

桃園市 113 年 7 月不動產市場交易分析月報

(資料統計日期：113 年 7 月 31 日)

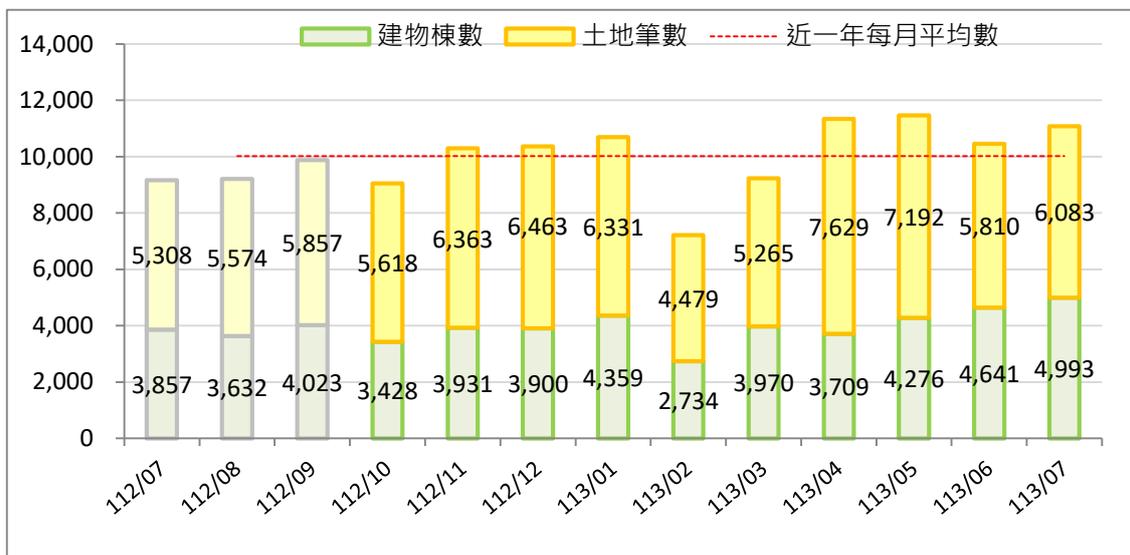
■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 113 年 7 月

依本市買賣移轉登記¹案件數統計資料顯示，全市 113 年 7 月買賣登記案件量共計 5,789 件，較上月(5,379 件)增加 7.6%，較去年同期(4,655 件)增加 24.4%。



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，113 年 7 月土地移轉筆數為 6,083 筆，建物移轉棟數為 4,993 棟，合計總筆棟數 11,076 筆。其中 113 年 7 月建物移轉棟數(4,993 棟)較上月(4,641 棟)增加 7.6%，較去年同期(3,857 棟)增加 29.5%。

