

112 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 113 年 2 月

目錄

第一章	112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	-----10
第一節	單價指數分析	-----11
第二節	單價滾動指數分析	-----12
第四章	新竹市中古屋住宅市場交易產品分析	-----14
第五章	結論	-----17



新竹市政府
Hsinchu City Government

圖目錄

圖 1-2-1	103 年至 112 年第四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 112 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 112 年 12 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖	4
圖 2-1	110 年第三季至 112 年第四季新竹市預售屋交易量走勢圖	8
圖 2-2	110 年第三季至 112 年第四季新竹市預售屋平均單價走勢圖	8
圖 2-3	110 年第三季至 112 年第四季新竹市預售屋平均總價走勢圖	9
圖 3-1-1	101 年至 112 年第三季新竹市住宅單價季指數	11
圖 3-1-2	101 年至 112 年第三季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)	12



新竹市政府
Hsinchu City Government

表目錄

表 1-1-1	101 年至 112 年第四季 七都買賣移轉登記棟數一覽	1
表 2-1	112 年第四季新竹市預售屋成交價格分析	6
表 3-1-1	112 年第三季住宅單價指數表	11
表 3-2-1	112 年第三季住宅單價滾動指數表	13
表 4-1	112 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易權屬/性別分析表	14
表 4-2	112 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易住宅型態分析表	15
表 4-3	112 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易格局分析表	16
表 4-4	112 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易屋齡分析表	16



新竹市政府
Hsinchu City Government

第一章 112 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 112 年第四季的買賣登記移轉棟數，與去年同期相較，七都全數呈現增加趨勢，台北市、新北市分別成長 17.2% 及 36.3%；桃園市、台中市分別小幅成長 4.9% 與 3.3%；台南市增加最多為 66.7%，高雄市增加 24.6%。

與六都相對比較，新竹市的買賣移轉登記棟數年增率為 28.4%，統計自 101 年第四季以來的歷年平均值為 2,639 棟，本季屬中等略偏低。

表 1-1-1 101 年至 112 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
112Q4 vs 111Q4	17.2%	36.3%	4.9%	3.3%	66.7%	24.6%	28.4%
112Q4	7,080	17,825	11,259	13,719	8,300	10,009	2,367
111Q4	6,042	13,077	10,728	13,279	4,980	8,032	1,844
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 112 年第四季買賣移轉登記棟數為 2,367 棟，較 112 年第三季減少 368 棟，減幅為 13.4%。第一次登記棟數也是較第三季減少了 1,314 棟，總計來到 628 棟。

