

桃園市 111 年 11 月不動產市場交易統計月報

(資料統計日期：111 年 11 月 30 日)

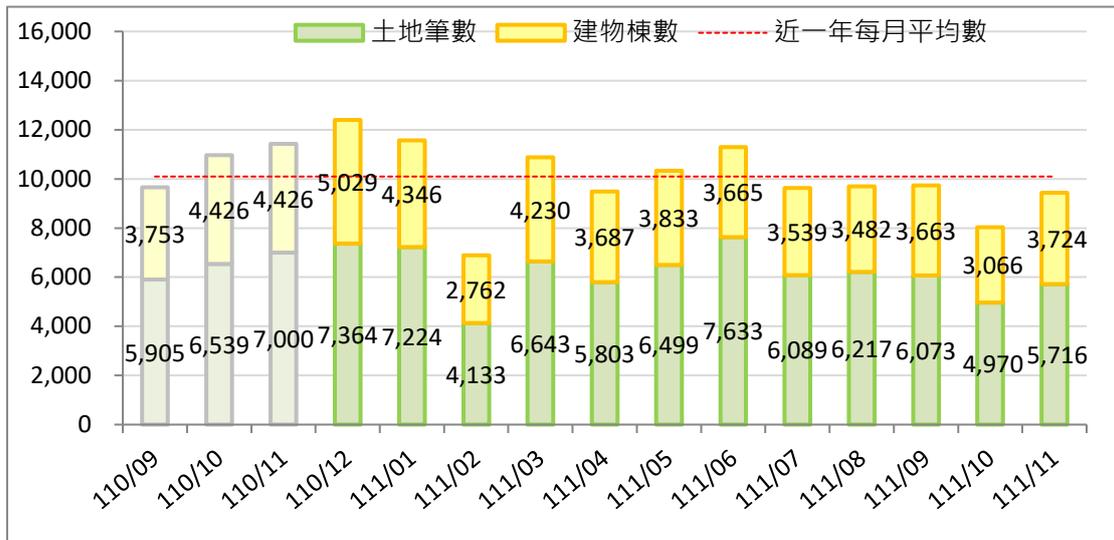
■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 111 年 11 月

依本市買賣移轉登記¹案件數統計資料顯示，全市 111 年 11 月買賣登記案件量共計 4,716 件，較去年同期(5,267 件)減少 10.5%，本月案件量大致符合近一年每月平均案件量，惟整體市場受央行升息、地緣政治風險等變數影響，111 年第 4 季案件量，預計不如去年同期。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

觀察土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，111 年 11 月土地移轉筆數為 5,716 筆，建物移轉棟數為 3,724 棟，合計總筆棟數 9,440 筆。其中建物移轉棟數較去年同期(4,426 筆)減少 15.9%。

