

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 5 月買賣登記案件量共計 4,343 件，較前月(3,531 件)增加 812 件，幅度約為 23.0%；較去年同期(3,888 件)增加 455 件，幅度約為 11.7%。此外，108 年 5 月土地移轉筆數為 5,926 筆，建物棟數為 3,667 棟，合計總筆棟數(9,593 筆)較前月(7,902 筆)增加 21.4%及去年同期(8,670 筆)增加 33.1%。本月移轉登記數量較前月增加，且高於去年同期。

統計 108 年 5 月全市大樓及公寓交易均價，大樓為 19.0 萬元/坪，分別較前月(19.1 萬元/坪)下跌 1.0%但較 107 年 5 月(18.8 萬元/坪)微漲 0.6%；公寓為 12.7 萬元/坪，因交易區位分布差異，分別較前月(11.1 萬元/坪)上漲 14.5%及 107 年 5 月(12.1 萬元/坪)上漲 4.9%。

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 5 月住宅成交平均單價，最高為桃園區(20.5 萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.4 萬元/坪)、龜山區(20.4 萬元/坪)及中壢區(18.9 萬元/坪)。平均單價上漲最多者為龜山區，因本月交易坐落於長庚商圈比例略增所致；其次為蘆竹區，其餘行政區則相對穩定。近期本市不動產交易量微增，實價登錄資料顯示 107 年 5 月至 108 年 5 月各區住宅交易筆棟數，以桃園(14,595 筆)及中壢(12,538 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區，63,722 筆)的 42.6%，其餘行政區則以楊梅區(6,720 筆)、八德區(6,427 筆)及平鎮區(5,528 筆)較多。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	108年5月	108年4月	去年同期 (107年5月)	108年5月	108年4月	去年同期 (107年5月)
數量	4,343	3,531	3,888	9,593	7,902	8,670
108年5月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	23.0%	11.7%	-	21.4%	10.6%
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5月	107年4月	去年同期 (107年5月)	108年5月	107年4月	去年同期 (107年5月)
均價(萬元/坪)	19.0	19.1	18.8	12.7	11.1	12.1
108年5月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-1.0%	0.6%	-	14.5%	4.9%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

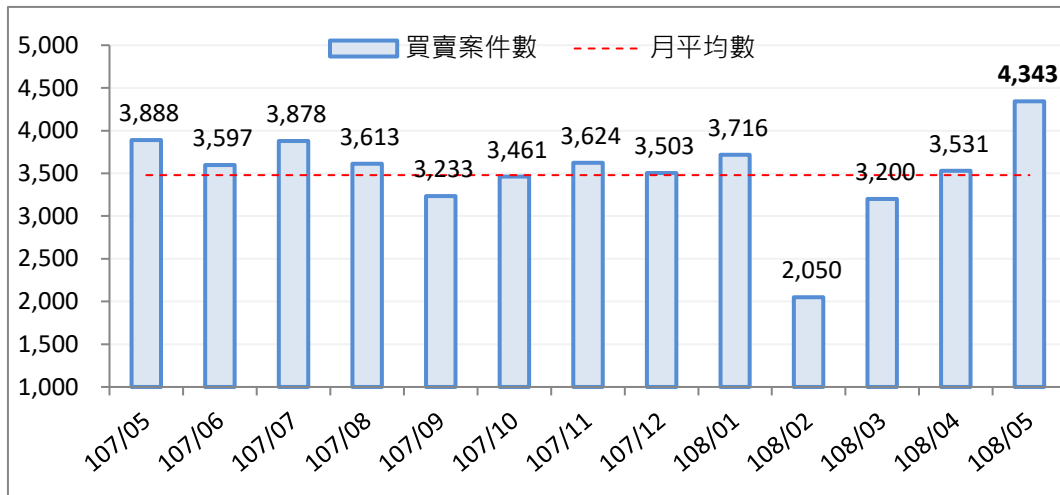
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市不動產市場交易分析月報

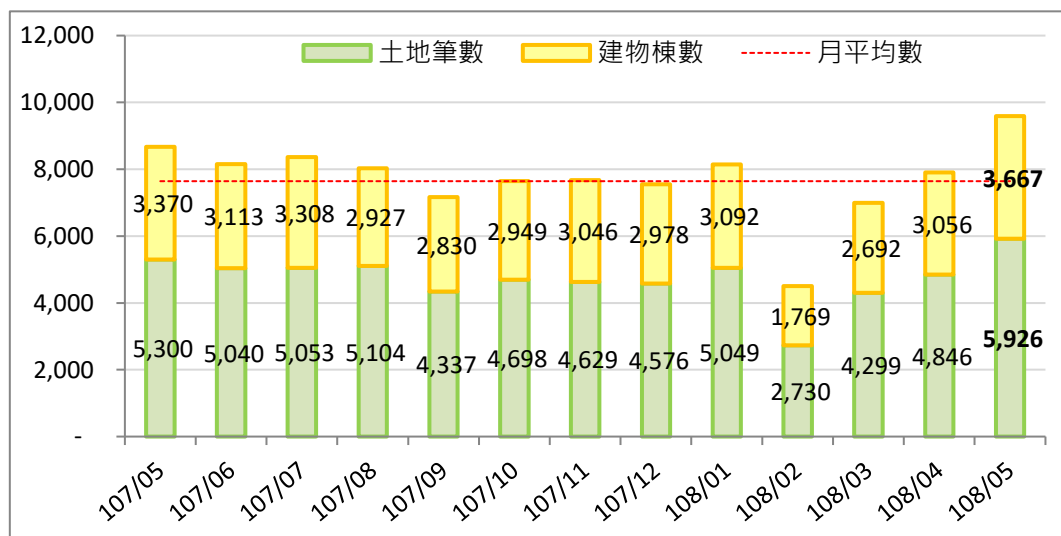
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，108年5月買賣登記案件量共計4,343件，較前月(3,531件)增加812件，幅度約為23.0%；較去年同期(3,888件)增加455件，幅度約為11.7%。本月買賣移轉登記案件數較前月明顯增加，且較去年同期增加。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

