



桃園市政府地政局

114年12月 不動產交易月分析 及住宅價格指數



目 錄

| | |
|------------------------------------|-----|
| 目 錄 | i |
| 圖 目 錄 | ii |
| 表 目 錄 | iii |
| 一、預售屋成交價量統計-至 114 年 11 月 | 1 |
| 二、買賣移轉登記案件統計-至 114 年 12 月 | 2 |
| 三、買賣實價登錄統計-至 114 年 9 月 | 3 |
| 四、整體住宅市場買賣成交統計-至 114 年 9 月 | 5 |
| 五、重點地區住宅市場買賣成交統計-至 114 年 9 月 | 8 |
| 六、桃園市住宅價格指數 | 14 |
| 附錄一、桃園全市住宅價格總指數 | a |
| 附錄二、桃園市交易熱區住宅價格月指數 | c |
| 附錄三、桃園市行政區住宅價格季指數 | e |
| 附錄四、桃園市行政區住宅價格年指數 | f |



圖 目 錄

| | |
|--|----|
| 圖 1 本市近一年各月預售屋交易案件價量統計圖 | 1 |
| 圖 2 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 | 1 |
| 圖 3 本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖 | 2 |
| 圖 4 近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖 | 2 |
| 圖 5 近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖 | 3 |
| 圖 6 近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖 | 3 |
| 圖 7 近一年及本月交易筆棟數各行政區統計表 | 4 |
| 圖 8 近一年各行政區成交總金額圖 | 4 |
| 圖 9 近一年住宅市場平均成交總價走勢圖 | 6 |
| 圖 10 近一年住宅市場成交均價走勢圖 | 6 |
| 圖 11 近一年住宅市場平均交易坪數走勢圖 | 7 |
| 圖 12 近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖 | 7 |
| 圖 13 重點地區住宅市場行政區選取地圖 | 8 |
| 圖 14 各重點都會行政區住宅成交平均單價統計圖 | 9 |
| 圖 15 各重點都會行政區近一年住宅交易筆棟數量統計 | 9 |
| 圖 16 各重點都會行政區本月住宅交易筆棟數量統計 | 10 |
| 圖 17 桃園大樓新成屋及中古屋均價圖 | 10 |
| 圖 18 中壢區大樓新成屋及中古屋均價圖 | 11 |
| 圖 19 蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價圖 | 11 |
| 圖 20 龜山區大樓新成屋及中古屋均價圖 | 12 |
| 圖 21 八德區大樓新成屋及中古屋均價圖 | 12 |
| 圖 22 平鎮區大樓新成屋及中古屋均價圖 | 13 |
| 圖 23 楊梅大樓新成屋及中古屋均價圖 | 13 |
| 圖 24 桃園市全市住宅大樓月指數走勢圖 | 16 |



表 目 錄

| | |
|------------------------------|----|
| 表 1 住宅市場買賣成交統計定義說明..... | 5 |
| 表 2 住宅大樓與華廈之新、舊大樓定義說明..... | 8 |
| 表 3 全市住宅大樓住宅價格指數編製原則 | 15 |
| 表 4 桃園全市住宅大樓月指數漲跌趨勢分析表 | 16 |

摘要



交易資訊攏底價...

114 年 12 月「買賣移轉登記案件數」較上月增幅 28.4%，與去年同期相比減幅 13.3%，「預售屋成交案件數」較上月增幅 38.9%，與去年同期相比減幅 31.5%，顯示市場買氣仍顯疲弱，買方普遍採取觀望態度。隨著央行啟動第七波信用管制措施，特別是針對第二戶以上的限貸令，大幅提高了購屋門檻，使資金流動性受限，市場逐步回歸供需基本面，價格進入盤整修正階段。



預售屋成交統計

申報件數

114 年 11 月：878 件
較上月：↑38.9%
較去年同期：↓31.5%

成交均價

114 年 11 月：42.1 萬/坪
較上月：↑4.5%
較去年同期：↑7.4%



買賣移轉登記案件

登記件數

114 年 12 月：4,454 件
較上月：↑28.4%
較去年同期：↓13.3%

建物移轉棟數

114 年 12 月：3,792 棟
較上月：↑28.4%
較去年同期：↓13.0%



買賣實價登錄統計

土地及建物筆棟數

114 年 9 月：3,556 件
較上月：↑6.8%
較去年同期：↓34.6%

總交易金額

114 年 9 月：210.7 億元
較上月：↓5.8%
較去年同期：↓61.0%



住宅市場買賣成交

114 年 9 月平均成交總價
大樓：1,169 萬、公寓：473 萬
114 年 9 月平均成交單價
大樓：30.2 萬、公寓：19.4 萬
114 年 9 月平均成交面積
大樓：39.2 坪、公寓：24.7 坪
114 年 9 月平均成交屋齡
大樓：15.7 年、公寓：39.8 年
114 年 9 月住宅價格指數
全市：145.06

一、預售屋成交價量統計-至 114 年 11 月

114 年 11 月，預售屋申報件數為 878 件，較上月 (114 年 10 月：632 件) 增幅 38.9%，與去年同期 (113 年 11 月：1,281 件) 相比，減幅 31.5%。114 年 11 月預售屋成交均價為 42.1 萬元/坪。本月交易量增加，價格微幅上升，與上月 (114 年 10 月：40.3 萬元/坪) 相比，漲幅為 4.5%，與去年同期 (113 年 11 月：39.2 萬元/坪) 相比，漲幅為 7.4%。

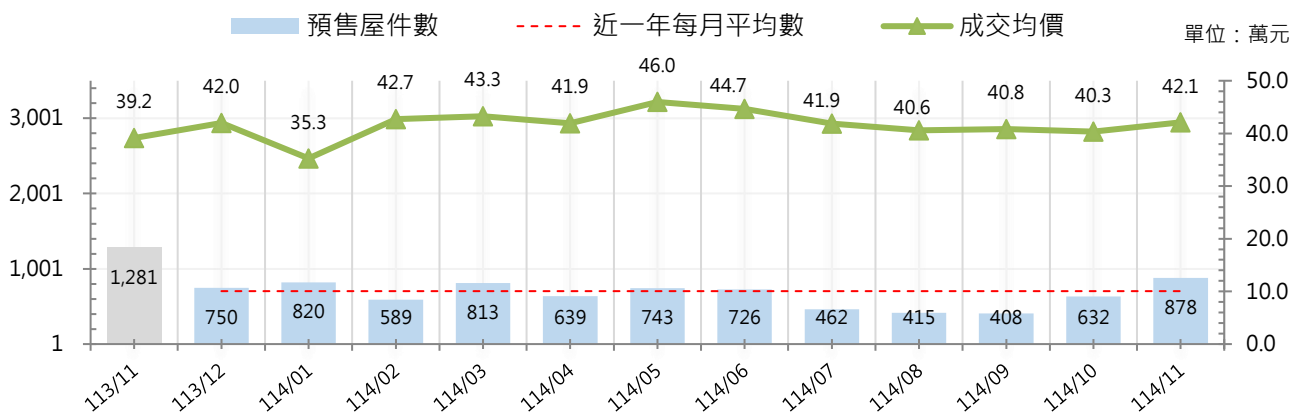


圖 1 本市近一年各月預售屋交易案件價量統計圖

根據統計，各行政區的預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查案件數量¹及交易量顯示，近 1 年，以桃園區的備查案件數量最多，共計 3,445 件，主要集中於小檜溪地區，其次為中壢區，共計 3,414 件。至預售屋交易量方面，中壢區則位居首位，達 1,877 件，其次為桃園區，交易量達 1,674 件。而在 114 年 11 月，中壢區的交易量最高，共計 259 件，其次則為桃園區，共計 209 件。