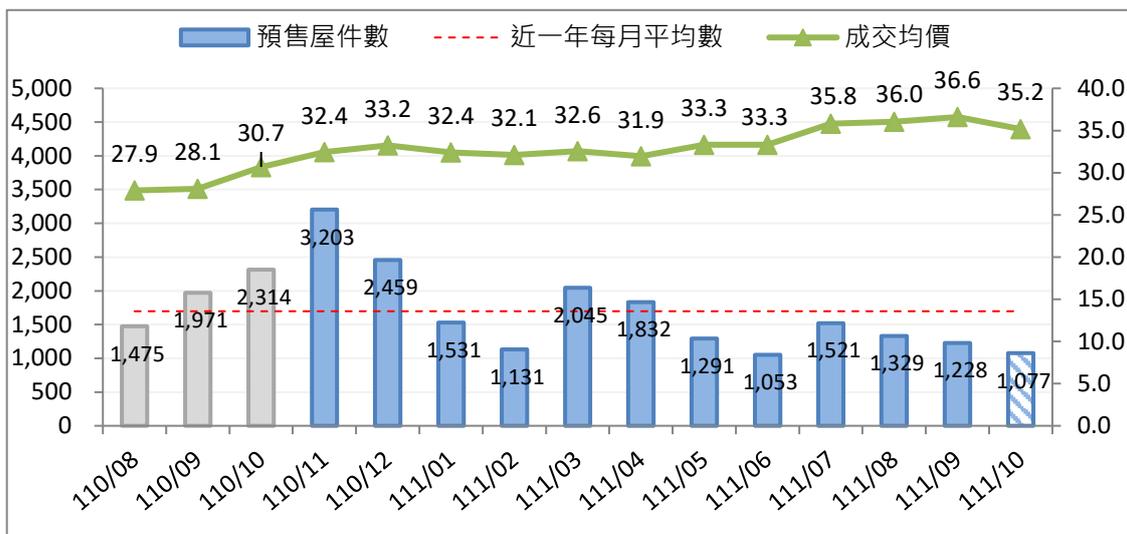


圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

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。

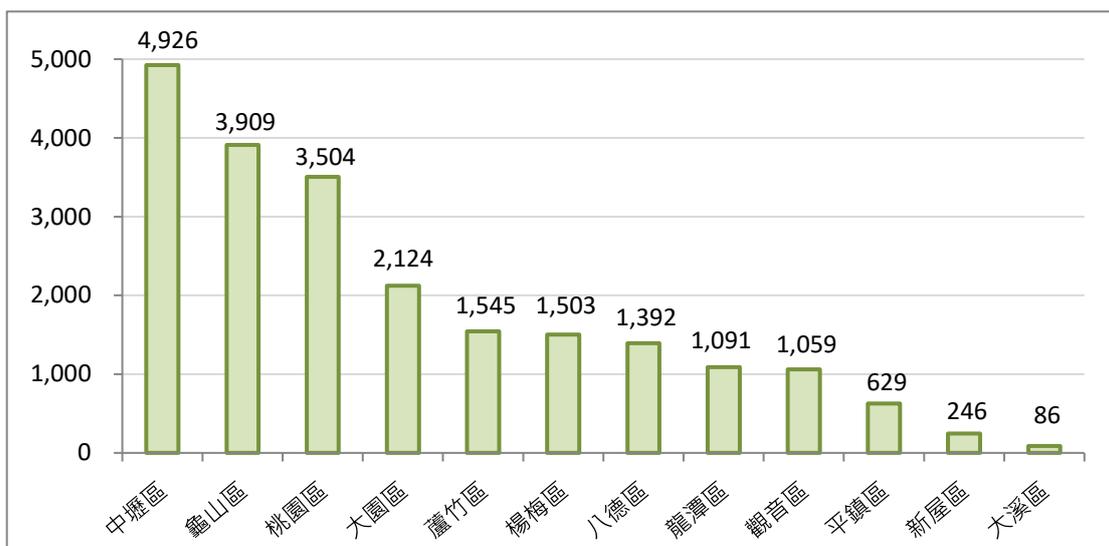
■ 預售屋成交價量統計-至 111 年 10 月

實價登錄新制於 110 年 7 月實施後，預售屋須於交易簽約 30 日內申報實價登錄資訊。本次資料統計日期為 111 年 11 月 30 日，分析交易日期 111 年 10 月底前已申報並揭露之預售屋案件。111 年 10 月申報 1,077 件，成交均價為 35.2 萬元/坪，觀察自 111 年 5 月迄今預售屋每月平均交易件數 1,250 件，較前 6 個月 2,034 件萎縮近 4 成，惟成交均價 35.1 萬元/坪，較 6 個月 32.4 萬元/坪上漲約 8.3%，呈現價量背離情形。整體而言，自去年底以來，預售屋房價一路攀升，但今年成交量在月均 1400 件徘徊，未見去年高峰。



圖三、本市近一年各月預售屋交易案件數量統計圖

近一年各行政區預售屋交易量情形方面，中壢區(4,926 件)最多，其次為龜山區(3,909 件)、桃園區(3,504 件)。

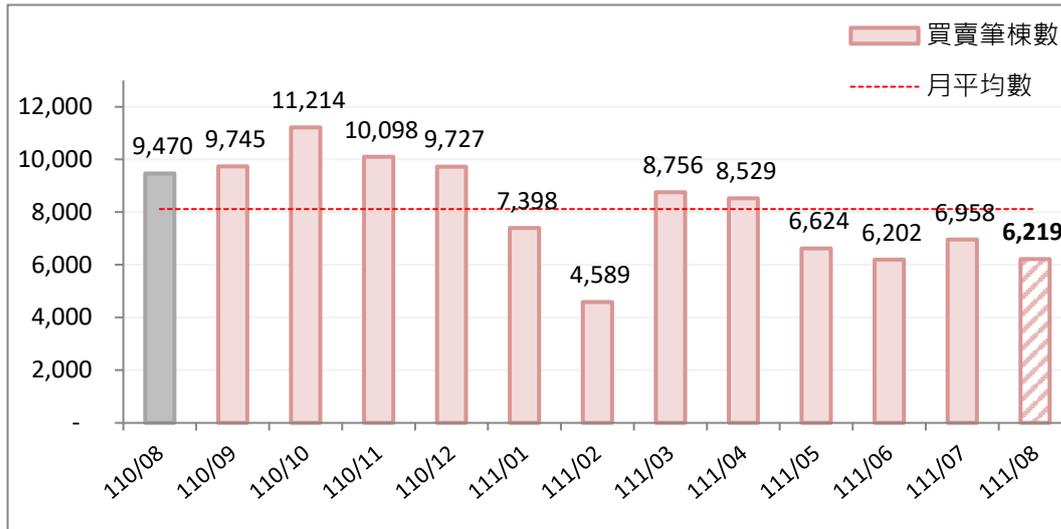


圖四、各行政區近一年預售屋交易案件數量統計圖

■ 買賣實價登錄交易量/總交易金額統計-至 111 年 8 月

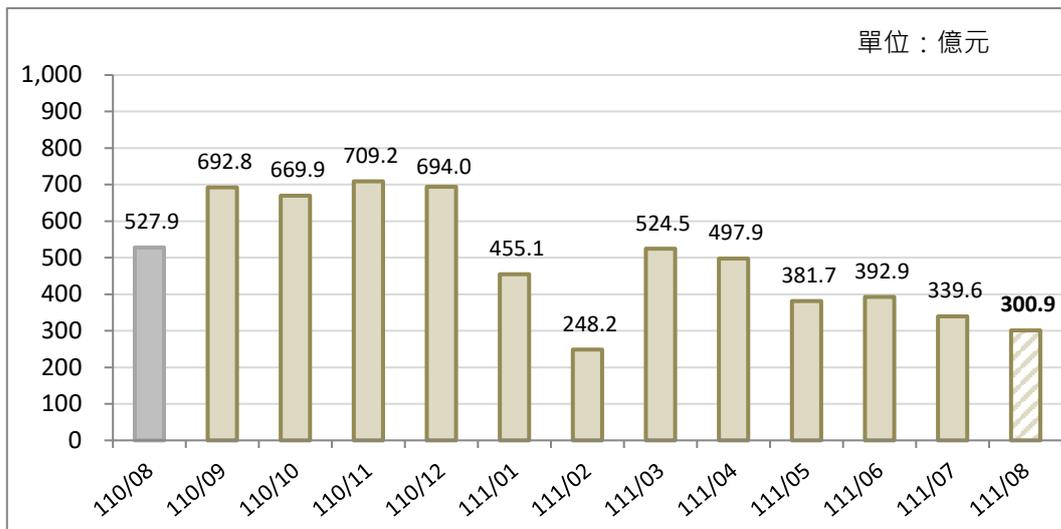
本次資料統計日期為 111 年 11 月 30 日，分析交易日期 111 年 8 月底前已申報並揭露之交易案件，惟因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。

