

109 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 109 年 11 月

目錄

第一章	109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	2
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	9
第一節	單價指數分析	10
第二節	單價滾動指數分析	11
第三節	綜合分析	12
第四章	結論	13



圖目錄

圖 1-2-2 101 年至 109 年第三季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖 ---	2
圖 1-2-3 106 年至 109 年第三季新竹地區買賣移轉登記棟數圖 -----	3
圖 1-2-4 106 年 1 月至 109 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 109 年 Q2 新竹市住宅單價季指數 -----	10



表目錄

表 1-1-1 101 年至 109 年第三季 七都買賣移轉登記棟數一覽 -----	1
表 2-1 100 年至 109 年 9 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區列表 -----	6
表 2-2 100 年至 109 年 9 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表 -----	8
表 3-1-1 109 年第二季住宅單價指數表 -----	100
表 3-2-1 109 年第二季住宅單價滾動指數表 -----	111



第一章 109 年第三季住宅市場概況

第一節 登記棟數分析

一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 109 年第三季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，大多出現明顯成長，其中僅高雄市維持持平，單季 10,358 棟，較去年同期小增 3.40%，期於六都增幅皆約在兩成左右；桃園市年增 25.33%、台北市年增 18.64%、台中市年增 18.41%、台南市增幅相對小，但也較去年增加 12.85%。

與六都相對比較起來，新竹市算是”異數”，第三季創下單季 3,983 棟的歷史性新高，單季年增率高達 112.09%，以倍數成長。

表 1-1-1 101 年至 109 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
109Q3 v.s 108Q3	18.64%	16.55%	25.33%	18.41%	12.85%	3.40%	112.09%
109Q3	8,502	18,167	13,182	13,062	6,359	10,358	3,983
108Q3	7,166	15,587	10,518	11,031	5,635	8,314	1,878
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	2,956
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 109 年第三季買賣移轉登記棟數為 3,983 棟，較 109 年第二季增加 2,049 棟，增加了 1 倍。前波單季高點在 105 年第三季的 3,427 棟，今年第三季整整多出次高點 556 棟。

第一次登記棟數部分，反而是下降的，109 年第三季為 732 棟，較前一季減少 335 棟，因新建案交屋第一次登記棟數受限於現況，較無法及時反應是況。以較長時間來看，732 棟堪稱是穩定供給的棟數。

