

108 年第三季
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

中華民國 108 年 11 月

目錄

第一章	108年第三季住宅市場概況-----	1
第一節	房市整體概況-----	1
第二節	新竹市交易市況-----	3
第二章	新竹市待售新成屋概況分析-----	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	結論與建議-----	12



圖目錄

圖 1-1-1 101 年至 108 年歷年第三季全國買賣移轉登記棟數圖	1
圖 1-1-2 101 年至 108 年第三季全國買賣移轉登記棟數圖	2
圖 1-2-1 101 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖 ...	4
圖 1-2-2 106 年 1 月至 108 年 10 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖	5
圖 3-1-1 101 年至 108 年 Q3 新竹市住宅單價季指數	9



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

表目錄

表 1-1-1 101 年至 108 年第三季 七都買賣移轉登記棟數一覽	3
表 2-1 100 年 1 月至 108 年 10 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區分析表	6
表 2-2 100 年 1 月至 108 年 10 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表	7
表 3-1-1 108 年第二季住宅單價指數表	9
表 3-2-1 108 年第二季住宅單價滾動指數表	10



第一章 108 年第三季住宅市場概況

第一節 房市整體概況

一、全國買賣移轉登記棟數

108 年第三季的整體市況，延續第二季的熱絡，即將到來的總統大選似乎沒什麼影響，房地產市場的交易量，與股市點數一路攀升，股房齊揚的局面已經許久未見。

1. 買賣移轉登記棟數

統計歷年第三季的全國買賣移轉登記棟數，108 年第三季的登記棟數為 75,640 棟，為 103 年以來最高棟數，與上季相較，又往前推了一年，與 103 年 76,466 戶，僅差 826 戶，較之 107 年第三季則成長了 8.52%。

若與 101 年以來連續季相較，108 年第三季的買賣移轉登記棟數，較前一季小幅下滑 4.16%，不過第三季本是傳統淡季，依舊創下 105 年第一季以來的次高棟數，強勢買氣。

