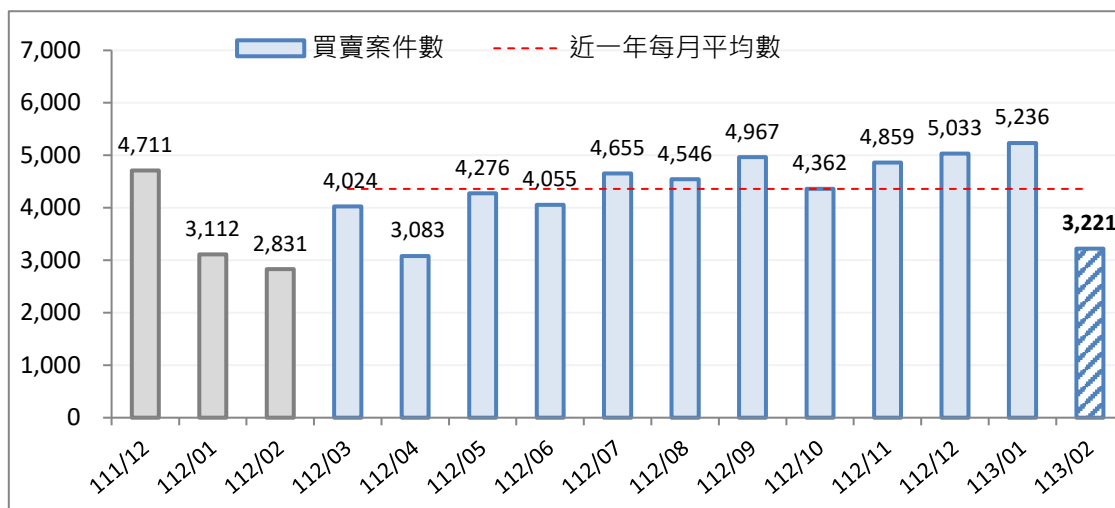


# 桃園市 113 年 2 月不動產市場交易統計月報

(資料統計日期：113 年 2 月 29 日)

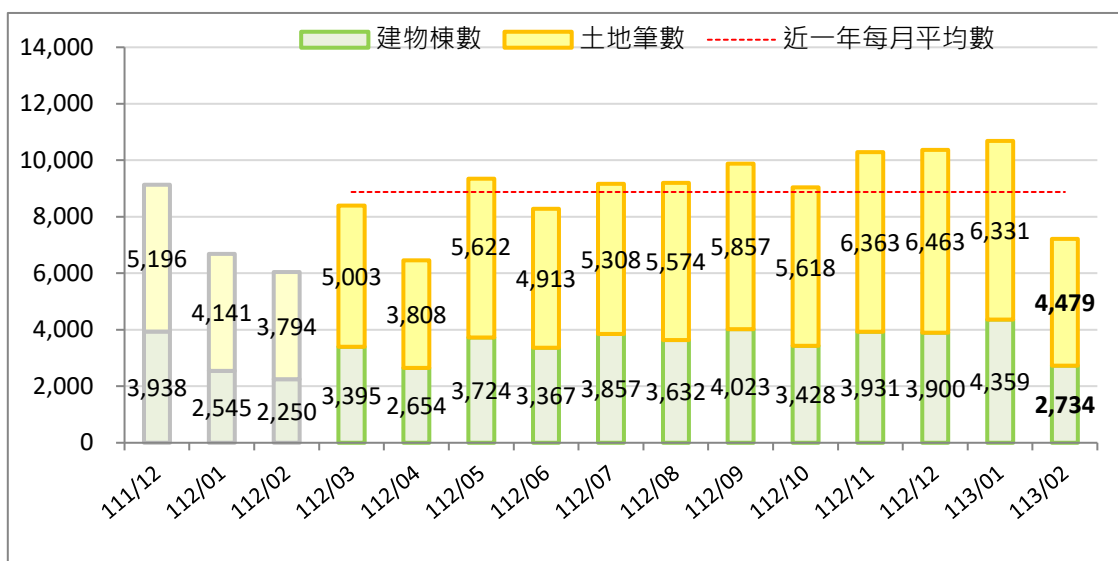
## ■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 113 年 2 月

依本市買賣移轉登記<sup>1</sup>案件數統計資料顯示，全市 113 年 2 月買賣登記案件量共計 3,221 件，因適逢農曆春節，工作天數較少，為交易淡季，故案件量較前月(5,236 件)減少 38.5%，惟較去年同期(2,831 件)增加 13.8%。



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 2 月土地移轉筆數為 4,479 筆，建物移轉棟數為 2,734 棟，合計總筆棟數 7,213 筆。其中 113 年 2 月建物移轉棟數較 113 年 1 月(4,359 棟)減少 37.3%，較 112 年 2 月(2,250 棟)增加 21.5%。

