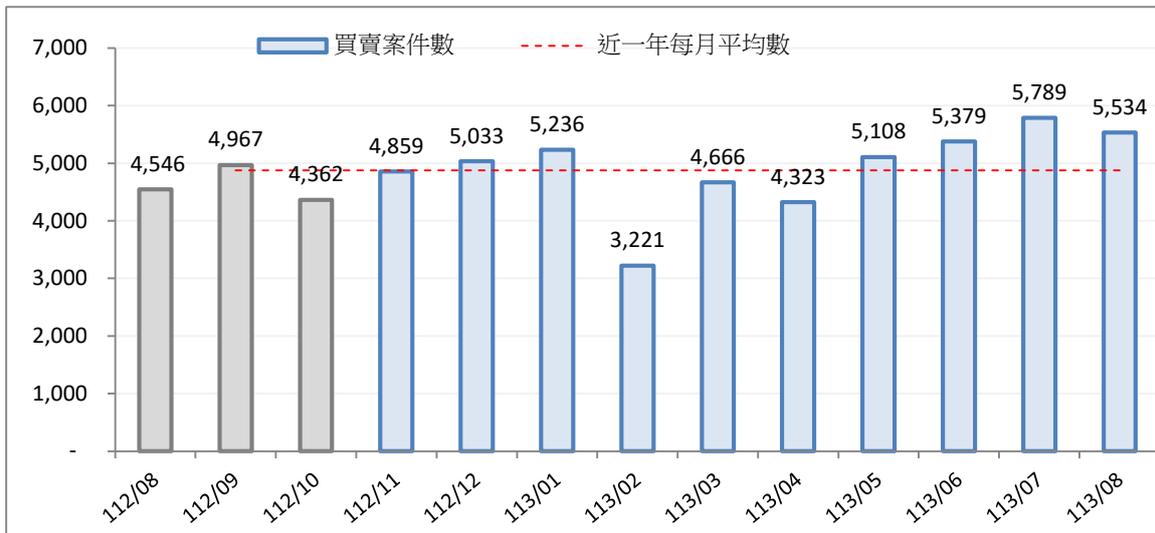


桃園市 113 年 8 月不動產市場交易分析月報

(資料統計日期：113 年 8 月 31 日)

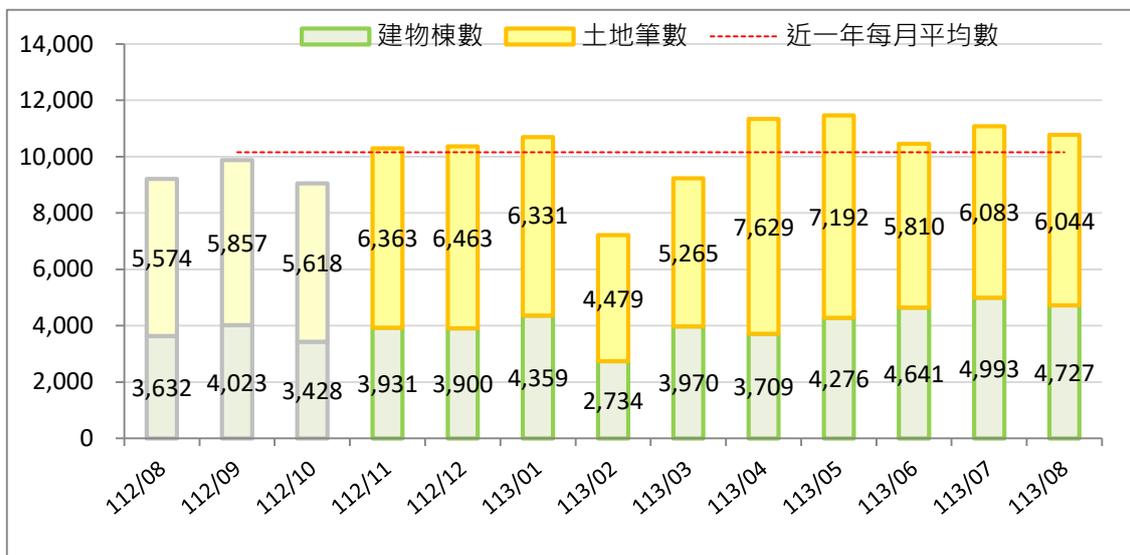
■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 113 年 8 月

根據本市買賣移轉登記¹統計數據，113 年 8 月買賣登記案件總數共計 5,534 件，相比於上月(7 月：5,789 件)減少 4.4%；與去年同期(112 年 8 月：4,546 件)相比，增幅為 21.7%。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

113 年 8 月，土地、建物買賣登記移轉總筆、棟數為 10,771 筆，其中土地移轉筆數為 6,044 筆，建物移轉棟數為 4,727 棟。相比之下，建物移轉棟數(4,727 棟)較上月(7 月：4,993 棟)減少 5.3%，而與去年同期(112 年 8 月：3,632 棟)相比，增幅為 30.1%。

