

內政統計通報

107年第37週

內政部統計處

107年9月12日

106年建物交易熱區前三名為桃園市中壢區、臺中市西屯區及桃園市桃園區

- ◎ 106年建物交易，7成以上集中於6個直轄市；交易面積占全國5%以上之鄉鎮市區共67個，其交易面積合占全國7成以上。
- ◎ 106年建物交易，近9成5為住宅類，都會區以住宅大樓為主要交易標的，非都會區以透天厝為交易大宗；金門縣則以公寓所占比例最高。
- ◎ 金門縣、新竹縣、新竹市之建物交易主要為未滿10年新屋；臺北市建物交易以屋齡30年以上比例最高。

106年建物交易面積前10大鄉鎮市區



資料來源：內政部地政司

為促進不動產交易資訊透明化，減少不動產價格哄抬現象，保障民眾不動產交易權益，內政部推動實價登錄制度自101年8月1日施行，凡不動產買賣案件應於所有權移轉登記30日內，申報登錄成交案件實際資訊，揭露建物交易棟數、交易面積、交易總價、建物型態、屋齡等資訊。本文以104-106年不動產實價登錄資料，分析我國不動產建物交易市場之變化與地域間差異。

一、交易量：依據內政部地政司不動產實價登錄開放資料(Open Data)¹揭露資訊，106年我國建物交易棟數達20萬5千棟²，交易面積達932萬坪³。

(一) 依縣市別分：

1. 觀察建物交易棟數及面積，皆以新北市所占比率最高(分別占17.87%、15.55%)，其次為臺中市(14.40%、14.64%)、再次為高雄市(13.75%、13.97%)、第4桃園市(13.37%、13.34%)，6個直轄市(以下稱6都)交易棟數及面積合計均占全國7成以上，近3年交易結構(各縣市占率)相似。(表1)
2. 若以交易面積除以交易棟數計算平均每棟交易面積，106年以苗栗縣58.87坪最高，其次為雲林縣58.59坪，彰化縣、嘉義市、新竹縣亦有50坪以上；6

¹ <https://data.gov.tw/dataset/25119>

² 僅計算揭露之交易數，以交易日為統計標準，另交易日期、交易地點等資訊不全者(約占1%)亦予以剔除不計。

³ 同上。

都以臺南市49.14坪最高，新北市與臺北市則均不滿40坪。(表1)

(二) 依鄉鎮市區別分：以桃園市中壢區交易面積占全國27.08%最多，各鄉鎮市區占全國比率20%以上者之行政區共5個、10%至未滿20%者共23個、5%至未滿10%者共39個，5%以上者合計67個鄉鎮市區，其交易面積合計數占全國比率達7成以上，交易熱區主要位於桃園市中壢區、桃園區、合併升格前之原臺中市與新竹縣等地區，集中分布情形應與人口成長及工商發展有關。(圖1)

二、交易型態：106年建物交易棟數中，近9成5為住宅類交易，104-106年交易結構(住宅類占率)相似。

(一) 建物型態：住宅類交易之建物型態存在地域差異，臺南市以外之其他5都及新竹縣市均以住宅大樓為主要交易標的；金門縣及基隆市以公寓所占比率最高；而臺南市及大部分非直轄市之縣市則以透天厝為交易大宗。(表2)

(二) 建物屋齡：全國交易建物屋齡主要以10年以上為主，惟亦存在地域間差異，未滿10年屋齡比率以金門縣94.0%最高，新竹縣66.1%次之，新竹市51.6%再次之；30年以上比率則以澎湖縣35.9%最高，臺北市35.2%次之，花蓮縣及臺東縣亦在30%以上。若計算各縣市建物交易之平均屋齡，則以金門縣4.1年最低，新竹縣8.8次之，新竹市12.4年再次之；6都以桃園市14.1年最低，臺北市22.3年最高。

(表3)

三、交易總價及單價中位數：

交易房價高低易受房屋本身屬性如屋齡、樓層、區位影響而呈現差異，以下就106年交易總價及單價中位數觀察⁴：

(一) 交易總價中位數：106年建物交易，不含車位之交易總價中位數以臺北市1,380萬元最高，新北市900萬元次之，新竹市800萬元再次之；含車位之交易總價中位數以臺北市2,500萬元最高，新北市1,220萬元次之，新竹市909萬元再次之。

