

新北市 113 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：113 年 9 月 19 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 2 季預售屋實價登錄申報案件計 6,651 件，總金額達 1443.9 億元

統計交易期間 113 年第 2 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 6,651 件，交易量較上季增加 32.5%；總成交金額達 1443.9 億元，較上季增加 39.4%。

- 113 年第 2 季預售屋申報件數及成交總金額均以三重區居首。

113 年第 2 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以三重區 1,362 件居首，其次為淡水區 1,139 件、土城區 730 件、林口區 681 件、板橋區 594 件、中和區 573 件、新莊區 538 件，上述 7 個行政區申報總件數約占全市總件數 84.5%；經統計成交總金額則以三重區 340.9 億元居首，其次為中和區 173.2 億元、土城區 157.2 億元、板橋區 156.8 億元、林口區 155.4 億元、淡水區 151.8 億元、新莊區 126.9 億元，上述 7 個行政區成交總金額占全市成交總金額 87.4%(詳表 1)。

相較於上季，三重區申報件數增加最多(增加 565 件，變動率 70.9%)，其次為淡水區(增加 349 件，變動率 44.2%)、新莊區(增加 261 件，變動率 94.2%)；而其餘各區件數大多亦呈現增加趨勢。

第 2 季成交總金額以三重區增加最多(增加 170.6 億元，變動率 100.1%)，其次為新莊區(增加 55.5 億元，變動率 77.7%)、淡水區(增加 51.3 億元，變動率 51%)；而其餘各區成交總金額多數亦呈現增加趨勢。

表 1 全市各行政區 113 年第 2 季預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	113 年第 1 季		113 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	634	141.1	594	156.8	-40	-6.3%	15.7	11.1%
土城區	702	152	730	157.2	28	4.0%	5.2	3.4%
中和區	473	136	573	173.3	100	21.1%	37.3	27.4%
永和區	83	26.8	26	9.0	-57	-68.7%	-17.7	-66.2%
新莊區	277	71.4	538	126.9	261	94.2%	55.5	77.7%
泰山區	195	37.2	309	63.2	114	58.5%	26.0	70.0%
五股區	165	25.7	203	34.2	38	23.0%	8.5	32.9%
林口區	570	114.4	681	155.4	111	19.5%	41.0	35.9%
三重區	797	170.3	1362	340.9	565	70.9%	170.6	100.1%
蘆洲區	14	2.1	59	9.6	45	321.4%	7.5	361.4%
新店區	149	32.2	118	22.3	-31	-20.8%	-9.9	-30.7%
深坑區	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
石碇區	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
坪林區	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
烏來區	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
樹林區	6	1.1	30	4.2	24	216.7%	3.0	268.1%
三峽區	17	2.3	51	6.5	34	200.0%	4.2	185.9%
鶯歌區	65	10.1	181	25.0	116	178.5%	14.9	148.2%
汐止區	42	7.3	25	3.7	-17	-40.5%	-3.6	-49.4%
金山區	7	0.6	19	2.1	12	171.4%	1.45	231.3%
萬里區	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
淡水區	790	100.6	1139	151.8	349	44.2%	51.3	51.0%
八里區	30	4.5	9	1.3	-21	-70.0%	-3.1	-70.6%
三芝區	5	0.6	4	0.5	-1	-20.0%	-0.1	-14.2%
石門區	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
瑞芳區	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
平溪區	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
雙溪區	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
貢寮區	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
全市	5021	1036.1	6651	1443.9	1630	32.5%	407.7	39.4%

