

108 年第一季
新竹市房地產住宅市場分析
(含住宅房地單價指數)

委託單位：新竹市政府地政處

承辦廠商：雲磊地產有限公司

中華民國 108 年 05 月

目錄

| | | |
|-----|---------------------|----|
| 第一章 | 108 年第一季住宅市場概況----- | 1 |
| 第一節 | 房市整體概況----- | 1 |
| 第二節 | 新竹市交易市況----- | 3 |
| 第二章 | 新竹市待售新成屋概況分析----- | 6 |
| 第三章 | 新竹市住宅單價指數分析----- | 9 |
| 第一節 | 單價指數分析----- | 10 |
| 第二節 | 單價滾動指數分析----- | 11 |
| 第三節 | 綜合分析----- | 12 |
| 第四章 | 結論與建議----- | 13 |



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

圖目錄

| | |
|---|----|
| 圖 1-1-1 101 年至 108 年歷年第一季全國買賣移轉登記棟數圖 | 2 |
| 圖 1-1-2 101 年至 108 年第一季全國買賣移轉登記棟數圖 | 2 |
| 圖 1-2-1 101 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖 ... | 4 |
| 圖 1-2-2 106 年 1 月至 108 年 4 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖 | 5 |
| 圖 3-1-1 101 年至 107 年 Q4 新竹市住宅單價季指數 | 10 |



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

表目錄

| | |
|---|----|
| 表 1-1-1 101 年至 108 年第一季 七都買賣移轉登記棟數一覽..... | 3 |
| 表 2-1 100 年 1 月至 108 年 4 月 新竹市"待售新成屋"分析表..... | 7 |
| 表 2-2 100 年 1 月至 108 年 4 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表..... | 8 |
| 表 3-1-1 107 年第四季住宅單價指數表..... | 10 |
| 表 3-2-1 107 年第四季住宅單價滾動指數表..... | 11 |



第一章 108 年第一季住宅市場概況

前言

108 年第一季，逐漸脫離選舉因素干擾，不過進入傳統淡季，從整體市況來看，依舊類似延續 107 年走勢，實際市況與預期市況有點小落差，不如預期中理想；但是仍維持在穩定水準。

新竹市部分，第一季的市況相對於全國及六都，出現價量俱跌，第一季價量與 107 年第四季落差頗大，竹北市也是同步下降，不過新竹市在 4 月又出現回溫跡象。

本季調整增加待售新成屋分析，分析結果，待售新成屋大多集中在少數建案，對整體市場影響應為有限。

第一節 房市整體概況

一、全國買賣移轉登記棟數

107 年年底的選舉意外熱絡，選舉結果造成不少縣市執政翻盤，因此 107 年年底的交易量可能受到影響，加上登記行政作業時間的遞延，反應在 108 年第一季的登記棟數略為偏低，尚屬合理範圍內，較之去年同期小減 2.78%。

1. 買賣移轉登記棟數

統計歷年各季的全國買賣移轉登記棟數，第一季的買賣移轉登記棟數為 64,224 棟，較 107 年同期小減了 2.78%，同時也來到近八季的新低點，不過仍優於 106 年第一季。

