

113 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



新竹市政府
Hsinchu City Government

中華民國 114 年 2 月

目錄

第一章	113 年第四季住宅市場概況	-----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	-----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
第四章	新竹市中古屋住宅市場交易產品分析	-----12
第五章	結論	-----15



新竹市政府
Hsinchu City Government

圖目錄

圖 1-2-1	103 年至 113 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 1-2-2	106 年至 113 年第四季新竹地區買賣移轉登記棟數圖	-----3
圖 1-2-3	109 年 1 月至 114 年 1 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖	-----3
圖 2-1	110 年第三季至 113 年第四季新竹市預售屋交易量走勢圖	-----6
圖 2-2	110 年第三季至 113 年第四季新竹市預售屋平均單價走勢圖	-----7
圖 2-3	110 年第三季至 113 年第四季新竹市預售屋平均總價走勢圖	-----7
圖 3-1-1	101 年至 113 年第三季新竹市住宅單價季指數	-----9
圖 3-1-2	101 年至 113 年第三季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)	-----10



新竹市政府
Hsinchu City Government

表目錄

表 1-1-1	109 年第三季至 113 年第四季買賣移轉登記棟數一覽-----	1
表 2-1	113 年第四季新竹市預售屋成交價格分析-----	5
表 3-1-1	113 年第三季住宅單價指數表-----	9
表 3-2-1	113 年第三季住宅單價滾動指數表-----	11
表 4-1	113 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易權屬/性別分析表-----	12
表 4-2	113 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易住宅型態分析表-----	13
表 4-3	113 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易格局分析表-----	13
表 4-4	113 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易屋齡分析表-----	14



新竹市政府
Hsinchu City Government

第一章 113 年第四季住宅市場概況

第一節 登記棟數分析

一、七都買賣移轉登記棟數

檢視七都 113 年第四季的買賣登記移轉棟數，與去年同期相較，六都全數呈現全數下降趨勢，六都中新北市、臺南市減少約 25% 左右，餘四都約減少 4%-6%；新竹市本季年增率則呈現衰減 39.67%。

以七都連續季比較，臺北市、新北市及臺南市減少相對明顯，約莫是近 4-6 季以來的低點；桃園市及臺中市則較穩定，雖有下降但減幅不大。新竹市則為 109 年第三季以來的新低點。

表 1-1-1 109 年第三季至 113 年第四季 七都買賣移轉登記棟數一覽

歷年季度	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	新竹市
113Q4 V.S 112Q4	-5.34%	-24.90%	5.89%	-4.15%	-25.02%	-4.80%	-39.67%
113Q4	6,702	13,386	11,922	13,150	6,223	9,529	1,428
113Q3	7,772	17,393	13,577	15,998	7,025	11,834	2,164
113Q2	8,149	17,998	12,627	13,718	7,670	13,444	2,600
113Q1	7,307	15,092	11,063	12,130	6,865	10,435	2,045
112Q4	7,080	17,825	11,259	13,719	8,300	10,009	2,367
112Q3	6,965	14,969	11,512	12,439	6,302	8,974	2,735
112Q2	7,013	14,694	9,745	11,590	5,414	9,258	1,745
112Q1	5,677	12,521	8,190	9,945	4,932	8,025	1,478
111Q4	6,042	13,077	10,728	13,279	4,980	8,032	1,844
111Q3	6,467	13,285	10,684	11,577	5,610	8,367	1,571
111Q2	8,267	17,228	11,185	13,099	6,410	10,395	2,050
111Q1	7,835	16,594	11,338	12,740	6,091	10,323	2,011
110Q4	8,027	20,472	13,881	14,842	6,664	13,595	3,006
110Q3	6,371	14,107	9,743	9,598	6,640	9,271	2,033
110Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	3,121
110Q1	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626	2,966
109Q4	9,222	18,004	12,505	15,441	6,181	11,241	4,472
109Q3	8,502	18,167	13,182	13,062	6,359	10,358	3,983

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 113 年第四季買賣移轉登記棟數為 1,428 棟，較 113 年第三季減少 736 棟，季減 34.01%。第一次登記棟數則較第三季減少了 537 棟，總計來到 337 棟，季減 61.44%。

