

113 年第一季
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 5 月

目錄

第一章	113 年第一季住宅市場概況	-----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 113 年第一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 113 年第一季新竹地區買賣移轉登記棟數圖	3
圖 1-2-3	108 年 1 月至 113 年 3 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 113 年第一季新竹市預售屋交易量走勢圖	8
圖 2-2	110 年第三季至 113 年第一季新竹市預售屋平均單價走勢圖	8
圖 2-3	110 年第三季至 113 年第一季新竹市預售屋平均總價走勢圖	9
圖 3-1-1	101 年至 112 年第四季新竹市住宅單價季指數	11
圖 3-1-2	101 年至 112 年第四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	109 年第一季至 113 年第一季買移轉登記棟數一覽	1
表 2-1	113 年第一季新竹市預售屋成交價格分析	6
表 3-1-1	112 年第四季住宅單價指數表	11
表 3-2-1	112 年第四季住宅單價滾動指數表	13
表 4-1	112 年第四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 年第四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 年第四季移轉登記完竣之中古屋交易格局分析表	16
表 4-4	112 年第四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 113 年第一季住宅市場概況

第一節 登記棟數分析

一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 113 年第一季的買賣登記移轉棟數，與去年同期相較，七都全數呈現明顯增加趨勢，六都中臺南市近四成，臺北市、桃園市、高雄市皆有三成左右成長，新北市及臺中市增幅約有兩成。新竹市年增率為 38.36%，與 109 年以來的第一季相較，本季約在平均值左右。

以六都各都連續季比較，自 109 年第一季以來，本季臺北市、新北市及新竹市的買賣移轉登記棟數約處居中，統計 17 季以來排名分別為第 8、第 9 及第 9；桃園市及臺中市本季棟數排名第 10 及第 11，約處中微偏後段；台南市及高雄市本季棟數約屬前段，為 17 季以來排名第 3 及第 4 強。

表 1-1-1 109 年第一季至 113 年第一季 七都買賣移轉登記棟數一覽

歷年季度	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	新竹市
113Q1 V.S 112Q1	28.71%	20.53%	35.08%	21.97%	39.19%	30.03%	38.36%
113Q1	7,307	15,092	11,063	12,130	6,865	10,435	2,045
112Q4	7,080	17,825	11,259	13,719	8,300	10,009	2,367
112Q3	6,965	14,969	11,512	12,439	6,302	8,974	2,735
112Q2	7,013	14,694	9,745	11,590	5,414	9,258	1,745
112Q1	5,677	12,521	8,190	9,945	4,932	8,025	1,478
111Q4	6,042	13,077	10,728	13,279	4,980	8,032	1,844
111Q3	6,467	13,285	10,684	11,577	5,610	8,367	1,571
111Q2	8,267	17,228	11,185	13,099	6,410	10,395	2,050
111Q1	7,835	16,594	11,338	12,740	6,091	10,323	2,011
110Q4	8,027	20,472	13,881	14,842	6,664	13,595	3,006
110Q3	6,371	14,107	9,743	9,598	6,640	9,271	2,033
110Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	3,121
110Q1	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626	2,966
109Q4	9,222	18,004	12,505	15,441	6,181	11,241	4,472
109Q3	8,502	18,167	13,182	13,062	6,359	10,358	3,983
109Q2	6,715	13,914	10,333	9,676	5,292	8,657	1,934
109Q1	6,741	13,261	9,692	10,444	5,212	8,014	1,829

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 113 年第一季買賣移轉登記棟數為 2,045 棟，較 112 年第四季減少 322 棟，減幅為 13.60%。第一次登記棟數則較第四季增加了 349 棟，總計來到 977 棟。

