

110 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 110 年 5 月

目錄

第一章	109年第四季住宅市場概況	1
第一節	房市整體概況	1
第二節	新竹市交易市況	2
第二章	新竹市待售新成屋概況分析	4
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	12



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

圖目錄

圖 1-2-1 103 年至 110 年第一季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖 ..	2
圖 1-2-2 106 年至 110 年第一季新竹地區買賣移轉登記棟數圖	3
圖 1-2-3 108 年 1 月至 110 年 4 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖	3
圖 3-1-1 101 年至 109 年 Q4 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 110 年第一季 七都買賣移轉登記棟數一覽 -----	1
表 2-1 100 年至 110 年 3 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區列表 -----	5
表 2-2 100 年至 110 年 3 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表 -----	8
表 3-1-1 109 年第四季住宅單價指數表 -----	9
表 3-2-1 109 年第四季住宅單價滾動指數表 -----	10



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

第一章 109 年第四季住宅市場概況

第一節 登記棟數分析

一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 110 年第一季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，普遍出現 2 成左右成長。其中僅台南市小增 6%；台北市、新北市、桃園市台中市及高雄市年增約 16%-20%左右。

今年第一季雖然陸續推出打炒房政策，但目前看來短期影響不大，其中桃園市、台中市、台南市及新竹市，皆創下 101 年以來第一季的新高紀錄，新北市及高雄市為 101 年以來的次高，台北市則為第三高，顯示自用的需求很強勁。

與六都相對比較起來，新竹市的移轉棟數持續上季的大增，以 2,966 棟創下歷年第一季的歷史性新高，單季年增率高達 62.17%，新竹市已經出現連三季大增，顯示市場買賣交易十分熱絡、移轉登記頻繁。

表 1-1-1 101 年至 110 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
110Q1 v.s 109Q1	16.08%	14.87%	16.78%	20.93%	6.00%	20.11%	62.17%
110Q1	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626	2,966
109Q1	6,741	13,261	9,692	10,444	5,212	8,014	1,829
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、新竹地區買賣移轉登記棟數(季分析)

以連續季統計分析來看，新竹市 110 年第一季買賣移轉登記棟數為 2,966 棟，較 109 年第四季減少 1,506 棟；但第一季受季節性因素影響，本為淡季。

第一次登記棟數部分，延續前一季的熱度，再度創下 104 年第一季以來的高點，為 1,550 棟，較前一季僅微增 34 棟，前一波高點在 104 年第一季 1,894 棟。

