

桃園市不動產市場交易分析月報

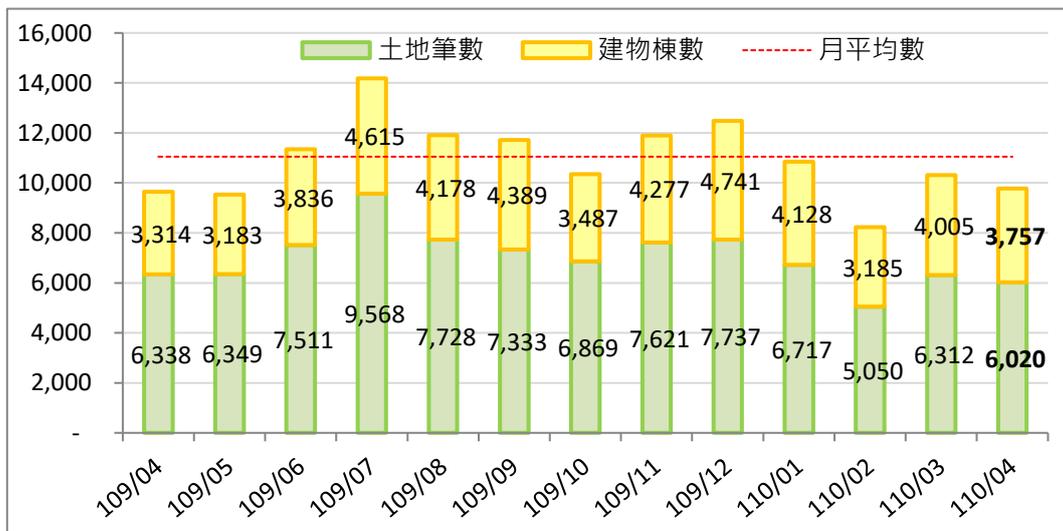
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，110年4月買賣登記案件量共計4,551件，較前月(4,947件)減少396件，幅度約為-8.00%；與去年同期(4,179件)增加372件，幅度約為8.90%。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

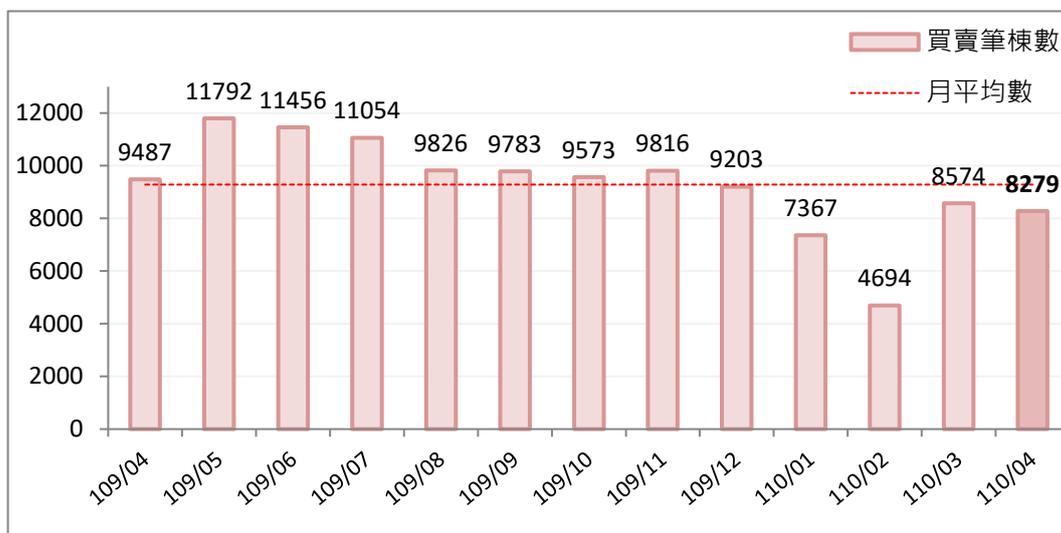
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，110年4月土地移轉筆數為6,020筆，建物棟數為3,757棟，合計總筆棟數(9,777筆)較前月(10,317筆)減少540筆，幅度約為-5.23%；較去年同期(9,652筆)增加125筆，幅度約為1.30%。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

