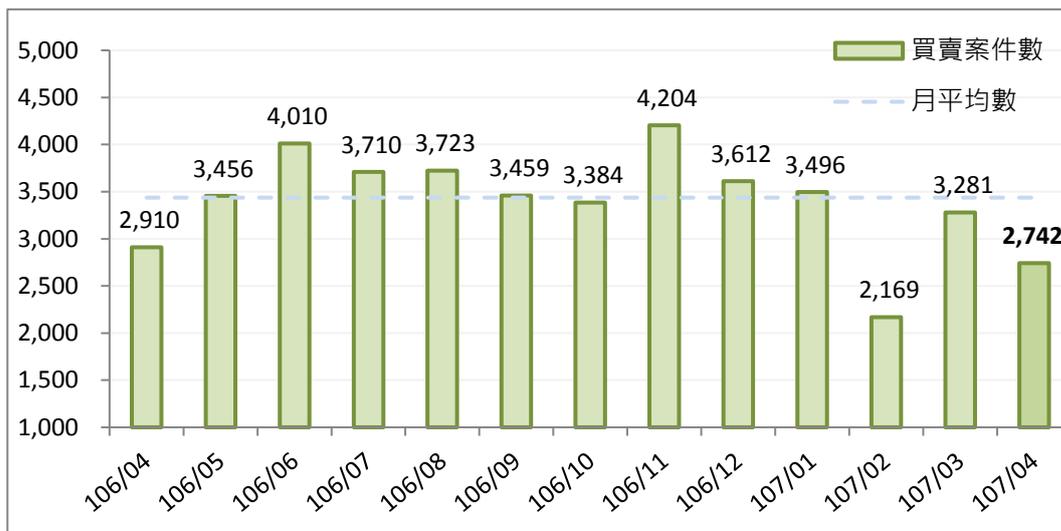


# 桃園市最新不動產市場交易分析月報

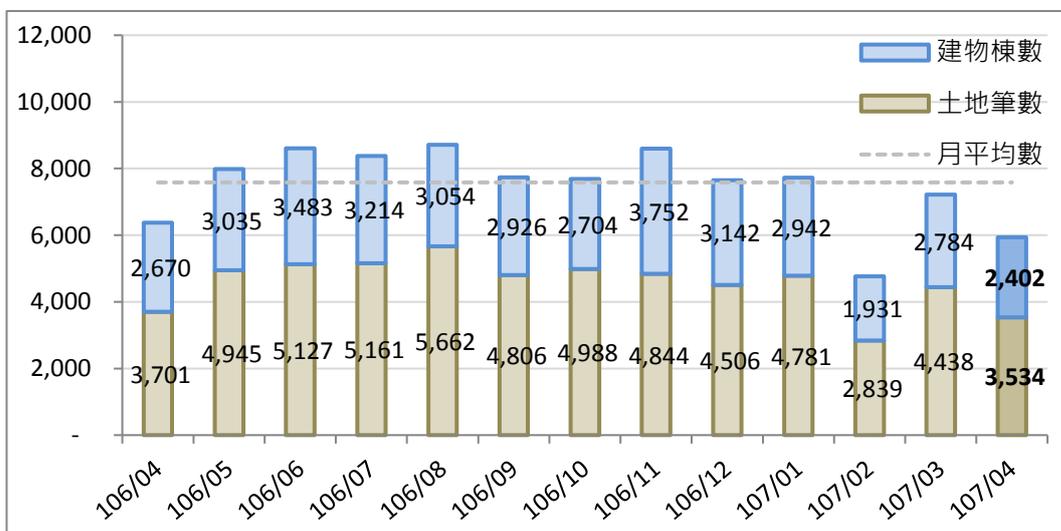
## ■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，107年4月買賣登記案件量共計2,742件，較上月(3,281件)減少539件，幅度約為16.43%；且較去年同期(2,910件)減少168件，幅度約為5.77%。整體而言，本月買賣移轉登記案件數雖較上月明顯下跌，但與去年同期交易量相當。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

