

112 年第二季
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 8 月

目錄

第一章	112年第二季住宅市場概況	-----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	-----4
第三章	新竹市住宅單價指數分析	-----9
第一節	單價指數分析	-----10
第二節	單價滾動指數分析	-----11
第四章	新竹市中古屋住宅市場交易產品分析	-----13
第五章	結論	-----16



新竹市政府
Hsinchu City Government

圖目錄

圖 1-2-1	103 年至 112 年第二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 年第二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 7 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖	3
圖 2-1	110 年第 3 季至 112 年第 2 季新竹市預售屋交易量走勢圖	6
圖 2-2	110 年第 3 季至 112 年第 2 季新竹市預售屋平均單價走勢圖	7
圖 2-3	110 年第 3 季至 112 年第 2 季新竹市預售屋平均總價走勢圖	8
圖 3-1-1	101 年至 112 年第一季新竹市住宅單價季指數	10
圖 3-1-2	101 年至 112 年第一季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)	11



新竹市政府
Hsinchu City Government

表目錄

表 1-1-1	101 年至 112 年第二季 七都買賣移轉登記棟數一覽	1
表 2-1	112 年第二季新竹市預售屋成交價格分析	5
表 3-1-1	112 年第一季住宅單價指數表	10
表 3-2-1	112 年第一季住宅單價滾動指數表	12
表 4-1	112 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易權屬/性別分析表	13
表 4-2	112 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易住宅型態分析表	14
表 4-3	112 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易格局分析表	15
表 4-4	112 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易屋齡分析表	15



新竹市政府
Hsinchu City Government

第一章 112 年第二季住宅市場概況

第一節 登記棟數分析

一、七都買賣移轉棟數

檢視七都 112 年第二季的買賣移轉棟數，與去年同期相較持續下降趨勢，呈現 1 成至 2 成不等的衰減，台北市、新北市、新竹市及台南市減少約 15%；桃園市減少約 13%，台中市及高雄市減少約 1 成。七都明顯較去年同期衰退，惟減幅已較上季趨緩，上季減幅約為 2 成至 3 成。

平均地權條例修正案審議通過，並定於 112 年 7 月 1 日施行，使整體購屋意願受到影響；不過第二季似乎有減緩現象。

與六都相對比較，新竹市的移轉棟數持續減少，以年增率來看，112 年第一季減少 26.50%，112 年第二季續減 14.88%。

表 1-1-1 101 年至 112 年第二季 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
112Q2 V.S 111Q2	-15.2%	-14.7%	-12.9%	-11.5%	-15.5%	-10.9%	-14.88%
112Q2	7,013	14,694	9,745	11,590	5,414	9,258	1,745
111Q2	8,267	17,228	11,185	13,099	6,410	10,395	2,050
110Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	3,121
109Q2	6,715	13,914	10,333	9,676	5,292	8,657	1,934
108Q2	7,416	15,367	10,155	10,753	6,192	10,380	2,235
107Q2	6,626	14,957	8,885	9,724	5,548	8,356	1,810
106Q2	5,901	13,546	9,188	10,458	4,939	9,147	1,946
105Q2	5,220	10,681	12,053	8,708	4,259	6,897	1,964
104Q2	6,583	12,497	9,394	10,521	4,850	8,657	2,988
103Q2	8,480	16,501	12,112	12,288	5,848	10,530	2,682
102Q2	10,846	21,725	14,594	13,997	6,543	12,251	2,335
101Q2	10,834	19,679	12,967	13,057	5,546	11,911	3,529

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 年第二季買賣移轉登記棟數為 1,745 棟，較 112 年第一季增加 267 棟，增幅為 18.06%。第一次登記棟數部分則為 458 棟，較前一季減少 272 棟。

