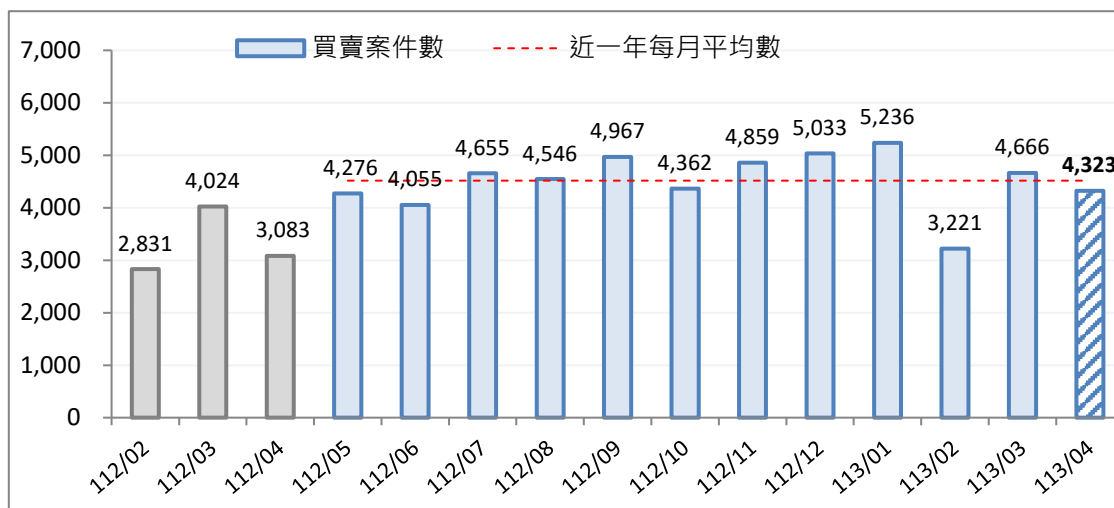


桃園市 113 年 4 月不動產市場交易分析月報

(資料統計日期：113 年 4 月 30 日)

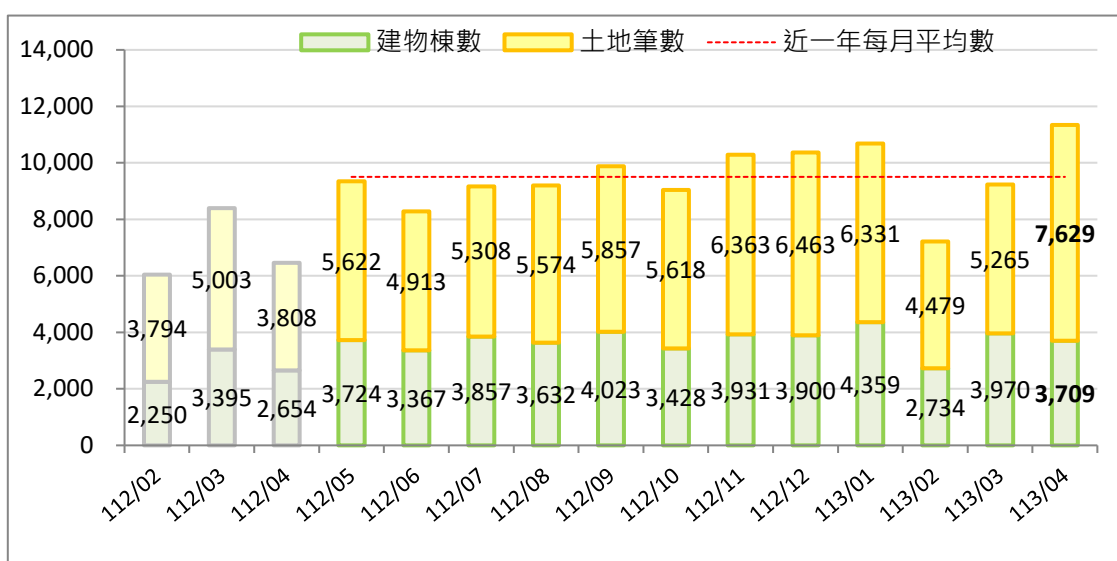
■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 113 年 4 月

依本市買賣移轉登記¹案件數統計資料顯示，全市 113 年 4 月買賣登記案件量共計 4,323 件，較前月(4,666 件)減少 7.4%，較去年同期(3,083 件)增加 40.2%。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

土地、建物買賣登記移轉筆、棟數，113 年 4 月土地移轉筆數為 7,629 筆，建物移轉棟數為 3,709 棟，合計總筆棟數 11,338 筆。其中 113 年 4 月建物移轉棟數較前月(3,970 棟)減少 6.6%，較去年同期(2,654 棟)增加 39.8%。

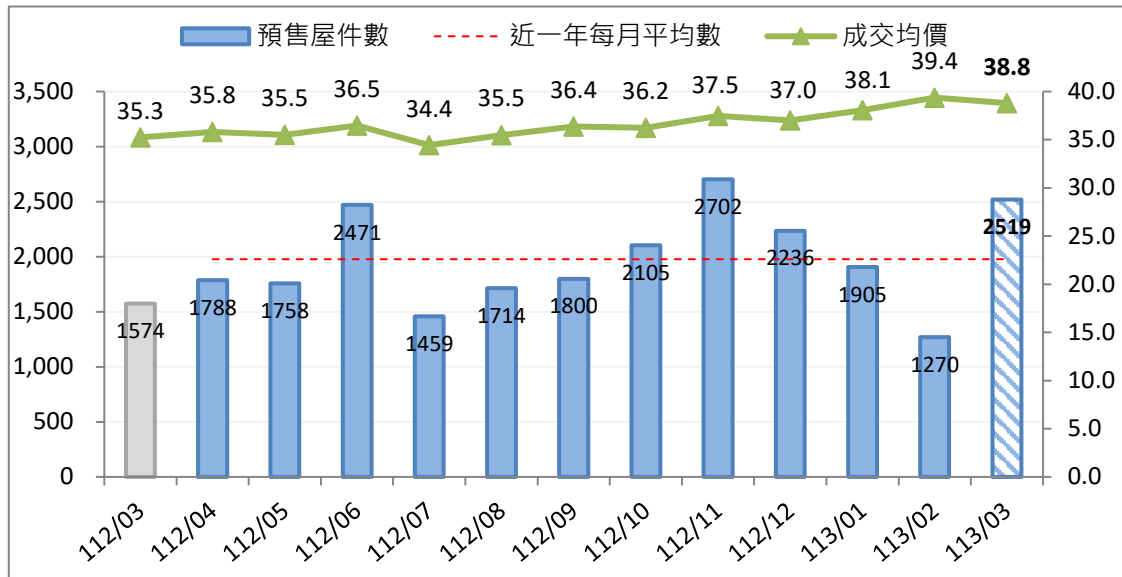


圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

¹ 本頁，買賣移轉登記資料係以登記日期為統計依據；次頁後，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。

