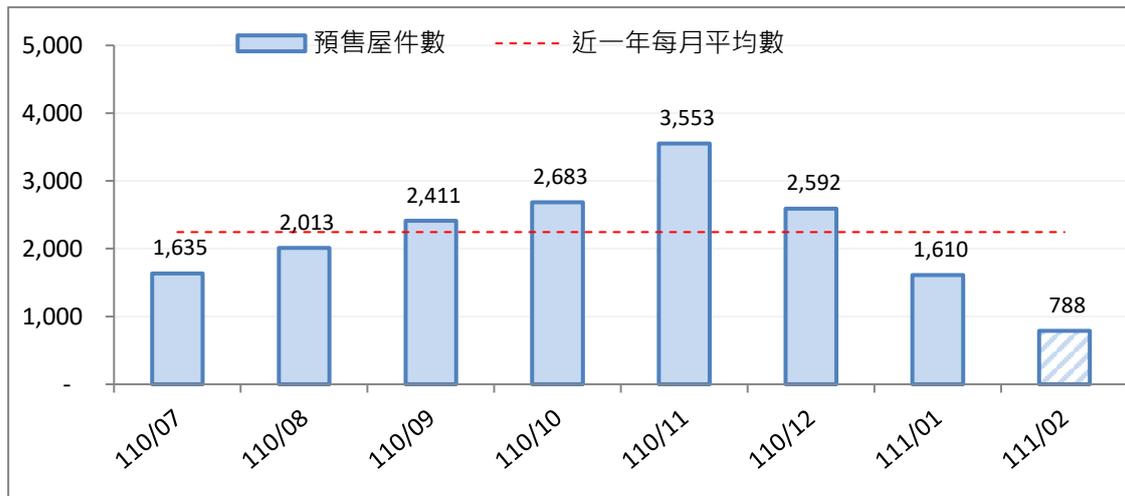


# 桃園市 111 年 3 月不動產市場交易分析月報

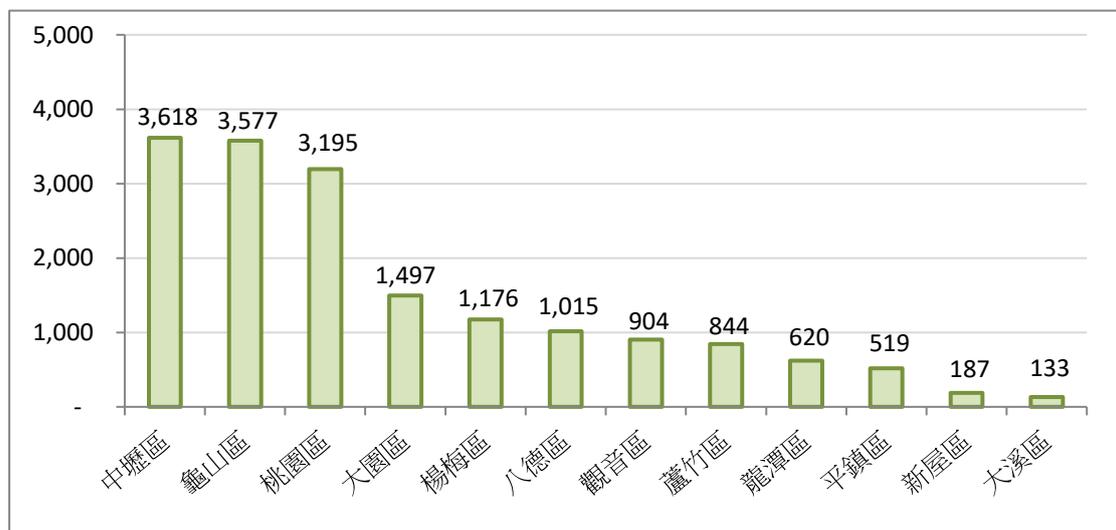
## ■ 預售屋成交量統計-至 111 年 2 月

實價登錄新制於 110 年 7 月實施後，預售屋須於交易簽約 30 日內申報實價登錄資訊。本次資料統計日期為 111 年 3 月 21 日，分析交易日期 111 年 2 月底前已申報並揭露之預售屋案件。近期交易於 110 年 11 月為高峰期，交易量達 3,553 件；111 年 2 月為交易淡季，且部分已簽約案件因申報期限尚未屆規定之 30 日，故本統計最新月份之數量係未蒐集完全狀態。



