

108 年第三季
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 11 月

目錄

| | | |
|-----|--------------------|----|
| 第一章 | 108年第三季住宅市場概況----- | 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----- | 5 |
| 第三章 | 新竹市住宅單價指數分析----- | 8 |
| 第一節 | 單價指數分析----- | 9 |
| 第二節 | 單價滾動指數分析----- | 10 |
| 第三節 | 綜合分析----- | 11 |
| 第四章 | 結論與建議----- | 12 |



圖目錄

| | |
|---|---|
| 圖 1-1-1 101 年至 108 年歷年第三季全國買賣移轉登記棟數圖 | 1 |
| 圖 1-1-2 101 年至 108 年第三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 10 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖 | 5 |
| 圖 3-1-1 101 年至 108 年 Q3 新竹市住宅單價季指數 | 9 |



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

表目錄

| | |
|---|----|
| 表 1-1-1 101 年至 108 年第三季 七都買賣移轉登記棟數一覽 | 3 |
| 表 2-1 100 年 1 月至 108 年 10 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區分析表 | 6 |
| 表 2-2 100 年 1 月至 108 年 10 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表 | 7 |
| 表 3-1-1 108 年第二季住宅單價指數表 | 9 |
| 表 3-2-1 108 年第二季住宅單價滾動指數表 | 10 |



第一章 108 年第三季住宅市場概況

第一節 房市整體概況

一、全國買賣移轉登記棟數

108 年第三季的整體市況，延續第二季的熱絡，即將到來的總統大選似乎沒什麼影響，房地產市場的交易量，與股市點數一路攀升，股房齊揚的局面已經許久未見。

1. 買賣移轉登記棟數

統計歷年第三季的全國買賣移轉登記棟數，108 年第三季的登記棟數為 75,640 棟，為 103 年以來最高棟數，與上季相較，又往前推了一年，與 103 年 76,466 戶，僅差 826 戶，較之 107 年第三季則成長了 8.52%。

若與 101 年以來連續季相較，108 年第三季的買賣移轉登記棟數，較前一季小幅下滑 4.16%，不過第三季本是傳統淡季，依舊創下 105 年第一季以來的次高棟數，強勢買氣。

