

新北市 112 年第 2 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 9 月 11 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 2 季預售屋實價登錄申報案件計 6,583 件，總金額達 1136.9 億元

統計交易期間 112 年第 2 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 6,583 件，交易量較上季增加 127.5%；總成交金額達 1136.9 億元，較上季增加 124.8%。

- 112 年第 2 季預售屋申報件數及成交總金額均以三重區居首。

112 年第 2 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以三重區 1,684 件居首，其次為淡水區 917 件、土城區 858 件、林口區 771 件、板橋區 647 件、新莊區 356 件，上述 6 個行政區申報總件數約占全市總件數 79.5%；經統計成交總金額則以三重區 307.5 億元居首，其次為土城區 153.8 億元、板橋區 137.5 億元、林口區 124.4 億元、淡水區 101.9 億元、新莊區 71.2 億元，上述 6 個行政區成交總金額占全市成交總金額 78.8%(詳表 1)。

相較於上季，三重區申報件數增加最多(增加 846 件，變動率 101%)，其次為淡水區(增加 514 件，變動率 127.5%)、林口區(增加 505 件，變動率 189.8%)；其餘各區件數大多呈現增加趨勢。

第 2 季成交總金額以三重區增加最多(增加 150 億元，變動率 95.2%)，其次為板橋區(增加 96.1 億元，變動率 232.6%)、土城區(增加 88 億元，變動率 133.6%)；其餘各區成交總金額多呈現增加

趨勢。

- 112 年第 2 季傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 60 至 70 萬元，總價以 1500 至 2000 萬元為主流；其他行政區成交單價每坪多介於 40 至 50 萬元，總價以 1000 至 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 2 季蛋黃區預售屋主要成交案件單價區間與上季相同為 60 至 70 萬元，區間占比為 42.5%，較上季相同區間減少 7.4%；成交總價區間則以 1500 至 2000 萬元為主流（詳圖 1、2）。

其他非屬蛋黃區之行政區 112 年第 2 季每坪單價 40-50 萬元之案件 36.5%；總價部分以 1000 至 1500 萬元為大宗，占比為 43.1%（詳圖 3、4）。

- 112 年第 2 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 2 季蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 67.3 萬元/坪、20 坪至 35 坪 61.2 萬元/坪、35 至 50 坪 59.9 萬元/坪、50 坪以上 64 萬元/坪（詳圖 5），與上季相較，50 坪以上大坪數交易均價上漲幅度較大，其原因係本季新店區單坪價較高之大坪數交易案件較多，每坪單價 71.2 萬元至 83.5 萬元，故本季平均價格較高，致本季成交均價上漲較多；而其他非屬蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 48.3 萬元/坪、20 坪至 35 坪 43.3 萬元/坪、35 至 50 坪 41.3 萬元/坪、50 坪以上 42.3 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、淡水區單坪價格較低之小坪數交易案件較多，每坪

單價 32.8 萬元至 41 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 2 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 41-48 坪為主、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗。

112 年第 2 季預售屋以成交案件數量較多之交易熱區依序為三重區、淡水區、土城區、林口區、板橋區、新莊區、新店區、鶯歌區、泰山區等，成交均價三重區、板橋區、新店區，每坪單價 61.8 萬元至 69.2 萬元，其次土城區、林口區、新莊區、泰山區成交均價每坪 48.7 萬元至 58.4 萬元，最後則為淡水區、鶯歌區每坪成交均價 36.5、37.4 萬元（詳圖 7）。

與前季相比，112 年第 2 季新店區成交均價上漲 10%，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除央北重劃區，成交均價落在每坪 71 萬元至 84 萬元外，於中正路 329 巷一帶與中央三、四、七街新增多筆交易，成交均價落在每坪 67 萬元至 80 萬元及每坪 72 萬元至 79 萬元，惟上季係除央北區段徵收區外，多分布於安康路二段之交易，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，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，格局以 3 房 2 廳 2 衛含 1 車位為大宗；建物面積為 41 至 48 坪；而平均總價以新店區 2,901 萬元最高，板橋區、新莊區、三重區、泰山區、土城區次之，介於 2,230 至 2,684 萬元間，最後林口區、鶯歌區、淡水區則分別為 1,912 萬元、1,536 萬元、1,437 萬元(詳表 2)。

