

桃園市 113 年 12 月不動產市場交易分析月報

(資料統計日期：113 年 12 月 31 日)

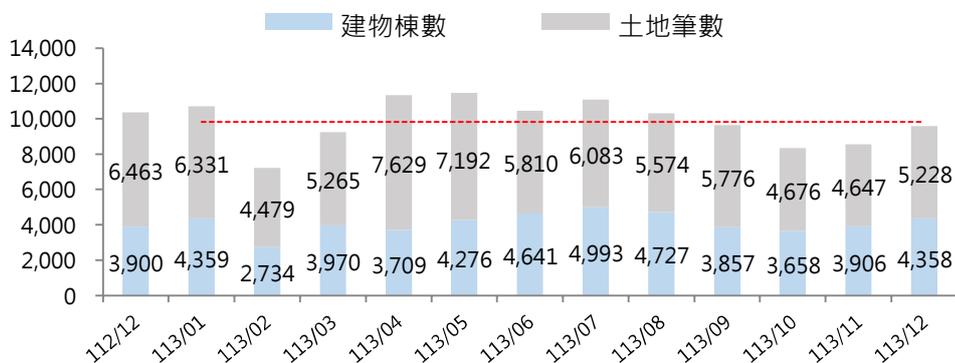
■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 113 年 12 月

根據本市買賣移轉登記¹統計數據，113 年 12 月買賣登記案件總數共計 5,137 件，相比於上月(11 月：4,721 件)增加 8.8%；與去年同期(112 年 12 月：5,033 件)相比，增幅為 2.1%。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

113 年 12 月，土地、建物買賣登記移轉總筆、棟數為 9,586 筆，其中土地移轉筆數為 5,228 筆，建物移轉棟數為 4,358 棟。相比之下，建物移轉棟數(4,358 棟)較上月(11 月：3,906 棟)增加 11.6%，而與去年同期(112 年 12 月：3,900 棟)相比，增幅為 11.7%。

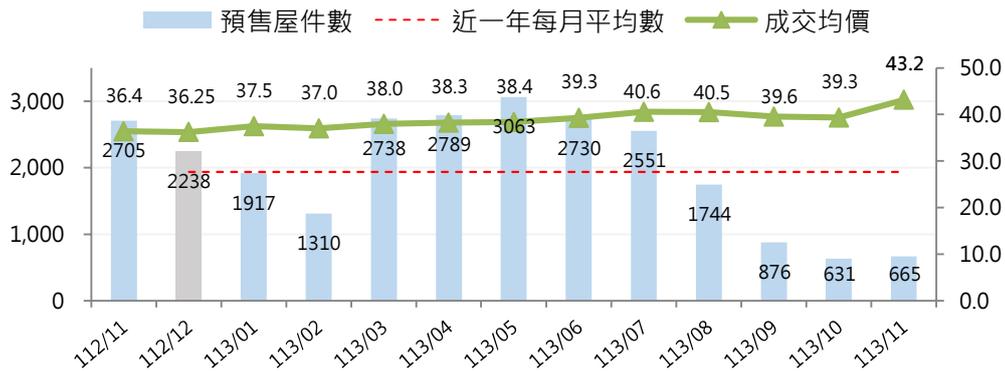


圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

¹ 本頁，買賣移轉登記資料係以登記日期為統計依據；次頁後，實價登錄資料係以交易(簽約)日期為統計依據，最新統計數據仍因交易日至送件登記日存有時間差，於次月進行修正。

