

110 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

中華民國 110 年 8 月

目錄

第一章	110年第一季住宅市場概況	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 1-2-1 103 年至 110 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 110 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 110 年 7 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖	3
圖 3-1-1 101 年至 110 年 Q1 新竹市住宅單價季指數	9
圖 3-1-2 101 年至 110 年 Q1 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 1-1-1 101 年至 110 年第季七都買賣移轉登記棟數一覽 -----	1
表 2-1 100 年至 110 年 6 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區列表 -----	5
表 2-2 100 年至 110 年 6 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表 -----	7
表 3-1-1 110 年第一季住宅單價指數表 -----	9
表 3-2-1 110 年第一季住宅單價滾動指數表 -----	11



第一章 110 年第二季住宅市場概況

第一節 登記棟數分析

一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 110 年第二季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，普遍出現 3 成以上之大幅成長。其中僅桃園市增幅約 16%；台北市、新北市、台中市均約成長 3 成，台南市及高雄市年增約 4-5 成，六都普遍呈現明顯大增現象。

今年第一季雖然陸續推出打炒房政策，但目前看來短期影響不大，其中桃園市、台中市、台南市及新竹市，皆創下 101 年以來第一季的新高紀錄，新北市及高雄市為 101 年以來的次高，台北市則為第三高，顯示需求很強勁。

與六都相對比較起來，新竹市的移轉棟數依舊持續上季的大增，以 3,121 棟創下 102 年以來的新高，單季年增率延續上季超過 6 成的增幅，第二季高達 61.38%，新竹市已經連四季大增。

表 1-1-1 101 年至 110 年第二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
110Q2 v.s 109Q2	29.23%	32.84%	15.09%	33.53%	49.72%	43.29%	61.38%
110Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	3,121
109Q2	6,715	13,914	10,333	9,676	5,292	8,657	1,934
108Q2	7,416	15,367	10,155	10,753	6,192	10,380	2,235
107Q2	6,626	14,957	8,885	9,724	5,548	8,356	1,810
106Q2	5,901	13,546	9,188	10,458	4,939	9,147	1,946
105Q2	5,220	10,681	12,053	8,708	4,259	6,897	1,964
104Q2	6,583	12,497	9,394	10,521	4,850	8,657	2,988
103Q2	8,480	16,501	12,112	12,288	5,848	10,530	2,682
102Q2	10,846	21,725	14,594	13,997	6,543	12,251	2,335
101Q2	10,834	19,679	12,967	13,057	5,546	11,911	3,529

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 110 年第二季買賣移轉登記棟數為 3,121 棟，較上季增加 155 棟。

