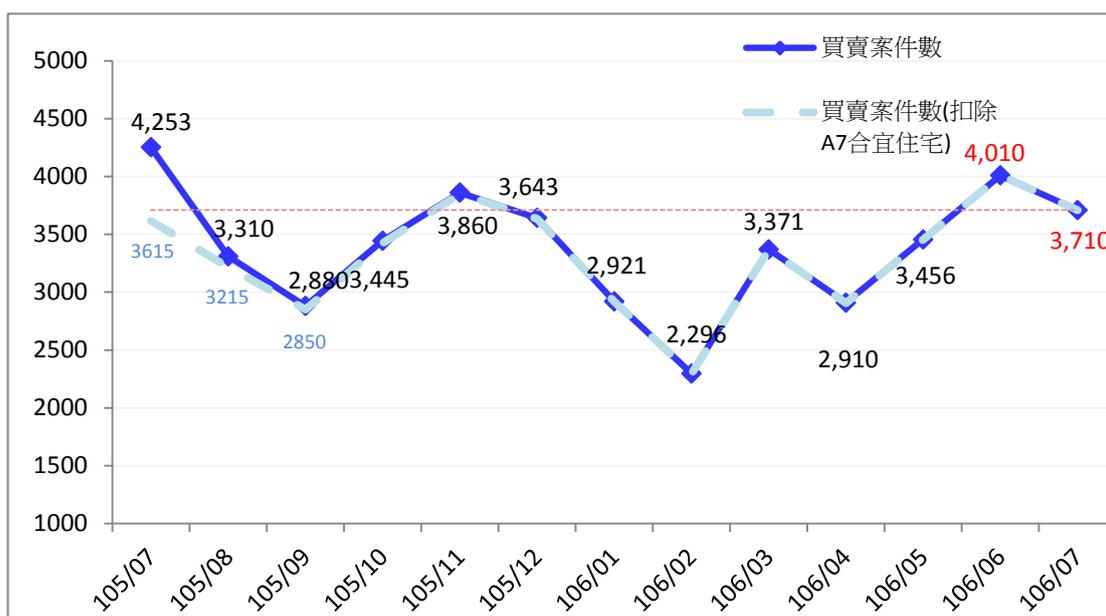


# 桃園市最新不動產市場交易分析月報

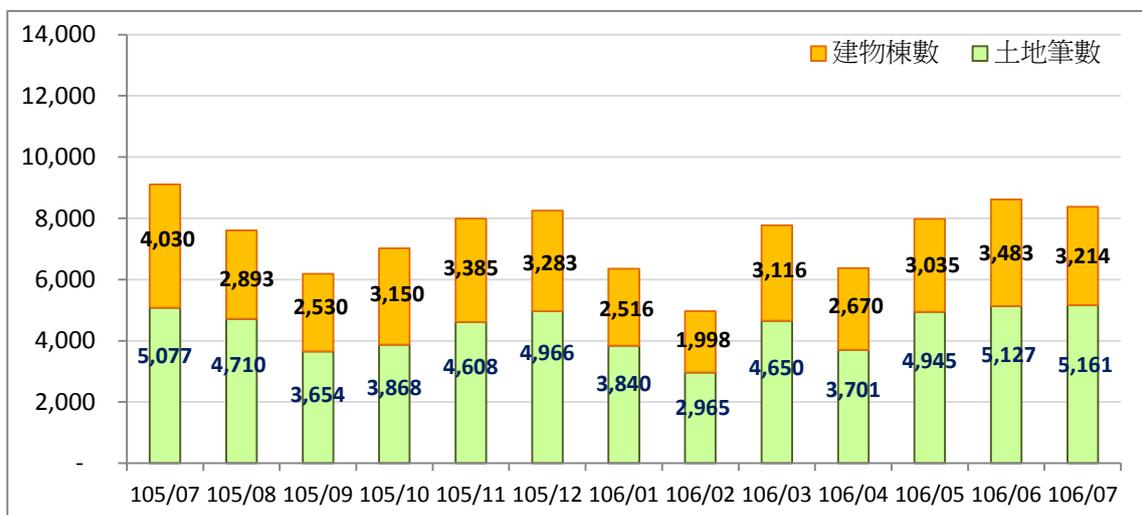
## ■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣登記案件數統計資料顯示，106年7月買賣移轉登記案件量共計3,710件，較6月(4,010件)減少300件，減少幅度約7.48%，與105年7月(4,253件)相較減少543件，減幅約12.77%。近一年買賣數量趨勢與季節性之淡旺季相關，整體案量則大致呈現持平，另外在考量扣除105年龜山區A7合宜住宅交屋數量後，106年7月案件量與去年同期相當。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

