

新北市 113 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：114 年 3 月 5 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

- 113 年第 4 季預售屋實價登錄申報案件計 1,729 件，總金額達 372.1 億元

統計交易期間 113 年第 4 季全市已揭露預售屋實價登錄案件共計 1,729 件，交易量較上季減少 58.7%；總成交金額達 372.1 億元，較上季減少 59.0%。

- 113 年第 4 季預售屋申報件數及成交總金額均以三重區居首。

113 年第 4 季本市 29 個行政區預售屋申報件數，以三重區 478 件居首，其次為淡水區 312 件、林口區 269 件、土城區 167 件，上述 4 個行政區申報總件數約占全市總件數 70.9%；經統計成交總金額則以三重區 124.8 億元居首，其次為林口區 58.4 億元、淡水區 38 億元、土城區 32.5 億元，上述 4 個行政區成交總金額占全市成交總金額 68.2%(詳表 1)。

相較於上季，三重區申報件數減少最多(減少 571 件，變動率-54.4%)，其次為林口區(減少 467 件，變動率-63.5%)、板橋區(減少 265 件，變動率為-79.8%)及土城區(減少 228 件，變動率-57.7%)；而其餘各區件數大多亦呈現減少趨勢。

第 4 季成交總金額以三重區減少最多(減少 113.2 億元，變動率-47.6%)，其次為林口區(減少 107 億元，變動率-64.7%)、板橋區(減少 71.8 億元，變動率-78%)；而其餘各區成交總金額多數亦呈現減少趨勢。

表 1 全市各行政區 113 年第 4 季預售屋簽約申報總件數及總金額

時間 分區	113 年第 3 季		113 年第 4 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	332	92.1	67	20.3	-265	-79.8%	-71.8	-78.0%
土城區	395	70.6	167	32.5	-228	-57.7%	-38.1	-54.0%
中和區	171	58.1	10	2.7	-161	-94.2%	-55.4	-95.4%
永和區	65	15.6	62	21.0	-3	-4.6%	5.4	34.3%
新莊區	127	30.3	44	8.7	-83	-65.4%	-21.6	-71.3%
泰山區	145	37.4	48	13.7	-97	-66.9%	-23.7	-63.3%
五股區	143	24.0	46	7.7	-97	-67.8%	-16.2	-67.7%
林口區	736	165.4	269	58.4	-467	-63.5%	-107.0	-64.7%
三重區	1049	238.0	478	124.8	-571	-54.4%	-113.2	-47.6%
蘆洲區	59	14.2	24	5.4	-35	-59.3%	-8.8	-62.2%
新店區	184	50.0	23	7.5	-161	-87.5%	-42.5	-85.0%
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	11	1.9	31	7.8	20	-63.6%	5.9	303.1%
三峽區	34	3.9	16	2.1	-18	-52.9%	-1.9	-47.4%
鶯歌區	175	26.4	78	12.5	-97	-55.4%	-13.9	-52.6%
汐止區	13	2.461	1	0.236	-12	-92.3%	-2.225	-90.4%
金山區	4	0.460	4	0.425	0	0.0%	-0.035	-7.6%
萬里區	0	0	0	0	0	0	0	0
淡水區	520	73.5	312	38.0	-208	-40.0%	-35.5	-48.3%
八里區	20	3.1	48	8.3	28	140.0%	5.2	170.4%
三芝區	2	0.171	1	0.123	-1	-50.0%	-0.048	-28.1%
石門區	0	0	0	0	0	0	0	0
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	4185	907.7	1729	372.1	-2456	-58.7%	-535.6	-59.0%

資料來源：新北市政府地政局

- 113 年第 4 季傳統蛋黃區成交單價每坪多介於 70 萬元以上，總價以 2000 萬至 2500 萬元為主流；其他行政區成交單價每坪多介於 50 萬元以上，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、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。

113 年第 4 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 73.2%，較上季相同區間減少 0.6%，而 60 萬至 70 萬元區間占比 21.5%居次，較上季相同區間增加 2.6%；成交總價區間則以 2000 萬至 2500 萬元為主流，占比 27.7%，較上季相同區間減少 4.3%，而次多 3000 萬元以上區間占比，較上季相同區間增加 1.5%（詳圖 1、2）。

