

新北市 114 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：114 年 8 月 18 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

- 114 年第 2 季預售屋實價登錄申報案件計 2,319 件，總金額達 484.3 億元

統計交易期間 114 年第 2 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 2,319 件，交易量較上季增加 0.2%；總成交金額達 484.3 億元，較上季減少 6.6%。

- 114 年第 2 季預售屋申報件數及成交總金額均以板橋區居首。

114 年第 2 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以板橋區 451 件居首，其次為三重區 318 件、新莊區 291 件、林口區 284 件、中和區 228 件、新店區 202 件，上述 6 個行政區申報總件數約占全市總件數 76.5%；經統計成交總金額亦以板橋區 97.5 億元居首，其次為新莊區 69 億元、三重區 67.9 億元、中和區 60.5 億元、林口區 54.2 億元、新店區 39.9 億元，上述 6 個行政區成交總金額占全市成交總金額 80.3%(詳表 1)。

相較於上季，板橋區申報件數增加最多(增加 261 件，變動率 137.4%)，其次為新莊區(增加 178 件，變動率 157.5%)、林口區(增加 146 件，變動率 105.8%)、新店區(增加 83 件，變動率為 69.7%)；係因區內有新案推出銷售，而其餘各區件數則大部分呈現減少趨勢。

第 2 季成交總金額以板橋區增加最多(增加 51 億元，變動率 109.7%)，其次為新莊區(增加 42 億元，變動率 155.6%)、林口區(增加 22.3 億元，變動率 69.9%)、新店區(增加 14.8 億元，變動率 59%)；其餘各區成交總金額多數則大部分呈現減少趨勢。

表 1 全市各行政區 114 年第 2 季預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	114 年第 1 季		114 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	190	46.5	451	97.5	261	137.4%	51	109.7%
土城區	122	23.2	98	18.6	-24	-19.7%	-4.6	-19.8%
中和區	640	150.1	228	60.5	-412	-64.4%	-89.6	-59.7%
永和區	125	45.0	34	13.3	-91	-72.8%	-31.7	-70.5%
新莊區	113	27.0	291	69.0	178	157.5%	42	155.6%
泰山區	58	16.0	57	10.5	-1	-1.7%	-5.4	-34.0%
五股區	91	14.5	55	9.0	-36	-39.6%	-5.6	-38.3%
林口區	138	31.9	284	54.2	146	105.8%	22.3	69.9%
三重區	423	96.1	318	67.9	-105	-24.8%	-28.1	-29.3%
蘆洲區	12	3.0	8	1.8	-4	-33.3%	-1.2	-41.1%
新店區	119	25.1	202	39.9	83	69.7%	14.8	59%
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	5	0.9	28	4.4	23	460.0%	3.5	388.8%
三峽區	4	0.6	3	0.4	-1	-25.0%	-0.1	-23.9%
鶯歌區	67	11.5	56	9.2	-11	-16.4%	-2.3	-20.2%
汐止區	1	0.1	6	1	5	500.0%	0.8	496.4%
金山區	2	0.2	0	0	-2	-	-0.2	-
萬里區	0	0	0	0	0	-	0	-
淡水區	184	23.9	183	24.3	-1	-0.5%	0.4	1.7%
八里區	19	2.8	17	2.8	-2	-10.5%	-0.1	-2.2%
三芝區	1	0.1	0	0	-1	-	-0.1	-
石門區	0	0	0	0	0	-	0	-
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	-
全市	2314	518.5	2319	484.3	5	0.2%	-34.2	-6.6%

資料來源：新北市政府地政局

- 114 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 1500 萬至 2000 萬元為主流；其他行政區成交單價每坪多介於 50-60 萬元，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、中和區、永和區、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。

114 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 70%，較上季相同區間減少 15%，而 60 萬至 70 萬元區間占比 24.6%居次，較上季相同區間增加 16.1%；成交總價區間則以 1500 萬至 2000 萬元為主流，占比 30.8%，較上季相同區間增加 3.1%，而次多 2000 至 2500 萬元區間占比 26.1%，較上季相同區間增加 11.2%（詳圖 1、2）。

