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、塭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)

主要用途 / 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.個別磋商條款牴觸應記載事項(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**

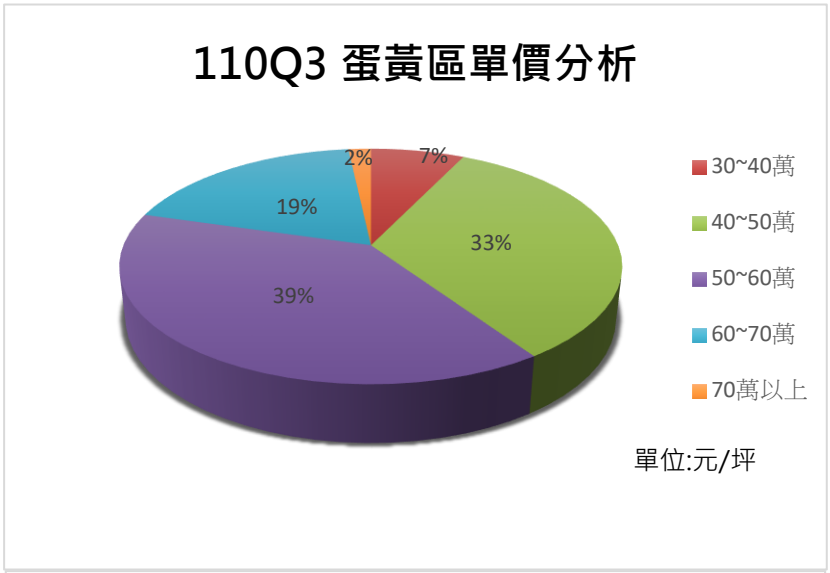
資料來源：新北市政府地政局

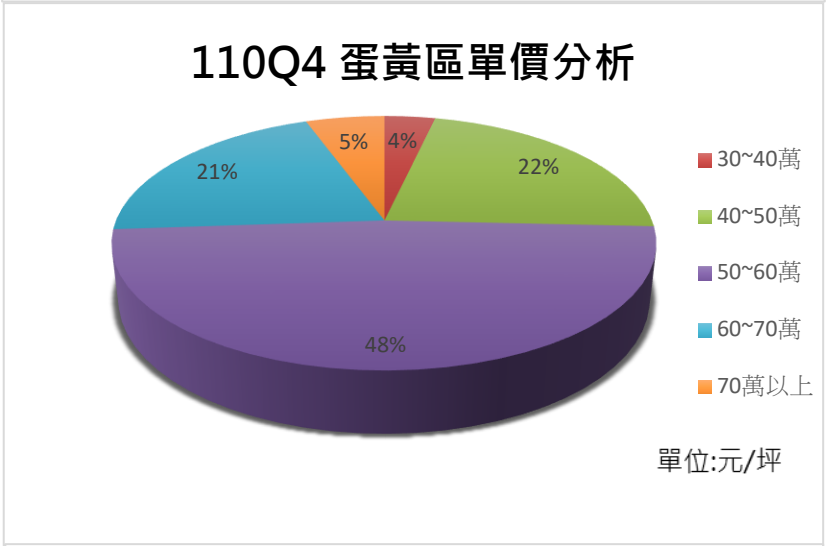
表 6 交易熱區主流產品分析

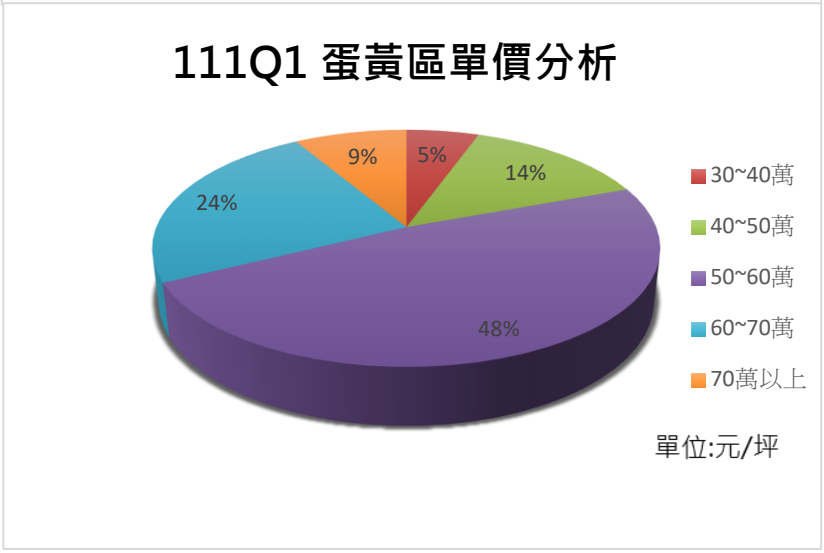
	建物面積(坪)	格局	總價(含車位)
板橋區	46.03	3 房 2 廳 2 衛	$ 2,245 萬元
土城區	44.31	3 房 2 廳 2 衛	$ 1,963 萬元
中和區	46.83	3 房 2 廳 2 衛	$ 2,368 萬元
新莊區	47.05	3 房 2 廳 2 衛	$ 2,250 萬元
林口區	47.19	3 房 2 廳 2 衛	$ 1,756 萬元
三重區	46.61	3 房 2 廳 2 衛	$ 2,161 萬元
新店區	46.98	3 房 2 廳 2 衛	$ 2,664 萬元
鶯歌區	48.36	3 房 2 廳 2 衛	$ 1,212 萬元
淡水區	49.11	3 房 2 廳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