(表4)

(二) 交易單價中位數：106年建物交易，不含車位之交易單價中位數以臺北市每坪56.1萬元最高，新北市每坪31.9萬元次之，其餘各縣市均在每坪20萬元以下；含車位之中位數房價以臺北市每坪51.5萬元最高，新北市每坪25.5萬元次之，新竹市每坪20.0萬元再次之。(表4)

⁴ 本文房價未經各項房屋屬性(如屋齡、建物型態、樓層等)標準化處理，並非「標準房屋」價格，僅供概略參考，引用時宜注意說明。若欲了解各縣市歷年房價變動，請參考本部營建署編製之住宅價格指數：
<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0106.aspx>

表1 近3年建物買賣申報成交資訊統計

單位:棟、坪、%

縣市	106年建物交易					105年建物交易		104年建物交易	
	交易棟數		交易面積		平均每棟 交易面積	交易棟數	交易面積	交易棟數	交易面積
		占全國 百分比		占全國 百分比		占全國 百分比	占全國 百分比	占全國 百分比	占全國 百分比
全 國	205,221	100.00	9,322,767	100.00	45.43	100.00	100.00	100.00	100.00
新北市	36,681	17.87	1,449,938	15.55	39.53	17.25	14.92	17.24	14.74
臺北市	17,262	8.41	678,368	7.28	39.30	8.17	6.91	8.91	7.68
桃園市	27,438	13.37	1,243,426	13.34	45.32	14.91	14.72	12.78	13.15
臺中市	29,546	14.40	1,364,590	14.64	46.19	12.67	13.14	13.29	13.38
臺南市	16,314	7.95	801,689	8.60	49.14	7.67	8.51	7.90	8.40
高雄市	28,226	13.75	1,302,320	13.97	46.14	13.37	13.59	12.77	13.04
宜蘭縣	4,142	2.02	200,003	2.15	48.29	2.32	2.52	2.83	2.75
新竹縣	7,173	3.50	378,715	4.06	52.80	4.10	4.58	4.08	5.00
苗栗縣	3,559	1.73	209,508	2.25	58.87	1.72	1.92	1.86	2.44
彰化縣	5,877	2.86	321,440	3.45	54.69	2.68	3.43	2.89	3.46
南投縣	2,182	1.06	108,311	1.16	49.64	1.02	1.10	1.21	1.36
雲林縣	2,949	1.44	172,795	1.85	58.59	1.50	1.94	1.53	1.93
嘉義縣	2,606	1.27	120,539	1.29	46.25	1.08	1.17	1.28	1.39
屏東縣	4,545	2.21	227,076	2.44	49.96	2.18	2.48	2.50	2.87
臺東縣	874	0.43	38,958	0.42	44.57	0.45	0.45	0.73	0.63
花蓮縣	2,776	1.35	117,406	1.26	42.29	1.38	1.40	1.67	1.59
澎湖縣	298	0.15	12,300	0.13	41.28	0.12	0.13	0.12	0.14
基隆市	4,214	2.05	149,796	1.61	35.55	2.87	2.22	1.96	1.41
新竹市	5,160	2.51	253,873	2.72	49.20	3.01	3.47	2.92	3.19
嘉義市	2,864	1.40	153,495	1.65	53.59	1.27	1.22	1.25	1.29
金門縣	535	0.26	18,221	0.20	34.06	0.25	0.17	0.25	0.18
連江縣	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

資料來源：內政部地政司

- 說明：
1. 本表數據以交易日為統計標準。
 2. 建物交易包含純建物、房地；不包含預售屋、純車位。
 3. 建物面積包含主建物、附屬建物、共同使用部分及車位面積。
 4. 交易筆數30筆以下縣市數據不予公布，僅以N/A表示。