資料來源：新北市政府地政局

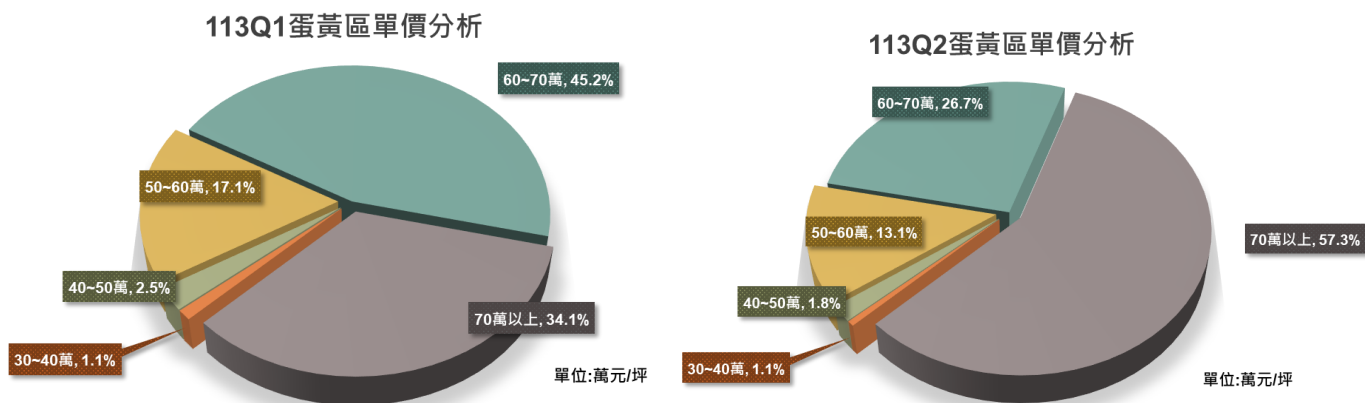
- 113 年第 2 季傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 70 萬元以上，總價以 2000 萬至 2500 萬元為主流；其他行政區成交單價每坪多介於 50 萬元以上，總價以 1000 萬至 1500 萬元為主。

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 2 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 57.3%，較上季相同區間增加 23.2%，而 60 萬至 70 萬元區間占比居次，為 26.7%，較上季相同區間減少 18.5%；成交總價區間則以 2000 萬至 2500 萬元為主流，較上季相同區間增加 1.1%，而 2500 萬至 3000 萬元及 3000 萬元以上區間占比，分別較上季相同區間增加 3.7%及 4.8%（詳圖 1、2）。

其他非屬蛋黃區之行政區 113 年第 2 季每坪單價 50 萬元以上之案件占整體之 46.1%，較上季增加 7.1%；總價部分以 1000 萬至 1500 萬元為大宗，占比為 36.1%，較上季減少 2.3%；1500 萬至 2000 萬占比 27.6%，較上季減少 6.3%，惟 2000 萬至 2500 萬元及 2500 萬元以上區間占比，分別較上季相同區間增加 1.3%及 6.3%（詳圖 3、4）。

