

110 年第三季
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 11 月

目錄

| | | |
|-----|---------------|----|
| 第一章 | 110年第三季住宅市場概況 | 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 | 7 |
| 第一節 | 單價指數分析 | 8 |
| 第二節 | 單價滾動指數分析 | 9 |
| 第三節 | 綜合分析 | 10 |
| 第四章 | 結論 | 11 |



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

圖目錄

| | |
|--|----|
| 圖 1-2-1 103 年至 110 年第三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 年第三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 9 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 Q2 新竹市住宅單價季指數 | 8 |
| 圖 3-1-2 101 年至 110 年 Q2 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 年第三季七都買賣移轉登記棟數一覽 | 1 |
| 表 2-1 100 年至 110 年 9 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 9 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表 | 6 |
| 表 3-1-1 110 年第二季住宅單價指數表 | 8 |
| 表 3-2-1 110 年第二季住宅單價滾動指數表 | 10 |



第一章 110 年第三季住宅市場概況

第一節 登記棟數分析

一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 110 年第三季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，出現量減的反轉現象，台中以北減幅都在 25% 左右。其中台中市減幅 26.52%、桃園市減幅 26.09%、台北市減幅 25.06%、新北市減幅 22.35%、高雄市減幅 10.49%，僅台南市小增 4.42%，六都明顯衰退。

第三季進入傳統淡季，民俗月的影響仍在，不過疫情影響因素可能更鉅，全台進入二級警戒，政府呼籲民眾及企業分流上班及居家辦公，人流大幅降低，看屋及購屋量大減，兩項因素反應在第三季一同發酵，造成六都買賣移轉登記棟數大減。

與六都相對比較起來，新竹市的移轉棟數減幅更大達 48.96%，僅有 2,033 棟，在連四季大增之後，出現反轉大減，除了疫情因素，應該另有新成屋的交屋潮告一段落，造成買賣移轉棟數明顯趨緩。

表 1-1-1 101 年至 110 年第三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 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|----------------|----------------|
| 110Q3 vs 109Q3 | -25.06% | -22.35% | -26.09% | -26.52% | 4.42% | -10.49% | -48.96% |
| 110Q3 | 6,371 | 14,107 | 9,743 | 9,598 | 6,640 | 9,271 | 2,033 |
| 109Q3 | 8,502 | 18,167 | 13,182 | 13,062 | 6,359 | 10,358 | 3,983 |
| 108Q3 | 7,166 | 15,587 | 10,518 | 11,031 | 5,635 | 8,314 | 1,878 |
| 107Q3 | 6,853 | 14,918 | 9,065 | 9,355 | 5,076 | 8,041 | 1,952 |
| 106Q3 | 6,053 | 13,288 | 9,194 | 9,844 | 4,994 | 8,636 | 1,832 |
| 105Q3 | 6,622 | 12,110 | 9,453 | 8,165 | 4,332 | 8,120 | 3,427 |
| 104Q3 | 6,572 | 11,401 | 8,341 | 9,194 | 4,596 | 8,169 | 2,396 |
| 103Q3 | 7,510 | 14,846 | 10,057 | 11,869 | 4,941 | 8,923 | 3,016 |
| 102Q3 | 9,918 | 21,320 | 13,215 | 14,084 | 5,439 | 11,290 | 2,956 |
| 101Q3 | 10,328 | 17,814 | 11,787 | 11,956 | 5,004 | 9,489 | 2,285 |

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 年第三季買賣移轉登記棟數為 2,033 棟，較 110 年第二季減少 1,088 棟，減幅為 34.86%。

