

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7月買賣登記案件量共計4,724件，較前月(4,014件)增加710件，幅度約為17.7%；較去年同期(3,878件)增加846件，幅度約為21.8%。此外，108年7月土地移轉筆數為6,483筆，建物棟數為4,054棟，合計總筆棟數(10,537筆)較前月(8,689筆)增加21.3%，亦較去年同期(8,361筆)增加26.0%。

統計108年7月全市大樓及公寓交易均價，大樓為19.3萬元/坪，與前月(19.9萬元/坪)下跌3.0%，較107年7月(18.4萬元/坪)上漲5.3%；公寓為12.5萬元/坪，分別較前月(11.8萬元/坪)上漲5.7%及107年7月(11.2萬元/坪)上漲11.6%。

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7月住宅成交平均單價，最高為龜山區(21.6萬元/坪)，其次為桃園區(21.3萬元/坪)、蘆竹區(20.7萬元/坪)及中壢區(18.4萬元/坪)。本月龜山區單價高過桃園區，係因全區交易量較少，又因長庚醫院周圍高單價社區交屋致單價拉高，整體行情尚無明顯變化；此外，中壢區108年6月受青埔高鐵南路建案整批交屋影響因此單價較高，至本月均價回歸正常；其他行政區本月變動較小。近期本市不動產交易量微增，實價登錄資料顯示107年7月至108年7月各區住宅交易筆棟數，以桃園(15,218筆)及中壢(12,920筆)2個行政區最高，佔全市(13區，64,959筆)的43.3%，其餘行政區則以楊梅區(6,680筆)、八德區(6,581筆)及平鎮區(5,477筆)較多。

表1、買賣登記數量及實價登錄均價比較表

| 買賣登記 | | | | | | |
|------------------------------|--------|--------|------------------|---------|--------|------------------|
| 月份 | 移轉件數 | | | 土地建物筆棟數 | | |
| | 108年7月 | 108年6月 | 去年同期 (107年7月) | 108年7月 | 108年6月 | 去年同期 (107年7月) |
| 數量 | 4,724 | 4,014 | 3,878 | 10,537 | 8,689 | 8,361 |
| 108年7月 與前月/去年同期 比較漲跌幅度 | - | 17.7% | 21.8% | - | 21.3% | 26.0% |
| 實價登錄(契約交易日期) | | | | | | |
| 月份 | 大樓全市均價 | | | 公寓全市均價 | | |
| | 108年7月 | 108年6月 | 去年同期 (107年7月) | 108年7月 | 108年6月 | 去年同期 (107年7月) |
| 均價(萬元/坪) | 19.3 | 19.9 | 18.4 | 12.5 | 11.8 | 11.2 |
| 108年7月 與前月/去年同期 比較漲跌幅度 | - | -3.0% | 5.3% | - | 5.7% | 11.6% |

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

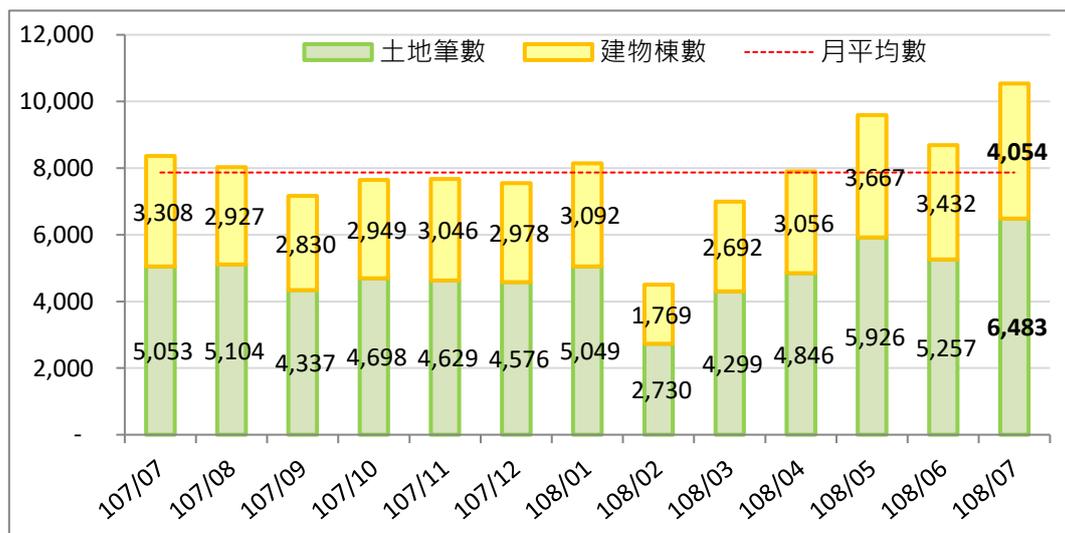
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，108年7月買賣登記案件量共計4,724件，較前月(4,014件)增加710件，幅度約為17.7%；較去年同期(3,878件)增加846件，幅度約為21.8%。本月買賣移轉登記案件數明顯較前月及去年同期增加。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

