

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 6 月買賣登記案件量共計 3,597 件，較上月(3,888 件)減少 291 件，幅度約為 7.48%；且較去年同期(4,010 件)減少 413 件，幅度約為 10.30%。此外，在 107 年 6 月土地、建物買賣移轉登記之筆、棟數方面，土地為 5,040 筆、建物為 3,113 棟，共計 8,153 筆，較上月(8,670 筆)減少 5.96%，亦較去年同月(8,610 筆)減少 5.31%。整體而言，本月買賣移轉登記案件數雖較上月及去年同期減少，但減少幅度並不明顯，且數量仍高於過去一年之月平均，推測本市不動產交易市場仍維持一定熱度。若影響不動產之總體因素(如經濟、金融、政策等面向)短期內無大幅變動，以本市人口持續成長，結構相對年輕的條件，將成為現階段對不動產市場最大的需求與支撐。

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 4 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 5,893 筆，分別較前月(6,239 筆)減少 5.55%及去年同月(7,165 筆)減少 17.75%，本月案件數目前雖較上月及去年同月減少，惟仍有部分案件尚未申報與揭露，待未來案件全數揭露後，實際交易數量可能落在約 7,000 筆左右。統計全市公寓及大樓類型交易均價，公寓類型在 107 年 4 月成交均價為 12.08 萬元/坪，分別較前月上漲 3.34%及去年同期(106 年 4 月)上漲 3.96%。大樓類型成交均價則為 18.53 萬元/坪，分別較前月下跌 1.91%及去年同期(106 年 4 月)下跌 3.24%。

本月擇定八德、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，以探討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。前述行政區 107 年 4 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 107 年 3 月相較，其中平鎮區本月交易件數較上月減少三成，中古大樓交易占多數，全區平均單價較上月下跌約 4.8%；桃園區本月交易熱度不減，惟新大樓成交數量較上月減少，故交易均價下跌 4.08%；另八德區本月交易件數較上月增加，且大多為大樓建案交屋，故交易均價上漲約 3.96%，其餘行政區變動幅度相對穩定，漲跌幅介於±3%以內。近期本市不動產交易有回溫趨勢，惟各月價格波動因素仍以交易區位移轉之影響最為顯著，本市行政區 107 年 4 月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(21.01 萬元/坪)，其次為蘆竹區(19.33 萬元/坪)及龜山區(18.21 萬元/坪)。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年6月	107年5月	去年同期 (106年6月)	107年6月	107年5月	去年同期 (106年6月)
數量	3,597	3,888	4,010	8,153	8,670	8,610
107年6月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-7.48%	-10.30%	-	-5.96%	-5.31%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
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)
均價(萬元/坪)	18.53	18.89	19.15	12.08	11.69	11.62
107年4月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-1.91%	-3.24%	-	3.34%	3.96%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

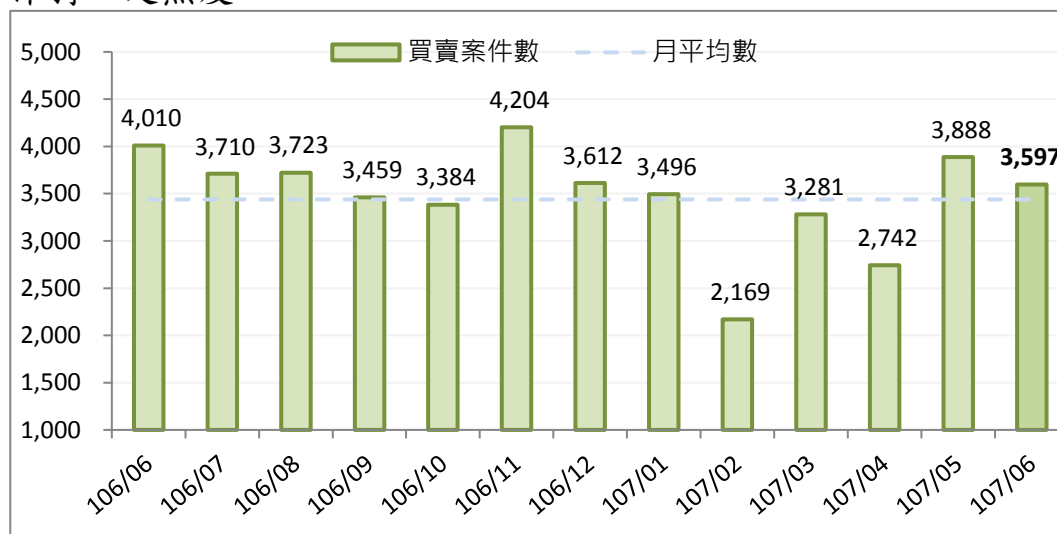
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市最新不動產市場交易分析月報

