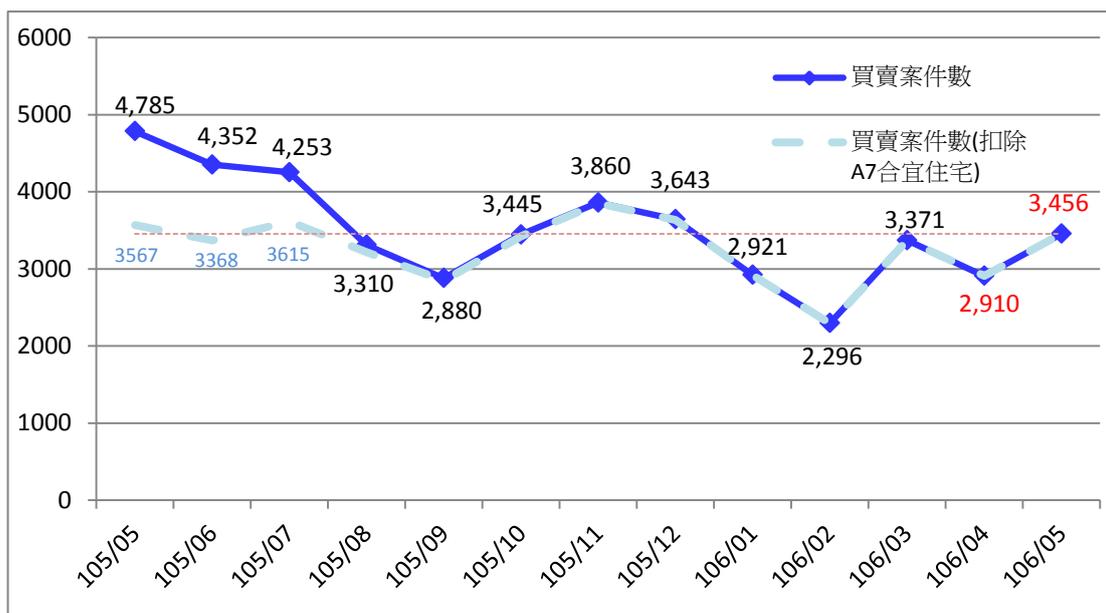


桃園市最新不動產市場交易分析月報

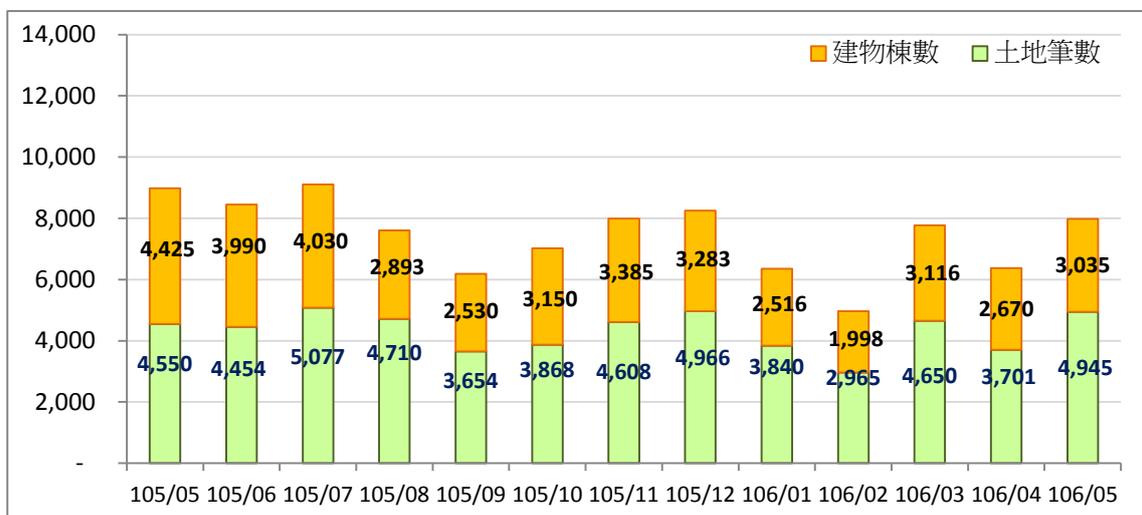
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣登記案件數統計資料顯示，106年5月買賣移轉登記案件量共計3,456件，較4月(2,910件)增加546件，增加幅度約18.76%，與105年5月(4,785件)相較減少1,329件，減幅約27.77%。近一年整體買賣數量呈下滑趨勢，若考量扣除105年龜山區A7合宜住宅交屋數量，106年5月則與去年同期案件量相當。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

