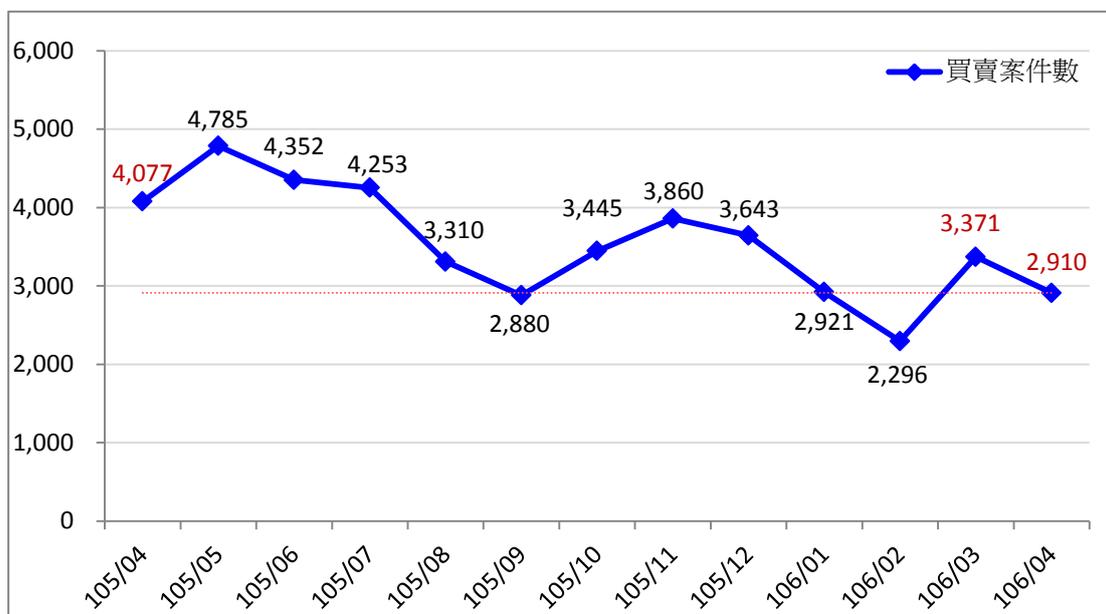


桃園市最新不動產市場交易分析月報

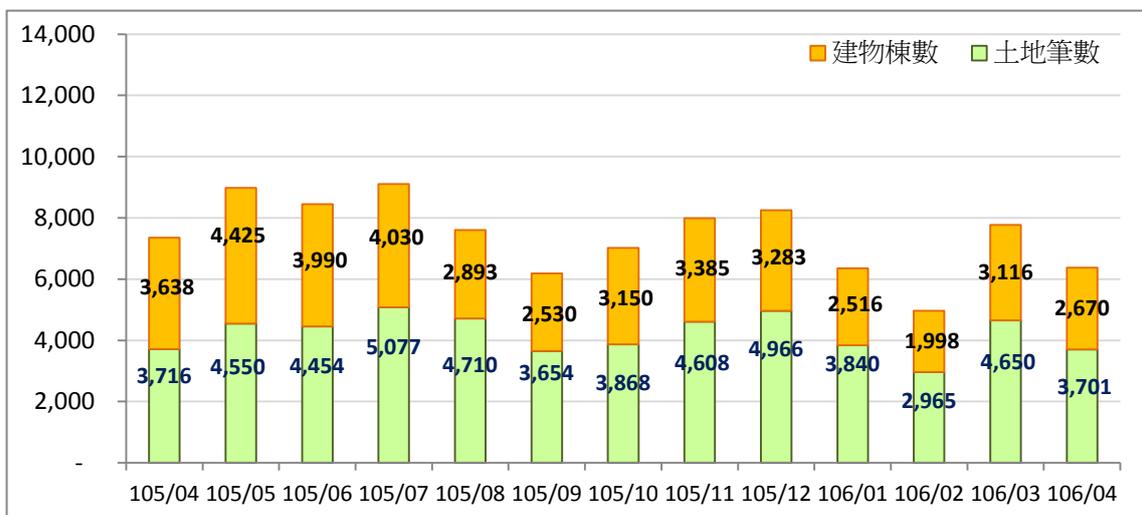
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣登記案件數統計資料顯示，106年4月買賣移轉登記案件量共計2,910件，較3月(3,371件)減少461件，減少幅度約13.68%，與105年4月(4,077件)相較減少1,167件，減幅約28.62%，近一年整體買賣數量呈下滑趨勢。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

