

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，108 年 1 月買賣登記案件量共計 3,716 件，較前月(3,503 件)增加 213 件，幅度約為 6.1%；較去年同期(3,496 件)增加 220 件，幅度約為 6.3%。此外，108 年 1 月土地移轉筆數為 5,049 筆，建物棟數為 3,092 棟，合計總筆棟數(8,141 筆)較前月(7,554 筆)增加 7.8%及去年同期(7,723 筆)增加 5.4%。

從本市實價登錄資料觀察，108 年 1 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 4,708 筆，分別較前月(5,962 筆)減少 21.0%及去年同期(6,475 筆)減少 27.3%。

然本月買賣移轉登記案件量增加，趨勢與實價登錄數量減少不同，係實價登錄資料特性，當買賣交易簽約後，至地政機關完成買賣移轉登記應依法辦理實價登錄，且有 30 日之申報期限，因此產生了交易到實價登錄對外揭露的時間延遲，故仍須再繼續觀察後續月份之統計趨勢。

統計 108 年 1 月全市大樓及公寓交易均價，大樓為 18.5 萬元/坪，分別較前月(18.8 萬元/坪)下跌 1.7%及 107 年 1 月(18.0 萬元/坪)上漲 2.9%；公寓為 12.4 萬元/坪，分別較前月(11.1 萬元/坪)上漲 11.9%及 107 年 1 月(11.6 萬元/坪)上漲 7.0%。

本月選取 7 個主要住宅市場之行政區(桃園、中壢、蘆竹、龜山、八德、平鎮及楊梅)分析其住宅類型建物(包含住宅大樓、華廈及公寓)之平均成交單價及成交規模表現。本市行政區 108 年 1 月住宅成交平均單價，最高為桃園區(20.1 萬元/坪)，其次為龜山區(18.9 萬元/坪)、中壢區(18.8 萬元/坪)、蘆竹區(18.6 萬元/坪)。平均單價變動較大的有楊梅區較前月上漲 6.6%；龜山區較前月上漲 5.3%；八德區較前月下跌 4.0%；其餘行政區則相對穩定。近期本市不動產交易量穩定，實價登錄資料顯示 107 年 1 月至 108 年 1 月各區住宅交易筆棟數，以桃園(12,879 筆)及中壢(12,062 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區)的 42.1%，其餘行政區則以楊梅區(5,895 筆)、八德區(5,816 筆)及平鎮區(5,616 筆)較多。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	108年1月	107年12月	去年同期 (107年1月)	108年1月	107年12月	去年同期 (107年1月)
數量	3,716	3,503	3,496	8,141	7,554	7,723
107年12月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	6.1%	6.3%	-	7.8%	5.4%
實價登錄(契約交易日期)						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
月份	108年1月	107年12月	去年同期 (107年1月)	108年1月	107年12月	去年同期 (107年1月)
均價(萬元/坪)	18.5	18.8	18.0	12.4	11.1	11.6
107年12月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-1.7%	2.9%	-	11.9%	7.0%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

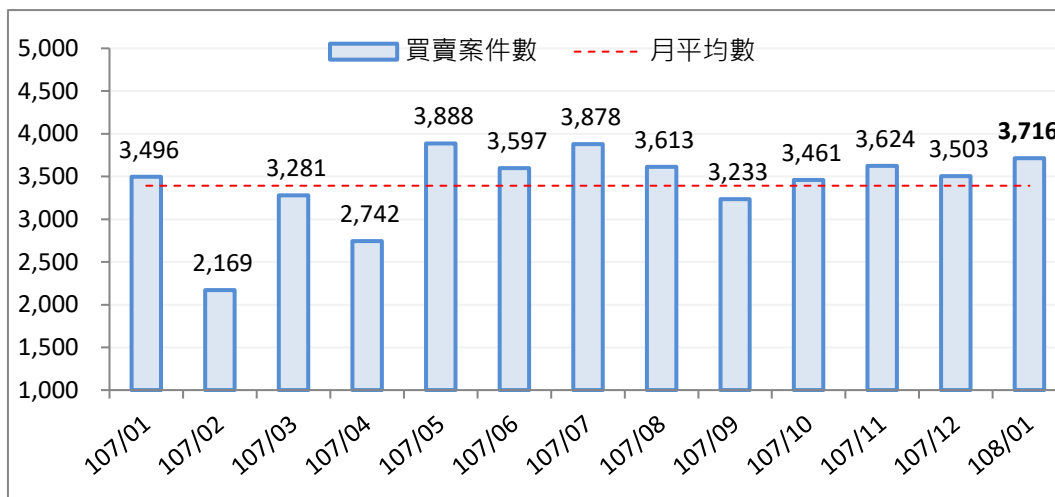
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市最新不動產市場交易分析月報