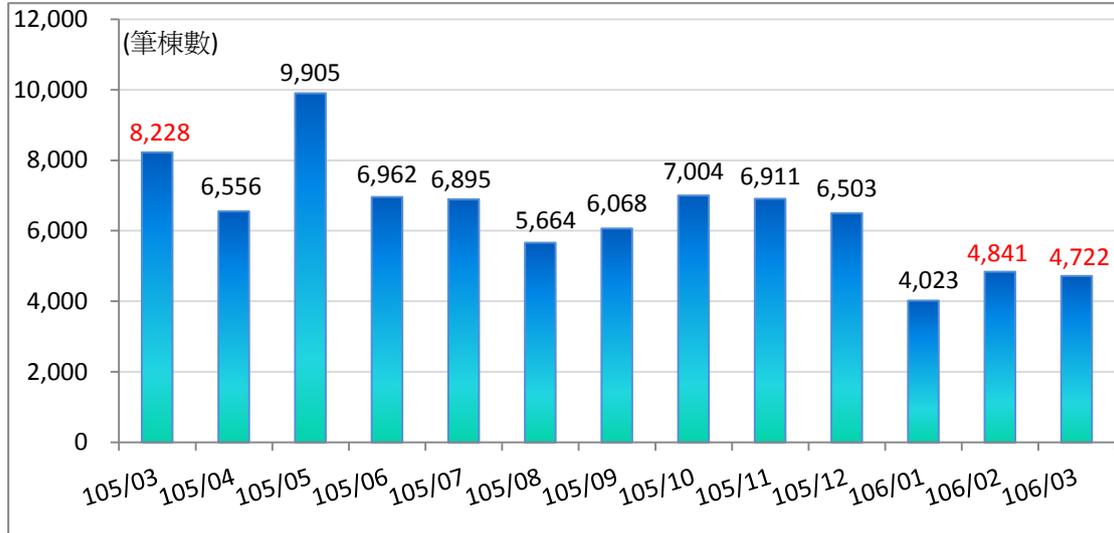
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106年5月土地移轉筆數為4,945筆、建物棟數為3,035棟，共計7,980筆，較4月(6,371筆)增加25.26%，與105年5月(8,975筆)相較減少11.09%。



圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

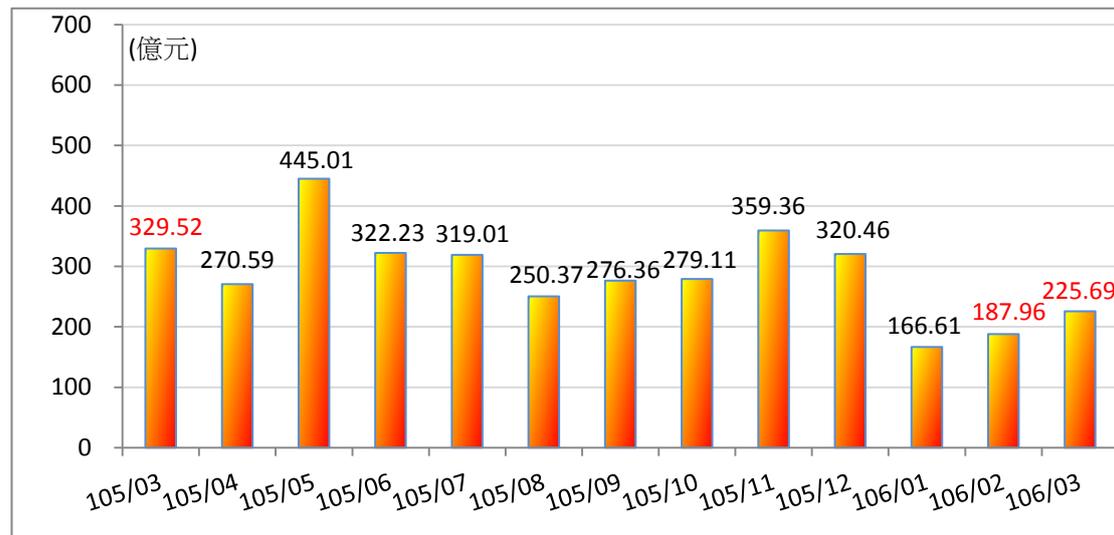
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，106年3月交易之揭露案件土地、建物筆棟數為4,722筆，分別較前月(4,841筆)與105年3月(8,228筆)減少2.46%與42.61%。



