

111 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



新竹市政府  
Hsinchu City Government

中華民國 111 年 11 月

## 目錄

第一章	111年第三季住宅市場概況	-----1
第一節	登記棟數分析	-----1
第二節	新竹市交易市況	-----2
第二章	新竹市預售屋分析	-----5
第三章	新竹市住宅單價指數分析	-----7
第一節	單價指數分析	-----8
第二節	單價滾動指數分析	-----9
第四章	新竹市待售新成屋概況分析	-----11
第五章	結論	-----14



新竹市政府  
Hsinchu City Government

## 圖目錄

圖 1-2-1	103 年至 111 年第三季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖	3
圖 1-2-2	106 年至 111 年第三季新竹地區買賣移轉登記棟數圖	3
圖 1-2-3	108 年 1 月至 111 年 9 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖	4
圖 3-1-1	101 年至 111 年第二季新竹市住宅單價季指數	8
圖 3-1-2	101 年至 111 年第二季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)	9
圖 4-1	108 年第一季起至 111 年第三季新竹市建商待售新成屋戶數趨勢圖	12
圖 4-2	106 年 7 月至 111 年 10 月新竹市建物仍是第一次登記戶數圓餅圖	13



新竹市政府  
Hsinchu City Government

## 表目錄

表 1-1-1	101 年至 111 年第三季 七都買賣移轉登記棟數一覽	2
表 2-1	111 年第三季新竹市預售屋成交價格分析	5
表 3-1-1	111 年第二季住宅單價指數表	8
表 3-2-1	111 年第二季住宅單價滾動指數表	10
表 4-1	100 年 1 月至 111 年 9 月 新竹市"待售新成屋"戶數之建物型態分析表	11
表 4-2	106 年 7 月至 111 年 9 月新竹市建物仍是第一次登記戶數分析表	13



新竹市政府  
Hsinchu City Government

# 第一章 111 年第三季住宅市場概況

## 第一節 登記棟數分析

### 一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 111 年第三季的買賣移轉棟數，在各項利多利空因素影響下，與去年同期相較，北台灣除新竹市減少 22% 外，餘三都堪屬持平及小增，台中市則相對大增兩成，南台灣則呈現明顯衰退。

第三季為傳統淡季，疫情又是起起伏伏，再加上持續升息及股市衰退榮景不再，讓購屋買方更加趨於觀望。雙北及桃園持平及小增，台北市持平微增 1.51%，新北市小減約 6%，桃園市增加近一成；台中市去年的基數相對較低，因此年增率達 20.62%。南台灣二都也並非買氣大降，只是相較於去年台積電議題升溫帶動交易量大增，相對於今年才會出現 9.75%-15.5% 衰退，大抵回到 108 年水準。

與六都相對比較，新竹市的移轉棟數持續大減，110 年第三季年增率大減 48.96%，第四季年增率大減 32.78%，111 年第一季繼續大降 32.2%，第二季續減 34.32%，本季又續降 22.73%，減幅稍有趨緩。新成屋的交屋潮結束後，買賣移轉棟數大幅下降，在經過 4 季的調整之後，原本預料第三季的年增率將回歸到 2,000 棟-2,500 棟的一般量，但似乎受到景氣的影響比預期中大，僅有 1,571 棟。

表 1-1-1 101 年至 111 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
111Q3 vs 110Q3	1.51%	-5.83%	9.66%	20.62%	-15.51%	-9.75%	-22.73%
111Q3	6,467	13,285	10,684	11,577	5,610	8,367	1,571
110Q3	6,371	14,107	9,743	9,598	6,640	9,271	2,033
109Q3	8,502	18,167	13,182	13,062	6,359	10,358	3,983
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 111 年第三季買賣移轉登記棟數為 1,571 棟，較 111 年第二季減少 479 棟，減幅為 23.37%。