圖 1 106 年各鄉鎮市區建物交易面積占全國比例

單位：‰

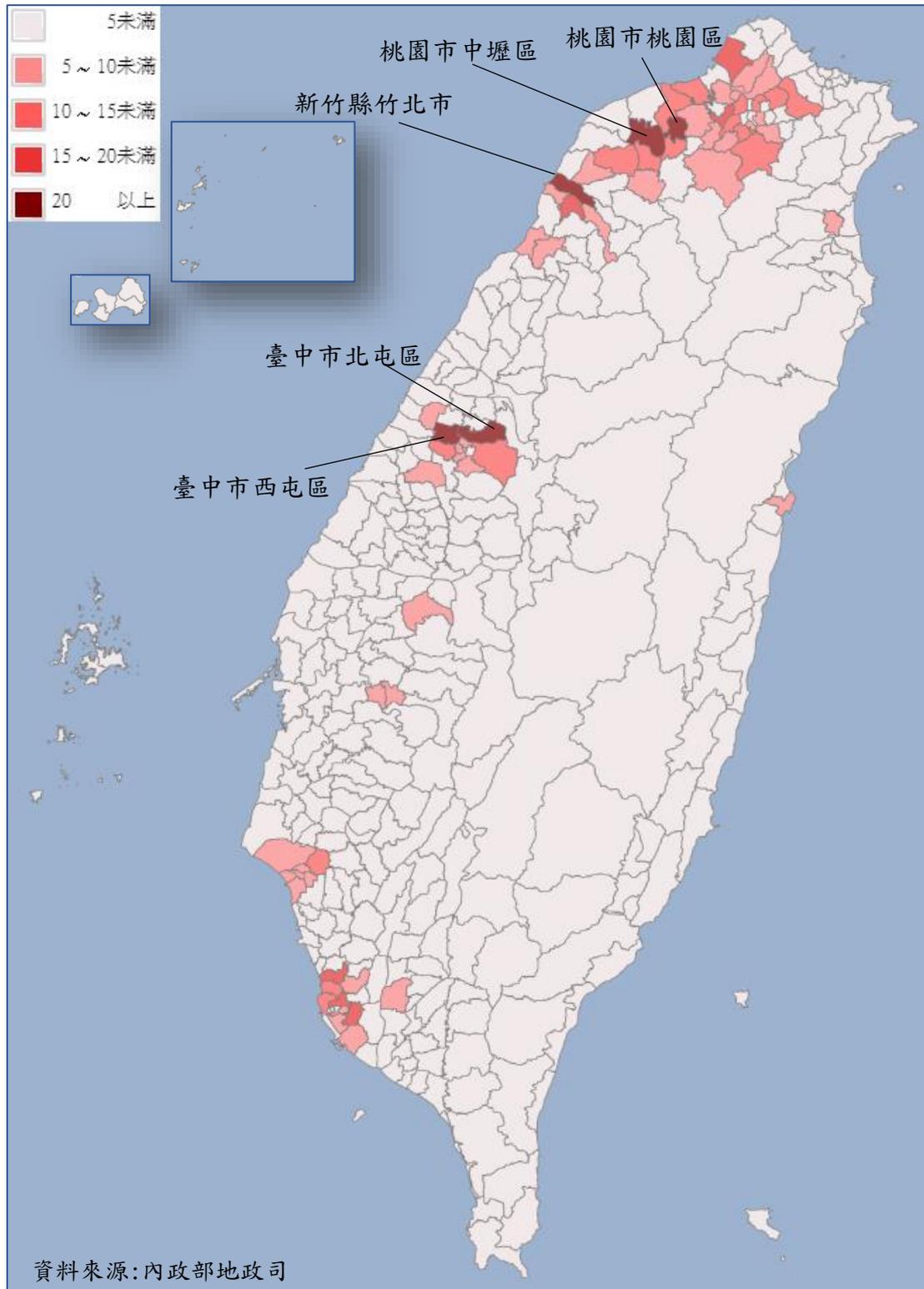


表2 住宅類及非住宅類建物交易結構比

單位：%

縣市	106年													105年		104年	
	住宅類						非住宅類							住宅類	非住宅類	住宅類	非住宅類
	公寓	透天厝	住宅大樓	華廈	套房		店面(店舖)	辦公商業大樓	工廠	廠辦	農舍	其他					
全 國	94.7	11.4	26.6	37.5	13.7	5.5	5.3	1.9	1.1	0.4	0.7	0.5	0.6	94.5	5.5	94.0	6.0
新北市	94.8	21.8	3.9	51.3	13.0	4.9	5.2	1.5	0.8	0.5	1.6	0.0	0.7	95.0	5.0	94.7	5.3
臺北市	92.0	26.5	2.7	30.3	21.0	11.5	8.0	2.5	3.6	0.0	0.9	-	1.0	91.3	8.7	90.6	9.4
桃園市	95.4	7.0	21.0	46.8	15.9	4.8	4.6	1.9	0.7	0.5	0.5	0.4	0.5	94.7	5.3	94.7	5.3
臺中市	94.7	5.8	27.5	41.1	13.1	7.1	5.3	2.5	1.5	0.4	0.3	0.2	0.5	95.0	5.0	93.2	6.8
臺南市	95.1	5.7	46.6	26.3	12.7	3.8	4.9	1.9	0.8	0.7	0.4	0.3	0.7	94.5	5.5	94.4	5.6
高雄市	96.2	9.4	27.1	49.7	6.8	3.2	3.8	1.5	1.0	0.4	0.7	0.2	0.2	95.9	4.1	95.5	4.5
宜蘭縣	91.8	7.7	51.6	6.0	16.2	10.4	8.2	1.3	1.0	0.6	0.6	4.2	0.5	91.1	8.9	91.1	8.9
新竹縣	95.3	2.7	26.3	42.0	20.6	3.7	4.7	1.6	0.9	0.4	0.7	1.0	0.1	94.2	5.8	94.4	5.6
苗栗縣	93.7	2.5	48.2	16.9	21.9	4.1	6.3	1.9	0.4	0.5	0.9	1.9	0.6	94.1	5.9	93.7	6.3
