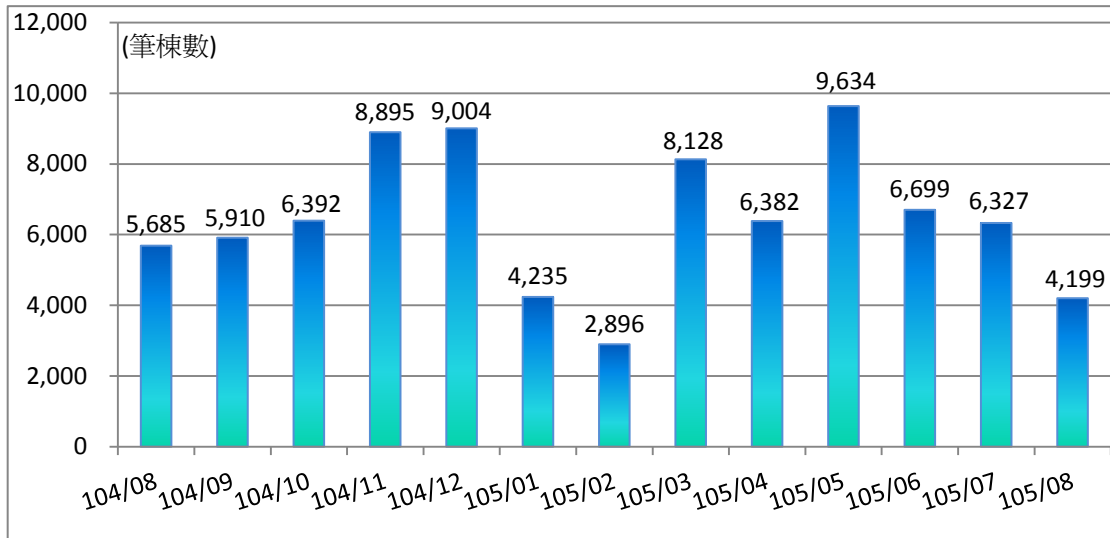


105 年 8 月桃園市不動產市場分析月報

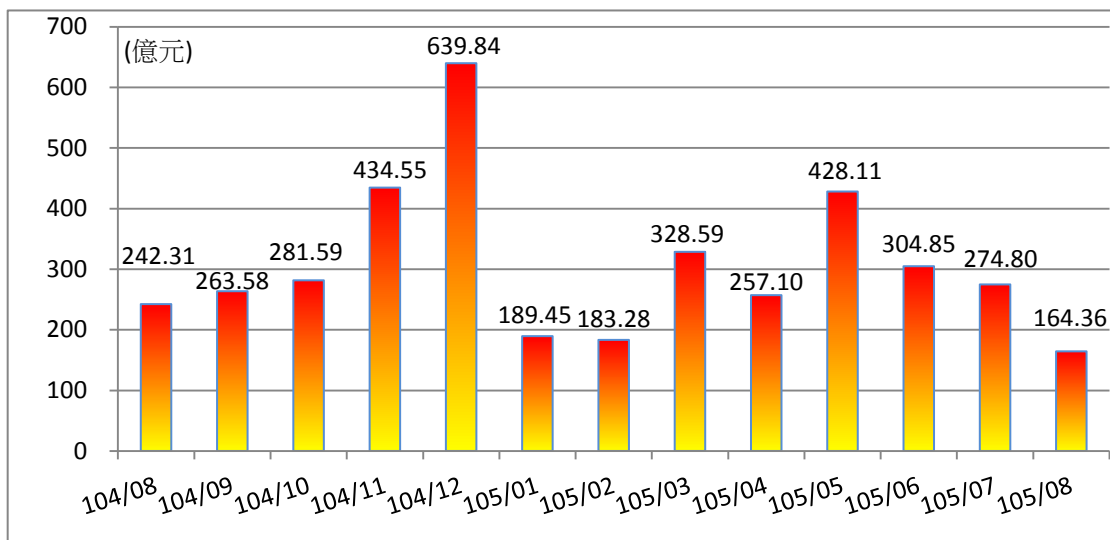
■ 實價登錄揭露交易量/總金額統計

105 年 8 月桃園市不動產市場整體成交規模與前月相較有大幅減少情形，除桃園區、龜山區住宅市場本月因釋出大批新建案影響致成交價格有上揚外，其餘地區則呈現漲跌互見走勢。統計截至 105 年 11 月 16 日止，105 年 8 月實價登錄揭露案件統計土地、建物交易筆棟數為 4,199 筆¹，分別較前月與去年同月減少 33.63%與 26.14%。



