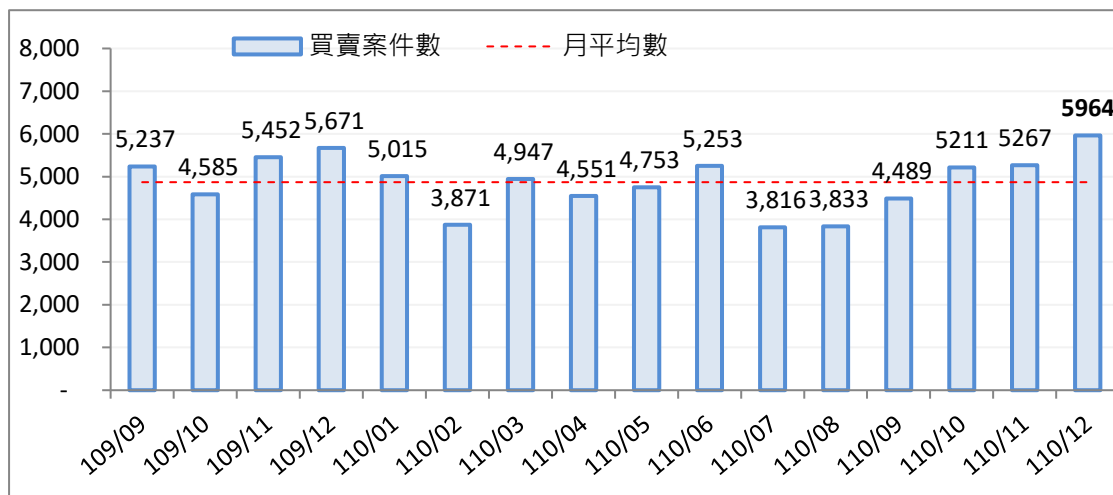


# 桃園市 111 年 1 月不動產市場交易分析月報

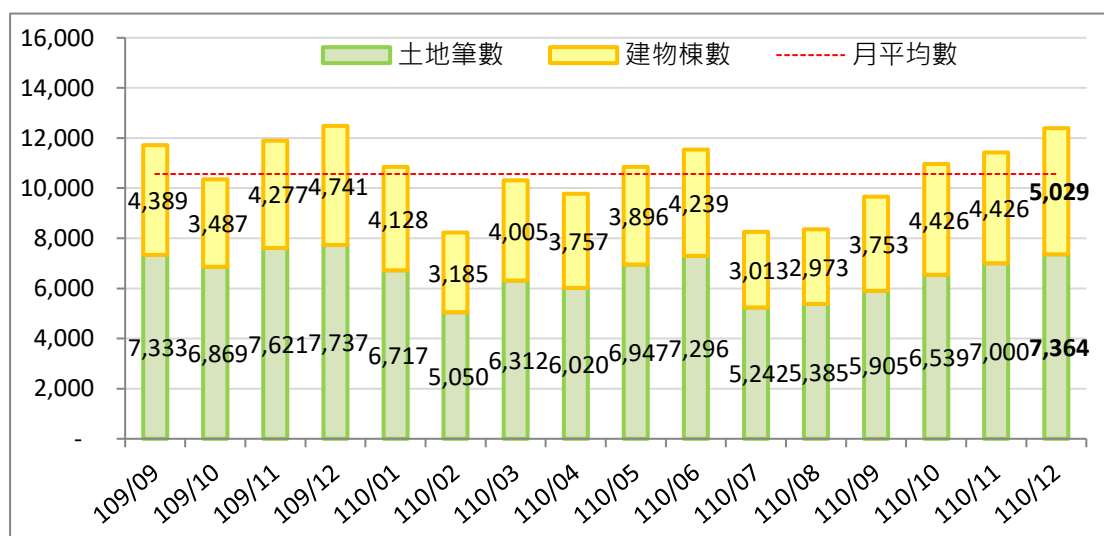
## ■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記<sup>1</sup>案件數統計資料顯示，110 年 12 月買賣登記案件量共計 5,964 件，較前月(5,267 件)增加 697 件，幅度約為 13.23%；較去年同期(5,671 件)增加 293 件，幅度約為 5.17%。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，110 年 12 月土地移轉筆數為 7,364 筆，建物棟數為 5,029 棟，合計總筆棟數(12,393 筆)較前月(11,426 筆)增加 967 筆，幅度約為 8.46%；較去年同期(12,478 筆)減少 85 筆，幅度約為-0.68%。



