

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 12 月買賣登記案件量共計 5,178 件，較前月(4,660 件)增加 518 件，幅度約為 11.1%；較去年同期(3,503 件)增加 1,675 件，幅度約為 47.8%，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(3,991 件)。此外，108 年 12 月土地移轉筆數為 6,276 筆，建物棟數為 4,466 棟，合計總筆棟數(10,742 筆)較前月(10,010 筆)增加 7.3%及較去年同期(7,554 筆)增加 42.2%。

統計 108 年 12 月全市大樓及公寓交易均價，大樓為 19.5 萬元/坪，分別較前月(20 萬元/坪)下跌 2.5%，但較 107 年 12 月(18.9 萬元/坪)上漲 3.2%；公寓為 12.3 萬元/坪，分別較前月(12.2 萬元/坪)上漲 0.8%及較 107 年 12 月(11.4 萬元/坪)上漲 7.9%。

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 12 月住宅成交平均單價，最高為桃園區(22.1 萬元/坪)及龜山區(20.2 萬元/坪)，其次為蘆竹區(19.6 萬元/坪)及中壢區(19.4 萬元/坪)。本月單價變動幅度較大為龜山區，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減少影響所致；其餘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 12 月至 108 年 12 月各區住宅交易筆棟數，以桃園(16,113 筆)及中壢(14,363 筆)2 個行政區最高，佔全市交易量(13 個行政區，總交易筆棟數為 59,110 筆)46.3%，其餘行政區則以楊梅區(6,993 筆)、八德區(6,500 筆)及平鎮區(5,762 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12月	108年11月	去年同期 (107年12月)	108年12月	108年11月	去年同期 (107年12月)
數量	5,178	4,660	3,503	10,742	10,010	7,554
108年12月 與前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	11.1%	47.8%	-	7.3%	42.2%
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12月	108年11月	去年同期 (107年12月)	108年12月	108年11月	去年同期 (107年12月)
均價(萬元/坪)	19.5	20.0	18.9	12.3	12.2	11.4
108年12月 與前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-2.5%	3.2%	-	0.8%	7.9%

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

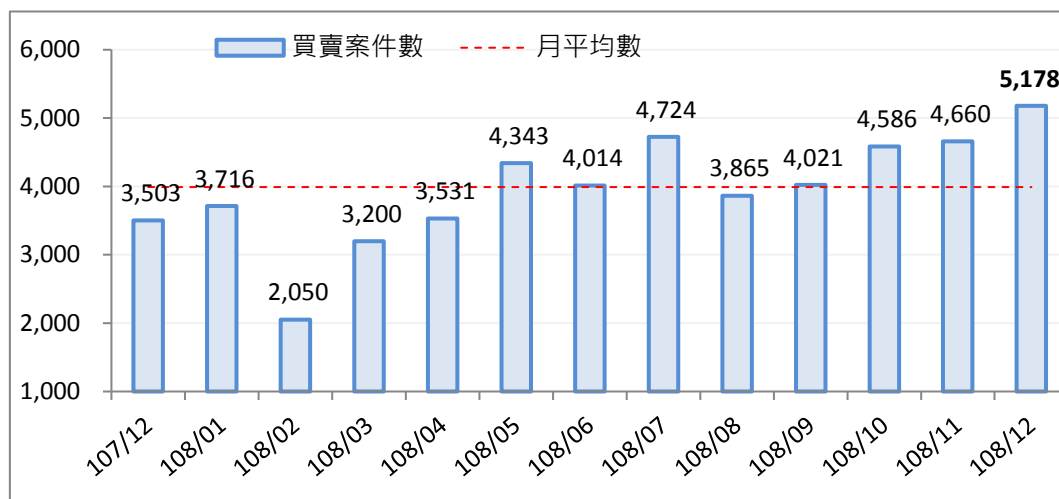
聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899

桃園市不動產市場交易分析月報

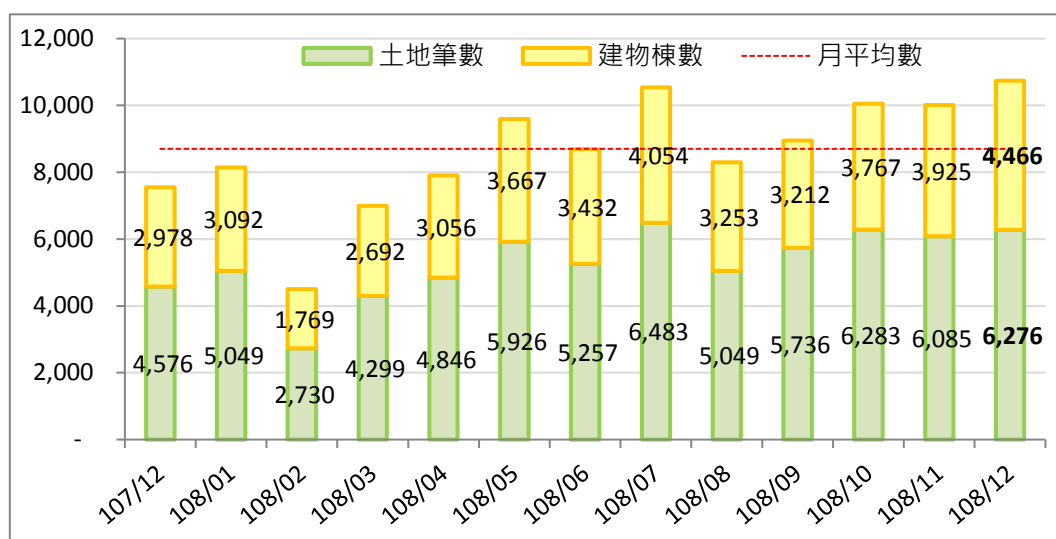
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，108 年 12 月買賣登記案件量共計 5,178 件，較前月(4,660 件)增加 518 件，幅度約為 11.1%；較去年同期(3,503 件)增加 1,675 件，幅度約為 47.8%。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(3,991 件)。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

