

影響桃園市的房價因素

| 第一組 |

111102009 英文四 翁昕堉

112504502 資電三 黃品慈

112201524 數學三 洪藝健

112202003 物理三 張芷儀

114302514 土木一 安翊誠

CONTENT

1

研究動機

2

研究問題

3

研究方法

4

研究成果

5

討論

研究動機

北北桃通勤人數 



- 一小時通勤圈 / 睡城效應

未來生活的想像



- 青年人的生活品質

有房 = 有錢 ?



- 房子視為財富的象徵

桃園區發展

- 就業年齡層（20-44 歲）占比提高，形成強勁的購屋與租屋需求。
- 遷入人口中有相當比例來自雙北與其他縣市，帶入不同收入與生活需求結構。
- 外來人口增加，使桃園區逐漸形成「通勤型城市」特徵。

研究問題

- TPASS的出現是否帶動了桃園的房價



研究方法：設計與數據

- 研究設計：比對北北基桃四個縣市在Tpass出現前後房價漲幅，想確認桃園市的房價漲幅有無因此上升
- 數據
 - 桃園市各區的平均房價
 - 北北基桃房屋的屋齡與交易棟數
 - 北北基桃的房屋土地使用分析
 - 北北基桃的房價漲幅

研究方法：工具

Power BI

- 資料整合與清理：使用 Power Query 整合來自不同來源的資料
- 資料建模與分析：建立資料模型關聯，並建立關鍵指標
- 視覺化與探索：建立互動式儀表板

Excel

- 用於初始資料的接收、初步檢視與簡單計算

如整理此類資料

行政區	2019 年								2020 年			2021 年	2019Q1 vs 2021Q1 漲幅
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
	楊梅區	八德區	蘆竹區	中壢區	桃園區	龜山區	平鎮區	觀音區	大園區	龍潭區	大溪區	14.82	27.0%
楊梅區	11.67	12.85	12.85	13.2	13.95	13.64	14.43	14.17	14.82	15.48	15.19	15.6%	27.0%
八德區	18.51	17.18	17.47	17.05	18.57	18.16	18.53	19.48	21.39	21.58	21.33	21.24	15.5%
蘆竹區	18.68	19.81	19.89	20.99	19.39	19.69	21.83	22.05	21.58	21.58	21.33	21.24	12.9%
中壢區	18.9	19.92	19.52	18.61	20.59	20.4	21.7	22.14	21.33	21.33	21.24	21.24	12.7%
桃園區	21.15	21.35	21.09	21.89	22.24	23.3	24.06	23.67	23.84	23.84	23.67	23.58	10.6%
龜山區	19.85	21.82	19.97	21.17	22.24	22.37	23.74	23.22	21.95	21.95	21.76	21.58	9.8%
平鎮區	16.6	16.28	17.06	16.12	16.23	16.78	17.38	18.65	18.23	18.23	17.95	17.76	0.8%
觀音區	14.49	14.4	15.28	13.7	14.34	16.21	15.17	15.52	14.61	14.61	14.33	14.14	-3.0%
大園區	20.36	20.95	19.76	16.21	19.02	19.63	19.32	18.8	19.74	19.74	19.55	19.36	-4.2%
龍潭區	15.79	14.75	14.27	15.07	14.86	15.19	15.6	15.58	15.12	15.12	14.93	14.74	-11.8%
大溪區	14.78	16.1	14.97	16.09	14.59	15.1	16.68	17.07	13.04	13.04	12.85	12.66	-2.9%

