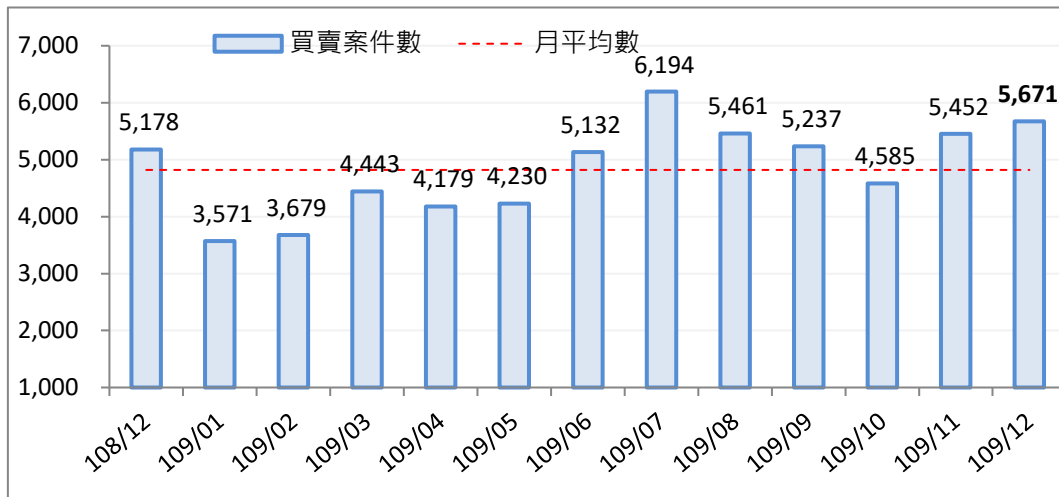


桃園市不動產市場交易分析月報

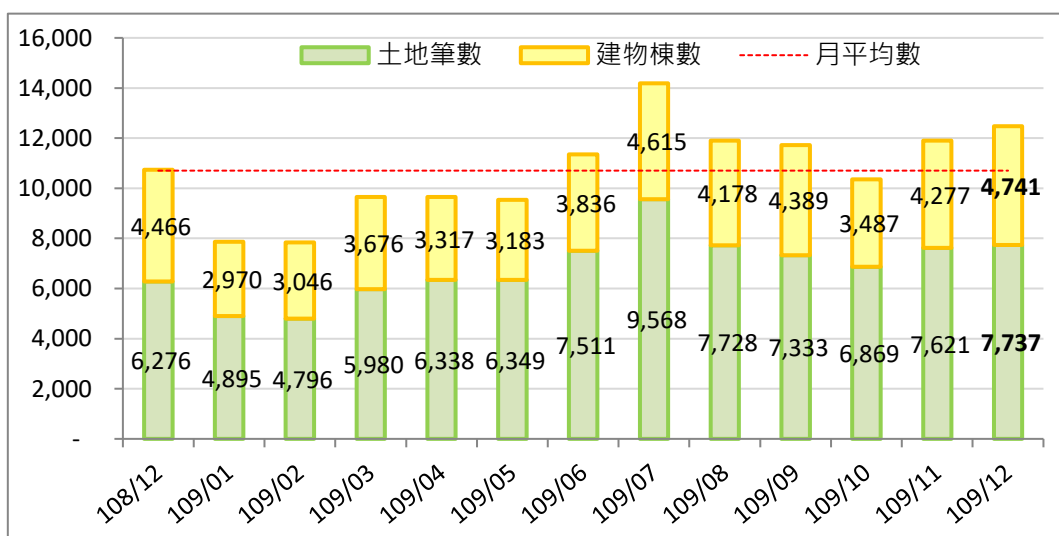
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，109年12月買賣登記案件量共計5,671件，較前月(5,452件)增加219件，幅度約為4.02%；與去年同期(5,178件)增加493件，高於近一年月平均數(4,820件)。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

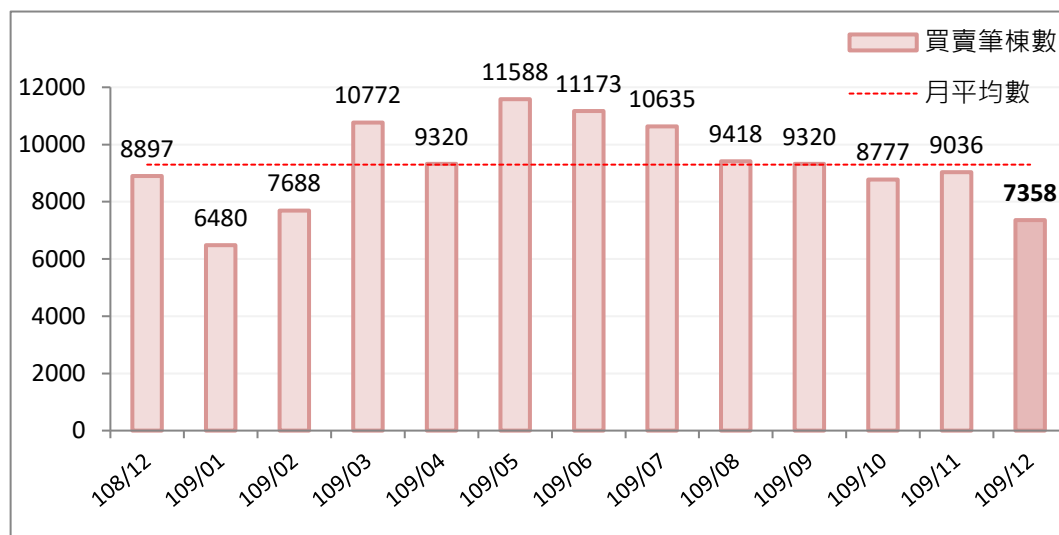
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，109年12月土地移轉筆數為7,737筆，建物棟數為4,741棟，合計總筆棟數(12,478筆)較前月(11,898筆)增加580筆，幅度約為4.87%；較去年同期(10,742筆)增加1,736筆，幅度約為16.16%。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