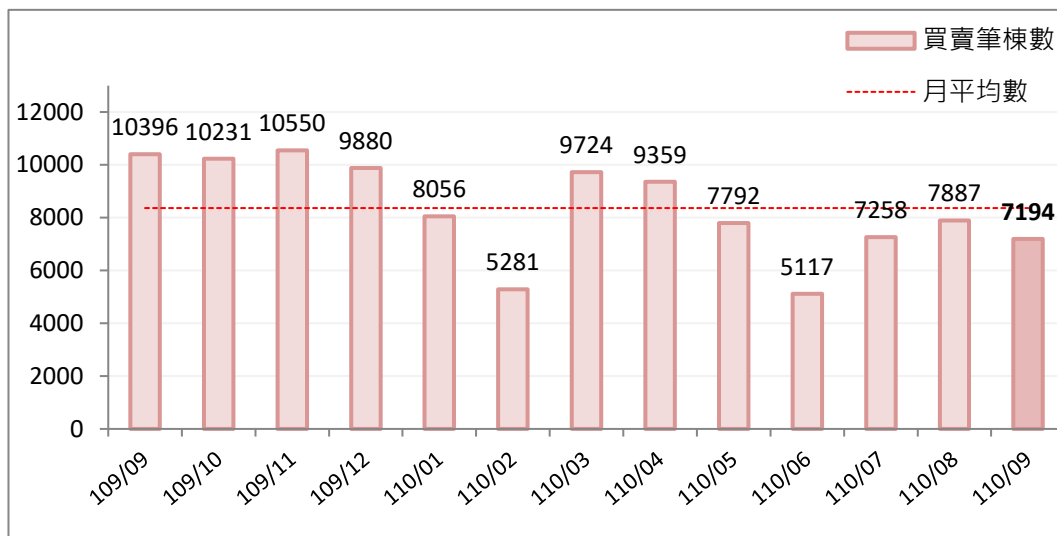
圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

<sup>1</sup> 本頁，買賣移轉登記資料係以登記日期為統計依據；次頁後，實價登錄資料係以交易日期為統計依據。

## ■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

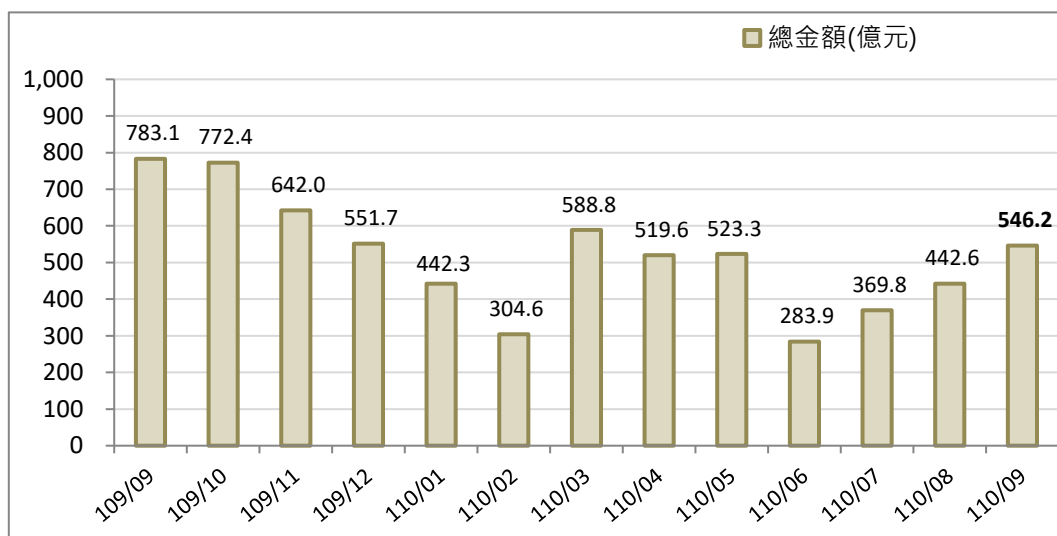
為求精準分析每月實際交易價量資訊，在統計近一年各月份最新揭露資訊部分，係以買賣雙方申報交易日期為依據，惟因交易後至辦理實價登錄期間，各案辦理時程不一，故本次資料統計日期為111年1月17日，並分析交易日期110年9月底前已申報並揭露之交易案件。

在買賣實價登錄揭露案件數部分，110年9月份土地、建物筆棟數為7,194筆，較前月(7,887筆)減少693筆，幅度約為-8.79%；較去年同期(10,396筆)減少3,202筆，幅度約為-30.80%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

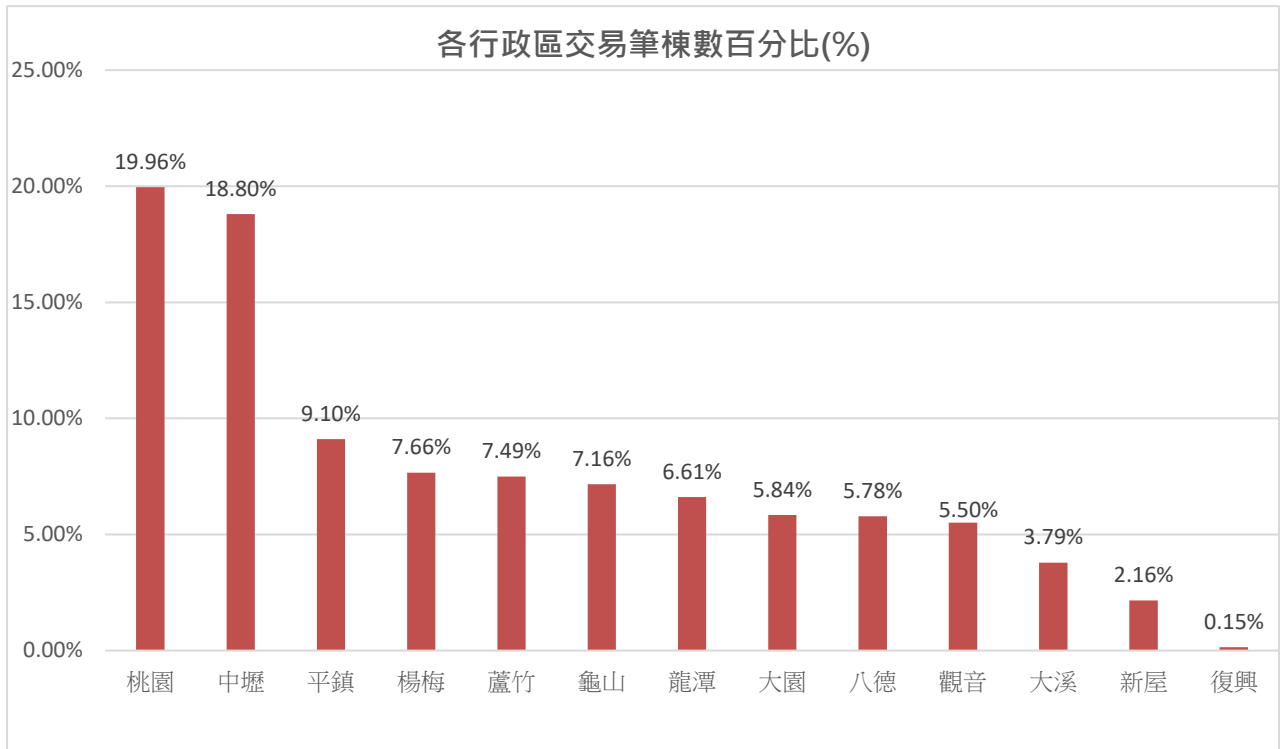
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，110年9月份約為546.2億元，較前月(442.6億元)增加103.6億元，幅度約為23.41%；較去年同期(783.1億元)減少236.9億元，幅度約為-30.25%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

