

桃園市 114 年 11 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 11 月 30 日)

統計資料說明

本(11)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 10 月底，買賣申報案件統計至 114 年 8 月底。

預售屋實價登錄統計

預售屋買賣實價登錄方面，114 年 10 月申報 592 件，較上月(114 年 9 月：398 件)增幅 48.7%，與去年同期(113 年 10 月：1,438 件)相比，減幅 58.8%；114 年 10 月預售屋成交均價為 40.33 萬元/坪。本月交易量增加，價格微幅下修，與上月(114 年 9 月：40.83 萬元/坪)減幅 1.2%，與去年同期(113 年 10 月：32.36 萬元/坪)漲幅 24.6%。

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 10 月的預售屋交易量統計，以桃園區(166 件)最高，其次則為中壢區(95 件)。

買賣移轉登記統計

全市 114 年 11 月買賣登記案件量共計 3,470 件，較上月(114 年 10 月：3,814 件)減幅 9%，較去年同期(113 年 11 月：4,721 件)相比，減幅 26.5%。其中建物移轉棟數為 2,954 棟，較上月(114 年 10 月：3,240 棟)減幅 8.8%，較去年同期(113 年 11 月：3,606 棟)減幅為 24.4%。

住宅市場買賣實價登錄統計

114年8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7月：30.3萬元/坪)減幅1%，較去年同期(113年8月：32萬元/坪)減幅6.3%；公寓平均單價為18.2萬元/坪，較上月(114年7月：19.6萬元/坪)減幅7.1%，較去年同期(113年8月：20.6萬元/坪)減幅11.7%。

住宅價格月指數統計

114年8月本市住宅大樓價格月指數為143.79(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(7)月指數(146.37)減少2.58指數；相較前1年同期指數(151.52)減少7.73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)/ 均價(萬元/坪)	592	398	1,438	40.33	40.83	32.36
114年10月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	48.7%	-58.8%	-	-1.2%	24.6%
買賣移轉登記						
月份	移轉件數			建物移轉棟數		
	114年11月	114年10月 (上月)	113年11月 (去年同期)	114年11月	114年10月 (上月)	113年11月 (去年同期)
數量(件)	3,470	3,814	4,721	2,954	3,240	3,906
114年11月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-9.0%	-26.5%	-	-8.8%	-24.4%
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8月	114年7月 (上月)	113年8月 (去年同期)	114年8月	114年7月 (上月)	113年8月 (去年同期)
均價(萬元/坪)	30.0	30.3	32.0	18.2	19.6	20.6
114年8月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-1.0%	-6.3%	-	-7.1%	-11.7%
住宅價格指數						
月份	全市住宅大樓月指數					
	114年8月	114年7月 (上月)	113年8月 (去年同期)			
月指數	143.79	146.37	151.52			
114年8月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-1.77%	-5.10%			

114年11月「買賣移轉登記案件數」較上月跌幅9%，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7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