

## 新北市 112 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：112 年 11 月 21 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 3 季預售屋實價登錄申報案件計 4,192 件，總金額達 759.9 億元

統計交易期間 112 年第 3 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 4,192 件，交易量較上季減少 36.3%；總成交金額達 759.9 億元，較上季減少 33.2%。

- 112 年第 3 季預售屋申報件數及成交總金額均以三重區居首。

112 年第 3 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以三重區 980 件居首，其次為淡水區 657 件、林口區 558 件、土城區 553 件、板橋區 282 件、新莊區 246 件，上述 6 個行政區申報總件數約占全市總件數 78.1%；經統計成交總金額則以三重區 203.3 億元居首，其次為土城區 105.1 億元、林口區 97.5 億元、淡水區 79.9 億元、板橋區 61.4 億元、新莊區 52.4 億元，上述 6 個行政區成交總金額占全市成交總金額 78.9%(詳表 1)。

相較於上季，三重區申報件數減少最多(減少 704 件，變動率-41.8%)，其次為板橋區(減少 365 件，變動率-56.4%)、土城區(減少 305 件，變動率-35.5%)；其餘各區件數亦大多呈現減少趨勢。

第 3 季成交總金額以三重區減少最多(減少 104.1 億元，變動率-33.9%)，其次為板橋區(減少 76.1 億元，變動率-55.3%)、土城區(減少 48.7 億元，變動率-31.6%)；其餘各區成交總金額多呈現減少趨勢。

表 1 全市各行政區 112 年第 3 季預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	112 年第 2 季		112 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	647	137.5	282	61.4	-365	-56.4%	-76.1	-55.3%
土城區	858	153.8	553	105.1	-305	-35.5%	-48.7	-31.6%
中和區	117	25.0	91	19.4	-26	-22.2%	-5.6	-22.3%
永和區	52	15.0	26	6.0	-26	-50.0%	-8.9	-59.8%
新莊區	356	71.2	246	52.4	-110	-30.9%	-18.8	-26.4%
泰山區	193	36.1	171	31.7	-22	-11.4%	-4.4	-12.2%
五股區	171	22.5	138	18.6	-33	-19.3%	-3.9	-17.3%
林口區	771	124.4	558	97.5	-213	-27.6%	-27.0	-21.7%
三重區	1,684	307.5	980	203.3	-704	-41.8%	-104.1	-33.9%
蘆洲區	6	1.0	2	0.4	-4	-66.7%	-0.6	-60.0%
新店區	265	65.8	135	37.1	-130	-49.1%	-28.7	-43.6%
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	58	10.0	7	1.4	-51	-87.9%	-8.6	-86.2%
三峽區	12	1.3	26	4.3	14	116.7%	3.1	241.6%
鶯歌區	217	29.1	151	19.8	-66	-30.4%	-9.3	-31.9%
汐止區	134	19.6	76	10.7	-58	-43.3%	-8.9	-45.5%
金山區	4	0.5	3	0.4	-1	-25.0%	-0.05	-11.1%
萬里區	0	0	0	0	0	0	0	0
淡水區	917	101.9	657	79.9	-260	-28.4%	-22.0	-21.6%
八里區	102	13.0	74	8.6	-28	-27.5%	-4.3	-33.3%
三芝區	19	1.8	16	1.8	-3	-15.8%	-0.1	-3.9%
石門區	0	0	0	0	0	0	0	0
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	6,583	1136.9	4,192	759.9	-2,391	-36.3%	-377.0	-33.2%