圖、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

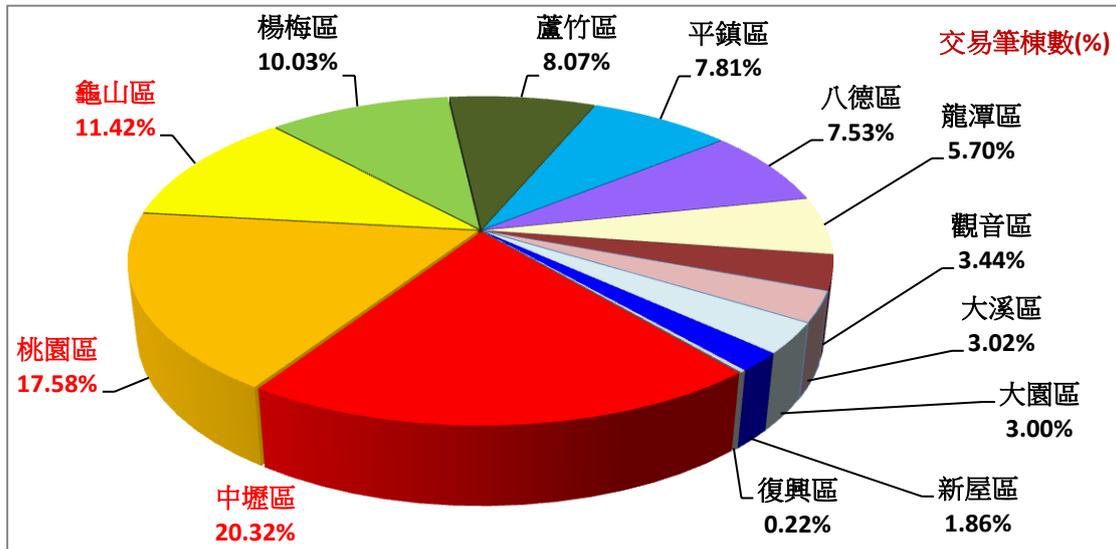
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，106年3月份約為225.69億元，較前月(187.96億元)增加20.07%，與105年3月(329.52億元)相較減少31.51%。



圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

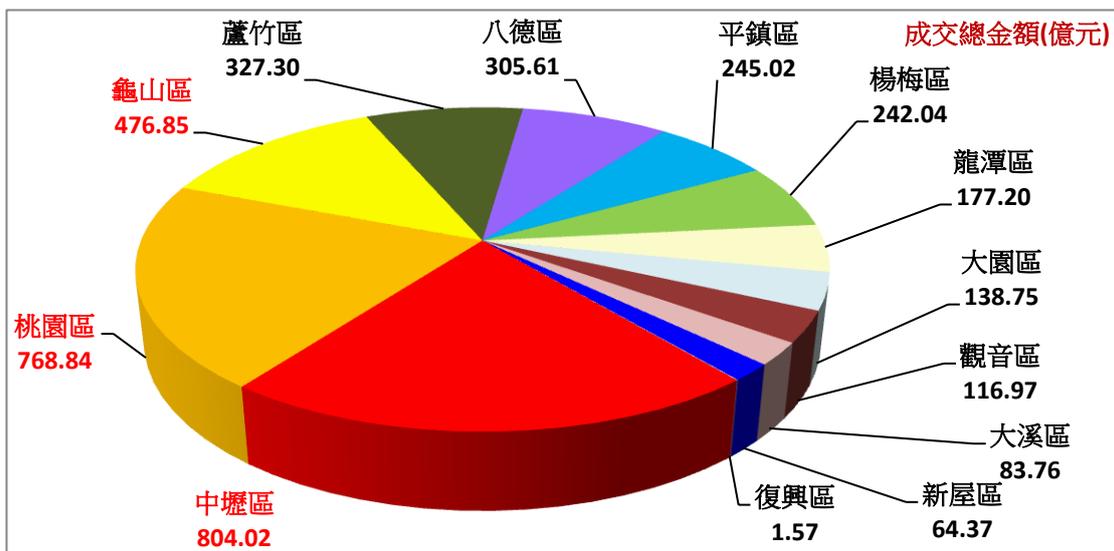
■ 各行政區成交規模表現

桃園市各區近一年來之交易筆棟數集中重點區域，以中壢區(20.32%)、桃園區(17.58%)及龜山區(11.42%)相對活絡，前述 3 個行政區土地、建物交易筆棟數約佔全市一半。



