

桃園市不動產市場交易分析月報

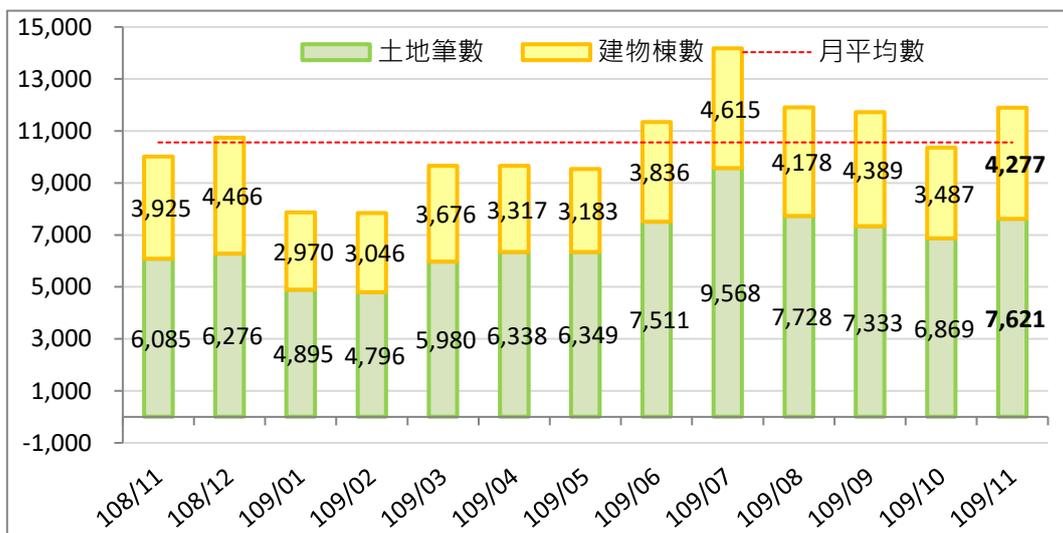
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，109年11月買賣登記案件量共計5,452件，較前月(4,585件)增加867件，幅度約為18.91%；與去年同期(4,660件)增加792件，高於近一年月平均數(4,778件)。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

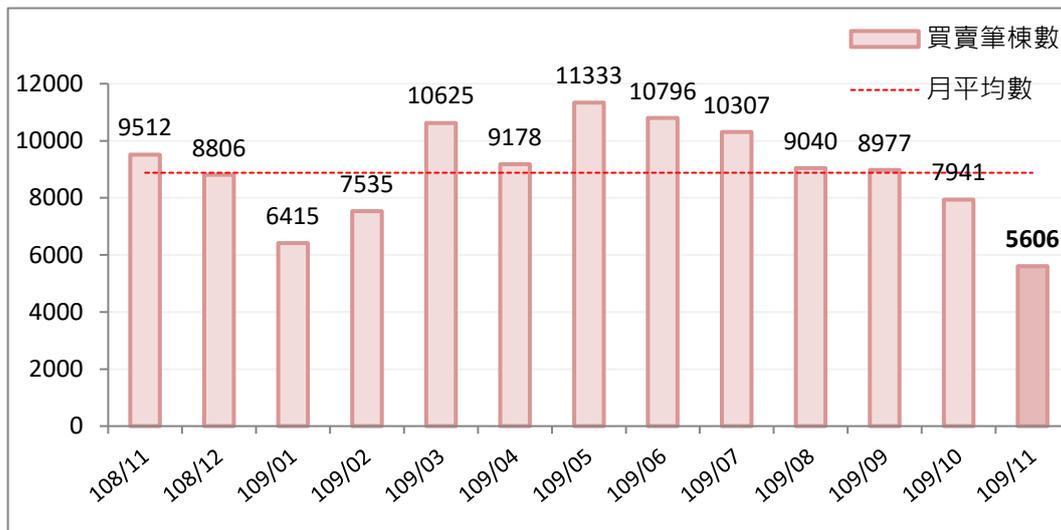
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，109年11月土地移轉筆數為7,621筆，建物棟數為4,277棟，合計總筆棟數(11,898筆)較前月(10,356筆)增加1,542筆，幅度約為14.89%；較去年同期(10,010筆)增加1,888筆，幅度約為18.86%。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