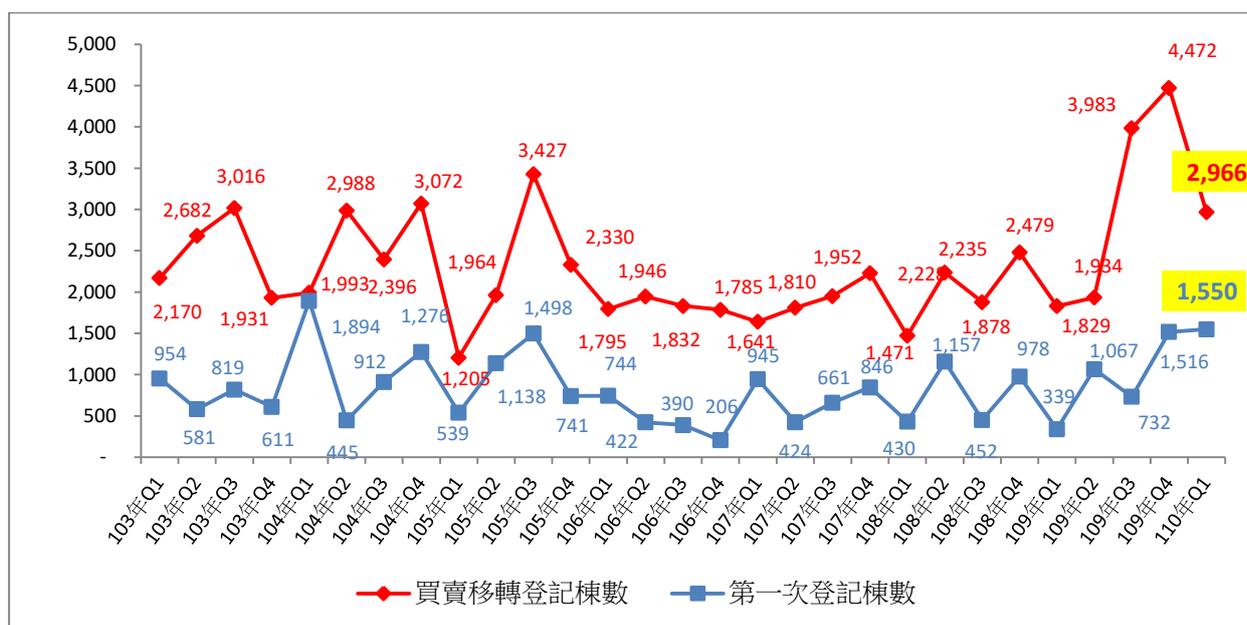


圖 1-2-1 103 年至 110 年第一季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

新竹地區房屋買賣移轉棟數，以新竹市及竹北市為最大量，二者區位鄰近客源易有重疊，可能會出現買方相互排擠作用。

相對於新竹市在近幾季出現的爆衝量，竹北市反應平穩，竹北市第一季買賣登記移轉棟數為 1,751 棟，較前一季減少 6.11%，年變動率約在 18% 左右，算是穩定增加。



圖 1-2-2 106 年至 110 年第一季新竹地區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

二、新竹地區買賣移轉登記棟數(月分析)

以單月延伸至 110 年 4 月的資料來看，3 月及 4 月連 2 月創下上千棟的移轉棟數，今年 2 月份第一次登記棟數來到 1,276 棟的新高點，因此在接下來過戶交屋必定會大增，因此 3 月及 4 月創下上千棟的移轉棟數。

鄰近的竹北市，新成屋的交屋高峰期已過，近年來新增供給不多，近一年來雖然預售新案增加不少，但大多距完工交屋登記還有一段時日，因此目前買賣移轉登記棟數很穩定，大多維持在 500 棟-600 棟，變化不大。4 月較 3 月小增 88 棟。

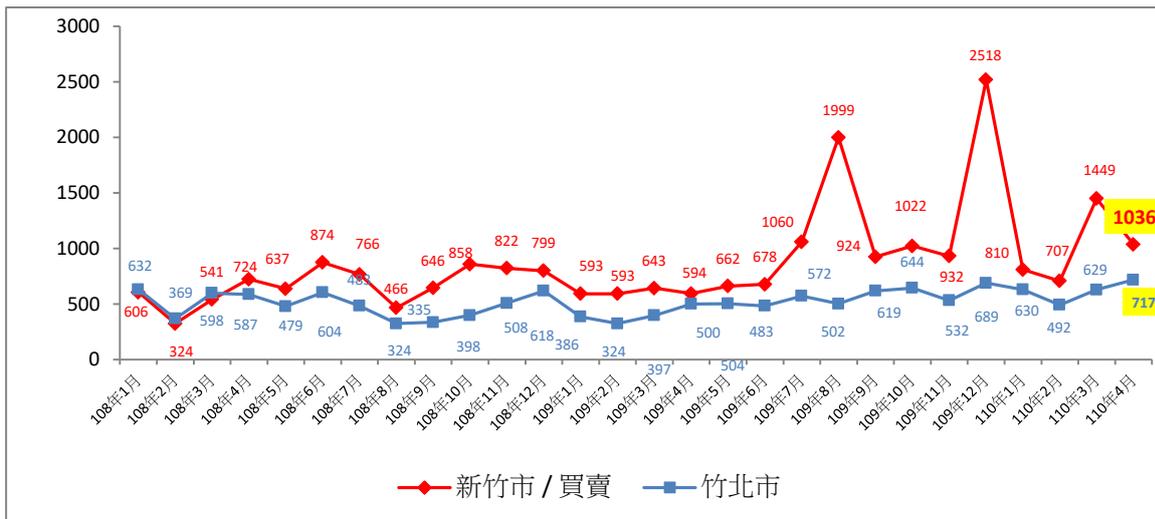


圖 1-2-3 108 年 1 月至 110 年 4 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

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 10 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 110 年 3 月期間內，新竹市待售新成屋總戶數在 10 戶以上之建設公司的戶數，總計為 715 戶，規劃戶數為 4,180 戶，約占 17.11%。較上季又減將近 4%，每季持續下降。