圖、近一年各行政區交易筆棟數分配圖

在成交總金額方面，以中壢區(804.02 億元)最高、桃園區(768.84 億元)次之，其次為龜山區(476.85 億元)。



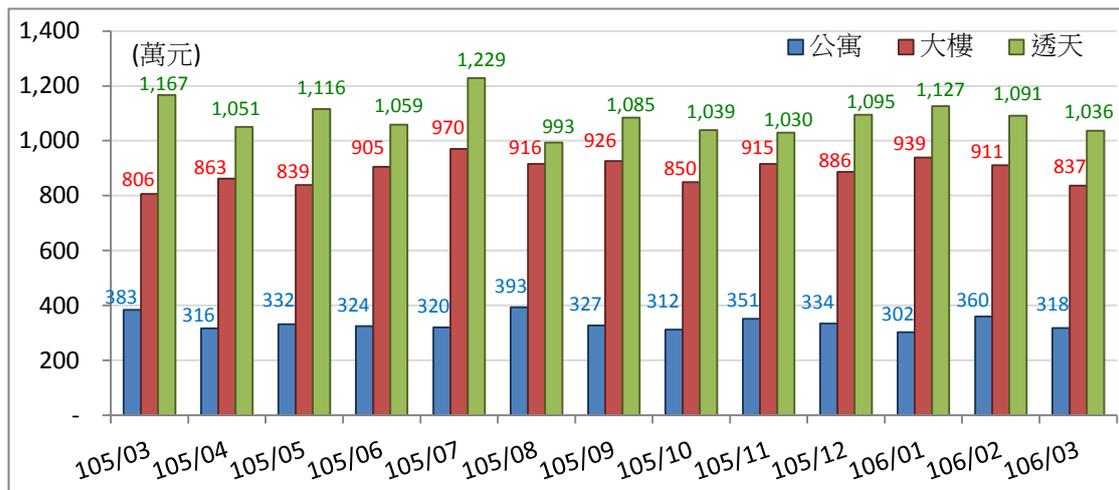
圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 106 年 3 月成交總價部分：

- 1、公寓產品每戶平均成交總價為 318 萬元，分別較前月(360 萬元)減少 11.67%，105 年 3 月(383 萬元)減少 16.97%。
- 2、大樓每戶平均成交總價為 837 萬元，分別較前月(911 萬元)減少 8.12%，105 年 3 月(806 萬)增加 3.85%。
- 3、透天產品方面，每戶平均成交總價為 1,036 萬元，分別較前月(1,091 萬元)減少 5.04%，105 年 3 月(1,167 萬元)減少 11.23%。

