

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 9 月買賣登記案件量共計 3,233 件，較上月(3,613 件)減少 380 件，幅度約為 10.52%；且較去年同期(3,459 件)減少 226 件，幅度約為 6.53%。此外，107 年 9 月土地移轉筆數為 4,337 筆，建物棟數為 2,830 棟，合計總筆棟數(7,167 筆)較上月(8,031 筆)及去年同月(7,732 筆)分別減少 10.76% 及 7.31%。整體而言，本月交易量較 8 月份減少，略低於過去一年之月平均交易量，由於影響不動產市場的總體因素短期內並無重大波動，故本市不動產市場大致維持保守觀望的盤整格局，本市相對其他縣市具備人口成長的剛性需求，故交易市場仍以自住型供需為主。

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 7 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 6,732 筆，分別較前月(6,659 筆)增加 1.10%及去年同月(7,644 筆)減少 11.93%，本月尚有部分案件未申報與揭露，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 107 年 7 月全市公寓及大樓交易均價，公寓為 11.47 萬元/坪，分別較前月(11.05 萬元/坪)上漲 3.80%及 106 年 7 月(10.93 萬元/坪)上漲 4.94%；大樓成交均價為 18.38 萬元/坪，分別較前月(19.55 萬元/坪)下跌 5.98%及 106 年 7 月(18.45 萬元/坪)下跌 0.38%。

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 7 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 107 年 6 月相較，桃園區本月交易件數較上月大幅增加，主要受龍安地區新建案大量交屋為主，但由於位屬桃園區成交較低的區位，致全區平均單價較上月下跌約 8.84%；蘆竹區交易量較上月明顯減少，交易區位以大竹地區新成屋及南崁地區中古屋為主，故交易均價下跌約 5.41%，其餘行政區變動幅度則相對穩定。近期本市不動產交易尚稱穩定，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 7 月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(19.69 萬元/坪)，其次為龜山區(18.91 萬元/坪)及蘆竹區(18.87 萬元/坪)。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年9月	107年8月	去年同期 (106年9月)	107年9月	107年8月	去年同期 (106年9月)
數量	3,233	3,613	3,459	7,167	8,031	7,732
107年9月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-10.52%	-6.53%	-	-10.76%	-7.31%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
月份	107年7月	107年6月	去年同期 (106年7月)	107年7月	107年6月	去年同期 (106年7月)
均價(萬元/坪)	18.38	19.55	18.45	11.47	11.05	10.93
107年7月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-5.98%	-0.38%	-	3.80%	4.94%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

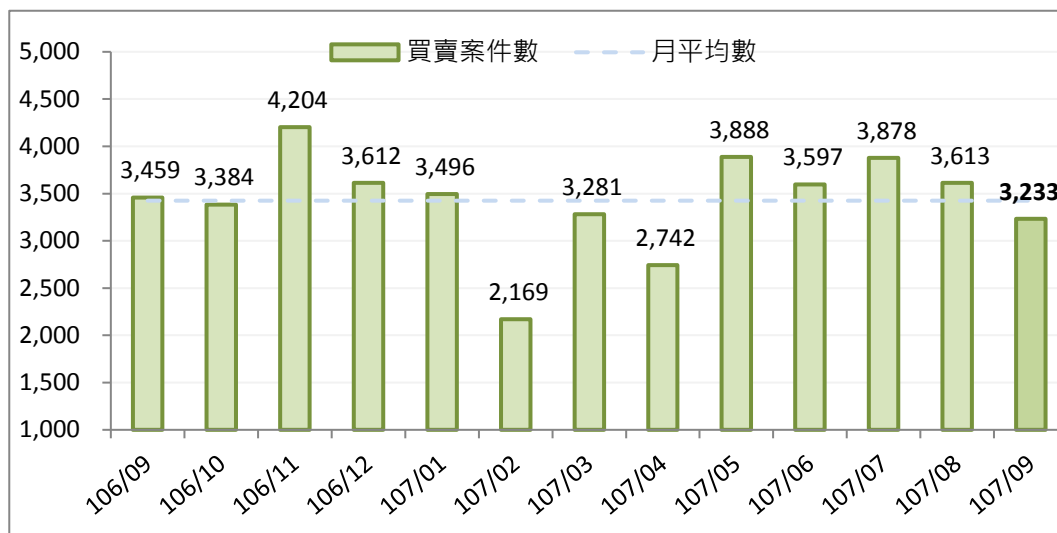
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市最新不動產市場交易分析月報