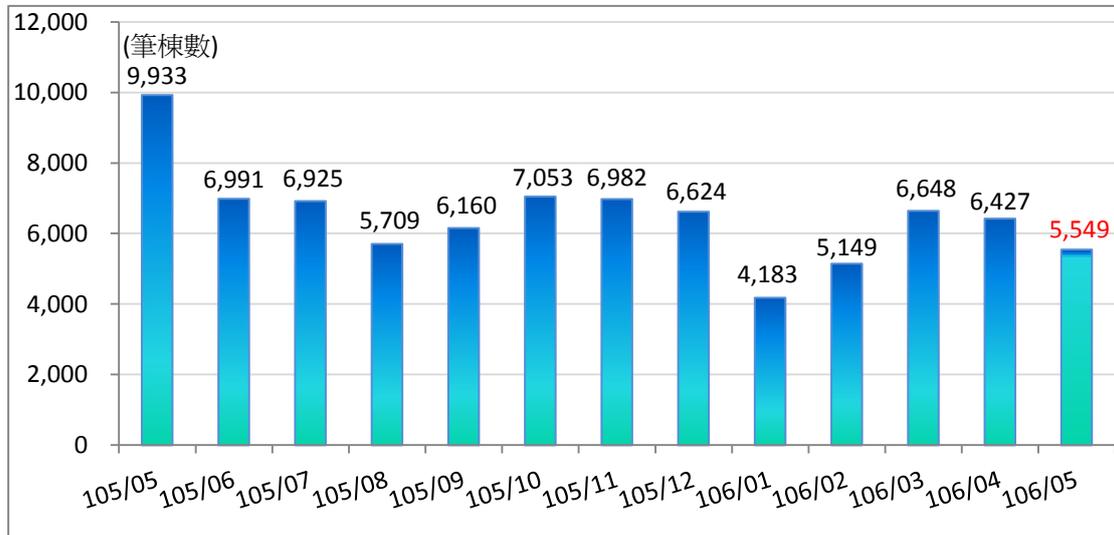
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106年7月土地移轉筆數為5,161筆、建物棟數為3,214棟，共計8,375筆，較6月(8,610筆)減少2.73%，與105年7月(9,107筆)相較減少8.04%。



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

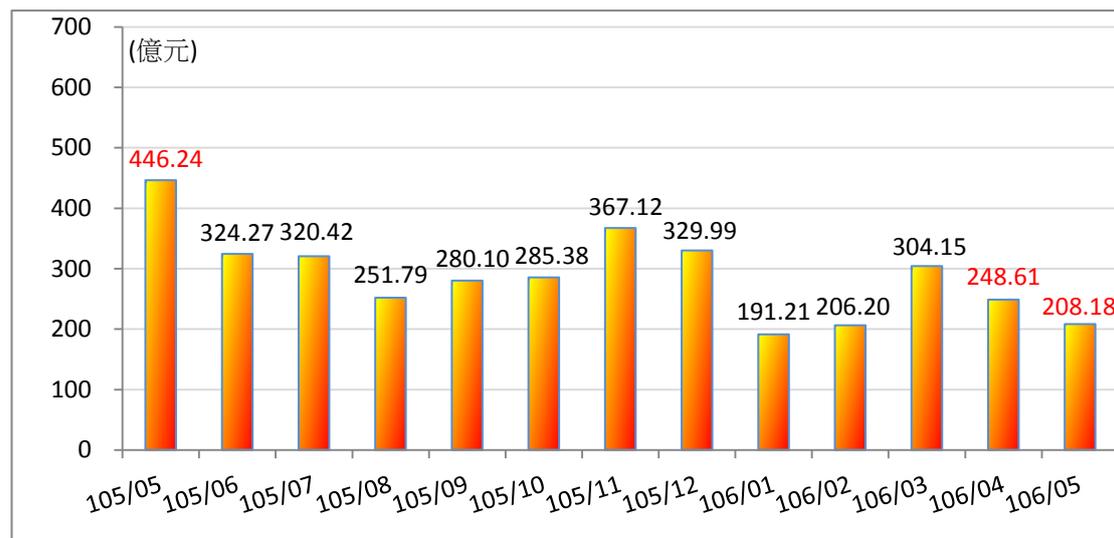
依據本市最新實價登錄資料顯示，106年5月交易之揭露案件土地、建物筆棟數為5,549筆，分別較前月(6,427筆)與105年5月(9,933筆)減少13.66%與44.14%。



