

桃園市最新不動產市場交易分析月報

根據本市買賣移轉登記案件統計，107 年 3 月買賣登記案件量 共計 3,281 件，與上月(2,169 件)相較增加約 51.27%(1,112 件)；與去年同期(106 年 3 月)相比，則減少約 2.67%(90 件)。此外，在 107 年 3 月土地、建物買賣移轉登記之筆、棟數方面，土地為 4,438 筆、建物為 2,784 棟，共計 7,222 筆，較上月(4,770 筆)增加 51.40%(2,452 筆)，與去年同期(106 年 3 月)相較減少 7.00%(544 筆)。整體而言，上月因農曆春節前後交易遞延，造成案件數驟減，本月交易案件數與去年同期交易量相去無幾。

依本市實價登錄買賣案件價格資料顯示，目前已揭露交易日期為 107 年 1 月之案件土地、建物筆棟數為 4,803 筆，預估未來案件全數揭露完畢數量約在 6,000 筆上下，顯示出本月市場仍維持一定熱度。住宅市場平均成交單價近一年來呈現漲跌互見走勢，平均價格之變動大致上受到該月買賣案件實際成交區位不同所影響，綜觀整體不動產市場並無明顯起伏。統計全市公寓及大樓類型交易均價，公寓類型在 107 年 1 月成交均價為 11.54 萬元/坪，分別較前月上漲 1.37%及去年同期(106 年 1 月)上漲 4.91%。大樓類型成交均價則為 17.37 萬元/坪，分別較前月下跌 3.68%及去年同期(106 年 1 月)下跌 8.36%。

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 1 月住宅成交單價與前月相較，中壢區因龍岡地區單價相對較低的新大樓大批登記交屋，致全區平均單價因此下跌 7.86%，另平鎮區與前述情況相同，亦因龍岡地區新建案大量交屋影響，導致本月全區單價下跌 9.68%，其餘行政區變動幅度相對穩定，漲跌皆於 4%以內。近期本市不動產交易處於復甦期，各月價格波動因素仍以交易區位移轉之影響最為顯著，107 年 1 月住宅成交平均單價前三名之行政區分別為桃園區(21.25 萬元/坪)為最高，其次為龜山區(19.53 萬元/坪)、蘆竹區(19.20 萬元/坪)。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年3月	107年2月	去年同期 (106年3月)	107年3月	107年2月	去年同期 (106年3月)
數量	3,281	2,169	3,371	7,222	4,770	7,766
107年2月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	51.27%	-2.67%	-	51.40%	-7.00%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
月份	107年1月	106年12月	去年同期 (106年1月)	107年1月	106年12月	去年同期 (106年1月)
均價(萬元/坪)	17.37	18.03	18.95	11.54	11.39	11.00
106年12月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-3.68%	-8.36%	-	1.37%	4.91%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

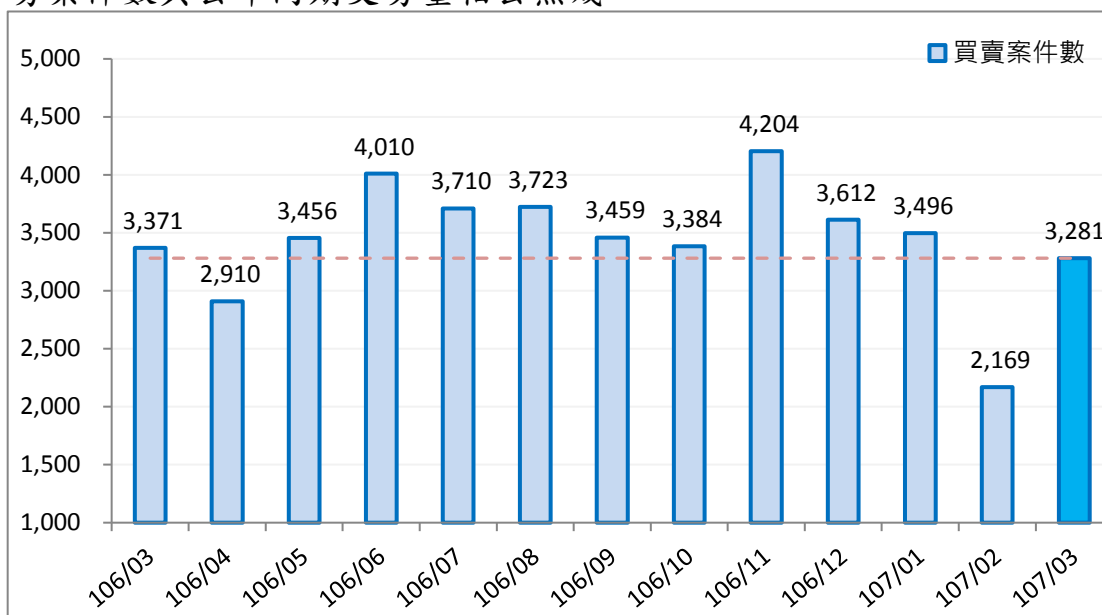
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市最新不動產市場交易分析月報

