

107 年第二季
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 8 月

目錄

第一章	107年第二季住宅市場概況	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	10
第一節	單價指數分析	11
第二節	單價滾動指數分析	12
第三節	綜合分析	13
第四章	結論與建議	14



圖目錄

圖 1-1-1 101 年至 107 年第二季全國買賣移轉登記棟數圖	2
圖 1-2-1 101 年至 107 年新竹市第二季買賣移轉登記棟數及第一次登記移轉棟數圖	4
圖 1-2-2 106 年 1 月至 107 年 7 月新竹市買賣移轉登記棟數	4
圖 1-2-3 106 年 1 月至 107 年 7 月竹北市買賣移轉登記棟數	5
圖 3-1 1 101 年至 107 年 Q1 新竹市住宅單價季指數	11



表目錄

表 1-1-1 101 年至 107 年第二季 七都買賣移轉登記棟數一覽.....	3
表 2-2-1 107 年 1-6 月新竹市預售屋規模統計.....	7
表 2-2-2 107 年 1-6 月新竹縣預售屋規模統計.....	8
表 2-3-1 107 年 1-6 月新竹市新成屋規模統計.....	8
表 2-3-2 107 年 1-6 月新竹縣新成屋規模統計.....	9
表 3-1-1 107 年第一季住宅單價指數表.....	12
表 3-2-1 107 年第一季住宅單價滾動指數表.....	13



第一章 107 年第二季住宅市場概況

前言

2018 年第二季，時序進入傳統旺季，新竹市房市卻仍處於盤整，價量持續同步下修，交易量顯示買方對市況仍持續觀望。另建商持續推出價格讓利專案，引導價格調降，新進案單、總價也多所下修，單價指數亦呈現持續下降。

在新增供給面部分，今年上半年建商推出的新進案增多，不過由於多位於市區或小型自辦重劃區，因此規模多半不大，且多以兩房及三房的房型為主力，仍舊以低總價的中、小坪數產品為主，顯示建商對於市場的信心度仍為保守觀望。

第一節 房市整體概況

一、全國買賣移轉登記棟數

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一些。基本上，今年沒有直接影響房地產業的重大政策，市場買氣持穩，即便年底選舉議題在第二季已經開始發酵，但全國第二季買賣交易棟數仍持穩。

1. 買賣移轉登記棟數

統計歷年第二季的全國買賣移轉登記棟數，今年交易量與前兩年相較，持穩小增，第二季的買賣移轉登記棟數為 70,070 棟，較去年同期小增 0.9% 為持平，較之前年增加了 7.14%。

