

108 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 109 年 2 月



新竹市政府

HSINCHU CITY GOVERNMENT

目錄

第一章	108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	12



圖目錄

圖 1-1-1 101 年至 108 年歷年第四季全國買賣移轉登記棟數圖	1
圖 1-1-2 101 年至 108 年第四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 109 年 1 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 Q3 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 年第四季 七都買賣移轉登記棟數一覽	3
表 2-1 100 年 1 月至 108 年 12 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區分析表	6
表 2-2 100 年 1 月至 108 年 12 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表	7
表 3-1-1 108 年第三季住宅單價指數表	9
表 3-2-1 108 年第三季住宅單價滾動指數表	10



第一章 108 年第四季住宅市場概況

第一節 房市整體概況

一、全國買賣移轉登記棟數

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，108 年第四季的登記棟數為 81,484 棟，為 105 年以來最高棟數，較之 107 年第四季增加了 9,349 棟，成長 12.96%。

若與 101 年以來連續季相較，108 年第四季的買賣移轉登記棟數，為 104 年第四季至今 16 季以來的單季新高，單季突破 8 萬棟，較前一季增加 5,844 棟，成長率為 7.73%，顯示買氣旺盛。

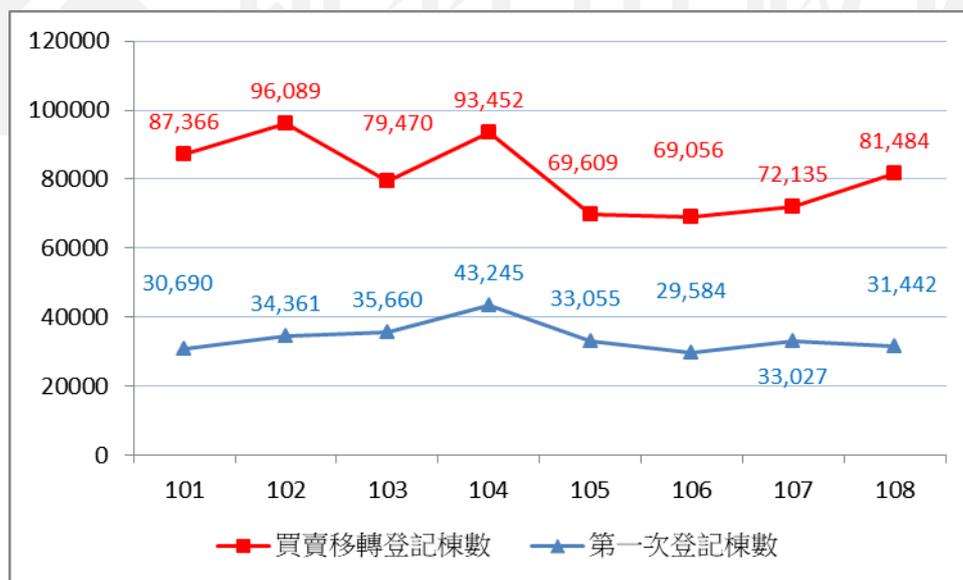


圖 1-1-1 101 年至 108 年歷年第四季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

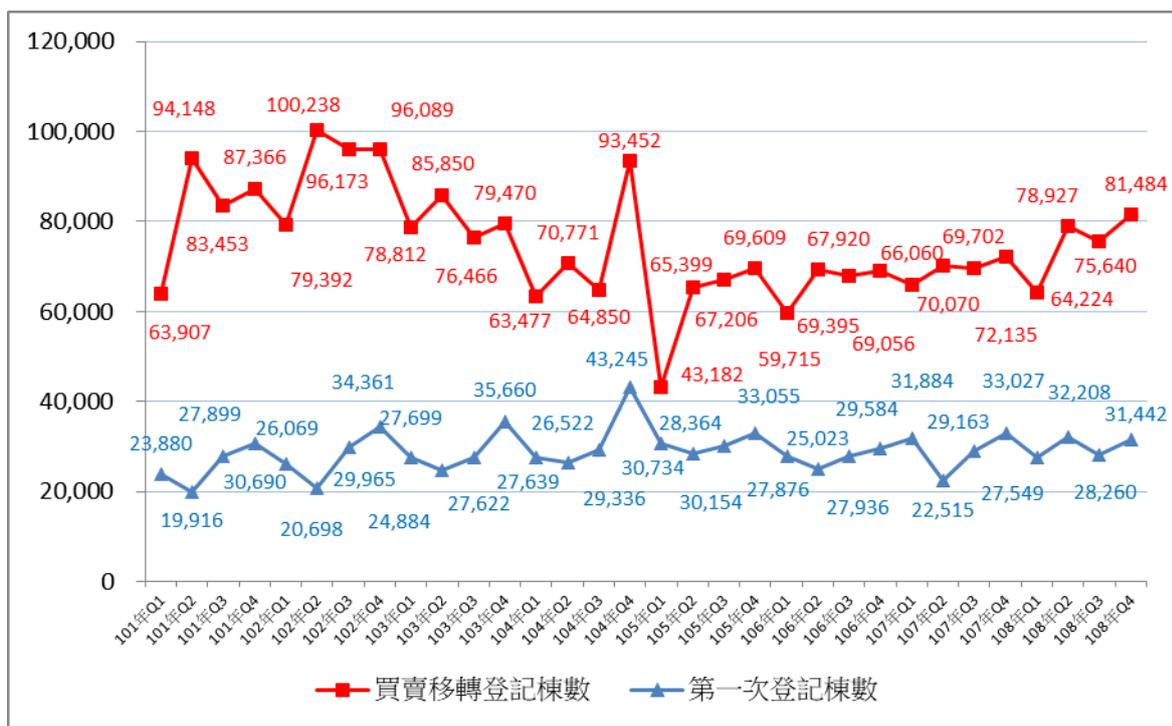


圖 1-1-2 101 年至 108 年第四季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

