

新北市 111 年第 4 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 3 月 2 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 4 季預售屋實價登錄申報案件計 2,936 件，總金額達 496.9 億元**

統計交易期間 111 年第 4 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 **2,936 件**，交易量較上季增加 9.1%；總成交金額達 **496.9 億元**，較上季增加 8.3%。

- **111 年第 4 季預售屋申報件數及成交總金額均以三重區居首。**

111 年第 4 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以三重區 759 件居首，其次為淡水區 384 件、土城區 265 件、板橋區 242 件、林口區 214 件、新店區 193 件，上述 6 個行政區申報總件數約占全市總件數 70.1%；經統計成交總金額則以三重區 130.5 億元居首，其次為板橋區 54.8 億元、土城區 52.1 億元、淡水區 44.7 億元、新店區 40.5 億元、林口區 35.8 億元，上述 6 個行政區成交總金額占全市成交總金額 72.1%(詳表 1)。

相較於上季，三重區申報件數增加最多(增加 400 件，變動率 111.4%)，其次為新店區(增加 106 件，變動率 121.8%)、三芝區(增加 29 件，變動率 82.9%)；申報件數減少最多則為新莊區(減少 213 件，變動率-56.8%)，其次為林口區(減少 70 件，變動率-24.6%)、樹林區(減少 24 件，變動率-63.2%)。

第 4 季成交總金額以三重區增加最多(增加 58.7 億元，變動率

81.8%)，其次為新店區(增加 19.2 億元，變動率 89.6%)、土城區(增加 8 億元，變動率 18%)；成交總金額減少最多則為新莊區(減少 38.6 億元，變動率-54.8%)，其次為林口區(減少 13.9 億元，變動率-28%)、樹林區(減少 4.3 億元，變動率-56.9%)。

- **111 年全年預售屋實價登錄申報案件計 14,274 件，總金額達 2,406.9 億元，預售屋申報件數以淡水區居首，成交總金額則以三重區居首。**

統計交易期間 111 年全年度本市已揭露預售屋實價登錄案件共計 **14,274 件**，總成交金額達 **2,406.9 億元**。本市 29 個行政區中，預售屋申報件數以淡水區 2,100 件居首，其次為三重區 1,863 件、土城區 1,327 件、林口區 1,304 件、新莊區 1,281 件、板橋區 1,274 件，上述 6 個行政區申報總件數約占全市總件數 64.1%；成交總金額則以三重區 344.1 億元居首，其次為板橋區 283 億元、新莊區 254 億元、土城區 253.9 億元、淡水區 232.8 億元、新店區 228.6 億元，上述 6 個行政區成交總金額占全市成交總金額 66.3%(詳表 2)。

- **111 年第 4 季傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 60-70 萬元，總價以 1000-2000 萬元為主流；其他行政區成交單價每坪多介於 30-50 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 4 季蛋黃區預售屋成交案件單價區間由上季占比最大之 50-60 萬元轉移至 60-70 萬元，區間占比為 42.4%，較上季相同區間增加 17.6%；成交總價區間則由 1500-2500 萬元轉移至 1000-

2000 萬元為主流（詳圖 1、2），分析原因主要係三重區重新路五段和光復路一段路口預售屋成交案件量大增，成交案件多為 2 房格局之小坪數住宅，且單價較高，造成蛋黃區成交單價區間上漲、成交總價區間下降的態勢。

其他非屬蛋黃區之行政區 111 年第 4 季每坪單價 30-50 萬元之案件合計超過 76%；總價部分各季皆以 1000-1500 萬元為大宗，占比為 42.2%（詳圖 3、4）。

- **111 年傳統蛋黃區成交單價每坪 50-70 萬元區間逐季上升，總價區間各季皆以 1500-2000 萬元占比最大；其他行政區成交單價每坪 40-50 萬元區間逐季上升，總價各季皆以 1000-1500 萬元區間占比最大。**

整體來看，111 年蛋黃區成交單價區間以每坪 50-70 萬元占比最多，111 年第 1 季至第 3 季占比約為 7 成左右，到第 4 季成長為 84.1%（詳圖 1）；總價部分各季差異不大，皆以 1500-2000 萬元為主流，111 年第 1 至第 4 季占比分別為 28.8%、28.2%、37%、31.8%，而總價區間占比於 111 年第 1 至第 3 季皆以 2000-2500 萬元居次，至第 4 季時以總價 1000-1500 萬元占比 30.7%居次，較上季相同區間增加 11.2%（詳圖 2）。