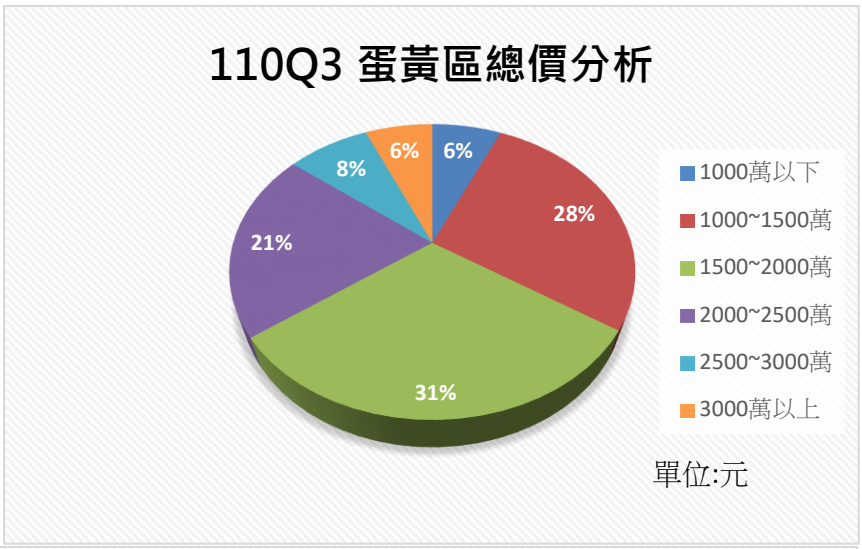


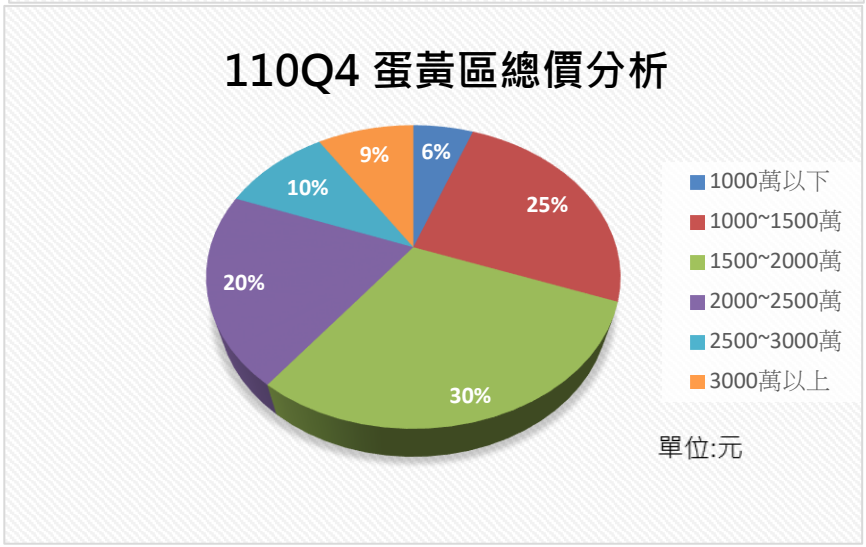


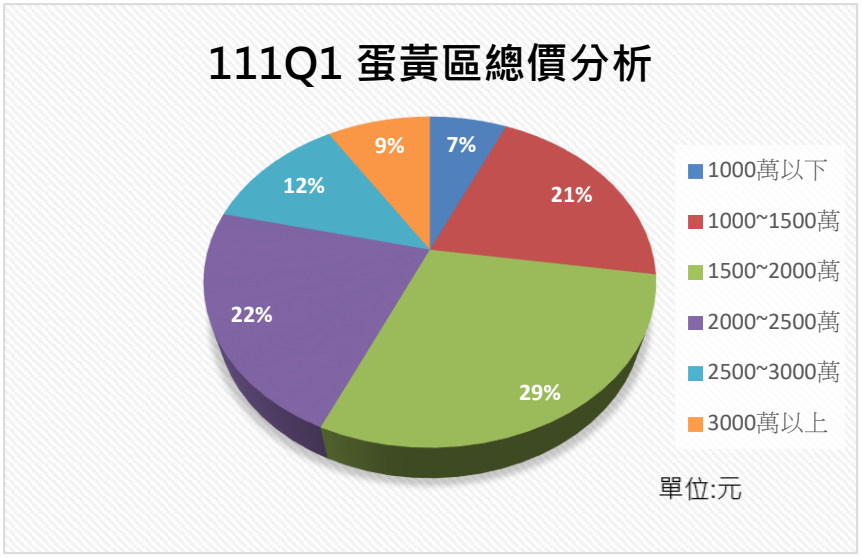