2. 第一次登記棟數

第四季第一次登記棟數總計為 31,442 棟，較之 107 年第四季減少 1,585 棟，跌幅 4.8%，自 101 年至 108 年，大多維持在 28,000 棟至 30,000 棟之間，新成屋市場供給量堪稱持平。

二、六都買賣移轉棟數

1. 六都明顯成長

檢視六都 108 年第四季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，均出現明顯成長，其中桃園市單季達 12,158 棟，為 105 年來同期第四季新高，成長率高達 35.50%，居六都之冠；新北市及台南市成長率皆約在 15% 左右，台北市及台中市增加約一成，高雄市小增 4.55%，新竹市成長 11.27%，與六都相較屬中等。

檢視六都歷年第四季，六都均創下 105 年以來同期的最高點，維持 108 年第三季的成長趨勢，六都買氣強勁。相對比較之下，新竹市的移轉棟數一

改第三季的疲弱，108年第四季買賣移轉登記棟數為2,479棟，與六都同步成長，與去年同期相較，增加251棟，成長11.27%。

表 1-1-1 101 年至 108 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
108Q4 v.s 107Q4	9.00%	14.91%	35.50%	8.02%	16.24%	4.55%	11.27%
108Q4	7,390	16,382	12,158	12,371	6,005	9,252	2,479
107Q4	6,780	14,256	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	12,500	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 108 年第四季買賣移轉登記棟數為 2,479 棟，較 107 年第四季增加 11.27%。108 年第一季 1,471 棟，第二季大增到 2,235 棟，第三季下降到 1,878 棟，第四季又達 2,479 棟，顯示淡旺季的移轉棟數落差十分明顯。

以連續季統計分析，自 107 年開始，整體為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，第三季又出現下降，第四季又再度回升，上升趨勢顯著。

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 106 年第四季 206 棟，108 年第四季為 978 棟，新成屋供給量回穩，整體與買賣移轉登記棟數走勢雷同，交易量及供給量同步增加。

