

## 臺北市 111 年第 1 季預售建案資訊動態季報

發布機關：臺北市政府地政局

發布日期：111 年 4 月 29 日上午 9 時 40 分

聯絡人：洪于佩科長

聯絡資訊：02-27287465

### ◆ 預售建案資訊動態情形

#### 全市預售建案申報量較前期減少 31.11%，較去年同期增加 24%

臺北市 111 年第 1 季全市申報備查的預售建案共計 31 案，較前期 45 案減少 31.11%，較去年同期增加 24%；累計年申報數 161 案，較前期 155 案增加 3.87%，較去年同期 146 案增加 10.27%。截至 111 年第 1 季累積申報量 514 案，較前一季 483 案增加 6.42%，較去年同期 353 案增加 45.61%。（詳表 1）

#### 12 行政區預售建案申報量以大安區居首，市場推案主流為 80 戶以下小社區住宅

111 年第 1 季 12 行政區預售建案資訊申報量，以大安區 8 案居首，其次是中山區 6 案，士林區、大同區各 4 案。從預售建案用途及戶數觀察市場預售產品推案特性，仍以住家為主流，計 30 案，占比 96.77%；非住家（商辦）計 1 案，占比 3.23%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 25 案，占比 80.64%；非住家用建案戶數亦以 80 戶以下為主，計 1 案，占比 3.23%。（詳表 2 至表 3）

### ◆ 預售建案定型化契約審查情形

#### 全市預售建案契約檢閱合格率最低項目為「建材設備及其廠牌、規格」，僅 5%

為保障預售屋消費者權益，臺北市政府地政局針對全市住家用預售建案買賣定型化契約，是否符合內政部訂頒之應記載及不得記載事項進行 27 項重點查

核，合格率最低前三項目為「建材設備及其廠牌、規格」合格率僅 5%、「履約保證機制」合格率 10%、「房地標示及停車位規格」合格率 15%（詳圖 1，主要違規原因詳表 4），皆已要求建商限期改正至 100%合格始予備查。111 年第 1 季全市住家用預售建案買賣定型化契約皆有履約擔保機制，其中以「不動產開發信託」占大宗，計 21 案，占比 70%，其次為「價金信託」，計 7 案，占比 23.33%，第三為同業連帶擔保，計 2 案，占比 6.67%（詳表 5）。

#### ◆ 購屋預約單(紅單)查核情形

#### 111 年第 1 季預售建案購屋預約單計查核 8 案，1 案不合格

預售屋市場常見的購屋預約單，在實價登錄 2.0 新制實施後，法令明定購屋預約單禁止轉售，且應載明買賣標的及金額、不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買方之事項。111 年第 1 季本局查核 8 案預售建案購屋預約單使用情形，除 1 案有約定未於期限內補足訂金或簽約時，定金充作違約金等不利於買方之約定事項外，餘查核項目 7 案皆符合規定（詳表 6）。

更多資訊歡迎參閱附件圖表內容或參閱本局不動產交易安全專區

[https://land.gov.taipei/News\\_Content.aspx?n=30FCCD556E0E864D&s=C145E438C175FF7&sms=A9EE01792F12D257](https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=30FCCD556E0E864D&s=C145E438C175FF7&sms=A9EE01792F12D257)

- 各備查資訊受理情形 ➡ <https://reurl.cc/02E4Kb>
- 更多建案備查資訊及定型化契約 ➡ [臺北地政找房+](#)

表 1 111 年第 1 季全市預售建案資訊申報統計<sup>1</sup>

期別		當季申報數 (案)	累計半年申報數 <sup>2</sup> (案)	累計年申報數 <sup>3</sup> (案)	累計總申報數 <sup>4</sup> (案)
本期 (111Q1)	數值	31	76	161	514
	增減	-14	-28	6	31
前期 (110Q4)	數值	45	104	155	483
	增減幅度	-31.11%	-26.92%	3.87%	6.42%
去年同期 (110Q1)	數值	25	81	146	353
	增減	6	-5	15	161
	增減幅度	24.00%	-6.17%	10.27%	45.61%

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>1</sup> 實價登錄 2.0 新制自 110 年 7 月 1 日起實施，去年同期 110Q1 資料則以本市主動納管契約資料統計。

<sup>2</sup> 累計半年申報數：發布當季及前 1 季申報案數加總。

<sup>3</sup> 累計 1 年申報數：發布當季及前 3 季申報案數加總。

<sup>4</sup> 累計總申報數：106 年 3 月至 110 年 6 月本市主動納管契約案數及 110 年 Q3 至 111 年 Q1 預售建案資訊申報案數加總。