彰化縣	92.4	2.3	75.8	5.0	8.4	0.9	7.6	2.3	0.5	1.1	0.8	1.8	1.2	92.5	7.5	92.8	7.2
南投縣	91.6	2.1	72.2	7.7	8.0	1.6	8.4	1.8	0.1	0.6	0.3	4.7	0.8	89.9	10.1	91.6	8.4
雲林縣	95.4	2.6	75.2	4.1	9.4	4.0	4.6	1.1	0.2	1.3	0.4	0.9	0.7	94.6	5.4	94.3	5.7
嘉義縣	95.6	3.1	67.9	14.3	4.1	6.2	4.4	2.1	-	0.4	0.4	0.5	0.9	94.9	5.1	93.1	6.9
屏東縣	94.2	5.0	63.1	11.2	10.8	4.0	5.8	1.4	0.0	0.4	0.3	0.9	2.7	93.3	6.7	94.1	5.9
臺東縣	93.4	6.6	68.3	2.9	10.8	4.8	6.6	3.5	0.2	0.5	0.1	1.5	0.8	92.4	7.6	94.0	6.0
花蓮縣	94.6	6.7	54.6	6.3	20.4	6.6	5.4	1.8	0.1	0.0	0.2	2.6	0.6	92.6	7.4	93.0	7.0
澎湖縣	97.7	8.1	60.4	5.7	23.2	0.3	2.3	0.7	-	-	-	0.3	1.3	95.8	4.2	98.9	1.1
基隆市	97.3	35.4	9.9	30.4	18.1	3.6	2.7	1.9	0.3	0.1	0.1	-	0.3	98.0	2.0	96.7	3.3
新竹市	95.5	7.0	18.3	42.6	17.9	9.6	4.5	2.0	1.7	0.1	0.4	0.2	0.1	95.5	4.5	95.4	4.6
嘉義市	93.0	3.9	42.4	21.6	17.2	7.9	7.0	4.4	1.6	0.3	0.1	0.1	0.5	95.6	4.4	95.6	4.4
金門縣	95.7	45.2	17.2	0.7	21.1	11.4	4.3	2.1	-	-	-	1.9	0.4	96.4	3.6	92.4	7.6
連江縣	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A						

