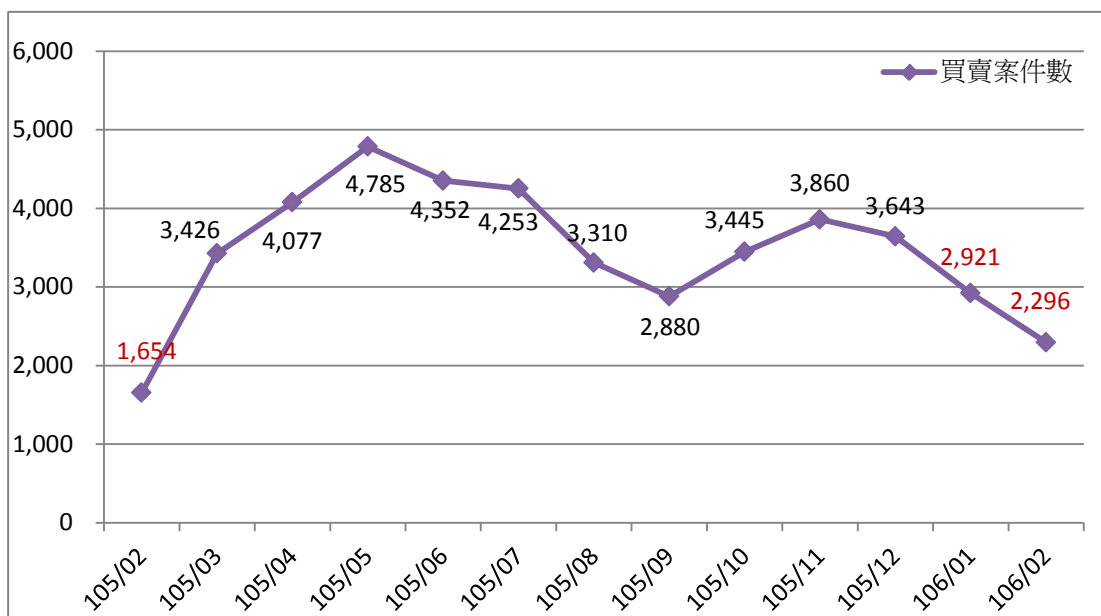


桃園市最新不動產市場交易分析月報

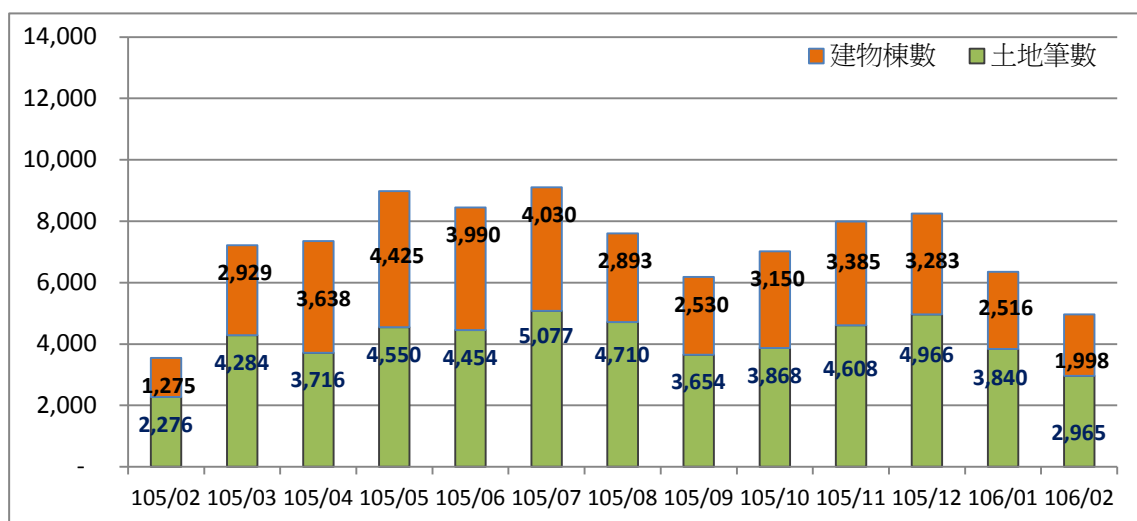
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣登記案件數統計資料顯示，106年2月買賣移轉登記案件量共計2,296件，較前月(2,921件)減少625件，減少幅度約21.40%(適逢農曆新年間為買賣交易傳統淡季)，但與105年2月(1,654件)相較增加642件，增幅約38.81%。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

