

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 5 月買賣登記案件量共計 3,888 件，較上月(2,742 件)增加 1146 件，幅度約為 41.79%；且較去年同期(3,456 件)增加 432 件，幅度約為 12.50%。此外，在 107 年 5 月土地、建物買賣移轉登記之筆、棟數方面，土地為 5,300 筆、建物為 3,370 棟，共計 8,670 筆，較上月(5,936 筆)增加 46.06%，亦較去年同月(7,980 筆)增加 8.65%。整體而言，本月湧現大批新建案交屋潮，致交易量較 4 月份顯著增長，亦較去年同期熱絡。

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 3 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 5,514 筆，分別較前月(2,857 筆)增加 93.00%及去年同月(7,158 筆)減少 22.97%，本月受農曆春節前後交易遞延影響，案件數較上月增加，待未來案件全數揭露後，實際交易數量可能落在約 7,500 筆左右。統計全市公寓及大樓類型交易均價，公寓類型在 107 年 2 月成交均價為 11.76 萬元/坪，分別較前月下跌 5.31%及去年同期(106 年 3 月)下跌 1.34%。大樓類型成交均價則為 18.62 萬元/坪，分別較前月上漲 1.53%及去年同期(106 年 3 月)上漲 1.03%。

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 3 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 107 年 2 月相較，其中八德區本月交易件數較上月大幅增加，且多為中古大樓交易，故全區平均單價較上月下跌約 12.58%；另平鎮區本月有大批新建案(鄰中壢區)交屋，故交易均價向上拉抬約 6.83%，其餘行政區變動幅度相對穩定，漲跌皆於 3%以內。近期本市不動產交易有回溫趨勢，惟各月價格波動因素仍以交易區位移轉之影響最為顯著，本市行政區 107 年 3 月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(21.78 萬元/坪)，其次為蘆竹區(19.20 萬元/坪)及龜山區(18.97 萬元/坪)。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年5月	107年4月	去年同期 (106年5月)	107年5月	107年4月	去年同期 (106年5月)
數量	3,888	2,742	3,456	8,670	5,936	7,980
107年5月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	41.79%	12.50%	-	46.06%	8.65%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
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)
均價(萬元/坪)	18.62	18.34	18.43	11.76	12.42	11.92
107年3月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	1.53%	1.03%	-	-5.31%	-1.34%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

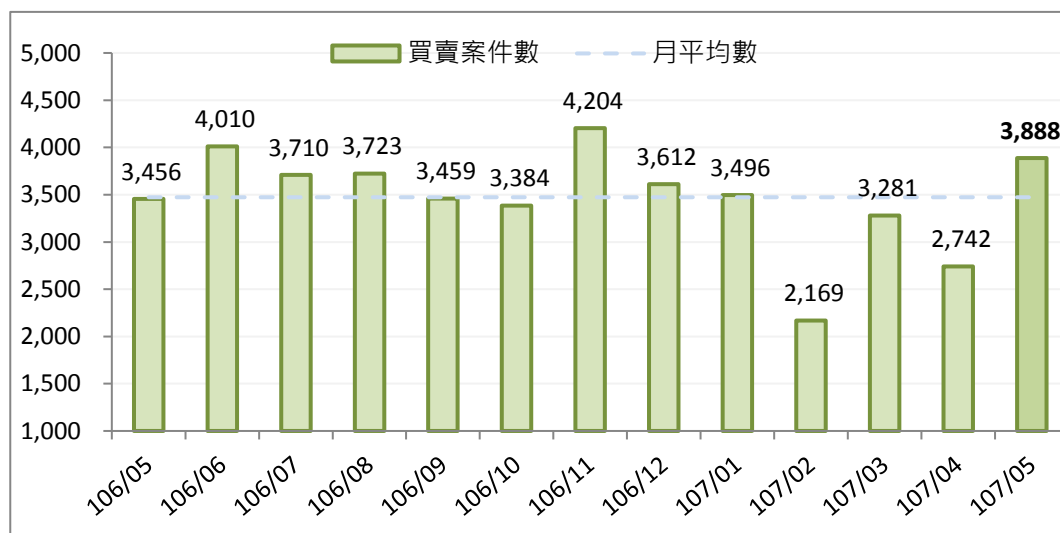
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市最新不動產市場交易分析月報