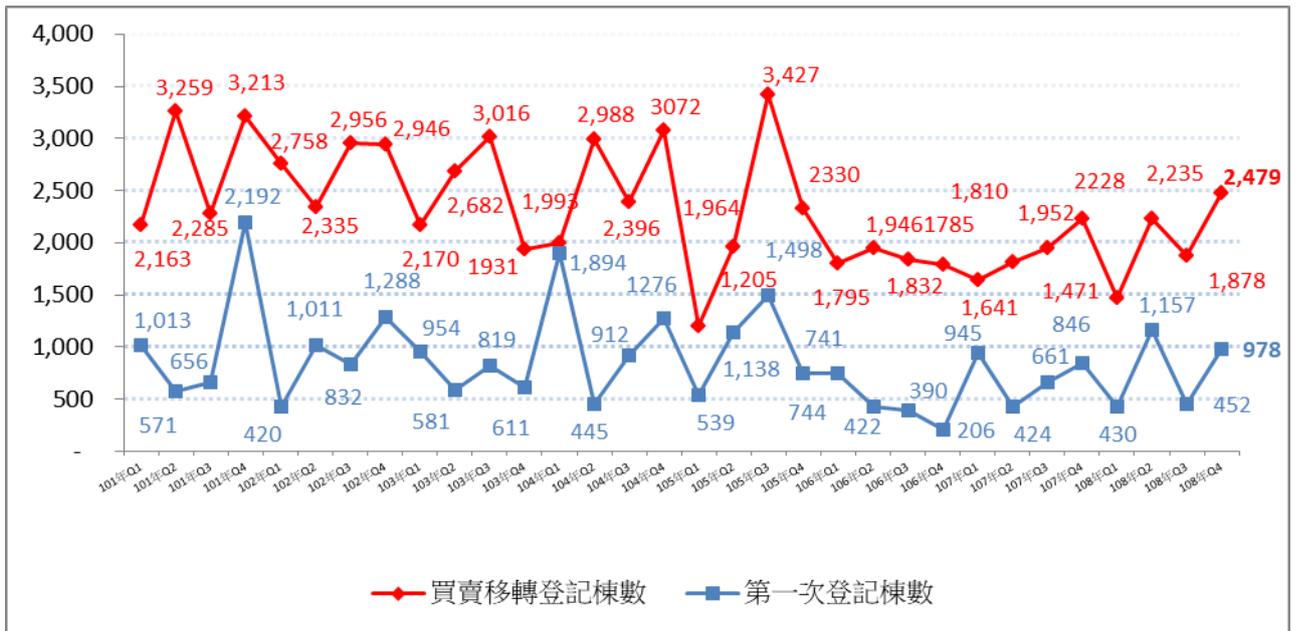


圖 1-2-1 101 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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)

以單月資料來看，卻似乎出現些許隱憂，自 108 年 10 月至 109 年 1 月，出現登記棟數下滑趨勢。月移轉登記棟數在 108 年 6 月來到 106 年以來新高，達 874 棟，7 月下降至 766 棟，8 月再降至 466 棟；9 月及 10 月出現回升，10 月 858 棟來到 106 年以來第三高，11 月之後連續三個月皆為下降。整體移轉棟數雖較 107 年同期為佳，但連月下降似乎顯示買氣稍有轉弱。

鄰近的竹北市，自 108 年 10 月至 109 年 1 月，棟數走勢與新竹市雷同，在 1 月也是出現下降，為 445 棟，較去年同期減少約三成，不過去年春節假期 2 月僅登記 369 棟，季節性因素影響下，今年 1 月不算太差。

