

107 年第四季  
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 02 月



## 目錄

第一章	107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	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 年第四季全國買賣移轉登記棟數圖 .....	2
圖 1-2-1 101 年至 107 年新竹市第四季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 1 月新竹市買賣移轉登記棟數 .....	4
圖 1-2-3 106 年 1 月至 108 年 1 月竹北市買賣移轉登記棟數 .....	5
圖 3-1-1 101 年至 107 年 Q3 新竹市住宅單價季指數 .....	11



新竹市政府  
HSINCHU CITY GOVERNMENT

## 表目錄

表 1-1-1 101 年至 107 年第四季 七都買賣移轉登記棟數一覽 .....	3
表 2-2-1 107 年 1-12 月新竹市預售屋規模統計 .....	7
表 2-2-2 107 年 1-12 月新竹縣預售屋規模統計 .....	8
表 2-3-1 107 年 1-12 月新竹市新成屋規模統計 .....	8
表 2-3-2 107 年 1-12 月新竹縣新成屋規模統計 .....	9
表 3-1-1 107 年第三季住宅單價指數表 .....	11
表 3-2-1 107 年第三季住宅單價滾動指數表 .....	12



新竹市政府  
HSINCHU CITY GOVERNMENT

# 第一章 107 年第四季住宅市場概況

## 前言

107 年第四季，進入傳統旺季，雖有選舉因素介入，不過對新竹市房地產市場影響似乎不大，房市市況持續維持熱絡，整體交易量較 106 年同期大增二成，較 107 年第三季增加 14%；交易價亦持續上揚，單價指數持續上升。

在新增供給面部分，107 年第四季建商推出的新進預售案有 12 案，規劃戶數增加千餘戶，不過其中包含規劃近 700 戶大案，其餘還是以中、小型建案為主。

## 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，107 年的整體市況略優於 106 年。基本上，107 年房地產業的重大政策，像是社會住宅、包租代管、都市更新等等，大多是正面向的，市場買氣持穩且小增，年底選舉議題在第四季愈趨白熱化，但全國第四季買賣交易棟數仍呈現穩定成長。

#### 1. 買賣移轉登記棟數

統計歷年第四季的全國買賣移轉登記棟數，107 年交易量與前兩年相較，持穩小增，第四季的買賣移轉登記棟數為 72,135 棟，較 106 年同期小增了 4.46%。

