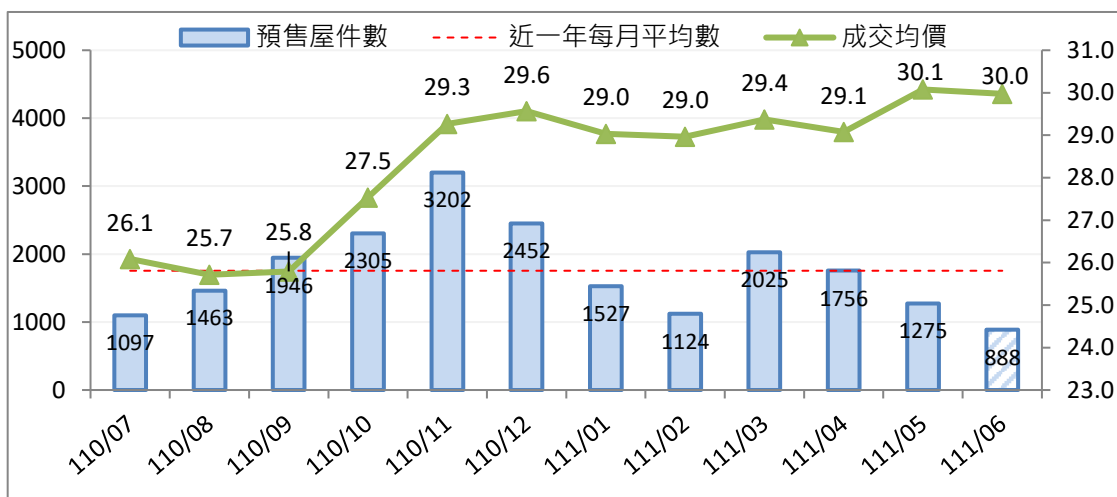


桃園市 111 年 7 月不動產市場交易統計月報

(資料統計日期：111 年 7 月 31 日)

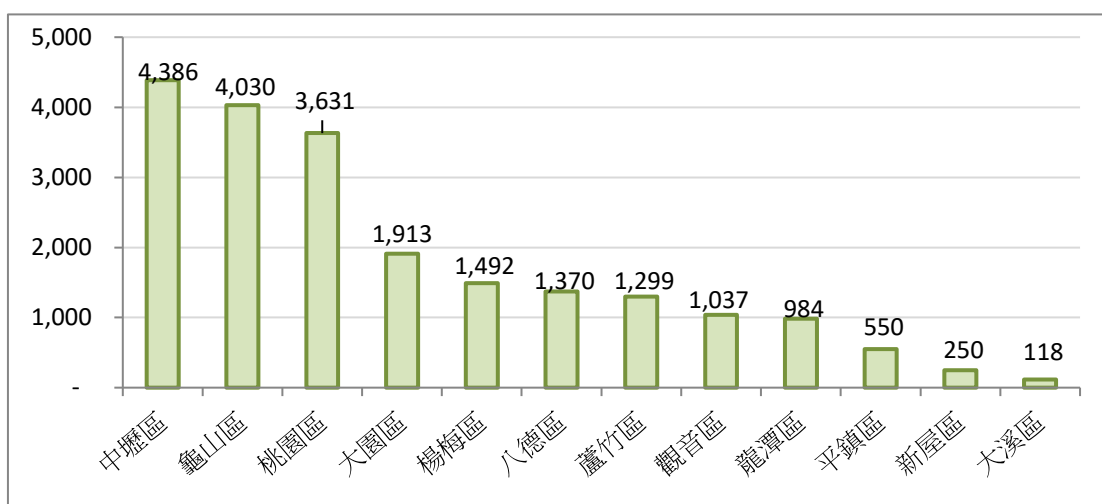
■ 預售屋成交價量統計-至 111 年 6 月

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 7 月 31 日，分析交易日期 111 年 6 月底前已申報並揭露之預售屋案件。近期交易以 110 年 11 月為高峰期，交易量達 3,202 件；111 年 2 月為交易淡季，交易量最少，3 月交易量雖有復甦，仍較 110 年第 4 季各月減少，且呈現逐月遞減；6 月份申報 888 件，可見交易量仍呈現減少趨勢。成交均價方面，自 110 年 12 月達到高峰後(29.6 萬元/坪)，近期呈現穩定態勢，5 月雖有小幅上漲，係因交易多位於桃園及中壢生活機能相對完善區域。



圖一、本市近一年各月預售屋交易案件數量統計圖

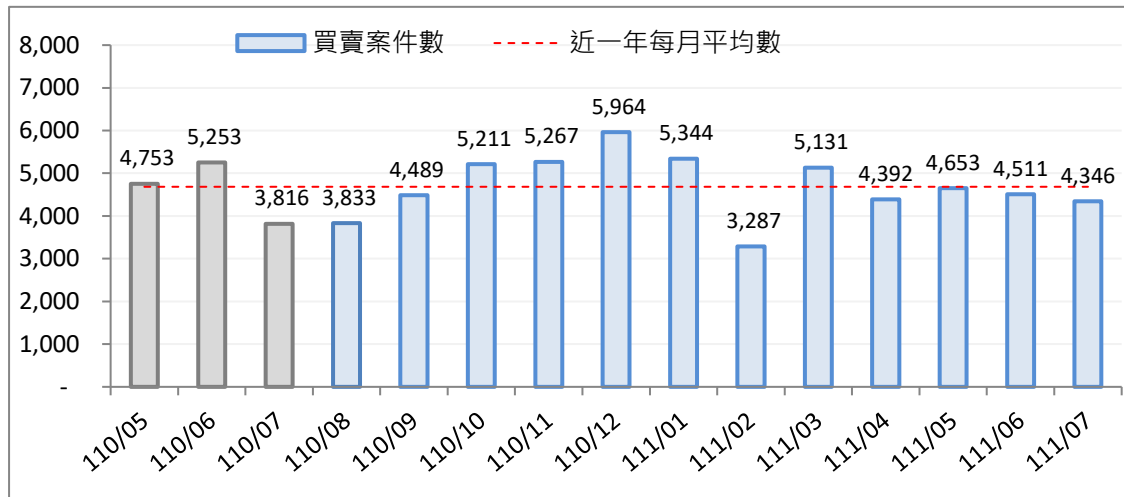
110 年 7 月至 111 年 6 月各行政區預售屋交易量情形方面，中壢區(4,386 件)最多，其次為龜山區(4,030 件)、桃園區(3,631 件)。



