

桃園市 115 年 4 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：115 年 4 月 30 日)

統計資料說明

本 (4) 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 3 月底，買賣申報案件統計至 115 年 1 月底。

預售屋實價登錄統計

預售屋買賣實價登錄方面，115 年 3 月，預售屋申報件數為 633 件，較上月 (115 年 2 月：462 件) 增幅 37.0%，與去年同期 (114 年 2 月：821 件) 相比，減幅 22.9%；115 年 3 月預售屋成交均價為 43.8 萬元/坪。與上月 (115 年 2 月：43.6 萬元/坪) 相比，漲幅為 0.5%，與去年同期 (114 年 3 月：43.3 萬元/坪) 相比，漲幅為 1.2%。

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 3 月的預售屋交易量統計，以桃園區 (147 件) 最高，其次則為龜山區 (107 件)。

買賣移轉登記統計

全市 **115 年 4 月買賣登記**案件量共計 3,737 件，較上月 (115 年 3 月：4,152 件) 減幅 10.0%，較去年同期 (114 年 4 月：4,128 件) 相比，減幅 9.5%。其中，**土地、建物買賣登記移轉總筆、棟數**為 7,761 筆，相比於上個月 (115 年 3 月：9,024 件) 減幅 14.0%；與去年同期 (114 年 4 月：7,848 件) 相比，減幅 1.1%。

住宅市場買賣實價登錄統計

115年1月交易之全市大樓及公寓方面，大樓（含華廈）平均單價為 29.9 萬元/坪，與上月相比（114年12月：30.1 萬元/坪）降幅 6.0%，與去年同期相比（114年1月：28.2 萬元/坪）增幅 6.0%；公寓平均單價為 20.4 萬元/坪，與上月相比（114年12月：20.8 萬元/坪）降幅 1.9%，與去年同期相比（114年1月：21.8 萬元/坪）降幅 6.4%。

住宅價格月指數統計

115年1月本市住宅大樓價格月指數為 144.59（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（12）月指數（143.72）上升 0.60%；相較前 1 年同期指數（144.91）下跌 0.22%。

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		
	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)/ 均價(萬元/坪)	633	462	821	43.8	43.6	43.3
115年3月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	37.0%	-22.9%	-	0.5%	1.2%
買賣移轉登記						
月份	移轉件數			土地、建物買賣登記移轉總筆、棟數		
	115年4月	115年3月 (上月)	114年3月 (去年同期)	115年4月	115年3月 (上月)	114年3月 (去年同期)
數量(件)	3,737	4,152	4,128	7,761	9,024	7,848
115年4月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-10.0%	-9.5%	-	-14.0%	-1.1%
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)		
	115年1月	114年12月 (上月)	114年1月 (去年同期)	115年1月	114年12月 (上月)	114年1月 (去年同期)
均價(萬元/坪)	29.9	30.1	28.2	20.4	20.8	21.8
115年1月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	-0.7%	6.0%	-	-1.9%	-6.4%
住宅價格指數						
月份	全市住宅大樓月指數					
	115年1月	114年12月 (上月)	114年1月 (去年同期)			
月指數	144.59	143.72	144.91			
115年1月 較上月/去年同期 漲跌幅度	-	0.60%	-0.22%			

除 115 年 4 月份「買賣移轉登記案件數」，較上月減少外，整體成屋市場買賣登記案件也仍屬偏少情形，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 3 月份「預售屋成交案件數」較上月增幅 37.0%，與去年同期相比減幅 22.9%，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