其他非屬蛋黃區之行政區 114 年第 2 季每坪單價 50 萬至 60 萬元之案件占整體之 35.6%，較上季增加 8.3%，而 60 萬元以上區間占比 26.6%居次，較上季增加 0.5%；總價部分以 1000 萬至 1500 萬元為大宗，占比 37.1%，較上季增加 2.2%，而次多 1500 萬至 2000 萬元區間占比 31.1%，較上季相同區間增加 2.9%（詳圖 3、4）。

圖 1 新北市 114 年 Q1、Q2 蛋黃區交易單價占比分析

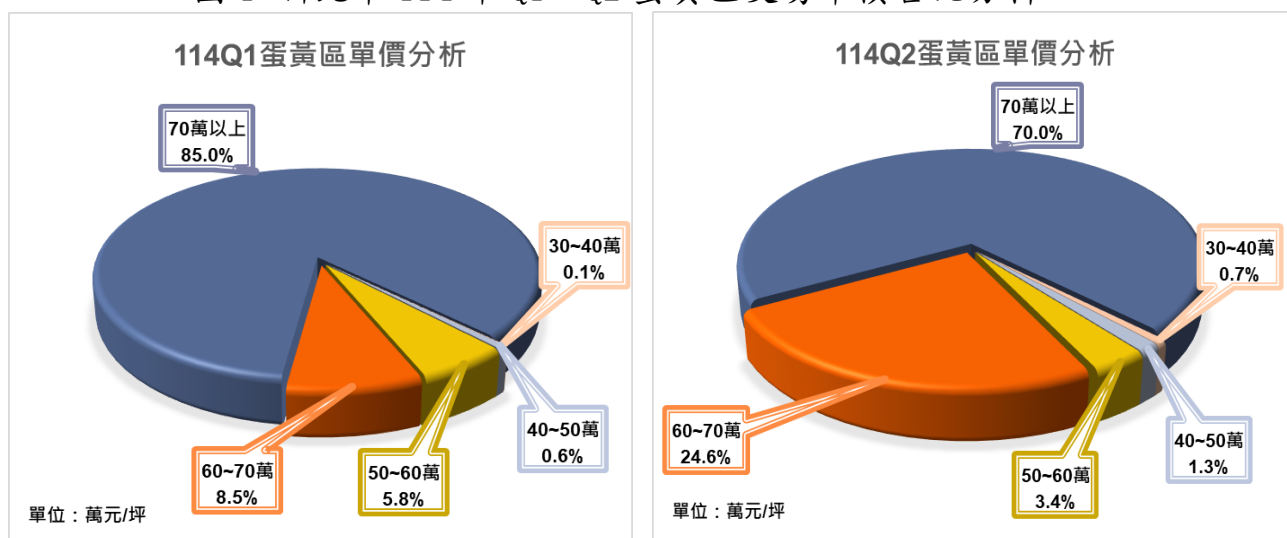


圖 2 新北市 114 年 Q1、Q2 蛋黃區交易總價占比分析

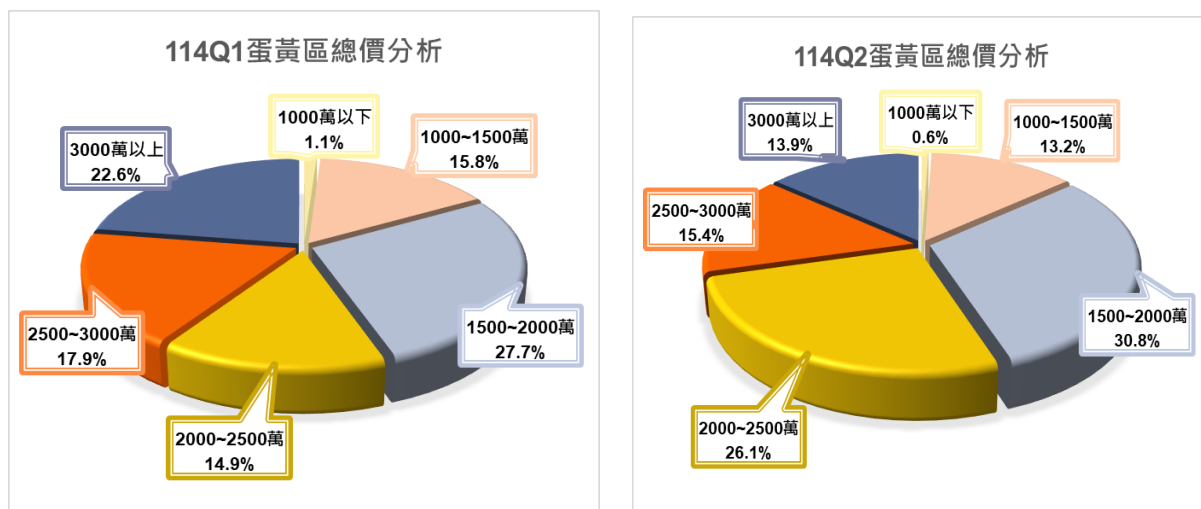


圖 3 新北市 114 年 Q1、Q2 非蛋黃區交易單價占比分析

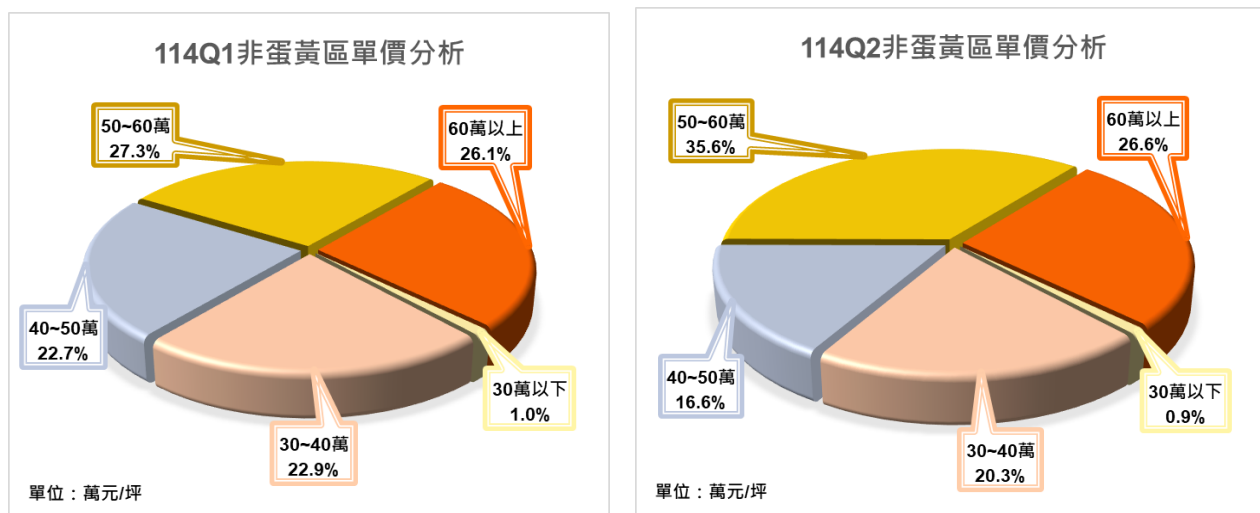
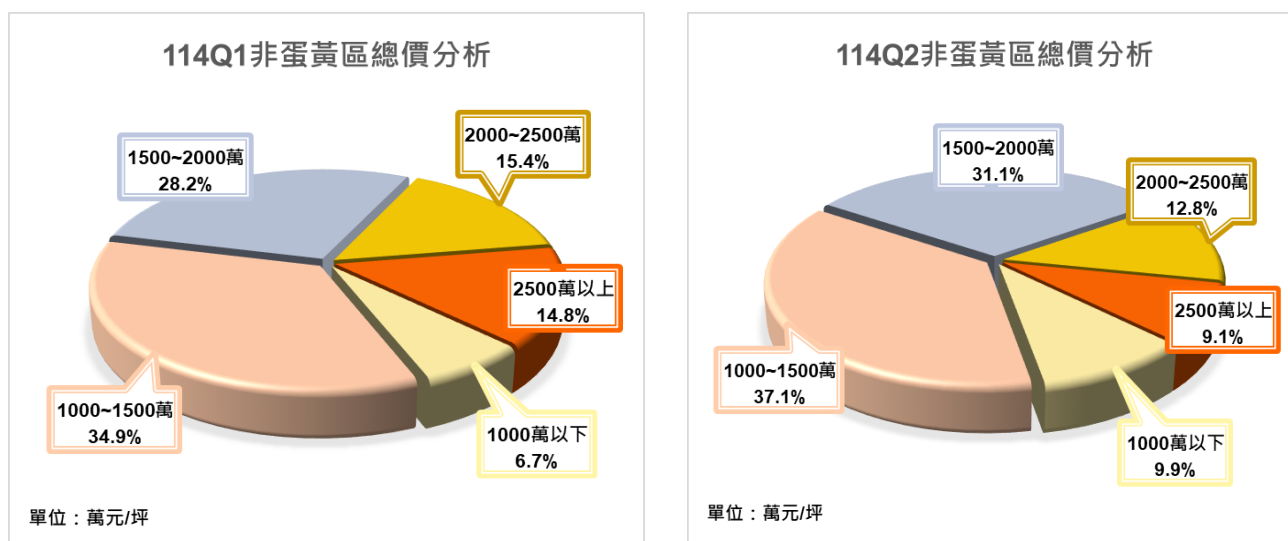