雖然與 101 年至 103 年的高峰期相較仍有不少差距，但已是 105 年以來第二季的最高量。

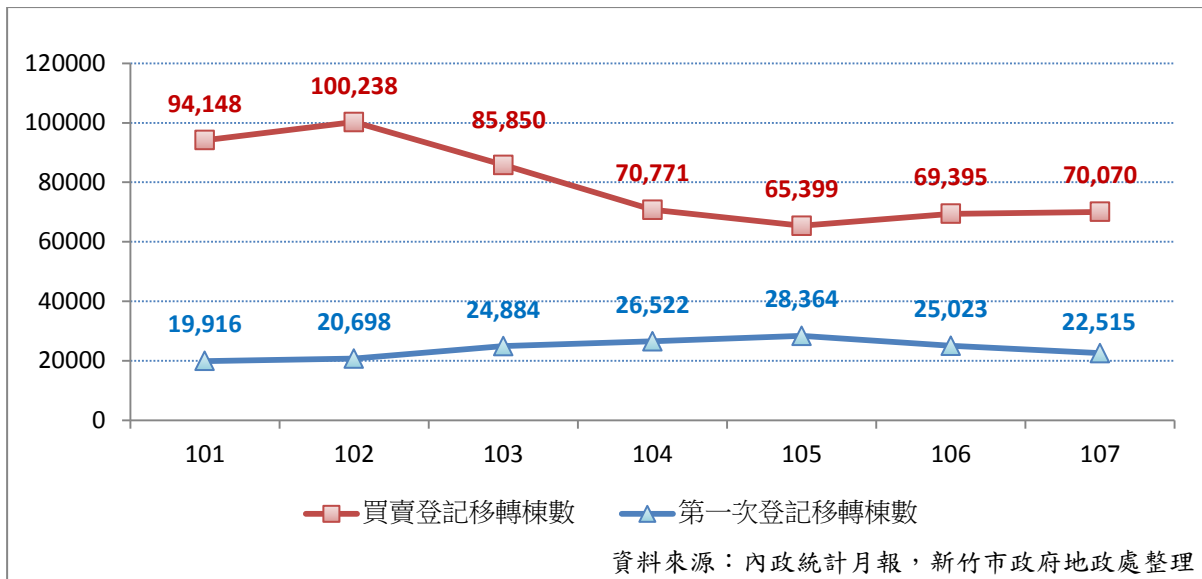


圖 1-1-1 101 年至 107 年第二季全國買賣移轉登記棟數圖

2. 第一次登記移轉棟數

第一次登記移轉棟數則呈現下降，全國今年第二季為 22,515 棟，較去年同期減少 10.02%，惟新增供給略減有助於減輕市場賣壓。

二、六都買賣移轉棟數

1. 六都同步成長

檢視六都歷年第二季的買賣移轉棟數，雙北市明顯成長，其餘四都微減，不過減幅都在 1% 以內，持平態勢。

雙北市則延續第一季的強勢回溫，第二季的棟數仍雙雙創下 104 年以來的最高量。其中台北市較去年同期增加 12.29%，增幅最大，雖然比起 102 年第二季尚差 4,220 棟，但已是 104 年以來的最高棟數；新北市也創下 104 年以來第二季的最大棟數，達 14,957 棟，與去年同期相較，增幅 10.42%。

走出雙北市，其餘四都的移轉棟數與去年差不多，變動幅度多在 1% 以內，持平。其中桃園市與去年同期相較微減 0.33%，達 8,884 棟；台中市 9,742 棟，較去年同期微減 0.7%；台南市 5,467 棟，較去年同期微增 1.07%；高雄市 8,356 棟，較去年同期微減 0.86%。

今年第二季六都買賣移轉登記棟數都是持平或是成長，沒有衰退，大多皆是 104 年以來的新高點。相較之下，新竹市呈現 0.70% 的小幅衰退，與六都走勢一致，衰退幅度較之第一季已明顯縮小。

表 1-1-1 101 年至 107 年第二季 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
107Q2 v.s 106Q2	12.29%	10.42%	-0.33%	-0.70%	1.07%	-0.86%	-0.70%
107Q2	6,626	14,957	8,884	9,724	5,467	8,356	1,810
106Q2	5,901	13,546	9,188	10,458	4,939	9,147	1,946
105Q2	5,220	10,681	12,053	8,708	4,259	8,486	1,964
104Q2	6,583	12,497	9,394	10,521	4,850	8,657	2,988
103Q2	8,480	16,501	12,112	12,288	8,155	10,530	2,682
102Q2	10,846	21,725	14,594	13,997	6,543	12,251	2,335
101Q2	10,834	19,679	12,967	13,057	5,546	11,911	3,529

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 107 年第二季買賣移轉登記棟數為 1,810 棟，較去年第二季減少 0.70%。101 年第二季至今，最高點為 101 年第二季 3,529 棟，最低點為今年 1,810 棟，登記棟數持續下降中。

第一次買賣移轉登記棟數部分，從 101 年第二季至今，最高點為 105 年第二季 1,138 棟，最低點為 106 年第二季 422 棟，今年第二季為 424 棟。與 101 年以來各季相較，登記棟數為次低。

