

桃園市 112 年 8 月不動產市場交易統計月報

(資料統計日期：112 年 8 月 31 日)

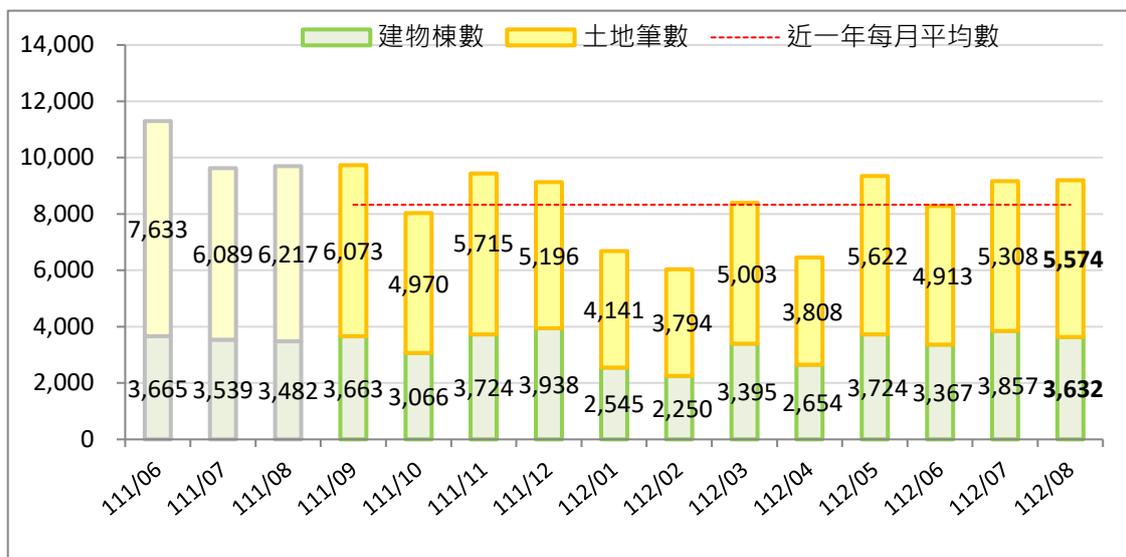
■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 112 年 8 月

依本市買賣移轉登記¹案件數統計資料顯示，全市 112 年 8 月買賣登記案件量共計 4,546 件，較前月(4,655 件)減少 2.3%，較去年同期(4,298 件)增加 5.8%。觀察最近 4 個月買賣登記案件數均高於近一年平均件數，交易量穩定。



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 8 月土地移轉筆數為 5,574 筆，建物移轉棟數為 3,632 棟，合計總筆棟數 9,206 筆。其中 112 年 8 月建物移轉棟數較 112 年 7 月(3,857 棟)減少 5.8%，較 111 年 8 月(3,482 棟)增加 4.3%。



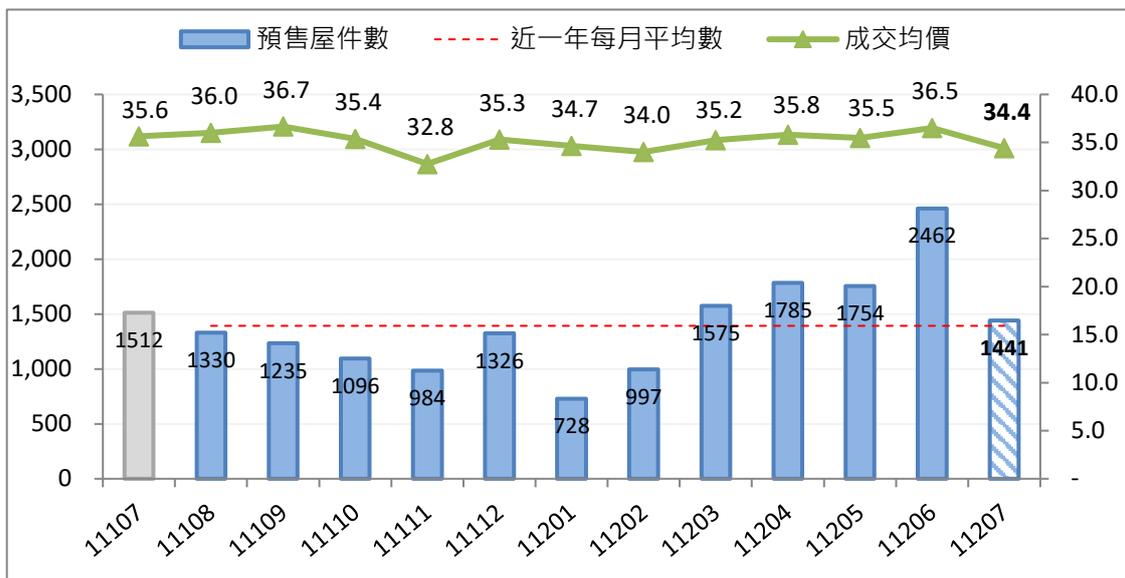
圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

