

桃園市不動產市場交易分析報告

本市買賣移轉登記案件統計資料顯示，108年3月買賣登記案件量共計3,200件，較前月(2,050件)增加1,150件，幅度約為56.1%；較去年同期(3,281件)減少81件，幅度約為-2.5%。此外，108年3月土地移轉筆數為4,299筆，建物棟數為2,692棟，合計總筆棟數(6,991筆)較前月(4,299筆)增加55.4%及去年同期(7,222筆)減少3.2%。本月成交量較去年同期微減，但差異不大。

統計108年3月全市大樓及公寓交易均價，大樓為19.9萬元/坪，分別較前月(18.9萬元/坪)上漲5.4%及107年3月(19.2萬元/坪)上漲3.9%；公寓為12.0萬元/坪，分別較前月(12.6萬元/坪)下跌4.9%及107年3月(11.8萬元/坪)上漲1.7%。

本月選取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)之平均成交單價及成交規模表現。本市行政區108年3月住宅成交平均單價，最高為桃園區(25.2萬元/坪，受桃園火車站附近單一建案大批交屋移轉登記影響，若扣除該建案之月均價為21.1萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.0萬元/坪)、中壢區(19.1萬元/坪)、龜山區(18.9萬元/坪)。

本市近一年各行政區一樓店面交易情形，均價最高者為桃園區(42.4萬元/坪)、龜山區(40.5萬元/坪)、大園區(47.7萬元/坪)，其中龜山區多數交易集中在長庚商區、大園區則全部為青埔地區之交易，可能是行政區當中在商效較佳之區位，較可能有成交案例出現，而各行政區當中之商圈條件也是影響行情之主因。此外，近一年成交最高價，也只有桃園區、中壢區每坪突破百萬，桃園區最高價(114.6萬元/坪)位於藝文特區，中壢區(124.2萬元/坪)則位於青埔地區。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	108年3月	108年2月	去年同期 (107年3月)	108年3月	108年2月	去年同期 (107年3月)
數量	3,200	2,050	3,281	6,991	4,499	7,222
107年12月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	56.1%	-2.5%	-	55.4%	-3.2%
實價登錄(契約交易日期)						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
月份	108年3月	107年2月	去年同期 (107年3月)	108年3月	107年2月	去年同期 (107年3月)
均價(萬元/坪)	19.9	18.9	19.2	12.0	12.6	11.8
107年12月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	5.4%	3.9%	-	-4.9%	1.7%

近一年各行政區一樓店面交易行情表

行政區	近一年均價(萬元/坪)		近一年最高單價 (萬元/坪)
	店面	各建物類型得作店面	
桃園區	42.4	31.2	114.6
中壢區	35.1	24.9	124.2
蘆竹區	36.3	26.4	61.2
龜山區	40.5	26.5	78.4
八德區	35.4	25.5	75.8
平鎮區	27.3	18.8	43.8
龍潭區	28.9	16.3	69.5
大溪區	27.5	18.6	58.4
楊梅區	25.1	14.7	47.1
大園區	47.7	32.3	83.3
新屋區	18.1	11.7	18.1
觀音區	-	15.7	28.3
復興區	-	-	-

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

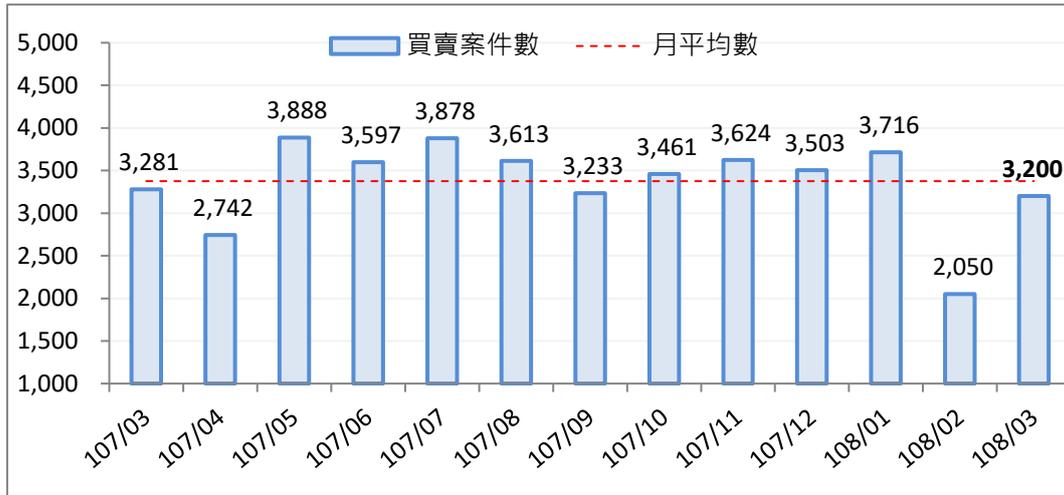
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市不動產市場交易分析月報

