

109 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 110 年 2 月

## 目錄

|     |               |    |
|-----|---------------|----|
| 第一章 | 109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       | 2  |
| 第二章 | 新竹市待售新成屋概況分析  | 4  |
| 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 |



新竹市政府  
HSINCHU CITY GOVERNMENT

## 圖目錄

|   |   |
|---|---|
| 圖 1-2-2 101 年至 109 年第四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 年第四季新竹地區買賣移轉登記棟數圖 -----        | 3 |
| 圖 1-2-4 107 年 1 月至 110 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 109 年 Q3 新竹市住宅單價季指數 -----          | 9 |



## 表目錄

|  |    |
|--|----|
| 表 1-1-1 101 年至 109 年第四季 七都買賣移轉登記棟數一覽 -----       | 1  |
| 表 2-1 100 年至 109 年 12 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區列表 ----- | 5  |
| 表 2-2 100 年至 109 年 12 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表 -----    | 7  |
| 表 3-1-1 109 年第三季住宅單價指數表 -----                    | 9  |
| 表 3-2-1 109 年第三季住宅單價滾動指數表 -----                  | 10 |



# 第一章 109 年第四季住宅市場概況

## 第一節 登記棟數分析

### 一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 109 年第四季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，大多出現明顯成長。其中僅桃園市及台南市微增，增幅約為 3%；新北市增一成；台北市、台中市及高雄市增約 25%左右。

與六都相對比較起來，新竹市的移轉棟數持續上季的大增，第四季再度創下單季 4,472 棟的歷史性新高，單季年增率高達 80.40%，新竹市連兩季大增，顯示市場買賣交易十分熱絡。

表 1-1-1 101 年至 109 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    |
|------------------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|
| 109Q4 V. S 108Q4 | 24.79% | 9.90%  | 2.85%  | 24.82% | 2.93% | 21.50% | 80.40% |
| 109Q4            | 9,222  | 18,004 | 12,505 | 15,441 | 6,181 | 11,241 | 4,472  |
| 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 年第四季買賣移轉登記棟數為 4,472 棟，較 109 年第三季增加 489 棟，再度創下新高。