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成交總金額方面，105 年 8 月約為 164.36 億元，分別較前月與去年同月減少 40.19%與 32.17%。

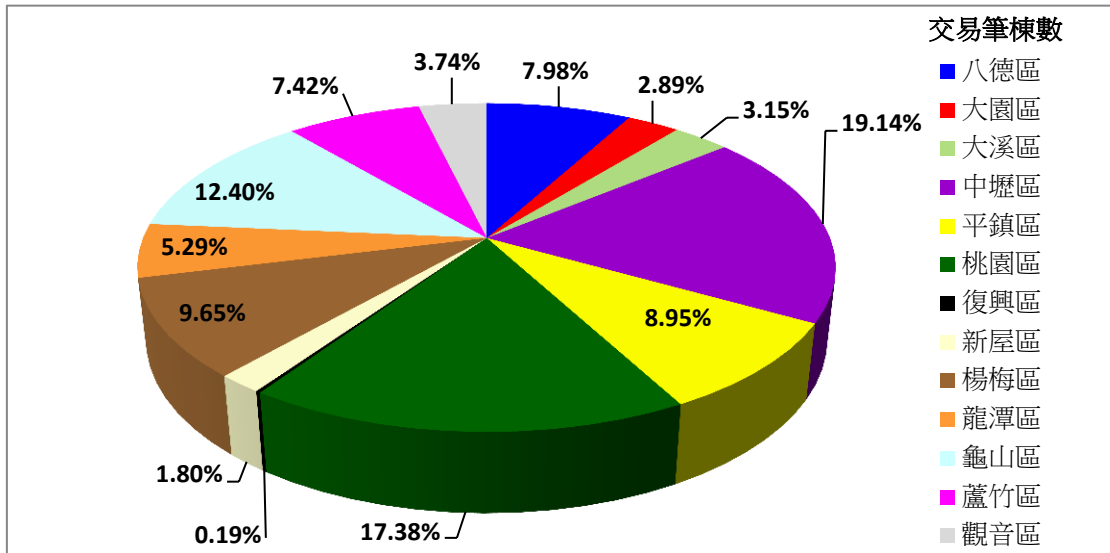


圖、近一年實價登錄揭露案件成交總金額趨勢圖

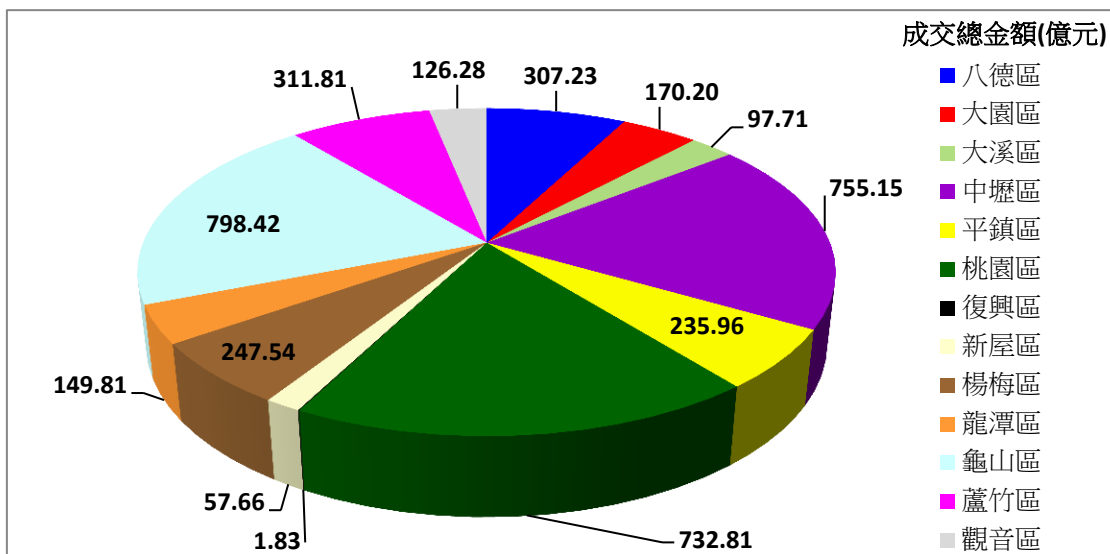
¹ 本文資料時間為實價登錄申報書之交易日期，惟本月交易日期之資料亦可能於未來陸續揭露，故每月發布之市場分析資料均有些許落後現象。

