

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

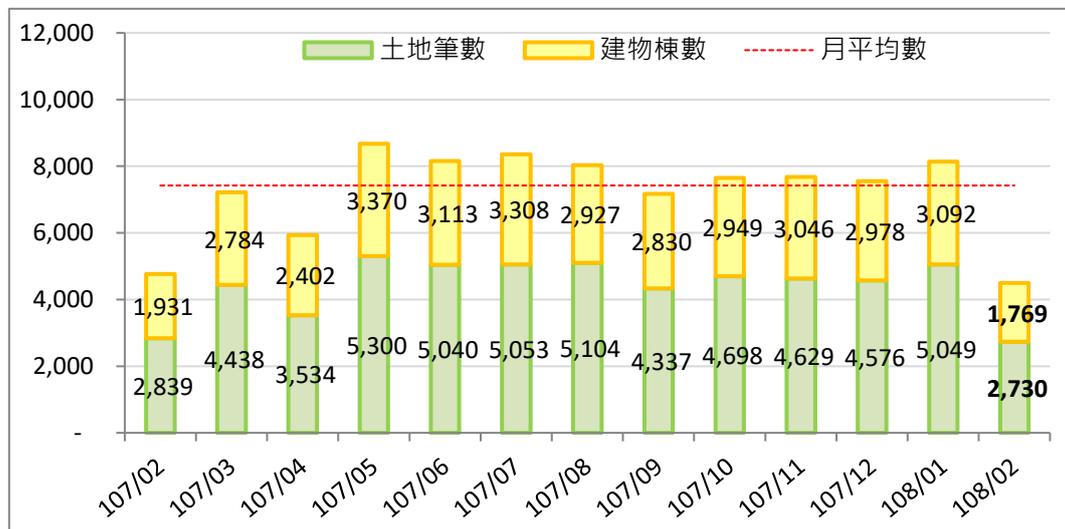
依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，108年2月買賣登記案件量共計2,050件，較前月(3,716件)減少1666件，幅度約為-44.8%；較去年同期(2,169件)減少119件，幅度約為-5.5%。本月逢農曆春節連假，買賣移轉登記案件數有季節性周期波動，但與去年同期數量相去不遠。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

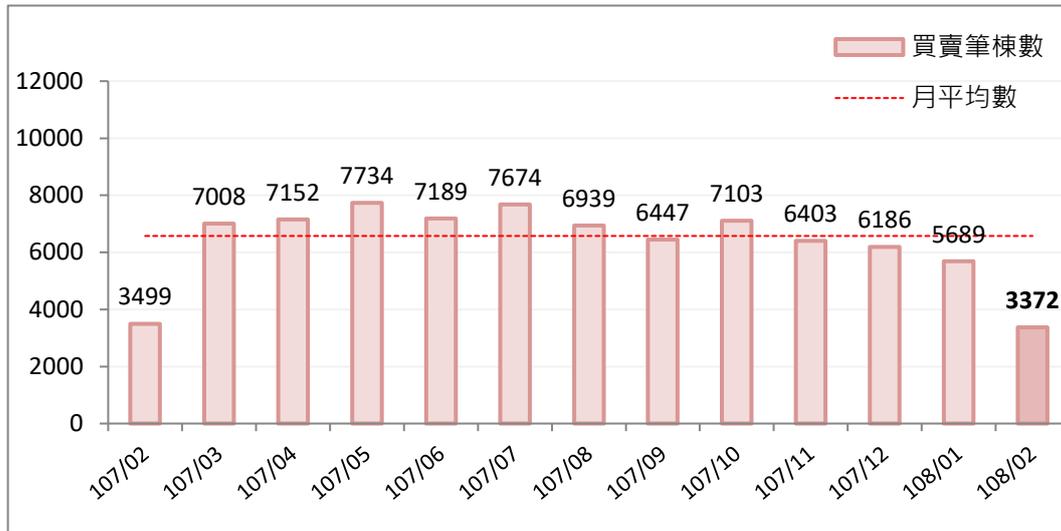
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，108年2月土地移轉筆數為2,730筆，建物棟數為1,769棟，合計總筆棟數(4,499筆)較前月(8,141筆)減少44.7%及去年同期(4,770筆)減少5.7%。本月交易量較冷清，為全年度單月數量最低之淡季，但與去年同期相較則差異不大。