第一次登記棟數部分，同步創下近年高點為 1,516 棟，前一波高點在 104 年第一季 1,894 棟，較前一季增加 784 棟，倍數成長。

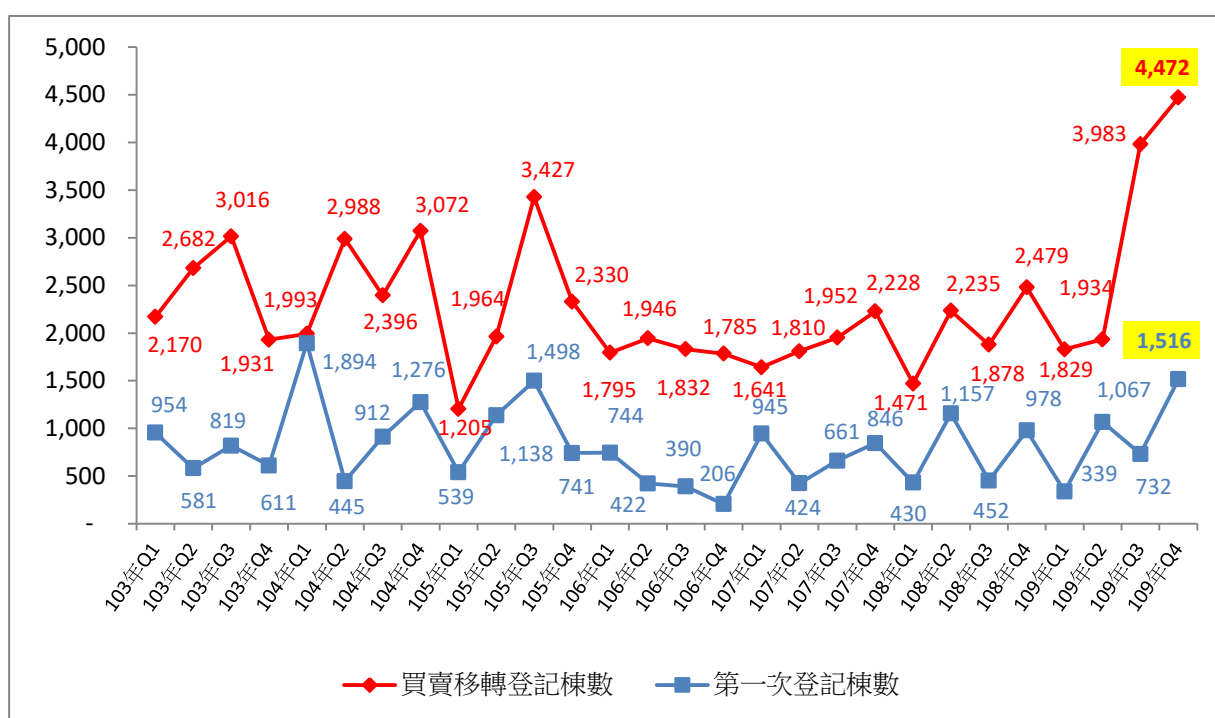
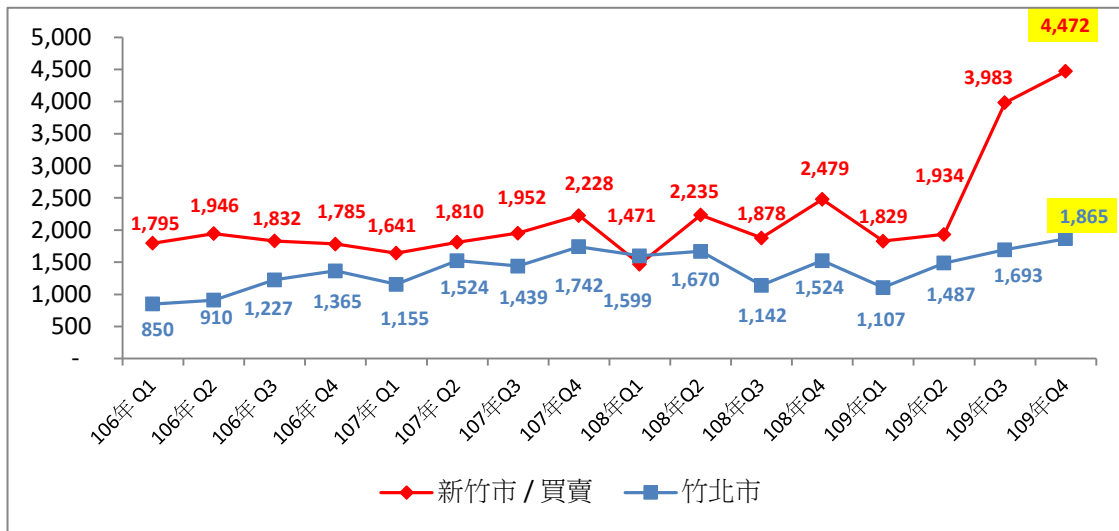


圖 1-2-2 101 年至 109 年第四季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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及第四季出現的爆衝量，竹北市反應持穩，竹北市第四季買賣登記移轉棟數為 1,865 棟，較前一季增加 10.16%，每季成長率約在 10% 左右穩定增加，另較去年同期增加 22.38%，也是穩定成長，與新竹市走勢不同，相互獨立。



1-2-3 106 年至 109 年第四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 110 年 1 月的資料來看，12 月是很重要的關鍵，在 11 月份第一次登記棟數上衝至 1,193 棟，便已經預告在接下來過戶交屋必定會大增，12 月份 2,518 棟再度寫下單月歷史新高。