圖 4 新北市 114 年 Q1、Q2 非蛋黃區交易總價占比分析



● 114 年第 2 季蛋黃區及非蛋黃區均以 20 坪以下均價相對較高。

114 年第 2 季蛋黃區成交均價分別為 82.2 萬元/坪(20 坪以下)、76.6 萬元/坪(20-35 坪)、73.6 萬元/坪(35-50 坪)、77.1 萬元/坪(50 坪以上) (詳圖 5)，與上季相較，僅 20 坪以下呈現上漲趨勢，其餘各坪數區間皆呈現下跌趨勢，其中 35-50 坪交易均價下跌幅度最大 (-3.77%)，其原因係本季交易每坪單價約 62 至 74 萬元，交易集中在新莊區捷運丹鳳站、福營路周邊，而上季交易以新莊區之高單價交易案件較多，集中在頭前重劃區，每坪單價約 73 至 77 萬元；另 20 坪以下呈現上漲趨勢，係因本季新店區高單價交易案件較多，交易集中在大坪林站周邊，每坪單價約 90 至 100 萬元，上季交易集中在中和區連城路與錦和路路口，每坪單價約 70 至 88 萬元。

而其他非屬蛋黃區各建物面積成交均價分別為 60.7 萬元/坪(20 坪以下)、54.1 萬元/坪(20-35 坪)、52.5 萬元/坪(35-50 坪)、57.5 萬元/坪(50 坪以上) (詳圖 6)，與上季相較，20 坪以下及 50 坪以上呈現下跌趨勢，其餘各坪數區間呈現上漲趨勢，其中 20 坪以下交易均價下跌幅度最大 (-11.57%)，其原因係本季交易集中在林口新市鎮外圍住宅區每坪單價約 51 至 65 萬元，而上季主要交易在林口區文化三路一段之中心商業區，每坪單價約 63 至 80 萬元；其次跌幅為 50 坪以上 (-6.31%)，係因本季主要交易在林口區，每坪單價約 54 至 68 萬元，上季則以泰山區交易案件較多，每坪單價約 63 至 69 萬元，致成交均價下跌較多。

