



新竹縣縣政統計通報

新竹縣不動產市場現況與補助概況

114-A-012

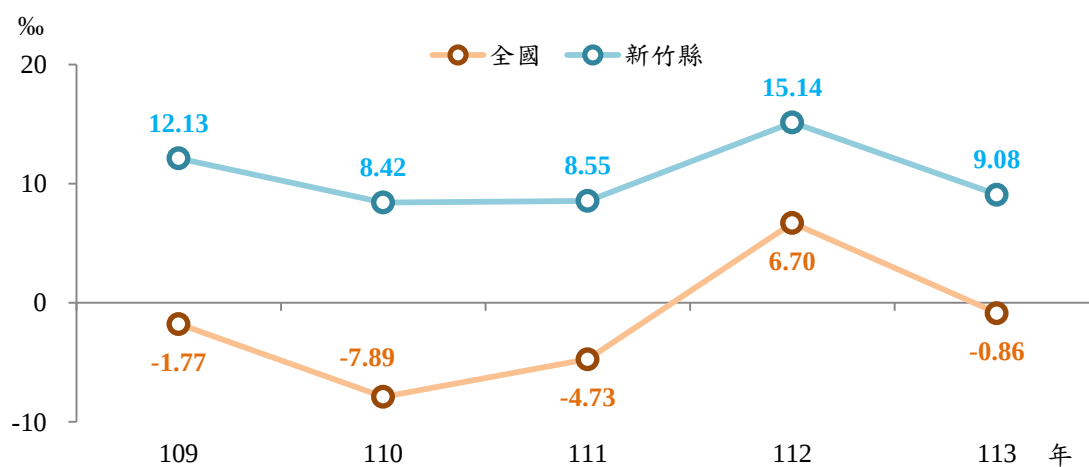
隨著經濟發展與人口結構持續變遷，不動產市場已成為影響民生福祉與地方發展的重要指標。本縣產業發展穩健、人口持續成長，住宅需求隨之增加，帶動房價與租金水準變動，居住負擔與居住正義議題亦日益受到關注。不動產市場的變化，不僅關係民眾居住品質，更影響地方經濟穩定與社會安定。為掌握本縣不動產市場現況與發展趨勢，本文彙整內政部統計查詢網及不動產資訊平台¹相關統計資料，針對人口變化、住宅價格、租金水準、購屋負擔及住宅補助措施推動情形進行分析，呈現本縣不動產市場之整體概況。說明如下：

一、近5年本縣人口成長率均維持在8‰以上

本縣113年人口成長率為9.08‰，雖較112年之15.14‰下降6.06個千分點，惟仍明顯高於全國平均水準，差距達9.94個千分點。近5年來，本縣人口成長率均穩定維持在8‰以上，與全國人口成長率之差距介於8.44至16.31個千分點，顯示本縣人口呈現穩定增長的趨勢。

(圖1)

