

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 11 月買賣登記案件量共計 3,624 件，較上月(3,461 件)增加 163 件，幅度約為 4.71%；較去年同期(4,204 件)減少 580 件，幅度約為 13.8%。此外，107 年 11 月土地移轉筆數為 4,629 筆，建物棟數為 3,046 棟，合計總筆棟數(7,675 筆)較上月(7,647 筆)增加 0.37%及去年同月(8,596 筆)減少 10.71%。本月交易量較上(10)月份微量增長，高於最近一年之月平均量(7,417 筆)，本市不動產交易市場，已連續 7 個月成交筆棟數超過 7,000 件，本月雖較去年同期衰退，但近期交易量持續回穩，未來如要有所突破，仍須仰賴賣方進一步讓利，以消弭買賣雙方對價格認知的落差。

依據本市最新實價登錄資料顯示，107 年 9 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 5,308 筆，分別較前月(6,483 筆)減少 18.12%及去年同期(6,527 筆)減少 18.68%，本月有部分案件尚未申報及揭露，待案件全數申報並揭露後，實際交易數量可能落在約 6,000 筆左右。統計 107 年 9 月全市公寓及大樓交易均價，公寓為 11.53 萬元/坪，分別較前月(11.29 萬元/坪)上漲 2.13%及 106 年 9 月(12.17 萬元/坪)下跌 5.26%；大樓為 18.95 萬元/坪，分別較前月(18.55 萬元/坪)上漲 2.16%及 106 年 9 月(18.40 萬元/坪)上漲 2.99%。

本月選擇 7 個行政區(八德、中壢、平鎮、桃園、楊梅、龜山及蘆竹)分析其住宅類型建物(包含大樓、華廈及公寓)之平均成交單價(表一)，同時觀察其成交規模表現。楊梅區平均單價較上月上漲 8.74%；八德區平均單價較上月下跌 7.29%；龜山區平均單價較上月下跌 6.01%；平鎮區平均單價較上月上漲 5.77%，其餘行政區變動幅度則相對穩定。近期本市不動產交易穩定，106 年 9 月至 107 年 9 月各區住宅交易筆棟數，以桃園(13,151 筆)及中壢(12,217 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區)的 42.45%，其餘行政區則以楊梅區(6,104 筆)最高，其次為平鎮區(5,410 筆)及八德區(5,312 筆)。本市行政區 107 年 8 月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(20.63 萬元/坪)、蘆竹區(19.83 萬元/坪)及龜山區(18.15 萬元/坪)。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年11月	107年10月	去年同期 (106年11月)	107年11月	107年10月	去年同期 (106年11月)
數量	3,624	3,461	4,204	7,675	7,647	8,596
107年11月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	4.71%	-13.80%	-	0.37%	-10.71%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
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)
均價(萬元/坪)	18.95	18.55	18.4	11.53	11.29	12.17
107年9月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	2.16%	2.99%	-	2.13%	-5.26%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

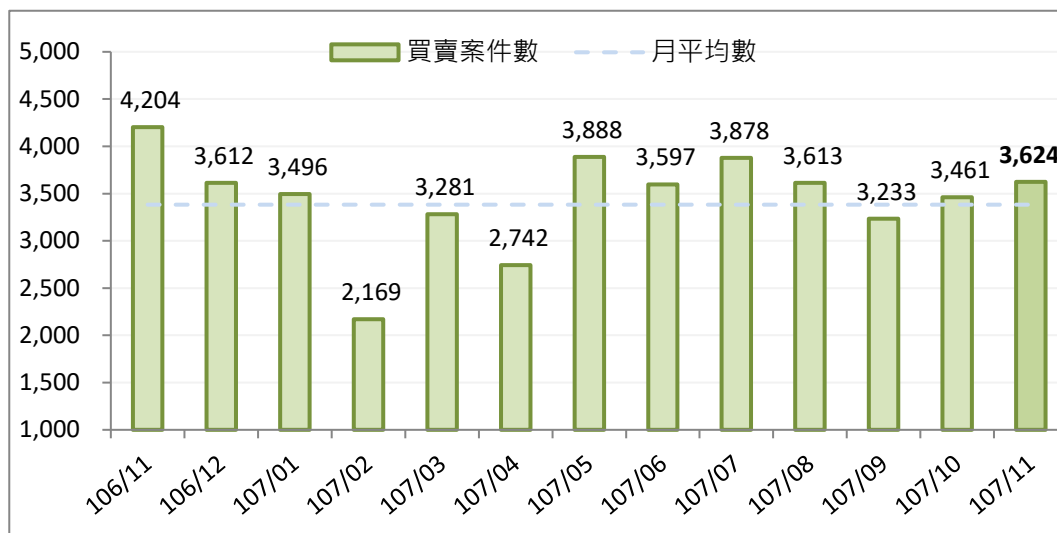
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市最新不動產市場交易分析月報

