

桃園市最新不動產市場交易分析月報

根據本市買賣移轉登記案件統計，107 年 4 月買賣登記案件量 共計 2,742 件，與上月(3,281 件)相較減少約 16.43%(539 件)；與去年同期(106 年 4 月)相比，則減少約 5.77%(168 件)。此外，在 107 年 4 月土地、建物買賣移轉登記之筆、棟數方面，土地為 3,534 筆、建物為 2,402 棟，共計 5,936 筆，較上月(7,222 筆)減少 17.81%(1,286 筆)，與去年同期(106 年 4 月)相較減少 6.83%(435 筆)。整體而言，由於上月湧現大批新建案交屋潮(329 檔期)，致交易量較 2 月份顯著增長，本月交易熱度相對轉淡，惟與去年同期相當。

依本市實價登錄買賣案件價格資料顯示，目前已揭露交易日期為 107 年 2 月之案件土地、建物筆棟數為 2,442 筆，預估未來案件全數揭露完畢數量約在 3,800 筆上下，顯示本月市場交易熱度較冷清。住宅市場平均成交單價近一年來呈現漲跌互見走勢，平均價格之變動大致上受到該月買賣案件實際成交區位不同所影響，綜觀整體不動產市場並無明顯起伏。統計全市公寓及大樓類型交易均價，公寓類型在 107 年 2 月成交均價為 12.42 萬元/坪，分別較前月上漲 5.97%及去年同期(106 年 2 月)上漲 10.30%。大樓類型成交均價則為 18.83 萬元/坪，分別較前月上漲 4.50%及去年同期(106 年 2 月)下跌 6.60%。

為分析本市不同建物型態成交均價及考量各行政區成交規模表現，本次擇定八德、中壢、平鎮、桃園、龜山及蘆竹等行政區作桃園市重點都會區住宅平均成交單價分析。前述行政區 107 年 2 月住宅成交單價與前月相較，八德區本月交易件數較上月減少八成，且成交多屬屋齡較短的大樓，致全區平均單價較上月上漲 8.62%；另中壢區本月交易件數亦較上月減少六成，因上月大批龍岡地區新建案交屋已近尾聲，故本月成交單價回漲約 4.39%，其餘行政區變動幅度則相對穩定，漲跌皆於 5%以內。近期本市不動產交易仍處復甦期，各月價格波動因素仍以交易區位移轉之影響最為顯著，107 年 2 月住宅成交平均單價前三名之行政區分別為桃園區(21.43 萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(18.98 萬元/坪)、龜山區(18.91 萬元/坪)。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年4月	107年3月	去年同期 (106年4月)	107年4月	107年3月	去年同期 (106年4月)
數量	2,742	3,281	2,910	5,936	7,222	6,371
107年4月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-16.43%	-5.77%	-	-17.81%	-6.83%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
月份	107年2月	107年1月	去年同期 (106年2月)	107年2月	107年1月	去年同期 (106年2月)
均價(萬元/坪)	18.83	18.02	20.16	12.42	11.72	11.26
107年2月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	4.50%	-6.60%	-	5.97%	10.30%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

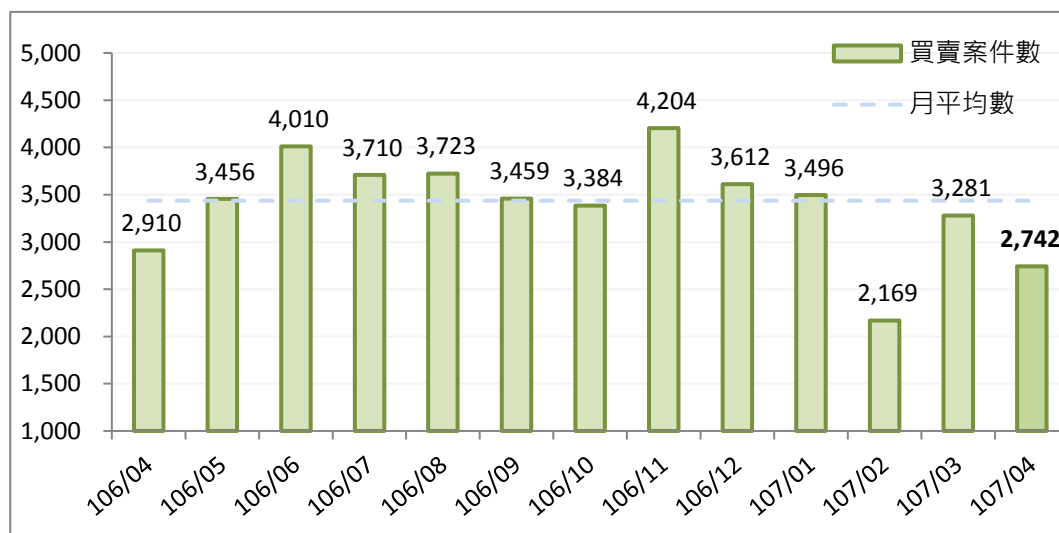
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市最新不動產市場交易分析月報