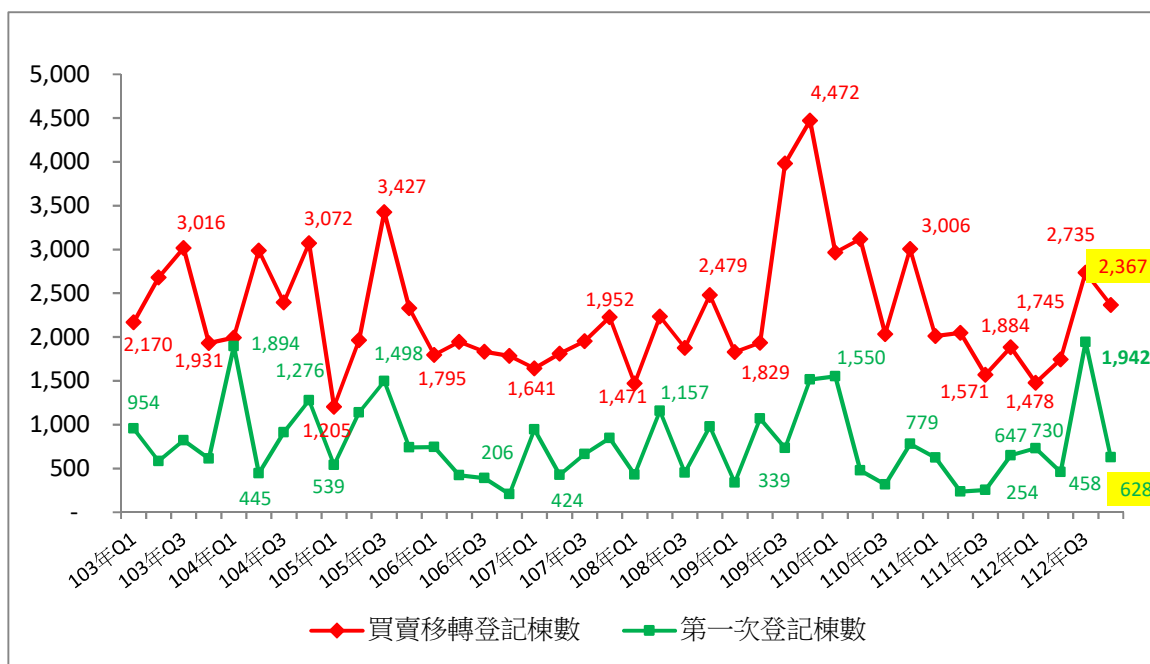


圖 1-2-1 103 年至 112 年第四季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

竹北市第四季買賣登記移轉棟數為 1,295 棟，較前一季微增 45 棟，增幅 3.6%，仍在 111 年以來的相對平穩區段中。

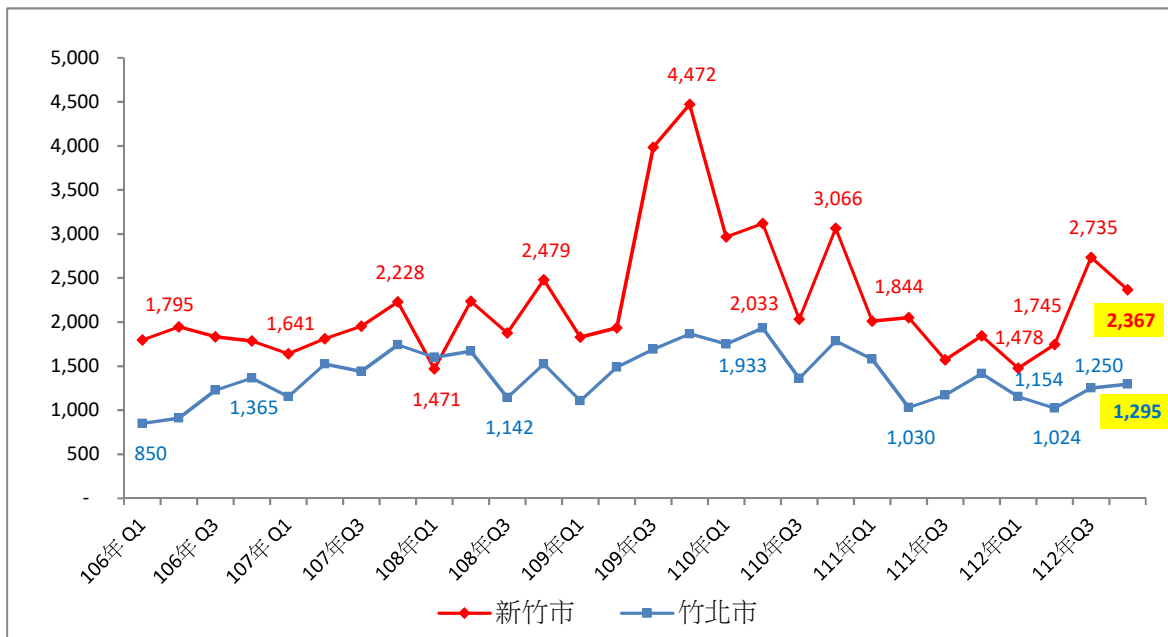


圖 1-2-2 106 年至 112 年第四季新竹地區買賣移轉登記棟數圖

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 113 年 1 月的資料來看，109 年曾創下買賣移轉登記棟數 2,518 棟的歷史新高點，之後再以 110 年 12 月的 1,526 棟最高，111 年 1 月便減半至 776 棟，不過 112 年 1 月之後便落至 300 棟至 700 棟之間。

上季出現單月上千棟移轉登記量，本季則逐漸回落，11 月移轉登記棟數為 859 棟，12 月移轉登記棟數為 597 棟，113 年 1 月移轉登記棟數為 801 棟，仍較 111 年 1 月以來之平均值 658 棟為高，為預售屋第一次登記後之成屋買賣登記量較高所致。

竹北市新成屋持續完工交屋，淡旺季棟數差異小，與完工時間較有關聯。竹北市 112 年第四季買賣移轉登記棟數每月平均約為 431 棟，較上季平均值小增 3.6%。

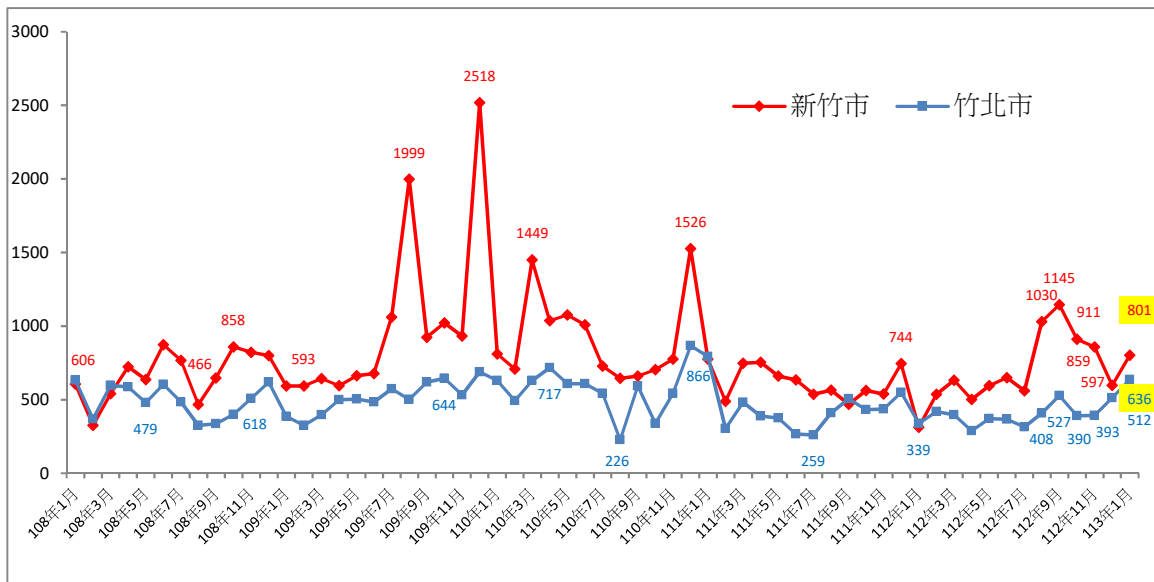
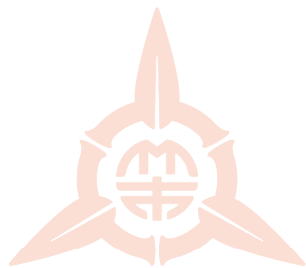