不過實際上與 102 年至 104 年的高峰期相較仍有不小的差距，但已是 105 年以來最高移轉登記棟數。

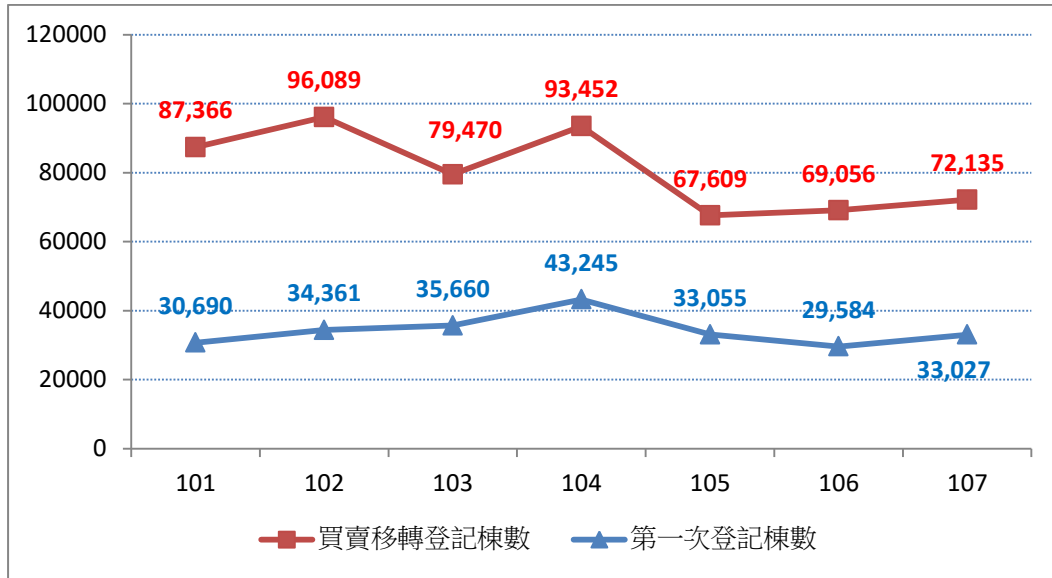


圖 1-1-1 101 年至 107 年第四季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

## 2. 第一次登記棟數

第一次登記棟數同樣維持成長，全國 107 年第四季為 33,027 棟，較 106 年同期增加 11.64%，約略回到 105 年的供給水準。

## 二、六都買賣移轉棟數

### 1. 六都同步成長

檢視六都歷年第四季的買賣移轉棟數，雙北市持續成長，桃園市、台南市衰退，新竹市則掃除前幾季陰霾，較 106 年同期大增 24.82%，增幅遠勝六都。

雙北市延續 107 年以來的強勢回溫，第四季的棟數仍雙雙創下近三年來的最高量。其中台北市較 106 年同期增加 8.12%，增幅最大，比 101 年第二季尚差 2,887 棟，但 107 年各季的差幅逐漸縮小中；新北市達 14,259 棟，與 106 年同期相較，增幅 8.19%。

走出雙北市，桃園市與去年同期相較小減 6.51%，達 8,973 棟；台中市 11,453 棟，較去年同期增加 10.06%；台南市 5,166 棟，較去年同期微減 2.62%；高雄市 8,849 棟，較去年同期增加 5.01%。

相較之下，新竹市第四季的移轉登記棟數 2,228 件，較去年同期大增 24.82%，止跌回升。

表 1-1-1 101 年至 107 年第四季 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
107Q4 v.s 106Q4	8.12%	8.19%	-6.51%	10.06%	-2.62%	5.01%	24.82%
107Q4	6,807	14,259	8,973	11,453	5,166	8,849	2,228
106Q4	6,296	13,179	9,598	10,406	5,305	8,427	1,785
105Q4	5,680	12,869	9,818	9,599	4,817	8,960	2,330
104Q4	10,271	15,513	12,256	14,694	7,258	10,172	3,072
103Q4	7,819	14,324	10,937	12,503	4,905	9,453	1,931
102Q4	9,531	21,165	12,349	14,803	6,020	10,761	2,946
101Q4	9,694	19,529	11,385	11,753	5,851	10,726	3,213

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 年第四季買賣移轉登記棟數為 2,228 棟，較 106 年第四季增加 24.82%。101 年第四季至 107 年第四季，最高點為 101 年第四季 3,213 棟，最低點為 106 年 1,785 棟，107 年第四季登記移轉棟數回升。

第一次登記棟數部分，從 101 年第四季 107 年第四季，最高點為 101 年第四季 2,192 棟，最低點為 106 年第四季 206 棟，107 年第四季為 846 棟，較 106 年同期大增近 311%，研判應有新建案交屋，提升登記棟數。



