

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 6 月買賣登記案件量共計 4,014 件，較前月(4,343 件)減少 329 件，幅度約為-7.6%；較去年同期(3,597 件)增加 417 件，幅度約為 11.6%。此外，108 年 6 月土地移轉筆數為 5,257 筆，建物棟數為 3,432 棟，合計總筆棟數(8,689 筆)較前月(9,593 筆)減少 9.4%，但較去年同期(8,153 筆)增加 6.6%。

統計 108 年 6 月全市大樓及公寓交易均價，大樓為 18.9 萬元/坪，與前月(18.9 萬元/坪)持平，較 107 年 6 月(19.0 萬元/坪)微跌 0.5%；公寓為 11.8 萬元/坪，因交易區位分布差異，分別較前月(12.7 萬元/坪)下跌 7.1%及 107 年 6 月(11.0 萬元/坪)上漲 7.3%。

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 6 月住宅成交平均單價，最高為桃園區(21.1 萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.1 萬元/坪)、龜山區(18.5 萬元/坪)及中壢區(17.6 萬元/坪)。本月中壢區及龜山區單價皆有明顯下跌，都是因為前月交易較集中於行情較高區位(青埔地區、長庚 A8 商圈)所致；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 6 月至 108 年 6 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (15,088 筆)及中壢(12,550 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區，64,013 筆)的 43.2%，其餘行政區則以楊梅區(6,650 筆)、八德區(6,415 筆)及平鎮區(5,459 筆)較多。

在 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)當中，統計大樓(住宅大樓及華廈)新成屋(屋齡不到 2 年)與中古屋(屋齡在 2 年以上)交易數量情形(表 2)，結果發現，蘆竹區最近新成屋成交案例較稀少，整體占比僅約 1 成，近一年每月交易量平均不到 15 件，但南崁地區開發趨近成熟，生活機能完備，因此中古屋交易情形相對熱絡；此外，楊梅區新成屋交易之占比達 5 成以上，近期新成屋交屋量較多，因楊梅區新成屋總價相對較便宜，購入門檻較低，民眾在自住需求選擇上，直接購買新成屋意願會較其他地區高；而桃園區及中壢區開發程度較高，且區內皆有整體開發區域，新舊市區共存，因此無論新成屋及中古屋都有穩定的數量，新成屋占比約在 3 成多至 4 成。

表 1、買賣登記數量及實價登錄均價比較表

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	108年6月	108年5月	去年同期 (107年6月)	108年6月	108年5月	去年同期 (107年6月)
數量	4,014	4,343	3,597	8,689	9,593	8,153
108年6月 與前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-7.6%	11.6%	-	-9.4%	6.6%
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6月	108年5月	去年同期 (107年6月)	108年6月	108年5月	去年同期 (107年6月)
均價(萬元/坪)	18.9	18.9	19.0	11.8	12.7	11.0
108年6月 與前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	0.0%	-0.5%	-	-7.1%	7.3%

表 2、近一年各行政區大樓新成屋與中古屋交易占比表

行政區	近一年數量		新成屋占比
	新成屋	中古屋	
桃園區	2,194	3,383	39.3%
中壢區	1,379	2,625	34.4%
蘆竹區	154	1288	10.7%
龜山區	274	681	28.7%
八德區	790	1287	38.0%
平鎮區	526	783	40.2%
楊梅區	866	714	54.8%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

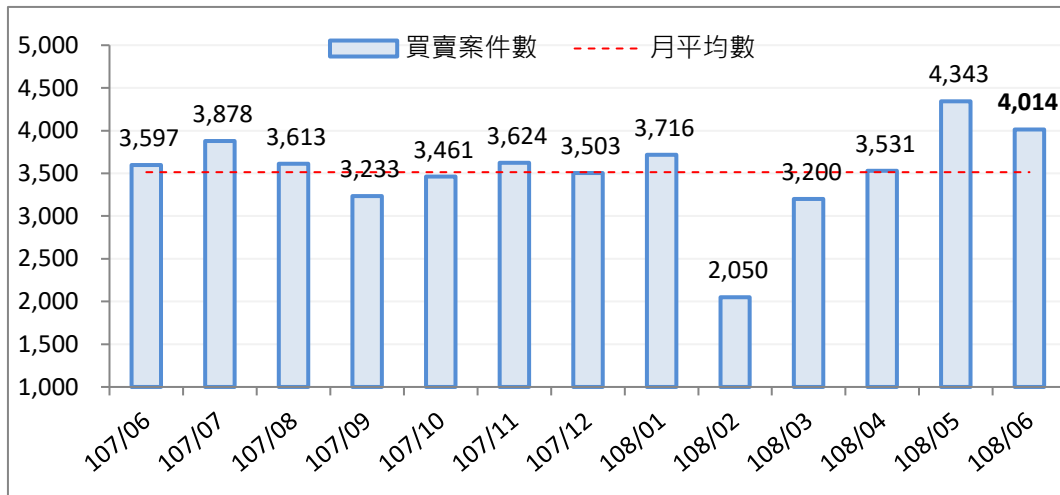
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市不動產市場交易分析月報

