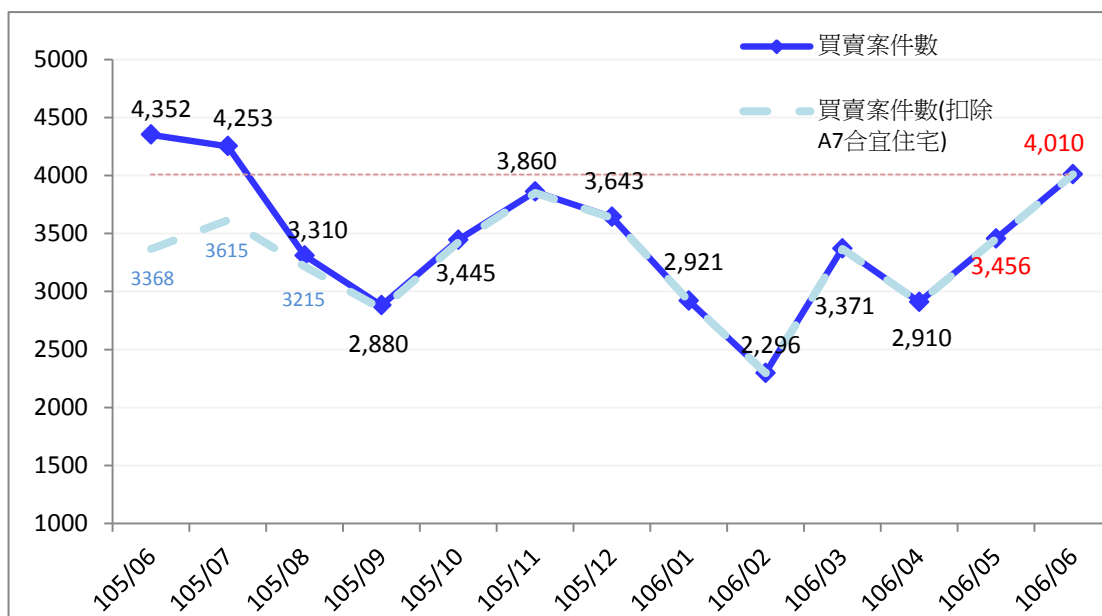


# 桃園市最新不動產市場交易分析月報

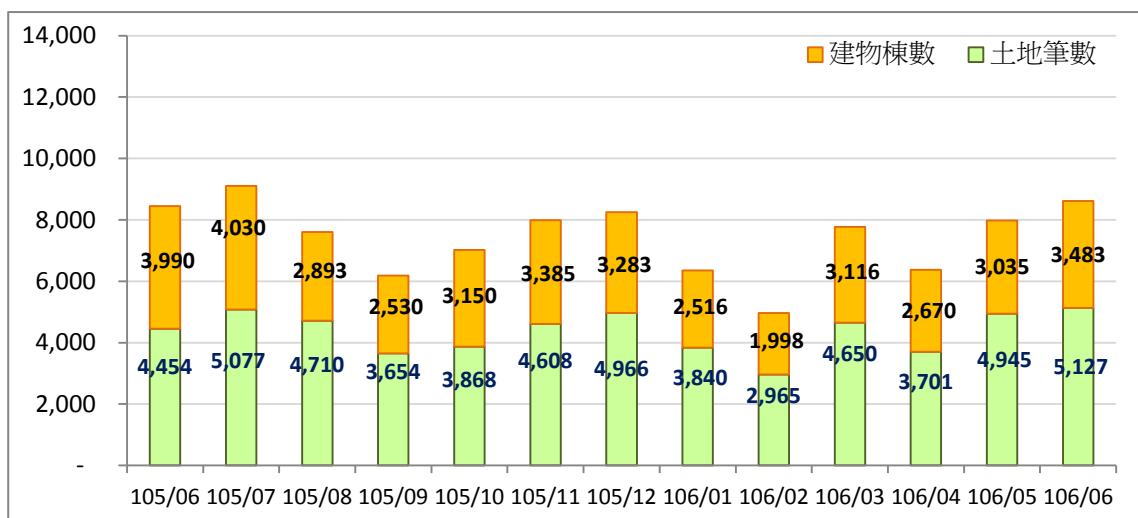
## ■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣登記案件數統計資料顯示，106年6月買賣移轉登記案件量共計4,010件，較5月(3,456件)增加554件，增加幅度約16.03%，與105年6月(4,352件)相較減少342件，減幅約7.86%。近一年整體買賣數量呈下滑趨勢，若考量扣除105年龜山區A7合宜住宅交屋數量，106年6月則較去年同期案件量增加近2成。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