第一次登記棟數部分，則較前一季大減 1,075 棟，僅有 475 棟，與 104 年 Q2(445 棟)及 106 年 Q2(422 棟)棟數相仿。

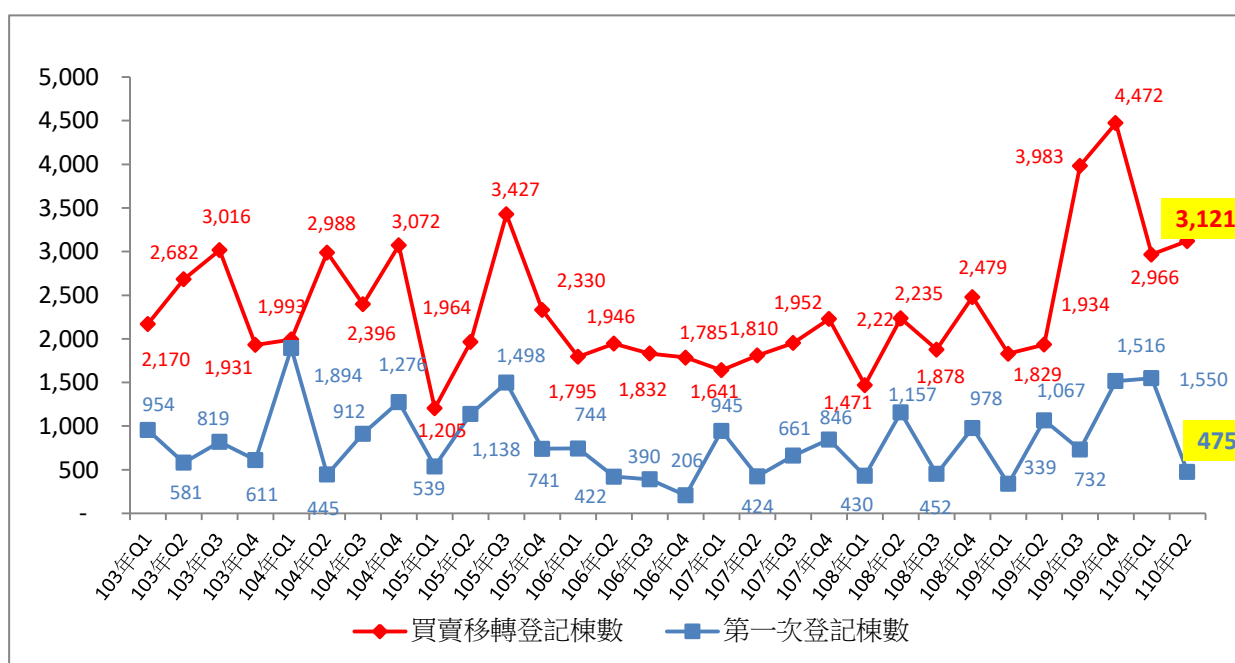


圖 1-2-1 103 年至 110 年第二季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

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。

相對於新竹市在近幾季出現的大幅變動，竹北市相對幅度較小，竹北市第二季買賣登記移轉棟數為 1,933 棟，較前一季增加 10.39%，年變動率約在 29.99% 左右。

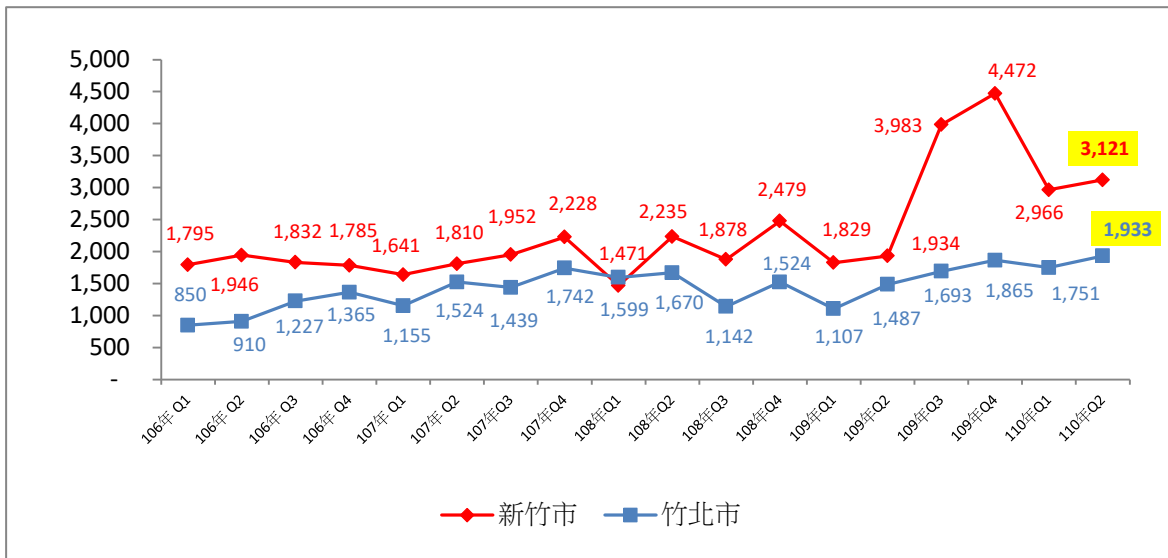


圖 1-2-2 106 年至 110 年第二季新竹地區買賣移轉登記棟數圖

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)

以單月延伸至 110 年 7 月的資料來看，3-6 月連續 4 個月維持在千棟的移轉登記量。由於今年 2 月份第一次登記棟數來到 1,276 棟的新高點，因此在接下來的一季過戶交屋大增；第一次登記量從 3 月起便銳減回歸常態，買賣移轉登記棟數應也會成長趨緩。

鄰近的竹北市，新成屋的交屋高峰期已過，近年來新增供給不多，近一年來雖然預售新案增加不少，但大多距完工交屋登記還有一段時日，因此目前買賣移轉登記棟數持續維持穩定，大多維持在 500 棟-600 棟，變化不大。7 月較 6 月減少 65 棟。

