

新北市 114 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：114 年 6 月 4 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

- 114 年第 1 季預售屋實價登錄申報案件計 2,314 件，總金額達 518.5 億元

統計交易期間 114 年第 1 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 2,314 件，交易量較上季增加 33.8%；總成交金額達 518.5 億元，較上季增加 39.4%。

- 114 年第 1 季預售屋申報件數及成交總金額均以中和區居首。

114 年第 1 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以中和區 640 件居首，其次為三重區 423 件、板橋區 190 件、淡水區 184 件，上述 4 個行政區申報總件數約占全市總件數 62.1%；經統計成交總金額亦以中和區 150.1 億元居首，其次為三重區 96.1 億元、板橋區 46.5 億元、永和區 45 億元，上述 4 個行政區成交總金額占全市成交總金額 65.1%(詳表 1)。

相較於上季，中和區申報件數增加最多(增加 630 件，變動率 6300%)，其次為板橋區(增加 123 件，變動率 183.6%)、新店區(增加 96 件，變動率為 417.4%)、新莊區(增加 69 件，變動率為 156.8%)及永和區(增加 63 件，變動率為 101.6%)；係因行政區內有新案推出銷售，而其餘各區件數則大部分呈現減少趨勢。

第 1 季成交總金額以中和區增加最多(增加 147.4 億元，變動率 5477.4%)，其次為板橋區(增加 26.2 億元，變動率 129.3%)、永和區(增加 24 億元，變動率 114.1%)、新莊區(增加 18.3 億元，變動率 210%)、新店區(增加 17.6 億元，變動率 233.6%)；而其餘各區成交總金額多數則大部分呈現減少趨勢。

表 1 全市各行政區 114 年第 1 季預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	113 年第 4 季		114 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	67	20.3	190	46.5	123	183.6%	26.2	129.3%
土城區	167	32.5	122	23.2	-45	-26.9%	-9.3	-28.5%
中和區	10	2.7	640	150.1	630	6300.0%	147.4	5477.4%
永和區	62	21.0	125	45.0	63	101.6%	24.0	114.1%
新莊區	44	8.7	113	27.0	69	156.8%	18.3	210.0%
泰山區	48	13.7	58	16.0	10	20.8%	2.2	16.3%
五股區	46	7.7	91	14.5	45	97.8%	6.8	87.9%
林口區	269	58.4	138	31.9	-131	-48.7%	-26.5	-45.3%
三重區	478	124.8	423	96.1	-55	-11.5%	-28.8	-23.0%
蘆洲區	24	5.4	12	3.0	-12	-50.0%	-2.3	-43.5%
新店區	23	7.5	119	25.1	96	417.4%	17.6	233.6%
深坑區	0	0	0	0	0	-	0	-
石碇區	0	0	0	0	0	-	0	-
坪林區	0	0	0	0	0	-	0	-
烏來區	0	0	0	0	0	-	0	-
樹林區	31	7.8	5	0.9	-26	-93.5%	-6.9	-88.8%
三峽區	16	2.1	4	0.6	-12	-75.0%	-1.5	-72.1%
鶯歌區	78	12.5	67	11.5	-11	-14.1%	-1.0	-8.0%
汐止區	1	0.236	1	0.162	0	0.0%	-0.074	-31.2%
金山區	4	0.425	2	0.242	-2	-50.0%	-0.183	-43.1%
萬里區	0	0	0	0	0	-	0	-
淡水區	312	38.0	184	23.9	-128	-41.0%	-14.1	-37.2%
八里區	48	8.3	19	2.8	-29	-60.4%	-5.4	-65.6%
三芝區	1	0.123	1	0.119	0	0.0%	-0.004	-2.9%
石門區	0	0	0	0	0	-	0	-
瑞芳區	0	0	0	0	0	-	0	-
平溪區	0	0	0	0	0	-	0	-
雙溪區	0	0	0	0	0	-	0	-
貢寮區	0	0	0	0	0	-	0	-
全市	1729	372.1	2314	518.5	585	33.8%	146.5	39.4%

資料來源：新北市政府地政局

- 114 年第 1 季傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 70 萬元以上，總價以 2000 萬至 2500 萬元為主流；其他行政區成交單價每坪多介於 50 萬元以上，總價以 1000 萬至 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、中和區、永和區、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。