資料來源：新北市政府地政局

圖 2 新北市蛋黃區交易總價分析

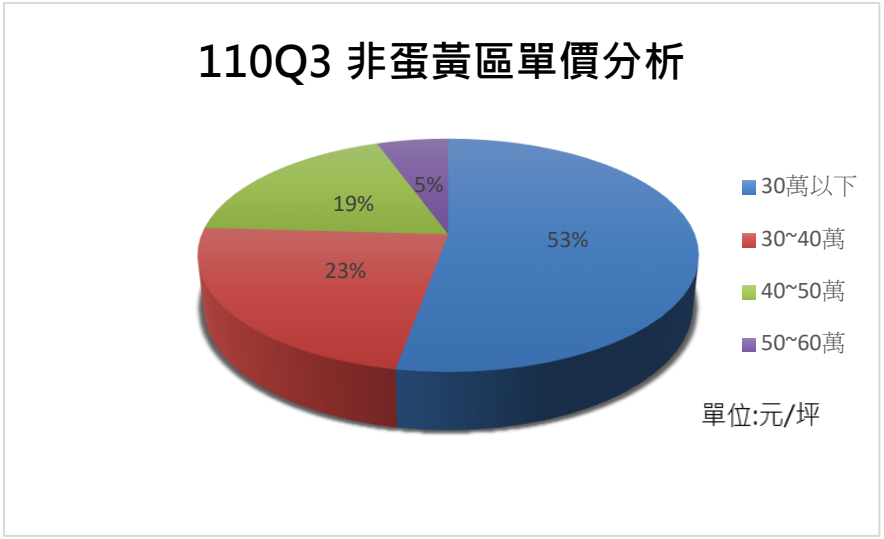


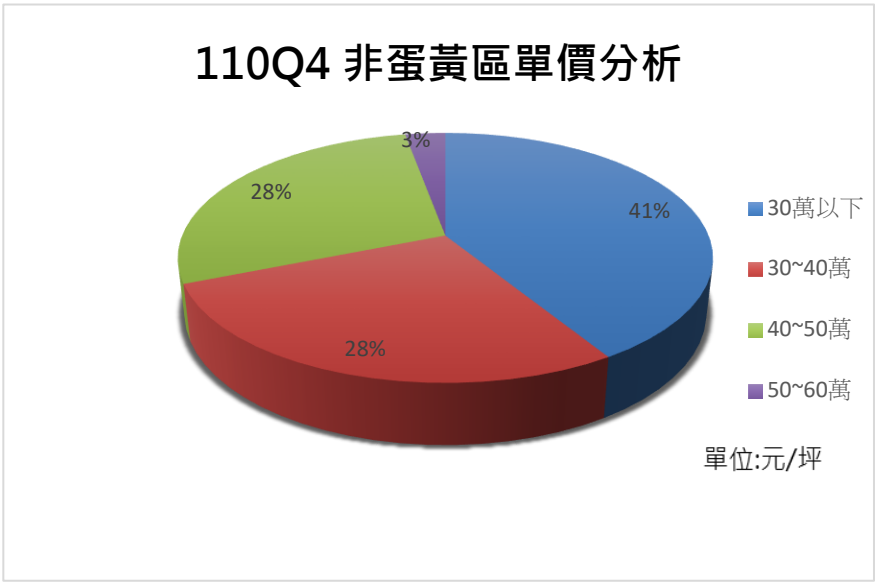