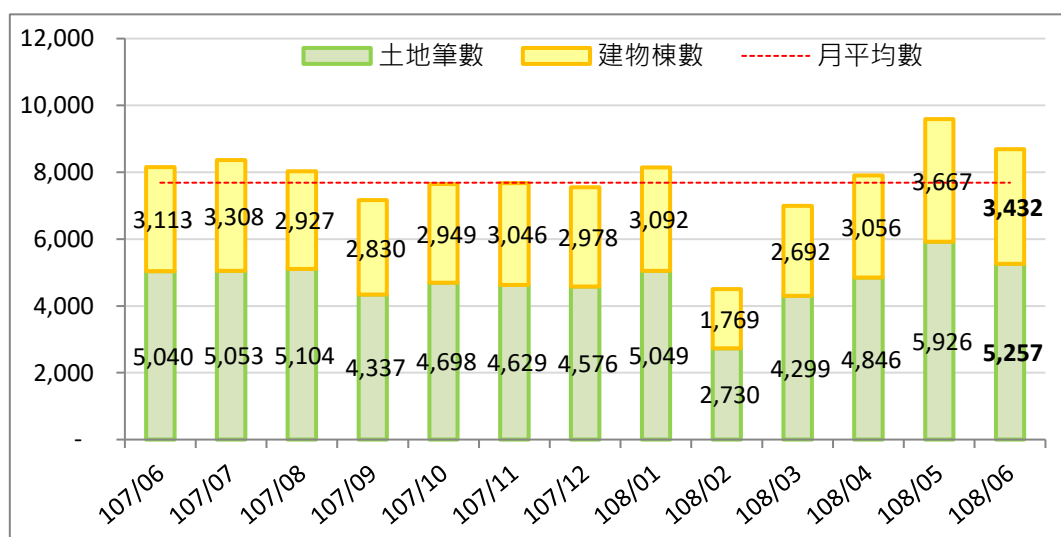
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，108年6月買賣登記案件量共計4,014件，較前月(4,343件)減少329件，幅度約為-7.6%；較去年同期(3,597件)增加417件，幅度約為11.6%。本月買賣移轉登記案件數雖較前月減少，但仍較去年同期明顯增加。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

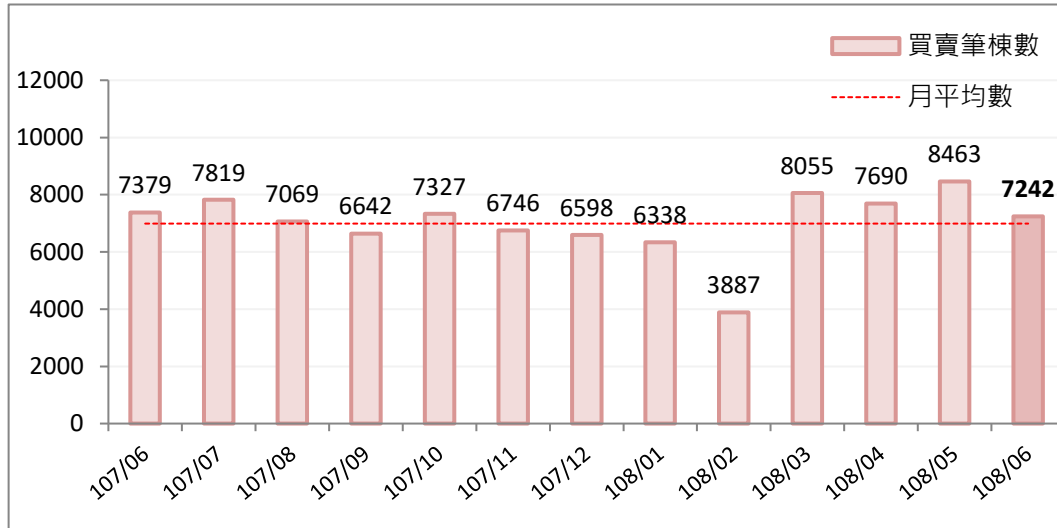
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，108年6月土地移轉筆數為5,257筆，建物棟數為3,432棟，合計總筆棟數(8,689筆)較前月(9,593筆)減少9.4%，但比去年同期(8,153筆)增加6.6%。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

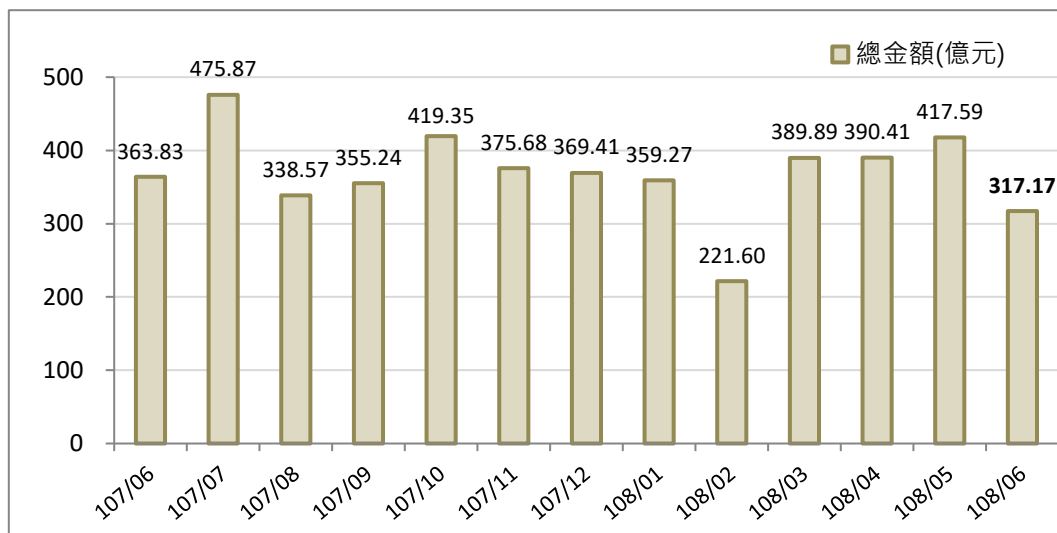
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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6月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為7,242筆，分別較前月(8,463筆)減少14.4%及去年同期(7,379筆)減少1.9%，但仍略高於近一年各月平均數。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