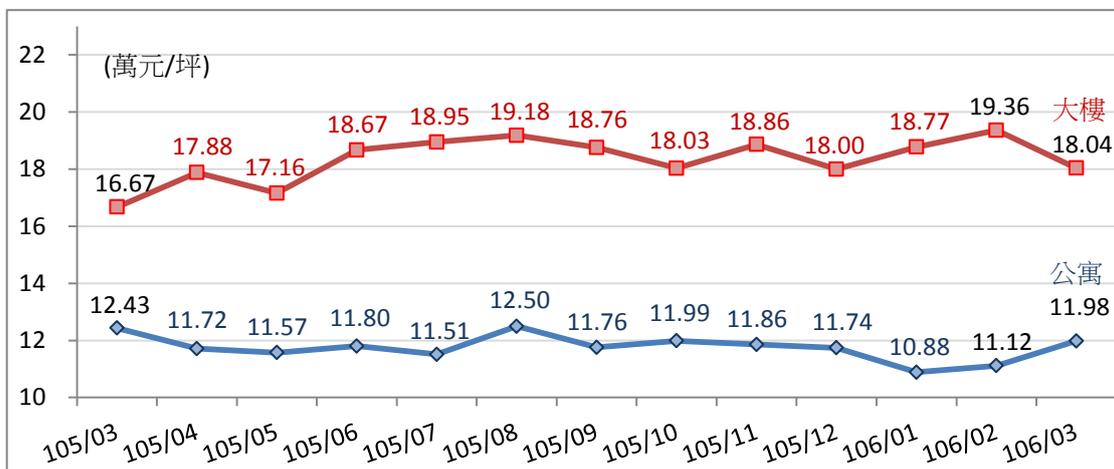


圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場平均成交單價近一年來呈現漲跌互見的走勢：

- 1、大樓產品 106 年 3 月成交均價為 18.04 萬元/坪，分別較前月(19.36 萬元/坪)下跌 6.82%，及 105 年 3 月(16.67 萬元/坪)上漲 8.22%。
- 2、公寓類型 106 年 3 月成交均價為 11.98 萬元/坪，較前月(11.12 萬元/坪)上漲 7.73%，但較 105 年 3 月(12.43 萬元/坪)下跌 3.62%。

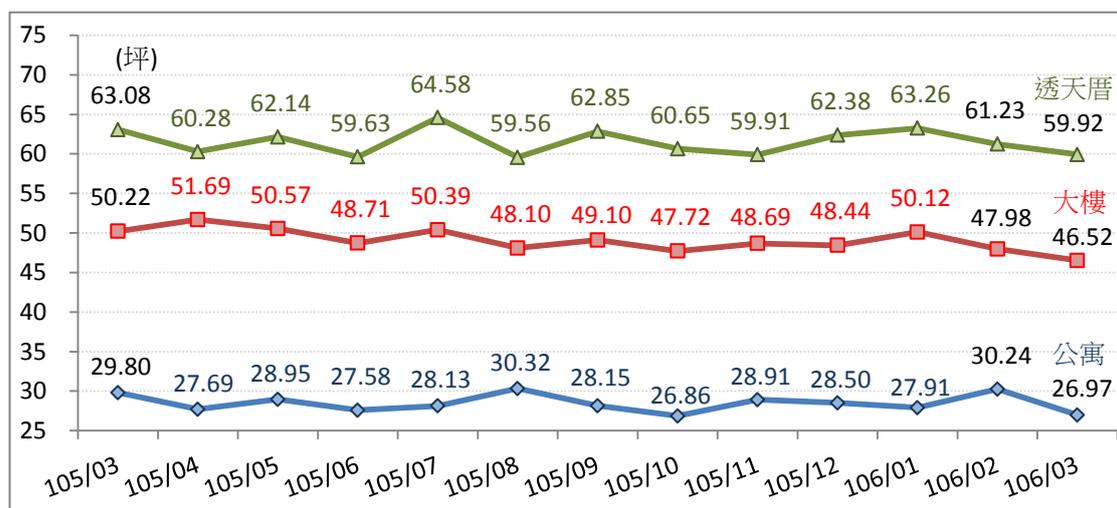


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 106 年 3 月每戶平均成交面積部分：

- 1、**透天厝**產品平均每戶交易面積為 59.92 坪，較前月(61.23 坪)及 105 年 3 月(63.08 坪)相較分別減少 1.31 坪、3.16 坪。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 46.52 坪，較前月(47.98 坪)及 105 年 3 月(50.22 坪)相較分別減少 1.46 坪、3.70 坪。
- 3、**公寓**產品平均每戶交易面積為 26.97 坪，較前月(30.24 坪)及 105 年 3 月(29.80 坪)相較分別減少 3.27 坪、2.83 坪。



圖、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

■ 重點都會區住宅市場分析

為分析特定型態建物均價及考量各行政區成交規模表現，因此擇定八德、中壢、平鎮、桃園、龜山與蘆竹區作為分析桃園市重點都會區住宅平均成交單價。前述行政區 106 年 3 月住宅成交單價與 106 年 2 月相較，除八德、蘆竹微幅上漲外其餘皆下跌，其中又以中壢區下跌 3.25 萬元/坪最大，係受本月內壢地區成交比例提升，交易分布變動影響所致。

住宅成交平均單價本月前三名之行政區分別為桃園區(20.44 萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(20.12 萬元/坪)及龜山區(18.07 萬元/坪)。

