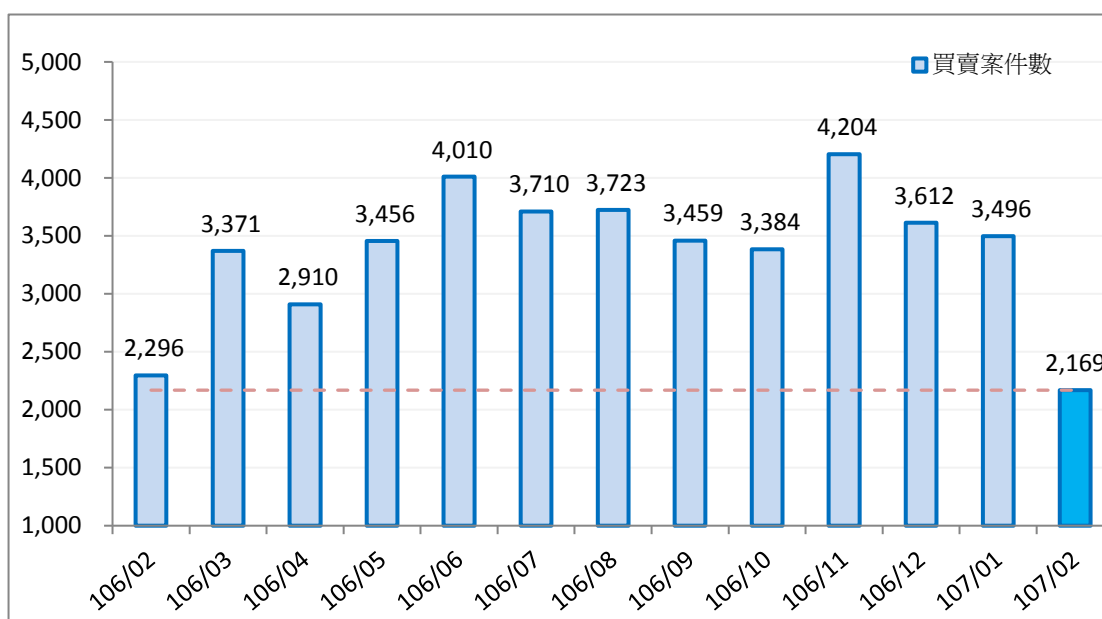


桃園市最新不動產市場交易分析月報

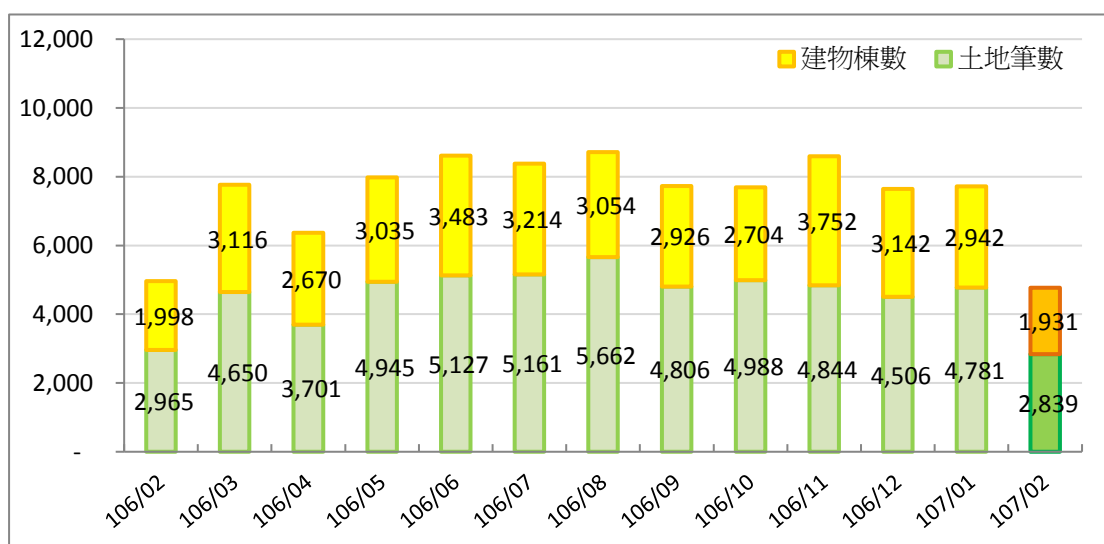
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣移轉登記案件數統計資料顯示，107年2月買賣登記案件量共計2,169件，較上月(3,496件)減少1,327件，減少幅度約37.96%；另較去年同期(2,296件)減少127件，減少幅度約5.53%。整體而言，本月適逢農曆春節連假且工作天數較少，受季節性因素影響，故為一年中交易件數最少的一個月，惟交易量仍與去年同期相去不遠。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