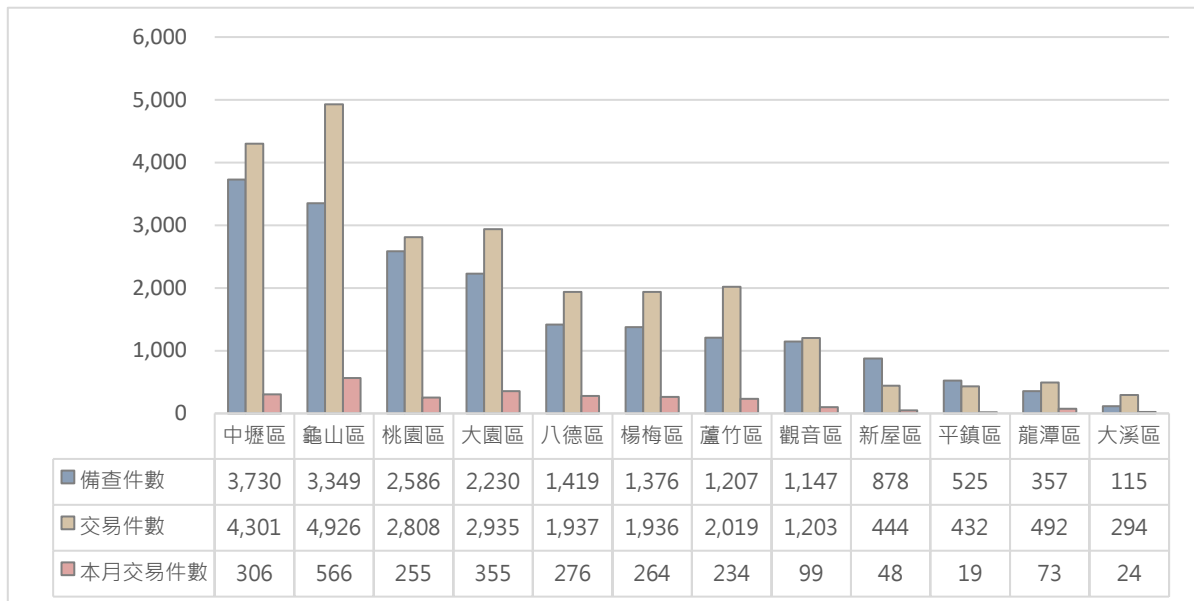
■ 預售屋成交價量統計-至 113 年 3 月

資料統計日期為 113 年 4 月 30 日，以交易日期為統計基礎。統計近一年申報情形，113 年 3 月申報 2,519 件，較 113 年 2 月(1,270 件)增加 98.3%，較 112 年 3 月(1574 件)增加 60.0%；113 年 3 月成交均價為 38.8 萬元/坪，較 113 年 2 月(39.4 萬元/坪)下跌 1.5%，較 112 年 3 月(35.3 萬元/坪)上漲 9.9%。



圖三、本市近一年各月預售屋交易案件價量統計圖

統計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²及交易量，近一年備查案件數量以中壢區(3,730 件)最多，主要集中於青埔地區，其次為龜山區(3,349 件)、桃園區(2,586 件)；近一年交易量以龜山區(4,926 件)最多，其次為中壢區(4,301 件)、大園區(2,935 件)；113 年 3 月交易量以龜山區(566 件)為大宗。



圖四、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

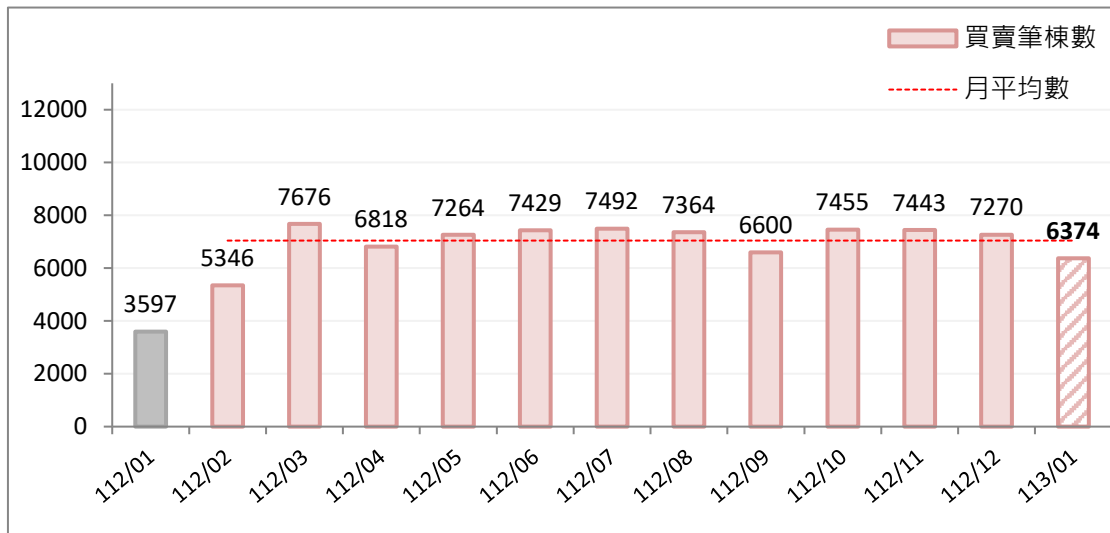
註：交易件數包含開始銷售一年以上之預售屋交易案件，致部分行政區備查件數小於交易件數。

² 預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查案件數量係以 112 年 4 月至 113 年 3 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)