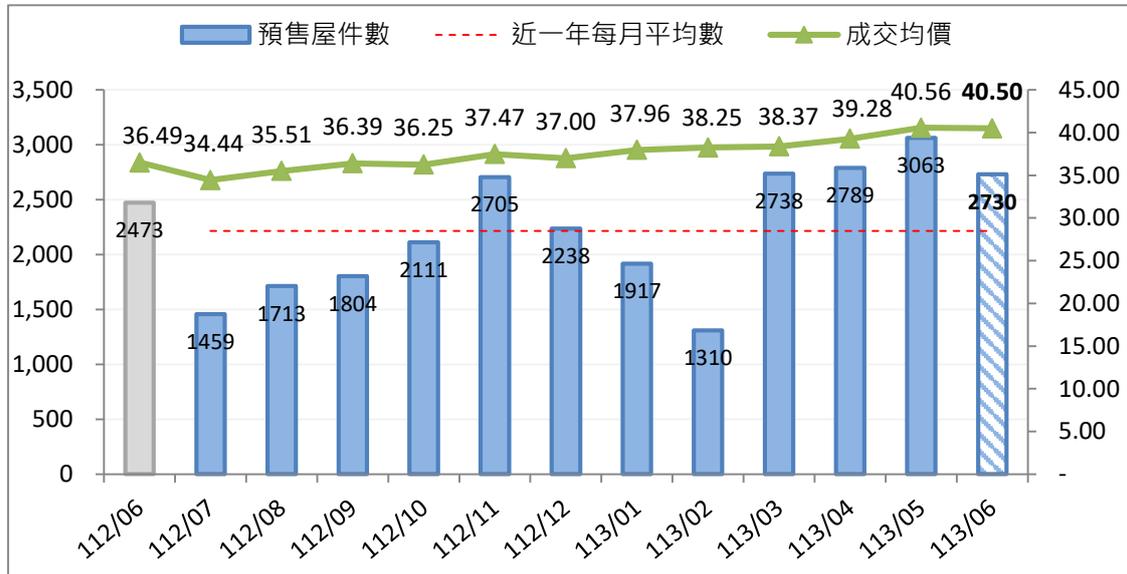


圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

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。

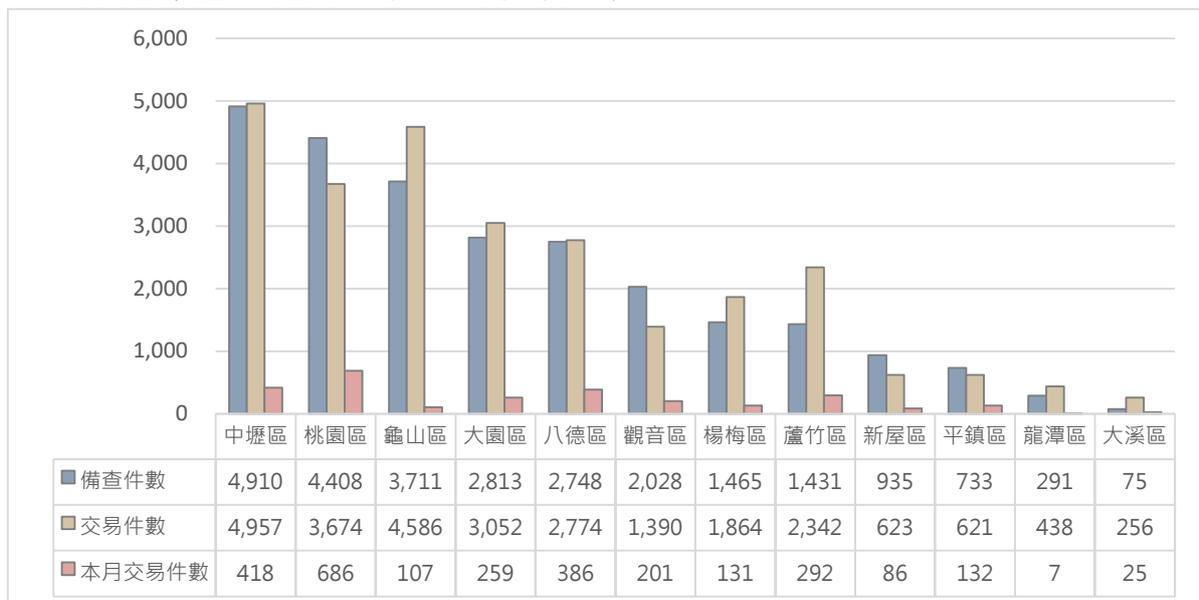
■ 預售屋成交價量統計-至 113 年 6 月

預售屋申報件數於 113 年 6 月申報 2,730 件，較上月(3,063 件)減少 10.9%，較去年同期(2,473 件)增加 10.4%；113 年 6 月成交均價為 40.5 萬元/坪，較上月(40.56 萬元/坪)下跌 0.1%，較去年同期(36.49 萬元/坪)上漲 11.0%。



圖三、本市近一年各月預售屋交易案件價量統計圖

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²及交易量，近一年備查案件數量以中壢區(4,910 件)最多，主要集中於青埔地區及機場捷運 A20 站周邊，其次為桃園區(4,408 件)；近一年交易量以中壢區(4,957 件)最多，其次為龜山區(4,586 件)；113 年 6 月交易量以桃園區(686 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

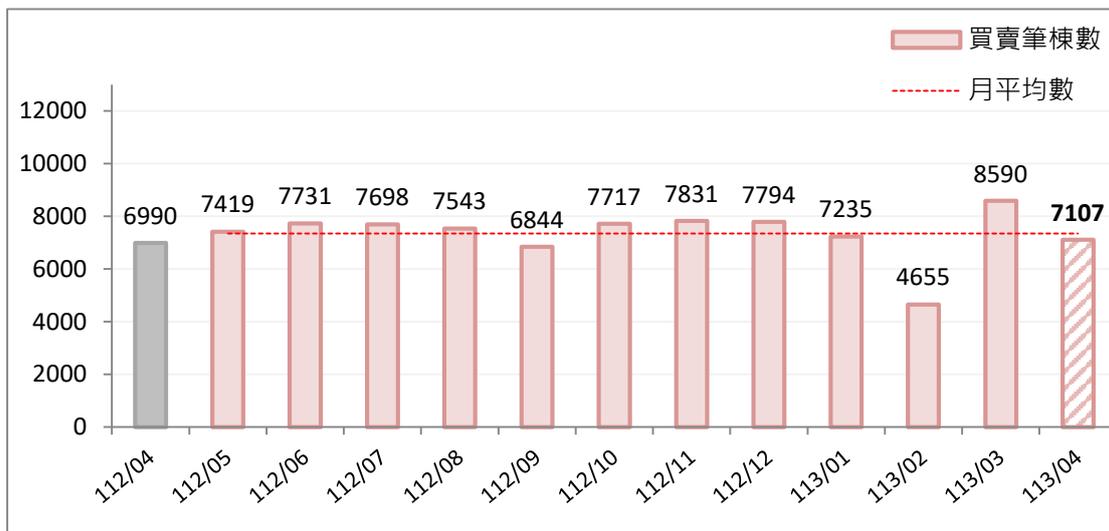
註：交易件數包含開始銷售一年以上之預售屋交易案件，致部分行政區備查件數小於交易件數。

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 7 月至 113 年 6 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)

■ 買賣實價登錄交易量/總交易金額統計-至 113 年 4 月

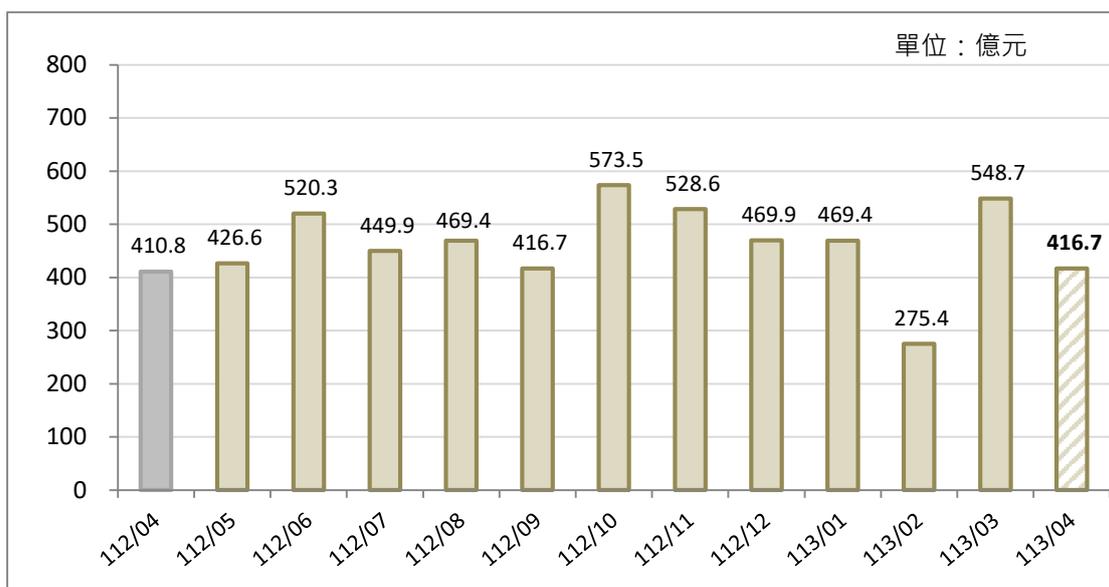
本次資料統計日期為 113 年 7 月 31 日，分析交易日期 112 年 4 月至 113 年 4 月底前已申報並揭露之交易案件，惟因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前**最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。**