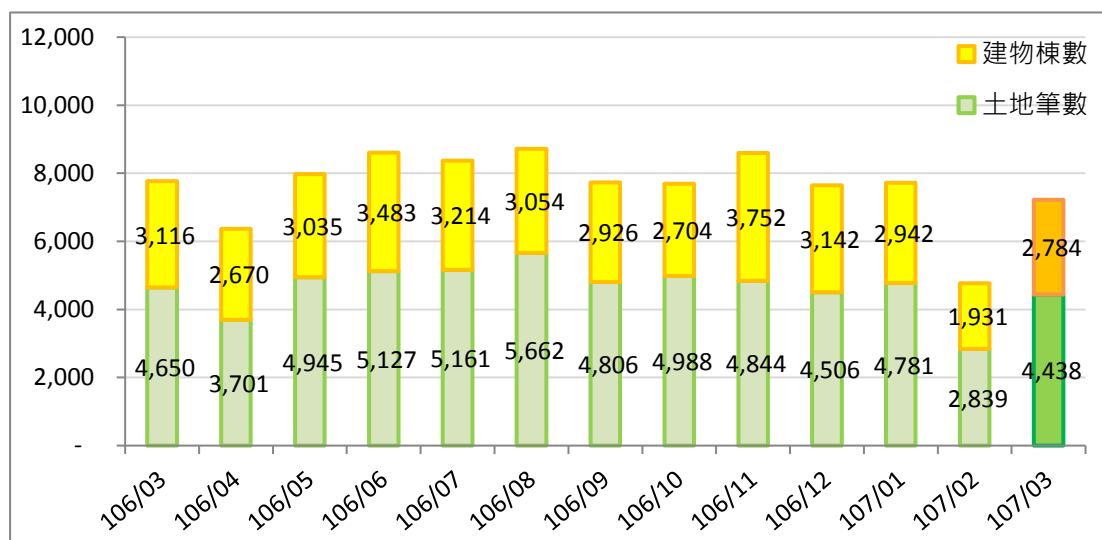
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，107年3月買賣登記案件量共計3,281件，較上月(2,169件)增加1,112件，幅度約為51.27%；另較去年同期(3,371件)減少90件，幅度約為2.67%。總括而言，上月因農曆春節前後交易遞延，造成案件數驟減，本月交易案件數與去年同期交易量相去無幾。



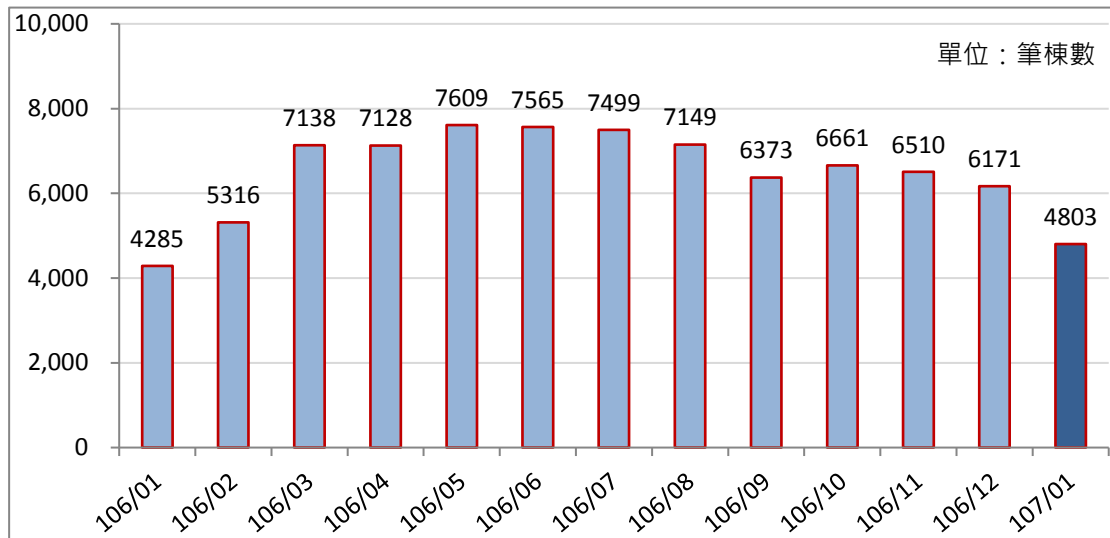
圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，107年3月土地移轉筆數為4,438筆、建物棟數為2,784棟，總筆棟數(7,222筆)較上月(4,770筆)增加51.40%，且較去年同月(7,766筆)略為減少7%。由於上月適逢農曆春節期間，總筆棟數出現一年中的單月最低，本月交屋熱度回溫，整體數量僅稍低於過去一年之月平均(7,620筆)。