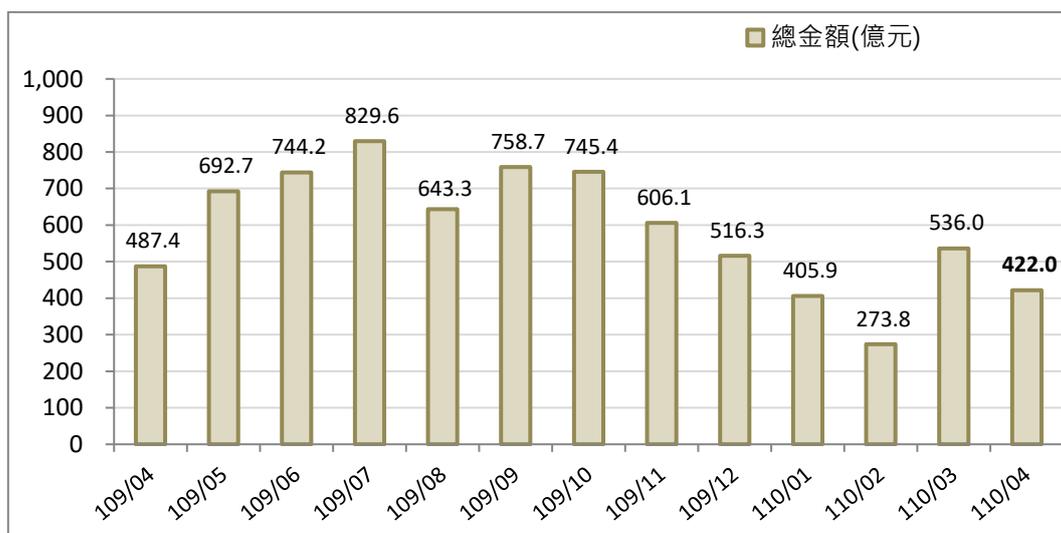
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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，110年4月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為8,279筆，較前月(8,574筆)減少295筆，幅度約為-3.44%；較去年同期(9,487筆)減少1,208筆，幅度約為-12.73%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

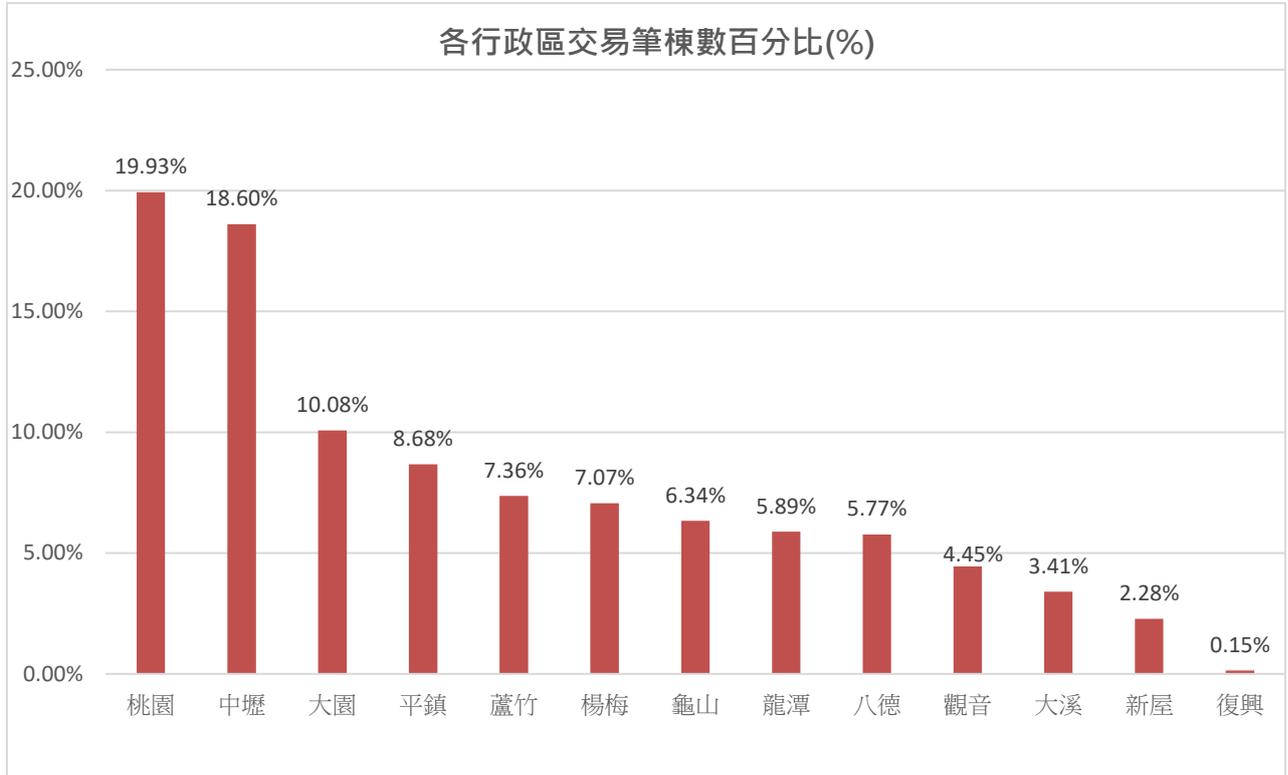
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，目前110年4月份約為422.0億元，較前月(536.0億元)減少114.0億元，幅度約為-21.27%；較去年同期(487.4億元)減少65.4億元，幅度約為-13.42%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

