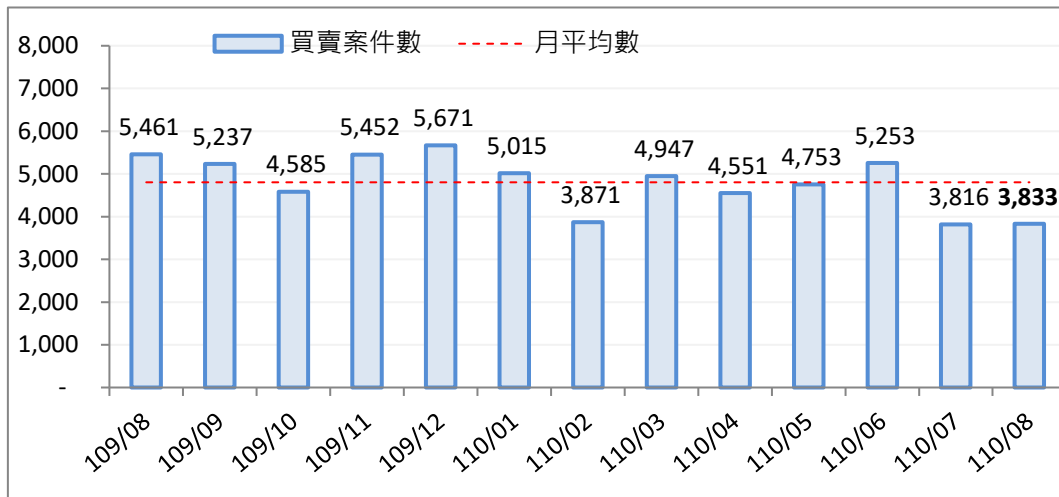


桃園市不動產市場交易分析月報

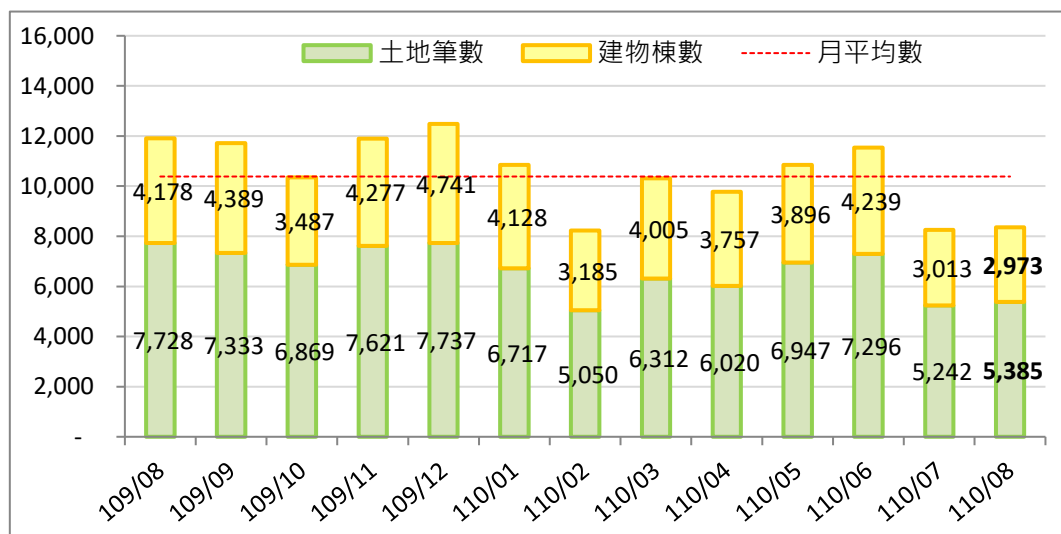
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記¹案件數統計資料顯示，110年8月買賣登記案件量共計3,833件，較前月(3,816件)增加17件，幅度約為0.45%；較去年同期(5,461件)減少1,628件，幅度約為-29.81%。



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，110年8月土地移轉筆數為5,385筆，建物棟數為2,973棟，合計總筆棟數(8,358筆)較前月(8,255筆)增加103筆，幅度約為1.25%；較去年同期(11,906筆)減少3,548筆，幅度約為-29.80%。