■ 各行政區成交規模表現

桃園市近一年來成交重點區域仍以中壢區及桃園區為主，其土地、建物交易筆棟數合計佔全市近四成；此外，龜山區亦有不錯的表現，佔全市的12.40%。在成交總金額方面，以龜山區、中壢區與桃園區為全市前三名，分別為798.42億元、755.15億元與732.81億元。



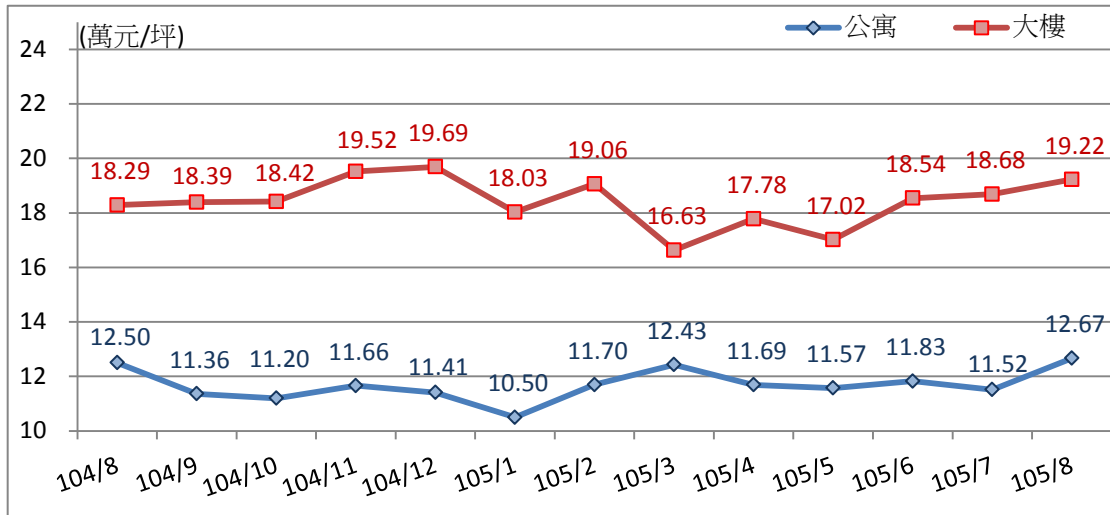
圖、近一年各行政區交易筆棟數分配圖



圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 住宅市場成交均價走勢

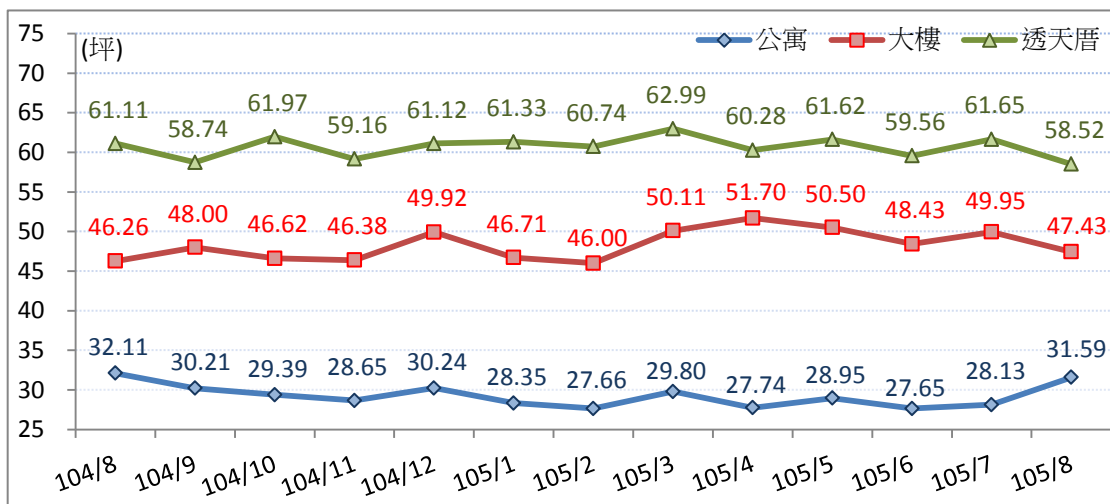