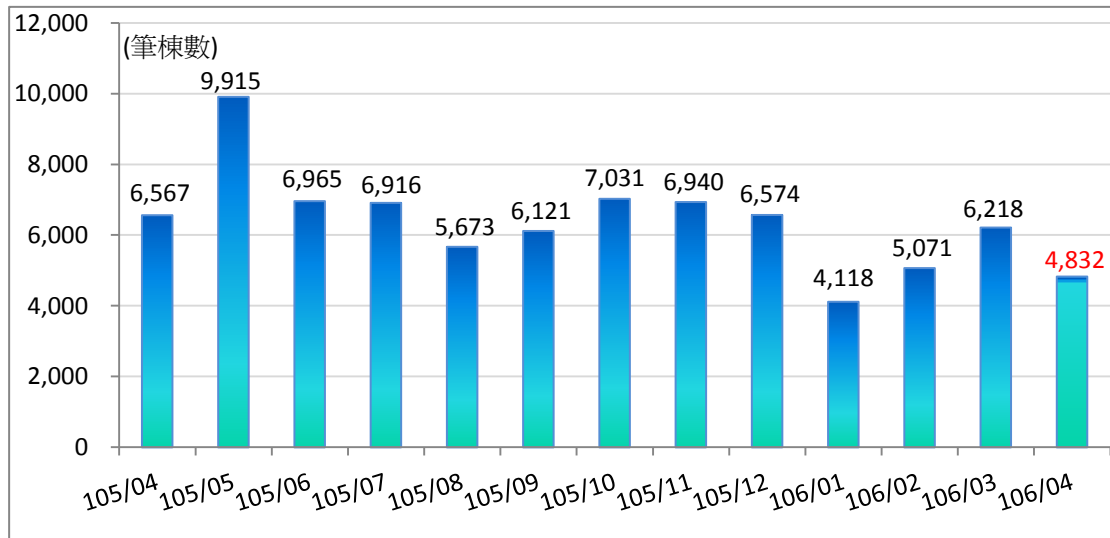
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106年6月土地移轉筆數為5,127筆、建物棟數為3,483棟，共計8,610筆，較5月(7,980筆)增加7.89%，與105年6月(8,444筆)相較增加1.97%。



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/總交易金額統計

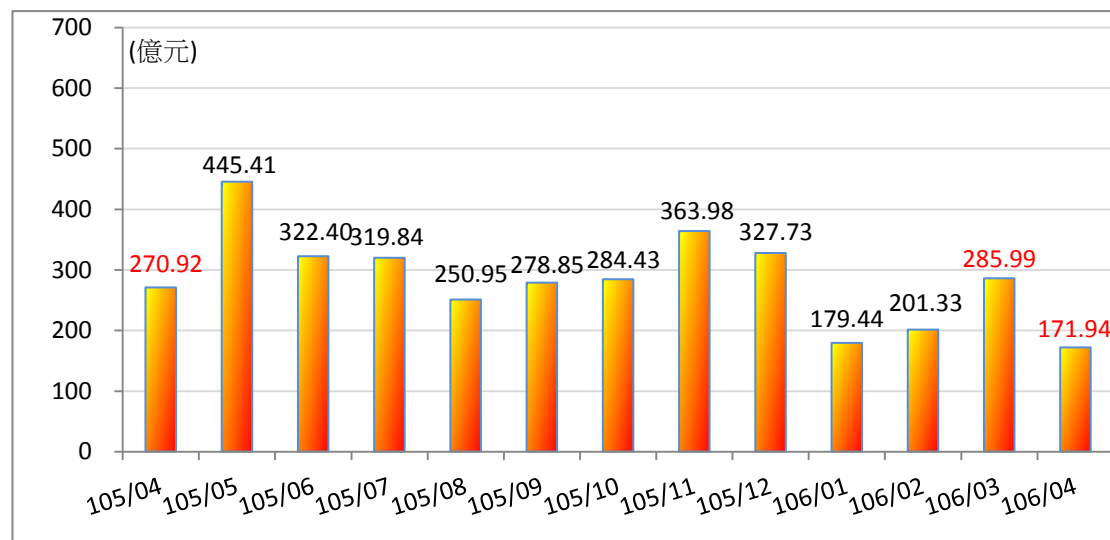
依據本市最新實價登錄資料顯示，106年4月交易之揭露案件土地、建物筆棟數為4,832筆，分別較前月(6,218筆)與105年4月(6,567筆)減少26.42%與22.29%。