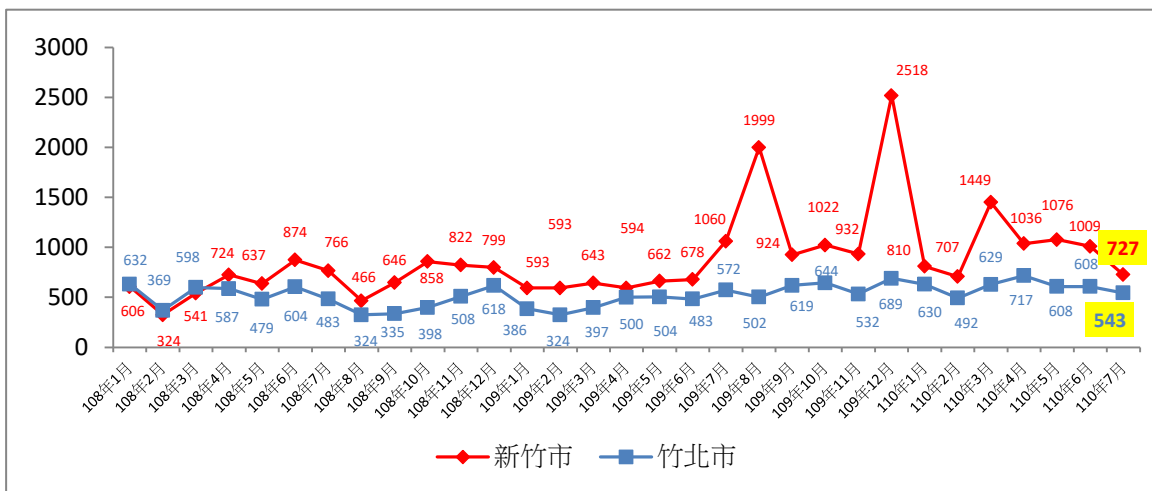


圖 1-2-3 108 年 1 月至 110 年 7 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

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 110 年 6 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 575 戶，規劃戶數為 3,941 戶，約占 14.59%。較上季又減 2.52%，每季持續下降。

其中東區待售新成屋 355 戶，約占規劃戶數之 10.96%，佔比愈來愈低，規劃戶較上季減少約 130 戶；北區待售新成屋 145 戶，約占規劃總戶數 24.41%，持續較上季上升約 4.4%，本季待售戶數增加 13 戶，規劃戶數則減少；香山區待售新成屋總戶數 75 戶，約占規劃戶數之 70.14%，較上季增加 25%，本季待售戶增加 7 戶，規劃戶數則減少。

其中東區 104 年光埔一期商業區住宅大樓案，109 年下半年減少 44 戶，110 年上半年續減 36 戶；108 年光埔一期另一商業區住宅大樓案去年下半年減少 126 戶，今年上半年又減少 65 戶。已經有屋齡的新成屋還是持續買賣移轉，顯示買氣很好。

本季新增 2 案中小坪數剛進場新案，戶量不大都在 70 戶以內；上季 110 年進場的兩個住宅大樓案，在上季分別尚餘 58、45 戶，本季已不在統計範圍

內，剩餘戶數應在 10 戶以下了。

北區在第二季待售新成屋戶數較上季增加 13 戶，本季新增的三案中，一住宅大樓案戶數較多達 52 戶，110 年第一季有 4 案其待售戶在 10-13 戶不等的住宅大樓及公寓、透天，本季皆已未列入統計，顯示待售戶數皆在 10 戶以下了。

香山區在第一季銷售也是頗為穩定，其中 100 年及 106 年的待售新成屋，在本季皆持續有售出，實屬不易，100 年之別墅案戶數已低於 10 戶以下；第二季新登場的一華廈新案戶數較多達 49 戶。

表 2-1 100 年至 110 年 6 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	37	58	107
	住宅大樓	104	18	597	46-86
	店面	104	10	137	42-49
	商辦大樓	106	112	223	41
	住宅大樓	108	26	505	39-43
	住宅大樓	109	13	583	19-42
	住宅大樓	110	13	982	24-38
	華廈	110	14	14	21-25
	住宅大樓	110	24	24	23
	住宅大樓	110	64	64	17-40
	小計			355	3240
北區	公寓	103	13	13	25-34
	公寓	106	10	39	29-37
	住宅大樓	107	10	45	24-36
	住宅大樓	107	18	311	30-60
	住宅大樓	109	20	62	23-33
	透天	110	10	10	103
	住宅大樓	110	12	62	23-31
	住宅大樓	110	52	52	40-50
	小計			145	594
香山區	別墅	106	17	33	75-80