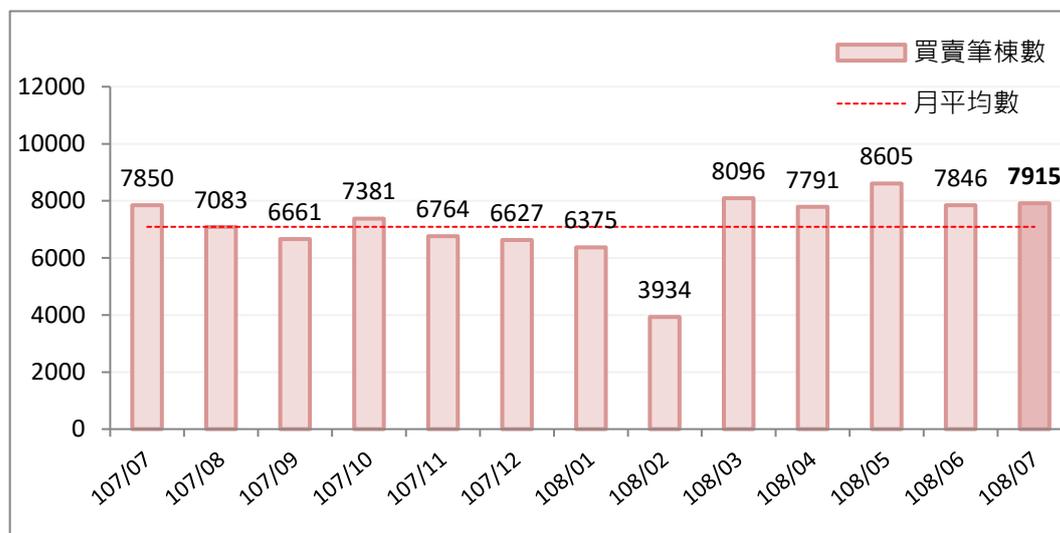
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，108年7月土地移轉筆數為6,483筆，建物棟數為4,054棟，合計總筆棟數(10,537筆)較前月(8,689筆)增加21.3%，且比去年同期(8,361筆)增加26.0%，移轉筆棟數明顯增加。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

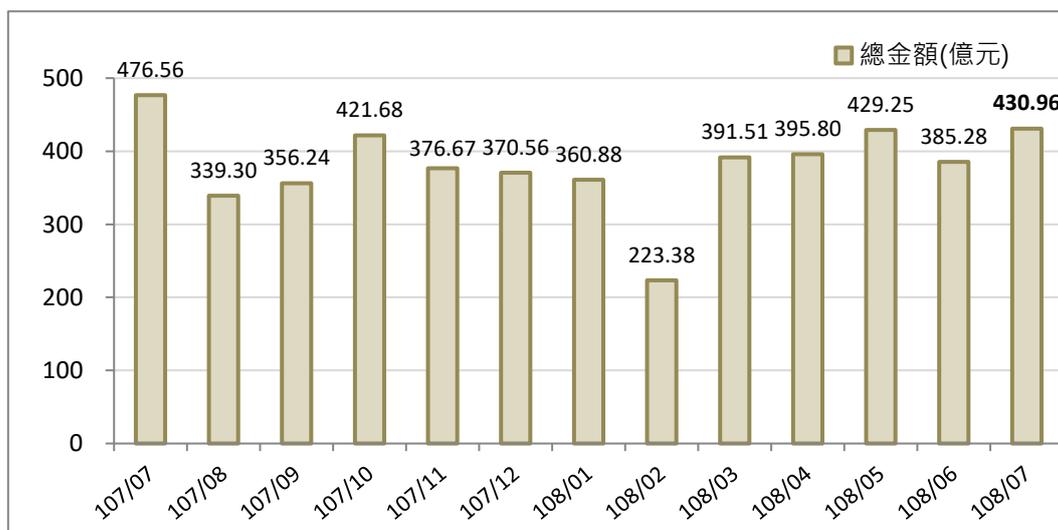
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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7月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為7,915筆，分別較前月(7,846筆)增加0.9%及去年同期(7,850筆)增加0.8%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