■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計



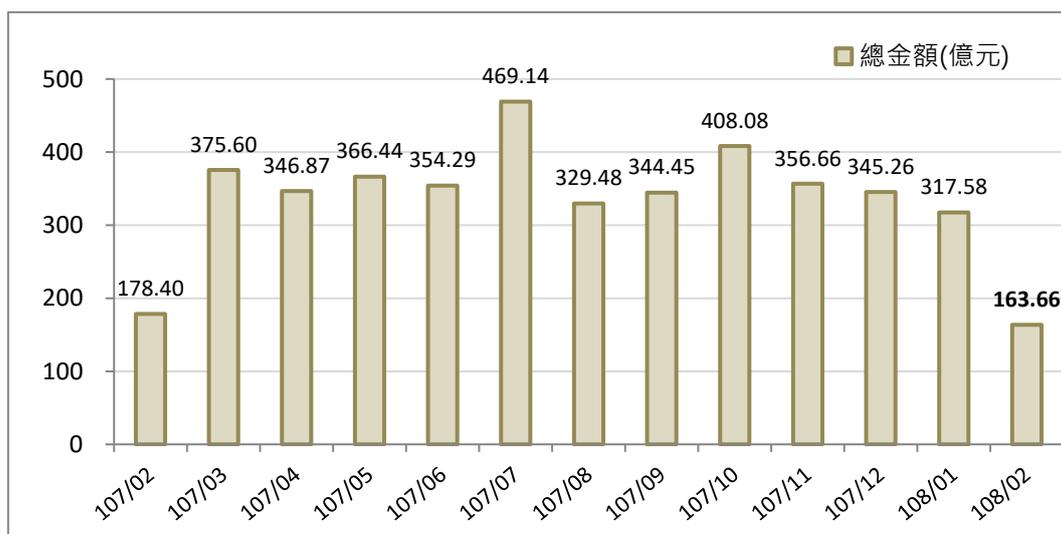
圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

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2月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為3,372筆，分別較前月(5,689筆)減少40.7%及去年同期(3,499筆)減少3.6%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

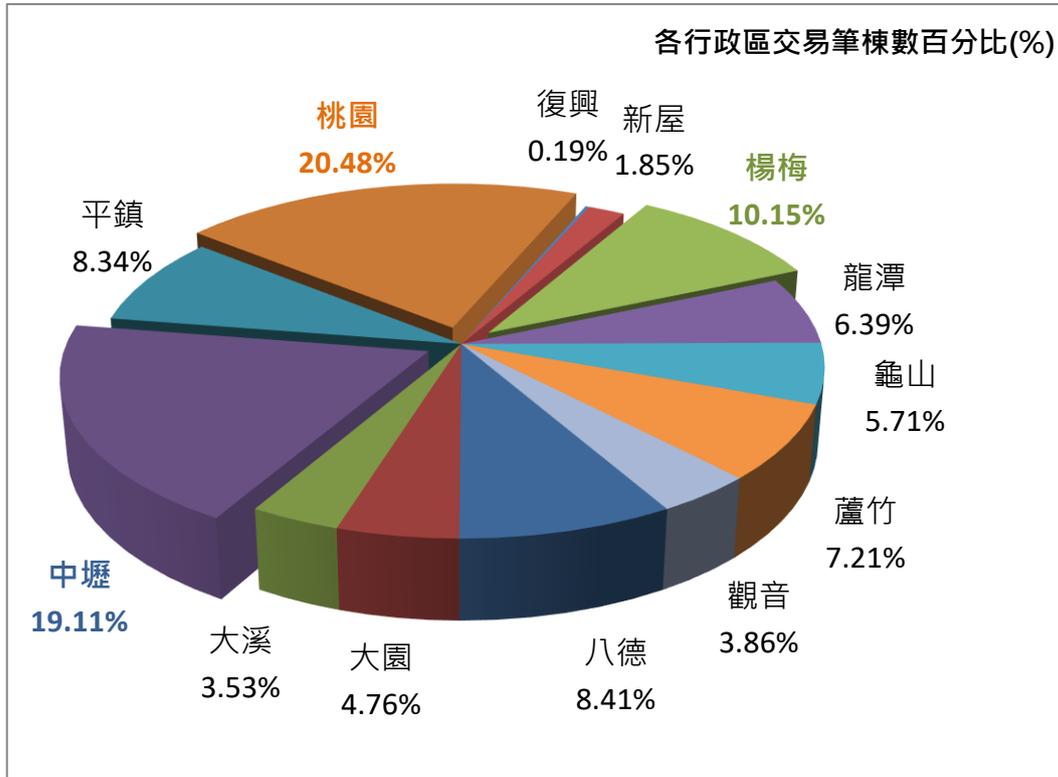
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，108年2月份目前約為163.66億元，分別較前月(317.58億元)及去年同期(178.40億元)減少48.5%及8.3%，係本月淡季交易量減少產生之直接關聯。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