第一次登記棟數部分則持平為 254 棟，較前一季微增 19 棟，不過仍為 103 年以來的相對次低點。

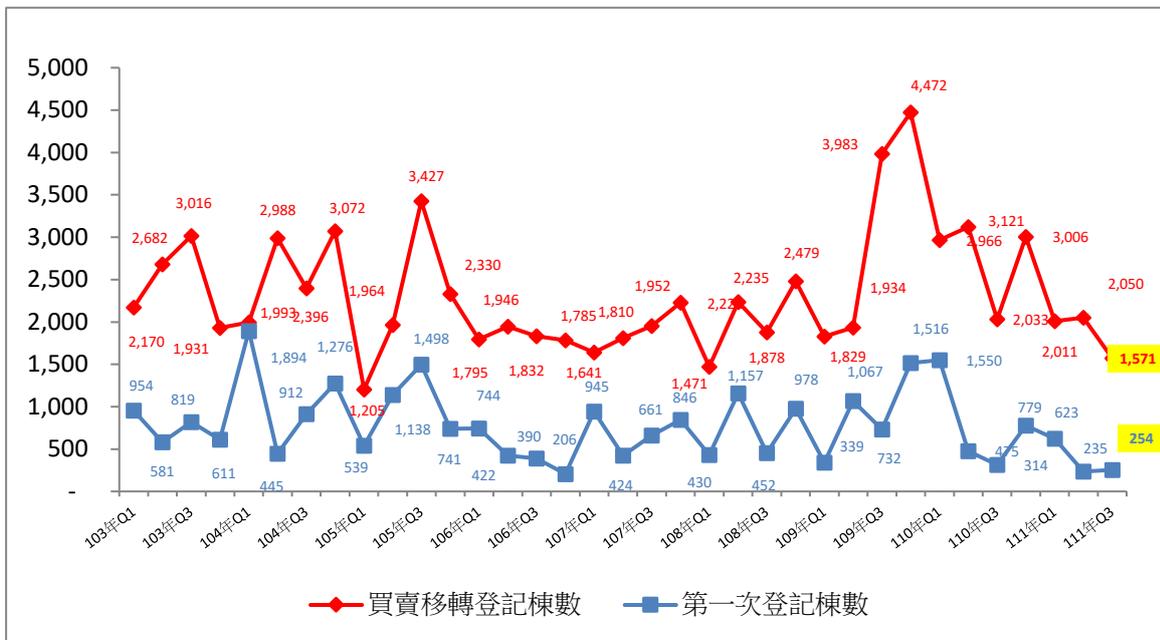


圖 1-2-1 103 年至 111 年第三季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

相對於新竹市在近幾季出現的起伏大變動，整體來看竹北市相對較為平穩，第二季買賣登記移轉棟數為 1,173 棟，較前一季增加 143 棟，增幅 13.88%，這也是 109 年第二季以來的新低點。



圖 1-2-2 106 年至 111 年第三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111年10月的資料來看，110年12月份買賣移轉登記棟數1,526棟的相對高點，111年1月便減半回歸常態，截至111年10月止，平均每月約在524棟，較上季均值減少約兩成左右，顯示買氣受到明顯影響。