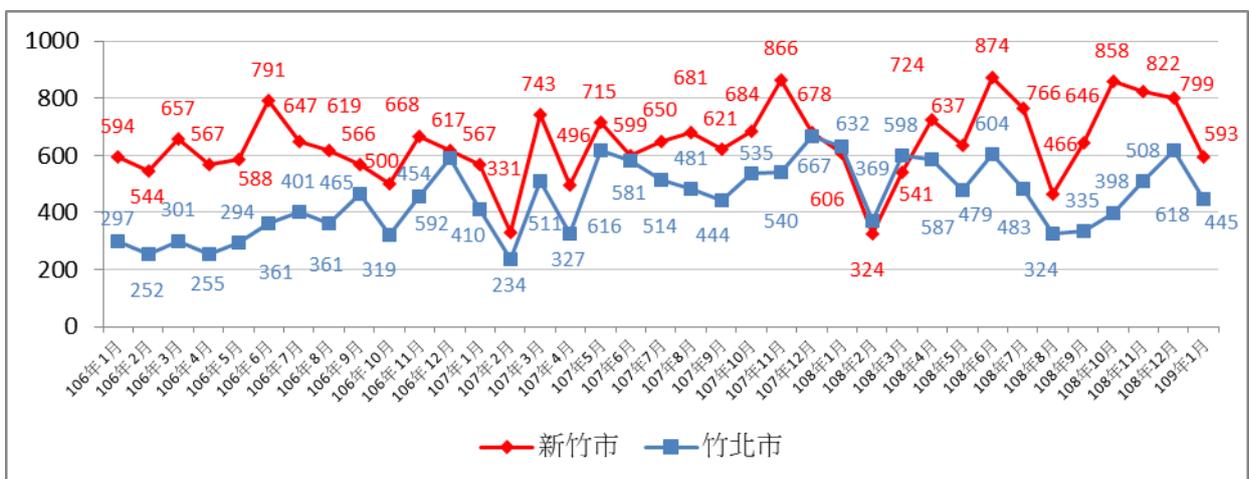


圖 1-2-2 106 年 1 月至 109 年 1 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖

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 12 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 1,272 戶，原本規劃戶數為 3,091 戶，較之 10 月的統計時增加 508 戶，較之 7 月份則多出 728 戶，顯示供給持續維持增加趨勢。

其中東區待售新成屋達 810 戶，約占規劃戶數之 63.68%為大宗，較之 10 月份增加 51 戶；北區待售新成屋 315 戶，較之 10 月份增加 47 戶，約占規劃總戶數之 24.76%；香山區待售新成屋總戶數在 147 戶，約佔規劃戶數之 11.5%，不過較之 10 月份減少了 23 戶。

東區在本季統計又新增了兩筆住宅大樓，一筆為規劃 41-51 中坪數，規劃戶數 140 戶，另一筆為 32 坪小坪數，規劃戶數 95 戶。上季新增的大坪數案，位在市政府旁，總價約 3 千萬左右，一季內去化了 14 戶，顯示高價換屋客購屋轉趨積極。商辦大樓去化持續遲慢。

北區在本季新增中小坪數案 3 案（前季有一中大坪數透天案去化頗佳，

待售戶已降至 20 戶以下，不在本統計之內），分布在 25-40 坪區間，3 個新案規劃戶數均約在 70-85 戶，皆為中型社區；香山區 28-38 坪住宅大樓連兩季都維持不錯的銷量，連兩季總計銷售達 54 戶，該案銷售量已達 8 成。

表 2-1 100 年 1 月至 108 年 12 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區分析表

行政區	規劃用途	年度	待售新成屋戶數	規劃戶數	主力坪數
東區	住宅大樓	103	41	58	107
	住宅大樓	104	124	597	46-86
	商辦大樓	106	136	223	41
	華廈	107	16	21	51
	住宅大樓	108	304	505	39-43
	住宅大樓	108	30	87	87-107
	住宅大樓	108	22	22	15-25
	住宅大樓	108	106	140	41-51
	住宅大樓	108	31	95	32
	小計			810	1748
北區	住宅大樓	107	76	311	30-60
	透天	107	15	66	73
	住宅大樓	108	18	46	25-35
	透天	108	23	24	72-90
	住宅大樓	108	59	73	25-36
	住宅大樓	108	64	84	26-39
	住宅大樓	108	41	69	27-36
	住宅大樓	108	19	84	29-40
	小計			315	757
香山區	別墅	100	19	84	86
	住宅大樓	106	37	251	30-42
	別墅	106	25	33	75-80
	住宅大樓	108	28	138	28-38
	公寓	108	22	23	16-28
	住宅大樓	108	16	57	25-40
	小計			147	586
總計			1272	3091	

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 63.9%集中在東區，較之上季略減；其次是北區約佔 26.3%，較之上季小增約 5%。