若與 101 年以來各年首季相較，108 年買賣移轉登記棟數排在第四位，仍為不弱。

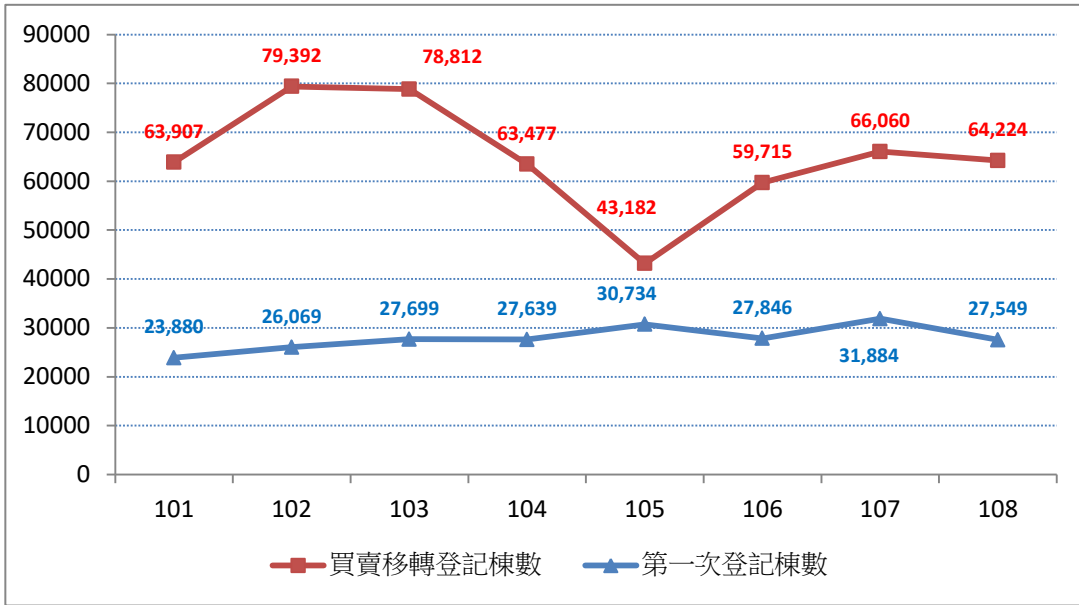


圖 1-1-1 101 年至 108 年歷年第一季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

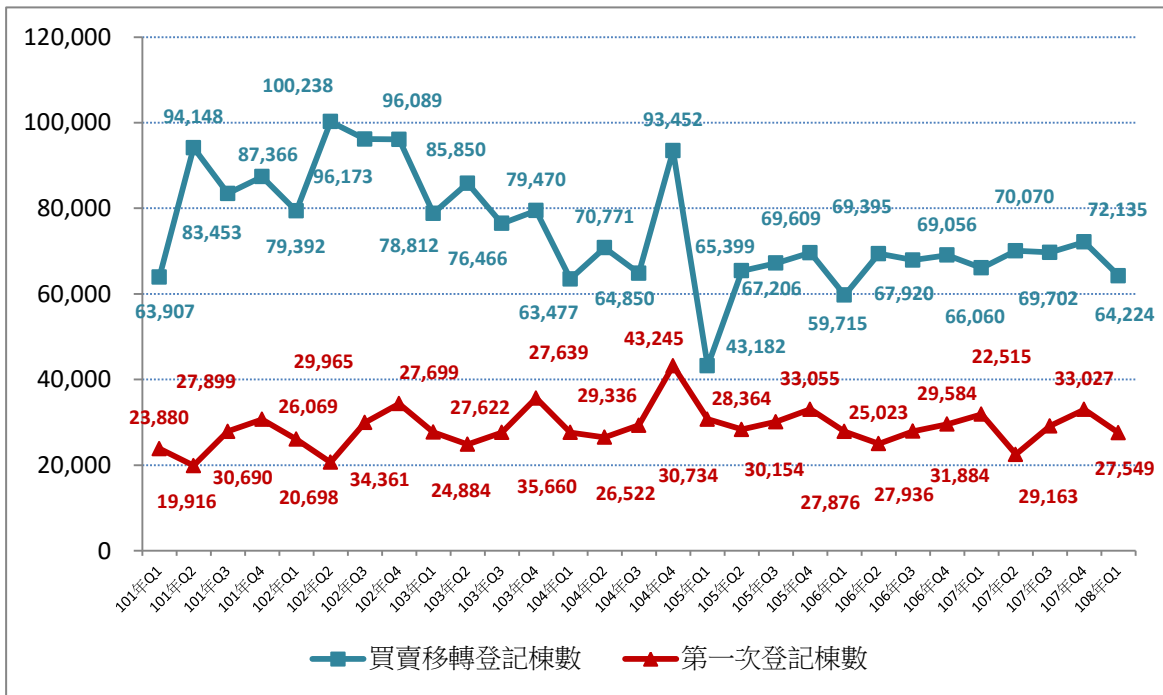


圖 1-1-2 101 年至 108 年第一季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

2. 第一次登記棟數

第一次登記棟數同步減少，全國 108 年第一季為 27,549 棟，較 107 年同期減少 13.60%，約略回到 103 年、104 年的供給水準。

二、六都買賣移轉棟數

1. 六都互有消長

檢視六都歷年第一季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，新北市、桃園市、台中市及台南市大致持平，增減幅度皆在 3% 以內；台北市減少 22.66%，新竹市減少 10.36%，高雄市則增加 15.88%。