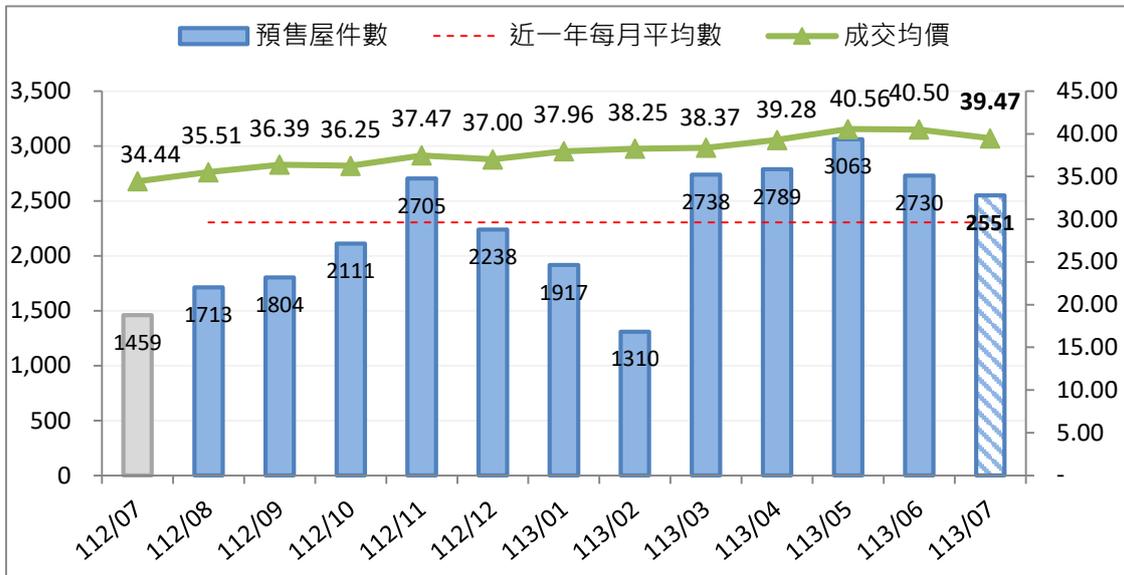


圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

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。

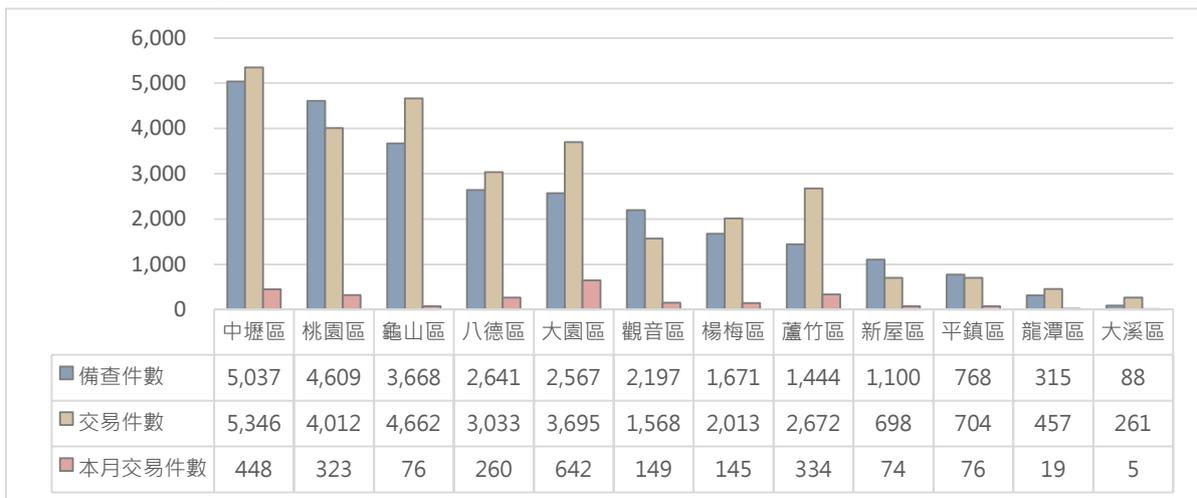
■ 預售屋成交價量統計-至 113 年 7 月

113 年 7 月，預售屋申報件數為 2,551 件，較上月(113 年 6 月：2,730 件)減少 6.6%，但與去年同期(112 年 7 月：1,459 件)相比，增幅為 74.85%。同月預售屋成交均價為 39.47 萬元/坪，較上月(113 年 6 月：40.50 萬元/坪)下跌 2.5%，與去年同期(112 年 7 月：34.44 萬元/坪)相比，漲幅為 14.6%。



圖三、本市近一年各月預售屋交易案件價量統計圖

根據統計，各行政區的預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查案件數量²及交易量顯示，近一年，中壢區的備查案件數量最多，共計 5,037 件，主要集中於青埔地區及機場捷運 A20 站周邊，其次為桃園區，共計 4,609 件。交易量方面，中壢區同樣居首位，達 5,346 件，其次為龜山區，交易量達 4,662 件。在 113 年 7 月，中壢區的交易量最高，共計 488 件。



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

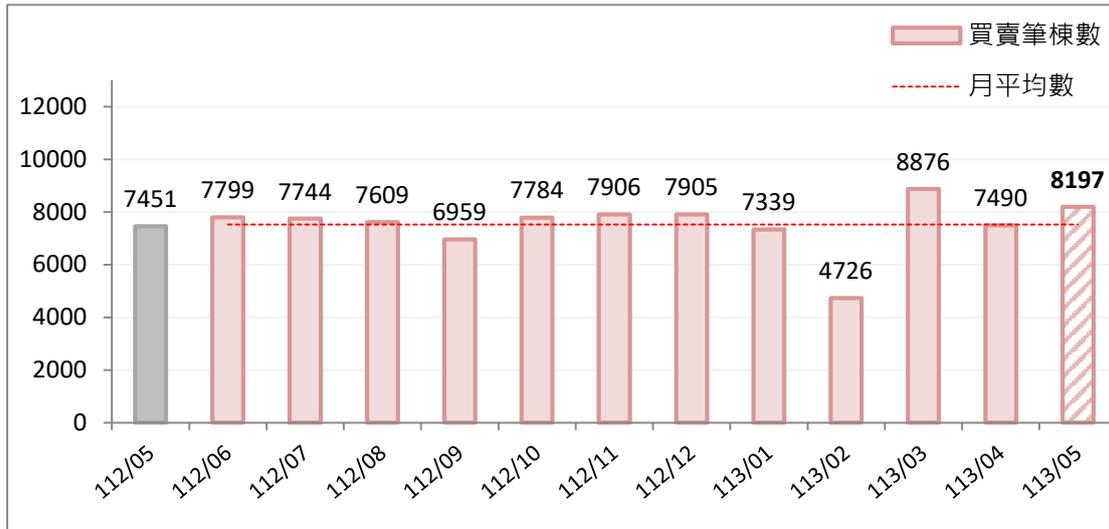
註：交易件數包含開始銷售一年以上之預售屋交易案件，致部分行政區備查件數小於交易件數。