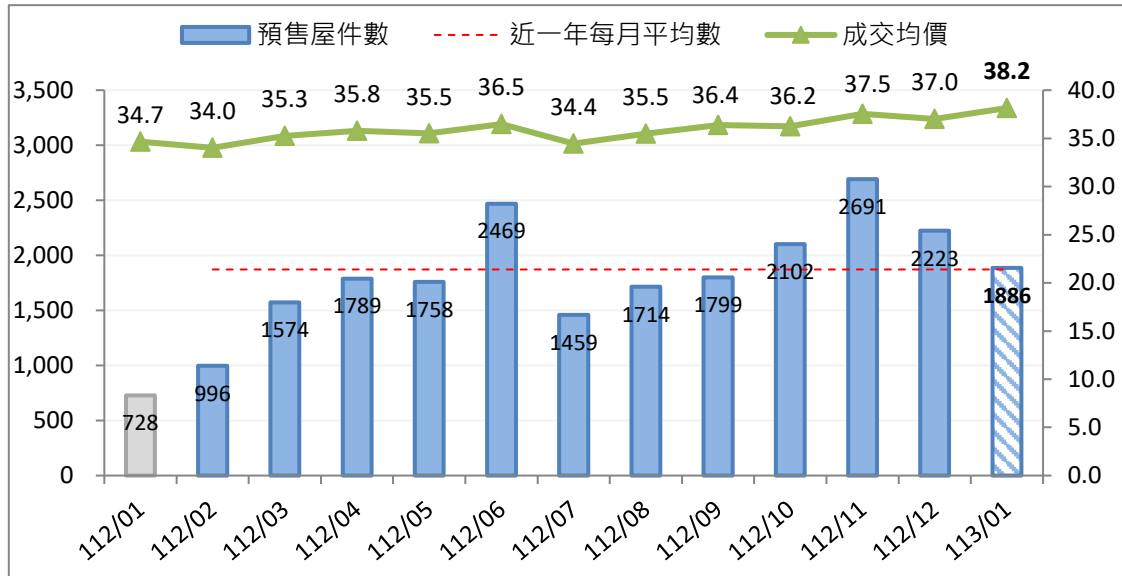


圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

<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。

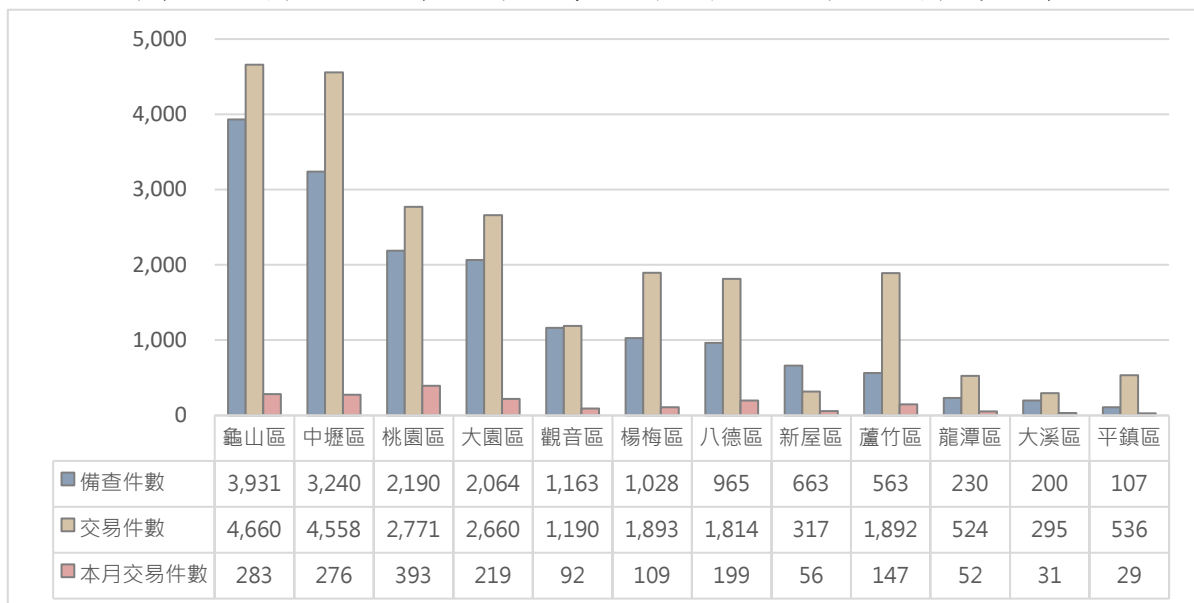
## ■ 預售屋成交價量統計-至 113 年 1 月

資料統計日期為 113 年 2 月 29 日，以交易日期為統計基礎，分析已申報並揭露之預售屋案件。統計近一年申報情形，113 年 1 月申報 1,886 件，較 112 年 12 月(2,223 件)減少 15.2%；113 年 1 月成交均價為 38.2 萬元/坪，較 112 年 12 月(37.0 萬元/坪)增加 3.2%。



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<sup>2</sup>及交易量，近一年備查案件數量以龜山區(3,931 件)最多，主要集中於 A7 體育大學站周邊，其次為中壢區(3,240 件)、桃園區(2,190 件)；近一年交易量以龜山區(4,660 件)最多，其次為中壢區(4,558 件)、桃園區(2,771 件)；113 年 1 月交易量則以桃園區(393 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

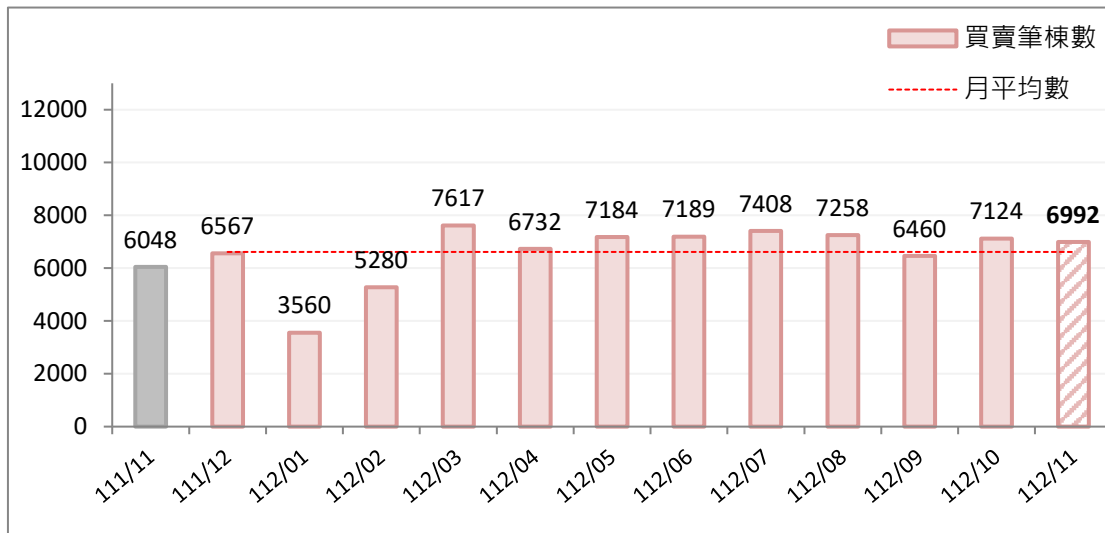
註：交易件數包含開始銷售一年以上之預售屋交易案件，致部分行政區備查件數小於交易件數。

