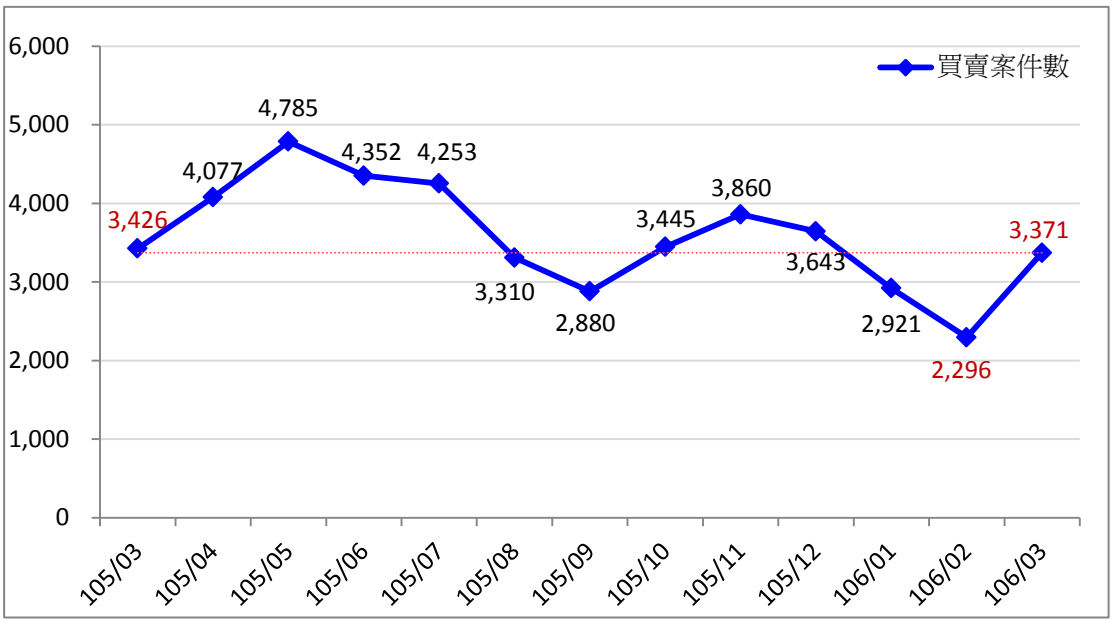
桃園市最新不動產市場交易分析月報

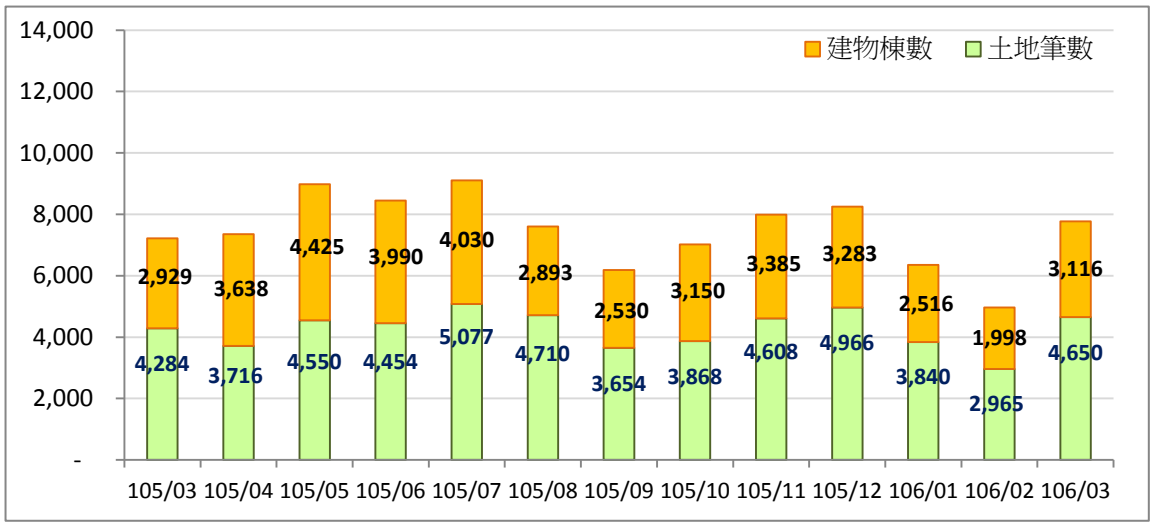
■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市**買賣登記案件數**統計資料顯示，106 年 3 月買賣移轉登記案件量共計 3,371 件，較 2 月傳統淡季(2,296 件)增加 1075 件，增加幅度約 46.82%，但與 105 年 3 月(3,426 件)相較減少 55 件，減幅約-1.61%，差異不大。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖

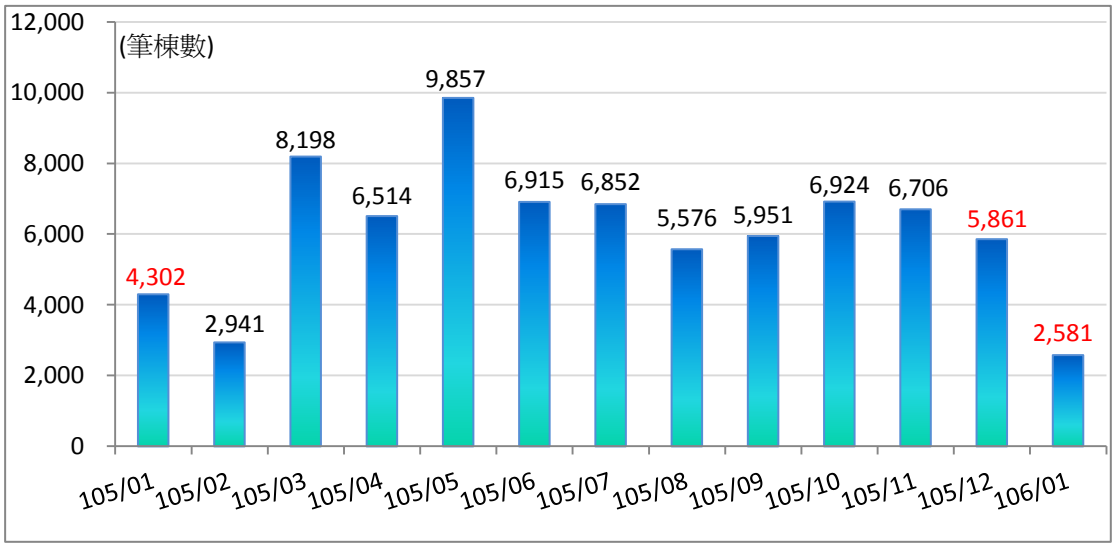
就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，106 年 3 月土地移轉筆數為 4,650 筆、建物棟數為 3,116 棟，共計 7,766 筆，較 2 月(4,963 筆)增加 56.48%，但與 105 年 3 月(7,213 筆)相較微幅增加 7.67%。



圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

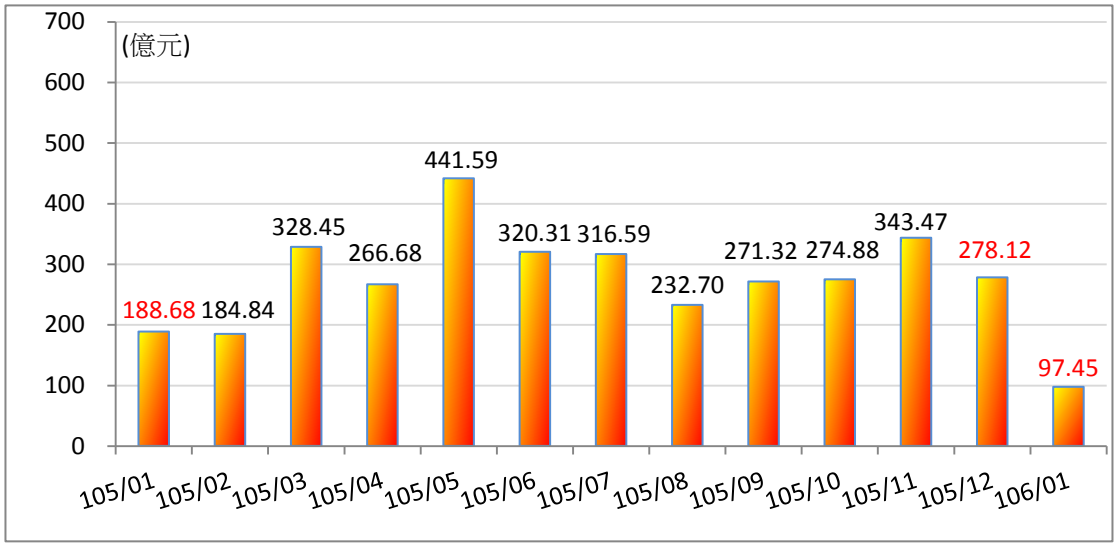
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