表 2 111 年第 1 季預售建案資訊-12 行政區及用途統計

建案用途	住家		商(廠)辦		其他		總計	
	111Q1 案件數	增減 幅度	111Q1 案件數	增減 幅度	111Q1 案件數	增減 幅度	111Q1 案件數	增減 幅度
	110Q4 案件數		110Q4 案件數		110Q4 案件數		110Q4 案件數	
全市	30	-30.23%	1	-50.00%	0	0.00%	31	-31.11%
	43		2		0		45	
大安區	8	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	8	100.00%
	4		0		0		4	
中山區	6	50.00%	0	0.00%	0	0.00%	6	50.00%
	4		0		0		4	
士林區	4	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	0.00%
	4		0		0		4	
大同區	4	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	100.00%
	2		0		0		2	
北投區	3	-70.00%	0	-100.00%	0	0.00%	3	-72.73%
	10		1		0		11	
內湖區	1	-66.67%	1	100.00%	0	0.00%	2	-33.33%
	3		0		0		3	
中正區	1	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	1	-66.67%
	3		0		0		3	
文山區	1	-75.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-75.00%
	4		0		0		4	
萬華區	1	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	1	-66.67%
	3		0		0		3	
南港區	0	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-100.00%
	3		0		0		3	
信義區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
松山區	0	-100.00%	0	-100.00%	0	0.00%	0	-100.00%
	2		1		0		3	

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 111 年第 1 季預售建案資訊-戶數<sup>5</sup>統計

年度		住家			非住家			小計
		80 戶 以下 (小社區)	81 戶至 150 戶 (中社區)	151 戶 以上 (大社區)	80 戶 以下 (小社區)	81 戶至 150 戶 (中社區)	151 戶 以上 (大社區)	
111 年 第 1 季	案數	25	5	0	1	0	0	31
	百分比	80.64%	16.13%	0.00%	3.23%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 111 年第 1 季預售建案定型化契約審查常見錯誤態樣

項目	應記載事項(109.12.25 版)	常見錯誤態樣
建材設備及其廠牌、規格	<p>✦ 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，<b>除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代</b>，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。(略)</p>	<p>➤ 未經買方同意於本文或建材設備表，載明得使用同級品，或擴張不可歸責賣方之事由，如「因市場供應失調、廠商故意壟斷市場、廠商蓄意哄抬價格，賣方得採用同級品產品代替」，有違左列應記載事項。</p>
履約擔保機制	<p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：  <input type="checkbox"/> <b>不動產開發信託</b>                      由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，<b>賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。</b>  <input type="checkbox"/> <b>價金返還之保證</b>                      本預售屋由__ (金融機構) 負責承作價金返還保證。                      價金返還之保證費用由賣方負擔。  <b>賣方應提供第1項之保證契約影本予買方。</b>  <input type="checkbox"/> <b>價金信託</b>                      本預售屋將價金交付信託，由__ (金融機構) 負</p>	<p>➤ 未勾選履約擔保方式。                      ➤ 未提供履約擔保證明文件或契約書。</p>

<sup>5</sup> 參考北市優良公寓大廈評選之社區戶數分類。

項目	應記載事項(109.12.25 版)	常見錯誤態樣
	<p>責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。</p> <p>前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。</p> <p><b>賣方應提供第1項之信託契約影本予買方。</b></p> <p><b><input type="checkbox"/>同業連帶擔保</b></p> <p>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。<b>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</b></p> <p><b><input type="checkbox"/>公會辦理連帶保證協定</b></p> <p>本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。</p> <p><b>賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。</b></p>	
<p>房地標示及停車位規格</p>	<p>★ 停車位性質、位置、型式、編號、規格：買方購買之停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車空間<input type="checkbox"/>獎勵增設停車空間為<input type="checkbox"/>地上<input type="checkbox"/>地面<input type="checkbox"/>地下第__層<input type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式<input type="checkbox"/>其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，<b>該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無獨立權狀</b>，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，<b>高__公尺</b>。（略）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 未載明停車位「有無獨立權狀」。</li> <li>➤ 未載明停車空間面積占共有部分總面積之比例及計算式。</li> <li>➤ 停車位未載明高度。</li> <li>➤ 賣方得視實際情形變更停車位位置，為不利買方之約定。</li> </ul>

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 111 年第 1 季預售建案住家用買賣契約資訊-履約擔保機制統計

履約擔保類別		不動產 開發信託 <sup>6</sup>	價金返還 之保證 <sup>7</sup>	價金信託 <sup>8</sup>	同業連帶 擔保 <sup>9</sup>	公會辦理連 帶保證協定 <sup>10</sup>	小計
111 年 第 1 季	案數	21	0	7	2	0	30
	百分比	70.00%	0.00%	23.33%	6.67%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>6</sup> 由建商或起造人將建案土地、興建之建物及承購戶繳交之價金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

<sup>7</sup> 係指消費者在購屋時，建商與金融機構(一般係指受託銀行)簽訂保證契約，保證建商若未能如期交屋，將由金融機構 如數返還消費者已繳納之價金。

<sup>8</sup> 係由賣方與受託機構簽訂信託契約，委由受託機構於信託存續期間，以承購戶繳交之價金，按信託契約約定辦理工程 款交付、繳納各項稅費等資金控管，可達到專款專用之目的。