竹北市新成屋持續完工交屋，市況反應亦為平穩，淡旺季差異不大，第三季買賣移轉登記棟數稍有增加，月均值近400棟，較上季增加約14%。

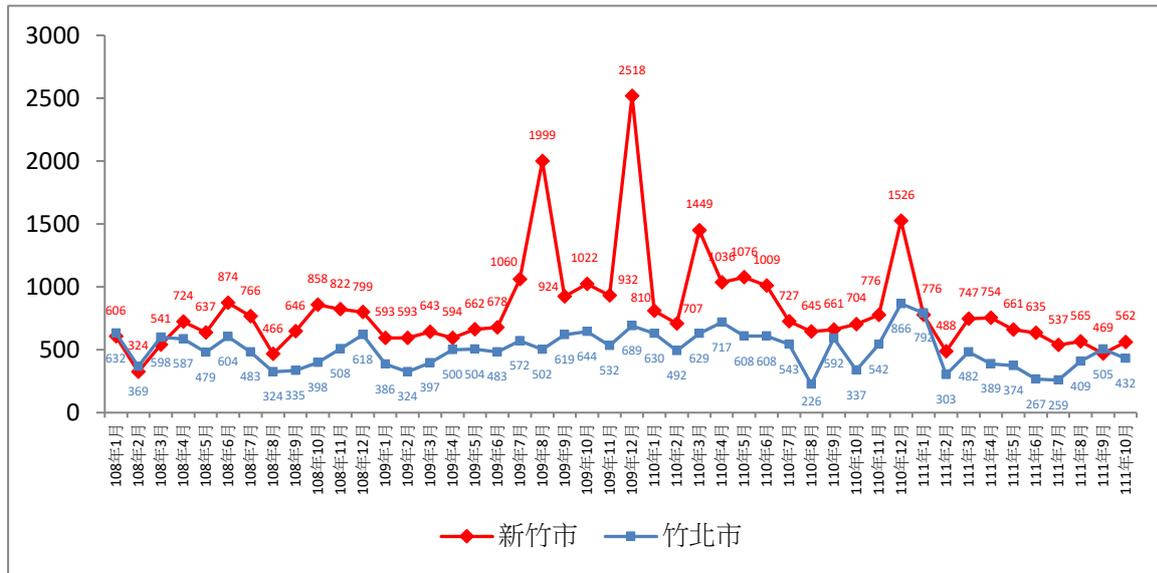


圖 1-2-3 108 年 1 月至 111 年 10 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

## 第二章 新竹市預售屋分析

為提升房屋買賣交易資訊透明化，109 年 12 月 30 日，立法院三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」等三法修正案，行政院定於 110 年 7 月 1 日，將通稱的實價登錄 2.0 版開始實施，將預售屋全面納入登錄標的範圍，買受人簽定預售屋買賣契約之日起 30 日內，完成成交資訊申報登錄。

登錄後經地方政府彙整揭露，提供民眾購屋時查詢參考。新竹市政府更進一步將預售屋開價及議價率資訊進行分析，讓民眾更加理解每季預售屋的議價空間，有助於取得合理房價做為購屋參考。

預售屋分析範圍：內政部實價登錄公開資訊，當季銷售中有成交紀錄之預售屋建案，成交戶數 3 戶(含)以上，建案類型為電梯大樓/住家/不含一樓。議價率定義為，開價減去成交價，所得結果再除以開價，以百分比得知。

### 一、實價登錄預售屋開價分析

依分析範圍條件，111 年第三季新竹市成交登錄揭露符合條件之預售建案愈來愈少，上季僅有 4 案、121 戶，本季更下降到 3 案、35 戶，較上季之登錄戶數減少 86 戶。其中北區 2 案、31 戶；東區 0 案，香山區 1 案，4 戶。

北區平均開價近 50 萬，成交 31 戶；香山區案開價 23 萬，相對低價，成交戶數 4 戶。

表 2-1 111 年第三季新竹市預售屋成交價格分析

行政區	案名	成交戶數	平均成交單價 (萬元/坪)	平均開價 (萬元/坪)	坪數 (坪)	議價率 (%)
北區	北_1	16	43.8	50	24-43	12.3%
北區	北_2	15	42.8	48.5	25-38	11.8%
平均值		31	43.3	49.3	-	12.0%
香山區	香_1	4	21.6	23.1	36	6.6%
平均值		4	21.6	23.1	-	6.6%

資料來源：內政部、網路地產王

## 二、實價登錄預售屋議價率分析

由於案數少，議價率偏向個案現象，第三季北區的議價率約為 12%，香山區議價率為 6.6%。

從賣方來看，前幾季曾列入統計的有些案，已未出現在銷售市場上，有可能因為所剩戶數不多，先行暫停銷售；亦有可能因已完銷結案，尚在過戶登錄程序中，因此尚未出現在登錄表上。