第一次登記棟數部分則再度下滑，較前一季減少 161 棟，僅有 314 棟，為 109 年 Q1(339 棟)以來的新低點，亦是 103 年以來的次低點。

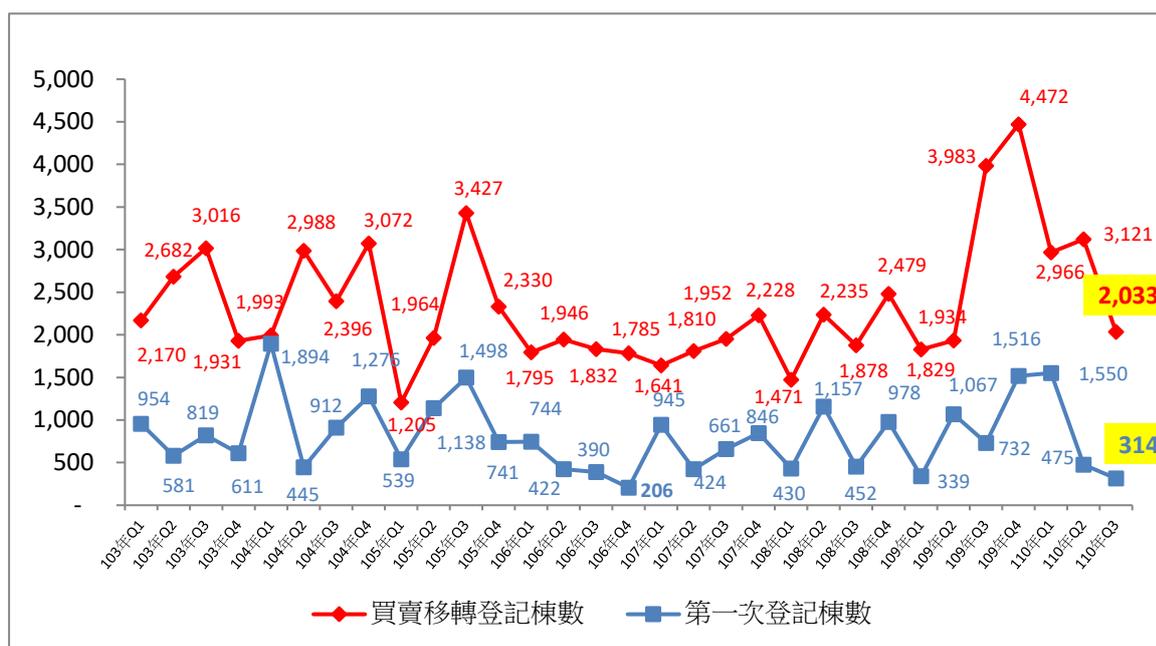


圖 1-2-1103 年至 110 年第三季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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，竹北市第三季買賣登記移轉棟數為 1,361 棟，較前一季減少 29.59%。



圖 1-2-2106 年至 110 年第三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 10 月的資料來看，今年 2 月份第一次登記棟數來到 1,276 棟的新高點，從 3 月起便銳減回歸常態，該因素的效應持續下降中，每月維持在 700 棟左右。

鄰近的竹北市，新成屋大多在興建中，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並不多，大多維持在 500 棟-600 棟，變化不大，10 月僅 337 棟。