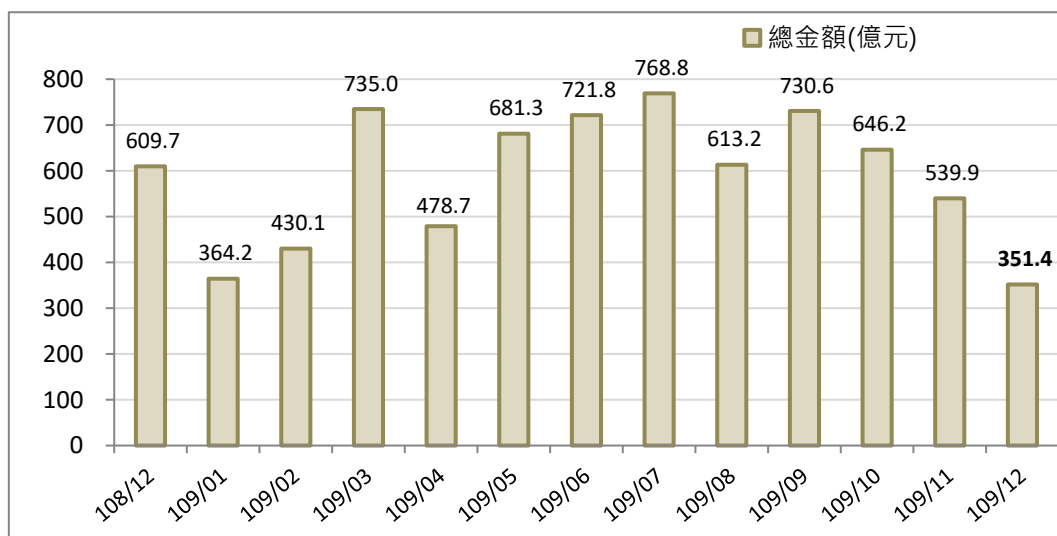
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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，109年12月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為7,358筆，較前月(9,036筆)減少1,678筆，幅度約為-18.57%；較去年同期(8,897筆)減少1,539筆，幅度約為-17.30%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

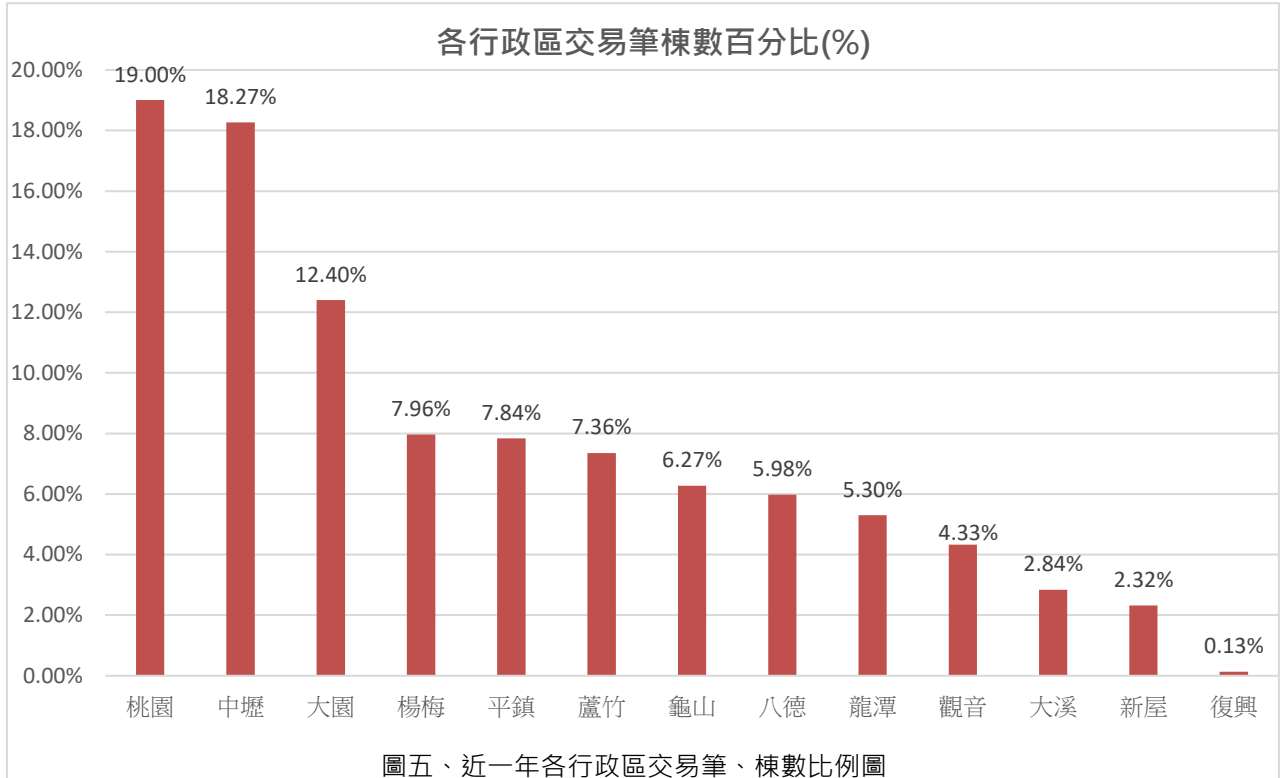
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，目前109年12月份約為351.4億元，較前月(539.9億元)減少188.47億元，幅度約為-34.91%；較去年同期(609.7億元)減少258.21億元，幅度約為-42.35%，另查桃園航空城於109年11月9日公告徵收後禁止分割移轉致買賣總交易金額修正幅度較明顯。