資料來源：內政部地政司

說 明：1. 同表1。

2. 本表結構比係以交易棟數計算。

3. 公寓係指5樓以下無電梯、住宅大樓係指11層以上有電梯、華廈係指10層以下有電梯、套房係指1房(1廳)1衛。

表 3 建物交易屋齡結構比

單位：%、年

縣市	106年											105年		104年		
	屋齡未滿10年			屋齡10至未滿30年			屋齡30年以上			屋齡不詳	平均交易屋齡	屋齡未滿10年	屋齡10年以上	屋齡未滿10年	屋齡10年以上	
		未滿5年	5至未滿10年		10至未滿20年	20至未滿30年		30至未滿40年	40至未滿50年							50年以上
全 國	40.9	34.0	6.9	37.0	13.5	23.5	19.6	14.1	4.9	0.6	2.6	17.2	44.3	53.2	40.8	56.4
新北市	44.2	33.4	10.8	33.7	14.0	19.7	18.2	12.8	5.1	0.2	3.9	16.2	44.6	51.4	42.8	53.1
臺北市	28.4	18.1	10.3	24.2	11.2	13.0	35.2	24.7	9.9	0.6	12.2	22.3	30.8	57.1	28.5	58.6
桃園市	49.0	42.7	6.4	37.7	17.6	20.1	13.0	10.1	2.7	0.1	0.3	14.1	55.1	44.7	46.6	53.1
臺中市	37.9	31.6	6.3	45.5	12.4	33.1	16.1	12.0	3.7	0.3	0.6	17.6	37.5	61.6	36.7	62.6
臺南市	42.0	37.4	4.5	37.6	11.1	26.5	19.7	14.8	3.9	0.9	0.8	17.2	45.1	54.1	40.3	59.2
高雄市	38.8	34.2	4.6	37.2	13.5	23.7	23.8	16.4	6.5	0.9	0.2	18.4	41.7	58.2	37.4	62.4
宜蘭縣	41.6	34.4	7.2	34.8	10.2	24.7	21.7	16.1	4.7	1.0	1.9	17.7	47.7	50.4	51.1	47.4
新竹縣	66.1	55.5	10.6	26.9	13.9	13.0	2.3	1.7	0.5	0.1	4.7	8.8	71.2	24.4	71.2	23.8
苗栗縣	50.7	45.5	5.2	31.7	12.9	18.8	12.4	9.6	2.1	0.8	5.1	13.6	49.1	45.8	51.1	43.5
彰化縣	42.5	39.2	3.2	32.3	7.6	24.7	25.0	17.9	5.9	1.2	0.2	18.2	42.0	57.8	46.6	53.2
南投縣	32.4	29.1	3.4	40.8	14.7	26.2	25.5	18.8	5.7	1.0	1.2	19.7	29.3	69.6	29.6	69.1
雲林縣	40.4	36.1	4.3	41.1	13.6	27.5	18.1	14.0	3.0	1.1	0.4	17.1	42.5	57.4	38.9	57.8
嘉義縣	42.3	40.1	2.3	34.8	15.1	19.7	22.8	19.3	3.1	0.3	0.1	16.7	35.6	64.0	45.5	54.0
屏東縣	23.9	21.7	2.2	49.0	13.9	35.1	23.8	18.0	4.9	0.9	3.3	21.3	27.3	69.4	37.8	59.6
臺東縣	16.2	13.8	2.4	46.6	9.0	37.5	31.5	22.4	8.5	0.6	5.7	24.7	19.2	75.6	15.3	80.1
花蓮縣	15.9	13.1	2.8	49.5	13.3	36.2	31.9	24.0	7.5	0.4	2.7	24.3	21.5	75.6	16.2	81.3
澎湖縣	34.9	34.2	0.7	24.8	13.4	11.4	35.9	22.8	8.1	5.0	4.4	21.3	29.0	66.4	31.4	66.3
基隆市	23.0	18.3	4.7	48.0	14.4	33.6	28.4	18.4	8.0	1.9	0.6	22.7	44.2	55.2	13.8	85.5
新竹市	51.6	39.5	12.1	36.4	16.9	19.4	6.2	4.3	1.6	0.3	5.8	12.4	62.4	33.7	60.4	34.5
嘉義市	24.2	21.5	2.7	53.5	13.4	40.0	22.1	12.5	7.6	2.0	0.2	21.8	26.6	73.3	20.7	79.1
金門縣	94.0	91.2	2.8	3.7	2.8	0.9	2.2	1.5	0.4	0.4	-	4.1	94.6	5.2	89.9	10.1
連江縣	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