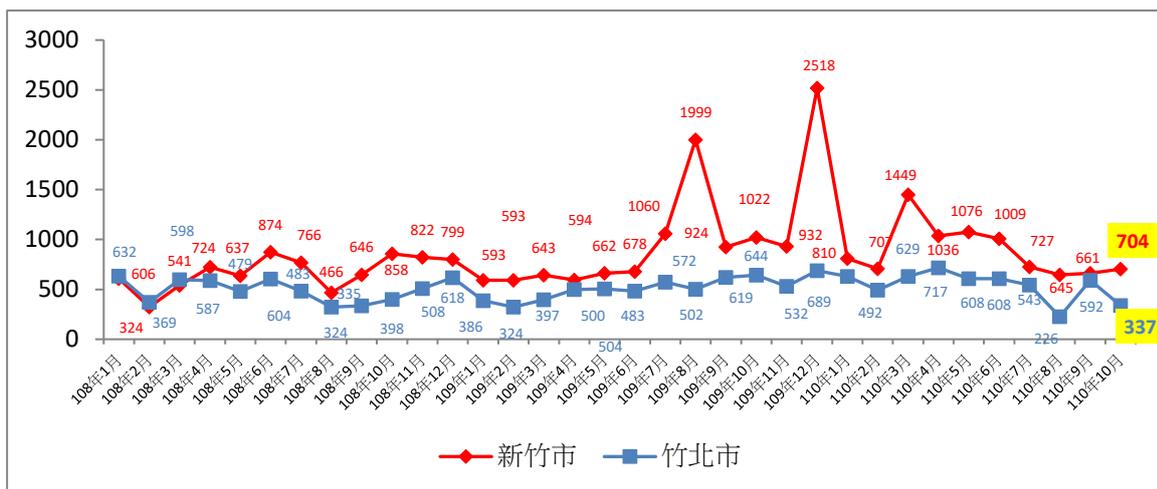


圖 1-2-3108 年 1 月至 110 年 10 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

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 9 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 418 戶，較前季統計減少 157 戶，規劃戶數為 1,855 戶，較前季統計減少 2,086 戶，因規劃戶數大減，因此待售新成屋戶數佔規劃戶數比例約占 22.53%。較上季增加 7.97%。東區兩大案「富春居」及「竹科悅揚」已近完銷，造成規劃戶數大減。

其中東區待售新成屋 256 戶，約占規劃戶數之 16.17%，佔比較上季提高，規劃戶數較上季減少約 1,657 戶；北區待售新成屋 104 戶，約占規劃總戶數 54.74%，較上季上升約 30.33%，本季待售戶數微幅減少，規劃戶數則大幅降低；香山區待售新成屋總戶數 58 戶，約占規劃戶數之 70.73%。待售新成屋所佔比例持平。

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，本季則續減 1 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，本季同樣續減一戶。已經有屋齡的新成屋本季買氣稍有停頓。

本季新增 2 案，分為中小坪數住宅大樓，以及透天案，戶量不大都在 35 戶以內；上季 110 年進場的兩個住宅大樓案，在上季分別尚餘 24、26 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減少 41 戶，本季新增的二案中，其中一案為住宅大樓案，戶數較多達 52 戶，110 年第二季有 5 案，合計待售戶共 112 戶，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 106 年的待售新成屋，在本季皆持續有售出，實屬不易，本季無新登場新案。

表 2-1 100 年至 110 年 9 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 |
| | 住宅大樓 | 103 | 36 | 58 | 107 |
| | 住宅大樓 | 104 | 17 | 597 | 46-86 |
| | 店面 | 104 | 10 | 137 | 42-49 |
| | 商辦大樓 | 106 | 111 | 223 | 41 |
| | 店面 | 108 | 25 | 505 | 39-43 |
| | 住宅大樓 | 110 | 32 | 33 | 20-50 |
| | 透天 | 110 | 11 | 16 | 138 |
| | 小計 | | 256 | 1583 | |
| 北區 | 公寓 | 103 | 13 | 13 | 25-34 |
| | 公寓 | 106 | 10 | 39 | 29-37 |
| | 透天 | 110 | 10 | 10 | 103 |
| | 住宅大樓 | 110 | 19 | 76 | 24-55 |
| | 住宅大樓 | 110 | 52 | 52 | 30-50 |
| | 小計 | | 104 | 190 | |
| 香山區 | 別墅 | 106 | 13 | 33 | 75-80 |
| | 華廈 | 110 | 45 | 49 | 22-24 |
| | 小計 | | 58 | 82 | |
| 總計 | | | 418 | 1855 | |

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年第三季待售新成屋總計有418戶，較上季減少157戶，經過前一季的大幅減少，本季持續穩定減少。其中公寓/大樓/華廈類型戶數減少179戶最多；透天別墅類34戶，較上季減2戶，較一年前已經減少超過百戶；店面商辦類型本季增加24戶。

公寓/大樓及華廈的待售戶數，約有41.6%集中在東區，其次是北區約占39.5%，香山則佔18.9%。透天別墅類主要集中於香山區，本季較上季微幅減少了2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12戶；107年再由28戶大減為0戶；109年由33戶減少為0戶，107年至109年減少戶數甚多。110年的待售新成屋169戶，以東區的公寓/大樓/華廈有148戶為大宗。

