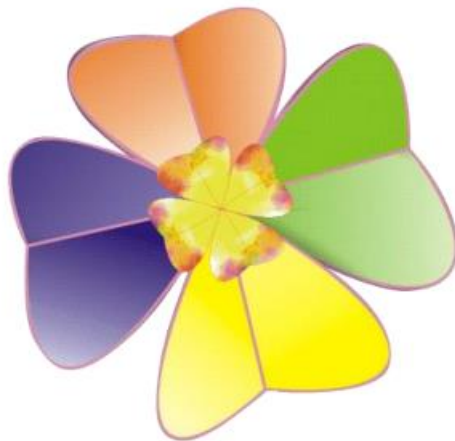


113 年度
新北市新莊地政事務所

歷年預售屋實價登錄案件統計分析



新北市新莊地政事務所 編印

中華民國 113 年 5 月

目次

壹、前言.....	1
貳、資料統計及研究範圍.....	1
參、本所歷年預售屋實價登錄案件統計分析.....	1
一、本所案量統計.....	1
(一)預售屋成交申報實價登錄案件量.....	1
(二)預售屋推案量.....	3
(三)預售屋成交案件歷年查核件數.....	5
(四)預售屋成交案件更正、逾期、裁處件數.....	5
(五)預售屋銷售資訊備查受理件數.....	5
二、本轄預售屋住宅產品特性.....	6
(一)各行政區預售屋交易熱區.....	6
(二)預售屋各行政區每季均價趨勢.....	12
(三)預售屋熱門交易坪數.....	13
(四)預售屋熱門交易總價.....	13
(五)小結.....	14
三、本所業務執行情形及檢討.....	15
(一)申報案件檢核效率再提升.....	15
(二)逾期申報件數簡化為零.....	15
(三)強化預售屋備查申報品質.....	15
(四)貼近市場特性提供資訊.....	15
肆、結論.....	16

表目錄

表1	本轄各行政區歷年受理預售屋成交申報實價登錄案件統計表	2
表2	本轄各行政區歷年預售屋當年度銷售中推案統計表	3
表3	本所每月查核預售屋成交申報案件統計表	5
表4	本所歷年預售屋成交案件有更正、逾期、裁處情形件數統計表	5
表5	各行政區預售屋交易均價每季漲跌表	12

圖目錄

圖1	本轄歷年預售屋成交申報實價登錄總件數圖	2
圖2	本轄各行政區12年間預售屋成交案件總量比例圖	3
圖3	本轄各行政區歷年預售屋當年度銷售中推案總計圖	4
圖4	本轄各行政區12年間預售屋推案總量比例圖	4
圖5	預售屋銷售資訊備查申報件數圖	6
圖6	同一推案，輔導申報備查次數圖	6
圖7	新莊區各生活圈分布圖	7
圖8	新莊區各生活圈交易件數圖	8
圖9	泰山區各生活圈分布圖	9
圖10	泰山區各生活圈交易件數圖	9
圖11	五股區各生活圈分布圖	10
圖12	五股區各生活圈交易件數圖	10
圖13	林口區各生活圈分布圖	11
圖14	林口區各生活圈交易件數圖	11
圖15	各行政區110-112年每季預售屋交易均價趨勢圖	12
圖16	各行政區預售屋交易坪數分布圖	13
圖17	各行政區預售屋交易總價分布圖	14

壹、前言

為健全房屋市場以解決過去不動產交易資訊不足問題，自101年8月1日施行不動產成交案件實際資訊申報登錄(以下簡稱實價登錄)制度，明訂買賣、預售屋、租賃案件須申報實價登錄，其中預售屋案件僅限起造人委託代銷經紀業者銷售預售屋，並於委託代銷契約屆滿或終止30日內，才須申報實價登錄。為使預售屋銷售資訊更加完備，自110年7月1日起修訂施行預售屋全面納管且即時申報，意即不論銷售預售屋者是否委託代銷經紀業者銷售，均須於簽訂預售屋買賣契約之日起30日內申報實價登錄，亦新增預售屋資訊及買賣定型化契約備查制度。有關預售屋交易不動產資訊之揭露及稽查，逐年法制更加完備，故如何提升辦理相關作業之效率，是本所值得探討的課題。

由於預售屋實價登錄制度涉及作業種類繁多，包含實價登錄成交及解約申報、預售屋銷售資訊備查、查核、更正及裁處等，且本所轄區特性為整體開發區眾多，交易量大，為了解新莊、泰山、五股、林口地區預售屋市場，本所整理101年至112年之實價登錄預售屋案件交易及備查資料，希冀透過分析了解預售屋實價登錄相關作業現況，進一步就預售屋之成交及備查申報件數、現有預售屋產品特性如交易熱區、均價趨勢、熱門坪數及總價等資訊，加以彙整統計研析本轄預售屋市場整體結構及現況，俾利推展相關例行業務及便民服務，以提升本所服務品質及辦理效率。

貳、資料統計及研究範圍

本研究以地價區段劃分及區段地價估價系統資料庫及不動產成交資訊登錄機制系統資料庫為資料來源，統計101年至112年之新莊區、泰山區、五股區、林口區預售屋實價登錄申報案件量、當年度銷售推案量、查核件數、更正件數、裁處件數，又因應預售屋全面納管自110年7月起實施，於修法後申報之預售屋申報成交案件資料及銷售資訊備查資料始屬完備之預售屋交易內容，故篩選110年至112年之資料且排除特殊交易情形後，分析預售屋交易熱區、均價趨勢、熱門坪數及總價等資訊，並整理預售屋銷售資訊備查業務現況，綜合分析預售屋實價登錄案量及價格等房市資訊。

參、本所歷年預售屋實價登錄案件統計分析

一、本所案量統計

(一)預售屋成交申報實價登錄案件量

本所101年至112年總計受理27,698件預售屋成交申報實價登錄案件，以下表1-1為本轄各行政區歷年受理申報預售屋成交實價登錄統計表，圖1-1為本轄歷年預售屋成交申報實價登錄總件數圖、圖1-2為本轄各行政區12

年間預售屋成交案件總量比例圖：

表 1：本轄各行政區歷年受理預售屋成交申報實價登錄案件統計表

	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	總計
新莊	148	462	226	972	488	523	126	495	48	3712	1248	1249	9697
泰山	-	327	139	445	15	7	4	1	158	996	671	781	3544
五股	-	319	392	308	512	-	317	21	130	1162	804	598	4563
林口	-	262	390	125	279	301	668	309	189	3166	1761	2444	9894
總計	148	1370	1147	1850	1294	831	1115	826	525	9036	4484	5072	27698

