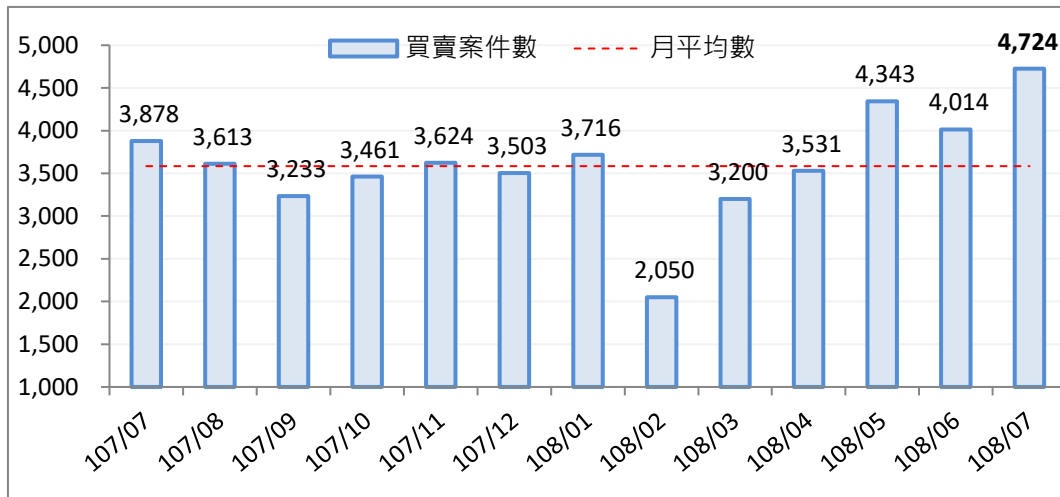


桃園市不動產市場交易分析月報

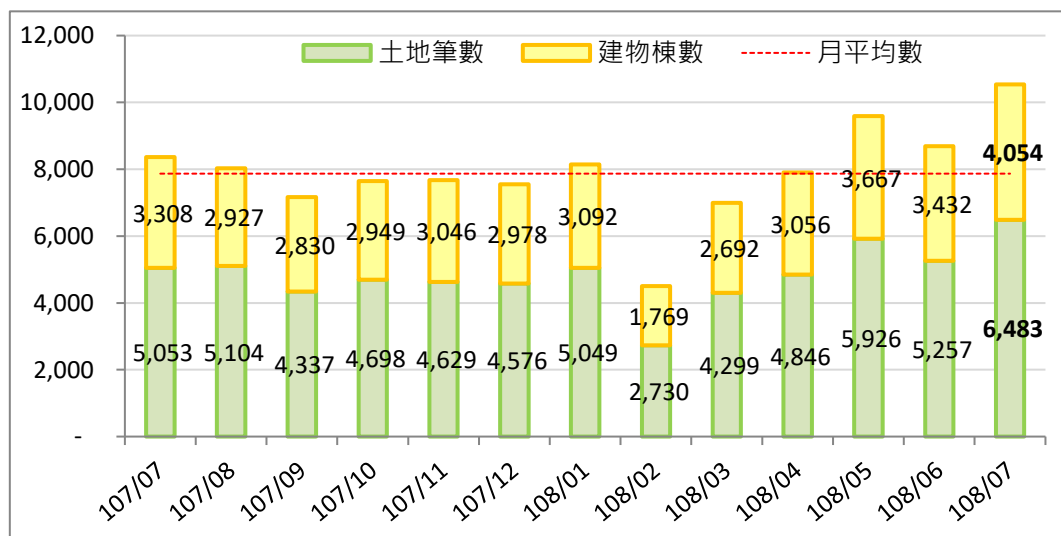
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，108年7月買賣登記案件量共計4,724件，較前月(4,014件)增加710件，幅度約為17.7%；較去年同期(3,878件)增加846件，幅度約為21.8%。本月買賣移轉登記案件數明顯較前月及去年同期增加。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

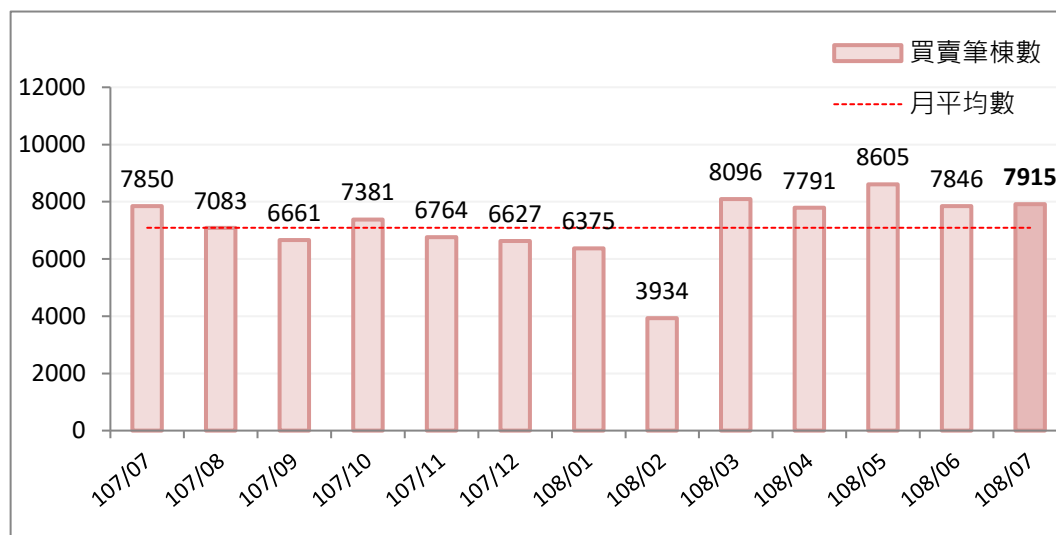
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，108年7月土地移轉筆數為6,483筆，建物棟數為4,054棟，合計總筆棟數(10,537筆)較前月(8,689筆)增加21.3%，且比去年同期(8,361筆)增加26.0%，移轉筆棟數明顯增加。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