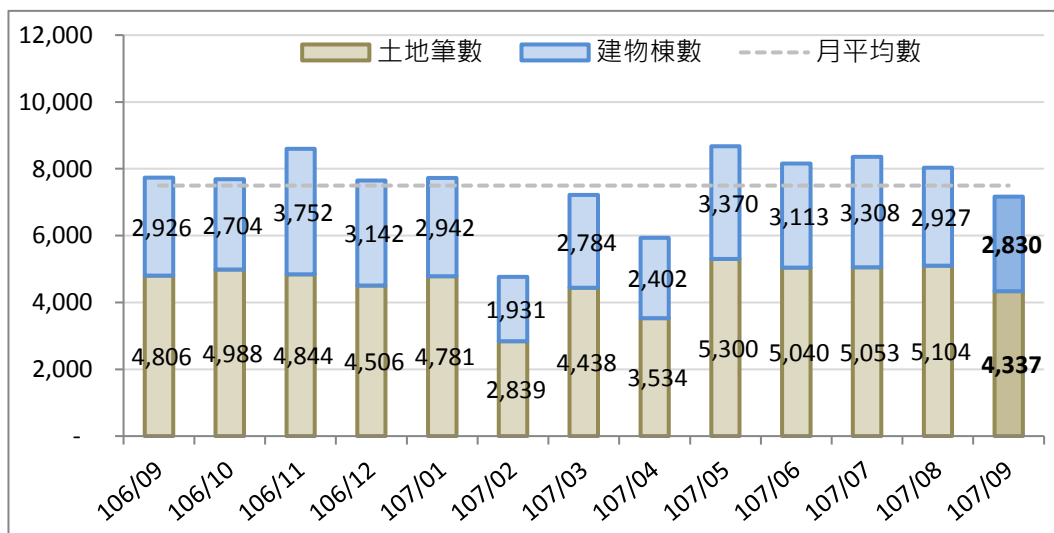
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，107 年 9 月買賣登記案件量共計 3,233 件，較上月(3,613 件)減少 380 件，幅度約為 10.52%；且較去年同期(3,459 件)減少 226 件，幅度約為 6.53%。本月買賣移轉登記案件數較上月及去年同期皆減少，且低於過去一年之月平均。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

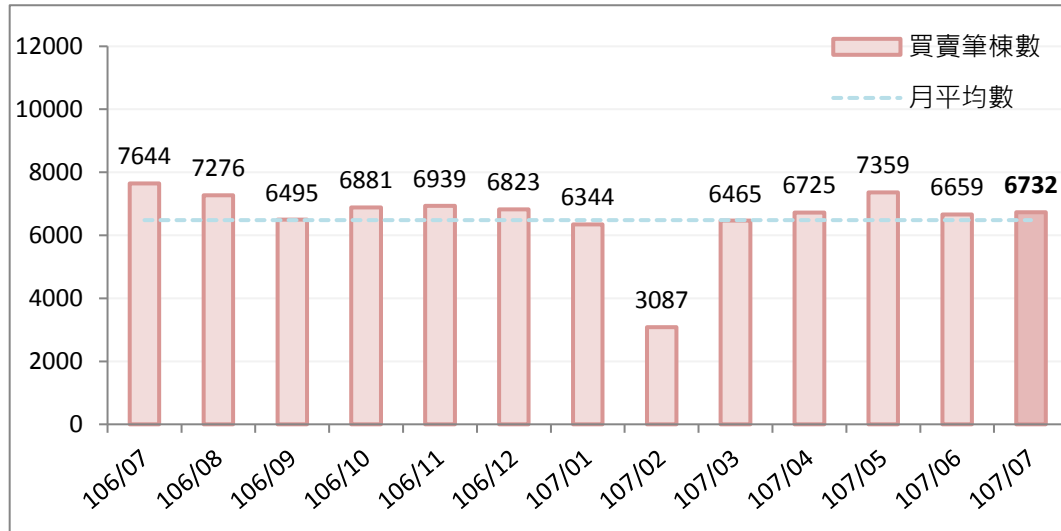
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，107 年 9 月土地移轉筆數為 4,337 筆，建物棟數為 2,830 棟，合計總筆棟數(7,167 筆)較上月(8,031 筆)及去年同月(7,732 筆)分別減少 10.76%及 7.31%。本月交易量較 8 月份減少，略低於過去一年之月平均交易量，由於影響不動產市場的總體因素短期內並無重大波動，故本市不動產市場大致維持保守觀望的盤整格局，本市相對其他縣市具備人口成長的剛性需求，故交易市場仍以自住型供需為主。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

