

桃園市最新不動產市場交易分析月報

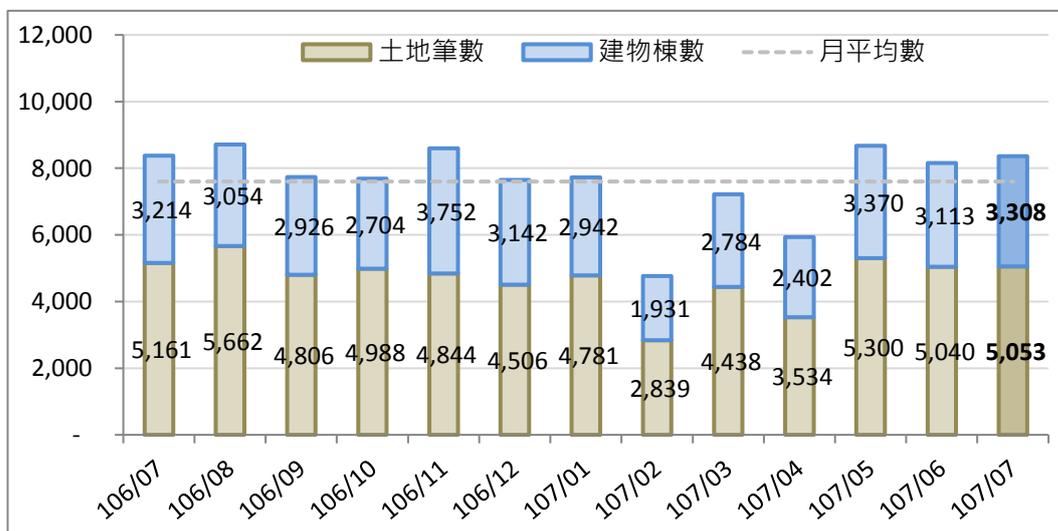
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，107年7月買賣登記案件量共計3,878件，較上月(3,597件)增加281件，幅度約為7.81%；且較去年同期(3,710件)增加168件，幅度約為4.53%。本月買賣移轉登記案件數較上月及去年同期增加，已連續三個月高於過去一年之月平均，惟本市不動產市場熱度是否回溫，仍需持續觀察。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

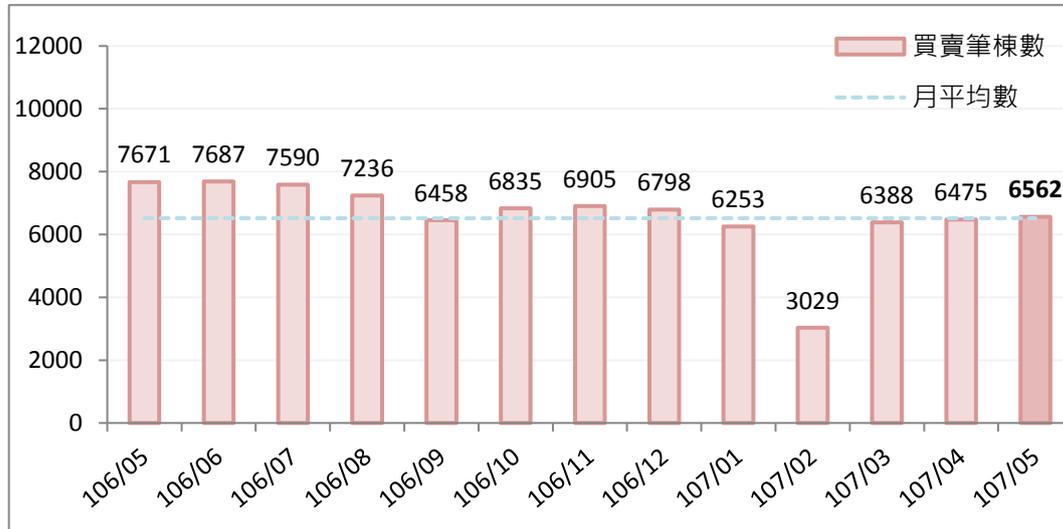
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，107年7月土地移轉筆數為5,053筆，建物棟數為3,308棟，合計總筆棟數(8,361筆)較上月(8,153筆)增加2.55%，與去年同月(8,375筆)相去無幾。本月交易量較6月份增加且高於過去一年之月平均交易量，以目前影響不動產之總體因素(如經濟、金融、住宅政策等面向)短期內無大幅變動的情況下，現階段本市人口結構相對年輕的條件，將有助於不動產市場的支撐。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