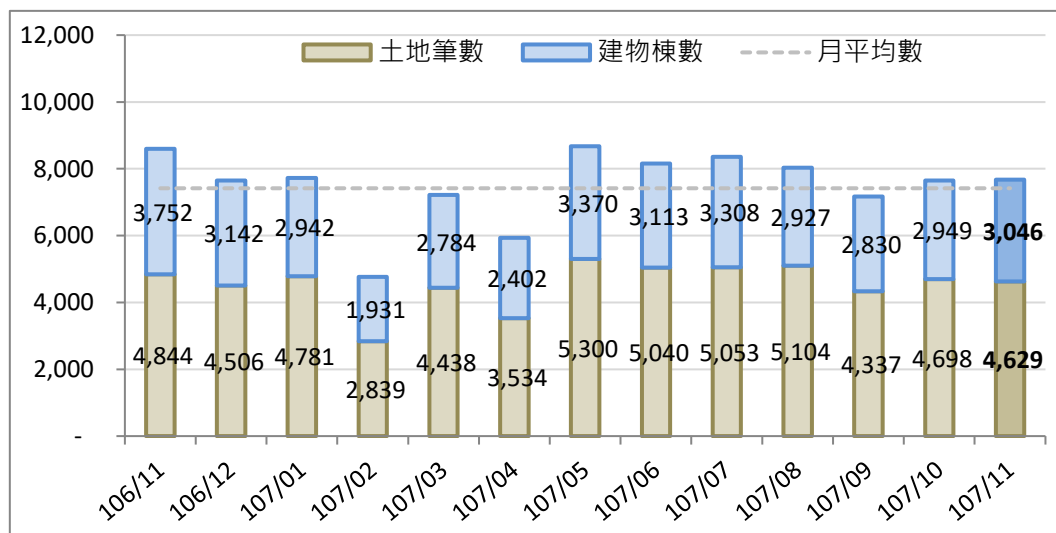
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，107 年 11 月買賣登記案件量共計 3,624 件，較上月(3,461 件)增加 163 件，幅度約為 4.71%；較去年同期(4,204 件)減少 580 件，幅度約為 13.8%。本月買賣移轉登記案件數較上月增加，雖較去年同期減少，但仍高於過去一年之月平均(3,383 件)。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

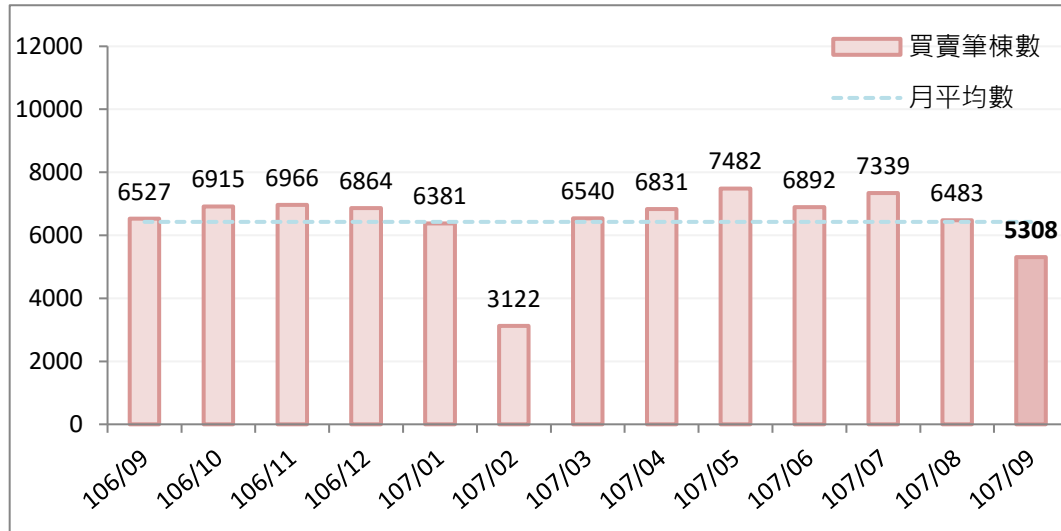
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，107 年 11 月土地移轉筆數為 4,629 筆，建物棟數為 3,046 棟，合計總筆棟數(7,675 筆)較上月(7,647 筆)增加 0.37%及去年同月(8,596 筆)減少 10.71%。本月交易量較上(10)月份微量增長，高於最近一年之月平均量(7,417 筆)，本市不動產交易市場，已連續 7 個月成交筆棟數超過 7,000 件，本月雖較去年同期衰退，但近期交易量持續回穩，未來如要有所突破，仍須仰賴賣方進一步讓利，以消弭買賣雙方對價格認知的落差。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

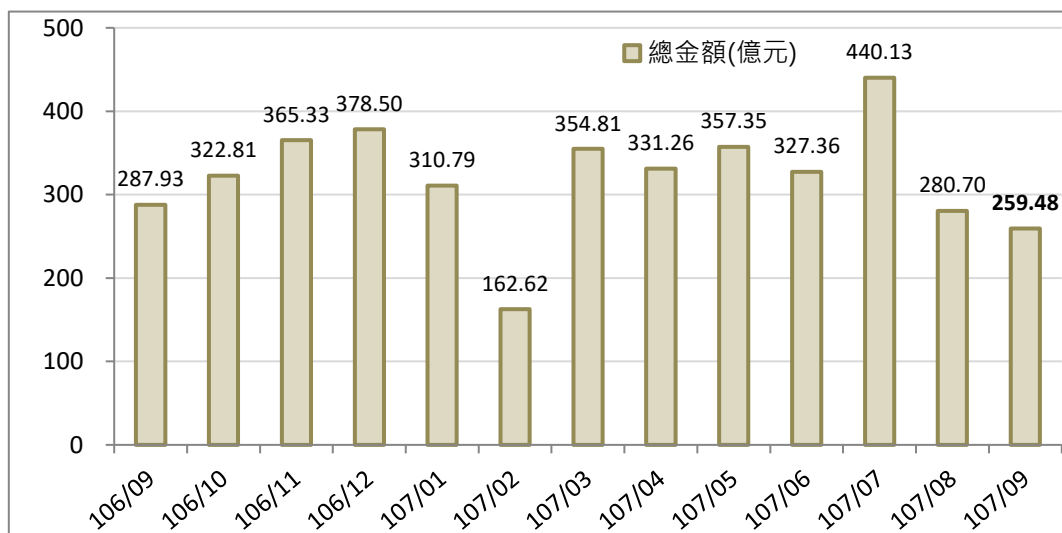
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