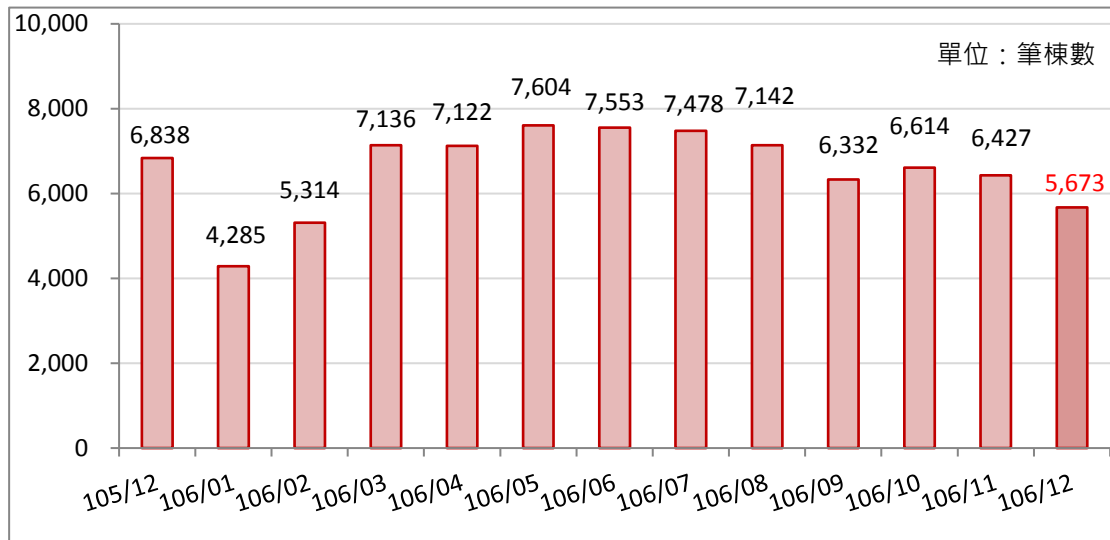
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，107年2月土地移轉筆數為2,839筆、建物棟數為1,931棟，總筆棟數(4,770筆)較上月(7,723筆)減少約38.24%，且較去年同月(4,963筆)略為減少3.89%。由於本月適逢農曆春節期間，總筆棟數出現一年中的單月最低，本月交屋熱度較為冷清。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

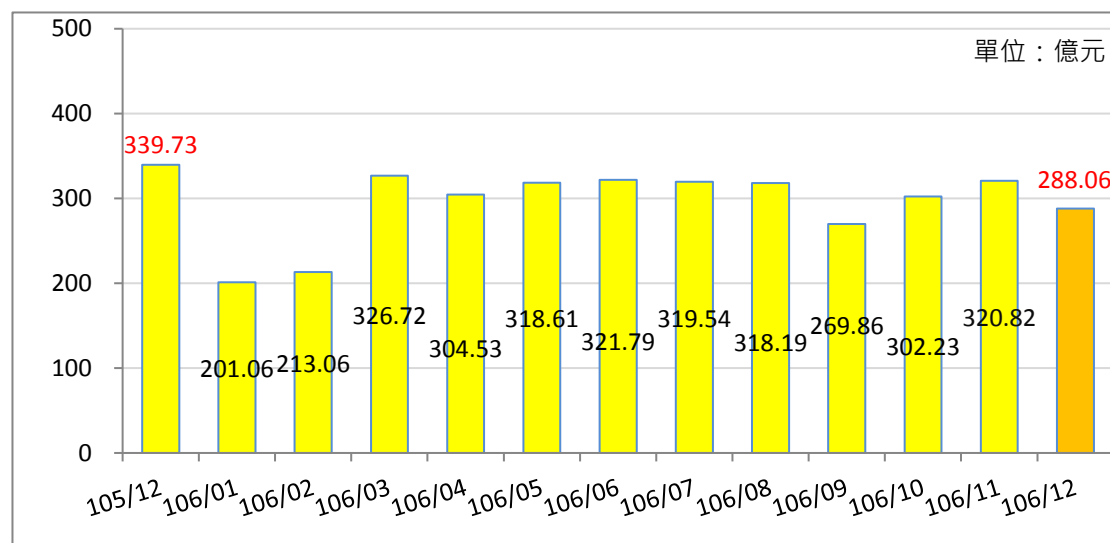
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，106年12月目前已申報之交易揭露案件土地、建物筆棟數為5,673筆，分別較前月(6,427筆)與去年同月(6,838筆)減少11.73%與17.04%，預估未來案件全數揭露完畢，本月實際交易¹數量應落在約6,700筆左右，顯示出該月市場買氣仍在，且持續回溫。



