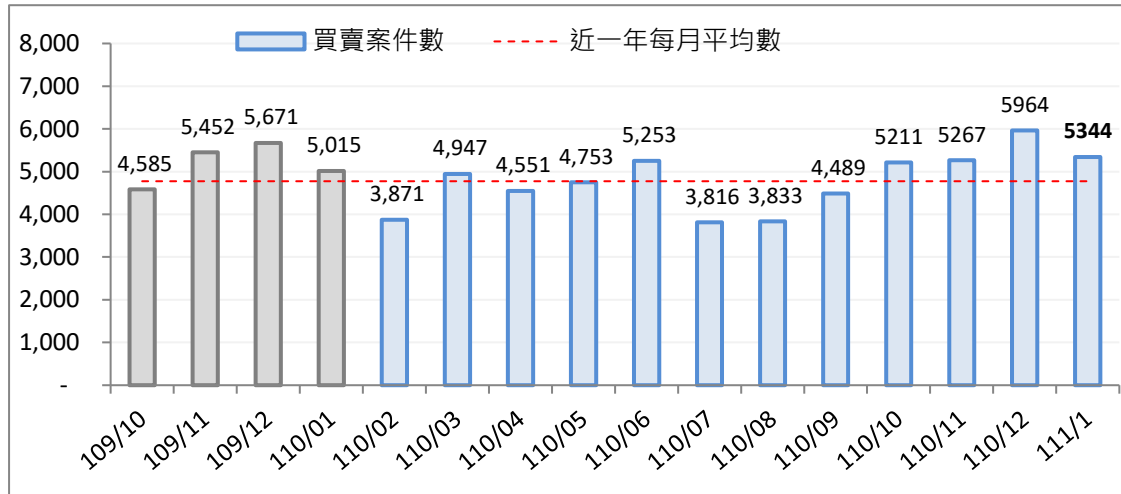


# 桃園市 111 年 2 月不動產市場交易分析月報

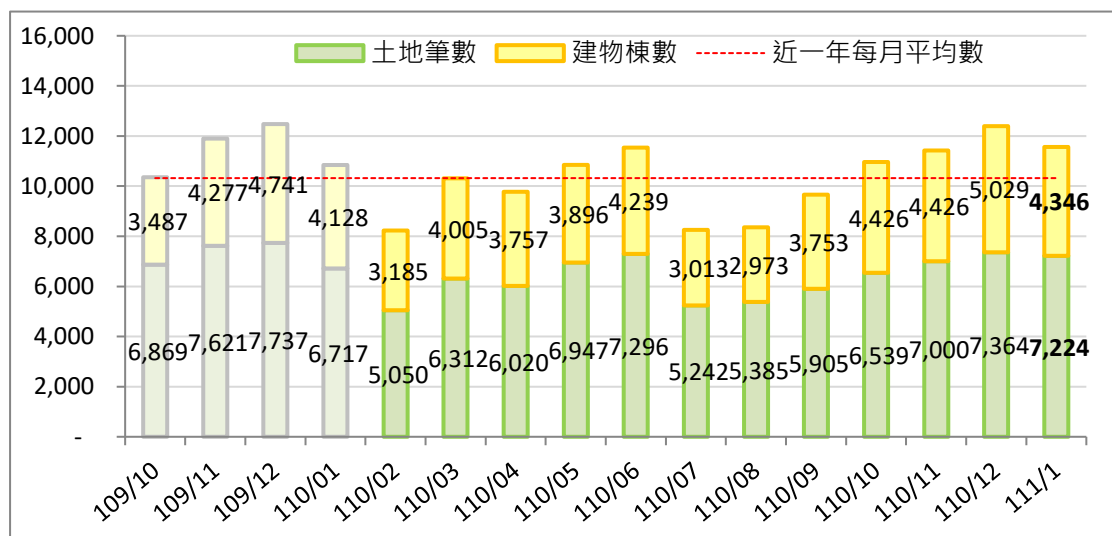
## ■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記<sup>1</sup>案件數統計資料顯示，111年1月買賣登記案件量共計5,344件，較前月(5,964件)減少，幅度約-10.4%；較去年同期(5,015件)增加329件，幅度約6.6%。



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，111年1月土地移轉筆數為7,224筆，建物棟數為4,346棟，合計總筆棟數(11,570筆)較前月(12,393筆)減少，幅度約-6.6%；較去年同期(10,845筆)增加，幅度約6.7%。



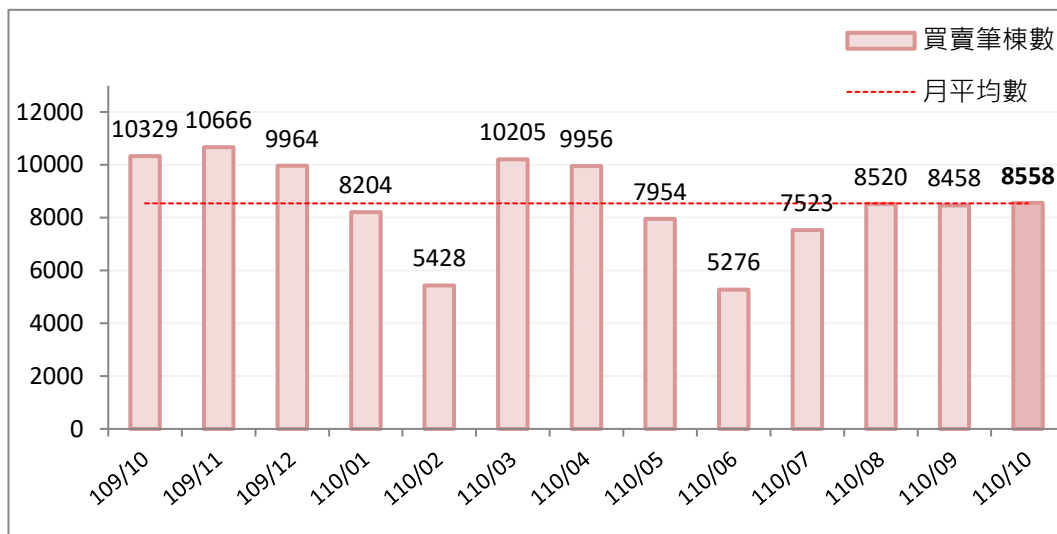
圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

