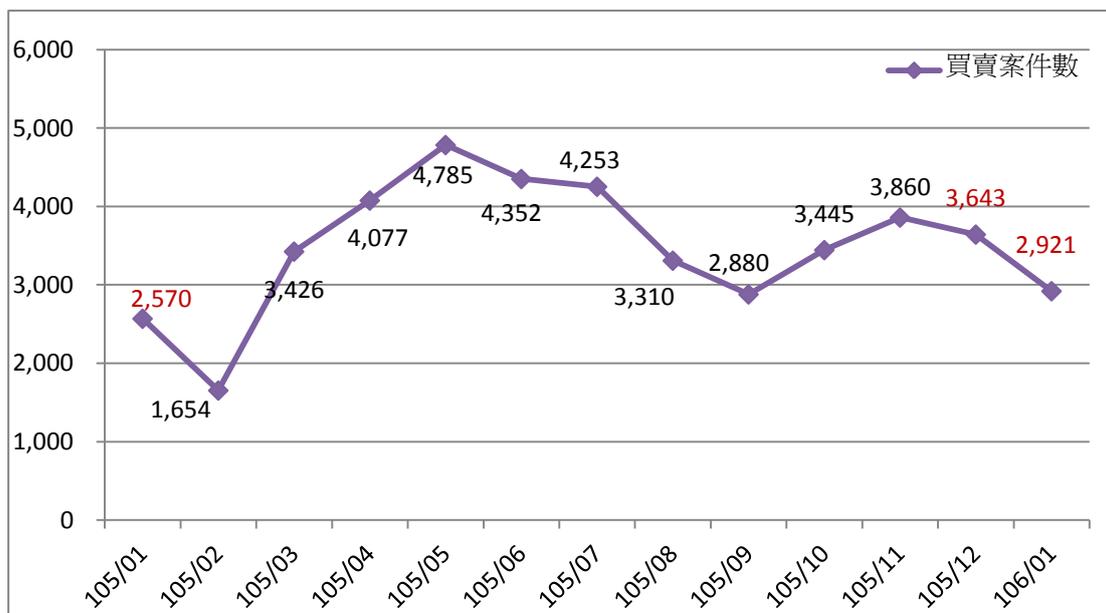


# 桃園市最新不動產市場交易分析月報

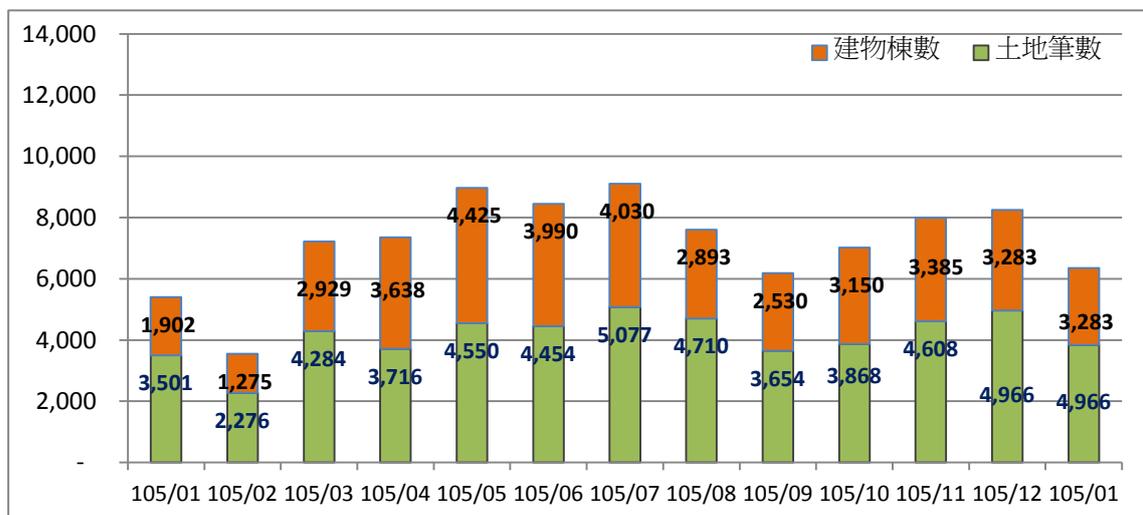
## ■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣登記案件數統計資料顯示，106年1月買賣移轉登記案件量共計2,921件，較前月(3,643件)減少722件，減少幅度約19.82%(經分析係受到國人如有購置不動產需求時，多期望於年底前完成交易)，與105年1月(2,570件)相較增加351件，增幅約13.65%。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

