

## 臺北市 112 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：112 年 4 月 27 日 12 時

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增加 29.17%，與去年同期持平

臺北市 112 年第 1 季全市申報備查的預售建案共計 31 案，較前期 24 案增加 29.17%，與去年同期 31 案持平；累計年申報數 135 案，與前期 135 案持平，較去年同期 161 案減少 16.15%。截至 112 年第 1 季累積申報量 649 案，較前一季 618 案增加 5.02%，較去年同期 514 案增加 26.26%。(詳表 1)

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

112 年第 1 季 12 行政區預售建案資訊申報量，以中山區 8 案居首，其次是大安區 6 案，北投區 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 29 案，占比 93.55%；非住家(商辦)計 2 案，占比 6.45%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 23 案，占比 74.19%；非住家用建案戶數亦以 80 戶以下為主，計 2 案，占比 6.45%。(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「房地標示及停車位規格」，僅 9.09%

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，合格率最低前四項目為「房地標示及停車位規格」合格率僅 9.09%、「建材設備及其廠牌、規格」、「保固期限及範圍」及「違約之處罰」合格率皆 18.18%

(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。112 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 22 案, 占比 75.86%, 其次為「價金信託」, 計 5 案, 占比 17.24% (詳表 5)。

#### ◆ 購屋預約單(紅單)查核情形

#### 112 年第 1 季預售建案購屋預約單計查核 8 案皆合格

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。112 年第 1 季本局查核 8 案預售建案購屋預約單使用情形, 全數查核項目 8 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/預售專區

[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/x9RXM1>
- 更多建案備查資訊及定型化契約 ➡ [臺北地政找房+](#)

表 1 112 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(112Q1)	數值	31	55	135	649
前期(111Q4)	數值	24	62	135	618
	增減	7	-7	0	31
	增減幅度	29.17%	-11.29%	0.00%	5.02%
去年同期 (111Q1)	數值	31	76	161	514
	增減	0	-21	-26	135
	增減幅度	0.00%	-27.63%	-16.15%	26.26%

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 112 年 Q1 預售建案資訊申報案數加總。

表 2 112 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	
	112Q1 案件數	增減幅度	112Q1 案件數	增減幅度	112Q1 案件數	增減幅 度	112Q1 案件數	增減幅度
	111Q4 案件數		111Q4 案件數		111Q4 案件數		111Q4 案件數	
全市	29	38.10%	2	-33.33%	0	0.00%	31	29.17%
	21		3		0		24	
中山區	7	250.00%	1	100.00%	0	0.00%	8	300.00%
	2		0		0		2	
大安區	6	20.00%	0	0.00%	0	0.00%	6	20.00%
	5		0		0		5	
北投區	4	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	0.00%
	4		0		0		4	
士林區	3	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	0.00%
	3		0		0		3	
內湖區	1	100.00%	1	-50.00%	0	0.00%	2	0.00%
	0		2		0		2	
中正區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
大同區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
文山區	2	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	200.00%
	0		0		0		0	
松山區	1	100.00%	0	-100.00%	0	0.00%	1	0.00%
	0		1		0		1	
南港區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%
	0		0		0		0	
信義區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-200.00%
	2		0		0		2	
萬華區	0	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-100.00%
	1		0		0		1	

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 112 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	81 戶至 150 戶	151 戶 以上	
112 年 第 1 季	案數	23	6	0	2	0	0	31
	百分比	74.19%	19.36%	0.00%	6.45%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 112 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
房地標示 及停車位 規格	<ul style="list-style-type: none"> <li>✦ 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，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。(略)</li> <li>✦ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>
建材設備 及其廠 牌、規格	<ul style="list-style-type: none"> <li>✦ 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，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，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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 未經買方同意即載明得使用同級品，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、廠商規格品質不符合要求、廠商蓄意哄抬價格，賣方得採用同級品產品代替」。</li> </ul>
保固期限 及範圍	<ul style="list-style-type: none"> <li>✦ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 以「通知交屋日起」或「使用執照核准日起」為保固期限起算</li> </ul>

