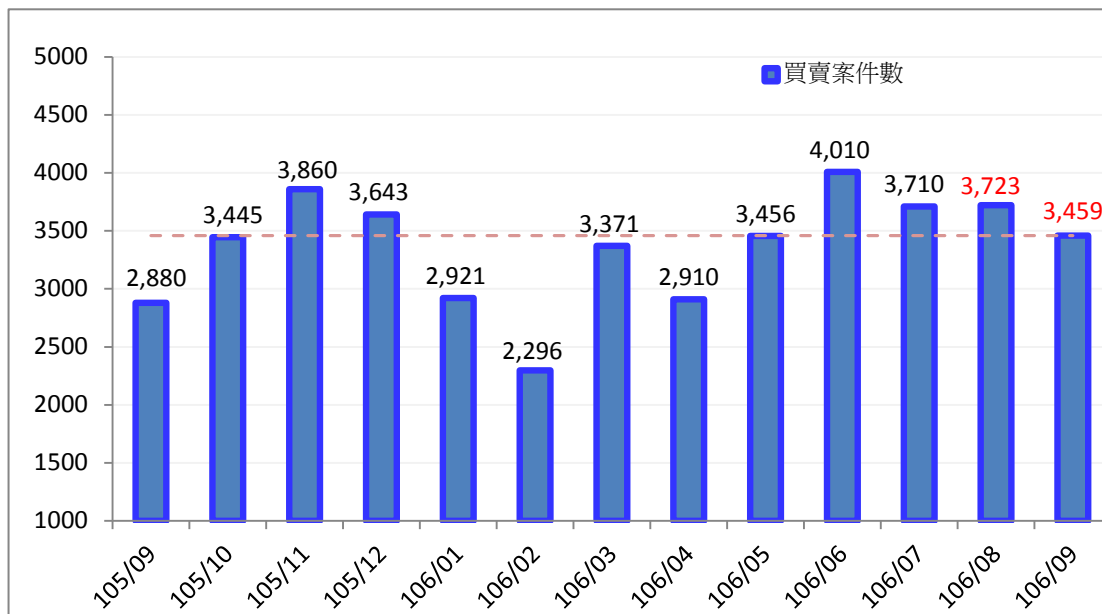


桃園市最新不動產市場交易分析月報

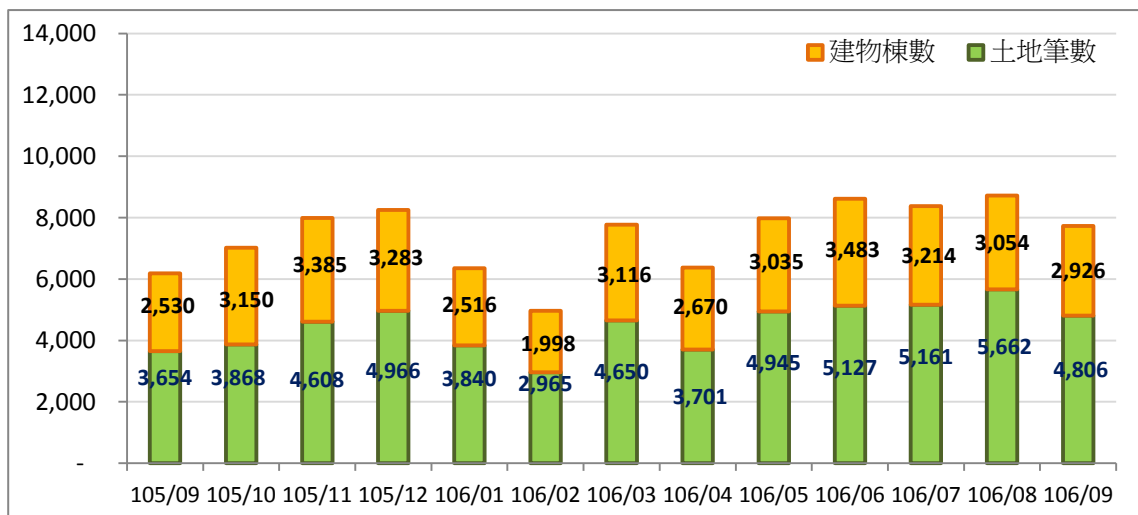
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣登記案件數統計資料顯示，106年9月買賣移轉登記案件量共計3,459件，與前月相比(3,723件)減少264件，減少幅度約7.09%，呈現持平狀態，另與105年9月(2,880件)相較則增加579件，增幅約20.10%。今年各月移轉件數優於去年，除了有預售屋交屋期案件多於去年之因素之外，約略可觀察出民眾對於不動產買賣意願較去年提升。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