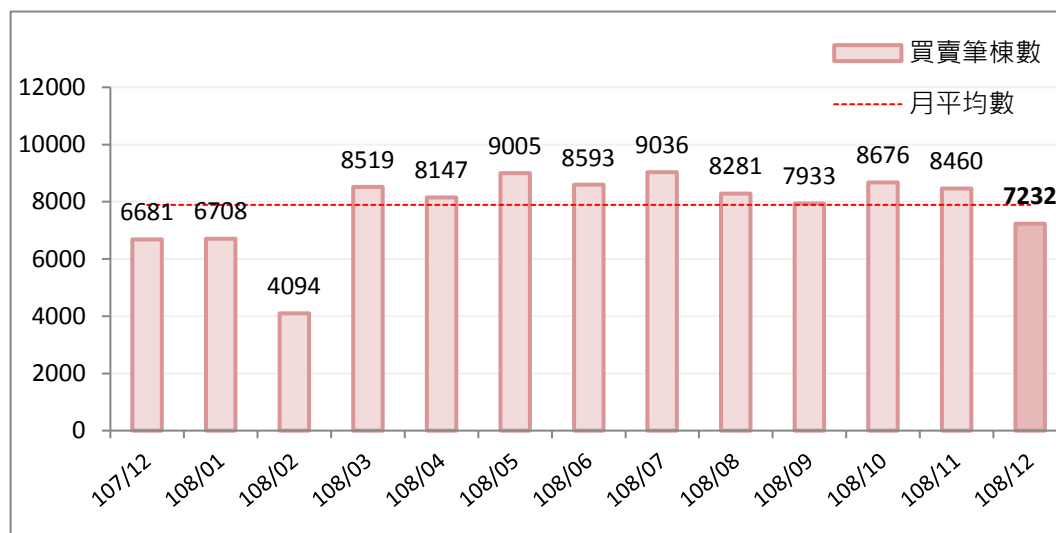
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，108 年 12 月土地移轉筆數為 6,276 筆，建物棟數為 4,466 棟，合計總筆棟數(10,742 筆)較前月(10,010 筆)增加 7.3%，及較去年同期(7,554 筆)增加 42.2%。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

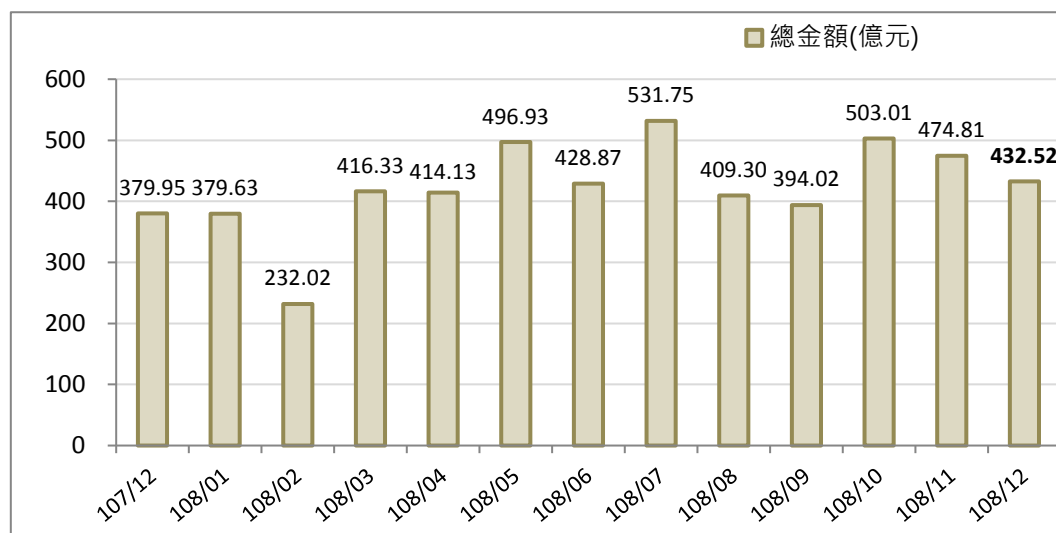
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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 12 月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為 7,232 筆，分別較前月(8,460 筆)減少 14.5%，但較去年同期(6,681 筆)增加 8.2%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