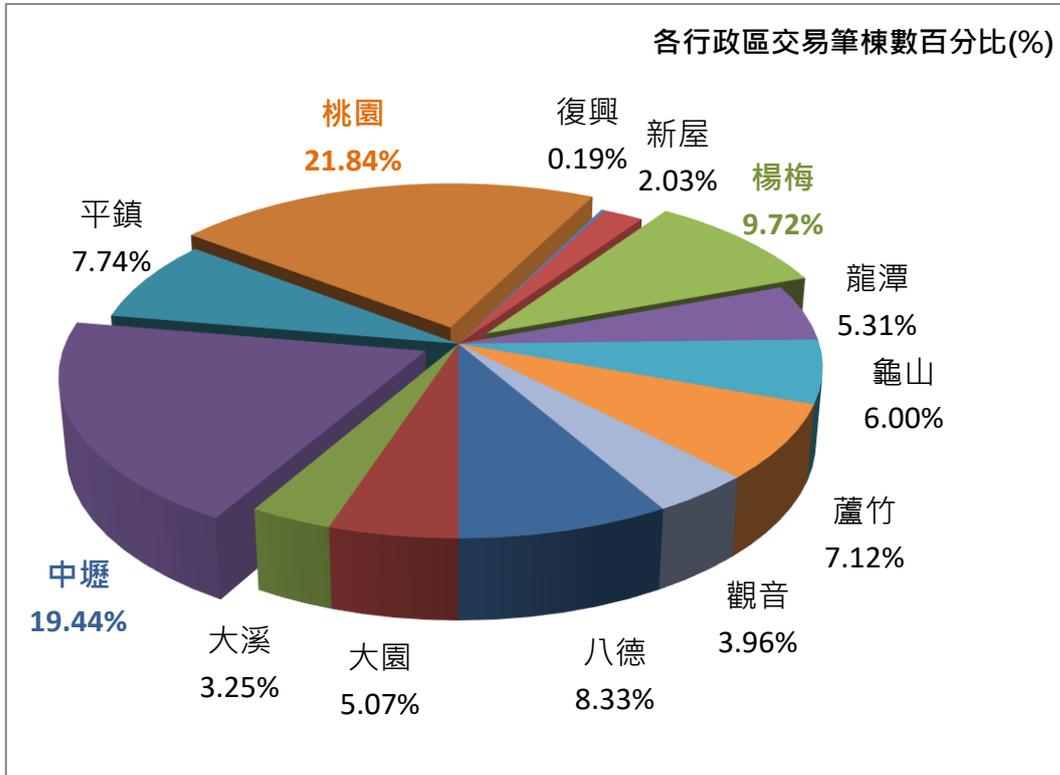
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，108年7月份目前約為430.96億元，較前月(385.28億元)增加11.9%，但較去年同期(476.56億元)減少9.6%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

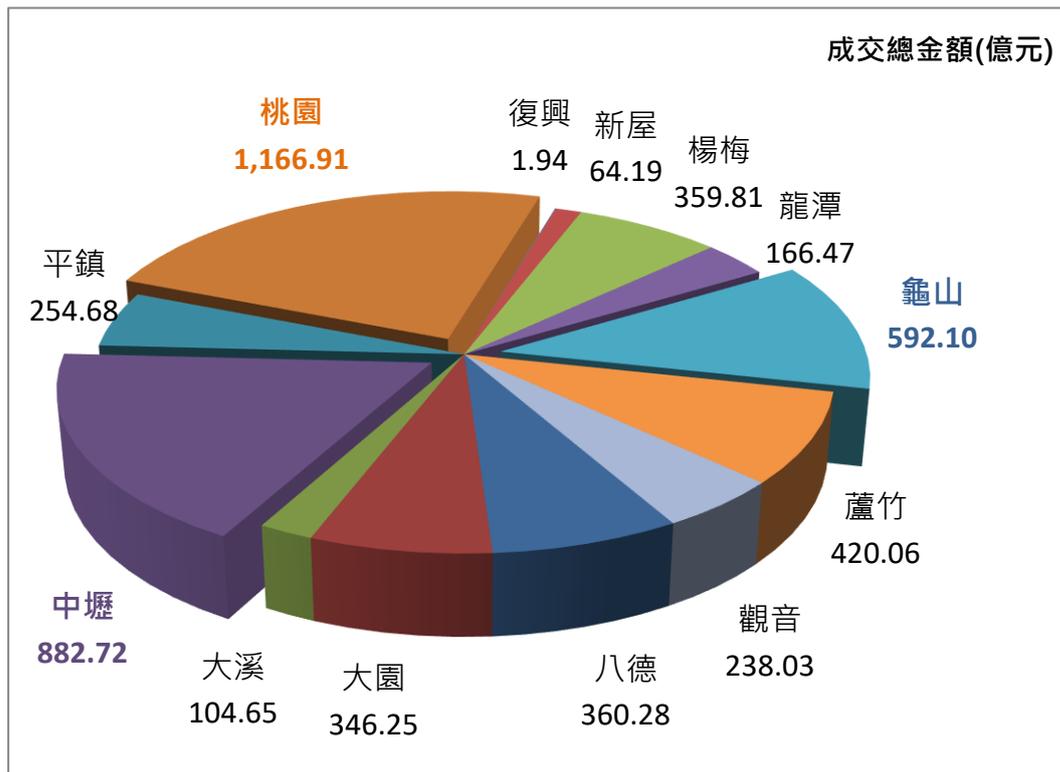
■ 各行政區年度成交規模

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(21.84%)及中壢區(19.44%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(9.72%)、八德區(8.33%)、平鎮區(7.74%)及蘆竹區(7.12%)。



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(1166.91億元)最高，其次為中壢區(882.72億元)及龜山區(592.10億元)。



