

111 年第一季
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



新竹市政府
Hsinchu City Government

中華民國 111 年 5 月

目錄

第一章	111年第一季住宅市場概況	-----1
第一節	登記棟數分析	-----1
第二節	新竹市交易市況	-----2
第二章	新竹市預售屋分析	-----5
第三章	新竹市住宅單價指數分析	-----7
第一節	單價指數分析	-----8
第二節	單價滾動指數分析	-----9
第四章	新竹市待售新成屋概況分析	-----11
第五章	結論	-----14



新竹市政府
Hsinchu City Government

圖目錄

圖 1-2-1	103 年至 111 年第一季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖	3
圖 1-2-2	106 年至 111 年第一季新竹地區買賣移轉登記棟數圖	3
圖 1-2-3	108 年 1 月至 111 年 4 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖	4
圖 3-1-1	101 年至 110 年第四季新竹市住宅單價季指數	8
圖 3-1-2	101 年至 110 年第四季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)	9
圖 4-1	108 年第一季起至 111 年第一季新竹市建商待售新成屋戶數趨勢圖	12
圖 4-2	106 年 4 月至 111 年 3 月新竹市建物仍是第一次登記戶數圓餅圖	13



新竹市政府
Hsinchu City Government

表目錄

表 1-1-1	101 年至 111 年第一季 七都買賣移轉登記棟數一覽-----	2
表 2-1	111 年第一季新竹市預售屋成交價格分析-----	6
表 3-1-1	110 年第四季住宅單價指數表-----	8
表 3-2-1	110 年第四季住宅單價滾動指數表-----	10
表 4-1	100 年 1 月至 111 年 3 月 新竹市"待售新成屋"戶數之建物型態分析表--	11
表 4-2	106 年 4 月至 111 年 3 月新竹市建物仍是第一次登記戶數分析表-----	13



新竹市政府
Hsinchu City Government

第一章 111 年第一季住宅市場概況

第一節 登記棟數分析

一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 111 年第一季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，持平小增成長居多。台北市、桃園市及台中市持平，新北市、台南市及高雄市增約 7%-10%；新竹市則較去年同期減少三成。

第一季應屬淡季，但疫情顯然有所趨緩，再加上諸多因素推升下，維持高檔買氣，看屋購屋人流回籠，南台灣延續買氣熱度，北台灣逐漸回溫，台北市雖相對較緩，不過第一季的買賣登記移轉棟數，也已是 104 年以來的新高。其餘五都買氣都頗強，均創下第一季的歷史新高棟數，新北市、桃園市及台中市與去年同期相較僅微幅增加。台南市及高雄市的增幅較為明顯，”南熱”的趨勢仍為明顯。

與六都相對比較，新竹市的移轉棟數繼去年第三季大減 48.96% 之後，第四季持續大減 32.78%，為 3,006 棟，今年第一季繼續大降 32.2%，顯見新成屋的交屋潮結束後，買賣移轉棟數大幅下降；不過也是 104 年以來第一季的次高。

表 1-1-1 101 年至 111 年第一季 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
111Q1 V.S 110Q1	0.13%	8.93%	0.18%	0.87%	10.24%	7.24%	-32.20%
111Q1	7,835	16,594	11,338	12,740	6,091	10,323	2,011
110Q1	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626	2,966
109Q1	6,741	13,261	9,692	10,444	5,212	8,014	1,829
108Q1	5,771	12,699	7,553	9,283	5,350	9,304	1,471
107Q1	7,462	12,511	7,657	9,487	5,226	8,029	1,641
106Q1	5,197	11,981	7,630	8,624	4,257	7,765	1,795
105Q1	3,978	7,109	6,106	6,281	3,148	5,713	1,205
104Q1	6,478	11,036	8,132	9,838	4,391	7,847	1,993
103Q1	8,214	14,745	10,556	11,230	4,858	9,909	2,170
102Q1	9,201	16,391	10,712	10,811	5,376	9,453	2,758
101Q1	7,715	12,165	8,880	9,140	4,523	7,499	2,163
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