其他非屬蛋黃區之行政區 113 年第 4 季每坪單價 50 萬元以上之案件占整體之 49.0%，較上季減少 3.4%，而 30 萬至 40 萬元區間占比 33.5%居次，較上季增加 12.5%；總價部分以 1000 萬至 1500 萬元為大宗，占比 39%，較上季增加 5.3%，而次多 1500 萬至 2000 萬區間占比 22.5%，較上季相同區間減少 5.5%（詳圖 3、4）。

圖 1 新北市 113 年 Q4 蛋黃區交易單價占比分析

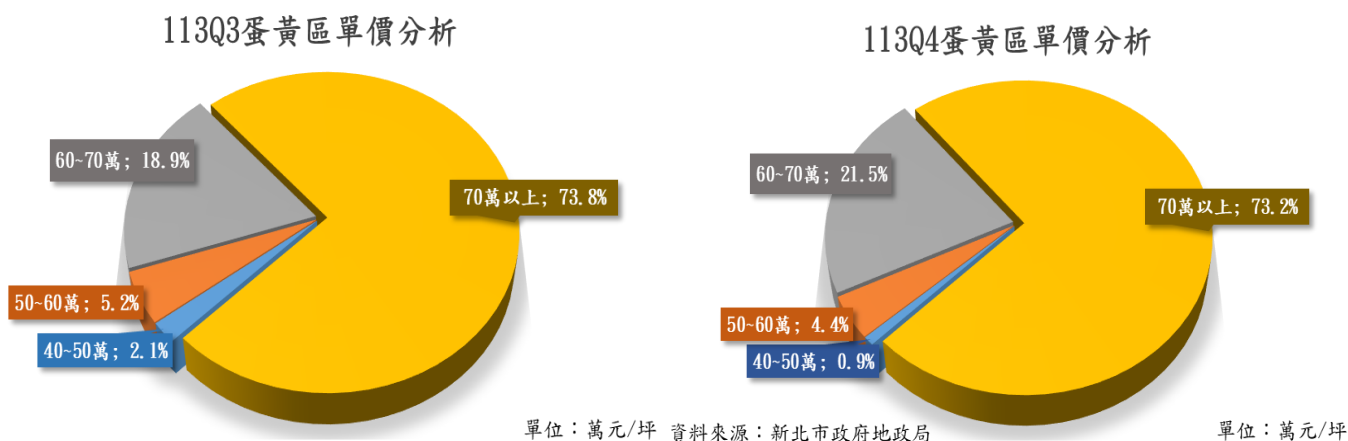


圖 2 新北市 113 年 Q4 蛋黃區交易總價占比分析

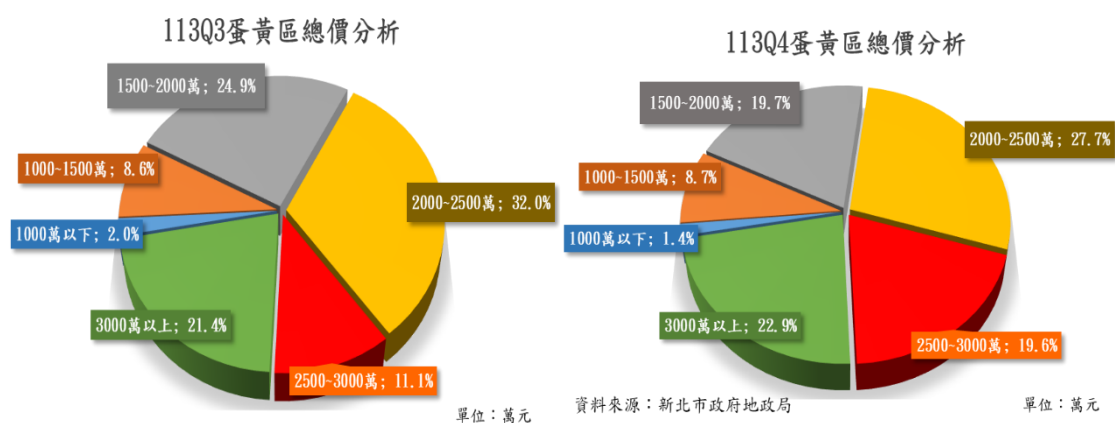


圖 3 新北市 113 年 Q4 非蛋黃區交易單價占比分析

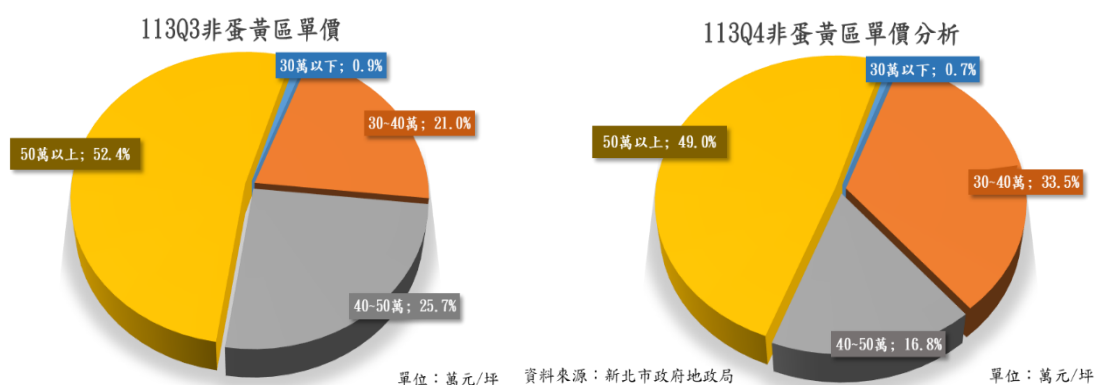
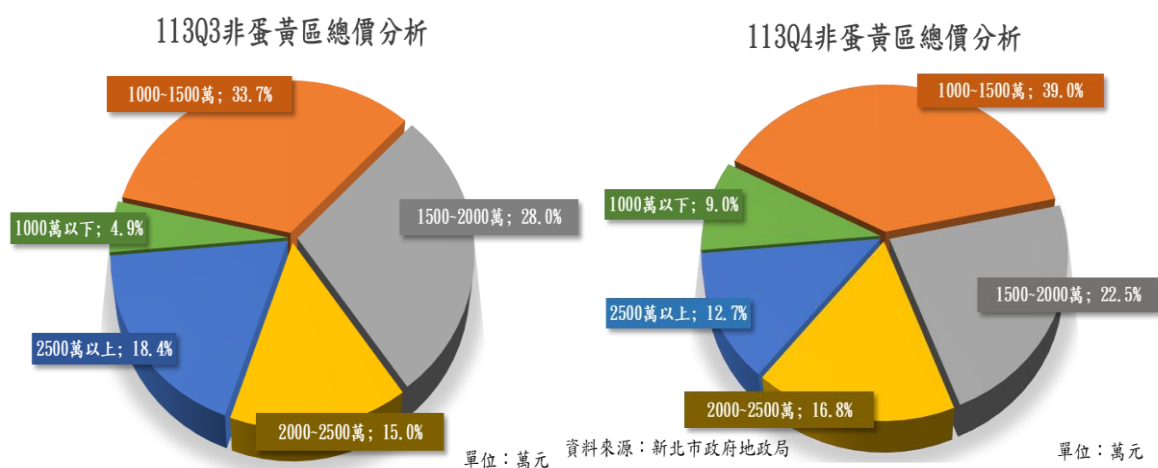


圖 4 新北市 113 年 Q4 非蛋黃區交易總價占比分析



- 113 年第 4 季蛋黃區以 50 坪以上均價相對較高，其餘行政區以 20 坪以下均價相對較高。