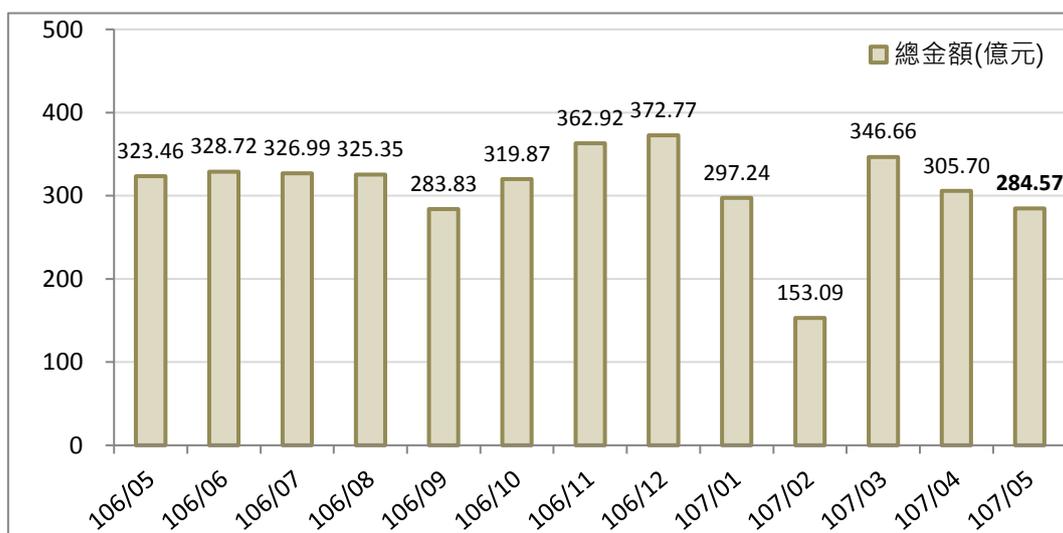
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，107年5月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為6,562筆，分別較前月(6,475筆)增加1.34%及去年同月(7,671筆)減少14.46%，本月案件數目前較上月增加，但較去年同月減少，因有部分案件尚未申報與揭露，待未來案件全數揭露後，實際交易¹數量可能落在約7,500筆左右。



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，107年5月份目前約為284.57億元，分別較前月(305.70億元)及106年5月(323.46億元)減少21.13%及12.02%，預估本月實際交易¹金額將落在310至330億元之間。