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。

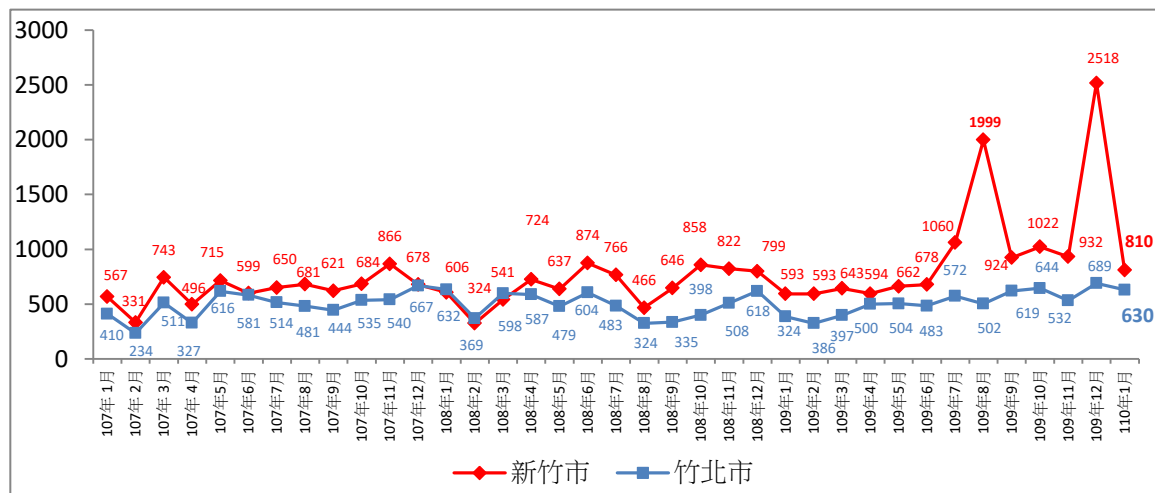


圖 1-2-4 107 年 1 月至 110 年 1 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖

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 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 12 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 748 戶，規劃戶數為 3,542 戶，約占 21.12%。較上季又減將近 8%。

其中東區待售新成屋 452 戶，約占規劃戶數之 17.64%，佔比愈來愈低；北區待售新成屋 229 戶，約占規劃總戶數 27.83%，較上季下降約 10%；香山區待售新成屋總戶數 67 戶，約占規劃戶數之 42.68%。待售新成屋所佔比例較之第三季持續減少。

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，第四季減少 19 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，第四季又減少 82 戶；109 年市區近 600 戶大案，從第二季開始陸續交屋後，到第四季待售新成屋僅餘 14 戶，換屋市場在 109 年持續擴大。

北區在第三季也是銷售良好，107 年的住宅大樓，第四季持續減少 14 戶，109 年 58 坪-93 坪 21 戶透天，第四季登場即售罄。本季新增 317 戶，待售新



成屋 129 戶，換算成銷售率，大約是一季內有 6 成。

香山區在第四季也是很熱絡，上一季新登場的新案大多已售出，規劃戶數大約在 30 戶以內，案量不大皆在市場胃納中，穩定銷售。

表 2-1 100 年至 109 年 12 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 | 54      | 597  | 46-86  |
|     | 店面   | 104 | 10      | 137  | 42-49  |
|     | 商辦大樓 | 106 | 117     | 223  | 41     |
|     | 住宅大樓 | 108 | 91      | 505  | 39-43  |
|     | 住宅大樓 | 108 | 21      | 87   | 87-107 |
|     | 住宅大樓 | 108 | 15      | 22   | 15-25  |
|     | 住宅大樓 | 109 | 14      | 583  | 19-42  |
|     | 住宅大樓 | 109 | 56      | 287  | 28-40  |
|     | 透天   | 109 | 10      | 10   | 64-81  |
| 小計  |      |     | 452     | 2562 |        |
| 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 | 29      | 311  | 30-60  |
|     | 透天   | 108 | 10      | 12   | 66-70  |
|     | 透天   | 108 | 13      | 24   | 72-90  |
|     | 住宅大樓 | 109 | 13      | 62   | 23-33  |
|     | 透天   | 109 | 21      | 21   | 53-60  |
|     | 住宅大樓 | 109 | 15      | 52   | 35     |
|     | 住宅大樓 | 109 | 34      | 120  | 20-36  |
|     | 住宅大樓 | 109 | 31      | 62   | 23-33  |
|     | 住宅大樓 | 109 | 18      | 52   | 42.9   |
|     | 透天   | 109 | 10      | 10   | 63-76  |
| 小計  |      |     | 229     | 823  |        |