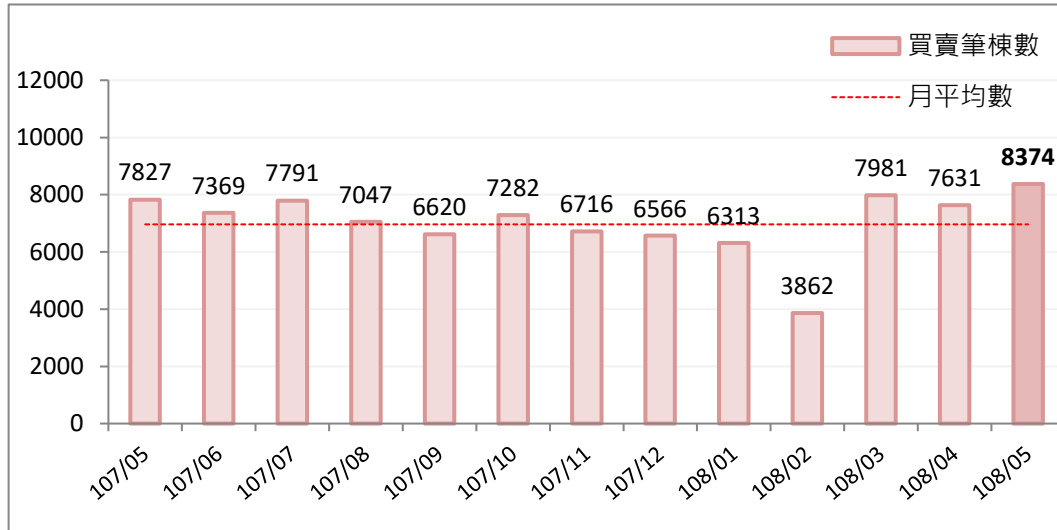
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，108年5月土地移轉筆數為5,926筆，建物棟數為3,667棟，合計總筆棟數(9,593筆)較前月(7,902筆)增加21.4%及去年同期(8,670筆)增加10.6%。本月移轉筆棟數量，與去年同期相比有較明顯增加。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

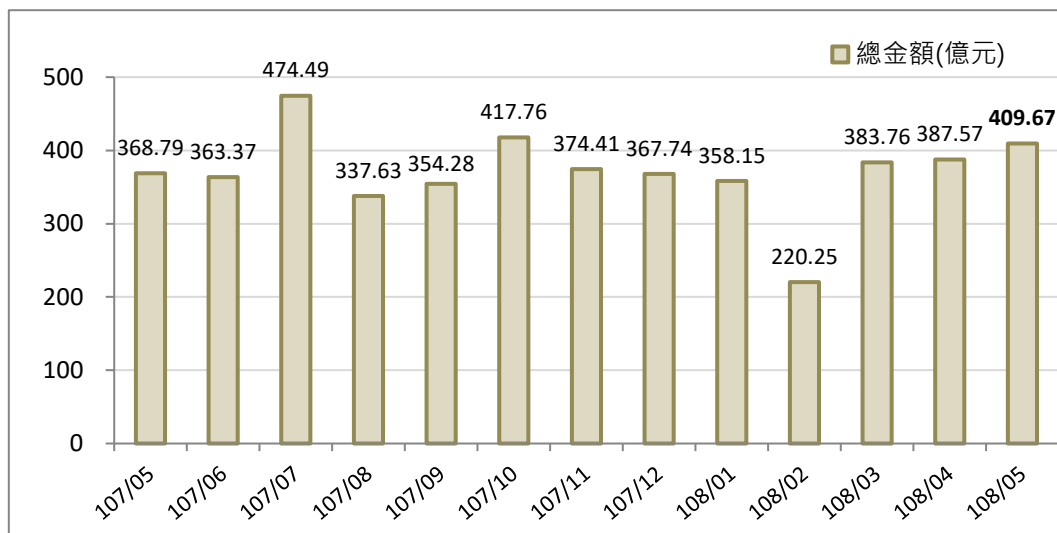
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

以買賣成交角度觀察，統計本市各月份近一年最新揭露之實價登錄資料，108 年 5 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 8,374 筆，分別較前月(7,631 筆) 增加 9.7%及去年同期(7,827 筆) 增加 7.0%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

