

新北市 111 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：111 年 8 月 17 日

聯絡人：歐彥熙科長

聯絡電話：(02)29684149

➤ 預售屋實價登錄申報資訊分析

- 111 年第 2 季預售屋實價登錄申報案件計 3,100 件，總金額達 536.6 億元。

統計交易期間 111 年第 2 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 3,100 件，交易量較上季減少 20%；總成交金額達 536.6 億元，較上季減少 18.8%。

- 預售屋申報件數以淡水區居首；成交總金額以新莊區居首。

111 年第 2 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以淡水區 579 件居首，其次為新莊區 371 件、三重區 285 件、林口區 239 件、土城區 223 件，上述 5 個行政區申報總件數約占全市總件數 54.7%；經統計成交總金額則以新莊區 74.7 億元居首，其次為淡水區 65 億元、新店區 57.3 億元、三重區 55.5 億元、板橋區 45.8 億元，上述 5 個行政區成交總金額占全市成交總金額 55.6%(詳表 1)。

相較於上季，板橋區申報件數減少最多(減少 291 件，變動率 -60.4%)，其次為新店區(減少 223 件，變動率 -50.7%)、土城區(減少 168 件，變動率 -43%)；申報件數增加最多則為淡水區(增加 153 件，變動率 35.9%)，其次為新莊區(增加 118 件，變動率 46.6%)、鶯歌區(增加 112 件，變動率 200%)。

成交總金額以板橋區減少最多(減少 60.4 億元，變動率 -56.83%)，其次為新店區(減少 42.4 億元，變動率 -42.5%)、土城區

(減少 31.1 億元，變動率-41.5%)；成交總金額增加最多則為新莊區(增加 22.4 億元，變動率 43%)，其次為淡水區(增加 21.1 億元，變動率 48.1%)、鶯歌區(增加 13 億元，變動率 204.2%)。

- **傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 50-70 萬元，總價以 1500-2500 萬元為主流；其餘行政區成交單價每坪多介於 30-40 萬元，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，111 年第 2 季每坪單價 60-70 萬元區間占比 35.4%，50-60 萬元區間則占 31.3%，兩者合計超過 66%，總價則以 1500-2500 萬元為主流，占比 53.9%(詳圖 1、圖 2)。

其他非屬蛋黃區之行政區 111 年第 2 季每坪單價以 30-40 萬元為主，占比 43.9%，總價則以 1500 萬元以下為大宗，占比 68.8%(詳圖 3、圖 4)，相較於上季成交價格有上漲情形。

- **蛋黃區以大坪數均價相對較高；蛋白區則以小坪數均價相對較高。**

111 年第 2 季蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 51.6 萬元/坪、20 坪至 35 坪 58.4 萬元/坪、35 至 50 坪 56.8 萬元/坪、50 坪以上 59.4 萬元/坪 (詳圖 5)；蛋白區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 42.2 萬元/坪、20 坪至 35 坪 39.4 萬元/坪、35 至 50 坪 40.2 萬元/坪、50 坪以上 40.3 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以 45-50 坪為主、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗。**

111 年第 2 季預售屋以成交案件數量排序分別為淡水區、新莊區、三重區、林口區、土城區、新店區、板橋區、中和區、鶯歌區

等 9 區，成交均價以新店區每坪 67.2 萬元居首，其次中和區、板橋區、三重區、新莊區、土城區每坪單價介於 53.9~62.6 萬元區間，林口區成交均價每坪 44.9 萬元，最後則為淡水區、鶯歌區每坪成交均價 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 車位為大宗，建物面積多為 45-50 坪，平均總價以新店區最高 2,867 萬元，板橋區、中和區、土城區、新莊區、三重區、林口區次之介於 2,731~2,026 萬元間，最後淡水區、鶯歌區則分別為 1,407 萬元、1,376 萬元(詳表 2)。