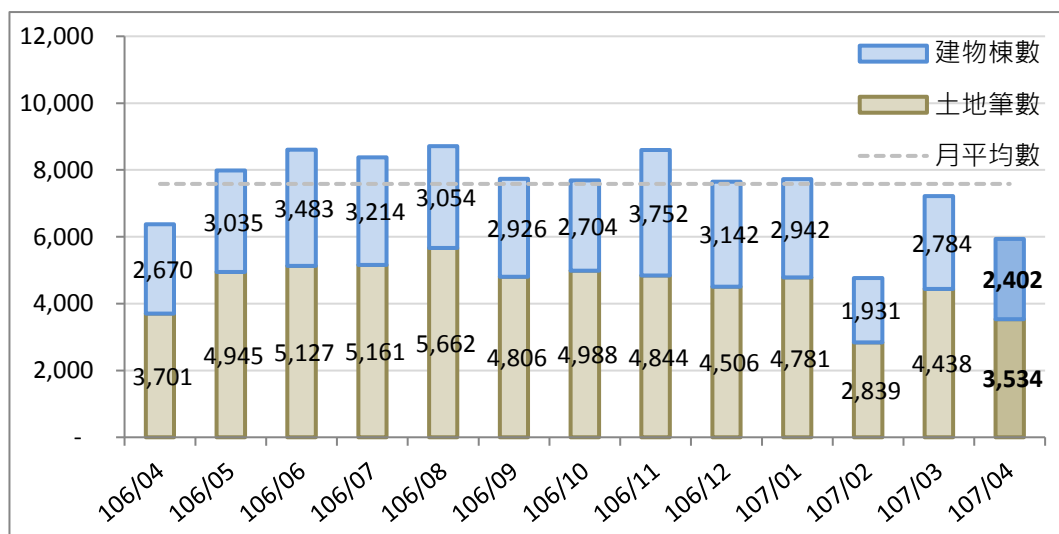
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，107 年 4 月買賣登記案件量共計 2,742 件，較上月(3,281 件)減少 539 件，幅度約為 16.43%；且較去年同期(2,910 件)減少 168 件，幅度約為 5.77%。整體而言，本月買賣移轉登記案件數雖較上月明顯下跌，但與去年同期交易量相當。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

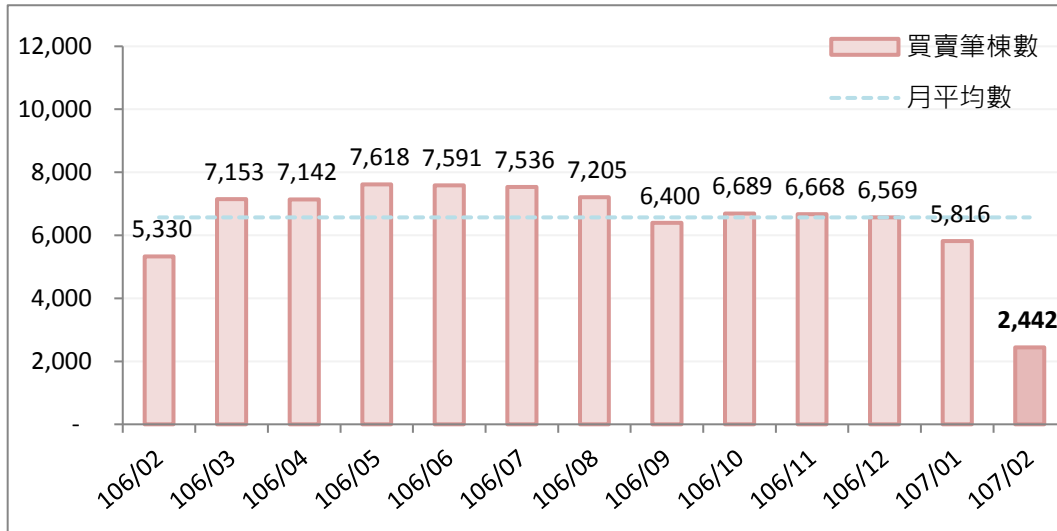
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，107 年 4 月土地移轉筆數為 3,534 筆，建物棟數為 2,402 棟，合計總筆棟數(5,936 筆)較上月(7,222 筆)減少 17.81%，亦較去年同月(6,371 筆)減少 6.83%。由於上月湧現大批新建案交屋潮(329 檔期)，致交易量較 2 月份顯著增長，本月交易熱度相對轉淡，惟與去年同期相當，總筆棟數則出現一年中的單月次低(過去一年之月平均為 7,583 筆)。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

