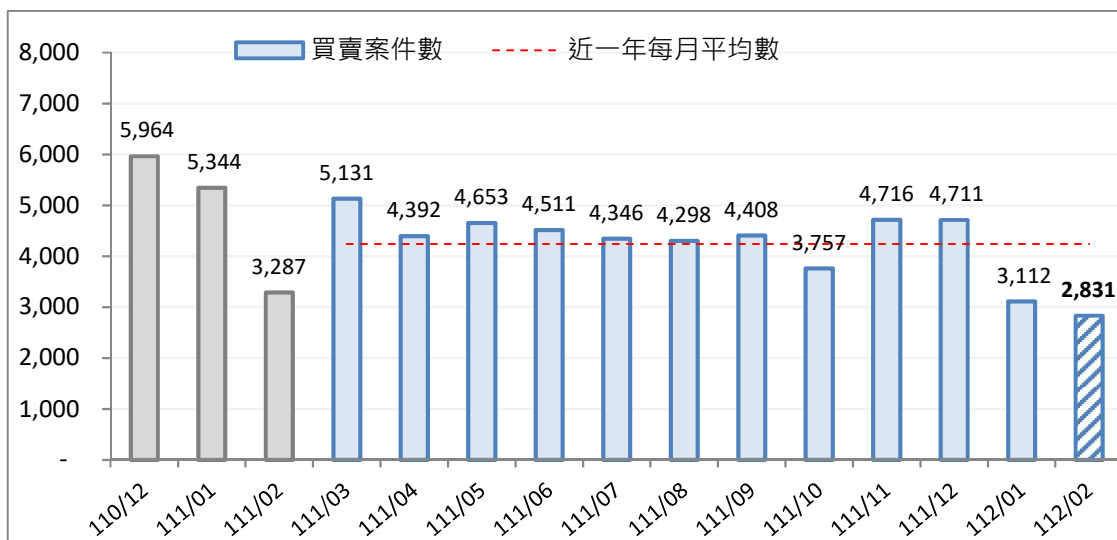


# 桃園市 112 年 2 月不動產市場交易統計月報

(資料統計日期：112 年 2 月 28 日)

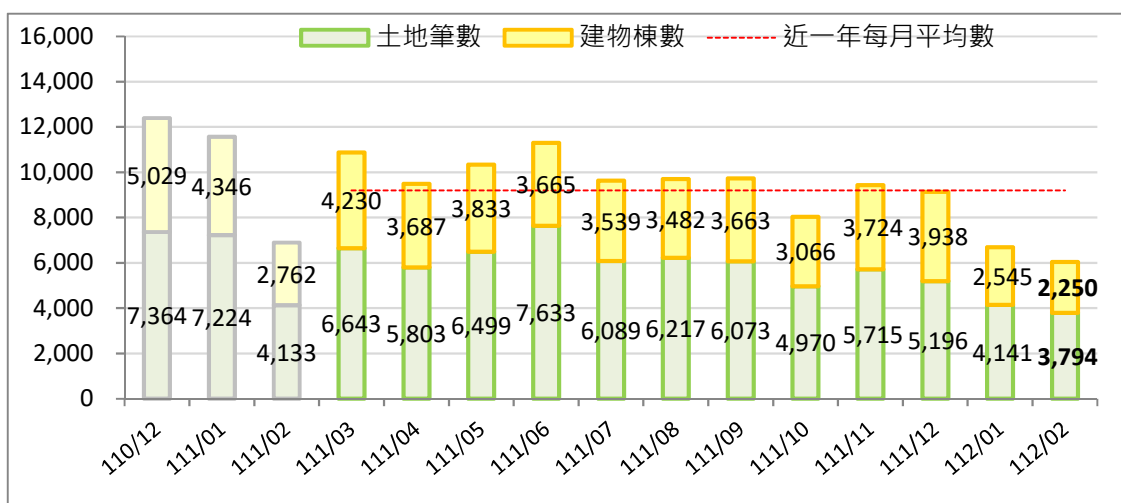
## ■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 112 年 2 月

依本市買賣移轉登記<sup>1</sup>案件數統計資料顯示，全市 112 年 2 月買賣登記案件量共計 2,831 件，112 年 2 月延續農曆春節期間傳統交易淡季，加上平均地權條例修正案已於 112 年 1 月修正通過，買方多持觀望態度，故案件量較 112 年 1 月減少。



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，112 年 2 月土地移轉筆數為 3,794 筆，建物移轉棟數為 2,250 棟，合計總筆棟數 6,044 筆。其中 112 年 2 月建物移轉棟數較 112 年 1 月(2,545 棟)減少 11.6%，亦較 111 年 2 月(2,762 棟)減少。



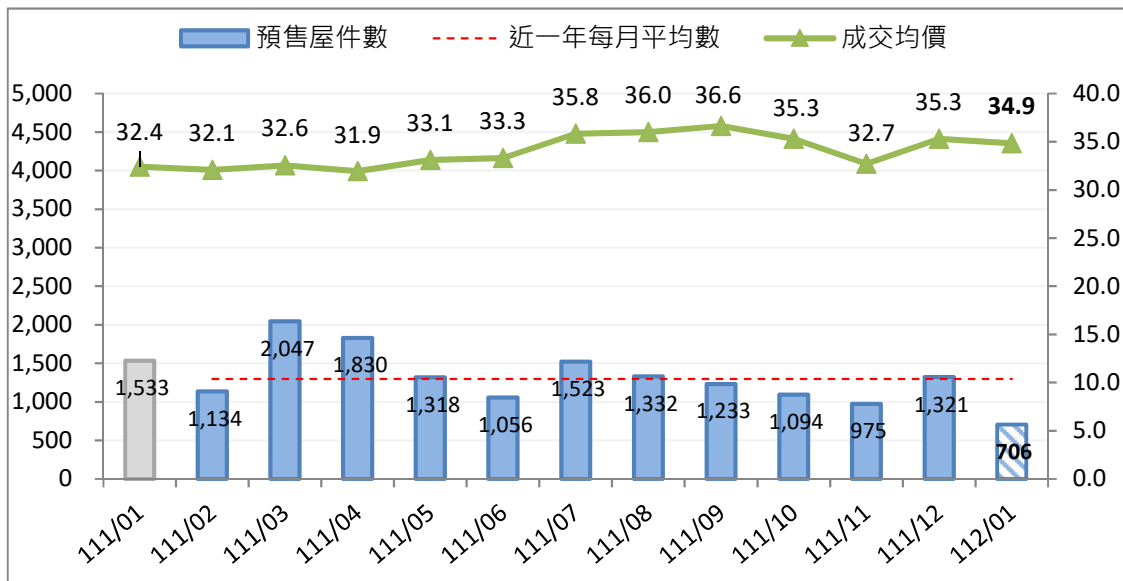
圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