表 2-2 100 年至 110 年 9 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

| 型態 | 行政區 | 109 年 Q1 待售 新成 屋戶 數 | 109 年 Q2 待售 新成 屋戶 數 | 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 | 110 年 Q3 待售 新成 屋戶 數 | 占比 | 110 年 | 109 年 | 108 年 | 107 年 | 106 年 | 100 至 105 年 |
|----------|-----|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------------|
| 公寓/大樓/華廈 | 東區 | 577 | 1076 | 494 | 315 | 383 | 233 | 99 | 41.6% | 32 | 0 | 0 | 0 | 0 | 67 |
| | 北區 | 300 | 412 | 229 | 175 | 122 | 135 | 94 | 39.5% | 71 | 0 | 0 | 0 | 10 | 13 |
| | 香山區 | 40 | 43 | 29 | 17 | 0 | 49 | 45 | 18.9% | 45 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 小計 | 917 | 1531 | 752 | 507 | 505 | 417 | 238 | 100.0% | 148 | 0 | 0 | 0 | 10 | 80 |
| 透天/別墅 | 東區 | 15 | 14 | 0 | 10 | 10 | 0 | 11 | 32.4% | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 北區 | 69 | 86 | 80 | 54 | 10 | 10 | 10 | 29.4% | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 香山區 | 131 | 89 | 89 | 50 | 68 | 26 | 13 | 38.2% | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 |
| | 小計 | 215 | 189 | 169 | 114 | 88 | 36 | 34 | 100.0% | 21 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 |
| 店面/商辦 | 東區 | 140 | 139 | 139 | 127 | 122 | 112 | 146 | 100.0% | 0 | 0 | 25 | 0 | 111 | 10 |
| | 小計 | 140 | 139 | 139 | 127 | 122 | 122 | 146 | 100.0% | 0 | 0 | 25 | 0 | 111 | 10 |
| 總計 | | 1272 | 1859 | 1060 | 748 | 715 | 575 | 418 | - | 169 | 0 | 25 | 0 | 134 | 90 |

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 年第二季

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

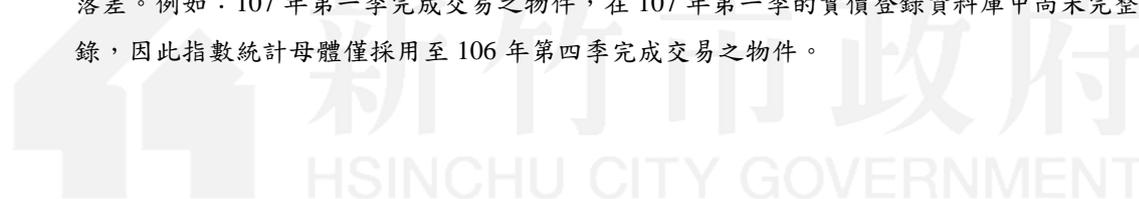
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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 年第二季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