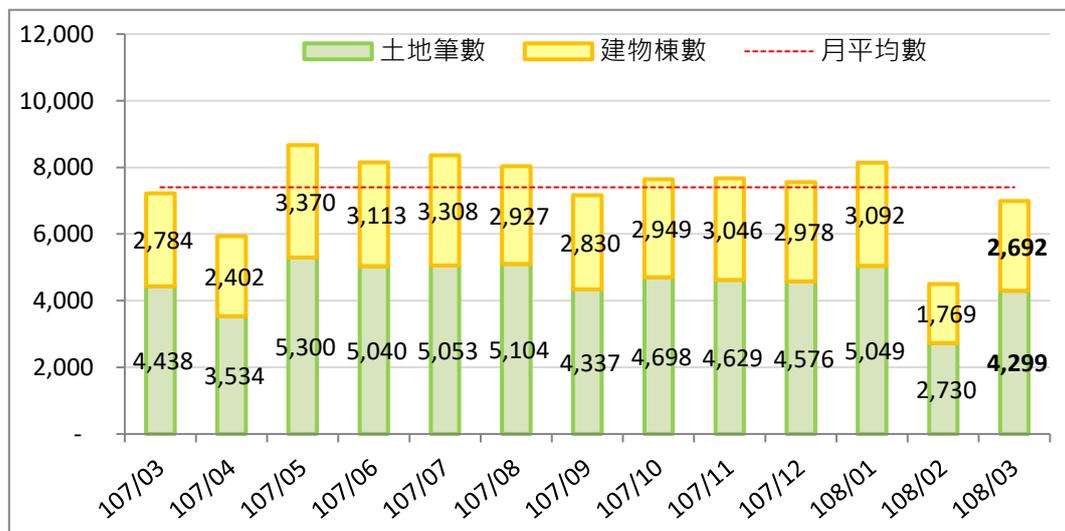
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，108年3月買賣登記案件量共計3,200件，較前月(2,050件)增加1,150件，幅度約為56.1%；較去年同期(3,281件)減少81件，幅度約為-2.5%。較前月農曆新年之交易淡季，本月買賣移轉登記案件數回升，與去年同期相當。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

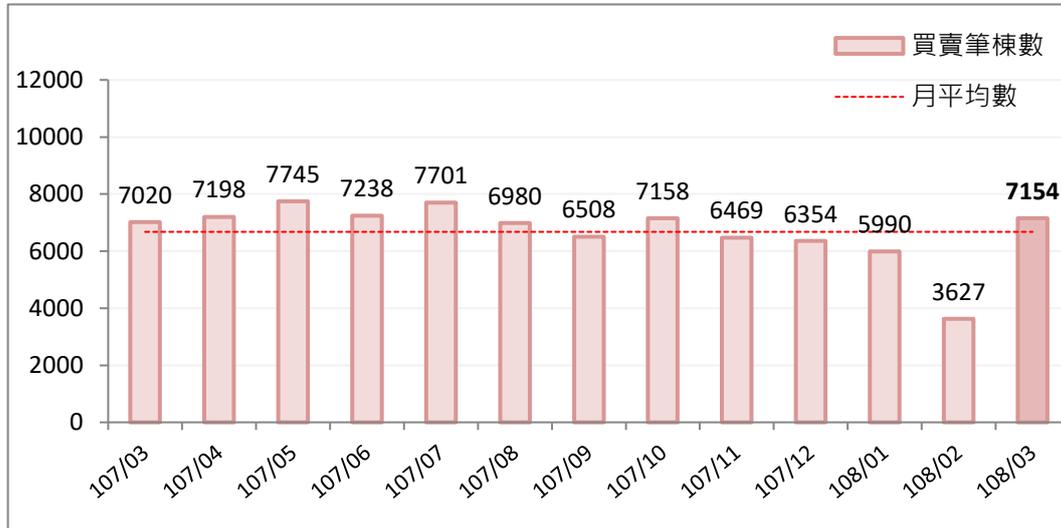
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，108年3月土地移轉筆數為4,299筆，建物棟數為2,692棟，合計總筆棟數(6,991筆)較前月(4,499筆)增加55.4%及去年同期(7,222筆)減少3.2%。本月結束農曆新年淡季影響，移轉筆棟數量回升至接近全年月平均值。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

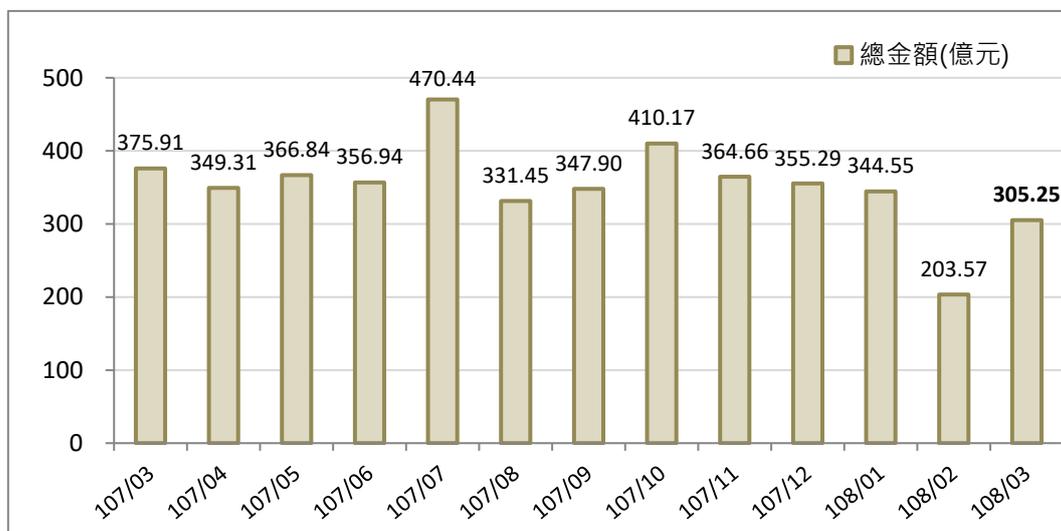
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

