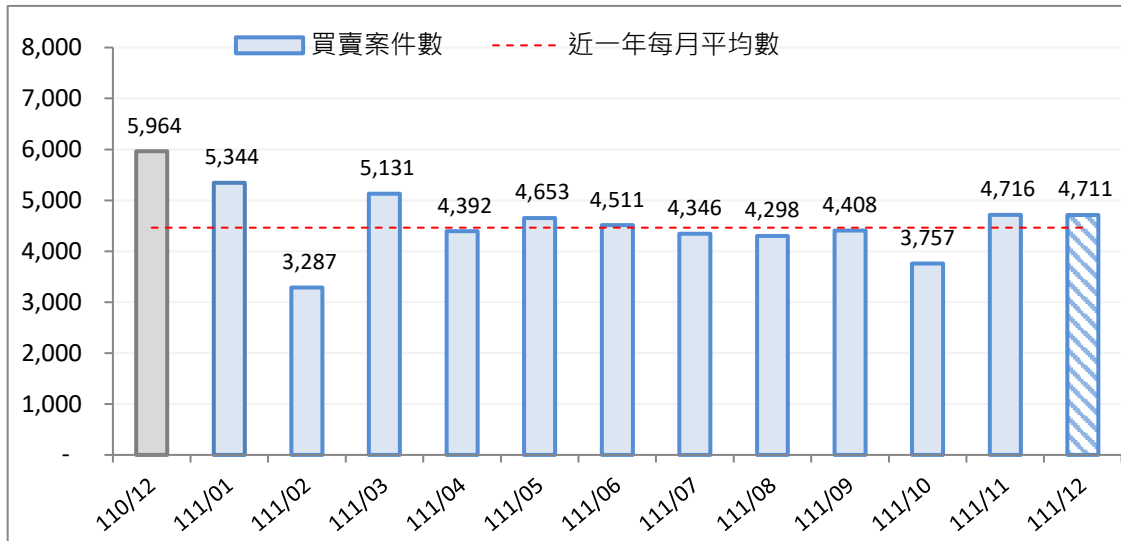


桃園市 111 年 12 月不動產市場交易統計月報

(資料統計日期：111 年 12 月 31 日)

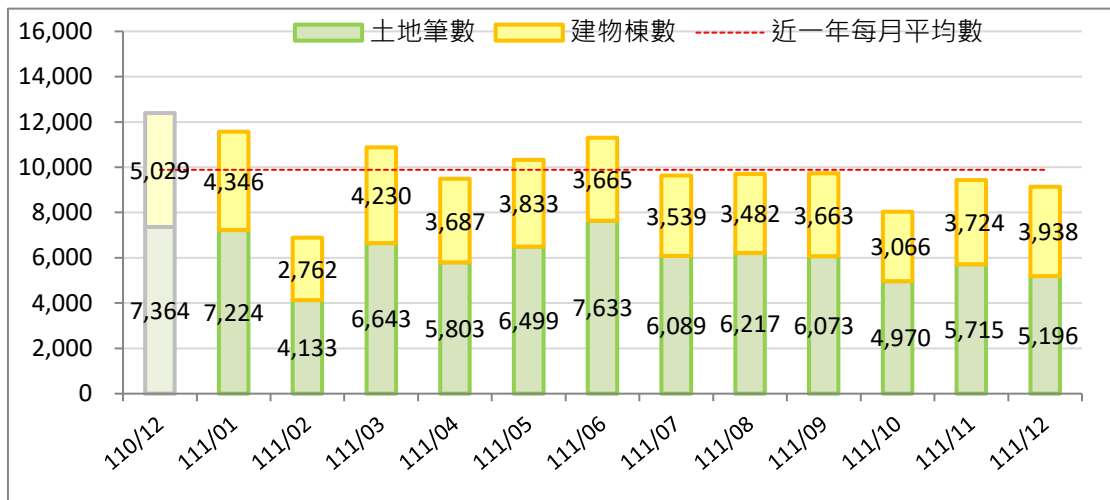
■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 111 年 12 月

依本市買賣移轉登記¹案件數統計資料顯示，全市 111 年 12 月買賣登記案件量共計 4,711 件，較 110 年 12 月(5,964 件)減少 21%，全球經濟受烏俄戰爭、通膨及升息等因素影響成長放緩，且預估 112 年度將持續影響整體市場，買方心態漸趨保守，買賣移轉登記案件量及建物移轉棟數均較 110 年 12 月減少。



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 12 月土地移轉筆數為 5,196 筆，建物移轉棟數為 3,938 棟，合計總筆棟數 9,134 筆。其中建物移轉棟數較 110 年 12 月(5,029 筆)減少 21.7%。



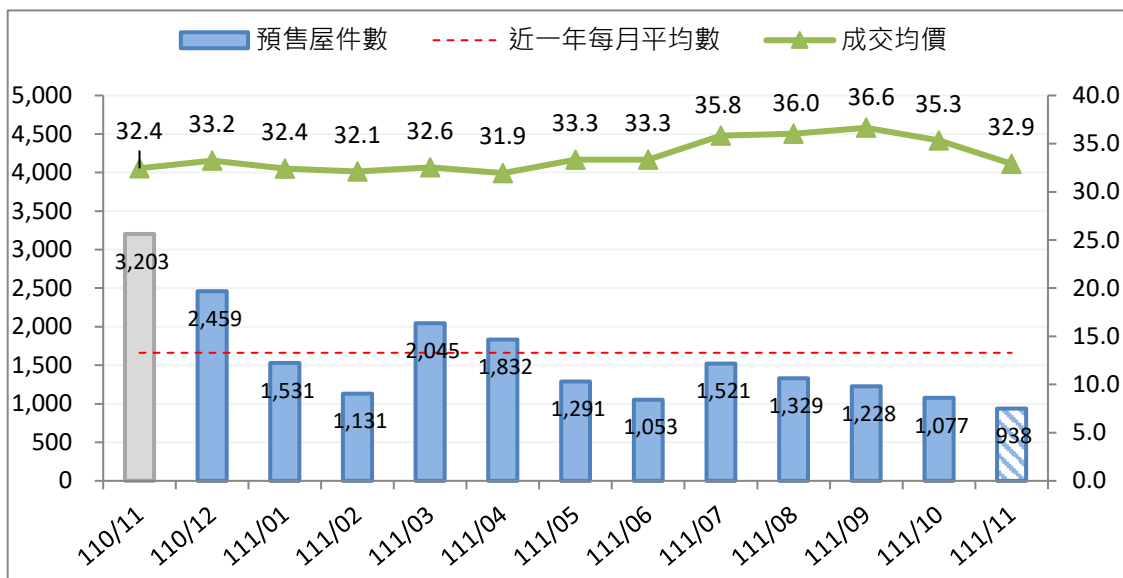
圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