114 年第 1 季蛋黃區預售屋主要成交案件單價區間為 70 萬以上區間，區間占比為 85%，較上季相同區間增加 11.8%，而 60 萬至 70 萬元區間占比 8.5%居次，較上季相同區間減少 13%；成交總價區間則以 1500 萬至 2000 萬元為主流，占比 27.7%，較上季相同區間增加 8%，而次多 3000 萬元以上區間占比 22.6%，較上季相同區間減少 0.3%（詳圖 1、2）。

其他非屬蛋黃區之行政區 114 年第 1 季每坪單價 50 萬至 60 萬元之案件占整體之 27.3%，較上季增加 1.6%，而 60 萬元以上區間占比 26.1%居次，較上季增加 2.8%；總價部分以 1000 萬至 1500 萬元為大宗，占比 34.9%，較上季減少 4.1%，而次多 1500 萬至 2000 萬區間占比 28.2%，較上季相同區間增加 5.7%（詳圖 3、4）。

圖 1 新北市 114 年 Q1 蛋黃區交易單價占比分析

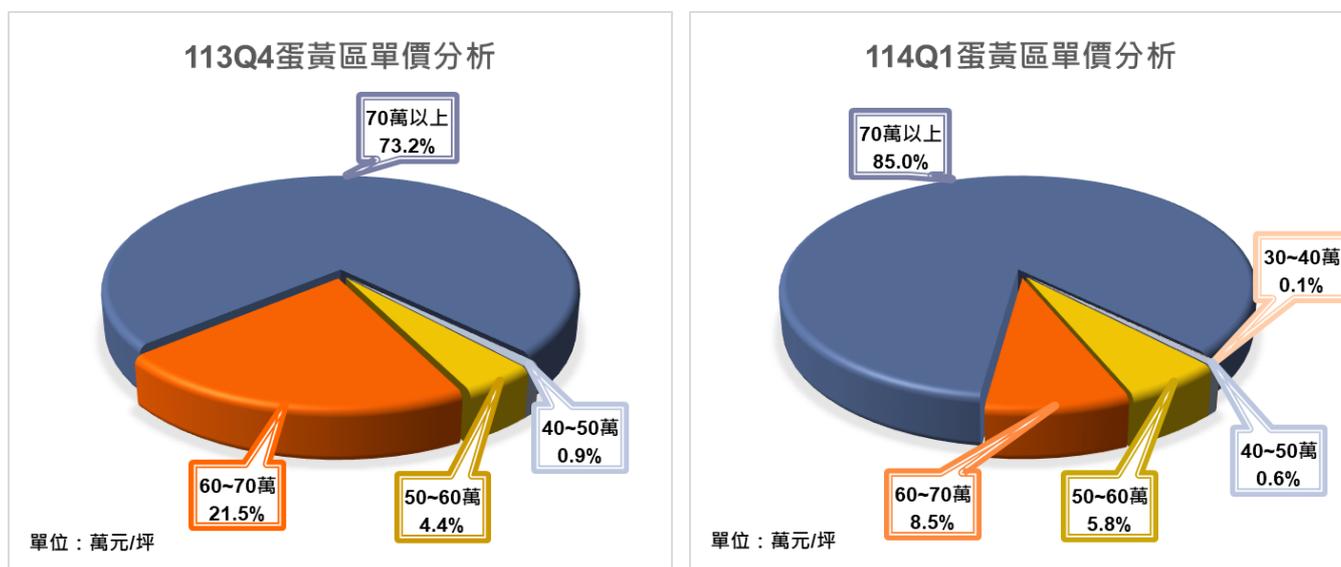


圖 2 新北市 114 年 Q1 蛋黃區交易總價占比分析

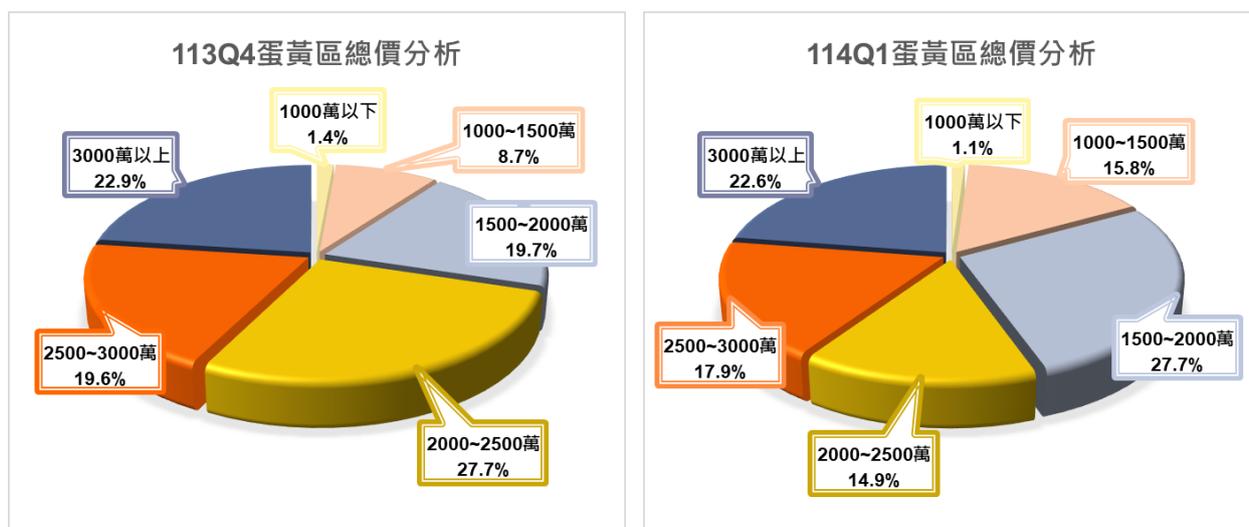


圖 3 新北市 114 年 Q1 非蛋黃區交易單價占比分析

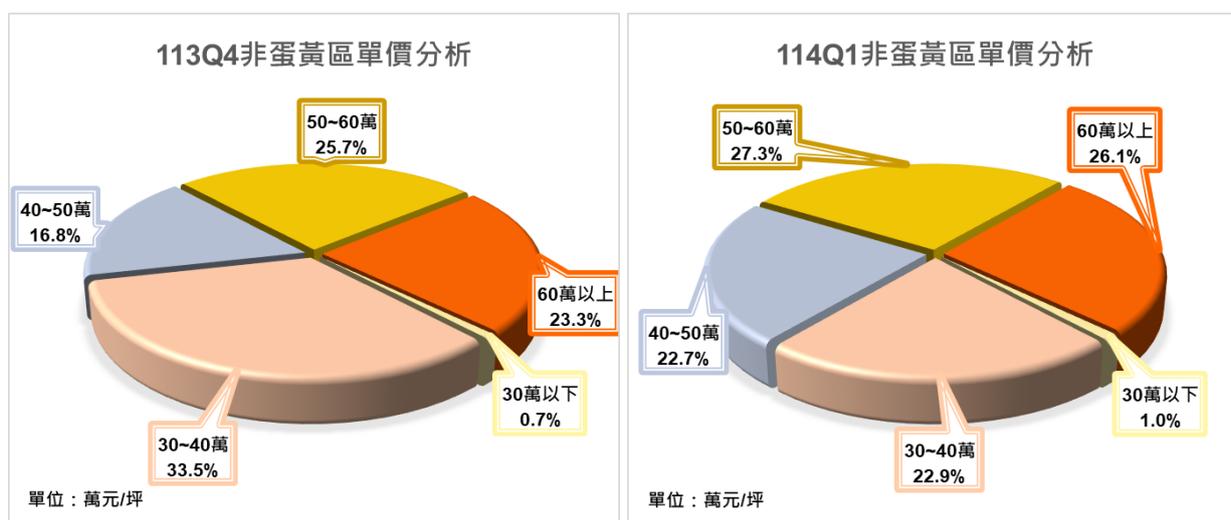
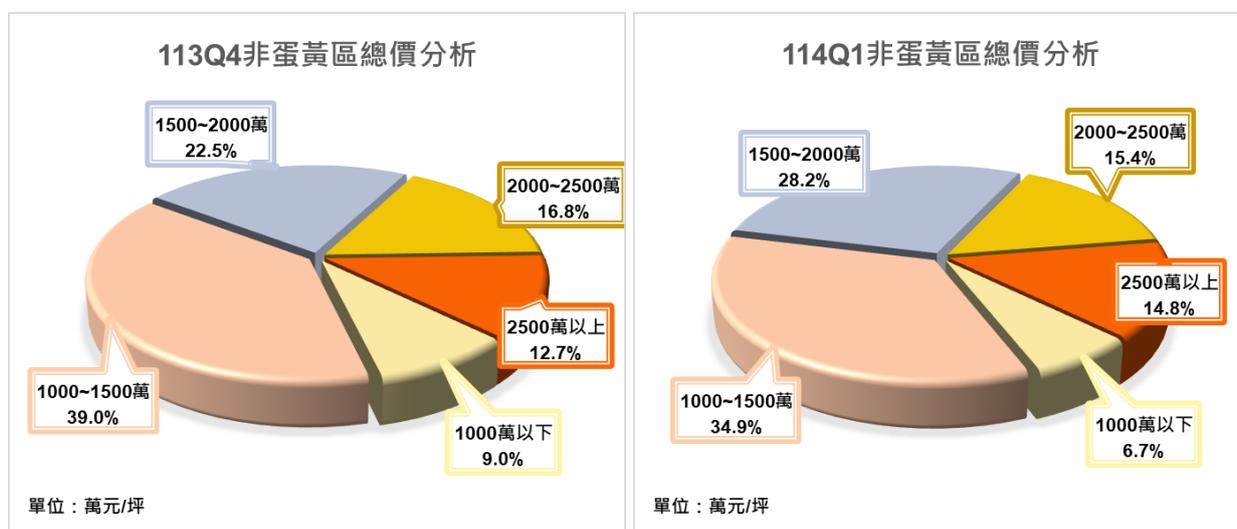


