

107 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

中華民國 107 年 11 月

目錄

第一章	107年第三季住宅市場概況	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 年第三季全國買賣移轉登記棟數圖	2
圖 1-2-1 101 年至 107 年新竹市第三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 10 月新竹市買賣移轉登記棟數	4
圖 1-2-3 106 年 1 月至 107 年 10 月竹北市買賣移轉登記棟數	5
圖 3-1-1 101 年至 107 年 Q2 新竹市住宅單價季指數	11



表目錄

表 1-1-1 101 年至 107 年第三季 七都買賣移轉登記棟數一覽	3
表 2-2-1 107 年 1-9 月新竹市預售屋規模統計	7
表 2-2-2 107 年 1-9 月新竹縣預售屋規模統計	8
表 2-3-1 107 年 1-9 月新竹市新成屋規模統計	8
表 2-3-2 107 年 1-9 月新竹縣新成屋規模統計	9
表 3-1-1 107 年第二季住宅單價指數表	12
表 3-2-1 107 年第二季住宅單價滾動指數表	13



第一章 107 年第三季住宅市場概況

前言

2018 年第三季，進入傳統淡季，新竹市房市維持持平，交易量小增約 3%，交易價則挽回前一季的頹勢，回升到去年第四季水準。雖建商價格讓利專案持續進行，但是交易量的止跌回升，帶來一些信心，單價指數回升。

在新增供給面部分，今年第三季建商推出的新進案明顯增多，不過由於多位在市區或小型自辦重劃區，因此規模依舊不大，且多以兩房及三房的房型為主，建商以低總價的中、小坪數產品搶市，顯示建商對於市場的信心度仍為保守觀望，不過已經開始出現調漲價格的建案，由保守轉趨樂觀的機率增加。

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，今年的整體市況略優於去年。基本上，今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，年底選舉議題在第三季愈趨白熱化，但全國第三季買賣交易棟數仍呈現持穩。

1. 買賣移轉登記棟數

統計歷年第三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，第三季的買賣移轉登記棟數為 69,702 棟，較去年同期小增 2.62% 為持平，較之前年增加了 3.71%。