113 年第 4 季蛋黃區各建物面積成交均價分別為 82.2 萬元/坪(20 坪以下)、79.7 萬元/坪(20-35 坪)、77.1 萬元/坪(35-50 坪)、83.5 萬元/坪(50 坪以上) (詳圖 5)，與上季相較，各坪數區間皆呈現上漲趨勢，其中 50 坪以上交易均價上漲幅度最大 (8.81%)，其原因係該區間物件上季林口區交易案件較多，每坪單價多為 60 萬元至 70 萬元，本季三重區之高單價案件大幅增加，每坪單價約在 70 萬元至 120 萬元，致本季成交均價上漲較多；而其他非屬蛋黃區各建物面積成交均價分別為 57.8 萬元/坪(20 坪以下)、46.9 萬元/坪(20-35 坪)、52.2 萬元/坪(35-50 坪)、53.8 萬元/坪(50 坪以上) (詳圖 6)，與上季相較，20 坪以下、20-35 坪及 50 坪以上呈下跌趨勢；35-50 坪呈微幅上漲趨勢，其中 20-35 坪交易均價下跌幅度最大 (8.97%)，其原因係該區間物件上季主要交易在林口區，單坪價格較高，每坪單價 60 萬元至 70 萬元，而本季主要交易在淡水區，每坪單價 30 萬元至 40 萬元，致本季 20-35 坪物件成交均價下跌較多。