➤ 預售屋資訊申報動態

- 111 年第 2 季預售屋建案申報備查計 56 件，總戶數為 5,597 戶，委託代銷業銷售總金額 1,139 億元

統計 111 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 56 件，總戶數為 5,597 戶，分別較前一季 51 件及 5,743 戶增加 9.8%及減少 2.54%；其中銷售方式，建設公司自售計 11 件，委託不動產代銷業銷售共 45 件，代銷總金額達 1,139 億元，較前一季 37 案 717 億元各增加 21.62%及 58.84%。

- 預售屋建案申報件數以土城區及中和區居首、總戶數以泰山區最高，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，以土城區(集中於土城暫緩發展區重劃區)及中和區(集中於環狀線捷運中原站及永安市場商圈)皆為 6 件居首，其次為泰山區 5 件(集中於中環路港泰自辦重劃區)、林口區 5 件(集中於林口新市鎮第 3 期重劃區)、三重區 5 件(集中於二重重劃區)、淡水區 5 件(集中於淡海新市鎮及輕軌沙崙站)，上述 6 個行政區申報總件數大概為全市總件數 57%。

經統計申報總戶數以泰山區最高 816 戶，其次為淡水區 773 戶、

三重區 649 戶、土城區 633 戶、中和區 427 戶、林口區 344 戶，上述 6 個行政區申報總戶數 3,642 戶約占全市比率 65%(詳表 3)，另外新莊、中和、五股、林口 4 個行政區申報總戶數也都超過 300 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 53 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 37 件，占比 66.1%(詳表 4)。

- **本市自 108 年 10 月 1 日起辦理預售屋契約備查機制，至 111 年 6 月 30 日止全市申報定型化契約累計共計 303 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 6 月 30 日止，申報備查定型化契約共計 303 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 60% (詳表 5)。

- **預售屋建案違規裁處共計 75 萬元，累計 526.5 萬元**

111 年第 2 季預售屋建案違規裁處案件，其中購屋預約單（紅單）內容有不利消費者裁罰 15 萬元、買賣定型化契約不符規定裁罰 6 萬元、未完成備查即進行廣告及銷售行為裁罰 3 萬元、代銷業者未辦理委託代銷契約備查裁罰 3 萬元、實價登錄逾期申報裁罰 48 萬元，共計裁罰 75 萬元（詳表 6）。

表 1 全市各行政區預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	111 年第 1 季		111 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	482	106.2	191	45.8	-291	-60.4%	-60.4	-56.8%
土城區	391	74.8	223	43.7	-168	-43.0%	-31.1	-41.5%
中和區	137	29.8	174	42.3	37	27.0%	12.5	42%
永和區	44	8.0	13	2.4	-31	-70.5%	-5.6	-70.1%
新莊區	253	52.2	371	74.7	118	46.6%	22.4	43%
泰山區	166	26.1	151	25.5	-15	-9.0%	-0.6	-2.3%
五股區	199	24.6	137	16.1	-62	-31.2%	-8.5	-34.5%
林口區	393	65.3	239	43.3	-154	-39.2%	-22	-33.7%
三重區	364	66.9	285	55.5	-79	-21.7%	-11.5	-17.2%
蘆洲區	100	15.2	5	0.8	-95	-95.0%	-14.4	-94.6%
新店區	440	99.7	217	57.3	-223	-50.7%	-42.4	-42.5%
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	40	4.2	27	6.3	-13	-32.5%	2.1	50.11%
三峽區	15	1.4	25	2.9	10	66.7%	1.5	109.5%
鶯歌區	56	6.4	168	19.4	112	200.0%	13	204.2%
汐止區	125	13.9	142	16.2	17	13.6%	2.3	16.2%
金山區	22	2.1	3	0.3	-19	-86.4%	-1.8	-86.3%
萬里區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
淡水區	426	43.9	579	65.0	153	35.9%	21.1	48.12%
三芝區	56	3.3	0	0	-56	-100%	-3.3	-100%
石門區	0	0	0	0	0	0%	0	0%
八里區	165	16.4	150	19.2	-15	-9.1%	2.8	16.8%
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	3874	660.5	3100	536.6	-774	-20.0%	-123.9	-18.8%