雙北市 107 年強勢回春一整年，從第一季就開始大反彈，而台北市在 108 年第一季有點疲態，移轉登記棟數為 5,771 棟，雖說較去年同期大減兩成多，但仍高於 105 年及 106 年同期。

高雄市 9,304 棟為 103 年以來新高峰，與 105 年谷底相較，成長幅度達 63%，從選前到選後，高雄市房地產市場明顯翻揚。

新竹市 108 年第一季買賣移轉登記棟數為 1,471 戶，與去年同期相較，減少 170 戶，衰退 10.36%。

表 1-1-1 101 年至 108 年第一季 七都買賣移轉登記棟數一覽

| 歷年季度 | 台北市 | 新北市 | 桃園市 | 台中市 | 台南市 | 高雄市 | 新竹市 |
|-----------------|---------|--------|--------|--------|-------|--------|---------|
| 108Q1 v.s 107Q1 | -22.66% | 1.50% | -1.36% | -2.15% | 2.37% | 15.88% | -10.36% |
| 108Q1 | 5,771 | 12,699 | 7,553 | 9,283 | 5,350 | 9,304 | 1,471 |
| 107Q1 | 7,462 | 12,511 | 7,657 | 9,487 | 5,226 | 8,029 | 1,641 |
| 106Q1 | 5,197 | 11,981 | 7,630 | 8,624 | 4,257 | 7,765 | 1,795 |
| 105Q1 | 3,978 | 7,109 | 6,106 | 6,281 | 3,148 | 5,713 | 1,205 |
| 104Q1 | 6,478 | 11,036 | 8,132 | 9,838 | 4,391 | 7,847 | 1,993 |
| 103Q1 | 8,214 | 14,745 | 10,556 | 11,230 | 4,858 | 9,909 | 2,170 |
| 102Q1 | 9,201 | 16,391 | 10,712 | 10,811 | 5,376 | 9,453 | 2,758 |
| 101Q1 | 7,715 | 12,165 | 8,880 | 9,140 | 4,523 | 7,499 | 2,163 |

資料來源：內政統計月報

第二節 新竹市交易市況

一、新竹市買賣移轉登記棟數(季分析)

新竹市 108 年第一季買賣移轉登記棟數為 1,471 棟，較 107 年第一季減少 10.36%，這是 101 年以來季統計次少的一年，僅高於 105 年第一季的 1,205

棟。

以連續季統計分析，106 年顯然是關鍵年，之前每季的移轉登記棟數都約在 2,000 棟至 3,000 棟；之後則明顯下降到 1,500 棟至 2,000 棟 107 年逐季回升，108 年第一季又下降，減幅達 34.0%。

第一次登記棟數部分，從 101 年第四季 108 年第一季，最高點為 101 年第四季 2,192 棟，最低點為 105 年第四季 206 棟，108 年第一季為 430 棟，新成屋供給量稍偏低，整體與買賣移轉登記棟數走勢雷同，自 106 年第一季起明顯減少，107 年也是逐季增加，108 年第一季下降。