<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
	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。(略)	<p>點。</p> <p>➤ 排除結構部分(如屋頂)應負責保固15年，與應記載事項規定不符，且減少例示項目情形。</p>
違約之處罰	<p>◆(一)(二)(三)略</p> <p>◆(四)買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__ (最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。</p> <p>◆(五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>➤ 增列買方違約解除契約，應同意負擔變更設計回復原狀之費用，與應記載事項解除契約「不得另行請求其他損害賠償」不符。</p> <p>➤ 增列買方違約(如不於接獲通知日起7日內提供印章辦理交屋)賣方即得解除契約。</p>

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 112 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	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
112 年	件數	22	5	1	1	0	29
第 1 季	百分比	75.86%	17.24%	3.45%	3.45%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 6 112 年第 1 季預售建案購屋預約單（紅單）查核情形一覽

預售建案名稱 查核結果 查核項目	璞園泊隱 (士林區)	築觀 (士林區)	華和淳萃 (中正區)	南京阿曼 (中山區)	當代 1 號院 (大同區)	中瑋吾年 (南港區)	宏普陽明 (北投區)	柏鴻君臨 (北投區)
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	符合
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

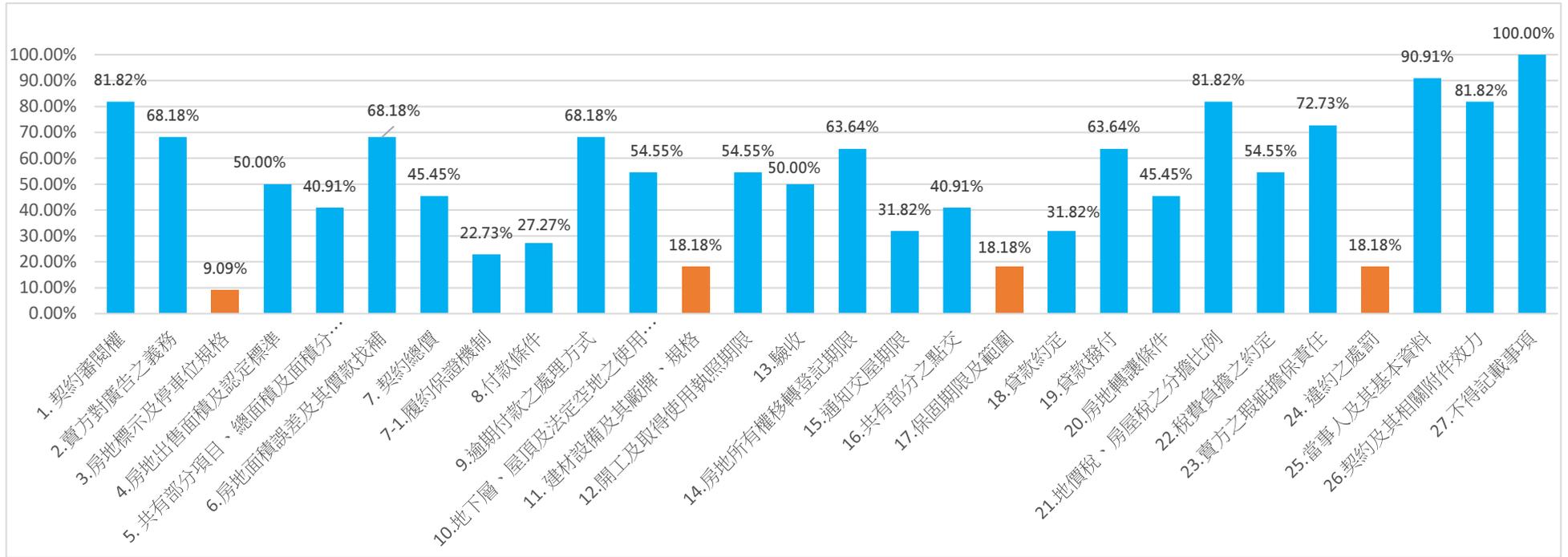


圖 1 112 年第 1 季預售建案契約查核項目合格率一覽

資料來源：臺北市政府地政局