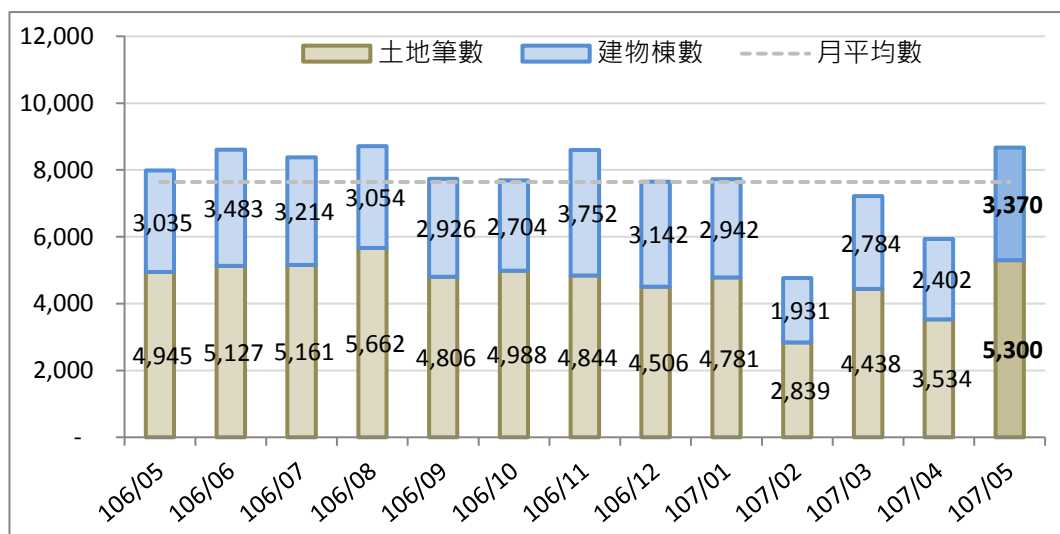
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，107 年 5 月買賣登記案件量共計 3,888 件，較上月(2,742 件)增加 1146 件，幅度約為 41.79%；且較去年同期(3,456 件)增加 432 件，幅度約為 12.50%。整體而言，本月買賣移轉登記案件數較上月及去年同期交易量均增加，顯見本市不動產交易市場有回溫趨勢。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

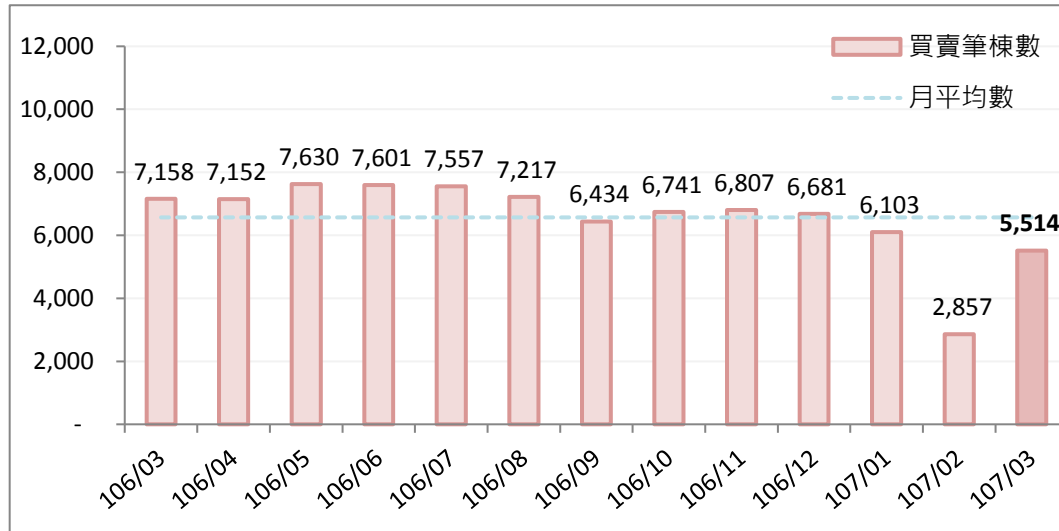
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，107 年 5 月土地移轉筆數為 5,300 筆，建物棟數為 3,370 棟，合計總筆棟數(8,670 筆)較上月(5,936 筆)增加 46.06%，亦較去年同月(7,980 筆)增加 8.65%。本月湧現大批新建案交屋潮，致交易量較 4 月份顯著增長，亦較去年同期熱絡，總筆棟數出現一年中的單月次高(過去一年之月平均為 7,641 筆)。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

