

110 年第四季  
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 111 年 2 月

## 目錄

第一章	110年第四季住宅市場概況-----	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-----	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	新竹市待售新成屋概況分析-----	12
第五章	結論-----	15



新竹市政府  
Hsinchu City Government

## 圖目錄

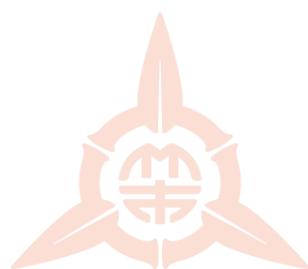
圖 1-2-1	103 年至 110 年第四季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖	3
圖 1-2-2	106 年至 110 年第四季新竹地區買賣移轉登記棟數圖	3
圖 1-2-3	108 年 1 月至 111 年 1 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖	4
圖 3-1-1	101 年至 110 年第三季新竹市住宅單價季指數	9
圖 3-1-2	101 年至 110 年第三季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)	10
圖 4-1	108 年第一季起至 110 年第四季新竹市建商待售新成屋戶數趨勢圖	13
圖 4-2	106 年 1 月至 110 年 12 月新竹市建物仍是第一次登記戶數圓餅圖	14



新竹市政府  
Hsinchu City Government

## 表目錄

表 1-1-1	101 年至 110 年第四季 七都買賣移轉登記棟數一覽	2
表 2-1	110 年第四季新竹市預售屋成交價格分析	6
表 3-1-1	110 年第三季住宅單價指數表	9
表 3-2-1	110 年第三季住宅單價滾動指數表	11
表 4-1	100 年 1 月至 110 年 12 月 新竹市"待售新成屋"戶數之建物型態分析表	12
表 4-2	106 年 1 月至 110 年 12 月新竹市建物仍是第一次登記戶數分析表	14



新竹市政府  
Hsinchu City Government

# 第一章 110 年第四季住宅市場概況

## 第一節 登記棟數分析

### 一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 110 年第四季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，增減互見，成長居多。台北市減幅約一成，台中市小減約 4%；桃園市及台南市增幅約一成，新北市增近 14%，高雄市增兩成居冠。

第四季進入傳統旺季，雖然仍有疫情攪局，但仍可揮別第三季低潮，看屋購屋人流逐漸回籠，南台灣延續買氣熱度，北台灣也逐漸回溫，僅台北市相對較緩，不過也不算弱，已是 104 年以來次高。其餘五都買氣都頗強，新北市為 102 年來新高，桃園市 101 年以來新高、台中市較去年同期下滑，但仍為 101 年以來次高、台南市及高雄市都是新高紀錄。

與六都相對比較起來，新竹市的移轉棟數繼第三季大減 48.96% 之後，第四季持續大減 32.78%，為 3,006 棟，在連四季大增之後，連續出現反轉大減，新成屋的交屋潮陸續結束後，買賣移轉棟數明顯趨緩；不過也是 103 年以來第四季的第三高，差強人意。

表 1-1-1 101 年至 110 年第四季 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
110Q4 V.S 109Q4	-12.96%	13.71%	11.00%	-3.88%	7.81%	20.94%	-32.78%
110Q4	8,027	20,472	13,881	14,842	6,664	13,595	3,006
109Q4	9,222	18,004	12,505	15,441	6,181	11,241	4,472
108Q4	7,390	16,382	12,158	12,371	6,005	9,252	2,479
107Q4	6,780	14,256	8,973	11,453	5,166	8,849	2,228
106Q4	6,296	13,179	9,598	10,406	5,305	8,427	1,785
105Q4	5,680	12,869	9,818	9,599	4,817	8,960	2,330
104Q4	10,271	15,513	12,256	14,694	7,258	10,172	3,072
103Q4	7,819	14,324	10,937	12,500	4,905	9,453	1,931
102Q4	9,531	21,165	12,349	14,803	6,020	10,761	2,946
101Q4	9,694	19,529	11,385	11,753	5,851	10,726	3,213

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 年第四季買賣移轉登記棟數為 3,006 棟，較 110 年第三季增加 973 棟，增幅為 47.86%。