圖 4 新北市 113 年 Q4 非蛋黃區交易總價占比分析



● 114年第1季蛋黃區及非蛋黃區均以20坪以下均價相對較高。

114年第1季蛋黃區各建物面積成交均價分別為81萬元/坪(20坪以下)、77.5萬元/坪(20-35坪)、76.4萬元/坪(35-50坪)、79.6萬元/坪(50坪以上)(詳圖5)，與上季相較，各坪數區間皆呈現下跌趨勢，其中50坪以上交易均價下跌幅度最大(-4.64%)，其原因係上季50坪以上交易以三重區之高單價交易案件較多，每坪單價約在70萬元至120萬元，而本季交易均價有微跌現象，另板橋區、新店區上一季交易集中在江翠重劃區及寶橋工業區，交易單價區間79.2萬至92萬元/坪，本季集中在單價較低生活圈(府中生活圈、安坑生活圈)，致各建物面積成交區間均呈現下跌；而其他非屬蛋黃區各建物面積成交均價分別為68.7萬元/坪(20坪以下)、51.7萬元/坪(20-35坪)、52.4萬元/坪(35-50坪)、61.3萬元/坪(50坪以上)(詳圖6)，與上季相較，各坪數區間皆呈現上漲趨勢，其中20坪以下交易均價上漲幅度最大(18.58%)，其原因係該區間物件上季主要交易在淡水區，每坪單價30萬元至40萬元，單坪價格較低，而本季主要交易在林口區，每坪單價70萬元以上交易占比最多，致本季20坪以下坪物件成交均價上漲較多。