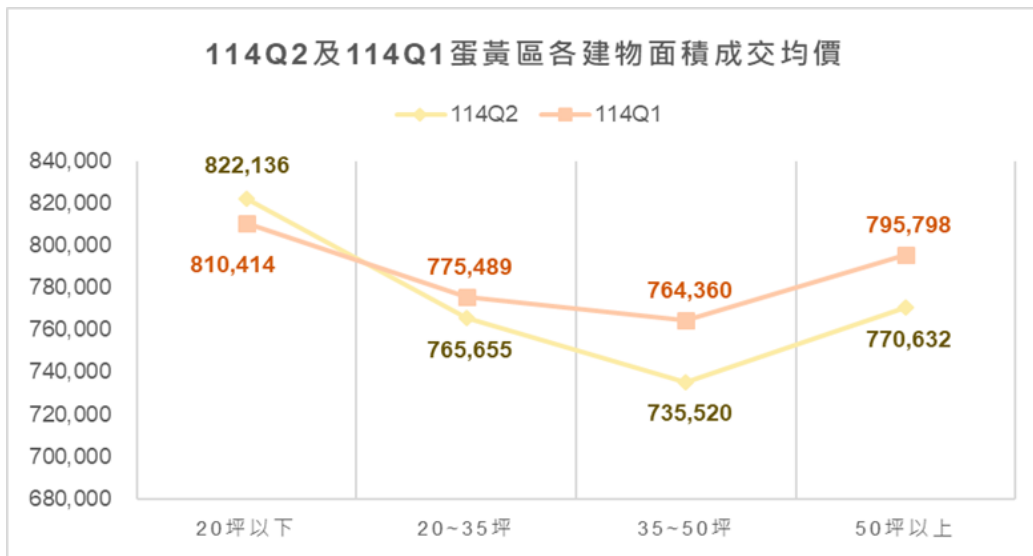


圖 5 新北市蛋黃區各建物面積成交均價分析

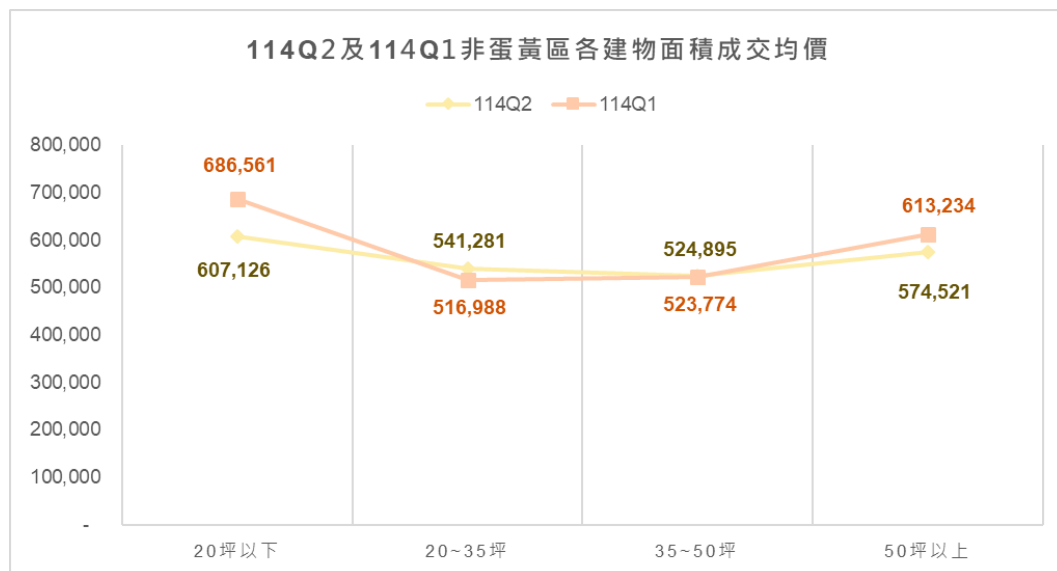


圖 6 新北市非蛋黃區各建物面積成交均價分析

- 114 年第 2 季預售屋交易熱區成交均價以中和區居首。主流格局以 2 房型為大宗，建物面積以 25 坪-32 坪為主。

114 年第 2 季預售屋成交案件數量較多之交易熱區依件數為板橋區、三重區、新莊區、林口區、中和區、新店區、淡水區、土城區等，成交均價以中和區 85 萬元居首，板橋區、三重區及新店區分別以 78.8 萬元、76.4 萬元及 71.6 萬元緊追在後，其次為新莊區、林口區及土城區，每坪單價 63.4 至 69.8 萬元，最後則為淡水區，每坪單價為 41.2 萬元(詳圖 7)。