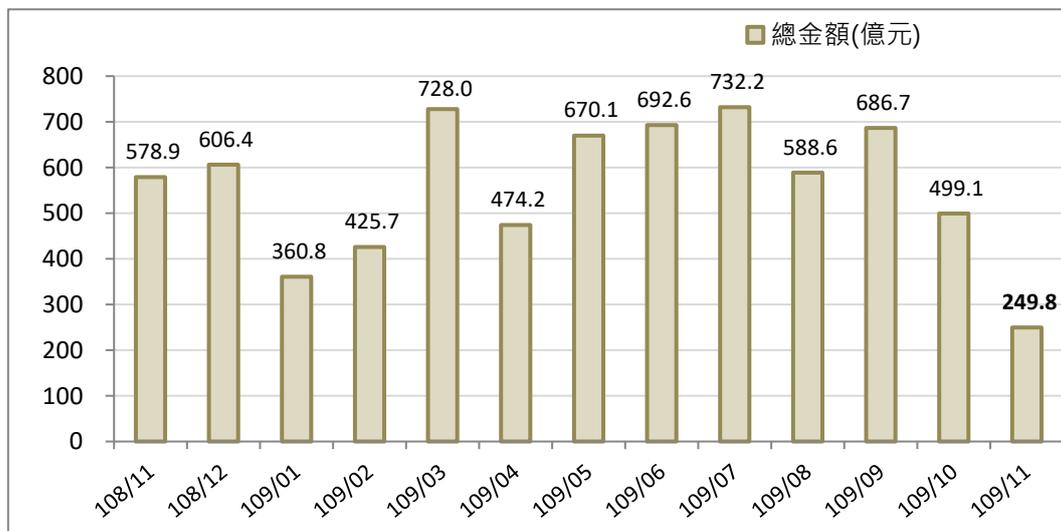
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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11月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為5,606筆，較前月(7,941筆)減少2,335筆，幅度約為-29.4%；較去年同期(9,512筆)減少3,906筆，幅度約為-41.06%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

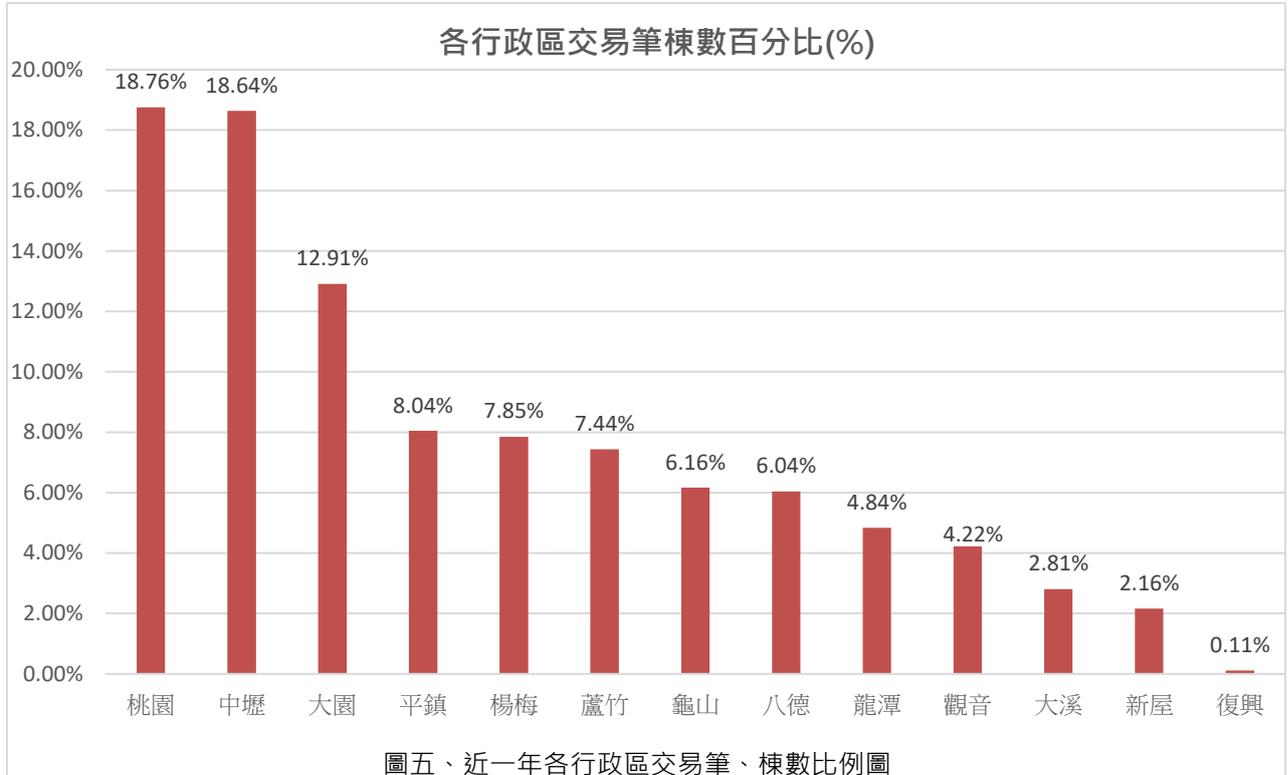
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，目前109年11月份約為249.8億元，較前月(499.1億元)減少249.29億元，幅度約為-49.95%；較去年同期(578.9億元)減少329.11億元，幅度約為-56.85%，經查桃園航空城於109年11月9日公告徵收後禁止分割移轉致買賣總交易金額修正幅度較明顯。