別墅/透天主要集中於北區及香山區，北區本季約占 46.3%；香山區則減少 3 戶。商辦部分變化不大，仍是平均每月售出 1 戶。

以年度來看，本季仍緩慢出清新成屋，其中 100-104 年東區的公寓/大樓/華廈較上季減少 26 戶，由 191 戶下降至 165 戶；北區的透天/別墅亦有去化，其中 65-76 坪透天案待售戶數從 26 戶降至 20 戶以下，已不在本統計之內。不過整體來說，106 年至 108 年待售新成屋皆有持續減少，106 年較上季減少 13 戶，107 年較上季減少 20 戶。108 年在本季則新增 136 戶。

表 2-2 100 年 1 月至 108 年 12 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

行政區	型態	Q1 待售新 成屋戶數	Q2 待售新 成屋戶數	Q3 待售新 成屋戶數	Q4 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	326	644	620	674	63.9%	493	16	-	-	165
	北區	238	98	195	277	26.3%	201	76	-	-	
	香山區	66	132	123	103	9.8%	66	-	37	-	-
	小計	630	874	938	1054	100.0%	760	92	37	0	165
透天/別墅	北區	77	53	73	38	46.3%	23	15	-	-	-
	香山區	61	49	47	44	53.7%	-	-	25	-	19
	小計	138	102	120	82	100.0%	23	15	25	0	19
店面/商辦	東區	145	142	139	136	100.0%	-	-	136	-	-
	小計	145	142	139	136	100.0%	-	-	136	-	-
總計		913	1118	1197	1272		783	107	198	0	184

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 108 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。

