

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 11 月買賣登記案件量共計 4,660 件，較前月(4,586 件)增加 74 件，幅度約為 1.6%；較去年同期(3,624 件)增加 1,036 件，幅度約為 28.6%，本月買賣移轉登記案件數明顯高於去年同期，且高於近一年月平均數(3,851 件)。此外，108 年 11 月土地移轉筆數為 6,085 筆，建物棟數為 3,925 棟，合計總筆棟數(10,010 筆)較前月(10,050 筆)減少 0.4%，但較去年同期(7,675 筆)增加 30.4%。

統計 108 年 11 月全市大樓及公寓交易均價，大樓為 19.8 萬元/坪，與前月持平，但較 107 年 11 月(18.7 萬元/坪)上漲 5.9%；公寓為 12.2 萬元/坪，分別較前月(12.4 萬元/坪)下跌 1.6%，但較 107 年 11 月(11.8 萬元/坪)上漲 3.4%。

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 11 月住宅成交平均單價，最高為龜山區(22.1 萬元/坪)及桃園區(22 萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.9 萬元/坪)及中壢區(19.2 萬元/坪)。本月龜山區單價變動較大，主因為該區本月坐落於林口都市計畫區域內之交易案例比例較前月高之影響所致；其他行政區本月變動較小。近期本市不動產交易量，實價登錄資料顯示 107 年 11 月至 108 年 11 月各區住宅交易筆棟數，以桃園(15,894 筆)及中壢(14,210 筆)2 個行政區最高，佔全市交易量(13 區，65,833 筆)45.7%，其餘行政區則以楊梅區(7,092 筆)、八德區(6,795 筆)及平鎮區(5,644 筆)較多。

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11月	108年10月	去年同期 (107年11月)	108年11月	108年10月	去年同期 (107年11月)
數量	4,660	4,586	3,624	10,010	10,050	7,675
108年11月 與前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	1.6%	28.6%	-	-0.4%	30.4%
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11月	108年10月	去年同期 (107年11月)	108年11月	108年10月	去年同期 (107年11月)
均價(萬元/坪)	19.8	19.8	18.7	12.2	12.4	11.8
108年11月 與前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	0.0%	5.9%	-	-1.6%	3.4%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

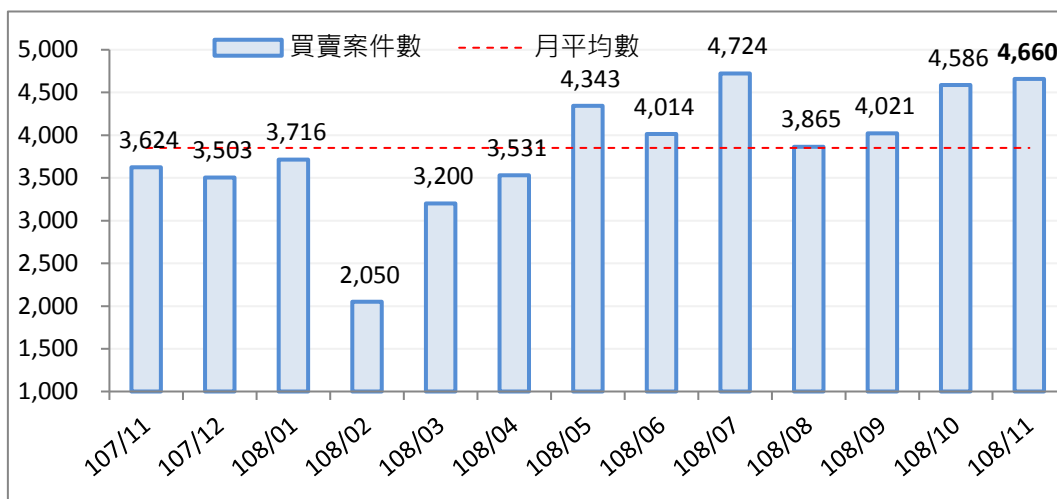
聯絡電話：03-3322101#5355

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

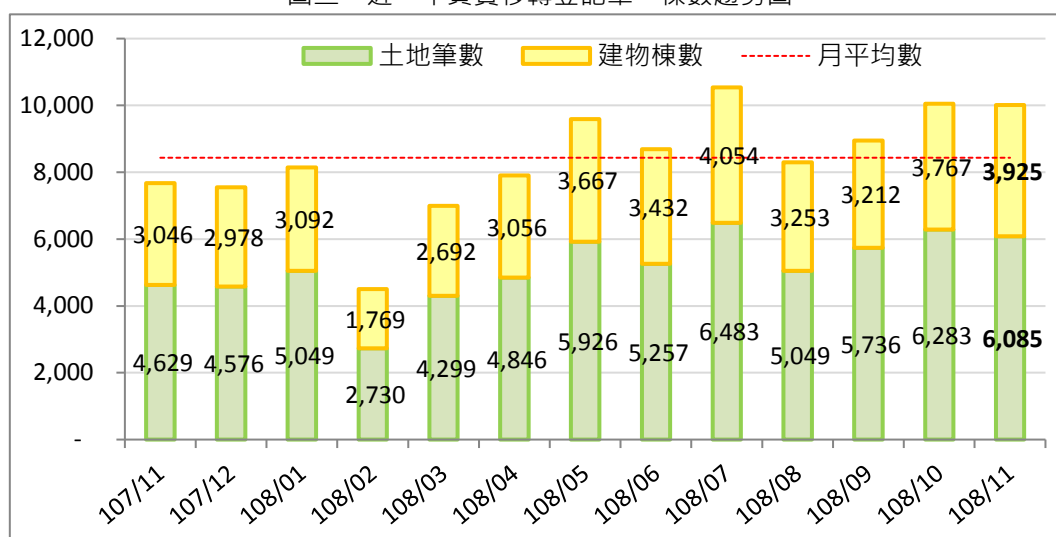
依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，108 年 11 月買賣登記案件量共計 4,660 件，較前月(4,586 件)增加 74 件，幅度約為 1.6%；較去年同期(3,624 件)增加 1,036 件，幅度約為 28.6%。本月買賣移轉登記案件數明顯高於去年同期，且高於近一年月平均數(3,851 件)。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