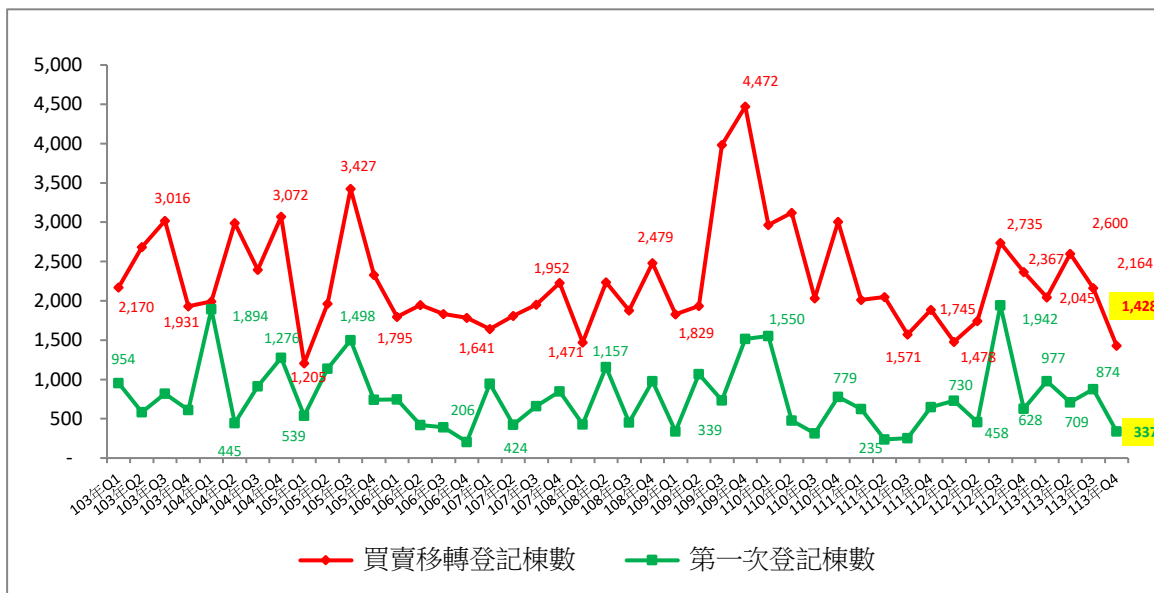


圖 1-2-1 103 年至 113 年第四季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

竹北市第四季買賣登記移轉棟數為 448 棟，較前一季減少 860 棟，季減 65.75%，竹北交易量持續大減，為 106 年以來新低。

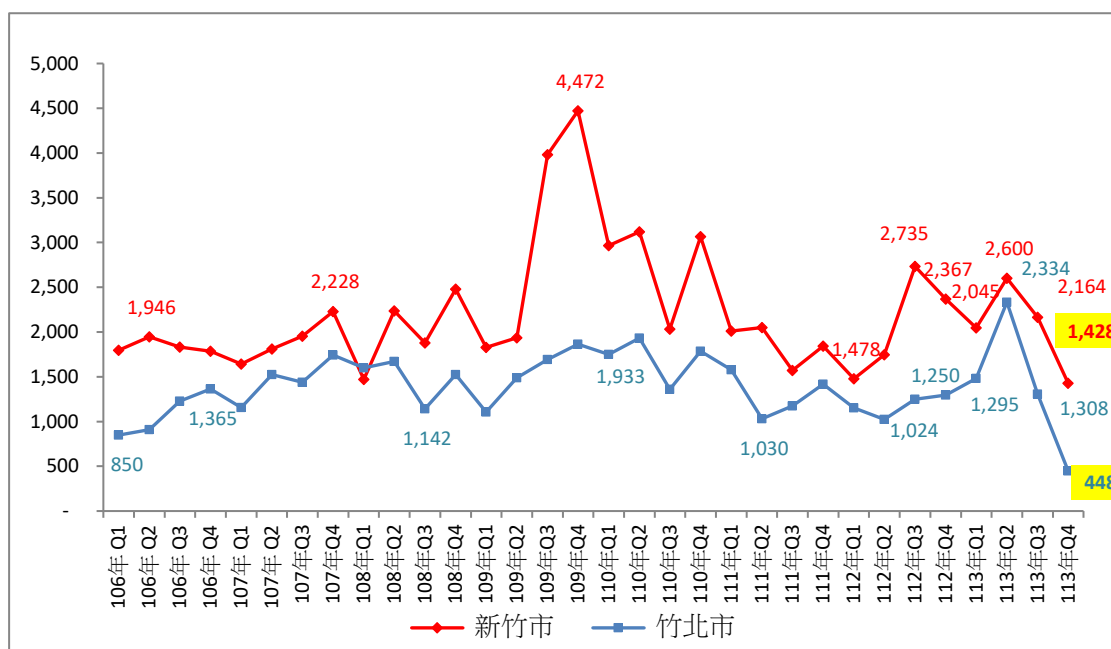


圖 1-2-2 106 年至 113 年第四季新竹地區買賣移轉登記棟數圖

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)