■ 買賣實價登錄交易量/總交易金額統計-至 113 年 1 月

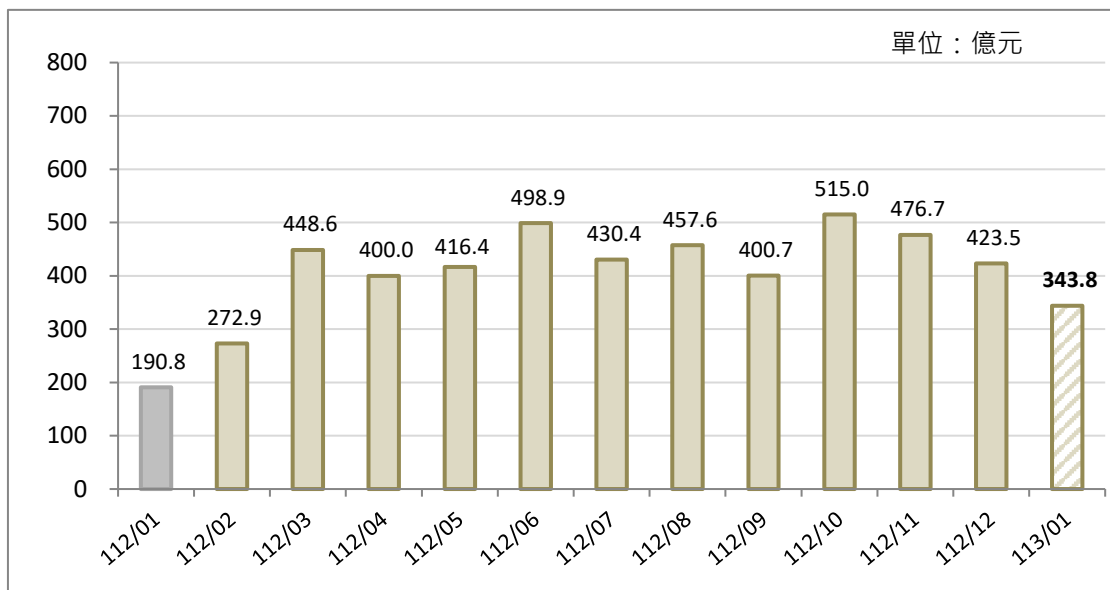
本次資料統計日期為 113 年 4 月 30 日，分析交易日期 112 年 1 月至 113 年 1 月底前已申報並揭露之交易案件，惟因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前**最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。**

在買賣實價登錄揭露案件數部分，目前統計 113 年 1 月份土地、建物筆棟數為 6,374 筆，較 112 年 12 月(7,270 筆)減少，幅度約-12.3%；較 112 年 1 月(3,597 筆)增加，幅度約 77.2%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

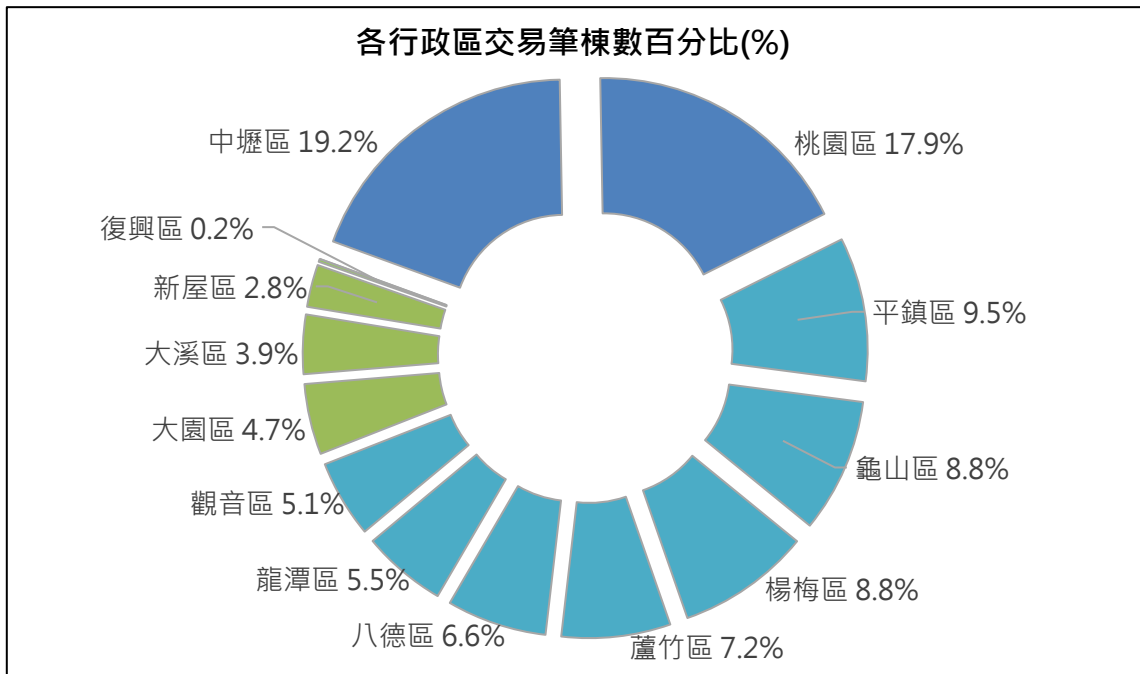
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，目前統計 113 年 1 月份約為 343.8 億元，較 112 年 12 月(423.5 億元)減少，幅度約-18.8%；較 112 年 1 月(190.8 億元)增加，幅度約 80.2%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

