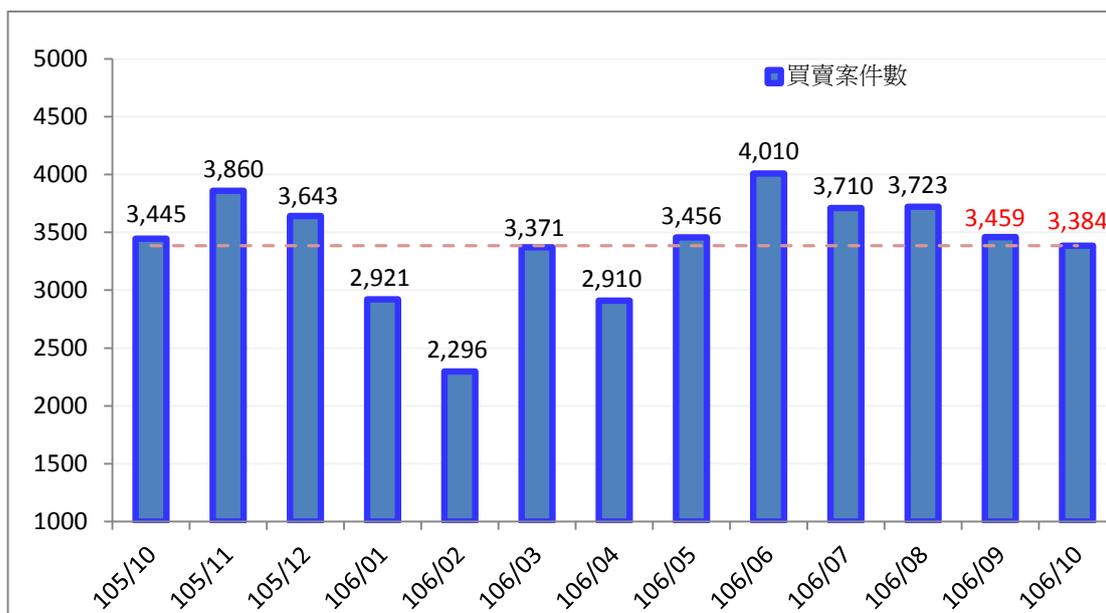


# 桃園市最新不動產市場交易分析月報

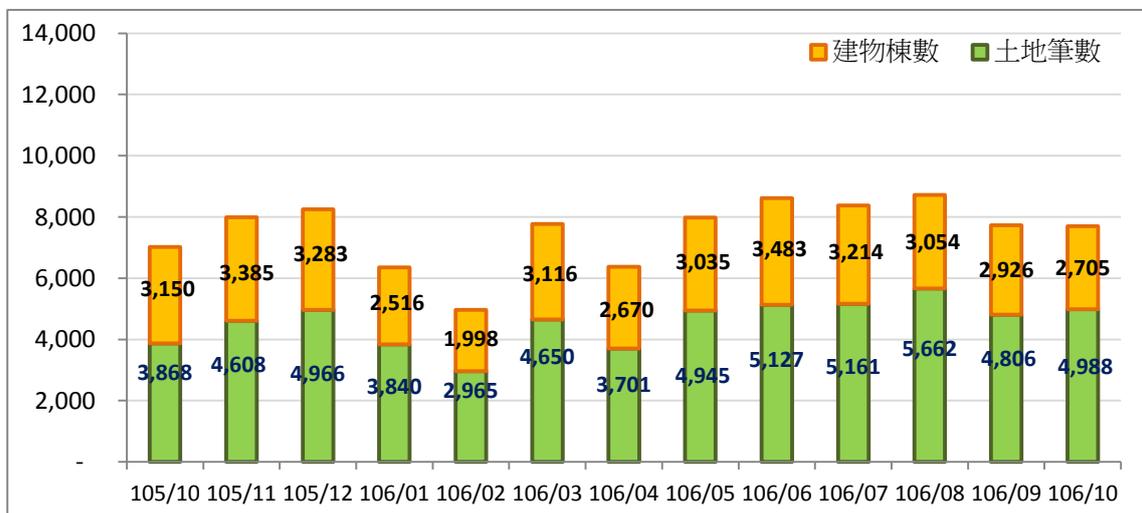
## ■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市最新買賣登記案件數統計資料顯示，106年10月買賣移轉登記案件量共計3,384件，與前月相比(3,459件)減少75件，減少幅度約2.17%，另與105年10月(3,445件)相較減少61件，減少幅度約1.77%，接近持平狀態。整體而言，106年10月與前月及去年同期相較，數量僅微幅減少。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

