

桃園市最新不動產市場交易分析月報

根據本市買賣移轉登記案件統計，107年11月買賣登記案件量共計3,624件，較上月(3,461件)增加163件，幅度約為4.71%；較去年同期(4,204件)減少580件，幅度約為13.8%。此外，107年11月土地移轉筆數為4,629筆，建物棟數為3,046棟，合計總筆棟數(7,675筆)較上月(7,647筆)增加0.37%及去年同月(8,596筆)減少10.71%。本月交易量較上(10)月份微量增長，高於最近一年之月平均量(7,417筆)，本市不動產交易市場，已連續7個月成交筆棟數超過7,000件，本月雖較去年同期衰退，但近期交易量持續回穩，未來如要有所突破，仍須仰賴賣方進一步讓利，以消弭買賣雙方對價格認知的落差。

依據本市最新實價登錄資料顯示，107年9月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為5,308筆，分別較前月(6,483筆)減少18.12%及去年同期(6,527筆)減少18.68%，本月有部分案件尚未申報及揭露，待案件全數申報並揭露後，實際交易數量可能落在約6,000筆左右。統計107年9月全市公寓及大樓交易均價，公寓為11.53萬元/坪，分別較前月(11.29萬元/坪)上漲2.13%及106年9月(12.17萬元/坪)下跌5.26%；大樓為18.95萬元/坪，分別較前月(18.55萬元/坪)上漲2.16%及106年9月(18.40萬元/坪)上漲2.99%。

本月選擇7個行政區(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(表一)，同時觀察其成交規模表現。楊梅區平均單價較上月上漲8.74%；八德區平均單價較上月下跌7.29%；龜山區平均單價較上月下跌6.01%；平鎮區平均單價較上月上漲5.77%，其餘行政區變動幅度則相對穩定。近期本市不動產交易穩定，106年9月至107年9月各區住宅交易筆棟數，以桃園(13,151筆)及中壢(12,217筆)2個行政區最高，佔全市(13區)的42.45%，其餘行政區則以楊梅區(6,104筆)最高，其次為平鎮區(5,410筆)及八德區(5,312筆)。本市行政區107年8月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(20.63萬元/坪)、蘆竹區(19.83萬元/坪)及龜山區(18.15萬元/坪)。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年11月	107年10月	去年同期 (106年11月)	107年11月	107年10月	去年同期 (106年11月)
數量	3,624	3,461	4,204	7,675	7,647	8,596
107年11月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	4.71%	-13.80%	-	0.37%	-10.71%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
月份	107年9月	107年8月	去年同期 (106年9月)	107年9月	107年8月	去年同期 (106年9月)
均價(萬元/坪)	18.95	18.55	18.4	11.53	11.29	12.17
107年9月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	2.16%	2.99%	-	2.13%	-5.26%

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