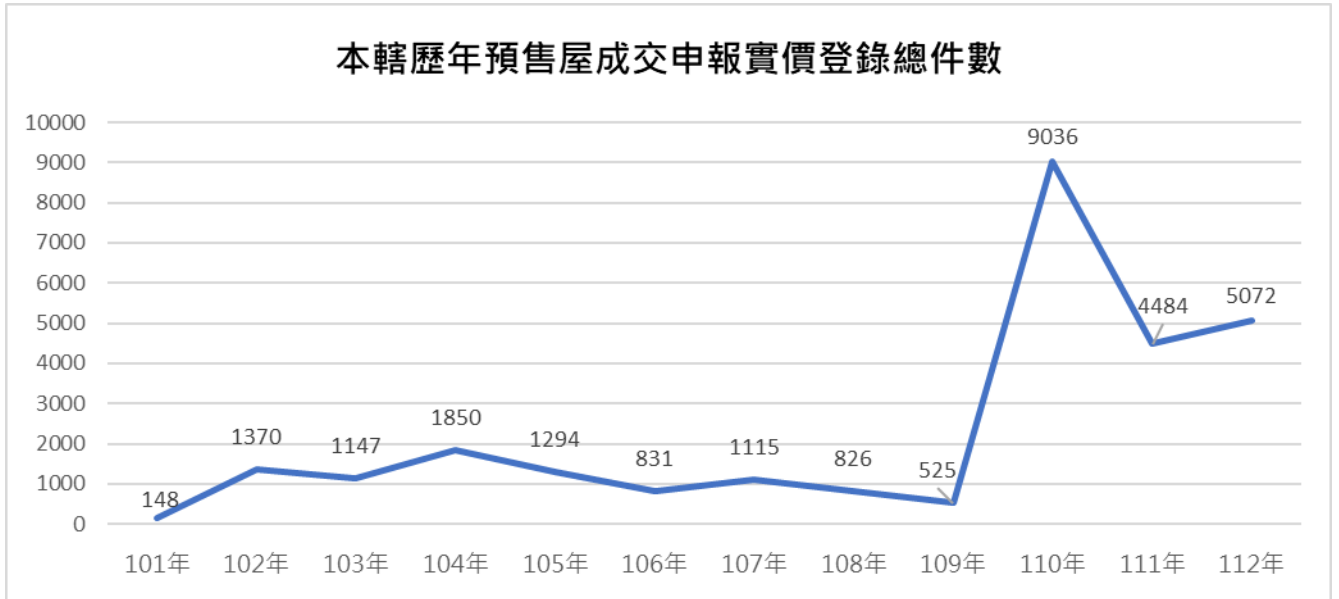


圖 1：本轄歷年預售屋成交申報實價登錄總件數圖

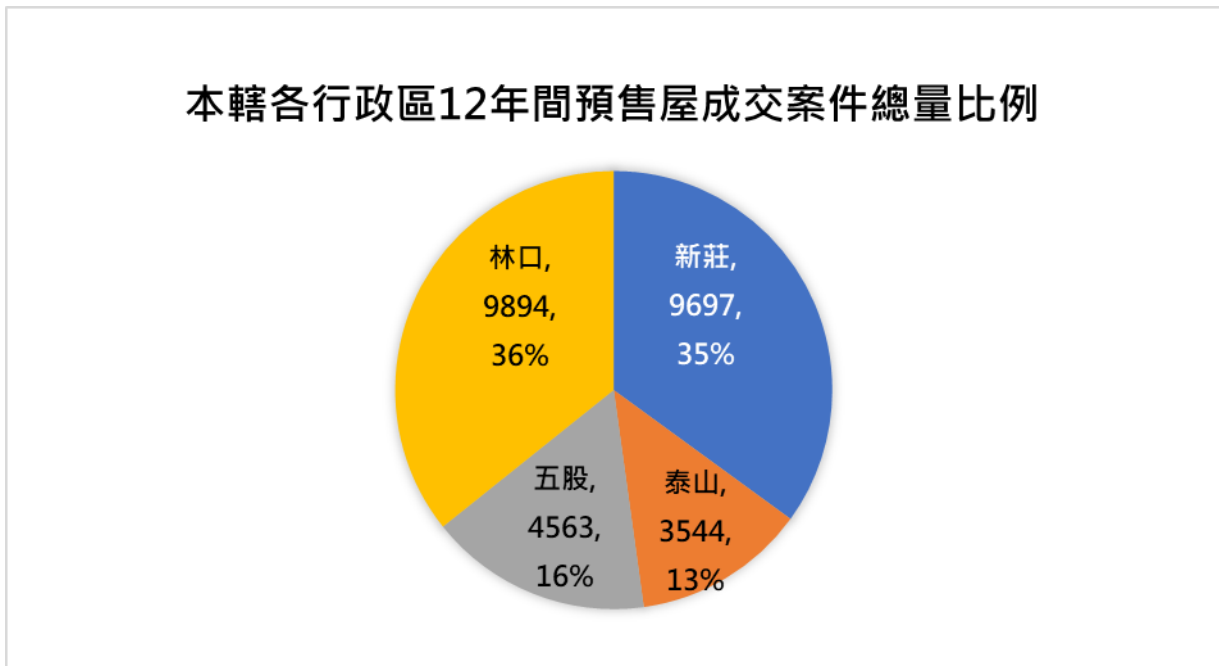


圖 2：本轄各行政區 12 年間預售屋成交案件總量比例圖

依據上列統計結果顯示，本所受理預售屋成交申報實價登錄總件數於

101年至109年每年約150至2000件不等，件量變化不大且皆為委託代銷經紀業者銷售預售屋之案件才須申報，自110年起驟增約為9,000件，係因110年7月1日實施預售屋全面納管，自實施日起簽約之預售屋案件，不論銷售預售屋者是否委託代銷經紀業者銷售，均須於簽訂預售屋買賣契約之日起30日內申報實價登錄，又適逢舊約過渡期，若110年6月1日後委託銷售期間才終止或尚在委銷期間，於110年6月30日前簽約之預售屋案件，均須於110年年底申報完畢，致使110年預售屋案件量急速增加，而111年至112年回歸市場正常交易量，每年約5000件。

其中以受理林口區之案件量最多，計有9,894件，占總申請量36%，新莊區次之，計有9,697件，占總申請量35%，而受理泰山區之案件量為最少，計有3,544件，占總申請量13%，顯示預售屋市場交易量最多為林口區及新莊區，二區受惠於整體開發區面積廣闊，基礎建設及生活機能齊備，為消費者偏好之購屋區位，而五股區及泰山區囿限於地勢平坦地區較少，雖亦有重劃區但相對面積較小，致使預售屋交易量較少。

(二)預售屋推案量

本轄101年至112年預售屋歷年銷售中推案量總計506案，以下表2-1為本轄各行政區歷年預售屋當年度銷售中推案統計表，圖2-1為本轄各行政區歷年預售屋當年度銷售中推案總計圖、圖2-2為本轄各行政區12年間預售屋推案總量比例圖：

表 2：本轄各行政區歷年預售屋當年度銷售中推案統計表

	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	總計
新莊	2	9	4	5	6	9	2	9	3	34	30	39	152
泰山	-	2	1	2	1	1	1	1	2	10	15	22	58
五股	-	4	3	5	8	0	5	1	1	12	19	19	77
林口	-	6	9	3	9	6	12	5	5	59	49	56	219
總計	2	21	17	15	24	16	20	16	11	115	113	136	506