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，106年12月份約為288.06億元，較前月(320.82億元)減少10.21%，與105年12月(339.73億元)相較減少42.96%，預估本月實際交易¹金額約在330億元上下之水準。

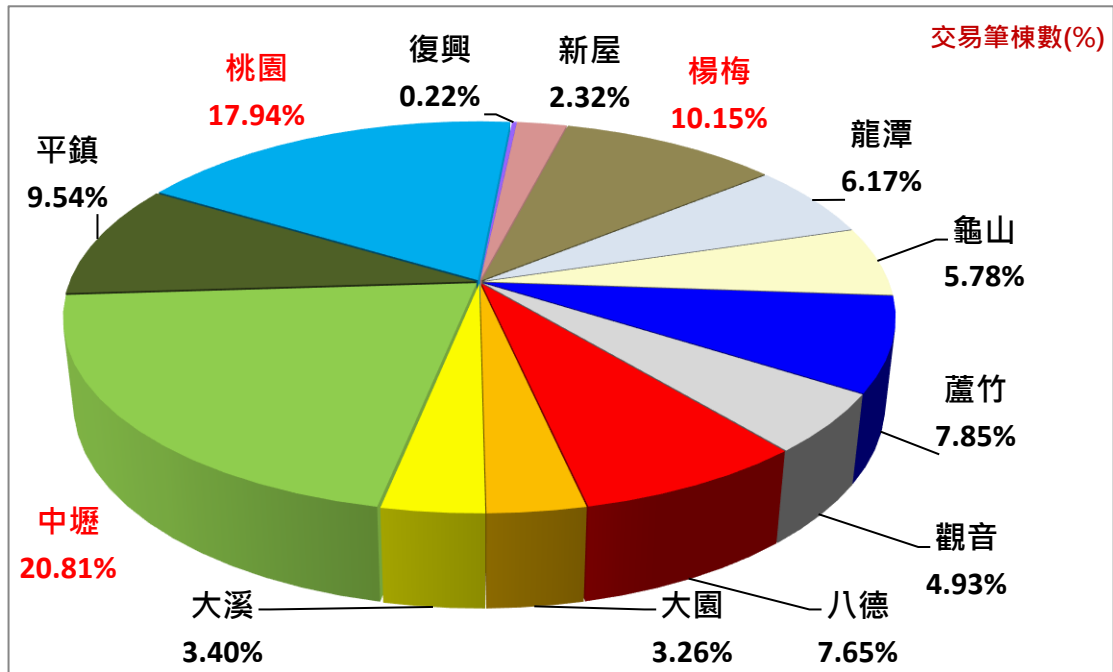


圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

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12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。

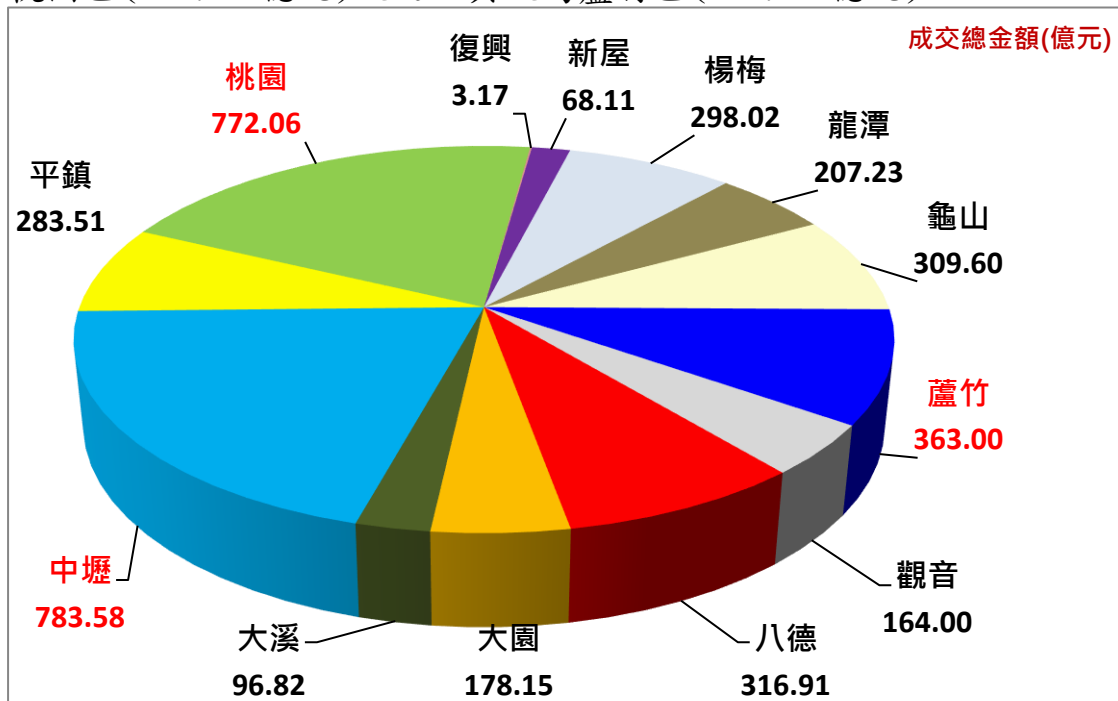
■ 各行政區年度成交規模

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(20.81%)、桃園區(17.94%)佔比最高較為熱絡，其次為楊梅區(10.15%)、平鎮區(9.54%)、蘆竹區(7.85%)、八德區(7.65%)。



