

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。

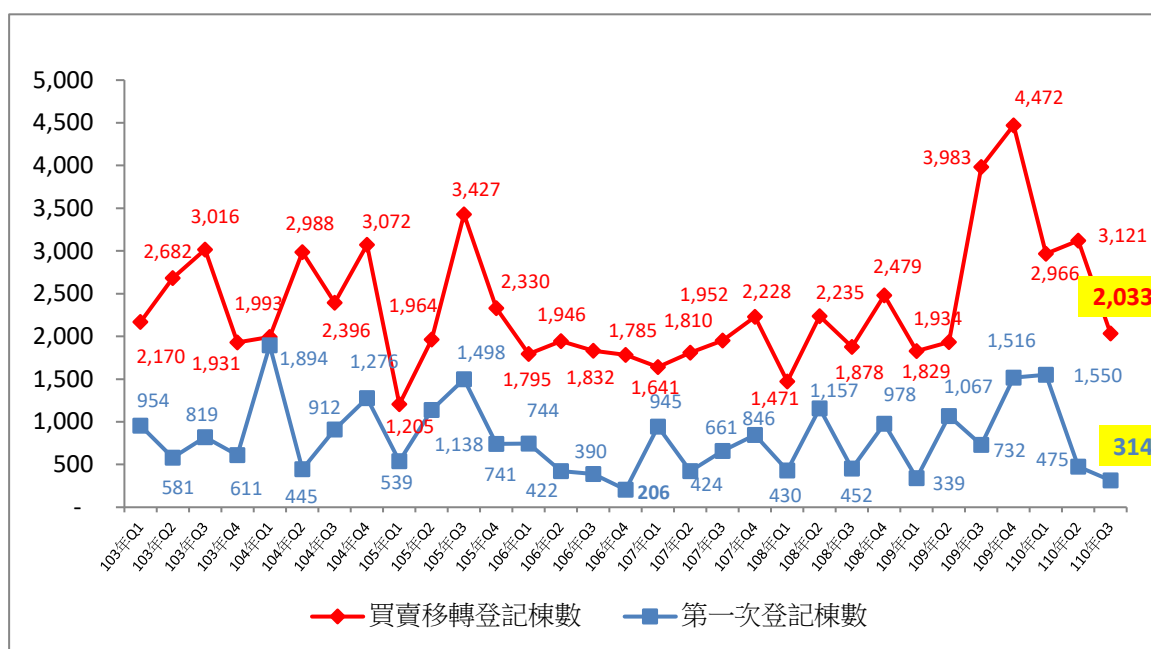


圖 1-2-1103 年至 110 年第三季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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%。