在買賣實價登錄揭露案件數部分，目前統計 111 年 8 月份土地、建物筆棟數為 6,219 筆，較前月(6,958 筆)減少，幅度約 10.6%；較去年同期(9,470 筆)減少，幅度約-34.3%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

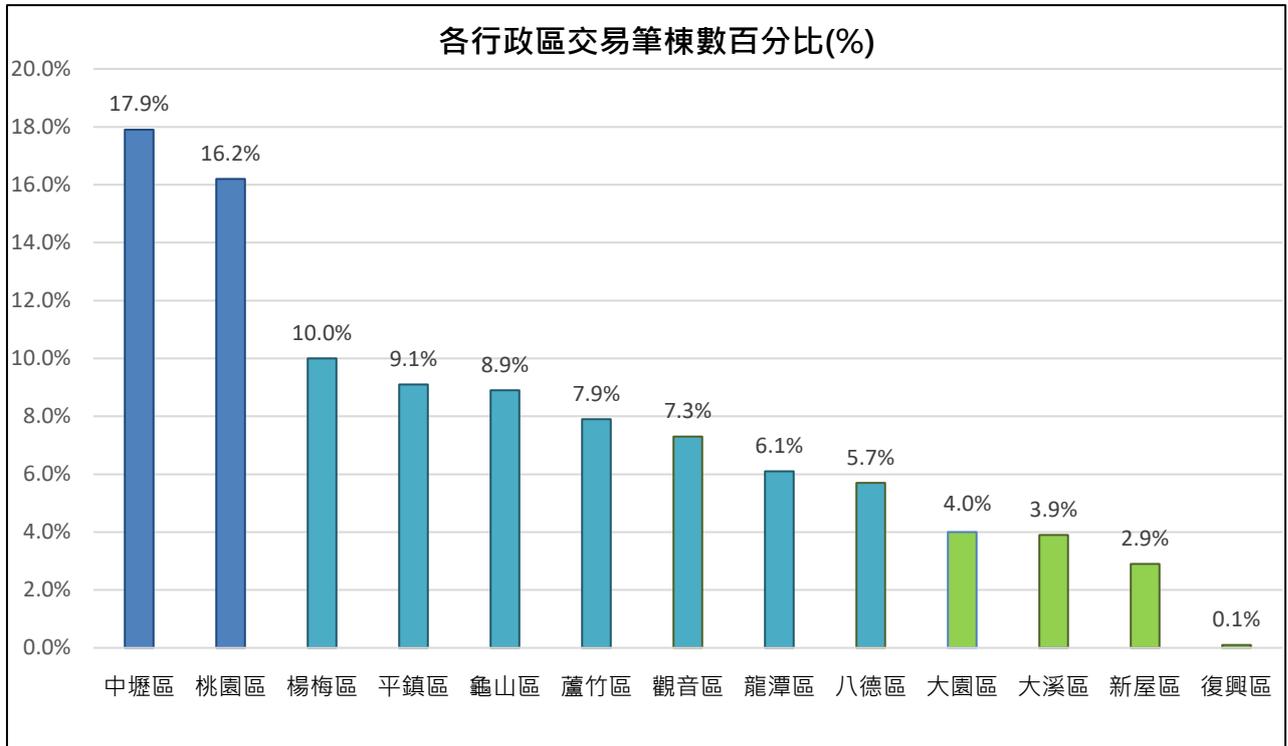
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，目前統計 111 年 8 月份約為 300.9 億元，較前月(339.6 億元)減少，幅度約-11.4%；較去年同期(527.9 億元)減少，幅度約-43%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