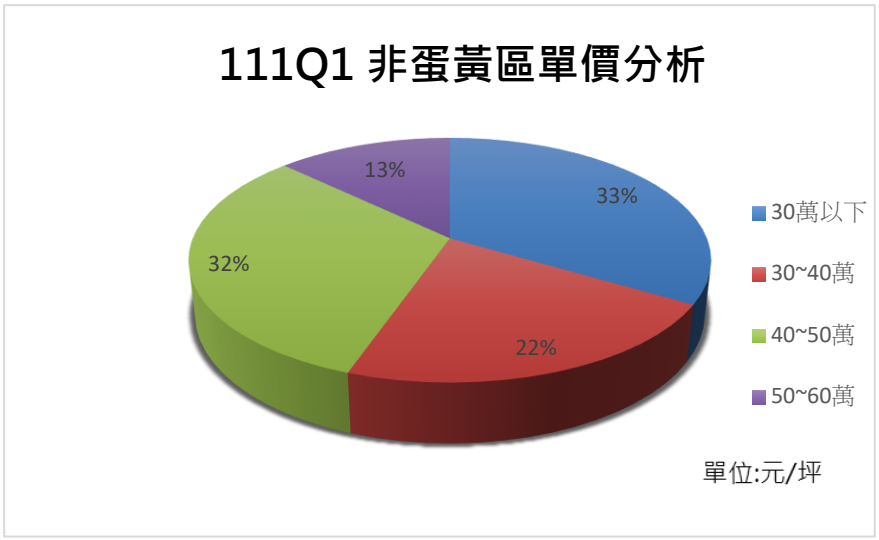


資料來源：新北市政府地政局

圖 3 新北市非蛋黃區交易單價分析

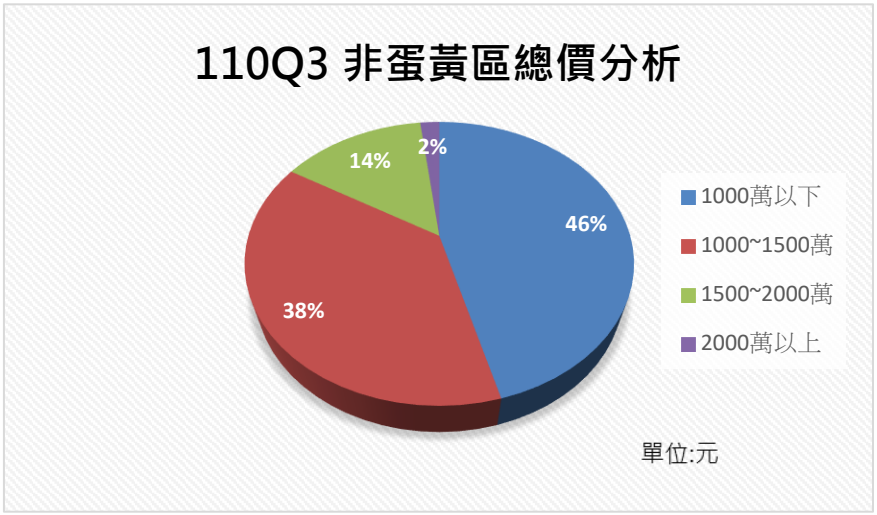