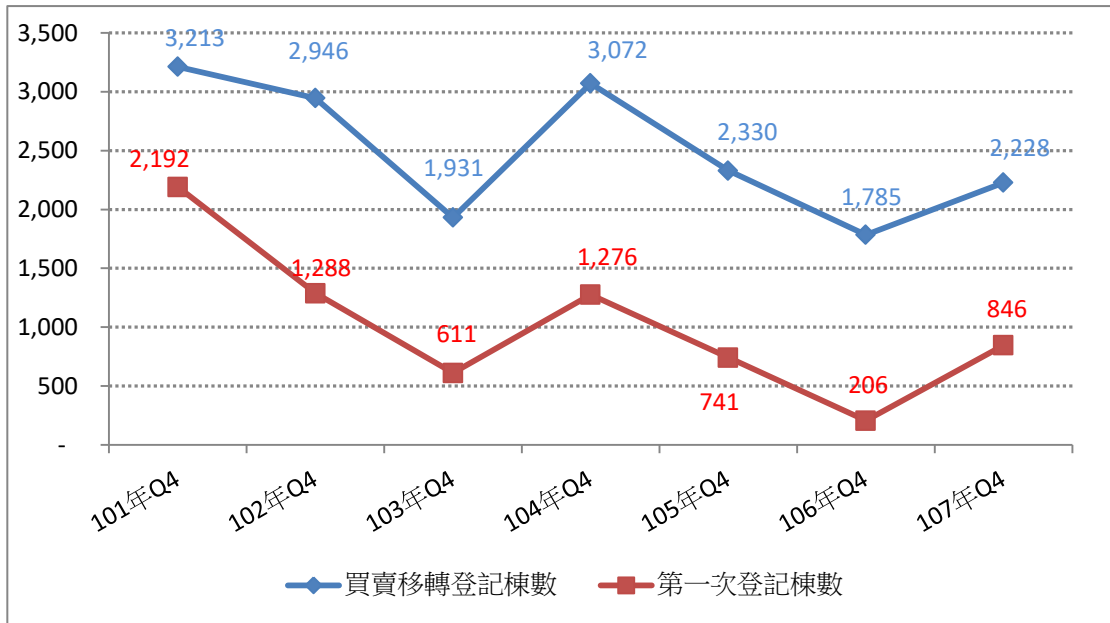


圖 1-2-1 101 年至 107 年新竹市第四季買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖  
資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

## 二、新竹市買賣移轉登記棟數(月分析)

以月資料來看，106 年至 107 年的買賣移轉登記棟數變化量落差頗大，106 年月登記棟數最高量為 791 棟，最低為 500 棟；107 年月登記棟數最高量為 866 棟，最低為 331 棟。

兩年來的新高點出現在 107 年 11 月達 866 棟，12 月又降回 678 棟。107 年整體來看，上半年登記棟數起伏變化較大，下半年穩定成長。108 年 1 月下降到 606 棟，不過應為季節性因素所致，且是 106 年以來同月的新高了。

