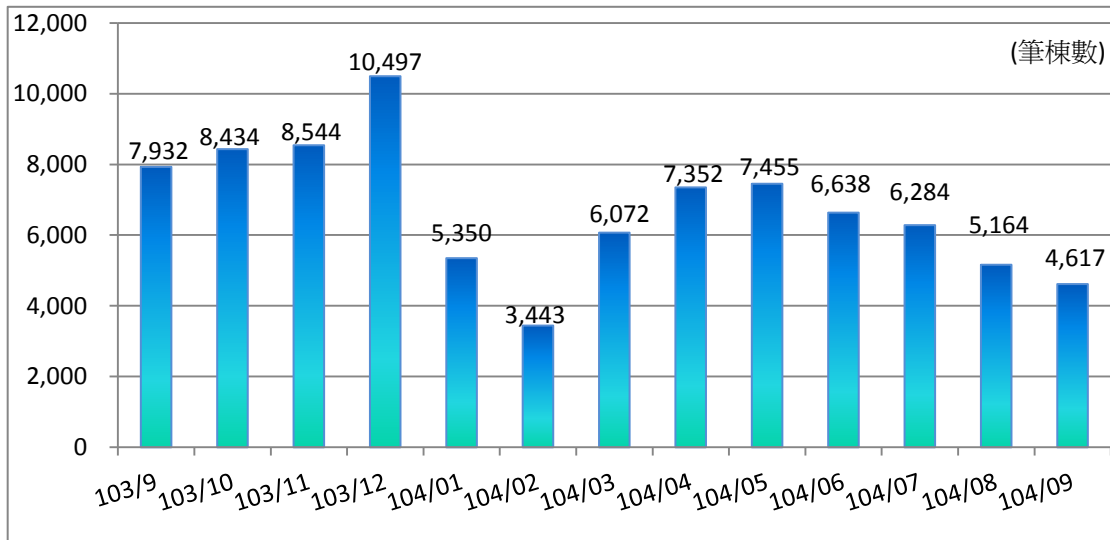


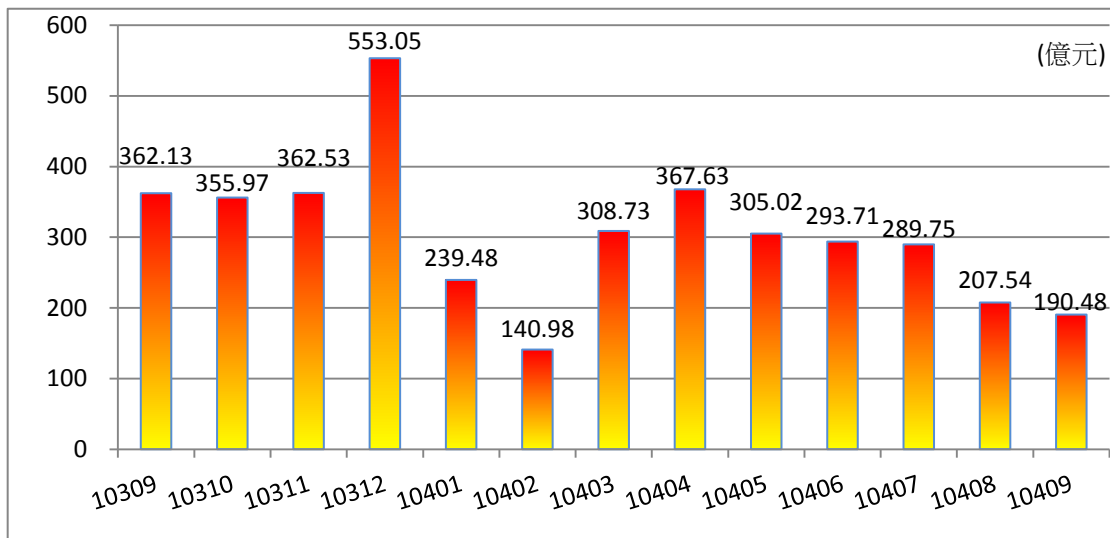
# 104 年 9 月桃園市不動產市場分析月報

## ■ 實價登錄揭露交易量/總金額統計

104 年 9 月桃園市不動產市場整體成交量略呈萎縮趨勢，成交價格亦呈現微幅下滑態勢。統計截至 104 年 12 月 16 日止，104 年 9 月實價登錄揭露案件統計土地、建物交易筆棟數為 4,617 筆<sup>1</sup>。