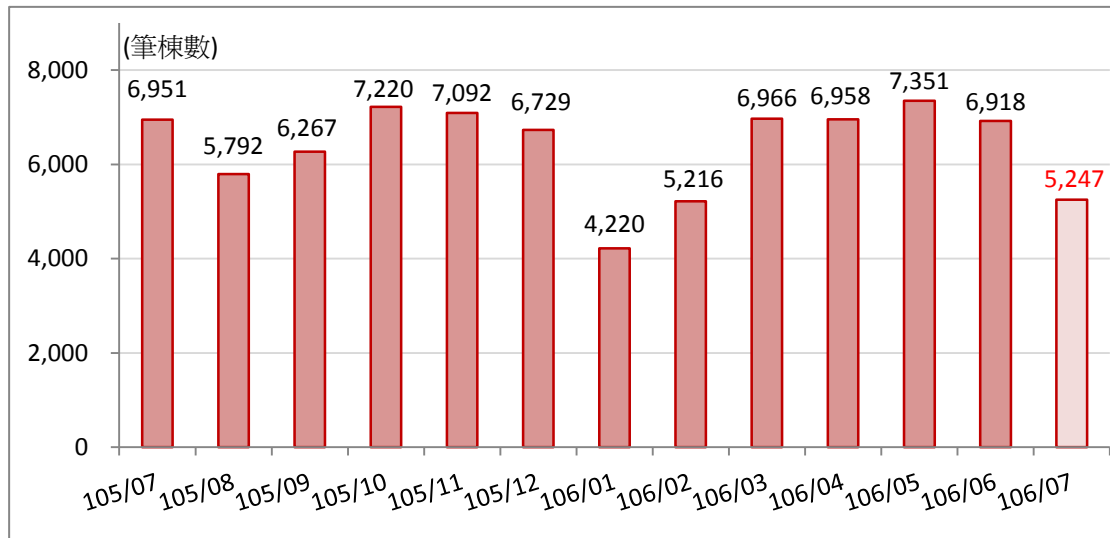
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106年9月土地移轉筆數為4,806筆、建物棟數為2,926棟，共計7,732筆，較前月(8,716筆)減少11.29%，與105年9月(6,184筆)相較增加25.03%。



圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

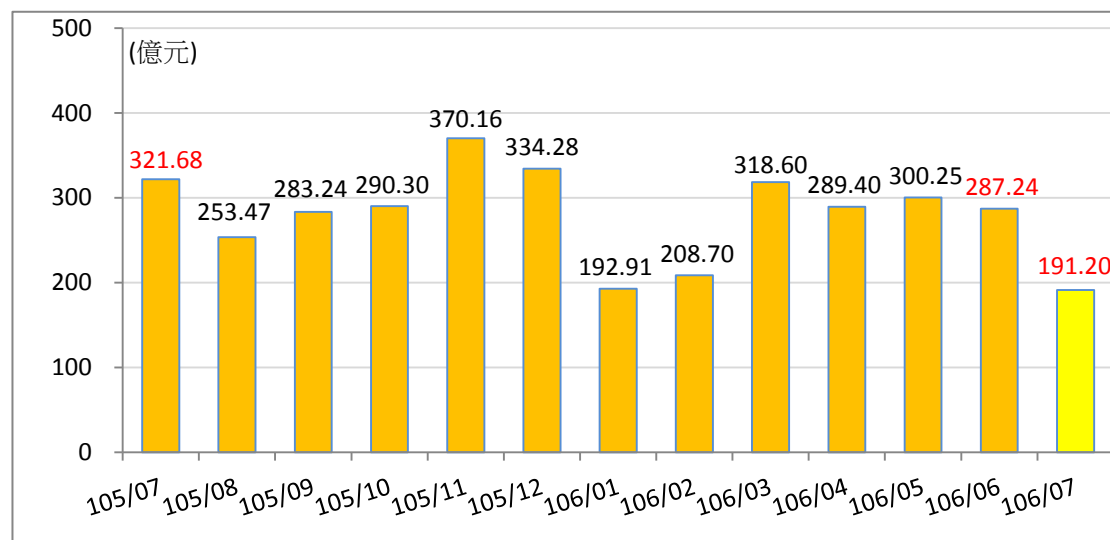
■ 實價登錄揭露交易量¹/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，106年7月已申報之交易揭露案件土地、建物筆棟數為5,247筆，分別較前月(6,918筆)與105年7月(6,951筆)減少24.15%與24.51%。



圖、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，106年7月份約為191.20億元，較前月(287.24億元)減少33.44%，與105年7月(321.68億元)相較減少40.56%。

