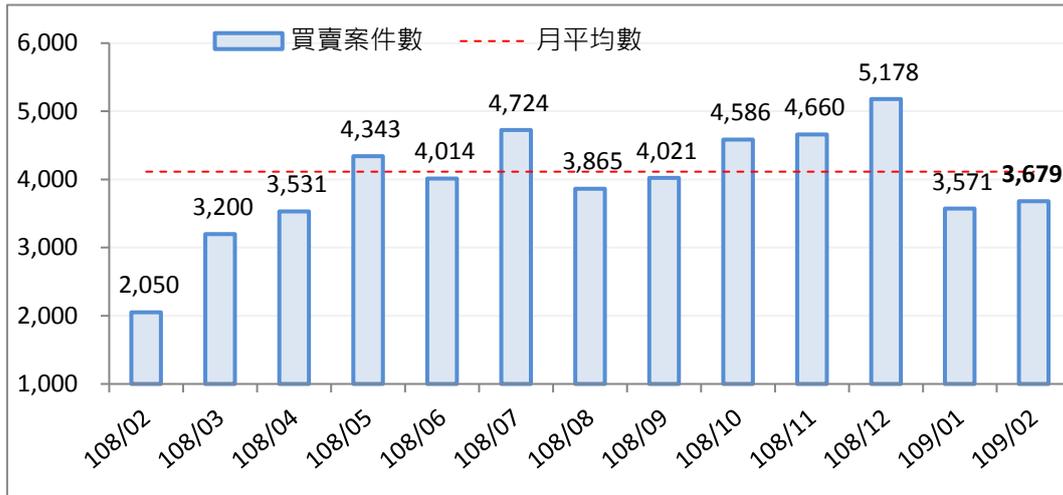


桃園市不動產市場交易分析月報

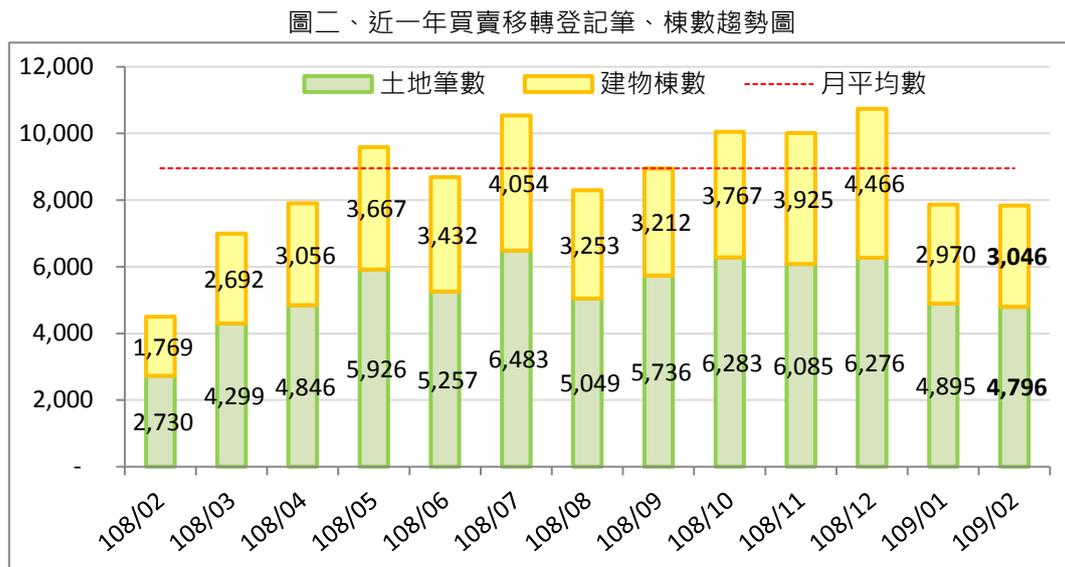
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，109年2月買賣登記案件量共計3,679件，較前月(3,571件)增加108件，幅度約為3%；較去年同期(2,050件)增加1,629件，幅度約為79.5%。本月買賣移轉登記案件數高於去年同期，但低於近一年月平均數(4,114件)。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