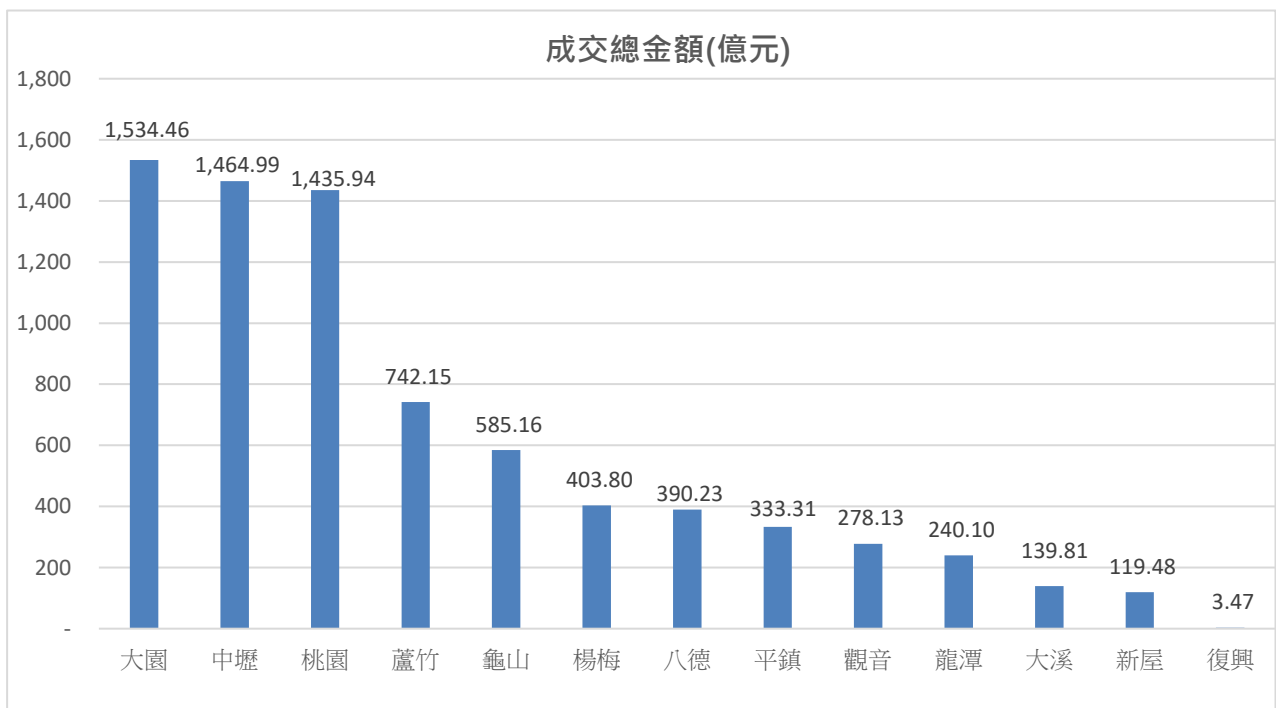
圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

■ 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(19.00%)及中壢區(18.27%)交易最為熱絡，其次為大園區(12.40%)、楊梅區(7.96%)、平鎮區(7.84%)及蘆竹區(7.36%)。



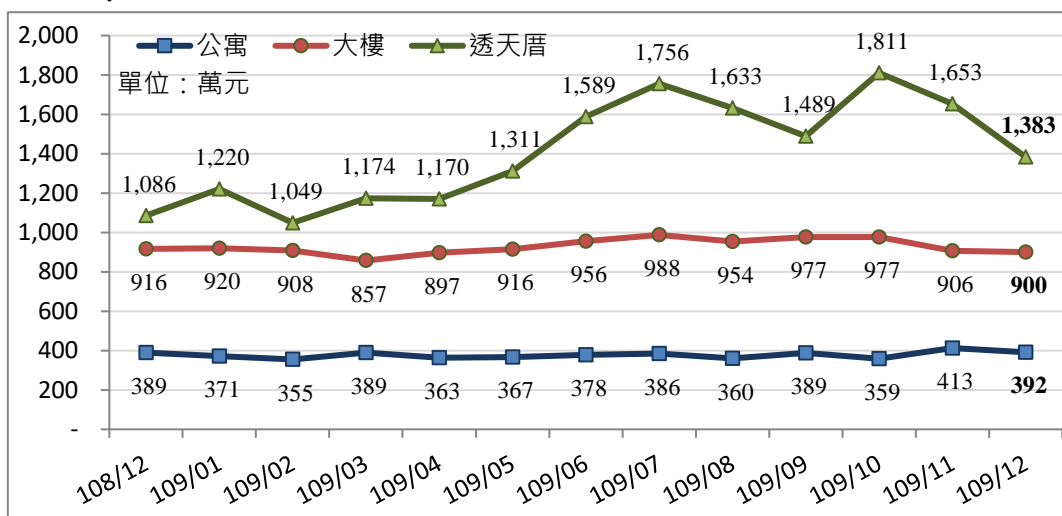
此外，各行政區最近一年成交總金額，以大園區(1,534.46 億元)最高，其次為中壢區(1,464.99 億元)及桃園區(1,435.94 億元)。