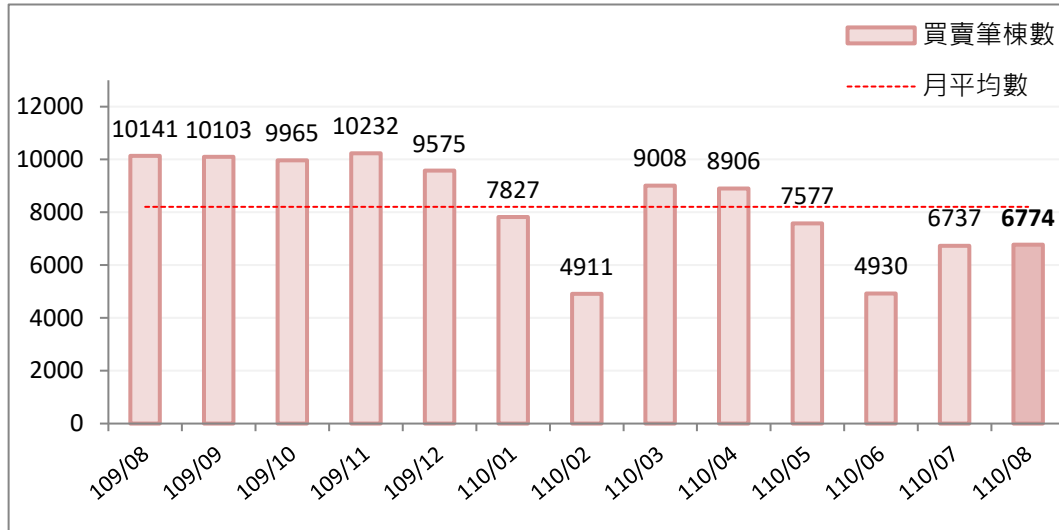


圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

¹ 本頁，買賣移轉登記資料係以登記日期為統計依據；次頁後，實價登錄資料係以交易日期為統計依據。

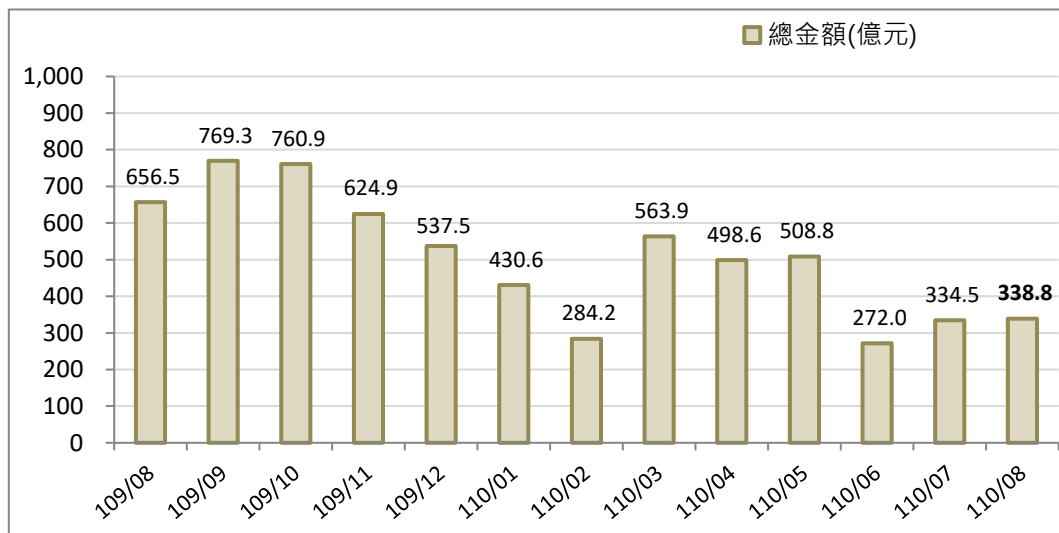
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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，110年8月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為6,774筆，較前月(6,737筆)增加37筆，幅度約為0.55%；較去年同期(10,141筆)減少3,367筆，幅度約為-33.20%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

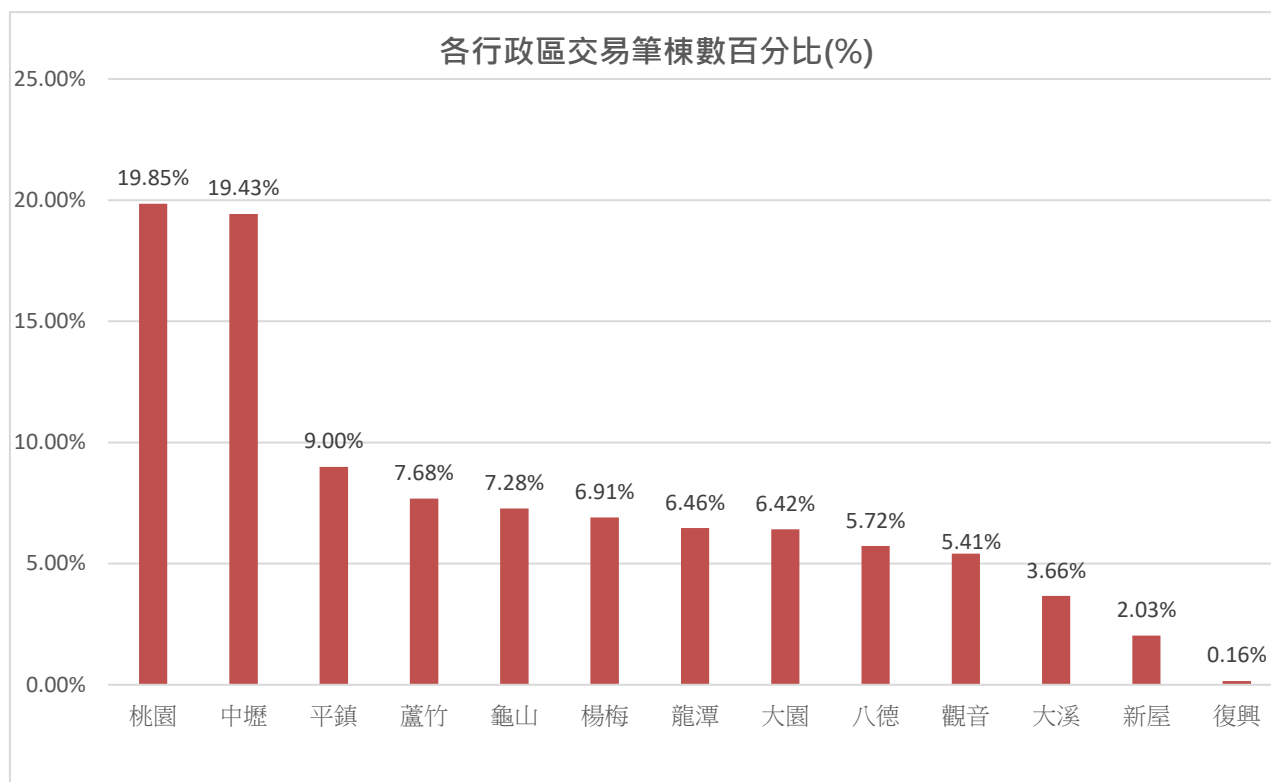
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，目前110年8月份約為338.8億元，較前月(334.5億元)增加4.3億元，幅度約為1.29%；較去年同期(656.5億元)減少317.7億元，幅度約為-48.39%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