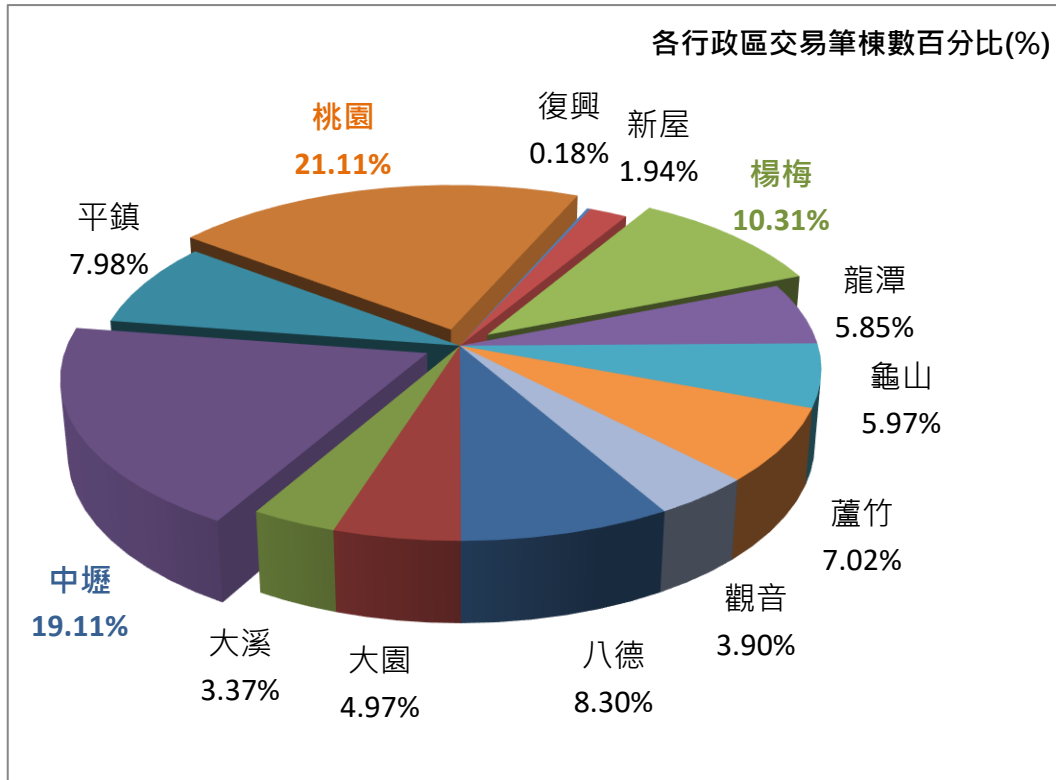
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，108 年 5 月份目前約為 409.67 億元，較前月(387.57 億元)增加 5.7%，及去年同期(368.79 億元)增加 11.1%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

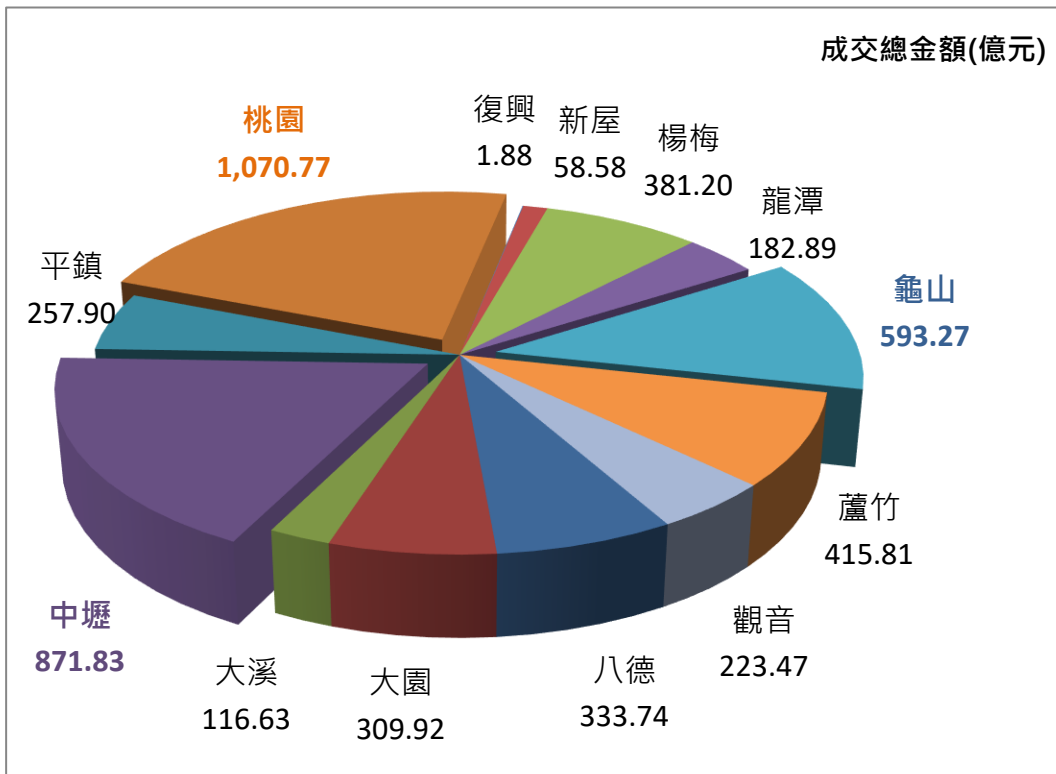
■ 各行政區年度成交規模

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(21.11%)及中壢區(19.11%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.31%)、八德區(8.30%)、平鎮區(7.98%)及蘆竹區(7.02%)。