在買賣實價登錄揭露案件數部分，目前統計 113 年 4 月份土地、建物筆棟數為 7,107 筆，較上月(8,590 筆)減少 17.26%；較去年同期(6,990 筆)增加 1.67%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

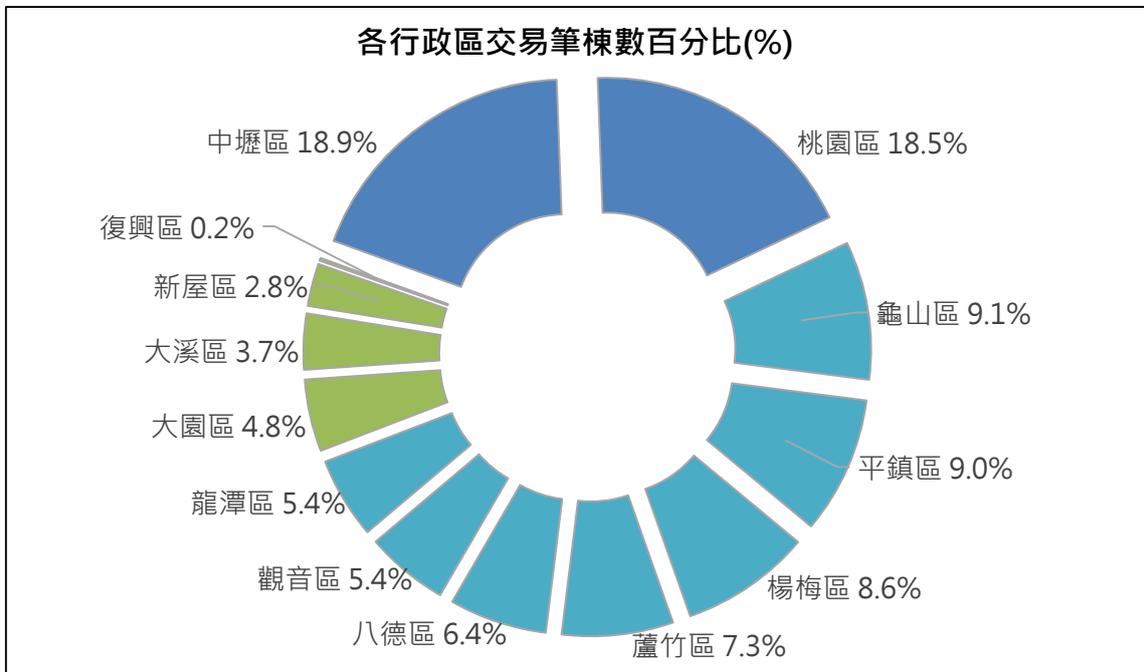
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，目前統計 113 年 4 月份約為 416.7 億元，較上月(548.7 億元)減少 24.1%；較去年同期(410.8 億元)增加 1.4%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

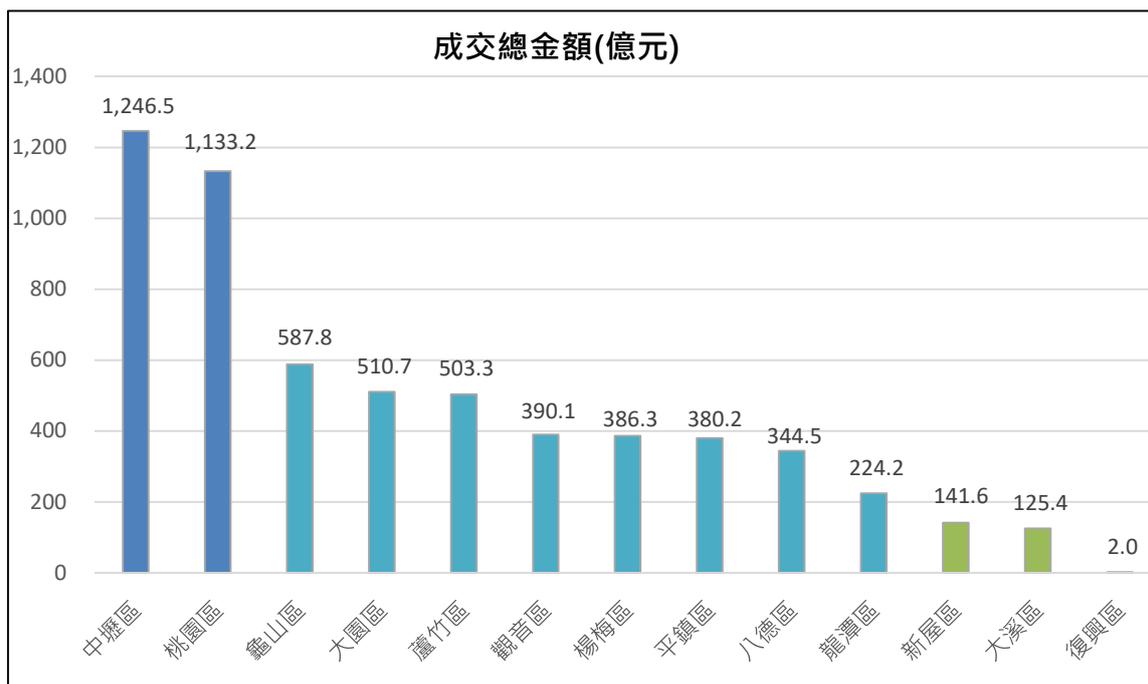
■ 各行政區買賣成交規模-至 113 年 4 月

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 18.9%(17,948 筆)最為熱絡，其次為桃園區 18.5%(17,596 筆)。其中，113 年 4 月交易筆棟數以桃園區(1,421 件)、中壢區(1,288 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，以中壢區(1,246.5 億元)最高，其次為桃園區(1,133.2 億元)。