表、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	龜山區	蘆竹區
106/03	16.74	17.18	14.49	20.44	18.07	20.12
106/02	16.37	20.43	15.57	21.56	18.37	19.68
106/01	17.48	18.89	14.68	20.87	16.48	20.57
105/12	16.95	17.92	14.99	20.70	18.28	19.34
105/11	17.32	20.76	15.58	20.89	18.29	19.48
105/10	17.44	17.48	16.49	20.15	19.87	19.70
105/09	17.80	19.59	16.70	20.28	20.14	20.05
105/08	17.33	18.40	14.61	22.62	19.52	20.39
105/07	17.91	20.48	15.19	20.73	16.68	19.56
105/06	17.77	19.39	15.01	19.79	17.89	20.39
105/05	17.27	18.11	15.14	20.67	15.14	21.17
105/04	17.21	18.10	14.46	20.45	15.84	20.07
105/03	17.36	18.51	14.76	20.39	15.19	20.11
平均單價	17.29	18.82	15.26	20.56	16.07	20.05

註：統計樣本包括大樓、華廈與公寓型態建物。

此外，以成交量觀察，105年3月至106年3月住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，以中壢區(13,270筆)最高、桃園區(11,971筆)次之，其次為龜山區(8,155筆)。

各區106年3月本市各區住宅市場成交筆棟數與上月比較，僅中壢區呈現減少(-19.52%)，八德、平鎮、桃園、龜山、蘆竹區則呈現增加，其中增加幅度最大者為龜山區(39.50%)。

表、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	龜山區	蘆竹區
106/03	336	808	282	774	166	349
106/02	285	1004	233	633	119	310
106/01	230	601	293	553	133	298
105/12	390	1239	417	847	239	326
105/11	516	1141	361	999	206	378
105/10	397	1599	395	882	269	319
105/09	455	1011	383	975	201	280
105/08	548	961	354	921	237	260
105/07	482	1084	418	1082	737	342
105/06	582	1124	400	978	577	363
105/05	518	1011	502	1223	2685	417
105/04	439	840	379	1092	705	316
105/03	376	847	642	1012	1881	312
合計	5554	13270	5059	11971	8155	4270

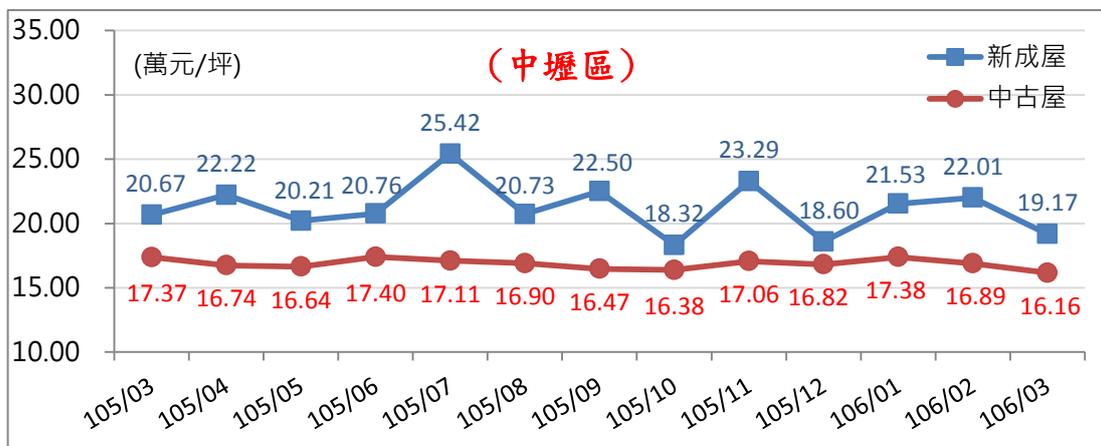
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

(一) 八德區**住宅大樓新成屋**¹，106年3月交易均價18.12萬元/坪，近2期交易案例多位於區公所附近生活圈，而本月建德路、長興路旁成交比例較上月提升故單價微幅上升，最近一年交易均價約在17~21萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**²，106年3月交易均價16.73萬元/坪，最近一年交易均價介於15~17萬元/坪間。



圖、八德區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(二) 中壢區**住宅大樓新成屋**，106年3月交易均價19.17萬元/坪，因上月機場捷運A19站附近地區成交量較多，及本月成交多位於內壢後站地區影響，致本月單價呈現下跌，最近一年交易部分月份受到新成屋交易區位差異致價格變化較大(如105年10月、12月內壢及龍岡地區比重較高，105年7月及11月高鐵車站特定區比重較高)，其餘月份約在20~22萬元/坪；**住宅大樓中古屋**，106年3月交易均價16.16萬元/坪，最近一年交易均價約在16~17萬元/坪左右。

