

新北市 111 年第 3 季預售建案資訊動態季報

發布機關：新北市政府地政局

發布日期：111 年 11 月 10 日

聯絡人：歐彥熙科長

聯絡電話：(02)29684149

➤ 預售屋實價登錄申報資訊分析

- 111 年第 3 季預售屋實價登錄申報案件計 2,691 件，總金額達 458.7 億元。

統計交易期間 111 年第 3 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 2,691 件，交易量較上季減少 13.2%；總成交金額達 458.7 億元，較上季減少 14.5%。

- 預售屋申報件數以淡水區居首；成交總金額以三重區居首。

111 年第 3 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以淡水區 376 件居首，其次為新莊區 375 件、三重區 359 件、林口區 284 件、土城區 256 件、板橋區 238 件，上述 6 個行政區申報總件數約占全市總件數 70.2%；經統計成交總金額則以三重區 71.8 億元居首，其次為新莊區 70.5 億元、板橋區 51.1 億元、林口區 49.7 億元、土城區 44.1 億元、淡水區 42.9 億元，上述 6 個行政區成交總金額占全市成交總金額 72%(詳表 1)。

相較於上季，淡水區申報件數減少最多(減少 203 件，變動率 -35.1%)，其次為新店區(減少 130 件，變動率 -59.9%)、八里區(減少 103 件，變動率 -68.7%)；申報件數增加最多則為三重區(增加 74 件，變動率 26%)，其次為板橋區(增加 47 件，變動率 24.6%)、林口區(增加 45 件，變動率 18.8%)。

成交總金額以新店區減少最多(減少 36 億元，變動率 -62.8%)，

其次為淡水區(減少 22.1 億元，變動率-34%)、中和區(減少 20.7 億元，變動率-49%)；成交總金額增加最多則為三重區(增加 16.3 億元，變動率 29.4%)，其次為林口區(增加 6.4 億元，變動率 14.8%)、板橋區(增加 5.3 億元，變動率 11.5%)。

- **傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 50-60 萬元，總價以 1500-2500 萬元為主流；其餘行政區成交單價每坪多介於 30-50 萬元，總價以 1500 萬元以下為主。**

新北市傳統房價蛋黃區係指原屬改制前臺北縣 10 個縣轄市，分別為板橋區、土城區、永和區、中和區、三重區、蘆洲區、新莊區、新店區、樹林區、汐止區等 10 個行政區，因區域交通便捷、生活機能完善，加上有整體開發區的規劃，吸引人口進駐，不動產市場交易較為熱絡，111 年第 3 季每坪單價 50-60 萬元區間占比 44.3% 占最大宗，總價則以 1500-2500 萬元為主流，占比 59.7%(詳圖 1、圖 2)。

其他非屬蛋黃區之行政區 111 年第 3 季每坪單價 40-50 萬元區間占比 36.4%，30-40 萬元區間則占 35%，兩者合計超過 71%，總價則以 1500 萬元以下為大宗，占比 65.7%(詳圖 3、圖 4)。

- **蛋黃區以 20~35 坪均價相對較高；其餘行政區則以 35~50 坪均價相對較高。**

111 年第 3 季蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 50.4 萬元/坪、20 坪至 35 坪 60 萬元/坪、35 至 50 坪 57.2 萬元/坪、50 坪以上 55.9 萬元/坪 (詳圖 5)；其他非屬蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 37.6 萬元/坪、20 坪至 35 坪 40.1 萬元/坪、35 至 50 坪 40.3 萬元/坪、50 坪以上 39.1 萬元/坪(詳圖 6)。

- **預售屋成交均價(不含車位)及總價以三重區居首，各區主流產品建物面積以 40-48 坪為主、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗。**

111 年第 3 季預售屋以成交案件數量排序分別為淡水區、新莊區、三重區、林口區、土城區、板橋區、五股區、泰山區、汐止區等 9 區，成交均價以三重區每坪 65.4 萬元居首，其次板橋區、新莊區、土城區每坪單價介於 52.8~58.4 萬元區間，泰山區、林口區、五股區、汐止區成交均價每坪 40.8~52.5 萬元，最後則為淡水區每坪成交均價 34.1 萬元（詳圖 7）。