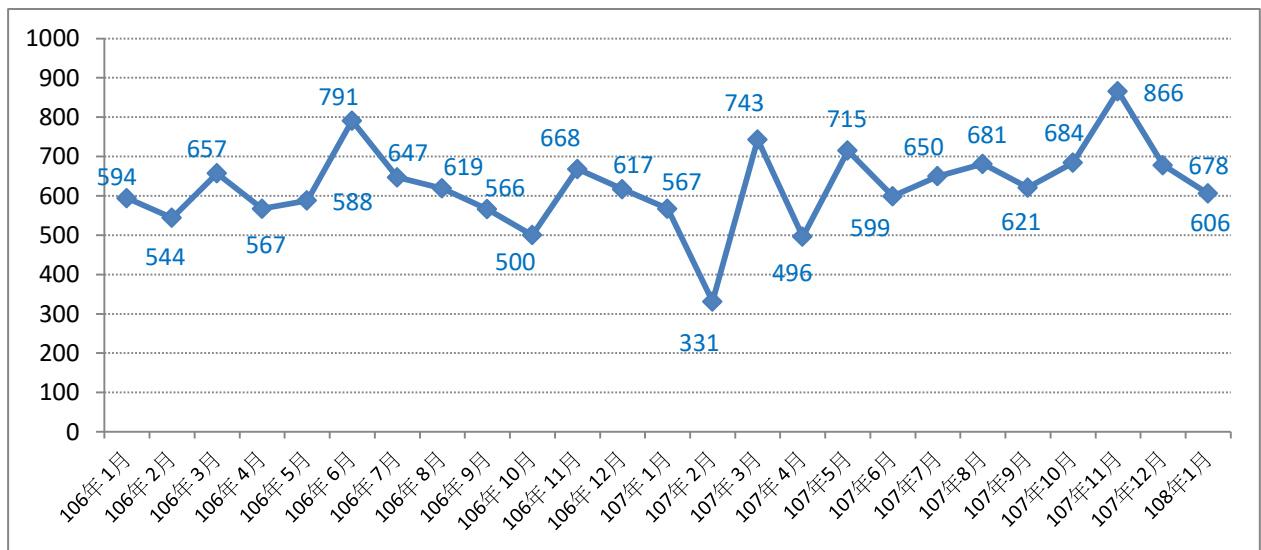


圖 1-2-2 106 年 1 月至 108 年 1 月新竹市買賣移轉登記棟數  
資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

### 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 107 年建物買賣移轉登記棟數明顯成長，總計達 5,860 棟；106 年同期 4,352 棟，今年大幅成長 34.65%。

107 年第四季的月均量達 581 棟，較 106 年同期月均量 455 棟，成長了 27.69%，第四季增幅擴大。來到 108 年 1 月，竹北市買氣持續旺盛，創下單月 718 棟，達到 106 年 1 月以來 23 個月的新高點，整體買氣在 107 年第三季暫歇後，第四季又開始活躍起來。108 年第一季屬淡季，若能持續維持在高檔，竹北市買氣向上盤整的訊息將會更明確。

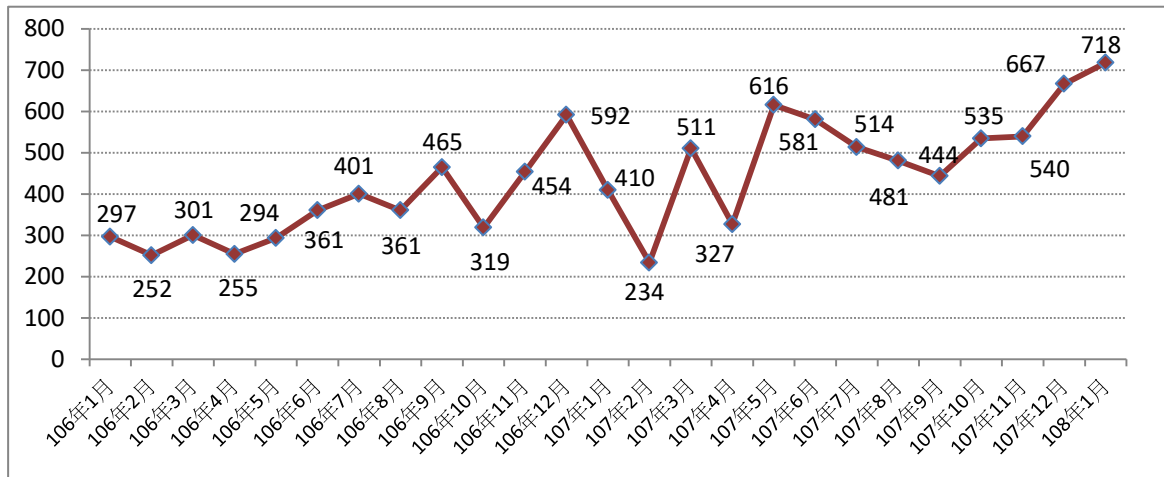


圖 1-2-3 106 年 1 月至 108 年 1 月竹北市買賣移轉登記棟數

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

第四季起新竹市區競選看板、旗幟非常多，但選舉氛圍對整體房市影響不大，依然有不少指標大案公開，銷售表現也都還不錯。

昌益機構的「幸福城邦二 瑞典綠洲」，規劃 22-49 坪住家，全案共 678 戶，開價 25-28 萬/坪，採取預約可取得相對低價的策略，11 月中開放預約後，出現排隊訂房熱況，市場訊息指出，22-31 坪房型很受歡迎。

