

桃園市不動產市場交易分析報告

本市買賣移轉登記案件統計資料顯示，107年12月買賣登記案件量共計3,503件，較前月(3,624件)減少121件，幅度約為-3.34%；較去年同期(3,612件)減少109件，幅度約為-3.02%。此外，107年12月土地移轉筆數為4,576筆，建物棟數為2,978棟，合計總筆棟數(7,554筆)較前月(7,675筆)減少1.58%及去年同月(7,648筆)減少1.23%。本月交易量較前(11)月份略減，高於最近一年之月平均量(7,409筆)，本市不動產交易市場近2年除淡季月份外，買賣移轉筆棟數達每月7,000件以上，不動產交易量穩定。

從本市實價登錄資料觀察，107年12月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為4,436筆，分別較前月(5,951筆)減少25.46%及去年同期(6,915筆)減少35.85%，推測為實價登錄資料特性，存在買賣交易到登記移轉再到實價登錄揭露之時間差，因此部分107年12月之交易案件可能尚未反應在揭露實價登錄資訊中，後續尚需觀察實際之交易趨勢變動。

在全市公寓及大樓107年12月均價(表1)方面，大樓為18.4萬元/坪，與前月(18.8萬元/坪)下跌2.13%，與106年12月(11.5萬元/坪)相當；公寓為10.9萬元/坪，分別較前月(11.8萬元/坪)下跌7.15%及106年12月(11.5萬元/坪)下跌5.28%。各行政區建物類型(大樓、公寓、透天)最近1年買賣之交易件數分布(圖1)，大樓數量最多出現在中壢區(4,701件)及桃園區(4,642件)，若以各行政區建物佔比觀察，大樓比例最高者落在蘆竹區(86.8%)及桃園區(86.1%)，其次為中壢區(74.9%)、八德區(74.6%)、大園區(71.6%)。而全桃園市平均約為69%。

本月選取7個主要住宅市場之行政區(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，同時觀察其成交規模表現。近期本市不動產交易穩定，106年12月至107年12月各區住宅交易筆棟數，以桃園(12,856筆)及中壢(12,054筆)2個行政區最高，佔全市(13區)的42.55%，其次以楊梅區(6,073筆)、平鎮區(5,734筆)及八德區(5,617筆)較多。而各行政區107年12月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(21.0萬元/坪)、龜山區(19.4萬元/坪)及蘆竹區(19.1萬元/坪)。

此外，各行政區單月漲跌，平鎮區平均單價較前月上漲4.82%，楊梅區較前月上漲2.66%；此外，桃園區平均單價較前月下跌6.50%；八德區平均單價較前月下跌4.04%；龜山區平均單價較前月下跌2.43%。其餘行政區變動幅度較小。

表 1、全市買賣登記數量及大樓公寓均價漲跌幅度表

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年12月	107年11月	去年同期 (106年12月)	107年12月	107年11月	去年同期 (106年12月)
數量	3,503	3,624	3,612	7,554	7,675	7,648
107年12月與前月/去年同期比較漲跌幅度	-	-3.34%	-3.02%	-	-1.58%	-1.23%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
月份	107年12月	107年11月	去年同期 (106年12月)	107年12月	107年11月	去年同期 (106年12月)
均價(萬元/坪)	18.4	18.8	18.4	10.9	11.8	11.5
107年12月與前月/去年同期比較漲跌幅度	-	-2.13%	0.00%	-	-7.15%	-5.28%