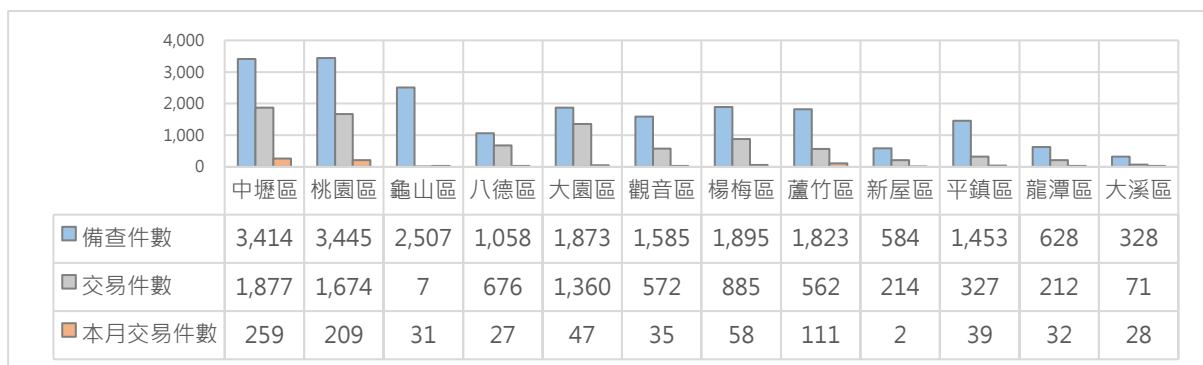


圖 2 各行政區預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查案件數量及交易量統計圖

¹ 預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查案件數量係以 113 年 12 月至 114 年 11 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)

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。

二、買賣移轉登記案件統計-至 114 年 12 月

根據本市買賣移轉登記²統計數據，114 年 12 月買賣登記案件總數共計 4,454 件，相比於上月（114 年 11 月：3,470 件）增幅 28.4%；與去年同期（113 年 12 月：5,137 件）相比，減幅 13.3%。

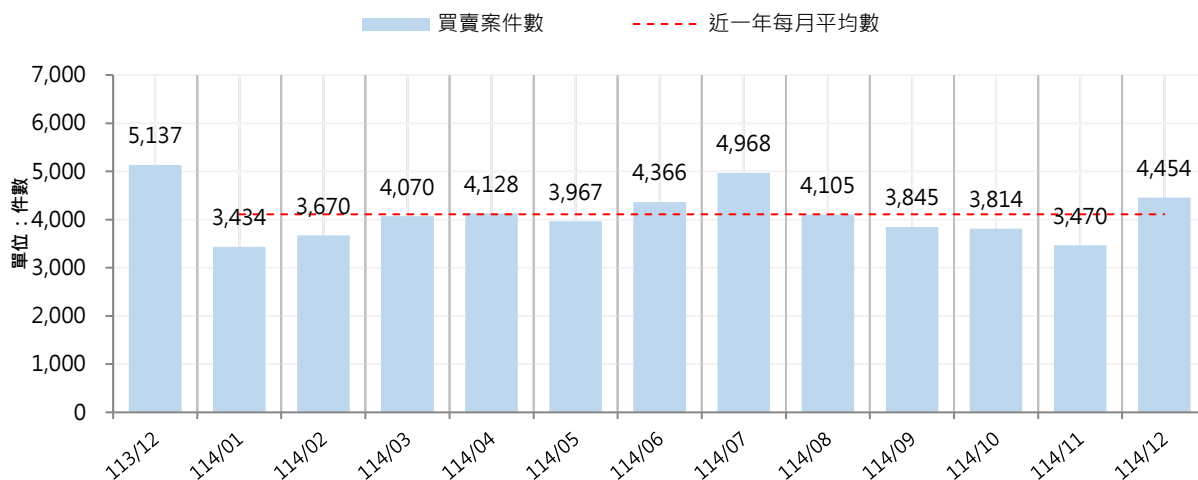


圖 3 本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

114 年 12 月，土地、建物買賣登記移轉總筆、棟數為 8,729 筆，相比於上個月（114 年 11 月：6,682 件）增幅 30.6%；與去年同期（113 年 12 月：9,586 件）相比，減幅 8.9%。其中，本月土地移轉筆數為 4,937 筆，建物移轉棟數為 3,792 棟，分別較上個月（11 月：土地 3,728 筆；建物 2,954 棟）增幅 32.4%及 28.4%，而與去年同期（113 年 12 月：土地 5,228 筆；建物 4,358 棟）相比，分別減幅 5.6%及 13.0%。

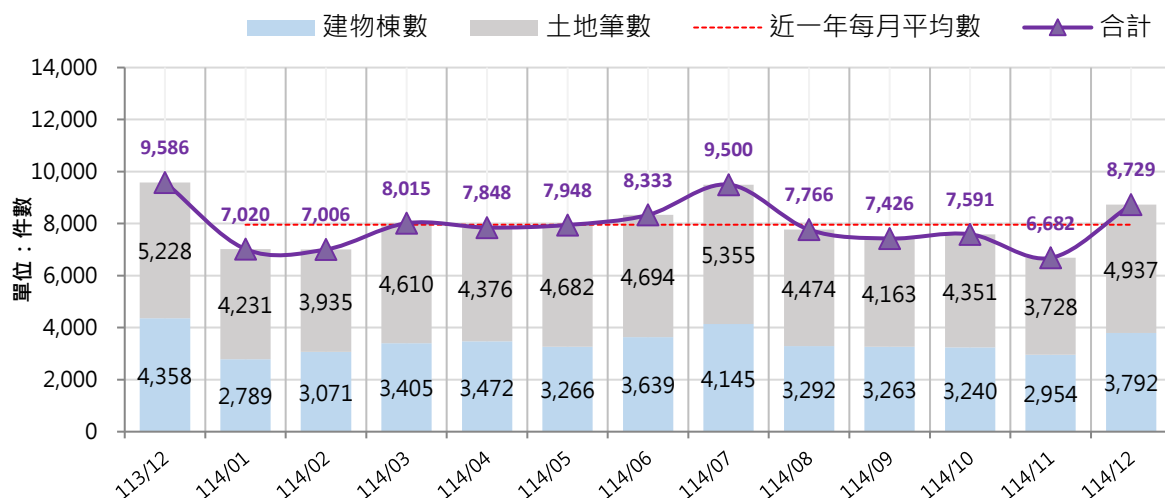


圖 4 近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

² 本頁買賣移轉登記資料係以登記日期為統計依據。

三、買賣實價登錄統計-至 114 年 9 月

(一) 買賣實價登錄交易量/總交易金額統計

本次資料統計日期為 114 年 11 月 30 日，因實價登錄³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，爰實價登錄分析交易日期以 113 年 9 月至 114 年 9 月底前已申報並揭露之交易案件。

根據目前統計，114 年 9 月的買賣實價登錄揭露案件中，土地及建物筆棟數為 3,556 筆，較上月（114 年 8 月：3,329 筆）增幅 6.8%；與去年同期（113 年 9 月：5,441 筆）相比，減幅 34.6%。

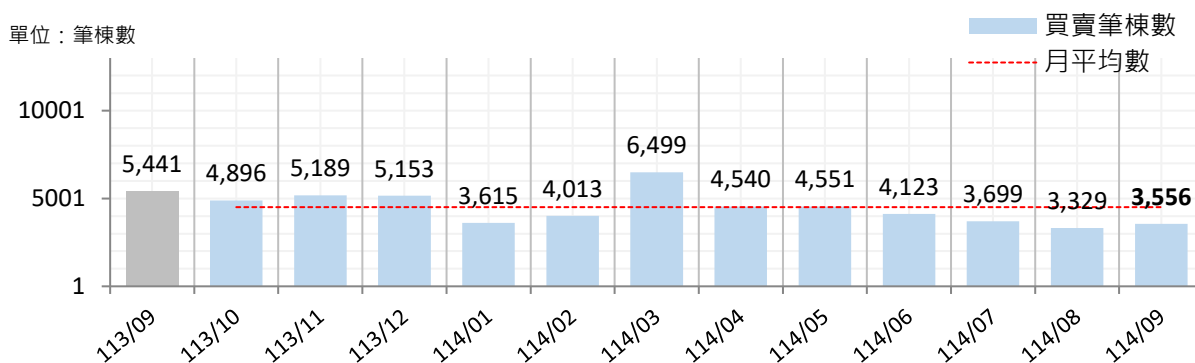


圖 5 近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

根據目前統計，114 年 9 月買賣實價登錄揭露案件的總交易金額約為 210.7 億元，較上月（114 年 8 月：223.6 億元）減幅 5.8%；與去年同期（113 年 9 月：539.3 億元）相比，減幅 61.0%。