圖一、本市近一年各月預售屋交易案件數量統計圖

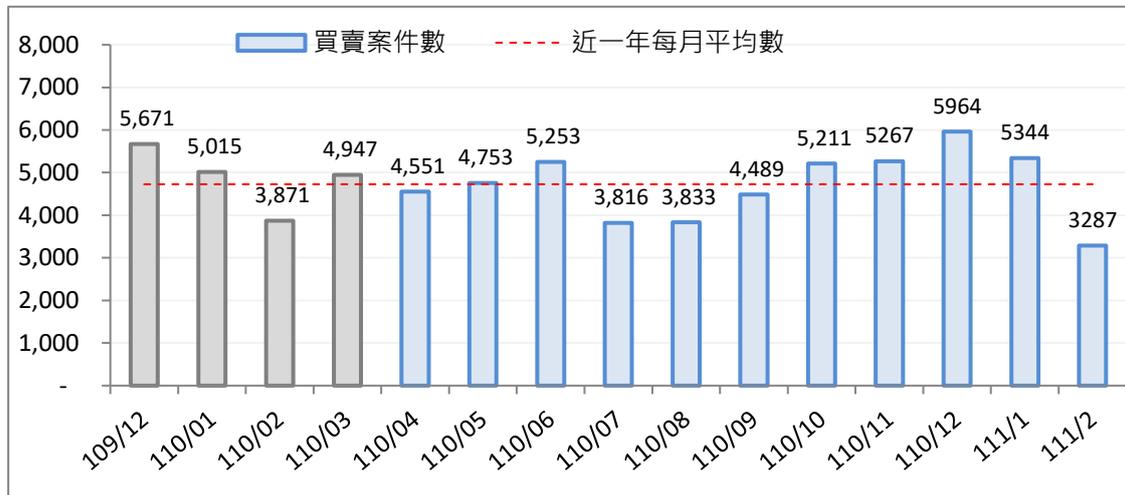
110 年 7 月至 111 年 2 月各行政區預售屋交易量情形方面，中壢區(3,618 件)最多，其次為龜山區(3,577 件)、桃園區(3,195 件)、大園區(1,497 件)、楊梅區(1,176 件)、八德區(1,015 件)、觀音區(904 件)、蘆竹區(844 件)、龍潭區(620 件)、平鎮區(519 件)、新屋區(187 件)、大溪區(133 件)。



圖二、各行政區近一年預售屋交易案件數量統計圖

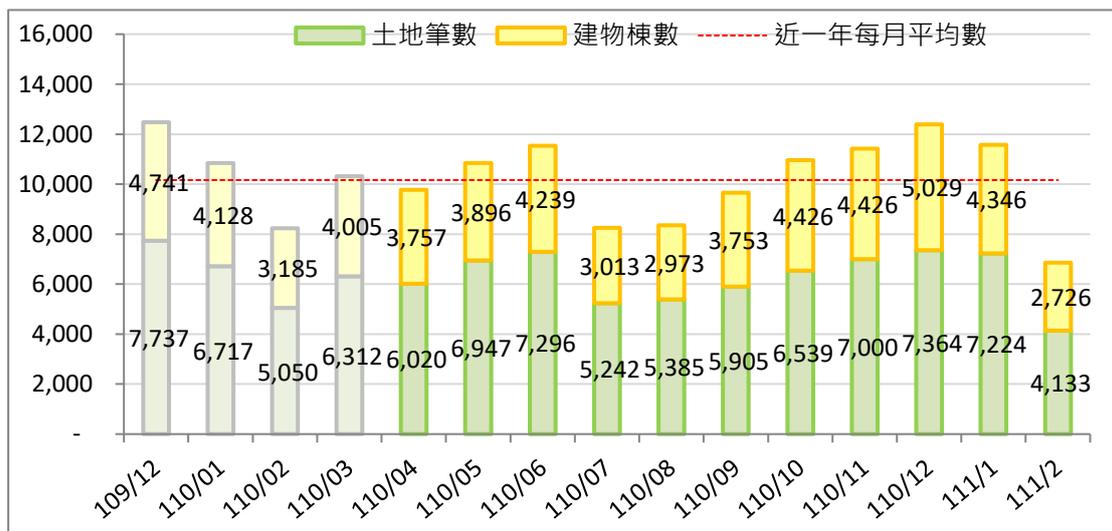
## ■ 買賣移轉登記案件資料分析-至 111 年 2 月

依本市買賣移轉登記<sup>1</sup>案件數統計資料顯示，111 年 2 月買賣登記案件量共計 3,287 件，較前月(5,344 件)減少，幅度約-38.5%；較去年同期(3,871 件)減少，幅度約-15.1%。2 月適逢農曆新年為傳統淡季，加上央行出手提升貸款門檻，從移轉量可觀察到此波政策的力道。



圖三、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，111 年 2 月土地移轉筆數為 4,133 筆，建物棟數為 2,762 棟，合計總筆棟數 6,895 筆，較前月(11,573 筆)減少，幅度約-40.4%；較去年同期(8,235 筆)減少，幅度約-16.3%。



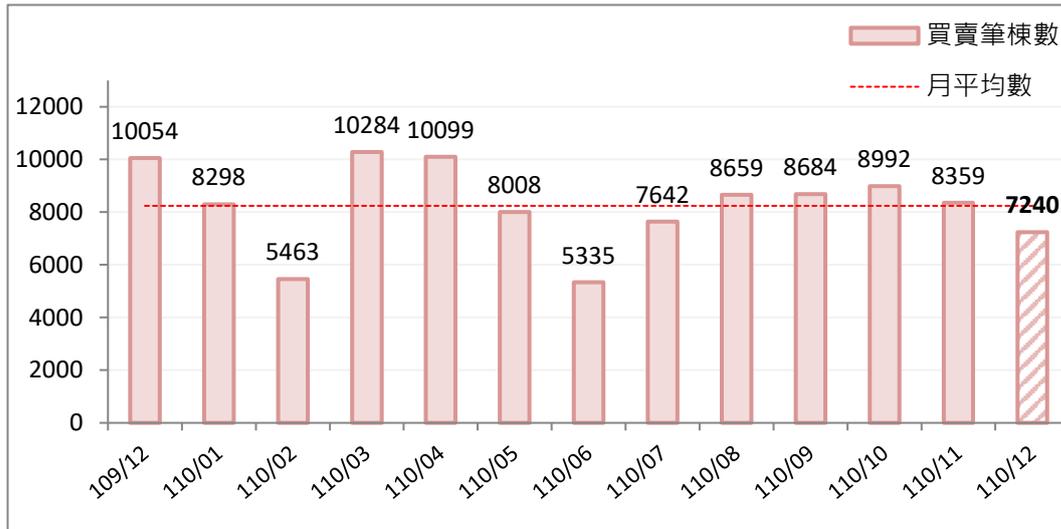
圖四、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