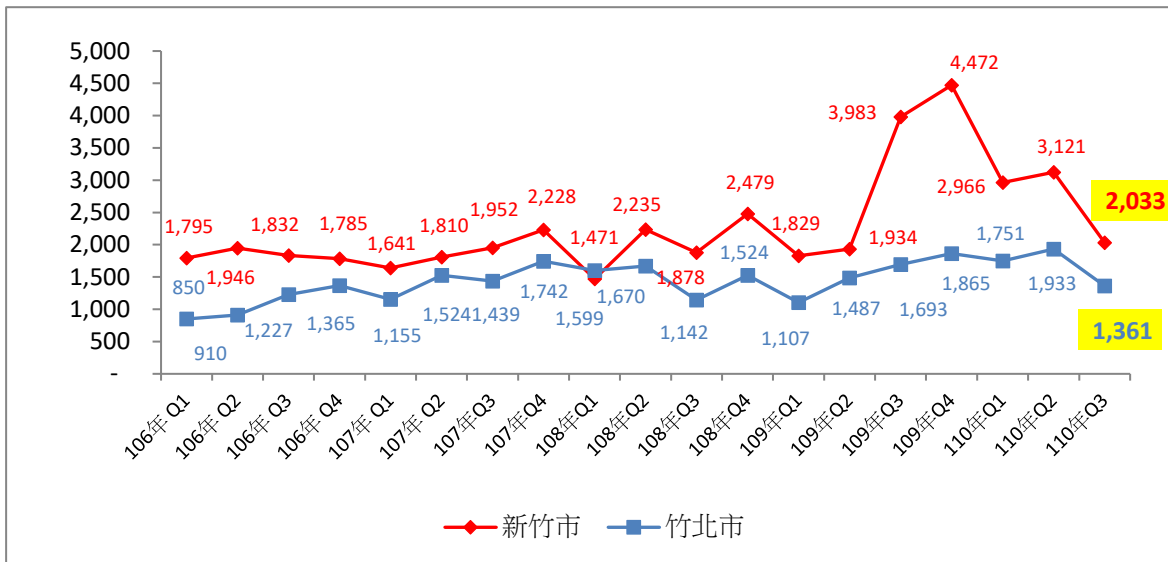


圖 1-2-2106 年至 110 年第三季新竹地區買賣移轉登記棟數圖

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。

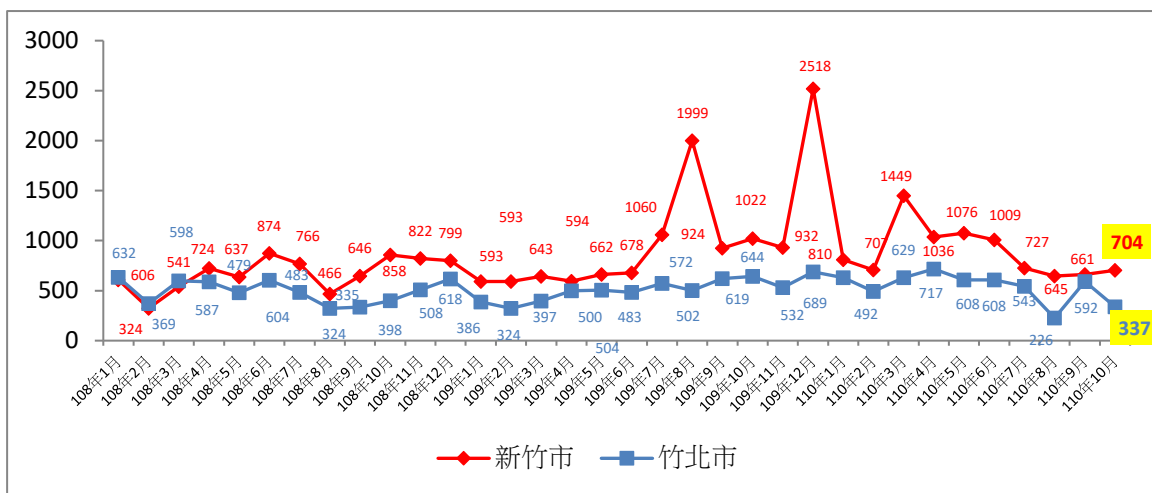


圖 1-2-3108 年 1 月至 110 年 10 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

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

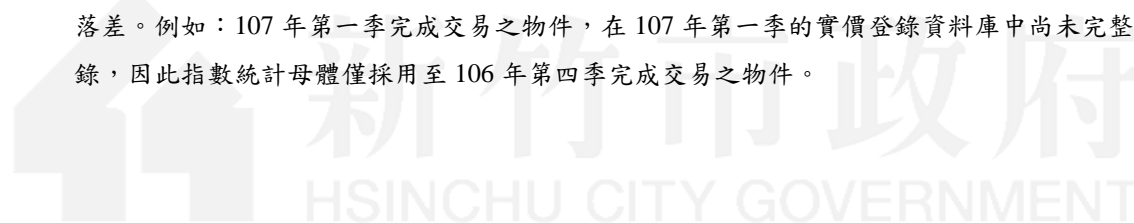
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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。