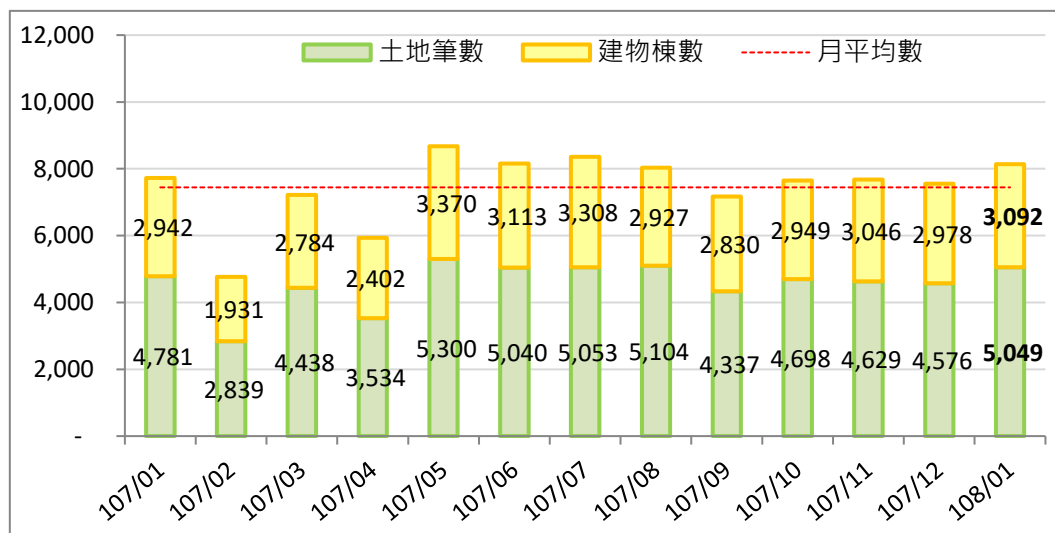
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，108年1月買賣登記案件量共計3,716件，較前月(3,503件)增加213件，幅度約為6.1%；較去年同期(3,496件)增加220件，幅度約為6.3%。本月買賣移轉登記案件數較前月及去年同期皆增加，且高於過去一年之月平均(3,392件)。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

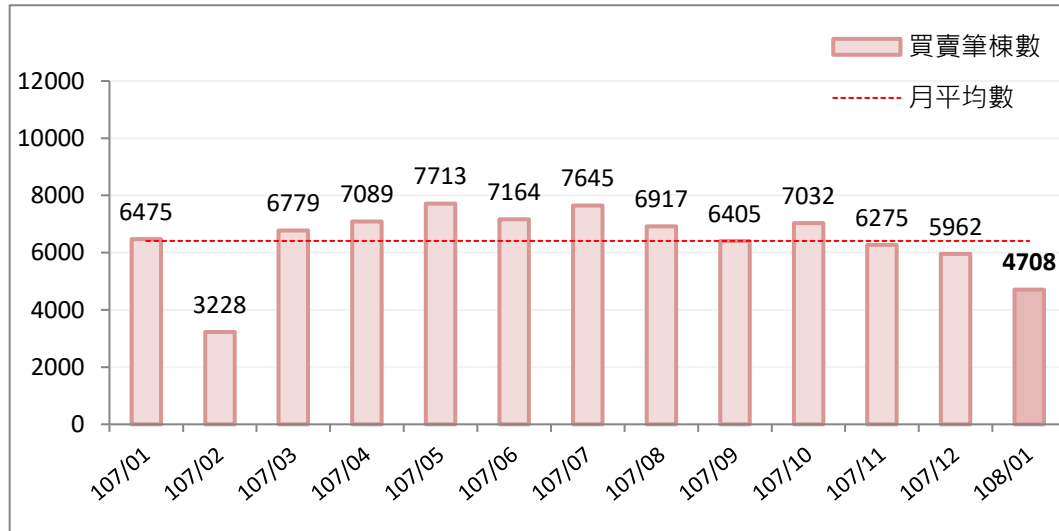
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，108年1月土地移轉筆數為5,049筆，建物棟數為3,092棟，合計總筆棟數(8,141筆)較前月(7,554筆)增加7.8%及去年同期(7,723筆)增加5.4%。本月交易量較前月份微量增長，高於最近一年之月平均量(7,417筆)，本市不動產交易市場持續9個月成交筆棟數超過7,000件且波動不大，交易移轉量能穩定。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

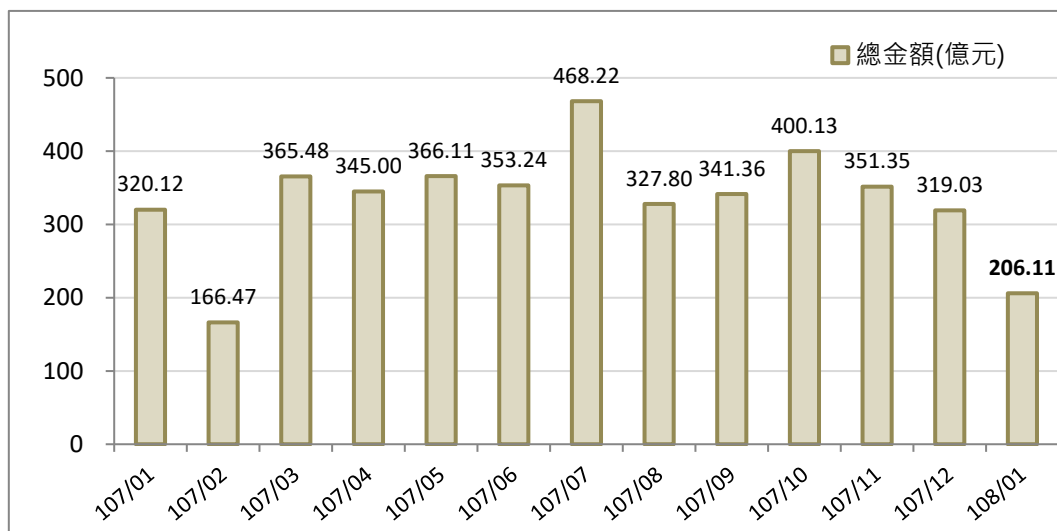
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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，108 年 1 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 4,708 筆，分別較前月(5,962 筆) 減少 21.0%及去年同期(6,475 筆)減少 27.3%，實價登錄資料雖有時間差導致申報資料延後之特性，最新月份資料尚未全部申報，但仍觀測出本月買賣成交量有些許下滑趨勢。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