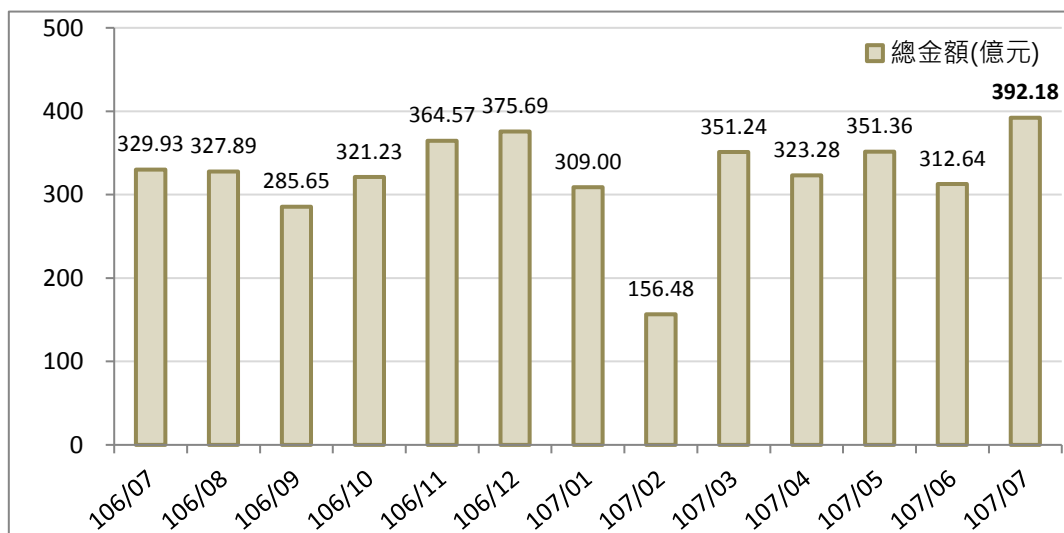
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 7 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 6,732 筆，分別較前月(6,659 筆)增加 1.10%及去年同月(7,644 筆)減少 11.93%，本月尚有部分案件未申報與揭露，待未來案件全數揭露後，實際交易¹數量可能落在約 7,200 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 7 月份目前約為 392.18 億元，分別較前月(312.64 億元)及 106 年 7 月(329.93 億元)增加 25.44%及 18.87%，預估本月實際交易¹金額將落在 430 至 450 億元之間。

