

113 年第二季
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

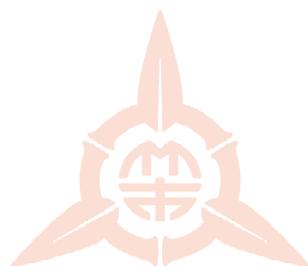


新竹市政府
Hsinchu City Government

中華民國 113 年 8 月

目錄

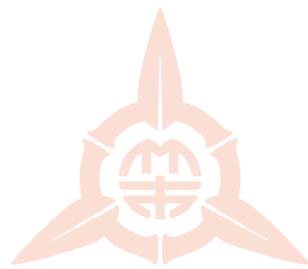
第一章	113 年第二季住宅市場概況	-----1
第一節	登記棟數分析	-----1
第二節	新竹市交易市況	-----2
第二章	新竹市預售屋分析	-----5
第三章	新竹市住宅單價指數分析	-----10
第一節	單價指數分析	-----11
第二節	單價滾動指數分析	-----12
第四章	新竹市中古屋住宅市場交易產品分析	-----14
第五章	結論	-----17



新竹市政府
Hsinchu City Government

圖目錄

圖 1-2-1	103 年至 113 年第二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 年第二季新竹地區買賣移轉登記棟數圖	3
圖 1-2-3	108 年 1 月至 113 年 7 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖	4
圖 2-1	110 年第三季至 113 年第二季新竹市預售屋交易量走勢圖	8
圖 2-2	110 年第三季至 113 年第二季新竹市預售屋平均單價走勢圖	8
圖 2-3	110 年第三季至 113 年第二季新竹市預售屋平均總價走勢圖	9
圖 3-1-1	101 年至 113 年第一季新竹市住宅單價季指數	11
圖 3-1-2	101 年至 113 年第一季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)	12



新竹市政府
Hsinchu City Government

表目錄

表 1-1-1	109 年第一季至 113 年第二季買移轉登記棟數一覽	1
表 2-1	113 年第二季新竹市預售屋成交價格分析	6
表 3-1-1	113 年第一季住宅單價指數表	11
表 3-2-1	113 年第一季住宅單價滾動指數表	13
表 4-1	113 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易權屬/性別分析表	14
表 4-2	113 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易住宅型態分析表	15
表 4-3	113 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易格局分析表	16
表 4-4	113 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易屋齡分析表	16



新竹市政府
Hsinchu City Government

第一章 113 年第二季住宅市場概況

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 年第二季的買賣登記移轉棟數，與去年同期相較，七都全數呈現明顯增加趨勢，六都中臺南市、高雄市均逾四成，桃園市約近三成，新北市及臺中市增幅約為兩成，臺北市增幅為 16.20%。新竹市本季年增率為 49.00%，增幅為七都之冠。

以七都連續季比較，新北市、桃園市、高雄市為 111 年第一季以來的新高，台北市為 111 年第三季以來新高，新竹市則近四季都維持在 2 千棟以上。

表 1-1-1 109 年第三季至 113 年第二季 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
113Q2 V.S 112Q2	16.20%	22.49%	29.57%	18.36%	41.67%	45.21%	49.00%
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 年第二季買賣移轉登記棟數為 2,600 棟，較 113 年第一季增加 555 棟，增幅為 27.14%。第一次登記棟數則較第一季減少了 268 棟，總計來到 709 棟。