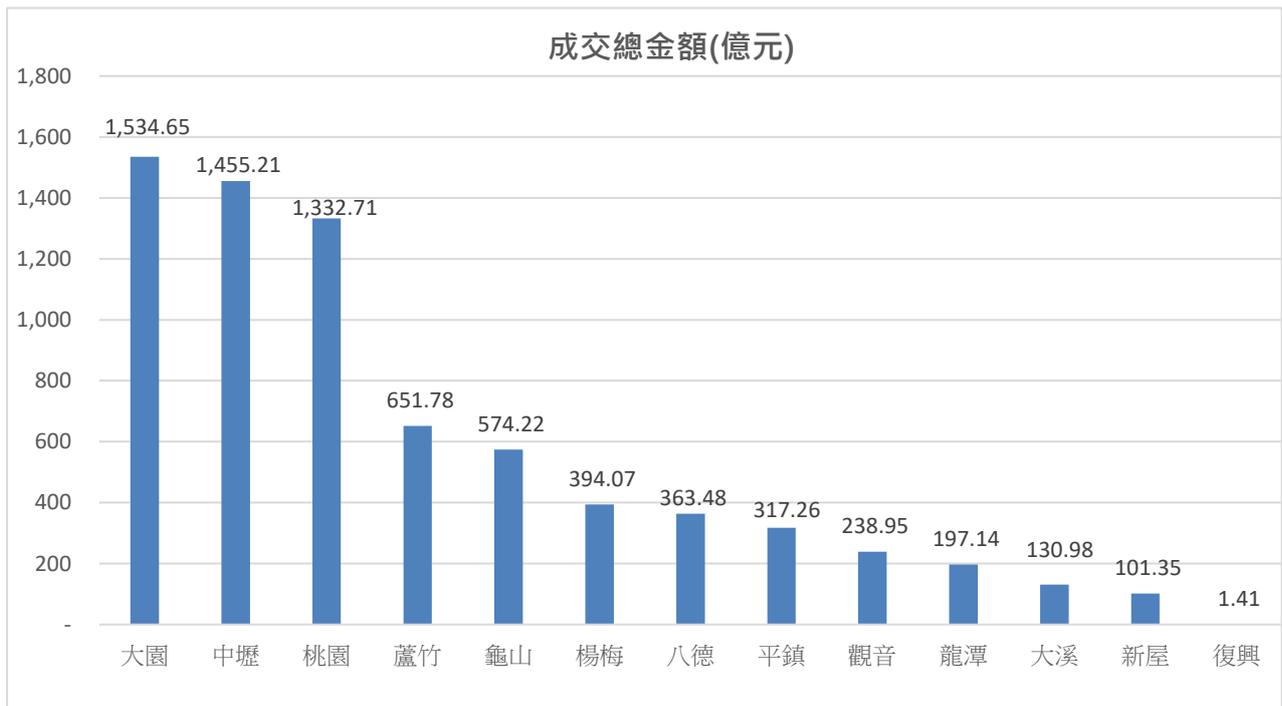
圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

■ 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(18.76%)及中壢區(18.64%)交易最為熱絡，其次為大園區(12.91%)、平鎮區(8.04%)、楊梅區(7.85%)及蘆竹區(7.44%)。