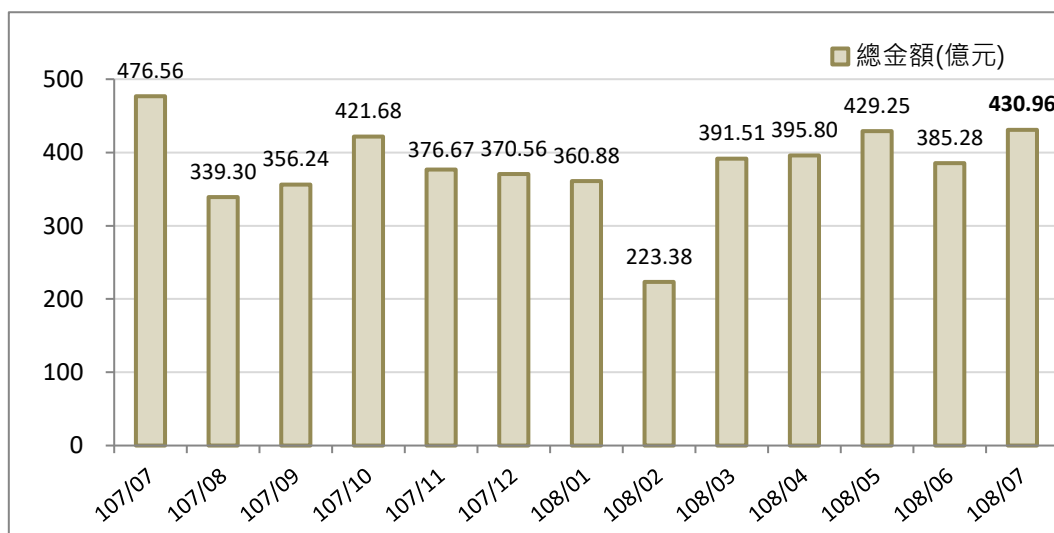
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

以買賣成交角度觀察，統計本市各月份近一年最新揭露之實價登錄資料，108年7月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為7,915筆，分別較前月(7,846筆)增加0.9%及去年同期(7,850筆)增加0.8%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

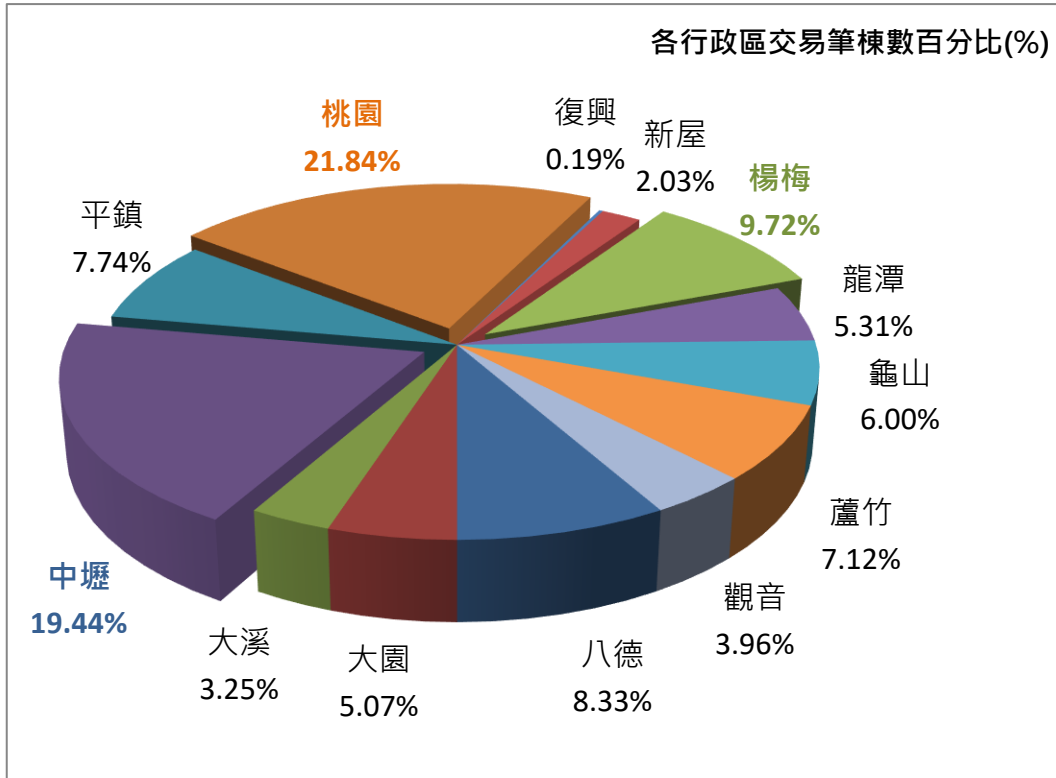
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，108年7月份目前約為430.96億元，較前月(385.28億元)增加11.9%，但較去年同期(476.56億元)減少9.6%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