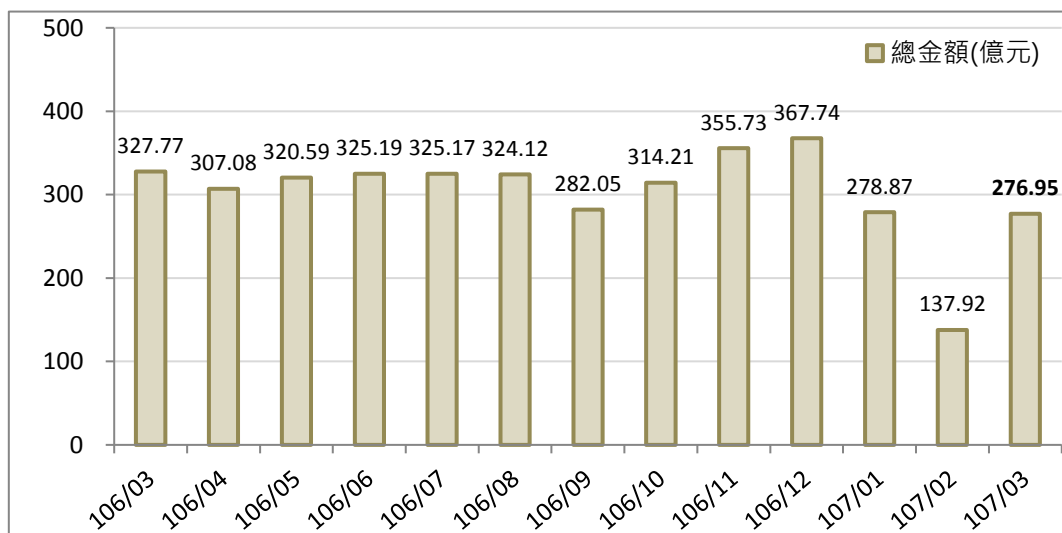
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 3 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 5,514 筆，分別較前月(2,857 筆)增加 93.00%及去年同月(7,158 筆)減少 22.97%，本月受農曆春節前後交易遞延影響，案件數較上月增加，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 3 月份目前約為 276.95 億元，分別較前月(137.92 億元)及 106 年 3 月(327.77 億元)增加 100.80%及減少 15.51%，預估本月實際交易¹金額落在約 340 至 380 億元區間。