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(1070.77 億元)最高，其次為中壢區(871.83 億元)及龜山區(593.27 億元)。



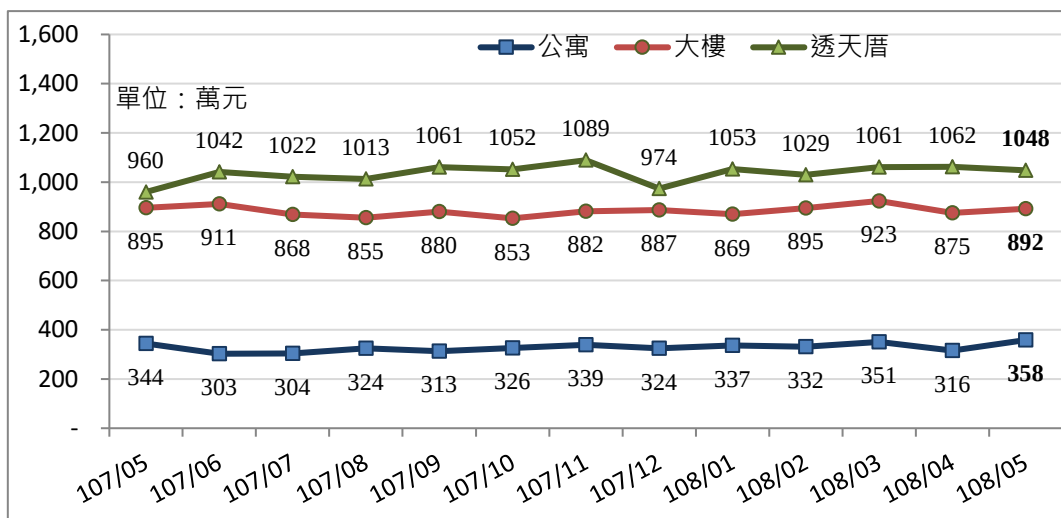
圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 5 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 892 萬元，分別較前月(875 萬元)增加 2.0%及較去年同期(895 萬元)減少 0.3%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 358 萬元，分別較前月(316 萬元)增加 13.5%及較去年同期(344 萬元)增加 4.2%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 1048 萬元，分別較前月(1062 萬元)減少 1.3%及較去年同期(960 萬元)增加 9.2%。

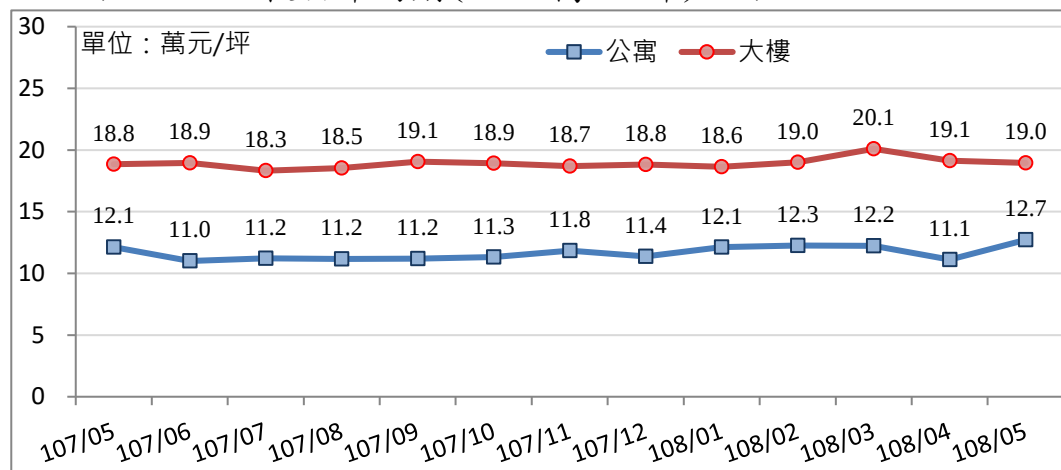


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 108 年 5 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 19.0 萬元/坪，分別較前月(19.1 萬元/坪)下跌 1.0%及較去年同期(18.8 萬元/坪)上漲 0.6%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 12.7 萬元/坪，分別較前月(11.1 萬元/坪)上漲 14.5%及較去年同期(12.1 萬元/坪)上漲 4.9%。

