

111 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



新竹市政府
Hsinchu City Government

中華民國 111 年 8 月

目錄

第一章	111年第二季住宅市場概況-----	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 年第二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 年第二季新竹地區買賣移轉登記棟數圖	3
圖 1-2-3	108 年 4 月至 111 年 6 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 年第一季新竹市住宅單價季指數	8
圖 3-1-2	101 年至 111 年第一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 年第二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 6 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 年第二季七都買賣移轉登記棟數一覽	2
表 2-1	111 年第二季新竹市預售屋成交價格分析	5
表 3-1-1	111 年第一季住宅單價指數表	8
表 3-2-1	111 年第一季住宅單價滾動指數表	10
表 4-1	100 年 1 月至 111 年 6 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 6 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 年第二季住宅市場概況

第一節 登記棟數分析

一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 111 年第二季的買賣移轉棟數，受到諸多因素影響，與去年同期相較，除台中市持平外，於六都皆呈現衰退。台北市、新北市及桃園市平均減少 5% 左右，台南市及高雄市減約 15%-20%；新竹市減幅則與上一季相仿，約較去年同期減少三成。

第二季為傳統銷售旺季，但逢疫情又起，變種病毒造成每日數萬起確診數，再加上升息及修正平均地權條例的移轉限制政策，讓買方轉趨觀望，對全台買氣皆有所影響，雙北及桃園微減約 5%，台中市微增 1.39%。南台灣二都在這波盤整下，交易量較去年高檔期衰退尤為明顯，雖減少近兩成，但與歷年第二季相較並不低，同為 103 年以來次高。

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%，來到第二季續減 34.32%。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，預料第三季的年增率將歸位常軌，平均維持在 2,000 棟-2,500 棟之間。

表 1-1-1 101 年至 111 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
111Q2 v.s 110Q2	-4.74%	-6.79%	-5.95%	1.39%	-19.10%	-16.20%	-34.32%
111Q2	8,267	17,228	11,185	13,099	6,410	10,395	2,050
110Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	3,121
109Q2	6,715	13,914	10,333	9,676	5,292	8,657	1,934
108Q2	7,416	15,367	10,155	10,753	6,192	10,380	2,235
107Q2	6,626	14,957	8,885	9,724	5,548	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	6,897	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	5,848	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 年第二季買賣移轉登記棟數為 2,050 棟，較 111 年第一季微增 39 棟，增幅為 1.94%。