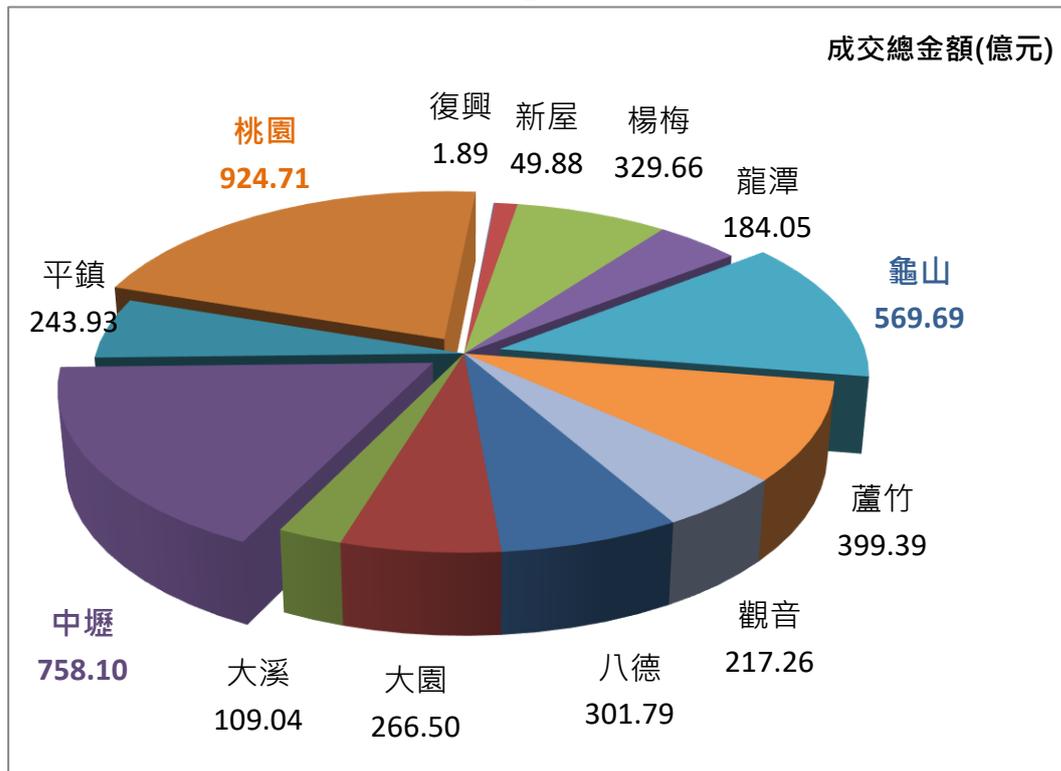
■ 各行政區年度成交規模

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(20.48%)及中壢區(19.11%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.15%)、八德區(8.41%)、平鎮區(8.34%)及蘆竹區(7.21%)。



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(924.71億元)最高，其次為中壢區(758.10億元)及龜山區(569.69億元)。