資料來源：內政部不動產資訊平台
台灣房屋集團趨勢中心整理製表
註：房價以買賣契約每坪單價為主，紅字表示各行政區單價近兩年單季最高記錄

研究結果

桃園市各區房屋單價分析

桃園市各區房屋單價的年度平均

交易年 ● 107 ● 108 ● 112 ● 113

120 千

100 千

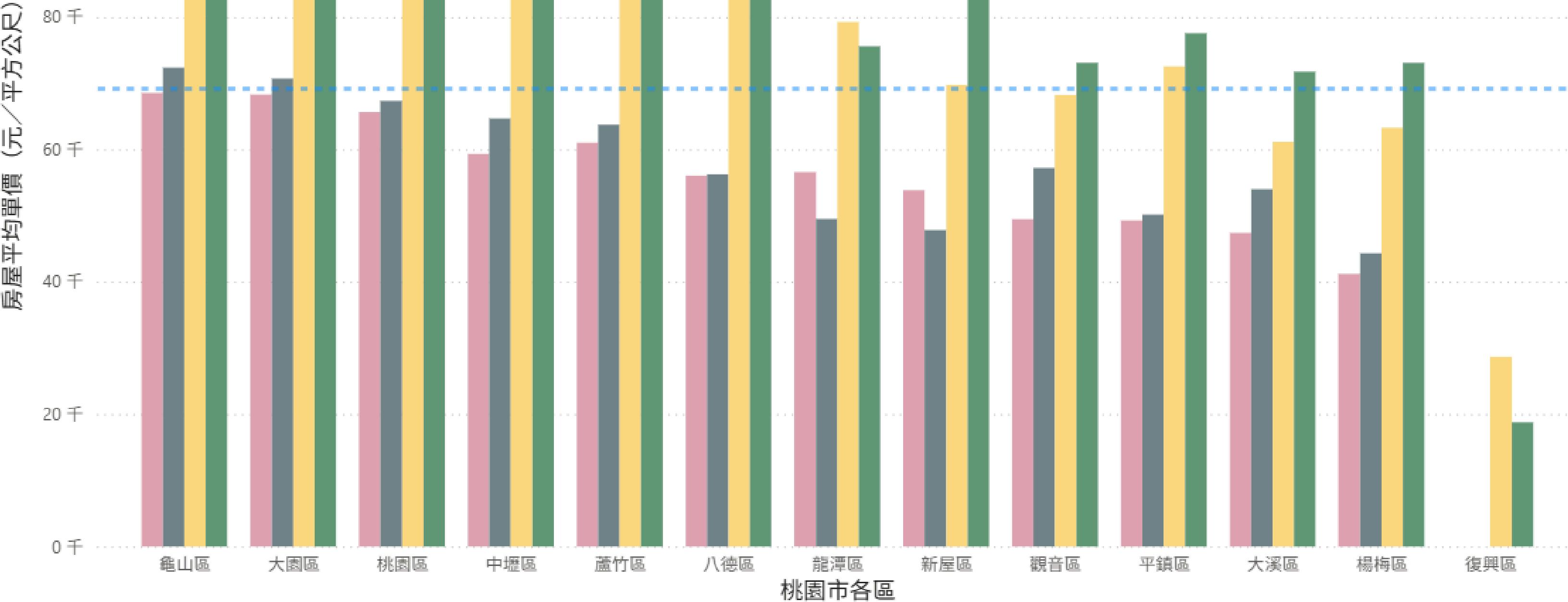
80 千

60 千

40 千

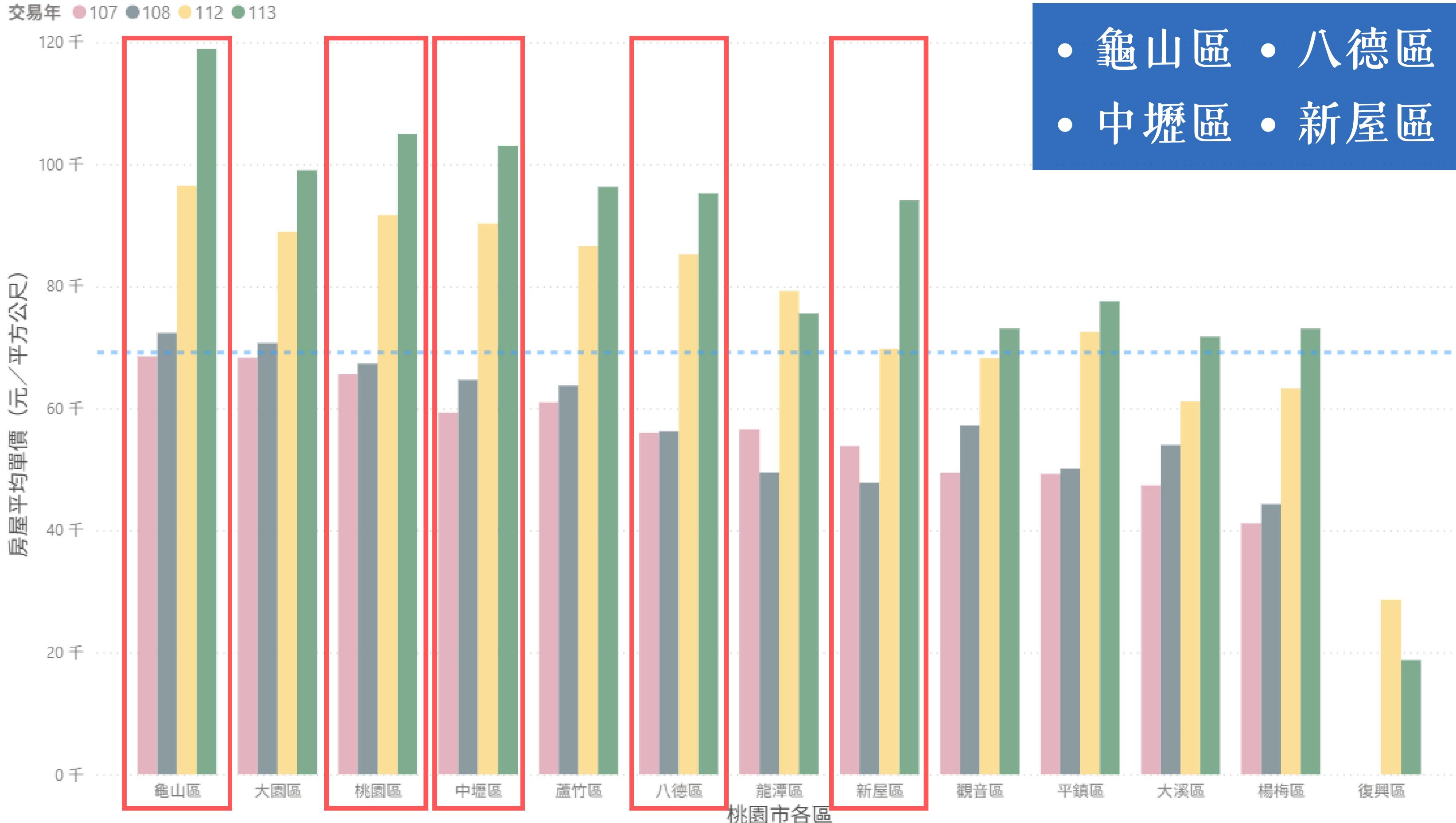
20 千

0 千



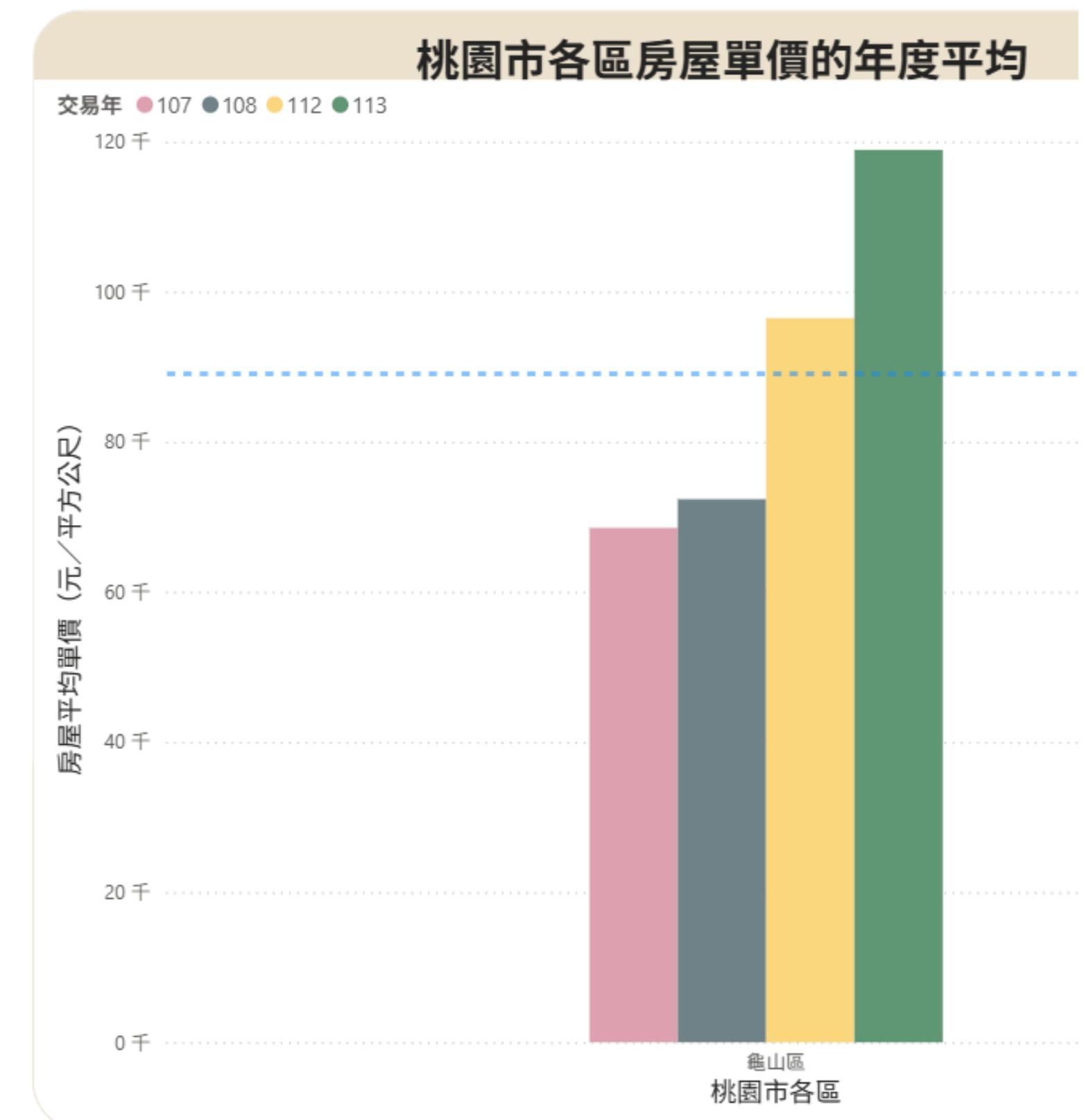
桃園市各區房屋單價分析

桃園市各區房屋單價的年度平均



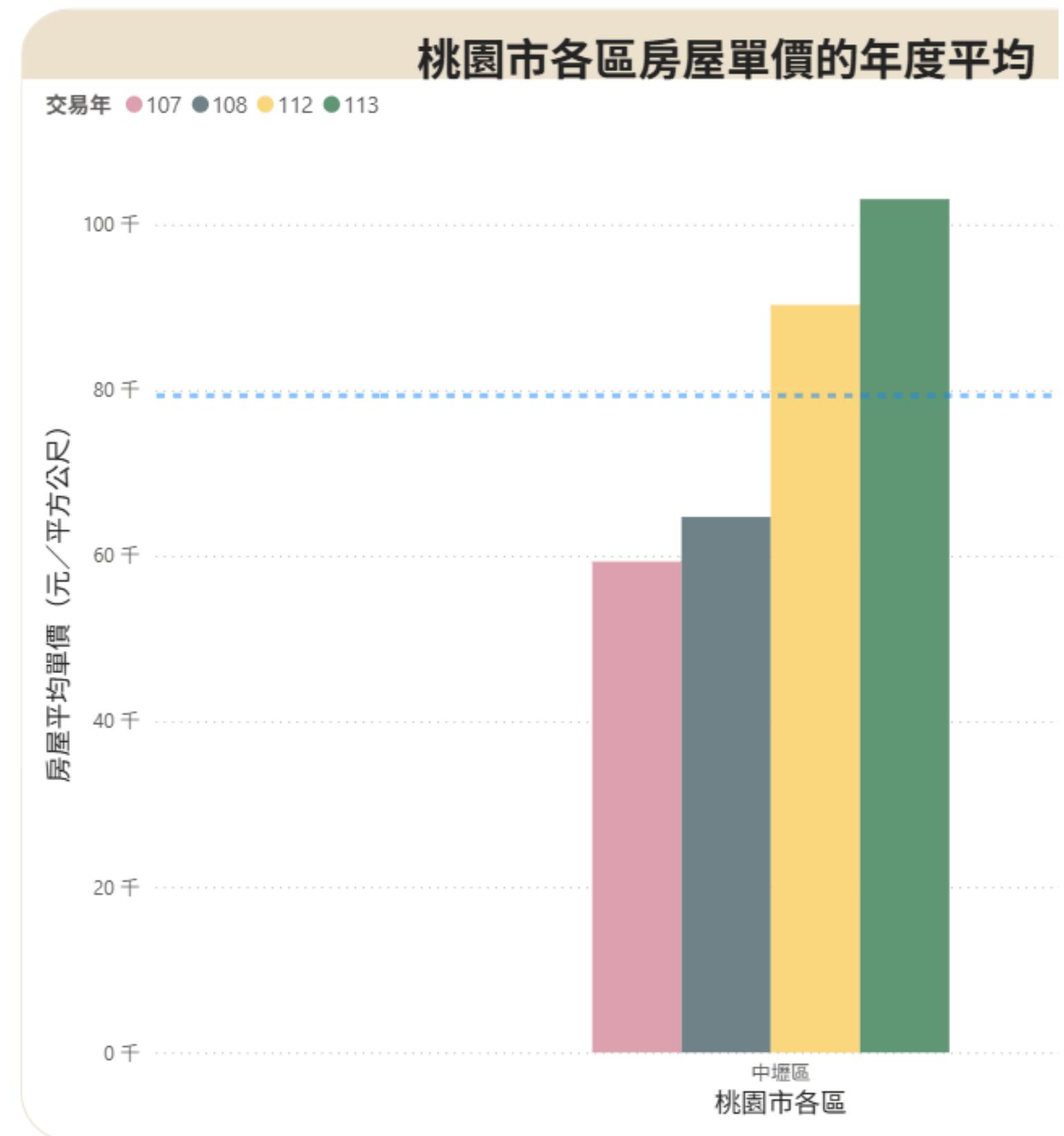
分析一：桃園市龜山區

- 定位：113年桃園市房價最高之區域
- 因素：所處位置、機捷 (TPASS) 、
高速公路
- 討論：機捷A7站的同心圓模式
(Concentric Zone Model)



