

107 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 107 年 5 月



## 目錄

第一章	107 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	新竹地區新建案市場分析	6
第一節	新進案簡介	6
第二節	預售屋市場	7
第三節	新成屋市場	8
第三章	新竹市住宅單價指數分析	9
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



新竹市政府  
HSINCHU CITY GOVERNMENT

## 圖目錄

圖 1-1-1 101 年至 107 年第一季全國買賣移轉登記件數 .....	2
圖 1-2-1 101 年至 107 年新竹市第一季買賣移轉登記件數及第一次登記移轉件數.....	4
圖 1-2-2 106 年 1 月至 107 年 4 月 新竹市買賣移轉登記件數 .....	4
圖 1-2-3 106 年 1 月至 107 年 4 月 竹北市建物買賣移轉登記件數 .....	5
圖 3-1-1 101 年至 106 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 107 年第一季 七都買賣移轉登記件數一覽 .....	3
表 2-2-1 107 年 1-3 月新竹市預售屋規模統計 .....	7
表 2-2-2 107 年 1-3 月新竹縣預售屋規模統計 .....	8
表 2-3-1 107 年 1-3 月新竹市新成屋規模統計 .....	8
表 2-3-2 107 年 1-3 月新竹縣新成屋規模統計 .....	8
表 3-1-1 106 年第四季住宅單價指數表 .....	10
表 3-2-1 106 年第四季住宅單價滾動指數表 .....	11



新竹市政府  
HSINCHU CITY GOVERNMENT

# 第一章 107 年第一季住宅市場概況

## 前言

歷經近 3 年修正期，2018 年一開年的第一季，新竹市房市仍處於盤整，價量同步下修，交易量顯示買方對市況仍有所觀望，交易單價反應市場仍以相對低單價為主流。另建商相繼推出價格讓利專案，引導價格調降，新進案單、總價也多所下修。

在新增供給面部分，今年第一季建商推出的新進案並不多，且集中在少數大案；不過建商對房市後勢頗為看好，相較之前採保守戰略、銷庫存不買地的情形，建商在今年算是較為積極，相繼有購入土地的訊息傳出，預料今年新竹市的新建案供給量可能會增加。

中古屋市場部分，根據業者分析，2017 年下半年起，新竹市換屋族比例已經來到三成以上，買方仍以園區客為主力。據調查，換屋原因除了小孩增加之外，三代同堂的居住需求也有增加。

園區客對景氣趨勢向來敏銳，目前房價波動趨緩、利率偏低，且無政策干擾，因此吸引換屋需求。另股市回檔可能也是原因之一，園區工程師們身價隨著股市回檔而增高，有換屋需求的工程師們，選擇賣股買房，換屋族比例上升。

## 第一節 房市整體概況

### 一、全國買賣移轉登記件數

從各項指標及銷售市場現況來看，今年的整體市況顯然比去年好轉不少。基本上，政府今年沒有提出直接影響民眾的重大房地產政策，因此市場買氣逐漸回穩，買賣交易件數回溫。

#### 1. 買賣移轉登記件數

統計歷年第一季的全國買賣移轉登記件數，今年交易量與前兩年相較，

已經明顯大增。

每年年初的第一季，通常會遇到農曆新年，受到年節因素的影響，登記移轉件數減少，以第一季累計統計來看，可排除季節性因素的影響。

今年第一季的買賣移轉登記件數為 66,060 件，較去年同期增加了 10.63%，較之前年甚至增加了 44.4%，這已是 104 年以來的新高點。雖說與 102 年 79,392 件及 103 年的 78,812 件的高點，尚有一段不小的差距，但對於今年開年來說，是個還算不錯的好兆頭。