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 112 年 7 月

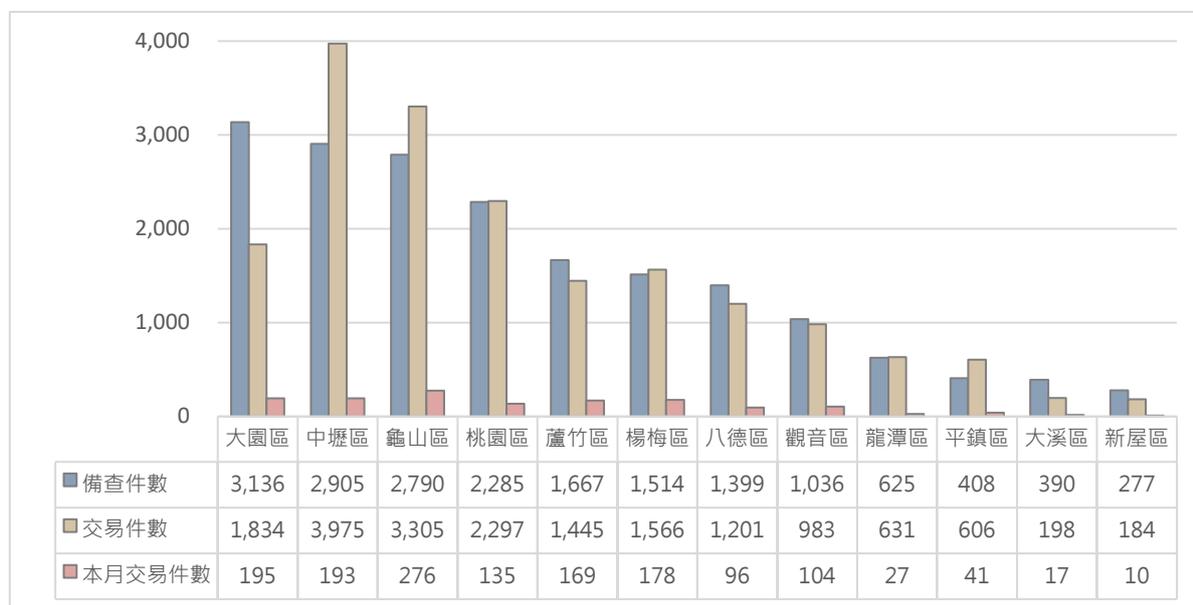
實價登錄新制於 110 年 7 月實施後，預售屋須於交易簽約 30 日內申報實價登錄資訊。本次資料統計日期為 112 年 8 月 31 日，分析交易日期 111 年 7 月至 112 年 7 月底前已申報並揭露之預售屋案件。

112 年 7 月申報 1,441 件，較 6 月(2,462 件)明顯減少，幅度約 41.5%；112 年 7 月成交均價為 34.4 萬元/坪，較 6 月(36.5 萬元/坪)微幅下降，平均地權條例預售屋限制轉售新法於 112 年 7 月 1 日起施行，自 7 月起預售屋成交件數與均價均有下降，惟整體市場交易後續變動情形仍須觀察。



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²及交易量，近一年備查案件數量以大園區(3,136 件)最多，主要集中於青埔地區及桃園航空客運園區周邊，其次為中壢區(2,905 件)、龜山區(2,790 件)；近一年交易量以中壢區(3,975 件)最多，其次為龜山區(3,305 件)、桃園區(2,297 件)；112 年 7 月交易量則以龜山區(276 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

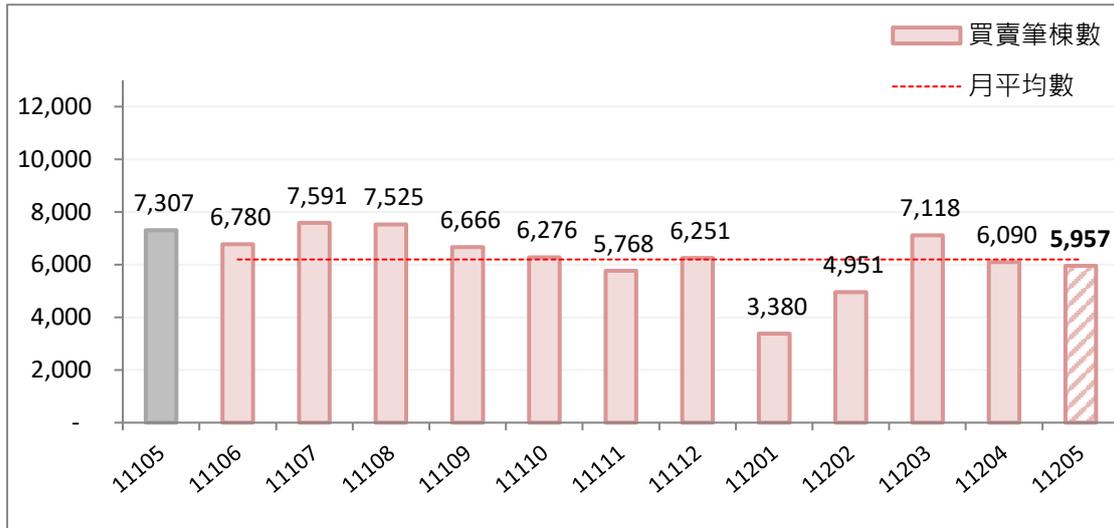
註：交易件數包含開始銷售一年以上之預售屋交易案件，致部分行政區備查件數小於交易件數。

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 6 月底以前申報，112 年 7 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 112 年 5 月

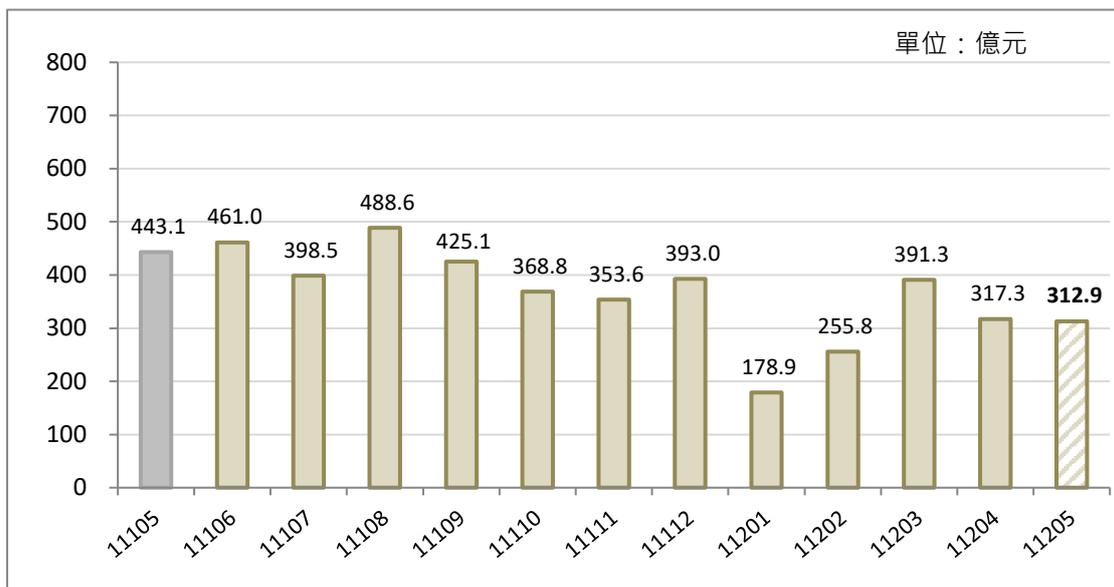
本次資料統計日期為 112 年 8 月 31 日，分析交易日期 111 年 5 月至 112 年 5 月底前已申報並揭露之交易案件，惟因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前**最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成。**