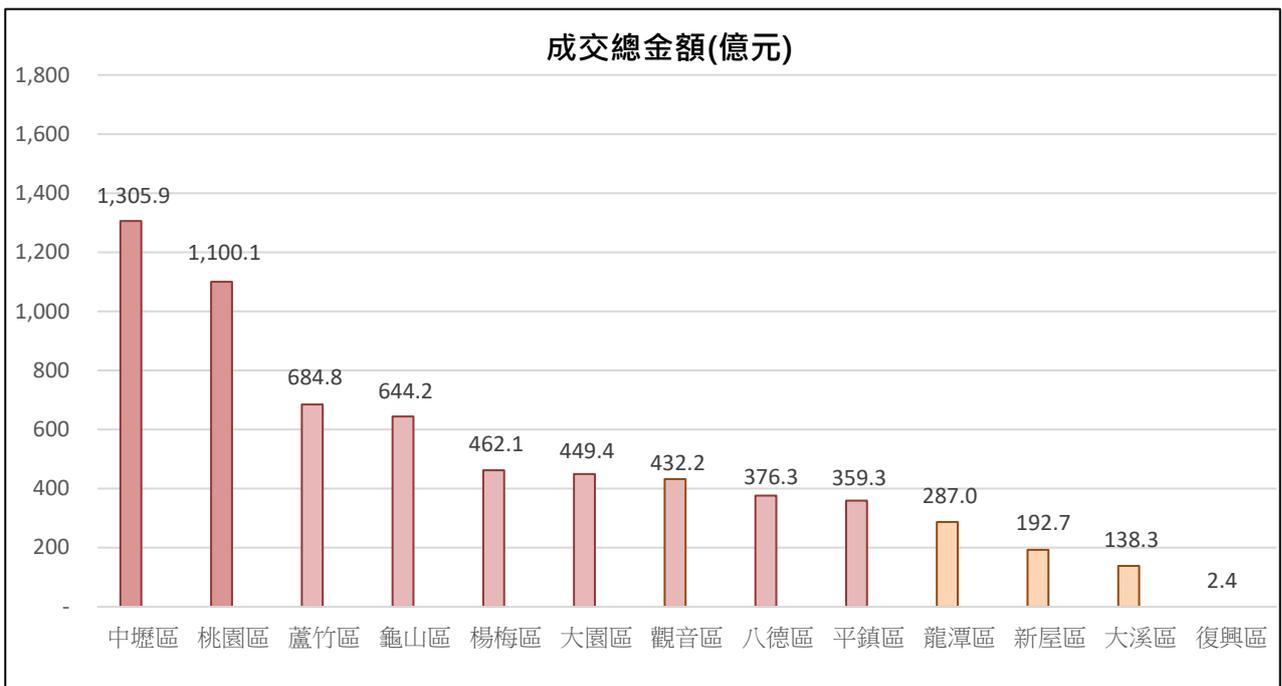
■ 各行政區年度買賣成交規模-至 111 年 8 月

分析本市各行政區最近一年交易筆棟數占全市總數比例，以中壢區達全市 17.9%(18,882 筆)最為熱絡，其次為桃園區 16.2%、楊梅區 10%。



圖七、近一年各行政區交易筆、棟數比例圖

此外，各行政區最近一年成交總金額，以中壢區(1,305.9 億元)及桃園區(1,100.1 億元)最高，其次為蘆竹區(684.8 億元)。

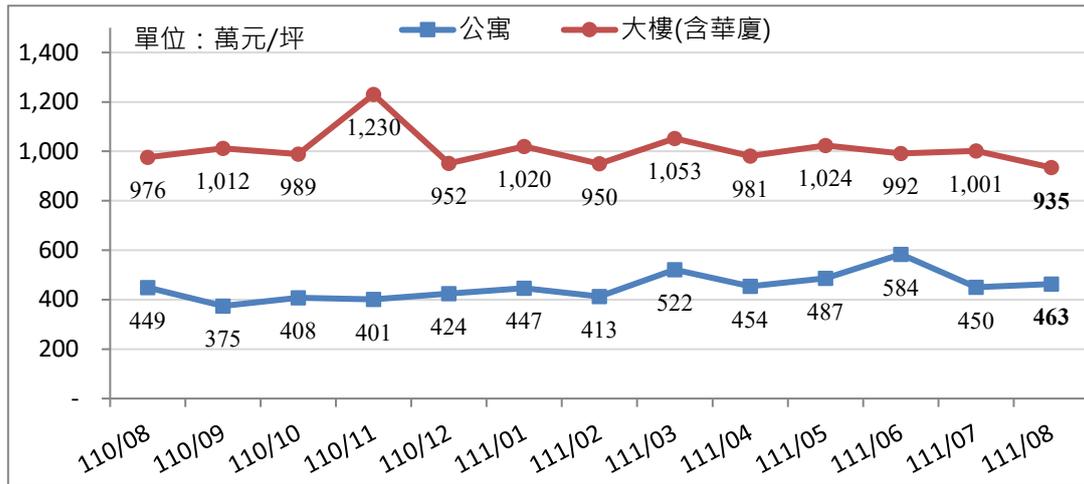


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

■ 住宅市場買賣成交統計-至 111 年 8 月

(一)本市住宅市場平均成交總價

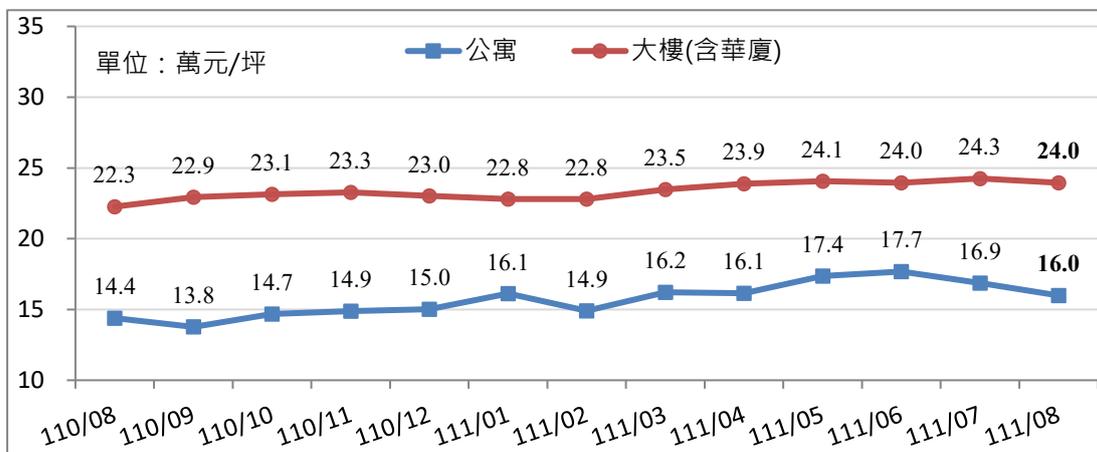
- 1、111 年 8 月大樓(含華廈)每戶平均成交總價為 935 萬元，與前月(1,001 萬元)減少，幅度約為 6.6%；較去年同期(976 萬元)減少，幅度約為 4.2%。
- 2、111 年 8 月公寓每戶平均成交總價為 463 萬元，較前月(450 萬元)增加，幅度約為 2.9%；與去年同期(449 萬元)增加，幅度約為 3.1%。



