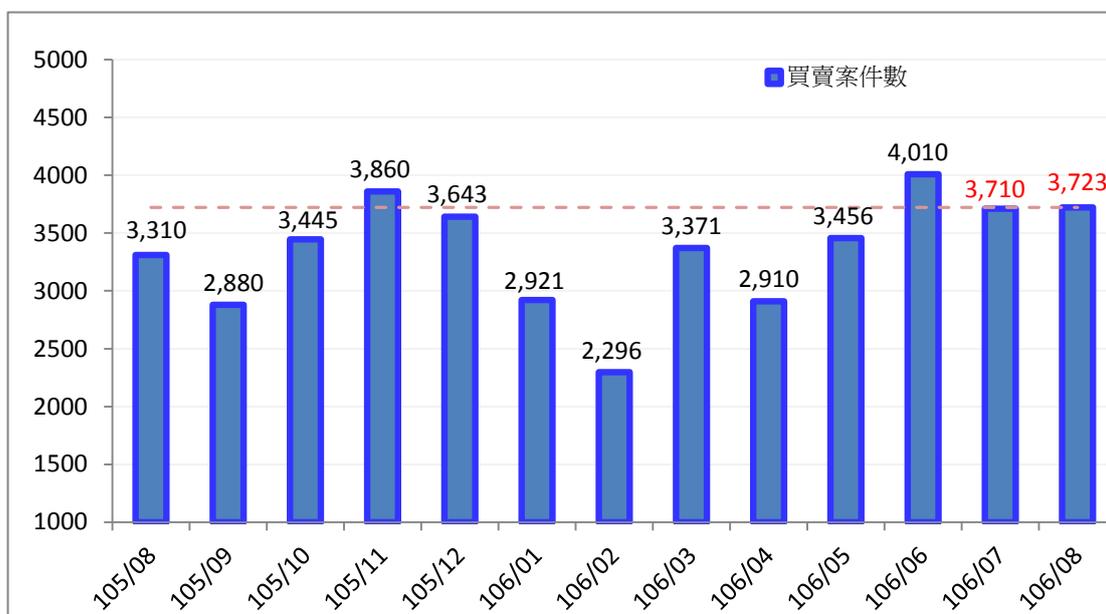


桃園市最新不動產市場交易分析月報

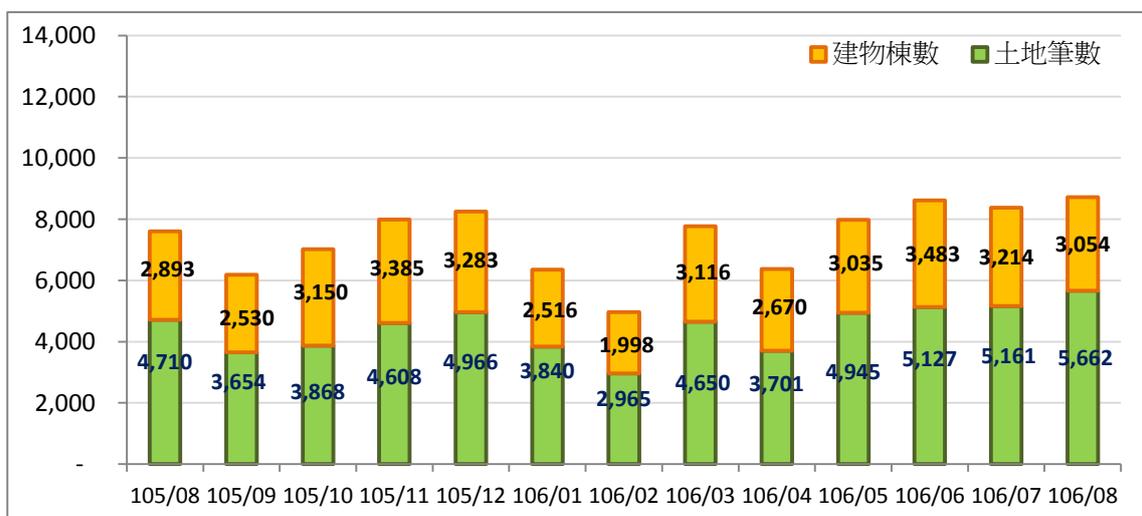
■ 買賣移轉登記案件資料分析

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

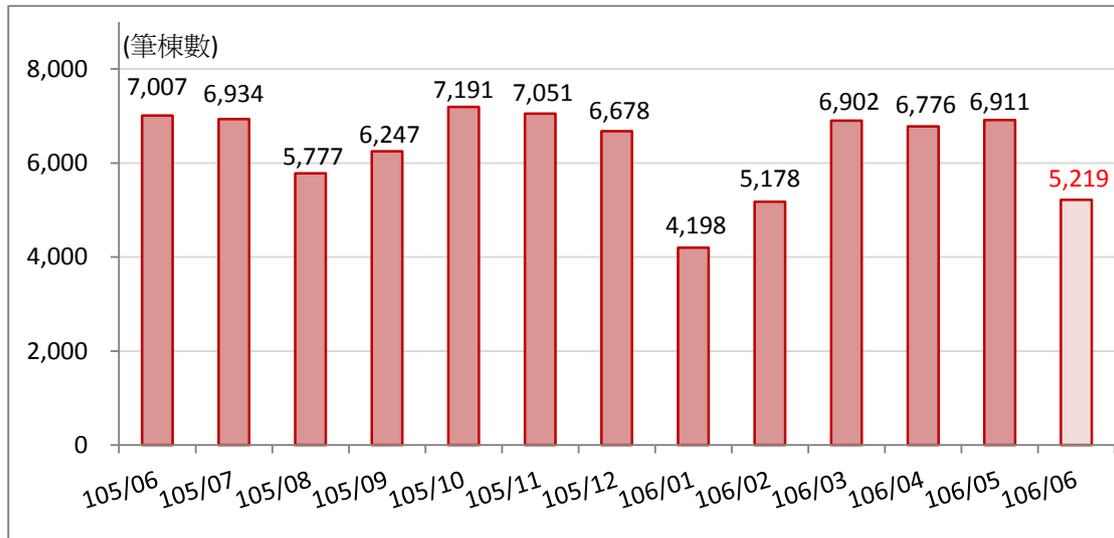
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106年8月土地移轉筆數為5,662筆、建物棟數為3,054棟，共計8,716筆，較前月(8,375筆)增加4.07%，與105年8月(7,603筆)相較增加14.64%。本月移轉土地筆數增加但建物棟數減少，顯示素地交易筆數有增加情形。



圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

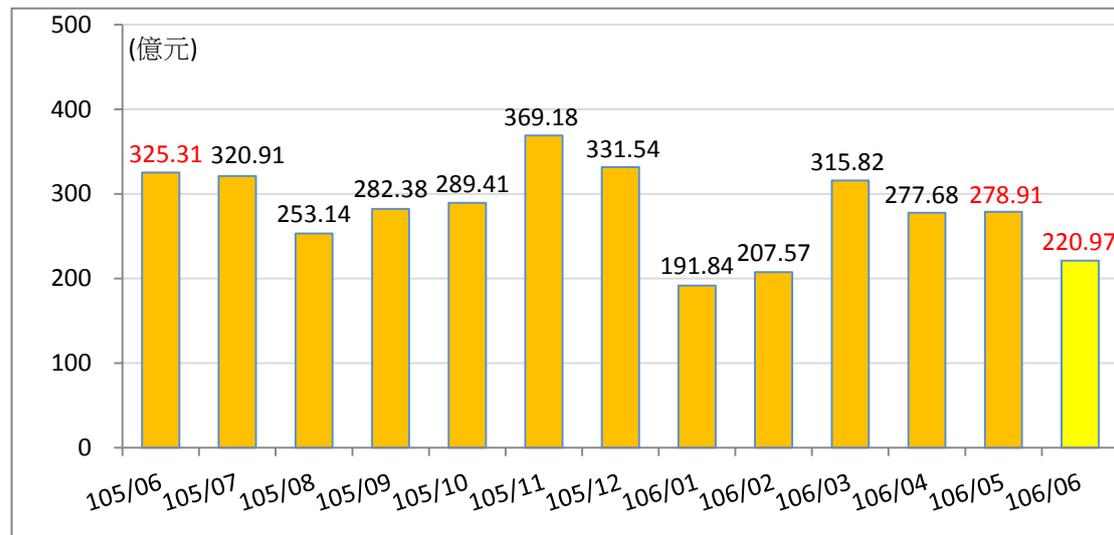
■ 實價登錄揭露交易量¹/總交易金額統計

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%。

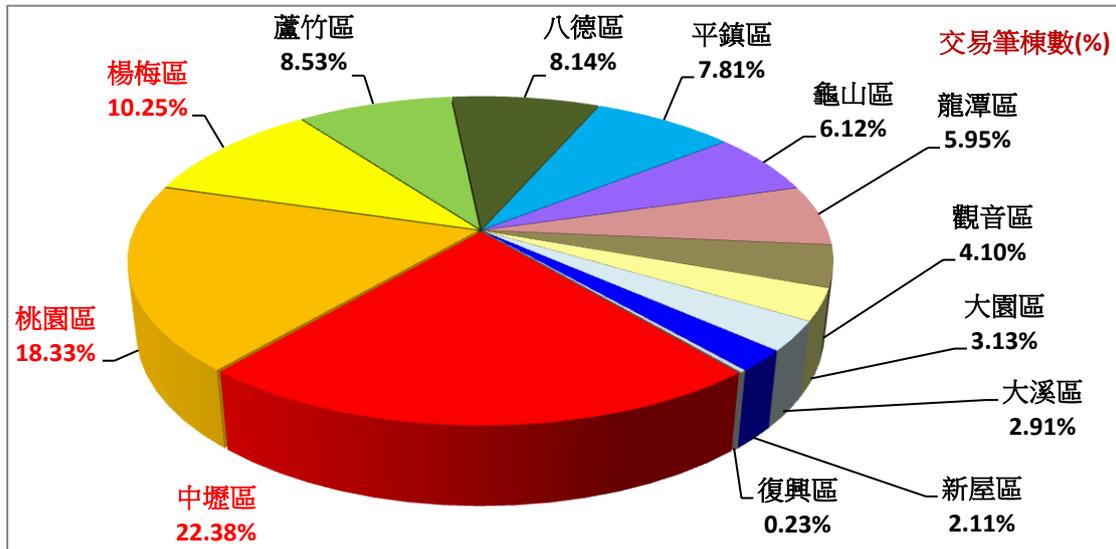


圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

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。

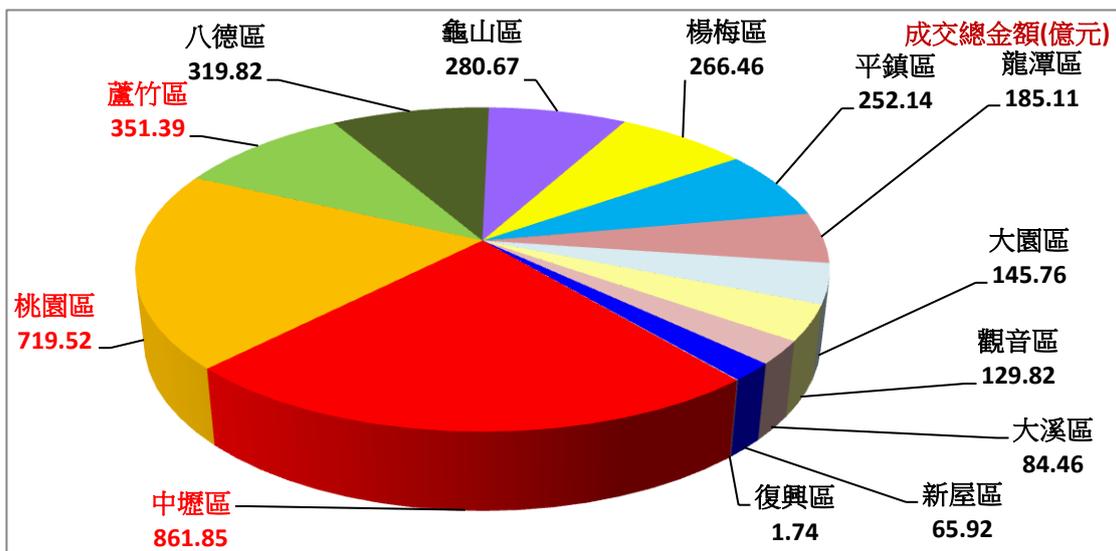
■ 各行政區年度成交規模