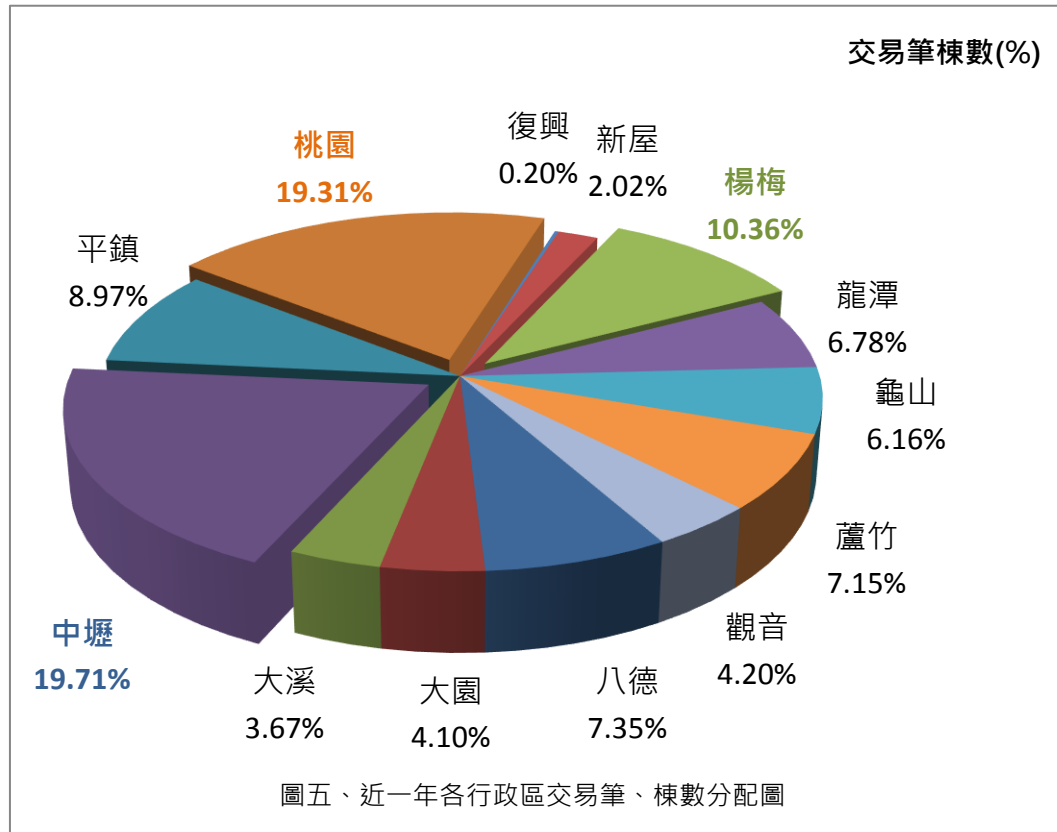


圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

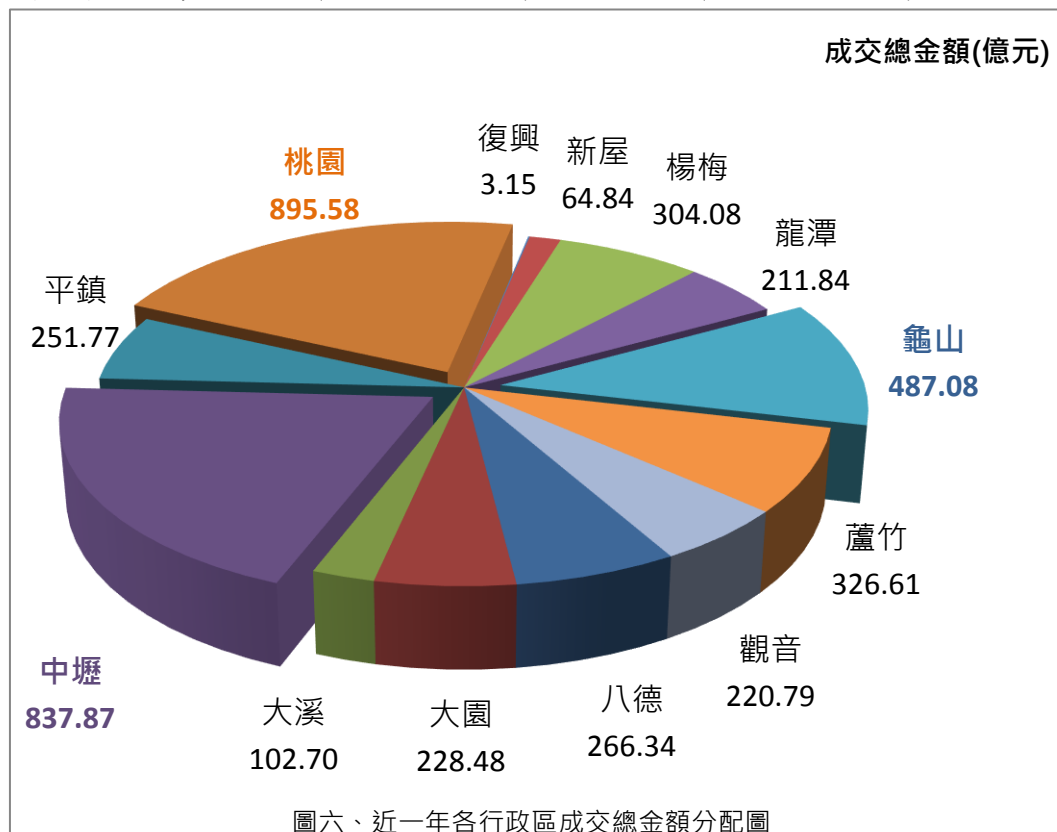
¹實價登錄申報統計數量存在訂約日、登記完成日及申報日之時間差，故交易日期為 107 年 7 月之案件目前尚未完全申報完成，統計數量按經驗值推估約介於實際總數 85%至 95%之間。

■ 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(19.71%)及桃園區(19.31%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.36%)、平鎮區(8.97%)、八德區(7.35%)及蘆竹區(7.15%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(895.58 億元)最高，其次為中壢區(837.87 億元)及龜山區(487.08 億元)。

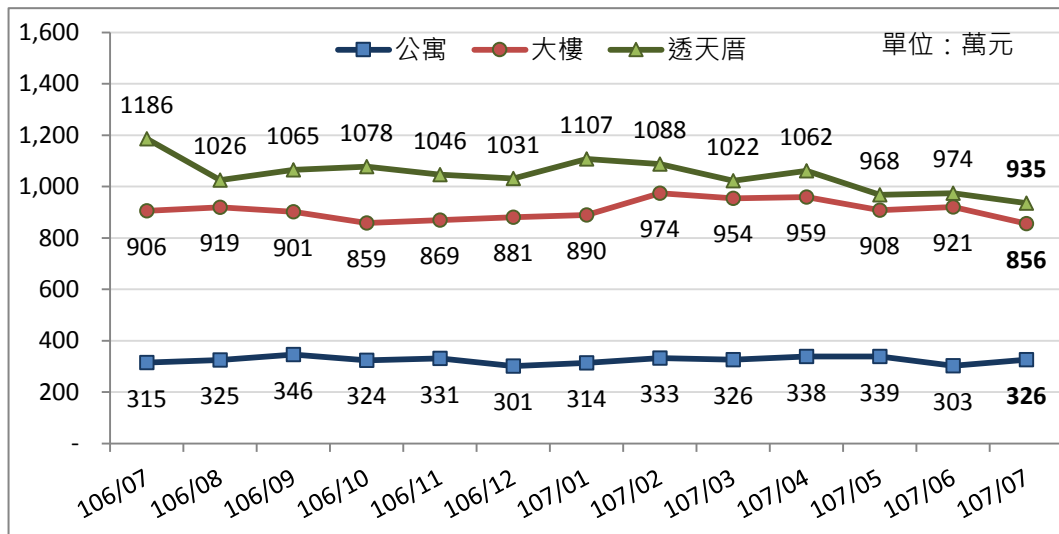


■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 平均成交總價走勢

本市住宅市場 107 年 7 月成交總價：

- 1、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 326 萬元，分別較前月(303 萬元)增加 7.59%及 106 年 7 月(315 萬元)增加 3.49%。
- 2、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 856 萬元，分別較前月(921 萬元)減少 7.06%及 106 年 7 月(906 萬元)減少 5.52%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 935 萬元，分別較前月(974 萬元)減少 4.00%及 106 年 7 月(1,186 萬元)減少 21.16%。