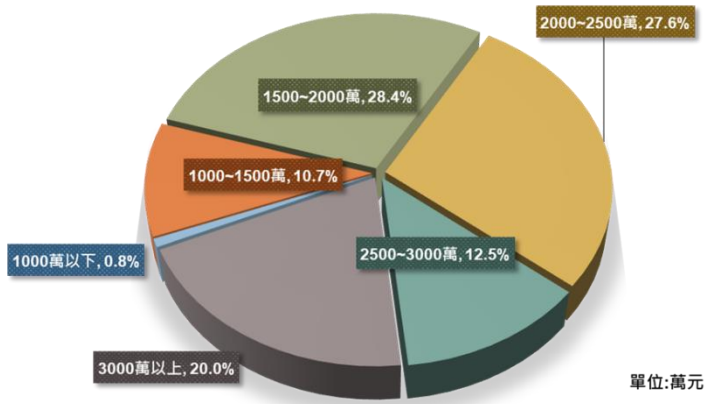
圖 1 新北市 113 年 Q1、Q2 蛋黃區交易單價占比分析



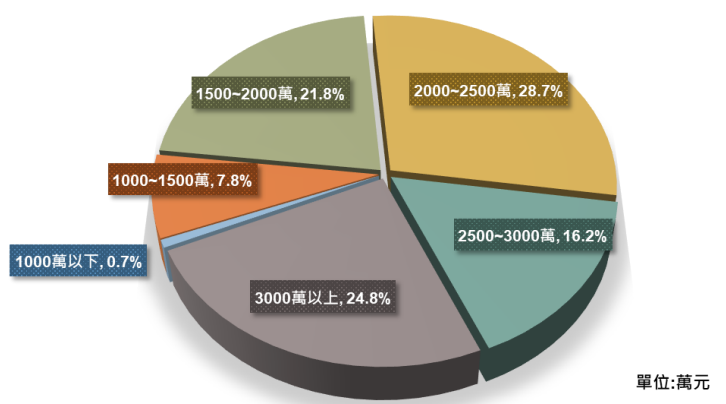
資料來源：新北市政府地政局

圖 2 新北市 113 年 Q1、Q2 蛋黃區交易總價占比分析

113Q1蛋黃區總價分析



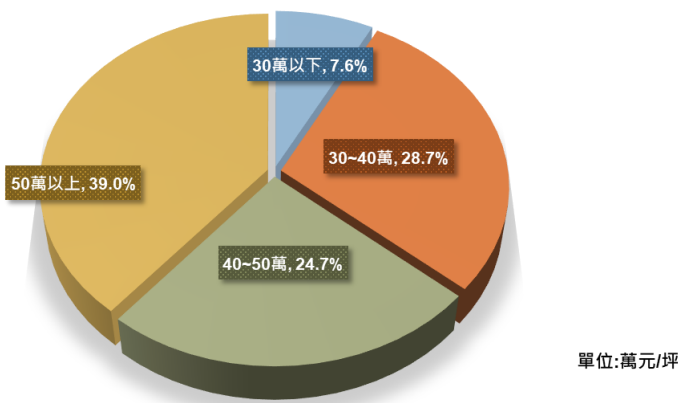
113Q2蛋黃區總價分析



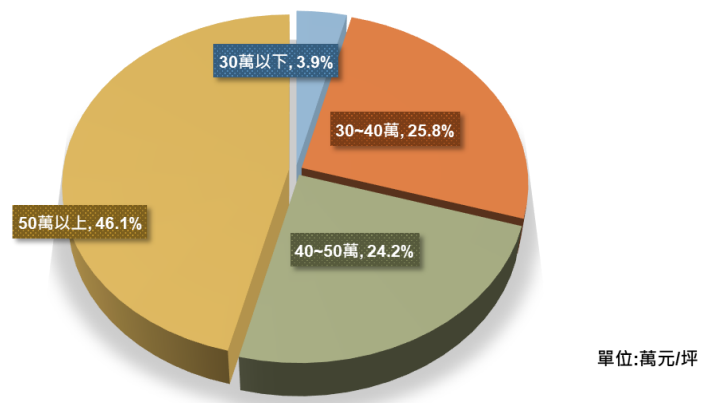
資料來源：新北市政府地政局

圖 3 新北市 113 年 Q1、Q2 非蛋黃區交易單價占比分析

113Q1非蛋黃區單價分析

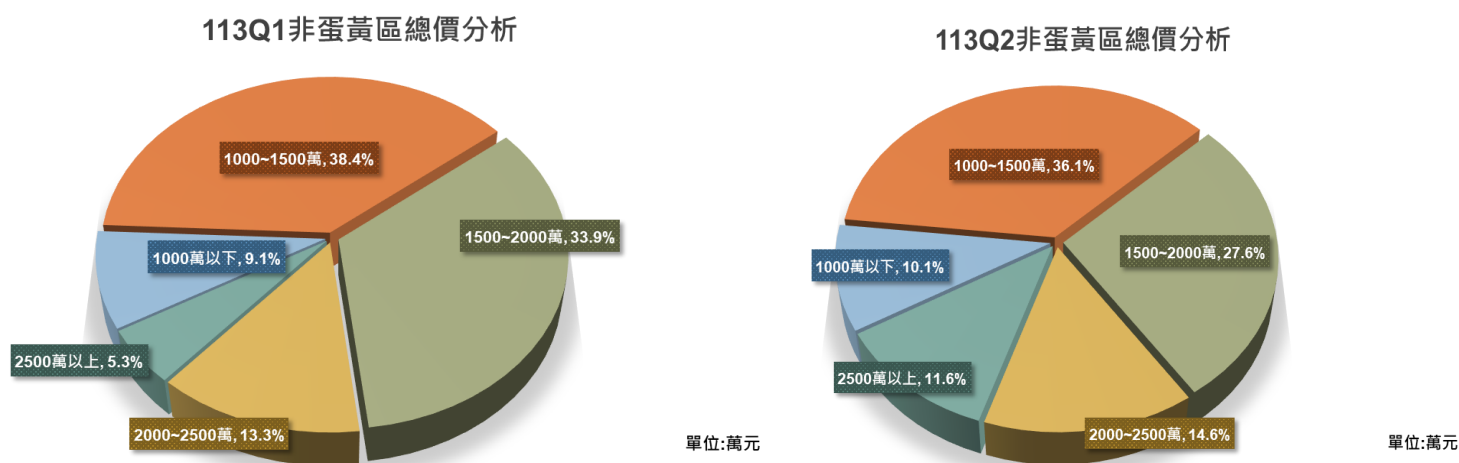