圖、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

(因實價登錄申報數量有統計時間差，故106年4月份交易日期之案件目前尚未全部申報完成，本圖統計最新月份數量按經驗值約為實際總數之6成5至9成左右)

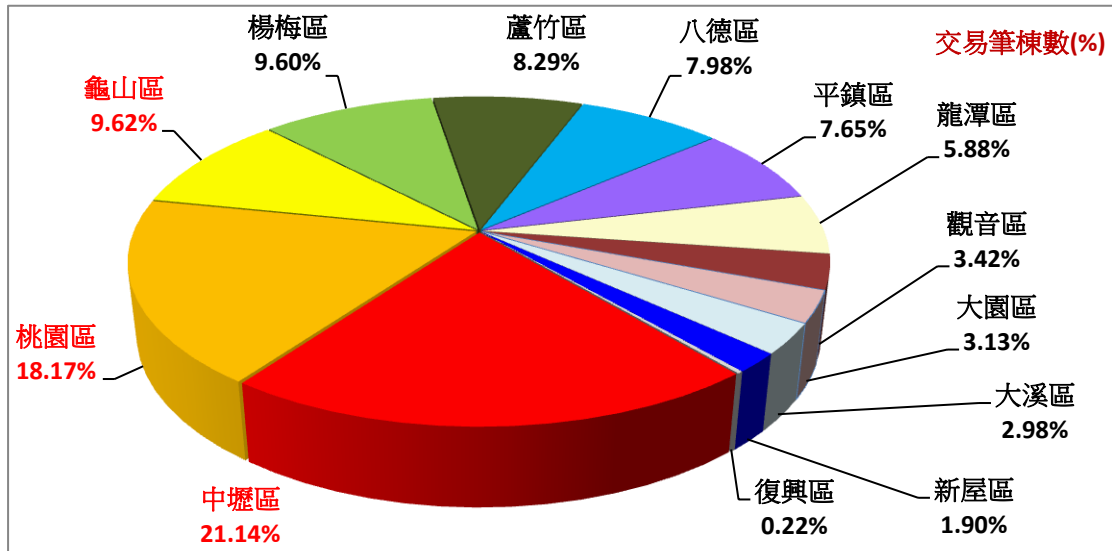
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，106年4月份約為171.94億元，較前月(285.99億元)減少39.88%，與105年4月(270.92億元)相較減少36.53%。



圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

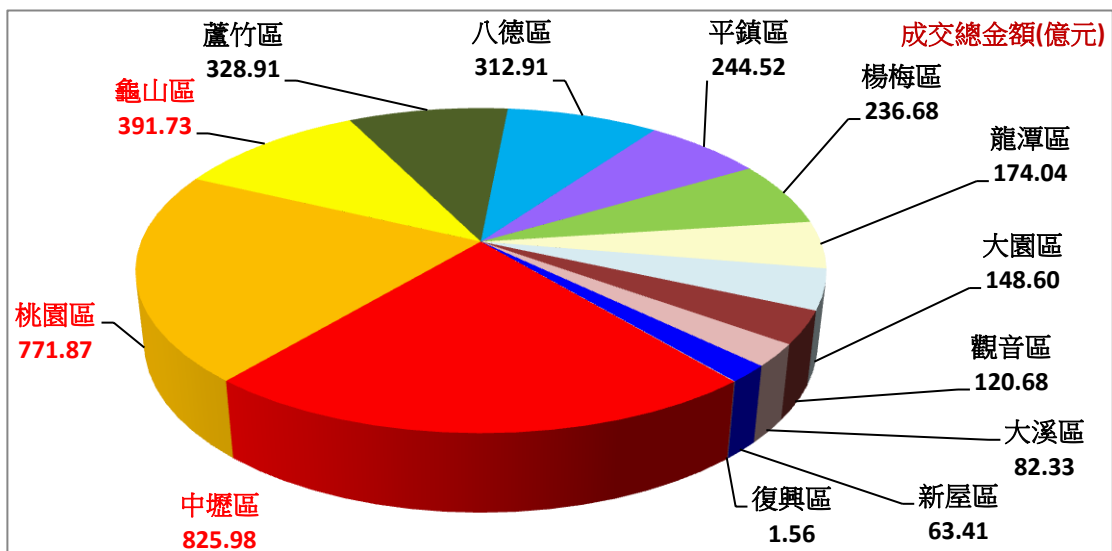
## ■ 各行政區年度成交規模

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(21.14%)、桃園區(18.17%)及龜山區(9.62%)相對活絡，前述3個行政區土地、建物交易筆棟數之比例佔全市48.93%。



