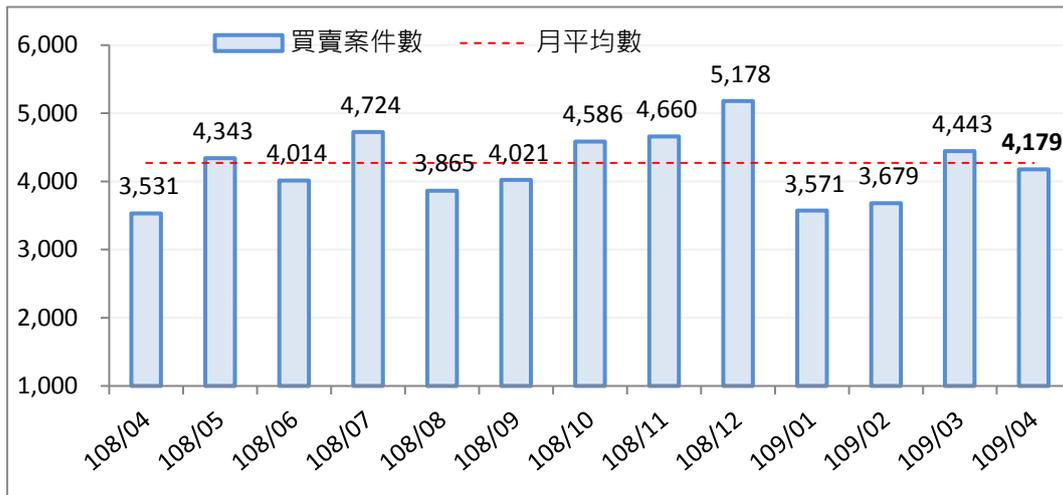


# 桃園市不動產市場交易分析月報

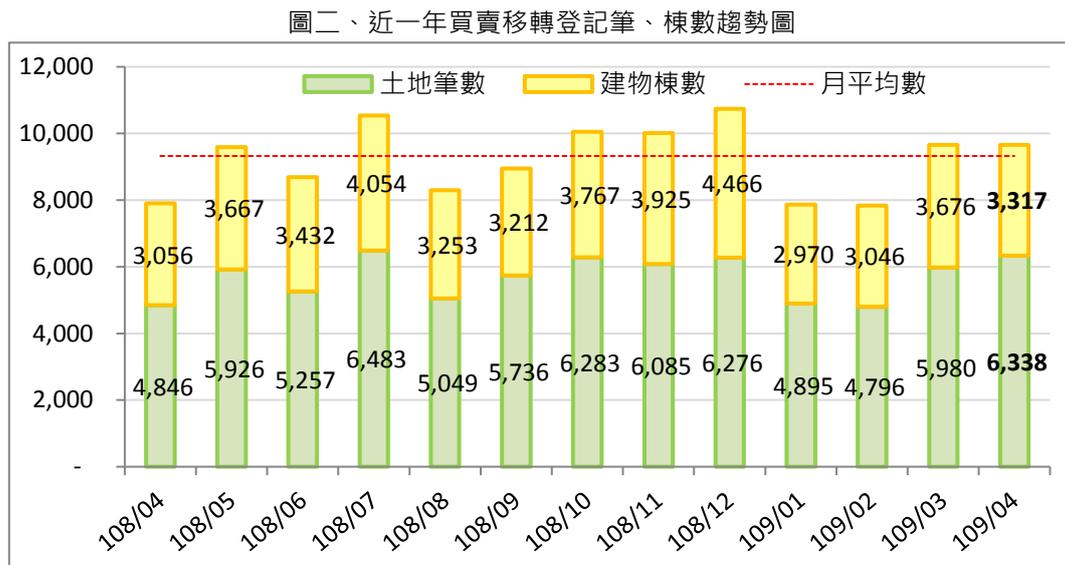
## ■ 買賣移轉登記案件資料分析

依本市買賣移轉登記案件數統計資料顯示，109年4月買賣登記案件量共計4,179件，較前月(4,443件)減少264件，幅度約為5.9%；較去年同期(3,531件)增加648件，幅度約為18.4%。本月買賣移轉登記案件數高於去年同期，但低於近一年月平均數(4,272件)。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

