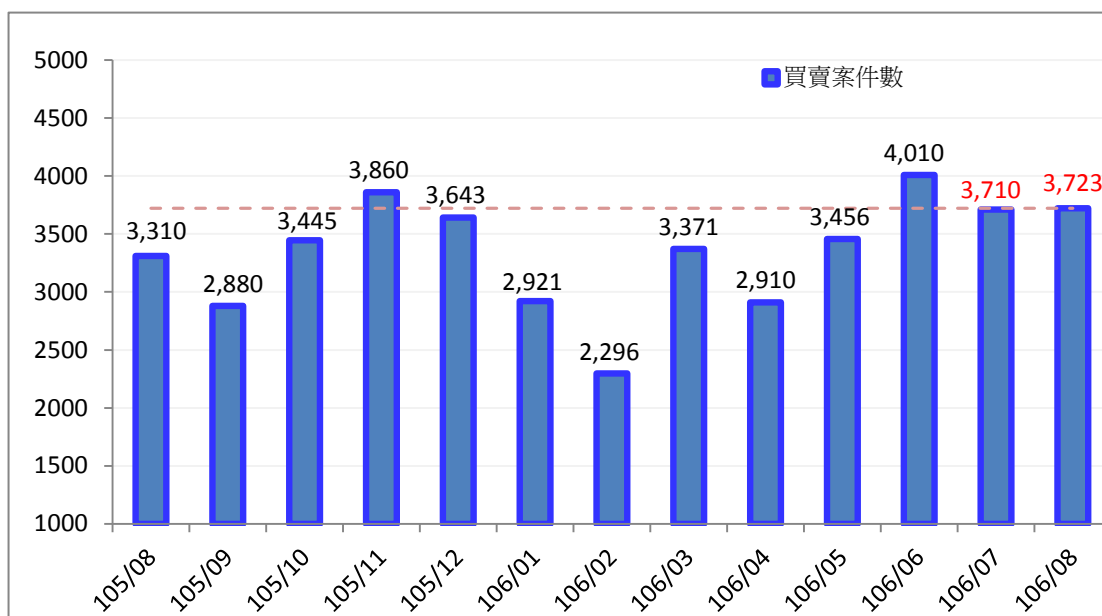


桃園市最新不動產市場交易分析月報

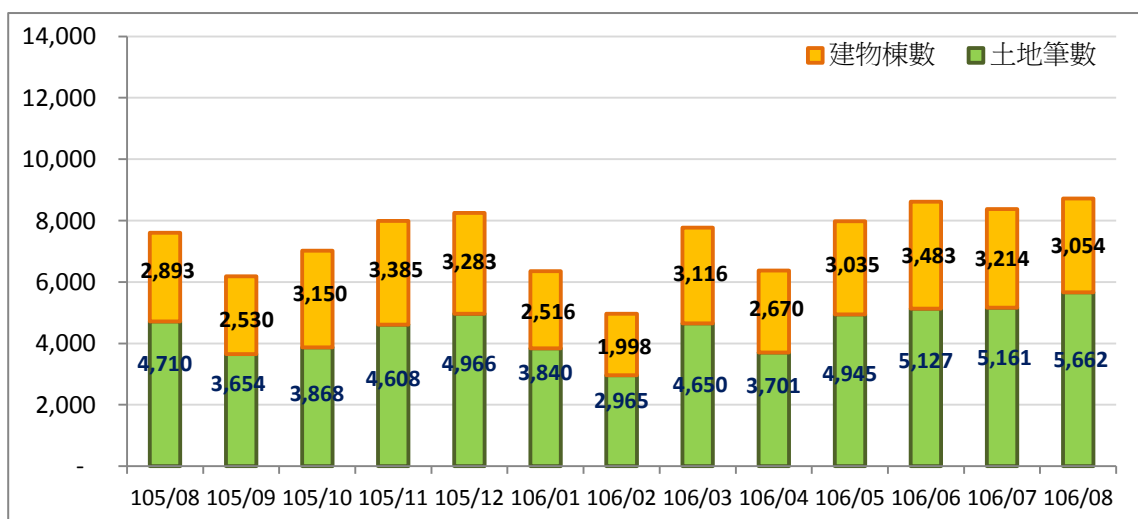
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣登記案件數統計資料顯示，106年8月買賣移轉登記案件量共計3,723件，與前月相比(3,710件)增加13件，增加幅度約0.35%，呈現持平狀態，另與105年8月(3,310件)相較則增加413件，增幅約12.48%。整體案量變動大致平穩。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