資料來源：新北市政府地政局

表 2 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	53.55	3房2廳2衛	\$ 2,731 萬元
土城區	48.72	3房2廳2衛	\$ 2,278 萬元
中和區	49.48	3房2廳2衛	\$ 2,564 萬元
新莊區	45.36	3房2廳2衛	\$ 2,238 萬元
林口區	50.26	3房2廳2衛	\$ 2,026 萬元
三重區	42.22	3房2廳2衛	\$ 2,221 萬元
新店區	48.55	3房2廳2衛	\$ 2,867 萬元
鶯歌區	48.82	3房2廳2衛	\$ 1,407 萬元
淡水區	48.34	3房2廳2衛	\$ 1,376 萬元

資料來源：新北市政府地政局

表 3 111 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)		廠辦(件)		商辦(件)		其他(件)		總件數		總戶數	
	111Q1	增減幅度	111Q1	增減幅度	111Q1	增減幅度	111Q1	增減幅度	111Q1	增減幅度	111Q1	增減幅度
	111Q2		111Q2		111Q2		111Q2		111Q2		111Q2	
全市	49	8.16%	1	200.00%	0	0.00%	1	-100.00%	51	9.80%	5,743	-2.54%
	53		3		0		0		56		5,597	
板橋區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%	117	119.66%
	2		0		0		0		2		257	
土城區	1	500.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	500.00%	45	1306.67%
	6		0		0		0		6		633	
中和區	5	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	20.00%	502	-14.94%
	5		1		0		0		6		427	
永和區	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	1		0		0		0		1		28	
新莊區	9	-77.78%	1	0.00%	0	0.00%	1	-100.00%	11	-72.73%	2,066	-74.59%
	2		1		0		0		3		525	
泰山區	2	150.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	150.00%	245	233.06%
	5		0		0		0		5		816	
五股區	2	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	100.00%	267	55.81%
	4		0		0		0		4		416	
林口區	4	25.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	25.00%	432	-20.37%
	5		0		0		0		5		344	
三重區	4	25.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	25.00%	412	57.52%
	5		0		0		0		5		649	
蘆洲區	3	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	-66.67%	107	-68.22%
	1		0		0		0		1		34	
新店區	5	-40.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	-40.00%	590	-87.80%
	3		0		0		0		3		72	
樹林區	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	3		1		0		0		4		202	
三峽區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%	42	95.24%
	2		0		0		0		2		82	
鶯歌區	4	-25.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	-25.00%	116	75.00%
	3		0		0		0		3		203	
金山區	1	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-100.00%	48	-100.00%
	0		0		0		0		0		0	
淡水區	5	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	0.00%	599	29.05%
	5		0		0		0		5		773	
三芝區	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	1		0		0		0		1		136	
八里區	2	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	-100.00%	155	-100.00%
	0		0		0		0		0		0	

資料來源：新北市政府地政局

表 4 111 年第 2 季預售屋建案資訊-戶數¹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	37	15	1	3	0	0	56
比例	66.1%	26.8%	1.8%	5.3%	0.00%	0.00%	100%

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 5 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 2 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	303	100%
板橋區	35	11.6%
土城區	19	6.3%
中和區	16	5.3%
永和區	7	2.3%
新莊區	29	9.6%
泰山區	15	5.0%
五股區	15	5.0%
林口區	22	7.3%
三重區	40	13.2%
蘆洲區	7	2.3%
新店區	31	10.2%
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	7	2.3%
三峽區	6	2.0%
鶯歌區	16	5.3%
汐止區	6	2.0%
金山區	2	0.7%
萬里區	0	0.0%
淡水區	24	7.9%
三芝區	1	0.3%
石門區	0	0.0%
八里區	5	1.7%
瑞芳區	0	0.0%
平溪區	0	0.0%
雙溪區	0	0.0%
貢寮區	0	0.0%

