

新北市 112 年第 1 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：112 年 6 月 15 日

聯絡人：蕭湘君科長

聯絡電話：(02)29684149

➤ 預售屋實價登錄申報資訊分析

- 112 年第 1 季預售屋實價登錄申報案件計 2,894 件，總金額達 505.7 億元

統計交易期間 112 年第 1 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 2,894 件，交易量較上季減少 1.4%；總成交金額達 505.7 億元，較上季增加 1.8%。

- 112 年第 1 季預售屋申報件數及成交總金額均以三重區居首。

112 年第 1 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以三重區 838 件居首，其次為淡水區 403 件、土城區 360 件、林口區 266 件、板橋區 195 件、新莊區 179 件，上述 6 個行政區申報總件數約占全市總件數 77.4%；經統計成交總金額則以三重區 157.5 億元居首，其次為土城區 65.8 億元、淡水區 49.9 億元、林口區 43.7 億元、板橋區 41.3 億元、新莊區 38.8 億元，上述 6 個行政區成交總金額占全市成交總金額 78.5%(詳表 1)。

相較於上季，土城區申報件數增加最多(增加 95 件，變動率 35.8%)，其次為三重區(增加 79 件，變動率 10.4%)、林口區(增加 52 件，變動率 24.3%)；申報件數減少最多則為新店區(減少 94 件，變動率-48.7%)，其次為五股區(減少 69 件，變動率-39%)、三芝區(減少 48 件，變動率-75%)。

第 1 季成交總金額以三重區增加最多(增加 27 億元，變動率

20.7%)，其次為土城區(增加 13.7 億元，變動率 26.3%)、林口區(增加 8 億元，變動率 22.3%)；成交總金額減少最多則為新店區(減少 16.3 億元，變動率 40.2%)，其次為板橋區(減少 13.4 億元，變動率-24.5%)、五股區(減少 8.8 億元，變動率-40.4%)。

- 112 年第 1 季傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 60-70 萬元，總價以 1500-2000 萬元為主流；其他行政區成交單價每坪多介於 40-50 萬元，總價以 1000-1500 萬元為主。

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。

112 年第 1 季蛋黃區預售屋主要成交案件單價區間與上季相同為 60-70 萬元，區間占比為 49.9%，較上季相同區間增加 7.5%；成交總價區間則以 1500-2000 萬元為主流（詳圖 1、2）。

其他非屬蛋黃區之行政區 112 年第 1 季每坪單價 40-50 萬元之案件 41.9%；總價部分以 1000-1500 萬元為大宗，占比為 49.1%（詳圖 3、4）。

- 112 年第 1 季蛋黃區及其餘行政區皆以 20 坪以下均價相對較高。

112 年第 1 季蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 63.9 萬元/坪、20 坪至 35 坪 60.6 萬元/坪、35 至 50 坪 59.5 萬元/坪、50 坪以上 60.1 萬元/坪（詳圖 5）；而其他非屬蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 46 萬元/坪、20 坪至 35 坪 41.2 萬元/坪、35 至 50 坪 40.1 萬元/坪、50 坪以上 41.2 萬元/坪（詳圖 6），與上季相較，20 坪以下小坪數交易均價上漲幅度較大，其原因係上季三芝區單坪價格較低之小坪數交易案件較多，每坪單價 29.5

萬元-36 萬元，故上季平均價格較低，致本季成交均價上漲較多。

- 112 年第 1 季預售屋交易熱區成交均價(不含車位)以三重區居首。主流產品建物面積以 41-49 坪為主、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗。

112 年第 1 季預售屋以成交案件數量較多之交易熱區分別為三重區、淡水區、土城區、林口區、板橋區、新莊區、中和區、新店區、汐止區、泰山區等，成交均價中和區、新店區、三重區、板橋區，每坪單價 62.5 萬元-63.2 萬元，其次新莊區、土城區、泰山區、汐止區、林口區成交均價每坪 47.7 萬元-57.4 萬元，最後則為淡水區每坪成交均價 36 萬元（詳圖 7）。

與前季相比，112 年第 1 季新店區成交均價上漲 11.9%，其餘行政區多為持平，分析新店區成交均價上漲較多原因，主要係本季新店區交易多分布於安康路一、二段及央北重劃區，成交均價落在每坪 46 萬元至 59 萬元及每坪 68 萬元至 83 萬元，惟上季安祥路一帶華廈新增多筆交易，成交均價落在每坪 32 萬元至 42 萬元，故上季平均價格較低，致本季成交均價上漲較多。