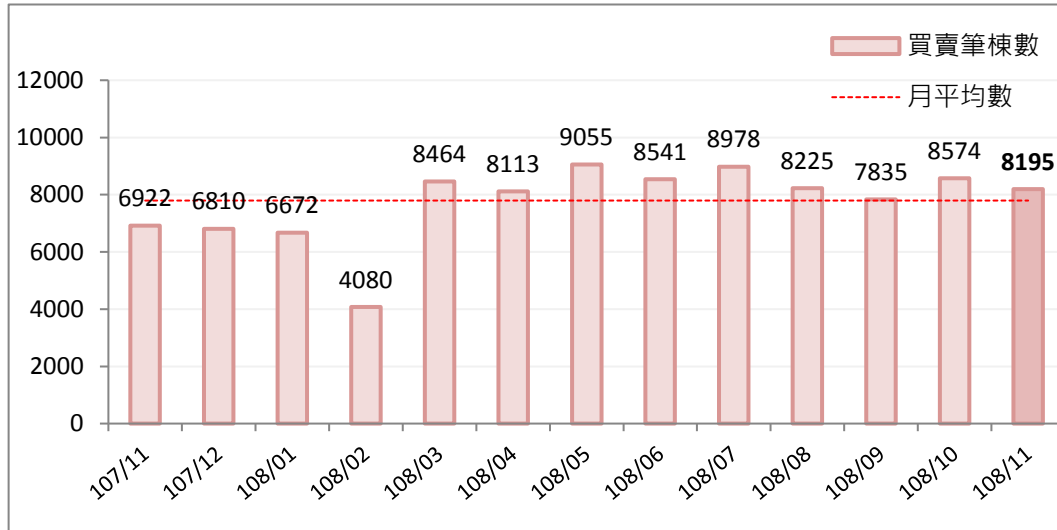
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，108 年 11 月土地移轉筆數為 6,085 筆，建物棟數為 3,925 棟，合計總筆棟數(10,010 筆)較前月(10,050 筆)減少 0.4%，但較去年同期(7,675 筆)增加 30.4%。

圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖



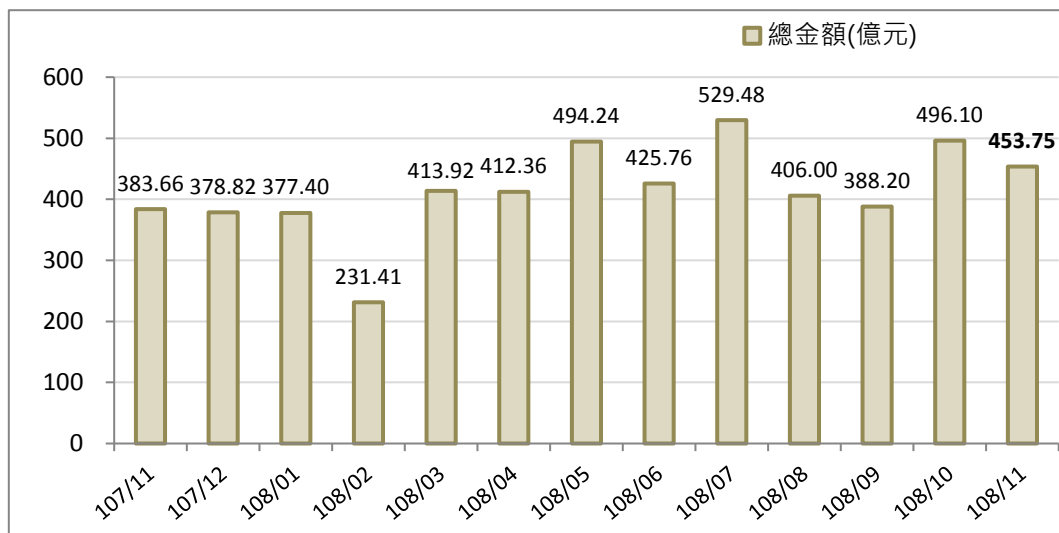
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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 11 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 8,195 筆，分別較前月(8,574 筆)減少 4.4%，但較去年同期(6,922 筆)增加 18.4%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