單位：億元

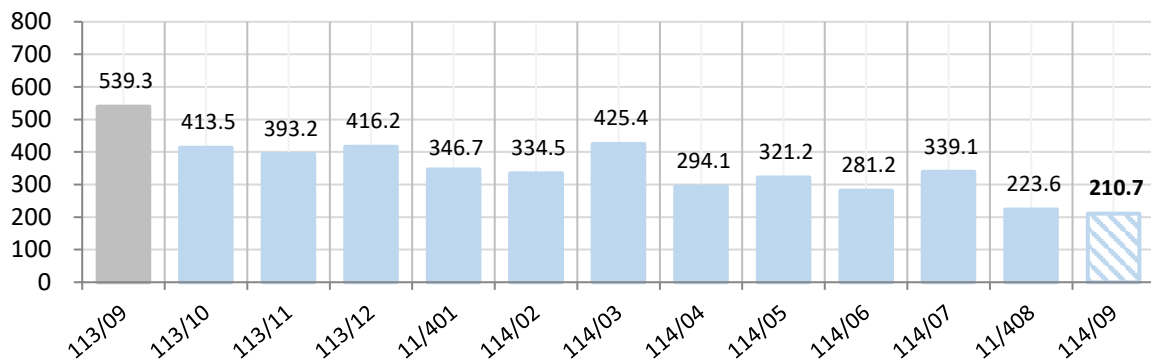


圖 6 近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

³ 本頁起，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。

(二) 買賣實價登錄成交規模

分析本市各行政區近一年交易筆棟數占全市總數比例顯示，**中壢區**最為熱絡，達全市的 18.0% (11,912 筆)，緊隨其後的是**桃園區**，佔 14.6 % (9,634 筆)。其中，114 年 9 月的交易筆棟數以**中壢區** (686 件)、**桃園區** (603 件) 為最多。

| 近一年交易筆棟數統計 | | | 114年9月交易筆棟數統計 | | |
|------------|--------|-------|---------------|-----|-------|
| 行政區 | 數量 | 比例 | 行政區 | 數量 | 比例 |
| 中壢區 | 11,912 | 18.0% | 中壢區 | 686 | 19.2% |
| 桃園區 | 9,634 | 14.6% | 桃園區 | 603 | 16.9% |
| 龜山區 | 5,802 | 8.8% | 平鎮區 | 347 | 9.7% |
| 蘆竹區 | 5,577 | 8.4% | 龜山區 | 308 | 8.6% |
| 大園區 | 5,438 | 8.2% | 楊梅區 | 276 | 7.7% |
| 楊梅區 | 5,402 | 8.2% | 龍潭區 | 253 | 7.1% |
| 平鎮區 | 5,401 | 8.2% | 八德區 | 228 | 6.4% |
| 觀音區 | 4,124 | 6.2% | 蘆竹區 | 220 | 6.2% |
| 八德區 | 4,099 | 6.2% | 大溪區 | 180 | 5.0% |
| 龍潭區 | 3,911 | 5.9% | 大園區 | 176 | 4.9% |
| 大溪區 | 2,725 | 4.1% | 觀音區 | 165 | 4.6% |
| 新屋區 | 1,960 | 3.0% | 新屋區 | 109 | 3.1% |
| 復興區 | 133 | 0.2% | 復興區 | 15 | 0.4% |

圖 7 近一年及本月交易筆棟數各行政區統計表

此外，統計各行政區近一年成交總金額中，**中壢區** (985.6 億元) 位居首位，其次是**桃園區** (680.5 億元) 及**蘆竹區** (530.8 億元)。

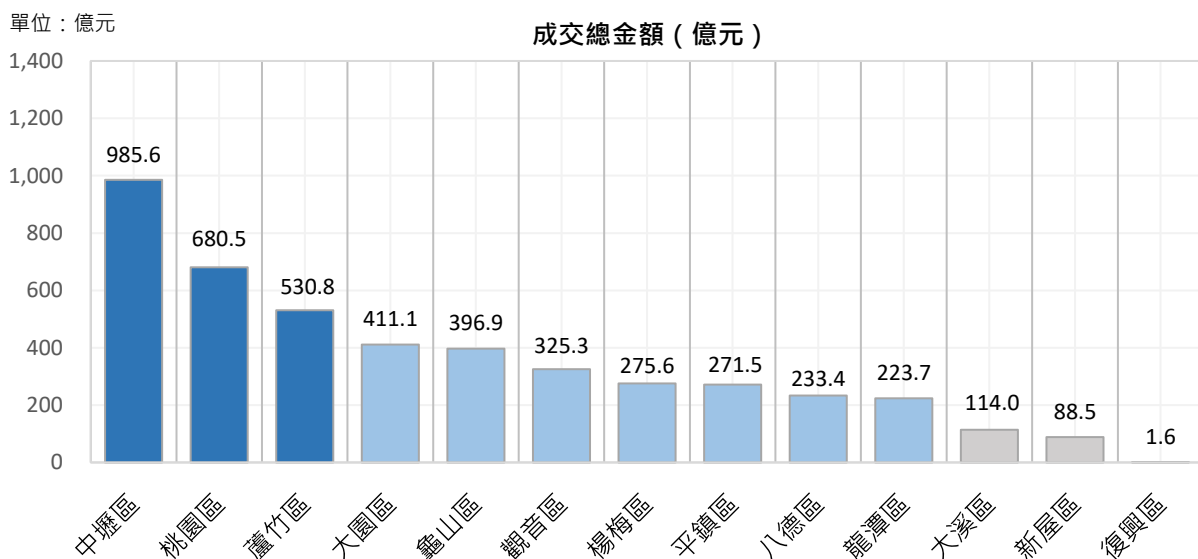


圖 8 近一年各行政區成交總金額圖

四、整體住宅市場買賣成交統計-至 114 年 9 月

(一) 整體住宅市場買賣成交統計說明

全市住宅市場買賣分別以「成交總價」、「成交單價」、「成交面積」、「成交屋齡」等 4 項數據進行實價登錄資料剖析，考量透天厝樣本之異質性(heterogeneity) 較大，易造成統計結果偏誤，爰本統計資料除成交屋齡外，其餘皆係以大樓(含華廈)與公寓呈現。

表 1 住宅市場買賣成交統計定義說明

| 項目 | 說明 |
|---------|---|
| 成交總價 | 係指購買房屋所需的全部金額，包括土地和建物及停車位之加總後的成交總金額。 |
| 成交單價 | 係指指該房屋在市場上達成交易的平均單位價格，本統計已扣除停車位價格後除以建物面積，並以每坪萬元呈現。 |
| 成交面積 | 成交面積係建物移轉面積由申報人依已登記資料登錄填載，建物面積乘以權利範圍後，可得「建物移轉面積」，建物移轉面積應包括專有部分(含附屬建物)、共有部分。 |
| 成交屋齡 | 屋齡係以建築完成日期減去交易日期，四捨五入至年推算。惟「建築完成日期」非申報項目，係由地籍資料庫轉載。 |
| 透天厝 | 全棟單一門牌之建物。 |
| 大樓(含華廈) | 11 樓含以上有電梯之供住宅使用之區分所有建物以及 10 層樓含以下有電梯之區分所有建物。 |
| 公寓 | 無電梯之區分所有建物。 |

(二) 整體住宅市場買賣成交統計分析

1. 本市住宅市場平均成交總價

(1)大樓(含華廈): 114 年 9 月, 每戶平均成交總價為 1,169 萬元, 較上月(114 年 8 月: 1,192 萬元) 降幅為 1.9%, 相比去年同期(113 年 9 月: 1,282 萬元), 降幅為 8.8%。

(2)公寓: 114 年 9 月, 每戶平均成交總價為 473 萬元, 較上月(114 年 8 月: 476 萬元) 降幅為 0.6%, 與去年同期相比(113 年 9 月: 607 萬元), 降幅為 22.1%。

