

新北市 110 年第 3 季至 111 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：111 年 5 月 17 日

聯絡人：歐彥熙科長

聯絡電話：(02)29684149

➤ 預售屋資訊申報動態

- 自 110 年 7 月 1 日起預售屋建案資訊全面納管計 136 件，總戶數則為 1 萬 6,364 戶

實價登錄 2.0 及預售屋管理新制於 110 年 7 月 1 日上路，其中預售屋建案資訊及買賣定型化契約應於銷售前全面申報備查，統計 110 年 7 月 1 日至 111 年 3 月 31 日止(下稱 110 年第 3 季至 111 年第 1 季)，新北市政府地政局受理全市預售建案申報資訊總計 136 件，總戶數則為 1 萬 6,364 戶。

- 預售屋建案申報件數以新莊區居首、總戶數以淡水區最高，市場推案主流為 149 戶以下住宅

110 年第 3 季至 111 年第 1 季止本市 29 個行政區預售屋建案申報件數，以新莊區 18 件居首(集中於頭前重劃區、新莊副都心、塹仔圳重劃區以及莊北知識產業園區)，其次為林口區 17 件(集中於林口新市鎮第 3 期重劃區)、三重區 15 件(集中於仁義重劃區、二重重劃區)、淡水區 13 件(集中於淡海新市鎮及紅樹林捷運站)、新店區 12 件(集中於央北重劃區)，上述 5 個行政區申報總件數大概為全市總件數 55%。

經統計申報總戶數以淡水區最高 3,027 戶，其次為新莊區 2,785 戶、林口區 1,780 戶、三重區 1,578 戶，上述 4 個行政區申報總戶數 9,170 戶約占全市比率 56%(詳表 1)，另外板橋、土城、

新店、五股 4 個行政區申報總戶數也都超過 900 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 128 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 94 件，占比 69.1%(詳表 2)。

- 本市自 108 年 10 月 1 日起辦理預售屋契約備查機制，至 111 年 3 月 31 日止全市申報定型化契約累計共計 250 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 111 年 3 月 31 日止，申報備查定型化契約共計 250 件，主要集中在三重、板橋、新店、新莊、淡水、林口等行政區，占全市比例約 64%(詳表 3)。

➤ 預售屋建案違規裁處累計共計 451.5 萬元

因應預售屋管理新制自 110 年 7 月 1 日施行，為保障消費者權益，自新制實施後，本局自行辦理或與內政部、行政院消費者保護處、公平交易委員會聯合辦理的預售屋稽查共計 58 場，其中購屋預約單(紅單)內容有不利消費者裁罰 255 萬元、買賣定型化契約不符規定裁罰 60 萬元、未完成備查即進行廣告及銷售行為裁罰 6 萬元、代銷業者未辦理委託代銷契約備查裁罰 15 萬元、實價登錄逾期申報裁罰 18 萬元，樣品屋未申報使用許可裁罰 97.5 萬元，共計裁罰 451.5 萬元。(詳表 4)。

➤ 預售屋實價登錄申報資訊分析

- 110 年第 3 季至 111 年第 1 季預售屋實價登錄申報案件計 1 萬 2,670 件，總金額達 2,089 億元。

自 110 年 7 月 1 日起，預售屋簽訂買賣契約之日起 30 日內均應辦理實價登錄申報作業，統計交易期間自 110 年第 3 季至 111 年第 1 季止，全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 1 萬 2,670 件，總成交金額達 2,089 億元。

- 預售屋申報件數及成交總金額均以板橋區居首

自 110 年第 3 季至 111 年第 1 季止本市 29 個行政區預售屋申報件數，以板橋區 1,865 件居首，其次為三重區 1,627 件、淡水區 1,312 件、林口區 1,203 件、新店區 1,119 件，上述 5 個行政區申報總件數約占全市總件數 56%；經統計成交總金額亦以板橋區 379.9 億元居首，其次為三重區 287.2 億元、新店區 260.4 億元、新莊區 187.1 億元、林口區 184.3 億元，上述 5 個行政區成交總金額占全市成交總金額 62.2%(詳表 5)。

- 傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 50-60 萬元，總價以 1500-2500 萬元為主流；其餘行政區成交單價每坪多為 40 萬元以下，總價以 1500 萬元以下為主。