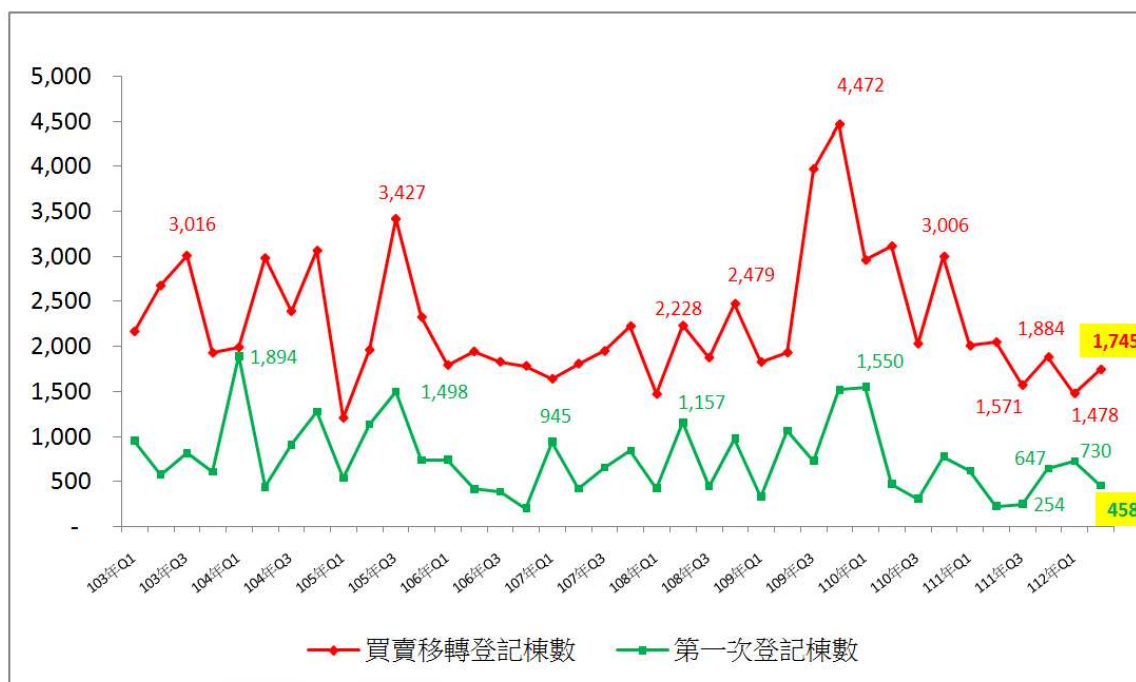


圖 1-2-1 103 年至 112 年第二季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

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，竹北市第二季買賣登記移轉棟數為 1,024 棟，較前一季小減 130 棟，減幅 11.27%，與過去各季相較已屬偏低。



圖 1-2-2 106 年至 112 年第二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 7 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 月便減半回歸常態，111 年 12 月有增加至 744 棟，不過 112 年 1 月之後便回落至 300 棟至 700 棟之間，112 年第二季約維持在每月 580 棟左右。

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。112 年第二季買賣移轉登記棟數每月平均約為 340 棟，約為新竹市的 6 成。

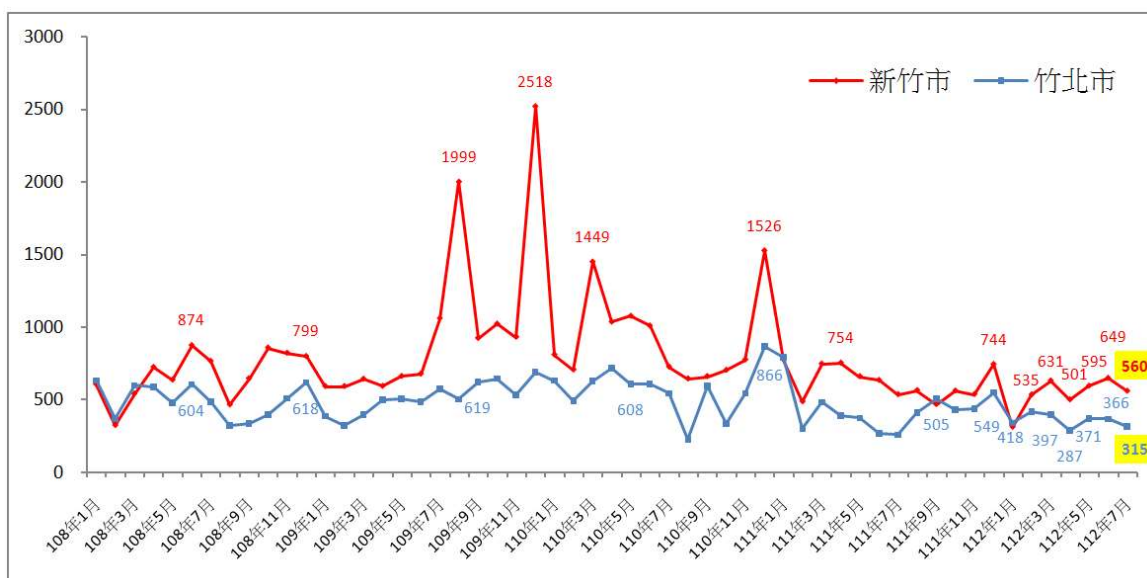


圖 1-2-3 108 年 1 月至 112 年 7 月新竹市及竹北市買賣移轉登記棟數圖

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，完成交易資訊申報登錄。

本次 112 年平均地權條例修法內容重點，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 年第二季新竹市成交登錄揭露符合條件之預售建案，較 112 年第一季度大幅增加，上季總計 23 案、241 戶，本季總計 30 案、447 戶。本季北區 17 案、354 戶；東區 10 案，77 戶，香山區 3 案、16 戶，主要是北區預售新案大增，本季南寮地區新增 3 案，實價登錄總戶數 118 戶，約占總戶數之 33.33%，可能與夏季為該地主要銷售季有關。

