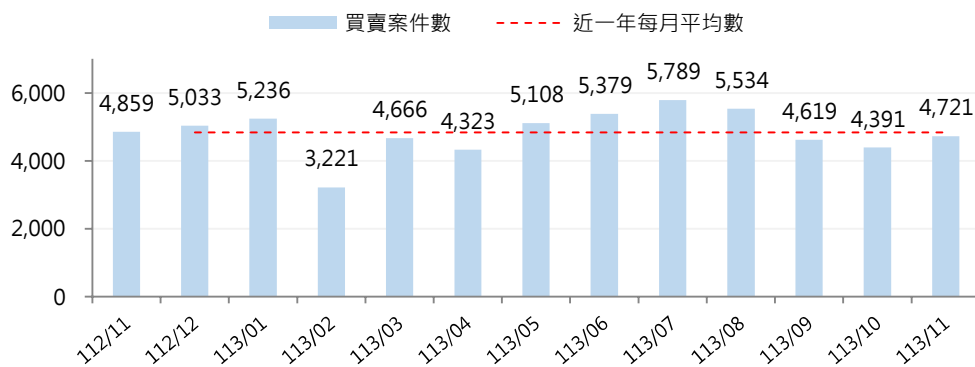


# 桃園市 113 年 11 月不動產市場交易分析月報

(資料統計日期：113 年 11 月 30 日)

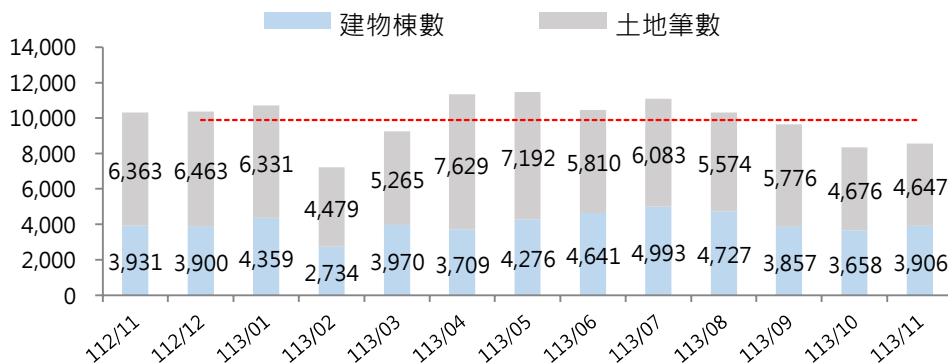
## ■ 買賣移轉登記案件數量統計-至 113 年 11 月

根據本市買賣移轉登記<sup>1</sup>統計數據，113 年 11 月買賣登記案件總數共計 4,721 件，相比於上月(10 月：4,391 件)增加 7.5%；與去年同期(112 年 11 月：4,859 件)相比，降幅為 2.8%。



圖一、本市近一年買賣移轉登記案件趨勢圖

113 年 11 月，土地、建物買賣登記移轉總筆、棟數為 8,553 筆，其中土地移轉筆數為 4,647 筆，建物移轉棟數為 3,906 棟。相比之下，建物移轉棟數(3,906 棟)較上月(10 月：3,658 棟)增加 6.8%，而與去年同期(112 年 11 月：3,931 棟)相比，降幅為 0.6%。