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 111 年 11 月

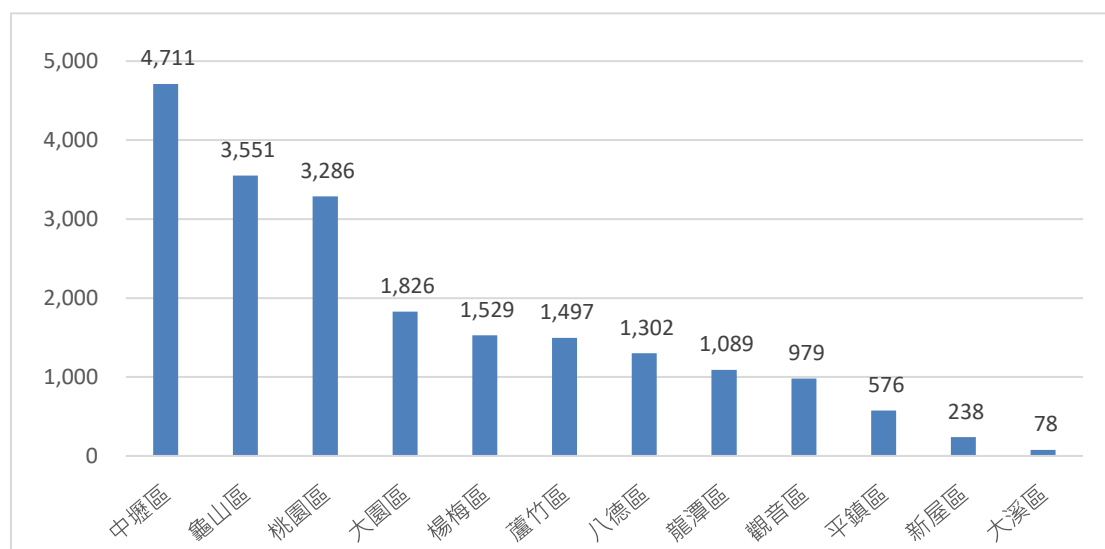
實價登錄新制於 110 年 7 月實施後，預售屋須於交易簽約 30 日內申報實價登錄資訊。本次資料統計日期為 111 年 12 月 31 日，分析交易日期 110 年 11 月至 111 年 11 月底前已申報並揭露之預售屋案件。111 年 11 月申報 938 件，成交均價為 32.9 萬元/坪，較 111 年 10 月(35.3 萬元/坪)略為下降。

自 111 年下半年起，預售屋交易件數逐月下降，成交均價部分，自 111 年 10 月起亦已連續下降 2 個月，預售屋市場受央行升息影響，且平均地權條例已三讀通過，將抑制部分假性需求，買方預期將限制預售屋換約轉售，多持觀望態度；另一方面，賣方則受通膨及疫情影響，面臨缺工、缺料情形，致營建成本大幅上升，未來預售屋價格走勢仍有待觀察。

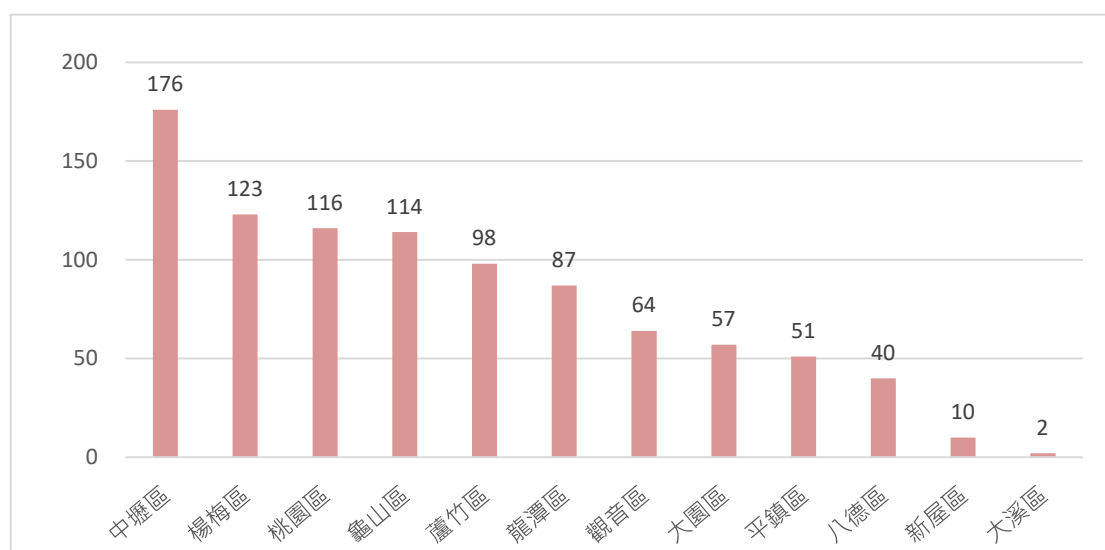


圖三、本市近一年各月預售屋交易案件數量統計圖

各行政區的交易量部分，111 年 11 月以中壢區(176 件)為大宗，統計近一年交易量則以中壢區(4,711 件)最多，其次為龜山區(3,551 件)、桃園區(3,286 件)。