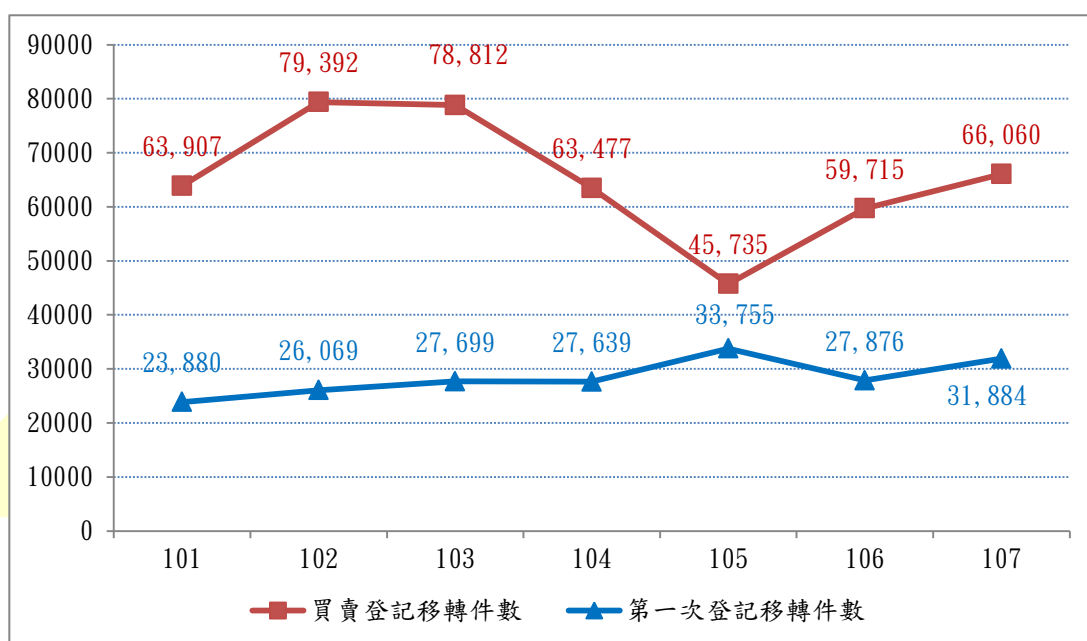


圖 1-1-1 101 年至 107 年第一季全國買賣移轉登記件數

資料來源：內政統計月報

## 2. 第一次登記移轉件數

第一次登記移轉件數也是同步成長，全國今年第一季達 31,884 件，自 101 年至今，僅次於 105 年的 33,755 件，其餘各年皆在 3 萬件以下，相對顯示今年供給熱絡。

## 二、六都買賣移轉件數

### 1. 六都同步成長

檢視六都歷年第一季的買賣移轉件數，今年均較去年同期成長，惟增幅落差頗大。

其中台北市較去年同期增加 43.58%，增幅最大，雖然比起 102 年第一季尚差 1,739 件，但已是 104 年以來的最高件數；新北市也創下 104 年以來第一季的最大件數，達 12,511 件，與去年同期相較，增幅 4.42%。

走出雙北市，其餘四都的移轉件數增幅縮小。其中桃園市與去年同期相較微增 0.35%，達 7,657 件；台中市 9,487 件，較去年同期增 10.01%；台南市 5,226 件，較去年同期增加 22.76%；高雄市 1,641 件，較去年同期增加 3.4%。

六都買賣移轉登記件數增幅落差不同，但基本上都是持平或是成長，沒有衰退，大致皆是 104 年以來的新高點。相較之下，新竹市呈現 8.6% 的衰退，與其他六都的交易趨勢迥異。

表 1-1-1 101 年至 107 年第一季 七都買賣移轉登記件數一覽

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
107Q1 VS 106Q1	43.58%	4.42%	0.35%	10.01%	22.76%	3.40%	-8.60%
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、新竹市買賣移轉件數(季分析)

以季統計與六都相較，新竹市 107 年第一季買賣移轉登記件數呈現 8.6% 衰退。101 年第一季至今，最高點為 102 年第一季 2,758 件，最低點為 105 年第一季 1,205 件，今年第一季為 1,641 件。與 101 年以來各季相較，登記件數屬偏低。