第一次登記棟數部分則為大減，僅為 235 棟，較前一季減少 388 棟，為 103 年以來的新低點。

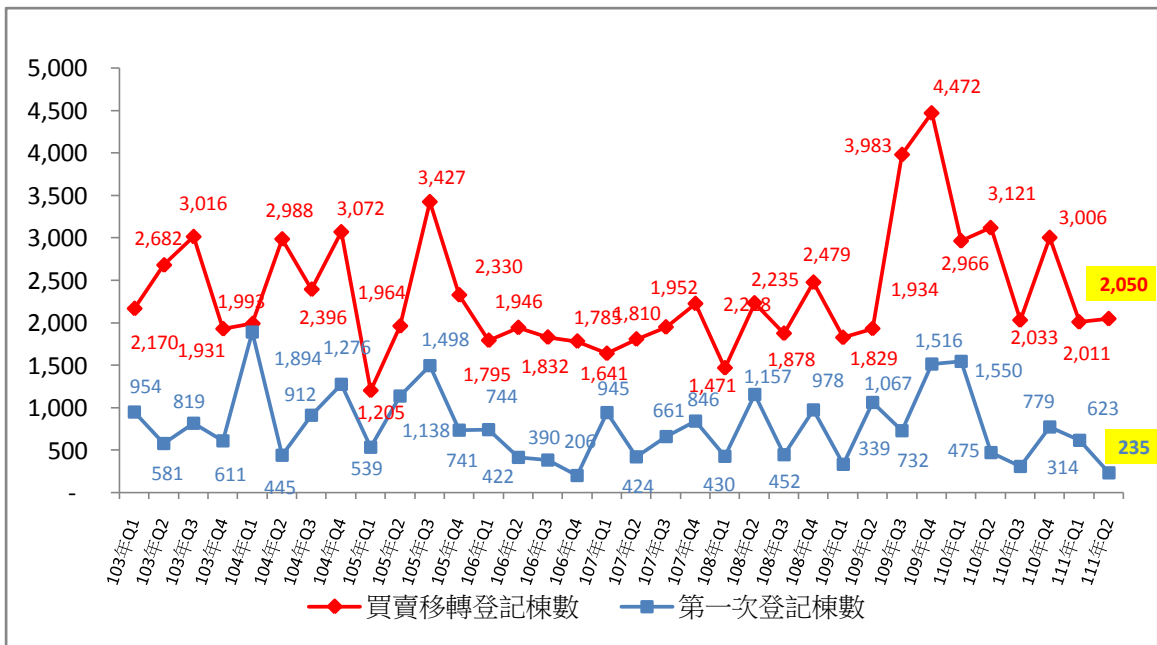


圖 1-2-1103 年至 111 年第二季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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；但是本季也出現大減，第二季買賣登記移轉棟數為 1,030 棟，較前一季減少 34.69%，這也是 106 年第三季以來的新低點。



圖 1-2-2106 年至 111 年第二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 7 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 7 月止，平均每每月約在 657 棟，維持平穩。

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，第二季買賣移轉登記棟數稍有趨緩跡象，月均值不到 400 棟，不過 7 月便又回復到 518 棟。

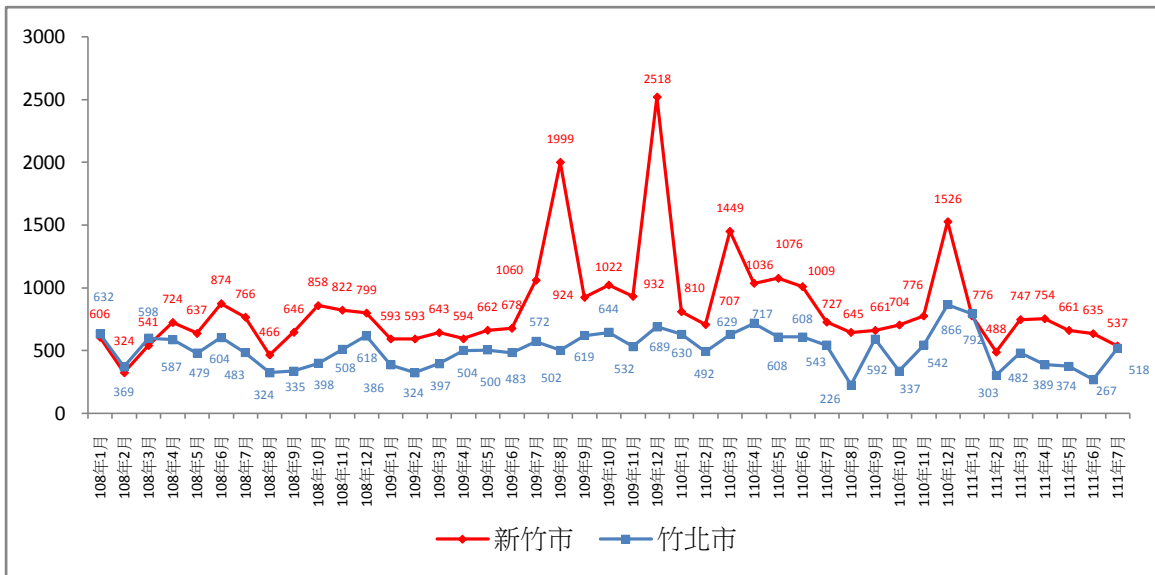


圖 1-2-3108 年 1 月至 111 年 7 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

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年第二季新竹市成交登錄揭露符合條件之預售建案僅有4案、121戶，較上季之登錄戶數減少142戶。其中北區1案、26戶；東區2案、15戶；香山區1案，80戶。

整體平均開價主力在40萬以上，北區案開價50萬，成交26戶；東區案開價49萬，成交3戶，另一東區案開價35萬，成交12戶；香山區案開價25萬，相對低價下，成交戶數高達80戶。

