

111 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

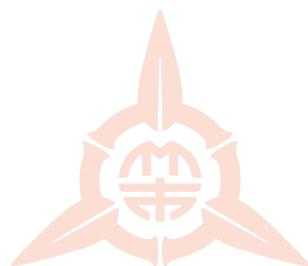


新竹市政府
Hsinchu City Government

中華民國 112 年 2 月

目錄

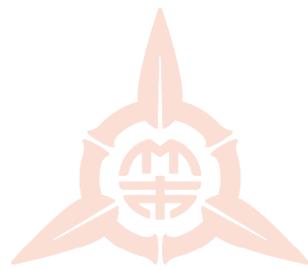
第一章	111年第四季住宅市場概況	-----1
第一節	登記棟數分析	-----1
第二節	新竹市交易市況	-----2
第二章	新竹市預售屋分析	-----5
第三章	新竹市住宅單價指數分析	-----7
第一節	單價指數分析	-----8
第二節	單價滾動指數分析	-----9
第四章	新竹市屋齡5年內新成屋概況分析	-----11
第五章	結論	-----13



新竹市政府
Hsinchu City Government

圖目錄

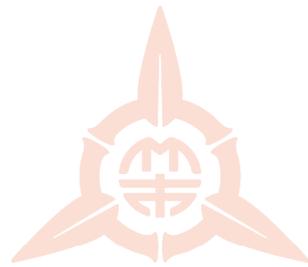
圖 1-2-1	103 年至 111 年第四季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖	3
圖 1-2-2	106 年至 111 年第四季新竹地區買賣移轉登記棟數圖	3
圖 1-2-3	108 年 1 月至 112 年 1 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖	4
圖 3-1-1	101 年至 111 年第三季新竹市住宅單價季指數	8
圖 3-1-2	101 年至 111 年第三季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)	9
圖 4-1	107 年 1 月至 111 年 12 月新竹市建物仍是第一次登記戶數圓餅圖	11



新竹市政府
Hsinchu City Government

表目錄

表 1-1-1	101 年至 111 年第四季 七都買賣移轉登記棟數一覽	2
表 2-1	111 年第四季新竹市預售屋成交價格分析	6
表 3-1-1	111 年第三季住宅單價指數表	8
表 3-2-1	111 年第三季住宅單價滾動指數表	10
表 4-1	107 年 1 月至 111 年 12 月新竹市建物仍是第一次登記戶數分析表	11



新竹市政府
Hsinchu City Government

第一章 111 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 111 年第四季的買賣移轉棟數，在各項利空因素影響下，與去年同期相較，呈現 1 成至 4 成不等的衰減，台中市減少一成、台北市、桃園市及台南市，減少約 2 成左右，新北市及高雄市減少約 4 成，七都明顯較去年同期衰退。

第四季原為傳統旺季，但 111 年第四季逢競爭激烈的縣市長及議員選舉，以及平均地權條例修正案送立法院審議等因素，導致購屋買方趨於觀望，影響買賣交易意願。與前幾季不同的是，七都買賣移轉登記棟數在本季中較之 110 年第四季為全數下跌，其中又以高雄市(-40.92%)、新竹市(-38.66%)及新北市(-36.12%)減幅最大，台中市下跌 10.53%減幅最小。整體來看，大抵倒回到 106 年至 108 年水準。

與六都相對比較，新竹市的移轉棟數持續大減，110 年第三季年增率大減 48.96%，第四季年增率大減 32.78%，111 年第一季繼續大降 32.2%，第二季續減 34.32%，第三季季續降 22.73%，第四季也續降 38.66%。10 年來第四季的平均值約在 2,700 棟左右，本季 1,844 棟已明顯偏低。

表 1-1-1 101 年至 111 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
111Q4 V.S 110Q4	-24.73%	-36.12%	-22.71%	-10.53%	-25.27%	-40.92%	-38.66%
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 111 年第四季買賣移轉登記棟數為 1,844 棟，較 111 年第三季增加 273 棟，增幅為 17.38%。