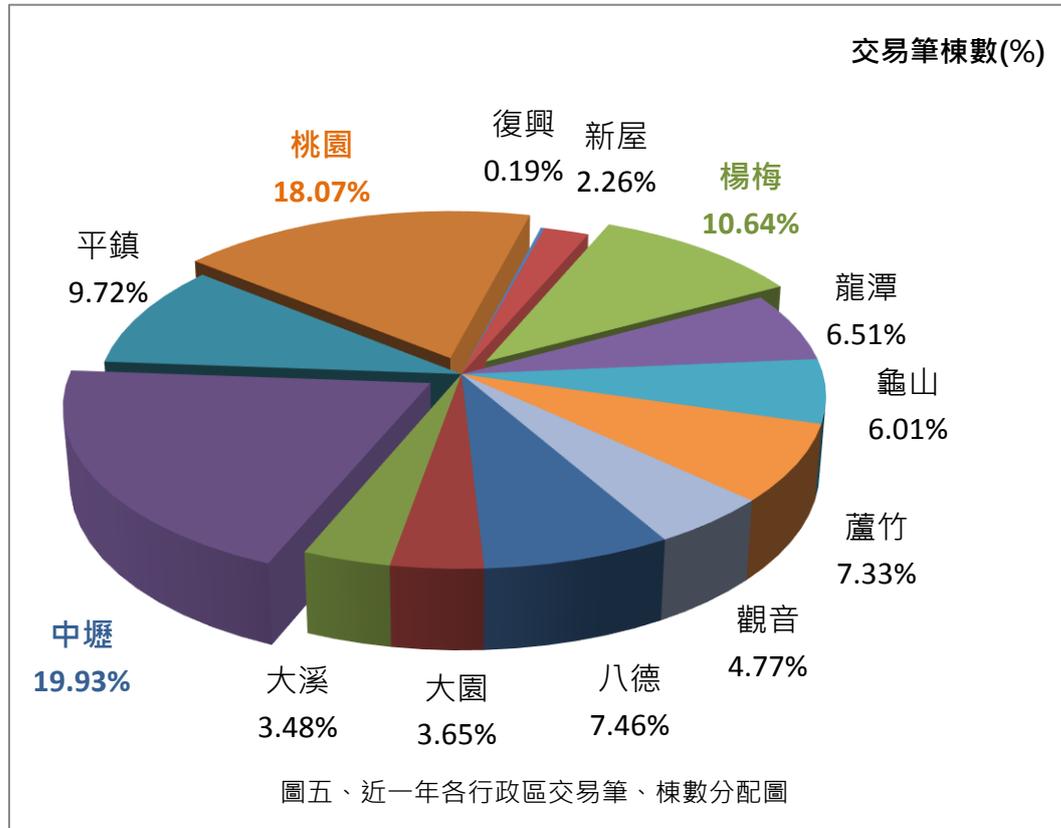


圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

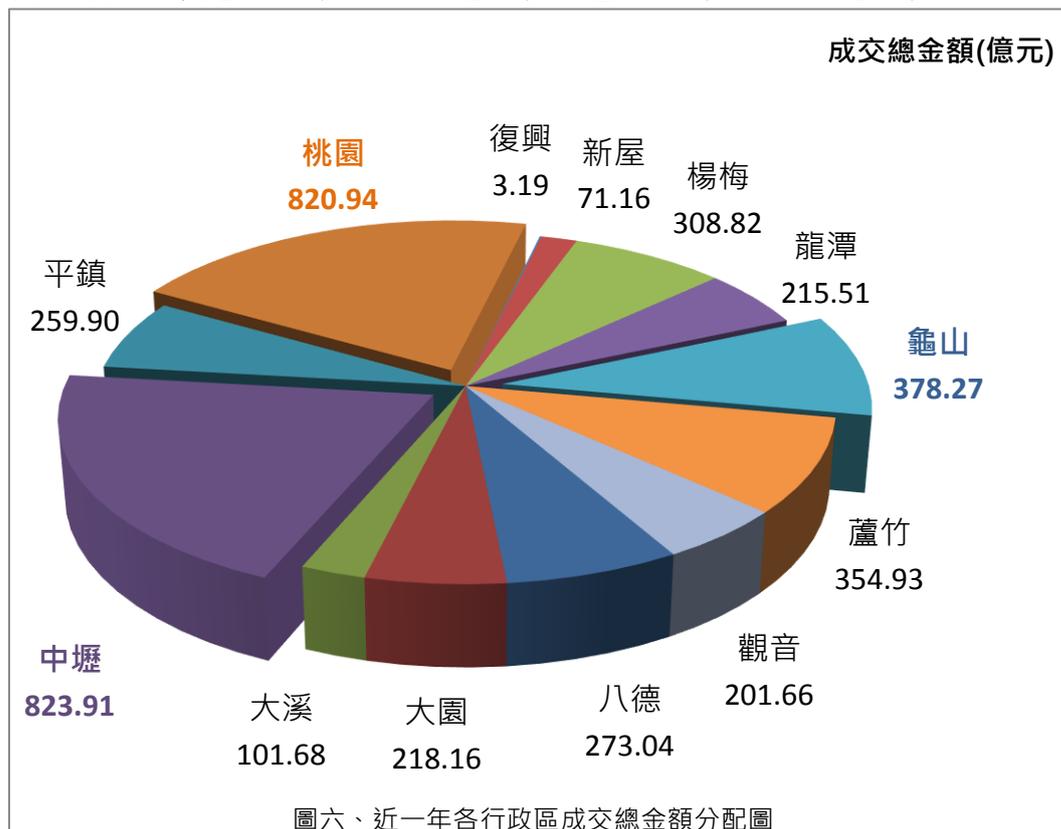
¹實價登錄申報統計數量存在訂約日、登記完成日及申報日之時間差，故交易日期為107年4月之案件目前尚未完全申報完成，統計數量按經驗值推估約介於實際總數75%至90%之間。

■ 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(19.93%)及桃園區(18.07%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.64%)、平鎮區(9.72%)、八德區(7.46%)及蘆竹區(7.33%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以中壢區(823.91億元)最高，其次為桃園區(820.94億元)及龜山區(378.27億元)。

