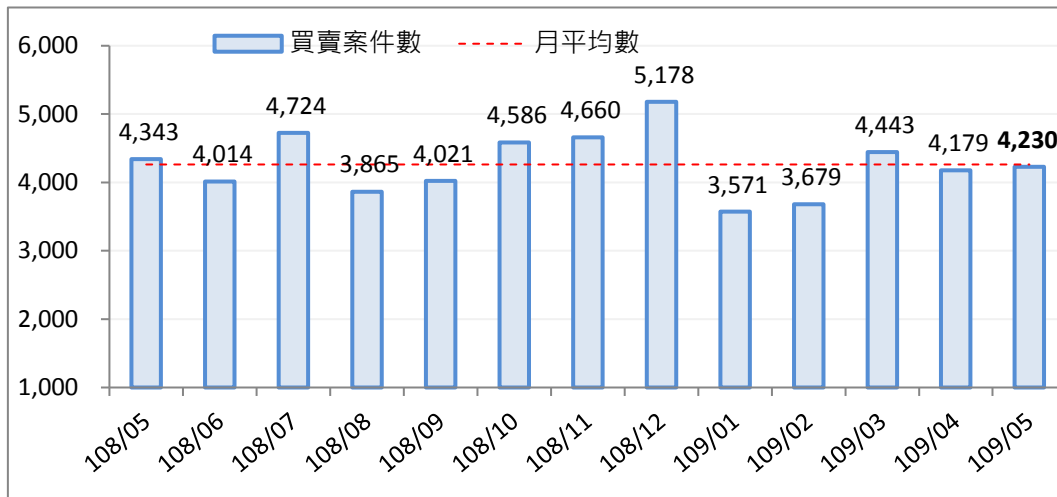


桃園市不動產市場交易分析月報

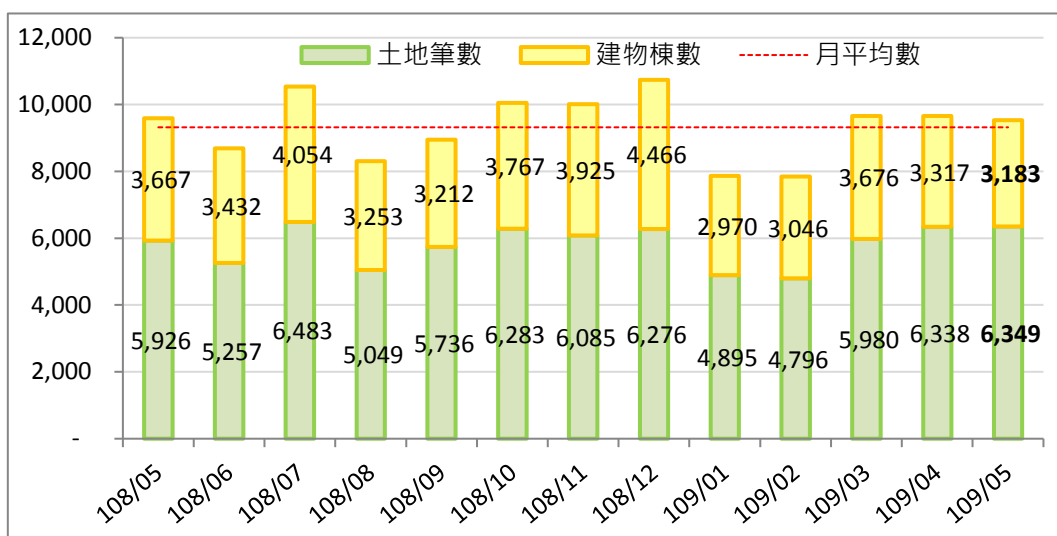
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，109年5月買賣登記案件量共計4,230件，較前月(4,179件)增加51件，幅度約為1.2%；較去年同期(4,343件)減少648件，幅度約為-2.6%。本月買賣移轉登記案件數低於去年同期，且低於近一年月平均數(4,263件)。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

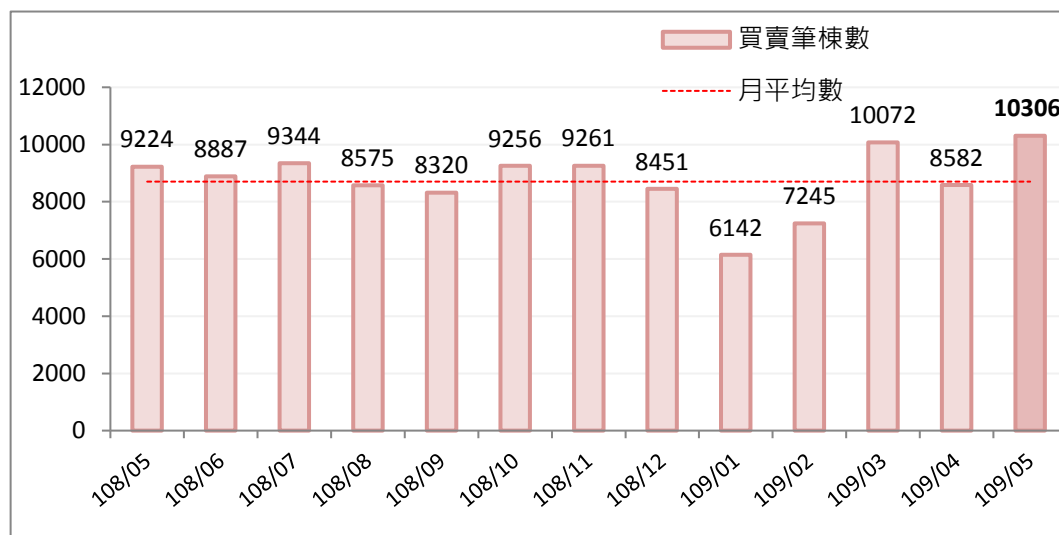
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，109年5月土地移轉筆數為6,349筆，建物棟數為3,183棟，合計總筆棟數(9,532筆)較前月(9,652筆)減少120筆，幅度約為-1.2%；較去年同期(9,593筆)減少61筆，幅度約為-0.6%。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