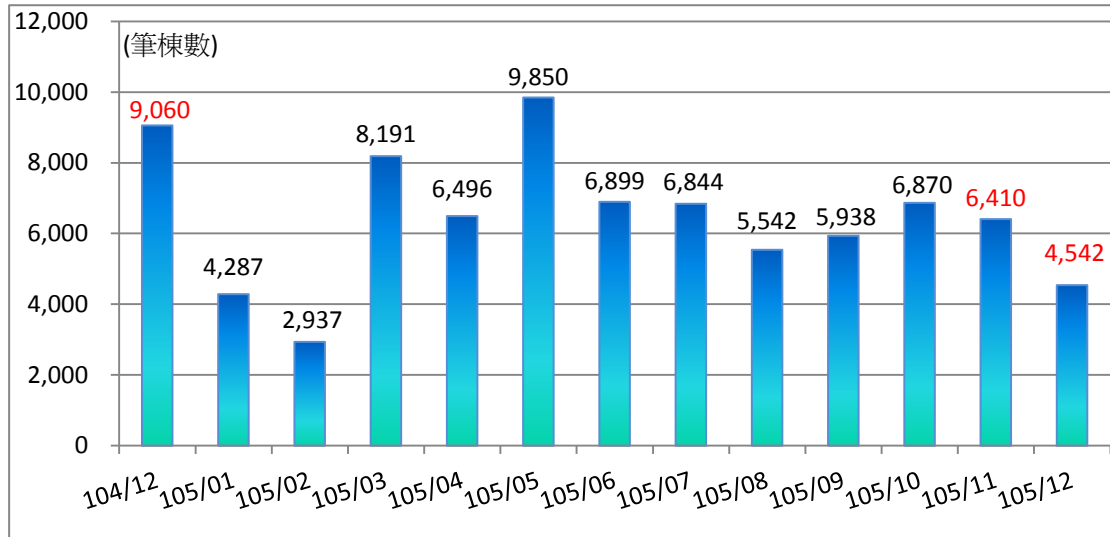
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106年2月土地移轉筆數為2,965筆、建物棟數為1,998棟，共計4,963筆，雖較前月(6,356筆)減少21.92%，但與105年2月(3,551筆)相較增加39.76%。



圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

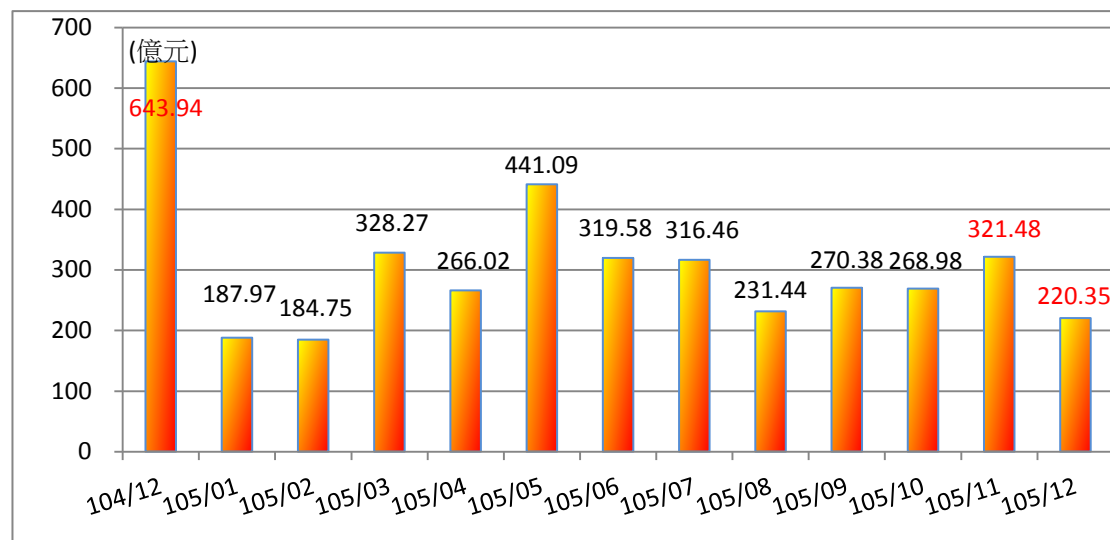
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，105年12月揭露案件土地、建物交易筆棟數為4,542筆，分別較前月(6,410筆)與104年12月(9,060筆)減少29.14%與49.87%。