桃園市住宅市場成交均價近一年來呈現漲跌互見的走勢。公寓類型 105 年 8 月成交均價²為 12.67 萬元/坪，分別較前月與去年同月上漲 9.98%與 1.36%；本月大樓產品成交均價為 19.22 萬元/坪，亦分別較前月與去年同月上漲 2.89%與 5.08%。



圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

■ 住宅市場交易屬性分析

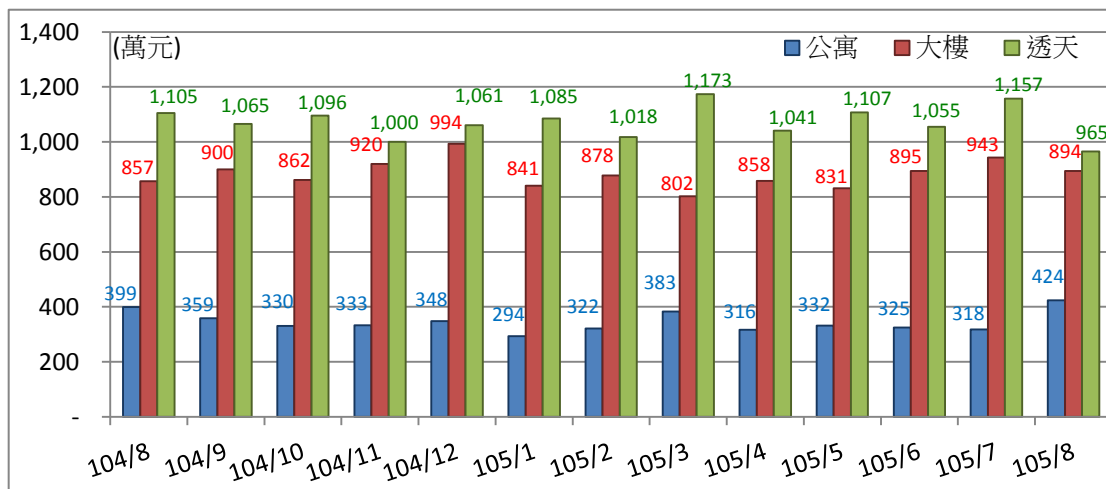
105 年 8 月公寓、大樓與透天產品之住宅平均交易面積分別為 31.59 坪、47.43 坪與 58.52 坪，公寓產品之平均交易面積較前月增加 3.46 坪，但較去年同月減少 0.52 坪；大樓產品較前月減少 2.52 坪，但較去年同月增加 1.17 坪；透天厝產品分別較前月與去年同月減少 3.13 坪與 2.59 坪。



