

新北市 112 年第 4 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：113 年 3 月 5 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 4 季預售屋實價登錄申報案件計 5,691 件，總金額達 1064.7 億元

統計交易期間 112 年第 4 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 5,691 件，交易量較上季增加 35.8%；總成交金額達 1064.7 億元，較上季增加 40.1%。

- 112 年第 4 季預售屋申報件數及成交總金額均以三重區居首。

112 年第 4 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以三重區 1,651 件居首，其次為淡水區 910 件、土城區 854 件、林口區 559 件、新莊區 405 件、板橋區 222 件，上述 6 個行政區申報總件數約占全市總件數 80.8%；經統計成交總金額則以三重區 334.2 億元居首，其次為土城區 176.1 億元、淡水區 115.9 億元、林口區 102.6 億元、新莊區 92.5 億元、板橋區 53.3 億元，上述 6 個行政區成交總金額占全市成交總金額 82.1%(詳表 1)。

相較於上季，三重區申報件數增加最多(增加 671 件，變動率 68.5%)，其次為土城區(增加 301 件，變動率 54.4%)、淡水區(增加 253 件，變動率 38.5%)；其餘各區件數亦大多呈現增加趨勢。

第 4 季成交總金額以三重區增加最多(增加 130.9 億元，變動率 64.4%)，其次為土城區(增加 71 億元，變動率 67.5%)、新莊區(增加 40.1 億元，變動率 76.5%)；其餘各區成交總金額多呈現增加趨勢。

表 1 全市各行政區 112 年第 4 季預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	112 年第 3 季		112 年第 4 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	282	61.4	222	53.3	-60	-21.3%	-8.1	-13.1%
土城區	553	105.1	854	176.1	301	54.4%	71.0	67.5%
中和區	91	19.4	148	30.8	57	62.6%	11.4	58.6%
永和區	26	6.0	28	4.8	2	7.7%	-1.3	-20.9%
新莊區	246	52.4	405	92.5	159	64.6%	40.1	76.5%
泰山區	171	31.7	202	38.5	31	18.1%	6.9	21.7%
五股區	138	18.6	137	18.9	-1	-0.7%	0.3	1.4%
林口區	558	97.5	559	102.6	1	0.2%	5.1	5.3%
三重區	980	203.3	1651	334.2	671	68.5%	130.9	64.4%
蘆洲區	2	0.4	2	0.4	0	0.0%	0.0	6.0%
新店區	135	37.1	205	47.4	70	51.9%	10.3	27.7%
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	1.4	6	1.1	-1	85.7%	-0.3	-18.5%
三峽區	26	4.3	26	3.7	0	0.0%	-0.7	-15.3%
鶯歌區	151	19.8	96	13.1	-55	-36.4%	-6.8	-34.0%
汐止區	76	10.7	104	14.3	28	36.8%	3.7	34.5%
金山區	3	0.4	13	1.4	10	333.3%	0.95	223.3%
萬里區	0	0	0	0	0	0	0	0
淡水區	657	79.9	910	115.9	253	38.5%	35.9	45.0%
八里區	74	8.6	109	14.2	35	47.3%	5.5	63.8%
三芝區	16	1.8	14	1.5	-2	-12.5%	-0.2	-13.7%
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	4,192	759.9	5,691	1064.7	1,499	35.8%	304.8	40.1%