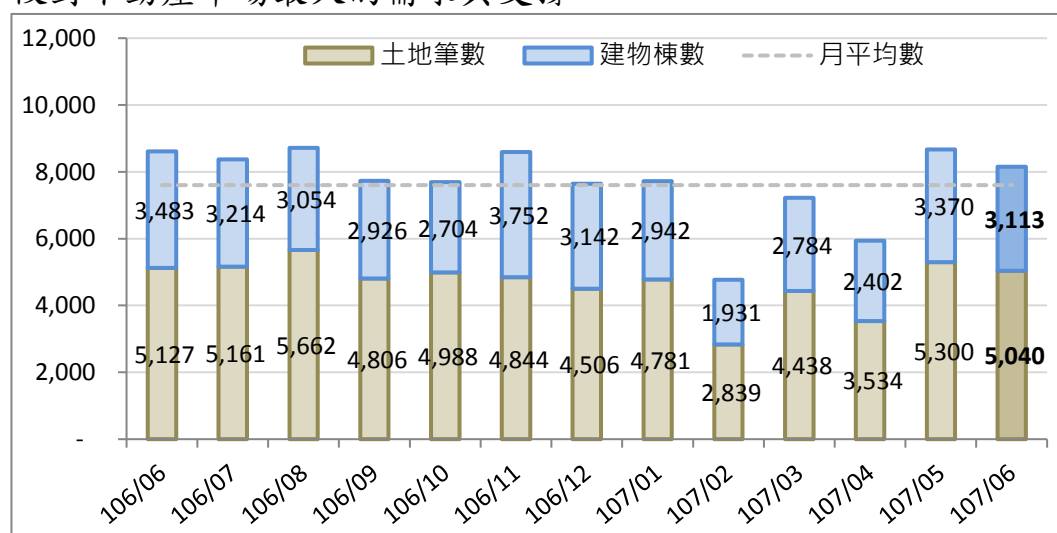
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，107 年 6 月買賣登記案件量共計 3,597 件，較上月(3,888 件)減少 291 件，幅度約為 7.48%；且較去年同期(4,010 件)減少 413 件，幅度約為 10.30%。本月買賣移轉登記案件數雖較上月及去年同期減少，但減少幅度並不明顯，且數量仍高於過去一年之月平均，推測本市不動產交易市場仍維持一定熱度。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

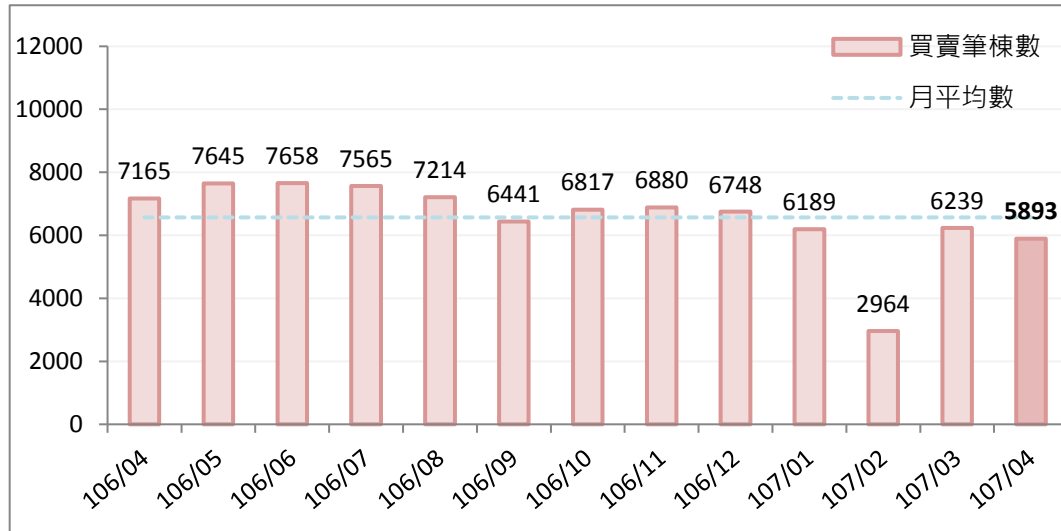
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，107 年 6 月土地移轉筆數為 5,040 筆，建物棟數為 3,113 棟，合計總筆棟數(8,153 筆)較上月(8,670 筆)減少 5.96%，亦較去年同月(8,610 筆)減少 5.31%。本月交易量較 5 月份及去年同期減少，維持高於過去一年之月平均交易量，若影響不動產之總體因素(如經濟、金融、政策等面向)短期內無大幅變動，本市人口持續成長，結構相對年輕的條件，將成為現階段對不動產市場最大的需求與支撐。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