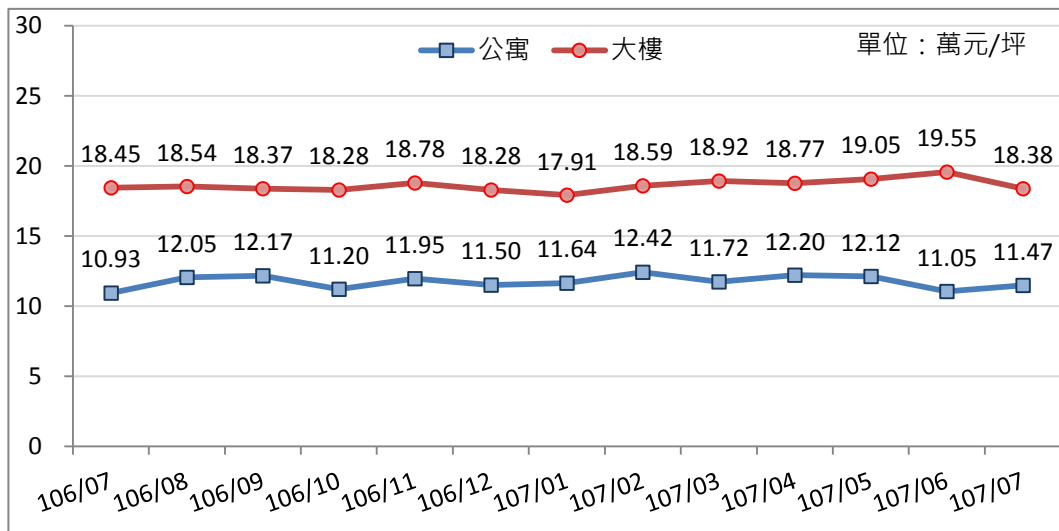


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 107 年 7 月成交單價：

- 1、**公寓**產品：成交均價為 11.47 萬元/坪，分別較前月(11.05 萬元/坪)上漲 3.80%及 106 年 7 月(10.93 萬元/坪)上漲 4.94%。
- 2、**大樓**產品：成交均價為 18.38 萬元/坪，分別較前月(19.55 萬元/坪)下跌 5.98%及 106 年 7 月(18.45 萬元/坪)下跌 0.38%。

