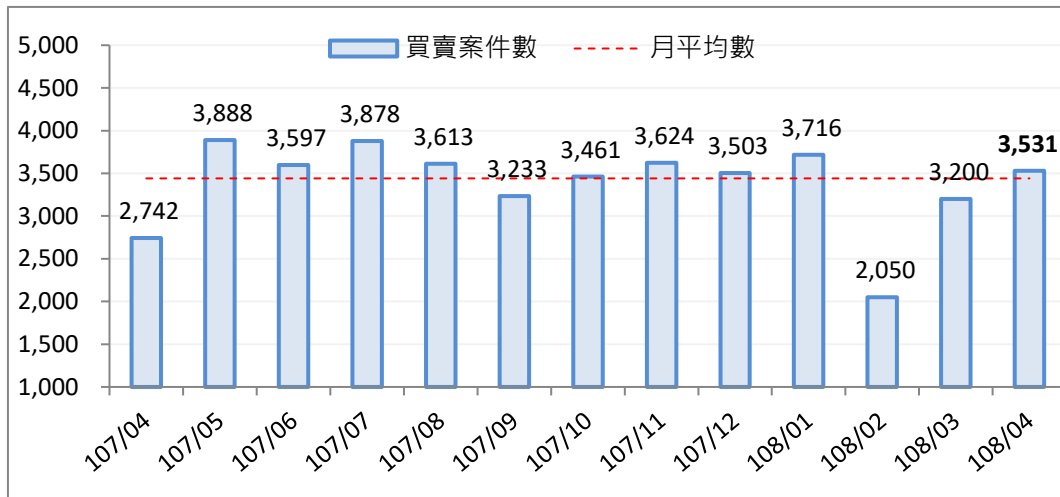


# 桃園市不動產市場交易分析月報

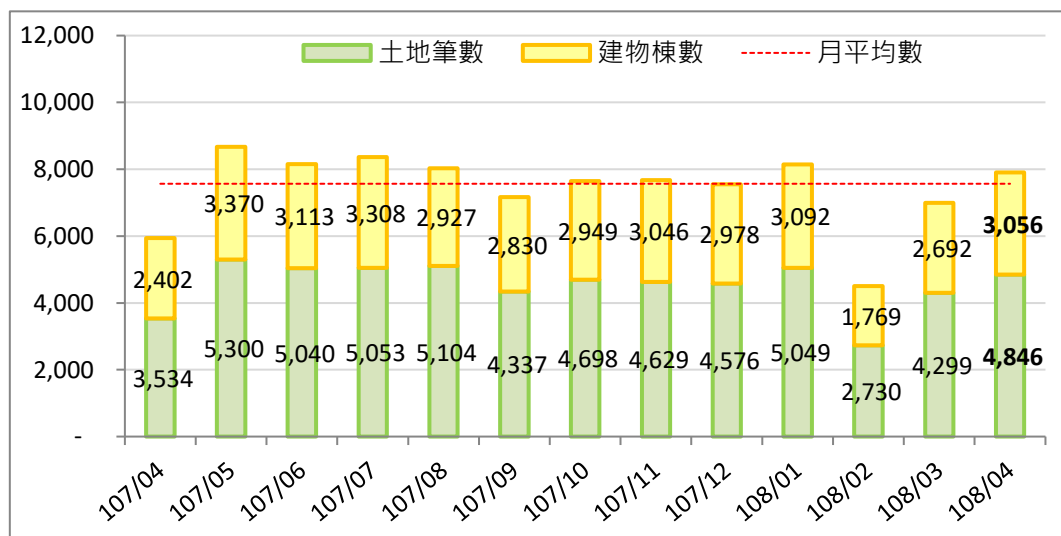
## ■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，108年4月買賣登記案件量共計3,531件，較前月(3,200件)增加331件，幅度約為10.3%；較去年同期(2,742件)增加789件，幅度約為28.8%。本月買賣移轉登記案件數較上月微增，且較去年同期明顯增加。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

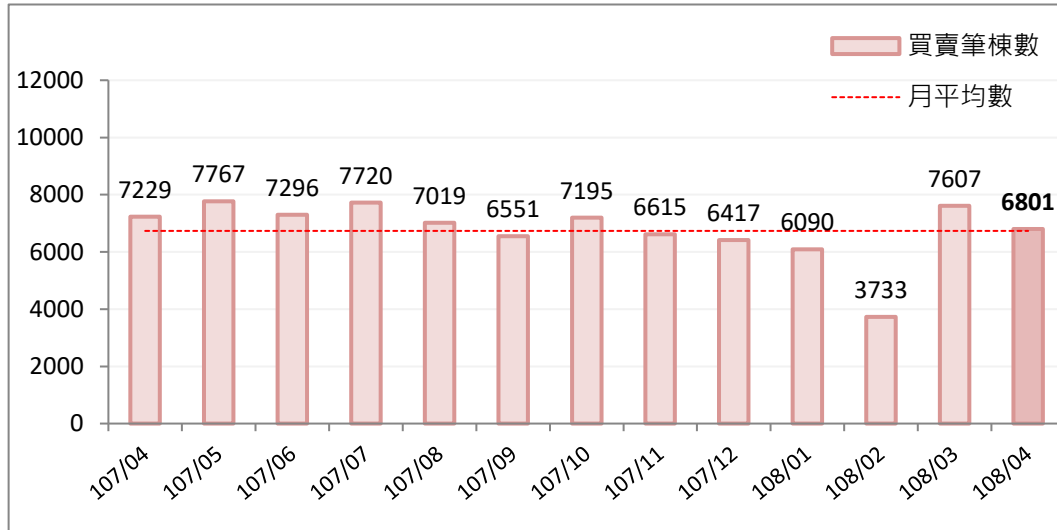
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，108年4月土地移轉筆數為4,846筆，建物棟數為3,056棟，合計總筆棟數(7,902筆)較前月(6,991筆)增加13.0%及去年同期(5,936筆)增加33.1%。本月移轉筆棟數量，較去年同期明顯增加。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