第一次登記棟數部分則有回升，較前一季增加 465 棟，總計有 779 棟，較接近往年的基本棟數。

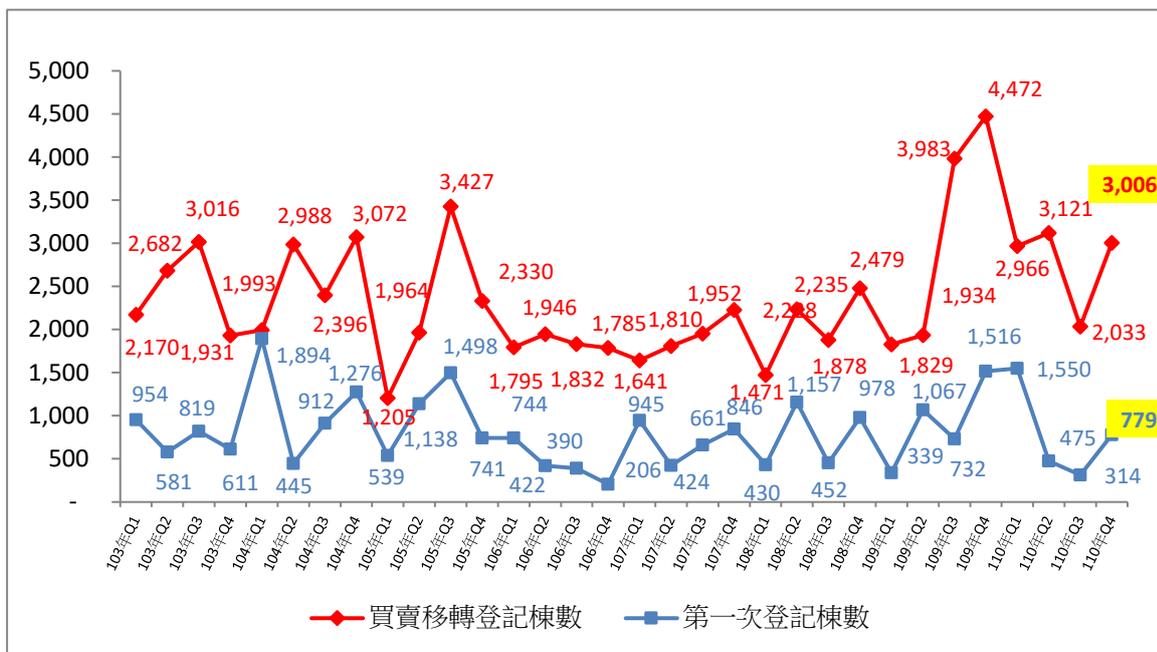


圖 1-2-1 103 年至 110 年第四季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

相對於新竹市在近幾季出現的起伏變動，竹北市相對平穩，竹北市第四季買賣登記移轉棟數為 1,785 棟，較前一季增加 31.15%，緩步增加，算是近年高點之一。

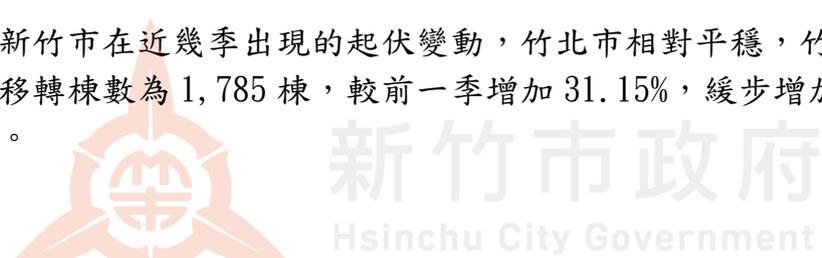


圖 1-2-2 106 年至 110 年第四季新竹地區買賣移轉登記棟數圖

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 111 年 1 月的資料來看，110 年 12 月份第一次登記棟數來到 1,526 棟的新高點，111 年 1 月便減半回歸常態，平均每月一般值約在 700 棟左右。

鄰近的竹北市，新成屋大多在興建中，距完工交屋登記愈來愈近，因此買賣移轉登記棟數逐漸增多中，一般大多維持在 500 棟-600 棟，111 年 1 月已經上升到 792 棟，大於新竹市。