不過實際上與 101 年至 103 年的高峰期相較仍有不小的差距，但已是 104 年以來最高移轉登記棟數。

資料來源：內政統計月報，新竹市政府地政處整理

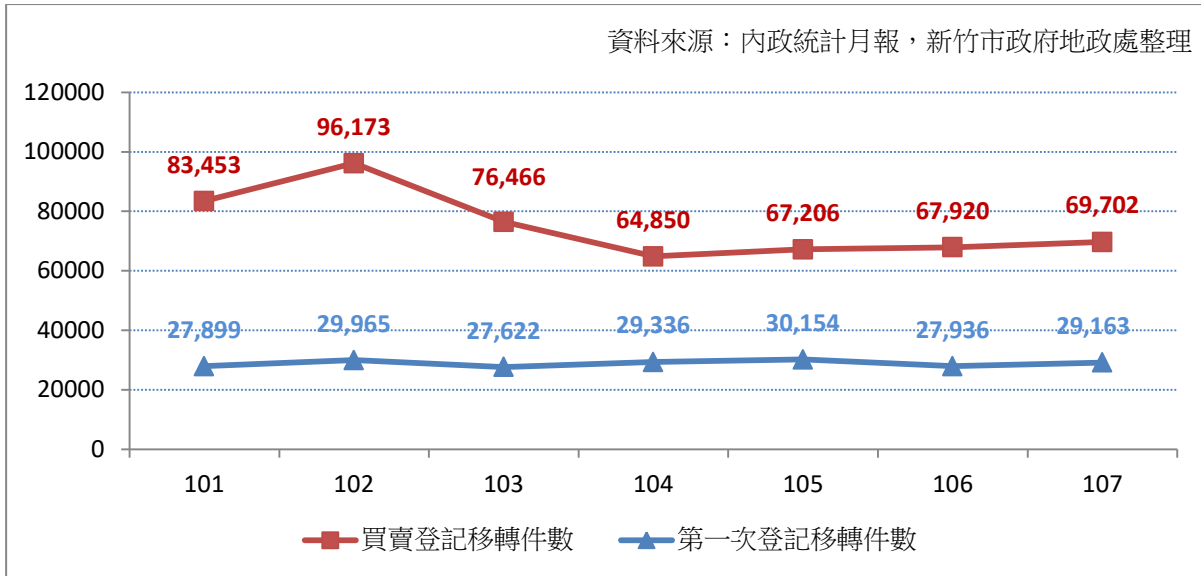


圖 1-1-1 101 年至 107 年第三季全國買賣移轉登記棟數圖

2. 第一次登記移轉棟數

第一次登記移轉棟數同樣維持小增，全國今年第三季為 29,163 棟，較去年同期增加 4.39%，從 101 年至 107 年新增供給皆持平穩定。

二、六都買賣移轉棟數

1. 六都同步成長

檢視六都歷年第三季的買賣移轉棟數，雙北市持續明顯大幅成長，桃園市、台中市及高雄市衰退，台南市持平，新竹市則掃除前季陰霾，較去年同期增加 6.55%。

雙北市延續今年以來的強勢回溫，第三季的棟數仍雙雙創下 102 年以來的最高量。其中台北市較去年同期增加 13.22%，增幅最大，比 101 年第二季尚差 3,475 棟，但今年各季的差幅逐漸縮小中；新北市也創下 102 年以來第三季的最大棟數，達 14,918 棟，與去年同期相較，增幅 12.27%。

走出雙北市，其餘四都的移轉棟數與去年差不多持平。其中桃園市與去年同期相較微減 1.40%，達 9,065 棟；台中市 9,355 棟，較去年同期小減 4.97%；台南市 5,076 棟，較去年同期微增 1.64%；高雄市 8,041 棟，較去年同期減少 6.89%，減幅相對較大。

今年第三季六都買賣移轉登記棟數增減互見，增加的部分，大多往前推進到102年以來的新高點。相較之下，新竹市移轉登記棟數距3,427件高點尚遠，但已止跌回升。

表 1-1-1 101 年至 107 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
107Q3 v.s 106Q3	13.22%	12.27%	-1.40%	-4.97%	1.64%	-6.89%	6.55%
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	2,015
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、新竹市買賣移轉登記棟數(季分析)

新竹市 107 年第三季買賣移轉登記棟數為 1,952 棟，較去年第三季增加 6.55%。101 年第三季至今，最高點為 105 年第三季 3,427 棟，最低點為去年 1,832 棟，今年第三季登記移轉棟數回升。

第一次買賣移轉登記棟數部分，從 101 年第三季至今，最高點為 105 年第三季 1,498 棟，最低點為 106 年第三季 390 棟，今年第三季為 661 棟，較去年同期大增近七成。

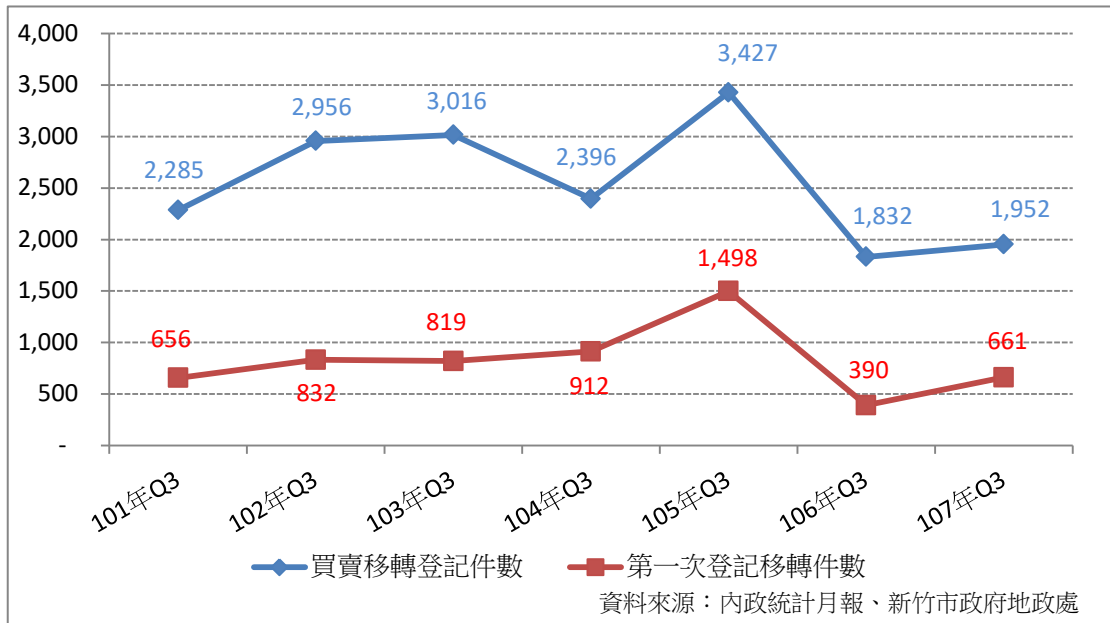


圖 1-2-1 101 年至 107 年新竹市第三季買賣移轉登記棟數及第一次登記移轉棟數圖
資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