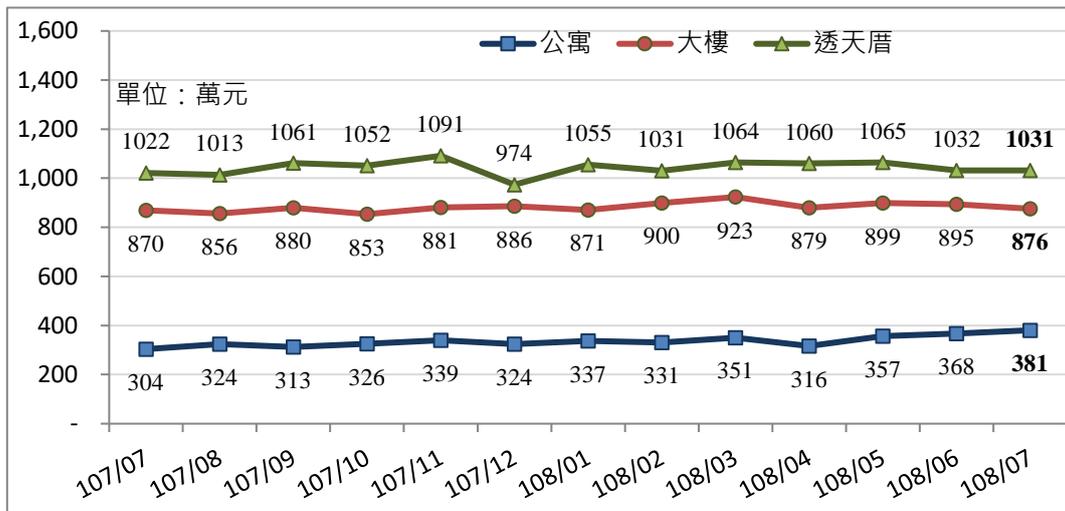
圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 7 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 876 萬元，分別較前月(895 萬元)減少 2.1%及較去年同期(870 萬元)增加 0.7%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 381 萬元，分別較前月(368 萬元)增加 3.5%及較去年同期(304 萬元)增加 25.4%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 1,031 萬元，分別較前月(1,032 萬元)減少 0.1%及較去年同期(1,022 萬元)增加 0.9%。

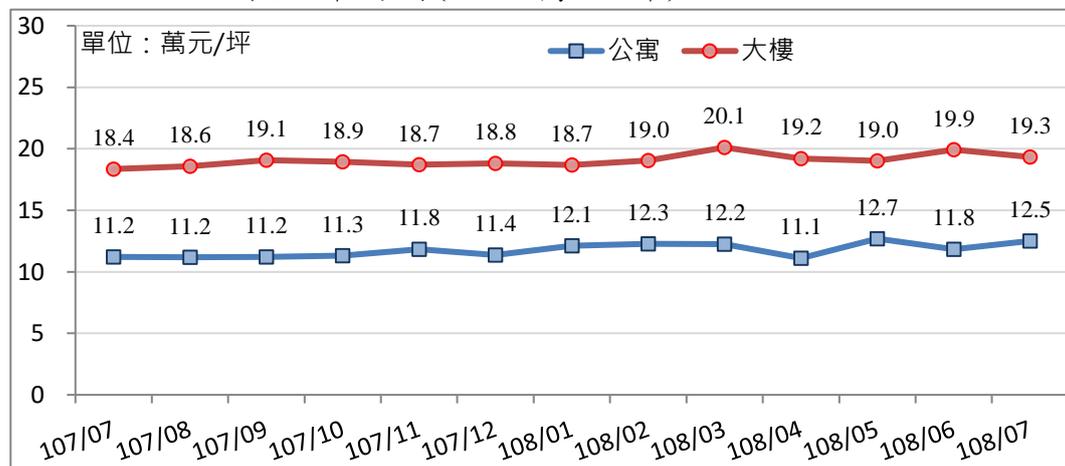


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 108 年 7 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 19.3 萬元/坪，分別較前月(19.9 萬元/坪)下跌 3.0%及較去年同期(18.4 萬元/坪)上漲 5.3%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 12.5 萬元/坪，分別較前月(11.8 萬元/坪)上漲 5.7%但較去年同期(11.2 萬元/坪)上漲 11.6%。