<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 1 月至 112 年 12 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 112 年 11 月

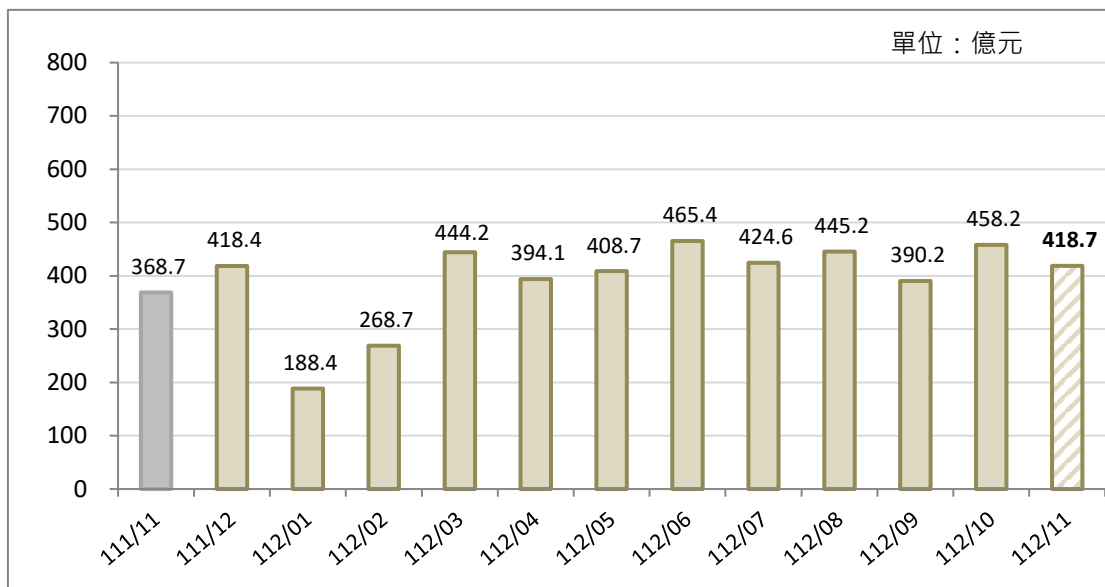
本次資料統計日期為 113 年 2 月 29 日，分析交易日期 111 年 11 月至 112 年 11 月底前已申報並揭露之交易案件，惟因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。

在買賣實價登錄揭露案件數部分，目前統計 112 年 11 月份土地、建物筆棟數為 6,992 筆，較 112 年 10 月(7,124 筆)減少，幅度約-1.9%；較 111 年 11 月(6,048 筆)增加，幅度約 15.6%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

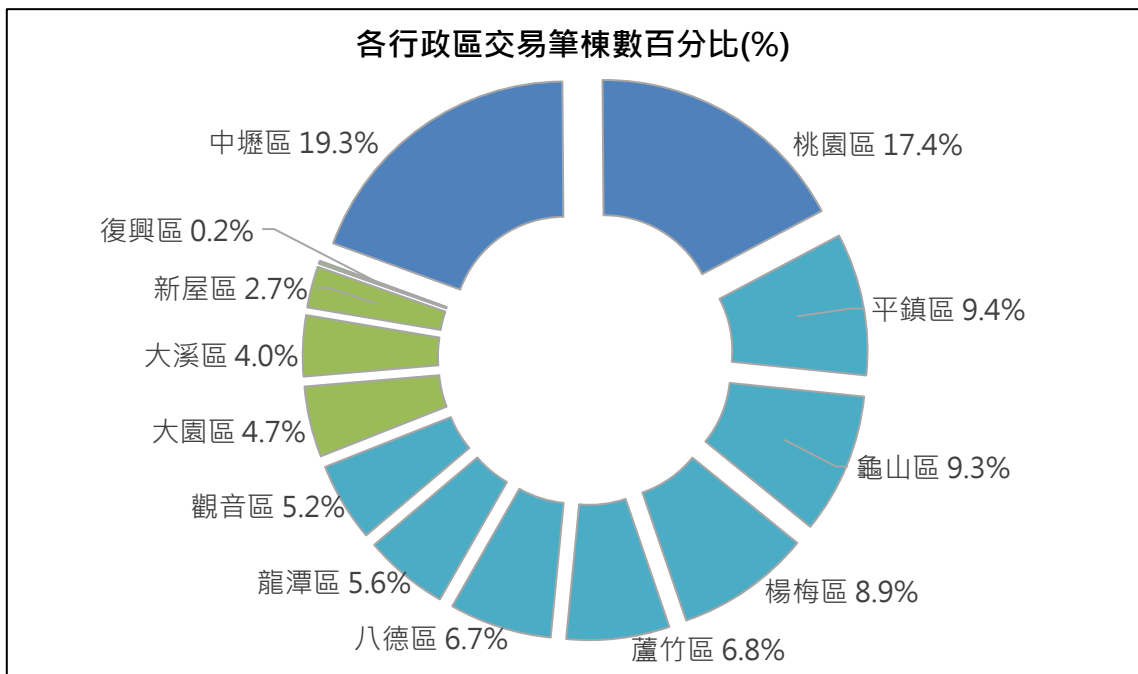
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，目前統計 112 年 11 月份約為 418.7 億元，較 112 年 10 月(458.2 億元)減少，幅度約-8.6%；較 111 年 11 月(368.7 億元)增加，幅度約 13.6%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