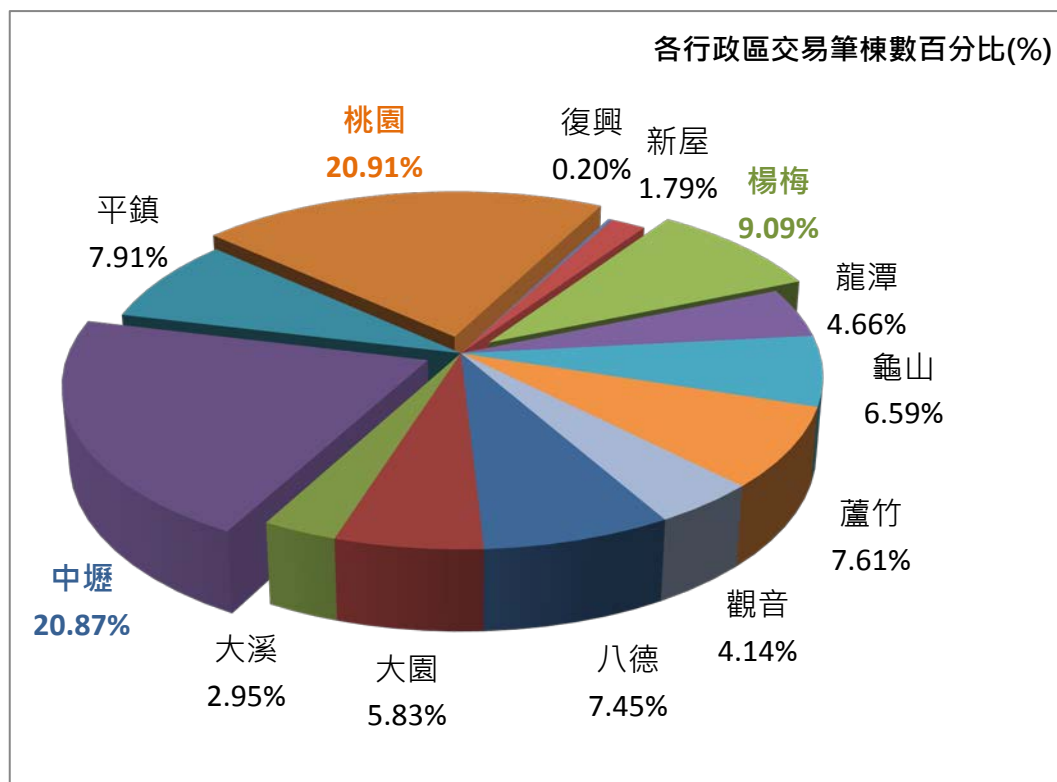
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，目前 108 年 12 月份約為 432.52 億元，較前月(474.81 億元)減少 8.9%，但較去年同期(379.95 億元)增加 13.8%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

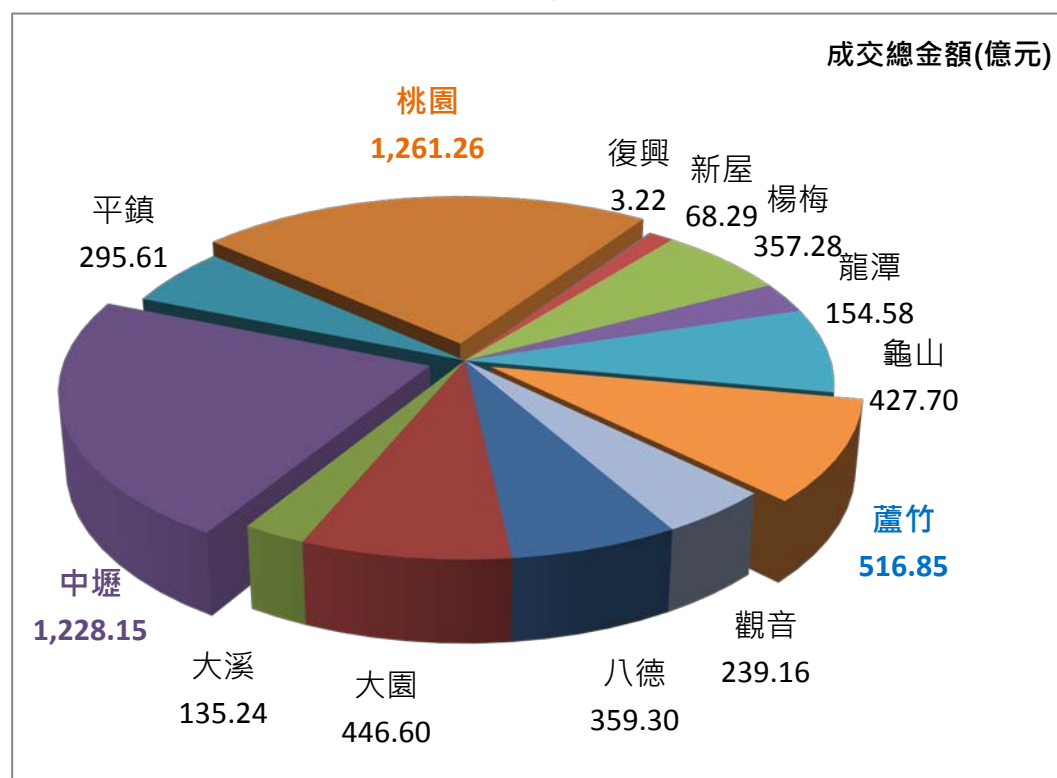
■ 各行政區年度成交規模

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(20.91%)及中壢區(20.87%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(9.09%)、平鎮區(7.91%)、蘆竹區(7.61%)及八德區(7.45%)。