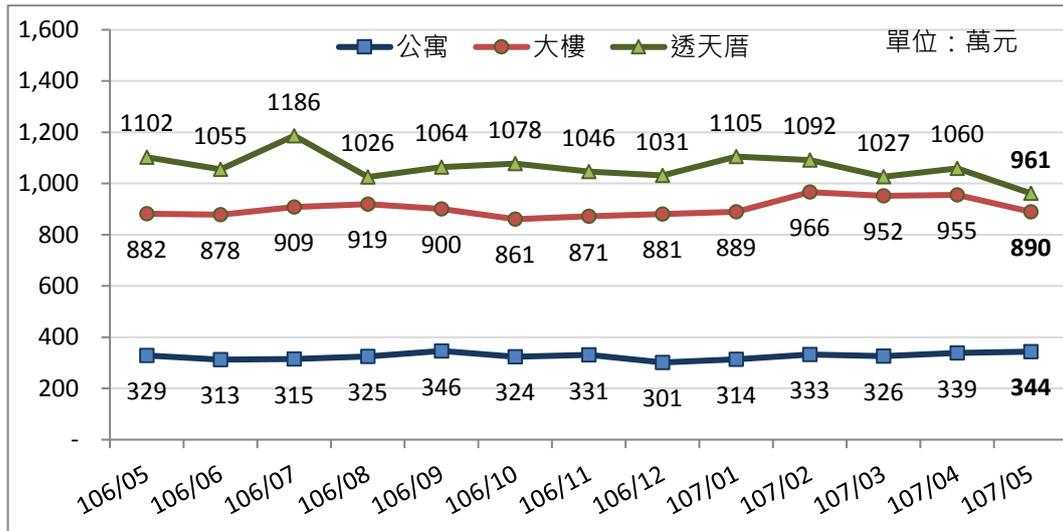


■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 平均成交總價走勢

本市住宅市場 107 年 5 月成交總價：

- 1、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 344 萬元，分別較前月(339 萬元)增加 1.46%及 106 年 5 月(329 萬元)增加 4.60%。
- 2、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 890 萬元，分別較前月(955 萬元)減少 6.84%及 106 年 5 月(882 萬元)增加 4.60%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 961 萬元，分別較前月(1,060 萬元)減少 9.25%及 106 年 5 月(1,102 萬元)減少 12.79%。

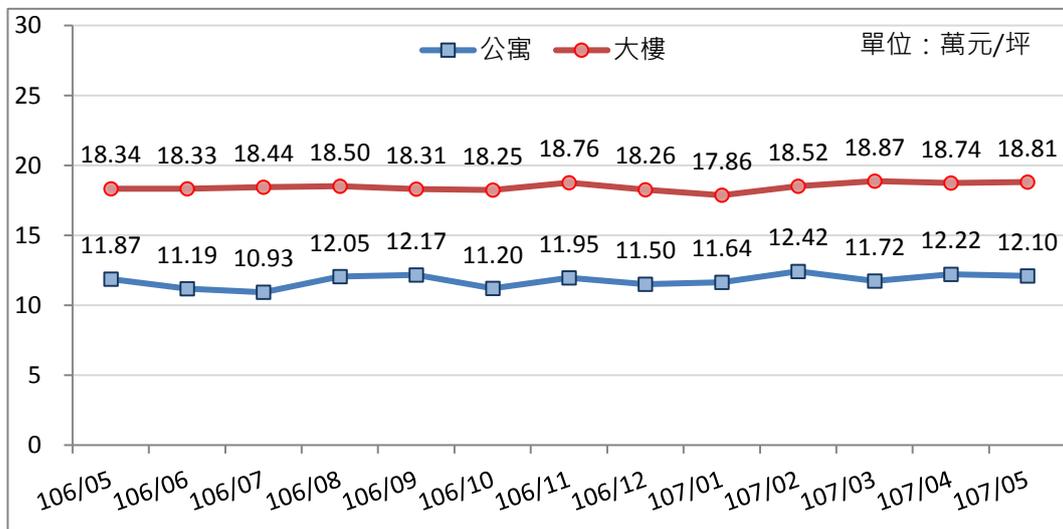


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 107 年 5 月成交單價：

- 1、**公寓**產品：成交均價為 12.10 萬元/坪，分別較前月(12.22 萬元/坪)下跌 0.98%及 106 年 5 月(11.87 萬元/坪)上漲 1.94%。
- 2、**大樓**產品：成交均價為 18.81 萬元/坪，分別較前月(18.74 萬元/坪)上漲 0.37%及 106 年 5 月(18.34 萬元/坪)上漲 2.56%。

