

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。

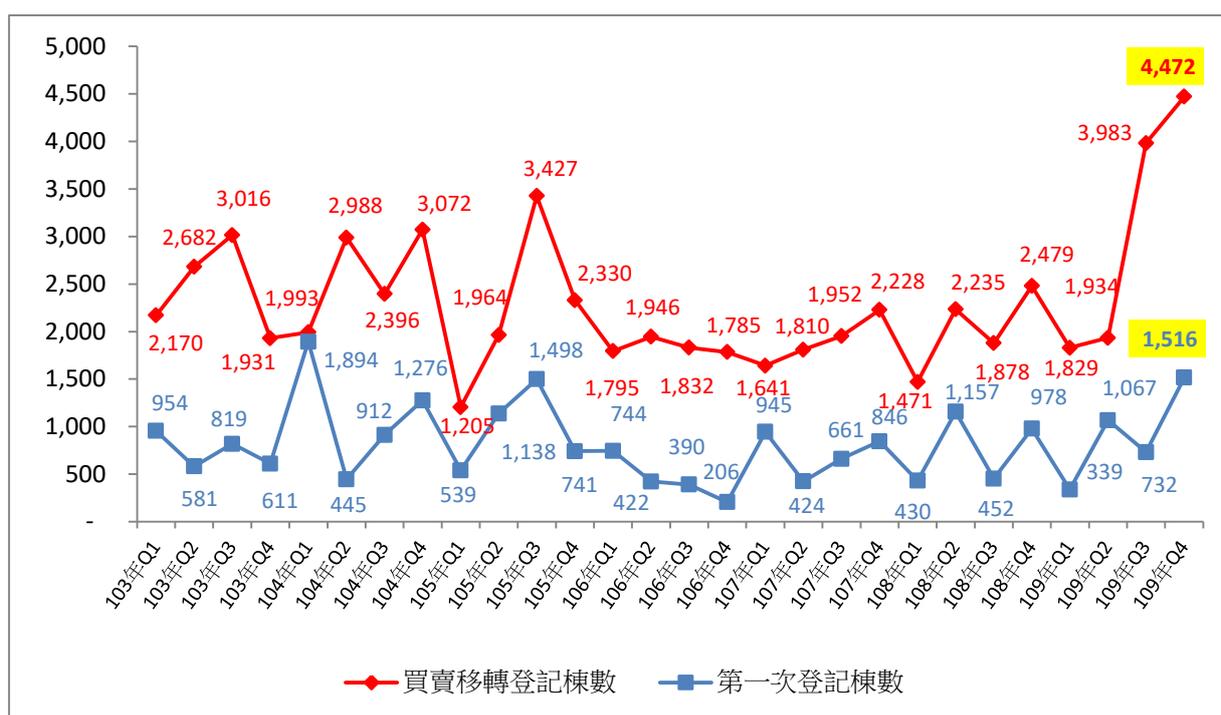
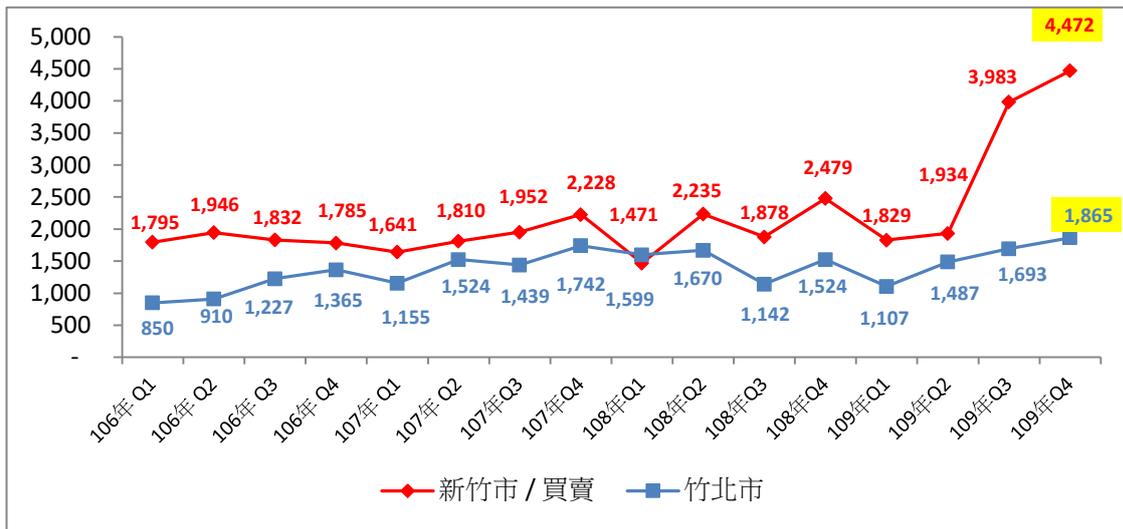


圖 1-2-2 101 年至 109 年第四季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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。