<sup>1</sup> 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 112 年 1 月

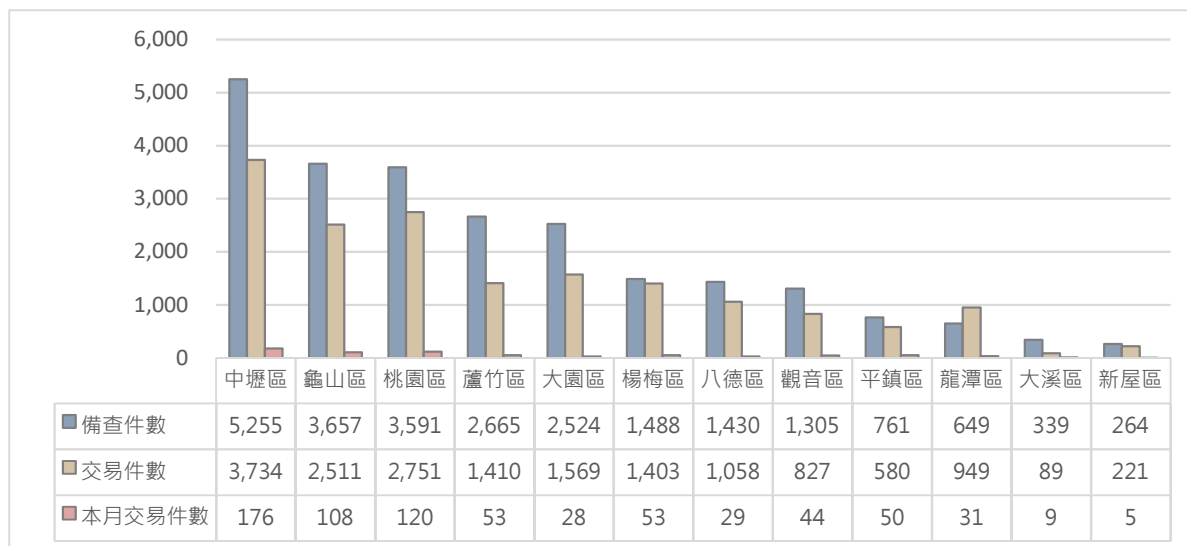
實價登錄新制於 110 年 7 月實施後，預售屋須於交易簽約 30 日內申報實價登錄資訊。本次資料統計日期為 112 年 2 月 28 日，分析交易日期 111 年 1 月至 112 年 1 月底前已申報並揭露之預售屋案件。

112 年 1 月申報 706 件，為近一年交易量最低點，較近一年平均件數(1,297 件)減少 45.6%，與適逢農曆春節，工作天數較少有關。112 年 1 月成交均價為 34.9 萬元/坪，排除 111 年 11 月成交均價(32.7 萬元/坪)偏低情形，112 年 1 月成交均價與 111 年下半年趨勢大致相符，惟長期預售屋價格走勢仍有待觀察。



圖三、本市近一年各月預售屋交易案件數量統計圖

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<sup>2</sup>及交易量，近一年備查案件數量以中壢區(5,255 件)最多，其次為龜山區(3,657 件)、桃園區(3,591 件)；近一年交易量以中壢區(3,734 件)最多，其次為桃園區(2,751 件)、龜山區(2,511 件)；112 年 1 月交易量則以中壢區(176 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

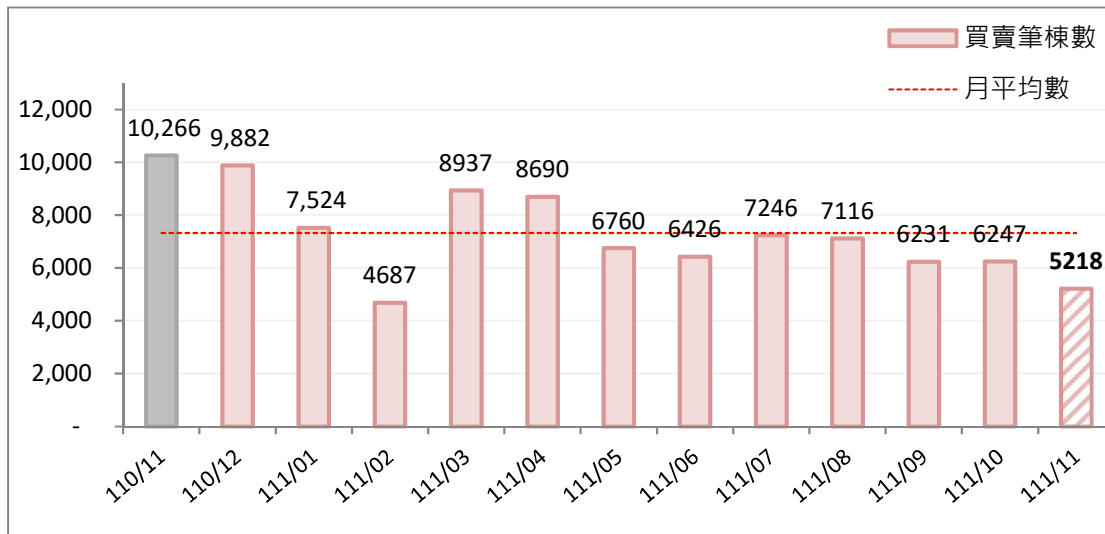
註：龍潭區有部分交易案件為 110 年 7 月實價登錄新制上路以前即已開始銷售之預售屋，致備查件數小於交易件數。

<sup>2</sup> 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 1 月底以前申報，112 年 2 月底以前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 111 年 11 月