圖1 近5年人口成長率



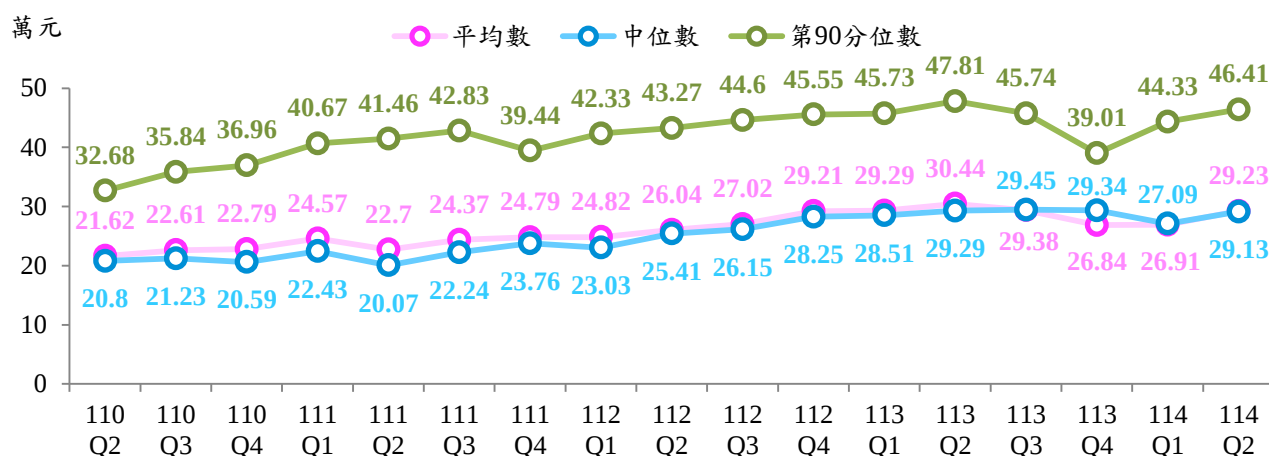
資料來源：內政統計查詢網。

1.連江縣因資料樣本數較少，致使部分縣市別統計資料僅21個縣市。

二、近5年本縣高價住宅市場單價成長幅度較大

觀察近5年本縣買賣契約單價²變化，自110年第2季至114年第2季，單價平均數由21.62萬元上升至29.23萬元，增加7.61萬元，成長35.20%；同期中位數由20.8萬元提升至29.13萬元，增加8.33萬元，成長40.05%；第90分位數則由32.68萬元攀升至46.41萬元，增加13.73萬元，成長42.01%。整體而言，平均數、中位數及第90分位數均呈現上升趨勢，且高價住宅市場之價格成長幅度更大，顯示高價住宅交易熱度持續攀升。(圖2)