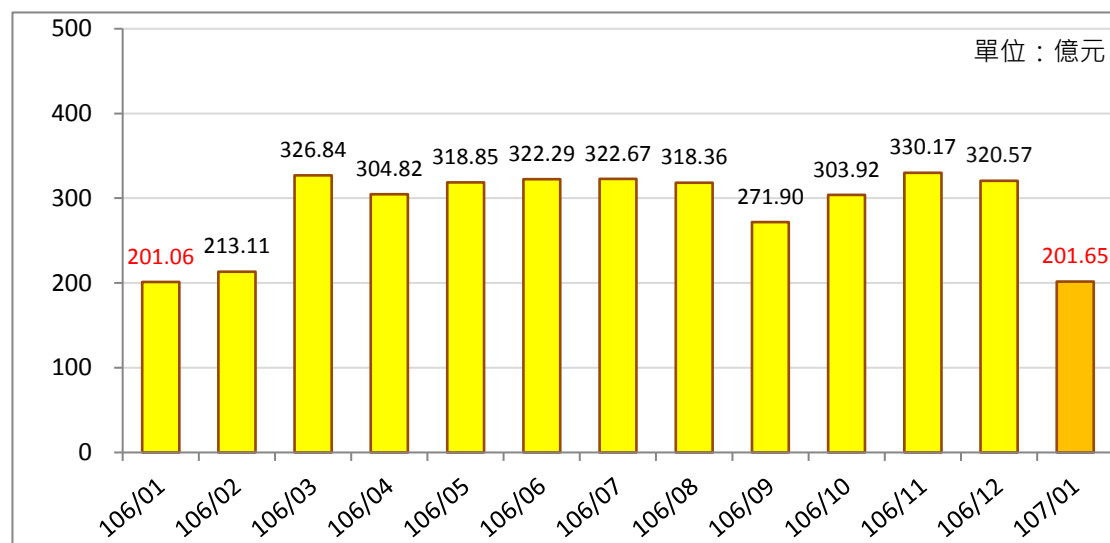
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 1 月已申報之交易揭露案件土地、建物筆棟數目前為 4,803 筆，分別較前月(6,171 筆)減少 22.17%及去年同月(4,285 筆)增加 12.09%，預估該月市場交易熱度仍持續回溫，待未來案件全數揭露後，本月實際交易¹數量可能落在約 6,000 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 1 月份約為 201.65 億元，較前月(320.57 億元)減少 37.1%，與 106 年 1 月(201.06 億元)相當，預估本月實際交易¹金額落在約 220 至 260 億元區間。