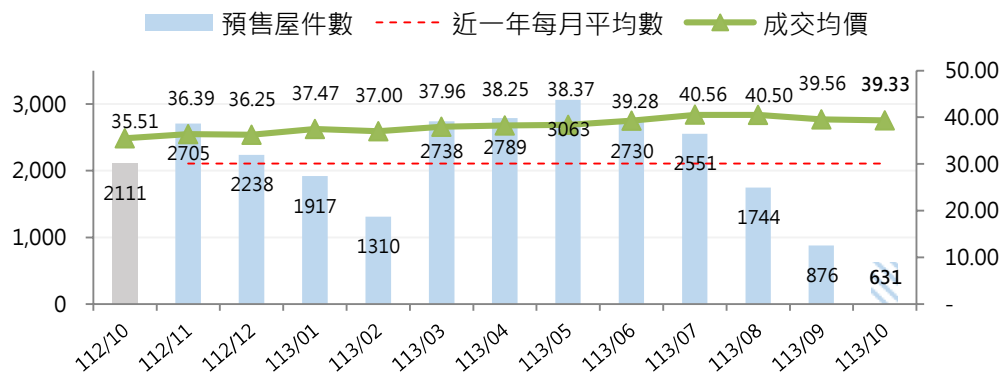


圖二、近一年買賣移轉登記筆、棟數趨勢圖

<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。

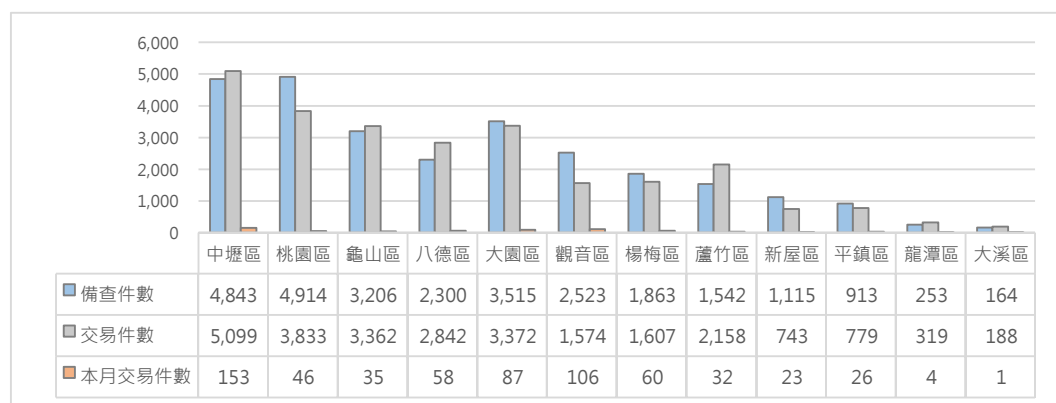
## ■ 預售屋成交價量統計-至 113 年 10 月

113 年 10 月，預售屋申報件數為 631 件，較上月(113 年 9 月:876 件) 減少 28%，與去年同期(112 年 10 月:2,111 件)相比，降幅為 70.1%。113 年 10 月預售屋成交均價為 39.33 萬元/坪，較上月(113 年 9 月:39.56 萬元/坪)下跌 0.6%，與去年同期(112 年 10 月:35.51 萬元/坪)，增幅為 10.8%。



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<sup>2</sup>及交易量顯示，近一年，桃園區的備查案件數量最多，共計 4,914 件，主要集中於中路地區及小檜溪重劃區，其次為中壢區，共計 4,843 件。交易量方面，中壢區則位居首位，達 5,099 件，其次為桃園區，交易量達 3,833 件。在 113 年 10 月，中壢區的交易量最高，共計 153 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

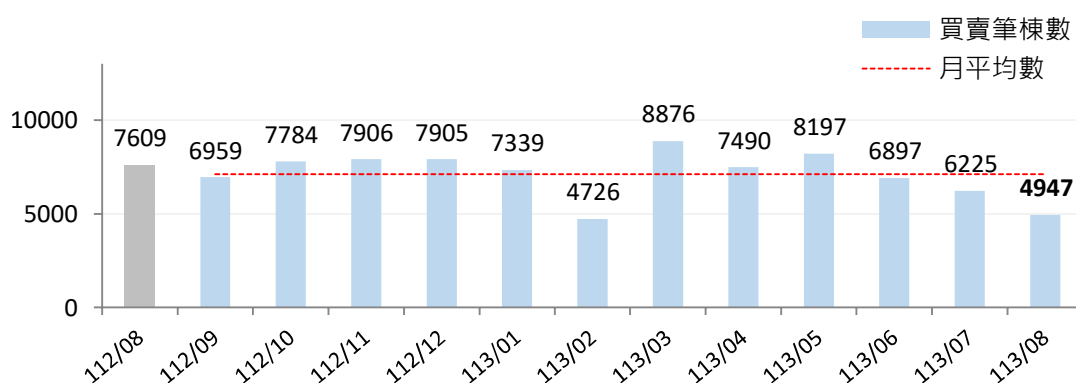
<sup>2</sup> 預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查案件數量係以 112 年 11 月至 113 年 10 月已備查者為統計依據。(申報備查案件數量係統計本市已備查預售屋建案之戶數合計)