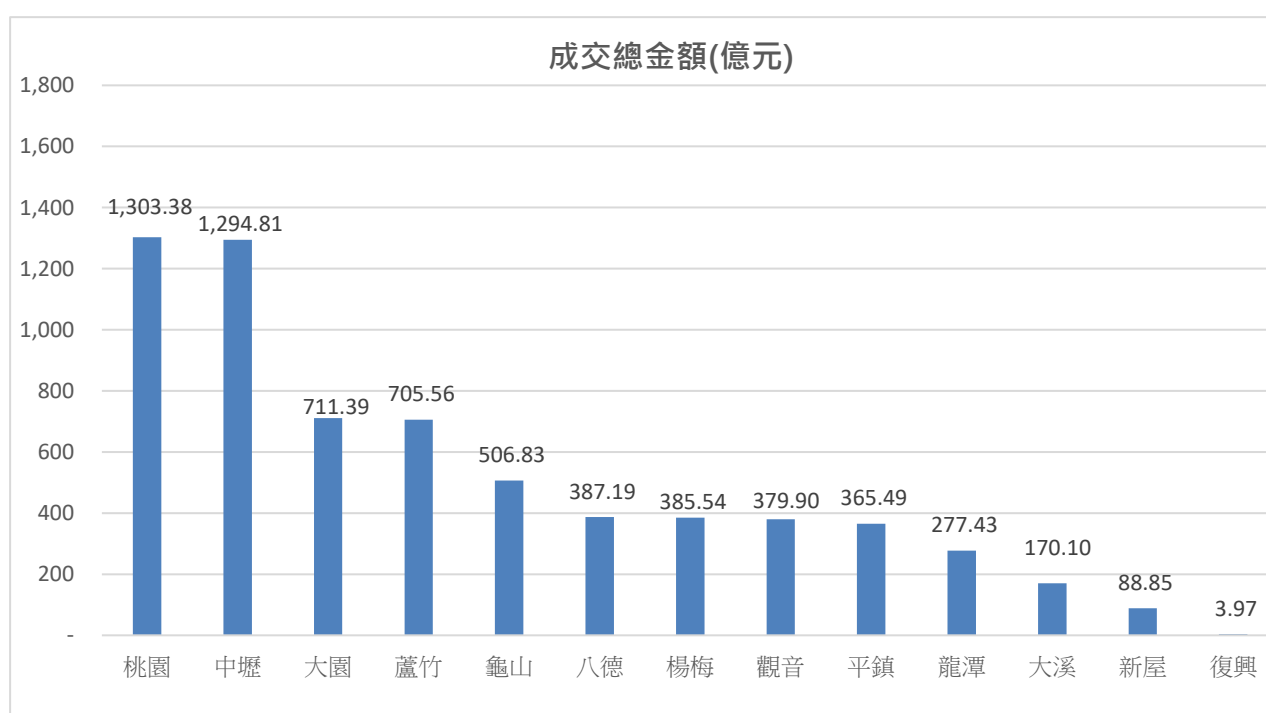
■ 各行政區年度成交規模

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(19.85%)及中壢區(19.43%)交易最為熱絡，其次為平鎮區(9.00%)、蘆竹區(7.68%)。



圖五、近一年各行政區交易筆、棟數比例圖

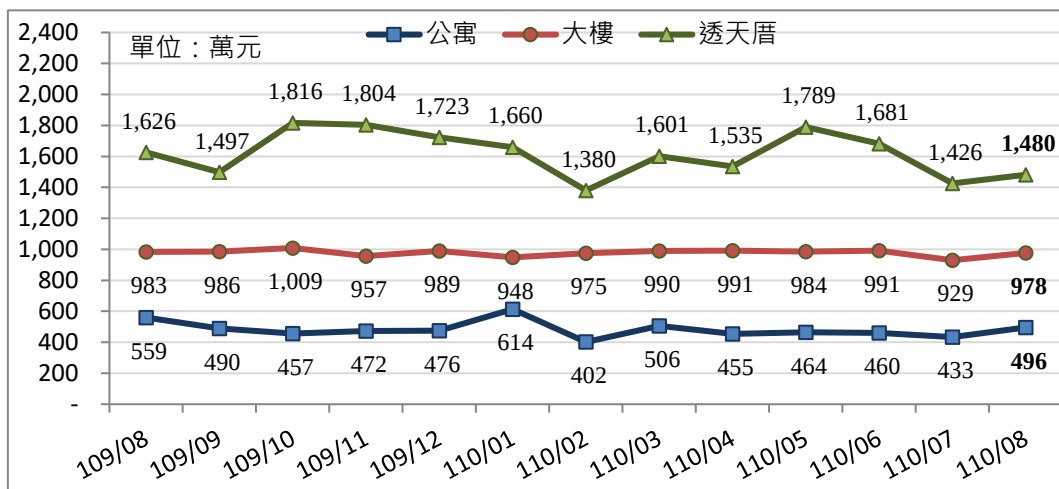
此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(1,303.38 億元)及中壢區(1,294.81 億元)最高，其次為大園區(711.39 億元)及蘆竹區(705.56 億元)。