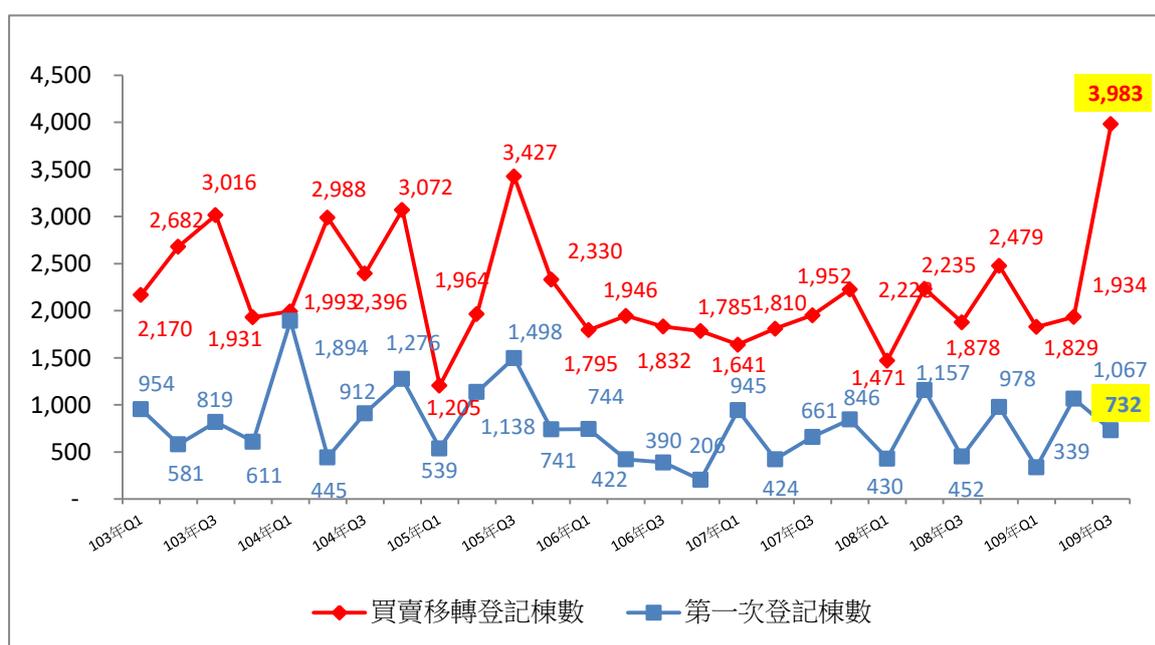


圖 1-2-2 101 年至 109 年第三季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

新竹地區房屋買賣移轉棟數，以新竹市及竹北市為最大量，二者區位鄰近客源易有重疊，可能會出現買方相互排擠作用。

相對於新竹市在第三季出現的爆衝量，竹北市反應持穩，竹北市第三季買賣登記移轉棟數為 1,693 棟，較前一季增加 13.83%，較去年同期增加 48.25%，增幅將近 5 成，也是大幅成長。



圖 1-2-3 106 年至 109 年第三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 109 年 10 月的資料來看，8 月顯然是很重要的關鍵，在 6 月份第一次登記棟數上衝至 781 棟，便已經預告在接下來過戶交屋必定會大增，果不其然在 8 月份 1,999 棟創下單月歷史新高。

長時期歸納來看，第一次登記棟數跟買賣移轉登記棟數約略相差三倍，一般單月的第一次登記棟數約在 200 棟-250 棟，買賣移轉登記約在 600 棟-700 棟；6 月份第一次登記棟數爆增至 781 棟，8 月增大增至 1,999 棟，也是將近 3 倍。

鄰近的竹北市，近年來新增供給不多，尤其預售新案不多，因此第一次登記棟數很穩定，大多維持在 500 棟-600 棟，變化不大。

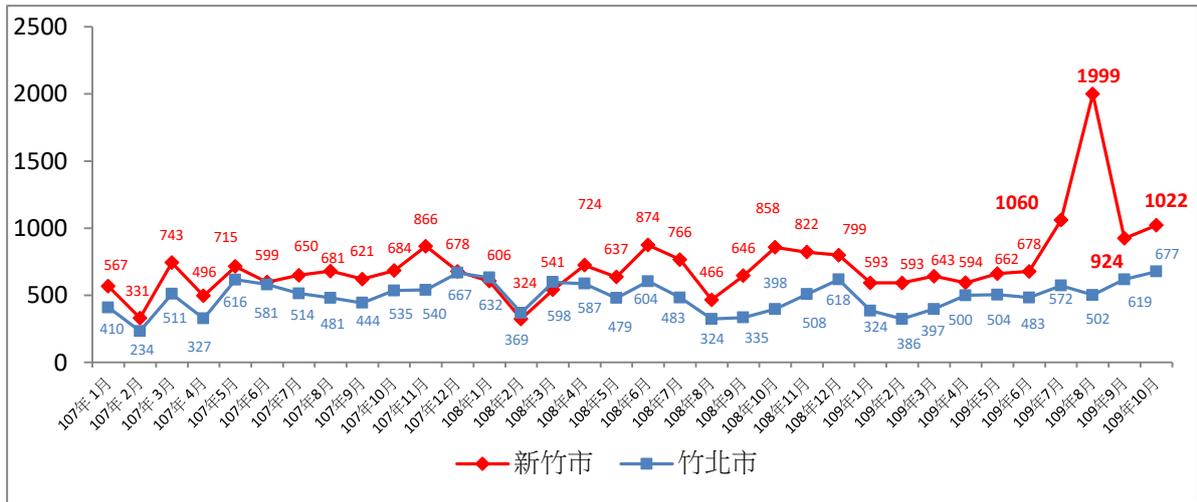


圖 1-2-4 107 年 1 月至 109 年 10 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖

