

109 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

中華民國 109 年 5 月

目錄

第一章	109 年第一季住宅市場概況	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	6
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
第三節	綜合分析	13
第四章	結論	14



圖目錄

圖 1-1-1 101 年至 109 年歷年第一季全國買賣移轉登記棟數圖	1
圖 1-1-2 103 年至 109 年第一季全國買賣移轉登記棟數圖	2
圖 1-2-1 103 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖	3
圖 1-2-2 101 年至 109 年第一季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖 .	4
圖 1-2-3 106 年至 109 年第一季新竹地區買賣移轉登記棟數圖	5
圖 1-2-4 106 年 1 月至 109 年 4 月新竹市竹北市買賣移轉登記棟數圖	6
圖 3-1-1 101 年至 108 年 Q4 新竹市住宅單價季指數	11



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT

表目錄

表 1-1-1 101 年至 109 年第一季 七都買賣移轉登記棟數一覽	3
表 2-1 100 年 1 月至 109 年 3 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區分析表	7
表 2-2 100 年 1 月至 109 年 3 月 新竹市"待售新成屋"型態分析表	9
表 3-1-1 108 年第四季住宅單價指數表	11
表 3-2-1 108 年第四季住宅單價滾動指數表	12



第一章 109 年第一季住宅市場概況

第一節 房市整體概況

一、全國買賣移轉登記棟數

1. 買賣移轉登記棟數

統計歷年第一季的全國買賣移轉登記棟數，109 年第一季的登記棟數為 69,361 棟，往前回推為 103 年以來最高棟數，較之 108 年第一季增加了 5,137 棟，成長 8.00%。

第一季因季節性因素，適逢農曆春節假期，原本是房地產市場淡季，若與 101 年以來連續季相較，109 年第一季將近 7 萬件的買賣移轉登記棟數，較之去年 2-4 季，絕對值量雖有下降，但顯然仍穩定維持在向上攀升的趨勢，今年淡季與 105 年以來各季相較，也是相對偏高，實屬“淡季不淡”。