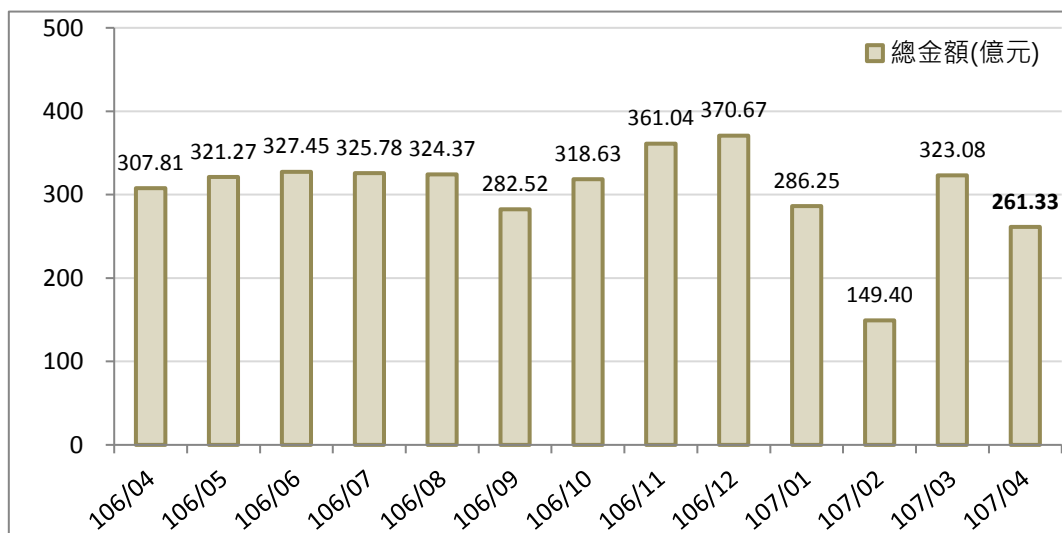
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 4 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 5,893 筆，分別較前月(6,239 筆)減少 5.55%及去年同月(7,165 筆)減少 17.75%，本月案件數目前雖較上月及去年同月減少，惟仍有部分案件尚未申報與揭露，待未來案件全數揭露後，實際交易¹數量可能落在約 7,000 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 4 月份目前約為 261.33 億元，分別較前月(323.08 億元)及 106 年 4 月(307.81 億元)減少 19.11%及 15.10%，預估本月實際交易¹金額將落在 300 至 330 億元之間。

