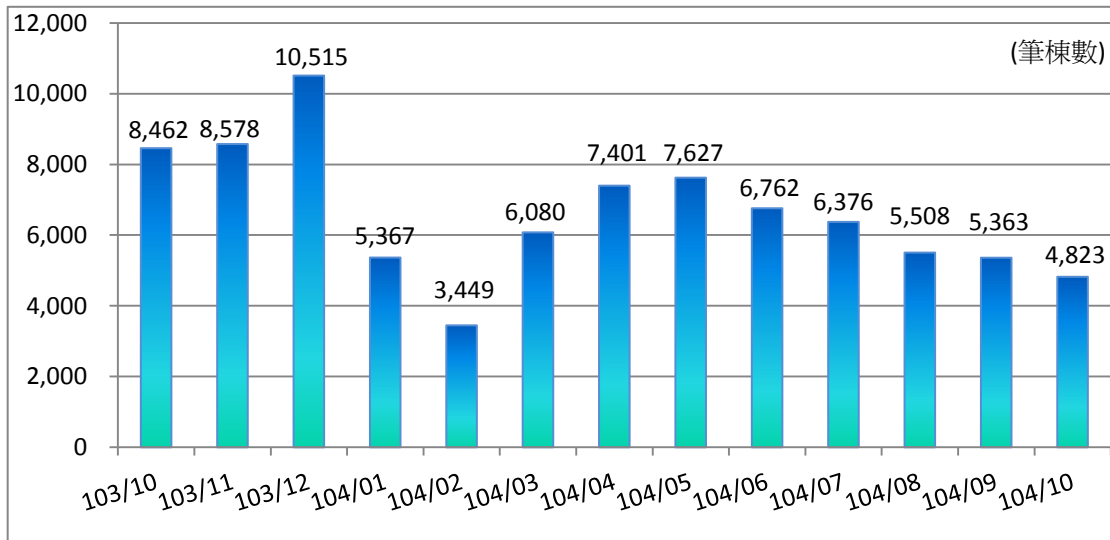


# 104 年 10 月桃園市不動產市場分析月報

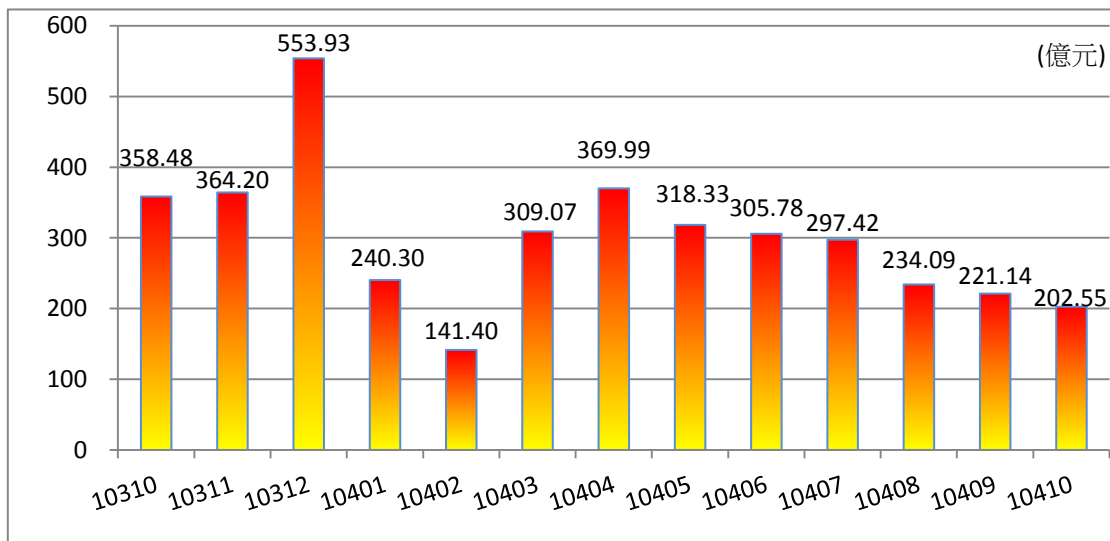
## ■ 實價登錄揭露交易量/總金額統計

104 年 10 月桃園市不動產市場整體成交量略為萎縮，且成交價格微幅下修呈現盤整格局。統計截至 105 年 1 月 16 日止，104 年 10 月實價登錄揭露案件統計土地、建物交易筆棟數為 4,823 筆<sup>1</sup>。