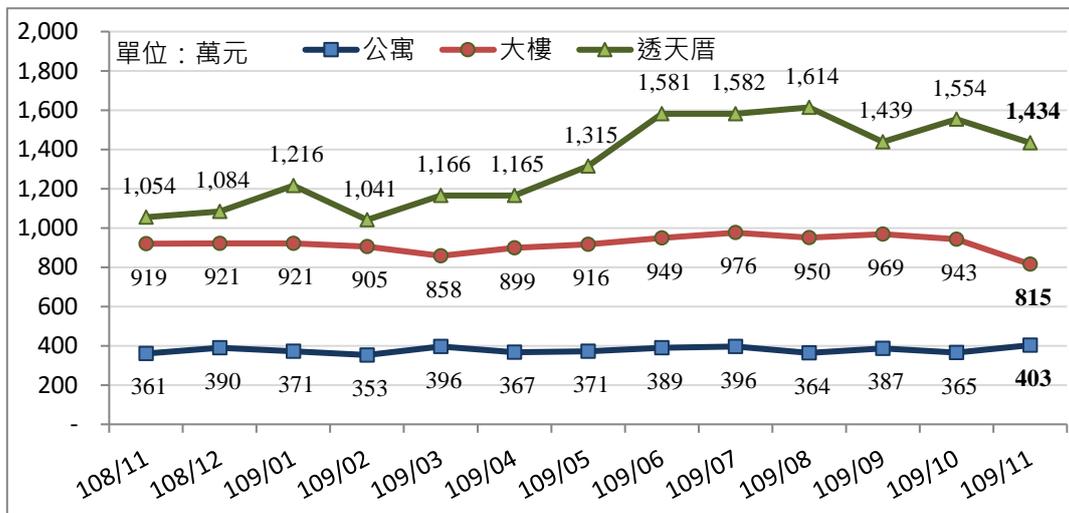
此外，各行政區最近一年成交總金額，以大園區(1,534.65 億元)最高，其次為中壢區(1,455.21 億元)及桃園區(1,332.71 億元)。



■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 本市住宅市場 109 年 11 月平均成交總價走勢

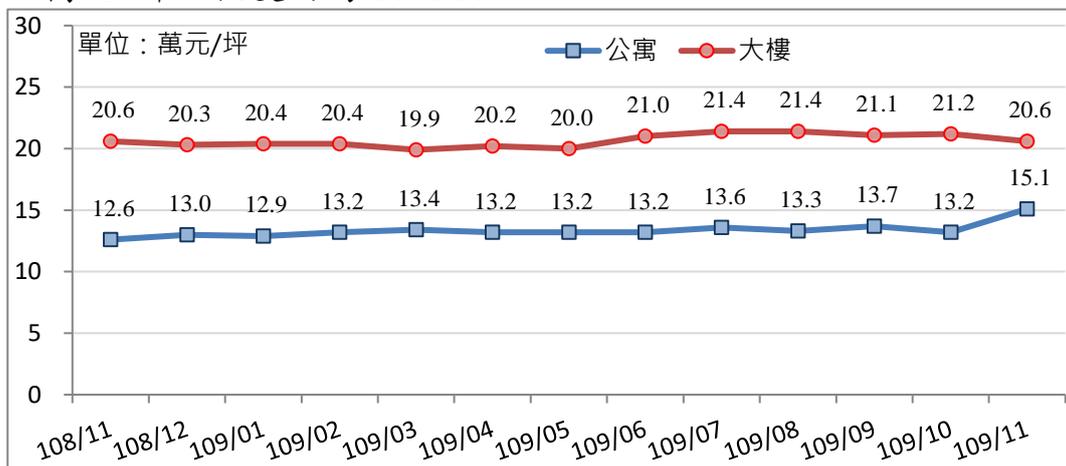
- 1、**透天**每戶平均成交總價為 1,434 萬元，較前月(1,554 萬元)減少 120 萬元，幅度約為-7.72%；較去年同期(1,054 萬元)增加 380 萬元，幅度約為 36.05%。
- 2、**大樓**每戶平均成交總價為 815 萬元，與前月(943 萬元)減少 128 萬元，幅度約為-13.57%；較去年同期(919 萬元)減少 104 萬元，幅度約為-11.32%。
- 3、**公寓**每戶平均成交總價為 403 萬元，較前月(365 萬元)增加 38 萬元，幅度約為 10.41%；較去年同期(361 萬元)增加 42 萬元，幅度約為 11.63%。



