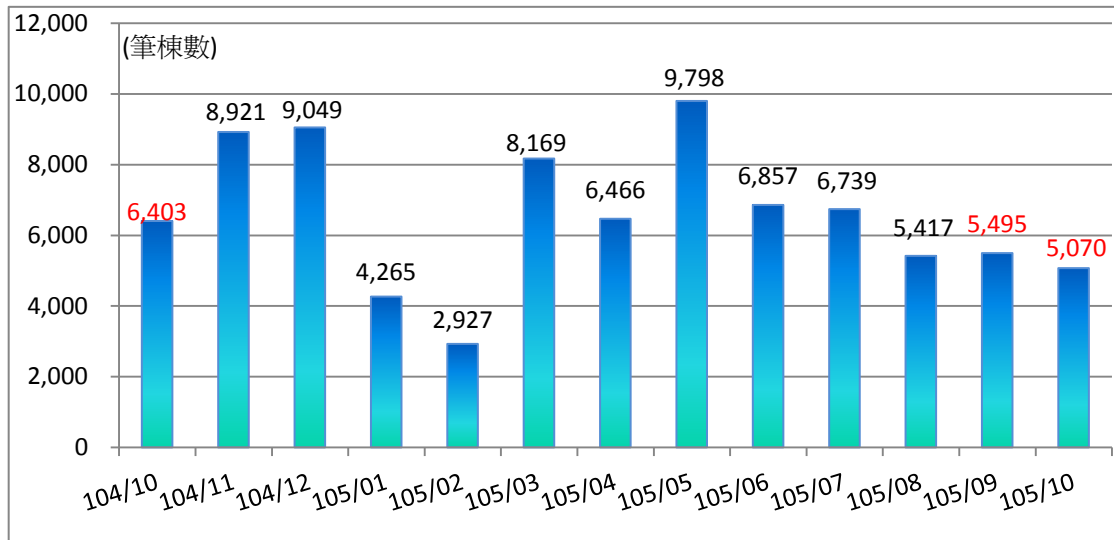


桃園市最新不動產市場交易分析月報(105.10)

依據桃園市 105 年 10 月份不動產市場完成交易實價登錄資料統計，本月整體成交規模較前月減少，住宅市場平均成交單價與上月相較多呈現微幅下跌走勢，僅蘆竹區微幅上漲。

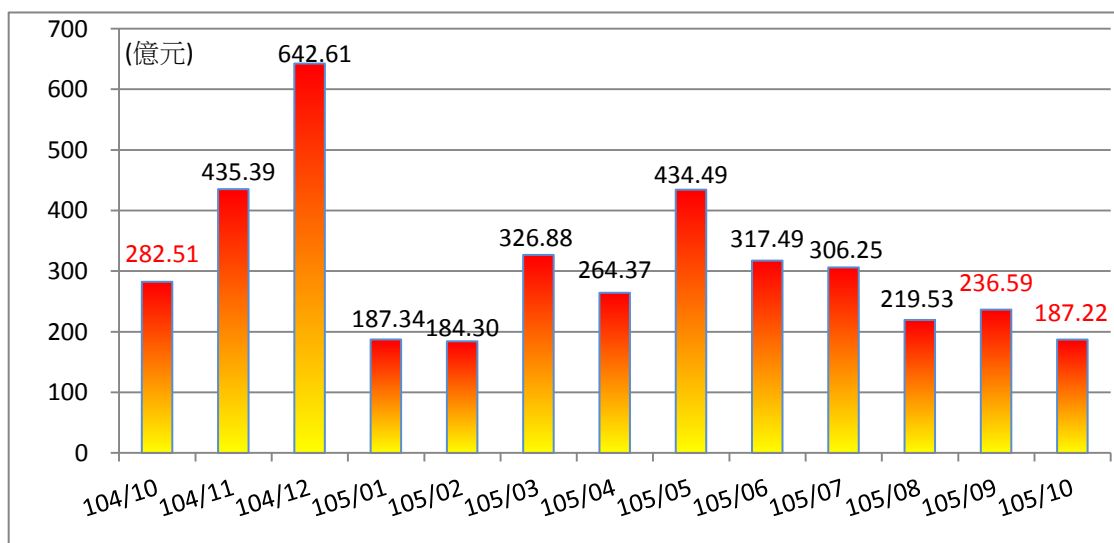
■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計