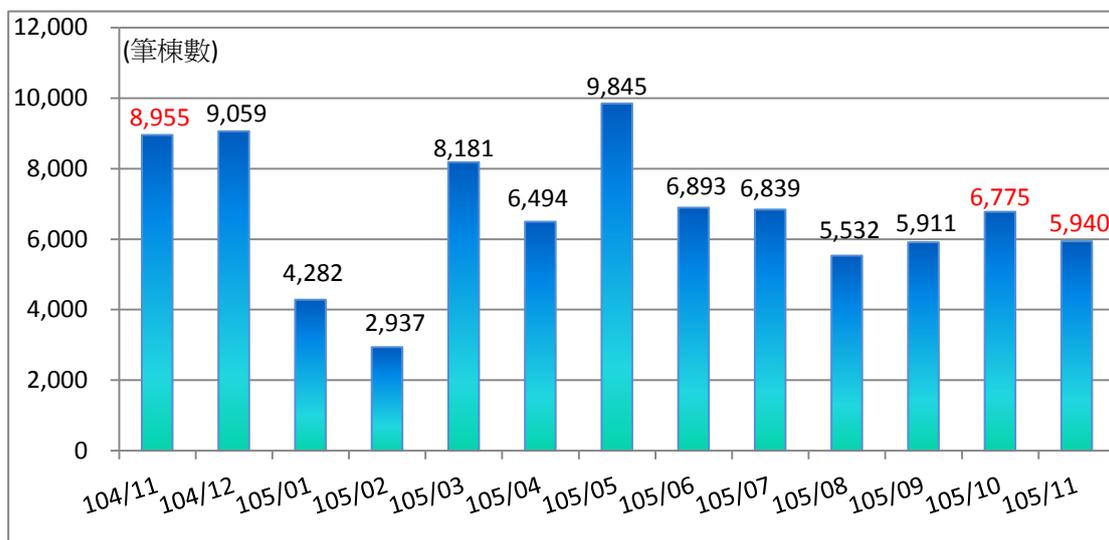
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106年1月土地移轉筆數為3,840筆、建物棟數為2,516棟，共計6,356筆，雖較前月(8,249筆)減少22.95%，但與105年1月(5,403筆)相較增加17.64%。



圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

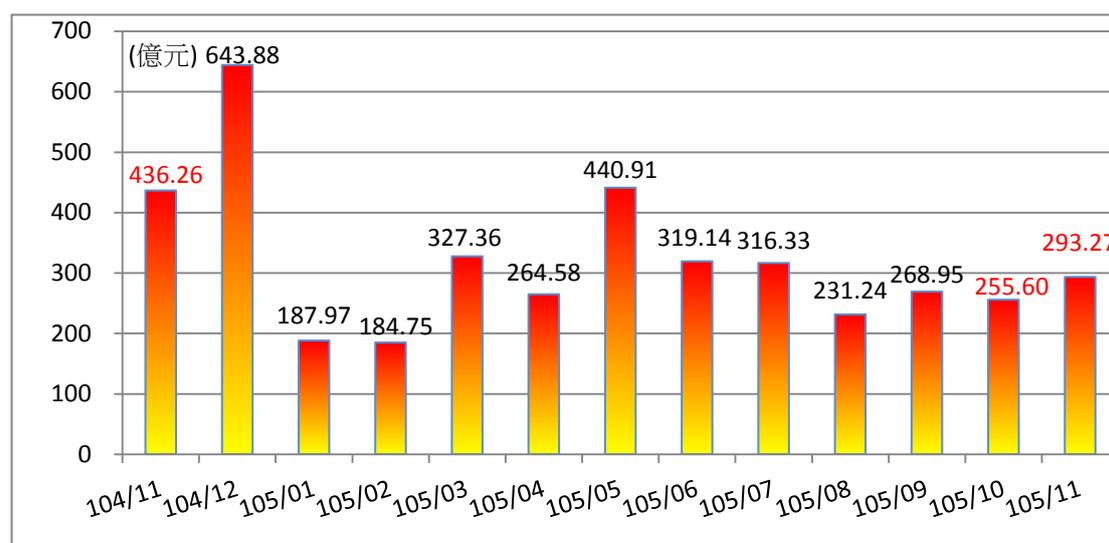
## ■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料，105年11月揭露案件統計土地、建物交易筆棟數為5,940筆，分別較前月(6,775筆)與104年11月(8,955筆)減少12.32%與33.67%。