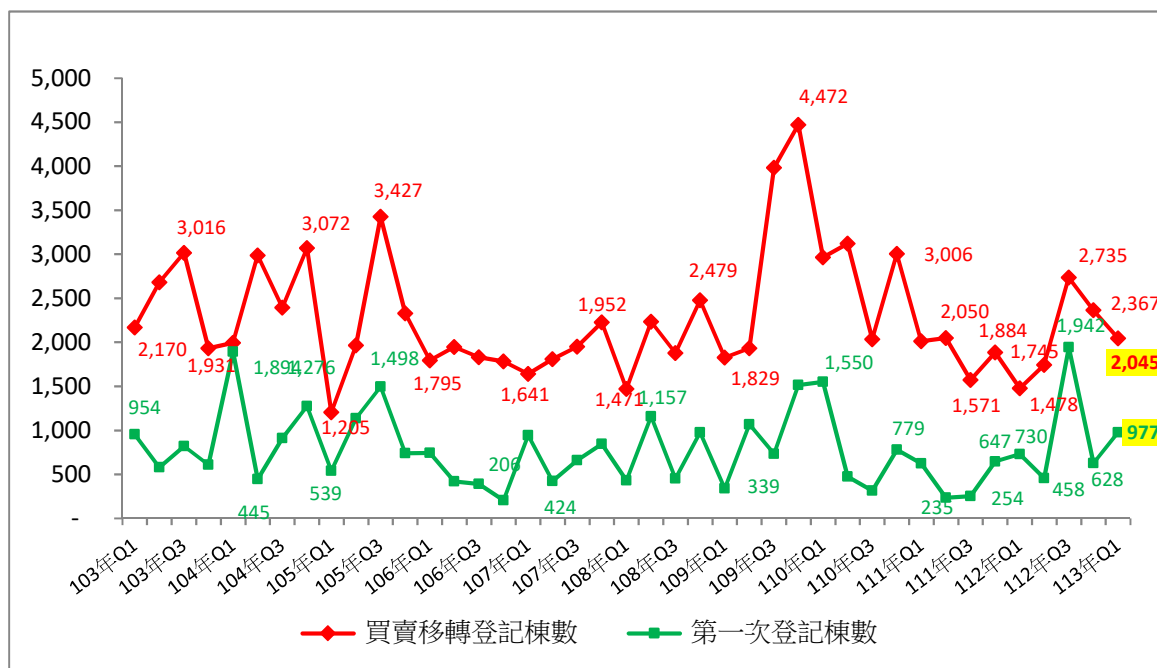


圖 1-2-1 103 年至 113 年第一季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

竹北市第一季買賣登記移轉棟數為 1,482 棟，較前一季增加 187 棟，增幅 14.44%，仍在 111 年以來的相對平穩區段中。

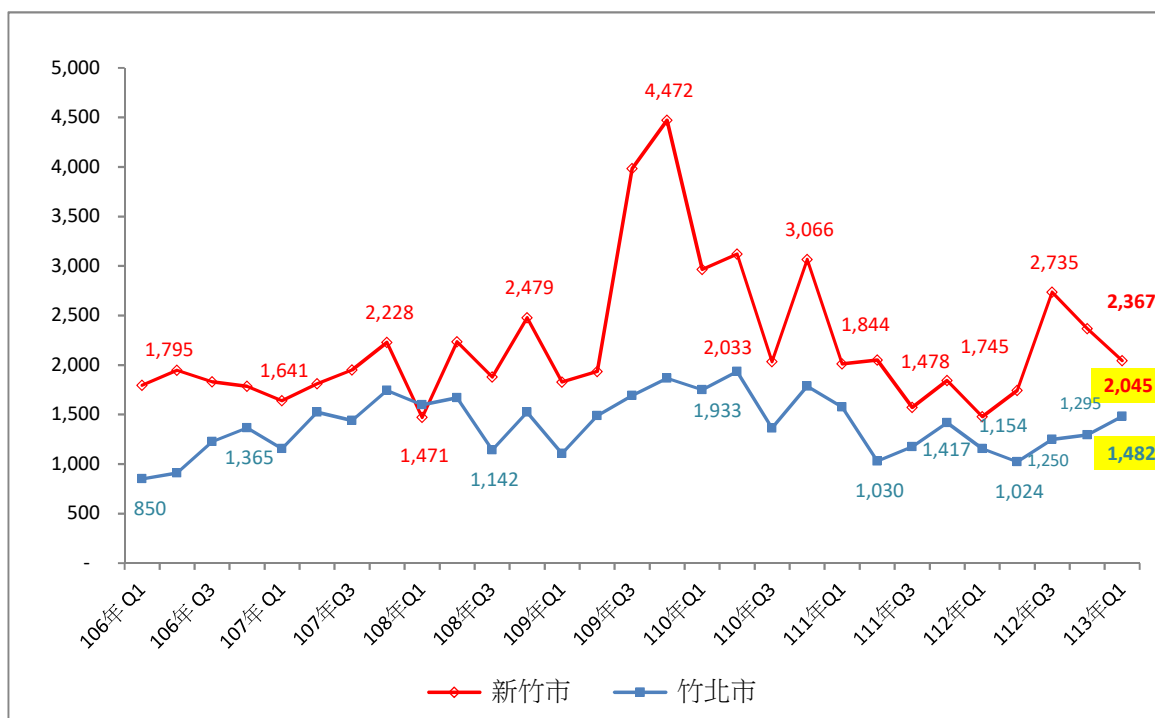


圖 1-2-2 106 年至 113 年第一季新竹地區買賣移轉登記棟數圖

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)

新竹市與竹北市的完工新成屋供給量變化大，不定期會出現單月上千棟移轉登記量。本季新竹市各月的移轉登記棟數約在 450 至 800 棟之間，但 4 月旋即出現 1,065 棟。

竹北市新成屋持續完工交屋，各月的移轉登記棟數差異不小，與完工時間較有關聯。竹北市 113 年第一季買賣移轉登記棟數每月平均約為 494 棟，較上季平均值增加 14.62%。