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，自 110 年第 3 季至 111 年第 1 季止，各季每坪單價以 50-60 萬元區間為大宗，占比約 39%-48%，總價則以 1500-2500 萬元為主流，占比約 50%-52%(詳圖 1、圖 2)。

其他非屬蛋黃區之行政區自 110 年第 3 季至 111 年第 1 季止，各季每坪單價以 40 萬元以下為主，占比均超過 50%，總價均以 1500 萬元以下為大宗，占比超過 70%(詳圖 3、圖 4)。

- **蛋黃區以大坪數均價相對較高；蛋白區各建物面積成交均價較相近**

統計自 110 年第 3 季至 111 年第 1 季止，蛋黃區各季建物面積成交均價分別為 20 坪以下 52.2、54.1、51.5 萬元/坪、20 坪至 35 坪 51.3、55.0、56.4 萬元/坪、35 至 50 坪 52.4、55.2、57.2 萬元/坪、50 坪以上 55.7、56.2、57.7 萬元/坪 (詳圖 5)；蛋白區各季建物面積成交均價分別為 20 坪以下 36.2、33.9、35.6 萬元/坪、20 坪至 35 坪 31.4、33.6、34.9 萬元/坪、35 至 50 坪 30.4、33.6、36.6 萬元/坪、50 坪以上 30.5、33.6、36.1 萬元/坪 (詳圖 6)。

- **預售屋成交均價(不含車位)及總價以新店區居首，各區主流產品建物面積介於 40-45 坪、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗**

統計自 110 年第 3 季至 111 年第 1 季止，預售屋交易案件超過 600 件以上，以成交案件數量排序分別為板橋區、三重區、淡水區、林口區、新店區、新莊區、土城區、鶯歌區、中和區等 9 區，各季成交均價以新店區居首每坪單價 62-64 萬元區間，板橋區、新莊區、三重區、中和區、土城區次之介於每坪單價 45-60 萬元區間，林口區每坪單價 37-44 萬元區間，鶯歌區、淡水區每坪單價 35 萬元以下(詳圖 7)。

另外，經統計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 衛含 1 平面車位為大宗，建物面積多為 40-45 坪，總價以新店區最高約 2,664 萬元，中和區、新莊區、板橋區、三重區、土城區次之約 2,368~1,963 萬元，林口區約 1,756 萬元，淡水區、鶯歌區則約 1,212~1,225 萬元(詳表 6)。

表 1 全市各行政區預售屋建案資訊申報一覽表

(110 年 7 月 1 日至 111 年 3 月 31 日止)

主要用途 分區	住家(件)	廠辦(件)	商辦(件)	其他(件)	總件數	總戶數
全市	128	5	2	1	136	16,364
板橋區	8	0	0	0	8	982
土城區	6	0	0	0	6	972
中和區	6	3	0	0	9	787
永和區	4	0	0	0	4	366
新莊區	15	1	1	1	18	2,785
泰山區	6	0	0	0	6	761
五股區	6	0	0	0	6	943
林口區	15	1	1	0	17	1,780
三重區	15	0	0	0	15	1,578
蘆洲區	5	0	0	0	5	240
新店區	12	0	0	0	12	915
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	2	0	0	0	2	87
三峽區	2	0	0	0	2	49
鶯歌區	5	0	0	0	5	312
汐止區	3	0	0	0	3	163
金山區	2	0	0	0	2	83
萬里區	0	0	0	0	0	0
淡水區	13	0	0	0	13	3,027
三芝區	0	0	0	0	0	0
石門區	0	0	0	0	0	0
八里區	3	0	0	0	3	534
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

資料來源：新北市政府地政局

表 2 預售屋建案資訊-戶數¹統計(110年7月1日至111年3月31日止)

	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	94	27	7	8	0	0	136
比例	69.1%	19.8%	5.1%	5.8%	0.0%	0.0%	100%

資料來源：新北市政府地政局

表 3 住宅類定型化契約申報備查件數一覽表(108年第4季至111年第1季)