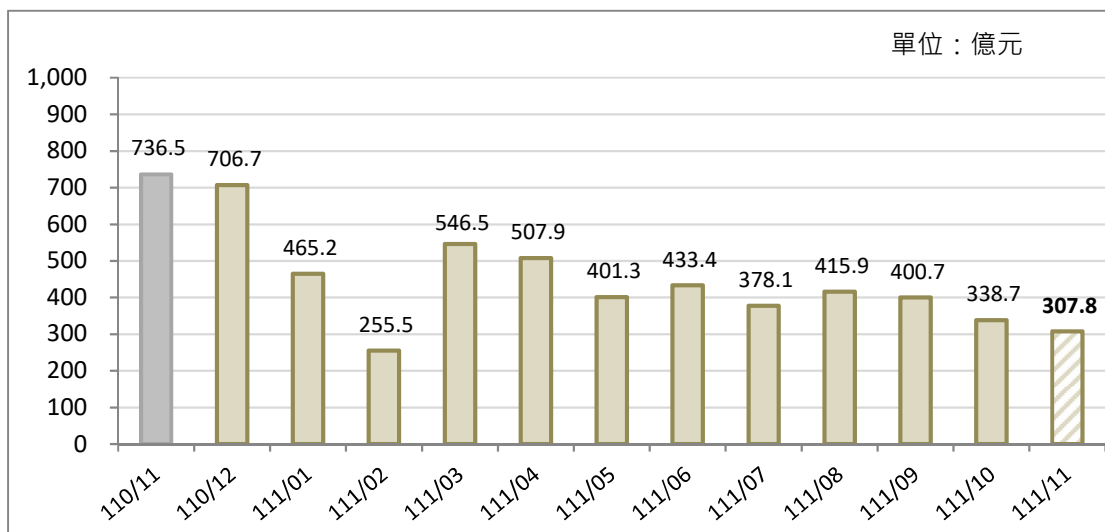
本次資料統計日期為 112 年 2 月 28 日，分析交易日期 110 年 11 月至 111 年 11 月底前已申報並揭露之交易案件，惟因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前**最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。**

在買賣實價登錄揭露案件數部分，目前統計 111 年 11 月份土地、建物筆棟數為 5,218 筆，較 111 年 10 月(6,247 筆)減少，幅度約 -16.5%；較 110 年 11 月(10,266 筆)減少，幅度約 -49.2%，減少幅度為近半年最高。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

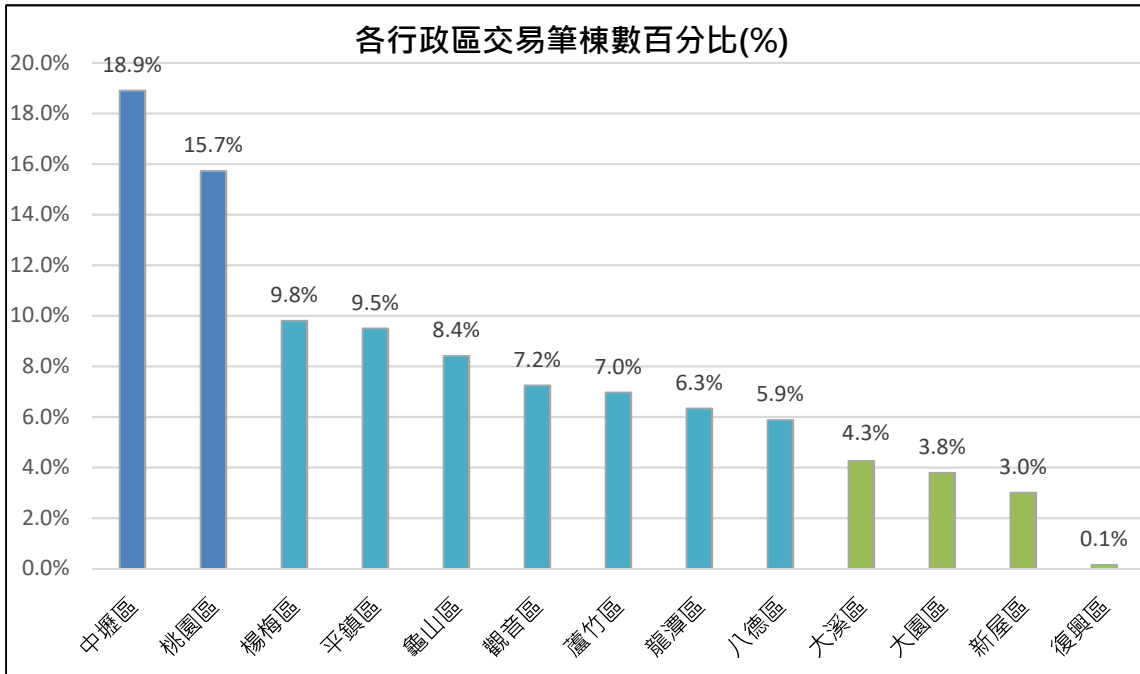
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，目前統計 111 年 11 月份約為 307.8 億元，較 111 年 10 月(338.7 億元)減少，幅度約 -9.1%；較 110 年 11 月(736.5 億元)減少，幅度約 -58.2%，減少幅度為近半年最高。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