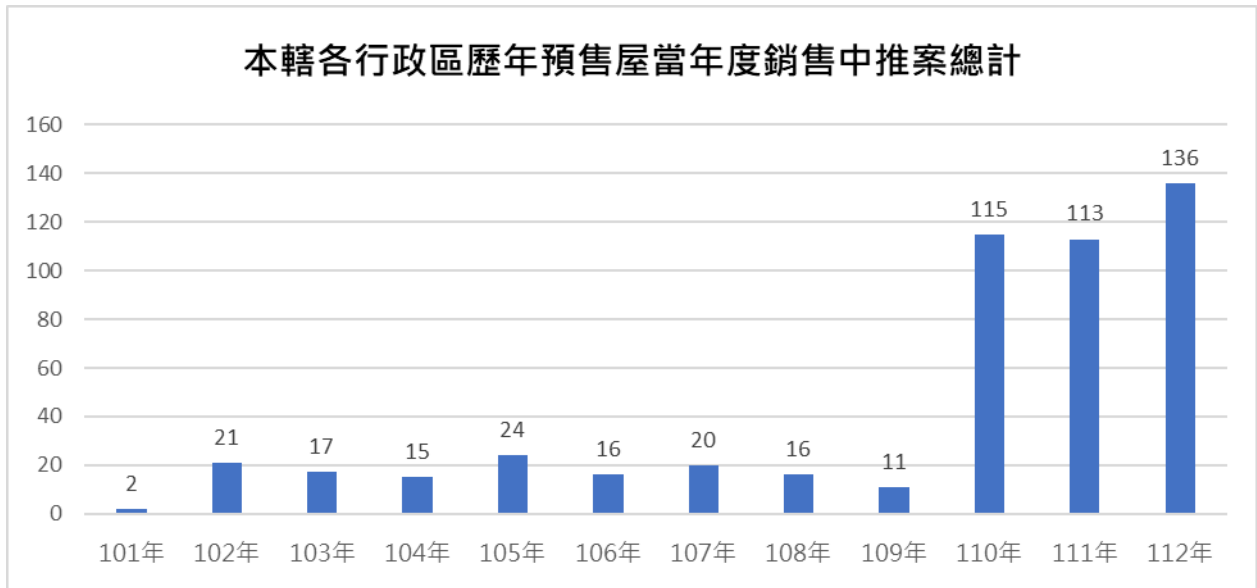


圖 3：本轄各行政區歷年預售屋當年度銷售中推案總計圖

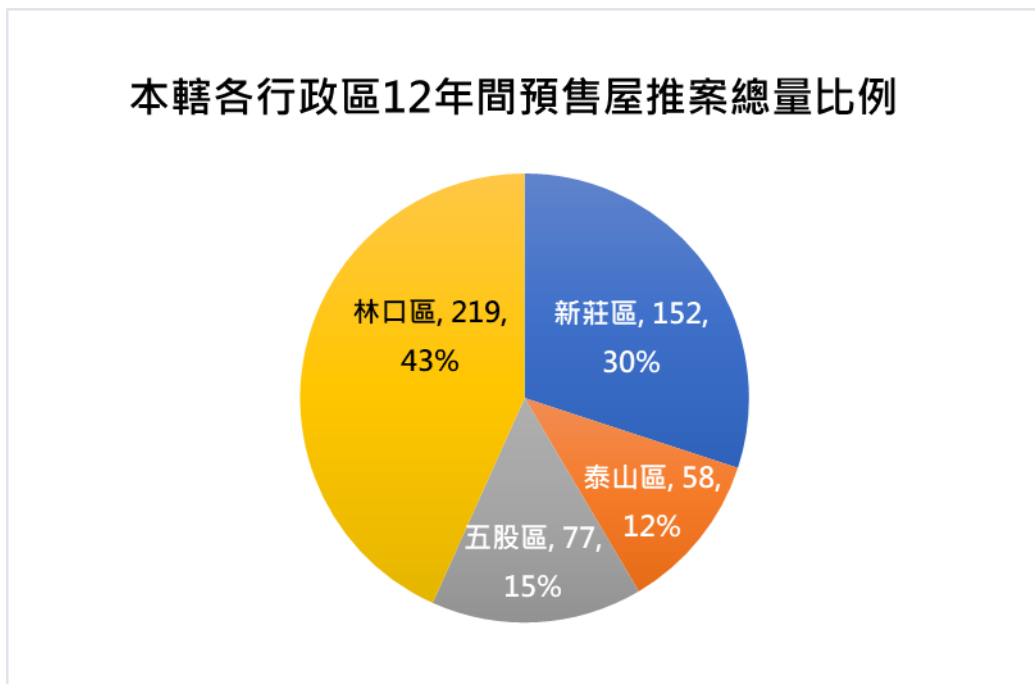


圖 4：本轄各行政區 12 年間預售屋推案總量比例圖

依據上列統計結果顯示，本轄預售屋當年度推案量，自101年至109年每年約為10至20案不等，惟此僅為委託代銷經紀業者銷售預售屋之推案，不包含起造人自行銷售之推案量，故欲觀察本轄預售屋推案量情形應以自110年後之數據為準，110年至112年預售屋推案件約為110至140案，其中以林口區推案量最多，計219案，而泰山區推案量最少，計58案，其推案分布成因與前述預售屋成交案件量相同。

(三)預售屋成交案件歷年查核件數

自111年10月起依新北市地政局指示須每月查核預售屋成交實價登錄案件，其查核比例為當月申報件數之20%以上，每月查核件數約50至100件不等，本所辦理查核件數如下表：

表3：本所每月查核預售屋成交申報案件統計表

查核月份	111年			112年											
	10月	11月	12月	01月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
申報件數	744	402	293	224	287	193	149	419	181	507	445	589	442	546	468
查核比例	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
應查件數	149	80	59	45	57	39	30	84	36	101	89	118	88	109	94
查核件數	155	89	71	63	76	43	31	85	75	102	90	122	95	113	97
符合規定	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是

(四)預售屋成交案件更正、逾期、裁處件數

如預售屋成交案件申報實價登錄內容不實，須辦理更正申請，由地政局審酌申報人過失情形判斷是否裁罰，逾期申報者亦有違反法規之疑慮，須由申報人陳述意見判定是否裁罰。本所自110年至112年更正、逾期、裁處件數如下表，經統計資料顯示約有1%之預售屋成交案件有申報不實之情形，每年約有3~10件逾期申報案件，從開立裁處件數及原因可知，逾期申報者開立裁處比例極高。

表4：本所歷年預售屋成交案件有更正、逾期、裁處情形件數統計表

年度	110年	111年	112年
申報件數	9036	4484	5072
更正件數	59	38	50
更正比例	0.7%	0.8%	1.0%
逾期件數	3	10	11
裁處件數	3	10	11
裁處原因	逾期申報	逾期申報	逾期申報