圖2 近5年本縣買賣契約單價



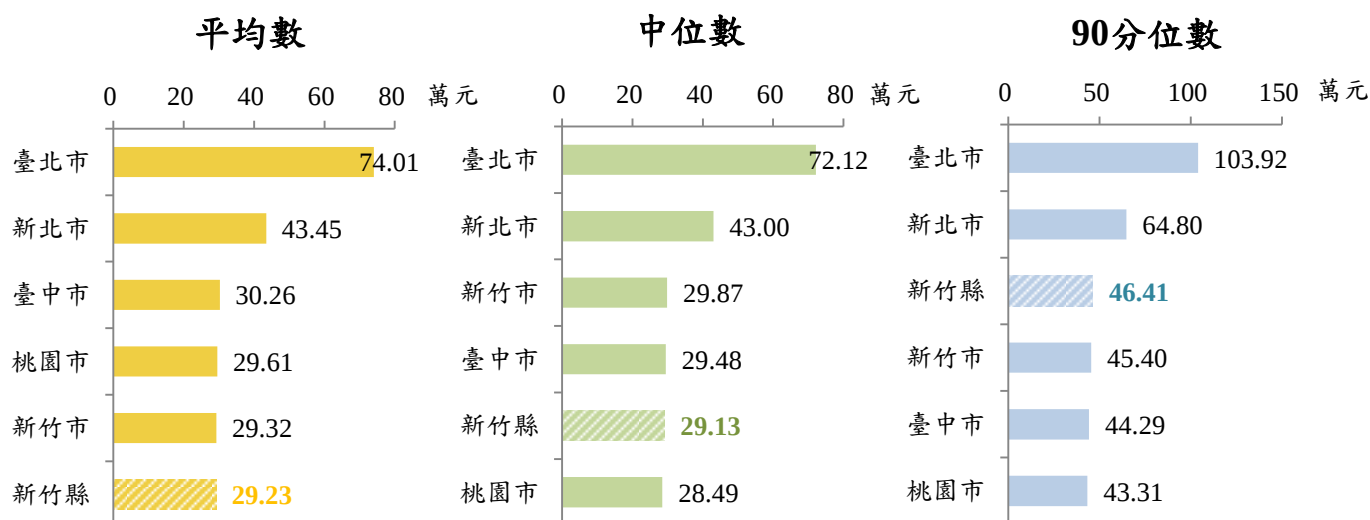
資料來源：內政部不動產資訊平台。

三、114年第2季本縣買賣契約單價水準位居全國前段，平均數、中位數及第90分位數分別居全國第6、第5及第3名

114年第2季各縣市買賣契約單價統計顯示，平均數前3高依序為臺北市74.01萬元、新北市43.45萬元及臺中市30.26萬元，本縣排名第6；中位數前3高則為臺北市72.12萬元、新北市43萬元及新竹市29.87萬元，本縣位居第5。另就第90分位數觀察，高價交易單價前3高分別為臺北市103.92萬元、新北市64.80萬元及本縣46.41萬元，顯示本縣已躋身全國高價住宅交易重要縣市之列，與科技產業核心區位地位相互呼應。(圖3)

2.買賣契約單價：貸款人於貸款時，提供金融機構之買賣契約所記載價格，亦即每坪價格，單位為萬元/坪，且本篇買賣契約是不分建物類別。

圖 3 114 年第 2 季各縣市別買賣契約單價

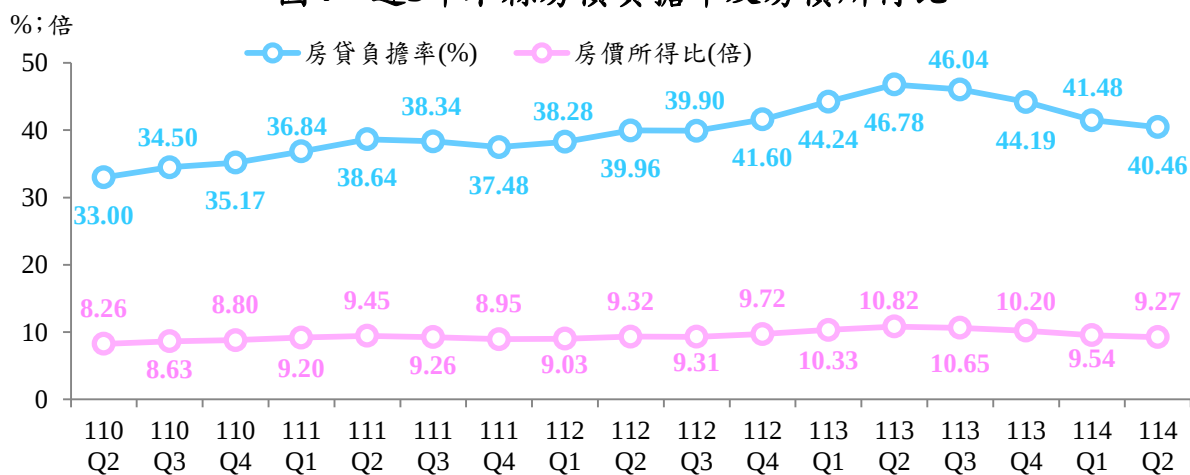


資料來源：內政部不動產資訊平台。

四、114 年第 2 季本縣房價負擔率³及房價所得比⁴均較去年同期下降

114 年第 2 季本縣房價負擔率為 40.46%，較 113 年第 2 季 46.78% 下降 6.32 個百分點；房價所得比亦由 10.82 倍降至 9.27 倍，顯示近期購屋負擔相較去年同期略有緩解。惟回顧近 5 年變化趨勢，本縣房價負擔率仍較 110 年第 2 季之 33.00% 增加 7.46 個百分點，房價所得比亦由 8.26 倍上升至 9.27 倍，整體購屋負擔水準仍呈現上升態勢，顯示房價壓力尚未出現回落至早期水準的跡象。(圖 4)

