



臺北市115年第1季 預售建案資訊動態季報

摘要

115 年第 1 季全市預售建案申報備查共 26 案，較上季增加 62.50%，申報總戶數 2,269 戶，較上季增加 128.27%，顯示市場推案動能回升。區域分布以北投區申報案件最多，推案型態以 80 戶以下小型住宅社區為主流。

本季全市預售契約申報解約共 42 件，較上季增加 5%，經統計第 1 季解約金額以 2 千萬至 3 千萬元及 4 千萬至 5 千萬元為大宗，並以信義區件數最多。另自內政部 112 年 7 月 1 日規定預售契約有條件換約以來，核准換約件數累計達 31 件，申請理由以「本人或家人重大傷病」為主。

履約擔保機制以「不動產開發信託」為主要形式，占比逾五成；契約檢閱結果顯示，條文內容以「貸款約定」、「房地標示及停車位規格」、「通知交屋期限」及「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」等項目最需注意，另實地查核購屋預約單及預售屋買賣定型化契約共 13 案，查核結果皆符合規定。

壹、預售建案資訊動態情形

(一)預售建案申報備查量及建案總戶數分析

臺北市 115 年第 1 季全市申報備查的預售建案共 26 案，較前期 16 案增加 62.50%，較去年同期 27 案減少 3.70%；累計年申報 102 案，較前期 103 案減少 0.97%，較去年同期 126 案減少 19.05% (詳表 1)。申報備查總戶數共計 2,269 戶，較前期 994 戶增加 128.27%，較去年同期 2,307 戶減少 1.65%；累計年備查總戶數 8,118 戶，較前期 8,156 戶減少 0.47%，較去年同期 15,000 戶減少 45.88% (詳表 2)。

表 1、115 年第 1 季預售建案資訊-買賣定型化契約申報備查統計¹

申報數(案)		當季	累計半年 ²	累計年 ³
期別				
本期 (115Q1)	數值	26	42	102
	增減	10	4	-1
前期 (114Q4)	數值	16	38	103
	增減	10	4	-1
	增減幅度	62.50%	10.53%	-0.97%
去年同期 (114Q1)	數值	27	58	126
	增減	-1	-16	-24
	增減幅度	-3.70%	-27.59%	-19.05%

資料來源：臺北市政府地政局

¹ 110 年 7 月 1 日起，依平均地權條例第 47 條之 3 規定，銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋資訊及買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。

² 累計半年申報數：發布當季及前 1 季申報案數加總。

³ 累計 1 年申報數：發布當季及前 3 季申報案數加總。

表 2、115 年第 1 季預售建案資訊-預售屋申報備查總戶數統計

申報數(戶)		當季	累計半年 ⁴	累計年 ⁵
期別				
本期 (115Q1)	數值	2,269	3,263	8,118
前期 (114Q4)	數值	994	2,968	8,156
	增減	1,275	295	-38
	增減幅度	128.27%	9.94%	-0.47%
去年同期 (114Q1)	數值	2,307	4,921	15,000
	增減	-38	-1,658	-6,882
	增減幅度	-1.65%	-33.69%	-45.88%

資料來源：臺北市政府地政局

(二)推案區域及主要戶數分析

就推案區域觀察，115 年第 1 季 12 行政區預售建案資訊申報備查案件量，以北投區 5 案居首，其次為士林區 4 案、大同區、中正區、文山區 3 案（詳表 3）。從用途及戶數分析，預售推案仍以住宅型產品為主，占比達 96.15%（25 案），非住宅型（商辦）僅 1 案，占比 3.85%。其中，住宅型建案以 80 戶以下之小型社區為主流，計 17 案，占比 65.38%；另有 1 案屬非住宅用途，戶數為 80 戶以下（詳表 4）。

⁴ 累計半年申報數：發布當季及前 1 季申報案數加總。

⁵ 累計 1 年申報數：發布當季及前 3 季申報案數加總。

表 3、115 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	
	115Q1(案)	增減 幅度	115Q1(案)	增減 幅度	115Q1(案)	增減 幅度	115Q1(案)	增減 幅度
	114Q4(案)		114Q4(案)		114Q4(案)		114Q4(案)	
全市	25	78.57%	1	-50.00%	0	0.00%	26	62.50%
	14		2		0		16	
北投區	5	66.67%	0	-100.00%	0	0.00%	5	25.00%
	3		1		0		4	
士林區	4	400.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	400.00%
	0		0		0		0	
大同區	3	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	200.00%
	1		0		0		1	
中正區	3	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	200.00%
	1		0		0		1	
文山區	3	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	200.00%
	1		0		0		1	
中山區	1	0.00%	1	100.00%	0	0.00%	2	100.00%
	1		0		0		1	
內湖區	1	-80.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-80.00%
	5		0		0		5	
萬華區	1	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-50.00%
	2		0		0		2	
南港區	1	100.00%	0	-100.00%	0	0.00%	1	0.00%
	0		1		0		1	
大安區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%
	0		0		0		0	
松山區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%
	0		0		0		0	
信義區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%
	0		0		0		0	