資料來源：新北市政府地政局

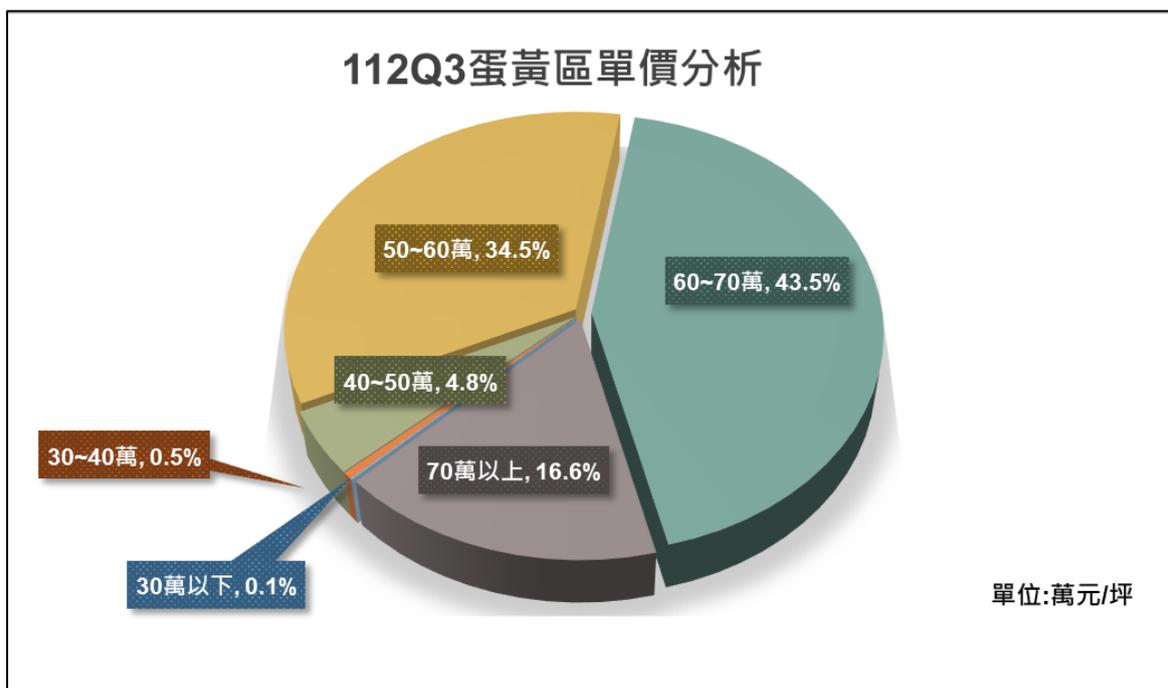
- 112 年第 3 季傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 60 至 70 萬元，總價以 1500 至 2000 萬元為主流；其他行政區成交單價每坪多介於 40 至 50 萬元，總價以 1000 至 1500 萬元為主。

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 3 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 43.5%，較上季相同區間增加 1.0%；成交總價區間則以 1500 至 2000 萬元為主流（詳圖 1、2）。

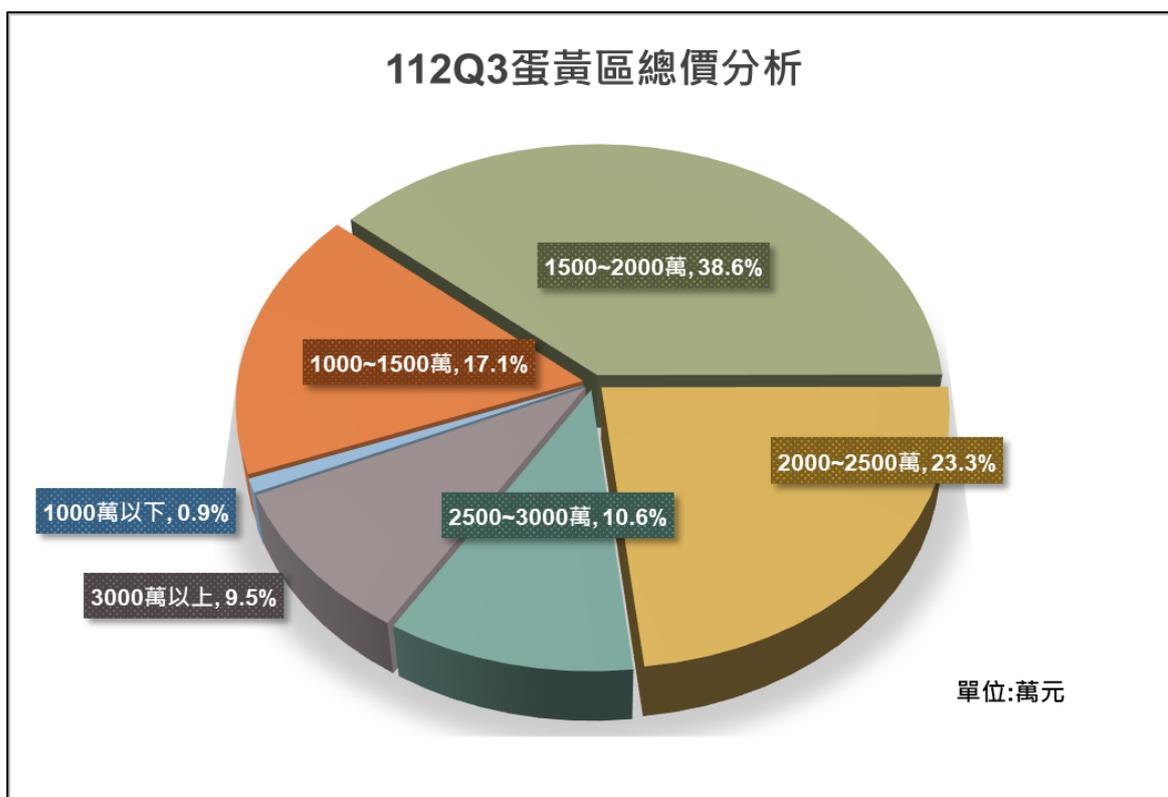
其他非屬蛋黃區之行政區 112 年第 3 季每坪單價 40-50 萬元之案件占整體之 33.7%；總價部分以 1000 至 1500 萬元為大宗，占比為 45.0%（詳圖 3、4）。