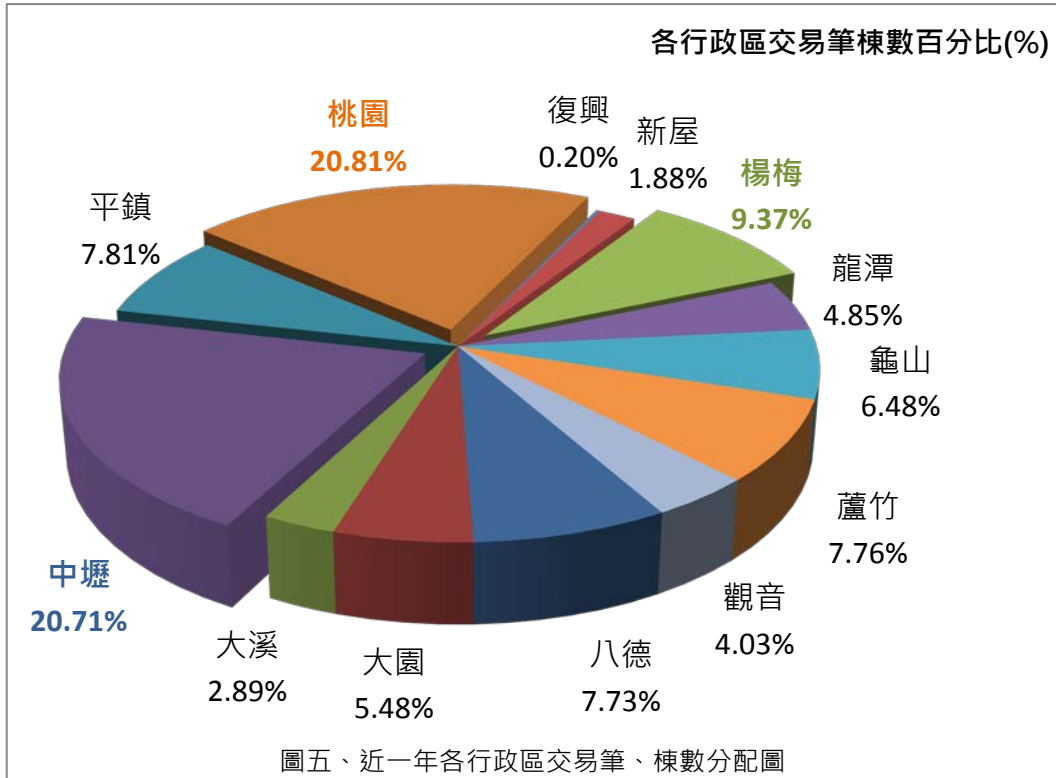
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，目前 108 年 11 月份約為 453.75 億元，較前月(496.1 億元)減少 8.5%，但較去年同期(383.66 億元)增加 17.5%。



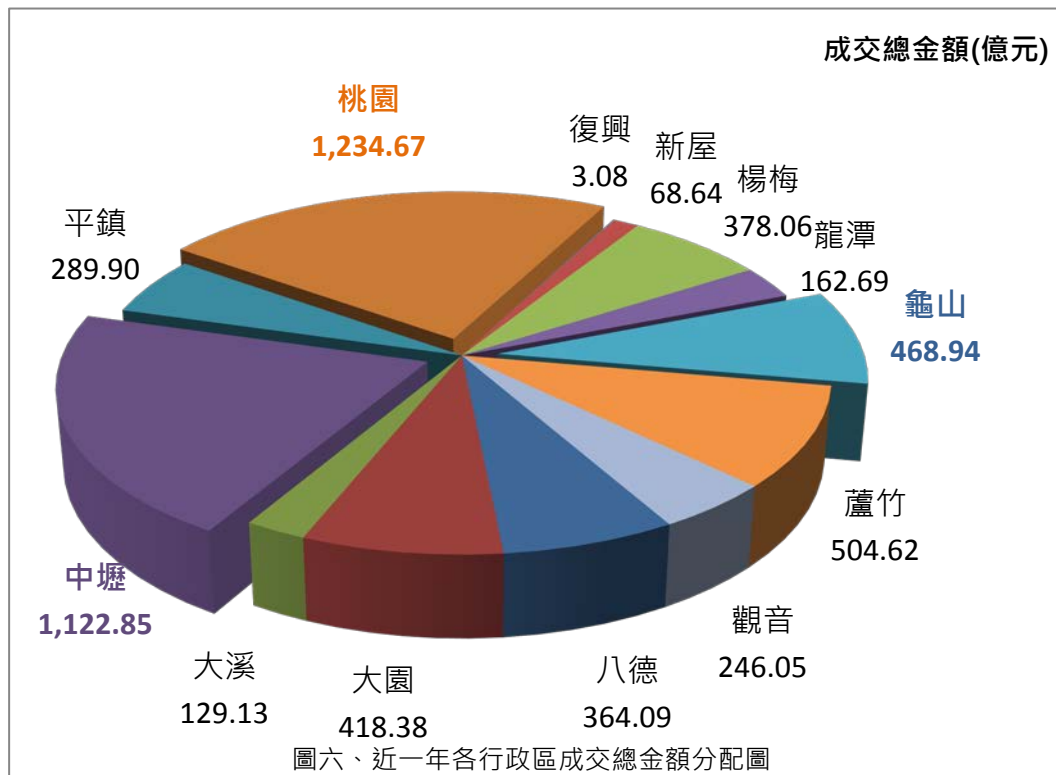
圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