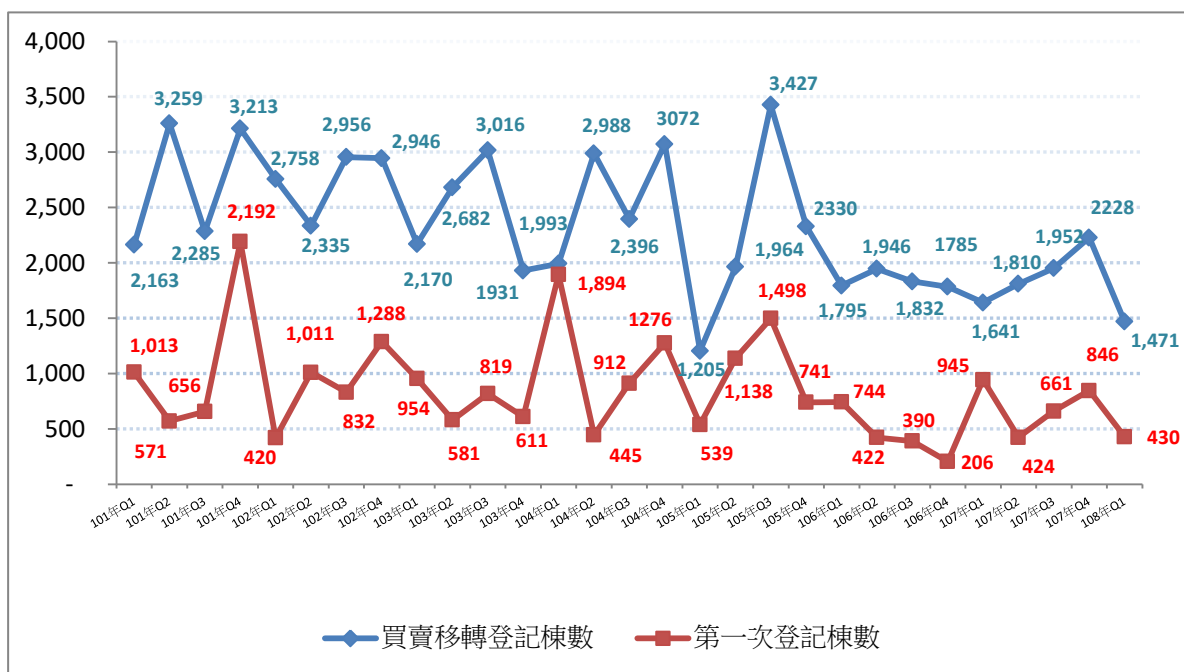


圖 1-2-1 101 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

二、新竹市及鄰近地區(竹北市)買賣移轉登記棟數(月分析)

以整體月資料來看，新竹市 106 年 1 月至 108 年 3 月的買賣移轉登記棟數變化趨勢為緩增，107 年 6 月至 11 月間才開始增加，107 年 11 月達 866 棟為兩年來的新高；12 月始下降，1、2 月適逢春節，2 月份登記棟數下降至 324 棟，一直到 3 月才回升至 541 棟，4 月則又再度提升至 724 棟。

鄰近的竹北市，市場規模與客源相近，在 107 年 6-11 月間，當新竹市登記量邁入成長階段時，竹北市受到排擠影響，呈現”彼長我消”態勢，移轉登記量小幅下滑。

但自 107 年 12 月開始，又出現不同變化，自 12 月至 108 年 3 月，竹北市與新竹市幾乎是一致的。比對月資料數據，竹北市的移轉登記量應在合理範圍內，而是新竹市明顯減少，才會與竹北市重疊。