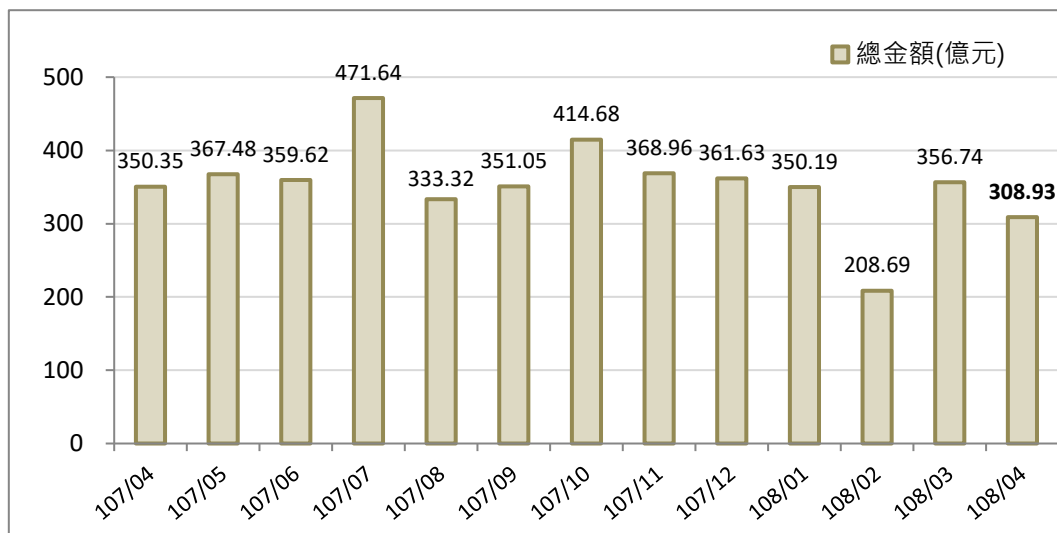
## ■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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4月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為6,801筆，分別較前月(7,607筆)減少10.6%及去年同期(7,229筆)減少5.9%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

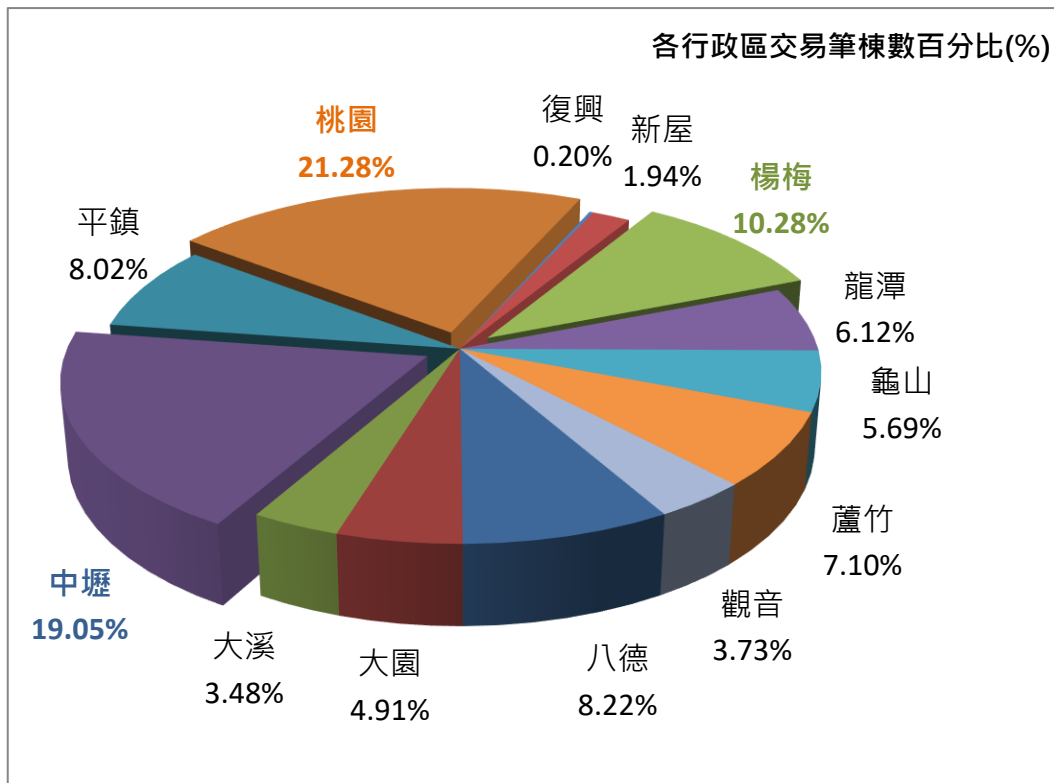
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，108年4月份目前約為308.93億元，較前月(356.74億元)減少13.4%，及去年同期(350.35億元)減少11.8%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