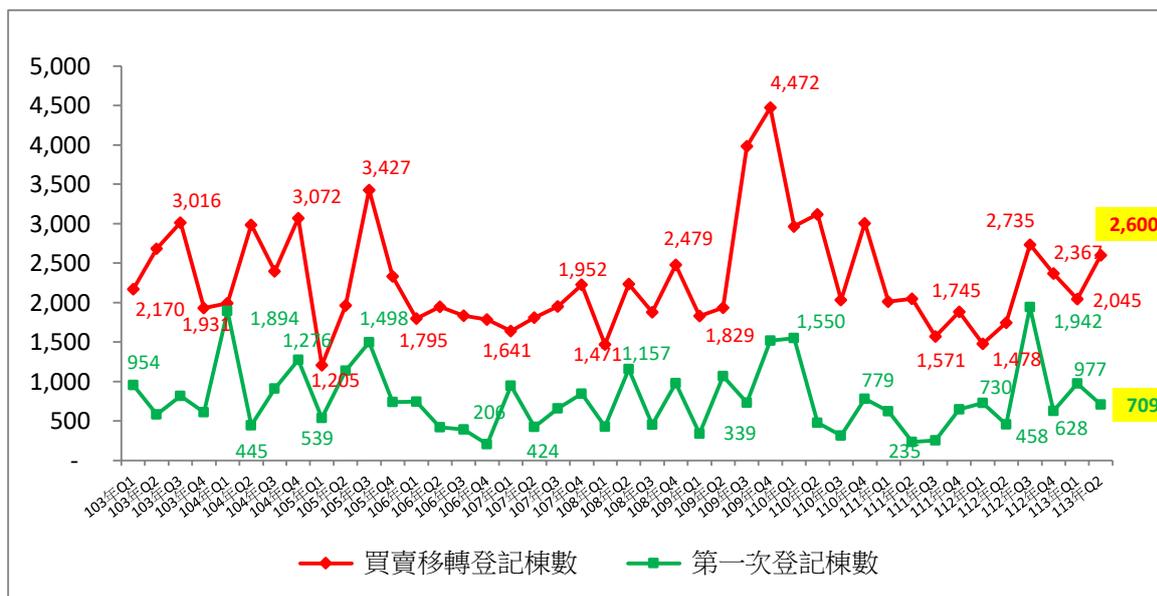


圖 1-2-1 103 年至 113 年第二季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

竹北市第二季買賣登記移轉棟數為 2,334 棟，較前一季增加 852 棟，增幅 57.49%，增幅相當顯著。

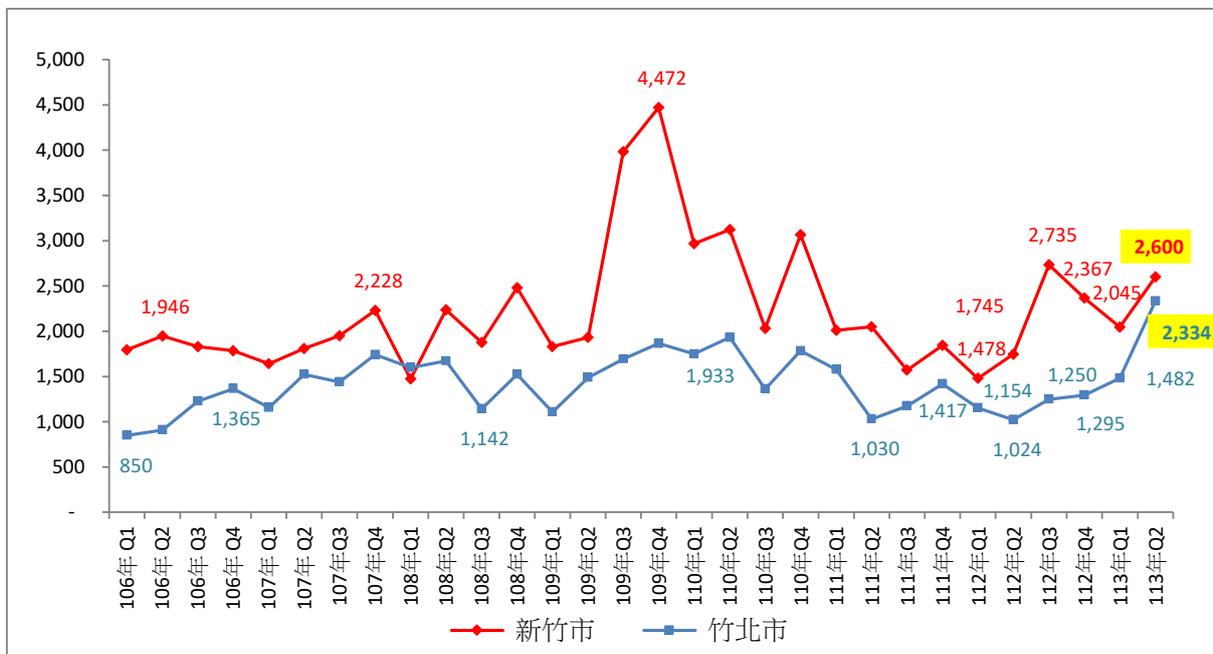


圖 1-2-2 106 年至 113 年第二季新竹地區買賣移轉登記棟數圖

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變化大，不定期會出現單月上千棟移轉登記量。本季新竹市各月的移轉登記棟數約在 700 至 1,100 棟之間，其中 4 月出現 1,065 棟。

竹北市新成屋持續完工交屋，各月的移轉登記棟數差異很大，與完工時間較有關聯。竹北市 113 年第二季買賣移轉登記棟數每月平均約為 778 棟，較上季平均值增加 57.49%。