資料來源：臺北市政府地政局

表 4、115 年第 1 季預售建案資訊-戶數統計⁶

年度		住家			非住家			小計
		80 戶以下 (小社區)	81~150 戶 (中社區)	151 戶以上 (大社區)	80 戶 以下	81~150 戶	151 戶 以上	
115 年	案數	17	5	3	1	0	0	26
第 1 季	百分比	65.38%	19.23%	11.54%	3.85%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

⁶ 參考北市優良公寓大廈評選之社區戶數分類。

貳、預售屋契約解約及核准讓與或轉售（換約）情形

(一)預售屋契約解約分析

解約是指買方與建商終止已簽訂之預售屋買賣契約。臺北市 115 年第 1 季全市申報解約共 42 件，較前期 40 件增加 5%，較去年同期 29 件增加 44.83%；累計年申報解約 144 件，較前期 131 件增加 9.92%，較去年同期 105 件增加 37.14%（詳表 5）。

觀察解約價格區間，115 年第 1 季以交易總價落於 2 千萬到 3 千萬及 4 千萬到 5 千萬間之解約件數居首，分別為 8 件，占比各為 19.05%；其次為交易總價落於 3 千萬到 4 千萬間之解約件數居次，計 7 件，占比 16.67%（詳表 6）。若按行政區別分析，115 年第 1 季以信義區解約 8 件居首，其次是文山區 7 件、中山區、內湖區 6 件（詳表 7）。

表 5、115 年第 1 季解除預售屋買賣契約-申報件數統計

申報數(件)		當季	累計半年 ⁷	累計年 ⁸
期別				
本期 (115Q1)	數值	42	82	144
	增減	2	16	13
前期 (114Q4)	數值	40	66	131
	增減	2	16	13
	增減幅度	5.00%	24.24%	9.92%
去年同期 (114Q1)	數值	29	62	105
	增減	13	20	39
	增減幅度	44.83%	32.26%	37.14%

備註：115 年第 1 季申報解約 42 件，其簽約時點以 113 年 13 件最多，解約件數占同季預售屋買賣申報總件數 1,075 件約 3.91%。

資料來源：臺北市政府地政局

⁷ 累計半年申報數：發布當季及前 1 季申報案數加總。

⁸ 累計 1 年申報數：發布當季及前 3 季申報案數加總。

表 6、115 年第 1 季解除預售屋買賣契約-解約金額區間統計

解約金額區間	115Q1	百分比
1 千萬~2 千萬	5	11.90%
2 千萬~3 千萬	8	19.05%
3 千萬~4 千萬	7	16.67%
4 千萬~5 千萬	8	19.05%
5 千萬~6 千萬	4	9.52%
6 千萬~7 千萬	4	9.52%
7 千萬以上	6	14.29%
合計	42	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 7、115 年第 1 季解除預售屋買賣契約件數-12 行政區統計

行政區	115Q1	百分比
全市	42	100%
信義區	8	19.05%
文山區	7	16.67%
中山區	6	14.29%
內湖區	6	14.29%
北投區	4	9.52%
士林區	3	7.14%
南港區	2	4.76%
中正區	2	4.76%
大同區	2	4.76%
大安區	1	2.38%
松山區	1	2.38%
萬華區	0	0.00%

資料來源：臺北市政府地政局

(二)預售屋契約核准讓與或轉售（換約）分析

換約是指買方轉讓已簽訂之預售屋買賣契約予第三人。自內政部 112 年 7 月 1 日規定有條件允許預售契約讓與或轉售以來，核准契約讓與或轉售件數，截至 115 年第 1 季止累計核准 31 件，主要申請原因以「本人或家人重大傷病」居首，計 14 件；其次為「共同買受人轉讓」，計 10 件。統計原購買建案分布區域，以信義區及北投區核准 7 件最多，其次是南港區 4 件（詳表 8）。

表 8、112 年 7 月 1 日至 115 年第 1 季核准讓與或轉售件數-12 行政區統計

原因 行政區	非自願 離職	本人或 家人重 大傷病	災害毀損 另行租屋	意外事故 傷及第三 人殘亡	買受人死 亡繼承人 無意保留	共同買受 人轉讓	總計
全市	4	14	0	0	3	10	31
信義區	1	4	0	0	0	2	7
北投區	0	5	0	0	0	2	7
南港區	2	0	0	0	0	2	4
中山區	0	1	0	0	1	1	3
萬華區	0	1	0	0	0	2	3
中正區	0	1	0	0	1	0	2
文山區	1	0	0	0	1	0	2
士林區	0	1	0	0	0	1	2
松山區	0	1	0	0	0	0	1
大同區	0	0	0	0	0	0	0
大安區	0	0	0	0	0	0	0
內湖區	0	0	0	0	0	0	0

資料來源：臺北市政府地政局

參、預售建案定型化契約及購屋預約單(紅單)檢閱或查核結果

(一)預售建案履約擔保機制檢閱情形

115 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，且皆依規定提供履約擔保契約或證明文件。採用之履約擔保機制以「不動產開發信託」最多，計 14 案，占比 56%，其次為「價金信託」，計 9 案，占比 36% (詳表 9)。