■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 本市住宅市場 109 年 12 月平均成交總價走勢

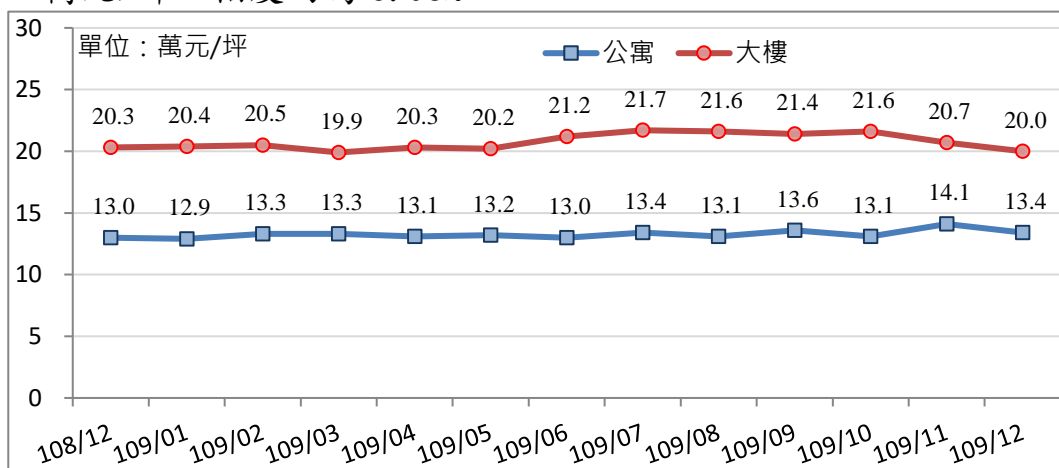
- 1、**透天**每戶平均成交總價為 1,383 萬元，較前月(1,653 萬元)減少 270 萬元，幅度約為-16.33%；較去年同期(1,086 萬元)增加 297 萬元，幅度約為 27.35%。
- 2、**大樓**每戶平均成交總價為 900 萬元，與前月(906 萬元)減少 6 萬元，幅度約為-0.66%；較去年同期(916 萬元)減少 16 萬元，幅度約為-1.75%。
- 3、**公寓**每戶平均成交總價為 392 萬元，較前月(413 萬元)減少 21 萬元，幅度約為-5.08%；較去年同期(389 萬元)增加 3 萬元，幅度約為 0.77%。



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 109 年 12 月平均成交單價走勢

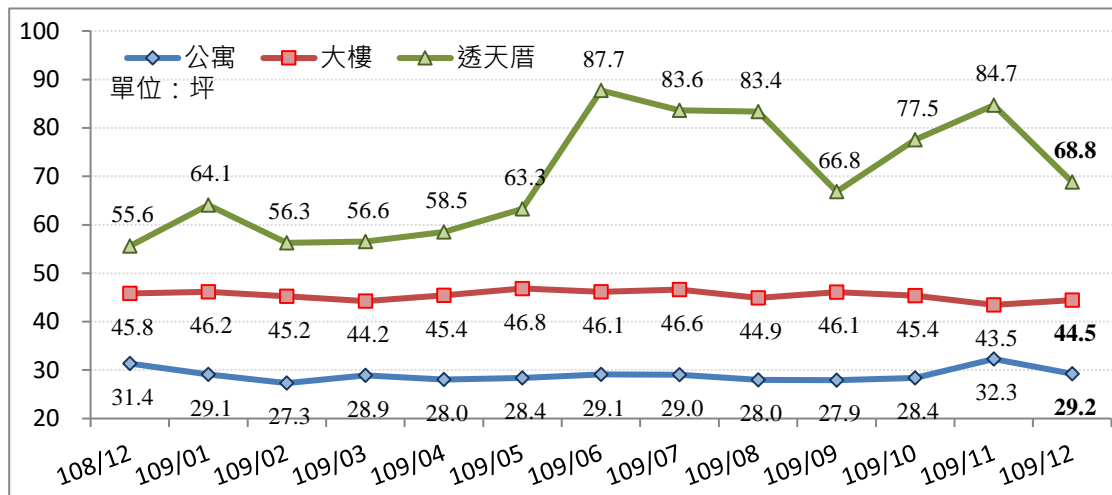
- 1、**大樓**成交均價為 20.0 萬元/坪，較前月(20.7 萬元/坪)減少 0.7 萬元/坪，幅度約為-3.38%；與去年同期(20.3 萬元/坪)相當。
- 2、**公寓**成交均價為 13.4 萬元/坪，較前月(14.1 萬元/坪)減少 0.7 萬元/坪，幅度約為-4.96%；較去年同期(13.0 萬元/坪)增加 0.4 萬元/坪，幅度約為 3.08%。



圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)本市住宅市場 109 年 12 月平均成交坪數分析

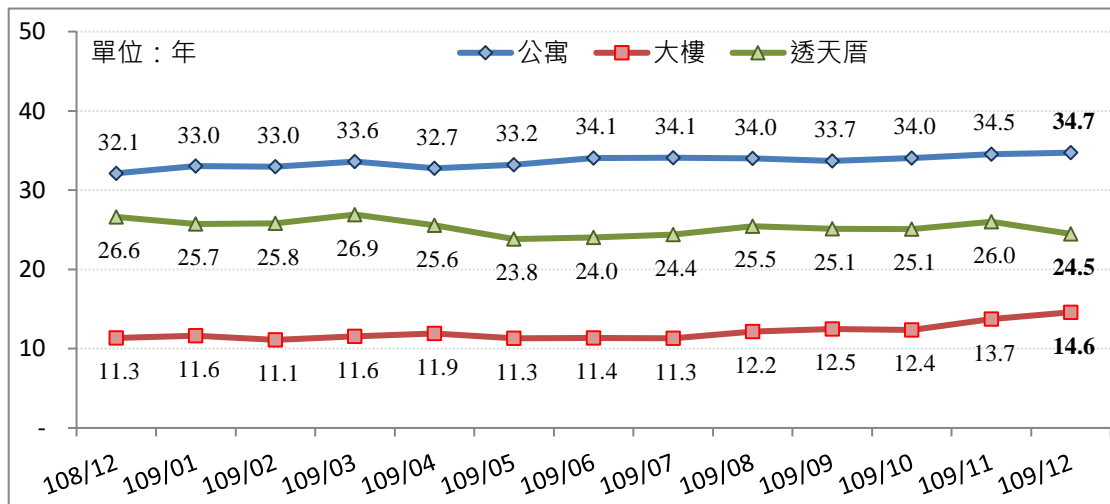
- 1、透天平均每戶交易面積為 68.8 坪，與前月(84.7 坪)減少 15.9 坪；較去年同期(55.6 坪)增加 13.2 坪。
- 2、大樓平均每戶交易面積為 44.5 坪，較前月(43.5 坪)增加 1.0 坪；較去年同期(45.8 坪)減少 1.3 坪。
- 3、公寓平均每戶交易面積為 29.2 坪，較前月(32.3 坪)減少 3.1 坪；較去年同期(31.4 坪)減少 2.2 坪。



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 109 年 12 月平均成交屋齡分析

- 1、公寓平均交易屋齡為 34.7 年，較前月(34.5 年)增加 0.2 年；較去年同期(32.1 年)增加 2.6 年。
- 2、透天平均交易屋齡為 24.5 年，較前月(26.0 年)減少 1.5 年；較去年同期(26.6 年)減少 2.1 年。
- 3、大樓平均交易屋齡為 14.6 年，較前月(13.7 年)增加 0.9 年；較去年同期(11.3 年)增加 3.3 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、八德、蘆竹、龜山、中壢、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 109 年 12 月住宅成交平均單價最高為桃園區(22.7 萬元/坪)及龜山區(21.9 萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.8 萬元/坪)、中壢區(20.5 萬元/坪)。本月各行政區之成交平均單價與前月相較未有明顯變動幅度。

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 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 10812 | 22.4 | 22.0 | 20.9 | 20.9 | 17.2 | 15.1 | 13.3 |
| 10901 | 22.4 | 22.9 | 21.0 | 21.1 | 17.4 | 16.5 | 13.2 |
| 10902 | 22.2 | 21.9 | 21.0 | 22.1 | 18.0 | 15.7 | 12.7 |
| 10903 | 22.3 | 21.5 | 20.4 | 19.9 | 17.5 | 15.3 | 14.1 |
| 10904 | 22.9 | 21.5 | 21.7 | 20.5 | 18.2 | 14.0 | 14.3 |
| 10905 | 23.0 | 21.4 | 21.4 | 20.5 | 18.2 | 15.5 | 13.9 |
| 10906 | 23.8 | 22.5 | 20.7 | 21.6 | 18.3 | 15.7 | 13.9 |
| 10907 | 24.4 | 22.6 | 22.0 | 22.1 | 18.1 | 16.0 | 13.1 |
| 10908 | 24.9 | 23.3 | 23.2 | 22.1 | 18.2 | 15.6 | 13.2 |
| 10909 | 24.2 | 23.6 | 21.8 | 20.9 | 18.7 | 15.6 | 14.2 |
| 10910 | 24.4 | 23.4 | 21.7 | 22.4 | 18.6 | 16.2 | 12.7 |
| 10911 | 23.6 | 22.2 | 22.4 | 21.5 | 19.7 | 16.0 | 13.8 |
| 10912 | 22.7 | 21.9 | 20.8 | 20.5 | 18.8 | 15.9 | 12.8 |
| 平均成交價 | 23.4 | 22.4 | 21.5 | 21.3 | 18.2 | 15.6 | 13.5 |