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(825.98億元)最高、桃園區(771.87億元)次之，其次為龜山區(391.73億元)。



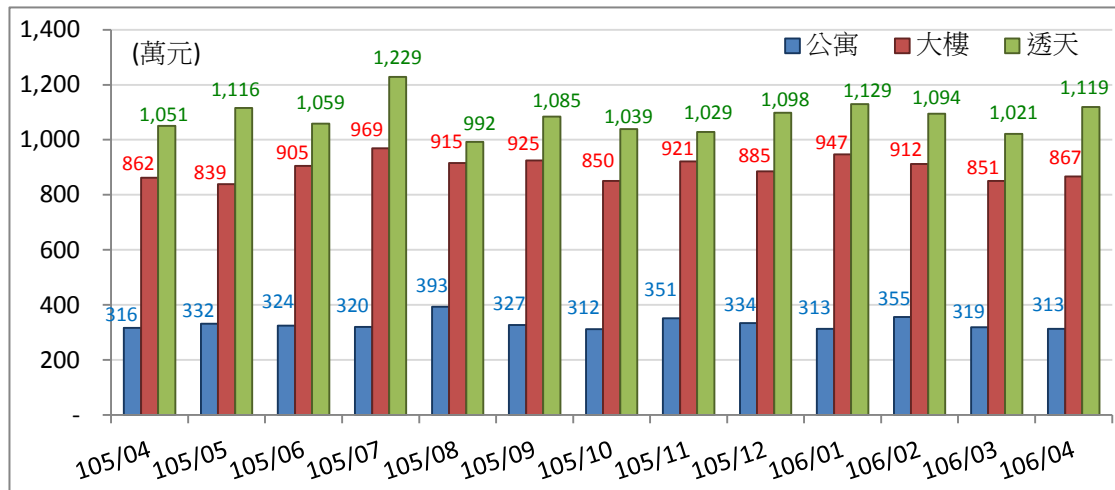
圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

## ■ 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 4 月成交總價：

- 1、公寓產品每戶平均成交總價為 313 萬元，分別較前月(319 萬元)減少 1.88%，105 年 4 月(316 萬元)減少 0.95%。
- 2、大樓每戶平均成交總價為 867 萬元，分別較前月(851 萬元)增加 1.88%，105 年 4 月(862 萬)增加 0.58%。
- 3、透天產品方面，每戶平均成交總價為 1,119 萬元，分別較前月(1,021 萬元)增加 9.60%，105 年 4 月(1,051 萬元)增加 6.47%。

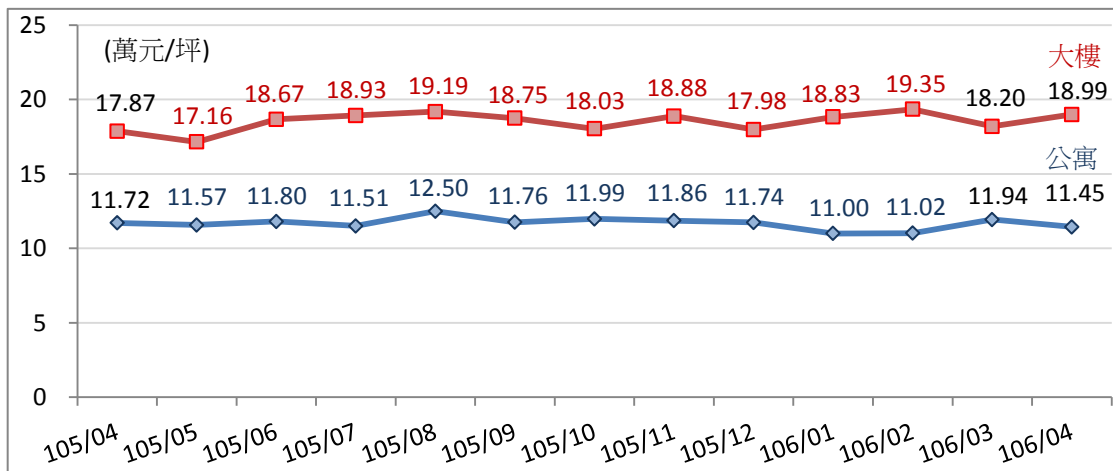


圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

### (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 4 月成交均價為 18.99 萬元/坪，分別較前月(18.20 萬元/坪)上漲 4.34%，及 105 年 4 月(17.87 萬元/坪)上漲 6.27%。
- 2、公寓類型 106 年 4 月成交均價為 11.45 萬元/坪，較前月(11.94 萬元/坪)下跌 4.10%，及 105 年 4 月(11.72 萬元/坪)下跌 2.30%。