其中東區待售新成屋 515 戶，約占規劃戶數之 15.28%，佔比愈來愈低，不過第一季的規劃戶數有較上季增加約 800 戶；北區待售新成屋 132 戶，約占規劃總戶數 20.01%，持續較上季下降約 7%，本季待售戶數及規劃戶數皆明顯減少；香山區待售新成屋總戶數 68 戶，約占規劃戶數之 44.74%。待售新成屋所佔比例較前季微增 2%。

其中東區 104 年光埔一期商業區住宅大樓案第二季減少 17 戶，第三季持續減少 25 戶，第四季減少 19 戶，本季又減少 24 戶；108 年光埔一期另一商業區住宅大樓案第二季減少 51 戶，第三季持續減少 44 戶，第四季又減少 82 戶，本季又續減 41 戶；本季新增 5 案中小坪數剛進場新案，戶量不大都在 60 戶以內，上季 109 年進場的住宅大樓案，在上季尚餘 56 戶，本季已不在統計範圍內，剩餘戶數應在 10 戶以下了。

北區在第一季也是銷售良好，待售新成屋戶數較上季減少 97 戶，109 年第四季有 4 案其待售戶在 15-34 戶不等的住宅大樓及透天，本季皆已未列入統計，顯示待售戶數皆在 10 戶以下了；新增的 2 案待售戶均不多。

香山區在第一季也是頗為熱絡，上一季新登場的新案大多已售出，規劃戶數大約在 30 戶以內；其中 100 年及 106 年的待售新成屋，在本季皆有售出，實屬不易，其他案量不大皆在市場胃納中，穩定銷售。

表 2-1 100 年至 110 年 3 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區列表

行政區	規劃用途	年度	待售新成屋戶數	規劃戶數	主力坪數
東區	公寓	102	14	14	8-38
	公寓	103	10	39	30-32
	住宅大樓	103	37	58	107
	住宅大樓	104	30	597	46-86
	店面	104	10	137	42-49
	商辦大樓	106	112	223	41
	住宅大樓	108	50	505	39-43
	住宅大樓	108	18	87	87-107
	住宅大樓	109	13	583	19-42
	透天	109	10	10	64-81
	住宅大樓	110	45	46	22-30
	住宅大樓	110	79	982	24-38
	住宅大樓	110	58	59	41-52
	住宅大樓	110	15	16	26.19
	華廈	110	14	14	21-25
小計			515	3,370	
北區	公寓	103	13	13	25-34
	公寓	106	12	39	29-37
	住宅大樓	107	10	45	24-36
	住宅大樓	107	24	311	30-60
	透天	108	10	24	72-90
	住宅大樓	109	27	62	23-33
	住宅大樓	109	11	52	42.9
	住宅大樓	110	13	100	28-46
	公寓	110	12	12	19-22

	小計		132	658	
香山區	別墅	100	14	84	86
	別墅	106	19	33	75-80
	透天	110	25	25	50
	透天	110	10	10	86
	小計		68	152	
總計			715	4,180	

註：紅字為本季新增案

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，110 年第一季待售新成屋總計有 715 戶，較上季小減 33 戶，經過 109 年下半年大減變動後，這兩季變動不大。其中公寓/大樓/華廈類型戶數持平；透天別墅類 88 戶，僅較上季再減 26 戶，較一年前已經減少約百戶；店面商辦類型本季小減 5 戶。

公寓/大樓及華廈的待售戶數，約有 75.8%集中在東區，其次是北區約占 24.2%，香山則戶數很低了。透天別墅類主要集中於香山區，北區本季較上季大減了 44 戶。

以年度來看，本季持續有已具屋齡的待售新成屋陸續移轉，100-105 年的待售新成屋較上季減少了 30 戶；108 年再由 150 戶大減為 78 戶；109 年由 251 戶減少為 61 戶，108 年至 109 年減少戶數甚多。本季新增供給 271 戶，以東區的公寓/大樓/華廈有 211 戶為大宗。