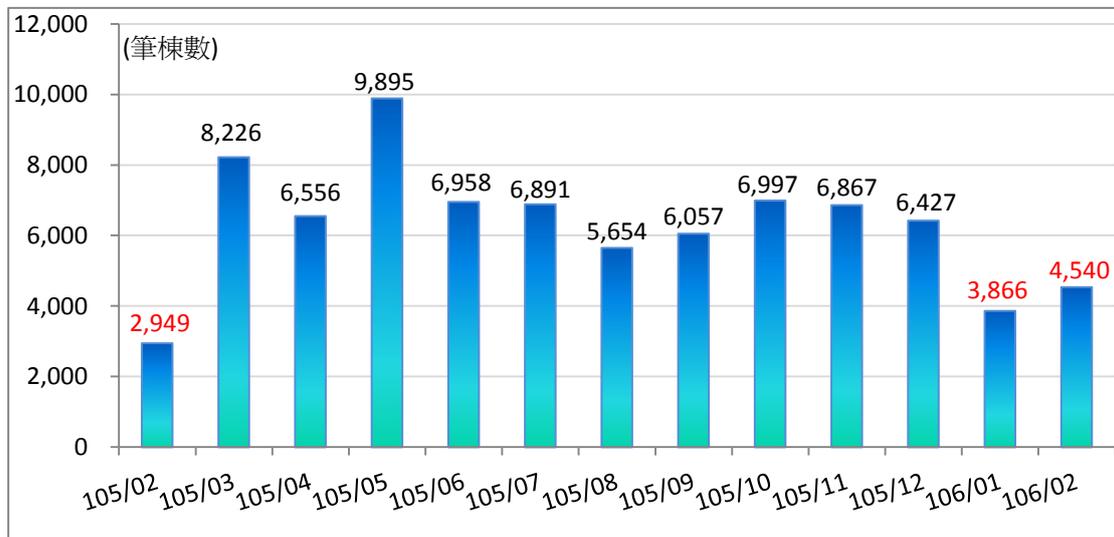
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106年4月土地移轉筆數為3,701筆、建物棟數為2,670棟，共計6,371筆，較3月(7,766筆)減少17.96%，與105年4月(7,354筆)相較減少13.37%。



圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

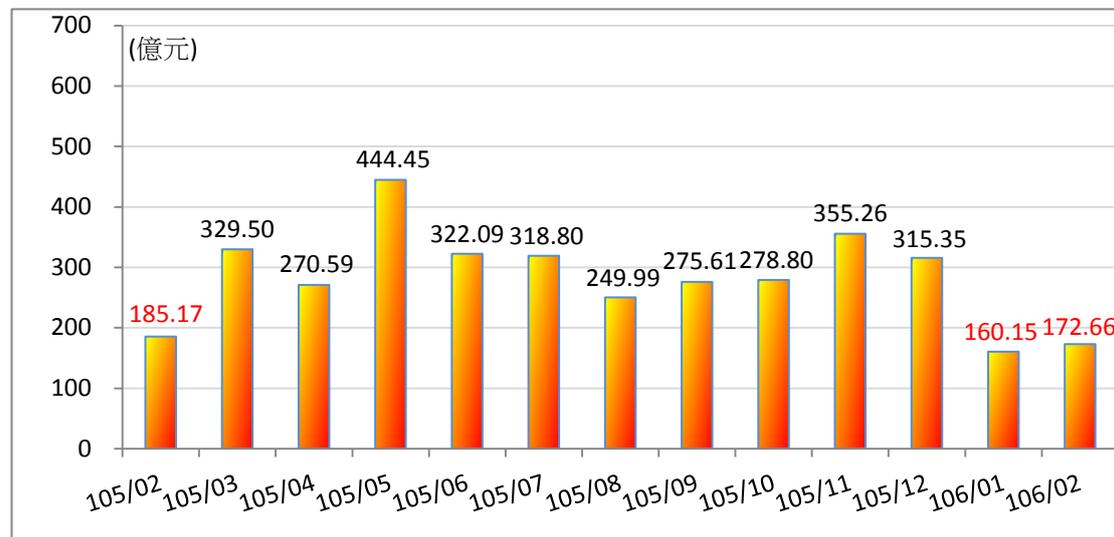
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，106年2月交易之揭露案件土地、建物筆棟數為4,540筆，分別較前月(3,866筆)與105年2月(2,949筆)增加17.43%與53.95%。



