

112 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 112 年 5 月

目錄

第一章	112 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	-----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	新竹市待售新成屋概況分析	-----12
第五章	結論	-----14



新竹市政府
Hsinchu City Government

圖目錄

圖 1-2-1	103 年至 112 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 112 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 112 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 111 年第四季新竹市住宅單價季指數	9
圖 3-1-2	101 年至 111 年第四季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)	10
圖 4-1	107 年 4 月至 112 年 3 月新竹市建物仍是第一次登記戶數圓餅圖	12



新竹市政府
Hsinchu City Government

表目錄

表 1-1-1	101 年至 112 年第一季 七都買賣移轉登記棟數一覽	2
表 2-1	112 年第一季新竹市預售屋成交價格分析	6
表 3-1-1	111 年第四季住宅單價指數表	9
表 3-2-1	111 年第四季住宅單價滾動指數表	11
表 4-1	107 年 4 月至 112 年 3 月新竹市建物仍是第一次登記戶數分析表	12



新竹市政府
Hsinchu City Government

第一章 112 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 112 年第一季的買賣移轉棟數，在各項利空因素影響下，與去年同期相較，延續上一季的下降趨勢，呈現 2 成至 3 成不等的衰減，台北市及桃園市減少近 3 成；新北市及新竹市減少約 2 成 5；台中市、台南市及高雄市減少約 2 成，七都明顯較去年同期衰退。第一季原為傳統淡季，但平均地權條例修正案送立法院審議通過，限縮預售屋換約及私法人特許購屋等規範，導致購屋意願大受影響，買氣低迷。整體來看，大抵倒回到 107 年水準。

與六都相對比較，新竹市的移轉棟數依舊持續減少，以年增率來看，110 年第四季大減 32.78%，111 年第一季繼續大降 32.2%，第二季續減 34.32%，第三季繼續降 22.73%，第四季也續降 38.66%，112 年第一季雖續減 26.50%，但幅度已趨緩。

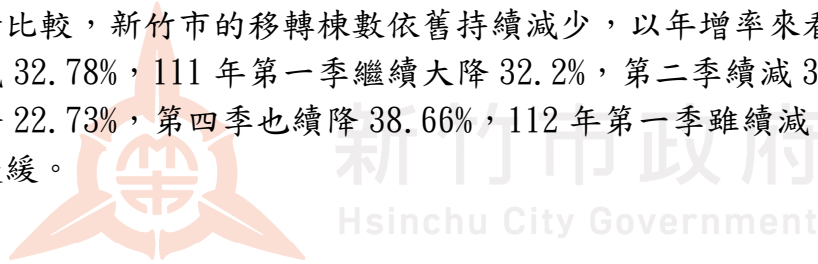


表 1-1-1 101 年至 112 年第一季 七都買賣移轉登記棟數一覽

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
112Q1 V.S 111Q1	-27.54%	-24.55%	-27.77%	-21.94%	-19.03%	-22.26%	-26.50%
112Q1	5,677	12,521	8,190	9,945	4,932	8,025	1,478
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

資料來源：內政統計月報

Hsinchu City Government

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 112 年第一季買賣移轉登記棟數為 1,478 棟，較 111 年第四季減少 406 棟，減幅為 21.55%。