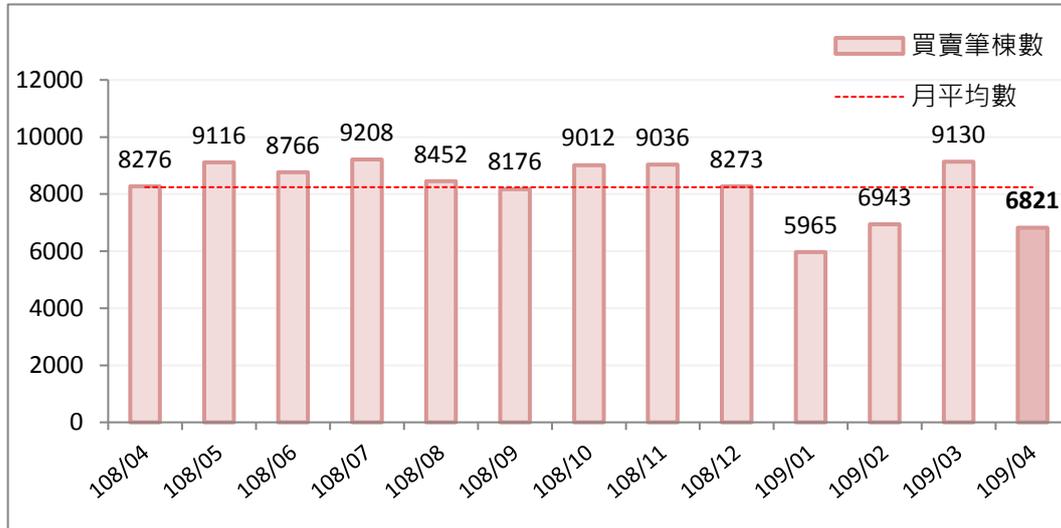
觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，109年4月土地移轉筆數為6,338筆，建物棟數為3,317棟，合計總筆棟數(9,655筆)與前月(9,656筆)相當，較去年同期(7,902筆)增加22.2%。



圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

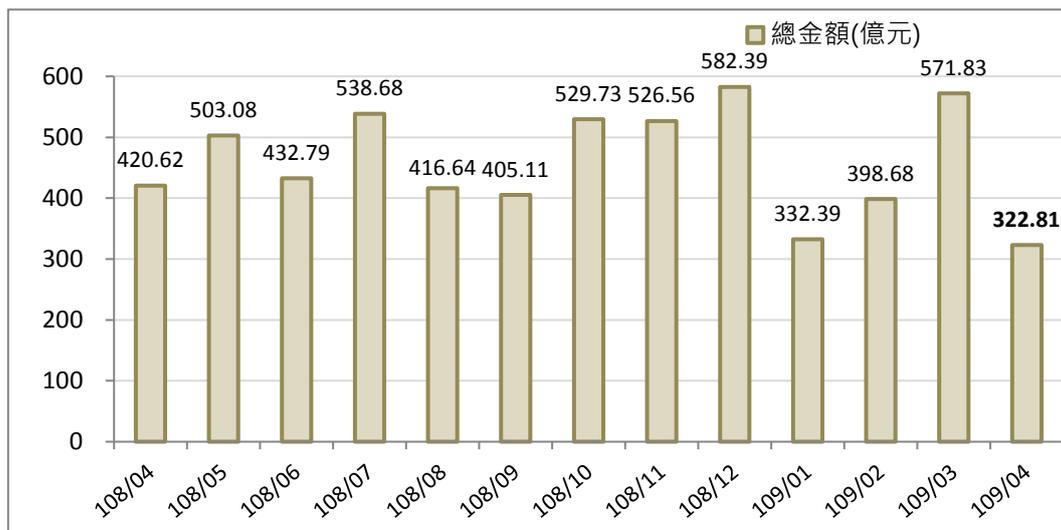
## ■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

以買賣成交角度觀察，統計本市各月份近一年最新揭露之實價登錄資料，109年4月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為6,821筆，分別較前月(9,130筆)減少25.3%及較去年同期(8,276筆)減少17.6%。



圖三、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

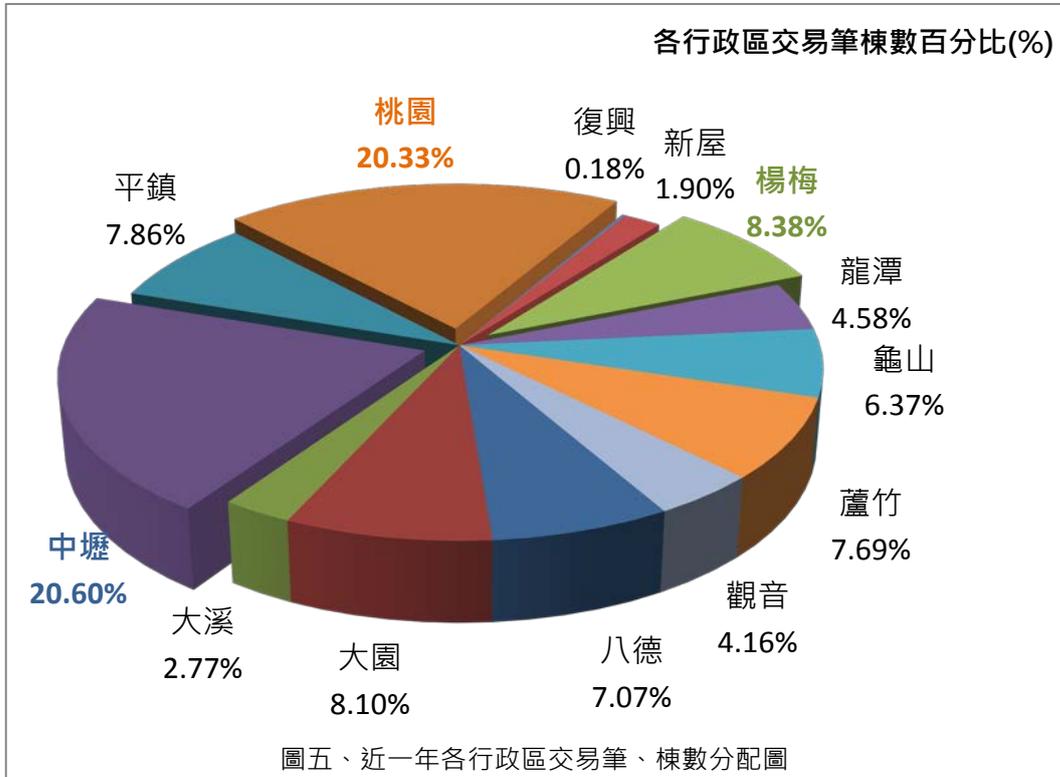
在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，目前109年4月份約為322.8億元，較前月(571.8億元)減少43.6%及較去年同期(420.6億元)減少23.3%。