圖、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

(因實價登錄申報數量有統計時間差，故106年5月份交易日期之案件目前尚未全部申報完成，本圖統計最新月份數量按經驗值約為實際總數之6成5至9成左右)

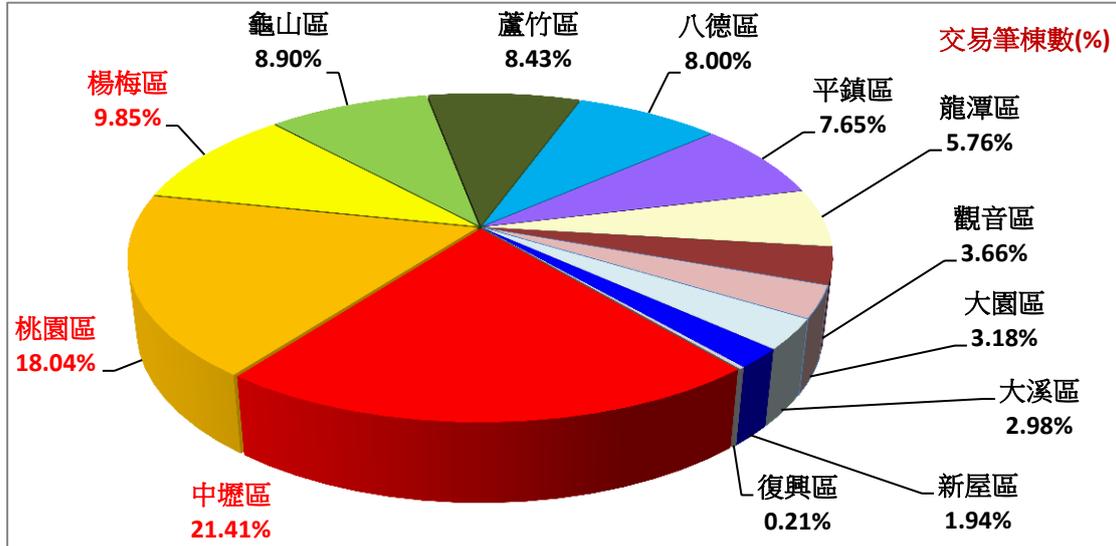
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，106年5月份約為208.18億元，較前月(248.61億元)減少16.26%，與105年5月(446.24億元)相較減少53.35%。



圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

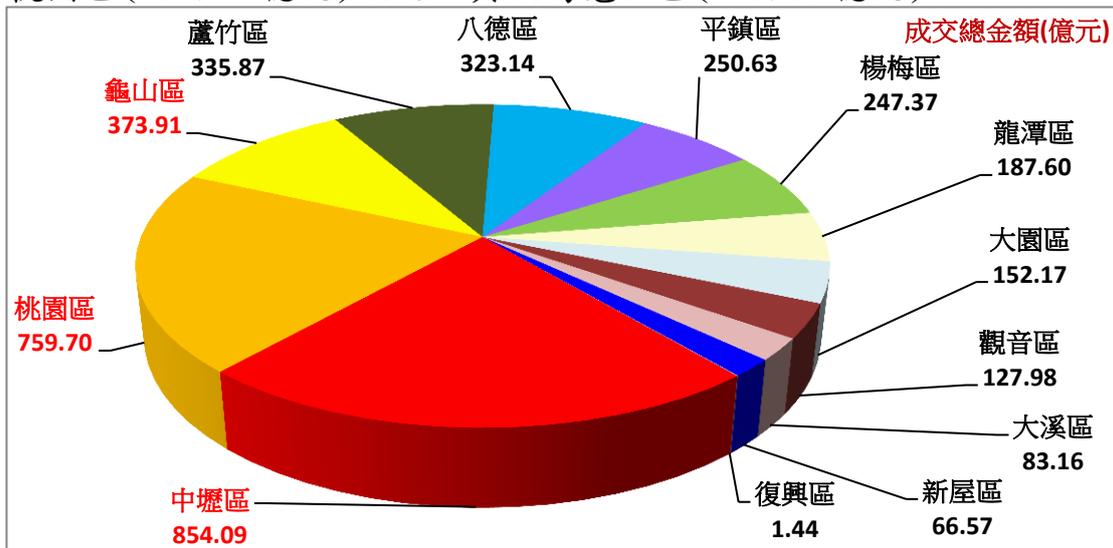
## ■ 各行政區年度成交規模

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(21.14%)、桃園區(18.17%)佔比最高，其次為楊梅區(9.62%)、龜山區(8.90%)、蘆竹區(8.43%)、八德區(8.00%)、平鎮區(7.65%)較為熱絡。



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(854.09 億元)最高、桃園區(759.70 億元)次之，其次為龜山區(373.91 億元)。



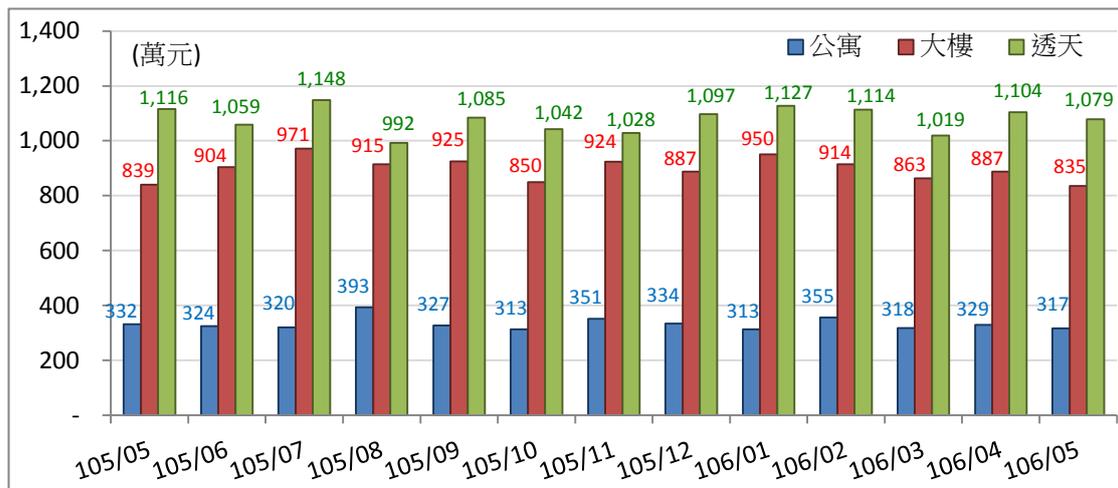
圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

## ■ 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 5 月成交總價：

- 1、公寓產品每戶平均成交總價為 317 萬元，分別較前月(329 萬元)減少 3.65%，105 年 5 月(332 萬元)減少 4.47%。
- 2、大樓每戶平均成交總價為 835 萬元，分別較前月(887 萬元)減少 5.92%，105 年 5 月(839 萬)減少 0.56%。
- 3、透天產品方面，每戶平均成交總價為 1,079 萬元，分別較前月(1,104 萬元)減少 2.24%，105 年 5 月(1,116 萬元)減少 3.29%。