<sup>1</sup> 本頁，買賣移轉登記資料係以登記日期為統計依據；次頁後，實價登錄資料係以交易(簽約)日期為統計依據。

## ■ 買賣實價登錄交易量/總交易金額統計-至 110 年 12 月

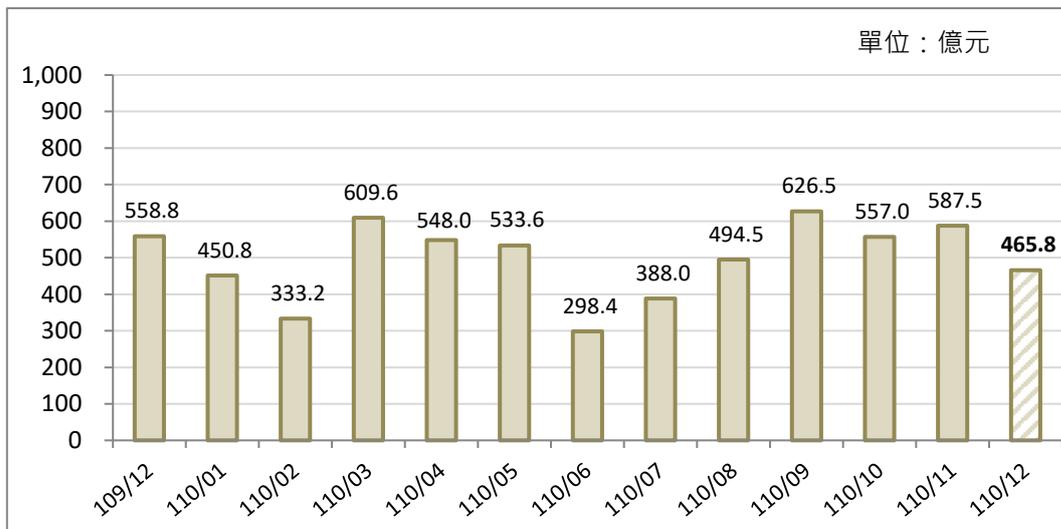
本次資料統計日期為 111 年 3 月 21 日，分析交易日期 110 年 12 月底前已申報並揭露之交易案件，惟因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。

在買賣實價登錄揭露案件數部分，目前統計 110 年 12 月份土地、建物筆棟數為 7,240 筆，較前月(8,359 筆)減少，幅度約-13.4%；較去年同期(10,054 筆)減少，幅度約-28.0%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

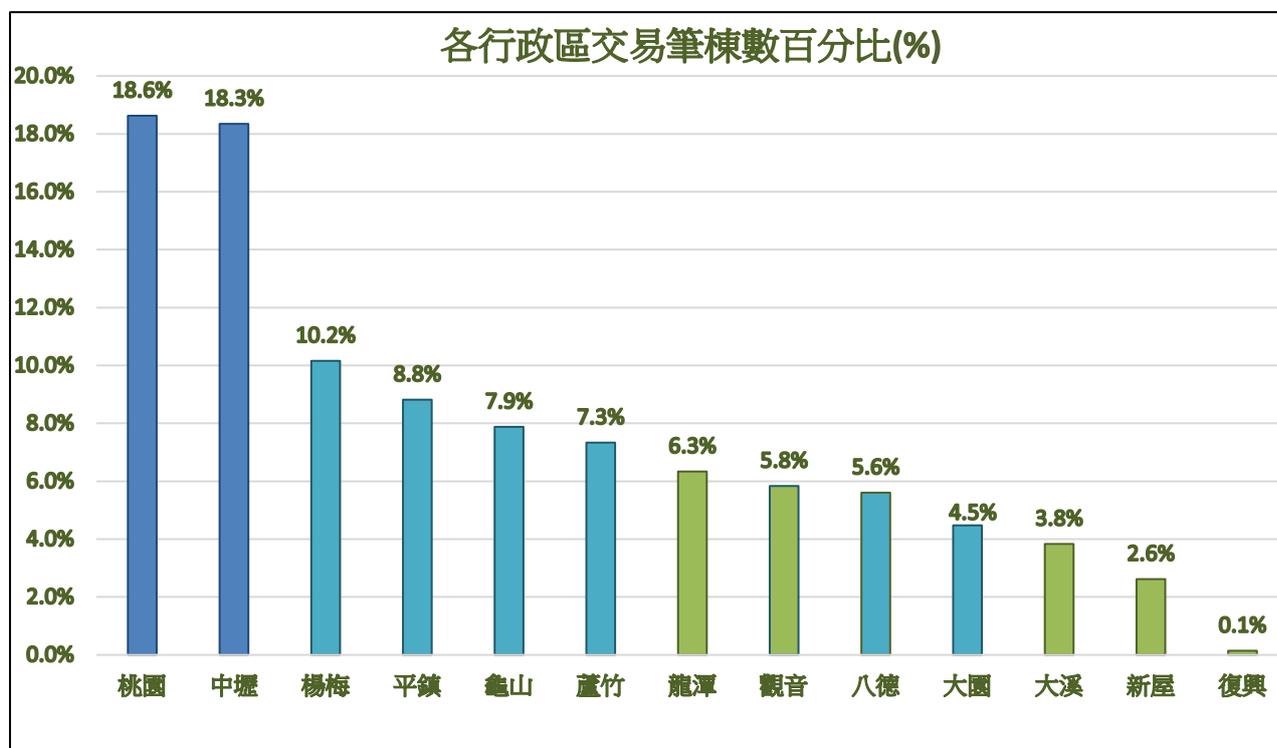
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，目前統計 110 年 12 月份約為 465.8 億元，較前月(587.5 億元)減少，幅度約-20.7%；較去年同期(558.8 億元)減少，幅度約-16.6%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