北區本季平均開價約 51.7 萬，第一季開價 52.3 萬；東區本季平均開價約 56.5 萬，第一季開價約 59.2 萬，第二季較第一季略低，開價上變化不大；香山區本季平均開價約 43.0 萬，第一季開價約 37.8 萬，上升約 13.76%。整體而言，北區及東區開價變化不大、維持平穩；香山區案量少，開價受到個別因素影響較大。

表 2-1 112 年第二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	126	65.9	72	49-95	8.4%
	北_2	59	33.2	39	28-40	14.9%
	北_3	50	43.3	44	22-39.66	1.7%
	北_4	17	60.9	61.5	42~57	1.0%
	北_5	13	54.8	56	42.08~42.5	2.1%
	北_6	11	49.8	57.5	31~49	13.5%
	北_7	11	43.9	47	36	6.5%
	北_8	10	50.1	50	37~40	-0.2%
	北_9	9	33.5	35.2	34.24~34.64	4.9%
	北_10	8	51.9	53	65~74	2.1%
	北_11	8	58.7	67	42~72	12.4%
	北_12	6	55.6	58	35~50	4.1%
	北_13	6	44.8	48.5	25~38	7.7%
	北_14	5	41.0	43.4	38	5.5%
	北_15	5	45.1	50	24~43	9.7%
	北_16	5	38.4	45	15~33	14.6%
	北_17	5	48.5	52	26~35	6.8%
北區全區		354	48.2	51.7	-	6.8%
東區	東_1	24	51.4	56	20.35~31.51	8.2%
	東_2	13	77.8	77.5	31~50	-0.4%
	東_3	8	51.9	53.5	11~24	3.0%
	東_4	8	35.4	35.22	15	-0.4%
	東_5	5	57.9	60	21.7~33.3	3.5%
	東_6	4	49.9	52	39~41	4.0%
	東_7	4	65.1	67.5	40~47	3.6%
	東_8	4	47.0	63.5	38~42	25.9%
	東_9	4	52.7	52.5	42.58~42.71	-0.4%
	東_10	3	46.9	47	28~60	0.2%
東區全區		77	53.6	56.5	-	5.1%
香山區	香_1	6	23.7	24.5	40	3.2%
	香_2	5	45.8	52	38~46	11.9%
	香_3	5	32.5	34	32~38	4.4%
香山區全區		16	34.0	43.0	-	6.5%

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

總案數及戶數增加，議價率備受關注，第一季北區的議價率約為 7.8%，本季為 6.8%；第一季東區議價率為 3.6%，本季為 5.1%；第一季香山區為 9.0%，本季為 6.5%，其中北區及香山區議價率愈來愈低。

本季雖見東區 3 案、北區 1 案的議價率非為正值但皆在 1% 以內，主要是因為成交物件多為中高樓層，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 35 萬到 72 萬皆有，平均議價率約為 6.8%，市中心高價案議價率約 8.4%，單價開價低於 40 萬的新案，位在南寮，議價率最高約在 15%；東區除一特殊案外，議價率普遍跟上季差不多在 5% 左右；香山區新案少僅三案，受單一案的個別狀況影響較大，平均議價率約 6.5%。

三、實價登錄預售屋價量分析

本季案數增多戶數大增，以全部預售屋實價登錄總數計算，本季總計登錄 470 戶，與前四季相較大幅增加，前四季大多維持在 150 戶左右，應屬近 8 季以來的新高點。

主要是因為北區市中心高價案及南寮地區兩案成交戶數大增所致，市中心案成交 126 戶，南寮數案總計也有 118 戶。其他北區案大多維持在 20 戶以內的零星成交；東區及香山區新增戶數與上季差不多。