	透天	110	9	25	50
	華廈	110	49	49	22-24
	小計		75	107	
	總計		575	3941	

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，110年第二季待售新成屋總計有575戶，較上季減少140戶，經過前一季變動不大後，本季再度大幅減少。其中公寓/大樓/華廈類型戶數減少88戶最多；透天別墅類36戶，較上季減52戶，較一年前已經減少超過百戶；店面商辦類型本季持平。

公寓/大樓及華廈的待售戶數，約有55.9%集中在東區，其次是北區約占32.4%，香山則佔11.8%。透天別墅類主要集中於香山區，本季較上季大減了42戶。

以年度來看，本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了26戶；108年再由78戶大減為26戶；109年由61戶減少為33戶，108年至109年減少戶數甚多。110年的待售新成屋247戶，以東區的公寓/大樓/華廈有115戶為大宗。

表 2-2 100 年至 110 年 6 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

型態	行政區	109 年 Q3 待 售新 成屋 戶數	109 年 Q4 待 售新 成屋 戶數	110 年 Q1 待 售新 成屋 戶數	110 年 Q2 待 售新 成屋 戶數	占比	110 年	109 年	108 年	107 年	106 年	100~105 年
公寓/大樓 /華廈	東區	494	315	383	233	55.9%	115	13	26	0	0	79
	北區	229	175	122	135	32.4%	64	20	0	28	10	13
	香山區	29	17	0	49	11.8%	49	0	0	0	0	0
	小計	752	507	505	417	100.0%	228	33	26	28	10	92
透天/別墅	東區	0	10	10	0	0.0%	0	0	0	0	0	0
	北區	80	54	10	10	27.8%	10	0	0	0	0	0
	香山區	89	50	68	26	72.2%	9	0	0	0	17	0
	小計	169	114	88	36	100.0%	19	0	0	0	17	0
店面/商辦	東區	139	127	122	112	100.0%	0	0	0	0	112	10
	小計	139	127	122	112	100.0%	0	0	0	0	112	10
總計		1060	748	715	575	-	247	33	26	28	139	102

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 110 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

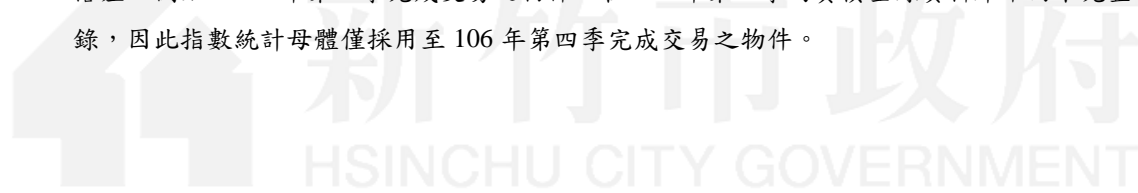
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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。