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。

## ■ 買賣實價登錄交易量/總交易金額統計-至 113 年 8 月

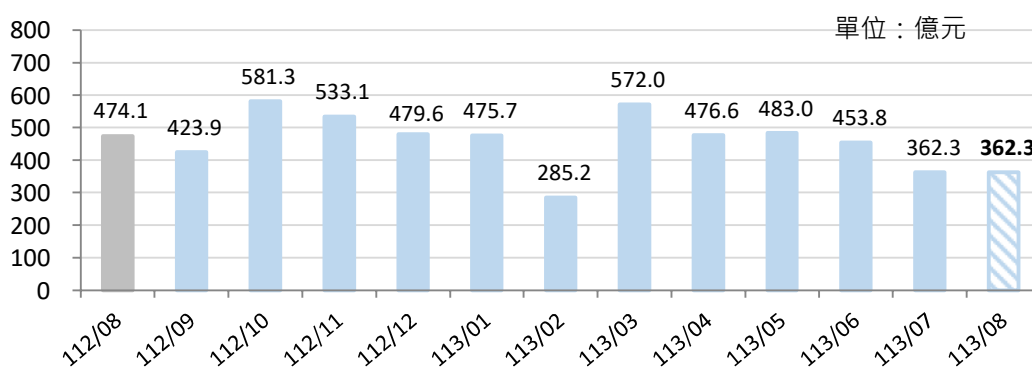
本次資料統計日期為 113 年 11 月 30 日，因實價登錄交易簽約日期至送件登記對外揭露存有時間差，且按過去經驗，目前最新月份交易統計資料量皆尚未蒐集完全，約為實際總數之 7 至 9 成，爰分析交易日期 112 年 8 月至 113 年 8 月底前已申報並揭露之交易案件。

根據目前統計，113 年 8 月的買賣實價登錄揭露案件中，土地及建物筆棟數為 4,947 筆，較上月(113 年 7 月:6,225 筆)減少 20.53%；與去年同期(112 年 8 月:7,609 筆)相比，降幅為 34.98%。



圖五、近一年實價登錄揭露案件交易筆棟數趨勢圖

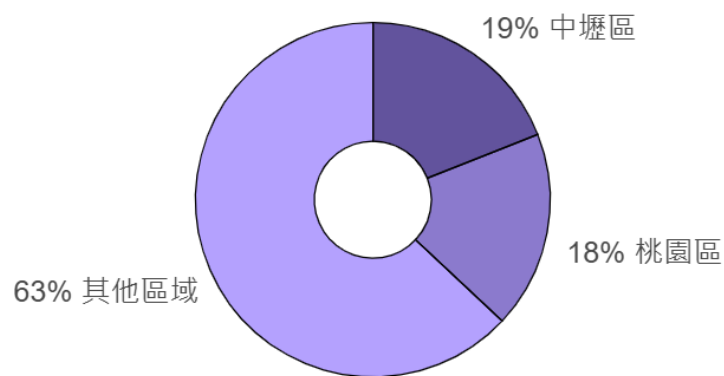
根據目前統計，113 年 8 月買賣實價登錄揭露案件的總交易金額約為 362.3 億元，與上月(113 年 7 月:362.3 億元)持平；與去年同期(112 年 8 月:474.1 億元)相比，降幅為 23.58%。