圖二、各行政區近一年預售屋交易案件數量統計圖

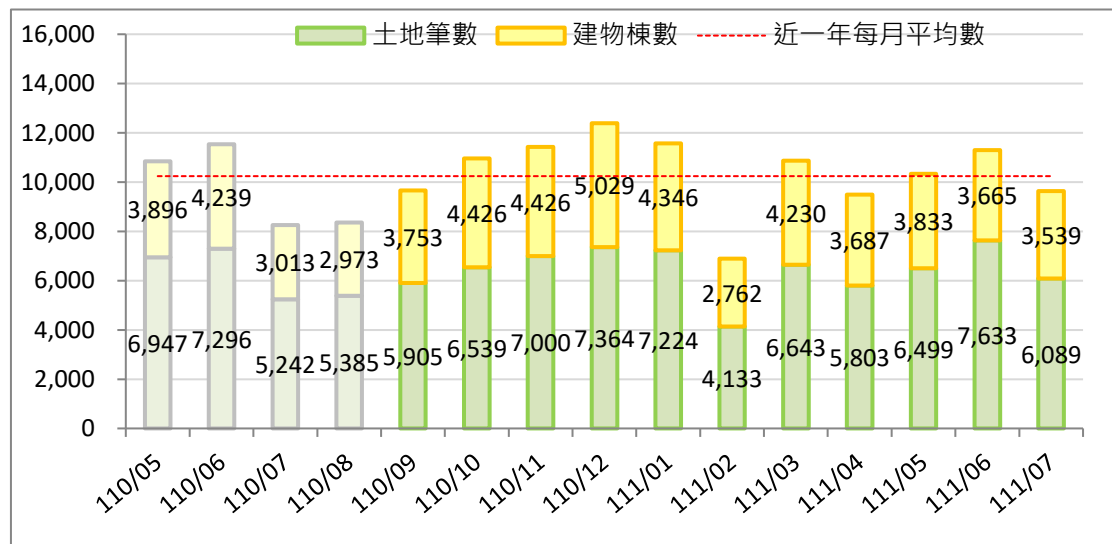
■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 111 年 7 月

依本市買賣移轉登記¹案件數統計資料顯示，111 年 7 月買賣登記案件量共計 4,346 件，較前月(4,511 件)減少，幅度約-3.7%；較去年同期(3,816 件)增加，幅度約 13.9%。與去年同期有較大差異係因去年新冠疫情影響全國進入三級警戒，成交量萎縮所致。



圖三、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 7 月土地移轉筆數為 6,089 筆，建物棟數為 3,539 棟，合計總筆棟數 9,628 筆，較前月(11,298 筆)減少，幅度約-14.8%；較去年同期(8,255 筆)增加，幅度約 16.6%。



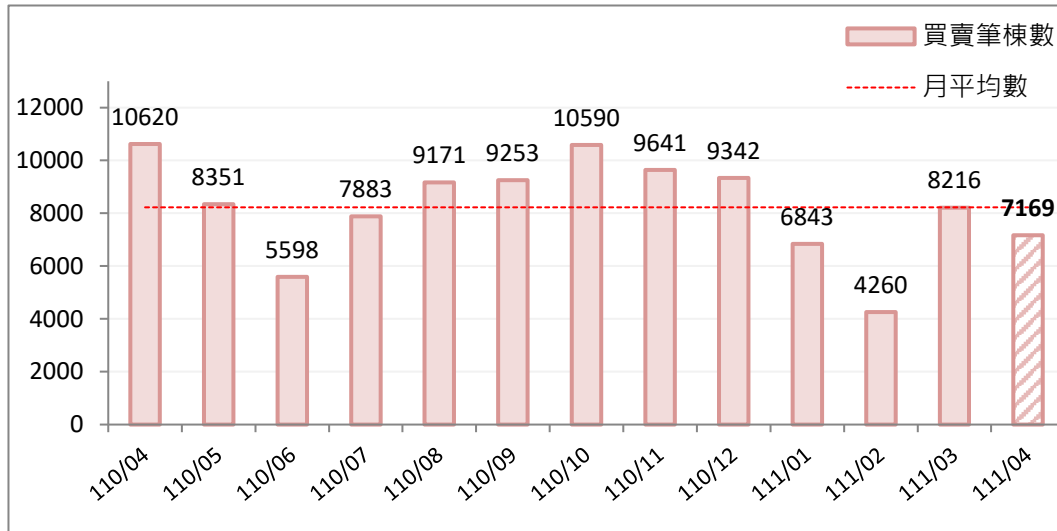
圖四、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