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12月份約為220.35億元，較前月(321.48億元)減少31.46%，與104年12月(643.94億元)相較減少65.78%。

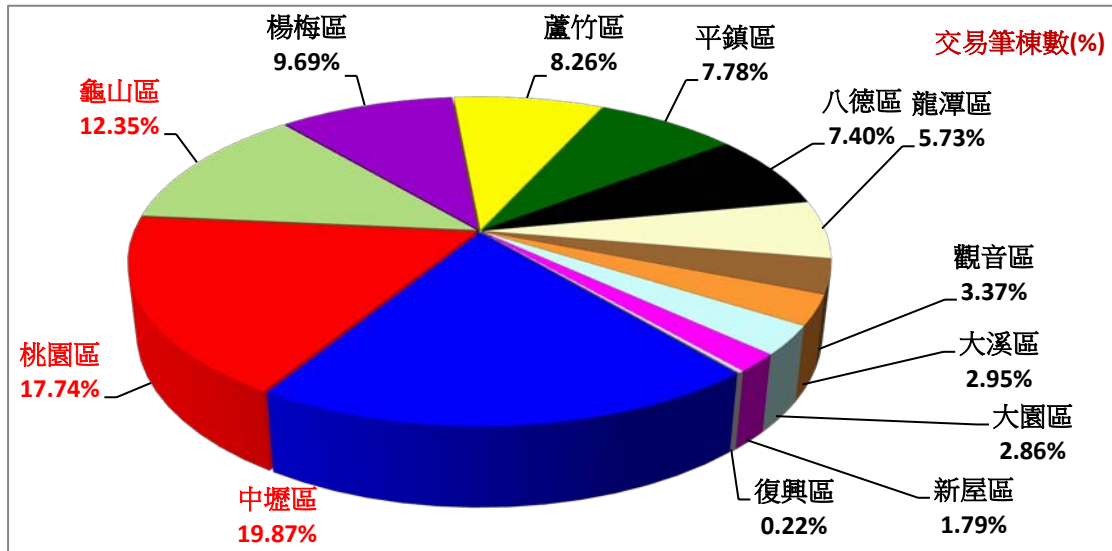


圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

■ 各行政區成交規模表現

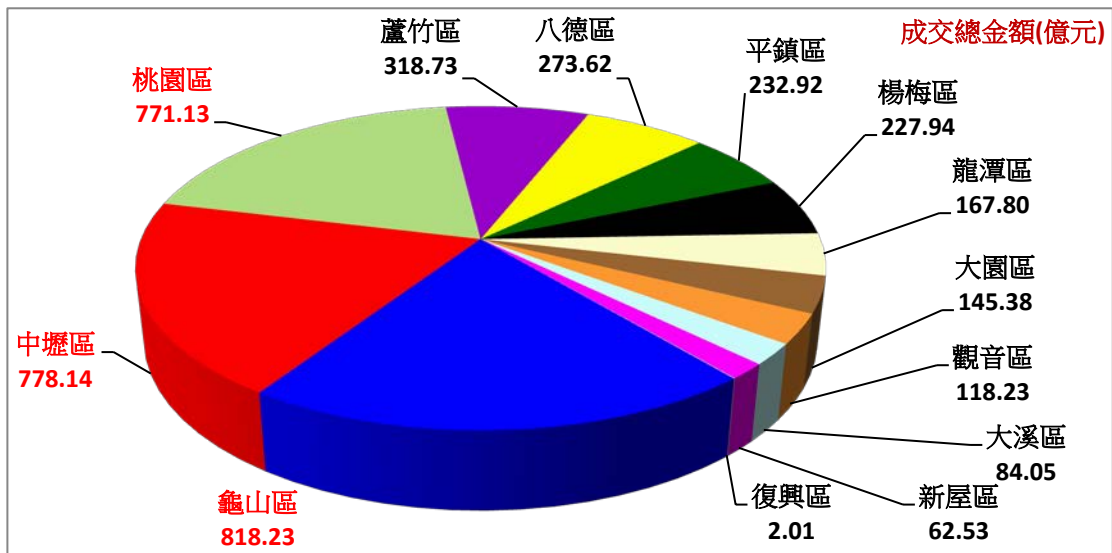
桃園市近一年來成交重點區域：

以中壢區(19.87%)、桃園區(17.74%)及龜山區(12.35%)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，以龜山區(818.23億元)最高、中壢區(778.14億元)次之，其次為桃園區(771.13億元)。