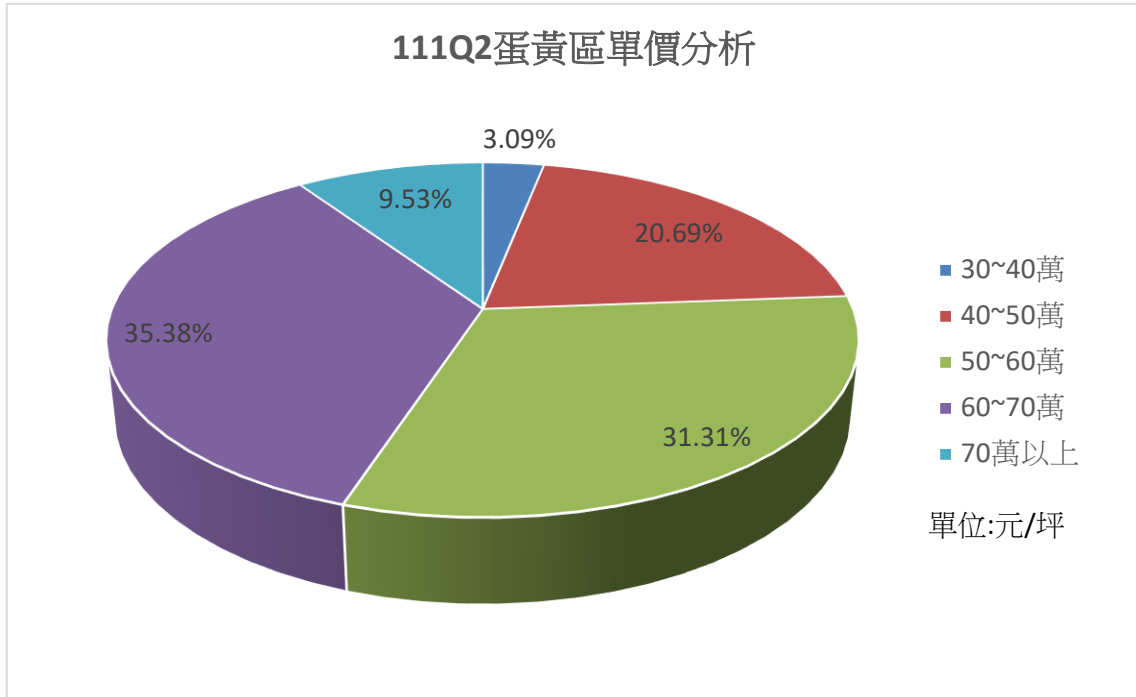
資料來源：新北市政府地政局

表 6 111 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
購屋預約單 (紅單)	1. 約定價格須經建設公司同意始生效	15 萬
	2. 其他不利於消費者之事項(例如:未考量可否歸責買方,約定不得以任何理由要求退還簽約金,逾期未補足定金或簽約,支付款項不予退還及願拋棄一切權利請求權及抗辯權等)	
買賣定型化契約	契約書違反應記載及不得記載事項(例如:未列明買方有權於自備款部分保留房地總價百分之 5 作為交屋保留款、交屋期限賣方之遲延利息每日萬分之 5 降低為萬分之 2、恣意擴大賣方得解除契約之原因等)	6 萬
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	3 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	3 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	48 萬
合計		75 萬

