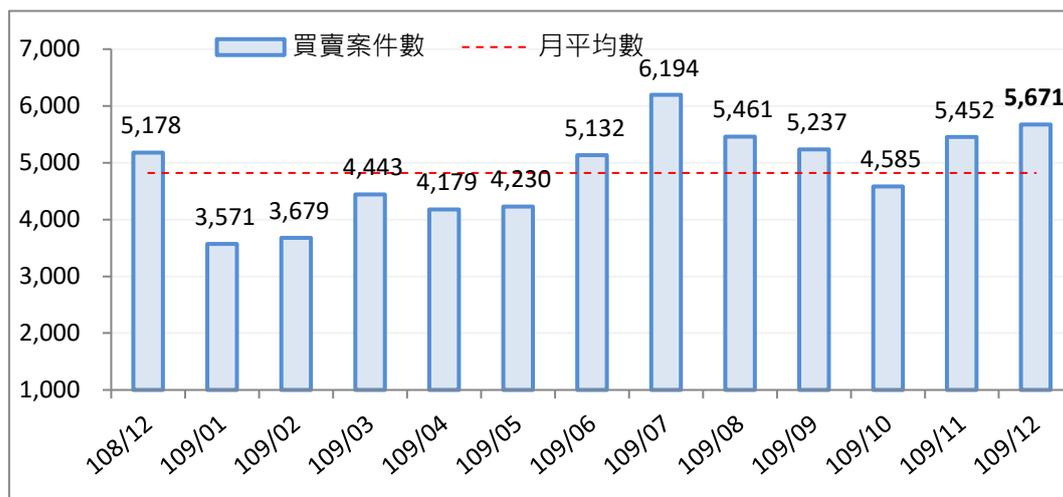


桃園市不動產市場交易分析月報

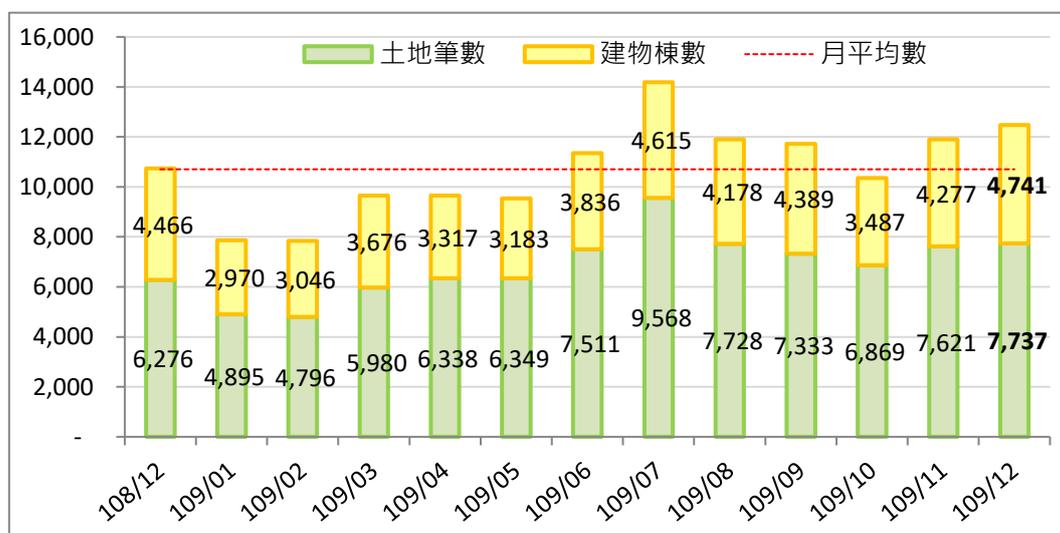
■ 買賣移轉登記案件資料分析

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

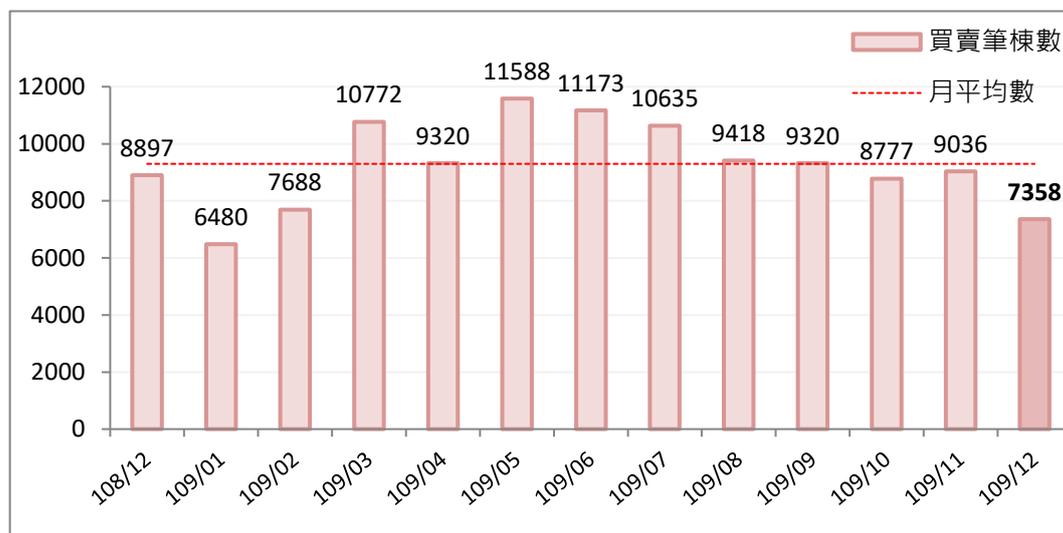
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