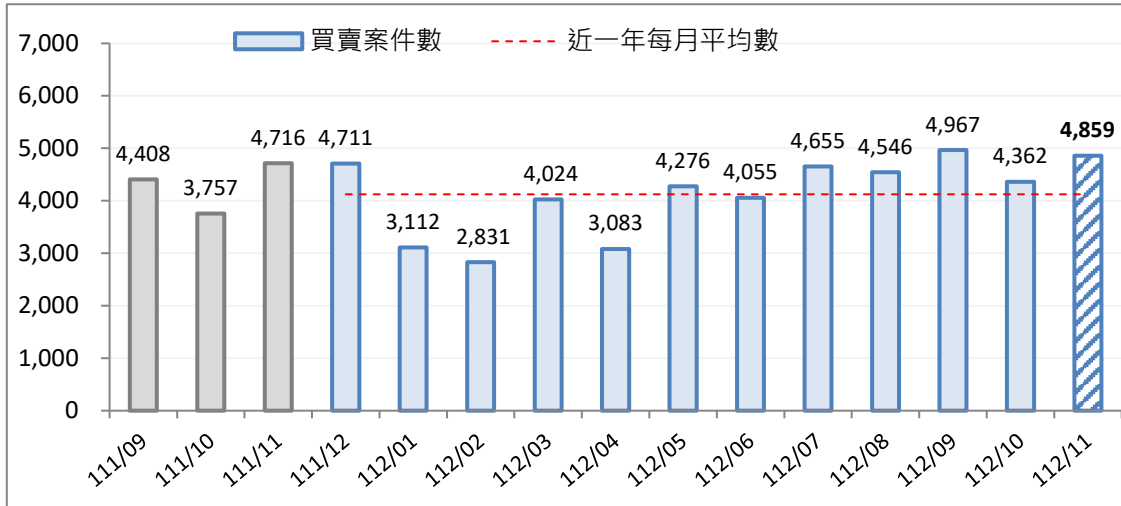


# 桃園市 112 年 11 月不動產市場交易統計月報

(資料統計日期：112 年 11 月 30 日)

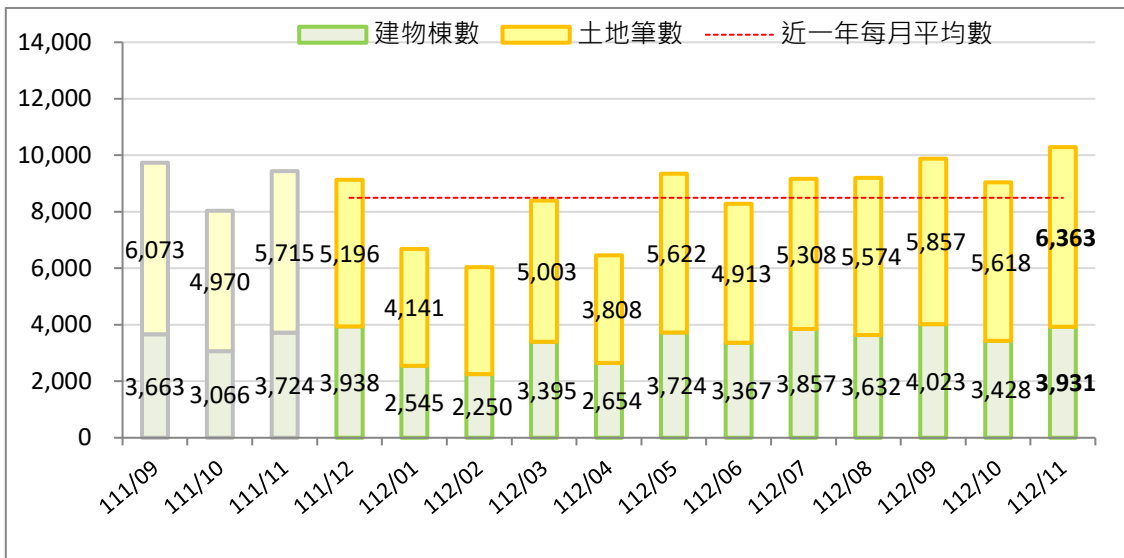
## ■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 112 年 11 月

依本市買賣移轉登記<sup>1</sup>案件數統計資料顯示，全市 112 年 11 月買賣登記案件量共計 4,859 件，較前月(4,362 件)增加 11.4%，較去年同期(4,716 件)增加 3.0%。觀察最近 3 個月買賣登記案件數均高於近一年平均件數，交易量穩定。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，112 年 11 月土地移轉筆數為 6,363 筆，建物移轉棟數為 3,931 棟，合計總筆棟數 10,294 筆。其中 112 年 11 月建物移轉棟數較 112 年 10 月(3,428 棟)增加 14.7%，較 111 年 11 月(3,724 棟)增加 5.6%。



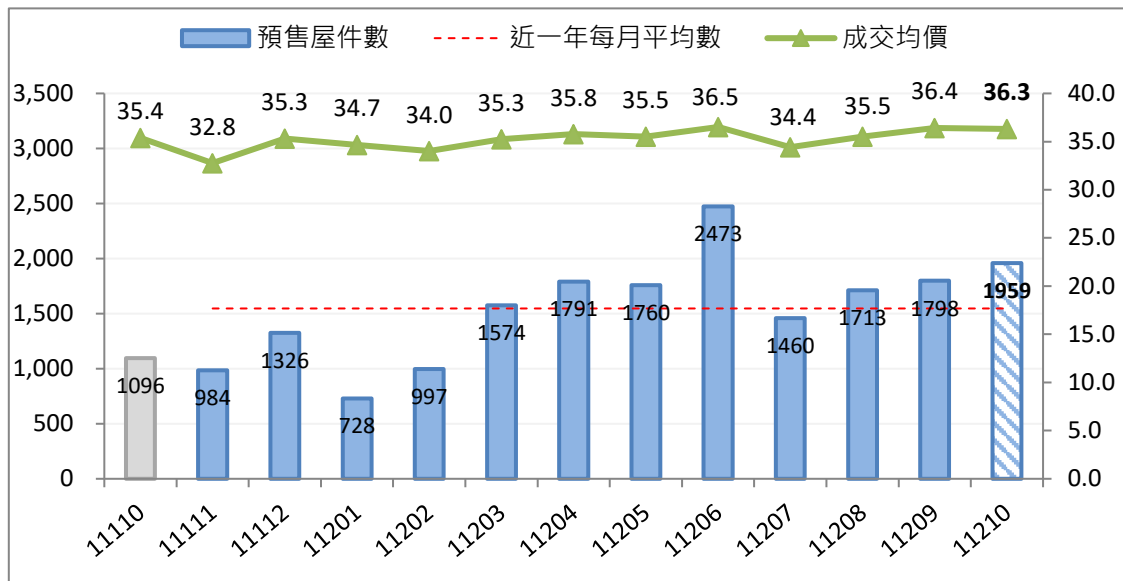
圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