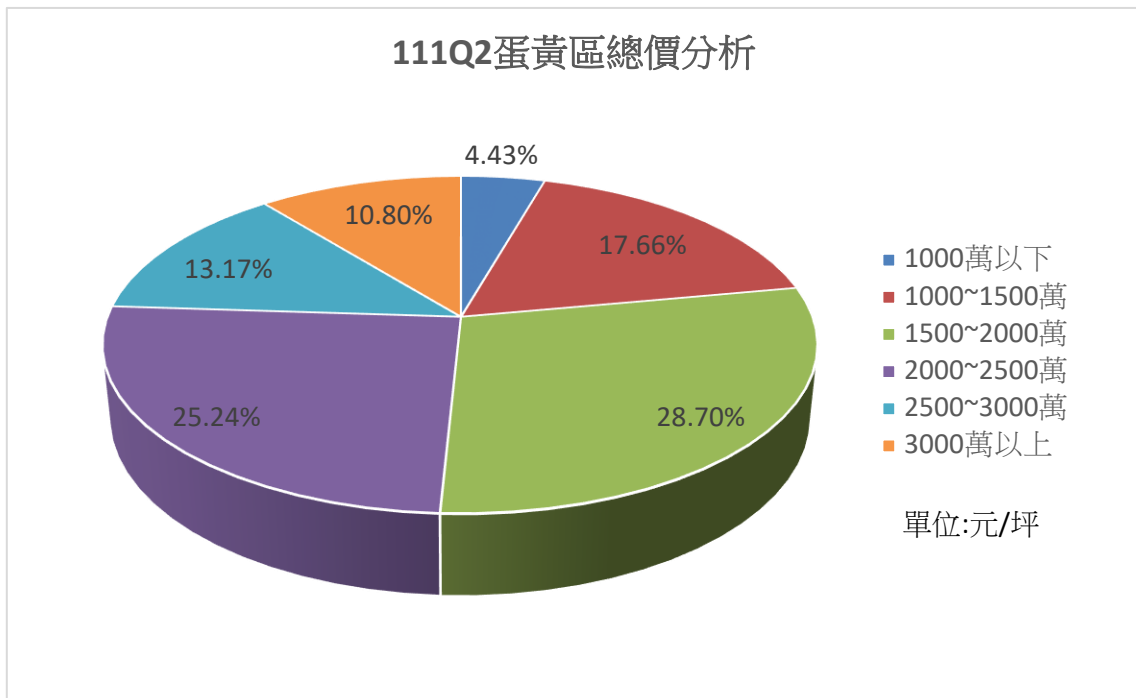
資料來源：新北市政府地政局

圖 1 新北市蛋黃區交易單價分析



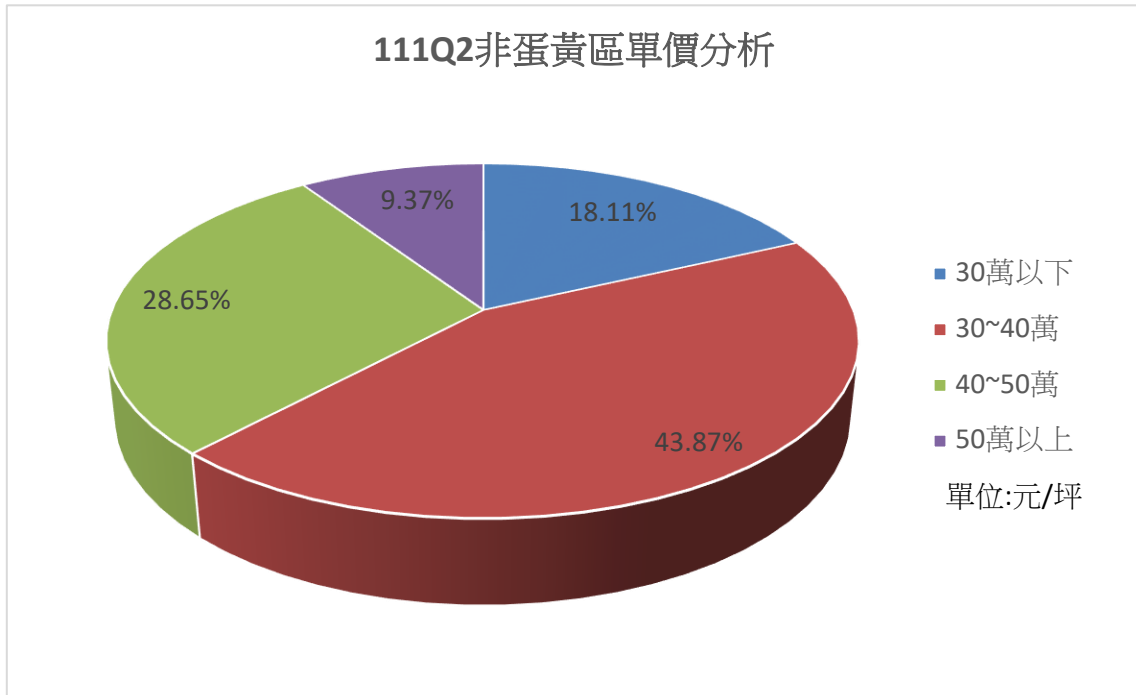
