

## 新北市 113 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：113 年 12 月 12 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

- 113 年第 3 季預售屋實價登錄申報案件計 4,185 件，總金額達 907.7 億元

統計交易期間 113 年第 3 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 4,185 件，交易量較上季減少 37.1%；總成交金額達 907.7 億元，較上季減少 37.1%。

- 113 年第 3 季預售屋申報件數及成交總金額均以三重區居首。

113 年第 3 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以三重區 1,049 件居首，其次為林口區 736 件、淡水區 520 件、土城區 395 件、板橋區 332 件、新店區 184 件、鶯歌區 175 件，上述 7 個行政區申報總件數約占全市總件數 81.0%；經統計成交總金額則以三重區 238 億元居首，其次為林口區 165.4 億元、板橋區 92.1 億元、淡水區 73.5 億元、土城區 70.6 億元、中和區 58.1 億元、新店區 50 億元，上述 7 個行政區成交總金額占全市成交總金額 82.4%(詳表 1)。

相較於上季，淡水區申報件數減少最多(減少 619 件，變動率 -54.3%)，其次為新莊區(減少 411 件，變動率 -76.4%)、中和區(減少 402 件，變動率 -70.2%)；而其餘各區件數大多亦呈現減少趨勢。

第 3 季成交總金額以中和區減少最多(減少 115.2 億元，變動率 -66.5%)，其次為三重區(減少 102.8 億元，變動率 -30.2%)、新莊區(減少 96.7 億元，變動率 -76.1%)；而其餘各區成交總金額多數亦呈現減少趨勢。

表 1 全市各行政區 113 年第 3 季預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	113 年第 2 季		113 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	594	156.8	332	92.1	-262	-44.1%	-64.7	-41.3%
土城區	730	157.2	395	70.6	-335	-45.9%	-86.6	-55.1%
中和區	573	173.3	171	58.1	-402	-70.2%	-115.2	-66.5%
永和區	26	9.0	65	15.6	39	150.0%	6.6	73.1%
新莊區	538	126.9	127	30.3	-411	-76.4%	-96.7	-76.1%
泰山區	309	63.2	145	37.4	-164	-53.1%	-25.8	-40.8%
五股區	203	34.2	143	24.0	-60	-29.6%	-10.2	-29.9%
林口區	681	155.4	736	165.4	55	8.1%	10.0	6.4%
三重區	1362	340.9	1049	238.0	-313	-23.0%	-102.8	-30.2%
蘆洲區	59	9.6	59	14.2	0	0.0%	4.6	48.5%
新店區	118	22.3	184	50.0	66	55.9%	27.7	124.3%
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	30	4.2	11	1.9	-19	-86.7%	-2.2	-53.8%
三峽區	51	6.5	34	3.9	-17	-33.3%	-2.6	-39.5%
鶯歌區	181	25.0	175	26.4	-6	-3.3%	1.3	5.4%
汐止區	25	3.7	13	2.5	-12	-48.0%	-1.2	-33.6%
金山區	19	2.1	4	0.5	-15	-78.9%	-1.62	-77.9%
萬里區	0	0	0	0	0	0	0	0
淡水區	1139	151.8	520	73.5	-619	-54.3%	-78.3	-51.6%
八里區	9	1.3	20	3.1	11	122.2%	1.7	133.0%
三芝區	4	0.5	2	0.2	-2	-50.0%	-0.3	-64.3%
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	6651	1443.9	4185	907.7	-2466	-37.1%	-536.2	-37.1%