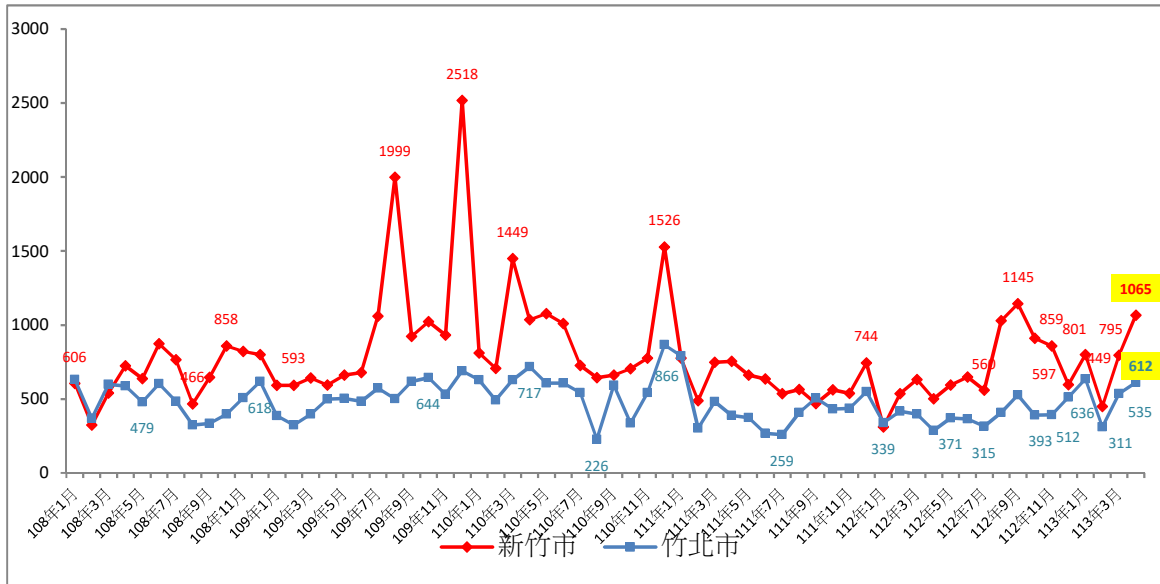
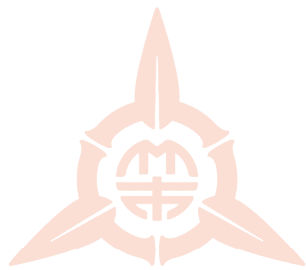


圖 1-2-3 108 年 1 月至 113 年 4 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖
 資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處



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，113年第一季新竹市成交登錄揭露符合條件之預售建案，較112年第四季增加，上季總計29案、404戶，本季總計37案、543戶。本季北區19案、210戶，案數及戶數跟前一季大致相仿；東區13案，305戶，本季因有新案完工交屋，戶數較前一季倍增；香山區5案、28戶，較前一季戶數稍減。其中北區預售新案仍占多數，本季東區有一案成交登錄127戶，北區一案成交登錄60戶，其餘建案成交登錄數大多為20戶以下。

本季北區平均開價約55.0萬，前一季開價56.5萬，本季較前一季微減；東區平均開價63.8萬，前一季開價63.2萬，開價持平；香山區案平均開價約43.6萬，前一季開價41.1萬，開價微增。

表 2-1 113 年第一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	60	67.5	66	36.11~48	-2.3%
	北_2	19	43.4	47	40.5	7.6%
	北_3	13	41.0	40.25	34.5~39	-1.9%
	北_4	12	57.5	61.5	40~45	6.5%
	北_5	12	55.8	56	42.08~42.5	0.3%
	北_6	12	57.2	58	35~50	1.3%
	北_7	11	54.9	57.5	36~40	4.4%
	北_8	9	33.1	35.5	34.24~34.64	6.8%
	北_9	8	44.1	46.5	22~39.66	5.1%
	北_10	8	52.8	57.5	31~49	8.2%
	北_11	7	61.2	63.5	40~44	3.6%
	北_12	7	55.1	55.5	26.53~35.81	0.8%
	北_13	6	62.9	64.5	36.79~38.23	2.5%
	北_14	6	55.0	57	40.77	3.5%
	北_15	5	33.8	33.5	38	-0.8%
	北_16	5	63.0	67	42~72	6.0%
	北_17	4	41.5	44.4	38	6.6%
	北_18	3	61.9	72	49~95	14.0%
	北_19	3	60.3	61.5	42~57	2.0%
北區全區		210	52.7	55.0	-	4.1%
東區	東_1	127	62.6	65	37.72~78.81	3.8%
	東_2	42	61.2	60	24.78~34.65	-2.0%
	東_3	39	78.2	80	31~50	2.3%
	東_4	22	60.7	66	21~33	8.0%
	東_5	14	52.0	55	31	5.5%
	東_6	13	50.4	58.5	33~47	13.9%
	東_7	12	64.2	71	27~47	9.6%
	東_8	12	49.3	52	39~41	5.3%
	東_9	7	49.6	51.5	28.29~60	3.7%
	東_10	6	77.8	80	25.08~40.9	2.8%
	東_11	4	51.2	56	20.35~31.51	8.5%
	東_12	4	69.0	73	46.75~48.43	5.4%
	東_13	3	56.6	61	13.7~26	7.2%
東區全區		305	60.2	63.8	-	5.6%
香山區	香_1	7	46.0	46.5	38~46	1.1%
	香_2	6	24.9	24.5	40	-1.6%
	香_3	6	41.2	43.5	34.35	5.4%
	香_4	5	33.8	39.4	20~28	14.1%
	香_5	4	58.0	64	17~37.9	9.3%
香山區全區		28	40.8	43.6	-	6.4%

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

本季議價率各區頗為接近，跟前一季相較變化也不大。前一季北區的議價率約為 5.1%，本季為 4.1%；前一季東區議價率為 5.1%，本季為 5.6%；前一季香山區為 4.7%，本季為 6.4%。