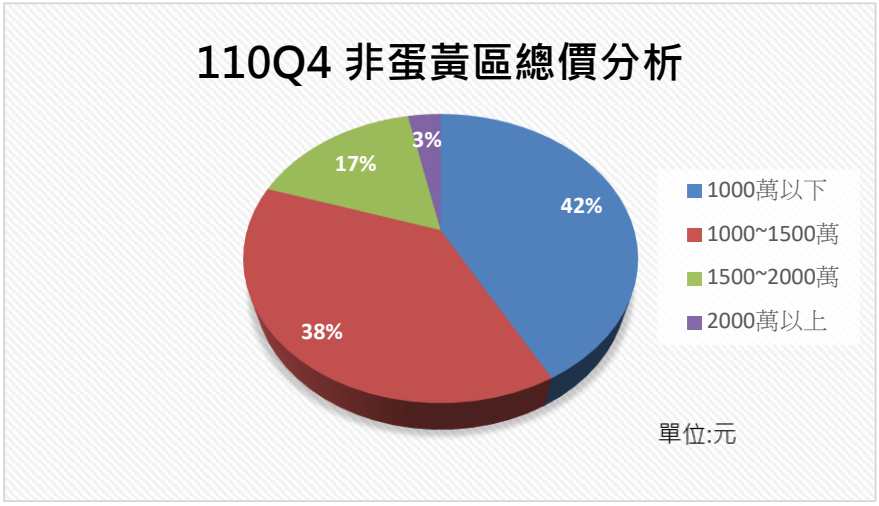


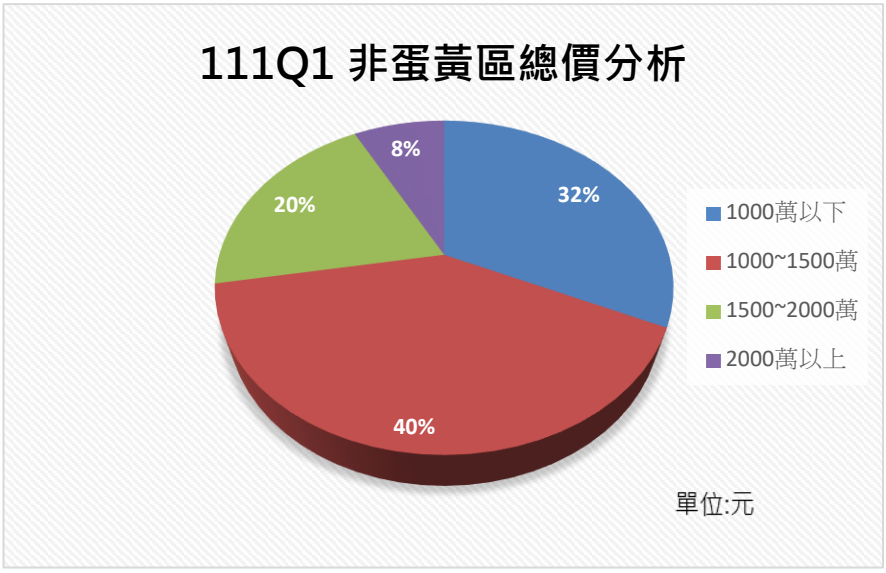


資料來源：新北市政府地政局

圖 4 新北市非蛋黃區總價分析