統計本市最新揭露之實價登錄資料，107 年 9 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 5,308 筆，分別較前月(6,483 筆)減少 18.12%及去年同期(6,527 筆)減少 18.68%，本月有部分案件尚未申報及揭露，待案件全數申報並揭露後，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 9 月份目前約為 259.48 億元，分別較前月(280.7 億元)及去年同月(287.93 億元)減少 7.56%及 9.88%，預估本月實際交易¹總金額約落在 280 至 300 億元之間。

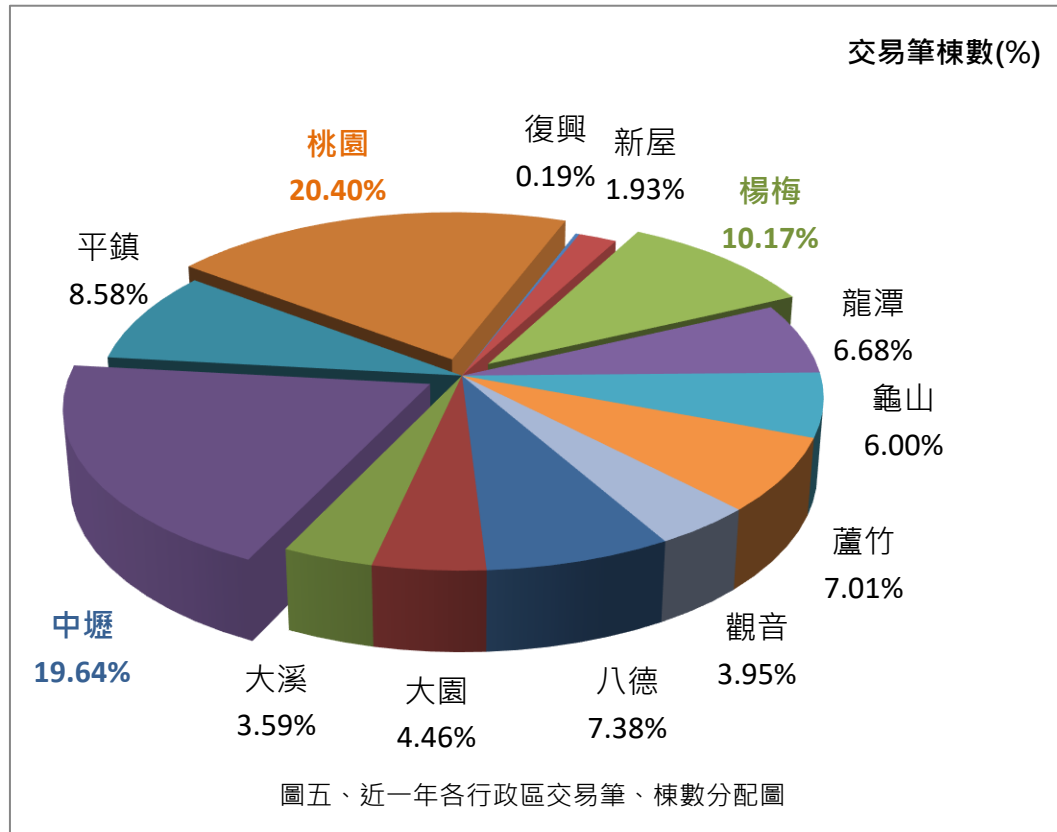


圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

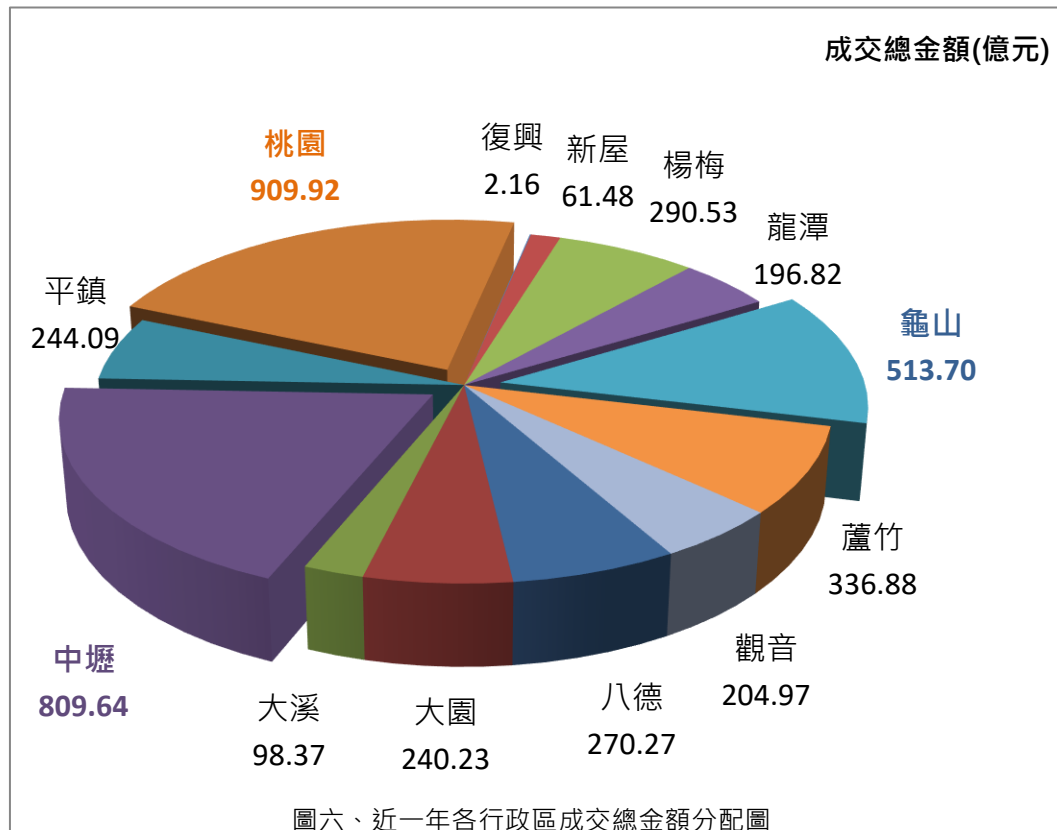
¹實價登錄申報統計數量存在訂約日、登記完成日及申報日之時間差，故交易日期為 107 年 9 月之案件目前尚未完全申報完成，統計數量按經驗值推估約介於實際總數 85%至 95%之間。