圖 1 新北市 112 年 Q3 蛋黃區交易單價占比分析



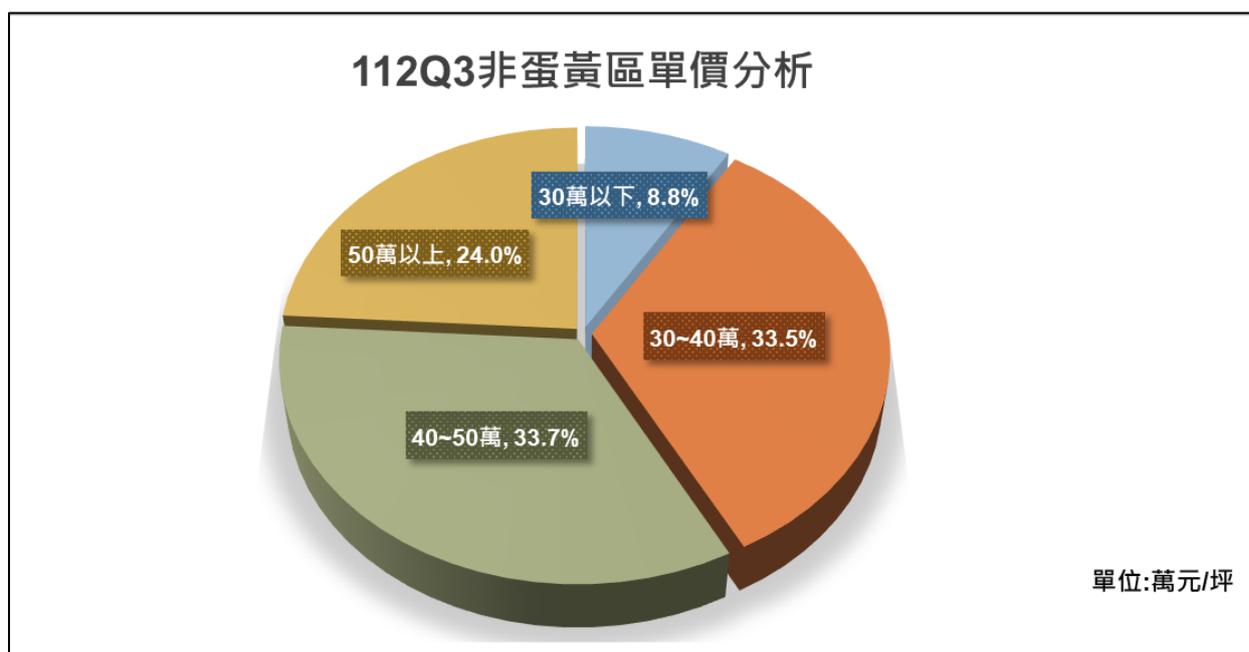
資料來源：新北市政府地政局

圖 2 新北市 112 年 Q3 蛋黃區交易總價占比分析



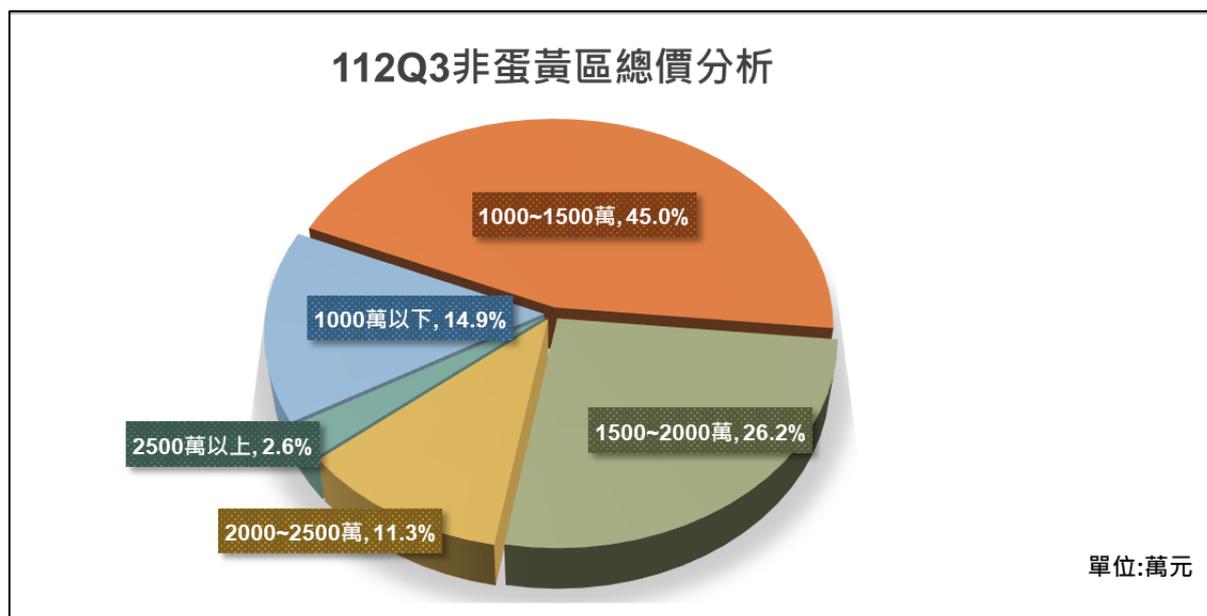
資料來源：新北市政府地政局

圖 3 新北市 112 年 Q3 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 Q3 非蛋黃區交易總價占比分析

