

109 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 109 年 8 月

目錄

第一章	109年第二季住宅市場概況	1
第一節	房市整體概況	1
第二節	新竹市交易市況	3
第二章	新竹市待售新成屋概況分析	7
第三章	新竹市住宅單價指數分析	11
第一節	單價指數分析	12
第二節	單價滾動指數分析	13
第三節	綜合分析	14
第四章	結論	15



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

圖目錄

圖 1-1-1 101 年至 109 年歷年第二季全國買賣移轉登記棟數圖 -----	1
圖 1-1-2 103 年至 109 年第二季全國買賣移轉登記棟數圖 -----	2
圖 1-2-1 103 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖 -----	3
圖 1-2-2 101 年至 109 年第二季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖 ---	4
圖 1-2-3 106 年至 109 年第二季新竹地區買賣移轉登記棟數圖 -----	5
圖 1-2-4 106 年 1 月至 109 年 7 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖 -----	6
圖 3-1-1 101 年至 109 年 Q1 新竹市住宅單價季指數 -----	12



表目錄

表 1-1-1 101 年至 109 年第二季 七都買賣移轉登記棟數一覽 -----	3
表 2-1 100 年 4 月至 109 年 06 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區列表 -----	8
表 2-2 100 年 4 月至 109 年 06 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表 -----	10
表 3-1-1 109 年第一季住宅單價指數表 -----	12
表 3-2-1 109 年第一季住宅單價滾動指數表 -----	13



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

第一章 109 年第二季住宅市場概況

第一節 房市整體概況

一、全國買賣移轉登記棟數

1. 買賣移轉登記棟數

統計歷年第二季的全國買賣移轉登記棟數，109 年第二季的登記棟數為 71,017 棟，往前回推為 104 年以來的次高點，最高點為去年 108 年為 78,927 棟，109 年第二季較之 108 年第二季，減少了 7,910 棟，減幅 10.02%。

第二季受到新冠肺炎疫情影響，交易量從第一季後期就出現減少，到第二季減幅更明顯，不過影響程度比預期中小，交易量雖有減少，比去年同期減少約一成，但與往年同期相較，仍維持 7 萬棟以上的歷年次高紀錄。

以連續季來看，歷經去年第四季的高點後，今年受到第一季因季節性因素及新冠疫情下修，第二季僅微幅成長 2.39%，去年同期成長率達 22.89%，顯然還是有受到疫情影響。