第一次登記棟數部分則持平為 730 棟，較前一季增加 83 棟，持平無太大變化。

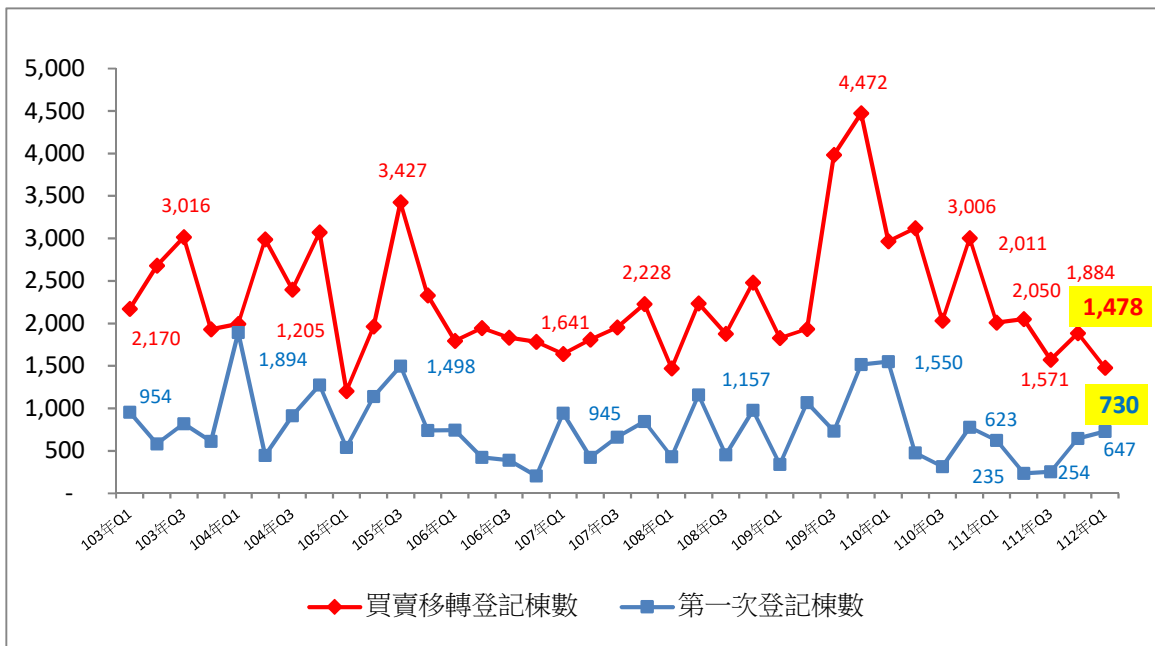


圖 1-2-1 103 年至 112 年第一季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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大變動，整體來看竹北市相對較為平穩，第四季買賣登記移轉棟數為 1,154 棟，較前一季減少 263 棟，增幅 18.56%，已經略低於平均水準。