統計實價登錄資料截至 106 年 1 月 16 日止，105 年 10 月揭露案件統計土地、建物交易筆棟數為 5,070 筆¹，分別較前月(5,495 筆)與 104 年 10 月(6,403 筆)減少 7.73%與 20.82%。



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買賣總交易金額統計方面，105 年 10 月份約為 187.22 億元，分別較前月(236.59 億元)與 104 年 10 月(282.51 億元)減少 20.87%與 33.73%。

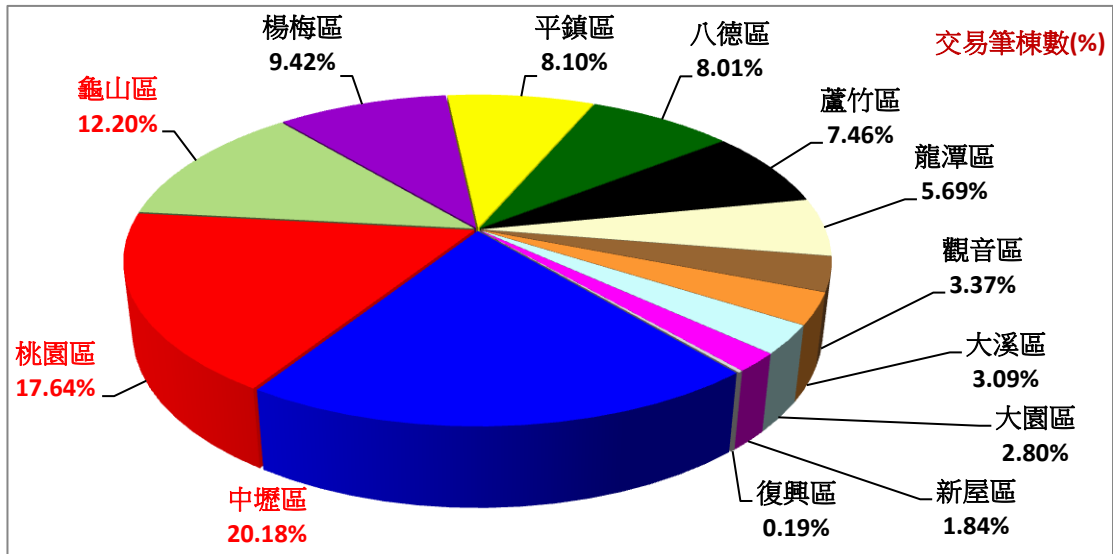


圖、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

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。

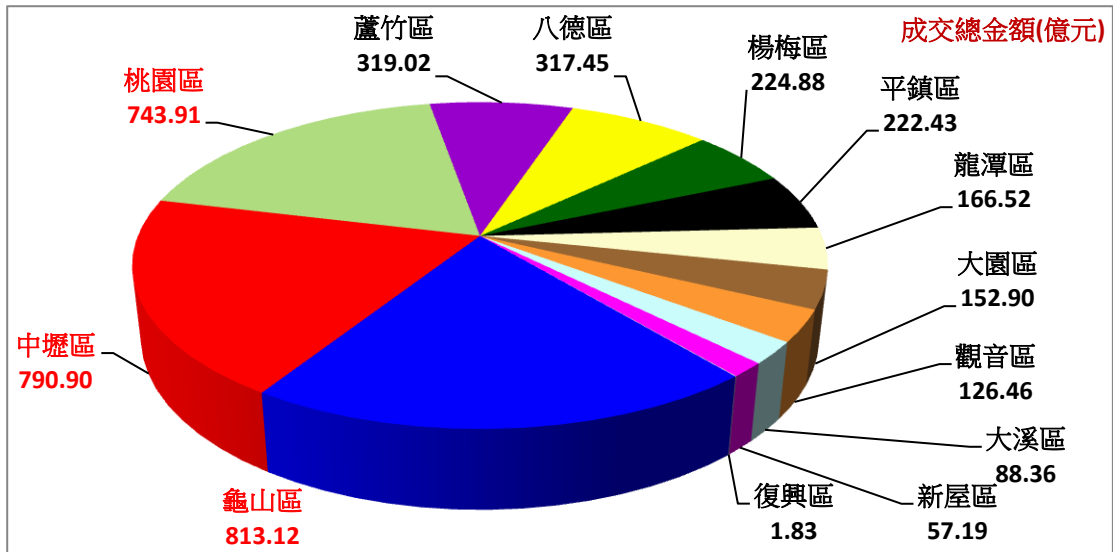
■ 各行政區成交規模表現

桃園市近一年來成交重點區域仍以中壢區、桃園區及龜山區為主，其土地、建物交易筆棟數分別占全市 20.18%、17.64%及 12.20%，合計約佔全市一半。



圖、近一年各行政區交易筆棟數分配圖

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 813.12 億元、790.90 億元與 743.91 億元。