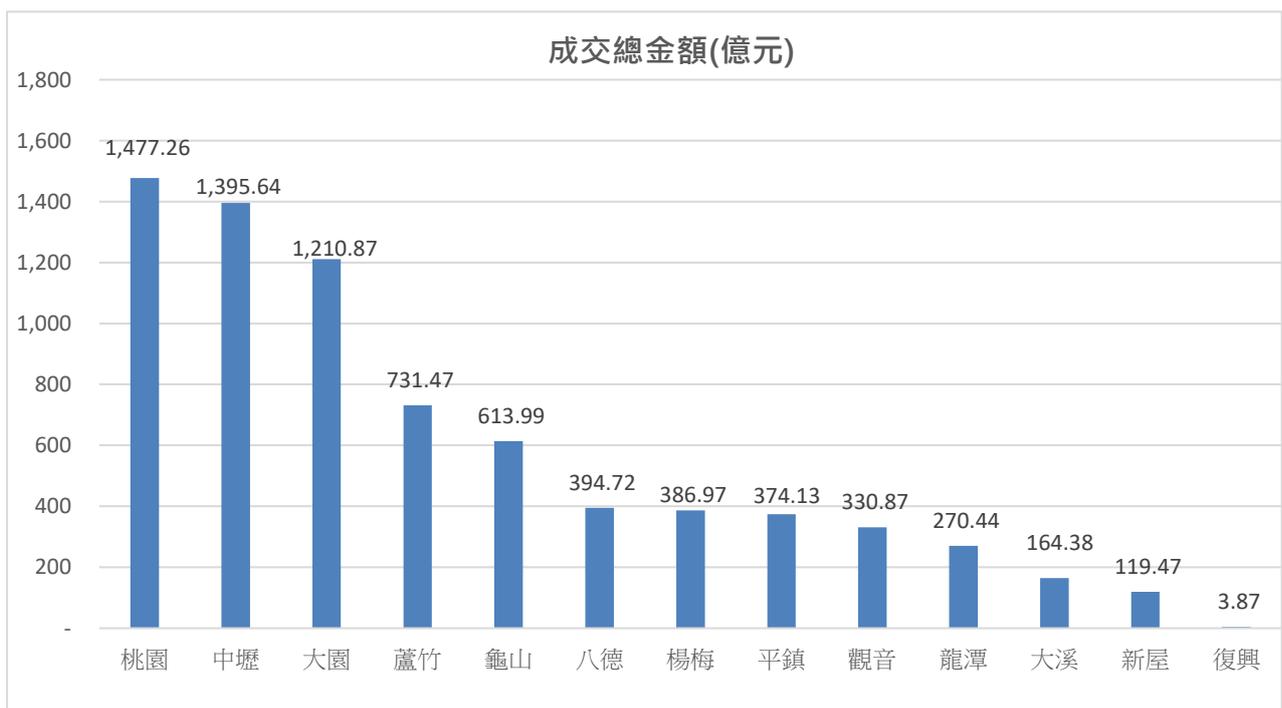
■ 各行政區年度成交規模

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(19.93%)及中壢區(18.60%)交易最為熱絡，其次為大園區(10.08%)、平鎮區(8.68%)、蘆竹區(7.36%)及楊梅區(7.07%)。