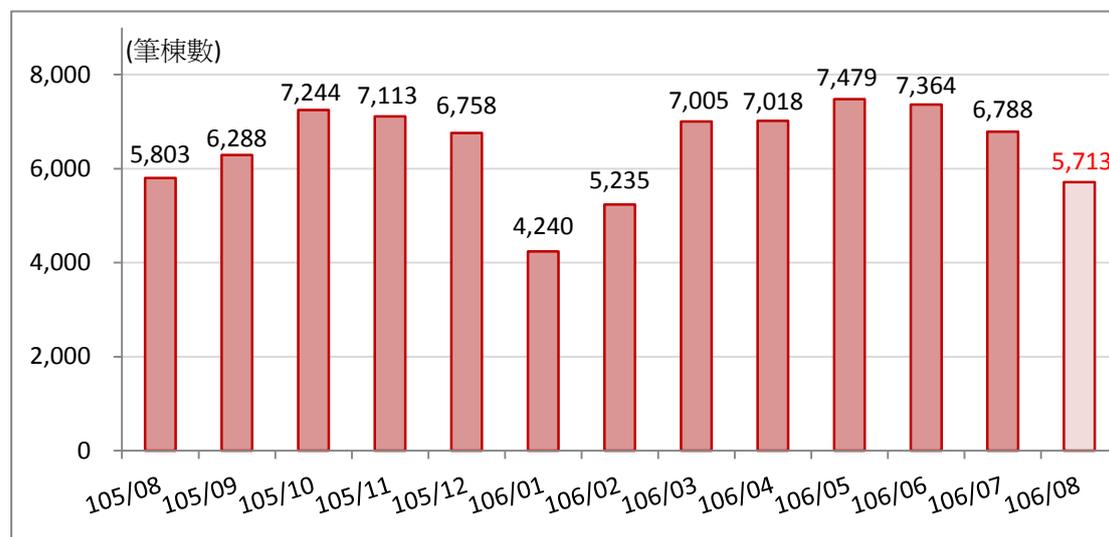
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106年10月土地移轉筆數為4,988筆、建物棟數為2,705棟，共計7,693筆，總筆棟數較前月(7,732筆)減少0.50%，與105年10月(7,018筆)相較則小幅增加9.62%。



圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

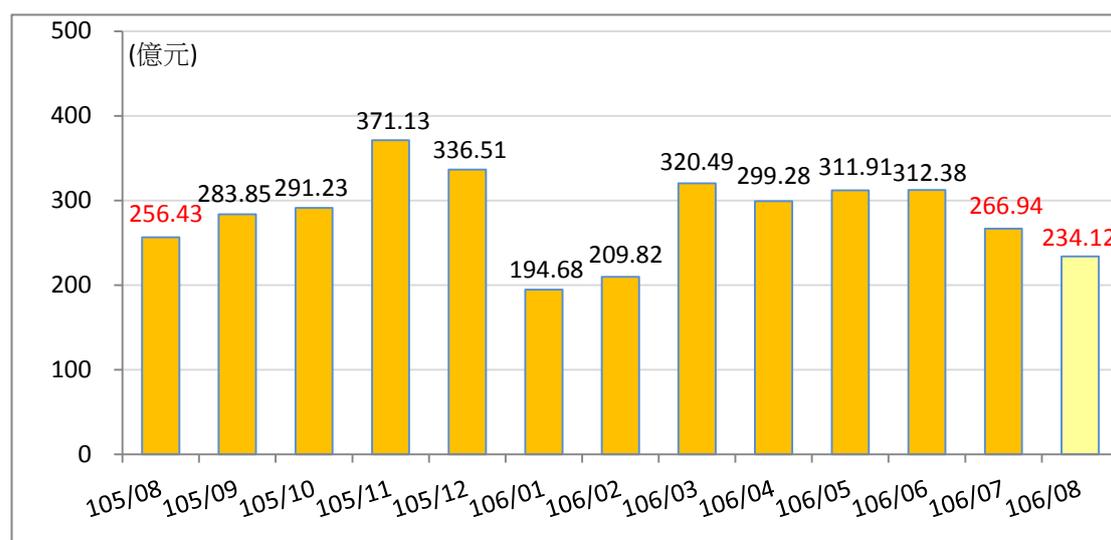
## ■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，106年8月目前已申報之交易揭露案件土地、建物筆棟數為5,713筆，分別較前月(6,788筆)與105年8月(5,803筆)減少15.84%與1.55%，預估未來案件全數揭露完畢，本月實際交易<sup>1</sup>數量約在7,000筆上下。