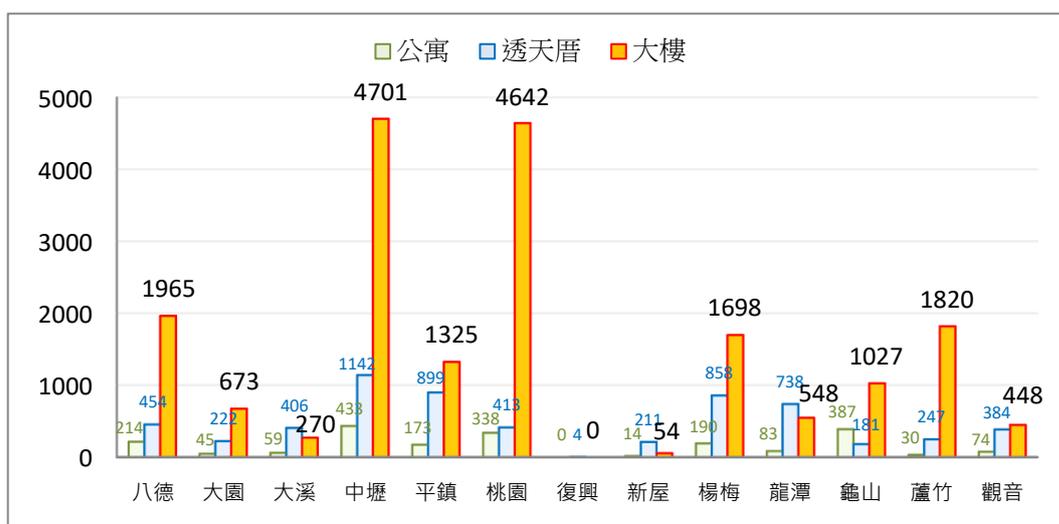


圖 1、各行政區近 1 年建物類型分配圖

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

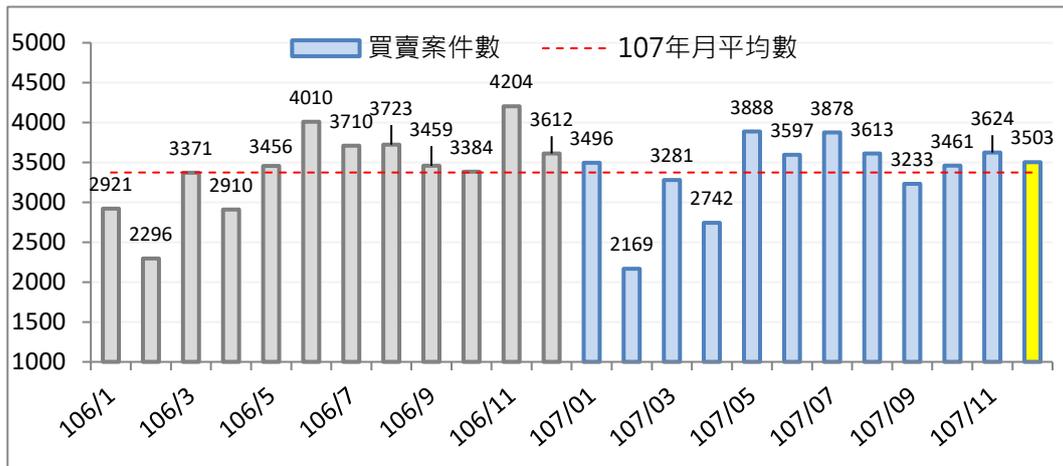
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市不動產市場交易分析報告

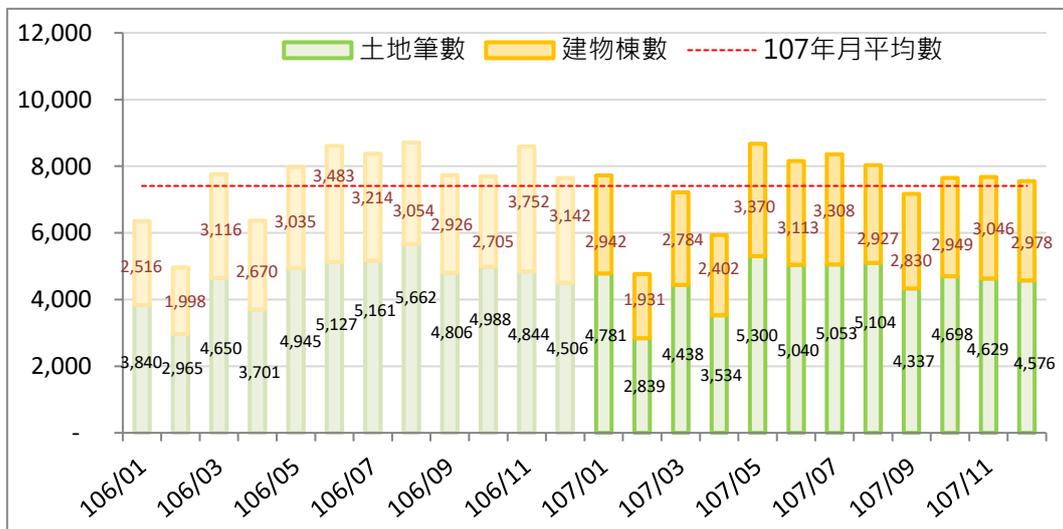
■ 106 年至 107 年買賣移轉登記案件統計

依本市買賣移轉登記案件數資料顯示，107 年 12 月買賣登記案件量共計 3,503 件，較前月(3,624 件)減少 121 件，幅度約為-3.34%；較去年同期(3,612 件)減少 109 件，幅度約為-3.02%。本月買賣移轉登記案件數較前月減少與去年同期減少，但仍高於 107 年之月平均(3,374 件)。總體來說，近 2 年各月買賣移轉登記數，除 2 月適逢農曆新年數量明顯較少，其餘月份大多維持在 3,000 件以上之水準。