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 8 月至 113 年 7 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 5 月

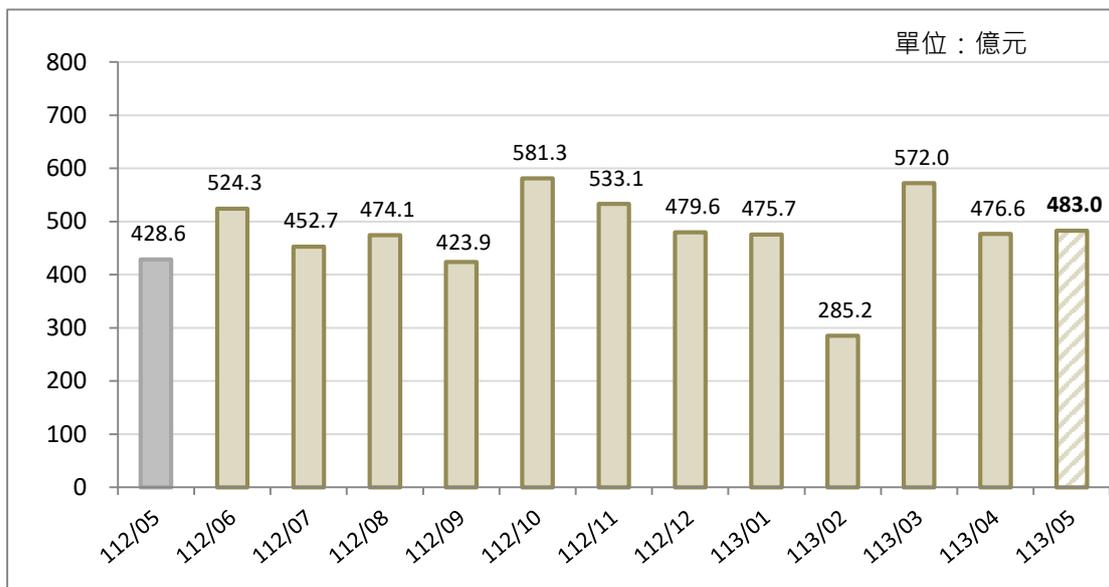
本次資料統計日期為 113 年 8 月 31 日，因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成，爰分析交易日期 112 年 5 月至 113 年 5 月底前已申報並揭露之交易案件。

根據目前統計，113 年 5 月的買賣實價登錄揭露案件中，土地及建物筆棟數為 8,197 筆，較上月(113 年 4 月：7,490 筆)增加 9.44%；與去年同期(112 年 5 月：7,451 筆)相比，增幅為 10%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

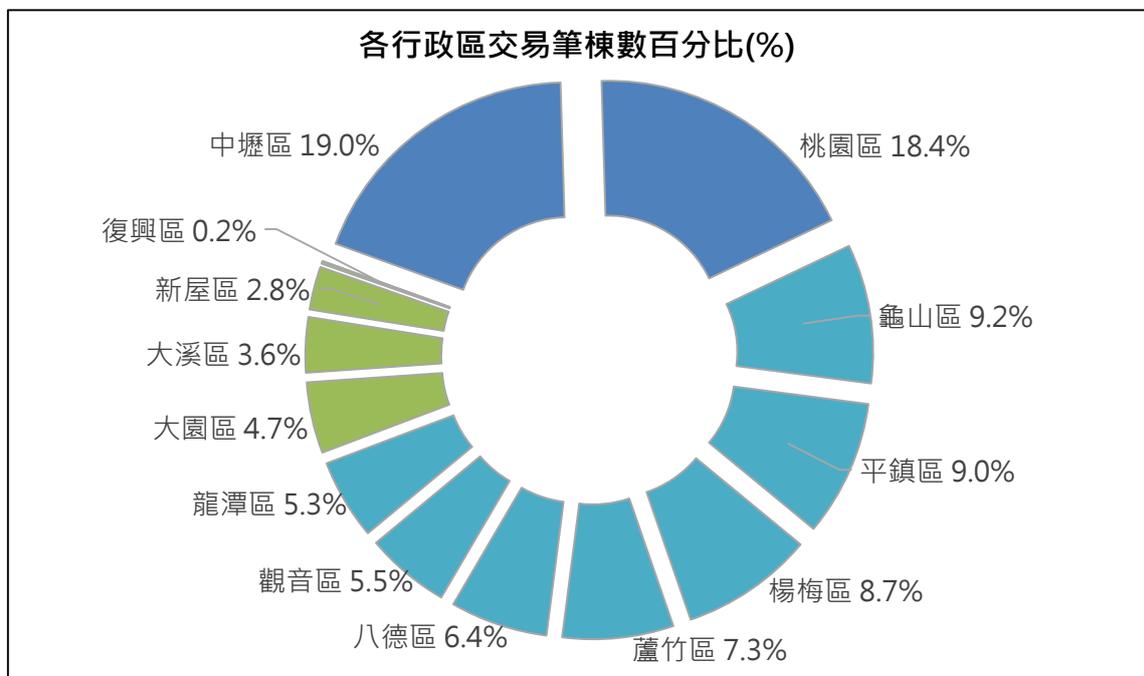
根據目前統計，113 年 5 月買賣實價登錄揭露案件的總交易金額約為 483 億元，較上月(113 年 4 月：476.6 億元)增加 1.34%；與去年同期(112 年 5 月：428.6 億元)相比，增幅為 12.69%。