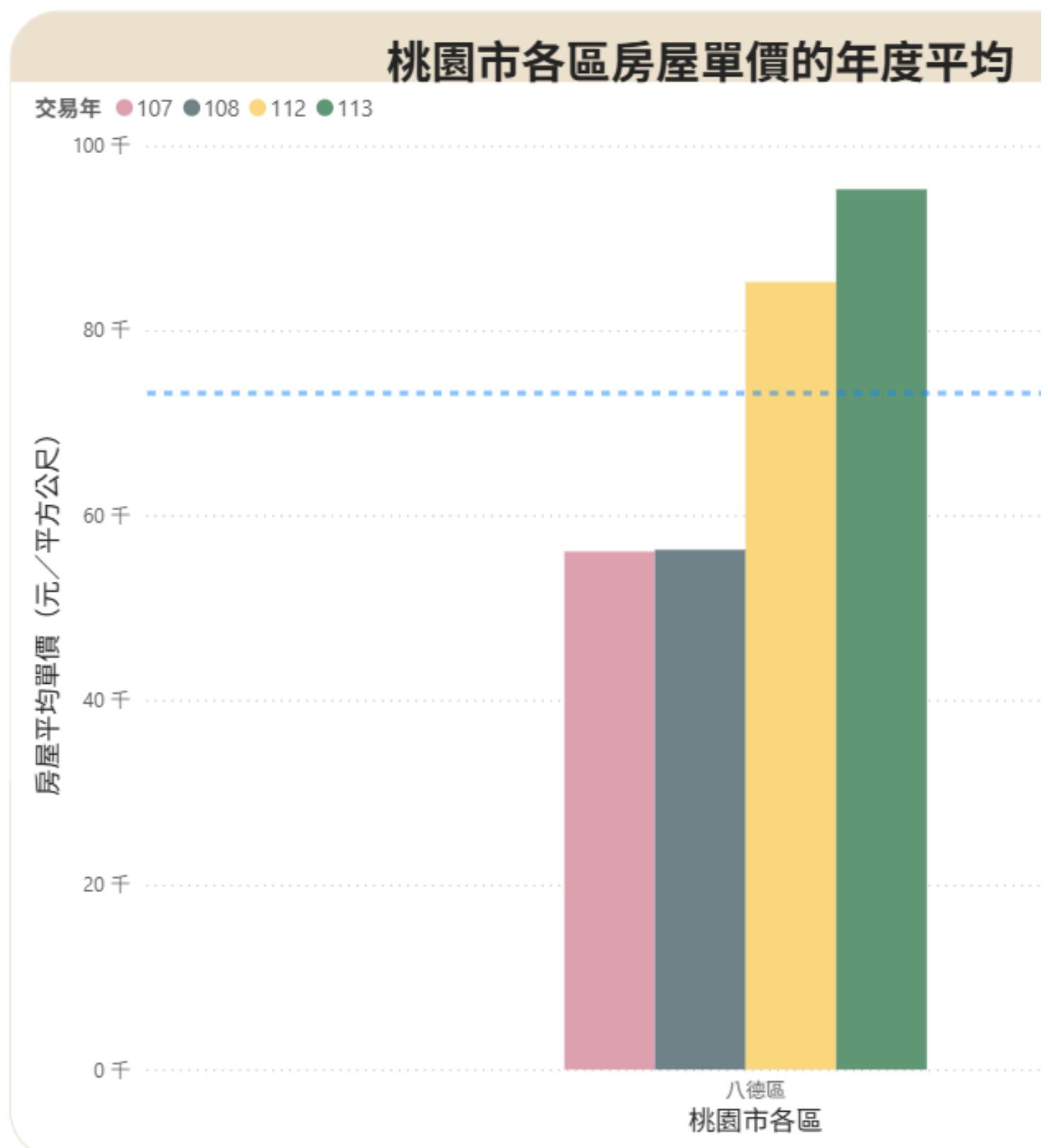
分析二：桃園市中壢區

- 定位：113年桃園市房價第三高
- 因素：TPASS、青埔特區
- 討論：睡城效應



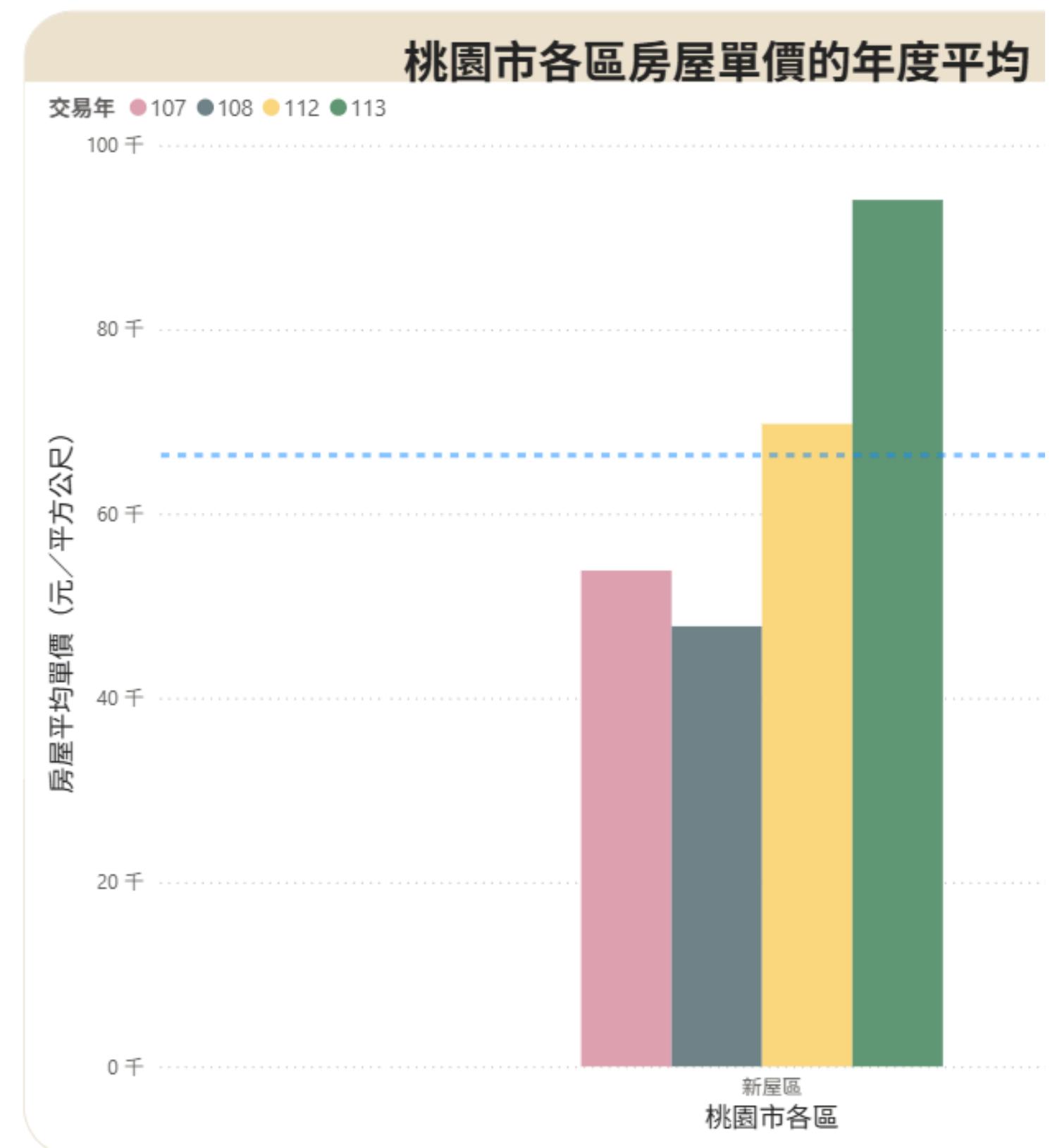
分析三：桃園市八德區

- 定位：108 - 112年漲幅最大
- 因素：捷運綠線的興建、高速公路



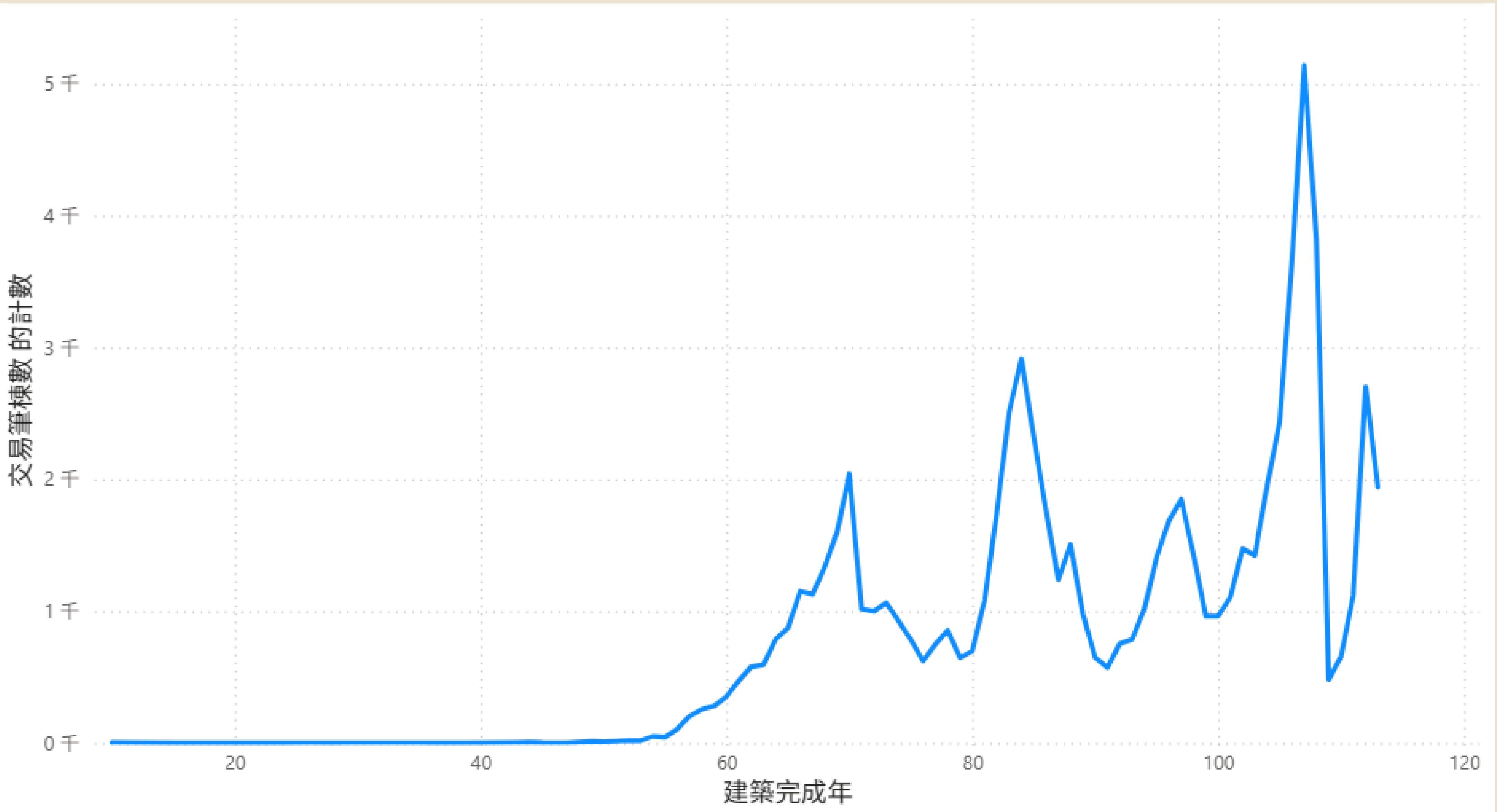
分析四：桃園市新屋區

- 定位：112 - 113年漲幅最大
- 因素：107-108年，房價比中壢區、觀音區低
- 討論：漣漪效應