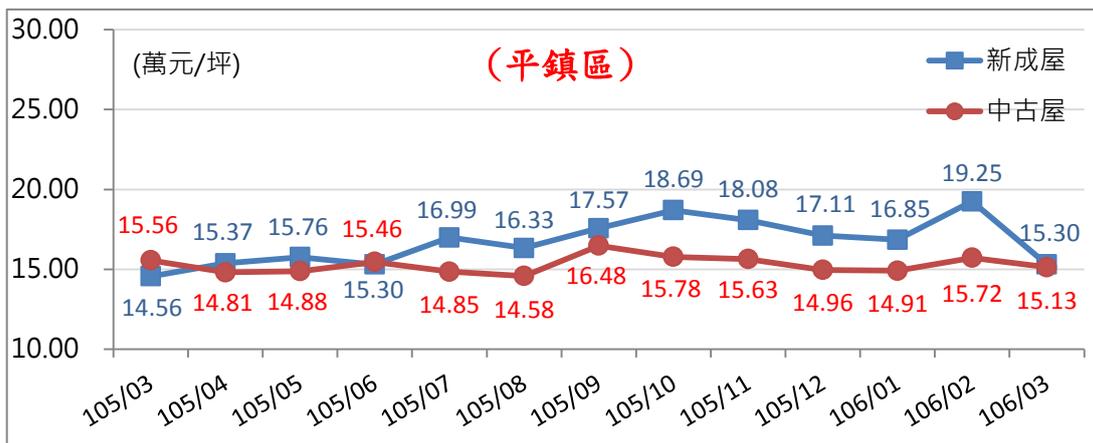


圖、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

¹ 本文內住宅大樓新成屋，僅分析屋齡2年以內、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

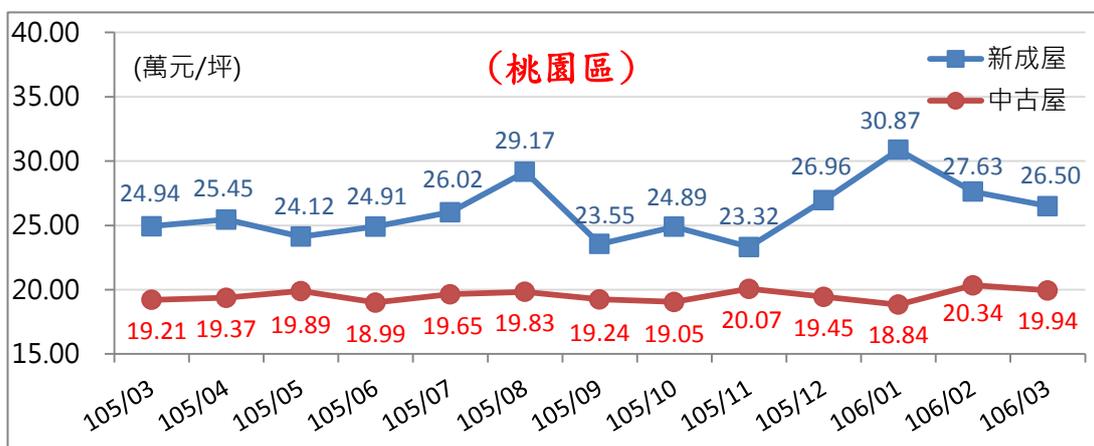
² 本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

(三) 平鎮區**住宅大樓新成屋**，106年3月交易均價15.30萬元/坪，本月交易集中於南勢重劃區及都市計畫外建地(東社地區)，最近一年新成屋交易均價波動較大(14~19萬元/坪)，主要因中壢及南勢地區部分社區行情達20萬元/坪以上拉升所致；**住宅大樓中古屋**，106年3月交易均價15.13萬元/坪，最近一年交易均價多介於14~16萬元/坪間。本區部分月份中古屋均價與新成屋已無差異，其原因為本區新成屋交易均價易受到區位因素影響較大，相對來說中古屋行情較為平穩。