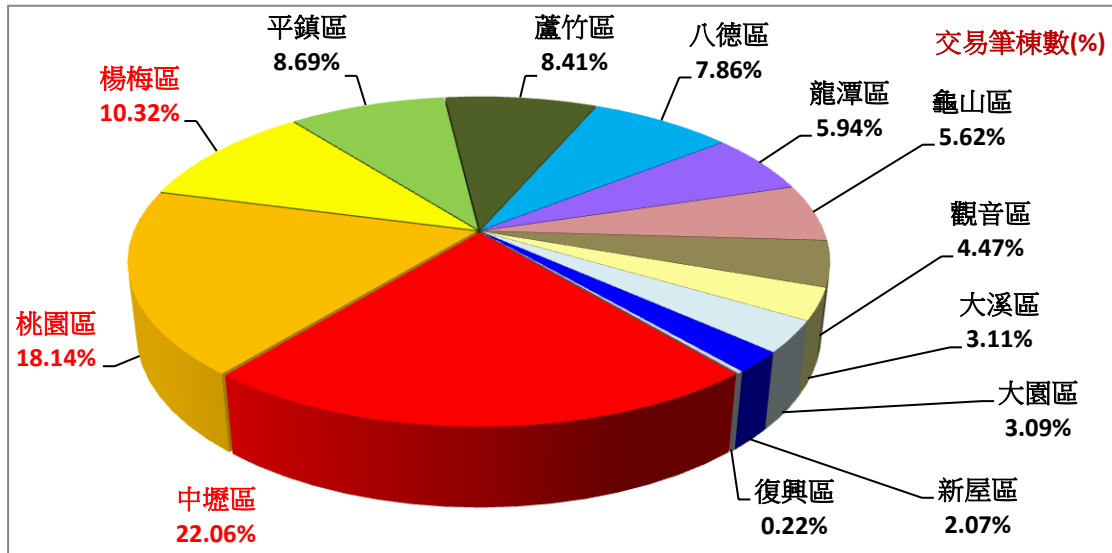


圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

¹因實價登錄申報統計數量存在簽約與登記之時間差，故106年7月份交易日期之案件目前尚未全部申報完成，本圖最新月份統計數量按經驗值約為實際總數之65%至90%左右。

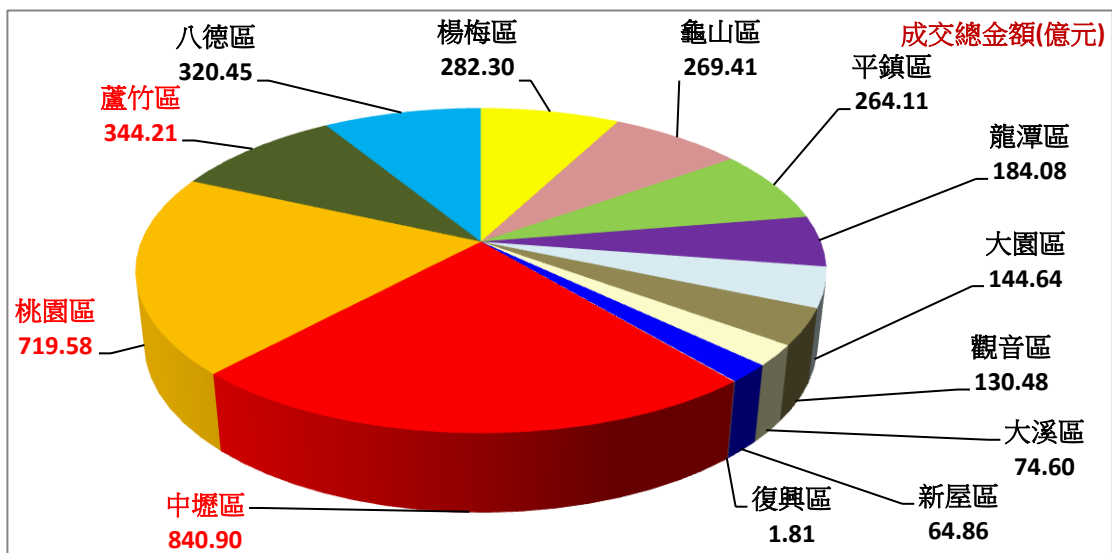
■ 各行政區年度成交規模

桃園市各區近一年來之交易筆棟數集中重點區域，以中壢區(22.06%)、桃園區(18.14%)佔比最高較為熱絡，其次為楊梅區(10.32%)、平鎮區(8.69%)、蘆竹區(8.41%)、八德區(7.86%)。