<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日期為統計依據。

## ■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

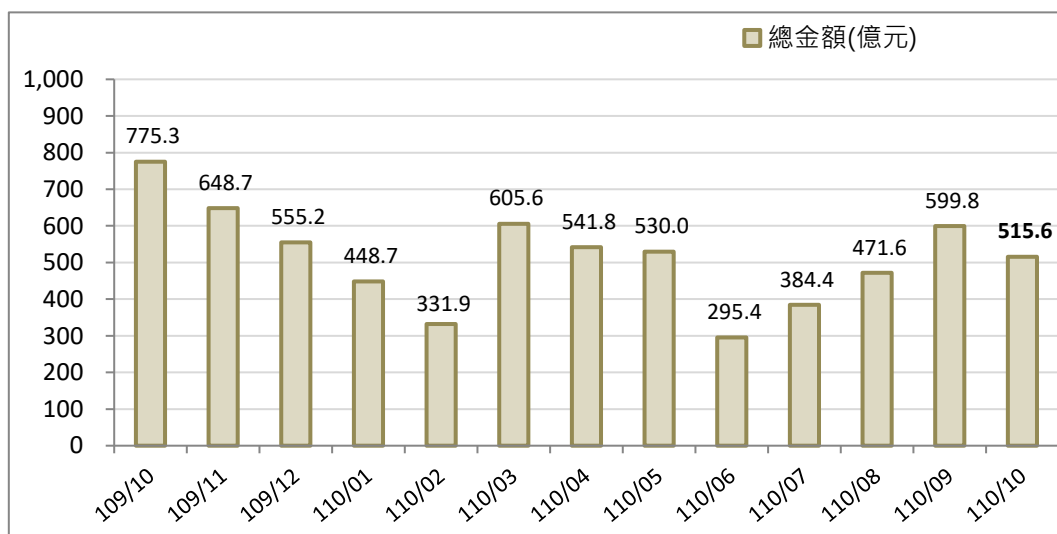
在統計近一年各月份最新揭露資訊部分時，係以買賣雙方申報交易日期為依據，惟因交易後至辦理實價登錄期間，各案辦理時程不一，為求精準分析每月足量之交易資訊，本次資料統計日期為111年2月20日，並分析交易日期110年10月底前已申報並揭露之交易案件。

在買賣實價登錄揭露案件數部分，110年10月份土地、建物筆棟數為8,558筆，較前月(8,458筆)增加，幅度約1.2%；較去年同期(10,329筆)減少，幅度約-17.1%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

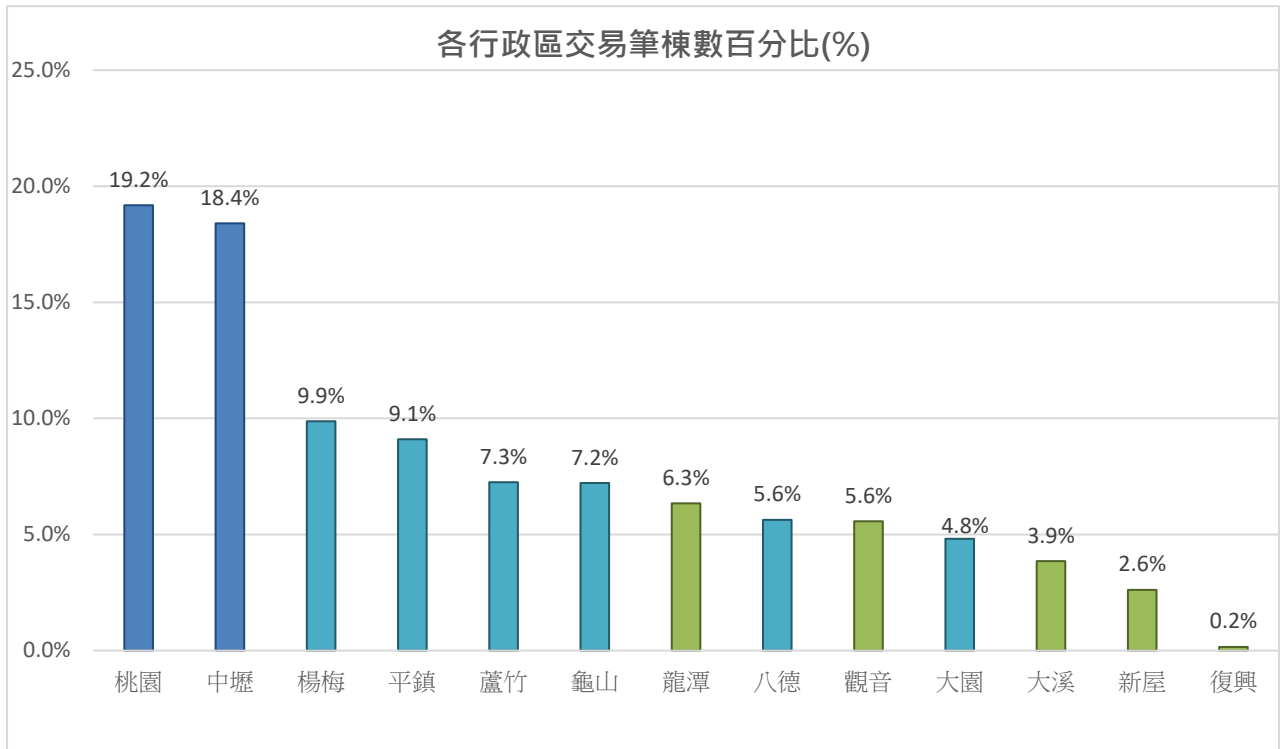
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，110年10月份約為515.6億元，較前月(599.8億元)減少，幅度約-14.0%；較去年同期(775.3億元)減少，幅度約-33.5%。



圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

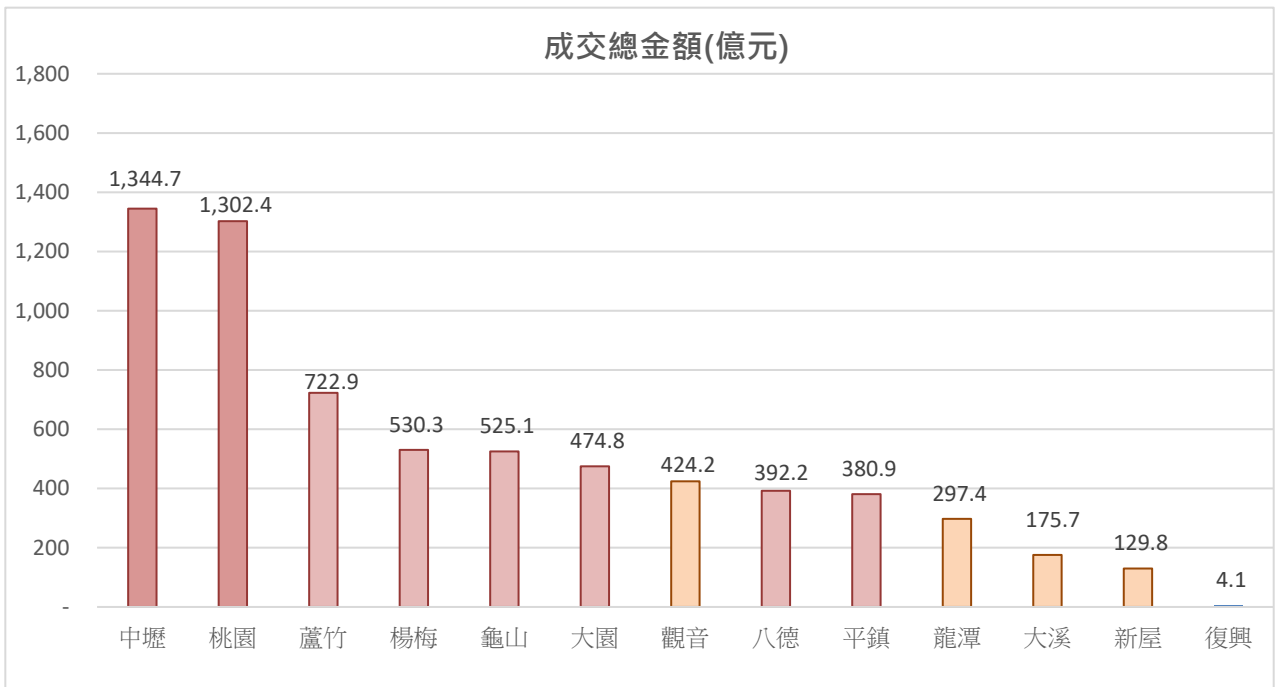
## ■ 各行政區年度成交規模

分析本市各行政區最近一年交易筆棟數占全市總數比例，以桃園區達全市 19.2%(21,297 筆)最為熱絡，其次為中壢區 18.4%、楊梅區 9.9%、平鎮區 9.1%。



圖五、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(1,344.7 億元)及桃園區(1,302.4 億元)最高，其次為蘆竹區(722.9 億元)及楊梅區(530.3 億元)。