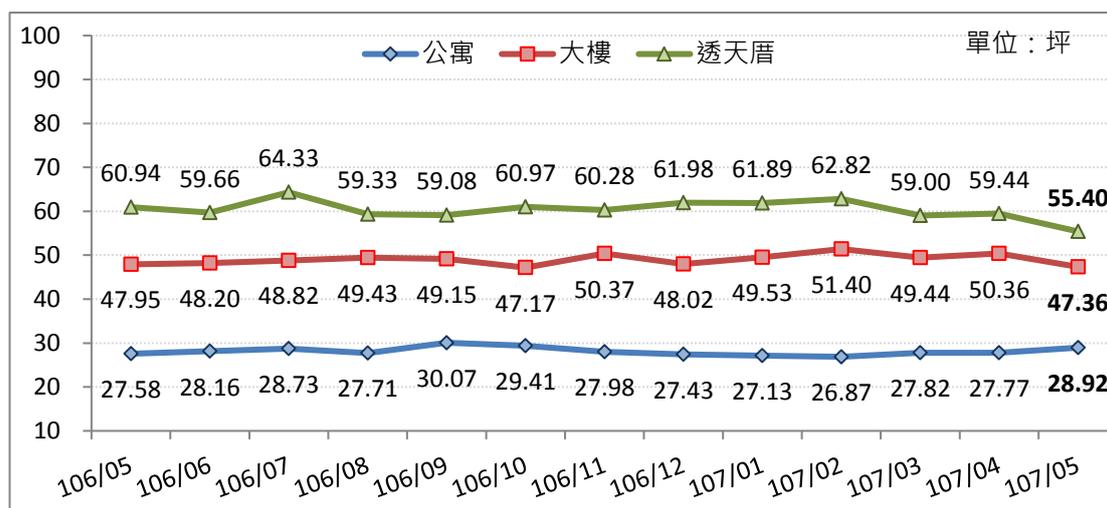


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 107 年 5 月每戶平均成交面積：

- 1、公寓產品平均每戶交易面積為 28.92 坪，分別較前月(27.77 坪)增加 1.15 坪及 106 年 5 月(27.58 坪)增加 1.34 坪。
- 2、大樓產品平均每戶交易面積為 47.36 坪，分別較前月(50.36 坪)減少 3.00 坪及 106 年 5 月(47.95 坪)減少 0.59 坪。
- 3、透天產品平均每戶交易面積為 55.40 坪，分別較前月(59.44 坪)減少 4.04 坪及 106 年 5 月(60.94 坪)減少 5.54 坪。



圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

■ 重點都會區住宅市場分析

本市行政區 107 年 5 月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(21.11 萬元/坪)，其次為龜山區(20.20 萬元/坪)及蘆竹區(19.35 萬元/坪)。

本月擇定八德、中壢、平鎮、桃園、龜山及蘆竹等行政區作桃園市重點都會區住宅平均成交單價分析(表一)，以探討本市不同建物型態成交均價及考量各行政區成交規模表現。以前述行政區 107 年 5 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 107 年 4 月相較，龜山區本月交易件數較上月增加三成，包含林口長庚周邊新建案交屋，致全區平均單價較上月上漲約 8.29%；八德區本月交易件數與上月呈現持平，新成屋比例較上月低，故交易均價微幅下跌約 2.18%；平鎮區交易區位與上月相近，惟交易量較上月增加約兩成，交易均價亦上漲 1.88%。其餘行政區變動幅度相對穩定。

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	龜山區	蘆竹區
10605	17.43	17.83	14.70	21.32	18.81	19.71
10606	17.85	18.56	16.82	20.14	20.76	19.30
10607	17.70	18.78	15.95	20.97	18.38	20.01
10608	17.83	18.44	16.27	20.74	20.79	19.03
10609	17.05	18.24	15.63	20.42	18.17	19.16
10610	17.05	17.66	16.55	20.27	17.31	19.62
10611	16.99	18.08	16.49	20.80	23.91	19.09
10612	17.08	17.70	15.44	20.88	19.39	19.75
10701	16.73	16.85	13.83	21.18	19.67	19.73
10702	18.82	17.88	14.94	21.41	19.18	19.35
10703	16.67	18.35	15.63	21.56	18.65	19.35
10704	17.58	17.89	14.76	21.25	18.66	19.31
10705	17.20	17.88	15.03	21.11	20.20	19.35
平均成交價	17.32	18.00	15.51	20.92	19.90	19.45