圖、近一年各行政區交易筆棟數分配圖

此外近一年來各區成交總金額方面，以中壢區(840.90 億元)最高、桃園區(719.58 億元)次之，其次為蘆竹區(344.21 億元)。



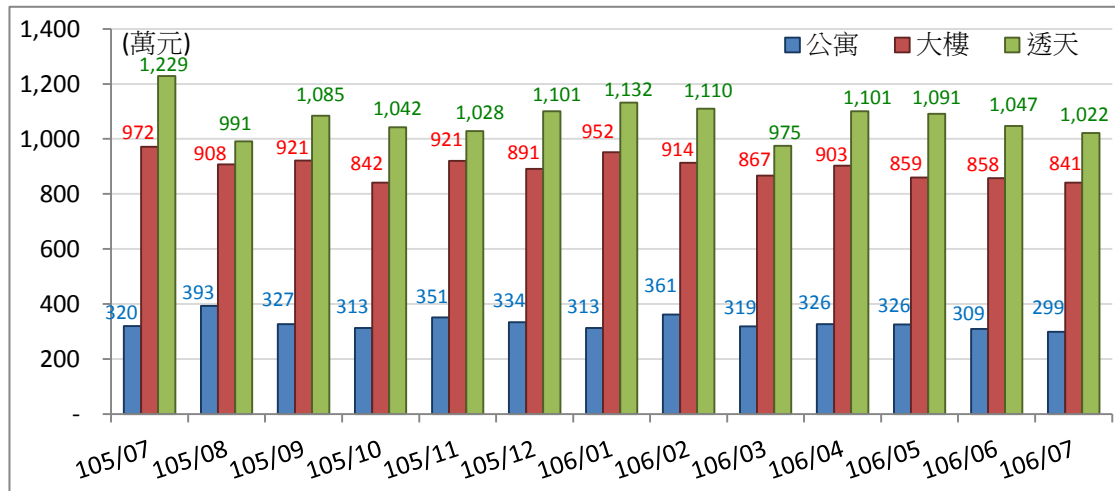
圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 106 年 7 月成交總價：

- 1、公寓產品每戶平均成交總價為 299 萬元，分別較前月(309 萬元)減少 3.40%，及 105 年 7 月(320 萬元)減少 6.69%。
- 2、大樓每戶平均成交總價為 841 萬元，分別較前月(858 萬元)減少 1.94%，及 105 年 7 月(972 萬元)減少 13.43%。
- 3、透天產品方面，每戶平均成交總價為 1,022 萬元，分別較前月(1,047 萬元)減少 2.41%，及 105 年 7 月(1,229 萬元)減少 16.86%。

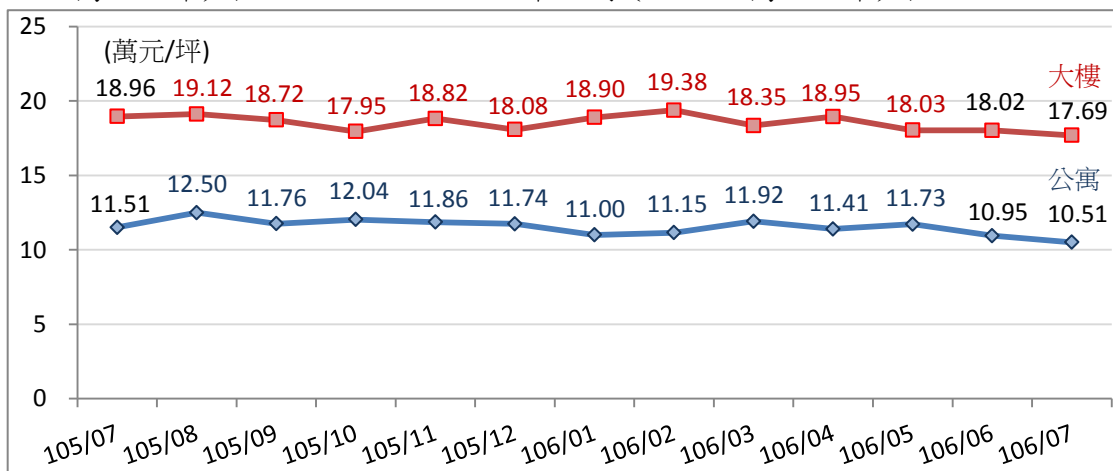


圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場平均成交單價近一年來呈現漲跌互見的走勢：

- 1、大樓產品 106 年 7 月成交均價為 17.69 萬元/坪，分別較前月(18.02 萬元/坪)下跌 1.83%，及 105 年 7 月(18.96 萬元/坪)下跌 6.69%。
- 2、公寓類型 106 年 7 月成交均價為 10.51 萬元/坪，較前月(10.95 萬元/坪)下跌 3.99%，及 105 年 7 月(11.51 萬元/坪)下跌 8.67%。