第一次登記棟數部分為 647 棟，較前一季增加 393 棟，回到 111 年第一季的水準。

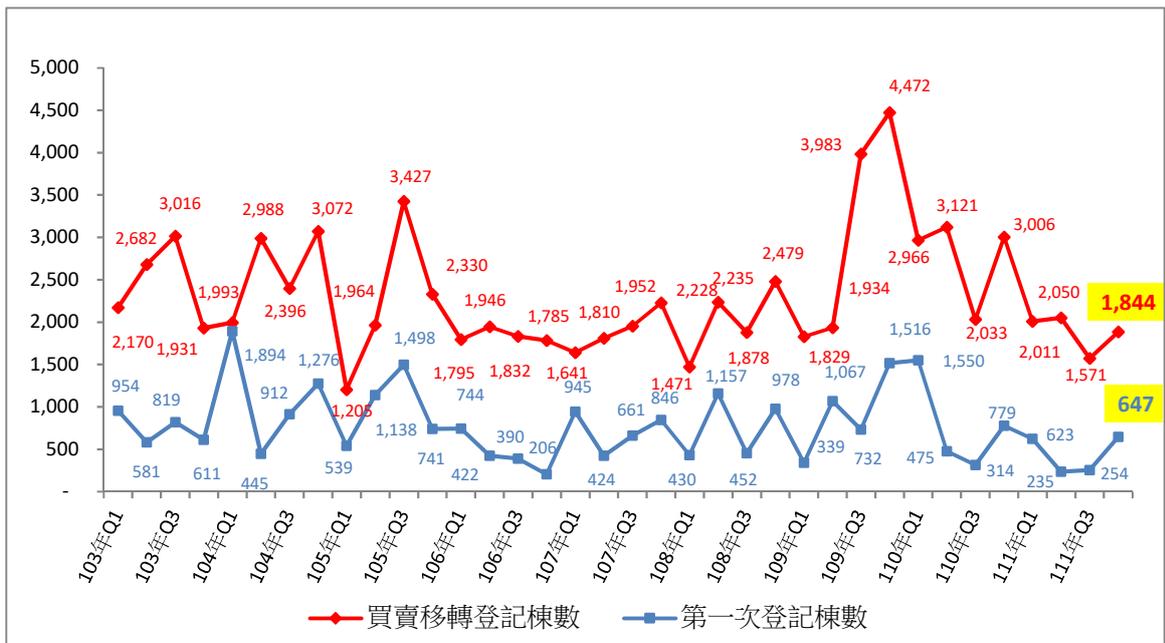


圖 1-2-1 103 年至 111 年第四季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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大變動，整體來看竹北市相對較為平穩，第四季買賣登記移轉棟數為 1,417 棟，較前一季增加 244 棟，增幅 20.80%，逐漸回升到平均水準。



圖 1-2-2 106 年至 111 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 112 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，近期以 110 年 12 月的 1,526 棟最高，111 年 1 月減半回歸常態，111 年 12 月增加至 744 棟，不過 112 年 1 月大幅大降至 312 棟，甚至小低於竹北市。