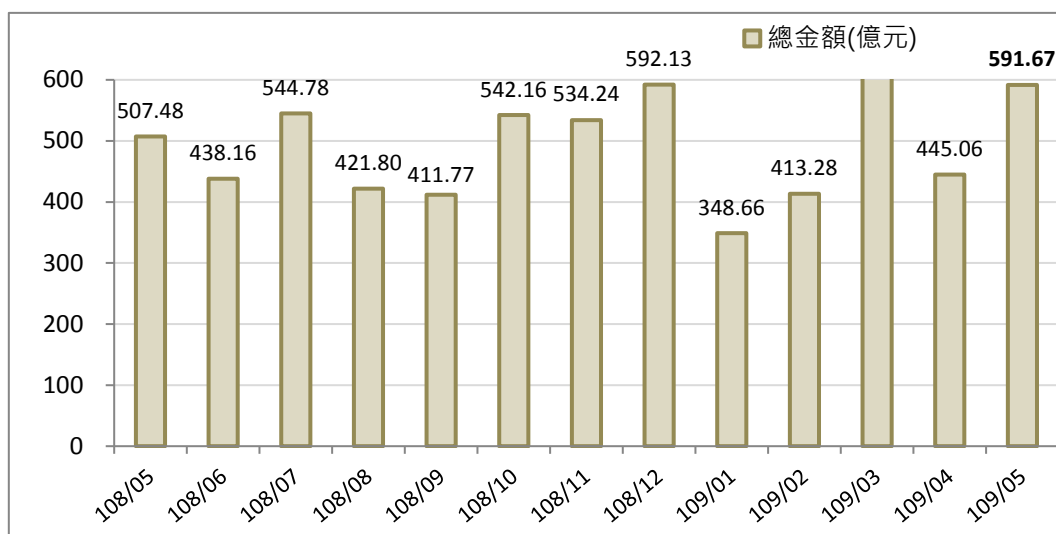
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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，109年5月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為10,306筆，較前月(8,582筆)增加1,724筆，幅度約為20%；較去年同期(9,224筆)增加1,082筆，幅度約為11.7%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

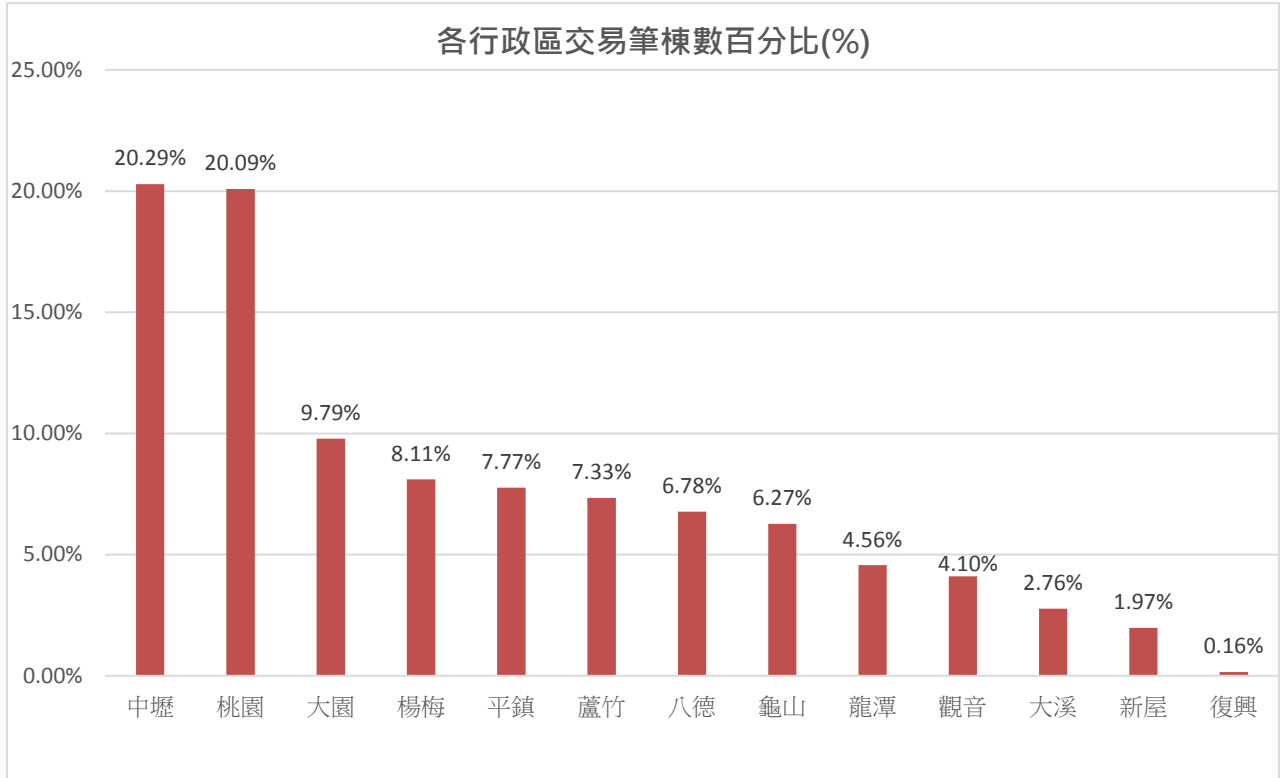
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，目前109年5月份約為591.7億元，較前月(445.1億元)增加146.6億元，幅度約為43.6%；較去年同期(507.5億元)增加84.2億元，幅度約為16.6%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