依據本市最新實價登錄資料顯示，106 年 1 月交易之揭露案件土地、建物筆棟數為 2,581 筆，分別較前月(5,861 筆)與 105 年 1 月(4,302 筆)減少 55.96%與 40.00%。



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 1 月份約為 97.45 億元，較前月(278.12 億元)減少 64.96%，與 105 年 1 月(188.68 億元)相較減少 48.35%。

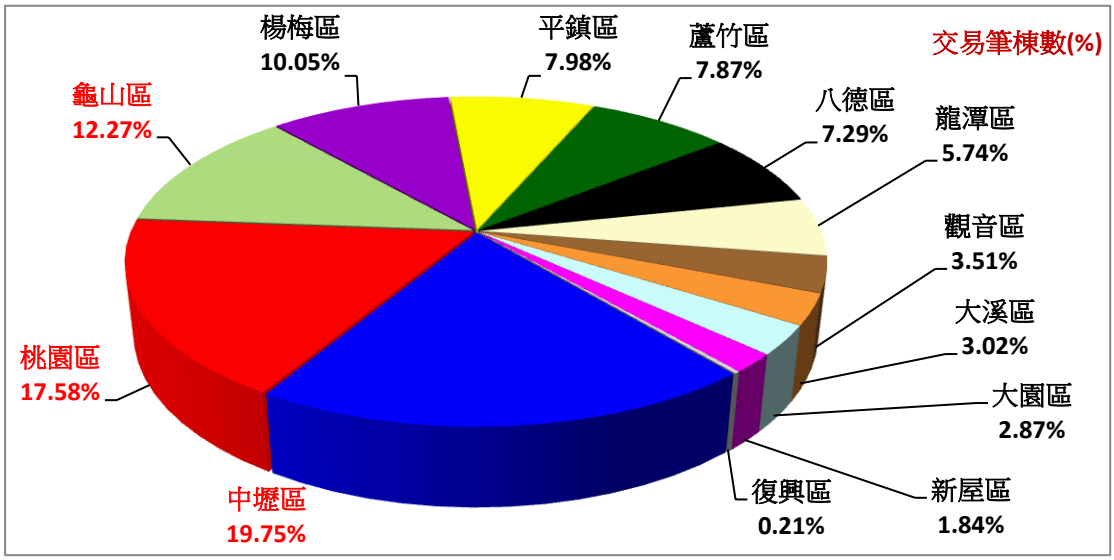


圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

■ 各行政區成交規模表現

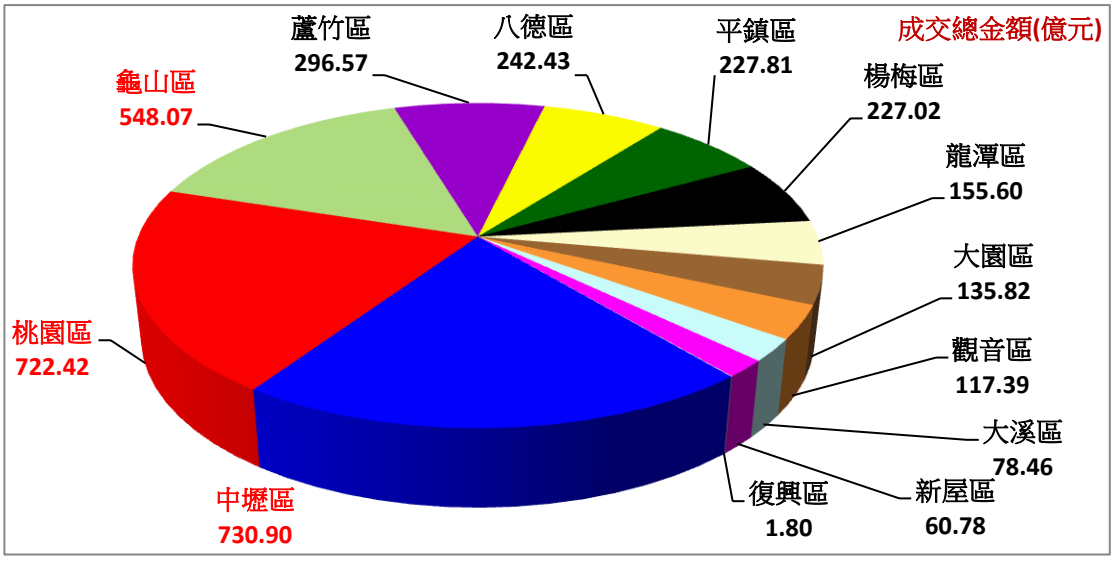
桃園市近一年來**成交重點區域**：

以中壢區(19.75%)、桃園區(17.58%)及龜山區(12.27%)相對活絡，其土地、建物交易筆棟數合計約佔全市一半。



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(730.90 億元)最高、桃園區(722.42 億元)次之，其次為龜山區(548.07 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