(五)預售屋銷售資訊備查受理件數

因自110年7月1日實施預售屋全面納管，訂定預售屋銷售資訊備查制度，故以110年至112年受理件數及輔導件數統計本所新增之業務內容，以下圖5為預售屋銷售資訊備查申報件數圖，圖6為同一推案，輔導申報備查次數：

:

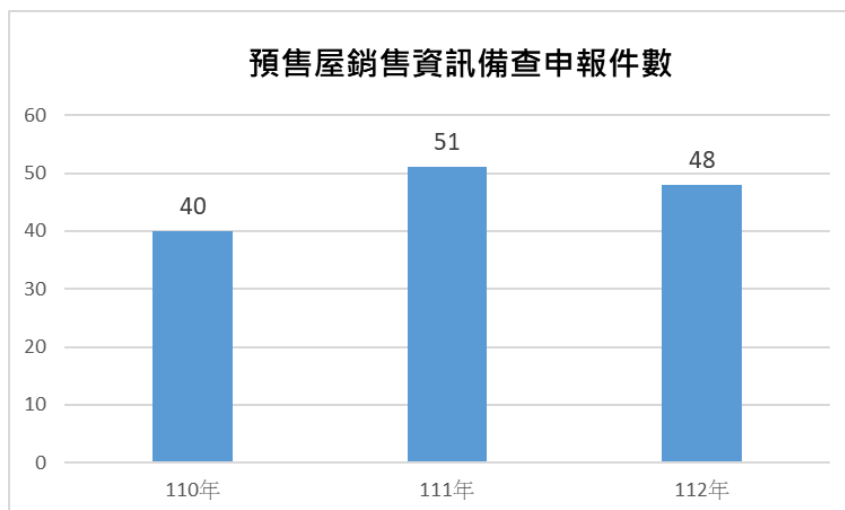


圖5：預售屋銷售資訊備查申報件數圖

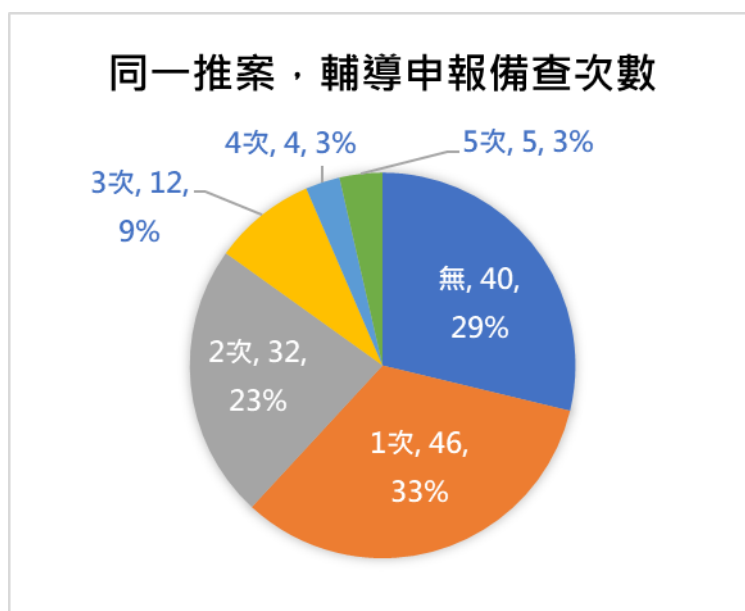


圖6：同一推案，輔導申報備查次數圖

依據上列統計結果顯示，每年約40至50件預售屋銷售資訊備查申報案件，本所現由1名承辦負責審理，平均每月審理約4件新案，每案處理時間約為1小時，惟預售屋銷售資訊備查申報係新制度，多數申報人經驗尚不足，僅約30%申報正確無須輔導，其餘70%需輔導1至5次，需增加一倍的時間為業者解說備查申報應注意事項及重新審理更正後之申報內容，使承辦人員工作繁重。

二、本轄預售屋住宅產品特性

(一)各行政區預售屋交易熱區

因自110年7月1日實施預售屋全面納管，故以110年至112年申報之案件統計分析本轄各行政區預售屋交易熱區，並就生活條件及房價行情相似之區域劃分生活圈，列舉交易案量最多之生活圈。