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)。



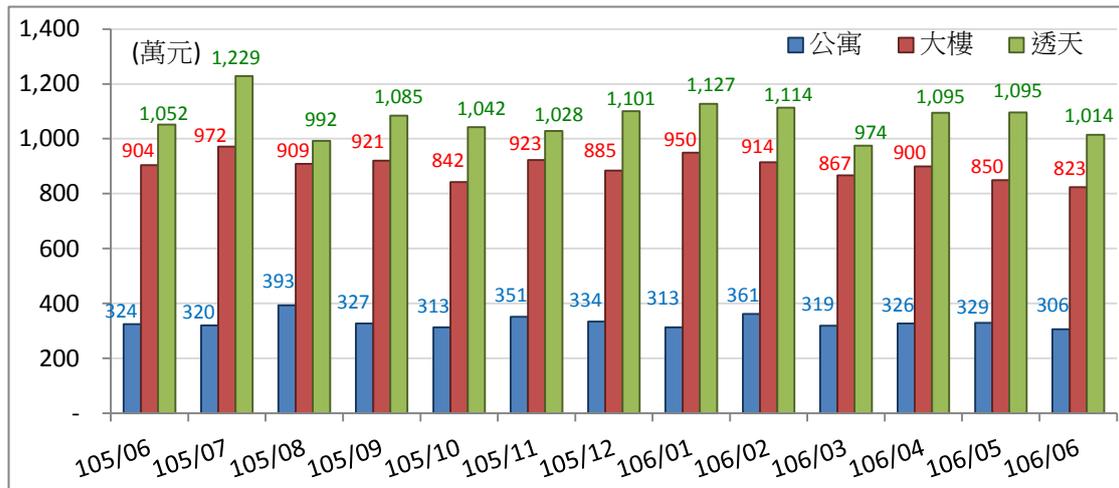
圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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)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%。

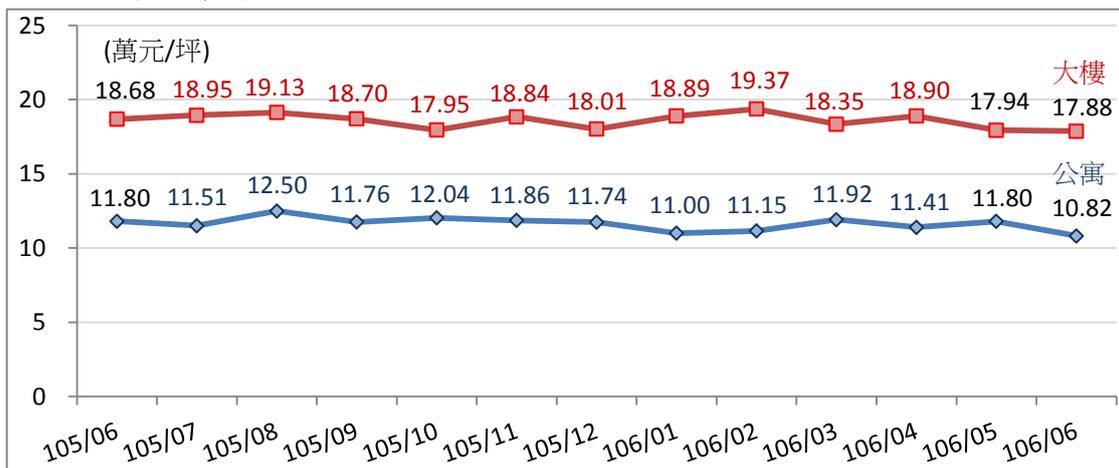


圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(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。