竹北市新成屋持續完工交屋，淡旺季棟數差異不大，與完工時間較有關連。第四季買賣移轉登記棟數與過去幾月相較差異不大。

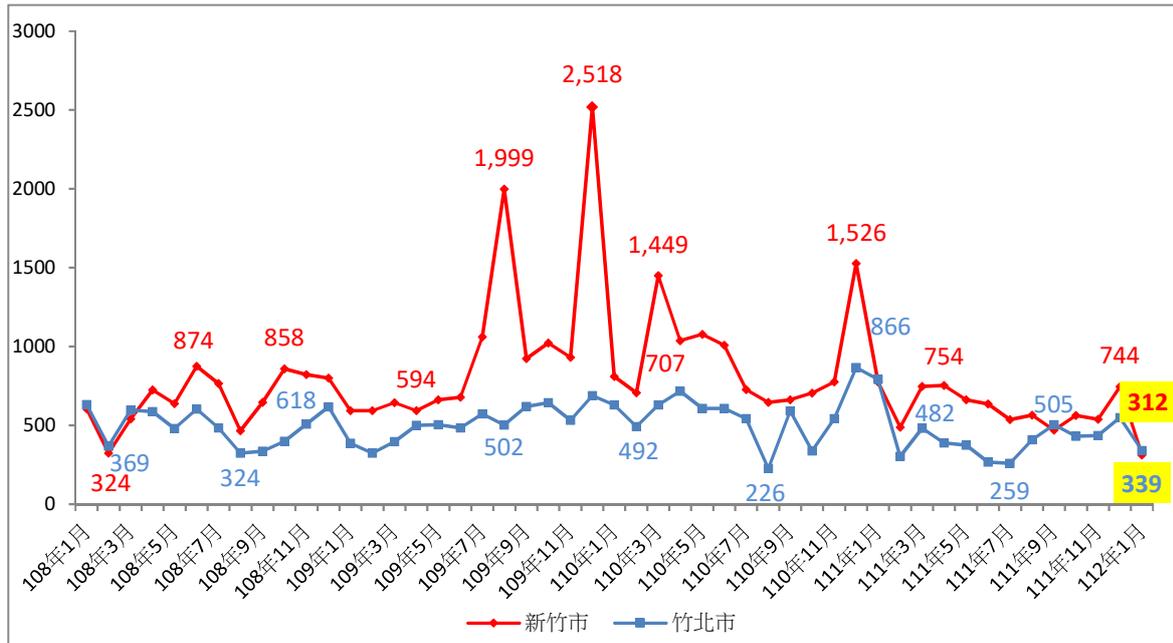


圖 1-2-3 108 年 1 月至 112 年 1 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

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，109 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，111 年第四季新竹市成交登錄揭露符合條件之預售建案，有較上季增加，上季僅有 3 案、35 戶，本季北區 5 案、39 戶；東區 6 案，82 戶，香山區則無。北區變化不大，主要是東區新案增多

北區平均開價約 46 萬，成交 39 戶；東區案平均開價約 58 萬，新案開價比之前高出不少。

表 2-1 111 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	9	45.5	50	24~43	9.0%
	北_2	9	45.8	48.5	25~38	5.5%
	北_3	5	44.0	46	36	4.3%
	北_4	4	27.3	28.5	37~41	4.3%
	北_5	12	49.1	57.5	31~49	14.6%
北區平均值		39(總計)	42.3	46.1	-	8.1%
東區	東_1	5	51.1	53.5	11~24	4.5%
	東_2	13	42.3	49	38~58	13.7%
	東_3	6	55.3	63.5	38~43	12.9%
	東_4	7	46.9	47	28~60	0.2%
	東_5	30	65.4	67.5	40~47	3.1%
	東_6	21	57.7	65	21.7~33.3	11.2%
東區平均值		82(總計)	53.1	57.6	-	7.8%

資料來源：內政部、網路地產王

Hsinchu City Government

二、實價登錄預售屋議價率分析

案數雖有增加，但是總案數仍偏少，議價率仍受到個案現象影響，第四季北區的議價率約為 8.1%，東區議價率為 7.8%。

從賣方來看，前幾季曾列入統計的有些案，已未出現在銷售市場上，有可能因為所剩戶數不多，先行暫停銷售；亦有可能因已完銷結案，尚在過戶登錄程序中，因此尚未出現在登錄表上。

從買方來看，相較於新成屋及中古屋，預售屋並無購買使用的急迫性，因此受到景氣變化影響較大。北區新案價差很大，開價單價從 30 萬以下到近 60 萬皆有，低價案地點近南寮，議價率僅有 4.3%；高價案在市區內，議價率反而高達 14.6%，實際成交價仍在 50 萬以內。

東區也是有出現類似狀況，低價案議價率低，高價案議價率高，不過仍是以個案特殊現象為主。

第三章 新竹市住宅單價指數分析

資料時間：101 年第三季至 111 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

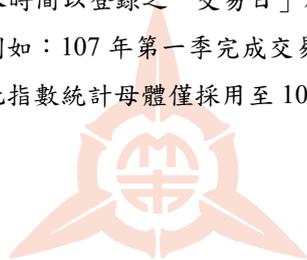
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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 111 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。