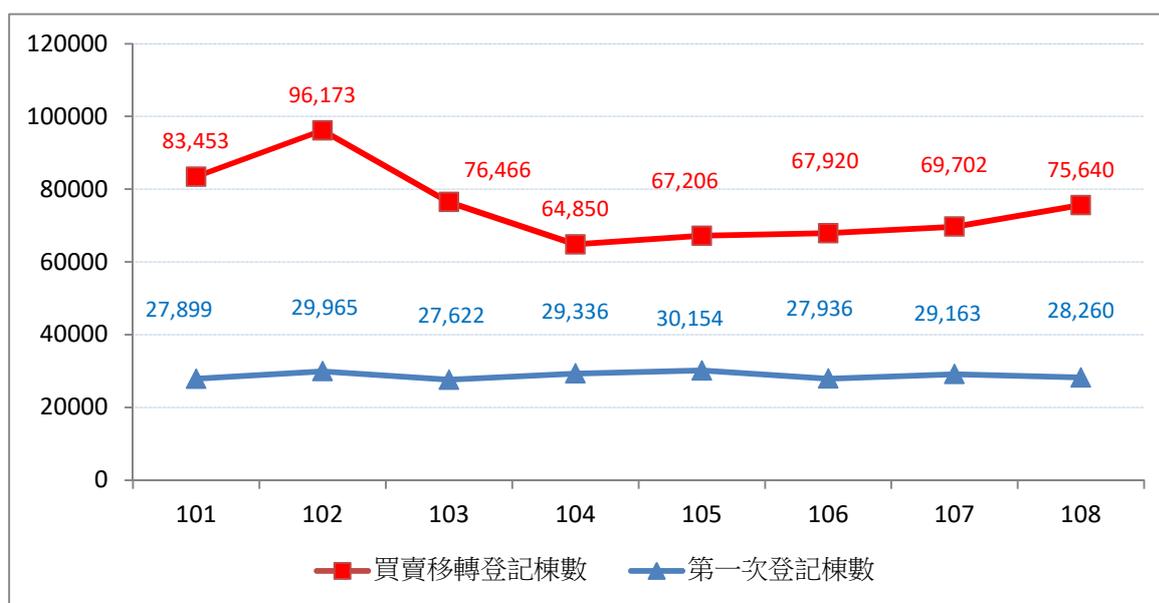


圖 1-1-1 101 年至 108 年歷年第三季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

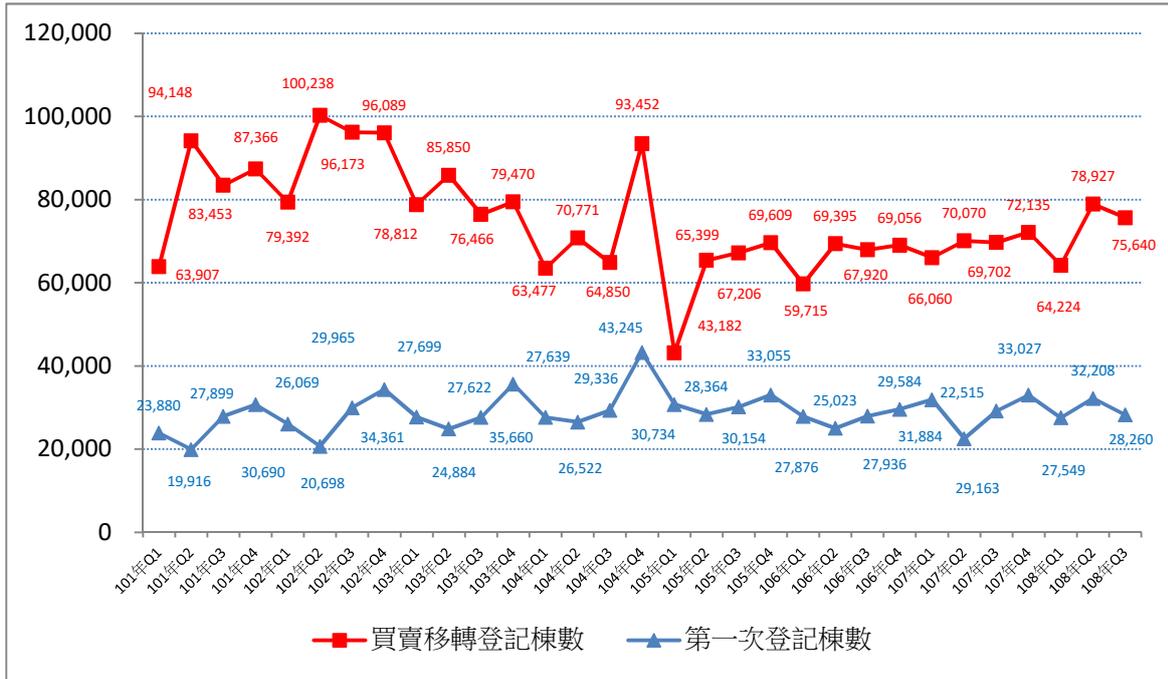


圖 1-1-2 101 年至 108 年第三季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

2. 第一次登記棟數

第一次登記棟數在第三季的變化不大，總計為 28,260 棟，較之 107 年第三季小減 3.10%，新成屋市場供給量持平，自 101 年至 108 年，大多維持在 28,000 棟至 30,000 棟。

二、六都買賣移轉棟數

1. 六都明顯成長

檢視六都 108 年第三季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，普遍成長，其中桃園市、台中市皆增 15% 以上，台南市增加一成，台北市、新北市及高雄市增加約 3%-5%，新竹市卻逆向減少 3.79%。

檢視六都歷年第三季，台北市到台南市，幾乎都是創下 104 年以來的最高點，新北市、桃園市甚至回推到 102 年第三季最高點；台南市更是創下 101 年第三季以來的最高點，延續第二季的熱度。相對比較之下，新竹市的移轉棟數明顯減少，108 年第三季買賣移轉登記棟數為 1,878 棟，與去年同期相較，減少 74 棟，減幅 3.79%。

表 1-1-1 101 年至 108 年第三季 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
108Q3 v.s 107Q3	4.57%	4.48%	16.03%	17.92%	11.01%	3.40%	-3.79%
108Q3	7,166	15,587	10,518	11,031	5,635	8,314	1,878
107Q3	6,853	14,918	9,065	9,355	5,076	8,041	1,952
106Q3	6,053	13,288	9,194	9,844	4,994	8,636	1,832
105Q3	6,622	12,110	9,453	8,165	4,332	8,120	3,427
104Q3	6,572	11,401	8,341	9,194	4,596	8,169	2,396
103Q3	7,510	14,846	10,057	11,869	4,941	8,923	3,016
102Q3	9,918	21,320	13,215	14,084	5,439	11,290	2,956
101Q3	10,328	17,814	11,787	11,956	5,004	9,489	2,285

資料來源：內政統計月報

第二節 新竹市交易市況

一、新竹市買賣移轉登記棟數(季分析)