，109年12月土地移轉筆數為7,737筆，建物棟數為4,741棟，合計總筆棟數(12,478筆)較前月(11,898筆)增加580筆，幅度約為4.87%；較去年同期(10,742筆)增加1,736筆，幅度約為16.16%。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

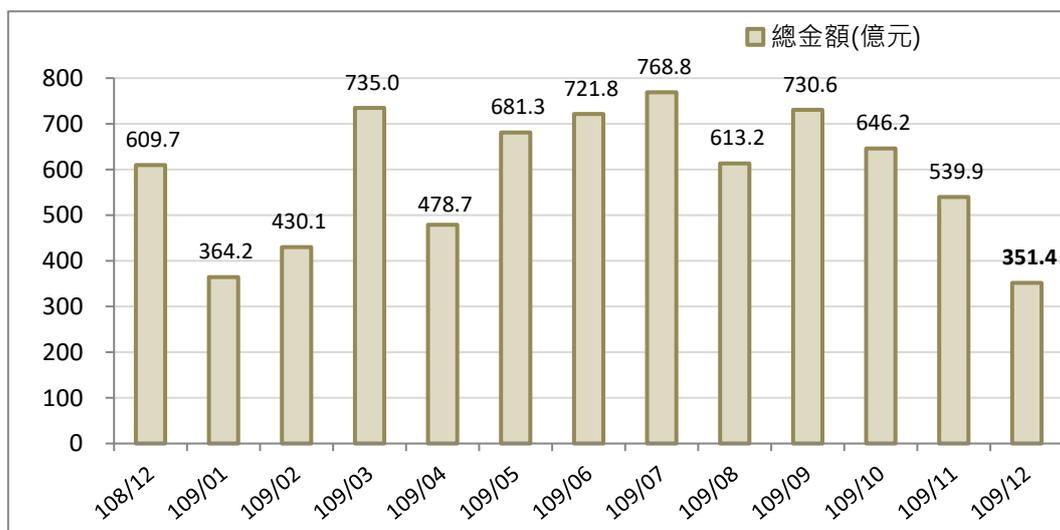
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