圖一、桃園市近 2 年買賣移轉登記案件趨勢圖

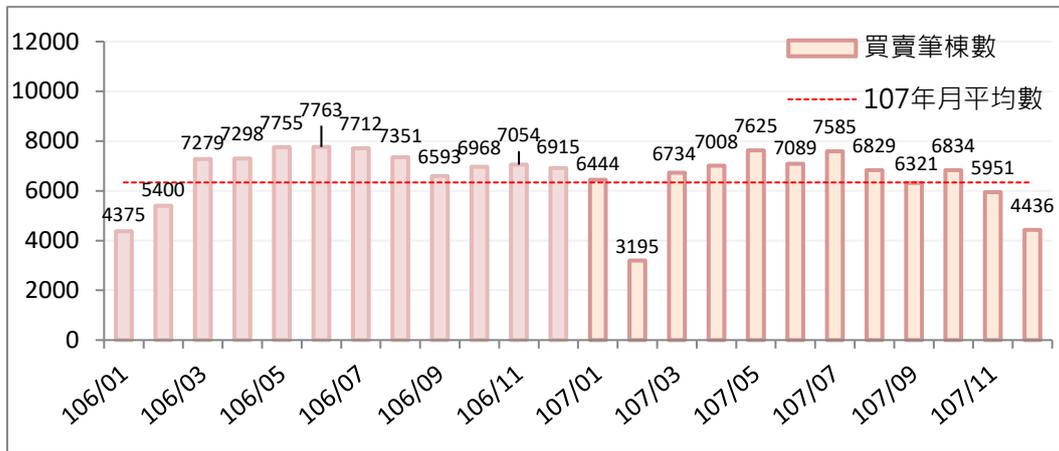
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，107 年 12 月土地移轉筆數為 4,576 筆，建物棟數為 2,978 棟，合計總筆棟數(7,554 筆)，較前月(7,675 筆)減少 1.58%及去年同月(7,648 筆)減少 1.23%。最近一年之月平均量 7,409 筆，本市不動產交易市場近 2 年除淡季月份外，買賣移轉筆棟數達每月 7000 筆以上，不動產交易量穩定。



圖二、桃園市近 1 年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

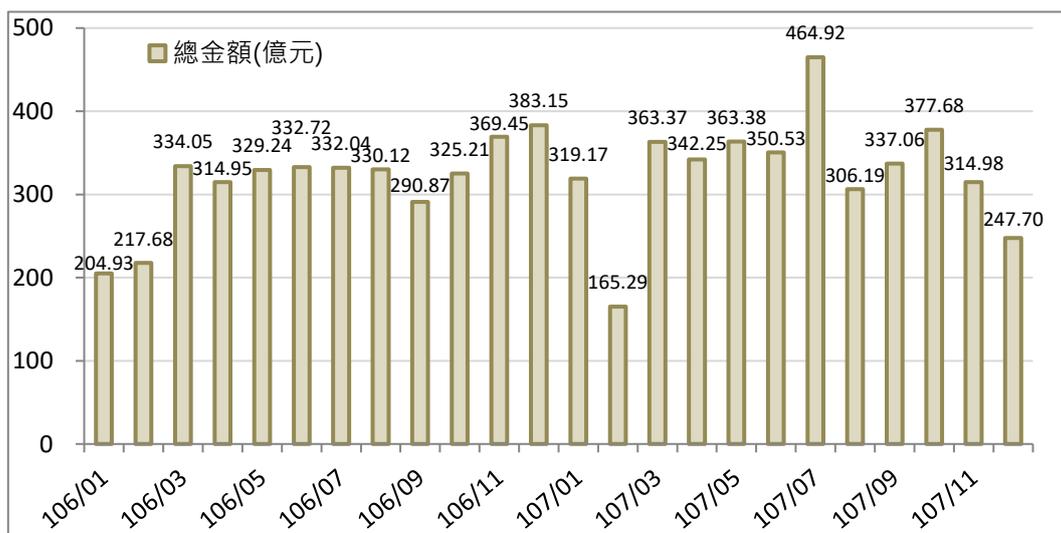
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

以買賣成交月份角度觀察，統計本市最新揭露之實價登錄資料，107年12月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為4,436筆，分別較前月(5,951筆)減少25.46%，較去年同期(6,915筆)減少35.85%，推測為實價登錄資料特性，存在買賣交易到登記移轉再到實價登錄揭露之時間差，因此部分107年12月之交易案件可能尚未反應在揭露實價登錄資訊中，後續尚需觀察實際之交易趨勢變動。



圖三、桃園市近2年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

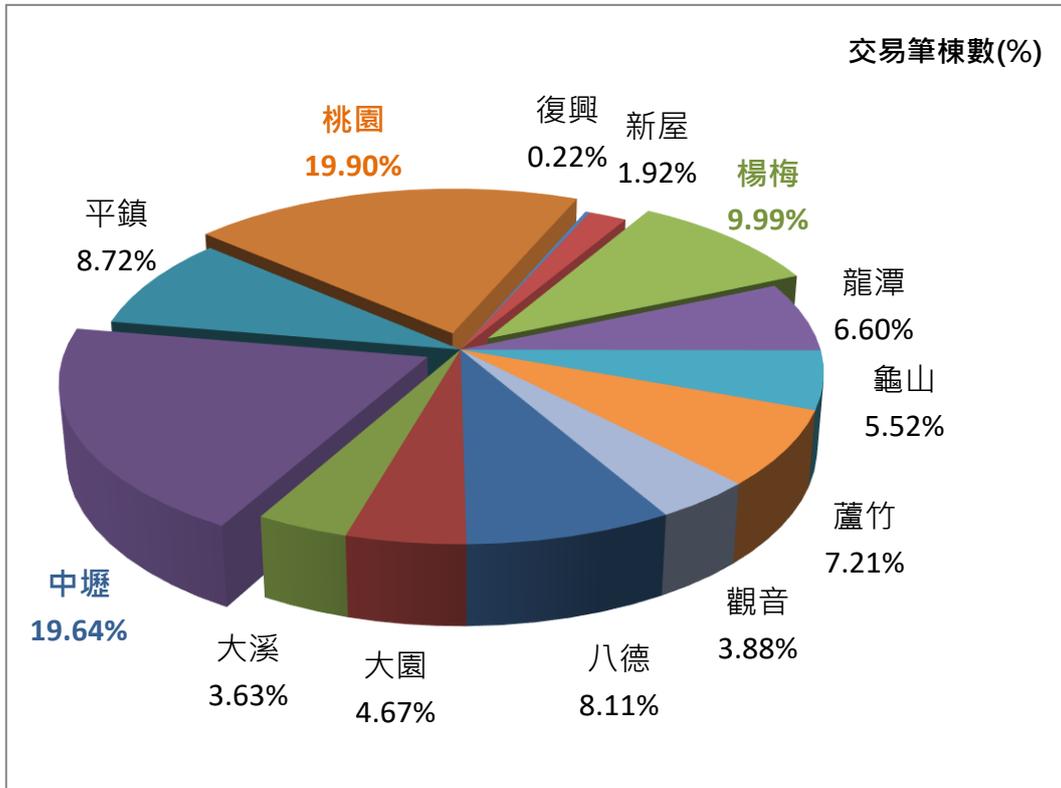
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，107年12月份目前約為247.70億元，分別較前月(314.98億元)及去年同月(383.15億元)減少21.36%及35.35%，可能係部分107年12月之交易案件可能尚未反應在揭露實價登錄資訊中，後續尚需觀察實際之交易趨勢。