新竹市 108 年第三季買賣移轉登記棟數為 1,878 棟，較 108 年第二季減少 15.97%。108 年第一季 1,471 棟，第二季大增到 2,235 棟，第三季又下降到 1,878 棟，顯示淡旺季的移轉棟數落差十分明顯。

以連續季統計分析，自 107 年開始，整體為向上盤整的趨勢明顯，108 年第一季買賣移轉登記棟數雖有下滑，但是第二季便很迅速出現回補，第三季又出現下降，預料第四季將會回升，趨勢向上愈見顯著。

第一次登記棟數部分，最高點為 101 年第四季 2,192 棟，最低點為 105 年第四季 206 棟，108 年第三季為 452 棟，新成屋供給量回穩，整體與買賣移轉登記棟數走勢雷同，交易量及供給量皆減少。

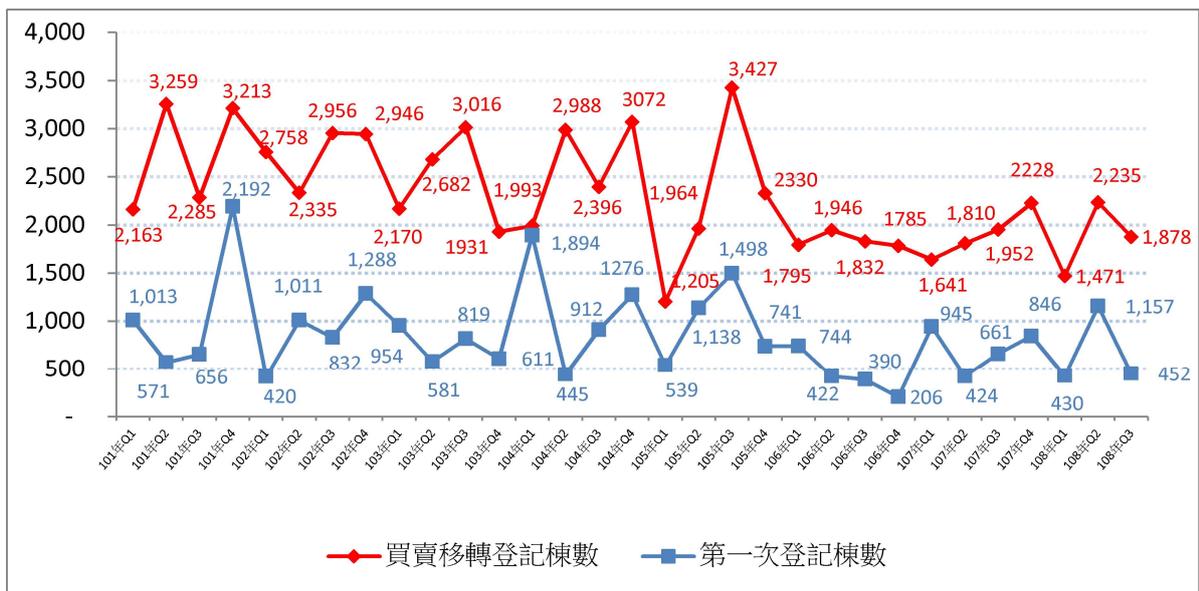
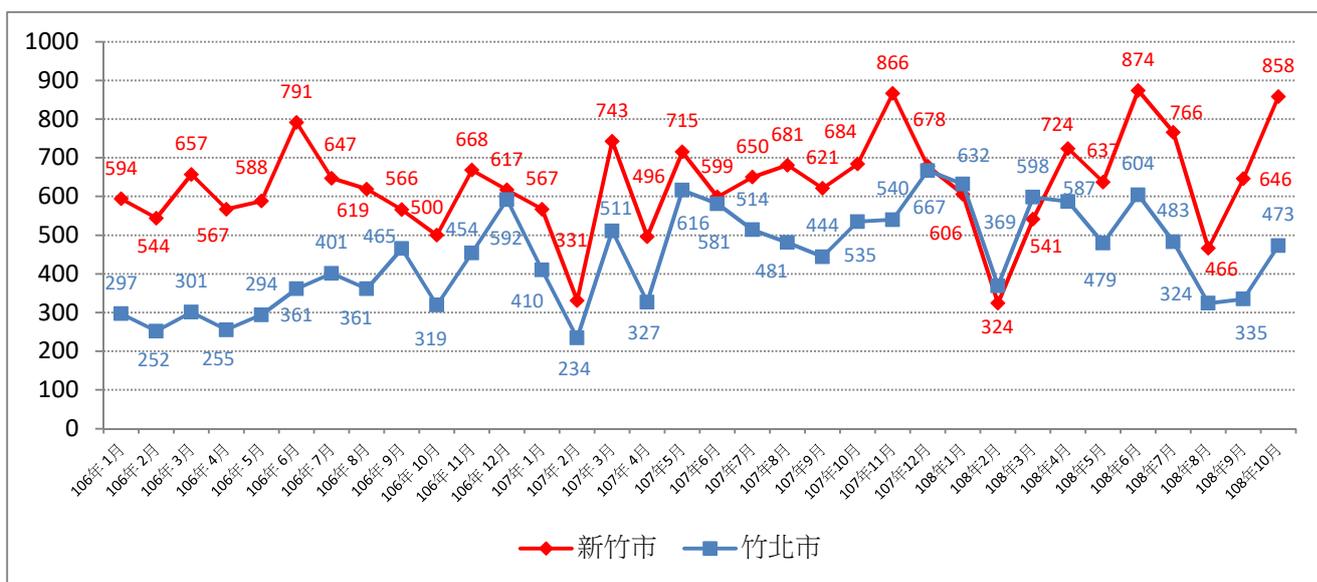