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

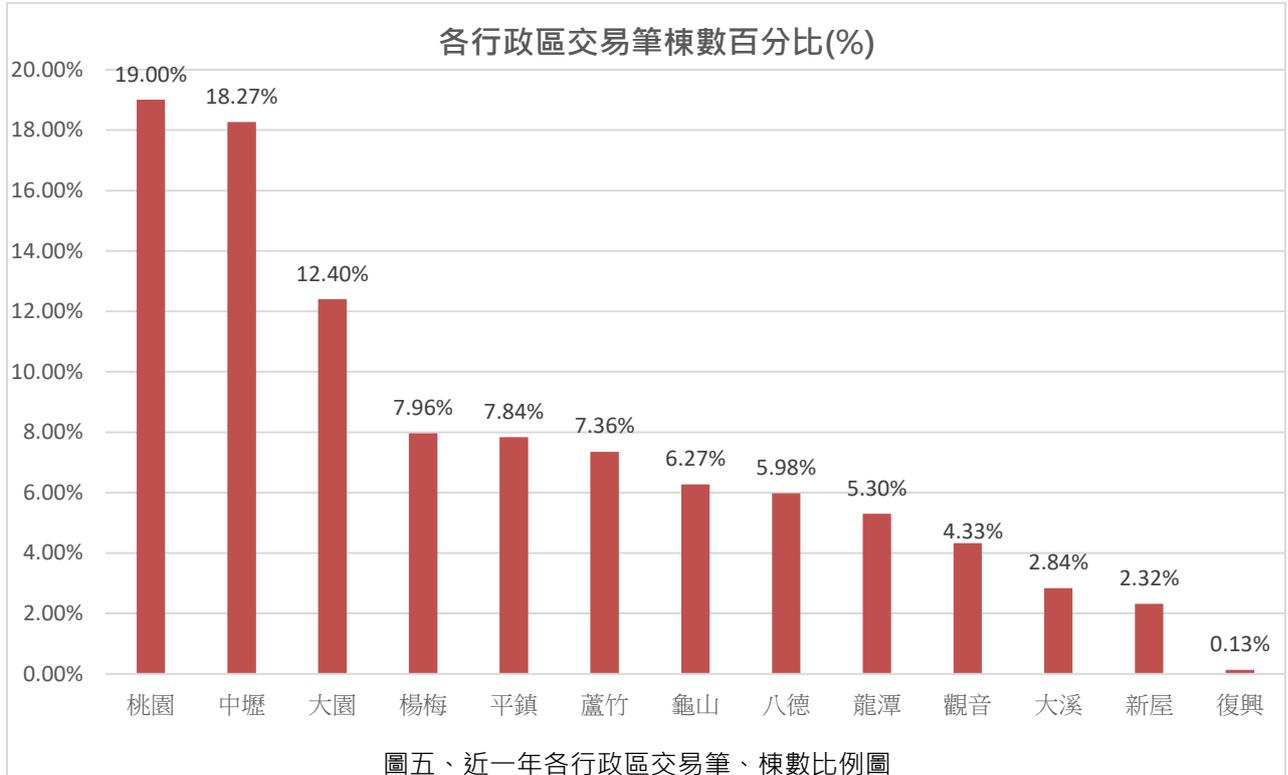
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，目前109年12月份約為351.4億元，較前月(539.9億元)減少188.47億元，幅度約為-34.91%；較去年同期(609.7億元)減少258.21億元，幅度約為-42.35%，另查桃園航空城於109年11月9日公告徵收後禁止分割移轉致買賣總交易金額修正幅度較明顯。