➤ 預售屋資訊申報動態

- 112 年第 2 季預售屋建案申報備查計 53 件，總戶數為 7,542 戶，委託代銷業銷售總金額 1,300 億元

統計 112 年第 2 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 53 件，總戶數為 7,542 戶，分別較前一季 43 件及 4,926 戶增加 23.3%及增加 53.1%；其中銷售方式，建設公司自售計 15 件，委託不動產代銷業銷售共 38 件，代銷總金額達 1,300 億元，較前一季 43 案 755 億元增加 72.2%。

- 預售屋建案申報住家件數及總戶數以三重區為首，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(集中於二重疏洪道兩側地區附近) 10 件居首，其次為板橋區 9 件(集中於江翠北側地區附近)、林口區 8 件(集中於第一、三期市地重劃)、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 60.4%。

經統計申報總戶數以三重區最高 2,809 戶，其次為板橋區 1,082 戶、林口區 1,008 戶及土城區 1,001 戶，上述 4 個行政區申報總戶數 5,900 戶約占全市比率 78%(詳表 3)，另外新莊、淡水、泰山、鶯歌 4 個行政區申報總戶數也都超過 250 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 46 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 37 件，占比 69.8%(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 6 月 30 日止全市申報定型化契約累計共計 487 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 6 月 30 日止，申報備查定型化契約共計 487 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 70%（詳表 5）。

- 預售屋建案違規裁處共計 39 萬元

112 年第 2 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 33 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 6 萬元（詳表 6）。

表 1 全市各行政區 112 年第 2 季預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	112 年第 1 季		112 年第 2 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	195	41.3	647	137.5	452	231.8%	96.1	232.6%
土城區	360	65.8	858	153.8	498	138.3%	88.0	133.6%
中和區	107	21.1	117	25.0	10	9.3%	3.9	18.6%
永和區	16	3.0	52	15.0	36	225.0%	12.0	396.4%
新莊區	179	38.8	356	71.2	177	98.9%	32.5	83.8%
泰山區	83	14.2	193	36.1	110	132.5%	21.9	155.0%
五股區	108	13.0	171	22.5	63	58.3%	9.6	73.7%
林口區	266	43.7	771	124.4	505	189.8%	80.7	184.5%
三重區	838	157.5	1,684	307.5	846	101.0%	150.0	95.2%
蘆洲區	4	0.8	6	1.0	2	50.0%	0.2	21.9%
新店區	99	24.2	265	65.8	166	167.7%	41.6	172.0%
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	7	1.5	58	10.0	51	728.6%	8.5	576.7%
三峽區	11	1.1	12	1.3	1	9.1%	0.1	11.2%
鶯歌區	62	8.2	217	29.1	155	250.0%	20.9	254.6%
汐止區	90	14.3	134	19.6	44	48.9%	5.3	37.1%
金山區	5	0.5	4	0.5	-1	-20.0%	-0.03	-6.6%
萬里區	0	0	0	0	0	0	0	0
淡水區	403	49.9	917	101.9	514	127.5%	52.0	104.3%
三芝區	16	1.5	19	1.8	3	18.8%	0.3	21.6%
石門區	0	0	0	0	0	0	0	0
八里區	45	5.3	102	13.0	57	126.7%	7.7	145.6%
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	2,894	505.7	6,583	1136.9	3,689	127.5%	631.3	124.8%

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	40.94	3 房 2 廳 2 衛	\$2,297 萬元
板橋區	46.66	3 房 2 廳 2 衛	\$2,684 萬元
新莊區	46.91	3 房 2 廳 2 衛	\$2,367 萬元
土城區	44.04	3 房 2 廳 2 衛	\$2,230 萬元
泰山區	46.91	3 房 2 廳 2 衛	\$2,232 萬元
林口區	44.09	3 房 2 廳 2 衛	\$1,912 萬元
淡水區	46.16	3 房 2 廳 2 衛	\$1,437 萬元
新店區	47.91	3 房 2 廳 2 衛	\$2,901 萬元
鶯歌區	46.59	3 房 2 廳 2 衛	\$1,536 萬元