惟自 4 月起，竹北市維持持平，新竹市大增，登記量落差再次擴大。

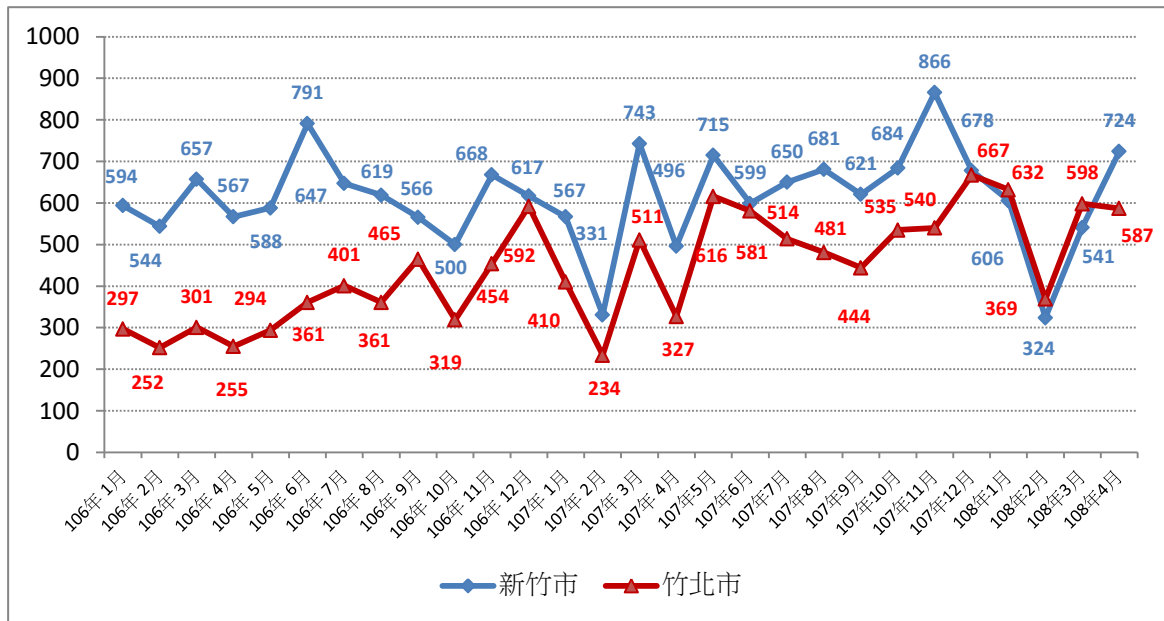


圖 1-2-2 106 年 1 月至 108 年 4 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

第二章 新竹市待售新成屋概況分析

房地產市場上新成屋的供給量，意指建物完工取得使照辦竣建物保存登記，登記於建商名下尚未移轉之建物。這些尚未從建商名下移轉之建物，依進場銷售時間區分，基本上又可粗分為新進案以及完工銷售一段時日未售出，持續存在於市場上的新成屋(即一般所稱的"餘屋")，新成屋供給量即是對於上述兩類新成屋的總和。

這類總和可通稱為"待售新成屋"，影響因素有二：一來因為餘屋愈多，除了資源閒置之外，對新進的新成屋造成排擠作用，新進案的價與量都會受到干擾影響；二來排擠中古屋市場的成交價量。因此有必要密切觀察待售新成屋整體分佈的時間、地點與供給量，才能進一步了解新成屋供給量所造成的市場賣壓。

對新推案來說，可以了解類似競爭產品的分佈區位或價位，再決定是否繼續投入供給加入銷售競爭；對一般買方來說，在有意購屋的區位範圍內，可以了解是否有新成屋及中古屋等的選擇。

"待售新成屋"定義：建物保存登記完畢，仍登記於建商名下尚未移轉之建物。本案統計分析對象為待售新成屋總戶數在 20 戶以上之建設公司。

一、"待售新成屋"分佈區位分析

自 100 年 1 月至 108 年 4 月期間內，新竹市待售新成屋總戶數在 20 戶以上之建設公司的戶數，總計為 913 戶，原本規劃戶數為 1,931 戶，約有 47% 尚未售出。

其中北區待售新成屋 315 戶，約佔社區總戶數之 56.9%；東區待售新成屋 471 戶，約佔社區總戶數之 47.2%；香山區待售新成屋 127 戶，約佔社區總戶數之 33.4%。

進一步分析，913 戶的待售新成屋中，其中有 485 戶，也就是大約 53% 集中於兩家建設公司，總計 3 個建案，集中度很高。其中一家建設公司分別在 104 年登記尚有 201 戶未售出，106 年登記尚有 145 戶未售出，比對後了解分別為兩大建案的未售戶，兩建案皆位在東區。另一建設公司則在 107 年有一新案 117 戶待售新成屋分佈在北區，整體來說，約有 51% 的待售戶數集中在 3 個建案。

詳查此三案，有個共同的特色，主力坪數都是 30 坪以上產品，與目前以中小坪數為主流的產品有些落差，因此去化速度較慢；商辦產品主力坪數為 41 坪，在商辦市場來說面積不算大，但是該案總規劃戶數達 200 多戶，戶數多去化速度亦趨緩。