■ 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(20.81%)及中壢區(20.71%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(9.37%)、平鎮區(7.81%)、蘆竹區(7.76%)及八德區(7.73%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(1234.67 億元)最高，其次為中壢區(1,122.85 億元)及龜山區(468.94 億元)。

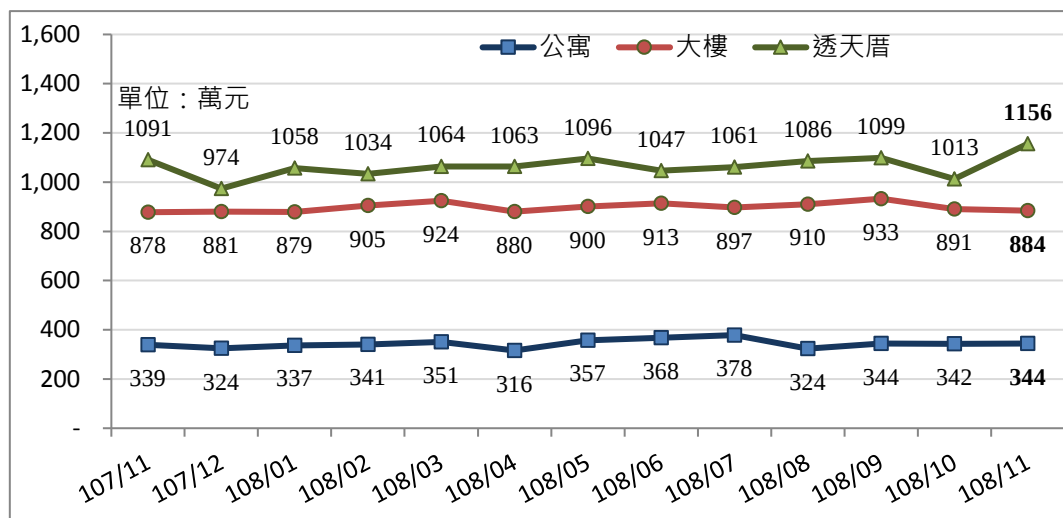


■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 平均成交總價走勢

本市住宅市場 108 年 11 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 884 萬元，分別較前月(891 萬元)減少 0.8%，但較去年同期(878 萬元)增加 0.7%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 344 萬元，分別較前月(342 萬元)增加 0.6%及較去年同期(339 萬元)增加 1.5%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 1,156 萬元，分別較前月(1,013 萬元)增加 14.1%及較去年同期(1,091 萬元)增加 5.6%。

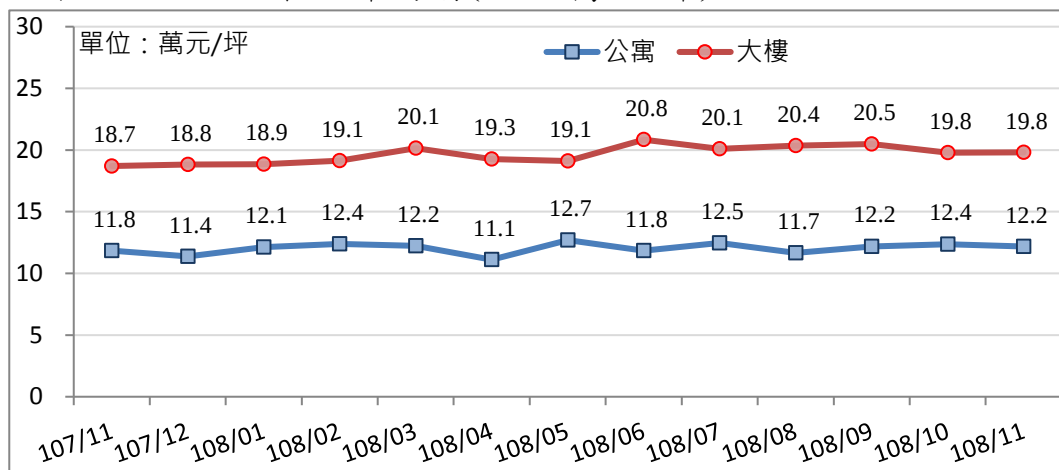


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 108 年 11 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 19.8 萬元/坪，與較前月(19.8 萬元/坪)相較持平，但較去年同期(18.7 萬元/坪)上漲 5.9%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 12.2 萬元/坪，分別較前月(12.4 萬元/坪)下跌 1.6%，但較去年同期(11.8 萬元/坪)上漲 3.4%。