在買賣實價登錄揭露案件數部分，目前統計 112 年 5 月份土地、建物筆棟數為 5,957 筆，較 112 年 4 月(6,090 筆)減少，幅度約-2.2%；較 111 年 5 月(7,307 筆)減少，幅度約-18.5%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

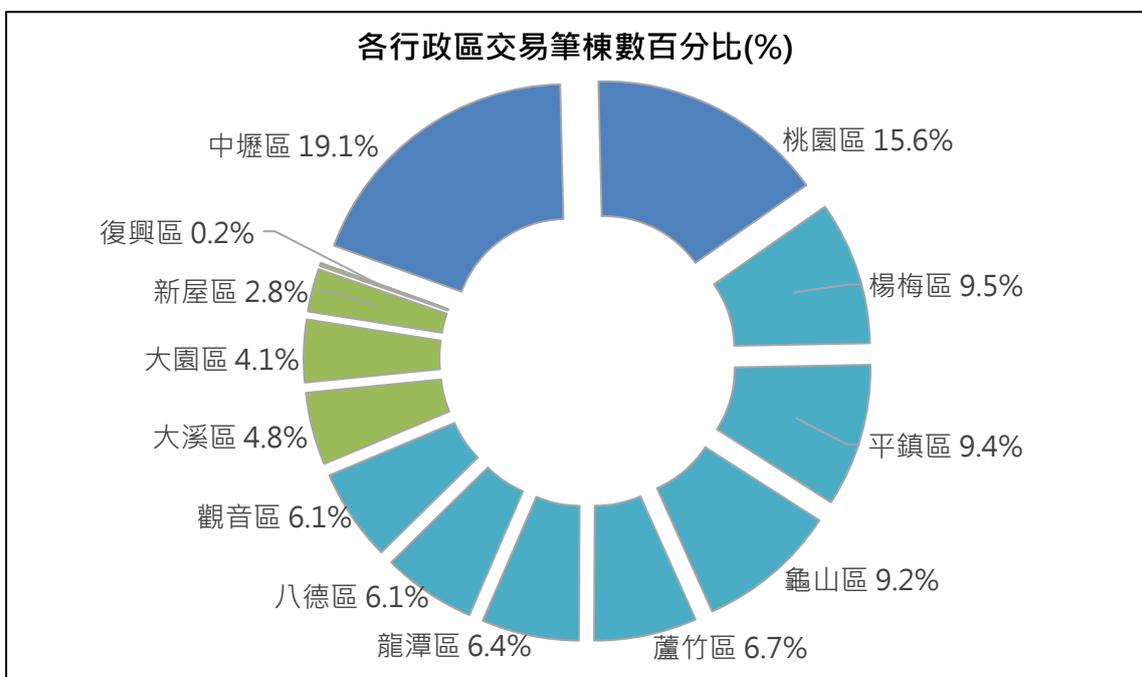
在買賣實價登錄揭露案件買賣總交易金額方面，目前統計 112 年 5 月份約為 312.9 億元，較 112 年 4 月(317.3 億元)減少，幅度約 1.4%；較 111 年 5 月(443.1 億元)減少，幅度約-29.4%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