表 2-1 100 年 1 月至 108 年 4 月 新竹市"待售新成屋"分析表

| 行政區 | 年度 | 規劃用途 | 待售新成屋總戶數 (戶) | 社區總戶數(戶) | 主力坪數 (坪) |
|-----|-----|------|-----------------|--------------|--------------|
| 北區 | 107 | 住宅大樓 | 117 | 311 | 30-60 |
| | 107 | 透天住家 | 39 | 66 | 73 |
| | 108 | 住宅大樓 | 61 | 75 | 20-32 |
| | 108 | 住宅大樓 | 60 | 60 | 25.5 |
| | 108 | 別墅 | 38 | 42 | 59-61 |
| | 小計 | | | 315 | 554 |
| 東區 | 103 | 住宅大樓 | 41 | 58 | 107 |
| | 104 | 住宅大樓 | 201 | 597 | 46-86 |
| | 106 | 商辦大樓 | 145 | 223 | 41 |
| | 107 | 住宅大樓 | 19 | 52 | 25-38 |
| | 107 | 華廈 | 19 | 21 | 51 |
| | 108 | 住宅大樓 | 46 | 46 | 20-38 |
| | 小計 | | | 471 | 997 |
| 香山區 | 100 | 別墅 | 23 | 84 | 86 |
| | 106 | 住宅大樓 | 66 | 251 | 30-42 |
| | 106 | 別墅 | 26 | 33 | 75-80 |
| | 107 | 透天住家 | 12 | 12 | 37 |
| | 小計 | | | 127 | 380 |
| 總計 | | | 913 | 1,931 | 47.3% |

資料來源：新竹市政府、網路地產王

二、新竹市待售新成屋型態分析

以建築型態來看，大樓及華廈的待售戶數最多，有 630 戶約佔七成；商辦其次為 145 戶，約佔 15.9%；透天及別墅 138 戶，約佔 15.1%。

以年度來看，這些待售新成屋總戶數在 20 戶以上之建設公司，106 年待售戶最多的達 237 戶，其中有 145 戶為商辦；107 年為 206 戶，108 年為 205 戶，104 年及之前待售戶有 265 戶。

在 105 年皆未有已登記未售出的戶數，初步研判可能時值景氣不佳，本案列入統計(待售新成屋達 20 戶以上)的建商無意推新案。

表 2-2 100 年 1 月至 108 年 4 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

| 型態 | 待售新成屋 戶數(戶) | 占比 | 108 年 | 107 年 | 106 年 | 105 年 | 104 年及以前 |
|-------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
| 透天/別墅 | 138 | 15.1% | 38 | 51 | 26 | 0 | 23 |
| 大樓/華廈 | 630 | 69.1% | 167 | 155 | 66 | 0 | 242 |
| 商辦 | 145 | 15.9% | 0 | 0 | 145 | 0 | 0 |
| 總計 | 913 | | 205 | 206 | 237 | 0 | 265 |

資料來源：新竹市政府、網路地產王

第三章 新竹市住宅單價指數分析

資料時間：101 年第三季至 107 年第四季

資料內容：內政部實價登錄(註 1、註 2)

樣本範圍：「住宅大樓(6 層以上有電梯)，不含一樓」+「屋齡 60 年以下(0.5 年以上)」

指數時序：季指數

基期：105 年全年=100

車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

價格計算方式：以不含車位之建坪單價計算算術平均數

異常點處理方式：針對建坪單價按季，去除前後各 5%的極端價格

註 1：運用內政部實價登錄資料運算的住宅單價指數，其抽樣樣本限定在有電梯的華廈及住宅大樓，但不包含一樓，以及無車位及一個車位的買賣交易案例為主，以這種類似標準住宅的交易案件，求其每季交易單價平均值，並轉變成指數來追蹤交易單價的變動情形。

註 2：資料選取時間以登錄之「交易日」為主，惟實際交易日與實價登錄揭露日，約有 2-3 個月時間落差。例如：107 年第一季完成交易之物件，在 107 年第一季的實價登錄資料庫中尚未完整登錄，因此指數統計母體僅採用至 106 年第四季完成交易之物件。

第一節 單價指數分析

從實價登錄資料開始揭露之 101 年第三季起算，累計至 107 年第四季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