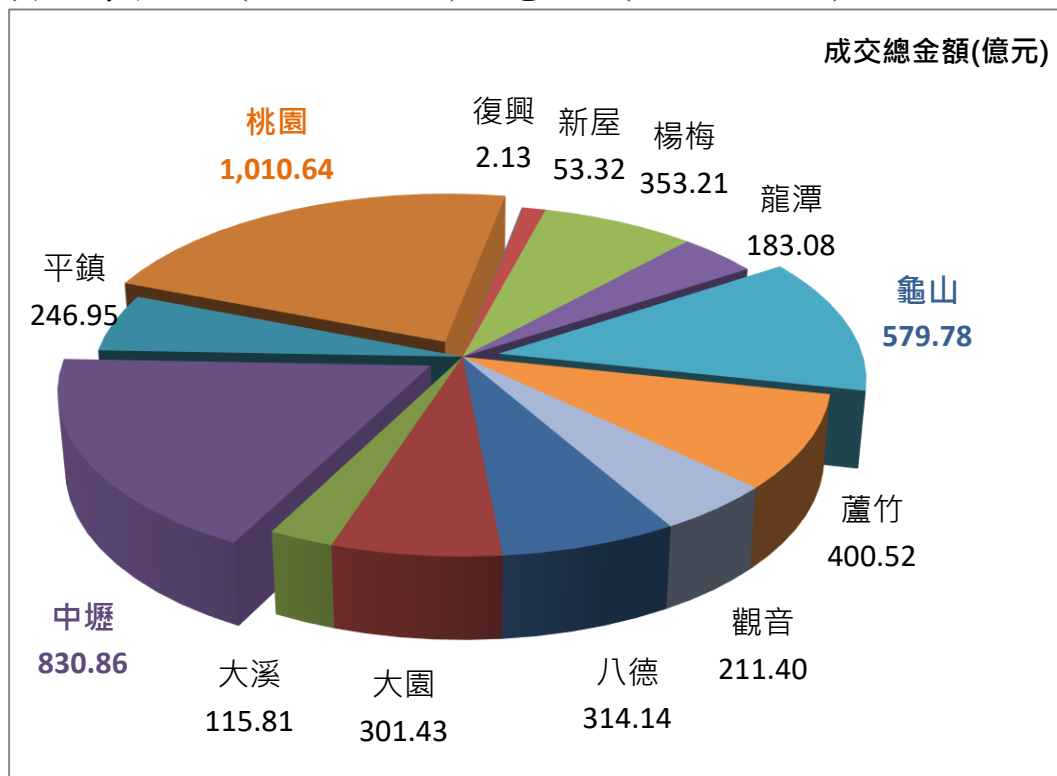
## ■ 各行政區年度成交規模

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(21.28%)及中壢區(19.05%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(10.28%)、八德區(8.22%)、平鎮區(8.02%)及蘆竹區(7.10%)。



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(1010.64 億元)最高，其次為中壢區(830.86 億元)及龜山區(579.78 億元)。