圖 4 近 5 年本縣房價負擔率及房價所得比



資料來源：內政部不動產資訊平台。

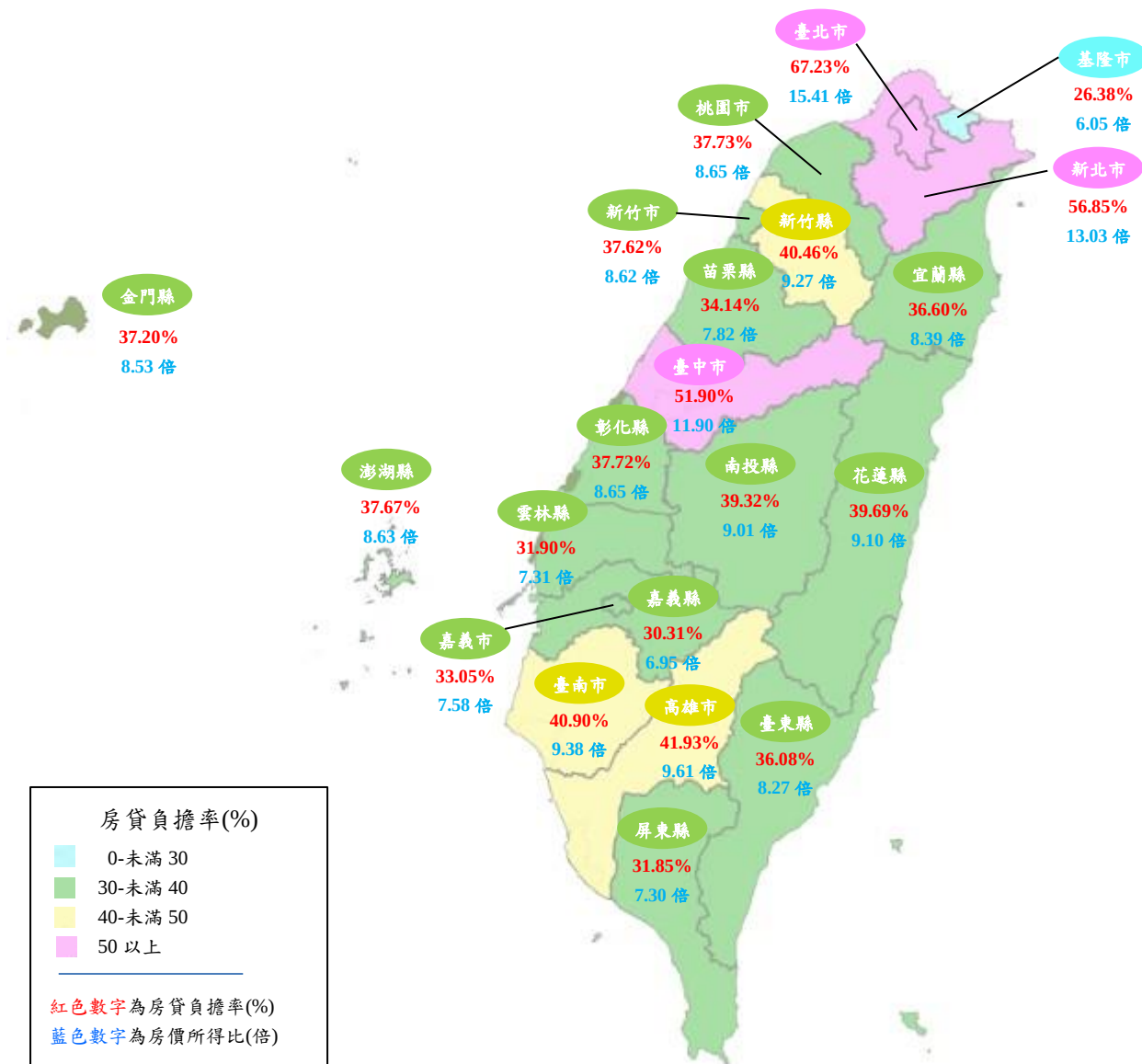
3.房貸負擔率=中位數住宅價格貸款月攤還額/中位數月家戶可支配所得。

4.房價所得比=中位數住宅價格/中位數家戶可支配所得。

五、房市負擔緩解，本縣房價修正力道居全國之冠

依世界銀行定義，房貸負擔率未滿 30%屬可合理負擔區間；30%以上至未滿 40%為負擔能力略低；40%以上至未滿 50%代表負擔能力偏低；超過 50%則顯示負擔能力過低，購屋壓力最為沉重。114 年第 2 季本縣房貸負擔率為 40.46%，落於「房價負擔能力偏低」區間，房價所得比為 9.27 倍，整體負擔水位雖仍高於六都以外縣市，但購屋壓力已出現初步改善的契機。(圖 5)