表 2-1 111 年第二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	26	40.2	50	24-43	19.6%
平均值		26	40.2	50	-	19.6%
東區	東_1	3	43.0	49	37-41	12.2%
東區	東_2	12	28.3	35	32	19.0%
平均值		7.5	35.7	42	-	15.0%
香山區	香_1	80	20.0	25	32-37	20.0%
平均值		80	20.0	25	-	20.0%

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，北區的議價率為 19.6%，東區平均議價率為 15.0%，香山區議價率為 20.0%，與第一季約維持在 5%-8% 完全不同。

從賣方來看，第一季曾列入統計的有些案，已未出現在銷售市場上，極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，尚在過戶登錄中。

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，可能因疫情嚴峻及政策變動暫停購屋。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%；本案條件篩選後的預售屋成交減少 54%，與全體預售屋十分相近。

新竹市預售屋近年銷售狀況頗佳，開價居高不下，本季成交價有下降趨勢，或因買氣不佳降價出售，或為出售相對低價的戶別，都有可能，因而議價率達 15%-20%。



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

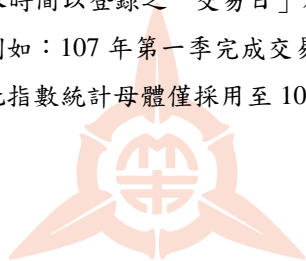
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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，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。

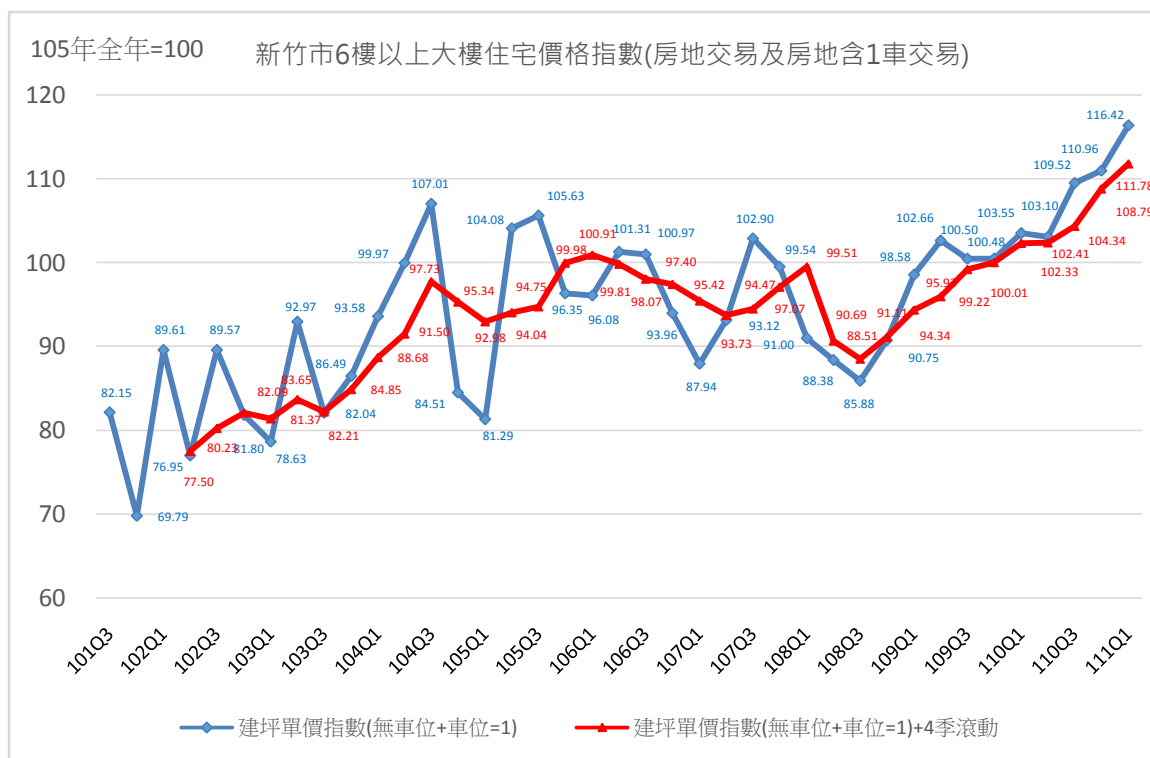


圖 3-1-1101 年至 111 年第一季新竹市住宅單價季指數

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 年第一季 116.42，持續創新高。

111 年第一季，單價指數為 116.42，相對較上季上升 5.46；較去年同期則大增 12.87，增幅持續擴大。

表 3-1-1 111 年第一季住宅單價指數表

110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	季增減數 (111Q1 vs 110Q4)	年增減數 (111Q1 vs 110Q1)
103.55	103.10	109.52	110.96	116.42	5.46	12.87