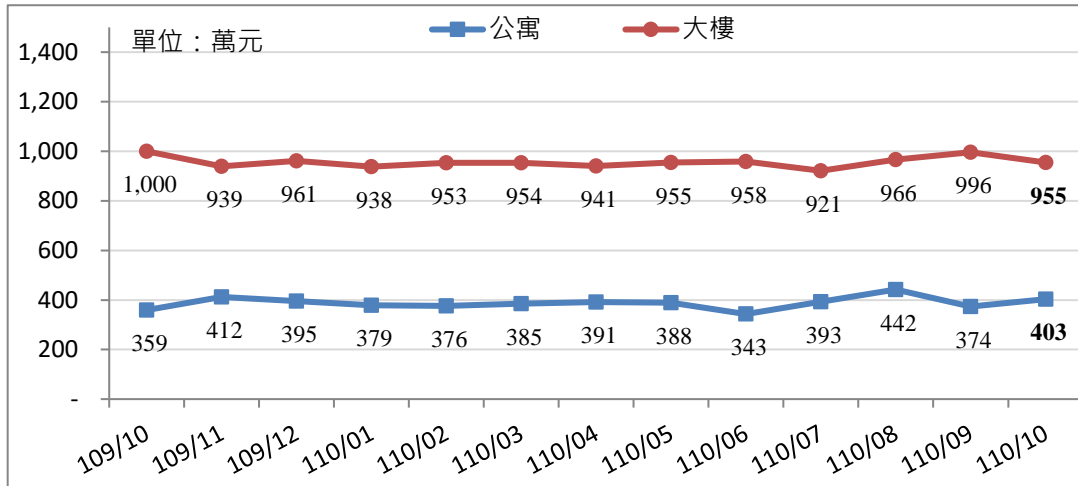


圖六、近一年各行政區成交總金額圖

## ■ 住宅市場成交分布情形

### (一) 本市住宅市場 110 年 10 月平均成交總價走勢

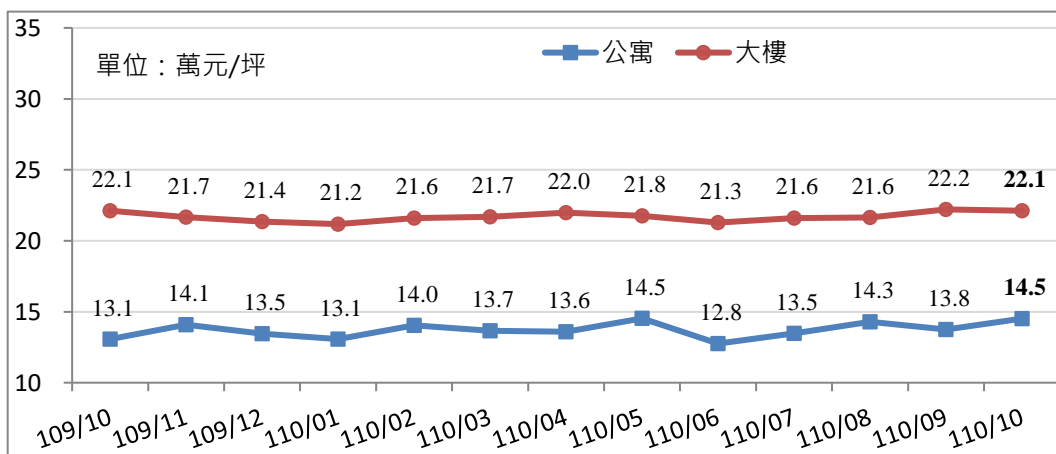
- 1、110 年 10 月大樓每戶平均成交總價為 955 萬元，與前月(996 萬元)減少，幅度約為-4.1%；較去年同期(1000 萬元)減少，幅度約為-4.5%。
- 2、110 年 10 月公寓每戶平均成交總價為 403 萬元，較前月(374 萬元)增加，幅度約為 7.8%；與去年同期(359 萬元)增加，幅度約為 12.3%。



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 110 年 10 月平均成交均價分析

- 1、110 年 10 月大樓每戶平均成交均價為 22.1 萬元/坪，較前月(22.2 萬元/坪)微跌，幅度為-0.5%；與去年同期(22.1 萬元/坪)持平。
- 2、110 年 10 月公寓每戶平均成交均價為 14.5 萬元/坪，較前月(13.8 萬元/坪)上漲，幅度為 5.1%；較去年同期(13.1 萬元/坪)上漲，幅度為 10.7%。

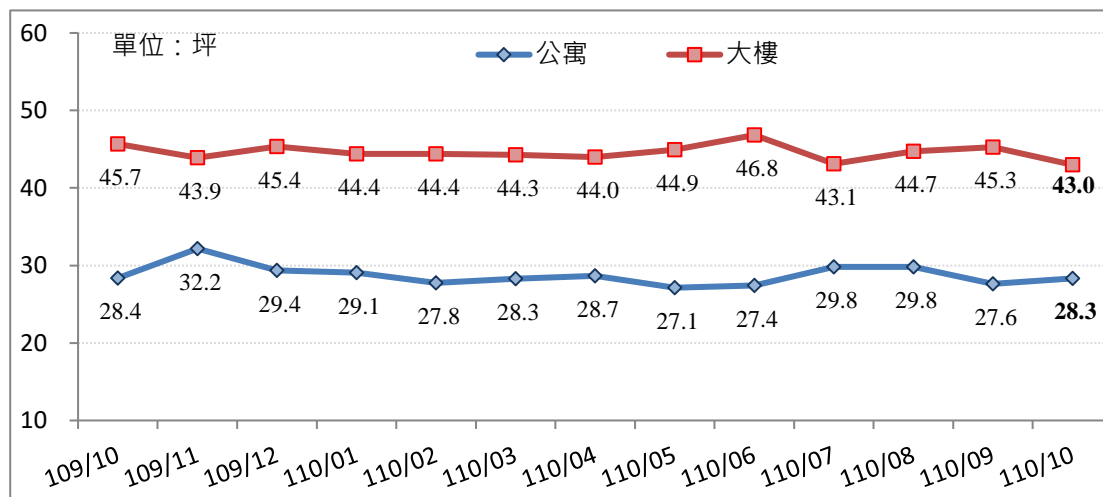


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

註：統計樣本之建物型態為住宅大樓、華廈、公寓，排除一樓之成交案例。

### (三)本市住宅市場 110 年 10 月平均成交面積分析

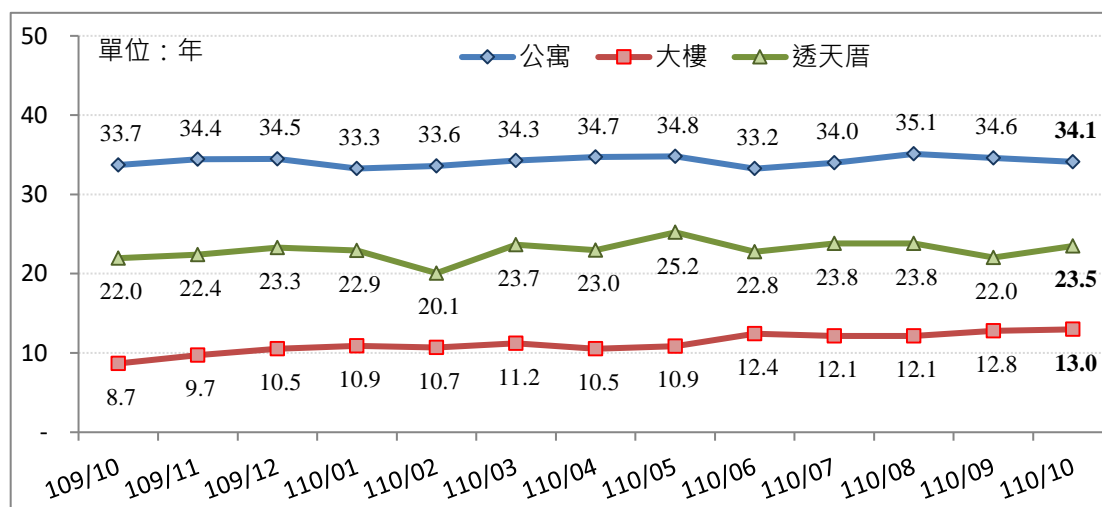
- 1、110 年 10 月大樓每戶平均交易面積為 43.0 坪，較前月(45.3 坪)減少 2.3 坪；較去年同期(45.7 坪)減少 2.7 坪。
- 2、110 年 10 月公寓每戶平均交易面積為 28.3 坪，較前月(27.6 坪)增加 0.7 坪；較去年同期(28.4 坪)減少 0.1 坪。