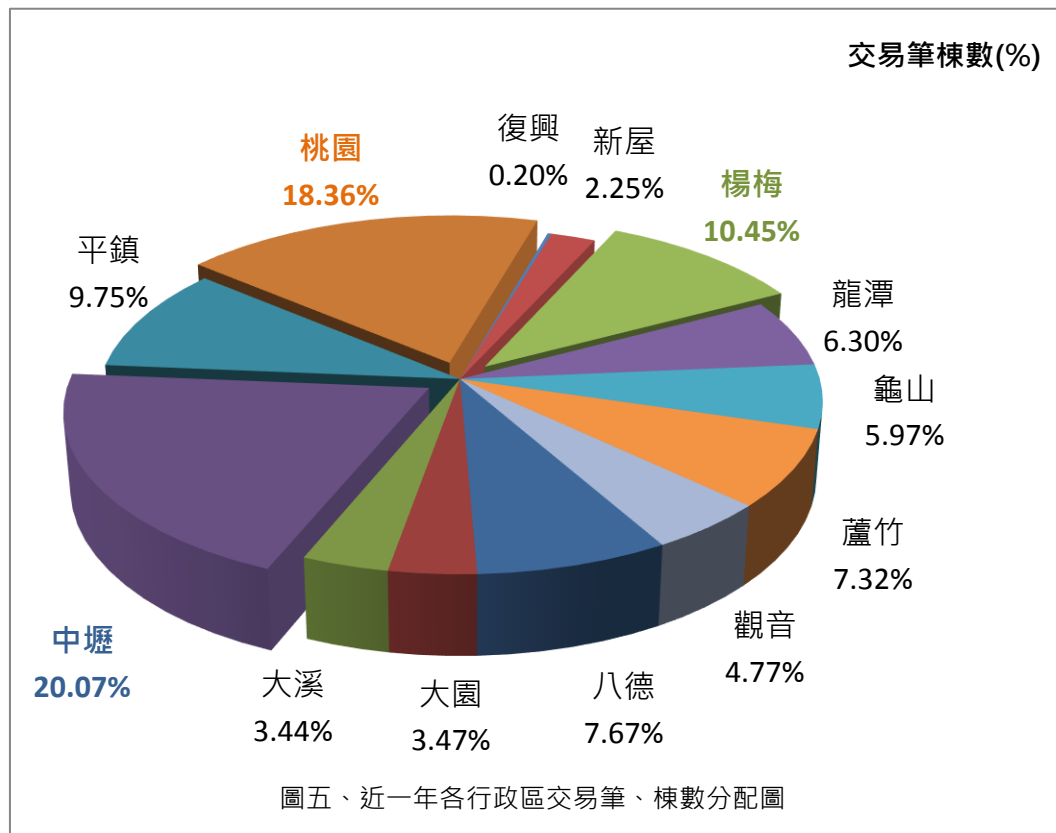


圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

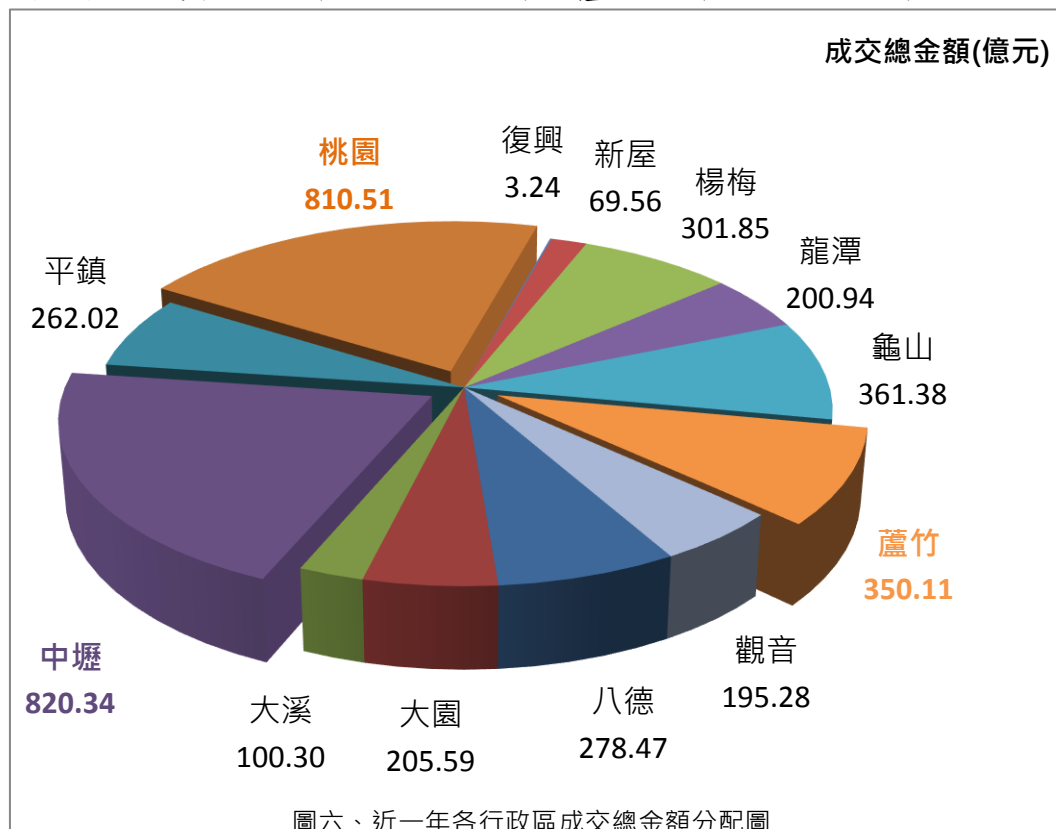
¹實價登錄申報統計數量存在訂約日、登記完成日及申報日之時間差，故交易日期為 107 年 4 月之案件目前尚未完全申報完成，統計數量按經驗值推估約介於實際總數 75%至 90%之間。

■ 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(20.07%)及桃園區(18.36%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.45%)、平鎮區(9.75%)、八德區(7.67%)及蘆竹區(7.32%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以中壢區(820.34 億元)最高，其次為桃園區(810.51 億元)及蘆竹區(350.11 億元)。

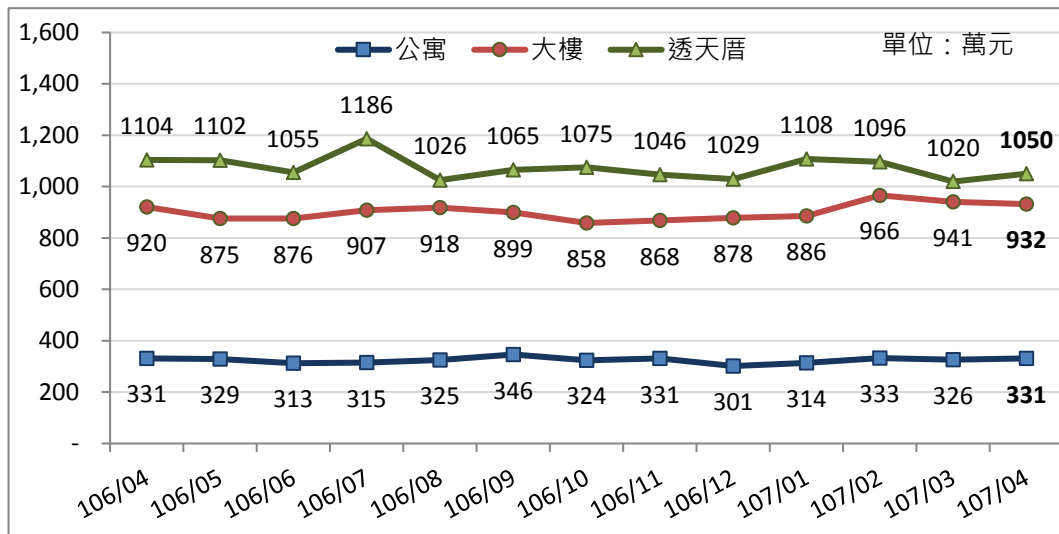


■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 平均成交總價走勢

本市住宅市場 107 年 4 月成交總價：

- 1、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 331 萬元，較前月的 326 萬元增加 1.46%；與 106 年 4 月的 331 萬元相當。
- 2、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 932 萬元，分別較前月(941 萬元)減少 0.95%及 106 年 4 月(920 萬)增加 1.21%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 1,050 萬元，分別較前月(1,020 萬元)增加 2.97%及 106 年 4 月(1,104 萬元)減少 4.88%。