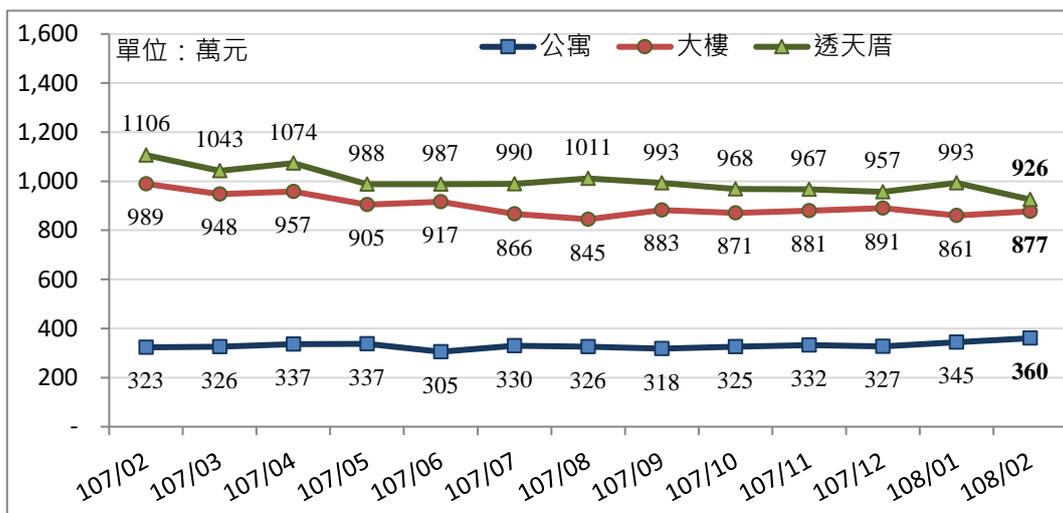
圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 2 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 877 萬元，分別較前月(861 萬元)增加 1.9%及較去年同期(989 萬元)減少 11.3%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 360 萬元，分別較前月(345 萬元)增加 4.6%及較去年同期(323 萬元)增加 11.5%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 926 萬元，分別較前月(993 萬元)減少 6.7%及較去年同期(1,106 萬元)減少 16.3%，有下降趨勢。

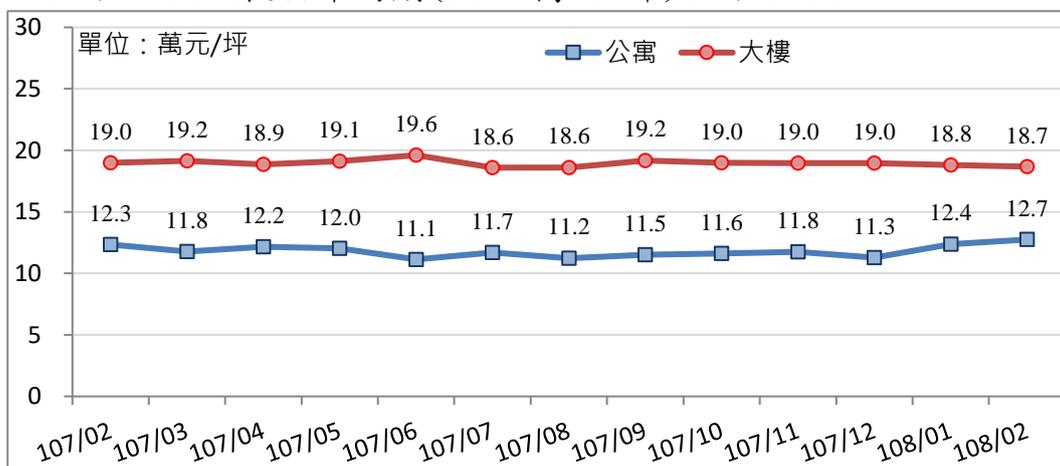


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 108 年 2 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 18.7 萬元/坪，分別較前月(18.8 萬元/坪)下跌 0.7%及較去年同期(19.0 萬元/坪)下跌 1.7%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 12.7 萬元/坪，分別較前月(12.4 萬元/坪)上漲 3.1%及較去年同期(12.3 萬元/坪)上漲 3.4%。