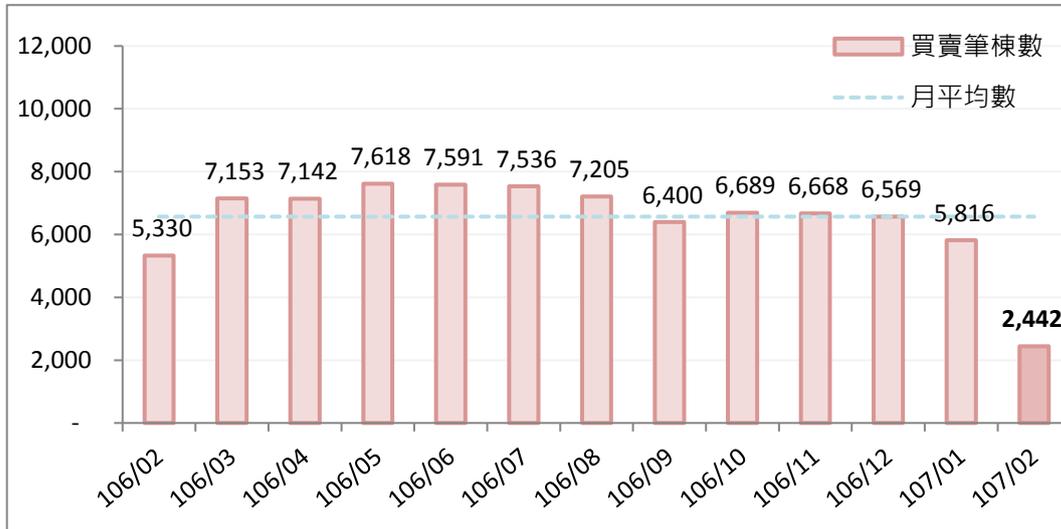
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，107年4月土地移轉筆數為3,534筆，建物棟數為2,402棟，合計總筆棟數(5,936筆)較上月(7,222筆)減少17.81%，亦較去年同月(6,371筆)減少6.83%。由於上月湧現大批新建案交屋潮(329檔期)，致交易量較2月份顯著增長，本月交易熱度相對轉淡，惟與去年同期相當，總筆棟數則出現一年中的單月次低(過去一年之月平均為7,583筆)。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

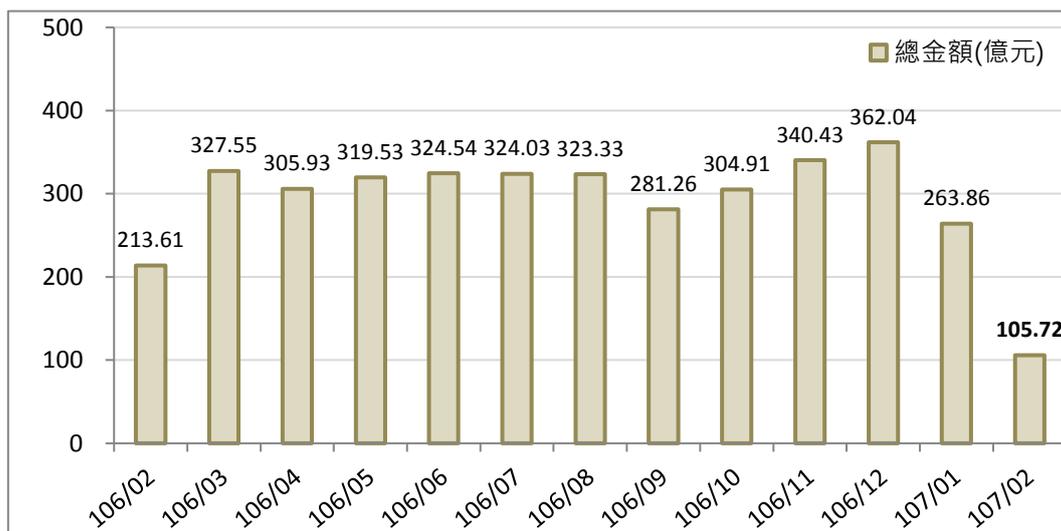
## ■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，107年2月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為2,442筆，分別較前月(5,816筆)減少58.01%及去年同月(5,330筆)減少54.18%，本月適逢農曆春節連假，受季節性因素影響，故為一年中交易件數最少的一個月，待未來案件全數揭露後，實際交易<sup>1</sup>數量可能落在約3,800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2月份目前約為105.72億元，分別較前月(263.86億元)及106年2月(213.61億元)減少59.93%及50.51%，預估本月實際交易<sup>1</sup>金額落在約120至160億元區間。