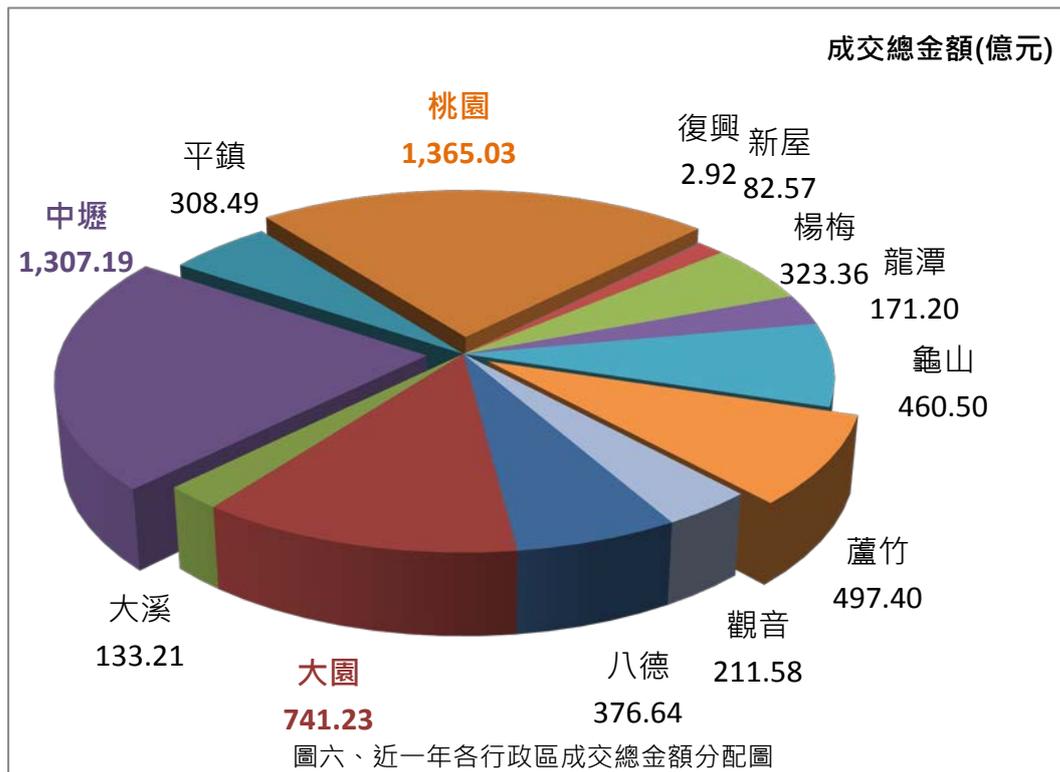
圖四、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

## ■ 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百分比，以中壢區(20.6%)及桃園區(20.33%)交易最為熱絡，其次為楊梅區(8.38%)、大園區(8.1%)、平鎮區(7.86%)及蘆竹區(7.69%)。