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 110 年 10 月平均成交屋齡分析

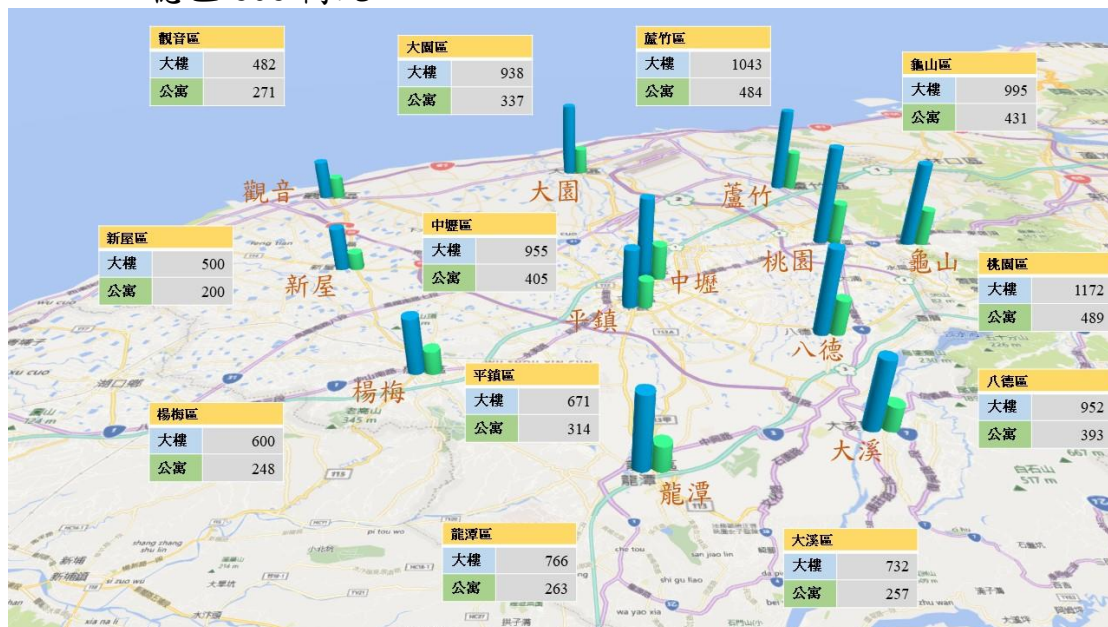
- 1、110 年 10 月大樓每戶平均交易屋齡為 13.0 年，較前月(12.8 年)增加 0.2 年；較去年同期(8.7 年)增加 4.3 年。
- 2、110 年 10 月公寓每戶平均交易屋齡為 34.1 年，較前月(34.6 年)減少 0.5 年；較去年同期(33.7 年)增加 0.4 年。
- 3、110 年 10 月透天厝每戶平均交易屋齡為 23.5 年，較前月(22.0 年)增加 1.5 年；較去年同期(22.0 年)增加 1.5 年。



圖十、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近一年平均成交總價分布情形

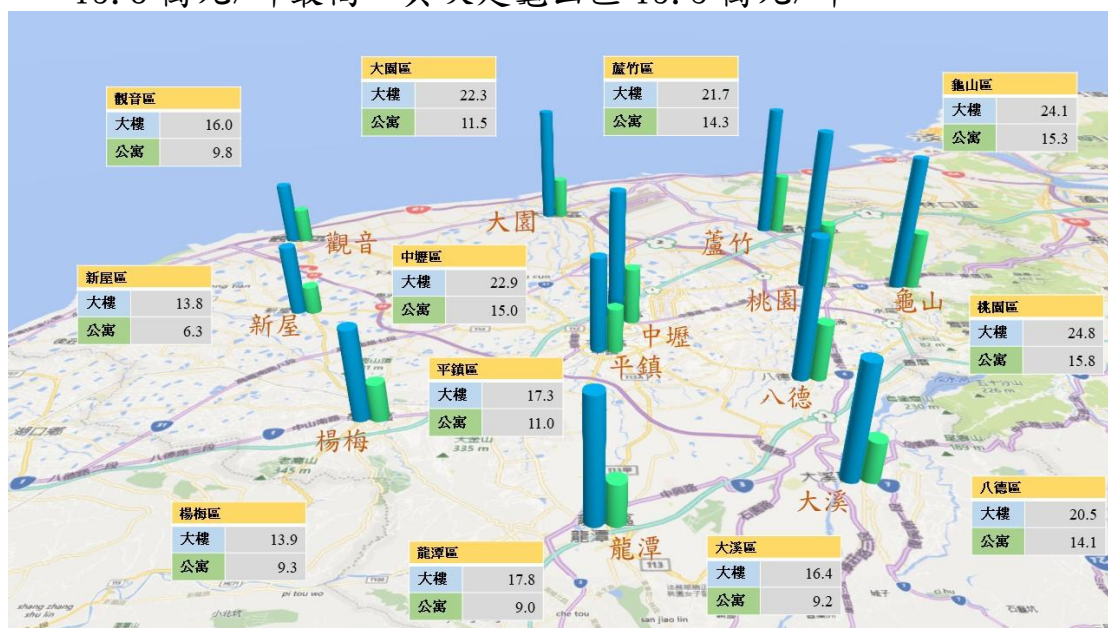
- 1、全市大樓每戶平均成交總價為 958 萬元，各行政區以桃園區平均 1,172 萬元最高，其次是蘆竹區 1043 萬元、龜山區 995 萬元、中壢區 955 萬元、八德區 952 萬元、大園區 938 萬元。
- 2、全市公寓每戶平均成交總價為 390 萬，其中以桃園區 489 萬元最高，其次是蘆竹區 484 萬元、龜山區 431 萬元、中壢區 405 萬元、八德區 393 萬元。