新竹市與竹北市的完工新成屋供給量已漸趨穩，本季新竹市各月的移轉登記棟數約在 358 至 588 棟之間，114 年 1 月為 472 棟。

竹北市新成屋持續交屋，113 年第四季買賣移轉登記棟數每月平均約為 310 棟，較上季減少 126 棟，已過交屋高峰期，114 年 1 月降至 169 棟。

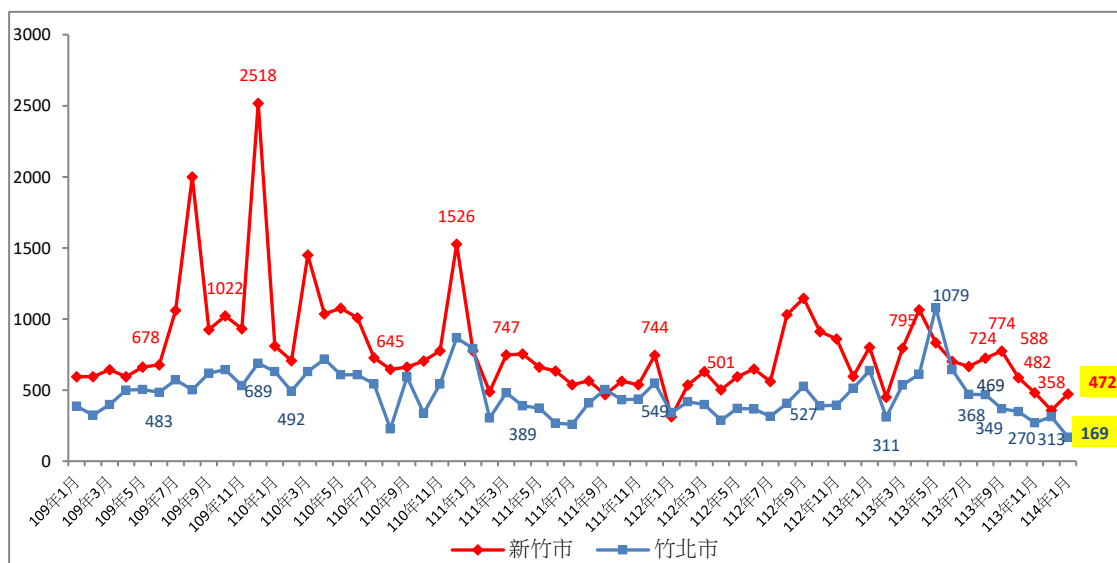


圖 1-2-3 109 年 1 月至 114 年 1 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

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，110 年 7 月 1 日「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，將通稱的實價登錄 2.0 版開始實施，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，完成交易資訊申報登錄。

112 年平均地權條例再次修法，新增限制換約轉售、重罰炒作行為、建立檢舉獎金制度、管制私法人購屋及解約申報登錄等，讓預售屋交易市場更加完整，抑制短期投機性交易炒作房價。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，113 年第四季新竹市成交登錄揭露符合條件之預售建案，較 113 年第三季大減，上季總計 32 案、333 戶，本季總計 16 案、132 戶。本季北區 10 案、66 戶，案數較前一季減少 4 案，戶數較上季減少 109 戶；東區 5 案、36 戶，較上季減少 81 戶；香山區 1 案、30 戶，戶數較上季減少 11 戶。

開價部分，本季北區平均開價約 65.0 萬，上季開價 62.8 萬，開價增幅 3.50%，主要因為本季有 4 案開價在 70 萬以上，提升平均開價；東區平均開價 73.4 萬，上季開價 65.0 萬，平均開價增加 8.4 萬，主要因為本季增加一案開價 86.5 萬，再加上 50 萬以下建案已結案，致東區開價創下新高；香山區僅有 1 案，平均開價 51.0 萬，上季平均開價為 58 萬。

表 2-1 113 年第四季新竹市預售屋成交價格分析

行政區	案名	成交戶數	平均成交單價 (萬元/坪)	平均開價 (萬元/坪)	坪數 (坪)	議價率 (%)
北區	北_1	20	51.9	52	37.44~38.50	0.2%
	北_2	7	67.5	77.5	17~21	13.0%
	北_3	7	75.3	79.5	37.77~41.41	5.3%
	北_4	6	65.3	76	36~48	14.1%
	北_5	6	71.5	70	37~43	-2.2%
	北_6	5	65.6	66.5	40~44	1.3%
	北_7	5	48.9	55	65~74	11.2%
	北_8	4	63.6	66.5	42~45	4.4%
	北_9	3	66.2	62	36.63	-6.9%
	北_10	3	40.3	45	32~36	10.4%
北區全區		66	61.6	65.0	-	5.2%
東區全區	東_1	13	83.2	86.5	29~43	3.8%
	東_2	8	65.5	68	37~79	3.7%
	東_3	6	60.3	60	12.85~25.37	-0.5%
	東_4	5	81.0	90	31~50	10.0%
	東_5	4	62.6	62.5	43~45	-0.2%
東區全區		36	70.5	73.4		3.9%
香山區	香_1	30	45.7	51	28~37	10.4%
香山區全區		30	45.7	51.0		10.4%