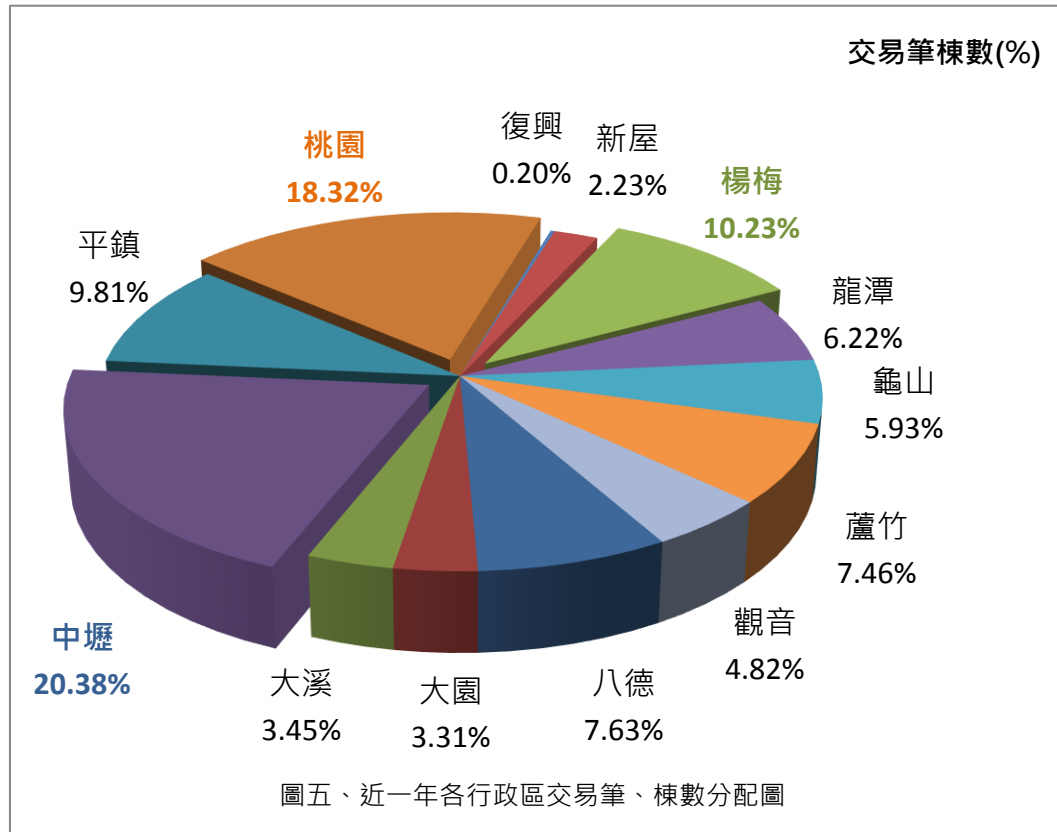


圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

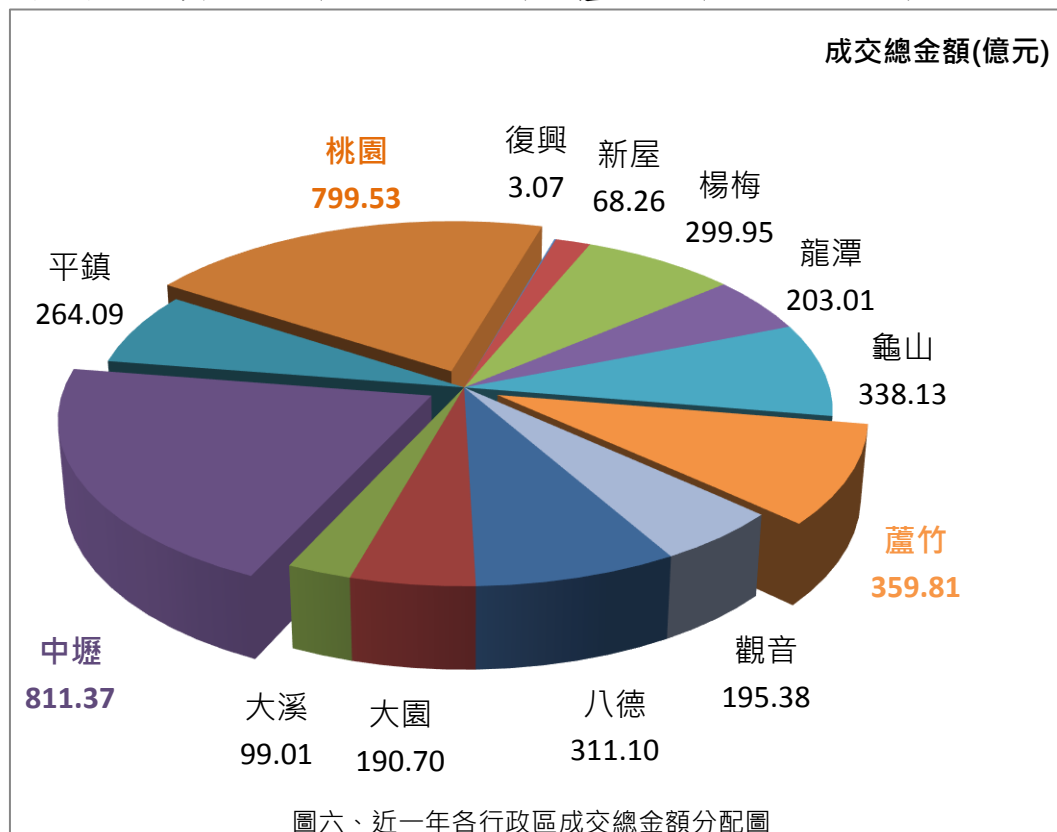
¹實價登錄申報統計數量存在訂約日、登記完成日及申報日之時間差，故交易日期為 107 年 3 月之案件目前尚未完全申報完成，統計數量按經驗值推估約介於實際總數 65%至 90%之間。

■ 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(20.38%)及桃園區(18.32%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.23%)、平鎮區(9.81%)、八德區(7.63%)及蘆竹區(7.46%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以中壢區(811.37 億元)最高，其次為桃園區(799.53 億元)及蘆竹區(359.81 億元)。

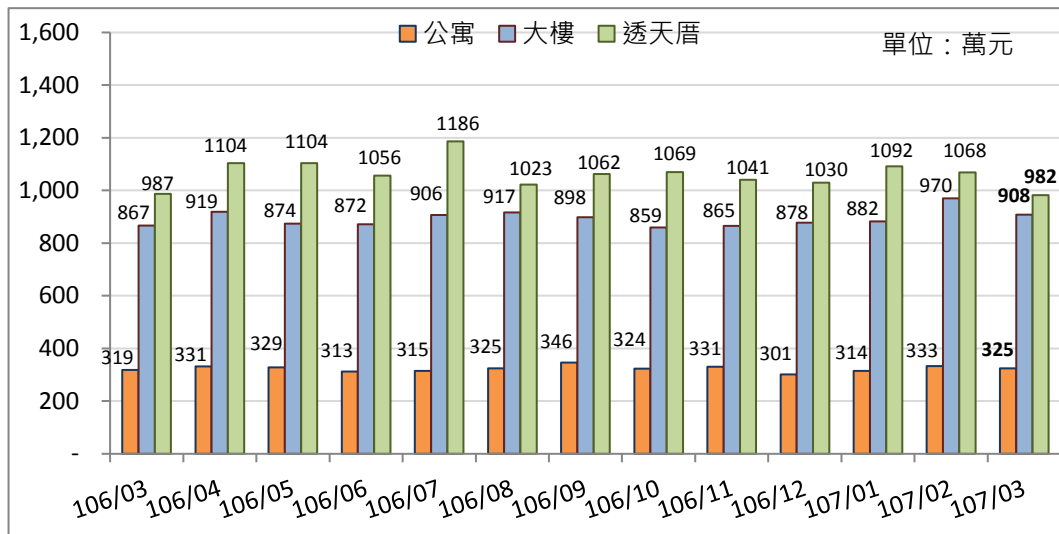


■ 住宅市場成交走勢分析

(一)平均成交總價走勢

本市住宅市場 107 年 3 月成交總價：

- 1、公寓產品方面，每戶平均成交總價為 325 萬元，分別較前月(333 萬元)減少 2.40%及 106 年 3 月(319 萬元)增加 1.88%。
- 2、大樓產品方面，每戶平均成交總價為 908 萬元，分別較前月(970 萬元)減少 6.39%及 106 年 3 月(867 萬)增加 4.73%。
- 3、透天厝產品方面，每戶平均成交總價為 982 萬元，分別較前月(1,068 萬元)減少 8.05%及 106 年 3 月(987 萬元)減少 0.51%。