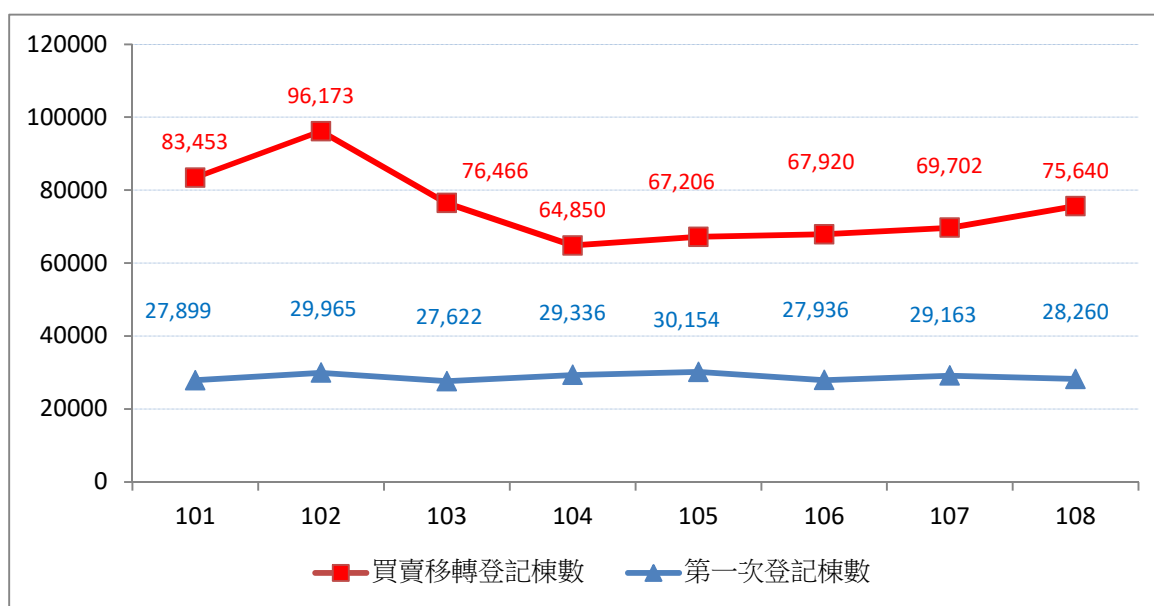


圖 1-1-1 101 年至 108 年歷年第三季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

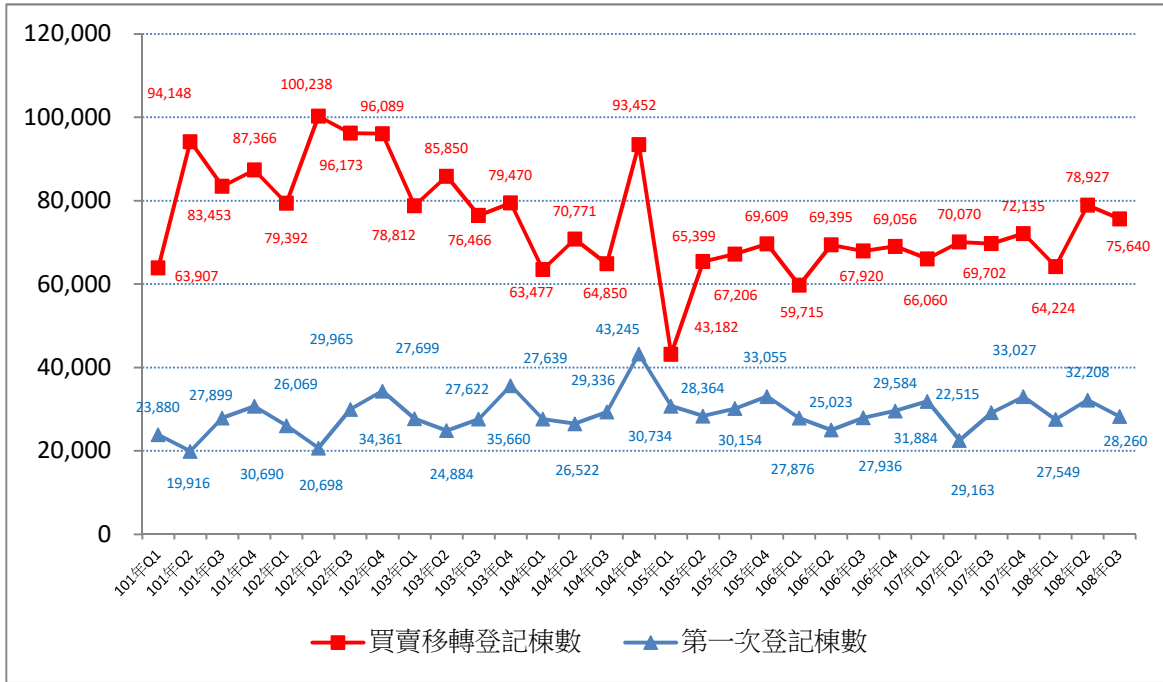


圖 1-1-2 101 年至 108 年第三季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

2. 第一次登記棟數

第一次登記棟數在第三季的變化不大，總計為 28,260 棟，較之 107 年第三季小減 3.10%，新成屋市場供給量持平，自 101 年至 108 年，大多維持在 28,000 棟至 30,000 棟。

二、六都買賣移轉棟數

1. 六都明顯成長

檢視六都 108 年第三季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，普遍成長，其中桃園市、台中市皆增 15% 以上，台南市增加一成，台北市、新北市及高雄市增加約 3%-5%，新竹市卻逆向減少 3.79%。