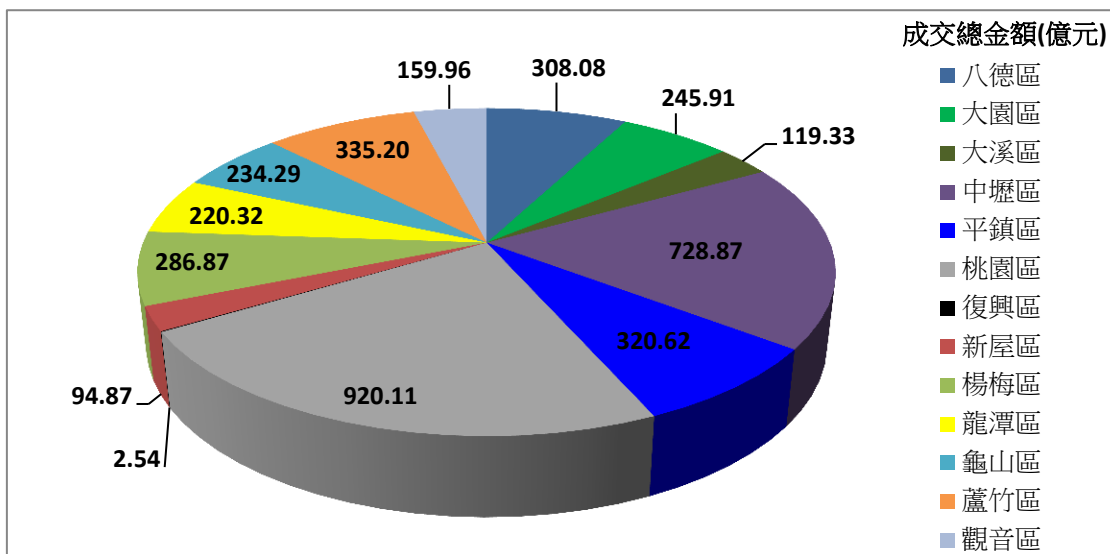
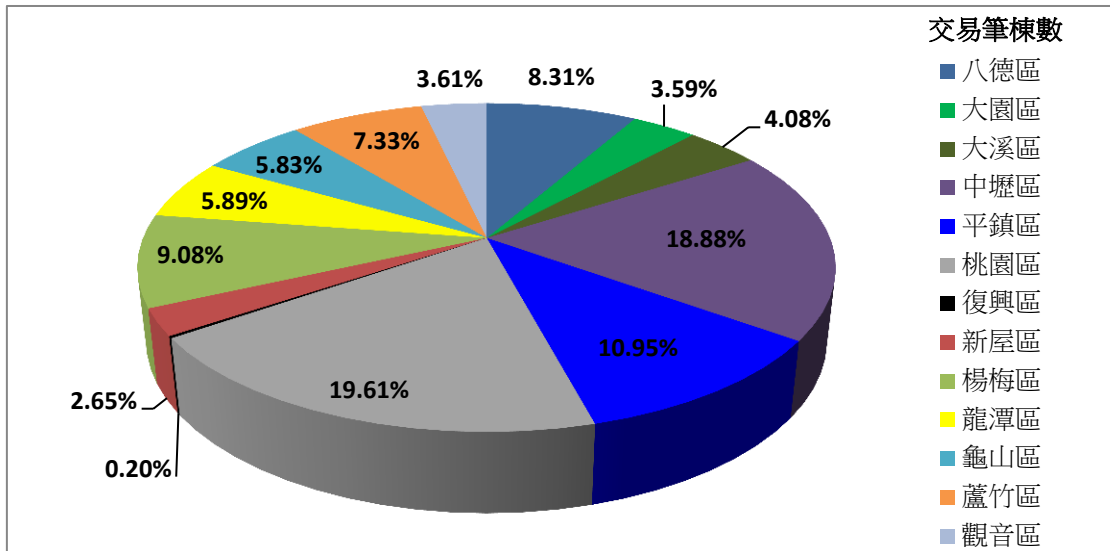
在成交總金額方面，104 年 9 月約為 190.48 億元，相較前月減少 8.22%，而較去年同月大幅減少 47.4%，整體成交總金額亦呈現減少的趨勢。