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，105年11月份約為293.27億元，較前月(255.60億元)增加14.74%，與104年11月(436.26億元)相較減少32.78%。

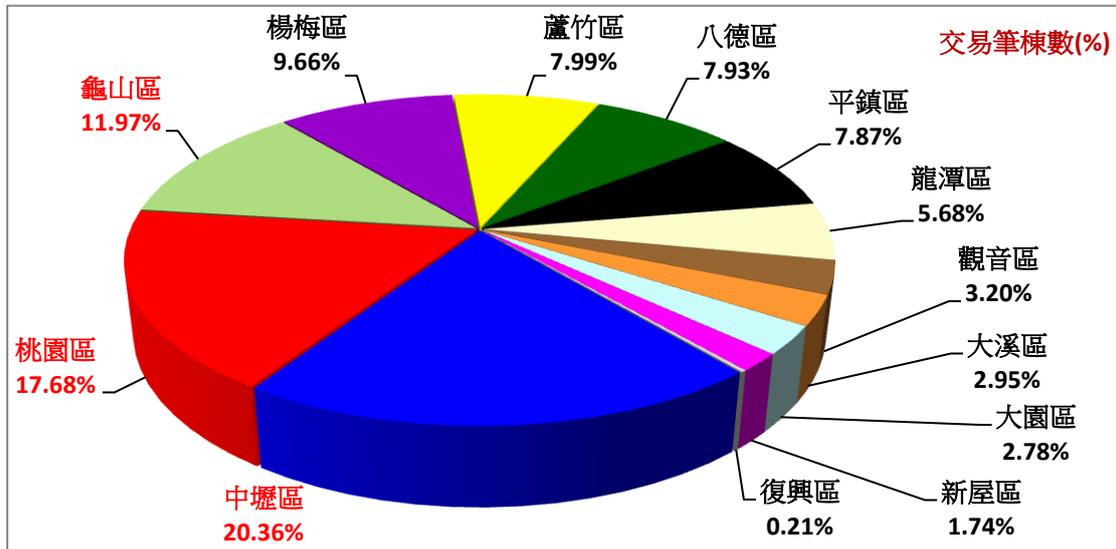


圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

## ■ 各行政區成交規模表現

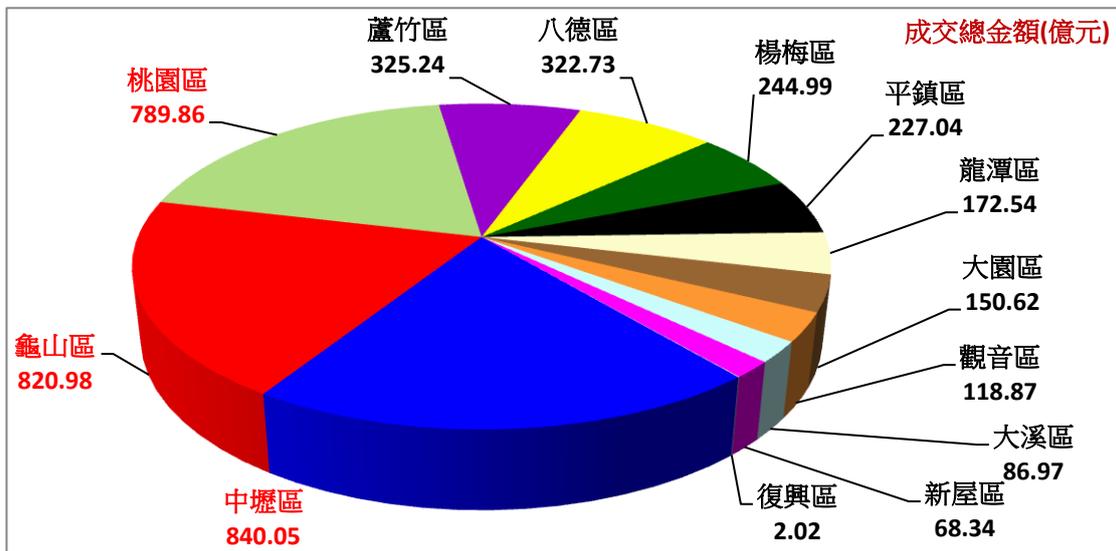
桃園市近一年來成交重點區域：

以中壢區(20.36%)、桃園區(17.68%)及龜山區(11.97%)較蓬勃，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(840.05億元)最高、龜山區(820.98億元)次之，其次為桃園區(789.86億元)。