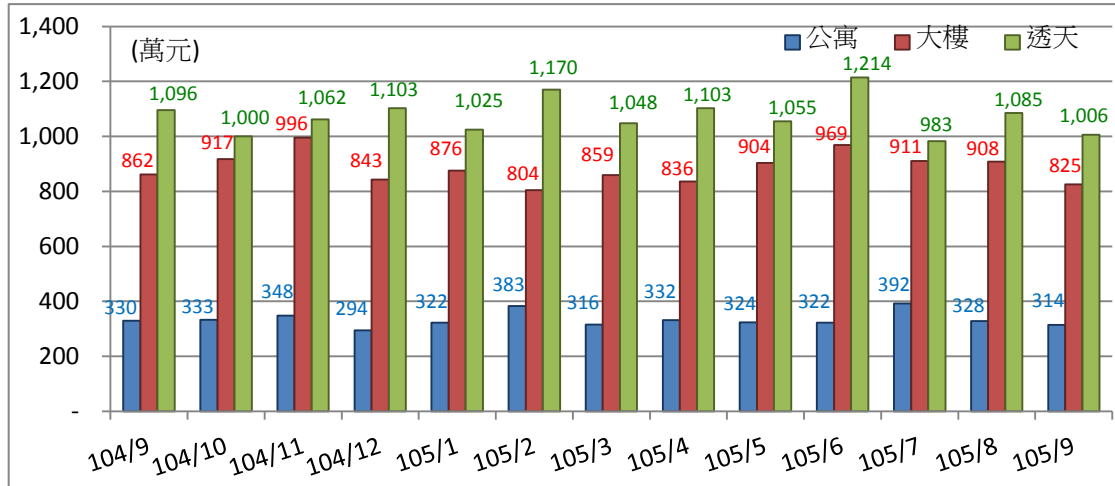


圖、近一年各行政區成交總金額分配圖

■ 住宅市場成交走勢分析

(一) 平均成交總價走勢

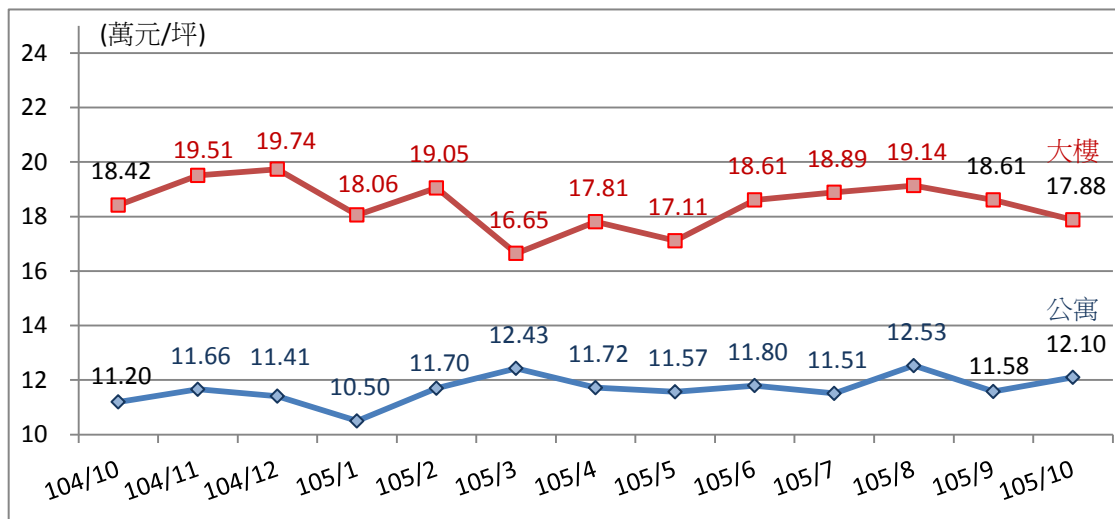
本市住宅市場 105 年 10 月成交總價部分，**公寓**產品每戶平均成交總價 314 萬元，分別較前月(328 萬元)與 104 年 10 月(330 萬元)減少 4.27%與 4.85%；**大樓**每戶平均成交總價為 825 萬元，分別較前月(908 萬元)與 104 年 10 月(862 萬)減少 9.14%與 4.29%；而在**透天**產品方面，每戶平均成交總價為 1,006 萬元，分別較前月(1,085 萬元)與 104 年 10 月(1,096 萬元)減少 7.28%與 8.21%。



圖、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