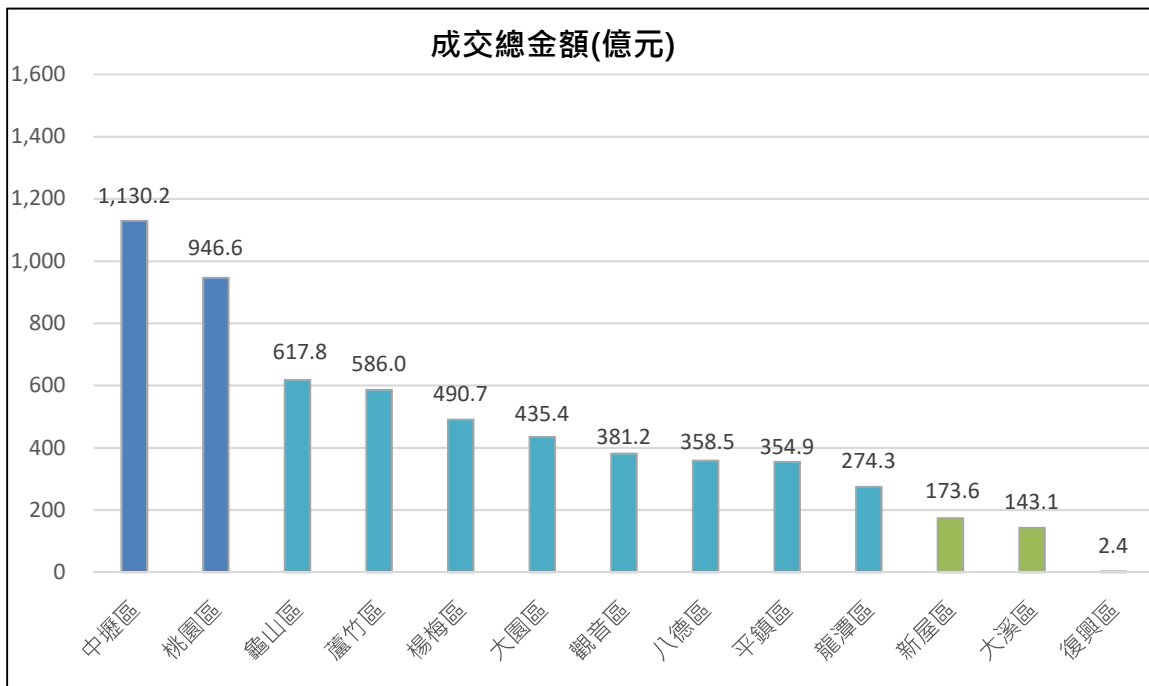
## ■ 各行政區買賣成交規模-至 111 年 11 月

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 18.9%(18,007 筆)最為熱絡，其次為桃園區 15.7%(14,974 筆)。其中，111 年 11 月交易筆棟數又以中壢區(1,026 件)、桃園區(812 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交易筆棟數及成交總金額，以中壢區(1,130.2 億元)最高，其次為桃園區(946.6 億元)。

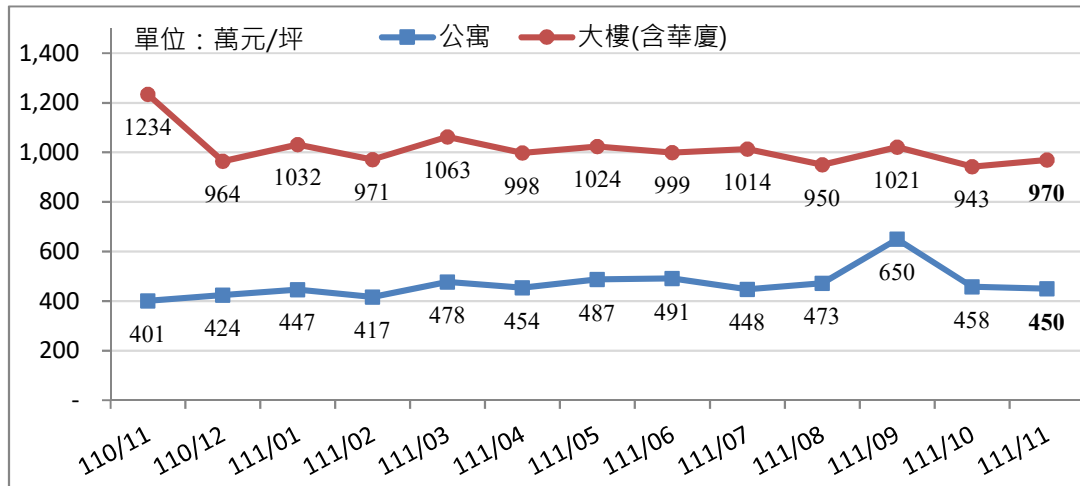


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

## ■ 住宅市場買賣成交統計-至 111 年 11 月

### (一)本市住宅市場平均成交總價

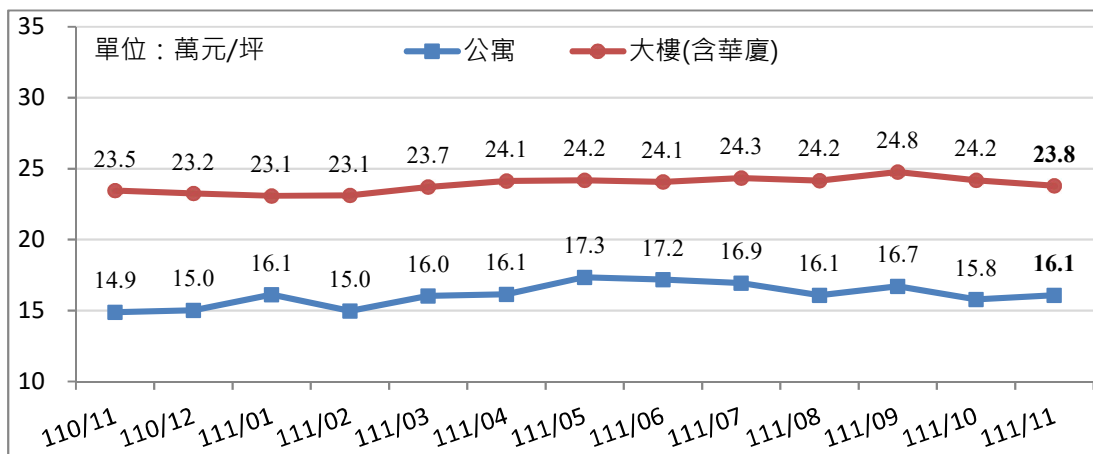
- 1、111 年 11 月大樓(含華廈)每戶平均成交總價為 970 萬元，較 111 年 10 月(943 萬元)增加，幅度約為 2.9%；較 110 年 11 月(1,234 萬元)減少，幅度約為-21.4%。
- 2、111 年 11 月公寓每戶平均成交總價為 450 萬元，較 111 年 10 月(458 萬元)減少，幅度約為-1.8%；較 110 年 11 月(401 萬元)增加，幅度約為 12.2%。