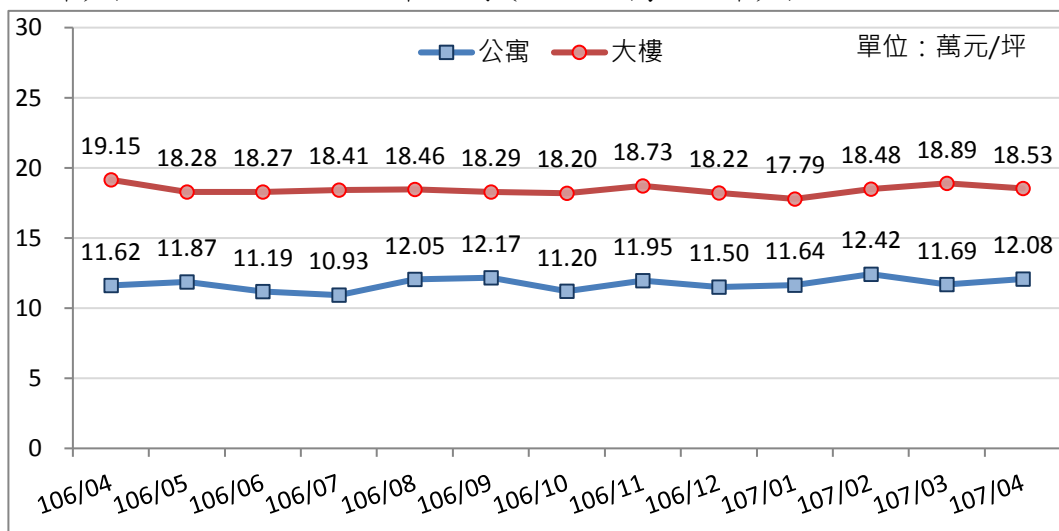


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 107 年 4 月成交單價：

- 1、**公寓**產品：成交均價為 12.08 萬元/坪，分別較前月(11.69 萬元/坪)上漲 3.34%及 106 年 4 月(11.62 萬元/坪)上漲 3.96%。
- 2、**大樓**產品：成交均價為 18.53 萬元/坪，分別較前月(18.89 萬元/坪)下跌 1.91%及 106 年 4 月(19.15 萬元/坪)下跌 3.24%。

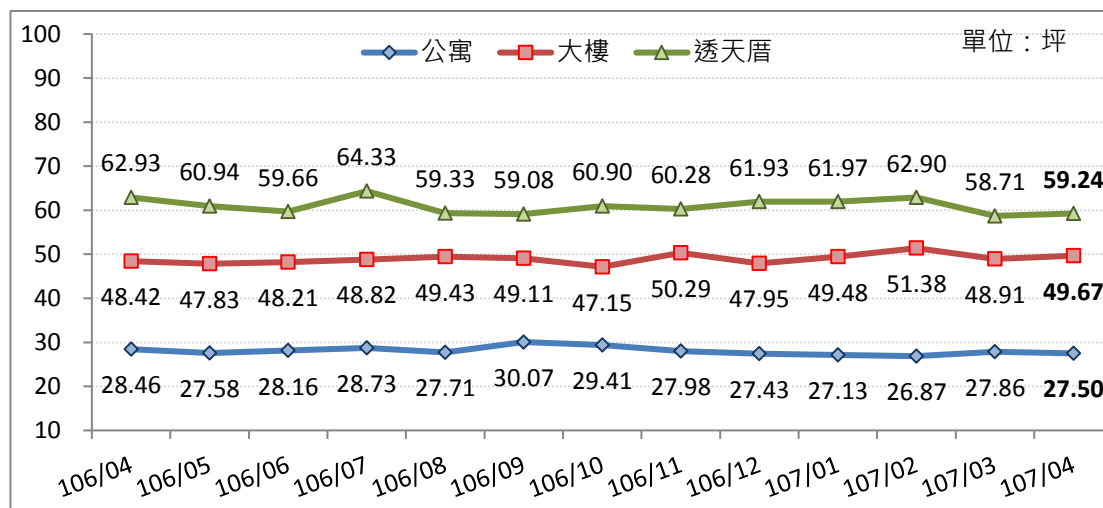


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 107 年 4 月每戶平均成交面積：

- 1、**公寓**產品平均每戶交易面積為 27.50 坪，分別較前月(27.86 坪)減少 0.36 坪及 106 年 4 月(28.46 坪)減少 0.96 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 49.67 坪，分別較前月(48.91 坪)增加 0.76 坪及 106 年 4 月(48.42 坪)增加 1.25 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 59.24 坪，分別較前月(58.71 坪)增加 0.53 坪及 106 年 4 月(62.93 坪)減少 3.69 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

本市行政區 107 年 4 月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(21.01 萬元/坪)，其次為蘆竹區(19.33 萬元/坪)及龜山區(18.21 萬元/坪)。