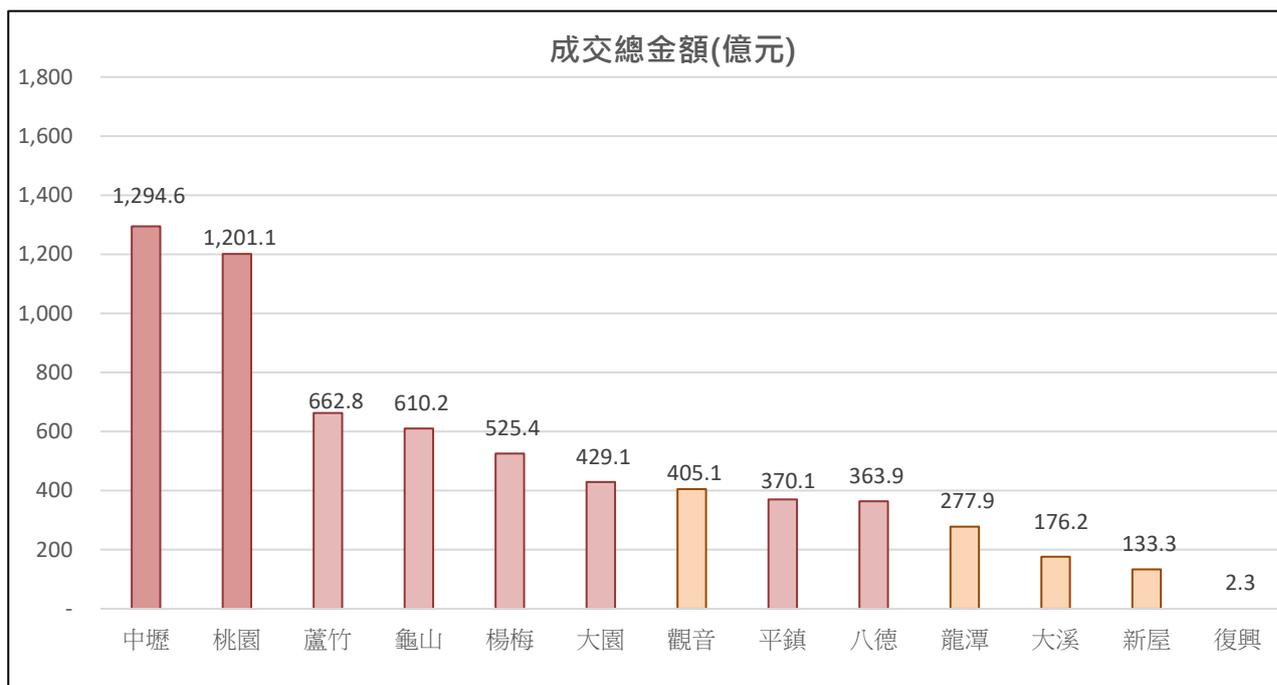
## ■ 各行政區年度買賣成交規模-至 110 年 12 月

分析本市各行政區最近一年交易筆棟數占全市總數比例，以桃園區達全市 18.6%(19,951 筆)最為熱絡，其次為中壢區 18.3%、楊梅區 10.2%、平鎮區 8.8%。



圖七、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，以中壢區(1,294.6 億元)及桃園區(1,201.1 億元)最高，其次為蘆竹區(662.8 億元)及龜山區(610.2 億元)。