交易熱區相較於上季增加五股區、泰山區、汐止區等 3 區，新店區、中和區、鶯歌區等 3 區交易量相對減少，又三重區、五股區成交均價分別上漲 8.4%、8.2%，板橋區成交均價則下跌 3.5%。

另外，經統計主流產品交易案件多以土地加建物含車位為主，格局除汐止區以 2 房 1 廳 1 衛含 1 車位為主，平均總價 1,280 萬元外，其餘區域以 3 房 2 廳 2 衛含 1 車位為大宗，建物面積多為 40-48 坪，平均總價以三重區最高 2,490 萬元，板橋區、新莊區、土城區、泰山區、林口區次之介於 1,964~2,274 萬元間，最後五股區、淡水區則分別為 1,481 萬元、1,383 萬元(詳表 2)。

➤ 預售屋資訊申報動態

- 111 年第 3 季預售屋建案申報備查計 58 件，總戶數為 7,500 戶，委託代銷業銷售總金額 1,222 億元

統計 111 年第 3 季新北市政府地政局受理全市預售建案資訊及買賣定型化契約備查總計 58 件，總戶數為 7,500 戶，分別較前一季 56 件及 5,597 戶增加 3.6%及增加 34%；其中銷售方式，建設公司自售計 13 件，委託不動產代銷業銷售共 45 件，代銷總金額達 1,222 億元，較前一季 45 案 1,139 億元增加 7.2%。

- 預售屋建案申報件數以三重區居首、總戶數以三重區最高，市場推案主流為 149 戶以下住宅

本市 29 個行政區預售屋建案申報件數，以三重區(集中於二重重劃區) 12 件居首，其次為新店區 7 件(集中於中央新村北側附近)、林口區 6 件(集中於林口新市鎮重劃區)、中和區 5 件(集中於環狀線沿線附近)、淡水區 5 件(集中於淡海新市鎮及輕軌沙崙站)、板橋區 5 件(集中於江翠北側自辦市地重劃區)，上述 6 個行政區申報總件數大概為全市總件數 68.9%。

經統計申報總戶數以三重區最高 3,174 戶，其次為淡水區 855 戶、中和區 517 戶、土城區 507 戶，上述 4 個行政區申報總戶數 5,053 戶約占全市比率 67%(詳表 3)，另外林口、板橋、新店 3 個行政區申報總戶數也都超過 400 戶；又從預售屋用途及規劃戶數觀察市場推案特性，用途部分以集合住宅 56 件為主流，其中集合住宅用建案戶數以 149 戶以內小型社區為主，計 47 件，占比 81%(詳表 4)。

- **本市自 108 年 10 月 1 日起辦理預售屋契約備查機制，至 111 年 9 月 30 日止全市申報定型化契約累計共計 357 件，申報件數以三重區最多**

本市自 108 年 10 月 1 日起開辦「預售屋買賣定型化契約備查管理機制」，鼓勵業者將使用之預售屋買賣契約書，依內政部公告之應記載及不得記載事項自主檢查後送本局備查，於 110 年 6 月 30 日前已納管 122 案契約書。加計自 110 年 7 月 1 日新制實施後的申報案件，至 111 年 9 月 30 日止，申報備查定型化契約共計 357 件，主要集中在三重、板橋、新店、新莊、淡水、林口等行政區，占全市比例約 61% (詳表 5)。