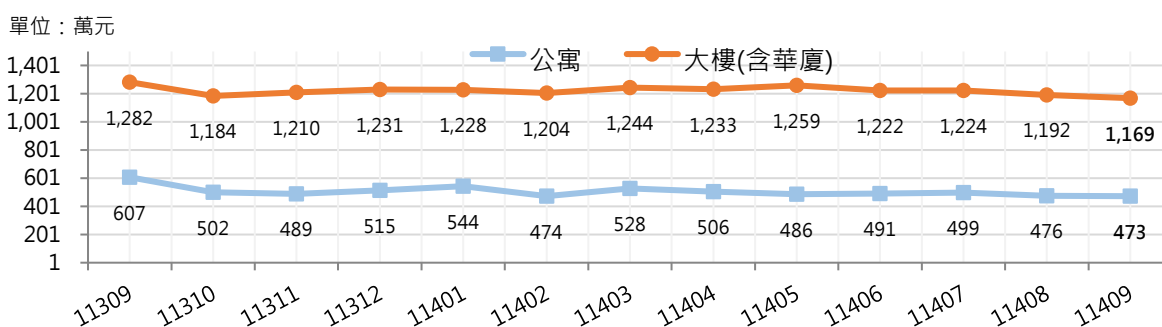


圖 9 近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

2. 本市住宅市場平均成交單價

(1)大樓(含華廈): 114 年 9 月, 每戶平均成交單價為 30.2 萬元/坪, 與上月(114 年 8 月: 30.2 萬元/坪) 相比持平, 與去年同期相比(113 年 9 月: 28.5 萬元/坪), 增幅為 6%。

(2)公寓: 114 年 9 月, 每戶平均成交單價為 19.4 萬元/坪, 較上月(114 年 8 月: 18.1 萬元/坪) 增幅 7.2%, 與去年同期相比(113 年 9 月: 21 萬元/坪) 降幅 7.6%。

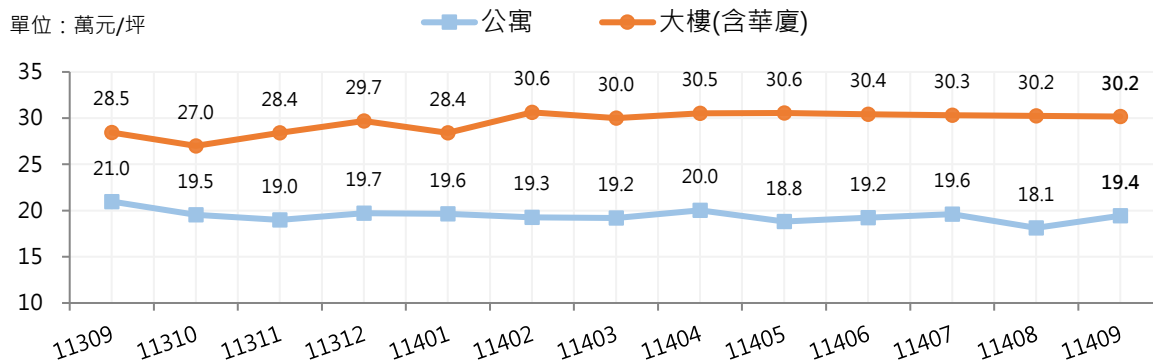


圖 10 近一年住宅市場成交均價走勢圖

3. 本市住宅市場平均成交面積

(1)大樓(含華廈): 114 年 9 月, 每戶平均成交面積為 39.2 坪, 與上個月(114 年 8 月: 40.9 坪)減少 1.7 坪; 與去年同期(113 年 9 月: 48.4 坪)相比, 減少 9.2 坪。

(2)公寓: 114 年 9 月, 每戶平均交易面積為 24.7 坪, 較上個月(114 年 8 月: 26.5 坪)減少 1.8 坪; 較去年同期(113 年 9 月: 27.8 坪)相比, 減少 3.1 坪。

單位: 坪

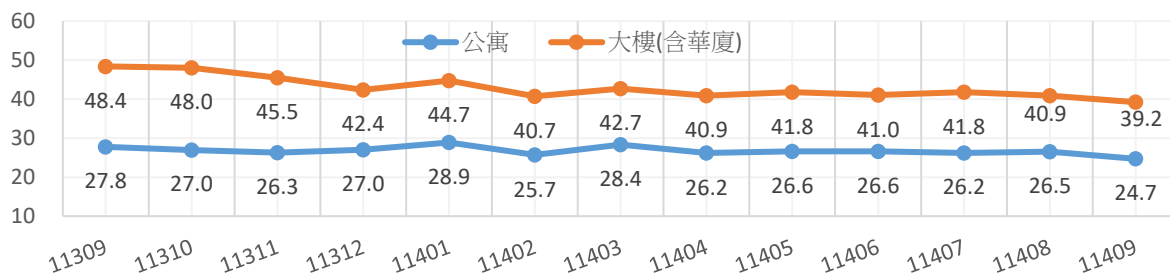


圖 11 近一年住宅市場平均交易坪數走勢圖

4. 本市住宅市場平均成交屋齡

(1)大樓(含華廈): 114 年 9 月, 每戶平均交易屋齡為 15.7 年, 與去年同期(113 年 9 月: 9 年)相比, 增加 6.7 年。

(2)公寓: 114 年 9 月, 每戶平均交易屋齡為 39.8 年, 與去年同期(113 年 9 月: 38.9 年)相比, 增加 0.9 年。

(3)透天厝: 114 年 9 月, 每戶平均交易屋齡為 31.1 年, 與去年同期(113 年 9 月: 28.7 年)相比, 增加 2.4 年。⁴

單位: 年

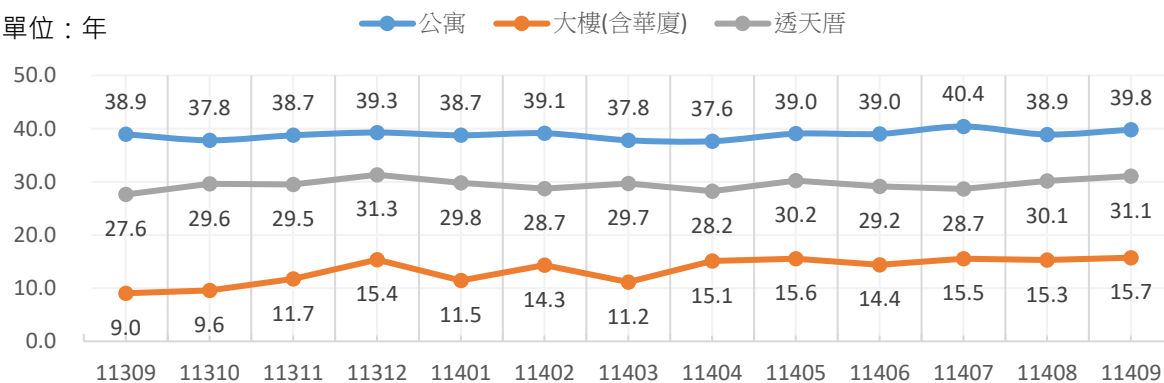


圖 12 近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖

⁴ 註: 統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

五、重點地區住宅市場買賣成交統計-至 114 年 9 月

(一) 重點地區住宅市場買賣成交統計說明

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，並觀察其成交規模，分別針對各重點地區之新、舊大樓成交價格進行統計分析。

表 2 住宅大樓與華廈之新、舊大樓定義說明

| 項目 | | 說明 |
|-------------|--------------|--|
| 住宅大樓 與華廈 | 新成屋 (新大樓) | 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。 |
| | 中古屋 (舊大樓) | 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。 |