再統計成交熱區之主流產品交易案件，多以土地加建物含車位為主，格局區域除汐止區為 2 房 1 廳 1 衛含 1 車位為主外，格局以 3 房 2 廳 2 衛含 1 車位為大宗；建物面積皆為 41-49 坪；而平均總價以新店區 2,608 萬元最高，板橋區、中和區、汐止區、三重區、新莊區、泰山區、土城區次之，介於 2,091-2,496 萬元間，最後林口區、淡水區則分別為 1,982 萬元、1,370 萬元(詳表 2)。

- 預售屋資訊申報動態

- 112 年第 1 季預售屋建案申報備查計 43 件，總戶數為 4,926 戶，委託代銷業銷售總金額 755 億元。

統計 112 年第 1 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 43 件，總戶數為 4,926 戶，分別較前一季 66 件及 10,752 戶減少 34.8%及減少 54.2%；其中銷售方式，建設公司自售計 9 件，委託不動產代銷業銷售共 34 件，代銷總金額達 755 億元，較前一季 52 案 1,328 億元減少 43.1%。

- **預售屋建案申報件數以林口區居首、總戶數以淡水區最高，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，以林口區(集中於林口新市鎮重劃區) 8 件居首，其次為新莊區 7 件(集中於副都心、頭前市地重劃區附近)、新店區 6 件(集中於捷運小碧潭附近)、淡水區 5 件(集中於淡海新市鎮及捷運沿線附近)，上述 4 個行政區申報總件數大概為全市總件數 60.5%。

經統計申報總戶數以淡水區最高 1,213 戶，其次為新莊區 843 戶、林口區 766 戶、土城區 591 戶及板橋區 401 戶，上述 5 個行政區申報總戶數 3,814 戶約占全市比率 77.4%(詳表 3)，另外新店、三重、八里 3 個行政區申報總戶數也都超過 200 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 39 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 29 件，占比 67.4%(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 112 年 3 月 31 日止全市申報定型化契約累計共計 441 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 112 年 3 月 31 日止，申報備查定型化契約共計 441

件，主要集中在三重、板橋、新店、新莊、淡水、林口、土城等行政區，占全市比例約 69%（詳表 5）。

- **預售屋建案違規裁處共計 60 萬元**

112 年第 1 季預售屋建案違規裁處案件，代銷業者實價登錄不實及逾期申報裁罰 57 萬元、未於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起 30 日內申報備查裁罰 3 萬元（詳表 6）。

表 1 全市各行政區 112 年第 1 季預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	111 年第 4 季		112 年第 1 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	242	54.8	195	41.3	-47	-19.4%	-13.4	-24.5%
土城區	265	52.1	360	65.8	95	35.8%	13.7	26.3%
中和區	111	21.8	107	21.1	-4	-3.6%	-0.7	-3.4%
永和區	15	3.7	16	3.0	1	6.7%	-0.7	-19.0%
新莊區	162	31.9	179	38.8	17	10.5%	6.9	21.5%
泰山區	106	20.6	83	14.2	-23	-21.7%	-6.4	-31.3%
五股區	177	21.8	108	13.0	-69	-39.0%	-8.8	-40.4%
林口區	214	35.8	266	43.7	52	24.3%	8.0	22.3%
三重區	759	130.5	838	157.5	79	10.4%	27.0	20.7%
蘆洲區	16	2.9	4	0.8	-12	-75.0%	-2.0	-71.0%
新店區	193	40.5	99	24.2	-94	-48.7%	-16.3	-40.2%
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	14	3.3	7	1.5	-7	-50.0%	-1.8	-54.6%
三峽區	12	1.0	11	1.1	-1	-8.3%	0.1	13.3%
鶯歌區	60	8.4	62	8.2	2	3.3%	-0.2	-2.5%
汐止區	89	12.3	90	14.3	1	1.1%	1.9	15.6%
金山區	1	0.1	5	0.5	4	400.0%	0.4	570.2%
萬里區	0	0	0	0	0	0	0	0
淡水區	384	44.7	403	49.9	19	4.9%	5.2	11.6%
三芝區	64	5.1	16	1.5	-48	-75.0%	-3.6	-70.4%
石門區	0	0	0	0	0	0	0	0
八里區	52	5.8	45	5.3	-7	-13.5%	-0.5	-8.4%
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	2936	496.9	2894	505.7	-42	-1.4%	8.8	1.8%