圖 1-2-3 108 年 1 月至 113 年 1 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖
 資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處



新竹市政府
 Hsinchu City Government

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，110年7月1日「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，將通稱的實價登錄2.0版開始實施，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，完成交易資訊申報登錄。

112年平均地權條例再次修法，新增限制換約轉售、重罰炒作行為、建立檢舉獎金制度、管制私法人購屋及解約申報登錄等，讓預售屋交易市場更加完整，抑制短期投機性交易炒作房價。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，112年第四季新竹市成交登錄揭露符合條件之預售建案，較112年第三季增加，上季總計21案、214戶，本季總計29案、404戶。本季北區16案、215戶；東區9案，150戶，香山區4案、39戶，北區預售新案仍占多數，本季除東區有一案成交登錄82戶，及北區一案成交登錄52戶，其餘建案成交量大多為20戶以下。

本季北區平均開價約56.5萬，第三季開價55.9萬，第四季較第三季微增；東區平均開價63.2萬，第三季開價58.7萬，本季本區有兩案開價80萬，因此第四季開價較第三季增加7.67%；香山區案平均開價約41.1萬，第三季開價41.4萬，開價持平。

表 2-1 112 年第四季新竹市預售屋成交價格分析

行政區	案名	成交戶數	平均成交單價 (萬元/坪)	平均開價 (萬元/坪)	坪數 (坪)	議價率 (%)
北區	北_1	52	65.9	66	36.11~48	0.1%
	北_2	28	44.4	46.5	22~39.66	4.5%
	北_3	17	55.3	57.5	36~40	3.8%
	北_4	16	57.5	61.5	40~45	6.4%
	北_5	14	51.0	57.5	31~49	11.3%
	北_6	14	63.7	72	49~95	11.5%
	北_7	12	56.3	56	42.08~42.5	-0.6%
	北_8	11	32.2	33.5	38	3.7%
	北_9	10	60.1	61.5	42~57	2.3%
	北_10	10	55.5	58	35~50	4.2%
	北_11	8	61.1	64.5	36.79~38.23	5.2%
	北_12	6	61.6	67	42~72	8.0%
	北_13	5	55.7	55	24~27	-1.3%
	北_14	5	33.1	35.5	34.24~34.64	6.9%
	北_15	4	43.8	48.5	25~38	9.7%
	北_16	3	60.1	63.5	40~44	5.4%
北區全區		215	53.6	56.5	-	5.1%
東區	東_1	82	60.5	66	21~33	8.4%
	東_2	20	66.8	71	27~47	5.9%
	東_3	15	78.1	80	31~50	2.3%
	東_4	9	50.1	52	39~41	3.7%
	東_5	6	50.6	58.5	33~47	13.4%
	東_6	6	48.1	49	28.29~60	1.9%
	東_7	5	77.2	80	25.08~40.9	3.5%
	東_8	4	63.8	67.5	40.42~47.29	5.5%
	東_9	3	44.5	45	40	1.1%
東區全區		150	60.0	63.2	-	5.1%
香山區	香_1	17	44.1	47.8	25.79~33.83	7.8%
	香_2	13	44.3	46.5	38~46	4.8%
	香_3	5	24.3	24.5	40	0.7%
	香_4	4	44.0	45.5	28.01~33.34	3.3%
香山區全區		39	39.2	41.1	-	4.7%

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

議價率各區頗為接近，第三季北區的議價率約為 5.4%，第四季為 5.1%；第三季東區議價率為 1.2%，第四季為 5.1%；第三季香山區為 8.1%，第四季為 4.7%。

本季北區有 2 案的議價率非為正值，但皆在 1.5% 以內，主要是因為成交物件 0 為中高樓層，因此實際成交單價較全案平均開價為高。

北區新案價差很大，開價單價從 33 萬到 72 萬皆有，平均議價率約為 5.1%，單價開價低於 40 萬的新案，位在南寮；議價率最高案約在 11.5%，主要是本季成交戶以中低樓層戶數居多，成交單價相對較低；東區相對單價高，本季有開價 66 萬的建案登錄 82 戶，該案議價率 8.4%，議價率本季平均為 5.1%；香山區平均議價率約 4.7%，開價最高單價 47.8 萬。

三、實價登錄預售屋價量分析

以全部預售屋實價登錄總數計算，第四季總計登錄 440 戶，較第三季增加 207 戶。

第四季預售屋市場整體交易穩定，僅東區有一案成交登錄 82 戶，及北區一案成交登錄 52 戶，其餘並未出現特別明顯大量交易的建案，大多維持在 20 戶以內的零星成交。