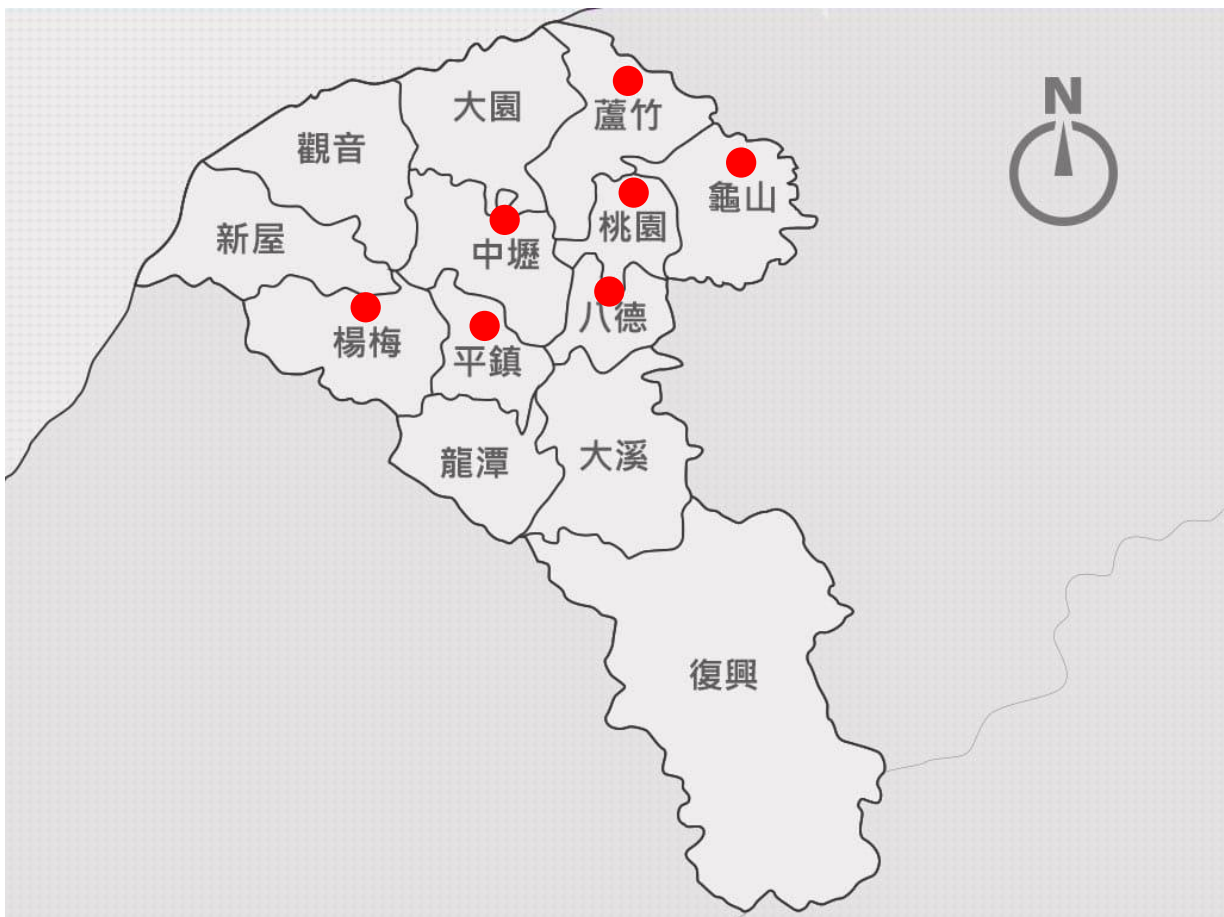


圖 13 重點地區住宅市場行政區選取地圖

(二) 重點地區成交平均單價與交易筆棟數

本市 114 年 9 月住宅市場中，成交平均單價最高的行政區為中壢區 (34.2 萬元/坪)，其次依序為龜山區 (33.4 萬元/坪)、桃園區 (32.5 萬元/坪) 及蘆竹區 (29.9 萬元/坪) 等。



圖 14 各重點都會行政區住宅成交平均單價統計圖

統計前述行政區已申報並揭露之成交量，近一年中，各重點都會區住宅交易筆棟數⁵最高的行政區為中壢區 (8,348 件)，其次依序為桃園區 (7,530 件)、龜山區 (4,607 件) 及楊梅區 (3,799 件) 等。

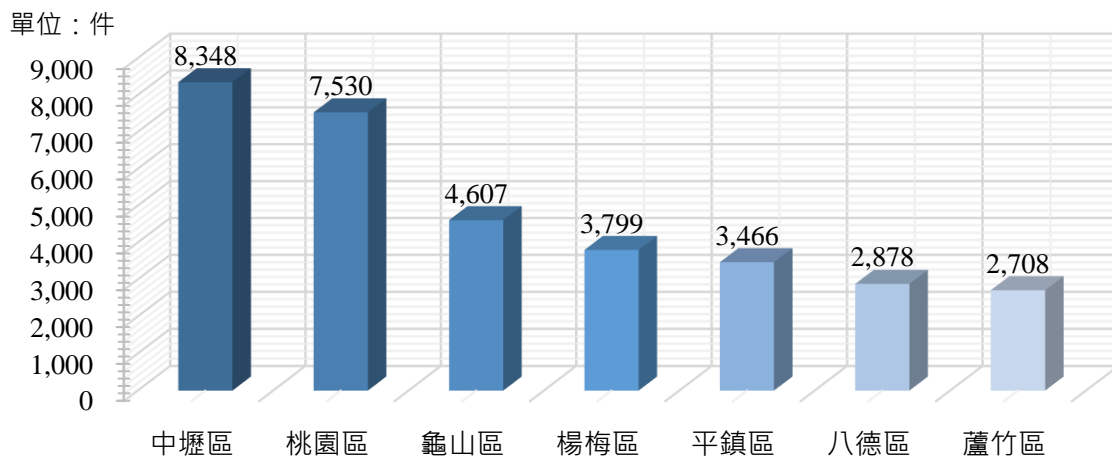


圖 15 各重點都會行政區近一年住宅交易筆棟數量統計

⁵ 註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

統計前述行政區已申報並揭露之成交量，在本市 114 年 9 月各重點都會區中，住宅交易筆棟數最高的行政區為桃園區 (518 筆)，其次依序為中壢區 (501 筆)、龜山區 (248 筆) 及楊梅區 (217 筆) 等。

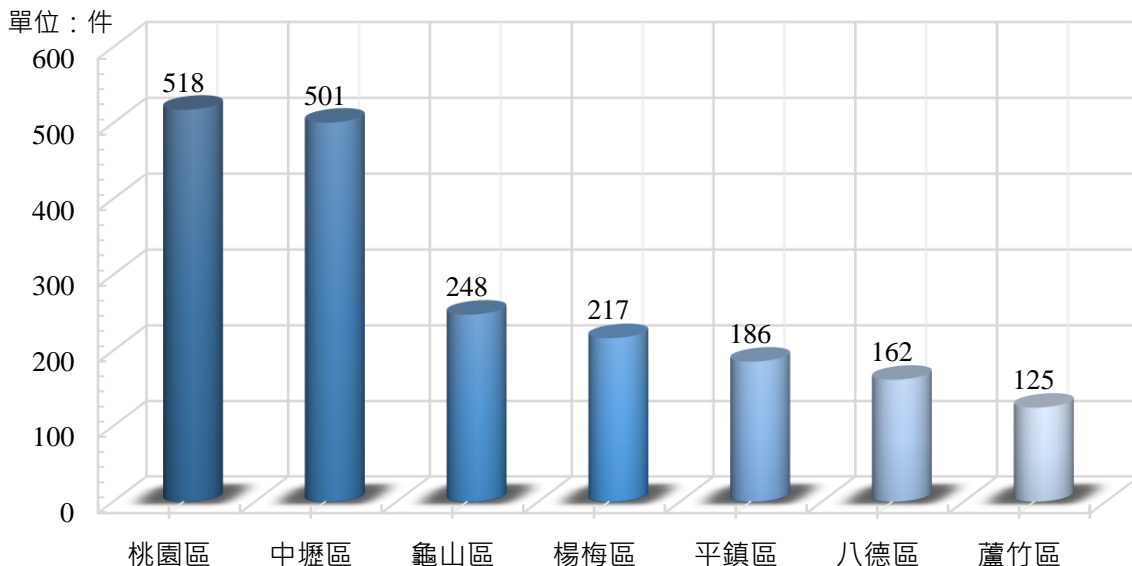


圖 16 各重點都會行政區本月住宅交易筆棟數量統計

(三) 重點地區新、舊大樓買賣成交統計分析

1. 桃園區



圖 17 桃園大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：114 年 9 月交易均價 45.9 萬元/坪，主要交易分布於小檜溪重劃區、中路地區。近一年中，月均價約於 43.9 至 47.8 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：114 年 9 月交易均價 30.0 萬元/坪，交易區位分布平均，近一年中，月均價約於 28.3 至 30.6 萬元/坪間波動。