- **預售屋建案違規裁處共計 171 萬 301 元，累計 697 萬 5,301 元**

111 年第 3 季預售屋建案違規裁處案件，其中購屋預約單(紅單)內容有不利消費者裁罰 15 萬元、代銷業者實價登錄不實及逾

期申報裁罰 33 萬元、樣品屋未經許可擅自搭建裁罰 123 萬 301 元
(詳表 6)。

表 1 全市各行政區預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	111 年第 2 季		111 年第 3 季		案件 變動數	案件 變動率	金額 變動數 (億元)	金額 變動率
	件數	金額 (億元)	件數	金額 (億元)				
板橋區	191	45.8	238	51.1	47	24.6%	5.3	11.5%
土城區	223	43.7	256	44.1	33	14.8%	0.4	0.9%
中和區	174	42.3	90	21.6	-84	-48.3%	-20.7	-49.0%
永和區	13	2.4	3	0.6	-10	-76.9%	-1.8	-75.2%
新莊區	371	74.7	375	70.5	4	1.1%	-4.1	-5.5%
泰山區	151	25.5	112	20.2	-39	-25.8%	-5.2	-20.5%
五股區	137	16.1	155	19.3	18	13.1%	3.2	19.8%
林口區	239	43.3	284	49.7	45	18.8%	6.4	14.8%
三重區	285	55.5	359	71.8	74	26.0%	16.3	29.4%
蘆洲區	5	0.8	25	4.8	20	400%	4.0	486.5%
新店區	217	57.3	87	21.3	-130	-59.9%	-36.0	-62.8%
深坑區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
石碇區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
坪林區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
烏來區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
樹林區	27	6.3	38	7.6	11	40.7%	1.3	20.1%
三峽區	25	2.9	26	2.2	1	4.0%	-0.7	-22.7%
鶯歌區	168	19.4	81	10.5	-87	-51.8%	-8.8	-45.7%
汐止區	142	16.2	100	12.5	-42	-29.6%	-3.7	-22.7%
金山區	3	0.3	4	0.4	1	33.3%	0.2	53.1%
萬里區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
淡水區	579	65.0	376	42.9	-203	-35.1%	-22.1	-34.0%
三芝區	0	0	35	2.4	35	-	2.4	-
石門區	0	0	0	0	0	0%	0	0
八里區	150	19.2	47	5.1	-103	-68.7%	-14.1	-73.6%
瑞芳區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
平溪區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
雙溪區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
貢寮區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
全市	3100	536.6	2691	458.7	-409	-13.2%	-77.9	-14.5%

資料來源：新北市政府地政局

表 2 交易熱區主流產品分析

	建物面積(坪)	格局	總價(含車位)
板橋區	45.07	3房2廳2衛	\$ 2,274 萬元
土城區	45.80	3房2廳2衛	\$ 2,114 萬元
新莊區	47.50	3房2廳2衛	\$ 2,257 萬元
泰山區	43.78	3房2廳2衛	\$ 2,067 萬元
五股區	39.95	3房2廳2衛	\$ 1,481 萬元
林口區	46.96	3房2廳2衛	\$ 1,964 萬元
三重區	45.48	3房2廳2衛	\$ 2,490 萬元
淡水區	48.06	3房2廳2衛	\$ 1,383 萬元
汐止區	37.42	2房1廳1衛	\$ 1,280 萬元

資料來源：新北市政府地政局

表 3 111 年第 3 季全市各行政區預售屋建案資訊申報一覽表

主要用途 分區	住家(件)		廠辦(件)		商辦(件)		其他(件)		總件數		總戶數	
	111Q2 案件數	增減 幅度	111Q2 案件數	增減 幅度	111Q2 案件數	增減 幅度	111Q2 案件數	增減 幅度	111Q2案 件數	增減 幅度	111Q2案 件數	增減 幅度
	111Q3 案件數		111Q3 案件數		111Q3 案件數		111Q3 案件數		111Q3案 件數		111Q3案 件數	
全市	53	5.66%	3	-33.33%	0	0.00%	0	0.00%	56	3.57%	5,597	34.00%
	56		2		0		0		0		58	
板橋區	2	150.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	150.00%	257	57.59%
	5		0		0		0		5		405	
土城區	6	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	6	-50.00%	633	-19.91%
	3		0		0		0		3		507	
中和區	5	0.00%	1	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	6	-16.67%	427	21.08%
	5		0		0		0		5		517	
永和區	1	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-100.00%	28	-100.00%
	0		0		0		0		0		0	
新莊區	2	50.00%	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	66.67%	525	-31.81%
	3		2		0		0		5		358	
泰山區	5	-80.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	-80.00%	816	-92.52%
	1		0		0		0		1		61	
五股區	4	-75.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	-75.00%	416	-78.13%
	1		0		0		0		1		91	
林口區	5	20.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	20.00%	344	27.62%
	6		0		0		0		6		439	
三重區	5	140.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	140.00%	649	389.06%
	12		0		0		0		12		3,174	
蘆洲區	1	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-100.00%	34	-100.00%
	0		0		0		0		0		0	
新店區	3	133.33%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	133.33%	72	459.72%
	7		0		0		0		7		403	
樹林區	3	-100.00%	1	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	-100.00%	202	-100.00%
	0		0		0		0		0		0	
三峽區	2	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	-100.00%	82	-100.00%
	0		0		0		0		0		0	
鶯歌區	3	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	-66.67%	203	-15.27%
	1		0		0		0		1		172	
汐止區	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	3		0		0		0		3		278	
淡水區	5	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	0.00%	773	10.61%
	5		0		0		0		5		855	
三芝區	1	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-100.00%	136	-100.00%
	0		0		0		0		0		0	
石門區	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	0		0		0		0		0		0	
八里區	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	4		0		0		0		4		240	