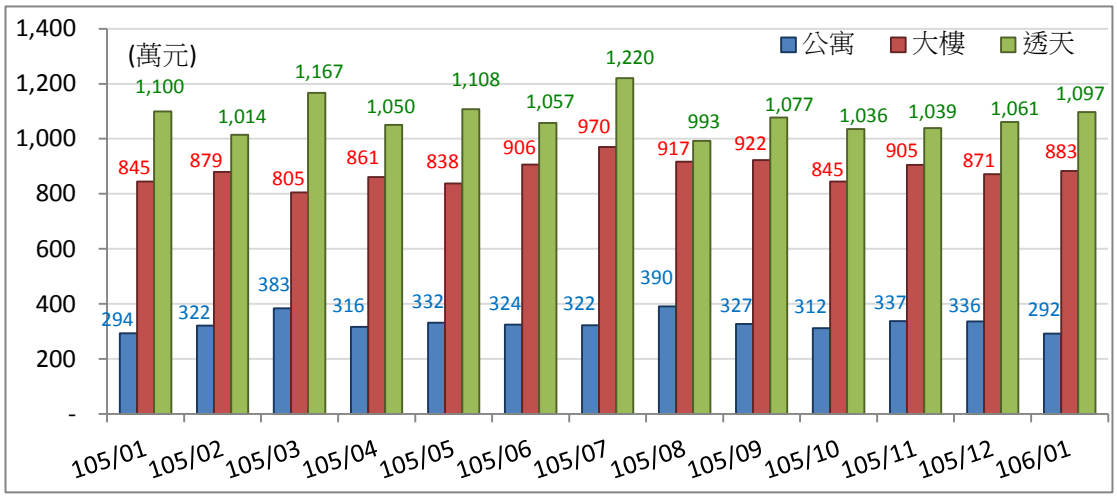
(一)平均成交總價走勢

本市住宅市場 106 年 1 月成交總價部分：

1、**公寓**產品每戶平均成交總價約 292 萬元，分別較前月(約 336 萬元)減少 13.10%，105 年 1 月(294 萬元)減少 0.68%。

2、**大樓**每戶平均成交總價為 883 萬元，分別較前月(871 萬元)增加 1.38%，105 年 1 月(845 萬)增加 4.50%。

3、**透天產**品方面，每戶平均成交總價為 1,097 萬元，分別較前月(1,061 萬元)增加 3.39%，105 年 1 月(1,100 萬元)減少 0.27%。



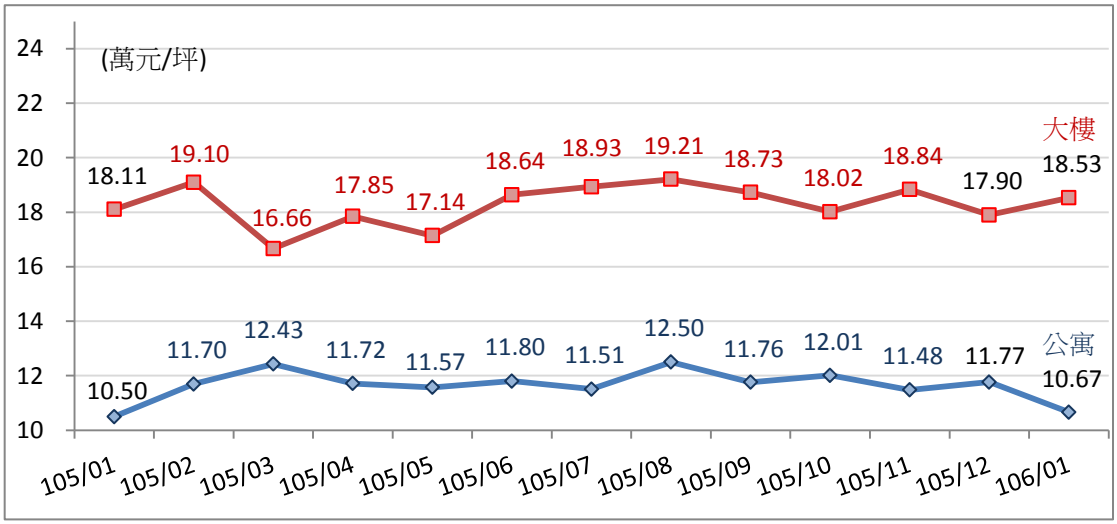
圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(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 1 月成交均價為 18.53 萬元/坪，分別較前月(17.90 萬元/坪)上漲 3.52%，及 105 年 1 月(18.11 萬元/坪)上漲 2.32%。