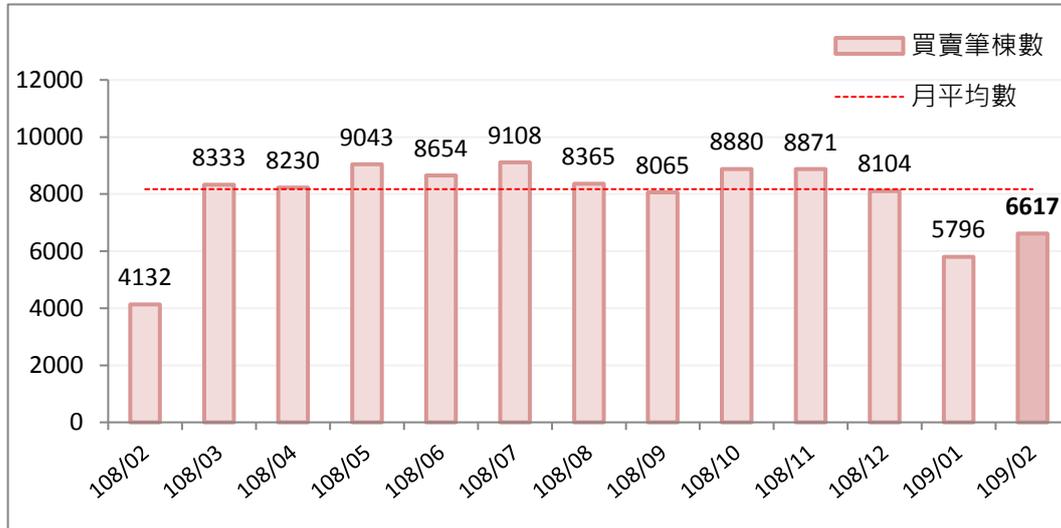
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，109年2月土地移轉筆數為4,796筆，建物棟數為3,046棟，合計總筆棟數(7,842筆)較前月(7,865筆)減少0.3%，但較去年同期(4,499筆)增加74.3%。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

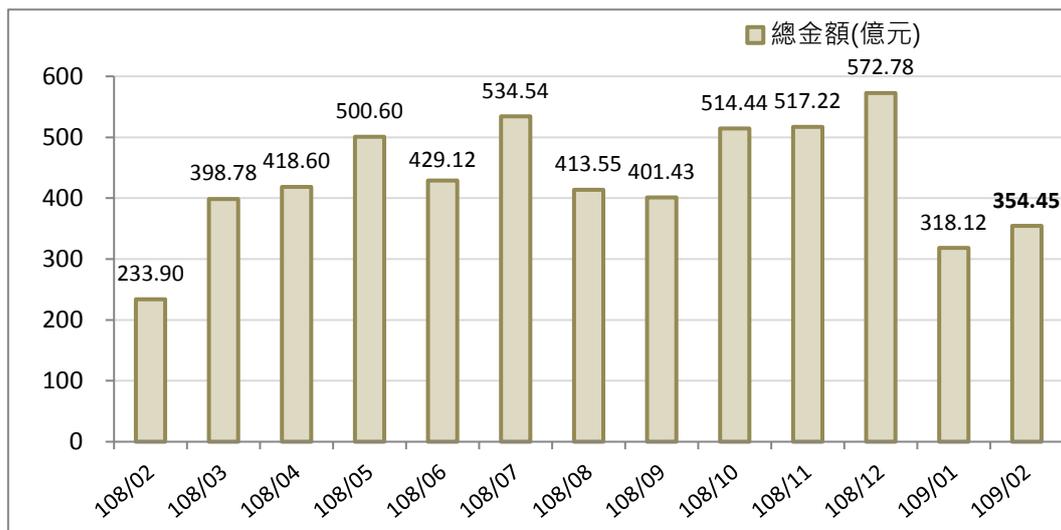
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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，109年2月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為6,617筆，分別較前月(5,796筆)增加14.2%及較去年同期(4,132筆)增加60.1%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