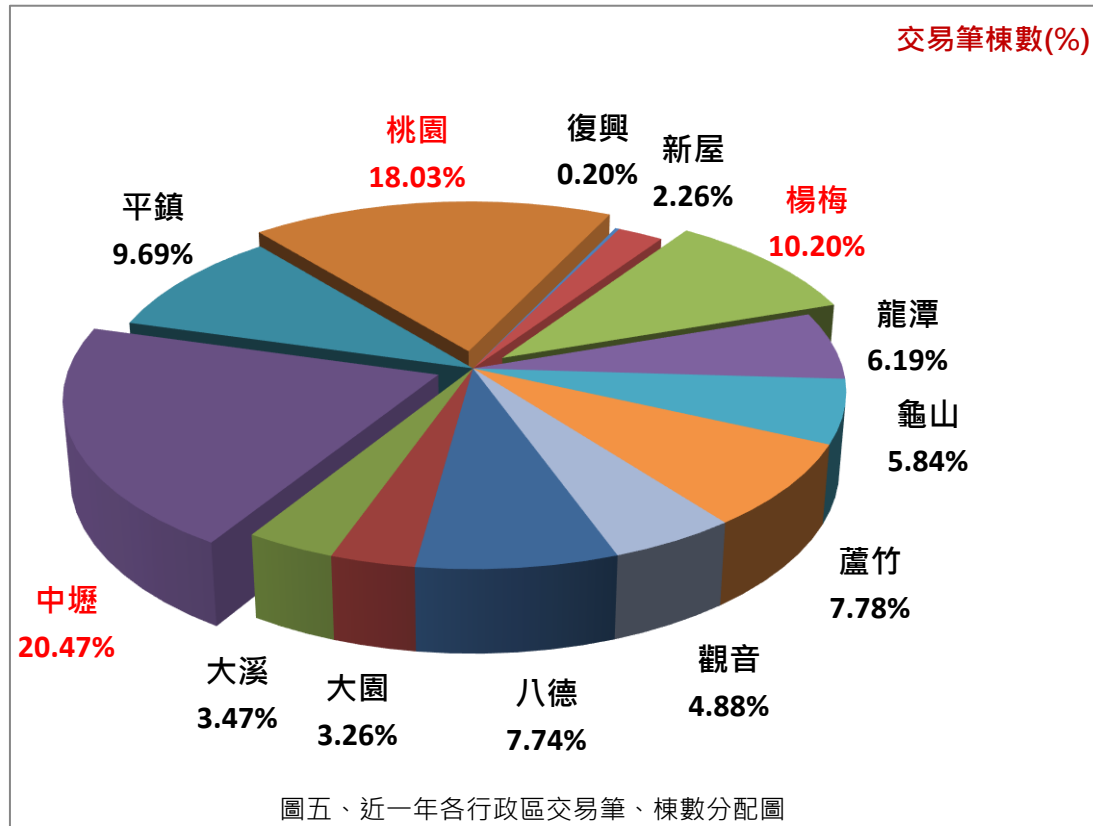


圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

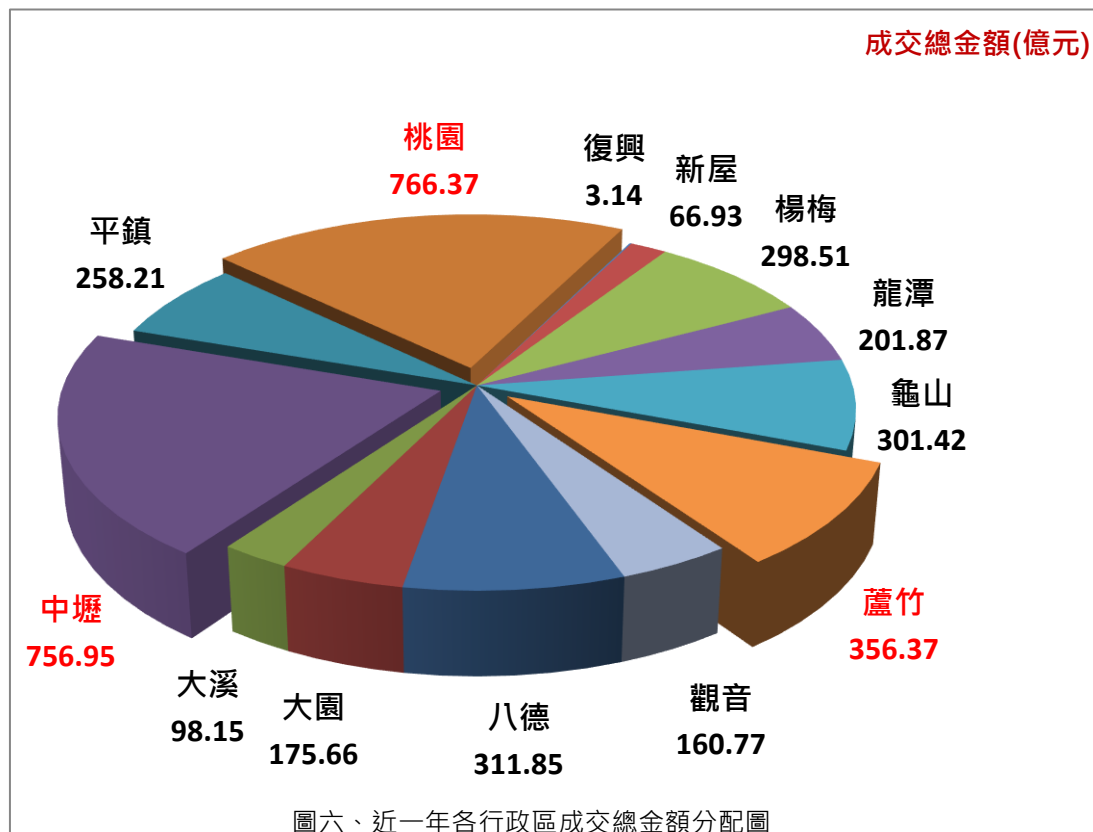
¹因實價登錄申報統計數量存在簽約與登記之時間差，故 107 年 1 月份交易日期之案件目前尚未全部申報完成，本圖最新月份統計數量按經驗值約為實際總數之 75%至 90%左右。

■ 各行政區年度成交規模

桃園市各區近一年來之交易筆棟數集中重點區域，以中壢區(20.47%)、桃園區(18.03%)佔比最高較為熱絡，其次為楊梅區(10.20%)、平鎮區(9.69%)、蘆竹區(7.78%)、八德區(7.74%)。