資料來源：新北市政府地政局

表 2 預售屋交易熱區主流產品分析

	建物面積 (含車位)(坪)	格局	總價
三重區	41.55	3 房 2 廳 2 衛	\$2,322 萬元
淡水區	44.97	3 房 2 廳 2 衛	\$1,370 萬元
土城區	42.21	3 房 2 廳 2 衛	\$2,091 萬元
林口區	45.48	3 房 2 廳 2 衛	\$1,982 萬元
板橋區	43.57	3 房 2 廳 2 衛	\$2,496 萬元
新莊區	46.58	3 房 2 廳 2 衛	\$2,302 萬元
中和區	45.04	3 房 2 廳 2 衛	\$2,450 萬元
新店區	46.02	3 房 2 廳 2 衛	\$2,608 萬元
汐止區	48.67	2 房 1 廳 1 衛	\$2,389 萬元
泰山區	46.04	3 房 2 廳 2 衛	\$2,180 萬元

資料來源：新北市政府地政局

表 3 112 年第 1 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)			非住家(件)			總件數			總戶數		
	111Q4 案件數	112Q1 案件數	增減 幅度									
全市	63	39	-38.1%	3	4	33.3%	66	43	-34.8%	10,752	4,926	-54.2%
板橋區	9	4	-55.6%	0	0	0.00%	9	4	-55.6%	1010	401	-60.3%
土城區	10	4	-60.0%	1	0	-100.0%	11	4	-63.6%	1366	591	-56.7%
中和區	6	0	-100.0%	0	0	0.00%	6	0	-100.0%	1205	0	-100.0%
永和區	2	0	-100.0%	0	0	0.00%	2	0	-100.0%	195	0	-100.0%
新莊區	2	4	100.0%	1	3	200.0%	3	7	133.3%	295	843	185.8%
泰山區	2	0	-100.0%	0	1	0.00%	2	1	-50.0%	124	35	-71.8%
五股區	4	1	-75.0%	0	0	0.00%	4	1	-75.0%	580	70	-87.9%
林口區	3	8	166.7%	0	0	0.00%	3	8	166.7%	432	766	77.3%
三重區	10	3	-70.0%	0	0	0.00%	10	3	-70.0%	3,558	351	-90.1%
蘆洲區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.0%	13	0	-100.0%
新店區	3	6	100.0%	0	0	0.00%	3	6	100.0%	255	243	-4.7%
深坑區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
石碇區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
坪林區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
烏來區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
樹林區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.0%	46	100	117.4%
三峽區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.0%	59	67	13.6%
鶯歌區	3	0	-100.0%	0	0	0.00%	3	0	-100.0%	373	0	-100.0%
汐止區	0	0	0.00%	1	0	-100.0%	1	0	-100.0%	65	0	-100.0%
金山區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
萬里區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
淡水區	5	5	0.0%	0	0	0.00%	5	5	0.0%	1,159	1,213	4.7%
三芝區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
石門區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
八里區	1	2	100.0%	0	0	0.00%	1	2	100.0%	17	246	1347.1%
瑞芳區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
平溪區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
雙溪區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
貢寮區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%

資料來源：新北市政府地政局

表 4 112 年第 1 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	29	7	3	4	0	0	43
比例	67.4%	16.3%	7.0%	9.3%	0.0%	0.0%	100.0%

資料來源：新北市政府地政局

¹ 參考新北市優良公寓大廈評選之社區戶數分類。

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 112 年第 1 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	441	100%
板橋區	54	12.24%
土城區	36	8.16%
中和區	26	5.90%
永和區	8	1.81%
新莊區	38	8.62%
泰山區	16	3.63%
五股區	19	4.31%
林口區	37	8.39%
三重區	59	13.38%
蘆洲區	7	1.59%
新店區	43	9.75%
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	9	2.04%
三峽區	8	1.81%
鶯歌區	18	4.08%
汐止區	11	2.49%
金山區	2	0.45%
萬里區	0	0.00%
淡水區	38	8.62%
三芝區	1	0.23%
石門區	0	0.00%
八里區	11	2.49%
瑞芳區	0	0.00%
平溪區	0	0.00%
雙溪區	0	0.00%
貢寮區	0	0.00%