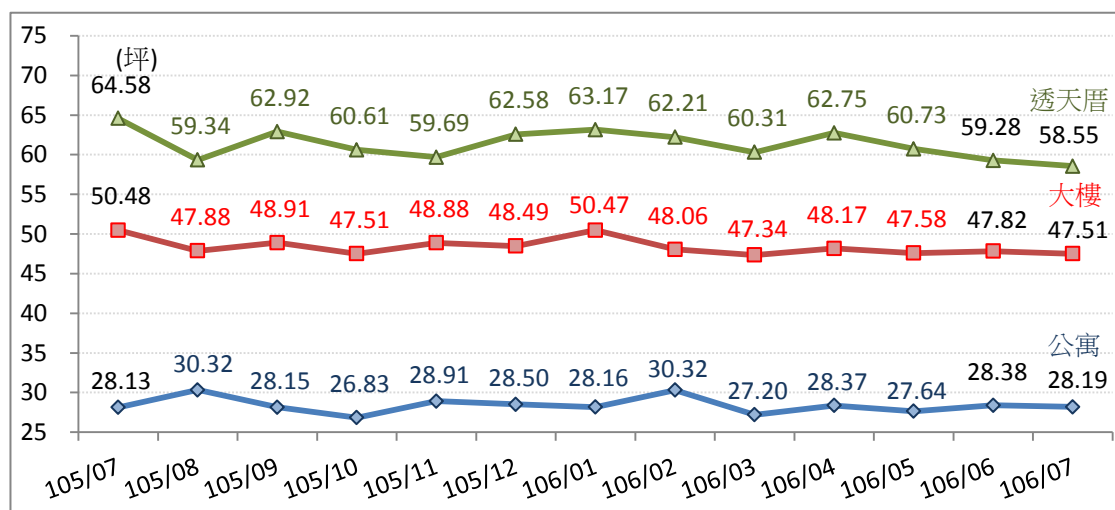


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 106 年 7 月每戶平均成交面積部分：

- 1、**透天厝**產品平均每戶交易面積為 58.55 坪，較前月(59.28 坪)及 105 年 7 月(64.58 坪)相較分別減少 0.72 坪、6.03 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 47.51 坪，較前月(47.82 坪)及 105 年 7 月(50.48 坪)相較分別減少 0.32 坪、2.98 坪。
- 3、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.19 坪，較前月(28.38 坪) 相較減少 0.19 坪，及較 105 年 7 月(28.13 坪)增加 0.06 坪。



圖、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

■ 重點都會區住宅市場分析

為分析特定型態建物均價及考量各行政區成交規模表現，因此擇定八德、中壢、平鎮、桃園、龜山與蘆竹區作為分析桃園市重點都會區住宅平均成交單價。前述各行政區 106 年 7 月住宅(大樓、華廈、公寓型態)成交單價與 106 年 6 月相較，5 月至 6 月漲幅較大之平鎮及龜山區，本月分別回跌 10.07%、15.70%至較正常之水準，其餘行政區除八德區微跌外，皆呈現微漲情形。

106 年 7 月住宅成交平均單價前三名之行政區分別為桃園區(20.09 萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(19.87 萬元/坪)及中壢區(18.27 萬元/坪)。

表、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	龜山區	蘆竹區
106/07	17.48	18.27	14.79	20.09	17.18	19.87
106/06	17.70	18.00	16.45	19.63	20.38	19.16
106/05	17.40	17.47	14.25	20.80	18.34	19.58
106/04	18.79	18.12	15.81	21.50	18.90	19.55
106/03	16.63	18.03	16.66	20.43	18.24	20.24
106/02	16.56	20.48	15.63	21.53	18.68	19.71
106/01	17.77	19.08	14.96	20.90	17.48	20.51
105/12	17.04	17.90	15.66	20.82	18.79	19.57
105/11	17.35	20.47	15.68	20.90	18.72	19.53
105/10	17.44	17.30	16.49	20.14	20.00	19.72
105/09	17.86	19.35	16.70	20.27	20.70	20.05
105/08	17.33	18.15	14.99	22.62	19.66	20.42
105/07	17.96	20.48	15.19	20.73	16.82	19.63
平均單價	17.53	18.70	15.63	20.83	18.43	19.81

註：統計樣本包括大樓、華廈與公寓型態建物。

以成交量²觀察，105年7月至106年7月住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，集中在中壢區(14,276筆)、桃園區(11,648筆)等2個行政區佔比最大(58.4%)，其餘4個行政區最高者為八德區(5,656筆)。各區106年7月本市各區住宅市場成交筆棟數與前月比較，各行政區大多呈現減少，其中減幅較大者有八德區(-29.35%)、中壢區(-27.66%)、桃園區(-23.01%)等。