資料來源：新北市政府地政局

- 113 年第 3 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。

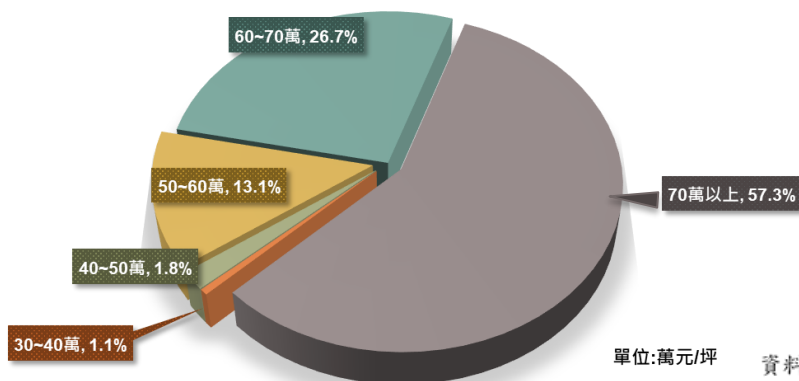
新北市傳統房價蛋黃區係指原屬改制前臺北縣 10 個縣轄市，分別為板橋區、土城區、永和區、中和區、三重區、蘆洲區、新莊區、新店區、樹林區、汐止區等 10 個行政區，因區域交通便捷、生活機能完善，加上有整體開發區的規劃，吸引人口進駐，不動產市場交易較為熱絡。

113 年第 3 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 73.8%，較上季相同區間增加 16.5%，而 60 萬至 70 萬元區間占比居次，為 18.9%，較上季相同區間減少 7.8%；成交總價區間則以 2000 萬至 2500 萬元為主流，占比 32%，較上季相同區間增加 3.3%，而次多的 1500 萬至 2000 萬元及 3000 萬元以上區間占比，則分別較上季相同區間增加 3.1%及減少 3.4%（詳圖 1、2）。

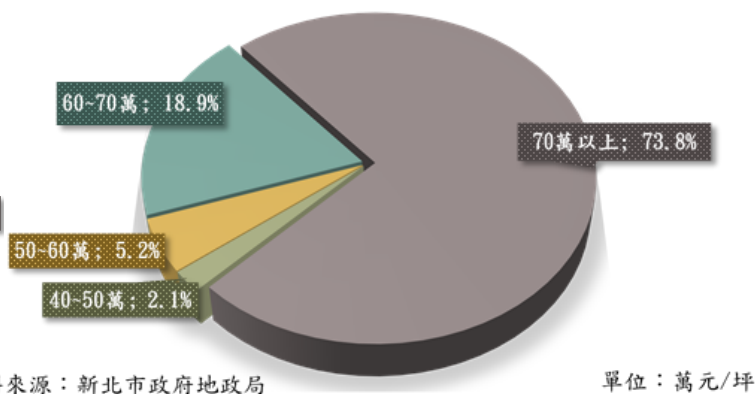
其他非屬蛋黃區之行政區 113 年第 3 季每坪單價 50 萬元以上之案件占整體之 52.4%，較上季增加 6.3%；總價部分以 1000 萬至 1500 萬元為大宗，占比 33.7%，較上季減少 2.4%，而 1500 萬至 2000 萬占比 28%、2000 萬至 2500 萬元占比 15%及 2500 萬元以上區間占比 18.4%，均較上季相同區間增加 0.4%、0.4%及 6.8%（詳圖 3、4）。