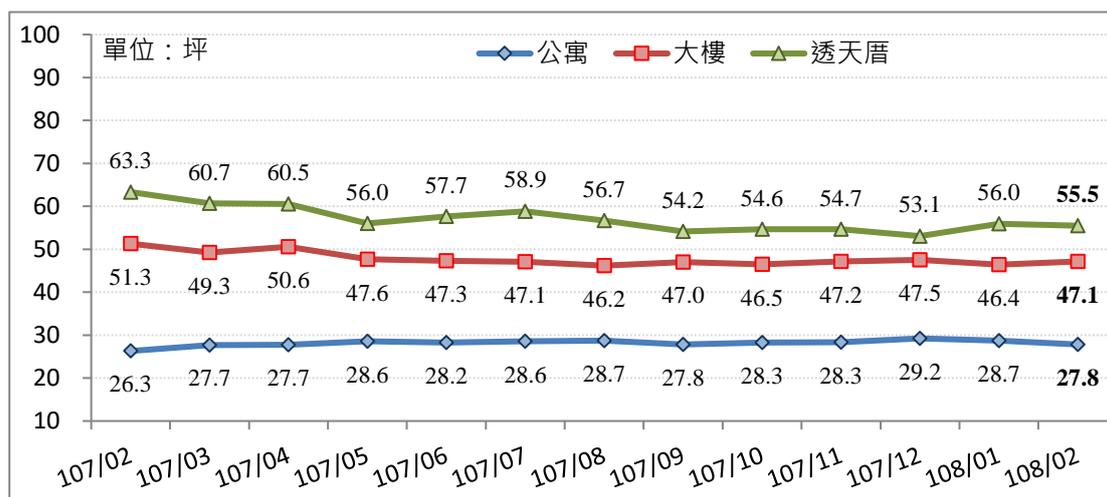


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 108 年 2 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 47.1 坪，分別較前月(46.4 坪)增加 0.7 坪及較去年同期(51.3 坪)減少 4.2 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 27.8 坪，分別較前月(28.7 坪)減少 0.9 坪及較去年同期(26.3 坪)增加 1.5 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 55.5 坪，分別較前月(56.0 坪)減少 0.5 坪及較去年同期(63.3 坪)減少 7.8 坪。

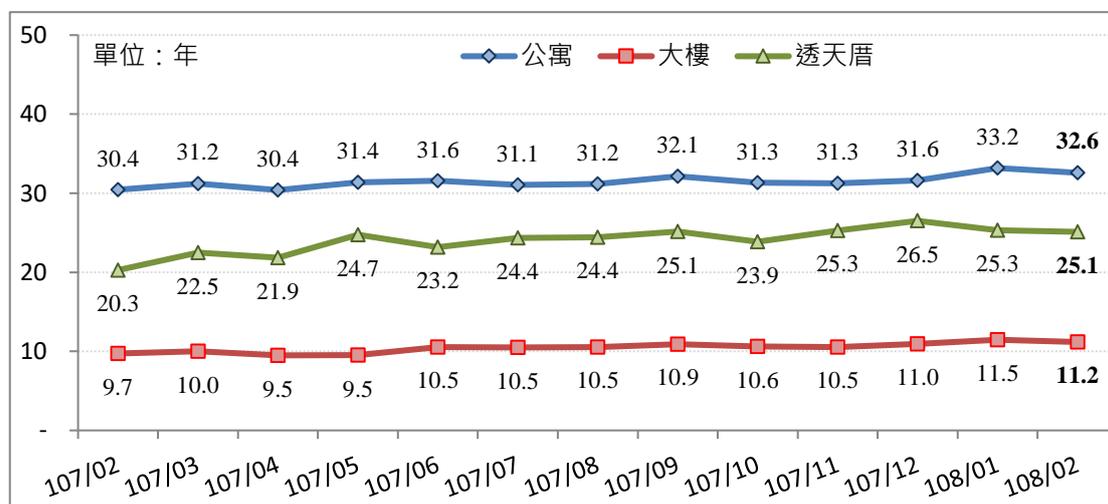


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 108 年 2 月平均成交屋齡：

- 1、**公寓**產品平均交易屋齡為 32.6 年，分別較前月(33.2 年)減少 0.6 年及較去年同期(30.4 年)增加 2.2 年。
- 2、**大樓**產品平均交易屋齡為 11.2 年，分別較前月(11.5 年)減少 0.3 年及較去年同期(9.7 年)增加 1.5 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 25.1 年，分別較前月(25.3 年)減少 0.2 年及較去年同期(20.3 年)增加 4.8 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 2 月住宅成交平均單價最高為桃園區(20.3 萬元/坪)，其次為蘆竹區(19.6 萬元/坪)、龜山區(19.3 萬元/坪)及中壢區(18.1 萬元/坪)。平均單價變動較大的有蘆竹區較前月上漲 6.1%；平鎮區較前月下跌 6.2%；中壢區較前月下跌 4.3%；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
10702	17.8	18.3	16.7	21.7	11.8	20.3	19.6
10703	16.8	18.4	17.1	22.0	11.2	19.4	19.3
10704	17.8	18.2	16.5	21.3	12.3	19.1	19.3
10705	17.4	18.3	16.1	21.6	12.5	20.6	19.4
10706	17.8	19.3	14.8	21.7	13.3	20.0	20.0
10707	17.9	19.0	14.8	19.9	12.3	19.0	19.0
10708	18.0	18.4	14.8	20.9	11.5	19.4	19.1
10709	17.5	19.0	16.1	20.9	12.1	18.2	20.0
10710	17.3	18.5	14.9	20.7	12.6	20.8	19.1
10711	17.9	18.6	14.8	21.3	12.0	20.1	19.0
10712	17.4	18.9	15.3	20.2	12.3	18.5	19.0
10801	17.6	18.9	16.1	20.0	12.3	19.4	18.5
10802	17.1	18.1	15.1	20.3	12.1	19.3	19.6
平均成交價	17.6	18.6	15.6	21.0	12.2	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 2 月至 108 年 2 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (12,819 筆)及中壢(11,647 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區，58,304 筆)的 42.0%，其餘行政區則以楊梅區(5,927 筆)最高，其次為八德區(5,900 筆)及平鎮區(5,343 筆)。