同建商昌益機構在竹科園區旁，推出的「昌益文境」，規劃 34-43 坪 3、4 房產品，共 35 戶，開價 31 萬/坪，市場訊息指出，尚未正式公開就宣稱已完售。

另外近育賢國中也有新案「清大四季」公開，規劃 41-52 坪 3、4 房，共 58 戶，訴求近學區，市場反應不差。

#### 二、北區市場概述

南寮地區入冬風大，房市多半轉淡，但本季市區地段也有新案推出，透天案「王喬時光」規劃 65-70 坪，共 12 戶，總價 1,580 萬起。

金雅重劃區最新案為「禾雅」，規劃 27-36 坪 2 到 3 房 69 戶，總價 628 萬起。另一新案「昕天地」，坪數 26-37 坪共 71 戶，開價 25-27 萬/坪；未來則有預售案「悅光」將推出，規劃 40-50 坪 3 到 4 房共 52 戶。

北門國小旁也有指標案「寶睿市政」公開，規劃 28-46 坪 2 至 3 房，共 102 戶，開價 36-39 萬/坪，強調地段性與建材品質；同區塊「經國錄」，規劃 24-55 坪 2 到 4 房共 72 戶，廣告價 718 萬起。另一新案「城峰」則推出 23-38 坪 2-1 到 3 房共 34 戶，總價 768 萬起含車位。

商業區內也有新案「城品翫」公開，規劃 11-23 坪，套房至 2 房共 60 戶，主打廣告戶 298 萬起。

### 三、香山區市場概述

香山地區新案「富源左岸」位於牛埔路120巷，近頂埔國小，規劃25-40坪2、3房共57戶，目前興建中，提供早鳥購屋送洗衣機的優惠，吸引首購客看屋。

另外港南重劃區的「北歐五國」，規劃90-102坪透天住家共3戶，訴求近公園，總價1,688萬起。

## 第二節 預售屋市場

107年新竹市預售屋推案供給量，總計推出55案，可售戶數為3,607戶，整體平均銷售率為59.66%，供給量大，銷售率達六成，在107年的房市景氣中算是銷售十分良好。

### 一、新竹市 107 年 1-12 月

107年推案可售總戶數總計以東區最多達2,080戶，平均銷售率從第二季37.16%提升到68.03%，銷售穩定；其次為北區，年度供給可售戶數為1,191戶，平均銷售率為45.68%；再者為香山區，年度推案可售戶數336戶，平均銷售率為57.44%。

表 2-2-1 107 年 1-12 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	17	14.875	2,343	2,080	665	240.80	160.98	68.03%
北區	26	11.498	1,224	1,191	647	122.20	50.63	45.68%
香山區	12	5.186	340	336	143	26.35	15.23	57.44%
合計	55	31.559	3,907	3,607	1,455	389.35	226.8410	59.66%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

### 二、新竹縣 107 年 1-12 月

新竹縣在107年第一季的供給量很少，第二季推案量才有明顯增加，第三季持續加溫，年度總供給量達4,884戶，平均銷售率達43%，其中竹北市年度供給可售戶數為2,218戶，平均銷售率為42.74%，湖口供給可售戶數達

1,424 戶，平均銷售率約 42.84%。

表 2-2-2 107 年 1-12 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	21	20.133	2,312	2,218	1,270	334.50	139.19	42.74%
湖口	28	15.557	1,470	1,424	814	101.50	43.16	42.84%
新豐	13	3.877	188	187	117	16.45	5.78	37.43%
新埔	10	5.961	556	546	236	44.80	26.56	56.78%
芎林	11	2.950	106	95	69	15.05	4.44	27.37%
竹東	4	3.640	434	414	276	39.00	12.55	33.33%
合計	87	51.818	5,066	4,884	2,782	551.30	231.67	43.04%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

### 第三節 新成屋市場

#### 一、107 年 1-12 月新竹市

107 年度新竹市的成屋市場總計推出 23 案，其中東區 7 案，北區 10 案、香山 6 案，規模不大，東區可售戶數 150 戶、北區 238 戶，香山 93 戶，除香山透天住宅銷售較佳外，其餘新成屋市場買氣相對趨緩，銷售速度不快。