圖四、桃園市近2年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

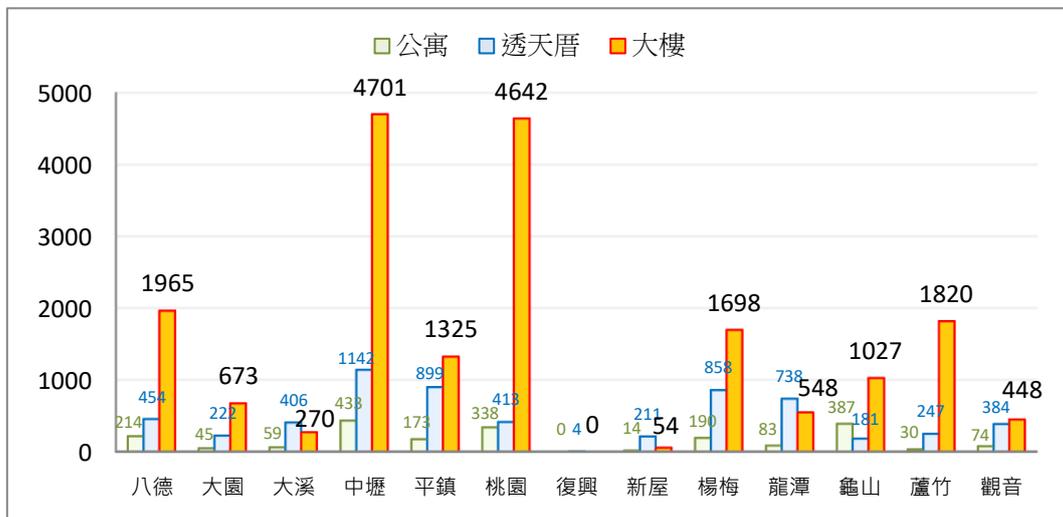
■ 各行政區年度成交概況

本市各行政區最近 1 年交易筆棟數占全市總數百分比，以桃園區(20.18%)及中壢區(19.93%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(9.95%)、平鎮區(8.75%)、八德區(7.72%)及蘆竹區(7.07%)。



圖五、各行政區近 1 年交易筆、棟數分配圖

此外，統計各行政區建物類型(大樓、公寓、透天)最近 1 年買賣之交易件數分布，大樓數量最多出現在中壢區(4,701 件)及桃園區(4,642 件)，若以各行政區建物佔比觀察，大樓比例最高者落在蘆竹區(86.8%)及桃園區(86.1%)，其次為中壢區(74.9%)、八德區(74.6%)、大園區(71.6%)。而全桃園市平均約為 69%。