1、新莊區

新莊區劃分為副都心重劃區、頭前重劃區、新知產業園區、上新莊、信華臺鐘重劃區、港泰重劃區、下新莊等7個生活圈，如圖7所示，而各生活圈預售屋交易案件量及比例如圖8：

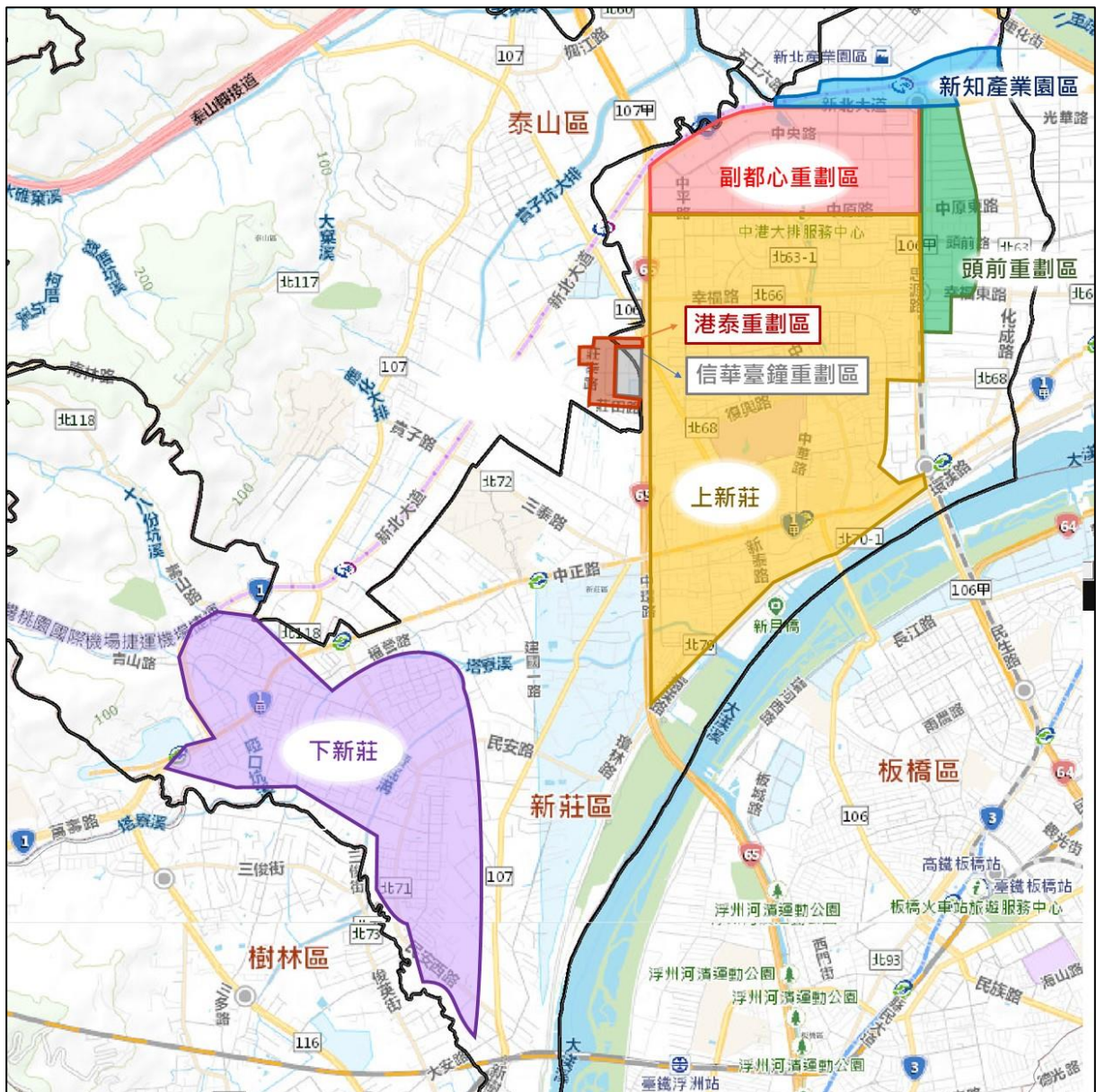


圖 7：新莊區各生活圈分布圖

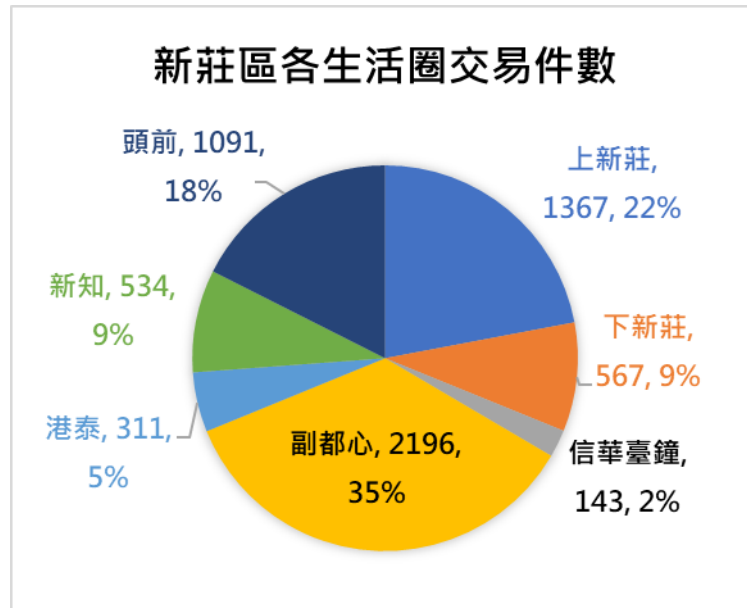


圖 8：新莊區各生活圈交易件數圖

依據上列統計結果顯示，新莊區預售屋交易量最大之生活圈為副都心重劃區，計2,196件，占新莊區總交易量35%，為以商業造鎮為目的之重劃區，區內有中央合署辦公大樓、AU捷運商城等重大建設，匯集屋齡0至5年的商辦及住宅大樓；上新莊居次，計1,367件，占比22%，此為新莊區生活機能最成熟的區域，區內多為中古屋，預售屋推案則視建設公司獵地或都市更新案而散於各地；頭前重劃區居第三，計1,091件，占比18%，為以住宅大樓密集的重劃區，區內亦以新成屋居多且因腹地較小而趨於飽和。

2、泰山區

泰山區劃分為泰林路及明志路沿線、十八甲重劃區、信華臺鐘重劃區、港泰重劃區、新泰重劃區等5個生活圈，如圖9所示，而各生活圈預售屋交易案件量及比例如圖10：



圖 9：泰山區各生活圈分布圖

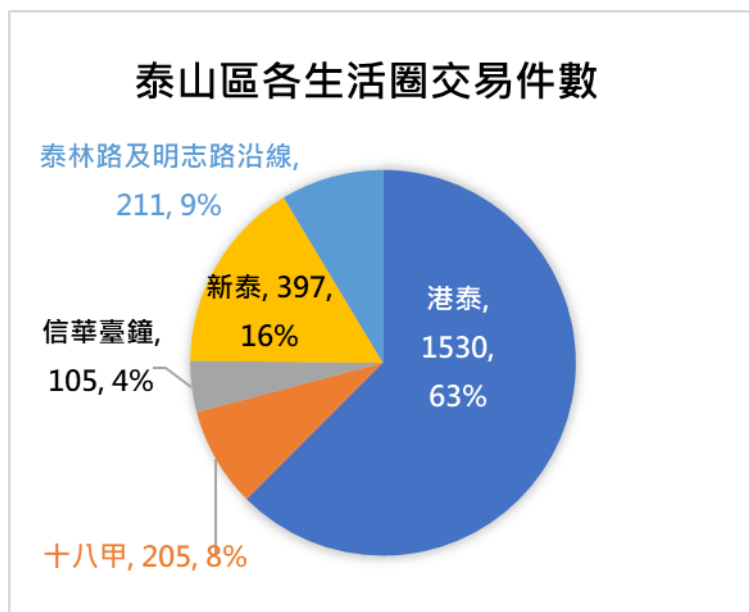


圖 10：泰山區各生活圈交易件數圖

依據上列統計結果顯示，泰山區預售屋交易量最大之生活圈為港泰重劃區，計1,530件，占泰山區總交易量63%；新泰重劃區居次，計397件，占比16%，二者均位處新莊、泰山交界且交通便利之自辦重劃區，區內現況幾乎為預售屋銷售中推案或建設公司購地尚未規劃中之素地，緊鄰開發中之塹仔圳重劃區，未來發展性尚須持續關注。