圖、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

² 本文內平均成交單價與總價，僅分析二樓以上住宅產品資料，並去除含備註欄特殊交易資料。

105 年 8 月公寓產品平均成交總價 424 萬元，分別較前月與去年同月增加 33.33%與 6.27%；大樓產品 894 萬元，較前月下跌 5.20%，但較去年同月上漲 4.32%；而在透天產品方面，其平均成交總價為 965 萬元，分別較前月與去年同月下跌 16.59%與 12.67%。



圖、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

■ 重點都會區住宅市場分析

以八德、中壢、平鎮、桃園、龜山與蘆竹區分析桃園市重點都會區住宅成交均價，105 年 8 月以桃園區成交均價 23.26 萬元/坪為最高，較前月增加 14.52%，係受本月本區有中正藝文地區大批新建案交屋所影響；其次為蘆竹區成交均價為 19.95 萬元/坪，較前月微幅增加 2.57%，第三名為龜山區，成交均價有顯著上漲情形，為 19.87 萬元/坪，分析其原因為本月成交物件集中於本市機場捷運 A8 站周遭地區及鄰近新北市迴龍捷運站一帶區位條件較佳地區所致，較前月增加 19.05%。整體而言，105 年 8 月除中壢區與八德區成交均價有下跌情形外，其餘行政區成交均價均有回升情形。

表、近一年各重點都會行政區住宅成交均價統計表

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
104/08	17.10	18.74	14.96	19.80	17.75	19.60
104/09	16.71	22.31	14.39	20.03	18.01	19.47
104/10	16.69	19.70	14.79	19.70	19.06	19.00
104/11	19.77	19.89	14.35	21.69	18.05	20.14
104/12	18.16	18.78	15.89	21.38	17.64	21.52
105/01	16.38	18.21	15.35	19.21	18.55	19.20
105/02	16.85	19.27	15.25	19.91	21.91	20.69
105/03	17.23	18.50	14.71	20.34	15.16	20.06
105/04	16.82	18.02	14.45	20.37	15.76	19.97
105/05	16.84	17.77	15.06	20.54	15.12	21.22
105/06	17.68	19.26	14.93	19.57	17.83	20.30
105/07	17.46	20.19	14.24	20.31	16.69	19.45
105/08	16.89	18.26	14.47	23.26	19.87	19.95
合計	17.69	19.29	14.77	20.57	15.96	20.14

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為交易主要地區，共 12,415 筆；其次為桃園區，共 11,580 筆；第三名為龜山區，共 8,073 筆。整體而言，105 年 8 月本市住宅市場成交筆棟數有顯著減少的情形。

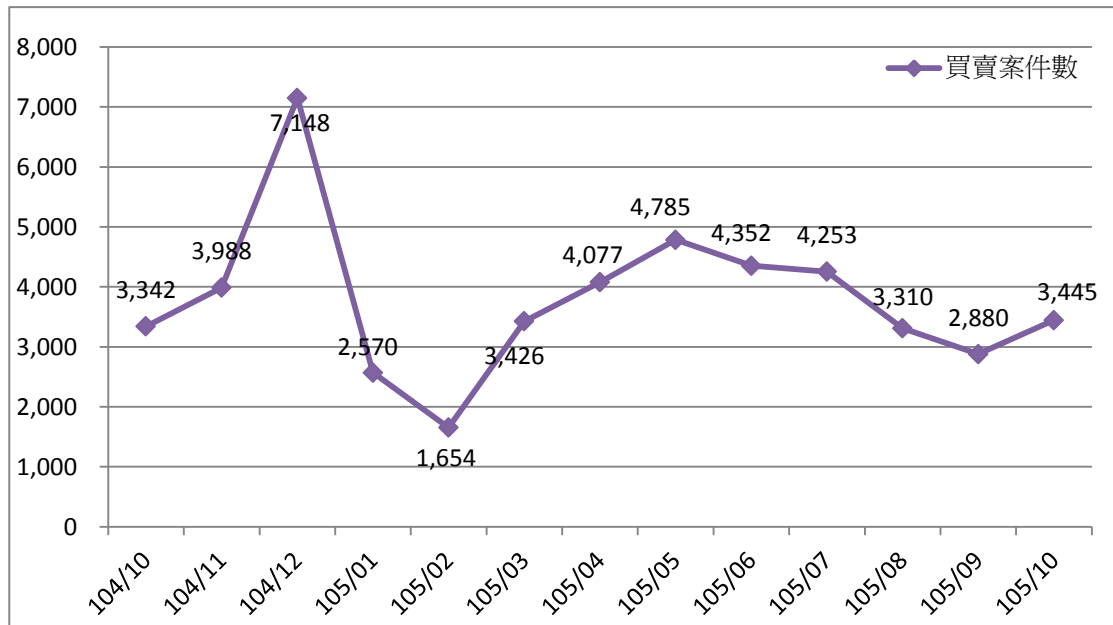
表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表 單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
104/08	364	759	689	733	190	192
104/09	337	945	773	646	131	234
104/10	415	989	528	795	216	321
104/11	990	2010	643	1193	263	328
104/12	609	1243	447	1267	301	396
105/01	259	684	291	603	169	233
105/02	182	369	158	441	114	139
105/03	368	838	636	992	1873	306
105/04	415	822	372	1069	697	308
105/05	500	951	492	1199	2679	408
105/06	566	1064	388	948	567	343
105/07	434	1003	357	1019	704	330
105/08	421	738	255	675	169	170
合計	5,860	12,415	6,029	11,580	8,073	3,708