表 2-3-1 107 年 1-12 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 (%)
東區	7	3.330	220	150	127	33.50	3.58	15.33%
北區	10	5.440	597	238	193	47.27	6.68	18.91%
香山區	6	4.014	146	93	25	12.00	7.85	73.12%
合計	23	12.784	963	481	345	92.77	18.10	28.27%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

#### 二、107 年 1-12 月新竹縣

新竹縣年度供給市場稍有加溫，竹北市推出 32 案，可售戶數 871 戶，銷售率約 23.31%；湖口推出 19 案，可售戶數 379 戶，銷售率約 31.66%；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 1-12 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	32	26.010	2,833	871	668	197.35	32.50	23.31%
湖口	19	10.484	481	379	259	32.40	7.27	31.66%
新豐	7	3.615	350	116	96	9.65	1.29	17.24%
新埔	3	2.004	149	53	24	4.60	2.32	54.72%
芎林	4	1.503	61	38	19	4.29	2.29	50.00%
竹東	8	2.815	209	97	72	10.20	2.27	25.77%
合計	73	46.431	4,083	1,554	1,138	258.49	47.93	26.77%

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 年第三季

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 107 年第三季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

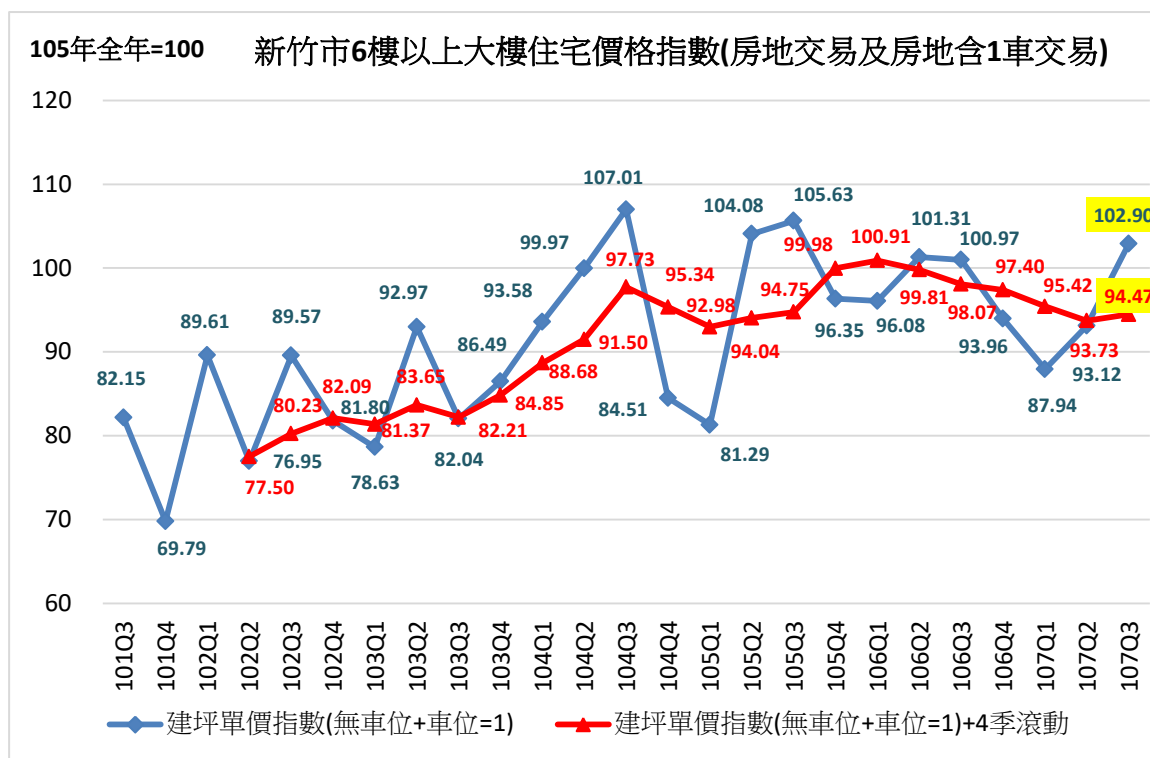


圖 3-1-1 101 年至 107 年 Q3 新竹市住宅單價季指數

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。

107 年第三季，單價指數為 102.90，相對較上季增加 10.50%；較去年同期微增 1.91%。

表 3-1-1 107 年第三季住宅單價指數表

106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	季變動率 (107Q3 v. s 107Q2)	年變動率 (107Q3 v. s 106Q3)
100.97	93.96	87.94	93.12	102.90	10.50%	1.91%

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。