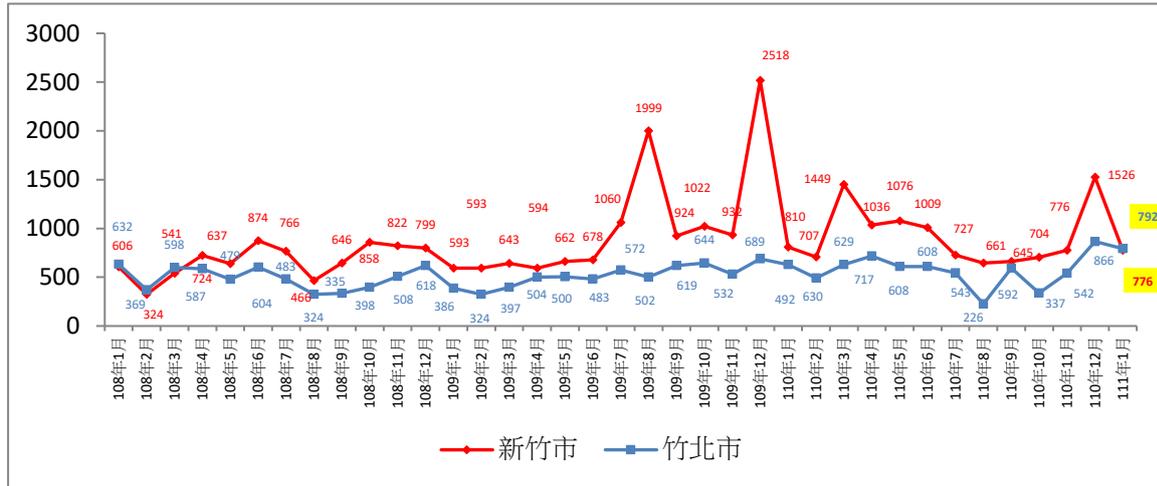


圖 1-2-3 108 年 1 月至 111 年 1 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

## 第二章 新竹市預售屋分析

為提升房屋買賣交易資訊透明化，108 年 12 月 30 日，立法院三讀通過「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，行政院定於 110 年 7 月 1 日，將通稱的實價登錄 2.0 版開始實施，將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，完成成交資訊申報登錄。

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，110 年第四季新竹市成交登錄揭露之預售建案總計有 19 案、442 戶。其中北區計有 11 案、219 戶；東區 5 案、146 戶；香山區 3 案，77 戶。

北區平均單價開價為 35 萬，最高開價為 55 萬/坪，最低開價為 19 萬/坪，落差甚大，其中有 4 案的平均開價超過 40 萬/坪；東區平均單價開價為 42.7 萬，最高開價為 65 萬/坪，最低開價為 28 萬/坪，落差更大，6 案中有一半超過 40 萬/坪；香山區平均單價開價為 24.8 萬，最高開價為 34.5 萬/坪，最低開價為 16.5 萬/坪，相對落差亦很大。

與成交戶數比對，開價高的建案，公開成交戶數有高有低，其中開價最高達每坪 65 萬的東區案，公開成交戶數達 106 戶；北區開價 45 萬高價案，公開成交戶數 27 戶，開價 44.5 萬高價案，公開成交戶數 32 戶；香山區開價 34.5 萬高價案，公開成交戶數為 27 戶。

表 2-1 110 年第四季新竹市預售屋成交價格分析

行政區	案號	成交戶數 (戶)	平均成交單價 (萬元/坪)	開價 (萬元/坪)	坪數 (坪)	議價率 (%)
北區	北_1	11	18.9	19	32	0.5%
北區	北_2	13	19.5	22.5	28-39	13.5%
北區	北_3	15	35.7	38	17-28	6.0%
北區	北_4	27	40.1	45	33-34	10.9%
北區	北_5	32	41.6	44.5	38	6.6%
北區	北_6	17	29.1	38.5	25-40	24.5%
北區	北_7	4	47.5	55	17-26	13.7%
北區	北_8	11	42.7	43	40-41	0.8%
北區	北_9	15	28.1	28.5	27-36	1.5%
北區	北_10	33	22.0	25	34-41	11.8%
北區	北_11	41	25.5	26	24-33	2.1%
平均值		19.9	31.9	35.0	-	8.4%
東區	東_1	8	38.0	42	24-33	9.6%
東區	東_2	13	26.3	28	21-50	6.1%
東區	東_3	10	37.2	38.3	24-29	3.0%
東區	東_4	7	32.8	40	16-25	17.9%
東區	東_5	106	59.5	65	24-35	8.5%
平均值		28.8	38.7	42.7	-	9.0%
香山區	香_1	10	16.5	16.5	21-33	0.3%
香山區	香_2	27	30.8	34.5	35-36	10.8%
香山區	香_3	39	21.3	23.5	36	9.5%
平均值		25.3	22.8	24.8	-	6.8%