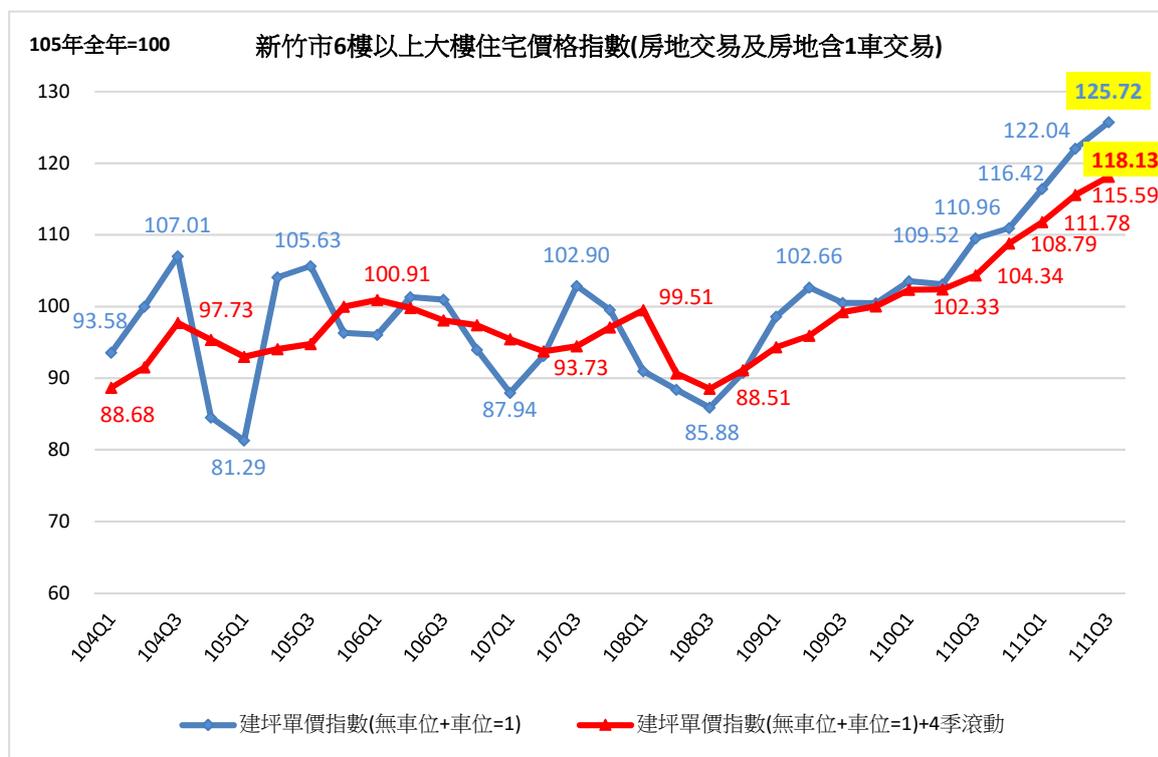


圖 3-1-1 101 年至 111 年第三季新竹市住宅單價季指數

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 111 年第三季 125.72，持續創下新高紀錄。

111 年第三季，單價指數為 125.72，相對較上季上升 3.68；較去年同期則大增 16.20，增幅持續擴大。

表 3-1-1 111 年第三季住宅單價指數表

110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	季增減數 (111Q3 vs 111Q2)	年增減數 (111Q3 vs 110Q3)
109.52	110.96	116.42	122.04	125.72	3.68	16.20

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 111 年第三季，為 155.60 新高點。

屋齡 5 年以內之住宅房價指數，在本季指數小減至 111.47，降幅 3.79%。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，111 年第三季增加到 155.60，再度創下創新高。