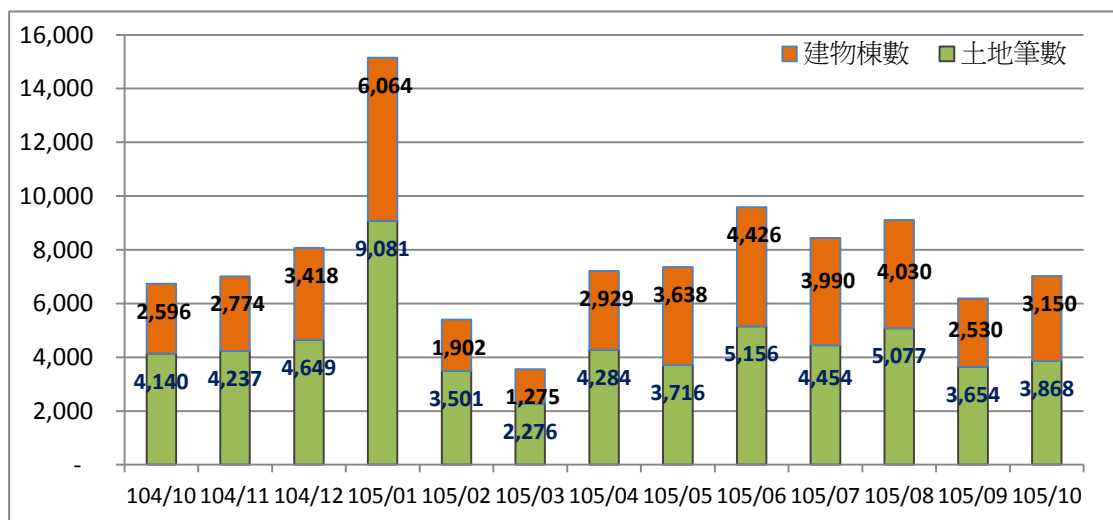
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

■ 買賣移轉登記案件資料³分析

依據最新買賣登記案件數統計資料顯示，105年10月買賣移轉登記案件量共計3,445件，分別較前月與去年同月增加565件與103件。就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，105年10月土地移轉筆數為3,868筆、建物棟數為3,150棟，共計7,018筆，分別較前月與去年同月增加13.49%與4.19%。



圖、近一年買賣移轉登記移轉案件趨勢圖



圖、近一年買賣移轉登記移轉筆棟數趨勢圖

³ 買賣移轉登記案件量為內部統計資料，因買賣登記案件規定於辦竣所有權移轉登記30日內，需向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，故實價登錄揭露資料與買賣移轉登記案件資料有所差異。