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、111 年 11 月大樓(含華廈)每戶平均成交均價為 23.8 萬元/坪，較 111 年 10 月(24.2 萬元/坪)下跌，幅度為-1.7%；較 110 年 11 月(23.5 萬元/坪)上漲，幅度為 1.3%。
- 2、111 年 11 月公寓每戶平均成交均價為 16.1 萬元/坪，較 111 年 10 月(15.8 萬元/坪)上漲，幅度為 1.9%；較 110 年 11 月(14.9 萬元/坪)上漲，幅度為 8.1%。

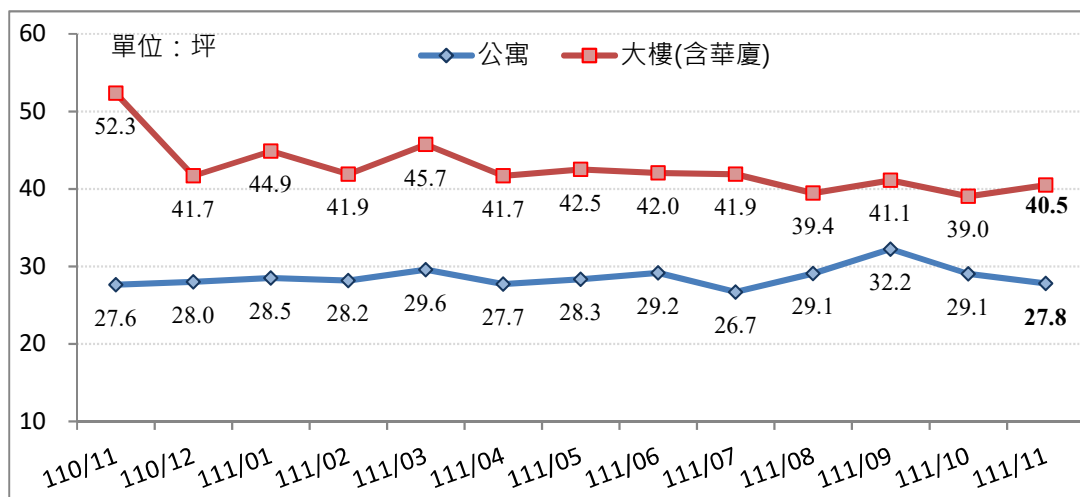


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

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

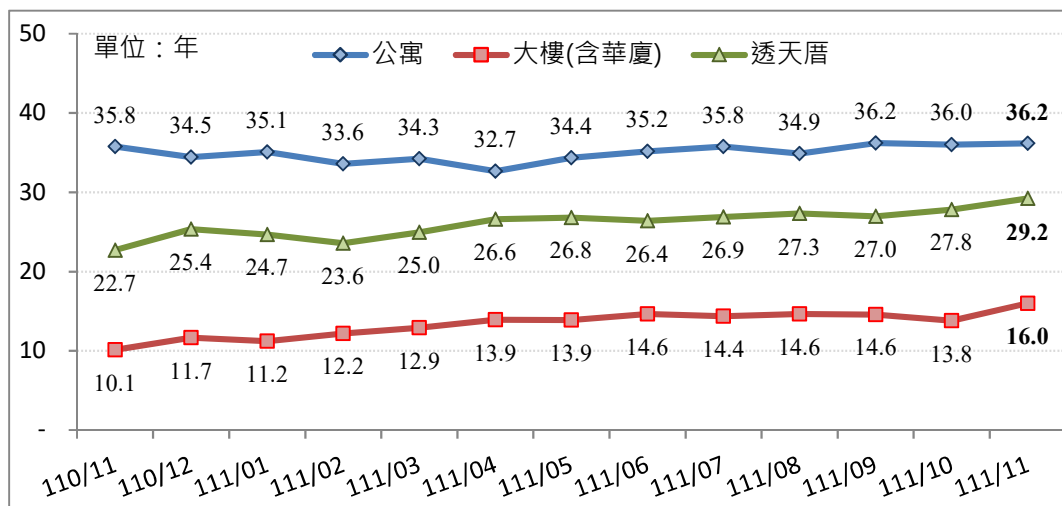
- 1、111年11月大樓(含華廈)每戶平均交易面積為40.5坪，較111年10月(39坪)增加1.5坪；較110年11月(52.3坪)減少11.8坪。
- 2、111年11月公寓每戶平均交易面積為27.8坪，較111年10月(29.1坪)減少1.3坪；較110年11月(27.6坪)增加0.2坪。



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、111年11月大樓(含華廈)每戶平均交易屋齡為16年，較111年10月(13.8年)增加2.2年；較110年11月(10.1年)增加5.9年。
- 2、111年11月公寓每戶平均交易屋齡為36.2年，較111年10月(36.0年)增加0.2年；較110年11月(35.8年)增加0.4年。
- 3、111年11月透天厝每戶平均交易屋齡為29.2年，較111年10月(27.8年)增加1.4年；較110年11月(22.7年)增加6.5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 111 年 11 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 111 年 11 月住宅市場成交平均單價最高為龜山區(27 萬元/坪)，其次為桃園區(25.3 萬元/坪)及蘆竹區(24.9 萬元/坪)。