資料來源：新北市政府地政局

表 3 112 年第 2 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		
	112Q1 案件數	112Q2 案件數	增減 幅度									
全市	39	46	17.9%	4	7	75.0%	43	53	23.3%	4,926	7,542	53.1%
板橋區	4	9	125.0%	0	0	0.00%	4	9	125.0%	401	1082	169.8%
土城區	4	1	-75.0%	0	3	0.00%	4	4	0.0%	591	1001	69.4%
中和區	0	1	0.00%	0	1	0.00%	0	2	0.00%	0	119	0.00%
永和區	0	2	0.00%	0	0	0.00%	0	2	0.00%	0	106	0.00%
新莊區	4	1	-75.0%	3	1	-66.7%	7	2	-71.4%	843	361	-57.2%
泰山區	0	2	0.00%	1	0	-100.0%	1	2	100.0%	35	262	648.6%
五股區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.0%	70	0	-100.0%
林口區	8	8	0.0%	0	0	0.00%	8	8	0.0%	766	1,008	31.6%
三重區	3	10	233.3%	0	2	0.00%	3	12	300.0%	351	2,809	700.3%
蘆洲區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
新店區	6	3	-50.0%	0	0	0.00%	6	3	-50.0%	243	194	-20.2%
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	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.0%	100	0	-100.0%
三峽區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.0%	67	41	-38.8%
鶯歌區	0	3	0.00%	0	0	0.00%	0	3	0.00%	0	250	0.00%
汐止區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
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%	1,213	309	-74.5%
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	2	0	-100.0%	0	0	0.00%	2	0	-100.0%	246	0	-100.0%
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 2 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	37	2	7	5	1	1	53
比例	69.8%	3.8%	13.2%	9.4%	1.9%	1.9%	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 2 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	487	100.0%
板橋區	63	12.94%
土城區	37	7.60%
中和區	27	5.54%
永和區	10	2.05%
新莊區	39	8.01%
泰山區	18	3.70%
五股區	19	3.90%
林口區	45	9.24%
三重區	69	14.17%
蘆洲區	7	1.44%
新店區	46	9.45%
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	1.85%
三峽區	9	1.85%
鶯歌區	21	4.31%
汐止區	11	2.26%
金山區	2	0.41%
萬里區	0	0.00%
淡水區	43	8.83%
三芝區	1	0.21%
石門區	0	0.00%
八里區	11	3.08%
瑞芳區	0	0.00%
平溪區	0	0.00%
雙溪區	0	0.00%
貢寮區	0	0.00%

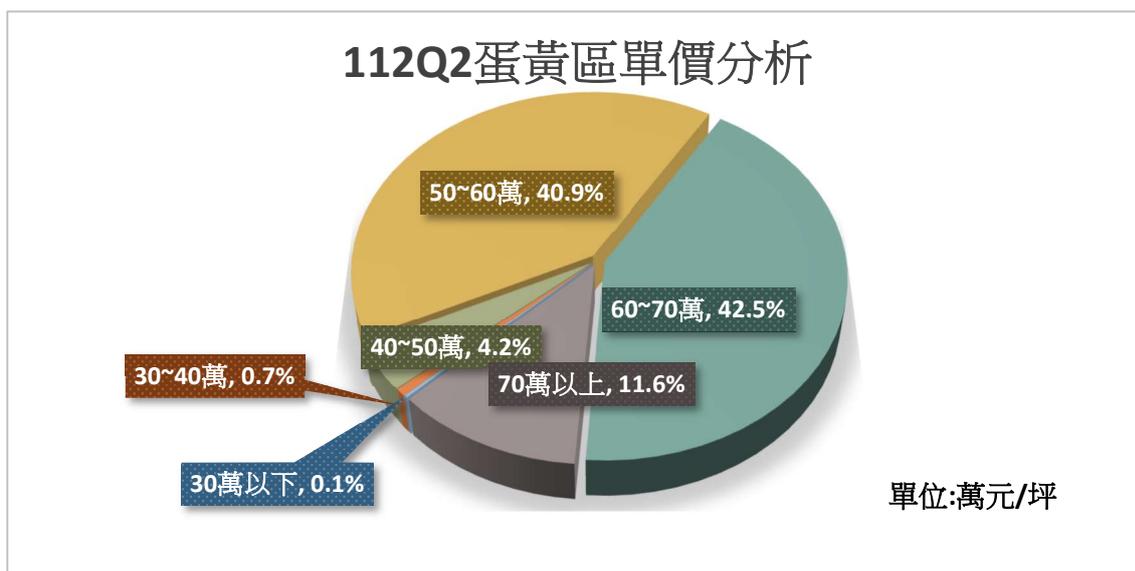
資料來源：新北市政府地政局

表 6 112 年第 2 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	6 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	33 萬元
合計		39 萬元