圖五、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(783.58億元)最高、桃園區(772.06億元)次之，其次為蘆竹區(363.00億元)。



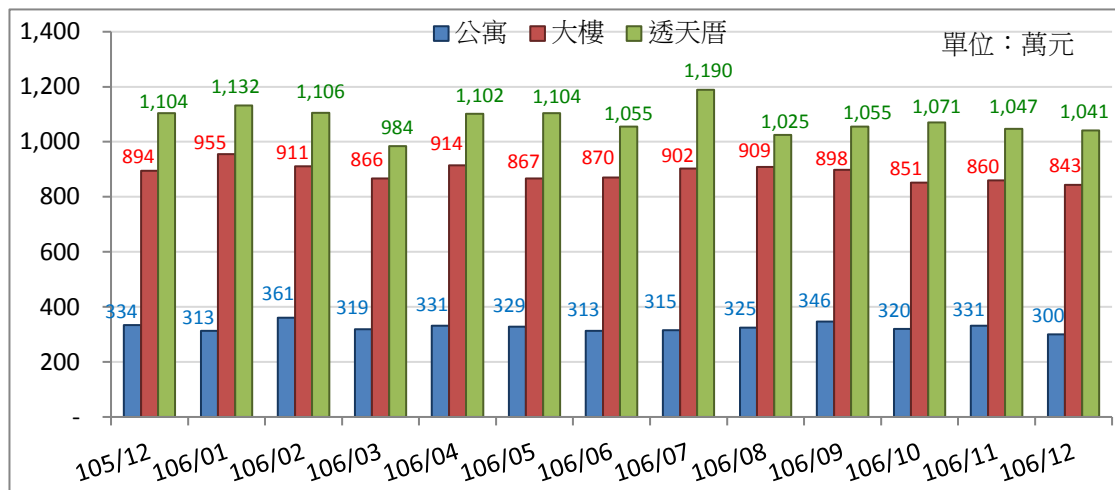
圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 106 年 12 月成交總價：

- 1、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 300 萬元，分別較前月(331 萬元)減少 9.47%及 105 年 12 月(334 萬元)減少 10.36%。
- 2、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 843 萬元，分別較前月(860 萬元)減少 1.95%及 105 年 12 月(894 萬)減少 5.73%。
- 3、**透天厝**產品方面，每戶平均成交總價為 1,041 萬元，分別較前月(1,047 萬元)減少 2.20%及 105 年 12 月(1104 萬元)減少 5.68%。

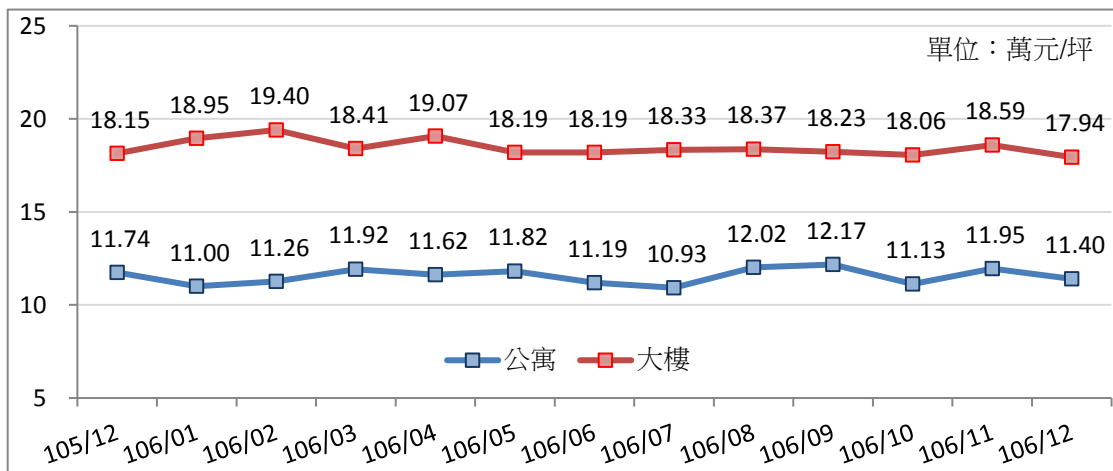


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場平均成交單價近一年來呈現漲跌互見走勢：

- 1、**公寓**產品 106 年 12 月成交均價為 11.40 萬元/坪，分別較前月(11.95 萬元/坪)下跌 4.63%及 105 年 12 月(11.74 萬元/坪)下跌 2.91%。
- 2、**大樓**產品 106 年 12 月成交均價為 17.94 萬元/坪，分別較前月(18.59 萬元/坪)下跌 3.46%及 105 年 12 月(18.15 萬元/坪)下跌 1.15%。