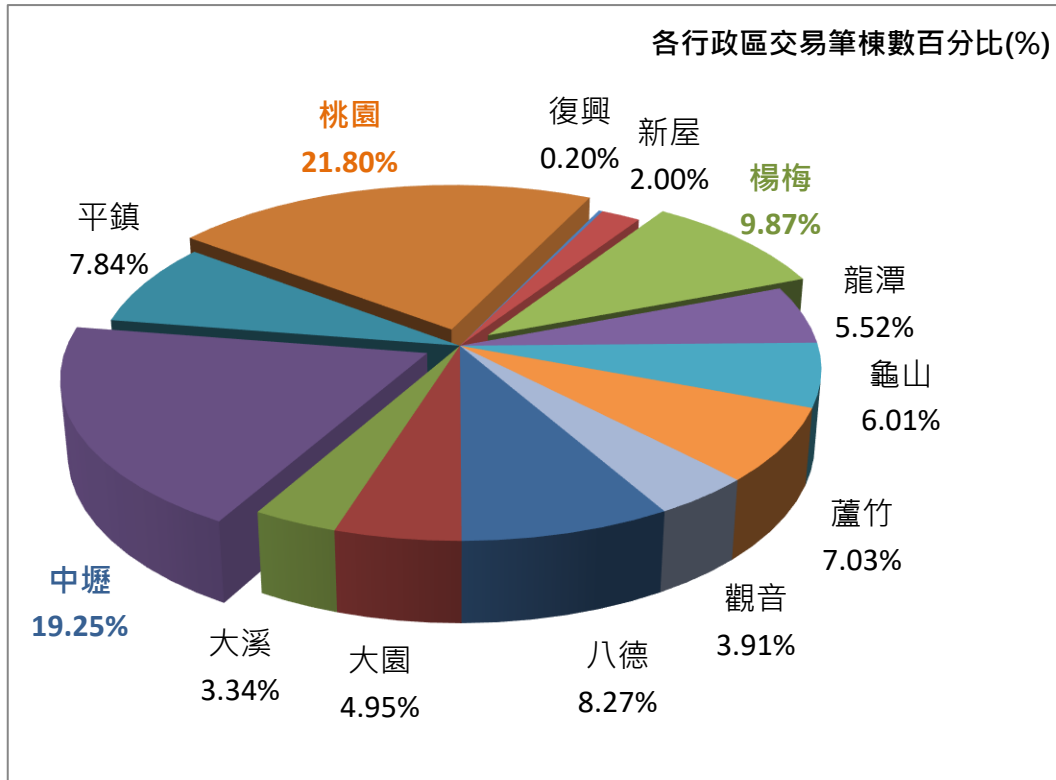
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，108年6月份目前約為317.17億元，較前月(417.59億元)減少24.1%，及去年同期(363.83億元)減少12.8%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