2、**公寓**類型 106 年 1 月成交均價為 10.67 萬元/坪，較前月(11.77 萬元/坪)下跌 9.35%，但較 105 年 1 月(10.50 萬元/坪)上漲 1.62%。



圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

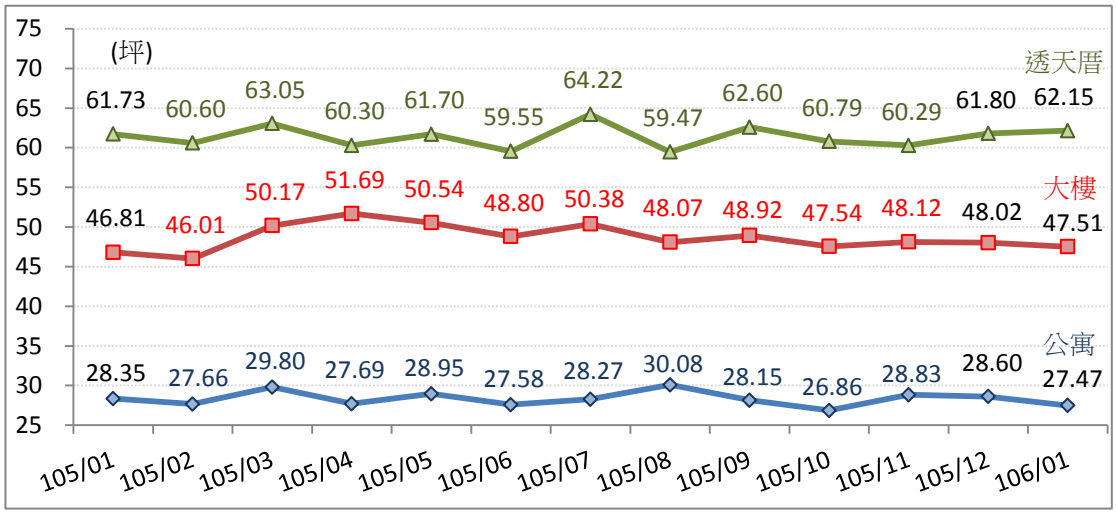
(三)平均交易面積分析

本市住宅市場 106 年 1 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 62.15 坪，與前月(61.80 坪)及 105 年 1 月(61.73 坪)相當。

2、**大樓**產品平均每戶交易面積為 47.51 坪，與前月(48.02 坪)及 105 年 1 月(46.81 坪)相當。

3、**公寓**產品平均每戶交易面積為 27.47 坪較前月(28.60 坪)及 105 年 1 月(28.35 坪)相較分別減少 1.13 坪、0.88 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 1 月住宅成交單價與 105 年 12 月相較呈現漲跌互見走勢，其中漲跌幅度最大者分別為蘆竹區上漲 1.5 萬元/坪及龜山區下跌約 1.7 萬元/坪，各行政區漲跌情形主要還是受到交易區位差異，使本月均價有波動情形，但差異皆在一成以內。

住宅成交平均單價本月前三名之行政區分別為桃園區(21.18 萬元/坪)為最高，其次為蘆竹區(20.68 萬元/坪)及中壢區(18.79 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
106/01	17.62	18.79	14.27	21.18	16.52	20.68
105/12	16.77	17.77	15.17	20.55	18.27	19.12
105/11	17.05	20.73	15.48	20.78	18.29	19.48
105/10	17.33	17.48	16.49	20.14	19.87	19.70
105/09	17.64	19.59	16.67	20.23	20.14	20.07
105/08	17.18	18.41	14.85	22.62	19.49	20.36
105/07	17.74	20.48	15.19	20.75	16.68	19.56
105/06	17.75	19.36	15.01	19.79	17.89	20.41
105/05	17.17	18.11	15.14	20.68	15.14	21.20
105/04	17.04	18.10	14.46	20.43	15.84	20.07
105/03	17.34	18.50	14.76	20.38	15.19	20.11
105/02	17.09	19.27	15.25	19.97	21.91	20.69
105/01	16.64	18.24	15.38	19.30	18.75	19.25
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，近一年住宅市場成交土地、建物交易筆棟數，以中壢區(12,139 筆)最高、桃園區(11,216 筆)次之，其次為龜山區(8,116 筆)。