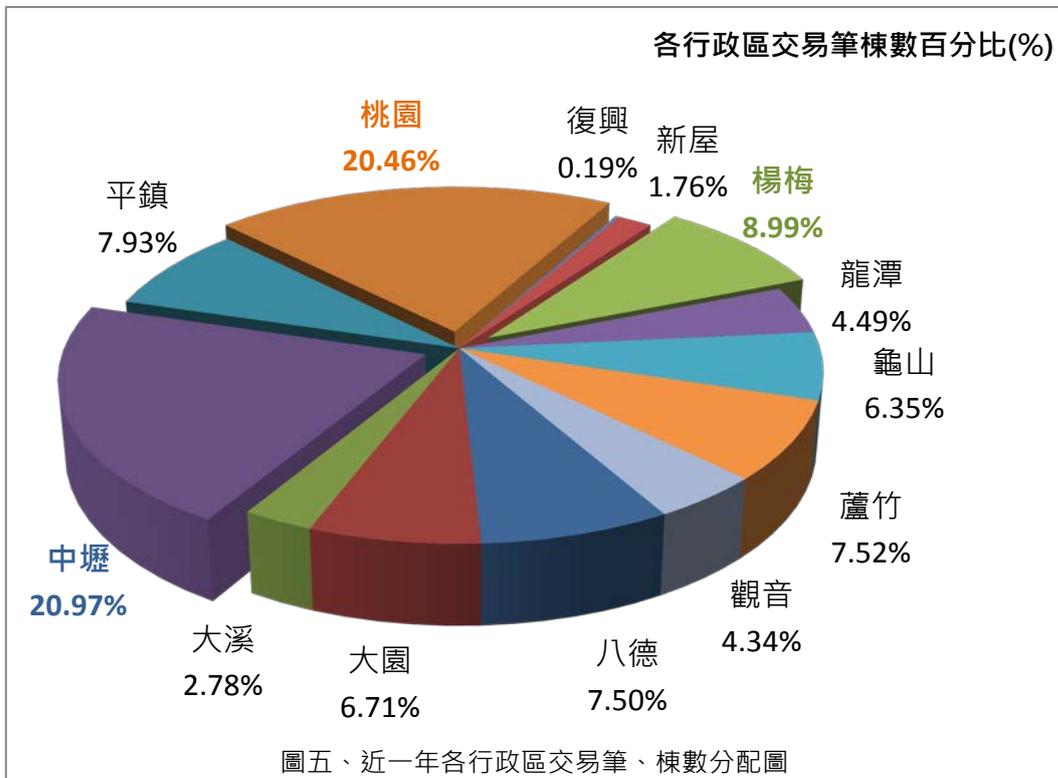
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，目前109年2月份約為354.45億元，較前月(318.12億元)增加11.4%及較去年同期(233.9億元)增加51.5%。



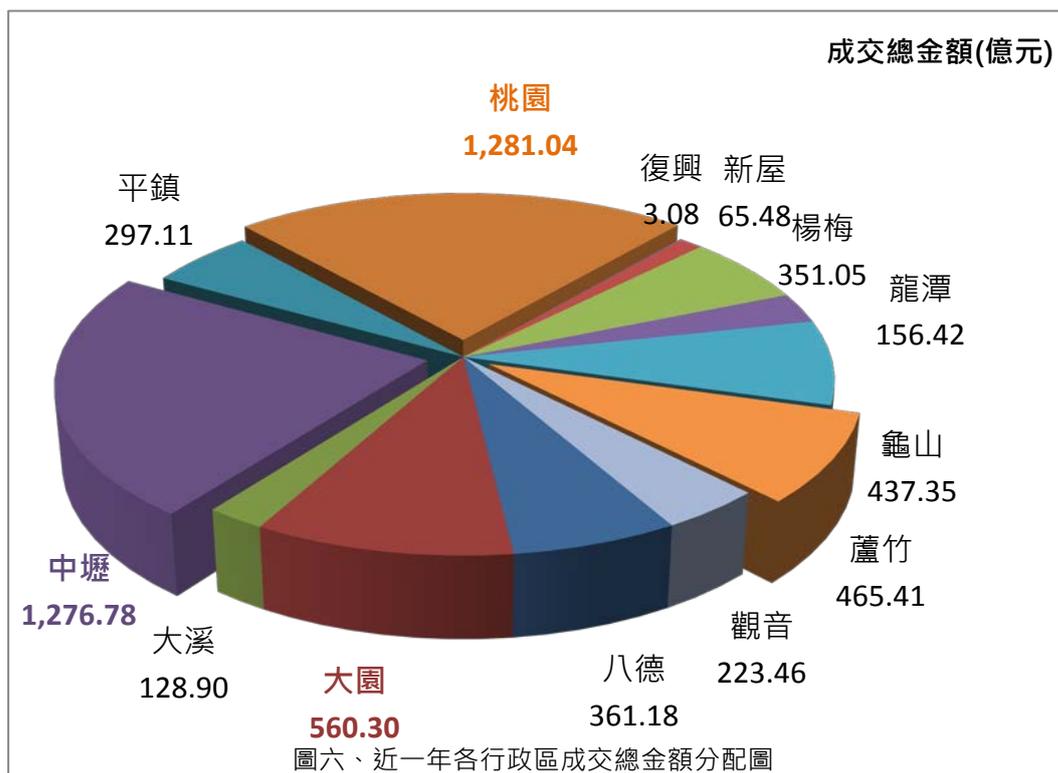
圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