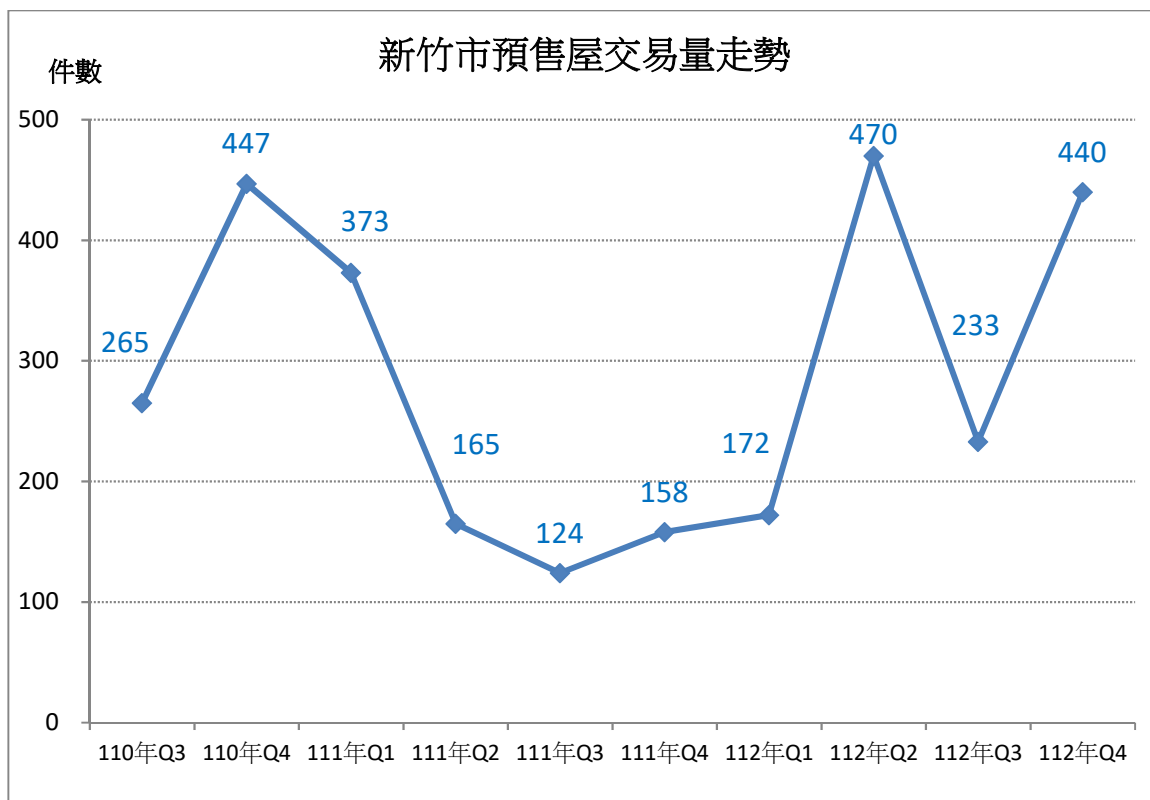


圖 2-1 110 年第三季至 112 年第四季新竹市預售屋交易量走勢圖
資料來源：內政部實價登錄

平均成交價維持平穩，約為 56.2 萬元，是 111 年第四季以來的新高單價，打破四季以來維持在 50 萬元-52 萬元之狀況。

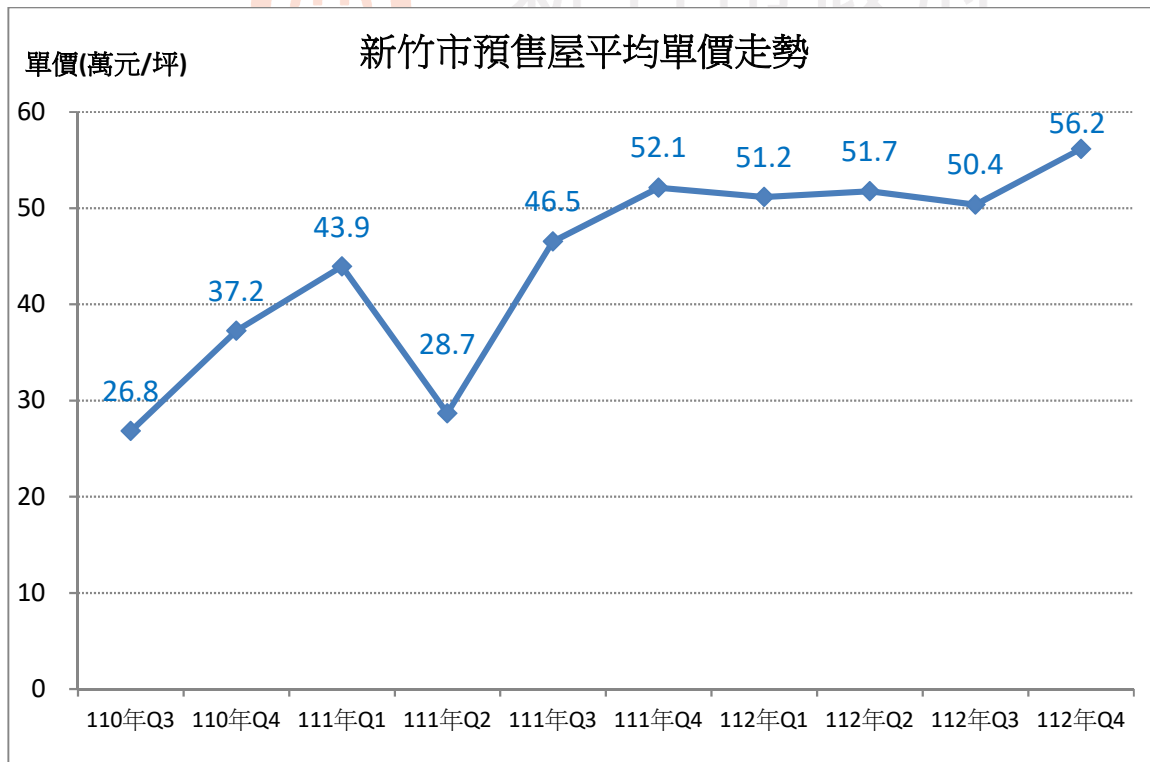


圖 2-2 110 年第三季至 112 年第四季新竹市預售屋平均單價走勢圖
資料來源：內政部實價登錄

成交總價走勢與單價相異，第四季減少 775,565 元，112 年第四季總價約為 2,062 萬元，與 111 年第四季總價相近。

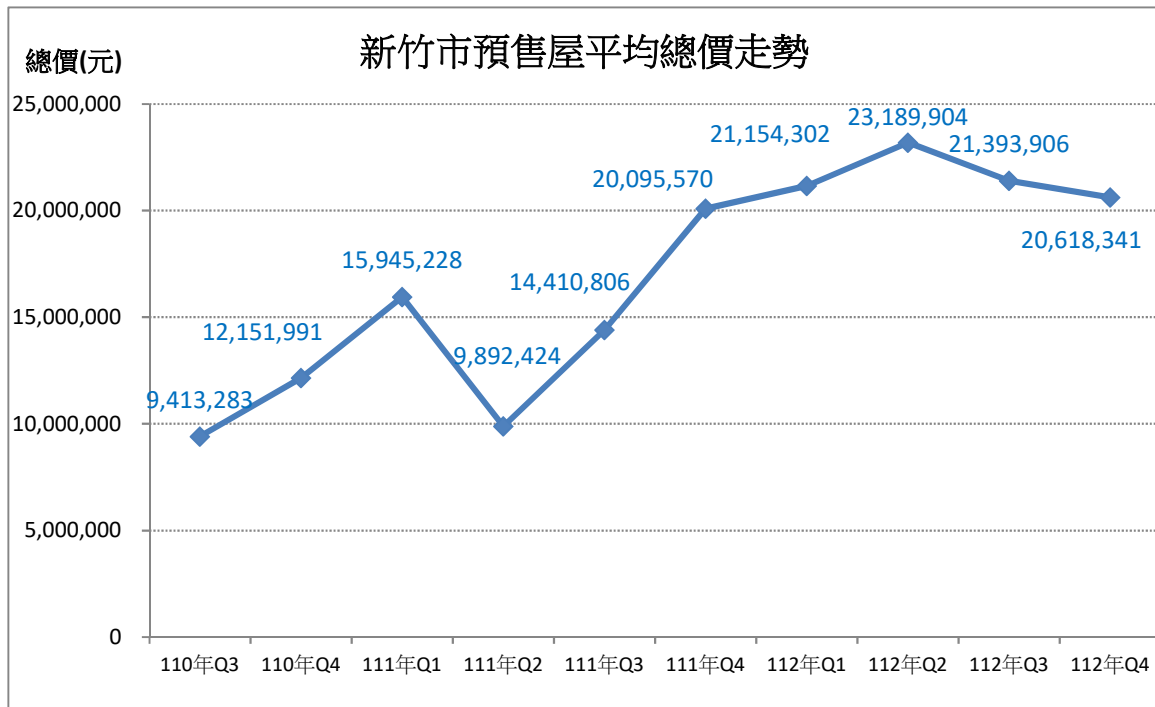


圖 2-3 110 年第三季至 112 年第四季新竹市預售屋平均總價走勢圖

資料來源：內政部實價登錄



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 112 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

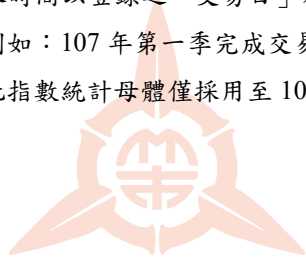
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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 112 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。