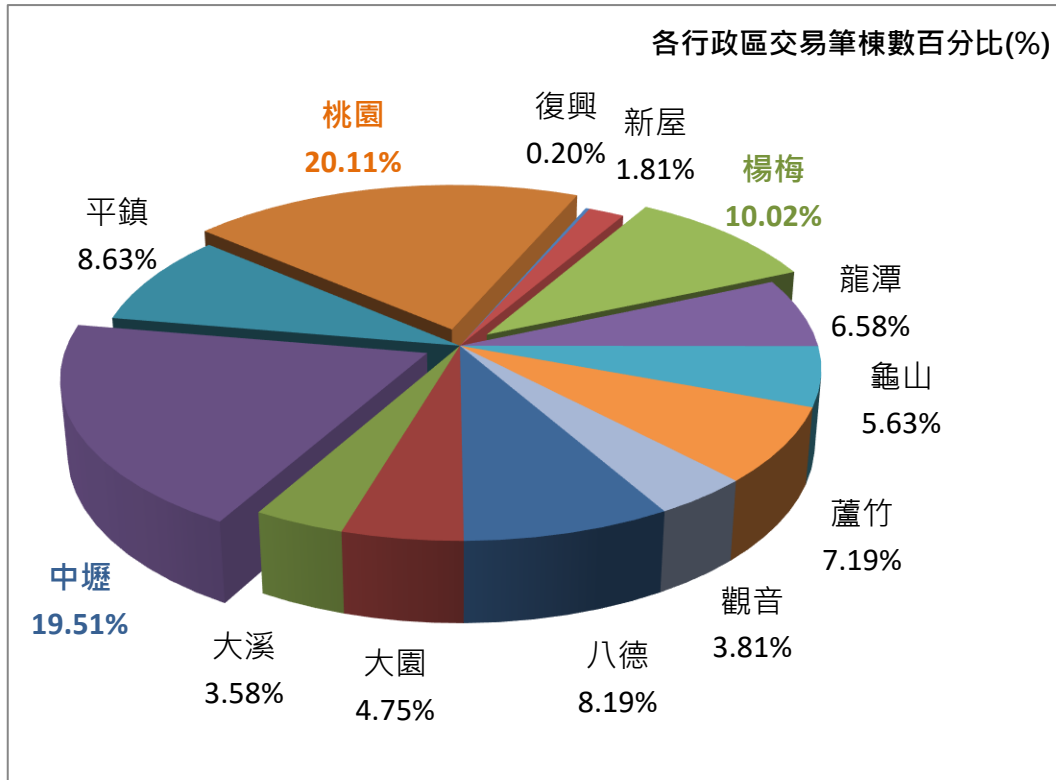
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，108 年 1 月份目前約為 206.11 億元，分別較前月(319.03 億元)及去年同期(320.12 億元)減少 35.4%及 35.6%，係交易量減少產生之直接關聯，預估本月實際交易總金額約落在 210 至 250 億元之間。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