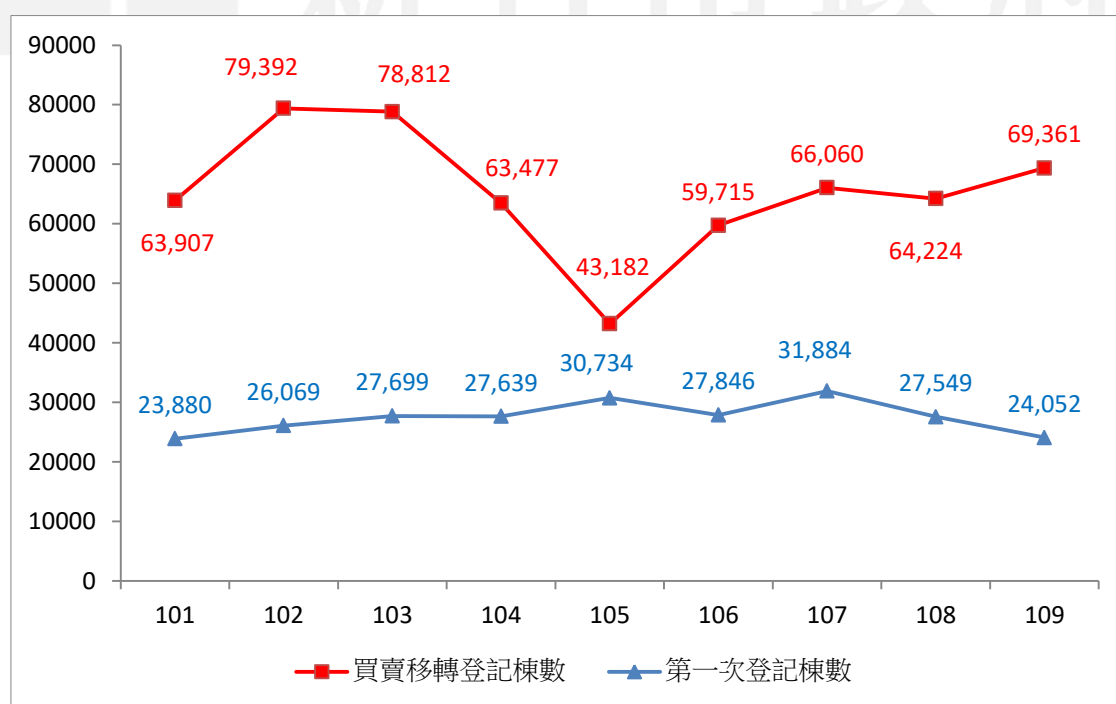


圖 1-1-1 101 年至 109 年歷年第一季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

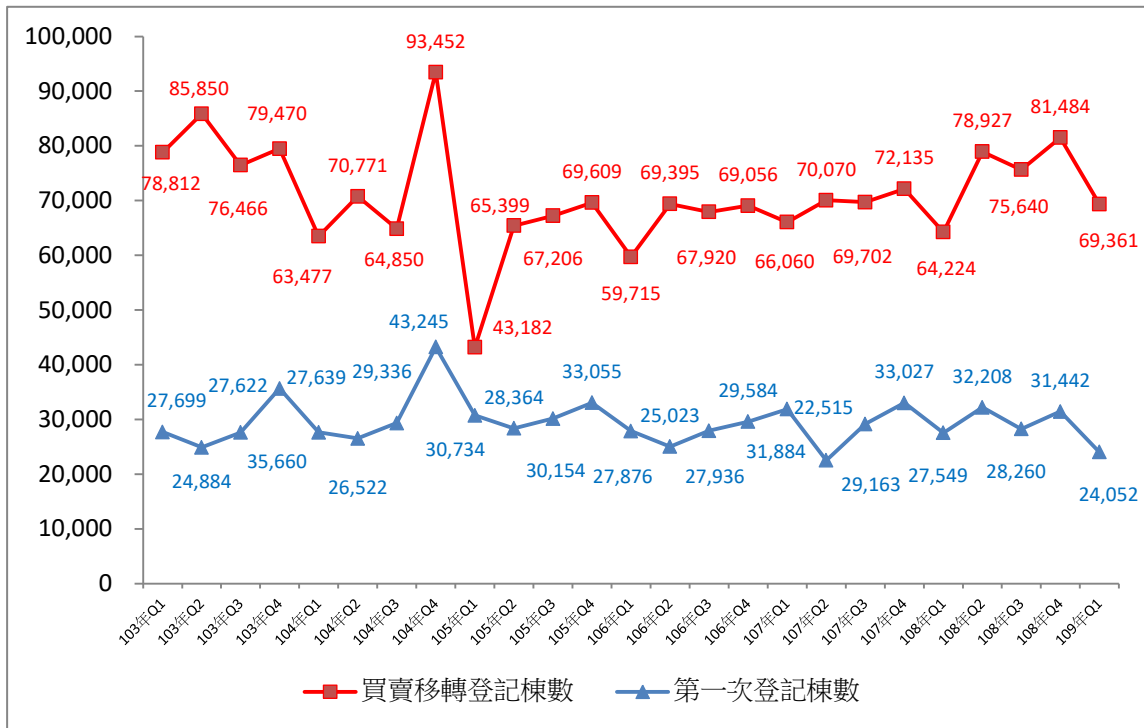


圖 1-1-2 103 年至 109 年第一季全國買賣移轉登記棟數圖

資料來源：內政統計月報

2. 第一次登記棟數

第一季第一次登記棟數總計為 24,052 棟，較之去年同期減少 3,497 棟，減幅 12.69%，相較於每季一般約維持在 2.8 萬棟至 3 萬棟的水準來看，今年第一季的新增新成屋棟數明顯偏低；以連續季資料來看，為 103 年 Q1 以來的最低點。

二、六都買賣移轉棟數

1. 六都明顯成長

檢視六都 109 年第一季的買賣移轉棟數，與去年同期相較，大多出現明顯成長，其中桃園市單季達 9,692 棟，較去年同期成長 28.32%，居六都之冠；台北市及台中市也是不遑多讓，較去年同期分別成長 16.81%及 12.51%，買氣強勁，新北市及台南市在 108 年第一季很熱門，在今年第一季則呈現趨緩，成長率分別為 4.43%及 -2.58%，未能再延續上一季的高成長。高雄市第一季登記棟數較去年同期負成長 13.87%，而 108 年第一季登記棟數又是 104 年以來第一季新高，相對落差擴大。