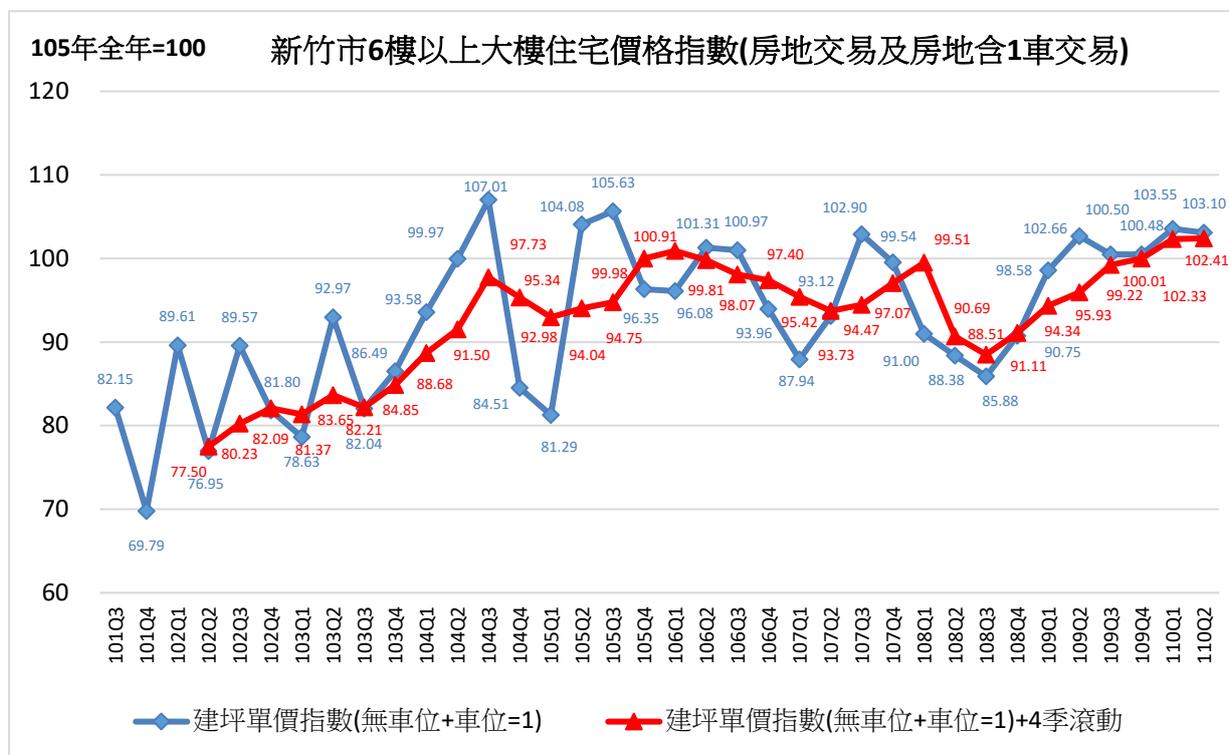


圖 3-1-1101 年至 110 年 Q2 新竹市住宅單價季指數

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 年第二季，單價指數為 103.10，相對較上季小減 0.45；較去年同期則小增 0.44，增幅趨緩。

表 3-1-1 110 年第二季住宅單價指數表

| 109Q2 | 109Q3 | 109Q4 | 110Q1 | 110Q2 | 季增減數 (110Q2 vs 110Q1) | 年增減數 (110Q2 vs 109Q2) |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------------|--------------------------|
| 102.66 | 100.50 | 100.48 | 103.55 | 103.10 | -0.45 | 0.44 |

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年第二季，皆呈現上升趨勢。

屋齡5年以下之住宅房價指數，自109年第二季起便快速上升，4季時間內，指數由99.83，上升至125.13，110年第二季小減至123.11；同時間內，屋齡5年以上之住宅指數，由115.22，上升至119.47，110年第二季持續上升至125.23，較前一季增加5.76，創下新高。

