**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3月買賣移轉登記案件量共計3,371件，較2月傳統淡季(2,296件)增加1075件，增加幅度約46.82%，但與105年3月(3,426件)相較減少55件，減幅約-1.61%，差異不大。

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3月土地移轉筆數為4,650筆、建物棟數為3,116棟，共計7,766筆，較2月(4,963筆)增加56.48%，但與105年3月(7,213筆)相較微幅增加7.67%。

圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

* **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1月交易之揭露案件土地、建物筆棟數為2,581筆，分別較前月(5,861筆)與105年1月(4,302筆)減少55.96%與40.00%。

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1月份約為97.45億元，較前月(278.12億元)減少64.96%，與105年1月(188.68億元)相較減少48.35%。

圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

* **各行政區成交規模表現**

桃園市近一年來**成交重點區域：**

以中壢區(19.75%)、桃園區(17.58%)及龜山區(12.27%)相對活絡，其土地、建物交易筆棟數合計約佔全市一半。

圖、近一年各行政區交易筆棟數分配圖

在**成交總金額**方面，以中壢區(730.90億元)最高、桃園區(722.42億元)次之，其次為龜山區(548.07億元)。

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1月成交總價部分：

1、**公寓**產品每戶平均成交總價約292萬元，分別較前月(約336萬元)減少13.10%，105年1月(294萬元)減少0.68%。

2、**大樓**每戶平均成交總價為883萬元，分別較前月(871萬元)增加1.38%，105年1月(845萬)增加4.50%。

3、**透天產**品方面，每戶平均成交總價為1,097萬元，分別較前月(1,061萬元)增加3.39%，105年1月(1,100萬元)減少0.27%。

(萬元)

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1月成交均價為18.53萬元/坪，分別較前月(17.90萬元/坪)上漲3.52%，及105年1月(18.11萬元/坪)上漲2.32%。

2、**公寓**類型106年1月成交均價為10.67萬元/坪，較前月(11.77萬元/坪)下跌9.35%，但較105年1月(10.50萬元/坪)上漲1.62%。

(萬元/坪)

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1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62.15坪，與前月(61.80坪)及105年1月(61.73坪)相當。

2、**大樓**產品平均每戶交易面積為47.51坪，與前月(48.02坪)及105年1月(46.81坪)相當。

3、**公寓**產品平均每戶交易面積為27.47坪較前月(28.60坪)及105年1月(28.35坪)相較分別減少1.13坪、0.88坪。

 (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**

考量各行政區成交規模表現及為分析特定型態建物均價，故擇定八德、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**。前述行政區106年1月住宅成交單價與105年12月相較呈現漲跌互見走勢，其中漲跌幅度最大者分別為蘆竹區上漲1.5萬元/坪及龜山區下跌約1.7萬元/坪，各行政區漲跌情形主要還是受到交易區位差異，使本月均價有波動情形，但差異皆在一成以內。

住宅成交平均單價本月前三名之行政區分別為桃園區(21.18萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(20.68萬元/坪)及中壢區(18.79萬元/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 |
| 106/01 | 17.62 | 18.79  | 14.27  | 21.18  | 16.52  | 20.68  |
| 105/12 | 16.77 | 17.77  | 15.17  | 20.55  | 18.27  | 19.12  |
| 105/11 | 17.05 | 20.73  | 15.48  | 20.78  | 18.29  | 19.48  |
| 105/10 | 17.33 | 17.48  | 16.49  | 20.14  | 19.87  | 19.70  |
| 105/09 | 17.64 | 19.59  | 16.67  | 20.23  | 20.14  | 20.07  |
| 105/08 | 17.18  | 18.41  | 14.85  | 22.62  | 19.49  | 20.36  |
| 105/07 | 17.74  | 20.48  | 15.19  | 20.75  | 16.68  | 19.56  |
| 105/06 | 17.75  | 19.36  | 15.01  | 19.79  | 17.89  | 20.41  |
| 105/05 | 17.17  | 18.11  | 15.14  | 20.68  | 15.14  | 21.20  |
| 105/04 | 17.04  | 18.10  | 14.46  | 20.43  | 15.84  | 20.07  |
| 105/03 | 17.34  | 18.50  | 14.76  | 20.38  | 15.19  | 20.11  |
| 105/02 | 17.09  | 19.27  | 15.25  | 19.97  | 21.91  | 20.69  |
| 105/01 | 16.64  | 18.24  | 15.38  | 19.30  | 18.75  | 19.25  |
| 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，近一年住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，以中壢區(12,139筆)最高、桃園區(11,216筆)次之，其次為龜山區(8,116筆)。