圖四、各行政區近一年預售屋交易案件數量統計圖

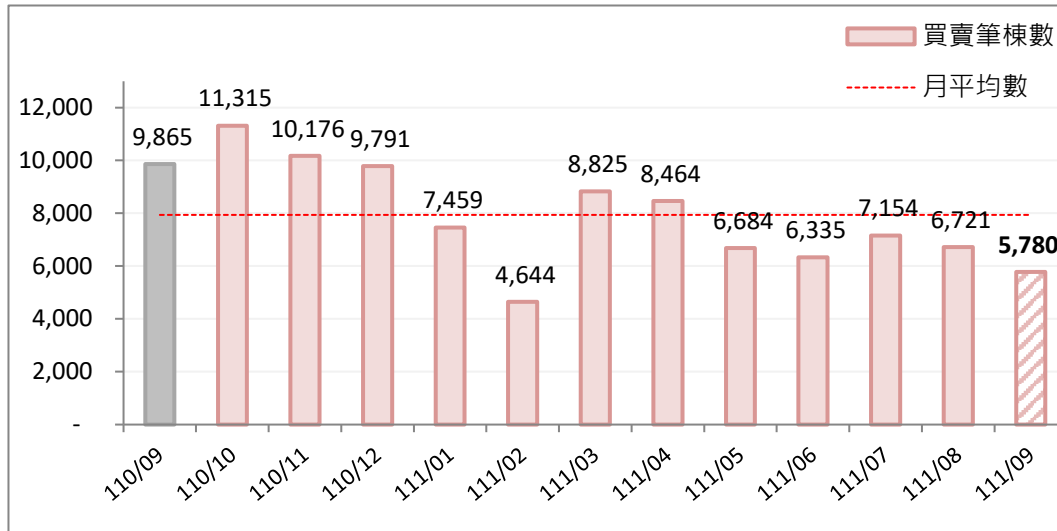


圖五、各行政區 111 年 11 月預售屋交易案件數量統計圖

■ 買賣實價登錄交易量/總交易金額統計-至 111 年 9 月

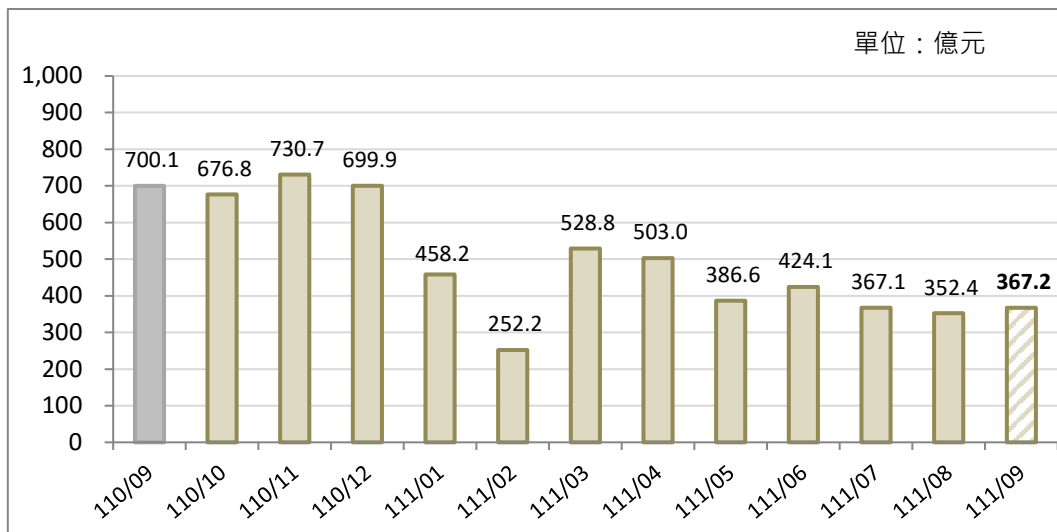
本次資料統計日期為 111 年 12 月 31 日，分析交易日期 110 年 9 月至 111 年 9 月底前已申報並揭露之交易案件，惟因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。

在買賣實價登錄揭露案件數部分，目前統計 111 年 9 月份土地、建物筆棟數為 5,780 筆，較 111 年 8 月(6,721 筆)減少，幅度約 14%；較 110 年 9 月(9,865 筆)減少，幅度約-41.4%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

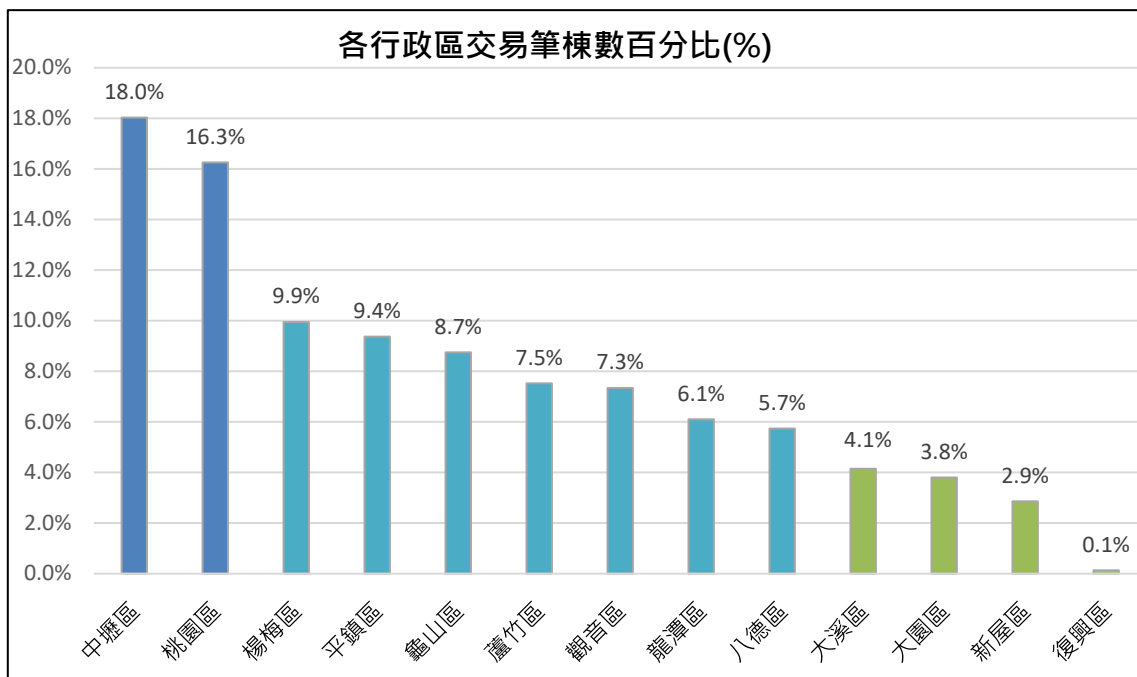
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，目前統計 111 年 9 月份約為 367.2 億元，較 111 年 8 月(352.4 億元)增加，幅度約 4.2%；較 110 年 9 月(700.1 億元)減少，幅度約-47.6%。