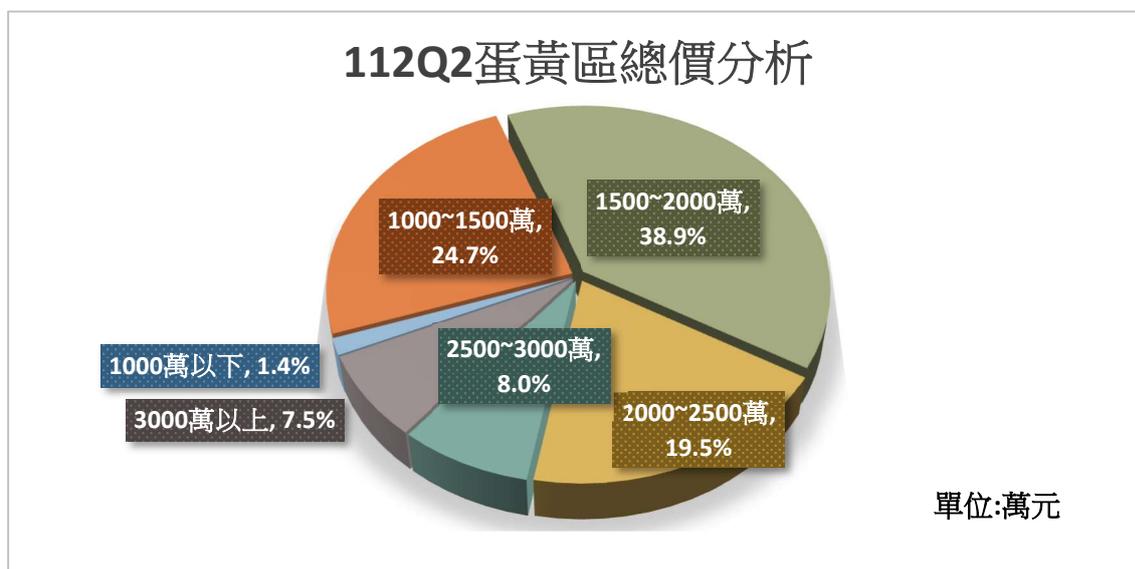
資料來源：新北市政府地政局

圖 1 新北市 112 年 Q2 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 Q2 蛋黃區交易總價占比分析