■ 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，以中壢區(20.97%)及桃園區(20.46%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(8.99%)、平鎮區(7.93%)、蘆竹區(7.52%)及八德區(7.5%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(1281.04 億元)最高，其次為中壢區(1,276.78 億元)及大園區(560.3 億元)。

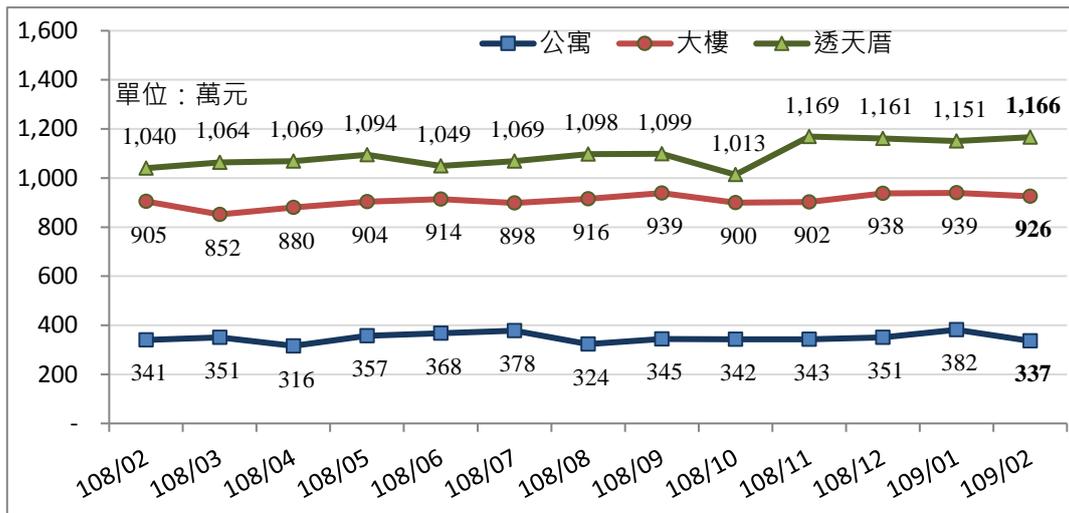


■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 平均成交總價走勢

本市住宅市場 109 年 2 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 926 萬元，分別較前月(939 萬元)減少 1.4%，但較去年同期(905 萬元)增加 2.3%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 337 萬元，分別較前月(382 萬元)減少 11.8%及較去年同期(341 萬元)減少 1.2%。
- 3、**透天厝**產品方面，每戶平均成交總價為 1,166 萬元，分別較前月(1,151 萬元)增加 1.3%及較去年同期(1,040 萬元)增加 12.1%。

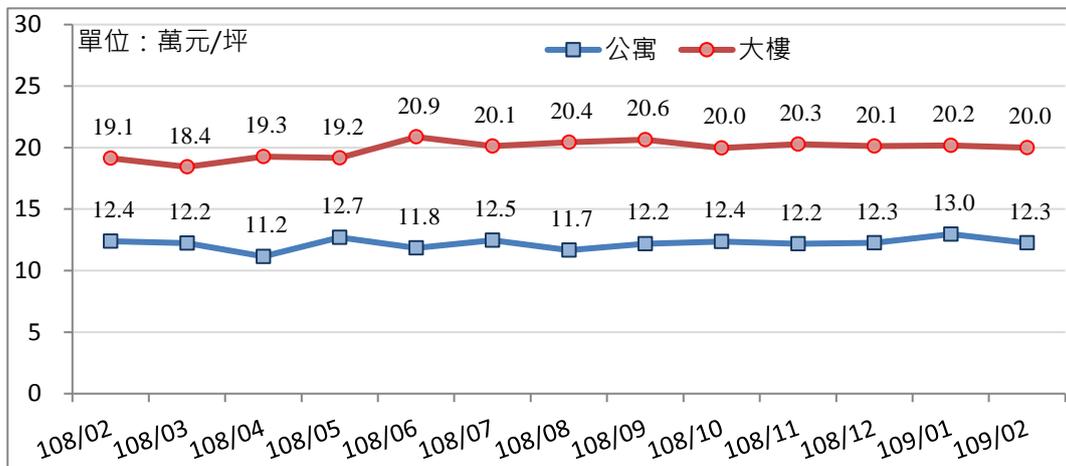


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 109 年 2 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 20.0 萬元/坪，較前月(20.2 萬元/坪)下跌 1%，但較去年同期(19.1 萬元/坪)上漲 4.7%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 12.3 萬元/坪，分別較前月(13 萬元/坪)下跌 5.4%及較去年同期(12.4 萬元/坪)下跌 0.8%。