113Q2非蛋黃區單價分析



資料來源：新北市政府地政局

圖 4 新北市 113 年 Q1、Q2 非蛋黃區交易總價占比分析

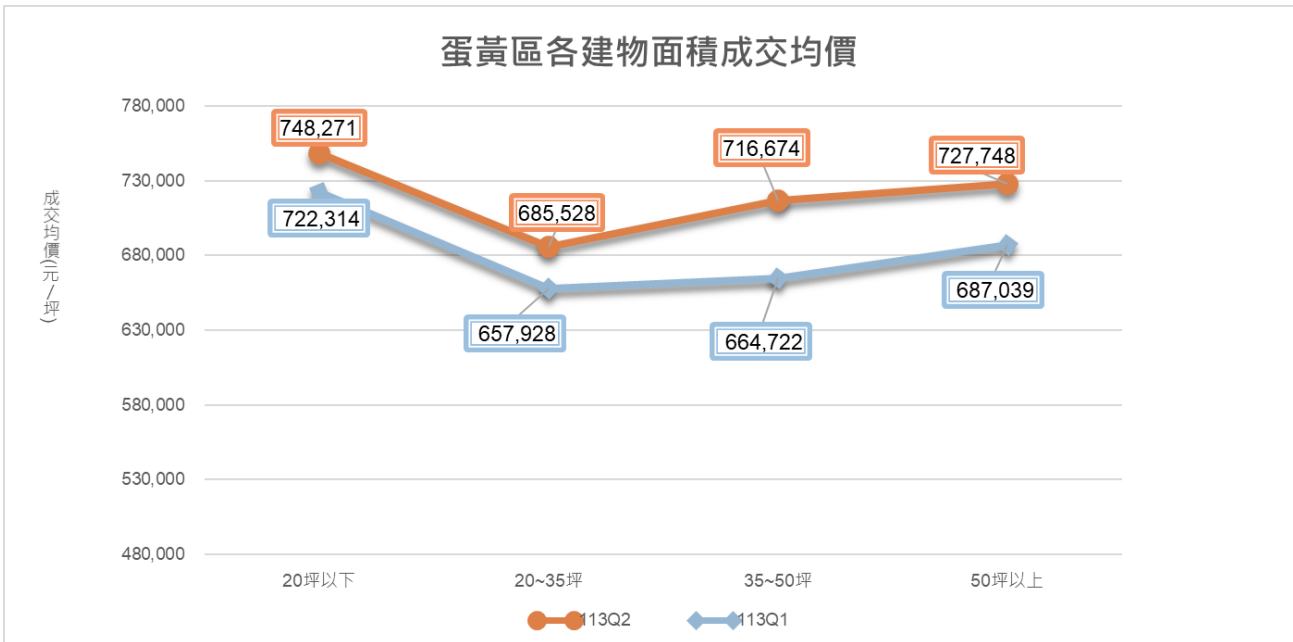


資料來源：新北市政府地政局

- 113 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。

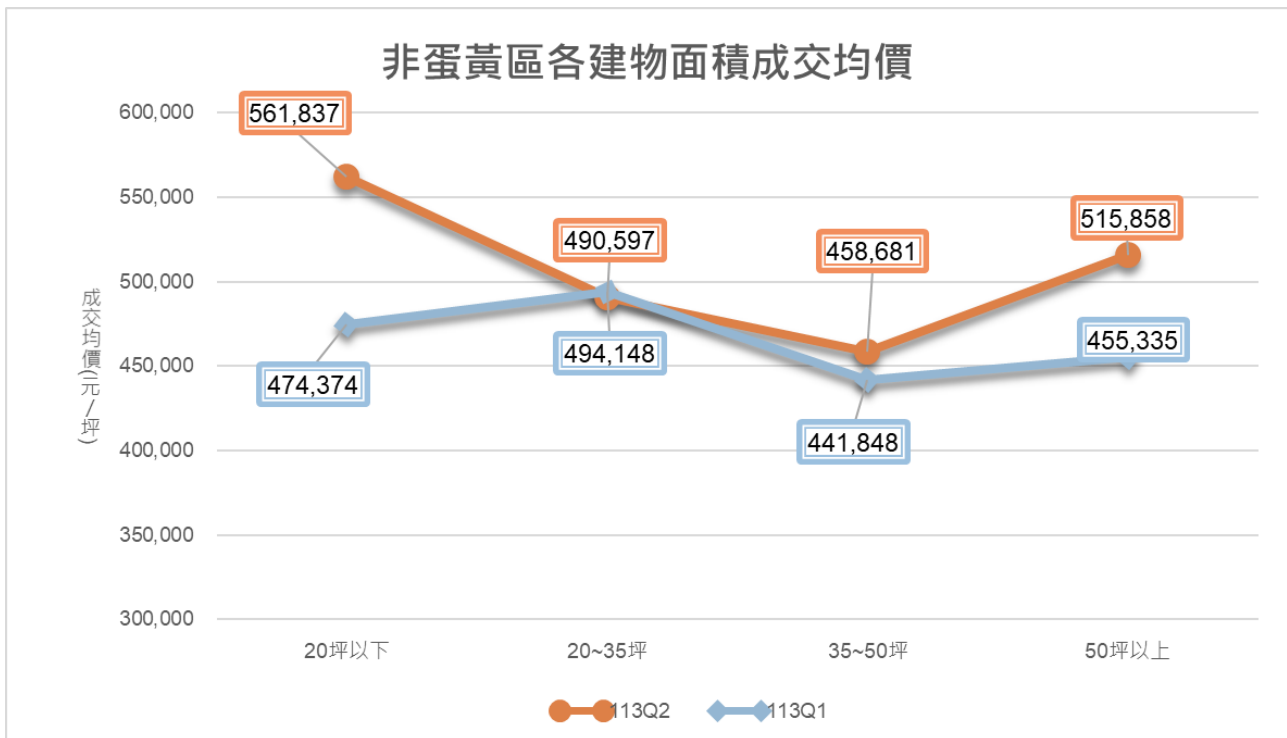
113 年第 2 季蛋黃區各建物面積成交均價分別為 74.8 萬元/坪(20 坪以下)、68.6 萬元/坪(20-35 坪)、71.7 萬元/坪(35-50 坪)、72.8 萬元/坪(50 坪以上) (詳圖 5)，與上季相較，各坪數區間皆呈現上漲趨勢，其中 35-50 坪交易均價上漲幅度最大 (7.82%)，其原因係上季土城區交易案件較多，每坪單價多為 50 萬至 60 萬元，本季中和區之高單價案件大幅增加，每坪單價約在 70 萬元以上，致本季成交均價上漲較多；而其他非屬蛋黃區各建物面積成交均價分別為 56.2 萬元/坪(20 坪以下)、49.1 萬元/坪(20-35 坪)、45.9 萬元/坪(35-50 坪)、51.6 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上漲幅度較為明顯，其原因係上季主要交易在淡水區，單坪價格較低，每坪單價 28.3 萬元至 59.4 萬元，本季主要交易在林口區，每坪單價 44.5 萬元至 76.7 萬元，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