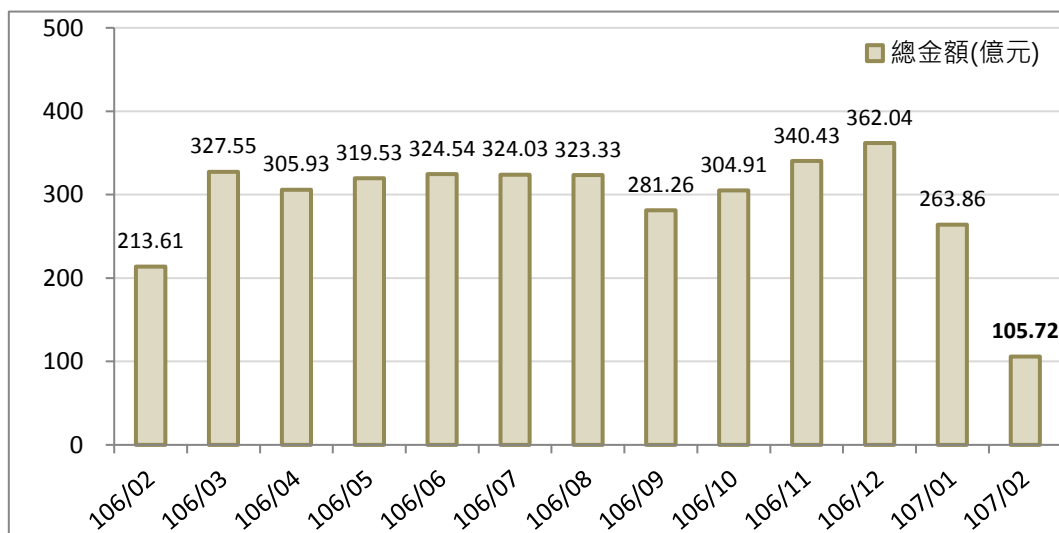
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 2 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 2,442 筆，分別較前月(5,816 筆)減少 58.01%及去年同月(5,330 筆)減少 54.18%，本月適逢農曆春節連假，受季節性因素影響，故為一年中交易件數最少的一個月，待未來案件全數揭露後，實際交易¹數量可能落在約 3,800 筆左右。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，107 年 2 月份目前約為 105.72 億元，分別較前月(263.86 億元)及 106 年 2 月(213.61 億元)減少 59.93%及 50.51%，預估本月實際交易¹金額落在約 120 至 160 億元區間。