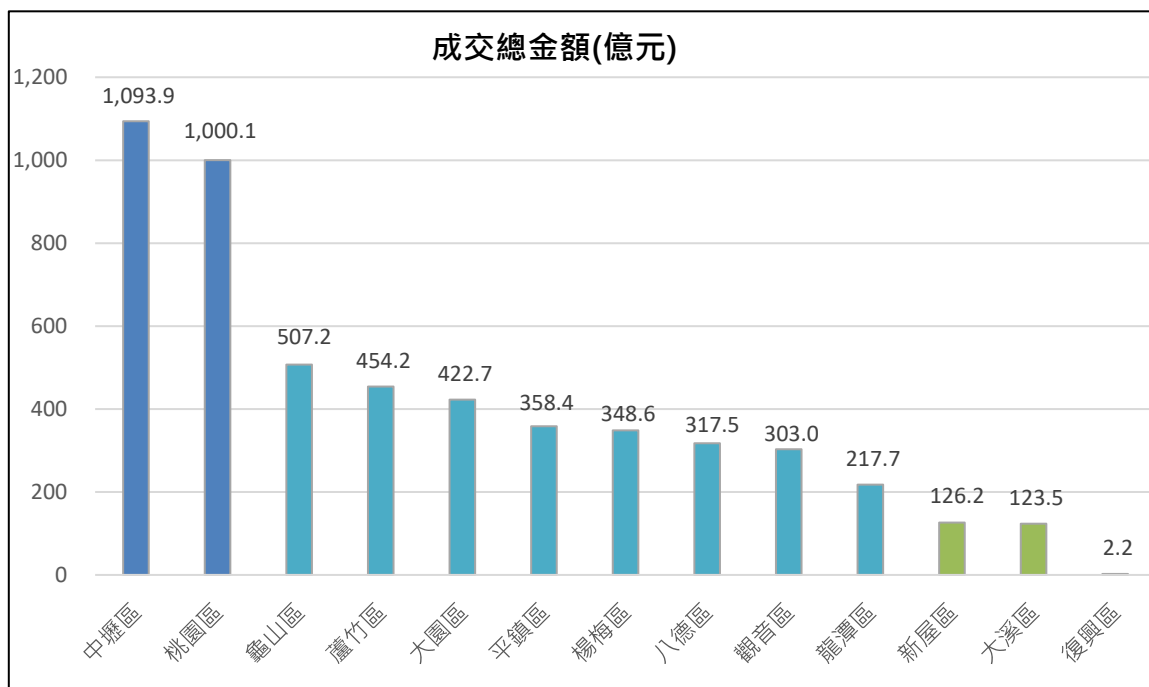
■ 各行政區買賣成交規模-至 113 年 1 月

分析本市各行政區最近一年交易筆棟數占全市總數比例，以中壢區達全市 19.2%(16,201 筆)最為熱絡，其次為桃園區 17.9%(15,123 筆)。其中，113 年 1 月交易筆棟數以桃園區(1,260 件)、中壢區(1,246 件)交易筆棟數最多。



圖七、近一年各行政區交易筆、棟數比例圖

此外，統計各行政區最近一年成交總金額，以中壢區(1,093.9 億元)最高，其次為桃園區(1,000.1 億元)。

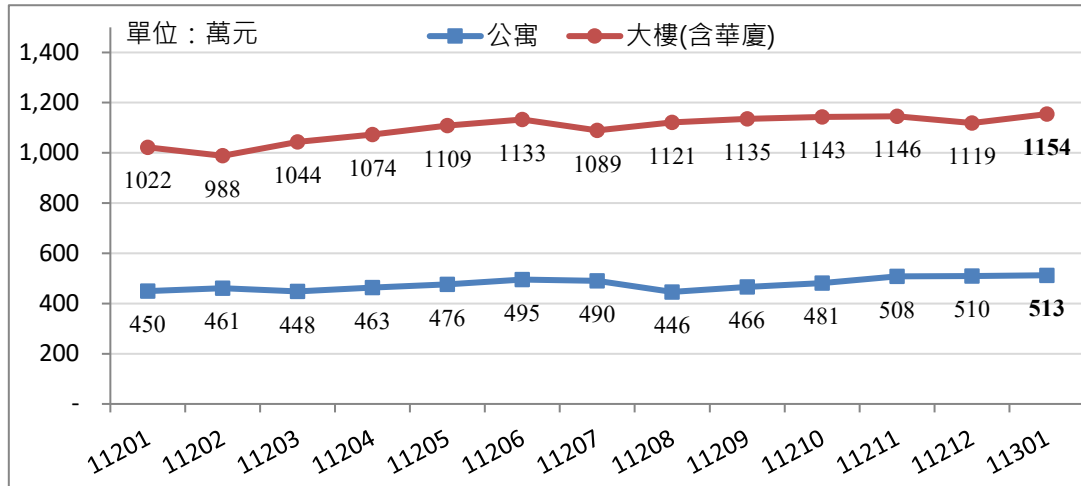


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

■ 住宅市場買賣成交統計-至 113 年 1 月

(一)本市住宅市場平均成交總價

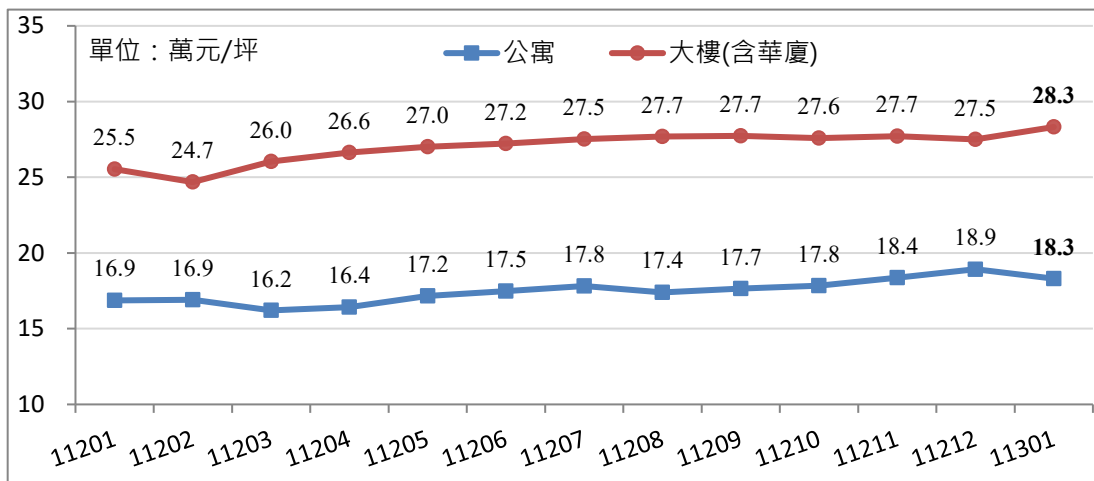
- 1、113 年 1 月大樓(含華廈)每戶平均成交總價為 1,154 萬元，較 112 年 12 月(1,119 萬元)上漲，幅度為 3.1%；較 112 年 1 月(1022 萬元)上漲，幅度為 12.9%。
- 2、113 年 1 月公寓每戶平均成交總價為 513 萬元，較 112 年 12 月(510 萬元)上漲，幅度為 0.6%；較 112 年 1 月(450 萬元)上漲，幅度為 14.0%。