此外，各行政區最近一年成交總金額，以桃園區(1365.03 億元)最高，其次為中壢區(1,307.19 億元)及大園區(741.23 億元)。

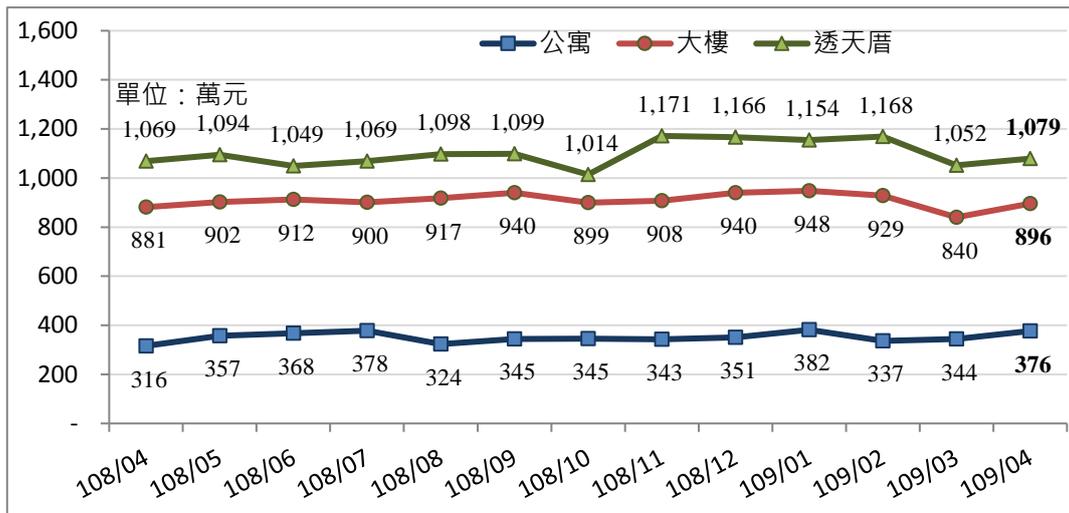


## ■ 住宅市場成交走勢分析

### (一) 平均成交總價走勢

本市住宅市場 109 年 4 月成交總價：

- 1、大樓產品方面，每戶平均成交總價為 896 萬元，分別較前月(840 萬元)增加 6.6%及較去年同期(881 萬元)增加 1.7%。
- 2、公寓產品方面，每戶平均成交總價為 376 萬元，較前月(344 萬元)增加 9.3%及較去年同期(316 萬元)增加 19%。
- 3、透天產品方面，每戶平均成交總價為 1,079 萬元，分別較前月(1,052 萬元)增加 2.6%及較去年同期(1,069 萬元)增加 1%。

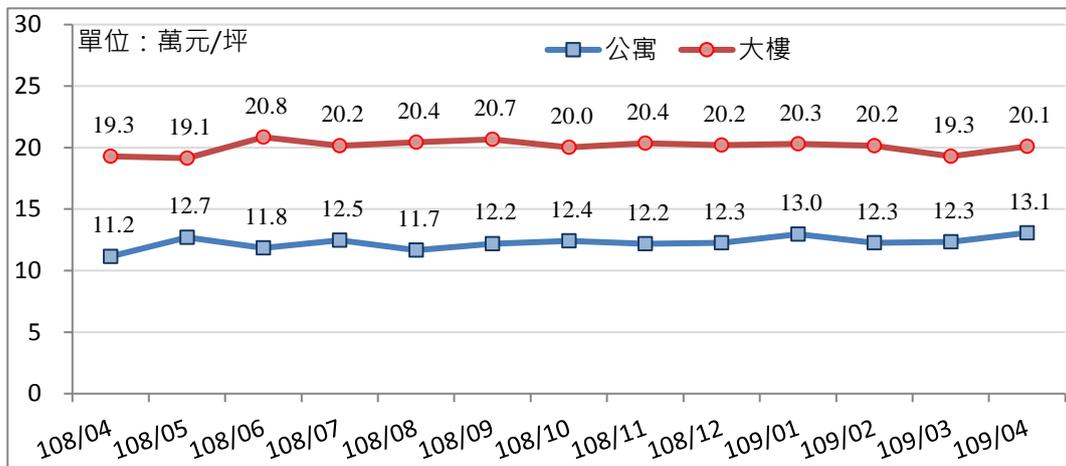


圖七、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

### (二) 平均成交單價走勢

本市住宅市場 109 年 4 月成交單價：

- 1、大樓產品：成交均價為 20.1 萬元/坪，較前月及去年同期(均為 19.3 萬元/坪)上漲 4.1%。
- 2、公寓產品：成交均價為 13.1 萬元/坪，較前月(12.3 萬元/坪)上漲 6.5%，較去年同期(11.2 萬元/坪)上漲 17%。