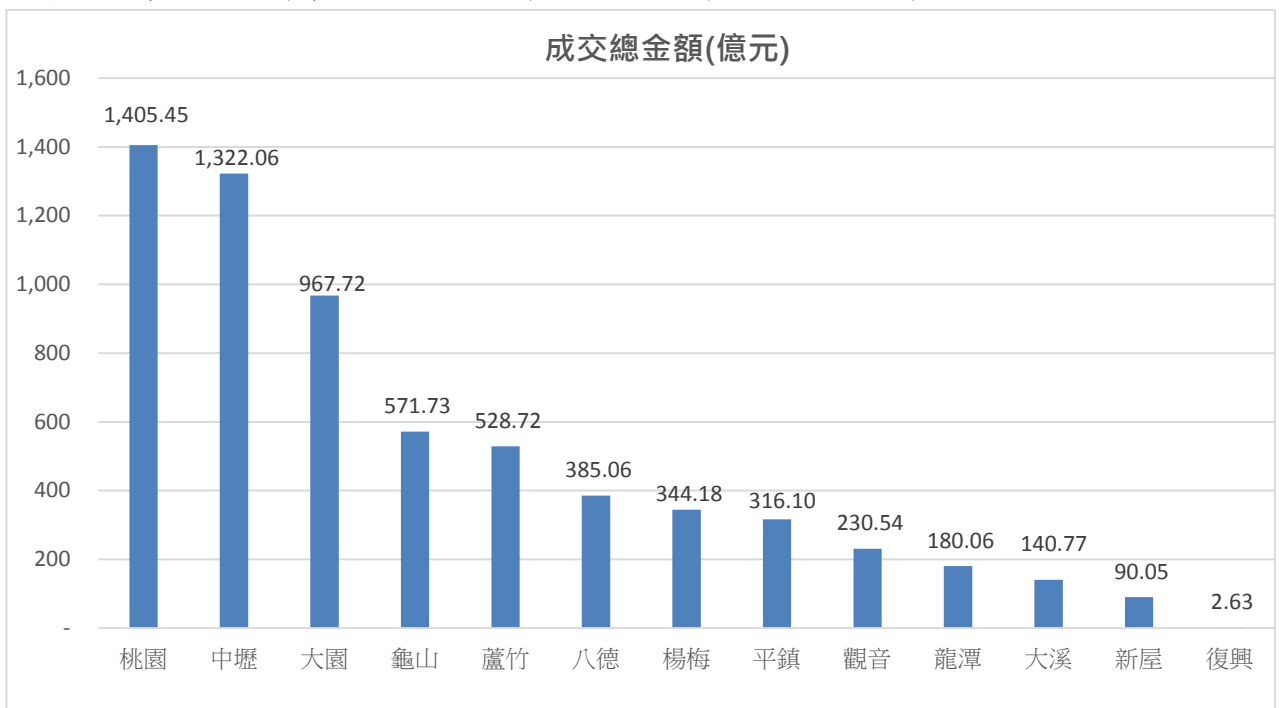
■ 各行政區年度成交規模

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，以中壢區(20.29%)及桃園區(20.09%)交易最為熱絡，其次為大園區(9.79%)、楊梅區(8.11%)、平鎮區(7.77%)及蘆竹區(7.33%)。



圖五、近一年各行政區交易筆、棟數比例圖

此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(1405.45億元)最高，其次為中壢區(1,322.06億元)及大園區(967.72億元)。