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)，本市 109 年 12 月各區住宅交易筆棟數，以桃園(1,203 筆)及中壢(1,040 筆)2 個行政區最高，其次為楊梅區(430 筆)、平鎮區(405 筆)及龜山區(360 筆)較多。本月各行政區之交易筆棟數與前月相較，平均變動幅度-25.3%。

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

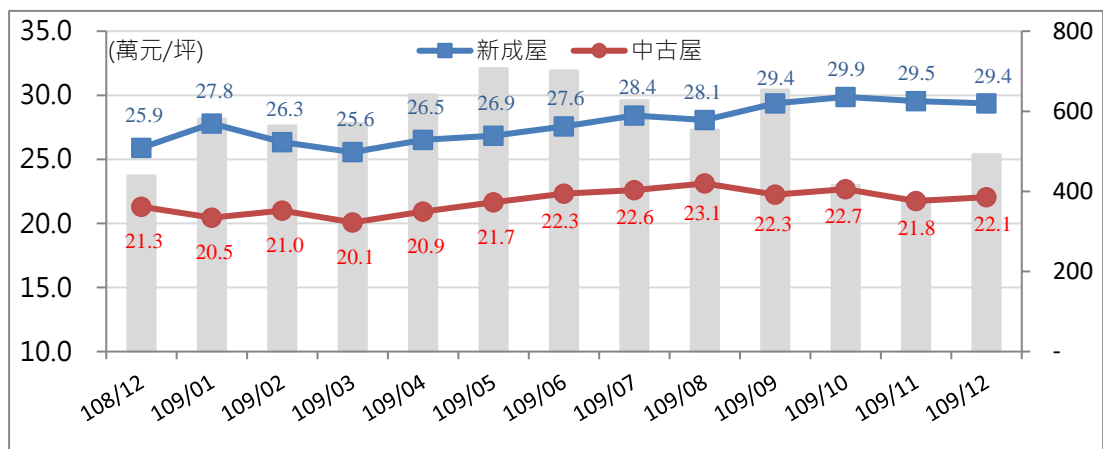
| 年月 | 桃園區 | 中壢區 | 楊梅區 | 平鎮區 | 八德區 | 龜山區 | 蘆竹區 |
|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 10812 | 1,301 | 1,214 | 503 | 516 | 488 | 613 | 320 |
| 10901 | 995 | 857 | 410 | 405 | 362 | 316 | 206 |
| 10902 | 1,152 | 1,059 | 455 | 365 | 514 | 309 | 300 |
| 10903 | 1,638 | 1,298 | 719 | 507 | 522 | 425 | 306 |
| 10904 | 1,381 | 1,053 | 554 | 460 | 487 | 369 | 279 |
| 10905 | 1,667 | 1,202 | 647 | 546 | 522 | 476 | 354 |
| 10906 | 1,864 | 1,372 | 581 | 567 | 614 | 469 | 477 |
| 10907 | 1,879 | 1,421 | 566 | 540 | 481 | 513 | 446 |
| 10908 | 1,654 | 1,385 | 602 | 525 | 462 | 584 | 418 |
| 10909 | 1,476 | 1,331 | 515 | 520 | 442 | 479 | 375 |
| 10910 | 1,520 | 1,304 | 544 | 464 | 490 | 415 | 403 |
| 10911 | 1,543 | 1,281 | 689 | 653 | 387 | 443 | 421 |
| 10912 | 1,203 | 1,040 | 430 | 405 | 314 | 360 | 295 |
| 合計 | 19,273 | 15,817 | 7,215 | 6,473 | 6,085 | 5,771 | 4,600 |

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

1. **大樓新成屋**¹，109年12月交易以中路地區比例較高，交易均價29.4萬元/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25~30萬元/坪之間。

2. **大樓中古屋**²，109年12月交易均價22.1萬元/坪，價格維持穩定，成交量與區位分布平均，最近一年約介於20~23萬元/坪之間。



圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

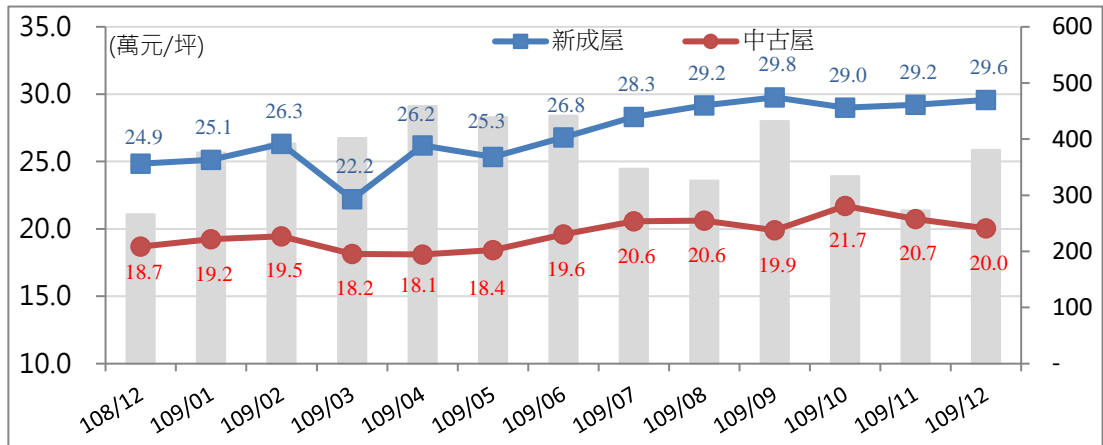
¹本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡2年內、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