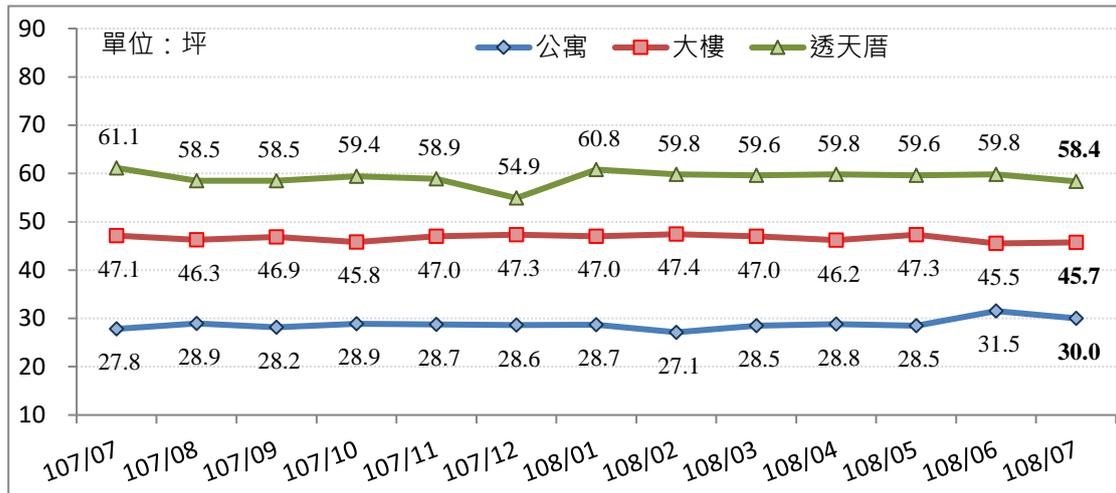


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 108 年 7 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 45.7 坪，分別較前月(45.5 坪)增加 0.2 坪及較去年同期(47.1 坪)減少 1.4 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 30.0 坪，分別較前月(31.5 坪)減少 1.5 坪及較去年同期(27.8 坪)增加 2.2 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 58.4 坪，分別較前月(59.8 坪)減少 1.4 坪及較去年同期(61.1 坪)減少 2.7 坪。

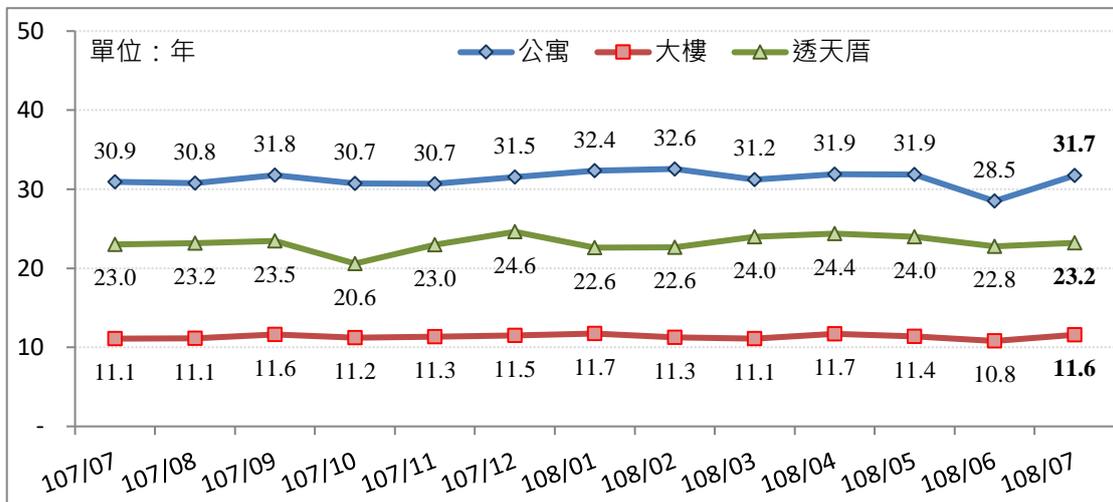


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 108 年 7 月平均成交屋齡：

- 1、**大樓**產品平均交易屋齡為 11.6 年，分別較前月(10.8 年)增加 0.8 年及較去年同期(11.1 年)增加 0.5 年。
- 2、**公寓**產品平均交易屋齡為 31.7 年，分別較前月(28.5 年)增加 3.2 年及較去年同期(30.9 年)增加 0.8 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 23.2 年，分別較前月(22.8 年)增加 0.4 年及較去年同期(23.0 年)增加 0.2 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 7 月住宅成交平均單價最高為龜山區(21.6 萬元/坪)，其次為桃園區(21.3 萬元/坪)、蘆竹區(20.7 萬元/坪)及中壢區(18.4 萬元/坪)。本月龜山區單價高過桃園區，係因全區交易量較少，又因長庚醫院周圍高單價社區交屋致單價拉高，整體行情尚無明顯變化；此外，中壢區 108 年 6 月受青埔高鐵南路建案整批交屋影響因此單價較高，至本月均價回歸正常；其他行政區本月變動較小。