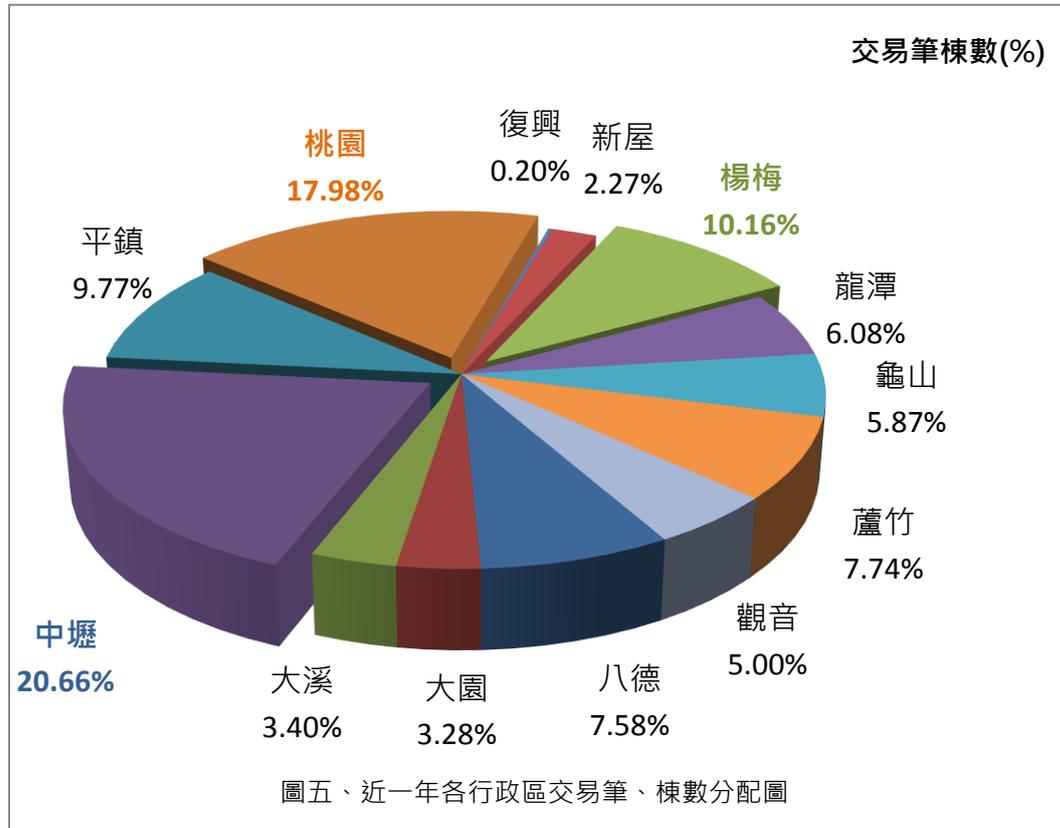


圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

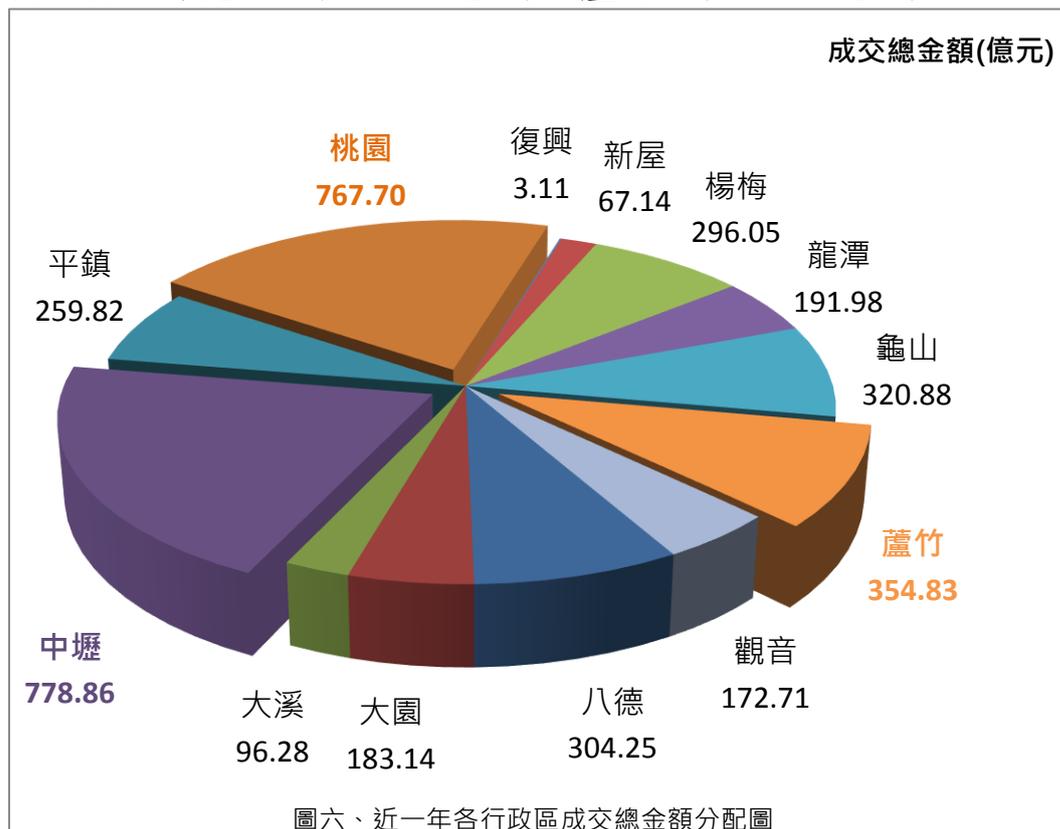
<sup>1</sup>實價登錄申報統計數量存在訂約日、登記完成日及申報日之時間差，故交易日期為107年2月之案件目前尚未完全申報完成，統計數量按經驗值推估約介於實際總數65%至90%之間。