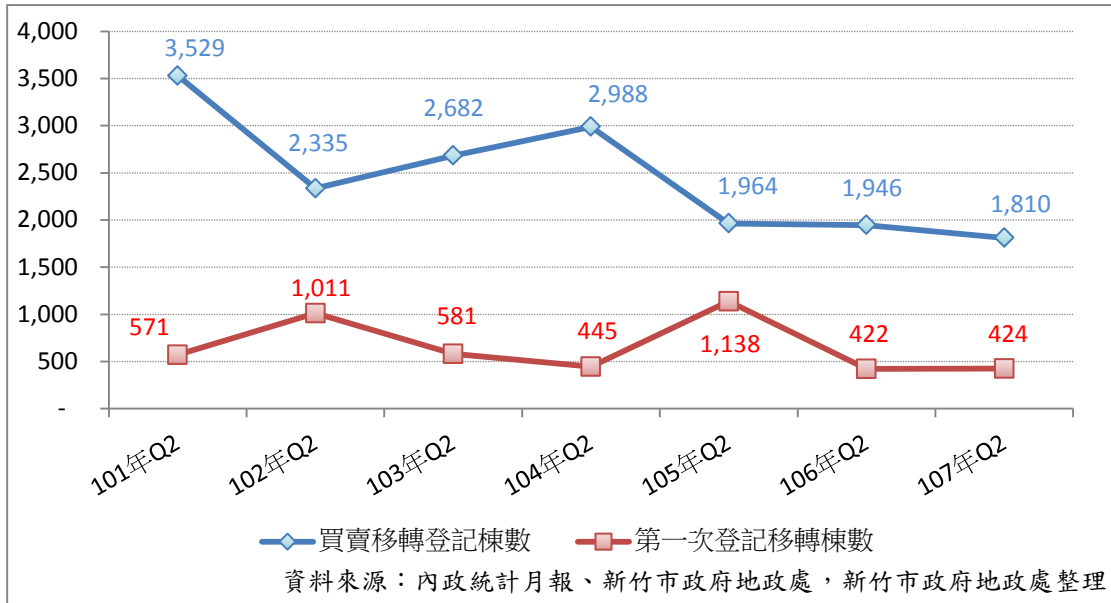


圖 1-2-1 101 年至 107 年新竹市第二季買賣移轉登記棟數及第一次登記移轉棟數圖

二、新竹市買賣移轉登記棟數(月分析)

以月資料來看，今年 1-6 月中，出現 18 個月來的最低量及次低量，分別為 2 月的 331 棟及 4 月的 496 棟。5 月回升至 715 棟，6 月則又下降至 599 棟，第二季的月均量約為 603 棟，較去年第二季的月均量 648 棟減少 6.99%。

不過 7 月份 650 棟則又回到去年第二季月均量的水準，似有盤整趨勢。



圖 1-2-2 106 年 1 月至 107 年 7 月新竹市買賣移轉登記棟數

三、鄰近地區買賣移轉登記棟數(竹北為例)

新竹市鄰近地區之比較，以市場規模最為接近的竹北市為主。竹北市今年1-6月建物買賣移轉登記棟數明顯成長，總計達2,679棟；去年同期為1,760棟，今年大幅成長52.22%。

今年第二季的月均量達508棟，較去年同期月均量303棟，大幅成長了67.5%；7月移轉棟數則下降至514棟。

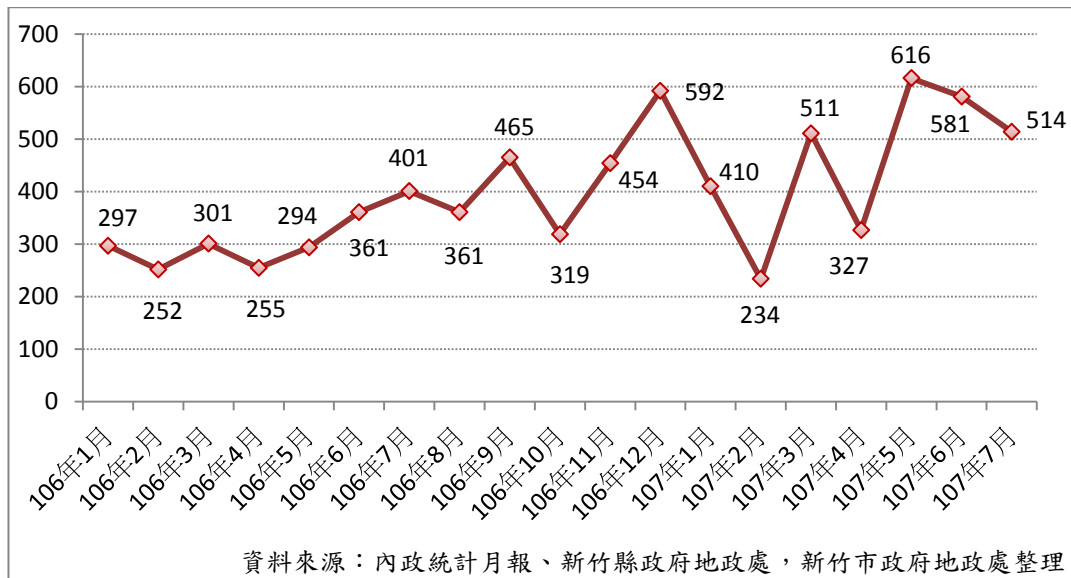


圖 1-2-3 106 年 1 月至 107 年 7 月竹北市買賣移轉登記棟數

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

本季新案的規模量體普遍較小，可售戶數多在 50 戶左右，市場銷售的焦點，仍以第一季進場的大案為主。

光埔商業區由全球人壽合建的富宇建設案「富春居」，在 3 月底正式進場。該案共蓋 4 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 2 至 3 房，一樓則規劃商場，總可售戶數達 570 戶，進場 3 個月來，市場訊息銷售率初估已達 3 成。