圖 1 新北市 113 年 Q3 蛋黃區交易單價占比分析

113Q2蛋黃區單價分析



113Q3蛋黃區單價分析



資料來源:新北市政府地政局

圖 2 新北市 113 年 Q3 蛋黃區交易總價占比分析

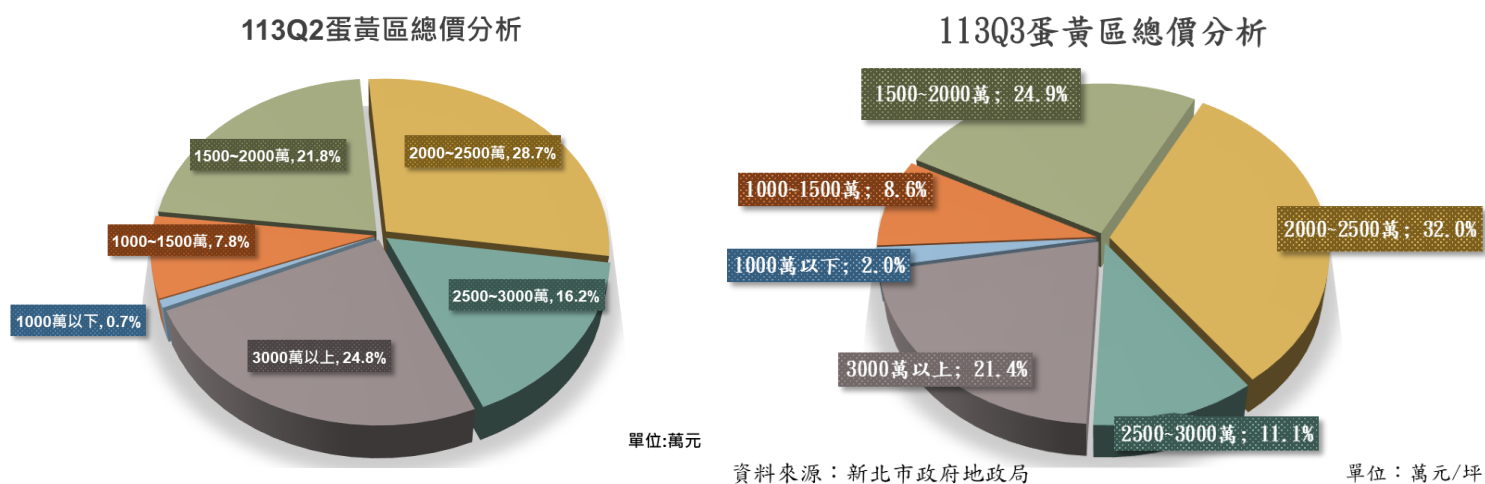


圖 3 新北市 113 年 Q3 非蛋黃區交易單價占比分析

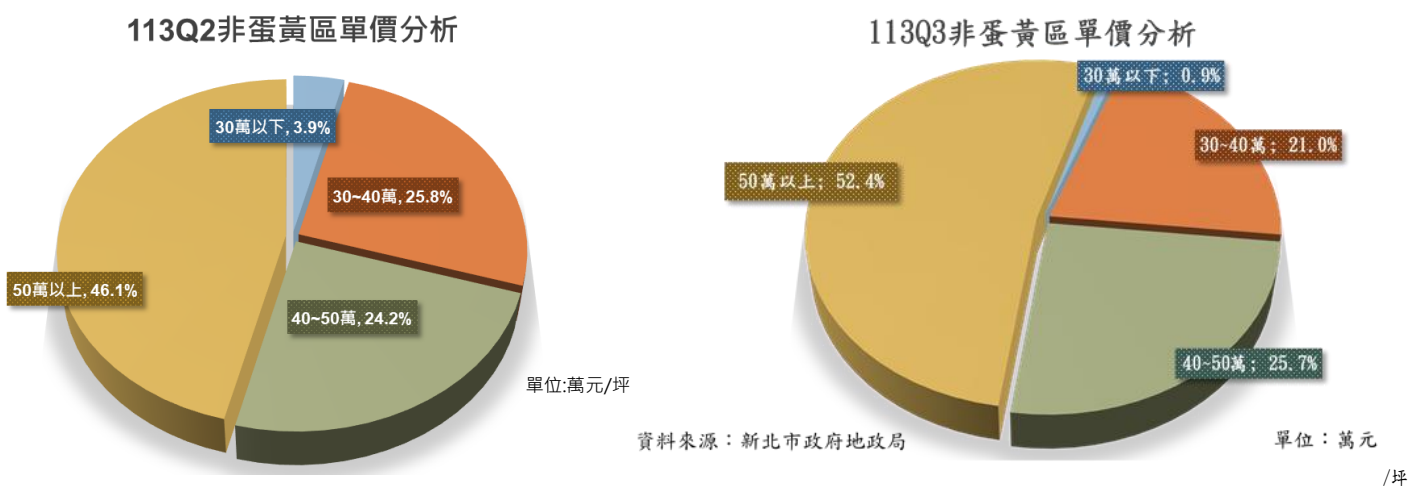
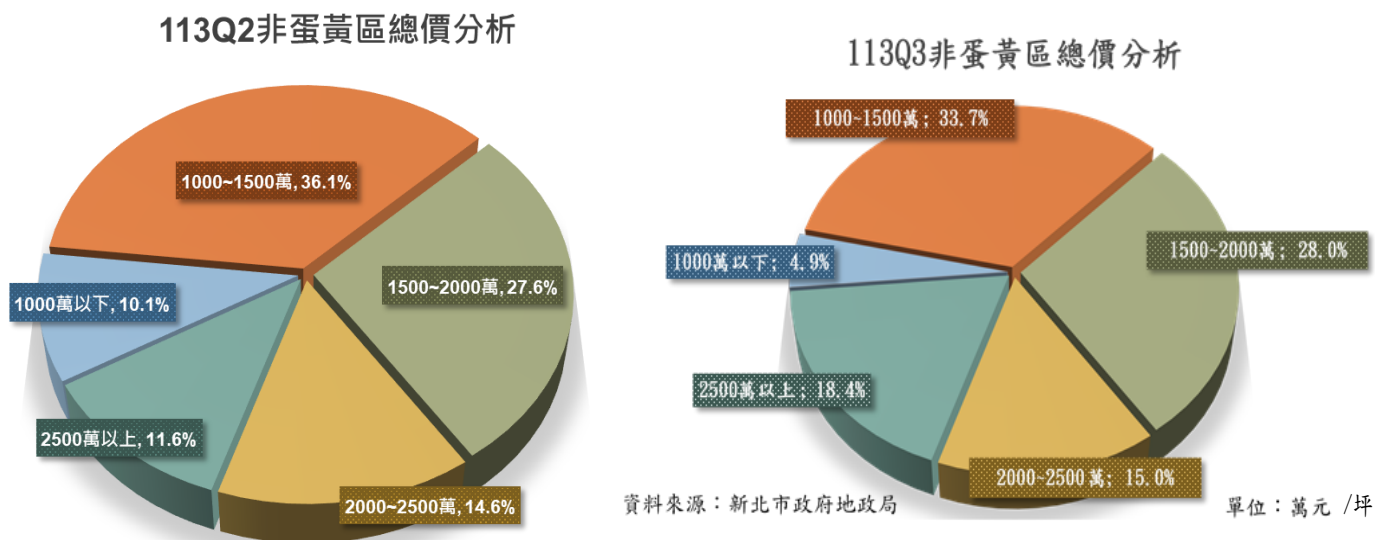


圖 4 新北市 113 年 Q3 非蛋黃區交易總價占比分析



- 113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。

113年第3季蛋黃區各建物面積成交均價分別為79.7萬元/坪(20坪以下)、76.6萬元/坪(20-35坪)、75.5萬元/坪(35-50坪)、76.7萬元/坪(50坪以上)(詳圖5),與上季相較,各坪數區間皆呈現上漲趨勢,其中20-35坪交易均價上漲幅度最大(11.79%),其原因係該區間物件上季土城區交易案件較多,每坪單價多為60.1萬元至70萬元,本季三重區之高單價案件大幅增加,每坪單價約在70萬元至87.4萬元,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58.8萬元/坪(20坪以下)、51.5萬元/坪(20-35坪)、51.6萬元/坪(35-50坪)、55.1萬元/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35-50坪交易均價上漲幅度最大(12.45%),其原因係該區間物件上季主要交易在淡水區,單坪價格較低,每坪單價30萬元至40萬元,而本季主要交易在林口區,每坪單價60.1萬元至70萬元,致本季35-50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