<sup>1</sup> 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 112 年 10 月

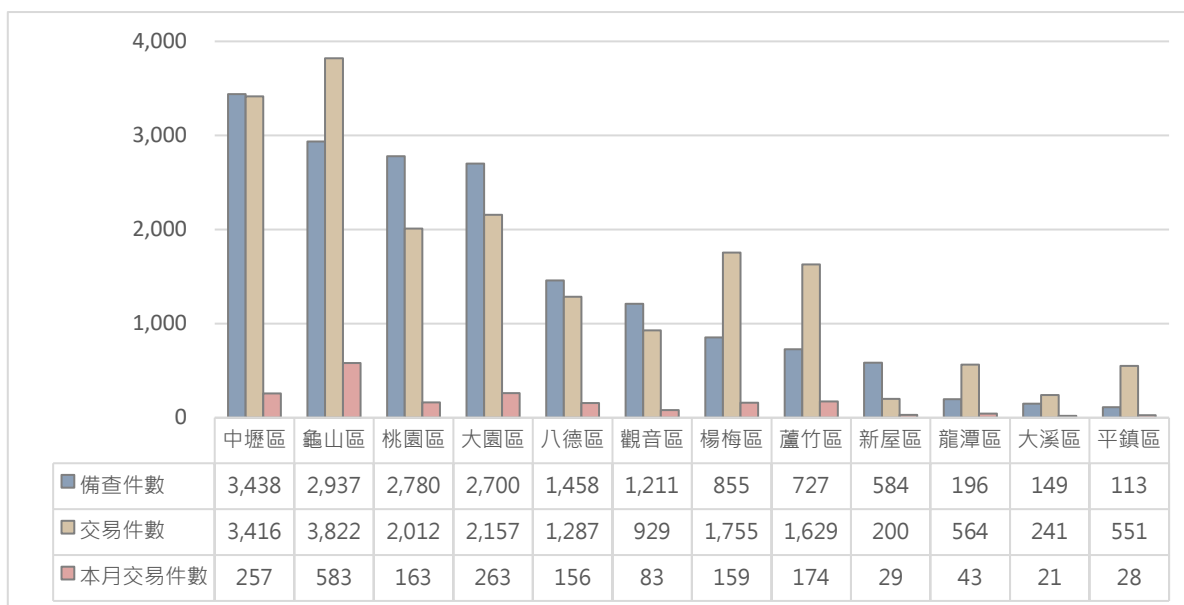
實價登錄新制於 110 年 7 月實施後預售屋須於交易簽約 30 日內申報實價登錄資訊。本次資料統計日期為 112 年 11 月 30 日，分析交易日期 111 年 10 月至 112 年 10 月底前已申報並揭露之預售屋案件。

112 年 10 月申報 1,959 件，較 112 年 9 月(1,798 件)增加 9.0%，亦高於近一年平均件數(1,547 件)；112 年 10 月成交均價為 36.3 萬元/坪，較 112 年 9 月(36.4 萬元/坪)減少 0.4%，平均地權條例新法於 112 年 7 月 1 日施行後，價量尚能維持穩定，整體市場交易後續變動情形仍須觀察。



圖三、本市近一年各月預售屋交易案件數量統計圖

統計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<sup>2</sup>及交易量，近一年備查案件數量以中壢區(3,438 件)最多，主要集中於青埔地區、A20 興南站周邊，其次為龜山區(2,937 件)、桃園區(2,780 件)；近一年交易量以龜山區(3,822 件)最多，其次為中壢區(3,416 件)、大園區(2,157 件)；112 年 10 月交易量則以龜山區(583 件)為大宗。



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

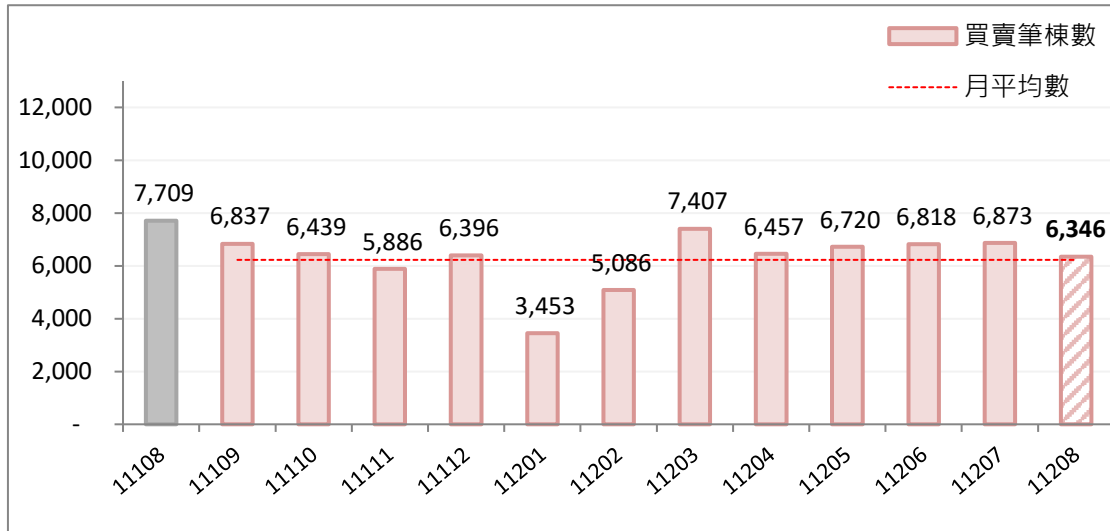
註：交易件數包含開始銷售一年以上之預售屋交易案件，致部分行政區備查件數小於交易件數。