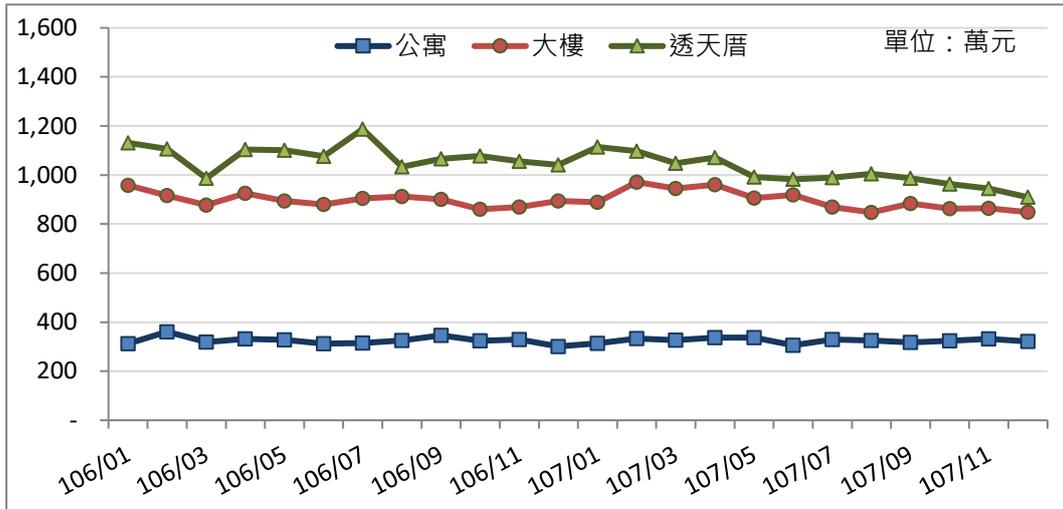
圖六、各行政區近 1 年建物類型分配圖

■ 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 12 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 848 萬元，分別較前月(865 萬元)減少 1.90%及 106 年 12 月(894 萬元)減少 5.07%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 321 萬元，分別較前月(332 萬元)減少 3.40%及 106 年 12 月(301 萬元)增加 6.52%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 909 萬元，分別較前月(945 萬元)減少 3.80%及 106 年 12 月(1,042 萬元)減少 12.72%。

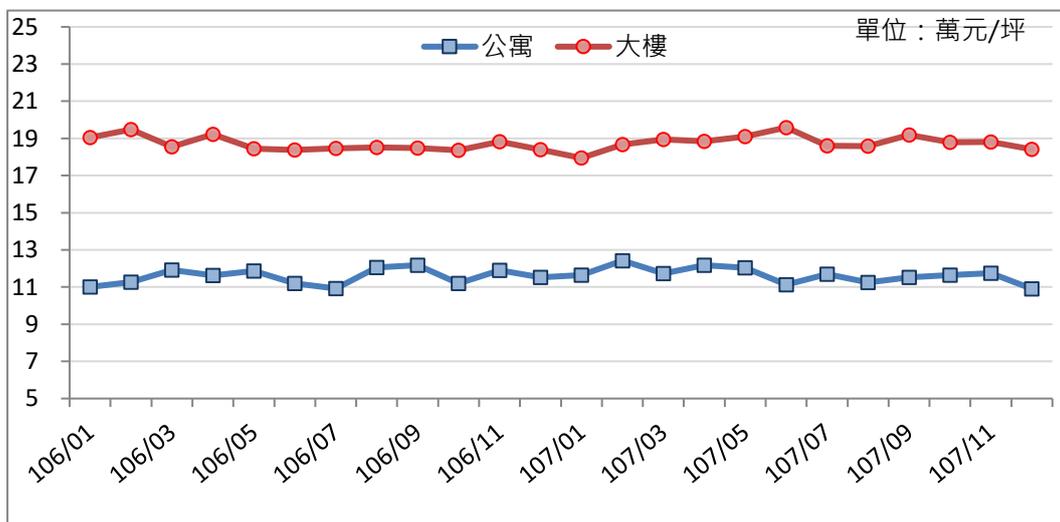


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 107 年 12 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 18.4 萬元/坪，分別較前月(18.8 萬元/坪)下跌 2.13%，與 106 年 12 月(18.4 萬元/坪)相當。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 10.9 萬元/坪，分別較前月(11.8 萬元/坪)下跌 7.15%及 106 年 12 月(11.5 萬元/坪)下跌 5.28%。



圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

重點地區住宅交易分析

本次選取 7 個主要住宅市場之行政區(八德、中壢、平鎮、桃園、楊梅、龜山及蘆竹)，並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。

本市 107 年 12 月住宅成交平均單價最高為桃園區(21.0 萬元/坪)，其次為蘆竹區(19.4 萬元/坪)及龜山區(19.1 萬元/坪)。各行政區單月漲跌，平鎮區平均單價較前月上漲 4.82%，楊梅區較前月上漲 2.66%；此外，桃園區平均單價較前月下跌 6.50%；八德區平均單價較前月下跌 4.04%；龜山區平均單價較前月下跌 2.43%。其餘行政區變動幅度較小。

表一、近 1 年各重點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
10612	17.1	17.8	16.1	21.1	11.8	19.4	19.8
10701	16.8	17.0	14.1	21.4	11.5	19.7	19.7
10702	18.6	18.3	16.1	21.6	11.7	19.4	19.3
10703	16.8	18.5	17.0	21.7	11.2	19.1	19.4
10704	17.8	18.2	16.3	21.3	12.0	18.7	19.3
10705	17.4	18.3	15.8	21.6	12.3	20.4	19.4
10706	17.8	19.3	14.8	21.7	12.9	19.6	20.0
10707	17.9	19.0	14.6	19.9	11.7	18.8	19.0
10708	18.0	18.3	14.8	20.9	11.2	19.2	19.1
10709	17.5	18.9	16.1	20.9	11.7	18.0	20.0
10710	17.3	18.4	14.5	20.6	11.2	19.1	19.1
10711	17.9	18.4	14.5	21.3	10.8	18.5	19.0
10712	17.2	18.2	15.2	19.9	11.1	18.0	19.0
平均成交價	17.5	18.3	15.3	21.0	11.7	19.1	19.4