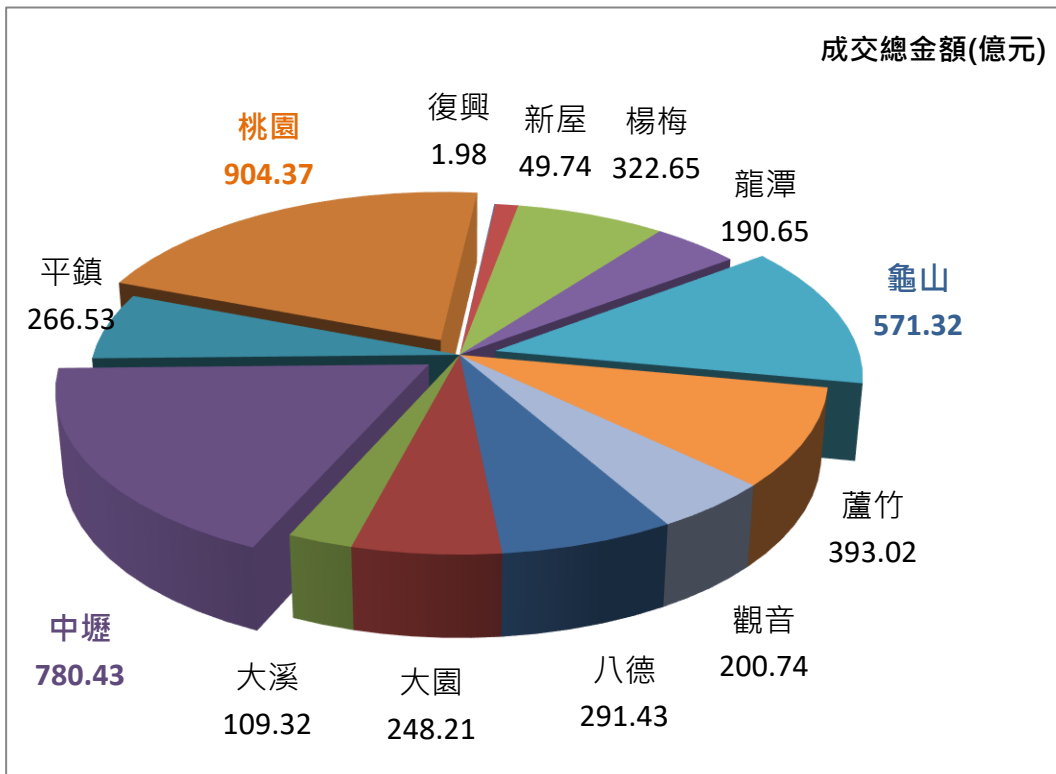
■ 各行政區年度成交規模

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(20.11%)及中壢區(19.51%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.02%)、平鎮區(8.63%)、八德區(8.19%)及蘆竹區(7.19%)。



圖五、近一年各行政區交易筆、棟數分配圖

此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(904.37 億元)最高，其次為中壢區(780.43 億元)及龜山區(571.32 億元)。



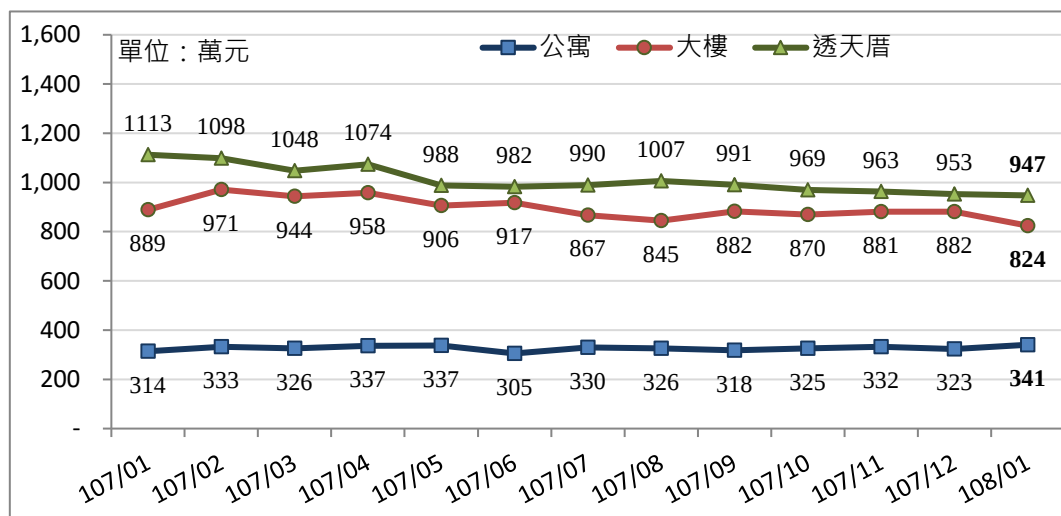
圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 108 年 1 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 824 萬元，分別較前月(882 萬元)減少 6.5%及較去年同期(889 萬元)減少 7.2%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 341 萬元，分別較前月(323 萬元)增加 5.5%及較去年同期(314 萬元)增加 8.4%。
- 3、**透天厝**產品方面，每戶平均成交總價為 947 萬元，分別較前月(953 萬元)減少 0.6%及較去年同期(1,113 萬元)減少 14.8%，有下降趨勢。

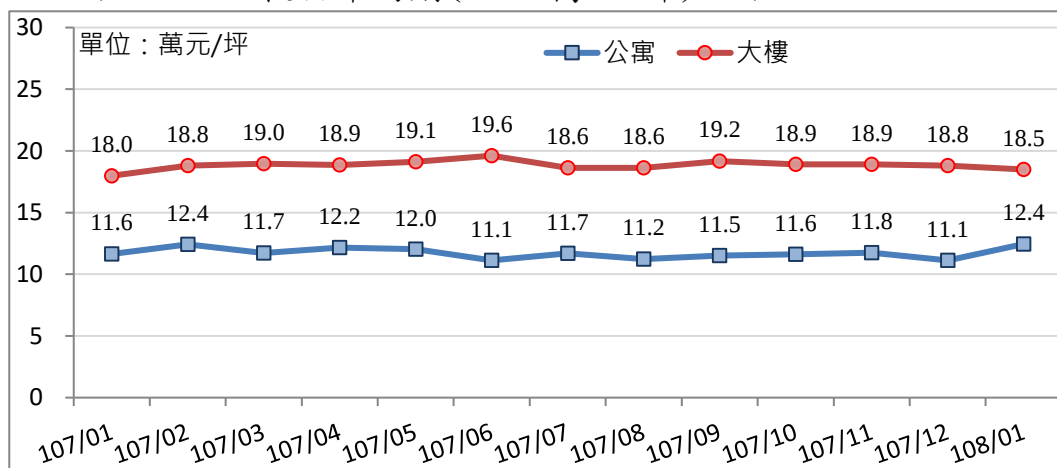


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 108 年 1 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 18.5 萬元/坪，分別較前月(18.8 萬元/坪)下跌 1.7%及較去年同期(18.0 萬元/坪)上漲 2.9%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 12.4 萬元/坪，分別較前月(11.1 萬元/坪)上漲 11.9%及較去年同期(11.6 萬元/坪)上漲 7.0%。