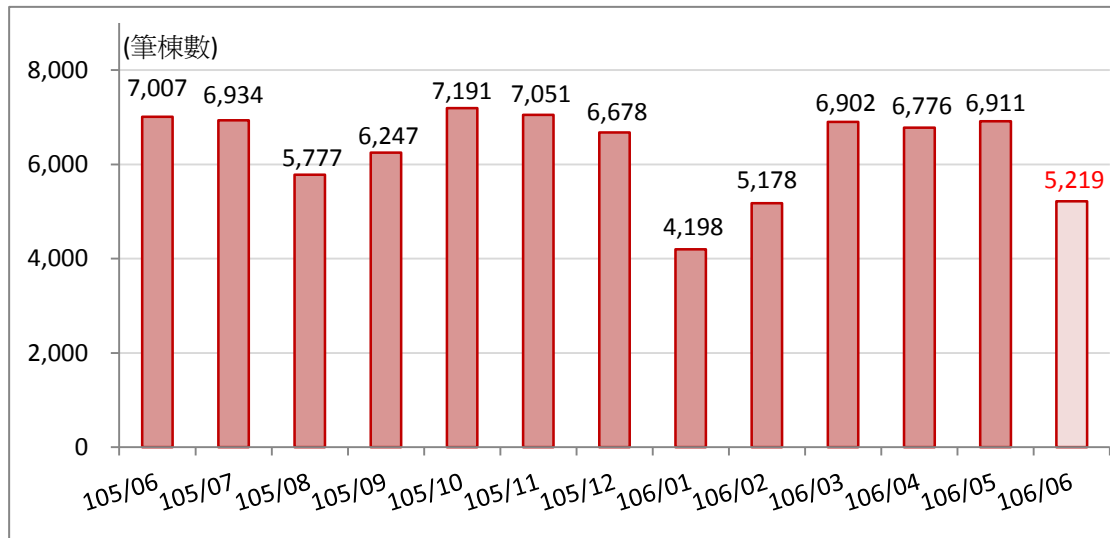
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106年8月土地移轉筆數為5,662筆、建物棟數為3,054棟，共計8,716筆，較前月(8,375筆)增加4.07%，與105年8月(7,603筆)相較增加14.64%。本月移轉土地筆數增加但建物棟數減少，顯示素地交易筆數有增加情形。



圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

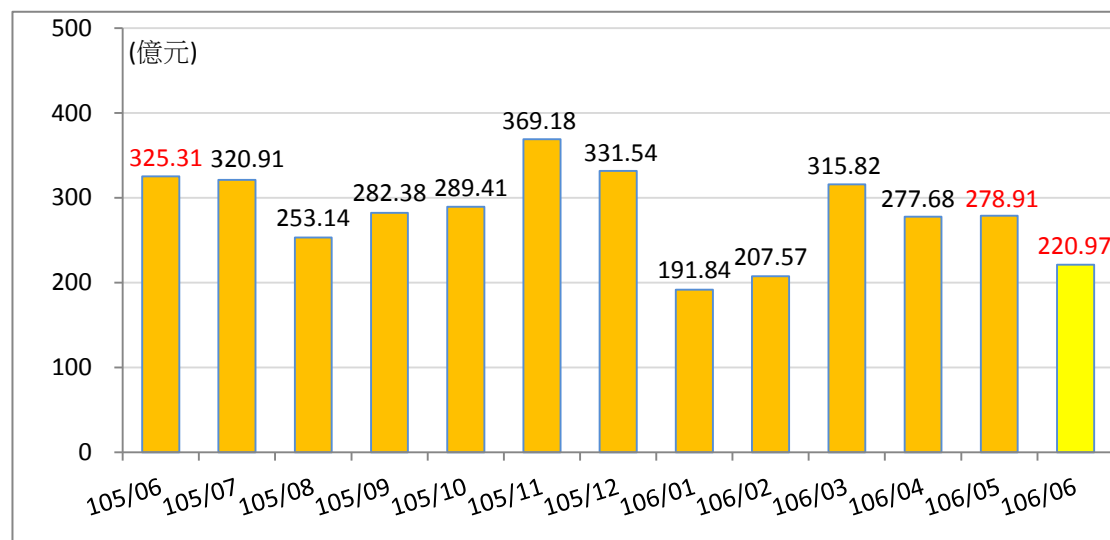
■ 實價登錄揭露交易量¹/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，106年6月已申報之交易揭露案件土地、建物筆棟數為5,219筆，分別較前月(6,911筆)與105年6月(7,007筆)減少24.48%與25.52%。