以買賣成交角度觀察，統計本市各月份近一年最新揭露之實價登錄資料，108年3月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為7,154筆，分別較前月(3,627筆)增加97.3%及去年同期(7,020筆)增加1.9%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

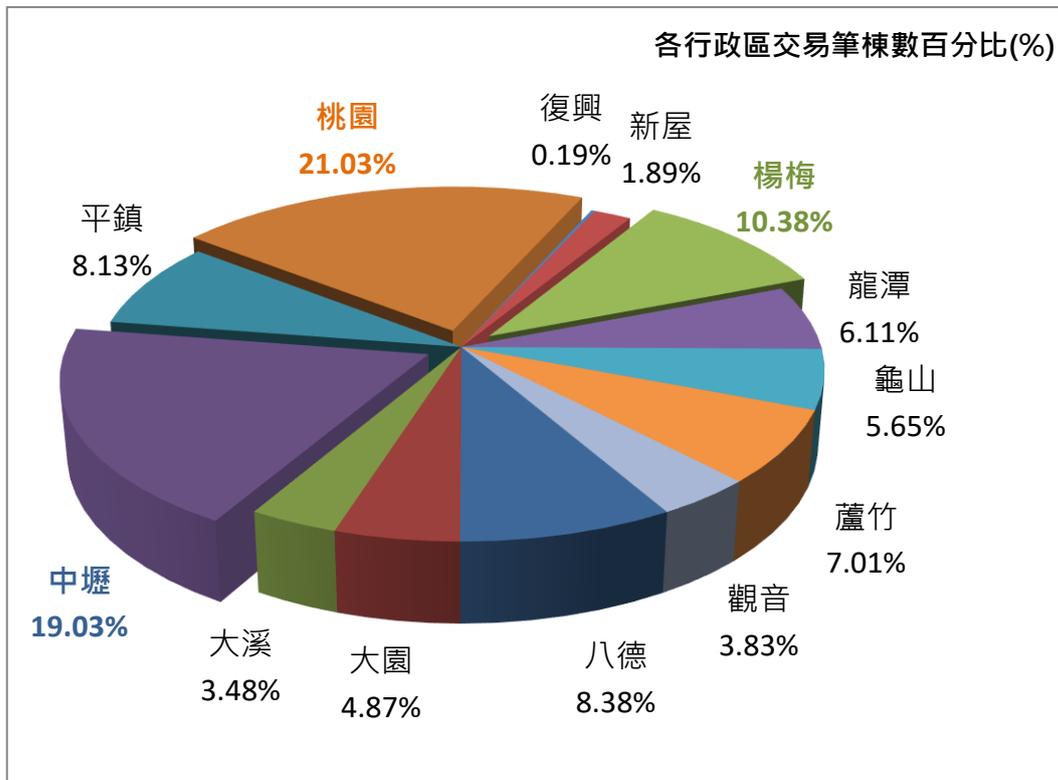
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，108年3月份目前約為305.25億元，較前月(203.57億元)增加49.9%，及去年同期(375.91億元)減少18.8%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