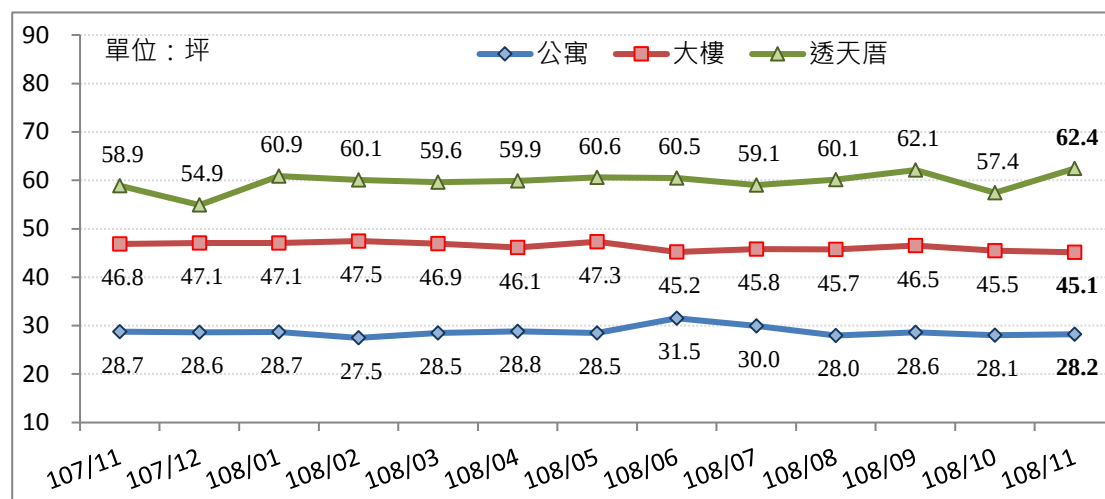


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 108 年 11 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 45.1 坪，分別與前月(45.5 坪)減少 0.4 坪及較去年同期(46.8 坪)減少 1.7 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.2 坪，分別較前月(28.1 坪)增加 0.1 坪及較去年同期(28.7 坪)增加 0.5 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 62.4 坪，分別較前月(57.4 坪)增加 5 坪及較去年同期(58.9 坪)增加 3.5 坪。

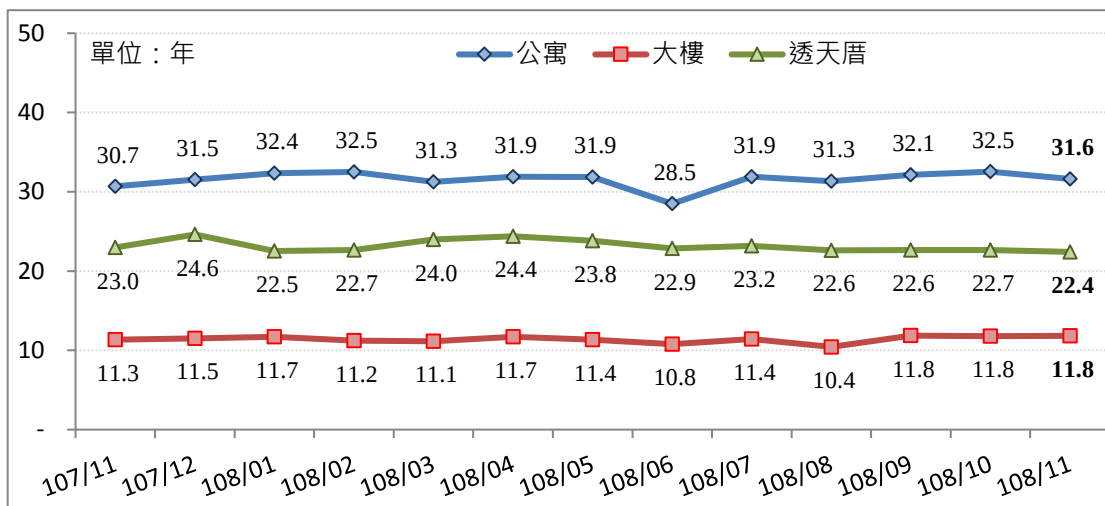


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 108 年 11 月平均成交屋齡：

- 1、**大樓**產品平均交易屋齡為 11.8 年，與前月(11.8 年)持平，但較去年同期(11.3 年)增加 0.5 年。
- 2、**公寓**產品平均交易屋齡為 31.6 年，分別較前月(32.5 年)減少 0.9 年，但較去年同期(30.7 年)增加 0.9 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 22.4 年，分別較前月(22.7 年)減少 0.3 年及較去年同期(23 年)減少 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 11 月住宅成交平均單價最高為龜山區(22.1 萬元/坪)及桃園區(22 萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.9 萬元/坪)、中壢區(19.2 萬元/坪)。本月龜山區單價變動較大，主因為該區本月坐落於林口長庚商圈內之交易案例比例較前月高之影響所致；其餘行政區本月變動較小。