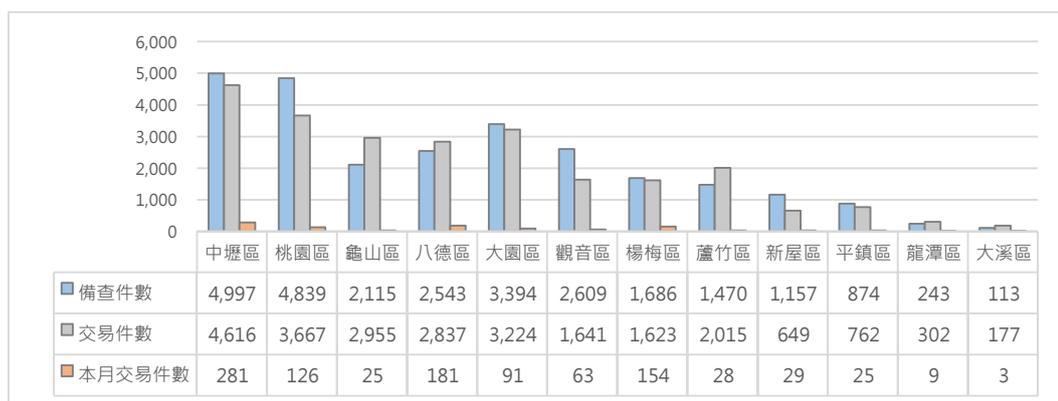
■ 預售屋成交價量統計-至 113 年 11 月

113 年 11 月，預售屋申報件數為 665 件，較上月(113 年 10 月 631 件) 增加 5.4%，與去年同期(112 年 11 月:2,705 件)相比，降幅為 75.4%。113 年 11 月預售屋成交均價為 43.2 萬元/坪，較上月(113 年 10 月:39.3 萬元/坪)上漲 9.9%，與去年同期(112 年 11 月:36.3 萬元/坪)，漲幅為 19%。



圖三、本市近一年各月預售屋交易案件價量統計圖

根據統計，各行政區的預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查案件數量²及交易量顯示，近一年，中壢區的備查案件數量最多，共計 4,997 件，主要集中於青埔特區，其次為桃園區，共計 4,839 件。交易量方面，中壢區則位居首位，達 4,616 件，其次為桃園區，交易量達 3,667 件。在 113 年 11 月，中壢區的交易量最高，共計 281 件。



圖四、各行政區預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查案件數量及交易量統計圖

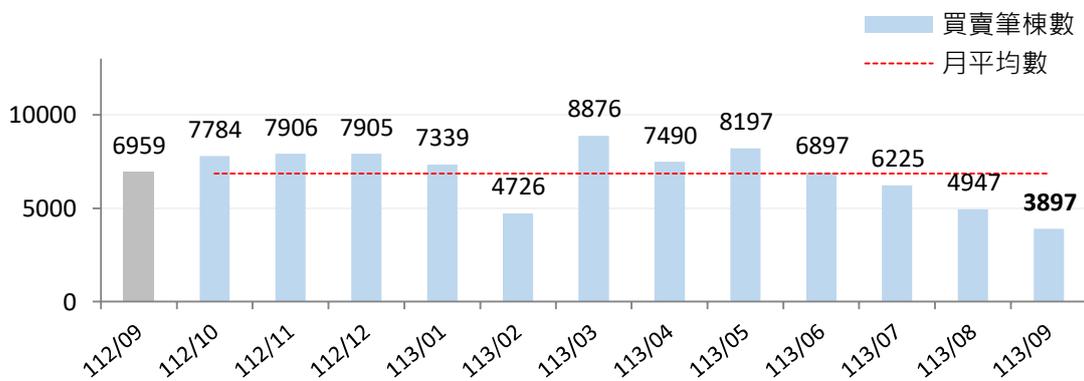
² 預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查案件數量係以 112 年 12 月至 113 年 11 月已備查者為統計依據。(申報備查案件數量係統計本市已備查預售屋建案之戶數合計)

註：交易件數包含開始銷售一年以上之預售屋交易案件，致部分行政區備查件數小於交易件數。

■ 買賣實價登錄交易量/總交易金額統計-至 113 年 9 月

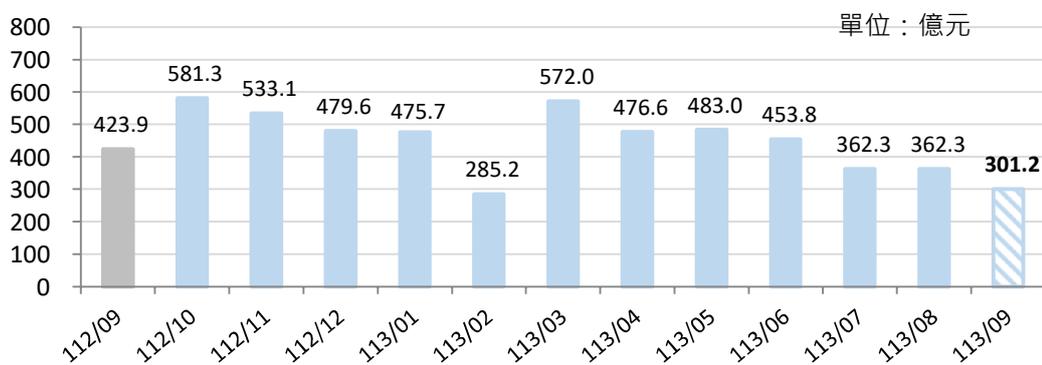
本次資料統計日期為 113 年 12 月 31 日，因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成，爰分析交易日期 112 年 9 月至 113 年 9 月底前已申報並揭露之交易案件。