資料來源：新北市政府地政局

圖 2 新北市蛋黃區交易總價分析



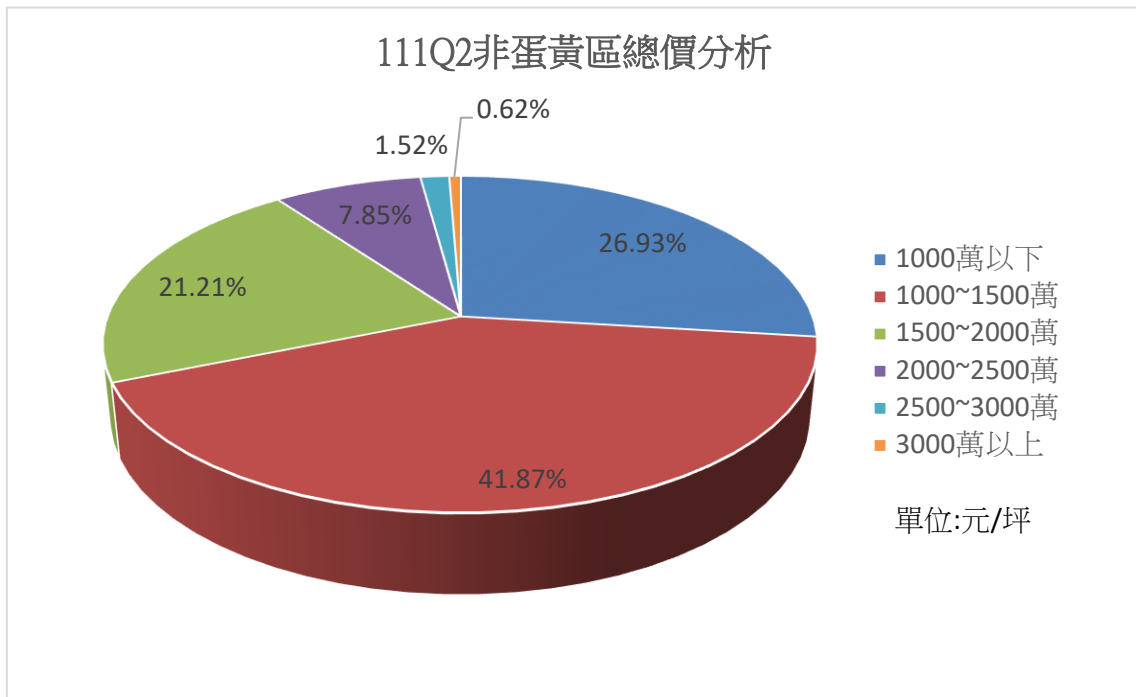
資料來源：新北市政府地政局

圖 3 新北市非蛋黃區交易單價分析