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(1261.26 億元)最高，其次為中壢區(1,228.15 億元)及蘆竹區(516.85 億元)。



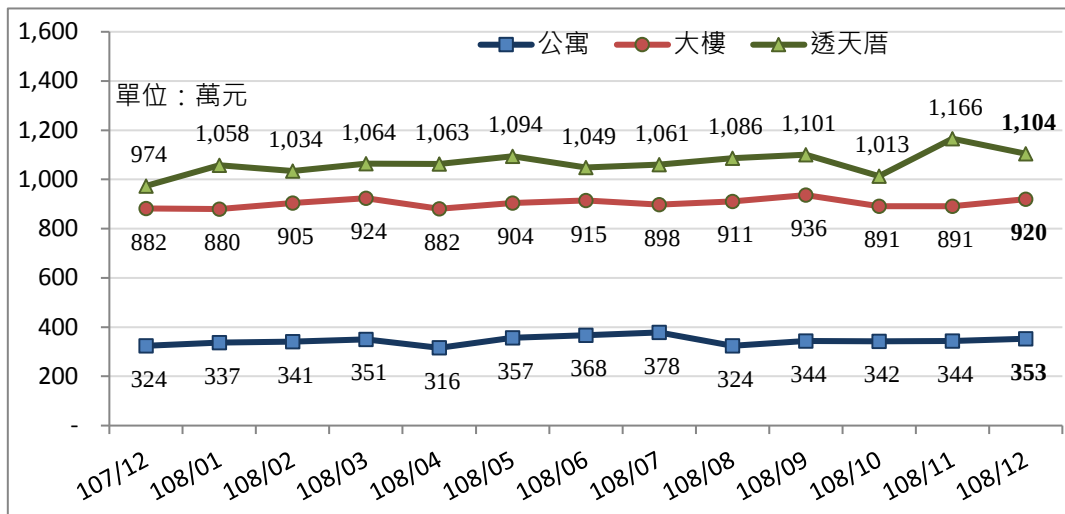
圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 12 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 920 萬元，分別較前月(891 萬元)增加 3.3%及較去年同期(882 萬元)增加 4.3%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 353 萬元，分別較前月(344 萬元)增加 2.6%及較去年同期(324 萬元)增加 9%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 1,104 萬元，分別較前月(1,166 萬元)減少 5.3%，但較去年同期(974 萬元)增加 13.3%。

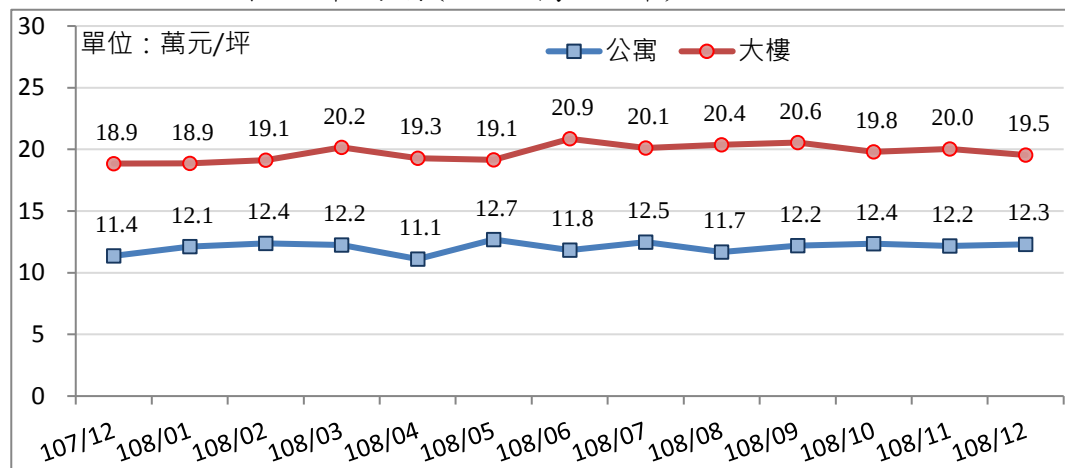


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 108 年 12 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 19.5 萬元/坪，與較前月(20 萬元/坪)相較下跌 2.5%，但較去年同期(18.9 萬元/坪)上漲 3.2%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 12.3 萬元/坪，分別較前月(12.2 萬元/坪)上漲 0.8%及較去年同期(11.4 萬元/坪)上漲 7.9%。