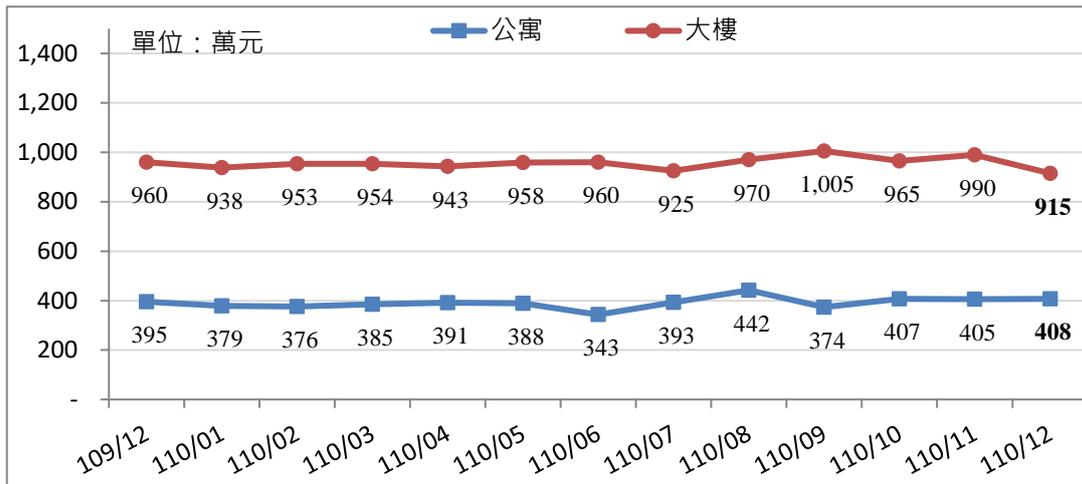


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

## ■ 住宅市場買賣成交分布情形-至 110 年 12 月

### (一) 本市住宅市場平均成交總價走勢

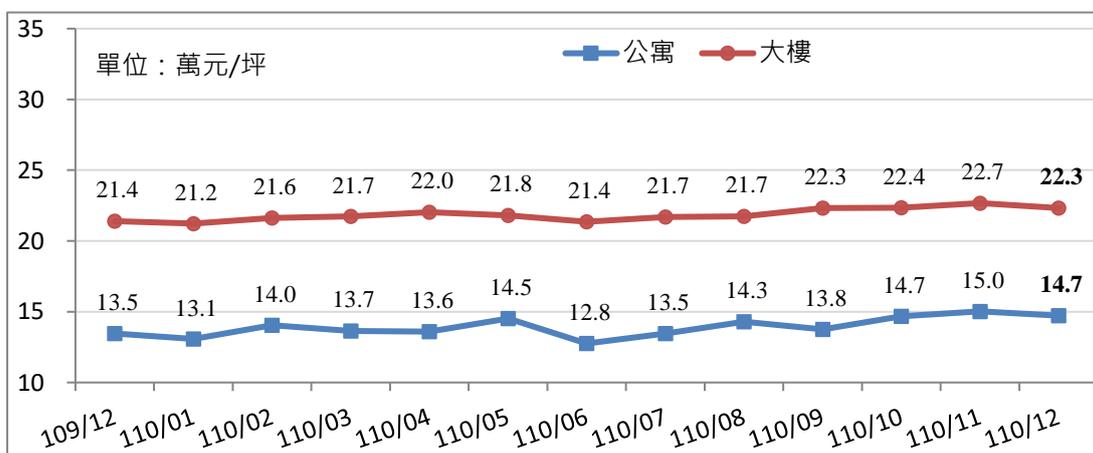
- 1、110 年 12 月大樓每戶平均成交總價為 915 萬元，與前月(990 萬元)減少，幅度約為-7.6%；較去年同期(960 萬元)減少，幅度約為-4.7%。
- 2、110 年 12 月公寓每戶平均成交總價為 408 萬元，較前月(405 萬元)增加，幅度約為 0.6%；與去年同期(395 萬元)增加，幅度約為 3.2%。



圖九、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

### (二) 本市住宅市場平均成交均價分析

- 1、110 年 12 月大樓每戶平均成交均價為 22.3 萬元/坪，較前月(22.7 萬元/坪)下跌，幅度為-1.6%；與去年同期(21.4 萬元/坪)上漲，幅度為 4.3%。
- 2、110 年 12 月公寓每戶平均成交均價為 14.7 萬元/坪，較前月(15.0 萬元/坪)下跌，幅度為-2.1%；較去年同期(13.5 萬元/坪)上漲，幅度為 9.3%。