表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

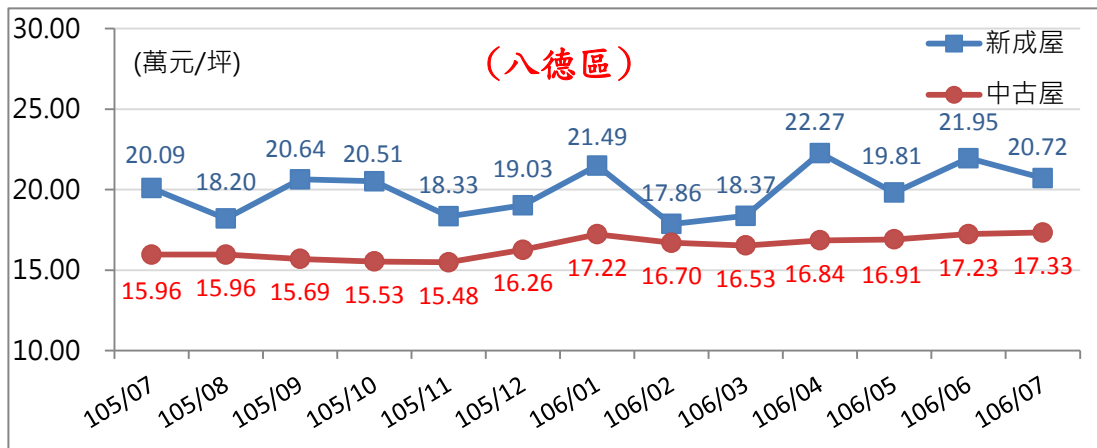
單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
106/07	313	672	494	659	232	278
106/06	443	929	345	856	274	293
106/05	514	1004	425	1038	222	340
106/04	593	1119	401	1118	242	395
106/03	451	1300	457	1012	256	448
106/02	297	1063	243	656	151	327
106/01	238	642	297	582	145	309
105/12	398	1304	449	857	249	353
105/11	518	1241	366	1006	212	387
105/10	397	1761	395	884	273	322
105/09	457	1112	385	977	213	280
105/08	548	1045	354	921	243	263
105/07	489	1084	418	1082	747	351
合計	5656	14276	5029	11648	3459	4346

註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

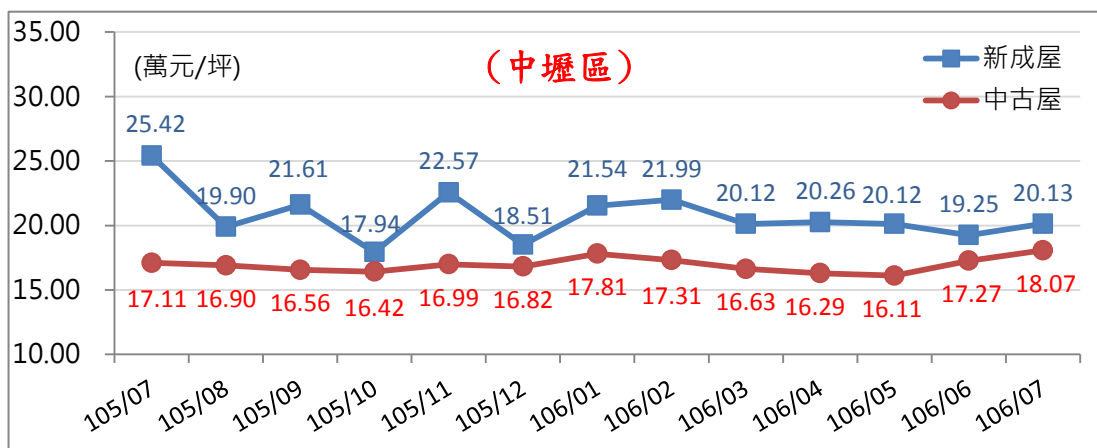
²因實價登錄申報統計數量存在簽約與登記之時間差，故106年7份交易日期之案件目前尚未全部申報完成，本表最新月份統計數量按經驗值約為實際總數之65%至90%左右。

(一) 八德區住宅大樓新成屋³，106年7月交易均價20.72萬元/坪，成交案件在八德擴大都市計畫範圍內比例較高，各案成交均價介於15~27萬之間，最高價之成交案位於和平路，最近一年交易均價約在18~22萬元/坪間；住宅大樓中古屋⁴，106年7月交易均價17.33萬元/坪，自106年2月之後交易均價維持在16.5~17.5萬元/坪之水準。



圖、八德區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(二) 中壢區住宅大樓新成屋，106年7月交易均價20.13萬元/坪，交易半數集中於龍岡地區，其次為內壢前站較多；住宅大樓中古屋，106年7月交易均價18.07萬元/坪，7月中古屋交易情形大致與6月相當，屋齡2~3年成交案較多，惟受桃園高鐵站前商業區均價約35~40萬/坪之交易拉抬，故均價有上揚趨勢，最近一年交易均價介於16~18萬元/坪間。