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

議價率反應買方心態，二者之間呈現反比，當議價率愈低，顯示買方對價格接受度高；當議價率愈高，顯示買方對價格接受度低。過去傳統觀念，一般預售屋的議價率大約維持在 15% 為常態，或是為判斷買氣高低的標準之一。

據試算，北區的平均議價率為 8.4%，東區平均議價率為 9%，香山區平均議價率為 6.8%。在 19 案中，有 3 案的開價與成交價落差小於 1%，接近不二價銷售，其中有一案為高價案，2 案為低價案；議價率超過 20% 的有 2 案，不

過成交戶數不多，分別為 17 戶及 2 戶。

以北區來看，高單價預售案議價率並未出現明顯偏高趨勢，低單價預售案議價率也沒有顯著偏低。最高議價率為 24.5%，為開價 38.5 萬規劃 25 坪-40 坪預售案，相對中價位。

東區平均議價率為 9%，與北區相似，議價率高低與單價高低似乎沒有直接相關，最高議價率為 17.9%，為開價 40 萬規劃 16 坪-25 坪預售案，最低議價率為 3.0%，為開價 38.3 萬規劃 24 坪-29 坪預售案。其中開價達 65 萬的新高單價案，成交戶數 106 戶，議價率 8.5%。

香山區平均議價率為 6.8%，為三個行政區中最低，最高議價率為 10.8%，為開價 34.5 萬規劃 35 坪-36 坪預售案，最低議價率為 0.3%，為開價 16.5 萬規劃 21 坪-33 坪預售案，成交戶數都在 10 戶以上。



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 110 年第三季

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 110 年第三季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