表 1-1-1 101 年至 109 年第一季 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
109Q1 v.s 108Q1	16.81%	4.43%	28.32%	12.51%	-2.58%	-13.87%	24.34%
109Q1	6,741	13,261	9,692	10,444	5,212	8,014	1,829
108Q1	5,771	12,699	7,553	9,283	5,350	9,304	1,471
107Q1	7,462	12,511	7,657	9,487	5,226	8,029	1,641
106Q1	5,197	11,981	7,630	8,624	4,257	7,765	1,795
105Q1	3,978	7,109	6,106	6,281	3,148	5,713	1,205
104Q1	6,478	11,036	8,132	9,838	4,391	7,847	1,993
103Q1	8,214	14,745	10,556	11,230	4,858	9,909	2,170
102Q1	9,201	16,391	10,712	10,811	5,376	9,453	2,758
101Q1	7,715	12,165	8,880	9,140	4,523	7,499	2,163

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)

若以長期資料來看，101 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數呈現逐年衰退，從 101 年將近 1.1 萬棟下降至 105 年 0.9 萬棟，106 年續降至 0.74 萬棟；近兩年回升到 0.8 萬棟。

105 年與 108 年相較，全國買賣移轉登記棟數，從 105 年 24.5 萬棟低點，108 年回升至 30 萬棟，全國移轉棟數回升約 22%；同時期新竹市移轉棟數減少 9.67%，出現全國上升、新竹市下降的狀況。第一次登記棟數在 106 年曾下降至 105 年的一半，108 年則回升到 103 年水準，沒有繼續下探。

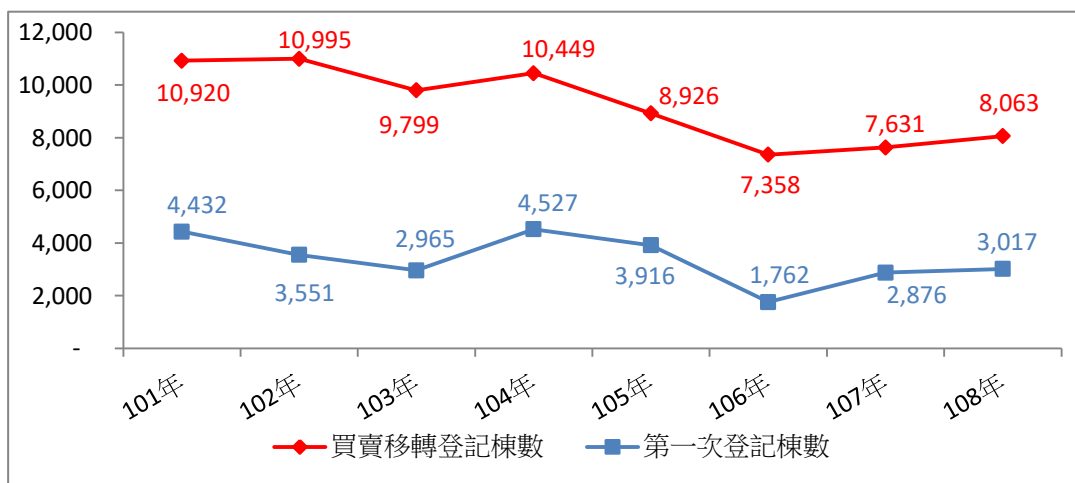


圖 1-2-1 103 年至 108 年新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

再以連續季統計分析來看，新竹市 109 年第一季買賣移轉登記棟數為 1,829 棟，較 108 年第四季減少 26.22%，但卻又比 108 年第一季增加 24.34%。因去年第四季為連續 12 季以來的高點，突顯相對落差。

第一次登記棟數部分，最高點為 104 年第一季 1,894 棟，最低點為 106 年第四季 206 棟，109 年第一季為 339 棟，似乎有受到新冠疫情影響，第一次登記的速度趨緩。

