

108 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 108 年 08 月

## 目錄

第一章	108 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	新竹市待售新成屋概況分析-----	5
第三章	新竹市住宅單價指數分析-----	8
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



## 圖目錄

圖 1-1-1 101 年至 108 年歷年第二季全國買賣移轉登記棟數圖 .....	1
圖 1-1-2 101 年至 108 年第二季全國買賣移轉登記棟數圖 .....	2
圖 1-2-1 101 年至 108 年新竹市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 7 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖 .....	4
圖 3-1-1 101 年至 108 年 Q1 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 108 年第二季 七都買賣移轉登記棟數一覽 .....	3
表 2-1 100 年 1 月至 108 年 7 月 新竹市"待售新成屋"分析表 .....	6
表 2-2 100 年 1 月至 108 年 7 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表 .....	7
表 3-1-1 108 年第一季住宅單價指數表 .....	9
表 3-2-1 108 年第一季住宅單價滾動指數表 .....	10



# 第一章 108 年第二季住宅市場概況

## 第一節 房市整體概況

### 一、全國買賣移轉登記棟數

108 年第二季的整體市況，有點出乎意料的熱絡，國內外的經濟環境並無明顯改變，但是房地產市場的交易量卻是 104 年以來最高的一季。

#### 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，108 年第二季的登記棟數為 78,927 棟，為 104 年以來最高棟數，較之 107 年第二季成長了 12.64%。

若與 101 年以來連續季相較，108 年第二季的買賣移轉登記棟數，也是 105 年第一季以來的最高棟數，買氣相對強勁。

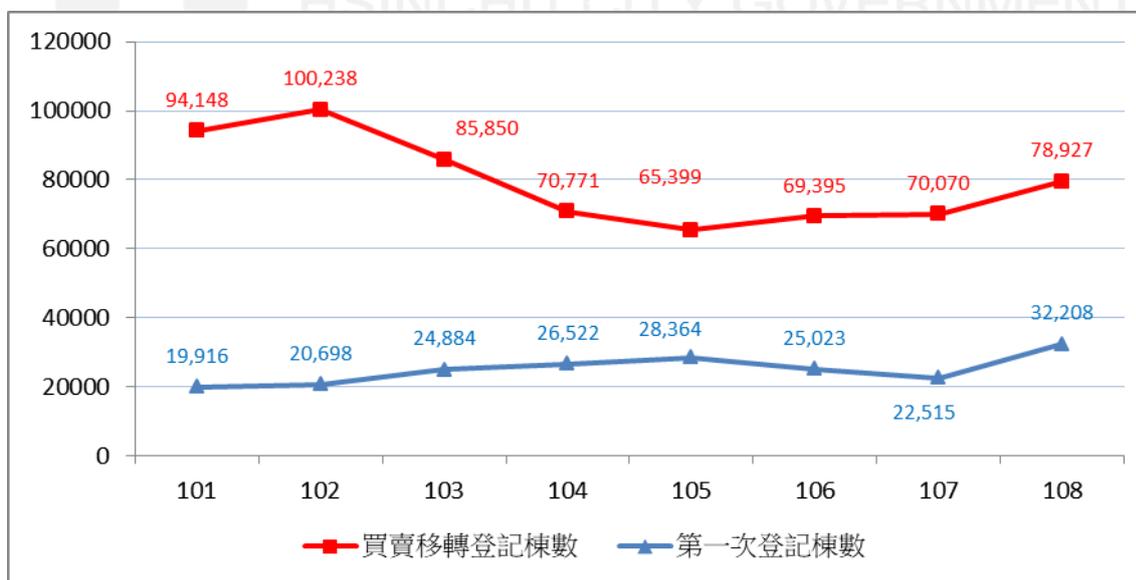


圖 1-1-1 101 年至 108 年歷年第二季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報



圖 1-1-2 101 年至 108 年第二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

第一次登記棟數更是創下 101 年以來的新高點，為 32,208 棟，較之 107 年第二季成長 16.91%，新成屋市場供給量增加。

若與 101 年以來連續季相較，108 年第二季的第一次登記棟數，為 105 年第一季以來的第三高，與最高點 105 年第四季相較，僅略少 847 棟。

## 二、六都買賣移轉棟數

### 1. 六都明顯成長

檢視六都 108 年第二季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，除新北市持平之外，餘五都皆呈現明顯成長，其中台北市、桃園市、台中市、台南市皆增一成左右，高雄市增加 24.22%，為六都之冠。