資料來源：內政部地政司

說 明：1. 同表1。

2. 本表結構比係以交易棟數計算。

3. 平均交易屋齡係扣除屋齡不詳者後，以屋齡分組各組比例及組中點計算。

表 4 近 3 年建物交易總價及單價中位數

單位:新臺幣萬元、新臺幣萬元/每坪

縣市	106年				105年				104年			
	不含車位		含車位		不含車位		含車位		不含車位		含車位	
	總價 中位數	單價 中位數										
新北市	900.0	31.9	1,220.0	25.5	858.0	30.7	1,246.0	26.3	860.0	31.2	1,250.0	27.5
臺北市	1,380.0	56.1	2,500.0	51.5	1,367.5	56.9	2,450.0	52.2	1,367.3	56.0	2,640.0	54.7
桃園市	590.0	17.0	720.0	16.3	607.0	15.9	750.0	16.7	555.0	16.8	730.0	16.8
臺中市	663.0	17.9	750.0	17.3	632.5	16.7	750.0	17.4	600.0	16.4	708.0	17.1
臺南市	560.0	13.6	587.5	14.0	550.0	13.4	560.0	13.4	540.0	12.8	450.0	11.5
高雄市	486.1	14.7	786.0	17.4	480.0	14.4	788.0	17.9	460.0	14.1	715.0	16.3
宜蘭縣	680.0	16.2	585.0	12.3	720.0	16.1	674.0	15.2	665.0	16.0	605.0	14.3
新竹縣	740.0	18.0	850.0	18.4	795.0	19.9	830.0	17.9	706.7	16.2	743.0	16.6
苗栗縣	580.0	13.4	600.0	14.8	520.0	12.5	543.5	14.2	550.0	12.6	525.0	13.9
彰化縣	650.0	13.7	520.0	12.5	630.0	13.1	510.0	11.5	600.0	12.6	550.0	12.6
南投縣	510.0	12.5	440.0	9.6	480.0	11.6	345.0	8.3	455.0	11.1	326.5	7.7
雲林縣	560.0	10.8	298.5	7.9	530.0	10.2	302.5	7.7	486.0	10.2	290.0	7.5
嘉義縣	445.0	10.5	710.0	10.0	350.0	9.1	267.0	5.6	400.0	9.4	653.0	11.9
屏東縣	360.0	9.7	380.0	8.2	370.0	9.6	350.0	7.6	388.0	9.7	436.0	8.2
臺東縣	410.0	11.4	N/A	N/A	400.0	11.1	N/A	N/A	300.0	9.9	N/A	N/A
花蓮縣	475.0	14.8	328.0	11.0	520.0	14.1	328.0	8.7	450.0	13.8	350.0	9.1
澎湖縣	496.0	14.3	N/A	N/A	460.0	10.6	N/A	N/A	438.0	11.3	389.5	7.3
基隆市	355.0	13.4	591.5	13.3	420.0	16.0	620.0	14.8	320.0	12.0	583.0	12.8
新竹市	800.0	19.9	909.0	20.1	788.0	19.6	1,010.0	20.7	680.0	18.5	1,000.0	20.1
嘉義市	420.0	11.8	429.5	10.2	390.0	11.0	495.0	11.3	375.0	10.2	380.0	8.9
金門縣	530.0	19.9	670.0	13.8	500.0	19.7	N/A	N/A	490.0	19.3	N/A	N/A
連江縣	N/A											

資料來源：內政部地政司

說明：1. 同表1。

2. 含車位之建物買賣係指該交易含車位，但無車位交易總價，無法扣除統計；不含車位之建物買賣係指該交易不含車位，或含車位且扣除車位總價之交易。
3. 總價中位數以交易總價取中位數；單價中位數以交易單價取中位數，以每坪萬元為單位。
4. 交易房價高低亦受房屋本身屬性如屋齡、建物型態、樓層影響而呈現差異；本文房價未經各項屬性標準化處理，並非「標準房屋」價格，僅供概略參考，引用時宜注意說明。若欲了解各縣市歷年房價變動狀況，請參考本部營建署編製之住宅價格指數 (<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0106.aspx>)。