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8月份約為234.12億元，較前月(266.94億元)減少12.30%，與105年8月(256.43億元)相較減少8.70%，預估本月實際交易<sup>1</sup>金額約在300億元上下之水準。

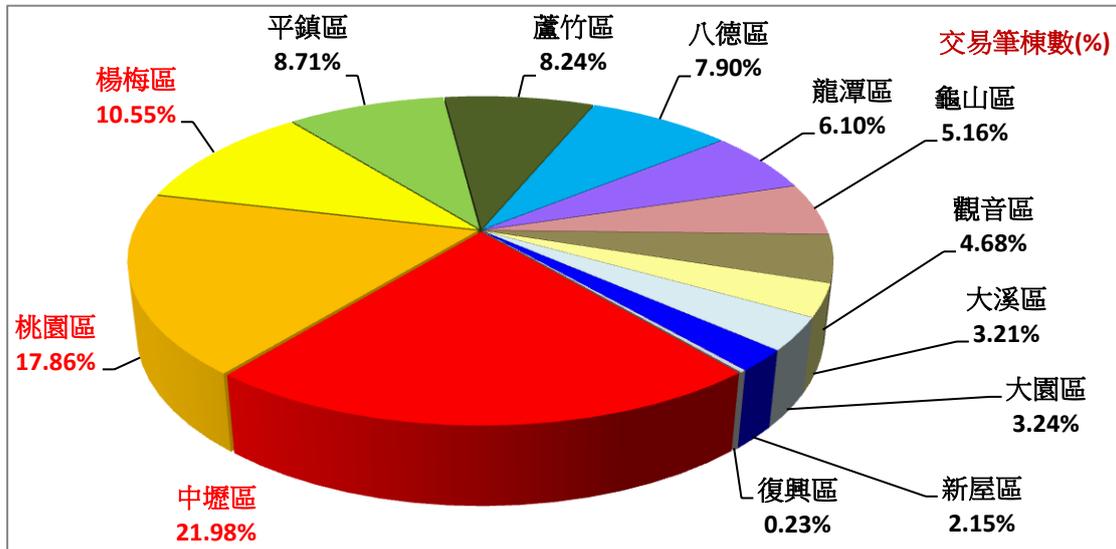


圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

<sup>1</sup>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8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。