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 5 月

分析本市各行政區近一年交易筆棟數占全市總數比例顯示，中壢區最為熱絡，達全市的 19%(18,558 筆)，緊隨其後的是桃園區，佔 18.4%(17,960 筆)。其中，113 年 5 月的交易筆棟數以中壢區(1,565 件)、桃園區(1,390 件)為最多。



圖七、近一年各行政區交易筆棟數比例圖

此外，統計各行政區近一年成交總金額中，中壢區(1,302.1 億元)位居首位，其次是桃園區(1,170.2 億元)。

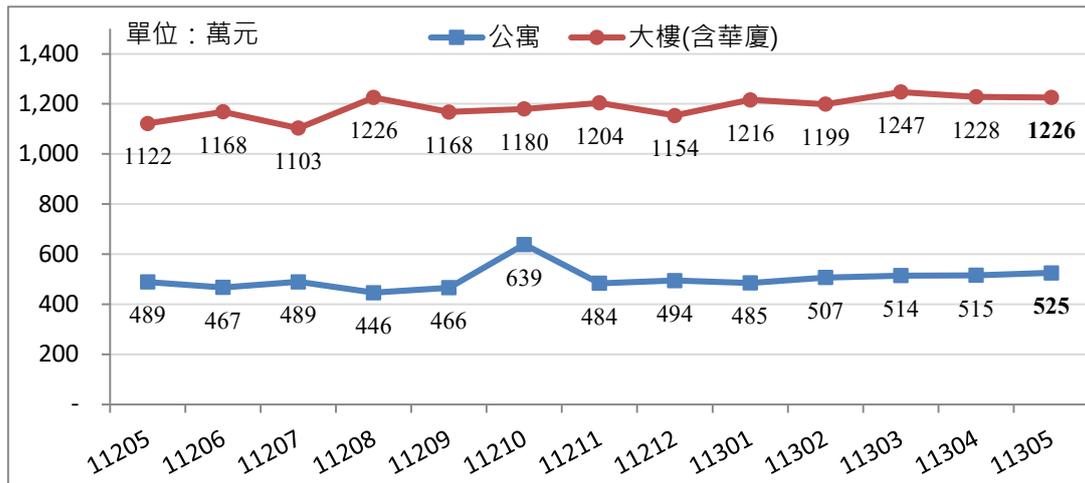


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

■ 住宅市場買賣成交統計-至 113 年 5 月

(一)本市住宅市場平均成交總價

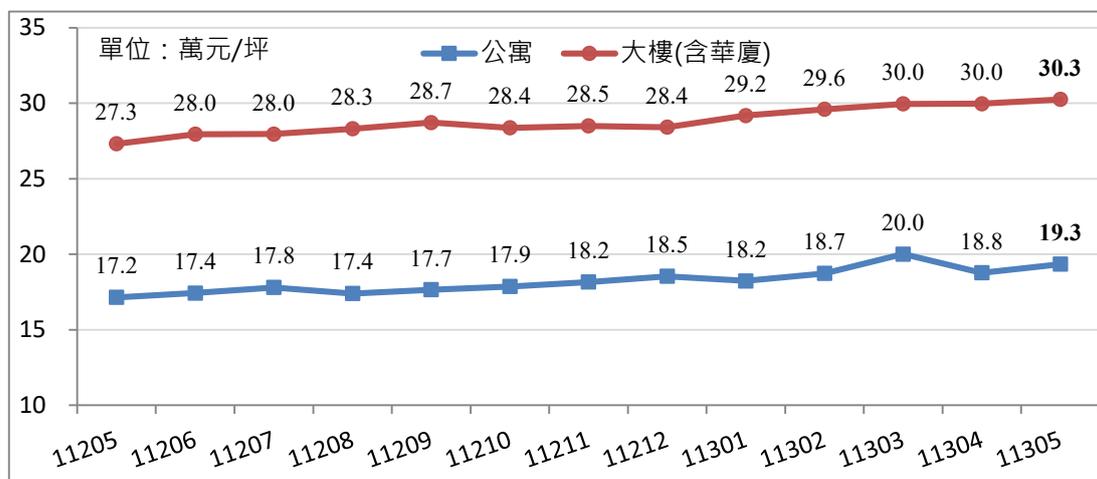
- 1、113 年 5 月，大樓(含華廈)每戶平均成交總價為 1,226 萬元，較上月(113 年 4 月：1,228 萬元)下跌 0.16%，但相比去年同期(112 年 5 月：1,122 萬元)，漲幅為 9.27%。
- 2、113 年 5 月，公寓每戶平均成交總價為 525 萬元，較上月(113 年 4 月：515 萬元)上漲 1.94%；與去年同期相比(112 年 5 月：489 萬元)，漲幅為 7.36%。



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 5 月，大樓(含華廈)每戶平均成交均價為 30.3 萬元/坪，較上月(113 年 4 月：30 萬元/坪)上漲 1%，與去年同期相比(112 年 5 月：27.3 萬元/坪)，漲幅為 10.9%。
- 2、113 年 5 月，公寓每戶平均成交均價為 19.3 萬元/坪，較上月(113 年 4 月：18.8 萬元/坪)上漲 3%，與去年同期相比(112 年 5 月：17.2 萬元/坪)，漲幅為 12.2%。