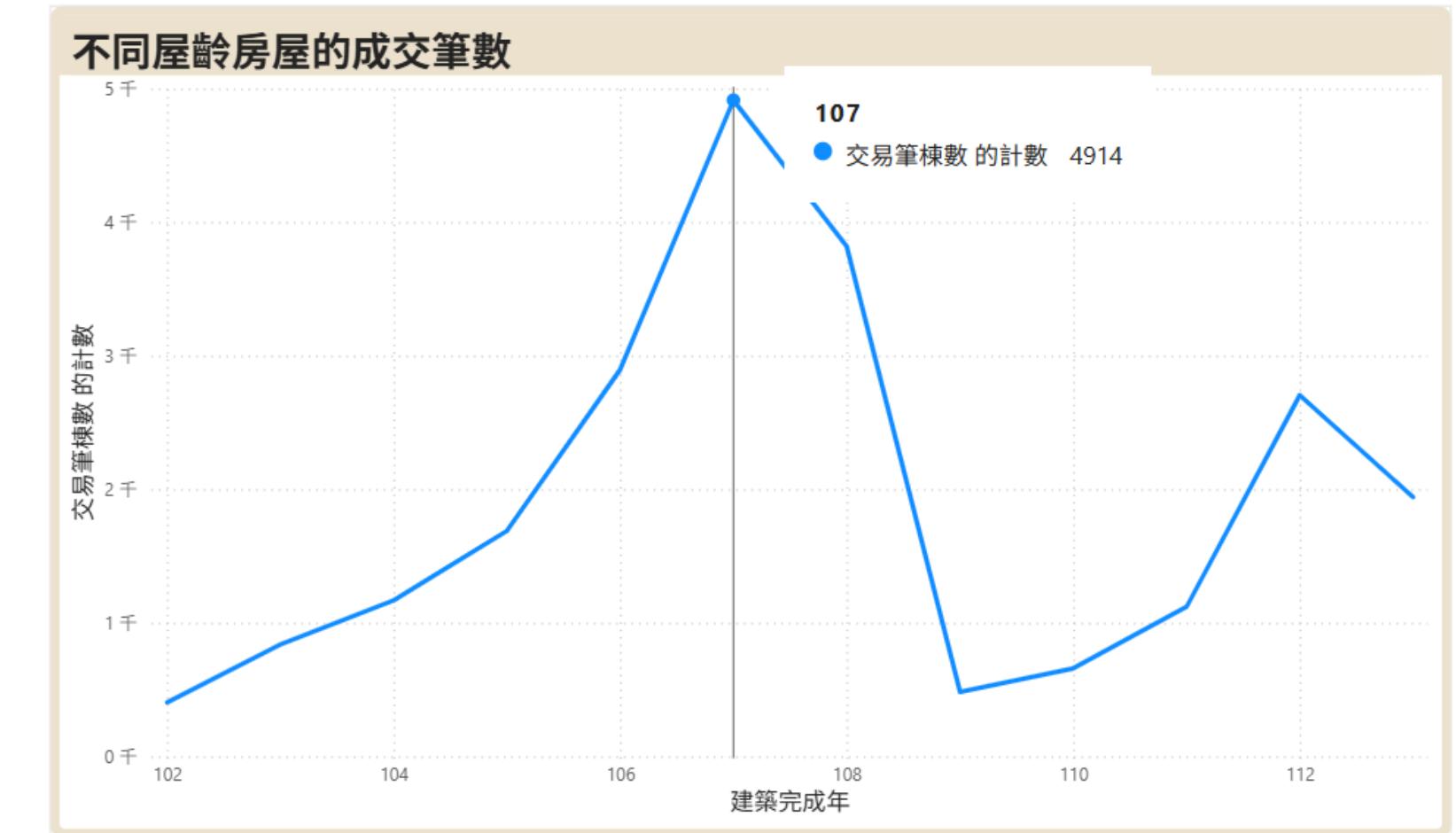
北北基桃房屋年齡分析

不同屋齡房屋的成交筆數



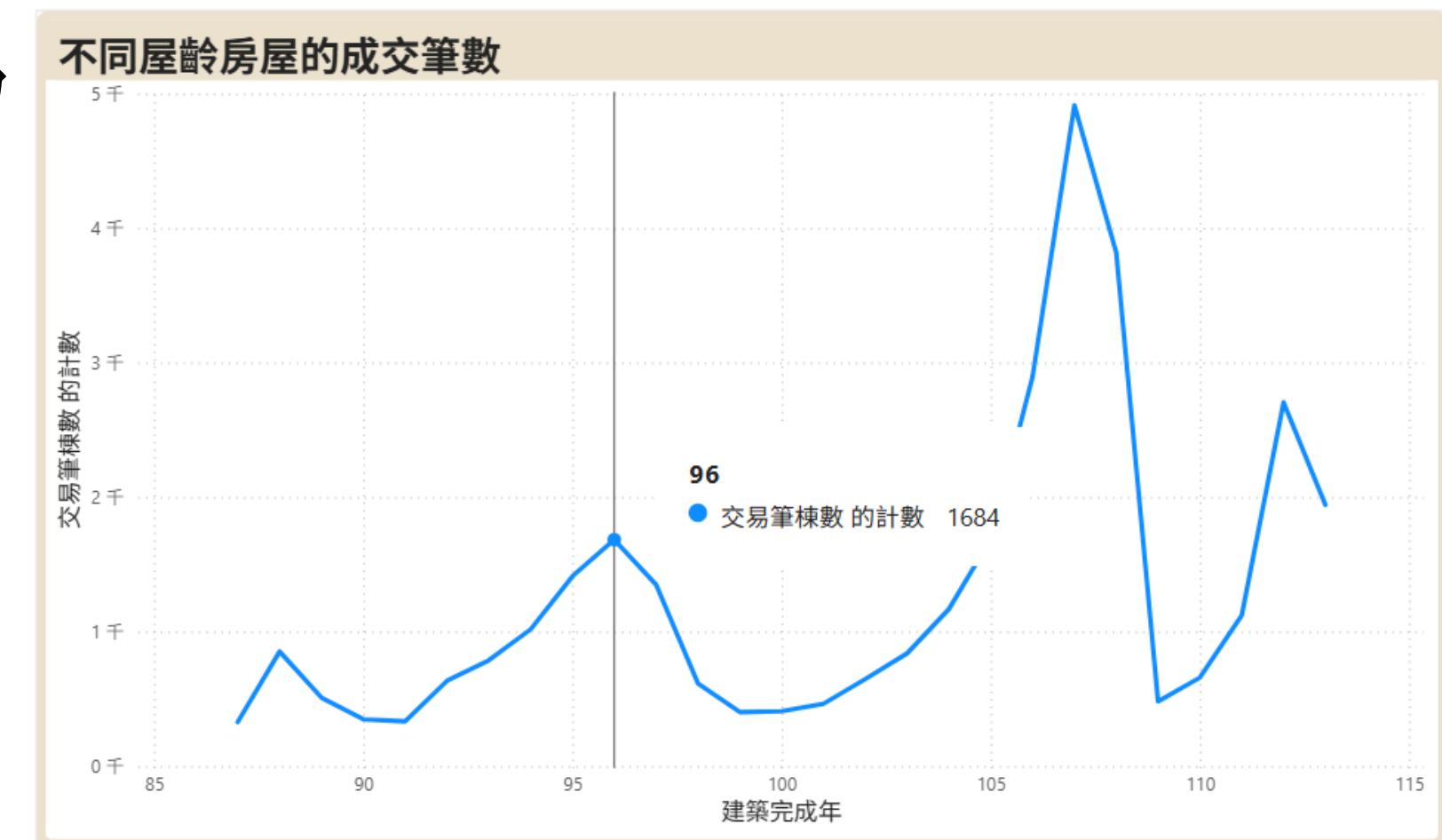
分析一：0~5年

- 定位：近0~5年北北基桃房屋交易
總數
- 因素：所處位置、機捷、TPASS、
定期票、高速公路
- 突發因素：疫情
- 現象：居住權衡模型



分析二：10~20年

- 定位：近10~20年北北基桃房屋交易
總數
- 因素：多重經濟、政策與社會因素



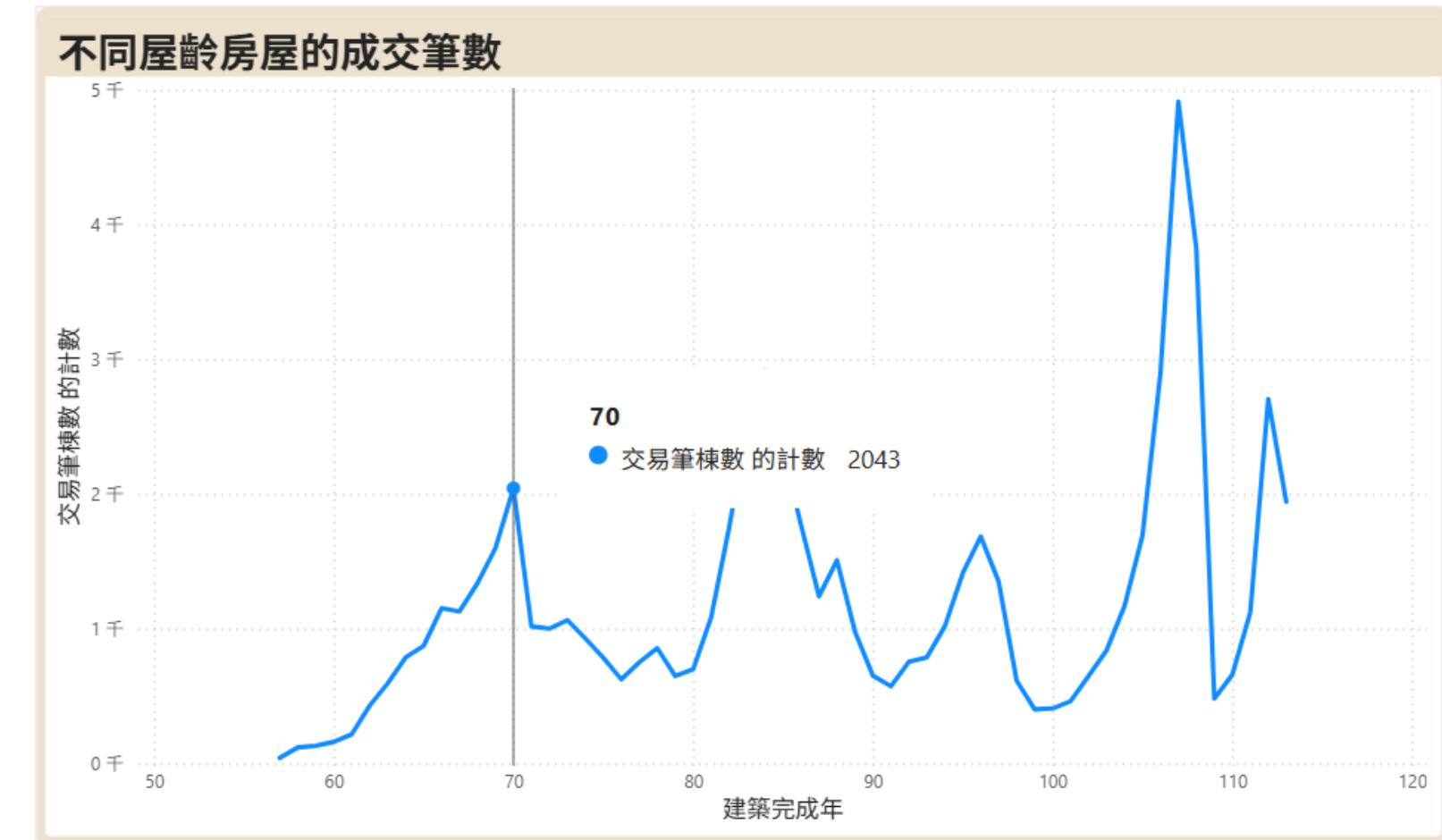
分析三：20~30年