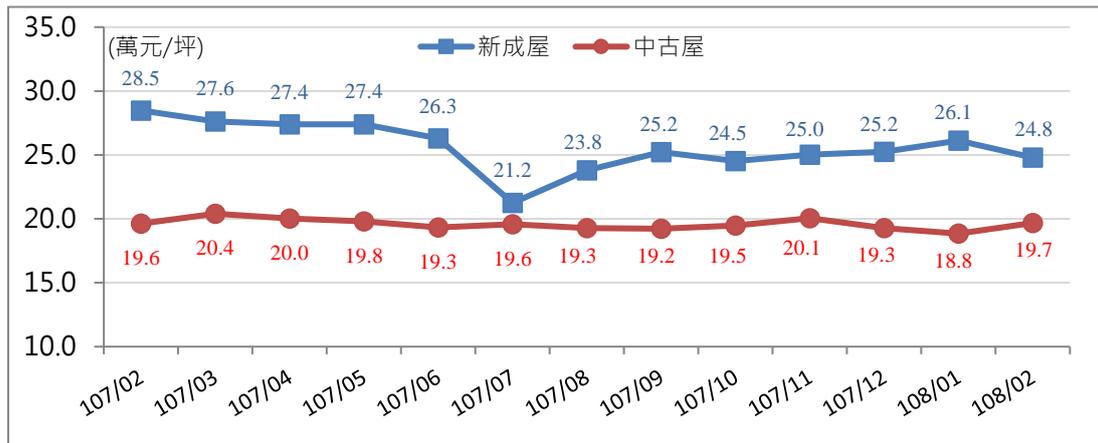
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
10702	256	521	240	572	286	141	150
10703	542	1001	589	1017	576	313	324
10704	565	1091	421	1051	584	276	363
10705	518	1069	458	1054	567	313	323
10706	480	1014	430	1215	518	296	348
10707	471	885	409	1603	686	245	292
10708	395	827	665	1141	419	260	249
10709	461	808	420	1040	442	246	251
10710	428	1268	423	1013	419	313	277
10711	717	906	336	836	496	243	244
10712	417	846	350	960	395	256	279
10801	380	953	382	822	340	232	273
10802	270	458	220	495	199	171	185
合計	5900	11647	5343	12819	5927	3305	3558

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2月交易分布集中於中路、藝文、龍山地區，交易均價24.8萬元/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2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19~20.5萬元/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。

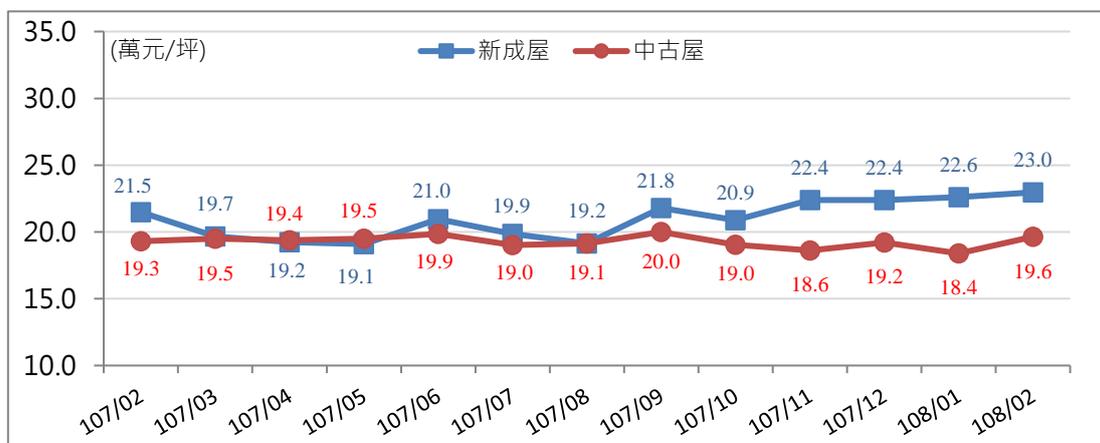
²本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**大樓新成屋**，108年2月交易均價24.2萬元/坪，較上月上漲，成交主要集中在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2月交易均價16.9萬元/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。