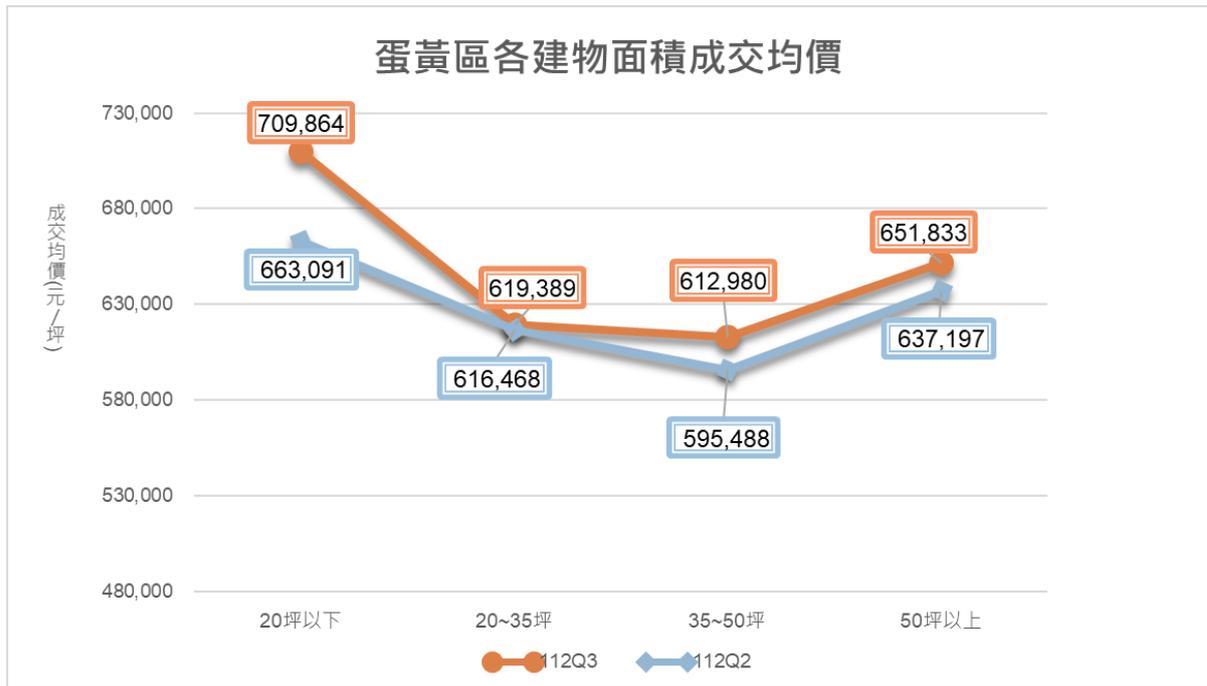


資料來源：新北市政府地政局

- 112 年第 3 季蛋黃區及其餘行政區皆以 20 坪以下均價相對較高。

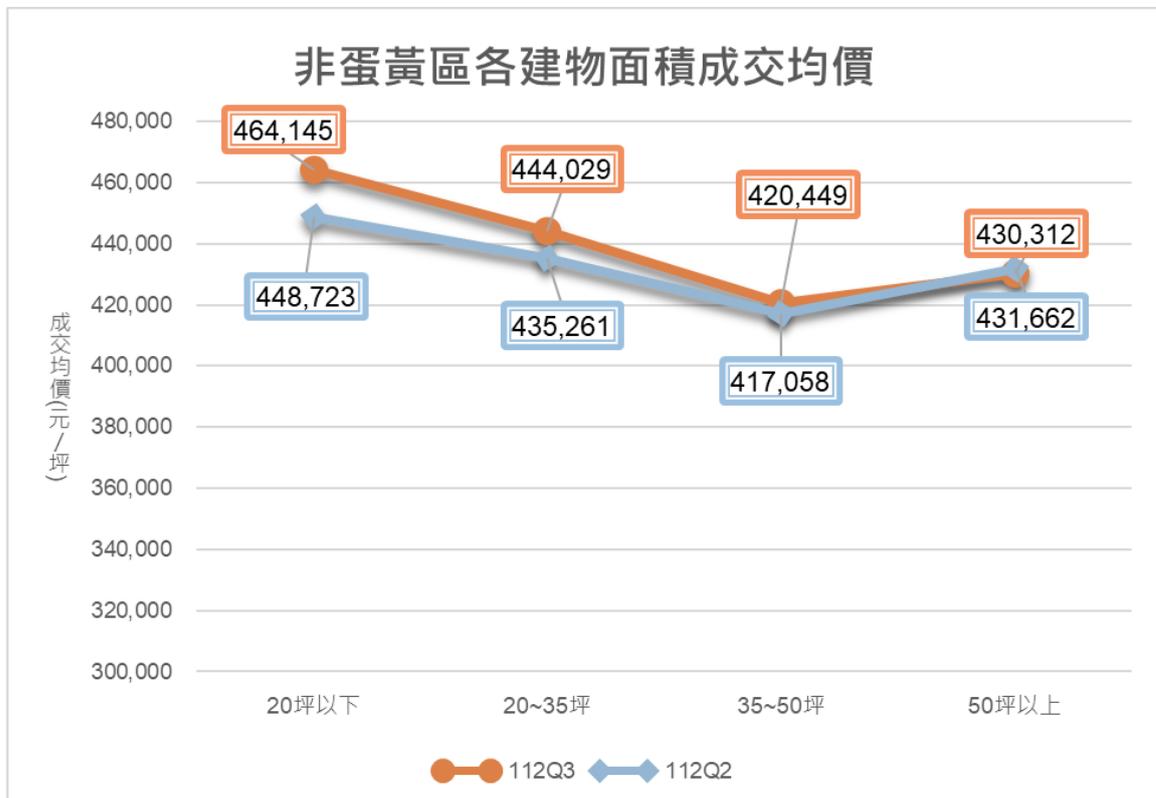
112 年第 3 季蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 71.0 萬元/坪、20 坪至 35 坪 61.9 萬元/坪、35 至 50 坪 61.3 萬元/坪、50 坪以上 65.2 萬元/坪（詳圖 5），與上季相較，20 坪以下小坪數交易均價上漲幅度較大，其原因係本季板橋區有較多單坪價高於 80 萬元之小坪數交易案件，故本季平均價格較高，致本季成交均價上漲較多；而其他非屬蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 46.4 萬元/坪、20 坪至 35 坪 44.4 萬元/坪、35 至 50 坪 42.0 萬元/坪、50 坪以上 43.0 萬元/坪(詳圖 6)，與上季相較，20 坪以下小坪數交易均價上漲幅度較為明顯，其原因係上季有三芝區單坪價格較低之小坪數交易案件，而本季主要交易在林口區、五股區，每坪單價 39.0 萬元至 56.2 萬元，故上季平均價格較低，致本季成交均價上漲較多。

