

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 10 月買賣登記案件量共計 3,461 件，較上月(3,233 件)增加 228 件，幅度約為 7.05%；且較去年同期(3,384 件)增加 77 件，幅度約為 2.28%。此外，107 年 10 月土地移轉筆數為 4,698 筆，建物棟數為 2,949 棟，合計總筆棟數(7,647 筆)分別較上月(7,167 筆)增加 6.7%及去年同月(7,692 筆)減少 0.59%。本月交易量較上(9)月份增加，亦突破最近一年之月平均量，本市不動產市場大致上維持盤整態勢，惟具備人口正成長的優勢，自住型需求將對成交價量有穩定支撐。

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 8 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 5,936 筆，分別較前月(7,145 筆)減少 16.92%及去年同月(7,284 筆)減少 18.51%，本月尚有部分案件未申報與揭露，待未來案件全數揭露後，實際交易數量可能落在約 6,500 筆左右。統計 107 年 8 月全市公寓及大樓交易均價，公寓為 11.24 萬元/坪，分別較前月(11.6 萬元/坪)下跌 3.1%及 106 年 8 月(12.05 萬元/坪)下跌 6.72%；大樓為 18.19 萬元/坪，分別較前月(18.36 萬元/坪)下跌 0.93%及 106 年 8 月(18.52 萬元/坪)下跌 1.78%。

本月選擇八德、中壢、平鎮、桃園、楊梅、龜山及蘆竹等 7 個行政區分析其住宅類型建物(包含大樓、華廈及公寓)之平均成交單價，同時觀察其成交規模表現。中壢區平均單價較上月下跌 5.65%；桃園區平均單價較上月上漲 4.17%；平鎮區平均單價較上月上漲 2.51%，其餘行政區變動幅度則相對穩定。近期本市不動產交易穩定，106 年 8 月至 107 年 8 月各區住宅交易筆棟數，以桃園(12,974 筆)及中壢(12,297 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區)的 42.11%，其餘行政區則以楊梅區(6,303 筆)最高，其次為平鎮及八德區(同為 5,364 筆)。本市行政區 107 年 8 月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(20.49 萬元/坪)，其次為龜山區(19 萬元/坪)及蘆竹區(18.96 萬元/坪)。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年10月	107年9月	去年同期 (106年10月)	107年10月	107年9月	去年同期 (106年10月)
數量	3,461	3,233	3,384	7,647	7,167	7,692
107年10月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	7.05%	2.28%	-	6.70%	-0.59%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
月份	107年8月	107年7月	去年同期 (106年8月)	107年8月	107年7月	去年同期 (106年8月)
均價(萬元/坪)	18.19	18.36	18.52	11.24	11.6	12.05
107年8月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-0.93%	-1.78%	-	-3.10%	-6.72%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

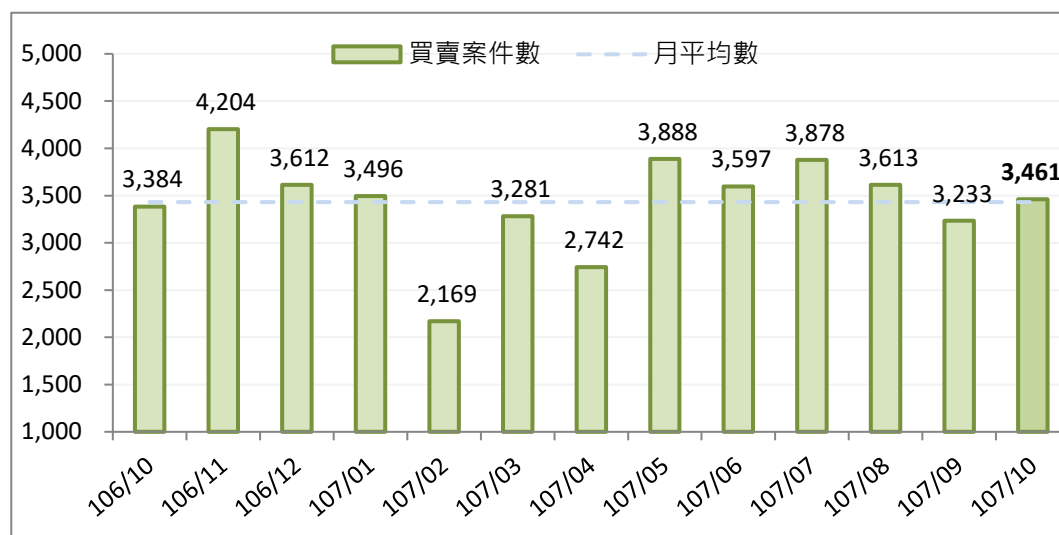
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市最新不動產市場交易分析月報