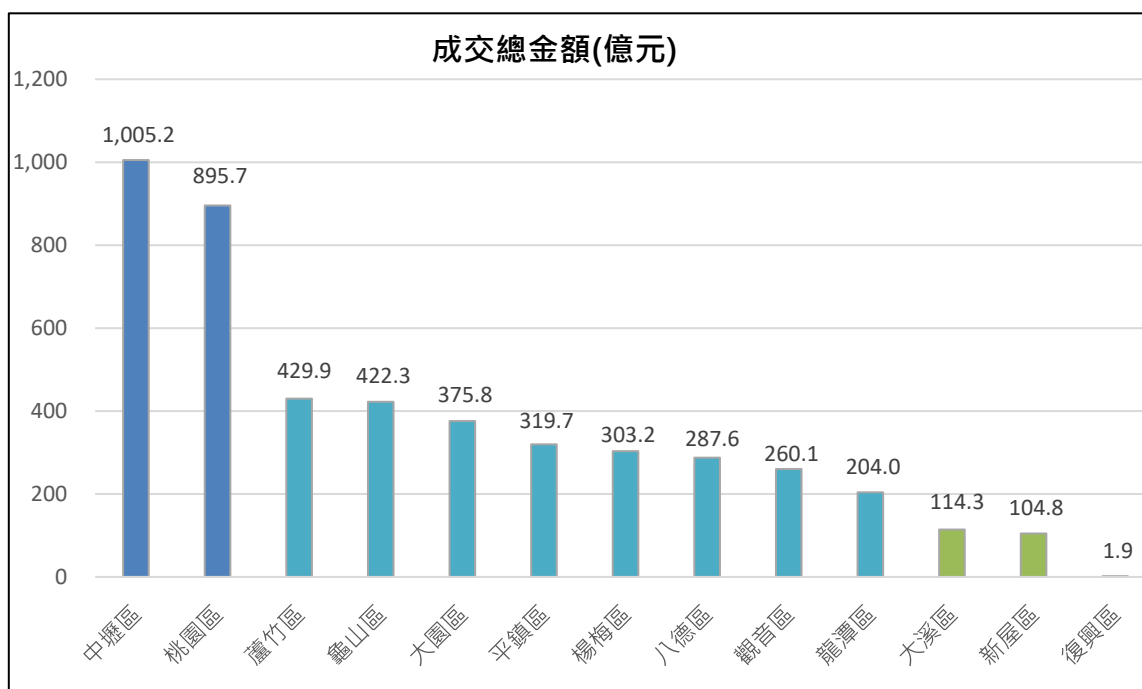
## ■ 各行政區買賣成交規模-至 112 年 11 月

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%(15,340 筆)最為熱絡，其次為桃園區 17.4%(13,792 筆)。其中，112 年 11 月交易筆棟數以桃園區(1,488 件)、中壢區(1,349 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(1,005.2 億元)最高，其次為桃園區(895.7 億元)。

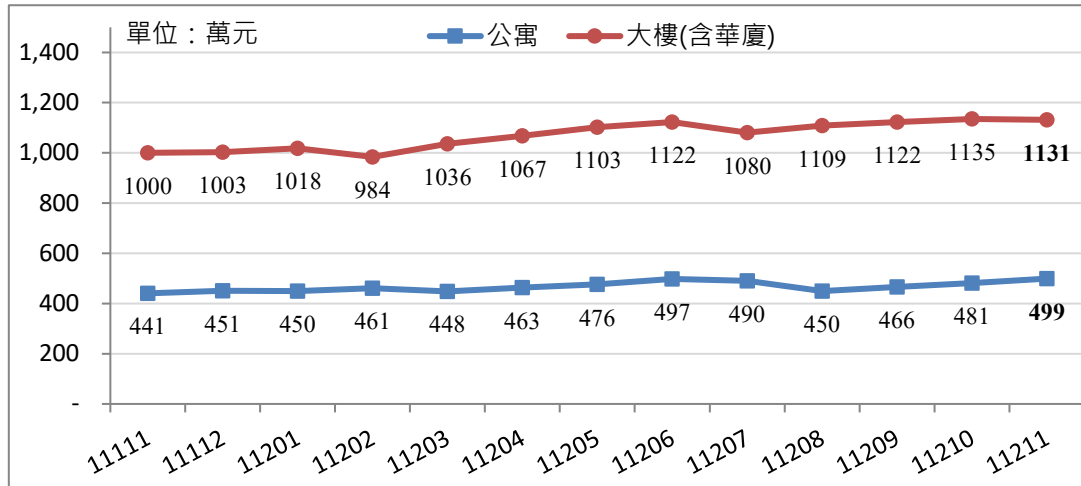


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

## ■ 住宅市場買賣成交統計-至 112 年 11 月

### (一)本市住宅市場平均成交總價

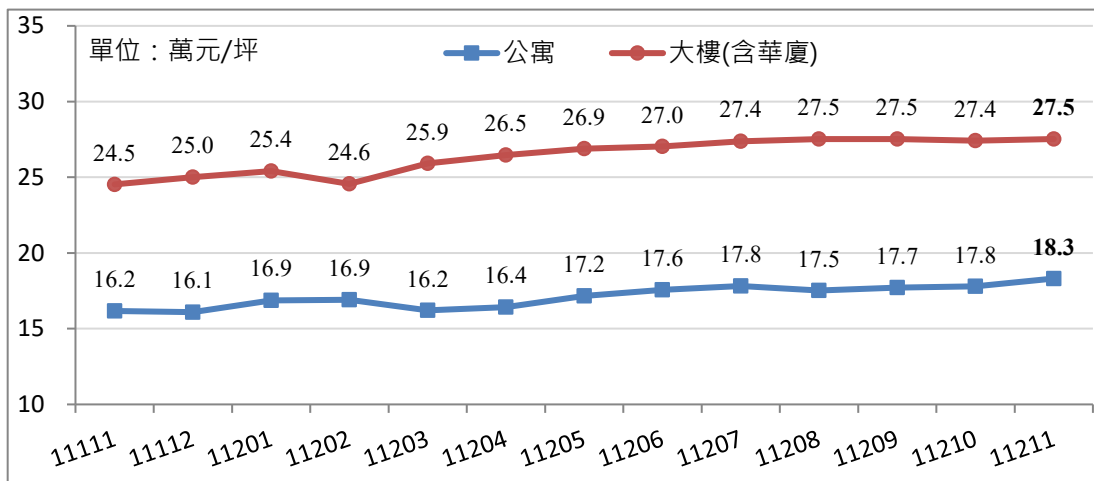
- 1、112 年 11 月大樓(含華廈)每戶平均成交總價為 1,131 萬元，較 112 年 10 月(1,135 萬元)下跌，幅度為-0.4%；較 111 年 11 月(1000 萬元)上漲，幅度為 13.1%。
- 2、112 年 11 月公寓每戶平均成交總價為 499 萬元，較 112 年 10 月(481 萬元)上漲，幅度為 3.7%；較 111 年 11 月(441 萬元)上漲，幅度為 13.2%。