住宅市場成交走勢分析

(一) 本市住宅市場 110 年 8 月平均成交總價走勢

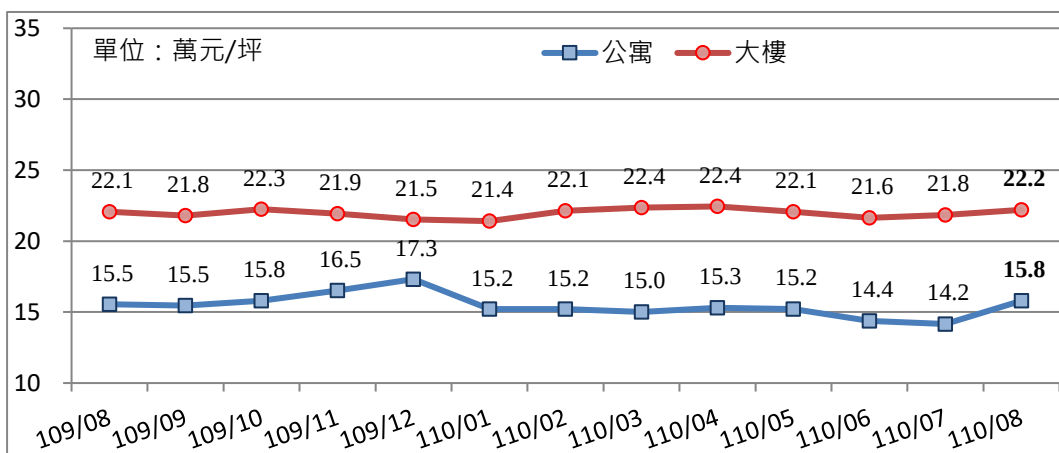
- 1、**透天**每戶平均成交總價為 1,480 萬元，較前月(1,426 萬元)增加 54 萬元，幅度約為 3.79%；較去年同期(1,626 萬元)減少 146 萬元，幅度約為-8.98%。
- 2、**大樓**每戶平均成交總價為 978 萬元，與前月(929 萬元)增加 49 萬元，幅度約為 5.27%；較去年同期(983 萬元)減少 5 萬元，幅度約為-0.51%。
- 3、**公寓**每戶平均成交總價為 496 萬元，較前月(433 萬元)增加 63 萬元，幅度約為 14.55%；與去年同期(559 萬元)減少 63 萬元，幅度約為-11.27%。



圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 本市住宅市場 110 年 8 月平均成交單價走勢

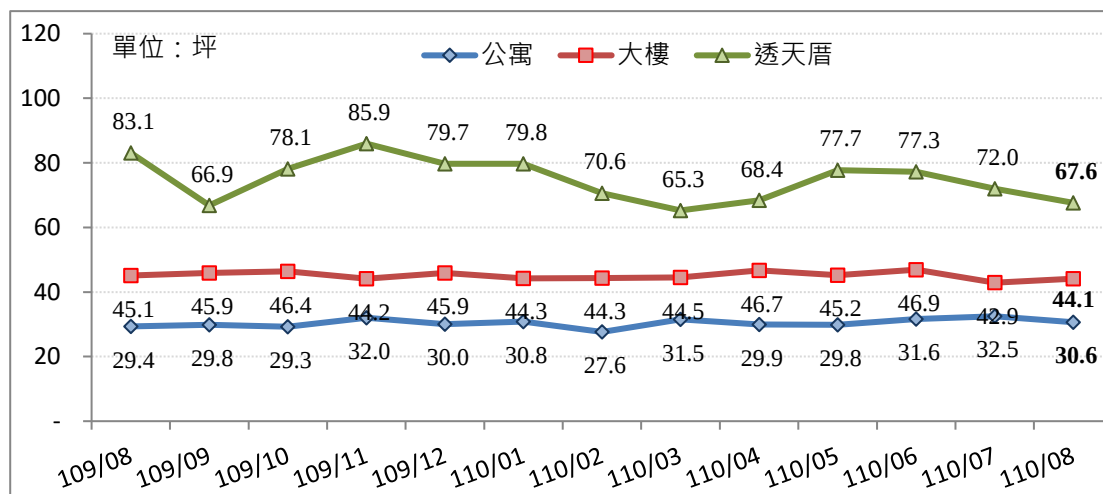
- 1、**大樓**成交均價為 22.2 萬元/坪，較前月(21.8 萬元/坪)增加 0.4 萬元/坪，幅度約為 1.83%；較去年同期(22.1 萬元/坪)增加 0.1 萬元/坪，幅度約為 0.45%。
- 2、**公寓**成交均價為 15.8 萬元/坪，較前月(14.2 萬元/坪)增加 1.6 萬元/坪，幅度約為 11.27%；較去年同期(15.5 萬元/坪)增加 0.3 萬元/坪，幅度約為 1.94%。



圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)本市住宅市場 110 年 8 月平均成交坪數分析

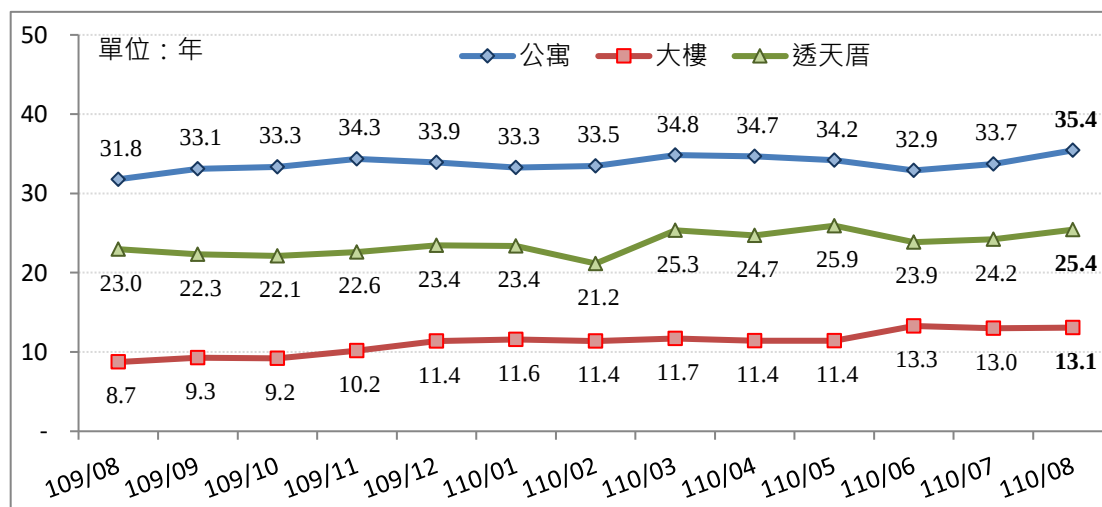
- 1、透天平均每戶交易面積為 67.6 坪，與前月(72.0 坪)減少 4.4 坪；較去年同期(83.1 坪)減少 15.5 坪。
- 2、大樓平均每戶交易面積為 44.1 坪，較前月(42.9 坪)增加 1.2 坪；較去年同期(45.1 坪)減少 1.0 坪。
- 3、公寓平均每戶交易面積為 30.6 坪，較前月(32.5 坪)減少 1.9 坪；較去年同期(29.4 坪)增加 1.2 坪。



圖九、近一年住宅市場平均交易坪數走勢圖

(四)本市住宅市場 110 年 8 月平均成交屋齡分析

- 1、公寓平均交易屋齡為 35.4 年，較前月(33.7 年)增加 1.7 年；較去年同期(31.8 年)增加 3.6 年。
- 2、透天平均交易屋齡為 25.4 年，較前月(24.2 年)增加 1.2 年；較去年同期(23.0 年)增加 2.4 年。
- 3、大樓平均交易屋齡為 13.1 年，較前月(13.0 年)增加 0.1 年；較去年同期(8.7 年)增加 4.4 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

選擇本市 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(表一)，同時觀察其成交規模表現。

本市 110 年 8 月住宅市場成交平均單價最高為桃園區(24.3 萬元/坪)，其次為蘆竹區(23.6 萬元/坪)、龜山區(22.9 萬元/坪)及中壢區(21.3 萬元/坪)。

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	桃園區	蘆竹區	龜山區	中壢區	八德區	平鎮區	楊梅區
10908	25.0	23.2	23.1	22.3	18.4	16.6	13.2
10909	24.7	21.8	24.2	21.1	19.0	15.9	14.1
10910	24.8	21.8	23.9	23.0	18.9	16.9	12.8
10911	24.7	22.4	22.5	23.0	19.9	16.3	14.1
10912	24.1	25.4	22.7	22.6	18.7	16.2	12.9
11001	24.5	20.4	22.8	21.6	19.1	16.3	13.1
11002	24.9	22.0	22.8	22.4	18.5	17.3	12.9
11003	24.7	22.1	23.8	21.8	18.8	16.6	12.5
11004	24.4	22.5	22.4	23.3	19.6	17.0	14.0
11005	24.8	23.0	22.1	22.5	19.4	17.1	13.1
11006	24.4	22.5	20.1	22.0	19.8	16.6	12.4
11007	24.0	21.9	22.5	22.6	19.5	16.5	13.1
11008	24.3	23.6	22.9	21.3	19.9	16.9	13.6
平均成交價	24.6	22.5	22.9	22.3	19.2	16.6	13.3

註：統計樣本之建物型態為住宅大樓、華廈及公寓。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，本市 110 年 8 月各區住宅類型交易筆棟數，以中壢(1,124 筆)及桃園(1,097 筆)2 個行政區最高，其次為龜山區(494 筆)及平鎮區(396 筆)較多。