■ 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，以桃園區(20.4%)及中壢區(19.64%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.17%)、平鎮區(8.58%)、八德區(7.38%)及蘆竹區(7.01%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(909.92 億元)最高，其次為中壢區(809.64 億元)及龜山區(513.7 億元)。

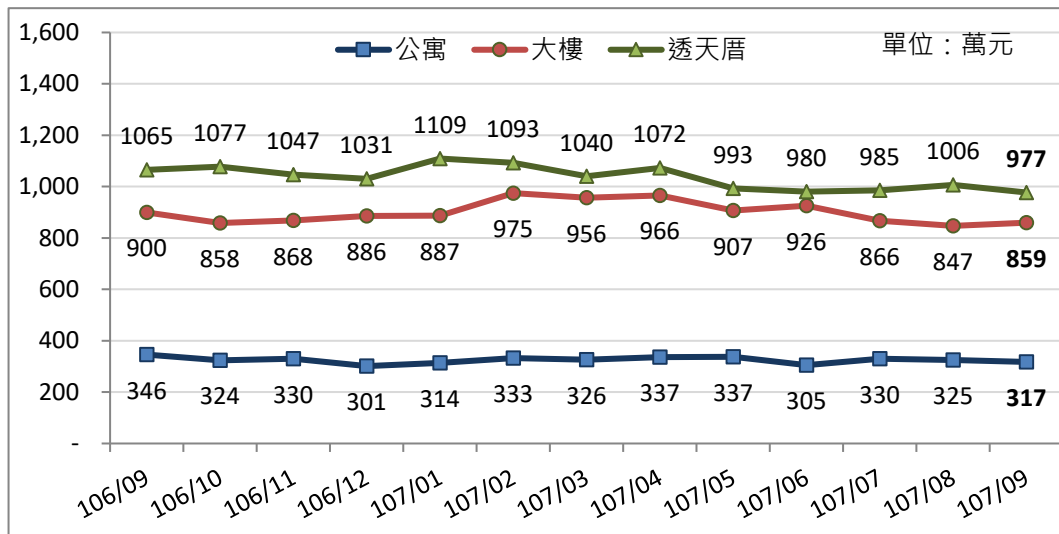


■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 平均成交總價走勢

本市住宅市場 107 年 9 月成交總價：

- 1、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 317 萬元，分別較前月(325 萬元)減少 2.46%及 106 年 9 月(346 萬元)減少 8.38%。
- 2、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 859 萬元，分別較前月(847 萬元)增加 1.42%及 106 年 9 月(900 萬元)減少 4.56%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 977 萬元，分別較前月(1006 萬元)減少 2.88%及 106 年 9 月(1,065 萬元)減少 8.26%。

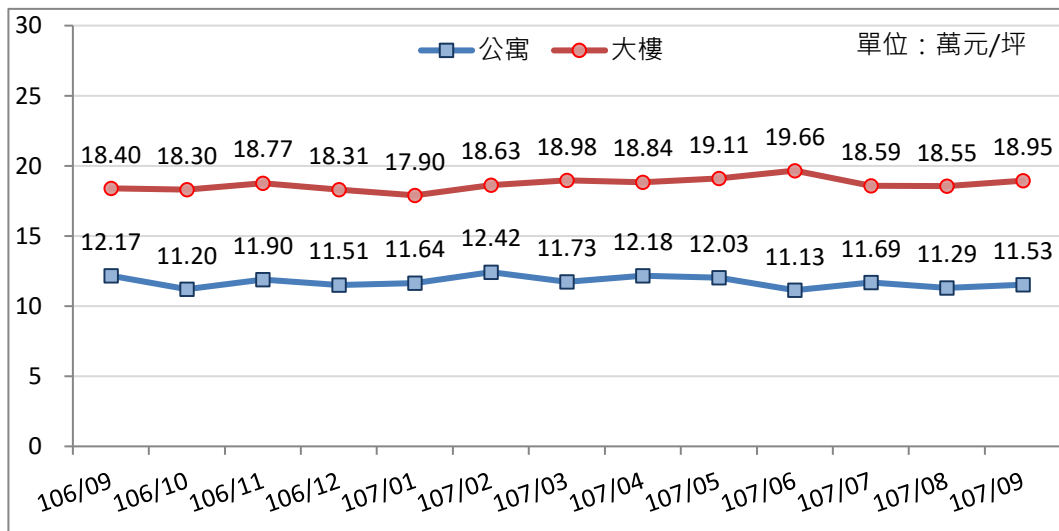


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 107 年 9 月成交單價：

- 1、**公寓**產品：成交均價為 11.53 萬元/坪，分別較前月(11.29 萬元/坪)上漲 2.13%及 106 年 9 月(12.17 萬元/坪)下跌 5.26%。
- 2、**大樓**產品：成交均價為 18.95 萬元/坪，分別較前月(18.55 萬元/坪)上漲 2.16%及 106 年 9 月(18.40 萬元/坪)上漲 2.99%。