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 11 月平均成交單價走勢

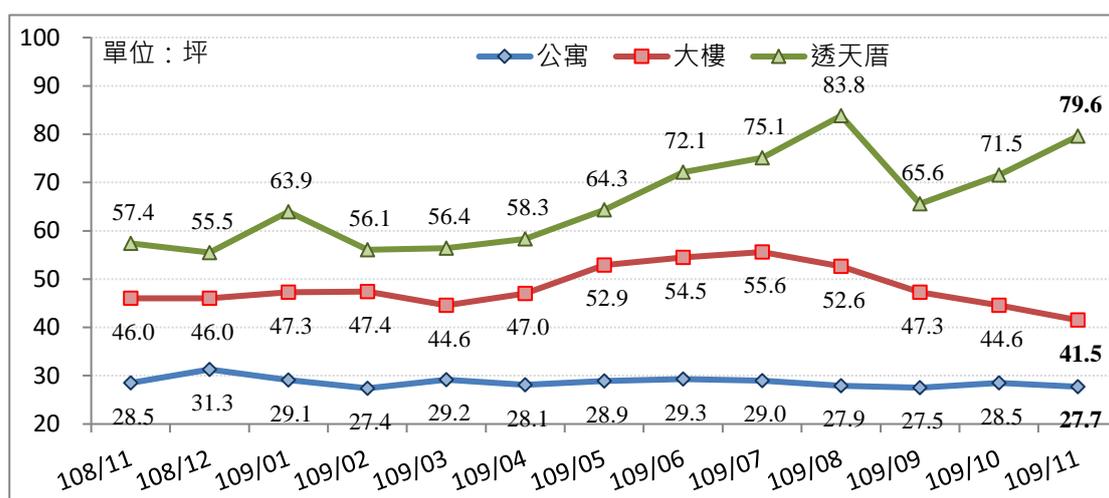
- 1、**大樓**成交均價為 20.6 萬元/坪，較前月(21.2 萬元/坪)減少 0.6 萬元/坪，幅度約為-2.83%；與去年同期(20.6 萬元/坪)相當。
- 2、**公寓**成交均價為 15.1 萬元/坪，較前月(13.2 萬元/坪)增加 1.9 萬元/坪，幅度約為 14.39%；較去年同期(12.6 萬元/坪)增加 2.5 萬元/坪，幅度約為 19.84%。



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 11 月平均成交坪數分析

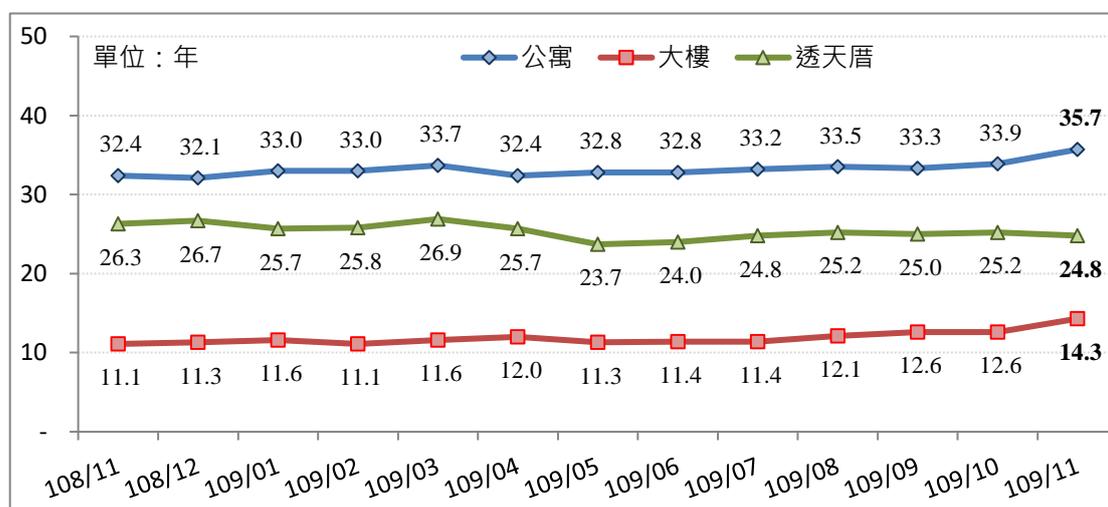
- 1、透天平均每戶交易面積為 79.6 坪，與前月(71.5 坪)減少 8.1 坪；較去年同期(57.4 坪) 增加 22.2 坪。
- 2、大樓平均每戶交易面積為 41.5 坪，較前月(44.6 坪)減少 3.1 坪；較去年同期(46 坪)減少 4.5 坪。
- 3、公寓平均每戶交易面積為 27.7 坪，較前月(28.5 坪)減少 0.8 坪；較去年同期(28.5 坪) 減少 0.8 坪。