本市住宅市場平均成交單價近一年來呈現漲跌互見的走勢；**大樓**產品 105 年 10 月成交均價²為 17.88 萬元/坪，較前月(18.61 萬元/坪)與 104 年 10 月(18.42 萬元/坪)分別下跌 3.92%及 2.93%；本月**公寓**類型成交均價為 12.10 萬元/坪，較前月(11.58 萬元/坪)與 104 年 10 月(11.20 萬元/坪)分別上漲 4.49%及 8.04%。

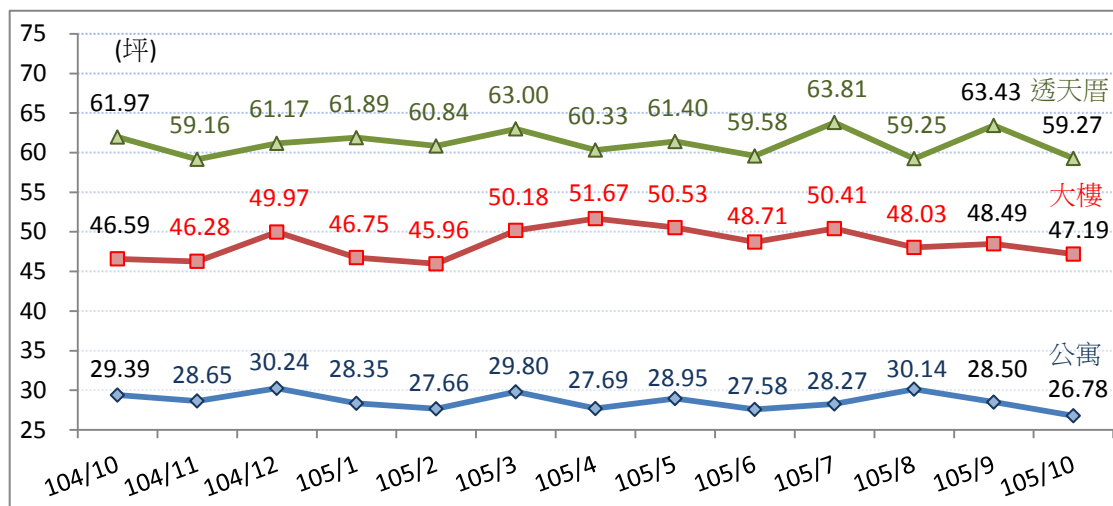


圖、近一年住宅市場成交均價走勢圖

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。

(三)平均交易面積分析

105 年 10 月透天厝產品平均每戶交易面積為 59.27 坪較前月(63.43 坪)與 104 年 10 月(61.97 坪)分別減少 4.16 坪與 2.70 坪；大樓產品平均每戶交易面積為 47.19 坪較前月(48.49 坪)減少 1.30 坪，但與 104 年 10 月(46.59 坪)相較仍增加 0.60 坪；公寓產品平均每戶交易面積為 26.78 坪較前月(28.50 坪)與 104 年 10 月(29.39 坪)分別減少 1.72 坪與 2.61 坪。