<sup>2</sup> 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 6 月底以前申報，112 年 7 月底以前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)

## ■ 買賣實價登錄交易量/總交易金額統計-至 112 年 8 月

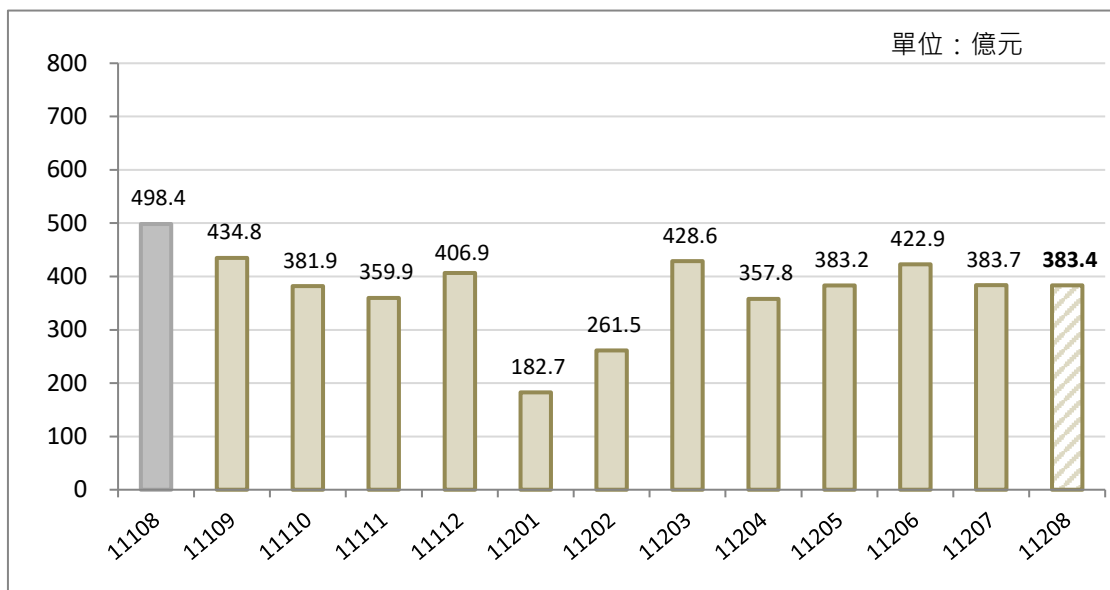
本次資料統計日期為 112 年 11 月 30 日，分析交易日期 111 年 8 月至 112 年 8 月底前已申報並揭露之交易案件，惟因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前**最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。**

在買賣實價登錄揭露案件數部分，目前統計 112 年 8 月份土地、建物筆棟數為 6,346 筆，較 112 年 7 月(6,873 筆)減少，幅度約-7.7%；較 111 年 8 月(7,709 筆)減少，幅度約-17.7%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

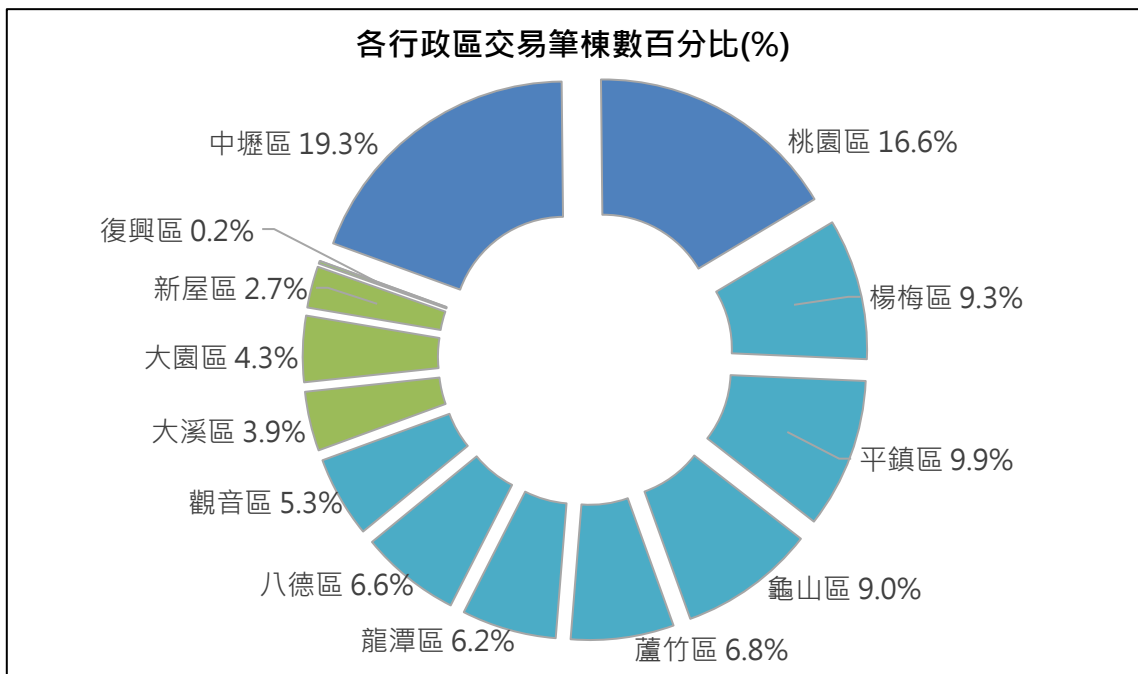
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，目前統計 112 年 8 月份約為 383.4 億元，較 112 年 7 月(383.7 億元)微幅減少，幅度約-0.1%；較 111 年 8 月(498.4 億元)減少，幅度約-23.1%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