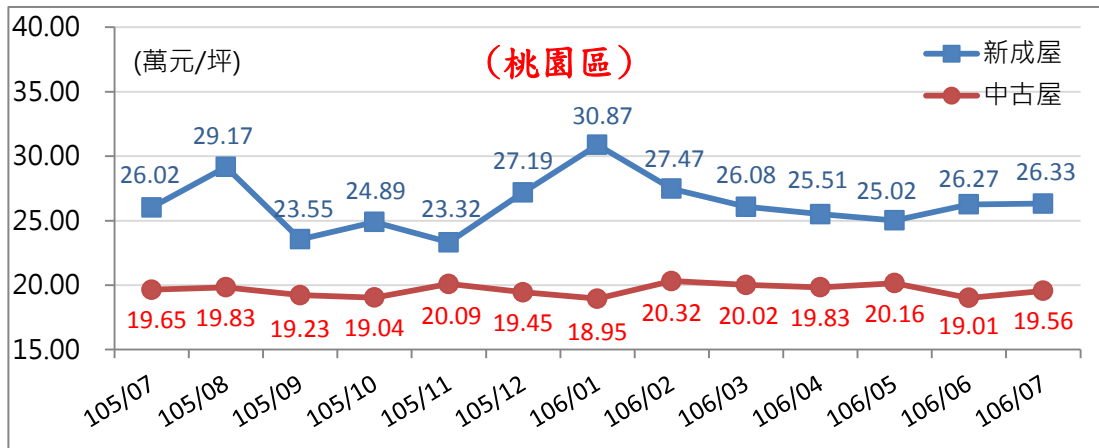


圖、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

³ 本文內住宅大樓新成屋，僅分析屋齡不到2年、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

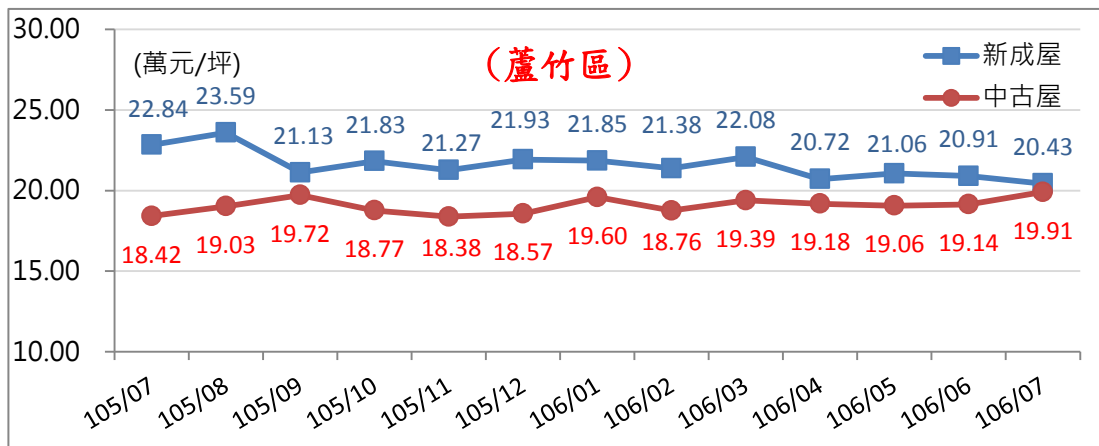
⁴ 本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

(三) 桃園區住宅大樓新成屋，106年7月交易均價26.33萬元/坪，交易均價持平，成交案件以單價20~29萬/坪為主流，集中在藝文特區、龍安商圈較多，另本區最近一年交易受成交區位分布不同影響，均價介於23~31萬元/坪間；住宅大樓中古屋，106年7月交易均價19.56萬元/坪，無顯著之變動，最近一年交易均價仍維持在19~20萬元/坪之水準。



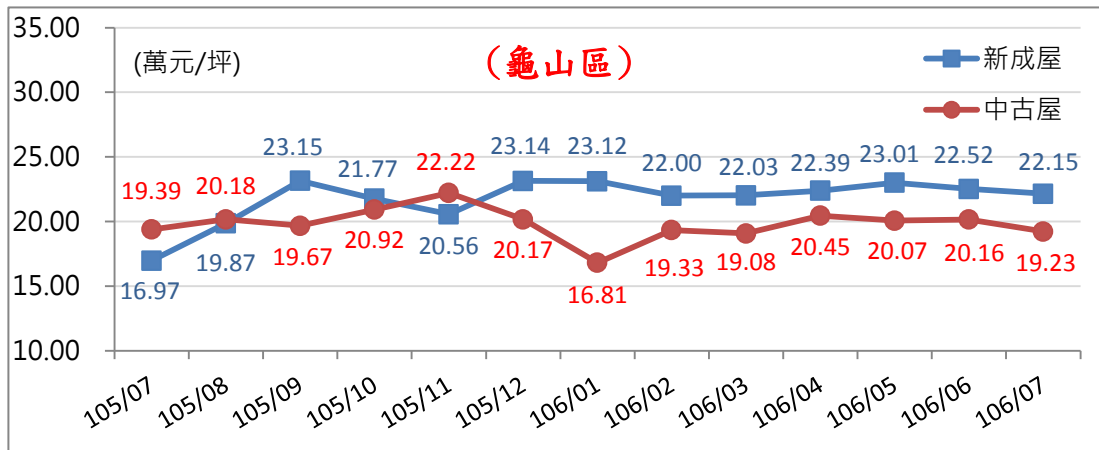
圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 蘆竹區住宅大樓新成屋，106年7月交易均價20.43萬元/坪，交易分布多位於大竹生活圈，其次為南崁地區及都市計畫外建地，最近一年交易均價約在20~23萬元/坪上下；住宅大樓中古屋，106年7月交易均價19.91萬元/坪，交易主要集中在上南崁、下南崁地區，最近一年中古屋均價在18~20萬元/坪間變動。106年7月中古屋與新成屋均價相近係因中古屋交易多集中於南崁地區、新成屋多集中於大竹生活圈所致。