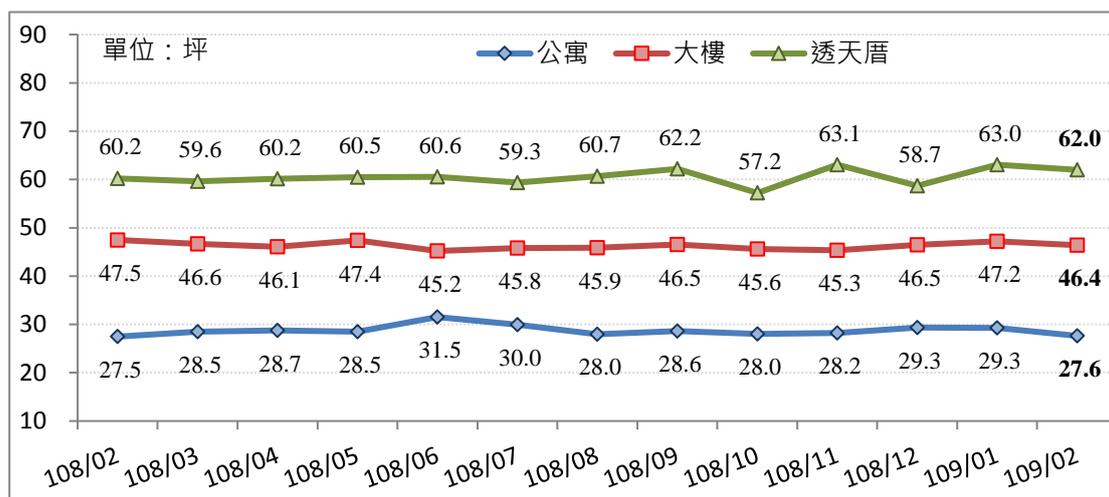


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 109 年 2 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 46.4 坪，分別較前月(47.2 坪) 減少 0.8 坪及較去年同期(47.5 坪) 減少 1.1 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 27.6 坪，較前月(29.3 坪) 減少 1.7 坪，但較去年同期(27.5 坪) 增加 0.1 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 62 坪，較前月(63 坪) 減少 1 坪，但較去年同期(60.2 坪) 增加 1.8 坪。

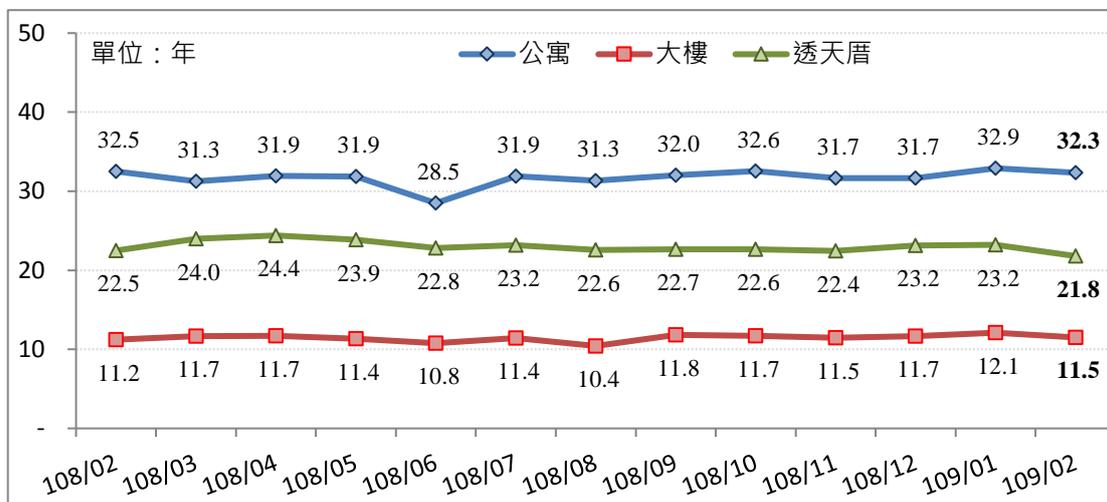


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 109 年 2 月平均成交屋齡：

- 1、**大樓**產品平均交易屋齡為 11.5 年，較前月(12.1 年)減少 0.6 年，但較去年同期(11.2 年)增加 0.3 年。
- 2、**公寓**產品平均交易屋齡為 32.3 年，分別較前月(32.9 年)減少 0.6 年及較去年同期(32.5 年)減少 0.2 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 21.8 年，分別較前月(23.2 年)減少 1.4 年及較去年同期(22.5 年)減少 0.7 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 109 年 2 月住宅成交平均單價最高為龜山區(22.1 萬元/坪)及桃園區(21.8 萬元/坪)，其次為蘆竹區(21.2 萬元/坪)、中壢區(20.5 萬元/坪)。本月各行政區之成交平均單價與前月相較未有明顯變動幅度。