圖、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

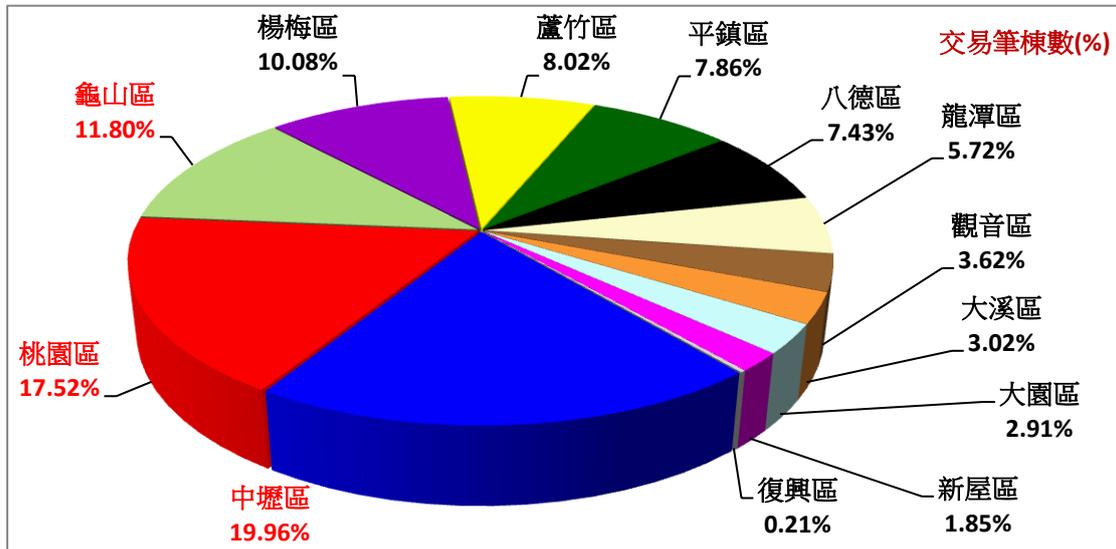
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，106年2月份約為172.66億元，較前月(160.15億元)增加7.81%，與105年2月(185.17億元)相較減少6.76%。



圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

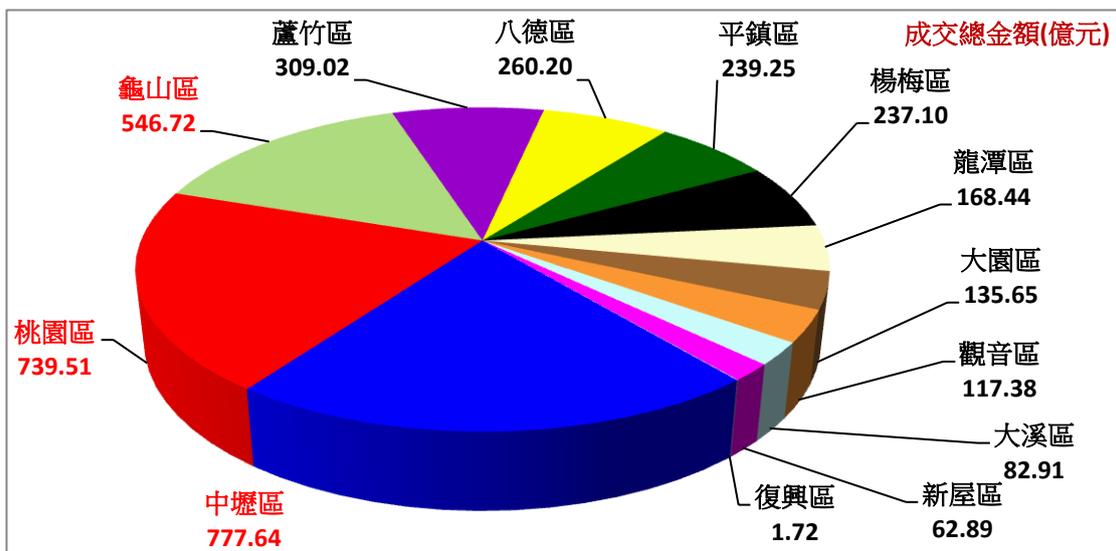
■ 各行政區成交規模表現

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(19.96%)、桃園區(17.52%)及龜山區(11.80%)相對活絡，其土地、建物交易筆棟數合計約佔近全市一半。



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(777.64億元)最高、桃園區(739.51億元)次之，其次為龜山區(546.72億元)。



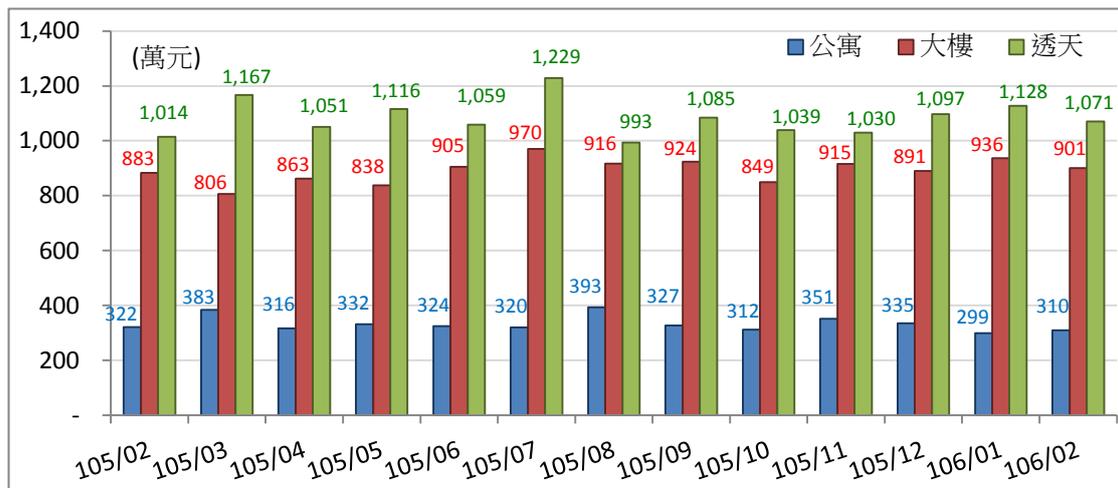
圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 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 2 月成交總價部分：

- 1、公寓產品每戶平均成交總價為 310 萬元，分別較前月(299 萬元)增加 3.68%，105 年 2 月(322 萬元)減少 3.73%。
- 2、大樓每戶平均成交總價為 901 萬元，分別較前月(936 萬元)減少 3.74%，105 年 2 月(883 萬)增加 2.04%。
- 3、透天產品方面，每戶平均成交總價為 1,071 萬元，分別較前月(1,128 萬元)減少 5.05%，105 年 2 月(1,014 萬元)增加 5.62%。