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、111 年 8 月大樓(含華廈)每戶平均成交均價為 24 萬元/坪，較前月(24.3 萬元/坪)下跌，幅度為 1.2%；與去年同期(22.3 萬元/坪)上漲，幅度為 7.6%。
- 2、111 年 8 月公寓每戶平均成交均價為 16 萬元/坪，與前月(16.9 萬元/坪)下跌，幅度為-5.3%；較去年同期(14.4 萬元/坪)上漲，幅度為 11.1%。

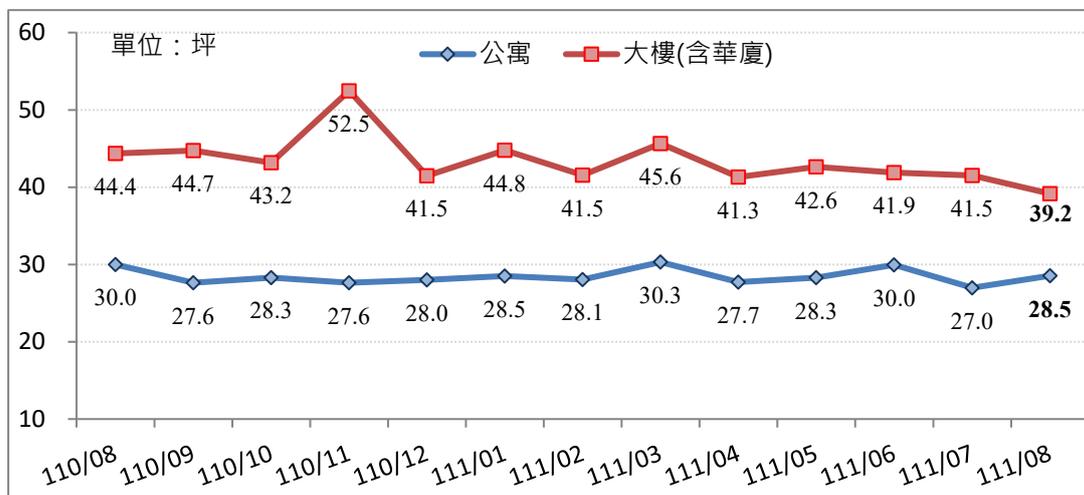


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

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

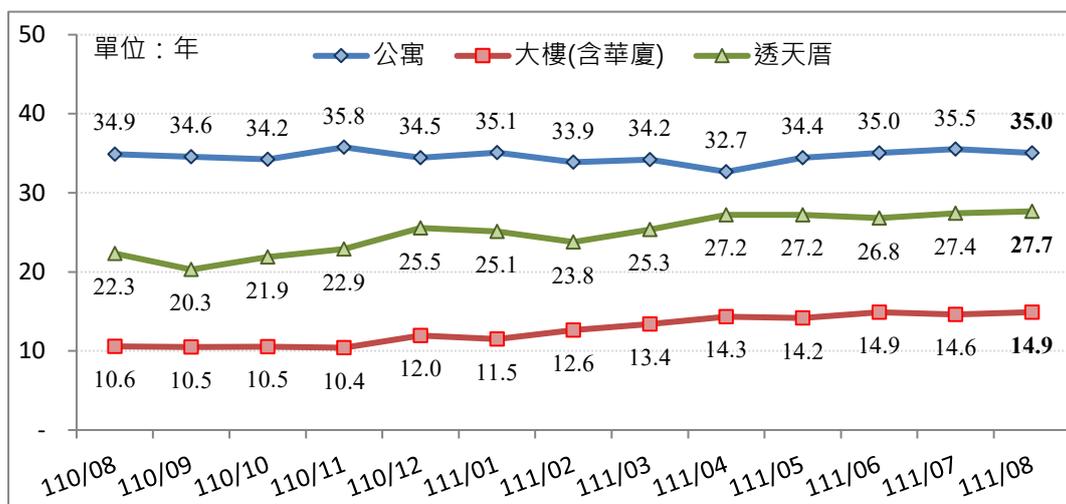
- 1、111年8月大樓(含華廈)每戶平均交易面積為39.2坪，較前月(41.5坪)減少2.3坪；較去年同期(44.4坪)減少5.2坪。
- 2、111年8月公寓每戶平均交易面積為28.5坪，較前月(27坪)增加1.5坪；較去年同期(30坪)減少1.5坪。



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

- 1、111年8月大樓(含華廈)每戶平均交易屋齡為14.9年，較前月(14.6年)增加0.3年；較去年同期(10.6年)增加4.3年。
- 2、111年8月公寓每戶平均交易屋齡為35年，較前月(35.5年)減少0.5年；較去年同期(34.9年)增加0.1年。
- 3、111年8月透天厝每戶平均交易屋齡為27.7年，較前月(27.4年)增加0.3年；較去年同期(22.3年)增加5.4年。