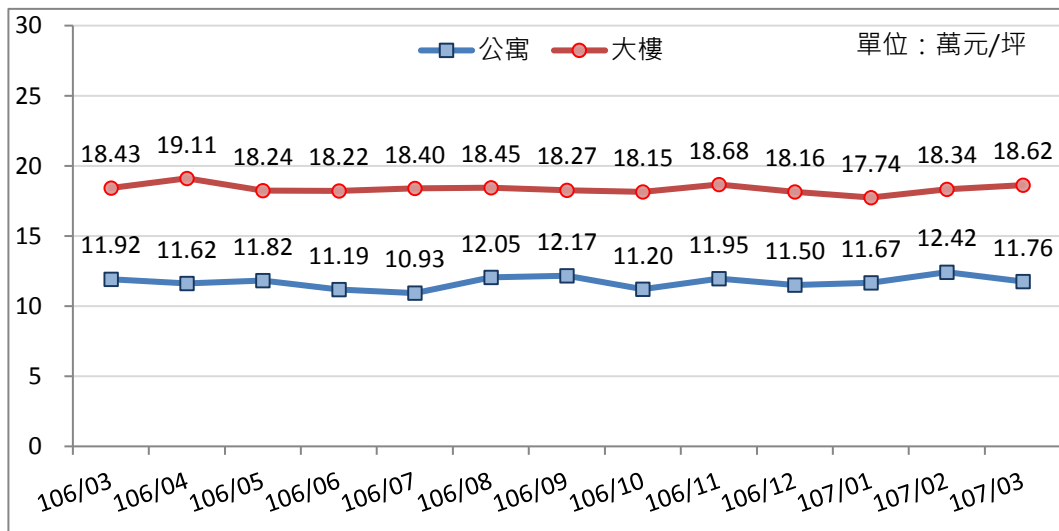


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二)平均成交單價走勢

本市住宅市場 107 年 3 月成交單價：

- 1、公寓產品：成交均價為 11.76 萬元/坪，分別較前月(12.42 萬元/坪)下跌 5.31%及 106 年 3 月(11.92 萬元/坪)下跌 1.34%。
- 2、大樓產品：成交均價為 18.62 萬元/坪，分別較前月(18.34 萬元/坪)上漲 1.53%及 106 年 3 月(18.43 萬元/坪)上漲 1.03%。

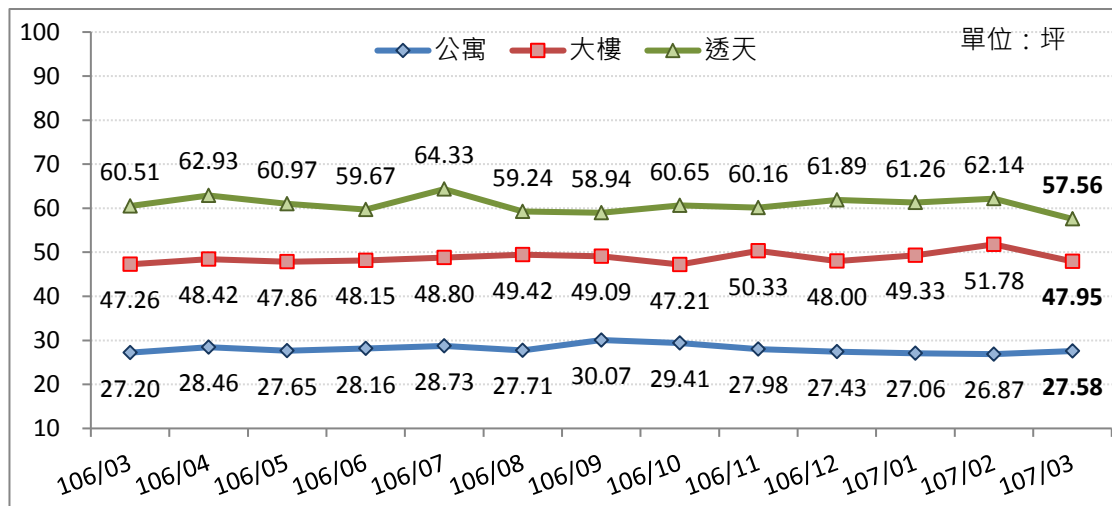


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 107 年 3 月每戶平均成交面積：

- 1、**公寓**產品平均每戶交易面積為 27.58 坪，分別較前月(26.87 坪)增加 0.71 坪及 106 年 3 月(27.20 坪)增加 0.38 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 47.95 坪，分別較前月(51.78 坪)減少 3.83 坪及 106 年 3 月(47.26 坪)增加 0.69 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 57.56 坪，分別較前月(62.14 坪)減少 4.58 坪及 106 年 3 月(60.51 坪)減少 2.95 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 3 月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(21.78 萬元/坪)，其次為蘆竹區(19.20 萬元/坪)及龜山區(18.97 萬元/坪)。