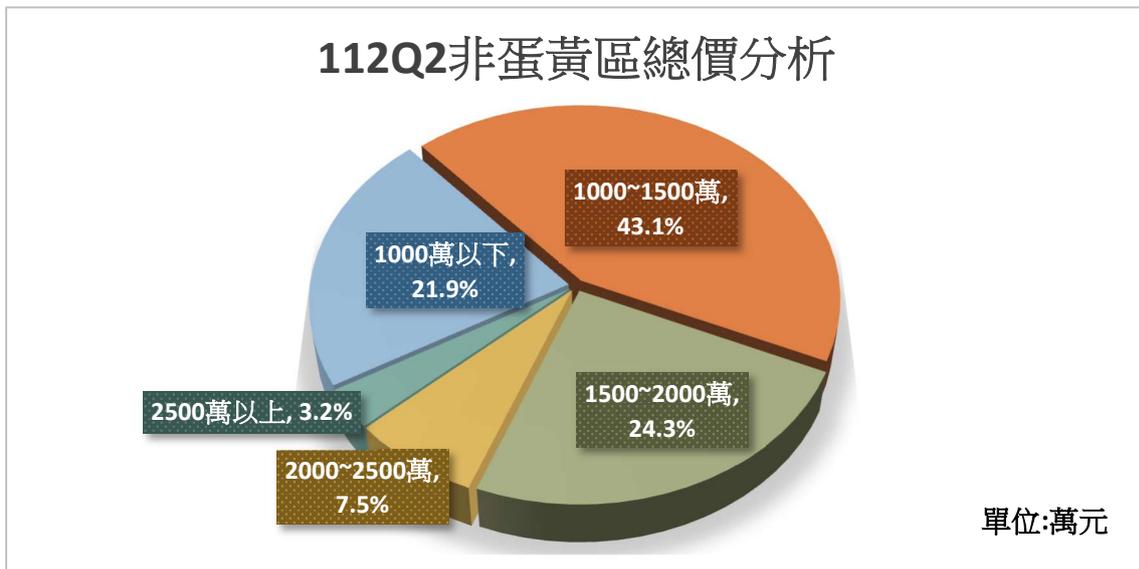
資料來源：新北市政府地政局

圖 3 新北市 112 年 Q2 非蛋黃區交易單價占比分析



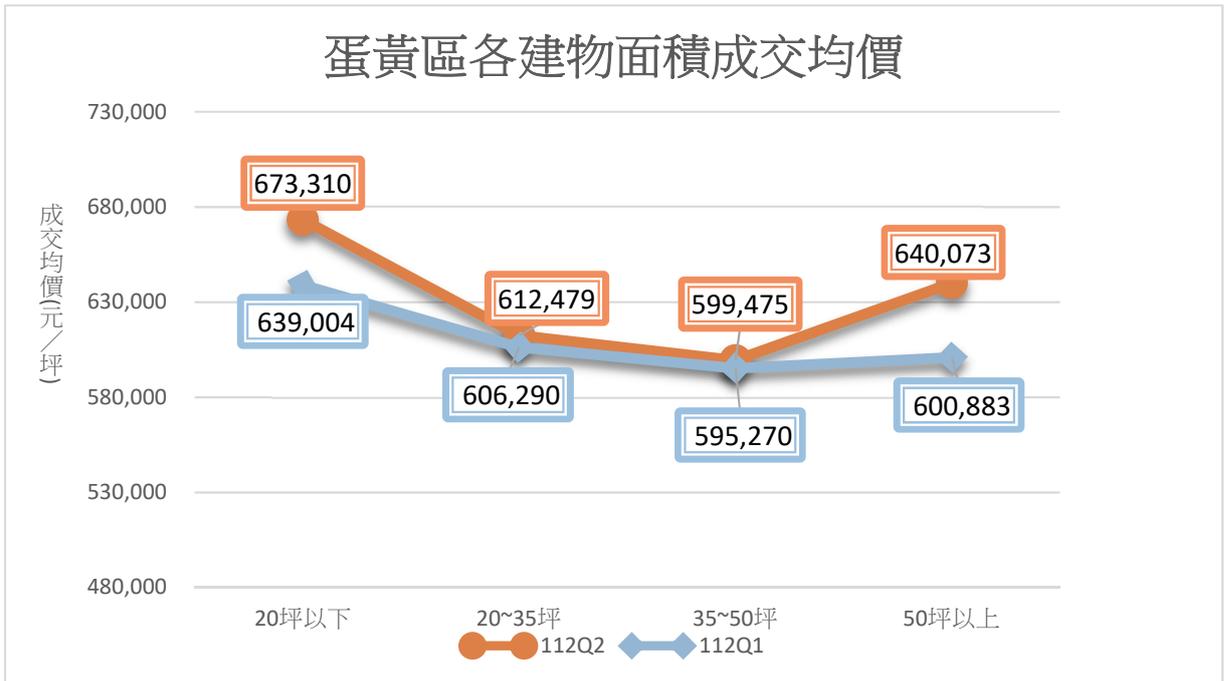
資料來源：新北市政府地政局

圖 4 新北市 112 年 Q2 非蛋黃區交易總價占比分析