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 111 年第一季買賣移轉登記棟數為 2,011 棟，較 110 年第四季減少 995 棟，減幅為 33.10%。

第一次登記棟數部分則為小減，較前一季減少 156 棟，總計有 623 棟，較接近往年的基本棟數。

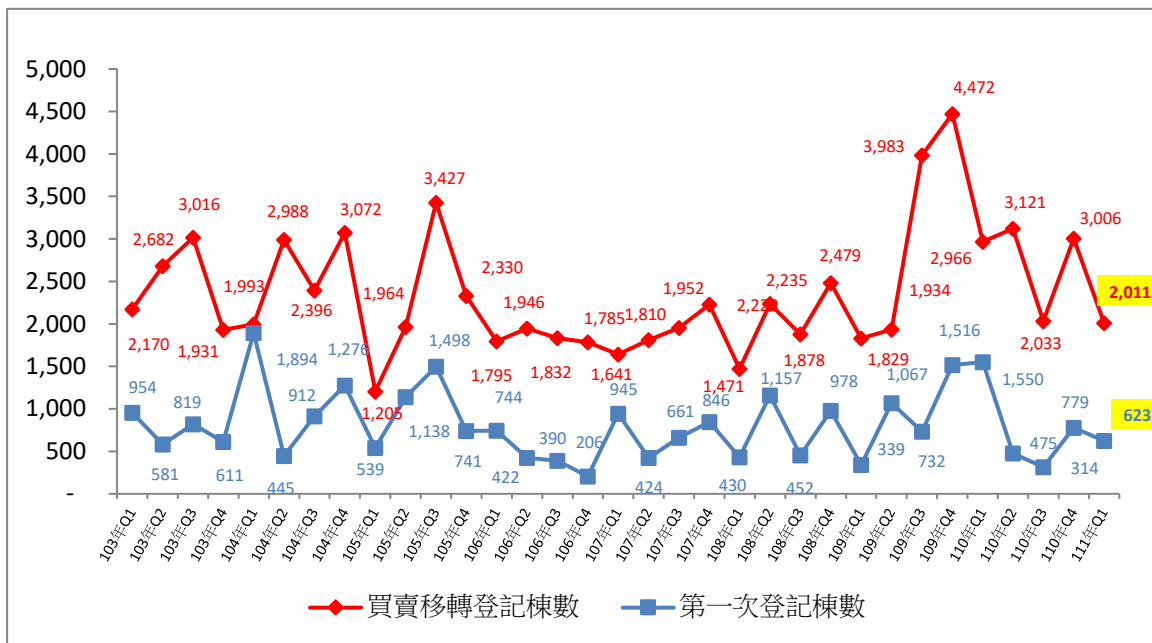


圖 1-2-1 103 年至 111 年第一季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

相對於新竹市在近幾季出現的起伏變動，竹北市相對平穩，竹北市第一季買賣登記移轉棟數為 1,577 棟，較前一季減少 11.65%，但與其他淡季相較，仍維持在合理範圍內。



圖 1-2-2 106 年至 111 年第一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 111 年 4 月的資料來看，除了 110 年 12 月份買賣移轉登記棟數來到 1,526 棟的新高點，111 年 1 月便減半回歸常態，平均每月一般值約在 700 棟左右，延續到 4 月亦復如是。

鄰近的竹北市，新成屋大多在興建中，距完工交屋日愈近，買賣移轉登記棟數便逐漸增多，一般大多維持在 500 棟-600 棟。不過 111 年 2-4 月，出現明顯減少現象，2 月及 4 月紛紛降到 400 棟以下。