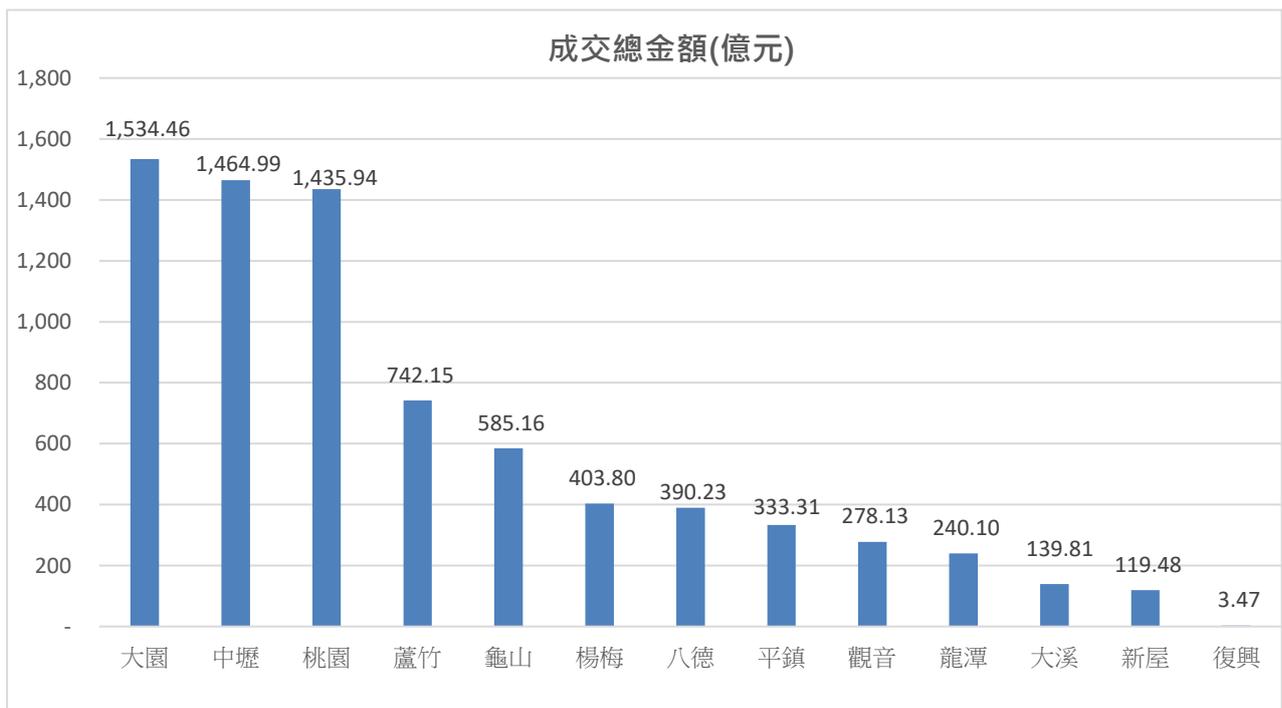
圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

■ 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%)。



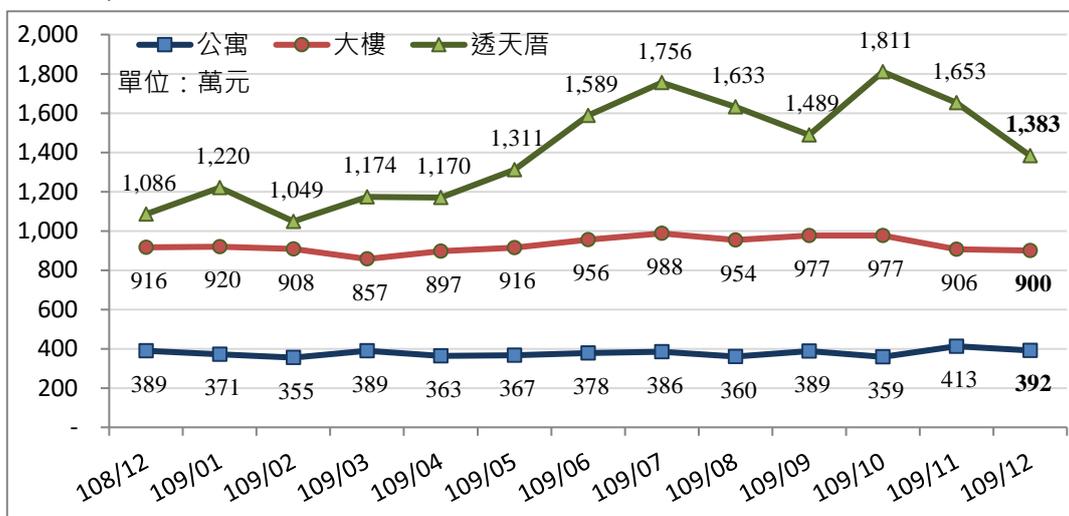
此外，各行政區最近一年成交總金額，以大園區(1,534.46 億元)最高，其次為中壢區(1,464.99 億元)及桃園區(1,435.94 億元)。