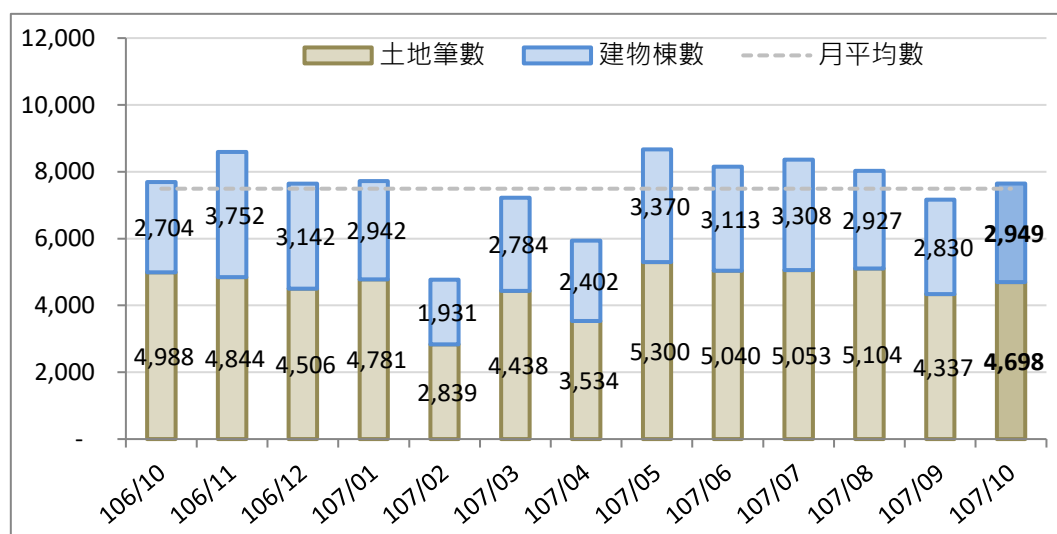
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，107年10月買賣登記案件量共計3,461件，較上月(3,233件)增加228件，幅度約為7.05%；且較去年同期(3,384件)增加77件，幅度約為2.28%。本月買賣移轉登記案件數較上月及去年同期皆增加，高於過去一年之月平均(3,431件)。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

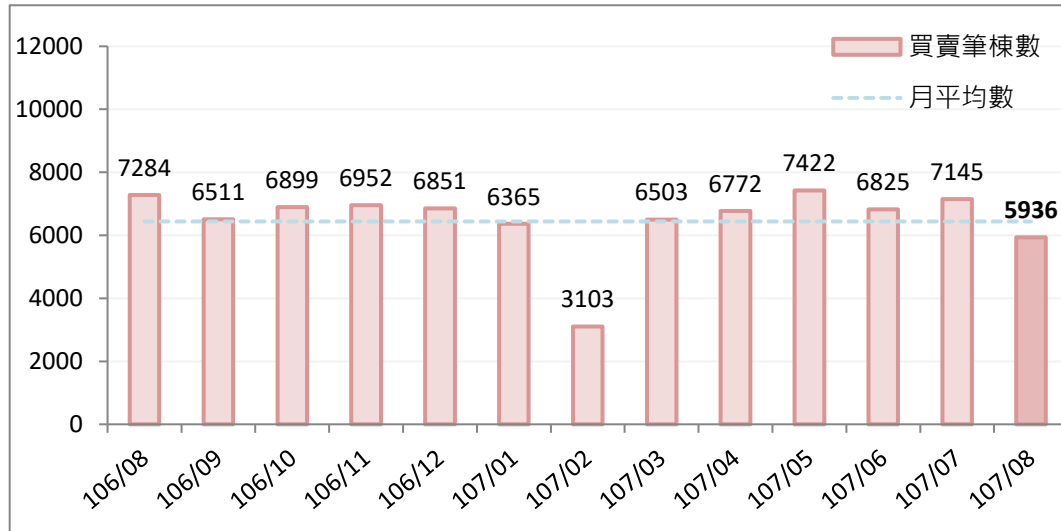
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，107年10月土地移轉筆數為4,698筆，建物棟數為2,949棟，合計總筆棟數(7,647筆)分別較上月(7,167筆)增加6.7%及去年同月(7,692筆)減少0.59%。本月交易量較上(9)月份增加，亦突破最近一年之月平均量，本市不動產市場大致上維持盤整態勢，惟具備人口正成長的優勢，自住型需求將對成交價量有穩定支撐。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

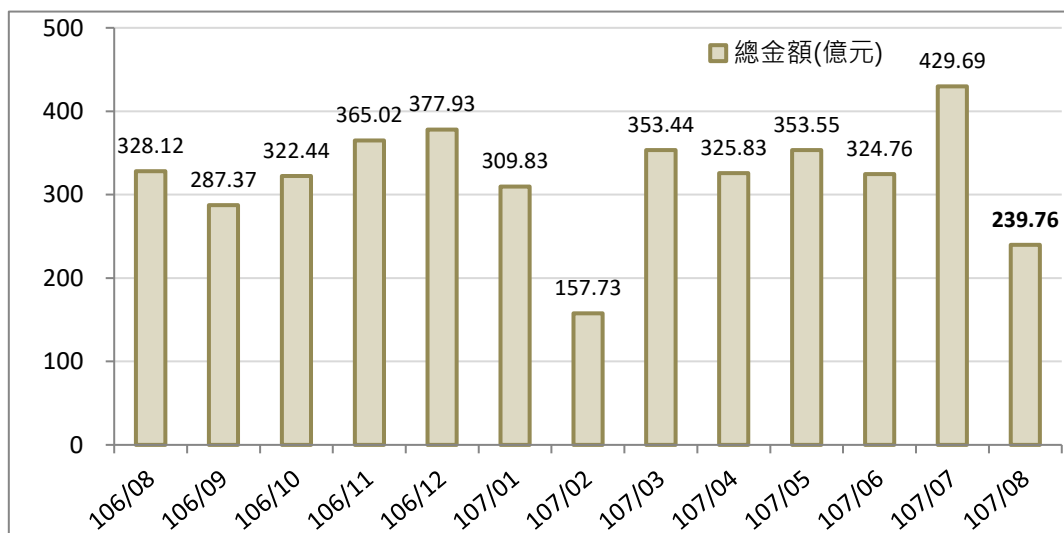
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 8 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 5,936 筆，分別較前月(7,145 筆)減少 16.92%及去年同月(7,284 筆)減少 18.51%，本月尚有部分案件未申報與揭露，待未來案件全數揭露後，實際交易¹數量可能落在約 6,500 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 8 月份目前約為 239.76 億元，分別較前月(429.69 億元)及去年同月(328.12 億元)減少 44.2%及 26.93%，預估本月實際交易¹金額將落在 260 至 280 億元之間。