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 111 年第一季，為 143.89 新高點。

屋齡 5 年以內之住宅房價指數，在本季指數小降至 114.81，降幅 1.53% 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 年第一季增加到 143.89，再度創下創新高。

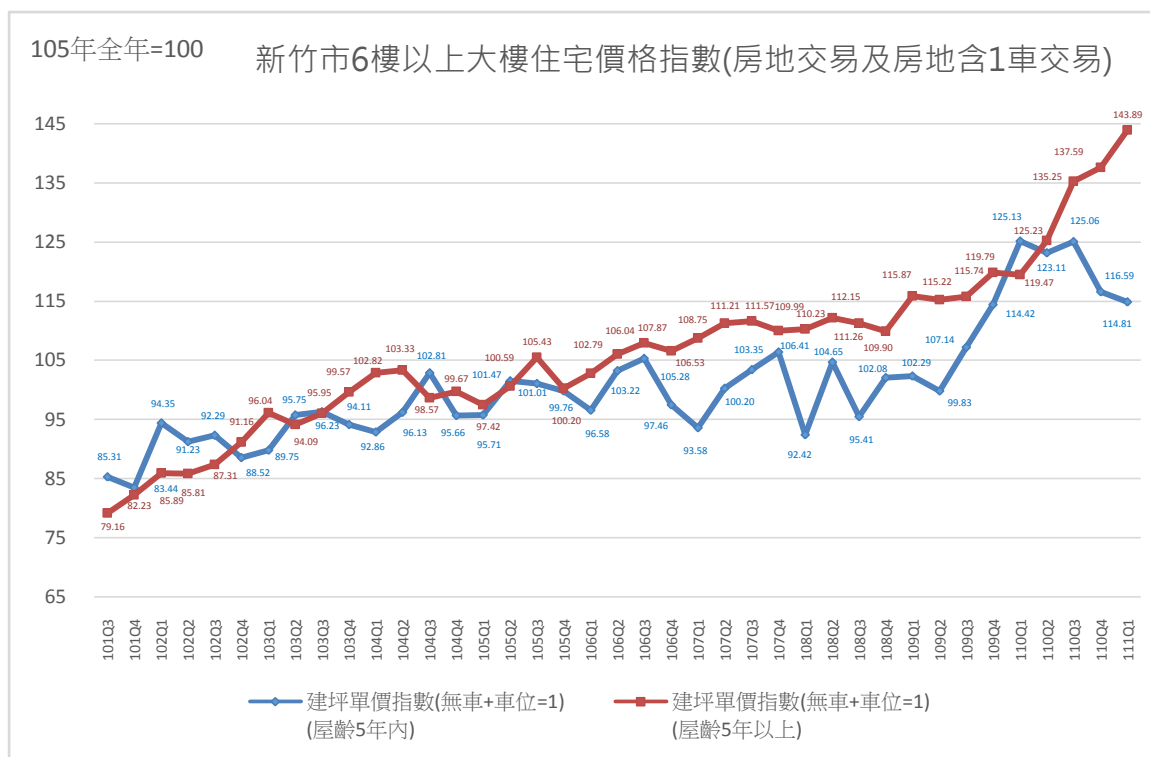


圖 3-1-2 101 年至 111 年第一季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

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 年第一季 111.78，延續前一季高點，再度創下新高，與低點相差 34.28，落差持續擴大中。相較 110 年第四季增加 2.99，較 110 年第一季增加 9.45，增幅亦為持續擴大。

表 3-2-1 110 年第四季住宅單價滾動指數表

110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	季增減數 (111Q1vs 110Q4)	年增減數 (111Q1vs 110Q1)
102.33	102.41	104.34	108.79	111.78	2.99	9.45

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 6 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 330 戶，較前季統計減少 40 戶。