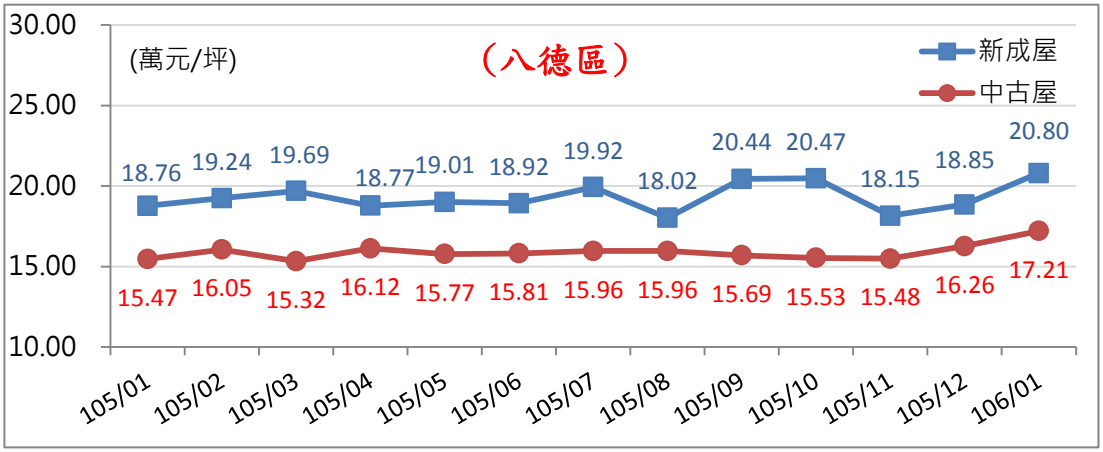
各區 106 年 1 月本市住宅市場成交筆棟數，因上期(105 年 12 月)屬年底傳統交屋旺季，建案移轉交屋量較大，致本月均呈現減少情形，其中減少幅度前三名為中壢區(66.58%)、八德區(57.39%)、桃園區(56.84%)。

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
106/01	150	382	175	328	105	197
105/12	352	1143	379	760	226	310
105/11	448	1117	356	973	206	378
105/10	385	1579	391	872	269	319
105/09	440	1005	378	959	201	276
105/08	528	957	348	921	235	254
105/07	465	1082	418	1079	737	338
105/06	579	1116	400	978	577	355
105/05	515	1008	502	1217	2685	411
105/04	424	840	379	1076	705	316
105/03	371	843	642	1001	1879	312
105/02	185	371	160	443	116	139
105/01	265	696	297	609	175	235
合計	5,107	**12,139**	4,825	**11,216**	**8,116**	3,840

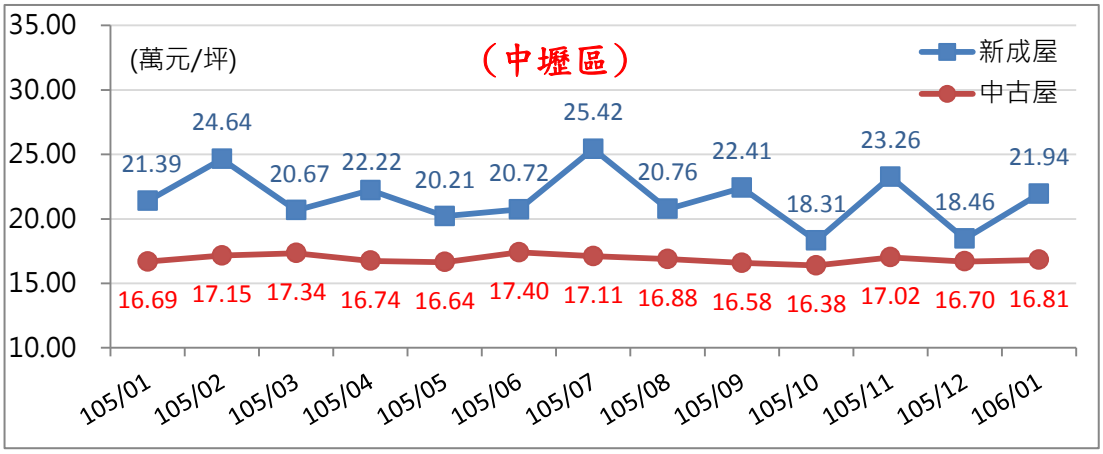
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