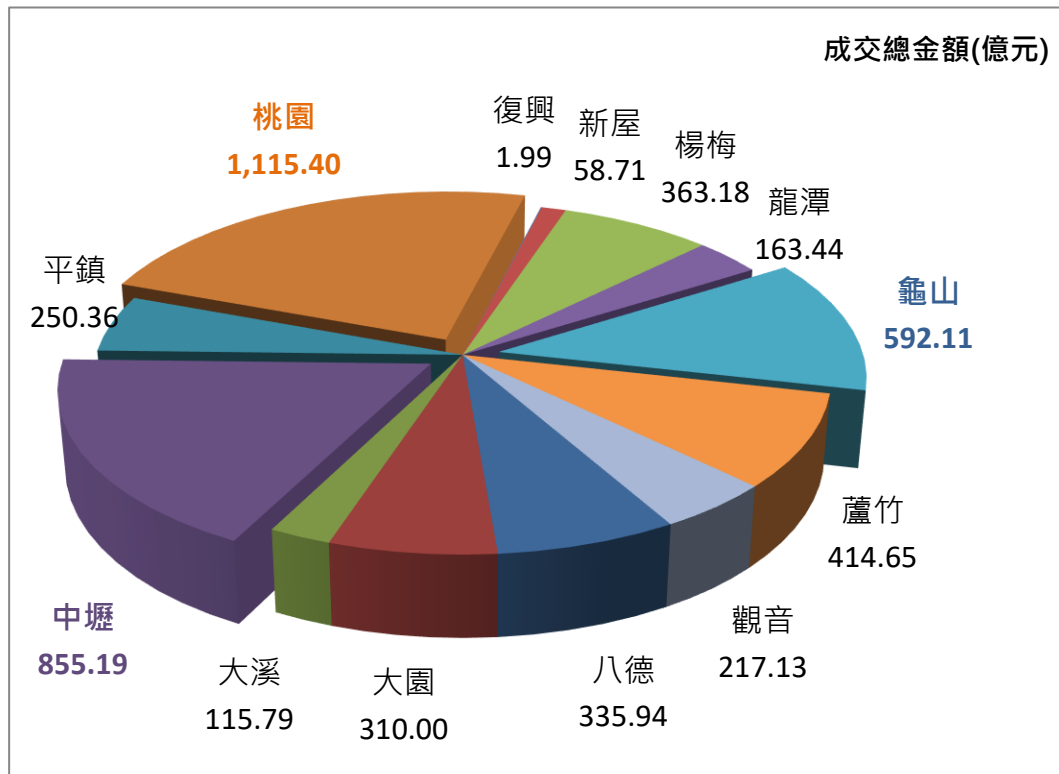
■ 各行政區年度成交規模

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(21.80%)及中壢區(19.25%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(9.87%)、八德區(8.27%)、平鎮區(7.84%)及蘆竹區(7.03%)。



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(1115.40 億元)最高，其次為中壢區(855.19 億元)及龜山區(592.11 億元)。



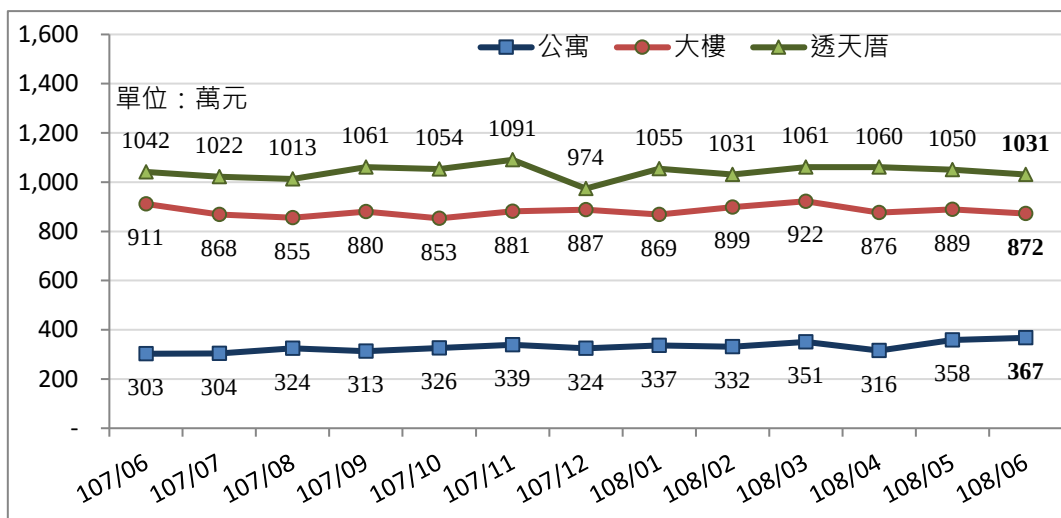
圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 6 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 872 萬元，分別較前月(889 萬元)減少 1.9%及較去年同期(911 萬元)減少 4.3%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 367 萬元，分別較前月(358 萬元)增加 2.5%及較去年同期(303 萬元)增加 21.4%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 1,031 萬元，分別較前月(1,050 萬元)減少 1.8%及較去年同期(1,042 萬元)減少 1.0%。

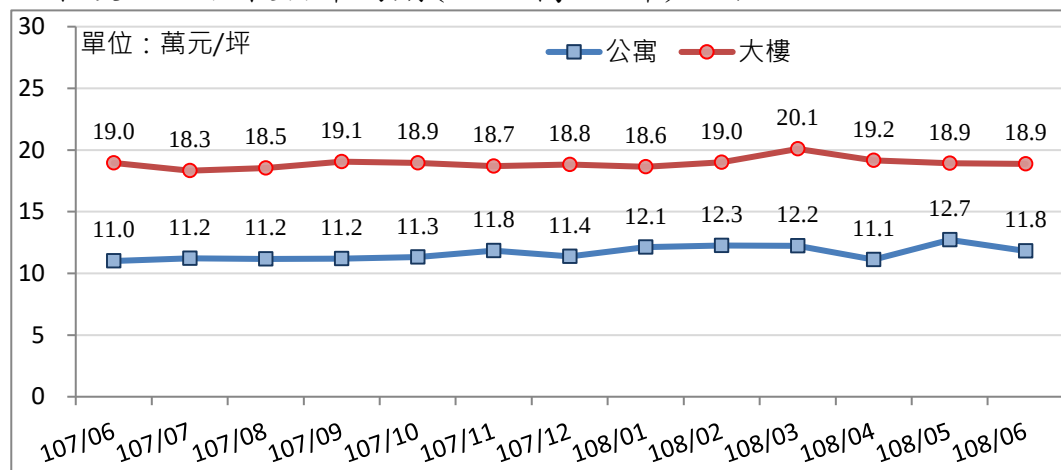


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 108 年 6 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 18.9 萬元/坪，分別與前月(18.9 萬元/坪)持平及較去年同期(19.0 萬元/坪)下跌 0.5%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 11.8 萬元/坪，分別較前月(12.7 萬元/坪)下跌 7.1%但較去年同期(11.0 萬元/坪)上漲 7.3%。