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 11 月大樓(含華廈)每戶平均成交均價為 27.5 萬元/坪，較 112 年 10 月(27.4 元/坪)上漲，幅度為 0.4%；較 111 年 11 月(24.5 萬元/坪)上漲，幅度為 12.2%。
- 2、112 年 11 月公寓每戶平均成交均價為 18.3 萬元/坪，較 112 年 10 月(17.8 元/坪)上漲，幅度為 2.8%；較 111 年 11 月(16.2 萬元/坪)上漲，幅度為 13.0%。

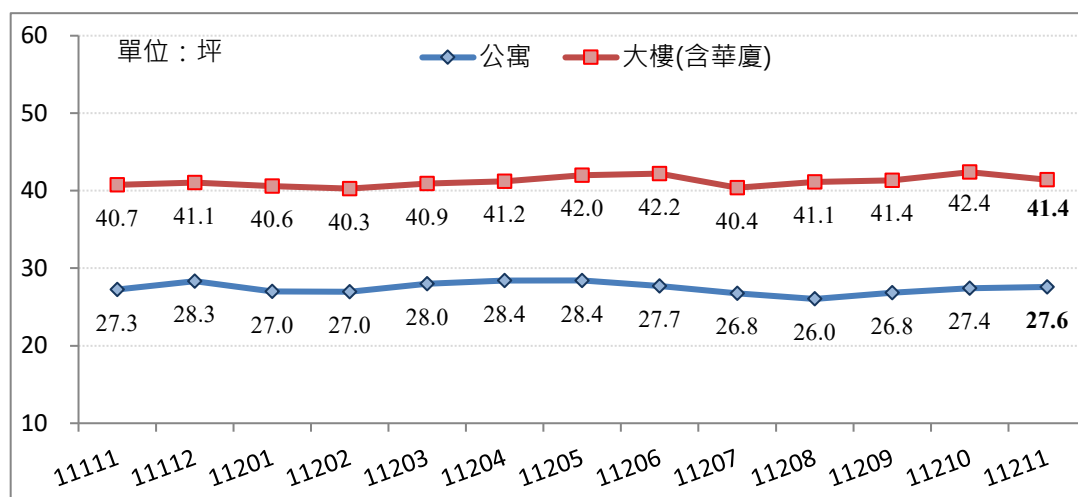


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

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

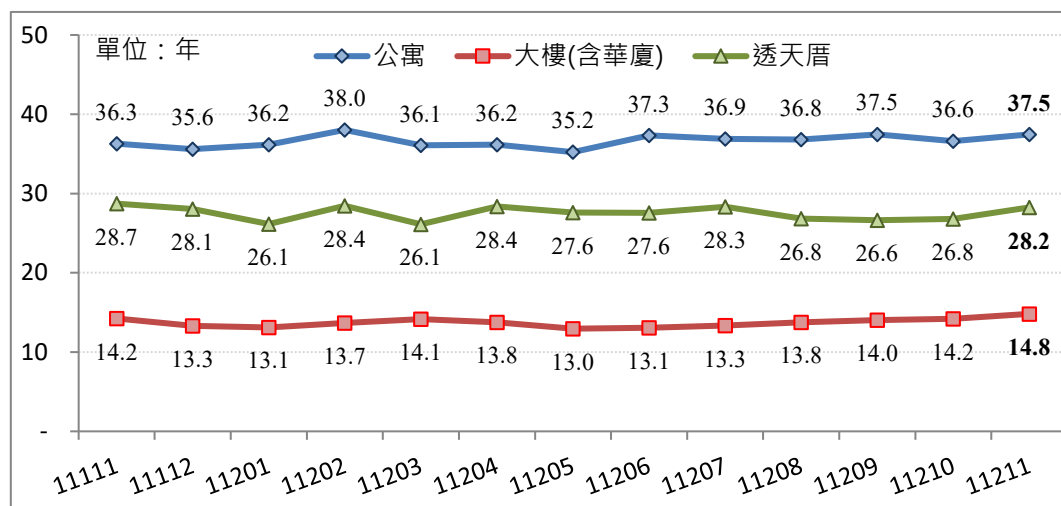
- 1、112年11月大樓(含華廈)每戶平均交易面積為41.4坪，較112年10月(42.4坪)減少1.0坪；較111年11月(40.7坪)增加0.7坪。
- 2、112年11月公寓每戶平均交易面積為27.6坪，較112年10月(27.4坪)增加0.2坪；較111年11月(27.3坪)增加0.3坪。



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11月大樓(含華廈)每戶平均交易屋齡為14.8年，較112年10月(14.2年)增加0.6年；較111年11月(14.2年)增加0.6年。
- 2、112年11月公寓每戶平均交易屋齡為37.5年，較112年10月(36.6年)增加0.9年；較111年11月(36.3年)增加1.2年。
- 3、112年11月透天厝每戶平均交易屋齡為28.2年，較112年10月(26.8年)增加1.4年；較111年11月(28.7年)減少0.5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 11 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 11 月住宅市場成交平均單價最高為龜山區(31.1 萬元/坪)，其次為桃園區(29.0 萬元/坪)及蘆竹區(28.7 萬元/坪)。