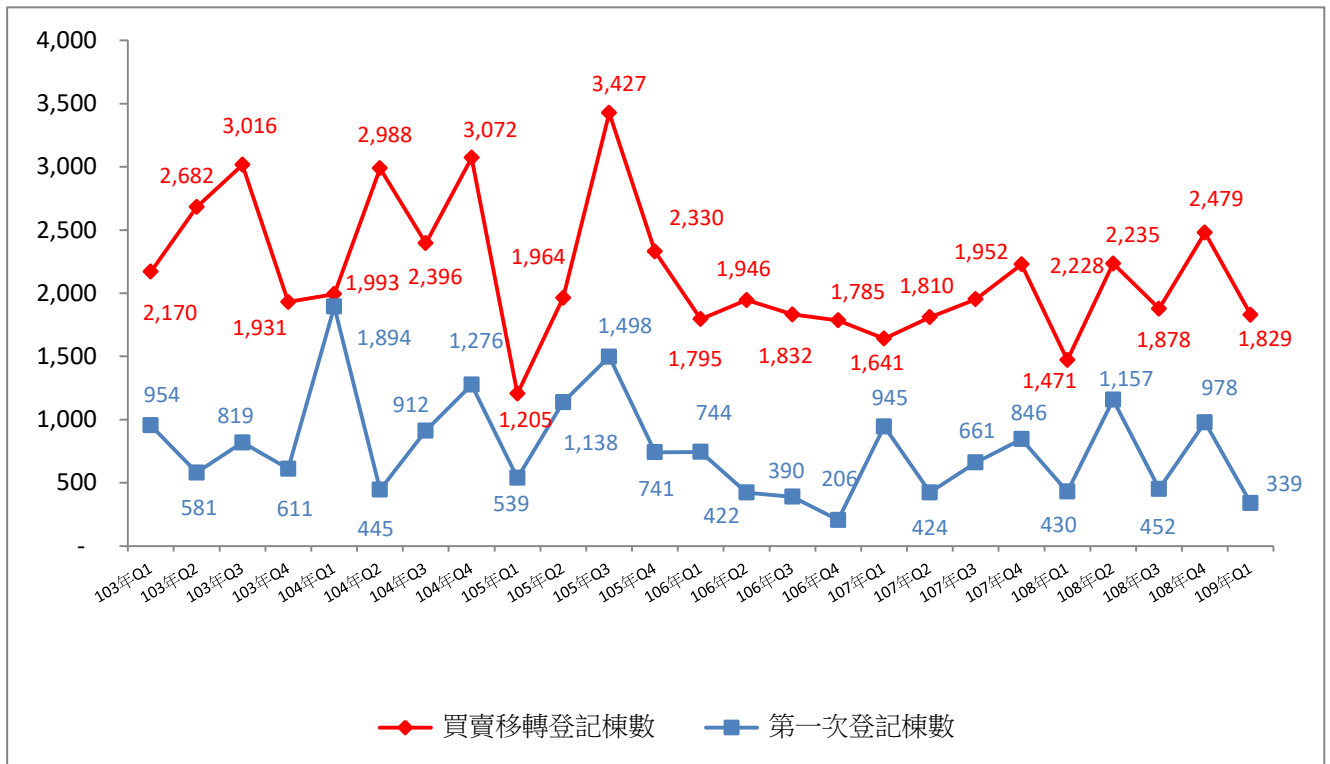


圖 1-2-2 101 年至 109 年第一季新竹市買賣移轉登記棟數及第一次登記棟數圖

資料來源：內政統計月報、新竹市政府地政處

新竹地區房屋買賣移轉棟數，以新竹市及竹北市為最大量，二者區位鄰近客源也多所重疊，相互可能會出現買方排擠作用。

108 年以來各季的上下走勢一致，截至第四季為止，新竹市仍保有多量優勢；106 年以來，新竹市走入穩定緩步復甦期。以第一季 1-3 月資料來看，竹北市復甦跡象不甚明顯。