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。

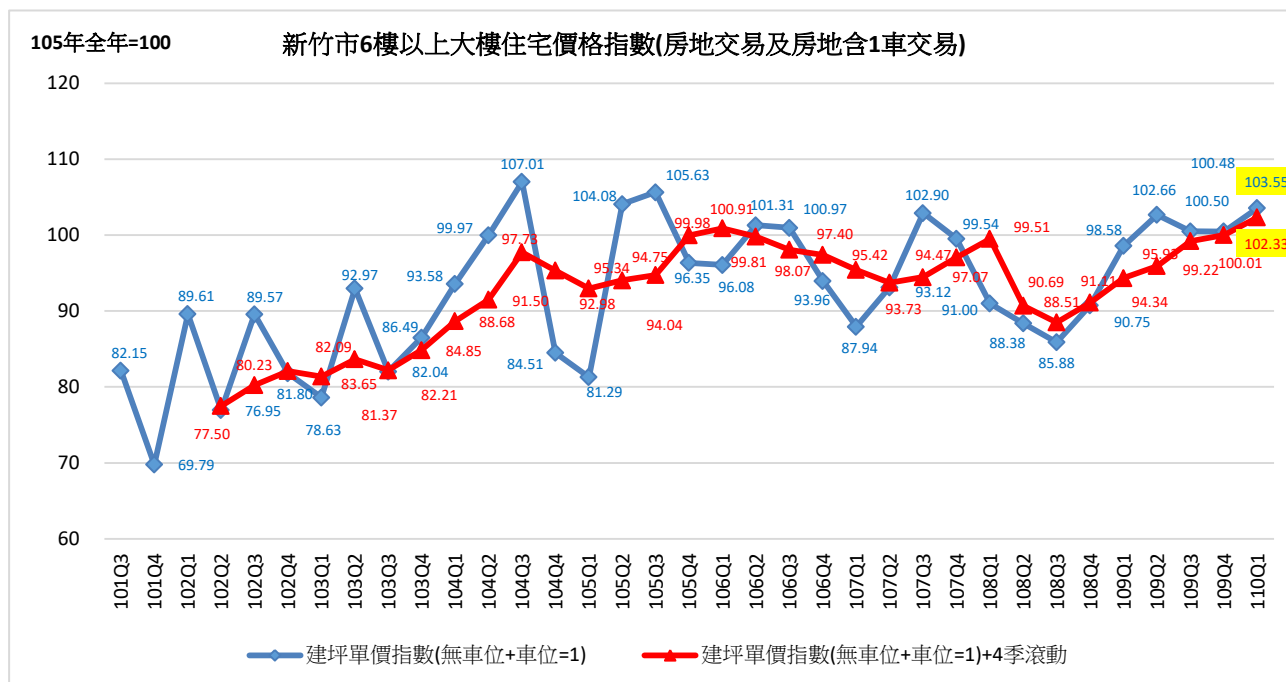


圖 3-1-1 101 年至 110 年 Q1 新竹市住宅單價季指數

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。

110 年第一季，單價指數為 103.55，相對較上季增加 3.07，直追 104 年第三季高點；較去年同期則增加 4.97，增幅明顯。

表 3-1-1 110 年第一季住宅單價指數表

109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	季增減數 (110Q1 v. s 109Q4)	年增減數 (110Q1 v. s 109Q1)
98.58	102.66	100.50	100.48	103.55	3.07	4.97

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3季至110年第1季，皆呈現上升趨勢。

屋齡5年以下之住宅房價指數，自109年第2季起便快速上升，4季時間內，指數由99.83，上升至125.13，上升25.3，尤其110年第一季，較前一季明顯上升10.71；同時間內，屋齡5年以上之住宅指數，由115.22，上升至119.47，上升4.25，較前一季則微幅減少0.32，呈現平穩。顯示屋齡5年以內住宅的價格增幅相對顯著。