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。

■ 買賣實價登錄交易量/總交易金額統計-至 111 年 4 月

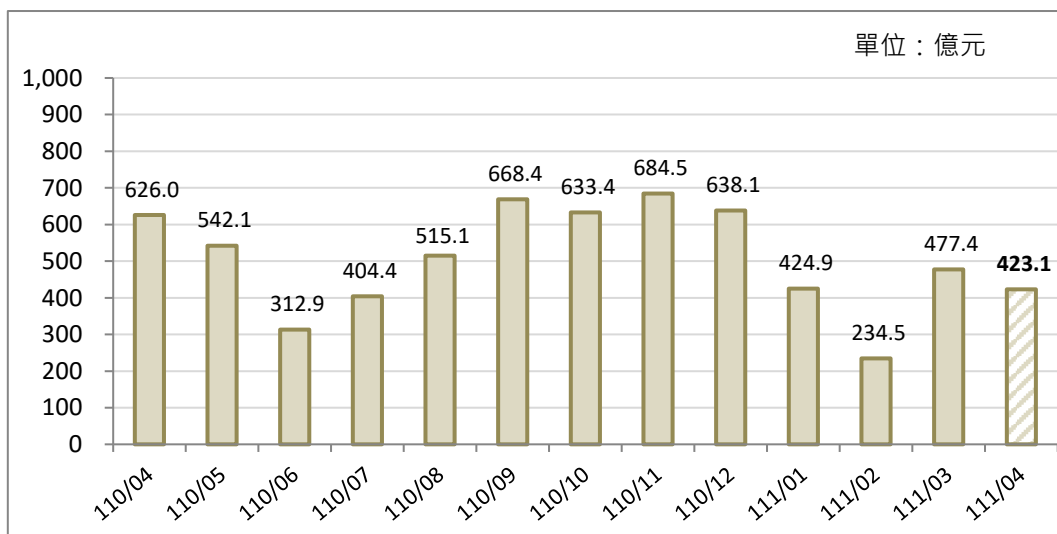
本次資料統計日期為 111 年 7 月 31 日，分析交易日期 111 年 4 月底前已申報並揭露之交易案件，惟因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。

在買賣實價登錄揭露案件數部分，目前統計 111 年 4 月份土地、建物筆棟數為 7,169 筆，較前月(8,216 筆)減少，幅度約-12.7%；較去年同期(10,620 筆)減少，幅度約-32.5%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

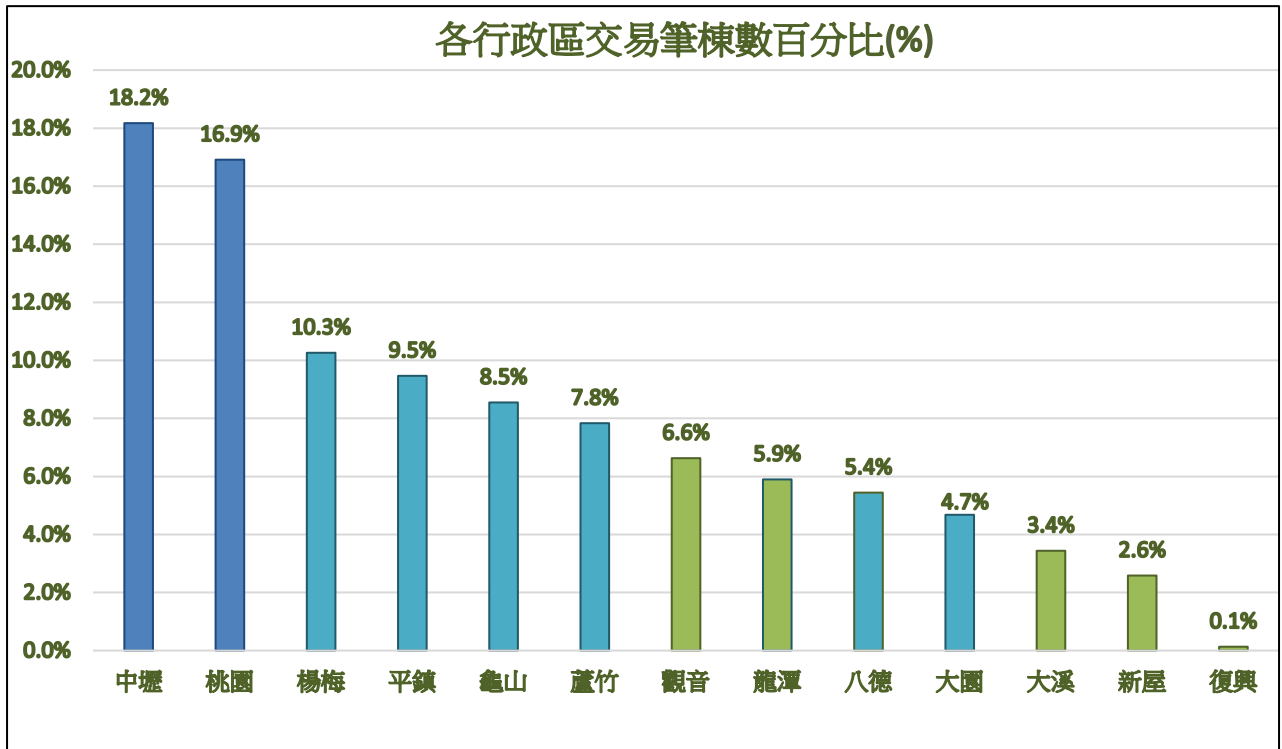
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，目前統計 111 年 4 月份約為 423.1 億元，較前月(477.4 億元)減少，幅度約-11.4%；較去年同期(626.0 億元)減少，幅度約-32.4%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