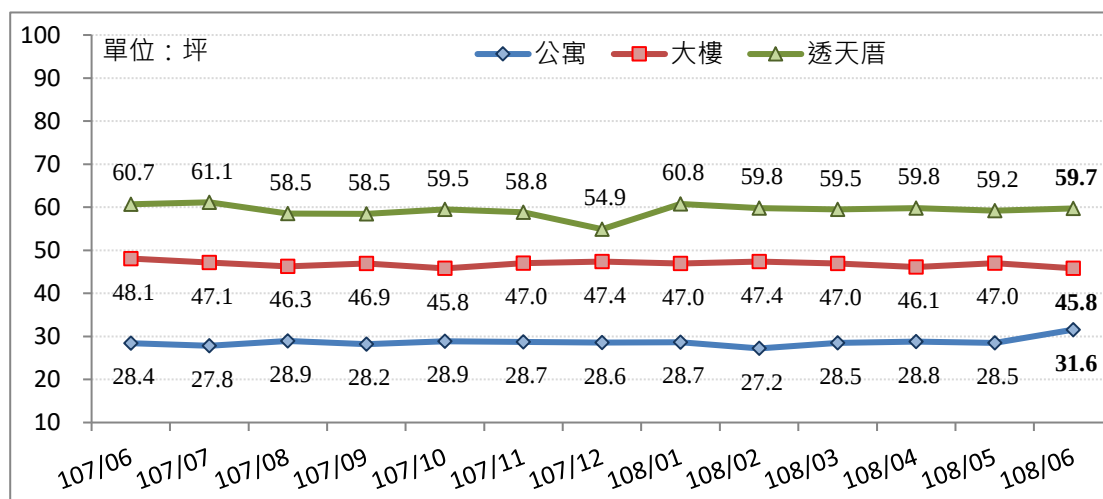


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 108 年 6 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 45.8 坪，分別較前月(47.0 坪)減少 1.2 坪及較去年同期(48.1 坪)減少 2.3 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 31.6 坪，分別較前月(28.5 坪)增加 3.1 坪及較去年同期(28.4 坪)減少 3.2 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 59.7 坪，分別較前月(59.2 坪)增加 0.5 坪及較去年同期(60.7 坪)減少 1.0 坪。

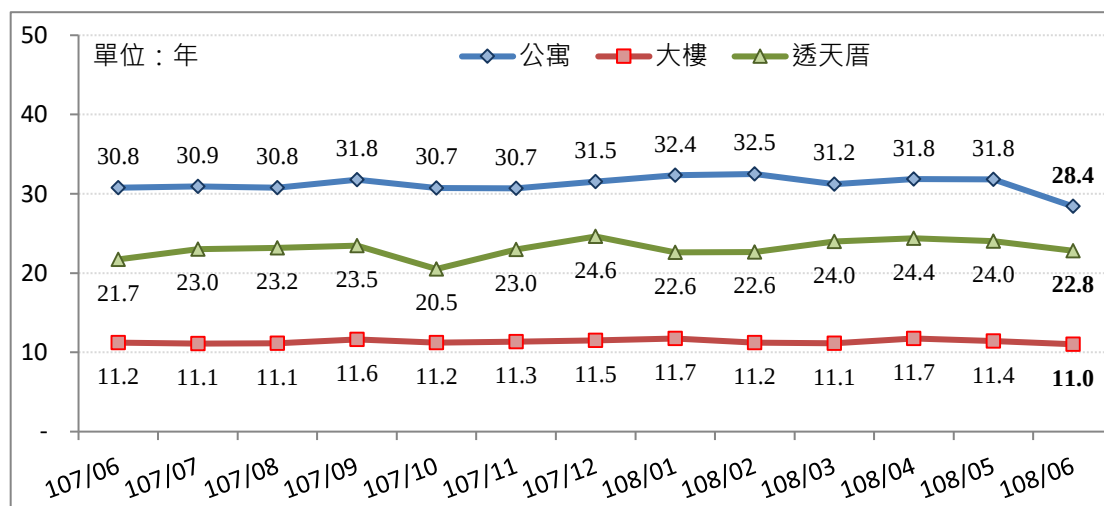


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 108 年 6 月平均成交屋齡：

- 1、**大樓**產品平均交易屋齡為 11.0 年，分別較前月(11.4 年)減少 0.4 年及較去年同期(11.2 年)減少 0.2 年。
- 2、**公寓**產品平均交易屋齡為 28.4 年，分別較前月(31.8 年)減少 3.4 年及較去年同期(30.8 年)減少 2.4 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 22.8 年，分別較前月(24.0 年)減少 1.2 年及較去年同期(21.7 年)增加 1.1 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 6 月住宅成交平均單價最高為桃園區(21.1 萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.1 萬元/坪)、龜山區(18.5 萬元/坪)及中壢區(17.6 萬元/坪)。本月中壢區、龜山區單價皆有明顯下跌，皆因原行情較高區位(青埔地區、長庚 A8 商圈)本月交易比例減少所致；其餘行政區相對來說變動不大。