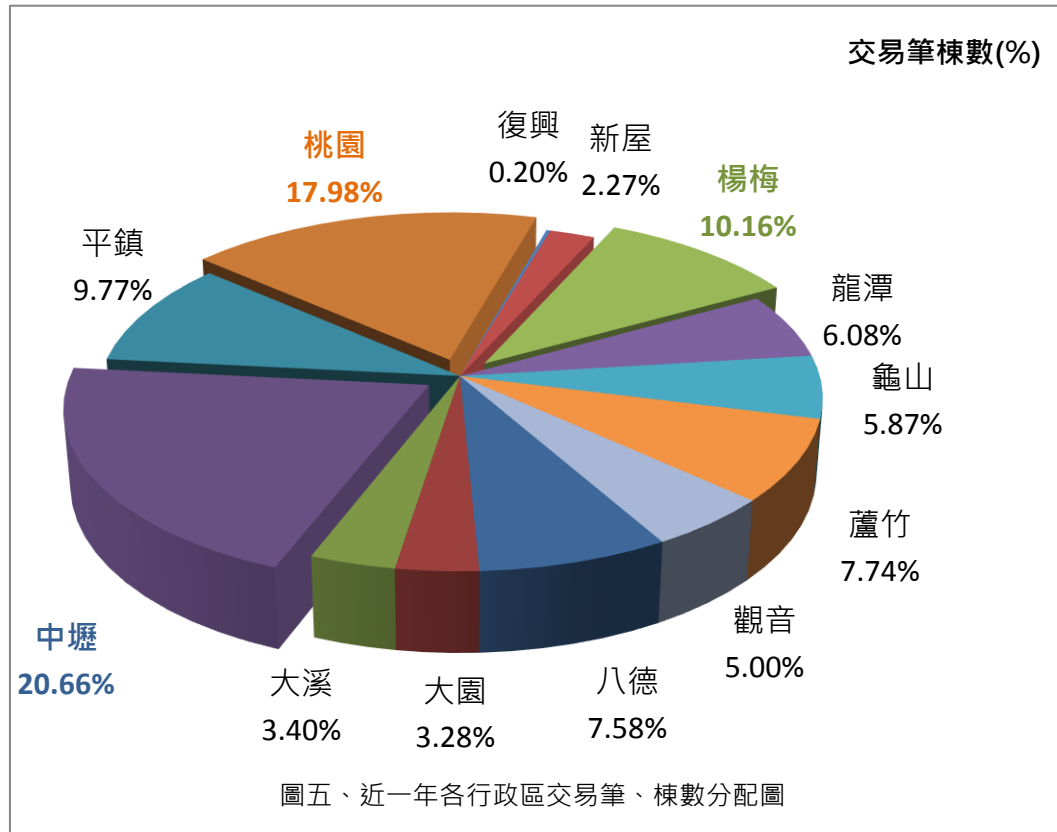


圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

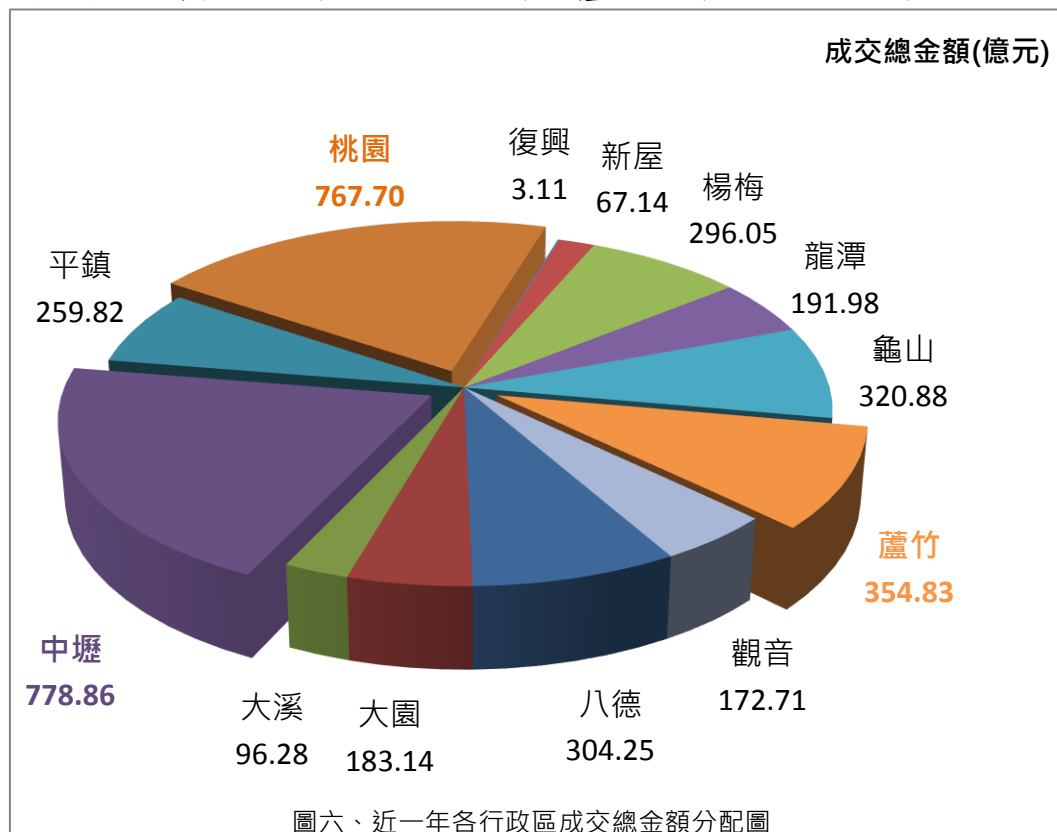
¹實價登錄申報統計數量存在訂約日、登記完成日及申報日之時間差，故交易日期為 107 年 2 月之案件目前尚未完全申報完成，統計數量按經驗值推估約介於實際總數 65%至 90%之間。

■ 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，以中壢區(20.66%)及桃園區(17.98%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.16%)、平鎮區(9.77%)、蘆竹區(7.74%)及八德區(7.58%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以中壢區(778.86 億元)最高，其次為桃園區(767.70 億元)及蘆竹區(354.83 億元)。

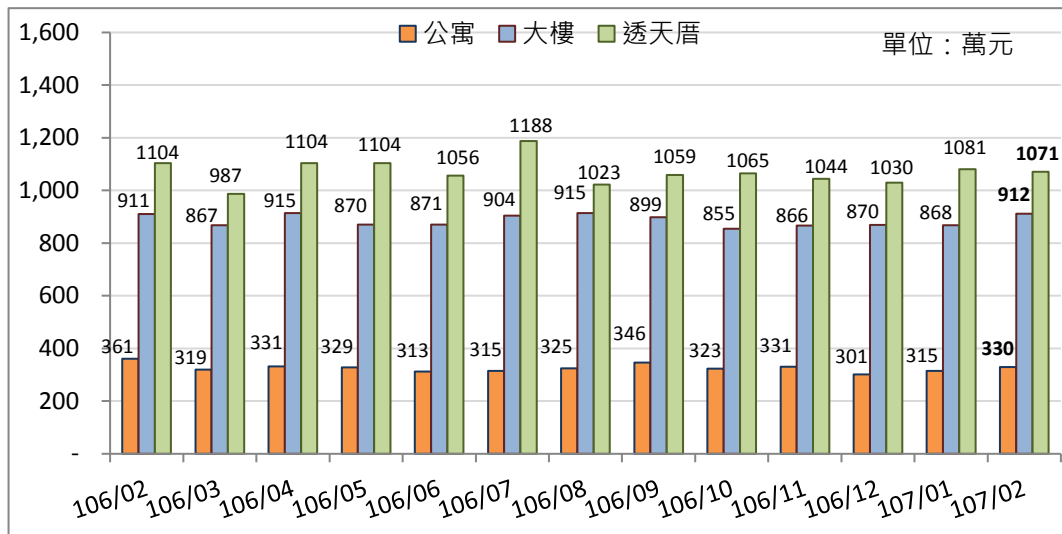


■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 平均成交總價走勢

本市住宅市場 107 年 2 月成交總價：

- 1、公寓產品方面，每戶平均成交總價為 330 萬元，分別較前月(315 萬元)增加 4.76%及 106 年 2 月(361 萬元)減少 8.59%。
- 2、大樓產品方面，每戶平均成交總價為 912 萬元，分別較前月(868 萬元)增加 5.07%及 106 年 2 月(911 萬)增加 0.11%。
- 3、透天厝產品方面，每戶平均成交總價為 1,071 萬元，分別較前月(1,081 萬元)減少 0.93%及 106 年 2 月(1104 萬元)減少 2.99%。