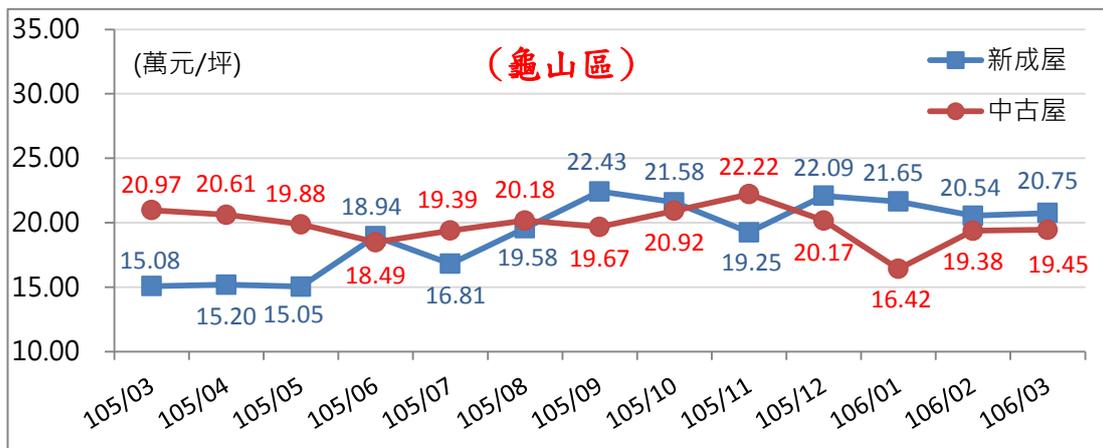
圖、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區**住宅大樓新成屋**，106年3月交易均價26.50萬元/坪，交易均價較上月下跌，其原因為上月成交案件以位於藝文特區周邊比例較高，本月在後站地區則出現零星成交案例，另本區最近一年交易受成交區位分布不同影響，均價介於23~31萬元/坪間；**住宅大樓中古屋**，106年3月交易均價19.94萬元/坪，最近一年交易均價多介於18~20萬元/坪間，中古屋均價呈現平穩走勢。



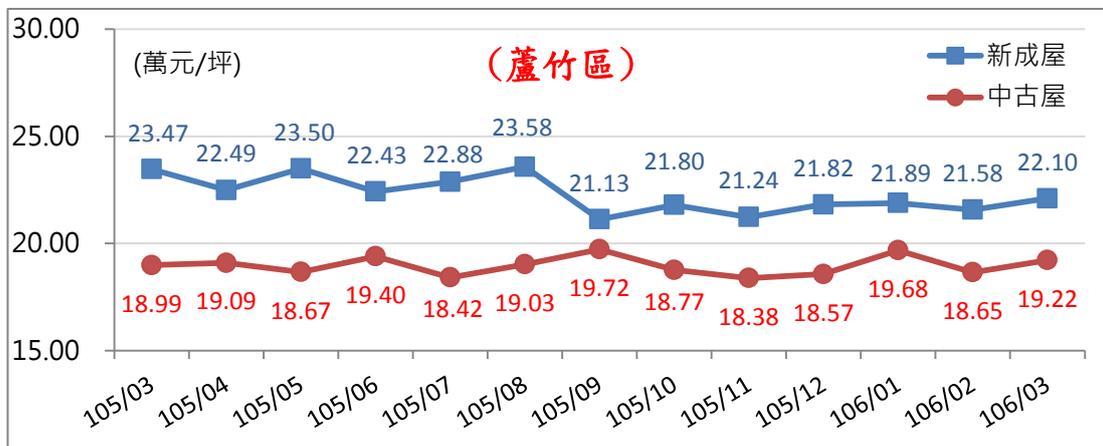
圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 龜山區住宅大樓新成屋，106年3月交易均價20.75萬元/坪，最近一年交易均價除105年3月至5月因A7合宜住宅交屋比例較高，致交易均價(15.05~15.20萬元/坪)較低外，其餘各月交易均價多在19~22萬元/坪左右；住宅大樓中古屋，106年3月交易均價19.45萬元/坪，最近一年交易均價多介於19~21萬元/坪上下。本區部分月份中古屋均價高於新成屋，分析其原因為本區中古屋交易案件數量較少，交易均價易受到區位因素影響(如中古屋案件多位於迴龍地區或機場捷運A8站區周邊，或當月新成屋交易區位較差與A7合宜住宅交屋比例較高)所致。



圖、龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 蘆竹區住宅大樓新成屋，106年3月交易均價22.10萬元/坪，交易主要分布於下南崁和大竹生活圈地區，最近一年交易均價介於21~24萬元/坪間，且自105年9月起交易均價微幅下降至22萬/坪以下；住宅大樓中古屋，106年3月交易均價19.22萬元/坪，最近一年交易均價多介於19萬元/坪上下，中古屋均價走勢平穩。



圖、蘆竹區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