二、新竹市買賣移轉登記棟數(月分析)

以月資料來看，今年 1-9 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，7 月起逐步回升，10 月已來到 684 棟，較去年 10 月大增 36.8%。第三季的月均量約為 651 棟，較去年第三季的月均量 611 棟增加 6.54%。

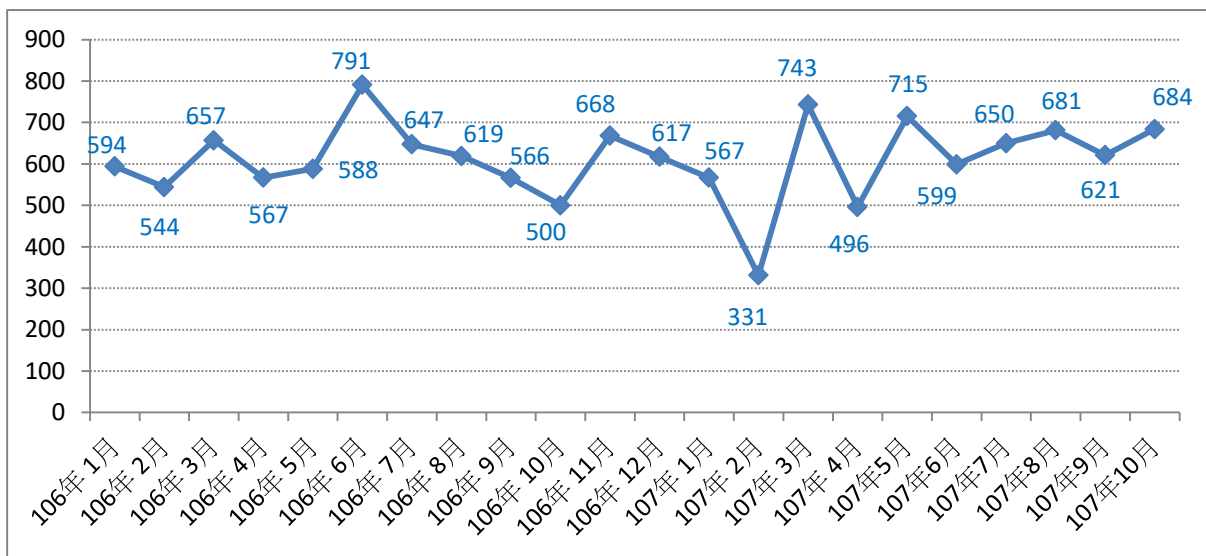


圖 1-2-2 106 年 1 月至 107 年 10 月新竹市買賣移轉登記棟數
資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

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。竹北市今年1-9月建物買賣移轉登記棟數明顯成長，總計達4,118棟；去年同期2,987棟，今年大幅成長37.86%。

今年第三季的月均量達480棟，較去年同期月均量409棟，成長了17.36%；增幅明顯趨緩。10月則又回到535棟，較9月增加兩成，較去年10月大增67.7%，年底前的交易增量不容小覷。