- 定位：近20~30年北北基桃房屋交易
總數
- 因素：考慮開徵「土地交易所得
稅」

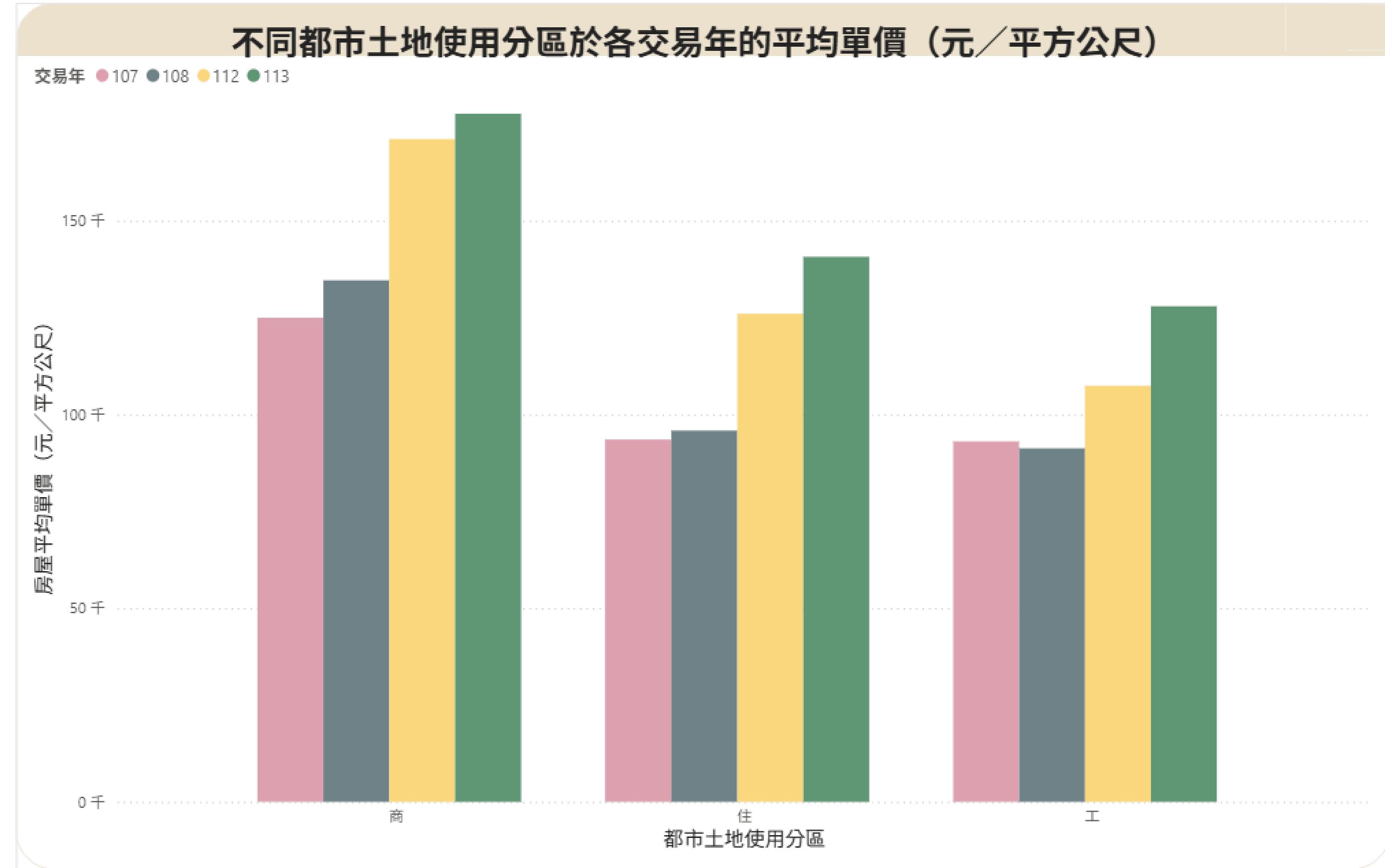


分析四：30~50年

- 定位：近30~50年北北基桃房屋交易
總數
- 因素：市場處於增量發展期

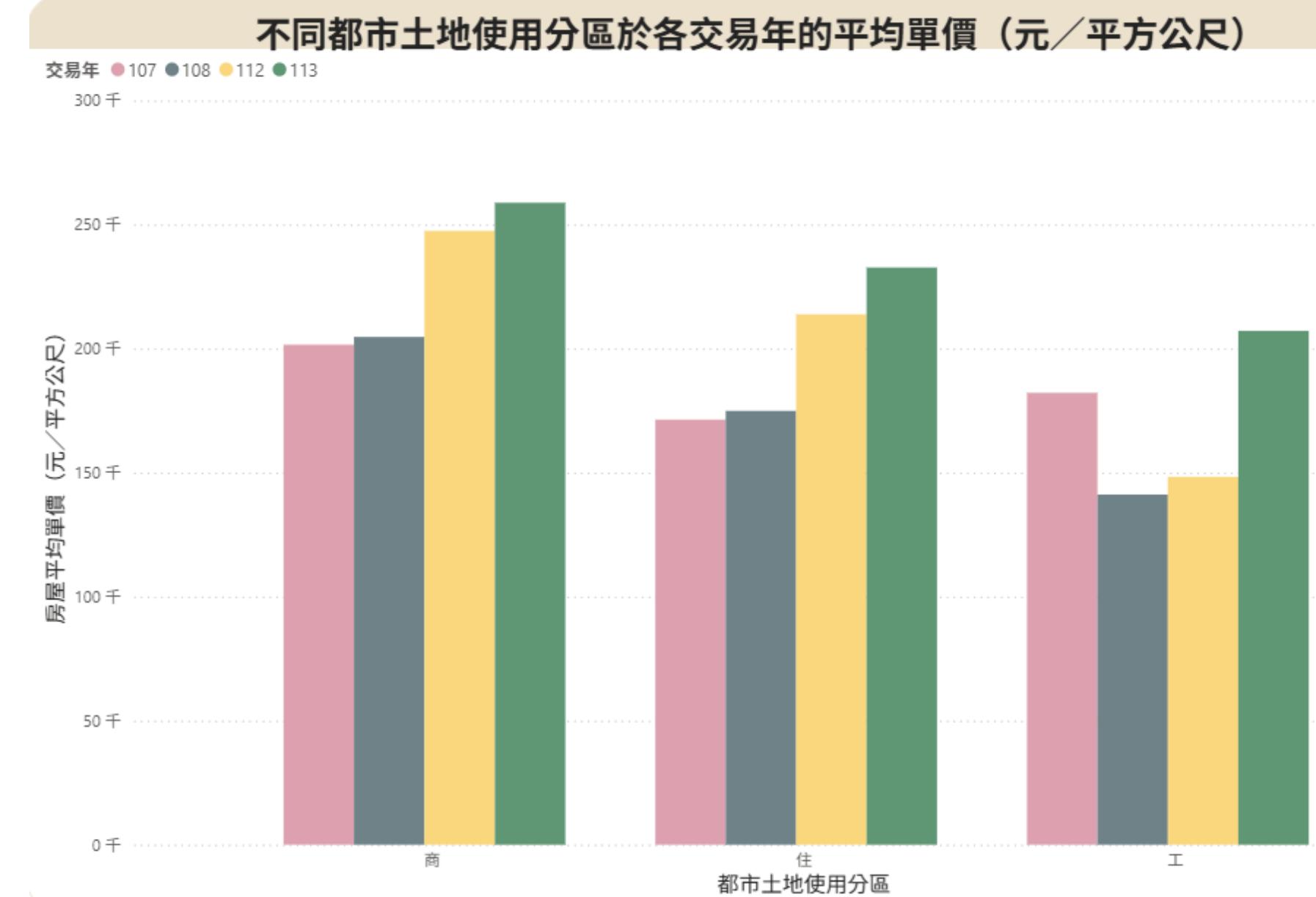


北北基桃土地使用分析



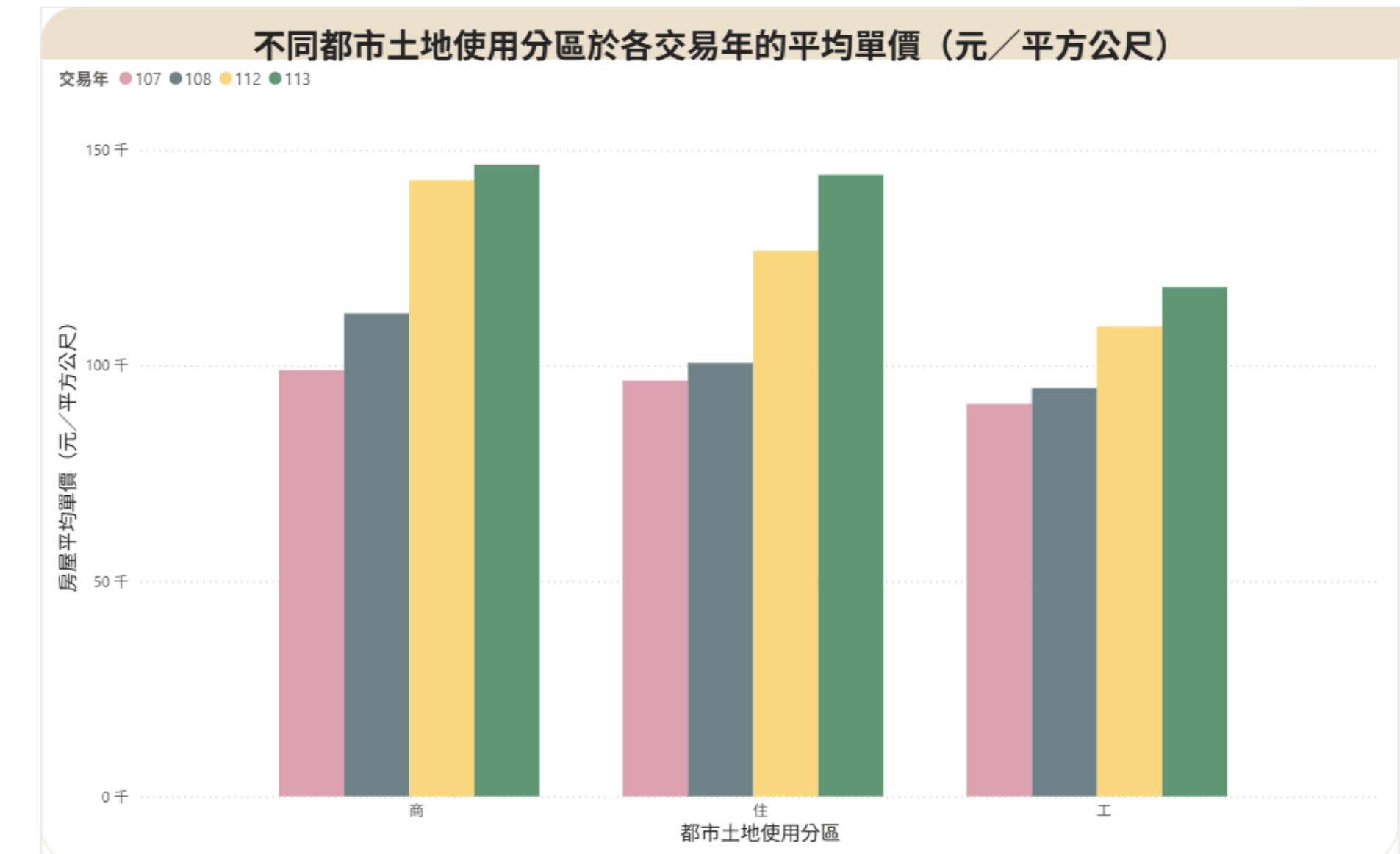
分析一：台北

- 定位：房價最貴、漲幅較平緩
- 討論：因TPASS 主要服務從外圍通勤進入台北的人口，影響最小



分析二：新北

