

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8月買賣登記案件量共計3,613件，較上月(3,878件)減少265件，幅度約為6.83%；且較去年同期(3,723件)減少110件，幅度約為2.95%。此外，107年8月土地移轉筆數為5,104筆，建物棟數為2,927棟，合計總筆棟數(8,031筆)較上月(8,361筆)及去年同月(8,716筆)分別減少3.95%及7.86%。本月交易量較7月份減少，但仍高於過去一年之月平均交易量。整體而言，本月買賣移轉登記案件數雖較上月及去年同期減少，但仍連續四個月高於過去一年之月平均，且由於本市影響不動產之總體因素(如經濟、金融、住宅政策等面向)短期內應無重大變動，故相較其他縣市，本市人口結構相對年輕的優勢將成為不動產市場的最大支撐。

依據本市最新實價登錄資料顯示，107年6月已申報並揭露之交易案件土地、建物筆棟數目前為6,034筆，分別較前月(7,155筆)減少15.67%及去年同月(7,697筆)減少21.61%，本月案件數目前較上月及去年同月皆減少，因有部分案件尚未申報與揭露，待未來案件全數揭露後，實際交易¹數量可能落在約7,000筆左右。統計107年6月全市公寓及大樓交易均價，公寓為11.06萬元/坪，分別較前月(12.12萬元/坪)下跌8.75%及106年6月(11.19萬元/坪)下跌1.16%；大樓成交均價為19.34萬元/坪，分別較前月(18.97萬元/坪)上漲1.95%及106年6月(18.35萬元/坪)上漲5.40%。

本月擇定八德、中壢、平鎮、桃園、龜山及蘆竹等行政區作桃園市重點都會區住宅平均成交單價分析，以探討本市不同建物型態成交均價及考量各行政區成交規模表現。前述行政區107年6月住宅(大樓、華廈、公寓)成交單價與107年5月相較，中壢區本月交易件數雖較上月減少，但以青埔及中壢SOGO周邊新建案交屋為主，致全區平均單價較上月上漲約5.00%；平鎮區交易量與上月相近，惟交易區位以南勢及龍岡地區比例較高，故交易均價下跌約7.00%，其餘行政區變動幅度相對穩定。近期本市不動產交易尚稱穩定，惟各月價格波動因素仍以交易區位移轉之影響最為顯著，本市行政區107年6月住宅成交平均單價較高者，依序為桃園區(21.28萬元/坪)，其次為蘆竹區(19.78萬元/坪)及龜山區(19.55萬元/坪)。

¹實價登錄申報統計數量存在訂約日、登記完成日及申報日之時間差，故交易日期為107年6月之案件目前尚未完全申報完成，統計數量按經驗值推估約介於實際總數75%至90%之間。

買賣登記						
	移轉件數			土地建物筆棟數		
月份	107年8月	107年7月	去年同期 (106年8月)	107年8月	107年7月	去年同期 (106年8月)
數量	3,613	3,878	3,723	8,031	8,361	8,716
107年8月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	-6.83%	-2.95%	-	-3.95%	-7.86%
實價登錄						
	大樓全市均價			公寓全市均價		
月份	107年6月	107年5月	去年同期 (106年6月)	107年6月	107年5月	去年同期 (106年6月)
均價(萬元/坪)	19.34	18.97	18.35	11.06	12.12	11.19
107年6月與 前月/去年同期 比較漲跌幅度	-	1.95%	5.40%	-	-8.75%	-1.16%

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