<sup>1</sup> 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。

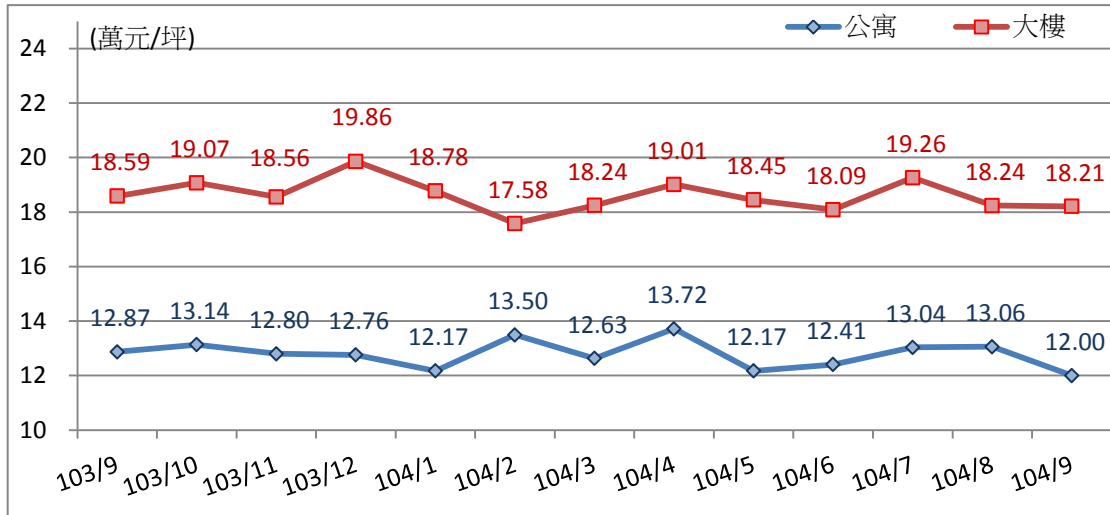
## ■ 各行政區成交規模表現

桃園市近一年來成交重點區域仍以桃園區及中壢區為主，其土地、建物交易筆棟數分別佔全市 19.61%及 18.88%；此外，平鎮區成交規模亦有不錯的表現，佔全市的 10.95%。在成交總金額方面，以桃園區、中壢區與蘆竹區為全市前三名，分別為 920.11 億元、728.87 億元與 335.20 億元。



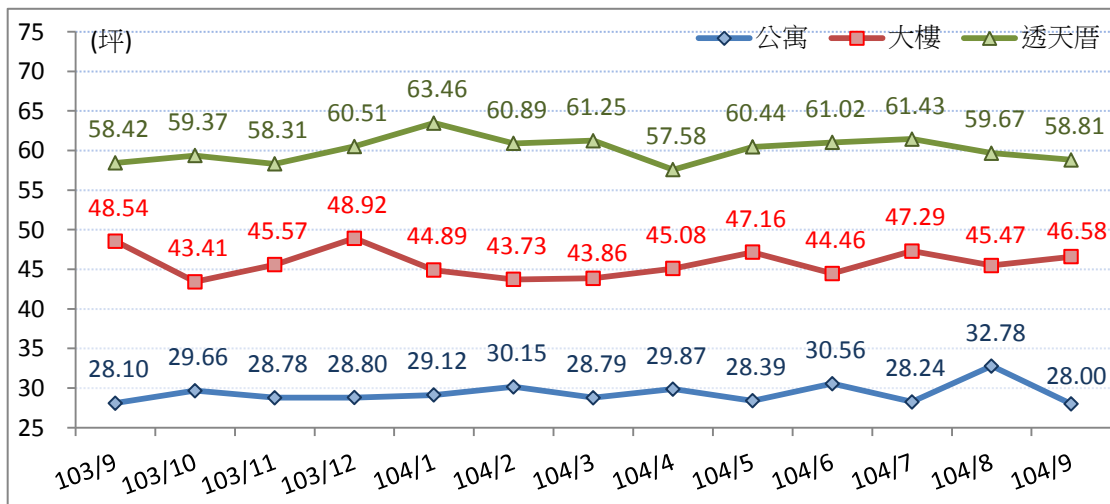
## ■ 住宅市場成交均價走勢

桃園市住宅市場成交均價近一年來呈現漲跌互見的走勢。其中公寓類型 104 年 9 月成交均價<sup>2</sup>為 12 萬元/坪，較前月與去年同月下跌 8.11%與 6.77%；本月大樓產品成交均價為 18.21 萬元/坪，分別較前月與去年同月微幅下跌 0.16%與 2.02%。