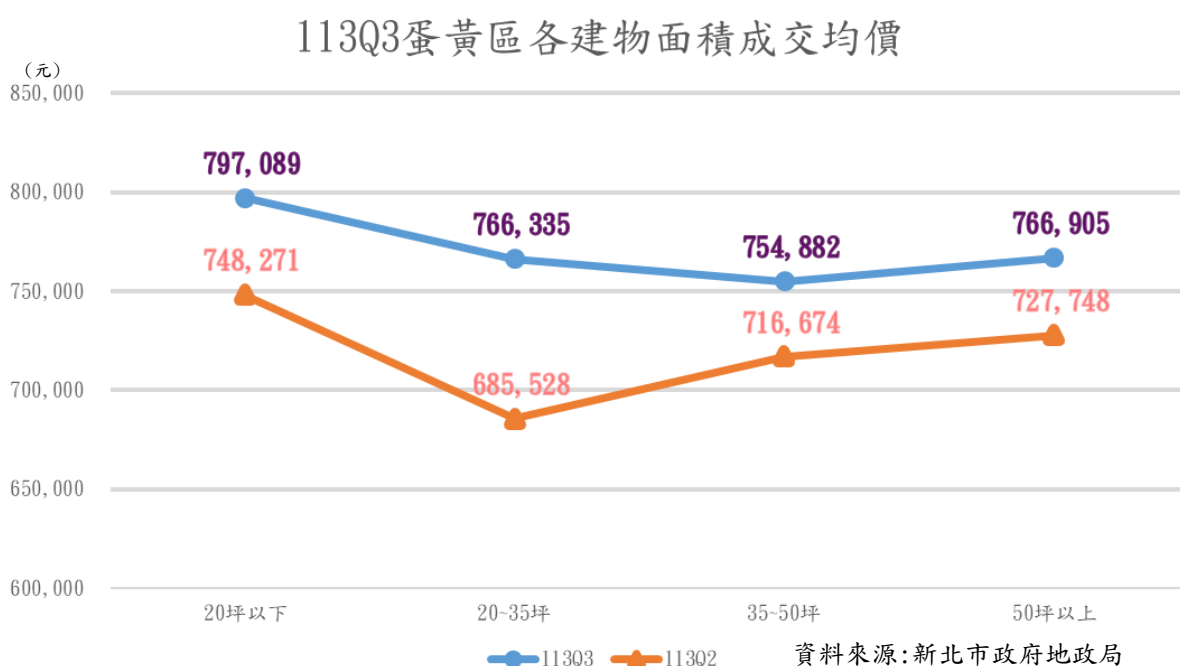
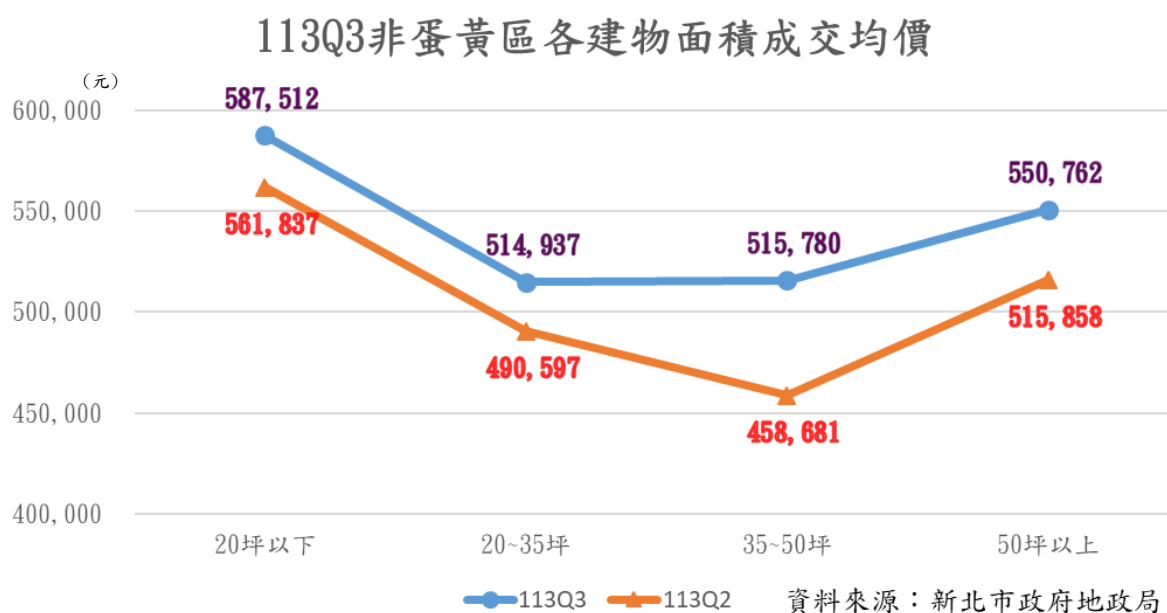