以季統計觀察，第一次登記移轉件數從 101 年第一季至今，最高點為 104 年第一季 1,894 件，最低點為 102 年第一季 420 件，今年第一季為 945 件。與 101 年以來各季相較，登記件數屬中偏高。



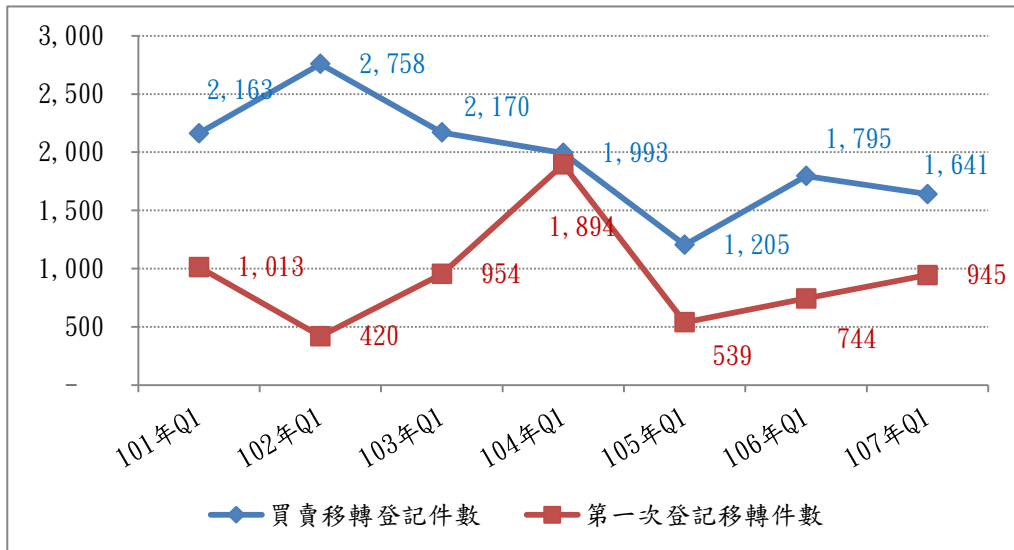


圖 1-2-1 101 年至 107 年新竹市第一季買賣移轉登記件數及第一次登記移轉件數  
資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

## 二、新竹市買賣移轉登記件數(月分析)

若以月資料來看，今年 1-4 月新竹市的登記件數起伏很大，2 月僅有 331 件，為 106 年 1 月以來，15 個月來的新低。累計 1-4 月的買賣移轉登記件數，總計為 2,295 件，較去年同期 2,362 件衰退 2.84%。

3 月份買賣移轉件數大增，以 743 件創下 15 個月來的次高點，僅次於 106 年 6 月的 791 件。4 月份買賣移轉件數 654 件，較 3 月稍減，但仍維持中偏高的登記件數。