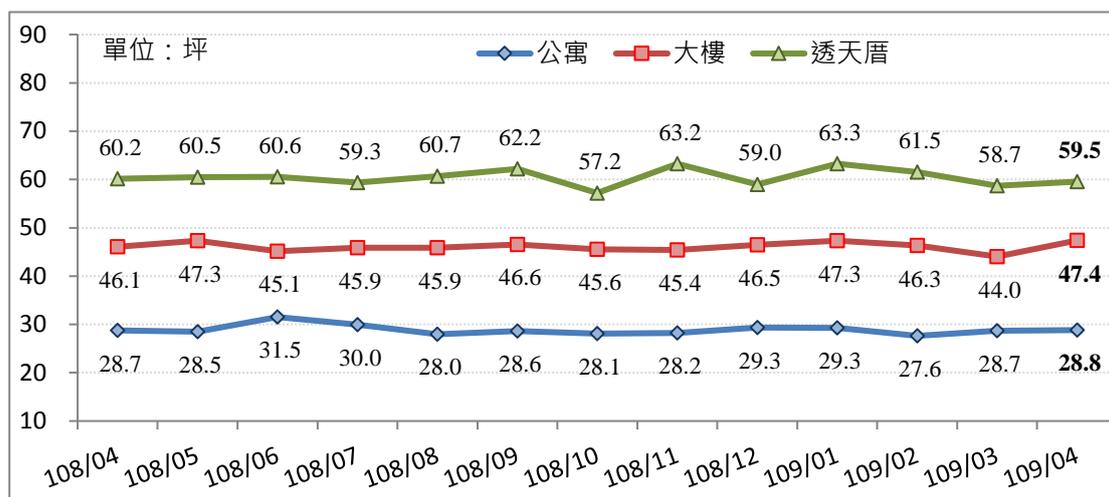


圖八、近一年住宅市場成交均價走勢圖

### (三)平均成交面積分析

本市住宅市場 109 年 4 月每戶平均成交面積：

- 1、**大樓**產品平均每戶交易面積為 47.4 坪，分別較前月(44 坪)增加 3.3 坪及較去年同期(46.1 坪) 增加 1.3 坪。
- 2、**公寓**產品平均每戶交易面積為 28.8 坪，分別較前月及較去年同期(均為 28.7 坪)增加 0.1 坪。
- 3、**透天**產品平均每戶交易面積為 59.5 坪，較前月(58.7 坪)增加 0.8 坪，但較去年同期(60.2 坪) 減少 0.7 坪。

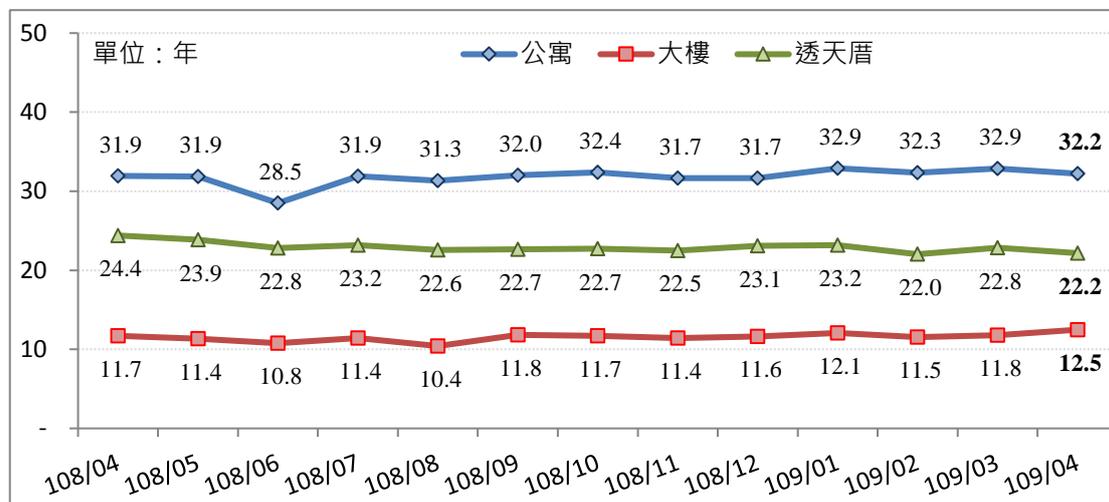


圖九、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

### (四)平均成交屋齡分析

本市住宅市場 109 年 4 月平均成交屋齡：

- 1、**大樓**產品平均交易屋齡為 12.5 年，分別較前月(11.8 年)增加 0.7 年及較去年同期(11.7 年)增加 0.8 年。
- 2、**公寓**產品平均交易屋齡為 32.2 年，較前月(32.9 年)減少 0.7 年，但較去年同期(31.9 年)減少 0.3 年。
- 3、**透天**產品平均交易屋齡為 22.2 年，分別較前月(22.8 年)減少 0.6 年及較去年同期(24.4 年)減少 2.2 年。



圖十、近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖

## ■ 重點地區住宅市場分析

本次選擇 7 個主要住宅市場之行政區(桃園、中壢、蘆竹、龜山、八德、平鎮及楊梅)，並分析其住宅類型建物(包含住宅大樓、華廈及公寓)之平均成交單價(表一)，同時觀察其成交規模表現。

本市 109 年 4 月住宅成交平均單價最高為桃園區(23.3 萬元/坪)及龜山區(20.9 萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.3 萬元/坪)、中壢區(18.7 萬元/坪)。本月各行政區之成交平均單價與前月相較未有明顯變動幅度。

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	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	楊梅區	龜山區	蘆竹區
10804	17.2	18.9	16.0	21.1	12.7	19.3	18.6
10805	17.2	19.3	15.7	21.2	12.8	20.3	20.0
10806	17.7	24.0	15.9	21.8	12.7	19.0	20.7
10807	17.2	21.2	15.8	21.6	13.5	21.6	21.1
10808	17.6	21.3	16.0	22.2	13.2	20.6	20.3
10809	17.5	22.7	15.5	21.8	12.8	19.5	19.6
10810	17.4	20.4	15.1	21.9	12.4	20.7	20.7
10811	17.4	20.9	15.1	22.7	11.9	22.3	21.1
10812	16.9	20.8	15.1	22.5	12.6	21.2	20.3
10901	17.0	20.8	15.0	22.4	12.0	20.3	20.7
10902	17.4	21.0	15.7	21.9	11.5	22.2	21.2
10903	16.9	19.0	15.0	21.8	13.0	21.5	20.0
10904	17.6	18.7	14.0	23.3	12.8	20.9	20.3
平均成交價	17.3	20.9	15.4	22.0	12.7	20.8	20.3