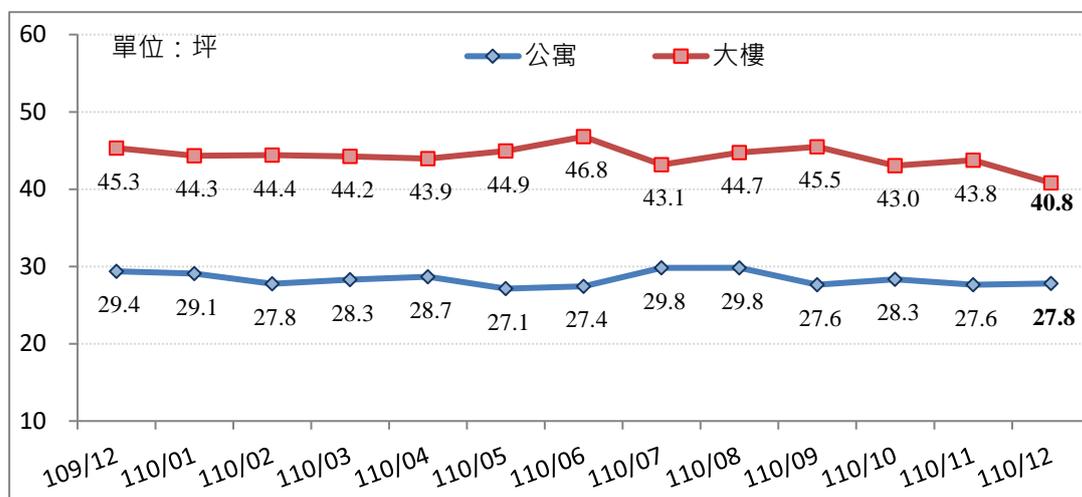


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

註：統計樣本之建物型態為住宅大樓、華廈及公寓，排除一樓之成交案例。

### (三)本市住宅市場平均成交面積分析

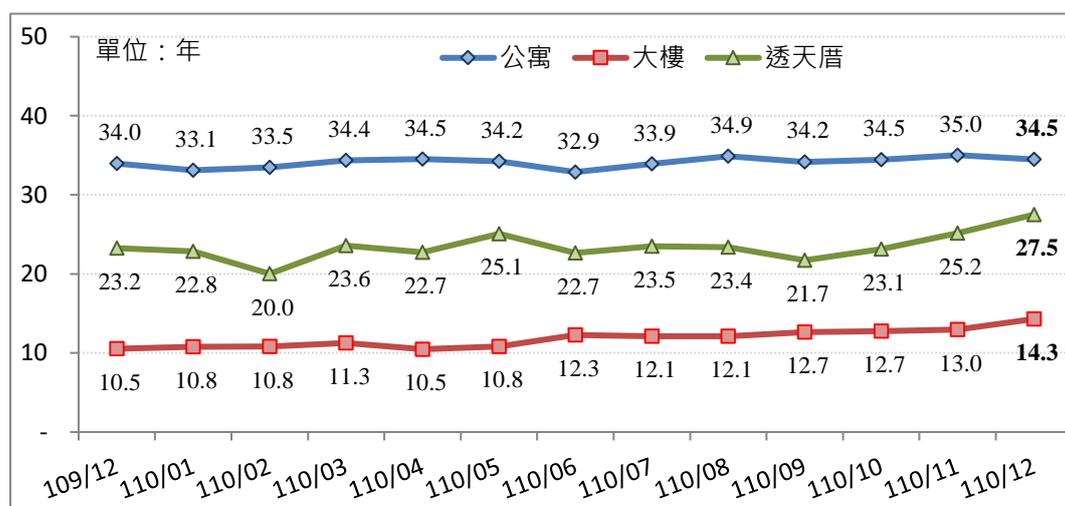
- 1、110年12月大樓每戶平均交易面積為40.8坪，較前月(43.8坪)減少3.0坪；較去年同期(45.3坪)減少4.5坪。
- 2、110年12月公寓每戶平均交易面積為27.8坪，較前月(27.6坪)增加0.2坪；較去年同期(29.4坪)減少1.6坪。



圖十一、近一年住宅市場平均交易坪數走勢圖

### (四)本市住宅市場平均成交屋齡分析

- 1、110年12月大樓每戶平均交易屋齡為14.3年，較前月(13.0年)增加1.3年；較去年同期(10.5年)增加3.8年。
- 2、110年12月公寓每戶平均交易屋齡為34.5年，較前月(35.0年)減少0.5年；較去年同期(34.0年)增加0.5年。
- 3、110年12月透天厝每戶平均交易屋齡為27.5年，較前月(25.2年)增加2.3年；較去年同期(23.2年)增加4.3年。



圖十二、近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖

### (五) 本市各行政區住宅市場平均成交總價分布情形

- 1、近一年全市大樓每戶平均成交總價為 978 萬元，各行政區以龜山區平均 1,195 萬元最高，其次是桃園區 1,171 萬元、蘆竹區 1,068 萬元、八德區 974 萬元、大園區 968 萬元、中壢區 950 萬元。
- 2、近一年全市公寓每戶平均成交總價為 394 萬，其中以蘆竹區 510 萬元最高，其次是桃園區 498 萬元、龜山區 428 萬元、八德區 410 萬元、中壢區 397 萬元。



圖十三、近一年住宅市場平均成交總價分布圖

### (六) 本市各行政區住宅市場平均成交均價分布情形

- 1、近一年全市大樓每戶平均成交均價為 21.9 萬元/坪，各行政區以桃園區平均 24.9 萬元最高，其次是龜山區 24.5 萬元/坪、大園區 23.1 萬元/坪、中壢區 22.8 萬元/坪。
- 2、近一年全市公寓每戶成交均價為 14.0 萬元/坪，各行政區以桃園區平均 16.2 萬元/坪最高，其次是龜山區 15.3 萬元/坪。



圖十四、近一年住宅市場成交均價分布圖

## ■ 重點地區住宅市場買賣成交分析-至 110 年 12 月

選取本市桃園、中壢、蘆竹、龜山、八德、平鎮及楊梅等 7 個重點住宅市場之行政區，統計住宅大樓、華廈及公寓等住宅類型建物之平均成交單價(表一)，同時觀察其成交規模表現。

本市 110 年 12 月住宅市場成交平均單價最高為龜山區(24.5 萬元/坪)，其次為桃園區(24.1 萬元/坪)、蘆竹區(23.6 萬元/坪)及中壢區(22.4 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	八德區	中壢區	平鎮區	楊梅區
10912	24.3	22.8	20.6	17.7	21.8	16.0	13.5
11001	24.4	22.2	19.8	18.4	20.8	16.2	13.8
11002	24.8	22.6	21.8	18.7	21.7	16.8	13.5
11003	24.6	23.2	21.1	18.2	21.6	16.5	13.0
11004	24.5	22.3	21.7	21.5	22.6	16.6	13.3
11005	24.3	21.7	22.7	19.8	22.4	17.0	13.6
11006	24.2	20.9	21.8	19.1	21.3	16.5	11.9
11007	24.0	22.5	21.1	20.5	22.6	16.8	13.0
11008	24.2	23.0	23.0	20.3	21.1	17.0	14.2
11009	24.6	23.8	22.0	22.0	22.1	17.0	13.7
11010	24.3	24.0	22.3	21.3	22.7	17.4	14.0
11011	24.7	24.3	23.5	21.8	22.4	17.9	14.2
11012	24.1	24.5	23.6	20.9	22.4	17.8	14.2
平均成交價	24.4	23.0	21.9	20.3	22.0	16.9	13.6