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

- 112 年第 3 季預售屋交易熱區成交均價以板橋區居首。主流產品建物面積以 43-48 坪為主、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗。

112 年第 3 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、林口區、土城區、板橋區、新莊區、泰山區、鶯歌區、新店區等，成交均價板橋區、新店區、三重區，每坪單價 64.3 萬元至 71.4 萬元，其次土城區、新莊區、泰山區、林口區成交均價每坪 49.2 萬元至 58.6 萬元，最後則為淡水區、鶯歌區每坪成交均價 36.3、37.8 萬元（詳圖 7）。

與前季相比，112 年第 3 季板橋區成交均價上漲 10.3%，其餘行政區多為持平，分析板橋區成交均價上漲較多原因，主要係本季板橋區中山路 1 段及新站路交叉口有破百萬預售屋成交案例，及民生路二段 226 巷一帶有多筆 80 萬以上預售屋成交案例，致本季板橋區成交均價上漲較多。

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 衛為大宗；建物面積為 43 至 48 坪；而平均總價以新店區 2,977 萬元最高，板橋區、三重區、新莊區、土城區、泰山區次之，介於 2,064 至 2,826 萬元間，最後林口區、鶯歌區、淡水區則分別為 1,870 萬元、1,528 萬元、1,430 萬元（詳表 2）。

圖 7 交易熱區各季成交均價分析



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	48.46	3 房 2 廳 2 衛	\$2,717 萬元
板橋區	44.90	3 房 2 廳 2 衛	\$2,826 萬元
新莊區	46.06	3 房 2 廳 2 衛	\$2,310 萬元
土城區	43.07	3 房 2 廳 2 衛	\$2,205 萬元
泰山區	43.68	3 房 2 廳 2 衛	\$2,064 萬元
林口區	43.33	3 房 2 廳 2 衛	\$1,870 萬元
淡水區	46.87	3 房 2 廳 2 衛	\$1,430 萬元
新店區	47.84	3 房 2 廳 2 衛	\$2,977 萬元
鶯歌區	45.34	3 房 2 廳 2 衛	\$1,528 萬元

資料來源：新北市政府地政局

➤ 預售屋資訊申報動態

- 112 年第 3 季預售屋建案申報備查計 41 件，總戶數為 5,515 戶，委託代銷業銷售總金額 737 億元

統計 112 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 41 件，總戶數為 5,515 戶，分別較前一季 53 件及 7,542 戶減少 22.6%、26.9%；其中銷售方式，建設公司自售計 11 件，委託不動產代銷業銷售共 30 件，代銷總金額達 737 億元，較前一季 38 案 1,300 億元減少 43.3%(詳表 3)。

表 3 112 年第 3 季預售屋自售及委託代銷件數及總金額

	自售			委託代銷		
	112Q2	112Q3	增減幅度	112Q2	112Q3	增減幅度
案件數	15	11	-26.67%	38	30	-21.05%
代銷總金額	-	-	-	1300億	737億	-43.31%

資料來源：新北市政府地政局

- 預售屋建案申報住家件數、總戶數分別以淡水區、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，以淡水區(集中於淡海新市鎮及捷運沿線附近) 8 件居首，其次為三重區 6 件(集中於二重疏洪道兩側地區附近及捷運沿線附近)、新莊區 6 件(集中於捷運沿線附近)、土城區 3 件(集中於土城暫緩發展區及附近地區市地重劃區)、新店區 3 件(集中於安坑輕軌沿線附近)、林口區 3 件(集中於林口重劃區)，上述 6 個行政區申報總件數大概為全市總件數 70.7%。