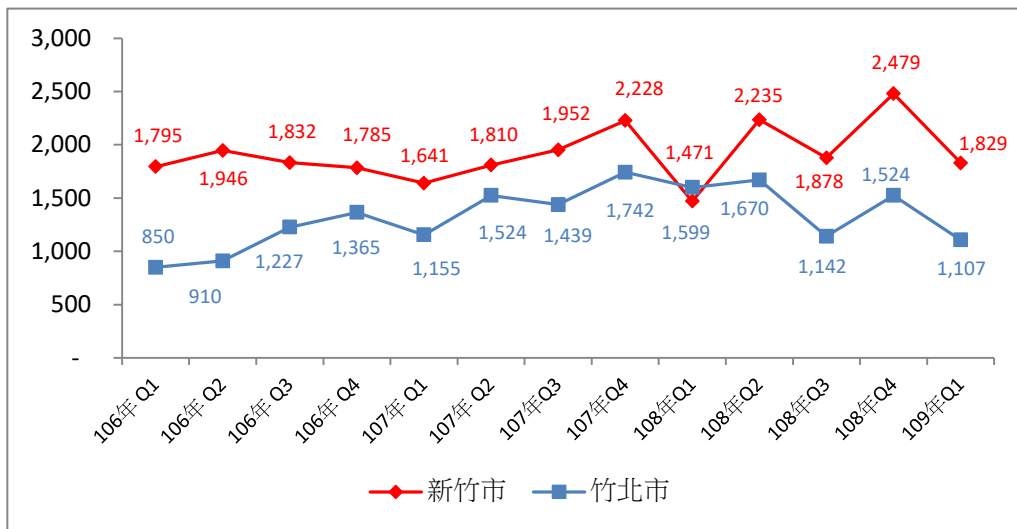


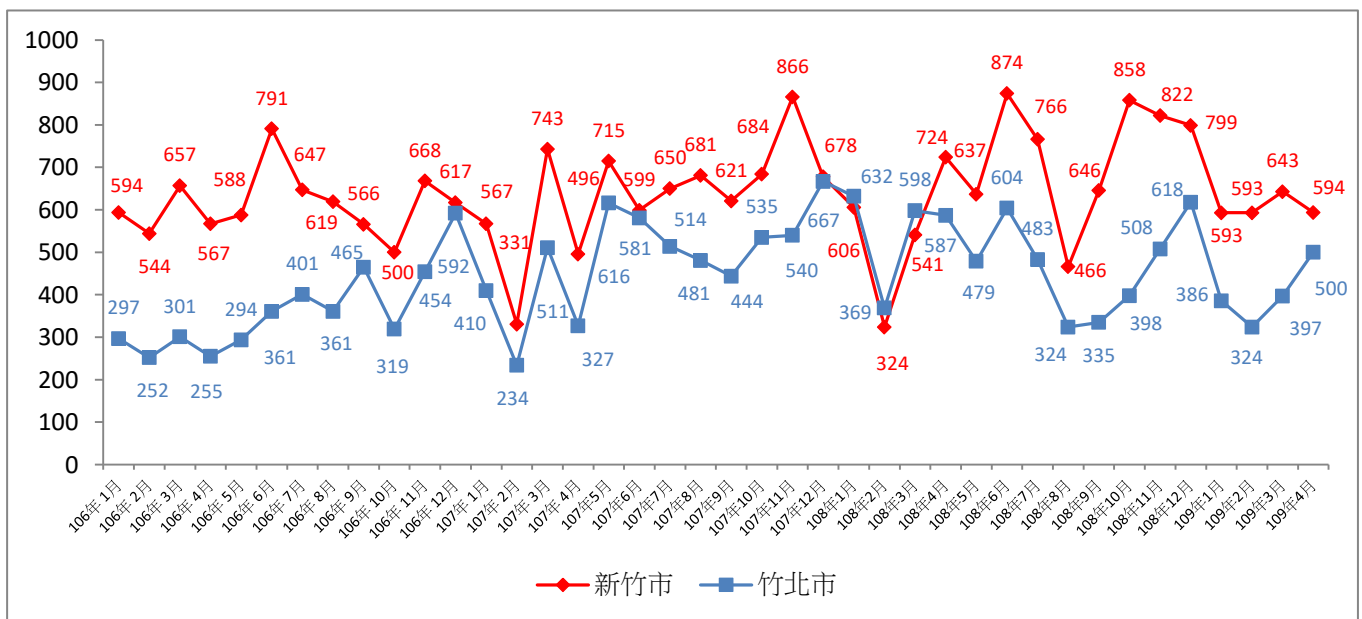
圖 1-2-3 106 年至 109 年第一季新竹地區買賣移轉登記棟數圖

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)