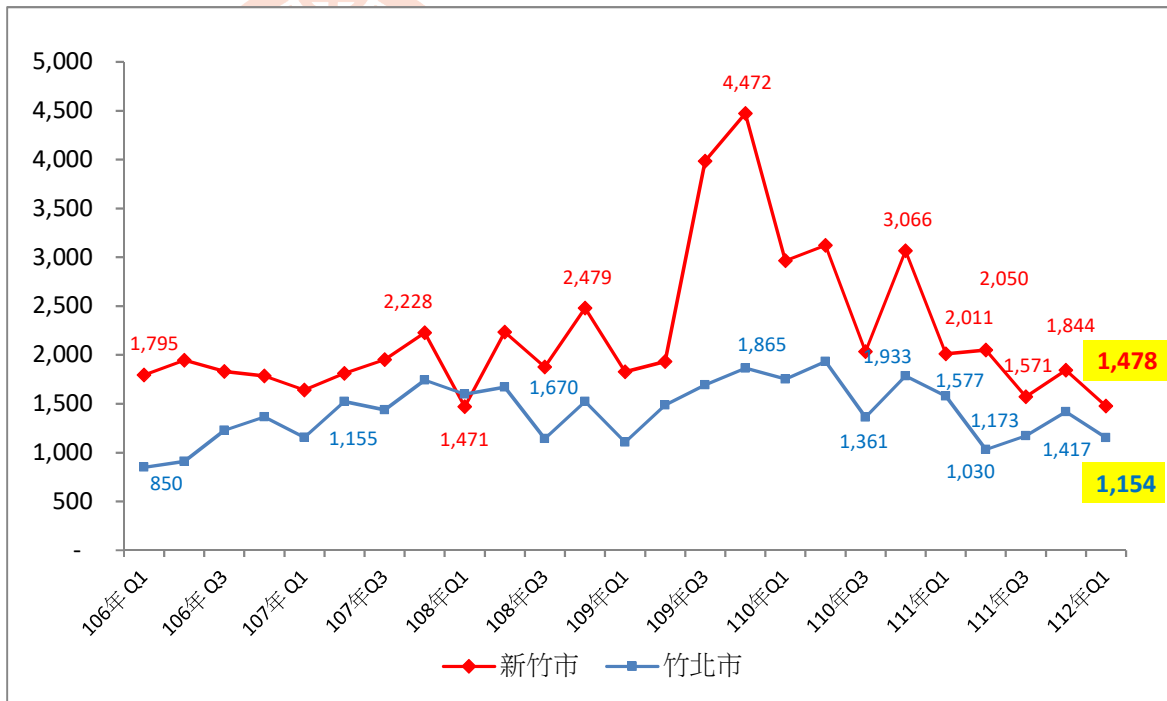


圖 1-2-2 106 年至 112 年第一季新竹地區買賣移轉登記棟數圖

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 112 年 4 月的資料來看，109 年曾創下買賣移轉登記棟數 2,518 棟的歷史新高點，近期以 110 年 12 月的 1,526 棟最高，111 年 1 月便減半回歸常態，111 年 12 月有增加至 744 棟，不過 112 年 1 月之後便回落至 300 棟至 600 棟之間。

竹北市新成屋持續完工交屋，淡旺季棟數差異不大，與完工時間較有關連。112 年第一季買賣移轉登記棟數維持穩定持平，約在 400 棟左右，僅 4 月增至 574 棟。