■ 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

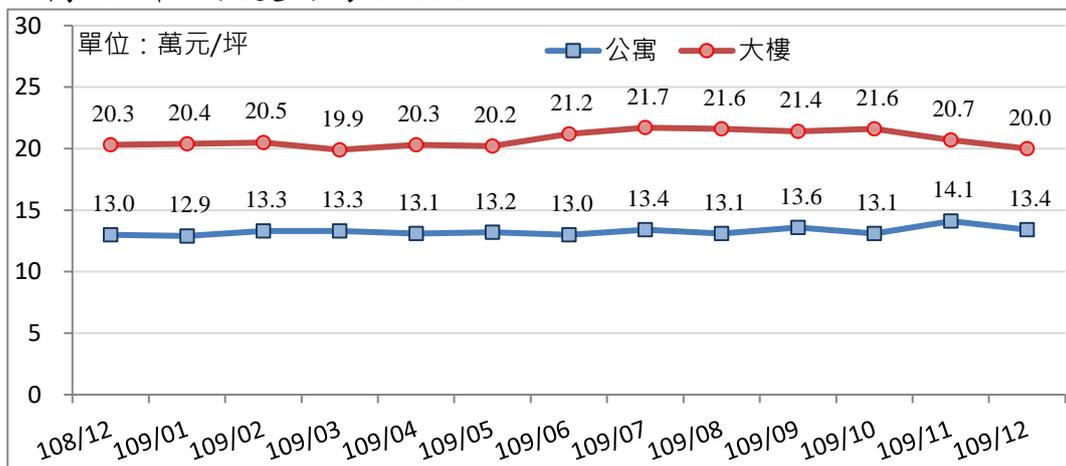
- 1、**透天**每戶平均成交總價為 1,383 萬元，較前月(1,653 萬元)減少 270 萬元，幅度約為-16.33%；較去年同期(1,086 萬元)增加 297 萬元，幅度約為 27.35%。
- 2、**大樓**每戶平均成交總價為 900 萬元，與前月(906 萬元)減少 6 萬元，幅度約為-0.66%；較去年同期(916 萬元)減少 16 萬元，幅度約為-1.75%。
- 3、**公寓**每戶平均成交總價為 392 萬元，較前月(413 萬元)減少 21 萬元，幅度約為-5.08%；較去年同期(389 萬元)增加 3 萬元，幅度約為 0.77%。



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

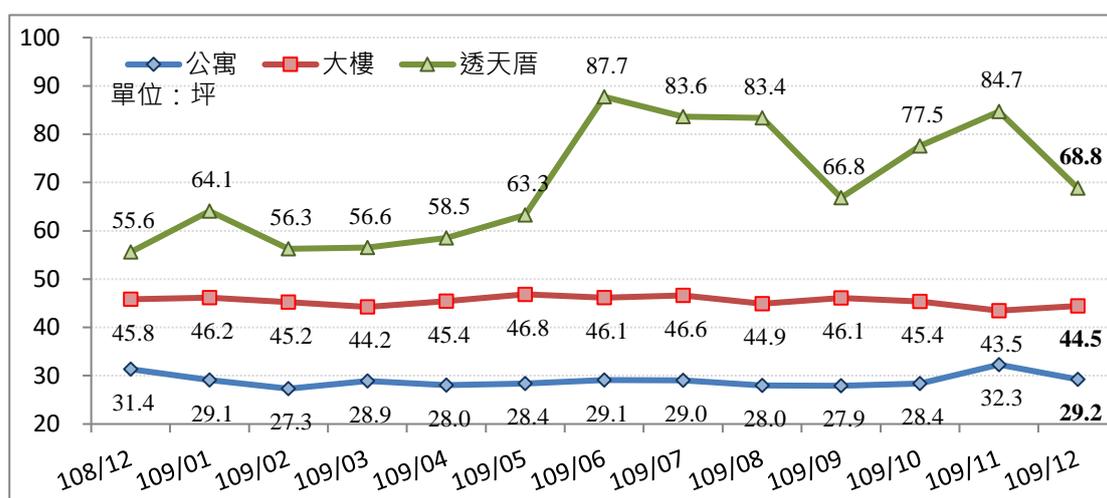
- 1、**大樓**成交均價為 20.0 萬元/坪，較前月(20.7 萬元/坪)減少 0.7 萬元/坪，幅度約為-3.38%；與去年同期(20.3 萬元/坪)相當。
- 2、**公寓**成交均價為 13.4 萬元/坪，較前月(14.1 萬元/坪)減少 0.7 萬元/坪，幅度約為-4.96%；較去年同期(13.0 萬元/坪)增加 0.4 萬元/坪，幅度約為 3.08%。