圖七、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

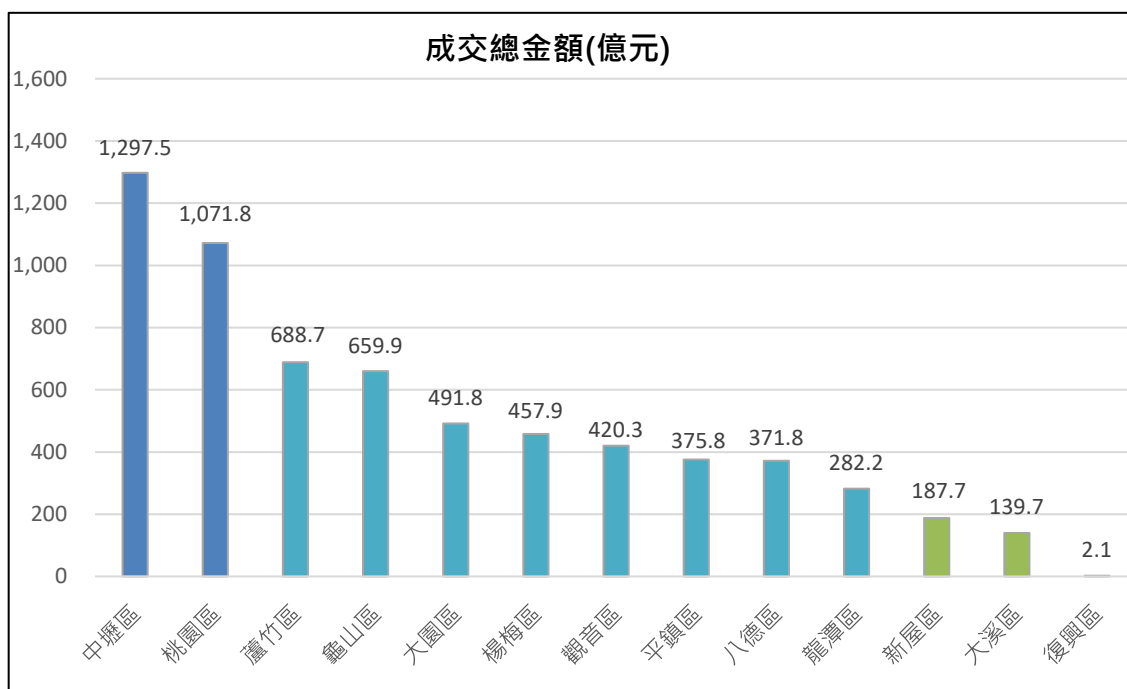
■ 各行政區買賣成交規模-至 111 年 9 月

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 18%(18,610 筆)最為熱絡，其次為桃園區 16.3%(16,780 筆)。其中，111 年 9 月交易筆棟數又以中壢區(1,088 件)、桃園區(1,009 件)交易筆棟數最多。



圖八、近一年各行政區交易筆、棟數比例圖

此外，統計各行政區最近一年交易筆棟數及成交總金額，以中壢區(1,297.5 億元)最高，其次為桃園區(1,071.8 億元)。

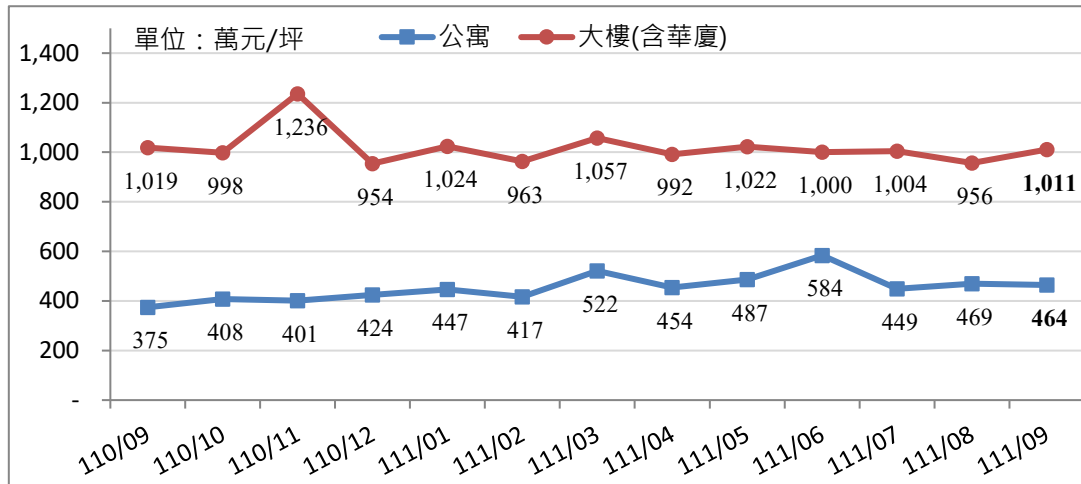


圖九、111 年 9 月各行政區成交總金額圖

■ 住宅市場買賣成交統計-至 111 年 9 月

(一)本市住宅市場平均成交總價

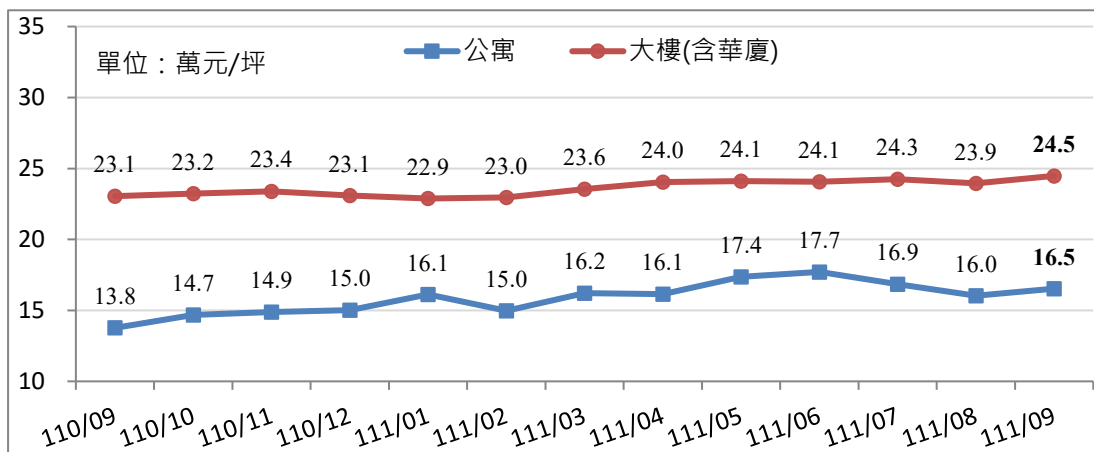
- 1、111 年 9 月大樓(含華廈)每戶平均成交總價為 1,011 萬元，較 111 年 8 月(956 萬元)增加，幅度約為 5.8%；較 110 年 9 月(1,019 萬元)減少，幅度約為 0.8%。
- 2、111 年 9 月公寓每戶平均成交總價為 464 萬元，較 111 年 8 月(469 萬元)減少，幅度約為 1.1%；較 110 年 9 月(375 萬元)增加，幅度約為 23.7%。