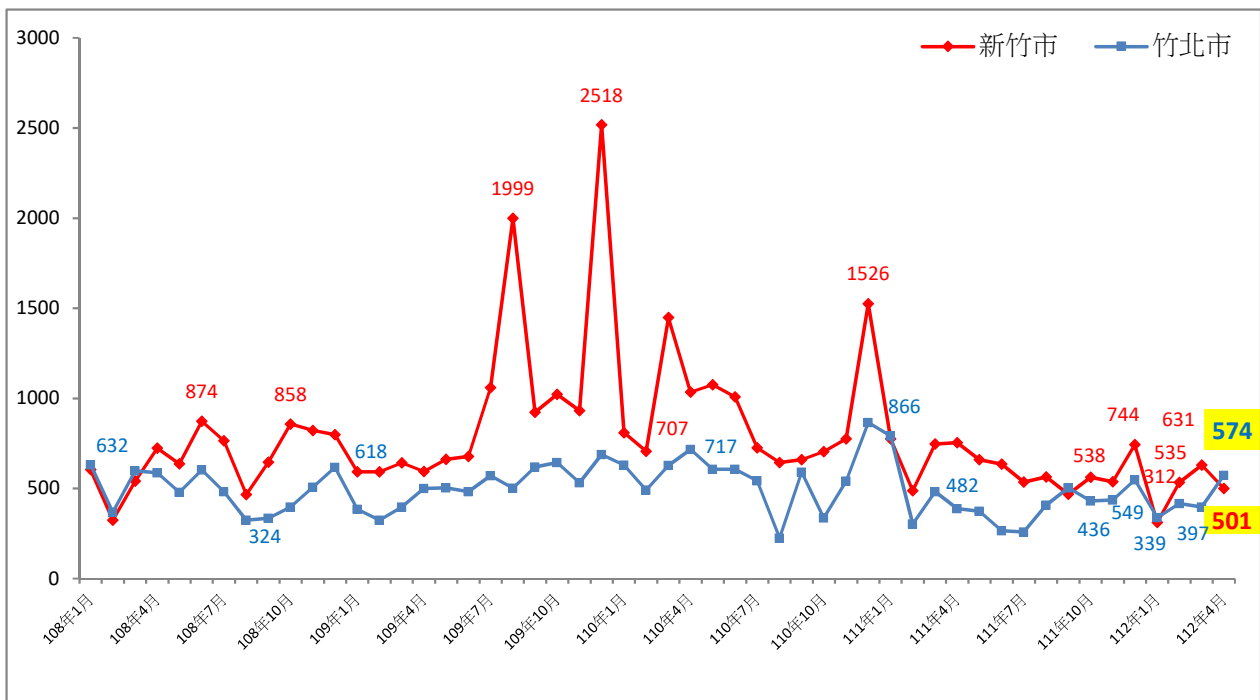


圖 1-2-3 108 年 1 月至 112 年 4 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

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，完成交易資訊申報登錄。

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，112 年第一季新竹市成交登錄揭露符合條件之預售建案，較上季增加，上季總計 11 案、121 戶，本季北區 10 案、126 戶；東區 10 案，94 戶，香山區 3 案、21 戶，主要是北區與東區新案大增

北區平均開價約 52.6 萬，成交 126 戶；東區案平均開價 59.2 萬，較上季略高，與中央路及慈雲路上個案為中高樓層、頂樓戶銷售有關；香山區案平均開價約 37.8 萬。

表 2-1 112 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	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	29	57.0	61.5	42~57	7.3%
	北_2	25	48.8	57.5	31~49	15.1%
	北_3	21	59.0	67	42~72	11.9%
	北_4	13	50.6	50	37~40	-1.2%
	北_5	9	45.8	50	24~43	8.4%
	北_6	9	55.2	58	35~50	4.8%
	北_7	7	44.2	46	36	3.9%
	北_8	5	46.4	48.5	25~38	4.3%
	北_9	5	48.0	52	26~35	7.7%
	北_10	3	27.1	32.5	37~41	16.7%
北區全區		126	48.2	52.3	-	7.8%
東區	東_1	18	42.9	49	38~58	12.5%
	東_2	16	65.5	67.5	40~47	2.9%
	東_3	15	46.9	47	28~60	0.1%
	東_4	12	51.9	53.5	11~24	3.0%
	東_5	10	77.8	77.5	31~50	-0.4%
	東_6	7	57.4	63.5	38~42	9.7%
	東_7	5	62.1	65.5	28~45	5.1%
	東_8	4	49.5	54	23~35	8.4%
	東_9	4	58.4	56	39	-4.3%
	東_10	3	59.5	60	21.7~33.3	0.8%
東區全區		94	57.2	59.2	-	3.6%
香山區	香_1	10	24.8	27.5		9.8%
	香_2	6	47.5	52	38~46	8.7%
	香_3	5	31.1	34	32~38	8.7%
香山區全區		21	34.4	37.8	-	9.0%

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

總案數不算多，議價率受到個案現象影響仍為明顯，第一季北區的議價率約為 7.8 %，東區議價率為 3.6%，香山區為 9.0%。

本季總計有 3 案的議價率為負值，皆在 5%以內，主要是因為成交物件多為中高樓層，因此成交單價較平均開價為高，議價率顯現負值。

從賣方來看，前幾季曾列入統計的有些個案，已未出現在銷售市場上，有可能因為所剩戶數不多，先行暫停銷售；亦有可能因已完銷結案，尚在過戶登錄程序中，因此尚未出現在登錄表上。

從買方來看，相較於新成屋及中古屋，預售屋並無購買使用的急迫性，因此受到景氣變化影響較大。北區新案價差很大，開價單價從 32 萬到 67 萬皆有，平均議價率約為 7.8%；高價案在市區內，議價率相對偏高。



新竹市政府
Hsinchu City Government

第三章 新竹市住宅單價指數分析

資料時間：101 年第三季至 111 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

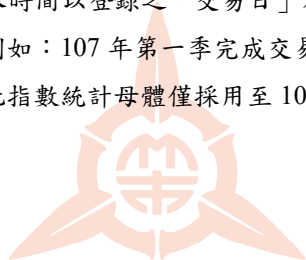
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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 111 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。