分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	250	100%
板橋區	33	13.2%
土城區	13	5.2%
中和區	11	4.4%
永和區	6	2.4%
新莊區	27	10.8%
泰山區	10	4.0%
五股區	11	4.4%
林口區	17	6.8%
三重區	35	14.1%
蘆洲區	6	2.4%
新店區	28	11.2%
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	4	1.6%
三峽區	4	1.6%
鶯歌區	13	5.2%
汐止區	6	2.4%
金山區	2	0.8%
萬里區	0	0.0%
淡水區	19	7.6%
三芝區	0	0.0%
石門區	0	0.0%
八里區	5	2.0%
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

¹ 參考新北市優良公寓大廈評選之社區戶數分類。

表 4 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
購屋預約單 (紅單)	1. 未記載明確交易標的及價金	255 萬
	2. 約定價格須經建設公司同意始生效	
	3. 其他不利於消費者之事項(例如:未考量可否歸責買方,約定逾期未補足定金或簽約,即一律沒收定金)	
買賣定型化 契約 (110 年 7 月 1 日後簽約 案件)	1. 契約書違反應記載及不得記載事項(例如:恣意增加買方違約約定、恣意限縮或擴張應記載內容等不利於消費者文字)	60 萬
	2. 個別磋商條款抵觸應記載事項(例如:另行約定貸款金額包含交屋保留款 5%)	
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	6 萬
委託代銷契 約備查	不動產代銷業者與起造人或建築業簽訂委託代銷契約,未於簽約之日起 30 日內完成備查程序	15 萬
預售屋實價 登錄逾期	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	18 萬
樣品屋	未經申報使用許可即擅自使用	97.5 萬
合計		451.5 萬

資料來源：新北市政府地政局

表 5 全市各行政區預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	110Q3		110Q4		111Q1		總計	
	件數	金額 (億元)	件數	金額 (億元)	件數	金額 (億元)	件數	金額 (億元)
板橋區	500	95.8	883	177.9	482	106.2	1865	379.9
土城區	149	22.3	356	71.6	391	74.8	896	168.7
中和區	174	24.5	317	57.1	137	29.8	628	111.4
永和區	112	24.2	106	20.6	44	8.0	262	52.8
新莊區	373	74.5	314	60.4	253	52.2	940	187.1
泰山區	80	11.4	187	29	166	26.1	433	66.5
五股區	53	6.6	187	22.6	199	24.6	439	53.8
林口區	410	58.5	400	60.4	393	65.3	1203	184.3
三重區	569	94.5	694	125.8	364	66.9	1627	287.2
蘆洲區	102	16.7	16	2.5	100	15.2	218	34.4
新店區	315	74.5	364	86.2	440	99.7	1119	260.4
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	1	0.06	32	3.2	40	4.2	73	7.5
三峽區	79	7.5	32	2.1	15	1.4	126	11
鶯歌區	482	47.2	180	18.2	56	6.4	718	71.8
汐止區	38	5	154	20.5	125	13.9	317	39.5
金山區	0	0	0	0	22	2.1	22	2.1
萬里區	0	0	0	0	0	0	0	0
淡水區	234	22.7	652	65.7	426	43.9	1312	132.2
三芝區	30	1.9	60	3.5	56	3.3	146	8.7
石門區	0	0	0	0	0	0	0	0
八里區	96	7.5	65	5.7	165	16.4	326	29.7
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	3797	595	4999	833	3874	660	12670	2,089