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 10 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 109 年 9 月期間內，新竹市待售新成屋總戶數在 10 戶以上之建設公司的戶數，總計為 1,060 戶，規劃戶數為 3,684 戶，約占 28.77%。較上季大減將近 20%。

其中東區待售新成屋 633 戶，約占規劃戶數之 25.82%；北區待售新成屋 309 戶，約占規劃總戶數 38.77%；香山區待售新成屋總戶數 118 戶，約占規劃戶數之 27.06%。待售新成屋所佔比例較之第二季都有明顯減少。

今年以來受到疫情影響，台灣各產業景氣榮枯不一；房地產業在這次波動中，意外逆勢上揚，再加上新竹市本就確診案例不多，買氣非但未受影響，反而大增，各區各年度的各種規格產品，持續售出。

其中東區 104 年光埔一期商業區住宅大樓案第二季減少 17 戶，第三季持續減少 25 戶；108 年光埔一期另一商業區住宅大樓案第二季減少 51 戶，第三季持續減少 44 戶；109 年市區近 600 戶大案，在第二季陸續交屋後，待售新成屋僅餘 64 戶，其中不少都是 3-4 房屬換屋的坪數，顯示換屋市場持續擴大中。

北區在第三季也是銷售良好，尤其是 109 年位在重劃區新成屋案，在登記過戶後，幾乎都沒有未售出的待售戶，像是位在金雅重劃區 87 戶大樓案，餘零戶；金雅重劃區 35 戶大樓案餘 4 戶；金雅重劃區 27 戶大樓案餘零戶；福林重劃區 16 戶透天案餘零戶等。

香山區則變化不大，第三季有兩透天案及一公寓案新進場，規劃戶數皆在 20 戶以內，一個是 2 房案，兩案是 3 房案。

表 2-1 100 年至 109 年 09 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區列表

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	公寓	102	14	14	8-38
	公寓	103	10	39	30-32
	住宅大樓	103	40	58	107
	住宅大樓	104	73	597	46-86
	店面	104	10	137	42-49
	商辦大樓	106	129	223	41
	華廈	107	12	21	51
	住宅大樓	108	173	505	39-43
	住宅大樓	108	23	87	87-107
	住宅大樓	108	22	22	15-25
	住宅大樓	108	11	95	32
	住宅大樓	109	64	583	19-42
	住宅大樓	109	12	29	58
	住宅大樓	109	40	41	39.5
	小計			633	2451
北區	公寓	103	13	13	25-34
	公寓	106	12	39	29-37
	住宅大樓	107	10	45	24-36
	住宅大樓	107	43	311	30-60
	透天	108	11	12	66-70
	透天	108	18	24	72-90
	住宅大樓	108	21	73	25-36
	住宅大樓	108	18	84	26-39
	住宅大樓	109	41	62	23-33
	透天	109	21	30	58-93

	公寓	109	10	13	18-20
	住宅大樓	109	61	61	27-36
	透天	109	20	20	80-90
	透天	109	10	10	70-76
	小計		309	797	
香山區	別墅	100	17	84	86
	住宅大樓	106	12	251	30-42
	別墅	106	23	33	75-80
	透天	108	13	15	90
	公寓	109	17	17	25-27
	透天	109	17	17	42-53
	透天	109	19	19	42-53
	小計		118	436	-
總計		1,060	3,684	-	

註：紅字為本季新增案

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，109年第三季待售新成屋總計有1,060戶，較上季減少785戶，其中公寓/大樓/華廈類型就減少了779戶，第二季有一案多數戶的新大樓完工交屋，特殊變動性因素排除後，待售量恢復一般水平；透天別墅類169戶，僅較上季減少6戶；店面商辦類型持平為139戶。

公寓/大樓及華廈的待售戶數，約有65.7%集中在東區，比例較上季減少約4.6%，其次是北區約占30.5%，香山約占3.9%。透天別墅主要集中於北區及香山區，北區本季約占47.3%；香山區則占52.7%，商辦部分變化不大。