圖六、近一年實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

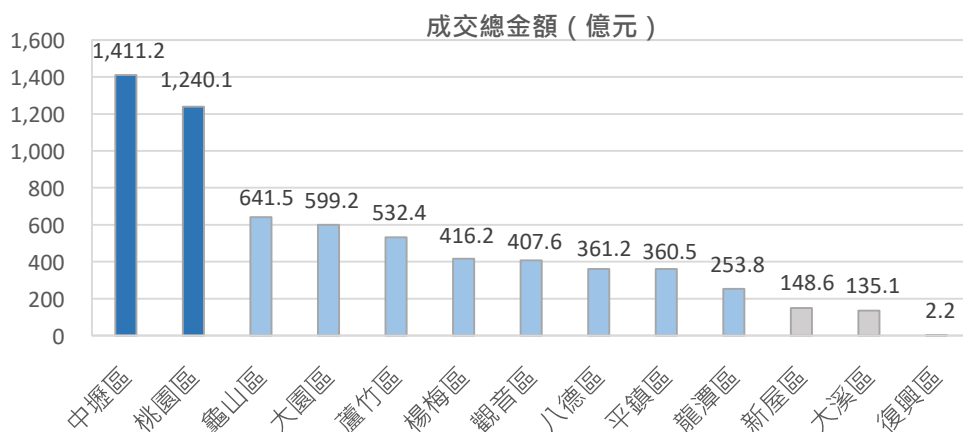
## ■ 各行政區買賣成交規模-至 113 年 8 月

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%(18,978 筆)，緊隨其後的是桃園區，佔 18%(18,004 筆)。其中，113 年 8 月的交易筆棟數以中壢區(1,056 件)、桃園區(737 件)為最多。



圖七、近一年交易筆棟數最高、次高行政區比例圖

此外，統計各行政區近一年成交總金額中，中壢區(1,411.2 億元)位居首位，其次是桃園區(1,240.1 億元)。

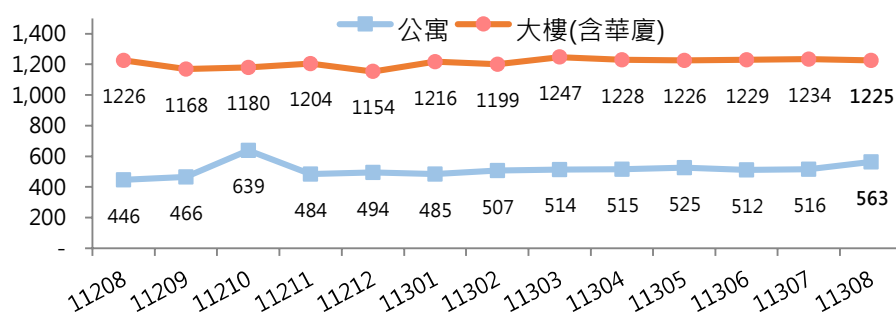


圖八、近一年各行政區成交總金額圖

## ■ 住宅市場買賣成交統計-至 113 年 8 月<sup>3</sup>

### (一) 本市住宅市場平均成交總價

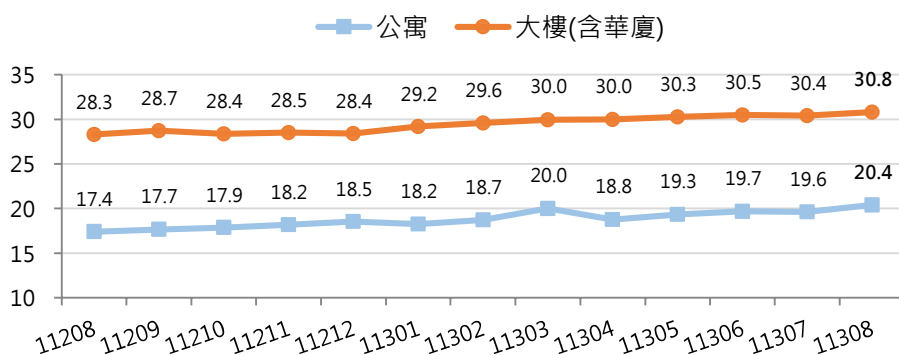
1. 113 年 8 月，**大樓(含華廈)**每戶平均成交總價為 1,225 萬元，較上月(113 年 7 月：1,234 萬元)下跌 0.73%，相比去年同期(112 年 8 月：1,226 萬元)，跌幅為 0.08%。
2. 113 年 8 月，**公寓**每戶平均成交總價為 563 萬元，較上月(113 年 7 月：516 萬元)上漲 9.11%，與去年同期相比(112 年 8 月：446 萬元)，漲幅為 26.23%。