與前季相比，114 年第 2 季中和區、新店區，分別上漲 8.5%、8.3%。分析成交均價上漲原因，中和區本季交易位於捷運永安市場站成交案例增加，交易單價達每坪 101 至 122 萬元，上季集中在連城路與錦和路路口，每坪單價約 70 至 88 萬元；新店區本季交易案例主要在新和國小站附近，交易單價每坪約 60 至 70 萬元，上季則交易集中在安康路二段，每坪單價約 50 至 56 萬元。林口區、三重區成交均價則分別下跌 5.9%及 4.6%，分析下跌原因係本季林口區交易主要集中新市鎮外圍交易單價較低之預售屋建案，成交區間為每坪約 53 至 75 萬元，上季交易集中在林口新市鎮內文化三路一段，每坪約 63 至 80 萬元；三重區本季集中在二重疏洪道左岸重劃區，成交區間為每坪約 65 至 80 萬元，而上季交易集中在舊市區信義公園附近，交易單價區間為每坪約 70 至 83 萬元，致成交均價下跌。除以上 4 個行政區外，其餘行政區漲跌幅介於 3.5%至-3.8%之間。

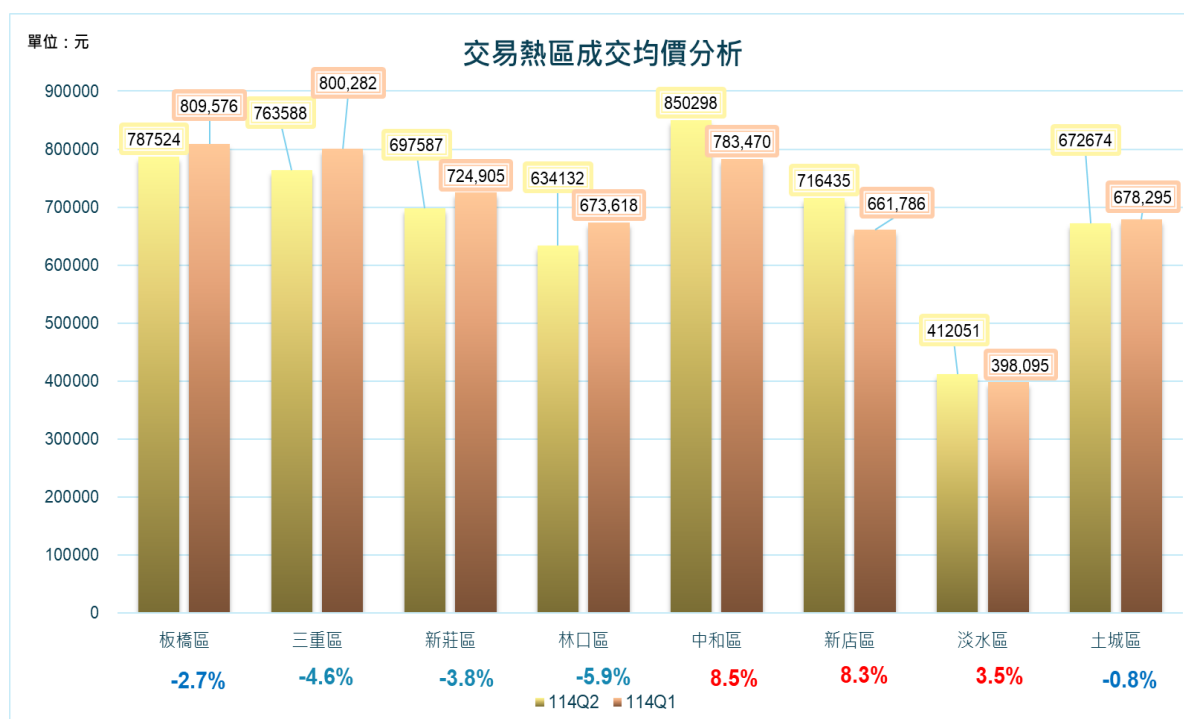


圖 7 交易熱區各季成交均價分析

再統計成交熱區之主流產品交易案件，本季多以土地加建物含車位為主，房屋格局方面，多數行政區的主力產品為 2 房型，建物平均面積為 25.77 至 32.26 坪，其中以板橋區 226 件、三重區 154 件、新莊區 152 件、林口區 150 件及新店區 126 件等區最為活躍。3 房型則為中和區之主力產品，建物面積 46.03 坪亦為最大，其他行政區則多落在 39.39 至 44.46 坪區間，其中以新莊區 125 件、三重區 116 件、板橋區 97 件較多。