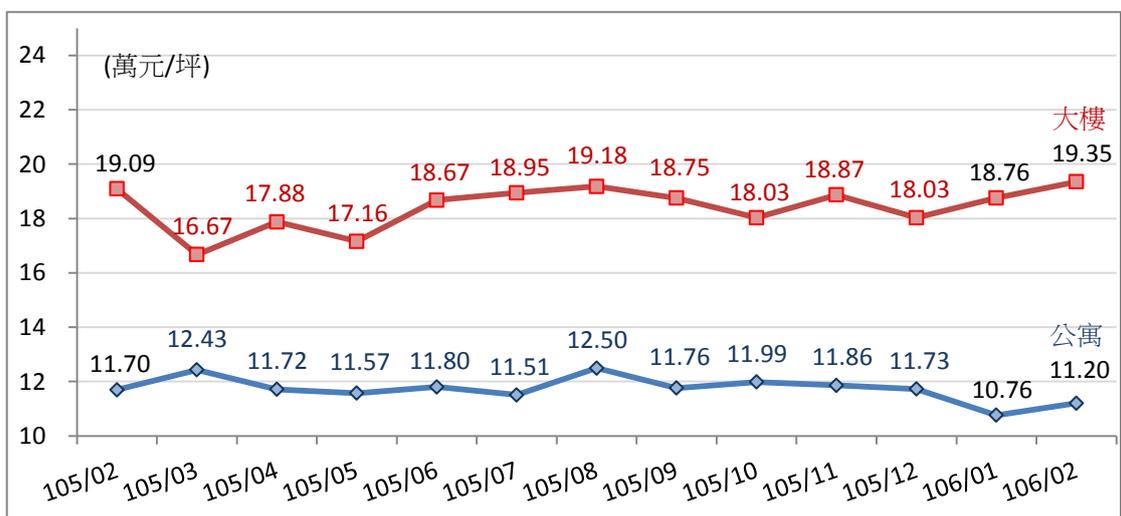


圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(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 2 月成交均價為 19.35 萬元/坪，分別較前月(18.76 萬元/坪)上漲 3.14%，及 105 年 2 月(19.09 萬元/坪)上漲 1.36%。
- 2、公寓類型 106 年 2 月成交均價為 11.20 萬元/坪，較前月(10.76 萬元/坪)上漲 4.09%，但較 105 年 2 月(11.70 萬元/坪)下跌 4.27%。