檢視六都歷年第三季，台北市到台南市，幾乎都是創下 104 年以來的最高點，新北市、桃園市甚至回推到 102 年第三季最高點；台南市更是創下 101 年第三季以來的最高點，延續第二季的熱度。相對比較之下，新竹市的移轉棟數明顯減少，108 年第三季買賣移轉登記棟數為 1,878 棟，與去年同期相較，減少 74 棟，減幅 3.79%。

表 1-1-1 101 年至 108 年第三季 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 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 108Q3 v.s 107Q3 | 4.57% | 4.48% | 16.03% | 17.92% | 11.01% | 3.40% | -3.79% |
| 108Q3 | 7,166 | 15,587 | 10,518 | 11,031 | 5,635 | 8,314 | 1,878 |
| 107Q3 | 6,853 | 14,918 | 9,065 | 9,355 | 5,076 | 8,041 | 1,952 |
| 106Q3 | 6,053 | 13,288 | 9,194 | 9,844 | 4,994 | 8,636 | 1,832 |
| 105Q3 | 6,622 | 12,110 | 9,453 | 8,165 | 4,332 | 8,120 | 3,427 |
| 104Q3 | 6,572 | 11,401 | 8,341 | 9,194 | 4,596 | 8,169 | 2,396 |
| 103Q3 | 7,510 | 14,846 | 10,057 | 11,869 | 4,941 | 8,923 | 3,016 |
| 102Q3 | 9,918 | 21,320 | 13,215 | 14,084 | 5,439 | 11,290 | 2,956 |
| 101Q3 | 10,328 | 17,814 | 11,787 | 11,956 | 5,004 | 9,489 | 2,285 |

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 年第三季買賣移轉登記棟數為 1,878 棟，較 108 年第二季減少 15.97%。108 年第一季 1,471 棟，第二季大增到 2,235 棟，第三季又下降到 1,878 棟，顯示淡旺季的移轉棟數落差十分明顯。

以連續季統計分析，自 107 年開始，整體為向上盤整的趨勢明顯，108 年第一季買賣移轉登記棟數雖有下滑，但是第二季便很迅速出現回補，第三季又出現下降，預料第四季將會回升，趨勢向上愈見顯著。

第一次登記棟數部分，最高點為 101 年第四季 2,192 棟，最低點為 105 年第四季 206 棟，108 年第三季為 452 棟，新成屋供給量回穩，整體與買賣移轉登記棟數走勢雷同，交易量及供給量皆減少。