本季合計有 5 案的議價率非為正值，北區有 3 案、東區 1 案、香山區 1 案，皆在 2.3% 以內，主要是因為成交物件為中高樓層，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 4.1%，單價開價低於 40 萬的新案，位在南寮或為濱海地區，議價率最高案約在 14.0%，主要是本季成交戶為 3、4 樓低樓層戶，成交單價相對較低；東區相對單價高，本季有開價 65 萬的建案登錄 127 戶，該案議價率 3.8%，議價率最高案約在 13.9%，主要是本季成交戶以低樓層戶數居多，本季平均為 5.6%；香山區平均議價率約 6.4%，開價最高單價 64 萬，議價率最高案約在 14.1%，主要是本季成交戶為 2、3 樓低樓層戶，造成議價率偏高。

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，本季總計登錄 571 戶，較上一季增加 131 戶。

本季預售屋市場整體交易穩定，僅東區有一案成交登錄 127 戶，及北區一案成交登錄 60 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。

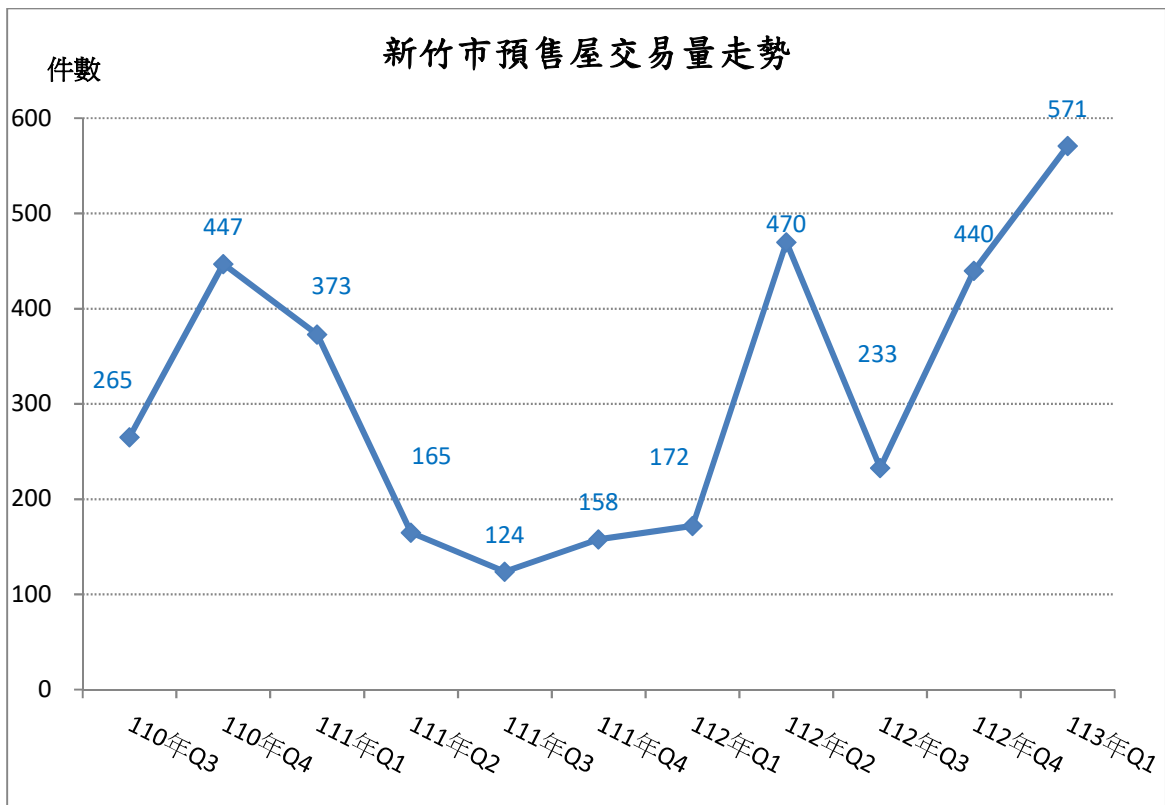


圖 2-1 110 年第三季至 113 年第一季新竹市預售屋交易量走勢圖

資料來源：內政部實價登錄