價格方面，2 房型產品總價大多介於 1,165 萬元至 2,095 萬元之間，其中中和區 2,095 萬元、板橋區 2,084 萬元及新莊區 2,024 萬元突破 2000 萬元相對較高。3 房型產品以中和區最高，達 3,308 萬元，其次為板橋區 3,139 萬元、新莊區 2,697 萬元與三重區 2,622 萬元，僅淡水區 1,601 萬元低於 2,000 萬元內。

表 2 預售屋交易熱區主流產品分析

房型	1 房型			2 房型			3 房型		
行政區	建物面積(坪)	平均總價	件數	建物面積(坪)	平均總價	件數	建物面積(坪)	平均總價	件數
板橋區	23.4	1,468 萬	109	30.5	2,084 萬	226	43	3,139 萬	97
三重區	14.59	1,163 萬	25	27.7	1,839 萬	154	39.39	2,622 萬	116
新莊區				32.2	2,024 萬	152	44.46	2,697 萬	125
林口區	22.37	1,321 萬	25	29.43	1,593 萬	150	44.38	2,555 萬	61
中和區	25.53	1,686 萬	22	27.16	2,095 萬	92	46.03	3,308 萬	96
新店區	16.76	1,159 萬	11	25.77	1,722 萬	126	41.29	2,575 萬	61
淡水區	23.73	897 萬	8	32.26	1,165 萬	91	43.52	1,601 萬	73
土城區	19.73	1,362 萬	6	30.3	1,751 萬	46	39.43	2,229 萬	37

註：建物面積及平均總價因部分案件無法拆分，爰均含停車位面積及車位價格。

資料來源：新北市政府地政局

➤ 預售屋資訊申報動態

- 114 年第 2 季預售屋建案申報備查計 47 件，總戶數為 5,900 戶，委託代銷業銷售總金額 875 億元

統計 114 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 47 件，總戶數為 5,900 戶，分別較前一季 39 件及 6,496 戶增加 20.5%、減少 9.2%；其中銷售方式，本季建設公司自售計 14 件，委託不動產代銷業銷售共 33 件，代銷總金額 875 億元，較上季委託代銷總件數 32 件及代銷總金額 1,256 億元增加 3.1%、減少 30.3%(詳表 3)。

表 3 114 年第 1 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		
季別	114Q1	114Q2	增減幅度	114Q1	114Q2	增減幅度
案件數	6	14	133.3%	32	33	3.1%
代銷總金額(億)	-	-	-	1256	875	-30.3%

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，總戶數則以新莊區為首，市場推案主流為 149 戶以下住宅

本市 29 個行政區預售屋住家建案申報件數，以林口區(集中於林口新市鎮、林口國小)8 件居首，其次為新莊區 6 件(集中於頭前市地重劃區、副都心市地重劃區)、中和區 6 件(集中於捷運中和站、中和泰隆自辦市地重劃區)、淡水區 4 件(集中於淡海新市鎮、捷運站沿線)、鶯歌區 4 件(集中於建國國小學區)、三重區 3 件(集中於二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區)、土城區 3 件(集中於土城重劃區)，上述 7 個行政區申報總件數占全市總件數 72.3%。

經統計申報總戶數以新莊區最高 1367 戶，其次為中和區 690 戶、三重區 602 戶、板橋區 542 戶、鶯歌區 468 戶、林口區 439 戶、土城區 395 戶、淡水區 369 戶，上述 8 個行政區申報總戶數 4,872 戶約占全市比率 82.6%(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 45 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 32 件，占比 68%(詳表 5)。