從買方來看，相較於新成屋及中古屋，預售屋並無購買使用的急迫性，因此受到景氣變化影響較大，疫情、升息、房地產政策、股市下跌等因素，皆可能影響購屋意願。111 年第二季新竹市預售屋全數登錄的棟數，便已較第一季減少約 56%，第三季仍是持續下降。



新竹市政府  
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 111 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

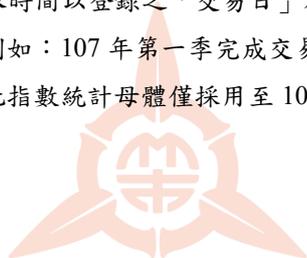
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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。



新竹市政府  
Hsinchu City Government

## 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 111 年第一季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

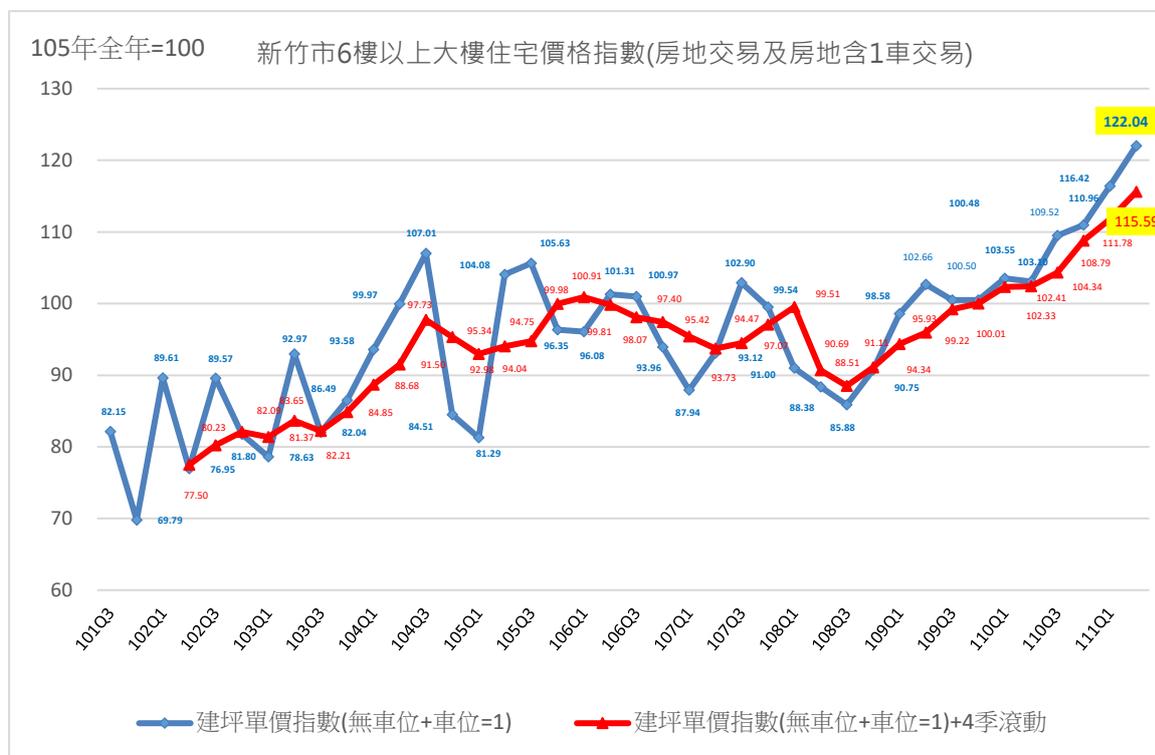


圖 3-1-1 101 年至 111 年第二季新竹市住宅單價季指數

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，最高為 111 年第二季 122.04，持續創下新高紀錄。

111 年第二季，單價指數為 122.04，相對較上季上升 5.62；較去年同期則大增 18.94，增幅持續擴大。

表 3-1-1 111 年第二季住宅單價指數表

110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	季增減數 (111Q2 vs 111Q1)	年增減數 (111Q2 vs 110Q2)
103.10	109.52	110.96	116.42	122.04	5.62	18.94