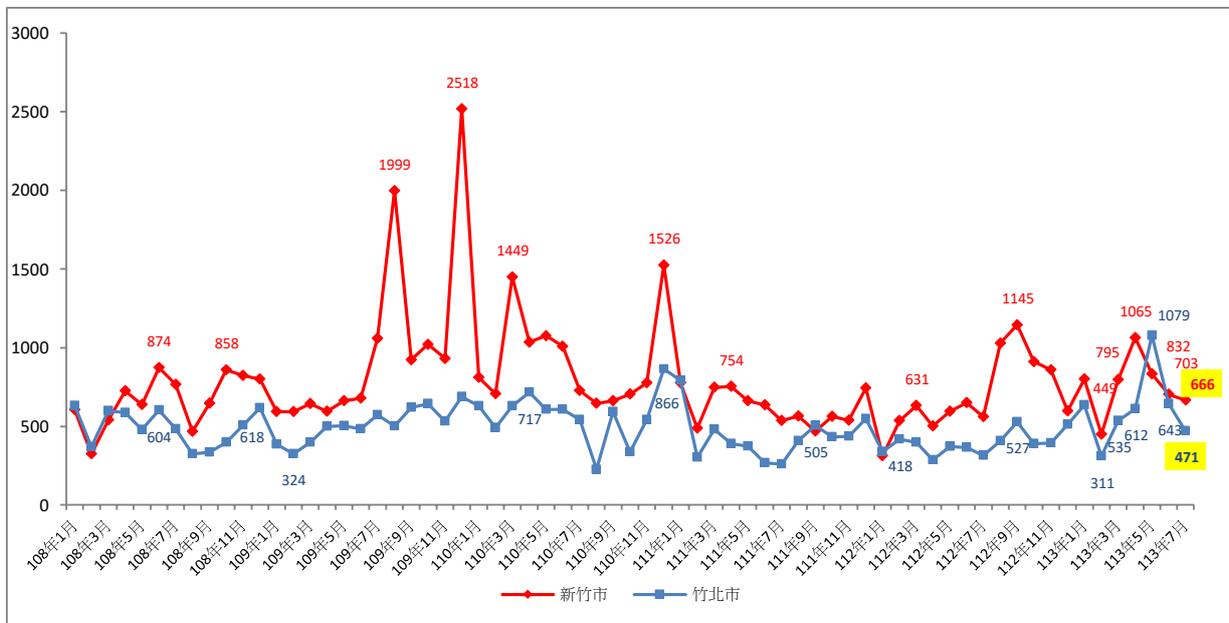
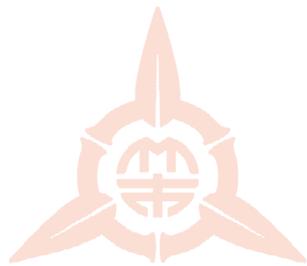


圖 1-2-3 108 年 1 月至 113 年 7 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處



新竹市政府
Hsinchu City Government

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年第二季新竹市成交登錄揭露符合條件之預售建案，較113年第一季度增加，上季總計37案、543戶，本季總計43案、593戶。本季北區23案、337戶，案數較前一季增加4案，戶數較上季增加127戶；東區17案，230戶，上季因有新案完工交屋，戶數較多，本季恢復常態，單案最多成交戶數為57戶；香山區3案、26戶，與上季戶數相仿。

本季北區平均開價約55.2萬，上季開價55.0萬，開價相仿；東區平均開價65.0萬，上季開價63.8萬，開價小增1.2萬；香山區案平均開價約44.2萬，3案單價開價在43.5-45.5萬之間。

表 2-1 113 年第二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	46	70.7	74	36~48	4.4%
	北_2	39	48.1	50	23~39	3.8%
	北_3	28	62.5	66	26~35	5.3%
	北_4	25	57.0	61.5	40~45	7.4%
	北_5	20	61.0	58	35~50	-5.2%
	北_6	20	61.1	61	43.6	-0.1%
	北_7	19	56.8	56	42~43	-1.5%
	北_8	17	53.3	62.5	31~49	14.8%
	北_9	16	34.3	38	21~31	9.9%
	北_10	13	46.5	52	40.5	10.5%
	北_11	13	33.5	33.5	38	-0.1%
	北_12	11	40.1	42	34.5~39	4.5%
	北_13	11	44.2	48	22~40	7.9%
	北_14	8	54.9	57.5	36~40	4.5%
	北_15	8	63.6	67.5	40~44	5.8%
	北_16	8	50.6	55	65~74	8.0%
	北_17	6	60.1	67	42~72	10.3%
	北_18	6	58.6	59	38~42	0.7%
	北_19	6	54.2	57	41	5.0%
	北_20	6	56.3	55	24~27	-2.3%
	北_21	4	57.4	57.5	26~36	0.1%
	北_22	4	56.3	56.8	28~39	1.0%
	北_23	3	35.3	35	37~38	-1.0%
北區全區		337	52.9	55.2	-	4.2%
東區	東_1	57	63.4	68	37~79	6.8%
	東_2	24	82.4	90	31~50	8.4%
	東_3	22	60.8	60	24~35	-1.4%
	東_4	17	68.9	77.5	46~48	11.1%
	東_5	16	55.4	58.5	38~45	5.2%
	東_6	14	52.4	53.5	28~60	2.1%
	東_7	13	66.1	65	40~47	-1.7%
	東_8	9	60.5	62	27~45	2.4%
	東_9	8	52.9	55	31	3.8%
	東_10	8	49.5	58.5	33~47	15.3%
	東_11	8	63.1	71	27~47	11.2%