八大學區附近新近兩案，「創新町」及「嘉頤家美」，前者規劃 2 房(20-30 坪)，後者規劃 39 坪 3 房共 41 戶，開價皆為 27 萬。

另，上一季光埔重劃區指標案「竹科悅揚」，因為可銷售戶數高達 974 戶，本季依舊是市場主軸。規劃 24-38 坪 2-3 房，開價每坪 26-30 萬起，進場 8 個月以來，市場訊息銷售率已達 6 成 5 以上，銷售平穩。

光埔重劃區旁金城一路的「清大御璽」，亦在 3 月底正式推出銷售；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 3 房及 4 房，總計共 140 戶，市場訊息銷售率初估已達 8 成。

二、北區市場概述

福林重劃區「家益大舜」為透天案，全案有 66 戶，建坪 62-95 坪，大坪數戶配有電梯，總價 1,688 萬起。

另光華國中附近「光華琺」，規劃 25-43 坪 2 房至 4 房共 45 戶，開案前就潛銷一段時日，因此 4 月底開案後就以 3 房銷售為主。經國路「樂睦」規劃 21-33 坪，1 房及 2 房產品共 62 戶，每坪開價 33.5 萬元。

三、香山區市場概述

香山區在第二季有新案進場，位延平路二段(都計外)的乙建案「樂高」，規劃 28-38 坪 2 到 3 房，廣告價每坪 16.8 萬，3 月底進場至今，市場訊息初估銷售率已超過 3 成。

中華大學周邊草漯街透天新案「微笑大苑」，建坪規劃 65-72 坪，總計 55 戶，總價 698 萬起，低總價策略引起區域客關注。

第二節 預售屋市場

107 年新竹市上半年的預售屋推案供給量來看，總計推出 29 案，可售戶數為 1,694 戶，整體平均銷售率為 39.20%。與第一季相較，本季雖然案數增加了 16 案，但是可售戶數僅增加約 500 戶，可見的新案規模較小，以小案居多。

一、新竹市 107 年上半年

上半年推案總戶數總計以東區最多達 1,175 戶，較之第一季增加了 389 戶，平均銷售率從第一季的 18.19% 提升到 37.16%；其次為北區，上半年供給可售戶數為 499 戶，平均銷售率為 45.69%，較之第一季增加了 244 戶，平均銷售率從第一季的 33.33% 提升到 45.69%；再者為香山區，上半年推案可售戶數 237 戶，平均銷售率為 33.76%。

表 2-2-1 107 年 1-6 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	8	7.532	1175	958	602	112.80	40.25	37.16%
北區	15	6.527	514	499	271	57.20	20.57	45.69%
香山區	6	2.096	237	237	157	17.15	5.76	33.76%
合計	29	16.155	1926	1,694	1030	187.15	66.5780	39.20%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

二、新竹縣 107 年上半年

新竹縣在今年第一季的供給量很少，第二季推案量明顯增加，可售總戶數達 2,445 戶，其中竹北市推出 794 戶，湖口 978 戶，竹東及新埔分別有 295

戶及 187 戶；銷售率以新埔最佳，今年第一季未推案，第二季一上場就銷售了百戶，買氣熱絡。

竹北案量規模不大，平均銷售率約 17%，穩定銷售；湖口案量相對較大，平均銷售率約 14%。

表 2-2-2 107 年 1-6 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	6	6.577	846	794	660	123.40	20.49	16.88%
湖口	15	9.612	1006	978	837	71.30	8.90	14.42%
新豐	6	1.326	75	75	57	6.70	1.75	24.00%
新埔	3	2.505	286	281	187	20.50	6.42	33.45%
芎林	3	0.819	31	22	21	2.90	0.15	4.55%
竹東	2	2.129	305	298	295	26.50	0.00	0.00%
合計	35	22.968	2549	2445	2057	251.3	37.71	15.87%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