資料來源：新北市政府地政局

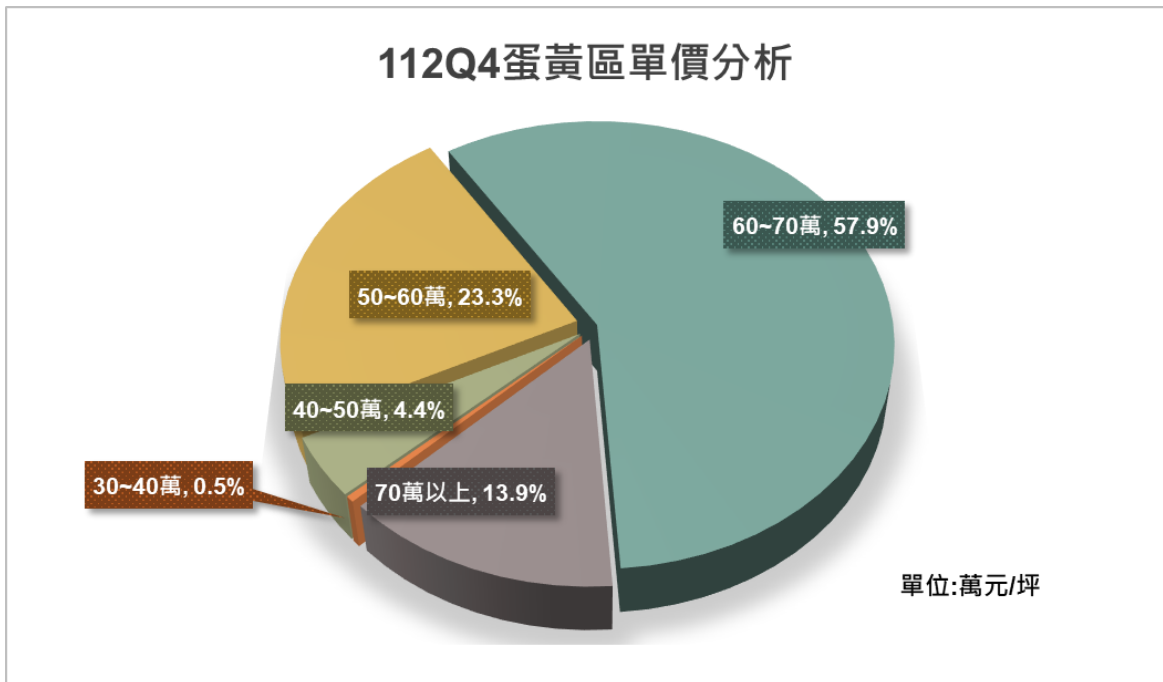
- 112 年第 4 季傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 60 至 70 萬元，總價以 1500 至 2000 萬元為主流；其他行政區成交單價每坪多介於 40 至 50 萬元，總價以 1000 至 1500 萬元為主。

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 4 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 57.9%，較上季相同區間增加 14.4%；成交總價區間則以 1500 至 2000 萬元為主流（詳圖 1、2）。

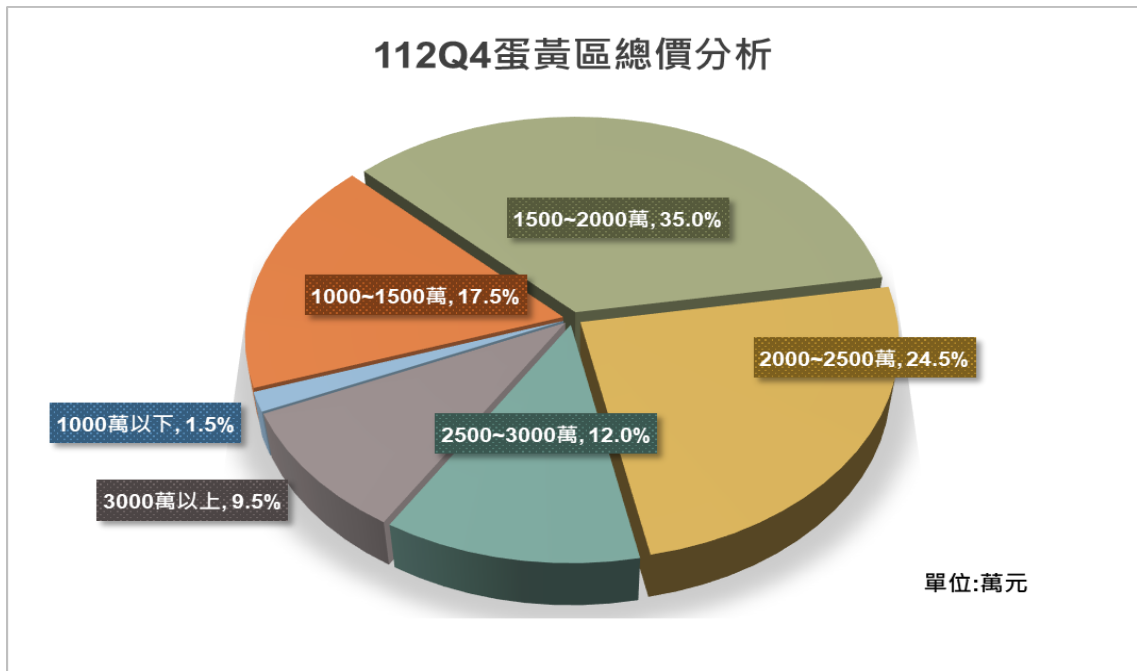
其他非屬蛋黃區之行政區 112 年第 4 季每坪單價 40-50 萬元之案件占整體之 32.7%；總價部分以 1000 至 1500 萬元為大宗，占比為 43.6%（詳圖 3、4）。