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
10706	18.3	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	17.6	18.7	16.4	20.5	11.7	18.2	19.6
10710	17.4	18.6	15.1	20.5	13.2	20.0	19.6
10711	17.0	18.3	14.8	21.5	12.4	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	18.3	18.7
10802	17.1	18.7	15.1	20.9	12.0	19.4	20.3
10803	17.7	18.0	15.8	26.3	13.1	17.9	19.0
10804	17.0	18.8	15.4	20.9	12.6	18.9	18.5
10805	17.1	18.9	15.5	20.5	12.6	20.4	19.4
10806	17.5	17.6	15.2	21.1	12.8	18.5	20.1
平均成交價	17.5	18.3	15.4	21.4	12.6	18.8	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 6 月至 108 年 6 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (15,088 筆)及中壢(12,550 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區，64,013 筆)的 43.2%，其餘行政區則以楊梅區(6,650 筆)最高，其次為八德區(6,415 筆)及平鎮區(5,459 筆)。

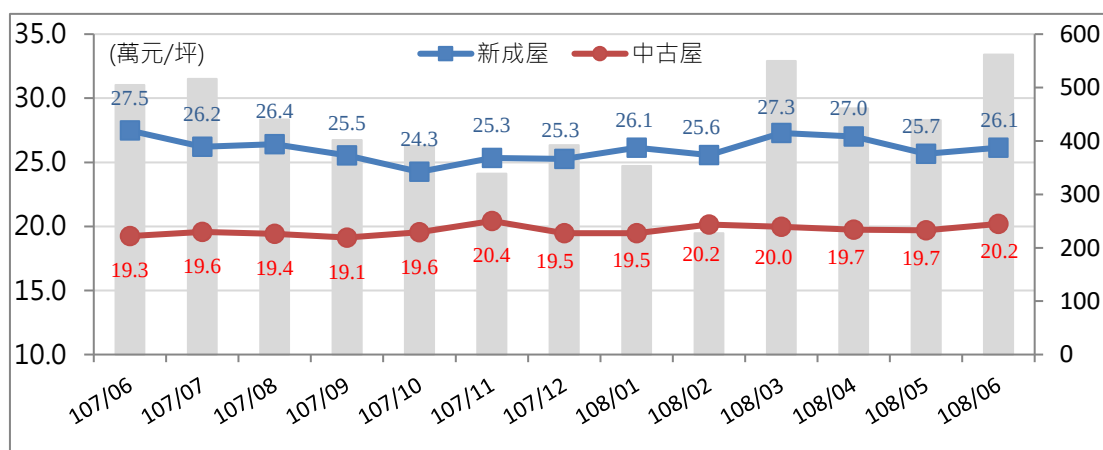
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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	488	1,034	442	1,301	537	309	348
10706	475	917	429	1,631	701	257	292
10707	397	856	669	1,185	425	262	251
10708	467	835	438	1,120	446	256	251
10709	454	1,324	429	1,070	433	333	277
10710	756	949	346	896	513	259	246
10711	457	889	367	1,078	400	266	279
10712	416	1,012	408	928	374	247	275
10801	325	535	233	586	226	194	195
10802	568	1,188	446	1,381	769	301	299
10803	567	1,089	437	1,223	571	312	358
10804	567	1,065	421	1,156	754	290	414
10805	478	857	394	1,533	501	314	326
合計	6,415	12,550	5,459	15,088	6,650	3,600	3,811

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6月交易分布集中於中路、藝文、龍山地區，交易均價26.1萬元/坪，月均價常因成交區位坐落中路、藝文、經國、車站、龍安、後站比例不同而波動較大，最近一年均價約介於24~27.5萬元/坪之間；**大樓中古屋**²，108年6月交易均價20.2萬元/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。