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，104 年 10 月約為 202.55 億元，相較前月減少 8.40%，而較去年同月大幅減少 43.5%，近半年來整體成交總金額呈現遞減趨勢。

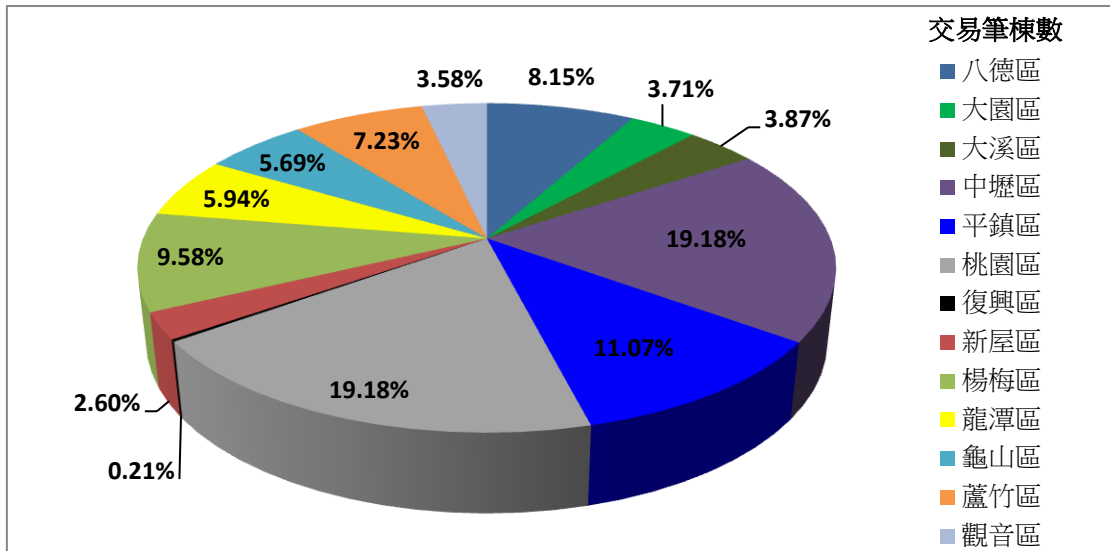


圖、近一年實價登錄揭露案件成交總金額趨勢圖

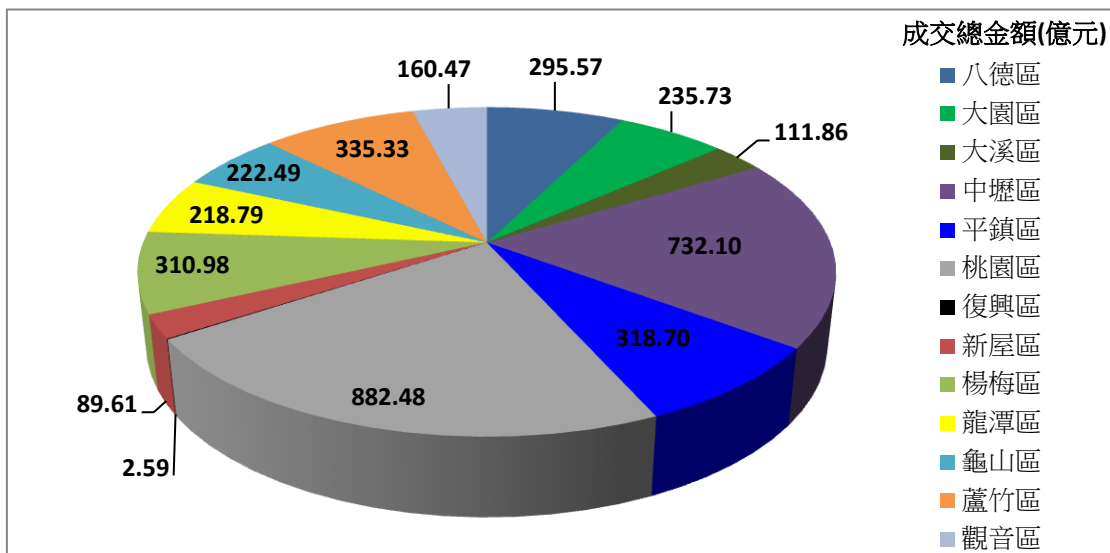
<sup>1</sup> 本文資料時間為實價登錄申報書之交易日期，惟本月交易日期之資料亦可能於未來陸續揭露，故每月發布之市場分析資料均有些許落後現象。