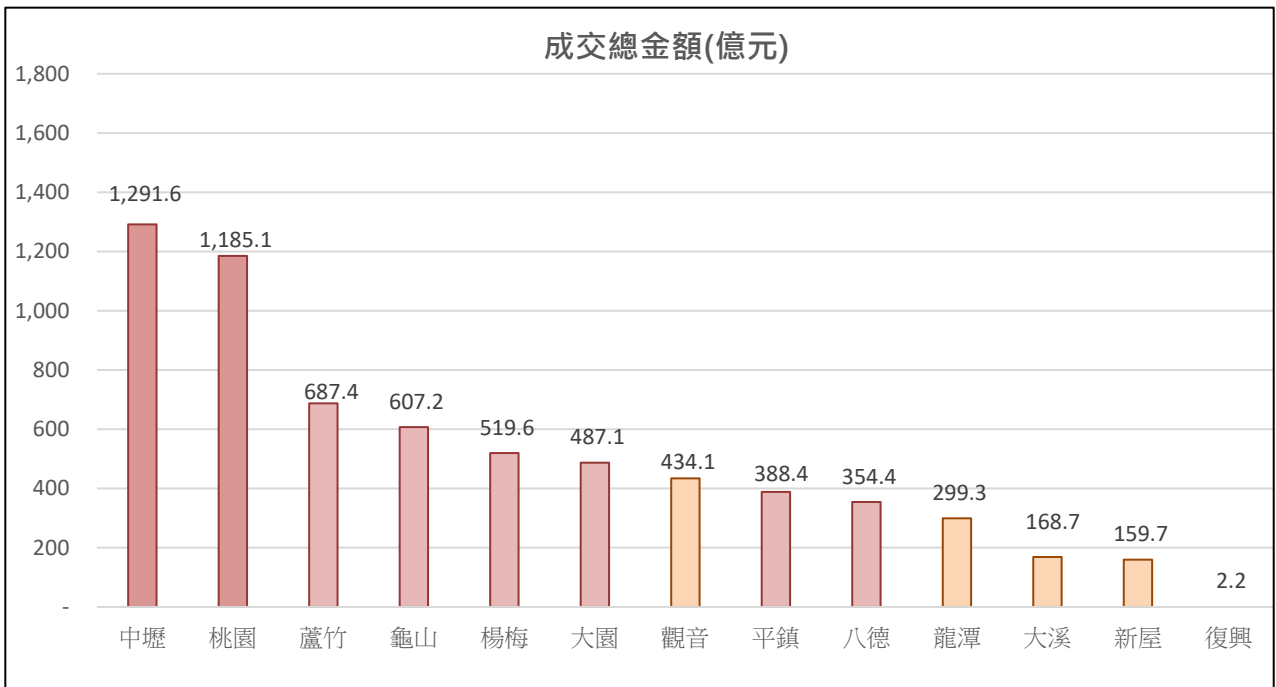
■ 各行政區年度買賣成交規模-至 111 年 4 月

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 18.2%(19,433 筆)最為熱絡，其次為桃園區 16.9%、楊梅區 10.3%、平鎮區 9.5%。



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(1,291.6 億元)及桃園區(1,185.1 億元)最高，其次為蘆竹區(687.4 億元)及龜山區(607.2 億元)。

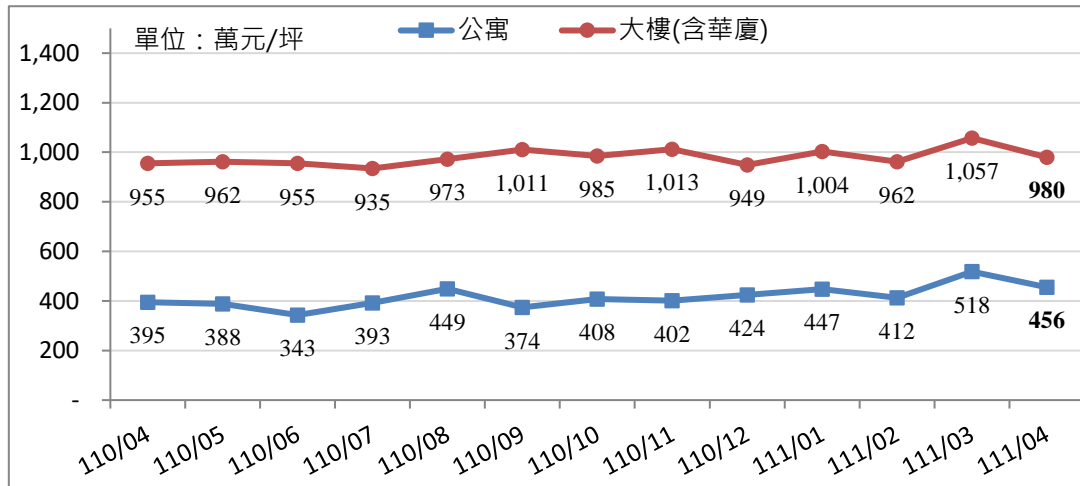


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

■ 住宅市場買賣成交統計-至 111 年 4 月

(一)本市住宅市場平均成交總價

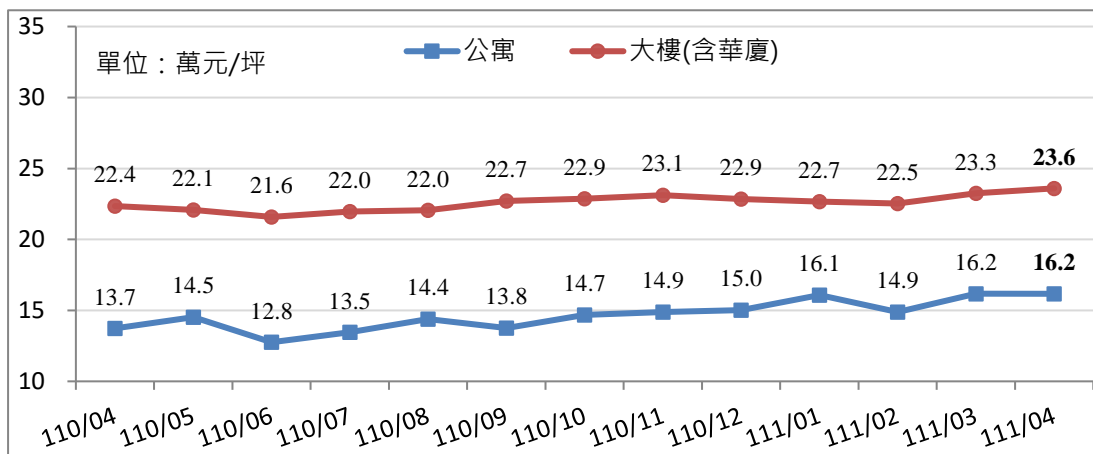
- 1、111 年 4 月大樓(含華廈)每戶平均成交總價為 980 萬元，與前月(1,057 萬元)減少，幅度約為-7.3%；較去年同期(955 萬元)增加，幅度約為 2.6%。
- 2、111 年 4 月公寓每戶平均成交總價為 456 萬元，較前月(518 萬元)減少，幅度約為-12.0%；與去年同期(395 萬元)增加，幅度約為 15.4%。