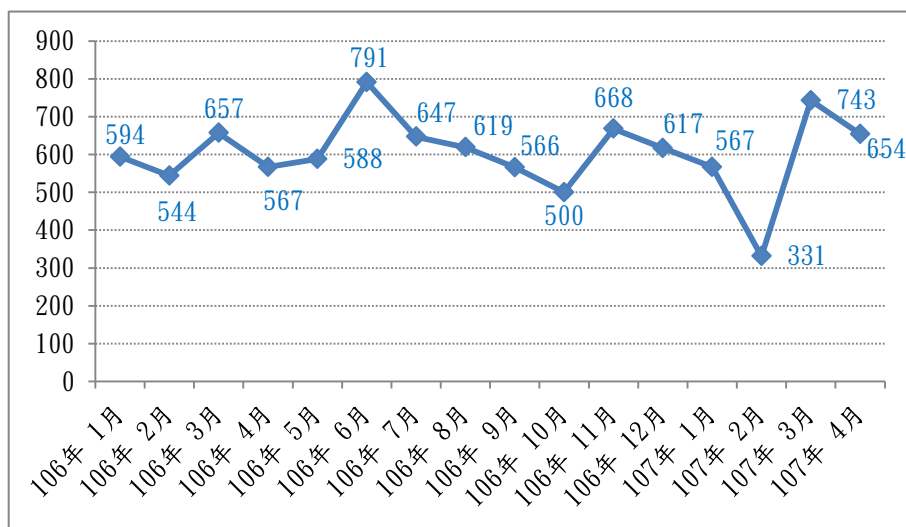


圖 1-2-2 106 年 1 月至 107 年 4 月新竹市買賣移轉登記件數  
資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

### 三、鄰近地區買賣移轉登記件數(竹北為例)

新竹市鄰近地區之比較，以登記件數最為接近的竹北市為主。竹北市今年1-4月建物買賣移轉登記件數，總計達1,482件；去年同期為1,105件，今年大幅成長34.12%。

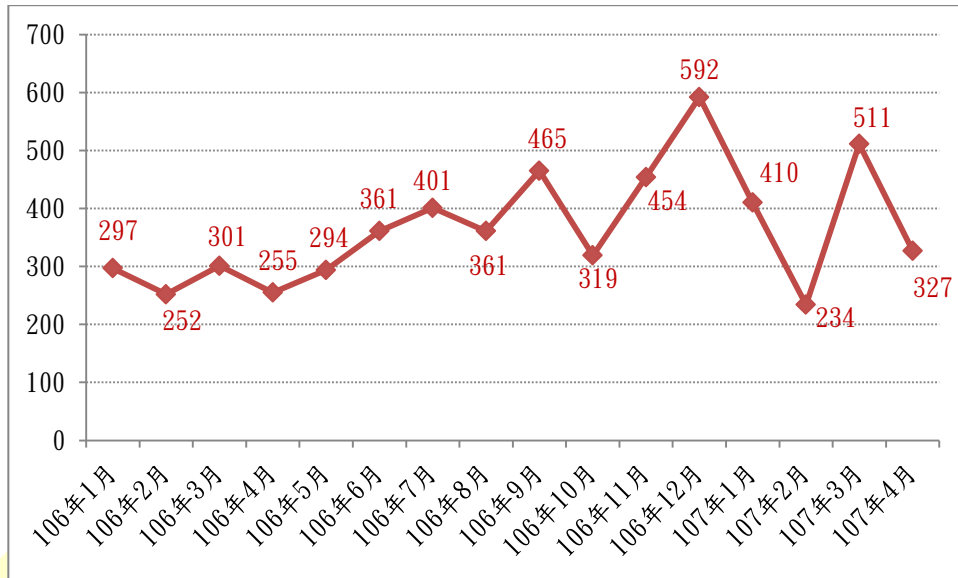


圖 1-2-3 106 年 1 月至 107 年 4 月 竹北市買賣移轉登記件數

資料來源：內政統計月報、新竹縣政府地政處

## 第二章 新竹地區新建案市場分析

### 第一節 新進案簡介

#### 一、東區市場概述

光埔重劃區近幾年新案推案量不少，可說是近年最積極的重劃區，光埔重劃區區內大地主全球人壽與興富發建設合作的住宅開發案「竹科悅揚」最受矚目。

「竹科悅揚」可銷售戶數有 974 戶，規劃 24-38 坪 2-3 房，開價每坪 26-30 萬起，進場五個月以來，初估銷售率已經在五成以上。

和「竹科悅陽」同屬光埔商業區，也同樣和全球人壽合建的富宇建設案「富春居」，已在 3 月底正式進場。該案共蓋四棟建物，其中一棟全登記辦公室，坪數 19-21 坪共 218 戶，其他為 23-42 坪二至三房，一樓則規劃商場，總可售戶數達 570 戶。