- 定位：房價第二高，住宅區較明顯
- 討論：因是與台北市通勤需求最緊密連結的區域，TPASS讓新北通勤效益大增，推升了房價

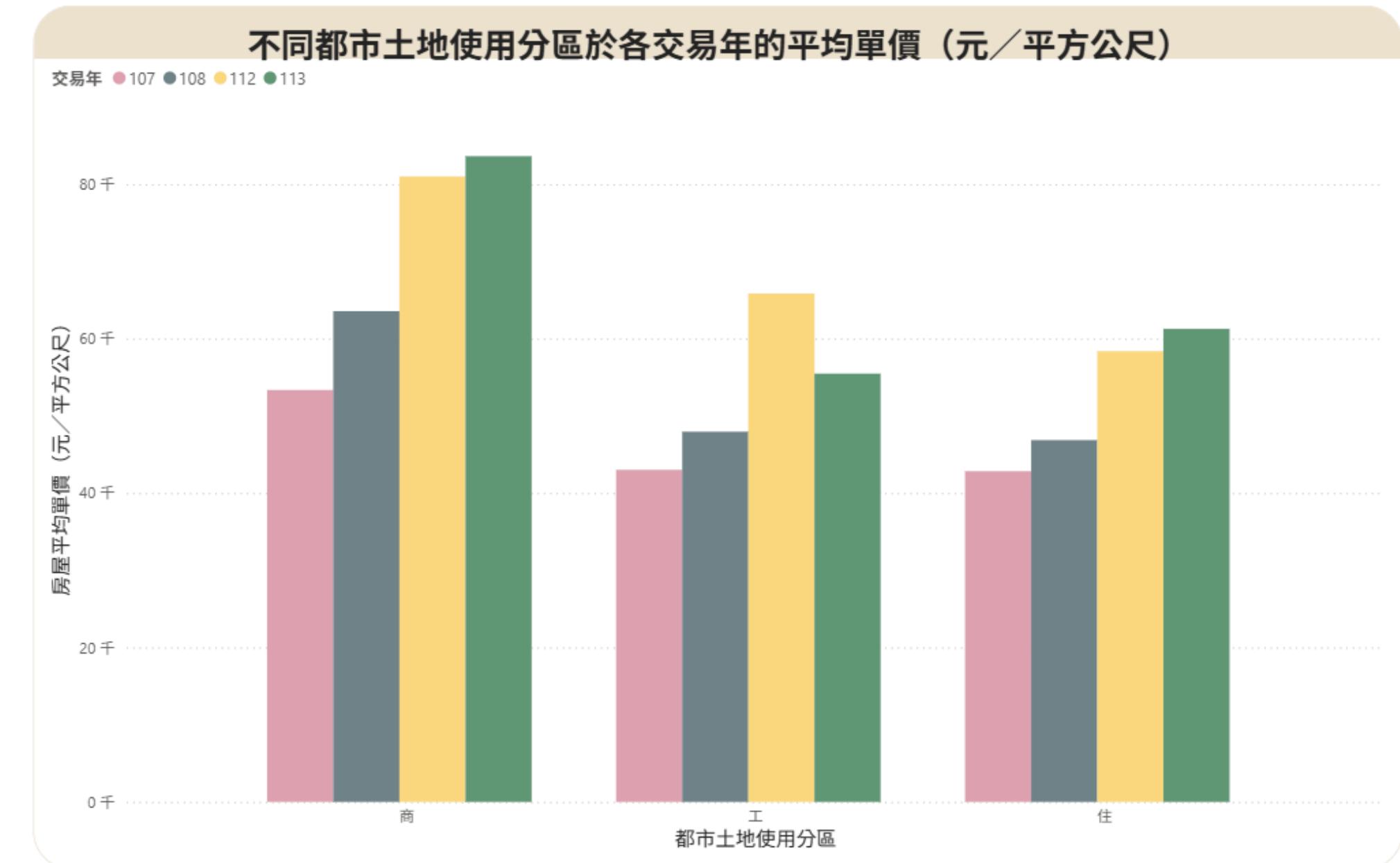


分析三：基隆

- 定位：房價最低
- 討論：因地理位置、交通路網

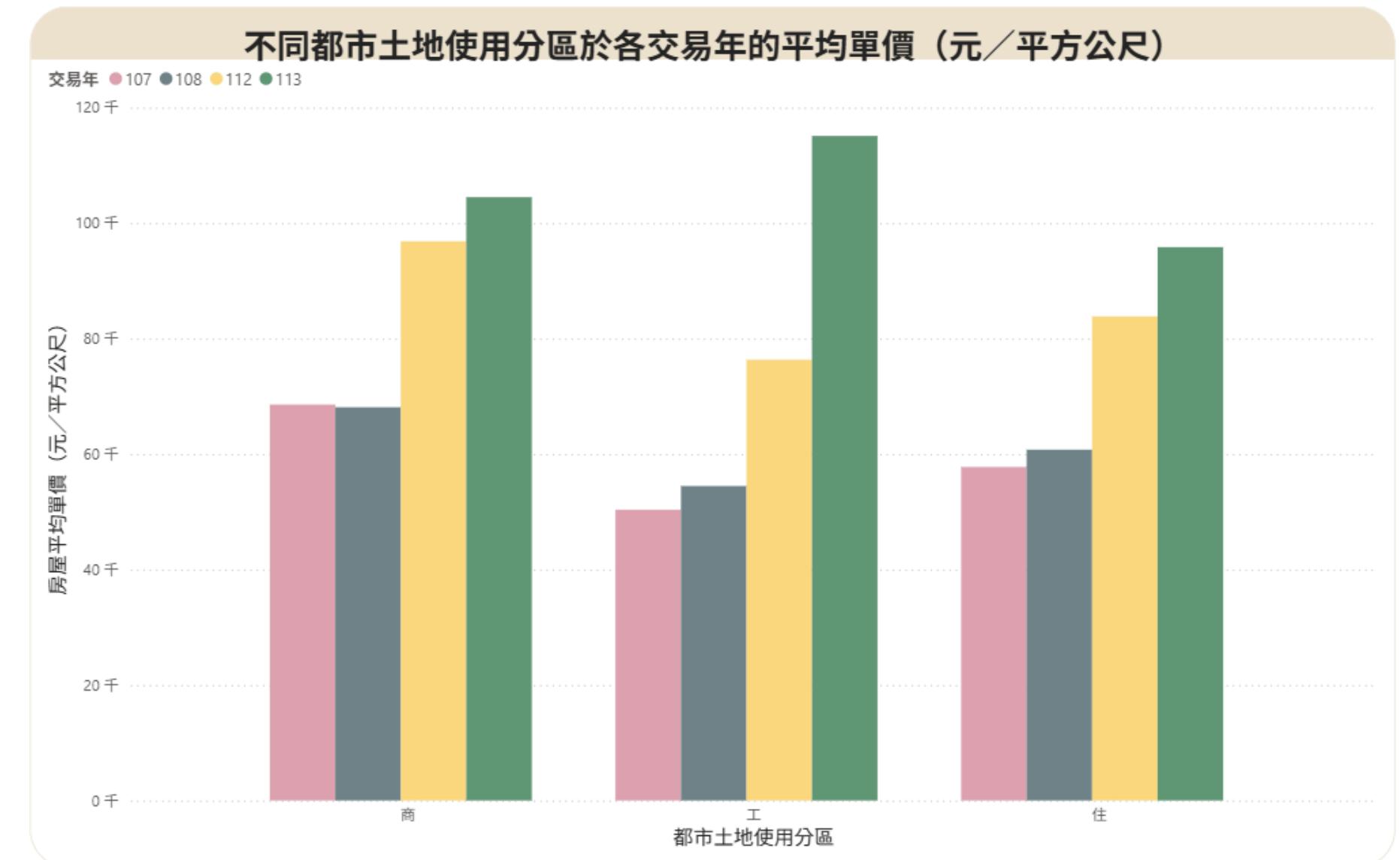
複雜度和產業結構，房價上漲

略遜桃園新北



分析四：桃園

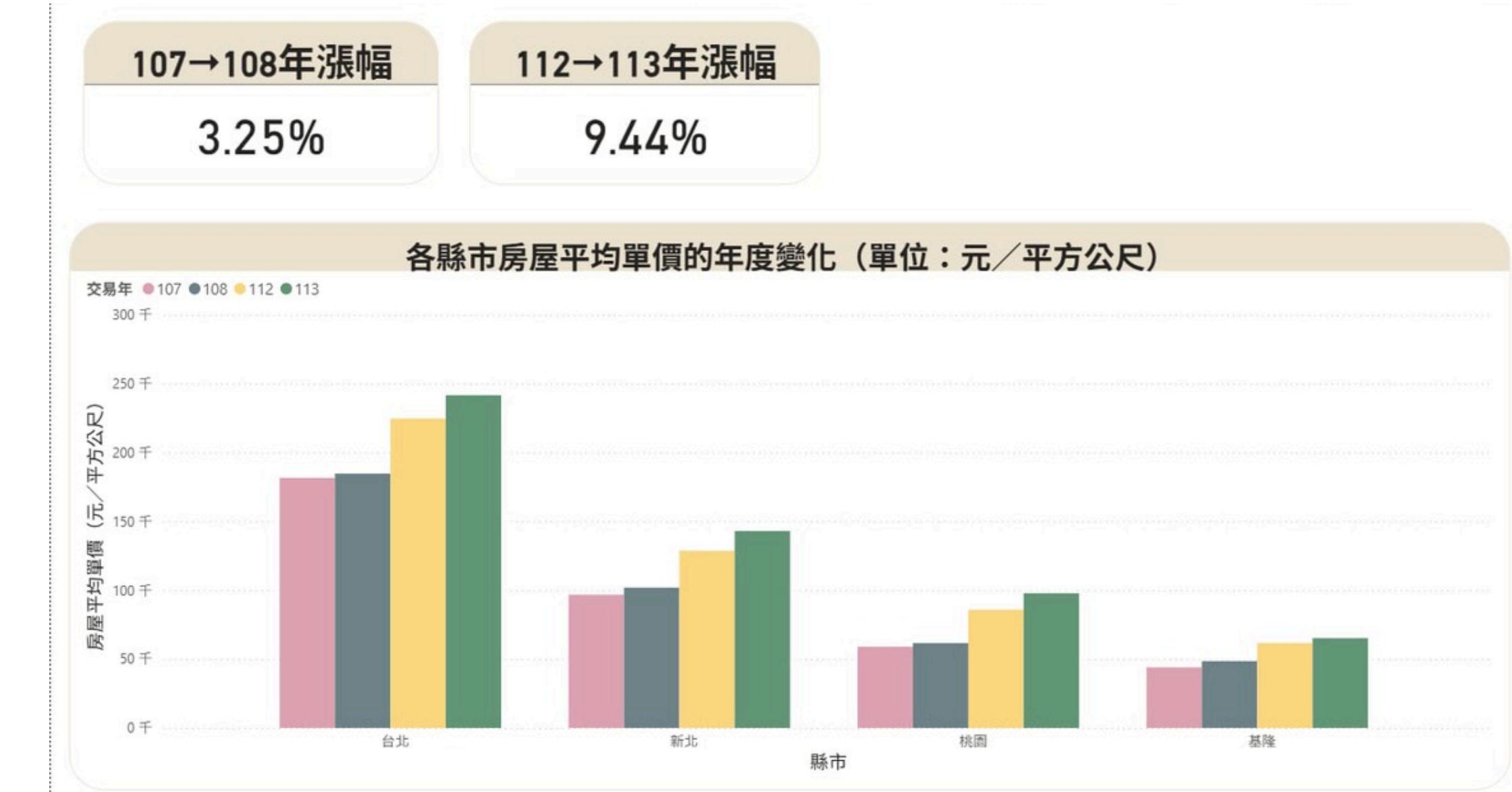
- 定位：整體漲幅最明顯
- 討論：TPASS 政策讓「搭火車通勤至台北」的效益大增，使桃園市成為性價比最高的通勤選擇