表 9、115 年第 1 季預售建案資訊-住家用買賣契約履約擔保機制統計

履約擔保類別		不動產開發信託	價金信託	同業連帶擔保	價金返還之保證	公會辦理連帶保證協定	小計
115 年	件數	14	9	2	0	0	25
第 1 季	百分比	56.00%	36.00%	8.00%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

(二)預售建案定型化契約備查檢閱情形

為保障預售屋消費者權益，本局針對全市住家用預售建案買賣定型化契約，是否符合內政部頒訂之應記載及不得記載事項 28 項重點全面檢閱並輔導改正至符合規定後，才完成備查並對外公開。經查預售屋買賣定型化契約，最常出現錯誤或應注意條文前 5 名為「貸款約定」、「房地標示及停車位規格」、「通知交屋期限」、「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」、「保固期限及範圍」，條文內容有應記載漏未記載、違反應記載內容、或不利消費者內容 (詳表 10，常見錯誤態樣)。更多定型化契約應記載及不得記載事

項規定及契約常見錯誤態樣，請參閱地政局官網預售屋專區，或利用預售屋契約智能問答-Hi Landy 線上即時問答，以保障自身權益。

表 10、115 年第 1 季預售建案定型化契約檢閱常見錯誤態樣

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
貸款約定	<ul style="list-style-type: none"> ✦ 第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。 ✦ 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理： <ol style="list-style-type: none"> 1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。 (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 未記載貸款金額 ➤ 約定買方需先完成賣方委辦銀行貸款程序，方得自洽貸款事宜。 ➤ 未明確定義可歸責原因，逕以歸責於買方之方式處理貸款差額。

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
	<p>(3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。</p> <p>2. 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。</p> <p>3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。</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：</p> <p>1. 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，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位格數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。</p>	<p>➤ 停車位面積未記載另含車道及其他必要空間。</p> <p>➤ 停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，未列明停車空間面積占共有部分總面積比例之計算式。</p>

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
	<p>(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。</p> <p>2. 前日停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。</p>	
通知交屋期限	<p>✦ 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。 3. 買方繳清所有之應付未付款 (含交屋保留款) 及完成一切交屋手續。 4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。 <p>✦ 買方應於收到交屋通知日起_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。</p>	<p>➤ 約定買方不得以公共設施未完成而拒絕交屋。</p> <p>➤ 約定房屋瑕疵即使未完成修繕，買方仍需配合賣方於通知之交屋日辦理交屋事宜。</p>
共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	<p>✦ 本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間、□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室 (未兼作停車使用)、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部</p>	<p>➤ 停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，未於共有部分項目記載不具獨立權狀之停車空間。</p> <p>➤ 未記載共有部分總面積或專有部分總面積。</p>

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
	<p>分之項目 (_)。</p> <p>✦ 本「 _ 」共有部分總面積計_平方公尺 (_坪); 專有部分總面積計_平方公尺 (_坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算 (註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「 _ 」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	
保固期限及範圍	<p>✦ 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分 (如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分 . . . 等)負責保固十五年，固定建材及設備部分 (如：門窗、粉刷、地磚 . . . 等) 負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。</p>	<p>➤ 約定保固期限起算時點為「自取得使用執照六個月起」。</p> <p>➤ 約定固定建材及設備部分如有「不可歸責於賣方之事由所造成之毀損，不在保固範圍內」。</p>

資料來源：臺北市政府地政局

(三)實地查核預售建案購屋預約單及契約結果

預售屋市場常見的購屋預約單，依平均地權條例第 47 條之 3 規定，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。115 第 1 季本局實地查核 13 案預售建案契約及購屋預約單使用情形，全數查核項目皆符合規定 (詳表 11 至表 12)。

表 11、115 年第 1 季預售建案購屋預約單（紅單）及契約查核情形一覽（1）

預售 建案 名稱 查核 項目 查核 結果	燾鼎建設股份有限公司、 弘新建設股份有限公司 崧喆 (松山區)	中華工程股份 有限公司 中工雋詠 (南港區)	德運建設股份 有限公司 德運元鼎 (大安區)	碩樺建設股份 有限公司 碩樺拾景 (文山區)	中租建設開發 股份有限公司 中租名笙 (中山區)	睿泰建設股份有限公 司、茲盛股份有限公司 睿泰繪 (中山區)
1.購屋 預約單	符合	符合	符合	符合	符合	符合
2.契約	符合	符合	符合	符合	符合	符合

資料來源：臺北市政府地政局

表 12、115 年第 1 季預售建案購屋預約單（紅單）及契約查核情形一覽（2）

查核項目	預售建案名稱	富邦建設股份有限公司、 明東實業股份有限公司 富藝居 (大安區)	裕薪建設股份有限公司 碧湖泱玥 (內湖區)	展宜建築開發股份有限公司 展宜本植 (內湖區)	璞園廣告股份有限公司 西華璞園 (松山區)	達欣工程股份有限公司 達欣文和苑 (中山區)	澤暘建設股份有限公司 澤暘松江 (中山區)	佳元建設股份有限公司 佳元瑞吉 (中山區)
	查核結果							
1.購屋預約單		符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合
2.契約		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