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
10711	16.9	18.2	15.1	21.6	12.2	18.3	19.1
10712	18.0	18.2	15.9	20.3	11.1	17.9	19.1
10801	17.4	18.5	16.5	20.2	12.7	18.9	20.1
10802	17.1	18.8	15.3	21.0	11.9	19.7	20.8
10803	17.8	18.2	16.1	26.2	13.0	18.0	19.3
10804	17.1	18.9	16.0	21.0	12.7	19.1	18.6
10805	17.2	19.3	15.7	21.1	12.7	20.3	20.0
10806	17.7	23.9	15.9	21.6	12.7	19.0	20.7
10807	17.3	21.1	15.8	21.6	13.5	21.6	21.0
10808	17.6	21.2	16.0	22.1	13.2	20.6	20.2
10809	17.5	22.3	15.5	21.8	12.8	19.2	19.4
10810	17.3	19.7	15.1	21.8	12.4	20.6	20.6
10811	17.3	19.2	15.1	22.0	11.7	22.1	20.9
平均成交價	17.4	20.0	15.7	21.8	12.7	19.8	20.0

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 11 月至 108 年 11 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (15,894 筆)及中壢 (14,210 筆)2 個行政區最高，佔全市交易量(13 區, 65,833 筆)45.7%，其餘行政區則以楊梅區(7,092 筆)、八德區(6,795 筆)及平鎮區(5,644 筆)較多。

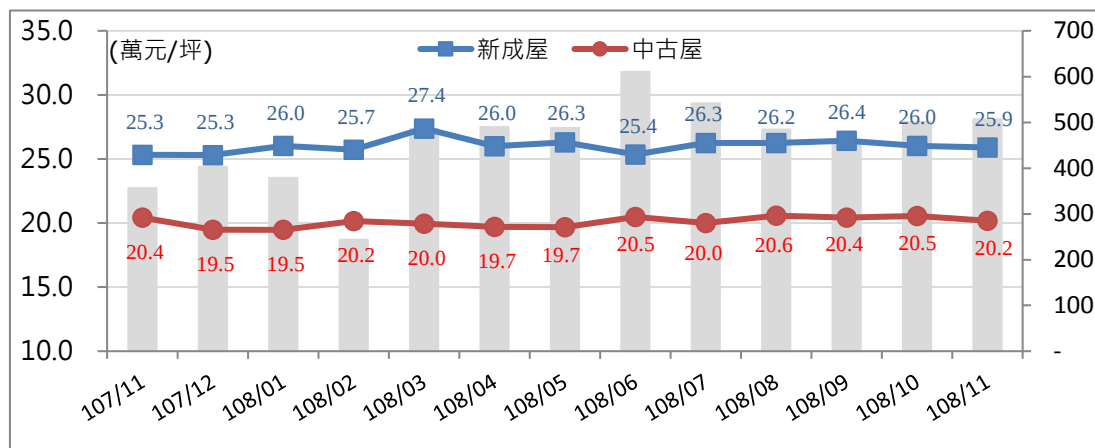
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
10711	774	969	358	930	521	271	264
10712	487	921	375	1,100	410	292	301
10801	444	1,066	420	980	398	257	339
10802	363	566	237	620	232	206	225
10803	590	1,240	462	1,459	808	317	335
10804	591	1,160	457	1,297	591	330	407
10805	605	1,159	455	1,265	776	303	472
10806	533	1,365	441	1,674	530	336	373
10807	485	1,406	471	1,404	610	325	407
10808	408	980	391	1,234	751	267	450
10809	503	1,141	605	1,244	542	274	338
10810	531	1,104	436	1,330	481	752	359
10811	481	1,133	536	1,357	442	333	505
合計	6,795	14,210	5,644	15,894	7,092	4,263	4,775

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11月交易以中路地區比例較高，交易均價26.3萬元/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11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19.5~20.5萬元/坪之間。