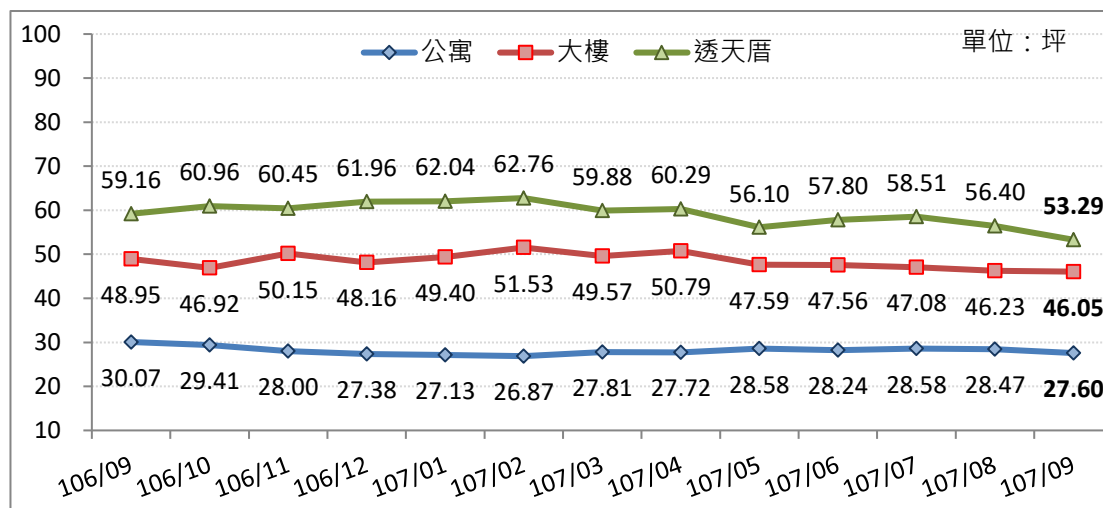


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 107 年 9 月每戶平均成交面積：

- 1、**公寓**產品平均每戶交易面積為 27.6 坪，分別較前月(28.47 坪)減少 0.87 坪及 106 年 9 月(30.07 坪)減少 2.47 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 46.05 坪，分別較前月(46.23 坪)減少 0.18 坪及 106 年 9 月(48.95 坪)減少 2.9 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 53.29 坪，分別較前月(56.4 坪)減少 3.11 坪及 106 年 9 月(59.16 坪)減少 5.87 坪。

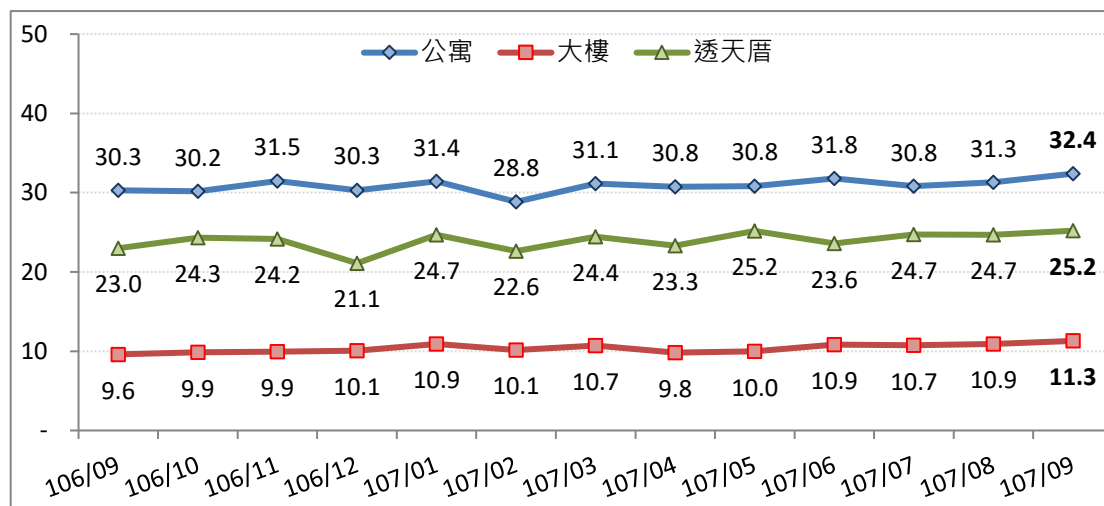


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 107 年 9 月平均成交屋齡：

- 1、**公寓**產品平均交易屋齡為 32.4 年，分別較前月(31.3 年)增加 1.1 年及 106 年 9 月(30.3 年)增加 2.1 年。
- 2、**大樓**產品平均交易屋齡為 11.3 年，分別較前月(10.9 年)增加 0.4 年及 106 年 9 月(9.6 年)增加 1.7 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 25.2 年，分別較前月(24.7 年)增加 0.5 年及 106 年 9 月(23 年)增加 2.2 年。