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6月份約為220.97億元，較前月(278.91億元)減少20.77%，與105年6月(325.31億元)相較減少32.07%。

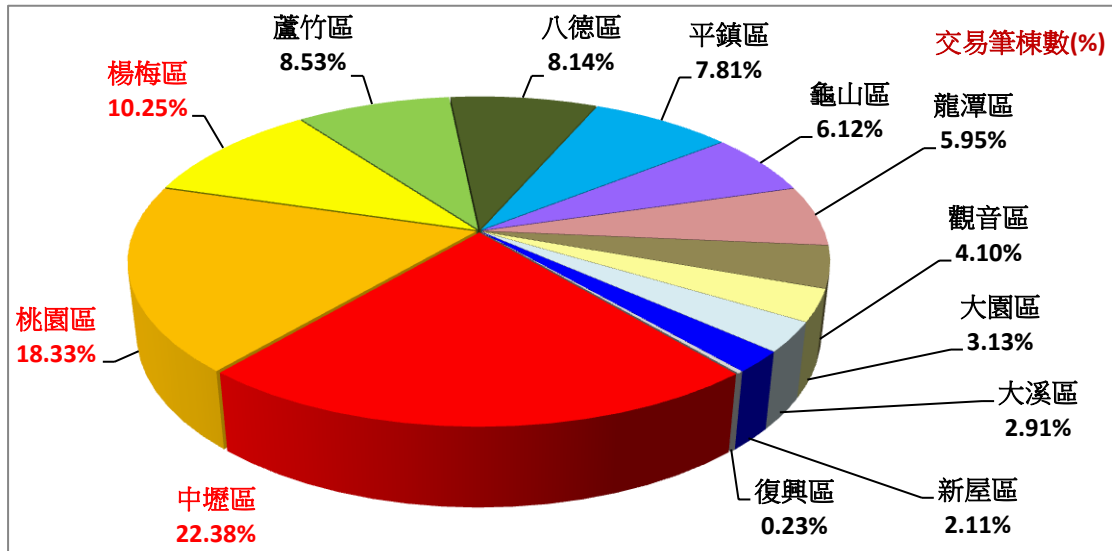


圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

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6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。

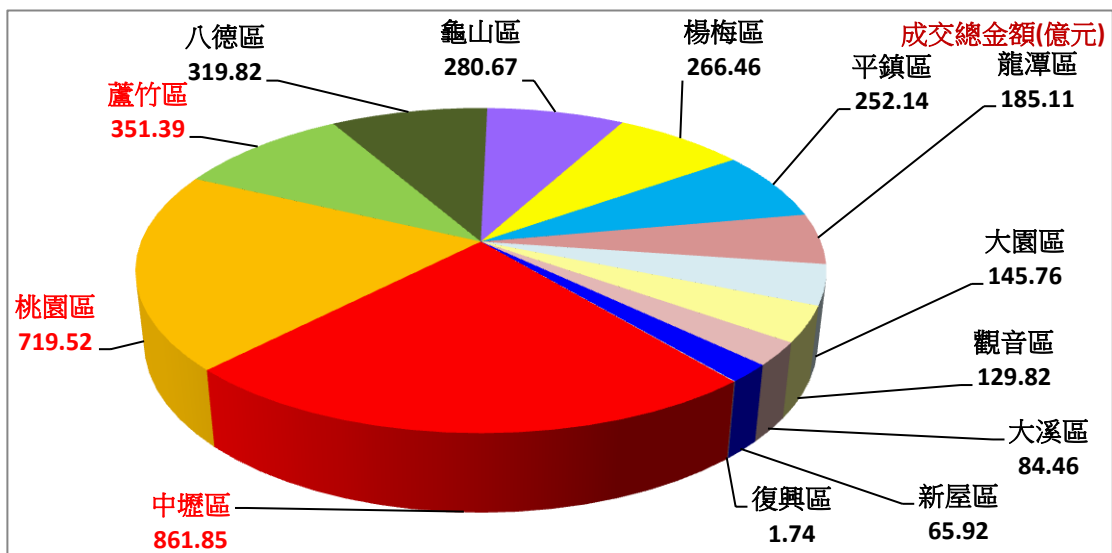
■ 各行政區年度成交規模

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(22.38%)、桃園區(18.33%)佔比最高較為熱絡，其次為楊梅區(10.25%)、蘆竹區(8.53%)、八德區(8.14%)、平鎮區(7.81%)。