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 8 月，**大樓(含華廈)**每戶平均成交均價為 30.8 萬元/坪，較上月(113 年 7 月：30.4 萬元/坪)上漲 1.3%，與去年同期相比(112 年 8 月：28.3 萬元/坪)，漲幅 8.8%。
2. 113 年 8 月，**公寓**每戶平均成交均價為 20.4 萬元/坪，較上月(113 年 7 月：19.6 萬元/坪)上漲 4.1%，與去年同期相比(112 年 8 月：17.4 萬元/坪)，漲幅為 17.2%。

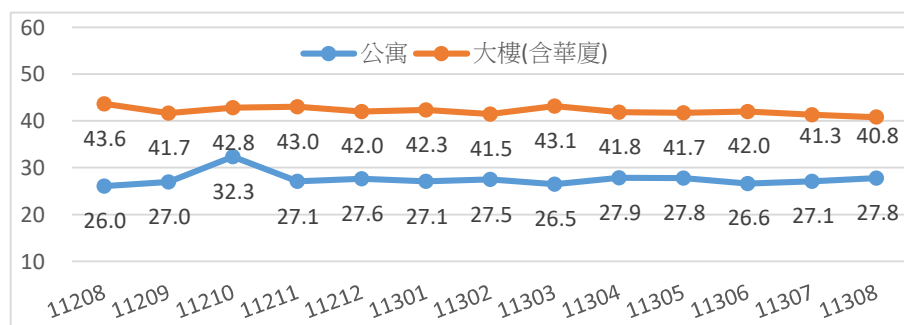


圖十、近一年住宅市場成交均價走勢圖

<sup>3</sup> 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

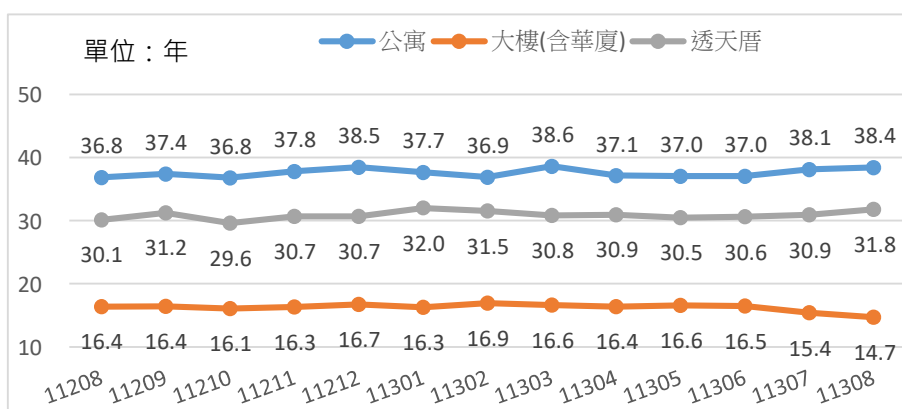
1. 113 年 8 月，**大樓(含華廈)**每戶平均成交面積為 40.8 坪，較上個月(113 年 7 月：41.3 坪)減少 0.5 坪；與去年同期(112 年 8 月：43.6 坪)相比，減少 2.8 坪。
2. 113 年 8 月，**公寓**每戶平均交易面積為 27.8 坪，較上個月(113 年 7 月：27.1 坪)增加 0.7 坪；較去年同期(112 年 8 月：26 坪)相比，增加 1.8 坪。



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<sup>4</sup>

1. 113 年 8 月，**公寓**每戶平均交易屋齡為 38.4 年，與去年同期(112 年 8 月：36.8 年)相比，增加 1.6 年。
2. 113 年 8 月，**透天厝**每戶平均交易屋齡為 31.8 年，與去年同期(112 年 8 月：30.1 年)相比，增加 1.7 年。
3. 113 年 8 月，**大樓(含華廈)**每戶平均交易屋齡為 14.7 年，與去年同期(112 年 8 月：16.4 年)相比，減少 1.7 年。