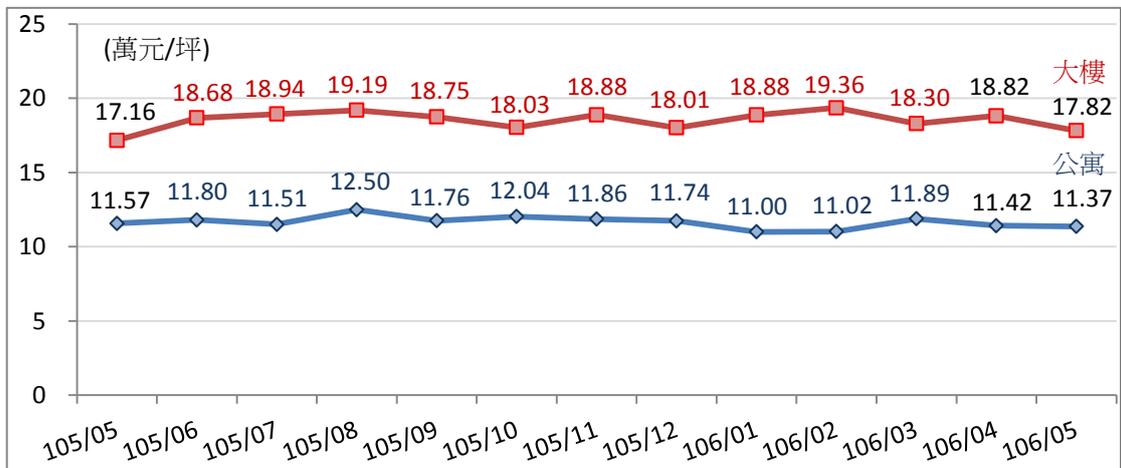


圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

### (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 5 月成交均價為 17.82 萬元/坪，分別較前月(18.82 萬元/坪)下跌 5.31%，及 105 年 5 月(17.16 萬元/坪)上漲 3.84%。
- 2、公寓類型 106 年 5 月成交均價為 11.37 萬元/坪，較前月(11.42 萬元/坪)下跌 0.49%，及 105 年 5 月(11.57 萬元/坪)下跌 1.78%。

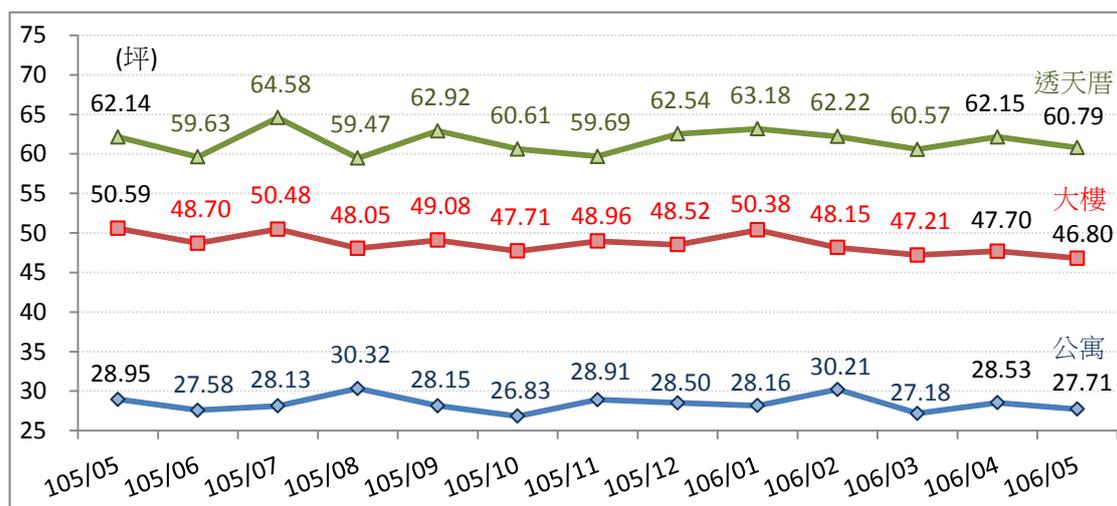


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

### (三)平均交易面積分析

本市住宅市場 106 年 5 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 60.79 坪，較前月(62.15 坪)及 105 年 5 月(62.14 坪)相較分別減少 1.36 坪、1.35 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 46.80 坪，較前月(47.70 坪)及 105 年 5 月(50.59 坪)相較分別減少 0.90 坪、3.79 坪。
- 3、**公寓**產品平均每戶交易面積為 27.71 坪，較前月(28.53 坪) 相較減少 0.82 坪，及較 105 年 5 月(28.95 坪)減少 1.24 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 5 月住宅(大樓、華廈、公寓型態)成交單價與 106 年 4 月相較，大多呈下跌情形，而平鎮區(-10.77%)、龜山區(-5.27%)、八德區(7.84%)跌幅較大，跌幅最大者為平鎮區，係因交易案件較欠缺高總價單價成交案。