資料來源：內政部實價登錄

為透析房價指數變動因素與屋齡關係，110 年起新增房價指數屋齡區分表，區分屋齡 5 年以內及屋齡 5 年以上兩大類。

由圖 3-1-2 可知，在 109 年第四季之前，屋齡 5 年以內的住宅房價指數變動較大，屋齡 5 年以上的住宅房價指數相對穩定；但自 109 年第四季之後，屋齡 5 年已上的住宅房價指數快速竄升，至 112 年第二季，為 148.26 新高點。

屋齡 5 年以內之住宅房價指數，在本季指數微增至 115.26，增幅 0.39% 堪稱平穩。同時間內，屋齡 5 年以上之住宅指數，一路飆升，增幅明顯大於 5 年以內新成屋，111 年第二季增加到 148.26，再度創下創新高。

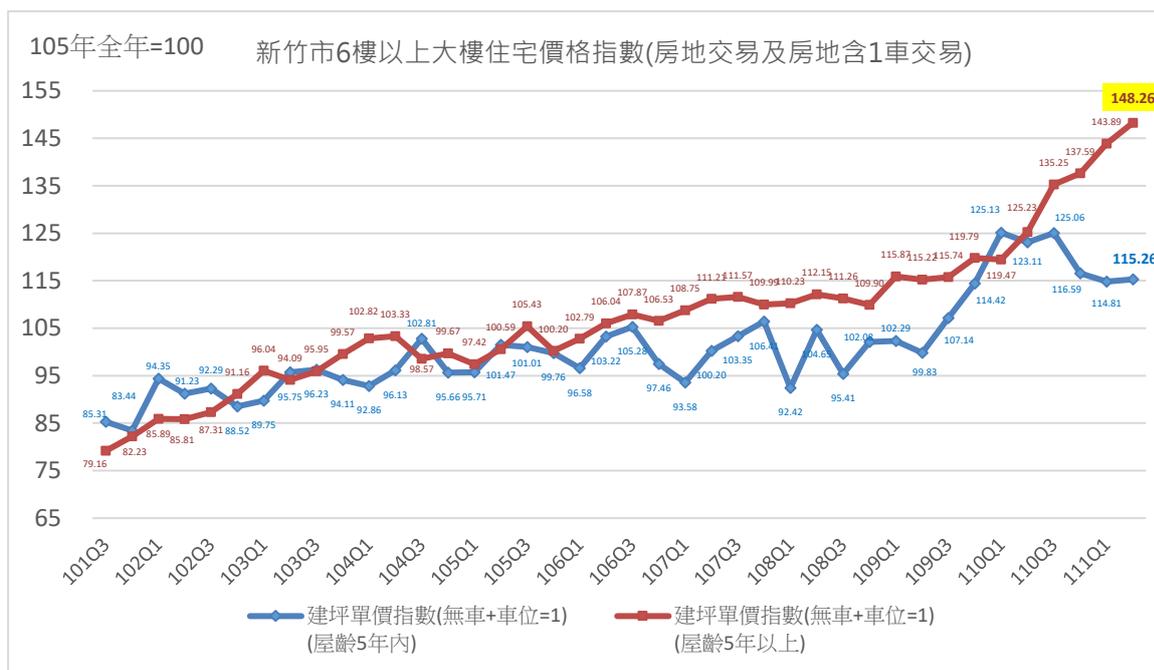


圖 3-1-2 101 年至 111 年第二季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

## 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

以四季滾動分析來看，新竹市價格季滾動指數最低在 102 年第二季為 77.50，111 年第二季 115.59，延續前一季高點，再度創下新高，與低點相差 38.09，落差仍持續擴大中。相較 111 年第一季增加 3.81，較 110 年第二季增加 13.18，增幅亦保持持續擴大。