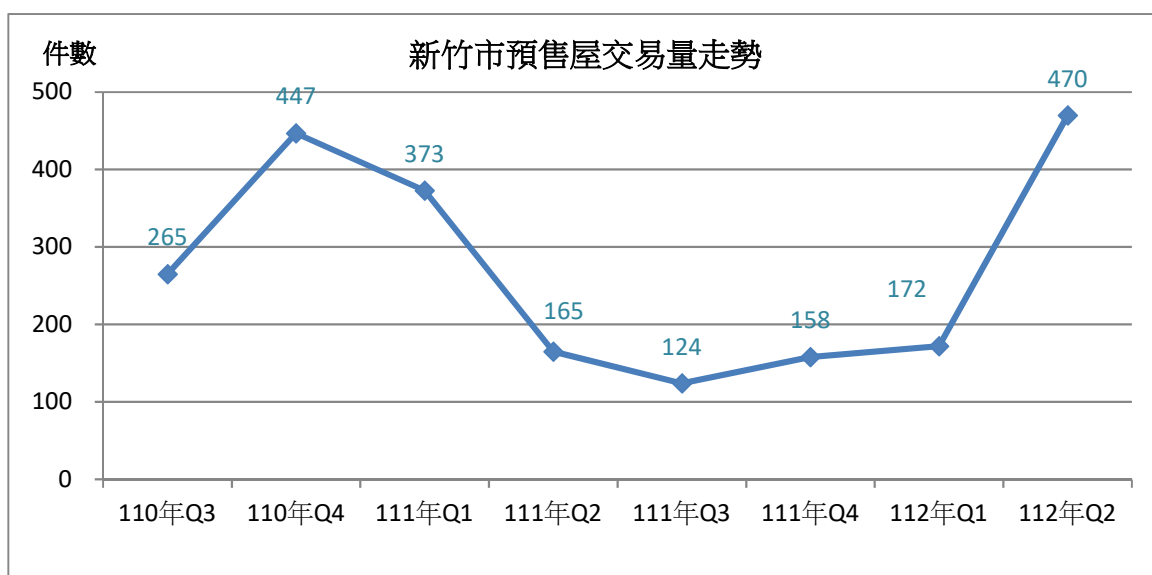


圖 2-1 110 年第 3 季至 112 年第 2 季新竹市預售屋交易量走勢圖

資料來源：內政部實價登錄

平均成交價也是如此，高價案及低價案皆在本季同時出現，平均下來整

體成交價變化並不大。從 110 年第三季平均單價至今，單價上升了 92.91%，期間在 111 年第二季，因成交戶數多位在南寮地區，因此成交單價下降至 28.7 萬，此後便上升至 46.5 萬，111 年第四季已突破 50 萬大關來到 52.1 萬，112 年第二季為 51.7 萬。

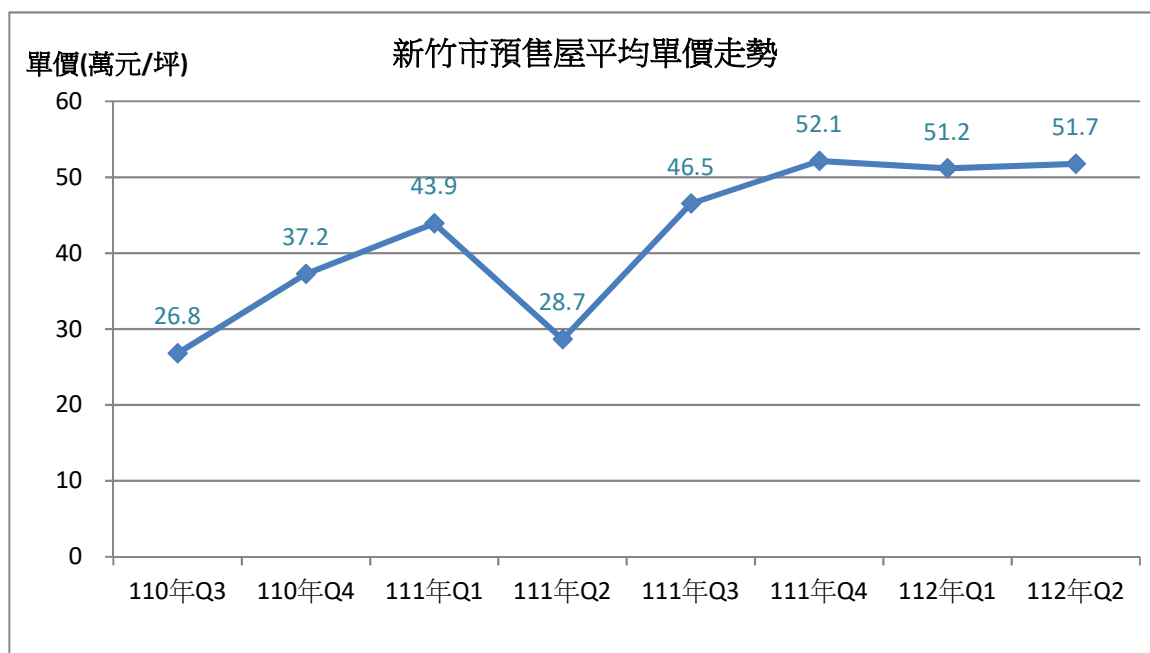


圖 2-2 110 年第 3 季至 112 年第 2 季新竹市預售屋平均單價走勢圖

資料來源：內政部實價登錄

再從成交總價來看，同樣也是快速上升。112 年第二季總價與 110 年第三季相較，上升 146.35%，從每戶約 940 萬，上升約至 2320 萬，由此可見，在單價上升期，成交房屋的坪數也是同步放大。