註：統計樣本為住宅大樓、華廈及公寓型態建物。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，108 年 4 月至 109 年 4 月各區住宅交易筆棟數，以桃園(16,966 筆)及中壢(14,646 筆)2 個行政區最高，佔全市交易量(13 個行政區，總交易筆棟數為 60,328 筆)52.4%，其餘行政區則以楊梅區(6,862 筆)、八德區(6,598 筆)及平鎮區(5,886 筆)較多。

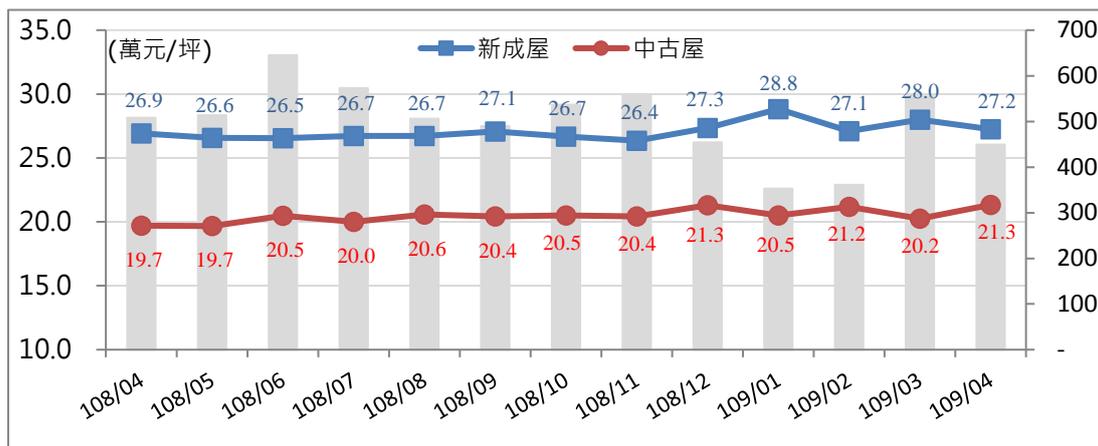
表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	楊梅區	龜山區	蘆竹區
10804	617	1,209	459	1,323	591	350	409
10805	623	1,193	455	1,325	788	317	472
10806	555	1,432	441	1,739	538	354	379
10807	530	1,477	471	1,459	612	343	411
10808	436	1,047	394	1,279	755	283	454
10809	533	1,248	611	1,325	553	292	346
10810	569	1,243	440	1,402	483	776	366
10811	534	1,342	546	1,485	464	367	530
10812	486	1,078	494	1,201	433	523	320
10901	352	726	395	918	364	248	194
10902	497	876	342	1,018	410	253	295
10903	481	1,052	458	1,372	526	334	287
10904	385	723	380	1,120	345	234	233
合計	6,598	14,646	5,886	16,966	6,862	4,674	4,696

註：統計樣本包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓型態建物。

- (一) 桃園區**大樓新成屋**<sup>1</sup>，109年4月交易以中路地區比例較高，交易均價27.2萬元/坪，月均價常因成交區位坐落中路、藝文、經國、車站、龍安、後站比例不同而波動較大，最近一年均價約介於25~28萬元/坪之間；**大樓中古屋**<sup>2</sup>，109年4月交易均價21.3萬元/坪，價格維持穩定，成交量與區位分布平均，最近一年約介於19.5~21.5萬元/坪之間。



圖十一、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

<sup>1</sup>本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡不到2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。

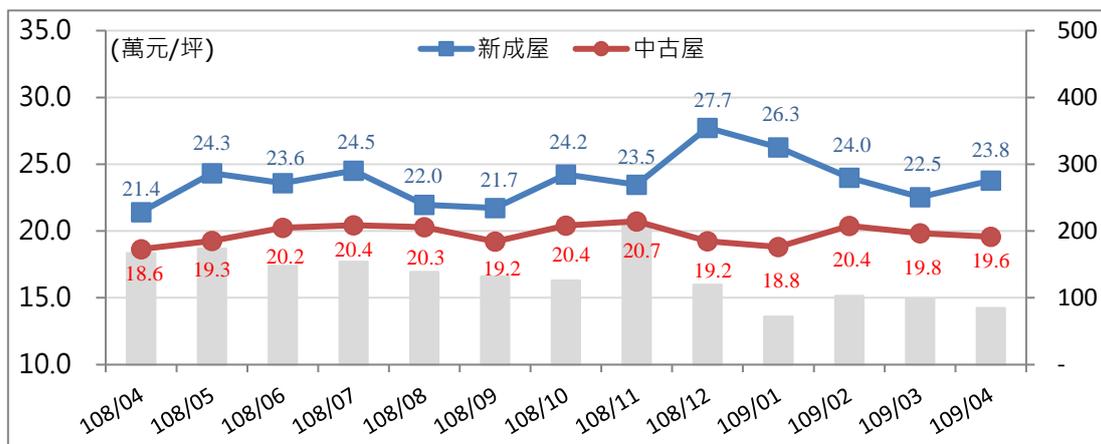
<sup>2</sup>本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡2年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(二) 中壢區**大樓新成屋**，109年4月交易均價25萬元/坪，交易地區以高鐵特定區比例較高，月均價變動依成交區位分布於中壢市區、青埔、內壢、龍岡、過嶺等地區之比例不同為主要影響因素，最近一年本區合理交易均價區間約為24~28萬元/坪；**大樓中古屋**，109年4月交易均價18.5萬元/坪，價格相較新成屋穩定，最近一年約介於17~19萬元/坪間。