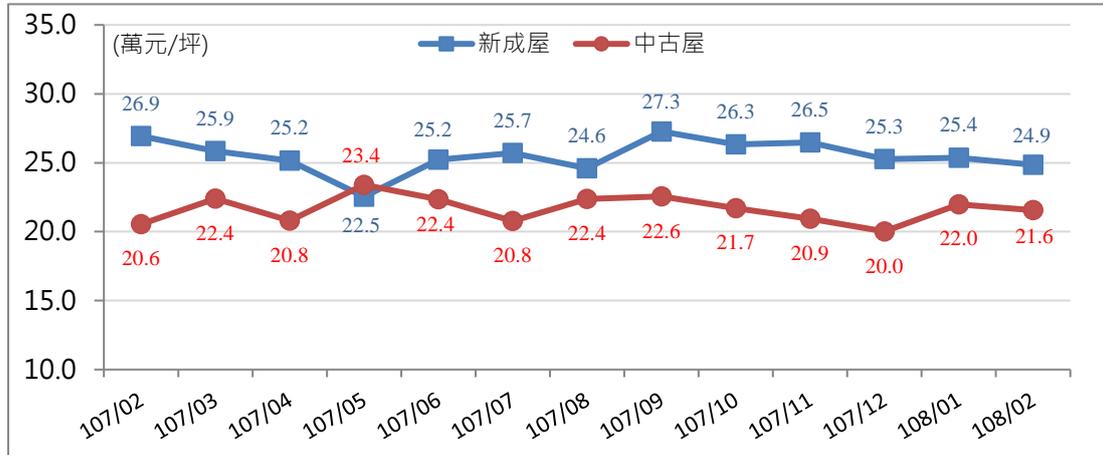
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，108年2月成交筆數稀少，交易均價23.0萬元/坪，僅於南崁、大竹地區有零星案例，均價較不具參考性，最近一年各月之交易均價介於19~23萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年2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。



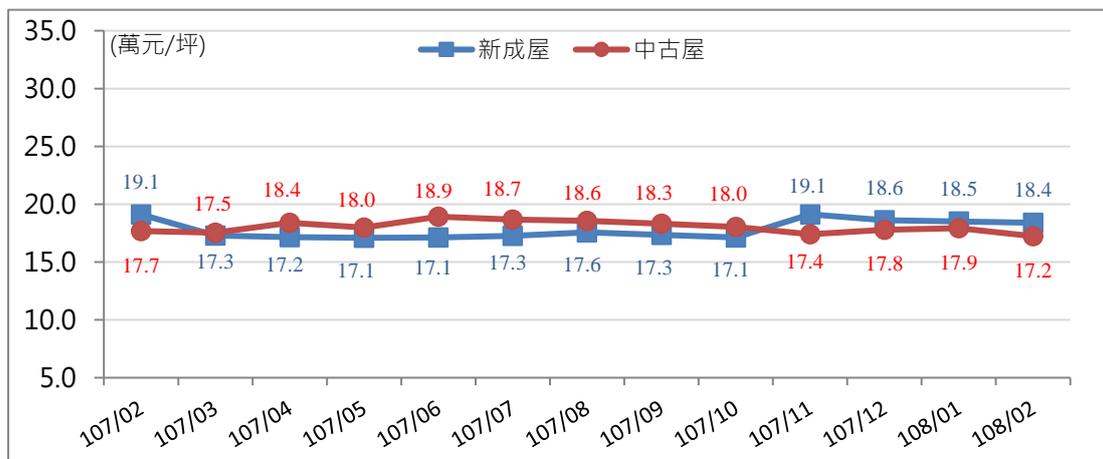
圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，108年2月交易均價24.9萬元/坪，成交案例稀少，僅長庚生活圈及幸福社區周邊有交易案例，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22.5~27萬元/坪間；**大樓中古屋**，108年2月，交易均價21.6萬元/坪，其中長庚商圈成交單價皆高於19萬元/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。