其他行政區成交單價區間第 1 季以每坪 30 萬元以下占比 35% 最高，第 2 季每坪 30-40 萬元占比 44% 最高，而第 3、4 季成交單價均以每坪 40-50 萬元區間占比最高，分別為 36.4%、39.3%，而每坪 40-50 萬元區間占比呈現逐季增加趨勢（詳圖 3）；總價部分各季差異不大，皆以 1000-1500 萬元區間占比最大，111 年第 1 至第 4 季占比分別為 40.4%、41.3%、42.2%、42.2%（詳圖 4）。

- **111 年第 4 季蛋黃區以 20 坪以下均價相對較高；其餘行政區則以 50 坪以上均價相對較高。**

111 年第 4 季蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下

62.4 萬元/坪、20 坪至 35 坪 59.4 萬元/坪、35 至 50 坪 57 萬元/坪、50 坪以上 60.7 萬元/坪（詳圖 5），與上季相較，20 坪以下之小坪數交易均價上漲幅度較大，其原因係三重區單坪價格較高之小坪數交易案件大幅增加，使整體小坪數成交均價上升；而其他非屬蛋黃區各建物面積成交均價分別為 20 坪以下 41.8 萬元/坪、20 坪至 35 坪 40.4 萬元/坪、35 至 50 坪 39.3 萬元/坪、50 坪以上 42.7 萬元/坪（詳圖 6）。

● **111 年第 4 季預售屋交易熱區成交均價(不含車位)以三重區居首。主流產品建物面積以 36-49 坪為主、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗。**

111 年第 4 季預售屋以成交案件數量較多之交易熱區分別為三重區、淡水區、土城區、板橋區、林口區、新店區、五股區、新莊區、中和區、泰山區、汐止區、鶯歌區等，成交均價三重區、中和區、板橋區，每坪單價 60.8 萬元-62 萬元，其次新莊區、新店區、土城區、泰山區、林口區、汐止區成交均價每坪 46.6 萬元-56.8 萬元，最後則為五股區、淡水區、鶯歌區每坪成交均價 35.3 萬元-44 萬元（詳圖 7）。

與前季相比，111 年第 4 季汐止區成交均價上漲 14.4%，而新店區成交均價則下跌 18.9%。分析汐止區成交均價上漲較多，主要係本季新增多筆新台五路二段成交案件，平均單價為每坪 56.2 萬元-64.8 萬元，致平均價格上漲；新店區因上一季多集中於央北重劃區，平均成交價格為每坪 60 萬元-82 萬元，而本季交易多分布於安康路一、二段，成交均價落在每坪 46 萬元至 56 萬元，安祥路一帶華廈亦新增多筆交易，成交均價落在每坪 32 萬元至 42 萬元，以致本季成交均價下跌。

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，格局區域除汐止區為 2 房 1 廳 1 衛含 1 車位為主外，其餘地區以 3 房 2 廳 2 衛含 1 車位為大宗；建物面積除五股區平均為 36.81

坪，其餘區域多為 41-49 坪；而平均總價以中和區、板橋區最高，分別為 2,579 萬元、2,560 萬元，三重區、新莊區、泰山區、新店區、土城區、林口區次之，介於 1,934-2,275 萬元間，最後鶯歌區、五股區、淡水區、汐止區則分別為 1,560 萬元、1,478 萬元、1,356 萬元、1,306 萬元(詳表 3)。

- **111 年全年交易熱絡行政區各季成交均價，蛋黃區大致呈現平穩態勢，而淡水區、林口區、五股區、汐止區、鶯歌區等則有逐季上漲走勢。**

經統計 111 年全年交易熱絡行政區成交均價，蛋黃區以土城區、板橋區、新莊區、中和區為例，111 年第 1 季至第 4 季成交均價漲跌互見，呈現相對平穩狀態，而三重區、新店區則除了第 4 季外，成交均價大致持穩上漲。