圖 5 新北市蛋黃區各建物面積成交均價分析

113Q4蛋黃區各建物面積成交均價

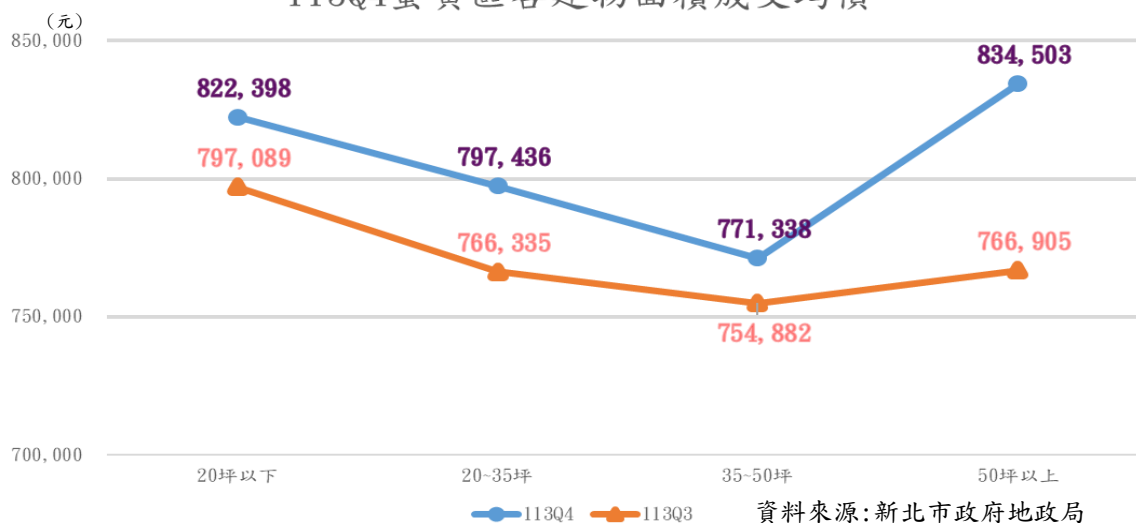
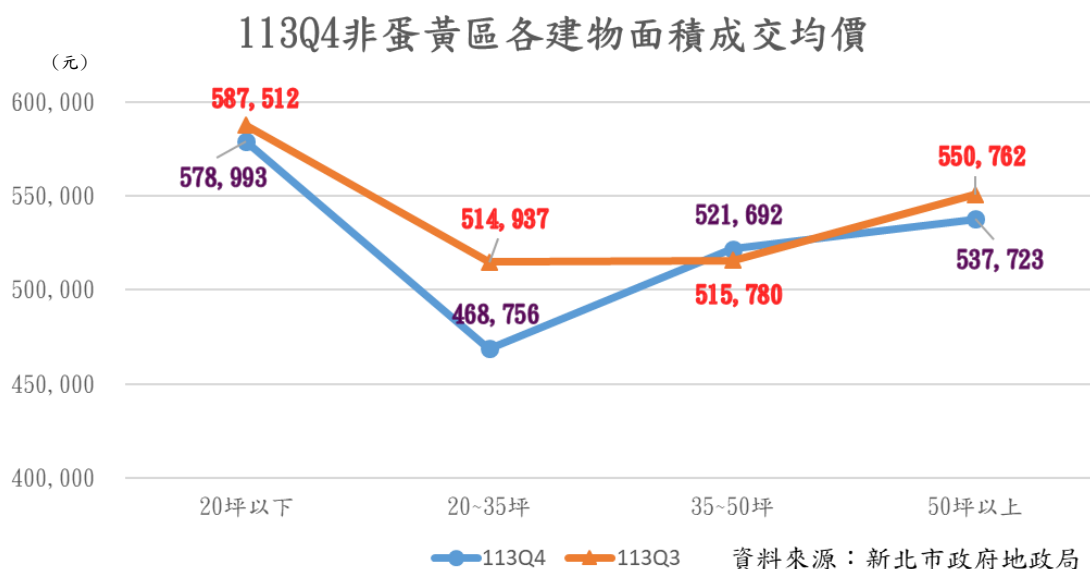