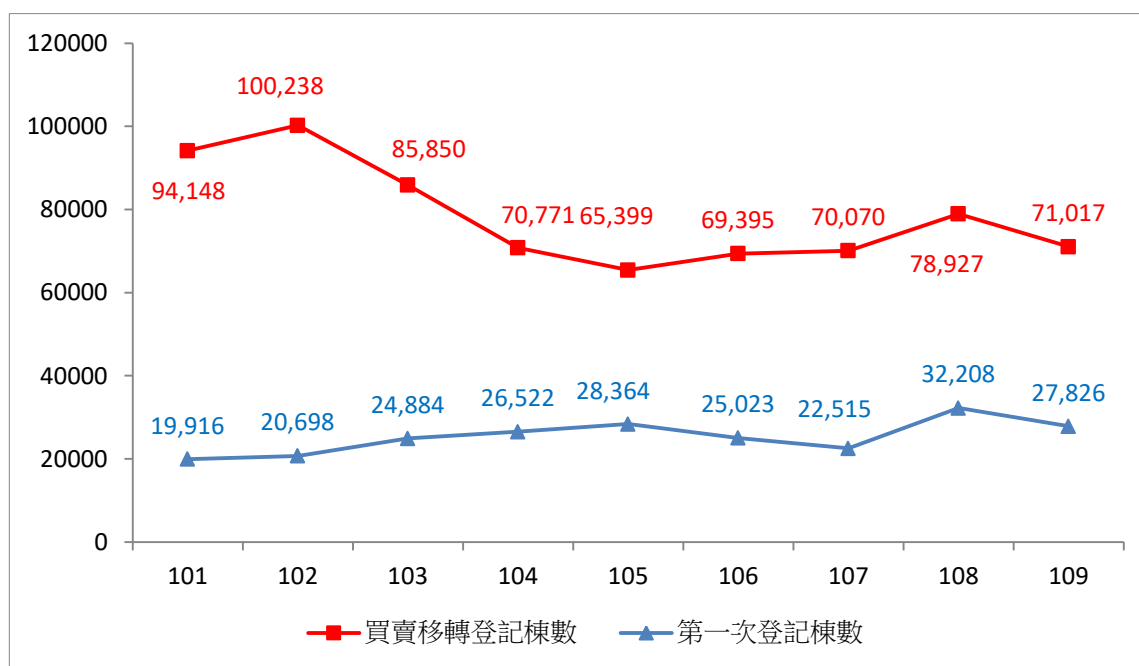


圖 1-1-1 101 年至 109 年歷年第二季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

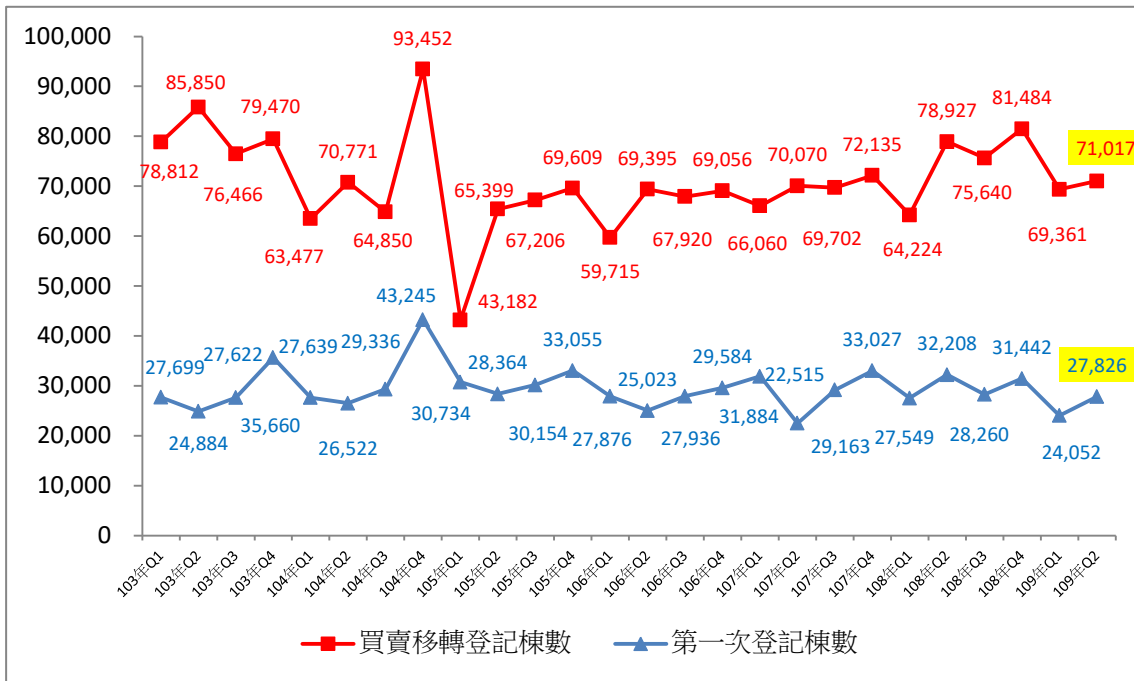


圖 1-1-2 103 年至 109 年第二季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

2. 第一次登記棟數

第二季第一次登記棟數總計為 27,826 棟，較之去年同期減少 4,382 棟，減幅 13.61%；相較於每季一般約維持在 2.8 萬棟至 3 萬棟的水準來看，以連續季資料來看，今年第二季的新增新成屋棟數仍偏低。