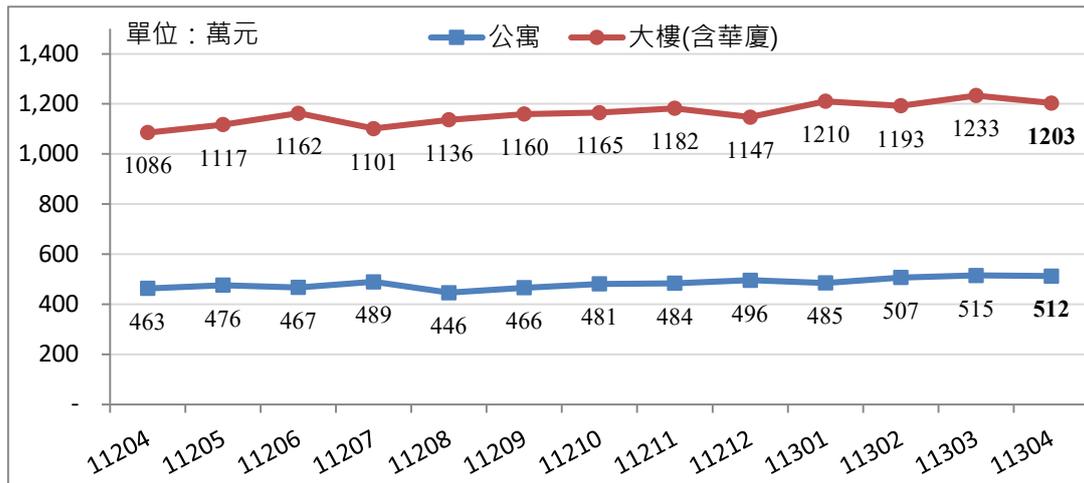


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

■ 住宅市場買賣成交統計-至 113 年 4 月

(一)本市住宅市場平均成交總價

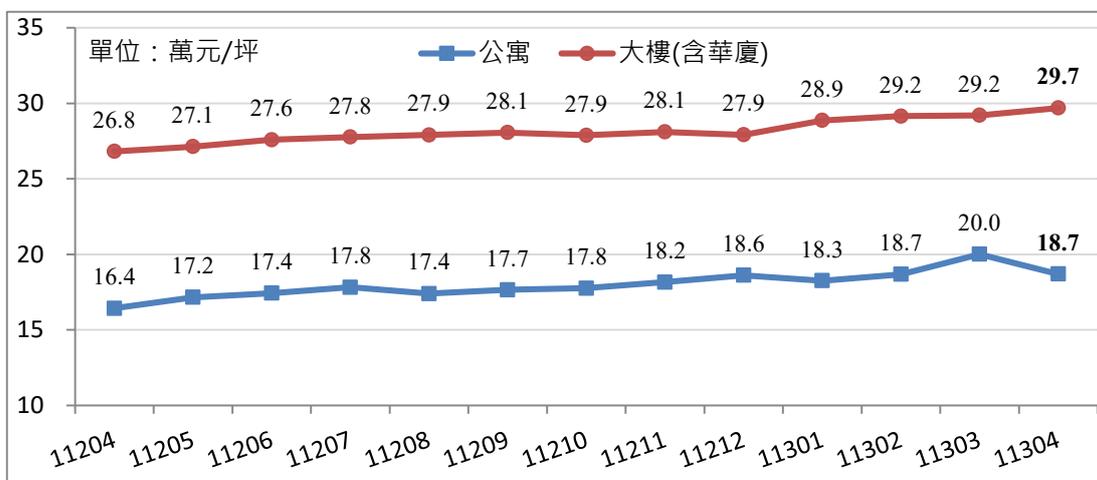
- 1、113 年 4 月大樓(含華廈)每戶平均成交總價為 1,203 萬元，較上月(1,233 萬元)下跌 2.4%；較去年同期(1,086 萬元)上漲 10.8%。
- 2、113 年 4 月公寓每戶平均成交總價為 512 萬元，較上月(515 萬元)下跌 2.0%；較去年同期(463 萬元)上漲 10.6%。



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 4 月大樓(含華廈)每戶平均成交均價為 29.7 萬元/坪，較上月(29.2 元/坪)上漲 1.7%；較去年同期(26.8 萬元/坪)上漲 10.8%。
- 2、113 年 4 月公寓每戶平均成交均價為 18.7 萬元/坪，較上月(20.0 元/坪)下跌 6.5%；較去年同期(16.4 萬元/坪)上漲 14%。