另光埔重劃區旁金城一路的「清大御璽」，今年農曆年前後就在醞釀，近期正式推出銷售；由於價格較光埔重劃區略低（開價 27-28 萬/坪），因此買方市場反應不錯，產品規劃為 41~51 坪的三房及四房，總計共 140 戶。

#### 二、北區市場概述

除了光埔重劃區，在新竹市北區的金雅重劃區也是今年房市的重點。據了解，金雅重劃區土地已經飽和，區內有逾 10 家建商（新家華、鴻柏、碩太、竹慶、旭唐（大豪）、鑫輝、誠宜等建設公司），同時進行推案。

剛開始有業者對此區並不抱期待，因距空軍基地不遠，在房價拉抬上較無優勢；但後續推案卻明顯看出，新竹市北區買方地緣性強，加上購屋能力佳，新推案「天玥」（75 戶）、「拾光」（69 戶）每坪開價 26-29 萬元，銷售速度頗快。

除了金雅與光埔兩大重劃區相繼表現市場回溫之外，預計 2018 年推案數

也不少。籌備多年竹科門口介壽路陸續有消息露出，頗受矚目；昌禾建設、嘉頤建設在食品路、南大路也將推出大樓產品；南寮地區則有不少寶佳建設的土地，預估也將有一波推案。

總之，今年第一季的新建案市場反應不惡，多家建設公司對市場的態度轉為積極；買方看屋意願也明顯提升，各案場反應普遍較去年為佳。今年新竹市新建案買氣走勢應該有機會反轉向上。

## 第二節 預售屋市場

107年新竹市第一季的預售屋推案供給量來看，總計推出13案，可售戶數為1,195戶，整體平均銷售率為19.16%。

### 一、新竹市 107 年第一季

推案總戶數以東區最多達786戶，平均銷售率約為18.19%；其次為北區，供給可售戶數為255戶，平均銷售率為33.33%；再者為香山區，推案戶數154戶，其中「樂高」可售戶數138戶，3月底進場，平均銷售率為0.65%。

表 2-2-1 107 年 1-3 月新竹市預售屋規模統計

區域	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額 (億)	售出金額 (億)	銷售率 (%)
東區	4	4.970	792	786	643	92.00	14.36	18.19%
北區	5	2.307	261	255	170	22.80	6.26	33.33%
香山區	4	1.589	154	154	153	10.15	0.14	0.65%
合計	13	8.866	1,207	1,195	966	124.95	20.76	19.16%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

### 二、新竹縣 107 年第一季

新竹縣在今年第一季的供給量很少，可售總戶數僅458戶，其中竹北市僅推出136戶，湖口264戶，新豐及竹東都不及50戶；因為大多在農曆年後開案，因此銷售率也還看不出市況熱度。

表 2-2-2 107 年 1-3 月新竹縣預售屋規模統計

區域	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額 (億)	售出金額 (億)	銷售率 (%)
竹北	2	1.203	138	136	136	11.00	0.00	0.00%
湖口	7	4.273	264	264	260	17.30	0.44	1.52%
新豐	3	0.601	46	46	35	3.50	0.93	23.91%
竹東	1	0.288	12	12	12	1.50	0.00	0.00%
合計	13	6.365	460	458	443	33.30	1.37	3.28%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

### 第三節 新成屋市場

#### 一、107 年新竹市第一季

第一季的成屋市場也顯冷清，僅有北區推出 3 案，規模不大，可售戶數僅有 46 戶。

表 2-3-1 107 年 1-3 月新竹市新成屋規模統計

區域	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額 (億)	售出金額 (億)	銷售率 (%)
北區	3	2.484	173	46	45	7.50	0.20	2.17%
合計	3	2.484	173	46	45	7.50	0.20	2.17%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