圖十二、近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖

(五)重點地區住宅市場買賣成交統計-至 111 年 8 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(表一)，同時觀察其成交規模表現。

本市 111 年 8 月住宅市場成交平均單價最高為龜山區(27.5 萬元/坪)，其次為桃園區(25.5 萬元/坪)及蘆竹區(25.3 萬元/坪)。

表一、近一年各重點都會行政區住宅成交平均單價統計表 單位：萬元/坪

年月	龜山區	桃園區	蘆竹區	中壢區	八德區	平鎮區	楊梅區
11008	23.5	24.9	23.0	21.8	20.6	17.0	14.2
11009	24.4	25.2	22.3	22.7	22.3	17.8	13.9
11010	24.8	25.3	22.8	23.4	21.8	17.6	14.3
11011	25.0	25.8	24.3	23.1	22.1	18.2	14.5
11012	25.5	25.1	24.0	23.4	21.2	18.3	14.5
11101	24.8	25.0	23.9	22.6	21.3	22.0	14.4
11102	25.1	25.4	23.4	21.9	23.3	18.3	15.9
11103	26.0	25.2	24.5	23.0	23.0	18.8	15.9
11104	26.6	25.5	25.5	22.7	22.4	19.4	15.8
11105	28.0	25.3	25.3	22.7	23.1	19.6	15.0
11106	26.8	24.9	25.9	23.4	22.5	18.8	15.9
11107	27.6	25.7	27.5	23.3	22.0	19.2	15.0
11108	27.5	25.5	25.3	23.3	22.4	19.0	14.6
平均成交價	25.6	25.3	24.3	22.9	22.1	18.8	14.9

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。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，本市 111 年 8 月各區住宅類型交易筆棟數，以中壢區(794 筆)及桃園區(650 筆)2 個行政區最高，其次為龜山區(444 筆)、楊梅區(440 筆)較多。

表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

單位：筆棟數

年月	中壢區	桃園區	龜山區	楊梅區	平鎮區	八德區	蘆竹區
11008	1,274	1,321	733	580	538	429	289
11009	1,290	1,410	843	804	528	437	392
11010	1,307	1,533	845	752	693	523	352
11011	1,144	1,519	708	660	683	395	326
11012	1,200	1,393	614	604	621	428	321
11101	842	917	491	440	482	283	241
11102	592	673	270	405	328	246	181
11103	1,251	1,111	521	681	590	434	297
11104	1,232	981	474	503	544	338	281
11105	826	780	459	449	413	305	228
11106	830	846	409	419	353	305	221
11107	948	941	517	456	423	279	196
11108	794	650	444	440	355	228	205
合計	13,530	14,075	7,328	7,193	6,551	4,630	3,530

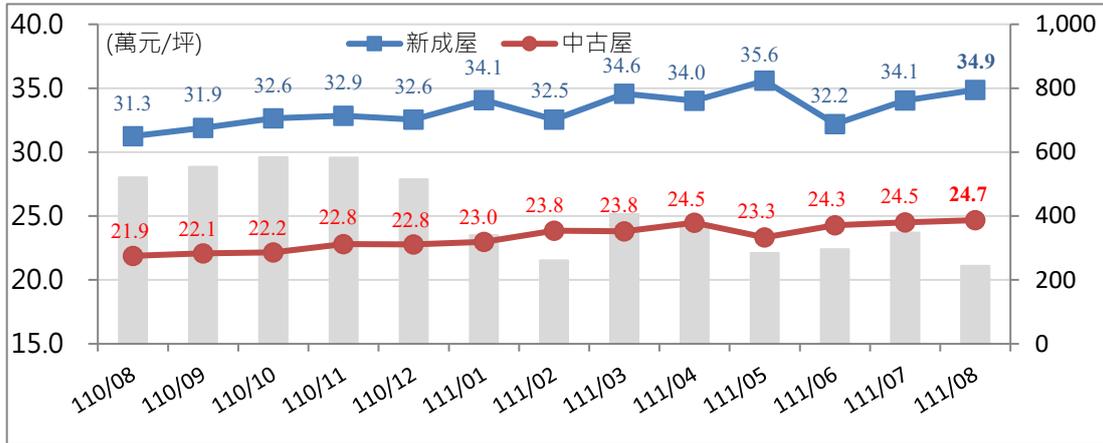
註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

本市住宅市場受央行升息、通膨、地緣政治風險及實價登錄 2.0 新制、預售屋納管等政府政策影響，同時，本市各項公共建設亦持續推展(如捷運綠線、鐵路地下化、航空城計畫…等利多因素)，未來房市走向有待觀察。