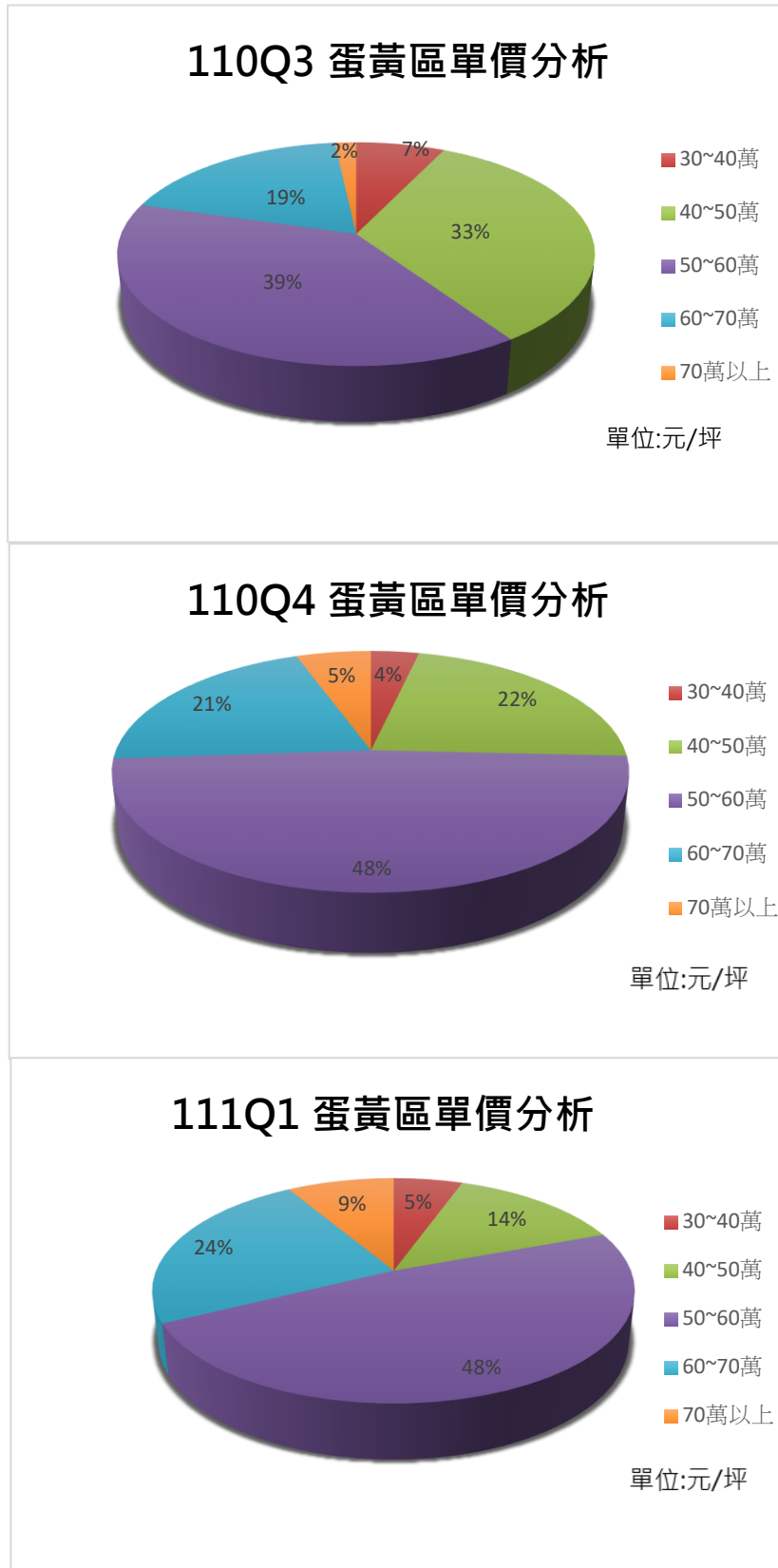
資料來源：新北市政府地政局

表 6 交易熱區主流產品分析

	建物面積(坪)	格局	總價(含車位)
板橋區	46.03	3房2廳2衛	\$ 2,245 萬元
土城區	44.31	3房2廳2衛	\$ 1,963 萬元
中和區	46.83	3房2廳2衛	\$ 2,368 萬元
新莊區	47.05	3房2廳2衛	\$ 2,250 萬元
林口區	47.19	3房2廳2衛	\$ 1,756 萬元
三重區	46.61	3房2廳2衛	\$ 2,161 萬元
新店區	46.98	3房2廳2衛	\$ 2,664 萬元
鶯歌區	48.36	3房2廳2衛	\$ 1,212 萬元
淡水區	49.11	3房2廳2衛	\$ 1,225 萬元