二、七都買賣移轉棟數

檢視七都 109 年第二季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，大多出現衰退，其中僅桃園市維持持平，單季 10,333 棟，較去年同期小增 1.75%，維持七都之冠；其他各都同步衰退，台北市約減少 9.45%，台中市減少 10.02%、台南市減少 14.53%、高雄市減少 16.60%，新竹市減少 13.47%。

若與七都歷年第二季來看，因為去年第二季買氣強勁，比較基期高，因此第二季相對衰退，不過大抵上都能維持在 107 年第二季的水準。

表 1-1-1 101 年至 109 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
109Q2 v.s 108Q2	-9.45%	-9.46%	1.75%	-10.02%	-14.53%	-16.60%	-13.47%
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)

若以年度資料來看，101 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數呈現逐年衰退，從 101 年將近 1.1 萬棟下降至 105 年 0.9 萬棟，106 年續降至 0.74 萬棟；近兩年回升到 0.8 萬棟。

105 年與 108 年相較，全國買賣移轉登記棟數，從 105 年 24.5 萬棟低點，108 年回升至 30 萬棟，全國移轉棟數回升約 22%；同時期新竹市移轉棟數減少 9.67%，出現全國上升、新竹市下降的狀況。第一次登記棟數在 106 年曾下降至 105 年的一半，108 年則回升到 103 年水準，沒有繼續下探。

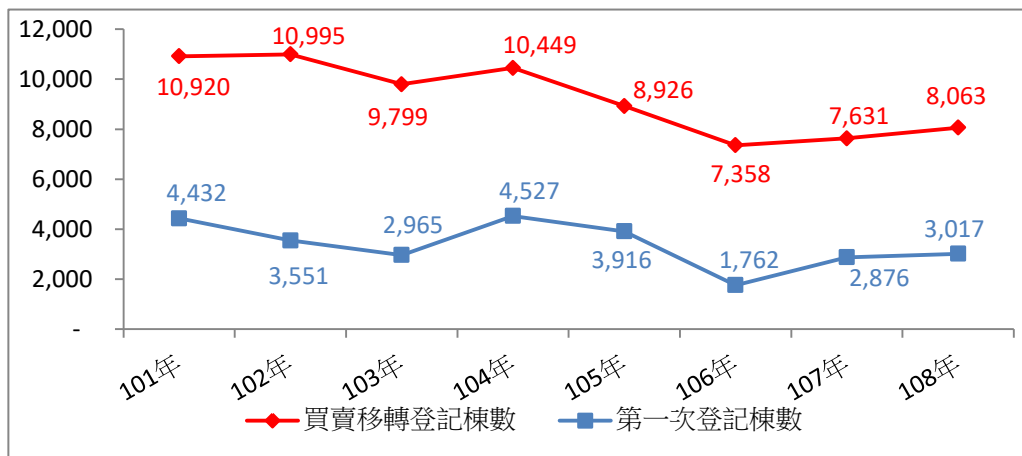


圖 1-2-1 103 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

再以連續季統計分析來看，新竹市 109 年第二季買賣移轉登記棟數為 1,934 棟，較 109 年第一季增加 105 棟達 5.74%，但卻又比 108 年第二季減少 13.47%。

第一次登記棟數部分，最高點為 104 年第一季 1,894 棟，最低點為 106 年第四季 206 棟，109 年第二季為 1,067 棟，因高戶數新建案交屋第一次登記，致使登記數大增。