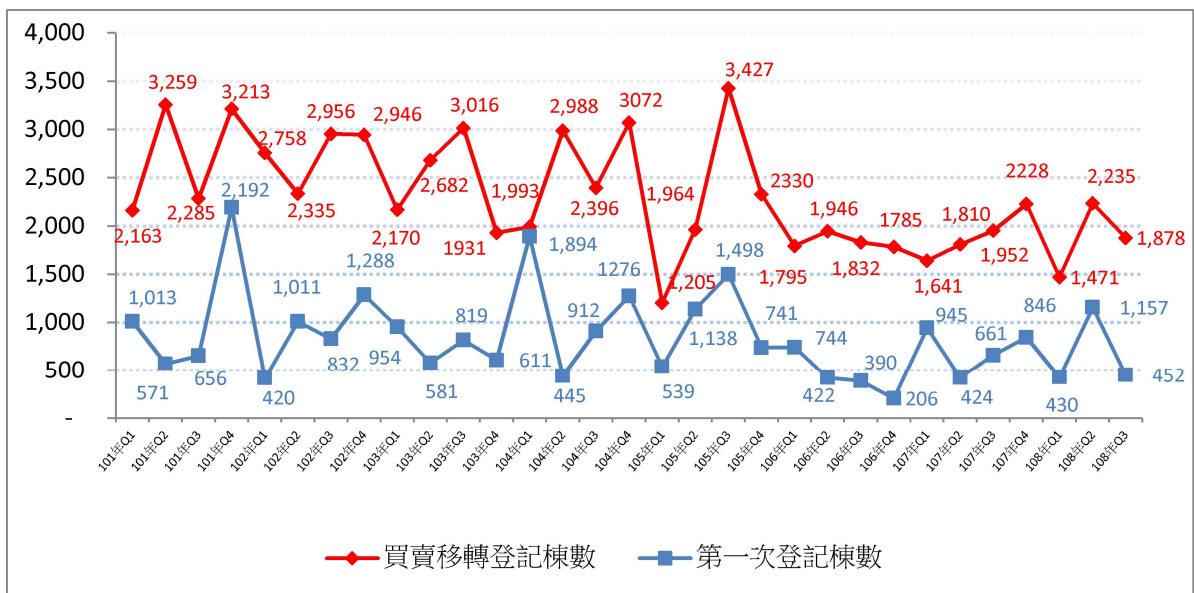


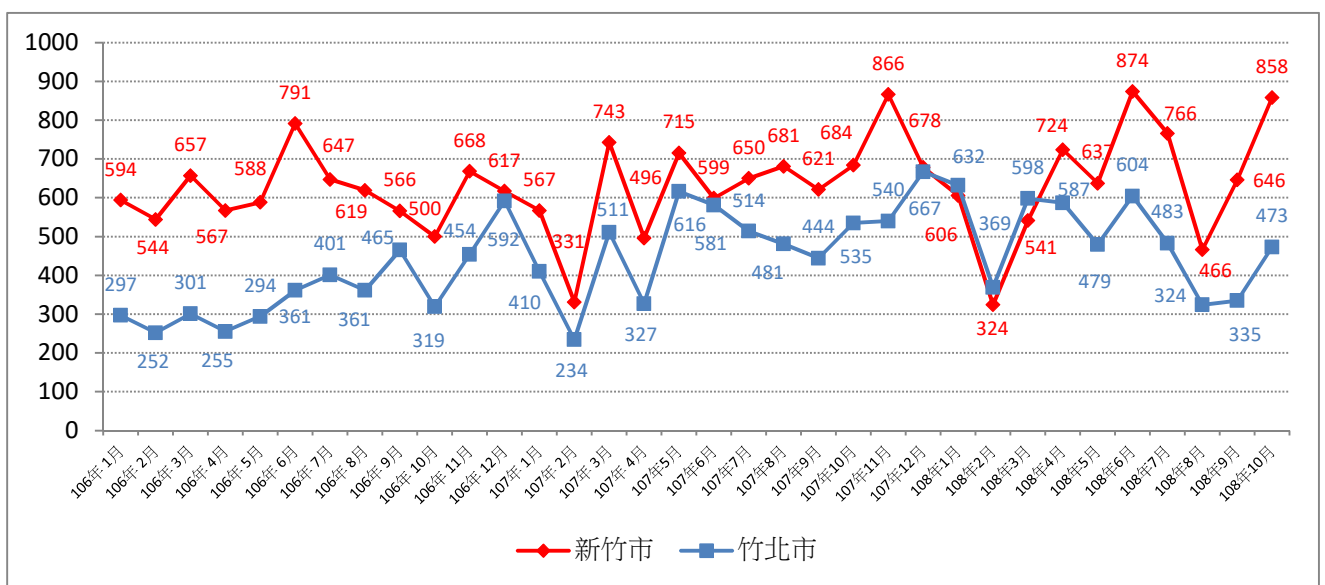
圖 1-2-1 101 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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，自 108 年 8 月至 11 月，基本上持續維持向上盤整趨勢，6 月來到 106 年以來新高，達 874 棟，7 月下降至 766 棟，8 月再降至 466 棟；不過 9 月及 10 月出現回升，10 月 858 棟來到 106 年以來第三高，不過仍維持在高檔棟數，顯示交易市場仍為不弱，只是 8 月的棟數偏低，將整體平均值下拉。