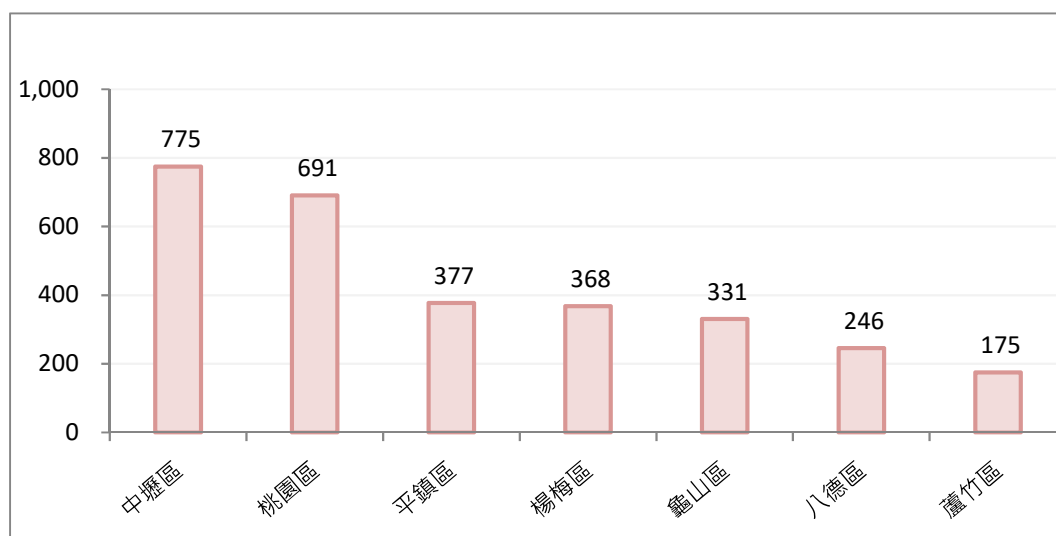
表一、近一年各重點都會行政區住宅成交平均單價統計表 單位：萬元/坪

年月	龜山區	桃園區	蘆竹區	中壢區	八德區	平鎮區	楊梅區
11011	25.1	25.9	24.3	23.8	22.5	18.2	14.5
11012	25.6	25.2	24.0	24.1	21.6	18.3	14.5
11101	24.8	25.2	23.8	23.4	22.0	22.0	14.4
11102	25.1	25.7	23.4	22.7	23.7	18.3	15.9
11103	26.0	25.6	24.6	23.5	23.2	18.8	15.9
11104	26.6	25.9	25.5	23.0	23.1	19.4	15.9
11105	28.0	25.4	25.3	22.9	23.5	19.6	15.1
11106	26.9	24.8	25.6	23.3	23.0	18.9	16.0
11107	27.6	25.8	27.3	23.5	22.1	19.2	15.2
11108	27.5	25.7	25.1	23.8	22.3	19.1	14.8
11109	27.9	25.9	26.1	24.8	23.4	19.1	15.2
11110	27.0	25.6	23.9	24.0	23.2	19.8	15.6
11111	27.0	25.3	24.9	23.4	22.4	19.5	16.0
平均成交價	26.5	25.6	24.8	23.6	22.7	19.3	15.3

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 111 年 11 月各區住宅類型交易筆棟數，以中壢區(775 筆)及桃園區(691 筆)2 個行政區最高，其次為平鎮區(377 筆)較多。

單位：筆棟數



圖十三、111 年 11 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，以中壢區(12,568件)及桃園區(12,299件)最高，其次為楊梅區(6,332件)、龜山區(6,127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	中壢區	桃園區	楊梅區	龜山區	平鎮區	八德區	蘆竹區
11011	1,186	1,533	671	723	683	415	326
11012	1,243	1,401	606	620	621	440	321
11101	865	943	447	493	482	301	243
11102	615	693	405	280	330	258	181
11103	1,285	1,141	695	523	592	445	299
11104	1,249	1,019	507	476	546	362	295
11105	834	792	455	463	410	315	230
11106	845	852	429	411	371	322	248
11107	974	983	469	529	430	283	219
11108	836	692	465	470	362	239	219
11109	976	872	429	375	418	303	219
11110	885	687	386	433	403	262	504
11111	775	691	368	331	377	246	175
<b>合計</b>	<b>12,568</b>	<b>12,299</b>	<b>6,332</b>	<b>6,127</b>	<b>6,025</b>	<b>4,191</b>	<b>3,479</b>

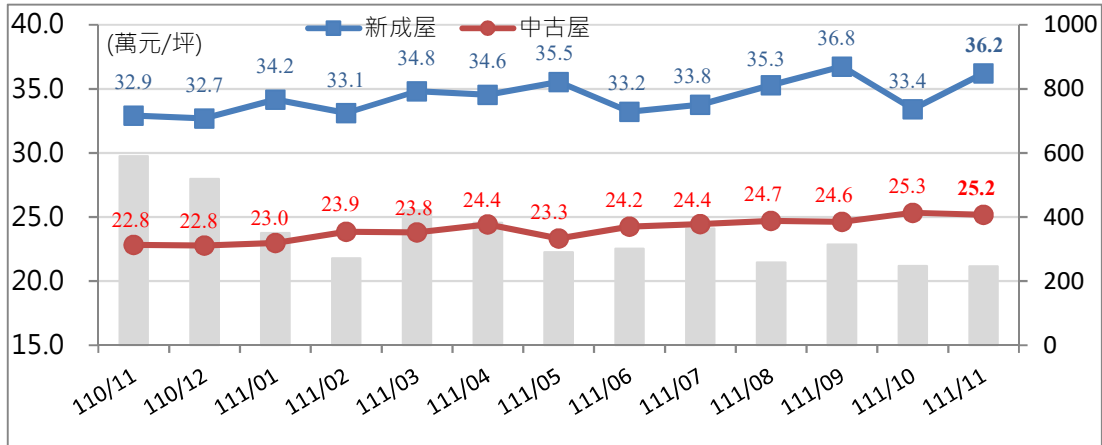
註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

111年歷經金管會調整銀行風險權數、央行4度升息、平均地權條例即將修法等政策因素，又遭遇通膨升溫、地緣政治風險等外在環境因素，影響消費者購屋意願，致使下半年整體交易筆棟數呈現下降趨勢，惟因本市各項公共建設亦持續推展，如：捷運綠線、鐵路地下化、航空城計畫…等利多因素支撐，未來房市走向有待觀察。