圖五、近一年各行政區交易筆、棟數比例圖

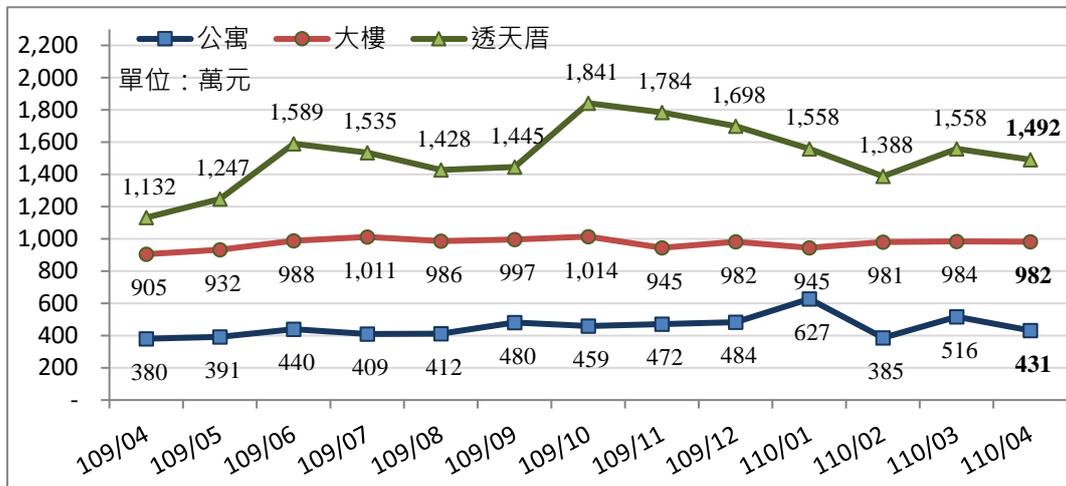
此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(1,477.26億元)最高，其次為中壢區(1,395.64億元)及大園區(1,210.87億元)。



■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 本市住宅市場 110 年 4 月平均成交總價走勢

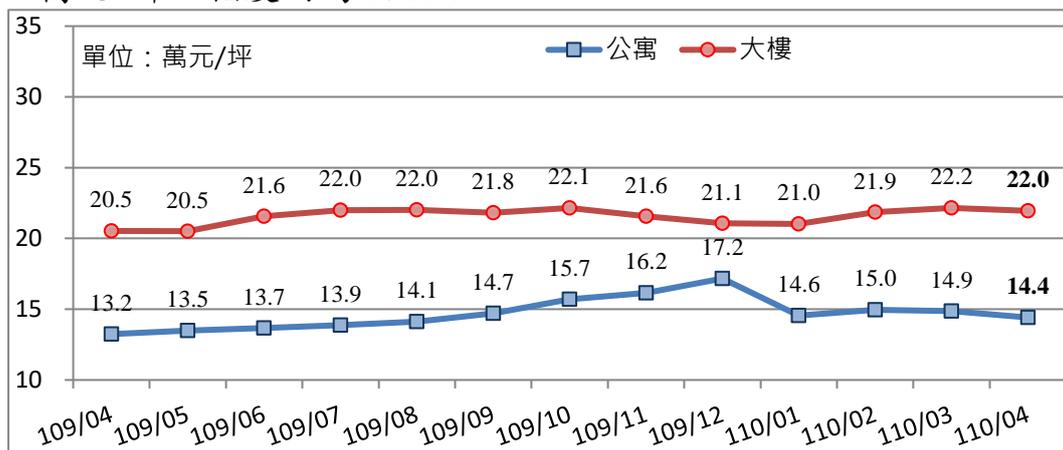
- 1、**透天**每戶平均成交總價為 1,492 萬元，較前月(1,558 萬元)減少 66 萬元，幅度約為-4.24%；較去年同期(1,132 萬元)增加 360 萬元，幅度約為 31.80%。
- 2、**大樓**每戶平均成交總價為 982 萬元，與前月(984 萬元)減少 2 萬元，幅度約為-0.20%；較去年同期(905 萬元)增加 77 萬元，幅度約為 8.51%。
- 3、**公寓**每戶平均成交總價為 431 萬元，較前月(516 萬元)減少 85 萬元，幅度約為-16.47%；較去年同期(380 萬元)增加 51 萬元，幅度約為 13.42%。



圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 本市住宅市場 110 年 4 月平均成交單價走勢

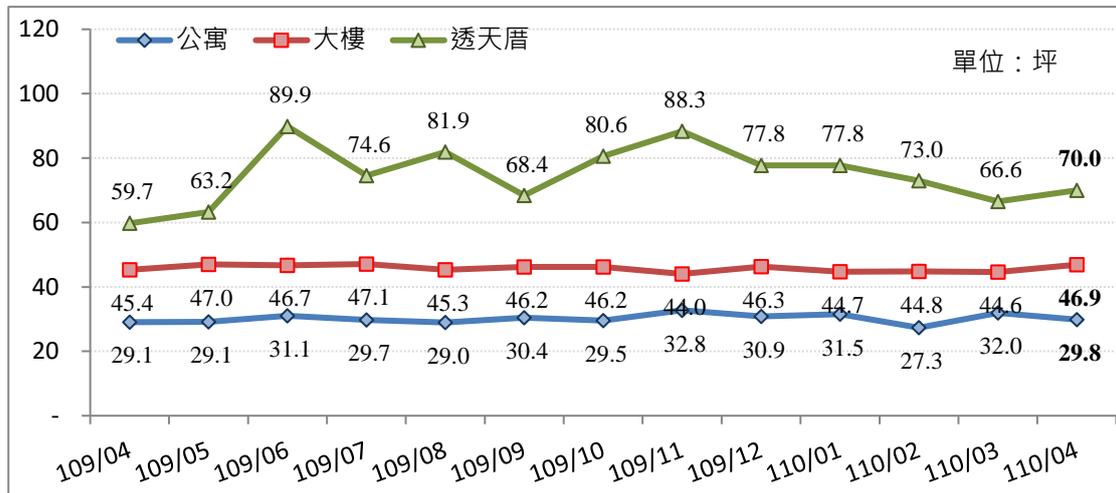
- 1、**大樓**成交均價為 22.0 萬元/坪，較前月(22.2 萬元/坪)減少 0.2 萬元/坪，幅度約為-0.90%；較去年同期(20.5 萬元/坪)增加 1.5 萬元/坪，幅度約為 7.32%。
- 2、**公寓**成交均價為 14.4 萬元/坪，較前月(14.9 萬元/坪)減少 0.5 萬元/坪，幅度約為-3.36%；較去年同期(13.2 萬元/坪)增加 1.2 萬元/坪，幅度約為 9.09%。



圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)本市住宅市場 110 年 4 月平均成交坪數分析

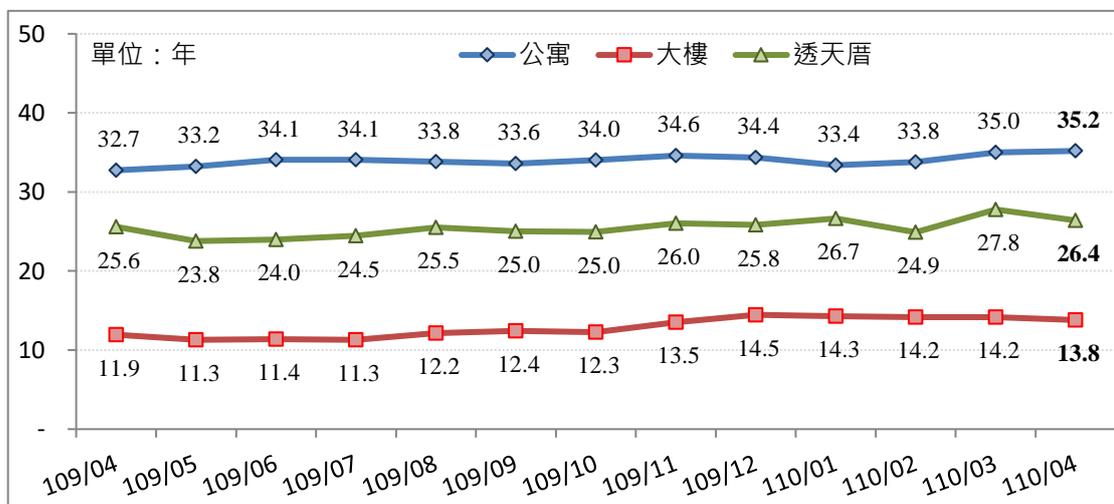
- 1、透天平均每戶交易面積為 70.0 坪，與前月(66.6 坪)增加 3.4 坪；較去年同期(59.7 坪)增加 10.3 坪。
- 2、大樓平均每戶交易面積為 46.9 坪，較前月(44.6 坪)增加 2.3 坪；較去年同期(45.4 坪)增加 1.5 坪。
- 3、公寓平均每戶交易面積為 29.8 坪，較前月(32.0 坪)減少 2.2 坪；較去年同期(29.1 坪)增加 0.7 坪。



圖九、近一年住宅市場平均交易坪數走勢圖

(四)本市住宅市場 110 年 4 月平均成交屋齡分析

- 1、公寓平均交易屋齡為 35.2 年，較前月(35.0 年)增加 0.2 年；較去年同期(32.7 年)增加 2.5 年。
- 2、透天平均交易屋齡為 26.4 年，較前月(27.8 年)減少 1.4 年；較去年同期(25.6 年)增加 0.8 年。
- 3、大樓平均交易屋齡為 13.8 年，較前月(14.2 年)減少 0.4 年；較去年同期(11.9 年)增加 1.9 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

選擇本市 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)，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 110 年 4 月住宅成交平均單價最高為桃園區(24.2 萬元/坪)及龜山區(22.8 萬元/坪)，其次為蘆竹區(22.2 萬元/坪)、中壢區(20.0 萬元/坪)。