圖 1 新北市 112 年 Q4 蛋黃區交易單價占比分析



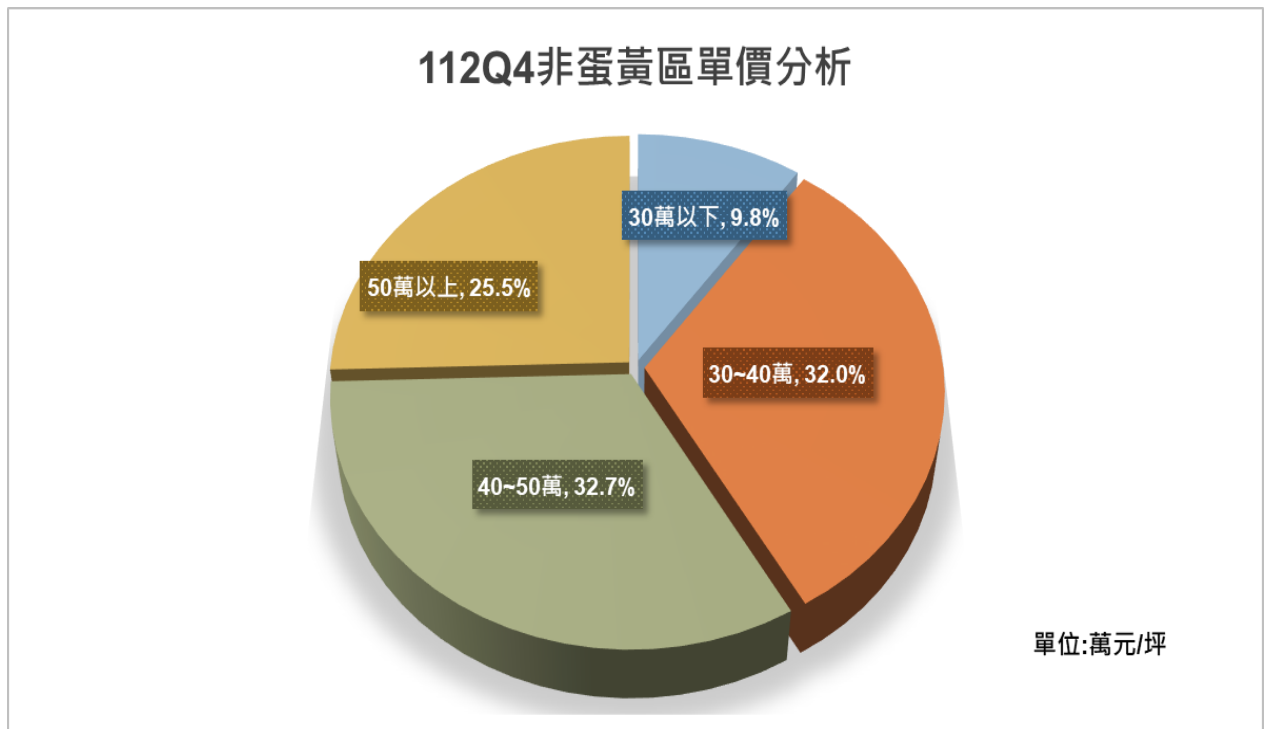
資料來源：新北市政府地政局

圖 2 新北市 112 年 Q4 蛋黃區交易總價占比分析



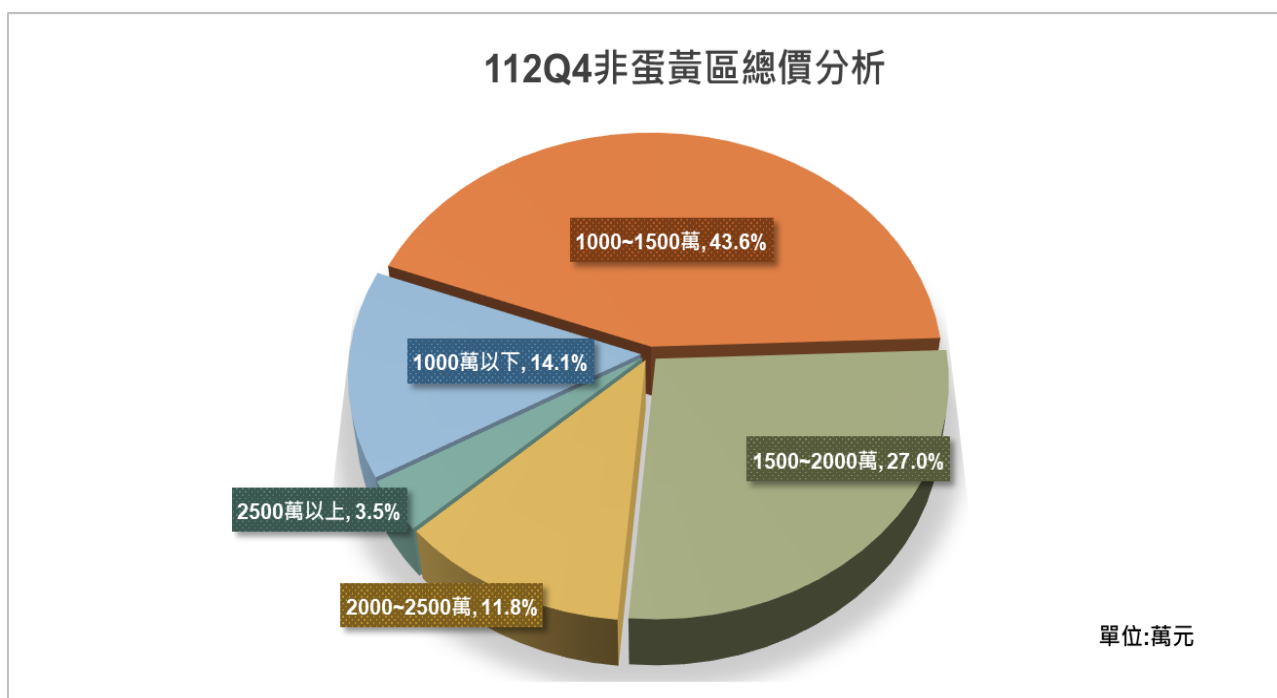
資料來源：新北市政府地政局

圖 3 新北市 112 年 Q4 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 Q4 非蛋黃區交易總價占比分析