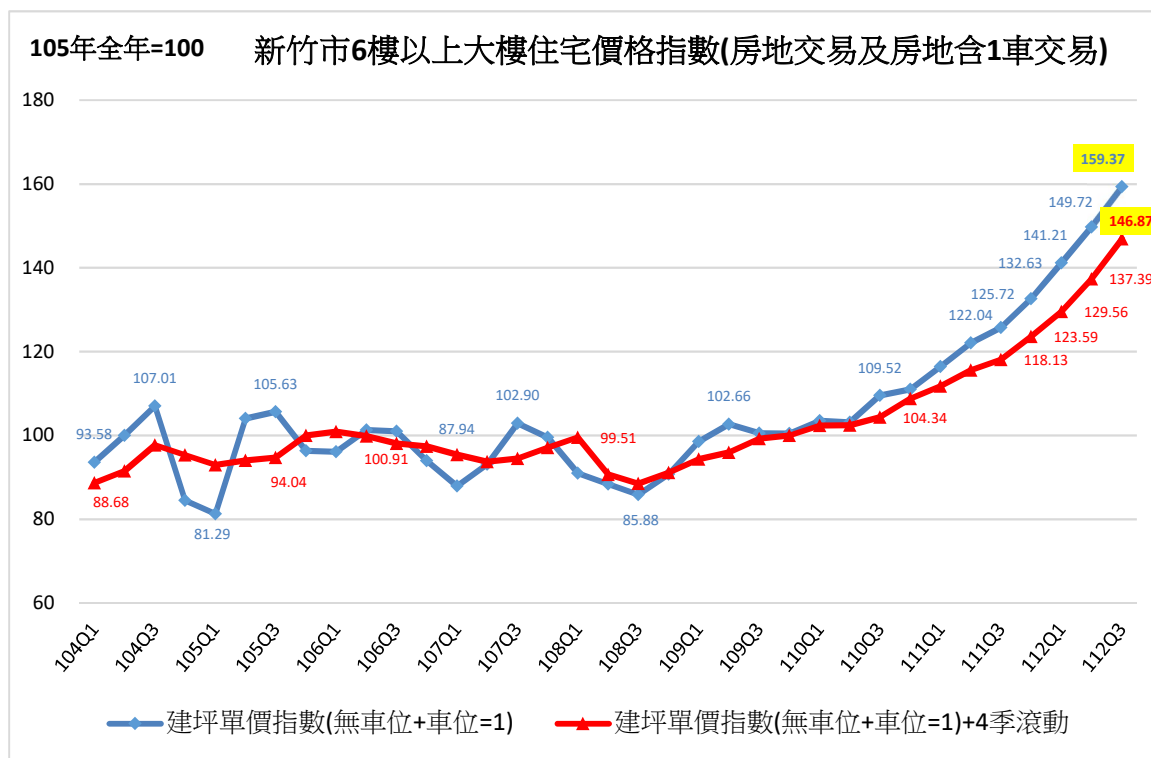


圖 3-1-1 101 年至 112 年第三季新竹市住宅單價季指數

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 112 年第三季 159.37，仍持續向上攀升創下新高。

112 年第三季，單價指數為 159.37，相對較上季上升 9.65；較去年同期大增 33.65，增幅仍持續擴大。

表 3-1-1 112 年第三季住宅單價指數表

111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	季增減數 (112Q3 vs 112Q2)	年增減數 (112Q3 vs 111Q3)
125.72	132.63	141.21	149.72	159.37	9.65	33.65

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，在 109 年第四季之前，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；但自 109 年第四季之後，屋齡 5 年以上的住宅房價指數快速竄升，至 112 年第三季，為 197.22 新高點。

屋齡 5 年以內之住宅房價指數，在本季指數為 146.47；同時間內，屋齡 5 年以上之住宅指數，增幅明顯大於 5 年以內新成屋，112 年第三季增加到 197.22，再度創下新高。