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 11 月平均成交屋齡分析

- 1、公寓平均交易屋齡為 35.7 年，較前月(33.9 年)增加 1.8 年；較去年同期(32.4 年)增加 3.3 年。
- 2、透天平均交易屋齡為 24.8 年，較前月(25.2 年)減少 0.4 年；較去年同期(26.3 年)減少 1.5 年。
- 3、大樓平均交易屋齡為 14.3 年，較前月(12.6 年)增加 1.7 年；較去年同期(11.1 年)增加 3.2 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、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 11 月住宅成交平均單價最高為桃園區(22.1 萬元/坪)及龜山區(21.7 萬元/坪)，其次為蘆竹區(21.4 萬元/坪)、中壢區(20.1 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
10811	22.8	22.8	22.0	21.3	17.5	15.2	12.8
10812	22.4	21.9	20.9	20.9	17.2	15.0	13.2
10901	22.4	22.9	21.0	21.2	17.4	16.5	12.9
10902	22.1	21.8	21.0	22.0	17.9	15.6	12.7
10903	22.2	21.7	20.4	19.9	17.6	15.2	13.8
10904	22.8	21.4	21.4	20.5	18.1	14.0	14.1
10905	22.8	21.2	20.9	20.2	17.9	15.4	13.6
10906	23.5	22.6	20.6	21.5	18.2	15.7	13.4
10907	24.2	22.3	21.6	22.0	18.2	15.9	12.9
10908	24.6	22.9	22.0	22.0	18.0	15.6	13.2
10909	23.9	23.6	21.9	20.4	18.8	15.4	13.4
10910	23.6	22.9	21.7	22.3	18.4	16.1	12.6
10911	22.1	21.7	21.4	20.1	18.6	15.5	12.3
平均成交價	23.1	22.3	21.4	21.1	18.0	15.5	13.2

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 11 月至 109 年 11 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (18,265 筆)及中壢 (15,593 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 62,840 筆)53.9%，其餘行政區則以楊梅區(6,885 筆)、平鎮區(6,215 筆)及八德區(6,011 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

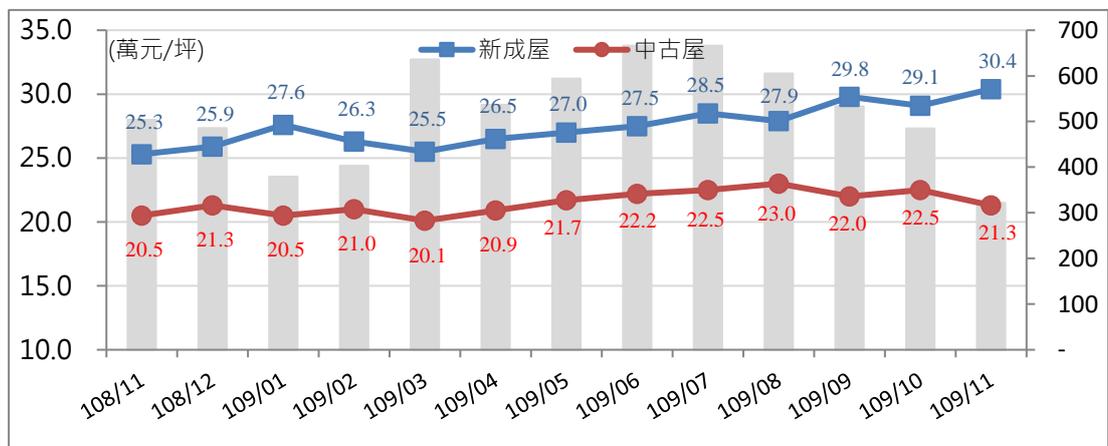
年月	桃園區	中壢區	楊梅區	平鎮區	八德區	龜山區	蘆竹區
10811	1,567	1,451	516	588	546	423	530
10812	1,287	1,203	483	512	488	577	320
10901	985	847	408	405	362	292	206
10902	1,126	1,057	451	363	514	283	297
10903	1,602	1,288	704	505	518	395	303
10904	1,347	1,047	535	460	483	333	280
10905	1,599	1,212	638	529	516	444	346
10906	1,794	1,357	579	558	614	453	458
10907	1,791	1,471	569	531	459	453	440
10908	1,568	1,403	590	514	430	520	414
10909	1,399	1,279	502	507	410	440	372
10910	1,339	1,209	487	442	430	364	361
10911	861	769	423	301	241	263	304
合計	18,265	15,593	6,885	6,215	6,011	5,240	4,631

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11月交易以中路地區比例較高，交易均價30.4萬元/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25~30萬元/坪之間。

2. **大樓中古屋**²，109年11月交易均價21.3萬元/坪，價格維持穩定，成交量與區位分布平均，最近一年約介於20~23萬元/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11月交易均價27.1萬元/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25~29萬元/坪。

2. **大樓中古屋**，109年11月交易均價20.2萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於18~20萬元/坪之間。