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、111 年 4 月大樓(含華廈)每戶平均成交均價為 23.6 萬元/坪，較前月(23.3 萬元/坪)上漲，幅度為 1.3%；與去年同期(22.4 萬元/坪)上漲，幅度為 5.4%。
- 2、111 年 4 月公寓每戶平均成交均價為 16.2 萬元/坪，與前月(16.2 萬元/坪)持平；較去年同期(13.7 萬元/坪)上漲，幅度為 18.2%。

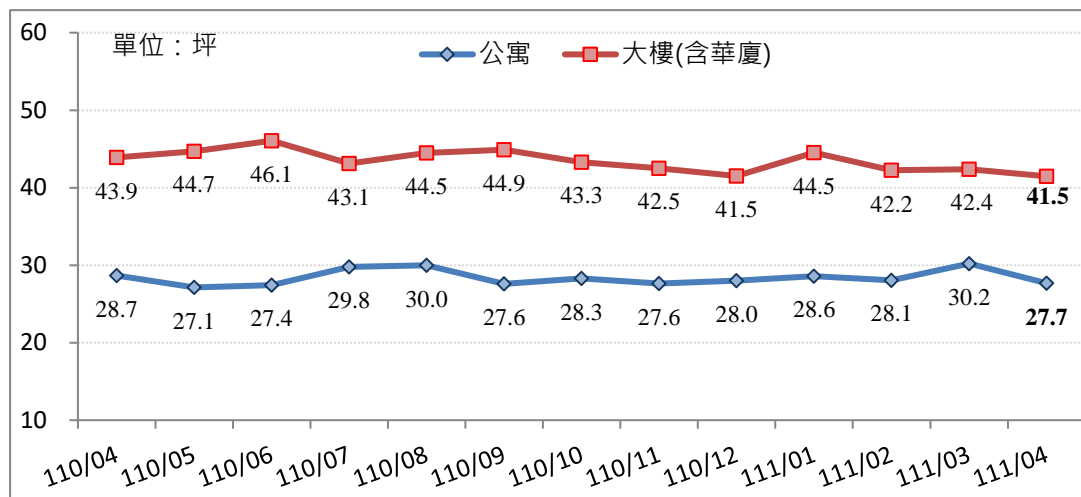


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

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

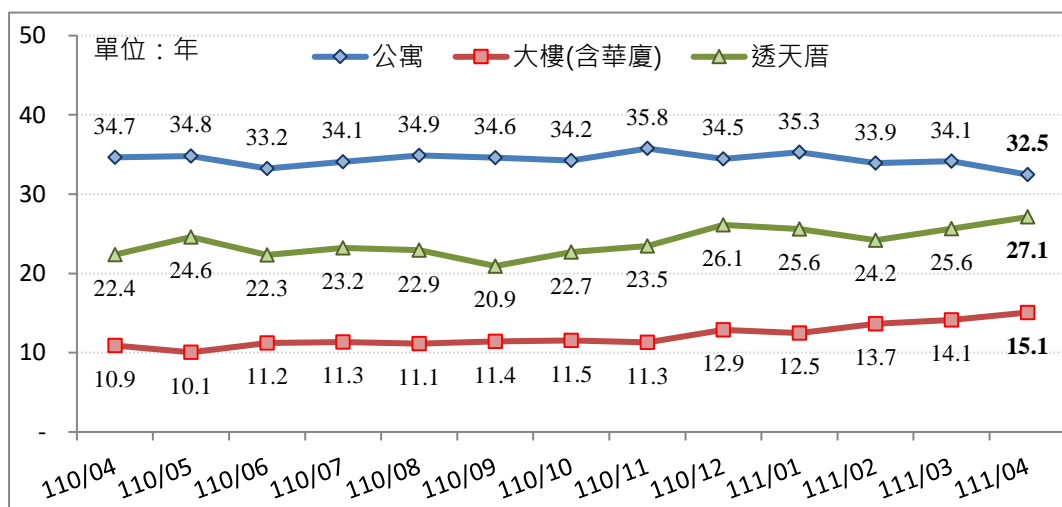
- 1、111年4月大樓(含華廈)每戶平均交易面積為41.5坪，較前月(42.4坪)減少0.9坪；較去年同期(43.9坪)減少2.4坪。
- 2、111年4月公寓每戶平均交易面積為27.7坪，較前月(30.2坪)增加2.6坪；較去年同期(28.7坪)減少1坪。



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4月大樓(含華廈)每戶平均交易屋齡為15.1年，較前月(14.1年)增加1年；較去年同期(10.9年)增加4.2年。
- 2、111年4月公寓每戶平均交易屋齡為32.5年，較前月(34.1年)減少1.6年；較去年同期(34.7年)減少2.2年。
- 3、111年4月透天厝每戶平均交易屋齡為27.1年，較前月(25.6年)增加1.5年；較去年同期(22.4年)增加4.7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 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 111 年 4 月住宅市場成交平均單價最高為龜山區(26.4 萬元/坪)，其次為蘆竹區(25.6 萬元/坪)、桃園區(25.2 萬元/坪)及中壢區(22.6 元/坪)。自去(110)年 7 月起實價登錄 2.0 新制上路，且內政部於 12 月提出五大措施打炒房，中央銀行同時間祭出限縮放款相關政策，另外本市公共建設持續推展(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。