圖十、近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖

■ 重點地區住宅市場分析

本市 107 年 9 月住宅成交平均單價最高為桃園區(20.63 萬元/坪)，其次為蘆竹區(19.83 萬元/坪)及龜山區(18.15 萬元/坪)。

本月選擇 7 個行政區(八德、中壢、平鎮、桃園、楊梅、龜山及蘆竹)分析其住宅類型建物(包含大樓、華廈及公寓)之平均成交單價(表一)，同時觀察其成交規模表現。楊梅區平均單價較上月上漲 8.74%；八德區平均單價較上月下跌 7.29%；龜山區平均單價較上月下跌 6.01%；平鎮區平均單價較上月上漲 5.77%，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	楊梅區	龜山區	蘆竹區
10609	17.05	18.24	15.63	20.70	11.87	18.17	19.16
10610	17.05	17.66	16.58	20.52	11.92	17.31	19.62
10611	16.99	18.08	16.68	20.90	12.14	23.81	19.09
10612	17.06	17.76	15.54	20.98	11.83	19.39	19.75
10701	16.75	16.90	13.92	21.31	11.25	19.67	19.73
10702	18.82	18.12	15.06	21.61	11.66	19.24	19.35
10703	16.65	18.40	16.40	21.67	11.13	19.13	19.35
10704	17.78	18.11	15.65	21.29	11.66	18.60	19.32
10705	17.38	18.18	15.58	21.55	12.06	20.31	19.37
10706	17.86	19.23	14.65	21.69	12.07	19.54	19.95
10707	17.72	18.90	14.22	19.87	11.06	18.85	18.95
10708	18.10	18.02	14.57	20.84	10.75	19.31	19.16
10709	16.78	18.05	15.41	20.63	11.69	18.15	19.83
平均成交價	17.31	18.11	15.26	20.99	11.66	19.71	19.43

註：統計樣本為大樓、華廈及公寓型態建物。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，106 年 9 月至 107 年 9 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (13,151 筆)及中壢(12,217 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區)的 42.45%，其餘行政區則以楊梅區(6,104 筆)最高，其次為平鎮區(5,410 筆)及八德區(5,312 筆)。本市 107 年 9 月各區住宅市場成交筆棟數，預估將較前月減少。

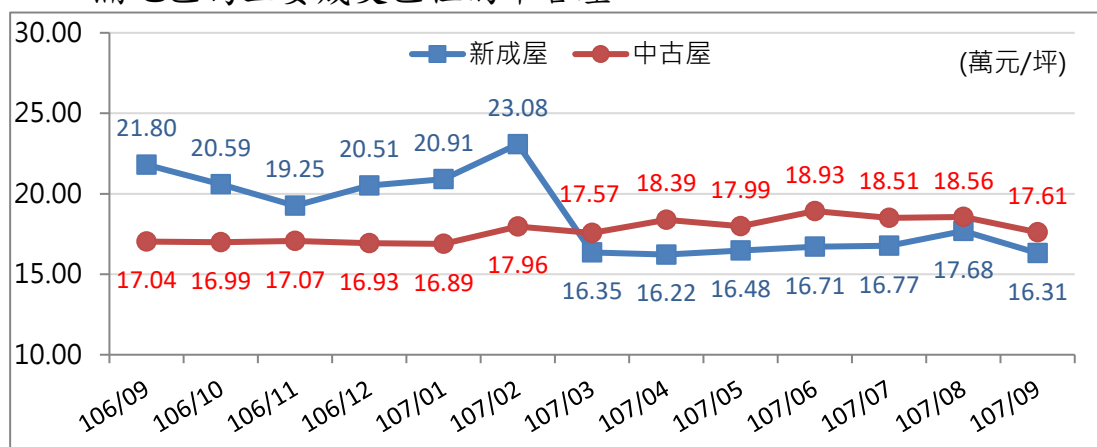
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	楊梅區	龜山區	蘆竹區
10609	425	817	365	953	509	282	282
10610	446	1116	374	946	548	281	312
10611	442	1150	408	979	518	455	439
10612	454	1167	417	976	613	308	311
10701	404	1041	565	992	356	251	299
10702	154	501	216	467	279	106	150
10703	448	973	500	889	560	273	324
10704	495	1059	374	1047	516	260	363
10705	482	1053	424	1050	499	295	323
10706	440	985	416	1211	418	269	346
10707	419	871	379	1574	582	237	290
10708	349	780	616	1114	365	250	240
10709	354	704	356	953	341	221	232
合計	5312	12217	5410	13151	6104	3488	3911

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9月交易均價16.31萬元/坪，交易均價較上月下跌，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9月交易均價17.61萬元/坪，成交均價較上月下跌，最近一年維持在約17~19萬元/坪之間。近半年本區新成屋成交件數有限，幾乎以八德擴大都市計畫邊陲相對均價較低之新建案為主，以致交易均價低於以廣豐、大湳地區為主要成交區位的中古屋。