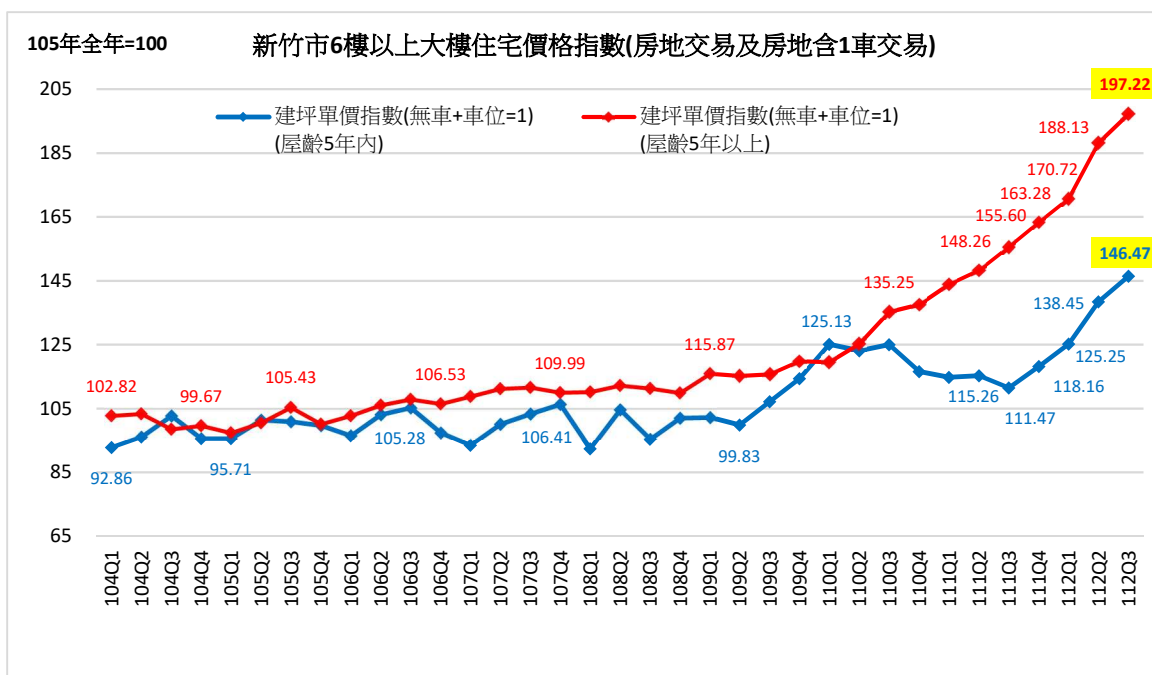


圖 3-1-2 101 年至 112 年第三季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

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

以四季滾動分析來看，新竹市價格季滾動指數最低在 102 年第二季為 77.50；112 年第三季 146.87，延續前一季高點，再度創下新高，與低點相差 69.37，落差仍持續擴大中。其中季增 9.48，年增 28.74。

表 3-2-1 112 年第三季住宅單價滾動指數表

111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	季增減數 (112Q3 vs 112Q2)	年增減數 (112Q3 vs 111Q3)
118.13	123.59	129.56	137.39	146.87	9.48	28.74

資料來源：內政部實價登錄

第四章 新竹市中古屋住宅市場類型歸納分析

中古屋向來為不動產交易的成交大宗，藉由交易數據分析，可以得知在該時段內，民眾對產品及價格的認知與想法，進一步了解政府政策對買賣屋交易的影響，可做為後續調整相關政策的參考。

本章內容以前一季移轉登記完竣之資料為基礎，分析交易權屬、交易型態、交易格局及交易屋齡，以解析誰在買房、大多是買甚麼類型的建物以及不同格局與屋齡的建物交易量等。

一、權屬/性別分析

112 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易以自然人為主，約佔 98.05%，公司法人購屋比例很低，總計登記 44 戶，外國人交易數 2 戶。性別部分，男女登記的比例差不多，其中男性佔 49.87%，女性佔 48.18%。

平均購屋總價男性高於女性，男性約為 1,320 萬，女性則為 1,125 萬元左右，登記為公司、法人的總價平均約 3,617 萬元，公司購入之不動產資產，物件總價較一般民眾高出許多；外國人平均約 1,215 萬，但因僅有 2 戶，個別因素影響大，僅供參考。

成交單價部份，自然人購屋的平均單價約在 29 萬元至 31 萬元，較第二季增加 2 萬元；登記公司、法人的平均單價 42.7 萬，主要是多筆購入市區中心的透天產品，其中包含一戶為寺廟所有。

表 4-1 112 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易權屬/性別分析表

性別權屬	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
男	1,177	13,201,818	31.4
女	1,137	11,245,161	29.5
公司、法人	44	36,171,727	42.7
外國人	2	12,150,000	38.3
總計	2,360	12,686,502	30.7

資料來源：新竹市政府地政處

二、住宅型態分析

112年第三季移轉登記完竣之中古屋的交易型態中，以11層以上的電梯住宅大樓為主，約佔整體交易量的61.65%，其次為10層以下的電梯華廈，約佔19.58%，透天厝約佔13.64%，無電梯公寓成交量最少，僅佔5.13%。

5樓以下公寓平均成交單價為23.3萬元，電梯大樓為28.6萬元，電梯華廈為30.9萬元，透天厝為42.4萬元，公寓單價相對明顯偏低，電梯產品單價較具優勢。

5樓以下公寓成交總價約為706萬元，電梯華廈約為988萬元，電梯大樓約為1,173萬元，透天厝約為2,316萬元。以成交價量來看，最多分布在總價980萬元至1,200萬元之間。

表 4-2 112 年第三移轉登記完竣之中古屋交易住宅型態分析表

住宅型態	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
公寓(5樓含以下無電梯)	121	7,060,909	23.3
住宅大樓(11層含以上有電梯)	1455	11,727,845	28.6
透天厝	322	23,159,262	42.4
華廈(10層含以下有電梯)	462	9,879,820	30.9
總計	2360	12,686,502	30.7

資料來源：新竹市政府地政處

三、格局分析

112年第三季移轉登記完竣之中古屋的交易，格局中以3房成交戶數最多達987件，約佔整體交易量的41.82%，其次2房有671戶，約佔28.43%，2-3房格局約總計約佔7成。1房及4房分別有184戶及270戶，5房63戶，6房以上73戶。

剔除資料不完整的空白及0房，總價部分顯然是隨著房數增加而增加，約在530萬元至1,735萬元；單價亦有隨房數增加而價高的趨勢，普遍維持在27萬元至33萬元。

登記數居冠的3房平均面積為43.8坪，2房居次平均面積為33.0坪，1房平均面積16.1坪，4房平均面積為57.4坪。

表 4-3 112 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易格局分析表

格局(房數)	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)	平均面積(坪)
空白	46	32,508,217	66.3	103.5
0 房	66	24,283,879	42.8	59.4
1 房	184	5,300,374	32.8	16.1
2 房	671	8,321,639	27.1	33.0
3 房	987	12,009,113	28.3	43.8
4 房	270	17,350,651	31.1	57.4
5 房	63	18,268,838	53.4	64.2
6 房以上	73	35,538,824	34.8	82.7
總計	2360	12,686,502	30.7	43.5