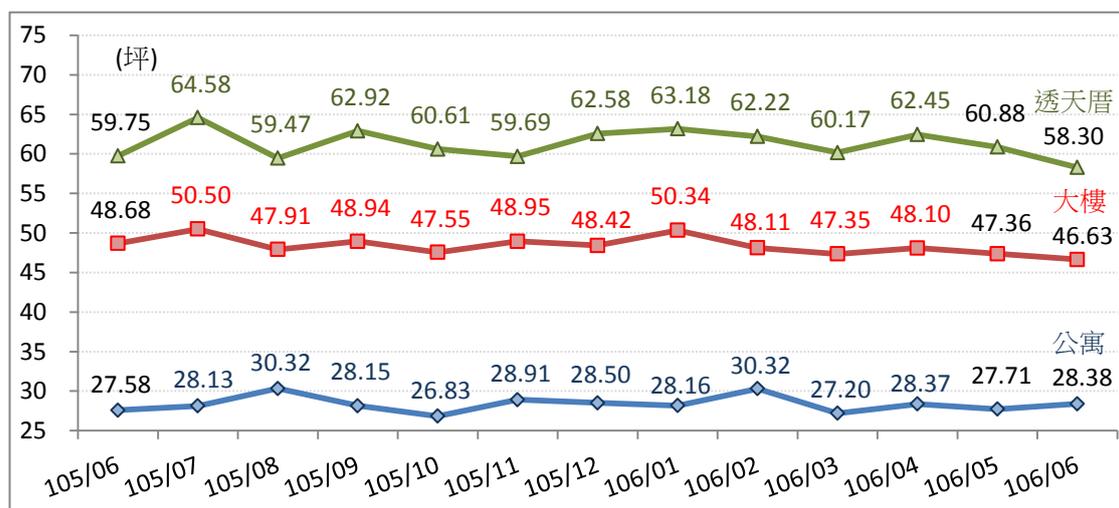


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(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