資料來源：新北市政府地政局

表 4 111 年第 3 季預售屋建案資訊-戶數¹統計

	住家			非住家			小計
	149 戶以下(小社區)	150 戶至 299 戶(中社區)	300 戶以上(大社區)	149 戶以下(小社區)	150 戶至 299 戶(中社區)	300 戶以上(大社區)	
件數	47	7	2	2	0	0	58
比例	81.03%	12.07%	3.45%	3.45%	0.00%	0.00%	100%

資料來源：新北市政府地政局

表 5 住宅類定型化契約申報備查件數一覽表(108 年第 4 季至 111 年第 3 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	357	100%
板橋區	42	11.76%
土城區	23	6.44%
中和區	20	5.60%
永和區	7	1.96%
新莊區	32	8.96%
泰山區	15	4.20%
五股區	16	4.48%
林口區	27	7.56%
三重區	54	15.13%
蘆洲區	7	1.96%
新店區	35	9.80%
深坑區	0	0.00%
石碇區	0	0.00%
坪林區	0	0.00%
烏來區	0	0.00%
樹林區	8	2.24%
三峽區	6	1.68%
鶯歌區	16	4.48%
汐止區	9	2.52%
金山區	2	0.56%
萬里區	0	0.00%
淡水區	28	7.84%
三芝區	1	0.28%
石門區	0	0.00%
八里區	5	1.40%
瑞芳區	0	0.00%
平溪區	0	0.00%
雙溪區	0	0.00%