圖5 新北市蛋黃區各建物面積成交均價分析

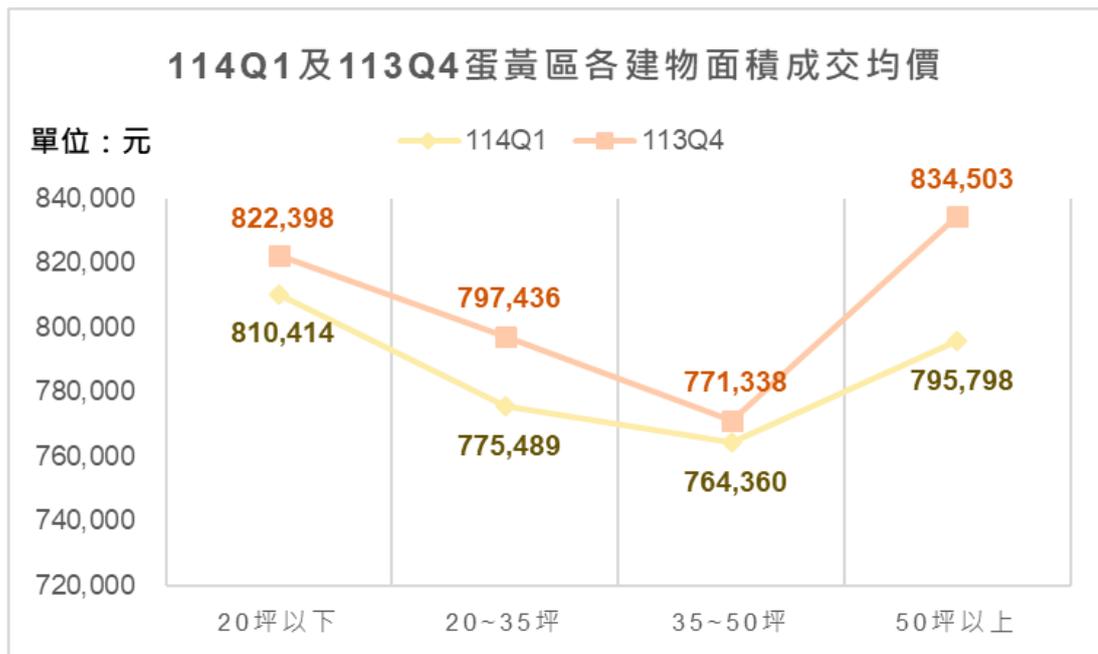
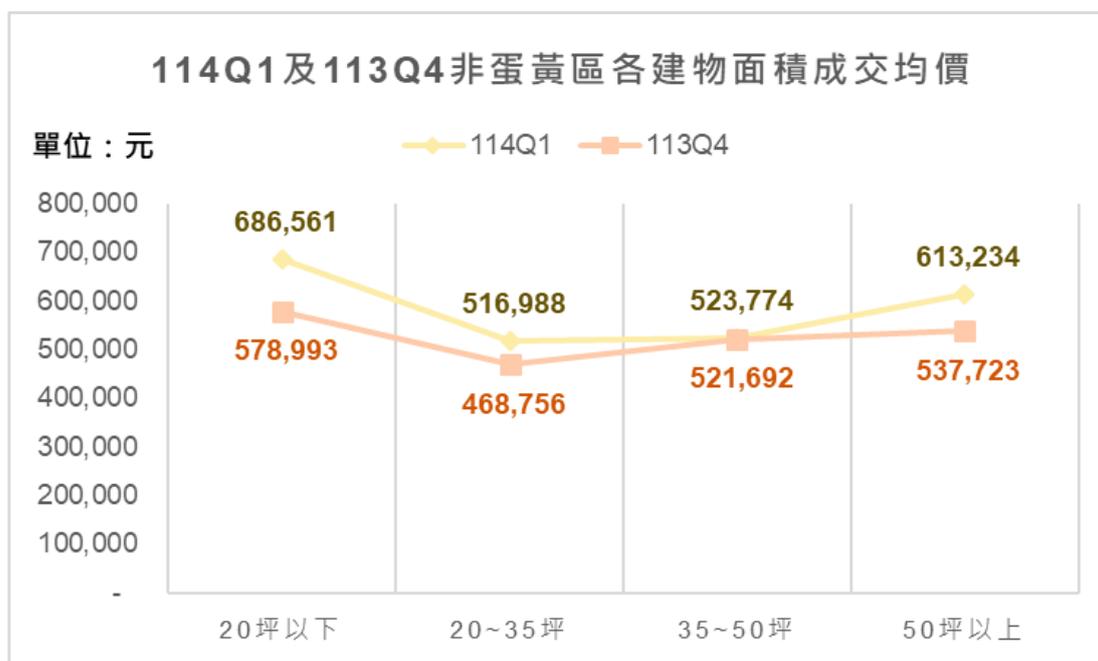