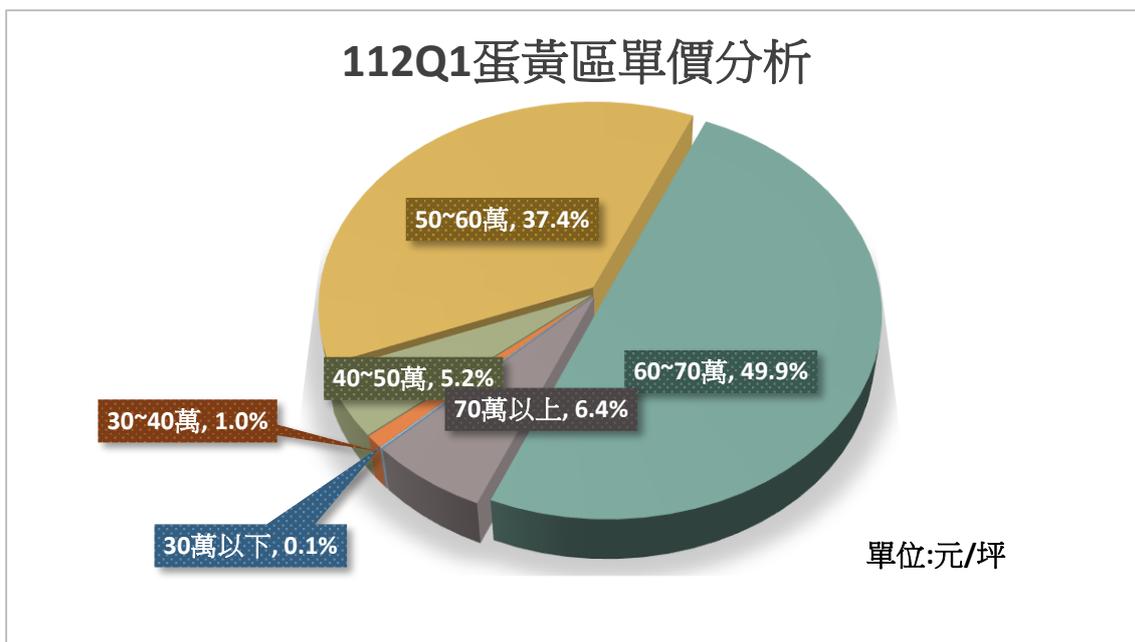
資料來源：新北市政府地政局

表 6 112 年第 1 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
委託代銷 契約	未於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起 30 日內申報備查	3 萬元
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	57 萬元
合計		60 萬元