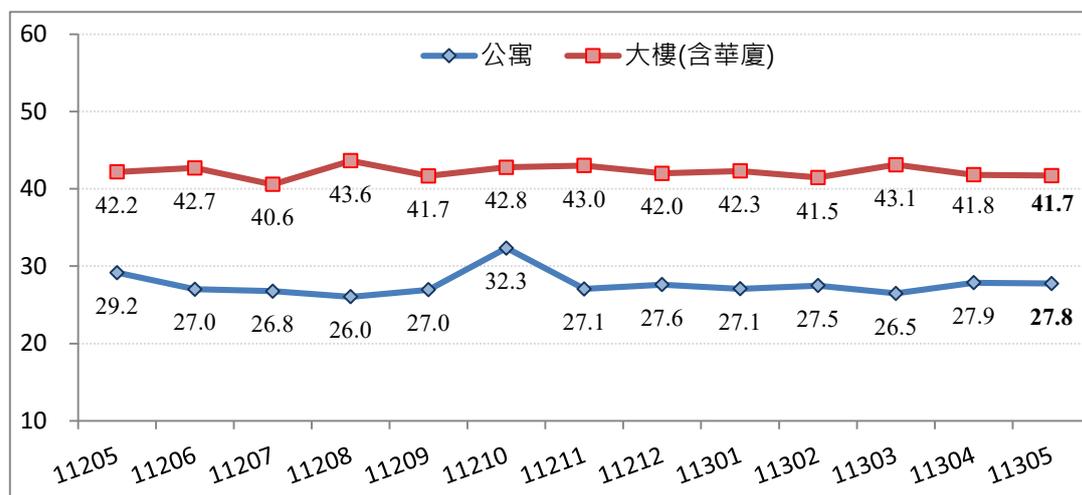


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

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

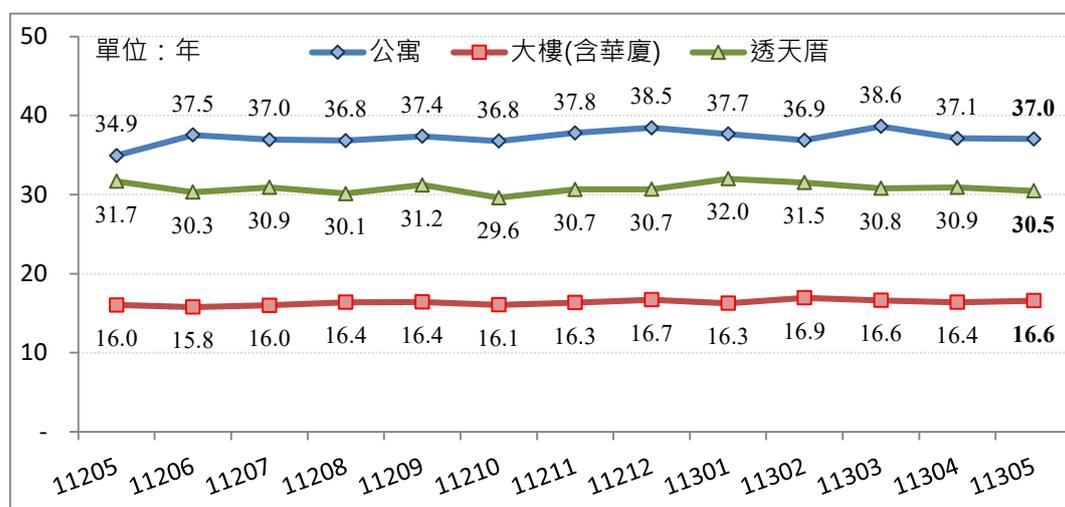
- 1、113年5月，大樓(含華廈)每戶平均成交面積為41.7坪，較上月(113年4月：41.8坪)減少0.1坪；與去年同期(112年5月：42.2坪)相比，減少0.5坪。
- 2、113年5月，公寓每戶平均交易面積為27.8坪，較上月(27.9坪)減少0.1坪；較去年同期(112年5月：29.2坪)相比，減少1.4坪。



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5月，公寓每戶平均交易屋齡為37年，與去年同期(112年5月：34.9年)相比，增加2.1年。
- 2、113年5月，透天厝每戶平均交易屋齡為30.5年，與去年同期(112年5月：31.7年)相比，減少1.2年。
- 3、113年5月，大樓(含華廈)每戶平均交易屋齡為16.6年，與去年同期(112年5月：16年)相比，增加0.6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 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)，並觀察其成交規模。

本市 113 年 5 月住宅市場中，成交平均單價最高的行政區為龜山區(34.4 萬元/坪)，其次依序為桃園區(31.5 萬元/坪)、中壢區(31.2 萬元/坪)及蘆竹區(29.6 萬元/坪)等。