圖十一、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近一年平均成交均價分布情形

- 1、全市大樓每戶平均成交均價為 21.7 萬元/坪，各行政區以桃園區平均 24.8 萬元/坪最高，其次是龜山區 24.1 萬元/坪、中壢區 22.9 萬元/坪、大園區 22.3 萬元/坪。
- 2、全市公寓每戶成交均價為 13.7 萬元/坪，各行政區以桃園區平均 15.8 萬元/坪最高，其次是龜山區 15.3 萬元/坪。



圖十二、近一年住宅市場成交均價分布圖

## ■ 重點地區住宅市場分析

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 10 月住宅市場成交平均單價最高為桃園區(23.8 萬元/坪)，其次為龜山區(23.7 萬元/坪)、中壢區(22.6 萬元/坪)及蘆竹區(22.3 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
10910	24.7	23.6	21.1	18.5	22.5	16.5	12.8
10911	24.4	22.1	21.6	18.3	22.7	16.1	12.6
10912	24.3	22.8	20.6	17.7	21.8	16.0	13.5
11001	24.3	22.0	19.7	18.4	20.8	16.2	13.8
11002	24.8	22.6	21.8	18.7	21.6	16.8	13.5
11003	24.6	23.1	21.1	18.2	21.6	16.5	13.0
11004	24.4	22.1	21.7	21.4	22.6	16.6	13.3
11005	24.2	21.6	22.7	19.8	22.4	17.0	13.6
11006	24.2	20.6	21.8	19.1	21.3	16.5	11.9
11007	23.8	22.4	21.1	20.5	22.6	16.8	13.0
11008	24.0	23.0	23.0	20.3	21.1	17.0	14.2
11009	24.5	23.6	22.0	22.0	21.9	16.9	13.7
11010	23.8	23.7	22.3	21.2	22.6	17.3	14.0
平均成交價	24.3	22.7	21.5	19.7	22.0	16.6	13.3

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 9 月各區住宅類型交易筆棟數，以桃園(1,352 筆)及中壢(1,250 筆)2 個行政區最高，其次為楊梅區(670 筆)、平鎮區(654 筆)及龜山區(616 筆)較多。

表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

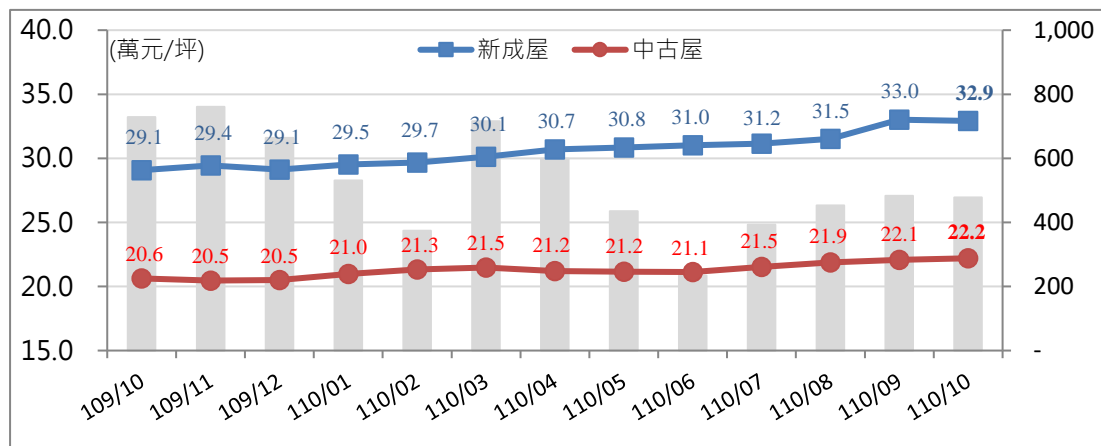
單位：筆棟數

年月	桃園區	中壢區	平鎮區	龜山區	八德區	蘆竹區	楊梅區
10910	1,958	1,466	542	581	615	413	636
10911	2,058	1,446	699	545	441	482	800
10912	1,822	1,359	472	534	388	375	600
11001	1,402	1,209	537	468	331	309	598
11002	1,021	723	317	277	194	178	449
11003	1,990	1,408	668	562	438	424	688
11004	1,689	1,542	636	632	535	332	711
11005	1,273	1,167	499	456	371	275	548
11006	692	683	345	334	206	201	390
11007	1,126	1,017	466	446	275	287	571
11008	1,235	1,184	547	595	430	312	621
11009	1,359	1,226	514	584	418	372	798
11010	1,352	1,250	654	616	490	360	670
合計	18,977	15,680	6,896	6,630	5,132	4,320	8,080

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10月交易以經國重劃區比例較高，交易均價32.9萬元/坪，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10月交易均價22.2萬元/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22萬元/坪間。