住宅成交平均單價本月前三名之行政區分別為桃園區(21.17 萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(19.34 萬元/坪)及龜山區(17.45 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
106/05	17.28	17.33	14.00	21.17	17.45	19.34
106/04	18.75	17.91	15.69	21.44	18.42	19.32
106/03	16.57	18.00	16.08	20.43	17.92	20.24
106/02	16.56	20.45	15.57	21.56	18.08	19.71
106/01	17.73	19.08	14.87	20.90	17.00	20.51
105/12	17.04	17.96	15.26	20.71	18.28	19.42
105/11	17.35	20.79	15.58	20.90	18.59	19.48
105/10	17.44	17.51	16.49	20.14	19.87	19.70
105/09	17.86	19.62	16.70	20.27	20.22	20.05
105/08	17.33	18.39	14.99	22.62	19.61	20.39
105/07	17.96	20.48	15.19	20.73	16.70	19.56
105/06	17.79	19.40	15.01	19.79	17.89	20.39
105/05	17.26	18.15	15.14	20.66	15.14	21.17
平均單價	17.29	18.82	15.26	20.56	16.07	20.05

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，105年5月至106年5月住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，以中壢區(13,887筆)最高、桃園區(11,999筆)次之，其次為龜山區(6,065筆)。

各區106年5月本市各區住宅市場成交筆棟數與上月比較，各行政區皆呈現減少，除平鎮區(-14.55%)、龜山區(-12.62%)減少幅度約在一成五以內，其餘八德區(-26.09%)、中壢區(-24.08%)、桃園區(-27.58%)、蘆竹區(-25.00%)減少幅度都在兩成以上，減少幅度最大者為桃園區。

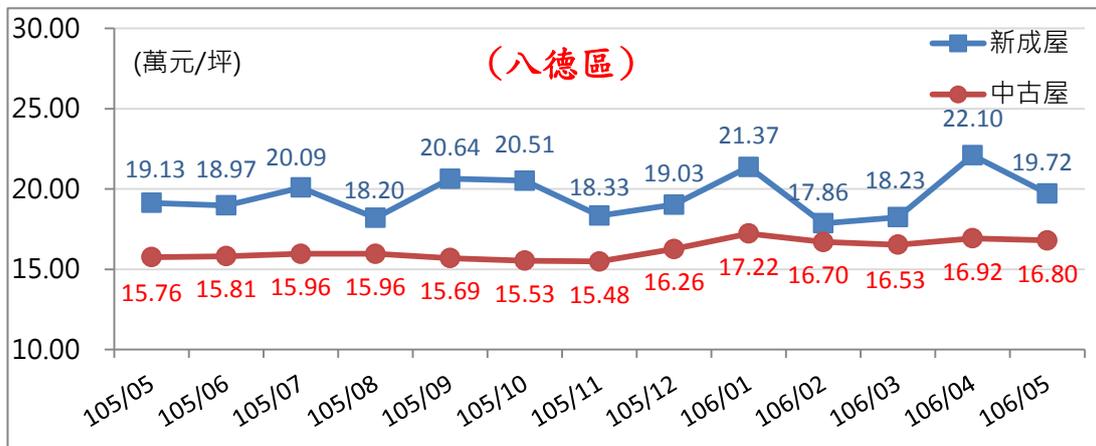
表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
106/05	425	760	329	772	180	264
106/04	575	1001	385	1066	206	352
106/03	445	1159	439	1008	238	435
106/02	297	1058	240	651	135	316
106/01	238	637	295	580	141	303
105/12	398	1266	435	849	241	332
105/11	518	1153	364	1006	210	378
105/10	397	1618	395	884	269	319
105/09	457	1029	383	977	203	280
105/08	548	971	354	921	241	260
105/07	489	1084	418	1082	739	342
105/06	585	1132	400	978	577	363
105/05	522	1019	502	1225	2685	417
合計	5894	13887	4939	11999	6065	4361