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	蘆竹區	桃園區	中壢區	八德區	平鎮區	楊梅區
11004	22.9	21.7	25.0	22.9	20.9	16.6	14.0
11005	22.4	22.7	24.6	22.6	19.7	17.3	13.7
11006	21.6	21.9	24.5	21.5	19.0	17.0	12.4
11007	22.8	21.1	24.5	22.7	20.2	16.7	13.0
11008	23.4	23.0	24.6	21.5	20.2	17.0	14.2
11009	24.2	22.3	24.9	22.5	21.9	17.2	13.8
11010	24.7	22.8	24.7	23.2	21.3	17.5	14.2
11011	24.8	24.2	25.4	22.8	21.6	18.0	14.3
11012	25.4	24.0	24.7	23.1	20.7	18.0	14.4
11101	24.4	23.9	24.5	22.6	20.6	21.9	14.2
11102	24.8	23.3	24.9	21.8	22.2	18.0	15.8
11103	25.8	24.5	25.0	22.9	21.7	18.5	15.7
11104	26.4	25.6	25.2	22.6	21.5	19.3	15.7
平均成交價	24.1	23.2	24.8	22.6	21.0	18.0	14.3

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。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，本市 111 年 4 月各區住宅類型交易筆棟數，以中壢區(1,172 筆)及桃園區(892 筆)2 個行政區最高，其次為平鎮區(513 筆)、楊梅區(489 筆)較多，部分案件因尚未送件登記，資料尚未蒐集完全，但仍可推測交易量應呈現減少趨勢。(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，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)

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

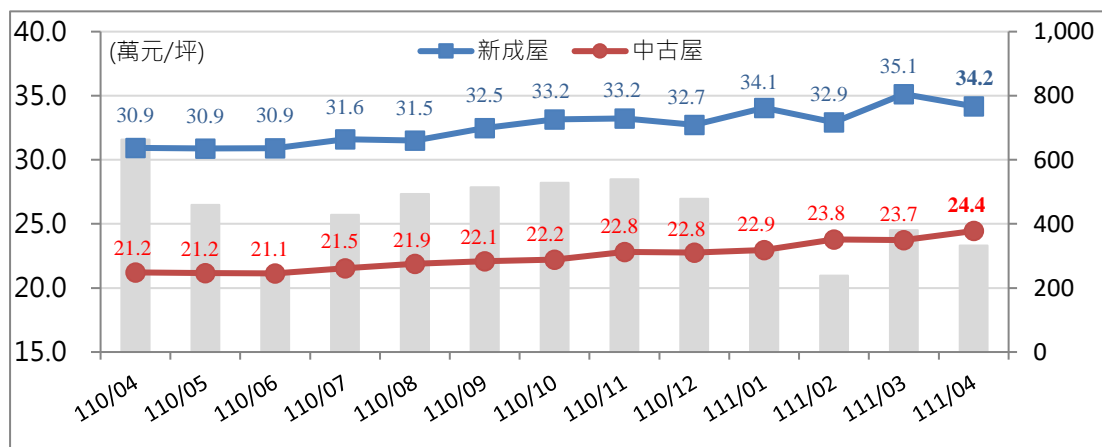
年月	中壢區	桃園區	平鎮區	楊梅區	龜山區	八德區	蘆竹區
11004	1,516	1,733	651	705	701	481	307
11005	1,128	1,245	566	533	516	348	259
11006	651	662	388	385	417	186	195
11007	955	1,157	461	545	471	259	268
11008	1,228	1,263	538	574	695	401	289
11009	1,244	1,322	508	792	727	393	392
11010	1,281	1,414	687	664	743	483	348
11011	1,119	1,427	669	648	670	377	314
11012	1,176	1,317	608	594	580	410	321
11101	836	875	468	432	421	269	234
11102	561	610	320	403	252	219	174
11103	1,231	1,037	574	666	491	391	288
11104	1,172	892	513	489	427	293	270
合計	14,098	14,954	6,951	7,430	7,111	4,510	3,659

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 111 年 4 月

(一) 桃園區

- 1、**大樓新成屋**²，111 年 4 月交易均價 34.2 萬元/坪，交易集中於中路地區，其次為經國重劃區，近一年月均價呈現微幅成長情形，月均價約介於 30 至 35 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**³，111 年 4 月交易均價 24.4 萬元/坪，本月因藝文園區周邊交易較前月為多，導致整體交易均價上漲，近一年月均價約介於 21 至 24 萬元/坪間。



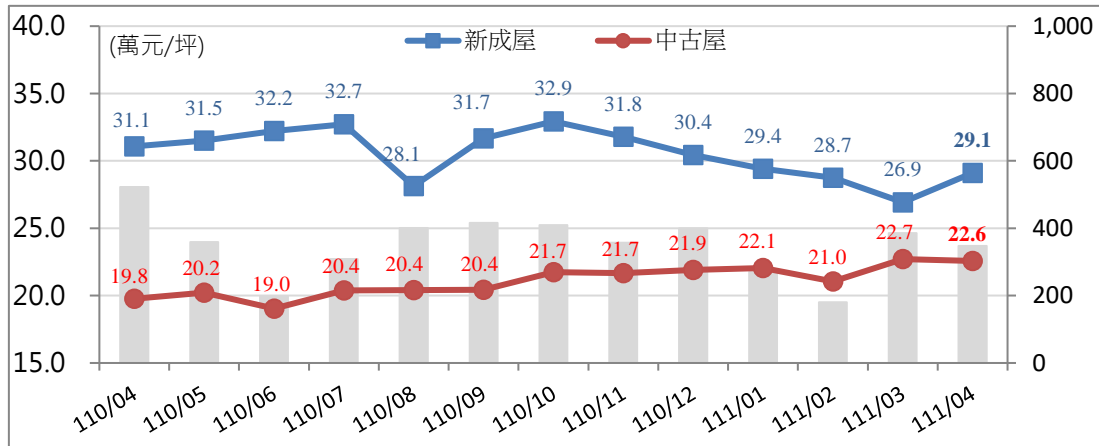
圖十三、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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。