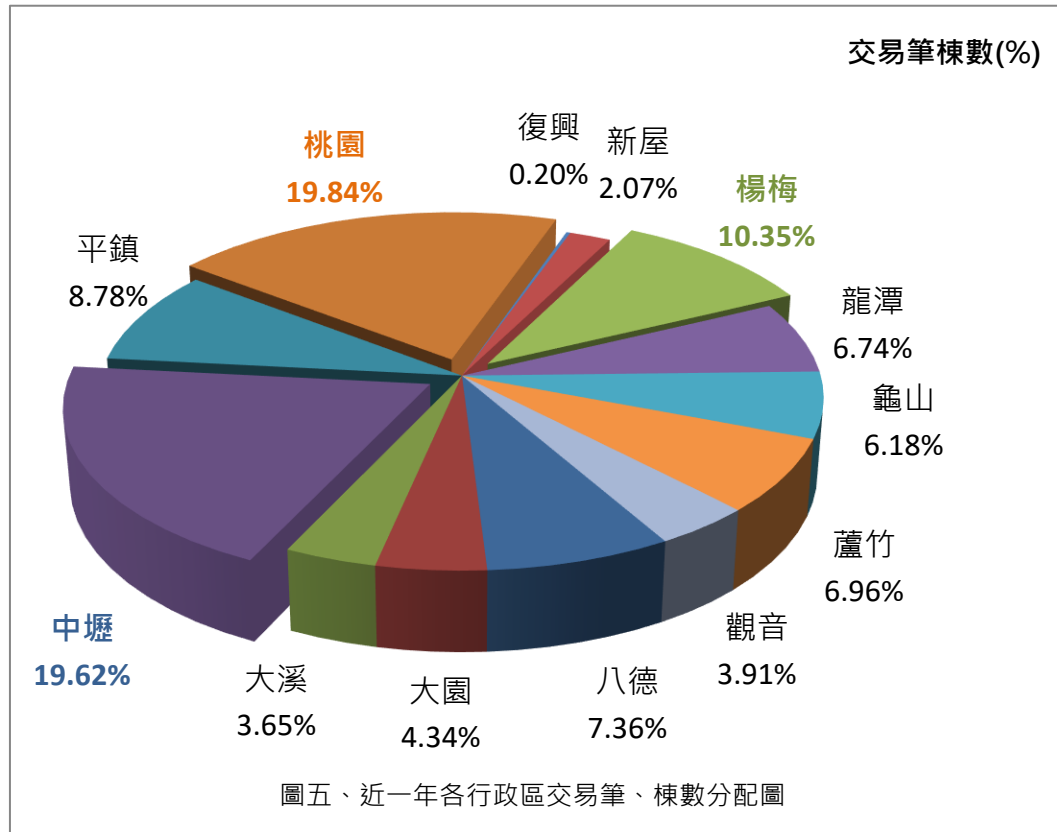


圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

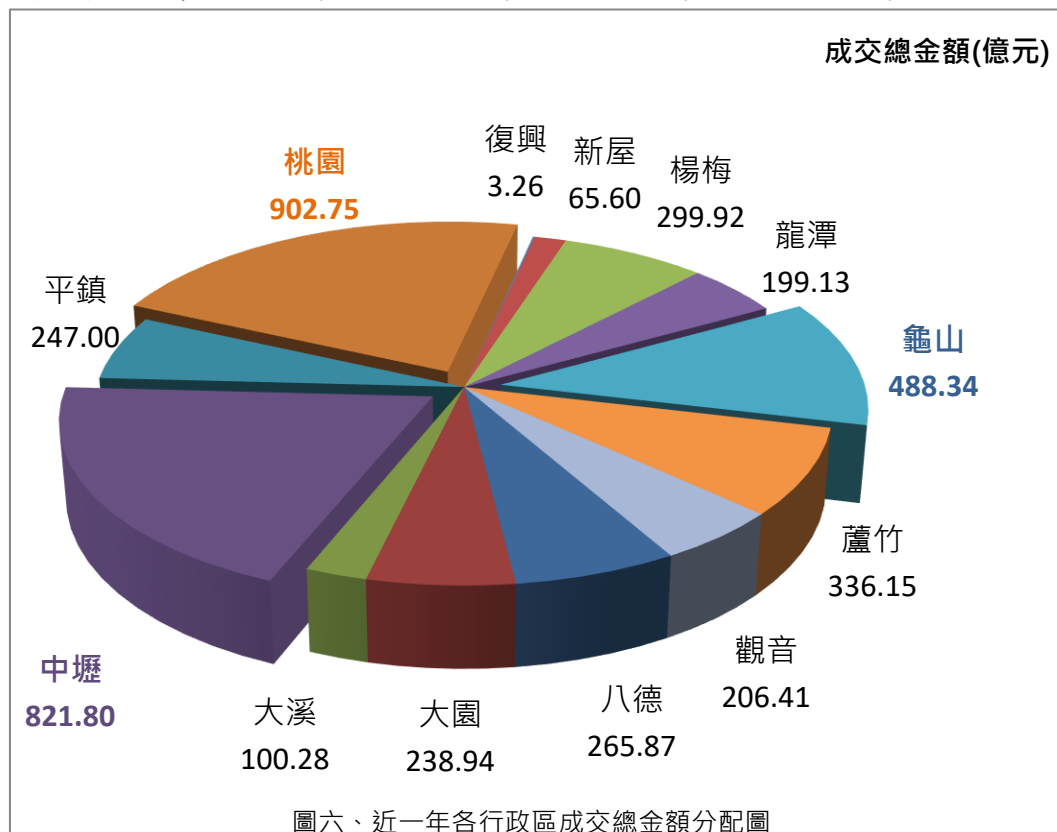
¹實價登錄申報統計數量存在訂約日、登記完成日及申報日之時間差，故交易日期為 107 年 7 月之案件目前尚未完全申報完成，統計數量按經驗值推估約介於實際總數 85%至 95%之間。