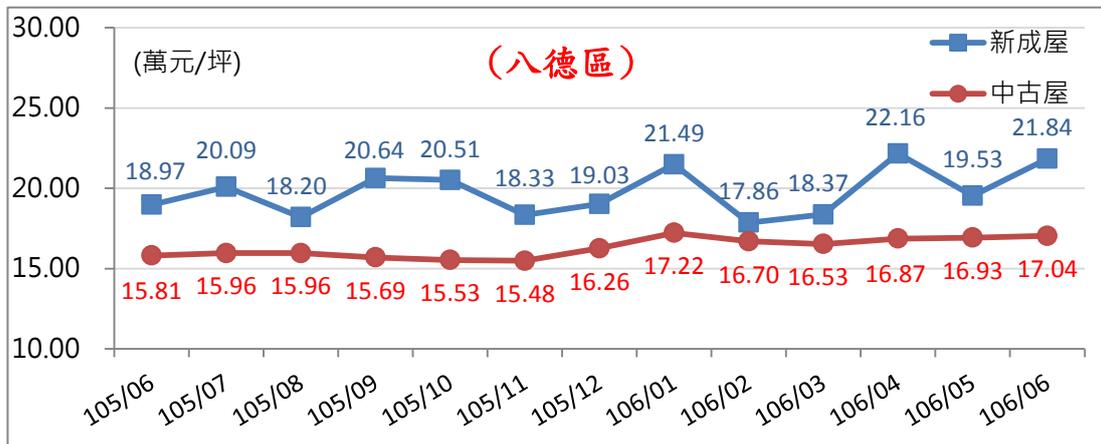
單位：筆棟數

| 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。

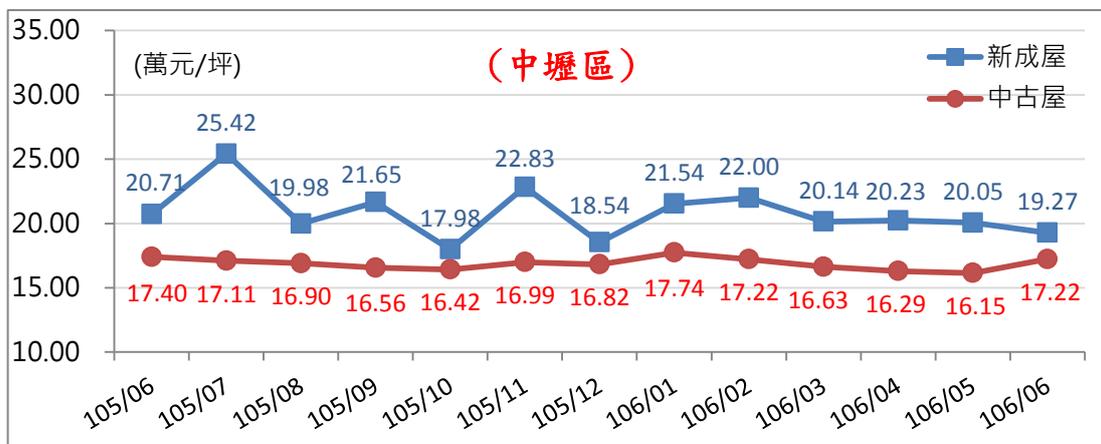
²因實價登錄申報統計數量存在簽約與登記之時間差，故106年6月份交易日期之案件目前尚未全部申報完成，本圖最新月份統計數量按經驗值約為實際總數之65%至90%左右。