圖 1-2-1 101 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖
資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

二、新竹市及鄰近地區(竹北市)買賣移轉登記棟數(月分析)

以整體月資料來看，自 108 年 8 月至 11 月，基本上持續維持向上盤整趨勢，6 月來到 106 年以來新高，達 874 棟，7 月下降至 766 棟，8 月再降至 466 棟；不過 9 月及 10 月出現回升，10 月 858 棟來到 106 年以來第三高，不過仍維持在高檔棟數，顯示交易市場仍為不弱，只是 8 月的棟數偏低，將整體平均值下拉。

鄰近的竹北市，自 108 年 8 月至 11 月，棟數走勢與新竹市雷同，不過盤整並未出現向上盤整，近似持平盤整，與去年同期差異不大，交易市場不算熱絡。



第二章 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。

這類總和可通稱為"待售新成屋"，影響因素有二：一來因為餘屋愈多，除了資源閒置之外，對新進的新成屋造成排擠作用，新進案的價與量都會受到干擾影響；二來排擠中古屋市場的成交價量。因此有必要密切觀察待售新成屋整體分佈的時間、地點與供給量，才能進一步了解新成屋供給量所造成的市場賣壓。

對新推案來說，可以了解類似競爭產品的分佈區位或價位，再決定是否繼續投入供給加入銷售競爭；對一般買方來說，在有意購屋的區位範圍內，可以了解是否有新成屋及中古屋等的選擇。

"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總戶數在 20 戶以上之建設公司。

一、"待售新成屋"分佈區位分析

自 100 年 1 月至 108 年 10 月期間內，新竹市待售新成屋總戶數在 20 戶以上之建設公司的戶數，總計為 1,197 戶，原本規劃戶數為 2,583 戶，較之 7 月統計時增加 220 戶，較之 4 月份則多出 425 戶。

其中東區待售新成屋達 759 戶，約佔規劃戶數之 63.41%為大宗；北區待售新成屋 268 戶，較之 4 月份增加 107 戶，約佔規劃總戶數之 22.39%；香山區待售新成屋 170 戶，約佔規劃戶數之 14.20%。

東區在本季統計新增了兩筆住宅大樓，一筆為規劃 87-107 大坪數，另一筆為 15-25 坪小坪數，戶數都不多，在百戶以下；商辦大樓去化慢，中坪數規劃 39-43 坪在本季去化約 52 戶。北區新增中小坪數新案，分布在 28-76 坪

區間；香山區 28-38 坪住宅大樓去化頗佳，本季銷售 23 戶。

整體來說，10 月持續新增待售新成屋，但與 7 月相較，增加幅度不大，新增供給並不多。

表 2-1 100 年 1 月至 108 年 10 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區分析表

行政區	年度	規劃用途	待售新成屋 總戶數	規劃戶數	主力坪數
東區	103	住宅大樓	41	58	107
	104	住宅大樓	150	597	46-86
	106	商辦大樓	139	223	41
	107	華廈	17	21	51
	108	住宅大樓	346	505	39-43
	108	住宅大樓	44	86	87-107
	108	住宅大樓	22	22	15-25
	小計			759	1512
北區	107	住宅大樓	87	311	30-60
	107	透天	23	66	73
	108	住宅大樓	69	69	28-38
	108	住宅大樓	39	46	25-35
	108	透天	26	26	65-76
	108	透天	24	24	72-90
	小計			268	542
香山區	100	別墅	21	84	86
	106	住宅大樓	46	251	30-42
	106	別墅	26	33	75-80
	108	住宅大樓	54	138	28-38
	108	公寓	23	23	16-28
	小計			170	529
總計			1197	2583	