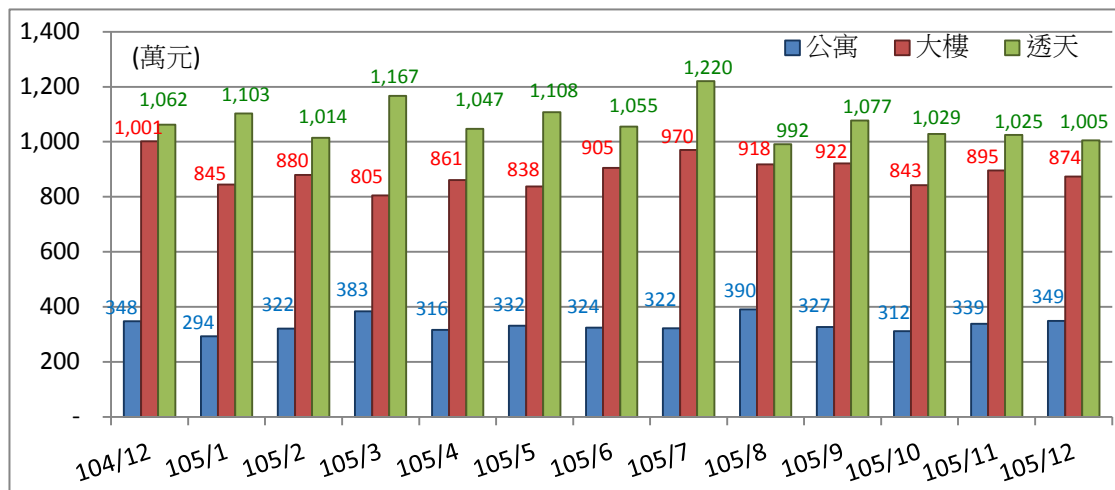
圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 12 月成交總價部分：

- 1、公寓產品每戶平均成交總價約 349 萬元，較前月(約 339 萬元)增加 2.95%，與 104 年 12 月(348 萬元)增加 0.29%。
- 2、大樓每戶平均成交總價為 874 萬元，分別較前月(895 萬元)減少 2.35%，與 104 年 12 月(1,001 萬)減少 12.69%。
- 3、透天產品方面，每戶平均成交總價為 1,005 萬元，與前月(1,025 萬元)減少 1.95%，較 104 年 12 月(1,062 萬元)減少 5.37%。