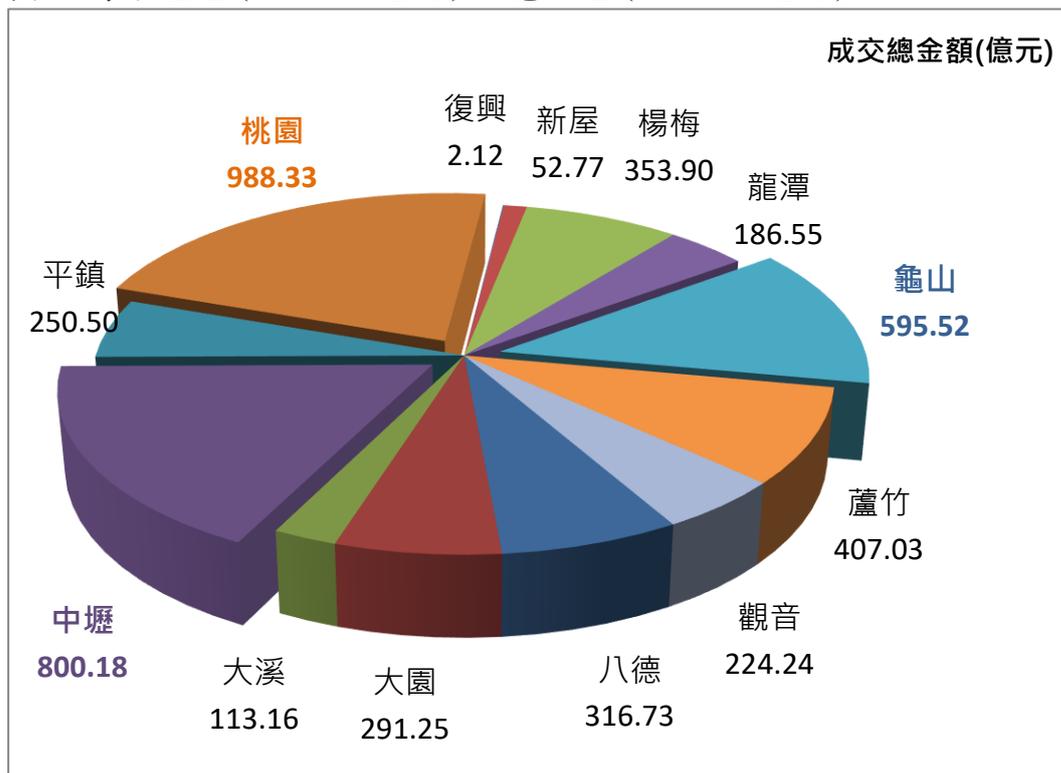
■ 各行政區年度成交規模

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(21.03%)及中壢區(19.03%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.38%)、八德區(8.38%)、平鎮區(8.13%)及蘆竹區(7.01%)。



圖五、近一年各行政區交易筆、棟數分配圖

此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(988.33億元)最高，其次為中壢區(800.18億元)及龜山區(595.52億元)。



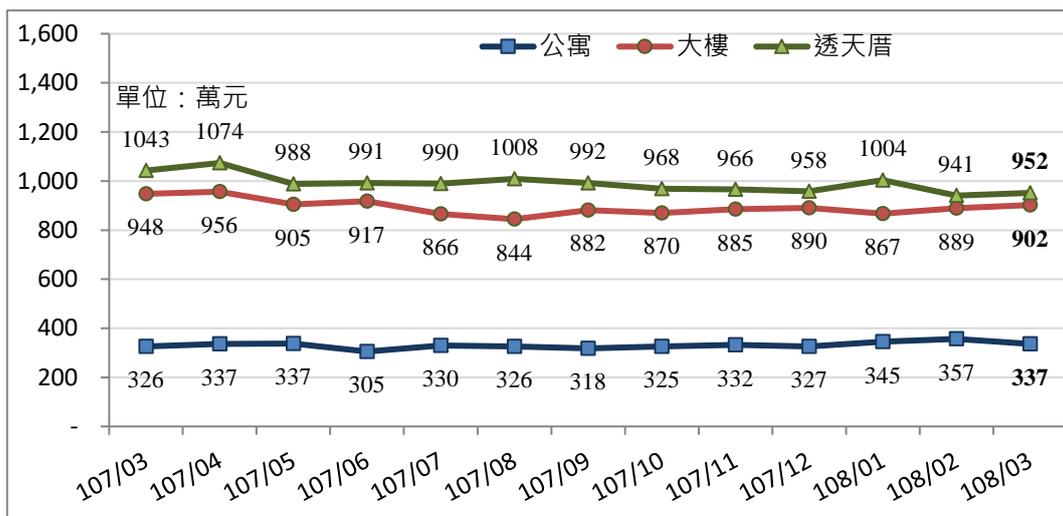
圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 108 年 3 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 902 萬元，分別較前月(889 萬元)增加 1.4%及較去年同期(948 萬元)減少 4.9%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 337 萬元，分別較前月(357 萬元)減少 5.5%及較去年同期(326 萬元)增加 3.3%。
- 3、**透天厝**產品方面，每戶平均成交總價為 952 萬元，分別較前月(941 萬元)增加 1.2%及較去年同期(1,043 萬元)減少 8.8%。

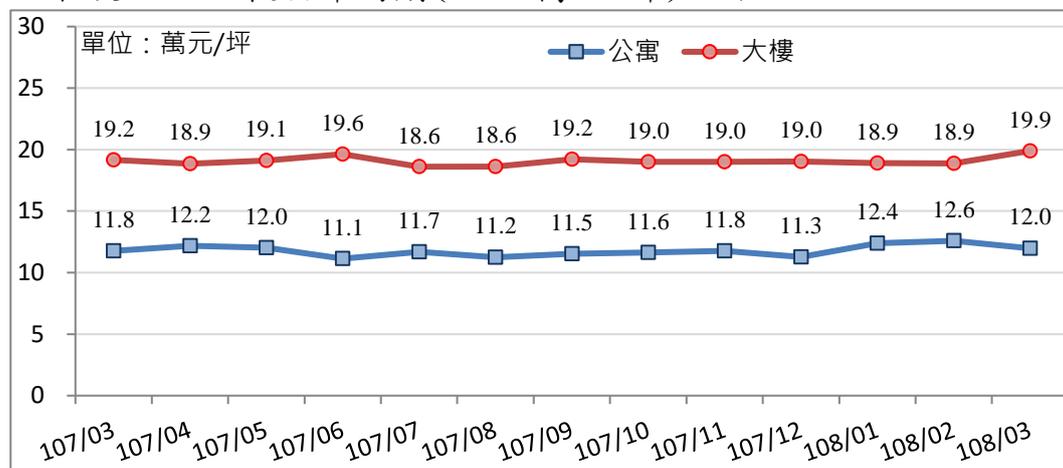


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 108 年 3 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 19.9 萬元/坪，分別較前月(18.9 萬元/坪)上漲 5.4%及較去年同期(19.2 萬元/坪)上漲 3.9%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 12.0 萬元/坪，分別較前月(12.6 萬元/坪)下跌 4.9%及較去年同期(11.8 萬元/坪)上漲 1.7%。