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

上季北區議價率約為 4.3%，本季為 5.2%；上季東區議價率為 4.1%，本季為 3.9%；上季香山區議價率為 4.8%，本季為 10.4%，但因僅有 1 案，供參考。

本季僅有 4 案的議價率非為正值，2 案在北區，2 案在東區。主要是因為成交物件為中高樓層，因此實際成交單價較全區平均開價為高。

北區價差很大，上季開價單價範圍為 50 萬到 79.5 萬皆有，本季開價最低為 45 萬，最高為 79.5 萬，差距仍大，平均議價率增至 5.2%，主因有 4 案平均議價率在 10%以上，上季僅有 1 案；東區相對高單價，本季最高開價為 90 萬，該案議價率由上季 4.5%擴大至 10%，本季 1 新案開價 86.5 萬，議價率維持在 3.9%；香山區僅有 1 案為本季新案，議價率 10.4%。

三、實價登錄預售屋價量分析

以全部預售屋實價登錄總數計算，本季總計登錄 155 戶，較上一季減少 202 戶。

本季預售屋市場整體交易與前兩季相較明顯大減，多數社區在近幾季陸續完成交屋，再加上新案新增供給趨緩，導致交易量大減，其他案大多維持在 10 戶以內的零星成交。

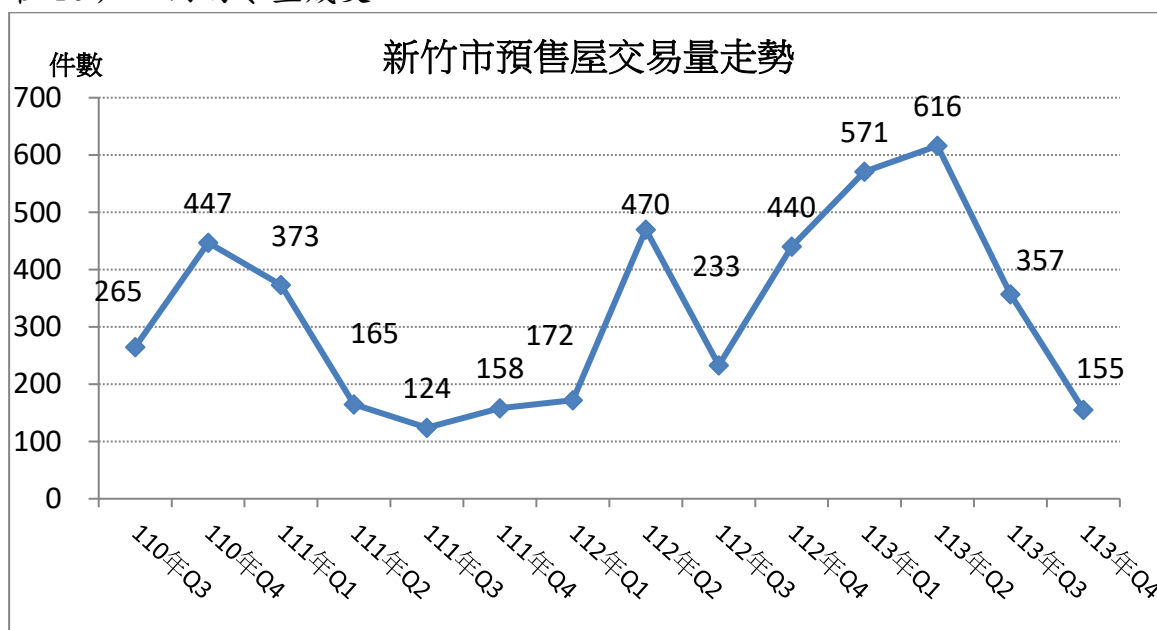


圖 2-1 110 年第三季至 113 年第四季新竹市預售屋交易量走勢圖

資料來源：內政部實價登錄