表 2-2 100 年至 110 年 3 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

型態	行政區	109 年 Q2 待 售新成 屋戶數	109 年 Q3 待 售新成 屋戶數	109 年 Q4 待 售新成 屋戶數	110 年 Q1 待 售新成 屋戶數	占比	110 年	109 年	108 年	107 年	106 年	100-105 年
公寓/大樓 /華廈	東區	1076	494	315	383	75.8%	211	13	68	0	0	91
	北區	412	229	175	122	24.2%	25	38	0	34	12	13
	香山區	43	29	17	0	0.0%	0	0	0	0	0	0
	小計	1531	752	507	505	100.0%	236	51	68	34	12	104
透天/別墅	東區	14	0	10	10	11.4%	0	10	0	0	0	0
	北區	86	80	54	10	11.4%	0	0	10	0	0	0
	香山區	89	89	50	68	77.3%	35	0	0	0	19	14
	小計	189	169	114	88	100.0%	35	10	10	0	19	14
店面/商辦	東區	139	139	127	122	100.0%	0	0	0	0	112	10
	小計	139	139	127	122	100.0%	0	0	0	0	112	10
總計		1859	1060	748	715	-	271	61	78	34	143	128

資料來源：新竹市政府、網路地產王

HSINCHU CITY GOVERNMENT

第三章 新竹市住宅單價指數分析

資料時間：101 年第三季至 109 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

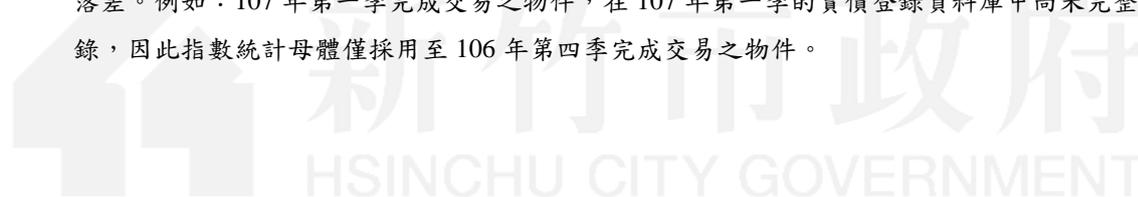
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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 109 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。