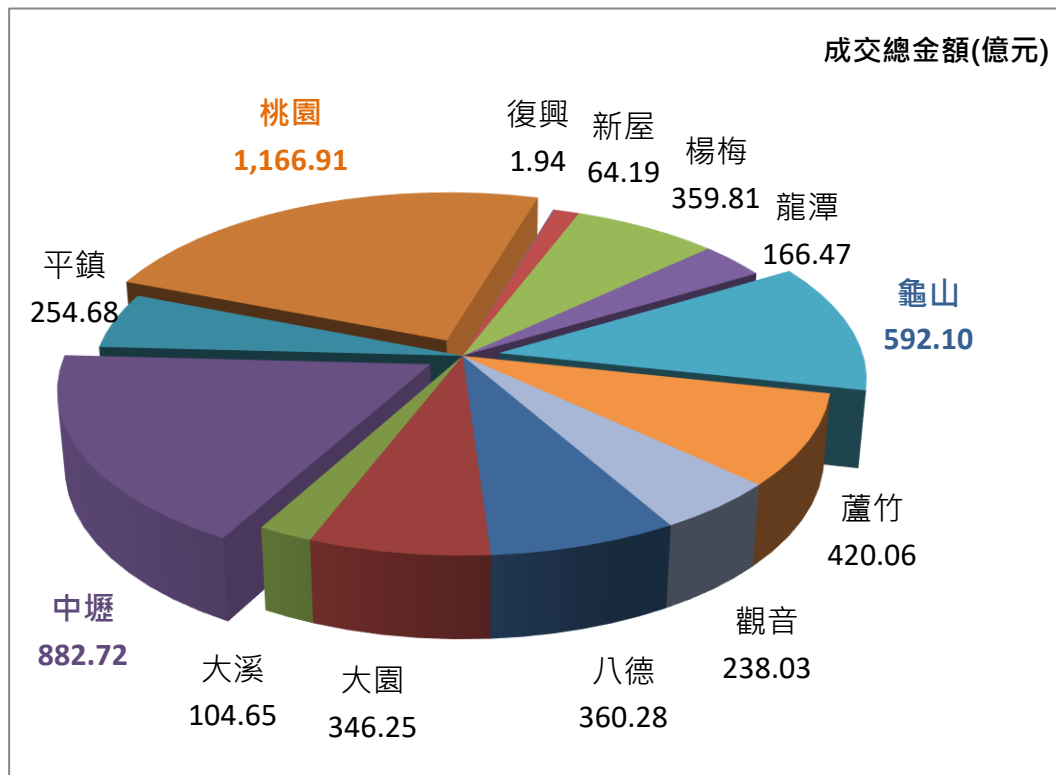
■ 各行政區年度成交規模

分析本市各行政區最近一年交易筆棟數占全市總數百分比，以桃園區(21.84%)及中壢區(19.44%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(9.72%)、八德區(8.33%)、平鎮區(7.74%)及蘆竹區(7.12%)。



圖五、近一年各行政區交易筆、棟數分配圖

此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(1166.91億元)最高，其次為中壢區(882.72億元)及龜山區(592.10億元)。



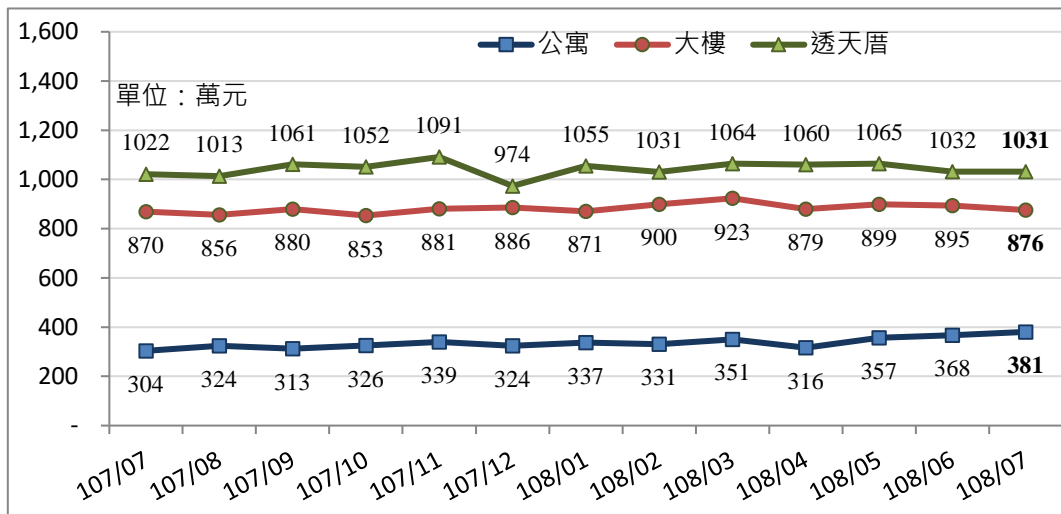
圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 108 年 7 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 876 萬元，分別較前月(895 萬元)減少 2.1%及較去年同期(870 萬元)增加 0.7%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 381 萬元，分別較前月(368 萬元)增加 3.5%及較去年同期(304 萬元)增加 25.4%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 1,031 萬元，分別較前月(1,032 萬元)減少 0.1%及較去年同期(1,022 萬元)增加 0.9%。