第三節 新成屋市場

一、107 年新竹市上半年

上半年的成屋市場總計推出 7 案，其中北區 4 案、香山 3 案，規模不大，北區可售戶數 196 戶，香山 65 戶，新成屋市場相對冷清，銷售低迷。

表 2-3-1 107 年 1-6 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	4	3.753	484	196	193	42.50	0.66	1.53%
香山區	3	2.642	94	65	65	6.80	0.00	0.00%
合計	7	6.395	578	261	258	49.30	0.655	1.15%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

二、107 年新竹縣上半年

新竹縣上半年供給市場加溫，竹北市推出 11 案，可售戶數 280 戶，銷售率約 10%；湖口推出 7 案，可售戶數 193 戶，銷售率約 28.5%；餘新豐、新埔、芎林、竹東等推案量都很低，戶數都在百戶以下。

表 2-3-2 107 年 1-6 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	11	7.636	674	280	252	55.60	4.06	10.00%
湖口	7	4.048	202	193	138	16.90	3.12	28.50%
新豐	3	1.369	78	27	25	4.10	0.21	7.41%
新埔	2	1.689	137	48	43	3.80	0.36	10.42%
芎林	3	1.320	52	34	31	4.29	0.39	8.82%
竹東	4	1.966	158	56	56	6.20	0.00	0.00%
合計	30	18.028	1301	638	545	90.89	8.14	14.58%

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 107 年第一季

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，並以 106 年第四季登錄交易之物件為統計母體。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 年第一季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖所示。