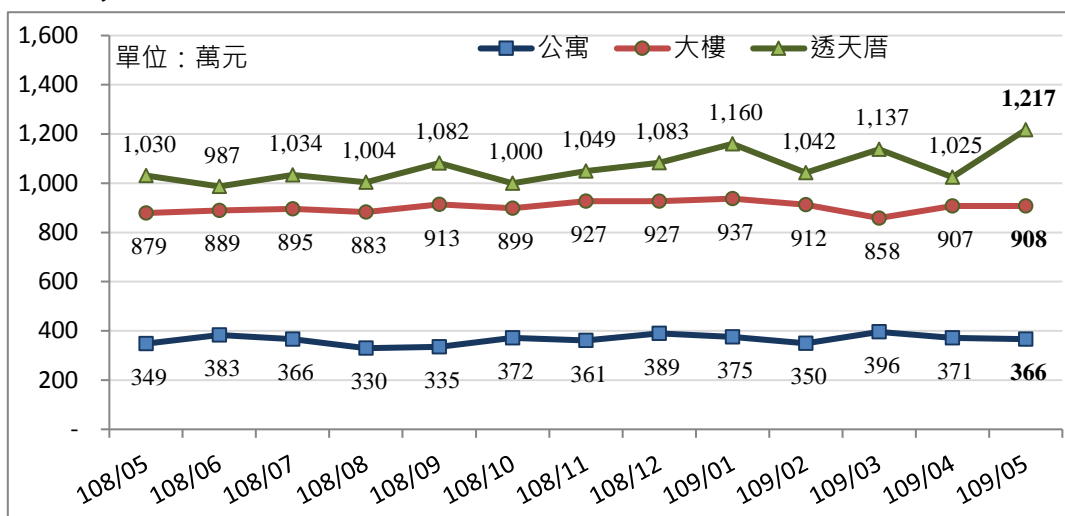


圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 本市住宅市場 109 年 5 月平均成交總價走勢

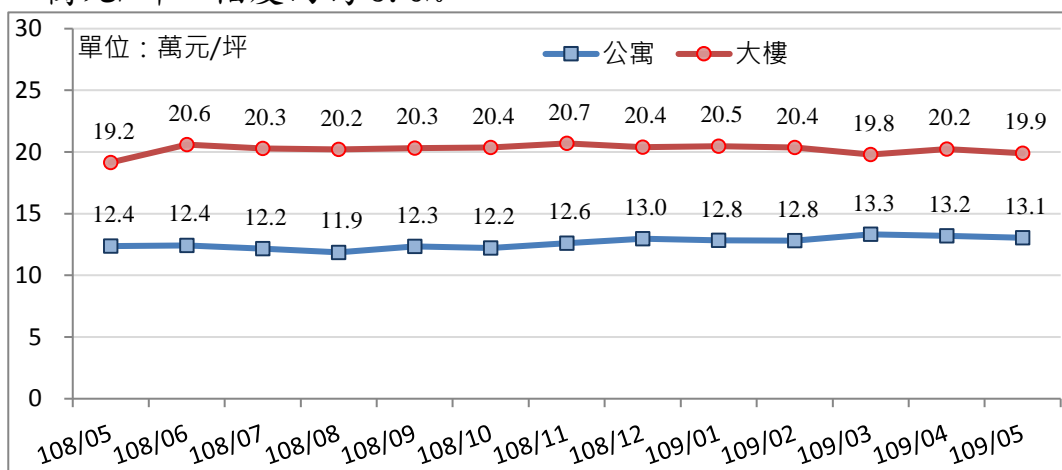
- 1、**透天**每戶平均成交總價為 1,217 萬元，較前月(1,025 萬元)增加 192 萬元，幅度約為 18.8%；較去年同期(1,030 萬元)增加 187 萬元，幅度約為 1.7%。
- 2、**大樓**每戶平均成交總價為 908 萬元，較前月(907 萬元)增加 1 萬元，幅度約為 0.1%；較去年同期(879 萬元)增加 29 萬元，幅度約為 3.2%。
- 3、**公寓**每戶平均成交總價為 366 萬元，較前月(371 萬元)減少 5 萬元，幅度約為-1.5%；較去年同期(349 萬元)增加 17 萬元，幅度約為 18.1%。



圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 本市住宅市場 109 年 5 月平均成交單價走勢

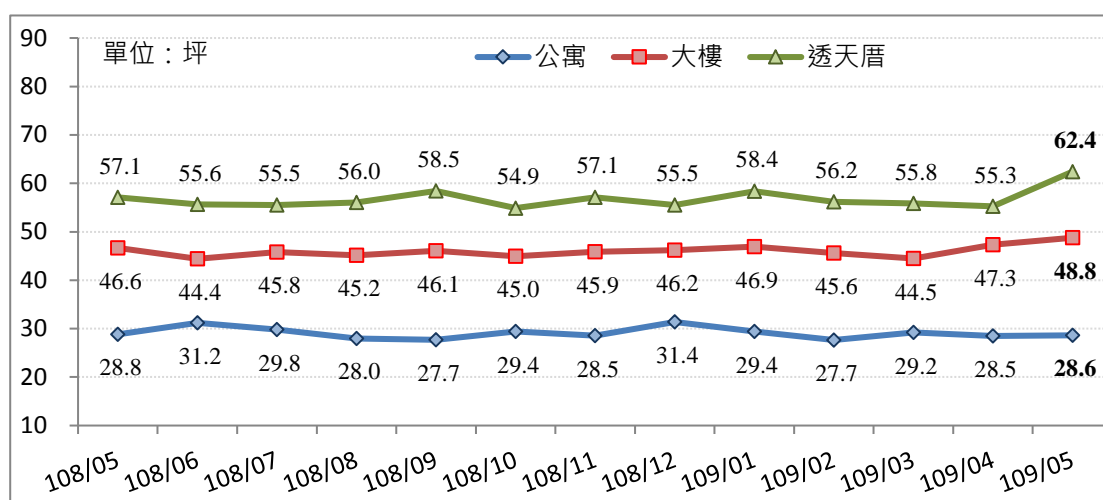
- 1、**大樓**成交均價為 19.9 萬元/坪，較前月(20.2 萬元/坪)減少 0.3 萬元/坪，幅度約為-1.5%；較去年同期(19.2 萬元/坪)增加 0.7 萬元/坪，幅度約為 3.6%。
- 2、**公寓**成交均價為 13.1 萬元/坪，較前月(13.2 萬元/坪)減少 0.1 萬元/坪，幅度約為-0.8%；較去年同期(12.4 萬元/坪)增加 0.7 萬元/坪，幅度約為 5.6%。



圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)本市住宅市場 109 年 5 月平均成交坪數分析

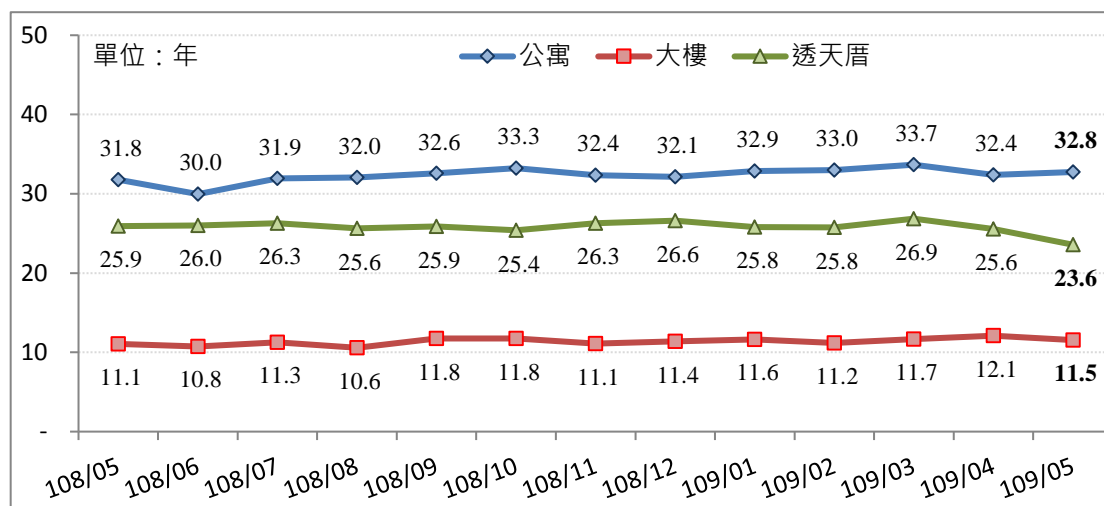
- 1、透天平均每戶交易面積為 62.4 坪，分別較前月(55.3 坪)增加 7.1 坪及較去年同期(57.1 坪) 增加 5.3 坪。
- 2、大樓平均每戶交易面積為 48.8 坪，分別較前月(47.3 坪)增加 1.5 坪及較去年同期(46.6 坪)增加 2.2 坪。
- 3、公寓平均每戶交易面積為 28.6 坪，較前月(28.5 坪)增加 0.1 坪，但較去年同期(28.8 坪) 減少 0.2 坪。



圖九、近一年住宅市場平均交易坪數走勢圖

(四)本市住宅市場 109 年 5 月平均成交屋齡分析

- 1、公寓平均交易屋齡為 32.8 年，分別較前月(32.4 年)增加 0.4 年及較去年同期(31.8 年)增加 1 年。
- 2、透天平均交易屋齡為 23.6 年，較前月(25.6 年)減少 2 年及較去年同期(25.9 年)減少 2.3 年。
- 3、大樓平均交易屋齡為 11.5 年，分別較前月(12.1 年)減少 0.6 年但較去年同期(11.1 年)增加 0.4 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、八德、蘆竹、龜山、中壢、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 109 年 5 月住宅成交平均單價最高為桃園區(22.7 萬元/坪)及龜山區(21 萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.7 萬元/坪)、中壢區(19.7 萬元/坪)。本月各行政區之成交平均單價與前月相較未有明顯變動幅度。

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	桃園區	龜山區	蘆竹區	中壢區	八德區	平鎮區	楊梅區
10805	21.1	20.8	20.0	20.2	17.0	15.5	13.3
10806	20.9	20.5	21.1	23.4	18.0	15.7	12.9
10807	22.0	22.3	21.3	20.9	17.0	15.5	13.3
10808	22.2	21.8	21.0	22.0	17.6	15.5	12.7
10809	21.9	19.6	19.9	22.6	17.8	15.0	12.8
10810	22.2	21.9	21.3	20.0	17.5	14.8	12.3
10811	22.7	22.7	22.0	21.2	17.4	15.1	12.4
10812	22.3	21.9	20.9	21.0	17.2	14.9	12.8
10901	22.2	23.0	21.0	21.3	17.4	16.5	12.8
10902	21.7	21.7	21.0	21.9	18.0	15.5	12.1
10903	21.9	21.5	20.4	19.5	17.6	15.1	13.0
10904	22.6	21.2	21.2	20.2	18.1	13.9	13.2
10905	22.7	21.0	20.7	19.7	18.1	15.3	12.3
平均成交價	22.0	21.6	20.9	21.1	17.6	15.2	12.8