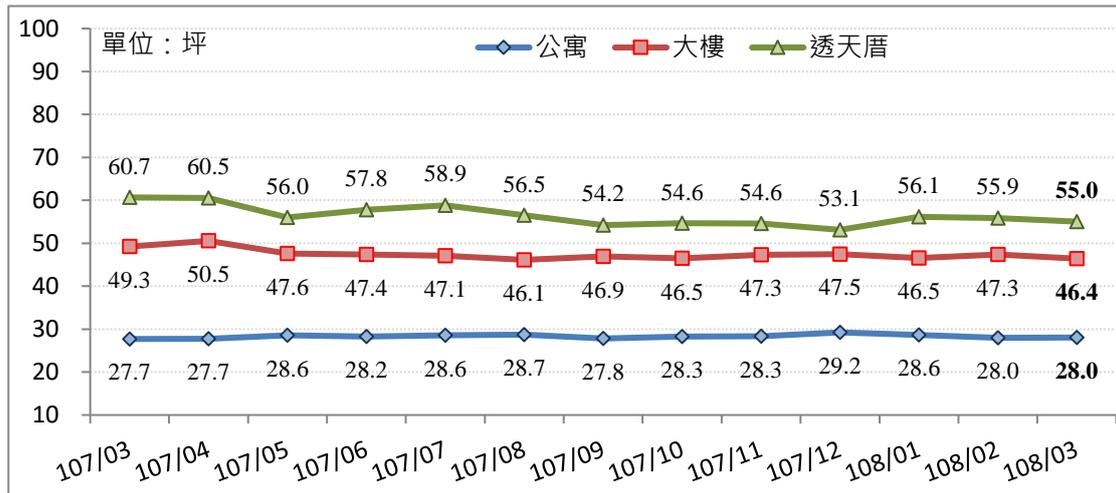


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 108 年 3 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 46.4 坪，分別較前月(47.3 坪)減少 0.9 坪及較去年同期(49.3 坪)減少 2.9 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.0 坪，與前月(28.0 坪)相當及較去年同期(27.7 坪)減少 0.3 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 55.0 坪，分別較前月(55.9 坪)減少 0.9 坪及較去年同期(60.7 坪)減少 5.7 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 108 年 3 月平均成交屋齡：

- 1、**公寓**產品平均交易屋齡為 30.9 年，分別較前月(32.2 年)減少 1.3 年及較去年同期(31.2 年)減少 0.3 年。
- 2、**大樓**產品平均交易屋齡為 10.8 年，分別較前月(10.9 年)減少 0.1 年及較去年同期(10.0 年)增加 0.8 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 25.6 年，分別較前月(24.9 年)增加 0.7 年及較去年同期(22.5 年)增加 3.1 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

本次選擇 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)，並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 108 年 3 月住宅成交平均單價最高為桃園區(25.2 萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.0 萬元/坪)、中壢區(19.1 萬元/坪)及龜山區(18.9 萬元/坪)。平均單價變動最大者為桃園區，因受桃園火車站附近單一建案大批交屋移轉登記影響，若扣除該建案之月均價為 21.1 萬元/坪，與近一年各月均價相當。其餘行政區則相對穩定。

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
10703	17.0	18.9	16.9	22.0	12.8	19.5	18.9
10704	17.9	18.8	16.8	21.7	14.3	19.0	19.6
10705	17.5	18.9	17.8	21.8	13.3	20.5	18.9
10706	18.2	20.0	15.5	21.7	13.5	20.0	19.6
10707	17.7	19.2	16.0	20.3	13.2	18.9	20.2
10708	18.2	19.3	15.9	21.2	12.2	19.6	19.3
10709	18.1	20.1	17.1	21.1	13.6	18.7	20.3
10710	17.7	18.9	15.8	21.0	13.6	21.1	19.3
10711	18.3	19.6	16.0	21.8	12.7	19.7	18.7
10712	18.2	20.0	15.8	20.6	12.8	19.3	18.7
10801	21.6	19.7	17.0	20.5	13.2	19.5	18.6
10802	17.7	18.6	15.3	21.0	13.2	19.1	19.5
10803	17.7	19.1	15.8	25.2	13.0	18.9	20.0
平均成交價	18.1	19.3	16.3	21.6	13.2	19.6	19.3

註：統計樣本為住宅大樓、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)，107 年 3 月至 108 年 3 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (13,799 筆)及中壢(12,253 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區，61,655 筆)的 42.3%，其餘行政區則以楊梅區(6,435 筆)最高，其次為八德區(6,172 筆)及平鎮區(5,512 筆)。