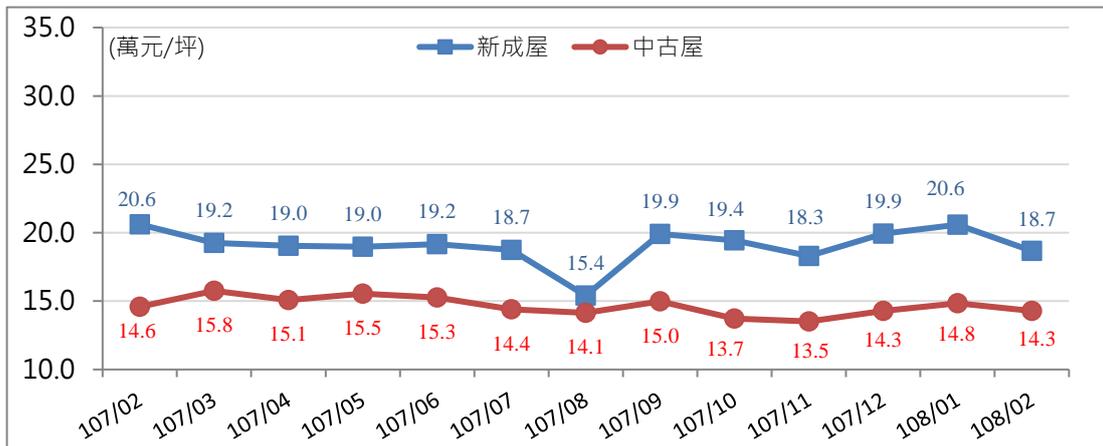
圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區**大樓新成屋**，108年2月交易均價18.4萬元/坪，近4個月新成屋交易以八德擴大都市計畫豐德公園附近佔多數，最近一年各月均價介於17~19萬之間；**大樓中古屋**，108年2月交易均價17.2萬元/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差異不大，最近一年約介於17~19萬元/坪之間。



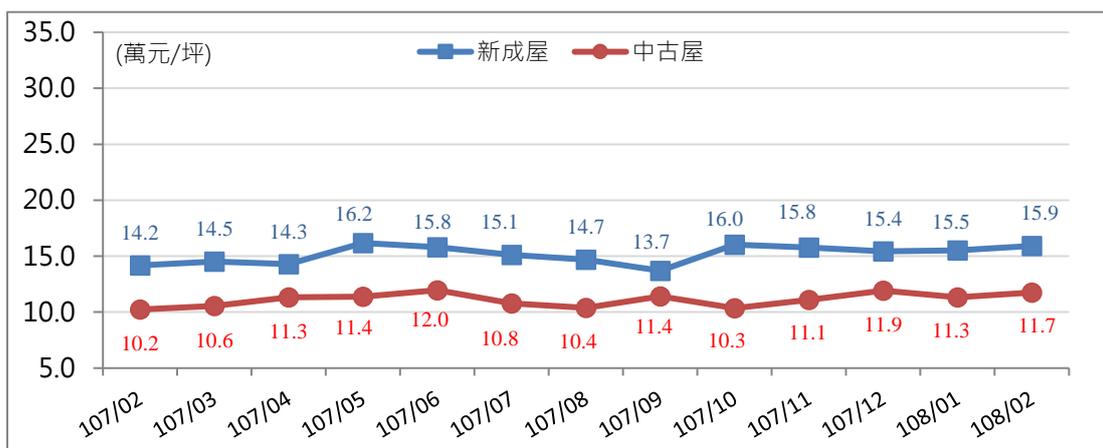
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，108年2月均價18.7萬元/坪，較前月下跌，成交案例稀少，集中在環南路延平路周遭。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2月交易均價14.3萬元/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2月交易均價15.9萬元/坪，本月成交量不多，且皆為鄰郊區之建案，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2月成交均價11.7萬元/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