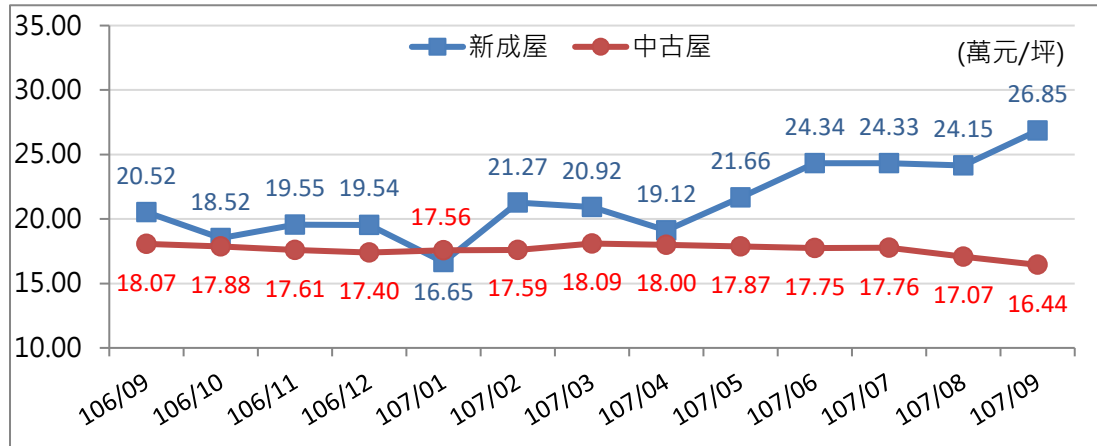


圖十一、八德區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

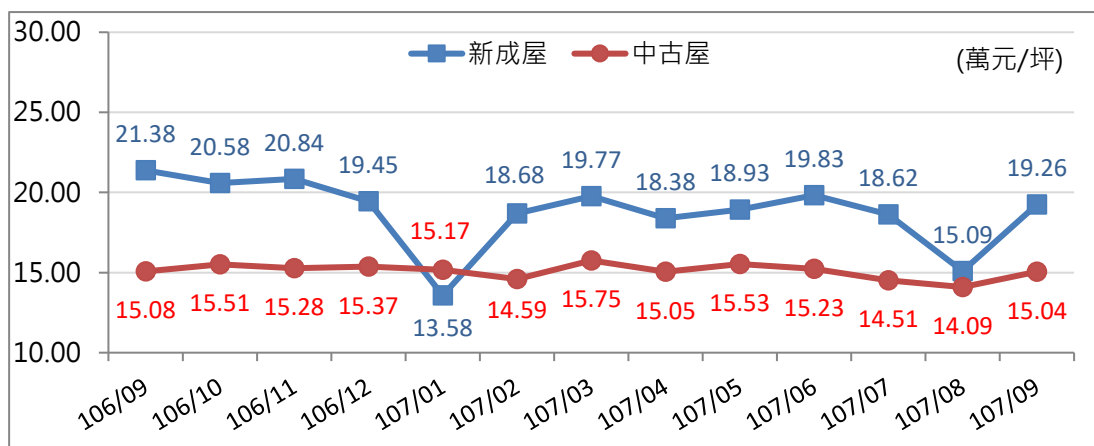
³本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**住宅大樓新成屋**，107 年 9 月交易均價 26.85 萬元/坪，較上月上漲約 1 成，主因為區位較佳的青埔及 SOGO 特區(均價近 30 萬)建案大量交屋所致。此外，除 107 年 1 月受龍岡地區(均價 14~15 萬/坪)新大樓拉低均價外，最近一年交易均價介於 18.5~27 萬元/坪；**住宅大樓中古屋**，107 年 9 月交易均價 16.69 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 16~18 萬元/坪間。



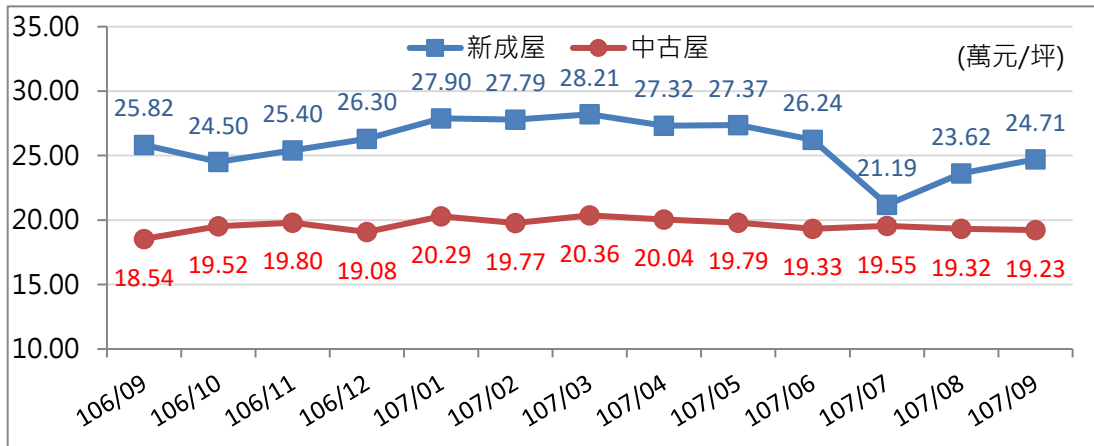
圖十二、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，107 年 9 月交易均價 19.26 萬/坪，係鄰近中壢市區的新建案(均價約 30 萬)成交拉抬所致，成交均價較上月明顯上漲。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 9 月交易均價 15.04 萬元/坪，價格變動相對和緩，約介於 14~16 萬元/坪之間。



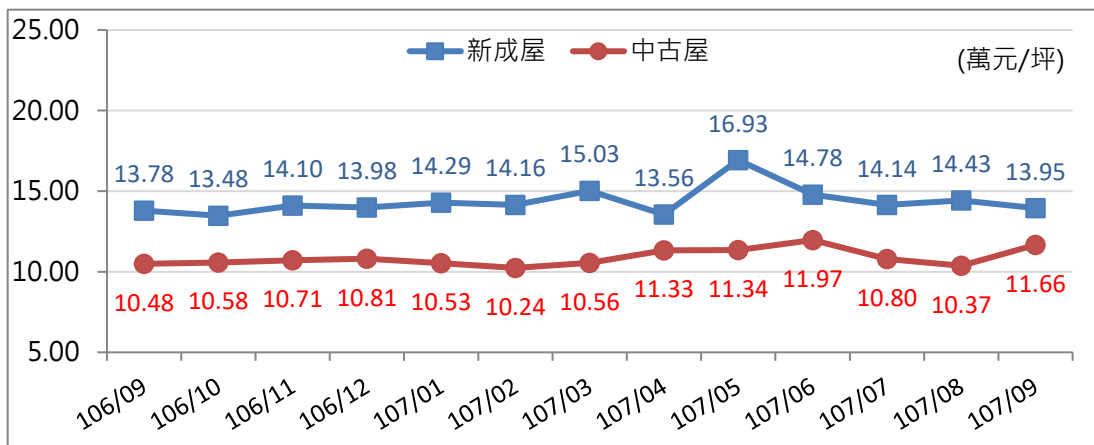
圖十三、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，107 年 9 月交易均價 24.71 萬元/坪，主要以中路、藝文地區的新建案成交為主，由於前兩期龍安地區新成屋建案(均價相對較低)大量成交拉低平均，本月均價較前兩期有明顯回升；**住宅大樓中古屋**，107 年 9 月交易均價 19.23 萬元/坪，成交區位分布均勻，價格維持穩定，最近一年約介於 18.5~20 萬元/坪之間。