圖十、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 9 月大樓(含華廈)每戶平均成交均價為 24.5 萬元/坪，較 111 年 8 月(23.9 萬元/坪)上漲，幅度為 2.5%；較 110 年 9 月(23.1 萬元/坪)上漲，幅度為 6.1%。
- 2、111 年 9 月公寓每戶平均成交均價為 16.5 萬元/坪，較 111 年 8 月(16 萬元/坪)上漲，幅度為 3.1%；較 110 年 9 月(13.8 萬元/坪)上漲，幅度為 19.6%。

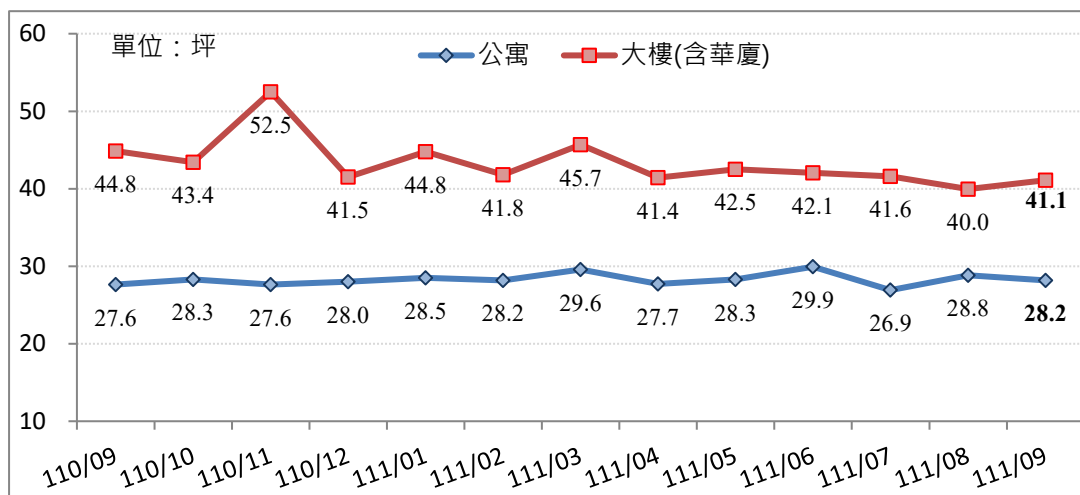


圖十一、近一年住宅市場成交均價走勢圖

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

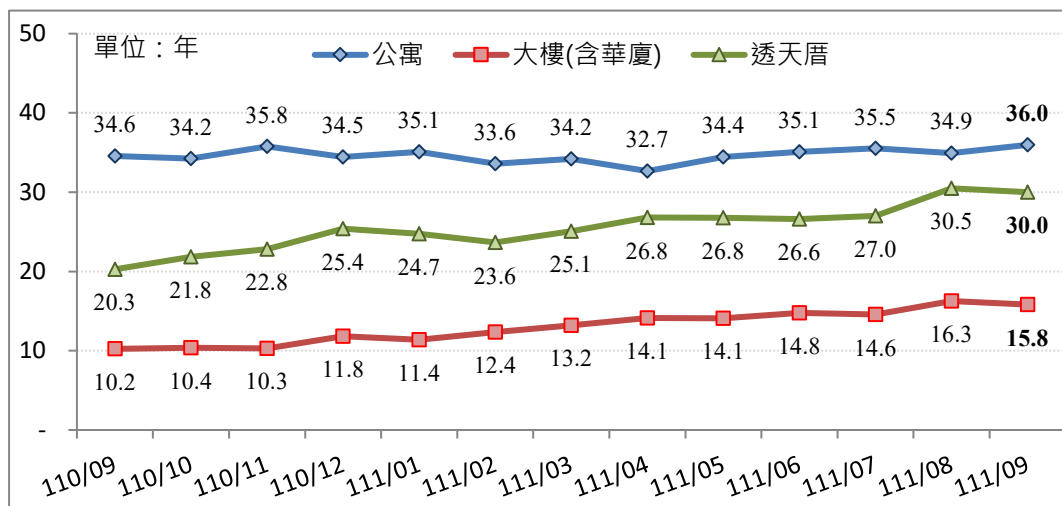
- 1、111年9月大樓(含華廈)每戶平均交易面積為41.1坪，較111年8月(40坪)增加1.1坪；較110年9月(44.8坪)減少3.7坪。
- 2、111年9月公寓每戶平均交易面積為28.2坪，較111年8月(28.8坪)減少0.6坪；較110年9月(27.6坪)增加0.6坪。



圖十二、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9月大樓(含華廈)每戶平均交易屋齡為15.8年，較111年8月(16.3年)減少0.5年；較110年9月(10.2年)增加5.6年。
- 2、111年9月公寓每戶平均交易屋齡為36年，較111年8月(34.9年)增加1.1年；較110年9月(34.6年)增加1.4年。
- 3、111年9月透天厝每戶平均交易屋齡為30年，較111年8月(30.5年)減少0.5年；較110年9月(20.3年)增加9.7年。



圖十三、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 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(表一)，同時觀察其成交規模表現。