鄰近的竹北市，自 108 年 8 月至 11 月，棟數走勢與新竹市雷同，不過盤整並未出現向上盤整，近似持平盤整，與去年同期差異不大，交易市場不算熱絡。



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 10 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 1,197 戶，原本規劃戶數為 2,583 戶，較之 7 月統計時增加 220 戶，較之 4 月份則多出 425 戶。

其中東區待售新成屋達 759 戶，約佔規劃戶數之 63.41%為大宗；北區待售新成屋 268 戶，較之 4 月份增加 107 戶，約佔規劃總戶數之 22.39%；香山區待售新成屋 170 戶，約佔規劃戶數之 14.20%。

東區在本季統計新增了兩筆住宅大樓，一筆為規劃 87-107 大坪數，另一筆為 15-25 坪小坪數，戶數都不多，在百戶以下；商辦大樓去化慢，中坪數規劃 39-43 坪在本季去化約 52 戶。北區新增中小坪數新案，分布在 28-76 坪

區間；香山區 28-38 坪住宅大樓去化頗佳，本季銷售 23 戶。

整體來說，10 月持續新增待售新成屋，但與 7 月相較，增加幅度不大，新增供給並不多。

表 2-1 100 年 1 月至 108 年 10 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區分析表

| 行政區 | 年度 | 規劃用途 | 待售新成屋 總戶數 | 規劃戶數 | 主力坪數 |
|-----|-----|------|--------------|------|--------|
| 東區 | 103 | 住宅大樓 | 41 | 58 | 107 |
| | 104 | 住宅大樓 | 150 | 597 | 46-86 |
| | 106 | 商辦大樓 | 139 | 223 | 41 |
| | 107 | 華廈 | 17 | 21 | 51 |
| | 108 | 住宅大樓 | 346 | 505 | 39-43 |
| | 108 | 住宅大樓 | 44 | 86 | 87-107 |
| | 108 | 住宅大樓 | 22 | 22 | 15-25 |
| | 小計 | | | 759 | 1512 |
| 北區 | 107 | 住宅大樓 | 87 | 311 | 30-60 |
| | 107 | 透天 | 23 | 66 | 73 |
| | 108 | 住宅大樓 | 69 | 69 | 28-38 |
| | 108 | 住宅大樓 | 39 | 46 | 25-35 |
| | 108 | 透天 | 26 | 26 | 65-76 |
| | 108 | 透天 | 24 | 24 | 72-90 |
| | 小計 | | | 268 | 542 |
| 香山區 | 100 | 別墅 | 21 | 84 | 86 |
| | 106 | 住宅大樓 | 46 | 251 | 30-42 |
| | 106 | 別墅 | 26 | 33 | 75-80 |
| | 108 | 住宅大樓 | 54 | 138 | 28-38 |
| | 108 | 公寓 | 23 | 23 | 16-28 |
| | 小計 | | | 170 | 529 |
| 總計 | | | 1197 | 2583 | |

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，公寓/大樓及華廈的待售戶數，約有 66.1%集中在東區，其次是北區約佔 20.8%。

別墅/透天主要集中於北區及香山區，北區本季約占六成，較第二季增加 20 戶，不過算是與第一季的戶數相當；香山區則減少 2 戶。商辦部分變化不大平均每月售出 1 戶。

以年度來看，本季較上季持續出清新成屋，即便是 106 年取得使照的新成屋，本季持續減少了 12 戶，下降至 211 戶，去化速度雖慢，但都有進度；另 107 年取得使照的新成屋上季統計為 159 戶，本季減少 32 戶為 127 戶；令人較為意外的是，100 年至 104 年取得使照幾乎已經是中古屋的待售新成屋，在本季減少了 25 戶，反應不差。換言之，100 年至 107 年取的使照的這些新古屋，在本季都有持續積極銷售，銷售狀況不惡。