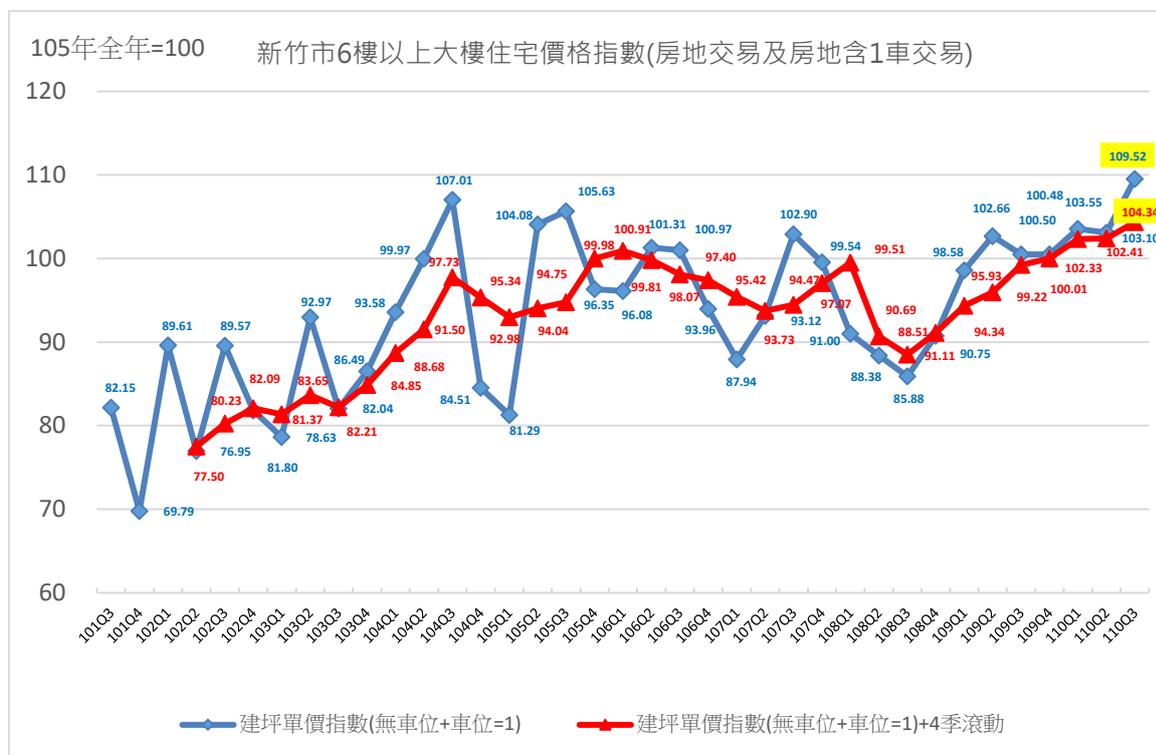


圖 3-1-1101 年至 110 年第三季新竹市住宅單價季指數

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，最高為 110 年第三季 109.52，來到新高點。

110 年第三季，單價指數為 109.52，相對較上季上升 6.42；較去年同期則大增 9.02，增幅明顯擴大。

表 3-1-1 110 年第三季住宅單價指數表

109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	季增減數 (110Q3 vs 110Q2)	年增減數 (110Q3 vs 109Q3)
100.50	100.48	103.55	103.10	109.52	6.42	9.02

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 年第三季至 110 年第三季，皆呈現上升趨勢。

屋齡 5 年以內之住宅房價指數，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 年第三季持續上升至 135.25，較前一季增加 10.02，創下新高。