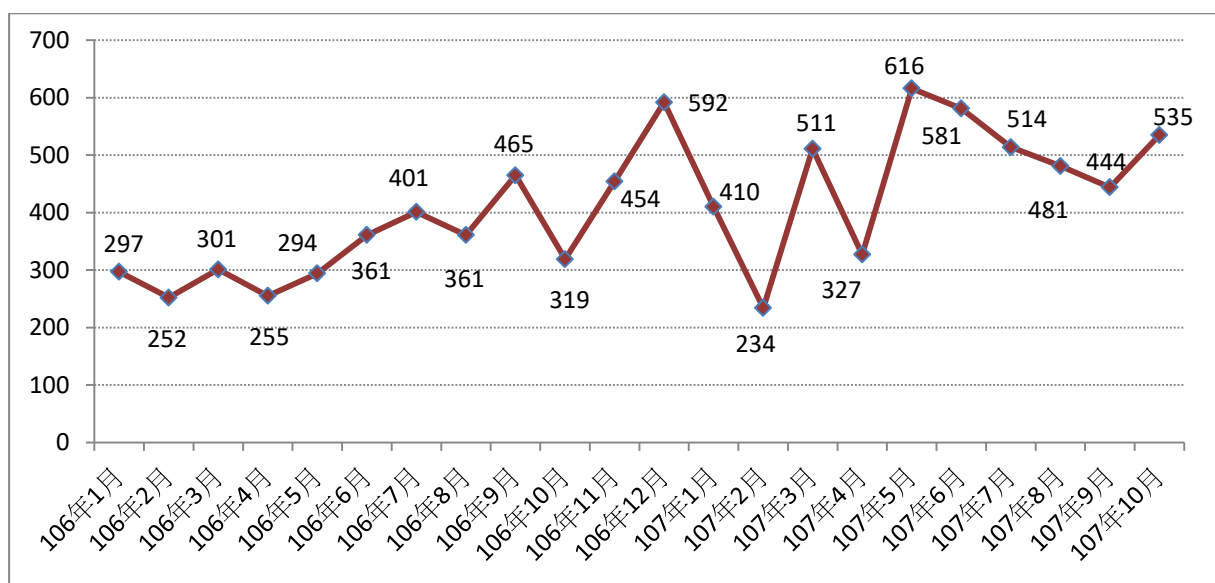


圖 1-2-3 106 年 1 月至 107 年 10 月竹北市買賣移轉登記棟數

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

新竹市的市場焦點，從先前的光埔重劃區，轉到市區及北側南寮及自辦小型重劃區，惟兩大指標案「竹科悅揚」及「富春居」由於媒體曝光量大，再加上價格親民約為 24-25 萬/坪，依舊是新竹市區的焦點。

關長重劃區也有新案推出，「賦居」規劃 25-38 坪，開價每坪 36 萬，儘管價格不低，但小區域內久無新供給，市場訊息表示詢問度還不錯。

八大學區亦有新案問世，「大任好漾」規劃 17-23 坪的一加一至二房，廣告價 488 萬。「綠見築」規劃 25 坪二房 19 戶，開價 27-32 萬。

昌益機構後續會在科學園路一帶及東光路住商混合區推出新案，東光路新案的量體超過百戶，兩案有可能皆以區段相對低單價低總價搶市，頗受關注。

二、北區市場概述

南寮地區在第三季進入旺季，「一品八方」挾低價優勢，銷售頗為熱絡，商業區內「帝閣 12」則祭出自備款 32 萬搭兩年無息公司貸促銷，採低價搶市策略；不過同區內也有價格調漲案，「遇見春福」廣告戶從 5 月的 328 萬調漲到近日的 415 萬，應該是銷售狀況還不錯。

另金雅重劃區已有寶佳機構的「昕未來」進場開賣，主打 26-39 坪的二房及三房共 54 戶，未來寶佳還會陸續推出不少新案；福林重劃區受限於機場管制區內，新案多規劃電梯透天住家，銷售平穩。

三、香山區市場概述

香山區陸續有新案進場，「延平首富」透天案規劃 25 戶，建坪 56-73 坪，主力總價約在 1 千萬上下。

中華大學周邊草漯街透天新案「微笑大院」，建坪規劃 65-72 坪，總計 55 戶，總價 958 萬起，先建後售及低總價策略引起區域客關注，自 4 月底進駐以來，市場訊息期銷售已逼近完銷，買方接受度頗高。

第二節 預售屋市場

107 年新竹市 1-9 月的預售屋推案供給量來看，總計推出 47 案，可售戶數為 2,612 戶，整體平均銷售率為 43.76%。與前兩季相較，本季雖然案數增加了 18 案，但是可售戶數僅增加 918 戶，可見新案規模不大，以中小型案居多。

一、新竹市 107 年 1-9 月

1-9 月推案可售總戶數總計以東區最多達 1,334 戶，平均銷售率從第二季 37.16% 提升到 52.55%，銷售穩定；其次為北區，1-9 月供給可售戶數為 942 戶，平均銷售率為 33.97%，因有新案進場，因此低於第二季的 45.69%；再者為香山區，1-9 月推案可售戶數 336 戶，平均銷售率為 36.31%，去化緩慢。

表 2-2-1 107 年 1-9 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	14	9.789	1564	1334	633	157.80	82.75	52.55%
北區	21	9.522	963	942	622	86.30	29.41	33.97%
香山區	12	5.186	340	336	214	26.34	9.71	36.31%
合計	47	24.497	2867	2612	1469	270.45	121.877	43.76%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