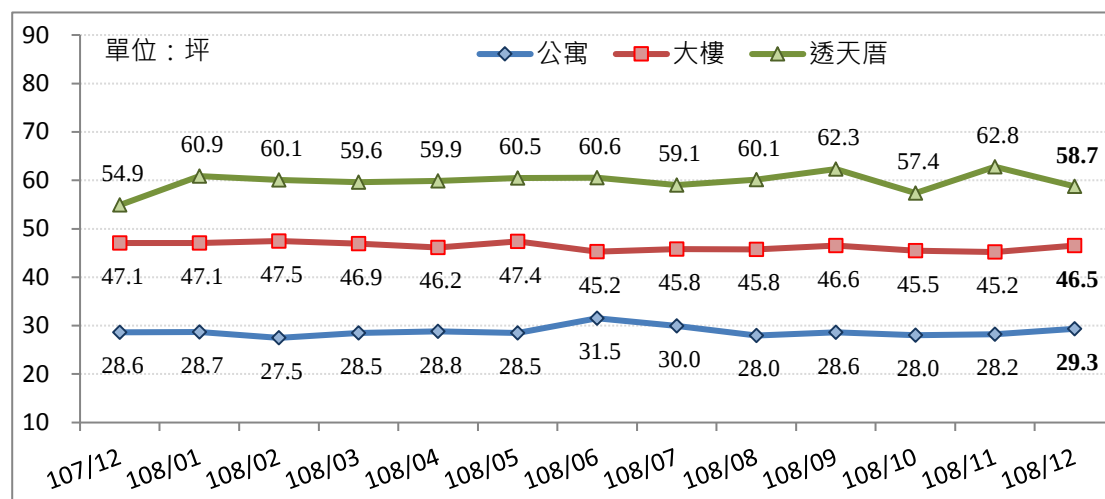


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 108 年 12 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 46.5 坪，分別與前月(45.2 坪) 增加 1.3 坪，但較去年同期(47.1 坪)減少 0.6 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 29.3 坪，分別較前月(28.2 坪) 增加 1.1 坪及較去年同期(28.6 坪) 增加 0.7 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 58.7 坪，分別較前月(62.8 坪) 減少 4.1 坪，但較去年同期(54.9 坪) 增加 3.8 坪。

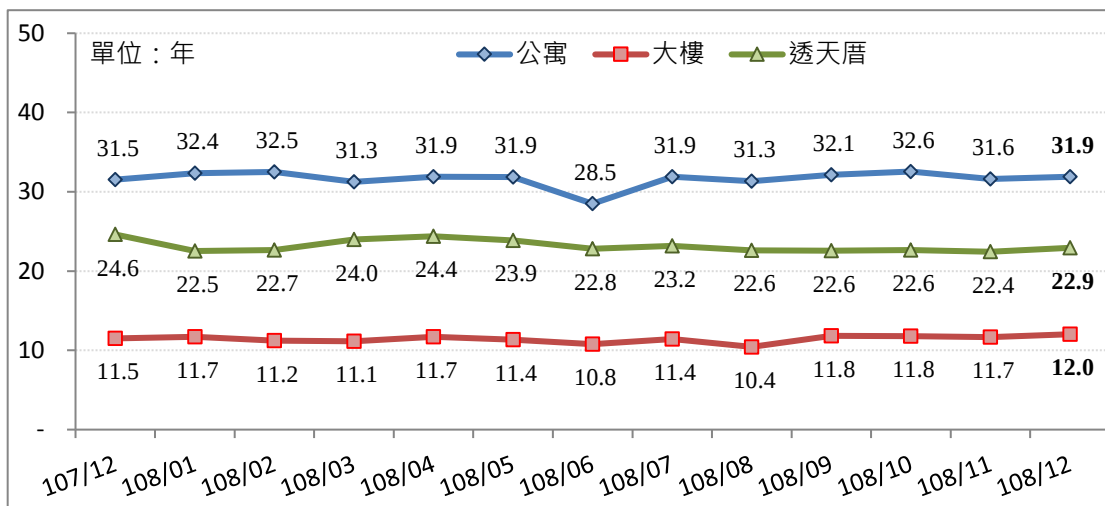


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 108 年 12 月平均成交屋齡：

- 1、**大樓**產品平均交易屋齡為 12 年，分別較前月(11.7 年)增加 0.3 年及較去年同期(11.5 年)增加 0.5 年。
- 2、**公寓**產品平均交易屋齡為 31.9 年，分別較前月(31.6 年)增加 0.3 年及較去年同期(31.5 年)增加 0.4 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 22.9 年，分別較前月(22.4 年)增加 0.5 年，但較去年同期(24.6 年)減少 1.7 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 12 月住宅成交平均單價最高為桃園區(22.1 萬元/坪)及龜山區(20.2 萬元/坪)，其次為蘆竹區(19.6 萬元/坪)、中壢區(19.4 萬元/坪)。本月單價變動幅度較大為龜山區，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減少影響所致；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
10712	18.0	18.2	15.9	20.3	11.1	17.9	19.2
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	17.9	18.2	16.1	26.1	13.0	18.0	19.4
10804	17.2	18.9	16.0	21.0	12.7	19.1	18.6
10805	17.2	19.3	15.7	21.2	12.7	20.3	20.0
10806	17.7	23.9	15.9	21.7	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	22.5	15.5	21.8	12.8	19.2	19.6
10810	17.3	19.8	15.1	21.8	12.4	20.7	20.6
10811	17.4	19.9	15.1	21.9	11.8	22.0	21.1
10812	16.9	19.4	14.9	22.1	12.4	20.2	19.6
平均成交價	17.4	20.2	15.7	21.9	12.7	19.9	20.1