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 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 10707 | 17.7 | 18.2 | 15.1 | 20.5 | 12.3 | 18.5 | 19.3 |
| 10708 | 18.1 | 17.9 | 14.8 | 21.3 | 11.9 | 18.2 | 19.0 |
| 10709 | 17.6 | 18.7 | 16.4 | 20.5 | 11.7 | 18.3 | 19.6 |
| 10710 | 17.5 | 18.6 | 15.1 | 20.5 | 13.2 | 20.0 | 19.6 |
| 10711 | 17.0 | 18.3 | 14.8 | 21.5 | 12.4 | 18.3 | 19.1 |
| 10712 | 17.9 | 18.2 | 15.8 | 20.2 | 11.3 | 17.7 | 19.2 |
| 10801 | 17.5 | 18.3 | 16.4 | 20.1 | 12.8 | 18.3 | 19.1 |
| 10802 | 17.1 | 18.8 | 15.3 | 20.9 | 12.0 | 19.3 | 20.3 |
| 10803 | 17.8 | 18.0 | 15.9 | 26.3 | 13.1 | 17.9 | 19.0 |
| 10804 | 17.1 | 18.9 | 15.5 | 20.9 | 12.7 | 18.9 | 18.5 |
| 10805 | 17.1 | 19.0 | 15.5 | 20.8 | 12.6 | 20.3 | 19.4 |
| 10806 | 17.6 | 21.6 | 15.3 | 21.4 | 12.8 | 18.7 | 20.3 |
| 10807 | 17.0 | 18.4 | 15.9 | 21.3 | 13.4 | 21.6 | 20.7 |
| 平均成交價 | 17.5 | 18.7 | 15.5 | 21.4 | 12.6 | 19.0 | 19.4 |

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 7 月至 108 年 7 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (15,218 筆)及中壢(12,920 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區，64,959 筆)的 43.3%，其餘行政區則以楊梅區(6,680 筆)、八德區(6,581 筆)及平鎮區(5,477 筆)較多。

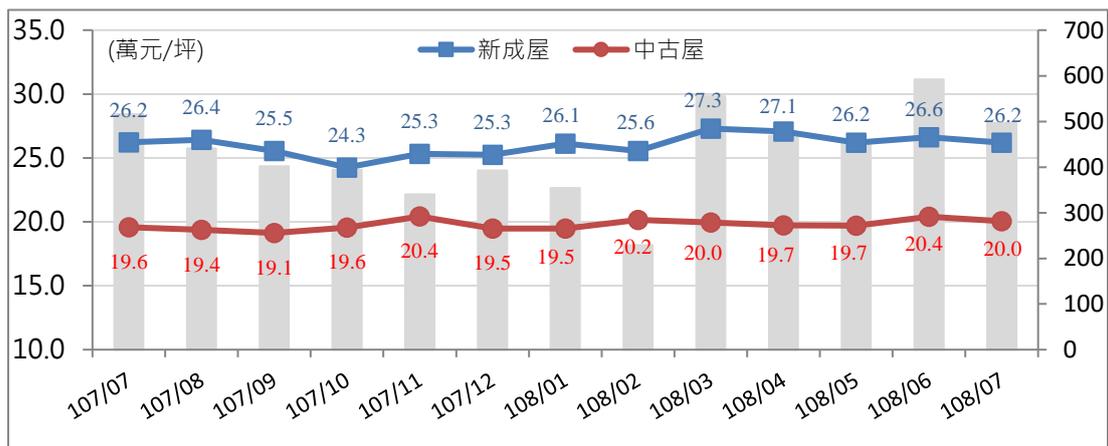
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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 |
|-------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|
| 10707 | 478 | 923 | 429 | 1,631 | 701 | 257 | 294 |
| 10708 | 399 | 864 | 671 | 1,187 | 425 | 262 | 251 |
| 10709 | 469 | 841 | 438 | 1,120 | 448 | 258 | 251 |
| 10710 | 488 | 1,328 | 431 | 1,076 | 433 | 333 | 277 |
| 10711 | 764 | 951 | 346 | 898 | 515 | 259 | 246 |
| 10712 | 473 | 893 | 367 | 1,080 | 400 | 266 | 281 |
| 10801 | 438 | 1,016 | 408 | 930 | 374 | 247 | 279 |
| 10802 | 345 | 546 | 235 | 590 | 226 | 196 | 195 |
| 10803 | 584 | 1,192 | 448 | 1,391 | 769 | 301 | 299 |
| 10804 | 583 | 1,101 | 439 | 1,243 | 575 | 312 | 360 |
| 10805 | 594 | 1,081 | 425 | 1,187 | 758 | 293 | 418 |
| 10806 | 512 | 1,079 | 411 | 1,610 | 503 | 322 | 334 |
| 10807 | 454 | 1,105 | 429 | 1,275 | 553 | 295 | 366 |
| 合計 | 6,581 | 12,920 | 5,477 | 15,218 | 6,680 | 3,601 | 3,851 |

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7月交易以中路地區比例較高，交易均價26.2萬元/坪，月均價常因成交區位坐落中路、藝文、經國、車站、龍安、後站比例不同而波動較大，最近一年均價約介於24~27.5萬元/坪之間；**大樓中古屋**²，108年7月交易均價20.0萬元/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。