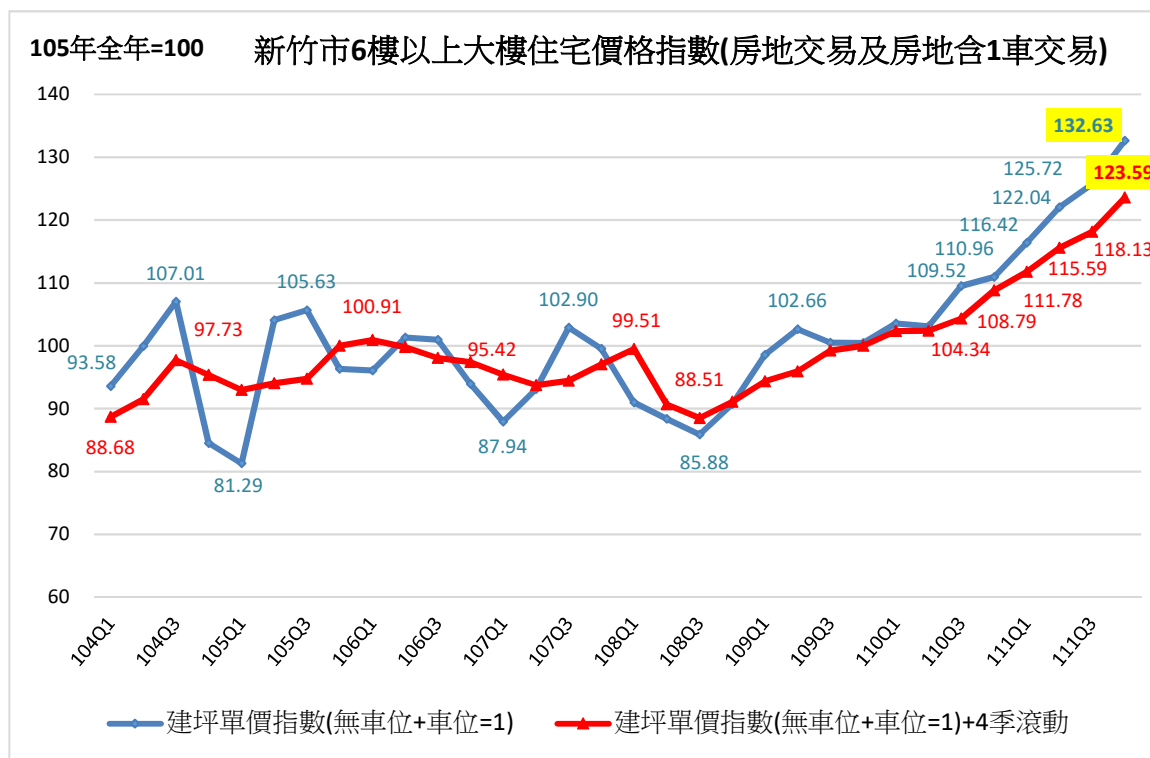


圖 3-1-1 101 年至 111 年第四季新竹市住宅單價季指數

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 111 年第四季 132.63，仍持續創下新高紀錄。

111 年第四季，單價指數為 132.63，相對較上季上升 6.91；較去年同期則大增 21.67，增幅持續擴大。

表 3-1-1 111 年第四季住宅單價指數表

110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	季增減數 (111Q4 vs 111Q3)	年增減數 (111Q4 vs 110Q4)
110.96	116.42	122.04	125.72	132.63	6.91	21.67

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快速竄升，至 111 年第四季，為 163.28 新高點。

屋齡 5 年以內之住宅房價指數，在本季指數為 118.16，增幅 6.69%。同時間內，屋齡 5 年以上之住宅指數，增幅明顯大於 5 年以內新成屋，111 年第四季增加到 163.28，再度創下創新高。