表 4-1 100 年 1 月至 111 年 6 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 Q3	109 年 Q4	110 年 Q1	110 年 Q2	110 年 Q3	110 年 Q4	111 年 Q1	111 年 Q2	建物 型態 分區 占比	111 年 Q2 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	494	315	383	233	99	110	128	99	39.8%	39	0	13	0	0	0	47
	北區	229	175	122	135	94	39	90	117	47.0%	104	0	0	0	0	0	13
	香山區	29	17	0	49	45	37	68	33	13.3%	12	21	0	0	0	0	0
	小計	752	507	505	417	238	186	286	249	100.00%	155	21	13	0	0	0	60
透天/ 別墅	東區	0	10	10	0	11	0	0	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
	北區	80	54	10	10	10	0	0	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
	香山區	89	50	68	26	13	10	3	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
	小計	169	114	88	36	34	10	3	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
店面/ 商辦	東區	139	127	122	112	146	81	81	81	100.00%	0	0	0	25	0	46	10
	小計	139	127	122	122	146	81	81	81	100.00%	0	0	0	25	0	46	10
總計		1060	748	715	575	418	277	370	330	-	155	21	13	25	0	46	70

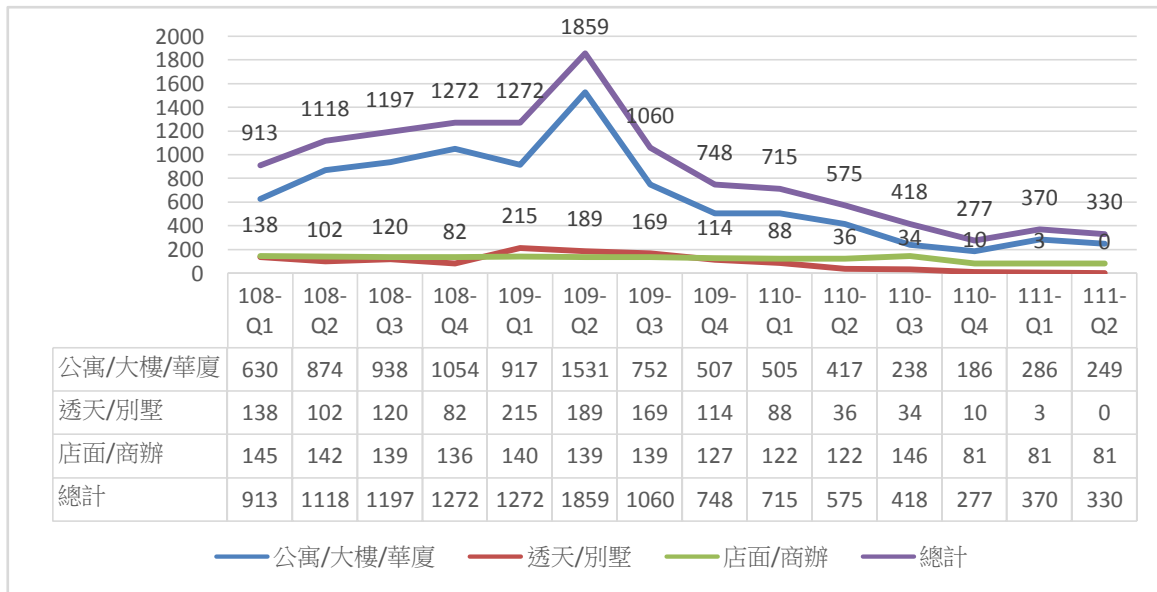
資料來源：新竹市政府

以建物型態來看，其中公寓/大樓/華廈類型戶數減少 37 戶；透天別墅類減少 3 戶；店面商辦類型本季持平。

以年度來看，主要是 110 新成屋減少 24 戶、111 年減少 10 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，目前待售新成屋是維持在 300 戶上下。