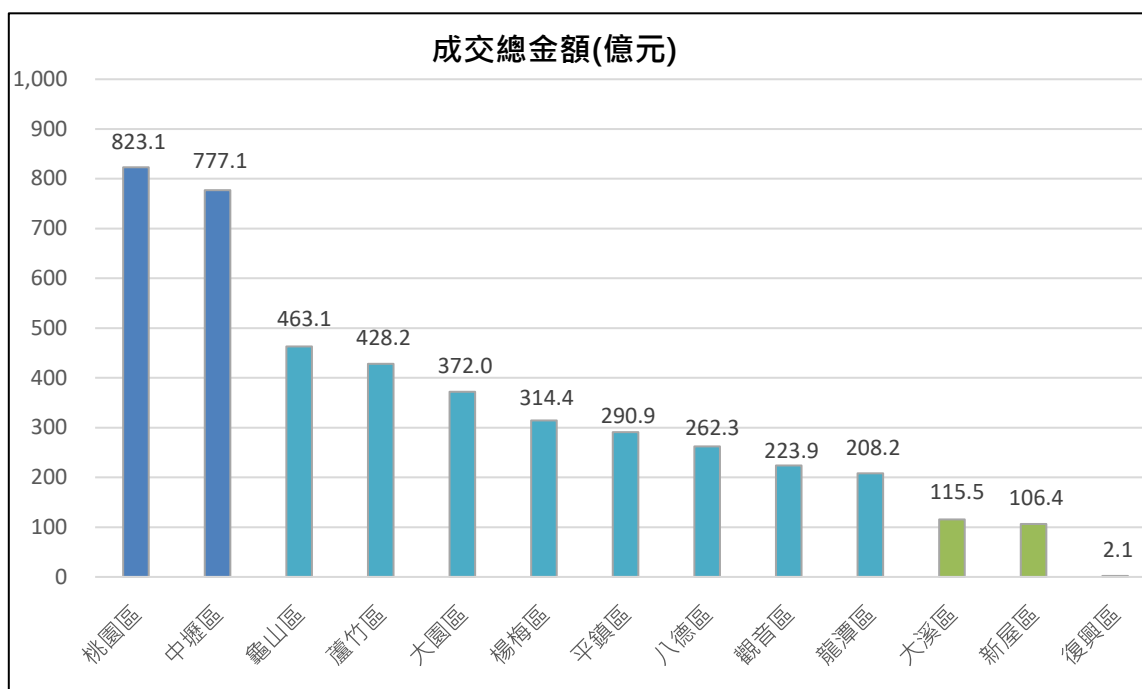
## ■ 各行政區買賣成交規模-至 112 年 8 月

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 19.3%(14,408 筆)最為熱絡，其次為桃園區 16.6%(12,391 筆)。其中，112 年 8 月交易筆棟數亦以中壢區(1,359 件)、桃園區(1,060 件)交易筆棟數最多。



圖七、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成交總金額，以桃園區(823.1 億元)最高，其次為中壢區(777.1 億元)。

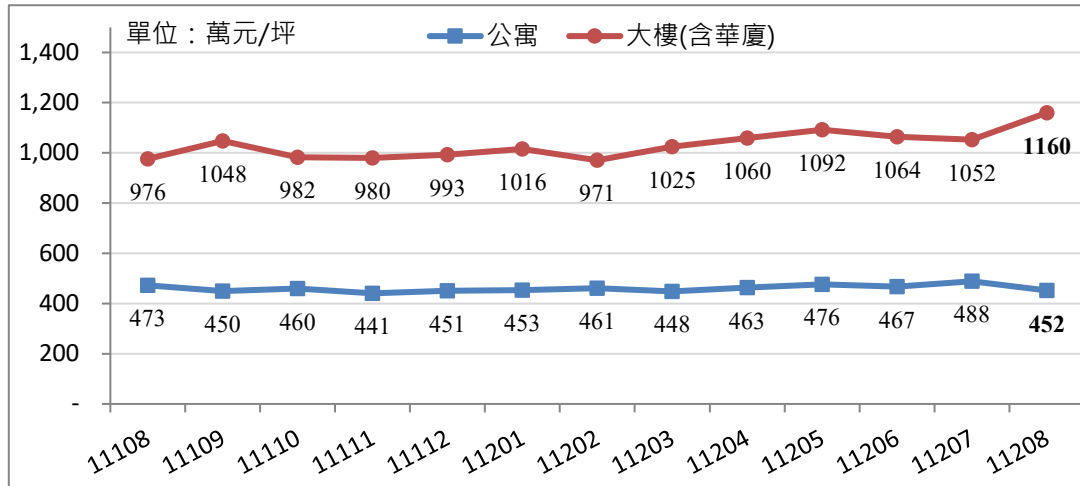


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

## ■ 住宅市場買賣成交統計-至 112 年 8 月

### (一)本市住宅市場平均成交總價

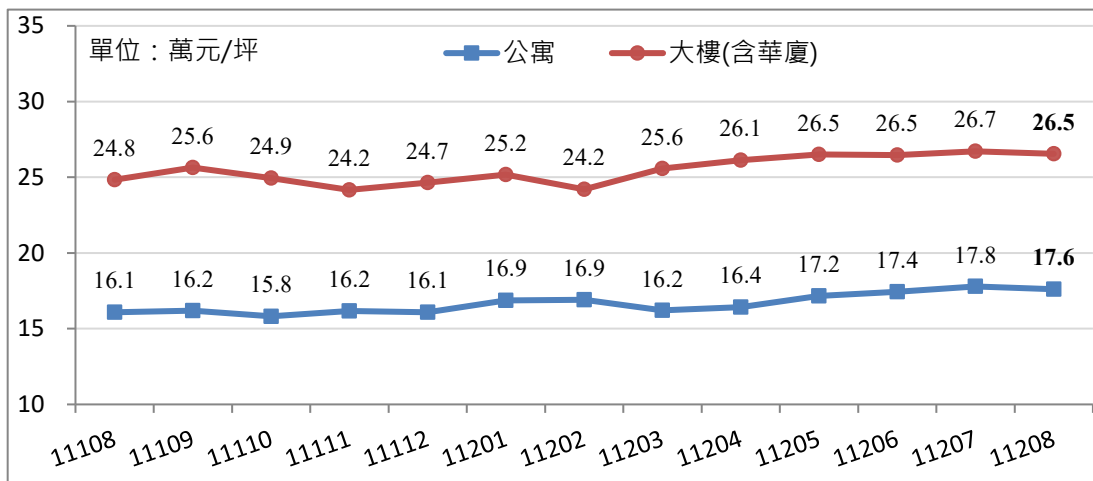
- 1、112 年 8 月大樓(含華廈)每戶平均成交總價為 1,160 萬元，較 112 年 7 月(1052 萬元)上漲，幅度為 10.3%；較 111 年 8 月(976 萬元)上漲，幅度為 18.9%。
- 2、112 年 8 月公寓每戶平均成交總價為 452 萬元，較 112 年 7 月(488 萬元)下跌，幅度為-7.4%；亦較 111 年 8 月(473 萬元)下跌，幅度為-4.4%。