二、新竹縣 107 年 1-9 月

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，第三季大幅增加，可售總戶數達 3,684 戶，其中竹北市在第三季就推出 773 戶，供給量大增之下，銷售率仍穩定成長，銷售頗佳；湖口案量增至 20 案，可售戶數達 1,094 戶，平均銷售率約 41%，市場反應也還不錯。

表 2-2-2 107 年 1-9 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	14	14.919	1640	1567	1158	251.00	64.49	26.10%
湖口	20	12.553	1122	1094	648	82.70	31.66	40.77%
新豐	9	2.871	141	141	108	12.50	2.93	23.40%
新埔	6	3.628	463	453	287	32.00	11.95	36.64%
芎林	4	1.235	43	34	31	4.90	0.45	8.82%
竹東	3	2.952	415	395	332	36.00	5.65	15.95%
合計	56	38.158	3824	3684	2564	419.10	117.12	30.40%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

第三節 新成屋市場

一、107 年 1-9 月新竹市

1-9 月的成屋市場總計推出 15 案，其中北區 8 案、香山 5 案，規模不大，北區可售戶數 220 戶，香山 88 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 1-9 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	2	0.350	29	29	25	6.00	0.75	13.79%
北區	8	4.772	564	220	213	43.97	1.12	3.18%
香山區	5	3.838	141	88	38	11.10	5.60	56.82%
合計	15	8.960	734	337	276	61.070	7.4650	18.10%

資料來源：惟馨周報、網路地產王

二、107 年 1-9 月新竹縣上半年

新竹縣 1-9 月供給市場稍有加溫，竹北市推出 22 案，可售戶數 578 戶，銷售率約 11%；湖口推出 12 案，可售戶數 249 戶，銷售率約 30.92%；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 1-9 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	22	14.172	1398	578	513	141.25	14.54	11.25%
湖口	12	6.598	284	249	172	24.50	4.57	30.92%
新豐	4	1.579	83	32	20	4.45	0.99	37.50%
新埔	3	2.004	149	53	33	4.60	1.42	37.74%
芎林	3	1.320	52	34	25	4.29	1.14	26.47%
竹東	5	2.149	164	62	51	6.90	1.08	17.74%
合計	49	27.822	2130	1008	814	185.99	23.73	19.25%

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，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年第二季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖3-1-1所示。