圖、近一年住宅市場平均交易面積走勢圖

■ 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平均成交單價，各行政區 105 年 10 月住宅成交單價與前月相較多呈現下跌走勢，僅蘆竹區微幅上漲。另本月中壢區成交單價與前月相較有較大幅度波動，單價為 17.25 萬元/坪，較前月(19.23 萬元/坪)下跌 10.30%，主因為新建案交屋區位條件不同所致，本月交屋之新建案集中於內壢及龍岡地區，上月則集中於高鐵特定區與內壢地區。住宅成交平均單價本月前三名之行政區分別為蘆竹區 20.16 萬元/坪為最高，其次為桃園區 20.09 萬元/坪及龜山區 20.08 萬元/坪。

表、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	龜山區	蘆竹區
104/10	16.69	19.70	14.79	19.70	19.06	19.05
104/11	19.79	19.85	14.44	21.72	18.05	20.14
104/12	18.21	18.79	15.94	21.42	17.64	21.59
105/01	16.51	18.22	15.38	19.28	18.55	19.25
105/02	16.85	19.27	15.25	19.91	21.91	20.69
105/03	17.23	18.50	14.76	20.38	15.16	20.11
105/04	16.90	18.08	14.45	20.42	15.76	20.02
105/05	17.05	18.01	15.14	20.66	15.12	21.20
105/06	17.66	19.36	15.01	19.70	17.83	20.38
105/07	17.69	20.45	15.06	20.66	16.63	19.56
105/08	17.15	18.34	14.60	22.55	19.37	20.24
105/09	17.55	19.23	16.55	20.15	20.09	20.03
105/10	17.15	17.25	16.54	20.09	20.08	20.16
平均單價	17.80	18.93	15.13	20.65	16.04	20.25

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 13,349 筆。其次為桃園區，共 12,102 筆。第三名為龜山區，共 8,192 筆。

105 年 10 月本市住宅市場成交筆棟數，僅中壢區與桃園區受到本月或前月有新建案交屋量影響，導致在成交筆棟數有較大幅度波動外，其他行政區多呈現持平走勢。

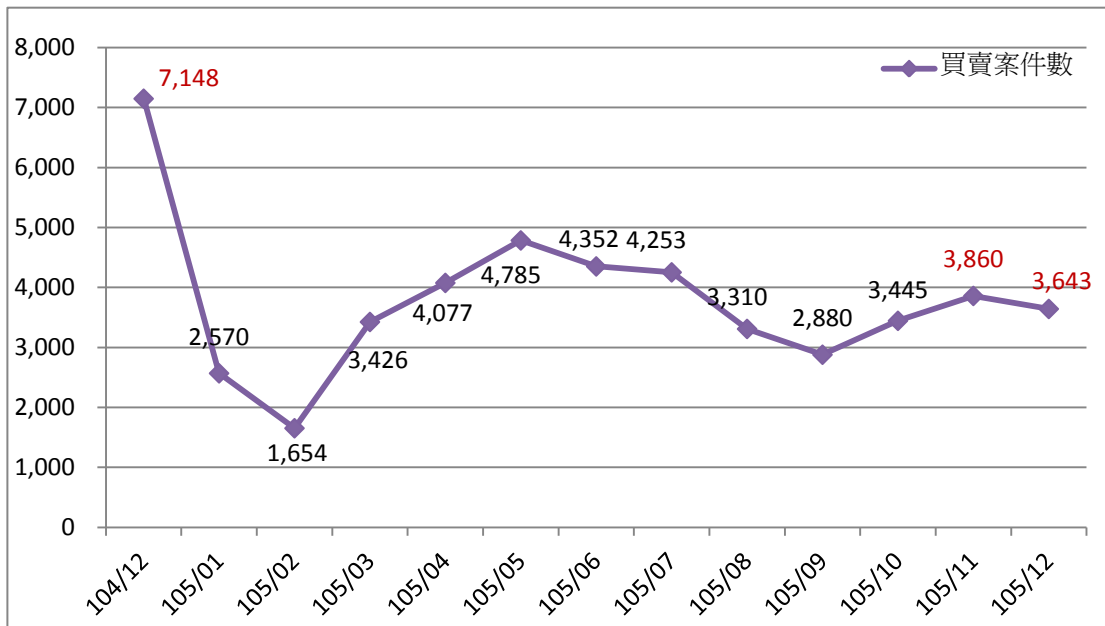
表、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表 單位：筆棟數

