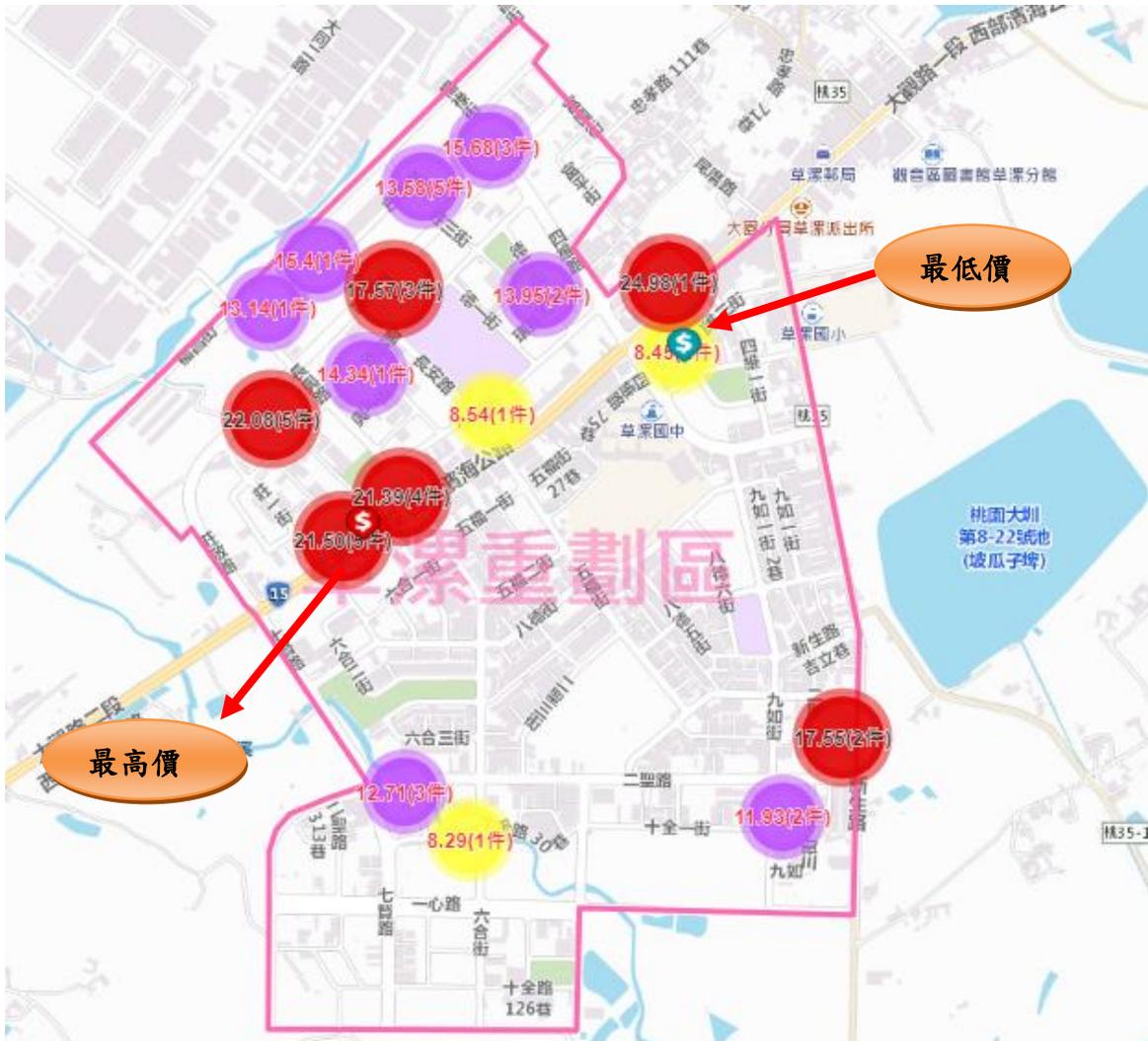
草漯地區即觀音區東北角，指大堀溪以東地帶。草漯重劃區因緊鄰桃園航空城計畫地區，而被牽連帶動桃園沿海城鎮發展，市府選在觀音區草漯社區活動中心，設置重劃工作站，此為全市第一座重劃工作站，爾後民眾對於土地重劃有任何問題，不用再跑到市政府，直接於重劃工作站中，就有駐點人員提供在地服務。