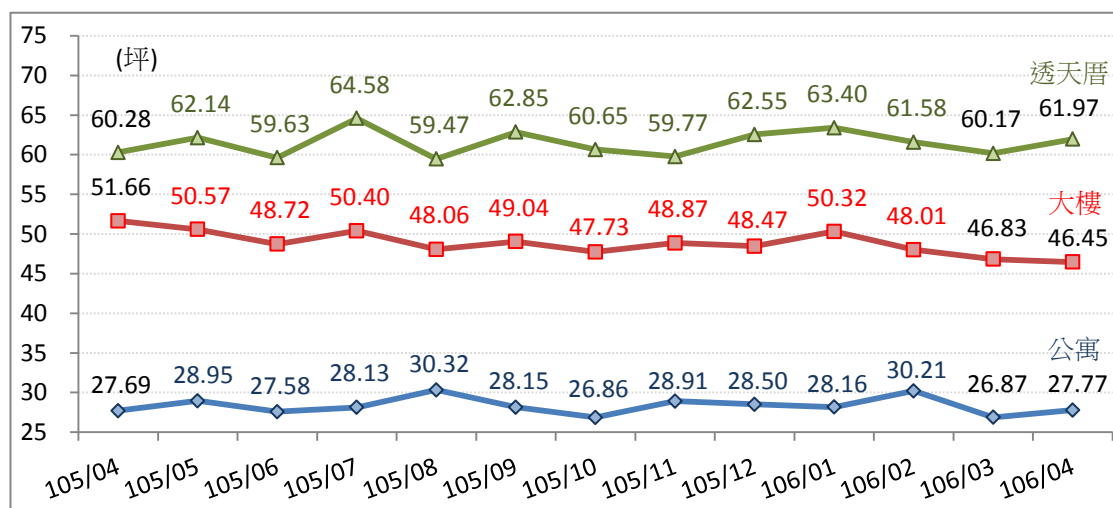


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

### (三)平均交易面積分析

本市住宅市場 106 年 4 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 61.97 坪，較前月(60.17 坪)及 105 年 4 月(60.28 坪)相較分別增加 1.80 坪、1.69 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 46.45 坪，較前月(46.83 坪)及 105 年 4 月(51.66 坪)相較分別減少 0.38 坪、5.20 坪。
- 3、**公寓**產品平均每戶交易面積為 27.77 坪，較前月(26.87 坪) 相較增加 0.90 坪，及較 105 年 4 月(27.69 坪)增加 0.08 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 4 月住宅成交單價與 106 年 3 月相較，其中八德區受大湳商圈附近套房類型建案交屋影響，拉高全區平均單價造成明顯漲幅，其他如桃園、龜山區呈微幅上漲，平鎮、蘆竹區微幅下跌，中壢區則持平。

住宅成交平均單價本月前三名之行政區分別為桃園區(21.61 萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(19.62 萬元/坪)及八德區(19.00 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
106/04	19.00	18.05	14.64	21.61	18.86	19.62
106/03	16.49	17.98	14.94	20.34	18.05	20.18
106/02	16.56	20.44	15.57	21.56	18.08	19.71
106/01	17.69	19.03	14.68	20.89	16.64	20.53
105/12	17.01	17.93	14.99	20.71	18.28	19.33
105/11	17.32	20.83	15.58	20.91	18.29	19.48
105/10	17.44	17.49	16.49	20.14	19.86	19.70
105/09	17.86	19.62	16.70	20.28	20.14	20.05
105/08	17.33	18.38	14.99	22.62	19.52	20.39
105/07	17.96	20.48	15.19	20.73	16.68	19.56
105/06	17.79	19.39	15.01	19.79	17.89	20.39
105/05	17.27	18.11	15.14	20.66	15.14	21.17
105/04	17.21	18.10	14.46	20.43	15.84	20.07
平均單價	17.29	18.82	15.26	20.56	16.07	20.05

註：統計樣本包括大樓、華廈與公寓型態建物。

此外，以成交量觀察，105年4月至106年4月住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，以中壢區(13,509筆)最高、桃園區(12,053筆)次之，其次為龜山區(6,530筆)。

各區106年4月本市各區住宅市場成交筆棟數與上月比較，僅八德區數量增加(14.29%)，中壢、平鎮、桃園、龜山、蘆竹區則呈現減少，其中減少幅度最大者為蘆竹區(35.78%)。