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、112 年 8 月大樓(含華廈)每戶平均成交均價為 26.5 萬元/坪，較 112 年 7 月(26.7 元/坪)微幅下跌，幅度為-0.6%；較 111 年 8 月(24.8 萬元/坪)上漲，幅度為 6.9%。
- 2、112 年 8 月公寓每戶平均成交均價為 17.6 萬元/坪，較 112 年 7 月(17.8 元/坪)微幅下跌，幅度為-1.0%；較 111 年 8 月(16.1 萬元/坪)上漲，幅度為 9.4%。

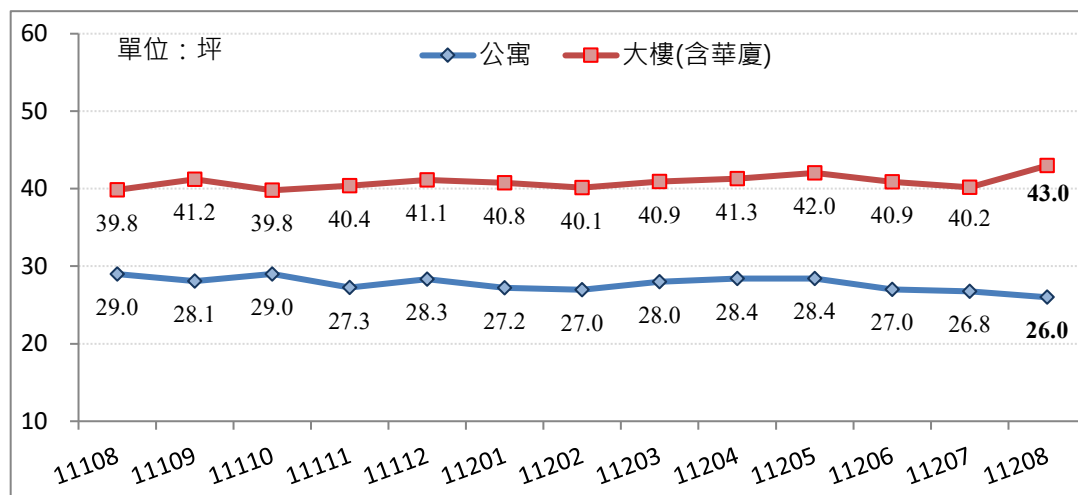


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

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

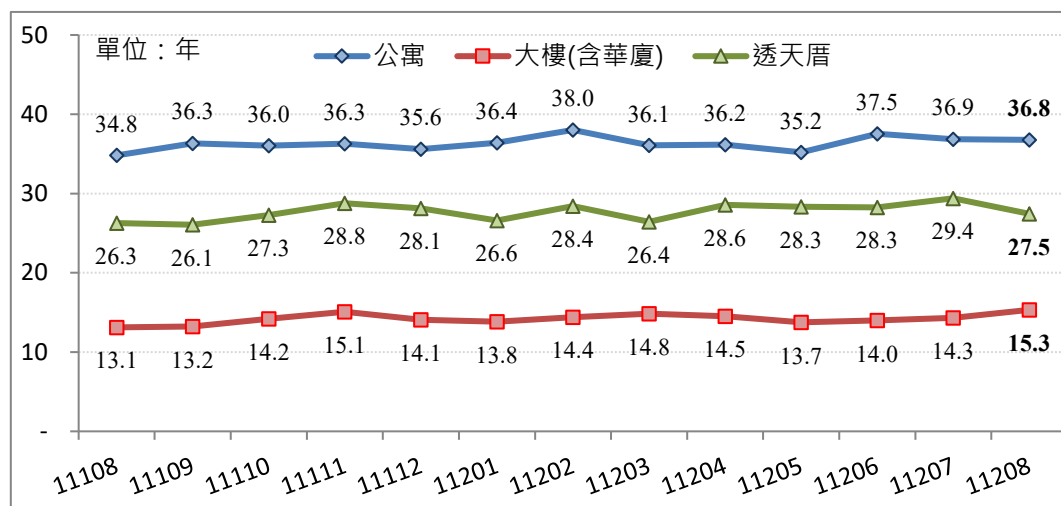
- 1、112年8月大樓(含華廈)每戶平均交易面積為43.0坪，較112年7月(40.2坪)增加2.8坪；較111年8月(39.8坪)增加3.2坪。
- 2、112年8月公寓每戶平均交易面積為26.0坪，較112年7月(26.8坪)減少0.8坪；較111年8月(29.0坪)減少3.0坪。



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、112年8月大樓(含華廈)每戶平均交易屋齡為15.3年，較112年7月(14.3年)增加1.0年；較111年8月(13.1年)增加2.2年。
- 2、112年8月公寓每戶平均交易屋齡為36.8年，較112年7月(36.9年)減少0.1年；較111年8月(34.8年)增加2.0年。
- 3、112年8月透天厝每戶平均交易屋齡為27.5年，較112年7月(29.4年)減少1.9年；較111年8月(26.3年)增加1.2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 112 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 112 年 8 月住宅市場成交平均單價最高為龜山區(28.2 萬元/坪)，其次為桃園區(27.0 萬元/坪)及蘆竹區(26.8 萬元/坪)。