|     |    |     |     |     |       |
|-----|----|-----|-----|-----|-------|
| 香山區 | 別墅 | 100 | 17  | 84  | 86    |
|     | 別墅 | 106 | 21  | 33  | 75-80 |
|     | 公寓 | 109 | 17  | 17  | 25-27 |
|     | 透天 | 109 | 12  | 23  | 49-52 |
|     | 小計 |     | 67  | 157 |       |
| 總計  |    |     | 748 |     |       |

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 年第四季待售新成屋總計有 748 戶，較上季減少 312 戶，109 年下半年便減少到低於千戶。其中公寓/大樓/華廈類型就減少了 1,024 戶；透天別墅類 114 戶，僅較上季大減 55 戶；店面商辦類型減少 12 戶，已是 109 年最佳。

公寓/大樓及華廈的待售戶數，約有 62.13%集中在東區，其次是北區約占 34.52%，香山約占 3.35%。透天別墅主要集中於北區及香山區，北區本季約占 47.37%；香山區則占 43.86%。

以年度來看，第四季持續有已具屋齡的待售新成屋陸續移轉，100-105 年的待售新成屋較上季減少 19 戶；106 年登記的待售新成屋，從上一季的 176 戶，第四季減少至 150 戶；107 年則從 101 戶減少到 39 戶；108 年更是由 310 戶大減為 150 戶；109 年由 332 戶減少為 251 戶。

表 2-2 100 年 4 月至 109 年 12 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

| 型態           | 行政區 | Q1 待售<br>新成屋戶數 | Q2 待售<br>新成屋戶數 | Q3 待售<br>新成屋戶數 | Q4 待售<br>新成屋戶數 | 占比     | 109 年 | 108 年 | 107 年 | 106 年 | 100~<br>105 年 |
|--------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|--------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| 公寓/<br>大樓/華廈 | 東區  | 577            | 1076           | 494            | 315            | 62.1%  | 70    | 127   | 0     | 0     | 118           |
|              | 北區  | 300            | 412            | 229            | 175            | 34.5%  | 111   | 0     | 39    | 12    | 13            |
|              | 香山區 | 40             | 43             | 29             | 17             | 3.4%   | 17    | 0     | 0     | 0     | 0             |
|              | 小計  | 917            | 1531           | 752            | 507            | 100.0% | 198   | 127   | 39    | 12    | 131           |
| 透天/別墅        | 東區  | 15             | 14             | 0              | 10             | 8.8%   | 10    | 0     | 0     | 0     | 0             |
|              | 北區  | 69             | 86             | 80             | 54             | 47.4%  | 31    | 23    | 0     | 0     | 0             |
|              | 香山區 | 131            | 89             | 89             | 50             | 43.9%  | 12    | 0     | 0     | 21    | 17            |
|              | 小計  | 215            | 189            | 169            | 114            | 100.0% | 53    | 23    | 0     | 21    | 17            |
| 店面/商辦        | 東區  | 140            | 139            | 139            | 127            | 100.0% | 0     | 0     | 0     | 117   | 10            |
|              | 小計  | 140            | 139            | 139            | 127            | 100.0% | 0     | 0     | 0     | 117   | 10            |
| 總計           |     | 1272           | 1859           | 1060           | 748            |        | 251   | 150   | 39    | 150   | 158           |