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 3 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 107 年 2 月相較，其中八德區本月交易件數較上月大幅增加，且多為中古大樓交易，故全區平均單價較上月下跌約 12.58%；另平鎮區本月有大批新建案(鄰中壢區)交屋，故交易均價向上拉抬約 6.83%，其餘行政區變動幅度相對穩定，漲跌皆於 3%以內。

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
10603	16.67	18.08	16.74	20.59	18.78	20.25
10604	18.75	18.45	16.01	21.72	19.20	19.57
10605	17.43	17.75	14.70	21.13	18.81	19.64
10606	17.85	18.40	16.80	19.94	20.59	19.27
10607	17.70	18.78	15.94	20.84	18.38	19.98
10608	17.83	18.37	16.25	20.64	20.79	19.03
10609	17.05	18.15	15.63	20.37	18.17	19.16
10610	17.05	17.43	16.12	20.17	17.31	19.63
10611	16.99	17.80	16.13	20.66	23.91	19.06
10612	17.08	17.47	15.06	20.70	19.39	19.72
10701	16.62	16.67	13.54	21.04	19.61	19.68
10702	18.84	17.65	14.20	21.15	19.41	19.19
10703	16.47	17.74	15.17	21.78	18.97	19.20
平均成交價	17.39	17.91	15.55	20.83	19.86	19.53

註：統計樣本為大樓、華廈及公寓型態建物。

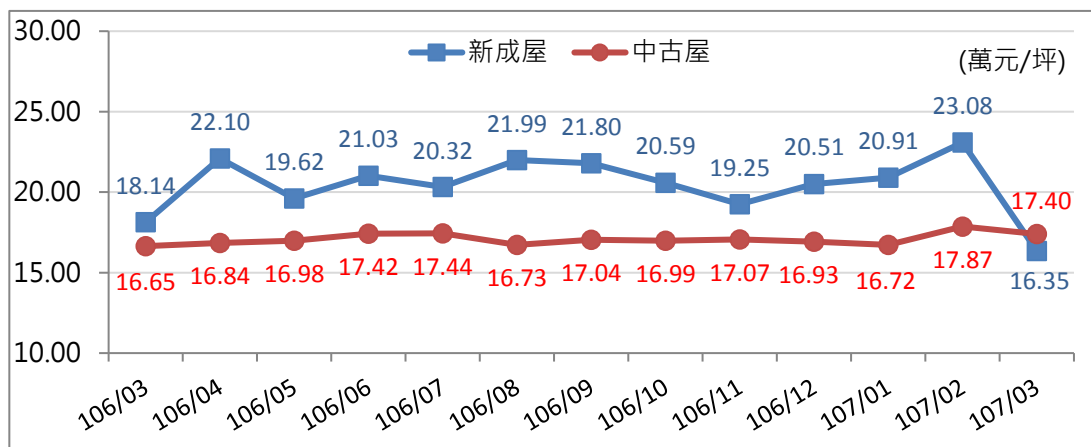
以前述行政區已申報揭露之成交量(表二)統計,106年3月至107年3月各區住宅市場土地、建物交易筆棟數,以中壢(13,003筆)及桃園(11,967筆)2個行政區最高,佔全市(13區)的41.07%,其餘行政區則以平鎮區(5,699筆)為最高。107年3月本市各區住宅市場成交筆棟數,預估將較前月大幅增加,俟交易日期為107年3月之案件完全申報完成後,增加幅度將更為明顯。

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
10603	461	1329	477	1040	260	457
10604	597	1167	416	1147	252	398
10605	534	1078	455	1084	228	356
10606	495	1042	394	925	284	317
10607	460	1008	875	979	276	370
10608	473	897	432	874	320	277
10609	425	811	361	917	282	280
10610	446	1086	351	910	281	308
10611	442	1140	378	952	453	437
10612	452	1146	391	948	304	307
10701	394	1018	543	960	249	293
10702	123	457	202	439	102	142
10703	385	824	424	792	236	291
合計	5687	13003	5699	11967	3527	4233