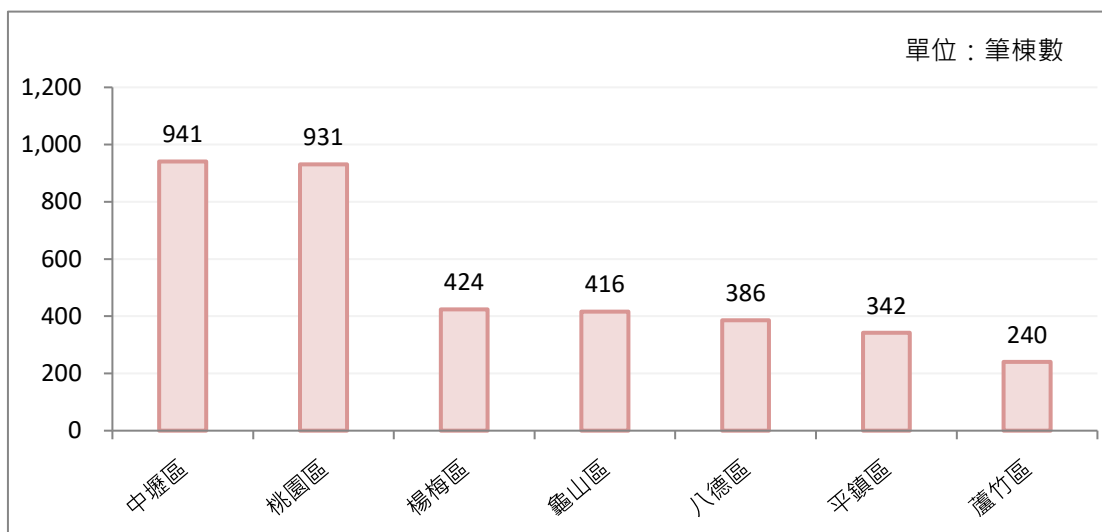
表一、近一年各重點都會行政區住宅成交平均單價統計表

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
111/11	26.8	26.2	25.9	24.2	23.8	20.6	16.1
111/12	26.5	26.3	26.9	25.3	25.5	21.0	15.2
112/01	26.2	26.6	26.7	25.1	24.8	21.9	17.2
112/02	27.9	26.7	27.2	24.5	23.2	21.1	15.8
112/03	27.6	27.4	26.9	25.7	25.2	21.0	15.9
112/04	29.6	27.8	27.6	26.6	24.7	21.0	16.1
112/05	28.5	28.4	28.9	27.9	25.4	21.6	17.1
112/06	28.8	28.3	28.7	27.1	24.1	21.5	17.0
112/07	30.1	29.4	29.0	27.4	25.6	21.7	16.8
112/08	30.5	28.4	27.8	28.1	24.6	22.1	16.9
112/09	30.3	28.7	28.8	27.7	25.7	23.1	18.2
112/10	30.2	29.5	28.0	26.5	25.6	21.4	17.5
112/11	31.1	29.0	28.7	27.2	26.0	21.2	16.8
平均成交價	28.9	28.0	27.9	26.5	25.0	21.4	16.6

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 11 月各重點都會區住宅交易筆棟數，以中壢區(941 筆)及桃園區(931 筆)2 個行政區最高，其次為楊梅區(424 筆)及龜山區(416 筆)較多。



圖十三、112 年 11 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(11,189 件)及桃園區(11,115 件)最高，其次為楊梅區(5,151 件)、龜山區(5,016 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
111/11	856	813	392	355	436	305	246
111/12	904	772	431	369	373	274	253
112/01	507	503	192	211	225	157	166
112/02	763	779	382	359	277	254	240
112/03	1,168	1,156	502	540	481	376	397
112/04	983	1,050	516	482	450	338	288
112/05	1,044	971	415	439	445	346	295
112/06	1,033	1,010	438	455	429	380	300
112/07	1,000	1,036	462	455	412	389	402
112/08	993	984	465	465	383	363	282
112/09	899	936	459	370	313	288	268
112/10	954	987	465	455	410	338	346
112/11	941	931	424	416	342	386	240
合計	11,189	11,115	5,151	5,016	4,540	3,889	3,477

註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

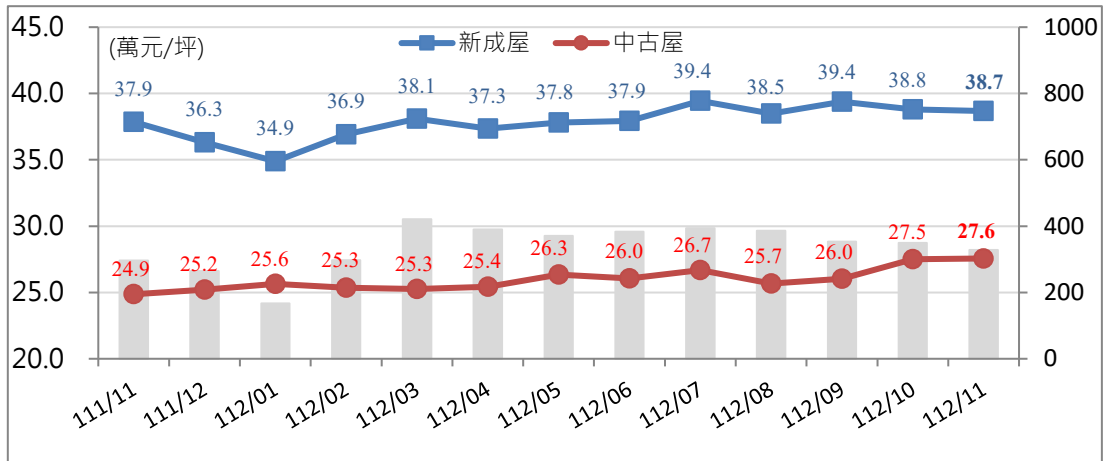
112 年央行宣布選擇性信用管制、平均地權條例修正案於同年 7 月 1 日起施行，惟因房貸利率連三季凍漲、本市各項公共建設亦持續推展，且政府於同年 8 月推出「新青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」，大幅提升首購族群購屋負擔能力。自 112 年 8 月起預售屋成交量皆較前一年同期增加；另自 112 年 8 月起整體市場變動情形，本市「買賣登記案件量」、「土地、建物買賣登記移轉筆、棟數」、「預售屋成交均價、成交量」皆呈穩定上升趨勢，惟因 2 月適逢農曆春節，工作天數較少，為交易淡季，故案件量較少，整體市場後續變動情形仍須觀察。