圖 6 新北市非蛋黃區各建物面積成交均價分析



- 114年第1季預售屋交易熱區成交均價以永和區居首。主流產品建物面積以39坪-57坪為主、格局以3房2廳2衛為大宗。

114年第1季預售屋成交案件數量較多之交易熱區依件數為中和區、三重區、板橋區、淡水區、林口區、永和區、土城區、新店區、新莊區及五股區等，成交均價永和區92.1萬元居首，板橋區、三重區及中和區分別以81萬元、80萬元及78.3萬元緊追在後，其次為新莊區、土城區、林口區及新店區，每坪單價66.2萬元至72.5萬元，最後則為五股區及淡水區，每坪成交均價分別為56.3萬元及39.8萬元（詳圖7）。

與前季相比，114年第1季林口區、中和區、新莊區及五股區分別上漲8.5%、5.3%、4.3%及3%，分析成交均價上漲原因，主要係本季林口區交易案例主要集中林口新市鎮內文化三路一段之案例，交易單價每坪63萬-79.5萬；中和區交易案例主要係本季連城路與錦和路路口預售屋成交案例增加，交易單價為每坪70.1萬-88.3萬；新莊區交易案例主要集中福德三街，交易單價達72.3萬-77.7萬；五股區本季交易位於新城一路及新城八路，交易單價為

54.1 萬-65 萬，致成交均價上漲。新店區、板橋區成交均價則分別下跌 16.8%及 7.7%，分析下跌原因，係本季新店區交易主要集中於安康路二段交易單價較低之預售屋建案，成交區間為每坪 50.3 萬-55.8 萬；板橋區上季交易以華江一路為大宗，而本季新增大批南雅東路交易單價較低之預售屋建案，成交區間為每坪 57.7 萬-79.9 萬，致成交均價下跌。除以上 6 個行政區外，其餘行政區漲跌幅介於 0.3%至-2.6%之間。

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 38.6 坪至 53 坪。而平均總價以永和區 4,218 萬元最高；板橋區、三重區及中和區次之，分別為 3,422 萬元、3,151 萬元及 3,008 萬元；林口區、新莊區、新店區及土城區則介於 2,423 萬至 2,850 萬元間，最後五股區及淡水區則為 1,888 萬元及 1,658 萬元(詳表 2)。