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

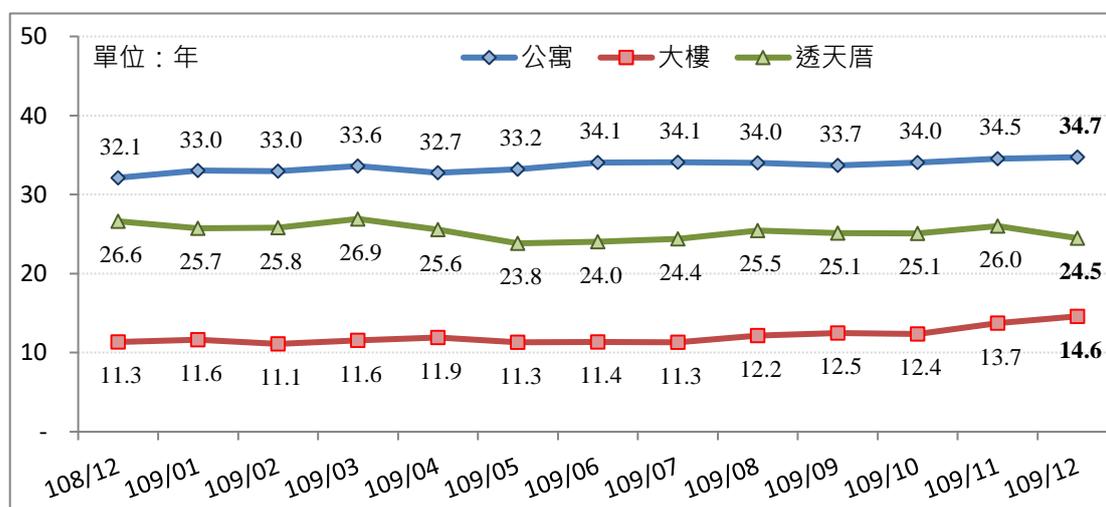
- 1、透天平均每戶交易面積為 68.8 坪，與前月(84.7 坪)減少 15.9 坪；較去年同期(55.6 坪)增加 13.2 坪。
- 2、大樓平均每戶交易面積為 44.5 坪，較前月(43.5 坪)增加 1.0 坪；較去年同期(45.8 坪)減少 1.3 坪。
- 3、公寓平均每戶交易面積為 29.2 坪，較前月(32.3 坪)減少 3.1 坪；較去年同期(31.4 坪)減少 2.2 坪。