表 2-2 100 年 1 月至 108 年 10 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

| 行政區 | 型態 | Q1 待售 新成屋 戶數 | Q2 待售 新成屋 戶數 | Q3 待售 新成屋 戶數 | 占比 | 108 年 | 107 年 | 106 年 | 105 年 | 100~104 年 |
|--------------|-----|--------------------|--------------------|--------------------|---------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| 公寓/大樓/ 華廈 | 東區 | 326 | 644 | 620 | 66.1% | 412 | 17 | - | - | 191 |
| | 北區 | 238 | 98 | 195 | 20.8% | 108 | 87 | - | - | - |
| | 香山區 | 66 | 132 | 123 | 13.1% | 77 | - | 46 | - | - |
| | 小計 | 630 | 874 | 938 | 100.0% | 597 | 104 | 46 | 0 | 191 |
| 別墅/透天 | 北區 | 77 | 53 | 73 | 60.83% | 50 | 23 | - | - | - |
| | 香山區 | 61 | 49 | 47 | 39.17% | - | - | 26 | - | 21 |
| | 小計 | 138 | 102 | 120 | 100.0% | 50 | 23 | 26 | 0 | 21 |
| 店面/商辦 | 東區 | 145 | 142 | 139 | 100.00% | - | - | 139 | - | - |
| | 小計 | 145 | 142 | 139 | 100.00% | - | - | 139 | - | - |
| 總計 | | 913 | 1118 | 1197 | | 647 | 127 | 211 | 0 | 212 |

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 108 年第二季

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 108 年第二季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