觀音草漯地區都市計畫在 71 年發布實施，重劃地區分為 6 個開發單位，預計 108 年底前，完成相關公辦重劃工作。現階段已從草漯段劃分出草富及草新兩段，且皆已完成配地作業，土地權屬明確。重劃後解決了土地共同持有以及產權不清楚的問題，透過公共設施的全盤規畫，未來不僅能夠提升觀音地區更便利的生活機能，也帶動了整個觀音區未來的發展。



## (一)交易熱度分析

由圖所示，可知草漯重劃區最高交易價格位於福興街上，最低交易價格則位於四維路上。



圖：草漯重劃區實價登錄交易熱度一覽

## (二)交易價量分析

如表所示，本區以素地交易量最多，共計 25 件，交易量較前期增加 15 件，亦較去年同期增加 18 件；其均價為 14.81 萬元/坪，價格較前期上漲 8.7%，亦較去年同期上漲 4%。

整體而言，本期交易量漲跌互見，其中因新建案過戶逐漸趨緩，致大樓(新)之交易量下跌幅度較大；交易均價部分，本季透天厝多屬新成屋交易，故均價

較上季上漲，至於土地部分，則因本季交易多屬住宅區土地，致均價亦較上期上漲。

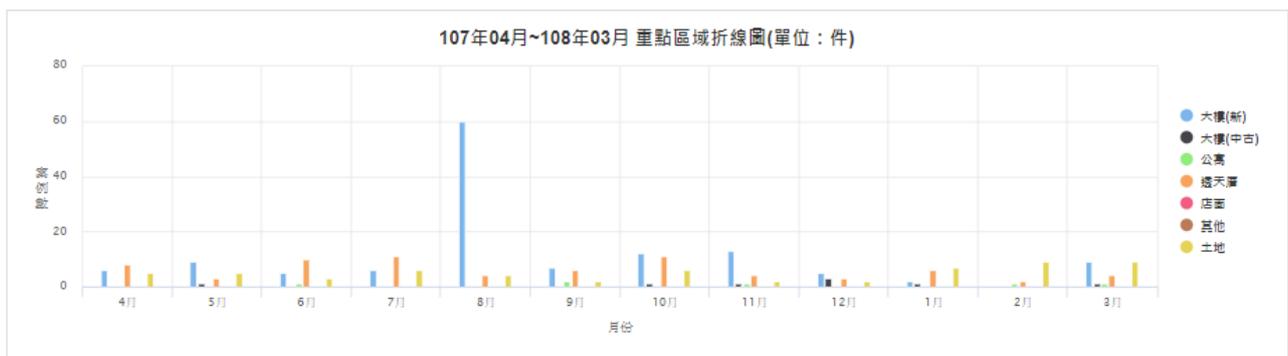
108年01月~108年03月		草漯重劃區交易熱度看板						(單位：件)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
本期交易數	11	2	2	12	0	0	25	
與前期交易數比較	▼ 19 (63.3%)	▼ 3 (60%)	▲ 1 (100%)	▼ 6 (33.3%)	-	-	▲ 15 (150%)	
與去年同期交易數比較	▼ 1 (8.3%)	0 (0%)	-	▼ 9 (42.9%)	-	-	▲ 18 (257.1%)	

108年01月~108年03月		草漯重劃區交易均價看板						(單位：萬元/坪)
建物型態	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下無電梯)	透天厝	店面(店舖)	其他建物	土地(素地)	
最高	20.26	8.92	12.84	28.18	0.00	0.00	24.98	
本期交易均價	18.94	8.45	11.77	20.30	0.00	0.00	14.81	
最低	15.40	7.98	10.69	11.37	0.00	0.00	8.29	
與前期均價比較	▲ 0.15 (0.8%)	▼ 0.19 (2.2%)	▼ 1.25 (9.6%)	▲ 4.91 (31.9%)	-	-	▲ 1.18 (8.7%)	
與去年同期均價比較	▲ 2.03 (12%)	-	-	▲ 2.12 (11.7%)	-	-	▲ 0.57 (4%)	