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(861.85億元)最高、桃園區(719.52億元)次之，其次為蘆竹區(351.39億元)。



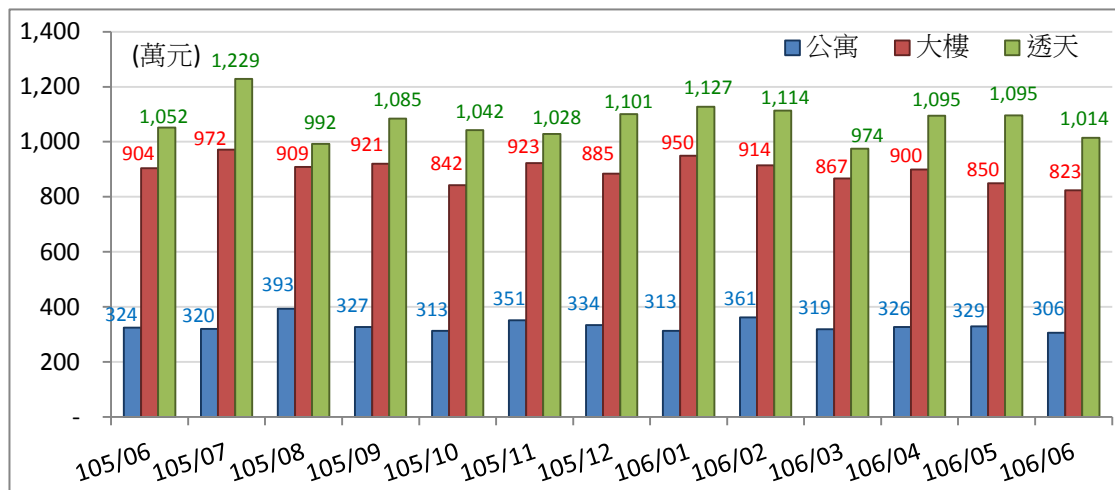
圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 6 月成交總價：

- 1、公寓產品每戶平均成交總價為 306 萬元，分別較前月(329 萬元)減少 6.96%，及 105 年 6 月(324 萬元)減少 5.62%。
- 2、大樓每戶平均成交總價為 823 萬元，分別較前月(850 萬元)減少 3.13%，及 105 年 6 月(904 萬元)減少 8.97%。
- 3、透天產品方面，每戶平均成交總價為 1,014 萬元，分別較前月(1,095 萬元)減少 7.42%，及 105 年 6 月(1,052 萬元)減少 3.55%。

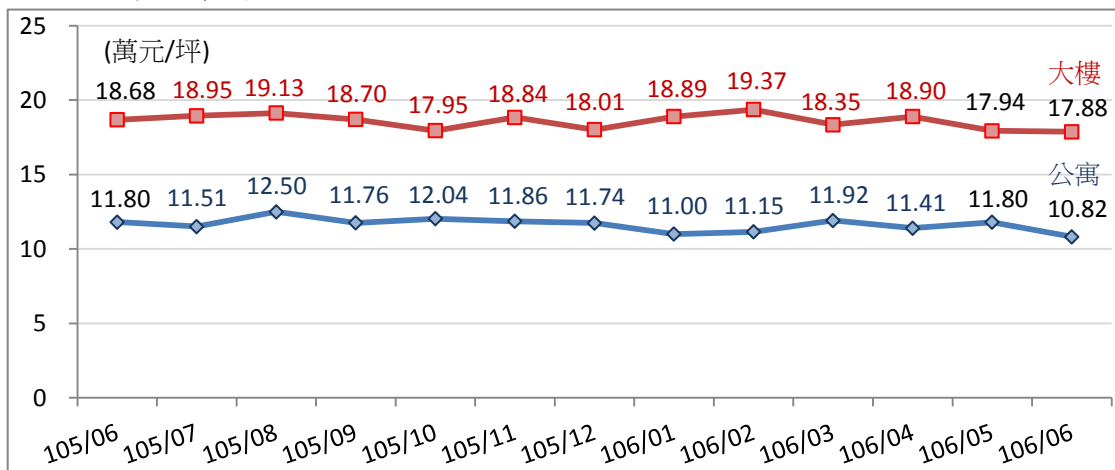


圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(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 6 月成交均價為 17.88 萬元/坪，分別較前月(17.94 萬元/坪)下跌 0.33%，及 105 年 6 月(18.68 萬元/坪)下跌 4.31%。
- 2、公寓類型 106 年 6 月成交均價為 10.82 萬元/坪，較前月(11.80 萬元/坪)下跌 8.32%，及 105 年 6 月(11.80 萬元/坪)下跌 8.36%，本月均價與上月相比跌幅較大，主要為本月位於郊區之成交案件比例上升所致。