根據目前統計，113 年 9 月的買賣實價登錄揭露案件中，土地及建物筆棟數為 3,897 筆，較上月(113 年 8 月:4,947 筆)減少 21.22%；與去年同期(112 年 9 月:6,959 筆)相比，降幅為 44%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

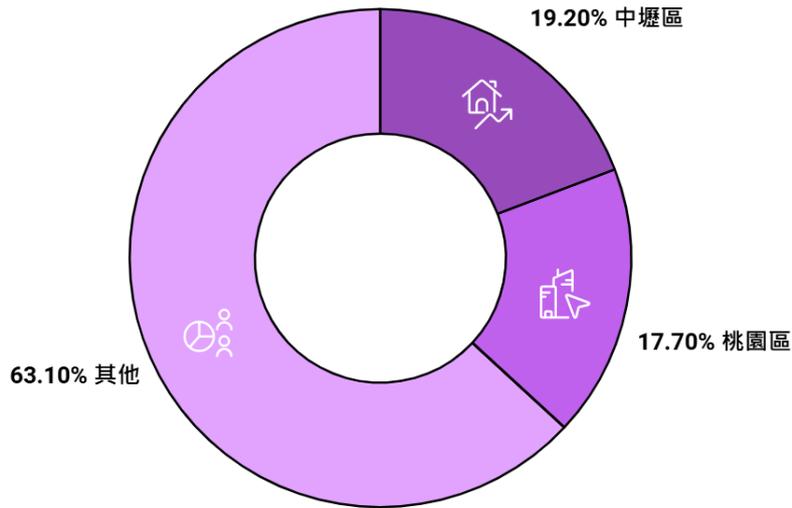
根據目前統計，113 年 9 月買賣實價登錄揭露案件的總交易金額約為 301.2 億元，較上月(113 年 8 月:362.3 億元)減少 16.86%；與去年同期(112 年 9 月:423.9 億元)相比，降幅為 28.94%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

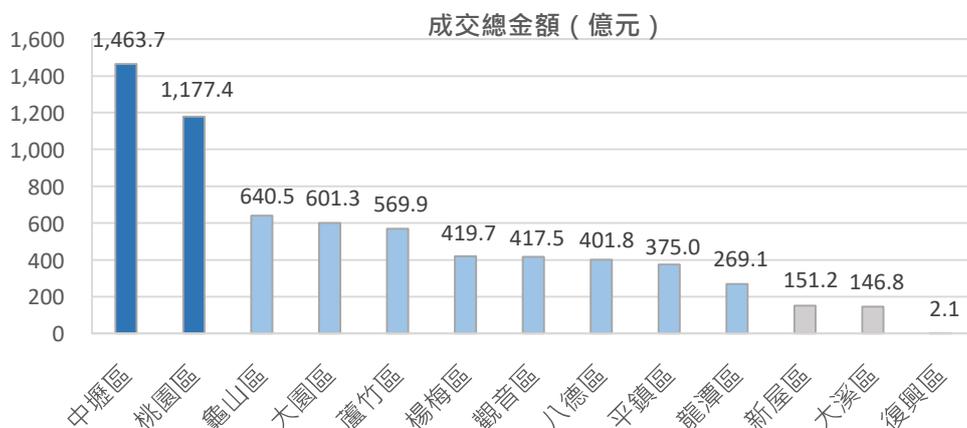
■ 各行政區買賣成交規模-至 113 年 9 月

分析本市各行政區近一年交易筆棟數占全市總數比例顯示，中壢區最為熱絡，達全市的 19.2%(18,926 筆)，緊隨其後的是桃園區，佔 17.7%(17,464 筆)。其中，113 年 9 月的交易筆棟數以中壢區(702 件)、桃園區(517 件)為最多。