圖 6 新北市非蛋黃區各建物面積成交均價分析



- 113 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 41 坪-54 坪為主、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗。

113 年第 3 季預售屋成交案件數量較多之交易熱區依件數為三重區、林口區、淡水區、土城區、板橋區、新店區、鶯歌區、中和區、泰山區、五股區及新莊區等，成交均價板橋區 83.4 萬元居首，新店區 79.9 萬元緊追在後，其次為中和區、三重區、新莊區及土城區，每坪單價 69.5 萬元至 77.2 萬元，再來是單價 53.2 萬元至 61.6 萬元之泰山區、林口區及五股區，最後則為鶯歌區及淡水區每坪成交均價 45 萬元及 38.1 萬元（詳圖 7）。

與前季相比，113 年第 3 季成交均價除淡水區外，各區均呈現上漲趨勢，新店區、土城區及泰山區分別上漲 49.1%、8.5%及 7.6%，分析成交均價上漲較多原因，主要係本季新店區鄰近捷運七張站、央北開發區有交易單價每坪 80 萬元以上的大批成交案例，相較上季交易以單價約 45 萬元之安坑地區山坡地社區為主，致成交均價上漲較多；土城區主要係因中央路四段大批預售屋成交案例，每坪單價約 67-85 萬元，致本季均價上漲較多；泰山區主要係因信華六

街大批預售屋成交案例，每坪單價約 60-65 萬元以上，致本季均價上漲較多。淡水區本季因總量較上季 1139 件減少至 520 件，本季交易與上季相較無每坪單價 60 萬元以上案件，致整體均價從每坪 38.9 萬元跌至 38.1 萬元，成為交易熱區中唯一一個均價下跌區，跌幅 1.98%。

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 41 坪至 54 坪。而平均總價以中和區 3,724 萬元最高；板橋區、新店區次之，分別為 3,470 萬元、3,401 萬元；三重區、泰山區、林口區、新莊區及土城區則介於 2,354 萬至 2,825 萬元間，最後鶯歌區、淡水區則分別為 1,831 萬元、1,656 萬元(詳表 2)。