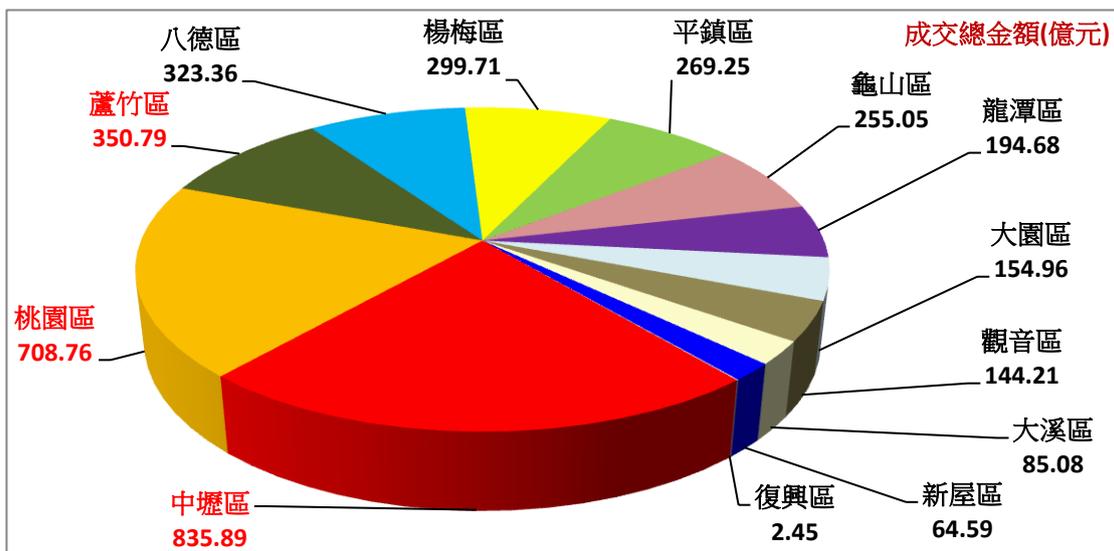
## ■ 各行政區年度成交規模

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(21.98%)、桃園區(17.86%)佔比最高較為熱絡，其次為楊梅區(10.55%)、平鎮區(8.71%)、蘆竹區(8.24%)、八德區(7.90%)、龍潭區(6.10%)、龜山區(5.16%)、觀音區(4.68%)、大溪區(3.21%)、大園區(3.24%)、復興區(0.23%)、新屋區(2.15%)。



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(835.89億元)最高、桃園區(708.76億元)次之，其次為蘆竹區(350.79億元)。



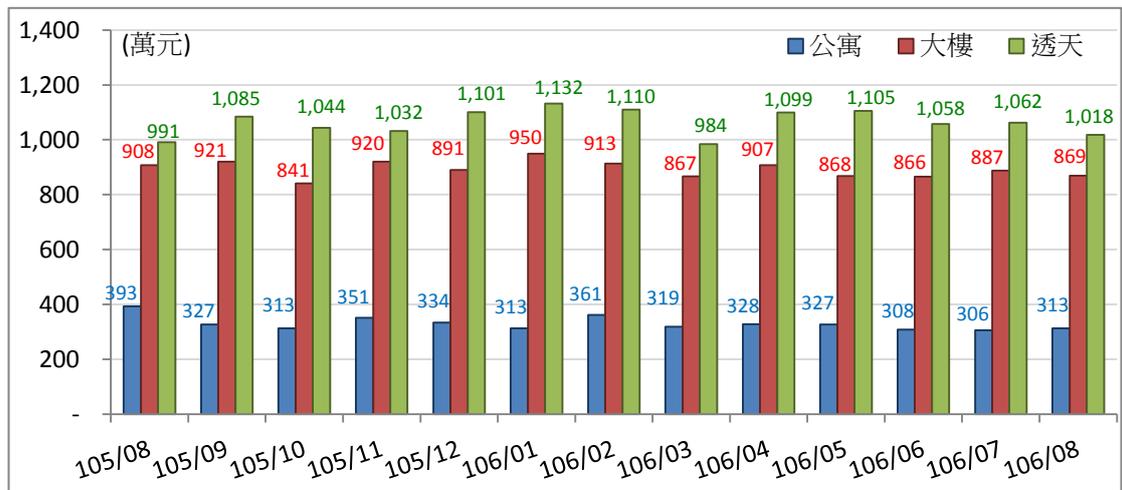
圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

## ■ 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 8 月成交總價：

- 1、公寓產品每戶平均成交總價為 313 萬元，較前月(306 萬元)增加 2.14%，及較 105 年 8 月(393 萬元)減少 20.42%。
- 2、大樓每戶平均成交總價為 869 萬元，較前月(887 萬元)減少 2.12%，及較 105 年 8 月(908 萬)減少 4.27%。
- 3、透天產品方面，每戶平均成交總價為 1,018 萬元，較前月(1,062 萬元)減少 4.09%，及較 105 年 8 月(991 萬元)增加 2.79%。