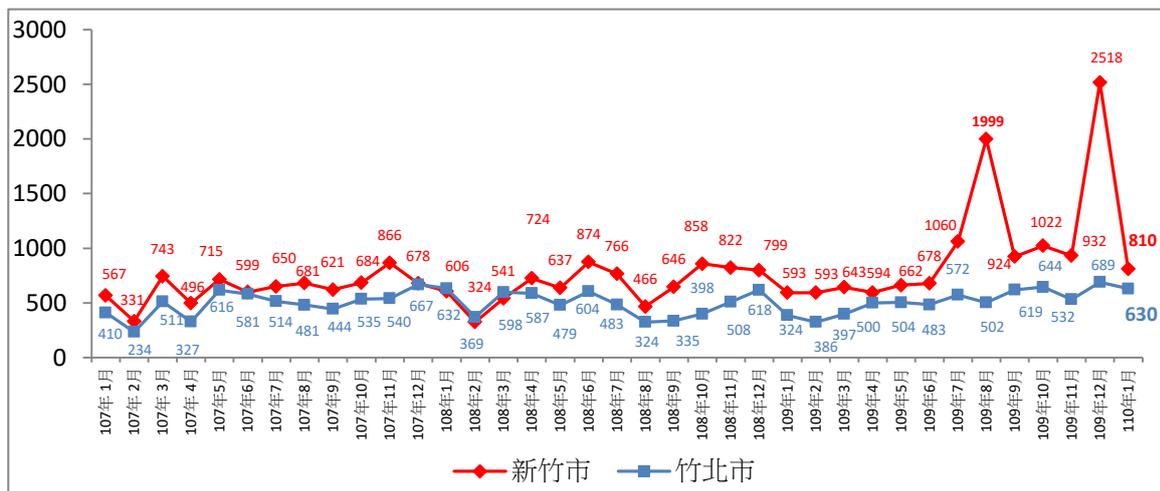


圖 1-2-4 107 年 1 月至 110 年 1 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖

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 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	109 年	108 年	107 年	106 年	100~ 105 年
公寓/ 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

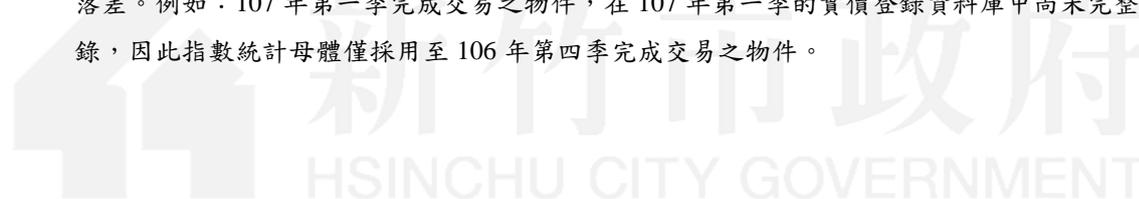
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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。

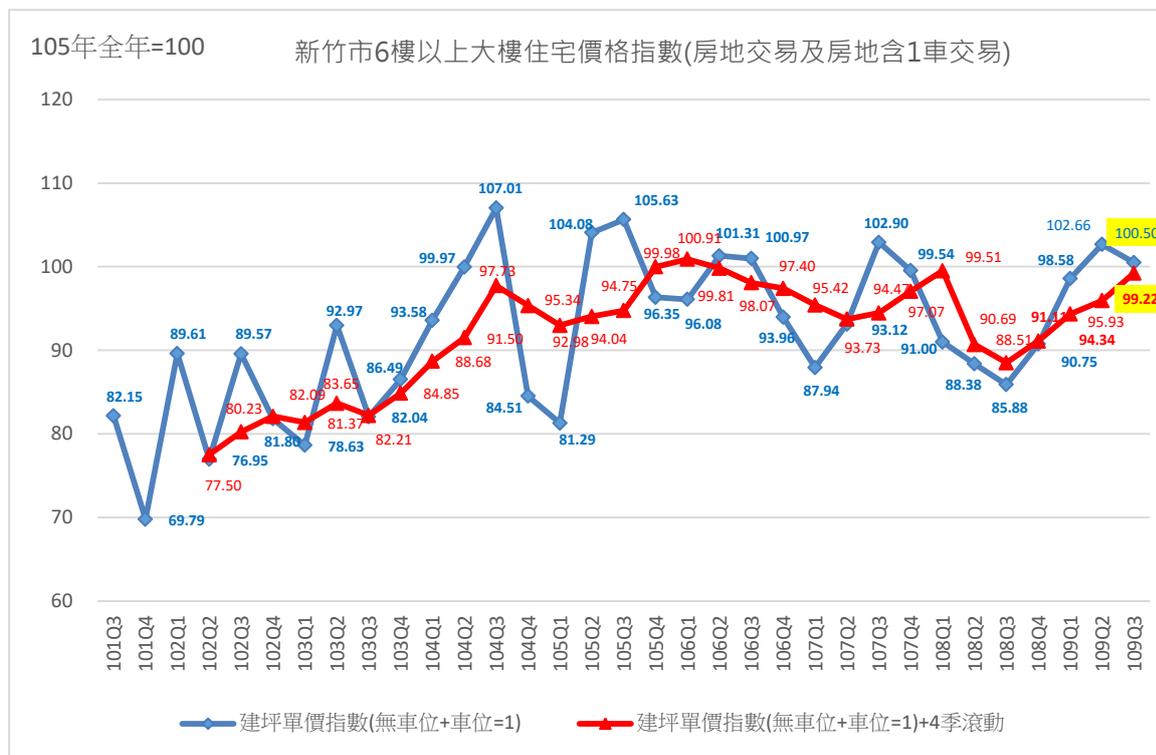


圖 3-1-1 101 年至 109 年 Q3 新竹市住宅單價季指數

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 (109Q3 v. s 109Q2)	年增減數 (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 (109Q3 v. s 109Q2)	年增減數 (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。



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。