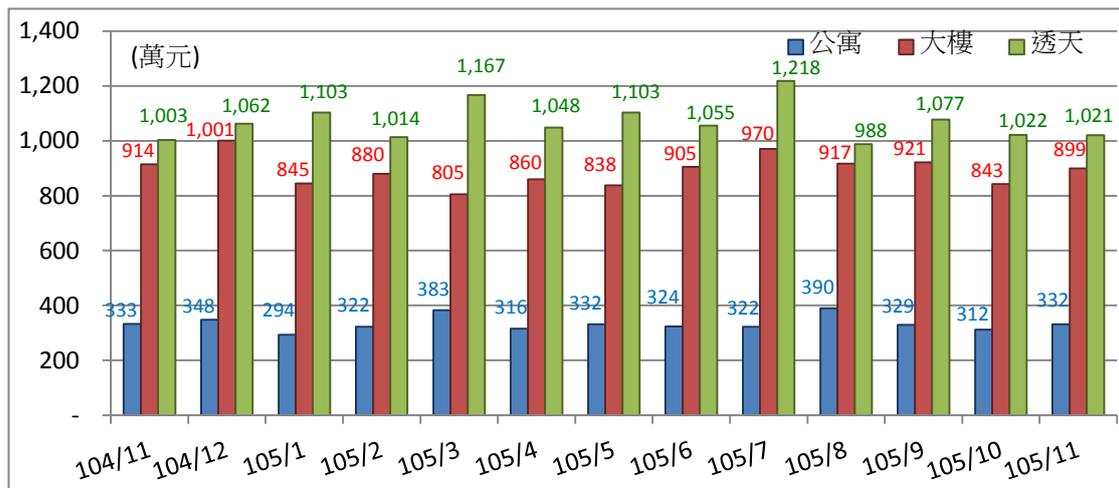
圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

## ■ 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 105 年 11 月成交總價部分：

- 1、公寓產品每戶平均成交總價 332 萬元，較前月(312 萬元)增加 6.41%，與 104 年 11 月(333 萬元)相當。
- 2、大樓每戶平均成交總價為 899 萬元，分別較前月(843 萬元)增加 6.64%與 104 年 11 月(914 萬)減少 1.64%。
- 3、透天產品方面，每戶平均成交總價為 1,021 萬元，與前月(1,022 萬元)相當，較 104 年 11 月(1,003 萬元)增加 1.79%。