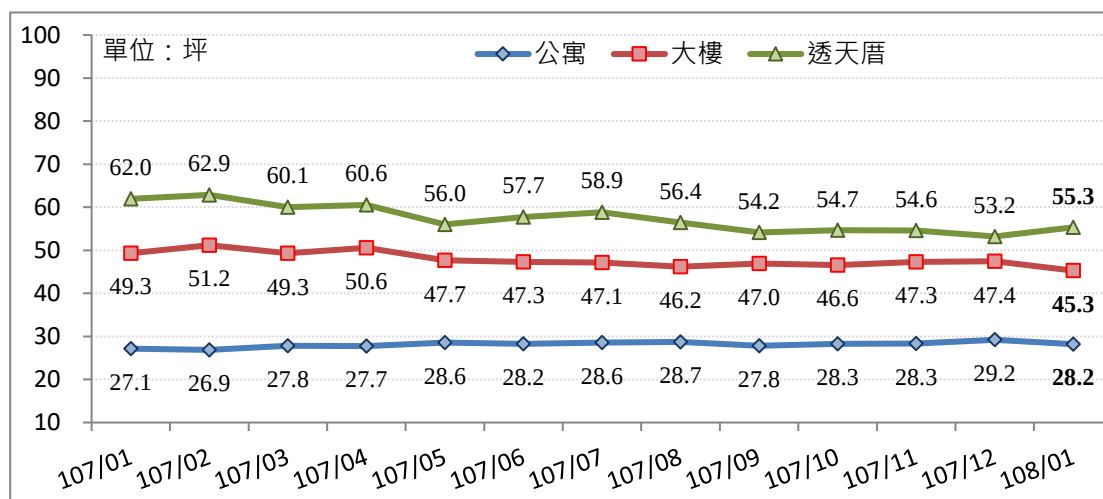


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 108 年 1 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 45.3 坪，分別較前月(47.4 坪)減少 2.1 坪及較去年同期(49.3 坪)減少 4.0 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.2 坪，分別較前月(29.2 坪)減少 1.0 坪及較去年同期(27.1 坪)增加 1.1 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 55.3 坪，分別較前月(53.2 坪)增加 2.1 坪及較去年同期(62.0 坪)減少 8.8 坪。

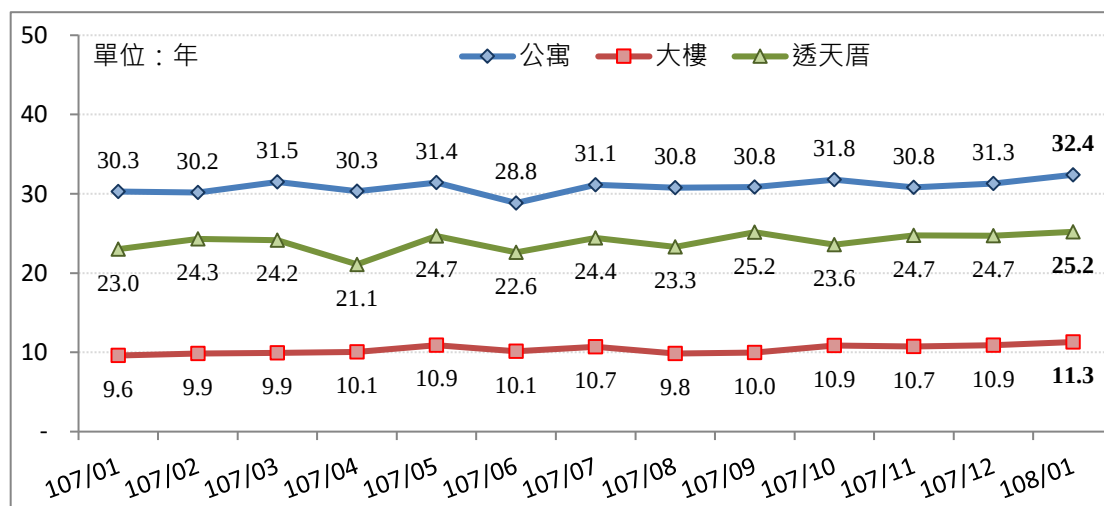


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 108 年 1 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 年及較去年同期(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 年及較去年同期(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 年及較去年同期(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

本次選擇 7 個主要住宅市場之行政區(桃園、中壢、蘆竹、龜山、八德、平鎮及楊梅)，並分析其住宅類型建物(包含住宅大樓、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 108 年 1 月住宅成交平均單價最高為桃園區(20.1 萬元/坪)，其次為龜山區(18.9 萬元/坪)、中壢區(18.8 萬元/坪)及蘆竹區(18.6 萬元/坪)。平均單價變動較大的有楊梅區較前月上漲 6.6%；龜山區較前月上漲 5.3%；八德區較前月下跌 4.0%；其餘行政區則相對穩定。

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
10701	16.5	16.8	14.2	20.9	11.3	19.9	19.6
10702	18.2	18.0	16.5	21.2	11.8	20.7	19.5
10703	16.6	18.2	16.8	21.2	11.1	20.7	19.3
10704	17.5	18.1	16.1	21.2	11.7	19.5	19.6
10705	17.2	18.3	15.8	21.5	12.6	20.1	19.6
10706	17.5	19.2	15.1	21.8	13.1	19.9	19.8
10707	17.6	18.8	14.7	20.0	12.1	20.0	19.0
10708	18.1	18.2	15.1	20.9	11.9	19.1	19.3
10709	17.5	18.8	16.0	20.9	12.0	18.2	20.0
10710	17.3	18.6	14.8	20.8	12.0	19.4	19.1
10711	17.9	18.2	14.6	21.2	11.7	19.3	19.2
10712	17.5	18.4	15.2	20.0	11.5	18.0	18.9
10801	16.8	18.8	15.7	20.1	12.3	18.9	18.6
平均成交價	17.4	18.3	15.4	20.9	12.0	19.5	19.4