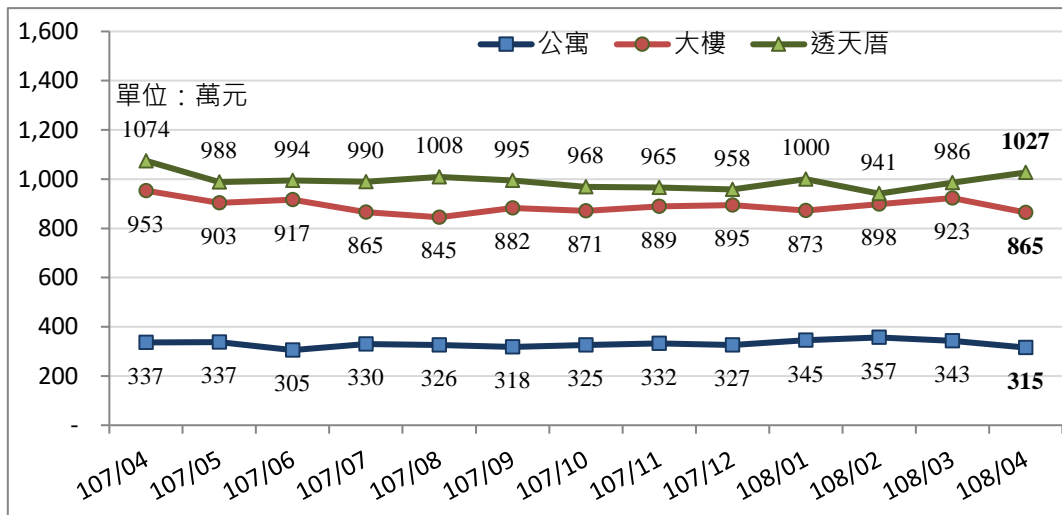
圖六、近一年各行政區成交總金額分配圖

## ■ 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 4 月成交總價：

- 1、**大樓**產品方面，每戶平均成交總價為 865 萬元，分別較前月(923 萬元)減少 6.3%及較去年同期(953 萬元)減少 9.3%。
- 2、**公寓**產品方面，每戶平均成交總價為 315 萬元，分別較前月(343 萬元)減少 8.1%及較去年同期(337 萬元)減少 6.4%。
- 3、**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 1027 萬元，分別較前月(986 萬元)增加 4.2%及較去年同期(1,074 萬元)減少 4.4%。

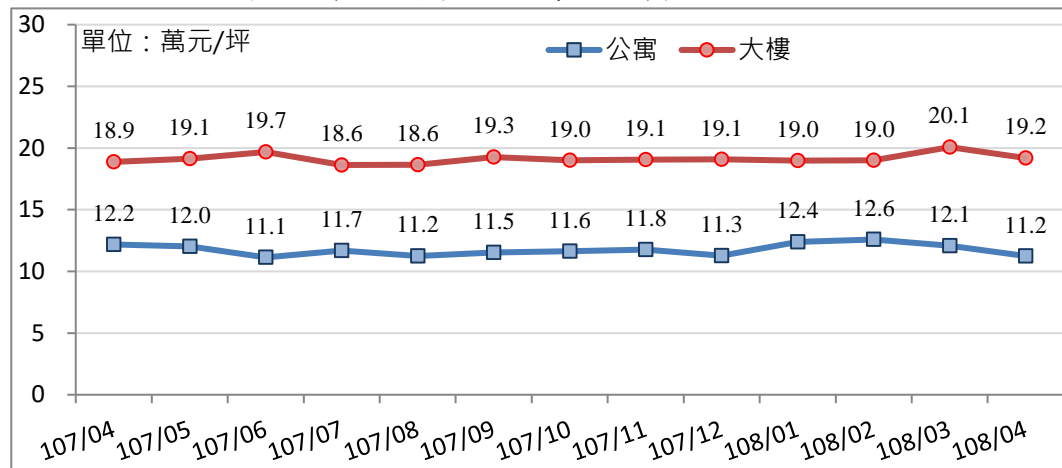


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

### (二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 108 年 4 月成交單價：

- 1、**大樓**產品：成交均價為 19.2 萬元/坪，分別較前月(20.1 萬元/坪)下跌 4.5%及較去年同期(18.9 萬元/坪)上漲 1.7%。
- 2、**公寓**產品：成交均價為 11.2 萬元/坪，分別較前月(12.1 萬元/坪)下跌 6.9%及較去年同期(12.2 萬元/坪)下跌 7.7%。

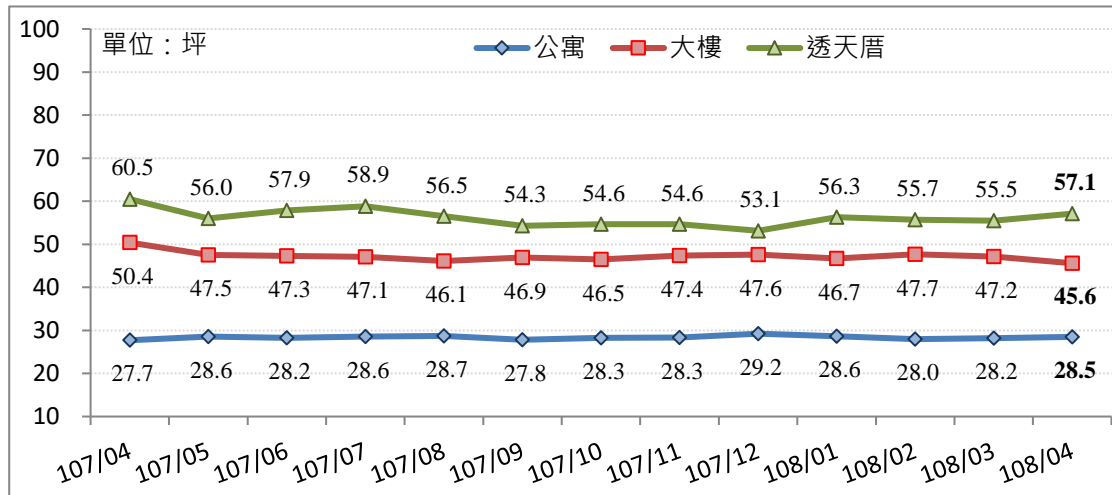


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

### (三)平均成交面積分析

本市住宅市場 108 年 4 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 45.6 坪，分別較前月(47.2 坪)減少 1.6 坪及較去年同期(50.4 坪)減少 4.8 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.5 坪，分別較前月(28.2 坪)增加 0.3 坪及較去年同期(27.7 坪)增加 0.8 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 57.1 坪，分別較前月(55.5 坪)增加 1.6 坪及較去年同期(60.5 坪)減少 3.4 坪。