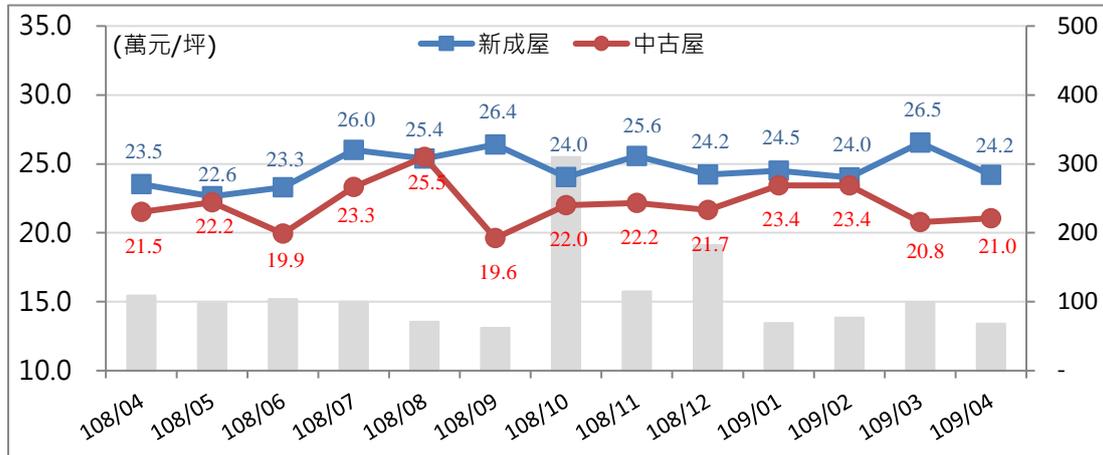
圖十二、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區**大樓新成屋**，109年4月交易均價23.8萬/坪，最近一年各月新成屋交易案例較少，故單價波動幅度較大，合理交易均價區間約為20~25萬元/坪；**大樓中古屋**，109年4月交易均價19.6萬元/坪，本區中古屋交易情形明顯較新成屋市場熱絡，且較集中於南崁、大竹地區，最近一年中古屋成交均價穩定，約介於18.5~20.5萬元/坪之間。

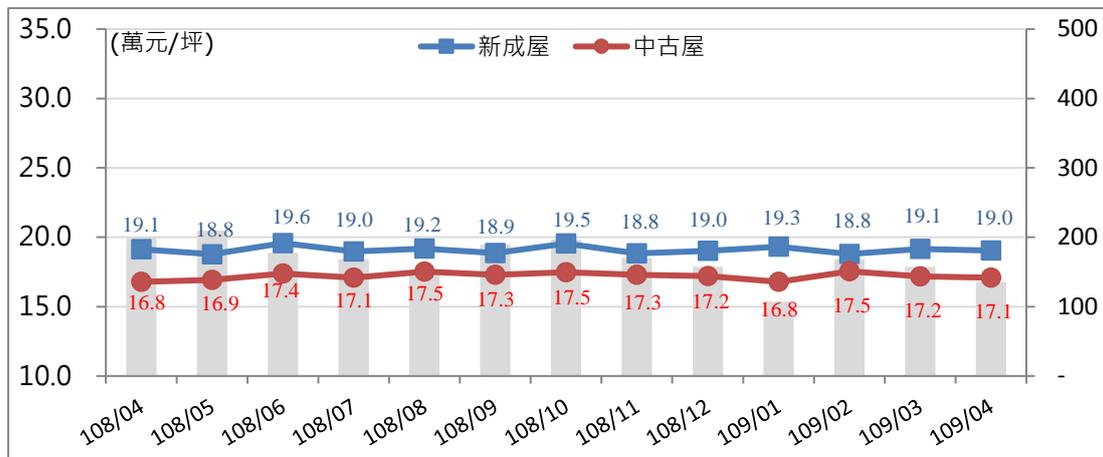


圖十三、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區**大樓新成屋**，109年4月交易均價24.2萬元/坪，本月交易案例多數集中於鄰近華亞科技園區新建案成屋，本區最近一年因新成屋成交分布差異，各月正常交易均價約介於23~26萬元/坪間；**大樓中古屋**，109年4月交易均價21萬元/坪，除部分月分受多數成交案例位於林口長庚商圈影響外，最近一年成交均價約介於19~23萬元/坪之間。