以年度來看，第三季有不少已有屋齡的待售新成屋陸續移轉，100-105年的待售新成屋從203戶減少到177戶；106年登記的待售新成屋，從上一季的183戶，第三季減少至176戶；107年則從101戶減少到65戶；108年由430戶減少為310戶；109年由942戶減少為332戶。

表 2-2 100 年 4 月至 109 年 09 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

型態	行政區	Q1 待售新成屋 戶數	Q2 待售新成屋 戶數	Q3 待售新成屋 戶數	Q3 占比	109 年	108 年	107 年	106 年	100-105 年
公寓/大樓 /華廈	東區	577	1076	494	65.7%	116	229	12	0	137
	北區	300	412	229	30.5%	112	39	53	12	13
	香山區	40	43	29	3.9%	17	0	0	12	0
	小計	917	1531	752	100.0%	245	268	65	24	150
透天	北區	69	86	80	47.3%	51	29	0	0	0
	香山區	131	89	89	52.7%	36	13	0	23	17
	小計	215	175	169	100.0%	87	42	0	23	17
店面/商辦	東區	140	139	139	100.0%	0	0	0	129	10
	小計	140	139	139	100.0%	0	0	0	129	10
總計		1272	1845	1060		332	310	65	176	177

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 109 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

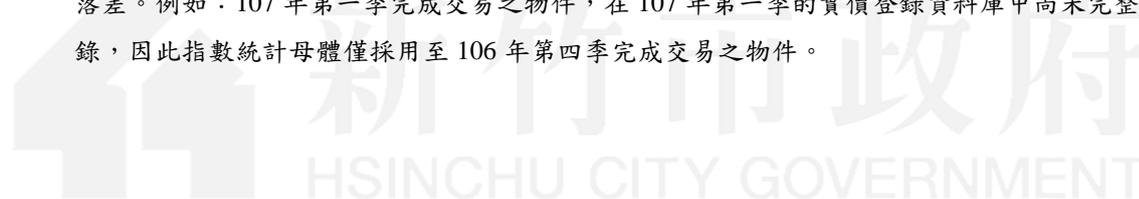
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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，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 109 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。