此外，近一年來各區成交總金額方面，以桃園區(766.37 億元)最高、中壢區(756.95 億元)次之，再次為蘆竹區(356.37 億元)。

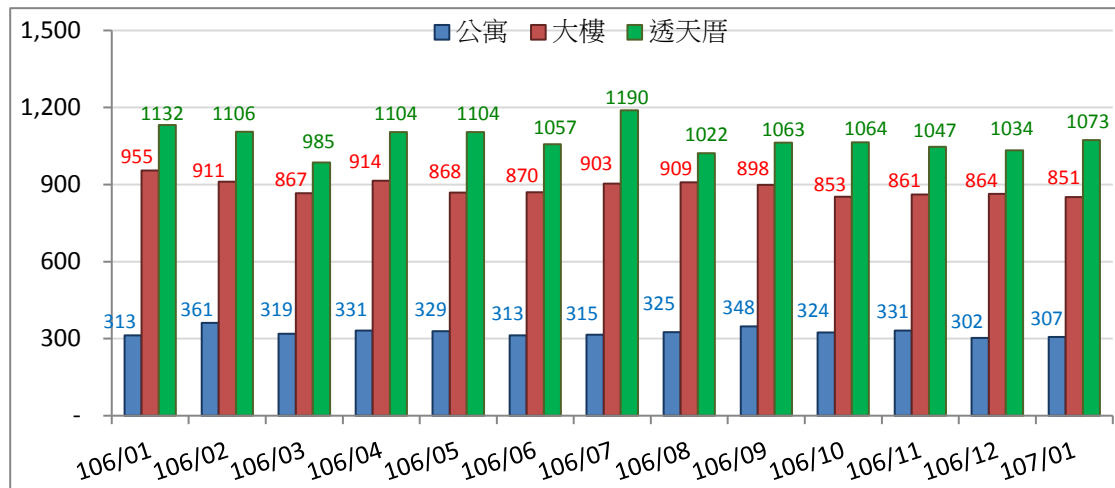


■ 住宅市場成交走勢分析

(一)平均成交總價走勢

本市住宅市場 107 年 1 月成交總價：

- 1、公寓產品方面，每戶平均成交總價為 307 萬元，分別較前月(302 萬元)增加 1.35%及 106 年 1 月(313 萬元)減少 2.03%。
- 2、大樓產品方面，每戶平均成交總價為 851 萬元，分別較前月(864 萬元)減少 1.44%及 106 年 1 月(955 萬)減少 10.88%。
- 3、透天厝產品方面，每戶平均成交總價為 1,073 萬元，分別較前月(1,034 萬元)增加 3.79%及 106 年 1 月(1132 萬元)減少 5.24%。

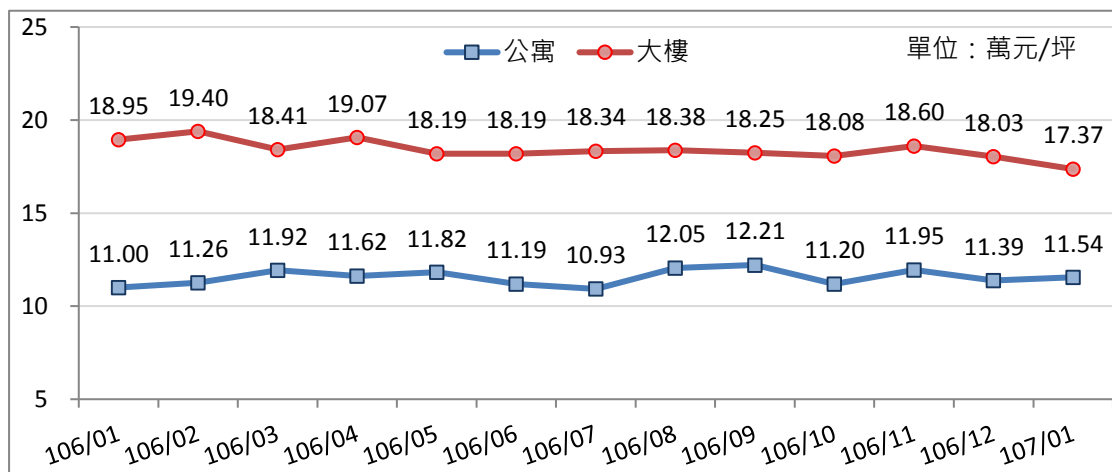


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二)平均成交單價走勢

本市住宅市場平均成交單價近一年來呈現漲跌互見走勢：

- 1、公寓產品：107 年 1 月成交均價為 11.54 萬元/坪，分別較前月(11.39 萬元/坪)上漲 1.37%及 106 年 1 月(11.00 萬元/坪)上漲 4.91%。
- 2、大樓產品：107 年 1 月成交均價為 17.37 萬元/坪，分別較前月(18.03 萬元/坪)下跌 3.68%及 106 年 1 月(18.95 萬元/坪)下跌 8.36%。