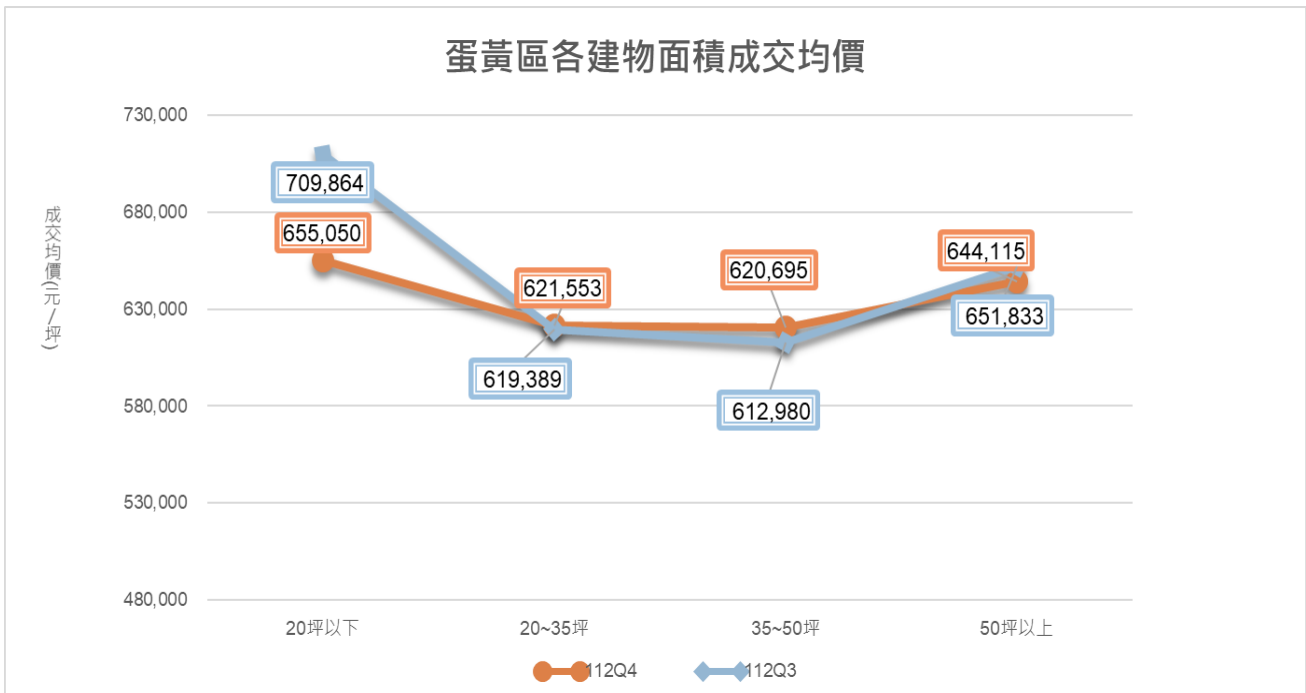


資料來源：新北市政府地政局

- 112 年第 4 季蛋黃區以 20 坪以下均價相對較高，其餘行政區以 20 至 35 坪均價相對較高。

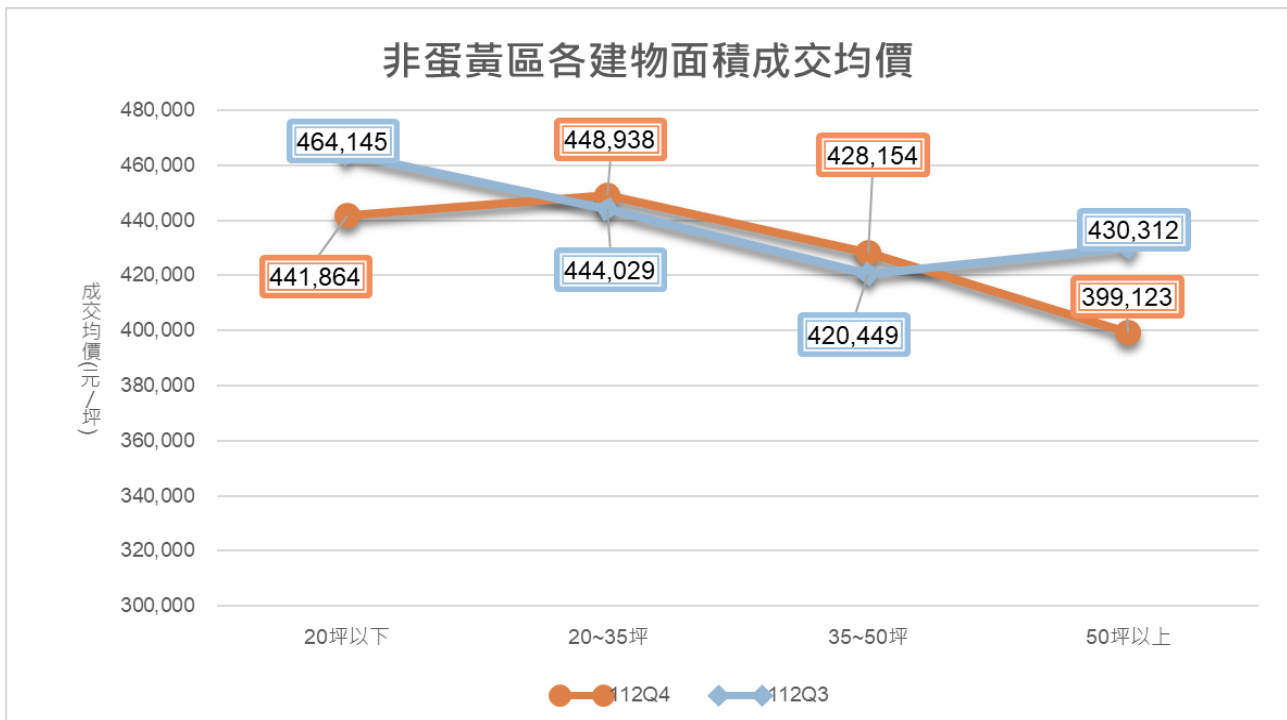
112 年第 4 季蛋黃區各建物面積成交均價分別為 65.5 萬元/坪(20 坪以下)、62.2 萬元/坪(20-35 坪)、62.1 萬元/坪(35-50 坪)、64.4 萬元/坪(50 坪以上) (詳圖 5)，與上季相較，20 坪以下交易均價下跌幅度較大，其原因係上季主要交易在板橋區，單坪價多為 80 萬元以上之案件，本季汐止區案件較多，單坪價約在 45-50 萬元，致本季成交均價下跌較多；而其他非屬蛋黃區各建物面積成交均價分別為 44.2 萬元/坪(20 坪以下)、44.9 萬元/坪(20-35 坪)、42.8 萬元/坪(35-50 坪)、39.9 萬元/坪(50 坪以上) (詳圖 6)，與上季相較，20 坪以下小坪數及 50 坪以上大坪數交易均價下跌幅度較為明顯，其原因係上季主要交易在林口區，單坪價格較高，每坪單價 40.0 萬元至 57.1 萬元，本季主要交易在淡水區、八里區，每坪單價 30.5 萬元至 49.4 萬元，致本季成交均價下跌較多。