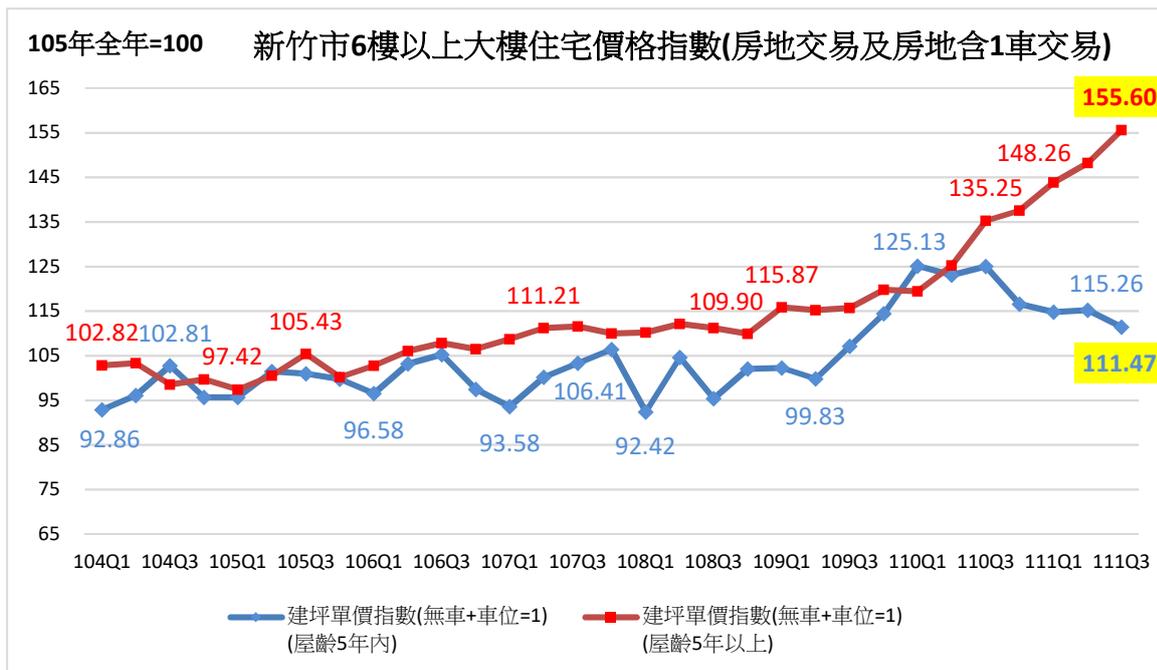


圖 3-1-2 101 年至 111 年第三季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

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 77.50，111 年第三季 118.13，延續前一季高點，再度創下新高，與低點相差 40.63，落差仍持續擴大中。相較 111 年第二季增加 2.54，較 110 年第三季增加 13.79，增幅亦保持持續擴大。

表 3-2-1 111 年第三季住宅單價滾動指數表

110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	季增減數 (111Q3 vs 111Q2)	年增減數 (111Q3 vs 110Q3)
104.34	108.79	111.78	115.59	118.13	2.54	13.79

資料來源：內政部實價登錄

第四章 新竹市屋齡 5 年內新成屋概況分析

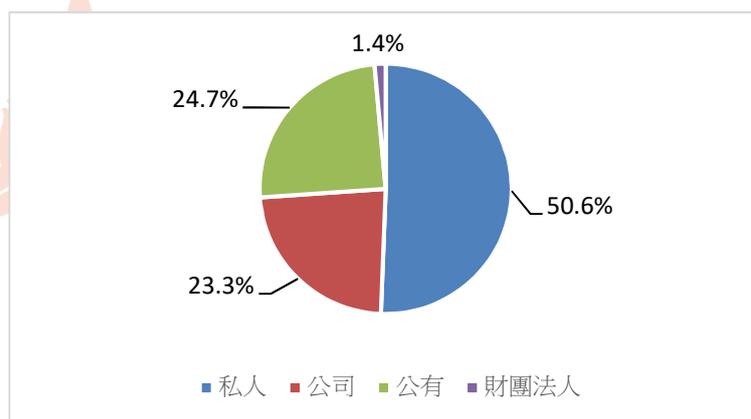
房地產市場上新成屋意指建物完工取得使用執照並辦竣建物保存登記，尚未移轉之建物，而這些尚未移轉之建物，目前是內政部營建署低度用電建物的統計對象，又依新成屋得以進場銷售時間區分，基本上可粗分為新進案以及完工銷售一段時日未售出，持續存在於市場上的新成屋(即一般所稱的”餘屋”)，新成屋供給量即是對於上述兩類新成屋的總和。