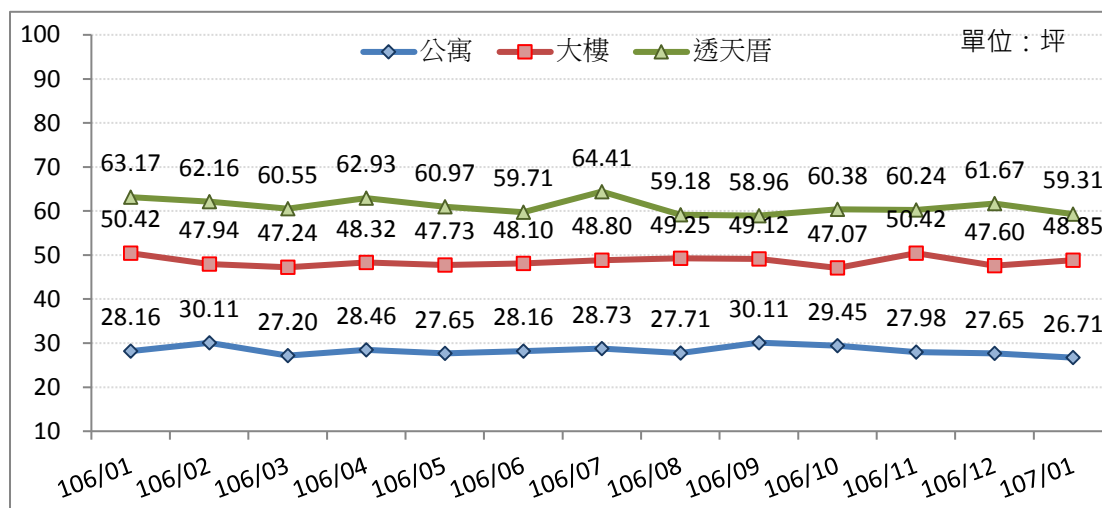


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 107 年 1 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(27.65 坪)減少 0.94 坪及 106 年 1 月(28.16 坪)減少 1.45 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 48.85 坪，分別較前月(47.60 坪)增加 1.25 坪及 106 年 1 月(50.42 坪)減少 1.57 坪。
- 3、**透天厝**產品平均每戶交易面積為 59.31 坪，分別較前月(61.67 坪)減少 2.36 坪及 106 年 1 月(63.17 坪)減少 3.86 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 1 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 106 年 12 月相較，中壢區因龍岡地區單價相對較低的新大樓大批登記交屋，致全區平均單價因此下跌 7.86%，另平鎮區與前述情況相同，亦因龍岡地區新建案大量交屋影響，導致本月全區單價下跌 9.68%，其餘行政區變動幅度相對穩定，漲跌皆於 4% 以內。

107 年 1 月住宅成交平均單價前三名之行政區分別為桃園區(21.25 萬元/坪)為最高，其次為龜山區(19.53 萬元/坪)、蘆竹區(19.20 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
10601	17.77	19.20	15.08	21.05	17.48	20.52
10602	16.73	20.45	15.99	21.53	19.15	19.72
10603	16.67	18.08	16.74	20.55	18.78	20.25
10604	18.75	18.43	16.01	21.62	19.20	19.57
10605	17.45	17.75	14.70	21.02	18.47	19.61
10606	17.85	18.38	16.80	19.86	20.59	19.27
10607	17.70	18.79	15.94	20.70	18.05	19.95
10608	17.83	18.37	16.25	20.40	20.79	19.03
10609	17.05	18.14	15.63	20.37	18.17	19.12
10610	17.07	17.41	16.12	20.01	17.31	19.61
10611	16.97	17.60	16.13	20.54	23.86	18.97
10612	17.14	17.31	14.87	20.52	19.40	19.70
10701	16.46	15.95	13.43	21.25	19.53	19.20
平均單價	17.41	18.20	15.62	20.72	19.75	19.61

註：統計樣本含大樓、華廈及公寓型態建物。

以表二所列行政區已申報揭露之成交量²觀察，106 年 1 月至 107 年 1 月住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，集中於中壢區(12,983 筆)及桃園區(11,535 筆)2 個行政區，約佔 56.47%，其餘 4 個行政區最高者為八德區(5,635 筆)。107 年 1 月本市各區住宅市場成交筆棟數，因當月案件尚未全數申報完畢，故除平鎮區外，皆較前月減少。

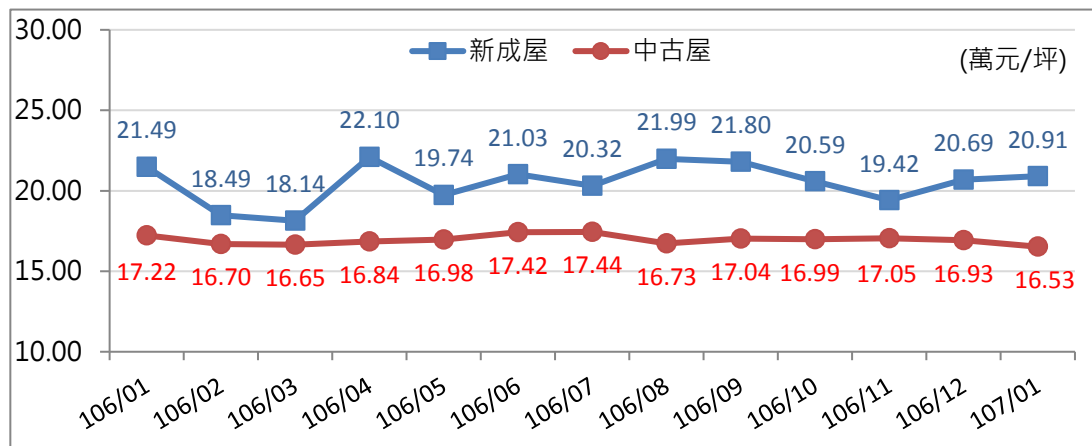
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表 單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
10601	240	652	303	590	145	312
10602	301	1087	257	656	153	331
10603	461	1329	475	1026	260	457
10604	597	1165	416	1135	250	398
10605	532	1078	455	1074	224	354
10606	495	1037	394	911	284	317
10607	460	1003	875	955	270	368
10608	473	897	428	851	318	277
10609	425	805	361	906	282	272
10610	443	1080	351	884	281	306
10611	434	989	375	925	451	429
10612	440	1041	380	907	292	286
10701	334	820	438	715	206	237
合計	5635	12983	5508	11535	3416	4344