■ 重點地區新舊大樓買賣成交統計-至 111 年 8 月

(一) 桃園區

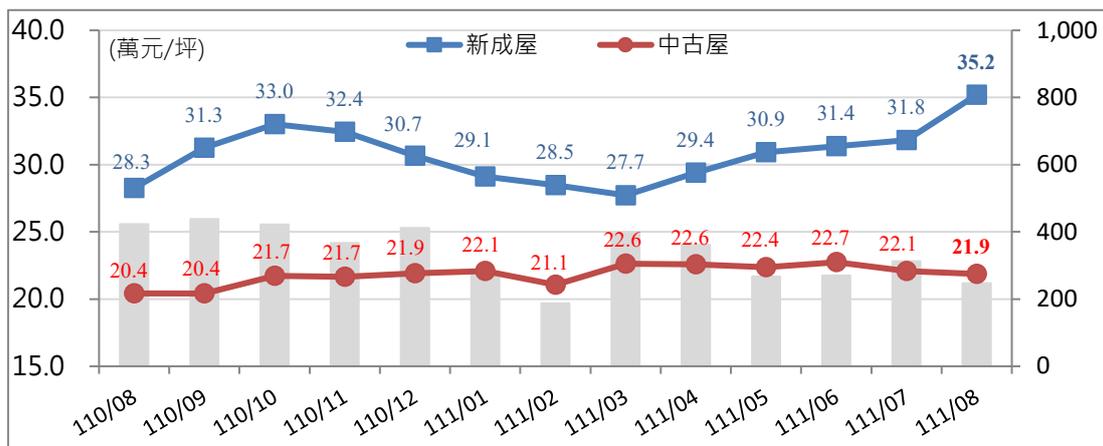
- 1、**大樓新成屋**²，111 年 8 月交易均價 34.9 萬元/坪，交易主要集中於中路地區，近一年月均價約介於 31 至 36 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**³，111 年 8 月交易均價 24.7 萬元/坪，本月成交量與區位分布平均，近一年月均價呈現微幅上漲情形，月均價約介於 21 至 25 萬元/坪間。



圖十三、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(二) 中壢區

- 1、**大樓新成屋**，111 年 8 月交易均價 35.2 萬元/坪，近一年月均價變動因成交區位分布於中壢市區、青埔、內壢、龍岡、過嶺等地區不同為主要影響因素，本月均價上升主要因交易集中於青埔，近一年月均價約介於 27 至 36 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，111 年 8 月交易均價 21.9 萬元/坪，近一年成交均價呈現微幅上漲情形，近一年月均價約介於 20 至 23 萬元/坪間。



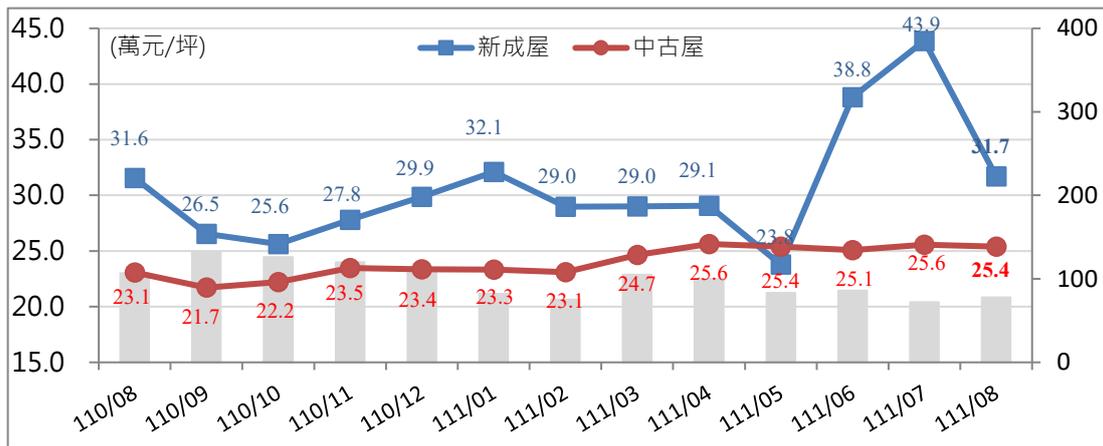
圖十四、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

²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。

³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

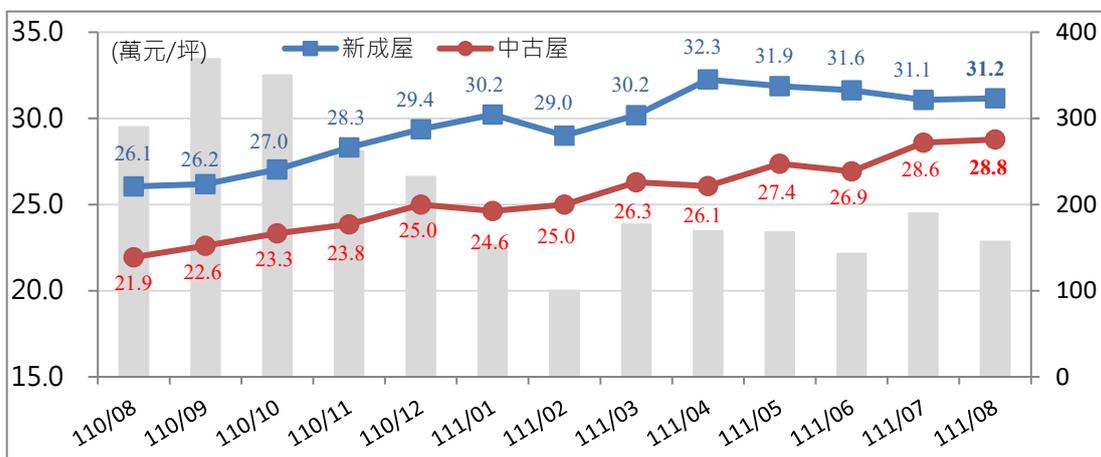
- 1、**大樓新成屋**，111年8月交易均價31.7萬元/坪，本區目前新成屋推案較少，本月新成屋交易僅1件，其中6、7月均價主要受光明國小周邊建案交屋影響，因該建案鄰近交流道及學校區位條件佳，致波動較大，近一年月均價約介於23至44萬元/坪。
- 2、**大樓中古屋**，111年8月交易均價25.4萬元/坪，本區建物移轉以中古屋市場為主，近一年月均價微幅上升，約介於21至26萬元/坪間。