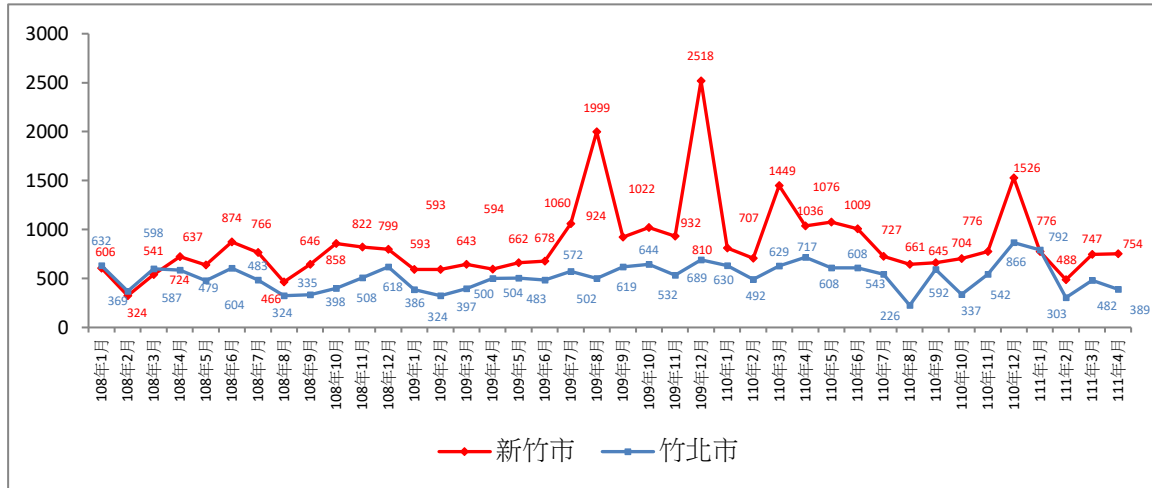


圖 1-2-3 108 年 1 月至 111 年 4 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

第二章 新竹市預售屋分析

為提升房屋買賣交易資訊透明化，109 年 12 月 30 日，立法院三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」等三法修正案，行政院定於 110 年 7 月 1 日，將通稱的實價登錄 2.0 版開始實施，將預售屋全面納入登錄標的範圍，買受人簽定預售屋買賣契約之日起 30 日內，完成成交資訊申報登錄。

登錄後經地方政府彙整揭露，提供民眾購屋時查詢參考。新竹市政府更進一步將預售屋開價及議價率資訊進行分析，讓民眾更加理解每季預售屋的議價空間，有助於取得合理房價做為購屋參考。

預售屋分析範圍：內政部實價登錄公開資訊，當季銷售中有成交紀錄之預售屋建案，成交戶數 3 戶(含)以上，建案類型為電梯大樓/住家/不含一樓。議價率定義為，開價減去成交價，所得結果再除以開價，以百分比得知。

一、實價登錄預售屋開價分析

依分析範圍條件，111 年第一季新竹市成交登錄揭露符合條件之預售建案總計僅有 10 案、263 戶，較上季之登錄戶數減少 40.5%。其中北區計有 4 案、55 戶；東區 3 案、187 戶；香山區 3 案，21 戶。

北區平均單價開價為 48.04 萬，最高開價為 58 萬/坪，最低開價為 40.8 萬/坪，高低價的落差已經縮小，4 案的平均開價均超過 40 萬/坪；東區平均單價開價為 54.83 萬，最高開價為 63.5 萬/坪，最低開價為 49 萬/坪，落差也是大幅縮小，3 案單價均在 45 萬以上；香山區平均單價開價為 27 萬，最高開價為 34.5 萬/坪，最低開價為 23 萬/坪。

與成交戶數比對，開價最高達每坪 58 萬的北區案，公開成交戶數為 35 戶；東區開價 63.5 萬高價案，公開成交戶數 72 戶，開價 49 萬案，公開成交戶數 77 戶；香山區開價 34.5 萬高價案，公開成交戶數為 3 戶，開價 23 萬的相對低價案，公開成交戶數為 14 戶。

表 2-1 111 年第一季新竹市預售屋成交價格分析

行政區	案名	成交戶數 (戶)	平均成交單價 (萬元/坪)	開價 (萬元/坪)	坪數 (坪)	議價率 (%)
北區	北_1	8	39.0	47.34	22-40	17.6%
北區	北_2	5	39.2	40.8	34-40	3.9%
北區	北_3	7	44.6	46	38-39	3.1%
北區	北_4	35	55.3	58	39-42	4.6%
平均值		13.75	44.52	48.04	-	7.3%
東區	東_1	77	44.8	49	37-41	8.6%
東區	東_2	38	48.6	52	32-58	6.5%
東區	東_3	72	60.8	63.5	30-41	4.3%
平均值		62.33	51.38	54.83	-	6.5%
香山區	香_1	3	33.6	34.5	35-36	2.5%
香山區	香_2	4	21.9	23.5	36	6.8%
香山區	香_3	14	22.2	23	32-35	3.3%
平均值		7.00	25.93	27.00	-	4.2%