資料來源：新竹市政府地政處

四、屋齡分析

112 年第三季移轉登記完竣之中古屋的交易，屋齡中以 10 年以內的交易數最多，約佔整體交易量的 67.42%，其次為屋齡 21-30 年約佔 13.43%，屋齡 11-20 年約佔 9.66%，屋齡 31-40 年約佔 6.19%，屋齡 41 年以上約佔 3.31%。

而平均總價最高的建物，為屋齡 11-20 年的建物，平均總價約為 1,593 萬元；平均成交總價最低的，為屋齡 21-30 年的建物，約為 1,041 萬元；屋齡最高的 41 年以上，平均單價反而最高達 38.3 萬元，多為市區中心精華區建物。

表 4-4 112 年第三季移轉登記完竣之中古屋交易屋齡分析表

屋齡	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
0-10 年	1591	12,746,914	30.7
11-20 年	228	15,933,575	34.5
21-30 年	317	10,405,587	25.9
31-40 年	146	10,369,921	30.6
41 年以上	78	15,568,843	38.3
總計	2360	12,686,502	30.7

料來源：新竹市政府地政處

第五章 結論

- 一、 112 年下半年受到新青安房貸政策的激勵，市場買氣明顯趨於積極，再加上第四季本是交易旺季，購屋量增加不少。

六都第四季移轉登記棟數，皆較 111 年第四季成長，台北市增加 17.2%、高雄市增加 24.6%、新北市增加 36.3%、台南市大增 66.7%，桃園市及台中市則分別小增 4.9%及 3.3%，主要是因 111 年第四季受到縣市長選舉及平均地權條例修正案送審影響，買氣觀望，餘四都買氣普遍下降，唯有桃園市及台中市買氣持平。

較之其他六都，新竹市成交量明顯增加 28.4%，終於止住連續八季年增率大減現象，除了買氣回溫之外，本季年增率轉正，預料與數案預售屋第一次登記辦理成屋買賣登記有關。

- 二、 預售屋實價登錄依篩選條件在本季新增 404 戶，北區新增 215 戶，較之上季增加 3 成；平均議價率由前兩季約 5%-7%，上季 5.4%到本季 5.1%，議價率持續縮小。東區 5.1%，部分受到高價案議價率偏高影響，香山區 4.7%，較 112 年第三季下降 3.4%。

預售屋平均單價已連續四季維持在 50 萬元至 52 萬元之間，112 年第四季上升到 56 萬，增加約 1 成，研判是高單價案交易因素拉升單價；平均成交總價亦連續四季維持在 2,000 萬至 2,400 萬之間，112 年第四季較上一季小降 3.6%，變化不大。

- 三、 價格指數部分，112 年第三季季增 9.65，年增 33.65；滾動指數則季增 9.48，年增 28.74，雙雙再度創下新高點，仍舊未出現趨緩跡象。以區分屋齡的房價指數來看，5 年以內新成屋指數本季又再度向上攀升，指數上升 8.02。

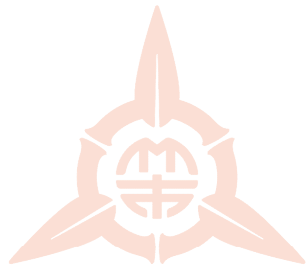
5 年以上的成屋價格指數自 110 年第二季以來持續大幅上升，112 年第三季來到 197.22，逼近 200，除中古屋房價仍繼續追價新成屋及預售屋之外，本季屋齡 10 年以下電梯大樓房屋交易比例大增，應也是重要原因之一。

- 四、 中古屋交易市場部分，交易權屬以自然人居多佔 98.05%，男女比例相當，公司法人購屋數極少，但單總價則明顯較高。住宅型態以電梯大樓居冠佔 61.65%，上季為 43.77%，比例上升約 1.8 成；電梯華廈佔 19.58%上季 29.79%，比例明顯下降；透天厝佔 13.64%居第三，公寓極少僅佔 5.13%，電梯產品佔新竹市中古屋交易之 81.23%，112 年第三季為 73.56%，也是增加不少。

交易格局以 3 房成交戶數最多，約佔整體交易量的 41.82%，其次 2 房約佔 28.43%，2-3 房格局總計已站上 7 成，2 房在本季明顯增。3 房平均面積為 43.8 坪，2 房居次平均面積為 33.0 坪，1 房平均面積 16.1 坪，4 房平均面積為 57.4 坪，本季面積較上季增加 1-2 坪。

屋齡 10 年以內的交易數在本季明顯增加，上季約佔 48.92%，本季達 67.42%；其次為屋齡 21-30 年約佔 13.43%，上季為 22.13%，本季明顯降低；屋齡 11-20 年約佔 9.66%，屋齡 31-40 年約佔 6.19%，屋齡 41 年以上約佔 3.31%。其中以屋齡 10 年以內的交易比例增加最多。

屋齡 11-20 年中古屋的成交總價及單價，為所有屋齡 40 年以內中古屋中最高的；相較於第二章預售屋實價登錄的平均成交單價及總價，單價相差約 21.7 萬元，總價相差約 469 萬，中古屋仍在持續追價中。



新竹市政府
Hsinchu City Government