## ■ 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(20.66%)及桃園區(17.98%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.16%)、平鎮區(9.77%)、蘆竹區(7.74%)及八德區(7.58%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以中壢區(778.86億元)最高，其次為桃園區(767.70億元)及蘆竹區(354.83億元)。

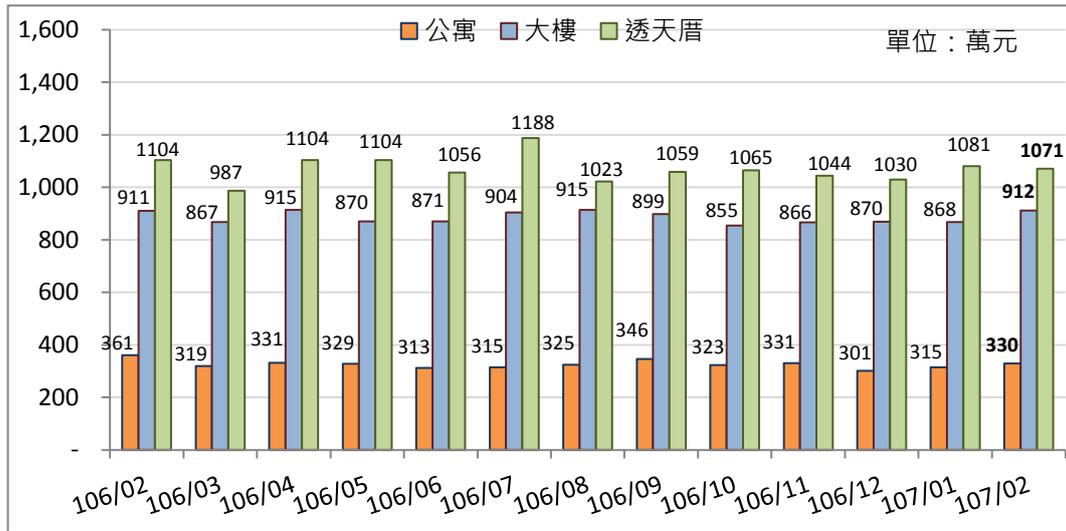


## ■ 住宅市場成交走勢分析

### (一) 平均成交總價走勢

本市住宅市場 107 年 2 月成交總價：

- 1、公寓產品方面，每戶平均成交總價為 330 萬元，分別較前月(315 萬元)增加 4.76%及 106 年 2 月(361 萬元)減少 8.59%。
- 2、大樓產品方面，每戶平均成交總價為 912 萬元，分別較前月(868 萬元)增加 5.07%及 106 年 2 月(911 萬)增加 0.11%。
- 3、透天厝產品方面，每戶平均成交總價為 1,071 萬元，分別較前月(1,081 萬元)減少 0.93%及 106 年 2 月(1104 萬元)減少 2.99%。

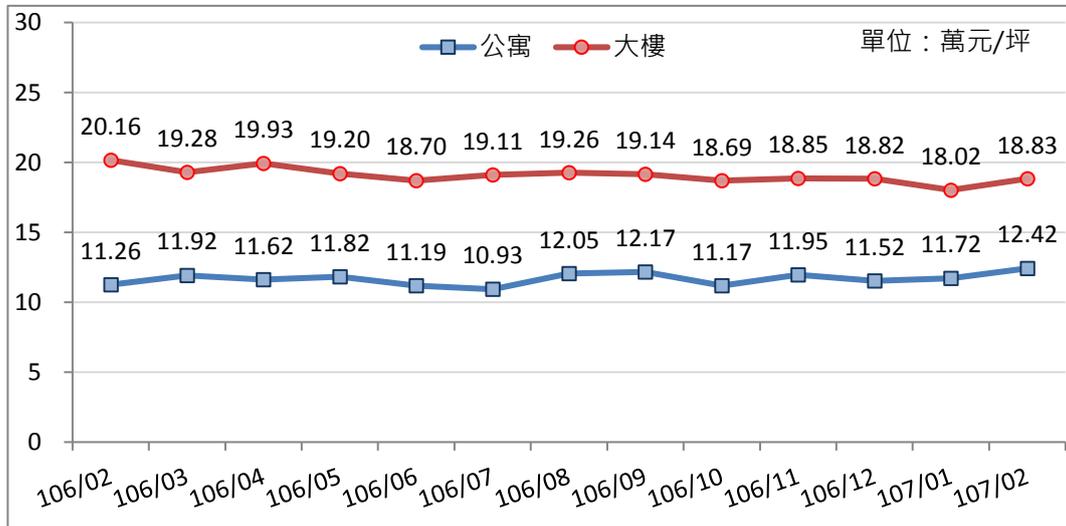


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

### (二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 107 年 2 月成交單價：

- 1、公寓產品：成交均價為 12.42 萬元/坪，分別較前月(11.72 萬元/坪)上漲 5.97%及 106 年 2 月(11.26 萬元/坪)上漲 10.30%。
- 2、大樓產品：成交均價為 18.83 萬元/坪，分別較前月(18.02 萬元/坪)上漲 4.50%及 106 年 2 月(20.16 萬元/坪)下跌 6.60%。

