

# 桃園市 115 年 3 月

## 不動產市場交易月分析及住宅價格指數

( 資料統計日期：115 年 3 月 31 日 )

### 統計資料說明

本 ( 3 ) 月統計月報，係以最新取得月數據進行統計，買賣移轉登記資訊部分以登記日期為統計依據，統計至當月；實價登錄資訊部分以交易 ( 簽約 ) 日為統計依據，因預售屋案件，有 30 天申報緩衝期，另一般買賣案件簽約日與申報 ( 登記 ) 日，普遍存在數月時間差，通常於簽約後 1 至 3 個月始完成登記，為反應逐月實際交易情形，預售屋申報案件統計至 2 月底，買賣申報案件統計至 114 年 12 月底。

### 預售屋實價登錄統計

**預售屋買賣實價登錄**方面，115 年 2 月申報 440 件，較上月 ( 115 年 1 月：541 件 ) 減幅 18.7%，與去年同期 ( 115 年 2 月：589 件 ) 相比，減幅 25.3%；115 年 2 月預售屋成交均價為 43.6 萬元/坪。本月交易量增加，價格微幅上調，與上月 ( 115 年 1 月：43.0 萬元/坪 )，漲幅 1.4%，與去年同期 ( 114 年 1 月：42.7 萬元/坪 ) 漲幅 2.1%。

銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋資訊及買賣定型化契約，以書面報請坐落基地所在之直轄市、縣 ( 市 ) 主管機關備查。經統計，**預售屋申報備查**案件數量近 1 年以中壢區最多，主要集中於機場捷運 A20 興南站；惟就近 1 年統計數據顯示，**預售屋交易件數**中以桃園區為最多，其次則為中壢區。據 115 年 2 月的預售屋交易量統計，以龜山區 ( 100 件 ) 最高，其次則為桃園區 ( 87 件 )。

### 買賣移轉登記統計

全市 **115 年 3 月買賣登記**案件量共計 4,152 件，較上月 ( 115 年 2 月：2,350 件 ) 增幅 76.7%，較去年同期 ( 114 年 3 月：4,070 件 ) 相比，增幅 2.0%。其中，**土地、建物買賣登記移轉總筆、棟數**為 9,024 筆，相比於上個月 ( 115 年 2 月：4,517 件 ) 增幅 99.8%；與去年同期 ( 114 年 3 月：8,015 件 ) 相比，增幅 12.6%。

## 住宅市場買賣實價登錄統計

114年12月交易之全市大樓及公寓方面，大樓(含華廈)平均單價為32.9萬元/坪，與上月相比(114年11月：33.3萬元/坪)降幅1.2%，與去年同期相比(113年12月：32.2萬元/坪)增幅2.2%；公寓平均單價為20.7萬元/坪，與上月相比(114年11月：21.6萬元/坪)降幅4.2%，與去年同期相比(113年12月：21.4萬元/坪)降幅3.3%。

## 住宅價格月指數統計

114年12月本市住宅大樓價格月指數為138.48(基期為109年7月指數100.00)，近1年趨勢圖線性分析呈現下跌後平滑趨勢，當期指數相較前(11)月指數(144.46)下跌4.14%；相較前1年同期指數(146.30)下跌5.35%。

### 不動產交易月分析及住宅價格指數統計一覽表

預售屋實價登錄						
	成交數量			成交均價		
月份	115年2月	115年1月 (上月)	114年2月 (去年同期)	115年2月	115年1月 (上月)	114年2月 (去年同期)
數量(件)/ 均價(萬元/坪)	440	541	589	43.6	43.0	42.7
115年2月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-18.7%	-25.3%	-	1.4%	2.1%
買賣移轉登記						
	移轉件數			土地、建物買賣登記移轉總筆、棟數		
月份	115年3月	115年2月 (上月)	114年3月 (去年同期)	115年3月	115年2月 (上月)	114年3月 (去年同期)
數量(件)	4,152	2,350	4,070	9,024	4,517	8,015
115年3月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	76.7%	2.0%	-	99.8%	12.6%
住宅市場實價登錄						
	全市大樓均價(扣除1樓)			全市公寓均價(扣除1樓)		
月份	114年12月	114年11月 (上月)	113年12月 (去年同期)	114年12月	114年11月 (上月)	113年12月 (去年同期)
均價(萬元/坪)	32.9	33.3	32.2	20.7	21.6	21.4
114年12月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-1.2%	2.2%	-	-4.2%	-3.3%
住宅價格指數						
	全市住宅大樓月指數					
月份	114年12月		114年11月 (上月)		113年12月 (去年同期)	
月指數	138.48		144.46		146.30	
114年12月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-		4.14%		-5.35%	

本市交易量部分，除因 2 月份為農曆春節期間，上班日較少，致 115 年 3 月份「買賣移轉登記案件數」，較上月增加外，整體成屋市場買賣登記案件仍屬偏少情形，顯見自 113 年 9 月啟動第 7 波選擇性信用管制以來，政策效果顯現，資金過度流入房地產市場情形，已大幅改善。另觀察 2 月份「預售屋成交案件數」較上月減幅 18.7%，與去年同期相比減幅 25.3%，預售屋投資買氣亦屬低落，惟隨著央行 3 月份微調第七波信用管制，將全國自然人第二戶購屋貸款成數上限，由原本的 5 成調升至 6 成，適度鬆綁「換屋族」資金壓力，於本市多項公共建設仍持續推動下，應可期未來不動產市場將回歸供需基本面，滿足自住需求。

同時，由於中東局勢動盪及供應鏈重組，導致國際油價與原物料價格波動，使得國內營建成本長期看漲，房價因此具有較強的「成本支撐」而不易大跌，觀察預售屋價格，仍屬於盤整階段，未見大幅降價，而本市住宅價格指數近一年趨勢圖線性分析亦呈現下跌後平滑趨勢，顯見本市房市受到「全球通膨韌性」與「地緣政治風險」的雙重夾擊下，於重大利多建設持續推動下，仍具支撐力道，整體表現仍屬健全。

發稿單位：桃園市政府地政局

連絡人：地價科高曜堂科長

聯絡電話：03-3322101 轉 5355