■ 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，以桃園區(19.84%)及中壢區(19.62%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.35%)、平鎮區(8.78%)、八德區(7.36%)及蘆竹區(6.96%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(902.75 億元)最高，其次為中壢區(821.8 億元)及龜山區(488.34 億元)。

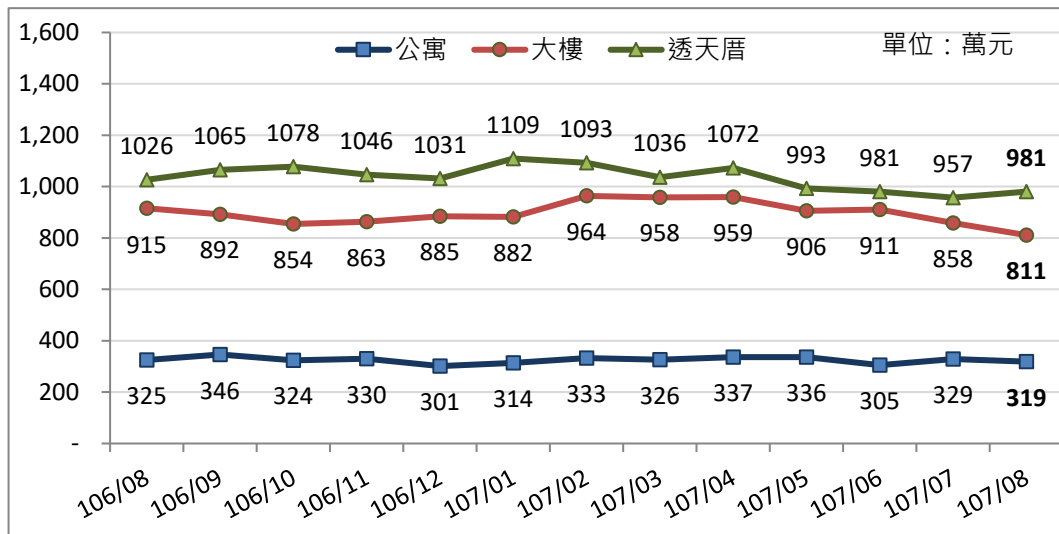


■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 平均成交總價走勢

本市住宅市場 107 年 8 月成交總價：

- 1、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 319 萬元，分別較前月(329 萬元)減少 3.04%及 106 年 8 月(325 萬元)減少 1.85%。
- 2、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 811 萬元，分別較前月(858 萬元)減少 5.48%及 106 年 8 月(915 萬元)減少 11.37%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 981 萬元，分別較前月(957 萬元)增加 2.51%及 106 年 8 月(1,026 萬元)減少 4.39%。

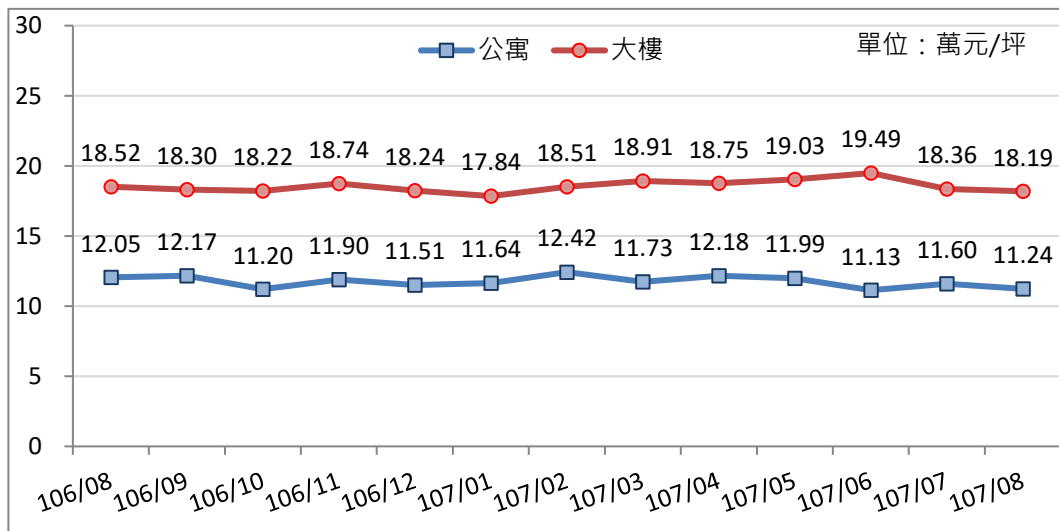


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 107 年 8 月成交單價：

- 1、**公寓**產品：成交均價為 11.24 萬元/坪，分別較前月(11.6 萬元/坪)下跌 3.1%及 106 年 8 月(12.05 萬元/坪)下跌 6.72%。
- 2、**大樓**產品：成交均價為 18.19 萬元/坪，分別較前月(18.36 萬元/坪)下跌 0.93%及 106 年 8 月(18.52 萬元/坪)下跌 1.78%。