圖七、近一年交易筆棟數最高、次高行政區比例圖

此外，統計各行政區近一年成交總金額中，中壢區(1,463.7 億元)位居首位，其次是桃園區(1,177.4 億元)。

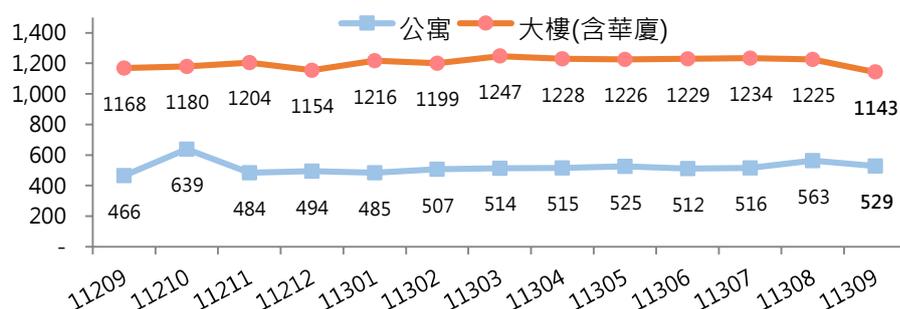


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

■ 住宅市場買賣成交統計-至 113 年 9 月³

(一) 本市住宅市場平均成交總價

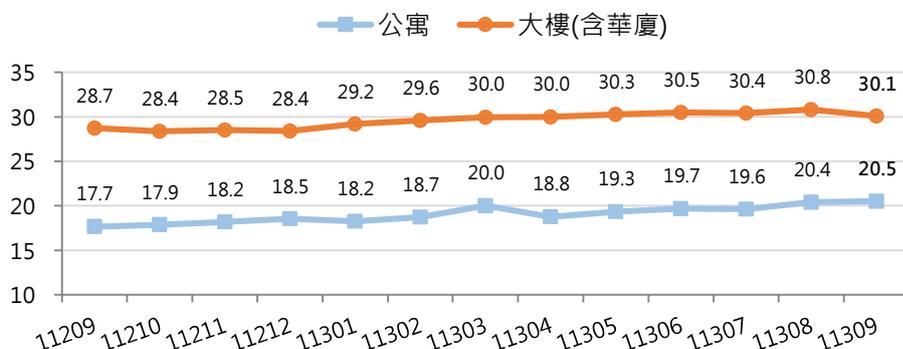
1. 113 年 9 月，**大樓(含華廈)**每戶平均成交總價為 1,143 萬元，較上月(113 年 8 月：1,225 萬元)下跌 6.69%，相比去年同期(112 年 9 月：1,168 萬元)，跌幅為 2.14%。
2. 113 年 9 月，**公寓**每戶平均成交總價為 529 萬元，較上月(113 年 8 月：563 萬元)下跌 6.04%，與去年同期相比(112 年 9 月：466 萬元)，漲幅為 13.52%。



圖九、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二) 本市住宅市場平均成交均價

1. 113 年 9 月，**大樓(含華廈)**每戶平均成交均價為 30.1 萬元/坪，較上月(113 年 8 月：30.8 萬元/坪)下跌 2.3%，與去年同期相比(112 年 9 月：28.7 萬元/坪)，漲幅 4.9%。
2. 113 年 9 月，**公寓**每戶平均成交均價為 20.5 萬元/坪，較上月(113 年 8 月：20.4 萬元/坪)上漲 0.5%，與去年同期相比(112 年 9 月：17.7 萬元/坪)，漲幅為 15.8%。