圖十三、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

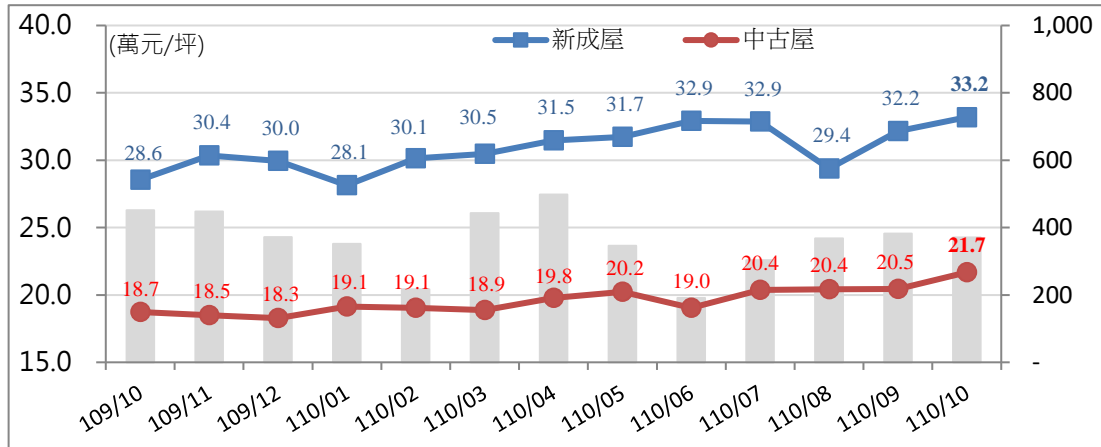
<sup>2</sup>本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡未滿5年、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

<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

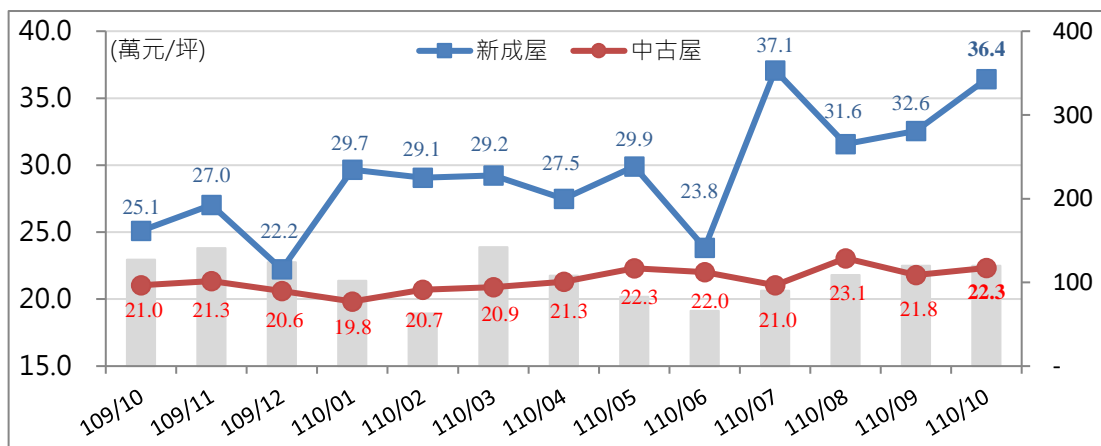
- 1、**大樓新成屋**，110年10月交易均價33.2萬元/坪，交易有集中於青埔高鐵特定區之趨勢，月均價受各月成交區位分布中壢市區、青埔、內壢、龍岡、過嶺等地區比例不同略有波動，近一年月均價約介於28至33萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，110年10月交易均價21.7萬元/坪，各區成交情況相較新成屋穩定，近一年月均價約介於19至22萬元/坪間。



圖十四、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (三) 蘆竹區

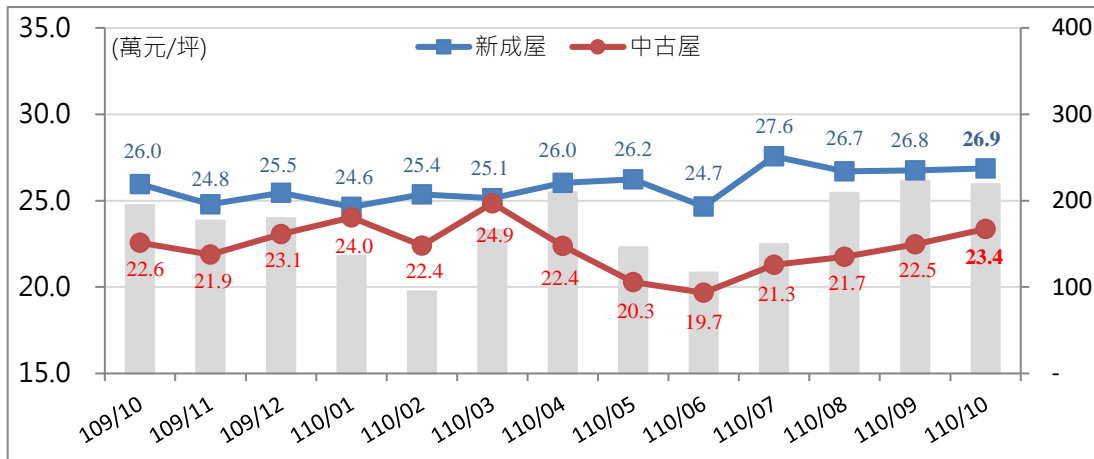
- 1、**大樓新成屋**，110年10月交易均價36.4萬元/坪(僅1筆)，本區交易集中於南崁地區，因部分月交易案列較少致單價波動幅度較大，最近一年本區合理月均價區間約為22至33萬元/坪。
- 2、**大樓中古屋**，110年10月交易均價22.3萬元/坪，月均價相較新成屋穩定，近一年約介於19至22萬元/坪間。