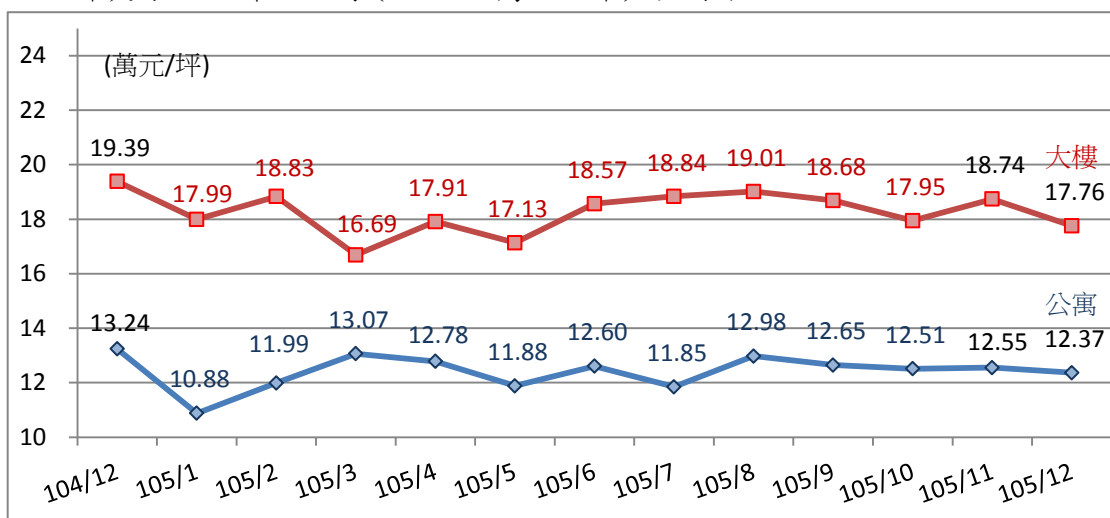


圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(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 12 月成交均價為 17.76 萬元/坪，較前月(18.74 萬元/坪)下跌 5.23%，與 104 年 12 月(19.39 萬元/坪)下跌 8.41%。
- 2、本月公寓類型成交均價為 12.37 萬元/坪，較前月(12.55 萬元/坪)與 104 年 12 月(13.24 萬元/坪)分別下跌 1.43%及 6.57%。

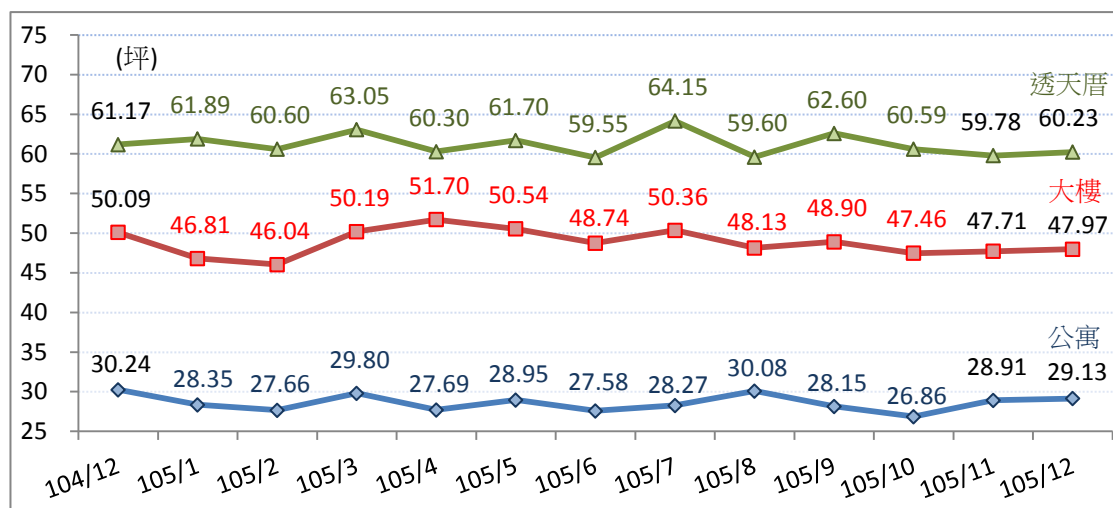


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 105 年 12 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 60.23 坪，與前月(59.78 坪)及 104 年 12 月(61.17 坪)相當。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 47.97 坪與前月(47.71 坪)相當，惟與 104 年 12 月(50.09 坪)相較減少 2.12 坪。
- 3、**公寓**產品平均每戶交易面積為 29.13 坪與前月(28.91 坪)相當，但與 104 年 12 月(30.24 坪)相較減少 1.11 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，各行政區 105 年 12 月住宅成交單價與前月相較呈現漲跌互見走勢，其中中壢區成交單價與前月相較有較大幅度波動。中壢區單價為 17.67 萬元/坪，較前月(20.82 萬元/坪)下跌 15.13%，係因新建案交屋區位變動所致，本月龍岡地區交易案比例較高，及高鐵車站特定區交易案較上月減少。