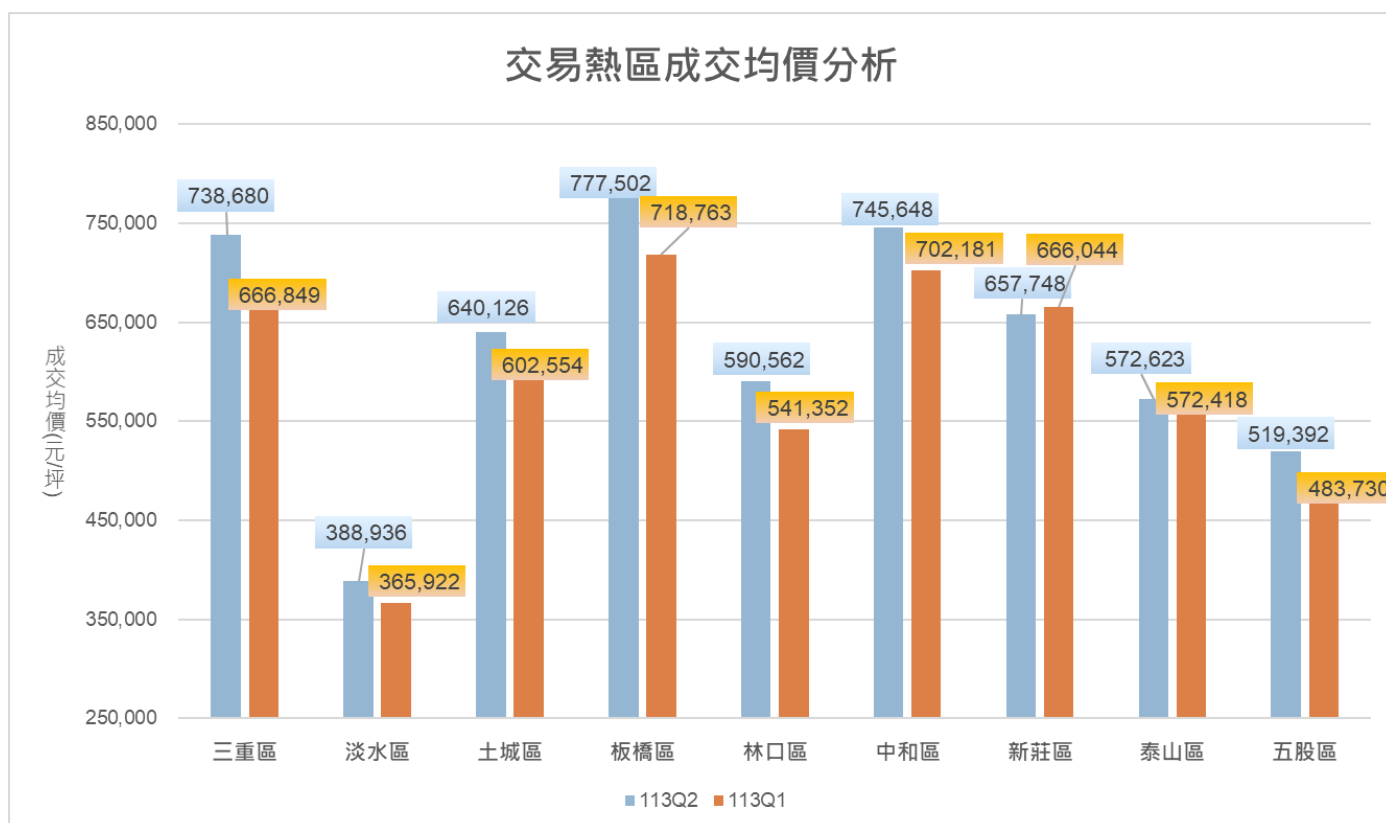
- 113 年第 2 季預售屋交易熱區成交均價以板橋區居首。主流產品建物面積以 40 坪-55 坪為主、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗。