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 (%)
東區	東_12	8	51.5	56	20~32	8.0%
	東_13	6	78.1	87	25~41	10.3%
	東_14	6	52.3	53	42~43	1.4%
	東_15	6	70.0	77	20	9.1%
	東_16	4	48.8	52	39~41	6.1%
	東_17	4	59.3	61	43~45	2.7%
東區全區		230	60.9	65.0		6.3%
香山區	香_1	14	41.1	43.5	34.35	5.5%
	香_2	8	41.4	43.5	30	4.9%
	香_3	4	46.8	45.5	21~32	-2.9%
香山區全區		26	43.1	44.2		2.4%

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

本季議價率除香山區外，北區及東區跟上季相仿。上季北區的議價率約為 4.1%，本季為 4.2%；上季東區議價率為 5.6%，本季為 6.3%；上季香山區為 6.4%，本季為 2.4%。

本季合計有 9 案的議價率非為正值，北區有 6 案、東區 2 案、香山區 1 案，主要是因為成交物件為中高樓層，因此實際成交單價較全案平均開價為高。

北區新案價差很大，開價單價從 33.5 萬到 74 萬皆有，平均議價率約 4.2%，單價開價低於 40 萬的新案，皆位在南寮生活圈地區，議價率最高案約在 14.8%，主要是本季成交戶為低樓層戶，成交單價相對較低；東區相對高單價，本季最高開價為 90 萬，議價率 8.4%，開價 70 萬以上預售案計有 5 案，這 5 案的平均議價率約為 10%；香山區平均議價率約 2.4%，開價最高單價 45.5 萬，開價最低 43.5 萬，差異不大。