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
10802	17.1	18.8	15.3	21.0	11.9	19.7	20.9
10803	17.9	18.2	16.1	21.3	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	24.0	15.9	21.7	12.7	19.0	20.7
10807	17.3	21.1	15.8	21.6	13.5	21.6	21.1
10808	17.6	21.2	16.0	22.1	13.2	20.6	20.3
10809	17.5	22.7	15.5	21.8	12.8	19.5	19.6
10810	17.4	20.2	15.1	21.9	12.4	20.7	20.7
10811	17.4	20.8	15.1	22.1	11.9	22.0	21.1
10812	16.9	20.7	15.1	22.4	12.6	21.1	20.2
10901	17.0	20.6	15.0	22.3	12.1	21.9	20.0
10902	17.4	20.5	15.6	21.8	11.4	22.1	21.2
平均成交價	17.4	20.7	15.6	21.7	12.7	20.5	20.3

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)，108 年 2 月至 109 年 2 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (15,966 筆)及中壢(14,381 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 58,914 筆)51.5%，其餘行政區則以楊梅區(6,999 筆)、八德區(6,593 筆)及平鎮區(5,728 筆)較多。

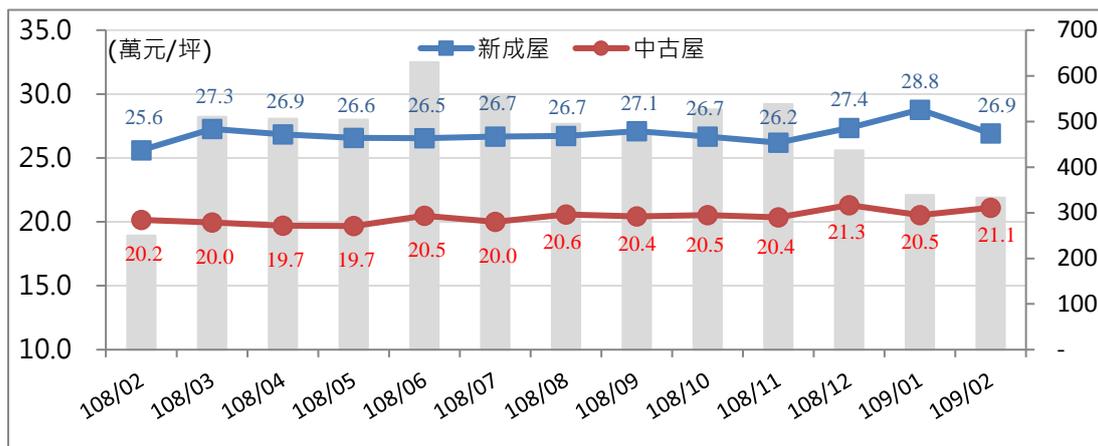
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
10802	369	574	237	637	234	208	229
10803	608	1,259	462	1,310	808	321	339
10804	611	1,189	459	1,319	591	338	409
10805	617	1,179	455	1,296	776	309	472
10806	549	1,410	441	1,690	532	344	379
10807	516	1,449	471	1,418	612	333	411
10808	432	1,031	394	1,250	751	277	454
10809	523	1,222	609	1,269	553	288	346
10810	559	1,215	440	1,368	481	760	366
10811	522	1,295	544	1,432	460	351	530
10812	470	1,043	492	1,149	433	505	316
10901	336	704	390	884	364	256	188
10902	481	811	334	944	404	243	291
合計	6,593	14,381	5,728	15,966	6,999	4,533	4,730

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**¹，109年2月交易以中路地區比例較高，交易均價26.9萬元/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25~28萬元/坪之間；**大樓中古屋**²，109年2月交易均價21.1萬元/坪，價格維持穩定，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。