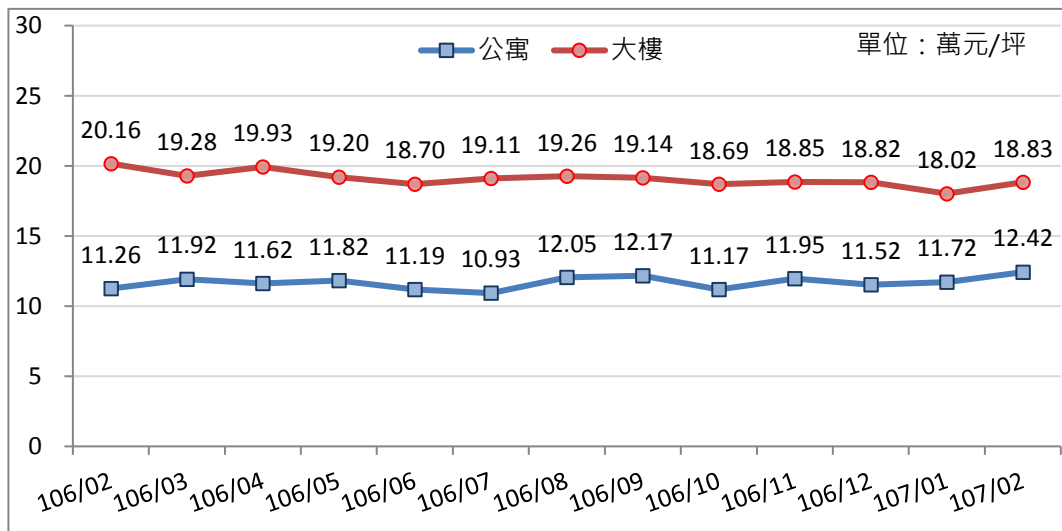


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 107 年 2 月成交單價：

- 1、公寓產品：成交均價為 12.42 萬元/坪，分別較前月(11.72 萬元/坪)上漲 5.97%及 106 年 2 月(11.26 萬元/坪)上漲 10.30%。
- 2、大樓產品：成交均價為 18.83 萬元/坪，分別較前月(18.02 萬元/坪)上漲 4.50%及 106 年 2 月(20.16 萬元/坪)下跌 6.60%。

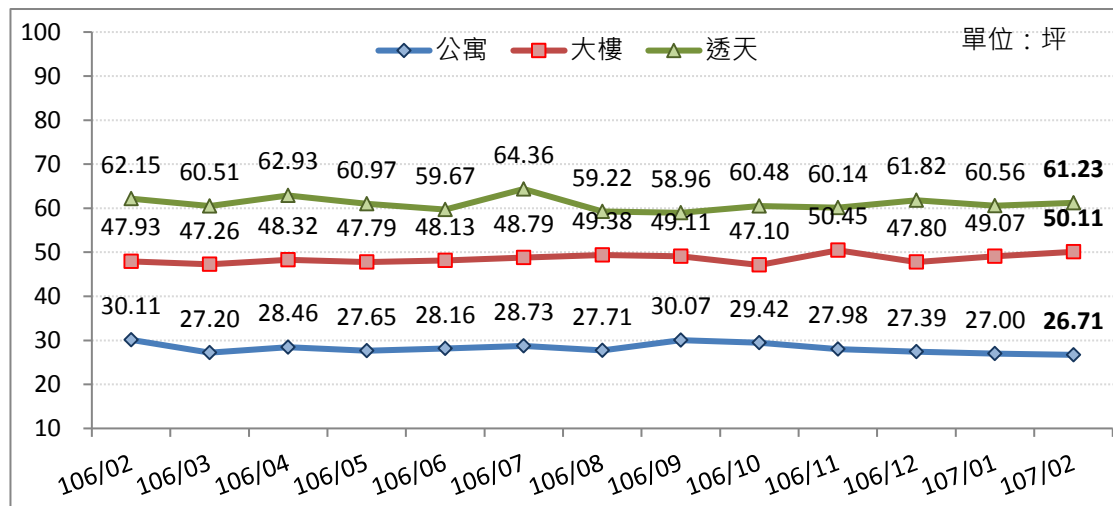


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 107 年 2 月每戶平均成交面積：

- 1、**公寓**產品平均每戶交易面積為 26.71 坪，分別較前月(27.00 坪)減少 0.29 坪及 106 年 2 月(30.11 坪)減少 3.40 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 50.11 坪，分別較前月(49.07 坪)增加 1.04 坪及 106 年 2 月(47.93 坪)增加 2.18 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 61.23 坪，分別較前月(60.56 坪)增加 0.67 坪及 106 年 2 月(62.15 坪)減少 0.92 坪。



圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

重點都會區住宅市場分析

為分析本市不同建物型態成交均價及考量各行政區成交規模表現，本次擇定八德、中壢、平鎮、桃園、龜山及蘆竹等行政區作桃園市重點都會區住宅平均成交單價分析。前述行政區 107 年 2 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 107 年 1 月相較，其中八德區本月交易件數較上月減少八成，且成交多屬屋齡較短的大樓，致全區平均單價較上月上漲 8.62%；另中壢區本月交易件數亦較上月減少六成，因上月大批龍岡地區新建案交屋已近尾聲，故本月成交單價回漲約 4.39%，其餘行政區變動幅度則相對穩定，漲跌皆於 5% 以內。

107 年 2 月住宅成交平均單價前三名之行政區分別為桃園區(21.43 萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(19.98 萬元/坪)及龜山區(18.91 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	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
10602	16.73	20.46	15.99	21.54	19.15	19.72
10603	16.67	18.08	16.74	20.59	18.78	20.25
10604	18.75	18.45	16.01	21.63	19.20	19.57
10605	17.45	17.75	14.70	21.04	18.67	19.61
10606	17.85	18.38	16.80	19.91	20.59	19.27
10607	17.70	18.79	15.94	20.78	18.38	19.95
10608	17.83	18.37	16.25	20.57	20.79	19.03
10609	17.05	18.14	15.63	20.37	18.17	19.12
10610	17.07	17.41	16.12	20.12	17.31	19.61
10611	16.98	17.69	16.13	20.67	23.91	18.99
10612	17.13	17.42	15.06	20.55	19.39	19.72
10701	16.48	16.40	13.52	21.20	19.61	19.55
10702	17.90	17.12	14.08	21.43	18.91	18.98
平均成交價	17.40	18.14	15.60	20.78	19.87	19.61

註：統計樣本為大樓、華廈及公寓型態建物。

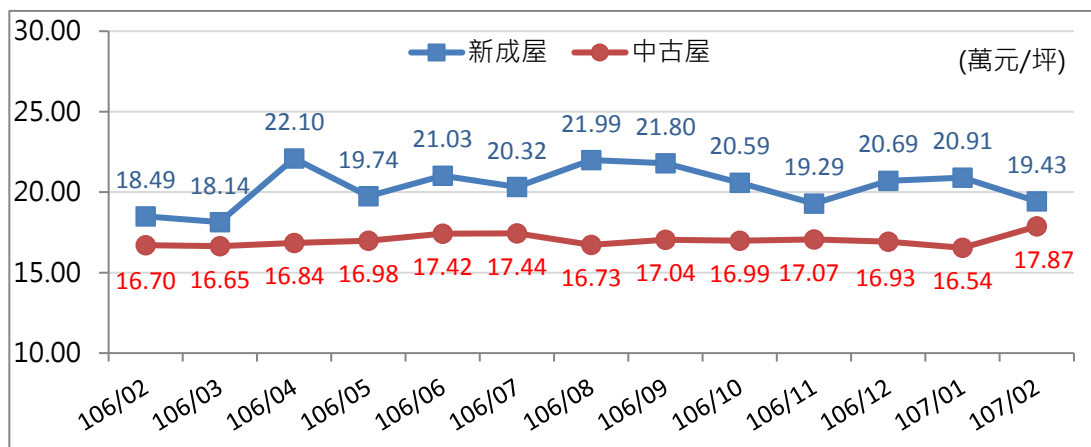
以前述行政區已申報揭露之成交量(表二)統計,106年2月至107年2月各區住宅市場土地、建物交易筆棟數,以中壢(13,031筆)及桃園(11,558筆)2個行政區最高,佔全市(13區)41.16%,其餘行政區則以平鎮區(5,526筆)最高。107年2月本市各區住宅市場成交筆棟數,預估將較前月減少,惟交易日期為107年2月之案件目前尚未完全申報完成,故減少幅度較為明顯。

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	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
10602	301	1091	257	658	153	331
10603	461	1329	477	1038	260	457
10604	597	1167	416	1139	252	398
10605	532	1078	455	1080	226	354
10606	495	1040	394	921	284	317
10607	460	1003	875	973	276	368
10608	473	897	432	869	318	277
10609	425	805	361	915	282	278
10610	443	1082	351	902	281	306
10611	440	1040	378	947	453	433
10612	448	1111	392	926	304	304
10701	373	981	528	874	246	287
10702	70	407	210	316	82	134
合計	5518	13031	5526	11558	3417	4244