表 3-2-1 111 年第二季住宅單價滾動指數表

110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	季增減數 (111Q2 vs 111Q1)	年增減數 (111Q2 vs 110Q2)
102.41	104.34	108.79	111.78	115.59	3.81	13.18

資料來源：內政部實價登錄

## 第四章 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。

為了研究新竹市建商待售新成屋的數量變動，以了解房地產景氣趨勢，便針對待售新成屋給予範圍界定如下。

“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且建案餘戶數在 10 戶以上之建設公司。

### 一、新竹市待售新成屋分佈區位與建物型態分析

統計資料自 100 年 1 月起至 111 年 9 月期間內，新竹市建商待售新成屋且建案餘戶數在 10 戶以上之戶數，總計為 240 戶，較前季統計減少 90 戶。

表 4-1 100 年 1 月至 111 年 9 月 新竹市"待售新成屋"戶數之建物型態分析表

型態	行政區	109 年 Q4	110 年 Q1	110 年 Q2	110 年 Q3	110 年 Q4	111 年 Q1	111 年 Q2	111 年 Q3	建物 型態 分區 占比	111 年 Q3 組成之各年度戶數						
											111 年	110 年	109 年	108 年	107 年	106 年	100 至 105 年
公寓/ 大樓/ 華廈	東區	315	383	233	99	110	128	99	58	55.24%	0	0	13	0	0	0	45
	北區	175	122	135	94	39	90	117	35	33.33%	22	0	0	0	0	0	13
	香山區	17	0	49	45	37	68	33	12	11.43%	12	0	0	0	0	0	0
	小計	507	505	417	238	186	286	249	105	100.00%	34	0	13	0	0	0	58
透天/ 別墅	東區	10	10	0	11	0	0	0	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
	北區	54	10	10	10	0	0	0	54	100.00%	54	0	0	0	0	0	0
	香山區	50	68	26	13	10	3	0	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
	小計	114	88	36	34	10	3	0	54	100.00%	54	0	0	0	0	0	0
店面/ 商辦	東區	127	122	112	146	81	81	81	81	100.00%	0	0	0	25	0	46	10
	小計	127	122	122	146	81	81	81	81	100.00%	0	0	0	25	0	46	10
總計		748	715	575	418	277	370	330	240	-	88	0	13	25	0	46	68