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

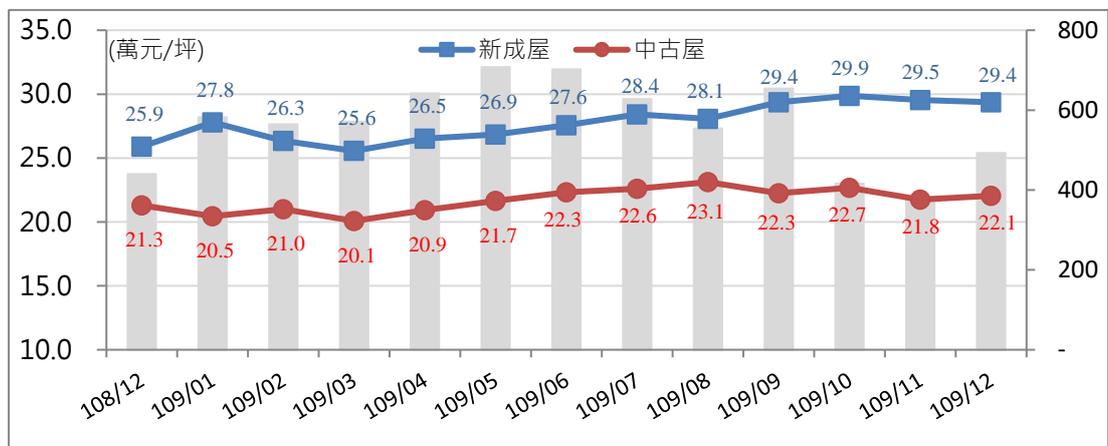
年月	桃園區	中壢區	楊梅區	平鎮區	八德區	龜山區	蘆竹區
10812	1,301	1,214	503	516	488	613	320
10901	995	857	410	405	362	316	206
10902	1,152	1,059	455	365	514	309	300
10903	1,638	1,298	719	507	522	425	306
10904	1,381	1,053	554	460	487	369	279
10905	1,667	1,202	647	546	522	476	354
10906	1,864	1,372	581	567	614	469	477
10907	1,879	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。

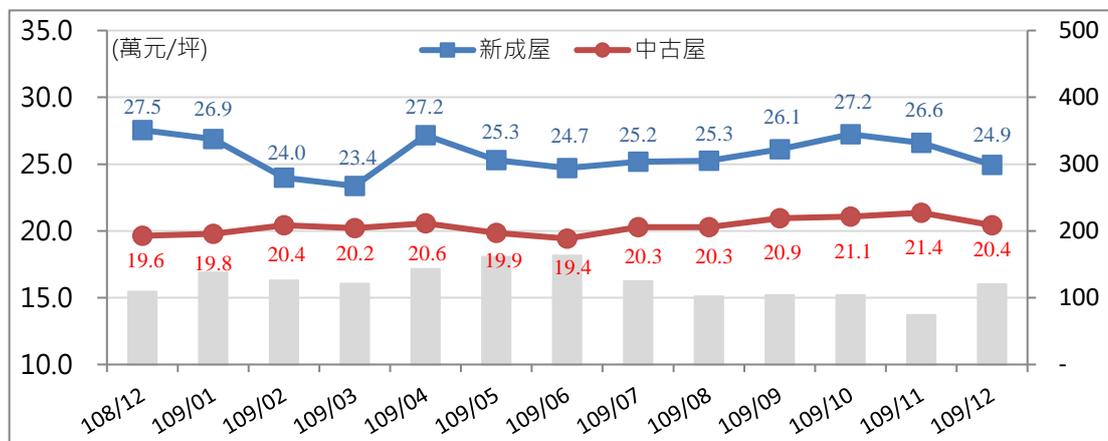


圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區

1. **大樓新成屋**，109年12月交易均價24.9萬/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。