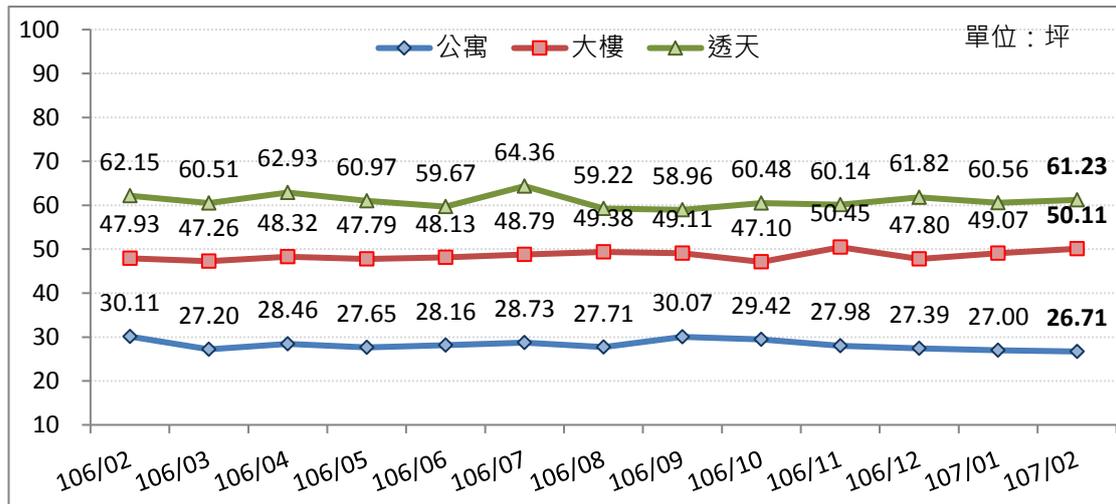


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

### (三)平均交易面積分析

本市住宅市場 107 年 2 月每戶平均成交面積：

- 1、**公寓**產品平均每戶交易面積為 26.71 坪，分別較前月(27.00 坪)減少 0.29 坪及 106 年 2 月(30.11 坪)減少 3.40 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 50.11 坪，分別較前月(49.07 坪)增加 1.04 坪及 106 年 2 月(47.93 坪)增加 2.18 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 61.23 坪，分別較前月(60.56 坪)增加 0.67 坪及 106 年 2 月(62.15 坪)減少 0.92 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

為分析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，本次擇定八德、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。前述行政區 107 年 2 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 107 年 1 月相較，其中八德區本月交易件數較上月減少八成，且成交多屬屋齡較短的大樓，致全區平均單價較上月上漲 8.62%；另中壢區本月交易件數亦較上月減少六成，因上月大批龍岡地區新建案交屋已近尾聲，故本月成交單價回漲約 4.39%，其餘行政區變動幅度則相對穩定，漲跌皆於 5% 以內。

107 年 2 月住宅成交平均單價前三名之行政區分別為桃園區(21.43 萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(19.98 萬元/坪)及龜山區(18.91 萬元/坪)。

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   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 10602 | 16.73 | 20.46 | 15.99 | 21.54 | 19.15 | 19.72 |
| 10603 | 16.67 | 18.08 | 16.74 | 20.59 | 18.78 | 20.25 |
| 10604 | 18.75 | 18.45 | 16.01 | 21.63 | 19.20 | 19.57 |
| 10605 | 17.45 | 17.75 | 14.70 | 21.04 | 18.67 | 19.61 |
| 10606 | 17.85 | 18.38 | 16.80 | 19.91 | 20.59 | 19.27 |
| 10607 | 17.70 | 18.79 | 15.94 | 20.78 | 18.38 | 19.95 |
| 10608 | 17.83 | 18.37 | 16.25 | 20.57 | 20.79 | 19.03 |
| 10609 | 17.05 | 18.14 | 15.63 | 20.37 | 18.17 | 19.12 |
| 10610 | 17.07 | 17.41 | 16.12 | 20.12 | 17.31 | 19.61 |
| 10611 | 16.98 | 17.69 | 16.13 | 20.67 | 23.91 | 18.99 |
| 10612 | 17.13 | 17.42 | 15.06 | 20.55 | 19.39 | 19.72 |
| 10701 | 16.48 | 16.40 | 13.52 | 21.20 | 19.61 | 19.55 |
| 10702 | 17.90 | 17.12 | 14.08 | 21.43 | 18.91 | 18.98 |
| 平均成交價 | 17.40 | 18.14 | 15.60 | 20.78 | 19.87 | 19.61 |