¹ 參考新北市優良公寓大廈評選之社區戶數分類。

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
貢寮區	0	0.00%

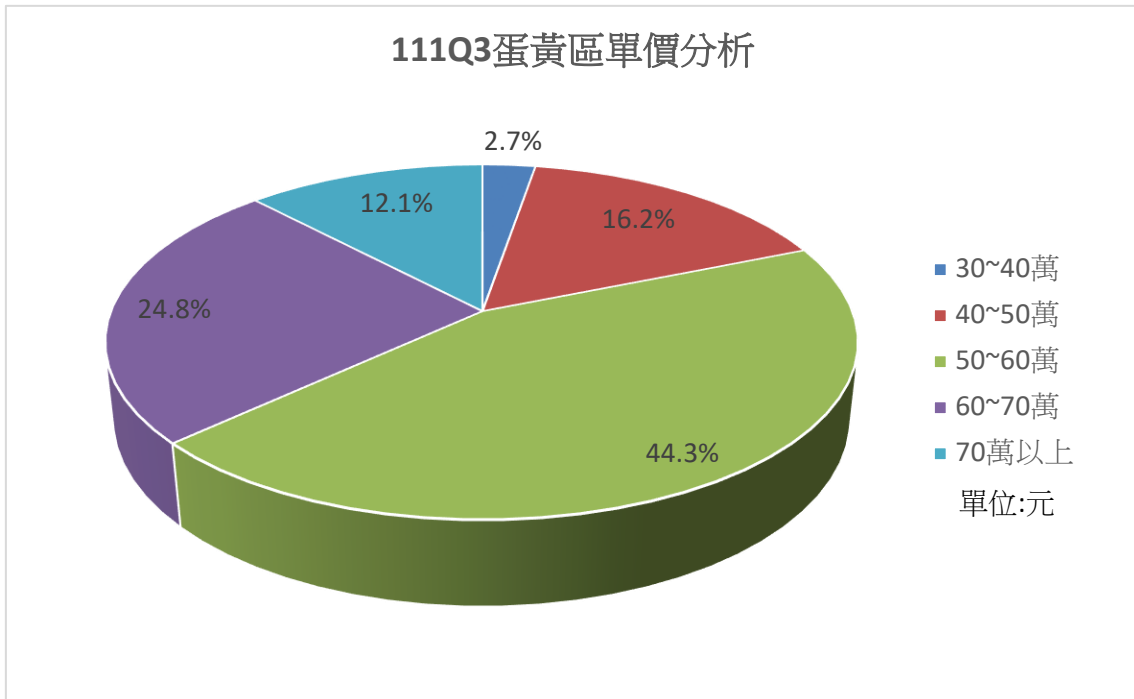
資料來源：新北市政府地政局

表 6 111 年第 3 季新北市政府裁罰預售屋市場違規態樣

稽核項目	違規態樣	裁罰金額
購屋預約單 (紅單)	1. 建設公司嗣後不同意預約單所載之買賣總價款則預約單失效	15 萬元
	2. 其他不利於消費者之事項(例如：辦理簽約手續時，經銷售公司限期催告於 7 日內辦理仍未辦理者，銷售公司及建設公司得全數沒收訂購人全部已繳定金)	
預售屋實價 登錄	不動產代銷業者未於買賣契約簽約之日起 30 日內完成申報、銷售總價與實際情形不符	33 萬元
樣品屋	未經許可擅自搭建	123 萬 301 元
合計		171 萬 301 元