住宅成交平均單價本月前三名之行政區分別為桃園區(20.85 萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(19.37 萬元/坪)及中壢區(17.67 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
105/12	16.68	17.67	15.35	20.85	17.61	19.37
105/11	17.08	20.82	15.53	20.74	18.46	19.47
105/10	17.33	17.47	16.49	20.12	19.79	19.69
105/09	17.64	19.56	16.66	20.23	20.12	20.07
105/08	17.18	18.41	14.72	22.62	19.40	20.36
105/07	17.74	20.47	15.19	20.75	16.68	19.56
105/06	17.75	19.35	15.01	19.79	17.87	20.41
105/05	17.17	18.11	15.14	20.68	15.13	21.20
105/04	16.98	18.08	14.45	20.43	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
平均單價	17.38	18.82	15.34	20.64	16.07	20.22

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(12,719筆)最高、桃園區(11,944筆)次之，其次為龜山區(8,248筆)。

105年12月本市住宅市場成交筆棟數，各區因受前月新建案交屋量較大影響，本月均呈現減少情形，其中減少幅度較大的有蘆竹區(41.58%)、桃園區(39.73%)、八德區(35.92%)。

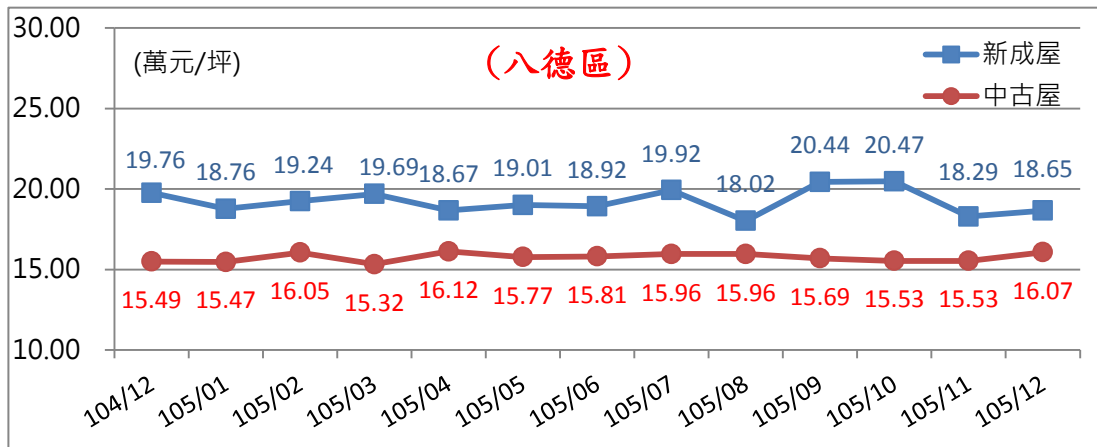
表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
105/12	273	928	273	572	187	215
105/11	426	1081	357	949	201	368
105/10	381	1568	387	859	267	317
105/09	440	1001	374	967	199	276
105/08	528	949	344	921	229	250
105/07	462	1080	418	1079	737	338
105/06	579	1109	400	978	575	353
105/05	515	1006	502	1217	2683	411
105/04	421	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
合計	5,458	12,719	4,976	11,944	8,248	3,936

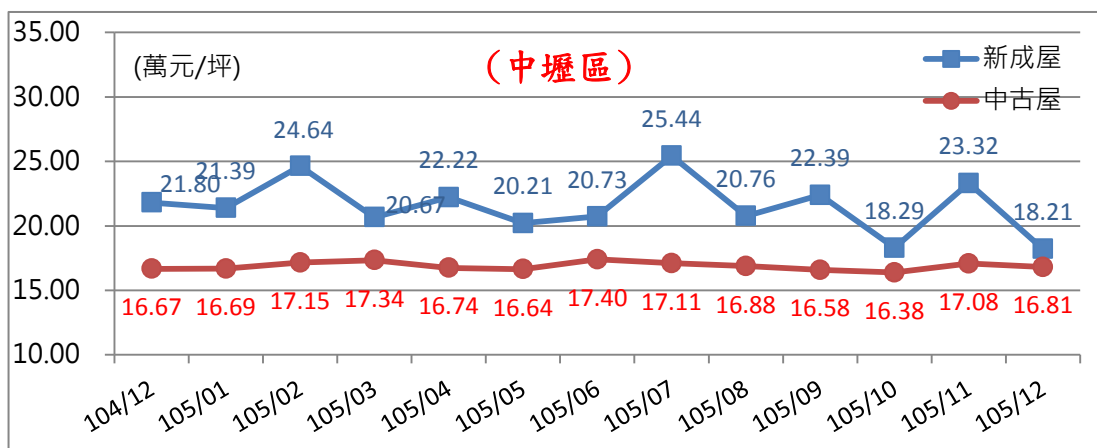
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