註：統計樣本為住宅大樓、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)，107 年 1 月至 108 年 1 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (12,879 筆)及中壢(12,062 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區)的 42.1%，其餘行政區則以楊梅區(5,895 筆)最高，其次為八德區(5,816 筆)及平鎮區(5,616 筆)。本市 108 年 1 月各區住宅市場成交筆棟數，預估將較前月減少。

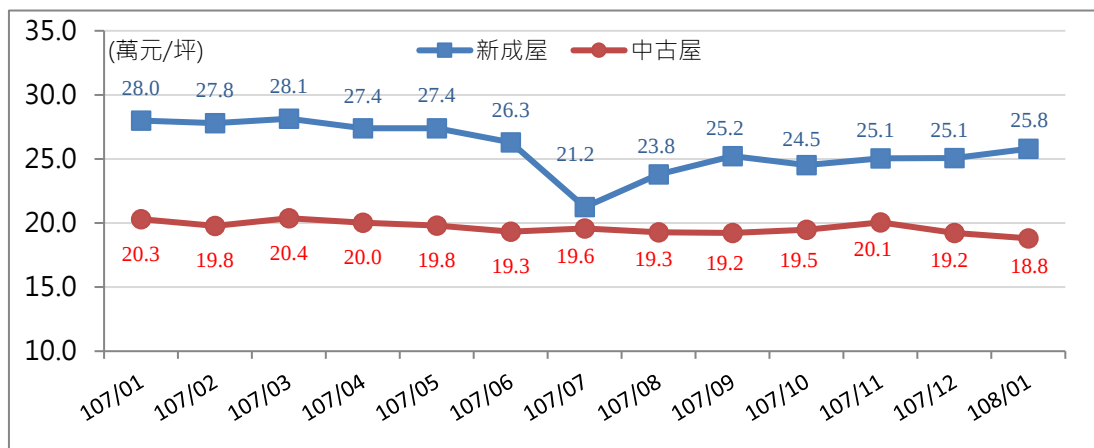
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
10701	406	1061	591	996	365	265	299
10702	172	525	234	467	286	129	150
10703	494	999	588	891	576	291	324
10704	563	1083	411	1051	576	276	363
10705	518	1069	456	1054	563	313	323
10706	480	1004	430	1215	508	296	346
10707	469	885	409	1598	673	243	292
10708	393	819	663	1141	413	260	249
10709	456	806	420	1037	417	246	251
10710	426	1266	421	1013	403	289	277
10711	713	902	330	834	464	219	240
10712	405	813	345	914	368	238	277
10801	321	830	318	668	283	194	218
合計	5816	12062	5616	12879	5895	3259	3609

註：統計樣本包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓型態建物。

- (一) 桃園區**大樓新成屋**¹，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，108年1月交易分布情形於經國、藝文、中路地區較多，交易均價25.8萬元/坪，最近一年均價約介於21~28萬元/坪之間；**大樓中古屋**²，108年1月交易均價18.8萬元/坪，價格仍維持穩定，成交量與區位分布平均，最近一年約介於19~20.5萬元/坪之間。

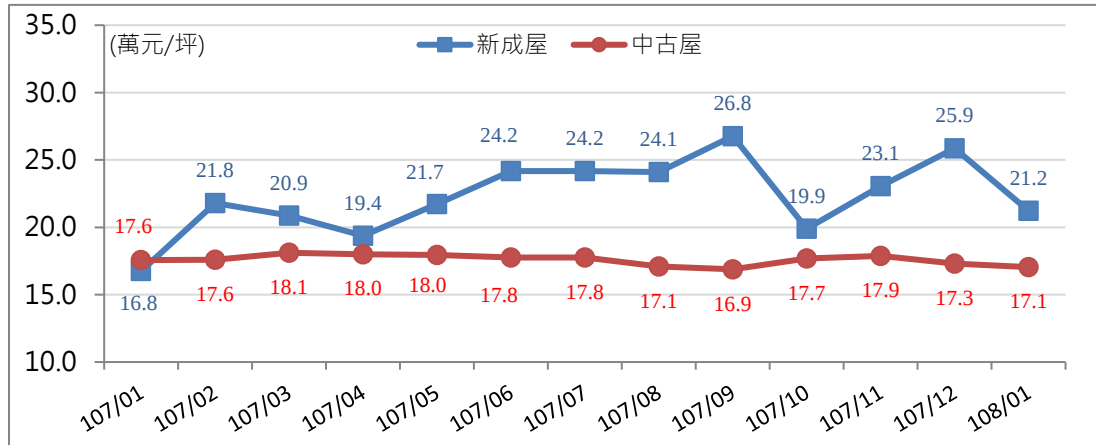


圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

¹本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡不到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。