註：統計樣本為大樓、華廈及公寓型態建物。

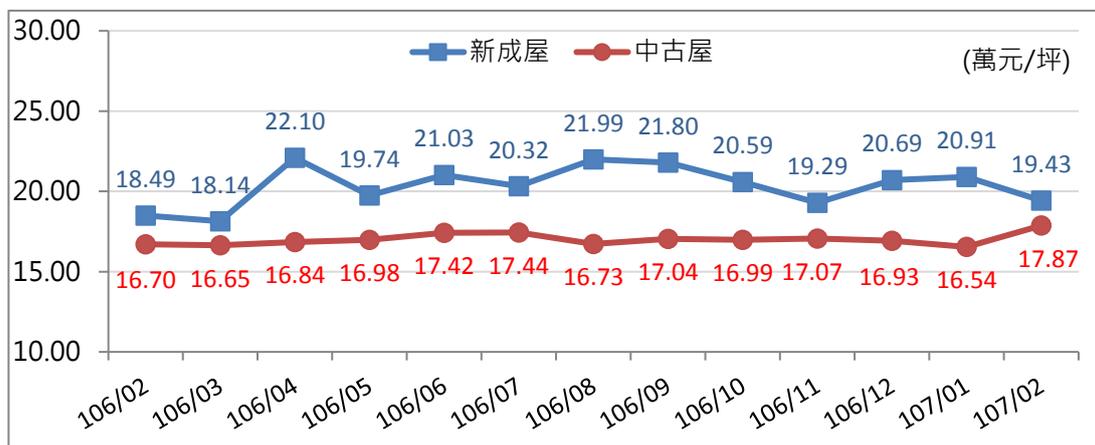
以前述行政區已申報揭露之成交量(表二)統計,106年2月至107年2月各區住宅市場土地、建物交易筆棟數,以中壢(13,031筆)及桃園(11,558筆)2個行政區最高,佔全市(13區)41.16%,其餘行政區則以平鎮區(5,526筆)最高。107年2月本市各區住宅市場成交筆棟數,預估將較前月減少,惟交易日期為107年2月之案件目前尚未完全申報完成,故減少幅度較為明顯。

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  |
|-------|------|-------|------|-------|------|------|
| 10602 | 301  | 1091  | 257  | 658   | 153  | 331  |
| 10603 | 461  | 1329  | 477  | 1038  | 260  | 457  |
| 10604 | 597  | 1167  | 416  | 1139  | 252  | 398  |
| 10605 | 532  | 1078  | 455  | 1080  | 226  | 354  |
| 10606 | 495  | 1040  | 394  | 921   | 284  | 317  |
| 10607 | 460  | 1003  | 875  | 973   | 276  | 368  |
| 10608 | 473  | 897   | 432  | 869   | 318  | 277  |
| 10609 | 425  | 805   | 361  | 915   | 282  | 278  |
| 10610 | 443  | 1082  | 351  | 902   | 281  | 306  |
| 10611 | 440  | 1040  | 378  | 947   | 453  | 433  |
| 10612 | 448  | 1111  | 392  | 926   | 304  | 304  |
| 10701 | 373  | 981   | 528  | 874   | 246  | 287  |
| 10702 | 70   | 407   | 210  | 316   | 82   | 134  |
| 合計    | 5518 | 13031 | 5526 | 11558 | 3417 | 4244 |

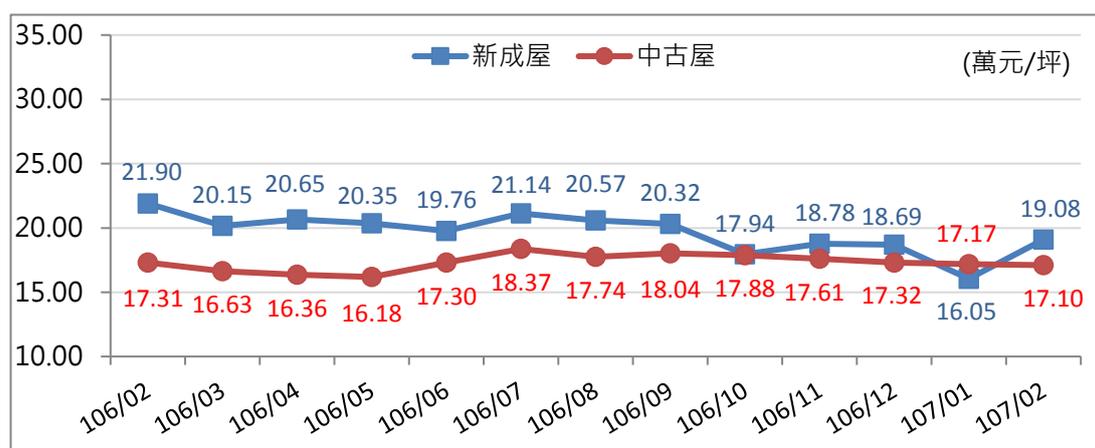
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