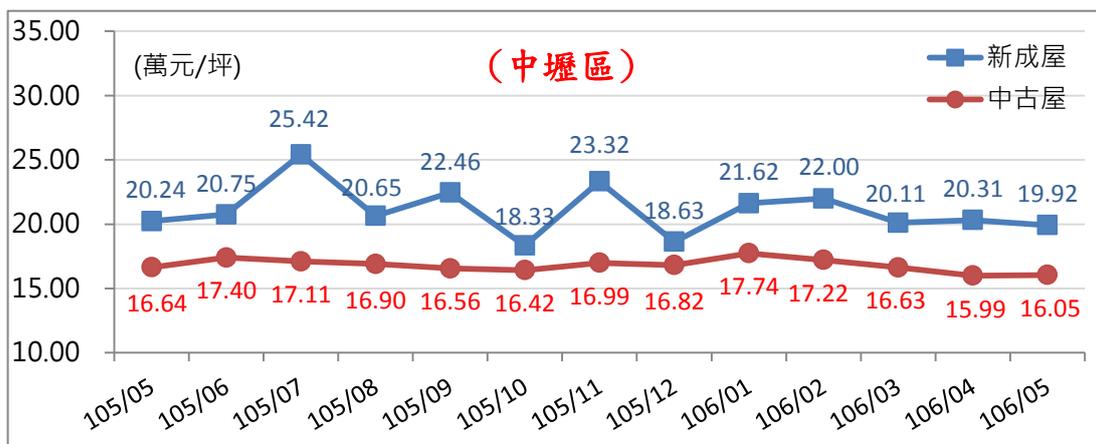
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

(一) 八德區**住宅大樓新成屋**<sup>1</sup>，106年5月交易均價19.72萬元/坪，相較上月交易集中於大湳商圈附近，本月分布情況大多平均坐落在大湳商圈及八德擴大都市計畫範圍，故單月均價回復至一般水準，最近一年交易均價約在18~22萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**<sup>2</sup>，106年5月交易均價16.80萬元/坪，最近一年交易均價約在15~17萬元/坪左右。



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5月交易均價19.92萬元/坪，分布於內壢後站、過嶺地區、龍岡地區、鄰近大園區都外建地、青埔高鐵特定區北側等位置皆有成交案例，單價較高案件則集中在機場捷運A19站周邊；**住宅大樓中古屋**，106年5月交易均價16.05萬元/坪，最近一年交易均價介於16~18萬元/坪間。

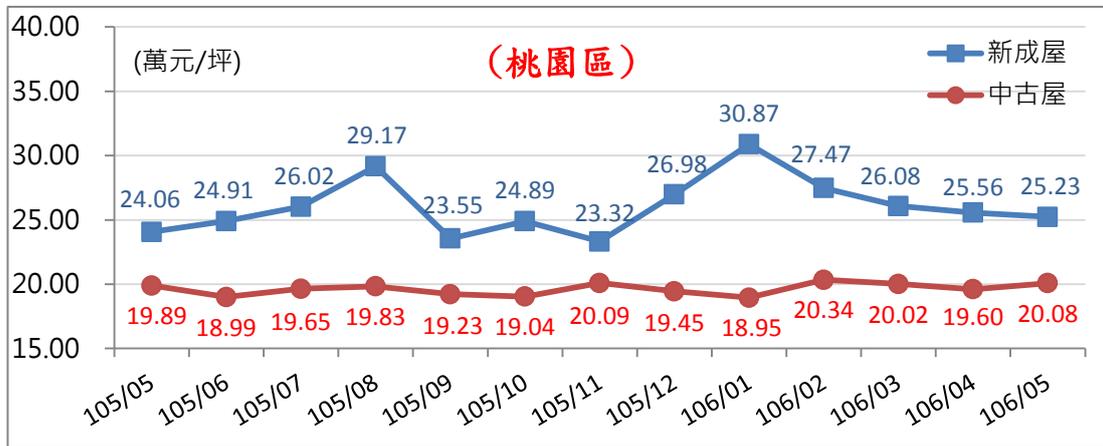


圖、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

<sup>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。

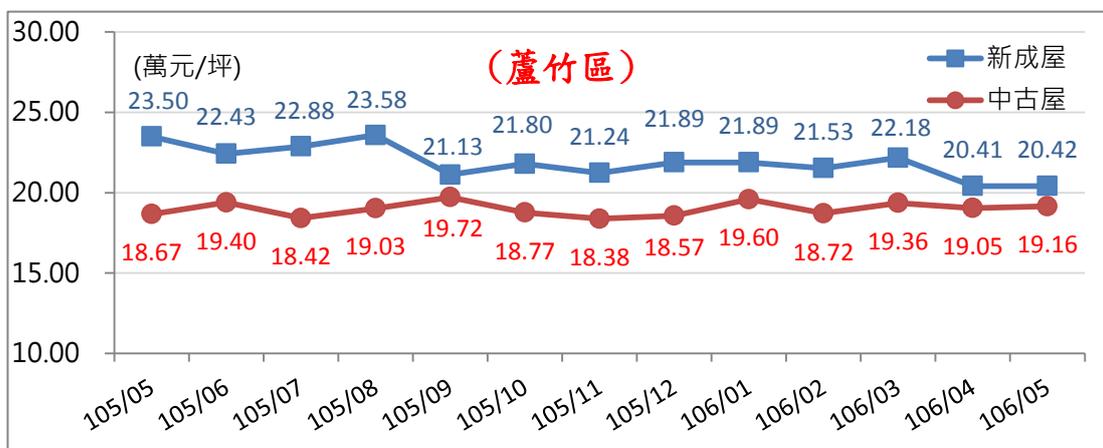
<sup>2</sup> 本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