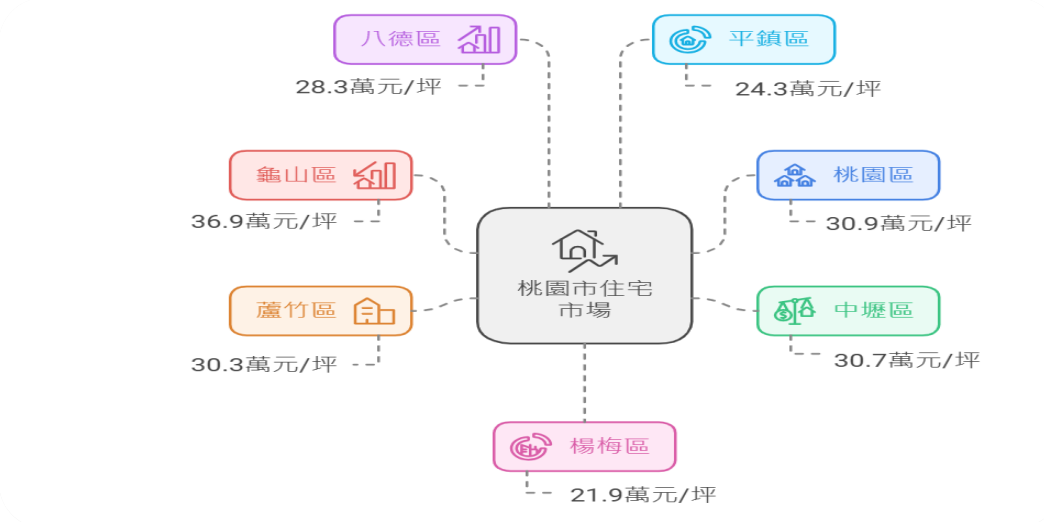
圖十二、近一年住宅市場平均交易屋齡走勢圖

<sup>4</sup> 註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。

### (五) 重點地區住宅市場買賣成交統計-至 113 年 8 月

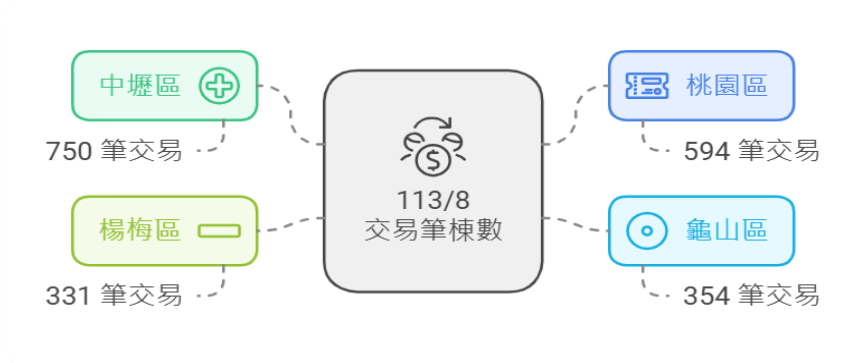
選取本市桃園、中壢、蘆竹、龜山、八德、平鎮及楊梅等 7 個重點住宅市場之行政區，統計住宅大樓、華廈及公寓等住宅類型建物之平均成交單價，並觀察其成交規模。

本市 113 年 8 月住宅市場中，成交平均單價最高的行政區為龜山區(36.9 萬元/坪)，其次依序為桃園區(30.9 萬元/坪)、中壢區(30.7 萬元/坪)及蘆竹區(30.3 萬元/坪)等。



圖十三、各重點都會行政區住宅成交平均單價統計圖

本市 113 年 8 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(750 筆)，其次依序為桃園區(594 筆)、龜山區(354 筆)及楊梅區(331 筆)等。



圖十四、本月前四高重點都會行政區住宅成交筆數圖

統計前述行政區已申報並揭露之成交量，近一年中，各重點都會區住宅交易筆棟數<sup>5</sup>最高的行政區為桃園區(14,471 件)，其次依序為中壢區(14,154 件)、龜山區(7,056 件)及楊梅區(6,741 件)等。