## ■ 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、建物交易筆棟數均佔全市 19.18%；此外，平鎮區成交規模亦有不錯的表現，佔全市的 11.07%。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 882.84 億元、732.10 億元與 335.33 億元。



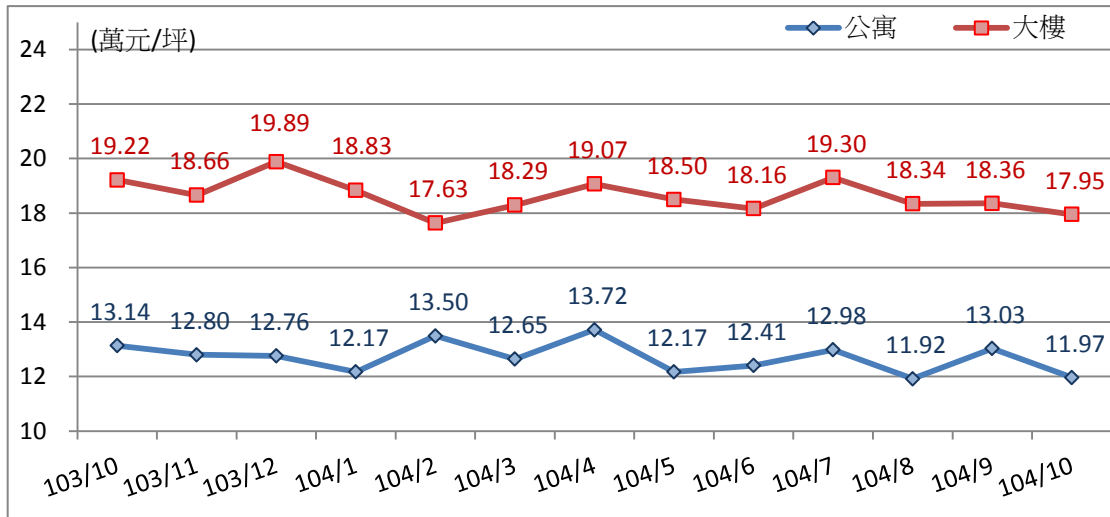
圖、近一年各行政區交易筆棟數分配圖



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

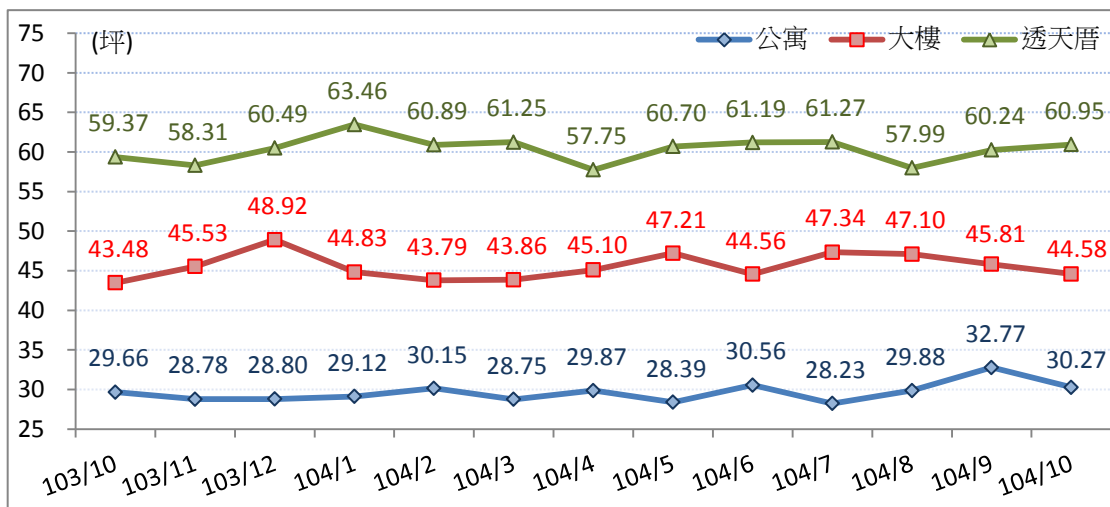
桃園市住宅市場成交均價近一年來呈現漲跌互見的走勢。其中公寓類型 104 年 10 月成交均價<sup>2</sup>為 11.97 萬元/坪，較前月與去年同月下跌 8.16%與 8.90%；本月大樓產品成交均價為 17.95 萬元/坪，分別較前月與去年同月微幅下跌 2.21%與 6.58%。