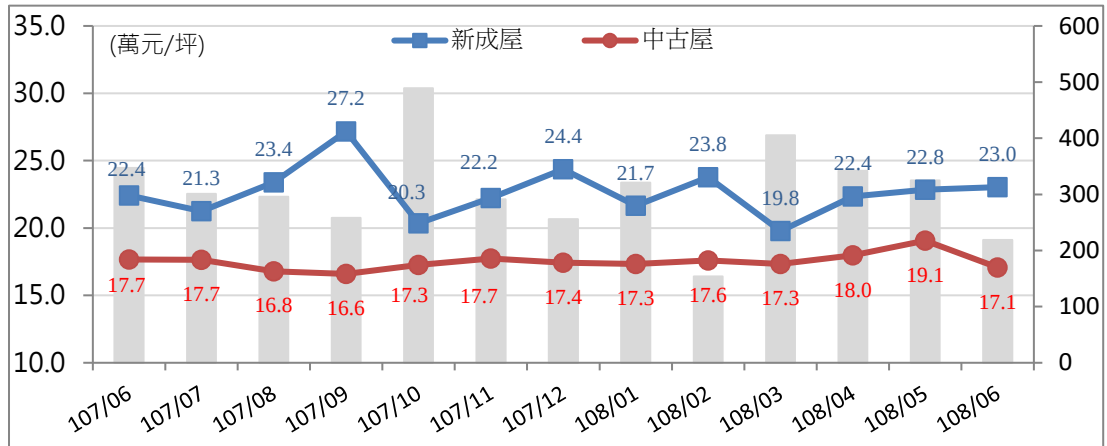


圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

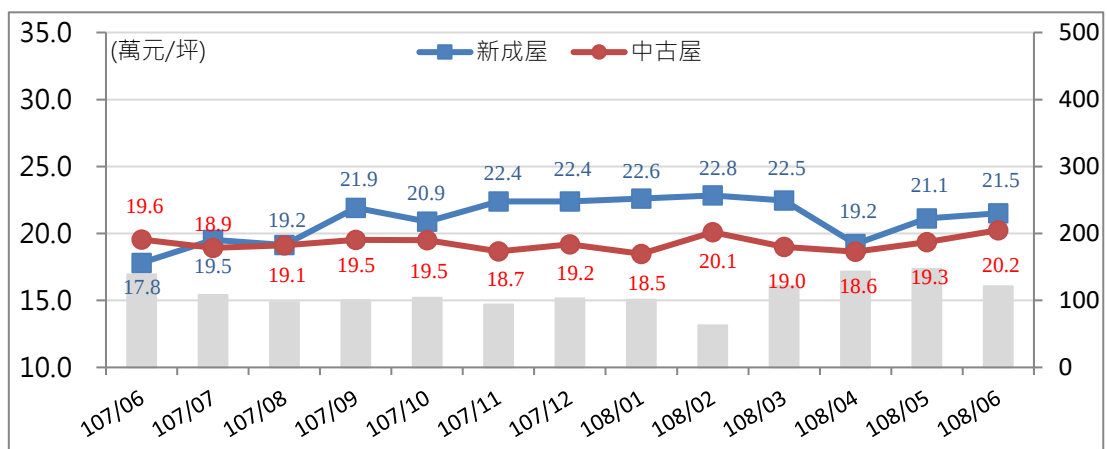
²本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之**住宅大樓**及**華廈**型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**大樓新成屋**，108年6月交易均價23.0萬元/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6月交易均價17.1萬元/坪，較前月因青埔地區屋齡2至4年交易較多而上揚之均價，回復到平均水準，最近一年約介於16.5~19萬元/坪間。



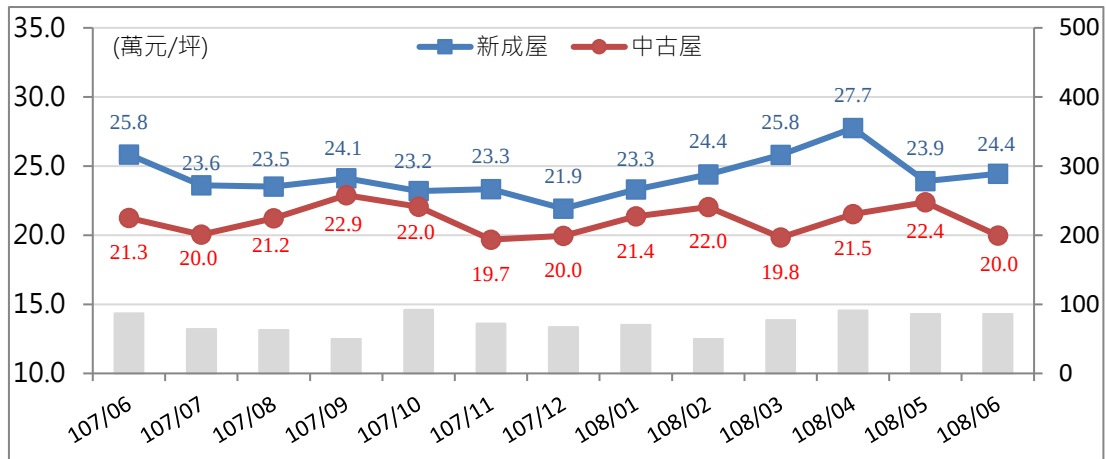
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，108年6月交易均價21.5萬/坪，案例較少均價不具參考性，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6月交易均價20.2萬元/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。



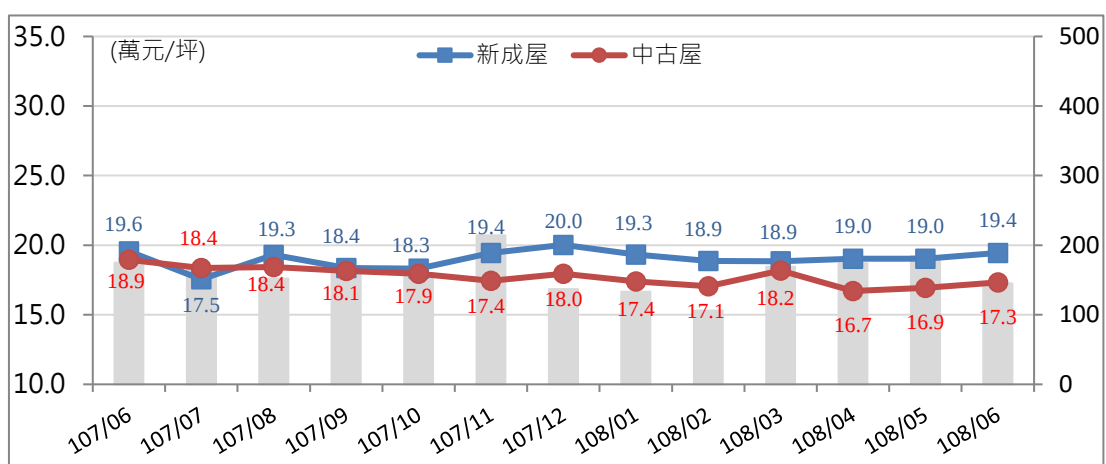
圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，108年6月交易均價24.4萬元/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6月，交易均價20.0萬元/坪，各生活圈之價格尚穩定，最近一年約介於20~23萬元/坪之間。