註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

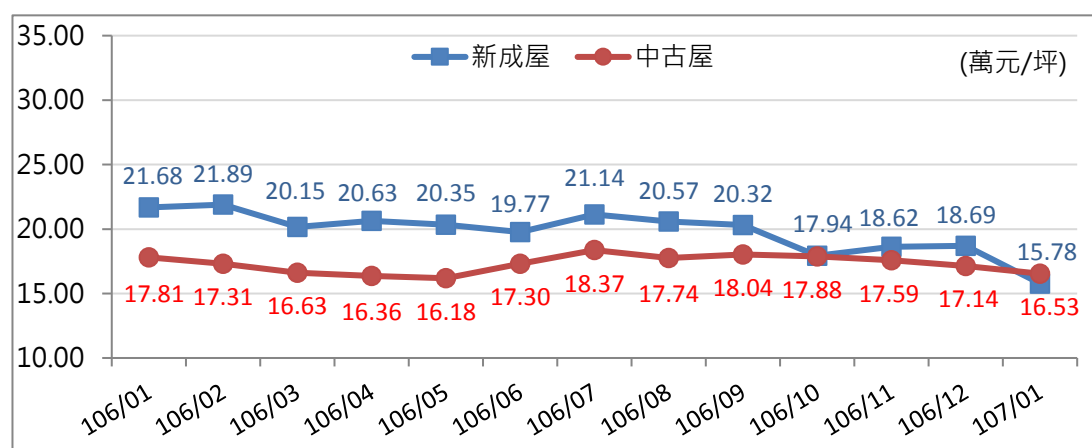
²因實價登錄申報統計數量存在簽約與登記之時間差，故 107 年 1 月份交易日期之案件目前尚未全部申報完成，本表最新月份統計數量按經驗值約為實際總數之 75%至 90%左右。

(一) 八德區**住宅大樓新成屋**³，107 年 1 月交易均價 20.91 萬元/坪，成交地區以八德擴大都市計畫範圍內為主要熱區，最近一年各月交易均價約介於 18~22 萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**⁴，107 年 1 月交易均價 16.53 萬元/坪，最近一年交易均價穩定維持在 16.5~17.5 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 1 月交易均價 15.78 萬元/坪，由於本月成交案件過半屬龍岡地區新大樓(均價約 15 萬)整批交屋，其餘僅青埔高鐵站及過嶺地區有少量移轉案件，致交易均價較中古屋為低；**住宅大樓中古屋**，107 年 1 月交易均價 16.53 萬元/坪，交易數量較 106 年 12 月減少將近五成，均價呈現微幅下跌，最近一年之交易均價尚稱穩定，約介於 16~18 萬元/坪間。

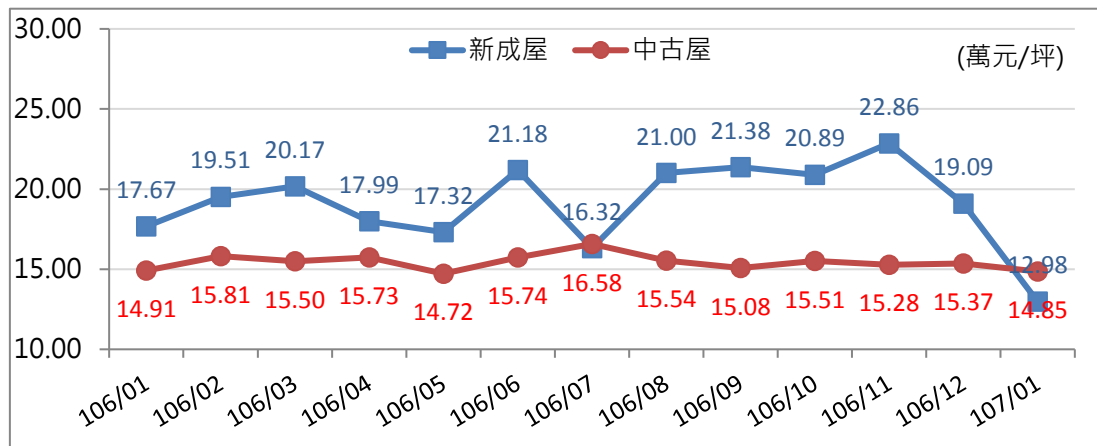


圖十一、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

³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，並去除含備註欄特殊交易資料。

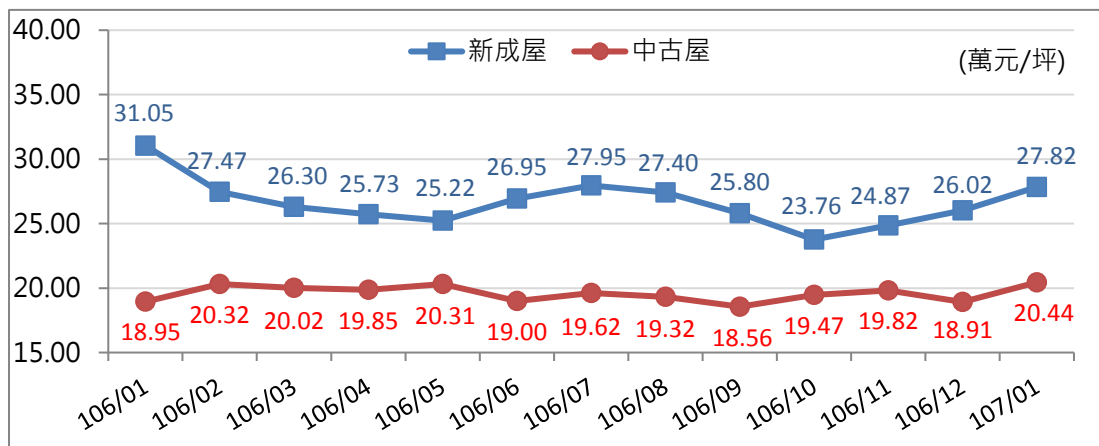
⁴本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡 2 年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，107 年 1 月交易均價為 12.98 萬元/坪，本月交易案件 90%以上為龍岡都市計畫邊陲地區新建案(均價約 12 萬)交屋，由於成交區位過於集中，故均價較不具參考價值。平鎮區成交區位受鄰近中壢、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 1 月交易均價 14.85 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。