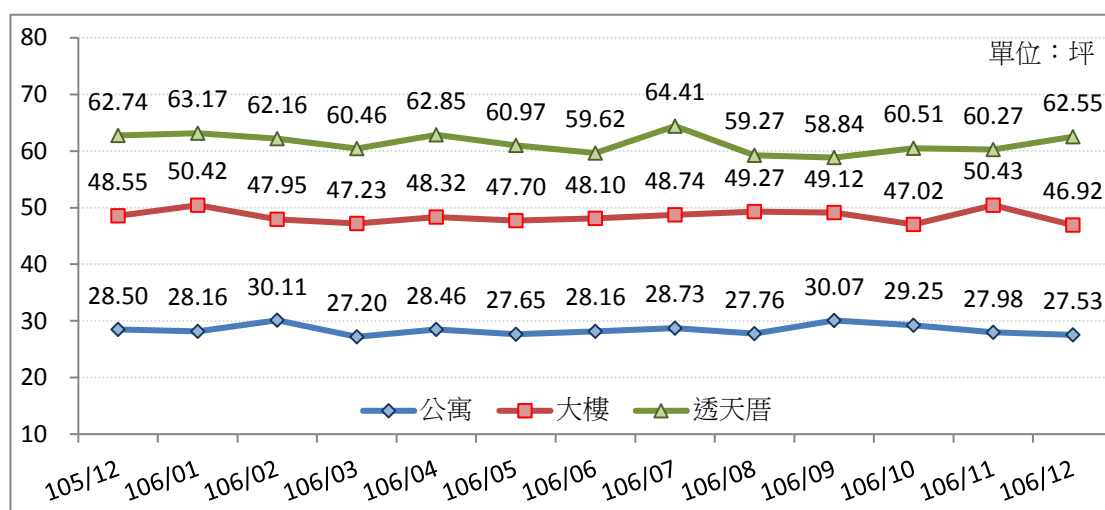


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 106 年 12 月每戶平均成交面積：

- 1、公寓產品平均每戶交易面積為 27.53 坪，分別較前月(27.98 坪)減少 0.45 坪及 105 年 12 月(28.50 坪)減少 0.97 坪。
- 2、大樓產品平均每戶交易面積為 46.92 坪，分別較前月(50.43 坪)減少 3.51 坪及 105 年 12 月(48.55 坪)減少 1.63 坪。
- 3、透天厝產品平均每戶交易面積為 62.55 坪，分別較前月(60.27 坪)增加 2.28 坪及 105 年 12 月(62.74 坪)減少 0.19 坪。



圖九、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

為分析本市不同建物型態成交均價及考量各行政區成交規模表現，本次擇定八德、中壢、平鎮、桃園、龜山與蘆竹等行政區作桃園市重點都會區住宅平均成交單價分析。前述行政區 106 年 12 月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與 106 年 11 月相較，平鎮區因低單價公寓案件(位於南勢地區)較前月增加，全區平均單價因此下跌 8.37%，另龜山區上月 30 萬/坪的新建案(位於龜山區文化五路、文東一街)大量交屋，導致本月交易情形趨緩，全區單價下跌 19.63%，其餘行政區變動幅度不大，皆在漲跌 3%以內。

106 年 12 月住宅成交平均單價前三名之行政區分別為桃園區(20.40 萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(19.51 萬元/坪)、龜山區(19.18 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	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
10612	17.20	17.14	14.78	20.40	19.18	19.51
10611	16.97	17.54	16.13	20.52	23.86	18.97
10610	17.09	17.36	16.06	19.99	17.36	19.61
10609	17.05	18.14	15.63	20.34	18.17	19.12
10608	17.83	18.38	16.25	20.41	20.79	19.03
10607	17.70	18.79	15.94	20.67	18.05	19.95
10606	17.85	18.38	16.80	19.86	20.59	19.27
10605	17.45	17.73	14.70	21.02	18.47	19.61
10604	18.75	18.43	16.01	21.62	19.20	19.57
10603	16.67	18.07	16.74	20.55	18.78	20.25
10602	16.73	20.47	15.99	21.53	19.15	19.72
10601	17.77	19.20	15.08	21.05	17.48	20.52
10512	17.04	17.96	16.15	20.94	18.79	19.64
平均單價	17.44	18.31	15.91	20.69	19.69	19.62