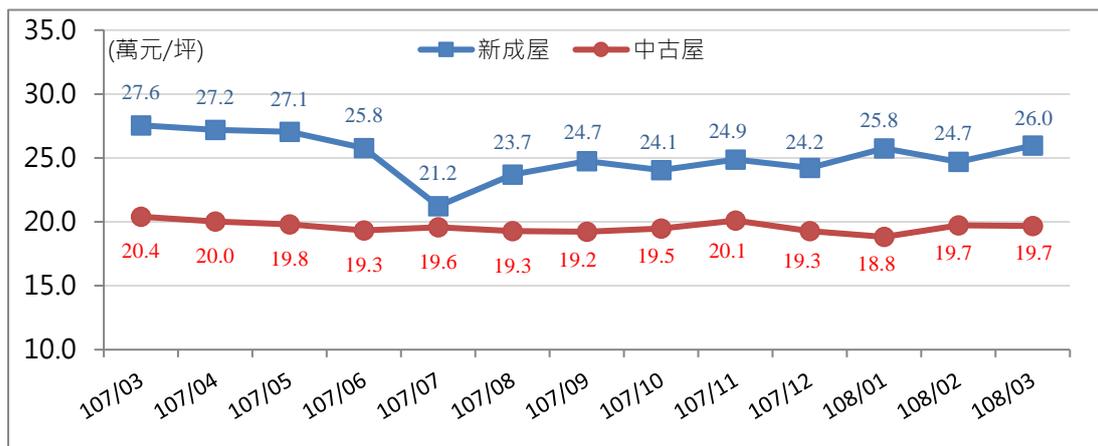
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
10703	544	1,001	589	1,019	576	313	324
10704	565	1,091	425	1,055	586	276	363
10705	518	1,067	458	1,064	569	313	323
10706	480	1,016	430	1,259	518	296	348
10707	471	885	409	1,617	689	245	292
10708	395	831	665	1,161	419	260	251
10709	461	812	420	1,086	446	246	251
10710	430	1,270	423	1,042	428	313	277
10711	717	910	336	858	501	247	246
10712	417	853	352	1,020	395	256	279
10801	390	974	392	871	365	236	275
10802	292	483	229	541	217	184	191
10803	492	1,060	384	1,206	726	274	286
合計	6,172	12,253	5,512	13,799	6,435	3,459	3,706

註：統計樣本包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓型態建物。

- (一) 桃園區**大樓新成屋**¹，108年3月交易分布集中於中路、藝文、龍山地區，交易均價26.0萬元/坪，最近一年價格因成交區位坐落中路、藝文、經國、車站、龍安、後站比例不同，最近一年均價約介於21~28萬元/坪之間；**大樓中古屋**²，108年3月交易均價19.7萬元/坪，價格仍維持穩定，成交量與區位分布平均，最近一年約介於19~20萬元/坪之間。

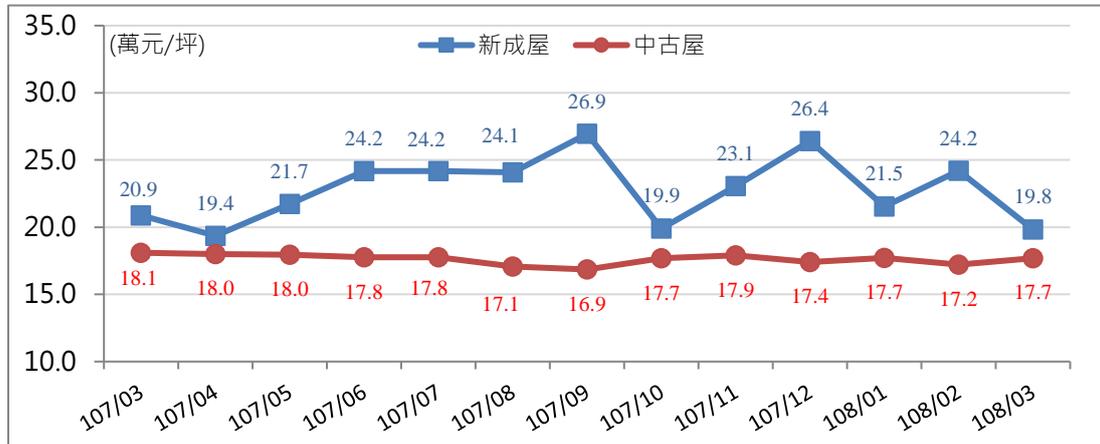


圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

¹本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡不到2年、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。