圖十五、近一年前四高重點都會行政區住宅成交筆棟數圖

113 年 10 月的「預售屋實價登錄成交數量與成交均價」呈現交易量持續縮減，價格基本持穩的態勢。值得關注的是，近兩期的預售屋實價登錄的成交量與去年同期相比，皆有顯著減少的現象，顯示預售市場的活躍度正在持續降溫。

此外，113 年 9 月，央行祭出第七波選擇性信用管制措施，政策效應立即反映在成交移轉件數與棟數的減少上，顯示不動產市場受到政策壓力影響，成長動能顯著放緩。這些管制措施有效抑制了投資需求，使投資人和購屋族群在觀望氛圍中更趨謹慎，不動產市場目前正處於盤整階段。整體而言，不動產價量走勢受多重因素影響，未來市場發展需長期且持續地觀察，以掌握整體趨勢與潛在變化。

<sup>5</sup> 註：統計樣本之建物型態包括透天厝、住宅大樓、華廈及公寓。



## ■ 重點地區新舊大樓買賣成交統計-至 113 年 8 月

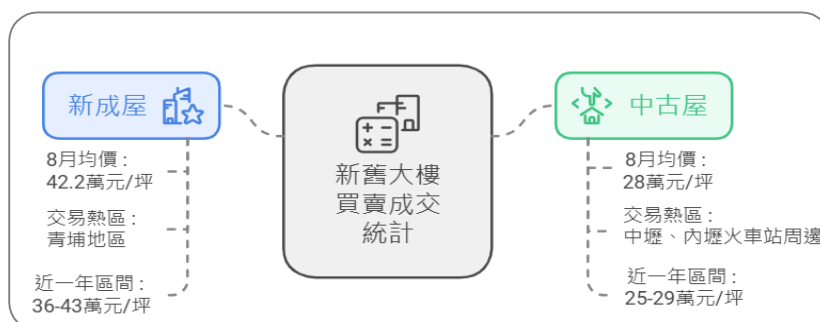
### (一) 桃園區



圖十六、桃園區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋<sup>6</sup>**：113 年 8 月交易均價 40.4 萬元/坪，主要交易分布於小檜溪重劃區、火車站後站地區。近一年中，月均價約於 39 至 47 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋<sup>7</sup>**：113 年 8 月交易均價 29.9 萬元/坪，交易區位分布平均，近一年中，月均價約於 26 至 30 萬元/坪間波動。

### (二) 中壢區



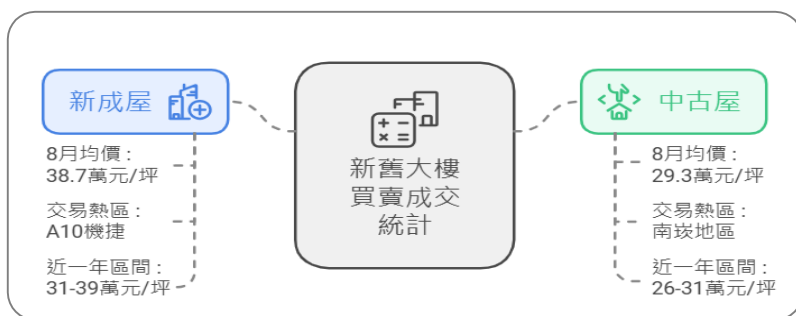
圖十七、中壢區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：113 年 8 月交易均價 42.2 萬元/坪，交易主要分布於青埔地區。近一年中，月均價約為 36 至 43 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113 年 8 月交易均價 28 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 25 至 29 萬元/坪間波動。

<sup>6</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>7</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



圖十八、蘆竹區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：113年8月交易均價38.7萬元/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31至39萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113年8月交易均價29.3萬元/坪，交易主要分布於南崁地區，近一年中，月均價約於26至31萬元/坪間波動。