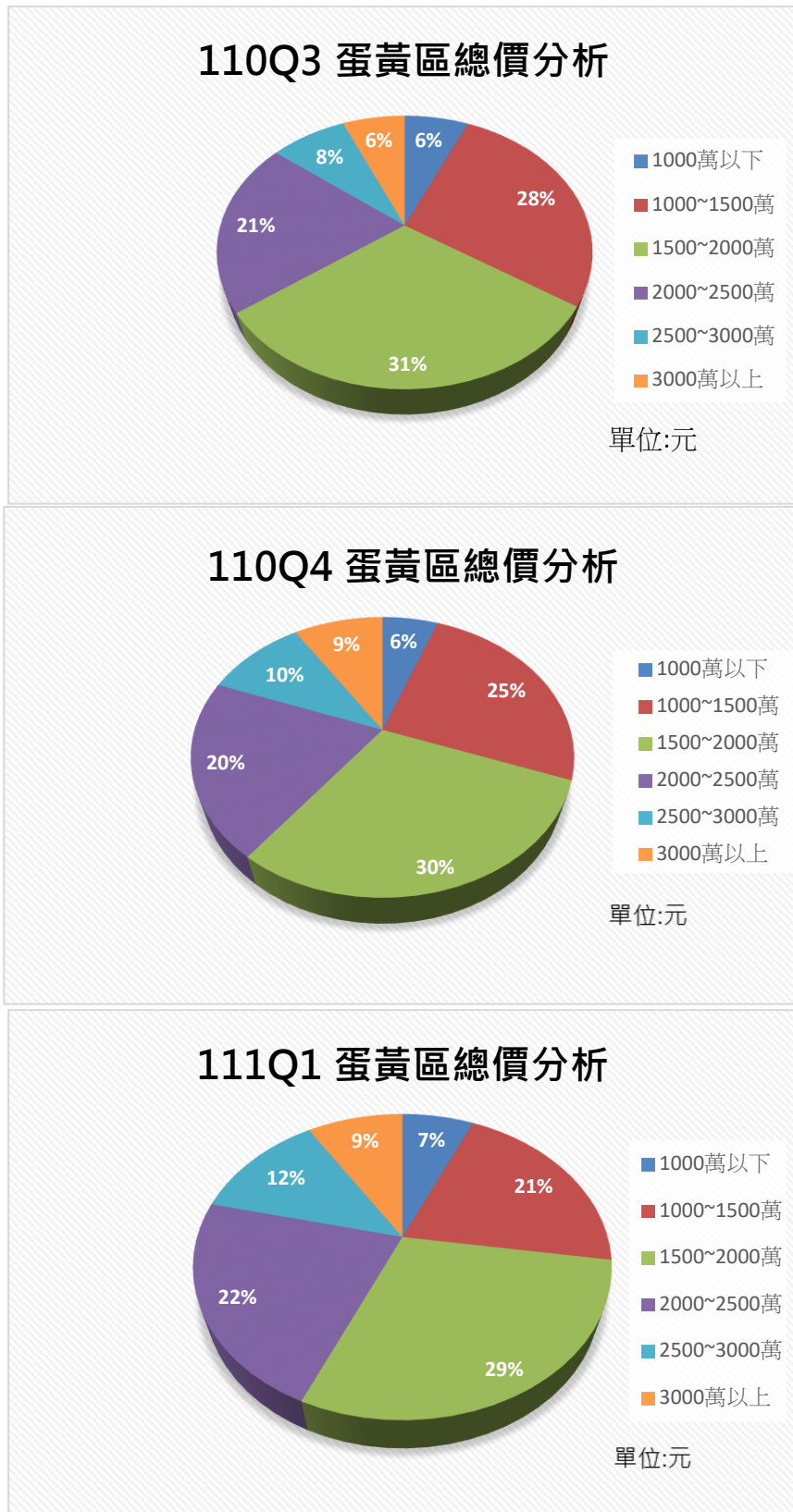
資料來源：新北市政府地政局

圖 1 新北市蛋黃區交易單價分析



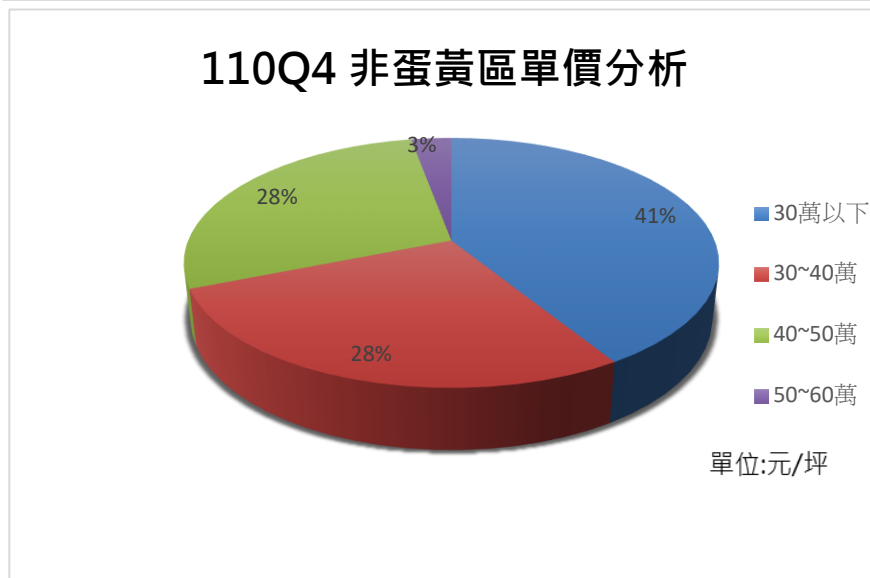
資料來源：新北市政府地政局