註：統計樣本含大樓、華廈及公寓型態建物。

以目前已申報揭露之成交量²觀察，105年12月至106年12月住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，集中在中壢區(13,349筆)、桃園區(11,601筆)等2個行政區佔比最大(56.78%)，其餘4個行政區最高者為八德區(5,656筆)。各區106年12月本市各區住宅市場成交筆棟數，因當月案件尚未全數申報完畢，故各行政區數量與前月相比大多呈現減少。

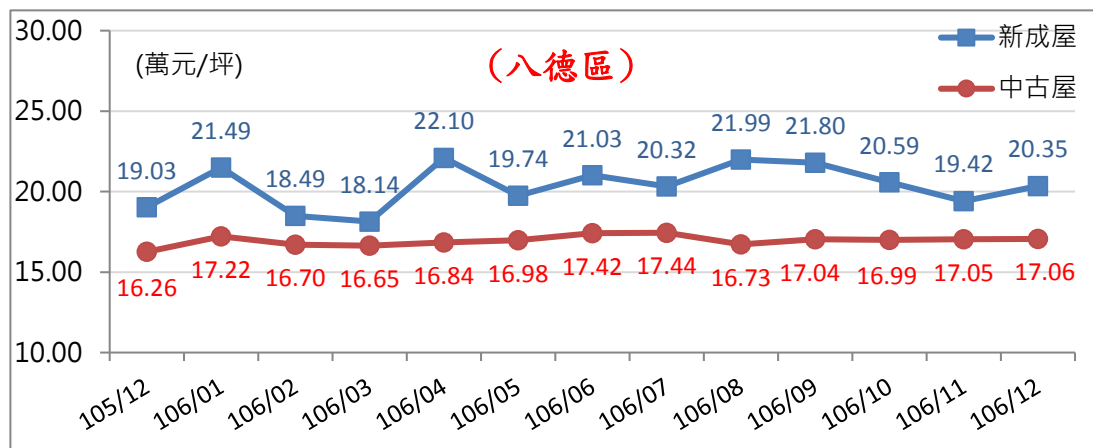
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表 單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
10612	404	959	332	847	267	262
10611	434	951	375	920	451	426
10610	438	1076	349	876	273	297
10609	425	805	361	899	282	264
10608	471	895	428	849	318	277
10607	460	1003	875	953	270	368
10606	495	1037	394	911	284	317
10605	532	1076	455	1074	224	354
10604	597	1161	416	1135	248	398
10603	461	1327	475	1026	260	457
10602	301	1085	257	656	153	331
10601	240	652	303	590	145	312
10512	398	1322	471	865	249	359
合計	5656	13349	5491	11601	3424	4422

註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

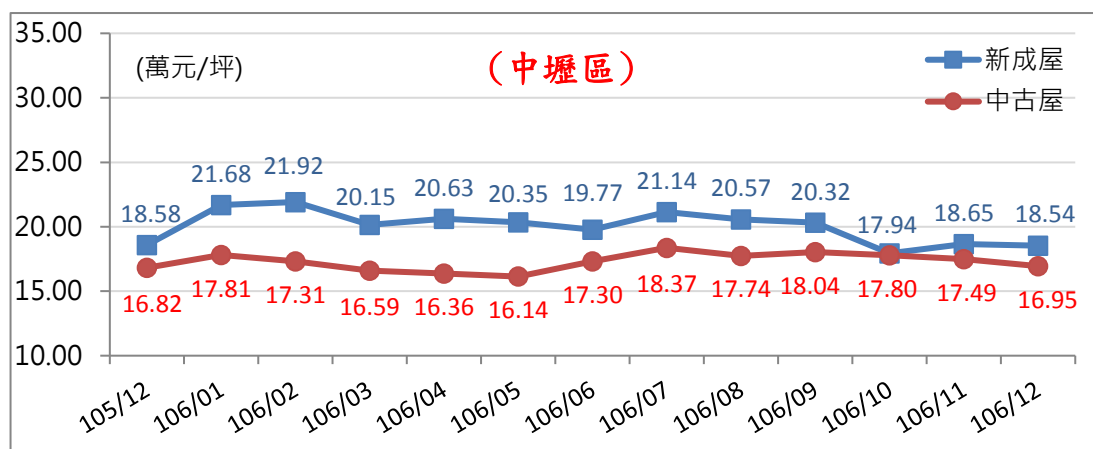
²因實價登錄申報統計數量存在簽約與登記之時間差，故106年9月份交易日期之案件目前尚未全部申報完成，本表最新月份統計數量按經驗值約為實際總數之65%至90%左右。