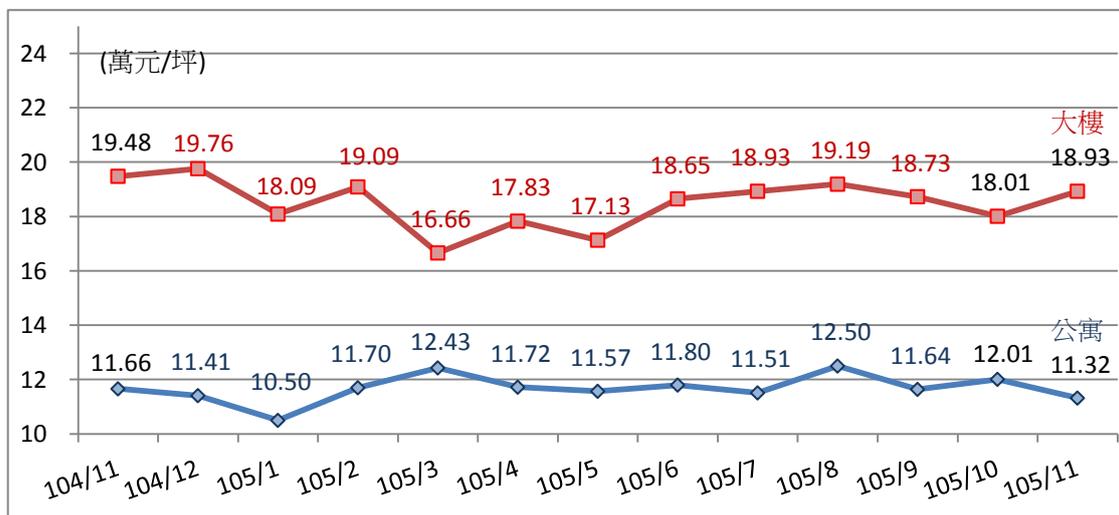


圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

### (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 105 年 11 月成交均價為 18.93 萬元/坪，較前月(18.01 萬元/坪)上漲 5.11%，與 104 年 11 月(19.48 萬元/坪)下跌 2.82%。
- 2、本月公寓類型成交均價為 11.32 萬元/坪，較前月(12.01 萬元/坪)與 104 年 11 月(11.66 萬元/坪)分別下跌 5.75%及 2.92%。

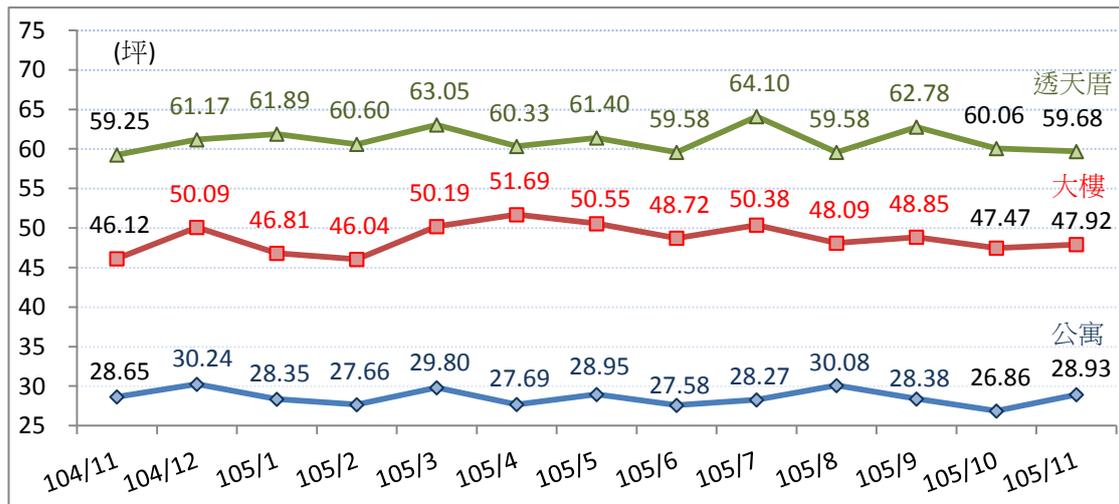


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

### (三)平均交易面積分析

本市住宅市場 105 年 11 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 59.68 坪，與前月(60.06 坪)及 104 年 11 月(59.25 坪)相當。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 47.92 坪與前月(47.47 坪)相當，惟與 104 年 11 月(46.12 坪)相較增加 1.80 坪。
- 3、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.93 坪較前月(26.86 坪)增加 2.07 坪，但與 104 年 11 月(28.65 坪)相當。



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，各行政區 105 年 11 月住宅成交單價與前月相較呈現漲跌互見走勢。本月中壢區成交單價與前月相較有較大幅度波動，單價為 20.78 萬元/坪，較前月(17.46 萬元/坪)上漲 19.01%，主因為新建案交屋區位條件不同所致，上月交屋之新建案集中於內壢及龍岡地區，本月則以高鐵車站特定區比例較高。

住宅成交平均單價本月前三名之行政區分別為中壢區(20.78 萬元/坪)為最高，其次為桃園區(20.61 萬元/坪)及蘆竹區(19.51 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
105/11	17.14	<b>20.78</b>	15.57	<b>20.61</b>	18.14	<b>19.51</b>
105/10	17.33	<b>17.46</b>	16.49	20.11	19.79	19.67
105/09	17.64	19.56	16.66	20.25	20.12	20.07
105/08	17.13	18.38	14.71	22.62	19.40	20.36
105/07	17.74	20.47	15.21	20.76	16.68	19.56
105/06	17.75	19.37	15.01	19.79	17.87	20.41
105/05	17.17	18.09	15.14	20.68	15.13	21.20
105/04	16.90	18.08	14.45	20.42	15.84	20.07
105/03	17.34	18.50	14.76	20.38	15.16	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	18.55	19.25
104/12	18.21	18.79	15.94	21.47	17.86	21.59
104/11	19.81	19.76	14.44	21.72	18.05	20.14
平均單價	17.87	19.05	15.23	20.73	16.08	20.26