平均成交價維持平穩，約為 58.4 萬元，是 111 年第四季以來的新高單價，本季預售屋平均單價持續上升。

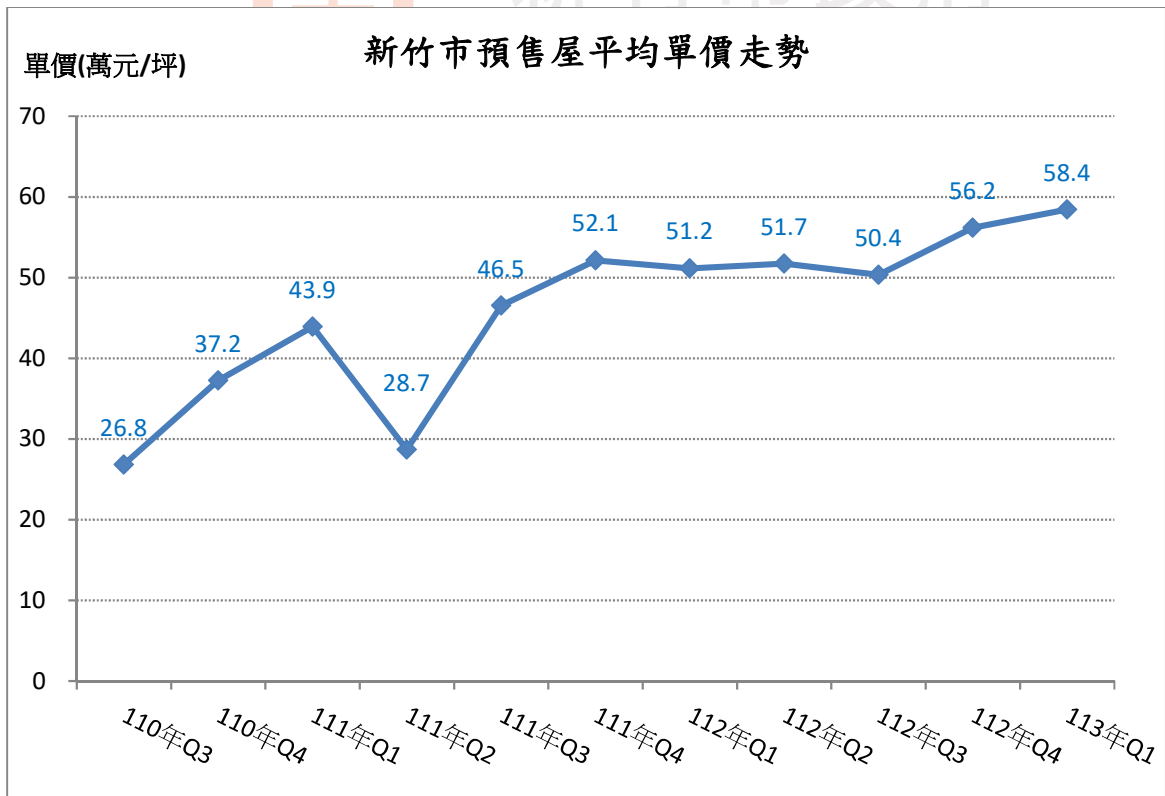


圖 2-2 110 年第三季至 113 年第一季新竹市預售屋平均單價走勢圖

資料來源：內政部實價登錄

本季成交總價約 2,247 萬元，較前一季增加 1,853,069 元，與 112 年第二季最高值相較為近三年次高。成交總價維持在 2,000 萬元以上之趨勢愈趨明確。

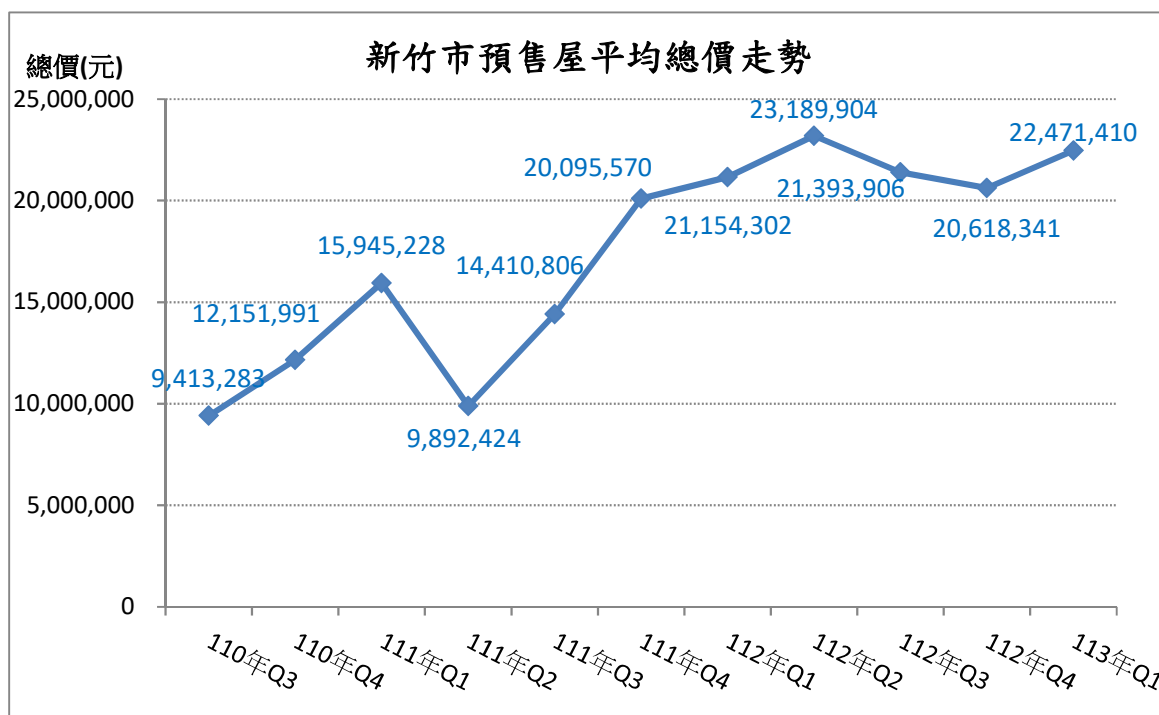


圖 2-3 110 年第三季至 113 年第一季新竹市預售屋平均總價走勢圖
資料來源：內政部實價登錄

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 年第四季

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

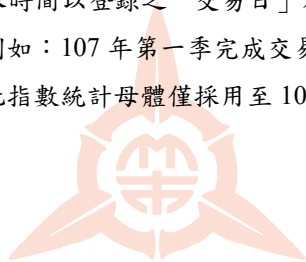
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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 年第四季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