圖 2 新北市蛋黃區交易總價分析



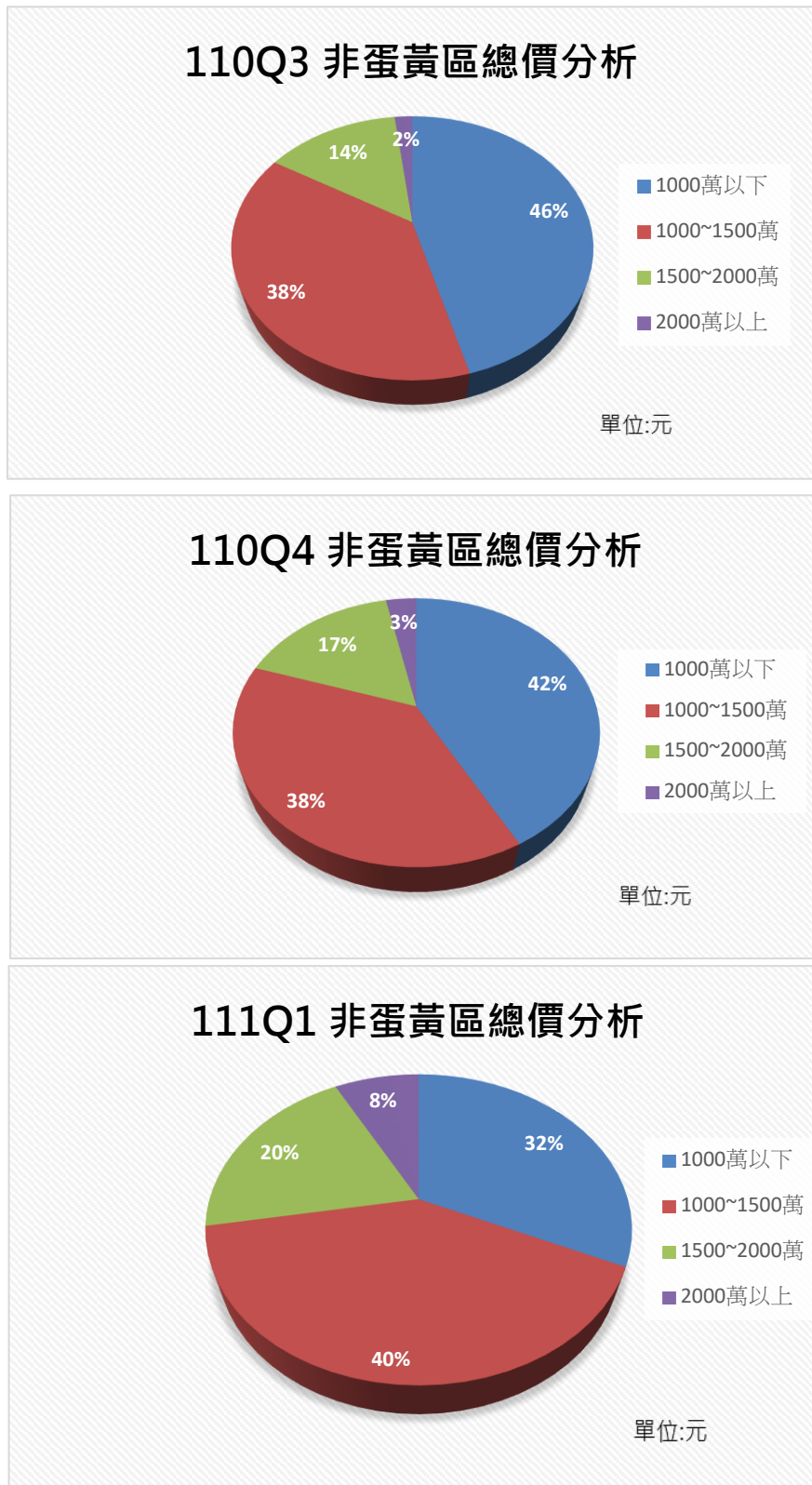
資料來源：新北市政府地政局

圖 3 新北市非蛋黃區交易單價分析



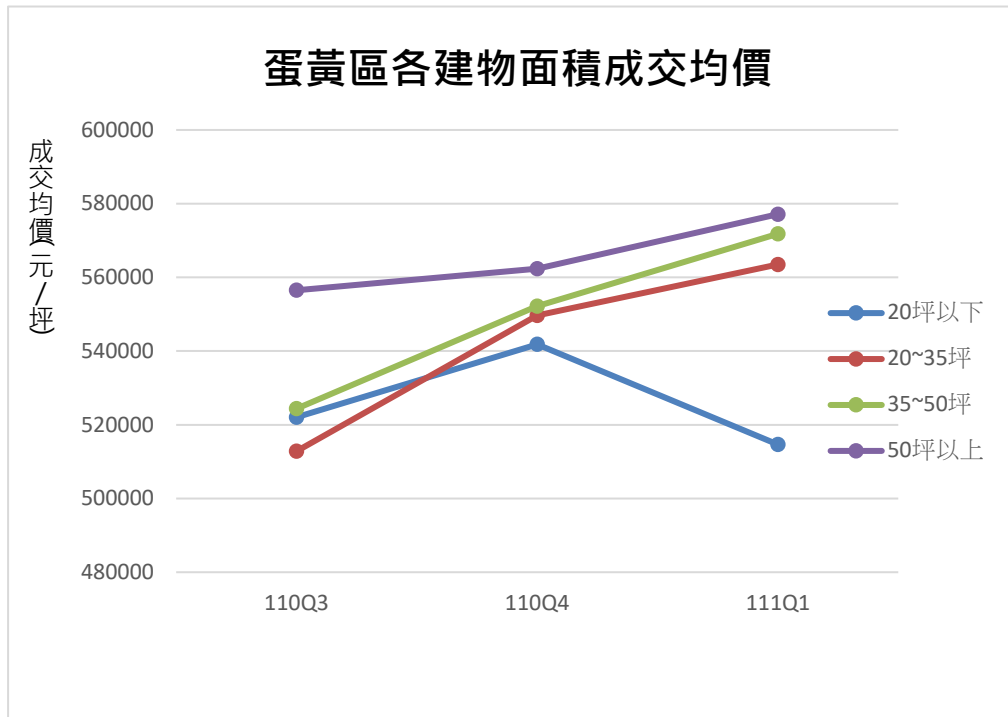