圖九、近一年住宅市場平均成交總價走勢圖

(二)本市住宅市場平均成交均價

- 1、113 年 1 月大樓(含華廈)每戶平均成交均價為 28.3 萬元/坪，較 112 年 12 月(27.5 元/坪)上漲，幅度為 2.9%；較 112 年 1 月(25.5 萬元/坪)上漲，幅度為 11.0%。
- 2、113 年 1 月公寓每戶平均成交均價為 18.3 萬元/坪，較 112 年 12 月(18.9 元/坪)下跌，幅度為-3.2%；較 112 年 1 月(16.9 萬元/坪)上漲，幅度為 8.3%。

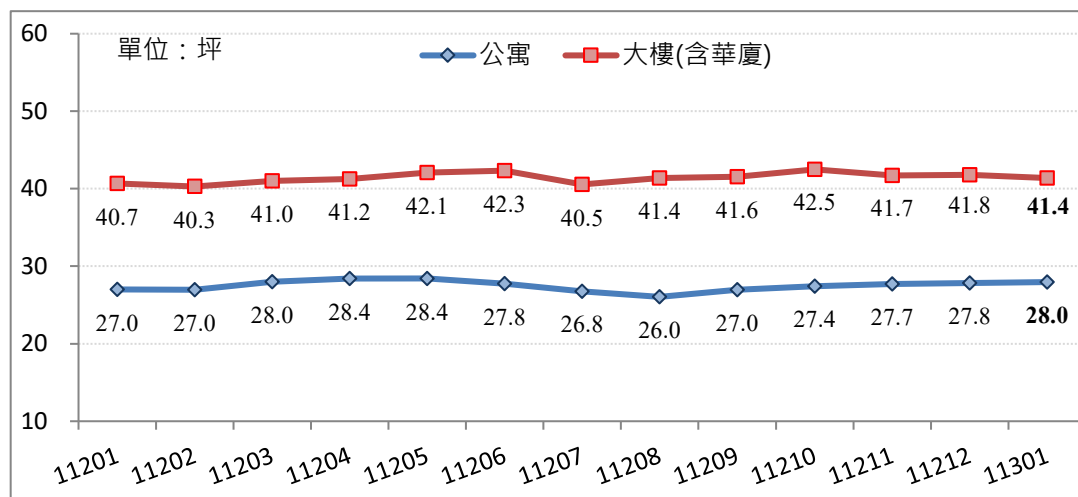


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

註：統計樣本之建物型態為住宅大樓、華廈及公寓，排除一樓之成交案例。

(三)本市住宅市場平均成交面積

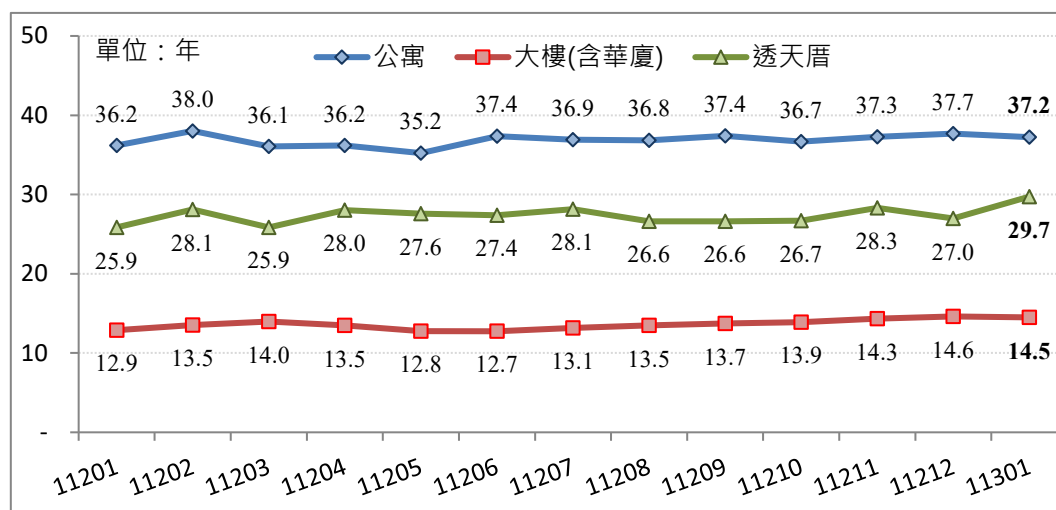
- 1、113年1月大樓(含華廈)每戶平均交易面積為41.4坪，較112年12月(41.8坪)減少0.4坪；較112年1月(40.7坪)增加0.7坪。
- 2、113年1月公寓每戶平均交易面積為28.0坪，較112年12月(27.8坪)增加0.2坪；較112年1月(27.0坪)增加1.0坪。



圖十一、近一年住宅市場平均交易坪數走勢圖

(四)本市住宅市場平均成交屋齡

- 1、113年1月公寓每戶平均交易屋齡為37.2年，較去年同期(36.2年)增加1.0年。
- 2、113年1月透天厝每戶平均交易屋齡為29.7年，較去年同期(25.9年)增加3.8年。
- 3、113年1月大樓(含華廈)每戶平均交易屋齡為14.5年，較去年同期(12.9年)增加1.6年。



圖十二、近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖

(五)重點地區住宅市場買賣成交統計-至 113 年 1 月

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(表一)，同時觀察其成交規模表現。

本市 113 年 1 月住宅市場成交平均單價最高為龜山區(31.4 萬元/坪)，其次為桃園區(29.9 萬元/坪)、蘆竹區(28.2 萬元/坪)及中壢區(28.2 萬元/坪)。