資料來源：內政部、網路地產王

二、實價登錄預售屋議價率分析

據試算，北區的平均議價率為 7.3%，東區平均議價率為 6.5%，香山區平均議價率為 4.2%。在 10 案中，北區有 3 案的開價與成交價落差小於 5%，價格趨勢仍為堅持，僅一案議價率達 17.6%，不過成交戶數不多，僅有 8 戶。北區案規劃面積以 35-40 坪約 2-3 房格局為主。

東區平均議價率為 6.5%，本季單價及坪數規劃都較上季相近，最高議價率為 8.6%，為開價 49 萬規劃 37 坪-41 坪預售案；最低議價率為 4.3%，為開價 63.5 萬規劃 30 坪-41 坪預售案，即便是單價 60 萬以上的高價案，議價率仍低於 5%。

香山區平均議價率為 4.2%，為三個行政區中最低，最高議價率為 6.8%，為開價 23.5 萬規劃 36 坪預售案，最低議價率為 2.5%，為開價 34.5 萬規劃 35 坪-36 坪預售案，成交戶數不多，僅 3 戶。

第三章 新竹市住宅單價指數分析

資料時間：101 年第三季至 110 年第四季

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

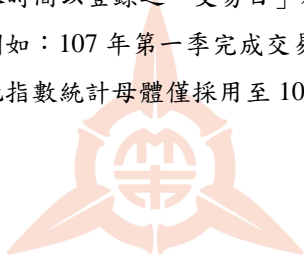
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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。



新竹市政府
Hsinchu City Government

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 110 年第四季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