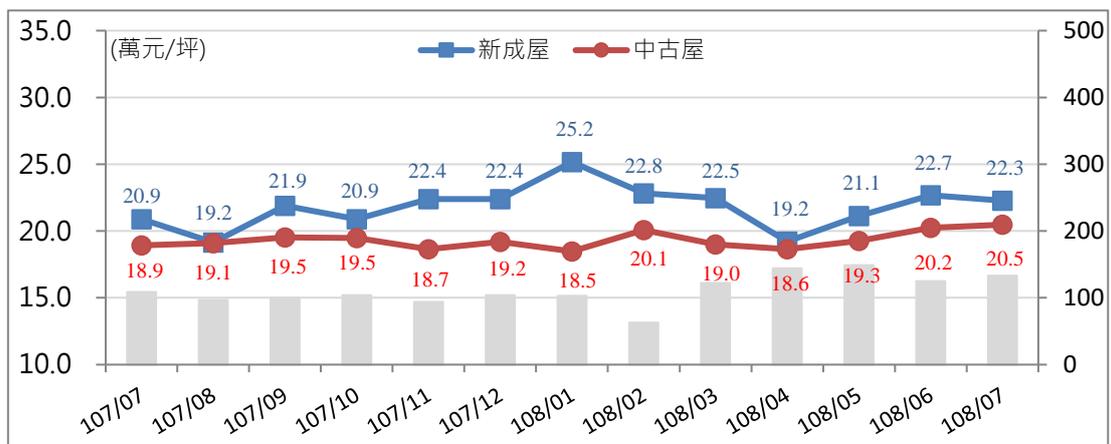
²本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**大樓新成屋**，108年7月交易均價21.4萬元/坪，成交主要集中在青埔及過嶺地區。各月均價變動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，最近一年本區合理交易均價區間約為20~24萬元/坪；**大樓中古屋**，108年7月交易均價18.0萬元/坪，最近一年約介於16.5~19萬元/坪間。



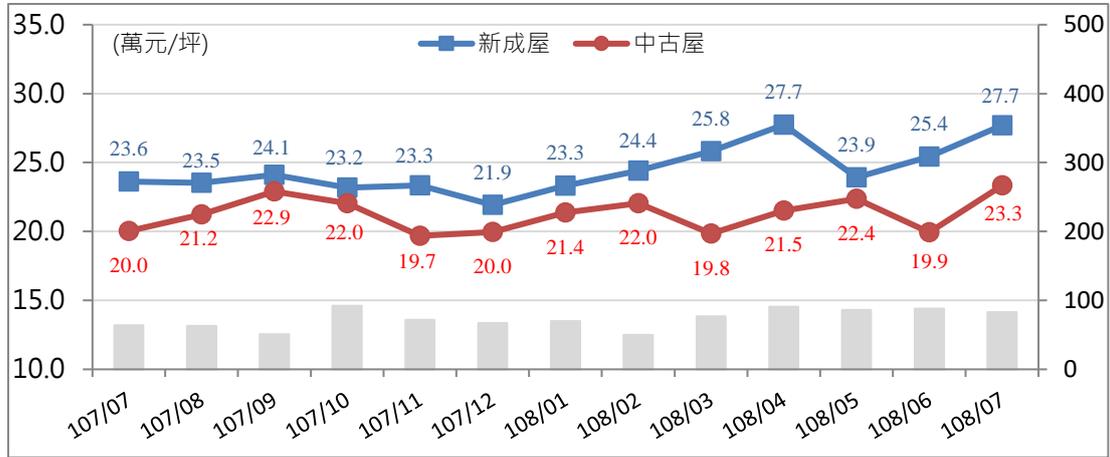
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，108年7月交易均價22.3萬/坪，案例較少均價不具參考性，最近一年各月新成屋交易皆稀少，本區合理交易均價區間約為19~23萬元/坪；**大樓中古屋**，108年7月交易均價20.5萬元/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18.5~20.5萬元/坪之間。



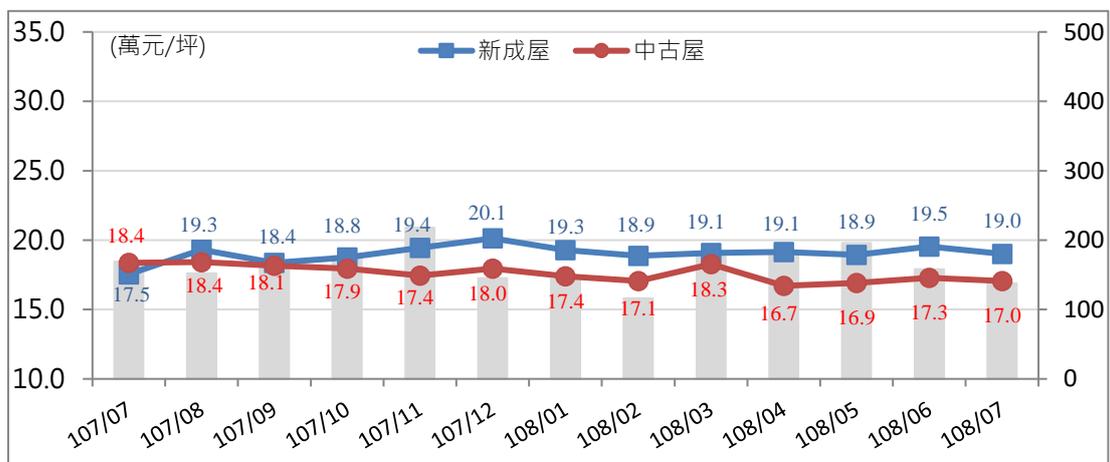
圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，108年7月交易均價27.7萬元/坪，本月僅有機捷A7、A8車站周邊成交案例，均價不具參考性，最近一年因新成屋成交分布差異，各月均價約介於22~27.5萬元/坪間；**大樓中古屋**，108年7月，交易均價23.3萬元/坪，本月因桃園巨蛋附近屋齡較新之建案移轉戶數較多拉高均價，各生活圈之價格尚穩定，最近一年約介於20~23萬元/坪之間。