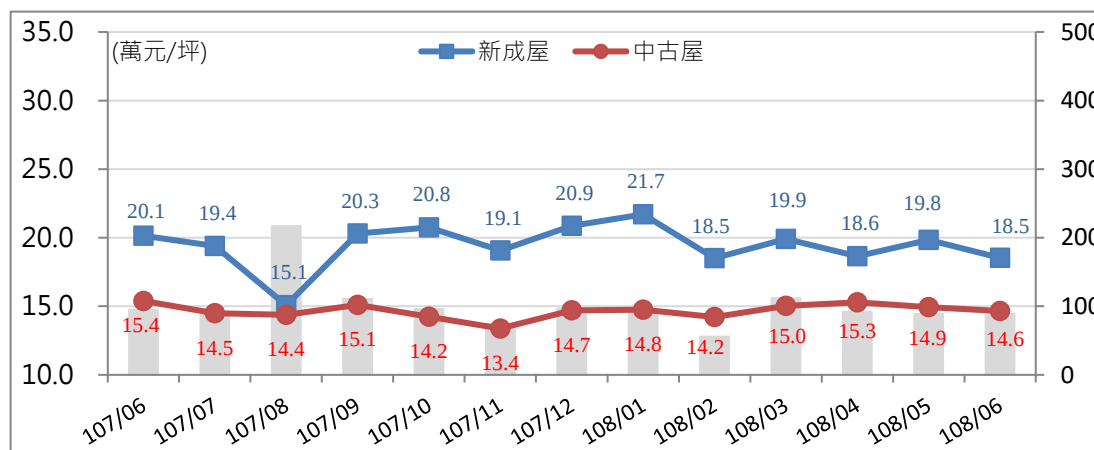
圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區**大樓新成屋**，108年6月交易均價19.4萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫，最近一年各月均價介於17.5~20萬元之間；**大樓中古屋**，108年6月交易均價17.3萬元/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，且屋齡在5年內之交易數量不少，最近一年約介於17~19萬元/坪之間。



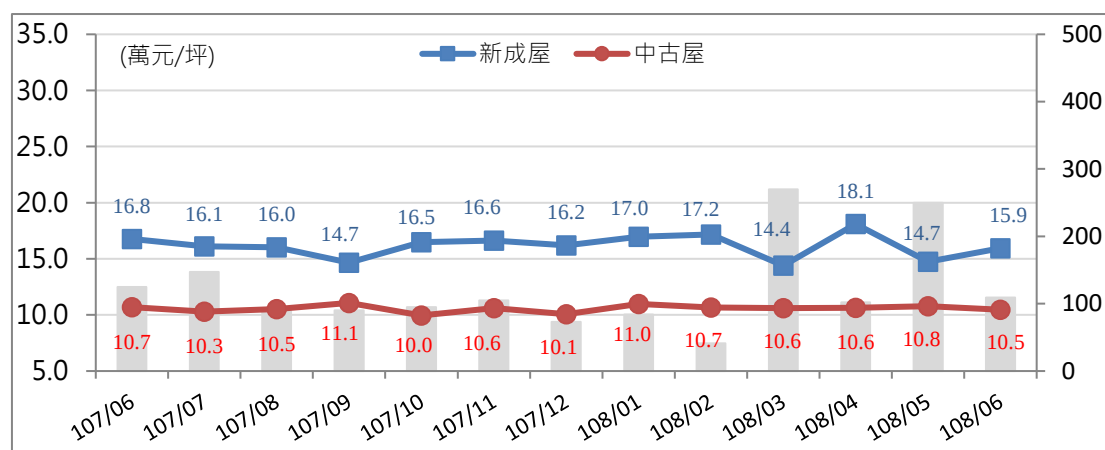
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，108年6月均價18.5萬元/坪，交易不多且大多落在宋屋及南勢地區。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18.5~21.5萬元/坪左右；**大樓中古屋**，108年6月交易均價14.6萬元/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6月交易均價15.9萬元/坪，本月交易主要坐落於幼獅交流道旁及新農街、梅獅路，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6月成交均價10.5萬元/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

■ 各行政區新成屋、中古屋交易比例分析

統計本市近一年最新揭露之實價登錄資料，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)，大樓(住宅大樓及華廈)新成屋(屋齡不到 2 年)與中古屋(屋齡在 2 年以上)交易數量情形。

統計發現，蘆竹區最近新成屋成交案例較稀少，整體占比僅約 1 成，近一年每月交易量平均不到 15 件，但南崁地區開發趨近成熟，生活機能完備，因此中古屋交易情形相對熱絡；此外，楊梅區新成屋交易之占比達 5 成以上，近期新成屋交屋量較多，因楊梅區新成屋總價相對較便宜，購入門檻較低，民眾在自住需求選擇上，直接購買新成屋意願會較其他地區高；而桃園區及中壢區開發程度較高，且區內皆有整體開發區域，新舊市區共存，因此無論新成屋及中古屋都有穩定的數量，新成屋占比約在 3 成多至 4 成。

表三、近一年各行政區大樓新成屋與中古屋交易占比表

行政區	近一年數量		新成屋占比
	新成屋	中古屋	
桃園區	2,194	3,383	39.3%
中壢區	1,379	2,625	34.4%
蘆竹區	154	1288	10.7%
龜山區	274	681	28.7%
八德區	790	1287	38.0%
平鎮區	526	783	40.2%
楊梅區	866	714	54.8%