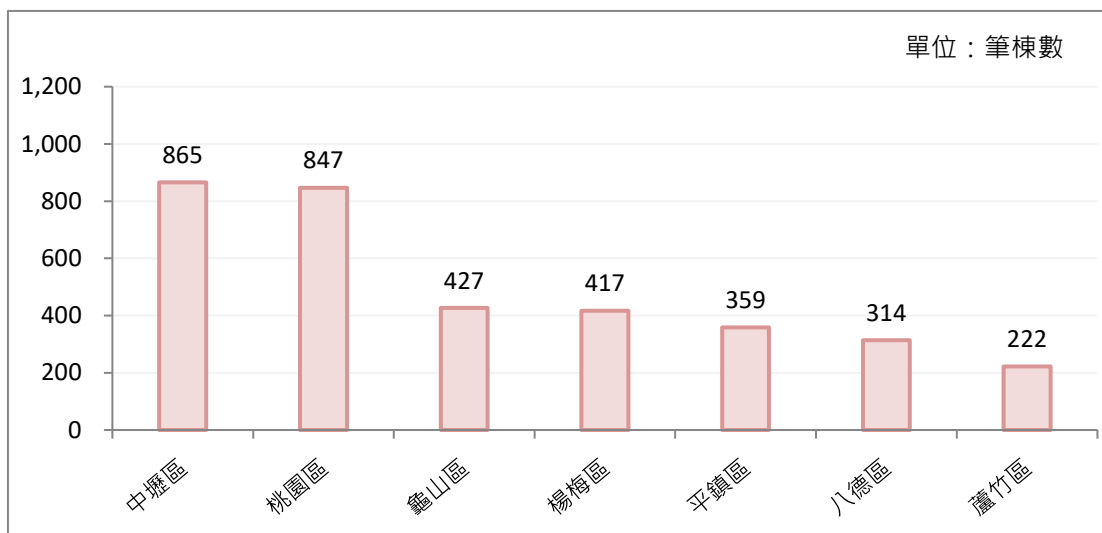
表一、近一年各重點都會行政區住宅成交平均單價統計表

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
11108	27.8	26.1	26.2	24.7	24.2	19.7	14.9
11109	28.6	26.4	26.8	26.4	24.0	19.4	15.3
11110	27.7	26.4	24.9	24.6	24.0	20.1	15.6
11111	27.0	25.5	25.4	23.9	23.5	20.1	16.0
11112	26.5	26.1	26.1	24.7	25.1	20.5	15.2
11201	26.2	26.3	26.1	24.8	24.5	21.9	17.0
11202	27.9	26.3	26.8	24.0	23.0	20.9	15.5
11203	27.6	27.0	26.3	25.1	25.0	21.0	15.9
11204	29.5	27.5	27.0	25.6	24.5	20.9	16.1
11205	28.5	28.2	28.4	27.1	25.2	21.5	16.9
11206	28.5	27.8	28.1	26.0	23.4	21.4	17.0
11207	29.5	28.5	28.5	26.6	25.2	21.7	16.7
11208	30.0	27.1	26.4	26.8	23.7	21.8	17.0
平均成交價	28.2	27.0	26.8	25.5	24.3	20.8	16.0

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 112 年 8 月各區住宅類型交易筆棟數，以中壢區(865 筆)及桃園區(847 筆)2 個行政區最高，其次為龜山區(427 筆)較多。



圖十三、112 年 7 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，以中壢區(10,620件)及桃園區(10,270件)最高，其次為楊梅區(4,920件)、龜山區(4,914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	中壢區	桃園區	楊梅區	龜山區	平鎮區	八德區	蘆竹區
11108	892	722	477	496	378	307	273
11109	976	914	441	403	429	341	262
11110	931	759	397	474	413	295	289
11111	834	777	392	353	418	295	214
11112	876	757	429	367	357	264	225
11201	489	484	188	211	217	146	152
11202	741	755	382	359	271	250	226
11203	1,128	1,122	490	540	472	368	369
11204	926	1,020	501	482	433	327	260
11205	974	944	407	437	439	340	259
11206	959	948	422	447	416	362	254
11207	921	943	454	414	412	354	340
11208	865	847	417	427	359	314	222
合計	10,620	10,270	4,920	4,914	4,636	3,656	3,072

註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

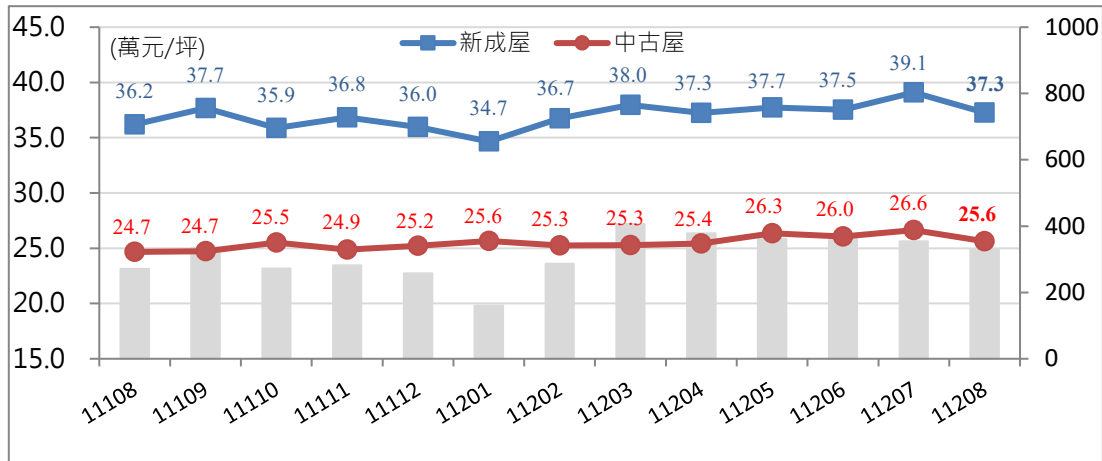
平均地權條例修正案已於112年7月1日起施行，主要目的為打擊投機客，對於自住使用族群，政府已於9月推出「青年安心成家購屋優惠貸款」等利多方案，且央行利率連兩季凍漲；都更及危老持續為政府力推的政策主軸，上述政策因素對於整體市場後續變動情形仍須觀察。

在價格方面，112年房貸利率水準仍高、央行宣布選擇性信用管制以及平均地權條例新法施行等政策因素，預期仍將影響交易雙方信心，惟因本市各項公共建設亦持續推展，如：航空城、捷運系統建設以及鐵路地下化…等利多因素支撐，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 112 年 8 月