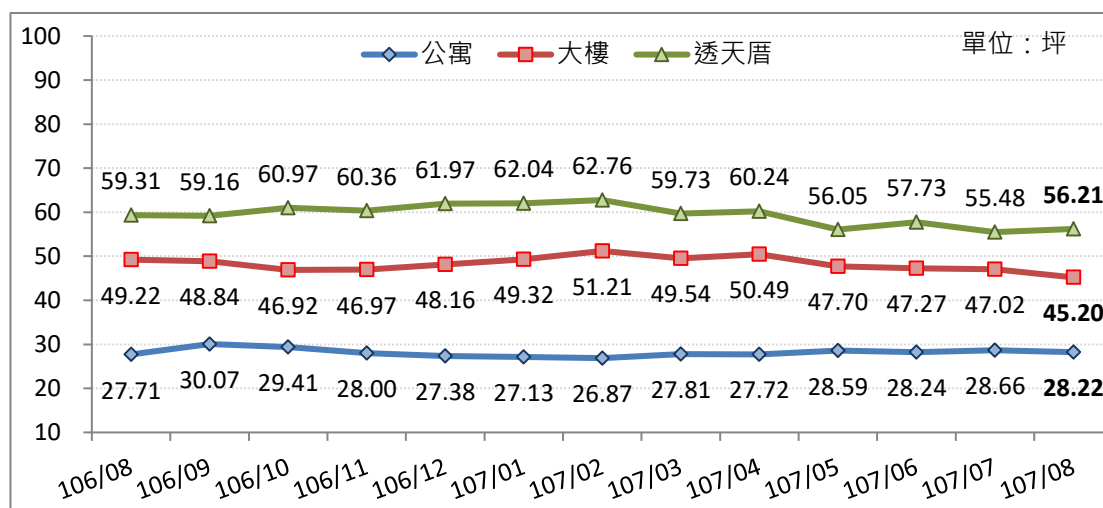


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 107 年 8 月每戶平均成交面積：

- 1、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.22 坪，分別較前月(28.66 坪)減少 0.44 坪及 106 年 8 月(27.71 坪)增加 0.51 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 45.2 坪，分別較前月(47.02 坪)減少 1.82 坪及 106 年 8 月(49.22 坪)減少 4.02 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 56.21 坪，分別較前月(55.48 坪)增加 0.73 坪及 106 年 8 月(59.31 坪)減少 3.1 坪。

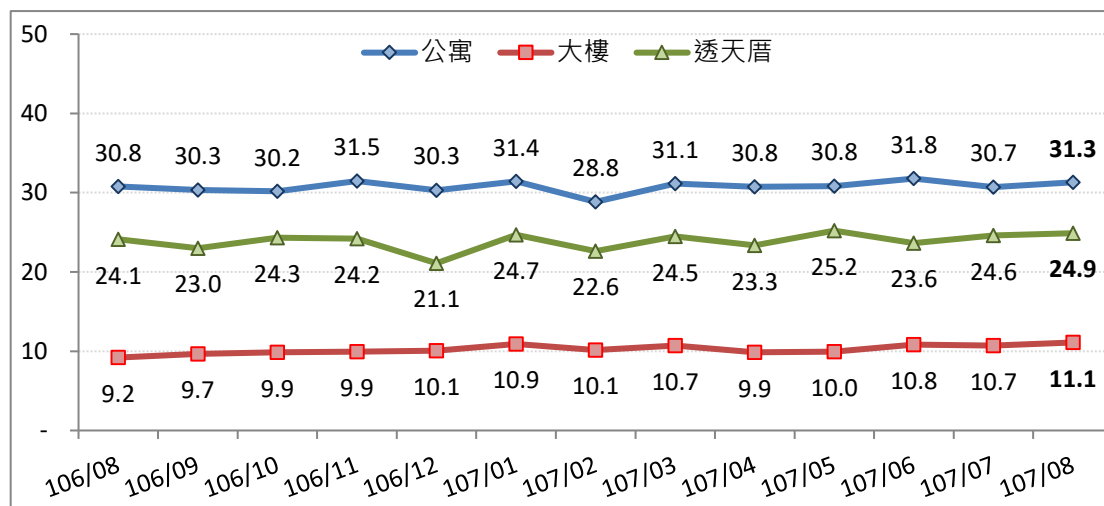


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 107 年 8 月平均成交屋齡：

- 1、**公寓**產品平均交易屋齡為 31.3 年，分別較前月(30.7 年)增加 0.6 年及 106 年 8 月(30.8 年)增加 0.5 年。
- 2、**大樓**產品平均交易屋齡為 11.1 年，分別較前月(10.7 年)增加 0.4 年及 106 年 8 月(9.2 年)增加 1.9 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 24.9 年，分別較前月(24.6 年)增加 0.3 年及 106 年 8 月(24.1 年)增加 0.8 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

本市 107 年 8 月住宅成交平均單價最高為桃園區(20.49 萬元/坪)，其次為龜山區(19 萬元/坪)及蘆竹區(18.96 萬元/坪)。

本月選擇 7 個行政區(八德、中壢、平鎮、桃園、楊梅、龜山及蘆竹)分析其住宅類型建物(包含大樓、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。中壢區平均單價較上月下跌 5.65%；桃園區平均單價較上月上漲 4.17%；平鎮區平均單價較上月上漲 2.51%，其餘行政區變動幅度則相對穩定。