3、五股區

五股區劃分為成泰路一帶、洲子洋重劃區等2個生活圈，如圖11所示，而各生活圈預售屋交易案件量及比例如圖12：

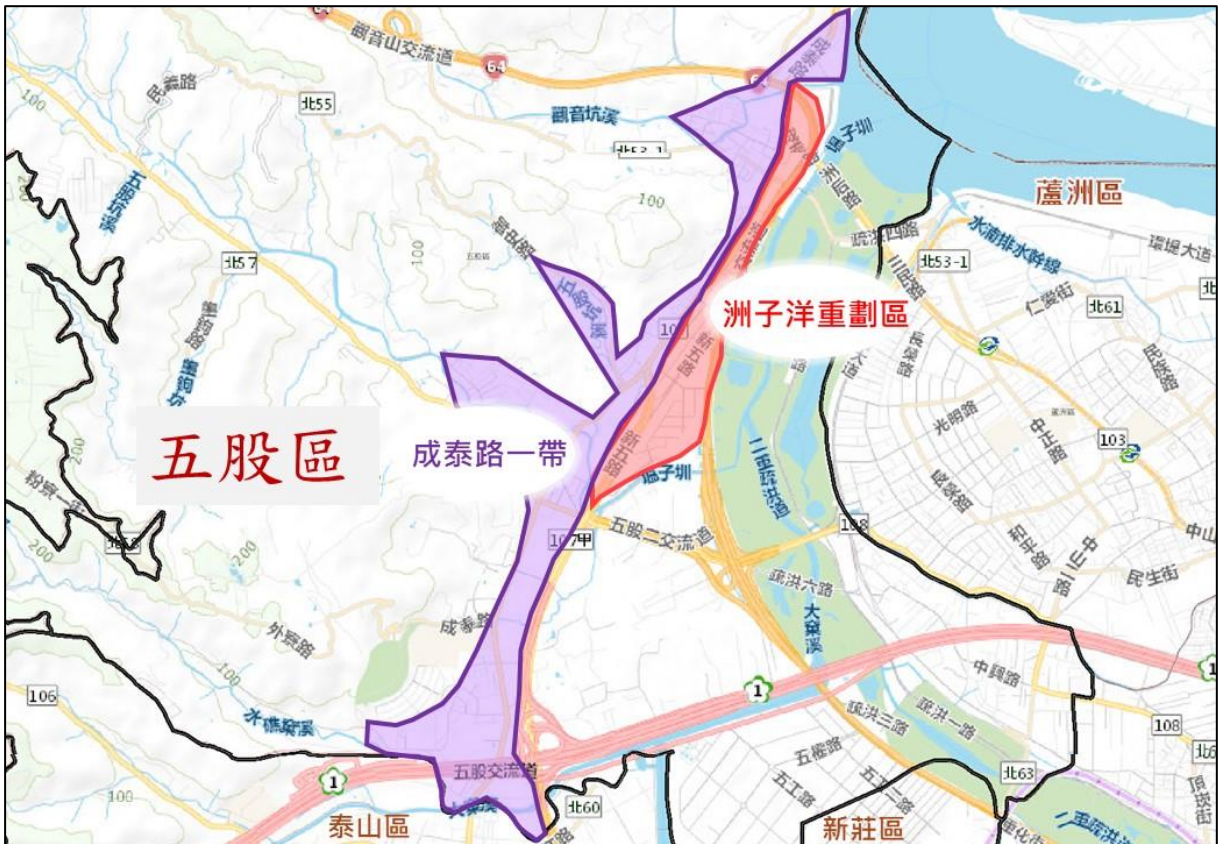


圖11：五股區各生活圈分布圖

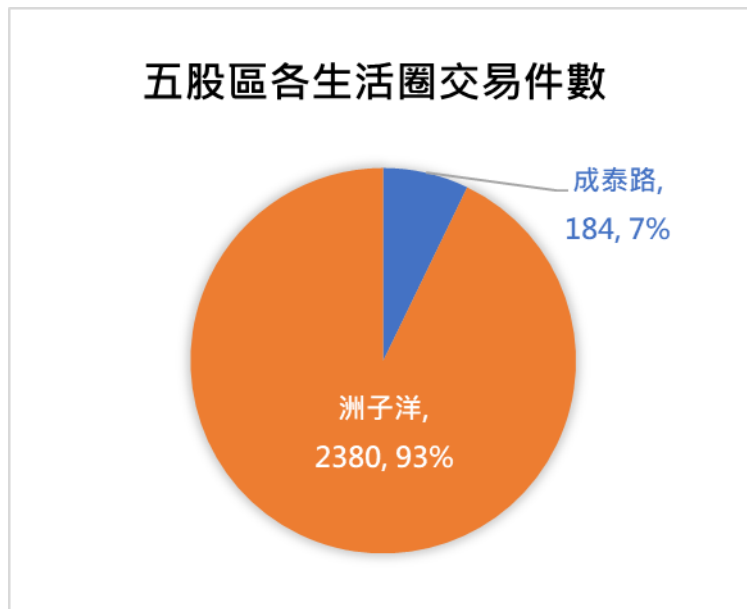


圖 12：五股區各生活圈交易件數圖

依據上列統計結果顯示，五股區預售屋交易量最大之生活圈為洲子洋重劃區，計2,380件，占五股區總交易量高達93%，區內多為屋齡10年內

之住宅大樓，生活機能主要需要仰賴鄰近的商圈補足，至於五泰輕軌尚在規劃中，持續留意辦理進度及其對於房市之影響力。

4、林口區

林口區劃分為中心商業區、中心商業區東側、仁愛路南側、捷運林口站、南勢國小周邊、頭湖國小周邊等6個生活圈，如圖13所示，而各生活圈預售屋交易案件量及比例如圖14：



圖13：林口區各生活圈分布圖

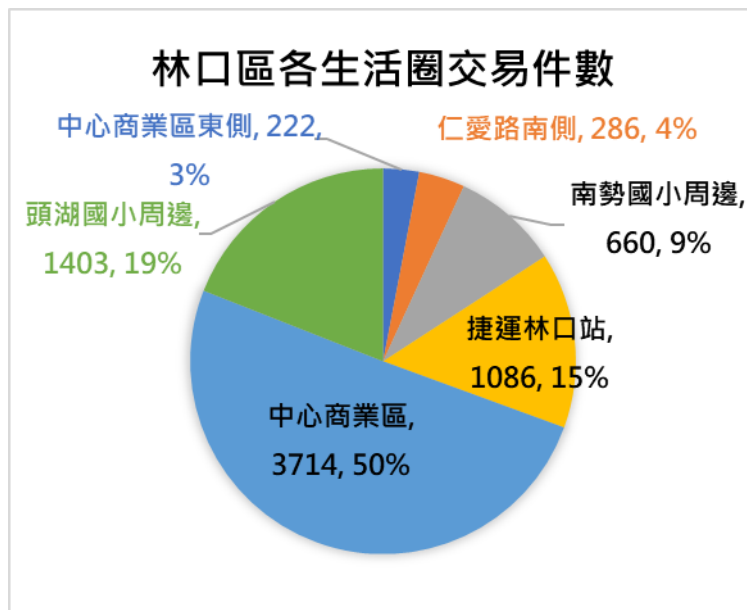


圖14：林口區各生活圈交易件數圖

依據上列統計結果顯示，林口區預售屋交易量最大之生活圈為中心商業區，計3,714件，占林口區總交易量50%；頭湖國小周邊居次，計1,403件，占比19%；捷運林口站居第三，計1,086件，占比15%，三者均地處林口新市鎮，近年在機捷帶動下發展迅速，各項建設相繼到位並吸引產業進駐，生活機能更加完善，就業機會帶動剛性需求，腹地廣闊預售屋推案持續增加。

(二)預售屋各行政區每季均價趨勢

近年受新冠肺炎及俄烏戰爭影響，導致營建業缺工缺料，各原物料上漲及基本工資調升，致使營建成本攀升速度飛快，因此以110年至112年每季統計資料作為預售屋均價分析之方式，各行政區預售屋成交均價如下圖，每季均價漲跌幅情形如下表：