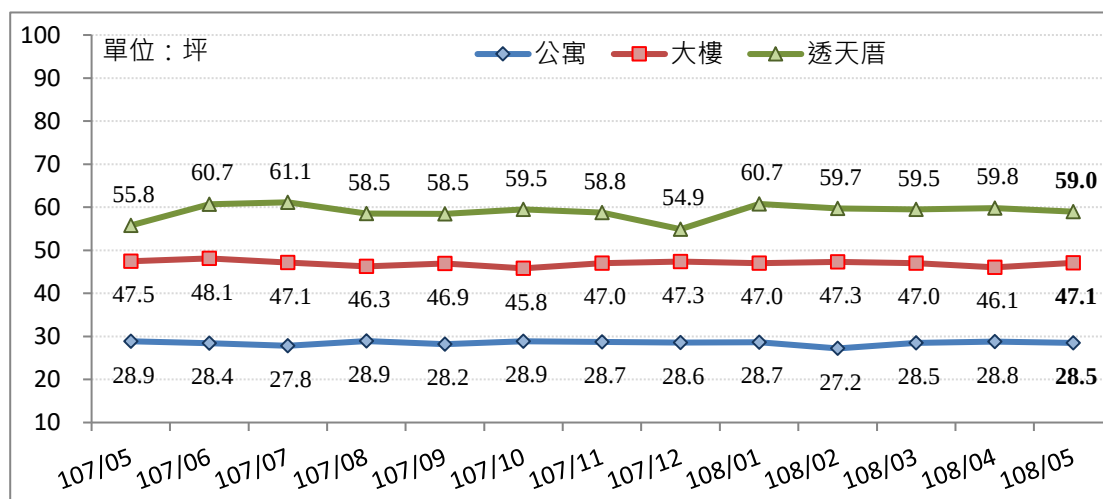


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 108 年 5 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 47.1 坪，分別較前月(46.1 坪)增加 1.0 坪及較去年同期(47.5 坪)減少 0.4 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.5 坪，分別較前月(28.8 坪)減少 0.3 坪及較去年同期(28.9 坪)減少 0.4 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 59.0 坪，分別較前月(59.8 坪)減少 0.8 坪及較去年同期(55.8 坪)增加 3.2 坪。

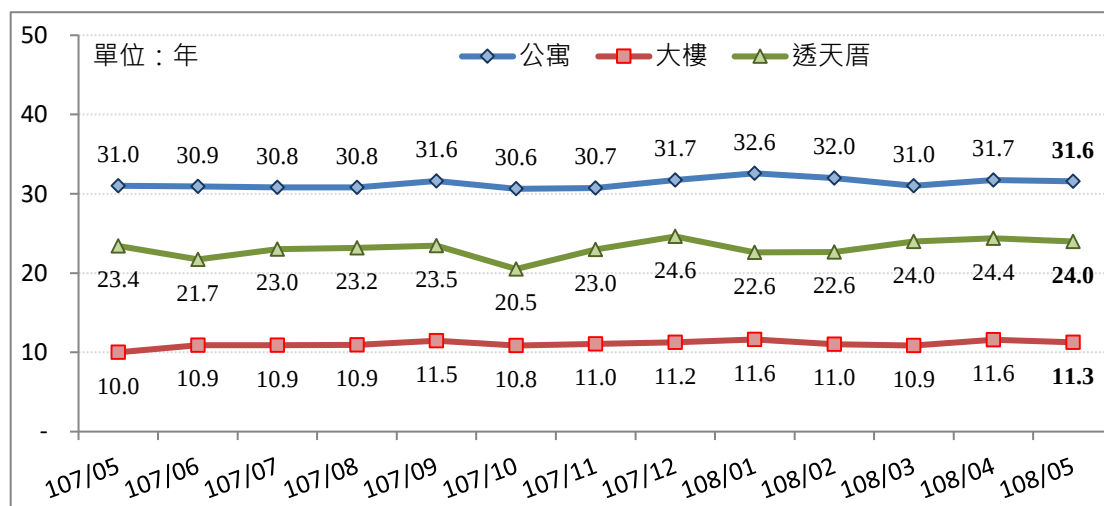


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 108 年 5 月平均成交屋齡：

- 1、**大樓**產品平均交易屋齡為 11.3 年，分別較前月(11.6 年)減少 0.3 年及較去年同期(9.5 年)增加 1.8 年。
- 2、**公寓**產品平均交易屋齡為 31.6 年，分別較前月(31.7 年)減少 0.1 年及較去年同期(31.0 年)增加 0.6 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 24.0 年，分別較前月(24.4 年)減少 0.4 年及較去年同期(23.4 年)增加 0.6 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 5 月住宅成交平均單價最高為桃園區(20.5 萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.4 萬元/坪)、龜山區(20.4 萬元/坪)及中壢區(18.9 萬元/坪)。平均單價上漲最多者為龜山區，因本月交易坐落於長庚商圈比例略增所致；其次為蘆竹區，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
10705	17.1	18.3	16.4	21.2	11.8	19.9	18.8
10706	18.1	18.3	14.6	21.0	13.4	19.2	19.4
10707	17.7	18.1	15.1	20.5	12.3	18.5	19.0
10708	18.1	17.8	14.7	21.3	11.9	18.2	19.0
10709	17.4	18.7	16.3	20.5	11.7	18.2	19.6
10710	17.4	18.6	15.1	20.5	13.2	19.9	19.6
10711	17.0	18.3	14.8	21.5	12.3	18.3	19.1
10712	17.8	18.2	15.8	20.2	11.3	17.7	19.2
10801	17.4	18.3	16.4	20.1	12.8	18.2	18.7
10802	17.1	18.6	15.0	20.9	12.0	19.4	20.3
10803	17.6	18.0	15.8	26.3	13.1	17.9	19.0
10804	16.9	18.7	15.5	20.9	12.6	18.9	18.5
10805	17.0	18.9	15.5	20.5	12.6	20.4	20.4
平均成交價	17.4	18.4	15.5	21.4	12.5	18.9	19.2