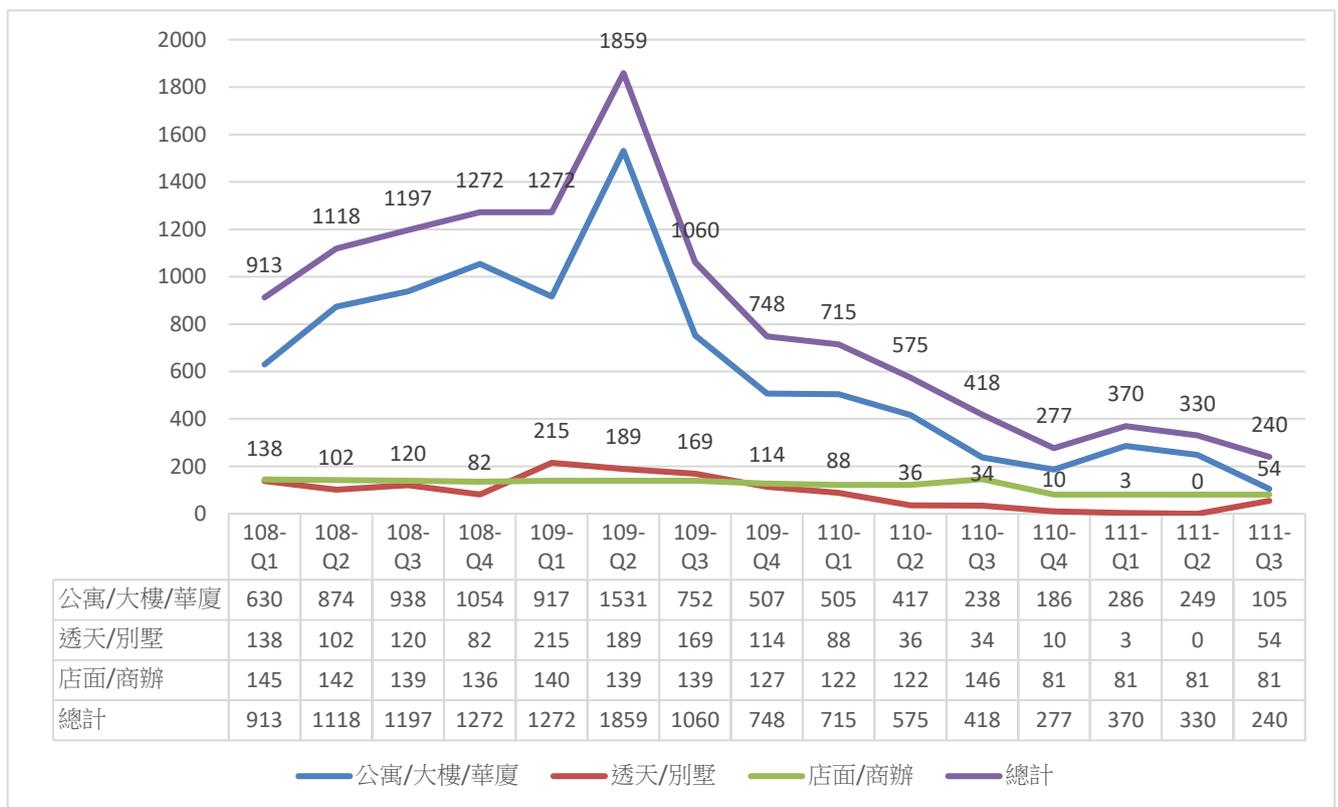
資料來源：新竹市政府

以建物型態來看，其中公寓/大樓/華廈類型戶數減少 144 戶；透天別墅類增加 54 戶；店面商辦類型本季持平。

以年度來看，主要是 110 年新成屋減少 21 戶、111 年減少 67 戶。

## 二、新竹市建商待售新成屋趨勢分析

自從 108 年起，新竹市政府每季針對民國 100 年後建商待售新成屋資料進行統計分析，近三年來建商待售新成屋從 900 多戶，成長至 1,800 多戶(109 年 Q2)，110 年 Q4 已經減少至不到 300 戶，111 年 Q2 為 330 戶，Q3 為 240 戶待售新成屋是維持在 250-350 戶之間。



資料來源：新竹市政府

圖 4-1 108 年 Q1 起至 111 年 Q3 新竹市建商待售新成屋戶數趨勢圖

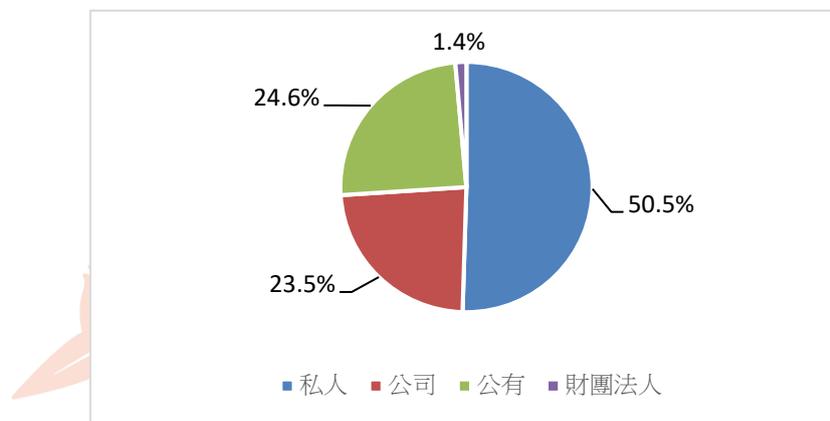
### 三、新竹市屋齡 5 年內建物第一次登記數量分析

新竹市屋齡 5 年內建物登記狀態仍是第一次登記（亦即保存登記）的數量，目前是內政部營建署低度用電建物的統計對象，因此本市針對此類型建物的數量進行分析（統計資料是登記日期在 106 年 10 月至 111 年 9 月，登記狀態仍是第一次登記的建物）。