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)，108 年 5 月至 109 年 5 月各區住宅交易筆棟數，以桃園(17,876 筆)及中壢(15,348 筆)2 個行政區最高，佔全市交易量(13 個行政區，總交易筆棟數為 62,487 筆)53.2%，其餘行政區則以楊梅區(6,931 筆)、八德區(6,670 筆)及平鎮區(6,082 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

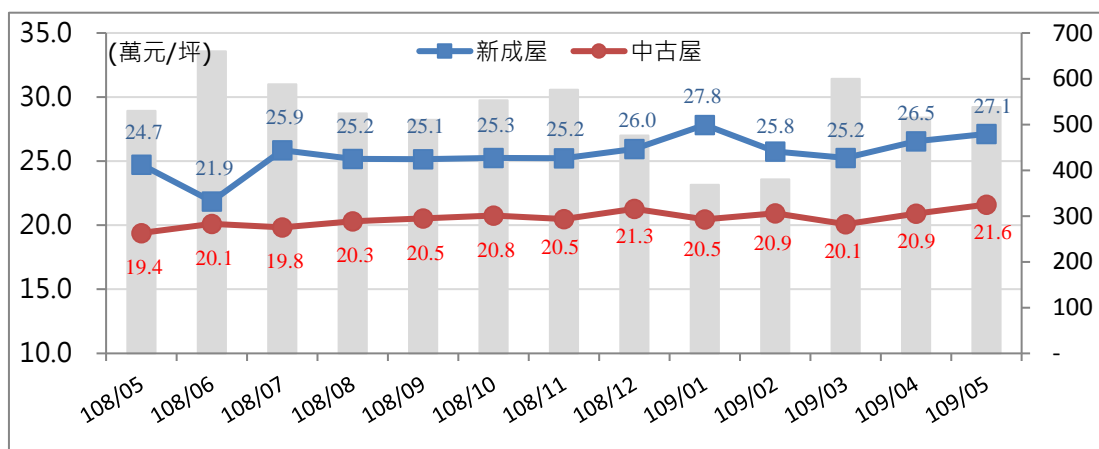
年月	桃園區	中壢區	楊梅區	八德區	平鎮區	龜山區	蘆竹區
10805	1,363	1,219	802	627	455	321	472
10806	1,775	1,462	542	565	441	362	379
10807	1,496	1,512	623	536	475	347	411
10808	1,326	1,073	757	442	398	287	454
10809	1,381	1,301	557	543	611	294	346
10810	1,451	1,301	495	581	452	808	366
10811	1,540	1,401	468	540	572	383	528
10812	1,262	1,134	437	488	500	539	320
10901	956	778	366	358	403	276	204
10902	1,075	969	415	512	357	263	297
10903	1,510	1,170	562	508	478	361	298
10904	1,286	950	426	472	440	287	265
10905	1,455	1,078	481	498	500	385	327
合計	17,876	15,348	6,931	6,670	6,082	4,913	4,667

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

1. **大樓新成屋**¹，109年5月交易以中路地區比例較高，交易均價27.1萬元/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24~28萬元/坪之間。

2. **大樓中古屋**²，109年5月交易均價21.6萬元/坪，價格維持穩定，成交量與區位分布平均，最近一年約介於19.5~21.5萬元/坪之間。



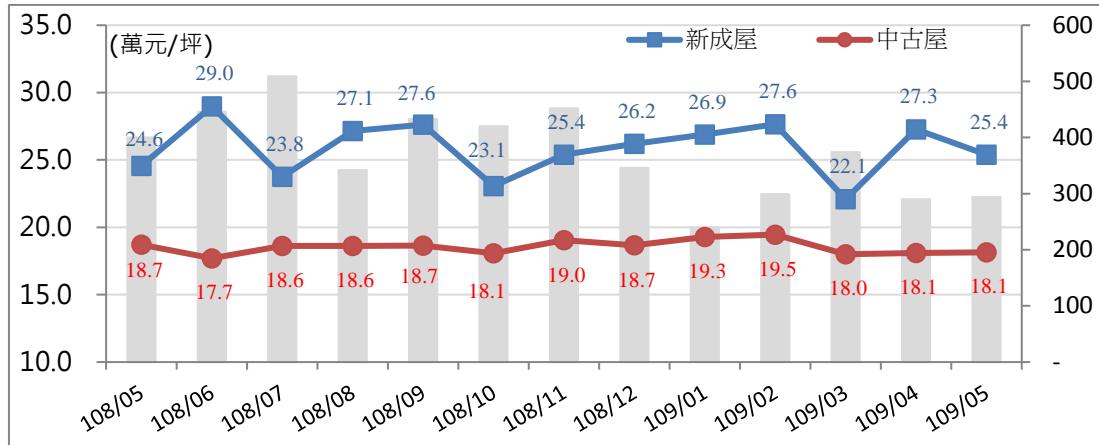
圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

¹本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡2年內、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