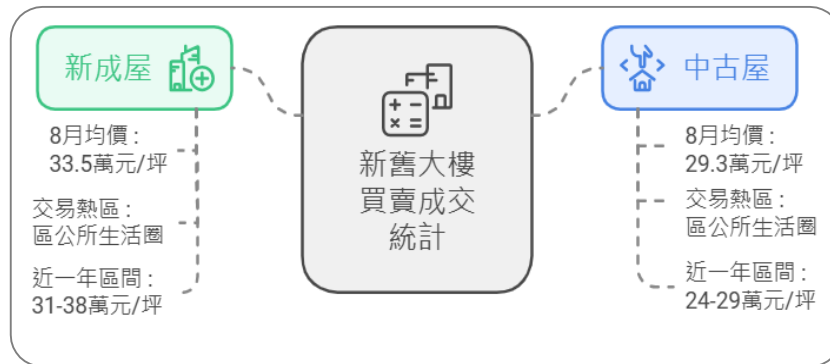
### (四) 龜山區



圖十九、龜山區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：113年8月交易均價44.9萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區，近一年中，月均價約於36至45萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113年8月交易均價30.5萬元/坪，交易主要集中於機捷A7站地區、A8長庚商圈及龜山舊市區，近一年中，月均價約於28至36萬元/坪間波動。

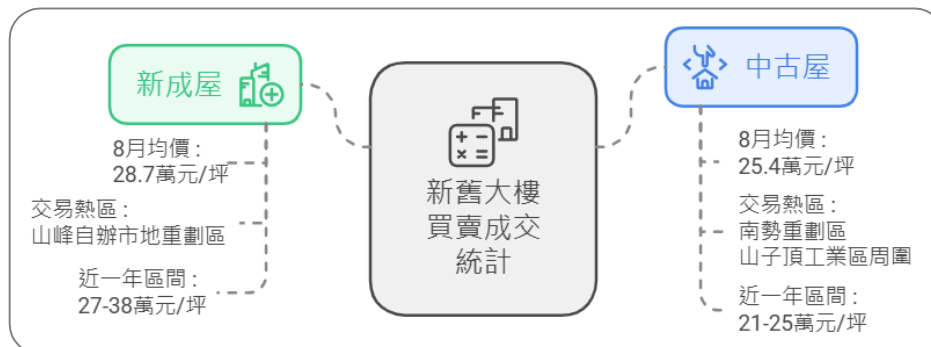
## (五) 八德區



圖二十、八德區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：113 年 8 月交易均價 33.5 萬元/坪，交易主要分布於區公所生活圈，近一年中，月均價約於 31 至 38 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113 年 8 月交易均價 29.3 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 29 萬元/坪間波動。

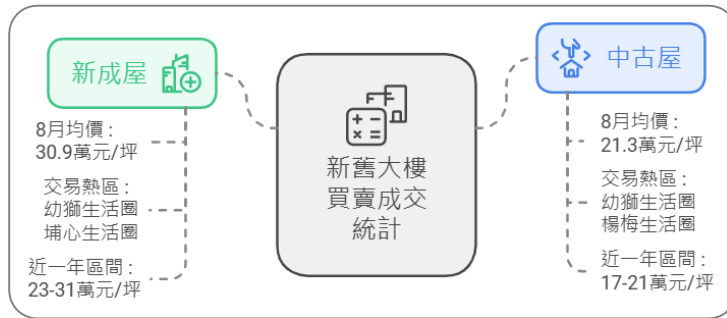
## (六) 平鎮區



圖二十一、平鎮區大樓新成屋及中古屋均價圖

1. **大樓新成屋**：113 年 8 月交易均價 28.7 萬元/坪，交易主要分布於山峰自辦市地重劃區周圍，近一年中，月均價約於 27 至 38 萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113 年 8 月交易均價 25.4 萬元/坪，交易主要分布於南勢重劃區及山子頂工業區周邊，近一年中，月均價約於 21 至 25 萬元/坪間波動。

## (七) 楊梅區



圖二十二、楊梅區大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

1. **大樓新成屋**：113年8月交易均價30.9萬元/坪，交易主要分布於幼獅生活圈及埔心生活圈，近一年中，月均價約於23至31萬元/坪間波動。
2. **大樓中古屋**：113年8月交易均價21.3萬元/坪，交易主要分布於幼獅生活圈及楊梅生活圈，近一年中，月均價約於17至21萬元/坪間波動。