平均成交單價微減 0.66%，約為 59.8 萬元，與上季持平。高價案開價及成交價有微增趨勢；相對低價案成交中低樓層不在少數，整體平均仍在高價。

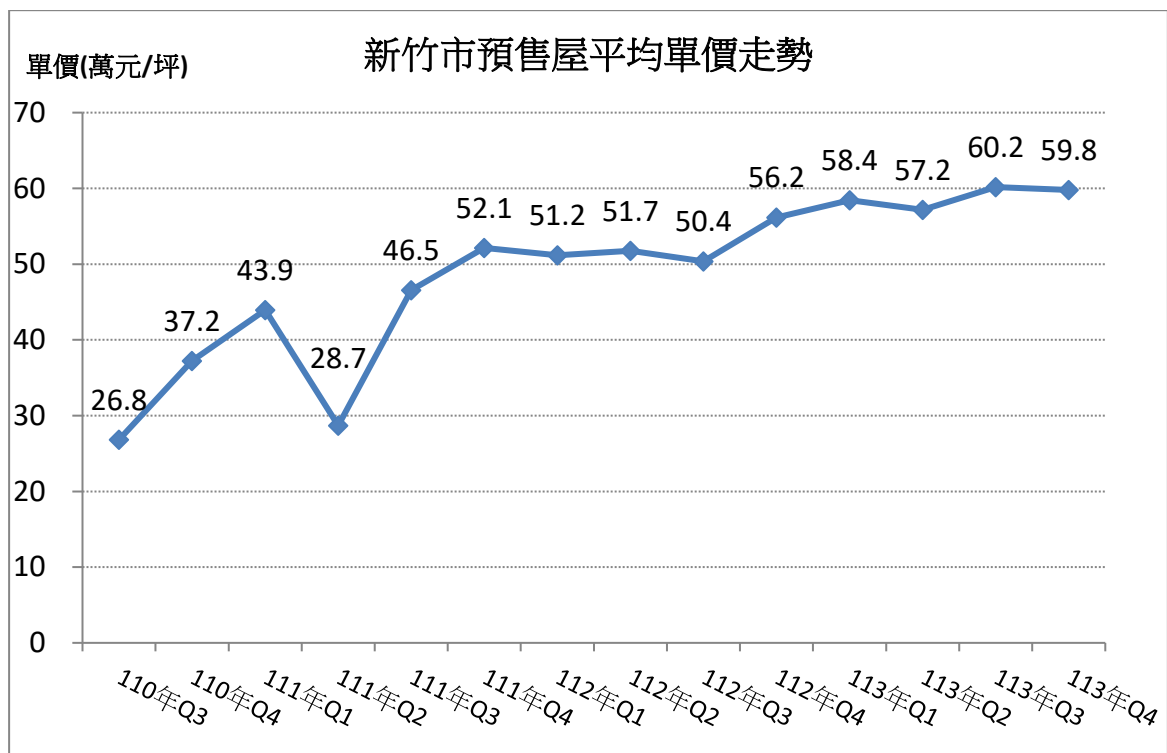


圖 2-2 110 年第三季至 113 年第四季新竹市預售屋平均單價走勢圖

資料來源：內政部實價登錄

本季成交總價約 2,216 萬元，較上季減少 749,930 元，減少 3.27%，成交總價維持在 2,200 萬元以上。



圖 2-3 110 年第三季至 113 年第四季新竹市預售屋平均總價走勢圖

資料來源：內政部實價登錄

第三章 新竹市住宅單價指數分析

資料時間：101 年第三季至 113 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

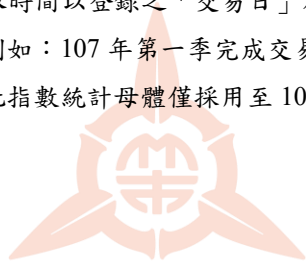
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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。



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 113 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。