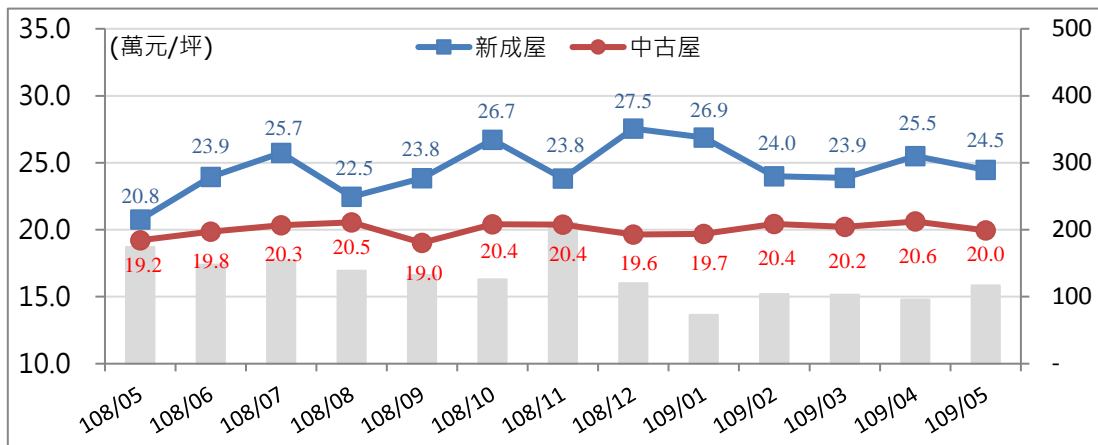
1. **大樓新成屋**，109年5月交易均價25.4萬元/坪，交易地區以高鐵特定區比例較高，月均價變動依成交區位分布於中壢市區、青埔、內壢、龍岡、過嶺等地區之比例不同為主要影響因素，最近一年本區合理交易均價區間約為24~28萬元/坪。
2. **大樓中古屋**，109年5月交易均價18.1萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於17~19萬元/坪之間。



圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區

1. **大樓新成屋**，109年5月交易均價24.5萬/坪，最近一年各月新成屋交易案例較少，故單價波動幅度較大，合理交易均價區間約為20~25萬元/坪。
2. **大樓中古屋**，109年5月交易均價20萬元/坪，本區中古屋交易情形明顯較新成屋市場熱絡，且集中於南崁地區，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。

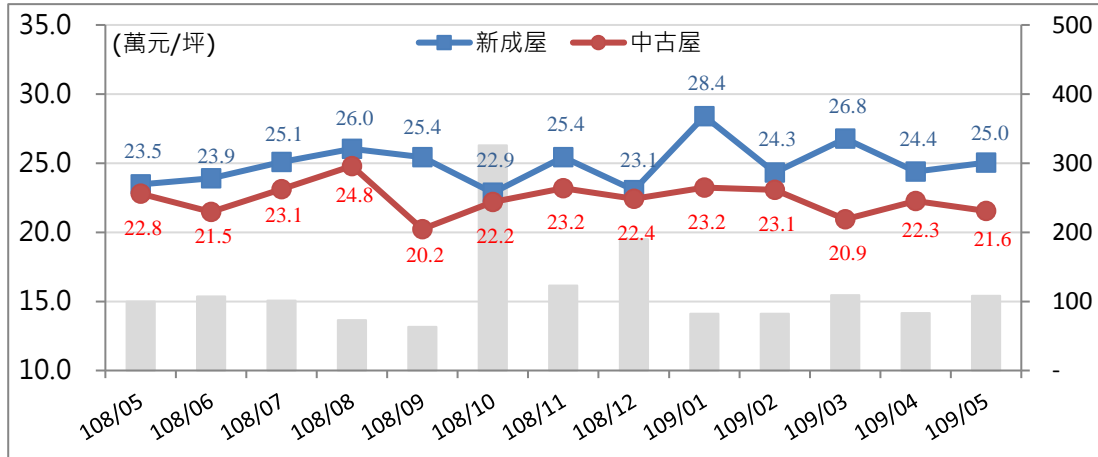


圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

1. **大樓新成屋**，109年5月交易均價25萬元/坪，本月交易案例多數集中於鄰近華亞科技園區及機場捷運A7站新建案成屋，本區最近一年因新成屋成交分布差異，各月正常交易均價約介於23~26萬元/坪間。