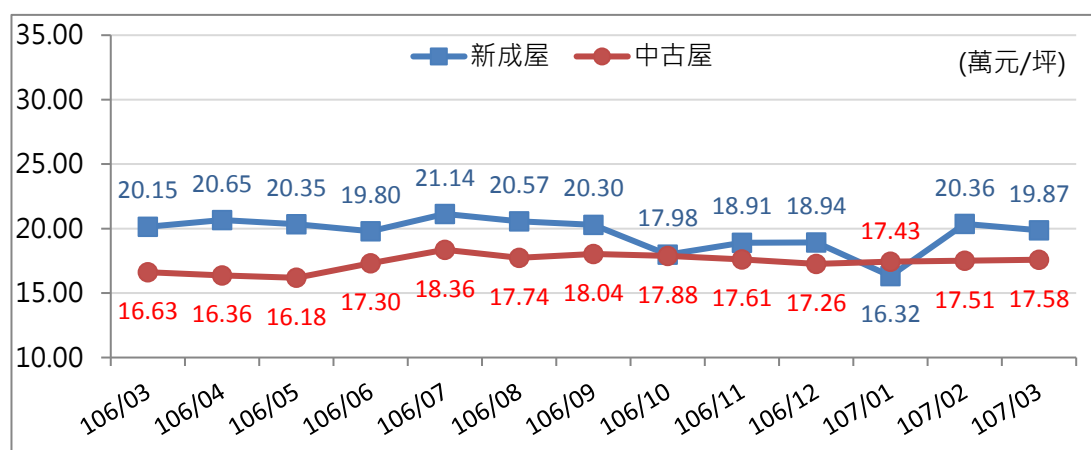
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

- (一) 八德區**住宅大樓新成屋**²，107年3月交易均價16.35萬元/坪，本月新成屋成交案件數量稀少，且位屬八德擴大都市計畫邊陲，與上月成交區位有明顯差異，故均價大幅下跌，最近一年各月交易均價則約在18~23萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**³，107年2月交易均價17.40萬元/坪，成交均價與上月相較接近持平，最近一年交易均價穩定維持在16.5~18萬元/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3月交易均價19.87萬元/坪，本月成交均價較上月微幅下跌，成交區位仍以青埔高鐵特區及龍岡地區為主，除107年1月受龍岡地區(均價14~15萬元/坪)新大樓交屋影響價格較低外，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3月交易均價17.58萬元/坪，最近一年之交易均價走勢平穩，約介於16~18萬元/坪間。

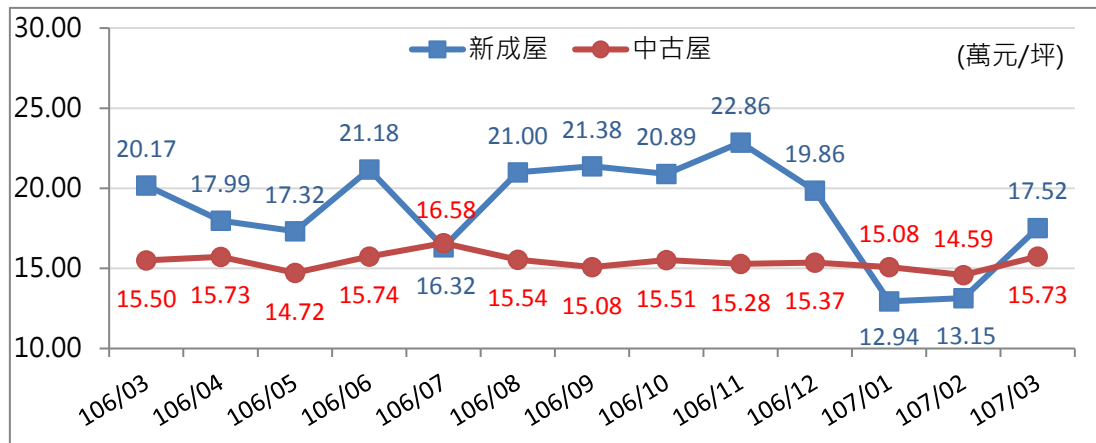


圖十一、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

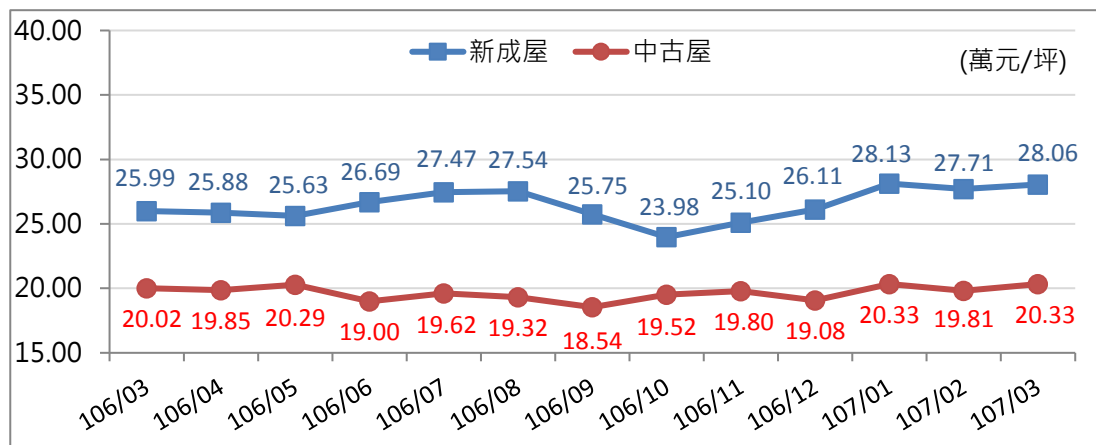
³本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，107 年 3 月交易均價 17.52 萬/坪，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，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 3 月交易均價 15.73 萬元/坪，呈現微幅上揚走勢，整體而言，中古屋價格波動相對和緩，約介於 14.5~16.5 萬元/坪之間。