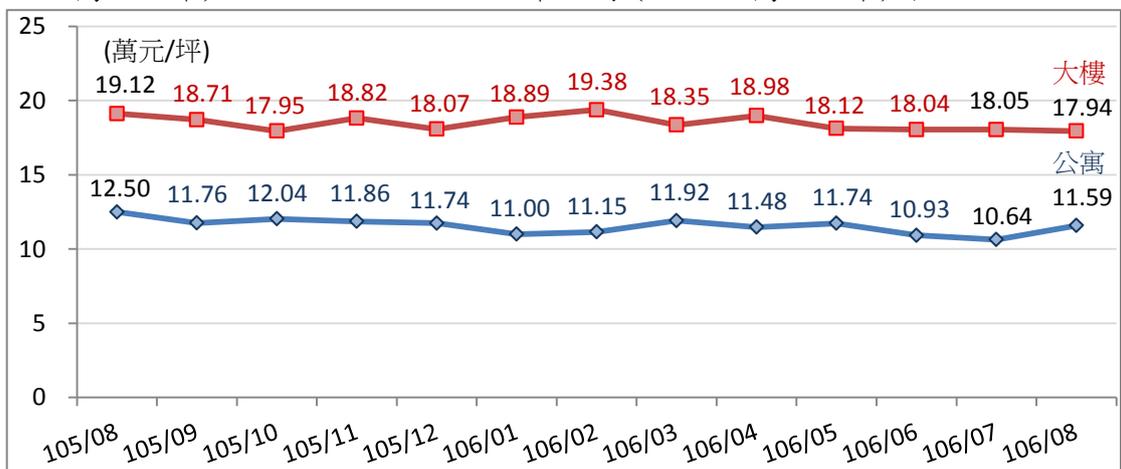


圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

### (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 8 月成交均價為 17.94 萬元/坪，分別較前月(18.05 萬元/坪)下跌 0.58%，及 105 年 8 月(19.12 萬元/坪)下跌 6.14%。
- 2、公寓類型 106 年 8 月成交均價為 11.59 萬元/坪，較前月(10.64 萬元/坪)上漲 8.91%，及 105 年 8 月(12.50 萬元/坪)下跌 7.26%。

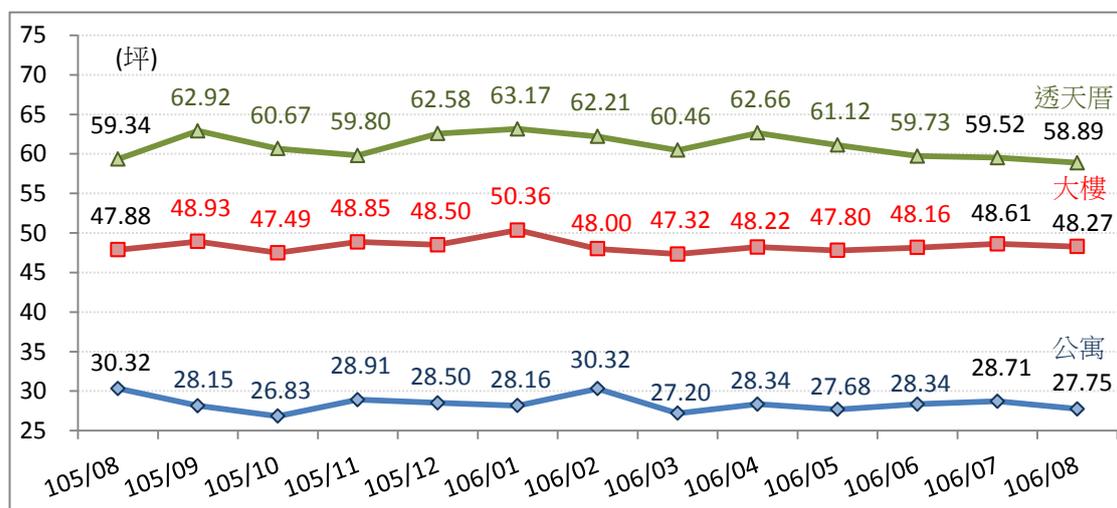


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

### (三)平均交易面積分析

本市住宅市場 106 年 8 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 58.89 坪，與前月(59.52 坪)及 105 年 8 月(59.34 坪)相較分別減少 0.63 坪、0.46 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 48.27 坪，與前月(48.61 坪)相較減少 0.35 坪，及較 105 年 8 月(47.88 坪)增加 0.39 坪。
- 3、**公寓**產品平均每戶交易面積為 27.75 坪，與前月(28.71 坪)及 105 年 8 月(30.32 坪)相較分別減少 0.96 坪、2.57 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 8 月住宅(大樓、華廈、公寓型態)成交單價與 106 年 7 月相較，變動幅度不大，漲幅最大者為龜山區(上漲 13.37%)，最小為蘆竹區(下跌 5.42%)。