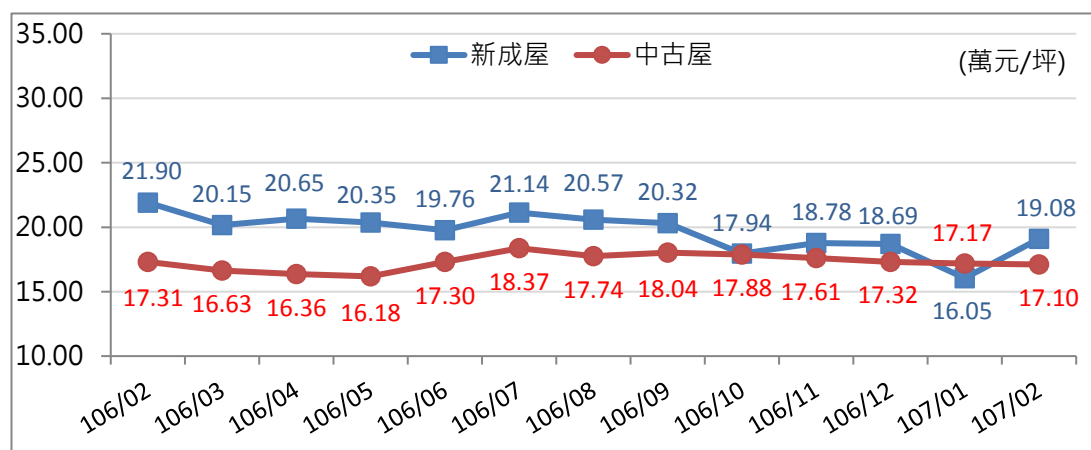
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

(一) 八德區**住宅大樓新成屋**²，107年2月交易均價19.43萬元/坪，因成交件數僅個位數，且多位於都外地區，均價因而下跌，最近一年各月交易均價則約在18~22萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**³，107年2月交易均價17.87萬元/坪，成交均價受廣豐特區中古大樓拉抬，均價較上月上漲，最近一年交易均價穩定維持在16.5~18萬元/坪之水準。



圖十、八德區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(二) 中壢區**住宅大樓新成屋**，107年2月交易均價19.08萬元/坪，本月成交均價因龍岡地區新大樓(均價約15萬元/坪)成交量趨緩，且青埔高鐵站區及內壢地區亦有成交案件，故均價較上月明顯上揚，漲回近一年均價水準；**住宅大樓中古屋**，107年2月交易均價17.10萬元/坪，最近一年之交易均價維持穩定，約介於16~18萬元/坪間。

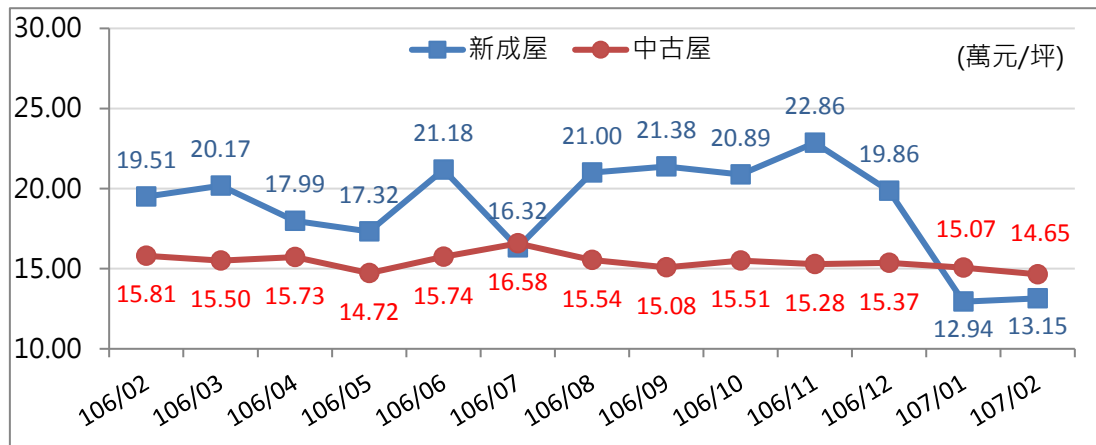


圖十一、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

²本文內住宅大樓新成屋，僅分析屋齡不到2年、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

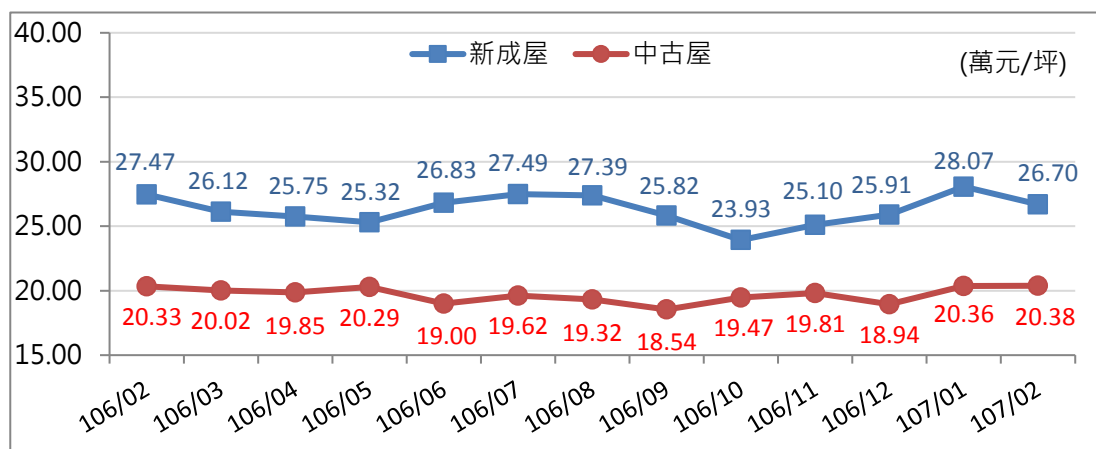
³本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，107年2月交易僅1件，成交件數過少不具參考價值。由於平鎮區成交均價易受鄰近中壢、南勢及龍岡等不同地區行情落差影響，故最近一年新成屋統計平均價格波動較大(13~23萬元/坪)；**住宅大樓中古屋**，107年2月交易均價14.65萬元/坪，相對新成屋來說，中古屋行情大致平穩，約介於14.5~16.5萬元/坪之間。