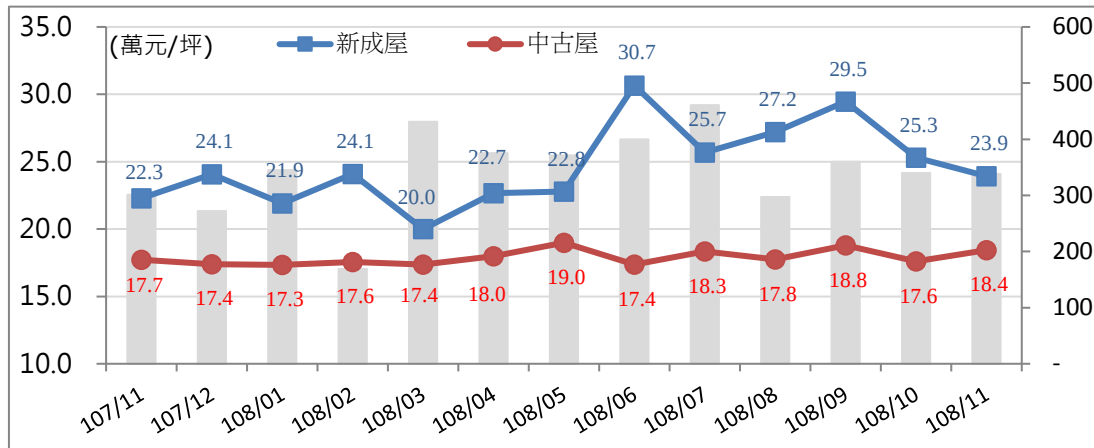


圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

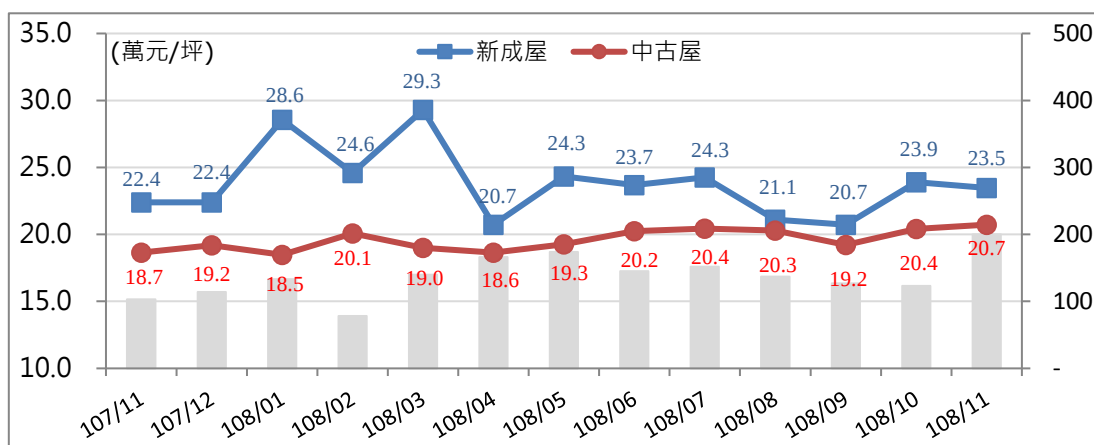
²本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之**住宅大樓**及**華廈**型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

- (二) 中壢區**大樓新成屋**，108年11月交易均價23.9萬元/坪，係受本月青埔高鐵特定區內高單價建案交易量較前月減少所致。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為主要影響因素，最近一年本區合理交易均價區間約為20~25萬元/坪；**大樓中古屋**，108年11月交易均價18.4萬元/坪，最近一年約介於17~19萬元/坪間。



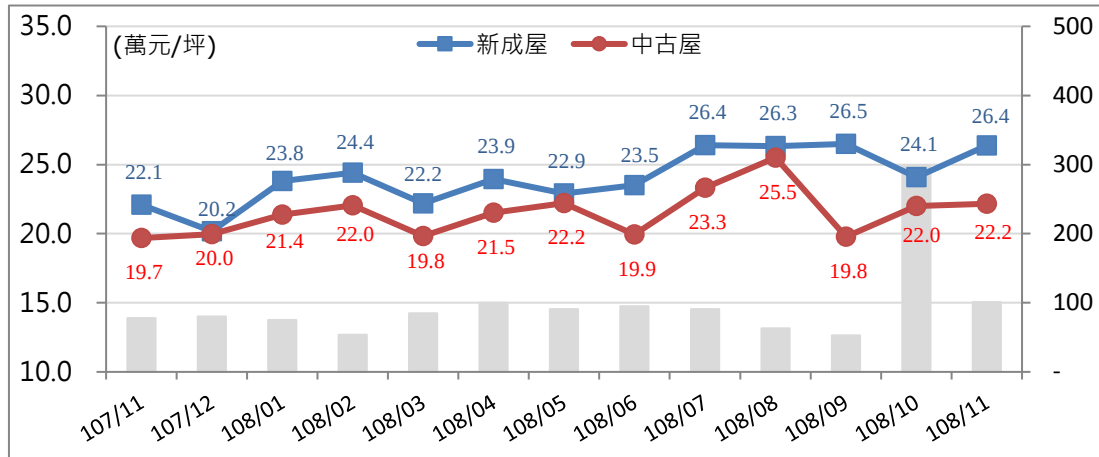
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

- (三) 蘆竹區**大樓新成屋**，108年11月交易均價23.5萬元/坪，最近一年各月新成屋交易案例較少，合理交易均價區間約為20~24萬元/坪；**大樓中古屋**，108年11月交易均價20.7萬元/坪，本區中古屋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18.5~20.5萬元/坪之間。