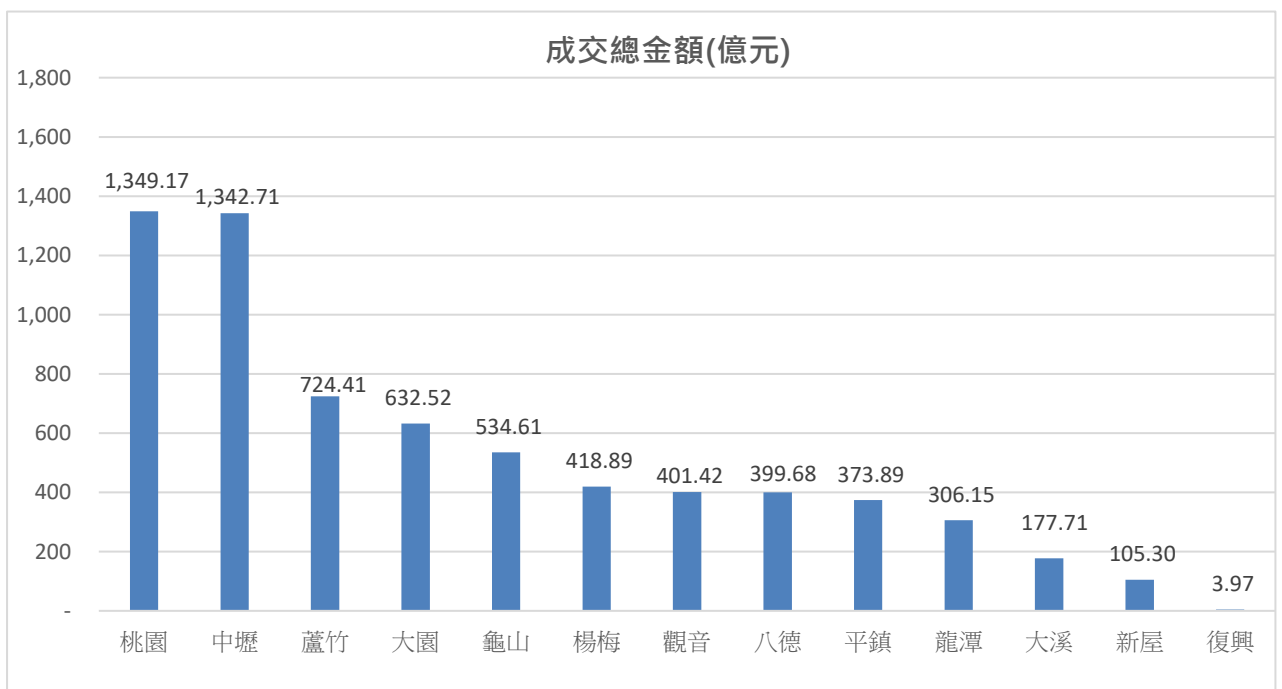
## ■ 各行政區年度成交規模

分析本市各行政區最近一年交易筆棟數占全市總數百分比，以桃園區(19.96%)及中壢區(18.80%)交易最為熱絡，其次為平鎮區(9.10%)、楊梅區(7.66%)。



圖五、近一年各行政區交易筆、棟數比例圖

此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(1,349.17億元)及中壢區(1,342.71億元)最高，其次為蘆竹區(724.41億元)及大園區(632.52億元)。