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

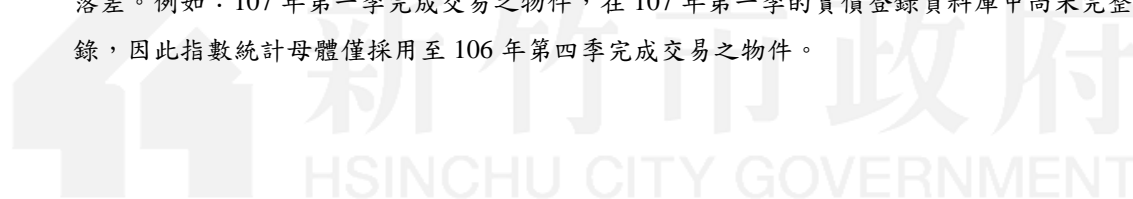
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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 109 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。

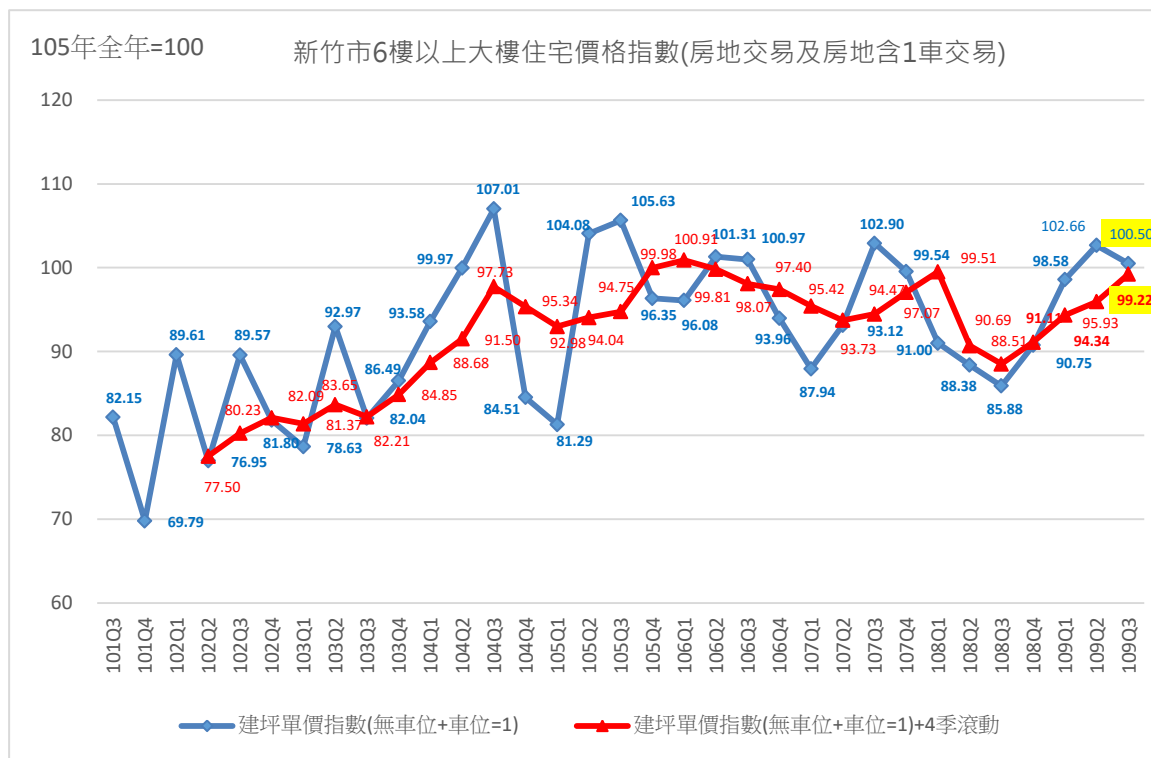


圖 3-1-1 101 年至 109 年 Q3 新竹市住宅單價季指數

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。

109 年第三季，單價指數為 100.50，相對較上季降低 2.16；較去年同期增加 14.62。

表 3-1-1 109 年第三季住宅單價指數表

| 108Q3 | 108Q4 | 109Q1 | 109Q2  | 109Q3  | 季增減數<br>(109Q3 v. s 109Q2) | 年增減數<br>(109Q3 v. s 108Q3) |
|-------|-------|-------|--------|--------|----------------------------|----------------------------|
| 85.88 | 90.75 | 98.58 | 102.66 | 100.50 | -2.16                      | 14.62                      |

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年第三季，單價滾動指數為99.22，相對較上季增加3.29；較去年同期增加10.71。

表 3-2-1 109 年第三季住宅單價滾動指數表

| 108Q3 | 108Q4 | 109Q1 | 109Q2 | 109Q3 | 季增減數<br>(109Q3 v. s 109Q2) | 年增減數<br>(109Q3 v. s 108Q3) |
|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------|----------------------------|