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

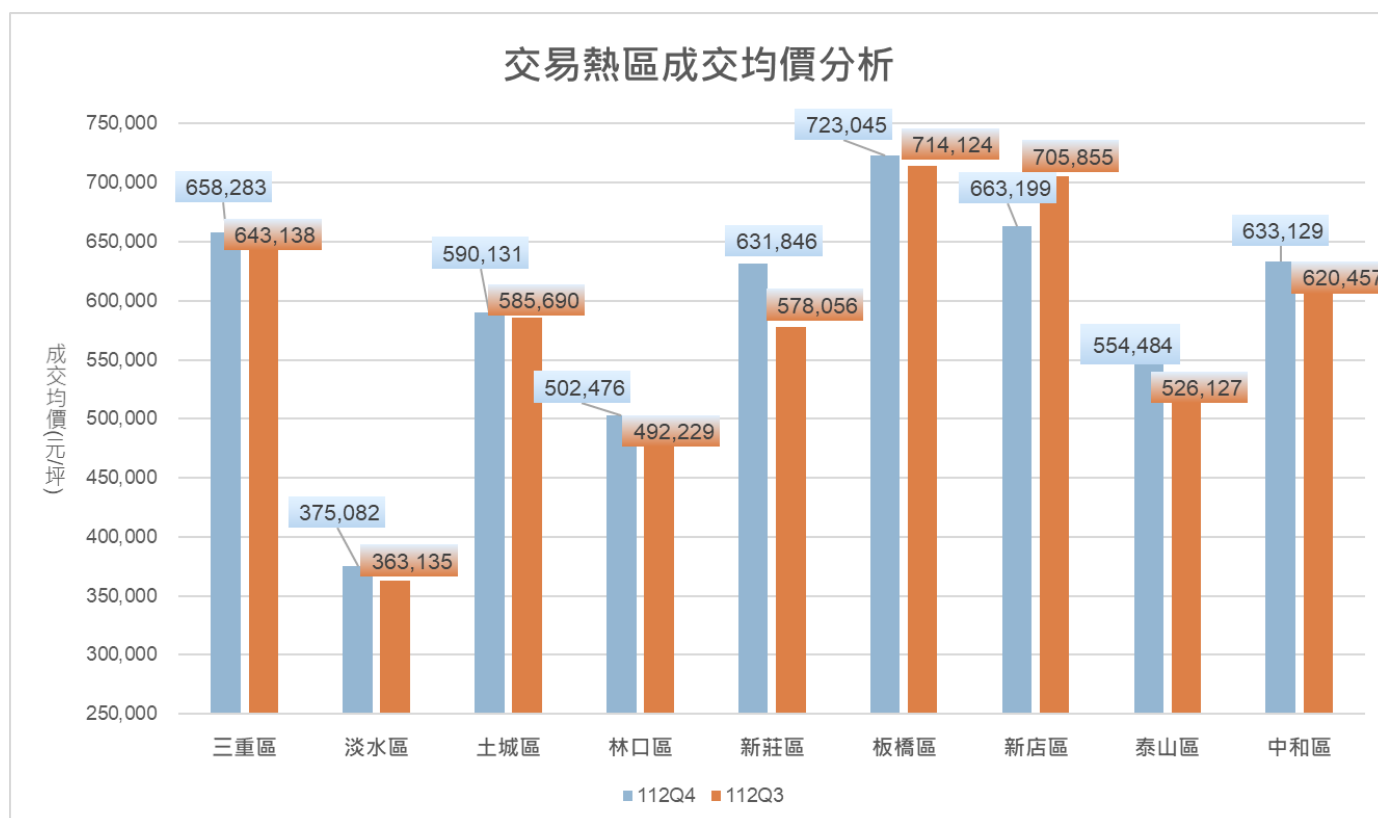
- 112 年第 4 季預售屋交易熱區成交均價以板橋區居首。主流產品建物面積以 42-54 坪為主、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗。