## ■ 重點地區新舊大樓買賣成交統計-至 112 年 11 月

### (一) 桃園區

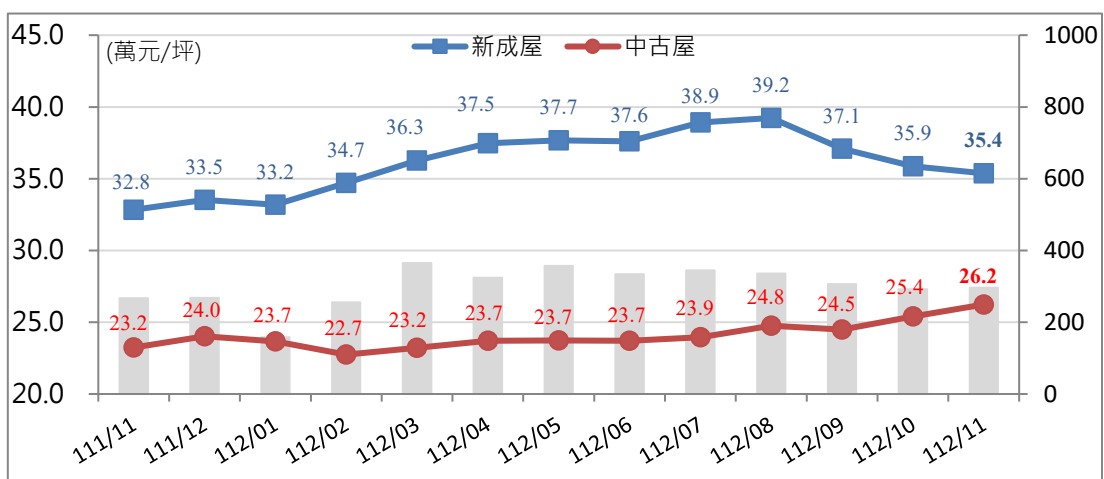
- 1、**大樓新成屋**<sup>3</sup>，112 年 11 月交易均價 38.7 萬元/坪，交易主要分布於中路地區，近一年月均價約介於 34 至 40 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**<sup>4</sup>，112 年 11 月交易均價 27.6 萬元/坪，交易區位分布平均，近一年月均價約介於 24 至 28 萬元/坪間。



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 11 月交易均價 35.4 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 11 月交易均價 26.2 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 27 萬元/坪間。



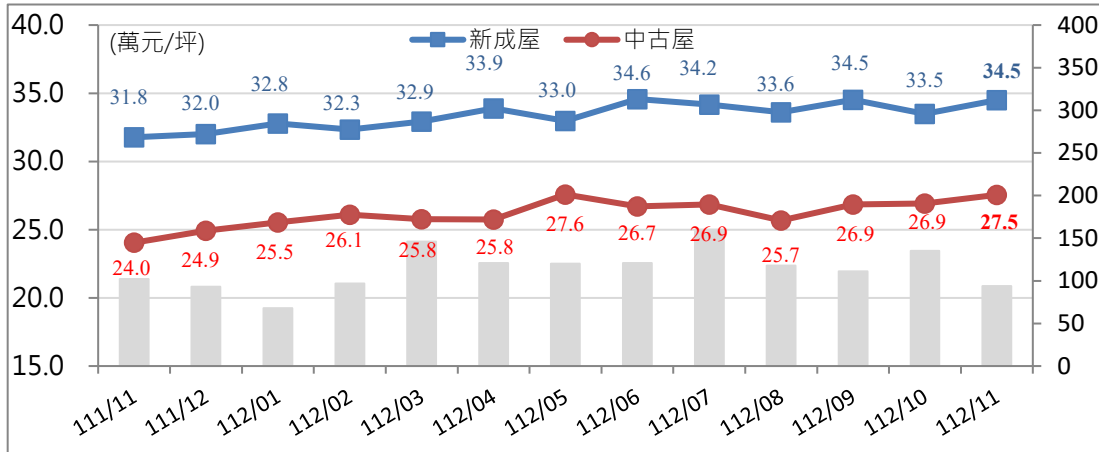
圖十五、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

<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

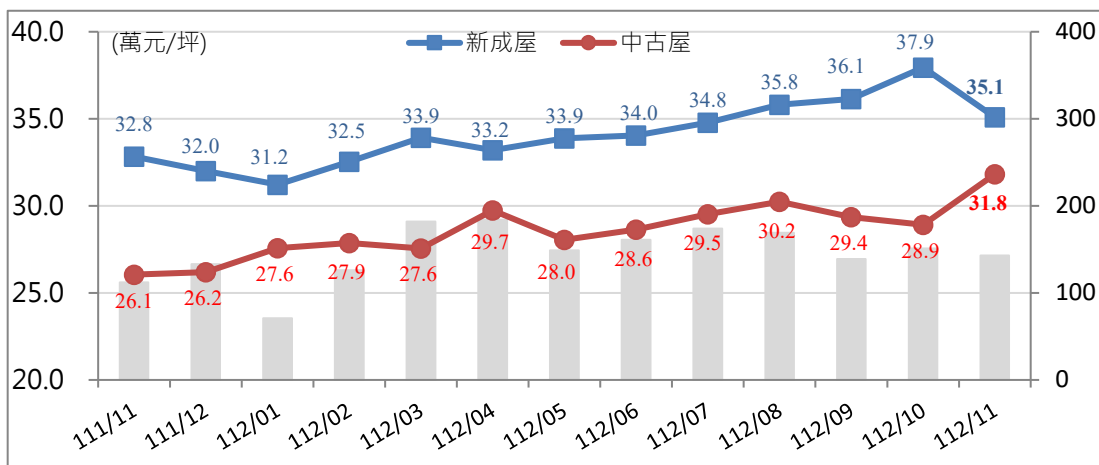
- 1、**大樓新成屋**，112年11月交易均價34.5萬元/坪，交易主要集中於A10機捷山鼻站周邊，近一年月均價約介於31至35萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，112年11月交易均價27.5萬元/坪，交易主要分布於南崁地區，近一年月均價約介於24至28萬元/坪間。