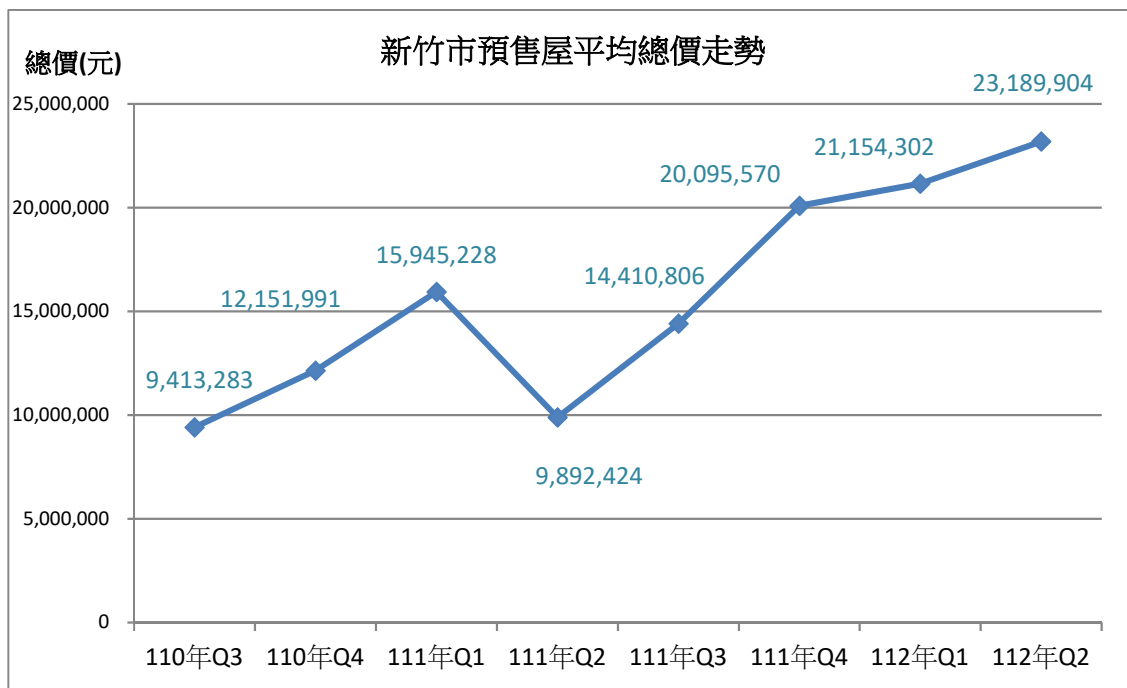
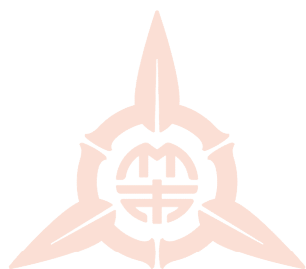


圖 2-3 110 年第 3 季至 112 年第 2 季新竹市預售屋平均總價走勢圖

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 年第一季

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

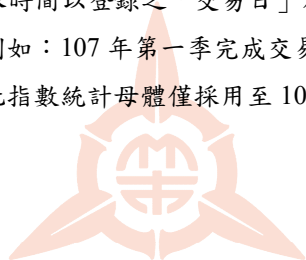
車位：扣除車位總價及扣除車位持分面積

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 年第一季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