#### 二、107 年新竹縣第一季

新竹縣第一季僅竹北市推出 6 案，可售戶數 267 戶；餘湖口、芎林及竹東都僅推 1 案。

表 2-3-2 107 年 1-3 月新竹縣新成屋規模統計

區域	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額 (億)	售出金額 (億)	銷售率 (%)
竹北	6	6.931	602	267	259	53.50	1.70	3.00%
湖口	1	0.530	23	23	23	2.30	0.00	0.00%
芎林	1	0.721	27	24	24	3.00	0.00	0.00%
竹東	1	0.545	22	15	15	2.00	0.00	0.00%
合計	9	8.727	674	329	321	60.80	1.70	2.43%

資料來源：惟馨周報、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 106 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，因實際交易日與實價登錄揭露日，約有 2-3 個月時間落差，所以 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，因此指數統計母體採用至 106 年第四季完成交易之物件。

#### 第一節 新竹市住宅單價指數

從實價登錄資料開始揭露之 101 年第三季起算，累計至 106 年第四季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖所示。

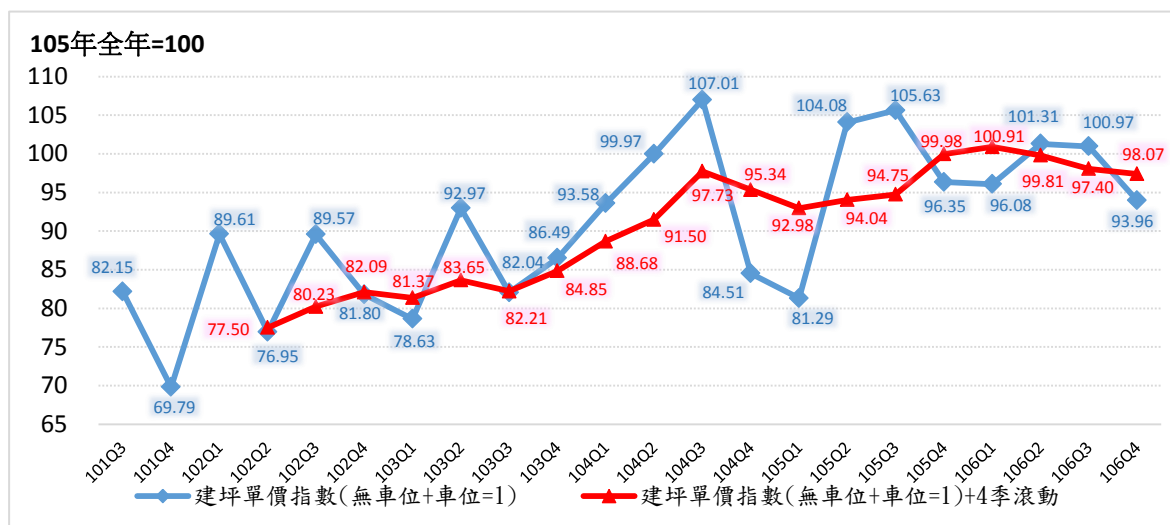


圖 3-1-1 101 年至 106 年 Q4 新竹市住宅單價季指數

資料來源：內政部實價登錄、新竹市政府地政處



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。

整體來看，101 年至 103 年間，指數約增加 15% 左右；104 年第一季至 106 年第四季，價格季指數大致落在 94-105 之間，堪稱平穩，僅 104 年第四季至 105 年第一季偏低，分別出現 84.51 及 81.29。而 104 年至 106 年間，通常第二季及第三季的價格指數相對高於第一季及第四季。

106 年第四季，相對較上季下降 6.94%；較去年同期下降 2.48%。顯示 106 年第四季單價呈現下跌趨勢。

表 3-1-1 106 年第四季住宅單價指數表

105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	季變動率 (106Q4 v. s 106Q3)	年變動率 (106Q4 v. s 105Q4)
96.35	96.08	101.31	100.97	93.96	-6.94%	-2.48%