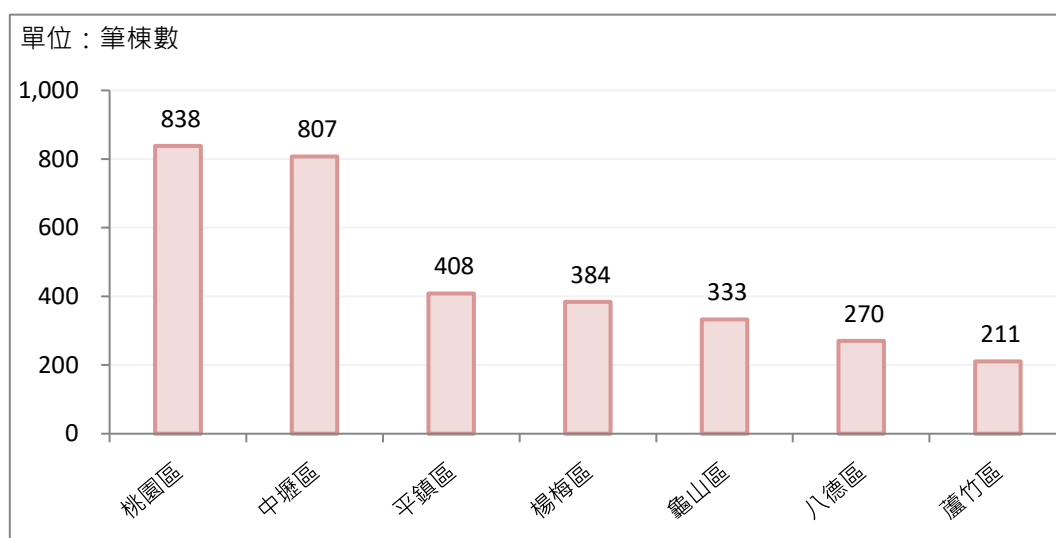
本市 111 年 9 月住宅市場成交平均單價最高為龜山區(27.7 萬元/坪)，其次為桃園區(25.6 萬元/坪)及蘆竹區(25.3 萬元/坪)。

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
11009	24.5	25.4	22.3	22.9	22.4	17.8	13.9
11010	24.9	25.5	22.8	23.5	22.1	17.6	14.3
11011	25.0	26.0	24.3	23.2	22.4	18.2	14.5
11012	25.6	25.2	24.0	23.5	21.4	18.3	14.5
11101	24.8	25.2	23.9	22.6	21.6	22.0	14.4
11102	25.1	25.6	23.4	22.1	23.5	18.3	15.9
11103	26.0	25.4	24.5	23.0	23.1	18.8	15.9
11104	26.6	25.7	25.6	22.9	22.9	19.4	15.8
11105	28.0	25.3	25.3	22.8	23.2	19.6	15.0
11106	26.9	25.0	25.6	23.3	22.7	18.8	15.9
11107	27.6	25.7	27.3	23.4	22.1	19.2	15.1
11108	27.2	25.5	25.1	23.1	21.2	19.0	14.4
11109	27.7	25.6	25.3	23.7	22.8	19.0	15.3
平均成交價	25.9	25.5	24.4	23.1	22.4	18.9	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。

本市 111 年 9 月各區住宅類型交易筆棟數，以桃園區(838 筆)及中壢區(807 筆)2 個行政區最高，其次為平鎮區(408 筆)較多。



圖十四、111 年 9 月各重點都會區住宅交易筆棟數統計圖

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，各重點都會區最近一年住宅交易筆棟數，以桃園區(13,780 件)及中壢區(13,209 件)最高，其次為楊梅區(6,994 件)、龜山區(6,968 件)。

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	桃園區	中壢區	楊梅區	龜山區	平鎮區	八德區	蘆竹區
11009	1,436	1,338	804	863	530	451	394
11010	1,559	1,325	752	857	693	549	352
11011	1,539	1,152	660	710	683	411	326
11012	1,399	1,212	606	618	621	436	321
11101	937	842	442	491	482	291	241
11102	687	598	405	280	330	252	181
11103	1,129	1,260	683	521	592	440	297
11104	999	1,239	503	476	546	354	283
11105	784	828	449	459	413	307	230
11106	855	841	419	411	371	313	244
11107	946	968	462	521	429	281	217
11108	672	799	425	428	339	224	219
11109	838	807	384	333	408	270	211
合計	13,780	13,209	6,994	6,968	6,437	4,579	3,516

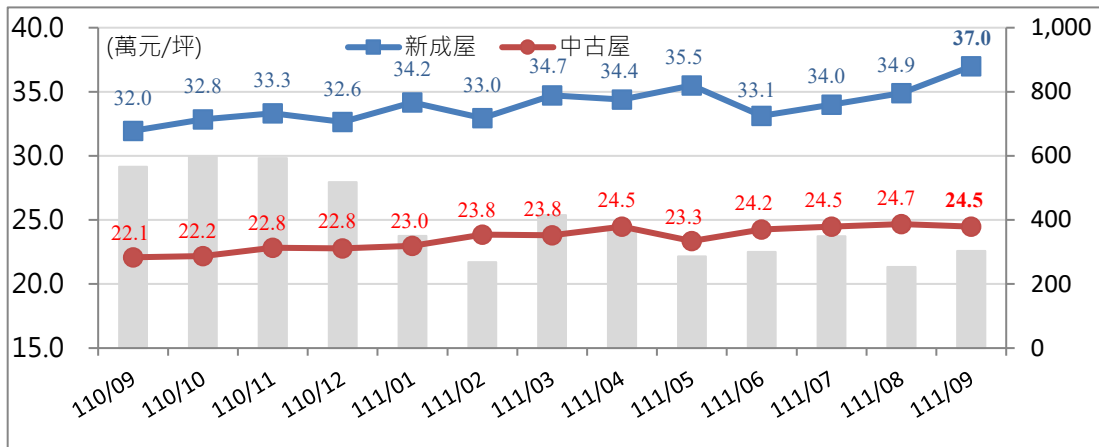
註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

綜觀 111 年，歷經金管會調整銀行風險權數、央行 4 度升息及平均地權條例即將修法等政策因素，又遭遇通膨升溫、地緣政治風險等外在環境因素，影響消費者購屋意願，致整體交易筆棟數呈現下降趨勢，惟因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…等利多因素支撐，本市住宅市場價格仍微幅上漲，並未明顯鬆動，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 9 月