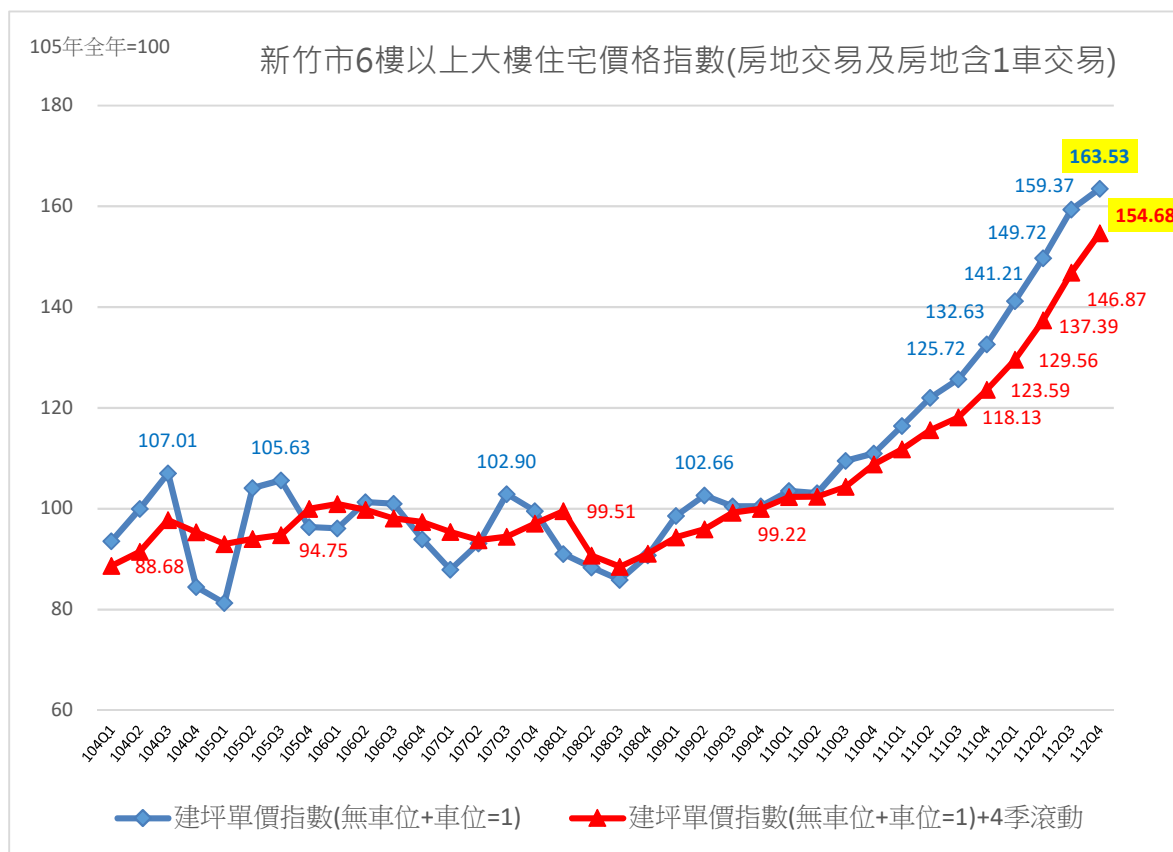


圖 3-1-1 101 年至 112 年第四季新竹市住宅單價季指數(節錄)

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 年第四季 163.53，仍持續向上攀升創下新高。

112 年第四季，單價指數為 163.53，相對較上季上升 4.16；較去年同期增 30.90，增幅仍持續擴大。

表 3-1-1 112 年第四季住宅單價指數表

111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	季增減數 (112Q4 vs 112Q3)	年增減數 (112Q4 vs 111Q4)
132.63	141.21	149.72	159.37	163.53	4.16	30.9

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年第四季，為205.31新高點。

屋齡5年以內之住宅房價指數，在本季指數為151.40；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年第四季增加到205.31，再度創下新高。