以單月延伸至 1-4 月的資料來看，似乎出現些許隱憂，新竹市在上一季 108 年 10 月至 109 年 1 月，已經出現登記棟數下滑趨勢，109 年 1-4 月則持續下降。月移轉登記棟數在 108 年 6 月來到 106 年以來新高，10 月 858 棟亦來到 106 年以來第三高；但在 11 月之後便連續三個月下降，4 月降至 594 棟。

鄰近的竹北市，自 108 年 10 月至 109 年 1 月穩定攀升，4 月持續上升至 500 棟。竹北市大型公共建設陸續完成中，竹北市遠東百貨即將在 2021 年初開幕，中國醫藥學院竹北分院也已開始營運，生活機能齊備應有助於提升購屋意願。



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 10 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 109 年 3 月期間內，新竹市待售新成屋總戶數在 10 戶以上之建設公司的戶數，總計為 1,272 戶，規劃戶數為 3,510 戶，約佔 36.24%。

其中東區待售新成屋 732 戶，約佔規劃戶數之 36.08%；北區待售新成屋 369 戶，約佔規劃總戶數 42.51%；香山區待售新成屋總戶數 171 戶，約佔規劃戶數之 27.90%。東區的規劃戶數最多，但相對的待售新成屋比例低於北區。

本季雖然受到疫情影響，但相較之下，新竹市的疫情並無嚴峻，因此買氣並未因此而完全停滯，各區各年度的各產品，大多皆有移轉登記，東區 108 年住宅大樓有一案大量移轉，可能與交屋有關，一季之中移轉登記近百戶。

另東區及北區各有一案公寓，分別在 102 年及 103 年登記但卻未移轉，經了解，這兩案的所有權人皆為建設公司法人，其中一家更將公司登記在該案地址，研判應皆為自用。

表 2-1 100 年 1 月至 109 年 3 月 新竹市"待售新成屋"戶數集中社區分析表

行政區	規劃用途	年度	待售新成屋戶數	規劃戶數	主力坪數
東區	公寓	102	14	14	8-38
	公寓	103	10	39	30-32
	住宅大樓	103	41	58	107
	住宅大樓	104	115	597	46-86
	店面	104	10	137	42-49
	商辦大樓	106	130	223	41
	華廈	107	15	21	51
	透天	107	15	40	117
	住宅大樓	108	268	505	39-43
	住宅大樓	108	25	87	87-107
	住宅大樓	108	22	22	15-25
	住宅大樓	108	12	140	41-51
	住宅大樓	108	26	95	32
	住宅大樓	109	29	51	56-70
	小計		732	2029	
北區	公寓	103	13	13	25-34
	公寓	106	12	39	29-37
	住宅大樓	107	10	45	24-36
	住宅大樓	107	66	311	30-60
	透天	107	13	66	73
	透天	108	11	12	66-70
	公寓	108	12	46	25-35
	透天	108	23	24	72-90
	住宅大樓	108	51	73	25-36
	住宅大樓	108	40	84	26-39
	住宅大樓	108	34	69	27-36
	住宅大樓	109	62	62	23-33
	透天	109	22	24	67-88
	小計		369	868	

香山區	別墅	100	18	84	86
	住宅大樓	106	27	251	30-42
	別墅	106	24	33	75-80
	透天	107	10	18	81
	住宅大樓	108	13	138	28-38
	透天	108	15	15	90
	透天	109	18	18	42-53
	透天	109	16	16	42-53
	透天	109	10	17	67-90
	透天	109	20	23	57-77
	小計		171	613	
總計			1272	3510	

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 62.9%集中在東區，其次是北區約佔 32.7%，香山約佔 4.4%。

透天別墅主要集中於北區及香山區，北區本季約佔 32.1%；香山區則佔 60.9%。商辦部分變化不大，不過從過去平均每月售出 1 戶，增加為平均每月售出 2 戶。

以年度來看，100-105 年的待售新成屋 221 戶約佔 17.4%，106 年 193 戶佔 15.2%，107 年 129 戶佔 10.1%，108 年 552 戶為最大宗，約佔 43.4%，109 年 177 戶佔 13.9%。