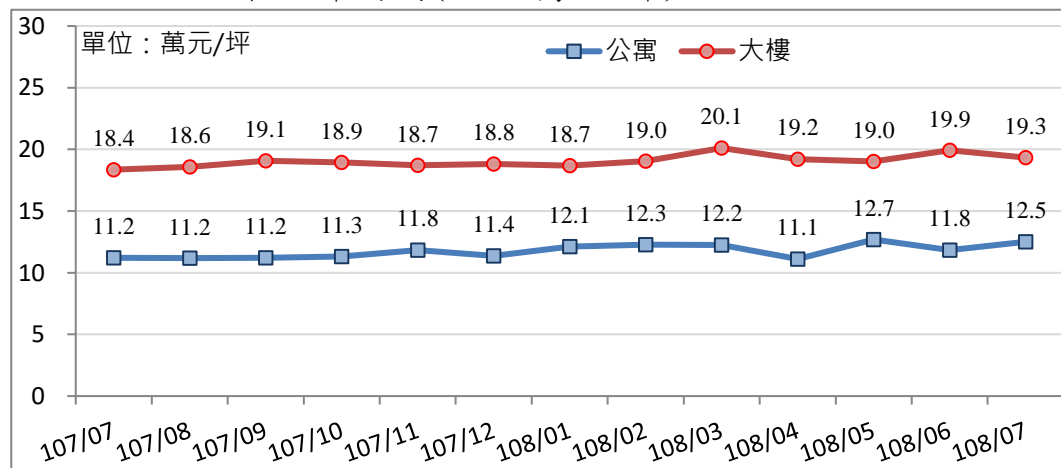


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 108 年 7 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 19.3 萬元/坪，分別較前月(19.9 萬元/坪)下跌 3.0%及較去年同期(18.4 萬元/坪)上漲 5.3%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 12.5 萬元/坪，分別較前月(11.8 萬元/坪)上漲 5.7%但較去年同期(11.2 萬元/坪)上漲 11.6%。

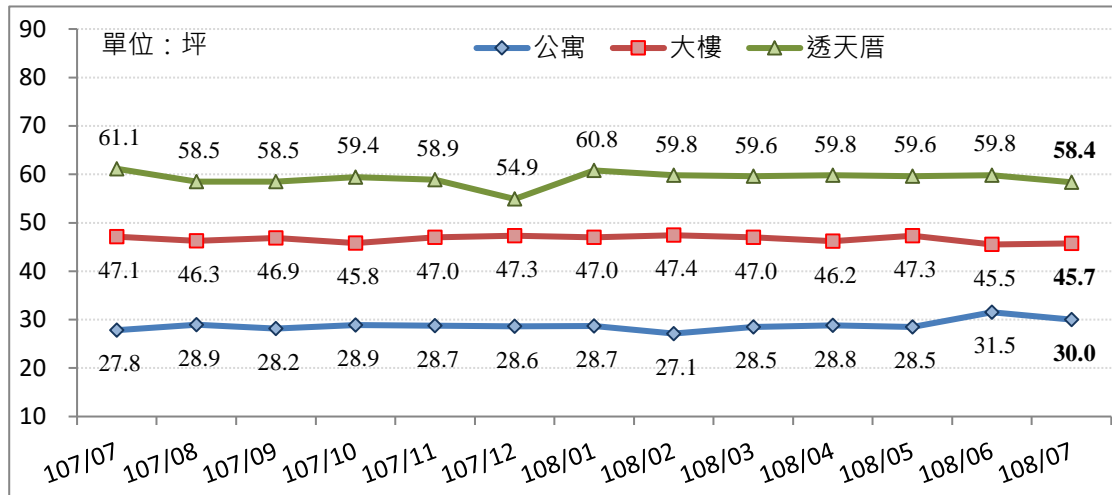


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均成交面積分析

本市住宅市場 108 年 7 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 45.7 坪，分別較前月(45.5 坪)增加 0.2 坪及較去年同期(47.1 坪)減少 1.4 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 30.0 坪，分別較前月(31.5 坪)減少 1.5 坪及較去年同期(27.8 坪)增加 2.2 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 58.4 坪，分別較前月(59.8 坪)減少 1.4 坪及較去年同期(61.1 坪)減少 2.7 坪。