本月擇定八德、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(表一)，以探討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。以前述行政區 107 年 4 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 107 年 3 月相較，平鎮區本月交易件數較上月減少三成，由於中古大樓交易占多數，致全區平均單價較上月下跌約 4.8%；桃園區本月交易熱度不減，惟新大樓成交數量較上月減少，直接反映在交易均價，較上月下跌 4.08%；另八德區本月交易件數較上月增加，且多半為新大樓建案交屋，故交易均價上漲約 3.96%。其餘行政區變動幅度相對穩定，成交均價漲跌幅介於±3%以內。

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
10604	18.75	18.57	16.01	21.73	19.20	19.59
10605	17.43	17.84	14.70	21.15	18.81	19.70
10606	17.85	18.50	16.80	20.03	20.59	19.29
10607	17.70	18.78	15.94	20.88	18.38	20.01
10608	17.83	18.42	16.25	20.64	20.79	19.03
10609	17.05	18.22	15.63	20.37	18.17	19.16
10610	17.05	17.52	16.50	20.23	17.31	19.62
10611	16.99	18.00	16.49	20.71	23.91	19.09
10612	17.08	17.70	15.43	20.73	19.39	19.75
10701	16.62	16.75	13.70	21.10	19.67	19.72
10702	18.84	17.88	14.85	21.34	19.41	19.25
10703	16.58	18.16	15.46	21.90	18.74	19.18
10704	17.23	17.80	14.72	21.01	18.21	19.33
平均成交價	17.44	18.01	15.53	20.92	19.80	19.45

註：統計樣本為大樓、華廈及公寓型態建物。

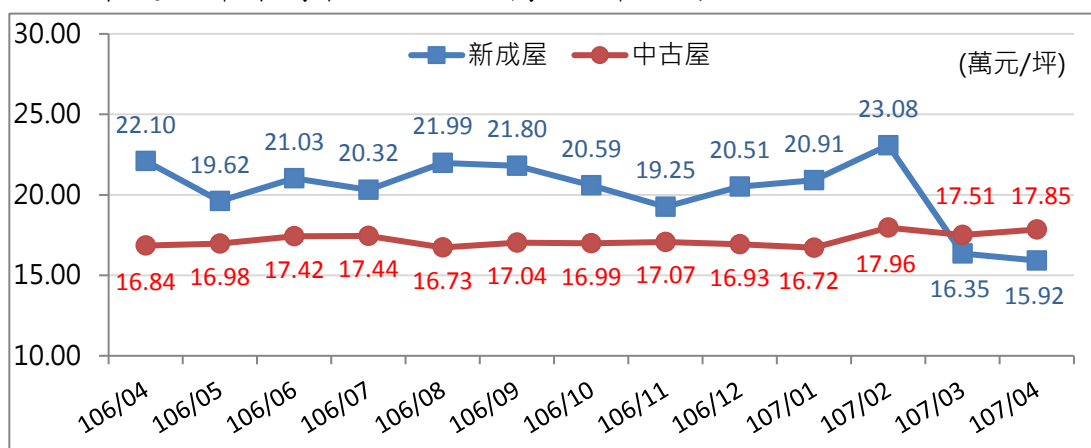
以前述行政區已申報揭露之成交量(表二)統計,106 年 4 月至 107 年 4 月各區住宅市場土地、建物交易筆棟數,以中壢(12,731 筆)及桃園(11,981 筆)2 個行政區最高,佔全市(13 區)的 40.79%,其餘行政區則以八德區(5,739 筆)為最高。107 年 4 月本市各區住宅市場成交筆棟數,俟交易日期為 107 年 4 月之案件完全申報完成後,預估將較前月微幅增加。

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
10604	597	1173	416	1149	252	400
10605	534	1082	457	1088	228	362
10606	497	1046	394	933	284	319
10607	460	1008	875	983	276	372
10608	466	901	432	874	320	277
10609	425	813	359	917	282	280
10610	446	1110	367	918	281	312
10611	442	1148	394	957	453	439
10612	452	1160	401	950	304	309
10701	398	1025	551	966	251	297
10702	144	474	210	449	102	148
10703	431	916	457	895	260	308
10704	447	875	324	902	234	323
合計	5739	12731	5637	11981	3527	4146

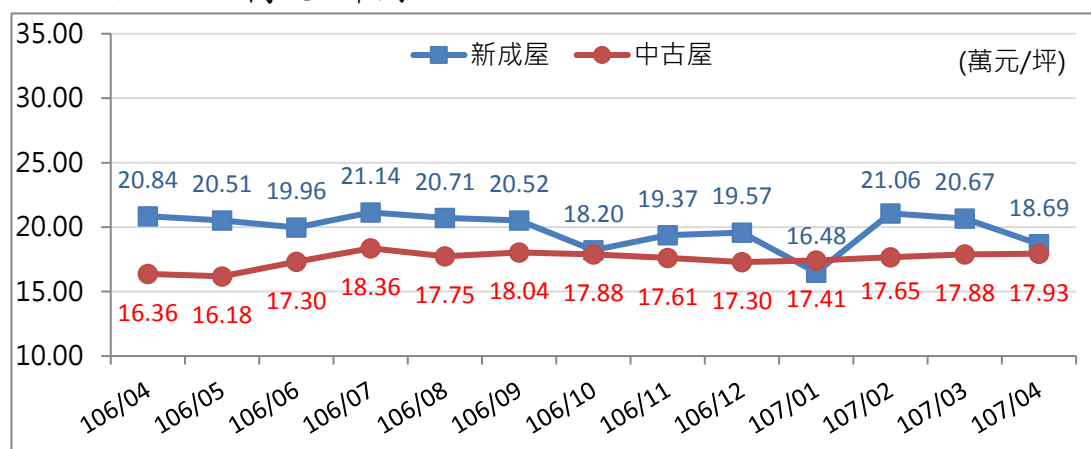
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