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	桃園區	龜山區	蘆竹區	中壢區	八德區	平鎮區	楊梅區
10904	23.6	21.7	21.7	21.3	18.3	14.6	14.6
10905	23.5	21.6	21.7	21.1	18.5	16.0	14.0
10906	24.2	23.2	20.8	21.7	18.3	16.2	14.0
10907	24.5	22.7	22.0	22.2	18.0	17.7	13.1
10908	25.0	23.2	23.2	22.3	18.4	16.4	13.2
10909	24.7	24.2	21.8	21.2	18.9	15.8	14.2
10910	24.7	23.9	21.8	23.0	18.9	16.7	12.7
10911	24.3	22.2	22.4	22.6	19.9	16.4	13.7
10912	23.8	22.2	25.4	22.7	18.8	16.0	12.8
11001	24.0	22.7	20.4	21.3	19.0	16.2	13.0
11002	24.3	22.8	21.8	22.0	18.5	17.3	12.9
11003	24.3	23.5	22.2	21.4	18.9	16.6	12.3
11004	23.8	22.2	22.5	22.8	19.6	17.0	13.6
平均成交價	24.2	22.8	22.2	22.0	18.7	16.4	13.5

註：統計樣本之建物型態為住宅大樓、華廈及公寓。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，本市 110 年 4 月各區住宅交易筆棟數，以中壢(1,439 筆)及桃園(1,408 筆)2 個行政區最高，其次為平鎮區(626 筆)及龜山區(522 筆)較多。

表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

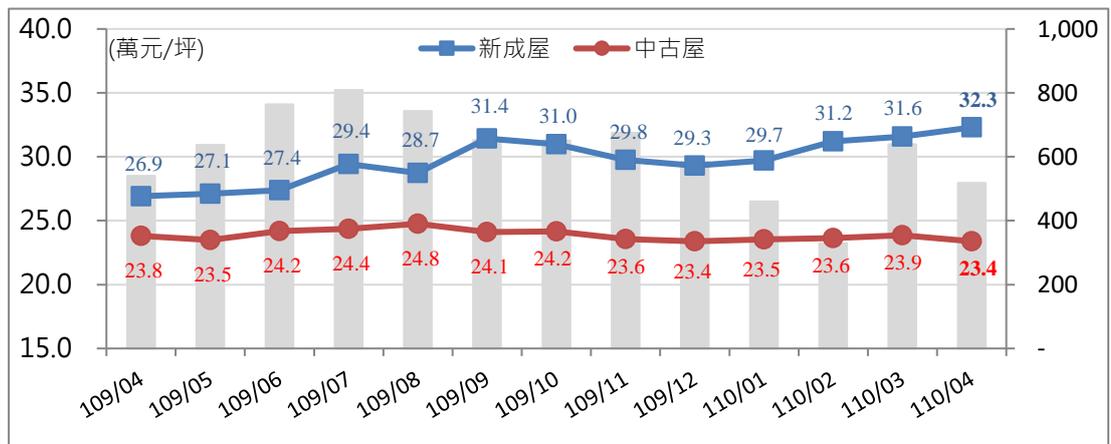
單位：筆棟數

年月	桃園區	中壢區	平鎮區	楊梅區	龜山區	八德區	蘆竹區
10904	1,296	899	373	486	307	408	227
10905	1,635	1,042	486	594	415	437	304
10906	1,974	1,356	581	564	483	611	469
10907	2,046	1,453	652	555	521	473	443
10908	1,822	1,427	571	595	596	480	416
10909	1,632	1,375	536	496	507	479	385
10910	1,686	1,443	530	560	447	549	413
10911	1,721	1,400	690	690	451	431	448
10912	1,536	1,307	462	516	401	377	368
11001	1,141	1,145	527	439	406	322	309
11002	830	683	315	226	231	194	172
11003	1,679	1,331	648	81	459	422	418
11004	1,408	1,439	626	287	522	390	318
合計	20,406	16,300	6,997	6,089	5,746	5,573	4,690

註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

(一) 桃園區

- 1、**大樓新成屋**¹，110年4月交易以中路地區及中正藝文地區比例較高，交易均價32.3萬元/坪，月均價因成交區位有中路、藝文、經國、車站、龍安、後站分布比例不同而波動較大，最近一年均價約介於26~33萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**²，110年4月交易均價23.4萬元/坪，價格維持穩定，成交量與區位分布平均，最近一年約介於23~25萬元/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2年內、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