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	楊梅區	龜山區	蘆竹區
10608	17.84	18.51	16.19	20.78	11.93	20.72	18.90
10609	16.97	18.01	15.62	20.48	11.82	18.19	19.03
10610	17.00	17.47	16.58	20.46	11.93	17.39	19.52
10611	16.73	17.95	16.66	20.85	12.09	23.80	19.00
10612	17.02	17.60	15.45	21.00	11.78	19.45	19.61
10701	16.81	16.76	13.94	21.21	11.09	19.75	19.60
10702	18.85	18.18	14.94	21.37	11.59	18.92	19.35
10703	16.54	18.34	16.07	21.65	10.92	18.91	19.44
10704	17.77	18.01	15.36	21.12	11.46	18.18	19.32
10705	17.21	18.11	15.36	21.40	11.96	20.15	19.31
10706	17.67	19.04	14.43	21.47	12.04	19.56	19.93
10707	17.65	18.58	13.95	19.67	11.04	18.44	18.85
10708	17.52	17.53	14.30	20.49	10.69	19.00	18.96
平均成交價	17.27	17.98	15.19	20.86	11.62	19.82	19.30

註：統計樣本為大樓、華廈及公寓型態建物。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，106 年 8 月至 107 年 8 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (12,974 筆)及中壢(12,297 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區)的 42.11%，其餘行政區則以楊梅區(6,303 筆)最高，其次為平鎮及八德區(同為 5,364 筆)。本市 107 年 8 月各區住宅市場成交筆棟數，預估將較前月減少。

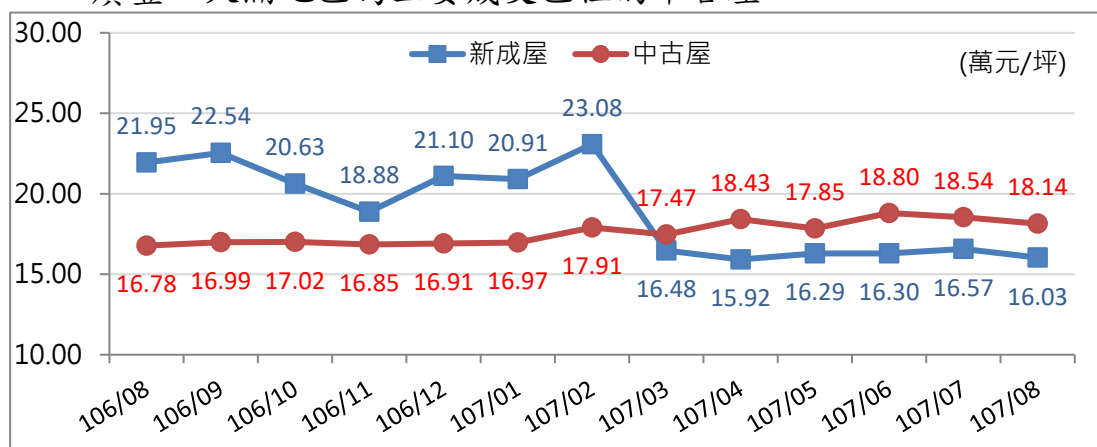
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	楊梅區	龜山區	蘆竹區
10608	466	903	437	904	606	320	277
10609	425	817	365	947	507	282	282
10610	446	1116	371	946	546	281	312
10611	442	1152	408	979	516	455	439
10612	454	1167	414	972	609	308	311
10701	404	1041	565	992	352	251	299
10702	154	497	214	465	275	106	150
10703	448	970	478	887	560	273	324
10704	491	1053	364	1043	502	260	363
10705	482	1051	412	1044	494	295	323
10706	437	973	408	1203	416	267	346
10707	412	848	371	1557	575	227	272
10708	303	709	557	1035	345	234	217
合計	5364	12297	5364	12974	6303	3559	3915

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 8 月交易均價 16.03 萬元/坪，本月新成屋成交案件數及交易均價皆較上月減少，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 8 月交易均價 18.14 萬元/坪，成交均價較上月微跌，最近一年維持在 16~19 萬元/坪之間。近期本區新成屋成交以八德擴大都市計畫邊陲均價較低之新建案為主，以致新成屋均價低於以廣豐、大湳地區為主要成交區位的中古屋。