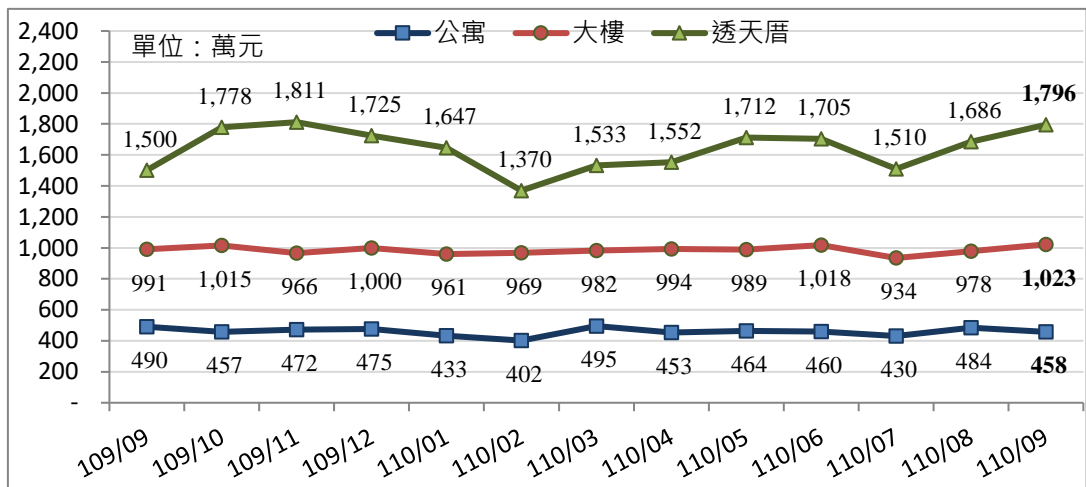


圖六、近一年各行政區成交總金額圖

## 住宅市場成交走勢分析

### (一) 本市住宅市場 110 年 9 月平均成交總價走勢

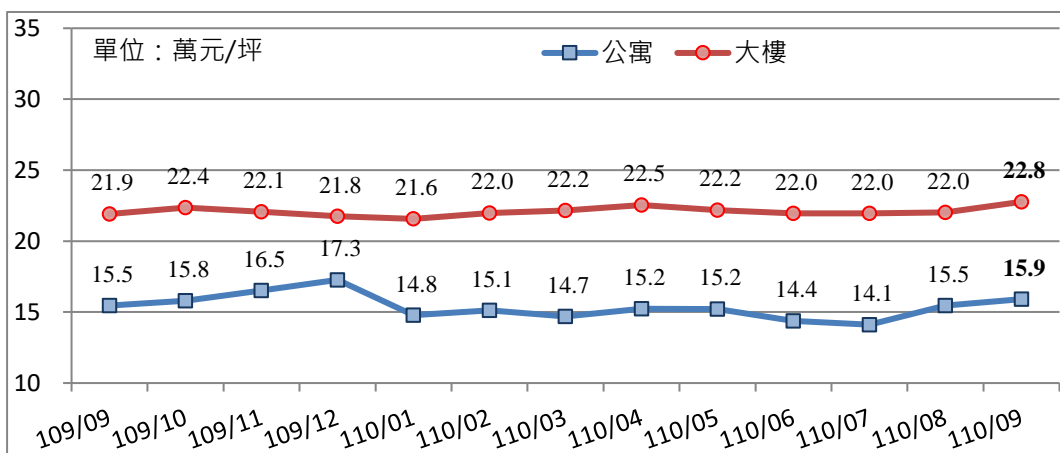
- 1、**透天**每戶平均成交總價為 1,796 萬元，較前月(1,686 萬元)增加 110 萬元，幅度約為 6.52%；較去年同期(1,500 萬元)增加 296 萬元，幅度約為 19.73%。
- 2、**大樓**每戶平均成交總價為 1,023 萬元，與前月(978 萬元)增加 45 萬元，幅度約為 4.60%；較去年同期(991 萬元)增加 32 萬元，幅度約為 3.23%。
- 3、**公寓**每戶平均成交總價為 458 萬元，較前月(484 萬元)減少 26 萬元，幅度約為-5.37%；與去年同期(490 萬元)減少 32 萬元，幅度約為-6.53%。



圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

### (二) 本市住宅市場 110 年 9 月平均成交單價走勢

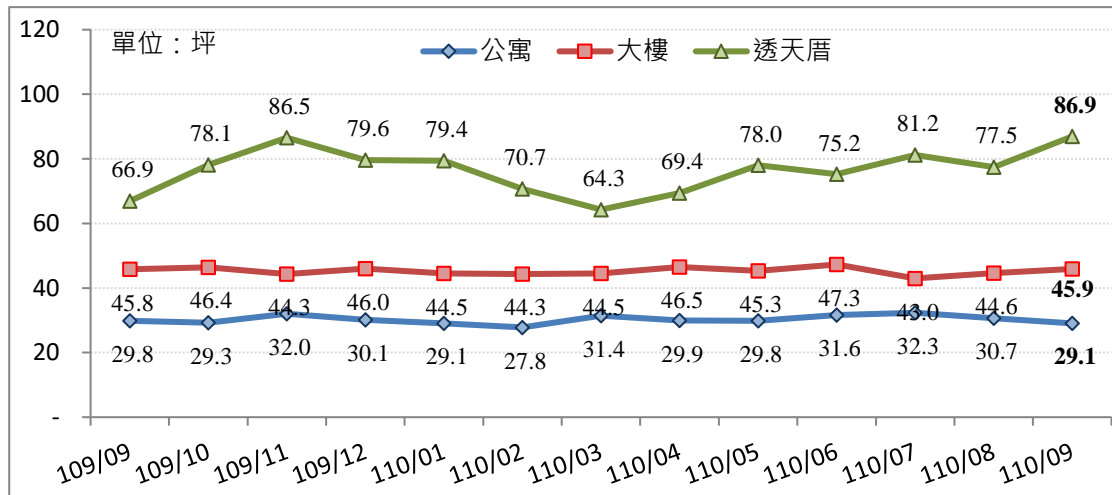
- 1、**大樓**成交均價為 22.8 萬元/坪，較前月(22.0 萬元/坪)增加 0.8 萬元/坪，幅度約為 3.64%；較去年同期(21.9 萬元/坪)增加 0.9 萬元/坪，幅度約為 4.11%。
- 2、**公寓**成交均價為 15.9 萬元/坪，較前月(15.5 萬元/坪)增加 0.4 萬元/坪，幅度約為 2.58%；較去年同期(15.5 萬元/坪)增加 0.4 萬元/坪，幅度約為 2.58%。



圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

### (三)本市住宅市場 110 年 9 月平均成交坪數分析

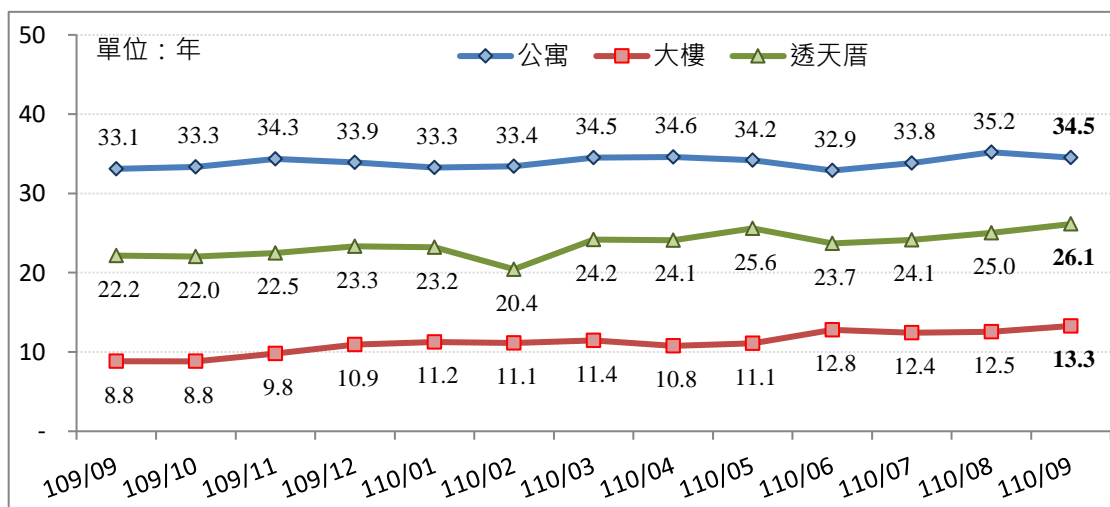
- 1、透天平均每戶交易面積為 86.9 坪，與前月(77.5 坪)增加 9.4 坪；較去年同期(66.9 坪)增加 20.0 坪。
- 2、大樓平均每戶交易面積為 45.9 坪，較前月(44.6 坪)增加 1.3 坪；較去年同期(45.8 坪)增加 0.1 坪。
- 3、公寓平均每戶交易面積為 29.1 坪，較前月(30.7 坪)減少 1.6 坪；較去年同期(29.8 坪)減少 0.7 坪。



圖九、近一年住宅市場平均交易坪數走勢圖

### (四)本市住宅市場 110 年 9 月平均成交屋齡分析

- 1、公寓平均交易屋齡為 34.5 年，較前月(35.2 年)減少 0.7 年；較去年同期(33.1 年)增加 1.4 年。
- 2、透天平均交易屋齡為 26.1 年，較前月(25.0 年)增加 1.1 年；較去年同期(22.2 年)增加 3.9 年。
- 3、大樓平均交易屋齡為 13.3 年，較前月(12.5 年)增加 0.8 年；較去年同期(8.8 年)增加 4.5 年。



圖十、近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖

## ■ 重點地區住宅市場分析

選擇本市 7 個主要住宅市場之行政區(桃園、中壢、蘆竹、龜山、八德、平鎮及楊梅)，分析其住宅類型建物(包含住宅大樓、華廈及公寓)之平均成交單價(表一)，同時觀察其成交規模表現。

本市 110 年 9 月住宅市場成交平均單價最高為桃園區(24.8 萬元/坪)，其次為龜山區(24.0 萬元/坪)、蘆竹區(22.9 萬元/坪)及八德區(22.5 萬元/坪)。

表一、近一年各重點都會行政區住宅成交平均單價統計表 單位：萬元/坪

年月	桃園區	龜山區	蘆竹區	八德區	中壢區	平鎮區	楊梅區
10909	25.0	24.1	21.8	19.0	21.3	15.9	14.1
10910	25.0	24.0	21.8	18.9	23.1	16.9	12.9
10911	24.9	22.7	22.4	19.9	23.1	16.3	14.0
10912	24.5	22.9	25.4	18.8	22.6	16.2	12.9
11001	24.8	22.8	20.4	19.1	21.6	16.3	13.2
11002	25.2	22.8	22.0	18.5	22.4	17.3	13.3
11003	25.0	23.7	22.1	18.9	21.8	16.6	12.9
11004	24.7	22.4	22.4	21.5	23.3	17.0	13.9
11005	25.1	22.1	23.0	20.0	22.5	17.2	13.1
11006	24.9	20.3	22.5	20.2	22.4	16.7	12.4
11007	24.2	22.6	21.9	20.6	22.6	16.9	13.4
11008	24.3	23.2	23.6	20.8	21.2	17.1	13.6
11009	24.8	24.0	22.9	22.5	22.1	17.6	13.2
平均成交價	24.8	23.0	22.5	20.0	22.3	16.7	13.3