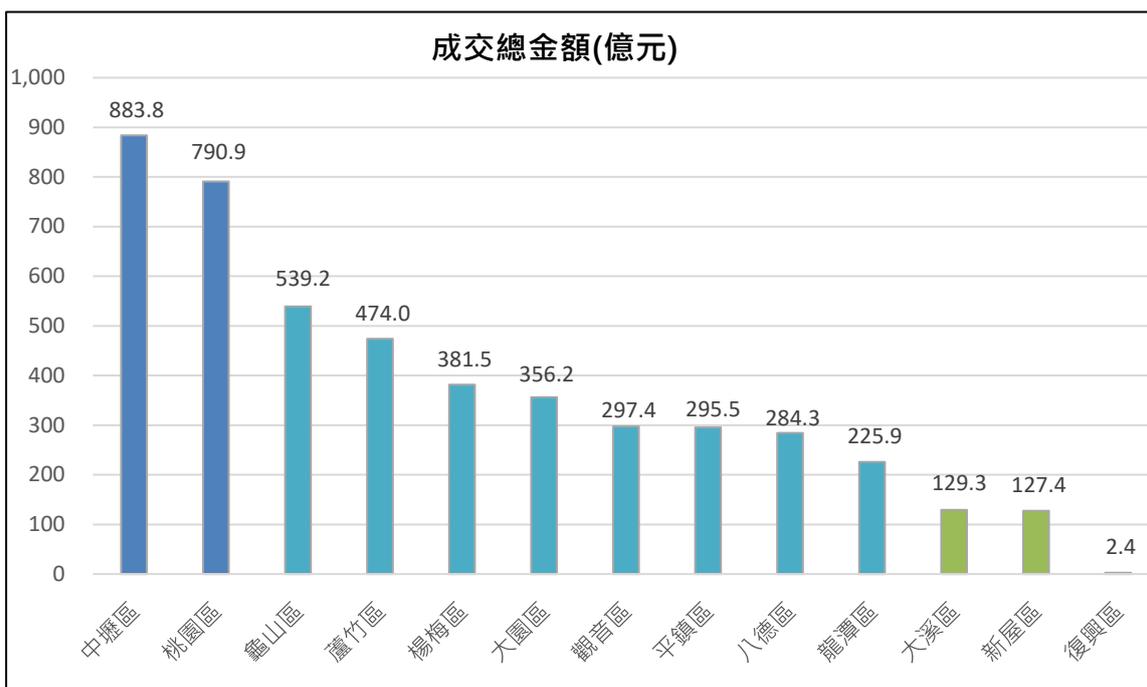
■ 各行政區買賣成交規模-至 112 年 5 月

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 19.1%(15,564 筆)最為熱絡，其次為桃園區 15.6%(12,750 筆)。其中，112 年 5 月交易筆棟數又以中壢區(1,159 件)、桃園區(1,072 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(883.8 億元)最高，其次為桃園區(790.9 億元)。

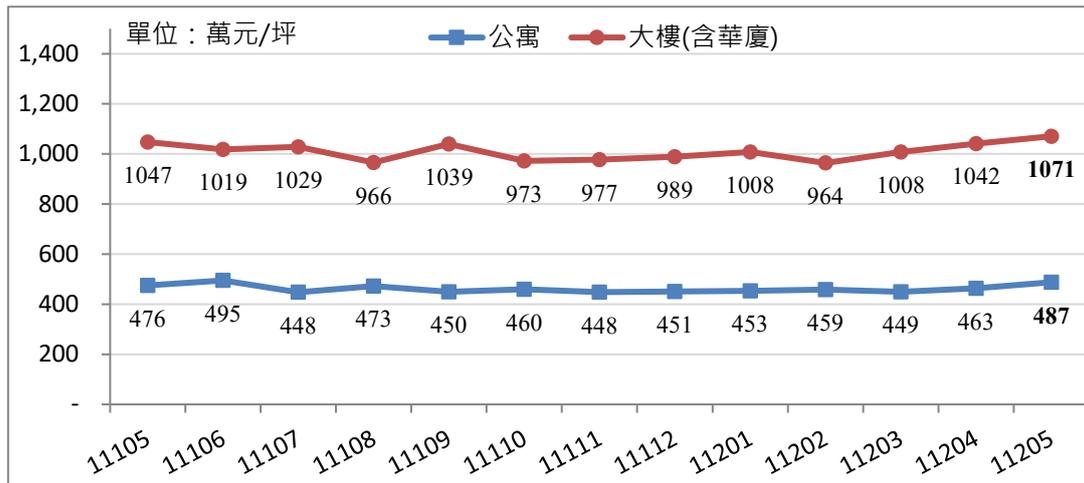


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

■ 住宅市場買賣成交統計-至 112 年 5 月

(一)本市住宅市場平均成交總價

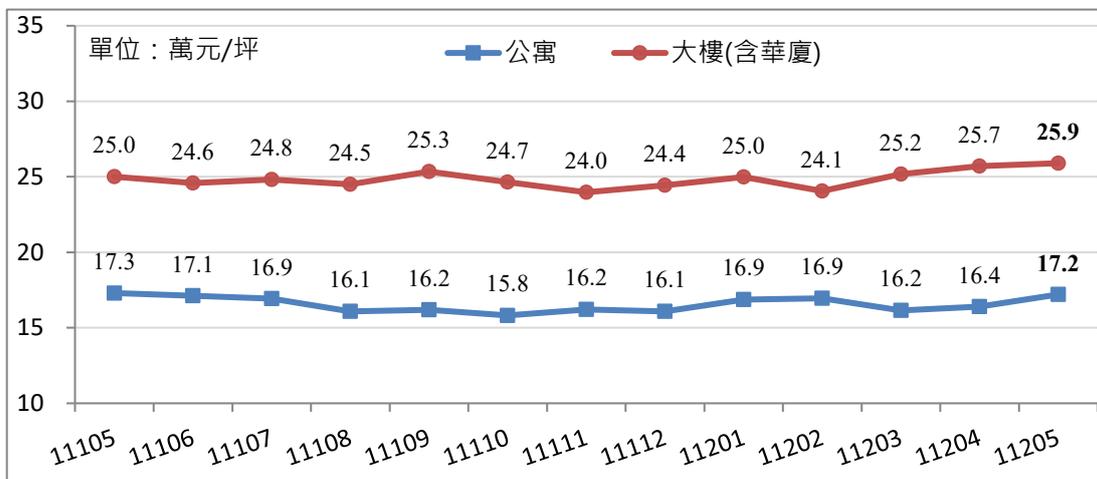
- 1、112 年 5 月大樓(含華廈)每戶平均成交總價為 1,071 萬元，較 112 年 4 月(1042 萬元)上漲，幅度為 2.8%；亦較 111 年 5 月(1,047 萬元)上漲，幅度約為 2.3%。
- 2、112 年 5 月公寓每戶平均成交總價為 487 萬元，較 112 年 4 月(463 萬元)上漲，幅度為 5.2%；亦較 111 年 5 月(476 萬元)上漲，幅度約為 2.3%。



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、112 年 5 月大樓(含華廈)每戶平均成交均價為 25.9 萬元/坪，較 112 年 4 月(25.7 萬元/坪)上漲，幅度為 0.8%；亦較 111 年 5 月(25 萬元/坪)上漲，幅度為 3.6%。
- 2、112 年 5 月公寓每戶平均成交均價為 17.2 萬元/坪，較 112 年 4 月(16.4 萬元/坪)上漲，幅度為 4.9%；較 111 年 5 月(17.3 萬元/坪)下跌，幅度為 0.6%。