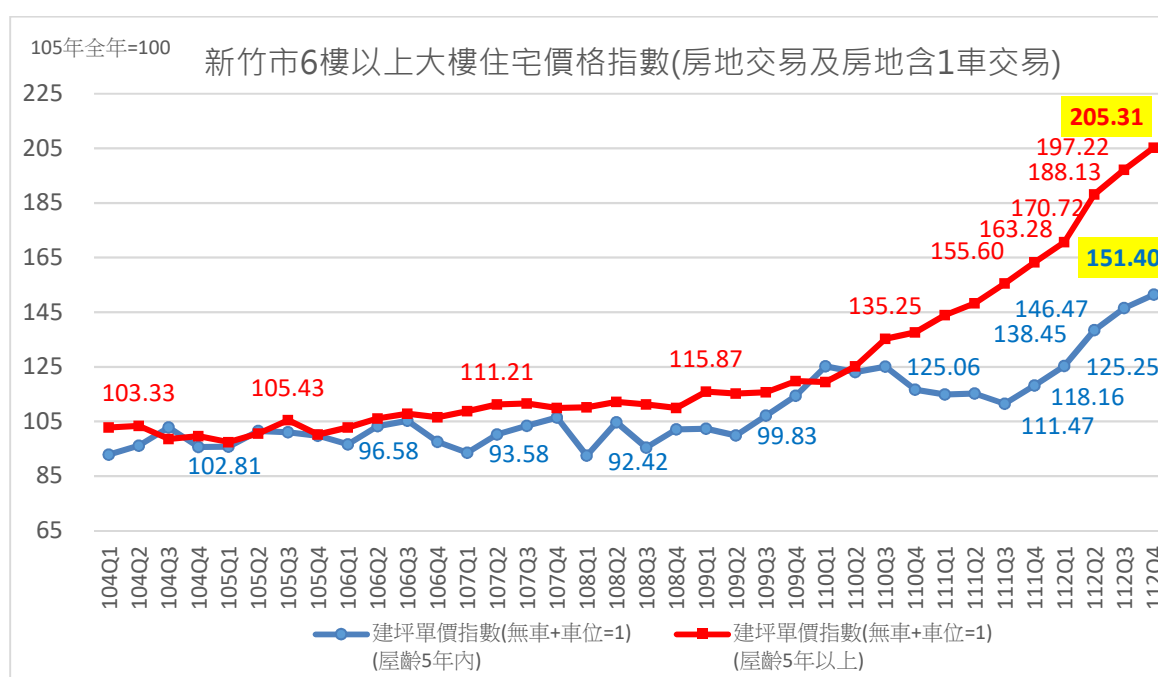


圖 3-1-2 101 年至 112 年第四季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)(節錄)

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 年第四季 154.68，延續前一季高點，再度創下新高，與低點相差 77.18，落差仍持續擴大中。其中季增 7.81，年增 31.09。

表 3-2-1 112 年第四季住宅單價滾動指數表

111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	季增減數 (112Q4 vs 112Q3)	年增減數 (112Q4 vs 111Q4)
123.59	129.56	137.39	146.87	154.68	7.81	31.09

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 年第四季移轉登記完竣之中古屋交易以自然人為主，約佔 97.50%，公司法人購屋比例很低，總計登記 44 戶(註)，外國人交易數 6 戶。性別部分，男女登記的比例差不多，其中男性佔 52.13%，女性佔 47.87%，男增女減稍有擴大。

平均購屋總價男性高於女性，男性約為 1,381 萬，女性則為 1,276 萬元左右，登記為公司、法人的總價平均約 4,469 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 1,452 萬，但因僅有 6 戶，僅供參考。

成交單價部份，自然人購屋的平均單價約在 32 萬元，較第三季增加 2 萬元左右；登記公司、法人的平均單價 48.9 萬，主要是多筆購入市區中心的透天產品。

註：本季私法人購置住宅特許案件移轉登記數共計 5 戶。

性別權屬	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
男	1,016	13,809,557	32.9
女	933	12,762,397	32.6
公司、法人	44	44,693,314	48.9
外國人	6	14,523,333	30.6
總計	1,999	14,002,738	33.1

表 4-1 112 年第四季移轉登記完竣之中古屋交易權屬/性別分析表

資料來源：新竹市政府地政處

二、住宅型態分析

112年第四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52.78%，較上一季減少8.87%；其次為10層以下的電梯華廈，約佔25.66%，較前一季增加6.08%；透天厝約佔15.16%，較上季微增1.52%，無電梯公寓成交量最少，僅佔6.40%，亦較上季微增1.27%。

5樓以下公寓平均成交單價為23.8萬元，電梯華廈為32.6萬元，電梯大樓為34.0萬元，透天厝為34.7萬元，公寓單價相對明顯偏低，其餘產品單價差異不大。

5樓以下公寓成交總價約為638萬元，電梯華廈約為1,081萬元，電梯大樓約為1,461萬元，透天厝約為2,051萬元。以成交價量來看，最多分布在總價1,000萬元至1,400萬元之間。

住宅型態	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
公寓(無電梯)	128	6,383,001	23.8
住宅大樓(11層含以上有電梯)	1,055	14,614,293	34.0
透天厝	303	20,506,275	34.7
華廈(10層含以下有電梯)	513	10,805,007	32.6
總計	1,999	14,002,738	33.1

表 4-2 112 年第四季移轉登記完竣之中古屋交易住宅型態分析表

資料來源：新竹市政府地政處

三、格局分析

112年第四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869件，約佔整體交易量的43.47%，較前一季微增2%；其次2房有462戶，約佔23.11%，較前一季減少約5%。1房及4房分別有172戶及227戶，5房62戶，6房以上80戶，變化皆小。

