

桃園市 114 年 10 月

不動產市場交易月分析及住宅價格指數新聞稿

(資料統計日期：114 年 10 月 31 日)

統計資料說明

本(10)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 9 月底，買賣申報案件統計至 114 年 7 月底。

預售屋實價登錄統計

預售屋買賣實價登錄方面，114 年 9 月申報 375 件，較上月(114 年 8 月：404 件)減少 7.2%，與去年同期(113 年 9 月：1,555 件)相比，降幅 75.9%；114 年 9 月預售屋成交均價為 40.83 萬元/坪。本月交易量微幅減少，價格微幅上升，與上月(114 年 8 月：40.59 萬元/坪)漲幅為 0.6%，與去年同期(113 年 9 月：36.36 萬元/坪)漲幅為 12.3%。

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，主要集中於青埔地區及過嶺重劃區；惟就近 1 年統計數據顯示，實際預售屋交易件數中以大園區為最多，其次則為中壢區。據 114 年 9 月的預售屋交易量統計，以桃園區(62 件)最高，其次則為中壢區(58 件)。

買賣移轉登記統計

全市 114 年 10 月買賣登記案件量共計 3,814 件，較上月(114 年 9 月：3,845 件)降幅 0.8%，較去年同期(113 年 10 月：4,391 件)相比，降幅為 13.1%。其中建物移轉棟數為 3,240 棟，較上月(114 年 9 月：3,263 棟)降幅 0.7%，較去年同期(113 年 10 月：3,658 棟)降幅為 11.4%。

住宅市場買賣實價登錄統計

114年7月交易之全市大樓及公寓方面，大樓(含華廈)平均單價為30萬元/坪，較上月(114年6月：30.4萬元/坪)跌幅1.3%，較去年同期(113年7月：32.8萬元/坪)跌幅8.5%；公寓平均單價為19.6萬元/坪，較上月(114年6月：19.2萬元/坪)增幅2.1%，較去年同期(113年7月：19.6萬元/坪)相比則為持平。

住宅價格月指數統計

114年07月本市住宅大樓價格月指數為146.37(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(6)月指數(152.23)下跌5.86指數；相較前1年同期指數(159.83)下跌13.46指數【自109年7月起最高點為113年7月指數159.83；最低點為109年12月指數97.01】。

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						
月份	成交數量			成交均價		
	114年9月	114年8月 (上月)	113年9月 (去年同期)	114年9月	114年8月 (上月)	113年9月 (去年同期)
數量(件)/ 均價(萬元/坪)	375	404	1,555	40.83	40.59	36.36
114年9月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-7.2%	-75.9%	-	0.6%	12.3%
買賣移轉登記						
月份	移轉件數			建物移轉棟數		
	114年10月	114年9月 (上月)	113年10月 (去年同期)	114年10月	114年9月 (上月)	113年10月 (去年同期)
數量(件)	3,814	3,845	4,391	3,240	3,263	3,658
114年10月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-0.8%	-13.1%	-	-0.70%	-11.4%
住宅市場實價登錄						
月份	全市大樓均價(扣除1樓)			全市公寓均價(扣除1樓)		
	114年7月	114年6月 (上月)	113年7月 (去年同期)	114年7月	114年6月 (上月)	113年7月 (去年同期)
均價(萬元/坪)	30.0	30.4	32.8	19.6	19.2	19.6
114年7月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-1.3%	-8.5%	-	2.1%	0.0%
住宅價格指數						
月份	全市住宅大樓月指數					
	114年7月	114年6月 (上月)		113年7月 (去年同期)		
月指數	146.37	152.23		159.83		
114年7月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-3.85%		-8.42%		

114年10月「買賣移轉登記案件數」較上月下跌0.8%，整體交易量仍未回升至年均水準，「預售屋成交案件數」更已連續6期低於年均線，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7波信用管制措施，特別是針對第2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。

同時，全球政經情勢風險，尤其國際貿易保護主義抬頭，如主要貿易夥伴潛在的新關稅政策議題，對我國經濟造成潛在衝擊，進而增添不動產市場決策的不確定性。展望未來，不動產市場的發展路徑仍將高度依賴政策導向、全球利率走勢以及總體經濟的穩定性，房市表現仍需密切關注政策調整、利率走勢與全球經濟變化等因素。

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