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(13,772筆)最高、桃園區(12,454筆)次之，其次為龜山區(8,304筆)。

105年11月本市住宅市場成交筆棟數，中壢區受到前月新建案交屋量較大影響，導致本月在成交筆棟數有較大幅度減少外，其他行政區則波動不大。

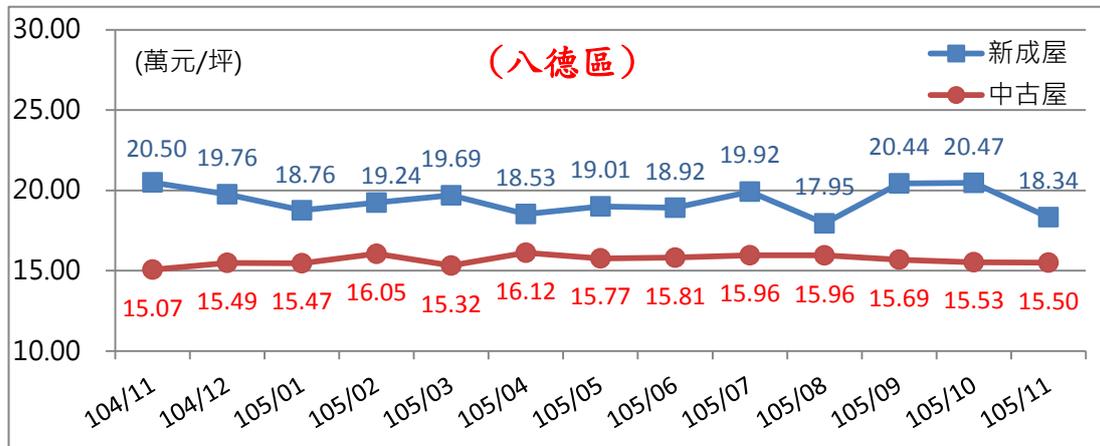
表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
105/11	392	1037	344	864	188	364
105/10	381	1553	387	840	260	315
105/09	440	998	370	960	199	276
105/08	523	949	342	921	229	250
105/07	462	1080	416	1077	737	338
105/06	579	1102	400	978	575	353
105/05	515	1004	502	1217	2683	411
105/04	418	838	377	1076	705	314
105/03	371	843	642	1001	1873	312
105/02	185	371	158	443	114	139
105/01	265	696	295	609	169	235
104/12	612	1249	449	1273	309	408
104/11	966	2052	649	1195	263	328
合計	6,139	<b>13,772</b>	5,331	<b>12,454</b>	<b>8,304</b>	4,043

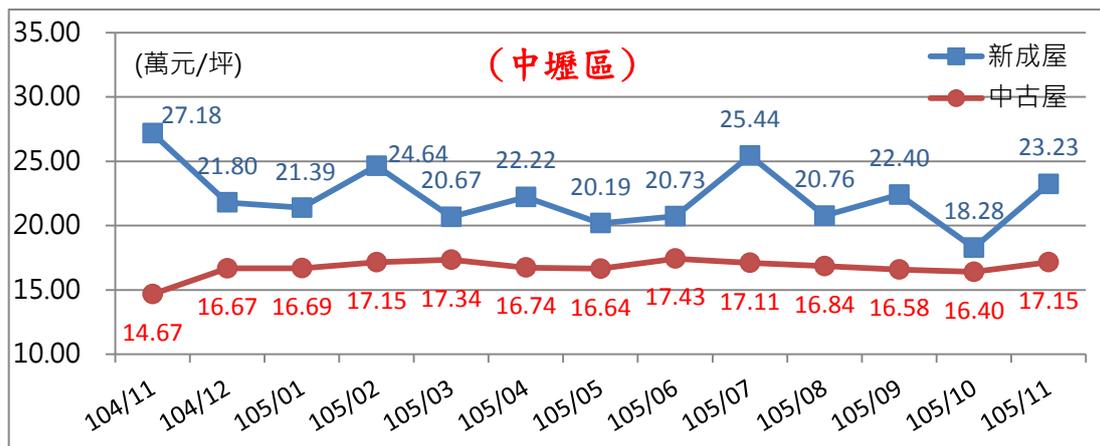
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