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 5 月至 108 年 5 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (14,595 筆)及中壢(12,538 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區，63,722 筆)的 42.6%，其餘行政區則以楊梅區(6,720 筆)最高，其次為八德區(6,427 筆)及平鎮區(5,528 筆)。

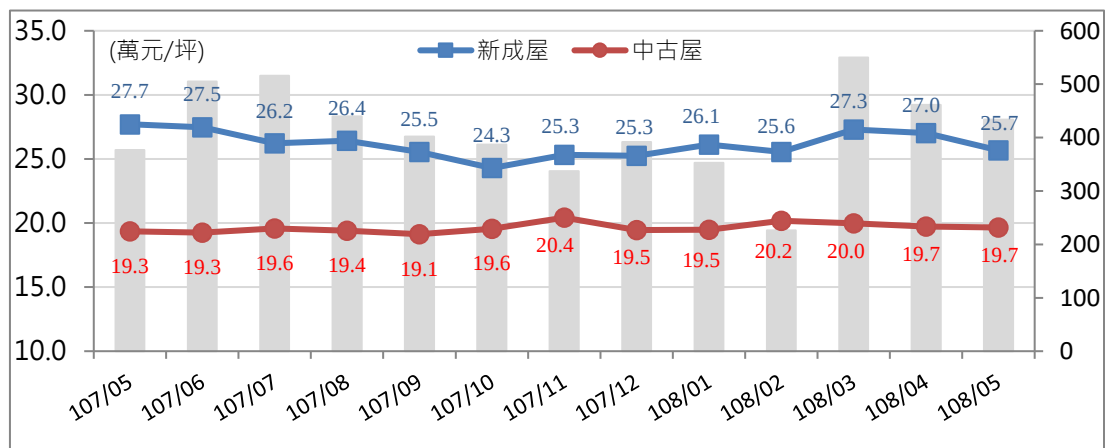
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
10705	518	1,093	478	1,066	573	321	323
10706	480	1,032	442	1,301	537	309	348
10707	475	897	427	1,631	701	251	292
10708	397	838	669	1,185	425	262	251
10709	463	821	436	1,120	446	256	251
10710	454	1,302	427	1,062	433	327	277
10711	754	939	346	892	511	257	246
10712	455	861	367	1,078	400	266	279
10801	414	998	408	928	374	245	275
10802	325	523	231	584	226	194	195
10803	566	1,142	441	1,381	769	301	299
10804	563	1,059	435	1,223	571	306	358
10805	563	1,033	421	1,144	754	290	412
合計	6,427	12,538	5,528	14,595	6,720	3,585	3,806

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**¹，108年5月交易分布集中於中路、藝文、龍山地區，交易均價 25.7 萬元/坪，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，最近一年均價約介於 24~28 萬元/坪之間；**大樓中古屋**²，108年5月交易均價 19.7 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。