圖 6 新北市非蛋黃區各建物面積成交均價分析



- 113 年第 4 季預售屋交易熱區成交均價以永和區居首。主流產品建物面積以 39 坪-57 坪為主、格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗。

113 年第 4 季預售屋成交案件數量較多之交易熱區依件數為三重區、淡水區、林口區、土城區、鶯歌區、板橋區、永和區、泰山區、八里區及五股區等，成交均價永和區 91 萬元居首，板橋區及三重區分別以 87.7 萬元、81.1 萬元緊追在後，其次為林口區、土城區、泰山區及五股區，每坪單價 54.7 萬元至 67.7 萬元，最後則為淡水區、鶯歌區及八里區每坪成交均價 38.8 萬元至 47.7 萬元（詳圖 7）。

與前季相比，113 年第 4 季三重區、淡水區、鶯歌區及板橋區分別上漲 7.7%、7.2%、6%及 5.2%，分析成交均價上漲原因，主要係本季三重區交易案例主要集中捷運路鄰近三重捷運站之案例，交易單價每坪 93.3-112.3 萬；淡水區交易案例主要集中淡海新市鎮內之預售屋成交案例，交易單價為每坪 36.7-47 萬；鶯歌區交易案例主要集中鳳七路與龍三路口，交易單價達 48 萬-60.5 萬；板橋區係本季位於新府路預售屋價格達 117.8-122.1 萬，致成交均價上漲，除以上 4 個行政區外，其餘行政區漲跌幅多為 0.7%-2.7%之間。

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，格局以 3 房 2 廳 2 衛為大宗；建物面積為 39 坪至 57 坪。而平均總價以板橋區 4,256 萬元最高；永和區次之，為 4,041 萬元；三重區、林口區、土城區、鶯歌區及泰山區則介於 2,063 萬至 3,228 萬元間，最後淡水區、八里區及五股區則介於 1,780 萬元至 1,897 萬元(詳表 2)。