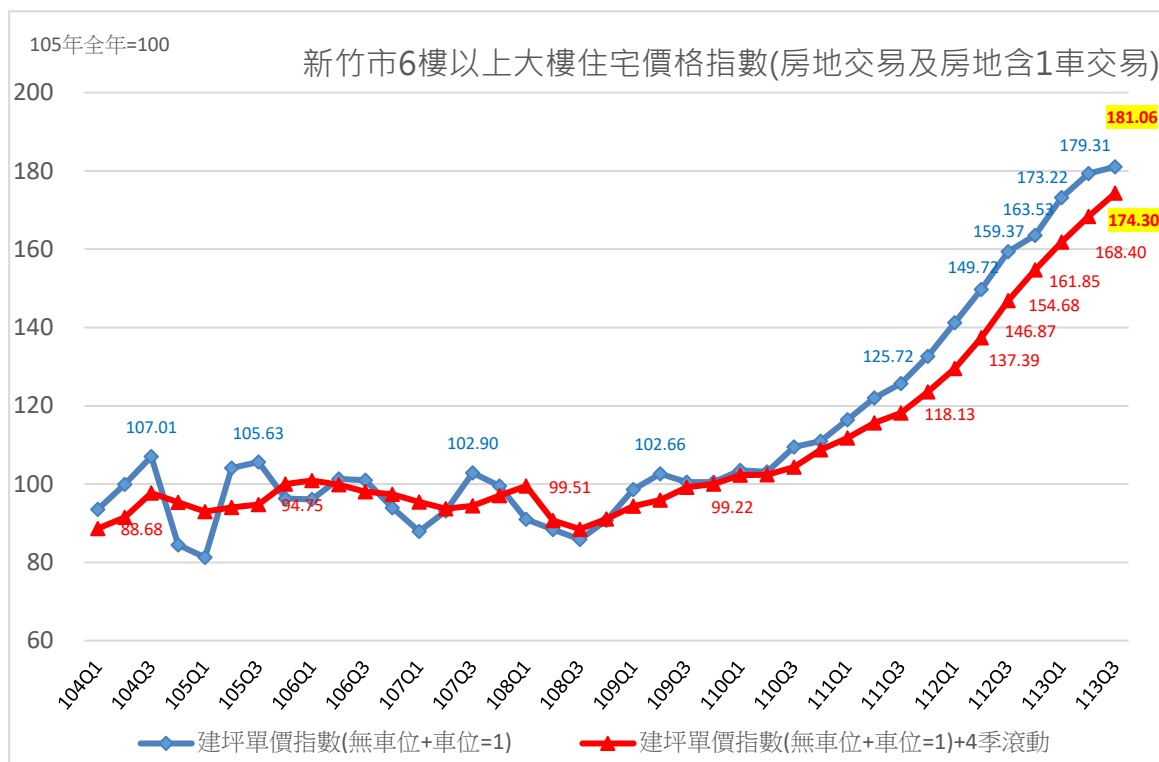


圖 3-1-1 101 年至 113 年第三季新竹市住宅單價季指數(節錄)

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 113 年第三季 181.06，仍在上升。

113 年第三季，單價指數為 181.06，相對較上季上升 1.75；較去年同期增 21.69，季增增幅及年增增幅出現趨緩趨勢。

表 3-1-1 113 年第三季住宅單價指數表

112Q3	112Q4	113Q1	113Q2	113Q3	季增減數 (113Q3 vs 113Q2)	年增減數 (113Q3 vs 112Q3)
159.37	163.53	173.22	179.31	181.06	1.75	21.69

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，在 109 年第四季之前，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；但自 109 年第四季之後，屋齡 5 年以上的住宅房價指數竄升，本季指數 226.35 為新高點。

屋齡 5 年以內之住宅房價指數，在本季指數為 170.95，111 年第三季以來，首次出現下降。

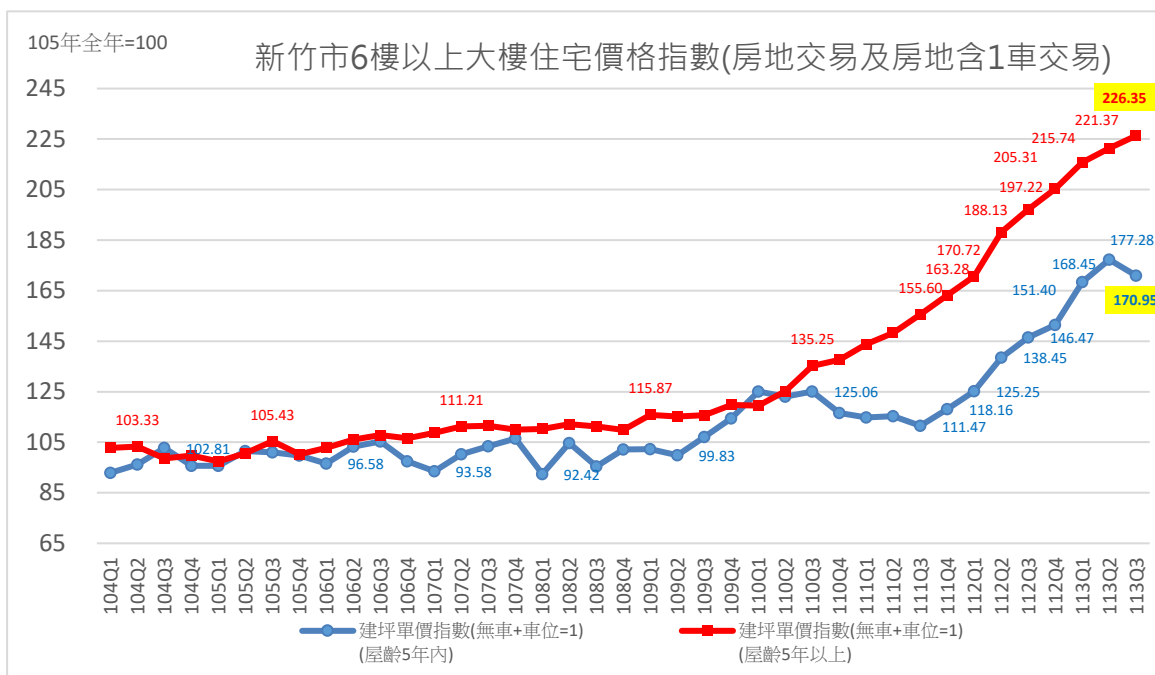


圖 3-1-2 101 年至 113 年第三季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)(節錄)