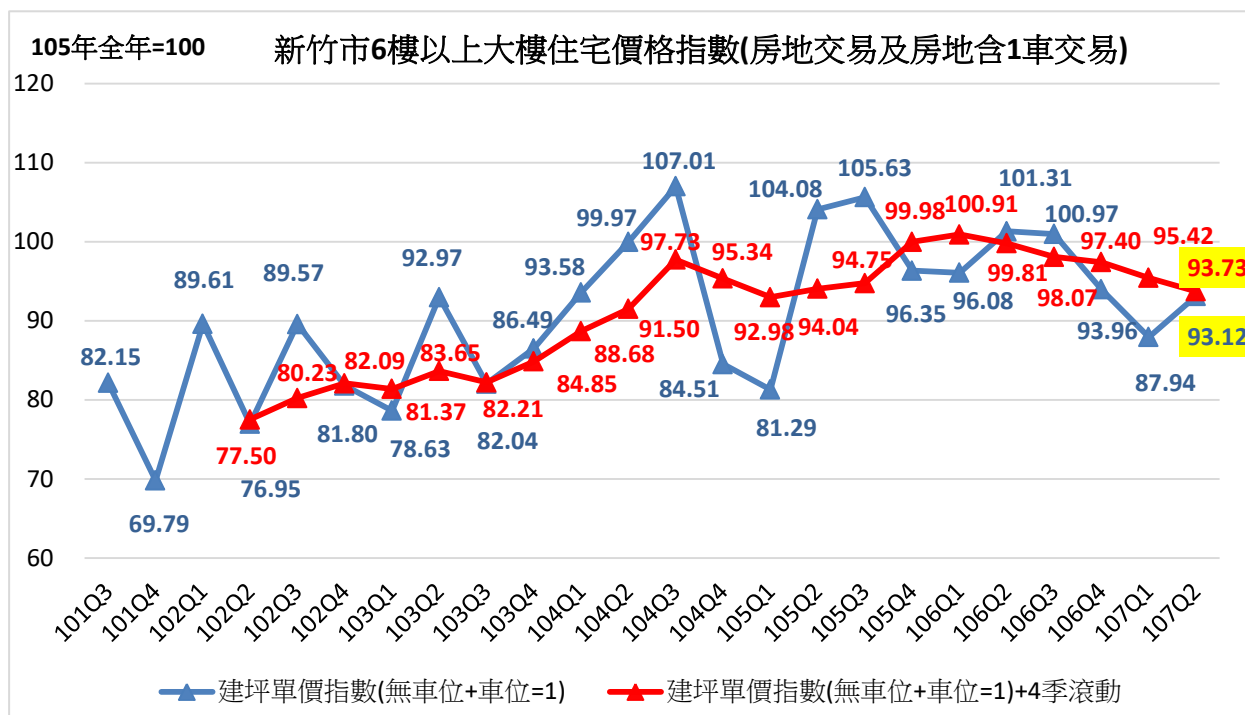


圖 3-1-1 101 年至 107 年 Q2 新竹市住宅單價季指數

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 年第二季，延續類似的走勢，單價指數為 93.12，相對較上季增加 5.89%；較去年同期下降 8.08%。

表 3-1-1 107 年第二季住宅單價指數表

106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	季變動率 (107Q2 v. s 107Q1)	年變動率 (107Q2 v. s 106Q2)
101.31	100.97	93.96	87.94	93.12	5.89%	-8.08%

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 97.67，106 年第二季為 99.38，107 年第二季為 93.12。

107 年第二季，滾動後指數相對較上季下降 1.77%，減幅縮小；較去年同期下降 6.09%，主要是受到連續衰退兩季的影響。

表 3-2-1 107 年第二季住宅單價滾動指數表

106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	季變動率 (107Q2 v. s 107Q1)	年變動率 (107Q2 v. s 106Q2)
99.81	98.07	97.40	95.42	93.73	-1.77%	-6.09%

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

今年前兩季的單價指數，處於 104 年以來的相對低點，不過有遠離 105 年第一季的絕對低點，屬盤整向上的趨勢。滾動指數持續微幅下降，減幅已縮小。



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，進入到第三季，雖然仍有微增，但是全國房地產市場景氣，有點不如年初時的預期，年初時各界預期今年可以成長約 7%，目前僅約 2.6%。

第三季六都交易量較之去年同期大多為持平，雙北市則維持 12%-15% 穩定成長，成長幅度持續擴大。餘桃園市、台中市、台南市約在增減 5% 以內，尚屬持平；惟高雄市第三季減幅擴大到近 7%，回升力道明顯轉弱，或許與市長選舉趨白熱化有關連。

較之雙北市以外的其他四都，新竹市第三季的交易量正成長 6.55%，一來是成長率冠於四都，二來是出現止跌回升，再者，排擠作用最大的竹北市，交易量大幅成長現象已趨緩，自今年 5 月以來，已經連續 4 個月出現交易量下修，應有助於新竹市交易量持續正成長。

二、在新建案市場部分，依舊維持前幾季的特色，一是小案當道，多數新案的規模都在百戶以下；二是低價搶市，重劃區土地吸引品牌建商買地推案，單一建商購地愈多，其訂價策略對重劃區內的價格影響力就愈大，目前來看，低價案有增加趨勢；三是三房增多漸出，前幾年新竹市市況不穩定，建商保守推案，新案大多以兩房為主，而第三季開始看到愈來愈多新案將規劃坪數放大，陸續有兩房、三房及兩房至四房的產品推出，顯示建商對景氣有開始趨樂觀跡象。

新建案供給量較前兩季增加不少，銷售率仍可維持穩定成長，新竹市預售屋及新成屋皆以北區增加最多，東區及香山穩定成長。新竹縣竹北市第三季供給增加近千戶，依過去經驗，新增大量供給，若買氣未跟著提升，銷售率會出現受牽累明顯衰退；現今竹北市供給量大增千戶，銷售率卻可由 16.88% 上升至 26.10%，顯示市場需求有同步提升。

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，新竹市單價指數延續著前幾年的走勢，第四季及第一季走跌，在第二季呈現反彈，107 年第一季曾下降來到近兩年新低點，今年第二季反彈至去年第四季水準，算是沒有偏離走勢軌跡趨勢。

107 年第二季單價指數為 93.12，較前一季上升 5.89%，較去年同期下降 4.61%，顯示單價止跌緩升，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。