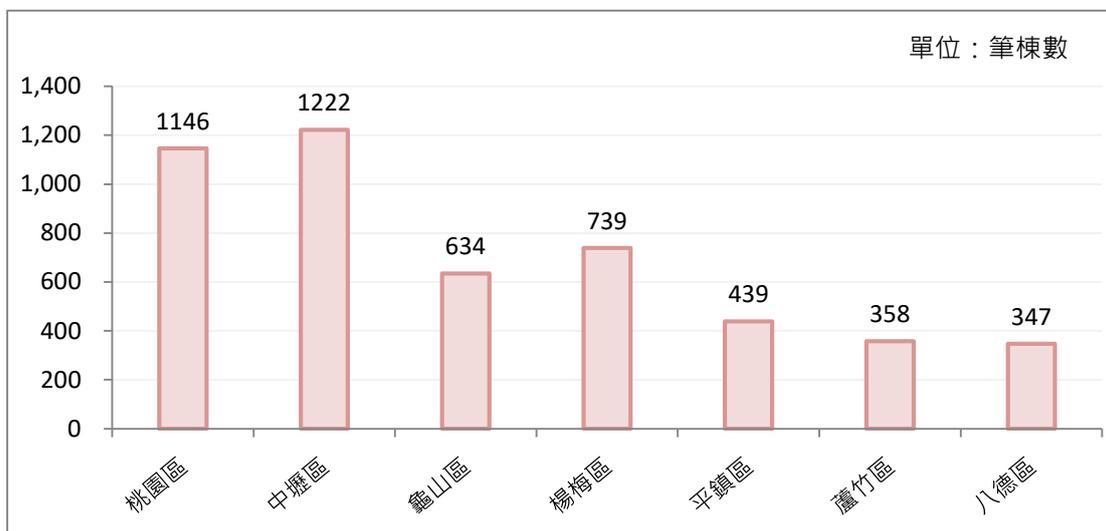
表一、近一年各重點都會行政區住宅成交平均單價統計表

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
112/05	29.1	29.2	28.9	28.3	25.4	21.6	17.0
112/06	29.7	29.7	29.1	28.0	24.1	21.5	18.5
112/07	30.6	30.3	29.2	27.9	25.6	21.7	17.4
112/08	31.2	29.5	28.3	28.9	24.6	22.1	17.3
112/09	31.8	30.1	29.5	29.0	25.7	24.0	19.2
112/10	31.3	30.9	28.2	27.3	25.6	21.9	18.1
112/11	32.2	30.5	29.1	27.7	26.1	21.4	17.3
112/12	32.6	29.7	28.0	27.8	26.3	22.0	18.9
113/01	32.9	31.1	28.2	28.8	26.2	22.4	18.5
113/02	32.6	31.7	30.1	28.1	25.7	22.2	17.7
113/03	34.2	31.0	28.4	30.9	26.8	22.6	19.2
113/04	34.1	31.8	29.6	29.5	26.0	23.6	19.8
113/05	34.4	31.5	29.6	31.2	26.5	24.0	21.8
平均成交價	32.2	30.6	28.9	28.8	25.7	22.4	18.8

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 5 月各重點都會區中，住宅交易筆棟數最高的行政區為中壢區(1,222 筆)，其次依序為桃園區(1,146 筆)、楊梅區(739 筆)及龜山區(634 筆)等。



圖十三、113 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)，近一年中，各重點都會區住宅交易筆棟數最高的行政區為桃園區(14,664 件)，其次依序為中壢區(13,782 件)、龜山區(6,753 件)及楊梅區(6,396 件)等。

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	龜山區	楊梅區	平鎮區	八德區	蘆竹區
112/05	1023	1102	469	430	449	348	299
112/06	1119	1122	512	477	429	415	316
112/07	1117	1034	493	491	412	392	418
112/08	1082	1060	517	482	383	368	296
112/09	1055	978	455	481	319	288	292
112/10	1104	1012	541	486	432	355	362
112/11	1107	1036	532	456	368	406	270
112/12	1115	1079	561	531	451	339	311
113/01	1219	1116	482	369	457	380	298
113/02	879	666	364	251	268	199	205
113/03	1440	1299	709	633	507	411	430
113/04	1258	1056	484	570	385	351	317
113/05	1146	1222	634	739	439	347	358
合計	14664	13782	6753	6396	5299	4599	4172

註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

整體來看，113年8月「買賣移轉登記件數及建物移轉棟數」及113年7月「預售屋實價登錄成交數量與成交均價」均較上月，呈現價跌量縮的趨勢。然而，與去年同期相比，整體價量仍維持增長。近期新青安房貸優惠政策則對於首次購屋及自住需求者提供了正面支持，這對剛性需求者來說仍屬利多。另一影響不動產交易的因素，則是不動產融資佔銀行總借貸資金比例過高，引發的撥貸延遲現象(如不動產貸款具體量化改善方案)，對市場產生立即性影響，可能導致短期內交易量縮價跌，使民眾對於投資不動產市場更趨謹慎。總體而言，不動產市場暫進入觀望階段，整體價量走勢仍會受到各種因素變動的影響，需長期密切關注未來走向。

■ 重點地區新舊大樓買賣成交統計-至 113 年 5 月

(一) 桃園區

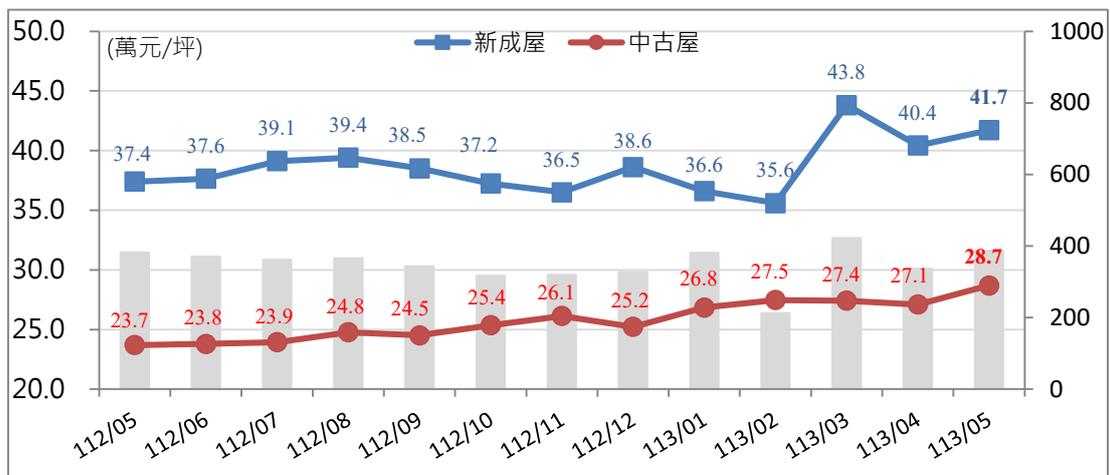
- 1、**大樓新成屋**³，113 年 5 月交易均價 44.6 萬元/坪，主要交易分布於中路地區、小檜溪重劃區、經國重劃區、藝文特區。近一年中，月均價約於 39 至 45 萬元/坪間波動。
- 2、**大樓中古屋**⁴，113 年 5 月交易均價 28.8 萬元/坪，交易區位分布平均，近一年中，月均價約於 26 至 29 萬元/坪間波動。