檢視六都歷年第二季，台北市、新北市、台中市及高雄市，皆是在 108 年創下 104 年以來的最高點；台南市更是創下 103 年第二季以來的最高點。桃園市、台中市及高雄市，單季的買賣移轉登記棟數重回萬棟水準。

新竹市 108 年第二季買賣移轉登記棟數為 2,235 棟，與去年同期相較，增加 425 棟，增幅 23.48%。

表 1-1-1 101 年至 108 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
108Q2 v.s 107Q2	11.92%	2.74%	14.29%	10.58%	11.61%	24.22%	23.48%
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、新竹市買賣移轉登記棟數(季分析)

新竹市 108 年第二季買賣移轉登記棟數為 2,235 棟，較 108 年第一季增加 51.94%，與前一季比較期偏低有關。108 年第一季僅有 1,471 棟，為 101 年以來季統計次少的一年，僅高於 105 年第一季的 1,205 棟，因此突顯出第二季的暴增。

以連續季統計分析，自 107 年開始，整體趨勢向上盤整的趨勢明顯，108 年第一季買賣移轉登記棟數雖有下滑，但是第二季便很迅速出現回補，趨勢向上愈見顯著。

第一次登記棟數部分，最高點為 101 年第四季 2,192 棟，最低點為 105 年第四季 206 棟，108 年第二季為 1,157 棟，新成屋供給量大量增加，整體與買賣移轉登記棟數走勢雷同，交易量及供給量皆大增。

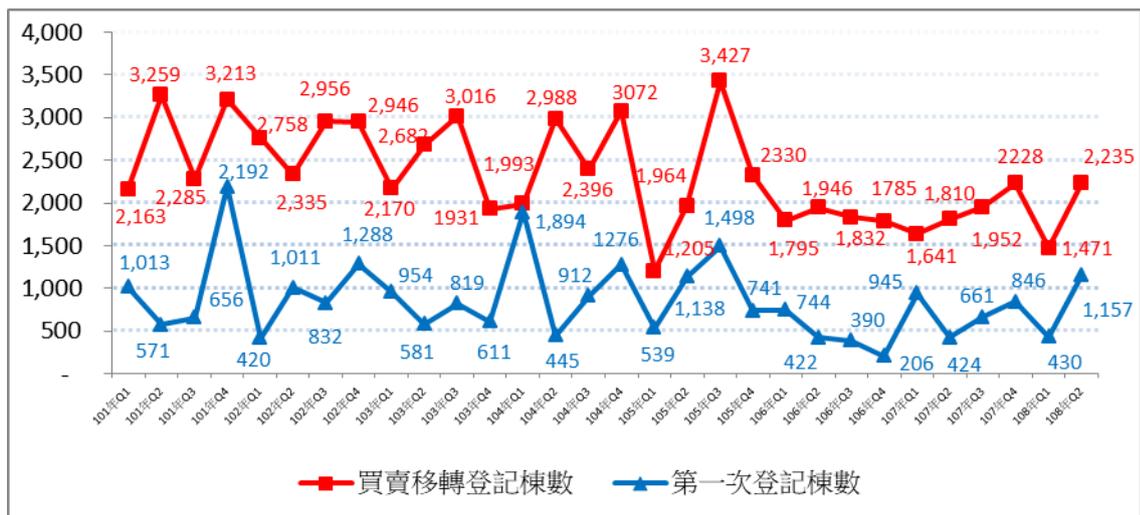


圖 1-2-1 101 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

## 二、新竹市及鄰近地區(竹北市)買賣移轉登記棟數(月分析)

以整體月資料來看，自 108 年 4 月至 7 月，持續維持向上盤整，6 月甚至來到 106 年以來新高，達 874 棟，7 月又下降至 766 棟，不過仍維持在高檔棟數，顯示交易市場仍為熱絡。