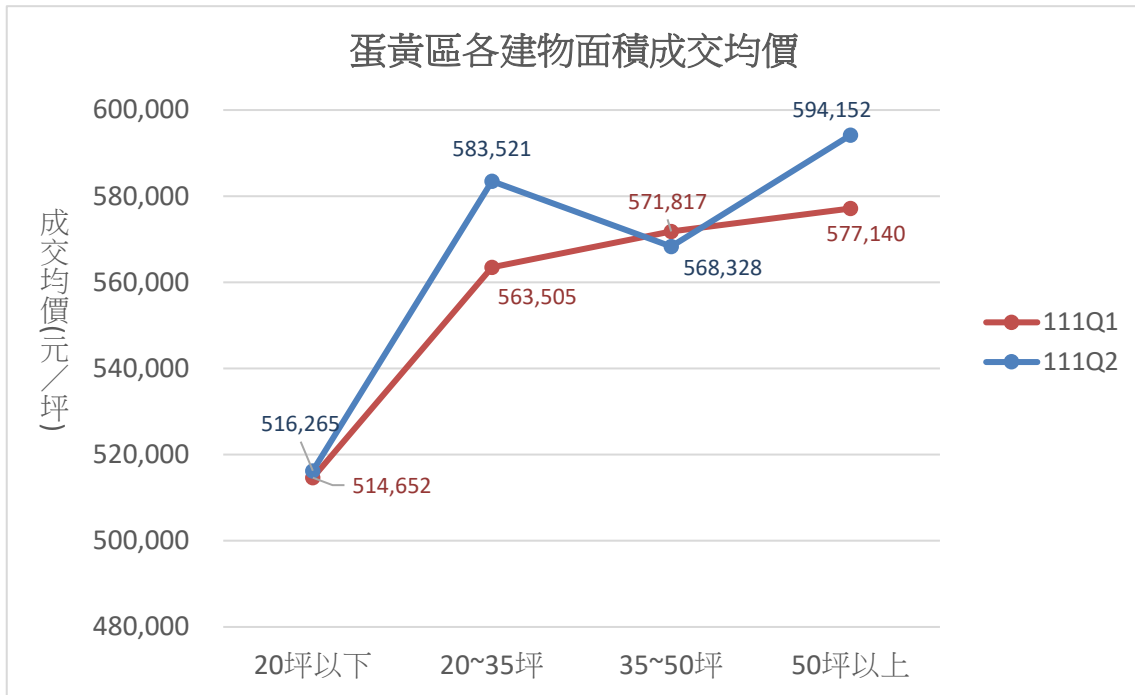
資料來源：新北市政府地政局

圖 4 新北市非蛋黃區總價分析



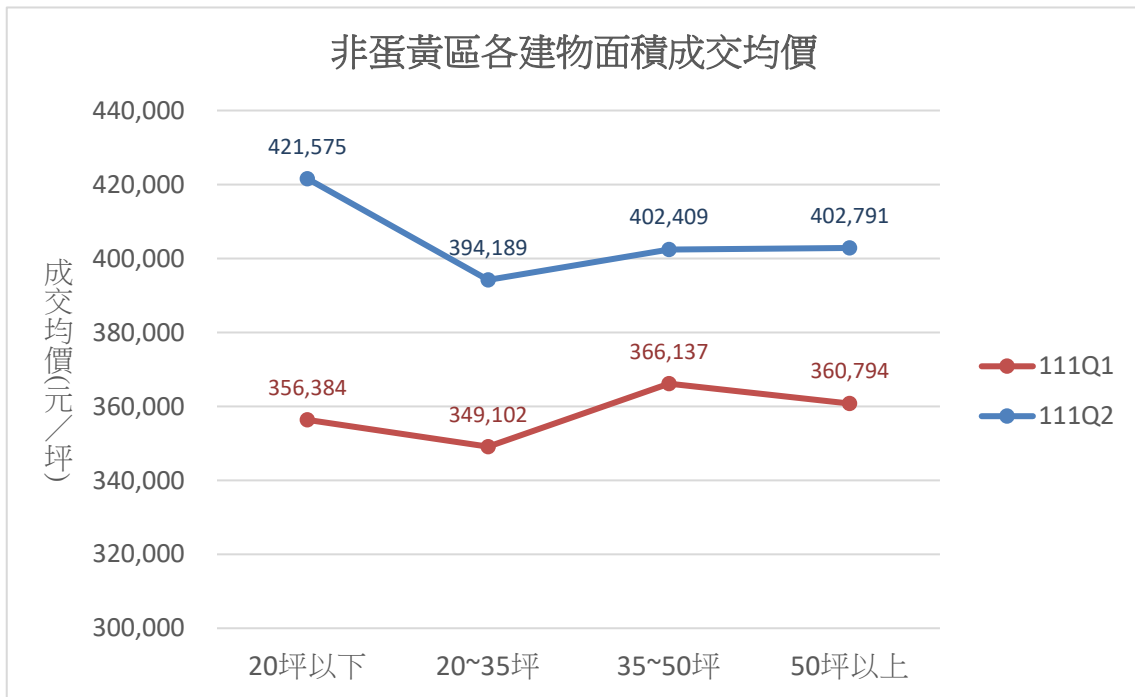
資料來源：新北市政府地政局