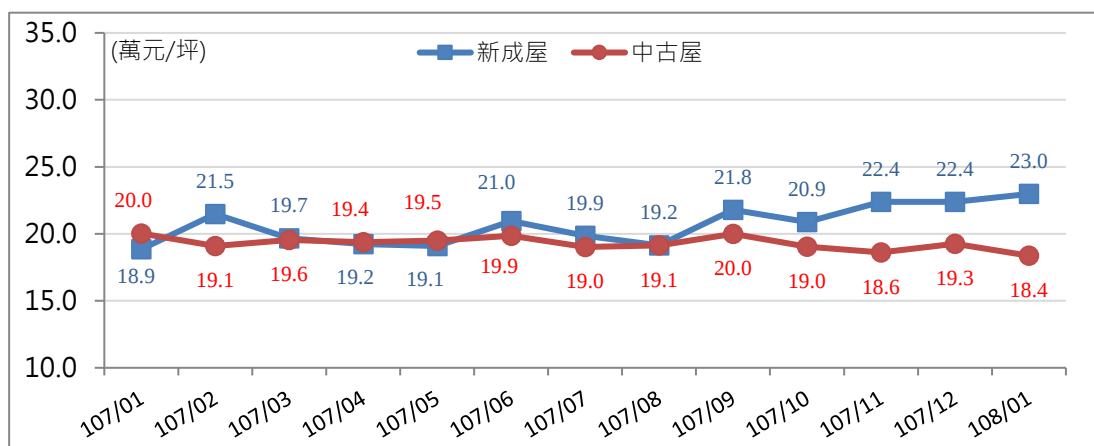
²本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**大樓新成屋**，108年1月交易均價21.2萬元/坪，較上月下跌，主因是成交主要區位由前月集中在青埔及SOGO特區移轉到青埔及南園二路重劃區所致。此外，最近一年交易均價除107年1月受龍岡地區(均價14~15萬/坪)交屋影響外，其餘單月交易均價介於19~27萬元/坪間；**大樓中古屋**，108年1月交易均價17.1萬元/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。



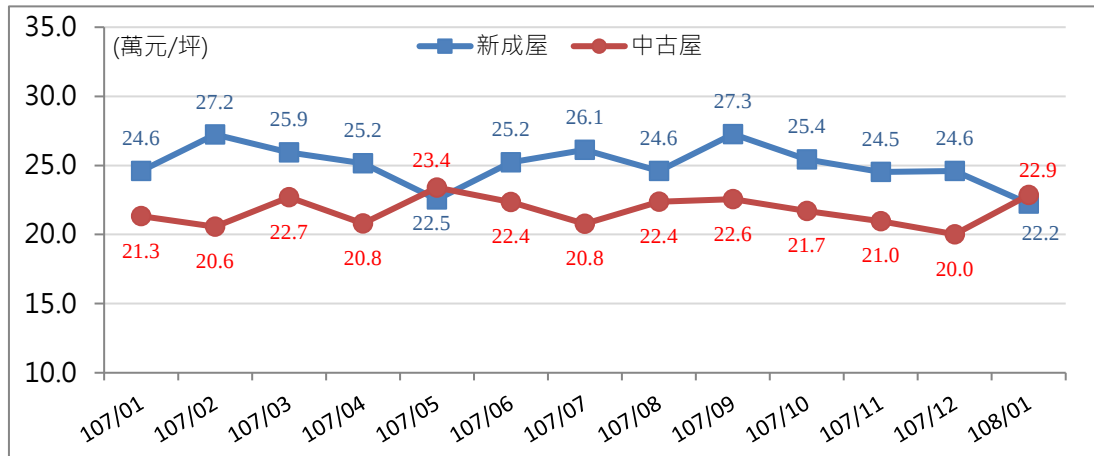
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，108年1月交易均價23.0萬/坪，僅零星於南崁、大竹地區有成交案例，均價較不具參考性，最近一年各月之交易均價介於19~23萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年1月交易均價18.4萬元/坪，交易情形明顯較新成屋市場熱絡，且較集中於南崁地區，最近一年中古屋成交均價穩定，約介於18.5~20萬元/坪之間，而探討近期單價略為下修之原因，因波動仍在統計誤差範圍內，仍需繼續觀察後續之趨勢。



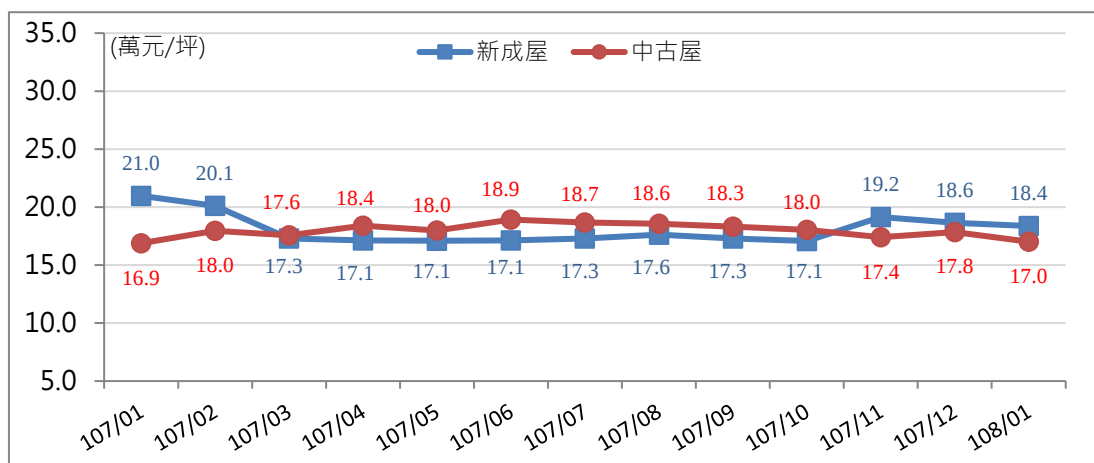
圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，108 年 1 月交易均價 22.2 萬元/坪，較前月下跌，主因為案例稀少，僅長庚生活圈及幸福社區周邊有成交案例，均價較不具參考性，此外，最近一年因新成屋成交分布差異，各月均價約介於 22~27 萬元間；**大樓中古屋**，108 年 1 月因長庚生活圈交易比例較高，故均價上揚，交易均價 22.9 萬元/坪，各生活圈之價格尚穩定，最近一年約介於 20~23.5 萬元/坪之間。