表 4-2 106 年 10 月至 111 年 9 月新竹市建物仍是第一次登記戶數分析表

建物	私人	公司	公有	財團法人	總計
合計	927	431	452	26	1,836
占比	50.5%	23.5%	24.6%	1.4%	100%

資料來源：新竹市政府



資料來源：新竹市政府

圖 4-2 106 年 10 月至 111 年 9 月新竹市建物仍是第一次登記戶數圓餅圖

新竹市建物登記日期在 106 年 10 月至 111 年 9 月間，且登記狀態仍是第一次登記的整體數量是 1,836 戶，其中登記在私人名下 927 戶占整體 50.5%；而公有與財團法人持有之建物數量是 478 戶共占 26%，這些建物數量共約占 76.5%，只是進入房地產市場銷售，成為待售新成屋的機會較小。

屋齡 5 年內仍是第一次登記的建物，登記在公司法人的建物有 431 戶占整體 23.5%。但公司法人持有的建物，有不少是自建廠房或宿舍，短期內也不會拿到市場銷售，因此再深入分析，發現登記在建商名下的建物有 308 戶占整體 16.8%，然後若只統計建案餘戶 10 戶以上者，則只有 126 戶佔整體的 6.9%。

## 第五章 結論

- 一、 度過 111 年第二季的緊張期，新冠疫情對台灣經濟的影響在第三季已經明顯下降，管制愈趨鬆綁，原本平均地權條例修法可能帶來的衝擊，亦因立院暫擱趨緩；反倒是股市的迅速回檔成為隱憂。

七都第三季登記棟數變化頗大，雙北持平，桃園市增一成，台中市增兩成，台南市及高雄市減少一成至一成五。在台積電建廠議題趨緩後，南部房市降溫並不意外，大致回到 108 年水準，回歸常態後，市場價量重新調整，逐漸來到新平衡點。

較之其他六都，新竹市成交量呈持續大減將近 23%，大量交屋潮的高峰點已過，延續連五季的年增率都大減，顯示交易量已回歸常態。竹北市在預售案持續增加的狀況下，未來常態性交易量可能會愈來愈接近新竹市。

- 二、 預售屋實價登錄依篩選條件在本季僅有 35 戶，條件篩選下僅有 3 預售案登錄。整體中古屋及新成屋的交易量都有下降，但似乎以預售屋影響最大，研判可能政策管制與股市下跌盤整有關，畢竟預售屋並無購屋急迫性，受政策變動與資金配置的關係較大。

列入統計的 3 案僅能以個案狀況說明，議價率約為 6%-12%，較無代表性。不過就開價來看，尚未出現降價現象。

- 三、 價格指數部分，111 年第二季季增 5.62，年增 18.94；滾動指數則季增 3.81，年增 13.18，雙雙再度創下新高點。以區分屋齡的房價指數來看，5 年以內新成屋指數持平，指數微增 0.45；5 年以上的成屋價格指數自 110 年第二季以來持續上升，111 年第二季來到 148.26，中古屋市場追價新成屋及預售屋的態勢十分明顯。

- 四、 待售新成屋部分，109 年最高 1,859 戶，至 110 年 Q4 已下降到 277 戶，111 年第二季增加至 330 戶，111 年第三季下降至 240 戶，較前季統計減少 90 戶，整體來說，對市場影響已甚微。

另待售戶數屋齡 5 年以下，10 戶以上，且登記在建商名下的戶數，僅有 308 戶，約佔整體的 16.8%，顯示建商待售新成屋的戶數，持續下降中，對市場供給影響也是甚微小，顯示待售新成屋目前不會對市場造成影響。