106 年 8 月住宅成交平均單價，龜山區(19.93 萬元/坪)超越桃園區(19.57 萬元/坪)為最高行政區，係因龜山區本月成交案件位於長庚商圈之比例較高所致，其次為蘆竹區(18.83 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
106/08	<b>17.87</b>	<b>17.97</b>	<b>15.32</b>	<b>19.57</b>	<b>19.93</b>	<b>18.83</b>
106/07	<b>17.78</b>	<b>18.56</b>	<b>15.14</b>	<b>20.17</b>	<b>17.58</b>	<b>19.91</b>
106/06	17.85	18.17	16.47	19.68	20.32	19.27
106/05	17.47	17.62	14.24	20.92	18.47	19.61
106/04	18.79	18.24	15.87	21.51	18.99	19.57
106/03	16.70	18.02	16.66	20.43	18.35	20.25
106/02	16.73	20.48	15.63	21.53	18.68	19.71
106/01	17.77	19.08	14.96	20.90	17.48	20.52
105/12	17.04	17.89	15.66	20.82	18.79	19.57
105/11	17.35	20.45	15.68	20.90	18.87	19.53
105/10	17.47	17.29	16.49	20.14	20.00	19.72
105/09	17.86	19.28	16.67	20.27	20.70	20.05
105/08	17.33	18.15	14.99	22.62	19.66	20.42
<b>平均單價</b>	<b>17.57</b>	<b>18.55</b>	<b>15.69</b>	<b>20.77</b>	<b>19.18</b>	<b>19.79</b>

註：統計樣本包括大樓、華廈與公寓型態建物。

以目前已申報揭露之成交量<sup>2</sup>觀察，105年8月至106年8月住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，集中在中壢區(14,310筆)、桃園區(11,603筆)等2個行政區佔比最大(58.7%)，其餘4個行政區最高者為八德區(5,752筆)。各區106年8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減少。

表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

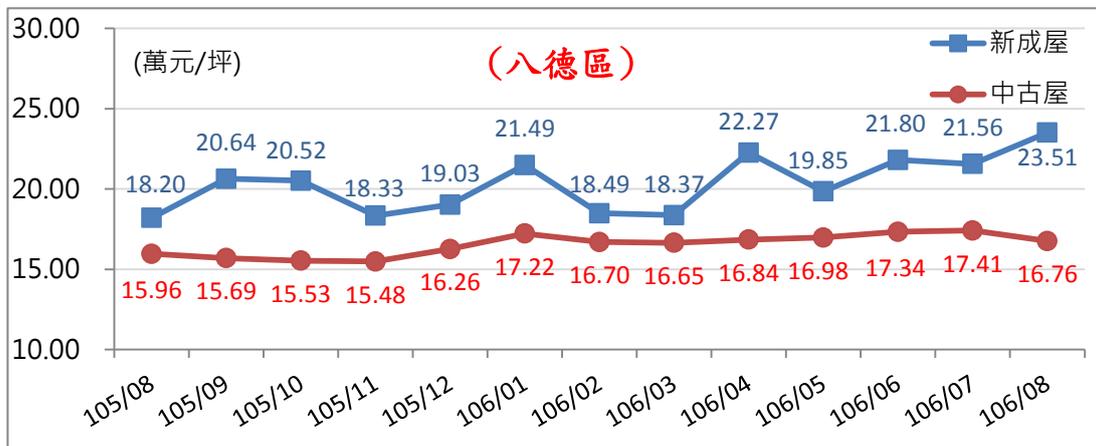
單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
106/08	<b>401</b>	<b>731</b>	<b>342</b>	<b>720</b>	<b>277</b>	<b>237</b>
106/07	<b>440</b>	<b>930</b>	<b>599</b>	<b>901</b>	<b>264</b>	<b>355</b>
106/06	476	997	354	896	280	313
106/05	526	1032	429	1058	224	354
106/04	593	1127	403	1127	244	398
106/03	455	1302	457	1016	258	457
106/02	301	1063	243	656	151	327
106/01	240	642	297	582	145	312
105/12	398	1307	449	857	249	355
105/11	518	1243	370	1006	214	387
105/10	399	1764	395	886	273	322
105/09	457	1127	387	977	213	280
105/08	548	1045	354	921	243	263
<b>合計</b>	<b>5752</b>	<b>14310</b>	<b>5079</b>	<b>11603</b>	<b>3035</b>	<b>4360</b>