（一）八德區住宅大樓新成屋[1]，106 年 1 月交易均價 20.80 萬元/坪，最近一年交易均價介於 18~21 萬元/坪間；住宅大樓中古屋[2]，106 年 1 月交易均價 17.21 萬元/坪，最近一年交易均價介於 15~17 萬元/坪間。新成屋及中古屋均價呈現平穩走勢。



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 1 月交易均價 21.94 萬元/坪，最近一年交易均價波動較大(18~25 萬元/坪)，主因係受到新成屋交易區位差異所致(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)；住宅大樓中古屋，106 年 1 月交易均價 16.81 萬元/坪，最近一年交易均價相對較平穩，介於 16~17 萬元/坪間。

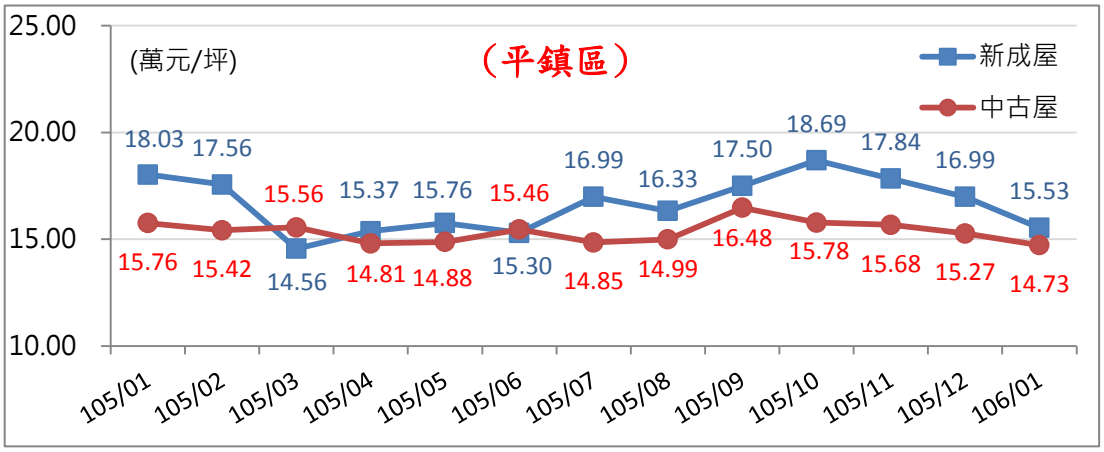


圖、中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

[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。

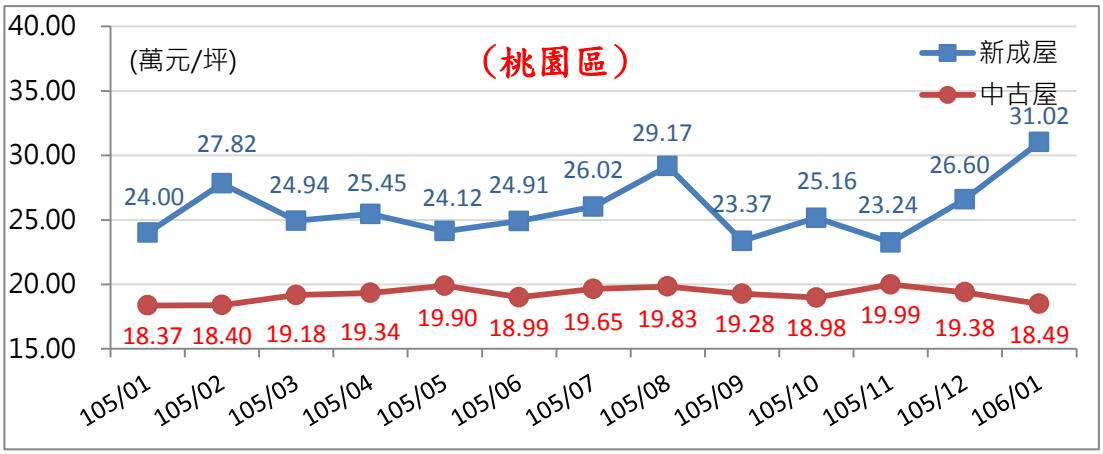
[2] 本文內住宅大樓中古屋，僅分析屋齡 2 年以上、樓層為二樓以上之大樓及華廈型態建物，並去除含備註欄特殊交易資料。

（三）平鎮區住宅大樓新成屋，106 年 1 月交易均價 15.53 萬元/坪，近 3 個月單價下跌係因鄰近中壢區成交案量減少所致，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 1 月交易均價 14.73 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高於新成屋，分析其原因為當月中古屋交易區位多以鄰近中壢區，但新成屋交易區位則以山仔頂及南勢地區比例較高所致。