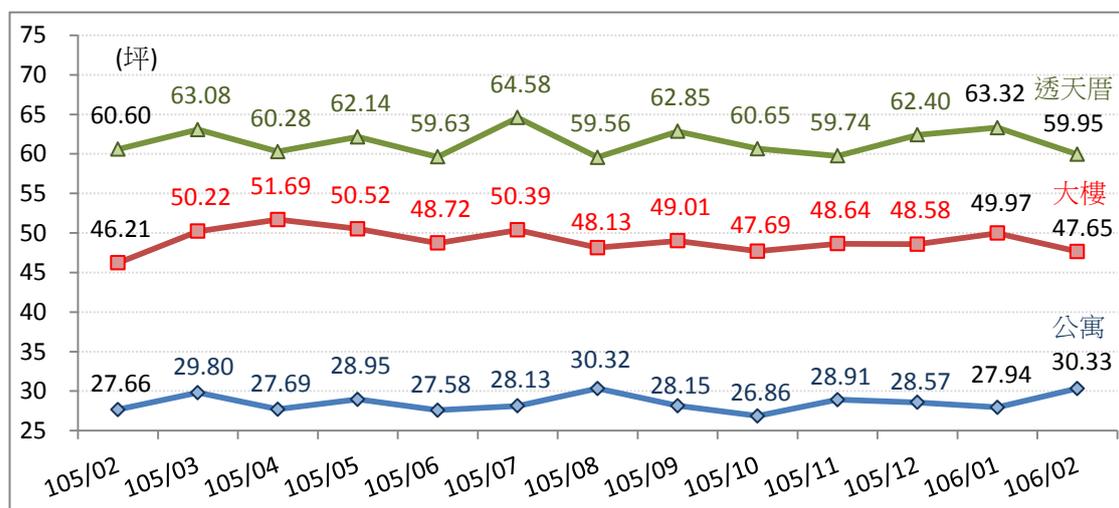


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 106 年 2 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 59.95 坪，與前月(63.32 坪)相較減少 3.37 坪，但與 105 年 2 月(60.60 坪)相當。
- 2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 47.65 坪，與前月(49.97 坪)相較減少 2.32 坪、與 105 年 2 月(46.21 坪)相較增加 1.44 坪。
- 3、**公寓**產品平均每戶交易面積為 30.33 坪，較前月(27.94 坪)及 105 年 2 月(27.66 坪)相較分別增加 2.39 坪、2.67 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

考量各行政區成交規模表現及為分析特定型態建物均價，故擇定八德、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 2 月住宅成交單價與 106 年 1 月相較呈現漲跌互見走勢，其中漲跌幅度最大者分別為龜山區上漲 1.90 萬元/坪及八德區下跌約 0.88 萬元/坪，各行政區漲跌情形受到交易區位之差異，使各行政區本月均價有波動情形。

住宅成交平均單價本月前三名之行政區分別為桃園區(21.41 萬元/坪)為最高，其次為中壢區(20.47 萬元/坪)及蘆竹區(19.76 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
106/02	16.33	20.47	15.50	21.41	18.38	19.76
106/01	17.21	18.92	14.63	20.91	16.48	20.50
105/12	16.84	17.96	14.99	20.72	18.28	19.34
105/11	17.28	20.76	15.58	20.89	18.29	19.48
105/10	17.41	17.48	16.49	20.15	19.87	19.70
105/09	17.80	19.57	16.67	20.28	20.14	20.05
105/08	17.31	18.40	14.61	22.62	19.52	20.35
105/07	17.86	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	21.18
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
105/02	17.19	19.27	15.25	19.97	21.91	20.69
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2月至106年2月住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，以中壢區(12,743筆)最高、桃園區(11,583筆)次之，其次為龜山區(8,094筆)。

各區106年2月本市住宅市場成交筆棟數與上月比較，平鎮、龜山、蘆竹區呈現減少，八德、中壢、桃園區增加之情況；其中增加幅度最大者為中壢區(56.43%)，減少幅度最多者為平鎮區(-21.83%)。

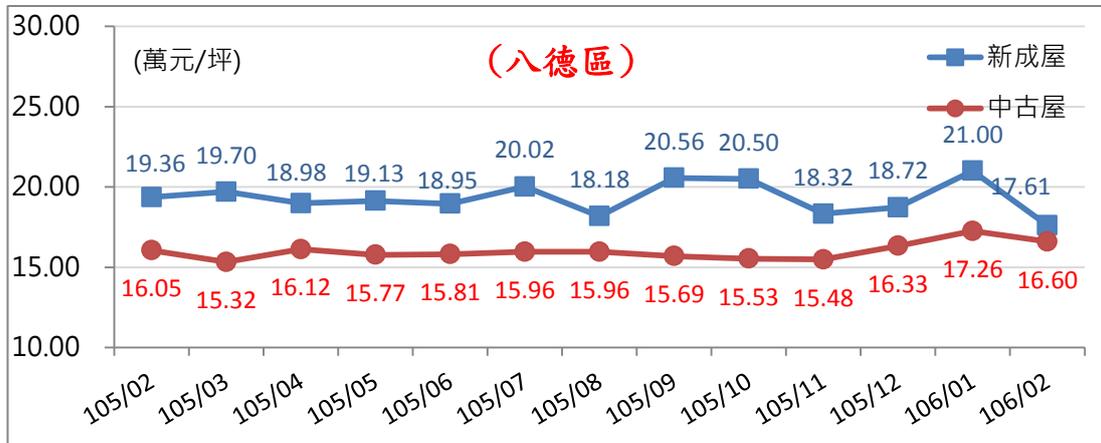
表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