(一) 八德區**住宅大樓新成屋**²，107 年 4 月交易均價 15.92 萬元/坪，本月新成屋成交案件數較上月增加，惟交易區位與上月相仿，多位屬八德擴大都市計畫邊陲，故成交均價略低。由於交易集中於特定地區致使八德區出現新成屋均價低於中古屋之情形，最近一年各月均價約落在 16~23 萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**³，107 年 4 月交易均價 17.85 萬元/坪，成交均價與上月相較持平，由於八德區成交之中古屋，屋齡以兩年以上五年以下占大宗，且多半集中八德擴大都市計畫內，交易均價相對穩定，最近一年維持在 16.5~18 萬元/坪之間。



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 4 月交易均價 18.69 萬元/坪，本月成交區位以過嶺及龍岡地區為主，較上月有明顯下跌，本區除 107 年 1 月受龍岡地區(均價 14~15 萬/坪)新大樓交屋拉低均價外，最近一年交易均價穩定介於 18~21 萬元/坪；**住宅大樓中古屋**，107 年 4 月交易均價 17.93 萬元/坪，由於成交數量多且遍布中壢各區，因此交易均價走勢平穩，最近一年約介於 16~18 萬元/坪間。

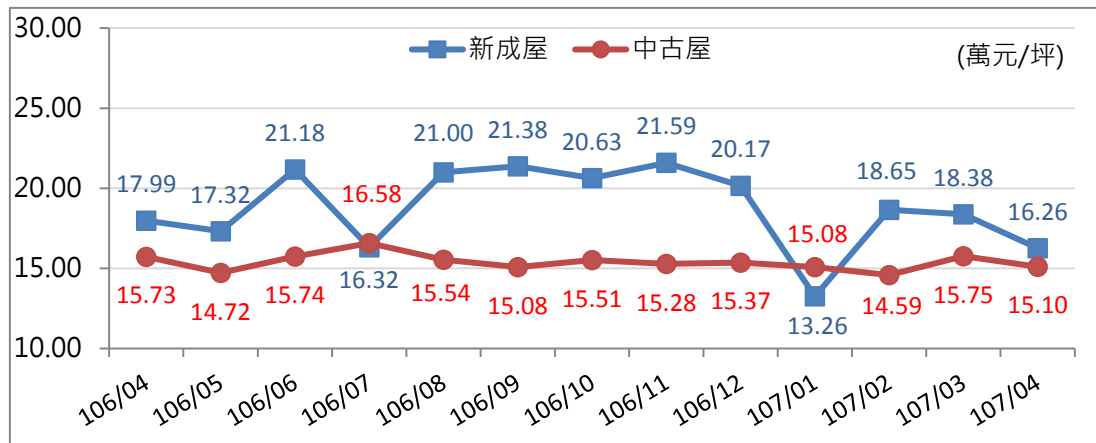


圖十一、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

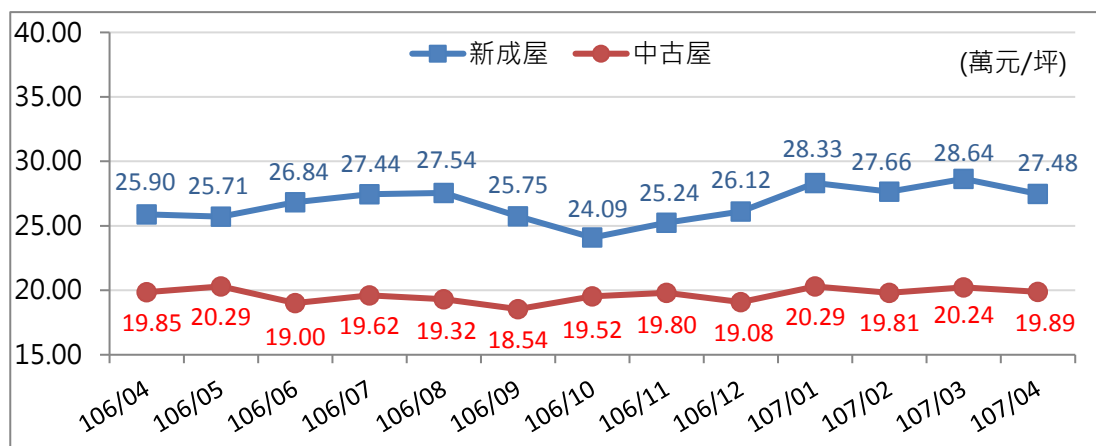
³本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡 2 年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，107 年 4 月交易均價 16.26 萬/坪，由於平鎮區新成屋成交均價易受鄰近中壢(價格較高)、南勢及龍岡(價格較低)等不同地區行情落差影響(例如 107 年 1 月龍岡地區大量新建案交屋)，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 4 月交易均價 15.10 萬元/坪，呈現微幅下探走勢，整體而言，中古屋價格變動相對平緩，約介於 14.5~16.5 萬元/坪之間。