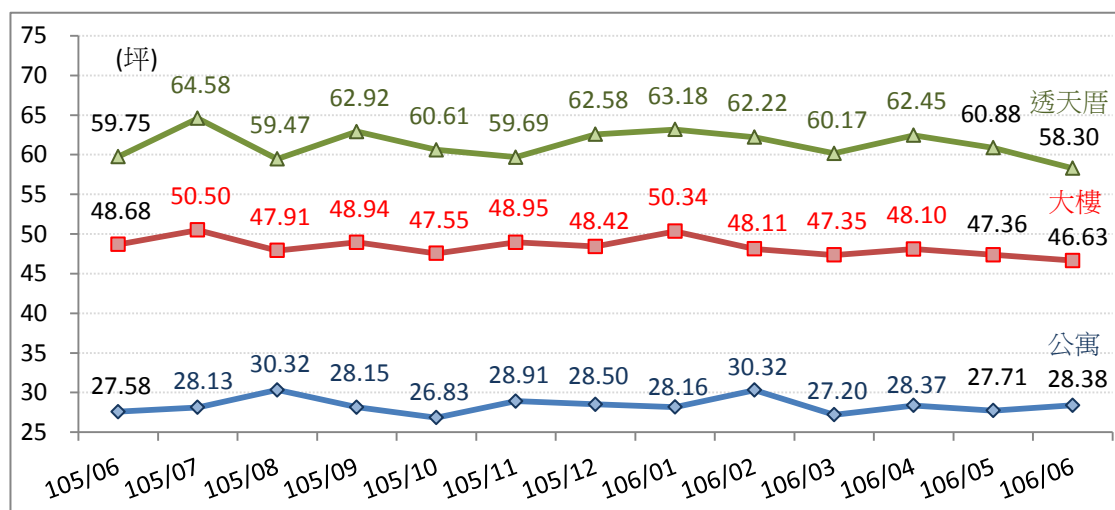


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 106 年 6 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 58.30 坪，較前月(60.88 坪)及 105 年 6 月(59.75 坪)相較分別減少 2.58 坪、1.45 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 46.63 坪，較前月(47.36 坪)及 105 年 6 月(48.68 坪)相較分別減少 0.73 坪、2.05 坪。
- 3、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.38 坪，較前月(27.71 坪) 相較增加 0.67 坪，及較 105 年 6 月(27.58 坪)增加 0.80 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 6 月住宅(大樓、華廈、公寓型態)成交單價與 106 年 5 月相較，平鎮及龜山區漲幅較大，分別上漲 14.93%、9.13%，此外下跌幅度最大之行政區為桃園區，下跌 6.98%，其餘行政區相對持穩。

住宅成交平均單價本月前三名之行政區分別為龜山區(19.61 萬元/坪)為最高，其次為桃園區(19.31 萬元/坪)及蘆竹區(19.03 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
106/06	17.28	18.09	16.09	19.31	19.61	19.03
106/05	17.32	17.48	14.00	20.76	17.97	19.50
106/04	18.75	18.07	15.77	21.48	18.61	19.47
106/03	16.63	18.02	16.66	20.43	18.24	20.24
106/02	16.56	20.45	15.57	21.54	18.68	19.69
106/01	17.77	19.06	14.96	20.90	17.48	20.51
105/12	17.04	17.91	15.33	20.71	18.38	19.49
105/11	17.35	20.58	15.68	20.90	18.72	19.49
105/10	17.44	17.32	16.49	20.14	20.00	19.70
105/09	17.86	19.34	16.70	20.27	20.41	20.05
105/08	17.33	18.18	14.99	22.62	19.66	20.42
105/07	17.96	20.48	15.19	20.73	16.78	19.58
105/06	17.79	19.38	15.01	19.79	17.98	20.39
平均單價	17.52	18.80	15.61	20.77	18.26	19.83

註：統計樣本包括大樓、華廈與公寓型態建物。

此外，以成交量²觀察，105年6月至106年6月住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，集中在中壢區(14,369筆)、桃園區(11,717筆)等2個行政區佔比最大(58.3%)，其餘4個行政區最高為八德區(5,809筆)。各區106年6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，其中八德區(-33.33%)、平鎮區(-33.09%)、桃園區(-30.36%)、減少幅度達三成以上，減少幅度最大者為八德區。