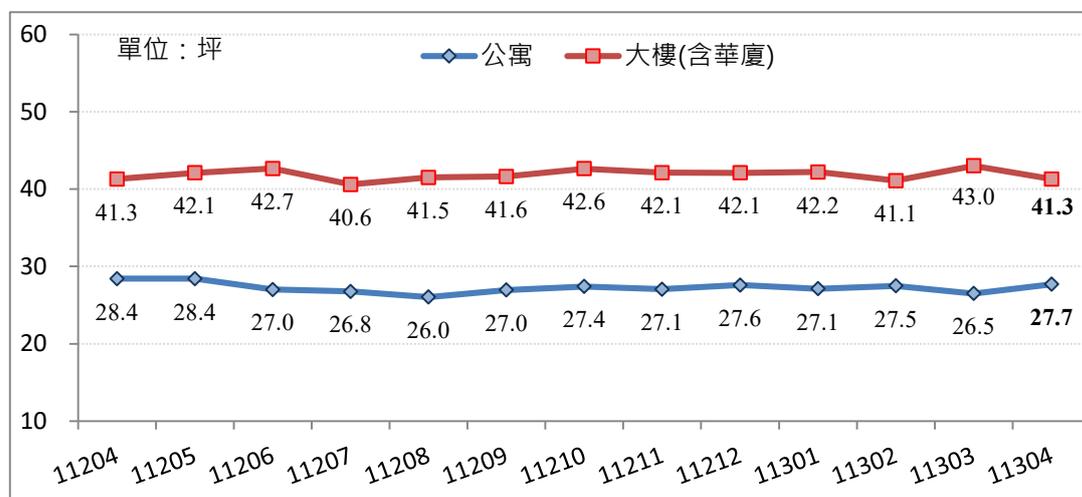


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

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

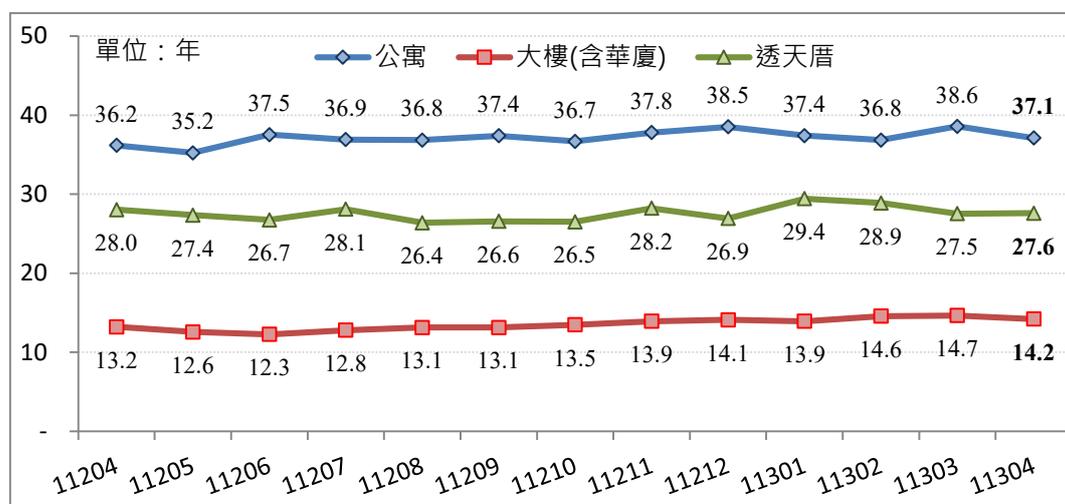
- 1、113年4月大樓(含華廈)每戶平均交易面積為41.3坪，較上月(43.0坪)減少1.7坪；與去年同期(41.3坪)持平。
- 2、113年4月公寓每戶平均交易面積為27.7坪，較上月(26.5坪)增加1.2坪；較去年同期(28.4坪)減少0.7坪。



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、113年4月公寓每戶平均交易屋齡為37.1年，較去年同期(36.2年)增加0.9年。
- 2、113年4月透天厝每戶平均交易屋齡為27.6年，較去年同期(28年)減少0.4年。
- 3、113年4月大樓(含華廈)每戶平均交易屋齡為14.2年，較去年同期(13.2年)增加1.0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 113 年 4 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 113 年 4 月住宅市場成交平均單價最高為龜山區(33.7 萬元/坪)，其次為桃園區(31.3 萬元/坪)、蘆竹區(29.5 萬元/坪)及中壢區(29.5 萬元/坪)。