圖 7 交易熱區各季成交均價分析

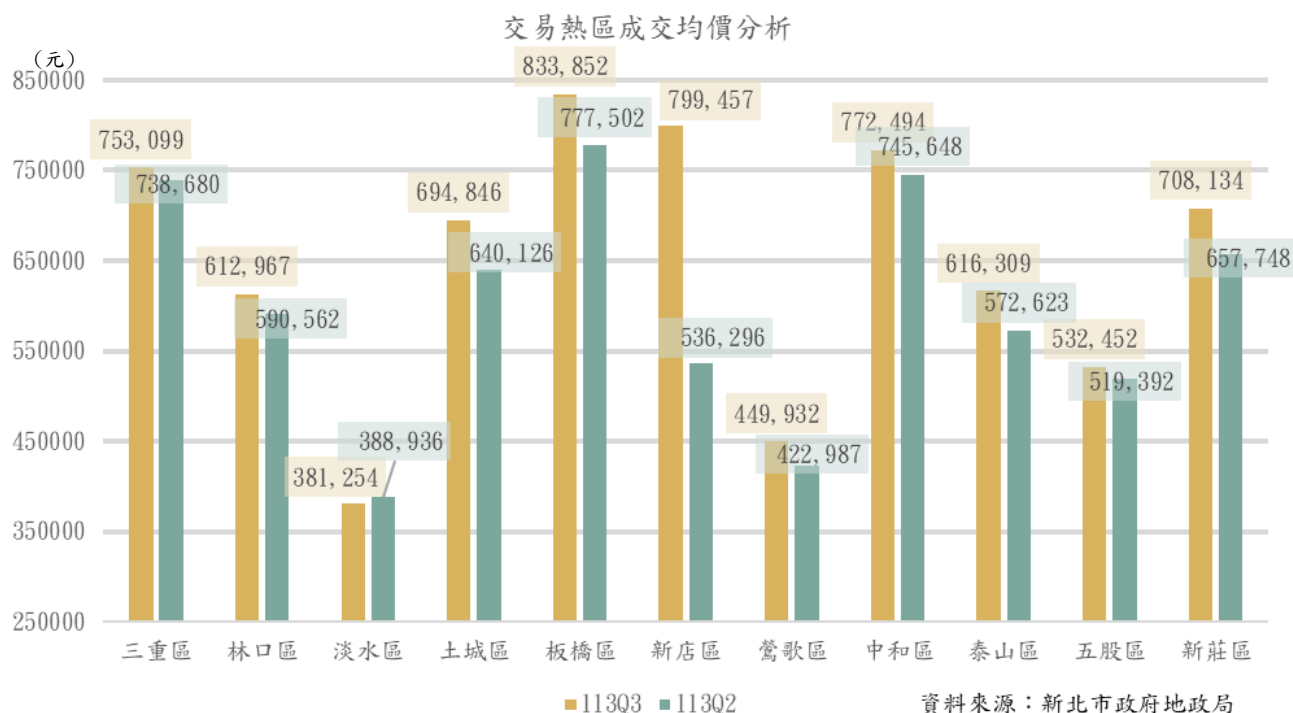


表 2 預售屋交易熱區主流產品分析

	建物面積 (含車位)(坪)	格局	平均總價
三重區	43.27	3 房 2 廳 2 衛	\$2825 萬元
林口區	48.43	3 房 2 廳 2 衛	\$2685 萬元
淡水區	48.05	3 房 2 廳 2 衛	\$1656 萬元
土城區	41.11	3 房 2 廳 2 衛	\$2354 萬元
板橋區	45.60	3 房 2 廳 2 衛	\$3470 萬元
鶯歌區	44.37	3 房 2 廳 2 衛	\$1831 萬元
中和區	54.31	3 房 2 廳 2 衛	\$3724 萬元
新店區	50.80	3 房 2 廳 2 衛	\$3401 萬元
泰山區	49.56	3 房 2 廳 2 衛	\$2784 萬元
新莊區	44.55	3 房 2 廳 2 衛	\$2606 萬元

資料來源：新北市政府地政局



➤ 預售屋資訊申報動態

- 113 年第 3 季預售屋建案申報備查計 55 件，總戶數為 8,524 戶，委託代銷業銷售總金額 1,102 億元

統計 113 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 55 件，總戶數為 8,524 戶，分別較前一季 54 件及 5,847 戶增加 1.85%、45.8%；其中銷售方式，本季建設公司自售計 8 件，委託不動產代銷業銷售共 47 件，代銷總金額達 1,128 億元，較上季委託代銷總件數 42 件及代銷總金額 1,705 億元增加 11.9%、減少 33.8%(詳表 3)。

表 3 113 年第 3 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		
	113Q2	113Q3	增減幅度	113Q2	113Q3	增減幅度
案件數	12	8	-33.3%	42	47	11.9%
代銷總金額(億)	-	-	-	1705	1128	-33.8%