(一) 八德區住宅大樓新成屋<sup>1</sup>，105年11月交易均價18.34萬元/坪，最近一年交易均價則介於18~20萬元/坪間，住宅大樓中古屋<sup>2</sup>，105年11月交易均價15.50萬元/坪，最近一年交易均價則介於15~16萬元/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

(二) 中壢區住宅大樓新成屋，105年11月交易均價23.23萬元/坪，最近一年交易均價波動較大(18~28萬元/坪)，主因係受到新成屋交易區位差異所致(如105年10月新成屋交易以內壢及龍岡地區比重較高、104年11月及105年2月、7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，105年11月交易均價17.15萬元/坪，最近一年交易均價則多介於16~17萬元/坪間，中古屋均價呈現平穩走勢。

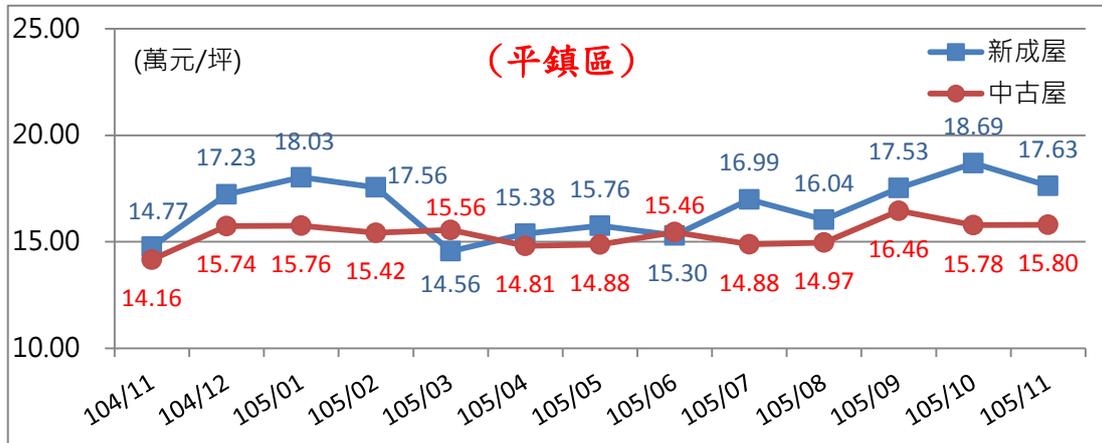


圖、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

<sup>1</sup> 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。

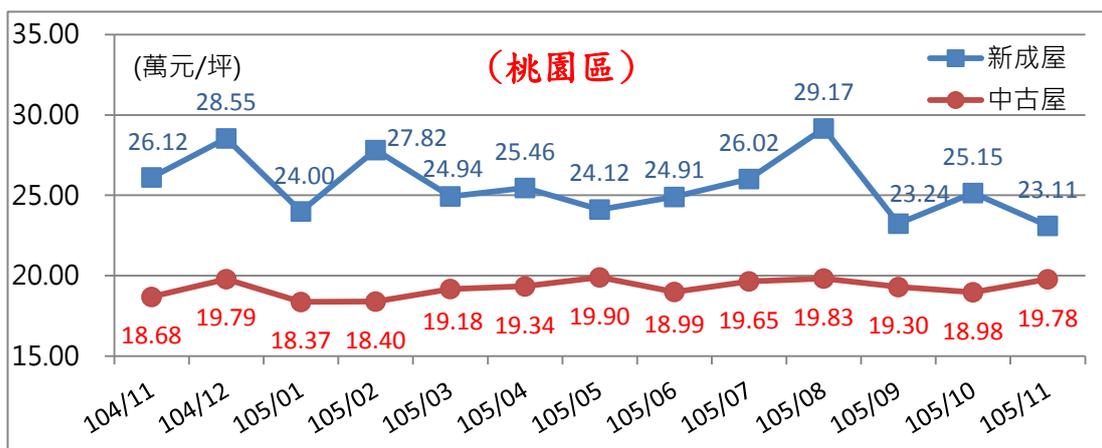
<sup>2</sup> 本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

(三) 平鎮區住宅大樓新成屋，105年11月交易均價17.63萬元/坪，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，105年11月交易均價15.80萬元/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。