資料來源：新北市政府地政局

圖 4 新北市非蛋黃區總價分析



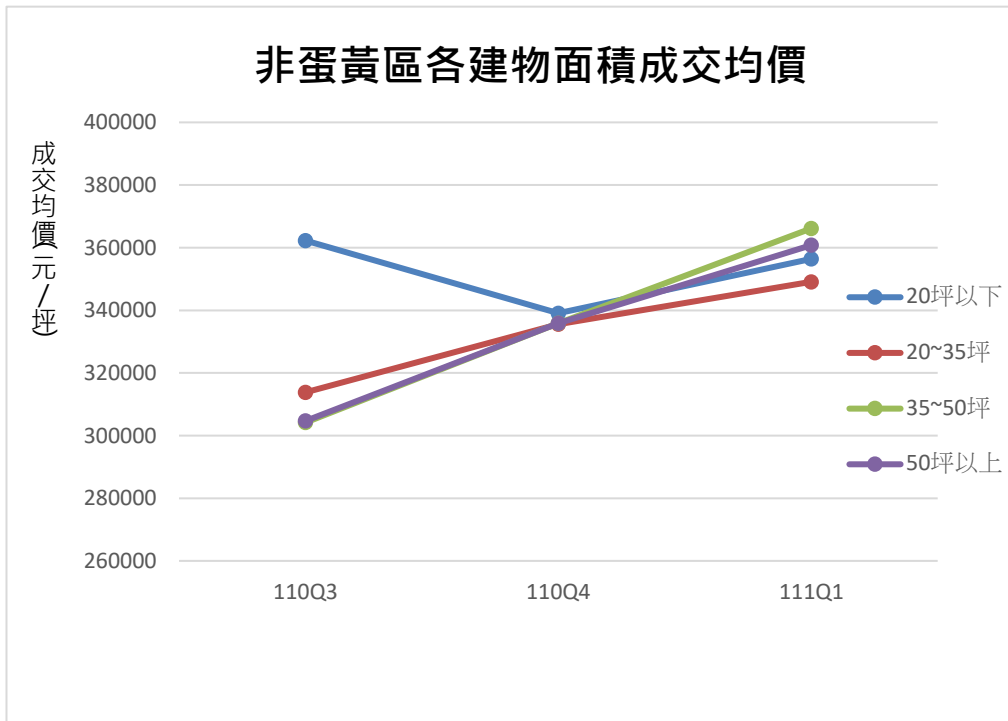
資料來源：新北市政府地政局

圖 5 新北市蛋黃區各建物面積成交均價分析