資料來源：內政部實價登錄、新竹市政府地政處

## 第二節 新竹市住宅單價滾動指數

### 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，往往仍會受到件數量多寡、季節性因素，以及少數相對高價或相對低價件數的影響，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、新竹市住宅單價滾動指數

以 4 季滾動分析來看，102 年第 2 季開始上升，104 年第三季達 97.73，106 年第一季為 100.91，106 年第四季為 97.40，緩步下降。

106 年第四季，滾動後指數相對較上季下降 0.68%；較去年同期下降 2.58%。亦顯示 106 年第四季單價呈現下跌趨勢。

表 3-2-1 106 年第四季住宅單價滾動指數表

105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	季變動率 (106Q4 v. s 106Q3)	年變動率 (106Q4 v. s 105Q4)
99.98	100.91	99.81	98.07	97.40	-0.68%	-2.58%

資料來源：內政部實價登錄、新竹市政府地政處

## 第三節 綜合分析

經兩年左右的盤整後，指數出現下降，為近七季以來的新低點；滾動指數來看，亦出現下降趨勢，106 年第四季是否為另一價格轉低的關鍵點，繼續觀察。



## 第四章 結論與建議

一、新竹市房地產市場在 107 年第一季呈現「量縮價跌」格局，顯示房市持續處於盤整狀態。在交易量部分，107 年全國房地產市場景氣其實有好轉跡象，全國第一季的建物買賣移轉登記件數達 6.6 萬件，創下 103 年以來新高；另第一季六都的建物買賣移轉登記件數，亦均較去年同期成長，台北市成長 43.58%、新北市成長 4.42%、桃園市成長 0.35%、台中市成長 10.01%、台南市成長 22.76%、高雄市成長 3.40%。

二、相較於全國及六都交易量增加的走勢，新竹市 107 年第一季較去年同期出現 8.6% 衰退；然而觀察鄰近地區的竹北市，107 年第一季的建物買賣移轉登記件數，較去年同期則大幅成長 35.88%。

新竹市房地產的客源，仍以竹科買方為主力。在景氣初升階段，有限買方在購屋選擇上，可能與竹北市產生排擠作用，造成竹北市大增、新竹市衰退的狀況。

不過，若加上最新的 107 年 4 月的買賣移轉登記件數來觀察，新竹市的年增率減幅，已經由 8.6% 縮小至 2.84%，顯示買氣有回升。若是買氣持續推升，新竹市交易量年增率可能在上半年就轉正。

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 101 年至 104 年，有一波明顯的上升波段，104 年下半年起起伏較大；105 年第三季後，價格指數呈現小幅向下盤整，106 年第四季呈現下降。

以住宅單價指數來看，106 年第四季單價指數為 93.96，為 105 年第二季以來的新低點，前一季相較，下降 6.94%，與去年同期相較，下降 2.48%，顯示成交單價持續在下降。以住宅單價滾動指數來看，較前一季下降 0.68%，較去年同期下降 2.58%，結果顯示，在排除一些非常態因素之後，單價指數還是呈現下降趨勢。整體而言，單價下跌趨勢愈趨明顯。

究其原因，或許為建商為加速銷售餘屋而採讓利策略，或為交易大宗偏重於相對低單價住宅，或是屋主已認同價格下降的趨勢而降價出售，因而造成價跌現象。單價會繼續下探，或是觸底反彈，透過價格指數變化持續觀察。

四、107 年第一季新竹市推出的新進案並不多，大多仍以舊案銷售為主，新推出的預售及新成屋建案相對偏少，且新案大多在農曆年後才進場，供給戶數並集中在少數新案，銷售量體落差很大，銷售狀況仍待繼續觀察；反而是舊案銷售的積極度，似乎有提升跡象，銷售狀況陸續傳出好轉，在目前有限客源下，研判對新案亦有一些排擠作用，新進案銷售速度可能趨緩。