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 5 月交易均價 41.7 萬元/坪，交易主要分布於青埔地區，以高鐵北路二段上新成屋價格最為突出。近一年中，月均價約於 36 至 44 萬元/坪間波動。
- 2、**大樓中古屋**，113 年 5 月交易均價 28.7 萬元/坪，交易主要分布於中壢及內壢火車站周邊。近一年中，月均價約於 24 至 29 萬元/坪間波動。



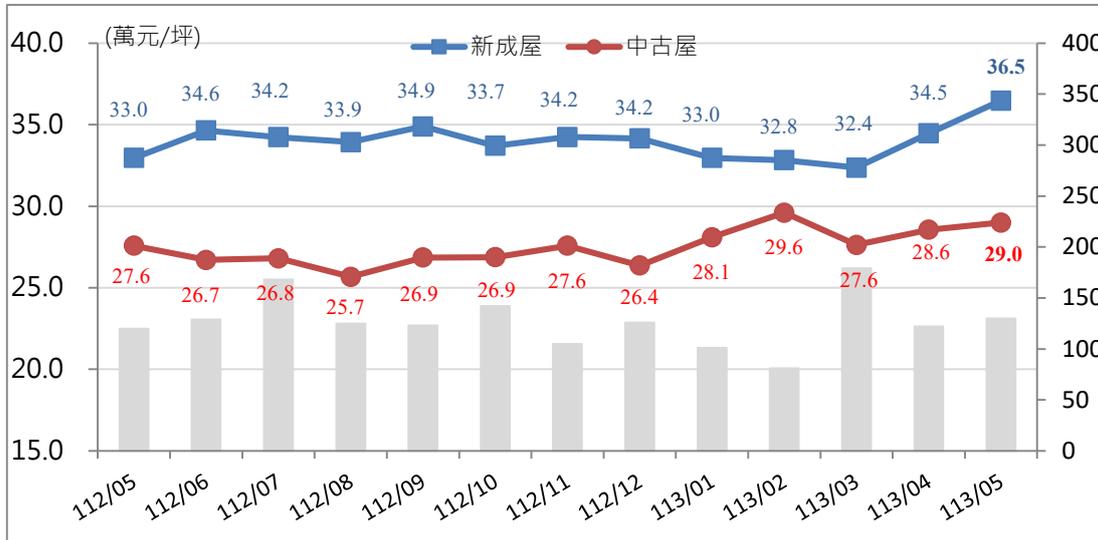
圖十五、中壢區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

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

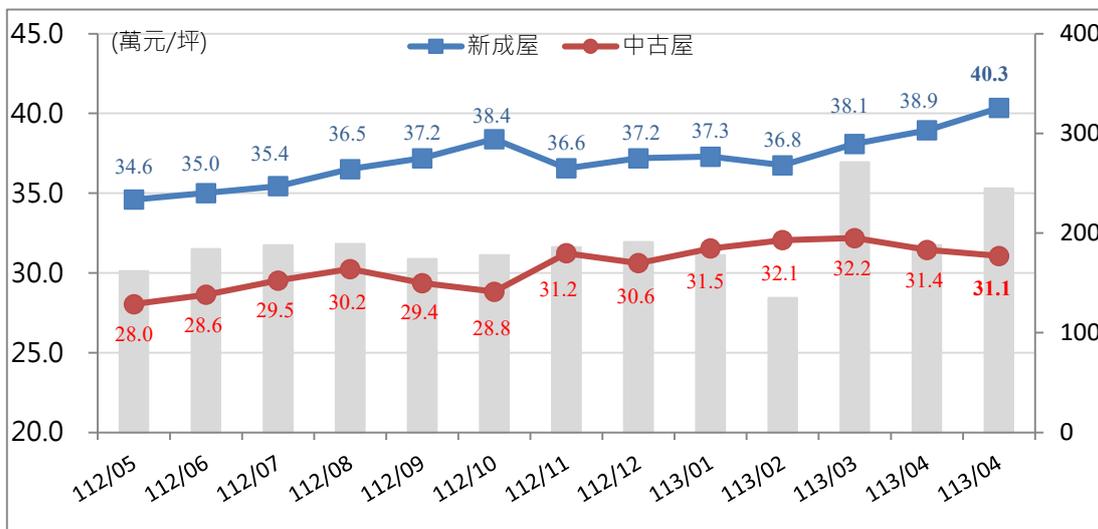
- 1、**大樓新成屋**，113年5月交易均價36.5萬元/坪，交易主要分布於A10機捷山鼻站周邊，近一年中，月均價約於33至37萬元/坪間波動。
- 2、**大樓中古屋**，113年5月交易均價29萬元/坪，交易主要分布於南崁地區，近一年中，月均價約於26至30萬元/坪間波動。