表 2-2 100 年 1 月至 109 年 3 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	占比	109 年	108 年	107 年	106 年	100~105 年
公寓/大樓/華廈	東區	577	62.9%	29	353	15	-	180
	北區	300	32.7%	62	137	76	12	13
	香山區	40	4.4%	-	13	-	27	-
	小計	917	100.0%	91	503	91	39	193
透天/別墅	東區	15	7.0%	-	-	15	-	-
	北區	69	32.1%	22	34	13	-	-
	香山區	131	60.9%	64	15	10	24	18
	小計	215	100.0%	86	49	38	24	18
店面/商辦	東區	140	100.0%	-	-	-	130	10
	小計	140	100.0%	-	-	-	130	10
總計		1,272		177	552	129	193	221

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。

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 108 年 Q4 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 年第四季，單價指數為 90.75，相對較上季增加 4.87；較去年同期減少 8.79。

表 3-1-1 108 年第四季住宅單價指數表

107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	季增減數 (108Q4 v. s 108Q3)	年增減數 (108Q4 v. s 107Q4)
99.54	91.00	88.38	85.88	90.75	4.87	-8.79

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年第四季，單價滾動指數為91.11，相對較上季增加2.60；較去年同期減少5.96。

表 3-2-1 108 年第四季住宅單價滾動指數表

107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	季增減數 (108Q3 v. s 108Q2)	年增減數 (108Q3 v. s 107Q3)
97.07	99.51	90.69	88.51	91.11	2.60	-5.96

資料來源：內政部實價登錄

第三節 綜合分析

108 年第四季的單價指數季增 4.87，前幾季在連升三季之後出現連三季下滑，第四季回升到 90 以上；年增減數下降 8.79，較上季趨緩。滾動指數季增 2.60，年減 5.96，顯示本季價格回穩。



第四章 結論

一、109 年第一季，全球遇到百年一見的新冠病毒大流行，經濟影響之鉅更勝 97 年的金融風暴，房地產交易量同步受影響；不過因為第一季的移轉登記棟數，有部分是反應去年第四季的交易狀況，因此整體移轉棟數仍呈現上揚，甚至為 103 年以來新高，顯示去年第四季的交易十分熱絡，房市復甦的趨勢愈趨明顯，如果不是遇到新冠疫情，今年第一季移轉登記棟數有機會更接近 103 年 7.9 萬棟水準。

六都部分，台北市及桃園市維持高成長，台中市也有一成的成長率，這三都的棟數成長很穩定；新北市及台南市則有趨緩跡象，本季持平，較令人意外的是高雄市大減近 14%，前幾季從持平至小減到本季大降，一路下降。

近三年來看，新竹市市況和全國走勢曲線大致雷同，去年一至三季起伏不定，第四季站上高點後，今年第一季又下降。不過 4 月的登記棟數下降，竹北市仍持續上升，消長狀況應持續觀察。

二、本季待售新成屋戶數統計標準有些許變動，將原本 20 戶下修至 10 戶，涵蓋建案更多，更能掌握待售新成屋原貌。統計範圍擴大到 10 戶以上的建案，原本預估待售戶數將大增，但實際上總待售戶數竟恰巧前次相同，顯然銷售狀況頗佳，其中東區有一案大量移轉近百戶應是關鍵因素。

北區建案則銷售平穩，平均每案每季皆有 4-6 戶移轉登記；香山區別墅透天也都持續去化中，不過顯然還是以 108 年的住宅大樓移轉最多，不到一年的時間僅剩一成待售，買氣也是頗佳。

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，第三季續跌至 85.88，已經連三季下降，第四季則止跌回穩，回升至 90.75，研判應與較大量新成屋交屋有關，不過與去年同期仍有段距離。

單價指數統計時間落後一季，與去年第四季的移轉登記量合併觀察，顯然是“量增價揚”的最佳格局，復甦走勢明朗；但農曆春節過後受到疫情波及，買氣勢必受挫，第二季量減的機率高，屆時價格變化將是指標觀察重點。