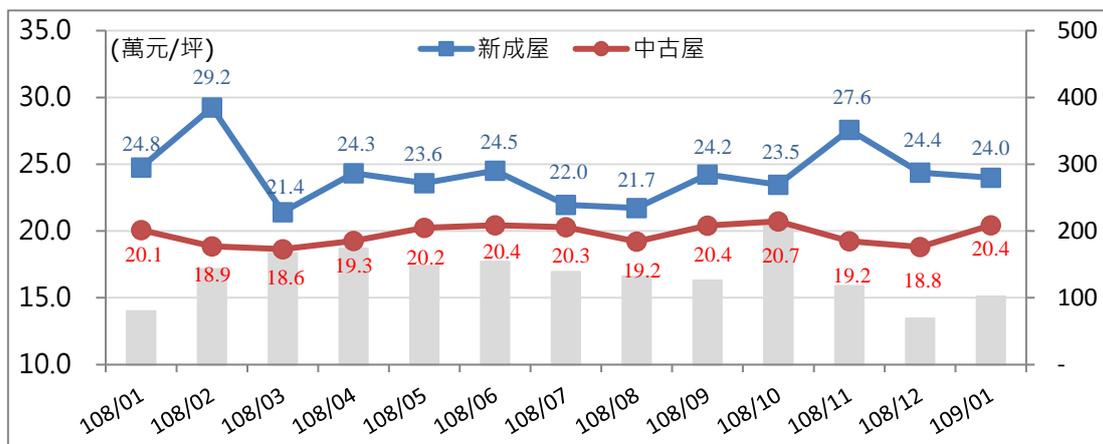
²本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**大樓新成屋**，109年2月交易均價27.9萬元/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24~28萬元/坪；**大樓中古屋**，109年2月交易均價18.7萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於17~19萬元/坪間。



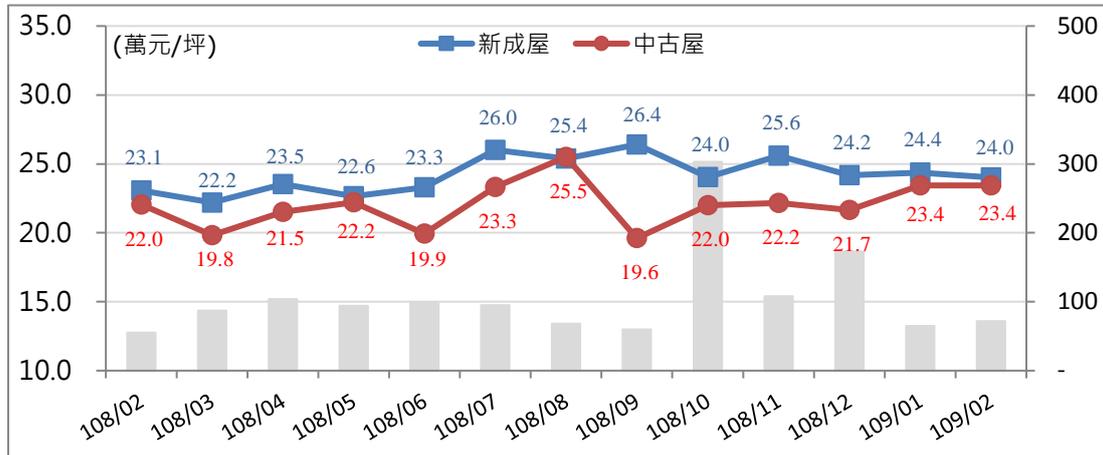
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，109年2月交易均價24.0萬元/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**，109年2月交易均價20.4萬元/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、大竹地區，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。

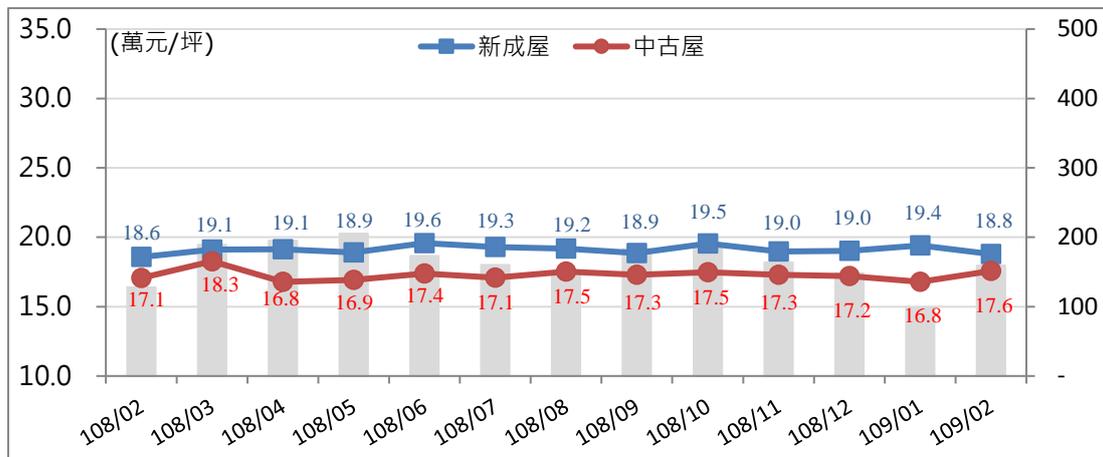


圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，109年2月交易均價24萬元/坪，本月交易案例多數集中於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**，109年2月交易均價23.4萬元/坪，除部分月份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。