資料來源：新竹市政府

圖 4-1 108 年 Q1 起至 111 年 Q2 新竹市建商待售新成屋戶數趨勢圖

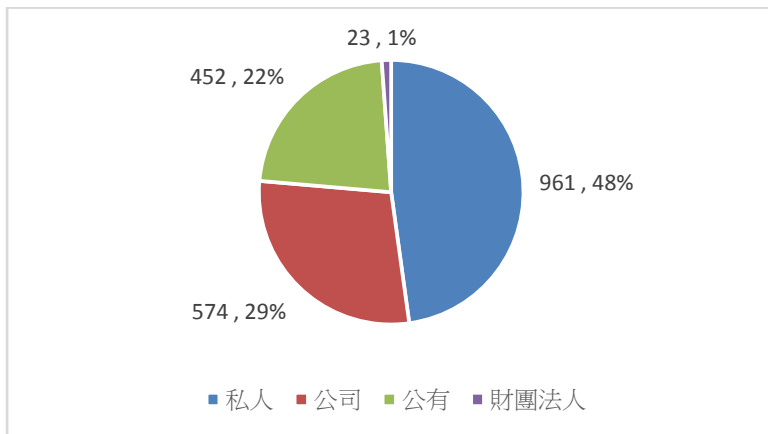
三、新竹市屋齡 5 年內建物第一次登記數量分析

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 7 月至 111 年 6 月，登記狀態仍是第一次登記的建物）。

表 4-2106 年 7 月至 111 年 6 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	961	574	452	23	2,010
占比	47.8%	28.6%	22.5%	1.1%	100%

資料來源：新竹市政府



資料來源：新竹市政府

圖 4-2 106 年 7 月至 111 年 6 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 7 月至 111 年 6 月間，且登記狀態仍是第一次登記的整體數量是 2,010 戶，其中登記在私人名下 961 戶占整體 47.8%；而公有與財團法人持有之建物數量是 475 戶共占 23.6%，這些建物數量共約占 71.4%，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 574 戶占整體 28.6%。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 388 戶占整體 19.3%，然後若只統計建案餘戶 10 戶以上者，則只有 260 戶佔整體的 12.9%。

第五章 結論

- 一、 新冠疫情在 111 年第二季再度襲捲全球，台灣這次未能倖免，確診數一路飆升至近 10 萬人，且幼童重症的比例上升，引發另一波的緊張；另，對預售屋轉賣的限制，也是本季熱門話題，造成民眾觀望。最終使得原本為旺季的第二季，在都會區出現交易持平及回檔現象。

七都第二季登記棟數以台中為界，與去年同期相較，台中以北微減約 5%，台中以南大減約 15%-20%，南熱北溫的現象不再，南部降溫尤為明顯，台南市及高雄市在台積電建廠效應下，非自用買氣大增，這波修正政策雖然最快也是要到九月才定案，但是買氣顯然已經受到影響，但與歷年第二季相較，仍為相對高檔。

較之其他六都，新竹市成交量呈持續大減三成，110 年起大量交屋，第三季年增率開始大減三成，延續至 111 年第一季至第二季，已經連四季大減，交易量應已回歸常態。竹北市 111 年 1 月買賣移轉登記棟數首度超越了新竹市，第二季回軟，7 月又十分接近新竹市，在預售案持續增加的狀況下，未來竹北市的常態性交易量，有可能會超越新竹市。

- 二、 預售屋實價登錄依篩選條件在本季僅有 121 戶，條件篩選下僅有 4 預售案登錄，算是案量偏少。縱然諸多因素造成買氣不佳，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，與第一季相較，減幅達 54%。

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%；本案條件篩選後的預售屋成交減少 54%，與全體預售屋十分相近。開價依舊居高不下，惟成交價有下降趨勢，或因買氣不佳降價出售，或為出售相對低價的戶別，議價率達 15%-20%，本季應屬特例。

- 三、 價格指數部分，111 年第一季季增 5.46，年增 12.87；滾動指數則季增 2.99，年增 9.45，雙雙來到新高點。細究分析其上漲因素，以區分屋齡的房價指數來看，5 年以內新成屋價格，並未持續攀升，指數微降 1.78；5 年以上的成屋價格自 110 年第二季以來持續上升，第三季 135.25，第四季 137.59，111 年第一季來到 143.89，中古屋市場追價新成屋及預售屋的態勢很明顯。

- 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 年第二季微增至 330 戶，其中包含有新成屋尚未完成過戶交屋的戶數，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 260 戶，約佔整體的 12.9%，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。顯示此階段待售新成屋不會對市場造成影響。



新竹市政府
Hsinchu City Government