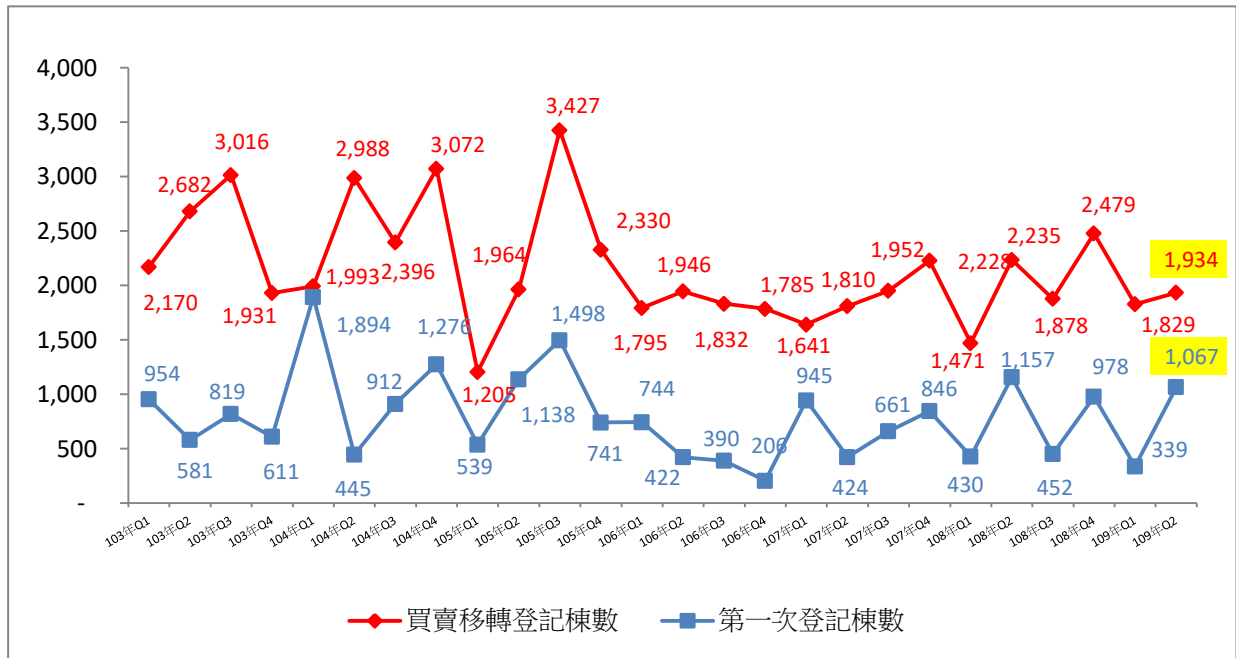


圖 1-2-2 101 年至 109 年第二季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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。

108 年以來各季的上下走勢一致，截至 109 年第二季為止，新竹市仍保有相對多量優勢，不過落差有縮小跡象；106 年以來，新竹市走入緩步復甦期。

另以竹北市來看，歷年第二季及第四季移轉登記棟數都會大幅增加，109 年亦不例外，以第二季 4-6 月資料來看，跟 108 年第四季及 108 年第二季的移轉登記量差不多。