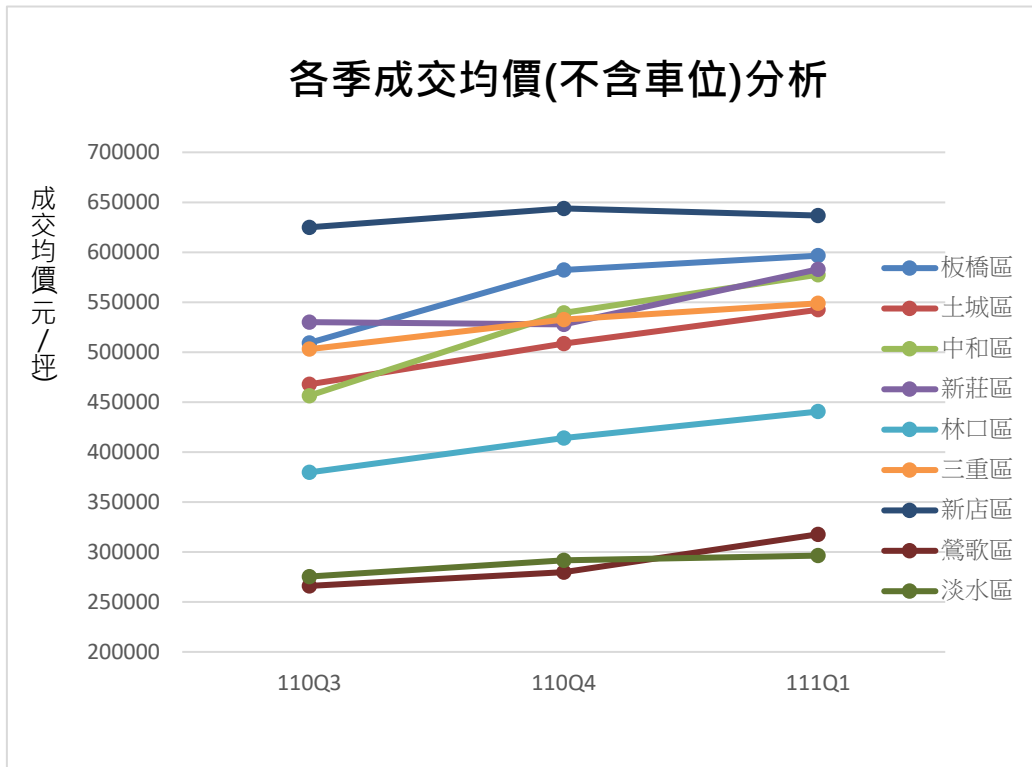
資料來源：新北市政府地政局

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

圖 7 交易熱區各季成交均價(不含車位)分析



資料來源：新北市政府地政局