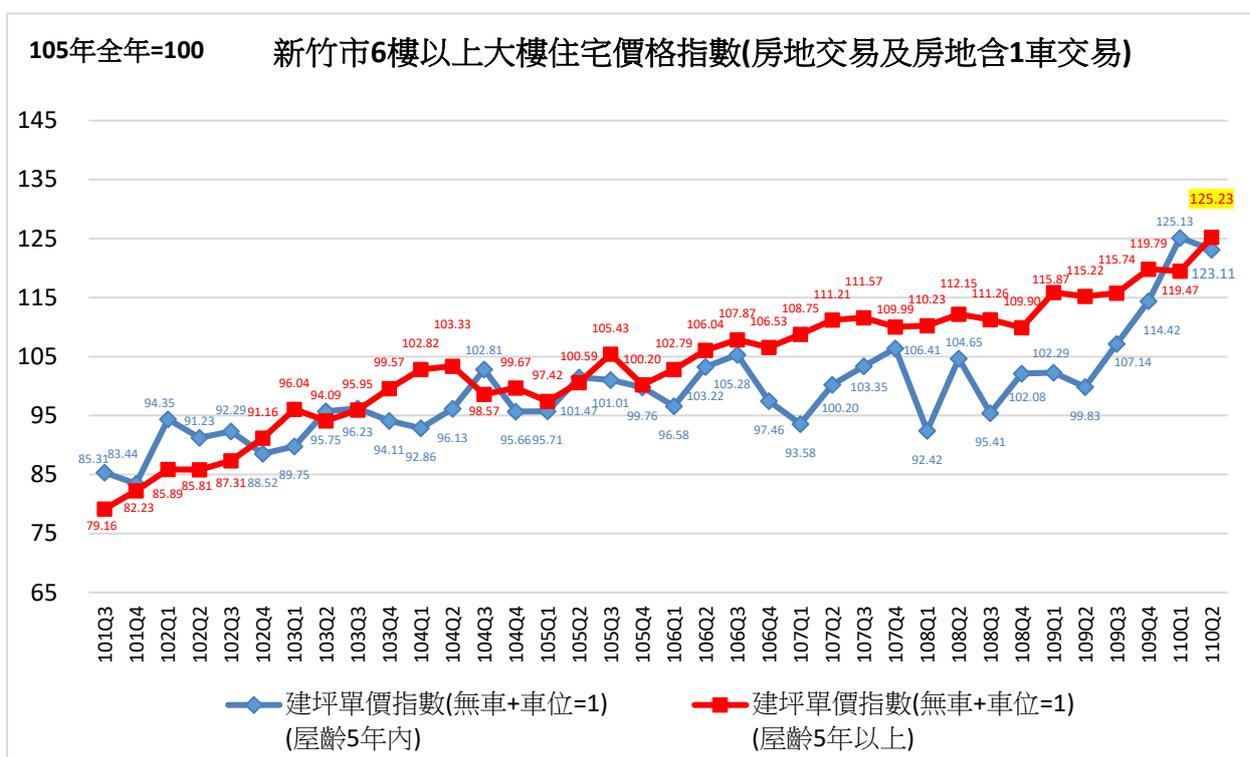


圖 3-1-2 101 年至 110 年第二季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

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，最高在今年第二季 102.41，相差 24.91。

110 年第二季，單價滾動指數為 102.41，相對較上季增加 0.08；較去年同期增加 6.48，增幅出現趨緩跡象。

表 3-2-1 110 年第二季住宅單價滾動指數表

| 109Q2 | 109Q3 | 109Q4 | 110Q1 | 110Q2 | 季增減數 (110Q2 v. s 110Q1) | 年增減數 (110Q2v. s 109Q2) |
|-------|-------|--------|--------|--------|----------------------------|---------------------------|
| 95.93 | 99.22 | 100.01 | 102.33 | 102.41 | 0.08 | 6.48 |

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

110 年第二季的單價指數季減為 103.10，本季小減堪稱持平；滾動指數 102.41，季增 0.08，年增 6.48，年度增幅顯著。

第四章 結論

一、今年第三季的買賣移轉登記棟數，受到民俗月及疫情影響，整體交易棟數大減 2 成以上，頗出乎意料；這波疫情在 5 月中開始大爆發，全民緊繃，影響延續到第三季，人流車流大減，倚賴看屋互動的房地產市場同樣也受到很大的影響，看屋降低，成交量大減。

一反過去七都移轉登記棟數大幅成長三成以上的態勢，與去年同期相較，第三季幾乎全面大減，除了台南市成長 4.42% 外，高雄市減少一成左右，台北市、新北市、桃園市及台中市都減少 25% 左右，市況冷清許多。

二、在疫情警戒期間，新竹市交易量也是大受影響，除了整體的因素之外，新成屋交屋潮告一段落也是一大因素，一般常態交易登記量，每月平均約在 500 棟-600 棟，每季平均約在 2,000 棟左右，因此在去年及今年第一季出現上千棟的熱況後，逐漸恢復常軌，下降幅度較之六都更為明顯，較去年同期減少 48.96%。

三、疫情嚴峻期間，新竹市的房市堪稱穩定，雖然第三季的移轉棟數較去年同期大減，但主要是因為兩個超級大案銷售近尾聲，才會跟去年同期有明顯落差，與前幾年第三季相較，還算是持平，不像台中以北的四都出現 25% 左右的衰退，疫情下買氣穩定。

本季較特別的是，100 年-109 年已有屋齡的新成屋，移轉量甚多，總計減少約 75 戶，業界俗稱的”新古屋”在本季陸續售出，研判可能與整體待售新成屋數大減，選擇性降低所致，今年以來買氣強度可見一斑。

四、價格指數部分，第二季季減 0.45，年增 0.44；滾動指數則季增 0.08，年增 6.48，整體漲幅已經趨緩。季減 0.45 看似乎緩，但經區分屋齡的房價指數來看，5 年以內新成屋價格看似已從高點趨緩，5 年以上的成屋價格反而來到新高，第二季中古屋追價的態勢趨明顯。