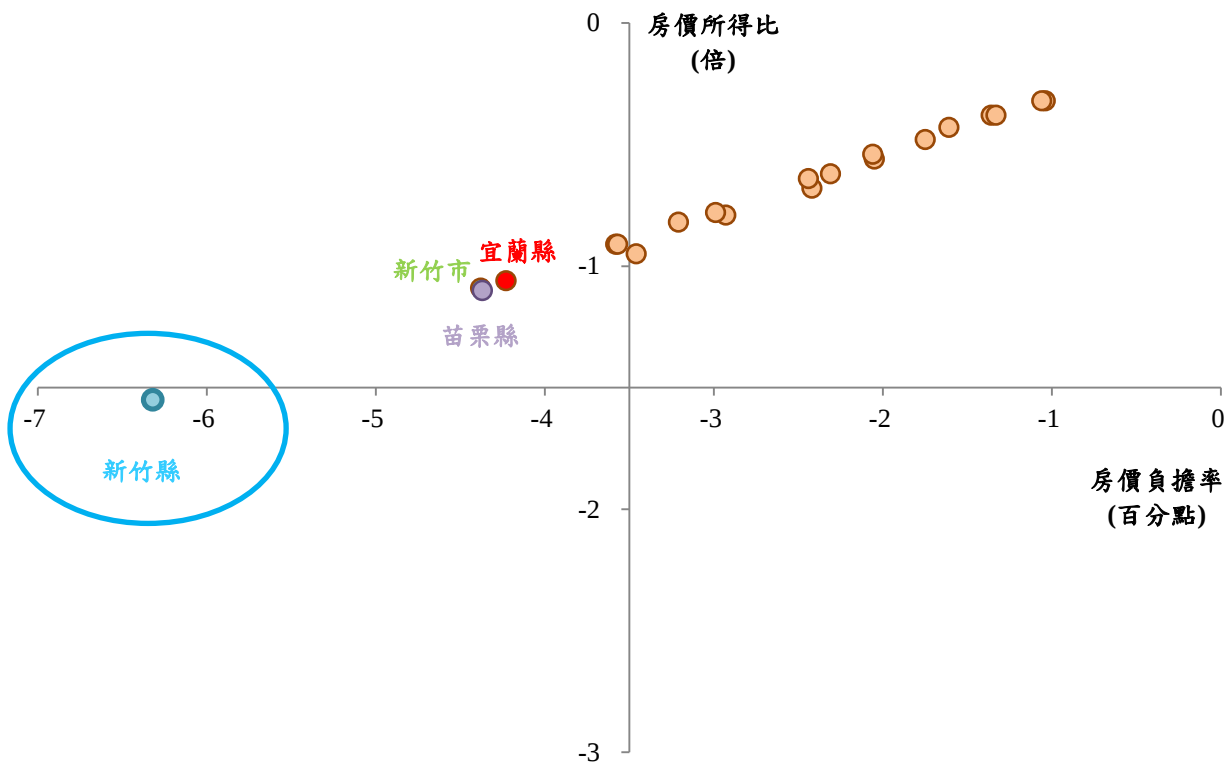
圖 5 114 年第 2 季縣市別房貸負擔率及房價所得比



資料來源：內政部不動產資訊平台。

進一步比較各縣市 113 年第 2 季與 114 年第 2 季之年變動情形，各縣市房價負擔率及房價所得比均為負成長，其中本縣降幅最大，房價負擔率下降 6.32 個百分點、房價所得比下降 1.55 倍，顯示本縣近一年購屋負擔改善幅度相對其他縣市明顯。(圖 6)