112 年第 4 季預售屋成交案件數量較多之交易熱區依件數為三重區、淡水區、土城區、林口區、新莊區、板橋區、新店區、泰山區及中和區等，成交均價板橋區、新店區、三重區、中和區及新莊區，每坪單價 63.2 萬元至 72.3 萬元，其次土城區、泰山區、林口區成交均價每坪 50.2 萬元至 59.0 萬元，最後則為淡水區每坪成交均價 37.5 萬元（詳圖 7）。

與前季相比，112 年第 4 季新莊區成交均價上漲 9.3%，其餘行政區多為持平，分析成交均價上漲較多原因，主要係本季副都心及頭前重劃區有大批預售屋成交案例，致本季新莊區成交均價上漲較多。另新店區本季成交均價下跌 6%，主要係因本季安坑地區安康路三段有多筆預售屋成交案例，每坪單價約 40-45 萬元較市區行情為低，致本季均價下跌較多。

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 42 至 54 坪；而平均總價以新店區 2,956 萬元最高，三重區、中和區、板橋區、新莊區、土城區及泰山區次之，介於 2,258 至 2,887 萬元間，最後林口區、淡水區則分別為 1,910 萬元、1,491 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
新店區	49.26	3 房 2 廳 2 衛	\$2956 萬元
三重區	51.11	3 房 2 廳 2 衛	\$2887 萬元
中和區	53.71	3 房 2 廳 2 衛	\$2821 萬元
板橋區	43.44	3 房 2 廳 2 衛	\$2751 萬元
新莊區	46.04	3 房 2 廳 2 衛	\$2517 萬元
土城區	44.31	3 房 2 廳 2 衛	\$2301 萬元
泰山區	45.33	3 房 2 廳 2 衛	\$2258 萬元
林口區	42.41	3 房 2 廳 2 衛	\$1910 萬元
淡水區	46.60	3 房 2 廳 2 衛	\$1491 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4季預售屋建案申報備查計26件，總戶數為3,735戶，委託代銷業銷售總金額496億元

統計112年第4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26件，總戶數為3,735戶，分別較前一季41件及5,515戶減少36.6%、32.3%；其中銷售方式，本季建設公司自售計6件，委託不動產代銷業銷售共20件，代銷總金額達496億元，較上季委託代銷總件數30件及代銷總金額737億元減少32.7%(詳表3、表4)。

表3 112年第4季預售屋自售及委託代銷件數及總金額

銷售方式	自售			委託代銷		
	112Q3	112Q4	增減幅度	112Q3	112Q4	增減幅度
案件數	11	6	-45.5%	30	20	-33.3%
代銷總金額(億)	-	-	-	737	496	-32.7%