<sup>9</sup> 係指由兩個建商同業相互連帶擔保，若其中一家建商之預售建案無法完成交屋時，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。

<sup>10</sup> 係由公會主導，數家建商互相成立協定，若參加協定之建商，發生預售建案無法完成交屋之情況，其中之任何一家建商均應無條件完成本建案後交屋。

表 6 111 年第 1 季預售建案購屋預約單（紅單）查核情形一覽

查核項目 \ 預售建案名稱	樹語院 (文山區)	岳泰峰悅 (文山區)	家居璽玉 (北投區)	天成河悅 (文山區)	全陽馥 <sup>11</sup> (南港區)	天母桓琚 (士林區)	日新好好 (大同區)	義泰吾境 (內湖區)
1. 預售屋資訊及買賣契約已報請備查	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合
2. 收取預約金以書面契據確立買賣戶別、面積、停車位編號及價金	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合
3. 預約單未約定賣方得保留出售或簽約權利	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合
4. 預約單未約定其他不利於買受人之事項	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	<b>【不符合】</b> 逾期未補足定金或簽約時，訂金充作違約金
5. 無預約單轉售情形	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>11</sup> 全陽馥案業者切結截至 111 年 3 月 23 日無已簽定紅單，故查閱其現場預備使用之空白紅單。



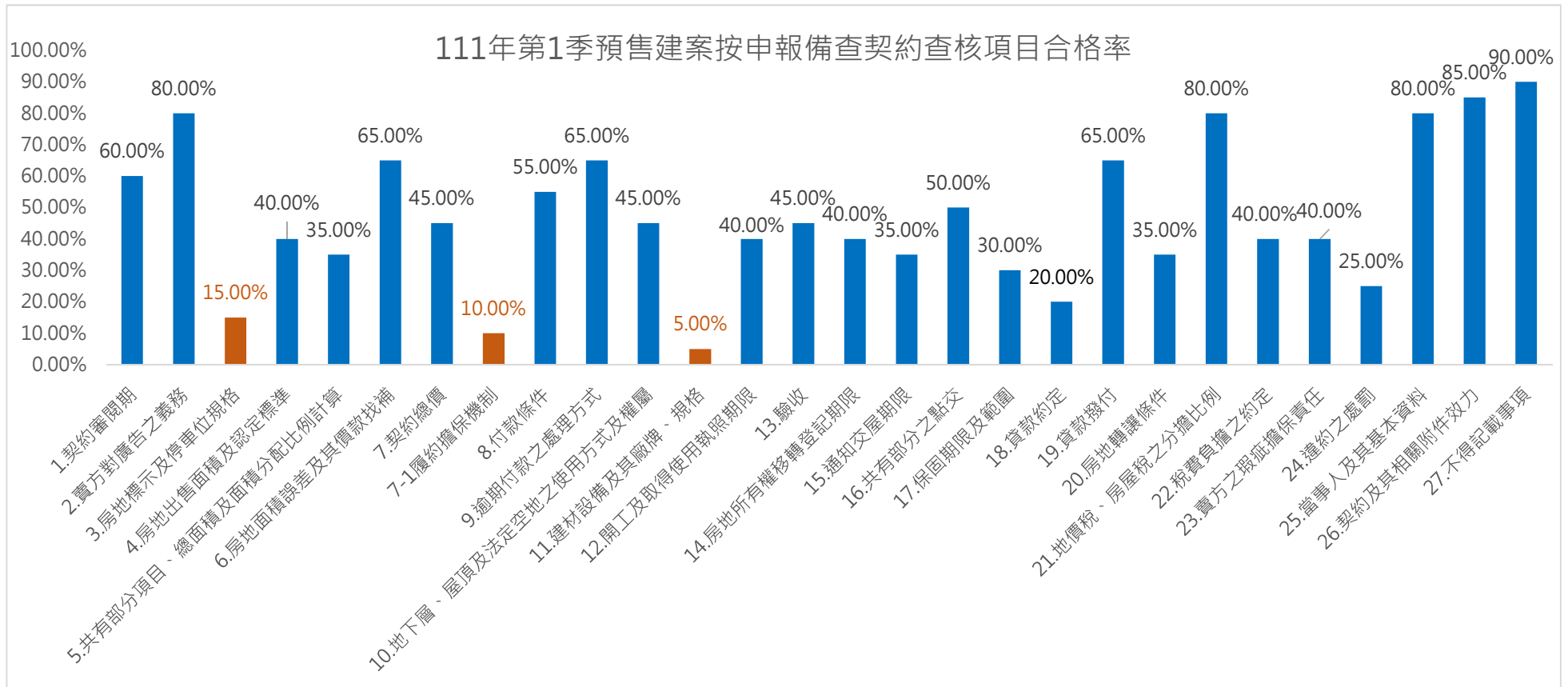


圖 1 111 年第 1 季預售建案契約查核項目合格率一覽

資料來源：臺北市政府地政局