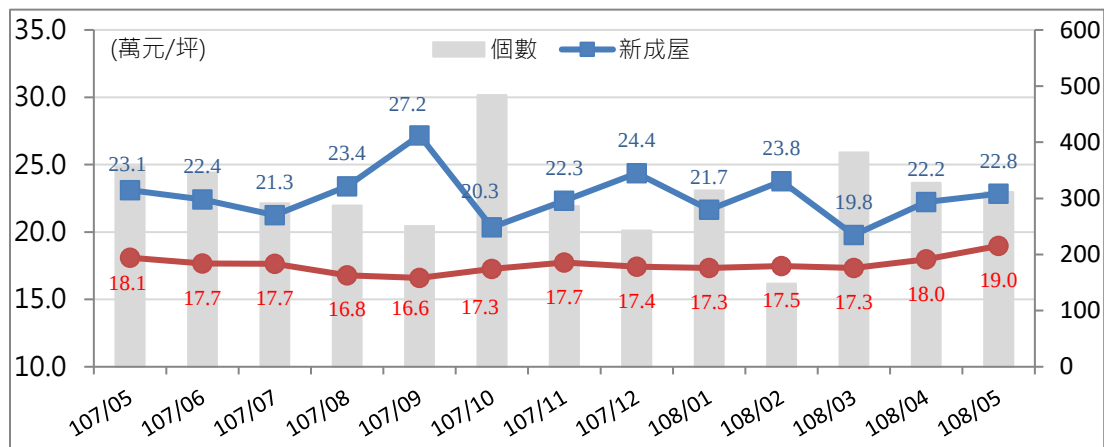


圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

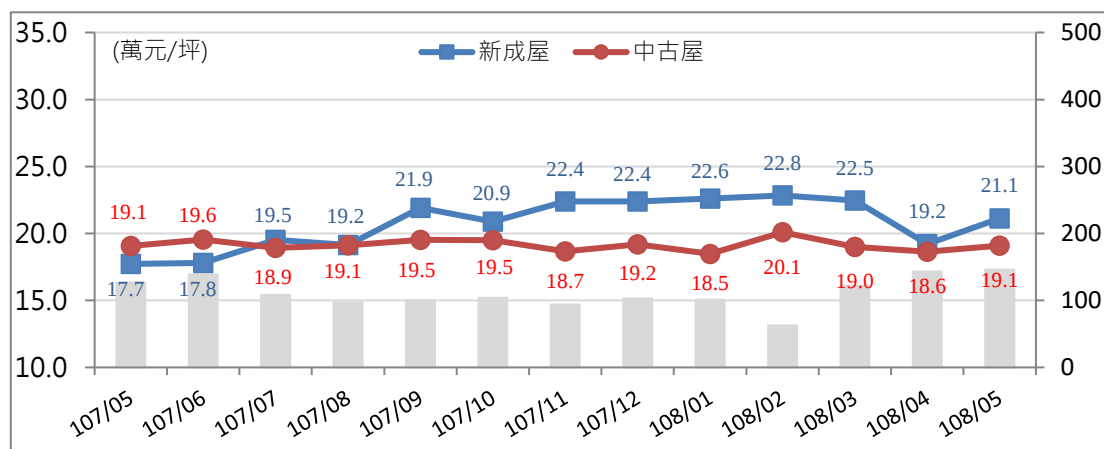
²本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡 2 年以上、樓層為二樓以上之**住宅大樓**及**華廈**型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**大樓新成屋**，108年5月交易均價22.8萬元/坪，成交主要集中在青埔、過嶺及南園二路重劃區。最近一年單月交易均價約介於20~27萬元/坪間，各月均價變動係成交區位分布於中壢市區、青埔、內壢、龍岡等地區之比例不同所致；**大樓中古屋**，108年5月交易均價19.0萬元/坪，本月青埔地區屋齡2至4年交易略增，因此本區中古屋均價稍有上拉，最近一年約介於16.5~19萬元/坪間。



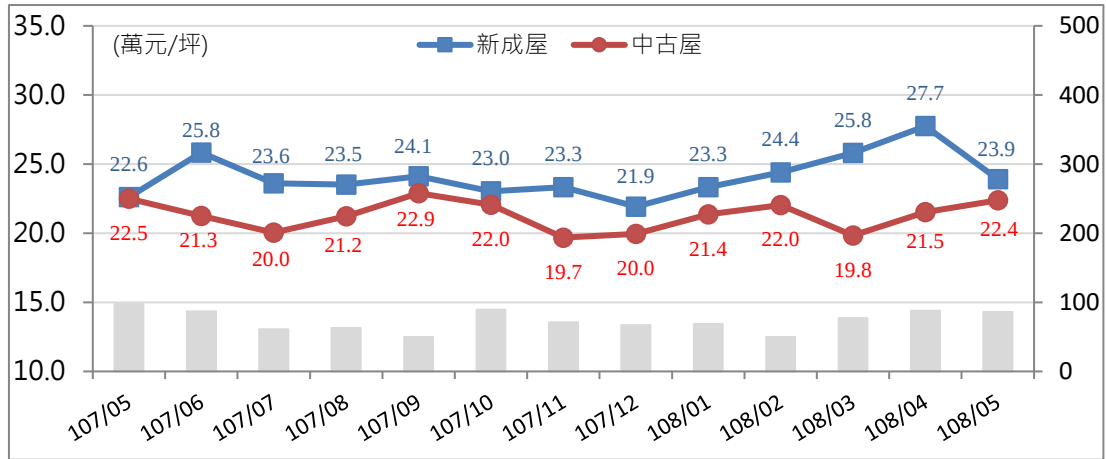
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，108年5月交易均價21.1萬/坪，案例僅4件，均價不具參考性，最近一年各月新成屋交易皆稀少，均價約介於18~23萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年5月交易均價19.1萬元/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。



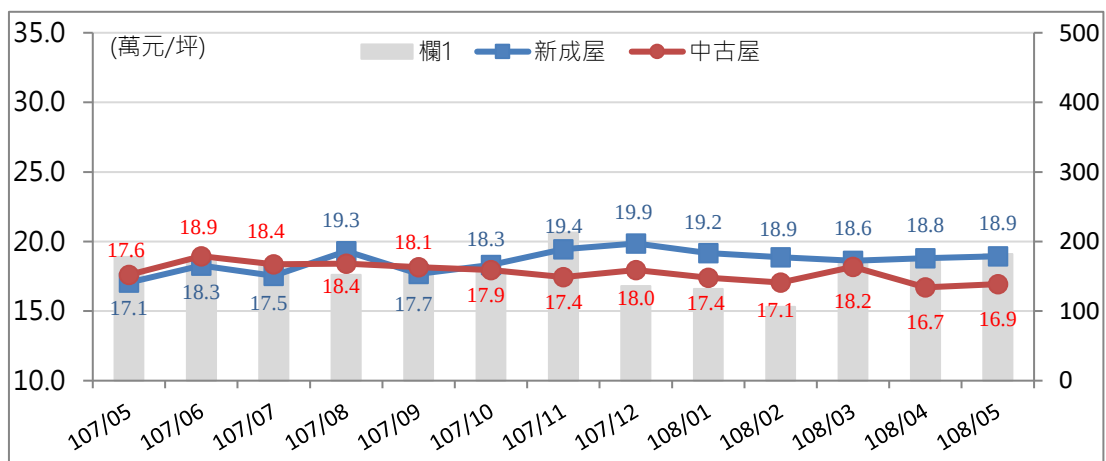
圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，108年5月交易均價23.9萬元/坪，成交稀少，僅有長庚商圈、幸福社區零星案例，均價不具參考性，最近一年因新成屋成交分布差異，各月均價約介於22~27.5萬元/坪間；**大樓中古屋**，108年5月，交易均價22.4萬元/坪，受長庚A8共購宅數戶交易因此均價略為上抬，最近一年約介於20~23萬元/坪之間。