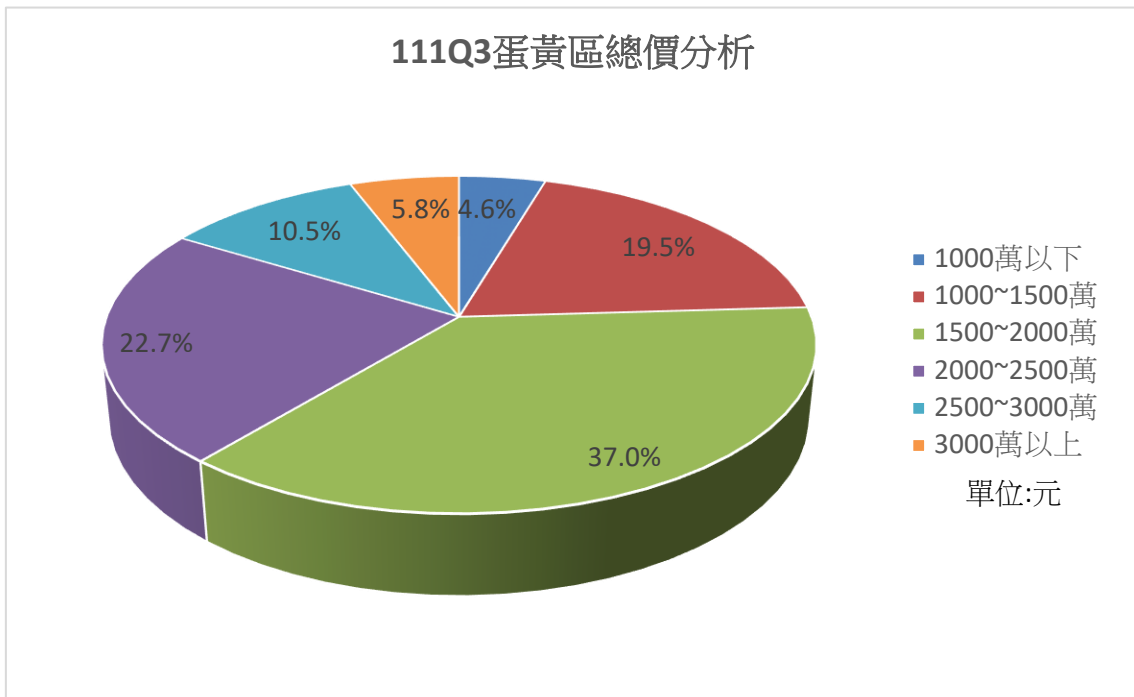
資料來源：新北市政府地政局

圖 1 新北市蛋黃區交易單價分析



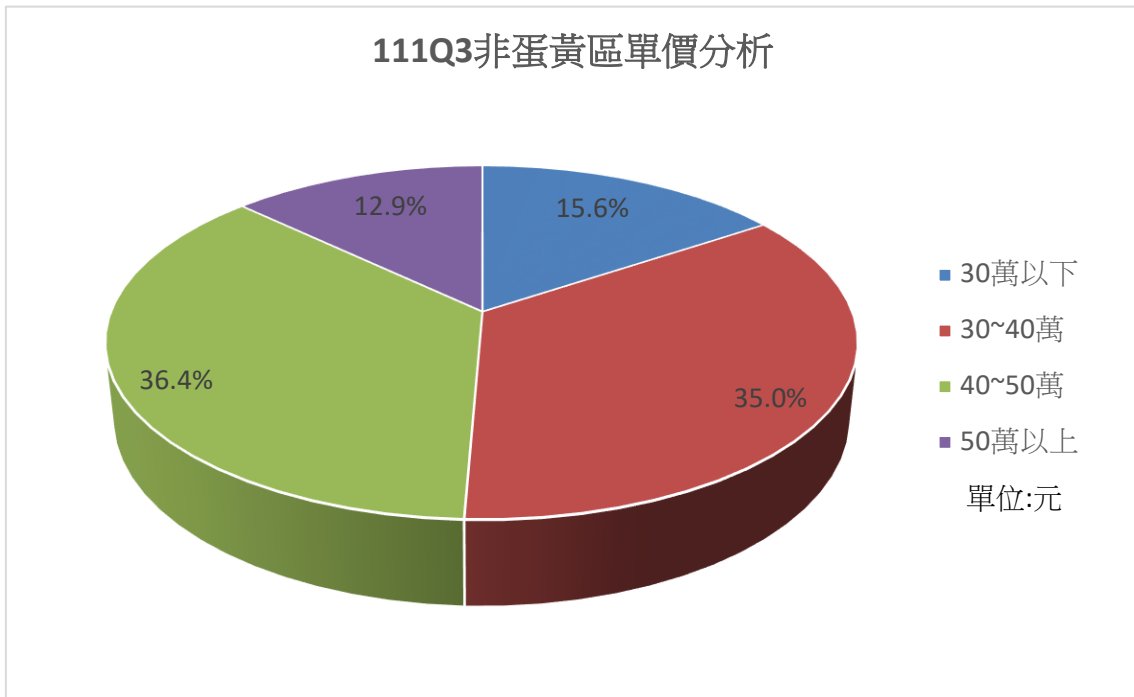
資料來源：新北市政府地政局

圖 2 新北市蛋黃區交易總價分析



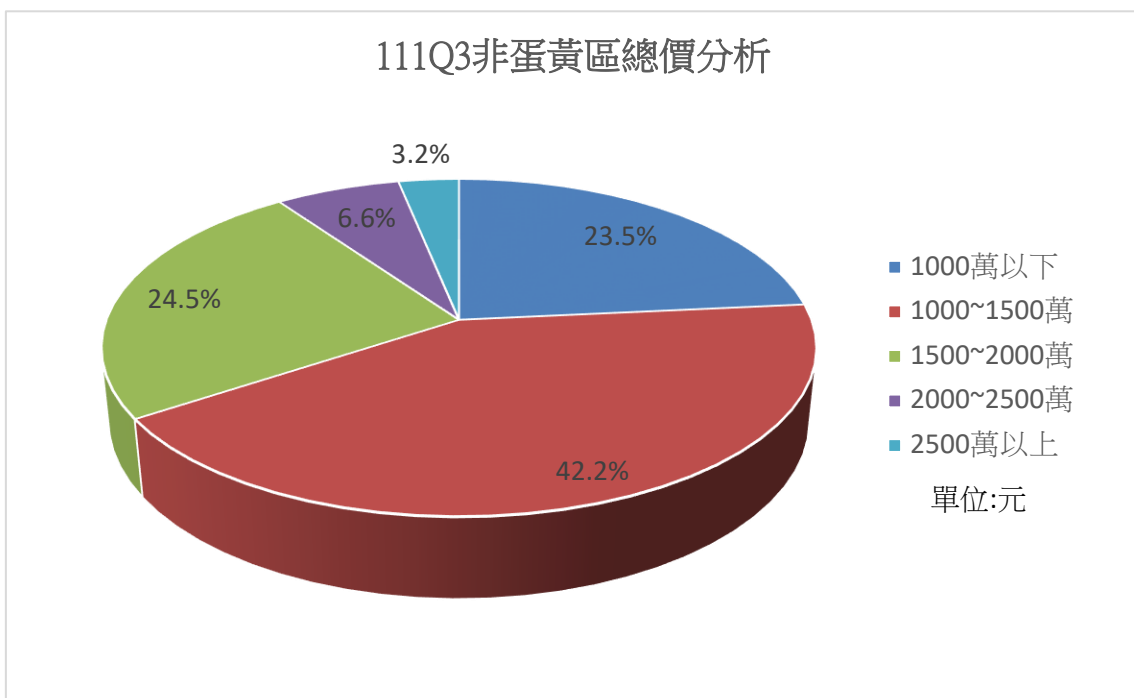