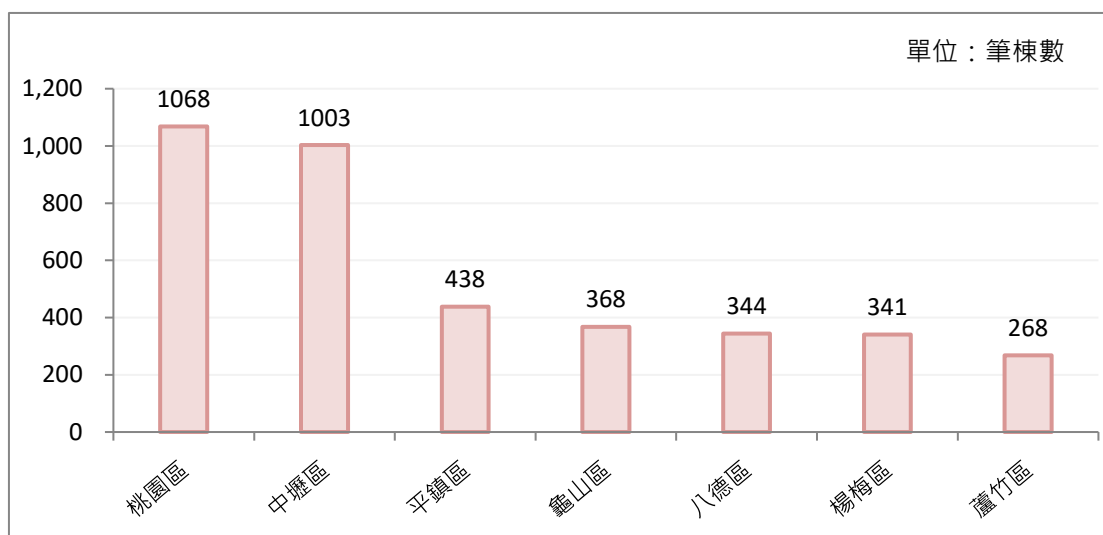
表一、近一年各重點都會行政區住宅成交平均單價統計表

單位：萬元/坪

年月	龜山區	桃園區	蘆竹區	中壢區	八德區	平鎮區	楊梅區
112/01	26.2	26.8	27.0	25.1	24.9	22.1	17.2
112/02	27.9	26.7	27.6	24.7	23.3	21.2	15.7
112/03	27.8	27.5	27.1	25.9	25.2	21.0	15.9
112/04	29.6	27.9	28.4	26.8	24.7	21.0	16.1
112/05	28.6	28.5	28.9	28.1	25.4	21.6	17.0
112/06	28.8	28.5	28.9	27.5	24.1	21.5	17.0
112/07	30.1	29.7	29.1	27.5	25.6	21.7	16.8
112/08	30.5	28.8	27.9	28.1	24.6	22.1	16.9
112/09	30.5	29.1	28.9	27.8	25.7	23.1	18.2
112/10	30.2	29.8	28.0	26.6	25.6	21.2	17.7
112/11	30.5	29.5	28.9	27.3	26.1	21.3	17.0
112/12	30.6	29.1	27.7	26.9	26.1	21.9	18.2
113/01	31.4	29.9	28.2	28.2	26.2	22.6	18.5
平均成交價	29.5	28.7	28.3	27.1	25.2	21.7	17.0

註：統計樣本之建物型態為住宅大樓、華廈及公寓，排除一樓之成交案例。

本市 113 年 1 月各重點都會區住宅交易筆棟數，以桃園區(1,068 筆)及中壢區(1,003 筆)2 個行政區最高，其次為平鎮區(438 筆)及龜山區(368 筆)較多。



圖十三、113 年 1 月各重點都會區住宅交易筆棟數統計圖

統計前述行政區已申報並揭露之成交量(表二)，各重點都會區最近一年住宅交易筆棟數，以桃園區(12,239件)及中壢區(11,971件)最高，其次為楊梅區(5,455件)、龜山區(5,276件)。

表二、近一年各重點都會區住宅交易筆棟數統計表

單位：筆棟數

年月	桃園區	中壢區	楊梅區	龜山區	平鎮區	八德區	蘆竹區
112/01	511	509	198	211	231	159	172
112/02	786	775	394	359	284	256	252
112/03	1,168	1,174	515	544	481	376	403
112/04	1,054	1,013	518	484	450	338	314
112/05	983	1,062	419	441	445	346	295
112/06	1,026	1,069	445	457	429	382	310
112/07	1,062	1,010	464	455	412	389	412
112/08	1,025	1,004	468	467	383	365	290
112/09	977	920	465	376	313	288	274
112/10	1,023	971	478	473	424	346	354
112/11	1,016	978	448	422	364	401	260
112/12	1,051	992	500	430	432	313	295
113/01	1,068	1,003	341	368	438	344	268
合計	12,239	11,971	5,455	5,276	4,855	4,144	3,727

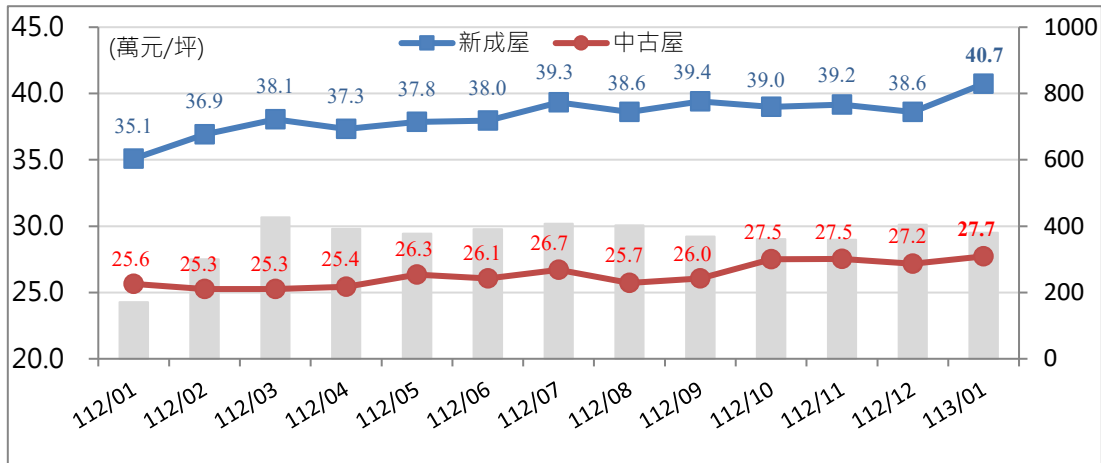
註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

整體而言，本市「買賣移轉登記之移轉件數及建物移轉棟數」、「預售屋實價登錄之成交數量及成交均價」及「住宅市場實價登錄之全市大樓及公寓均價」均較去年同期之價量明顯上漲或增加。央行於3月下旬升息半碼，為協助首購族群購屋，政府補貼本次升息半碼利息，使新青安房貸與一般房貸的利差拉大，降低升息衝擊。近期因台股衝破兩萬點、通貨膨脹等帶動，加上民眾對於未來房價預期偏向樂觀，持續了幾個月的房市熱絡交易後，整體市場後續變動情形仍須觀察。