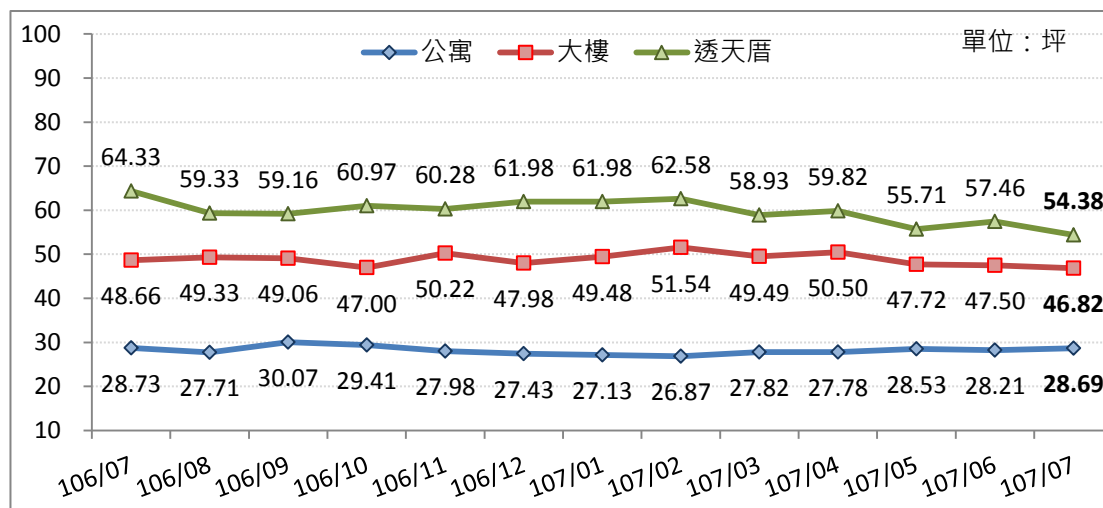


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 107 年 7 月每戶平均成交面積：

- 1、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.69 坪，分別較前月(28.21 坪)增加 0.48 坪及 106 年 7 月(28.73 坪)減少 0.04 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 46.82 坪，分別較前月(47.50 坪)減少 0.68 坪及 106 年 7 月(48.66 坪)減少 1.84 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 54.38 坪，分別較前月(57.46 坪)減少 3.08 坪及 106 年 7 月(64.33 坪)減少 9.95 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 7 月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(19.69 萬元/坪)，其次為龜山區(18.91 萬元/坪)及蘆竹區(18.87 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 7 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 107 年 6 月相較，桃園區本月交易件數較上月大幅增加，主要受龍安地區新建案大量交屋為主，但由於位屬桃園區成交較低的區位，致全區平均單價較上月下跌約 8.84%；蘆竹區交易量較上月明顯減少，交易區位以大竹地區新成屋及南崁地區中古屋為主，故交易均價下跌約 5.41%，其餘行政區變動幅度則相對穩定。

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
10607	17.70	18.78	15.97	21.05	18.38	20.01
10608	17.83	18.44	16.31	20.89	20.79	19.03
10609	17.05	18.24	15.63	20.58	18.17	19.16
10610	17.05	17.66	16.55	20.42	17.31	19.62
10611	16.99	18.08	16.68	20.87	23.91	19.09
10612	17.08	17.70	15.47	20.93	19.39	19.75
10701	16.73	16.90	13.92	21.28	19.67	19.73
10702	18.82	18.01	14.94	21.58	19.18	19.35
10703	16.68	18.39	15.63	21.61	18.88	19.35
10704	17.63	18.09	15.12	21.20	18.56	19.28
10705	17.30	18.18	15.34	21.44	20.12	19.34
10706	17.60	19.08	14.32	21.60	19.48	19.95
10707	17.43	18.62	13.78	19.69	18.91	18.87
平均成交價	17.31	18.14	15.36	20.96	19.80	19.44

註：統計樣本為大樓、華廈及公寓型態建物。

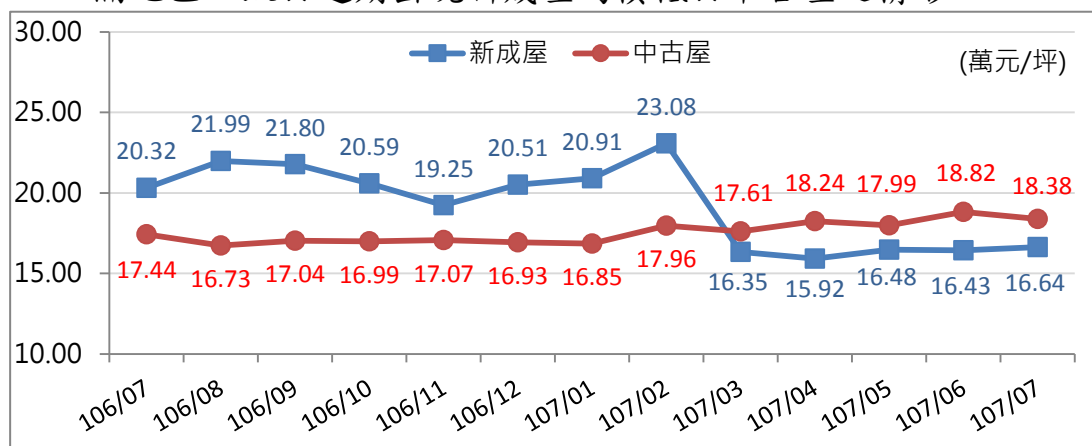
以前述行政區已申報揭露之成交量(表二)統計,106年7月至107年7月各區住宅市場土地、建物交易筆棟數,以桃園(12,753筆)及中壢(12,471筆)2個行政區最高,佔全市(13區)的41.67%,其餘4個行政區則以平鎮區(5,476筆)為最高。107年7月本市各區住宅市場成交筆棟數,俟交易日期為107年7月之案件完全申報完成後,預估將較前月增加。

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
10607	460	1010	886	1001	276	374
10608	466	903	437	902	320	277
10609	425	815	365	941	282	282
10610	446	1116	369	938	281	312
10611	442	1152	408	975	453	439
10612	452	1165	409	970	308	311
10701	402	1041	565	986	251	299
10702	154	490	214	465	106	150
10703	446	964	470	881	273	324
10704	491	1048	360	1034	260	361
10705	482	1043	410	1020	295	321
10706	433	945	404	1170	267	344
10707	377	779	337	1470	221	247
合計	5476	12471	5634	12753	3593	4041