113 年第 2 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、板橋區、中和區、新莊區、泰山區及五股區等，成交均價板橋區、中和區、三重區、新莊區及土城區，每坪單價 64 萬元至 77.8 萬元，其次泰山區、林口區、五股區成交均價每坪 51.9 萬元至 59.1 萬元，最後則為淡水區每坪成交均價 36.6 萬元（詳圖 7）。

與前季相比，113 年第 2 季三重區、林口區及板橋區成交均價分別上漲 10.8%、9.1%及 8.2%，其餘行政區亦呈現上漲，分析成交均價上漲較多原因，主要係本季新北大道一段及忠孝路三段口、頂文二街大批預售屋成交案例，交易單價多為每坪 70 萬元以上，致本季三重區成交均價上漲較多；林口區主要係因中山路大批預售屋成交案例，每坪單價約 50-60 萬元，致本季均價上漲較多；板橋區主要係因南雅南路二段、四維路大批預售屋成交案例，每坪單價約 70 萬元以上，致本季均價上漲較多。

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 40 坪至 55 坪。而平均總價以中和區 3,452 萬元最高；板橋區、三重區次之，分別為 3,123 萬元、3,042 萬元；新莊區、林口區、土城區及泰山區則介於 2,254 萬至 2,529 萬元間，最後五股區、淡水區則分別為 1,850 萬元、1,598 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
中和區	54.52	3 房 2 廳 2 衛	\$3452 萬元
新莊區	45.72	3 房 2 廳 2 衛	\$2529 萬元
三重區	48.08	3 房 2 廳 2 衛	\$3042 萬元
板橋區	44.78	3 房 2 廳 2 衛	\$3123 萬元
土城區	43.97	3 房 2 廳 2 衛	\$2423 萬元
泰山區	45.40	3 房 2 廳 2 衛	\$2254 萬元
林口區	48.61	3 房 2 廳 2 衛	\$2443 萬元
五股區	40.03	3 房 2 廳 2 衛	\$1850 萬元
淡水區	47.75	3 房 2 廳 2 衛	\$1598 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 2 季預售屋建案申報備查計 54 件，總戶數為 5,847 戶，委託代銷業銷售總金額 1,705 億元

統計 113 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 54 件，總戶數為 5,847 戶，分別較前一季 45 件及 7,143 戶增加 20%、減少 18.1%(詳表 4)；其中銷售方式，本季建設公司自售計 12 件，委託不動產代銷業銷售共 42 件，代銷總金額達 1,705 億元，較上季委託代銷總件數 38 件及代銷總金額 1,013 億元增加 10.5%、68.3%(詳表 3)。

表 3 113 年第 2 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		
	113Q1	113Q2	增減幅度	113Q1	113Q2	增減幅度
案件數	7	12	71.4%	38	42	+10.5%
代銷總金額(億)	-	-	-	1013	1705	+68.3%

資料來源：新北市政府地政局

- 預售屋建案申報住家件數、總戶數分別以林口區為首，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，其次為板橋 8 件(集中於江翠北側地區市地重劃區)、土城、三重區各 6 件(集中於二重疏洪道兩側市地重劃區、土城暫緩發展區及附近地區市地重劃區)、中和區 4 件(近永平國小、近中和交流道)，上述 5 個行政區申報總件數占全市總件數 66.7%。