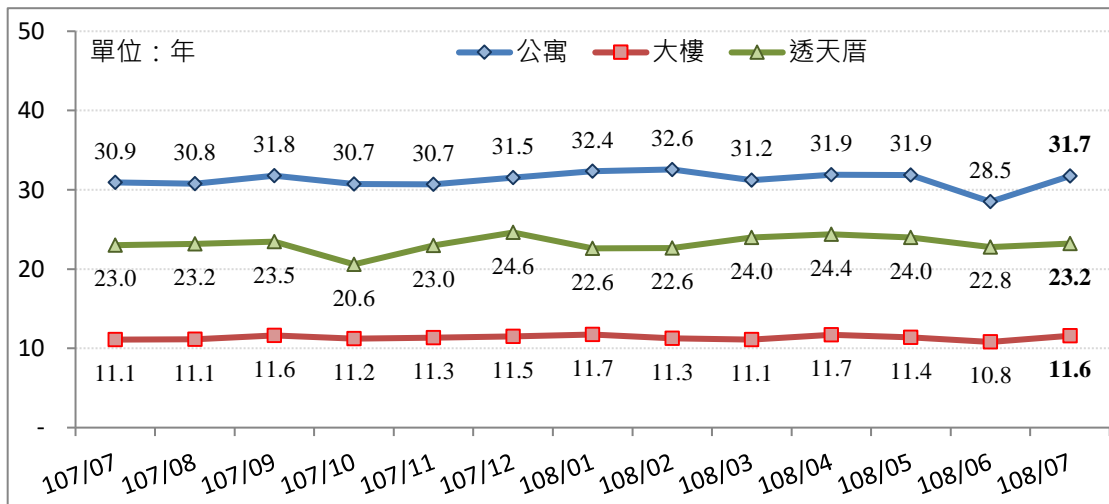


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

(四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 108 年 7 月平均成交屋齡：

- 1、**大樓**產品平均交易屋齡為 11.6 年，分別較前月(10.8 年)增加 0.8 年及較去年同期(11.1 年)增加 0.5 年。
- 2、**公寓**產品平均交易屋齡為 31.7 年，分別較前月(28.5 年)增加 3.2 年及較去年同期(30.9 年)增加 0.8 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 23.2 年，分別較前月(22.8 年)增加 0.4 年及較去年同期(23.0 年)增加 0.2 年。



圖十、近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖

■ 重點地區住宅市場分析

本次選擇 7 個主要住宅市場之行政區(桃園、中壢、蘆竹、龜山、八德、平鎮及楊梅)，並分析其住宅類型建物(包含住宅大樓、華廈及公寓)之平均成交單價(表一)，同時觀察其成交規模表現。

本市 108 年 7 月住宅成交平均單價最高為龜山區(21.6 萬元/坪)，其次為桃園區(21.3 萬元/坪)、蘆竹區(20.7 萬元/坪)及中壢區(18.4 萬元/坪)。本月龜山區單價高過桃園區，係因全區交易量較少，又因長庚醫院周圍高單價社區交屋致單價拉高，整體行情尚無明顯變化；此外，中壢區 108 年 6 月受青埔高鐵南路建案整批交屋影響因此單價較高，至本月均價回歸正常；其他行政區本月變動較小。

表一、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	楊梅區	龜山區	蘆竹區
10707	17.7	18.2	15.1	20.5	12.3	18.5	19.3
10708	18.1	17.9	14.8	21.3	11.9	18.2	19.0
10709	17.6	18.7	16.4	20.5	11.7	18.3	19.6
10710	17.5	18.6	15.1	20.5	13.2	20.0	19.6
10711	17.0	18.3	14.8	21.5	12.4	18.3	19.1
10712	17.9	18.2	15.8	20.2	11.3	17.7	19.2
10801	17.5	18.3	16.4	20.1	12.8	18.3	19.1
10802	17.1	18.8	15.3	20.9	12.0	19.3	20.3
10803	17.8	18.0	15.9	26.3	13.1	17.9	19.0
10804	17.1	18.9	15.5	20.9	12.7	18.9	18.5
10805	17.1	19.0	15.5	20.8	12.6	20.3	19.4
10806	17.6	21.6	15.3	21.4	12.8	18.7	20.3
10807	17.0	18.4	15.9	21.3	13.4	21.6	20.7
平均成交價	17.5	18.7	15.5	21.4	12.6	19.0	19.4

註：統計樣本為住宅大樓、華廈及公寓型態建物。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，107 年 7 月至 108 年 7 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (15,218 筆)及中壢(12,920 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區，64,959 筆)的 43.3%，其餘行政區則以楊梅區(6,680 筆)、八德區(6,581 筆)及平鎮區(5,477 筆)較多。