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、新店區(集中於二重疏洪道兩側市地重劃區及捷運輕軌沿線附近)各4件居首，其次為板橋、土城、林口區各3件(集中於捷運沿線、土城暫緩發展區及附近地區市地重劃區、林口市地重劃區附近)，上述5個行政區申報總件數大概為全市總件數65.4%。

經統計申報總戶數以三重區最高2,038戶，其次為永和區268戶、土城區263戶、林口區193戶及五股區183戶，上述5個行政區申報總戶數2,945戶約占全市比率78.8%(詳表4)；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25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21

件，占比 80.8%(詳表 5)。

表 4 112 年第 4 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		
	112Q3 案件數	112Q4 案件數	增減 幅度	112Q3 案件數	112Q4 案件數	增減 幅度	112Q3 案件數	112Q4 案件數	增減 幅度	112Q3 案件數	112Q4 案件數	增減 幅度
全市	39	25	-35.9%	2	1	-50.0%	41	26	-36.59%	5,515	3,735	-32.3%
板橋區	2	3	50.0%	0	0	0.00%	2	3	50.00%	592	160	-73.0%
土城區	3	2	-33.3%	0	1	0.00%	3	3	0.00%	511	263	-48.5%
中和區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	37	0	-100.0%
永和區	2	1	-50.0%	0	0	0.00%	2	1	-50.00%	38	268	605.3%
新莊區	6	0	-100.0%	0	0	0.00%	6	0	-100.00%	624	0	-100.0%
泰山區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.00%	32	114	256.3%
五股區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.00%	96	183	90.6%
林口區	2	3	50.0%	1	0	-100.0%	3	3	0.00%	229	193	-15.7%
三重區	6	4	-33.3%	0	0	0.00%	6	4	-33.33%	2,188	2,038	-6.9%
蘆洲區	0	2	0.00%	0	0	0.00%	0	2	0.00%	0	80	0.00%
新店區	3	4	33.3%	0	0	0.00%	3	4	33.33%	185	151	-18.4%
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%	1	0	-100.0%	1	0	-100.00%	16	0	-100.0%
三峽區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
鶯歌區	0	2	0.00%	0	0	0.00%	0	2	0.00%	0	156	0.00%
汐止區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	13	0	-100.0%
金山區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	67	0	-100.0%
萬里區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
淡水區	8	2	-75.0%	0	0	0.00%	8	2	-75.00%	849	129	-84.8%
三芝區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	24	0	-100.0%
石門區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
八里區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	14	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 5 112 年第 4 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	21	2	2	1	0	0	26
比例	80.8%	7.7%	7.7%	3.8%	0.0%	0.0%	100.0%

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 12 月 31 日止全市申報定型化契約累計共計 551 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 12 月 31 日止，申報備查定型化契約共計 551 件，主要集中在三重、板橋、淡水、新店、林口、新莊、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 12 萬元

112 年第 4 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 6 萬元、實價登錄逾期或不實申報裁罰 6 萬元，共計裁罰 12 萬元（詳表 7）。

¹ 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 4 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	551	100.0%
板橋區	68	12.3%
土城區	42	7.6%
中和區	28	5.1%
永和區	13	2.4%
新莊區	45	8.2%
泰山區	20	3.6%
五股區	21	3.8%
林口區	50	9.1%
三重區	79	14.3%
蘆洲區	9	1.6%
新店區	53	9.6%
深坑區	0	0.0%
石碇區	0	0.0%
坪林區	0	0.0%
烏來區	0	0.0%
樹林區	9	1.6%
三峽區	9	1.6%
鶯歌區	23	4.2%
汐止區	12	2.2%
金山區	3	0.5%
萬里區	0	0.0%
淡水區	53	9.6%
三芝區	2	0.4%
石門區	0	0.0%
八里區	12	3.4%
瑞芳區	0	0.0%
平溪區	0	0.0%
雙溪區	0	0.0%
貢寮區	0	0.0%

資料來源：新北市政府地政局

表 7 112 年第 4 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
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	6 萬元
買賣定型化契約	契約書違反應記載及不得記載事項	6 萬元
合計		12 萬元

資料來源：新北市政府地政局