2. 中壢區

| 新、舊大樓買賣成交統計 | |
|---------------------------|---------------------------|
| 🏠 中古屋 | 🏠 新成屋 |
| 9月均價 29.2萬元/坪 | 9月均價 39.9萬元/坪 |
| 交易熱區: 分布平均 | 交易熱區: 青埔地區 |
| 近一年區間: 28.0 ~ 30.6萬元/坪 | 近一年區間: 38.1 ~ 41.9萬元/坪 |

圖 18 中壢區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：114 年 9 月交易均價 39.9 萬元/坪，交易主要分布於青埔地區。近一年中，月均價約為 38.1 至 41.9 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：114 年 9 月交易均價 29.2 萬元/坪，交易區位分布平均。近一年中，月均價約於 28.0 至 30.6 萬元/坪間波動。

3. 蘆竹區

| 新、舊大樓買賣成交統計 | |
|---------------------------|---------------------------|
| 🏠 中古屋 | 🏠 新成屋 |
| 9月均價 29.7萬元/坪 | 9月均價 37.3萬元/坪 |
| 交易熱區: 南崁地區 | 交易熱區: A10機捷山鼻站 |
| 近一年區間: 27.2 ~ 30.9萬元/坪 | 近一年區間: 32.4 ~ 38.6萬元/坪 |

圖 19 蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：114 年 9 月交易均價 37.3 萬元/坪，交易主要分布於 A10 機捷山鼻站，近一年中，月均價約於 32.4 至 38.6 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：114 年 9 月交易均價 29.7 萬元/坪，交易主要分布於南崁地區，近一年中，月均價約於 27.2 至 30.9 萬元/坪間波動。

4. 龜山區



圖 20 龜山區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：114 年 9 月交易均價 36.4 萬元/坪，交易主要集中於機捷 A7 站地區，近一年中，月均價約於 29.1 至 43.3 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：114 年 9 月交易均價 33.9 萬元/坪，交易主要集中於 A8 長庚商圈及龜山舊市區，近一年中，月均價約於 30.9 至 37.0 萬元/坪間波動。

5. 八德區



圖 21 八德區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：114 年 9 月交易均價 38.4 萬元/坪，交易主要分布於大湳生活圈及區公所生活圈，近一年中，月均價約於 35.1 至 41.3 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：114 年 9 月交易均價 27.8 萬元/坪，交易主要分布於大湳生活圈及區公所生活圈，近一年中，月均價約於 26.6 至 29.7 萬元/坪間波動。

6. 平鎮區



圖 22 平鎮區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：114 年 9 月交易均價 33.8 萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區及山子頂工業區，近一年中，月均價約於 28.7 至 40.7 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：114 年 9 月交易均價 24.3 萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區及平鎮文化商圈周邊，近一年中，月均價約於 23.2 至 26 萬元/坪間波動。

7. 楊梅區



圖 23 楊梅大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：114 年 9 月交易均價 26.8 萬元/坪，交易主要分布於楊梅生活圈及其周邊，近一年中，月均價約於 25.1 至 30.3 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：114 年 9 月交易均價 20.1 萬元/坪，交易主要分布於埔心生活圈及楊梅生活圈，近一年中，月均價約於 18.5 至 21.9 萬元/坪間波動。

六、桃園市住宅價格指數

由於不動產具有高總價、高異質性特性，價格波動頻率並不如一般產品迅速，若單純以一般常使用的「平均價格」判斷市場趨勢，可能會陷入因成交區域或成交產品類型不同導致統計上的盲點。

「住宅價格指數」是透過設定「標準住宅」的方式觀察住宅的價格走勢，以類似固定產品類型的概念，清楚呈現標準住宅在各時期相對於基期之價格變動情形，可避免上述統計平均價格的盲點，有助於清楚觀察不動產價格的走勢。

因此，本局為建立客觀合理之住宅價格指數，與中華民國土地估價學會合作，建立科學化、自動化的住宅價格指數模組，並持續建置住宅價格指數，據以達到強化住宅價格分析指數化、可運用大數據來客觀地觀察不動產變化之有效方法。

(一) 住宅價格指數編製方式

針對桃園市住宅價格指數公式設計，係選以「拉氏指數 (Laspeyres index)」作為編製方式，其住宅價格查估對象為特徵價格法計算之結果，其公式設計說明如下。

$$\text{桃園市住宅價格指數 } I_{im} = \frac{\sum_{k=1}^n \sum_{m=1}^{13} (P_{ik} \times Q_{ok})}{\sum_{k=1}^n \sum_{m=1}^{13} (P_{ok} \times Q_{ok})} \times 100$$

其中：

I 表住宅價格指數；

O 表基期；

i 表計算期；

k 表鄉、鎮、市、區別；

n 表鄉、鎮、市、區數；

m 表桃園市。

(二) 全市住宅大樓住宅價格指數編製原則

表 3 全市住宅大樓住宅價格指數編製原則

| | |
|------|--|
| 資料來源 | 實價登錄揭露之交易案件 |
| 樣本類型 | 住宅大樓 (6 層含以上有電梯) |
| 指數類型 | 全市總指數 |
| 基期 | 109 年 7 月=100 ; 109 年第三季=100 ; 109 年=100 |
| 編製類別 | 月指數、季指數、年指數 |
| 編製方式 | (1) 特徵價格法 (2) 拉氏指數公式 |
| 模型模式 | 總價模式 |
| 特徵變數 | 建物移轉面積、所在樓層、總樓層、屋齡、基地面積 |
| 發布範圍 | 桃園市各指數類型 |
| 備註事項 | <p>(1) 樣本篩選原則：以實價登錄資料庫大樓(6 層含以上有電梯)、有揭露之買賣案件(住宅用途)為基礎，並排除登載之建物主要用途非屬住宅使用者。</p> <p>(2) 已排除住宅交易資料庫中，所在樓層 1 樓之數據。</p> <p>(3) 極端值篩選機制說明：為排除當期少量價格異常的交易資料，故篩選刪除價格前後各 1%的極端值。</p> <p>(4) 月變動率計算方式：【〈當月指數-前月指數〉/前月指數】*100%，其 109 年 7 月屬基期無變動率。</p> <p>(5) 季變動率計算方式：【〈當季指數-前季指數〉/前季指數】*100%，其 109 年第三季屬基期無變動率。</p> <p>(6) 年變動率計算方式：【〈當年指數-前年指數〉/前年指數】*100%，其 109 年屬基期無變動率。</p> |

(三) 全市住宅價格月指數

114 年 09 月本市住宅大樓價格月指數為 145.06 (基期為 109 年 7 月指數 100.00)，從近一年趨勢圖線性分析呈現下跌後平滑趨勢，當期指數相較前 (8) 月指數 (143.79) 增幅 0.9%；相較前一年同期指數 (152.03) 減幅 4.6%。

表 4 桃園全市住宅大樓月指數漲跌趨勢分析表

| 行政區 | 113 年 9 月 | 114 年 8 月 | 114 年 9 月 | 114 年 9 月與 114 年 8 月相較 | 114 年 9 月與 113 年 9 月相較 |
|------|-----------|-----------|-----------|------------------------|------------------------|
| 桃園全市 | 152.03 | 143.79 | 145.06 | +0.9% | -4.6% |