年月	八德區	中壢區	平鎮區	桃園區	龜山區	蘆竹區
104/10	415	989	528	795	216	325
104/11	993	2022	649	1195	263	328
104/12	612	1249	449	1271	301	408
105/01	262	693	295	607	169	235
105/02	182	369	158	441	114	139
105/03	368	843	642	998	1873	312
105/04	418	838	377	1076	697	312
105/05	509	993	500	1215	2681	411
105/06	573	1102	400	966	567	351
105/07	459	1078	406	1067	731	338
105/08	518	937	334	898	227	245
105/09	424	936	347	923	177	268
105/10	307	1300	317	650	176	251
合計	6,040	13,349	5,404	12,102	8,192	3,923

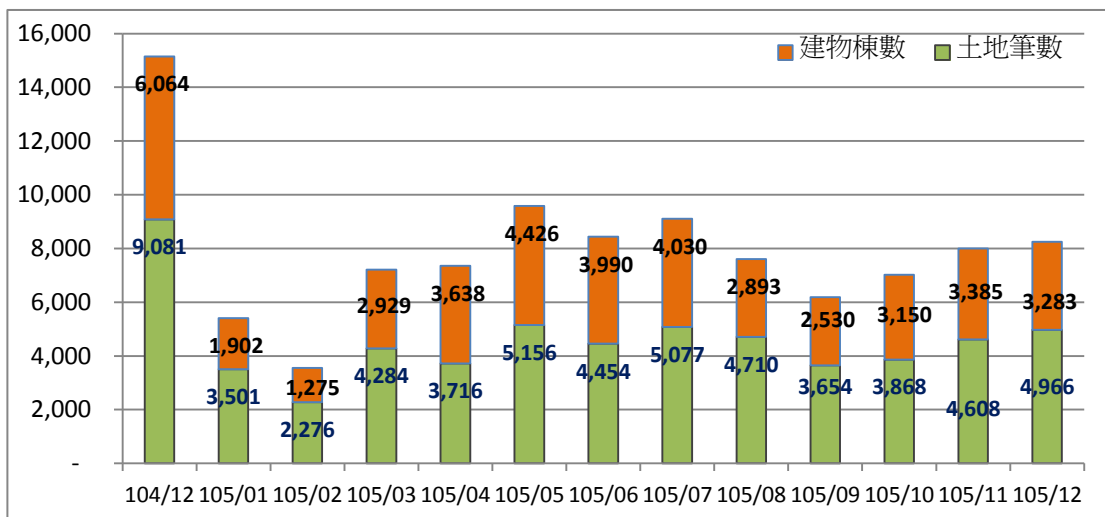
註：統計樣本包括透天厝、大樓、華廈與公寓型態建物。

■ 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12月買賣移轉登記案件量共計3,643件，較前月(3,860件)減少217件，惟較104年12月(7,148件)大幅減少3,505件，經分析其原因為104年12月受到新成屋大批移轉及105年1月1日房地合一稅制即將施行所影響，致當月買賣案件數量較大。就土地、建物買賣登記移轉筆、棟數而言，105年12月土地移轉筆數為4,966筆、建物棟數為3,283棟，共計8,249筆，雖較前月(7,993筆)增加3.20%，但與104年12月(15,145筆)相較減少45.53%。



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。