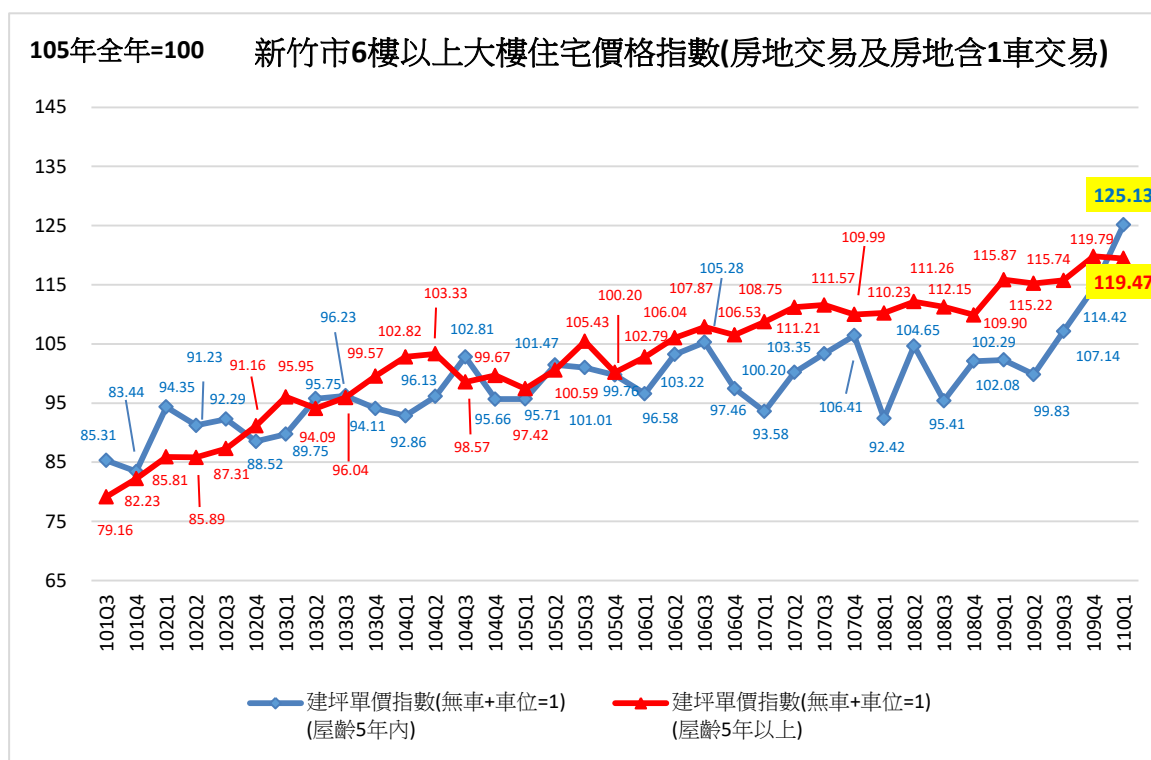


圖 3-1-2 101 年至 110 年 Q1 新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

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，最高在 106 年第一季 100.91。

110 年第一季，單價滾動指數為 102.33，相對較上季增加 0.79；較去年同期增加 7.99。

表 3-2-1 109 年第四季住宅單價滾動指數表

109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	季增減數 (110Q1 v. s 109Q4)	年增減數 (110Q1 v. s 109Q1)
94.34	95.93	99.22	100.01	102.33	2.32	7.99

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

110 年第一季的單價指數季增 3.07 為 103.55，本季明顯上升；滾動指數 102.33，季增 2.32，年增 7.99，年增增幅也是很明顯，顯示住宅單價持續上升。

第四章 結論

- 一、因交易簽約與地政登記之時間落差，每年第二季 4-6 月的買賣移轉登記棟數，實際上應是反映農曆年後的地產市況。109 年全年以 32.6 萬棟件數，創下 102 年以來的新高紀錄，110 年延續其熱況，房地產買賣持續熱絡，再加上股市新高推動、房地合一稅 2.0 版 4 月 9 日立院三讀通過，促使部分投資者急脫等因素，即便 5 月中新冠疫情急轉直下，第二季的買賣移轉登記棟數，依舊創下新高。

七都移轉登記棟數普遍大幅成長 3 成以上，除了桃園市成長 15% 外，台北市、新北市及台中市都成長 3 成，台南市成長 5 成，高雄市成長 43%，六都均呈現大幅成長。新竹市市況與六都趨勢並無二致，並創下 101 年以來第二季的新高棟數，3-6 月連續 4 個月單月都破千件，市況十分熱絡。

- 二、新竹市的熱況與第一次登記棟數的關聯性頗大，前兩季單季均超過 1,500 棟，登記後移轉給買方，再度衝高移轉登記棟數。長期觀察，除了 108 年、109 年的第二季出現上千棟數之外，其餘第二季的第一次登記棟數均值，大都穩定維持在 400 棟-600 棟之間，110 年第二季第一次登記回歸到 475 棟的常態棟數，預料下半年的移轉登記棟數，亦將回到穩定值。
- 三、新竹市況熱絡十分全面，待售新成屋戶數逐季下降，規劃量體在 100 戶以內的新案，大約在當季就可以銷售至 10 戶以下；甚至連 108 年、109 年推出的新成屋，也都還在陸續清銷中，每季減少約 50 戶左右，顯示新舊案的新成屋都在迅速銷售出清中。

以建築型態來看，公寓/大樓/華廈類較上季減少 88 戶，透天類型也較上季減少 50 戶以上；店面商辦相對持平，買氣平淡。

- 四、價格指數部分，第四季季增 3.07，年增 4.97；滾動指數則季增 2.32，年增 7.99。與前幾季將較，增幅本已趨緩的季增率又再上升，年增幅度更為明顯，跟去年同期相較，成交單價明顯上升，呈現價量齊揚。經區分屋齡的房價指數來看，應與單價相對較高的 5 年內新成屋價格明顯上升有關。

109 年年底以來政院公告實施的打炒房政策，主要是限制短期投資性買賣交易；新竹市的房價看來並未受到影響，即便新成屋價格推升，買氣依然旺盛，民眾購屋底蘊十分雄厚。