(二) 中壢區

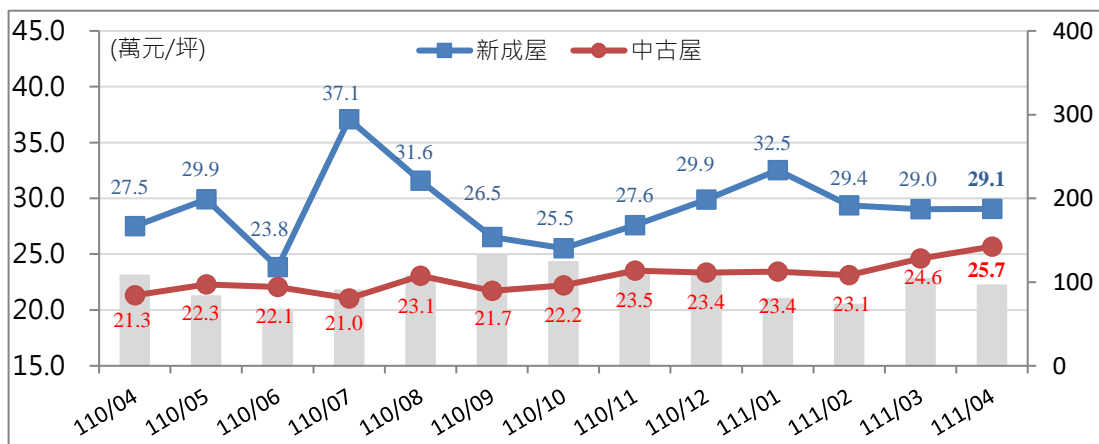
- 1、**大樓新成屋**，111年4月交易均價29.1萬元/坪，交易主要集中於青埔，其次為龍岡地區，其他新成屋交易則分布於中壢市區、青埔、內壢、龍岡、過嶺等生活圈，近一年月均價約介於29至33萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，111年4月交易均價22.6萬元/坪，近一年成交均價微幅上漲，近一年月均價約介於19至23萬元/坪間。



圖十四、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(三) 蘆竹區

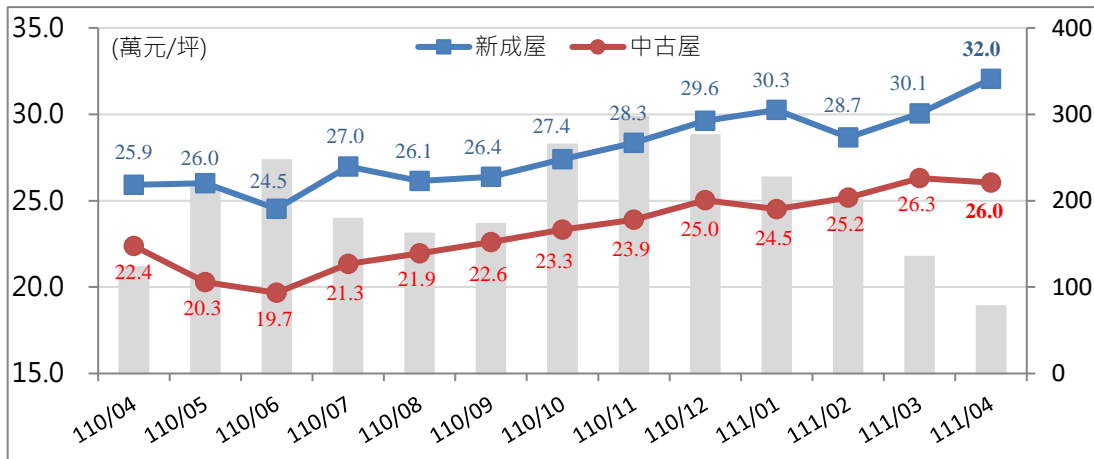
- 1、**大樓新成屋**，111年4月交易均價29.1萬元/坪，本區目前新成屋推案較少，交易分布於南崁、大竹地區及都市計畫外，近一季每月交易量皆在5件以下，受成交建案個別差異影響致統計單價波動較大，月均價區間約為24至37萬元/坪。
- 2、**大樓中古屋**，111年4月交易均價25.7萬元/坪，本區建物移轉以中古屋市場為主，中古屋成交量約為新成屋10倍，近一年行情微幅上升，約介於21至26萬元/坪間。



圖十五、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

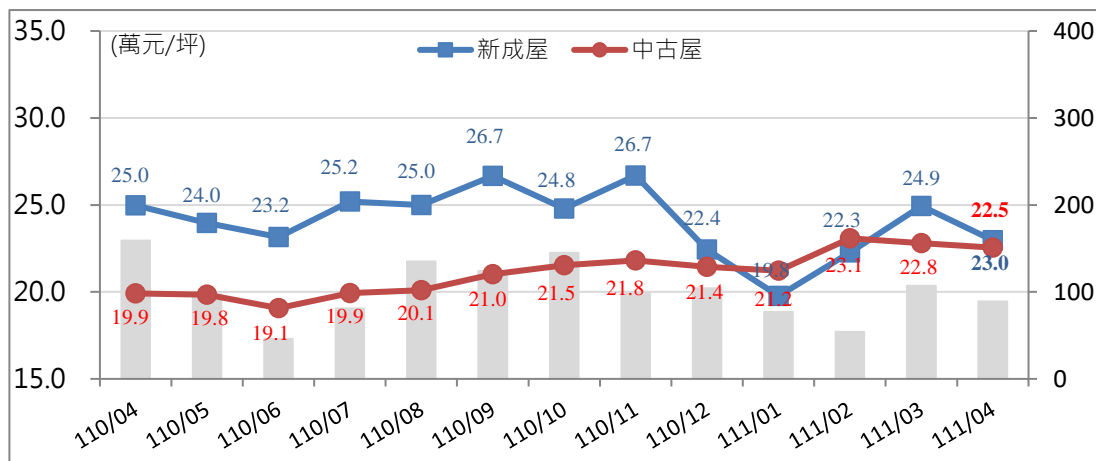
- 1、**大樓新成屋**，111年4月交易均價32.0萬元/坪，本月新成屋交易多為未滿1年之建案移轉，導致成交均價上漲，交易熱區主要集中於機捷A7站至A8長庚商圈，各月正常交易均價約介於25至32萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，111年4月交易均價26.0萬元/坪，本區中古大樓自110年下半年成交均價逐步上漲，且平均屋齡相較其他行政區為低，交易以長庚商圈一帶生活機能完善地區為大宗等雙重因素加持下，成交均價更為全市最高。最近一年成交均價約介於20至26萬元/坪間。