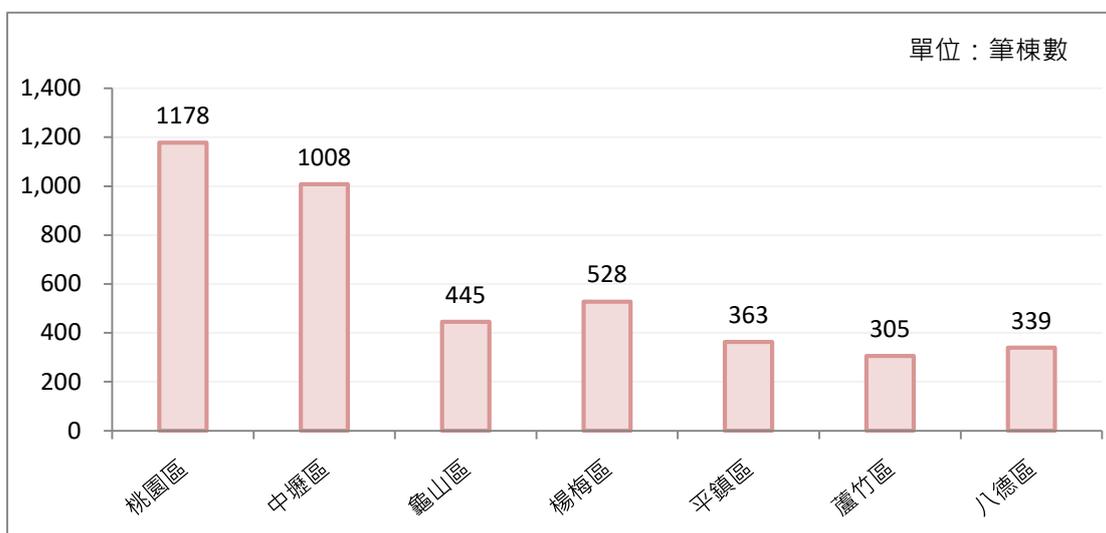
表一、近一年各重點都會行政區住宅成交平均單價統計表

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
112/04	30.0	28.3	28.8	27.0	24.7	21.1	16.2
112/05	29.2	28.8	28.9	28.1	25.4	21.6	17.0
112/06	29.7	29.3	28.9	27.8	24.1	21.5	18.0
112/07	30.5	30.0	29.1	27.7	25.6	21.7	16.9
112/08	31.2	29.1	27.9	28.2	24.6	22.1	17.1
112/09	31.5	29.9	29.1	28.0	25.7	24.0	19.2
112/10	31.1	30.5	28.1	26.8	25.6	21.9	18.1
112/11	32.0	30.4	28.9	27.4	26.1	21.4	17.3
112/12	32.1	29.5	27.8	27.3	26.3	22.0	18.9
113/01	32.6	30.8	28.2	28.5	26.2	22.4	18.5
113/02	32.5	31.5	30.1	28.0	25.6	22.2	17.7
113/03	33.9	30.5	28.5	30.7	26.8	22.6	19.2
113/04	33.7	31.3	29.5	29.5	25.8	23.4	19.8
平均成交價	31.6	30.0	28.7	28.1	25.6	22.1	18.0

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 113 年 4 月各重點都會區住宅交易筆棟數，以桃園區(1,178 筆)及中壢區(1,008 筆)2 個行政區最高，其次為楊梅區(528 筆)及龜山區(445 筆)較多。



圖十三、113 年 4 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(13,169件)及中壢區(12,276件)最高，其次為龜山區(5,884件)、楊梅區(5,558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	龜山區	楊梅區	平鎮區	八德區	蘆竹區
112/04	1092	1046	505	516	459	338	326
112/05	1009	1096	467	425	449	348	295
112/06	1098	1106	509	463	429	412	312
112/07	1100	1026	490	476	412	392	414
112/08	1053	1026	517	476	383	368	290
112/09	1041	936	433	481	321	288	284
112/10	1086	990	517	484	432	352	358
112/11	1080	1023	513	456	368	406	268
112/12	1101	1050	525	531	446	332	307
113/01	1199	1102	454	367	457	376	298
113/02	855	660	352	241	263	195	205
113/03	1369	1253	662	630	503	411	426
113/04	1178	1008	445	528	363	339	305
合計	13169	12276	5884	5558	4826	4219	3762

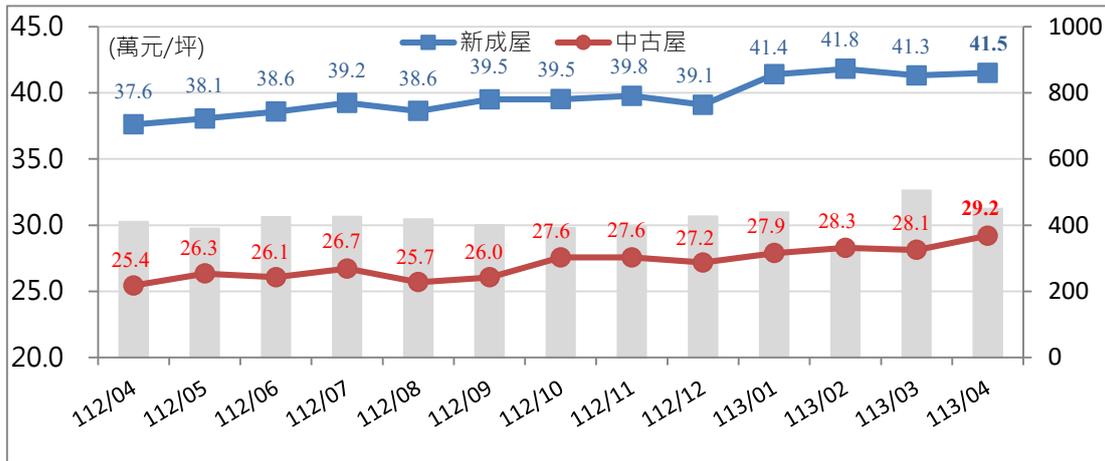
註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

整體而言，本期「買賣移轉登記之移轉件數及建物移轉棟數」及「預售屋實價登錄之成交數量及成交均價」，與去年同期相較，其價量仍呈現上漲或增加趨勢。近期不動產相關政策：新青安房貸乃為支持青年首次購房而推之房貸優惠措施，此舉積極反映於不動產市場交易量的增加；另勞動力市場趨緊，建築行業的勞工短缺現象加劇，直接影響整體營造成本上漲。加上囤房稅 2.0 將於明年 5 月開徵，對於全國僅持有單一房屋且供自住的家戶，則具有減輕房屋稅負擔之誘因策略，整體而言，民眾對於未來房價預期趨向樂觀；未來在各項政策因素影響下，整體市場價量走勢仍須持續觀察。