## ■ 重點地區新舊大樓買賣成交統計-至 111 年 11 月

### (一) 桃園區

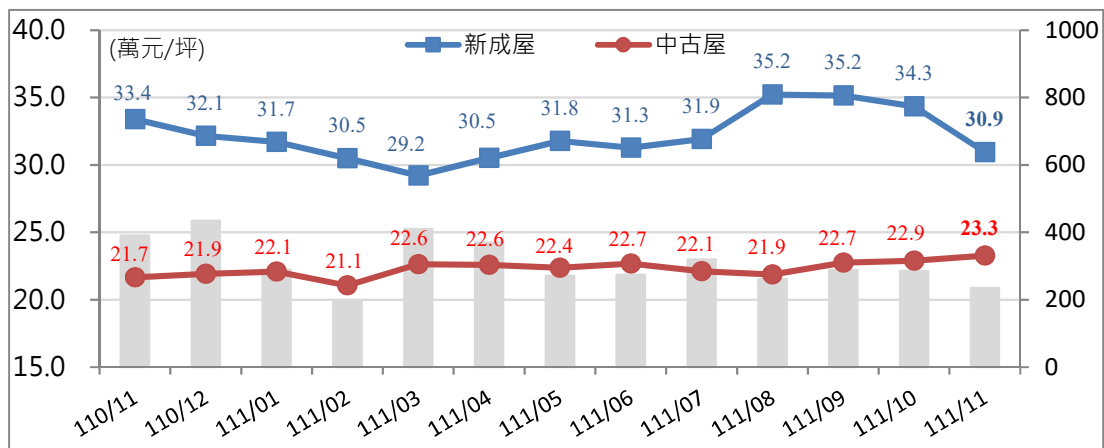
- 1、**大樓新成屋**<sup>3</sup>，111 年 11 月交易均價 36.2 萬元/坪，交易主要集中於中路地區，近一年月均價約介於 32 至 37 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**<sup>4</sup>，111 年 11 月交易均價 25.2 萬元/坪，11 月成交區位分布平均，近一年月均價呈現微幅上漲情形，月均價約介於 22 至 26 萬元/坪間。



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**，111 年 11 月交易均價 30.9 萬元/坪，近一年月均價變動因成交區位分布於中壢市區、青埔、過嶺等地區不同為主要影響因素，近一年月均價約介於 29 至 35 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，111 年 11 月交易均價 23.3 萬元/坪，近一年成交均價呈現微幅上漲情形，近一年月均價約介於 21 至 23 萬元/坪間。



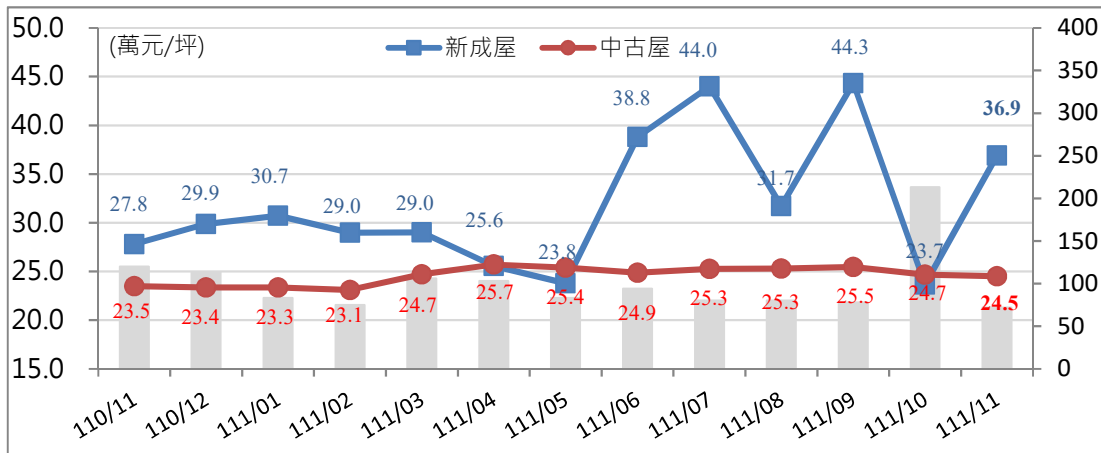
圖十五、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

<sup>3</sup>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。

<sup>4</sup>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

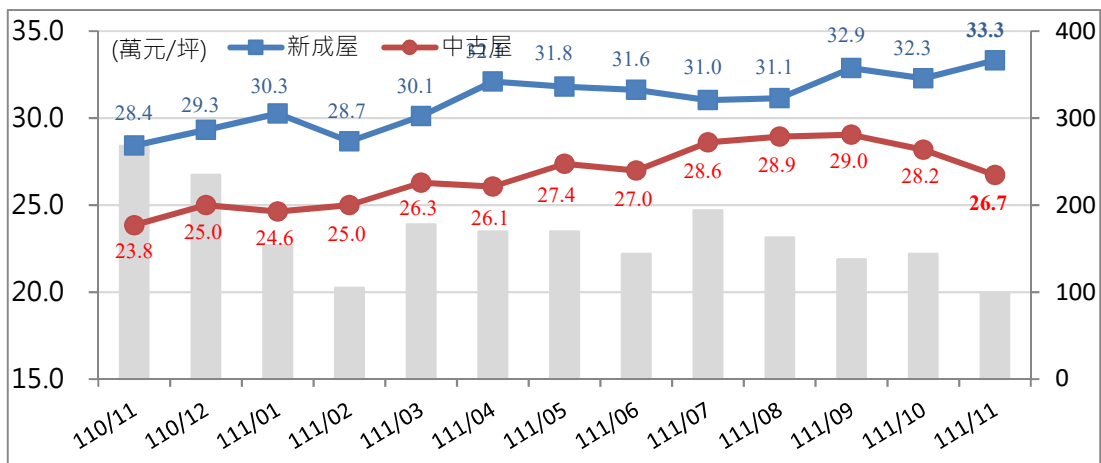
- 1、**大樓新成屋**，111年11月交易均價36.9萬元/坪，本區目前新成屋推案較少，本月新成屋交易僅4件，交易均價易受個案條件影響致波動較大。
- 2、**大樓中古屋**，111年11月交易均價24.5萬元/坪，本區建物移轉以中古屋市場為主，近一年月均價約介於23至26萬元/坪間。