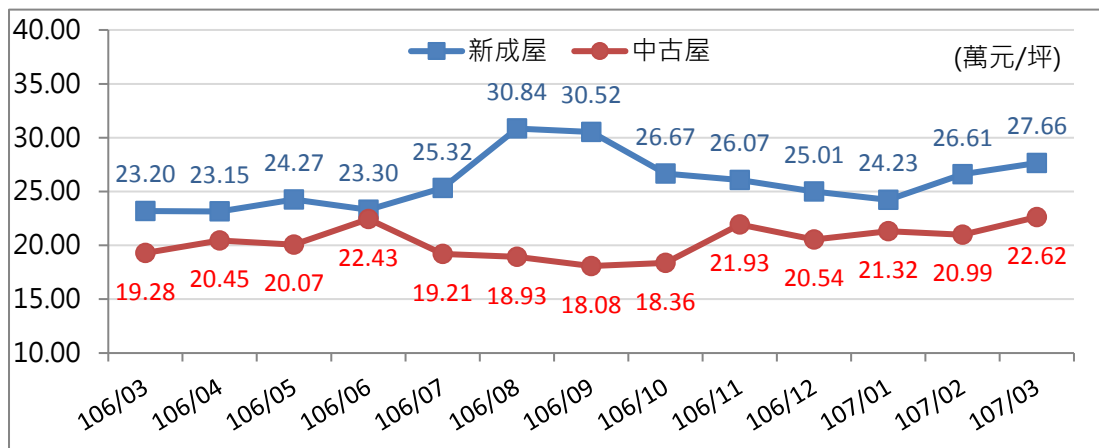
圖十二、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，107 年 3 月交易均價 28.06 萬元/坪，本季交易熱度較上季增加一倍，全區均價微幅上揚，交易主要集中於中路地區新建案交屋，另經國重劃區及藝文特區也有零星建案交易，近一年各月均價則介於 24~28 萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**，107 年 3 月交易均價 20.33 萬元/坪，最近一年交易水準穩定介於 18.5~20.5 萬元/坪之間。



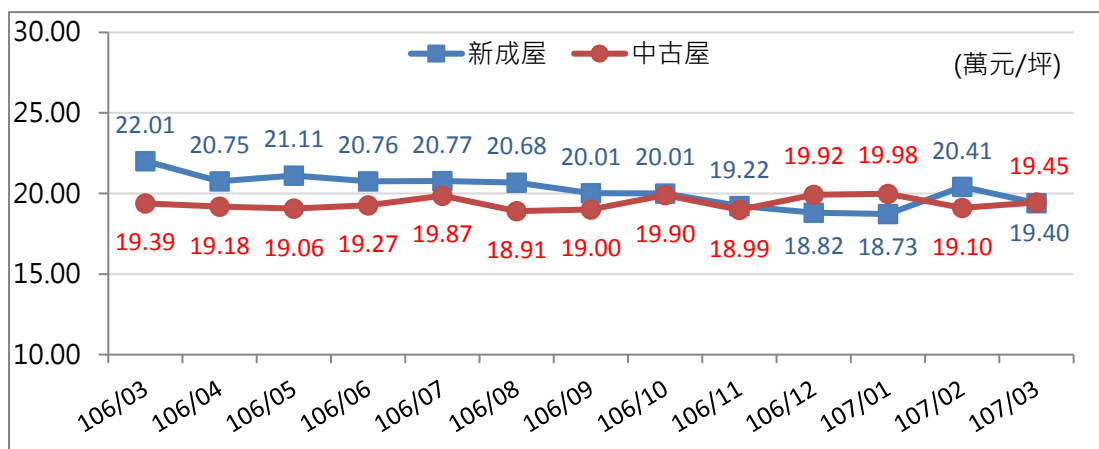
圖十三、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

- (五) 龜山區**住宅大樓新成屋**，107 年 3 月均價 27.66 萬元/坪，僅有萬壽路旁建案及林口長庚周圍少量成交，最近一年各月正常交易均價落在 23~27 萬元/坪左右(扣除 106 年 8、9 月長庚 A8 生活圈大量超過 30 萬元/坪建案成交)；**住宅大樓中古屋**，107 年 3 月交易均價 22.62 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 3 月交易均價 19.40 萬元/坪，交易區位集中於大竹地區，交易均價較上季下跌，最近一年各月之交易均價約 18~22 萬元/坪；**住宅大樓中古屋**，107 年 3 月成交均價 19.45 萬元/坪，交易情況相對新成屋市場熱絡，主要集中於南崁與大竹地區，最近一年中古屋均價穩定介於 19~20 萬元/坪間。



圖十五、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