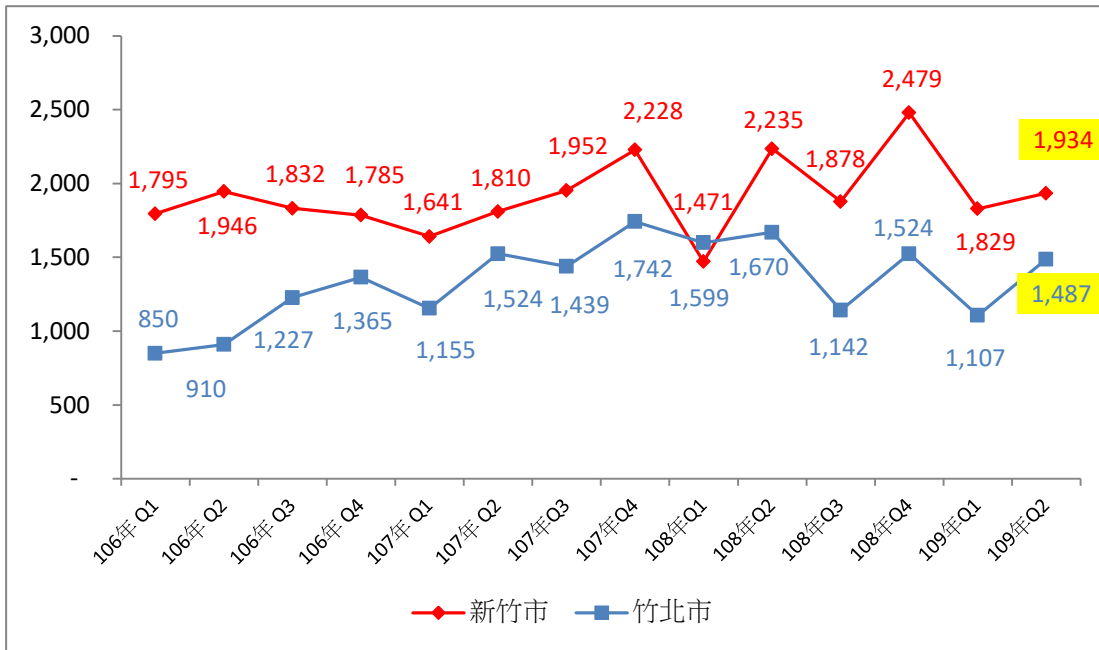


圖 1-2-3 106 年至 109 年第二季新竹地區買賣移轉登記棟數圖

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 109 年 7 月的資料來看，高戶數的新成屋交屋案，對數據影響頗大，總計在 6 月份有數個多戶新案進行交屋，因此 6 月份新竹市第一次登記棟數竄升至 781 棟；7 月再移轉登記予住戶，7 月份來到 1,060 戶，創下新高，主要還是跟新成屋案交屋有關。

鄰近的竹北市，自 109 年 2 月起穩定成長，6 月小幅下降盤整，7 月持續上升至 572 棟。竹北市大型公共建設陸續完成中，竹北市遠東百貨即將在 2021 年初開幕，中國醫藥學院及台大醫院竹北分院也已開始營運，生活機能齊備應有助於提升購屋意願。

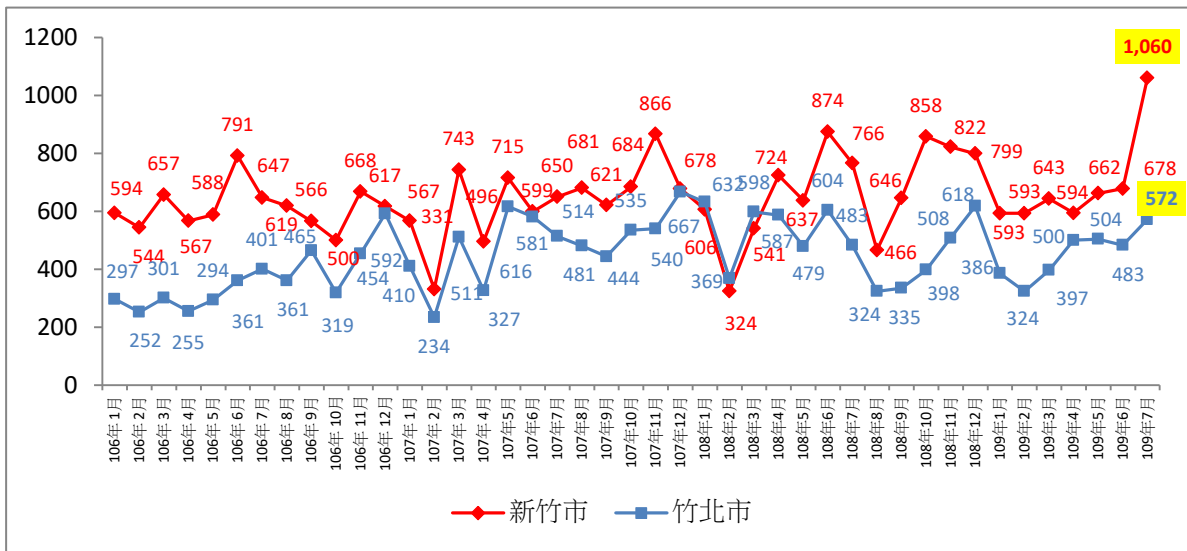


圖 1-2-4 106 年 1 月至 109 年 7 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖

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 109 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 1,859 戶，規劃戶數為 4,011 戶，約占 46.35%。較上季增加約 10%

其中東區待售新成屋 1,229 戶，約占規劃戶數之 30.64%；北區待售新成屋 498 戶，約占規劃總戶數 46.63%；香山區待售新成屋總戶數 132 戶，約占規劃戶數之 29.86%。東區的規劃戶數最多，但相對的待售新成屋比例低於北區，北區待售新成屋比例最高，東區和香山區差不多約為 3 成。

第二季雖然受到疫情影響，但是 5-6 月以來台灣疫情趨緩，再加上新竹市本就確診案例不多，因此買氣並未因此而大受影響，甚至各區各年度的各種規格產品，都陸續傳出售出。其中東區 104 年光埔一期商業區住宅大樓案減少 17 戶，108 年光埔一期另一商業區住宅大樓案減少 51 戶，109 年市區都更案減少 16 戶等等，不少都是 3-4 房坪數，其餘高總價案亦有零星交屋過戶，顯示換屋市場有啟動跡象。

東區 109 年光埔一期商專區住宅大樓一案近 600 戶完工交屋大量登記移

轉，對整體數據影響明顯。北區在本季新增 6 案新成屋案，待售新成屋戶數較上季新增 129 戶，大多屬於三房坪數。香山區本季有一規畫 22-29 坪新案進場，其餘舊案陸續都有銷售。

表 2-1 100 年 4 月至 109 年 06 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	40	58	107
	住宅大樓	104	98	597	46-86
	店面	104	10	137	42-49
	商辦大樓	106	129	223	41
	華廈	107	13	21	51
	透天	107	14	40	117
	住宅大樓	108	217	505	39-43
	住宅大樓	108	24	87	87-107
	住宅大樓	108	22	22	15-25
	住宅大樓	109	13	51	56-70
	住宅大樓	108	21	95	32
	住宅大樓	109	582	583	19-42
	住宅大樓	109	22	29	58
小計			1,229	2,501	
北區	公寓	103	13	13	25-34
	公寓	106	12	39	29-37
	住宅大樓	107	10	45	24-36
	住宅大樓	107	54	311	30-60
	透天	107	10	66	73
	透天	108	11	12	66-70
	透天	108	22	24	72-90
	住宅大樓	108	44	73	25-36
	住宅大樓	108	31	84	26-39
	住宅大樓	108	25	69	27-36
	住宅大樓	109	49	62	23-33
透天	109	16	24	68-80	

	住宅大樓	109	35	39	25-37
	住宅大樓	109	87	87	32-48
	透天	109	27	30	58-93
	住宅大樓	109	27	59	28-40
	公寓	109	13	13	18-20
	公寓	109	12	18	22
	小計		498	1,068	
香山區	別墅	100	18	84	86
	住宅大樓	106	18	251	30-42
	別墅	106	24	33	75-80
	透天	108	13	15	90
	透天	109	18	18	42-53
	透天	109	16	16	42-53
	公寓	109	25	25	22-29
	小計		132	442	
總計		1,859	4,011		

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，109年第二季待售新成屋總計有1,859戶，較上季增加614戶，其中公寓/大樓/華廈類型增加614戶，主要是第二季有一案多數戶的新大樓完工交屋，造成此類戶數激增；透天別墅類189戶，較上季減少26戶；店面商辦類型持平為139戶。

公寓/大樓及華廈的待售戶數，約有70.3%集中在東區，比例較上季增加約7%，其次是北區約占26.9%，香山約占2.8%。透天別墅主要集中於北區及香山區，北區本季約占45.5%；香山區則占47.1%，比例變化顯示北區上升、香山區下降，商辦部分變化不大。