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

以四季滾動分析來看，新竹市價格季滾動指數最低在 102 年第二季為 77.50；113 年第三季 174.30，延續前一季趨勢，再創新高。其中季增 5.90，年增 27.43，仍在高點，季增增幅及年增增幅已漸趨緩。

表 3-2-1 113 年第三季住宅單價滾動指數表

112Q3	112Q4	113Q1	113Q2	113Q3	季增減數 (113Q3 vs 113Q2)	年增減數 (113Q3 vs 112Q3)
146.87	154.68	161.85	168.40	174.30	5.90	27.43

資料來源：內政部實價登錄

第四章 新竹市中古屋住宅市場類型歸納分析

中古屋向來為不動產交易的成交大宗，藉由交易數據分析，可以得知在該時段內，民眾對產品及價格的認知與想法，進一步了解政府政策對買賣屋交易的影響，可做為後續調整相關政策的參考。

本章內容以前一季移轉登記完竣之資料為基礎，分析交易權屬、交易型態、交易格局及交易屋齡，以解析誰在買房、大多是買甚麼類型的建物以及不同格局與屋齡的建物交易量等。

一、權屬/性別分析

113 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易以自然人為主，約佔 97.09%，公司法人購屋比例很低，總計登記 50 戶，外國人交易數 2 戶。性別部分，男性佔 54.14%，女性佔 45.86%，男性登記比例高出女性登記比例 8.28%。

平均購屋總價男性高於女性，男性約為 1,575 萬，女性則約為 1,513 萬元左右，登記為公司、法人的總價平均約 5,006 萬元，外國人平均約 765 萬。

成交單價部份，自然人購屋的平均單價約在 36.4 萬元至 37.5 萬元；登記公司、法人的平均單價 41.9 萬，外國人平均單價為 28.2 萬元。

性別權屬	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
男	941	15,746,079	37.5
女	797	15,134,432	36.4
公司、法人	50	50,055,753	41.9
外國人	2	7,650,000	28.2
總計	1,790	16,423,068	37.1

表 4-1 113 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易權屬/性別分析表

資料來源：新竹市政府地政處

二、住宅型態分析

113 年第三季移轉登記完竣之中古屋的交易型態中，以 11 層以上的電梯住宅大樓為主，約佔整體交易量的 42.12%，較上季減少 4.29%；其次為 10 層以下的電梯華廈，約佔 32.46%，較上季增加 5.27%；透天厝約佔 17.65%，較上季減少 2.49%；無電梯公寓成交量最少，僅佔 7.77%，較上季微增 1.5%。

5 樓以下公寓平均成交單價為 28.5 萬元，電梯華廈為 35.4 萬元，電梯大

樓為 37.9 萬元，透天厝為 42.1 萬元，公寓單價明顯偏低。

5 樓以下公寓成交總價約為 857 萬元，電梯華廈約為 1,291 萬元，電梯大樓約為 1,816 萬元，透天厝約為 2,220 萬元。

住宅型態	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
公寓(無電梯)	139	8,573,852	28.5
華廈(10 層含以下有電梯)	581	12,906,816	35.4
住宅大樓(11 層含以上有電梯)	754	18,160,227	37.9
透天厝	316	22,195,742	42.1
總計	1,790	16,423,068	37.1

表 4-2 113 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易住宅型態分析表

資料來源：新竹市政府地政處

三、格局分析

113 年第三季移轉登記完竣之中古屋的交易，格局中以 3 房成交戶數最多達 774 件，約佔整體交易量的 43.24%，較上季微減 2.25%；其次 2 房有 294 戶，約佔 16.42%，較上季減少 2.89%。1 房及 4 房分別有 199 戶及 273 戶，5 房 76 戶，6 房以上 62 戶。

剔除資料不完整的空白及 0 房，總價隨著房數增加而增加，大約分布在 681 萬元至 2,420 萬元；單價維持在 34.6 萬元至 45.5 萬元，整體較上季微增。

4 房平均面積為 58.9 坪，3 房平均面積為 44.5 坪，2 房平均面積為 36.9 坪，1 房平均面積 17.1 坪。

格局(房數)	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)	平均面積(坪)
空白	100	34,284,151	50.6	115.7
0 房	12	20,004,000	38.5	60.1
1 房	199	6,806,261	36.2	17.1
2 房	294	13,435,103	39.2	36.9
3 房	774	14,983,689	34.6	44.5
4 房	273	20,167,657	35.5	58.9
5 房	76	24,198,737	38.4	64.1
6 房以上	62	23,906,646	45.5	59.3
總計	1,790	16,423,068	37.1	47.8