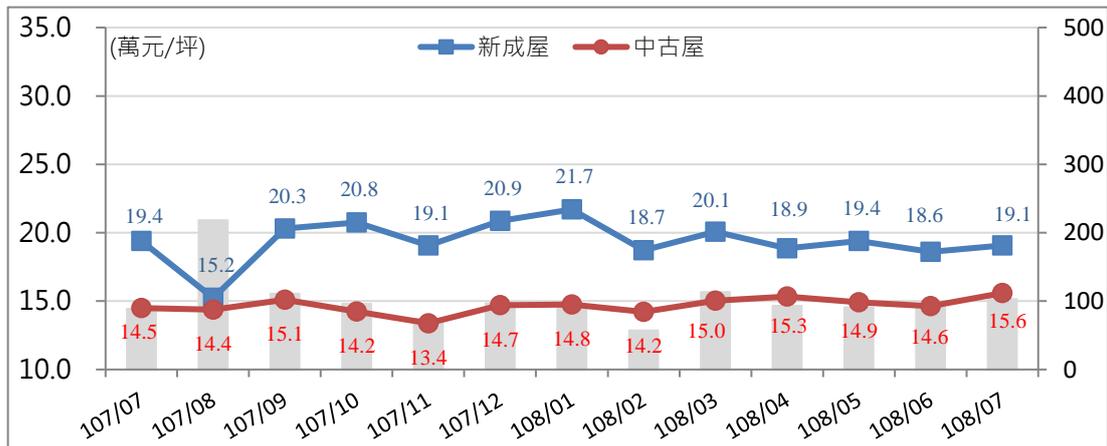
圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區**大樓新成屋**，108年7月交易均價19.0萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫，最近一年各月均價介於17.5~20萬元之間；**大樓中古屋**，108年7月交易均價17.0萬元/坪，成交區位多位於大湳，其次是八德擴大都市計畫，本區新成屋與中古屋價格差異小，主因是中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，且屋齡在5年內之交易數量不少，最近一年約介於17~18.5萬元/坪之間。



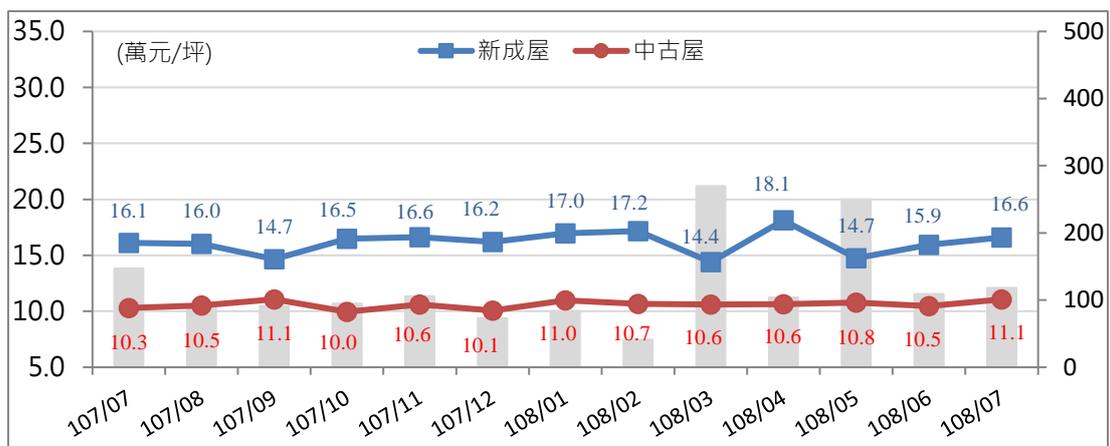
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，108年7月均價19.1萬元/坪，交易不多且大多落在宋屋地區。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)，致部分月份均價波動較大，最近一年各月正常交易均價落在18.5~21.5萬元/坪左右；**大樓中古屋**，108年7月交易均價15.6萬元/坪，價格變動相對和緩，近一年平均交易價格約介於13.5~15.5萬元/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7月交易均價16.6萬元/坪，本月交易主要坐落於幼獅交流道旁及楊梅交流道旁愛買商圈，最近一年各月正常交易均價約介於15~18萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年7月成交均價11.1萬元/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10~11萬元/坪間。



圖十七、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