以年度來看，100-105年的待售新成屋203戶約占10.9%，較上季下降了7%；106年133戶占9.8%，較上季下降約5%；107年101戶占5.43%，較上季下將約5%，108年430戶約占23.13%，較上季下降約20%；109年大增至942戶占50.67%。

表 2-2 100 年 4 月至 109 年 06 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

型態	行政區	Q1 待售新 成屋戶數	Q2 待售新 成屋戶數	占比	109 年	108 年	107 年	106 年	100~105 年
公寓/大樓/ 華廈	東區	577	1,076	70.3%	617	284	13	0	162
	北區	300	412	26.9%	223	100	64	12	13
	香山區	40	43	2.8%	25	0	0	18	0
	小計	917	1,531	100.0%	865	384	77	30	175
透天/別墅	東區	15	14	7.4%	0	0	14	0	0
	北區	69	86	45.5%	43	33	10	0	0
	香山區	131	89	47.1%	34	13	0	24	18
	小計	215	189	100.0%	77	46	24	24	18
店面/商辦	東區	140	139	100.0%	0	0	0	129	10
	小計	140	139	100.0%	0	0	0	129	10
總計		1,272	1,859		942	430	101	183	203

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 109 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 109 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。

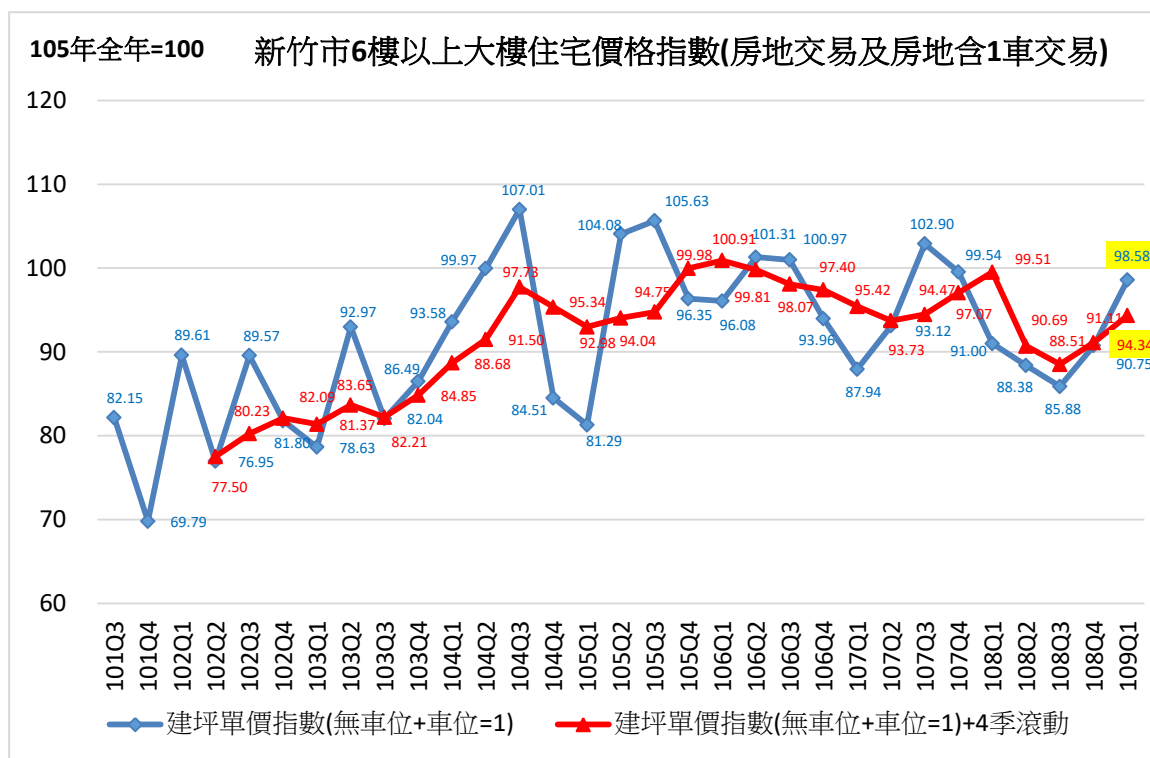


圖 3-1-1 101 年至 109 年 Q1 新竹市住宅單價季指數

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。

109 年第一季，單價指數為 98.58，相對較上季增加 7.83；較去年同期增加 7.58。

表 3-1-1 109 年第一季住宅單價指數表

108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	季增減數 (109Q1 v. s 108Q4)	年增減數 (109Q1 v. s 108Q1)
91.00	88.38	85.88	90.75	98.58	7.83	7.58

資料來源：內政部實價登錄

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。

109年第一季，單價滾動指數為94.34，相對較上季增加3.23；較去年同期減少5.17。