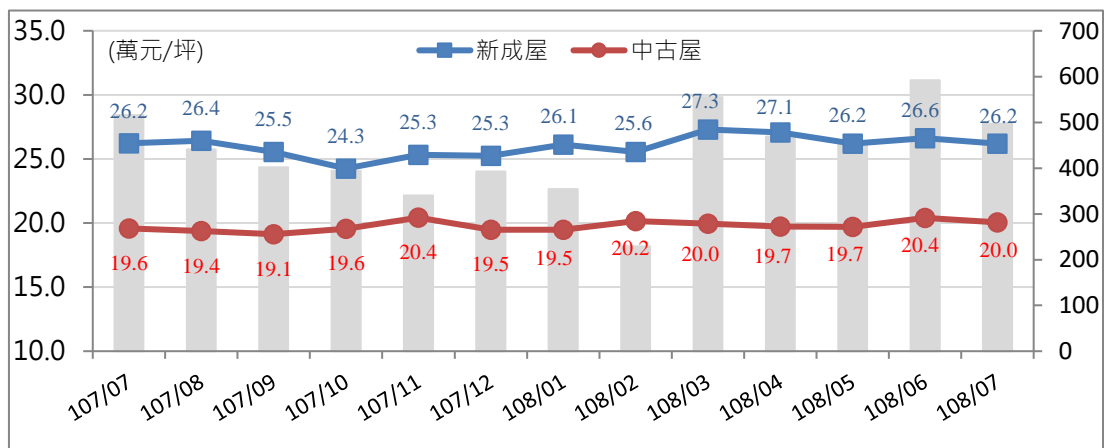
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	楊梅區	龜山區	蘆竹區
10707	478	923	429	1,631	701	257	294
10708	399	864	671	1,187	425	262	251
10709	469	841	438	1,120	448	258	251
10710	488	1,328	431	1,076	433	333	277
10711	764	951	346	898	515	259	246
10712	473	893	367	1,080	400	266	281
10801	438	1,016	408	930	374	247	279
10802	345	546	235	590	226	196	195
10803	584	1,192	448	1,391	769	301	299
10804	583	1,101	439	1,243	575	312	360
10805	594	1,081	425	1,187	758	293	418
10806	512	1,079	411	1,610	503	322	334
10807	454	1,105	429	1,275	553	295	366
合計	6,581	12,920	5,477	15,218	6,680	3,601	3,851

註：統計樣本包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓型態建物。

- (一) 桃園區**大樓新成屋**¹，108年7月交易以中路地區比例較高，交易均價26.2萬元/坪，月均價常因成交區位坐落中路、藝文、經國、車站、龍安、後站比例不同而波動較大，最近一年均價約介於24~27.5萬元/坪之間；**大樓中古屋**²，108年7月交易均價20.0萬元/坪，價格仍維持穩定，成交量與區位分布平均，最近一年約介於19~20.5萬元/坪之間。

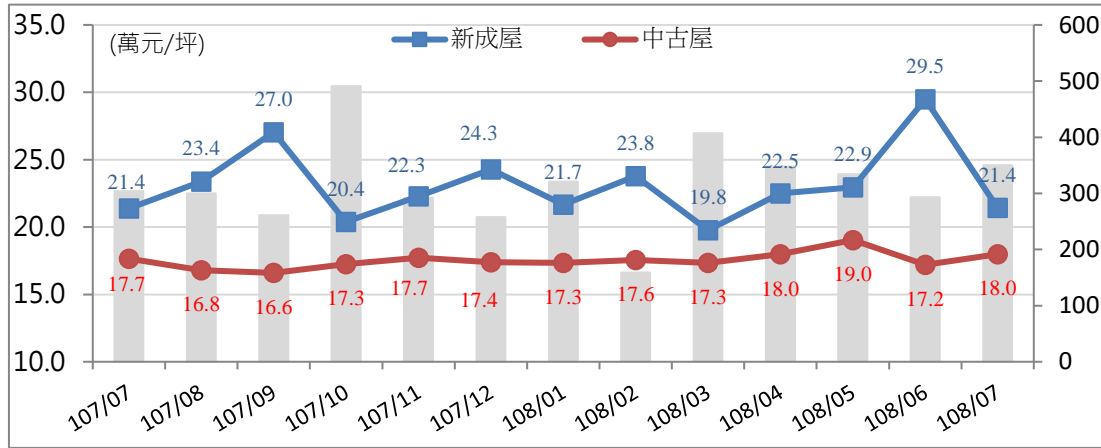


圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

¹本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡不到2年、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