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 616 戶，較上一季增加 45 戶。

本季預售屋市場整體交易穩定，單案最大成交量為 57 戶，未出現特別明顯大量交易的建案，大多維持在 20 戶以內的零星成交。

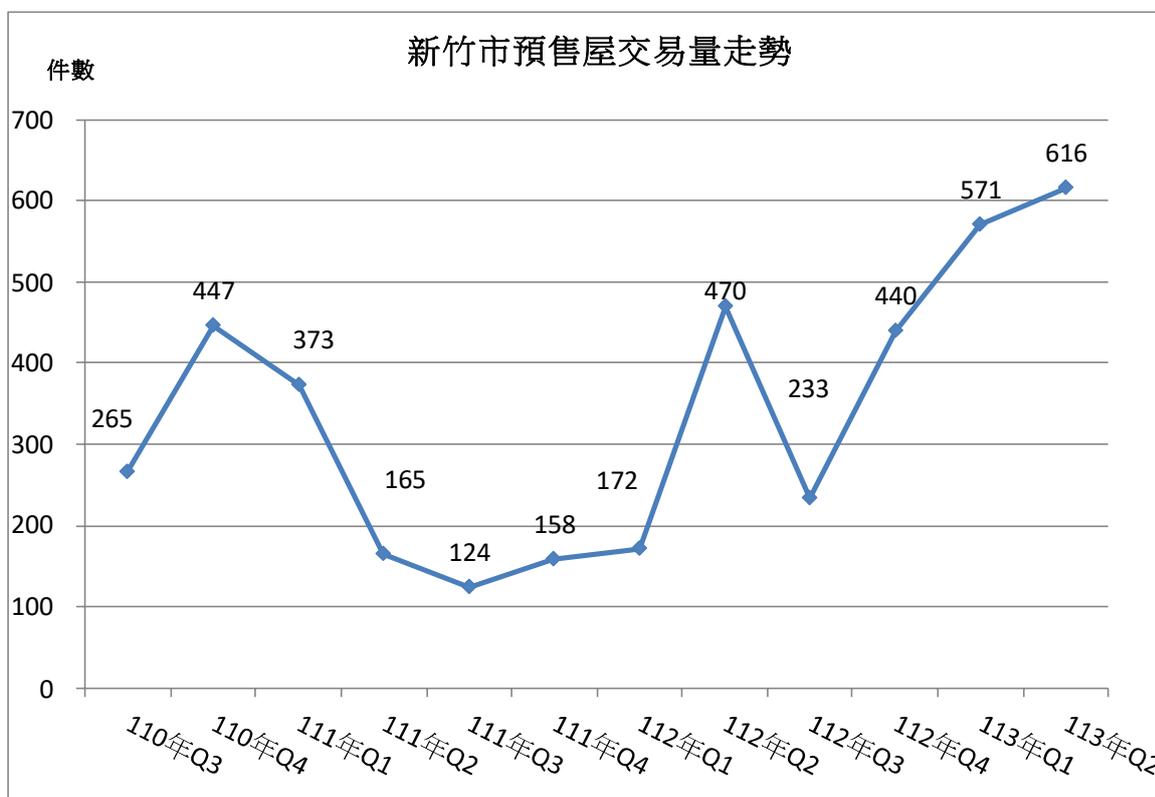


圖 2-1 110 年第三季至 113 年第二季新竹市預售屋交易量走勢圖

資料來源：內政部實價登錄

平均成交單價持平，約為 57.2 萬元。高價案開價及成交價皆有向上微增趨勢；相對低價案成交中低樓層不在少數，整體平均下來，高檔持平。



圖 2-2 110 年第三季至 113 年第二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 2,262 萬元，較上季微增加 144,434 元，成交總價維持在 2,000 萬元以上之趨勢已明確。

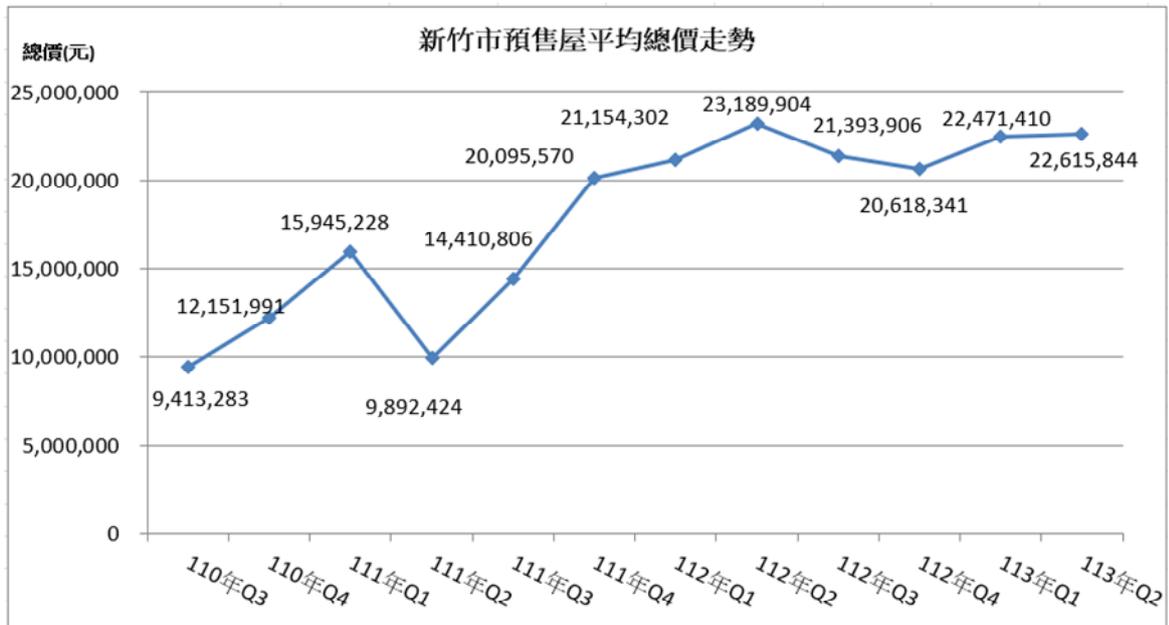


圖 2-3 110 年第三季至 113 年第二季新竹市預售屋平均總價走勢圖

資料來源：內政部實價登錄



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 113 年第一季

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 年第一季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