表 3-2-1 109 年第一季住宅單價滾動指數表

108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	季增減數 (109Q1 v. s 108Q4)	年增減數 (109Q1 v. s 108Q1)
99.51	90.69	88.51	91.11	94.34	3.23	-5.17

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

109年第一季的單價指數季增7.83，繼去年第四季回升至90之後，第一季大增至98.58；年增數上升7.58，亦較上季大增。滾動指數季增3.23，年減5.17，本季單價價格明顯增加。



第四章 結論

一、109 年第二季，仍然受到新冠肺炎影響，雖說整體市況不算太差，買氣甚至比預期中來的熱絡，但是大多較去年同期及第四季趨緩。以歷年第二季做比較，第二季進入房地產旺季，像去年第二季就創下近五年新高點，只可惜今年第二季病毒來攪局，只能以近五年”次高”收場。

若以連續季來看，第二季的移轉棟數即便不及去年一整年各季的熱絡，但仍處於盤整向上的趨勢，重演 SARS 谷底市況的疑慮解除了一半。後續買氣還是要視疫情變化，與其他產業相對比較下，受到衝擊的影響應該是算和緩的。

六都部分，與去年第二季相較，僅桃園市維持持平，其餘五都皆呈現 10%-15%左右的衰退，雙北及台中市的衰退約一成，台南市及高雄市約減少 15%。以多個季度來看，結論也是頗為類似，桃園市成長幅度最明顯，雙北市及台中市大多持平，台南市起伏不定，高雄市則在市長選舉後一路衰退。

新竹市部分，市況和全國上下曲線頗接近，只是因為單月移轉登記量約莫在 500 件-600 件，因此只要一出現 100 戶以上的新成屋案完工交屋，移轉登記棟數及第一次登記棟數就會有明顯變化，109 年第二季便是如此。不過若排除這些大案，其餘各月的移轉動數算是穩定，惟第一次登記棟數有略增跡象。

二、本季待售新成屋戶數統計標準為 10 戶以上建案。東區在 109 年第一季售出一些 104 年-108 年約 80 戶的中大坪數新成屋，以往這類建案可能被列入非有效的待售新成屋，在新案持續推出的競爭下，還能夠持續銷售實屬不易，顯示換屋買氣有提升。

北區在 109 年第一季增加 6 個新案，大多是中小坪數、中低戶數社區的規劃，案量不大大多在 50 戶以下，銷售壓力小。香山區則新增一個 25 戶的新案，變化不大；商辦也是跟上季差不多。

三、在價格部分，新竹市單價指數在 107 年第四季單價指數為 99.54，108 年第一季下跌至 91.00，連三季下降之後，108 年第四季回升至 90.75。109 年第一季更幅上升至 98.58，算是回到 107 年第四季水準。

109 年第一季新成屋交屋量持續擴大，再加上數年前推出的中大坪數舊案在 109 年第一季持續售出，提升單價均數，造成單價指數持續上升。第二季市況看來似乎更優於第一季，預料第二季單價指數仍會繼續上升。