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 12 月至 107 年 12 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (12,856 筆)及中壢 (12,054 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區)的 42.55%，其餘行政區則以楊梅區(6,073 筆)最高，其次為平鎮區(5,734 筆)及八德區(5,617 筆)。本市 107 年 12 月各區住宅市場成交筆棟數，預估將較前月減少。

表二、近 1 年各重點行政區住宅交易筆棟數統計表

單位：筆棟數

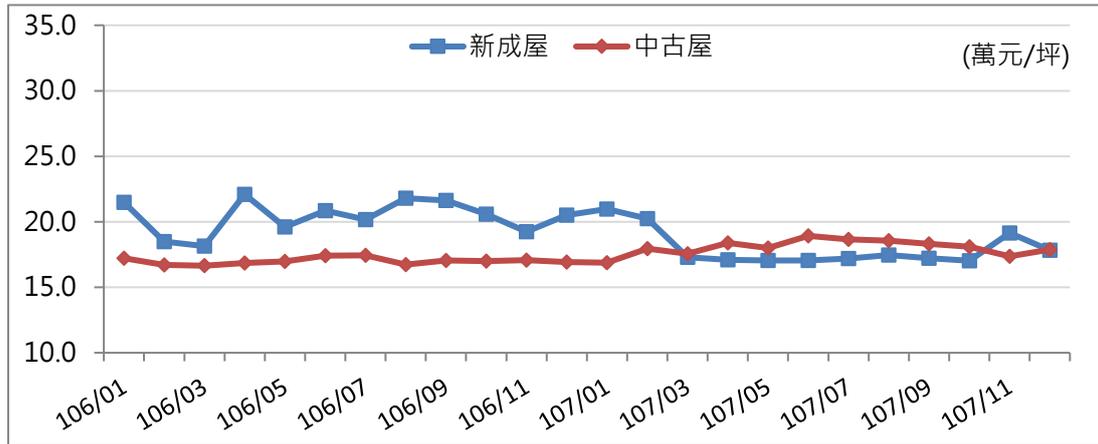
年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	楊梅區	龜山區	蘆竹區
10612	454	1199	429	980	613	308	309
10701	406	1053	583	996	362	253	299
10702	170	519	230	467	283	111	150
10703	494	989	580	891	573	275	324
10704	559	1075	405	1051	538	262	363
10705	514	1063	442	1054	523	299	323
10706	476	996	430	1213	478	276	346
10707	457	881	407	1598	646	237	292
10708	389	809	654	1141	403	252	249
10709	447	796	420	1037	396	240	251
10710	418	1231	414	993	363	253	275
10711	696	859	317	800	411	197	238
10712	273	584	260	635	286	179	222
合計	5753	12054	5571	12856	5875	3142	3641

註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。



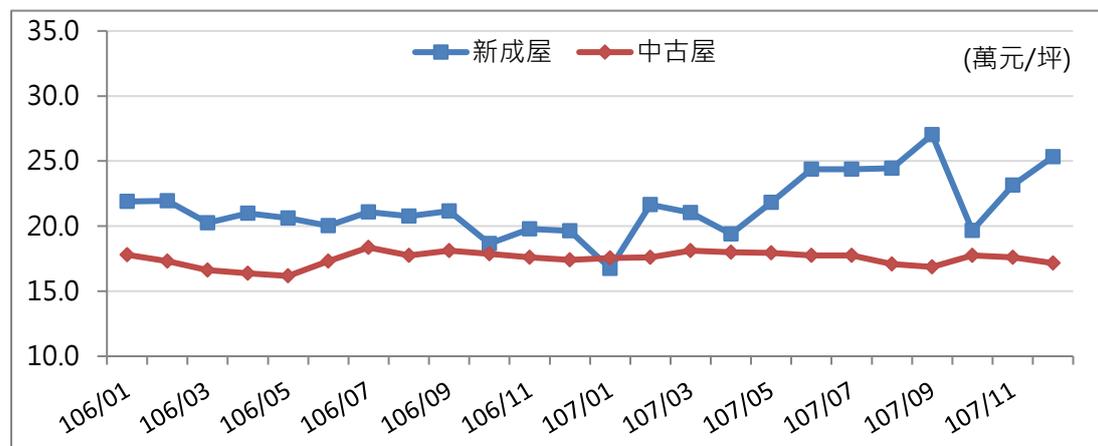
圖九、近 1 年各重點行政區交易筆棟數統計圖

(一) 八德區**大樓新成屋**¹，107年12月交易均價17.8萬元/坪，交易均價較前月下跌，主因是前月有交屋潮，本月交易量明顯下滑所致，近2年新成屋交易自107年3月起有集中在八德擴大都市計畫或都市計畫外趨勢，致均價落在17萬元/坪上下；**大樓中古屋**²，107年12月交易均價17.9萬元/坪，成交均價較前月上漲，最近一年維持在約17~19萬元/坪之間，成交區位以廣豐、大湳地區為主，因此有部分月份中古屋均價高於新成屋之現象。



圖十一、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(二) 中壢區**大樓新成屋**，107年12月交易均價25.3萬元/坪，較上月上漲，主要還是受到本月新成屋移轉落在青埔高鐵特定區居多所致，最近一年交易均價介於18.5~27萬元/坪；**大樓中古屋**，107年12月交易均價17.2萬元/坪，本區中古屋成交數量多且分散，交易均價趨勢穩定，最近一年約介於16.5~18萬元/坪間。