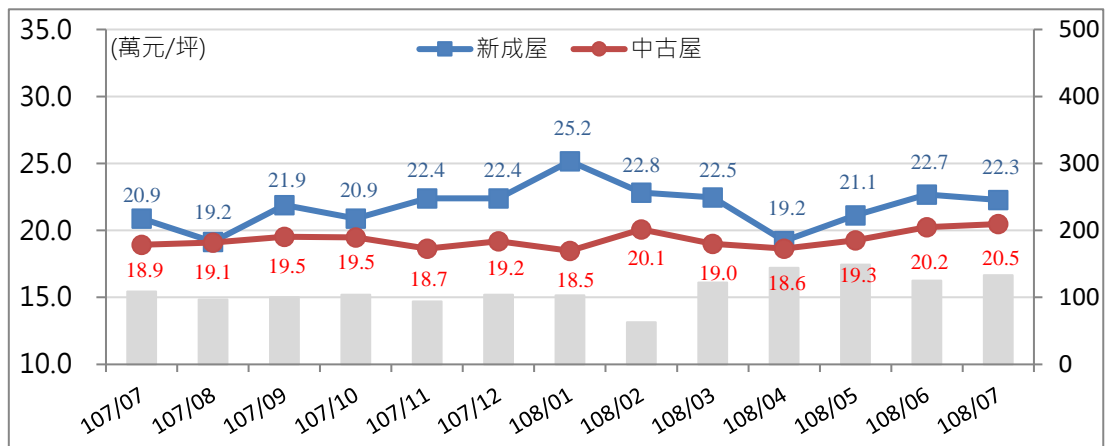
²本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**大樓新成屋**，108年7月交易均價21.4萬元/坪，成交主要集中在青埔及過嶺地區。各月均價變動係成交區位分布於中壢市區、青埔、內壢、龍岡等地區之比例不同所致，最近一年本區合理交易均價區間約為20~24萬元/坪；**大樓中古屋**，108年7月交易均價18.0萬元/坪，最近一年約介於16.5~19萬元/坪間。



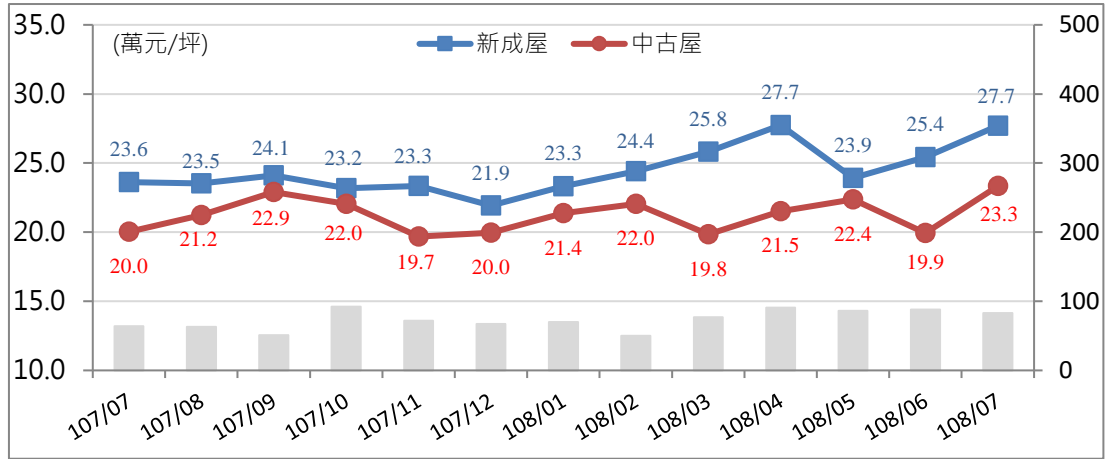
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，108年7月交易均價22.3萬/坪，案例較少均價不具參考性，最近一年各月新成屋交易皆稀少，本區合理交易均價區間約為19~23萬元/坪；**大樓中古屋**，108年7月交易均價20.5萬元/坪，交易情形明顯較新成屋市場熱絡，且較集中於南崁地區，最近一年中古屋成交均價穩定，約介於18.5~20.5萬元/坪之間。



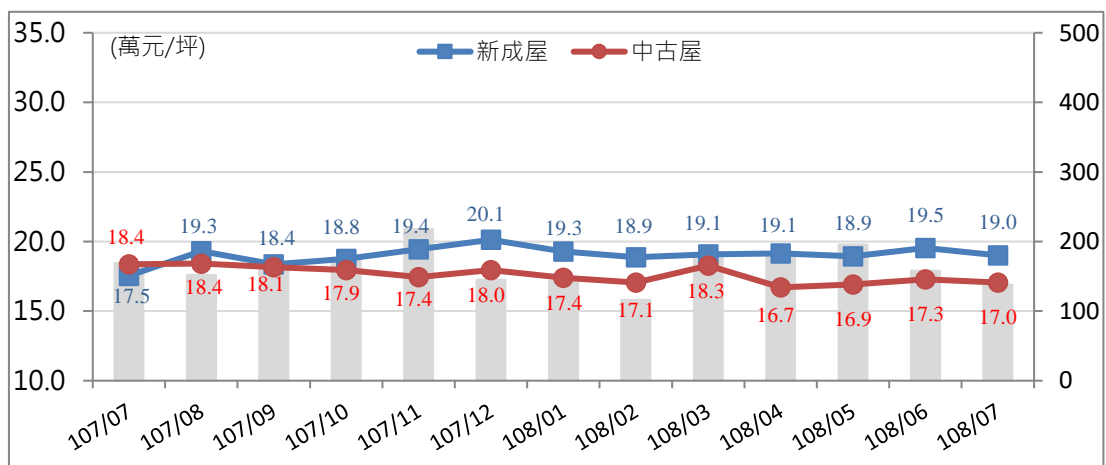
圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，108年7月交易均價27.7萬元/坪，本月僅有機捷A7、A8車站周邊成交案例，均價不具參考性，最近一年因新成屋成交分布差異，各月均價約介於22~27.5萬元/坪間；**大樓中古屋**，108年7月，交易均價23.3萬元/坪，本月因桃園巨蛋附近屋齡較新之建案移轉戶數較多拉高均價，各生活圈之價格尚穩定，最近一年約介於20~23萬元/坪之間。