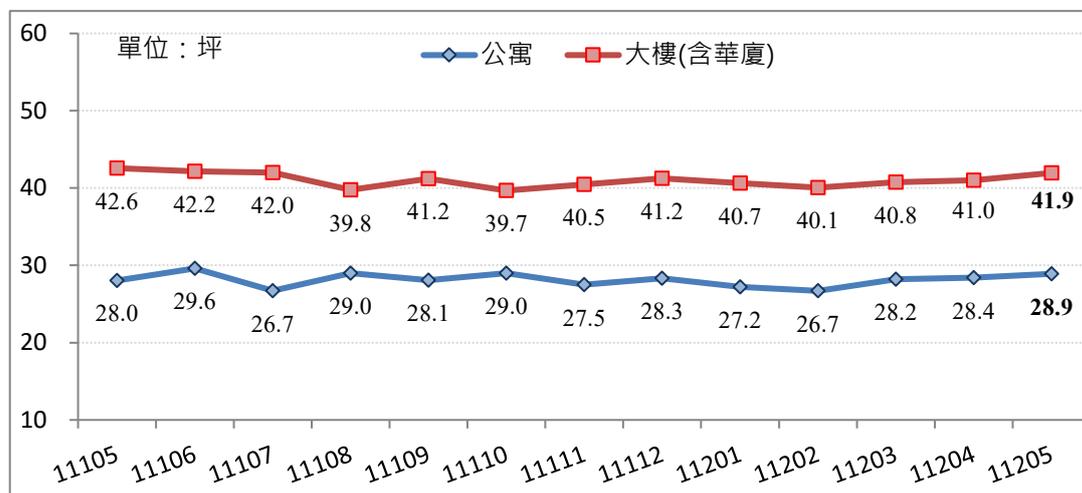


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

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

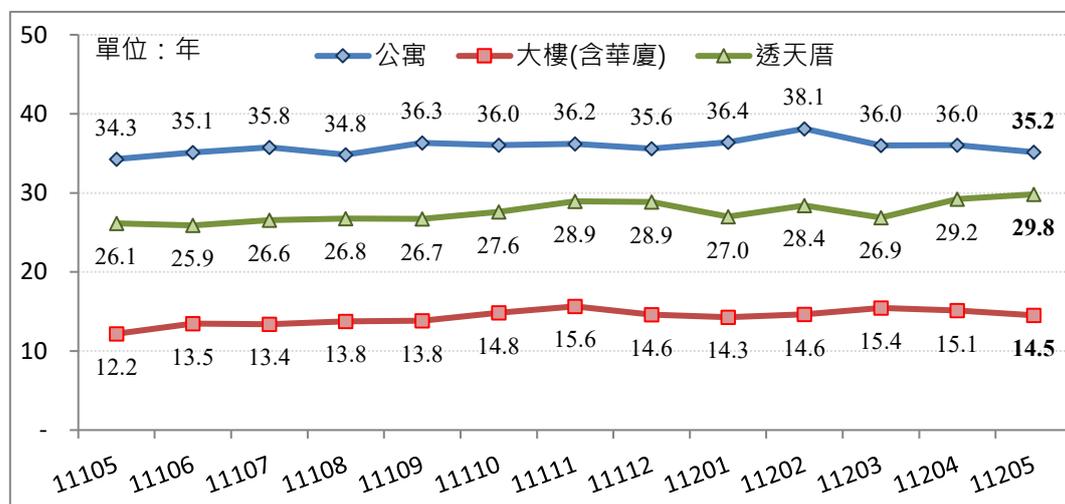
- 1、112年5月大樓(含華廈)每戶平均交易面積為41.9坪，較112年4月(41坪)增加0.9坪；較111年5月(42.6坪)減少0.7坪。
- 2、112年5月公寓每戶平均交易面積為28.9坪，較112年4月(28.4坪)增加0.5坪；較111年5月(28坪)增加0.9坪。



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、112年5月大樓(含華廈)每戶平均交易屋齡為14.5年，較112年4月(15.1年)減少0.6年；較111年5月(12.2年)增加2.3年。
- 2、112年5月公寓每戶平均交易屋齡為35.2年，與112年4月(36年)減少0.8年；較111年5月(34.3年)增加0.9年。
- 3、112年5月透天厝每戶平均交易屋齡為29.8年，較112年4月(29.2年)增加0.6年；較111年5月(26.1年)增加3.7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 112 年 5 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 112 年 5 月住宅市場成交平均單價最高為蘆竹區(28.1 萬元/坪)，其次為龜山區(28 萬元/坪)及桃園區(27.4 萬元/坪)。