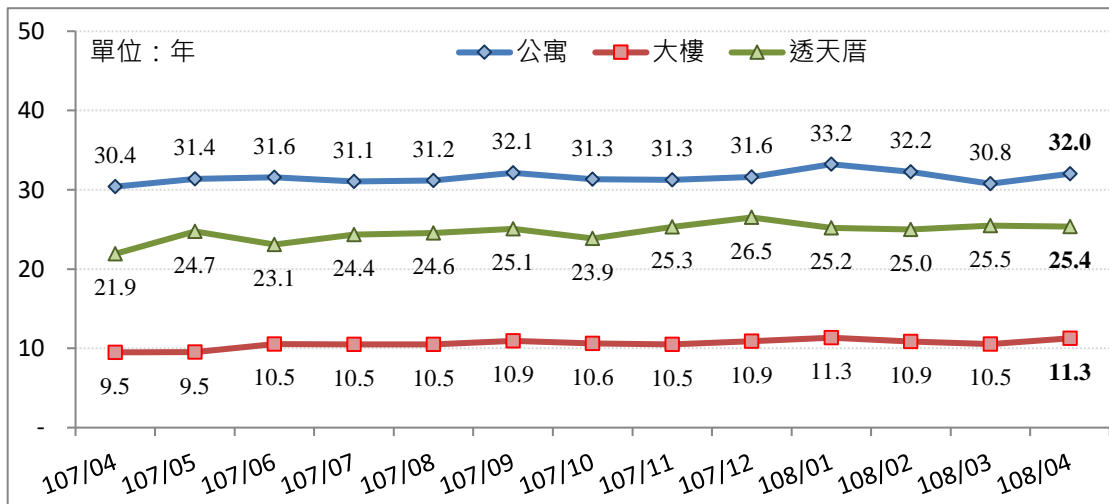


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

### (四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 108 年 4 月平均成交屋齡：

- 1、**大樓**產品平均交易屋齡為 11.3 年，分別較前月(10.5 年)增加 0.8 年及較去年同期(9.5 年)增加 1.8 年。
- 2、**公寓**產品平均交易屋齡為 32.0 年，分別較前月(30.8 年)增加 1.2 年及較去年同期(30.4 年)增加 1.6 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 25.4 年，分別較前月(25.5 年)減少 0.1 年及較去年同期(21.9 年)增加 3.5 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 4 月住宅成交平均單價最高為桃園區(21.4 萬元/坪)，其次為中壢區(19.7 萬元/坪)、龜山區(19.3 萬元/坪)及蘆竹區(19.0 萬元/坪)。平均單價變動最大者為桃園區，因 108 年 3 月有桃園火車站附近單一建案大批交屋移轉登記致價格較高，本月均價回歸正常故下跌 15.6%；另蘆竹區本月均價下跌 5.1%較多，其餘行政區則相對穩定。

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
10704	17.9	18.8	17.0	21.7	14.3	19.2	19.6
10705	17.5	18.9	17.9	21.8	13.3	20.5	18.9
10706	18.2	20.0	15.7	21.7	13.6	20.0	19.6
10707	17.7	19.2	16.1	20.3	13.2	18.9	20.2
10708	18.2	19.3	15.9	21.2	12.3	19.6	19.3
10709	18.1	20.1	17.1	21.2	13.6	18.7	20.3
10710	17.7	18.9	15.9	21.0	13.6	21.1	19.3
10711	18.3	19.7	16.1	21.8	12.8	19.8	18.7
10712	18.2	20.1	15.8	20.7	12.8	19.5	18.7
10801	21.6	19.7	17.1	20.5	13.3	19.5	18.6
10802	17.7	18.9	15.3	21.1	13.2	19.2	19.6
10803	17.7	19.4	16.1	25.4	13.1	19.0	20.0
10804	17.4	19.7	15.9	21.4	13.5	19.3	19.0
平均成交價	18.1	19.4	16.4	21.6	13.3	19.6	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 4 月至 108 年 4 月各區住宅交易筆棟數，以桃園 (14, 153 筆)及中壢(12, 345 筆)2 個行政區最高，佔全市(13 區，62, 046 筆)的 42.7%，其餘行政區則以楊梅區(6, 465 筆)最高，其次為八德區(6, 121 筆)及平鎮區(5, 434 筆)。