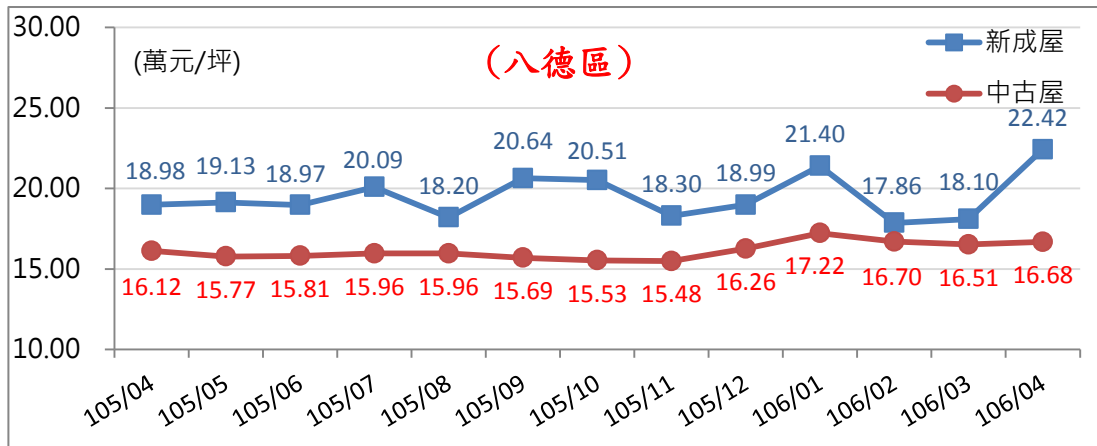
表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
106/04	488	752	290	854	172	271
106/03	427	1066	383	975	230	422
106/02	297	1031	237	642	133	312
106/01	232	622	293	576	137	301
105/12	396	1250	423	847	241	330
105/11	516	1147	361	1000	206	378
105/10	397	1604	395	884	269	319
105/09	457	1015	383	975	201	280
105/08	548	963	354	921	237	260
105/07	489	1084	418	1082	737	342
105/06	585	1124	400	978	577	363
105/05	520	1011	502	1225	2685	417
105/04	439	840	379	1094	705	316
合計	5791	13509	4818	12053	6530	4311

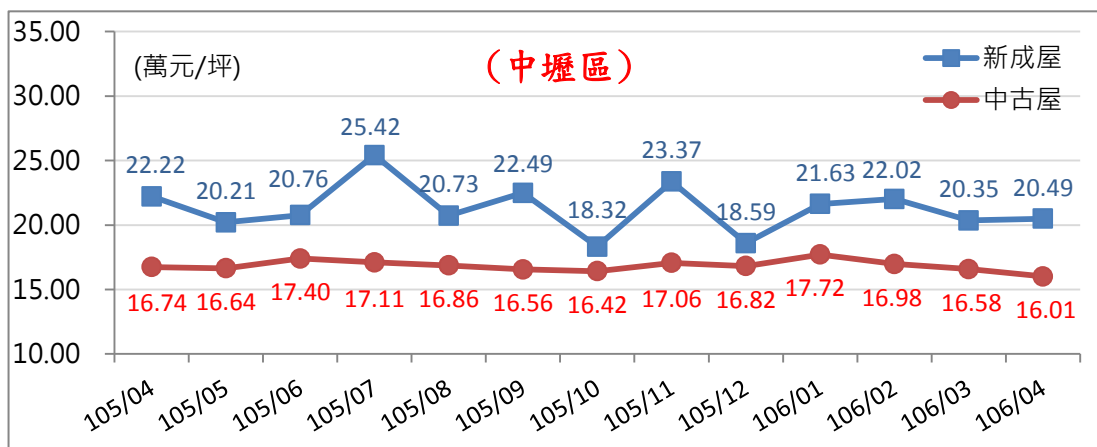
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

(一) 八德區住宅大樓新成屋<sup>1</sup>，106年4月交易均價22.42萬元/坪，因大湳商圈附近單價較高之套房類型交易，佔本月本區較大比重，致交易均價較上月明顯上漲，最近一年交易均價約在18~22萬元/坪間；住宅大樓中古屋<sup>2</sup>，106年4月交易均價16.68萬元/坪，最近一年交易均價約在15~17萬元/坪左右。



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4月交易均價20.49萬元/坪，最近一年交易部分月份受到新成屋交易區位差異致價格變化較大(如105年10月、12月內壢及龍岡地區比重較高，105年7月及11月高鐵車站特定區比重較高)，其餘月份約在20~22萬元/坪之間；住宅大樓中古屋，106年4月交易均價16.01萬元/坪，最近一年交易均價介於16~18萬元/坪間。