■ 重點地區新舊大樓買賣成交統計-至 113 年 4 月

(一) 桃園區

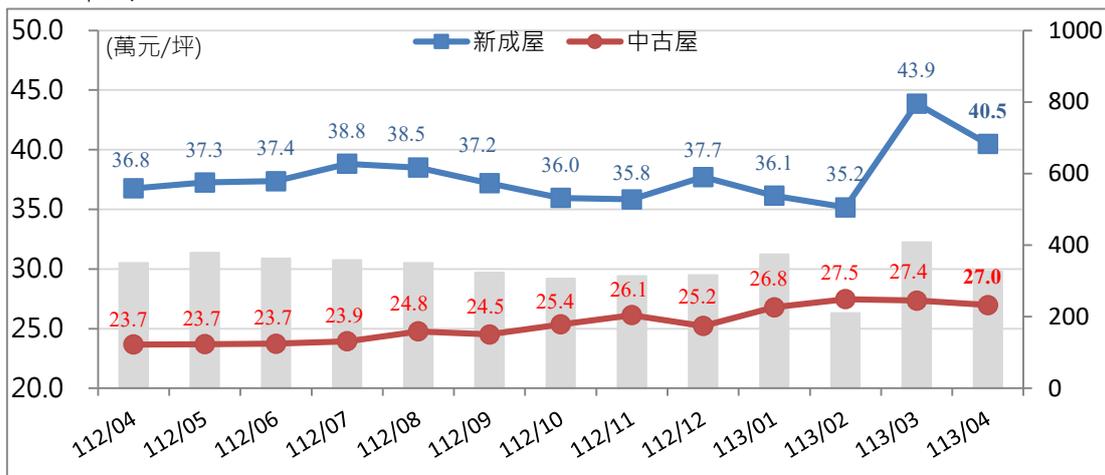
- 1、**大樓新成屋**³，113 年 4 月交易均價 41.5 萬元/坪，交易主要分布於中路地區、小檜溪重劃區、經國重劃區、藝文特區，以大興西路三段上新成屋價格最為突出，近一年月均價約介於 37 至 42 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**⁴，113 年 4 月交易均價 29.2 萬元/坪，交易區位分布平均，近一年月均價約介於 25 至 29 萬元/坪間。



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**，113 年 4 月交易均價 40.5 萬元/坪，交易主要分布於青埔地區，以領航南路三段上新成屋價格最為突出，近一年月均價約介於 35 至 44 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，113 年 4 月交易均價 27.0 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 23 至 28 萬元/坪間。



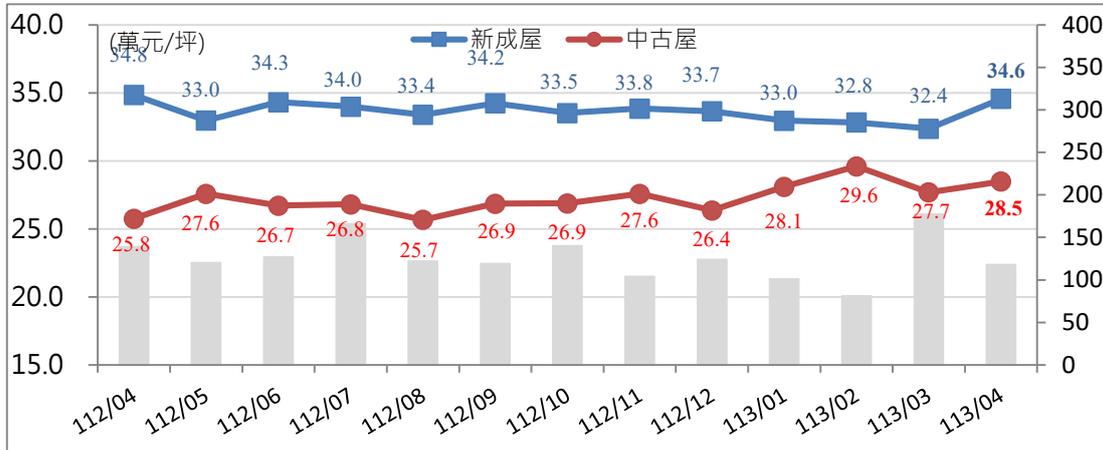
圖十五、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

³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。

⁴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

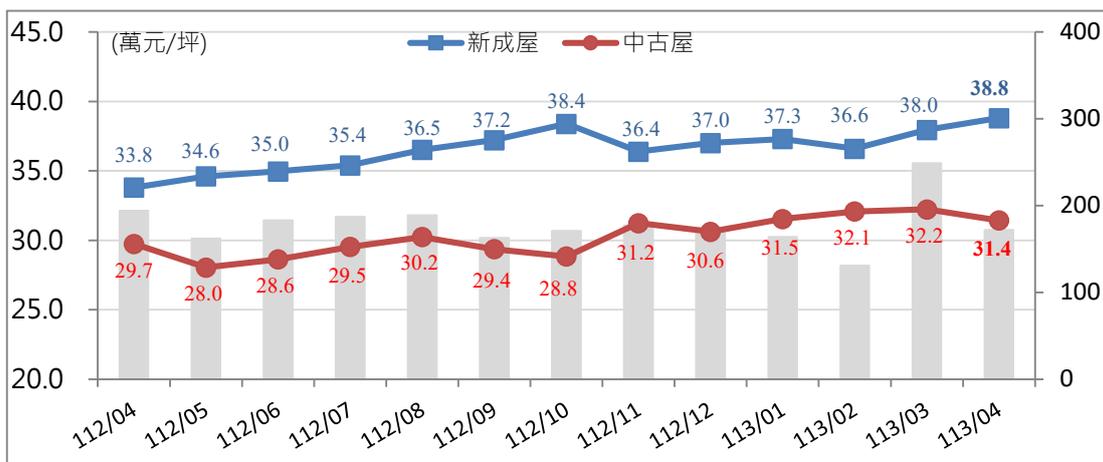
- 1、**大樓新成屋**，113年4月交易均價34.6萬元/坪，交易主要集中於A10機捷山鼻站周邊，近一年月均價約介於32至35萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，113年4月交易均價28.5萬元/坪，交易主要分布於南崁地區，近一年月均價約介於25至30萬元/坪間。