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 12 月至 108 年 12 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (16,113 筆)及中壢 (14,363 筆)2 個行政區最高，佔全市交易量(13 個行政區，總交易筆棟數為 59,110 筆)46.3%，其餘行政區則以楊梅區(6,993 筆)、八德區(6,500 筆)及平鎮區(5,762 筆)較多。

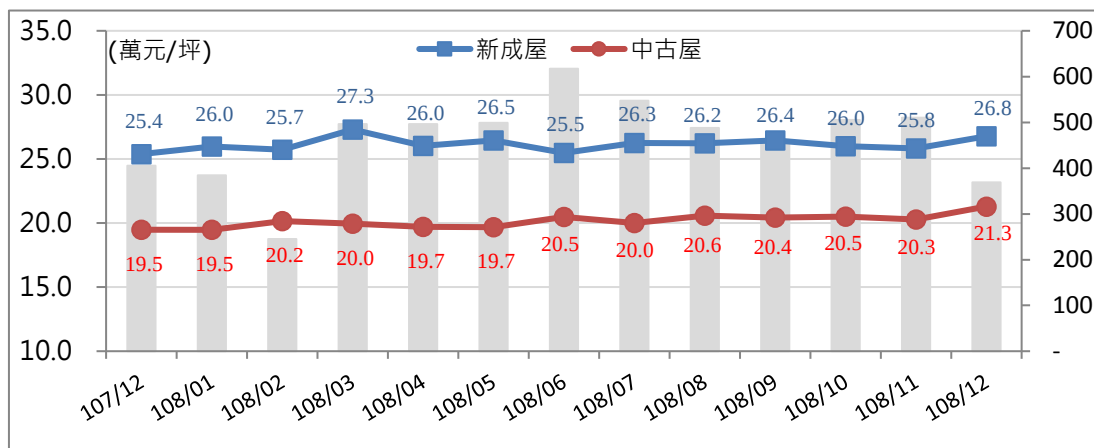
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
10712	489	921	378	1,104	410	292	303
10801	444	1,068	420	990	401	257	341
10802	363	566	237	622	232	208	227
10803	592	1,246	462	1,479	808	321	339
10804	593	1,164	457	1,309	591	338	407
10805	605	1,165	455	1,287	776	309	472
10806	537	1,379	441	1,688	530	342	377
10807	487	1,422	471	1,414	612	333	407
10808	408	1,009	394	1,242	751	273	452
10809	503	1,177	605	1,263	548	286	342
10810	537	1,134	436	1,340	481	760	364
10811	506	1,199	536	1,369	444	345	521
10812	436	913	470	1,006	409	475	288
合計	6,500	14,363	5,762	16,113	6,993	4,539	4,840

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12月交易以中路地區比例較高，交易均價26.8萬元/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25~27萬元/坪之間；大樓中古屋²，108年12月交易均價21.3萬元/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19.5~21.5萬元/坪之間。