圖十六、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

### (四) 龜山區

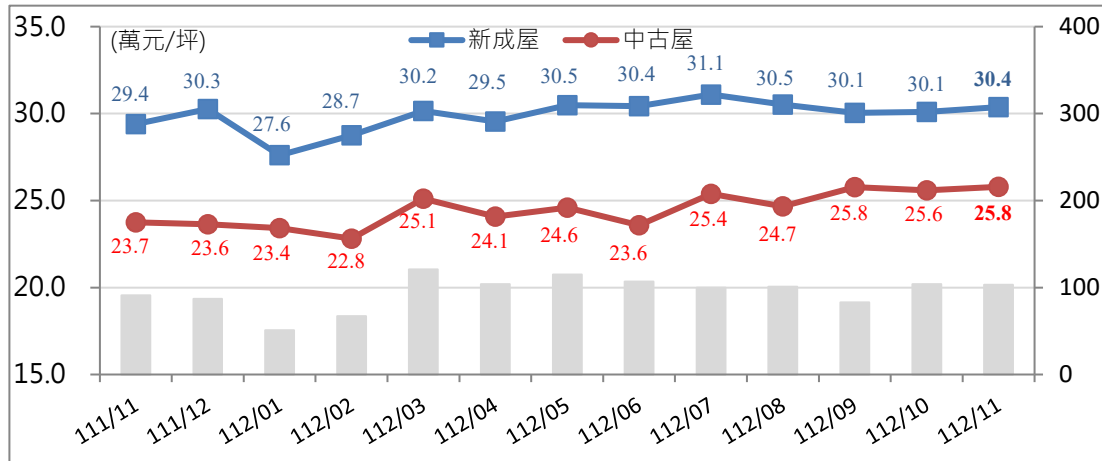
- 1、**大樓新成屋**，112年11月交易均價35.1萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區、及龜山市區，近一年月均價約介於31至38萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，112年11月交易均價31.8萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區、A8長庚商圈及龜山市區，以文化二路及文化三路上中古屋價格最為突出，且有辦公用中古屋成交，使價格明顯上漲。近一年月均價約介於26至32萬元/坪間。



圖十七、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (五) 八德區

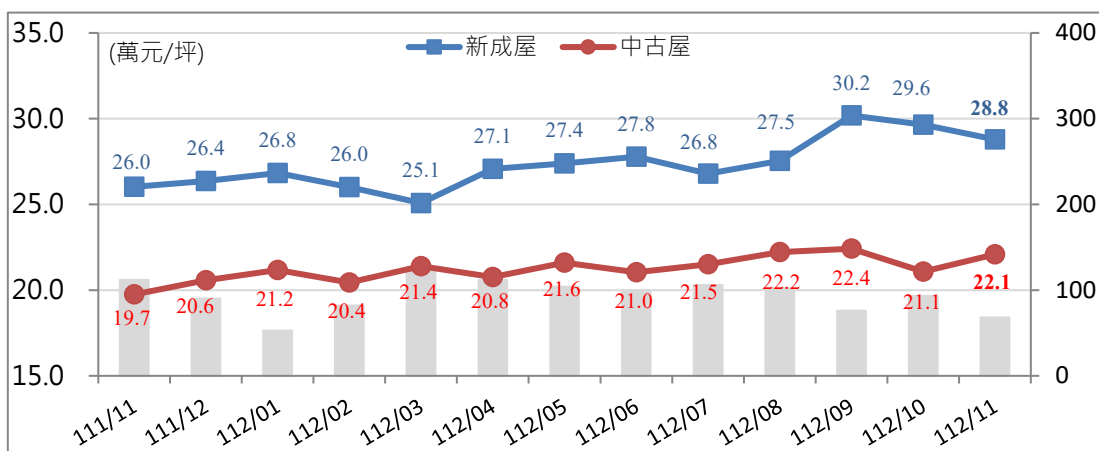
- 1、**大樓新成屋**，112年11月交易均價30.4萬元/坪，交易主要集中於區公所、大湳森林公園周邊，近一年月均價約介於27至31萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，112年11月交易均價25.8萬元/坪，交易主要分布於區公所、廣豐生活圈周邊，近一年月均價約介於22至26萬元/坪間。



圖十八、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (六) 平鎮區

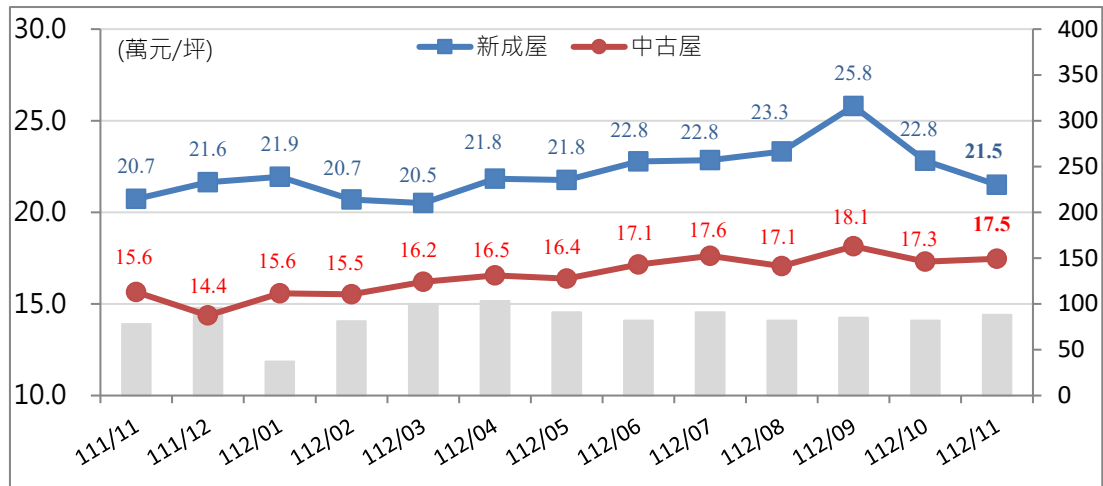
- 1、**大樓新成屋**，112年11月交易均價28.8萬元/坪，本月新成屋交易量較少，主要分布於南華街、東豐路上，近一年月均價約介於24至31萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，112年11月交易均價22.1萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區、平鎮國中生活圈，近一年月均價約介於19至23萬元/坪之間。



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11月交易均價21.5萬元/坪，交易主要分布於楊梅生活圈，近一年月均價約介於20至26萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，112年11月交易均價17.5萬元/坪，交易主要分布於埔心、楊梅生活圈，近一年月均價約介於14至19萬元/坪之間。



圖二十、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