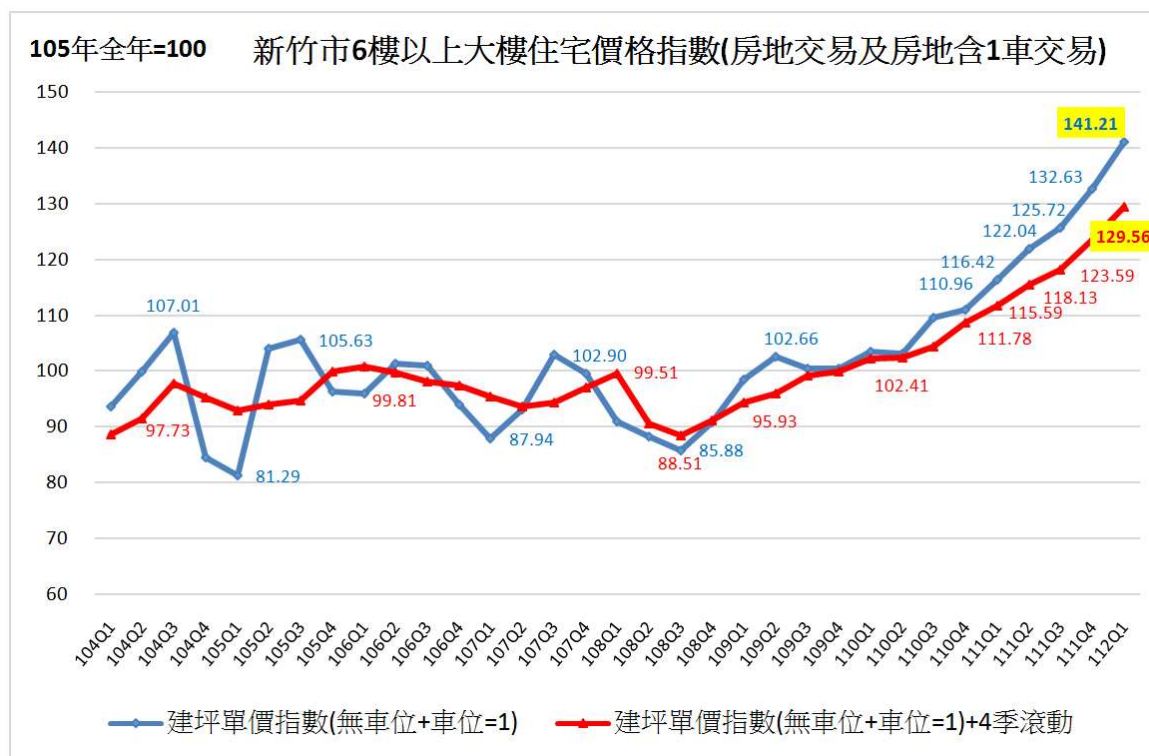


圖 3-1-1 101 年至 112 年第一季新竹市住宅單價季指數

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 年第一季 141.21，仍持續向上攀升創下新高紀錄。

112 年第一季，單價指數為 141.21，相對較上季上升 8.58；較去年同期則大增 24.79，增幅仍維持持續擴大。

表 3-1-1 112 年第一季住宅單價指數表

111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	季增減數 (112Q1 vs 111Q4)	年增減數 (112Q1 vs 111Q1)
116.42	122.04	125.72	132.63	141.21	8.58	24.79

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 年第一季，為 170.72 新高點。

屋齡 5 年以內之住宅房價指數，在本季指數為 125.25；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 年第一季增加到 170.72，再度創下創新高。