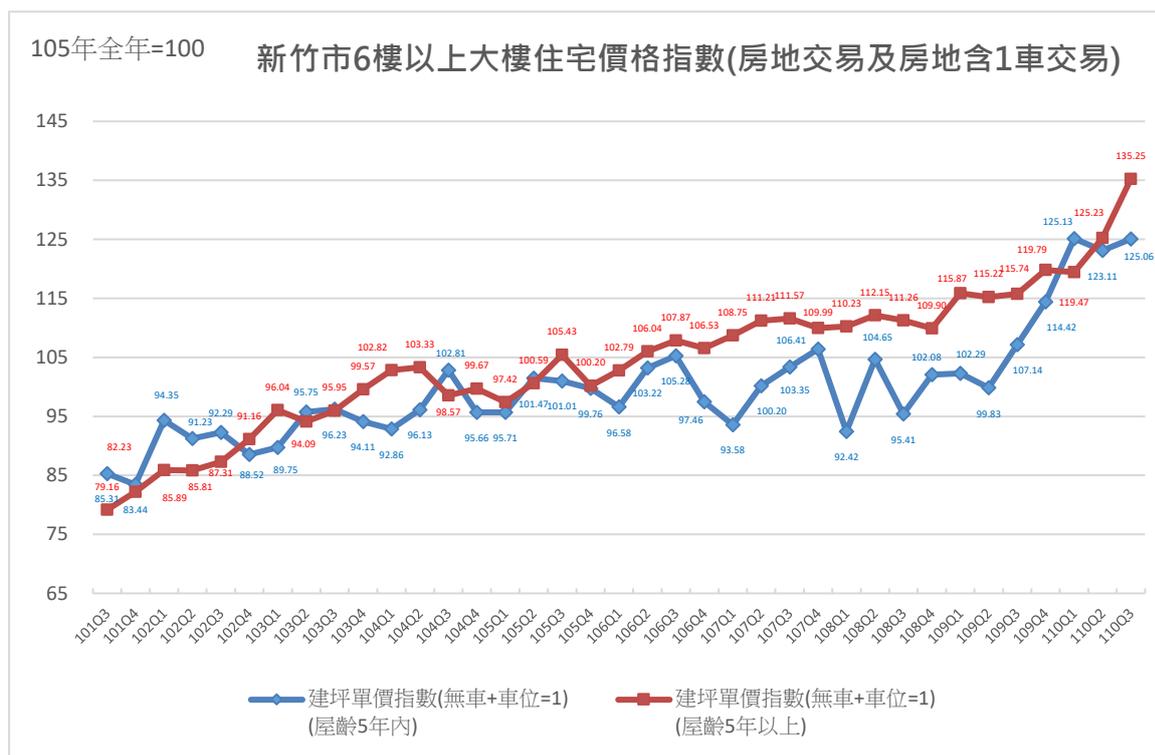


圖 3-1-2 101 年至 110 年第三季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

## 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 77.50，110 年第三季 104.34，延續前一季高點，再度創下新高，相差 26.84。

110 年第三季，單價滾動指數為 104.34，相對較上季增加 1.93；較 109 年同期增加 5.12，增幅持續擴大。

表 3-2-1 110 年第三季住宅單價滾動指數表

109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	季增減數 (110Q3 vs 110Q2)	年增減數 (110Q3 vs 109Q3)
99.22	100.01	102.33	102.41	104.34	1.93	5.12

資料來源：內政部實價登錄

## 第三節 綜合分析

110 年第三季的單價指數大增為 109.52，滾動指數 104.34，季增 1.93，年增 5.12，年增幅度大，顯示住宅單價持續上漲中。

## 第四章 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。

為了研究新竹市建商待售新成屋的數量變動，以了解房地產景氣趨勢，便針對待售新成屋給予範圍界定如下。

“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且建案餘戶數在 10 戶以上之建設公司。

### 一、新竹市待售新成屋分佈區位與建物型態分析

自 100 年 1 月至 110 年 12 月期間內，新竹市建商待售新成屋且建案餘戶數在 10 戶以上之戶數，總計為 277 戶，較前季統計減少 141 戶。

表 4-1 100 年 1 月至 110 年 12 月 新竹市"待售新成屋"戶數之建物型態分析表

型態	行政區	109 年 Q1	109 年 Q2	109 年 Q3	109 年 Q4	110 年 Q1	110 年 Q2	110 年 Q3	110 年 Q4	建物 型態 分區 占比	110 年 Q4 組成之各年度戶數					
											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	110	59.14%	58	0	0	0	0	52
	北區	300	412	229	175	122	135	94	39	20.97%	26	0	0	0	0	13
	香山區	40	43	29	17	0	49	45	37	19.89%	37	0	0	0	0	0
	小計	917	1531	752	507	505	417	238	186	100.00%	121	0	0	0	0	65
透天/ 別墅	東區	15	14	0	10	10	0	11	0	0.00%	0	0	0	0	0	0
	北區	69	86	80	54	10	10	10	0	0.00%	0	0	0	0	0	0
	香山區	131	89	89	50	68	26	13	10	100.00%	0	0	0	0	10	0
	小計	215	189	169	114	88	36	34	10	100.00%	0	0	0	0	10	0
店面/ 商辦	東區	140	139	139	127	122	112	146	81	100.00%	0	0	25	0	46	10
	小計	140	139	139	127	122	122	146	81	100.00%	0	0	25	0	46	10
總計		1272	1859	1060	748	715	575	418	277	-	121	0	25	0	56	75