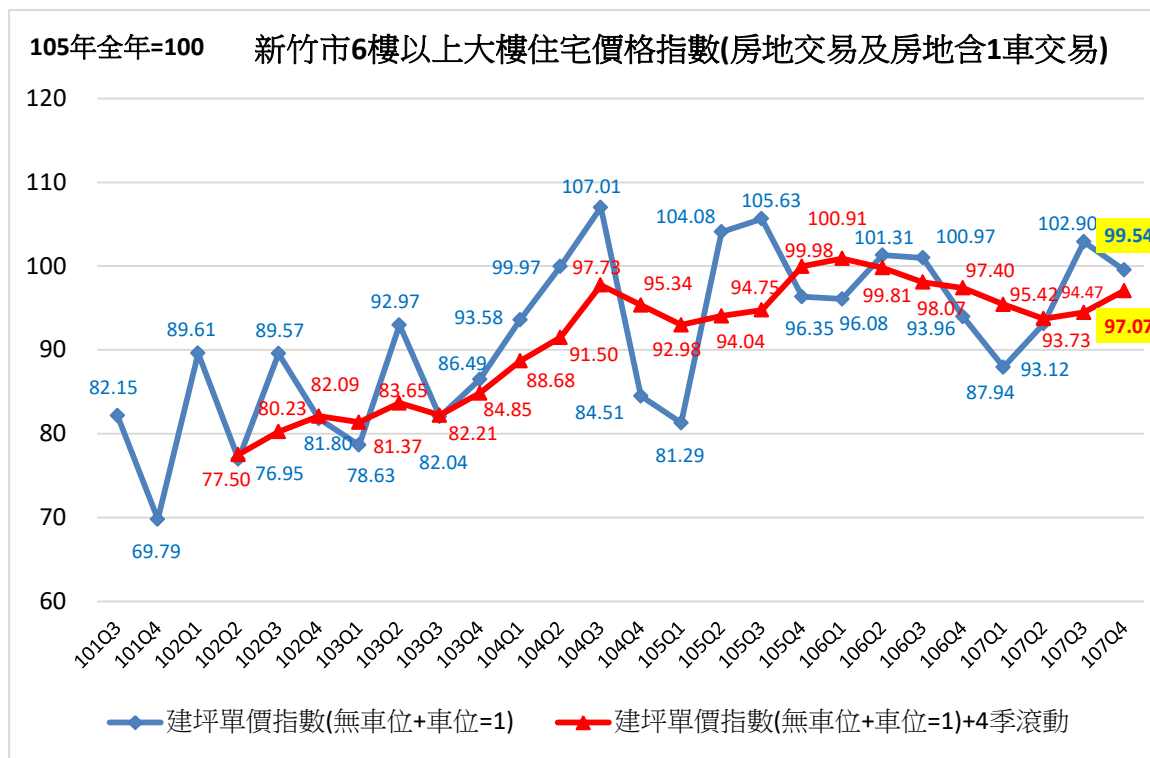


圖 3-1-1 101 年至 107 年 Q4 新竹市住宅單價季指數

以 105 年全年為基期計算，新竹市價格季指數最低在 101 年第四季為 69.79，最高在 104 年第三季 107.01。

107 年第四季，單價指數為 99.54，相對較上季減少 3.36%；較去年同期增加 5.58%。

表 3-1-1 107 年第四季住宅單價指數表

| 106Q4 | 107Q1 | 107Q2 | 107Q3 | 107Q4 | 季變動率 (107Q4 v. s 107Q3) | 年變動率 (107Q4 v. s 106Q4) |
|-------|-------|-------|--------|-------|----------------------------|----------------------------|
| 93.96 | 87.94 | 93.12 | 102.90 | 99.54 | -3.36% | 5.58% |

資料來源：內政部實價登錄

第二節 單價滾動指數分析

一、滾動指數

算術平均數所運算的單價指數，即便已進行異常點處理，往往仍會受到棟數量多寡、季節性因素，以及少數相對高價或相對低價棟數的影響，而使得指數曲線呈現大幅波動。

因此為降低某些偶發的非常態因素對整體指數的影響，採用滾動的算術平均數方式搭配運算，更能看出價格變化趨勢。

計算方式，是將選定時間內的實際指數值，按時間序列排列，由遠而近按一定的跨越期數一組一組地逐一地求得其算術平均值，將每一次計算的平均值向下移動一個時間單位，作為下一個時間單位(期)的預測值。