表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

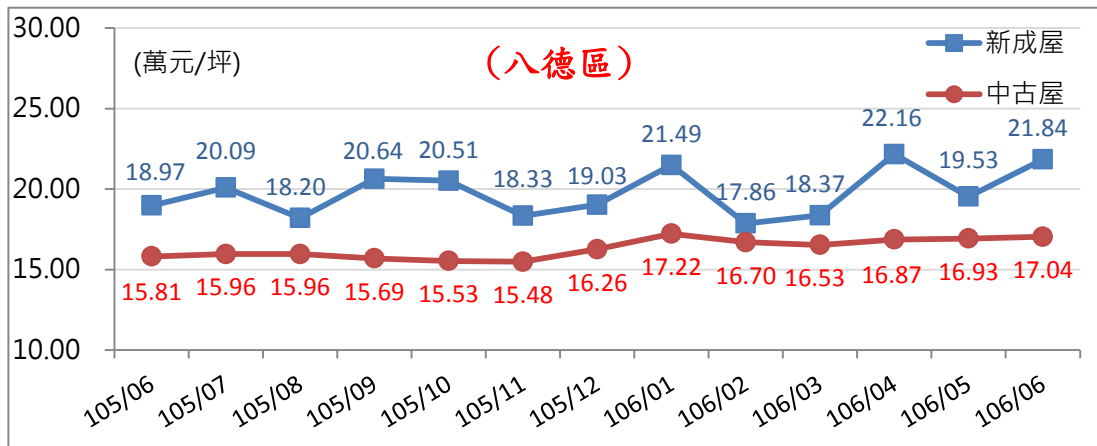
單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
106/06	338	737	273	688	229	237
106/05	507	937	408	988	214	320
106/04	586	1098	399	1103	228	377
106/03	451	1286	457	1010	252	445
106/02	297	1058	240	651	151	318
106/01	238	640	297	580	145	303
105/12	398	1298	439	849	243	341
105/11	518	1209	366	1006	212	381
105/10	397	1746	395	884	273	319
105/09	457	1102	385	977	207	280
105/08	548	1034	354	921	243	263
105/07	489	1084	418	1082	745	345
105/06	585	1140	400	978	583	363
合計	5809	14369	4831	11717	3725	4292

註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

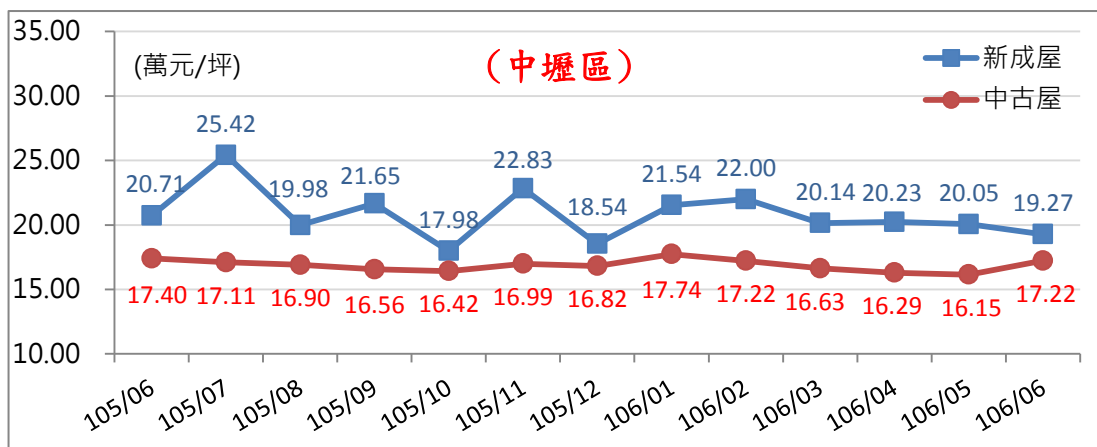
²因實價登錄申報統計數量存在簽約與登記之時間差，故106年6月份交易日期之案件目前尚未全部申報完成，本圖最新月份統計數量按經驗值約為實際總數之65%至90%左右。

(一) 八德區**住宅大樓新成屋**³，106年6月交易均價21.84萬元/坪，本月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15~28萬之間，最高價之建案位於建德路與豐德路附近，部份預售屋交屋登記案件因簽約時點差異造成價格落差較大，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6月交易均價17.04萬元/坪，最近一年交易均價自105年12月之後微幅漲至16萬元/坪以上。