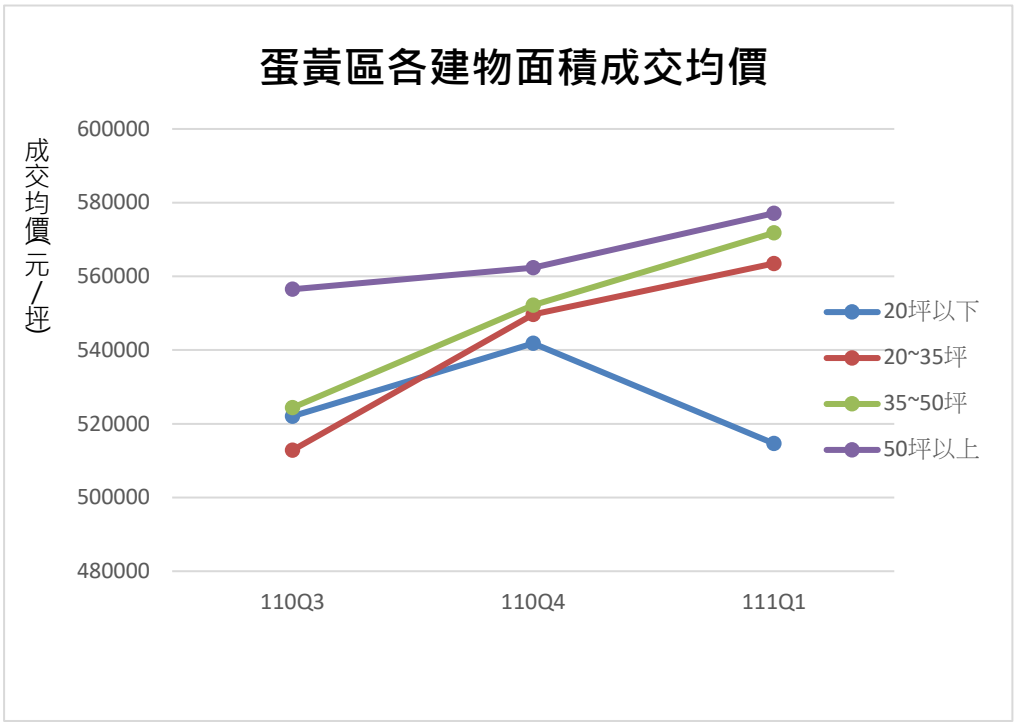






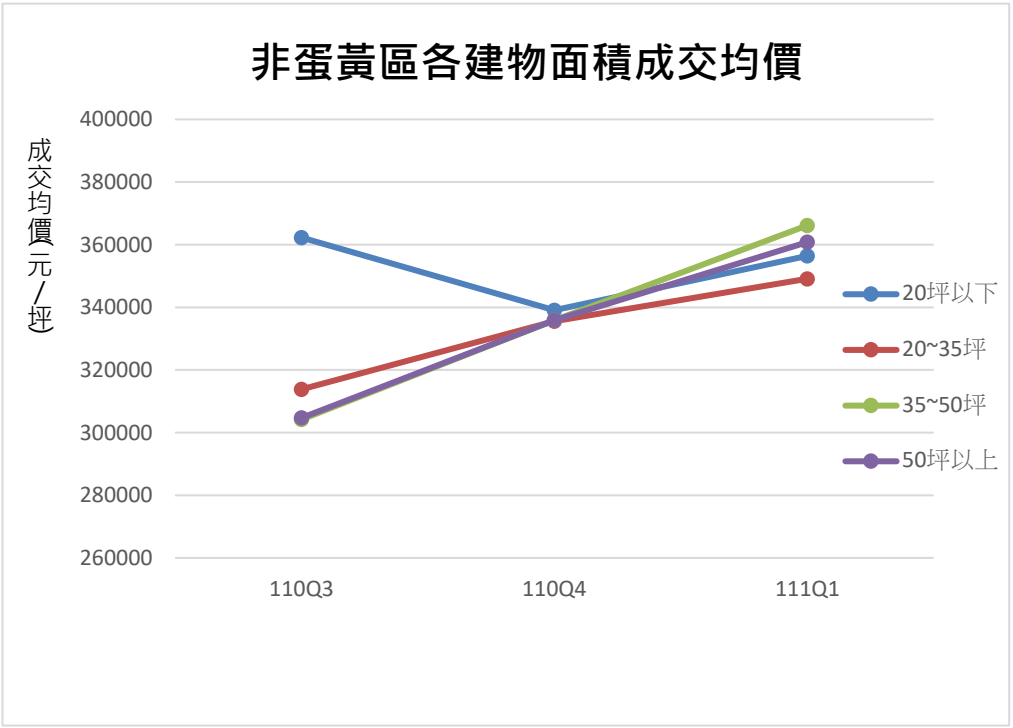
資料來源：新北市政府地政局

圖 5 新北市蛋黃區各建物面積成交均價分析