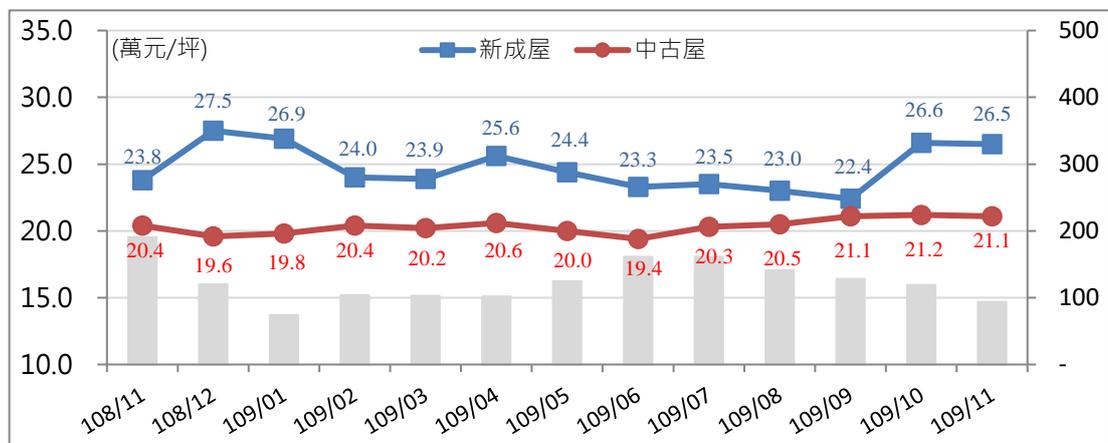


圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區

1. **大樓新成屋**，109年11月交易均價26.5萬元/坪，最近一年各月新成屋交易集中於南崁地區，因案例較少導致單價波動幅度較大，合理交易均價區間約為23~27萬元/坪。

2. **大樓中古屋**，109年11月交易均價21.1萬元/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19~21萬元/坪之間。

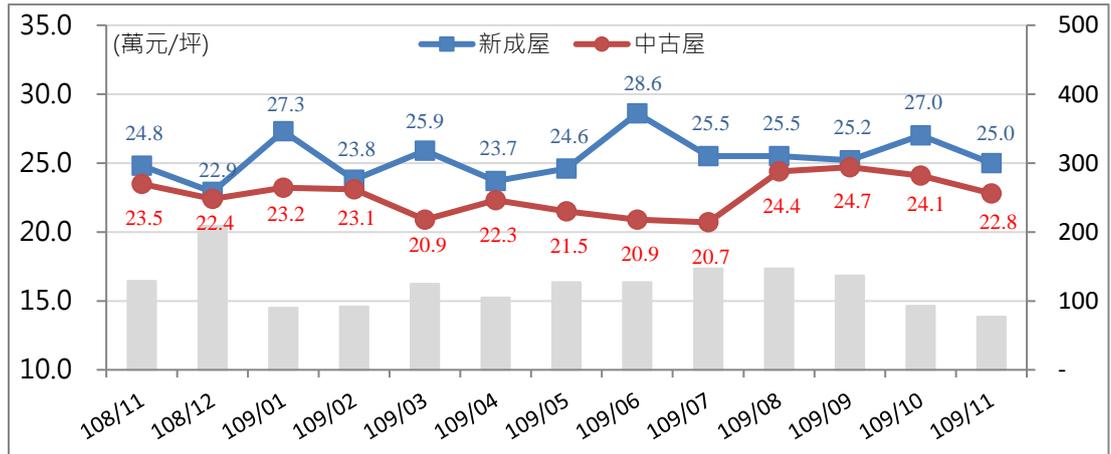


圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

1. **大樓新成屋**，109年11月交易均價25萬元/坪，本月交易案例多數集中於鄰近機場捷運A7及A8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23~28萬元/坪間。

2. **大樓中古屋**，109年11月交易均價22.8萬元/坪，除部分月份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20~24萬元/坪之間。