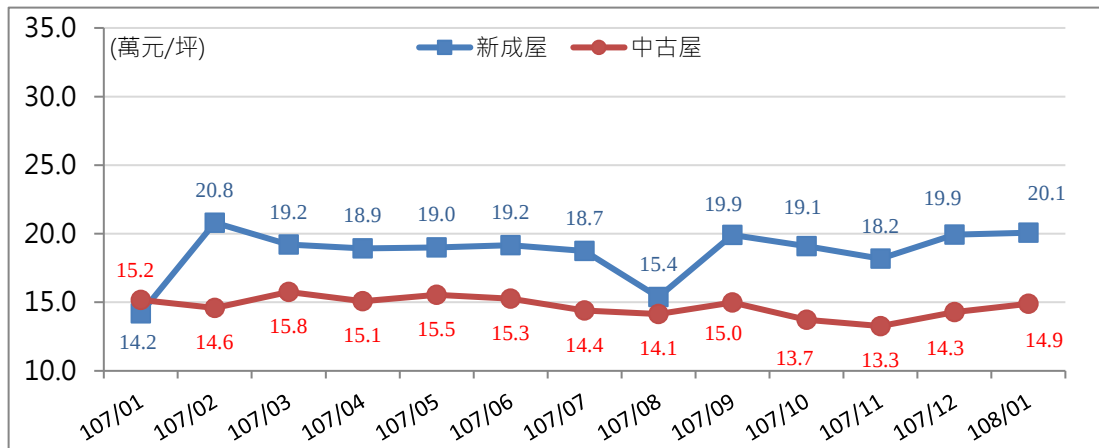
圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區**大樓新成屋**，108 年 1 月交易均價 18.4 萬元/坪，近 3 個月新成屋交易以八德擴大都市計畫豐德公園附近佔多數，最近一年各月均價介於 17~21 萬之間；**大樓中古屋**，108 年 1 月交易均價 17.0 萬元/坪，較前月下跌，於廣豐、大湳、八德擴大都市計畫、縱貫公路皆有成交案例，分布均勻，均價維持穩定，最近一年約介於 17~20 萬元/坪之間。



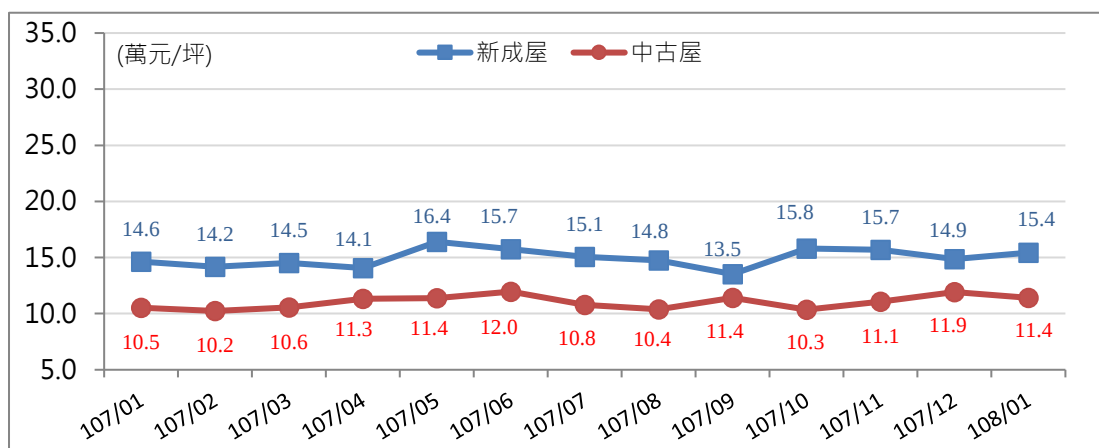
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，108年1月均價20.1萬元/坪，案例多集中在壠新醫院附近，其次是高雙社區。本區新成屋成交均價易受鄰近中壠(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)，故部分月份均價波動較大，最近一年各月正常交易均價落在14~20萬元/坪左右；**大樓中古屋**，108年1月交易均價14.9萬元/坪，價格變動相對和緩，近一年平均交易價格約介於13~16萬元/坪之間。



圖十六、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 楊梅區**大樓新成屋**，108年1月交易均價15.4萬元/坪，本月成交量不多，約半數集中於楊梅市區周邊，最近一年各月之交易均價介於13.5~16.5萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年1月成交均價11.4萬元/坪，最近一年成交區位分布較均勻，因此均價走勢穩定，約介於10~12萬元/坪間。



圖十七、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