圖 7 交易熱區各季成交均價分析

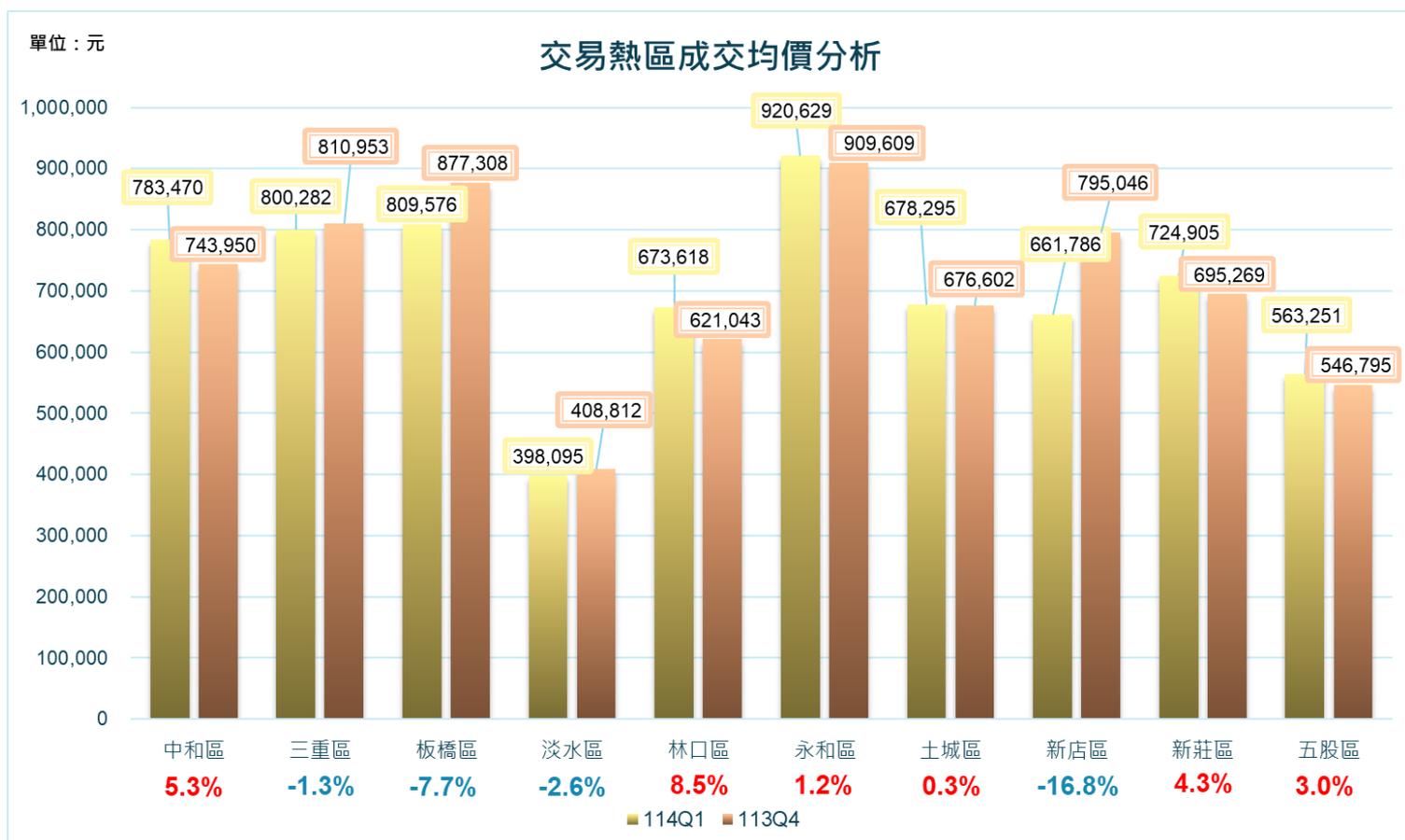


表 2 預售屋交易熱區主流產品分析

	建物面積 (含車位)(坪)	格局	平均總價
中和區	46.03	3 房 2 廳 2 衛	\$3,008 萬元
三重區	45.16	3 房 2 廳 2 衛	\$3,151 萬元
板橋區	46.20	3 房 2 廳 2 衛	\$3,422 萬元
淡水區	45.62	3 房 2 廳 2 衛	\$1,658 萬元
林口區	47.18	3 房 2 廳 2 衛	\$2,850 萬元
永和區	53.01	3 房 2 廳 2 衛	\$4,218 萬元
土城區	44.19	3 房 2 廳 2 衛	\$2,423 萬元
新店區	46.86	3 房 2 廳 2 衛	\$2,684 萬元
新莊區	45.06	3 房 2 廳 2 衛	\$2,709 萬元
五股區	38.56	3 房 2 廳 2 衛	\$1,888 萬元

資料來源：新北市政府地政局

➤ 預售屋資訊申報動態

- 114 年第 1 季預售屋建案申報備查計 39 件，總戶數為 6,496 戶，委託代銷業銷售總金額 1,256 億元

統計 114 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 39 件，總戶數為 6,496 戶，分別較前一季 41 件及 5,863 戶減少 4.9%、增加 10.8%；其中銷售方式，本季建設公司自售計 7 件，委託不動產代銷業銷售共 32 件，代銷總金額 1,256 億元，較上季委託代銷總件數 32 件及代銷總金額 884 億元持平、增加 42.1%（詳表 3）。

表 3 114 年第 1 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		
	113Q4	114Q1	增減幅度	113Q4	114Q1	增減幅度
案件數	9	7	-22.2%	32	32	0.0%
代銷總金額(億)	-	-	-	884	1256	42.1%

資料來源：新北市政府地政局

- 預售屋建案申報住家件數及總戶數以新莊區為首，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，以新莊區 8 件（集中於捷運丹鳳站、福營國中）居首，其次為板橋區 5 件（集中於江翠北側地區發展單元 FG 區自辦市地重劃區、文聖國小）、三重區（集中於二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區）、土城區（集中於捷運頂埔站）、中和區（集中於捷運景安站、景平站、中和國小、國中學區）、林口區（集中於第三期市地重劃區）各 4 件，上述 6 個行政區申報總件數占全市總件數 74%。