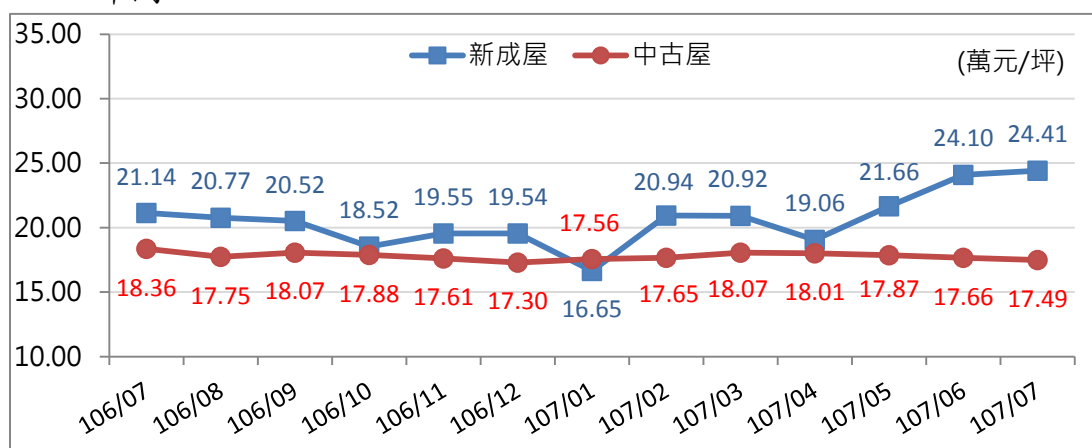
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

(一) 八德區**住宅大樓新成屋**²，107 年 7 月交易均價 16.64 萬元/坪，本月新成屋成交案件數及交易均價皆較上月增加，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 7 月交易均價 18.38 萬元/坪，成交均價較上月微跌，最近一年維持在 16.8~18.8 萬元/坪之間。由於近期本區新成屋交易多位屬八德擴大都市計畫邊陲新建案(均價較低)，對比廣豐、大湳地區以致於近期出現新成屋均價低於中古屋之情形。



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 7 月交易均價 24.41 萬元/坪，與上月相當，成交則主要集中高鐵、內壢地區，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 18~24.5 萬元/坪；**住宅大樓中古屋**，107 年 7 月交易均價 17.49 萬元/坪，本區中古屋成交數量多且分散，故交易均價趨勢穩定，最近一年約介於 17~18 萬元/坪間。

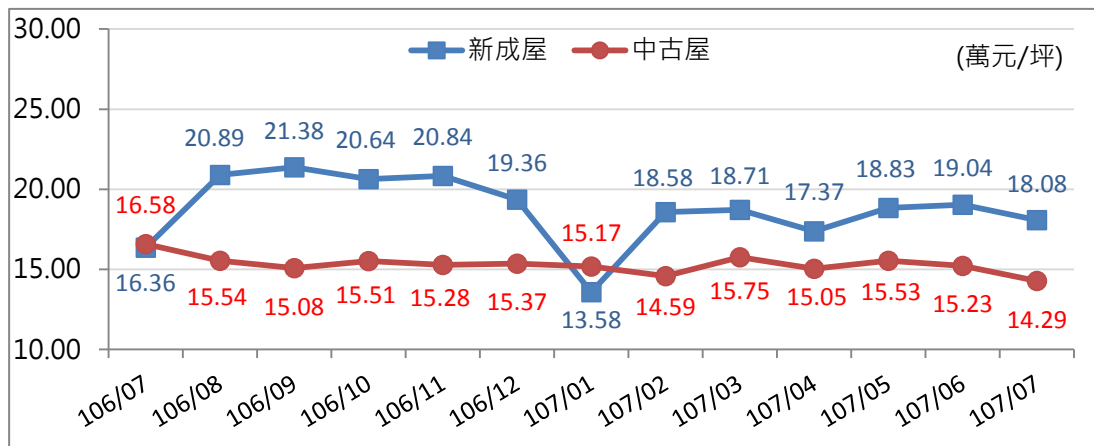


圖十一、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

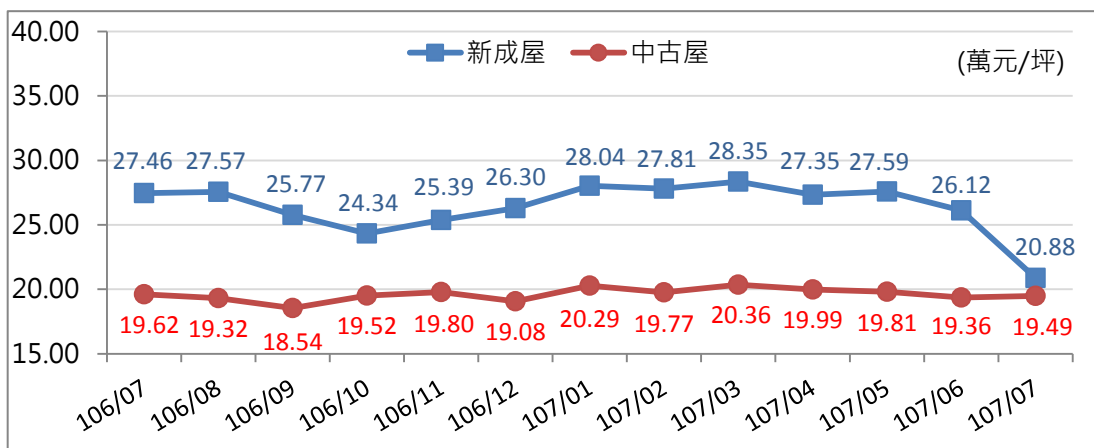
³本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡 2 年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，107年7月交易均價18.08萬/坪，本月成交件數有限，且區位不如上月多鄰近中壢市區，故成交均價明顯下跌，本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(13~22萬元/坪)；**住宅大樓中古屋**，107年7月交易均價14.29萬元/坪，較上月下跌，整體而言，中古屋價格變動相對和緩，約介於14~16.5萬元/坪之間。