表 4-3 113 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易格局分析表

資料來源：新竹市政府地政處

四、屋齡分析

113 年第三季移轉登記完竣之中古屋的交易，屋齡中以 10 年以內的交易數最多，約佔整體交易量的 52.51%，較上季減少 4.15%；其次為屋齡 21-30 年約佔 18.21%，屋齡 11-20 年約佔 13.07%，屋齡 31-40 年約佔 9.72%，屋齡 41 年以上約佔 6.48%。

屋齡 0-10 年的建物，平均總價約為 1,817 萬元；屋齡 11-20 年的建物，平均總價約為 1,782 萬元；平均成交總價最低的，為屋齡 21-30 年的建物，約為 1,201 萬元；屋齡 31-40 年的建物，總價約為 1,431 萬元；屋齡 41 年以上的建物，總價約為 1,502 萬元。

屋齡	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
0-10 年	940	18,167,669	39.2
11-20 年	234	17,818,481	41.4
21-30 年	326	12,014,569	32.5
31-40 年	174	14,313,914	29.8
41 年以上	116	15,024,029	35.7
總計	1,790	16,423,068	37.1

表 4-4 113 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易屋齡分析表

資料來源：新竹市政府地政處

第五章 結論

- 一、 113 年第四季受到央行第七波信用管制影響，交易量減少，未能再延續 113 年前三季市況，除桃園市外，餘六都買賣交易量全數下降，移轉登記棟數較 112 年第四季減少 4%至 4 成不等。桃園市年增率約 6%，臺北市、臺中市及高雄市年增率約減少 5%左右，新北市及臺南市減少約 25%，房市買氣明顯趨緩。

新竹市的市場規模較小，相對的變動影響幅度大，新竹市本季移轉登記棟數減少約 4 成，因已逐漸脫離交屋高峰期，本季交易量再度顯著下降，竹北市也是同步下降，已進入修整趨緩階段。

- 二、 預售屋實價登錄依篩選條件在本季新增 132 戶，北區新增 66 戶，較上季減少 109 戶，平均議價率 5.2%，較上季上升 0.9%，其中議價率在 10%以上之建案，上季 1 案，本季增至 4 案；東區新增 36 戶，平均議價率為 3.9%，與上季相仿，但開價 90 萬新案之平均議價率，上季為 4.5%，本季為 10%，顯有上升跡象。

整體預售屋平均單價連季上漲維持高檔，113 年第三季約 60.2 萬元，113 年第四季平均約 59.8 萬元，仍為 110 年第 3 季以來次高；平均成交總價穩定維持 2,200 萬以上。

- 三、 價格指數部分，113 年第三季季增 1.75，年增 21.69；滾動指數則季增 5.90，年增 27.43，雙雙持續趨緩。以區分屋齡的房價指數來看，5 年以內新成屋指數本季為 170.95，為 111 年第 3 季以來首次下降，但仍為次高；5 年以上中古屋價格的指數為 226.35。

屋齡 5 年以上的成屋價格指數自 110 年第二季以來持續上升，112 年第四季為 205.31，突破 200，結合第四章中古屋類型分析來看，以 10 年以內的成交量佔大宗佔 52.51%，顯示屋齡較新的中古屋最受買方青睞，此類型的房屋交易量最大，並持續追價中。

- 四、 中古屋交易市場部分，住宅型態以電梯大樓居冠 42.12%，較上季減少 4.29%；電梯華廈佔 32.46%，較上季上升 5.27%；透天厝佔 17.65%居第三，公寓極少僅佔 7.77%。交易格局以 3 房成交戶數最多，約佔整體交易量的 43.24%，其次 2 房約佔 16.42%，2、3 房格局合計約佔 59.66%。4 房平均面積為 58.9 坪，3 房平均面積為 44.5 坪，2 房平均面積為 36.9 坪，1 房平均面積 17.1 坪，各類佔比穩定變化不大。

屋齡 10 年以內的移轉登記數約佔 52.51%；其次為屋齡 21-30 年約佔 18.21%；屋齡 11-20 年約佔 13.07%，屋齡 31-40 年約佔 9.72%，屋齡 41

年以上約佔 6.48%，與 113 年第二季相較變化不大。

113 年第三季成交實價登錄的物件，主要集中在 11 樓以上電梯大樓、3 房格局、屋齡 10 年以內，中古屋房價持續追價預售屋及新成屋；惟屋齡 5 年以內住宅單價指數已出現下降。



新竹市政府
Hsinchu City Government