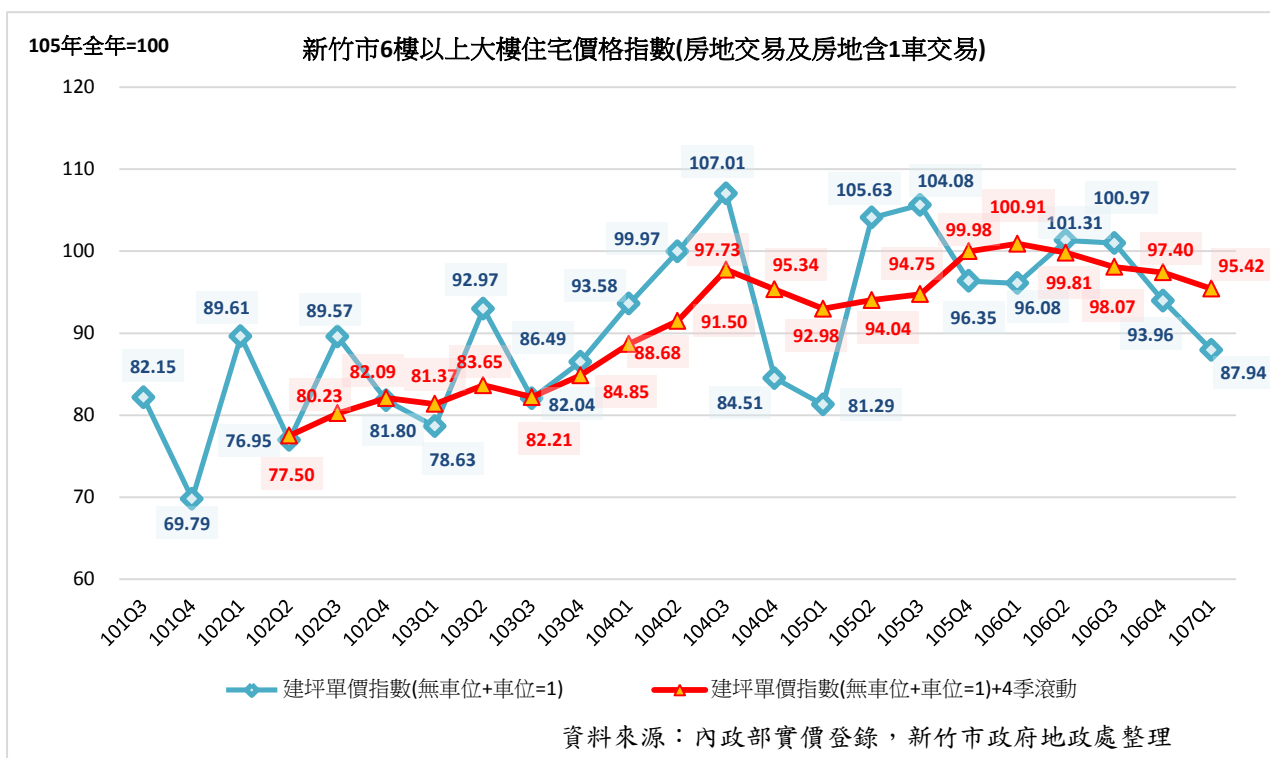


圖 3-1-1 101 年至 107 年 Q1 新竹市住宅單價季指數

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。

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。

107 年第一季，延續類似的走勢，單價指數為 87.94，相對較上季下降 6.41%；較去年同期下降 8.47%，呈現持續下降。

表 3-1-1 107 年第一季住宅單價指數表

106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	季變動率 (107Q1 v. s 106Q4)	年變動率 (107Q1 v. s 106Q1)
96.08	101.31	100.97	93.96	87.94	-6.41%	-8.47%

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，102 年第 2 季開始上升，104 年第三季達 97.73，106 年第一季為 100.91，107 年第一季為 95.42，持續下降。

107 年第一季，滾動後指數相對較上季下降 2.03%；較去年同期下降 5.44%。107 年第一季呈現持續下跌趨勢。

表 3-2-1 107 年第一季住宅單價滾動指數表

106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	季變動率 (107Q1 v. s 106Q4)	年變動率 (107Q1 v. s106Q1)
100.91	99.81	98.07	97.40	95.42	-2.03%	-5.44%

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

經兩年左右的盤整後，指數出現下降，並延續上一季的下跌趨勢，為近八季以來的新低點；滾動指數來看，亦出現持續下降趨勢。

依 101 年以來的各季指數變動觀察，單價指數連續下跌兩季之後，會出現回升現象，因此下一季的指數變化將為觀察重點。



第四章 結論與建議

一、從建物買賣移轉登記棟數來看交易量，107 年全國房地產市場景氣持平走穩；第二季六都交易量較之去年同期大多為持平，雙北市則維持大幅成長，台北市成長 12.29%，新北市成長 10.42%，餘桃園市、台中市、台南市及高雄市大多在正負 1% 以內。雙北市回補反彈量的反應很明顯，所以連兩季成長幅度都很大，倒是其餘四都的交易量沒有預期中的大量，雖說平穩，但是今年旺季的交易量沒有比去年更好，有點隱憂。

二、相較於全國及六都交易量的走勢，新竹市房地產市場在 107 年第二季延續著第一季的疲態，依舊呈現「量縮價跌」格局，且為“量更縮、價更跌”，房市出現向下盤整狀態。新竹市 107 年第二季較去年同期出現 0.70% 衰退，減幅已較第一季縮小，但是第二季交易量仍是 101 年以來第二季的新低，今年第一季及第二季皆為新低，買氣低迷。

然而觀察鄰近地區的竹北市，107 年第二季的建物買賣移轉登記棟數，月均量較去年同期則大幅成長 67.5%，不排除新竹市的買方移往竹北市購屋可能性。

竹北市近來以去化銷售多年的新成屋為主，市場訊息顯示，主動以間接方式降價的新成屋建案不在少數，屋況新再加上價格下降，自然吸引買方前往竹北市購屋。如果沒有新的買方(如換屋族群)進場購屋，預料在竹北市餘屋去化告一階段之後，新竹市的交易量應可明顯回升。不過 7 月份出現了新竹市增及竹北市減的消長狀況，持續觀察相互之間的影響。

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 105 年第三季後，價格指數便呈現向下盤整，106 年第四季降到低點，107 年第一季又持續下降，來到近兩年新低點。

106 年第四季單價指數為 93.96，107 年第一季為 87.94，前一季相較，下降 6.85%，與去年同期相較，下降 8.47%，成交單價下降幅度有持續擴大趨勢。以住宅單價滾動指數來看，較前一季下降 2.03%，較去年同期下降 5.44%，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。

依 101 年以來的各季指數變動的節奏觀察，單價指數連續下跌兩季之後，會出現回升現象，因此下一季的指數變化將為觀察重點。

四、107 年第二季新竹市推出的新進預售案明顯增多，但多是以小案為主，規模量體不大，但是銷售狀況穩定；新成屋市場冷清，這與 105 年景氣低迷時期預售案推案量偏低應有些關聯，大多仍以舊案銷售為主。

北區預售案增多且銷售狀況頗佳，優於東區及香山區，因應低單價、低總價潮流，北區有崛起趨勢。