| 88.51 | 91.11 | 94.34 | 95.93 | 99.22 | 3.29                       | 10.71                      |

資料來源：內政部實價登錄

### 第三節 綜合分析

109年第三季的單價指數季減2.16為100.50，為近1年來首次回降；滾動指數季增3.29，年增10.71，呈現年季雙漲，本季單價價持止升回降。



新竹市政府  
HSINCHU CITY GOVERNMENT

## 第四章 結論

- 一、 新竹市第四季買賣移轉登記棟數達 4,472 棟，再度刷新單季歷史新高；與六都相較，第四季的年增率延續上季仍為六都之冠達 80.04%，六都年增率約 3%-25%左右，相對失色。

第三季是因為 8 月出現爆量達 1,999 棟，第四季則是 12 月爆量達 2,518 棟，致使第四季移轉棟數持續大爆增。主要是因為有大案集中在 12 月同時交屋移轉過戶，總計 4 案合計就登記達近千戶；另因第三季新竹市房市買賣十分熱絡，10 月及 11 月分別也都有千戶左右的規模，因此造成第四季創下新高。

- 二、 新竹市房市熱，大案持續交屋，109 年整個下半年出現罕見的熱況，第四季待售新成屋戶數又持續較第三季減少 8%約減 312 戶，多案持續售出，下半年待售新成屋合計減少 1,111 戶。

關鍵的是，108 年及 109 年間東區規劃 500-600 戶的新成屋大案，第四季持續熱賣，超過千戶的規模，目前僅剩約一成待售，104 年推出的住宅大樓舊案，第四季亦售出約 20 戶，顯示整體銷售狀況熱絡；北區金雅重劃區的大樓案及透天案等多案在第四季持續熱賣，甚至在 107 年推出的 300 戶建案，目前僅餘 29 戶；香山區 20 戶以下的公寓及透天，一推出大概就能售出一半以上。整個新竹市無論市區郊區、不分產品，在下半年幾乎是案案熱賣。

- 三、 價格指數部分，第三季季減 2.16，年增 14.62；滾動指數則季增 3.29，年增 10.71。市況熱絡下單價指數微減，研判主要是因為第三季的待售新成屋較第二季大減 800 戶，顯示第三季有許多舊案戶售出、移轉登記，舊案的推案年間分布橫跨 100 年至 109 年，單價又相對較低，因此單價指數出現微減。

不過，第三季單價指數年增率仍達 14.62、滾動年增 10.71，顯示單價趨勢仍是上升無誤。舊案經 109 年大量售出後，109 年以前推出的待售新成屋，約僅有 500 戶左右了；110 年起，新竹市屋齡較新、單價較高的新案仍將持續進場銷售，預料單價指數仍將維持持續上揚的態勢。