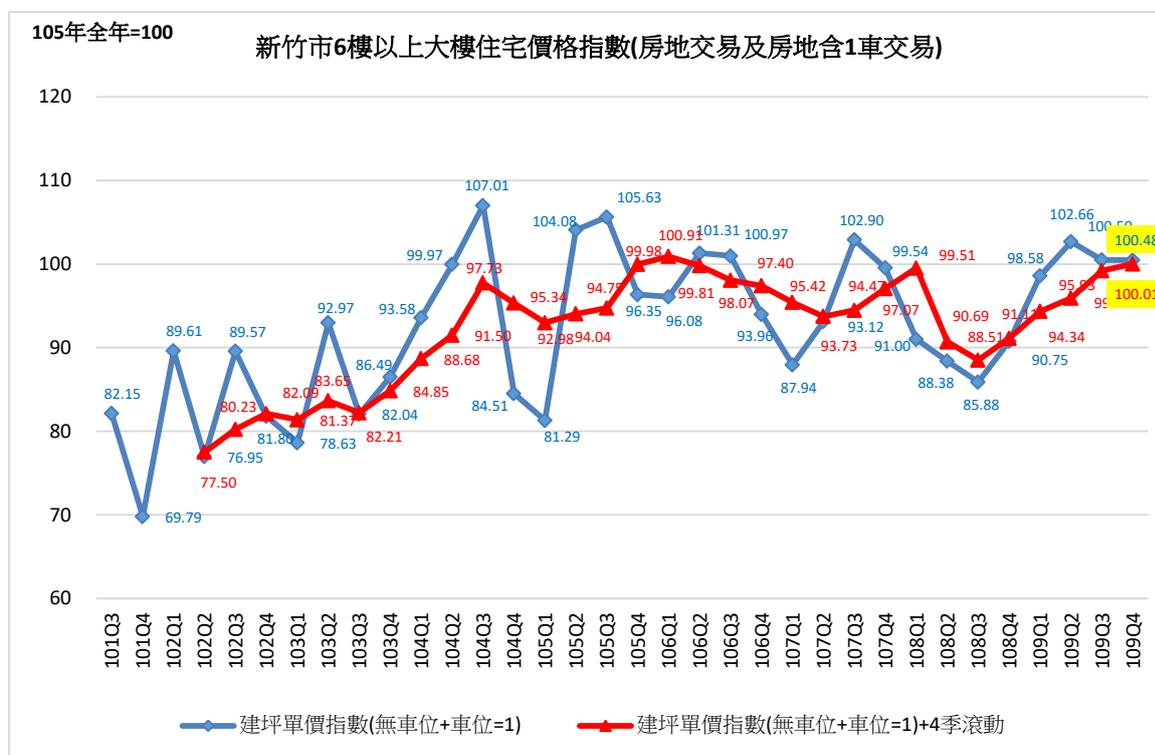


圖 3-1-1 101 年至 109 年 Q4 新竹市住宅單價季指數

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。

109 年第四季，單價指數為 100.48，相對較上季微減 0.02；較去年同期增加 9.73。

表 3-1-1 109 年第四季住宅單價指數表

108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	季增減數 (109Q4 v. s 109Q3)	年增減數 (109Q4 v. s 108Q4)
90.75	98.58	102.66	100.50	100.48	-0.02	9.73

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。

109年第四季，單價滾動指數為100.01，相對較上季增加0.79；較去年同期增加8.90。

表 3-2-1 109 年第四季住宅單價滾動指數表

108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	季增減數 (109Q4 v. s 109Q3)	年增減數 (109Q4v. s 108Q4)
91.11	94.34	95.93	99.22	100.01	0.79	8.90

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

109年第四季的單價指數季減0.02為100.48，近一年來算是持平；滾動指數季增0.79，年增8.90，季增及年增已漸趨平穩，。



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

第四章 結論

- 一、 110 年第一季新竹市買賣移轉登記棟數達 2,966 棟，刷新歷年第一季歷史新高；與六都相較，第一季的年增率延續上季仍為七都之冠達 62.17%，餘六都年增率約 6%-20% 左右。

109 年第三季因為 8 月出現爆量達 1,999 棟，第四季則是 12 月爆量達 2,518 棟；110 年第一季因為有大案集中在 3 月同時交屋移轉過戶，而達高量，使得年增率大幅凌駕六都。相對其他六都，新竹市的量體較小，以新竹市近年每月平均約 800 戶的登記量而言，只要有單一新建案案戶數超過 300 戶，或是集中有幾案同時交屋過戶移轉登記，都會造成移轉登記棟數大增的變動。

- 二、 新竹市房市買氣仍持續升溫，延續 109 年下半年的市場熱況，新成屋買氣不墜，110 年第一季待售新成屋戶數持續下降；近 2 年公開銷售、待售戶數 50 戶以內的新案，售出速度都頗為迅速，並未累積未售成為市場賣壓。

100-105 年公開銷售的建案，其屋齡已屆 5-10 年，在本季仍有 30 戶移轉，108 年及 109 年公開銷售的建案，在 110 年第一季分別較上季減少 72 戶及 190 戶，顯示買氣在本季仍佳，去化速度相對為快。

相較於 109 年第二季，公寓/大樓/華廈的待售新成屋已減少千餘戶，即便是相對買氣較緩的透天/別墅，同時間內也減少了上百戶，市場買氣升溫、賣壓大減。

- 三、 價格指數部分，第四季季減 0.02，年增 9.73；滾動指數則季增 0.79，年增 8.90，顯示季增率皆已趨緩，年增幅度較為明顯，跟去年同期相較，成交單價明顯上升；研判應與單價相對較高的新成屋成交量較多有關。

109 年年底以來行政院公告實施的打炒房政策，主要是約束短期投資性買賣交易；新竹市的房價是否受到政策影響，下一季的房價指數變化為觀察重點。