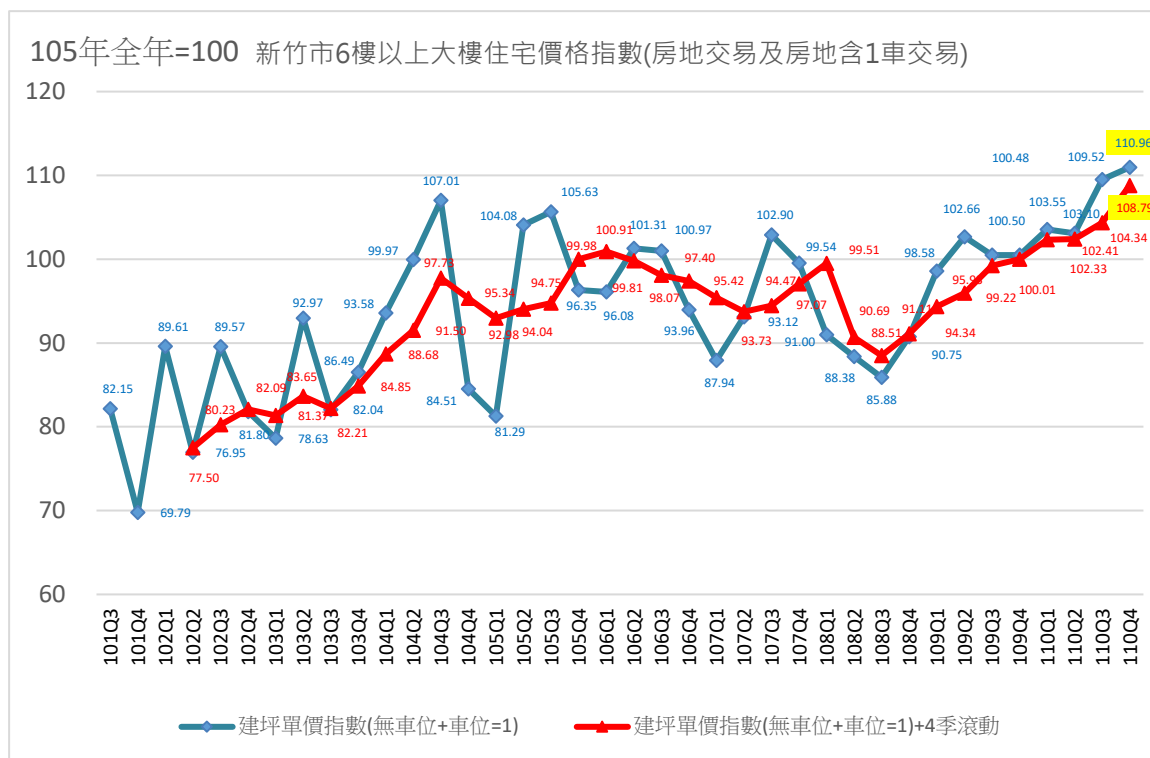


圖 3-1-1 101 年至 110 年第四季新竹市住宅單價季指數

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，最高為 110 年第四季 110.96，持續創新高。

110 年第四季，單價指數為 110.96，相對較上季上升 1.44；較去年同期則大增 10.48，增幅持續擴大。

表 3-1-1 110 年第四季住宅單價指數表

109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	季增減數 (110Q4 vs 110Q3)	年增減數 (110Q4 vs 109Q4)
100.48	103.55	103.10	109.52	110.96	1.44	10.48

資料來源：內政部實價登錄

為透析房價指數變動因素與屋齡關係，110 年起新增房價指數屋齡區分表，區分屋齡 5 年以內及屋齡 5 年以上兩大類。

由圖 3-1-2 可知，屋齡 5 年以內的住宅房價指數變動較大，屋齡 5 年以上的住宅房價指數相對穩定，自 101 年第三季至 110 年第四季，皆呈現上升趨勢。

屋齡 5 年以內之住宅房價指數，在本季指數下降至 116.69，主要是因為在 110 年 12 月有新成屋大量交屋，較之一般單月約 700 戶左右的移轉登記棟數，爆增到 1,526 戶，新成屋案位於單價較低的南寮地區，以及產品類型為首購型的產品，因此平均成交單價減少約 15%-25%，致使 5 年以內的住宅房價指數下降。