經統計申報總戶數以新莊區最高 1786 戶，其次為新店區 1121 戶、板橋區 916 戶、林口區 613 戶、三重區 606 戶、中和區 409 戶、土城區 388 戶，上述 7 個行政區申報總戶數 5,839 戶約占全市比率 90%（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 36 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 22 件，占比 56.4%(詳表 5)。

表 4 114 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		
	113Q4案 件數	114Q1案 件數	增減 幅度									
全市	38	36	-5.3%	3	3	0.0%	41	39	-4.88%	5,863	6,496	10.8%
板橋區	5	5	0.0%	0	0	0.00%	5	5	0.00%	811	916	12.9%
土城區	1	2	100.0%	0	2	0.00%	1	4	300.00%	151	388	157.0%
中和區	4	4	0.0%	0	0	0.00%	4	4	0.00%	591	409	-30.8%
永和區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	322	0	-100.0%
新莊區	3	7	133.3%	0	1	0.00%	3	8	166.67%	431	1786	314.4%
泰山區	1	1	0.0%	1	0	-100.0%	2	1	-50.00%	291	171	-41.2%
五股區	1	2	100.0%	0	0	0.00%	1	2	100.00%	124	89	-28.2%
林口區	4	4	0.0%	1	0	-100.0%	5	4	-20.00%	1065	613	-42.4%
三重區	6	4	-33.3%	0	0	0.00%	6	4	-33.33%	919	606	-34.1%
蘆洲區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
新店區	4	3	-25.0%	0	0	0.00%	4	3	-25.00%	361	1121	210.5%
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	2	1	-50.0%	0	0	0.00%	2	1	-50.00%	126	95	-24.6%
三峽區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.00%	17	144	747.1%
鶯歌區	2	0	-100.0%	0	0	0.00%	2	0	-100.00%	329	0	-100.0%
汐止區	0	0	0.00%	1	0	-100.0%	1	0	-100.00%	88	0	-100.0%
金山區	0	1	0.00%	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	117	0.00%
萬里區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
淡水區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.00%	171	41	-76.0%
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	-100.00%	66	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 5 114 年第 1 季預售屋建案資訊-戶數 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	22	5	9	3	0	0	39
比例	56.4%	12.8%	23.1%	7.9%	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 114 年 3 月 31 日止全市申報定型化契約累計共計 766 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。另考量備查之預售屋買賣契約書版本眾多，為解決前述人工作業困難，自 113 年度規劃利用 AI 人工智慧達到特定目標或做出合理決策，嗣於 113 年 12 月 27 日本局首創「預售屋契約 AI 比對系統」透過本系統以科技輔助審查模式。

自 110 年 7 月 1 日預售屋全面納管後的申報案件，至 114 年 3 月 31 日止，申報備查定型化契約共計 766 件，主要集中在三重、板橋、林口、新店、淡水、土城、新莊等行政區，占全市比例約 69.7%（詳表 6）。

- 預售屋建案違規裁處共計 66 萬元

114 年第 1 季預售屋建案違規裁處案件，實價登錄逾期或不實申報裁罰 45 萬元、房地買賣預約單不符規定裁罰 21 萬元，共計裁罰 66 萬元（詳表 7）。

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 114 年第 1 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	766	100.0%
板橋區	92	12.0%
土城區	56	7.3%
中和區	44	5.7%
永和區	17	2.2%
新莊區	59	7.7%
泰山區	24	3.1%
五股區	31	4.0%
林口區	88	11.5%
三重區	115	15.0%
蘆洲區	14	1.8%
新店區	65	8.5%
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	16	2.1%
三峽區	14	1.8%
鶯歌區	32	4.2%
汐止區	13	1.7%
金山區	6	0.8%
萬里區	0	0.0%
淡水區	59	7.7%
三芝區	2	0.3%
石門區	0	0.0%
八里區	19	2.5%
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 7 114 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
預售屋實價登錄	銷售預售屋者或不動產代銷業者未於解約與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	45 萬元
房地買賣預約單	房地買賣預約單有不利買受人之事項	21 萬元
	合計	66 萬元

資料來源：新北市政府地政局