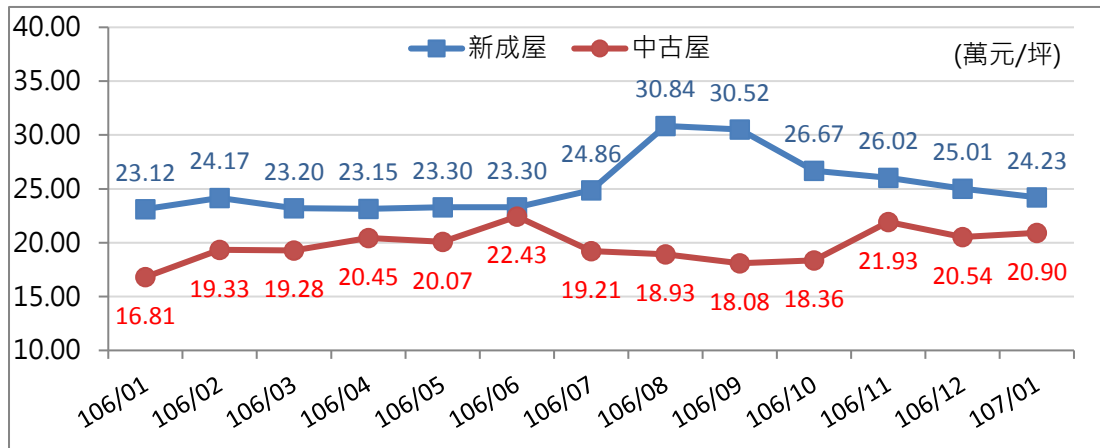
圖十二、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，107 年 1 月交易均價 27.82 萬元/坪，本季交易熱度雖較上季減少約四成，但全區均價較上期微漲，交易遍布於經國重劃區、桃園車站後站、中路重劃區、中正藝文園區等，另本區最近一年交易受成交區位分布不同影響，各月均價介於 23.5~31 萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**，107 年 1 月交易均價 20.44 萬元/坪，本月交易市場尚稱平穩，最近一年交易均價水準介於 18.5~20.5 萬元/坪之間。



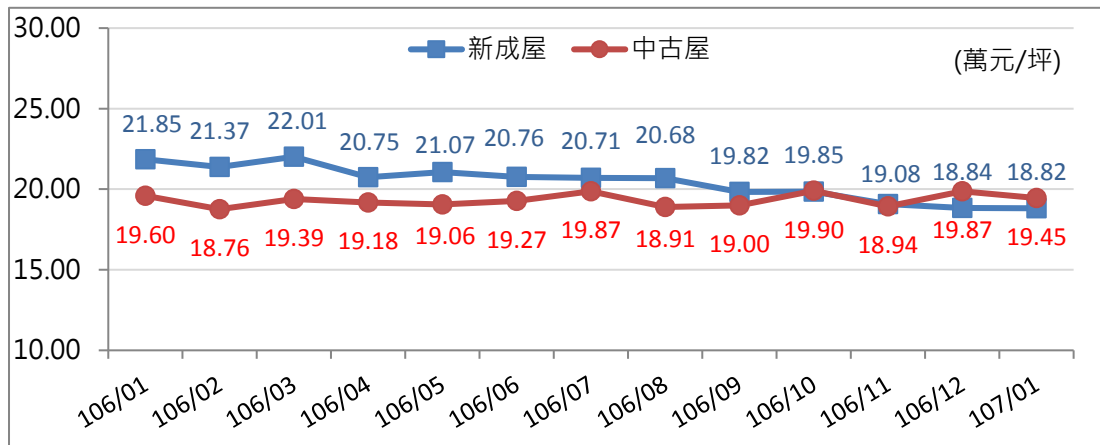
圖十三、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

- (五) 龜山區**住宅大樓新成屋**，107 年 1 月均價 24.23 萬元/坪，交易件數與上季相當，分散於長庚 A8、迴龍及區公所生活圈周邊，最近一年各月正常交易均價多在 23~26 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 1 月交易均價 20.90 萬元/坪，中古屋市場行情穩定，近一年平均交易價格維持在 18~22.5 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 1 月交易均價 18.82 萬元/坪，交易量及交易區位與上季相近，僅少數都市計畫外及大竹生活圈內建案成交，故交易均價與上季相仿，皆低於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 1 月成交均價 19.45 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