2. **大樓中古屋**，109年4月交易均價21.6萬元/坪，除部分月分受多數成交案例位於林口長庚商圈影響外，最近一年成交均價約介於19~23萬元/坪之間。

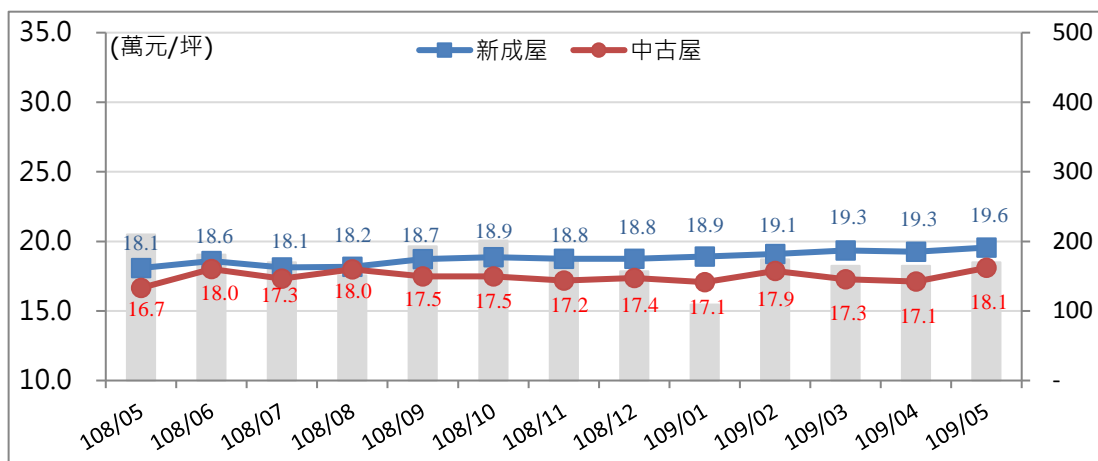


圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

1. **大樓新成屋**，109年5月交易均價19.6萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫地區內，最近一年各月均價約介於18.5~20萬之間。

2. **大樓中古屋**，109年5月交易均價18.1萬元/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年左右之中古屋交易數量不少，最近一年約介於17~18.5萬元/坪之間。

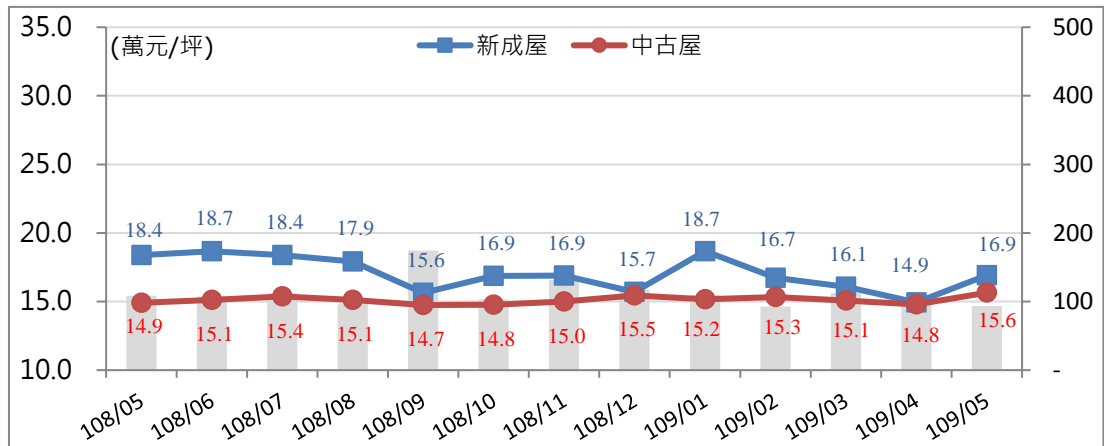


圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

1. **大樓新成屋**，109年5月均價16.9萬元/坪，交易集中於南勢地區新建案。本區新成屋成交均價易受鄰近中壢市區、南勢、龍岡、高雙、山仔頂等不同地區行情落差影響，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16~19萬元/坪左右。

2. **大樓中古屋**，109年5月交易均價15.6萬元/坪，價格變動相對新成屋和緩，近一年平均交易價格約介於14~16萬元/坪之間。

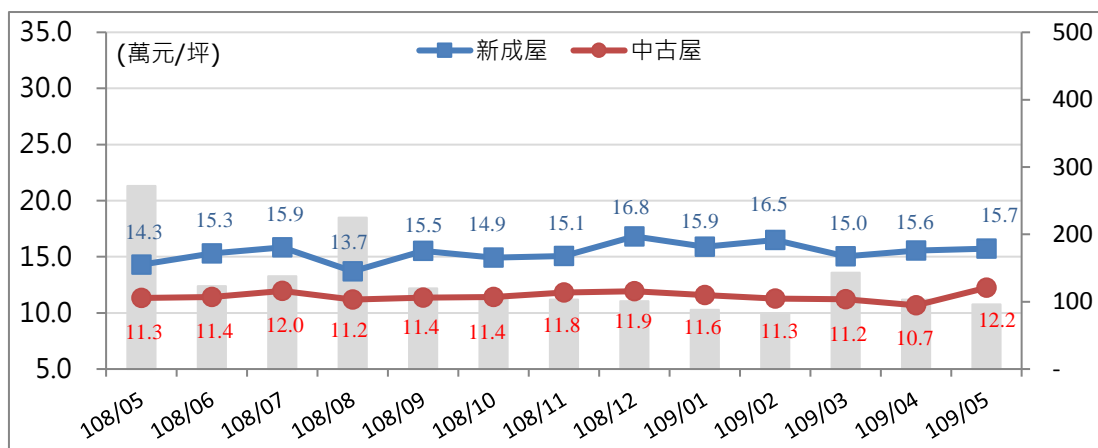


圖十六、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 楊梅區

1. **大樓新成屋**，109年5月交易均價15.7萬元/坪，本月交易集中於埔心地區及幼獅交流道一帶，最近一年各月正常交易均價約介於14.5~17.5萬元/坪之間。

2. **大樓中古屋**，109年5月成交均價12.2萬元/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