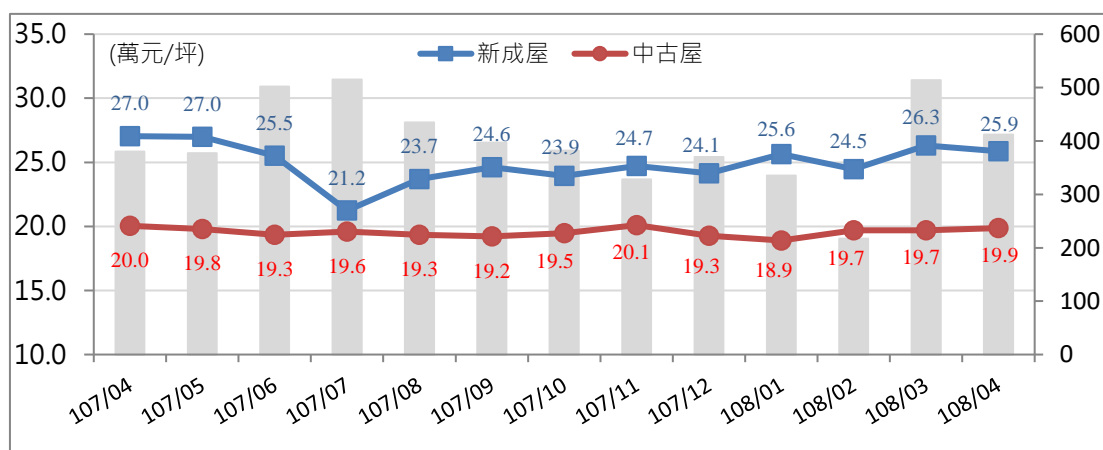
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
10704	565	1,091	441	1,059	594	279	363
10705	518	1,067	470	1,066	569	313	323
10706	480	1,018	438	1,295	530	296	348
10707	471	885	417	1,629	693	245	292
10708	395	833	669	1,175	423	260	251
10709	461	812	426	1,110	446	246	251
10710	434	1,276	427	1,052	428	313	277
10711	717	924	342	874	505	249	246
10712	417	859	354	1,034	397	258	279
10801	390	990	404	885	370	241	275
10802	295	503	229	564	217	190	195
10803	516	1,124	428	1,307	758	284	294
10804	462	963	389	1,103	535	276	343
合計	6,121	12,345	5,434	14,153	6,465	3,450	3,737

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**<sup>1</sup>，108年4月交易分布集中於中路、藝文、龍山地區，交易均價25.9萬元/坪，最近一年價格因成交區位坐落中路、藝文、經國、車站、龍安、後站比例不同，最近一年均價約介於21~27萬元/坪之間；**大樓中古屋**<sup>2</sup>，108年4月交易均價19.9萬元/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。



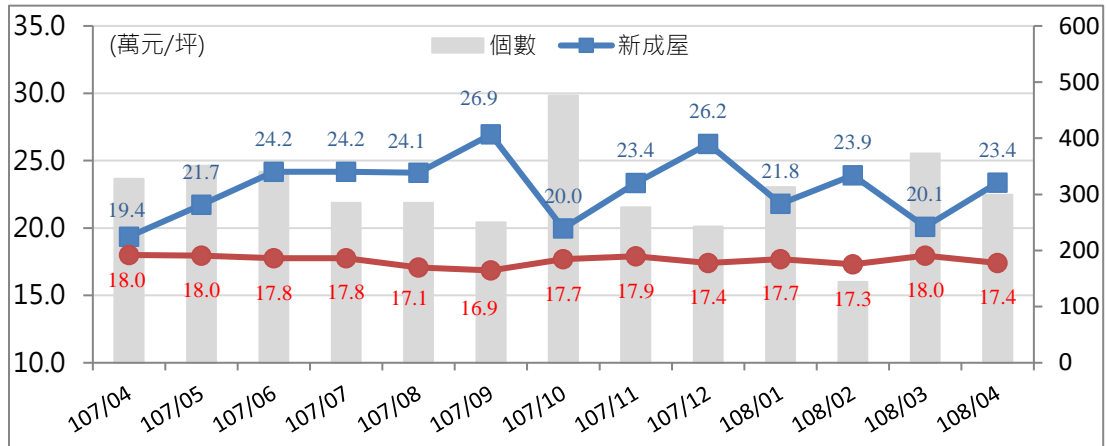
圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