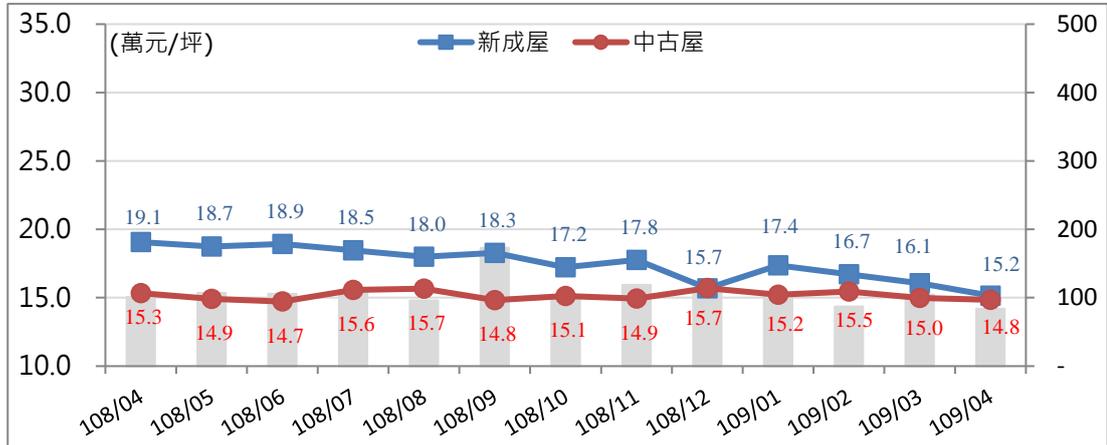


(五) 八德區**大樓新成屋**，109年4月交易均價19萬元/坪，本月交易案例大多集中在八德擴大都市計畫地區內，最近一年各月均價約介於18.5~20萬之間；**大樓中古屋**，109年4月交易均價17.1萬元/坪，成交區位多位於大湳，其次是八德擴大都市計畫，本區新成屋與中古屋價格差異小，主因是中古屋成交多集中於生活機能較完善之區位，且屋齡在5年左右之中古屋交易數量不少，最近一年約介於17~18.5萬元/坪之間。



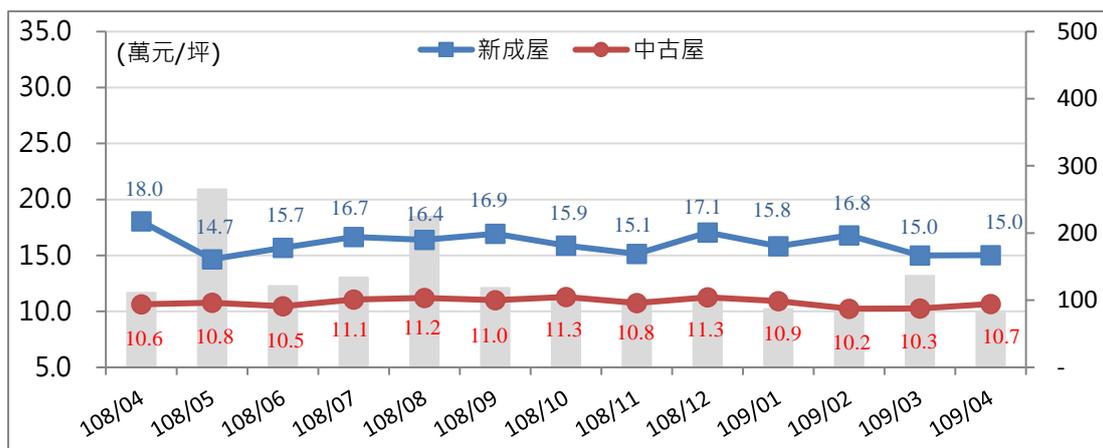
圖十五、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區**大樓新成屋**，109年4月均價15.2萬元/坪，交易集中於山仔頂及高雙地區新建案。本區新成屋成交均價易受鄰近中壢市區、南勢、龍岡、高雙、山仔頂等不同地區行情落差影響，致部分月份均價波動較大，最近一年各月正常交易均價落在16~20萬元/坪左右；**大樓中古屋**，109年4月交易均價14.8萬元/坪，價格變動相對新成屋和緩，近一年平均交易價格約介於14~16萬元/坪之間。



圖十六、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 楊梅區**大樓新成屋**，109年4月交易均價15萬元/坪，本月交易集中於埔心地區一帶，最近一年各月正常交易均價約介於14.5~17.5萬元/坪之間；**大樓中古屋**，109年4月成交均價10.7萬元/坪，最近一年成交區位分布較均勻，因此均價走勢穩定，約介於10~11萬元/坪間。



圖十七、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