註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

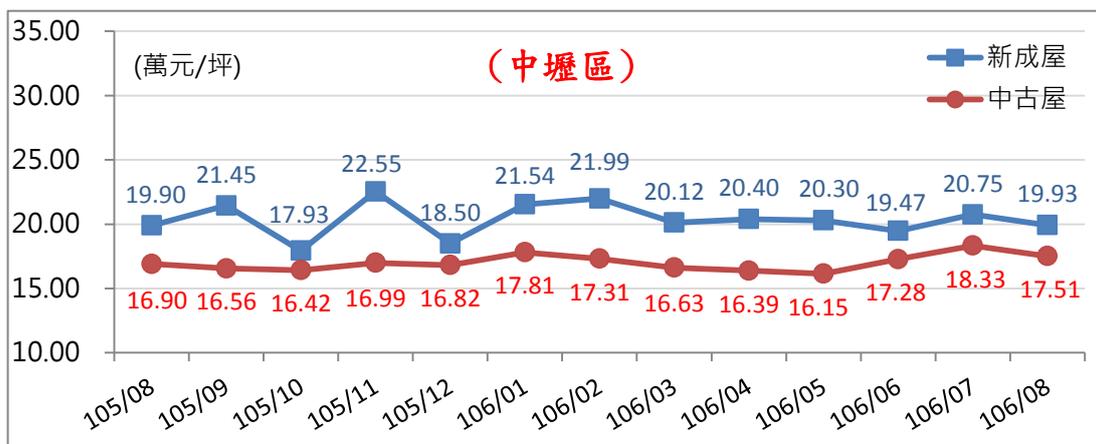
<sup>2</sup>因實價登錄申報統計數量存在簽約與登記之時間差，故106年7份交易日期之案件目前尚未全部申報完成，本表最新月份統計數量按經驗值約為實際總數之65%至90%左右。

(一) 八德區**住宅大樓新成屋**<sup>3</sup>，106年8月交易均價23.51萬元/坪，成交案件集中在八德擴大都市計畫範圍及大湳商圈，受本月交屋皆為同區域單價較高之案件(介於20~29萬之間)影響故單價上揚，最近一年各月交易均價約在18~23萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**<sup>4</sup>，106年8月交易均價16.76萬元/坪，最近一年交易均價維持在15.5~17.5萬元/坪之水準。



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8月交易均價19.93萬元/坪，交易多位於龍岡地區、青埔高鐵站地區、中壢後站地區；**住宅大樓中古屋**，106年8月交易均價17.51萬元/坪，8月中古屋交易案件分布情形大致與7月相當，屋齡在3年內之成交案約占三成，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>3</sup> 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。

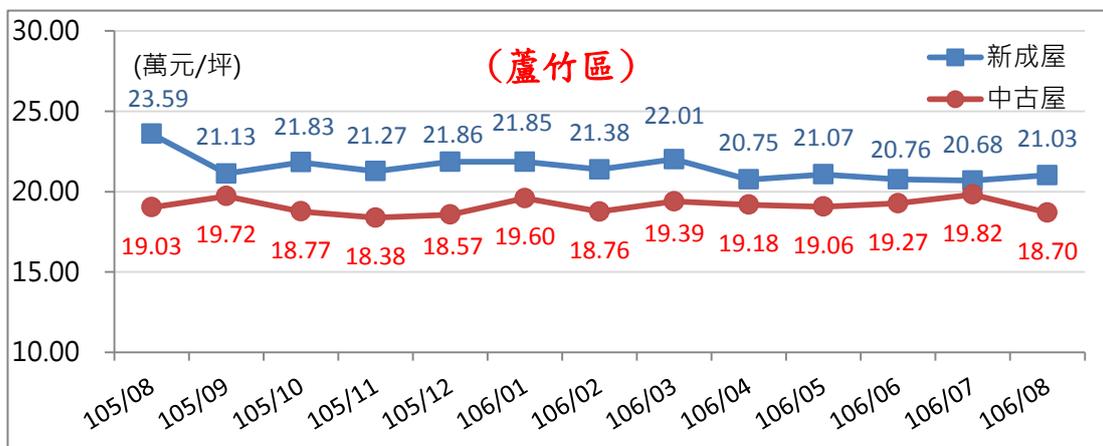
<sup>4</sup> 本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