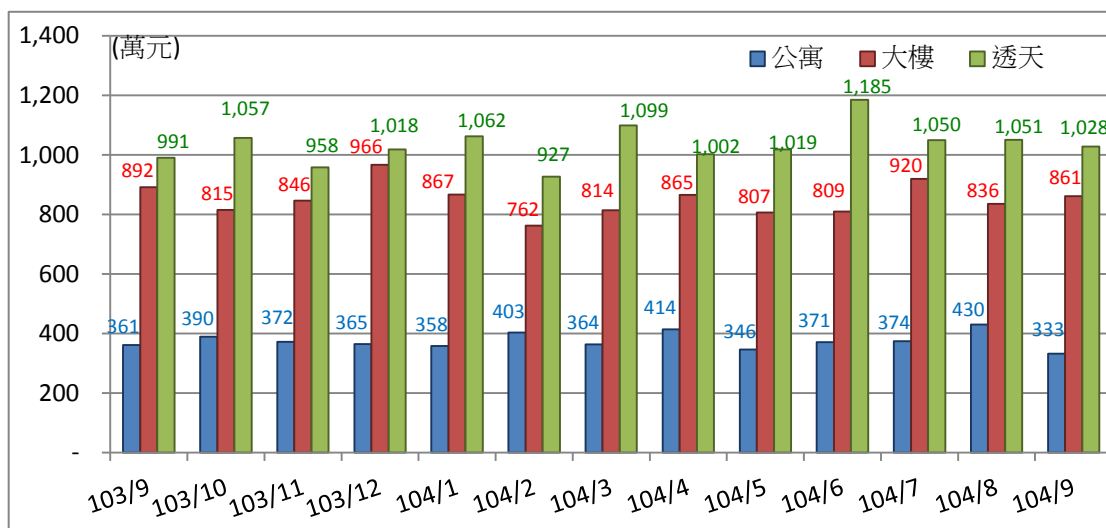
## ■ 住宅市場交易屬性分析

104 年 9 月公寓、大樓與透天產品之住宅平均交易面積分別為 28 坪、46.58 坪與 58.81 坪，公寓產品之平均交易面積分別較前月與去年同月減少 4.79 坪與 0.1 坪；大樓產品較前月增加 1.12 坪較去年同月減少 1.96 坪；透天厝產品較前月減少 0.86 坪去年同月增加 0.39 坪。



<sup>2</sup> 本文內平均成交單價與總價資料已去除含備註欄特殊交易資料。

104年9月公寓產品其平均成交總價為333萬，為近一年來的最低點，且因受前月大坪數公寓產品及公寓新建案實價登錄資料釋出增加影響，本月較前月下跌22.73%，並較去年同月下跌7.94%；大樓產品之平均成交總價為861萬元，較前月上漲3.02%，但較去年同月下跌3.42%；在透天產品方面，其平均成交總價為1,028萬元，較前月下跌2.19%，但較去年同月上漲3.76%。



### ■ 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，104年9月以中壢區成交均價最高，為23.12萬元/坪，較前月上漲21.3%，主要係因本月桃園高鐵地區大批大樓產品新建案實價登錄資料釋出所致，另桃園區與龜山區亦較前月上漲；而八德區、平鎮區與蘆竹區則較前月呈現微幅下跌的趨勢。整體而言，104年9月各區住宅市場因區位各異，其成交均價漲跌互見。

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
10309	16.58	17.82	14.08	20.90	17.89	21.46
10310	17.40	17.20	16.96	21.50	20.71	20.08
10311	16.52	17.63	16.79	21.70	18.59	20.29
10312	16.46	19.93	15.80	21.90	19.25	21.05
10401	16.94	17.17	16.06	20.63	20.84	20.59
10402	15.86	17.83	15.44	19.58	20.09	19.30
10403	16.28	18.26	15.67	19.40	17.39	20.60
10404	17.02	18.40	15.08	21.56	20.40	19.06
10405	17.34	17.66	15.58	20.98	19.40	20.19
10406	16.39	17.51	16.68	19.67	19.05	19.57
10407	17.40	19.73	15.86	21.42	17.97	19.51
10408	16.86	19.06	14.93	19.70	18.13	19.52
10409	16.47	23.12	14.21	20.22	20.10	19.04
合計	16.88	18.57	15.80	20.91	19.22	20.12

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，近一年成交土地、建物筆棟數以桃園區為交易主要地區，共 12,857 筆；其次為中壢區，共 11,828 筆；第三名為平鎮區，共 7,851 筆。整體而言，本月本市住宅市場成交量除平鎮區外，餘成交量呈現萎縮態勢。

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
10309	584	930	538	1,278	453	366
10310	782	894	800	1,399	529	352
10311	637	1,157	1,057	1,147	243	293
10312	420	1,523	890	1,522	354	330
10401	286	867	377	804	145	234
10402	192	446	283	527	117	139
10403	362	1,012	488	993	201	272
10404	827	807	538	1,175	252	307
10405	635	1,178	510	971	242	309
10406	375	788	599	903	241	295
10407	526	835	427	925	213	277
10408	317	711	665	696	186	184
10409	234	680	679	517	107	151
合計	6,177	11,828	7,851	12,857	3,283	3,509

註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。