註：大樓(新)、大樓(中古)與公寓型態係統計二樓以上住宅產品之交易均價。

表：草漯重劃區交易熱度及均價一覽表

由下圖可得知，本區交易最為熱絡的交易型態為素地及透天厝，其交易量佔本區總交易量近7成。



圖：草漯重劃區 107 年 4 月至 108 年 3 月建物案件量長條圖

### (三)不同交易類型分析

下表顯示本期都市計畫內以住宅區交易量為主。建物交易件數為 21 件，交易量較前期減少 24 件，亦較去年同期減少 10 件；平均交易均價為 19.18 萬元/坪，較前期上漲 21.9%，亦較去年同期上漲 5.5%。

108年 01月 ~ 108年 03月		草漯重劃區交易熱度看板						(單位：件)
使用分區	都市：住		都市：商		都市：工		交易數	
	建物	土地	建物	土地	建物	土地		
本期交易數	21	16	3	0	0	0		
與前期交易數比較	▼ 24 (53.3%)	▲ 8 (100%)	▼ 5 (62.5%)	-	-	-		
與去年同期交易數比較	▼ 10 (32.3%)	▲ 9 (128.6%)	0 (0%)	-	-	-		
使用分區	都市：農		都市：其它				交易數	
	建物	土地	建物	土地				
本期交易數	0	0	3	9				
與前期交易數比較	-	-	▲ 2 (200%)	▲ 7 (350%)				
與去年同期交易數比較	-	-	▲ 2 (200%)	-				

108年 01月 ~ 108年 03月		草漯重劃區交易均價看板						(單位：萬元/坪)
使用分區	都市：住		都市：商		都市：工		交易單價	
	建物	土地	建物	土地	建物	土地		
最高	28.18	24.98	12.84	0.00	0.00	0.00		
本期交易均價	19.18	14.59	12.84	0.00	0.00	0.00		
最低	7.98	8.54	12.84	0.00	0.00	0.00		
與前期均價比較	▲ 3.45 (21.9%)	▲ 0.14 (1%)	▼ 0.18 (1.4%)	-	-	-		
與去年同期均價比較	▲ 1.00 (5.5%)	▲ 0.35 (2.5%)	▼ 3.44 (21.1%)	-	-	-		
使用分區	都市：農		都市：其它				交易單價	
	建物	土地	建物	土地				
最高	0.00	0.00	19.13	17.58				
本期交易均價	0.00	0.00	12.92	15.51				
最低	0.00	0.00	8.92	8.29				
與前期均價比較	-	-	▲ 4.19 (48%)	▲ 5.17 (50%)				
與去年同期均價比較	-	-	-	-				

表：草漯重劃區都市土地使用分區交易熱度及均價一覽

## 肆、結 論

整體上本期(108 年 1 月-3 月)房地交易量及交易均價與前期(107 年 10-12 月)相比，皆呈現漲跌互見狀態。

中壢區目前為桃園市人口第二大的城市，中壢火車站乘客進出量高達全國第三名(僅次於台北與桃園站)，全區面積約為 76.52 平方公里，截至 107 年 5 月底約有 40 萬人居於此地(本市僅次於桃園區 43.6 萬人)，也因為擁有捷運高鐵題材，再加上過嶺重劃區的開發，中壢新建案之推案量為桃園市最多地區之一，並以具有捷運及高鐵兩鐵共構之青埔特區為最，受捷運通車影響，該區應能吸引更多移入人口，帶動當地商業與生活機能發展。

本分析報告實價登錄之資訊是由民眾自行提供，而由本所彙整、歸納及分析後，提供民眾參考使用，惟若案件數量過少，分析資料則無法充分反應地區的行情及變動趨勢，僅具有個別比較之參考性質。上述分析圖表係由不動產交易 e 指通下載製作而成，若民眾想了解自家周邊之行情，可至此網站瀏覽。實價登錄制度已日漸成熟，未來在申報量不斷的積累下，更會使得房市資訊更為健全透明，而應用分析之資訊也更有參考價值。