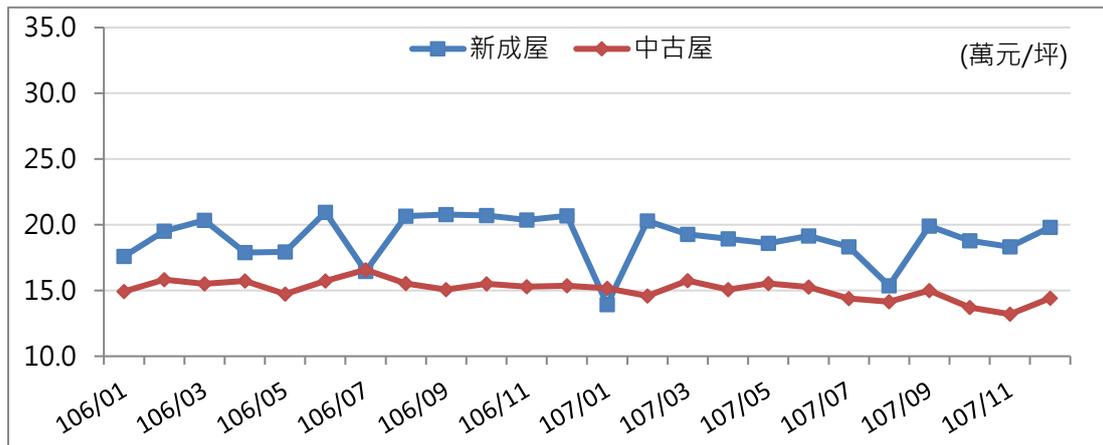


圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

¹本文內大樓新成屋，僅分析屋齡不到2年、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

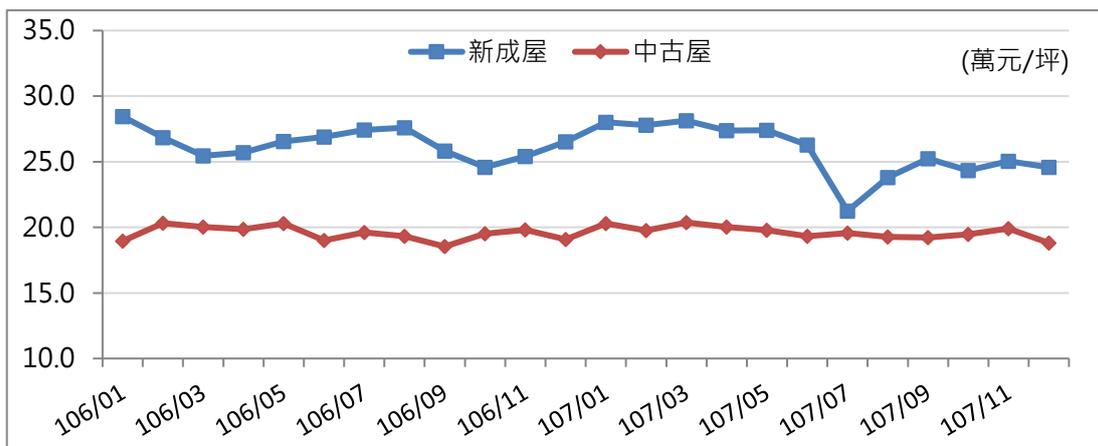
²本文內大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(三) 平鎮區**大樓新成屋**，107年12月交易均價19.8萬/坪，成交均價較上月下跌。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(13~21萬元/坪)；**大樓中古屋**，107年12月交易均價14.4萬元/坪，價格變動相對和緩，約介於13.5~16萬元/坪之間。



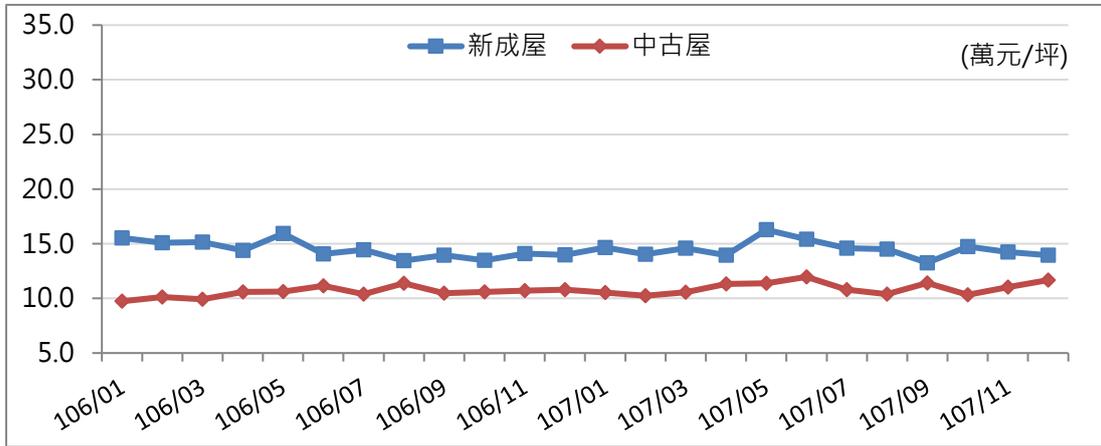
圖十三、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**大樓新成屋**，最近一年價格因成交區位坐落中路、藝文、經國、車站、龍安、後站比例不同，107年12月交易分布情形較為平均，交易均價24.6萬元/坪，均價約介於21至28萬元/坪之間；**大樓中古屋**，107年12月交易均價18.8萬元/坪，成交量與區位分布平均，價格維持穩定，最近一年約介於19~20.5萬元/坪之間。