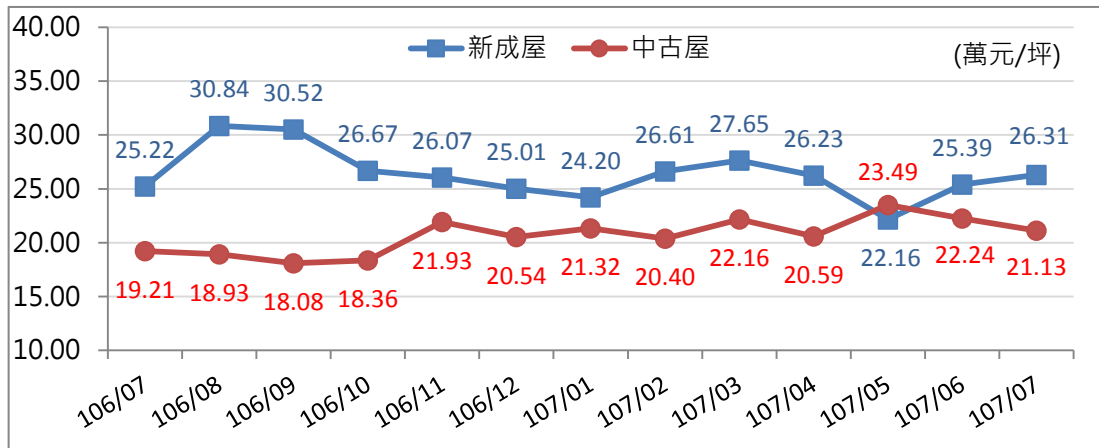
圖十二、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，107年7月交易均價20.88萬元/坪，主要受龍安地區(均價較低)的幾個新建案大量交屋影響，由於數量占整體交易量逾六成，因此拉低均價，扣除本月近一年均價介於24.5~28.5萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**，107年7月交易均價19.49萬元/坪，整體成交區位分布均勻，故均價變化不大，最近一年約介於18.5~20萬元/坪之間。



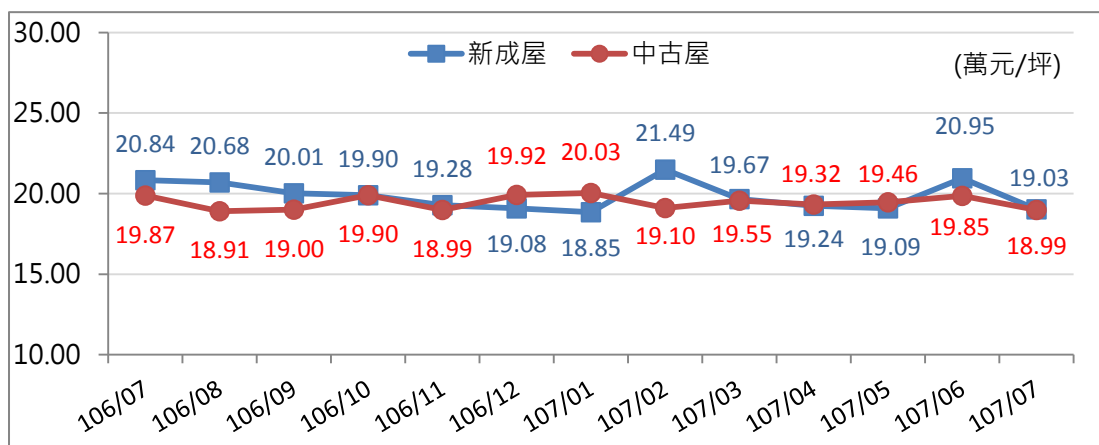
圖十三、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

- (五) 龜山區**住宅大樓新成屋**，107年7月均價26.31萬元/坪，較上月上漲，本區除107年5月受幸福社區新建案(均價18.7萬元/坪)大量成交影響，致新成屋均價低於中古屋外，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7月交易均價21.13萬元/坪，成交遍布各區，本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7月交易均價19.03萬元/坪，由於成交量僅個位數，且大多位於大竹地區，故均價與上月相較呈現下跌，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7月成交均價18.99萬元/坪，交易相對新成屋市場熱絡，主要集中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皆無明顯波動，但由於交易區位的影響(南崁地區均價高於大竹地區)，故偶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