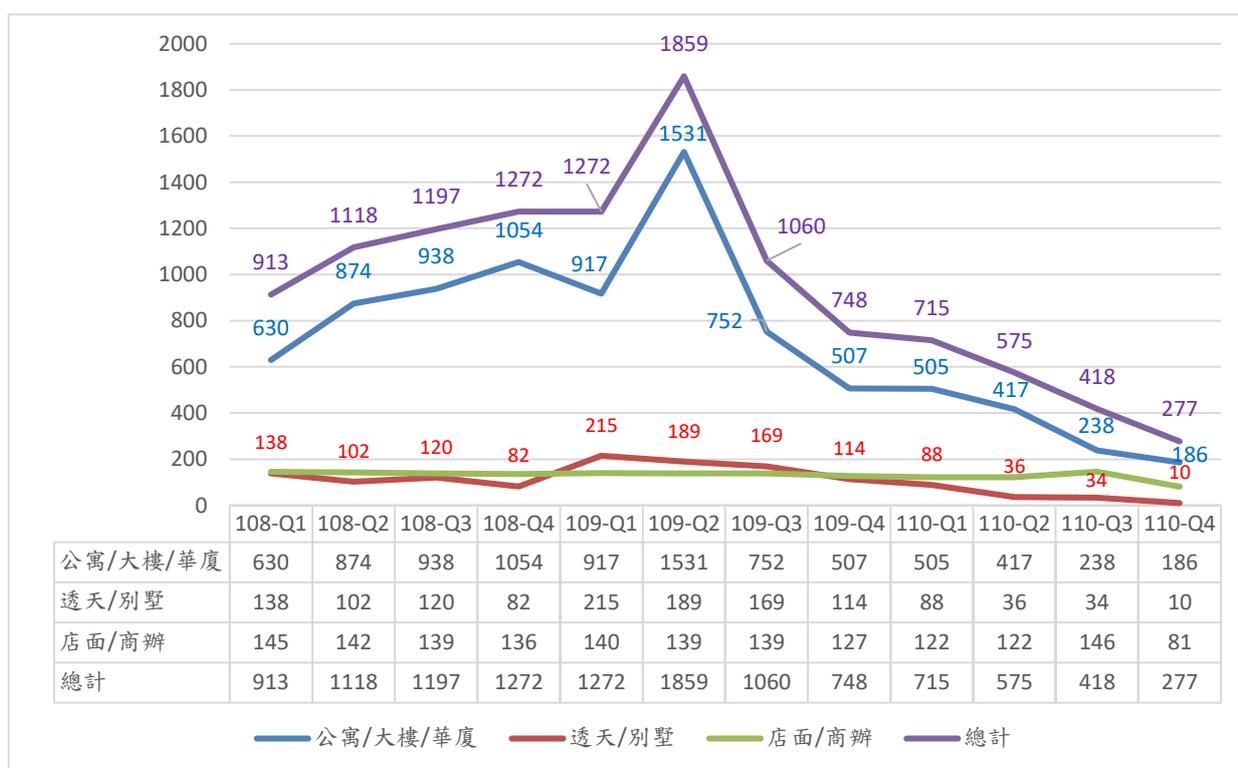
資料來源：新竹市政府、網路地產王

以建物型態來看，其中公寓/大樓/華廈類型戶數減少 52 戶；透天別墅類減少 24 戶；店面商辦類型本季減少 65 戶，減少最多。

以年度來看，100-105 年的待售新成屋由 90 戶季減少為 75 戶；106 年由 134 戶大減為 56 戶，減少最多；110 年由 169 戶季減少為 121 戶。

## 二、新竹市建商待售新成屋趨勢分析

自從 108 年起，新竹市政府每季針對民國 100 年後建商待售新成屋進行統計分析，近三年來建商待售新成屋從 900 多戶，成長至 1,800 多戶（109 年 Q2），現在已經減少至不到 300 戶。



資料來源：新竹市政府

圖 4-1 108 年 Q1 起至 110 年 Q4 新竹市建商待售新成屋戶數趨勢圖

在 109 年底，新竹市建商待售新成屋尚有 748 戶，加上 110 年建商辦理建物第一次登記戶數有 2,721 戶，但在 110 年底只剩 277 戶的水準，總共售出 3,192 戶左右，可見餘屋去化的速度非常快。

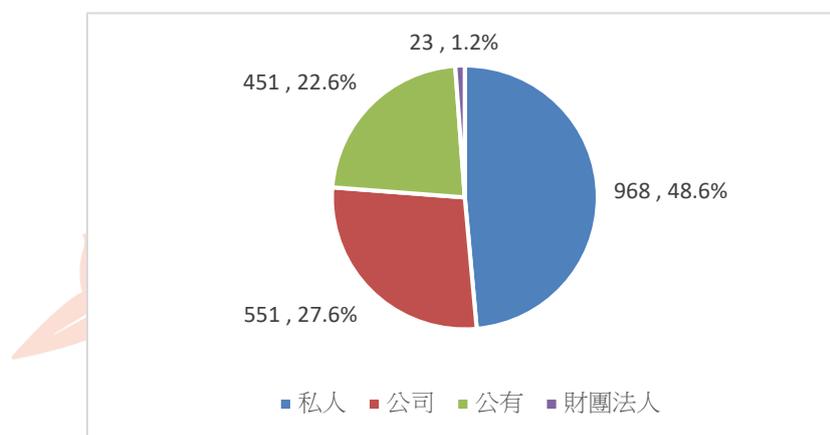
### 三、新竹市屋齡 5 年內建物第一次登記數量分析

新竹市屋齡 5 年內建物登記狀態仍是第一次登記（亦即保存登記）的數量，目前是內政部營建署低度用電建物的統計對象，因此本季特別針對此類型建物的數量進行分析（亦即登記日期在 106 年 1 月至 110 年 12 月，登記狀態仍是第一次登記的建物）。