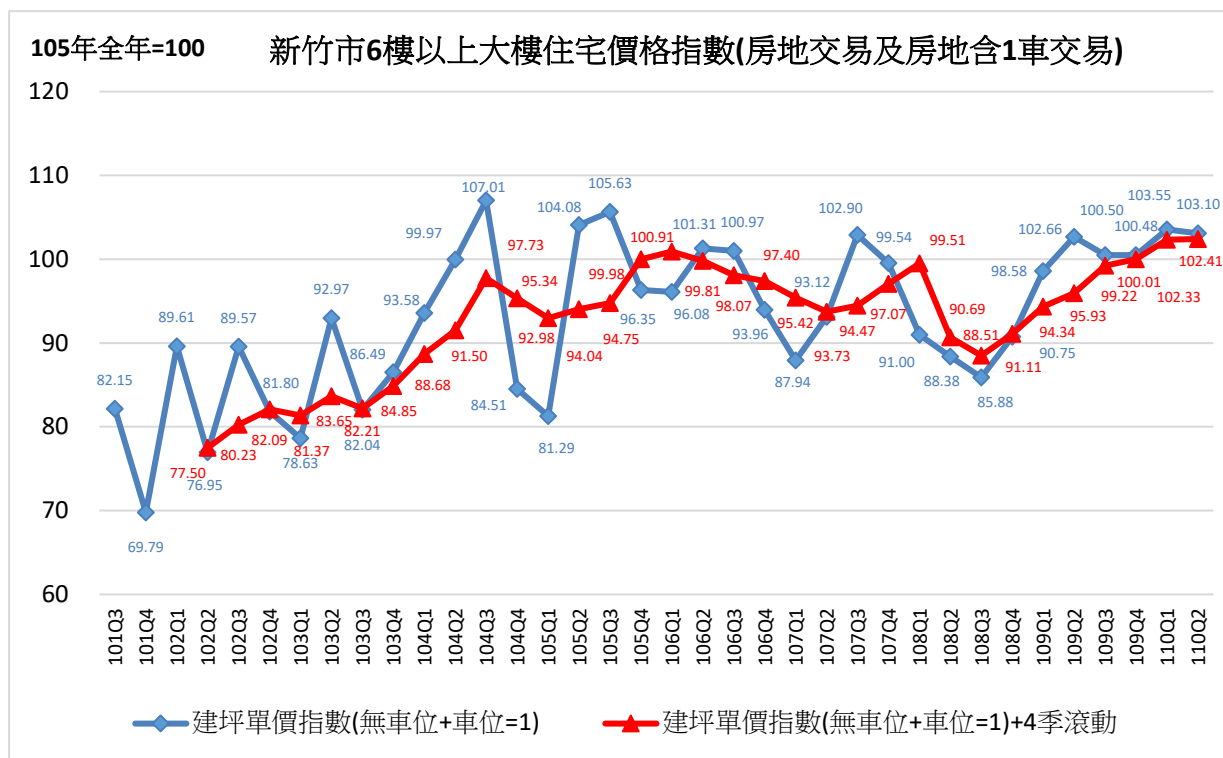


圖 3-1-1101 年至 110 年 Q2 新竹市住宅單價季指數

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。

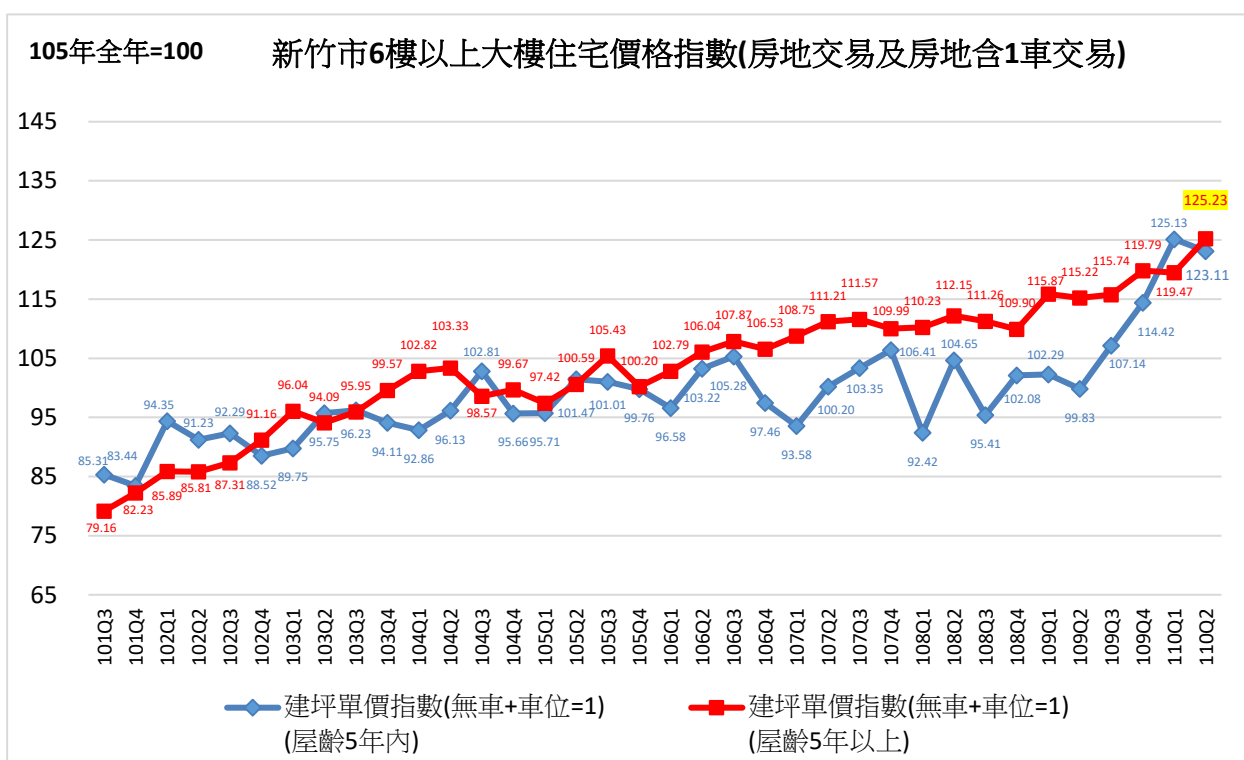


圖 3-1-2 101 年至 110 年第二季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

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 看似平緩，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。