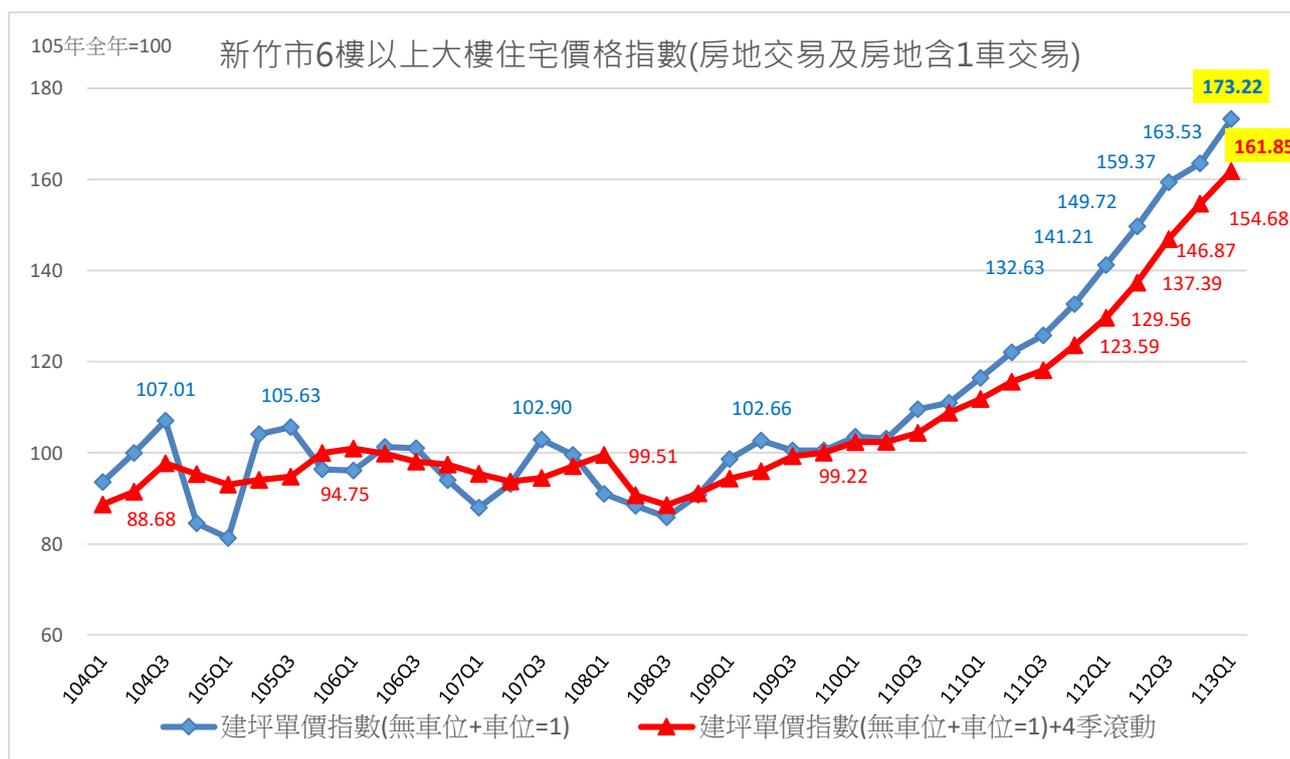


圖 3-1-1 101 年至 113 年第一季新竹市住宅單價季指數(節錄)

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 年第一季 173.22，持續向上攀升創新高。

113 年第一季，單價指數為 173.22，相對較上季上升 9.69；較去年同期增 32.01，增幅持續擴大。

表 3-1-1 113 年第一季住宅單價指數表

112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1	季增減數 (113Q1 vs 112Q4)	年增減數 (113Q1 vs 112Q1)
141.21	149.72	159.37	163.53	173.22	9.69	32.01