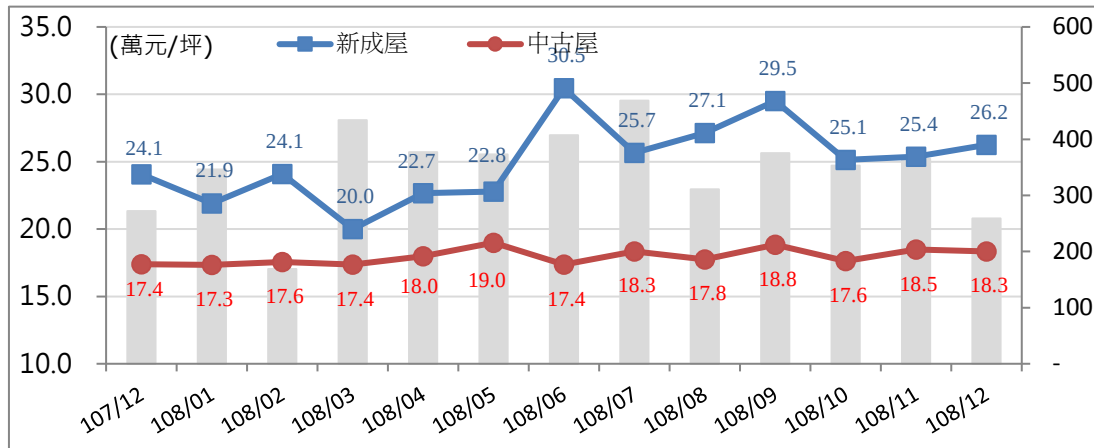


圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

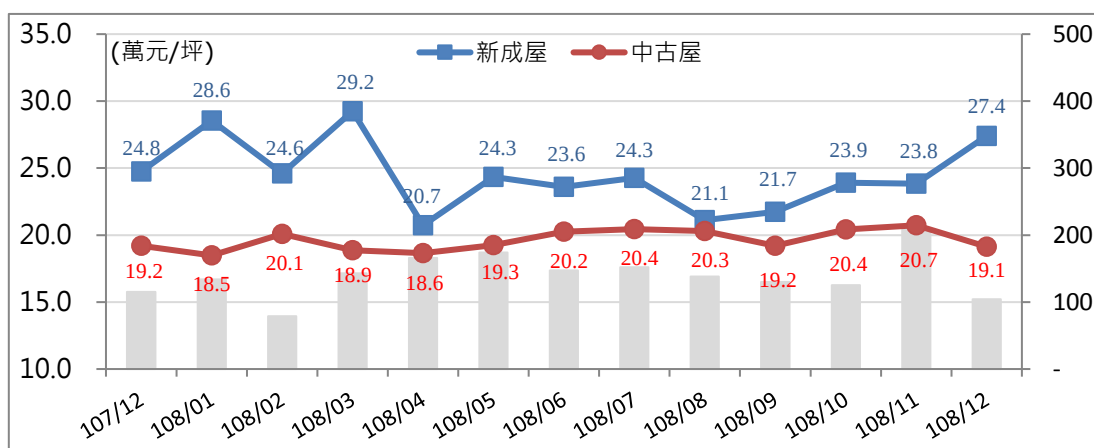
²本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**大樓新成屋**，108年12月交易均價26.2萬元/坪，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20~26萬元/坪；**大樓中古屋**，108年12月交易均價18.3萬元/坪，最近一年約介於17~19萬元/坪間。



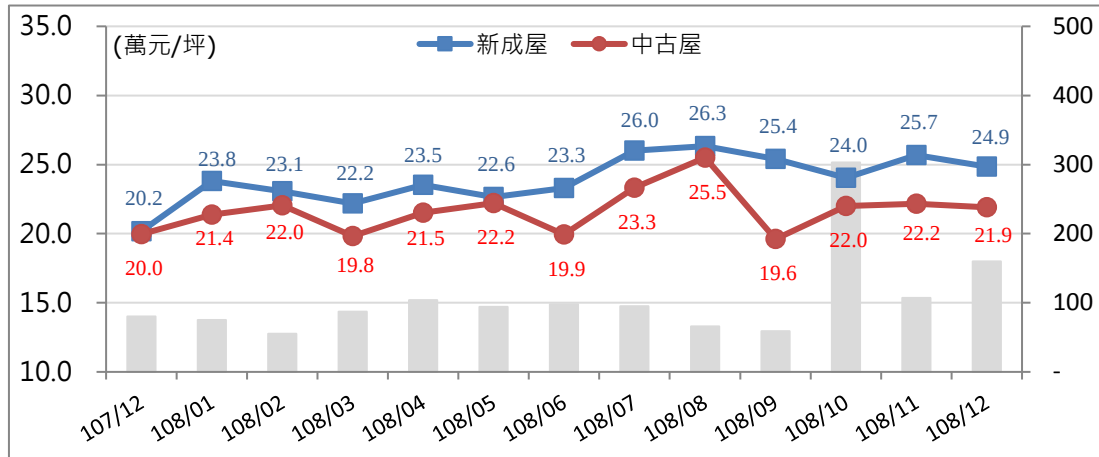
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，108年12月交易均價27.4萬/坪，最近一年各月新成屋交易案例較少，故單價波動幅度較大，合理交易均價區間約為20~25萬元/坪；**大樓中古屋**，108年12月交易均價19.1萬元/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。

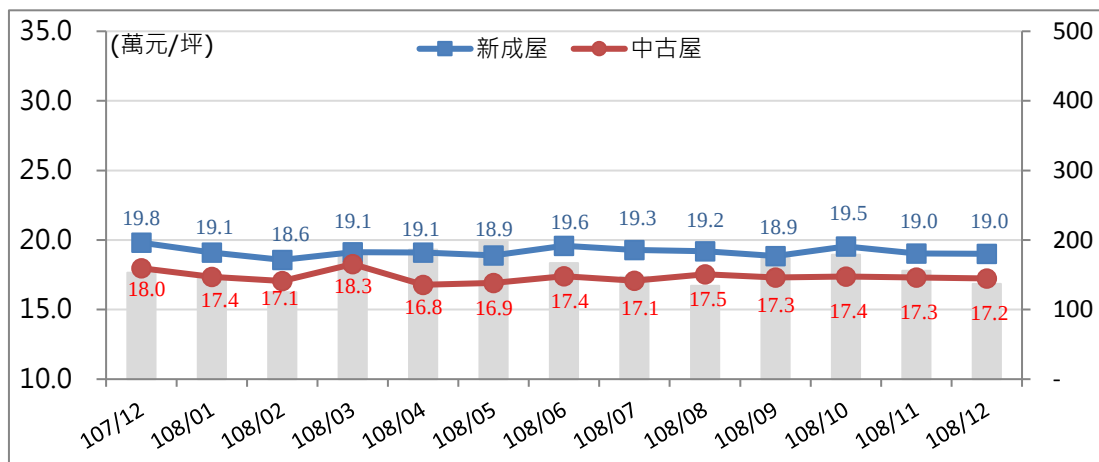


圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，108 年 12 月交易均價 24.9 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 23~26 萬元/坪間；**大樓中古屋**，108 年 12 月交易均價 21.9 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。