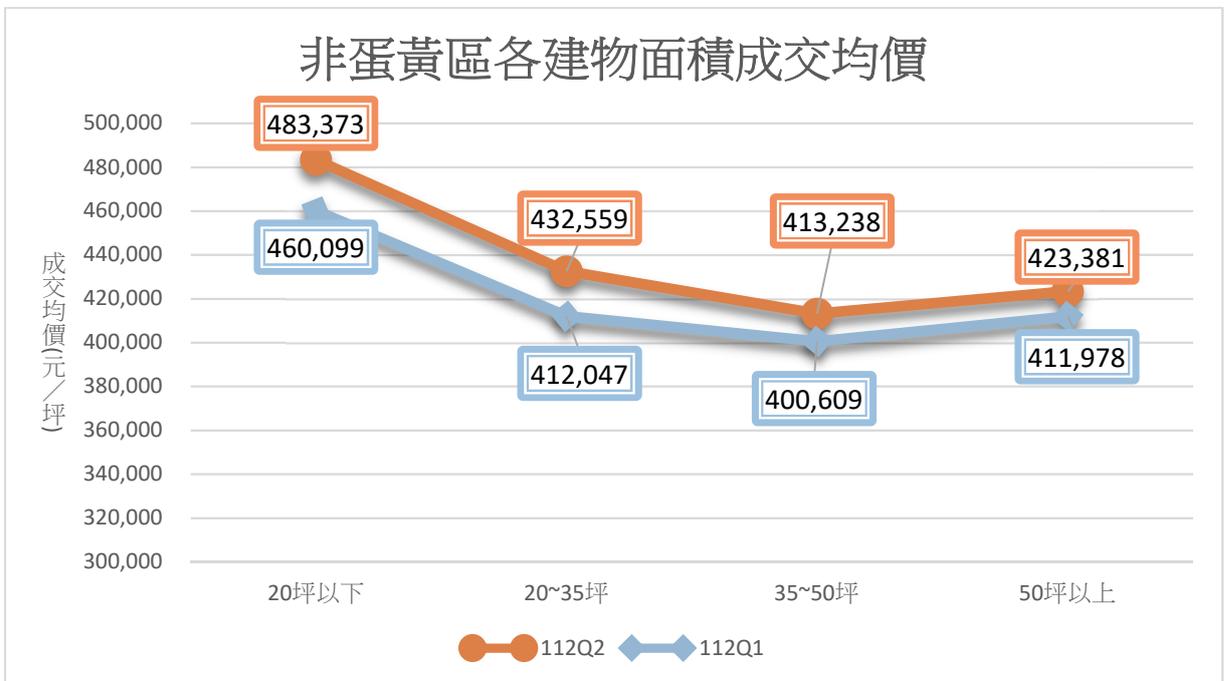
資料來源：新北市政府地政局

圖 5 新北市蛋黃區各建物面積成交均價分析



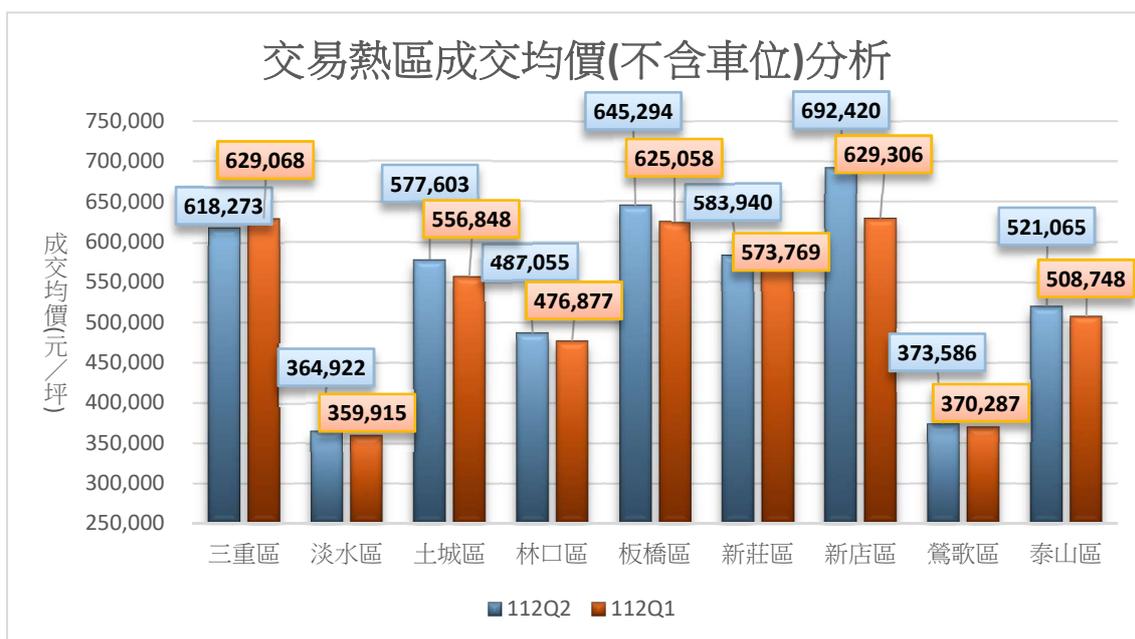
資料來源：新北市政府地政局

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