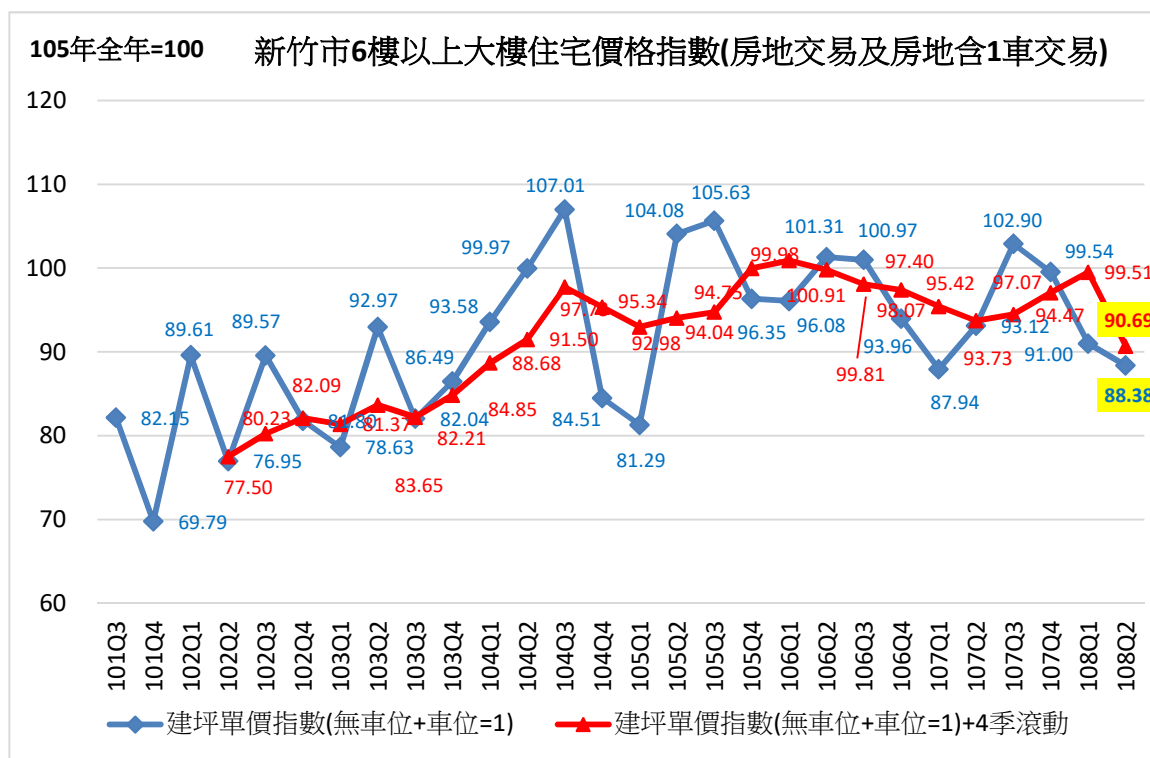


圖 3-1-1 101 年至 108 年 Q3 新竹市住宅單價季指數

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。

108 年第二季，單價指數為 88.38，相對較上季減少 2.88%；較去年同期減少 5.09%。

表 3-1-1 108 年第二季住宅單價指數表

| 107Q2 | 107Q3 | 107Q4 | 108Q1 | 108Q2 | 季變動率 (108Q2 v. s 108Q1) | 年變動率 (108Q2 v. s 107Q2) |
|-------|--------|-------|-------|-------|----------------------------|----------------------------|
| 93.12 | 102.90 | 99.54 | 91.00 | 88.38 | -2.88% | -5.09% |

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。

108 年第二季，單價滾動指數為 90.96，相對較上季減少 8.59%；較去年同期減少 2.96%。

表 3-2-1 108 年第二季住宅單價滾動指數表

| 107Q2 | 107Q3 | 107Q4 | 108Q1 | 108Q2 | 季變動率 (108Q2 v. s 108Q1) | 年變動率 (108Q2 v. s 107Q2) |
|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------|----------------------------|
| 93.73 | 94.47 | 97.07 | 99.51 | 90.96 | -8.59% | -2.96% |

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

108 年第二季的單價指數季減 2.88%，在連升三季之後出現連兩季下滑，初估與大量交屋產品的單價有關；年變動率則首度出現 5.09% 的負成長，受到降價因素或是推案地點的影響，仍須進一步解析。滾動指數季變動率-8.59%，年變動率-2.96%，季變動幅度大，顯示價格下降的趨勢已愈趨明顯。



第四章 結論與建議

一、108 年第三季買賣移轉登記棟數持續增加，買氣延續第二季的熱絡，並沒有受到傳統淡季及選舉議題太多影響，無論是單季或是連續季，移轉棟數都是攀升到相對高點。六都交易量較之 107 年同期，都是呈現成長，平均成長率從 5%-18% 不等，台南市甚至已經出現 101 年以來第三季的最高量，高雄市第三季年增趨緩，從兩成下降至 3.4%。

新竹市第三季的交易量成長率與六都逆向而行，微減 3.79%，減幅不大，但是以歷年第三季來看，卻是 101 年以來的次低點；從上一季創下 105 年以來第二季的最高量，到第三季的微減，這應與第一次登記棟數變化有關，第二季的大增大大影響了第三季，第三季其實算是恢復到正常量。

二、與上季相較，新竹市待售新成屋戶數持續減少，去化狀況不算快，但是都持續有售出，尤其 100-104 年取得使照、幾乎已經成為中古屋的新成屋，每季都能售出 25 戶-30 戶，降價效應應有發揮。

東區的本季新案銷售不差，108 年取得使照的住宅大樓一季減少了 52 戶，104 年取得使照的住宅大樓，一季內亦有售出 23 戶，還算不錯，只是商辦大樓的銷售相對冷清許多；香山區 108 年住宅大樓新案銷售尚佳，一季減少了 23 戶。

北區在 108 年第三季新增兩案 69 戶住宅大樓及 66 戶透天，可能因為剛進場，去化慢，不過因為戶數少，市場壓力不大。

三、在價格部分，新竹市單價指數在 108 年第一季單價指數為 91.00，第二季小跌至 88.38，已經是連三季下降，逼近 107 年第一季 87.94 的低點；年變動率也出現 5.09 的負成長，價格下降趨勢愈來愈明顯。

原本歷年的價格趨勢走勢，往往是第一季低點、第二季上升、第三季又高於第二季，第四季則又下降；而今年卻在第二季便出現下降，下半年景氣受到選舉干擾又普遍不看好，今年價格指數偏低的態勢愈趨明顯。