<sup>1</sup>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。

<sup>2</sup>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。

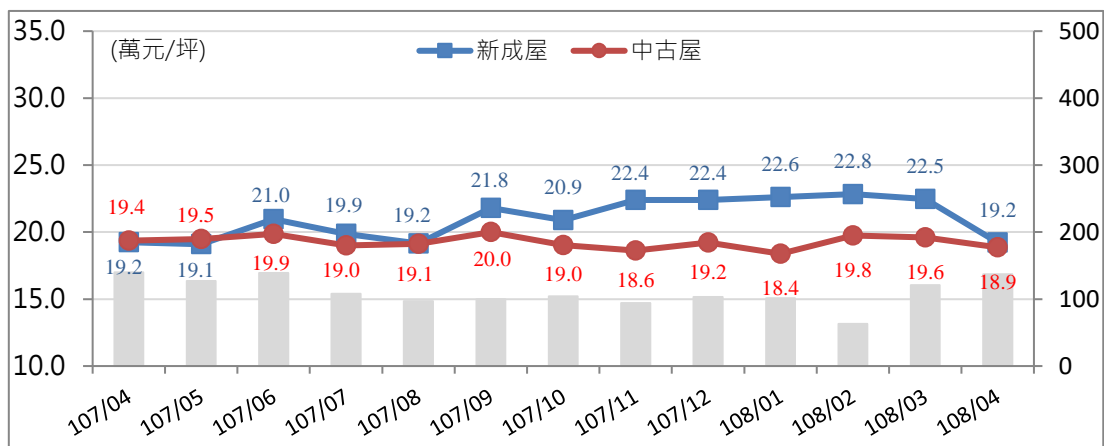


(二) 中壢區**大樓新成屋**，108年4月交易均價23.4萬元/坪，成交主要集中在青埔、內壢地區及南園二路重劃區。最近一年單月交易均價介於19~27萬元/坪間，係成交區位分布於中壢市區、青埔、內壢、龍岡等地區之比例不同所致；**大樓中古屋**，108年3月交易均價17.4萬元/坪，本區中古屋成交數量多且分散，故交易均價趨勢穩定，最近一年約介於17~18萬元/坪間。



圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

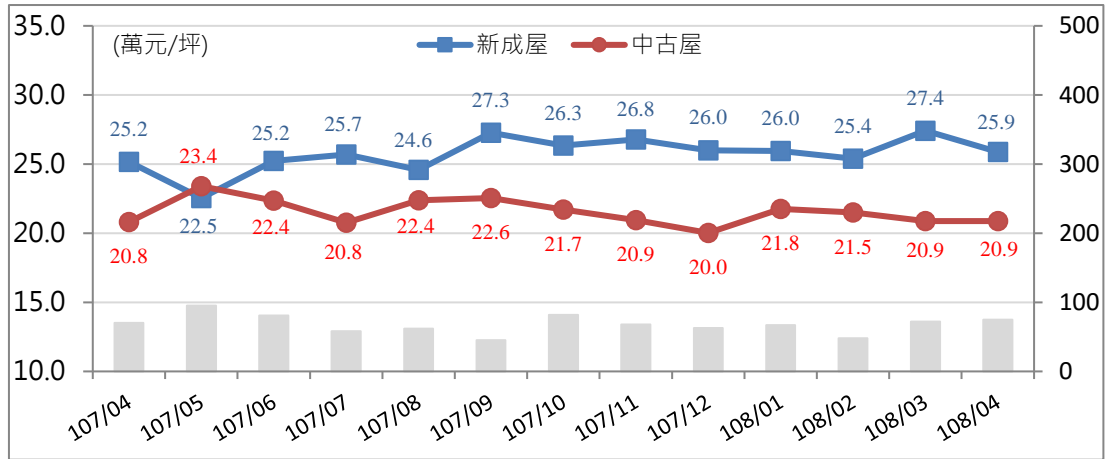
(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，108年4月案例稀少，皆位於南崁地區，交易均價19.2萬/坪，均價較不具參考性，最近一年各月新成屋交易皆稀少，均價介於19~23萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年4月交易均價18.9萬元/坪，交易情形明顯較新成屋市場熱絡，且較集中於南崁地區，最近一年中古屋成交均價穩定，約介於18.5~20萬元/坪之間。



圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

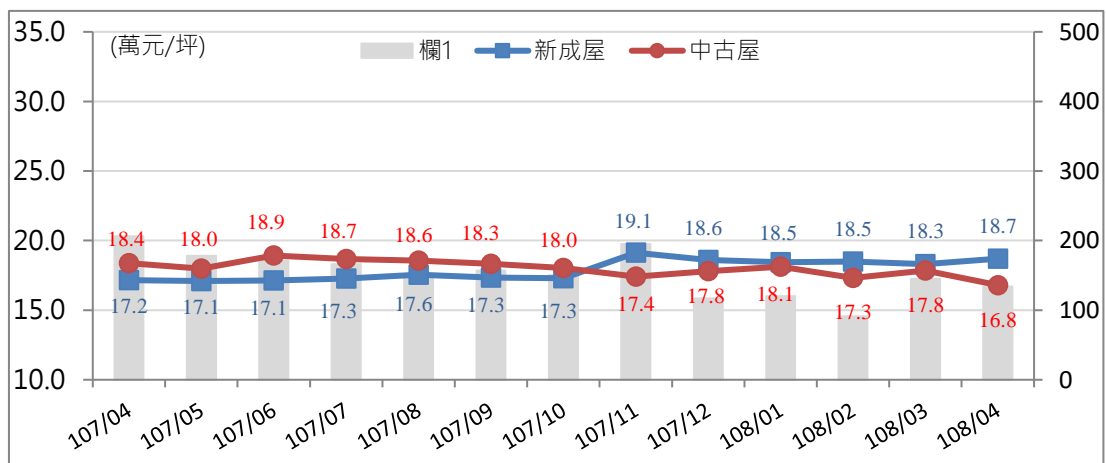


(四) 龜山區**大樓新成屋**，108年4月交易均價25.9萬元/坪，成交案例多位於長庚商圈，少數位於楓樹、幸福社區，最近一年因新成屋成交分布差異，各月均價約介於22.5~27.5萬元/坪間；**大樓中古屋**，108年4月，交易均價20.9萬元/坪，各生活圈之價格尚穩定，最近一年約介於20~23.5萬元/坪之間。