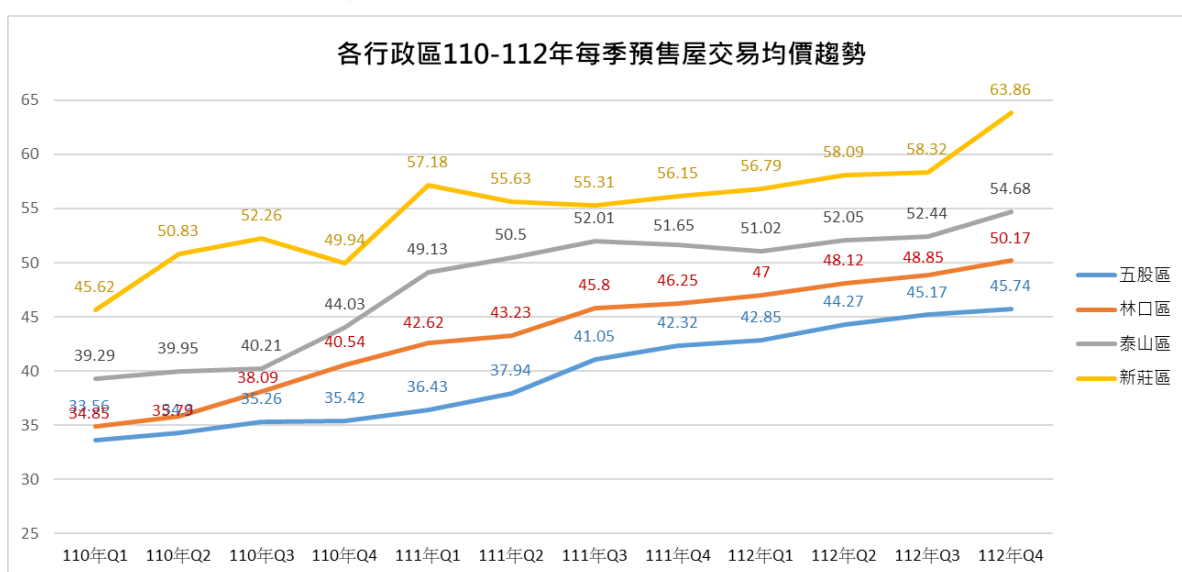


圖15：各行政區110-112年每季預售屋交易均價趨勢圖

表5：各行政區預售屋交易均價每季漲跌表

年度季別	五股區	林口區	泰山區	新莊區
110年Q2	2.2%	2.7%	1.7%	11.4%
110年Q3	2.8%	6.4%	0.7%	2.8%
110年Q4	0.5%	6.4%	9.5%	-4.4%
111年Q1	2.9%	5.1%	11.6%	14.5%
111年Q2	4.1%	1.4%	2.8%	-2.7%
111年Q3	8.2%	5.9%	3.0%	-0.6%
111年Q4	3.1%	1.0%	-0.7%	1.5%
112年Q1	1.3%	1.6%	-1.2%	1.1%
112年Q2	3.3%	2.4%	2.0%	2.3%
112年Q3	2.0%	1.5%	0.7%	0.4%
112年Q4	1.3%	2.7%	4.3%	9.5%
總漲幅	36.3%	44.0%	39.2%	40.0%

依據上列統計結果顯示，各行政區每季預售屋成交均價呈上漲趨勢，112年第4季均價除五股區45.24萬元/坪外，其餘三區均價已達50萬元/坪以上，自110年第1季至112年第4季各行政區總漲幅約40%。

(三)預售屋熱門交易坪數

各行政區熱門交易坪數以20坪至30坪最多、30坪至40坪居次，小坪數住宅(10坪至20坪)以五股區及林口區成交較多，而大坪數住宅(50坪以上)則幾乎在林口區及新莊區推出。

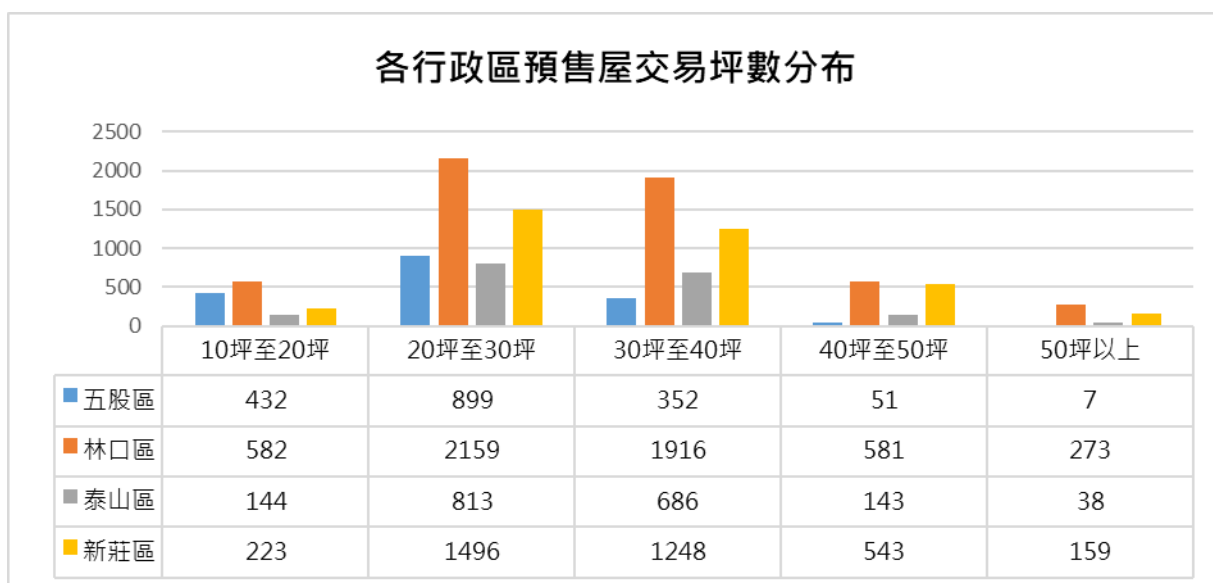


圖16：各行政區預售屋交易坪數分布圖

(四)預售屋熱門交易總價

各行政區熱門交易總價集中於1000萬至1500萬、1500萬至2000萬，低總價住宅(1000萬元以下)大多數於五股區及林口區推出，而高總價住宅(3000萬上)則絕大部分出現在林口區及新莊區。