資料來源：新北市政府地政局

圖 3 新北市非蛋黃區交易單價分析



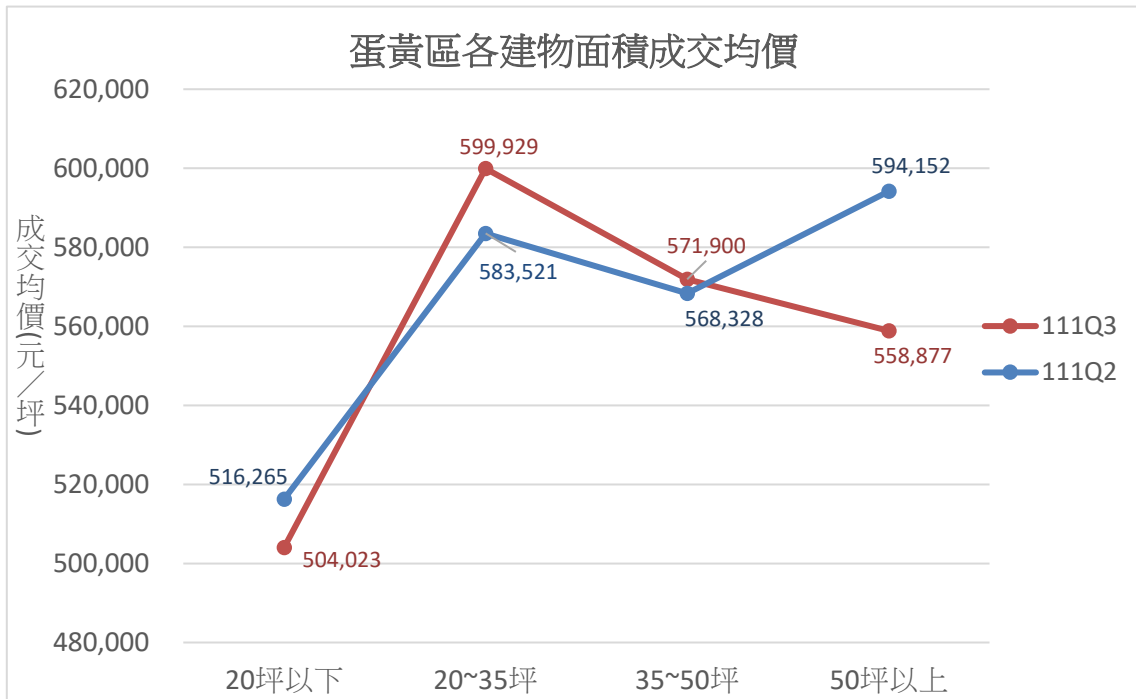
資料來源：新北市政府地政局

圖 4 新北市非蛋黃區總價分析



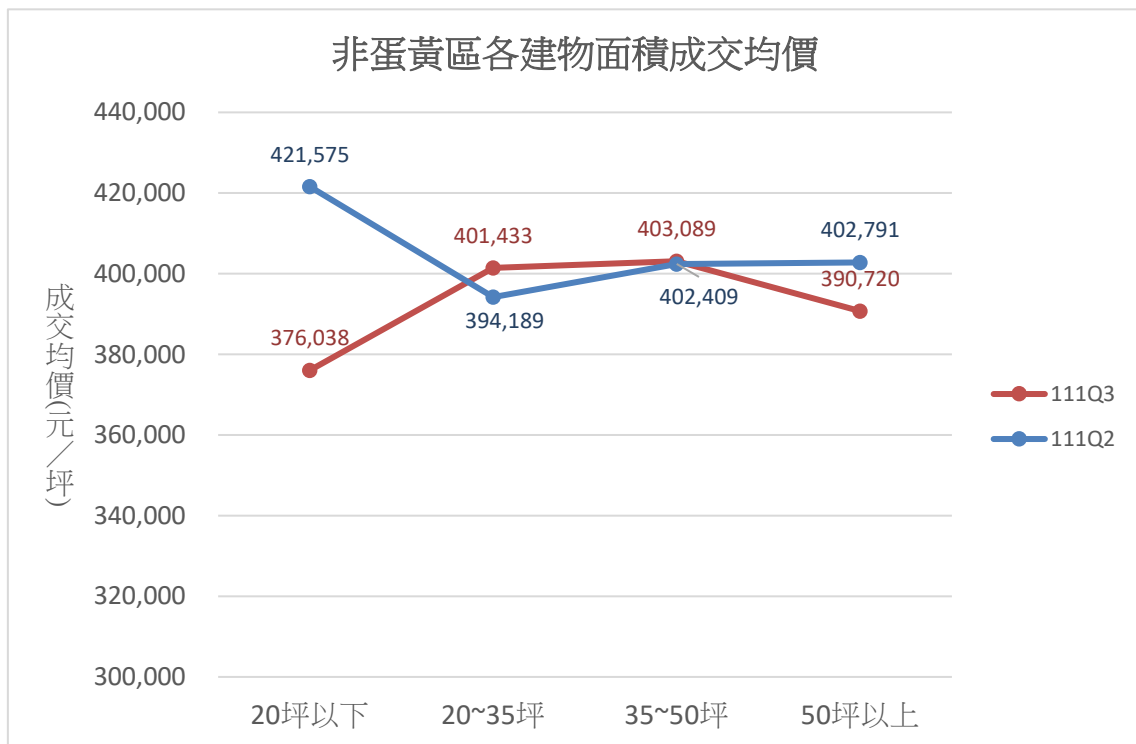