其他行政區如淡水區、林口區、五股區、汐止區及鶯歌區等區域 111 年第 1 季至第 4 季成交均價呈現逐季上漲走勢，分別有 19.9%、7.3%、23.1%、20.6%及 9.7%的漲幅(詳圖 7)。

➤ 本市建造及使用執照核發分析

- **本市自民國 106 年以來，建造執照件數、樓地板面積核發呈現上揚趨勢，使用執照核發呈現平穩略減趨勢。**

統計本市民國 100 年以來建造執照及使用執照核發數量，建造執照件數、樓地板面積呈現上升趨勢，其中 111 年核發總樓地板面積共計 519.03 萬平方公尺，為近 6 年最高；而使用執照近年則呈現平穩略減趨勢，其中 111 年核發件數為 399 件、109 年核發總樓地板面積為 306.41 萬平方公尺，皆為近 6 年相對低點(詳圖 8)，分析原因應受全球疫情影響，除營建業所需原物料成本增加外，缺工情形亦造成交屋進度時程延後。

- **近 5 年建造執照核發戶數以板橋區居首；111 年則以三重區占比最高。**

經統計新北市政府工務局核發建築物建造執照資料，自 107 年至 111 年間，本市 29 個行政區建造執照核發戶數以板橋區 20,680 戶居首，其次為三重區 18,378 戶、土城區 16,314 戶、淡水區 12,326 戶、新店區 12,228 戶、新莊區 10,905 戶(詳圖 9)。

統計上述 6 個交易熱區近 5 年建造執照核發戶數約占全市核發戶數 6.5 成，107 至 111 年核發數量最高者分別為 107 年板橋區 5,946 戶、108 年為三重區 4,345 戶、109 年為土城區 4,046 戶、110 年為板橋區 5,146、111 年為三重區 5,113 戶，而淡水區近 5 年核發戶數逐年上漲，新店區則呈現減緩。從建築執照核發情形來看，預估上述區域新成屋將陸續於 112-116 年間完工，而挹注前述交易熱門區域。

➤ 預售屋資訊申報動態

- **111 年第 4 季預售屋建案申報備查計 66 件，總戶數為 10,752 戶，委託代銷業銷售總金額 1,328 億元**

統計 111 年第 4 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 66 件，總戶數為 10,752 戶，分別較前一季 58 件及 7,500 戶增加 13.8%及增加 43.4%；其中銷售方式，建設公司自售計 14 件，委託不動產代銷業銷售共 52 件，代銷總金額達 1,328 億元，較前一季 45 案 1,222 億元增加 8.7%。

- **預售屋建案申報件數以三重區居首、總戶數以三重區最高，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 11 件(集中於土城暫緩發展區重劃區)居首，其次為三重區 10 件(集中於二重重劃區)、板橋區 9 件(集中於江翠北側自辦市地重劃區)、中和區 6 件(集中於環狀線沿線附近)、淡水區 5 件(集中於淡海新市鎮及輕軌沙崙站)，上述 5 個行政區申報總件數大概為全市總件數 62.1%。

經統計申報總戶數以三重區最高 3,558 戶，其次為土城區 1,366 戶、中和區 1,205 戶、淡水區 1,159 戶、板橋區 1,010 戶，上述 5 個行政區申報總戶數 8,298 戶約占全市比率 77.2%(詳表 4)，另外林口、五股 2 個行政區申報總戶數也都超過 400 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 63 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 42 件，占比 63.6%(詳表 5)。

- **本市自 108 年 10 月 1 日起辦理預售屋契約備查機制，至 111 年 12 月 31 日止全市申報定型化契約累計共計 402 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 12 月 31 日止，申報備查定型化契約共計 402 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 6）。

- **預售屋建案違規裁處共計 381 萬元 5,093 元，累計 1,079 萬 394 元**

111 年第 4 季預售屋建案違規裁處案件，其中未於銷售前申報資訊及買賣定型化契約備查裁罰 3 萬元；申報實價登錄資訊逾期及不實裁罰 363 萬元；違反買賣定型化契約應記載及不得記載事項裁罰 12 萬元；未於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起 30 日內申報備查裁罰 3 萬元；樣品屋未申請建築執照、建築許可或核准使用裁罰 5,093 元，共計裁罰 381 萬 5,093 元（詳表 7）。