(三) 桃園區住宅大樓新成屋，106年8月交易均價26.31萬元/坪，交易均價持平，成交案件以單價20~30萬元/坪為主流，交易主要分布在經國特區、大有商圈、藝文特區、龍安商圈，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8月交易均價19.00萬元/坪，無顯著之變動，最近一年交易均價仍維持在19~20萬元/坪之水準。



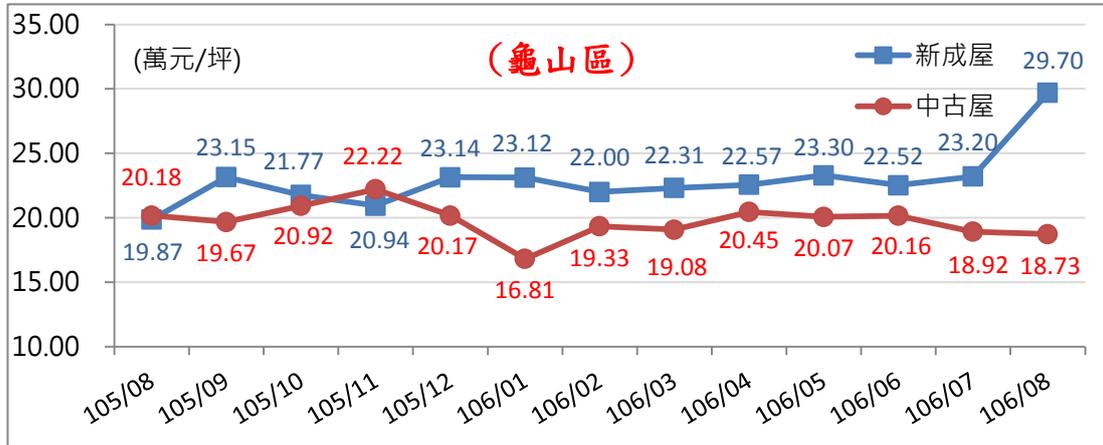
圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 蘆竹區住宅大樓新成屋，106年8月交易均價21.03萬元/坪，以大竹生活圈內較多交易案件，最近一年各月交易均價約在20~24萬元/坪上下；住宅大樓中古屋，106年8月交易均價18.70萬元/坪，交易主要集中在下南崁、大竹地區，最近一年中古屋均價在18~20萬元/坪間變動。



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8月均價達29.70萬元/坪，係因成交案較少，且交易案件均為長庚商圈26~33萬元/坪之案件，並非市場平均行情改變，最近一年各月正常交易均價多在19.5~23萬元/坪左右；住宅大樓中古屋，106年8月交易均價18.73萬元/坪，自106年2月至今，中古屋均價漸趨穩定，維持在18.5~20.5萬元/坪之間。



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。統計105年7月至106年7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，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	22.4	15.5
長庚A8生活圈	23.5	26.0
迴龍地區	27.8	21.4

(六) 平鎮區住宅大樓新成屋，106年8月交易均價22.49萬元/坪，本月交易案件稀少，半數交易鄰近中壢環南路附近，價格偏高。因平鎮區成交區位(鄰近中壢、南勢地區、龍岡地區不同社區)行情差異大，造成最近一年新成屋統計平均價格波動較大(14.5~22.5萬元/坪)；住宅大樓中古屋，106年8月交易均價15.26萬元/坪，相對來說中古屋行情較為平穩，約在14.5~16.5萬元/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。

統計105年7月至106年7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，概略得知各生活圈間的價差。其中106年7月南勢重劃區有單價較低之建案交屋移轉，致近一年新成屋均價下修至16.5萬元/坪，該區建案行情介於13~23萬元/坪左右。

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	21.8	15.6
龍岡地區	17.3	11.3
南勢重劃區	16.5	16.0
山仔頂地區	14.7	13.7