### (一) 桃園區

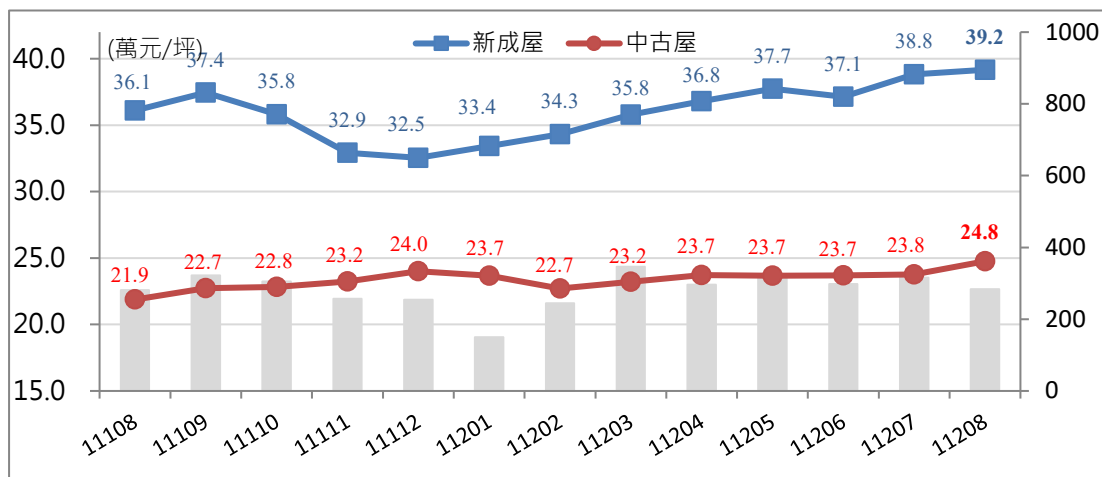
- 1、**大樓新成屋**<sup>3</sup>，112 年 8 月交易均價 37.3 萬元/坪，交易主要分布於中路地區，近一年月均價約介於 34 至 40 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**<sup>4</sup>，112 年 8 月交易均價 25.6 萬元/坪，交易區位分布平均，近一年月均價約介於 24 至 27 萬元/坪間。



圖十四、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**，112 年 8 月交易均價 39.2 萬元/坪，交易主要分布於青埔地區，近一年月均價約介於 32 至 40 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，112 年 8 月交易均價 24.8 萬元/坪，交易主要分布於中壢及內壢火車站周邊，近一年月均價約介於 22 至 25 萬元/坪間。



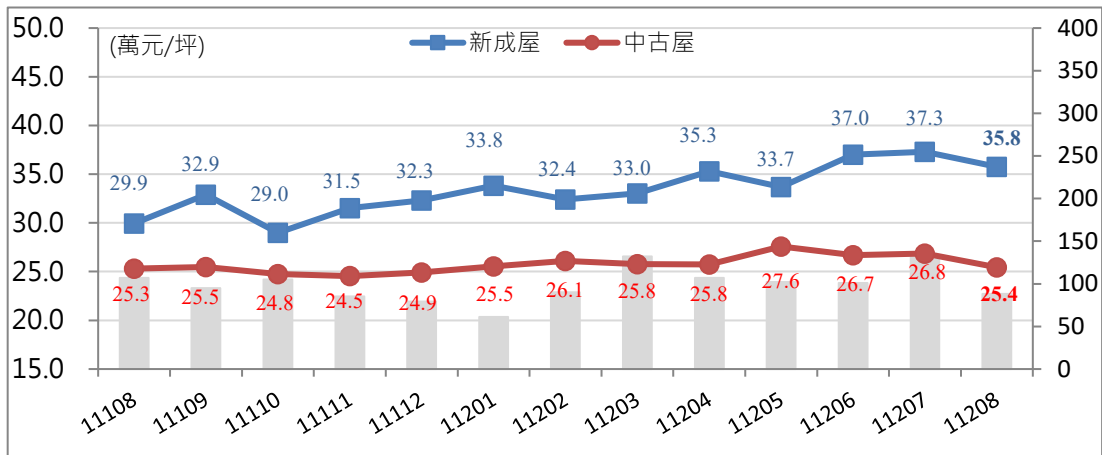
圖十五、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

<sup>3</sup>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。

<sup>4</sup>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

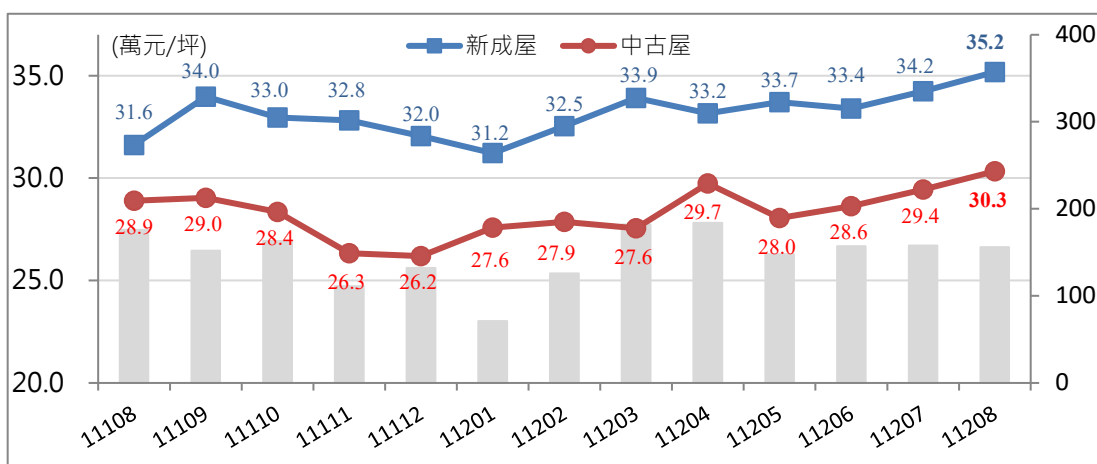
- 1、**大樓新成屋**，112年8月交易均價35.8萬元/坪，本區目前新成屋推案較少，交易均價易受個案條件影響致波動較大。
- 2、**大樓中古屋**，112年8月交易均價25.4萬元/坪，本區建物移轉以中古屋市場為主，交易主要分布於南崁地區，近一年月均價約介於24至28萬元/坪間。