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**，109年12月交易均價29.6萬元/坪，交易地區以高鐵特定區比例較高，月均價變動依成交區位分布於中壢市區、青埔、內壢、龍岡、過嶺等地區之比例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25~29萬元/坪。

2. **大樓中古屋**，109年12月交易均價20.0萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於18~20萬元/坪之間。

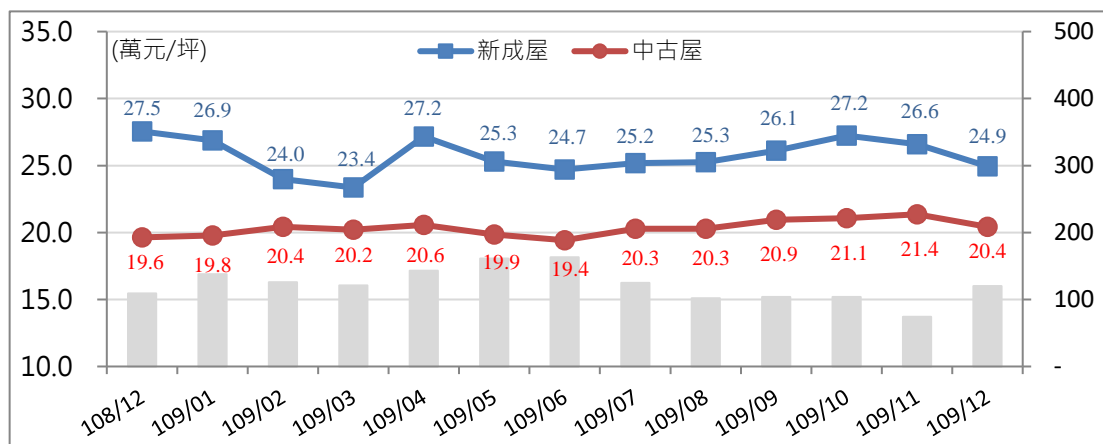


圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區

1. **大樓新成屋**，109年12月交易均價24.9萬元/坪，最近一年各月新成屋交易集中於南崁地區，因案例較少導致單價波動幅度較大，合理交易均價區間約為23~27萬元/坪。

2. **大樓中古屋**，109年12月交易均價20.4萬元/坪，本區中古屋交易情形明顯較新成屋市場熱絡，且集中於南崁地區，最近一年中古屋成交均價穩定，約介於19~21萬元/坪之間。

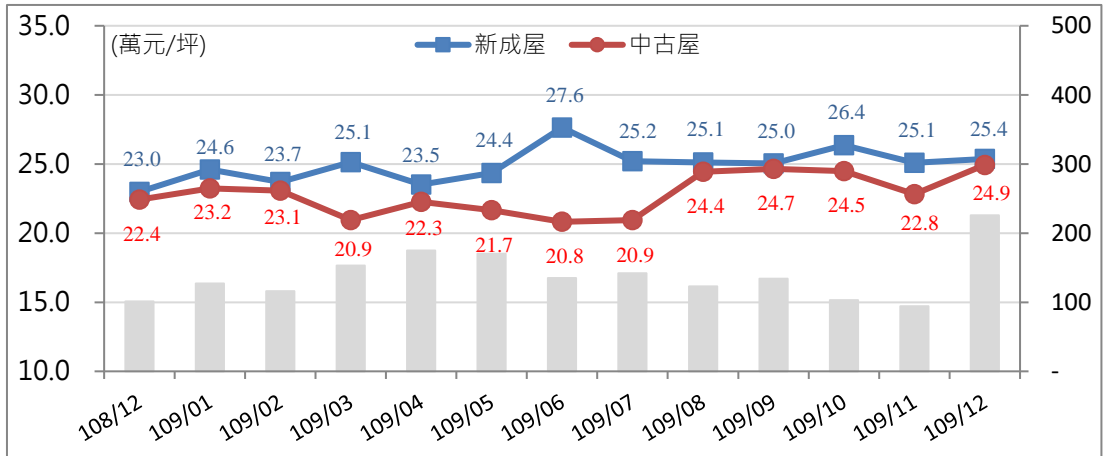


圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

1. **大樓新成屋**，109年12月交易均價25.4萬元/坪，本月交易案例多數集中於鄰近機場捷運A7及A8站新建案成屋，本區最近一年因新成屋成交分布差異，各月正常交易均價約介於23~28萬元/坪間。