註：統計樣本之建物型態為住宅大樓、華廈及公寓。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，本市 110 年 9 月各區住宅類型交易筆棟數，以桃園(1,339 筆)及中壢(1,204 筆)2 個行政區最高，其次為平鎮區(509 筆)及龜山區(494 筆)較多。

表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

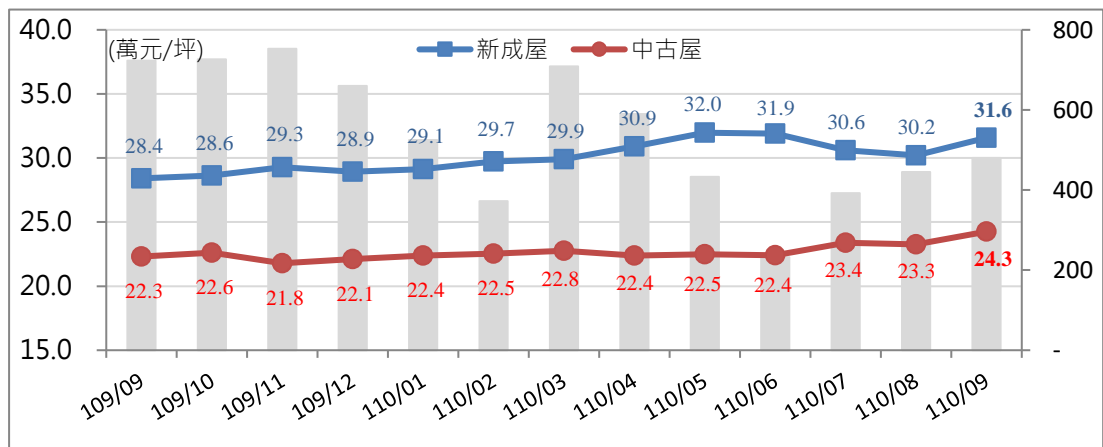
單位：筆棟數

年月	桃園區	中壢區	平鎮區	龜山區	八德區	蘆竹區	楊梅區
10909	1,861	1,390	538	642	491	385	624
10910	1,950	1,460	499	571	569	413	619
10911	2,034	1,446	699	539	441	454	779
10912	1,814	1,359	472	514	388	375	562
11001	1,390	1,211	537	460	331	309	522
11002	1,017	723	317	267	194	176	378
11003	1,974	1,408	665	552	438	424	452
11004	1,669	1,540	636	615	533	332	385
11005	1,267	1,167	489	454	371	272	470
11006	688	683	345	295	206	201	323
11007	1,124	1,013	453	440	271	281	474
11008	1,213	1,147	545	544	426	310	357
11009	1,339	1,204	509	494	407	371	239
合計	19,340	15,751	6,704	6,387	5,066	4,303	6,184

註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

### (一) 桃園區

- 1、**大樓新成屋**<sup>2</sup>，110年9月交易以經國重劃區比例較高，交易均價31.6萬元/坪，月均價因成交區位有中路、藝文、經國、龍安、桃園火車站前及後站地區分布比例不同而波動較大，最近一年均價約介於28~33萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**<sup>3</sup>，110年9月交易均價24.3萬元/坪，價格維持穩定，成交量與區位分布平均，最近一年約介於21~25萬元/坪之間。



圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

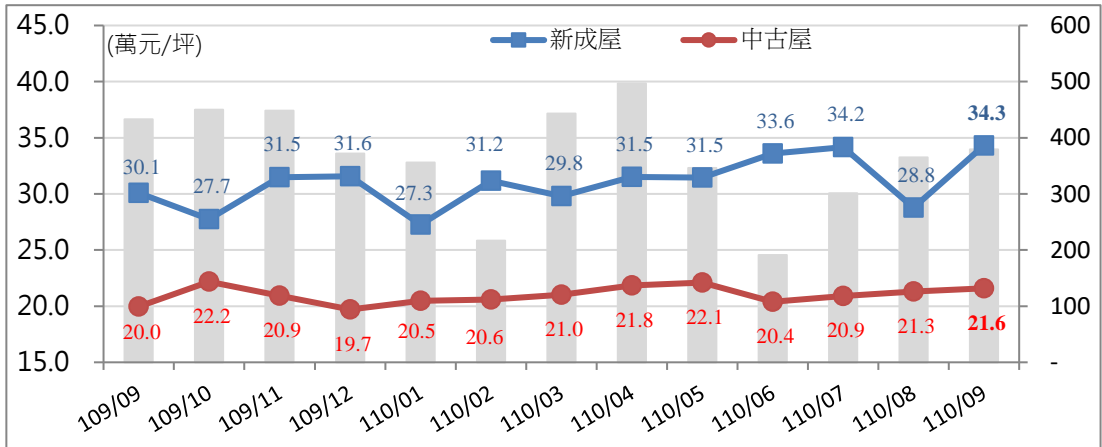
<sup>2</sup>本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡2年內、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