鄰近的竹北市，自 108 年 4 月至 7 月，棟數走勢與新竹市十分一致，亦出現盤整狀況，但似持平盤整，與去年同期差異不大，交易市場不如新竹市熱絡。

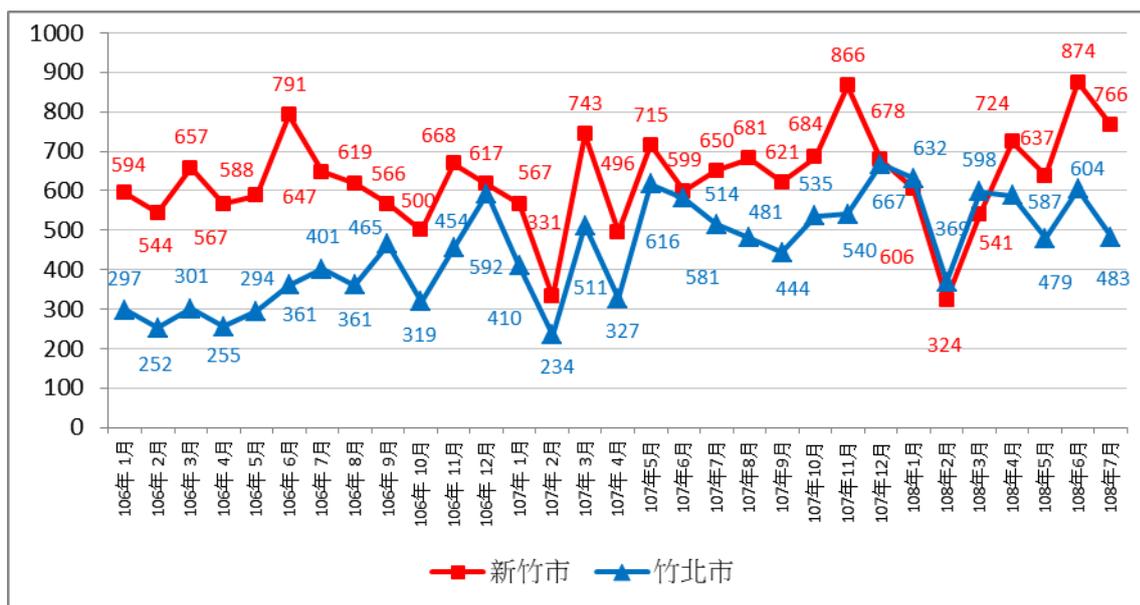


圖 1-2-2 106 年 1 月至 108 年 7 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖

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。

這類總和可通稱為"待售新成屋"，影響因素有二：一來因為餘屋愈多，除了資源閒置之外，對新進的新成屋造成排擠作用，新進案的價與量都會受到干擾影響；二來排擠中古屋市場的成交價量。因此有必要密切觀察待售新成屋整體分佈的時間、地點與供給量，才能進一步了解新成屋供給量所造成的市場賣壓。

對新推案來說，可以了解類似競爭產品的分佈區位或價位，再決定是否繼續投入供給加入銷售競爭；對一般買方來說，在有意購屋的區位範圍內，可以了解是否有新成屋及中古屋等的選擇。

**"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總戶數在 20 戶以上之建設公司。**

### 一、"待售新成屋"分佈區位分析

自 100 年 1 月至 108 年 7 月期間內，新竹市待售新成屋總戶數在 20 戶以上之建設公司的戶數，總計為 1,118 戶，原本規劃戶數為 2,363 戶，較之 4 月統計時增加 205 戶。

其中北區待售新成屋 151 戶，約佔規劃總戶數之 13.51%；東區待售新成屋較之 4 月 471 戶大增 315 戶，達 786 戶，約佔規劃戶數之 70.30%為大宗；香山區待售新成屋 181 戶，約佔規劃戶數之 16.19%。

進一步分析，4 月統計北區有 315 戶，7 月下降為 151 戶，主要是因為 108 年取得使照的住宅大樓銷況頗佳，待售新成屋已經下降到 20 戶以下，3 個月內售出戶數超過 40 戶；別墅案的市況也是不錯，原本在 4 月份還有 38 戶的待售戶，在 7 月的統計中，已經降至 20 戶以下。

東區反由 4 月的 471 戶增至 786 戶，其中在 7 月前有新案完工取得使照，因此待售戶大增；不過 104 年完工的新成屋，3 個月內減少 28 戶，實屬不易，顯見建商降價成效。