同時間內，屋齡 5 年以上之住宅指數，維持持續上升，增加到 137.59，持續創新高。

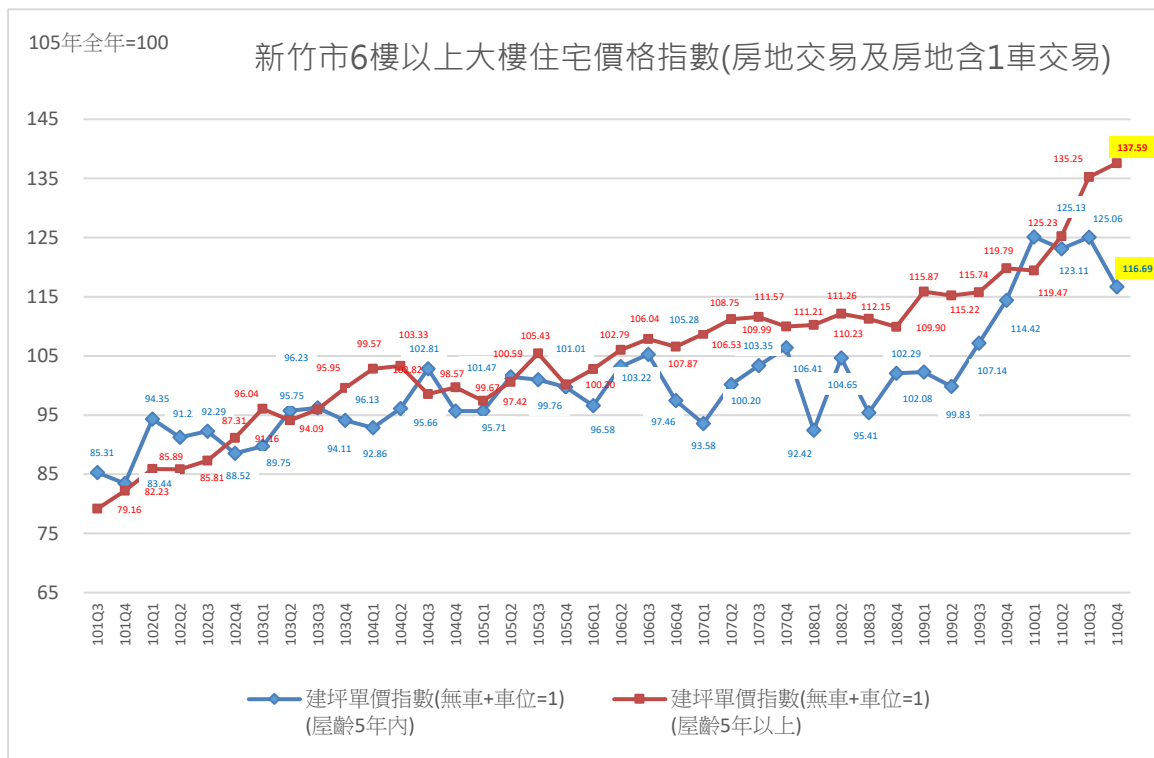


圖 3-1-2 101 年至 110 年第四季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

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 77.50，110 年第四季 108.79，延續前一季高點，再度創下新高，相差 31.29，持續擴大。

110 年第四季，單價滾動指數為 108.79，相對較上季增加 4.45；較 109 年同期增加 8.78，增幅持續擴大。

表 3-2-1 110 年第四季住宅單價滾動指數表

109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	季增減數 (110Q4 vs 110Q3)	年增減數 (110Q4 vs 109Q4)
100.01	102.33	102.41	104.34	108.79	4.45	8.78

資料來源：內政部實價登錄

第四章 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。

為了研究新竹市建商待售新成屋的數量變動，以了解房地產景氣趨勢，便針對待售新成屋給予範圍界定如下。

“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且建案餘戶數在 10 戶以上之建設公司。

一、新竹市待售新成屋分佈區位與建物型態分析

統計資料自 100 年 1 月起至 111 年 3 月期間內，新竹市建商待售新成屋且建案餘戶數在 10 戶以上之戶數，總計為 370 戶，較前季統計增加 93 戶。

表 4-1 100 年 1 月至 111 年 3 月 新竹市"待售新成屋"戶數之建物型態分析表

型態	行政區	109 年 Q2	109 年 Q3	109 年 Q4	110 年 Q1	110 年 Q2	110 年 Q3	110 年 Q4	111 年 Q1	建物 型態 分區 占比	111 年 Q1 組成之各年度戶數						
											111 年	110 年	109 年	108 年	107 年	106 年	100 至 105 年
公寓/ 大樓/ 華廈	東區	1076	494	315	383	233	99	110	128	44.76%	65	0	13	0	0	0	50
	北區	412	229	175	122	135	94	39	90	31.47%	66	11	0	0	0	0	13
	香山區	43	29	17	0	49	45	37	68	23.78%	34	34	0	0	0	0	0
	小計	1531	752	507	505	417	238	186	286	100.00%	165	45	13	0	0	0	63
透天/ 別墅	東區	14	0	10	10	0	11	0	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
	北區	86	80	54	10	10	10	0	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
	香山區	89	89	50	68	26	13	10	3	100.00%	0	0	0	3	0	0	0
	小計	189	169	114	88	36	34	10	3	100.00%	0	0	0	3	0	0	0
店面/ 商辦	東區	139	139	127	122	112	146	81	81	100.00%	0	0	0	25	0	46	10
	小計	139	139	127	122	122	146	81	81	100.00%	0	0	0	25	0	46	10
總計		1272	1859	1060	748	715	575	277	370	-	165	45	13	28	0	46	73