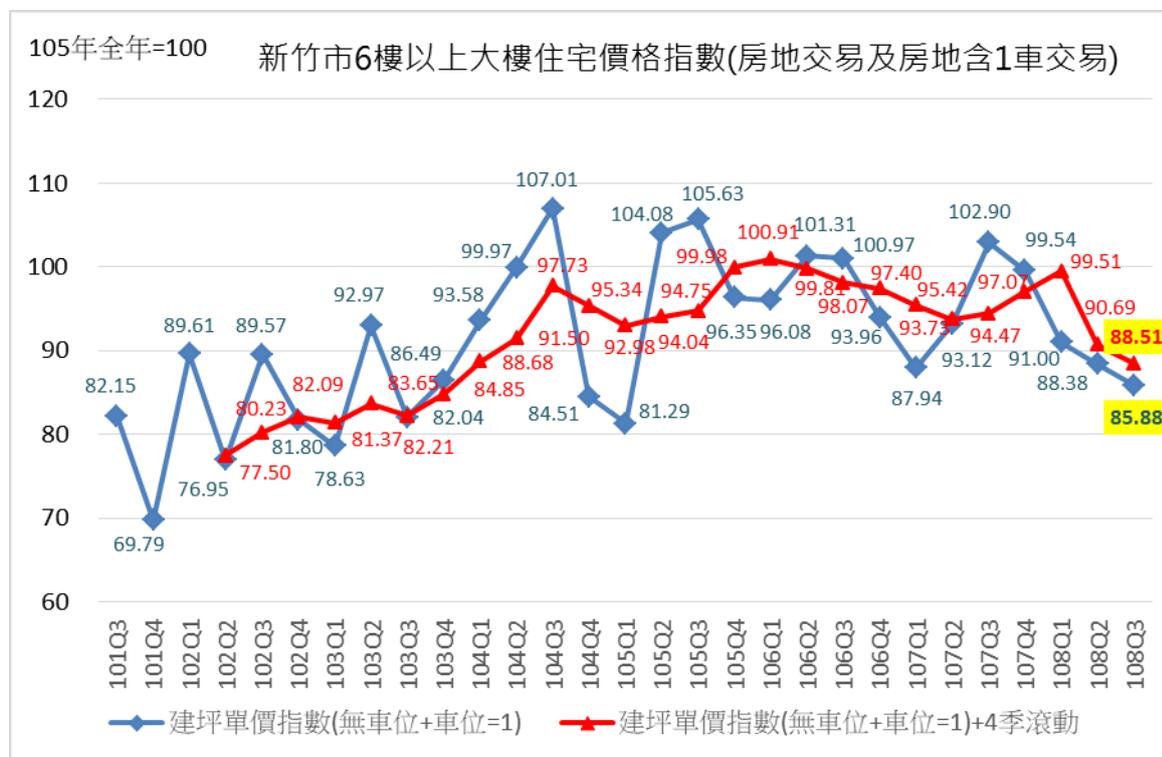


圖 3-1-1 101 年至 108 年 Q3 新竹市住宅單價季指數

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。

108 年第三季，單價指數為 85.88，相對較上季減少 2.83%；較去年同期減少 16.54%。

表 3-1-1 108 年第三季住宅單價指數表

107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	季變動率 (108Q3 v. s 108Q2)	年變動率 (108Q3 v. s 107Q3)
102.90	99.54	91.00	88.38	85.88	-2.83%	-16.54%

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年第三季，單價滾動指數為88.51，相對較上季減少2.40%；較去年同期減少6.31%。

表 3-2-1 108 年第三季住宅單價滾動指數表

107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	季變動率 (108Q3 v. s 108Q2)	年變動率 (108Q3 v. s 107Q3)
94.47	97.07	99.51	90.69	88.51	-2.40%	-6.31%

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

108年第三季的單價指數季減2.83%，在連升三季之後出現連三季下滑，初估與大量交屋產品的單價有關；年變動率則出現16.54%的大幅下降，受到產品降價因素或是推案地點，抑或是成交產品的影響，仍須進一步解析。滾動指數季變動率-2.18%，年變動率-5.96%，季變動幅度持續擴大中，顯示成交價格下降的趨勢愈趨明顯。



第四章 結論

一、108 年第四季景氣似乎不受選舉影響，買氣延續前三季的熱絡，買賣移轉登記棟數持續增加，無論是單季或是連續季，移轉棟數都是攀升到相對高點，全年度全台的棟數已經突破 30 萬棟。六都交易量較之 107 年同期，大都是呈現一成以上的成長，桃園市以 35.50% 高居第一，高雄市第三季年增趨緩，從兩成下降至 3.4%，第四季僅小增 4.55%，六都中相對黯淡。

新竹市第四季的成交量成長一成，一掃第三季低迷走勢；從第二季創下 105 年以來第二季的最高量，到第三季的微減，到第四季又衝上 105 年以來的次高點，變化很大，市場交易量的穩定性稍嫌不足。

二、本季因有新案進場，因此待售新成屋戶數有些增加，但是都持續有售出，尤其 100-104 年取得使照、幾乎已經成為中古屋的新成屋，每季都能售出 25 戶-30 戶，降價效應應有發揮。

東區的本季新案銷售不差，108 年取得使照的住宅大樓上季減少了 52 戶，本季又續減 26 戶，銷況頗佳；104 年取得使照的住宅大樓，上一季售出 23 戶，本季又減少 26 戶。另一值得注意的訊息是，高總價換屋族群購屋意願明顯升高，總價 3 千萬左右堪稱新竹市的豪宅，一季內減少 14 戶，顯示買氣旺盛。

北區在本季新增 4 案新成屋，總計 183 戶待售新成屋，已近一年的去化速度來看，大概需要一年的時間才能去化。以銷況來說，香山區跟北區差不多，新增案不多僅 1 案，但是銷售去化卻頗為穩定，即便是 106 年取得使用執照的新成屋，一季都還能有 10 戶左右售出移轉。

三、在價格部分，新竹市單價指數在 108 年第一季單價指數為 91.00，第二季小跌至 88.38，第三季續跌至 85.88，已經連三季下降，且是 105 年第一季 81.29 以來的次低點，與去年同期相較，年變動率下降 16.54%，價格下降趨勢愈來愈明顯。

原本歷年的價格趨勢走勢，往往是第一季低點、第二季上升、第三季又高於第二季，第四季則又下降；108 年卻在第二季便出現下降，第三季又續降，相較於已有屋齡的待售新成屋持續銷售，研判應與建商降價有關。