圖十六、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

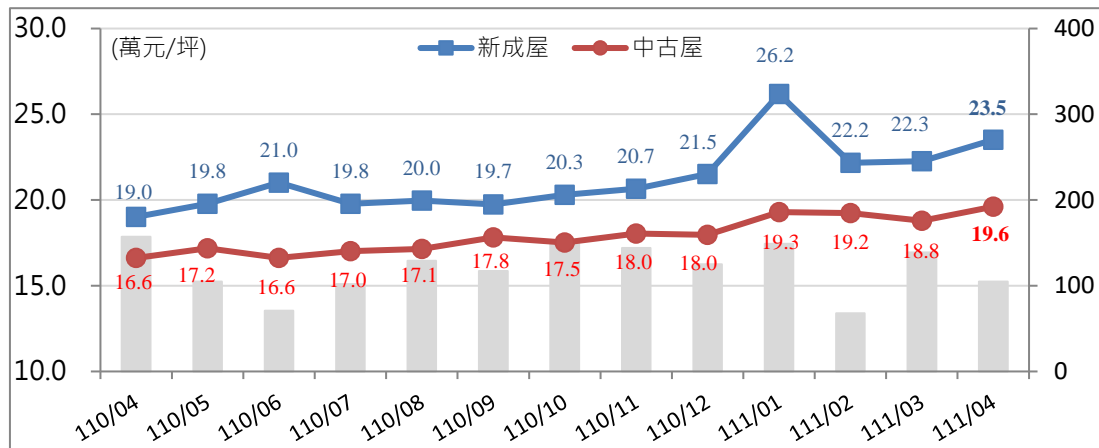
- 1、**大樓新成屋**，111年4月交易均價22.5萬元/坪，分布於霄裡、區公所周邊行情較低之區位，本區新成屋因都內外區位差異與整體建材規劃等因素，若該月建案整批交屋，或案件較少時，易影響全區均價計算，致趨勢波動較大，最近一年成交均價約介於20至27萬間。
- 2、**大樓中古屋**，111年4月交易均價23.0萬元/坪，成交案例多位於廣豐生活圈周邊，生活機能相對完善區域，交易月均價呈微幅上漲趨勢，最近一年約介於19至23萬元/坪間。



圖十七、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

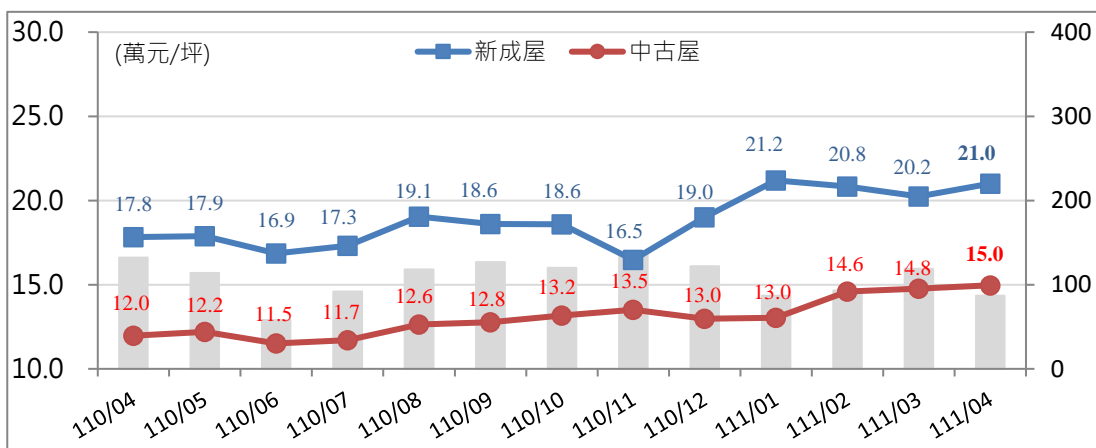
- 1、**大樓新成屋**，111年4月交易均價23.5萬元/坪，111年1月交易受文化國小周邊建案整批交屋，該建案具交通及區位優勢且規劃單價較高影響，致近期均價波動幅度偏大，本區新成屋最近一年正常交易月均價落在18至26萬元/坪左右。
- 2、**大樓中古屋**，111年4月交易均價19.6萬元/坪，價格變動相對新成屋和緩，近一年呈微漲趨勢，平均交易價格約介於16至19萬元/坪間。



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4月交易均價21.0萬元/坪，本月交易多集中於埔心後火車站至幼獅交流道一帶，最近一年各月正常交易均價約介於16至21萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，111年4月交易均價15.0萬元/坪，最近一年成交區位分布於楊梅、埔心、富岡、幼獅，均價呈微升趨勢，約介於12至15萬元/坪間。



圖十九、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