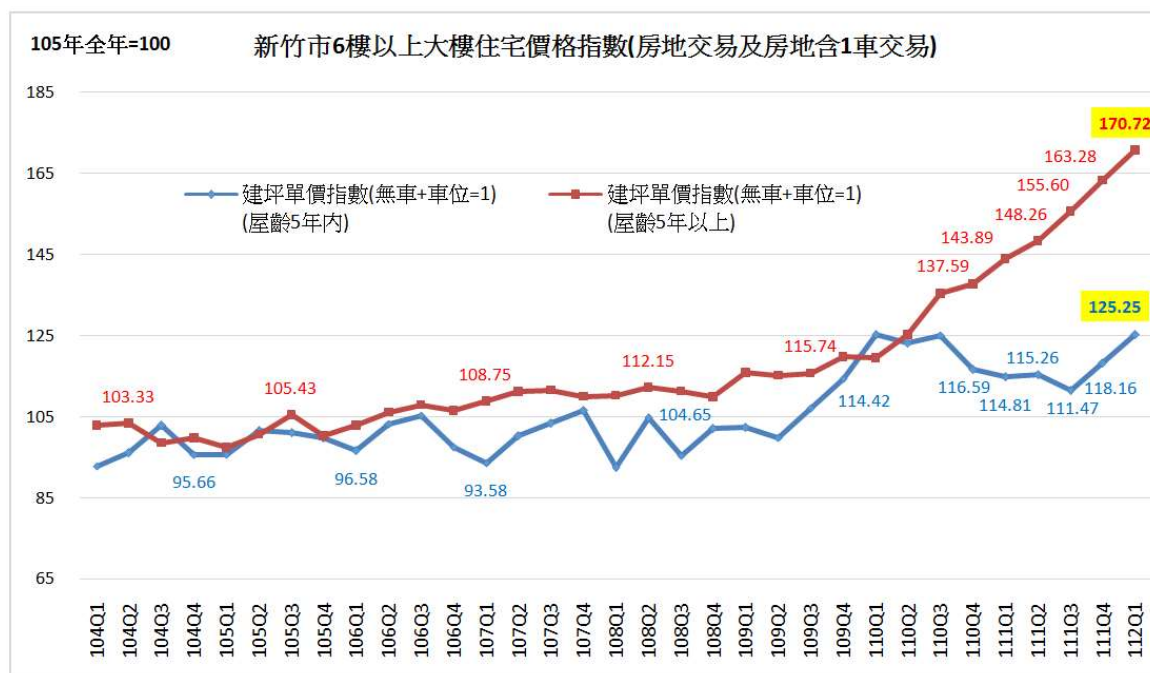


圖 3-1-2 101 年至 112 年第一季新竹市住宅單價季指數(分兩類屋齡)

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 年第一季 129.56，延續前一季高點，再度創下新高，與低點相差 52.06，落差仍持續擴大中。相較 111 年第四季增加 5.79，增幅亦保持持續擴大。

表 3-2-1 112 年第一季住宅單價滾動指數表

111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	季增減數 (112Q1 vs 111Q4)	年增減數 (112Q1 vs 111Q1)
111.78	115.59	118.13	123.59	129.56	5.97	17.78

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 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易以自然人為主，約佔 97.26%，公司法人購屋比例很低，總計僅登記 32 戶，外國人交易數更少，僅有 2 戶。性別部分，男女登記的比例差不多，其中男性佔 49.72%，女性佔 47.55%。

平均購屋總價男性略高於女性，男性約為 1,207 萬，女性則為 1,055 萬左右，登記為公司、法人的總價平均約 4,858 萬，做為公司資產，顯然較一般民眾高出許多；外國人平均約 940 萬，但因僅有 2 件，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 26 萬至 28 萬，差異不大；登記公司、法人的平均單價高達 53.7 萬，主要是多筆購入市區中心的透天產品，拉高整體單價。

表 4-1 112 年第一季移轉登記完竣之中古屋交易權屬/性別分析表

權屬、性別	登記數	平均總價(元)	平均單價(萬元/坪)
男	618	12,070,353	27.8
女	591	10,547,178	26.3
公司、法人	32	48,580,408	53.7
外國人	2	9,400,000	35.1
總計	1,243	12,281,764	27.8

資料來源：新竹市政府地政處

二、住宅型態分析

112 年第一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 48.67%，其次為 10 層以下的電梯華廈，約佔 24.94%，透天厝也不在少數，約佔 19.79%，無電梯公寓成交量最少，僅佔 6.60%。

5 樓以下公寓平均成交單價為 22.2 萬，電梯大樓為 26.7 萬，電梯華廈為 28.3 萬，透天厝為 31.4 萬，價差頗為平均，公寓單價相對偏低，電梯產品單價明顯較具優勢。

5 樓以下公寓成交總價約為 629 萬，電梯華廈約為 926 萬，電梯大樓約為 1,146 萬，透天厝約為 2,010 萬。以成交價量來看，最多分布在總價 1,000 萬上下的電梯產品。

表 4-2 112 年第一季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)	82	6,288,080	22.2
住宅大樓(11層含以上有電梯)	605	11,461,919	26.7
透天厝	246	20,104,349	31.4
華廈(10層含以下有電梯)	310	9,259,613	28.3
總計	1243	12,281,764	27.7

資料來源：新竹市政府地政處

三、格局分析

112 年第一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 477 件，約佔整體交易量的 38.37%，其次 2 房有 267 戶，約佔 21.48%，2-3 房格局約總計約佔 6 成。1 房及 4 房分別有 161 戶及 148 戶，5 房及 6 房以上戶數不多，分別都在 60 戶以內。

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 493 萬元至 3,020 萬元；單價亦有隨房數增加而價高的趨勢，普遍維持在 25 萬元至 33 萬元，惟 1 房的單價稍高為 28.2 萬元。

登記數居冠的 3 房平均面積為 45.6 坪，2 房居次平均面積為 32.9 坪，再者 1 房平均面積 17.0 坪，4 房平均面積為 56.6 坪。

表 4-3 112 年第一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	41	27,916,634	43.2	95.4
0 房	36	14,607,333	33.8	47.2
1 房	161	4,929,441	28.2	17.0
2 房	267	7,971,097	25.7	32.9
3 房	477	11,219,507	25.5	45.6
4 房	148	16,651,079	29.7	56.6
5 房	54	19,927,998	30.5	67.8
6 房以上	59	30,198,099	33.0	101.8
總計	1,243	12,281,764	27.8	45.8