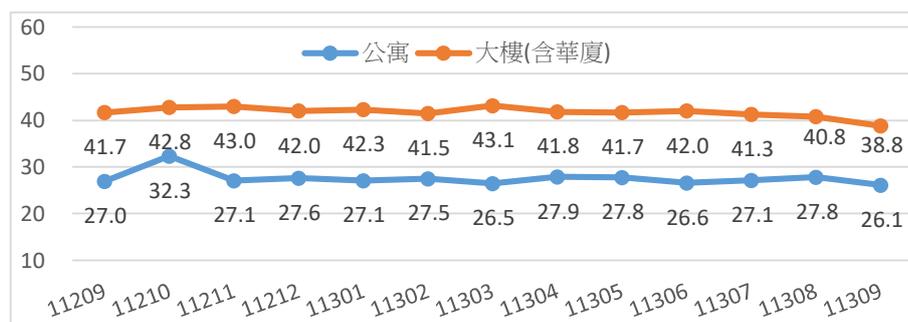


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

³ 註：統計樣本之建物型態為住宅大樓、華廈及公寓，排除一樓之成交案例。

(三) 本市住宅市場平均成交面積

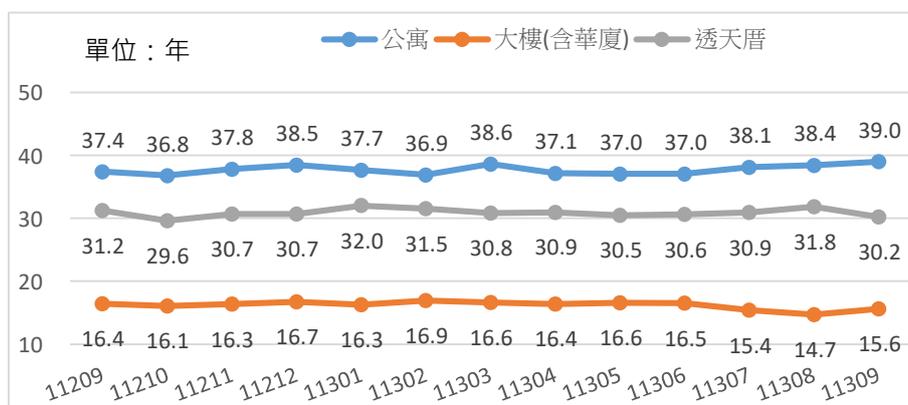
1. 113 年 9 月，**大樓(含華廈)**每戶平均成交面積為 38.8 坪，較上個月(113 年 8 月：40.8 坪)減少 2 坪；與去年同期(112 年 9 月：41.7 坪)相比，減少 2.9 坪。
2. 113 年 9 月，**公寓**每戶平均交易面積為 26.1 坪，較上個月(113 年 8 月：27.8 坪)減少 1.7 坪；較去年同期(112 年 9 月：27 坪)相比，減少 0.9 坪。



圖十一、近一年住宅市場平均交易坪數走勢圖

(四) 本市住宅市場平均成交屋齡⁴

1. 113 年 9 月，**公寓**每戶平均交易屋齡為 39 年，與去年同期(112 年 9 月：37.4 年)相比，增加 1.6 年。
2. 113 年 9 月，**透天厝**每戶平均交易屋齡為 30.2 年，與去年同期(112 年 9 月：31.2 年)相比，增加 1 年。
3. 113 年 9 月，**大樓(含華廈)**每戶平均交易屋齡為 15.6 年，與去年同期(112 年 9 月：16.4 年)相比，減少 0.8 年。



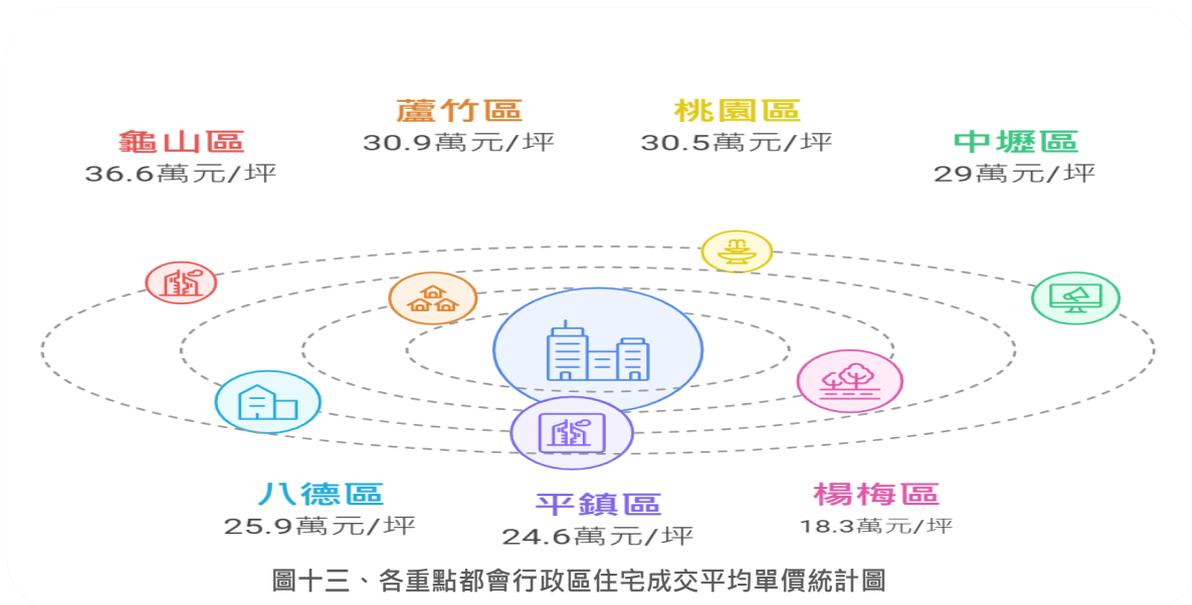
圖十二、近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖

⁴ 註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

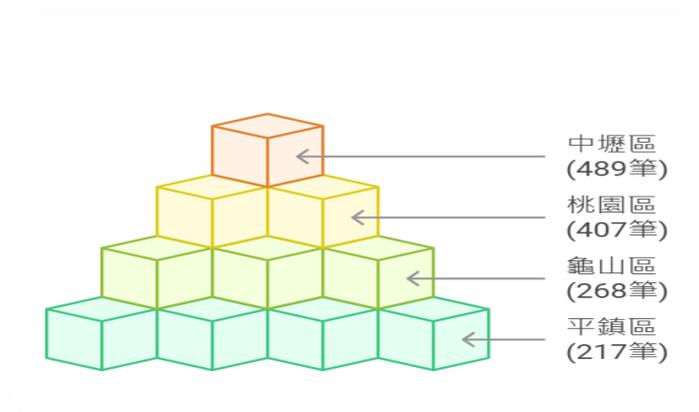
(五) 重點地區住宅市場買賣成交統計-至 113 年 9 月

選取本市桃園、中壢、蘆竹、龜山、八德、平鎮及楊梅等 7 個重點住宅市場之行政區，統計住宅大樓、華廈及公寓等住宅類型建物之平均成交單價，並觀察其成交規模。

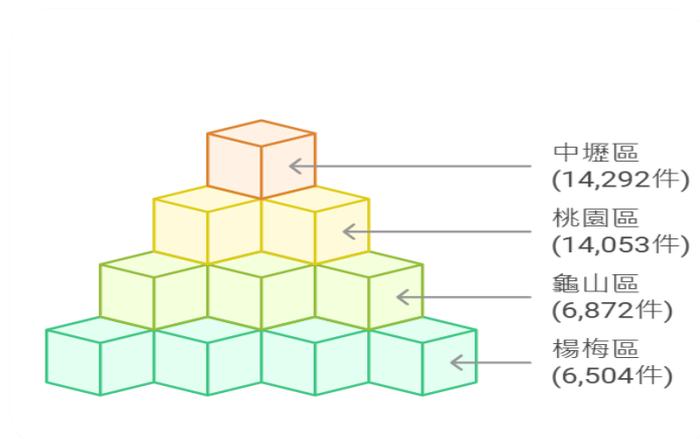
本市 113 年 9 月住宅市場中，成交平均單價最高的行政區為龜山區(36.6 萬元/坪)，其次依序為蘆竹區(30.9 萬元/坪)、桃園區(30.5 萬元/坪)及中壢區(29 萬元/坪)等。



本市 113 年 9 月各重點都會區中，住宅交易筆棟數最高的行政區為中壢區(489 筆)，其次依序為桃園區(407 筆)、龜山區(268 筆)及平鎮區(217 筆)等。



統計前述行政區已申報並揭露之成交量，近一年中，各重點都會區住宅交易筆棟數⁵最高的行政區為中壢區(14,292 件)，其次依序為桃園區(14,053 件)、龜山區(6,872 件)及楊梅區(6,504 件)等。