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113年第一季，為215.74新高點。

屋齡5年以內之住宅房價指數，在本季指數為168.45，本季增幅較大，再度來到新高。

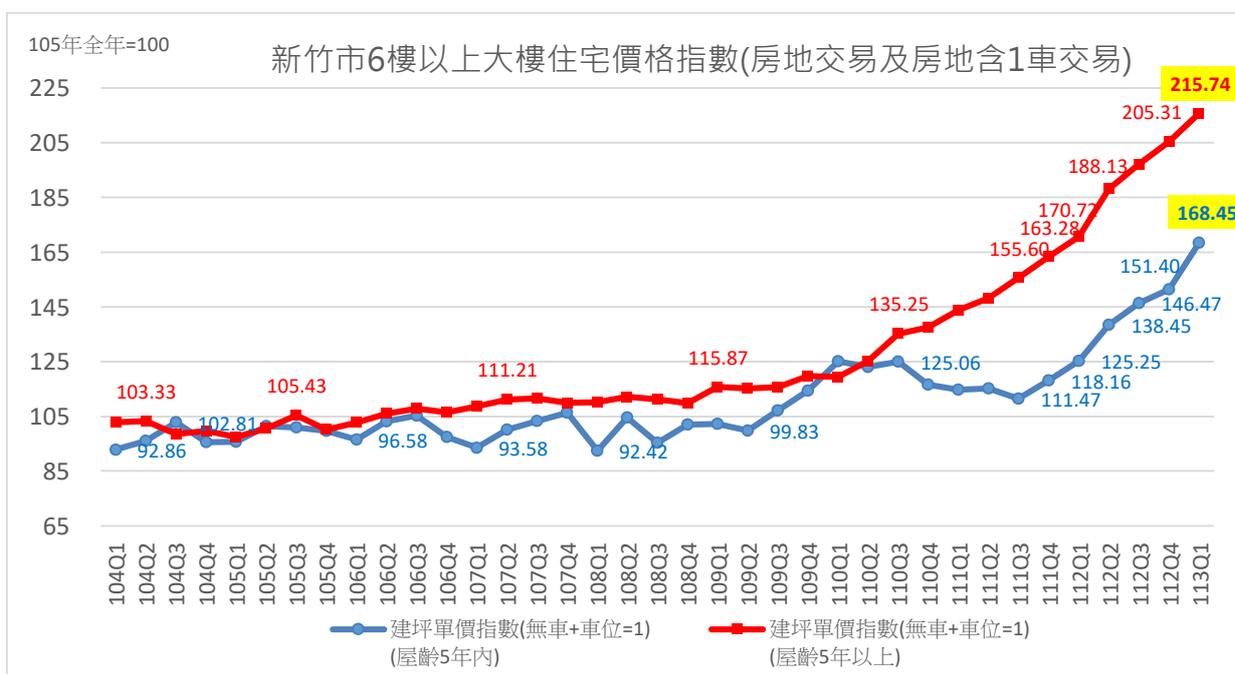


圖 3-1-2 101 年至 113 年第一季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)(節錄)

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 年第一季 161.85，延續前一季高點，再度創下新高，與低點相差 84.35，落差仍持續擴大中。其中季增 7.17，年增 32.29。

表 3-2-1 113 年第一季住宅單價滾動指數表

112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1	季增減數 (113Q1 vs 112Q4)	年增減數 (113Q1 vs 112Q1)
129.56	137.39	146.87	154.68	161.85	7.17	32.29

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 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易以自然人為主，約佔 97.74%，公司法人購屋比例很低，總計登記 34 戶(註)，外國人交易數 5 戶。性別部分，男女登記的比例差不多，其中男性佔 53.61%，女性佔 46.39%。

平均購屋總價男性高於女性，男性約為 1,565 萬，女性則為 1,315 萬元左右，登記為公司、法人的總價平均約 1 億 2,572 萬元，其中一筆東門段一小段的交易包含多筆建物，共 7,365 坪，總價 22.8 億元，為特殊交易；外國人平均約 1,573 萬。

成交單價部份，自然人購屋的平均單價約在 32 萬元至 34 萬元；登記公司、法人的平均單價 64.6 萬，外國人平均單價為 40.8 萬元。

註：本季私法人購置住宅特許案件移轉登記數共計 1 戶。

性別權屬	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
男	906	15,648,713	33.7
女	784	13,146,633	32.1
公司、法人	34	125,720,006	64.6
外國人	5	15,728,000	40.8
總計	1,729	16,678,898	33.6

表 4-1 113 年第一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 年第一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 49.33%，較上一季略減 3.45%；其次為 10 層以下的電梯華廈，約佔 23.48%，較前一季略減 2.18%；透天厝約佔 20.19%，較上季小增 5.03%，無電梯公寓成交量最少，僅佔 6.94%，較上季微增 0.54%。

5 樓以下公寓平均成交單價為 23.1 萬元，電梯華廈為 31.1 萬元，電梯大樓為 35.6 萬元，透天厝為 35.3 萬元，公寓單價相對明顯偏低，其餘產品單價差異不大。

5 樓以下公寓成交總價約為 685 萬元，電梯華廈約為 995 萬元，電梯大樓約為 1,855 萬元，透天厝約為 2,330 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)	120	6,848,498	23.1
住宅大樓(11 層含以上有電梯)	853	18,547,362	35.6
店面(店舖)	1	25,000,000	52.1
透天厝	349	23,300,691	35.3
華廈(10 層含以下有電梯)	406	9,946,192	31.1
總計	1,729	16,678,898	33.6

表 4-2 113 年第一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 年第一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 755 件，約佔整體交易量的 43.67%，較上季微增 0.2%；其次 2 房有 351 戶，約佔 20.30%，較上季略減 2.81%。1 房及 4 房分別有 144 戶及 252 戶，5 房 69 戶，6 房以上 61 戶，變化皆小。

剔除資料不完整的空白及 0 房，總價部分隨著房數增加而增加，大約分布在 502 萬元至 2,048 萬元；單價普遍維持在 31.9 萬元至 34.5 萬元。較上季約增加 1 萬元。

4 房平均面積為 61.6 坪，3 房平均面積為 46.9 坪，2 房居次平均面積為 35.4 坪，1 房平均面積 15.3 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	59	40,235,609	42.7	96.0
0房	38	15,887,105	50.8	40.2
1房	144	5,020,404	33.0	15.3
2房	351	11,438,963	33.9	35.4
3房	755	14,632,173	31.9	46.9
4房	252	20,475,266	34.5	61.6
5房	69	19,722,319	33.1	59.3
6房以上	61	58,267,073	31.8	192.9
總計	1,729	16,678,898	33.6	51.2