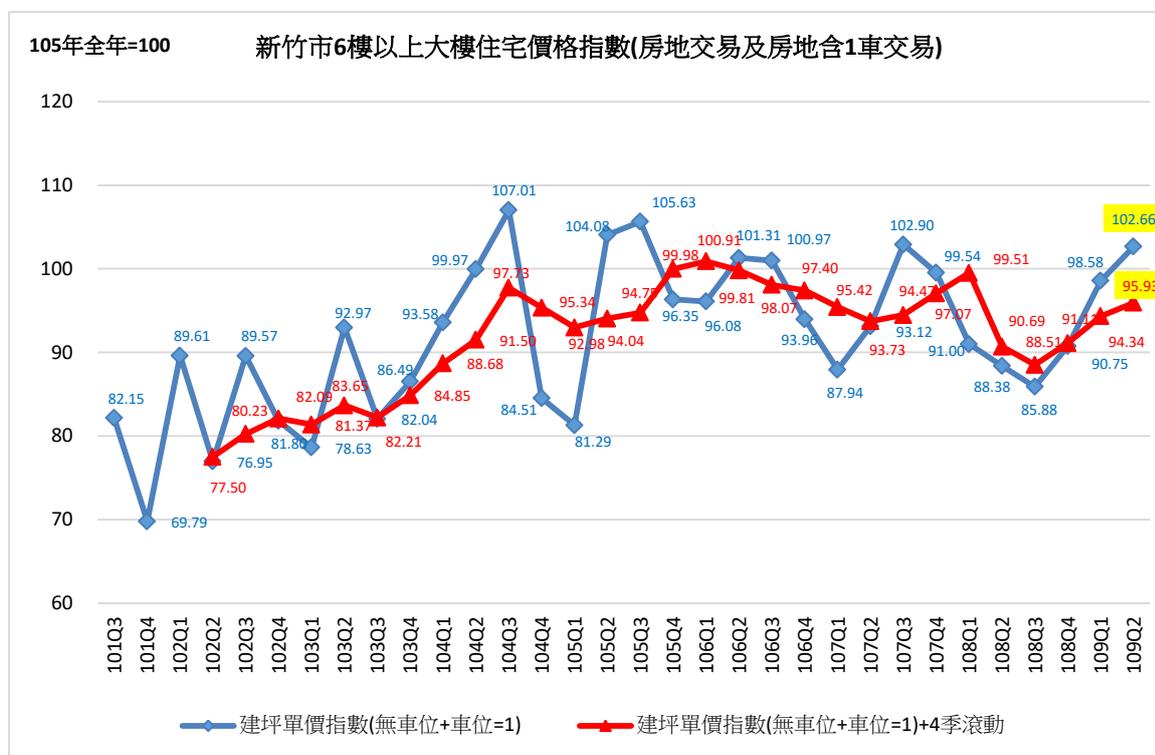


圖 3-1-1 101 年至 109 年 Q2 新竹市住宅單價季指數

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。

109 年第二季，單價指數為 102.66，相對較上季增加 4.08；較去年同期增加 14.28。

表 3-1-1 109 年第二季住宅單價指數表

108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	季增減數 (109Q2 v. s 109Q1)	年增減數 (109Q2 v. s 108Q2)
88.38	85.88	90.75	98.58	102.66	4.08	14.28

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。

109年第二季，單價滾動指數為95.93，相對較上季增加1.59；較去年同期增加5.24。

表 3-2-1 109 年第二季住宅單價滾動指數表

108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	季增減數 (109Q2 v. s 109Q1)	年增減數 (109Q2 v. s 108Q2)
90.69	88.51	91.11	94.34	95.93	1.59	5.24

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

109年第二季的單價指數季增4.08，繼去年第四季回升至90之後，第二季擴大上升至102.66，為近2年來次高；年增數上升14.28，持續第一季以來的大增趨勢。滾動指數季增1.59，年增5.24，呈現年季雙漲，本季單價價持續格明顯上升。



第四章 結論

- 一、 新竹市第三季買賣移轉登記棟數達 3,983 棟，為單季的歷史新高；與六都相較，第三季的年增率亦為六都之冠達 112.09%，六都平均年增率約兩成左右，相對失色。

主要是因為 8 月出現爆量達 1,999 棟，再加上 7 月及 9 月也都有千棟以上，致使第三季移轉棟數大爆增。8 月登記戶應該是 6-7 月之間簽約成交的，以避開 8 月 18 日起始的農曆民俗月，因此集中在 8 月登記，造成登記棟數大增，與季節性因素應該有關聯。

- 二、 第三季待售新成屋戶數較第二季減少很多，主要是因為第二季大案在第三季陸續交屋移轉登記，以及多案持續售出，因此第三季的待售新成屋較第二季大減 799 戶。

特別的是，規劃近 600 戶的新成屋大案，第三季的待售戶僅有 64 戶，約一成左右，顯示銷售狀況良好；另 104 年交屋的中大坪數住宅大樓案，第三季亦售出減少了 24 戶；108 年 500 戶三房格局住宅大樓案，第三季亦減少 44 戶；北區金雅重劃區的大樓案及透天案等多案皆售罄。顯示市場買氣十分活絡。

- 三、 價格指數部分，與前幾季指數上升的因素雷同，研判因為屋齡較低的成屋交易比例提升，致使單價指數持續上升。109 年第二季新成屋交屋量持續擴大，再加上數年前推出的中大坪數舊案在 109 年第二季持續售出，提升單價均數。以近四個季度來看，單價指數循季上升，第二季市況更優於第一季，預料第三季單價指數仍會繼續上升。

單價指數年增率達 14.28，滾動指數年增率 5.24，增幅十分顯著，比對待售新成屋的去化減少進度，顯示新成屋成交戶數持續擴大，應是單價指數上漲的主因之一；另一原因研判，亦可能是同類型產品單價上漲，後續仍須持續觀察。