註：統計樣本為大樓、華廈及公寓型態建物。

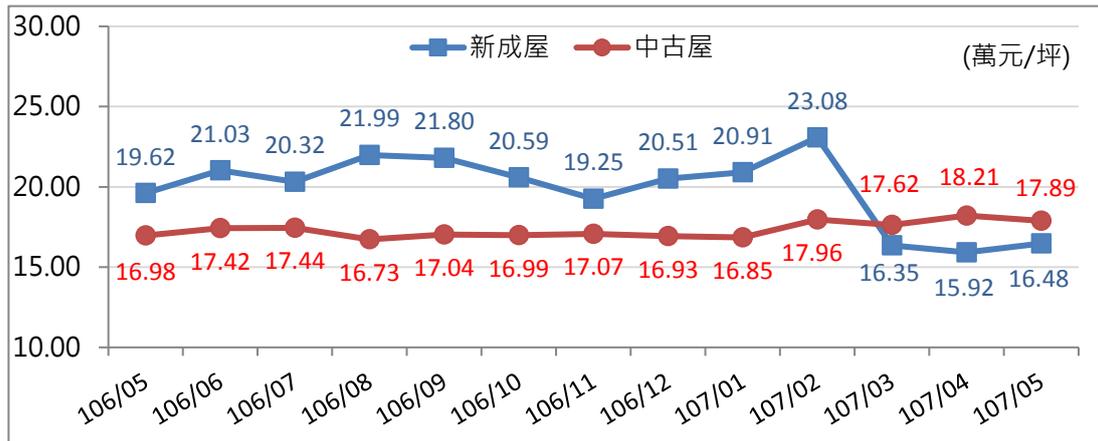
以前述行政區已申報揭露之成交量(表二)統計,106年5月至107年5月各區住宅市場土地、建物交易筆棟數,以中壢(12,667筆)及桃園(11,899筆)2個行政區最高,佔全市(13區)的40.62%,其餘行政區則以平鎮區(5,664筆)為最高。107年5月本市各區住宅市場成交筆棟數,俟交易日期為107年5月之案件完全申報完成後,預估將較前月微幅增加。

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	龜山區	蘆竹區
10605	534	1084	457	1100	228	364
10606	497	1050	400	941	286	321
10607	460	1010	884	991	276	374
10608	466	903	435	886	320	277
10609	425	815	361	921	282	282
10610	446	1116	369	920	281	312
10611	442	1152	394	965	453	439
10612	452	1165	407	962	308	311
10701	402	1033	559	972	251	299
10702	148	476	214	451	106	150
10703	440	948	470	877	262	322
10704	477	981	341	1000	253	347
10705	435	934	373	913	280	305
合計	5624	12667	5664	11899	3586	4103

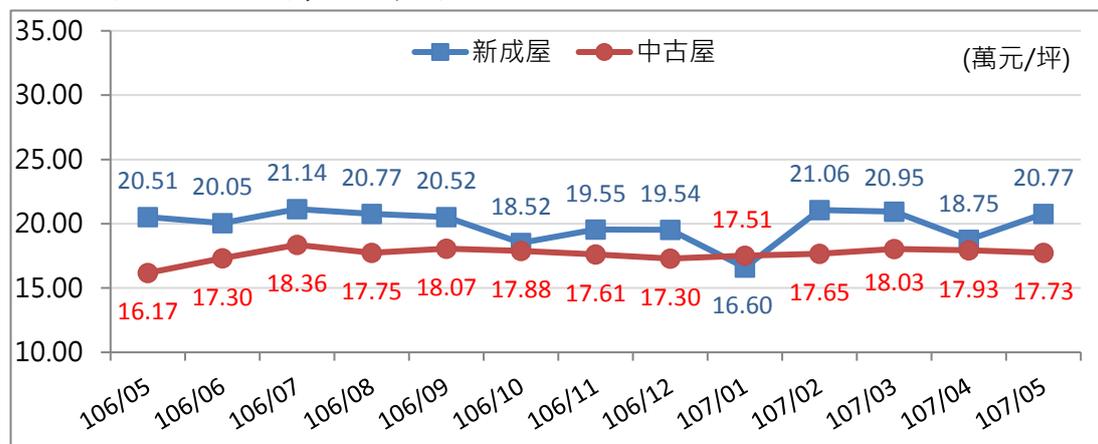
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

(一) 八德區**住宅大樓新成屋**²，107年5月交易均價16.48萬元/坪，本月新成屋成交案件數較上月稍減，惟交易區位與上月同屬八德擴大都市計畫邊陲，故成交均價較低。由於交易集中於特定地區致使八德區出現新成屋均價低於中古屋之情形，最近一年各月均價約落在16~23萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**³，107年5月交易均價17.89萬元/坪，成交均價較上月微降，由於八德區成交之中古屋，以集中八德擴大都市計畫內，兩年以上五年以下新古屋占大宗，故交易均價相對穩定，最近一年維持在16.8~18.2萬元/坪之間。