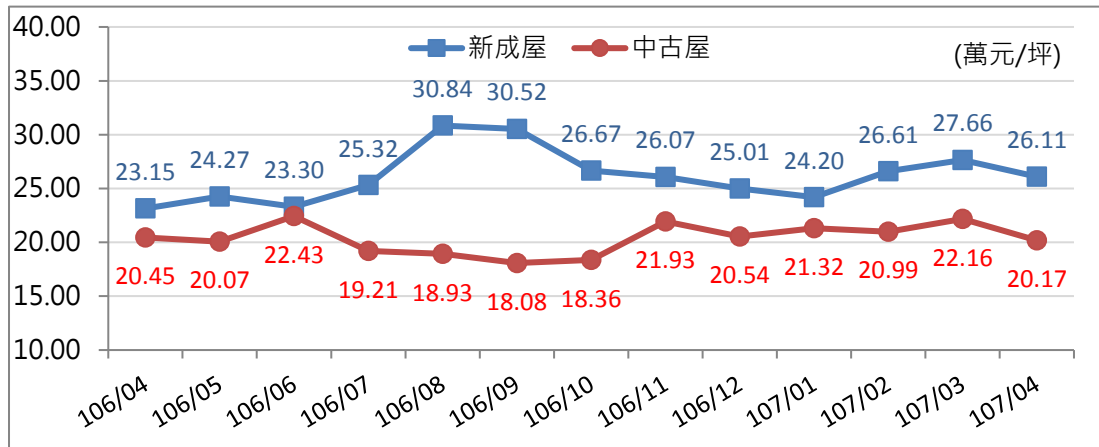
圖十二、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，107 年 4 月交易均價 27.48 萬元/坪，較上月呈現微幅下跌，成交區位主要集中於中路地區，屬新住宅大樓建案交屋，同時藝文特區與經國重劃區也有零星建案成交，近一年各月均價介於 24~28.5 萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**，107 年 4 月交易均價 19.89 萬元/坪，本區月成交件數平均約在 200 件上下，案量多且成交區位分布均勻，故均價變化不大，最近一年約介於 18.5~20 萬元/坪之間。



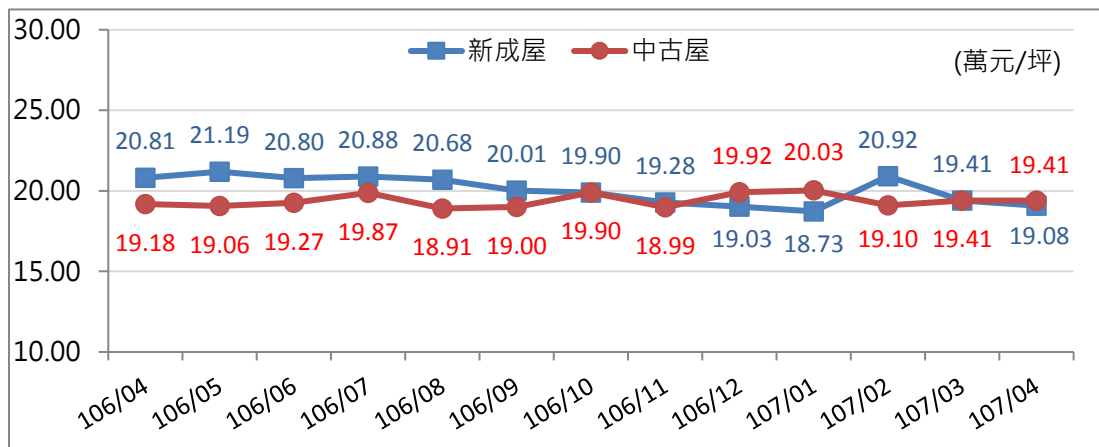
圖十三、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

- (五) 龜山區**住宅大樓新成屋**，107 年 4 月均價 26.11 萬元/坪，僅有萬壽路旁建案零星成交，最近一年各月正常交易均價落在 23~27 萬元/坪左右(扣除 106 年 8、9 月長庚 A8 生活圈大量 30 萬元/坪以上之建案成交)；**住宅大樓中古屋**，107 年 4 月交易均價 20.17 萬元/坪，交易市場行情穩定，近一年平均交易價格維持在 18~22.5 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 4 月交易均價 19.08 萬元/坪，交易區位與上月相近，以集中大竹地區為主，交易均價則與上月相較呈現持平，最近一年各月之交易均價介於 18~22 萬元/坪之間；**住宅大樓中古屋**，107 年 4 月成交均價 19.41 萬元/坪，交易情形相對新成屋市場熱絡許多，主要集中於南崁地區及大竹地區，最近一年中古屋成交均價穩定，約介於 18.5~20 萬元/坪間。



圖十五、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