資料來源：新竹市政府地政處

四、屋齡分析

112 年第一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 54.63%，其次為屋齡 21-30 年約佔 18.74%，屋齡 11-20 年約佔 13.84%。屋齡 31-40 年約佔 7.24%，屋齡 41 年以上約佔 5.55%。

不過平均成交單價及總價最高的物件，反而不是 10 年以內屋齡，而是屋齡 11-20 年的物件，約為 1,534 萬元；平均成交總價及單價最低的，為屋齡 21-30 年的物件，屋齡最高的 41 年以上，平均單價為次高，應是多為市區中心精華區物件。

表 4-4 112 年第一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	679	12,178,028	28.0
11-20 年	172	15,344,930	32.7
21-30 年	233	10,870,921	24.3
31-40 年	90	11,866,553	24.8
41 年以上	69	10,972,606	28.4
總計	1243	12,281,764	27.7

資料來源：新竹市政府地政處

第五章 結論

- 一、 112 年第二季本為傳統旺季，再加上平均地權條例修正案即將施行，買氣有起有落，自住型買方態度觀望，買氣受阻；投資型買方憑藉該修正案不溯及既往的條件，積極脫手，致使買賣登記移轉棟數較第一季下降趨勢減緩，不過新竹市房價仍持續往新高點。

七都第二季登記棟數減幅皆小於兩成，與 111 年第二季相較，平均大約減少 10%至 15%，台北市、新北市、台南市及新竹市減少約 15%，桃園市減少約 13%，台中市及高雄市減少約 1 成，比起今年第一季，六都減幅已縮小。

較之其他六都，新竹市成交量減少 14.88%，但相較於前幾季，減幅已經趨緩。大量交屋潮的高峰點已過，年增率大減已經延續連到第八季了，可說已進入供需穩定期。

- 二、 預售屋實價登錄依篩選條件在本季增加至 447 戶，北區新增 354 戶最多，主因市中心高價案及南寮地區新案強銷售出而大增，議價率平均約在 5%-7%之間，少數超越 10%，房價維持平穩現況。

本季總計有 4 案的議價率出現非正值，主要是因為成交登錄物件多為中高樓層，因此成交單價較平均開價為高。

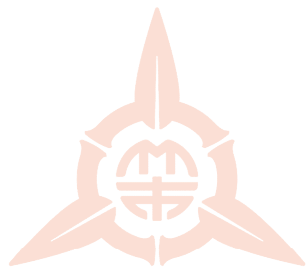
預售屋平均單價兩年內上升至目前 51.7 萬元，惟因預售屋實價登錄始自 110 年 7 月 1 日，因此 110 年第三季登錄案件量有限，單價起點 26.8 萬元僅供參考，若排除 111 年 Q2 特殊低價案，從 111 年 Q1 至 112 年 Q2，漲幅約 17.77%；平均成交總價則由 1,595 萬元左右，上升至 2,320 萬元左右，成交坪數同步放大，初估換屋群族活躍度有提升。

- 三、 價格指數部分，112 年第一季季增 8.58，年增 24.79；滾動指數則季增 5.97，年增 17.79，雙雙再度創下新高點，仍未出現趨緩跡象。以區分屋齡的房價指數來看，5 年以內新成屋指數本季又向上攀升，指數上升 7.09；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 年第一季來到 170.72，統計中的中古屋房價繼續追價新成屋及預售屋，或多為購買屋齡相對較新的中古屋。

- 四、 中古屋交易市場部分，交易權屬以自然人居多佔 97.26%，男女比例相當，公司法人購屋數極少，單總價較高。住宅型態以電梯大樓居冠佔 48.67%，電梯華廈佔 24.94%居次，透天厝佔 19.79%退居第三，公寓極少僅佔 6.60%，電梯產品已成為新竹市中古屋交易大宗。

交易格局以 3 房成交戶數最多，約佔整體交易量的 38.37%，其次 2 房約佔 21.48%，2-3 房格局約總計約占 6 成，為市場主流格局。3 房平均面積為 45.6 坪，2 房居次平均面積為 32.9 坪，再者 1 房平均面積 17.0 坪，4 房平均面積為 56.6 坪，堪稱符合居住格局的空間需求。

屋齡 10 年以內的交易數最多，約佔 54.63%；其次為屋齡 21-30 年約佔 18.74%，屋齡 11-20 年約佔 13.84%，屋齡 31-40 年約佔 7.24%，屋齡 41 年以上約佔 5.55%。10 年以內較新的中古屋明顯為主流，較為特別的是，屋齡 11-20 年的物件，成交總價及單價是最高的，中古屋追價新成屋及預售屋效應頗為顯著。



新竹市政府
Hsinchu City Government