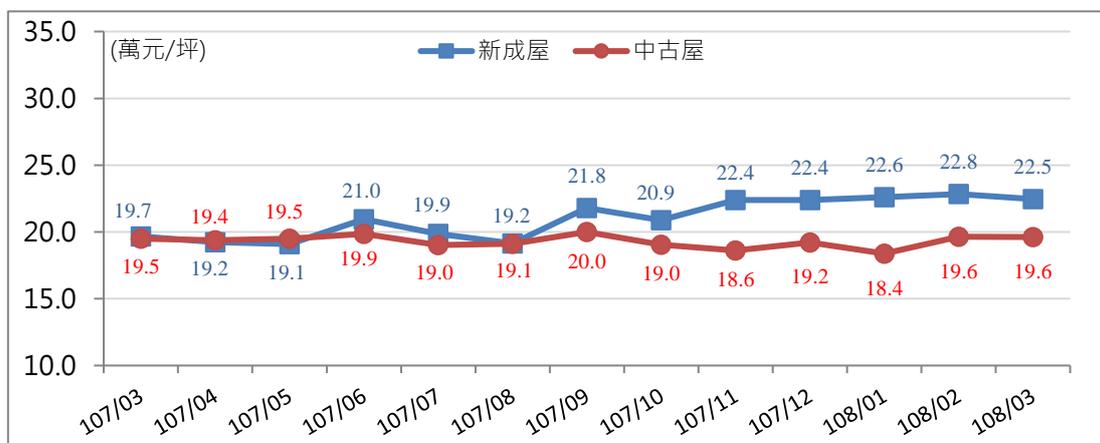
²本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**大樓新成屋**，108年3月交易均價19.8萬元/坪，成交主要集中在中壢工業區、青埔及南園二路重劃區。最近一年單月交易均價介於19~27萬元/坪間，係成交區位分布於中壢市區、青埔、內壢、龍岡等地區之比例不同所致；**大樓中古屋**，108年3月交易均價17.7萬元/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17~18萬元/坪間。



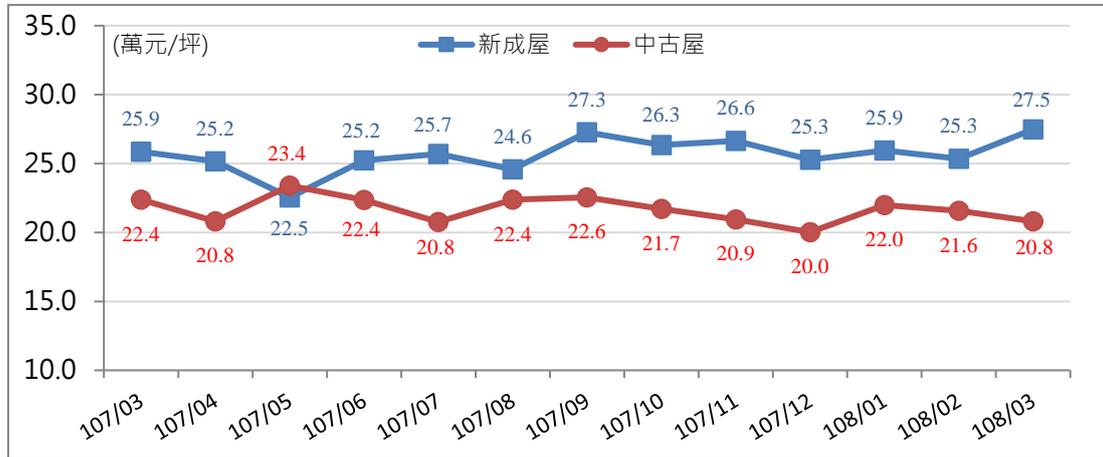
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，108年3月成交僅1筆，位於南崁生活圈，交易22.5萬/坪，均價不具參考性，最近一年各月交易皆稀少，均價介於19~23萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年3月交易均價19.6萬元/坪，交易情形明顯較新成屋市場熱絡，且較集中於南崁地區，最近一年中古屋成交均價穩定，約介於18.5~20萬元/坪之間。



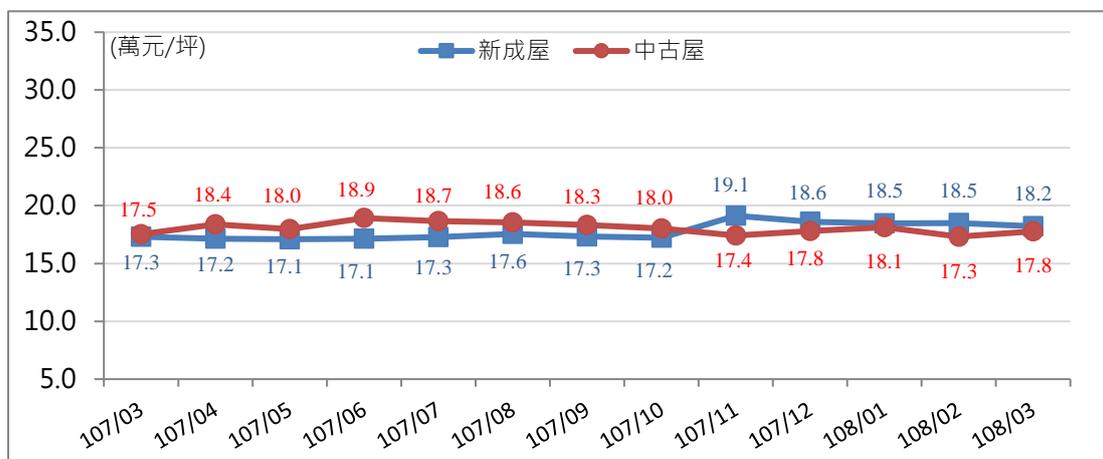
圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，108年3月交易均價27.5萬元/坪，成交案例稀少，大多位於長庚商圈，均價較不具參考性，此外，最近一年因新成屋成交分布差異，各月均價約介於22.5~27.5萬元/坪間；**大樓中古屋**，108年3月，交易均價20.8萬元/坪，各生活圈之價格尚穩定，最近一年約介於20~23.5萬元/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**大樓新成屋**，108年8月交易均價18.2萬元/坪，交易案例主要集中在豐德公園、綠線捷運G2預定地附近，最近一年各月均價介於17~19萬之間；**大樓中古屋**，108年3月交易均價17.8萬元/坪，較前月下跌，於廣豐、大湳、八德擴大都市計畫、縱貫公路皆有成交案例，分布均勻，均價維持穩定，本區新成屋與中古屋價格並無差異，主因是中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，最近一年約介於17~19萬元/坪之間。