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

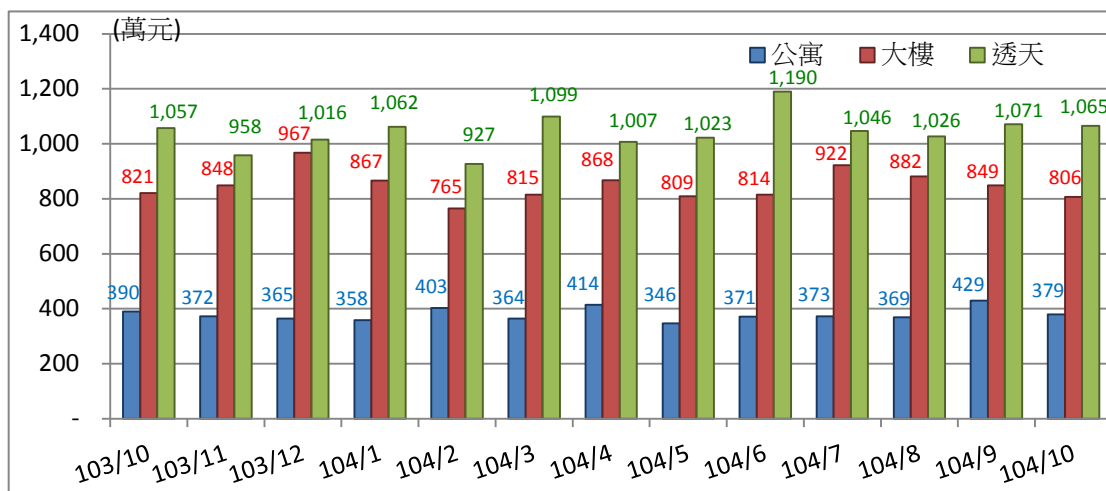
104 年 10 月公寓、大樓與透天產品之住宅平均交易面積分別為 30.27 坪、44.58 坪與 60.95 坪，公寓產品之平均交易面積較前月減少 2.51 坪，較去年同月則增加 0.6 坪；大樓產品較前月減少 1.23 坪，較去年同月增加 1.11 坪；透天厝產品則分別較前月與去年同月增加 0.7 坪與 1.58 坪。



圖、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

<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。

就平均成交總價而言，公寓、大樓與透天產品之成交總價均較前期減少，公寓產品其平均成交總價為 379 萬，分別較前月與去年同月下跌 11.73%與 2.71%；大樓產品之平均成交總價為 806 萬元，分別較前月與去年同月下跌 5.02%與 1.76%；而在透天產品方面，其平均成交總價為 1,065 萬元，較前月下跌 0.62%，但較去年同月微幅上漲 0.74%。



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，104 年 10 月桃園區成交均價以 19.85 萬元/坪為最高；其次為中壢區，為 19.40 萬元/坪；第三名為蘆竹區，為 19.02 萬元/坪。整體而言，本月本市住宅市場成交均價除平鎮區微幅上升外，其餘地區均有下修呈現盤整格局。