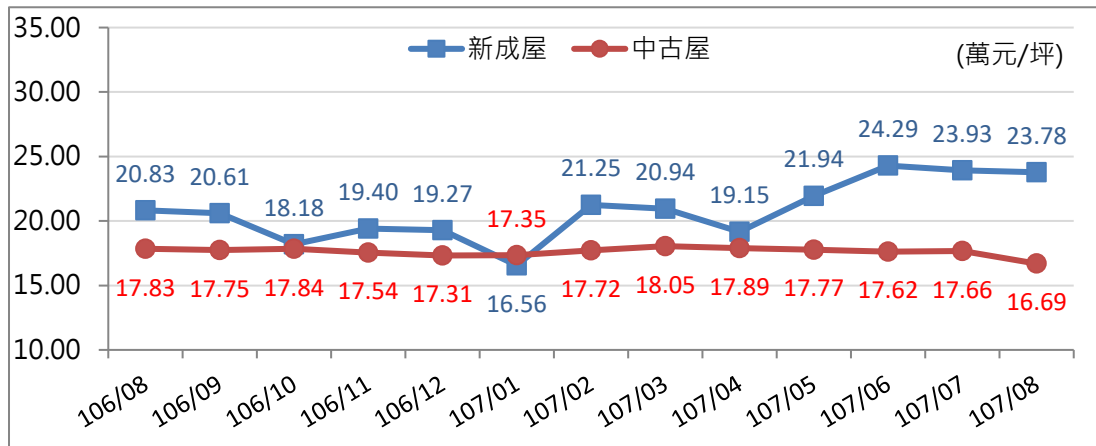


圖十一、八德區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

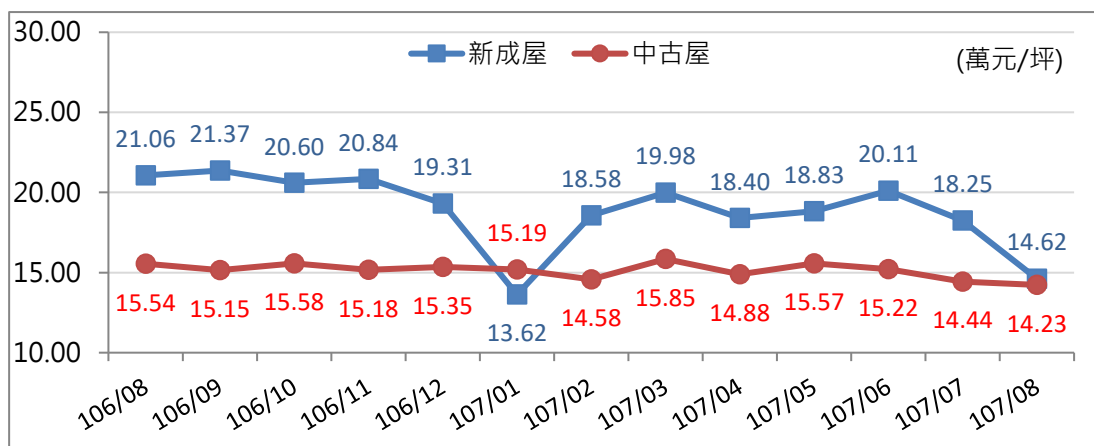
³本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡 2 年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**住宅大樓新成屋**，107年8月交易均價23.78萬元/坪，與上月相當，成交則主要集中青埔、內壢及SOGO特區，除107年1月受龍岡地區(均價14~15萬/坪)新大樓拉低均價外，最近一年交易均價介於18~25萬元/坪；**住宅大樓中古屋**，107年8月交易均價16.69萬元/坪，本區中古屋成交數量多且分散，故交易均價趨勢穩定，最近一年約介於16~18萬元/坪間。



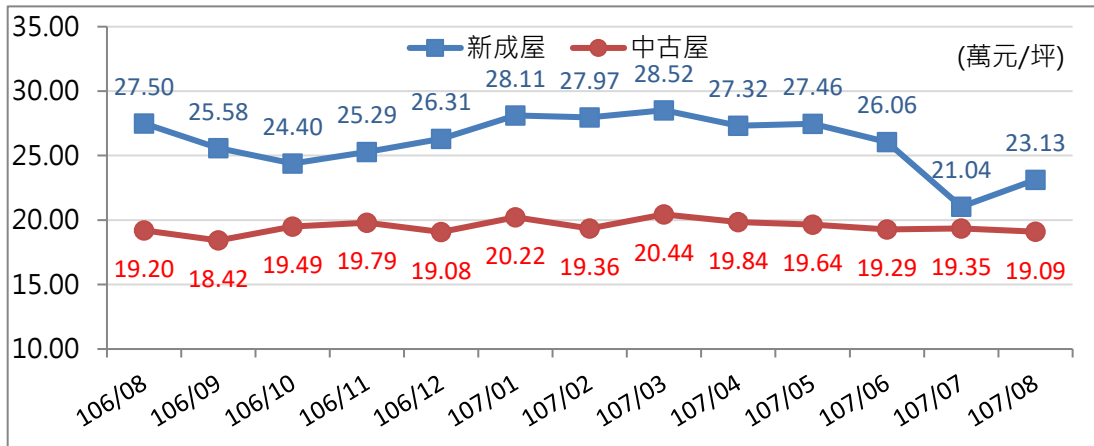
圖十二、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，107年8月交易均價14.62萬/坪，本月南勢地區的新建案(均價約14.5萬)成交，占新建案總件數超過九成，故成交均價較上月明顯下跌，本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(13~22萬元/坪)；**住宅大樓中古屋**，107年8月交易均價14.23萬元/坪，價格變動相對和緩，約介於14~16萬元/坪之間。



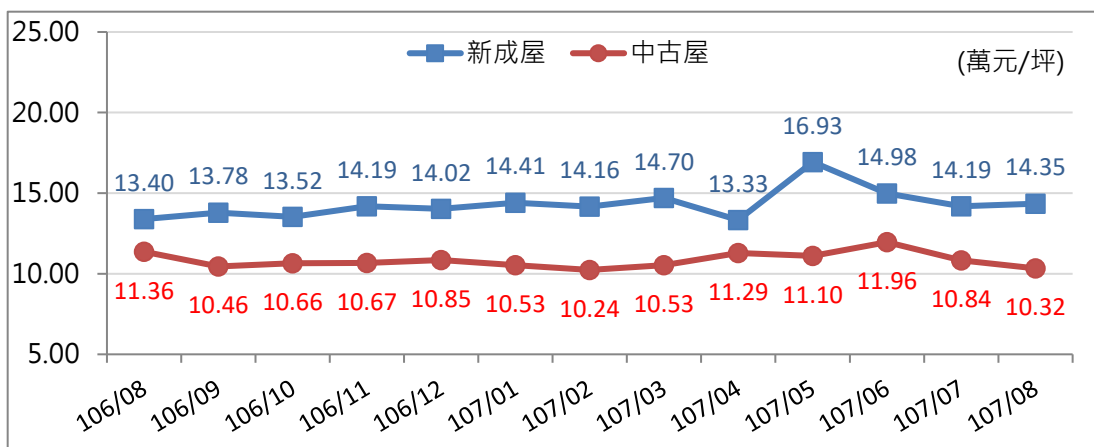
圖十三、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，107年8月交易均價23.13萬元/坪，以龍安地區的新建案成交為主，約占本區新成屋成交量近五成，故均價較近一年平均為低，其餘成交熱區分布於中路、經國等區；**住宅大樓中古屋**，107年8月交易均價19.09萬元/坪，成交區位分布較新成屋均勻，均價維持穩定，最近一年約介於18.5~20萬元/坪之間。