資料來源：新竹市政府、網路地產王

二、新竹市待售新成屋型態分析

以建築型態來看，公寓/大樓及華廈的待售戶數，約有 66.1%集中在東區，其次是北區約佔 20.8%。

別墅/透天主要集中於北區及香山區，北區本季約占六成，較第二季增加 20 戶，不過算是與第一季的戶數相當；香山區則減少 2 戶。商辦部分變化不大平均每月售出 1 戶。

以年度來看，本季較上季持續出清新成屋，即便是 106 年取得使照的新成屋，本季持續減少了 12 戶，下降至 211 戶，去化速度雖慢，但都有進度；另 107 年取得使照的新成屋上季統計為 159 戶，本季減少 32 戶為 127 戶；令人較為意外的是，100 年至 104 年取得使照幾乎已經是中古屋的待售新成屋，在本季減少了 25 戶，反應不差。換言之，100 年至 107 年取的使照的這些新古屋，在本季都有持續積極銷售，銷售狀況不惡。

表 2-2 100 年 1 月至 108 年 10 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表

行政區	型態	Q1 待售 新成屋 戶數	Q2 待售 新成屋 戶數	Q3 待售 新成屋 戶數	占比	108 年	107 年	106 年	105 年	100~104 年
公寓/大樓/ 華廈	東區	326	644	620	66.1%	412	17	-	-	191
	北區	238	98	195	20.8%	108	87	-	-	-
	香山區	66	132	123	13.1%	77	-	46	-	-
	小計	630	874	938	100.0%	597	104	46	0	191
別墅/透天	北區	77	53	73	60.83%	50	23	-	-	-
	香山區	61	49	47	39.17%	-	-	26	-	21
	小計	138	102	120	100.0%	50	23	26	0	21
店面/商辦	東區	145	142	139	100.00%	-	-	139	-	-
	小計	145	142	139	100.00%	-	-	139	-	-
總計		913	1118	1197		647	127	211	0	212

資料來源：新竹市政府、網路地產王

第三章 新竹市住宅單價指數分析

資料時間：101 年第三季至 108 年第二季

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。

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 108 年第二季，依照上述條件所試算之單價指數，如圖 3-1-1 所示。