表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

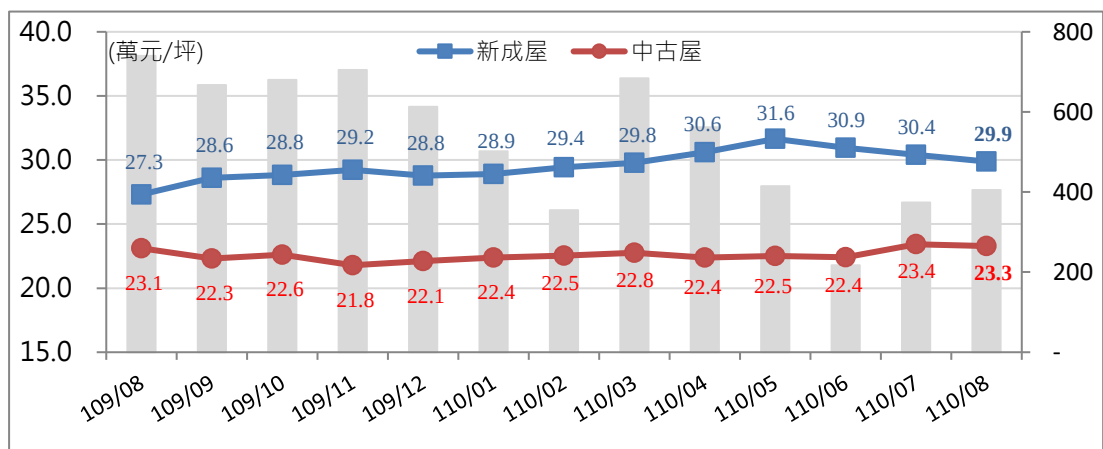
單位：筆棟數

年月	中壢區	桃園區	龜山區	平鎮區	八德區	蘆竹區	楊梅區
10908	1,461	1,866	742	589	492	418	647
10909	1,388	1,712	606	538	487	385	581
10910	1,458	1,826	527	502	569	413	591
10911	1,444	1,886	511	699	441	454	759
10912	1,359	1,663	474	472	386	375	542
11001	1,204	1,319	444	537	331	309	461
11002	723	954	253	317	194	176	226
11003	1,408	1,889	516	665	436	424	83
11004	1,538	1,573	595	634	409	329	296
11005	1,167	1,203	444	483	347	275	455
11006	669	641	290	335	200	201	321
11007	997	1,061	411	397	241	278	432
11008	1,124	1,097	494	396	378	310	157
合計	15,940	18,690	6,307	6,564	4,911	4,347	5,551

註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

(一) 桃園區

- 1、**大樓新成屋**²，110年8月交易以中路區段徵收及經國重劃區比例較高，交易均價29.9萬元/坪，月均價因成交區位有中路、藝文、經國、龍安、桃園火車站前及後站地區分布比例不同而波動較大，最近一年均價約介於27~32萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**³，110年8月交易均價23.3萬元/坪，價格維持穩定，成交量與區位分布平均，最近一年約介於21~24萬元/坪之間。



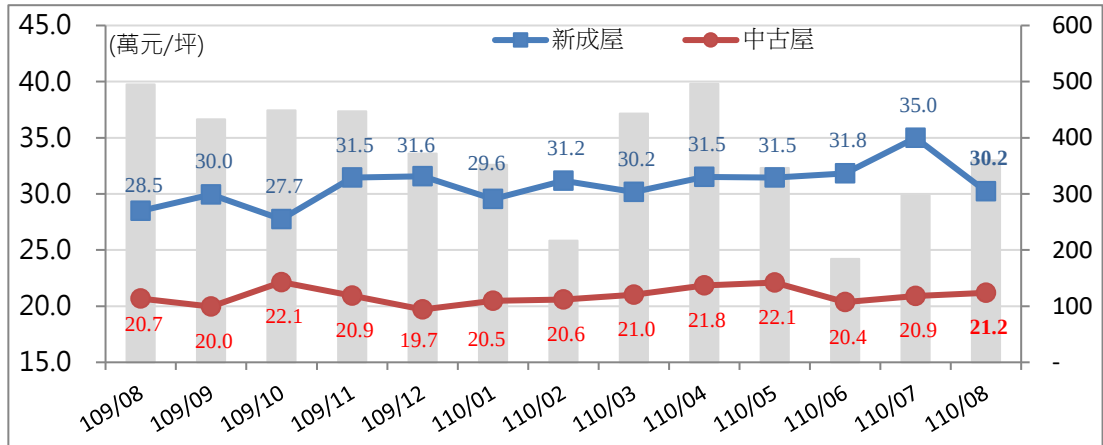
圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

²本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡2年內、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。