經統計申報總戶數以中和區最高 1539 戶，其次為林口區 807 戶、板橋區 762 戶、土城區 635 戶、三重區 625 戶、鶯歌區 331 戶、淡水區 305 戶，上述 7 個行政區申報總戶數 5,004 戶約占全市比率 85.6%(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 47 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 38 件，占比 70.4%(詳表 5)。

表 4 113 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		
	113Q1 案件數	113Q2 案件數	增減 幅度	113Q1 案件數	113Q2 案件數	增減 幅度	113Q1 案件數	113Q2 案件數	增減 幅度	113Q1 案件數	113Q2 案件數	增減 幅度
全市	43	47	9.3%	2	7	250.0%	45	54	20.00%	7,143	5,847	-18.1%
板橋區	4	6	50.0%	0	2	0.00%	4	8	100.00%	517	762	47.4%
土城區	4	3	-25.0%	2	3	50.0%	6	6	0.00%	1,104	635	-42.5%
中和區	2	3	50.0%	0	1	0.00%	2	4	100.00%	578	1,539	166.3%
永和區	0	1	0.00%	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	58	0.00%
新莊區	3	1	-66.7%	0	0	0.00%	3	1	-66.67%	420	16	-96.2%
泰山區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	84	0	-100.0%
五股區	5	1	-80.0%	0	0	0.00%	5	1	-80.00%	505	71	-85.9%
林口區	6	12	100.0%	0	0	0.00%	6	12	100.00%	1,595	807	-49.4%
三重區	11	6	-45.5%	0	0	0.00%	11	6	-45.45%	1,772	625	-64.7%
蘆洲區	1	2	100.0%	0	0	0.00%	1	2	100.00%	33	169	412.1%
新店區	1	2	100.0%	0	0	0.00%	1	2	100.00%	6	189	3050.0%
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	2	0.00%	0	1	0.00%	0	2	0.00%	0	79	0.00%
三峽區	0	2	0.00%	0	0	0.00%	0	2	0.00%	0	173	0.00%
鶯歌區	2	2	0.0%	0	0	0.00%	2	2	0.00%	220	331	50.5%
汐止區	0	1	0.00%	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	59	0.00%
金山區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	27	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	1	2	100.0%	0	0	0.00%	1	2	100.00%	236	305	29.2%
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	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.00%	46	29	-37.0%
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 2 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	38	7	2	7	0	0	54
比例	70.4%	13.0%	3.6%	13.0%	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 113 年 6 月 30 日止全市申報定型化契約累計共計 641 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 6 月 30 日止，申報備查定型化契約共計 641 件，主要集中在三重、板橋、林口、淡水、新店、新莊、土城等行政區，占全市比例約 70.4%（詳表 6）。

- 預售屋建案違規裁處共計 111 萬元

113 年第 2 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 33 萬元、買賣定型化契約不符規定裁罰 60 萬元、預售屋契約未備查即銷售裁罰 3 萬元、預售屋預購單記載不利益消費者事項裁罰 15 萬元，共計裁罰 111 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 2 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	641	100.0%
板橋區	78	12.2%
土城區	49	7.6%
中和區	33	5.1%
永和區	14	2.2%
新莊區	49	7.6%
泰山區	21	3.3%
五股區	27	4.2%
林口區	68	10.6%
三重區	96	15.0%
蘆洲區	12	1.9%
新店區	56	8.7%
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	11	1.7%
三峽區	11	1.7%
鶯歌區	27	4.2%
汐止區	13	2.0%
金山區	4	0.6%
萬里區	0	0.0%
淡水區	56	8.7%
三芝區	2	0.3%
石門區	0	0.0%
八里區	14	2.2%
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 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
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	33 萬元
買賣定型化契約	契約書違反應記載及不得記載事項	60 萬元
預售屋備查	預售屋契約未備查即銷售	3 萬元
預售屋預購單	預售屋預購單記載不利益消費者事項	15 萬元
合計		111 萬元

資料來源：新北市政府地政局