資料來源：新北市政府地政局

- 預售屋建案申報住家件數以林口區為首、總戶數以淡水區為首，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，以林口區 12 件(集中於林口新市鎮第三期市地重劃區)居首，其次為三重 9 件(集中於仁義自辦市地重劃區、二重疏洪道兩側市地重劃區)、板橋、土城、中和區各 4 件(集中在江翠北側地區市地重劃區、捷運頂埔站、中原站等)，上述 5 個行政區申報總件數占全市總件數 60%。

經統計申報總戶數以淡水區最高 2265 戶，其次為三重區 1474 戶、林口區 1242 戶、新店區 758 戶、中和區 662 戶、土城區 461 戶，上述 6 個行政區申報總戶數 6,862 戶約占全市比率 81%(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 51 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 34 件，占比 61.8%(詳表 5)。

表 4 113 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		
	113Q2案 件數	113Q3案 件數	增減 幅度	113Q2案 件數	113Q3案 件數	增減 幅度	113Q2案 件數	113Q3案 件數	增減 幅度	113Q2案 件數	113Q3案 件數	增減 幅度
全市	47	51	8.5%	7	4	-42.9%	54	55	1.85%	5,847	8,524	45.8%
板橋區	6	4	-33.3%	2	0	-100.0%	8	4	-50.00%	762	316	-58.5%
土城區	3	4	33.3%	3	0	-100.0%	6	4	-33.33%	635	461	-27.4%
中和區	3	3	0.0%	1	1	0.0%	4	4	0.00%	1,539	662	-57.0%
永和區	1	2	100.0%	0	0	0.00%	1	2	100.00%	58	276	375.9%
新莊區	1	0	-100.0%	0	1	0.00%	1	1	0.00%	16	35	118.8%
泰山區	0	1	-	0	0	0.00%	0	1	-	0	189	-
五股區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.00%	71	71	0.0%
林口區	12	12	0.0%	0	0	0.00%	12	12	0.00%	807	1,242	53.9%
三重區	6	9	50.0%	0	0	0.00%	6	9	50.00%	625	1,474	135.8%
蘆洲區	2	2	0.0%	0	1	0.00%	2	3	50.00%	169	100	-40.8%
新店區	2	2	0.0%	0	1	0.00%	2	3	50.00%	189	758	301.1%
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	2	0.0%	1	0	-100.0%	2	2	0.00%	79	78	-1.3%
三峽區	2	1	-50.0%	0	0	0.00%	2	1	-50.00%	173	38	-78.0%
鶯歌區	2	3	50.0%	0	0	0.00%	2	3	50.00%	331	231	-30.2%
汐止區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	59	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	2	2	0.0%	0	0	0.00%	2	2	0.00%	305	2,265	642.6%
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	3	200.0%	0	0	0.00%	1	3	200.00%	29	328	1031.0%
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 5 113 年第 3 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	34	13	4	3	0	1	55
比例	61.8%	23.6%	7.3%	5.5%	0.0%	1.8%	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 113 年 9 月 30 日止全市申報定型化契約累計共計 692 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 113 年 9 月 30 日止，申報備查定型化契約共計 692 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 69.9%（詳表 6）。

- 預售屋建案違規裁處共計 111 萬元

113 年第 3 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 168 萬元、買賣定型化契約不符規定裁罰 12 萬元，共計裁罰 180 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 113 年第 3 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	692	100.0%
板橋區	82	11.8%
土城區	53	7.7%
中和區	36	5.2%
永和區	16	2.3%
新莊區	49	7.1%
泰山區	22	3.2%
五股區	28	4.0%
林口區	80	11.6%
三重區	105	15.2%
蘆洲區	14	2.0%
新店區	58	8.4%
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	13	1.9%
三峽區	12	1.7%
鶯歌區	30	4.3%
汐止區	13	1.9%
金山區	5	0.7%
萬里區	0	0.0%
淡水區	57	8.2%
三芝區	2	0.3%
石門區	0	0.0%
八里區	17	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 7 113 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
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	168 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
合計		180 萬元

資料來源：新北市政府地政局