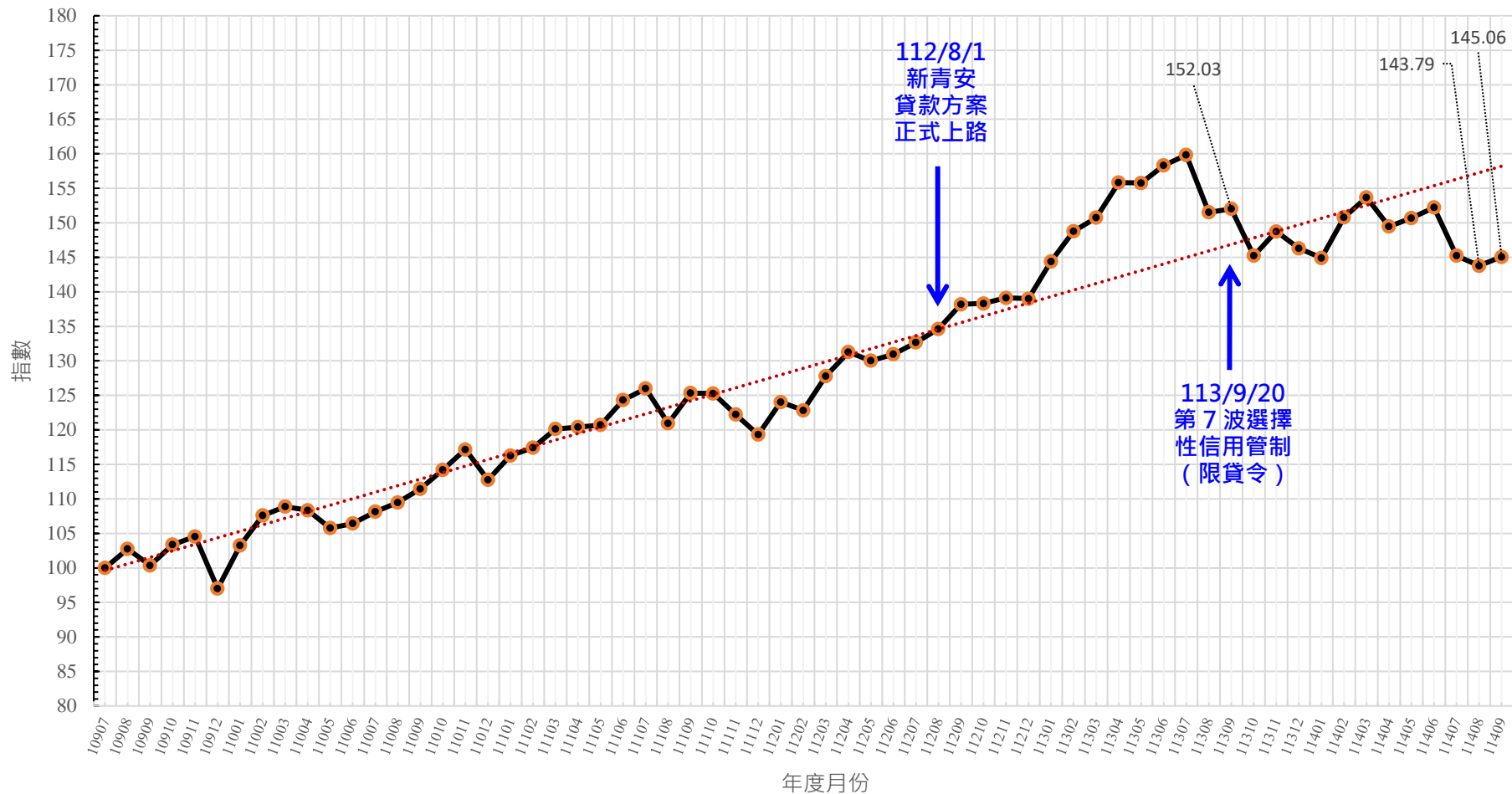


圖 24 桃園全市住宅大樓月指數走勢圖

附錄一、桃園全市住宅價格總指數

| 桃園全市住宅價格總指數(年、季、月) | | | | | |
|--------------------|--------|-----|--------|-----|--------|
| 年指數 | | 季指數 | | 月指數 | |
| 年 | 桃園全市 | 季 | 桃園全市 | 月 | 桃園全市 |
| 109 | 100.00 | 三 | 100.00 | 7 | 100.00 |
| | | | | 8 | 102.75 |
| | | | | 9 | 100.35 |
| | | 四 | 101.59 | 10 | 103.37 |
| | | | | 11 | 104.55 |
| | | | | 12 | 97.01 |
| 110 | 109.39 | 一 | 106.55 | 1 | 103.25 |
| | | | | 2 | 107.60 |
| | | | | 3 | 108.87 |
| | | 二 | 106.85 | 4 | 108.35 |
| | | | | 5 | 105.77 |
| | | | | 6 | 106.44 |
| | | 三 | 109.68 | 7 | 108.14 |
| | | | | 8 | 109.48 |
| | | | | 9 | 111.45 |
| | | 四 | 114.69 | 10 | 114.21 |
| | | | | 11 | 117.16 |
| | | | | 12 | 112.76 |
| 111 | 121.49 | 一 | 117.92 | 1 | 116.26 |
| | | | | 2 | 117.41 |
| | | | | 3 | 120.13 |
| | | 二 | 121.81 | 4 | 120.41 |
| | | | | 5 | 120.72 |
| | | | | 6 | 124.33 |
| | | 三 | 124.07 | 7 | 125.99 |
| | | | | 8 | 120.95 |
| | | | | 9 | 125.34 |
| | | 四 | 122.25 | 10 | 125.28 |
| | | | | 11 | 122.23 |
| | | | | 12 | 119.32 |

| 年指數 | | 季指數 | | 月指數 | | | |
|-----|--------|-----|--------|-----|--------|----|--------|
| 年 | 桃園全市 | 季 | 桃園全市 | 月 | 桃園全市 | | |
| 112 | 132.29 | 一 | 124.86 | 1 | 124.03 | | |
| | | | | 2 | 122.83 | | |
| | | | | 3 | 127.78 | | |
| | | 二 | 130.75 | 三 | 135.15 | 4 | 131.26 |
| | | | | | | 5 | 130.03 |
| | | | | | | 6 | 130.96 |
| | | 四 | 138.82 | 四 | 138.82 | 7 | 132.66 |
| | | | | | | 8 | 134.63 |
| | | | | | | 9 | 138.20 |
| | | 113 | 151.38 | 一 | 147.95 | 10 | 138.31 |
| | | | | | | 11 | 139.13 |
| | | | | | | 12 | 139.01 |
| 二 | 156.63 | | | 二 | 156.63 | 1 | 144.40 |
| | | | | | | 2 | 148.76 |
| | | | | | | 3 | 150.75 |
| 三 | 154.41 | | | 三 | 154.41 | 4 | 155.83 |
| | | | | | | 5 | 155.78 |
| | | | | | | 6 | 158.31 |
| 四 | 146.75 | | | 四 | 146.75 | 7 | 159.83 |
| | | | | | | 8 | 151.52 |
| | | | | | | 9 | 152.03 |
| 114 | 148.52 | 一 | 149.74 | 10 | 145.23 | | |
| | | | | 11 | 148.75 | | |
| | | | | 12 | 146.30 | | |
| | | 二 | 150.79 | 二 | 150.79 | 1 | 144.91 |
| | | | | | | 2 | 150.78 |
| | | | | | | 3 | 153.68 |
| | | 三 | 144.69 | 三 | 144.69 | 4 | 149.46 |
| | | | | | | 5 | 150.69 |
| | | | | | | 6 | 152.23 |
| | | | | 7 | 145.24 | | |
| | | | | 8 | 143.79 | | |
| | | | | 9 | 145.06 | | |