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6月交易均價19.27萬元/坪，其中單價在20萬元/坪以上者集中在青埔高鐵特定區，其餘多分布於內壢後站、過嶺地區、龍岡地區等位置；**住宅大樓中古屋**，106年6月交易均價17.22萬元/坪，本月屋齡2~3年成交案較多故單價略有上升，最近一年交易均價介於16~18萬元/坪間。

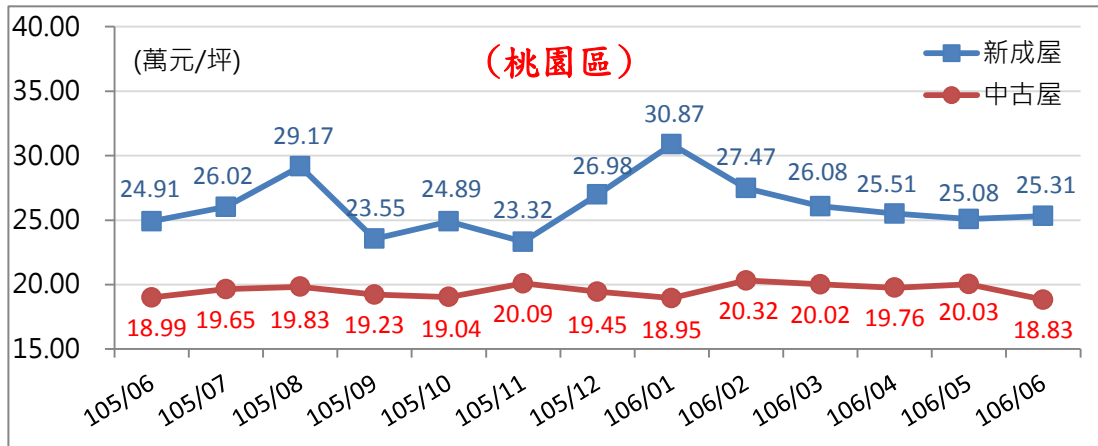


圖、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

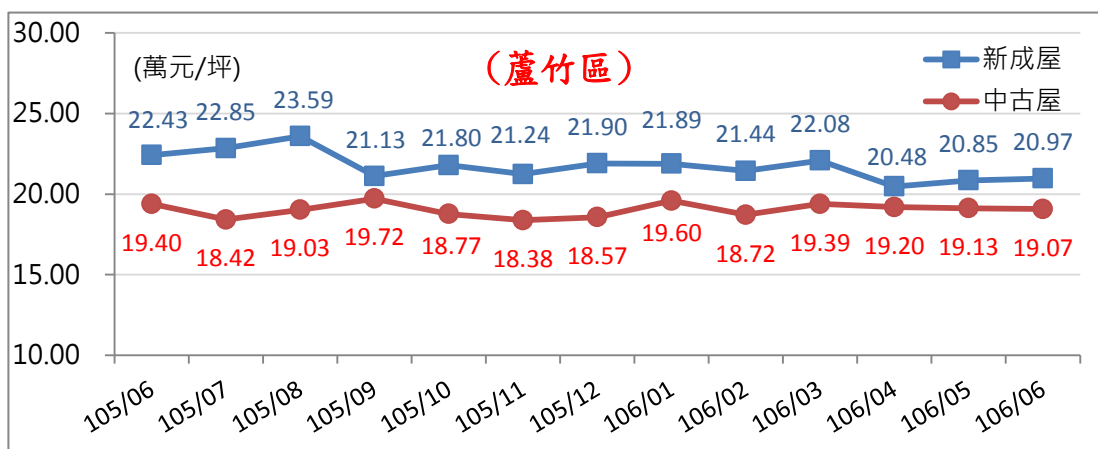
⁴ 本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

(三) 桃園區住宅大樓新成屋，106年6月交易均價25.31萬元/坪，交易均價持平，本月成交案件在中路地區、龍安生活圈等位置比例較高，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6月交易均價18.83萬元/坪，係本月成交案件平均屋齡較高影響單價所致，最近一年交易均價多在19~20萬元/坪之水準。