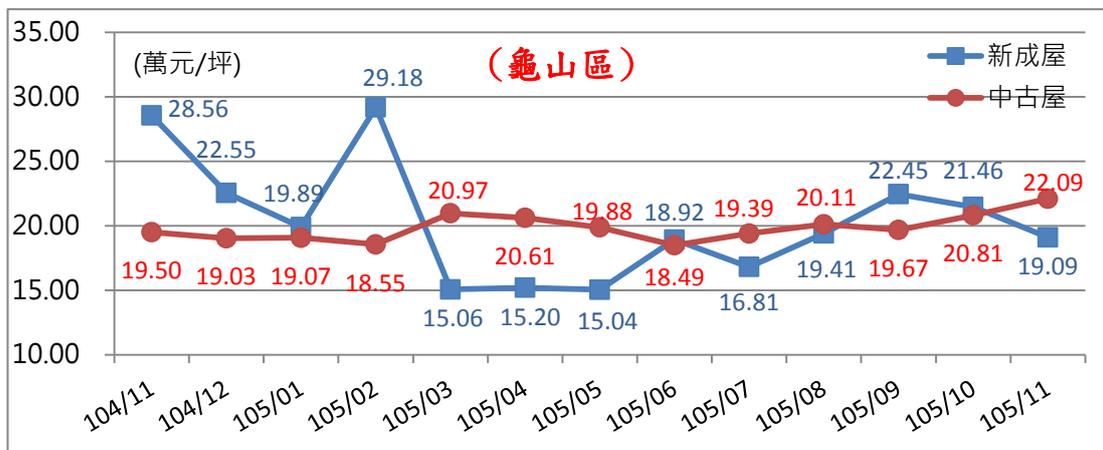
圖、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區住宅大樓新成屋，105年11月交易均價23.11萬元/坪，最近一年交易均價則介於23~29萬元/坪間(如104年12月及105年8月新成屋交易以藝文中心地區比例較高，105年9月及105年11月則因新成屋交易位置鄰近桃園市立殯儀館與龍安特區一帶)，105年11月交易均價19.78萬元/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。



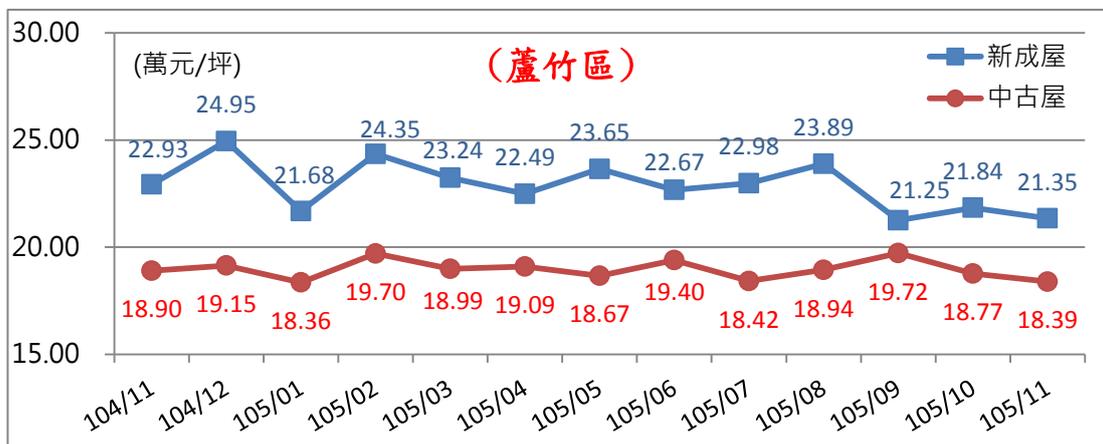
圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 龜山區住宅大樓新成屋，105年11月交易均價19.09萬元/坪，最近一年交易均價波動較大(15~30萬元/坪)，主因係受到新成屋交易區位差異所致(如104年12月及105年2月新成屋交易分別以機場捷運A8站區周邊地區及迴龍地區比重較高、105年3月至5月新成屋交易以A7合宜住宅交屋比例較高)，住宅大樓中古屋，105年11月交易均價22.09萬元/坪，最近一年交易均價多介於19萬元/坪上下，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，在均價上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

(六) 蘆竹區住宅大樓新成屋，105年11月交易均價21.35萬元/坪，最近一年交易均價介於21~25萬元/坪間，新成屋105年9月起有微幅下跌走勢，住宅大樓中古屋，105年11月交易均價18.39萬元/坪，最近一年交易均價多介於19萬元/坪上下，中古屋均價呈現平穩。



圖、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