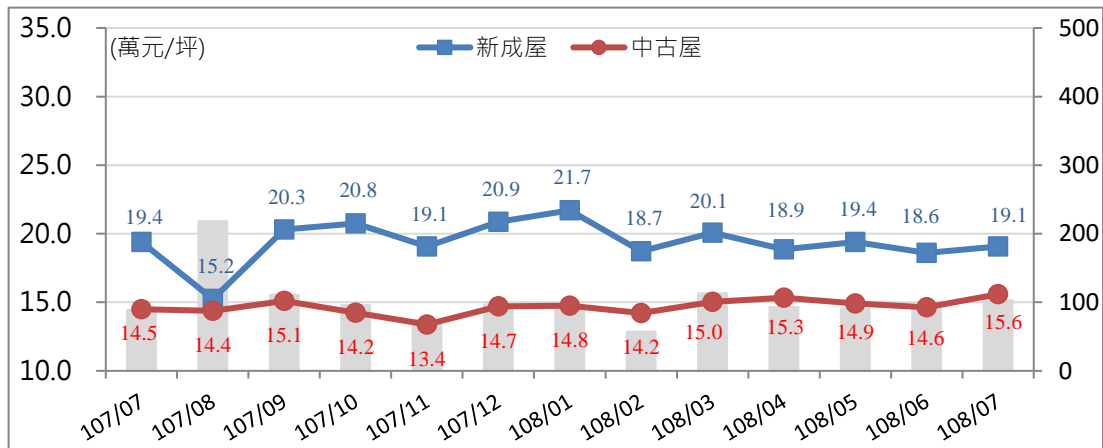
圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區**大樓新成屋**，108年7月交易均價19.0萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫，最近一年各月均價介於17.5~20萬元之間；**大樓中古屋**，108年7月交易均價17.0萬元/坪，成交區位多位於大湳，其次是八德擴大都市計畫，本區新成屋與中古屋價格差異小，主因是中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，且屋齡在5年內之交易數量不少，最近一年約介於17~18.5萬元/坪之間。



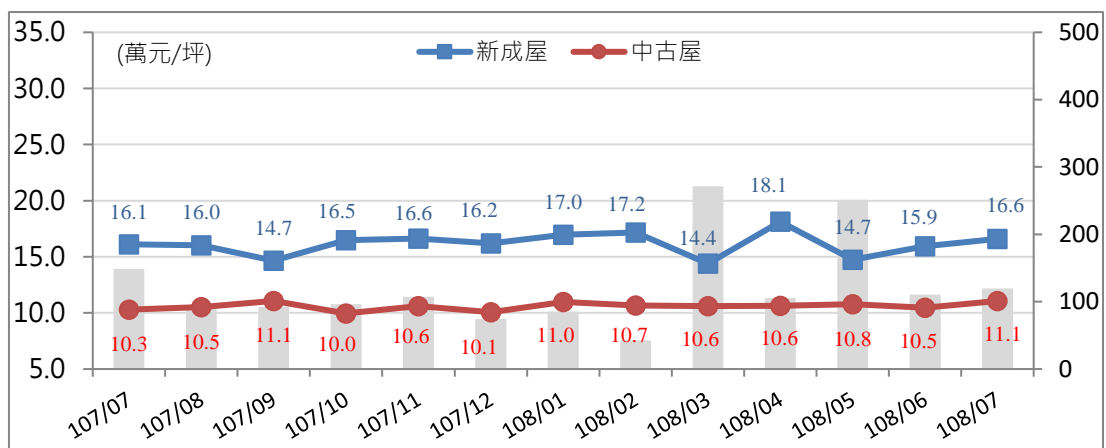
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，108年7月均價19.1萬元/坪，交易不多且大多落在宋屋地區。本區新成屋成交均價易受鄰近中壢(價格較高)、南勢及龍岡(價格較低)等不同地區行情落差影響(例如107年8月南勢地區大量新建案交屋)，致部分月份均價波動較大，最近一年各月正常交易均價落在18.5~21.5萬元/坪左右；**大樓中古屋**，108年7月交易均價15.6萬元/坪，價格變動相對和緩，近一年平均交易價格約介於13.5~15.5萬元/坪之間。



圖十六、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 楊梅區**大樓新成屋**，108年7月交易均價16.6萬元/坪，本月交易主要坐落於幼獅交流道旁及楊梅交流道旁愛買商圈，最近一年各月正常交易均價約介於15~18萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年7月成交均價11.1萬元/坪，最近一年成交區位分布較均勻，因此均價走勢穩定，約介於10~11萬元/坪間。



圖十七、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