(一) 八德區**住宅大樓新成屋**<sup>2</sup>，107年2月交易均價19.43萬元/坪，因成交件數僅個位數，且多位於都外地區，均價因而下跌，最近一年各月交易均價則約在18~22萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**<sup>3</sup>，107年2月交易均價17.87萬元/坪，成交均價受廣豐特區中古大樓拉抬，均價較上月上漲，最近一年交易均價穩定維持在16.5~18萬元/坪之水準。



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2月交易均價19.08萬元/坪，本月成交均價因龍岡地區新大樓(均價約15萬元/坪)成交量趨緩，且青埔高鐵站區及內壢地區亦有成交案件，故均價較上月明顯上揚，漲回近一年均價水準；**住宅大樓中古屋**，107年2月交易均價17.10萬元/坪，最近一年之交易均價維持穩定，約介於16~18萬元/坪間。

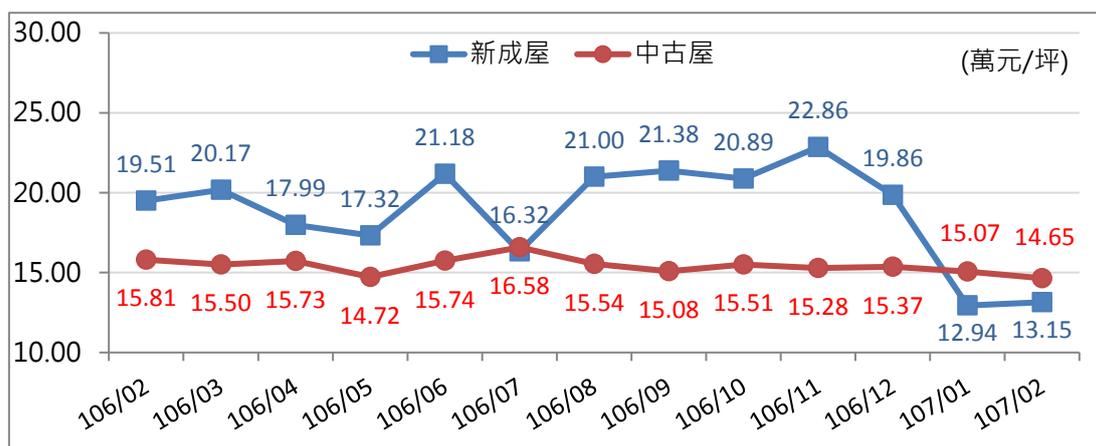


圖十一、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

<sup>2</sup>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。

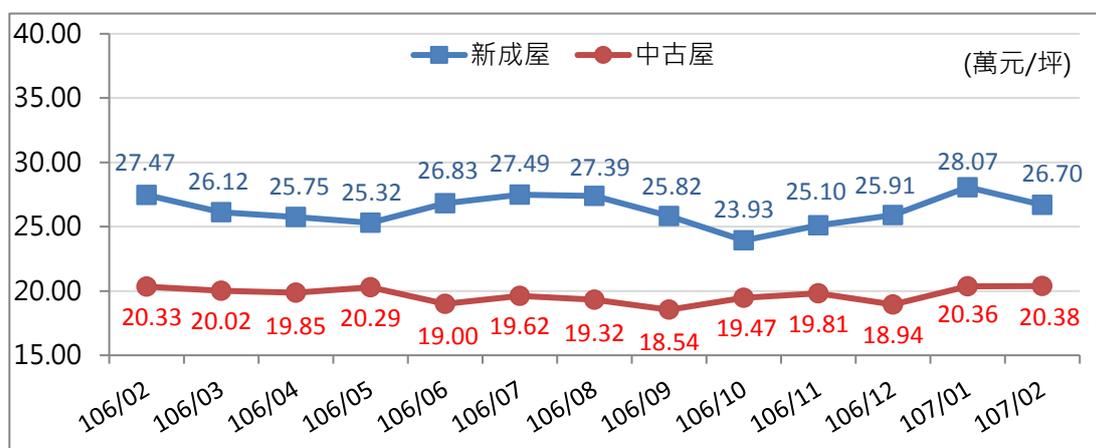
<sup>3</sup>本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，107年2月交易僅1件，成交件數過少不具參考價值。由於平鎮區成交均價易受鄰近中壢、南勢及龍岡等不同地區行情落差影響，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2月交易均價14.65萬元/坪，相對新成屋來說，中古屋行情大致平穩，約介於14.5~16.5萬元/坪之間。