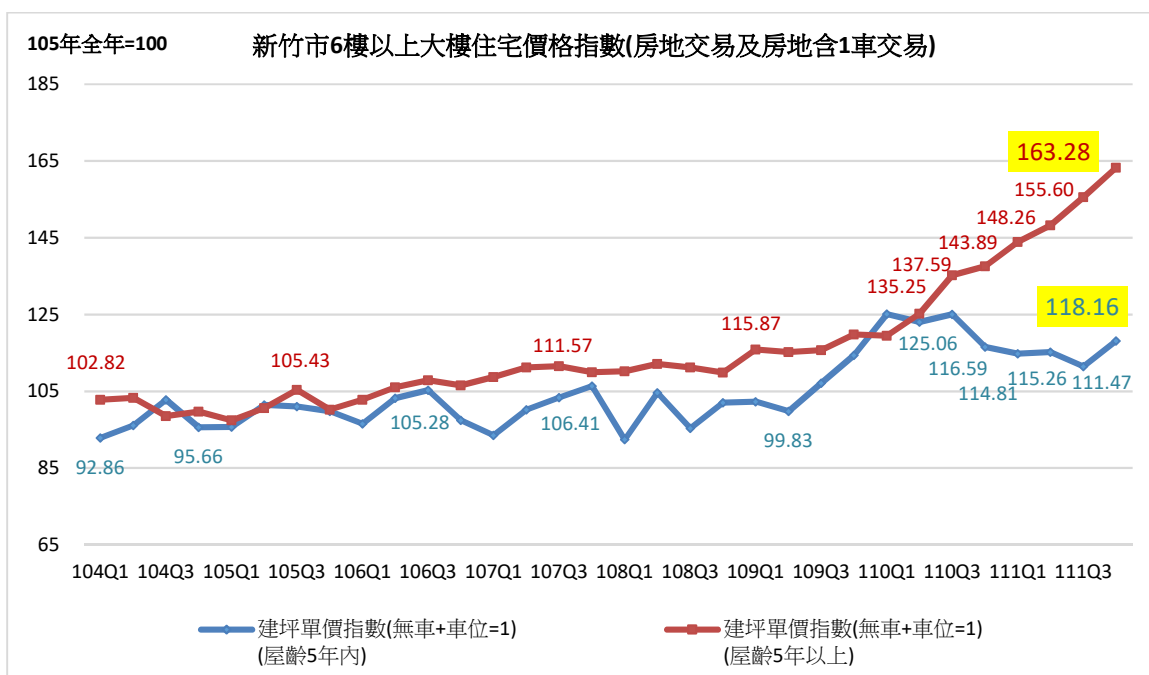


圖 3-1-2 101 年至 111 年第四季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

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 77.50，111 年第四季 123.59，延續前一季高點，再度創下新高，與低點相差 46.09，落差仍持續擴大中。相較 111 年第三季增加 5.46，較 110 年第四季增加 14.80，增幅亦保持持續擴大。

表 3-2-1 111 年第四季住宅單價滾動指數表

110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	季增減數 (111Q4 vs 111Q3)	年增減數 (111Q4 vs 110Q4)
108.79	111.78	115.59	118.13	123.59	5.46	14.80

資料來源：內政部實價登錄

第四章 新竹市屋齡 5 年內新成屋概況分析

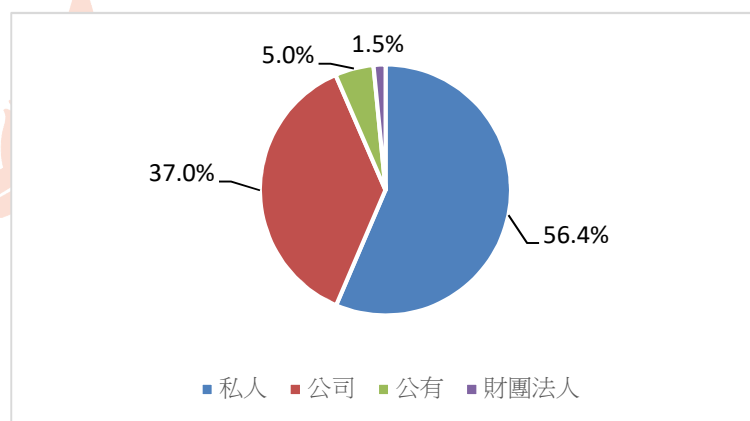
房地產市場上新成屋意指建物完工取得使用執照並辦竣建物保存登記，尚未移轉之建物，而這些尚未移轉之建物，目前是內政部營建署低度用電建物的統計對象，又依新成屋得以進場銷售時間區分，基本上可粗分為新進案以及完工銷售一段時日未售出，持續存在於市場上的新成屋(即一般所稱的”餘屋”)，新成屋供給量即是對於上述兩類新成屋的總和。