香山區則由 4 月時統計的 127 戶，增加至 181 戶，其中 107 年完工的透天住家，原本 12 戶待售戶已售罄；新的住宅大樓則增加了 77 戶。

表 2-1 100 年 1 月至 108 年 7 月 新竹市"待售新成屋"分析表

行政區	年度	規劃用途	待售新成屋 總戶數	規劃戶數	主力坪數
北區	107	住宅大樓	98	311	30-60
	107	透天	29	66	73
	108	透天	24	24	72-90
	小計		151	401	
東區	103	住宅大樓	41	58	107
	104	住宅大樓	173	597	46-86
	106	商辦大樓	142	223	41
	107	華廈	17	21	51
	107	住宅大樓	15	52	25-38
	108	住宅大樓	398	505	39-43
	小計		786	1,456	
香山區	100	別墅	23	84	86
	106	住宅大樓	55	251	30-42
	106	別墅	26	33	75-80
	108	住宅大樓	77	138	28-38
	小計		181	506	
總計			1,118	2,363	

資料來源：新竹市政府、網路地產王

## 二、新竹市待售新成屋型態分析

以建築型態來看，公寓/大樓及華廈的待售戶數，約有 73.7%集中在東區，其次是香山區約佔 15.1%。惟 7 月統計的待售新成屋，與上季相較，東區及香山區均約增加一倍。

別墅/透天中，北區及香山區的比例約各半，北區減少 24 戶，香山區減少 12 戶。商辦部分變化不大平均每月售出 1 戶。

以年度來看，本季較上季持續出清新成屋，即便是 106 年取得使照的新成屋，本季仍減少了 14 戶，下降至 223 戶，其中 3 戶為商辦；另 107 年取得使照的新成屋上季統計為 206 戶，本季減少 47 戶為 159 戶，換言之，107 年之前取的使照的這些新古屋，在本季都有持續積極銷售；唯獨 108 年本季，待售戶數較上季增加了 294 戶，因此達 499 戶。

表 2-2 100 年 1 月至 108 年 7 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

行政區	型態	待售新成屋戶數	上季待售新成屋戶數	占比	108年	107年	106年	105年	100~104年
公寓/大樓/華廈	東區	644	326	73.7%	398	32	-	-	214
	北區	98	238	11.2%	-	98	-	-	-
	香山區	132	66	15.1%	77	-	55	-	-
	小計	874	630	100.0%	475	130	55	0	214
別墅/透天	北區	53	77	52.0%	24	29	-	-	-
	香山區	49	61	48.0%	-	-	26	-	23
	小計	102	138	100.0%	24	29	26	0	23
店面/商辦	東區	142	145	100.0%	-	-	142	-	-
	小計	142	145	100.0%	-	-	142	-	-
總計		1,118	913		499	159	223	0	237

資料來源：新竹市政府、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 108 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。