經統計申報總戶數以三重區最高 2,188 戶，其次為淡水區 849 戶、新莊區 624 戶、板橋區 592 戶及土城區 511 戶，上述 5 個行政區申報總戶數 4,764 戶約占全市比率 86%(詳表 4)，另外新店區申

報總戶數也超過 185 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 27 件，占比 65.85%(詳表 5)。

表 4 112 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)			非住家(件)			總件數			總戶數		
	112Q2 案件數	112Q3 案件數	增減 幅度									
全市	46	39	-15.2%	7	2	-71.4%	53	41	-22.6%	7,542	5,515	-26.9%
板橋區	9	2	-77.8%	0	0	0.00%	9	2	-77.8%	1082	592	-45.3%
土城區	1	3	200.0%	3	0	-100.0%	4	3	-25.0%	1001	511	-49.0%
中和區	1	1	0.0%	1	0	-100.0%	2	1	-50.0%	119	37	-68.9%
永和區	2	2	0.0%	0	0	0.00%	2	2	0.0%	106	38	-64.2%
新莊區	1	6	500.0%	1	0	-100.0%	2	6	200.0%	361	624	72.9%
泰山區	2	1	-50.0%	0	0	0.00%	2	1	-50.0%	262	32	-87.8%
五股區	0	1	0.00%	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	96	0.00%
林口區	8	2	-75.0%	0	1	0.00%	8	3	-62.5%	1,008	229	-77.3%
三重區	10	6	-40.0%	2	0	-100.0%	12	6	-50.0%	2,809	2,188	-22.1%
蘆洲區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
新店區	3	3	0.0%	0	0	0.00%	3	3	0.0%	194	185	-4.6%
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	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	1	0.00%	0	16	0.00%
三峽區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.0%	41	0	-100.0%
鶯歌區	3	0	-100.0%	0	0	0.00%	3	0	-100.0%	250	0	-100.0%
汐止區	0	1	0.00%	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	13	0.00%
金山區	0	1	0.00%	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	67	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	8	60.0%	0	0	0.00%	5	8	60.0%	309	849	174.8%
三芝區	0	1	0.00%	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	24	0.00%
石門區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
八里區	0	1	0.00%	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	14	0.00%
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 5 112 年第 3 季預售屋建案資訊-戶數<sup>1</sup>統計

112Q3							
	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	27	10	2	2	0	0	41
比例	65.85%	24.39%	4.88%	4.88%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：新北市政府地政局

- 本市自 108 年 10 月 1 日起辦理預售屋契約備查機制，至 112 年 9 月 30 日止全市申報定型化契約累計共計 526 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 9 月 30 日止，申報備查定型化契約共計 526 件，主要集中在三重、板橋、淡水、新店、新莊、林口、土城等行政區，占全市比例約 70%（詳表 6）。

- 預售屋建案違規裁處共計 27 萬元

112 年第 3 季預售屋建案違規裁處案件，買賣定型化契約不符規定裁罰 12 萬元、未完成備查即進行廣告及銷售行為裁罰 3 萬元、代銷業者未辦理委託代銷契約備查裁罰 3 萬元、實價登錄逾期或不實申報裁罰 9 萬元，共計裁罰 27 萬元（詳表 7）。

<sup>1</sup> 參考新北市優良公寓大廈評選之社區戶數分類。

表 6 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 3 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	526	100.0%
板橋區	65	12.36%
土城區	40	7.60%
中和區	28	5.32%
永和區	12	2.28%
新莊區	45	8.56%
泰山區	19	3.61%
五股區	20	3.80%
林口區	47	8.94%
三重區	75	14.26%
蘆洲區	7	1.33%
新店區	49	9.32%
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	1.71%
三峽區	9	1.71%
鶯歌區	21	3.99%
汐止區	12	2.28%
金山區	3	0.57%
萬里區	0	0.00%
淡水區	51	9.70%
三芝區	2	0.38%
石門區	0	0.00%
八里區	12	3.36%
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 7 112 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
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、申報內容與實際情形不符	9 萬元
買賣定型化 契約	契約書違反應記載及不得記載事項	12 萬元
銷售資訊及 買賣定型化 契約備查	未申請備查前已經有刊登載有坐落基地、建案 名稱或銷售地點之廣告、收取定金或類似名目 金額等銷售行為	3 萬
合計		27 萬元

資料來源：新北市政府地政局