註：統計樣本之建物型態為住宅大樓、華廈及公寓，排除一樓之成交案例。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，本市 110 年 12 月各區住宅類型交易筆棟數，以桃園(1,137 筆)及中壢(1,005 筆)2 個行政區最高，其次為楊梅區(531 筆)、龜山區(492 筆)及平鎮區(464 筆)較多。(因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，按過去經驗，目前最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。)

表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

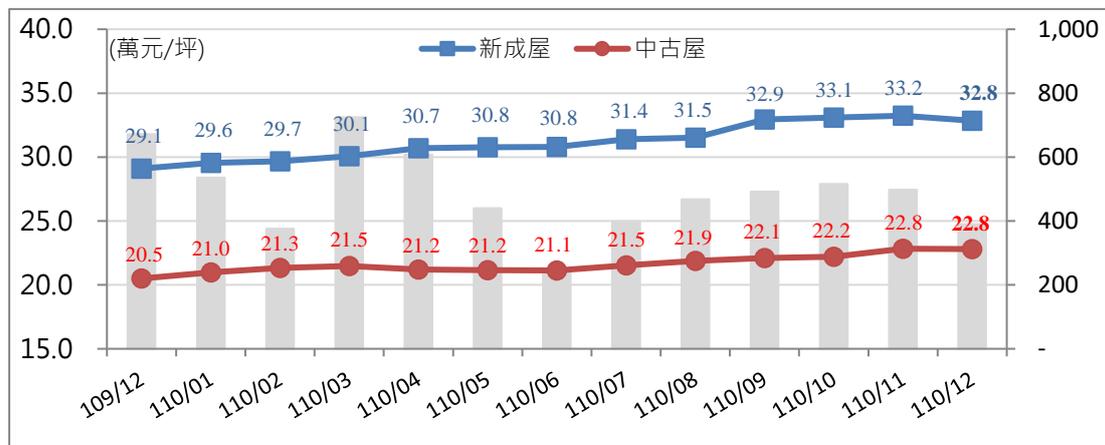
單位：筆棟數

年月	桃園區	中壢區	平鎮區	龜山區	八德區	蘆竹區	楊梅區
10912	1,838	1,359	474	566	388	375	600
11001	1,412	1,185	537	519	342	313	598
11002	1,026	723	317	292	194	178	454
11003	2,008	1,410	668	580	438	424	688
11004	1,709	1,548	636	660	544	332	711
11005	1,283	1,167	499	470	371	277	548
11006	704	683	345	358	206	201	392
11007	1,145	1,026	466	465	277	287	579
11008	1,267	1,213	555	621	430	312	626
11009	1,380	1,245	521	636	418	389	821
11010	1,448	1,285	681	667	509	362	682
11011	1,444	1,064	619	590	382	315	707
11012	1,137	1,005	464	492	374	278	531
合計	17,801	14,913	6,782	6,916	4,873	4,043	7,937

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**<sup>2</sup>，110年12月交易均價32.8萬元/坪，交易集中於中路地區，其次為經國重劃區，近一年月均價呈現微幅成長情形，月均價約介於29至33萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**<sup>3</sup>，110年12月交易均價22.8萬元/坪，價格維持穩定，成交量與區位分布平均，近一年月均價約介於20至23萬元/坪間。



圖十五、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

<sup>2</sup>本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡未滿5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>3</sup>本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡5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12月交易均價31.1萬元/坪，交易主要集中於青埔，其次為龍岡地區，本區新成屋交易分布於中壢市區、青埔、內壢、龍岡、過嶺等生活圈，近一年月均價約介於28至34萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，110年12月交易均價21.7萬元/坪，各區成交情況相較新成屋穩定，呈微幅上漲，近一年月均價約介於18至22萬元/坪間。



圖十六、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12月交易均價36.3萬元/坪(僅1筆)，本區目前新成屋推案較少，交易分布於南崁、大竹地區及都市計畫外，近一年各月交易量皆低於10件，受成交建案個別差異影響致統計單價波動較大，月均價區間約為22至37萬元/坪。
- 2、**大樓中古屋**，110年12月交易均價23.5萬元/坪，本區建物移轉以中古屋市場為主，中古屋成交量約為新成屋10倍，近一年行情微幅上升，約介於20至24萬元/坪間。



圖十七、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

#### (四) 龜山區

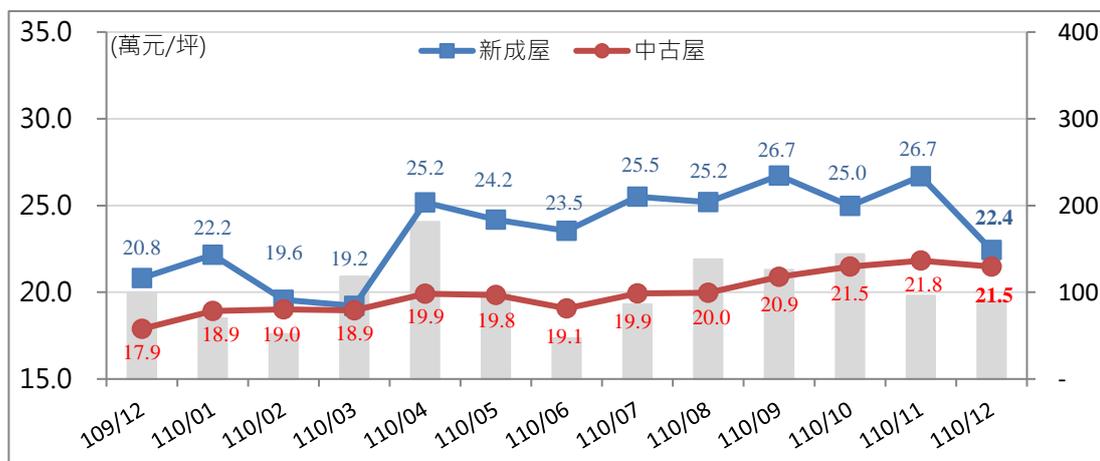
- 1、**大樓新成屋**，110年12月交易均價29.5萬元/坪，本月新屋交易熱絡，主要集中於機捷A7站至A8長庚商圈，近2個月於長庚商圈交易比例略增致均價上升，各月正常交易均價約介於24至29萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，110年12月交易均價24.9萬元/坪，部分月份均價受舊市區及A7合宜宅成交案例數量影響致價格變動，最近一年成交均價約介於19至25萬元/坪間。