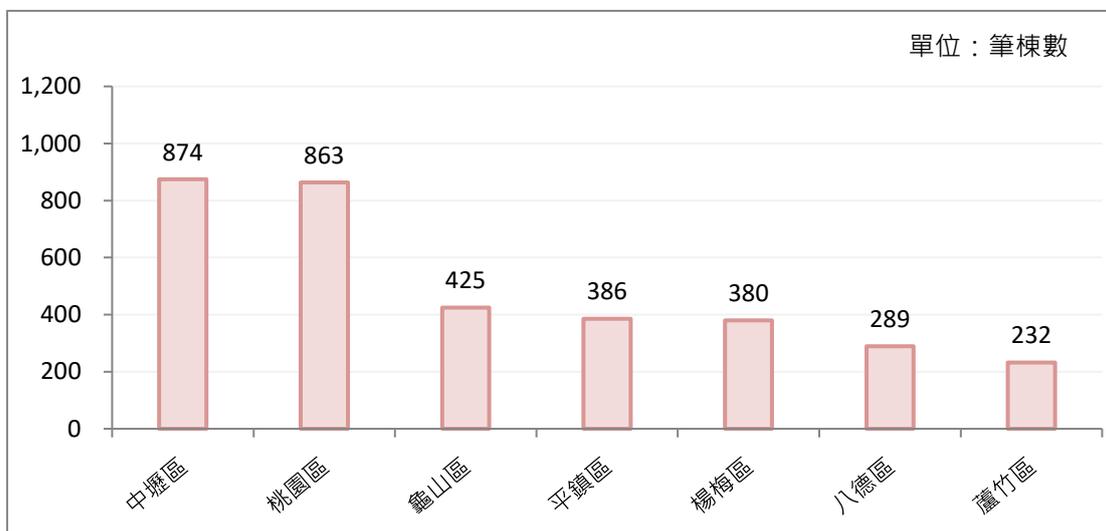
表一、近一年各重點都會行政區住宅成交平均單價統計表

單位：萬元/坪

年月	蘆竹區	龜山區	桃園區	中壢區	八德區	平鎮區	楊梅區
11105	25.5	29.0	26.0	23.8	24.1	19.6	15.1
11106	25.6	27.7	25.2	23.9	23.5	18.9	16.0
11107	27.5	28.2	26.1	23.9	23.3	19.2	15.2
11108	25.5	27.6	25.8	24.4	23.1	19.2	14.9
11109	26.3	28.3	26.0	26.1	23.5	19.2	15.3
11110	24.4	27.7	25.8	24.3	23.3	19.8	15.6
11111	24.9	27.0	25.2	23.9	22.9	19.7	16.0
11112	25.7	26.5	25.7	24.7	24.5	20.0	15.0
11201	25.9	26.2	26.0	24.7	23.5	21.4	16.8
11202	26.6	27.9	25.9	23.9	23.0	20.8	15.6
11203	26.0	27.5	26.4	24.5	24.5	20.7	16.0
11204	26.6	29.4	26.9	25.0	24.3	20.7	16.0
11205	28.1	28.0	27.4	25.7	24.7	21.0	16.9
平均成交價	26.1	27.9	26.1	24.5	23.7	20.0	15.7

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 112 年 5 月各區住宅類型交易筆棟數，以中壢區(874 筆)及桃園區(863 筆)2 個行政區最高，其次為龜山區(425 筆)較多。



圖十三、112 年 5 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(11,248件)及桃園區(10,637件)最高，其次為龜山區(5,810件)、楊梅區(5,387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	龜山區	楊梅區	平鎮區	八德區	蘆竹區
11105	890	832	621	465	414	363	234
11106	871	873	513	433	387	349	258
11107	1,001	1,011	601	471	430	338	225
11108	867	702	492	477	366	279	231
11109	947	887	397	439	423	322	234
11110	919	732	474	397	407	278	267
11111	836	760	353	388	406	283	192
11112	866	740	367	421	344	247	207
11201	484	474	211	186	209	130	146
11202	732	736	355	376	269	250	216
11203	1,076	1,067	533	469	460	344	359
11204	885	960	468	485	416	312	242
11205	874	863	425	380	386	289	232
合計	11,248	10,637	5,810	5,387	4,917	3,784	3,043

註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

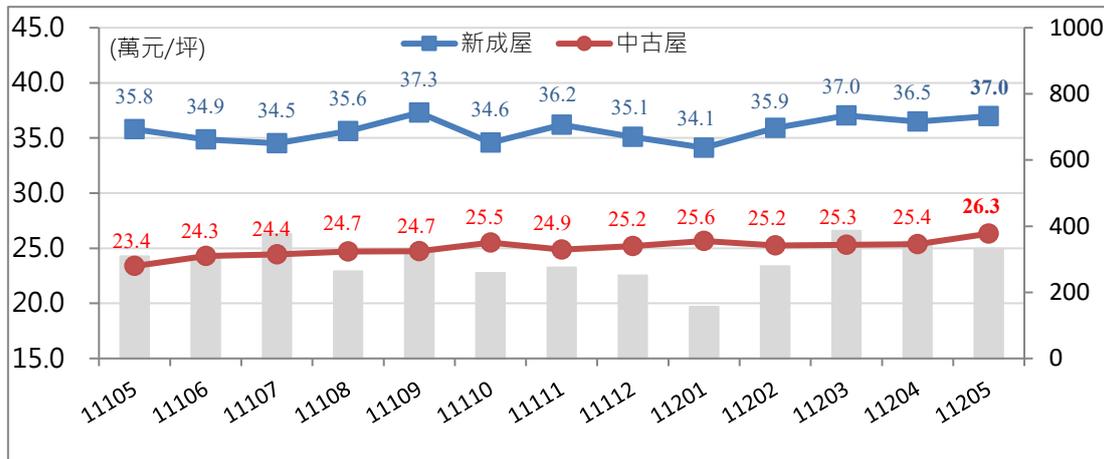
111年下半年起，由於央行升息、物價上漲與平均地權條例修法等因素，影響消費者購屋意願，目前成交量已有回穩跡象。平均地權條例修正案已於112年7月1日起施行，主要目的為打擊投機客，對於首購族群，政府已於8月推出「青年安心成家購屋優惠貸款」等利多方案，上述政策因素對於整體市場後續變動情形仍須觀察。

在價格方面，112年房貸利率水準仍高、央行宣布選擇性信用管制、以及平均地權條例新法施行等政策因素，預期仍將影響交易雙方信心，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 112 年 5 月