(一) 桃園區

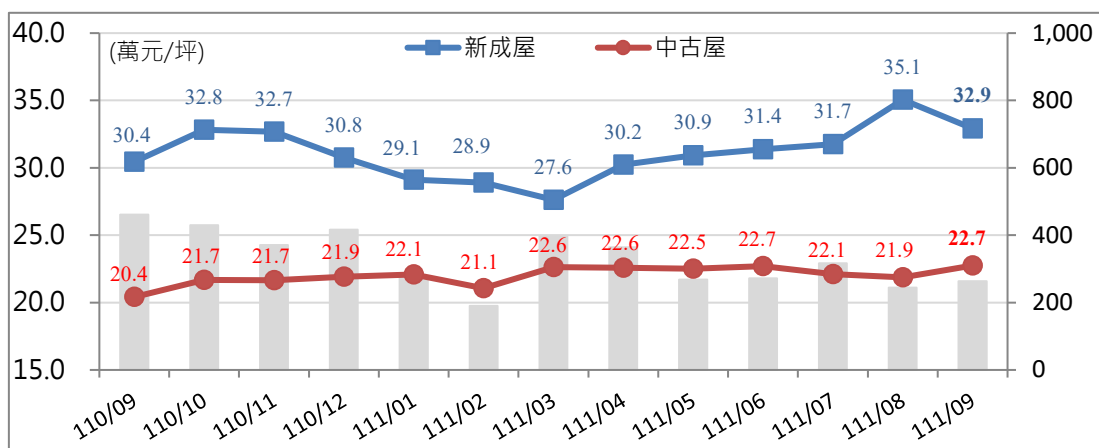
- 1、**大樓新成屋**²，111 年 9 月交易均價 37 萬元/坪，交易分布於中路地區、經國重劃區及藝文特區等地區，9 月均價上升主要受成交區位影響，近一年月均價約介於 32 至 37 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**³，111 年 9 月交易均價 24.5 萬元/坪，9 月成交量與區位分布平均，近一年月均價呈現微幅上漲情形，月均價約介於 22 至 25 萬元/坪間。



圖十五、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 9 月交易均價 32.9 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、過嶺等地區不同為主要影響因素，近一年月均價約介於 27 至 36 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，111 年 9 月交易均價 22.7 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。



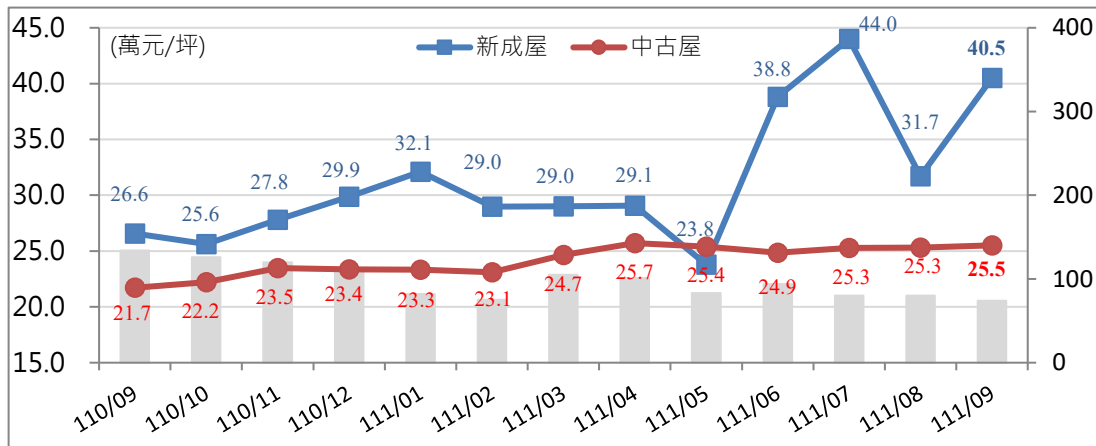
圖十六、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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

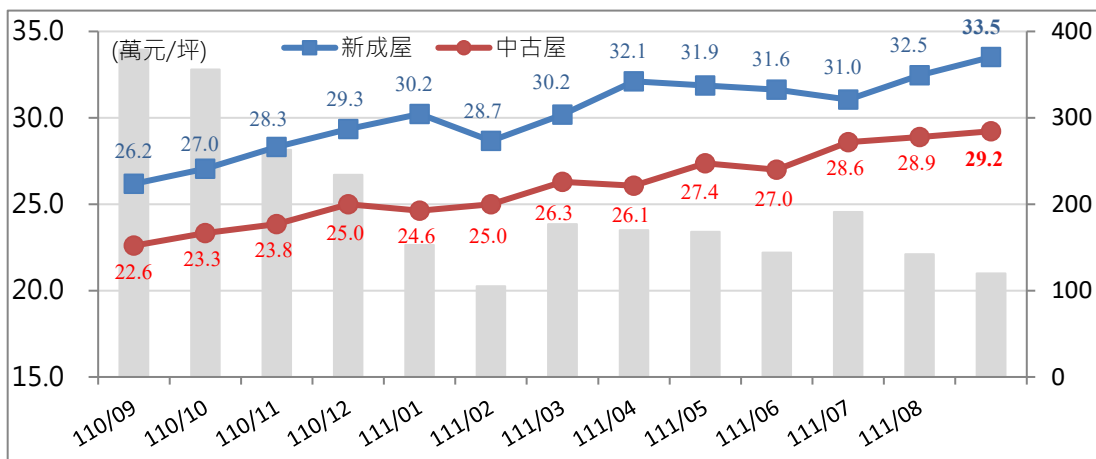
- 1、**大樓新成屋**，111年9月交易均價40.5萬元/坪，本區目前新成屋推案較少，且近2個月新成屋交易每月僅1件，故交易均價易受個案條件影響，致波動較大。
- 2、**大樓中古屋**，111年9月交易均價25.5萬元/坪，本區建物移轉以中古屋市場為主，近一年月均價微幅上升，約介於21至26萬元/坪間。