*備註：近 2 個月屬校正回歸調整期，該 2 個月份最新統計數據屬非最終結果之暫估資訊，提供讀者參考使用。

附錄二、桃園市交易熱區住宅價格月指數

| 時間 | | 行政區 | | |
|-----|----|--------|--------|--------|
| 年 | 月 | 桃園區 | 中壢區 | 龜山區 |
| 109 | 7 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 8 | 103.45 | 99.94 | 103.47 |
| | 9 | 102.61 | 94.91 | 100.57 |
| | 10 | 103.71 | 98.61 | 105.49 |
| | 11 | 103.51 | 96.12 | 103.62 |
| | 12 | 100.71 | 95.79 | 102.44 |
| 110 | 1 | 103.67 | 99.51 | 109.56 |
| | 2 | 110.16 | 104.29 | 107.55 |
| | 3 | 107.40 | 103.58 | 109.03 |
| | 4 | 108.33 | 105.32 | 103.13 |
| | 5 | 107.20 | 106.29 | 100.84 |
| | 6 | 104.91 | 110.90 | 95.83 |
| | 7 | 111.30 | 110.12 | 101.60 |
| | 8 | 112.34 | 108.71 | 105.78 |
| | 9 | 112.11 | 109.25 | 110.21 |
| | 10 | 115.37 | 112.93 | 111.16 |
| | 11 | 117.22 | 113.77 | 111.94 |
| | 12 | 114.70 | 114.22 | 116.42 |
| 111 | 1 | 118.81 | 115.92 | 115.44 |
| | 2 | 117.33 | 118.25 | 119.55 |
| | 3 | 123.89 | 117.36 | 122.31 |
| | 4 | 123.59 | 116.62 | 122.54 |
| | 5 | 121.62 | 119.29 | 124.89 |
| | 6 | 125.50 | 121.24 | 126.76 |
| | 7 | 126.17 | 121.77 | 127.57 |
| | 8 | 125.77 | 127.05 | 118.58 |
| | 9 | 124.16 | 126.87 | 125.85 |
| | 10 | 125.17 | 129.84 | 133.25 |
| | 11 | 126.77 | 124.17 | 131.25 |
| | 12 | 121.07 | 125.52 | 130.64 |

| 時間 | | 行政區 | | |
|-----|----|--------|--------|--------|
| 年 | 月 | 桃園區 | 中壢區 | 龜山區 |
| 112 | 1 | 128.18 | 121.38 | 128.20 |
| | 2 | 125.78 | 121.72 | 134.79 |
| | 3 | 127.12 | 126.50 | 134.36 |
| | 4 | 132.38 | 134.08 | 141.26 |
| | 5 | 131.63 | 129.61 | 136.26 |
| | 6 | 131.09 | 131.48 | 136.57 |
| | 7 | 135.26 | 131.13 | 139.67 |
| | 8 | 131.80 | 135.10 | 142.96 |
| | 9 | 138.15 | 138.90 | 142.71 |
| | 10 | 133.44 | 145.33 | 143.40 |
| | 11 | 138.95 | 137.78 | 147.26 |
| | 12 | 137.42 | 142.09 | 145.07 |
| 113 | 1 | 141.76 | 145.48 | 154.07 |
| | 2 | 147.51 | 152.39 | 153.64 |
| | 3 | 146.07 | 154.92 | 158.13 |
| | 4 | 149.55 | 156.12 | 157.86 |
| | 5 | 149.11 | 153.85 | 151.04 |
| | 6 | 155.16 | 149.49 | 156.02 |
| | 7 | 155.00 | 157.98 | 159.88 |
| | 8 | 146.29 | 157.95 | 168.84 |
| | 9 | 155.44 | 156.85 | 162.16 |
| | 10 | 144.18 | 154.13 | 167.71 |
| | 11 | 145.45 | 157.22 | 156.82 |
| | 12 | 143.12 | 154.26 | 162.73 |
| 114 | 1 | 146.76 | 147.60 | 162.21 |
| | 2 | 152.17 | 155.82 | 164.70 |
| | 3 | 151.43 | 155.36 | 166.43 |
| | 4 | 150.67 | 155.94 | 163.75 |
| | 5 | 148.01 | 152.66 | 161.87 |
| | 6 | 156.43 | 156.42 | 162.38 |
| | 7 | 151.60 | 147.45 | 161.00 |
| | 8 | 152.73 | 150.77 | 157.97 |
| | 9 | 145.06 | 149.74 | 152.39 |

*備註：近 2 個月屬校正回歸調整期，該 2 個月份最新統計數據屬非最終結果之暫估資訊，提供讀者參考使用。

附錄三、桃園市行政區住宅價格季指數

| 時間 | | 行政區 | | | | | | |
|-----|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 年 | 季 | 桃園區 | 中壢區 | 龜山區 | 蘆竹區 | 八德區 | 平鎮區 | 楊梅區 |
| 109 | 三 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| | 四 | 102.63 | 96.83 | 103.84 | 103.08 | 108.45 | 104.46 | 108.01 |
| 110 | 一 | 107.04 | 102.44 | 108.71 | 103.49 | 110.97 | 105.19 | 104.90 |
| | 二 | 106.80 | 107.47 | 99.89 | 106.27 | 116.65 | 108.11 | 116.42 |
| | 三 | 111.92 | 109.36 | 105.80 | 106.52 | 118.47 | 113.35 | 115.66 |
| | 四 | 115.76 | 113.64 | 113.15 | 110.41 | 125.44 | 115.41 | 122.47 |
| 111 | 一 | 119.98 | 117.18 | 119.07 | 117.15 | 134.40 | 120.94 | 132.44 |
| | 二 | 123.56 | 119.03 | 124.72 | 122.36 | 143.32 | 130.97 | 139.03 |
| | 三 | 125.36 | 125.21 | 123.94 | 124.74 | 142.67 | 129.72 | 139.83 |
| | 四 | 124.32 | 126.49 | 131.71 | 118.83 | 146.91 | 132.46 | 128.16 |
| 112 | 一 | 127.02 | 123.18 | 132.41 | 123.96 | 147.08 | 134.76 | 148.81 |
| | 二 | 131.70 | 131.71 | 138.01 | 127.76 | 148.68 | 137.97 | 154.19 |
| | 三 | 135.05 | 135.00 | 141.77 | 129.01 | 155.07 | 142.48 | 164.24 |
| | 四 | 136.58 | 141.70 | 145.24 | 137.42 | 159.69 | 139.59 | 164.74 |
| 113 | 一 | 145.09 | 150.88 | 155.27 | 140.67 | 163.80 | 147.35 | 166.57 |
| | 二 | 151.25 | 153.13 | 154.94 | 150.74 | 172.92 | 157.90 | 174.53 |
| | 三 | 152.19 | 157.59 | 163.58 | 149.27 | 171.03 | 162.06 | 180.76 |
| | 四 | 144.25 | 155.20 | 162.36 | 148.76 | 172.52 | 158.36 | 183.27 |
| 114 | 一 | 150.10 | 152.88 | 164.44 | 145.68 | 167.35 | 159.08 | 188.61 |
| | 二 | 151.66 | 155.00 | 162.66 | 145.96 | 163.68 | 151.58 | 182.55 |
| | 三 | 152.16 | 149.10 | 159.47 | 144.92 | 171.29 | 141.94 | 174.05 |

*備註：近 1 季屬校正回歸調整期，該 1 季 s 最新統計數據屬非最終結果之暫估資訊，提供讀者參考使用。

附錄四、桃園市行政區住宅價格年指數

| 時間 | 行政區 | | | | | | | | | |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|-----------------|
| 年 | 桃園區 | 中壢區 | 龜山區 | 蘆竹區 | 八德區 | 平鎮區 | 楊梅區 | 大園區 | 山線 ⁶ | 海線 ⁷ |
| 109 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 110 | 110.32 | 108.15 | 106.78 | 106.64 | 117.77 | 110.44 | 114.68 | 110.74 | 120.66 | 103.09 |
| 111 | 123.29 | 121.91 | 124.78 | 120.73 | 141.75 | 128.45 | 134.78 | 128.04 | 149.27 | 110.03 |
| 112 | 132.54 | 132.73 | 139.28 | 129.45 | 152.54 | 138.67 | 157.85 | 145.24 | 155.07 | 112.61 |
| 113 | 148.15 | 154.18 | 158.99 | 147.31 | 170.03 | 156.32 | 176.16 | 161.88 | 176.18 | 133.21 |
| 114 | 151.31 | 152.31 | 162.18 | 145.52 | 167.41 | 150.70 | 181.64 | 163.34 | 174.62 | 124.00 |

*備註：近 1 年屬校正回歸調整期，該 1 年份最新統計數據屬非最終結果之暫估資訊，提供讀者參考使用。

⁶ 山線：對於交易量較少的地區，係以分群劃設山線，合併交易樣本計算指數，如大溪區、龍潭區及復興區劃設為山線。

⁷ 海線：對於交易量較少的地區，係以分群劃設海線，合併交易樣本計算指數，如新屋區、觀音區劃設為海線。