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 107 年 4 月至 112 年 3 月，登記狀態仍是第一次登記的建物)。

表 4-1 107 年 4 月至 112 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	916	601	81	25	1,623
占比	56.4%	37.0%	5.0%	1.5%	100%

資料來源：新竹市政府



資料來源：新竹市政府

圖 4-1 107 年 4 月至 112 年 3 月新竹市建物仍是第一次登記戶數圓餅圖

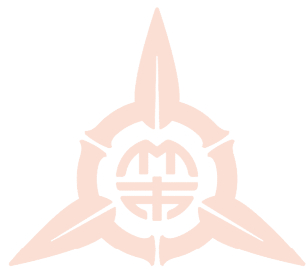
新竹市建物登記日期在 107 年 4 月至 112 年 3 月間，且登記狀態仍是第一次登記的整體數量是 1,623 戶，其中登記在私人名下 916 戶占整體 56.4%；而公有與財團法人持有之建物數量是 106 戶共占 6.5%，這些建物數量共約占 62.9%，只是進入房地產市場銷售，成為待售新成屋的機會較小。

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 601 戶占整體 37%。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。

因此為研究新竹市僅「建商」名下之待售新成屋的比例，以了解房地產市場景氣趨勢，便針對建物保存登記完畢，屋齡 5 年內仍登記於建商名下尚未

移轉之建物，且建案餘戶數在 10 戶以上之建設公司進行統計分析：

發現屋齡 5 年內仍登記在建商名下的建物有 481 戶占整體 29.6%，然後若只統計建案餘戶 10 戶以上者，則只有 310 戶占整體的 19.1%。



新竹市政府
Hsinchu City Government

第五章 結論

- 一、 112 年第一季適逢春節假期及平均地權條例修正案通過，買氣大受影響，再加上新竹市房價來到新高點，導致購屋意願降低。

七都第一季登記棟數變化全部大減，與 111 年第一季相較，平均大約減少 2 成 5，台北市、桃園市減少近 3 成，新北市減少約 2 成 5，台中市、台南市及高雄市，減少約 2 成，比起去年同期，今年顯然同時受大環境影響，六都衝擊都不小。

較之其他六都，新竹市成交量減少 26.50%，但相較於前幾季，減幅已經趨緩。大量交屋潮的高峰點已過，年增率大減已經延續連到第七季了，可說已進入供需穩定期。

- 二、 預售屋實價登錄依篩選條件在本季增加至 241 戶，惟個案現象仍十分鮮明，地點、產品規劃等對議價率影響不一，議價率平均約在 4%-9%之間，房價仍未出現鬆動跡象。

本季總計有 3 案的議價率為負值，皆在 5%以內，主要是因為成交登錄物件多為中高樓層，因此成交單價較平均開價為高。中高樓層成交件數增加，可能是相對高價的市場認同度提升，該買方已不期待價格下跌。

- 三、 價格指數部分，111 年第四季季增 6.91，年增 21.67；滾動指數則季增 5.46，年增 14.80，雙雙再度創下新高點，仍未出現趨緩跡象。以區分屋齡的房價指數來看，5 年以內新成屋指數僅在上季些微下降，本季又衝上來，指數上升 6.69；5 年以上的成屋價格指數自 110 年第二季以來持續大幅上升，111 年第四季來到 163.28，統計中的中古屋房價繼續向上追價新成屋及預售屋，或多為購買屋齡相對較新的中古物件。

- 四、 待售新成屋部分，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，總計有 310 戶，約佔整體的 19.1%，顯示建商待售新成屋對市場供給影響不大，目前不會對市場造成影響。