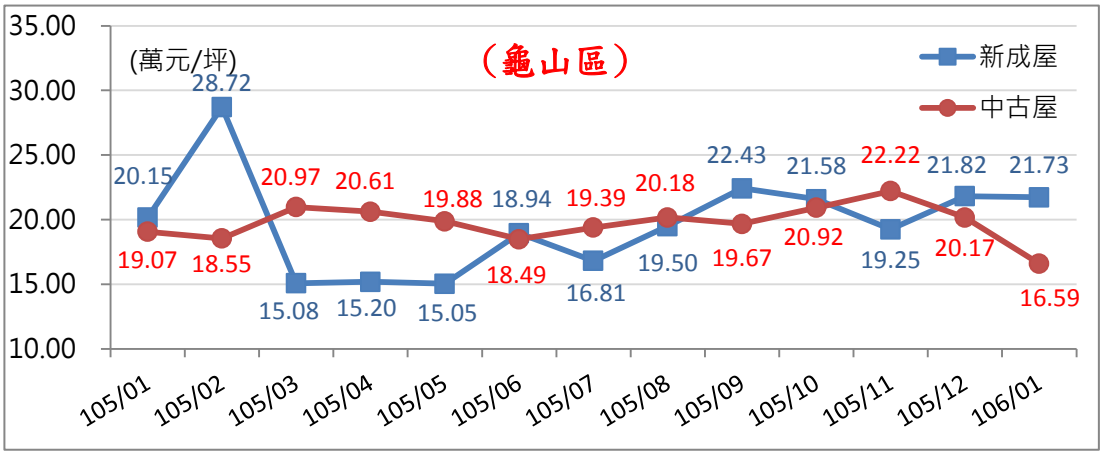
圖、平鎮區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

（四）桃園區住宅大樓新成屋，106 年 1 月交易均價 31.02 萬元/坪，較上期大幅增加，主因為本月申報登錄成交案量較少，及受中正路永和市場附近新建案單價較高之套房產品交屋所致，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 1 月交易均價 18.49 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。



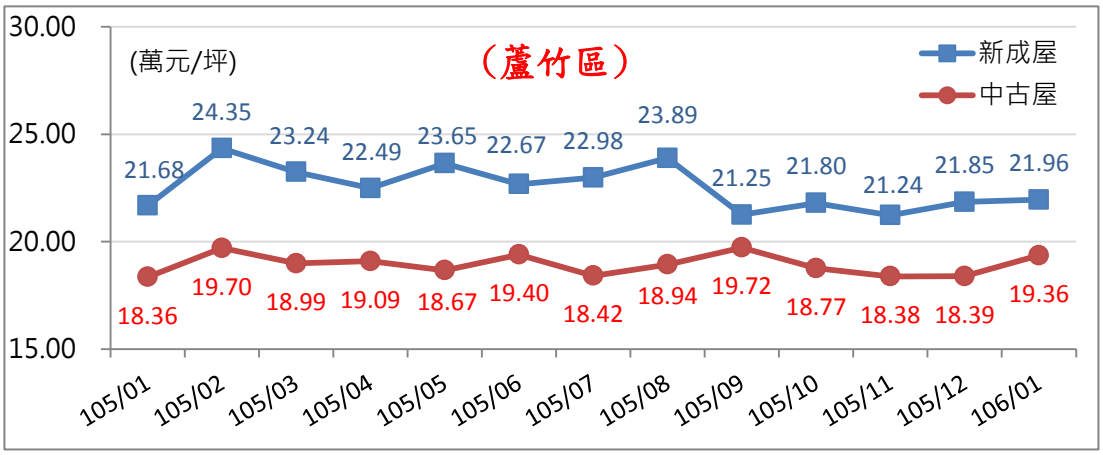
圖、桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

（五）龜山區住宅大樓新成屋，106 年 1 月交易均價 21.73 萬元/坪，105 年因新成屋交易區位差異致交易均價波動較大(15~29 萬元/坪)，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，105 年 3 月至 5 月新成屋交易以 A7 合宜住宅交屋比例較高，本區近期交易均價則介於 19~22 萬左右；住宅大樓中古屋，最近一年交易均價多介於 19 萬元/坪上下，106 年 1 月交易均價 16.59 萬元/坪，係因案例多位於區公所附近生活圈，單價較低所致。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 1 月交易均價 21.96 萬元/坪，最近一年交易均價介於 21~25 萬元/坪間，自 105 年 9 月起微幅下降至 22 萬/坪以下；住宅大樓中古屋，106 年 1 月交易均價 19.36 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