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
106/02	265	937	222	603	108	292
106/01	220	599	284	541	135	294
105/12	382	1233	417	836	239	324
105/11	495	1138	359	997	206	378
105/10	394	1595	395	880	269	319
105/09	455	1007	381	975	201	280
105/08	546	959	354	921	237	256
105/07	480	1084	418	1082	737	342
105/06	582	1122	400	978	577	363
105/05	518	1011	502	1223	2685	415
105/04	439	840	379	1092	705	316
105/03	376	847	642	1012	1879	312
105/02	188	371	160	443	116	139
合計	5340	12743	4913	11583	8094	4030

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2月交易均價17.61萬元/坪，跌幅較大，主因為交易之實例多位於區公所附近生活圈單價較低之建案，最近一年交易均價約在18~21萬元/坪間；住宅大樓中古屋²，106年2月交易均價16.60萬元/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2月交易均價21.95萬元/坪，以青埔及龍岡地區案件較多，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月新成屋交易以內壢及龍岡地區比重較高，105年2月、7月及11月新成屋交易以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2月交易均價17.08萬元/坪，最近一年交易均價相對較平穩，約在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，並去除外備註欄特殊交易資料。

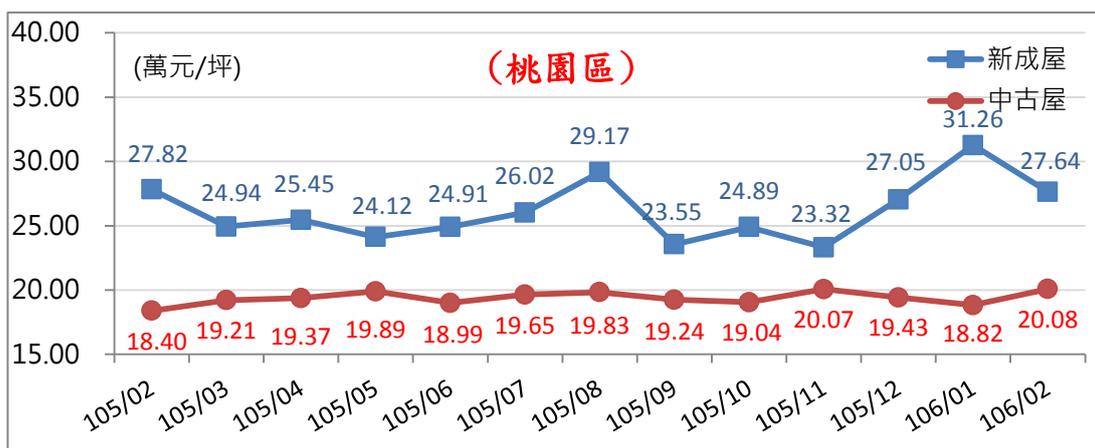
² 本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除外備註欄特殊交易資料。

(三) 平鎮區住宅大樓新成屋，106年2月交易均價19.00萬元/坪，本區近期買賣相對熱絡為南勢重劃區，且本月均價較高之建案交屋較多致漲幅較大，最近一年交易均價則波動較大(14~19萬元/坪)；住宅大樓中古屋，106年2月交易均價15.73萬元/坪，最近一年交易均價多介於14~16萬元/坪間。



