

桃園市不動產市場交易分析報告

本市買賣移轉登記案件統計資料顯示，107年12月買賣登記案件量共計3,503件，較前月(3,624件)減少121件，幅度約為-3.34%；較去年同期(3,612件)減少109件，幅度約為-3.02%。此外，107年12月土地移轉筆數為4,576筆，建物棟數為2,978棟，合計總筆棟數(7,554筆)較前月(7,675筆)減少1.58%及去年同月(7,648筆)減少1.23%。本月交易量較前(11)月份略減，高於最近一年之月平均量(7,409筆)，本市不動產交易市場近2年除淡季月份外，買賣移轉筆棟數達每月7,000件以上，不動產交易量穩定。

從本市實價登錄資料觀察，107年12月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為4,436筆，分別較前月(5,951筆)減少25.46%及去年同期(6,915筆)減少35.85%，推測為實價登錄資料特性，存在買賣交易到登記移轉再到實價登錄揭露之時間差，因此部分107年12月之交易案件可能尚未反應在揭露實價登錄資訊中，後續尚需觀察實際之交易趨勢變動。

在全市公寓及大樓107年12月均價(表1)方面，大樓為18.4萬元/坪，與前月(18.8萬元/坪)下跌2.13%，與106年12月(11.5萬元/坪)相當；公寓為10.9萬元/坪，分別較前月(11.8萬元/坪)下跌7.15%及106年12月(11.5萬元/坪)下跌5.28%。各行政區建物類型(大樓、公寓、透天)最近1年買賣之交易件數分布(圖1)，大樓數量最多出現在中壢區(4,701件)及桃園區(4,642件)，若以各行政區建物佔比觀察，大樓比例最高者落在蘆竹區(86.8%)及桃園區(86.1%)，其次為中壢區(74.9%)、八德區(74.6%)、大園區(71.6%)。而全桃園市平均約為69%。

本月選取7個主要住宅市場之行政區(八德、中壢、平鎮、桃園、楊梅、龜山及蘆竹)分析其住宅類型建物(包含大樓、華廈及公寓)之平均成交單價，同時觀察其成交規模表現。近期本市不動產交易穩定，106年12月至107年12月各區住宅交易筆棟數，以桃園(12,856筆)及中壢(12,054筆)2個行政區最高，佔全市(13區)的42.55%，其次以楊梅區(6,073筆)、平鎮區(5,734筆)及八德區(5,617筆)較多。而各行政區107年12月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(21.0萬元/坪)、龜山區(19.4萬元/坪)及蘆竹區(19.1萬元/坪)。

此外，各行政區單月漲跌，平鎮區平均單價較前月上漲4.82%，楊梅區較前月上漲2.66%；此外，桃園區平均單價較前月下跌6.50%；八德區平均單價較前月下跌4.04%；龜山區平均單價較前月下跌2.43%。其餘行政區變動幅度較小。

表 1、全市買賣登記數量及大樓公寓均價漲跌幅度表

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年12月	107年11月	去年同期 (106年12月)	107年12月	107年11月	去年同期 (106年12月)
數量	3,503	3,624	3,612	7,554	7,675	7,648
107年12月與前月/去年同期比較漲跌幅度	-	-3.34%	-3.02%	-	-1.58%	-1.23%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
月份	107年12月	107年11月	去年同期 (106年12月)	107年12月	107年11月	去年同期 (106年12月)
均價(萬元/坪)	18.4	18.8	18.4	10.9	11.8	11.5
107年12月與前月/去年同期比較漲跌幅度	-	-2.13%	0.00%	-	-7.15%	-5.28%

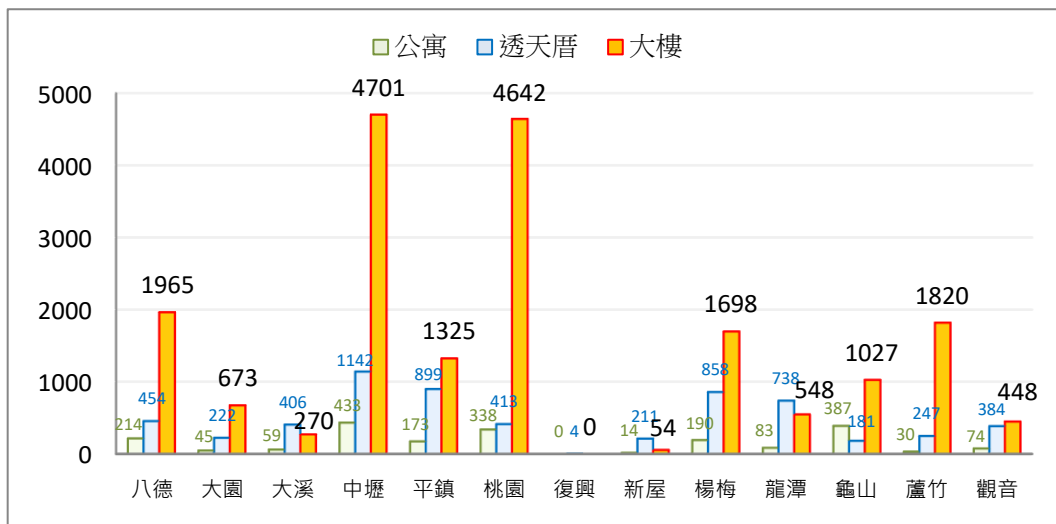


圖 1、各行政區近 1 年建物類型分配圖

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科長林鼎鈞

聯絡電話：03-3322101#5355

行動電話：0915-668899