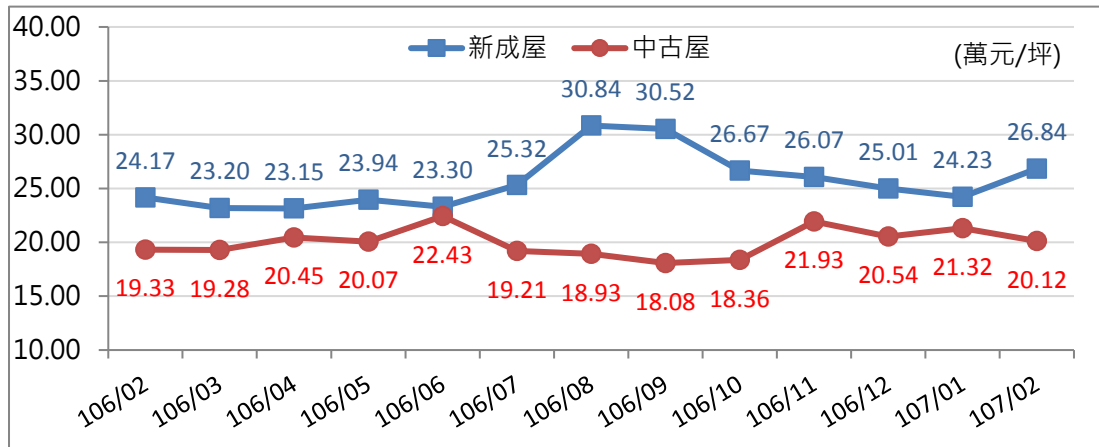
圖十二、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，107年2月交易均價26.70萬元/坪，本季交易熱度較上季減少約五成，全區均價則較上期下跌，交易多集中於經國重劃區、中路地區等，另本區近一年交易受成交區位分布不同影響，各月均價介於24~28萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**，107年2月交易均價20.38萬元/坪，最近一年交易水準穩定介於18.5~20.5萬元/坪之間。



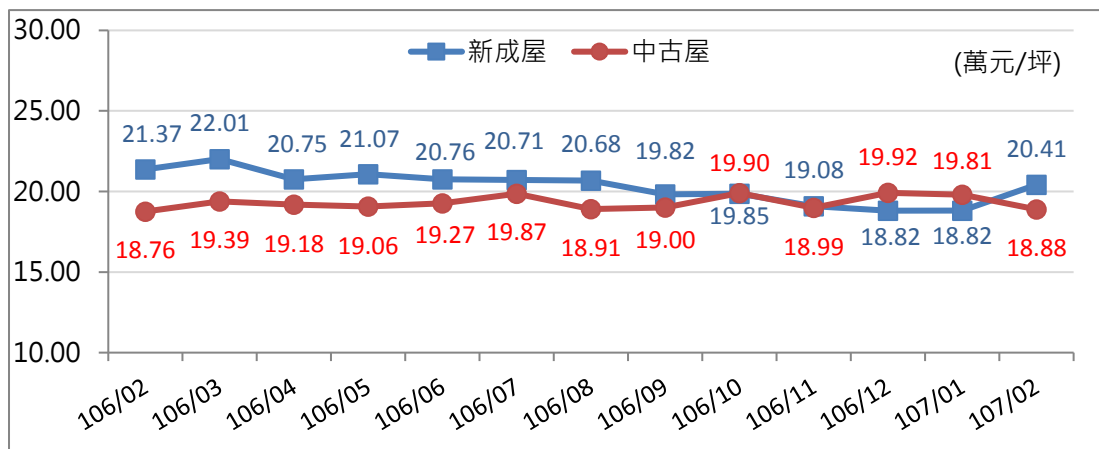
圖十三、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

- (五) 龜山區**住宅大樓新成屋**，107年2月均價26.84萬元/坪，僅有萬壽路旁建案少量成交，最近一年各月正常交易均價多在23~27萬元/坪左右(除106年8、9月於長庚A8生活圈大量高單價建案成交導致價格超過30萬元/坪)；**住宅大樓中古屋**，107年2月交易均價20.12萬元/坪，中古屋市場行情穩定，近一年平均交易價格維持在18~22萬元/坪之間。



圖十四、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

- (六) 蘆竹區**住宅大樓新成屋**，107年2月交易均價20.41萬元/坪，交易量同樣減少，故交易均價較上季上漲，最近一年各月之交易均價約19~22萬元/坪；**住宅大樓中古屋**，107年2月成交均價18.88萬元/坪，交易情況相對新成屋市場熱絡，主要集中於南崁、大竹地區，最近一年中古屋均價約在18.5~20萬元/坪間變動。



圖十五、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