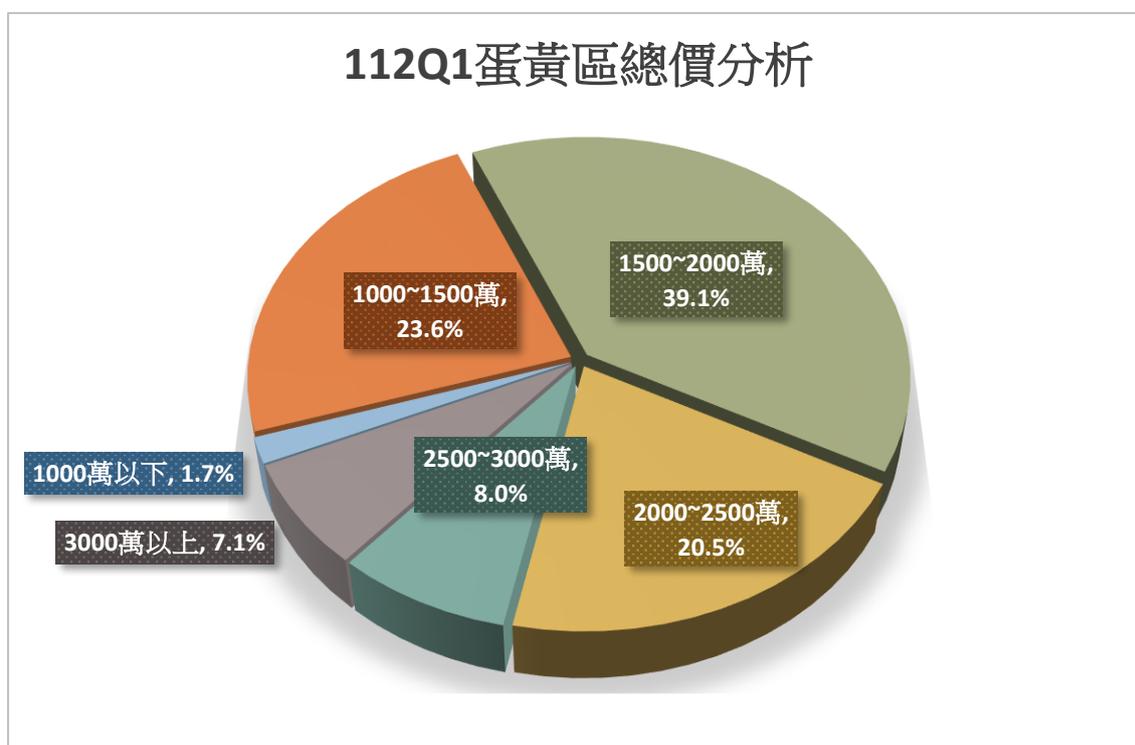
資料來源：新北市政府地政局

圖 1 新北市 112 年 Q1 蛋黃區交易單價占比分析



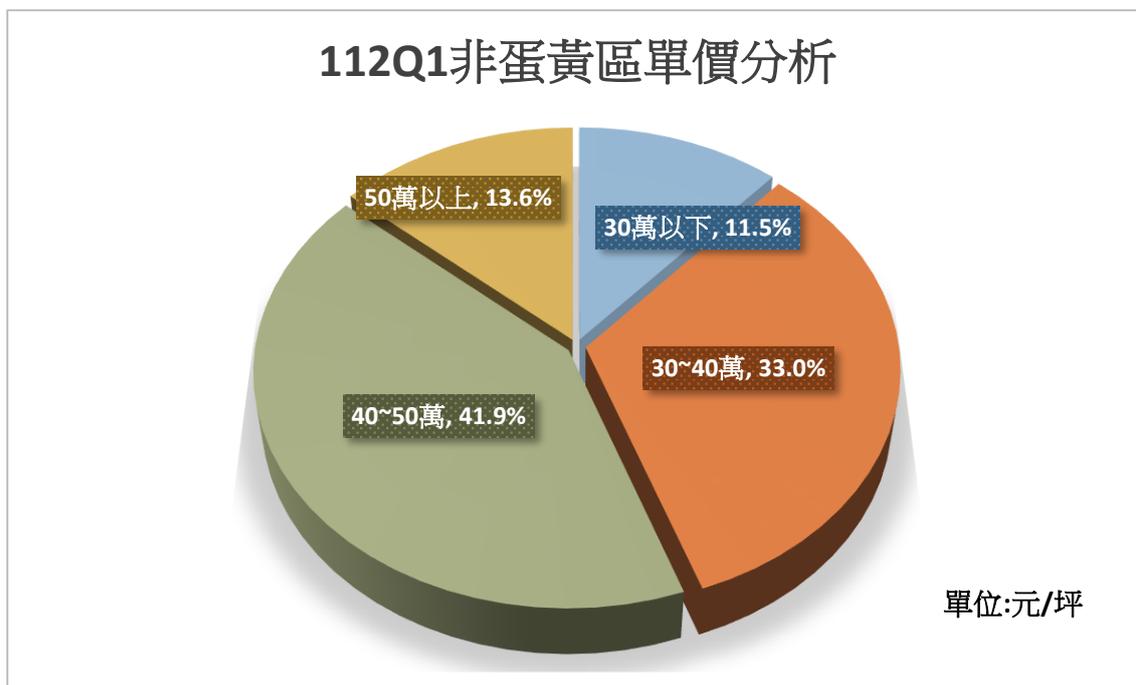