表 4-3 113 年第一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 年第一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 57.20%，減少約 3.73%；其次為屋齡 21-30 年約佔 18.62%，屋齡 11-20 年約佔 11.63%，屋齡 31-40 年約佔 6.77%，屋齡 41 年以上約佔 5.78%。

屋齡 0-10 年的建物，平均總價約為 1,607 萬元；屋齡 11-20 年的建物，平均總價約為 1,608 萬元，屋齡 0-20 年平均總價相仿，但平均單價 11-20 年高於 0-10 年 3.9 萬元；平均成交總價最低的，為屋齡 21-30 年的建物，約為 1,334 萬元；屋齡 31-40 年的建物，約為 3,057 萬元，多為市中心透天型住宅。

屋齡最高的 41 年以上，平均單價高達 43.4 萬元，多為市區中心精華區建物，本季為各屋齡級距中最高者。

屋齡	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
0-10 年	989	16,068,011	34.2
11-20 年	201	16,082,095	38.1
21-30 年	322	13,338,247	28.9
31-40 年	117	30,572,345	25.7
41 年以上	100	18,421,708	43.4
總計	1,729	16,678,898	33.6

表 4-4 113 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易屋齡分析表

第五章 結論

- 一、 113 年第二季來到旺季，加上新青安政策推動，以及台股仍在高檔盤整，全台房屋買賣交易升溫，無論預售屋、新成屋或中古屋，在本季均十分熱絡。

六都第二季移轉登記棟數，較去年 112 年第二季大幅成長，臺南市及高雄市年增率均逾四成，桃園市成長約三成，新北市及台中市增幅約為 2 成，台北市成長 16.20%。新竹市更是大增 49%。

不過，相較之下新竹市的市場規模較小，相對的變動影響幅度較大，從月資料來看，第二季交易量增，但 5 月之後出現陡降，竹北市也是同步下滑，這波行情可能將趨緩。

- 二、 預售屋實價登錄依篩選條件在本季新增 593 戶，北區新增 337 戶，較上季增加 127 戶，平均議價率 4.2%，與上季相仿；東區新增 230 戶，平均議價率 6.3%，因高價案單價開價持續上升，議價率較上季增加，開價持續創新高，但高價案成交戶數仍穩定增加，顯示買氣強勁。負值議價率案在本季亦是有增無減，研判與高樓層戶別交易量增多有關，推測高樓層相對高單價戶別在本季頗受青睞。

整體預售屋平均單價維持高檔，112 年第四季約 56.2 萬元，113 年第一季平均約 58.4 萬元，113 年第二季平均約 57.2 萬元，與 112 年第二季相較，單價上升約 1 成左右；平均成交總價亦連續七季維持在 2,000 萬至 2,400 萬之間，113 年第二季較上季持平。

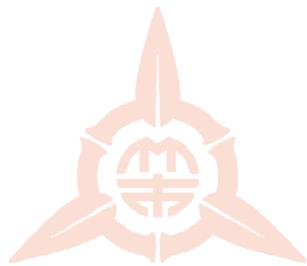
- 三、 價格指數部分，113 年第一季季增 9.69，年增 32.01；滾動指數則季增 7.17，年增 32.29，尚未出現趨緩跡象。以區分屋齡的房價指數來看，5 年以內新成屋指數本季再度上升了 17.05，來到 168.45；5 年以上中古屋價格的指數也是在 200 以上持續攀升。

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，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，追價最為明顯，並持續追價中，六都皆出現類似現象。

- 四、 中古屋交易市場部分，住宅型態以電梯大樓居冠佔 49.33%，比例略降。電梯華廈佔 23.48%，比例也是微減；透天厝佔 20.19%居第三，113 年第一季增加約 5%，公寓極少僅佔 6.94%。交易格局以 3 房成交戶數最多，約佔整體交易量的 43.67%，其次 2 房約佔 20.30%，2、3 房格局合計約

佔 64%。4 房平均面積為 61.6 坪，3 房平均面積為 46.9 坪，2 房平均面積為 35.4 坪，1 房平均面積 15.3 坪，113 年第一季 4 房面積較上季增加約 7.7 坪。

屋齡 10 年以內的移轉登記數約佔 57.20%；其次為屋齡 21-30 年約佔 18.62%；屋齡 11-20 年約佔 11.63%，屋齡 31-40 年約佔 6.77%，屋齡 41 年以上約佔 5.78%，113 年第一季成交屋齡比例與 112 年第四季相較變化不大。113 年第一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。



新竹市政府
Hsinchu City Government