(三) 桃園區住宅大樓新成屋，106年5月交易均價 25.23 萬元/坪，交易均價持平，本月在中路地區、龍安街與龍壽街之間農業區週遭建地有較多新成屋移轉，與前月相似，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4月交易均價 20.08 萬元/坪，最近一年交易均價多在 19~20 萬元/坪上下。



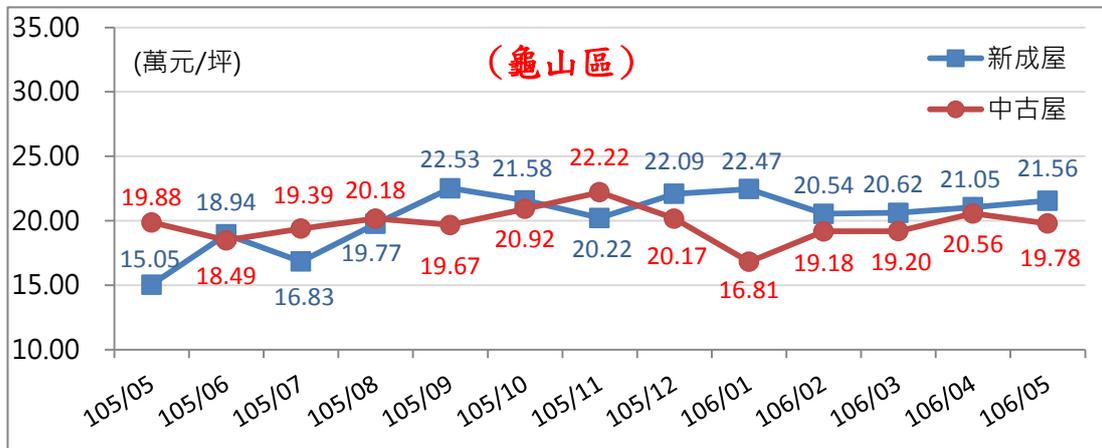
圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 蘆竹區住宅大樓新成屋，106年5月交易均價 20.42 萬元/坪，交易分布與前月相似，主要位於下南崁、大竹生活圈及都市計畫外建地，最近一年交易均價約在 21~23 萬元/坪上下，且自 105年9月起交易均價微幅下降至 22 萬/坪以下；住宅大樓中古屋，106年5月交易均價 19.16 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5月交易均價21.56萬元/坪，最近一年交易均價除105年4月至7月受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5月交易均價19.78萬元/坪，交易區位多落在區公所生活圈及長庚A8生活圈周遭。



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（中古屋單價較高可能係當月案件多位處迴龍地區或長庚A8生活圈周邊所致，而新成屋單價偏低之原因為交易區位條件較差及A7合宜住宅交屋比例較高等因素）。

統計龜山區主要生活圈（區公所生活圈、長庚A8生活圈、迴龍地區）之新成屋及中古屋之近一年平均價格，亦可概略得知各生活圈間的價差。惟較特別的是，其中長庚A8生活圈中古屋交易集中在機場捷運A8車站及長庚商圈，近一年新成屋則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5月交易均價12.37萬元/坪，本月交易案件較少且幾乎集中於忠貞市場附近之建案，單價較低較不具參考性，俟其後買賣登記陸續申報後本月均價應會較為客觀。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4月交易均價14.71萬元/坪，相對來說中古屋行情較為平穩，約在15萬元/坪上下。



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。

若統計平鎮區主要生活圈(鄰中壢生活圈、龍岡地區、南勢重劃區、山仔頂地區)之新成屋及中古屋之近一年平均價格，可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，原因是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起伏之現象。

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