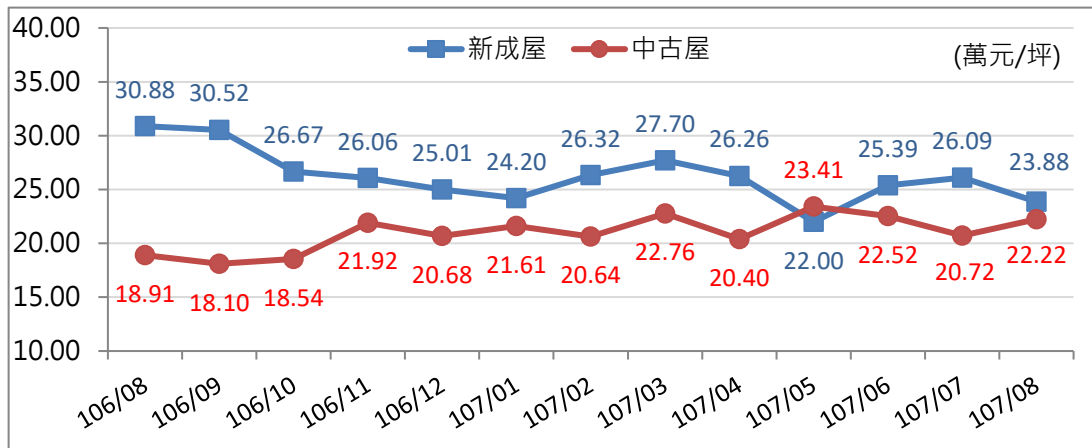
圖十四、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 楊梅區**住宅大樓新成屋**，107年8月交易均價14.35萬元/坪，以火車站周邊及國道一號交流道附近新建案成交為主，約占本區新成屋成交量六成，成交均價較前期微漲，除107年5月楊梅車站前每坪22萬左右的高單價新建案成交，致價格較高，最近一年各月正常交易均價約為13~15萬之間；**住宅大樓中古屋**，107年8月交易均價10.32萬元/坪，成交區位分布較新成屋均勻，均價維持穩定，最近一年約介於10~12萬元/坪之間。



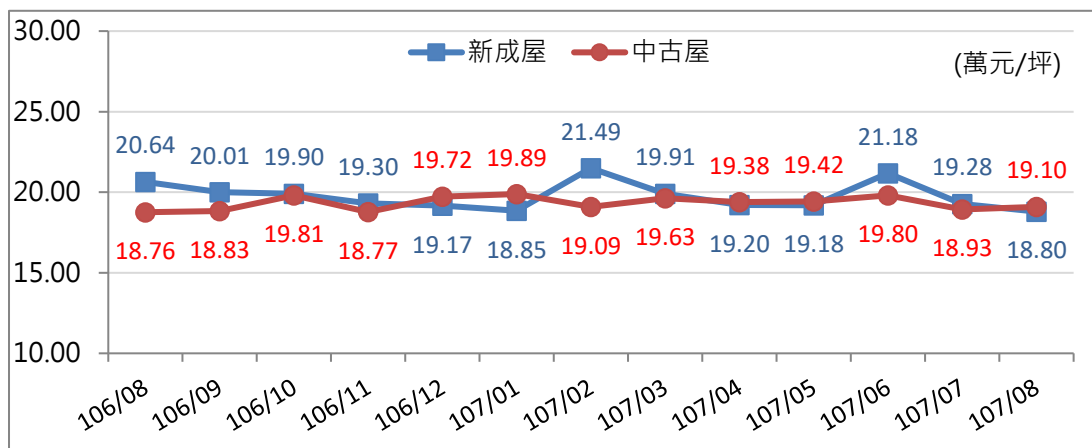
圖十五、楊梅區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 龜山區**住宅大樓新成屋**，107年8月均價23.88萬元/坪，較上月下跌，由於成交件數稀少，故參考性不高。本區除107年5月受幸福社區新建案(均價18.7萬元/坪)大量成交導致新成屋均價低於中古屋，以及106年8、9月機場捷運A8站周邊大量30萬元/坪以上之建案成交外，最近一年各月正常交易均價落在24~27萬元/坪左右；**住宅大樓中古屋**，107年8月交易均價22.22萬元/坪，本區中古屋交易市場行情穩定，近一年平均交易價格維持在18~24萬元/坪之間。



圖十六、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 蘆竹區**住宅大樓新成屋**，107年8月交易均價18.8萬元/坪，成交量稀少，皆位於大竹地區，均價與上月相較持平，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8月成交均價19.1萬元/坪，交易相對新成屋市場熱絡，以南崁及大竹兩大地區為主，最近一年中古屋成交均價穩定，約介於18.5~20萬元/坪間。整體而言，蘆竹區交易均價走勢平穩，惟新建案成交幾乎以大竹地區為主，南崁地區近期無新建案，故受到交易區位影響(南崁地區均價較大竹地區高)，時有新成屋均價低於中古屋之情形。



圖十七、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