愈長期的滾動平均線，愈能表現安定的特性，即移動平均線不輕易往上或往下，單價上升趨相對明朗化，滾動平均線才會往上延伸；單價下降明顯時，滾動平均線才會顯示下降。愈短期的移動平均線，安定性愈差；愈長期的移動平均線，安定性愈高。本案採用滾動季數為四季，提升指數安定性。

二、單價滾動指數

以4季滾動分析來看，新竹市價格季滾動指數最低在102年第二季為77.50，最高在106年第一季100.91。

107年第四季，單價滾動指數為97.07，相對較上季增加2.60%；較去年同期減少0.33%。

表 3-2-1 107 年第四季住宅單價滾動指數表

| 106Q4 | 107Q1 | 107Q2 | 107Q3 | 107Q4 | 季變動率 (107Q4 v. s 107Q3) | 年變動率 (107Q4 v. s 106Q4) |
|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------|----------------------------|
| 97.40 | 95.42 | 93.73 | 94.47 | 97.07 | 2.60% | -0.33% |

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

107年第四季的單價指數3.36%，延續過去第三季創下當年度新高，第四季回跌下降的軌跡；但是年變動率仍有5.58%的成長。滾動指數季變動率2.6%，年變動率減少0.33%，第四季基本上來到全年最高點，與去年同期相較為持平。



第四章 結論與建議

一、107 年底選舉結束後，來到新一年 108 年第一季，似乎仍處在元氣恢復階段，全國買賣移轉登記棟數與去年同期相較小減 2.78%，預料第一季的登記作業，難免受到 107 年底實際買賣交易的影響，並不代表買氣衰減，減幅尚在合理範圍內。

108 年第一季六都交易量較之 107 年同期，六都中有四都持平，台北市年減 22.66%，高雄市年增 15.88%。台北市在 107 年交易登記量一路飆升，強勢了一整年，今年第一季趨緩堪稱合理；高雄市在年底選後氣勢旺盛，買氣增強，因此較去年同期增加 15.88%，在投資熱潮帶動下，高雄市買賣登記移轉棟數預料可能會持續增加。

新竹市第一季的交易量走軟，減少 10.36%，不過去年同期可能是因為新成屋建案在 107 年第一季大量交屋，以致 108 年第一季與之擴大落差。新竹市的走勢與台北市有點類似，都是在一整年的穩定成長後，出現交易量疲軟減少。不過在 4 月已經出現回溫跡象，第二季若進入交屋旺季，有機會走過低潮期持續向上增加。

二、從數據上整體來看，新竹市待售新成屋戶數不少，但進一步了解，其他待售新成屋許多都已經銷售多年，十分零星地分布在數十個建設公司，對市場的影響性小，因此本案以待售戶達 20 戶以上的建設公司為分析對象。經查發現統計樣本中待售新成屋的集中度非常高，表面上看來有 47% 的待售新成屋未售出，但其中有 53% 集中在兩大建案。

若以類型來看，大樓華廈佔約七成，十分合理；較為特別的是，106 年的商辦案待售新成屋達 165 戶，顯示竹科之外的商辦產品，銷售時間拉長，較為缺乏市場競爭力，去化速度緩慢。

年度別的落差基本上不大，僅 105 年景氣低迷推案量低，建商可能因此降低推案銷售。

三、在價格部分，運用內政部實價登錄資料運算的住宅單價指數，新竹市單價指數在 107 年第四季單價指數為 99.54，與 106 年走勢一樣，在第三季的高點之後呈現下滑，季變動率小減 3.36%，但年變動率仍有增加 5.58%，趨勢盤整向上。

原本第三季已較第二季上升 10.50%，並較前一年第三季增加 1.91%，顯示單價止跌回升，而且已超越 106 年第二季及第三季的高點；但第四季並未持續向上走高，是否與屋齡較新的建物登記棟數偏低有關，建議可進一步了解。