圖、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 龜山區住宅大樓新成屋，106年7月交易均價22.15萬元/坪，最近一年交易均價除105年7月以前因A7合宜住宅交屋比例較高影響，致交易均價較低，其餘各月交易均價多在19~23萬元/坪左右；住宅大樓中古屋，106年7月交易均價19.23萬元/坪，自106年2月至今，中古屋均價穩定維持在19~20.5萬元/坪之水準。



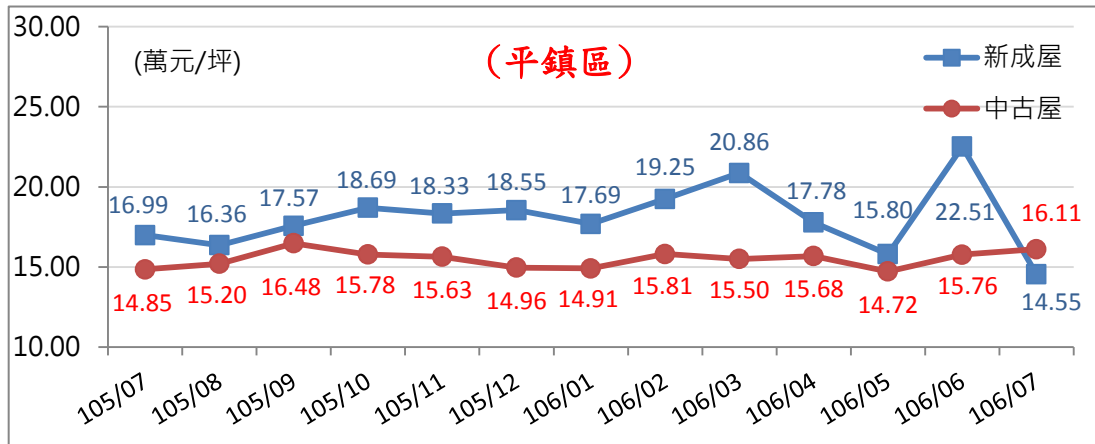
圖、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

本區部分月份中古屋均價高於新成屋，其原因係本區中古屋交易案件數量較少，交易均價易受到交易區位分布不同所影響。由105年7月至106年7月龜山區主要生活圈(區公所生活圈、長庚A8生活圈、迴龍地區)之新成屋及中古屋平均價格之統計，可概略得知各生活圈間的價差。惟較特別的是，統計「長庚A8生活圈」時發現，中古屋交易主要集中於機場捷運A8車站及長庚商圈，但同時期之新成屋大多位處忠義路附近，故產生新成屋單價低於中古屋之現象。

表、近一年龜山區主要生活圈新成屋及中古屋平均單價統計表

生活圈	新成屋	中古屋
區公所生活圈	22.4	15.5
長庚 A8 生活圈	23.5	26.0
迴龍地區	27.8	21.4

(六) 平鎮區住宅大樓新成屋，106年7月交易均價14.55萬元/坪，交易案件九成為南勢地區均價在13~15萬元/坪間之同一建案。因平鎮區成交區位(鄰近中壢、南勢地區、龍岡地區不同社區)行情差異大，造成最近一年新成屋統計平均價格波動較大(14~19萬元/坪)；住宅大樓中古屋，106年7月交易均價16.11萬元/坪，相對來說中古屋行情較為平穩，約在15~16.5萬元/坪左右。



圖、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

本區中古屋均價在部分月份曾高於新成屋，主因係本區新成屋成交坐落地點，受生活圈所在區位影響均價，且不同區位不動產類型組成之差異亦影響該地之平均行情。

由105年7月至106年7月平鎮區主要生活圈(鄰中壢生活圈、龍岡地區、南勢重劃區、山仔頂地區)之新成屋及中古屋平均價格之統計，概略得知各生活圈間的價差。其中106年7月南勢重劃區有單價較低之建案交屋移轉，致近一年新成屋均價下修至16.5萬元/坪，該區建案行情介於13~23萬元/坪左右。

表、近一年平鎮區主要生活圈新成屋及中古屋平均單價統計表

生活圈	新成屋	中古屋
鄰中壢生活圈	21.8	15.6
龍岡地區	17.3	11.3
南勢重劃區	16.5	16.0
山仔頂地區	14.7	13.7