(一) 八德區住宅大樓新成屋¹，105年12月交易均價18.65萬元/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²，105年12月交易均價16.07萬元/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12月交易均價18.21萬元/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，105年12月交易均價16.81萬元/坪，最近一年交易均價則多介於16~17萬元/坪間，中古屋均價相對呈現平穩走勢。

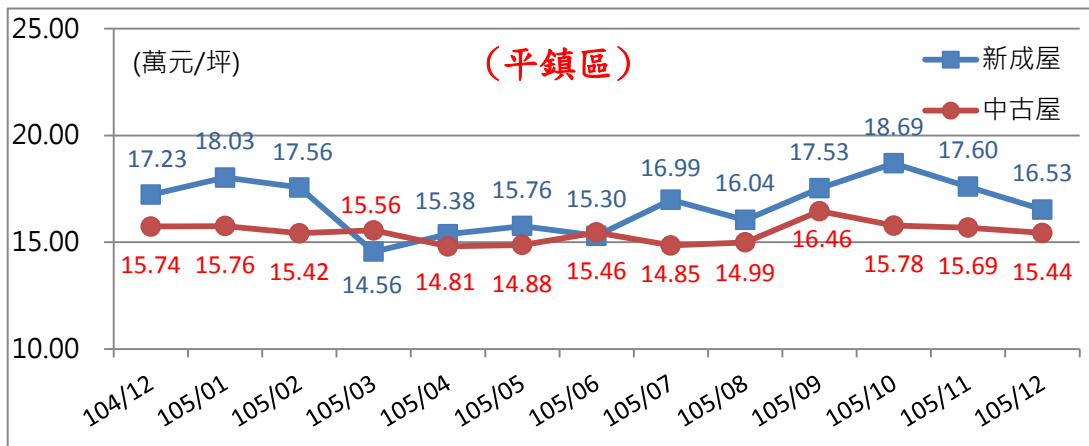


圖、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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，並去除外備註欄特殊交易資料。

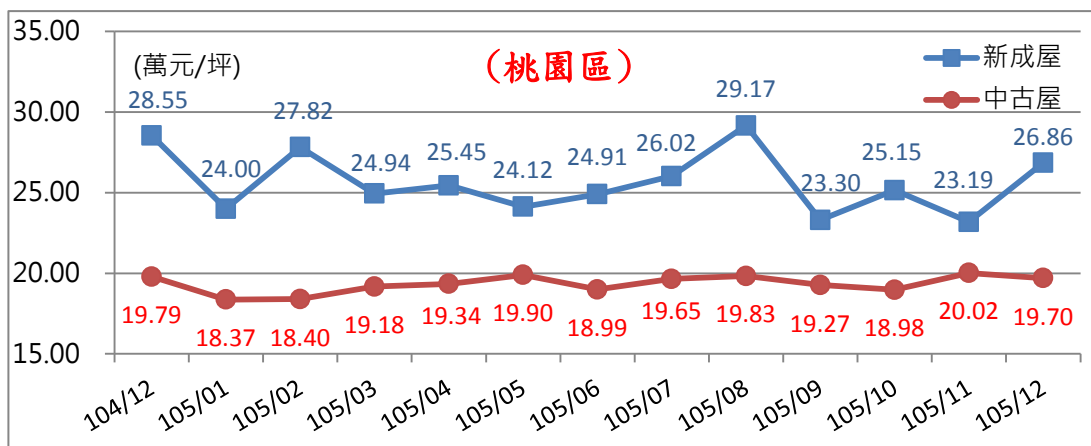
² 本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除外備註欄特殊交易資料。