資料來源：新北市政府地政局

圖 2 新北市 112 年 Q1 蛋黃區交易總價占比分析



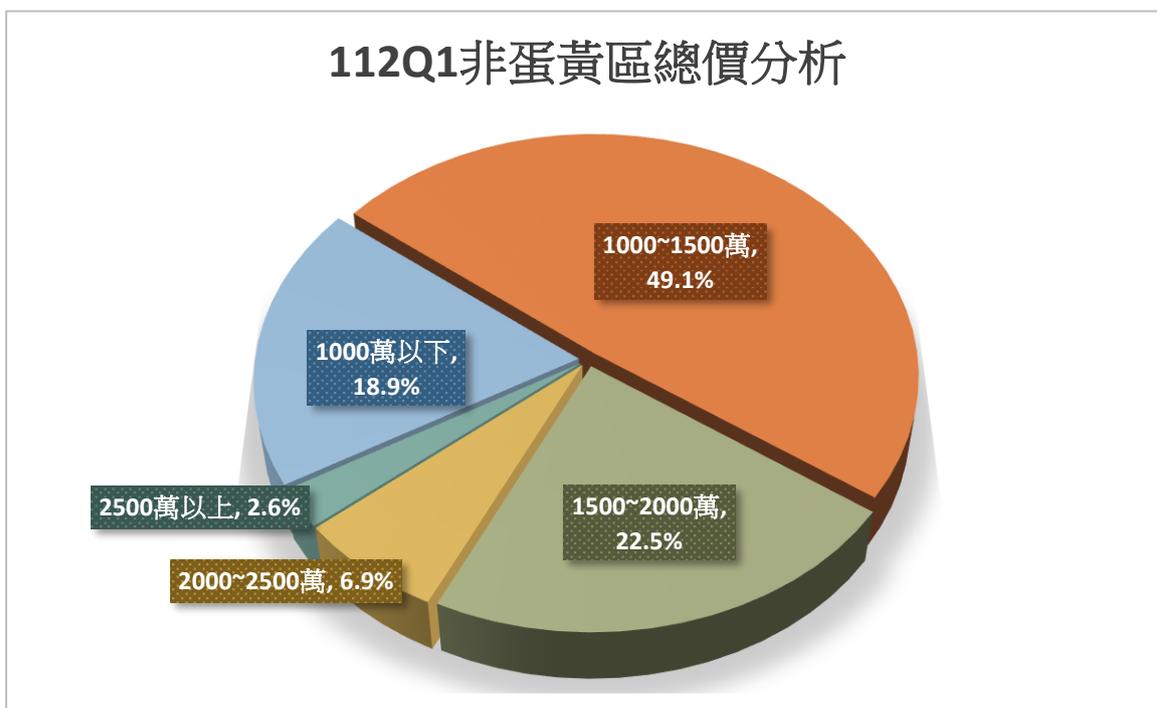
資料來源：新北市政府地政局

圖 3 新北市 112 年 Q1 非蛋黃區交易單價占比分析