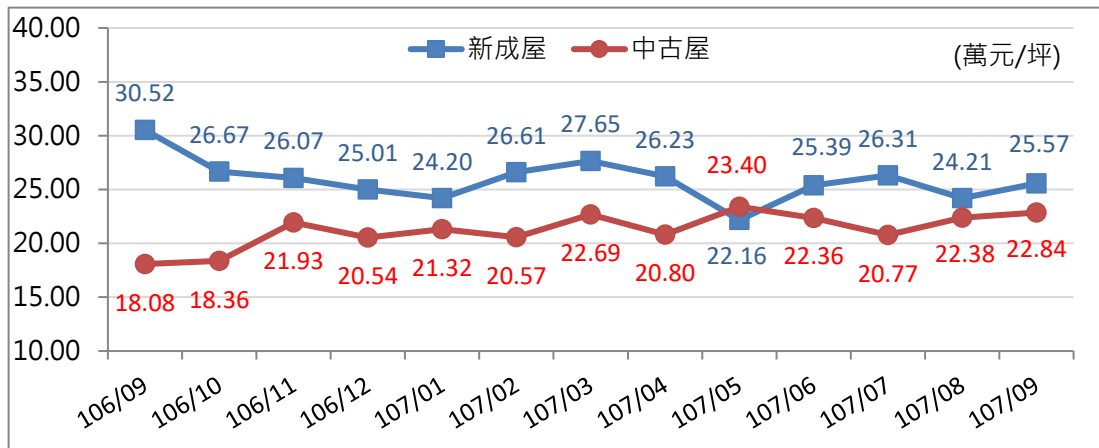
圖十四、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 楊梅區**住宅大樓新成屋**，107 年 9 月交易均價 13.95 萬元/坪，以國道一號交流道附近新建案成交為主，占本區新成屋成交大宗，成交均價較前期微跌，除 107 年 5 月楊梅車站前每坪 22 萬左右的高單價新建案成交，致價格較高，最近一年各月正常交易均價約為 13~15 萬之間；**住宅大樓中古屋**，107 年 8 月交易均價 11.66 萬元/坪，成交區位分布較新成屋均勻，均價維持穩定，最近一年約介於 10~12 萬元/坪之間。



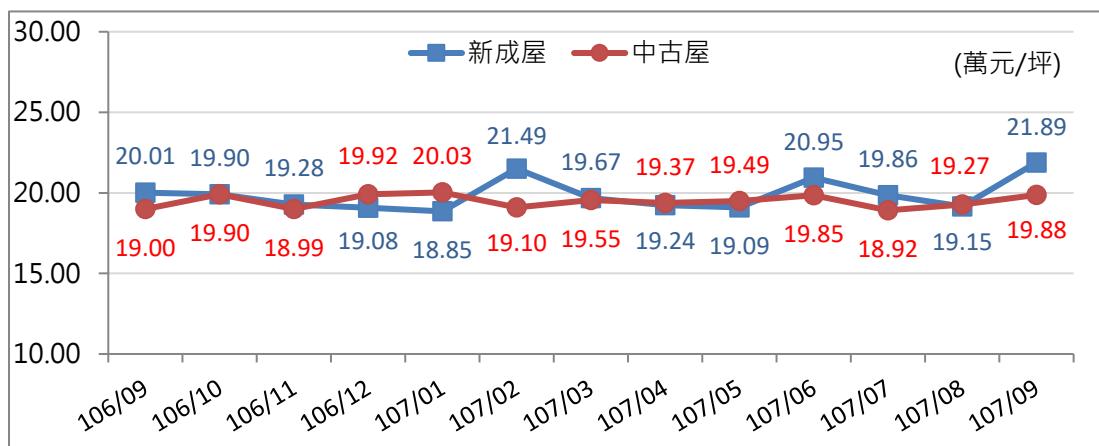
圖十五、楊梅區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 龜山區**住宅大樓新成屋**，107年9月均價25.57萬元/坪，較上月上漲，因成交件數稀少，故參考性不高。本區除107年5月受幸福社區新建案(均價18.7萬元/坪)大量成交導致新成屋均價低於中古屋，以及106年9月機場捷運A8站周邊大量30萬元/坪以上之建案成交外，最近一年各月正常交易均價落在24~27萬元/坪左右；**住宅大樓中古屋**，107年9月交易均價22.84萬元/坪，市場成交行情穩定，近一年平均交易價格維持在18~24萬元/坪之間。



圖十六、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 蘆竹區**住宅大樓新成屋**，107年9月交易均價21.89萬元/坪，成交量稀少，但因成交位處南崁地區，故均價較上月(位處大竹地區)上漲，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9月成交均價19.88萬元/坪，交易相對新成屋市場熱絡，以南崁及大竹兩大地區為主，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，蘆竹區交易均價走勢平穩，惟受到交易區位影響(南崁地區均價較大竹地區高)，時有新成屋均價低於中古屋之情形。



圖十七、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