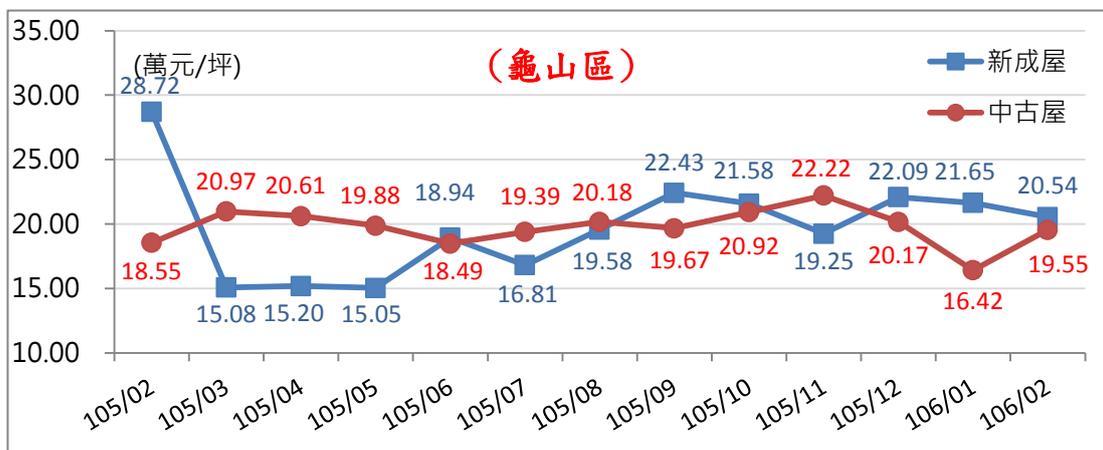
圖、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 桃園區住宅大樓新成屋，106年2月交易均價27.64萬元/坪，交易均價較上月下跌，主因係上月交易集中於永和市場周邊建案單價較高之套房產品所致，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2月交易均價20.08萬元/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。



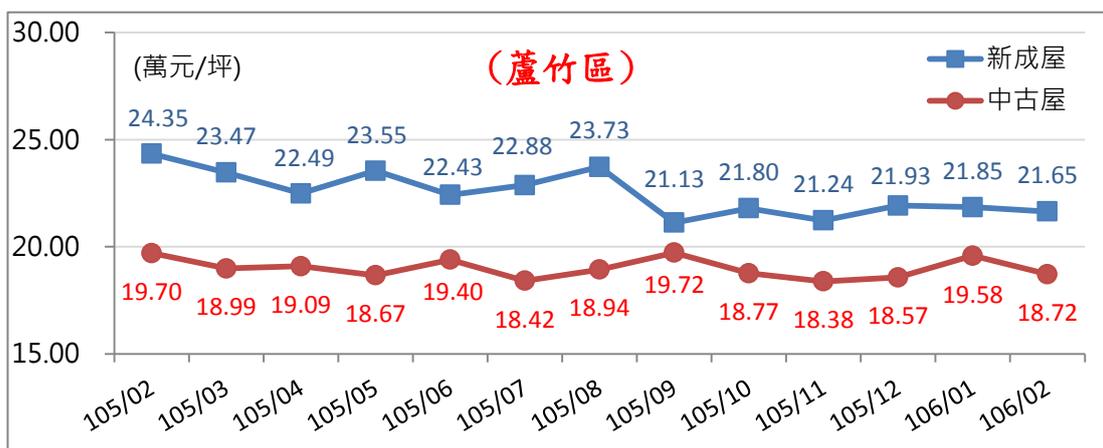
圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 龜山區住宅大樓新成屋，106年2月交易均價20.54萬元/坪，最近一年內因新成屋交易區位差異致交易均價波動較大(15~29萬元/坪)，其中除105年2月新成屋交易區位較集中於機場捷運A8站區周邊地區及迴龍地區(28.72萬元/坪)，105年3月至5月新成屋交易以A7合宜住宅交屋比例較高(15.05~15.20萬元/坪)外，本區近期交易均價則介於19~22萬左右；住宅大樓中古屋，106年2月交易均價19.55萬元/坪，最近一年交易均價多介於19萬元/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2月交易均價21.65萬元/坪，交易主要分布在大竹生活圈範圍，最近一年交易均價介於21~25萬元/坪間，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2月交易均價18.72萬元/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