圖十五、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

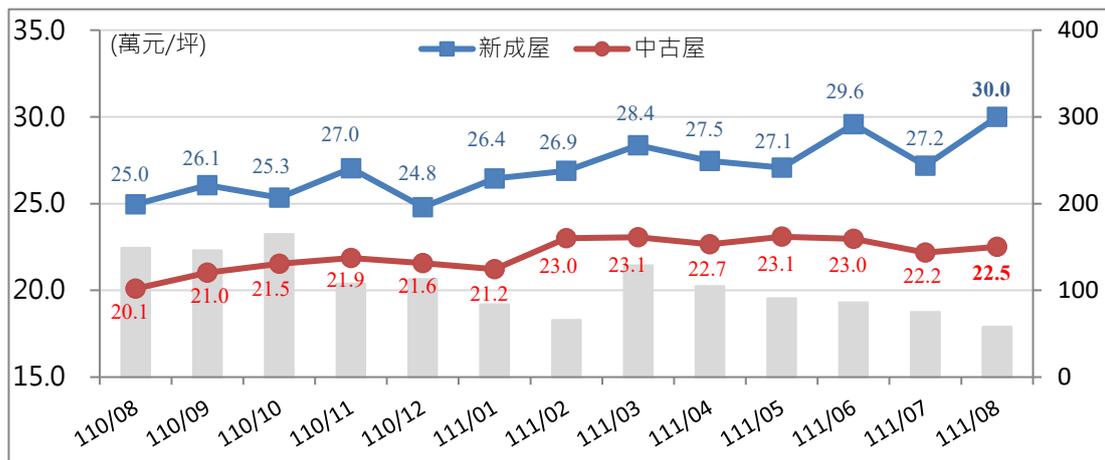
- 1、**大樓新成屋**，111年8月交易均價31.2萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站至A8長庚商圈，由於承接雙北地區外移買盤，且公共建設持續投入生活機能日益完善，近一年月均價呈現上漲趨勢，約介於26至33萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，111年8月交易均價28.8萬元/坪，本區中古大樓因平均屋齡相較其他行政區為低，且成交區位以長庚商圈一帶生活機能完善地區為大宗等雙重因素加持下，中古屋成交均價為全市13行政區中最高。近一年月均價呈現上漲趨勢，約介於21至29萬元/坪間。



圖十六、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

- 1、**大樓新成屋**，111年8月交易均價30萬元/坪，交易主要分布於區公所及茄明第一市民活動中心周邊，本區新成屋因都內外區位差異與整體建材規劃等因素，若該月建案整批交屋，或案件較少時，易影響全區均價計算，致波動較大，近一年月均價約介於24至30萬間。
- 2、**大樓中古屋**，111年8月交易均價22.5萬元/坪，交易主要集中於區公所周邊，生活機能相對完善區域，近一年月均價約介於20至23萬元/坪間。



圖十七、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

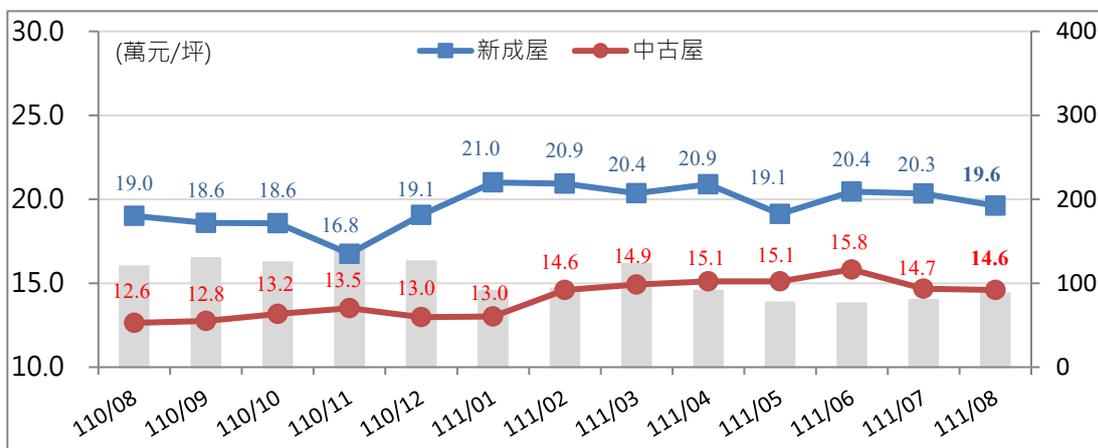
- 1、**大樓新成屋**，111年8月交易均價21.8萬元/坪，本月交易量低，近一年月均價約介於20至27萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，111年8月交易均價19.9萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區及平鎮國中生活圈，近一年月均價呈微幅上漲情形，約介於17至20萬元/坪間。



圖十八、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 楊梅區

- 1、**大樓新成屋**，111年8月交易均價19.6萬元/坪，本月交易量低，交易主要分布於新農街商圈周邊，近一年月均價約介於16至21萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，111年8月交易均價14.6萬元/坪，交易大多分布於埔心、新農街商圈生活機能相對完善地區，近一年月均價呈微幅上漲情形，約介於12至16萬元/坪間。



圖十九、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