圖 7 交易熱區各季成交均價分析

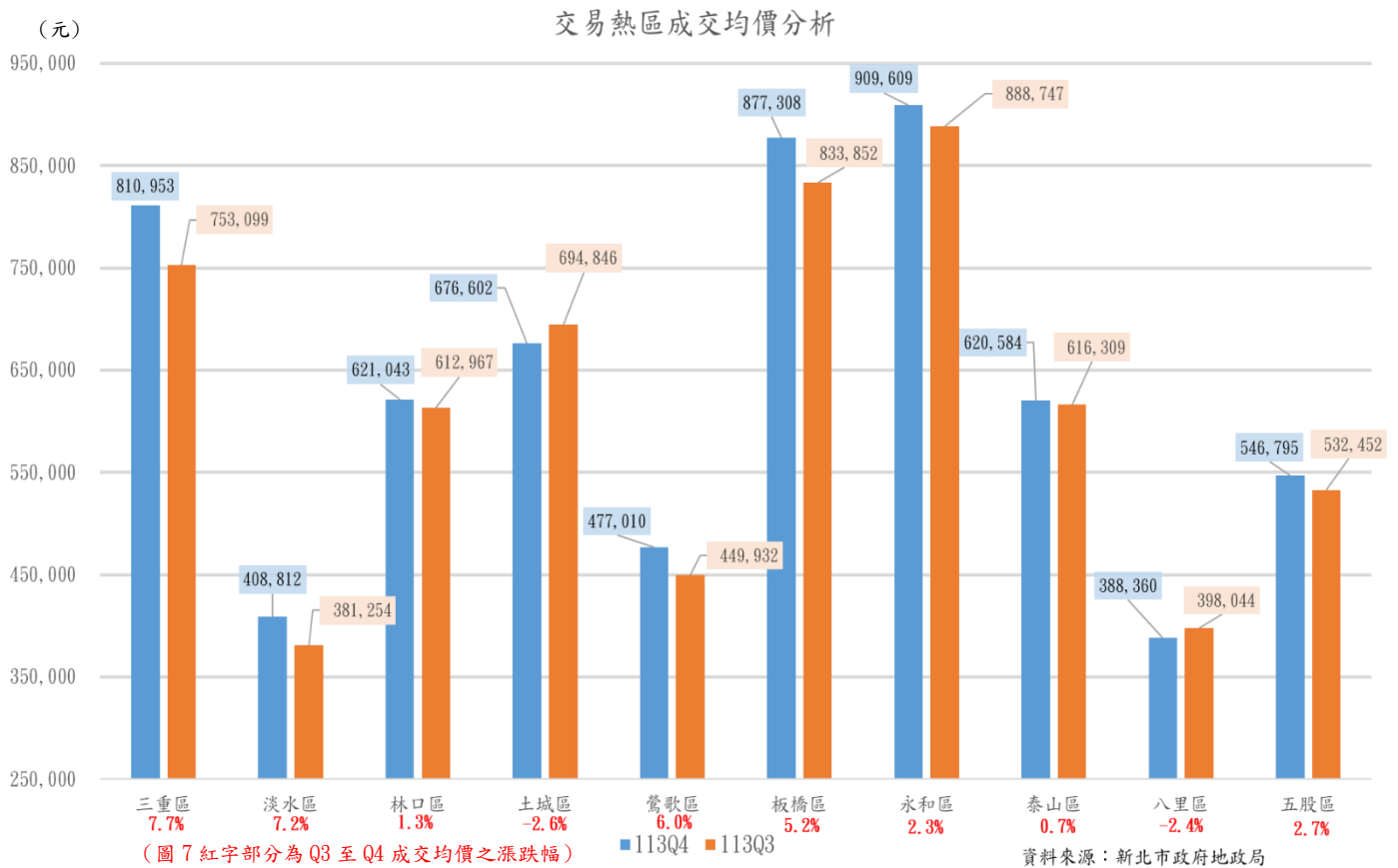


表 2 預售屋交易熱區主流產品分析

	建物面積 (含車位)(坪)	格局	平均總價
三重區	46.00	3 房 2 廳 2 衛	\$3,228 萬元
淡水區	49.25	3 房 2 廳 2 衛	\$1,780 萬元
林口區	47.09	3 房 2 廳 2 衛	\$2,602 萬元
土城區	43.63	3 房 2 廳 2 衛	\$2,403 萬元
鶯歌區	45.99	3 房 2 廳 2 衛	\$2,063 萬元
板橋區	52.76	3 房 2 廳 2 衛	\$4,256 萬元
永和區	51.45	3 房 2 廳 2 衛	\$4,041 萬元
泰山區	52.39	3 房 2 廳 2 衛	\$2,888 萬元
八里區	57.17	3 房 2 廳 2 衛	\$1,897 萬元
五股區	39.25	3 房 2 廳 2 衛	\$1,867 萬元

資料來源：新北市政府地政局

➤ 預售屋資訊申報動態

- 113 年第 4 季預售屋建案申報備查計 41 件，總戶數為 5,863 戶，委託代銷業銷售總金額 884 億元

統計 113 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 41 件，總戶數為 5,863 戶，分別較前一季 55 件及 8,524 戶減少 25.5%、31.2%；其中銷售方式，本季建設公司自售計 9 件，委託不動產代銷業銷售共 32 件，代銷總金額 884 億元，較上季委託代銷總件數 47 件及代銷總金額 1,128 億元減少 31.9%、減少 21.6%(詳表 3)。

表 3 113 年第 4 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	113Q3	113Q4	增減幅度	113Q3	113Q4	增減幅度
案件數	8	9	12.5%	47	32	-31.9%
代銷總金額(億)	-	-	-	1128	884	-21.6%

資料來源：新北市政府地政局

- 預售屋建案申報住家件數以三重區為首、總戶數以林口區為首，市場推案主流為 149 戶以下住宅

本市 29 個行政區預售屋建案申報件數，以三重區 6 件(集中於仁義段自辦市地重劃、二重疏洪道兩側市地重劃區)居首，其次為板橋區 5 件(集中於光復小學、國高中學區、捷運、火車沿線)、林口區 5 件(集中於林口新市鎮市地重劃區)、中和區(集中於捷運景平站)、新店區各 4 件(集中於捷運小碧潭站、達觀小學、國中、新店高中學區)，上述 5 個行政區申報總件數占全市總件數 59%。