圖十、八德區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(二) 中壢區**住宅大樓新成屋**，107年5月交易均價20.77萬元/坪，本月成交區位以高鐵、SOGO及過嶺地區為主，較上月明顯拉抬，本區除107年1月受龍岡地區(均價14~15萬/坪)新大樓交屋拉低均價外，最近一年交易均價穩定介於18~21萬元/坪；**住宅大樓中古屋**，107年5月交易均價17.73萬元/坪，由於成交數量多且遍布中壢各區，因此交易均價走勢平穩，最近一年約介於16~18萬元/坪間。

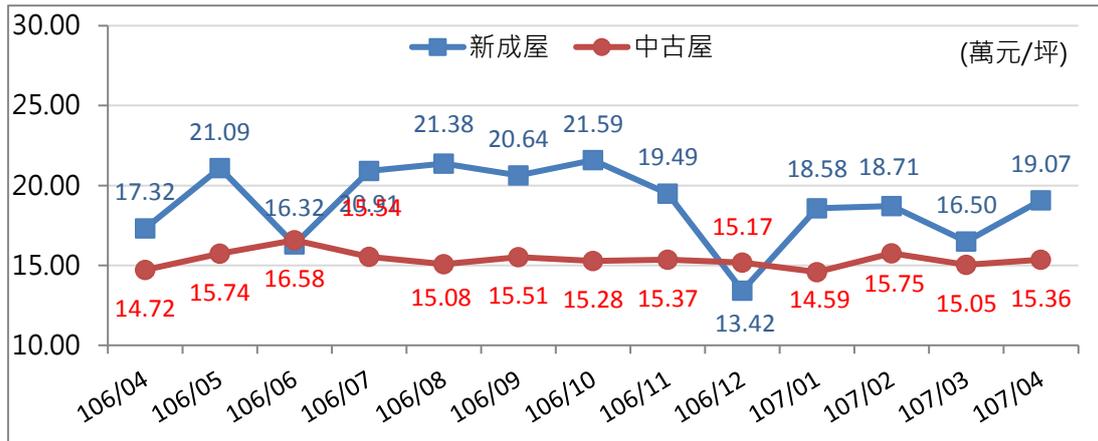


圖十一、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

²本文內住宅大樓新成屋，僅分析屋齡不到2年、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

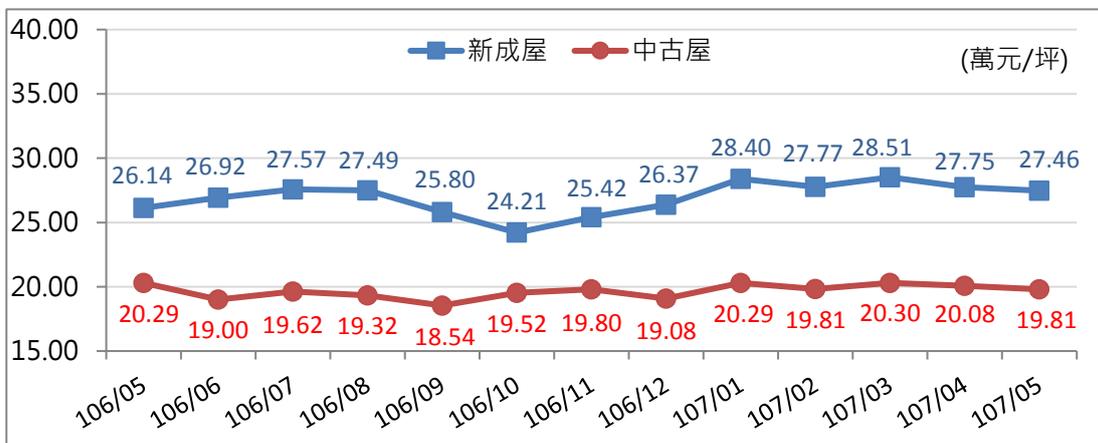
³本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，107年5月交易均價19.07萬/坪，本月成交以平鎮高中附近建案為主，故均價較上月明顯上漲，由於平鎮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1月龍岡地區大量新建案交屋)，故最近一年新成屋統計平均價格波動較大(13~23萬元/坪)；**住宅大樓中古屋**，107年5月交易均價15.36萬元/坪，呈現微幅上揚走勢，整體而言，中古屋價格變動相對平緩，約介於14.5~16.5萬元/坪之間。