(三) 平鎮區住宅大樓新成屋，105年12月交易均價16.53萬元/坪，近2個月單價下跌係因鄰近中壢區成交案例減少所致，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，105年12月交易均價15.44萬元/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。



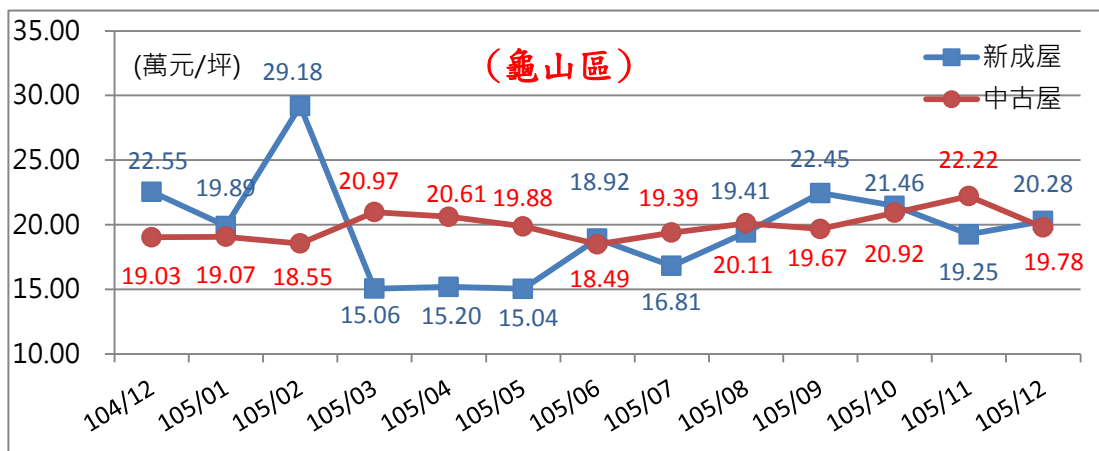
圖、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區住宅大樓新成屋，105年12月交易均價26.86萬元/坪，最近一年交易受成交區位分布不同影響，均價介於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月則因新成屋區位多數位於桃園市立殯儀館與龍安特區一帶)；住宅大樓中古屋，105年12月交易均價19.70萬元/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。



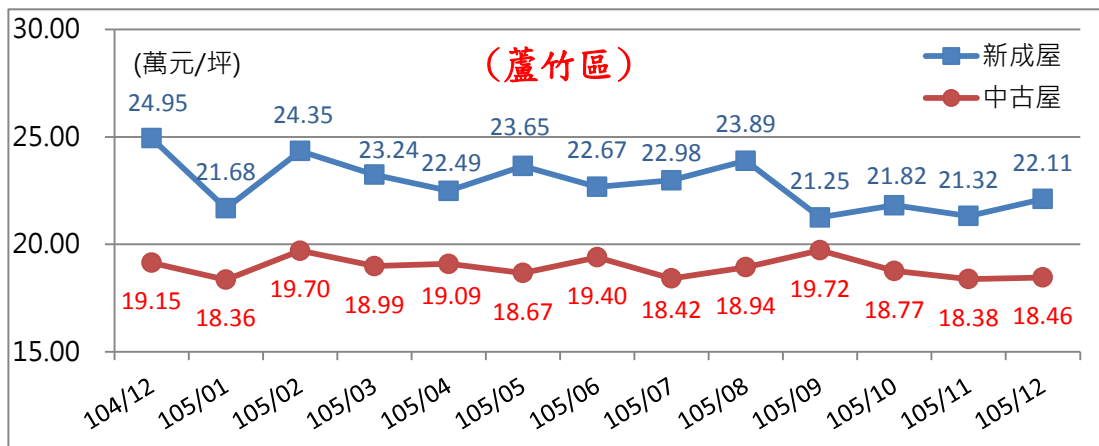
圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 龜山區住宅大樓新成屋，105年12月交易均價20.28萬元/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月新成屋交易區位以機場捷運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12月交易均價19.78萬元/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12月交易均價22.11萬元/坪，最近一年交易均價介於21~25萬元/坪間，新成屋自105年9月起有微幅下跌走勢；住宅大樓中古屋，105年12月交易均價18.46萬元/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