107 年第三季，單價滾動指數為 94.47，相對較上季增加 0.79%；較去年同期減少 3.67%。

表 3-2-1 107 年第三季住宅單價滾動指數表

106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	季變動率 (107Q3 v.s 107Q2)	年變動率 (107Q3 v.s 106Q3)
98.07	97.40	95.42	93.73	94.47	0.79%	-3.67%

資料來源：內政部實價登錄

### 第三節 綜合分析

107年第三季的單價指數大幅提增一成，脫離第一季低迷期持續攀升；但是根據過去的指數變動軌跡來看，第三季往往會創下當年新高，第四季則又回跌下降，新竹市在第四季是否能打破軌跡持續向上，將是觀察重點。



## 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，進入到第四季，競爭激烈的選舉佔盡新聞版面，轉移焦點對買氣造成不小的衝擊，在此影響下，全年度年增率還是成長了 4.47%，不過並未達到預期中的 28 萬棟，僅約 27.8 萬棟。

2018 年第四季六都交易量較之 2017 年同期，大多保持成長態勢，雙北市 2018 年以來的交易量一直頗為強勢，第四季持續保持穩定的成長，約為 8%；台中市第四季成長 10%，高雄市成長 5%，桃園市及台南市分別衰退 6.51% 及 2.62% 或許與市長選舉趨白熱化有關連。

同時期在六都互有消長的狀況下，新竹市第四季的成交量大幅成長 24.82%，不過這可能與北大路與北門街新成屋建案在第四季大量交屋有關。但如果扣除該案的交屋量，與 106 年第四季相較，107 年第四季仍有近三百戶的成長，換算年增率來到 16.4% 左右，顯示新竹市交易量持續穩定回升。

二、在新建案市場部分，新預售建案供給量持續增加，且量體有擴大趨勢，除中小型建案之外，已陸續有大案進場銷售，且銷售反應都還不錯，甚至出現排隊盛況，頗出意料之外，顯示新竹市的潛在買氣充足又旺盛，對新案反應頗熱絡。而在量增的前提下，銷售率還持續成長，預售屋銷售率能達六成左右水準，顯示供需市場十分穩定。

相較之下，竹北預售市場銷售反應較為清淡，大約僅有四成，顯示預售市場部分，新竹市仍是獨強。新竹市新成屋市場反應普通，總可售戶數僅約 350 戶，銷售率約三成；新竹縣總可售新成屋約有 1,138 戶，平均銷售率約在 27%，其中竹北市 871 戶、湖口 379 戶，2019 年房市應該仍以新成屋市場為主軸。

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 107 年第三季，一如往常地來到年度中最高點，惟 107 年的最高指數仍高於 106 年最高指數約 2.9，且 107 年中從最低點到最高點落差達 17%，顯示價格波動幅度很大。

107 年第三季單價指數躍增為 102.90，較前一季上升 10.50%，較前一年同期增加 1.91%，顯示單價止跌回升，而且已經超越 106 年第二季及第三季的高點，第四季的價格變動將倍受矚目。

價格指數上揚可能有兩種原因，一是價格上漲，二是成交房屋的屋齡較新但尚未回到去年的價格水準，預售屋低價搶市的現象是否蔓延到中古屋市場，要看下一季的價格指數較準確。