圖6 縣市別房價負擔率及房價所得比年變動值



資料來源：內政部不動產資訊平台。

六、 114 年 3 月本縣整戶（層）租金水準低於全國平均，獨立套房租金平均數則為全國第 3 高

截至 114 年 3 月，本縣租金總價平均數為 9,411 元。依租屋型態區分，分租套（雅房）租金平均數為 7,130 元，整戶（層）租金平均數為 13,278 元，獨立套房租金平均數約為 10,101 元。其中，僅整戶（層）租金平均數低於全國平均 14,122 元，其餘租屋型態均高於全國平均水準；另本縣獨立套房租金平均數為全國第 3 高，僅次於臺北市 14,474 元及新北市 13,168 元，顯示租屋市場壓力仍然偏高。(表 1)

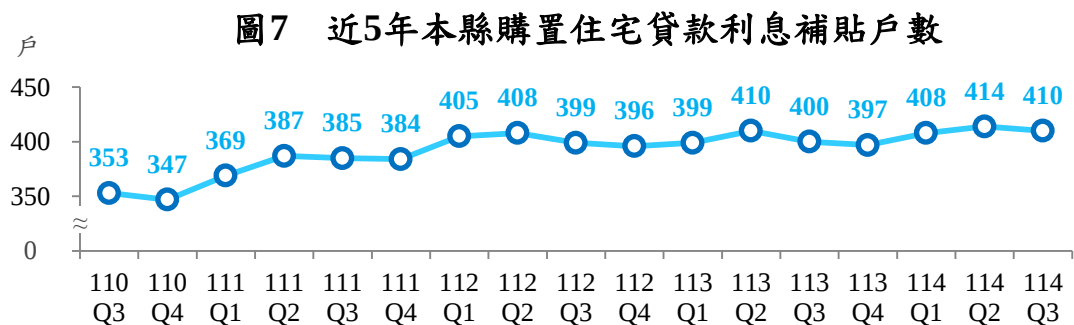
表 1 縣市別房租總價平均數依房屋類型分

縣市	總價平均數(元)			
	不分類	分租套(雅)房	整戶(層)	獨立套房
全國	9,016	6,207	14,122	9,444
新北市	12,933	8,541	16,275	13,168
臺北市	12,886	10,126	19,945	14,474
桃園市	10,450	6,588	14,584	8,925
臺中市	7,906	6,537	14,776	8,000
臺南市	6,866	5,782	12,137	7,462
高雄市	7,628	6,109	11,781	7,704
宜蘭縣	7,770	5,957	10,802	8,044
新竹縣	9,411	7,130	13,278	10,101
苗栗縣	6,926	5,471	11,294	5,928
彰化縣	6,999	5,626	10,447	6,714
南投縣	7,099	5,413	10,057	6,329
雲林縣	4,966	4,315	9,795	5,063
嘉義縣	4,788	4,242	8,086	5,213
屏東縣	5,777	4,837	9,016	5,699
臺東縣	7,384	6,392	11,079	7,215
花蓮縣	6,967	5,795	11,612	7,597
澎湖縣	6,366	5,907	10,898	-
基隆市	8,700	5,962	10,785	7,868
新竹市	8,198	6,864	13,533	-
嘉義市	6,892	5,477	10,862	-
金門縣	5,915	5,301	10,329	7,121