2. **大樓中古屋**，109年12月交易均價24.9萬元/坪，除部分月份受多數成交案例位於林口長庚商圈影響外，最近一年成交均價約介於20~25萬元/坪之間。

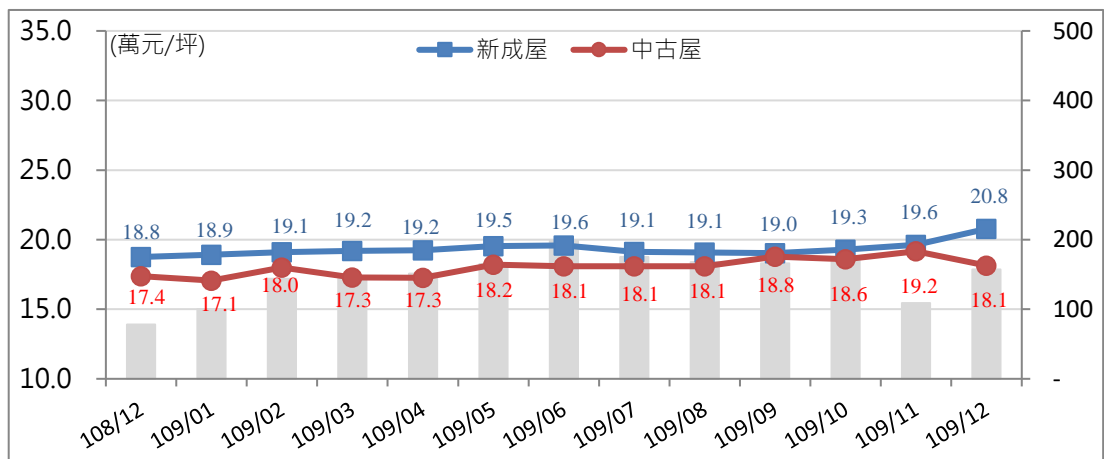


圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

1. **大樓新成屋**，109年12月交易均價20.8萬元/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18~21萬之間。

2. **大樓中古屋**，109年12月交易均價18.1萬元/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年左右之中古屋交易數量不少，最近一年約介於17~19萬元/坪之間。

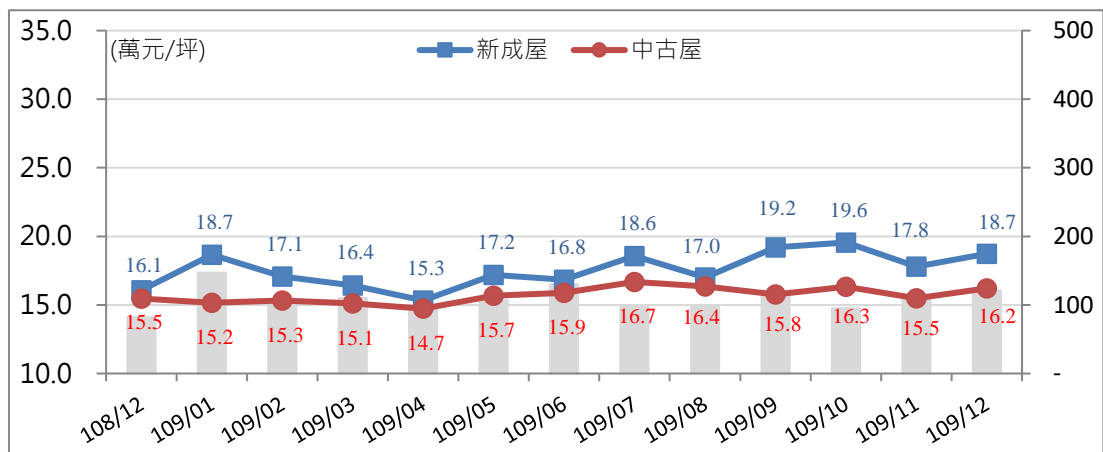


圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

1. **大樓新成屋**，109年12月均價18.7萬元/坪，本月新成屋交易案例較少，案例無明顯集中之區域。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，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15~19萬元/坪左右。

2. **大樓中古屋**，109年12月交易均價16.2萬元/坪，價格變動相對新成屋和緩，近一年平均交易價格約介於14~16萬元/坪之間。

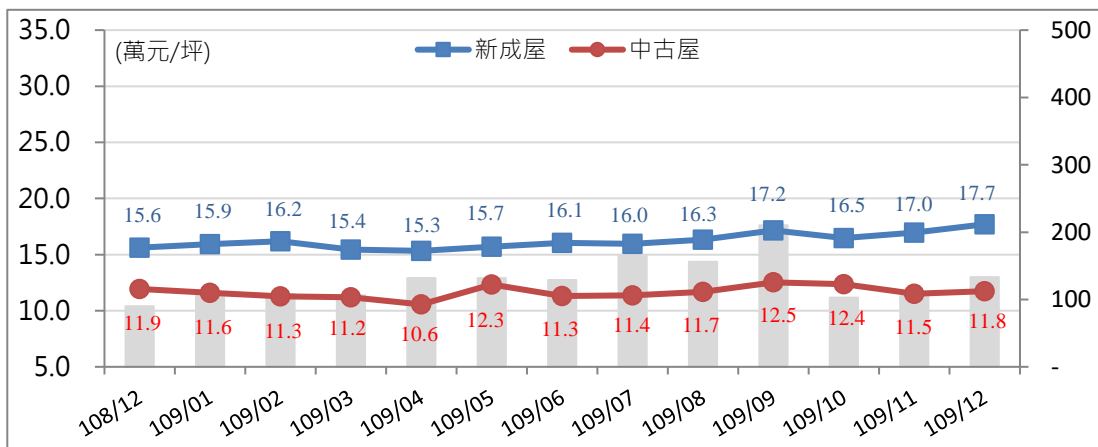


圖十六、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 楊梅區

1. **大樓新成屋**，109年12月交易均價17.7萬元/坪，本月交易集中於楊梅火車站地區，最近一年各月正常交易均價約介於14~17萬元/坪之間。

2. **大樓中古屋**，109年12月成交均價11.8萬元/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