表 4-2 106 年 1 月至 110 年 12 月新竹市建物仍是第一次登記戶數分析表

建物	私人	公司	公有	財團法人	總計
合計	968	551	451	23	1,993
占比	48.6%	27.6%	22.6%	1.2%	100%

資料來源：新竹市政府



資料來源：新竹市政府

圖 4-2 106 年 1 月至 110 年 12 月新竹市建物仍是第一次登記戶數圓餅圖

新竹市建物登記日期在 106 年 1 月至 110 年 12 月間，且登記狀態仍是第一次登記的整體數量是 1,993 戶，其中登記在私人名下 968 戶最多占整體 48.6%；而公有與財團法人持有之建物數量是 474 戶共占 23.8%，這些建物數量共約占 70%，只是進入房地產市場銷售，成為待售新成屋的機會較小。

屋齡 5 年內仍是第一次登記的建物，登記在公司法人的建物有 551 占整體 27.6%。但公司法人持有的建物，有不少是自建廠房或宿舍，短期內也不會拿到市場銷售，因此再深入分析，發現登記在建商名下的建物有 366 戶占整體 18.4%，然後若只統計建案餘戶 10 戶以上者，則只有 202 戶，亦即建商待售新成房屋的數量，已經來到歷年的低點。

## 第五章 結論

- 一、在疫情持續兩年之久，龐大資金在國內流動，進入傳統旺季、股市上漲，以及通貨膨脹壓力等面向，110年第四季的買賣移轉登記棟數，呈現向上攀升。

七都移轉登記棟數在本季普遍提升，與去年同期相較，除台北市、台中市與新竹市外，平均成長率約一成，顯示買氣有回升。高雄市年增近21%居冠，新北市年增近14%次之，桃園市年增11%，台南市年增約8%，台中市小減約4%，台北市下降約13%。

較之其他六都，新竹市成交量相對較低，百戶以上新建案交屋，都會引起明顯變動。第四季年增率減少約三成，但也是103年以來的第三高點達3,006棟，仍為不弱；竹北市近幾年新建案大增，自108年3月以來，111年1月買賣移轉登記棟數首度超越了新竹市，下一季度再行觀察，是否為交叉起點。

- 二、本季新增預售屋分析，運用預售屋實價登錄及揭露資訊，比對分析預售屋開價趨勢及其議價率。結果顯示，預售屋開價有增高趨勢，單價40萬以上的預售案佔37%；另新竹市的預售屋議價率平均低於一成，且有4案的議價率低於2%，幾近為不二價銷售，顯示買方對價格認同度很高。

再者，平均單價議價率，與開價高低關連不大，開價高，議價率並未明顯同步升高，純屬個案表現，預售案依其個別條件狀況不同，展現的特色優勢，並未因高價而延緩銷售。

- 三、價格指數部分，第三季季增6.42，年增9.02；滾動指數則季增1.93，年增5.12，整體漲幅持續推升，顯示房價仍在上升中。以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年以上的成屋價格繼上一季新高後，第三季季敘創下135.25的歷史新高，顯示第一次登記棟數的持續下降(圖1-2-1)，可能使買方轉向購買中古屋而造成中古屋追價，態勢愈趨明顯。

- 四、待售新成屋在過去4季的去化量，應是近幾年最迅速及最大量的，109年年底待售戶數加上110年新增待售戶數，總計近3,500戶；而在110年底僅剩277戶，總計去化近3,200戶，待售新成屋對供給市場的影響力已經大減。

根據新竹市政府的研究統計，屋齡5年內的第一次登記建物，約有兩成至三成左右，其實是登記為公有或財團法人所持有，釋出至市場的機會

不大，並不會造成供給壓力。另登記在建商名下且待售戶數 10 戶以上的總戶數，目前僅占約一成，顯示建商待售新成屋的戶數，已經來到新低點。



新竹市政府  
Hsinchu City Government