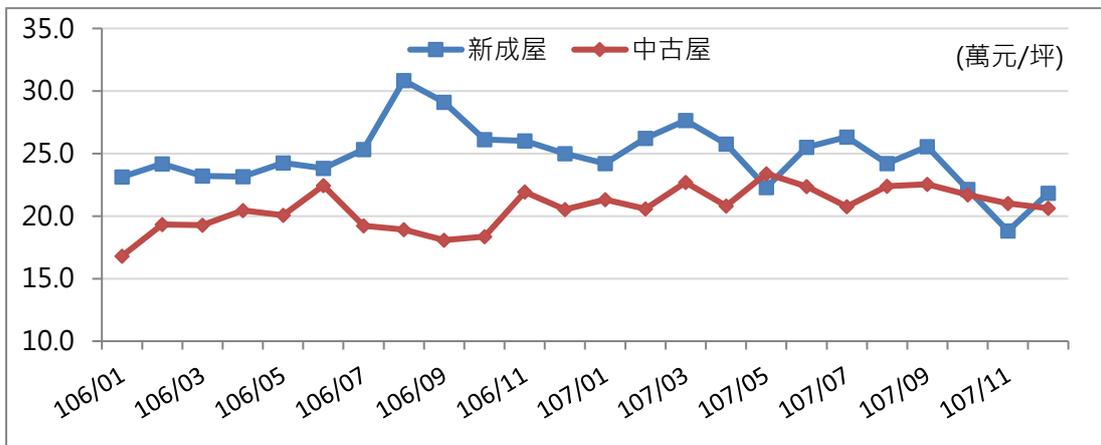
圖十四、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 楊梅區**大樓新成屋**，107年12月交易均價14.0萬元/坪，本月成交案件不多，均價較前期微跌，最近一年因各月交易坐落楊梅、埔心、幼獅等區比例不同使均價起伏，均價約在13~16萬之間；**大樓中古屋**，107年12月交易均價11.7萬元/坪，成交區位分布較新成屋均勻，均價維持穩定且有微幅上升之趨勢，最近一年約介於10~12萬元/坪之間。



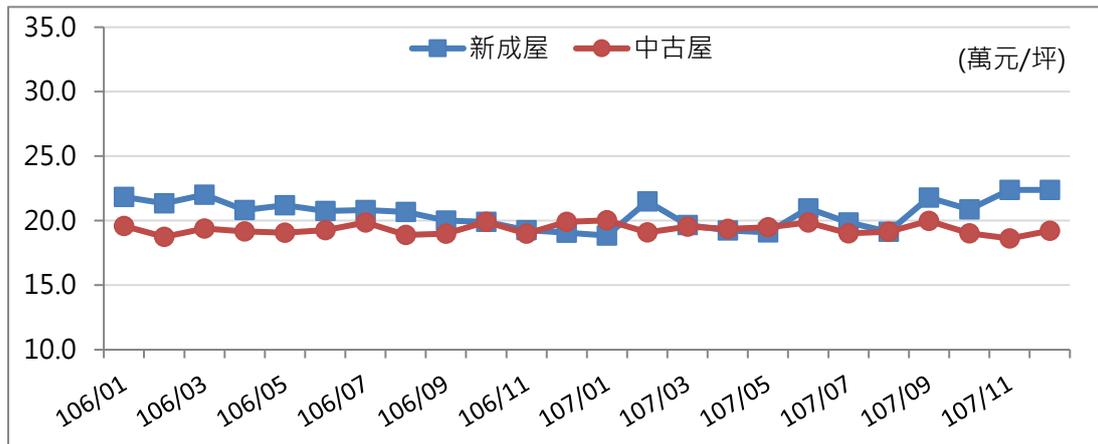
圖十五、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 龜山區**大樓新成屋**，107年12月均價21.8萬元/坪，較前月上漲，本月成交稀少且集中於龜山都市計畫地區單價較低案例，除此情形之外，部分月份坐落長庚商圈交易均價較高亦有拉高均價情形，最近一年各月主要交易均價約落在23~27萬元/坪左右；**大樓中古屋**，107年12月交易均價20.6萬元/坪，市場成交行情穩定，近一年平均交易價格維持在18~23.5萬元/坪之間。



圖十六、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 蘆竹區**大樓新成屋**，107年12月交易均價22.4萬元/坪，僅有南崁邊陲稀少案例成交，最近一年各月之交易均價介於18.5~22萬元/坪之間；**大樓中古屋**，107年10月成交均價19.2萬元/坪，交易相對新成屋市場熱絡，以南崁地區為主，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)，部分月份新成屋與中古屋均價並無明顯高低區別。



圖十七、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