各區106年1月本市住宅市場成交筆棟數，因上期(105年12月)屬年底傳統交屋旺季，建案移轉交屋量較大，致本月均呈現減少情形，其中減少幅度前三名為中壢區(66.58%)、八德區(57.39%)、桃園區(56.84%)。

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 |
| 106/01 | 150 | 382 | 175 | 328 | 105 | 197 |
| 105/12 | 352 | 1143 | 379 | 760 | 226 | 310 |
| 105/11 | 448 | 1117 | 356 | 973 | 206 | 378 |
| 105/10 | 385 | 1579 | 391 | 872 | 269 | 319 |
| 105/09 | 440 | 1005 | 378 | 959 | 201 | 276 |
| 105/08 | 528 | 957 | 348 | 921 | 235 | 254 |
| 105/07 | 465 | 1082 | 418 | 1079 | 737 | 338 |
| 105/06 | 579 | 1116 | 400 | 978 | 577 | 355 |
| 105/05 | 515 | 1008 | 502 | 1217 | 2685 | 411 |
| 105/04 | 424 | 840 | 379 | 1076 | 705 | 316 |
| 105/03 | 371 | 843 | 642 | 1001 | 1879 | 312 |
| 105/02 | 185 | 371 | 160 | 443 | 116 | 139 |
| 105/01 | 265 | 696 | 297 | 609 | 175 | 235 |
| 合計 | 5,107 | **12,139** | 4,825 | **11,216** | **8,116** | 3,840 |

註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

1. 八德區住宅大樓新成屋[[1]](#footnote-1)，106年1月交易均價20.80萬元/坪，最近一年交易均價介於18~21萬元/坪間；住宅大樓中古屋[[2]](#footnote-2)，106年1月交易均價17.21萬元/坪，最近一年交易均價介於15~17萬元/坪間。新成屋及中古屋均價呈現平穩走勢。

圖、八德區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

1. 中壢區住宅大樓新成屋，106年1月交易均價21.94萬元/坪，最近一年交易均價波動較大(18~25萬元/坪)，主因係受到新成屋交易區位差異所致(如105年10月、12月新成屋交易以內壢及龍岡地區比重較高，105年2月、7月及11月新成屋交易以高鐵車站特定區比重較高)；住宅大樓中古屋，106年1月交易均價16.81萬元/坪，最近一年交易均價相對較平穩，介於16~17萬元/坪間。

圖、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

1. 平鎮區住宅大樓新成屋，106年1月交易均價15.53萬元/坪，近3個月單價下跌係因鄰近中壢區成交案量減少所致，最近一年交易均價則波動較大(14~19萬元/坪)；住宅大樓中古屋，106年1月交易均價14.73萬元/坪，最近一年交易均價多介於14~16萬元/坪間。本區部分月份中古屋均價高於新成屋，分析其原因為當月中古屋交易區位多以鄰近中壢區，但新成屋交易區位則以山仔頂及南勢地區比例較高所致。

圖、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

1. 桃園區住宅大樓新成屋，106年1月交易均價31.02萬元/坪，較上期大幅增加，主因為本月申報登錄成交案量較少，及受中正路永和市場附近新建案單價較高之套房產品交屋所致，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1月交易均價18.49萬元/坪，最近一年交易均價多介於18~20萬元/坪間，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

1. 龜山區住宅大樓新成屋，106年1月交易均價21.73萬元/坪，105年因新成屋交易區位差異致交易均價波動較大(15~29萬元/坪)，105年2月新成屋交易區位較集中於機場捷運A8站區周邊地區及迴龍地區，105年3月至5月新成屋交易以A7合宜住宅交屋比例較高，本區近期交易均價則介於19~22萬左右；住宅大樓中古屋，最近一年交易均價多介於19萬元/坪上下，106年1月交易均價16.59萬元/坪，係因案例多位於區公所附近生活圈，單價較低所致。本區部分月份中古屋均價高於新成屋，分析其原因為本區中古屋交易案件數量較少，交易均價易受到區位因素影響(如中古屋案件多位於迴龍地區或機場捷運A8站區周邊，或當月新成屋交易區位較差與A7合宜住宅交屋比例較高)所致。

圖、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

1. 蘆竹區住宅大樓新成屋，106年1月交易均價21.96萬元/坪，最近一年交易均價介於21~25萬元/坪間，自105年9月起微幅下降至22萬/坪以下；住宅大樓中古屋，106年1月交易均價19.36萬元/坪，最近一年交易均價多介於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

1. 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。 [↑](#footnote-ref-1)
2. 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。 [↑](#footnote-ref-2)