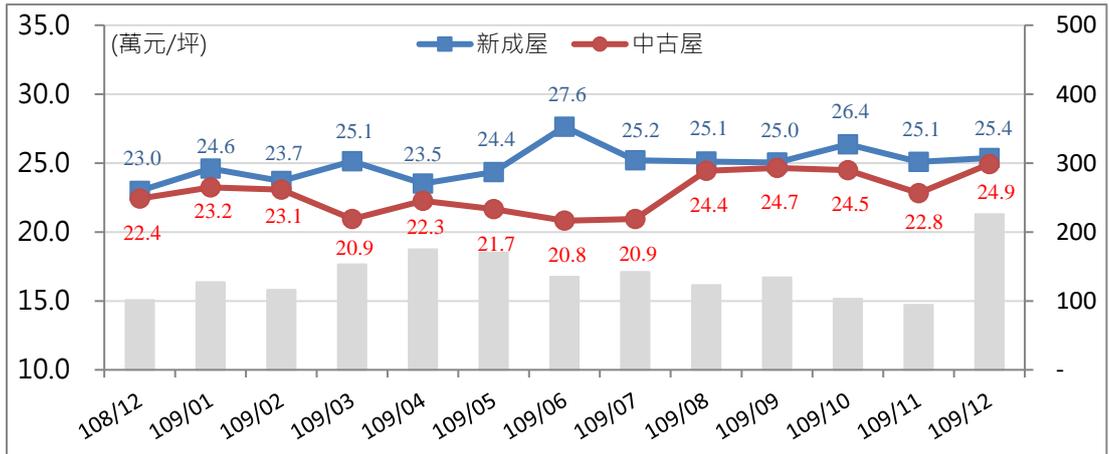


圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(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。

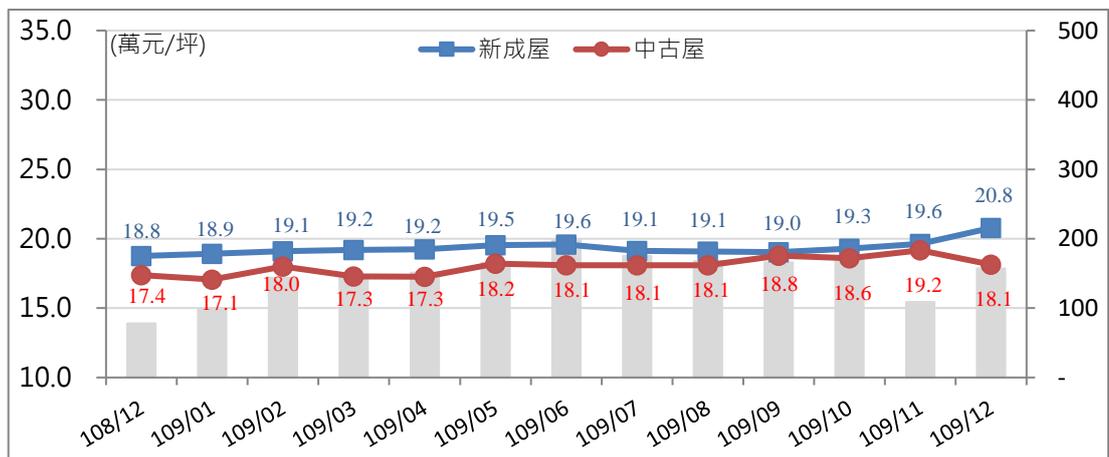


圖十四、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(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。

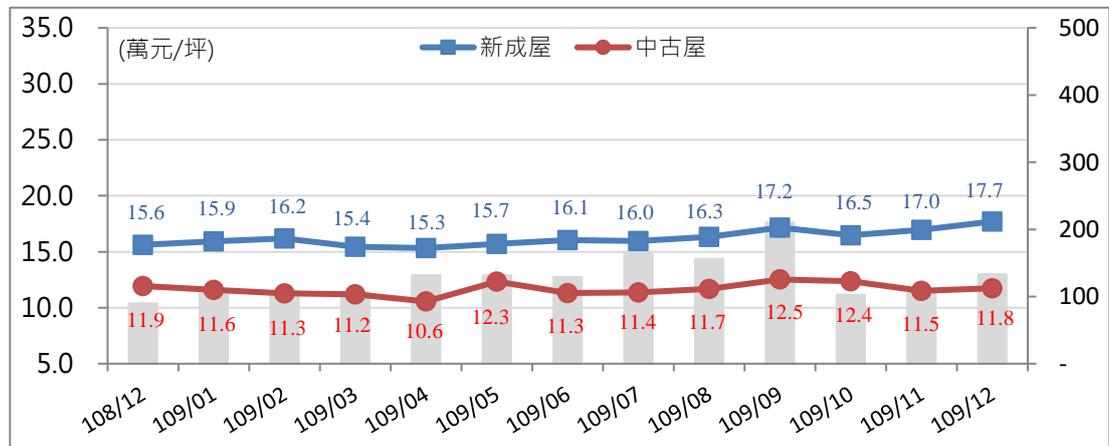


圖十六、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(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