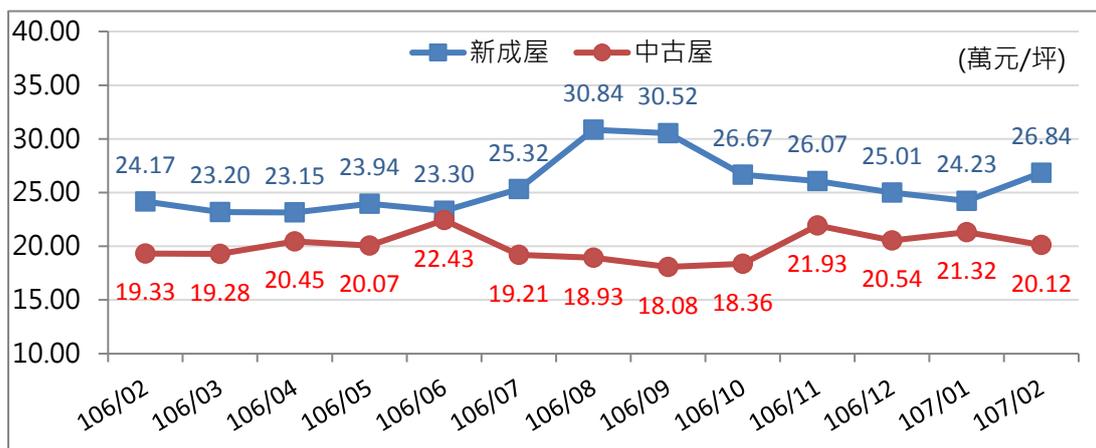
圖十二、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，107年2月交易均價26.70萬元/坪，本季交易熱度較上季減少約五成，全區均價則較上期下跌，交易多集中於經國重劃區、中路地區等，另本區近一年交易受成交區位分布不同影響，各月均價介於24~28萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**，107年2月交易均價20.38萬元/坪，最近一年交易水準穩定介於18.5~20.5萬元/坪之間。



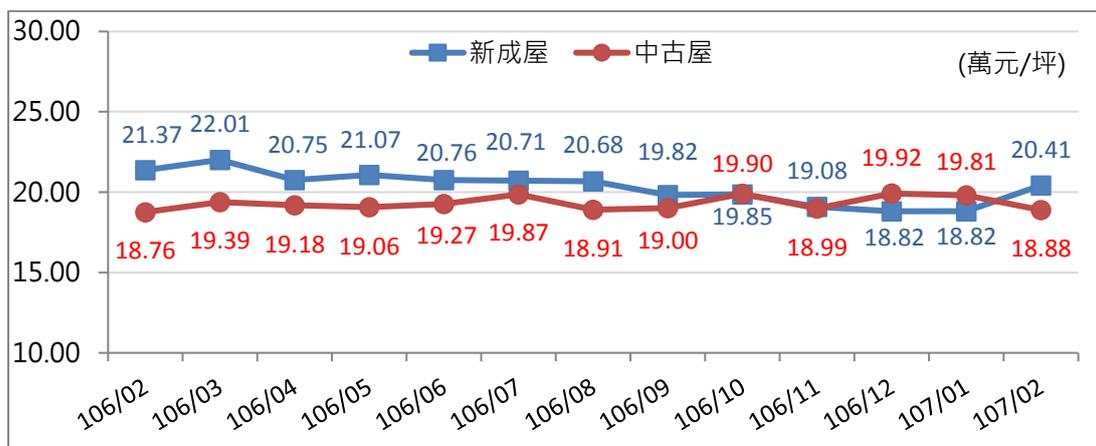
圖十三、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 龜山區住宅大樓新成屋，107年2月均價26.84萬元/坪，僅有萬壽路旁建案少量成交，最近一年各月正常交易均價多在23~27萬元/坪左右(除106年8、9月於長庚A8生活圈大量高單價建案成交導致價格超過30萬元/坪)；住宅大樓中古屋，107年2月交易均價20.12萬元/坪，中古屋市場行情穩定，近一年平均交易價格維持在18~22萬元/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2月交易均價20.41萬元/坪，交易量同樣減少，故交易均價較上季上漲，最近一年各月之交易均價約19~22萬元/坪；住宅大樓中古屋，107年2月成交均價18.88萬元/坪，交易情況相對新成屋市場熱絡，主要集中於南崁、大竹地區，最近一年中古屋均價約在18.5~20萬元/坪間變動。



圖十五、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