■ 重點地區新舊大樓買賣成交統計-至 113 年 1 月

(一) 桃園區

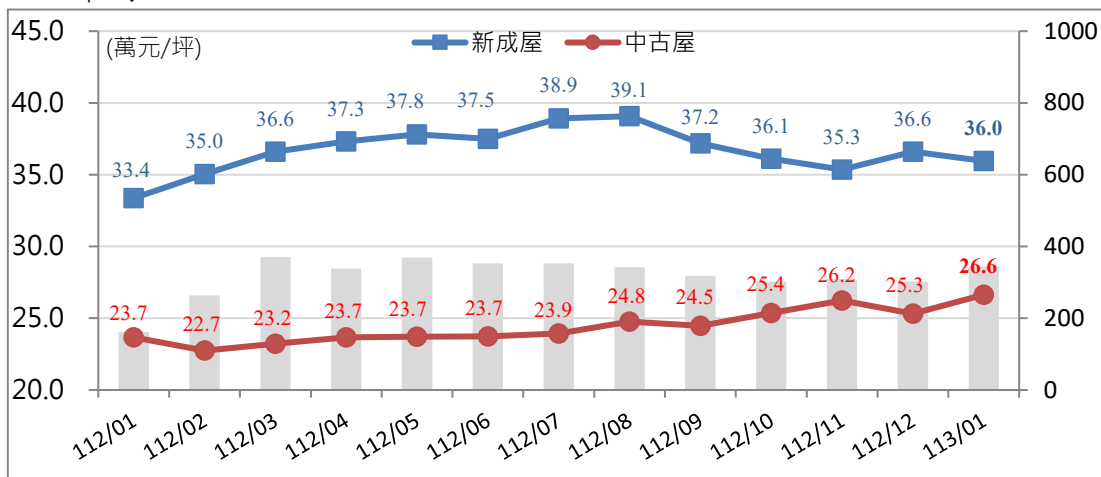
- 1、**大樓新成屋**³，113 年 1 月交易均價 40.7 萬元/坪，交易主要分布於中路地區、小檜溪重劃區、藝文特區，以同德五街、青溪一路上新成屋價格最為突出，近一年月均價約介於 36 至 41 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**⁴，113 年 1 月交易均價 27.7 萬元/坪，交易區位分布平均，近一年月均價約介於 25 至 28 萬元/坪間。



圖十四、桃園區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(二) 中壢區

- 1、**大樓新成屋**，113 年 1 月交易均價 36.0 萬元/坪，交易主要分布於青埔地區及內壢火車站周邊，近一年月均價約介於 35 至 40 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，113 年 1 月交易均價 26.6 萬元/坪，交易主要分布於中壢及內壢火車站周邊，近一年月均價約介於 22 至 27 萬元/坪間。



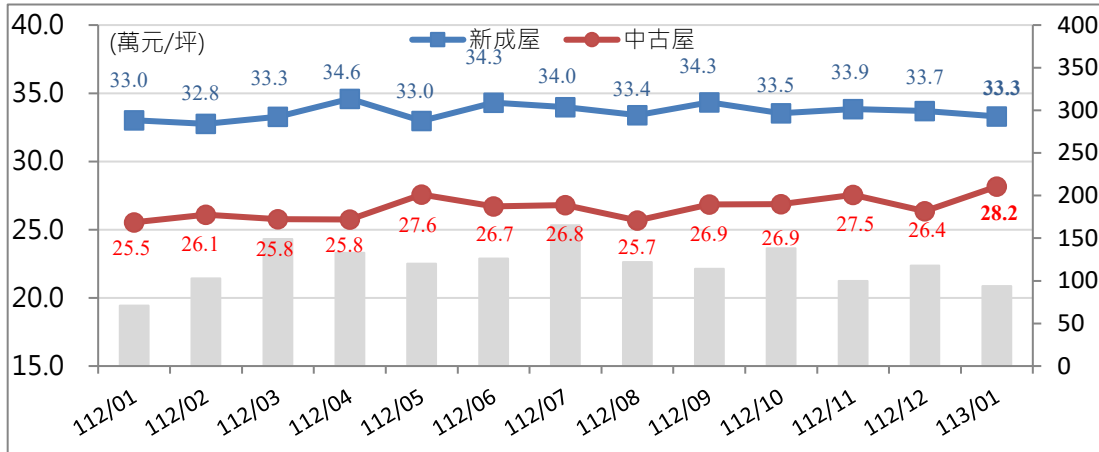
圖十五、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

³本文內大樓新成屋，為篩選分析屋齡未滿 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。

⁴本文內大樓中古屋，為篩選分析屋齡 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。

(三) 蘆竹區

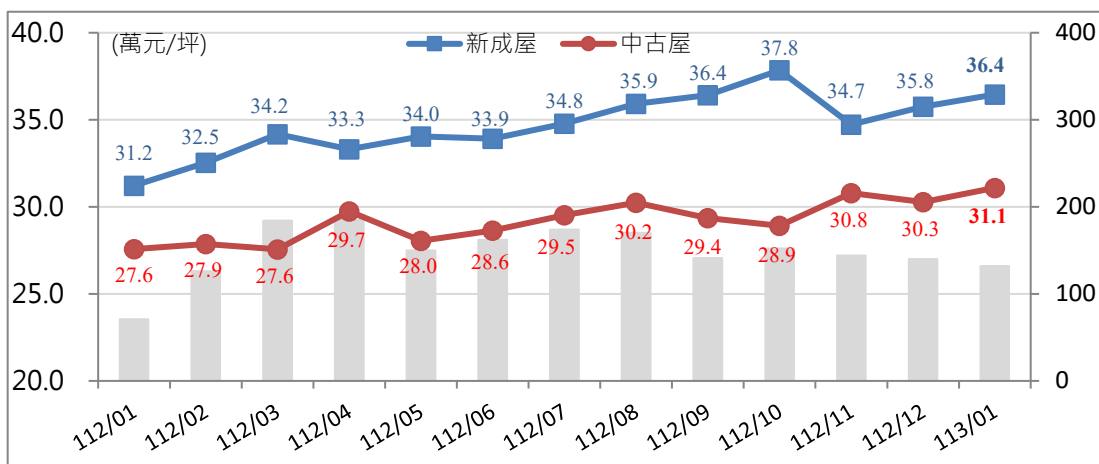
- 1、**大樓新成屋**，113年1月交易均價33.3萬元/坪，交易主要集中於A10機捷山鼻站周邊，近一年月均價約介於32至35萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，113年1月交易均價28.2萬元/坪，交易主要分布於南崁地區，近一年月均價約介於25至29萬元/坪間。