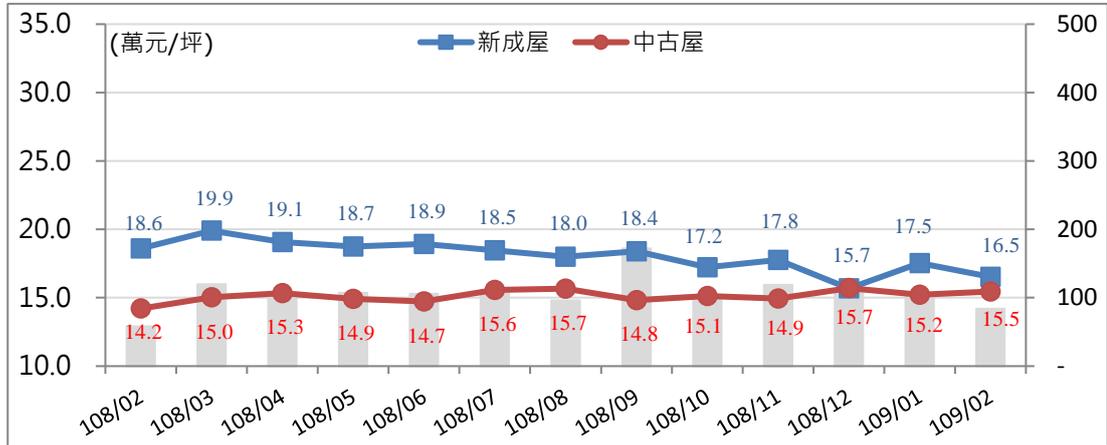


(五) 八德區**大樓新成屋**，109年2月交易均價18.8萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫地區內，最近一年各月均價約介於18.5~20萬之間；**大樓中古屋**，109年2月交易均價17.6萬元/坪，成交區位多位於大湳，其次是八德擴大都市計畫，本區新成屋與中古屋價格差異小，主因是中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，且屋齡在5年左右之中古屋交易數量不少，最近一年約介於17~18.5萬元/坪之間。



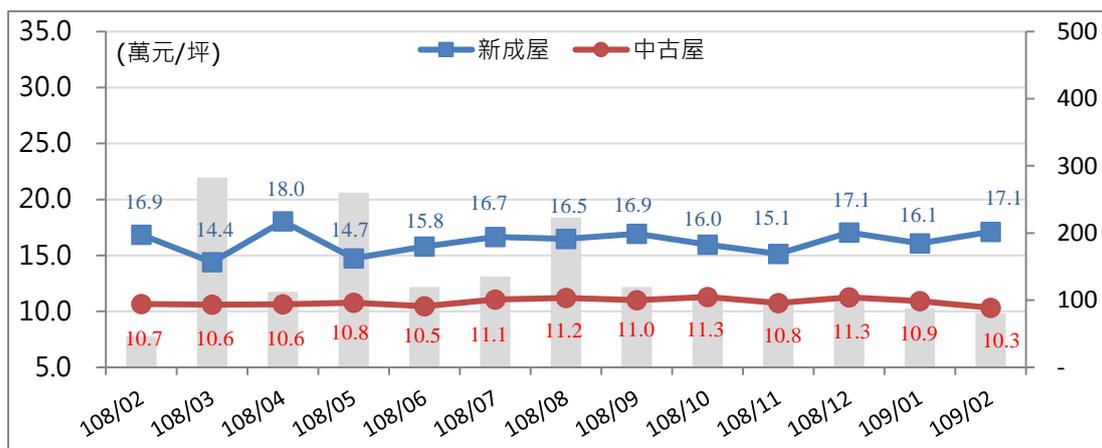
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，109年2月均價16.5萬元/坪，交易多落在高雙地區及山仔頂地區。本區新成屋成交均價易受鄰近中壢(價格較高)、南勢、龍岡、高雙、山仔頂(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16~20萬元/坪左右；**大樓中古屋**，109年2月交易均價15.5萬元/坪，價格變動相對新成屋和緩，近一年平均交易價格約介於14~16萬元/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**，109年2月交易均價17.1萬元/坪，本月交易集中於楊梅及幼獅交流道一帶，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**，109年2月成交均價10.3萬元/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