<sup>3</sup>本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。



## (二) 中壢區

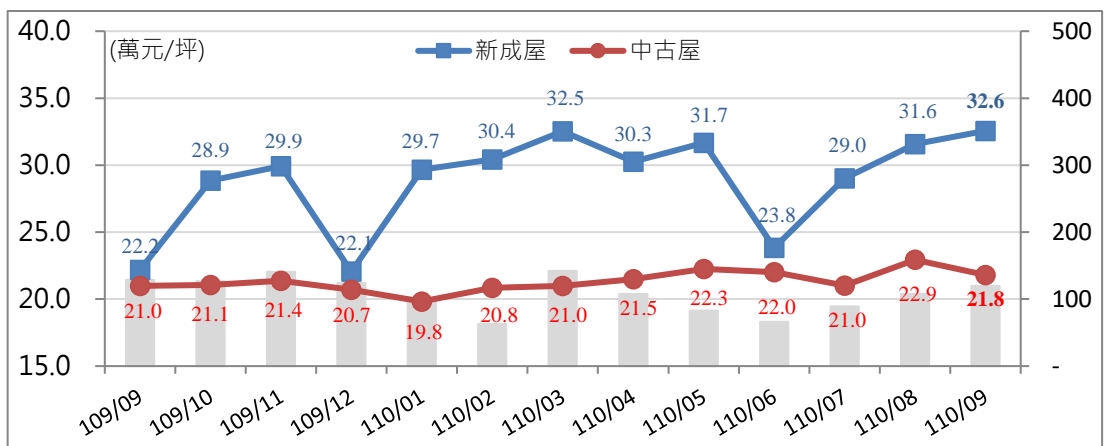
- 1、**大樓新成屋**，110年9月交易均價34.3萬元/坪，交易地區集中於青埔高鐵特定區，月均價變動依成交區位分布中壢市區、青埔、內壢、龍岡、過嶺等地區不同為主要影響因素，最近一年本區合理交易均價區間約為27~35萬元/坪。
- 2、**大樓中古屋**，110年9月交易均價21.6萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於19~23萬元/坪之間。



圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (三) 蘆竹區

- 1、**大樓新成屋**，110年9月交易均價32.6萬元/坪，交易集中於南崁地區，因部分月交易案列較少致單價波動幅度較大，最近一年本區合理交易均價區間約為22~33萬元/坪。
- 2、**大樓中古屋**，110年9月交易均價21.8萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於19~23萬元/坪之間。

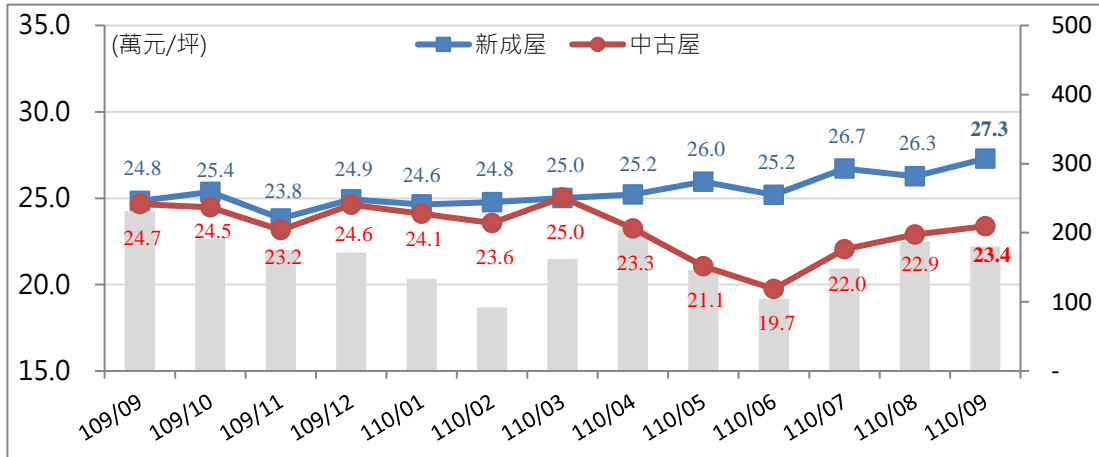


圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖



#### (四) 龜山區

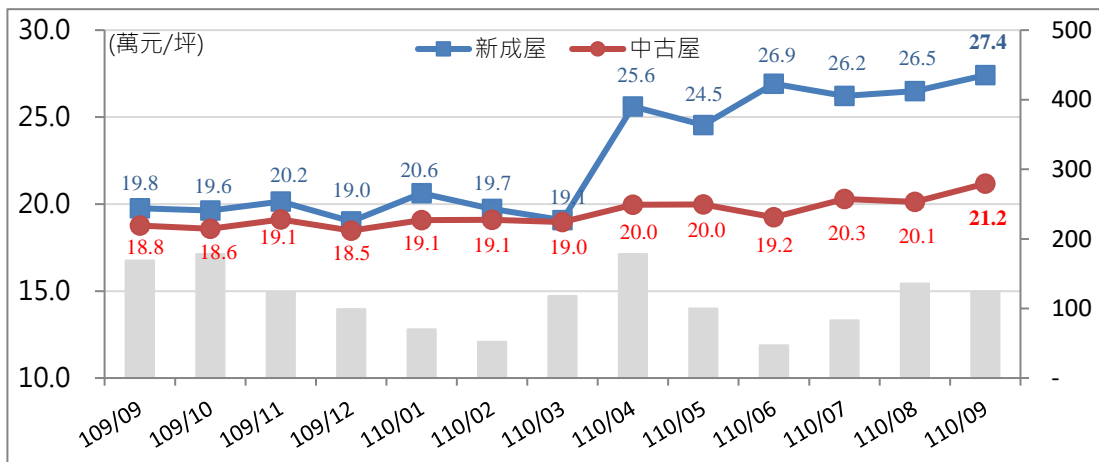
- 1、**大樓新成屋**，110年9月交易均價27.3萬元/坪，本月交易案例多數集中於機場捷運A7至A8站間地區，月均價變動依成交區位分布於機場捷運A7站及長庚商圈地區之比例不同為主要影響因素，各月正常交易均價約介於23~28萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，110年9月交易均價23.4萬元/坪，部分月均價受舊市區及A7社會住宅成交案例數量影響價格變動較大，最近一年成交均價約介於19~26萬元/坪之間。



圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

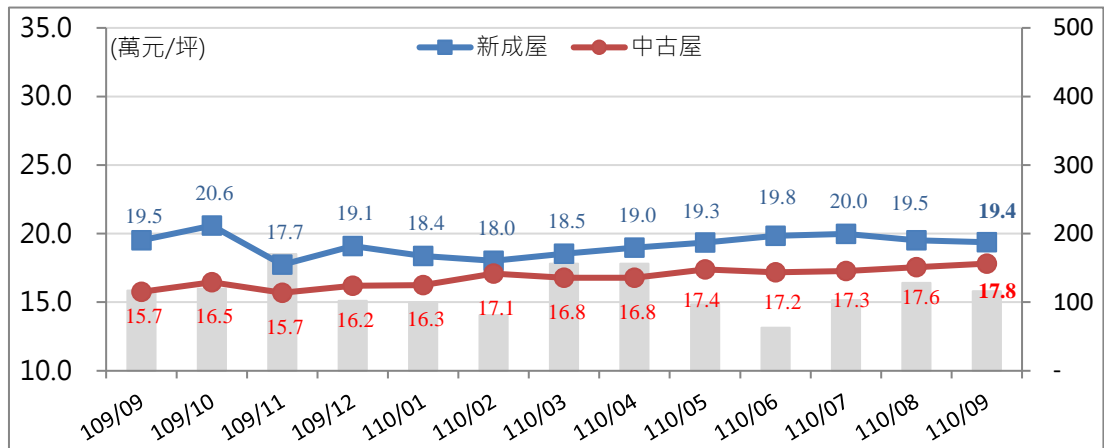
#### (五) 八德區

- 1、**大樓新成屋**，110年9月交易均價27.4萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫地區內，最近一年各月均價因受新成屋大量交易影響，約介於19~28萬之間。
- 2、**大樓中古屋**，110年9月交易均價21.2萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於18~22萬元/坪之間。



## (六) 平鎮區

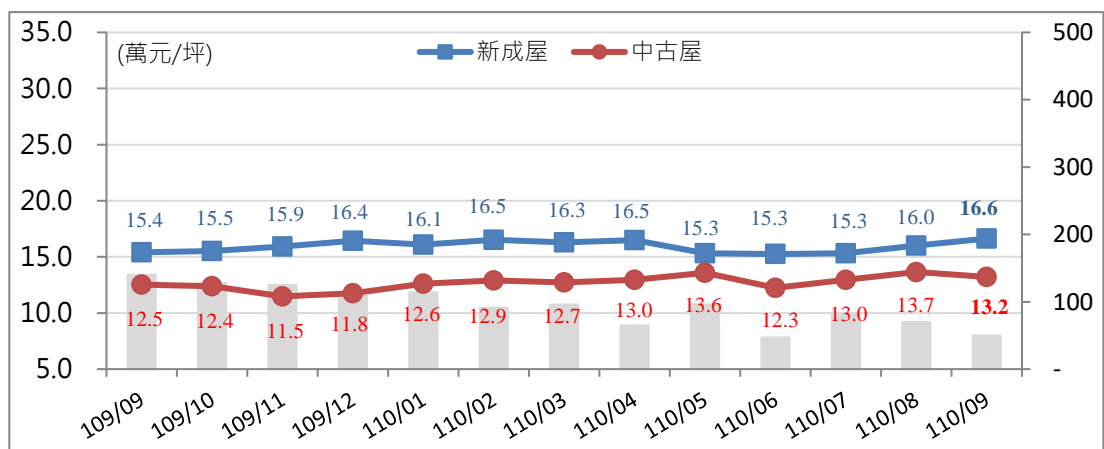
- 1、**大樓新成屋**，110年9月均價19.4萬元/坪，本月新成屋交易案例較集中於南勢及山子頂重劃區。本區新成屋成交均價部分月份案例較少，致月均價波動較大，最近一年各月正常交易均價落在17~21萬元/坪左右。
- 2、**大樓中古屋**，110年9月交易均價17.8萬元/坪，價格變動相對新成屋和緩，近一年平均交易價格約介於15~18萬元/坪之間。



圖十六、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (七) 楊梅區

- 1、**大樓新成屋**，110年9月交易均價16.6萬元/坪，本月交易案例數較少並集中於楊梅火車站地區，最近一年各月正常交易均價約介於15~17萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，110年9月成交均價13.2萬元/坪，最近一年成交區位分布均勻，約介於11~14萬元/坪間。



圖十七、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