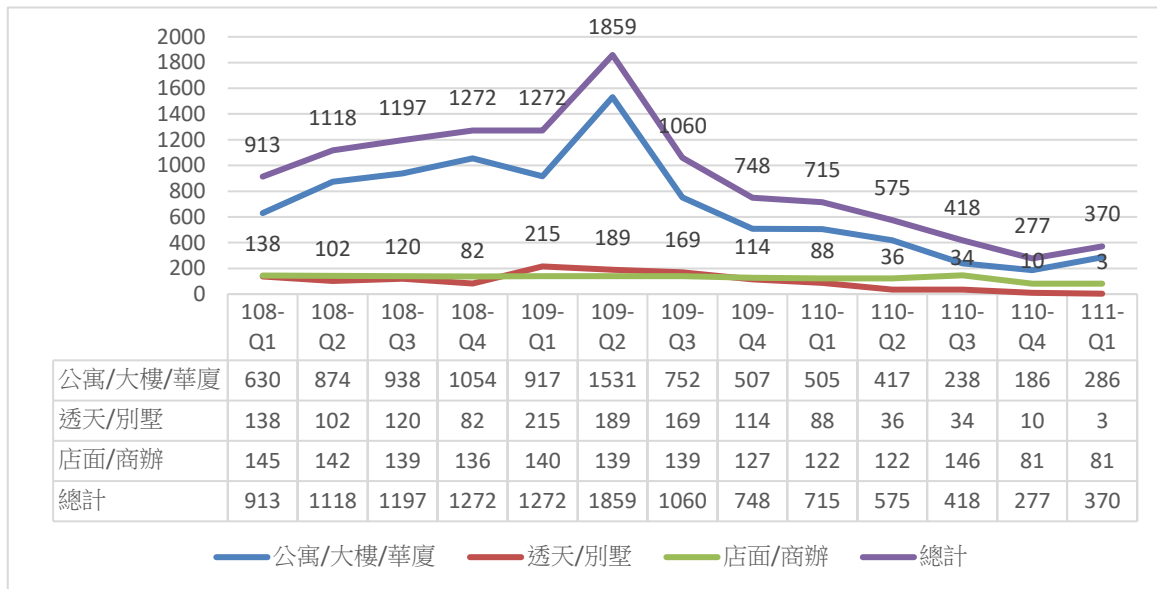
資料來源：新竹市政府

以建物型態來看，其中公寓/大樓/華廈類型戶數增加 100 戶；透天別墅類減少 7 戶；店面商辦類型本季持平。

以年度來看，主要是 111 年新成屋增加 165 戶，但這些戶數可能在下季度就會減少。

二、新竹市建商待售新成屋趨勢分析

自從 108 年起，新竹市政府每季針對民國 100 年後建商待售新成屋資料進行統計分析，近三年來建商待售新成屋從 900 多戶，成長至 1,800 多戶(109 年 Q2)，110 年 Q4 已經減少至不到 300 戶，111 年 Q1 因有新成屋尚未過戶交屋造成數量增加。



資料來源：新竹市政府

圖 4-1 108 年 Q1 起至 111 年 Q1 新竹市建商待售新成屋戶數趨勢圖

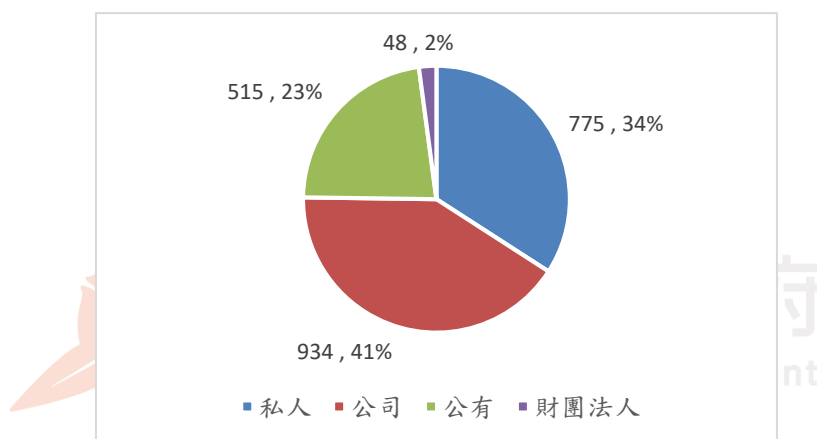
三、新竹市屋齡 5 年內建物第一次登記數量分析

新竹市屋齡 5 年內建物登記狀態仍是第一次登記（亦即保存登記）的數量，目前是內政部營建署低度用電建物的統計對象，因此本市針對此類型建物的數量進行分析（統計資料是登記日期在 106 年 4 月至 111 年 3 月，登記狀態仍是第一次登記的建物）。