圖十六、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(四) 龜山區

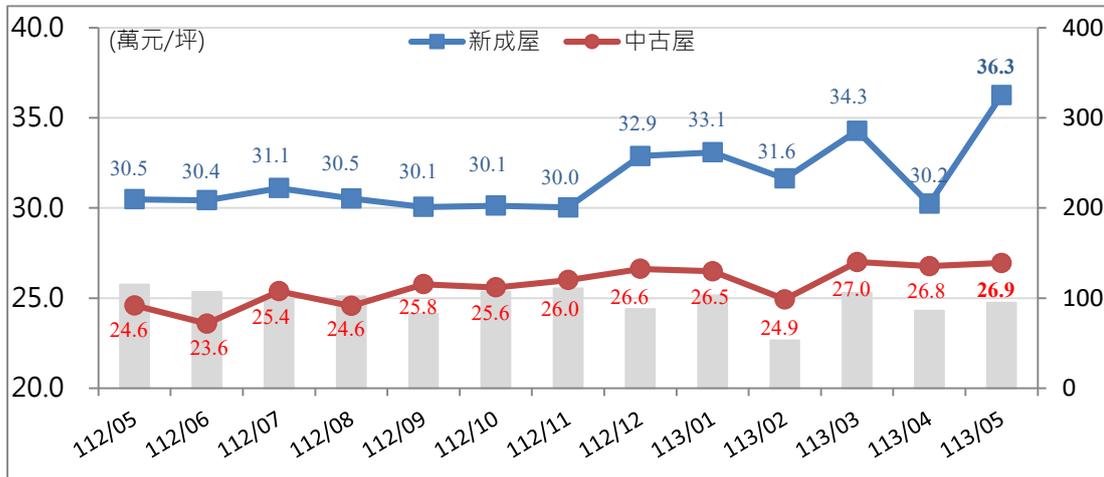
- 1、**大樓新成屋**，113年5月交易均價40.3萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區及華亞科技園區，近一年中，月均價約於35至40萬元/坪間波動。
- 2、**大樓中古屋**，113年5月交易均價31.1萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區、A8長庚商圈及龜山市區，近一年中，月均價約於28至31萬元/坪間波動。



圖十七、龜山區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(五) 八德區

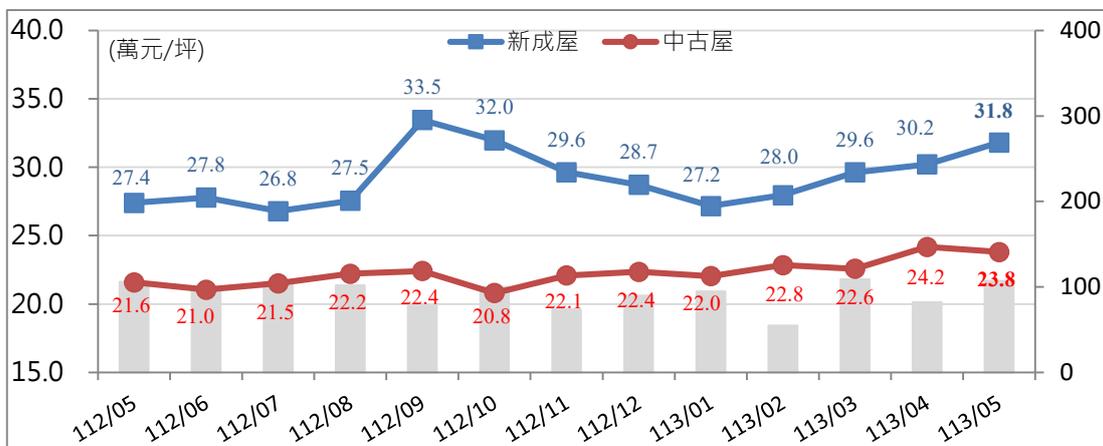
- 1、**大樓新成屋**，113年5月交易均價36.3萬元/坪，交易主要分布於區公所生活圈，以建德公園周圍的價格較為突出，近一年中，月均價約於30至36萬元/坪間波動。
- 2、**大樓中古屋**，113年5月交易均價26.9萬元/坪，交易主要分布於區公所生活圈周邊，近一年中，月均價約於24至27萬元/坪間波動。



圖十八、八德區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(六) 平鎮區

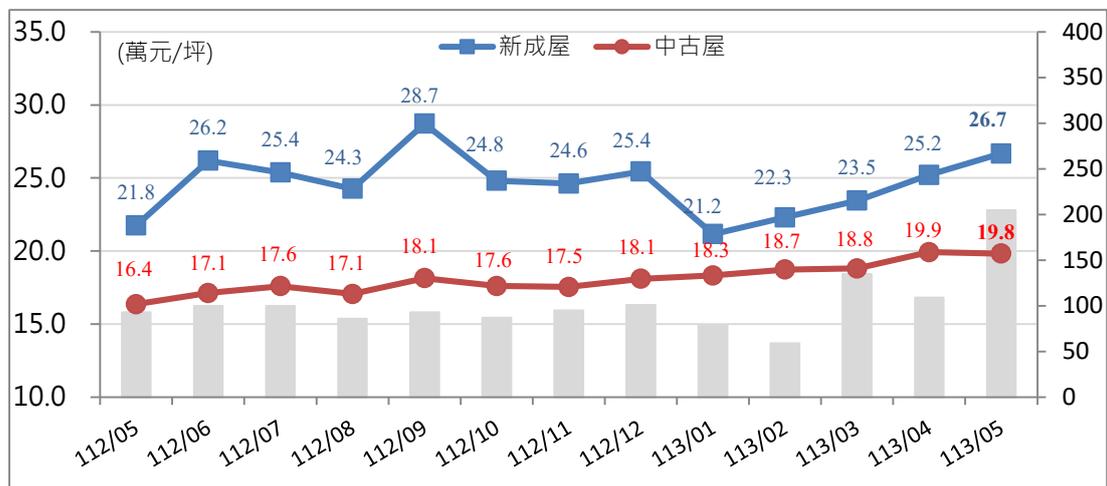
- 1、**大樓新成屋**，113年5月交易均價31.8萬元/坪，交易主要分布於平鎮國中生活圈，近一年中，月均價約於27至34萬元/坪間波動。
- 2、**大樓中古屋**，113年5月交易均價23.8萬元/坪，交易主要分布於文化國小生活圈、平鎮國中生活圈，近一年中，月均價約於21至24萬元/坪間波動。



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5月交易均價26.7萬元/坪，交易主要分布於幼獅、埔心生活圈，近一年中，月均價約於22至29萬元/坪間波動。
- 2、**大樓中古屋**，113年5月交易均價19.8萬元/坪，交易主要分布於埔心、楊梅及幼獅生活圈，近一年中，月均價約於16至20萬元/坪間波動。



圖二十、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