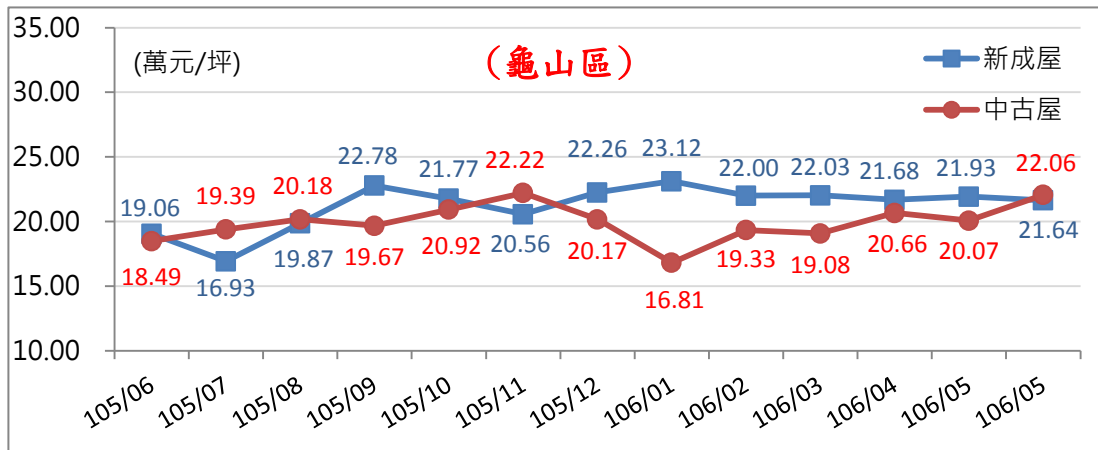
圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 蘆竹區住宅大樓新成屋，106年6月交易均價20.97萬元/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6月交易均價19.07萬元/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

(五) 龜山區住宅大樓新成屋，106年6月交易均價21.64萬元/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19~22萬元/坪左右；住宅大樓中古屋，106年6月交易均價22.06萬元/坪，本月中古屋均價高於新成屋，係因屋齡2~3年之成交案件比例較多且區位條件較好致均價高於新成屋。



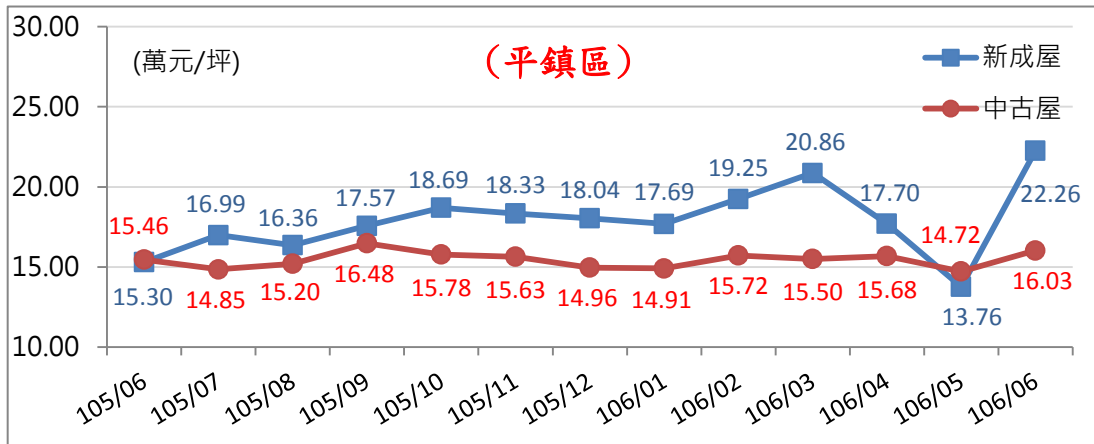
圖、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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5月至106年5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	20.5	16.0
長庚 A8 生活圈	18.0	25.6
迴龍地區	28.7	22.4

(六) 平鎮區住宅大樓新成屋，106年6月交易均價22.26萬元/坪，本月交易案件稀少且集中於鄰近中壢環南路附近，價格偏高。最近一年新成屋交易均價因成交區位差異波動較大(12~19萬元/坪)，係鄰近中壢、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6月交易均價16.03萬元/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5月至106年5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。惟較特別的是，鄰近中壢生活圈繁榮程度較高，近一年平均價格卻比南勢重劃區略低，主要係因南勢重劃區屬新開發地區，整體建築屋齡較鄰近中壢地區低，且環境較單純，而鄰近中壢地區包含各種使用分區型態及新舊交雜，故出現均價與繁榮發展程度互有交錯之現象。

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	18.0	15.7
龍岡地區	14.9	12.3
南勢重劃區	18.5	16.0
山仔頂地區	15.8	13.8