(一) 桃園區

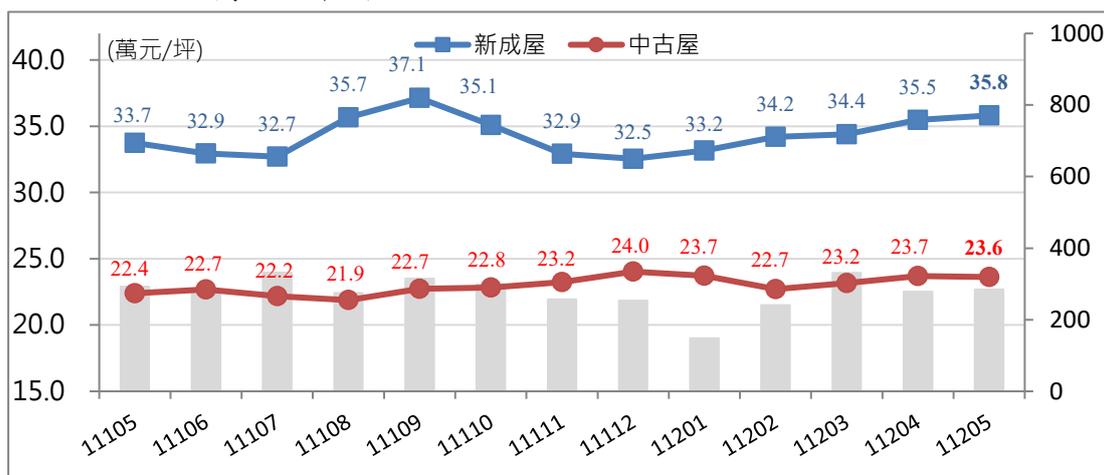
- 1、**大樓新成屋**³，112 年 5 月交易均價 37 萬元/坪，5 月成交區位分布於中路地區及經國重劃區，近一年月均價約介於 34 至 38 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**⁴，112 年 5 月交易均價 26.3 萬元/坪，5 月成交區位分布平均，月均價約介於 23 至 27 萬元/坪間。



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**，112 年 5 月交易均價 35.8 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 32 至 38 萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，112 年 5 月交易均價 23.6 萬元/坪，交易主要分布於中壢市區、內壢火車站周圍與龍岡地區，近一年月均價約介於 21 至 24 萬元/坪間。



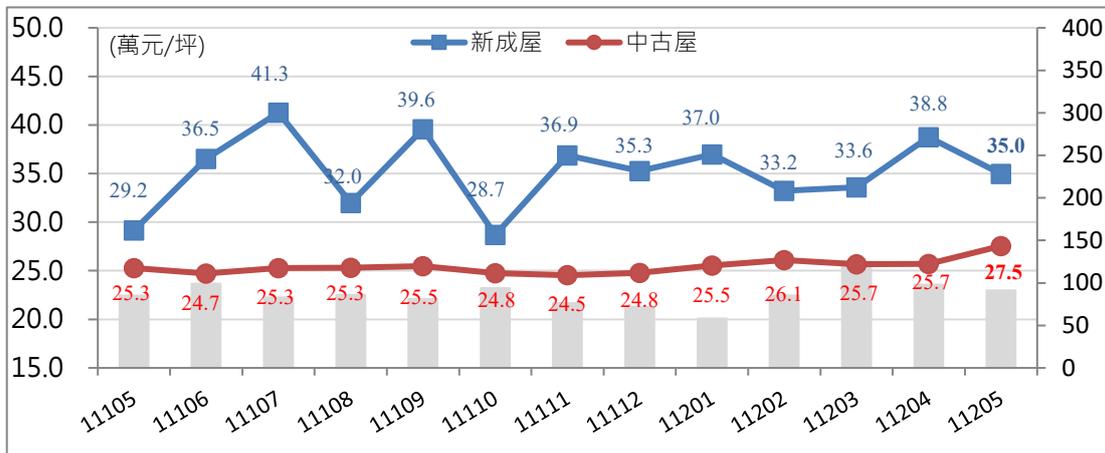
圖十五、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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

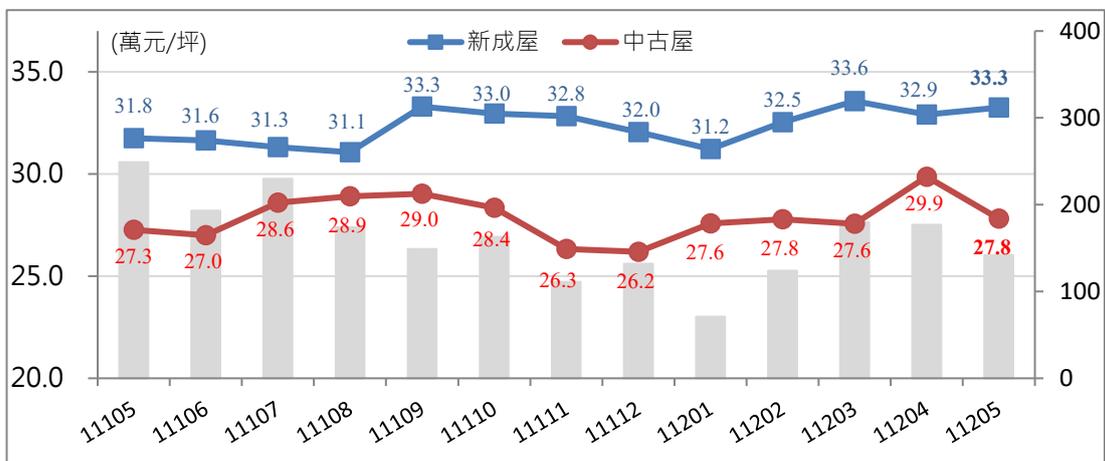
- 1、**大樓新成屋**，112年5月交易均價35萬元/坪，本區目前新成屋推案較少，交易均價易受個案條件影響致波動較大。
- 2、**大樓中古屋**，112年5月交易均價27.5萬元/坪，本區建物移轉以中古屋市場為主，交易主要分布於大竹、南崁地區，近一年月均價約介於24至28萬元/坪間。