圖十五、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

#### (四) 龜山區

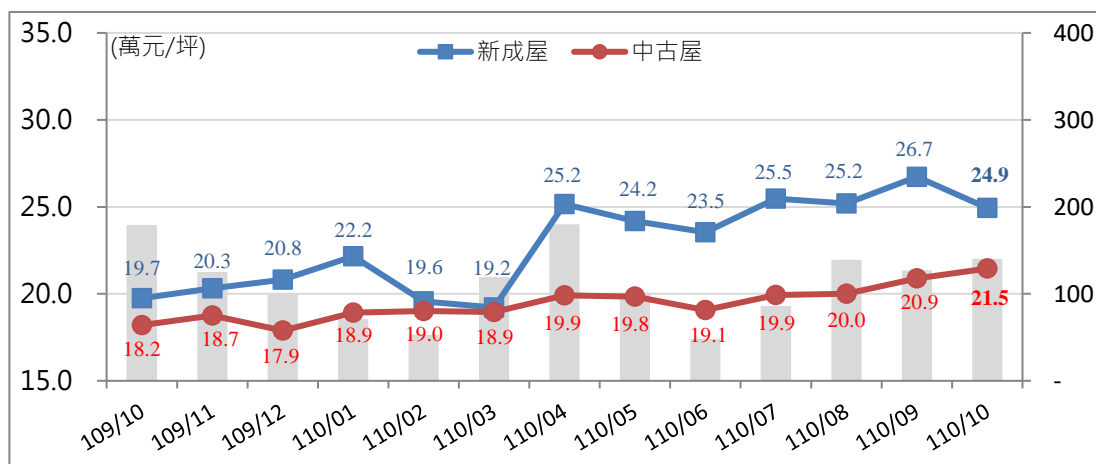
- 1、**大樓新成屋**，110年10月交易均價26.9萬元/坪，本月交易案例主要集中於機場捷運A7至A8長庚商圈地區，月均價隨成交區位變動比例不同而產生波動影響，各月正常交易均價約介於24至28萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，110年10月交易均價23.4萬元/坪，部分月份均價受舊市區及A7合宜宅成交案例數量影響致價格變動，最近一年成交均價約介於19至25萬元/坪間。



圖十六、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

#### (五) 八德區

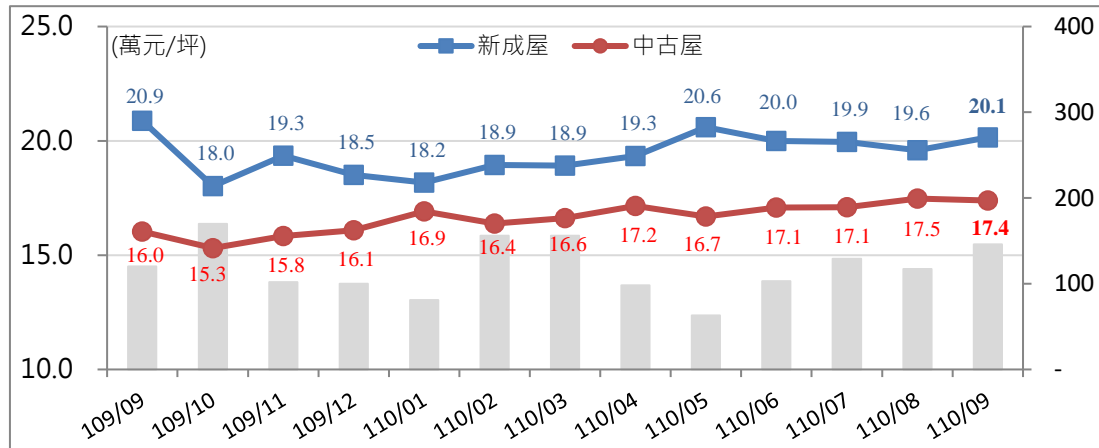
- 1、**大樓新成屋**，110年10月交易均價24.9萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫地區內，近一年受不同新成屋整批交屋影響致各月均價波動較大，約介於19至27萬間。
- 2、**大樓中古屋**，110年10月交易均價21.5萬元/坪，成交區位與價格穩定，月均價呈微幅上漲趨勢，最近一年約介於18至22萬元/坪間。



圖十七、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (六) 平鎮區

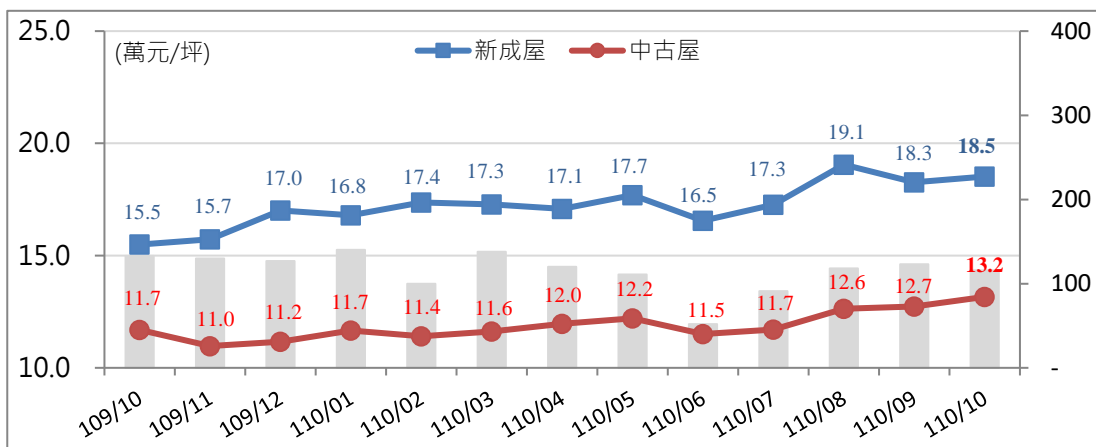
- 1、**大樓新成屋**，110年10月交易均價20.1萬元/坪，本月交易案例多集中於南勢及山子頂重劃區。本區新成屋成交均價部分月份案例較少，致月均價波動較大，最近一年正常交易月均價落在18至21萬元/坪左右。
- 2、**大樓中古屋**，110年10月交易均價17.4萬元/坪，價格變動相對新成屋和緩，近一年平均交易價格約介於15至18萬元/坪間。



圖十八、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10月交易均價18.5萬元/坪，本月交易案例數多分布在楊梅火車站、幼獅、富岡地區，最近一年各月正常交易均價約介於15至19萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，110年10月交易均價13.2萬元/坪，最近一年成交區位分布均勻，約介於11至13萬元/坪間。



圖十九、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