經統計申報總戶數以林口區最高 1065 戶，其次為三重區 919 戶、板橋區 811 戶、中和區 591 戶、新莊區 431 戶、新店區 361 戶，鶯歌區 329 戶，永和區 322 戶，上述 8 個行政區申報總戶數 4,829 戶約占全市比率 82.4%(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 38 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 23 件，占比 56.1%(詳表 5)。

表 4 113 年第 4 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		
	113Q3案 件數	113Q4案 件數	增減 幅度	113Q3案 件數	113Q4案 件數	增減 幅度	113Q3案 件數	113Q4案 件數	增減 幅度	113Q3案 件數	113Q4案 件數	增減 幅度
全市	51	38	-25.5%	4	3	-25.0%	55	41	-25.45%	8,524	5,863	-31.2%
板橋區	4	5	25.0%	0	0	0.00%	4	5	25.00%	316	811	156.6%
土城區	4	1	-75.0%	0	0	0.00%	4	1	-75.00%	461	151	-67.2%
中和區	3	4	33.3%	1	0	-100.0%	4	4	0.00%	662	591	-10.7%
永和區	2	1	-50.0%	0	0	0.00%	2	1	-50.00%	276	322	16.7%
新莊區	0	3	0.00%	1	0	-100.0%	1	3	200.00%	35	431	1131.4%
泰山區	1	1	-	0	1	0.00%	1	2	-	189	291	-
五股區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.00%	71	124	74.6%
林口區	12	4	-66.7%	0	1	0.00%	12	5	-58.33%	1,242	1065	-14.3%
三重區	9	6	-33.3%	0	0	0.00%	9	6	-33.33%	1,474	919	-37.7%
蘆洲區	2	0	-100.0%	1	0	-100.0%	3	0	-100.00%	100	0	-100.0%
新店區	2	4	100.0%	1	0	-100.0%	3	4	33.33%	758	361	-52.4%
深坑區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	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	2	2	0.0%	0	0	0.00%	2	2	0.00%	78	126	61.5%
三峽區	1	1	0.0%	0	0	0.00%	1	1	0.00%	38	17	-55.3%
鶯歌區	3	2	-33.3%	0	0	0.00%	3	2	-33.33%	231	329	42.4%
汐止區	0	0	0.00%	0	1	0.00%	0	1	0.00%	0	88	0.00%
金山區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
萬里區	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
淡水區	2	1	-50.0%	0	0	0.00%	2	1	-50.00%	2,265	171	-92.5%
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	3	2	-33.3%	0	0	0.00%	3	2	-33.33%	328	66	-79.9%
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 5 113 年第 4 季預售屋建案資訊-戶數 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	23	10	5	3	0	0	41
比例	56.1%	24.4%	12.2%	7.3%	0.0%	0.0%	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 113 年 12 月 31 日止全市申報定型化契約累計共計 730 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 113 年 12 月 31 日止，申報備查定型化契約共計 730 件，主要集中在三重、板橋、林口、新店、淡水、土城、新莊等行政區，占全市比例約 69.6%（詳表 6）。

●預售屋建案違規裁處共計 45 萬元

113 年第 4 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 30 萬元、房地買賣預約單不符規定裁罰 15 萬元，共計裁罰 45 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 113 年第 4 季)

主要用途 分區	住家類型(件)	占全市比率(%)
全市	730	100.0%
板橋區	87	11.9%
土城區	54	7.4%
中和區	40	5.5%
永和區	17	2.3%
新莊區	52	7.1%
泰山區	23	3.2%
五股區	29	4.0%
林口區	84	11.5%
三重區	111	15.2%
蘆洲區	14	1.9%
新店區	62	8.5%
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	15	2.1%
三峽區	13	1.8%
鶯歌區	32	4.4%
汐止區	13	1.8%
金山區	5	0.7%
萬里區	0	0.0%
淡水區	58	7.9%
三芝區	2	0.3%
石門區	0	0.0%
八里區	19	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 7 113 年第 4 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	銷售預售屋者或不動產代銷業者未於解約與買賣契約簽約之日起 30 日內完成申報、申報內容與實際情形不符	30 萬元
房地買賣預約單	房地買賣預約單有不利買受人之事項	15 萬元
合計		45 萬元

資料來源：新北市政府地政局