## 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 108 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。

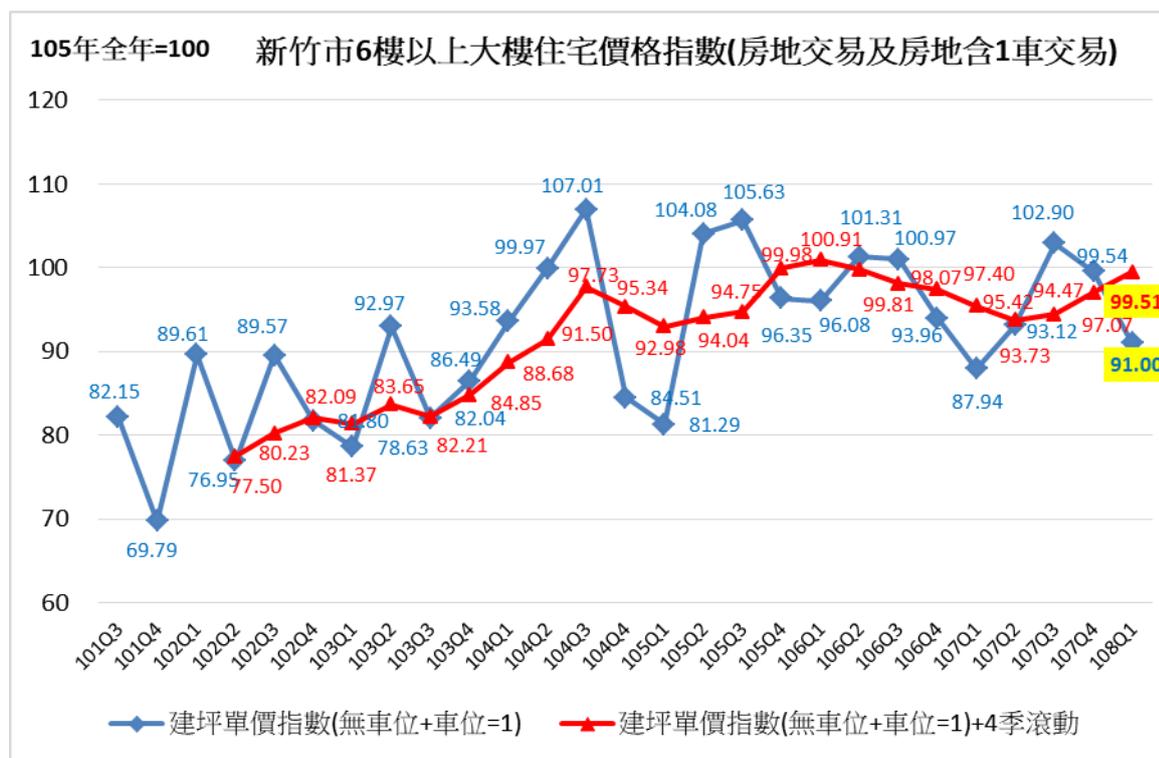


圖 3-1-1 101 年至 108 年 Q1 新竹市住宅單價季指數

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。

108 年第一季，單價指數為 91.00，相對較上季減少 8.54%；較去年同期增加 3.06%。

表 3-1-1 108 年第一季住宅單價指數表

107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	季變動率 (108Q1 v. s 107Q4)	年變動率 (108Q1 v. s 107Q1)
87.94	93.12	102.90	99.54	91.00	-8.54%	3.06%

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。

108年第一季，單價滾動指數為99.51，相對較上季增加2.44%；較去年同期增加4.09%。

表 3-2-1 108 年第一季住宅單價滾動指數表

107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	季變動率 (108Q1 v. s 107Q4)	年變動率 (108Q1 v. s 107Q1)
95.42	93.73	94.47	97.07	99.51	2.44%	4.09%

資料來源：內政部實價登錄

### 第三節 綜合分析

108 年第一季的單價指數季減 8.54%，在連升三季之後出現下滑，與大量交屋產品的單價有關；但是年變動率仍有 3.06% 的成長。滾動指數季變動率 2.44%，年變動率 4.99%，價格變動趨勢上略優於去年同期。



## 第四章 結論與建議

一、108 年第二季買賣移轉登記棟數可謂大增，數 104 年以來第二季的最高棟數，買氣十分熱絡。六都交易量較之 107 年同期，除新北市持平外，餘五都皆有一成至兩成的成長，台北市年增 11.92%，桃園市年增 14.29%，台中市年增 10.58%，台南市年增 11.61%，高雄市年增 24.22%。嚴格說來，房市並無重大公共建設或利多因素帶動，研判換屋型買方及中高總價買方，應有較為積極進場購買，帶動買氣。

新竹市第二季的交易量增幅明顯達 23.48%，創下 105 年以來第二季的最高量，本季新竹市有新案大量交屋影響不小，第一次登記棟數也是同步大增，顯示供給方、買方的市場信心優於前幾季與前幾年。

二、與上季相較，新竹市待售新成屋戶數持續減少，去化狀況不差，尤其 100-104 年取得使照、幾乎已經成為中古屋的新成屋，尚能售出 28 戶，細究為降價效應。

香山區這類屬於非市區的透天住家，基本上規畫的案量都不大，約莫為 10-30 戶的量體，建商並不急售，慢慢銷售去化，對市場並未形成明顯賣壓；北區在 108 年新推的住宅大樓，皆能持續銷售去化，買氣頗佳。

東區在本季有新案取得使照，新案入市，供給量明顯增加；香山區亦有新的住宅大樓案完工進場銷售，後續銷售狀況持續觀察。

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 108 年第一季單價指數為 91.00，雖較上季減少了 8.54%；但以歷年第一季的單價指數比較，已是 101 年以來新高，年變動率持續增加 3.06%，單價趨勢盤整向上。

類似這樣的價格趨勢愈來愈顯著，第一季低點、第二季上升、第三季又高於第二季，第四季則又下降，第一季持續再降。不過整體趨勢線緩升，單價價格仍有持續增加現象。