圖十八、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

#### (五) 八德區

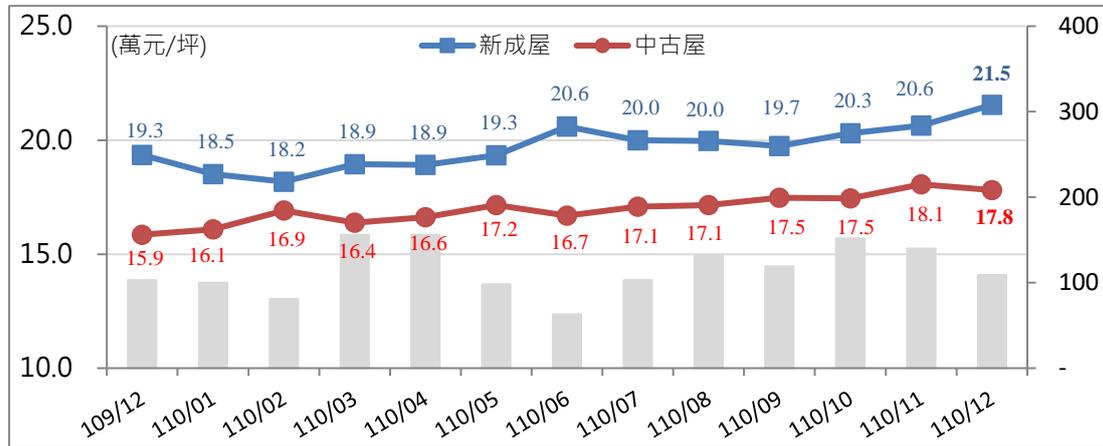
- 1、**大樓新成屋**，110年12月交易均價22.4萬元/坪，本月交易案例較少，且分散於擴大都市計畫、大湳、高城，近一年受不同新成屋整批交屋影響致各月均價波動較大，約介於19至27萬間。
- 2、**大樓中古屋**，110年12月交易均價21.5萬元/坪，成交區位與價格較穩定，月均價呈微幅上漲趨勢，最近一年約介於18至22萬元/坪間。



圖十九、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (六) 平鎮區

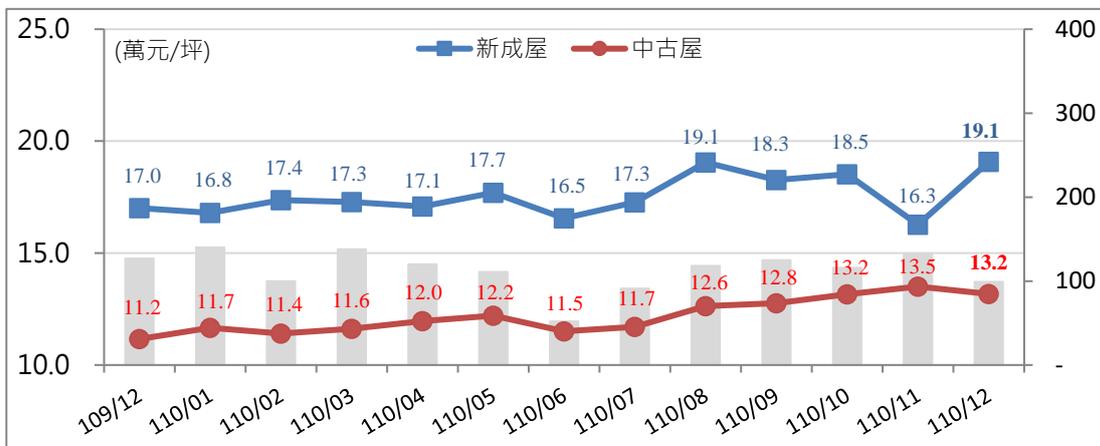
- 1、**大樓新成屋**，110年12月交易均價21.5萬元/坪，本月交易案例多集中於南勢重劃區。本區新成屋成交均價部分月份案例較少，致月均價波動較大，最近一年正常交易月均價落在18至21萬元/坪左右。
- 2、**大樓中古屋**，110年12月交易均價17.4萬元/坪，價格變動相對新成屋和緩，近一年呈微漲趨勢，平均交易價格約介於16至18萬元/坪間。



圖二十、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12月交易均價19.1萬元/坪，本月交易因楊梅、富岡市區2房等小坪數交易案件較多影響單價略高，最近一年各月正常交易均價約介於16至19萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，110年12月交易均價13.2萬元/坪，最近一年成交區位分布於楊梅、埔心、富岡、幼獅，均價呈微升趨勢，約介於11至13萬元/坪間。



圖二十一、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