(一) 八德區住宅大樓新成屋³，106年12月交易均價20.35萬元/坪，成交案量不多，以八德擴大都市計畫範圍為主要交易熱區，最近一年各月交易均價約在18~22萬元/坪間；住宅大樓中古屋⁴，106年12月交易均價17.06萬元/坪，最近一年交易均價維持16~17.5萬元/坪之水準。



圖十、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12月交易均價18.54萬元/坪，本月交易集中於龍岡地區為主，另在青埔高鐵站地區、過嶺地區及SOGO百貨商圈等區亦有少量移轉案件；住宅大樓中古屋，106年12月交易均價16.95萬元/坪，交易數量較11月略為增加，但因成交區位不同所致，均價微幅下跌，最近一年交易均價介於16~18萬元/坪間。

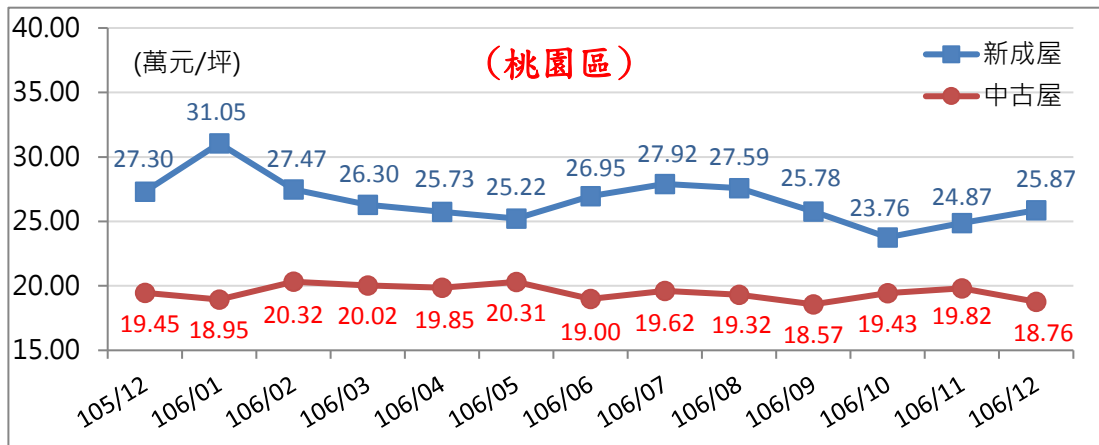


圖十一、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

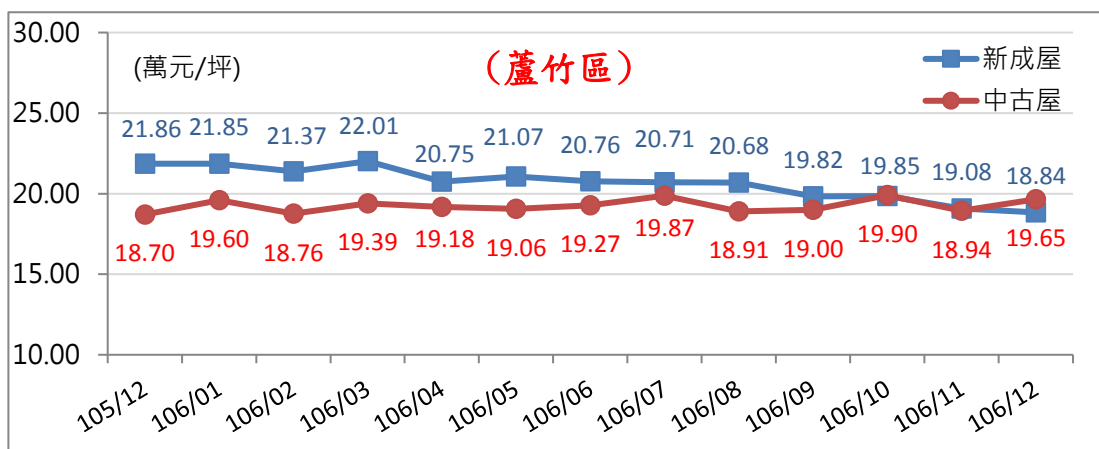
⁴本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

(三) 桃園區住宅大樓新成屋，106年12月交易均價25.87萬元/坪，擺脫10、11月受大有商圈內低於20萬元/坪之建案交屋影響，本月全區均價回升，交易遍布於經國重劃區、桃園車站後站、中路重劃區、中正藝文園區等，另本區最近一年交易受成交區位分布不同影響，各月均價介於23~31萬元/坪間；住宅大樓中古屋，106年12月交易均價18.76萬元/坪，本月交易情況稍有轉淡，最近一年交易均價水準介於18.5~20萬元/坪之間。