表 4 114 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		
	114Q1 案件數	114Q2 案件數	增減幅度	114Q1 案件數	114Q2 案件數	增減幅度	114Q1 案件數	114Q2 案件數	增減幅度	114Q1 案件數	114Q2 案件數	增減幅度
全市	36	45	25.0%	3	2	-33.3%	39	47	20.51%	6,496	5,900	-9.2%
板橋區	5	2	-60.0%	0	0	0.00%	5	2	-60.00%	916	542	-40.8%
土城區	2	3	50.0%	0	0	0.00%	2	3	50.00%	388	395	1.8%
中和區	4	6	50.0%	0	0	0.00%	4	6	50.00%	409	690	68.7%
永和區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
新莊區	7	6	-14.3%	0	2	0.00%	7	8	14.29%	1786	1367	-23.5%
泰山區	1	0	-100.0%	1	0	-100.0%	2	0	-100.00%	171	0	-100.0%
五股區	2	1	-50.0%	0	0	0.00%	2	1	-50.00%	89	40	-55.1%
林口區	4	8	100.0%	1	0	-100.0%	5	8	60.00%	613	439	-28.4%
三重區	4	3	-25.0%	0	0	0.00%	4	3	-25.00%	606	602	-0.7%
蘆洲區	0	1	0.00%	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	26	0.00%
新店區	3	2	-33.3%	0	0	0.00%	3	2	-33.33%	1121	265	-76.4%
深坑區	0	1	0.00%	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	63	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	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	95	0	-100.0%
三峽區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.00%	144	74	-48.6%
鶯歌區	0	4	0.00%	0	0	0.00%	0	4	0.00%	0	468	0.00%
汐止區	0	1	0.00%	1	0	-100.0%	1	1	0.00%	0	248	0.00%
金山區	1	0	-100.0%	0	0	0.00%	1	0	-100.00%	117	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	4	300.0%	0	0	0.00%	1	4	300.00%	41	369	800.0%
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	0	2	0.00%	0	0	0.00%	0	2	0.00%	0	312	0.00%
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 5 114 年第 2 季預售屋建案資訊-戶數 統計

114Q2							
	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	32	9	4	1	0	1	47
比例	68%	19%	9%	2%	0%	2%	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 114 年 6 月 30 日止全市申報定型化契約累計共計 811 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。另考量備查之預售屋買賣契約書版本眾多，為解決前述人工作業困難，自 113 年起規劃利用 AI 人工智慧達到特定目標或做出合理決策，嗣於 113 年底本局首創「預售屋契約 AI 比對系統」透過本系統以科技輔助審查模式。加計自 110 年 7 月 1 日新制實施後的申報案件，至 114 年 6 月 30 日止，申報備查定型化契約共計 811 件，主要集中在三重、林口、板橋、新店、新莊、淡水、土城、中和等行政區，占全市比例約 75.5%(詳表 6)。

●預售屋建案違規裁處共計 213 萬元

114 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 120 萬元、契約書不符規定裁罰 90 萬元、未完成備查即進行廣告及銷售行為裁罰 3 萬元，共計裁罰 213 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 114 年第 2 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	811	100.0%
板橋區	94	11.6%
土城區	59	7.3%
中和區	50	6.2%
永和區	17	2.1%
新莊區	65	8.0%
泰山區	24	3.0%
五股區	32	3.9%
林口區	96	11.8%
三重區	118	14.5%
蘆洲區	15	1.8%
新店區	67	8.3%
深坑區	1	0.1%
石碇區	0	0.0%
坪林區	0	0.0%
烏來區	0	0.0%
樹林區	16	2.0%
三峽區	15	1.8%
鶯歌區	36	4.4%
汐止區	14	1.7%
金山區	6	0.7%
萬里區	0	0.0%
淡水區	63	7.8%
三芝區	2	0.2%
石門區	0	0.0%
八里區	21	2.6%
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 7 114 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	申報內容與實際情形不符	120 萬元
買賣定型化契約	契約書違反應記載及不得記載事項	90 萬元
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 萬元
合計		213 萬元

資料來源：新北市政府地政局