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
10310	17.40	17.20	16.98	21.73	20.71	20.15
10311	16.53	17.63	16.79	21.78	18.59	20.29
10312	16.46	19.94	15.80	21.92	19.25	21.05
10401	16.94	17.17	16.06	20.63	20.84	20.66
10402	15.86	17.83	15.44	19.58	20.09	19.42
10403	16.28	18.26	15.67	19.43	17.39	20.63
10404	17.02	18.44	15.07	21.57	20.40	19.06
10405	17.34	17.66	15.62	20.98	19.40	20.21
10406	16.39	17.59	16.72	19.70	19.05	19.45
10407	17.41	19.80	15.91	21.40	17.77	19.52
10408	16.83	19.20	14.96	19.79	18.13	19.59
10409	16.37	22.57	14.31	20.22	19.56	19.44
10410	15.82	19.40	14.78	19.85	18.03	19.02
合計	16.86	18.73	15.85	20.90	19.37	19.92

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、建物交易筆棟數仍以桃園區為交易主要地區，共 12,397 筆；其次為中壢區，共 11,900 筆；第三名為平鎮區，共 7,813 筆。整體而言，本月本市住宅市場成交筆棟數除中壢區與蘆竹區外，餘均略為下修。

表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

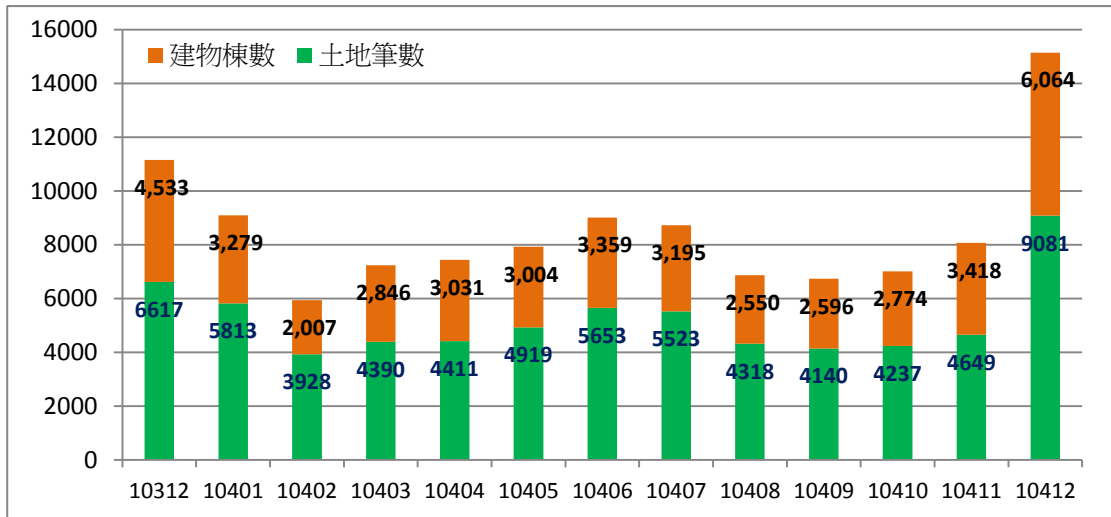
單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
10310	782	894	798	1,411	529	356
10311	641	1,157	1,057	1,157	243	293
10312	420	1,531	890	1,524	354	330
10401	286	867	377	804	145	238
10402	192	446	283	527	117	141
10403	362	1,012	488	991	201	274
10404	827	809	536	1,182	252	307
10405	635	1,178	506	978	242	325
10406	375	795	599	907	241	322
10407	530	842	429	923	215	282
10408	279	845	752	626	125	193
10409	329	733	665	705	188	188
10410	266	791	433	662	150	251
合計	5,924	11,900	7,813	12,397	3,002	3,500

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<sup>3</sup>分析

依據最新買賣登記案件數統計資料顯示，104 年 12 月買賣移轉登記案件量共計 7,148 件，分別較前月與去年同月大幅增加 3,106 件與 1,846 件。就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，104 年 12 月土地移轉筆數為 9,081 筆、建物棟數為 6064 棟，分別較前期大幅增加 95.33%、77.41%，亦較去年同期增加 37.24%、33.77%，推測其增加原因與房地合一稅制即將於 105 年度 1 月 1 日實施有關。



圖、近一年買賣移轉登記案件走勢圖

<sup>3</sup> 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