資料來源：新北市政府地政局

圖 5 新北市蛋黃區各建物面積成交均價分析



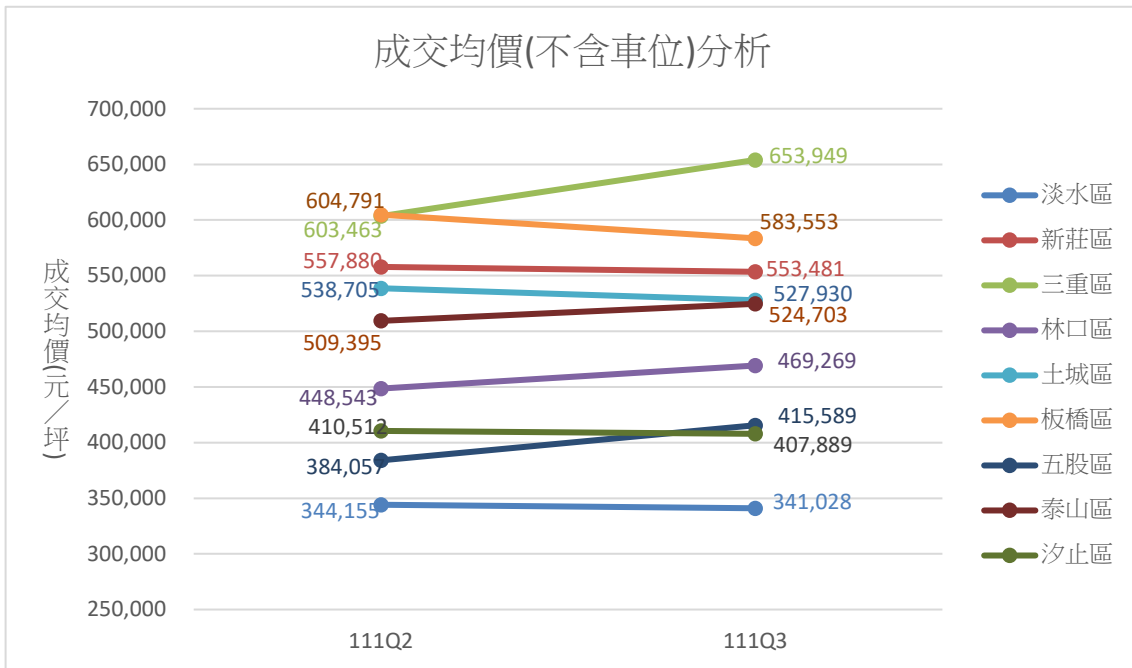
資料來源：新北市政府地政局

圖 6 新北市非蛋黃區各建物面積成交均價分析



資料來源：新北市政府地政局

圖 7 交易熱區各季成交均價(不含車位)分析



資料來源：新北市政府地政局