研究成果

🏠 Tpass出現前後北北基桃房價漲幅改變

	107~108 漲幅	112~113 漲幅
台北	1.73	7.53
桃園	4.4	13.86
新北	5.4	11.18
基隆	10.25	5.82



討論



Tpass出現前後北北基桃房價漲幅改變

- 桃園在Tpass出現之後漲幅是Tpass出現之前的三倍，由此推斷通勤因素的確影響了桃園房市
- 然而台北的漲幅仍遙居北部第一，因此推論通勤因素雖會影響房價，但並非主要原因

結論

影響桃園市房價的關鍵因素

所處位置



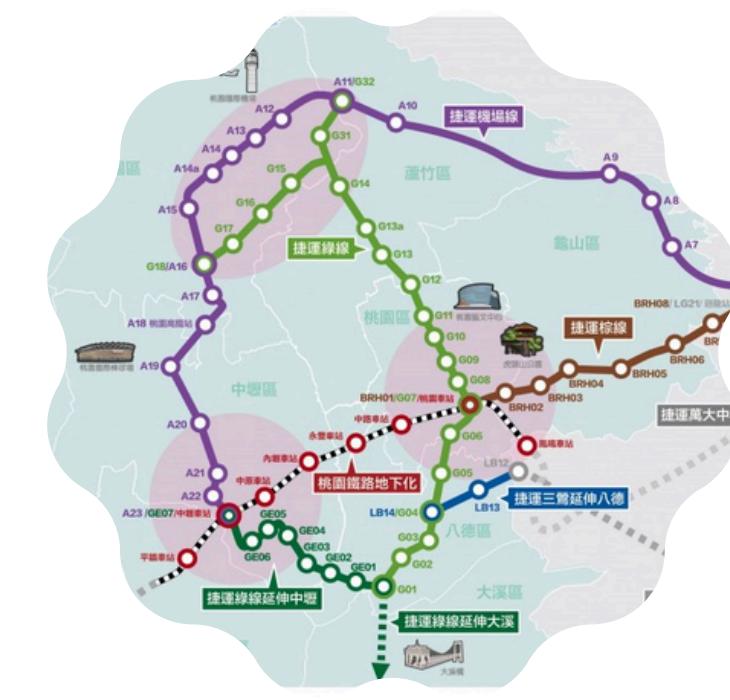
- 龜山區：鄰近新北林口
- 國道、機捷、TPASS
- 同心圓模式

TPASS的出現



- 中壢區
- TPASS、高鐵
- 睡城效應

交通建設



- 八德區
- 捷運綠線的興建

參考文獻

樂居 (2024) 。【區域房市】A7重劃區-建案大爆量！優點缺點全解析。3月14日。

彭蕙珍 (2025) 。連大安區、竹北工程師都來桃園買房...為何看上這裡有3原因，竟然還有「3字頭」！怎麼挑選一表看。今周刊，2月26日。

資料來源平台：內政部實價的登錄平台

【桃園市桃園區】成屋房價走勢圖表&分析

房價夠親民、TPASS夠便利！桃園人口再10萬超過北市，大家為何不住台北了？



Thank You