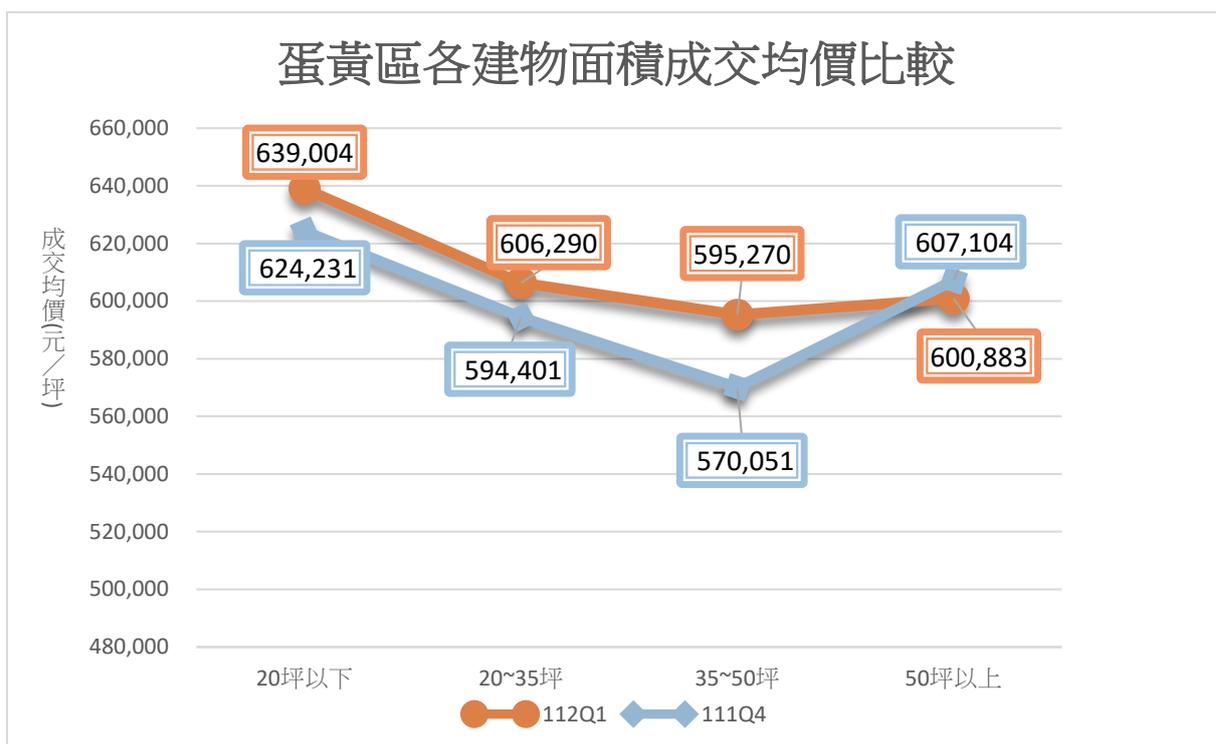
資料來源：新北市政府地政局

圖 4 新北市 112 年 Q1 非蛋黃區交易總價占比分析



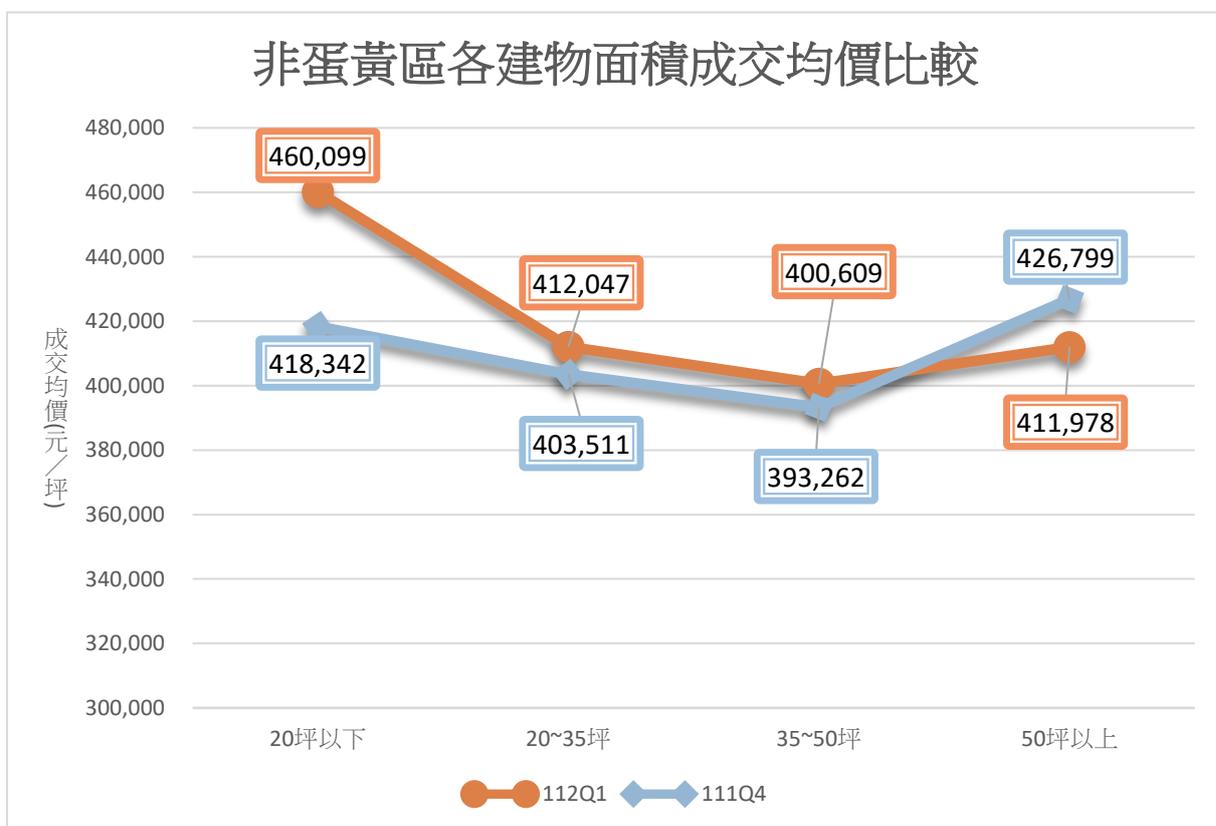
資料來源：新北市政府地政局