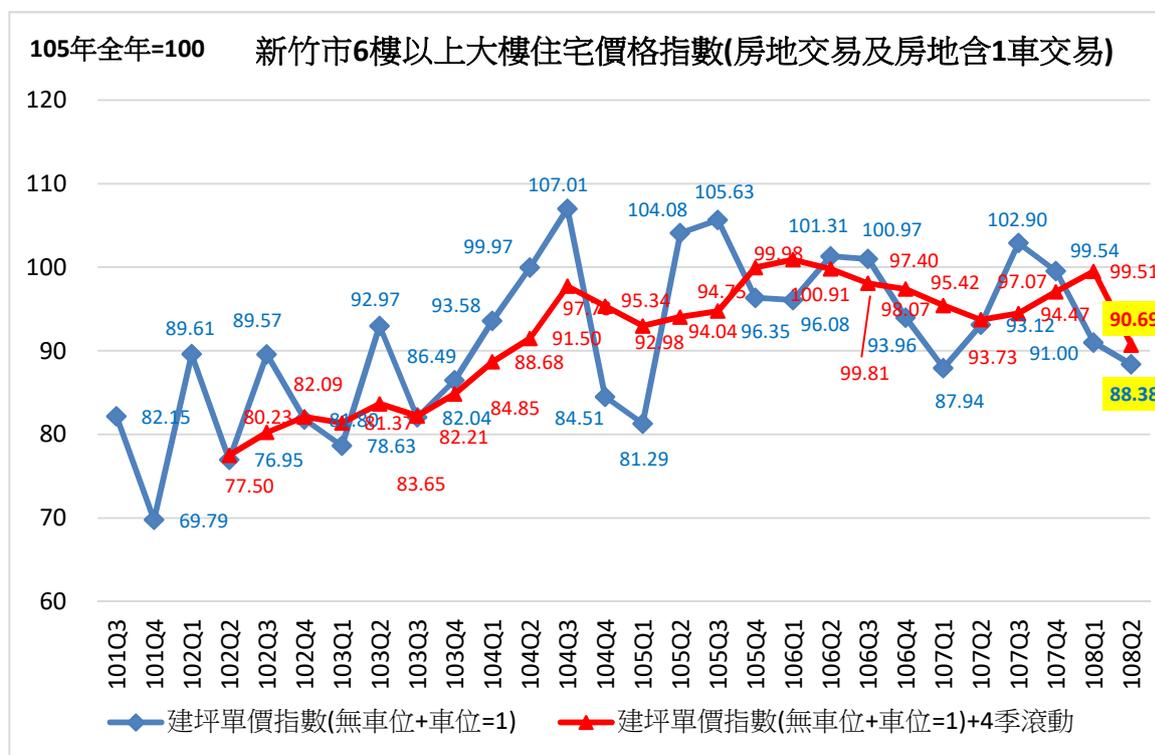


圖 3-1-1 101 年至 108 年 Q3 新竹市住宅單價季指數

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，最高在 104 年第三季 107.01。

108 年第二季，單價指數為 88.38，相對較上季減少 2.88%；較去年同期減少 5.09%。

表 3-1-1 108 年第二季住宅單價指數表

107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	季變動率 (108Q2 v. s 108Q1)	年變動率 (108Q2 v. s 107Q2)
93.12	102.90	99.54	91.00	88.38	-2.88%	-5.09%

資料來源：內政部實價登錄

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 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，最高在 106 年第一季 100.91。

108 年第二季，單價滾動指數為 90.96，相對較上季減少 8.59%；較去年同期減少 2.96%。

表 3-2-1 108 年第二季住宅單價滾動指數表

107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	季變動率 (108Q2 v. s 108Q1)	年變動率 (108Q2 v. s 107Q2)
93.73	94.47	97.07	99.51	90.96	-8.59%	-2.96%

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

108 年第二季的單價指數季減 2.88%，在連升三季之後出現連兩季下滑，初估與大量交屋產品的單價有關；年變動率則首度出現 5.09% 的負成長，受到降價因素或是推案地點的影響，仍須進一步解析。滾動指數季變動率-8.59%，年變動率-2.96%，季變動幅度大，顯示價格下降的趨勢已愈趨明顯。



第四章 結論與建議

一、108 年第三季買賣移轉登記棟數持續增加，買氣延續第二季的熱絡，並沒有受到傳統淡季及選舉議題太多影響，無論是單季或是連續季，移轉棟數都是攀升到相對高點。六都交易量較之 107 年同期，都是呈現成長，平均成長率從 5%-18% 不等，台南市甚至已經出現 101 年以來第三季的最高量，高雄市第三季年增趨緩，從兩成下降至 3.4%。

新竹市第三季的交易量成長率與六都逆向而行，微減 3.79%，減幅不大，但是以歷年第三季來看，卻是 101 年以來的次低點；從上一季創下 105 年以來第二季的最高量，到第三季的微減，這應與第一次登記棟數變化有關，第二季的大增大大影響了第三季，第三季其實算是恢復到正常量。

二、與上季相較，新竹市待售新成屋戶數持續減少，去化狀況不算快，但是都持續有售出，尤其 100-104 年取得使照、幾乎已經成為中古屋的新成屋，每季都能售出 25 戶-30 戶，降價效應應有發揮。

東區的本季新案銷售不差，108 年取得使照的住宅大樓一季減少了 52 戶，104 年取得使照的住宅大樓，一季內亦有售出 23 戶，還算不錯，只是商辦大樓的銷售相對冷清許多；香山區 108 年住宅大樓新案銷售尚佳，一季減少了 23 戶。

北區在 108 年第三季新增兩案 69 戶住宅大樓及 66 戶透天，可能因為剛進場，去化慢，不過因為戶數少，市場壓力不大。

三、在價格部分，新竹市單價指數在 108 年第一季單價指數為 91.00，第二季小跌至 88.38，已經是連三季下降，逼近 107 年第一季 87.94 的低點；年變動率也出現 5.09 的負成長，價格下降趨勢愈來愈明顯。

原本歷年的價格趨勢走勢，往往是第一季低點、第二季上升、第三季又高於第二季，第四季則又下降；而今年卻在第二季便出現下降，下半年景氣受到選舉干擾又普遍不看好，今年價格指數偏低的態勢愈趨明顯。