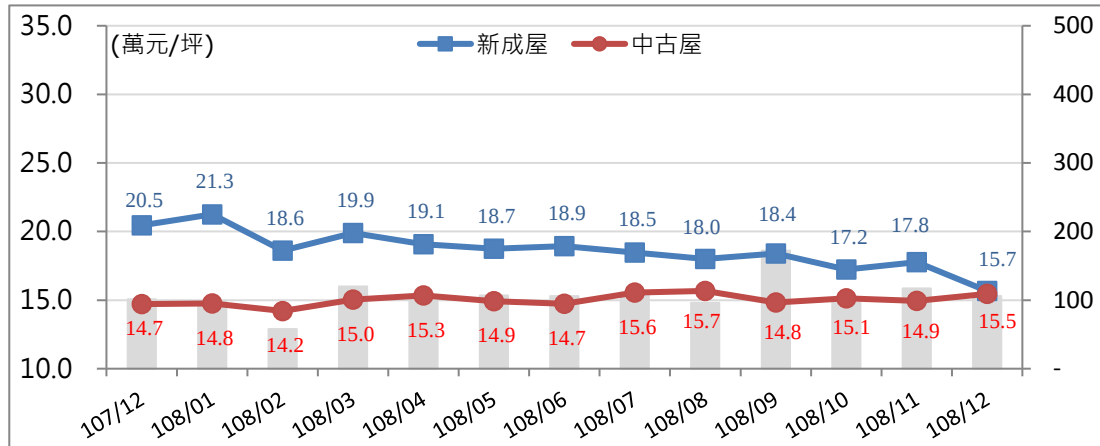


(五) 八德區**大樓新成屋**，108 年 12 月交易均價 19 萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫內，最近一年各月均價約介於 18.5~20 萬之間；**大樓中古屋**，108 年 12 月交易均價 17.2 萬元/坪，成交區位多位於大湳，其次是八德擴大都市計畫，本區新成屋與中古屋價格差異小，主因是中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，且屋齡在 5 年內之交易數量不少，最近一年約介於 17~18.5 萬元/坪之間。

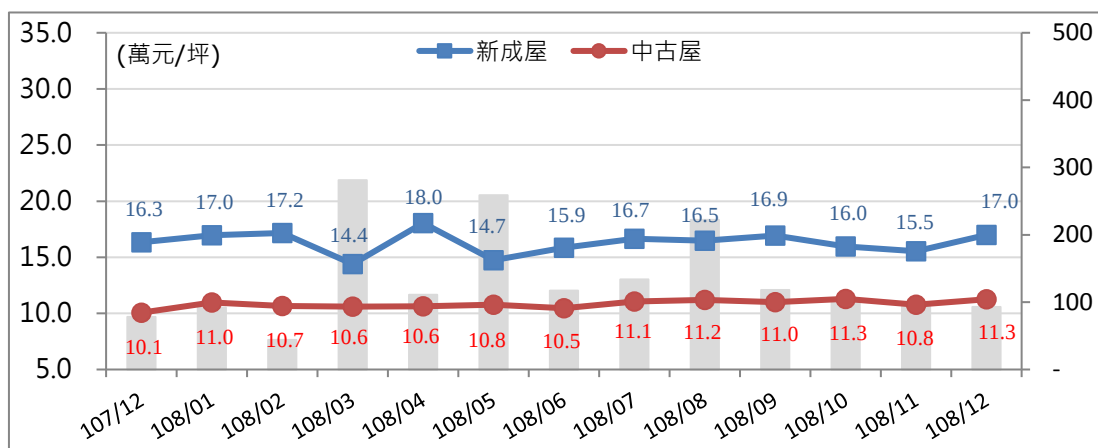


圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，108 年 12 月均價 15.7 萬元/坪，本月交易多數集中在鄰近平鎮工業區之都外乙建社區，與南勢、山子頂等生活機能較為完善地區相較單價較低，故使本月新成屋單價較以往偏低。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 12 月交易均價 15.5 萬元/坪，價格變動相對和緩，近一年平均交易價格約介於 14~16 萬元/坪之間。



(七) 楊梅區**大樓新成屋**，108 年 12 月交易均價 17 萬元/坪，本月交易集中於幼獅交流道一帶，最近一年各月正常交易均價約介於 14.5~17.5 萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108 年 12 月成交均價 11.3 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