因此本市針對此類型建物的數量進行分析(統計資料是登記日期在 107 年 1 月至 111 年 12 月，登記狀態仍是第一次登記的建物)。

表 4-1 107 年 1 月至 111 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	924	426	451	26	1,827
占比	50.6%	23.3%	24.7%	1.4%	100%

資料來源：新竹市政府



資料來源：新竹市政府

圖 4-1 107 年 1 月至 111 年 12 月新竹市建物仍是第一次登記戶數圓餅圖

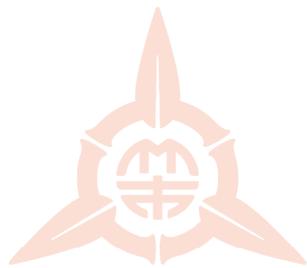
新竹市建物登記日期在 107 年 1 月至 111 年 12 月間，且登記狀態仍是第一次登記的整體數量是 1,827 戶，其中登記在私人名下 924 戶占整體 50.6%；而公有與財團法人持有之建物數量是 477 戶共占 26.1%，這些建物數量共約占 76.7%，只是進入房地產市場銷售，成為待售新成屋的機會較小。

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 426 戶占整體 23.3%。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。

因此為研究新竹市僅「建商」名下之待售新成屋的比例，以了解房地產市場景氣趨勢，便針對建物保存登記完畢，屋齡 5 年內仍登記於建商名下尚未

移轉之建物，且建案餘戶數在 10 戶以上之建設公司進行統計分析：

發現屋齡 5 年內仍登記在建商名下的建物有 301 戶占整體 16.5%，然後若只統計建案餘戶 10 戶以上者，則只有 122 戶占整體的 6.7%。



新竹市政府
Hsinchu City Government

第五章 結論

- 一、 111 年第四季適逢縣市長地方民代選舉及平均地權條例修正案送審，傳統交易旺季買氣大受影響，再加上區域利空因素，以及房價來到高點，購屋意願降低。

七都第四季登記棟數變化全部大減，與 110 年第四季相較，台中市減少一成，台北市、桃園市及台南市減少兩成至兩成五，新北市減少 36%、高雄市受台積電建廠計畫改變影響，甚至減少了 41%，六都衝擊都不小。

較之其他六都，新竹市成交量持續大減 38.7%，大量交屋潮的高峰點已過，年增率大減已經延續連六季，交易量萎縮至平均值以下。七都大減應該主要是大環境的因素，區域因素只是促使上下調整，整體房地產市場出現進入低迷期的跡象。

- 二、 預售屋實價登錄依篩選條件在本季有增加至 121 戶，但是個案現象仍十分鮮明，地點、產品規劃等對議價率影響不一，議價率平均約在 8% 左右，香山區在本季無推出新預售案。

列入統計的預售案，北區平均成交單價約在 42 萬，東區約在 53 萬，即便成交戶數不多，價格依然維持在高檔。

- 三、 價格指數部分，111 年第三季季增 3.68，年增 16.20；滾動指數則季增 2.54，年增 13.79，雙雙再度創下新高點，未出現趨緩跡象。以區分屋齡的房價指數來看，5 年以內新成屋指數些微下降，指數下降 3.79；5 年以上的成屋價格指數自 110 年第二季以來持續上升，111 年第三季來到 155.60，中古屋房價繼續向上追價新成屋及預售屋，後二者則在高檔小幅盤整中。

- 四、 待售新成屋部分，待售戶數屋齡 5 年以下，10 戶以上，且登記在建商名下的戶數，僅有 122 戶，約佔整體的 6.7%，顯示建商待售新成屋的戶數，持續下降中，對市場供給影響也是甚微小，顯示待售新成屋目前不會對市場造成影響。