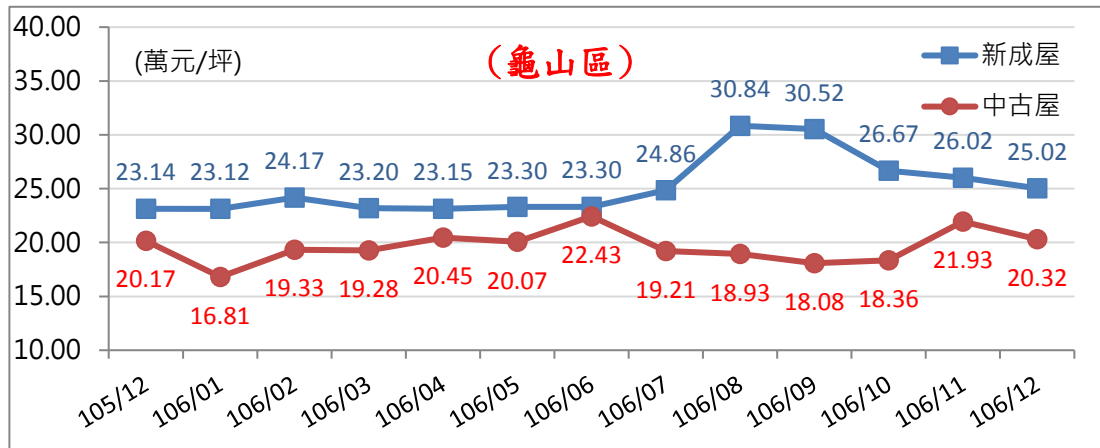
圖十二、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 蘆竹區住宅大樓新成屋，106年12月交易均價18.84萬元/坪，交易量稀少，僅少數大竹生活圈內及都市計畫外建案成交，故交易均價明顯下跌，最近一年各月交易均價約在19~22萬元/坪上下；住宅大樓中古屋，106年12月交易均價19.65萬元/坪，交易相對新成屋市場熱絡，主要集中於下南崁、大竹地區，最近一年中古屋均價約在18.5~20萬元/坪間變動。



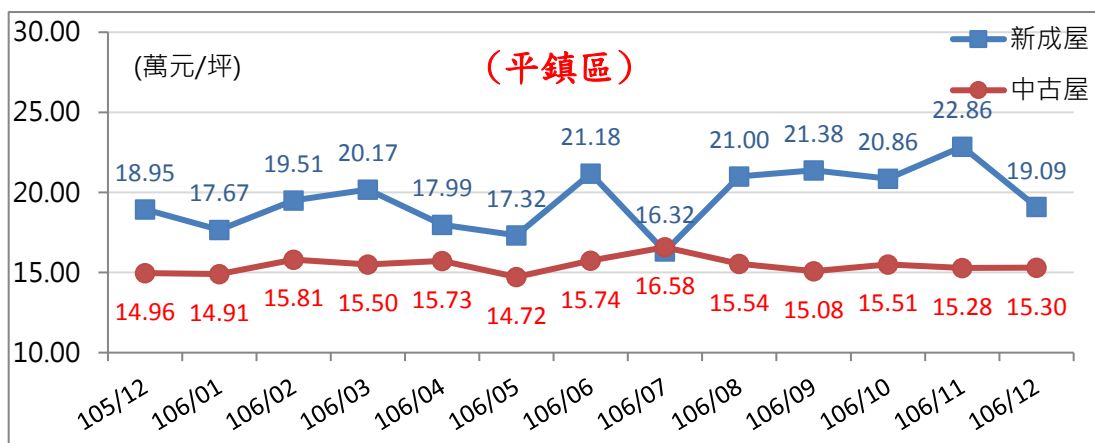
圖十三、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 龜山區住宅大樓新成屋，106年12月均價25.02萬元/坪，交易案件較上月減少，多位於區公所生活圈周邊，最近一年各月正常交易均價多在23~26萬元/坪左右(除106年8、9月於長庚A8生活圈大量成交單價較高之建案)；住宅大樓中古屋，106年12月交易均價20.32萬元/坪，中古屋市場行情相對穩定，維持在18.5~22.5萬元/坪之間。



圖十四、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區住宅大樓新成屋，106年12月交易均價19.09萬元/坪，本月交易案件稀少且均位屬南勢地區，故均價較上月(部份交易臨近中壢地區)為低。平鎮區成交區位受鄰近中壢、南勢地區及龍岡地區等不同地區行情影響，時而有所差異(例如：106年7月受南勢地區均價僅約14萬/坪之新成屋大批交屋影響，均價低於中古屋)，故最近一年新成屋統計平均價格波動較大(16.5~23萬元/坪)；住宅大樓中古屋，106年9月交易均價15.30萬元/坪，相對新成屋來說，中古屋行情大致平穩，約介於14.5~16.5萬元/坪之間。



圖十五、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