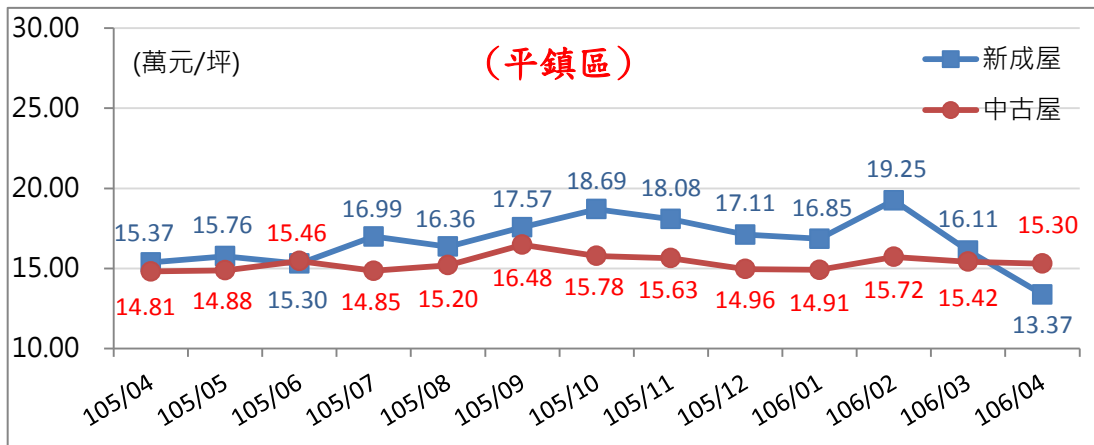
圖、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

<sup>1</sup> 本文內住宅大樓新成屋，僅分析屋齡2年以內、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。

<sup>2</sup> 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。

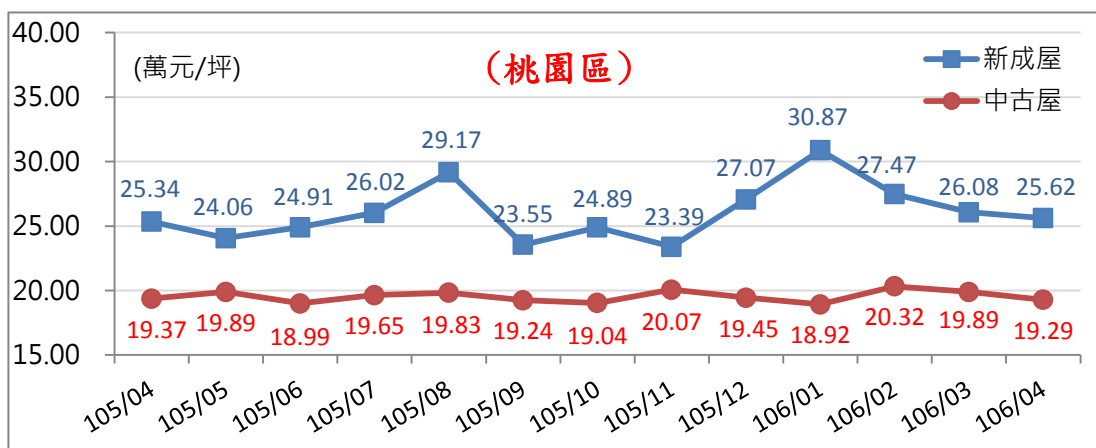


(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，106年4月交易均價13.37萬元/坪，本月交易案件較少且集中於忠貞市場附近之建案，單價較低，此外最近一年新成屋交易均價波動較大(13~19萬元/坪)，因成交區位差異，鄰近中壢、南勢地區、龍岡地區不同社區行情落差較大所致；**住宅大樓中古屋**，106年4月交易均價15.30萬元/坪，本區中古屋均價在部分月份曾高於新成屋，主因係本區新成屋成交坐落地點，受商圈區位不同而影響均價，相對來說中古屋行情較為平穩，約在15萬元/坪上下。