(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。

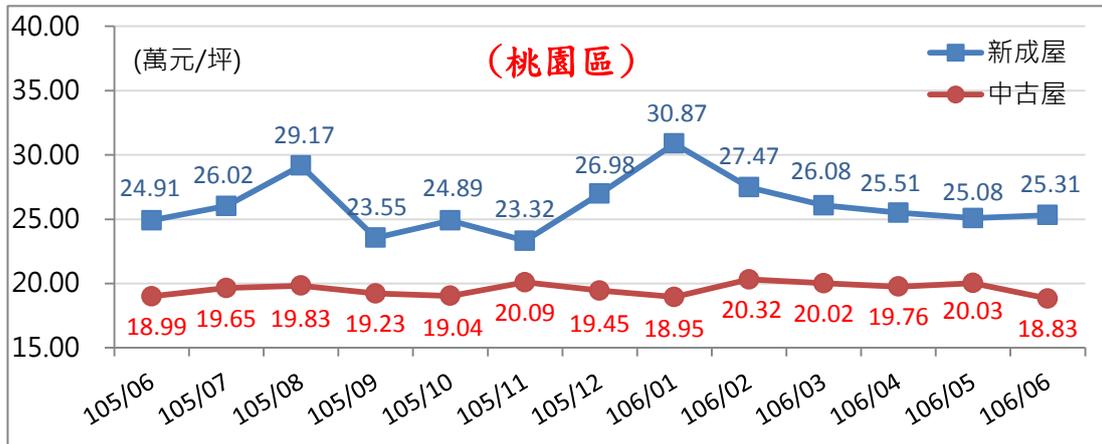


圖、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

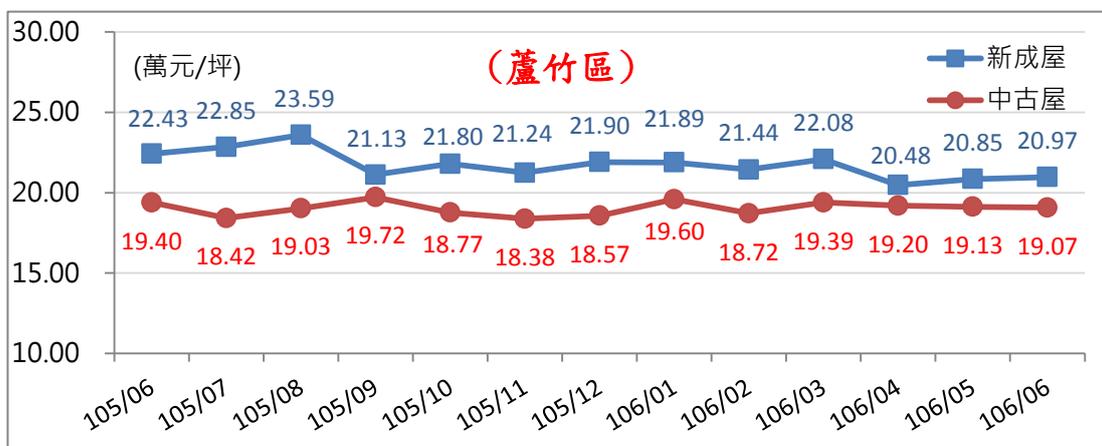
⁴ 本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