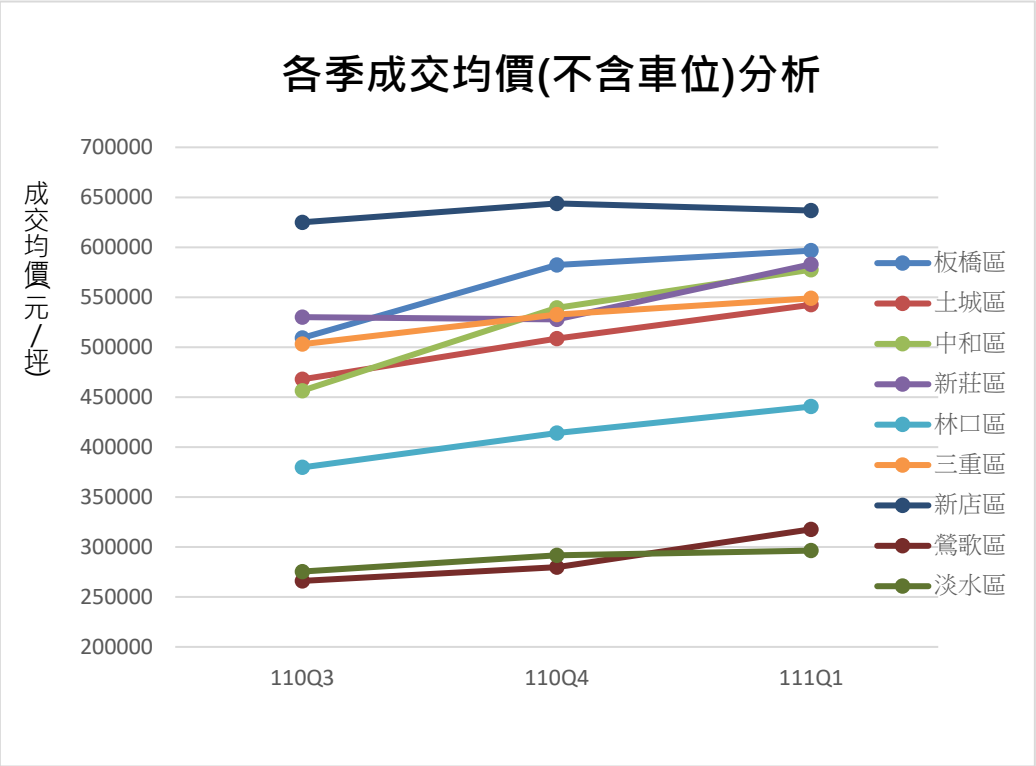
資料來源：新北市政府地政局

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