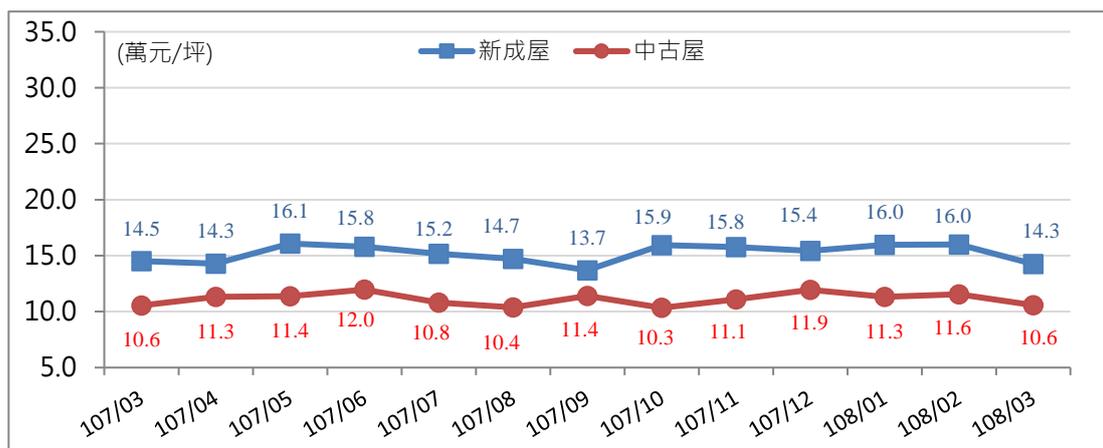
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，108年3月均價19.0萬元/坪，交易集中在宋屋、環南路二段周遭。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8月南勢地區大量新建案交屋)，故部分月份均價波動較大，最近一年各月正常交易均價落在18~20.5萬元/坪左右；**大樓中古屋**，108年3月交易均價14.9萬元/坪，價格變動相對和緩，近一年平均交易價格約介於13.5~16萬元/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**大樓新成屋**，108年3月交易均價14.3萬元/坪，本月受新農街建案整批交屋影響，故均價較前月略微下修，最近一年各月之交易均價約介於13.5~16萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年3月成交均價10.6萬元/坪，最近一年成交區位分布較均勻，因此均價走勢穩定，約介於10~12萬元/坪間。



圖十七、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

■ 各行政區一樓店面交易分析

統計本市近一年最新揭露之實價登錄資料，各行政區一樓店面交易情形，包括申報建物類型為店面之均價，及得做為店面之交易均價(申報建物類型為店面、住宅大樓、商辦大樓、華廈、公寓之一樓案例)，及近一年成交最高價。

可觀察到店面均價最高者為桃園區、龜山區、大園區，其次坐落於蘆竹區、八德區、中壢區。細究其交易區位，大園區成交之店面全部集中於青埔地區，故均價最高；龜山區多數交易集中在長庚商圈附近，均價次高。

由均價統計可發現，店面價格之決定，幾乎取決於其坐落區位之商效優劣，而龜山、大園均價較高，可能因為一樓可作為店面之不動產產品，在商效較好的區位較有可能成交，而該區商圈熱絡地區條件也較佳所致。此外，近一年最高價，桃園區成交案例則位於藝文特區，中壢區成交案例位在青埔地區，可以發現桃園區、中壢區仍為本市各商圈不動產之領頭羊。而新開發區是否有商圈移轉之跡象，則有待觀察。

表三、近一年各行政區一樓店面交易行情表

行政區	近一年均價(萬元/坪)		近一年最高單價 (萬元/坪)
	店面	各建物類型得作店面	
桃園區	42.4	31.2	114.6
中壢區	35.1	24.9	124.2
蘆竹區	36.3	26.4	61.2
龜山區	40.5	26.5	78.4
八德區	35.4	25.5	75.8
平鎮區	27.3	18.8	43.8
龍潭區	28.9	16.3	69.5
大溪區	27.5	18.6	58.4
楊梅區	25.1	14.7	47.1
大園區	47.7	32.3	83.3
新屋區	18.1	11.7	18.1
觀音區	-	15.7	28.3
復興區	-	-	-