³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

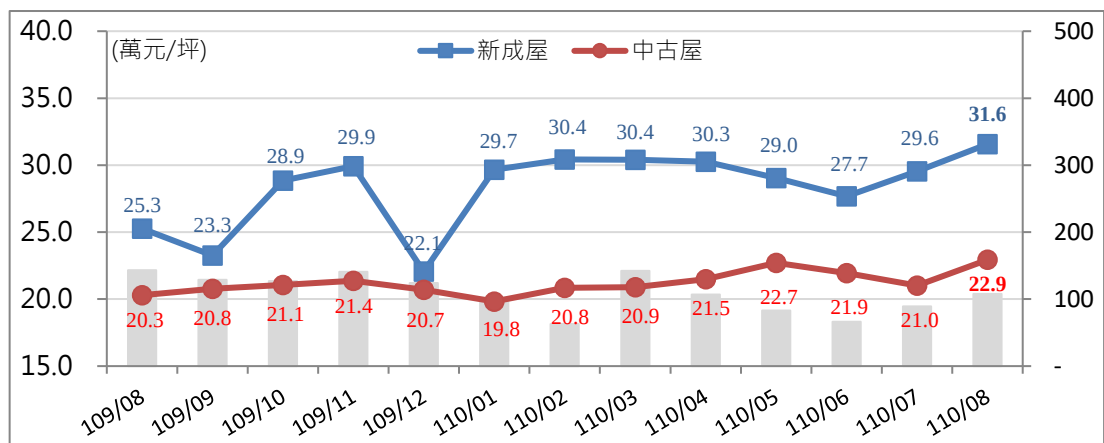
- 1、**大樓新成屋**，110年8月交易均價 30.2 萬元/坪，交易地區集中於青埔高鐵特定區，月均價變動依成交區位分布中壢市區、青埔、內壢、龍岡、過嶺等地區不同為主要影響因素，最近一年本區合理交易均價區間約為 27~36 萬元/坪。
- 2、**大樓中古屋**，110年8月交易均價 21.2 萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於 19~23 萬元/坪之間。



圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區

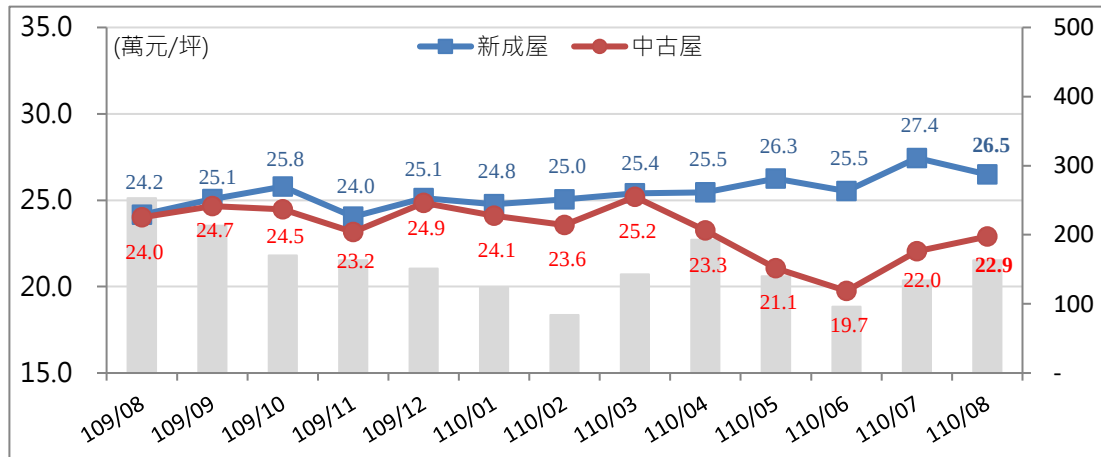
- 1、**大樓新成屋**，110年8月交易均價 31.6 萬元/坪，交易集中於南崁地區，因部分月交易案列較少致單價波動幅度較大，最近一年本區合理交易均價區間約為 22~32 萬元/坪。
- 2、**大樓中古屋**，110年8月交易均價 22.9 萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於 19~23 萬元/坪之間。



圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

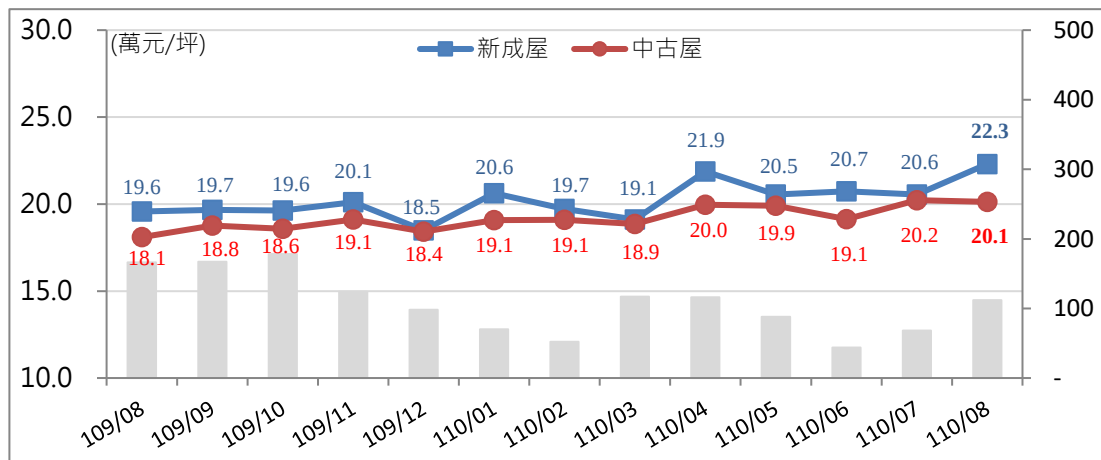
- 1、**大樓新成屋**，110年8月交易均價 26.5 萬元/坪，本月交易案例多數集中於機場捷運 A7 至 A8 站間地區，月均價變動依成交區位分布於機場捷運 A7 站及長庚商圈地區之比例不同為主要影響因素，各月正常交易均價約介於 24~28 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，110年8月交易均價 22.9 萬元/坪，部分月均價受舊市區及 A7 社會住宅成交案例數量影響價格變動較大，最近一年成交均價約介於 19~26 萬元/坪之間。



圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

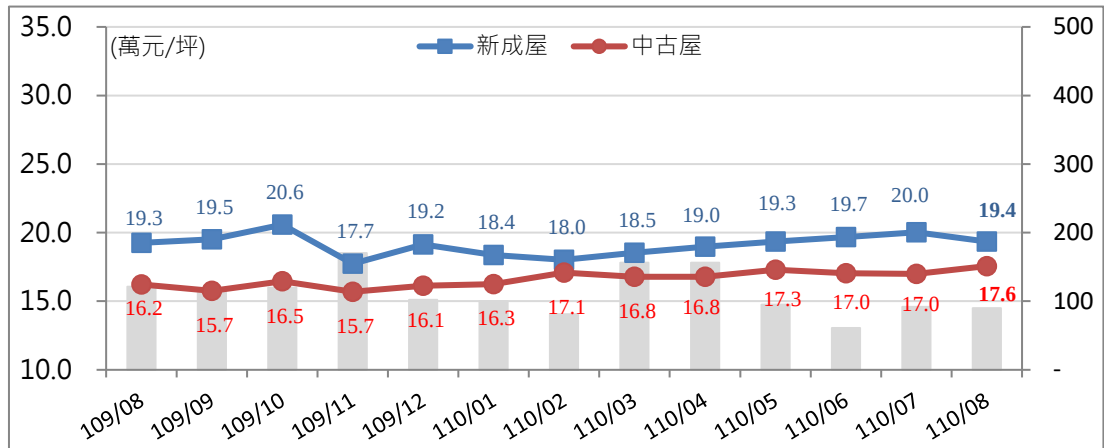
- 1、**大樓新成屋**，110年8月交易均價 22.3 萬元/坪，本月交易案例數較少且大多集中在八德擴大都市計畫地區內，最近一年各月均價約介於 18~23 萬之間。
- 2、**大樓中古屋**，110年8月交易均價 20.1 萬元/坪，本區新成屋與中古屋價格差異小，係因中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，廣豐及大湳地區，最近一年約介於 18~21 萬元/坪之間。



圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

（六）平鎮區

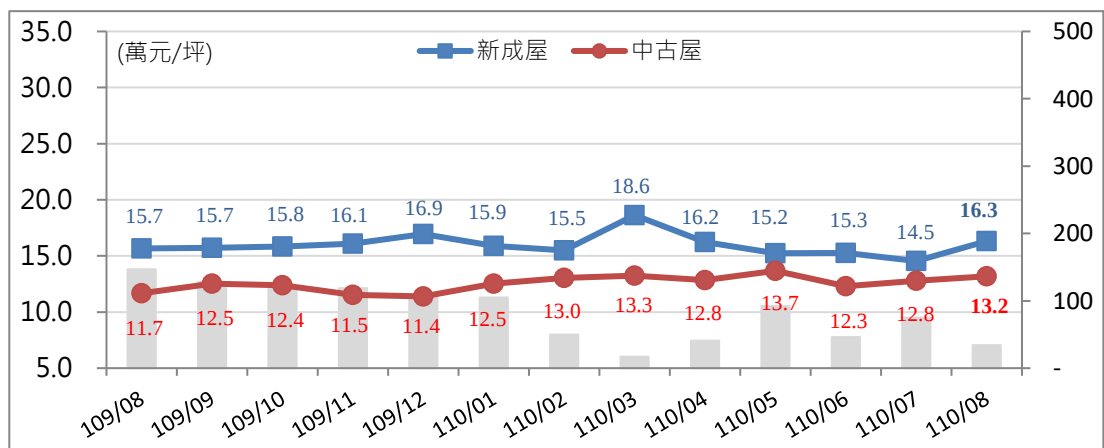
- 1、**大樓新成屋**，110 年 8 月均價 19.4 萬元/坪，本月新成屋交易案例較集中於南勢重劃區。本區新成屋成交均價受鄰近中壢市區、南勢及山子頂重劃區等不同地區行情落差影響及部分月份案例較少，致月均價波動較大，最近一年各月正常交易均價落在 17~21 萬元/坪左右。
- 2、**大樓中古屋**，110 年 8 月交易均價 17.6 萬元/坪，價格變動相對新成屋和緩，近一年平均交易價格約介於 15~18 萬元/坪之間。



圖十六、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

（七）楊梅區

- 1、**大樓新成屋**，110 年 8 月交易均價 16.3 萬元/坪，本月交易案例數較少並集中於楊梅火車站地區，部分月案列較少致單價波動幅度較大，最近一年各月正常交易均價約介於 14~19 萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，110 年 8 月成交均價 13.2 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 11~14 萬元/坪間。



圖十七、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