圖十五、近一年前四高重點都會行政區住宅成交筆數圖

「買賣移轉登記案件數」在第 3 季交易量開始縮減後，於 12 月略升至年平均線以上，這主要歸因於今年前三季大量住宅使用執照的核發，進一步促使預售屋完工交屋潮湧現。然而，與去年同期相比，「預售屋申報案件數」呈現顯著下降，反映出預售市場交易動能正在放緩。

央行實施第七波選擇性信用管制措施，成功抑制了投機需求，市場主力逐漸轉向首購族及剛性需求族群。不動產市場正處於政策調控與經濟環境壓力下的盤整階段，呈現量縮價穩的態勢，未來市場發展仍須持續觀察政策變動與經濟指標。

⁵ 註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

重點地區新舊大樓買賣成交統計-至 113 年 9 月

(一) 桃園區



圖十六、桃園區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**⁶：113 年 9 月交易均價 46.2 萬元/坪，主要交易分布於小檜溪重劃區、中路地區。近一年中，月均價約於 39 至 47 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**⁷：113 年 9 月交易均價 29.3 萬元/坪，交易區位分布平均，近一年中，月均價約於 26 至 30 萬元/坪間波動。

(二) 中壢區



圖十七、中壢區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：113 年 9 月交易均價 36.4 萬元/坪，交易主要分布於青埔地區。近一年中，月均價約為 36 至 43 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113 年 9 月交易均價 28.8 萬元/坪，交易主要分布於中壢及內壢火車站周邊。近一年中，月均價約於 25 至 29 萬元/坪間波動。

⁶ 本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡未滿 5 年、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

⁷ 本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡 5 年以上、樓層為二樓以上之住宅大樓及華廈型態建物，並去除備註欄含特殊交易之資料。

(三) 蘆竹區



圖十八、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：113年9月交易均價37.1萬元/坪，交易主要分布於A10機捷山鼻站周邊，近一年中，月均價約於32至39萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113年9月交易均價30.4萬元/坪，交易主要分布於南崁地區，近一年中，月均價約於26至31萬元/坪間波動。

(四) 龜山區



圖十九、龜山區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：113年9月交易均價41.9萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區，近一年中，月均價約於36至45萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113年9月交易均價34.8萬元/坪，交易主要集中於A8長庚商圈及龜山舊市區，近一年中，月均價約於28至35萬元/坪間波動。

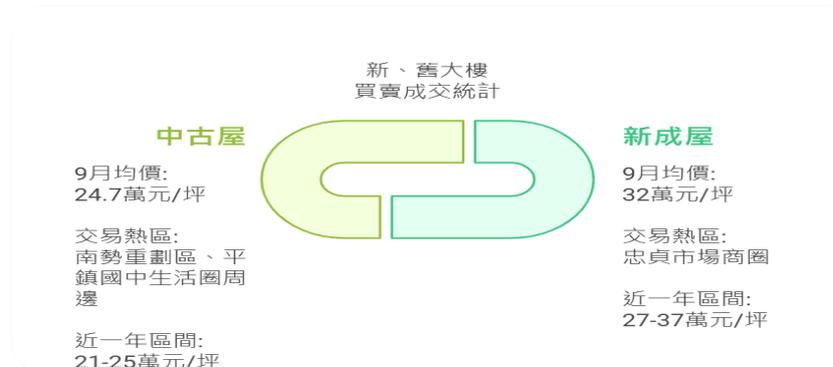
(五) 八德區



圖二十、八德區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：113年9月交易均價31萬元/坪，交易主要分布於區公所生活圈，近一年中，月均價約於31至37萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113年9月交易均價26.6萬元/坪，交易主要分布於區公所生活圈周邊及大湳生活圈，近一年中，月均價約於24至29萬元/坪間波動。

(六) 平鎮區



圖二十一、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：113年9月交易均價32萬元/坪，交易主要分布於忠貞市場商圈，近一年中，月均價約於27至37萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113年9月交易均價24.7萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區及平鎮國中生活圈周邊，近一年中，月均價約於21至25萬元/坪間波動。

(七) 楊梅區



圖二十二、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

1. **大樓新成屋**：113年9月交易均價 25.8 萬元/坪，交易主要分布於埔心生活圈，近一年中，月均價約於 23 至 30 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113年9月交易均價 18.9 萬元/坪，交易主要分布於埔心生活圈及楊梅生活圈，近一年中，月均價約於 17 至 22 萬元/坪間波動。