剔除資料不完整的空白及0房，總價部分隨著房數增加而增加，大約分布在452萬元至1,720萬元；單價普遍維持在31萬元至33萬元。較前一季約增加3萬至4萬。

登記數居冠的3房平均面積為44.3坪，2房居次平均面積為35.4坪，1房平均面積14.4坪，4房平均面積為53.9坪。

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	61	34,530,000	49.3	88.0
0房	66	31,069,394	48.0	102.1
1房	172	4,521,717	31.2	14.4
2房	462	10,689,589	33.5	35.4
3房	869	13,165,268	31.2	44.3
4房	227	17,195,458	32.2	53.9
5房	62	17,059,259	31.6	57.0
6房以上	80	21,457,205	34.9	61.0
總計	1,999	14,002,738	33.1	45.0

表 4-3 112 年第四季移轉登記完竣之中古屋交易格局分析表

資料來源：新竹市政府地政處

四、屋齡分析

112 年第四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 60.93%，減少約 6.5%；其次為屋齡 21-30 年約佔 16.31%，屋齡 11-20 年約佔 12.06%，屋齡 31-40 年約佔 5.75%，屋齡 41 年以上約佔 4.95%。

而平均總價最高的建物，為屋齡 0-10 年的建物，平均總價約為 1,541 萬元；其次為屋齡 11-20 年的建物，平均總價約為 1,519 萬元；平均成交總價最低的，為屋齡 31-40 年的建物，約為 904 萬元。

屋齡最高的 41 年以上，平均單價仍達 32.5 萬元，多為市區中心精華區建物，單價較屋齡 11 年-40 年之間房屋都高。

屋齡	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
0-10 年	1,218	15,405,296	34.4
11-20 年	241	15,191,627	36.4
21-30 年	326	10,293,405	27.0
31-40 年	115	9,043,702	29.4
41 年以上	99	11,827,923	32.5
總計	1,999	14,002,738	33.1

表 4-4 112 年第四季移轉登記完竣之中古屋交易屋齡分析表

資料來源：新竹市政府地政處

第五章 結論

- 一、113 年第一季值農曆春節，因年節前採買準備及休假，多數人都會在年後再行看屋購屋，導致房屋買賣交易減少，成交量相對較少，歷年第一季皆為房地產市場交易淡季；但去年 8 月推出的新青安房貸政策，受到全台買方認同，再加上台股持續維持在高點，長期投資氛圍強勢，第一季的交易市場保持熱絡。

六都第一季移轉登記棟數，皆較去年同期 112 年第一季成長，臺南市成長 39.19%、桃園市成長 35.08%、高雄市增加 30.03%、臺北市增加 28.71%、新北市及臺中市分別增加 20.53%及 21.97%。新竹市地處科技類股企業核心區域，成交量增加 38.36%，與六都買賣登記移轉棟數同步增加。

統計自 109 年第一季以來，總計 17 季之六都各都買賣移轉登記棟數，臺北市、新北市及新竹市登記棟數屬中段量，排名分別為第 8、第 9 及第 9，顯示相對居中持平；桃園市及臺中市登記棟數微偏中後段量，排名分別為第 10 及第 11，顯示相對低量；臺南市及高雄市登記棟數屬前段量，排名分別為第 3 及第 4 強，呈現相對高量。

- 二、預售屋實價登錄依篩選條件在本季新增 543 戶，東區新增 305 戶，平均議價率 5.6%；北區新增 210 戶，與上季相仿持平，平均議價率 4.1%。在北區及東區個案間議價率呈現兩極化，出現負值議價率及 1 成以上議價率，顯為高樓層及低樓層之戶別，顯示成交總價長期以中位數為成交主力的趨勢，開始出現變化。

預售屋平均單價持續上升中，112 年第四季約 56.2 萬元，113 年第一季平均約 58.4 萬元，高單價案持續在拉升單價；平均成交總價亦連續六季維持在 2,000 萬至 2,400 萬之間，113 年第一季較上一季增加 8.99%。

- 三、價格指數部分，112 年第四季季增 4.16，年增 30.90；滾動指數則季增 7.81，年增 31.09，尚未出現趨緩跡象。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 4.93。

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 年第四季為 205.31，突破 200，相較於新成屋節節攀升的高價，中古屋房價相對顯得親民，若結合第四章中古屋類型分析來看，以 10 年以內的成交量佔大宗，顯示屋齡較新的中古屋最受買方青睞，應是這一類型的房屋交易，追價最為明顯。

- 四、中古屋交易市場部分，住宅型態以電梯大樓居冠佔 52.78%，比例略降。電梯華廈佔 25.66%，比例稍增；透天厝佔 15.16%居第三，公寓極少僅

佔 6.40%。交易格局以 3 房成交戶數最多，約佔整體交易量的 43.47%，其次 2 房約佔 23.11%，2、3 房格局合計約佔 66%。3 房平均面積為 44.3 坪，2 房居次平均面積為 35.4 坪，1 房平均面積 14.4 坪，4 房平均面積為 53.9 坪，格局面積大致未變。

屋齡 10 年以內的移轉登記數本季約佔 60.93%；其次為屋齡 21-30 年約佔 16.31%；屋齡 11-20 年約佔 12.06%，屋齡 31-40 年約佔 5.75%，屋齡 41 年以上約佔 4.95%，成交屋齡各季變化不大。中古屋的買賣移轉仍為大宗，總結本季的成交大宗，應為 11 樓以上電梯大樓、3 房格局、屋齡 10 年以內，房價持續追價新成屋。



新竹市政府
Hsinchu City Government