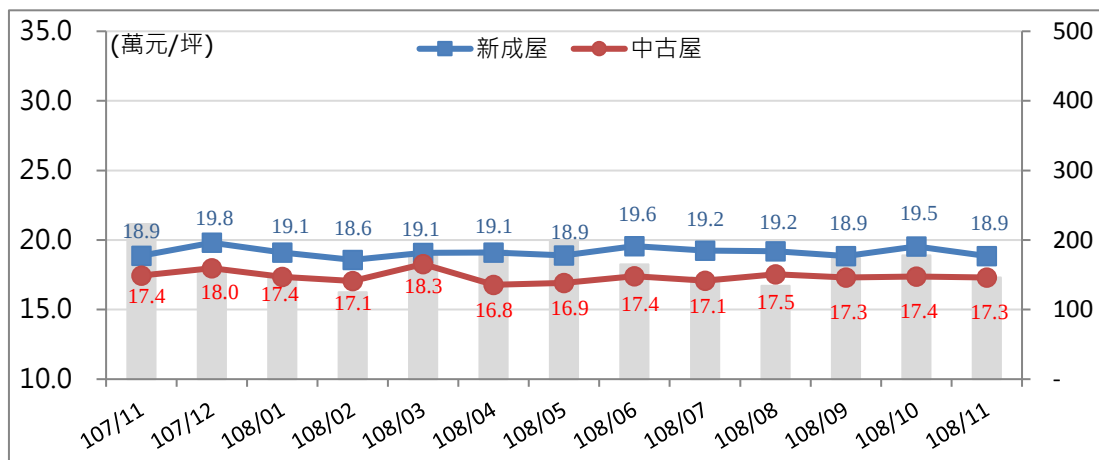


圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，108年11月交易均價26.4萬元/坪，本月交易案例多數集中於林口長庚商圈及林口長庚醫護社區附近新建案成屋，本區最近一年因新成屋成交分布差異，各月正常交易均價約介於23~27萬元/坪間；**大樓中古屋**，108年11月交易均價22.2萬元/坪，除部分月分受多數成交案例位於林口長庚商圈影響外，最近一年成交均價約介於19~23萬元/坪之間。

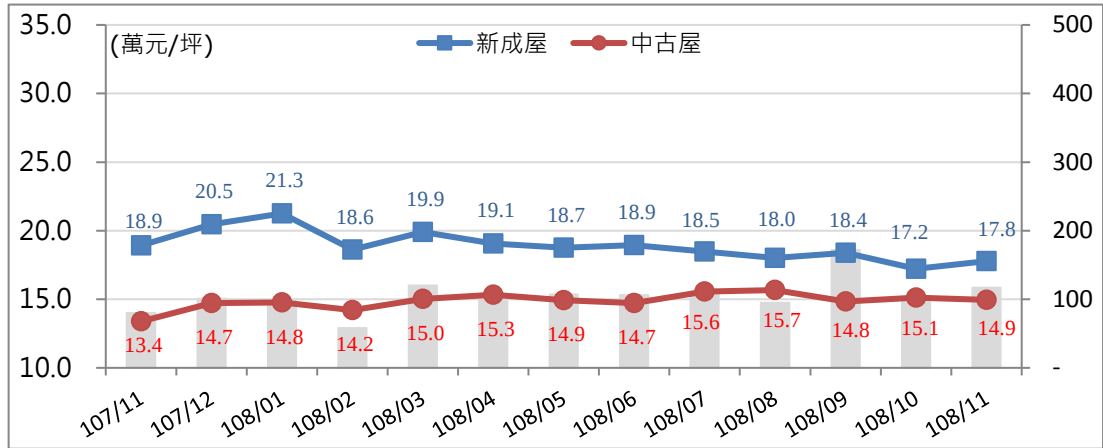


(五) 八德區**大樓新成屋**，108年11月交易均價18.9萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫內，最近一年各月均價約介於18.5~20萬元之間；**大樓中古屋**，108年11月交易均價17.3萬元/坪，成交區位多位於大湳，其次是八德擴大都市計畫，本區新成屋與中古屋價格差異小，主因是中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，且屋齡在5年內之交易數量不少，最近一年約介於17~18.5萬元/坪之間。



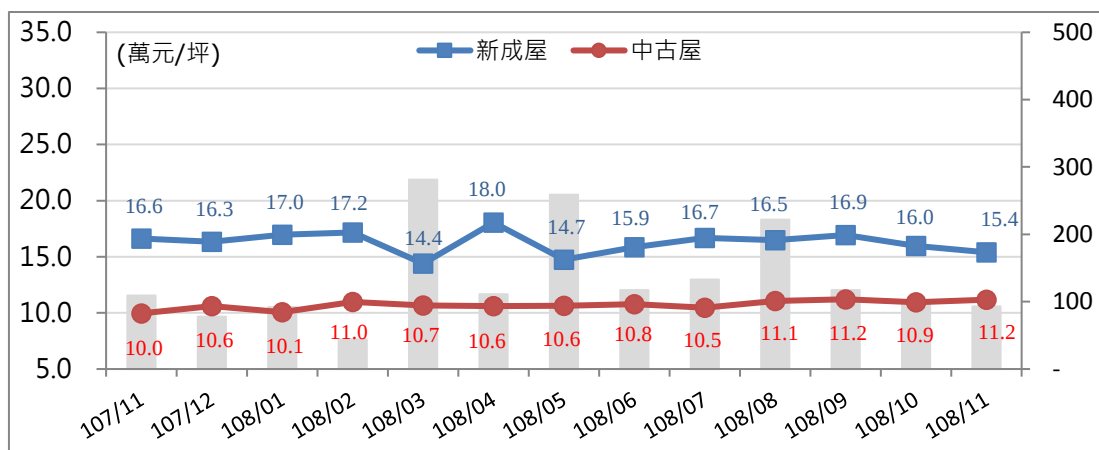
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，108年11月均價17.8萬元/坪，交易多落在南勢及山仔頂地區。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，致部分月份均價波動較大，最近一年各月正常交易均價落在17~21萬元/坪左右；**大樓中古屋**，108年11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11月交易均價15.4萬元/坪，本月交易集中於楊梅、幼獅交流道旁及瑞坪路一帶，最近一年各月正常交易均價約介於14.5~18萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年11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