圖十六、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

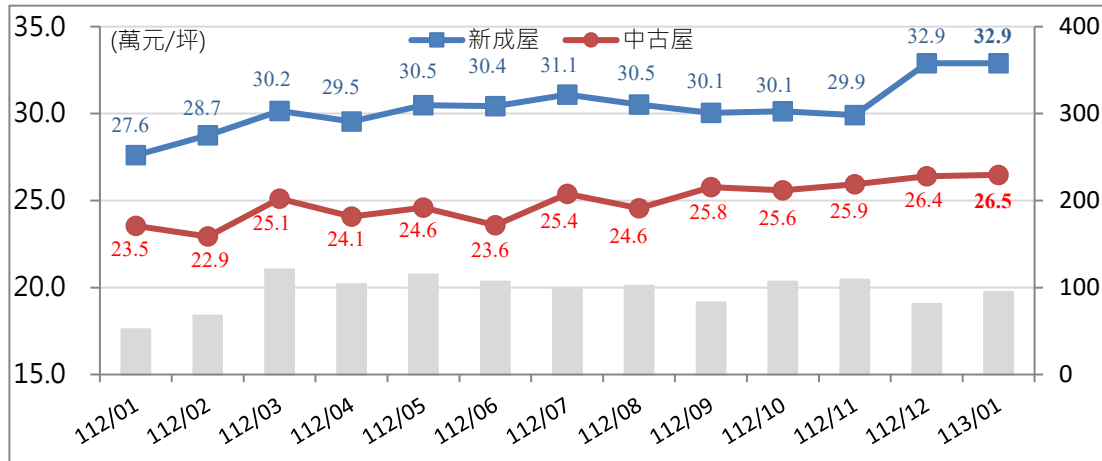
- 1、**大樓新成屋**，113年1月交易均價36.4萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區、及龜山市區，近一年月均價約介於32至38萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，113年1月交易均價31.1萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區、A8長庚商圈及龜山市區，近一年月均價約介於27至32萬元/坪間。



圖十七、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

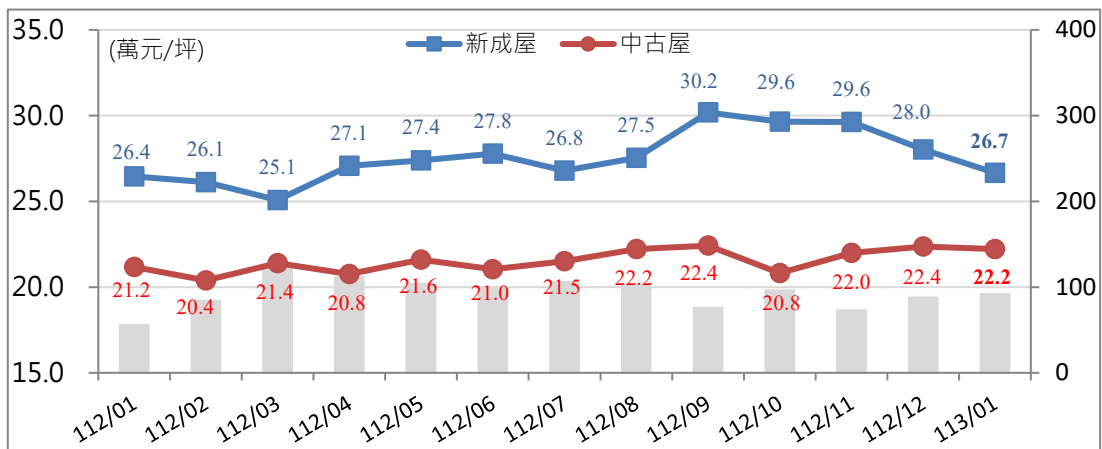
- 1、**大樓新成屋**，113年1月交易均價32.9萬元/坪，交易主要集中於廣豐、區公所生活圈，以公園路、廣興五街上新成屋價格最為突出，近一年月均價約介於28至33萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，113年1月交易均價26.5萬元/坪，交易主要分布於區公所、廣豐生活圈周邊，近一年月均價約介於22至27萬元/坪間。



圖十八、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

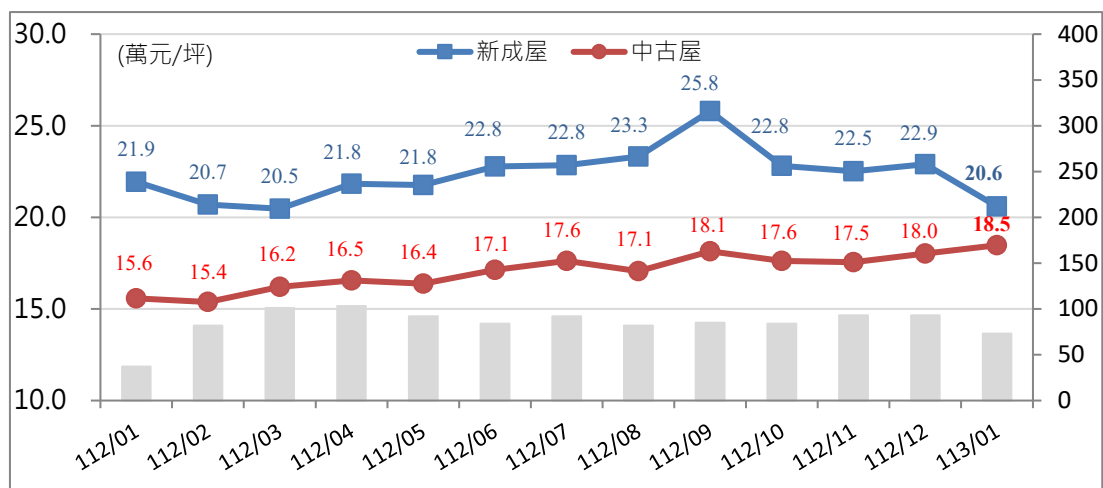
- 1、**大樓新成屋**，113年1月交易均價26.7萬元/坪，交易主要分布於南平路上，近一年月均價約介於25至31萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，113年1月交易均價22.2萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區、平鎮國中生活圈，近一年月均價約介於20至23萬元/坪之間。



圖十九、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(七) 楊梅區

- 1、**大樓新成屋**，113年1月交易均價 20.6 萬元/坪，交易主要分布於楊梅、埔心生活圈，近一年月均價約介於 20 至 26 萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，113年1月交易均價 18.5 萬元/坪，交易主要分布於埔心、楊梅生活圈，近一年月均價約介於 15 至 19 萬元/坪之間。



圖二十、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