資料來源：內政部不動產資訊平台。

七、本縣購置住宅貸款利息補貼戶數持續成長

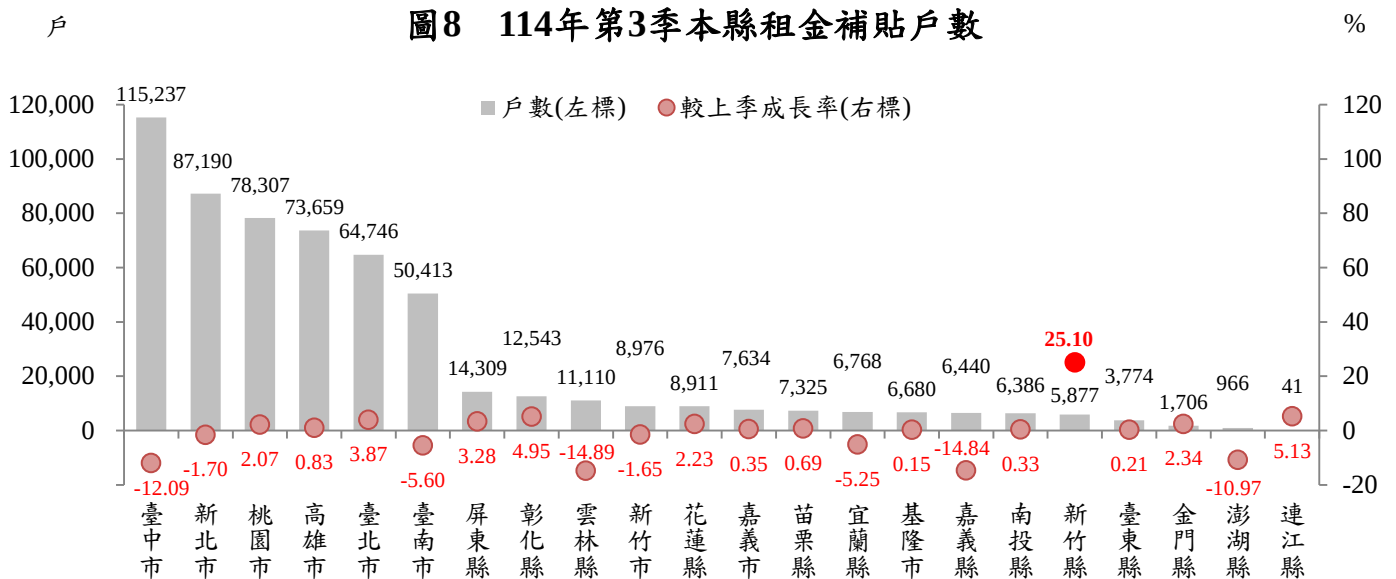
114 年第 3 季本縣購置住宅貸款利息補貼戶數為 410 戶，較 110 年第 3 季之 353 戶成長 16.15%，且近 3 年補貼戶數均維持在 390 戶以上，顯示本縣購屋族群對相關補貼措施之需求穩定，政策支持效果逐步展現。(圖 7)



資料來源：內政部不動產資訊平台。

八、 114 年第 3 季本縣租金補貼戶數季成長率為全國最高

114 年第 3 季本縣租金補貼戶數為 5,877 戶，雖整體戶數不及臺中市、新北市等都會區，但較上一季大幅成長 25.10%，為全國各縣市中成長率最高，且為唯一季增幅突破兩位數者，顯示本縣租屋人口對租金補貼之需求快速攀升。(圖 8)



資料來源：內政部不動產資訊平台。

九、 本縣多元住宅政策並行，持續推動居住正義

隨著科技產業發展與在地就業機會增加，本縣人口穩定成長，面對房價上漲及租金負擔加重的挑戰，本縣積極配合中央住宅政策，推動多元住宅協助措施，包括自購住宅貸款利息補貼、租金補貼及社會住宅包租代管計畫，並持續規劃及興建社會住宅，以提供弱勢族群與青年族群更多可負擔且安心的居住選擇，降低居住成本，促進住宅市場供需平衡。其中，「中央社會住宅包租代管第五期計畫」由專業廠商承辦，透過媒合與代管機制，協助屋主活化閒置住宅資源，並提升租賃服務品質。另本縣首座社會住宅「新湖好室」已順利發包，預計於 2027 年完工；未來全縣 7 處社會社宅基地陸續完工後，預計可提供近 2,000 戶社會住宅。本縣將持續推動相關住宅政策，落實居住正義，保障縣民居住權益。