圖十六、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

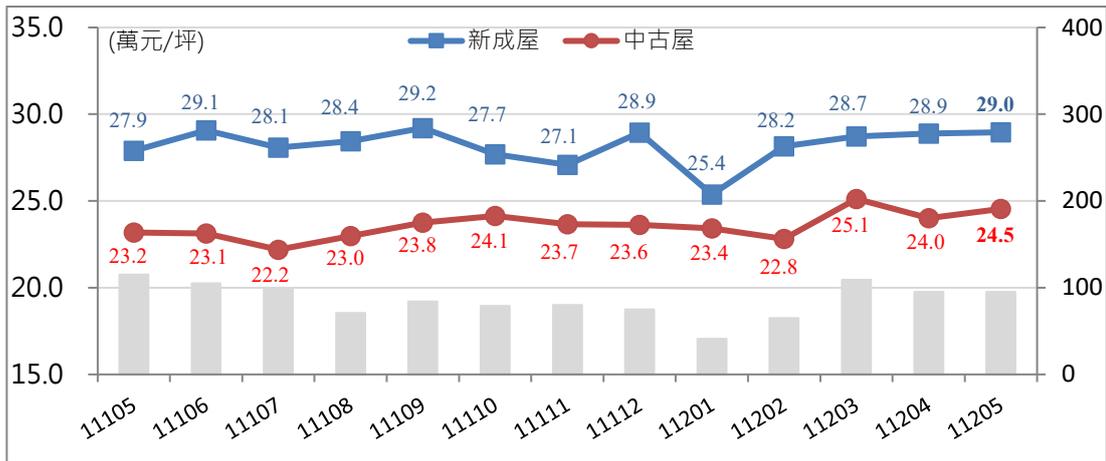
- 1、**大樓新成屋**，112年5月交易均價33.3萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站，由於承接雙北地區外移買盤，且公共建設持續投入生活機能日益完善，近一年月均價約介於31至34萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，112年5月交易均價27.8萬元/坪，本區中古大樓因平均屋齡相較其他行政區為低，且機捷A7站及A8長庚商圈一帶生活機能完善，雙重因素加持下，中古屋成交均價為全市13行政區中最高。近一年月均價約介於26至30萬元/坪間。



圖十七、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

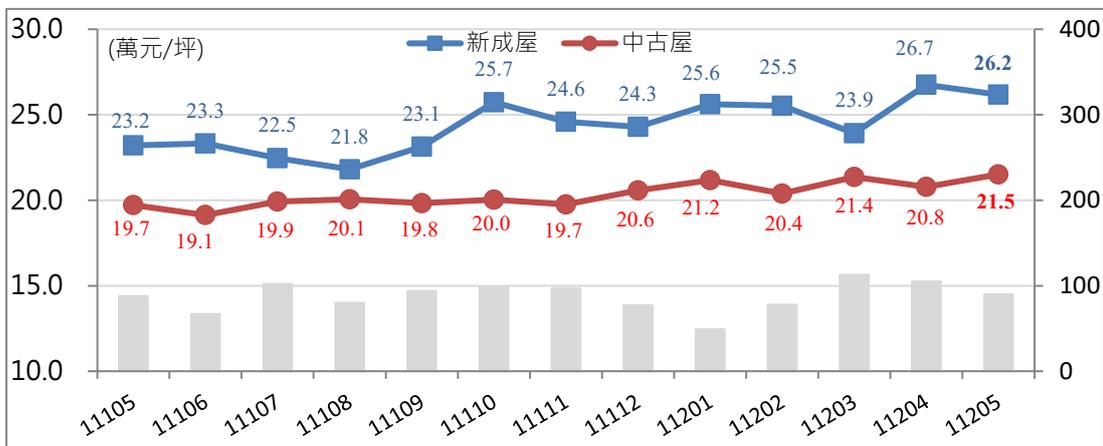
- 1、**大樓新成屋**，112年5月交易均價29萬元/坪，交易主要集中於區公所周邊，本區新成屋因都內外區位差異與整體建材規劃等因素，若該月建案整批交屋，或案件較少時，易影響全區均價計算，致波動較大，近一年月均價約介於25至30萬元/坪間。
- 2、**大樓中古屋**，112年5月交易均價24.5萬元/坪，交易主要分布於區公所、廣豐生活圈、第二鄰里重劃生活圈周邊，近一年月均價約介於22至25萬元/坪間。



圖十八、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

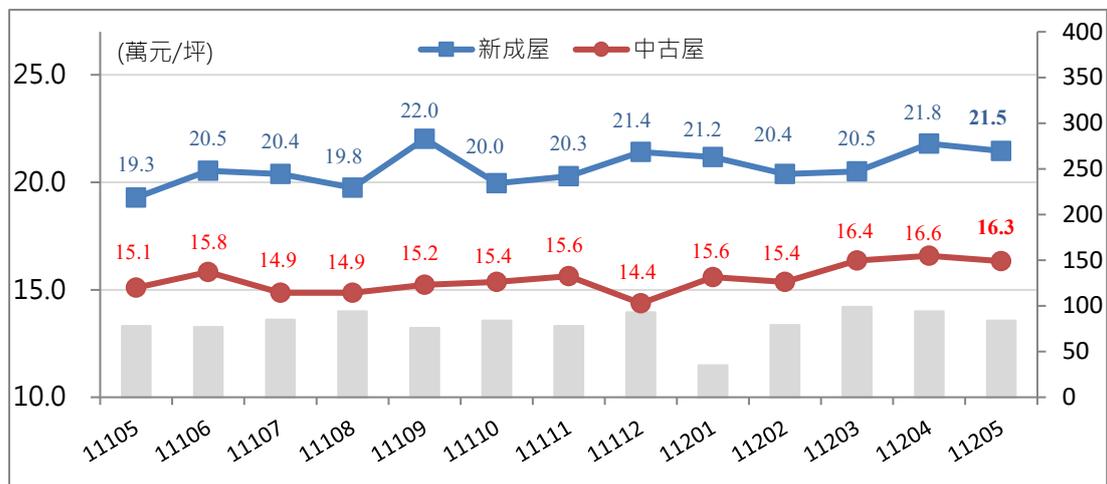
- 1、**大樓新成屋**，112年5月交易均價26.2萬元/坪，本月新成屋交易案件較少，近一年月均價約介於21至27萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，112年5月交易均價21.5萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區、平鎮國中及文化國小生活圈，近一年月均價約介於19至22萬元/坪之間。



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**，112年5月交易均價21.5萬元/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19至22萬元/坪之間。
- 2、**大樓中古屋**，112年5月交易均價16.3萬元/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14至17萬元/坪之間。



圖二十、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