(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。



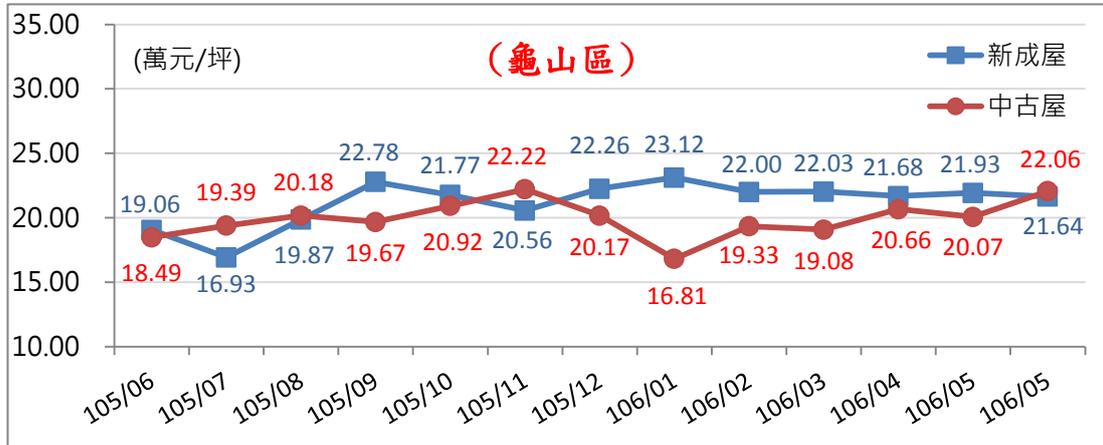
圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(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。



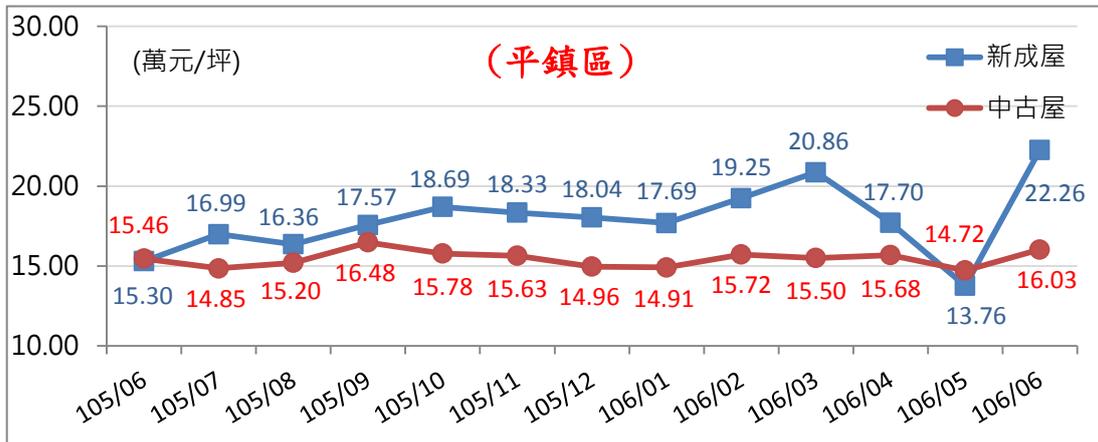
圖、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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 |