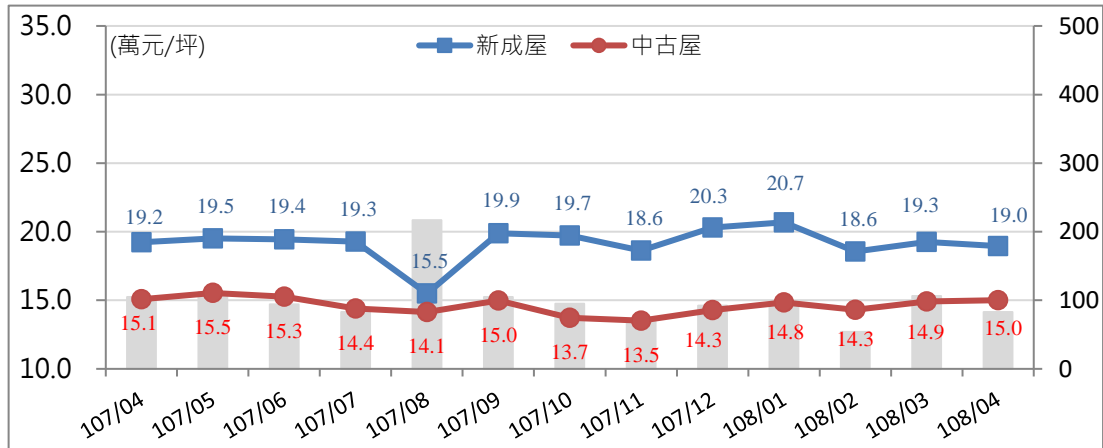
圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區**大樓新成屋**，108年4月交易均價18.7萬元/坪，交易案例主要集中在豐德公園、綠線捷運G2預定地附近，最近一年各月均價介於17~19萬之間；**大樓中古屋**，108年4月交易均價16.8萬元/坪，較前月下跌，於廣豐、大湳、八德擴大都市計畫、縱貫公路皆有成交案例，本區新成屋與中古屋價格幾無差異，主因是中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，最近一年約介於17~19萬元/坪之間。



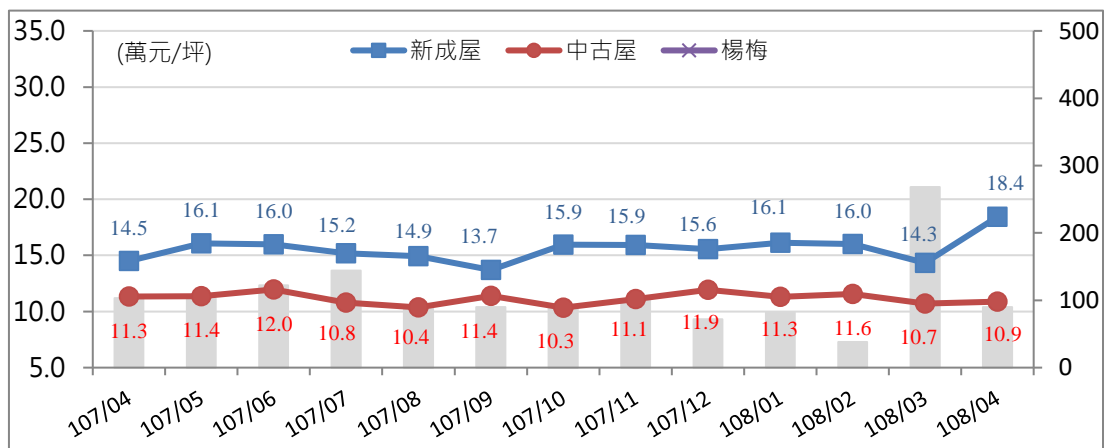
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，108年4月均價19.0萬元/坪，交易集中在宋屋地區。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)，故部分月份均價波動較大，最近一年各月正常交易均價落在18~20.5萬元/坪左右；**大樓中古屋**，108年3月交易均價15.0萬元/坪，價格變動相對和緩，最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4月交易均價18.4萬元/坪，本月交易案例不多，且大多集中於幼獅地區之建案，故均價明顯上揚，最近一年各月之交易均價約介於13.5~18.4萬元/坪之間；**大樓中古屋**，108年4月成交均價10.9萬元/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10~12萬元/坪間。



圖十七、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