圖十六、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

### (四) 龜山區

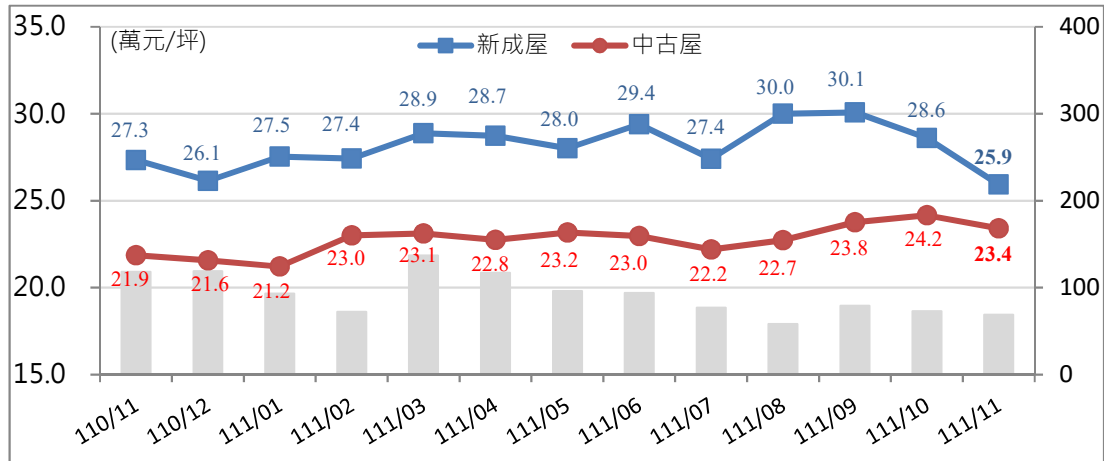
- 1、**大樓新成屋**，111年11月交易均價33.3萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站，由於承接雙北地區外移買盤，且公共建設持續投入生活機能日益完善，近一年月均價上漲趨勢顯著，約介於28至33萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，111年11月交易均價26.7萬元/坪，本區中古大樓因平均屋齡相較其他行政區為低，且機捷A7站及A8長庚商圈一帶生活機能完善，雙重因素加持下，中古屋成交均價為全市13行政區中最高。近一年月均價約介於23至29萬元/坪間。



圖十七、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (五) 八德區

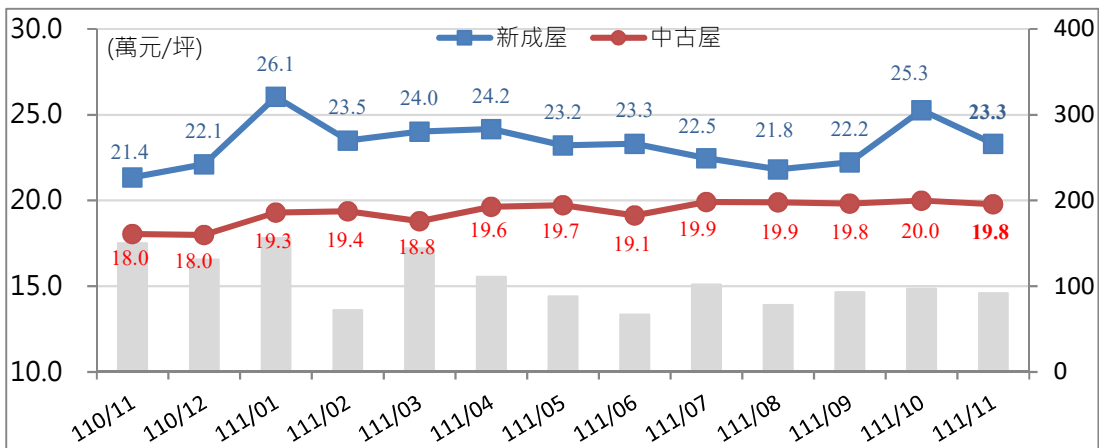
- 1、**大樓新成屋**，111年11月交易均價 25.9 萬元/坪，交易主要集中於區公所周邊，本區新成屋因都內外區位差異與整體建材規劃等因素，若該月建案整批交屋，或案件較少時，易影響全區均價計算，致波動較大，近一年月均價約介於 25 至 31 萬間。
- 2、**大樓中古屋**，111年11月交易均價 23.4 萬元/坪，交易主要分布於區公所及廣豐生活圈周邊，生活機能相對完善區域，近一年月均價約介於 21 至 25 萬元/坪間。



圖十八、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

## (六) 平鎮區

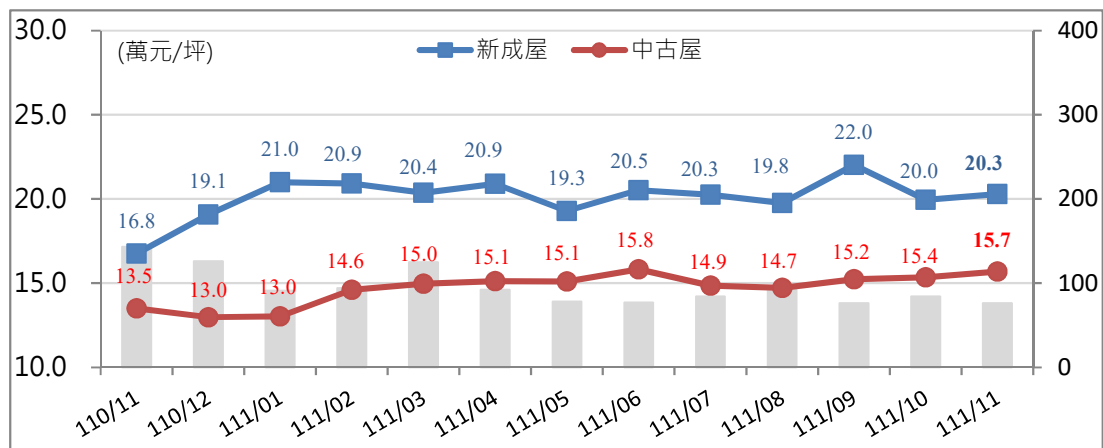
- 1、**大樓新成屋**，111年11月交易均價 23.3 萬元/坪，交易主要分布於山仔頂地區，近一年月均價約介於 21 至 27 萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，111年11月交易均價 19.8 萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區、平鎮國中及文化國小生活圈，近一年月均價約介於 18 至 20 萬元/坪間。



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**，111年11月交易均價20.3萬元/坪，交易主要分布於埔心、新農街商圈周邊，近一年月均價約介於16至22萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，111年11月交易均價15.7萬元/坪，交易主要分布於埔心、新農街商圈周邊，近一年月均價約介於13至16萬元/坪之間。



圖二十、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