圖十七、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

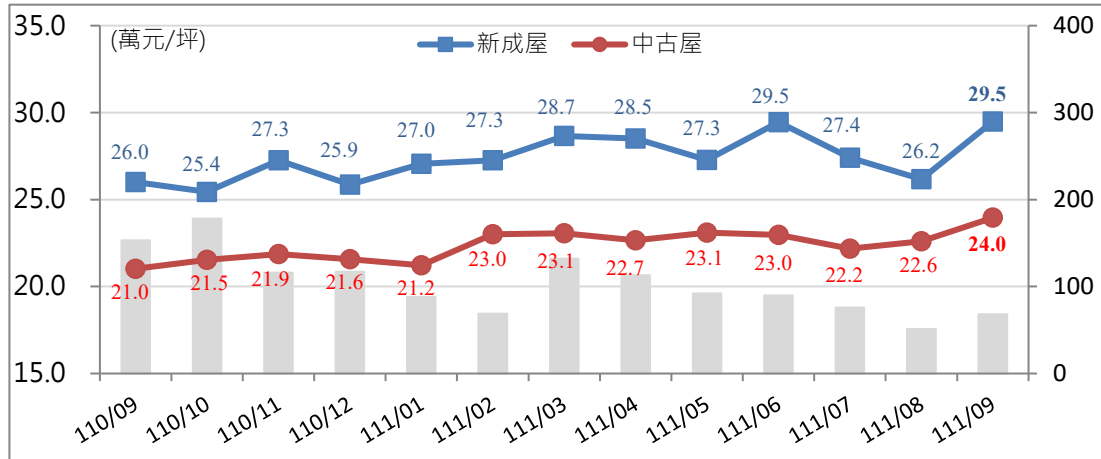
- 1、**大樓新成屋**，111年9月交易均價33.5萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站至A8長庚商圈，由於承接雙北地區外移買盤，且公共建設持續投入生活機能日益完善，近一年月均價上漲趨勢顯著，約介於26至34萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，111年9月交易均價29.2萬元/坪，本區中古大樓因平均屋齡相較其他行政區為低，且成交區位以機捷A7站及A8長庚商圈一帶生活機能完善地區為大宗等雙重因素加持下，中古屋成交均價為全市13行政區中最高。近一年月均價呈現上漲趨勢，約介於22至30萬元/坪間。



圖十八、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

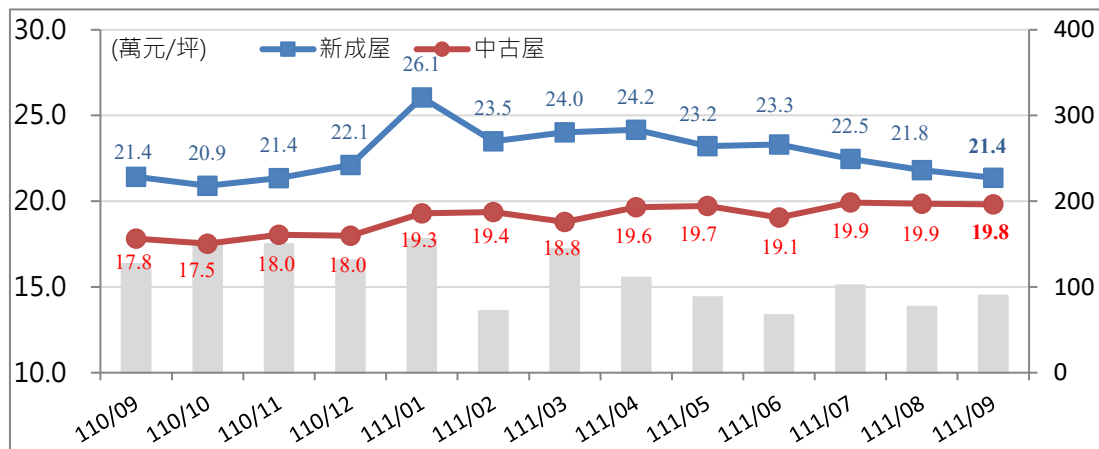
- 1、**大樓新成屋**，111年9月交易均價29.5萬元/坪，交易主要分布於區公所及茄明第一市民活動中心周邊，本區新成屋因都內外區位差異與整體建材規劃等因素，若該月建案整批交屋，或案件較少時，易影響全區均價計算，致波動較大，近一年月均價約介於25至30萬間。
- 2、**大樓中古屋**，111年9月交易均價24.0萬元/坪，交易主要集中於區公所周邊，生活機能相對完善區域，近一年月均價約介於21至24萬元/坪間。



圖十九、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

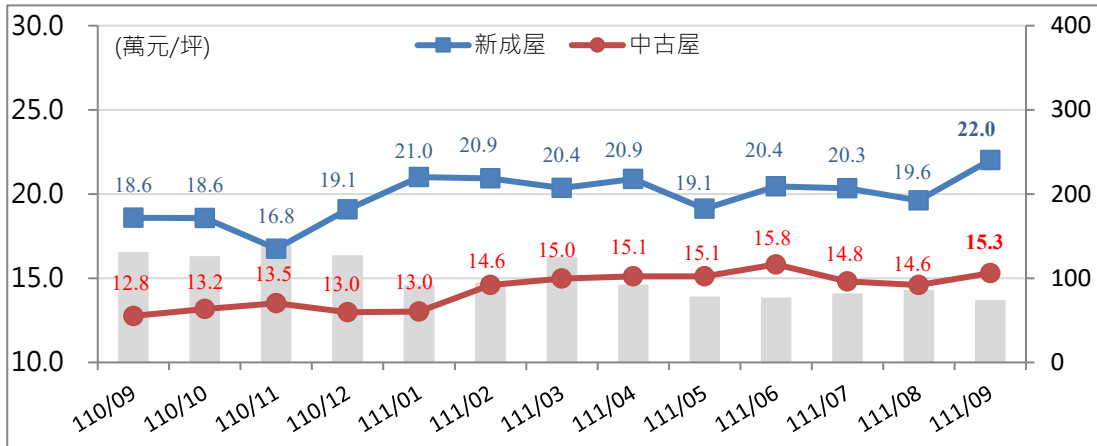
- 1、**大樓新成屋**，111年9月交易均價21.4萬元/坪，9月交易量低，交易主要分布於山仔頂地區，近一年月均價約介於21至27萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，111年9月交易均價19.8萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區、平鎮國中及文化國小生活圈，近一年月均價呈微幅上漲情形，約介於17至20萬元/坪間。



圖二十、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9月交易均價22萬元/坪，9月交易量低，故交易均價易受個案條件影響，交易主要分布於埔心、新農街商圈周邊，近一年月均價約介於16至22萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，111年9月交易均價15.3萬元/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。



圖二十一、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