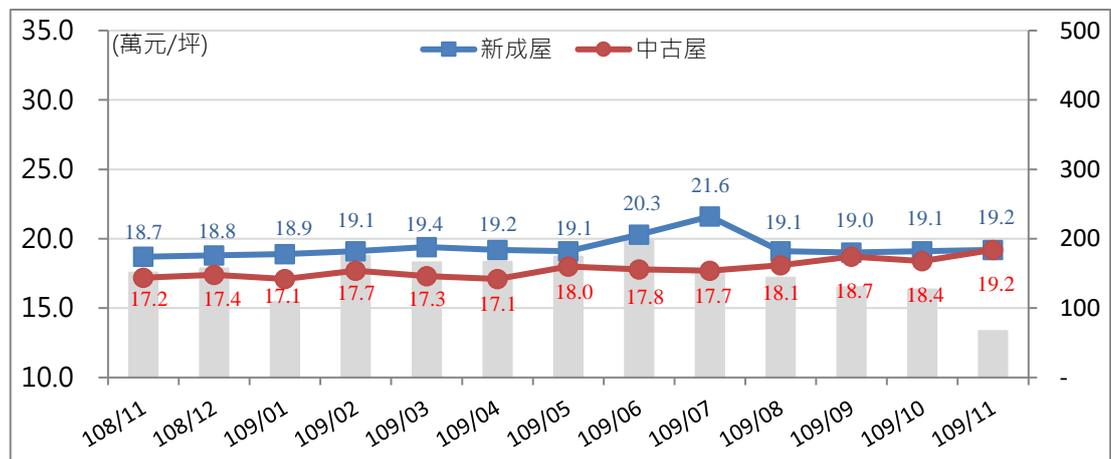


圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

1. **大樓新成屋**，109年11月交易均價19.2萬元/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18~21萬之間。

2. **大樓中古屋**，109年11月交易均價19.2萬元/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17~19萬元/坪之間。

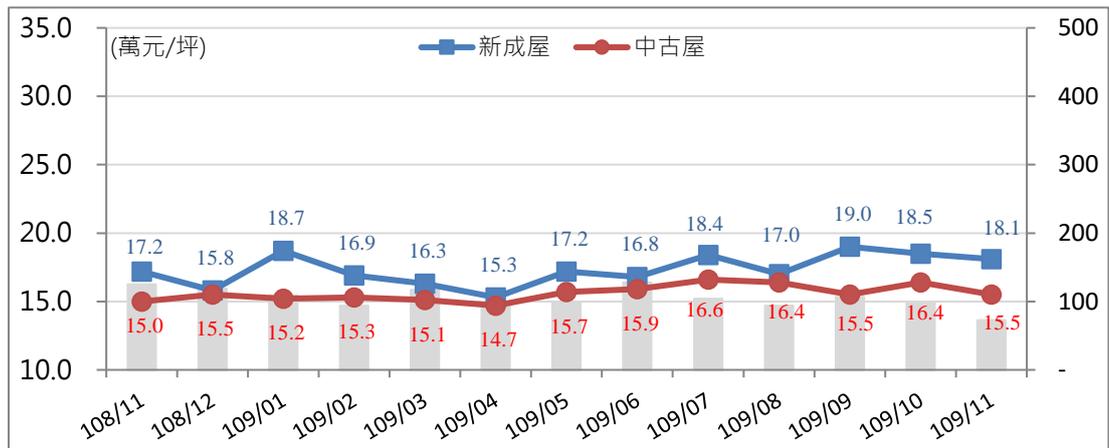


圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

1. **大樓新成屋**，109年11月均價18.1萬元/坪，本月新成屋交易案例較少，案例無明顯集中之區域。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11月交易均價15.5萬元/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。

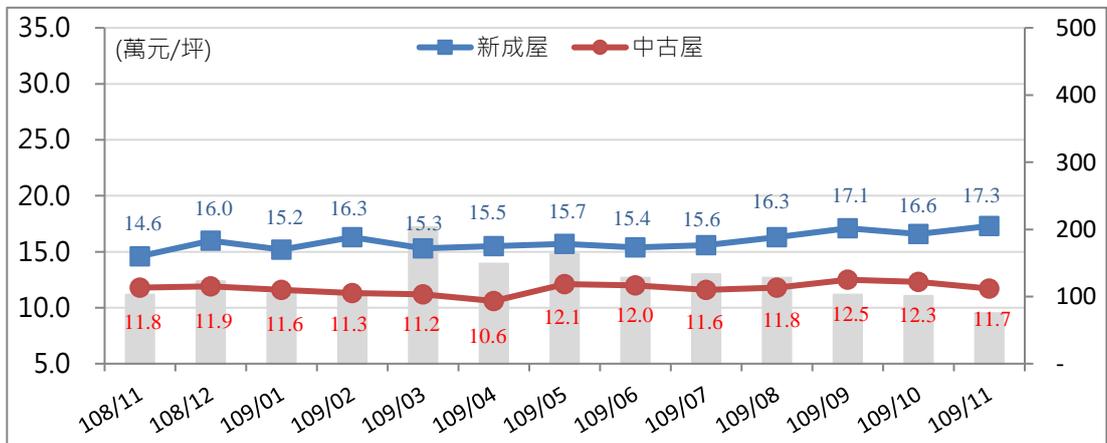


圖十六、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 楊梅區

1. **大樓新成屋**，109年11月交易均價17.3萬元/坪，本月交易集中於幼獅交流道附近地區，最近一年各月正常交易均價約介於14~17萬元/坪之間。

2. **大樓中古屋**，109年11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