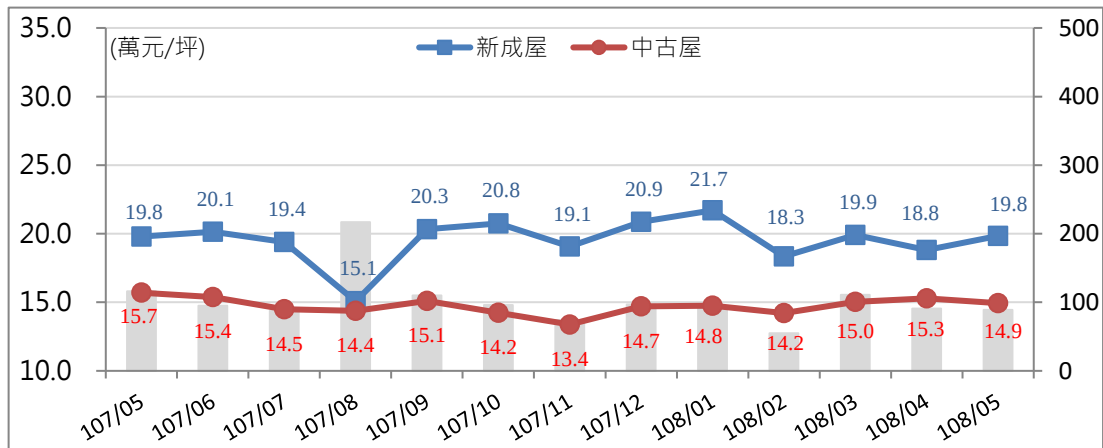
圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區**大樓新成屋**，108年5月交易均價18.9萬元/坪，本月交易案例全集中在八德擴大都市計畫，最近一年各月均價介於17~20萬之間；**大樓中古屋**，108年5月交易均價16.9萬元/坪，成交區位多位於大湳，其次是八德擴大都市計畫，本區新成屋與中古屋價格差異小，主因是中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，最近一年約介於17~19萬元/坪之間。



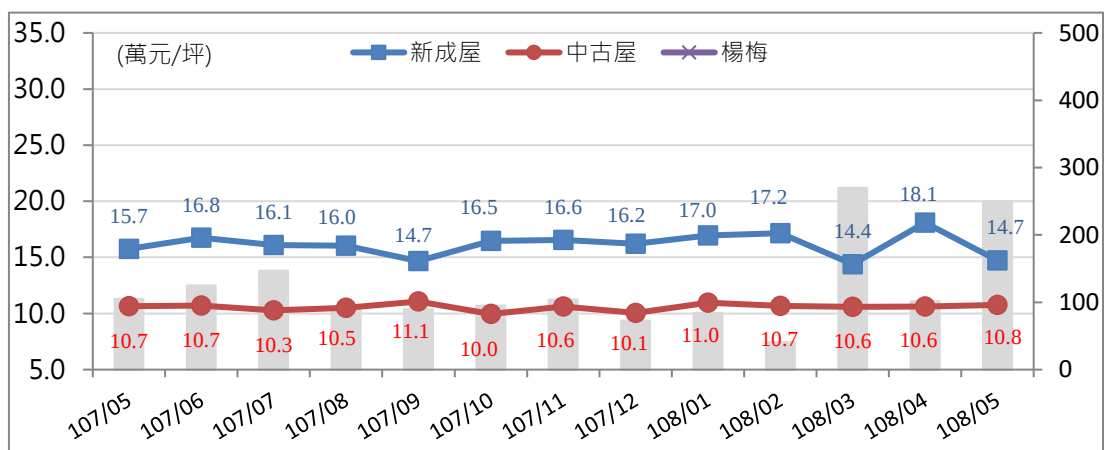
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，108年5月均價19.8萬元/坪，交易落在宋屋、高雙及南勢地區。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8月南勢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18~21萬元/坪左右；**大樓中古屋**，108年5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13.5~15.5萬元/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5月交易均價14.7萬元/坪，本月及108年3月皆受新農街建案整批交屋影響因此均價偏低，最近一年各月正常交易均價約介於16~18萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年5月成交均價10.8萬元/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10~11萬元/坪間。



圖十七、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