- 1、**大樓新成屋**，110年4月交易均價31.9萬元/坪，交易地區集中於青埔高鐵特定區，月均價變動依成交區位分布中壢市區、青埔、內壢、龍岡、過嶺等地區不同為主要影響因素，最近一年本區合理交易均價區間約為29~35萬元/坪。
- 2、**大樓中古屋**，110年4月交易均價22.7萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於20~23萬元/坪之間。



圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區

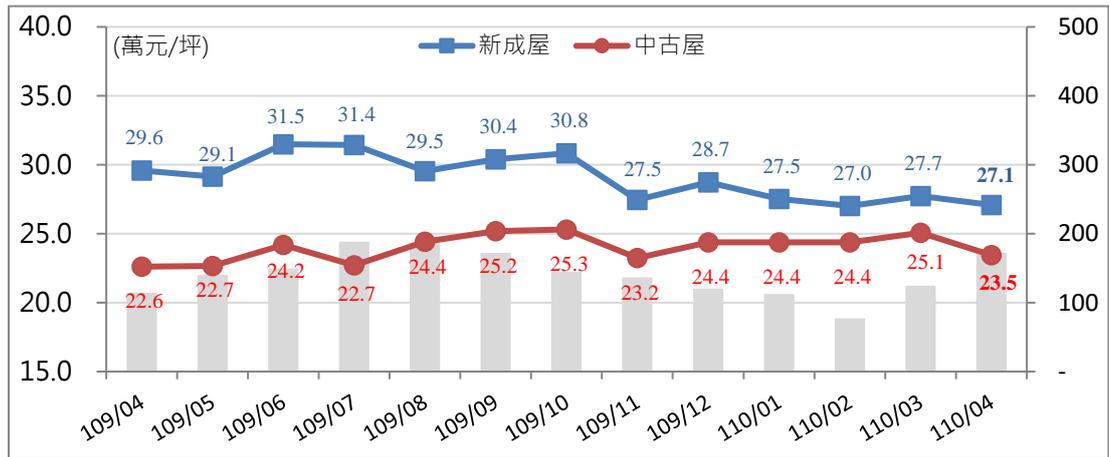
- 1、**大樓新成屋**，110年4月交易均價29.5萬元/坪，交易於南崁地區，因各月交易案列較少致單價波動幅度較大，最近一年本區合理交易均價區間約為25~31萬元/坪。
- 2、**大樓中古屋**，110年4月交易均價21.8萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於20~22萬元/坪之間。



圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

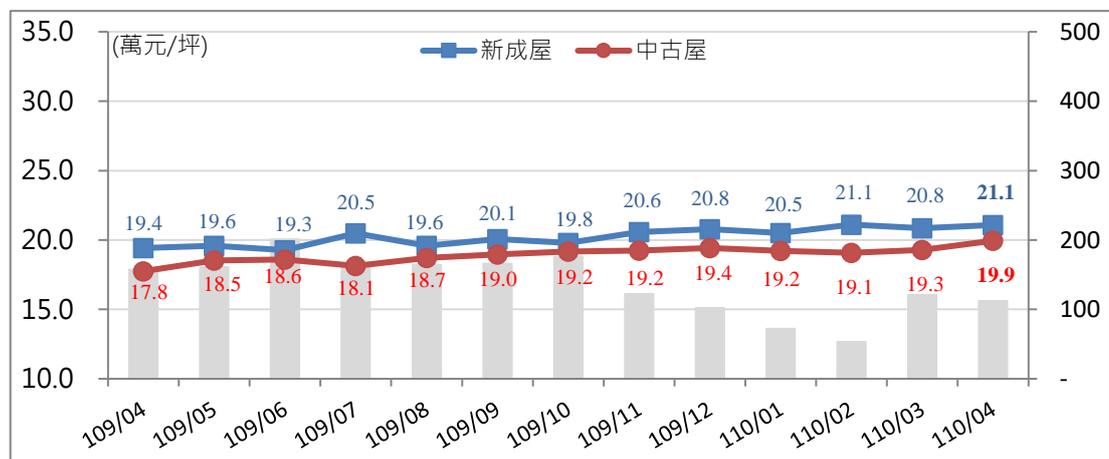
- 1、**大樓新成屋**，110年4月交易均價27.1萬元/坪，本月交易案例多數集中於機場捷運A7站地區，月均價變動依成交區位分布於機場捷運A7站及長庚商圈地區之比例不同為主要影響因素，各月正常交易均價約介於26~32萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，110年4月交易均價23.5萬元/坪，部分月均價受長庚商圈之成交案例影響價格變動較大，最近一年成交均價約介於22~26萬元/坪之間。



圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

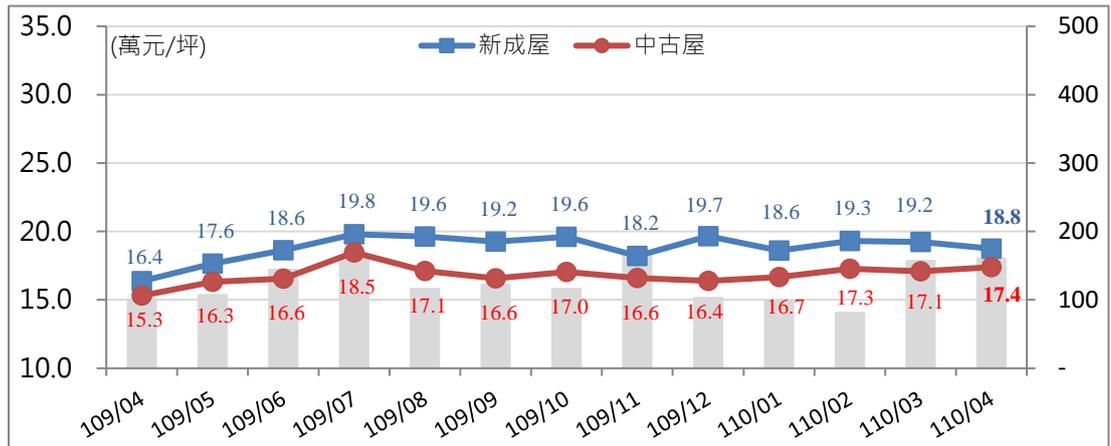
- 1、**大樓新成屋**，110年4月交易均價21.1萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫地區內，最近一年各月均價約介於19~22萬之間。
- 2、**大樓中古屋**，110年4月交易均價19.9萬元/坪，成交區位多位於廣豐及大湳地區，其次是八德擴大都市計畫地區，本區新成屋與中古屋價格差異小，係因中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，且屋齡在5年左右之中古屋交易數量不少，最近一年約介於17~21萬元/坪之間。



圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

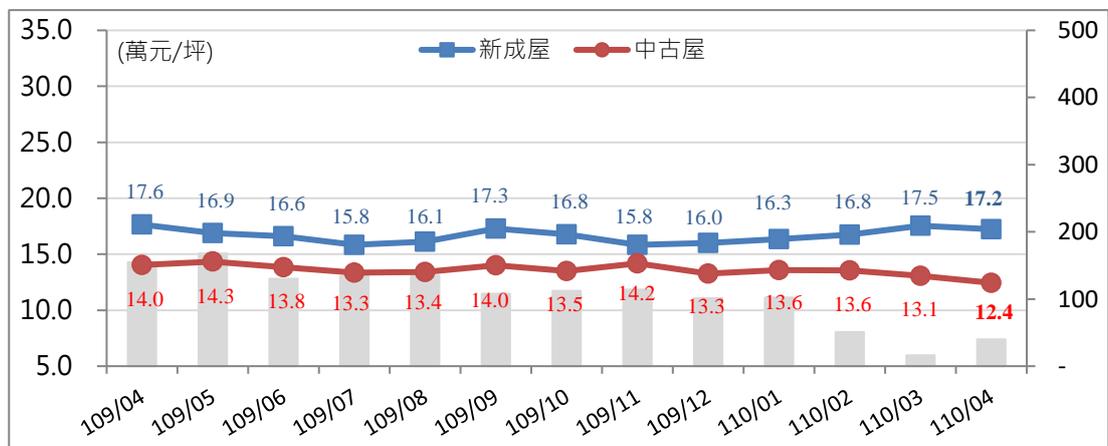
- 1、**大樓新成屋**，110年4月均價18.8萬元/坪，本月新成屋交易案例較集中於南勢重劃區。本區新成屋成交均價易受鄰近中壢市區、南勢、龍岡、高雙、山仔頂等不同地區行情落差影響及部分月份案例較少，致月份均價波動較大，最近一年各月正常交易均價落在16~20萬元/坪左右。
- 2、**大樓中古屋**，110年4月交易均價17.4萬元/坪，價格變動相對新成屋和緩，近一年平均交易價格約介於15~19萬元/坪之間。



圖十六、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 楊梅區

- 1、**大樓新成屋**，110年4月交易均價17.2萬元/坪，本月交易案例無明顯集中之區域，最近一年各月正常交易均價約介於15~18萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，110年4月成交均價12.4萬元/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12~15萬元/坪間。



圖十七、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