圖、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

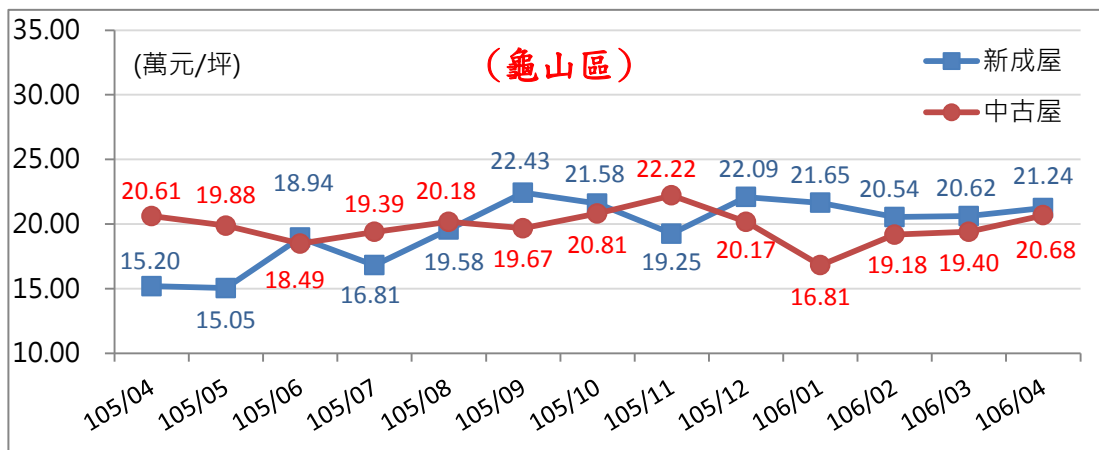
(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，106年4月交易均價25.62萬元/坪，交易均價較上月微跌，本月成交案件在中路地區、龍安街與龍壽街之間農業區週遭建地有較多新成屋移轉，另本區最近一年交易受成交區位分布不同影響，均價介於23~31萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**，106年4月交易均價19.29萬元/坪，最近一年交易均價多在19~20萬元/坪上下，中古屋均價呈現平穩走勢。



圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

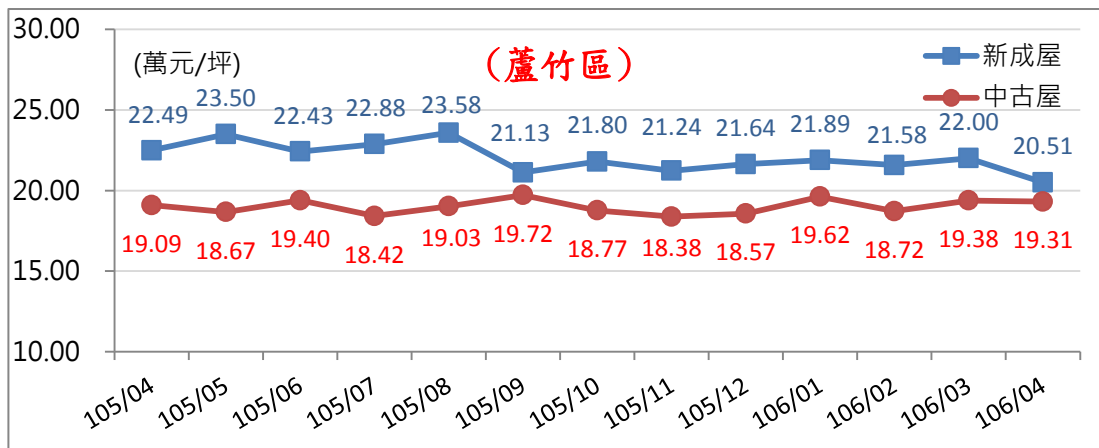


(五) 龜山區住宅大樓新成屋，106年4月交易均價21.24萬元/坪，最近一年交易均價除105年4月至7月受A7合宜住宅交屋比例較高影響，致交易均價較低，其餘各月交易均價多在19~22萬元/坪左右；住宅大樓中古屋，106年4月交易均價20.68萬元/坪，最近一年交易均價多介於19~22萬元/坪上下。本區部分月份中古屋均價高於新成屋，其原因係本區中古屋交易案件數量較少，交易均價易受到交易區位分布不同所影響(中古屋單價較高可能係當月案件多位處迴龍地區或長庚商圈周邊所致，而新成屋單價偏低之原因為交易區位條件較差及A7合宜住宅交屋比例較高等因素)。



圖、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 蘆竹區住宅大樓新成屋，106年4月交易均價20.51萬元/坪，交易主要分布於下南崁和大竹生活圈地區，本月受零星都市計畫外建案成交稍微拉低均價，最近一年交易均價約在21~23萬元/坪上下，且自105年9月起交易均價微幅下降至22萬/坪以下；住宅大樓中古屋，106年4月交易均價19.31萬元/坪，最近一年交易均價約19萬元/坪上下，中古屋均價走勢平穩。



圖、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