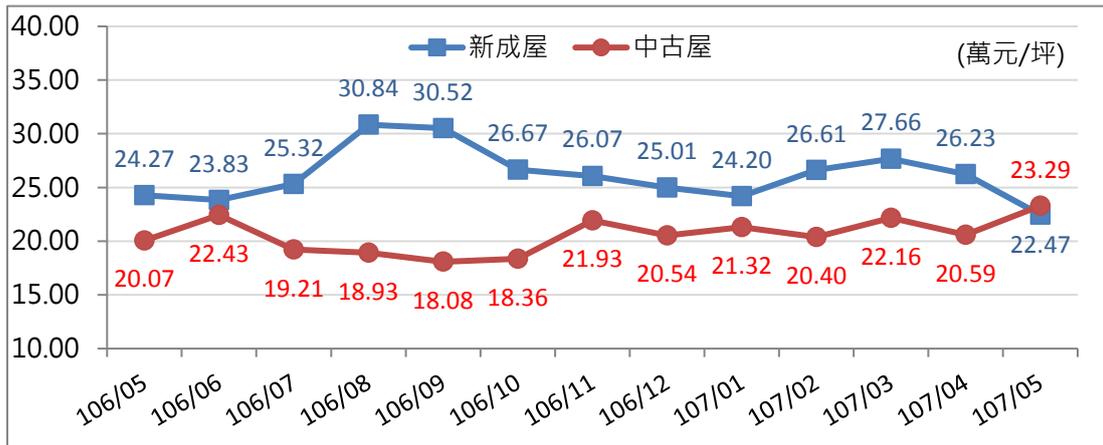
圖十二、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，107年5月交易均價27.46萬元/坪，較上月呈現微幅下跌，成交區位仍以中路與經國地區新建案為主，另外龍安及藝文特區亦有少量建案成交，近一年各月均價介於24~28.5萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**，107年5月交易均價19.81萬元/坪，月成交量維持在200件上下，且成交區位分布均勻，故均價變化不大，最近一年約介於18.5~20萬元/坪之間。



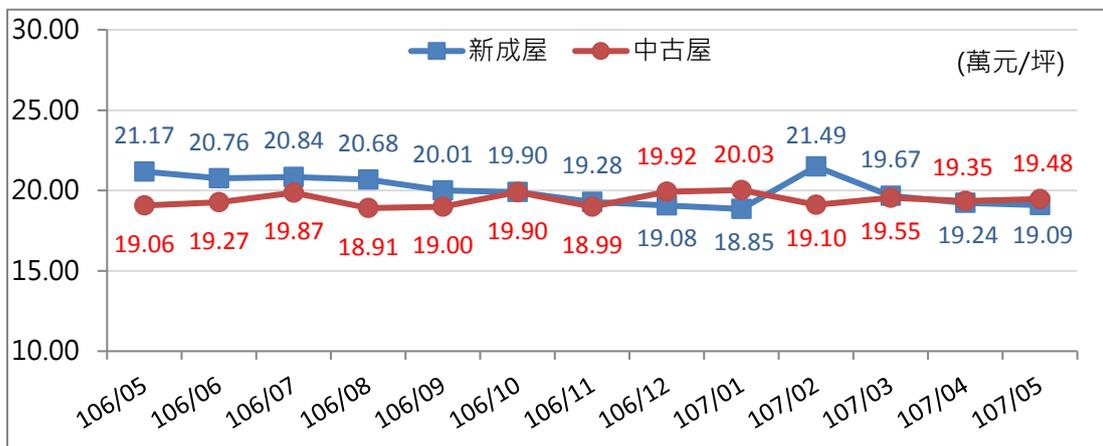
圖十三、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 龜山區**住宅大樓新成屋**，107年5月均價22.47萬元/坪，主要受幸福社區新建案(均價18.7萬元/坪)大量成交影響，較上月明顯下跌，其次則在萬壽路旁有零星建案成交，最近一年各月正常交易均價落在22~27萬元/坪左右(扣除106年8、9月長庚A8生活圈大量30萬元/坪以上之建案成交)；**住宅大樓中古屋**，107年5月交易均價23.29萬元/坪，主要以林口長庚地區交易占大宗，故均價向上攀升，龜山區中古屋交易市場行情較新成屋穩定，近一年平均交易價格維持在18~23.5萬元/坪之間。



圖十四、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 蘆竹區**住宅大樓新成屋**，107年5月交易均價19.09萬元/坪，交易區位與上月相近，以集中大竹地區為主，均價與上月相較呈現持平，最近一年各月之交易均價介於18~22萬元/坪之間；**住宅大樓中古屋**，107年5月成交均價19.48萬元/坪，交易情形相對新成屋市場熱絡許多，主要集中於南崁地區及大竹地區，最近一年中古屋成交均價穩定，約介於18.5~20萬元/坪間。整體而言，蘆竹區新成屋與中古屋均價無明顯波動，但由於交易區位的影響，時有新成屋均價低於中古屋之情形。



圖十五、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