圖十六、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

### (四) 龜山區

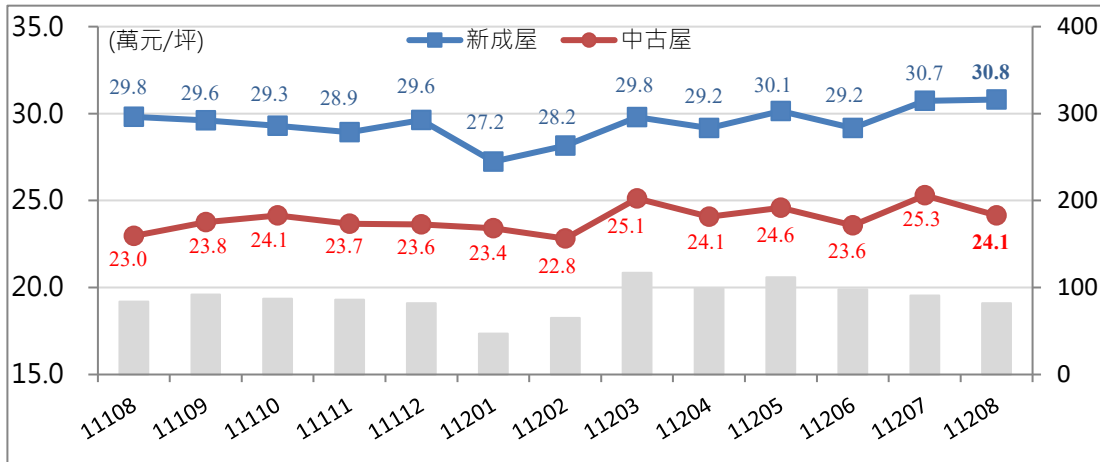
- 1、**大樓新成屋**，112年8月交易均價35.2萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站，由於承接雙北地區外移買盤，且公共建設投入使生活機能日益完善，近一年月均價約介於31至36萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，112年8月交易均價30.3萬元/坪，本區中古大樓因平均屋齡相較其他行政區為低，且機捷A7站及A8長庚商圈一帶生活機能完善，雙重因素加持下，中古屋成交均價為全市13行政區中最高。近一年月均價約介於26至31萬元/坪間。



圖十七、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (五) 八德區

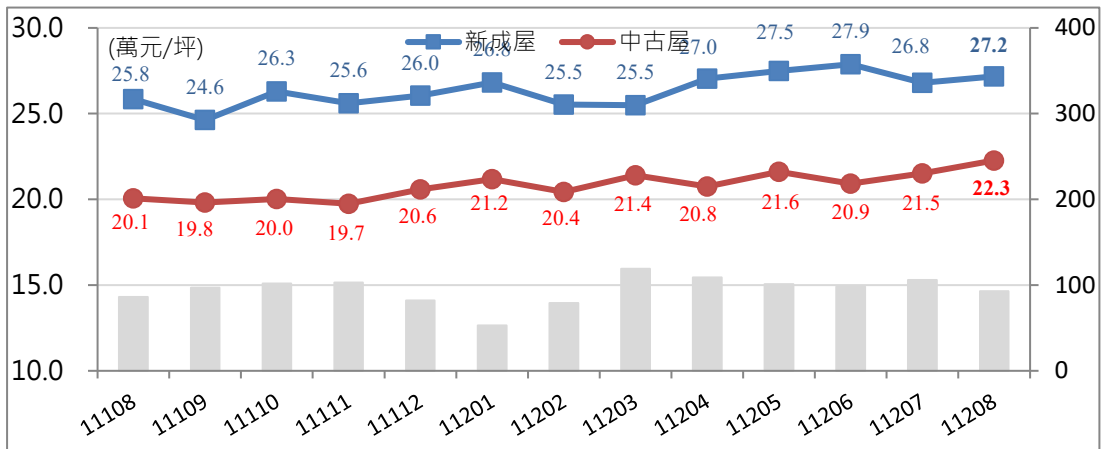
- 1、**大樓新成屋**，112年8月交易均價30.8萬元/坪，交易主要集中於區公所周邊，本區新成屋因都內外區位差異與整體建材規劃等因素，若該月建案整批交屋，或案件較少時，易影響全區均價計算，致波動較大，近一年月均價約介於27至31萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，112年8月交易均價24.1萬元/坪，交易主要分布於區公所、廣豐生活圈周邊，近一年月均價約介於22至26萬元/坪間。



圖十八、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (六) 平鎮區

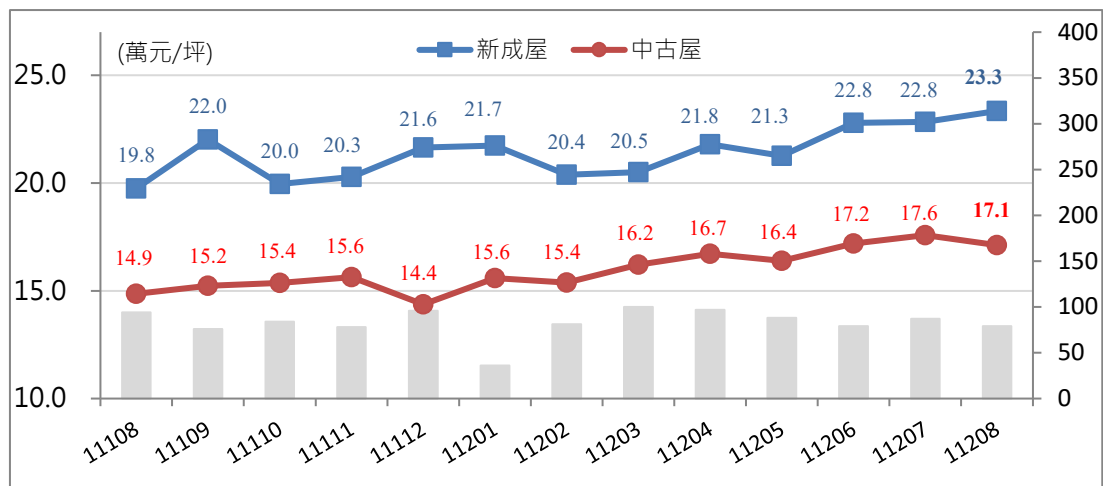
- 1、**大樓新成屋**，112年8月交易均價27.2萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區，近一年月均價約介於24至28萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，112年8月交易均價22.3萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區、平鎮國中生活圈及忠貞市場商圈，近一年月均價約介於19至23萬元/坪之間。



圖十九、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**，112年8月交易均價23.3萬元/坪，交易主要分布於瑞坪路、秀才路及富岡火車站周邊，近一年月均價約介於20至24萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，112年8月交易均價17.1萬元/坪，交易主要分布於埔心、楊梅火車站周邊，近一年月均價約介於14至18萬元/坪之間。



圖二十、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