圖 5 新北市蛋黃區各建物面積成交均價分析



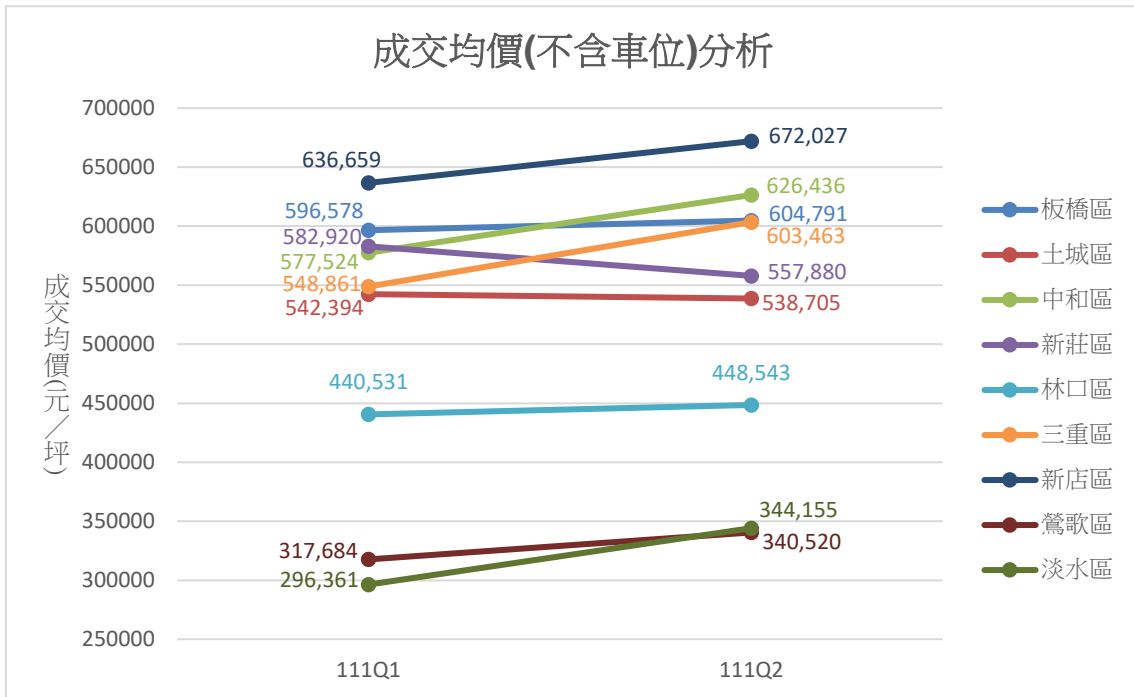
資料來源：新北市政府地政局

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