

# 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，108年6月買賣登記案件量共計4,014件，較前月(4,343件)減少329件，幅度約為-7.6%；較去年同期(3,597件)增加417件，幅度約為11.6%。此外，108年6月土地移轉筆數為5,257筆，建物棟數為3,432棟，合計總筆棟數(8,689筆)較前月(9,593筆)減少9.4%，但較去年同期(8,153筆)增加6.6%。

統計108年6月全市大樓及公寓交易均價，大樓為18.9萬元/坪，與前月(18.9萬元/坪)持平，較107年6月(19.0萬元/坪)微跌0.5%；公寓為11.8萬元/坪，因交易區位分布差異，分別較前月(12.7萬元/坪)下跌7.1%及107年6月(11.0萬元/坪)上漲7.3%。

本月選取7個主要住宅市場之行政區(桃園、中壢、蘆竹、龜山、八德、平鎮及楊梅)分析其住宅類型建物(包含住宅大樓、華廈及公寓)之平均成交單價及成交規模表現。本市行政區108年6月住宅成交平均單價，最高為桃園區(21.1萬元/坪)，其次為蘆竹區(20.1萬元/坪)、龜山區(18.5萬元/坪)及中壢區(17.6萬元/坪)。本月中壢區及龜山區單價皆有明顯下跌，都是因為前月交易較集中於行情較高區位(青埔地區、長庚A8商圈)所致；其餘行政區則相對穩定。近期本市不動產交易量微增，實價登錄資料顯示107年6月至108年6月各區住宅交易筆棟數，以桃園(15,088筆)及中壢(12,550筆)2個行政區最高，佔全市(13區，64,013筆)的43.2%，其餘行政區則以楊梅區(6,650筆)、八德區(6,415筆)及平鎮區(5,459筆)較多。

在7個主要住宅市場之行政區(桃園、中壢、蘆竹、龜山、八德、平鎮及楊梅)當中，統計大樓(住宅大樓及華廈)新成屋(屋齡不到2年)與中古屋(屋齡在2年以上)交易數量情形(表2)，結果發現，蘆竹區最近新成屋成交案例較稀少，整體占比僅約1成，近一年每月交易量平均不到15件，但南崁地區開發趨近成熟，生活機能完備，因此中古屋交易情形相對熱絡；此外，楊梅區新成屋交易之占比達5成以上，近期新成屋交屋量較多，因楊梅區新成屋總價相對較便宜，購入門檻較低，民眾在自住需求選擇上，直接購買新成屋意願會較其他地區高；而桃園區及中壢區開發程度較高，且區內皆有整體開發區域，新舊市區共存，因此無論新成屋及中古屋都有穩定的數量，新成屋占比約在3成多至4成。

表 1、買賣登記數量及實價登錄均價比較表

買賣登記						
月份	移轉件數			土地建物筆棟數		
	108年6月	108年5月	去年同期 (107年6月)	108年6月	108年5月	去年同期 (107年6月)
數量	4,014	4,343	3,597	8,689	9,593	8,153
108年6月 與前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-7.6%	11.6%	-	-9.4%	6.6%
實價登錄(契約交易日期)						
月份	大樓全市均價			公寓全市均價		
	108年6月	108年5月	去年同期 (107年6月)	108年6月	108年5月	去年同期 (107年6月)
均價(萬元/坪)	18.9	18.9	19.0	11.8	12.7	11.0
108年6月 與前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	0.0%	-0.5%	-	-7.1%	7.3%

表 2、近一年各行政區大樓新成屋與中古屋交易占比表

行政區	近一年數量		新成屋占比
	新成屋	中古屋	
桃園區	2,194	3,383	39.3%
中壢區	1,379	2,625	34.4%
蘆竹區	154	1,288	10.7%
龜山區	274	681	28.7%
八德區	790	1,287	38.0%
平鎮區	526	783	40.2%
楊梅區	866	714	54.8%

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