圖 5 新北市蛋黃區各建物面積成交均價分析



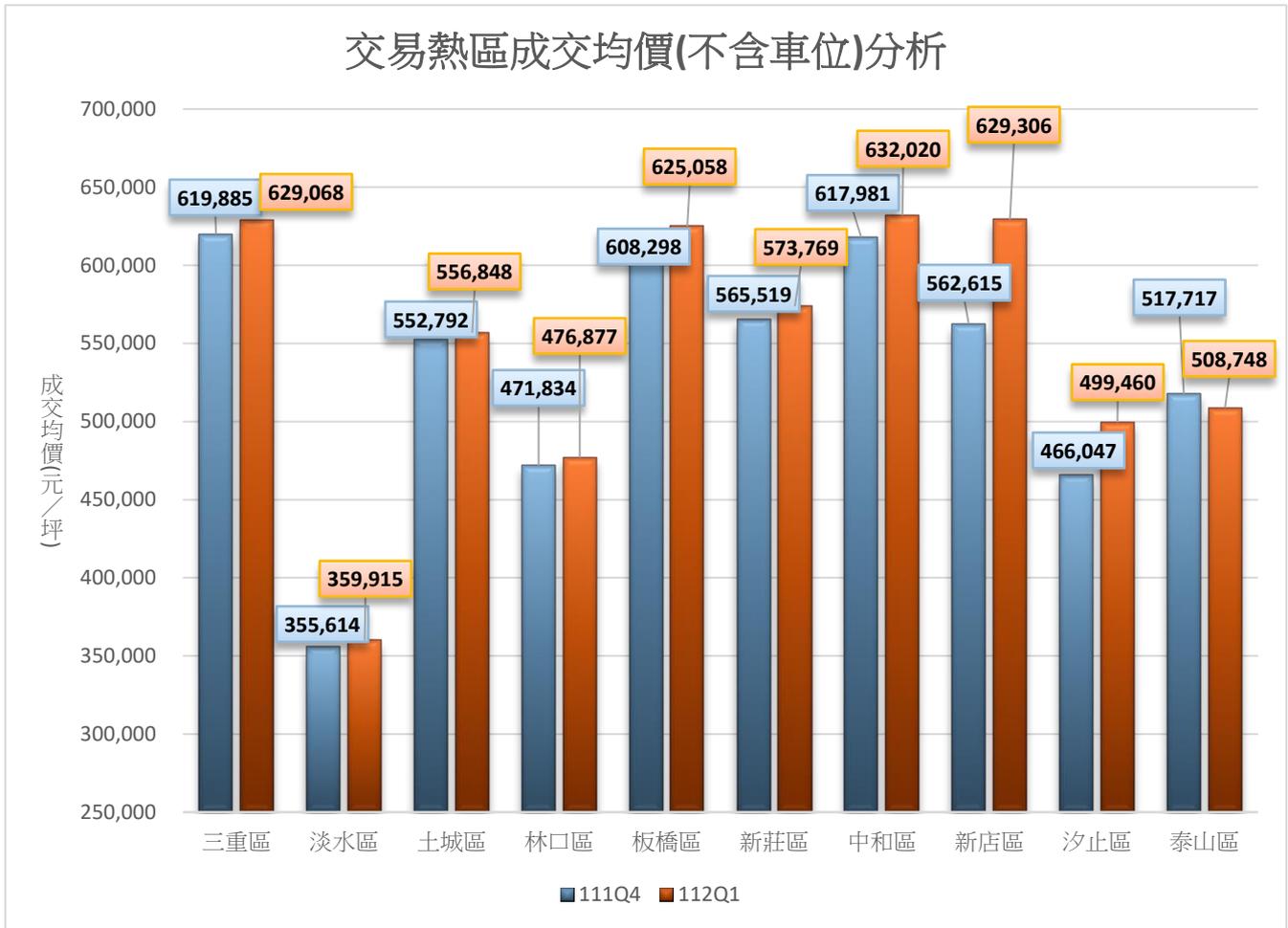
資料來源：新北市政府地政局

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