表 4-2 106 年 4 月至 111 年 3 月新竹市建物仍是第一次登記戶數分析表

建物	私人	公司	公有	財團法人	總計
合計	775	934	515	48	2,272
占比	34.1%	41.1%	22.7%	2.1%	100%

資料來源：新竹市政府



資料來源：新竹市政府

圖 4-2 106 年 4 月至 111 年 3 月新竹市建物仍是第一次登記戶數圓餅圖

新竹市建物登記日期在 106 年 4 月至 111 年 3 月間，且登記狀態仍是第一次登記的整體數量是 2,272 戶，其中登記在私人名下 775 戶占整體 34.1%；而公有與財團法人持有之建物數量是 563 戶共占 24.8%，這些建物數量共約占 59%，只是進入房地產市場銷售，成為待售新成屋的機會較小。

屋齡 5 年內仍是第一次登記的建物，登記在公司法人的建物有 934 戶占整體 41.1%。但公司法人持有的建物，有不少是自建廠房或宿舍，短期內也不會拿到市場銷售，因此再深入分析，發現登記在建商名下的建物有 440 戶占整體 19.4%，然後若只統計建案餘戶 10 戶以上者，則只有 297 戶佔整體的 13.1%。

第五章 結論

- 一、 延續兩年多的新冠疫情，在 111 年第一季稍緩，民眾生活逐漸恢復常態，七都第一季登記棟數大多創下新高，依舊呈現南熱北溫狀況。110 年第四季開始，國內疫苗施打率提升，民眾對於抗疫的信心度提高，對看屋購屋影響降低，不動產買氣已屆歷年同期高點。

較之其他六都，新竹市成交量呈現大減三成，主要是因為 110 年下半年起大量交屋，到第四季年增率更大幅減少約三成，111 年第一季繼續減少三成，減幅雖大，但顯示交易量回歸常態，拉長時間序列比較，呈現常態數據。竹北市 111 年 1 月買賣移轉登記棟數首度超越了新竹市，本季回軟，登記移轉棟數仍低於新竹市約三成左右。

- 二、 比對分析預售屋開價趨勢及其議價率，結果顯示，預售屋議價率有縮小趨勢，平均議價率在 6% 左右，較上季減少 2%，不少建案的議價率小於 5%，且高價案明顯減少，中低價案也不多，價格一致性較高。

另，平均單價議價率，與開價高低關連不大，開價 58 萬的議價率，平均也是小於 5%，顯示產品本身的規劃，才是影響議價率的關鍵，具有特色的建案，即便開出相對高價，仍有許多買方認同。

- 三、 價格指數部分，第三季季增 1.44，年增 10.48；滾動指數則季增 4.45，年增 8.78，價格持續呈現上漲，但是漲幅已明顯趨緩。以區分屋齡的房價指數來看，5 年以內新成屋價格，受到新案區位較偏遠及首購型新案大量交屋影響，指數下降；5 年以上的成屋價格自第二季以來，便持續創新高，第三季 135.25，第四季 137.59。兩者樣本數相差約 4 倍，第一次登記棟數的持續下降，使買方轉向購買中古屋的比例增加，造成中古屋市場價量齊揚。

- 四、 待售新成屋部分，近三年從 900 戶增加到 1,800 戶(109 年 Q1)，至 110 年 Q4 已下降到 300 戶以下，待售新成屋對市場供給的影響下降，111 年 Q1 因有新成屋尚未完全過戶交屋，戶數微增至 370 戶。

另待售戶數屋齡 5 年以下，10 戶以上，且登記在建商名下的戶數，僅有 297 戶，約佔整體的 13.1%，顯示建商待售新成屋的戶數，持續下降中，對市場供給影響甚微小。