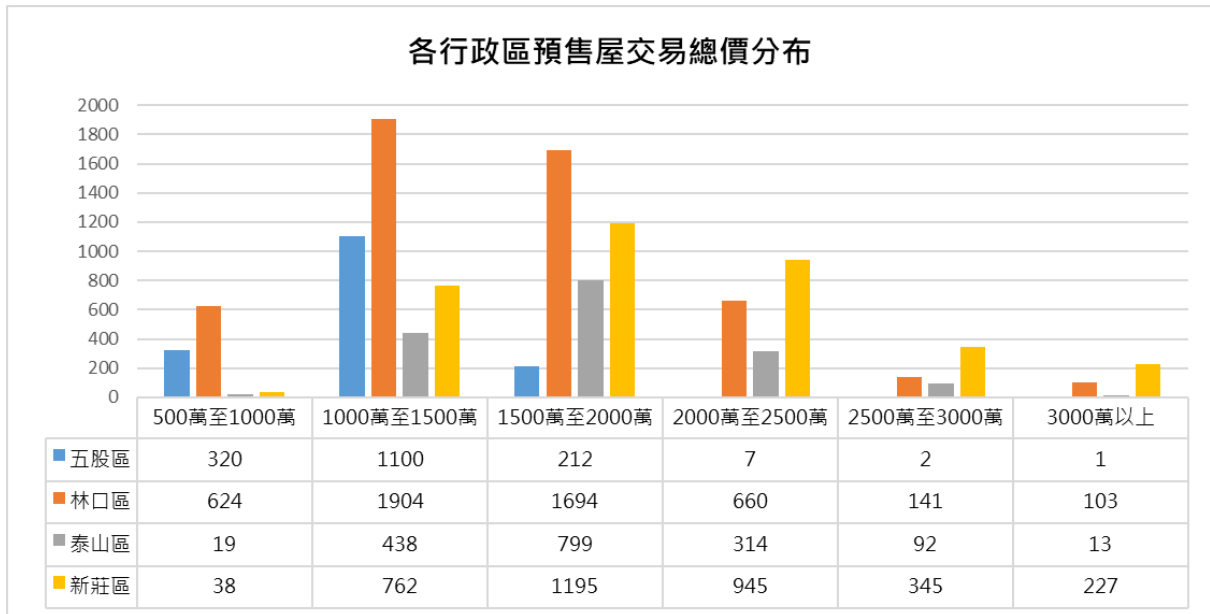


圖17：各行政區預售屋交易總價分布圖

(五)小結

綜整以上各行政區預售屋住宅產品之交易熱區、均價趨勢、交易坪數、交易總價特色如下：

1、新莊區

交易熱區為副都心重劃區生活圈，區內住商混合型住宅大樓及重大建設眾多；近1年交易均價約為56至64萬元/坪；熱門交易坪數為20坪至30坪，亦有不少40坪以上之大坪數住宅；熱門交易總價集中於1500萬至2000萬，而高總價住宅(2500萬以上)成交件數為四行政區之中最多。

2、泰山區

交易熱區為港泰重劃區生活圈，區內各預售屋推案銷售中且可建築腹地近飽和；近1年交易均價約為51至55萬元/坪；熱門交易坪數集中於20坪至30坪及30坪至40坪；熱門交易總價為1500萬至2000萬，亦有不少2000萬以上之成交件數。

3、五股區

交易熱區為洲子洋重劃區生活圈，區內多為屋齡10年內之住宅大樓，生活機能仰賴舊市區商圈；近1年交易均價約為42至46萬元/坪；熱門交易坪數為20坪至30坪，10坪至20坪小坪數住宅亦為成交主力；熱門交易總價為1000萬至1500萬，無2000萬以上之成交案例。

4、林口區

交易熱區為中心商業區生活圈，區內為林口新市鎮開發最早區域，生活機能極佳；近1年交易均價約為46至50萬元/坪；熱門交易坪數為20坪至30坪，40坪以上大坪數住宅成交件數為四行政區之首；熱門交易總價為1000萬至1500萬，亦有許多2500萬以上之成交案例。

三、本所業務執行情形及檢討

(一)申報案件檢核效率再提升

110年起預售屋申報案件量有飛躍性的成長，申報人最常申報錯誤的欄位為共有部分面積計算之錯誤，早期均需花費相當多的時間輔導業者更正，且需逐一調閱契約書查證，後來透過地價區段劃分及區段地價估價系統提案，持續增修功能，現已有共有部分面積及公設比之檢核項目，同一建案只要有公設比偏離同一建案數據者，即可迅速找出錯誤之申報案件進行輔導更正；另價格方面，新增以建案為歸戶，計算其歷史均價、最高最低成交價之檢核項目，更有助於判斷新成交案件是否偏離行情，節省人工比對的時間。因此針對各時期不同的需求，持續提案編修系統功能，是本所精進的方向。

(二)逾期申報件數簡化為零

檢視預售屋申報案件需開立裁處之原因，全是因為業者逾期申報而受罰，考量申報期限為訂立預售屋買賣契約之日起30日內申報，尚有充裕的時間申報實價登錄，除非有重大情事例如涉及法院訴訟等，否則難認申報人有正當理由逾期申報而不受罰；反觀因申報不實辦理更正者，斟酌其陳述意見內容，多歸咎為因過失情節較小之情況而不予裁罰。故為降低預售屋逾期申報實價登錄之情形，應從多元管道宣導即時申報之重要性，例如辦理查核時除通知申報人查核案件外，並再次提醒申報期限，且特別留意申報期限之計算有含訂約日(始日)。

(三)強化預售屋備查申報品質

為避免銷售預售屋者在未申報備查即進行銷售行為而遭裁罰，本所於111年1月起依據建造執照資料，先行掌握轄區內新建案，主動發文提醒業者備查申報注意事項及常見錯誤類型，降低備查申報有誤之情事。自新制實施以降，本所轄內預售屋建案無「未申報備查即進行銷售行為」之案件，惟仍有約6成之備查申報案有申報錯誤，需再次輔導更正，故為強化備查申報之品質，113年2月起本所就原有的創新再精進，修正常見錯誤類型，進一步比對建造執照各欄位正確填寫的方式，自實施後申報備查件數不多，尚需觀察本創新實施的效益，並依實際需要滾動式調整。

(四)貼近市場特性提供資訊

有關預售屋實價登錄加值應用服務，本所製作預售屋備查資訊及實價登錄分析季報及機場捷運沿線不動產交易行情分析季報，其內容偏向整體行政區或捷運站點周邊的價量資訊進行統計分析，未就不同行政區推出預售屋成交案件類型製作細緻化的分析內容，宜再貼近各行政區市場供需之特性，提供相關更具影響力之資訊。

肆、結論

為促進不動產市場發展更為健全，實價登錄制度越趨透明化，未來朝向申報資訊更完整、成交案件揭露率更公開、防杜不動產炒作更全面等方向前進，低首付及貸款期限增加等優勢助攻下，預售屋成為不動產市場交易的主流，故預售屋的備查及成交資料為不動產市場發展的先行指標，愈掌握市場脈動，需先了解預售屋相關交易現況。本次透過整理預售屋實價登錄制度相關業務現況，包含實價登錄成交申報、預售屋銷售資訊備查、查核、更正及裁處等，以及分析本轄預售屋產品特性如交易熱區、均價趨勢、熱門坪數及總價等資訊，並檢視目前業務推行上仍待精進之處，希冀藉由本次報告結果增進辦理相關業務之效率，亦更了解預售屋市場趨勢。