圖十六、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

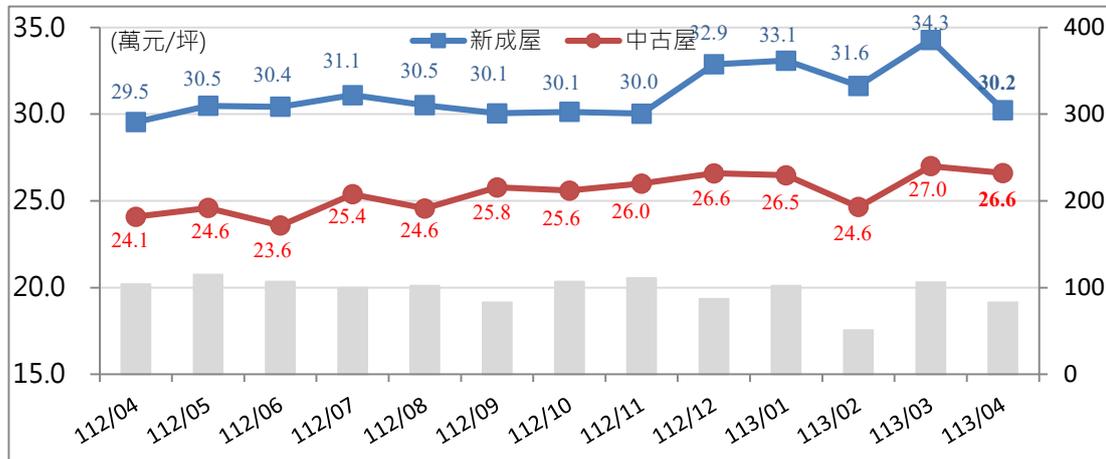
- 1、**大樓新成屋**，113年4月交易均價38.8萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區及龜山市區，近一年月均價約介於33至39萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，113年4月交易均價31.4萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區、A8長庚商圈及龜山市區，近一年月均價約介於28至32萬元/坪間。



圖十七、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

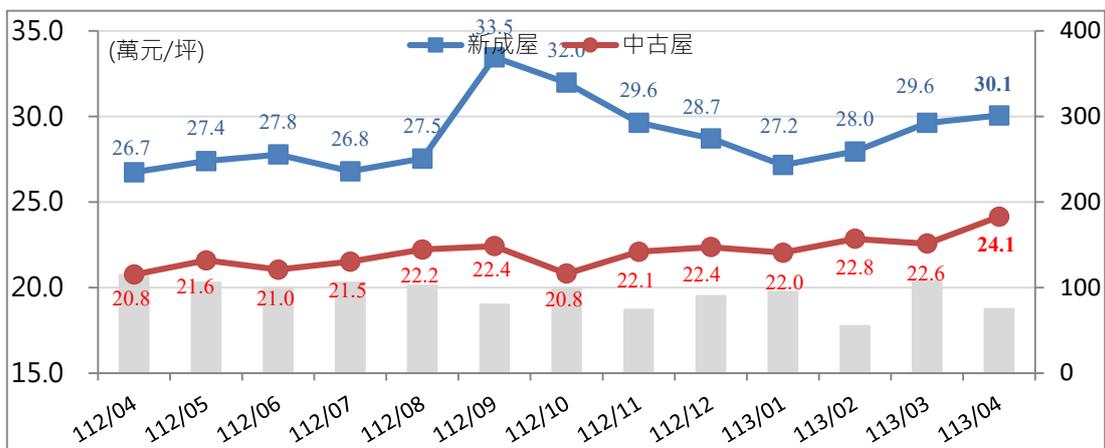
- 1、**大樓新成屋**，113年4月交易均價30.2萬元/坪，交易主要集中於區公所生活圈，近一年月均價約介於29至34萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，113年4月交易均價26.6萬元/坪，交易主要分布於區公所、廣豐生活圈周邊，近一年月均價約介於23至27萬元/坪間。



圖十八、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

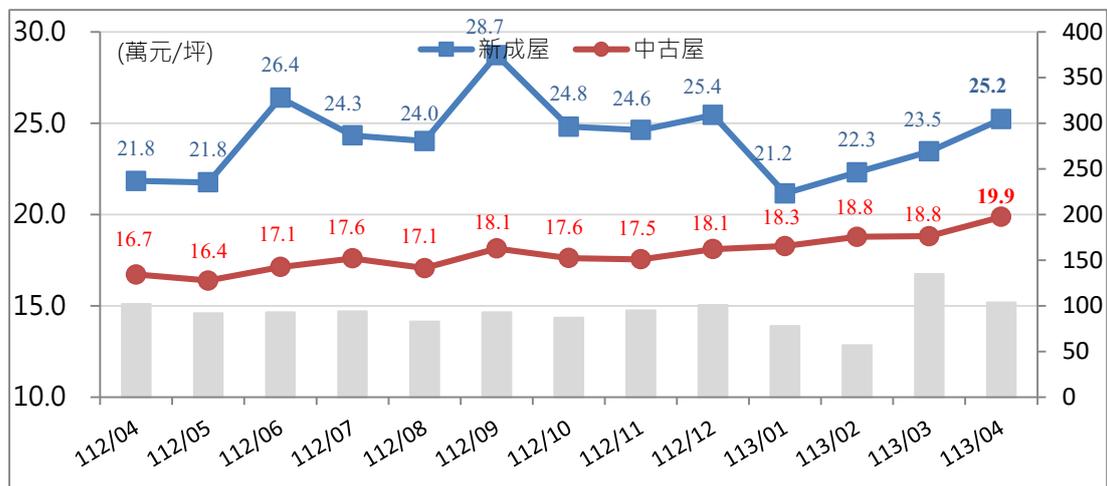
- 1、**大樓新成屋**，113年4月交易均價30.1萬元/坪，交易主要分布於平鎮國中生活圈及南豐路上，以南豐路上新成屋價格最為突出，近一年月均價約介於26至34萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，113年4月交易均價24.1萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區、平鎮國中生活圈，近一年月均價約介於20至24萬元/坪之間。



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**，113年4月交易均價 25.2 萬元/坪，交易主要分布於幼獅、楊梅生活圈，近一年月均價約介於 21 至 29 萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，113年4月交易均價 19.9 萬元/坪，交易主要分布於埔心、楊梅及幼獅生活圈，近一年月均價約介於 16 至 20 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