



# 臺北市114年第3季 預售建案資訊動態季報

## 摘要

114年第3季全市預售建案申報備查共22案，較上季減少42.11%，申報總戶數1,974戶，較上季減少31.48%，顯示市場推案規模有放緩趨勢。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26件，較上季減少27.78%，經統計前3季解約金額以2千萬至3千萬元為大宗，區域多分布於文山區。另自內政部112年7月1日規定預售契約有條件換約以來，申請核准換約原因以「共同買受人轉讓」及「本人或家人重大傷病」等項為主。

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」、「保固期限及範圍」、「房地標示及停車位規格」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9案，仍有案件漏載土地面積或契約附件不符規定之情形。

# 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 114 年第 3 季全市申報備查的預售建案共 22 案，較前期 38 案減少 42.11%，較去年同期 35 案減少 37.14%；累計年申報 118 案，較前期 131 案減少 9.92%，較去年同期 112 案增加 5.36%（詳表 1）。申報備查總戶數共計 1,974 戶，較前期 2,881 戶減少 31.48%，較去年同期 6,435 戶減少 69.32%；累計年備查總戶數 9,776 戶，較前期 14,237 戶減少 31.33%，較去年同期 14,147 戶減少 30.90%（詳表 2）。

表 1、114 年第 3 季預售建案資訊-買賣定型化契約申報備查統計<sup>1</sup>

期別	申報數(案)	當季	累計半年 <sup>2</sup>	累計年 <sup>3</sup>
本期 (114Q3)	數值	22	60	118
前期 (114Q2)	數值	38	65	131
	增減	-16	-5	-13
	增減幅度	-42.11%	-7.69%	-9.92%
去年同期 (113Q3)	數值	35	68	112
	增減	-13	-8	6
	增減幅度	-37.14%	-11.76%	5.36%

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>1</sup> 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。

<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。

表 2、114 年第 3 季預售建案資訊-預售屋申報備查總戶數統計

期別	申報數(戶)		當季	累計半年 <sup>4</sup>	累計年 <sup>5</sup>
	數值	增減			
本期 (114Q3)	數值	1,974		4,855	9,776
前期 (114Q2)	數值	2,881		5,188	14,237
	增減	-907		-333	-4,461
	增減幅度	-31.48%		-6.42%	-31.33%
去年同期 (113Q3)	數值	6,435		10,079	14,147
	增減	-4,461		-5,224	-4,371
	增減幅度	-69.32%		-51.83%	-30.90%

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，114 年第 3 季 12 行政區預售建案資訊申報備查案件量，以北投區 8 案居首，其次為南港區 4 案及中山區 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 95.45% (21 案)，非住宅型（商辦）僅 1 案，占比 4.55%。其中，住宅型建案以 80 戶以下之小型社區為主流，計 11 案，占比 50%；另有 1 案屬非住宅用途，戶數介於 81 至 150 戶間（詳表 4）。

<sup>4</sup> 累計半年申報數：發布當季及前 1 季申報案數加總。

<sup>5</sup> 累計 1 年申報數：發布當季及前 3 季申報案數加總。

表 3、114 年第 3 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	
	114Q3(案)	增減 幅度	114Q3(案)	增減 幅度	114Q3(案)	增減 幅度	114Q3(案)	增減 幅度
	114Q2(案)		114Q2(案)		114Q2(案)		114Q2(案)	
全市	21	-40.00%	1	-66.67%	0	0.00%	22	-42.11%
	35		3		0		38	
北投區	8	166.67%	0	-200.00%	0	0.00%	8	60.00%
	3		2		0		5	
南港區	3	0.00%	1	100.00%	0	0.00%	4	
	3		0		0		3	33.33%
中山區	3	-62.50%	0	-100.00%	0	0.00%	3	
	8		1		0		9	-66.67%
松山區	2	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	2	
	6		0		0		6	-66.67%
大安區	2	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	
	4		0		0		4	-50.00%
大同區	1	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	
	2		0		0		2	-50.00%
內湖區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	
	1		0		0		1	0.00%
文山區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	
	1		0		0		1	0.00%
士林區	0	-300.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	
	3		0		0		3	-300.00%
中正區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	
	2		0		0		2	-200.00%
信義區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	
	2		0		0		2	-200.00%

備註：萬華區 114 年第 2 季及第 3 季推案為 0。

資料來源：臺北市政府地政局

表 4、114 年第 3 季預售建案資訊-戶數統計<sup>6</sup>

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		
114 年	案數	11	5	5	0	1	0	22
第 3 季	百分比	50.00%	22.73%	22.73%	0.00%	4.54%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>6</sup> 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 114 年第 3 季全市申報解約共 26 件，較前期 36 件減少 27.78%，較去年同期 17 件增加 52.94%；累計年申報解約 124 件，較前期 115 件增加 7.83%，較去年同期 72 件增加 72.22%（詳表 5）。

觀察解約價格區間，114 年以來交易總價落於 2 千萬到 3 千萬間之解約件數居首，計 27 件，占比 29.67%；其次為交易總價落於 4 千萬到 5 千萬間之解約件數居次，計 18 件，占比 19.78%（詳表 6）。若按行政區別分析，114 年以來以文山區解約 21 件居首，其次是中山區 17 件、北投區 14 件（詳表 7）。

表 5、114 年第 3 季解除預售屋買賣契約-申報件數統計

期別		申報數(件)	當季	累計半年 <sup>7</sup>	累計年 <sup>8</sup>
本期 (114Q3)	數值	26	62	124	
前期 (114Q2)	數值	36	65	115	
	增減	-10	-3	9	
	增減幅度	-27.78%	-4.62%	7.83%	
去年同期 (113Q3)	數值	17	43	72	
	增減	9	19	52	
	增減幅度	52.94%	44.19%	72.22%	

備註：114 年第 3 季申報解約 26 件，其簽約時點以 113 年 10 件最多，解約件數占同季預售屋買賣申報總件數 961 件約 2.71%。

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>7</sup> 累計半年申報數：發布當季及前 1 季申報案數加總。

<sup>8</sup> 累計 1 年申報數：發布當季及前 3 季申報案數加總。

表 6、114 年第 3 季解除預售屋買賣契約-解約金額區間統計

解約金額區間	114Q1	114Q2	114Q3	總計	百分比
1 千萬~2 千萬	5	3	5	13	14.29%
2 千萬~3 千萬	8	11	8	27	29.67%
3 千萬~4 千萬	2	9	4	15	16.48%
4 千萬~5 千萬	8	7	3	18	19.78%
5 千萬~6 千萬	0	0	2	2	2.20%
6 千萬~7 千萬	3	2	1	6	6.59%
7 千萬以上	3	4	3	10	10.99%
合計	29	36	26	91	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 7、114 年前 3 季解除預售屋買賣契約件數-12 行政區統計

行政區	114Q1	114Q2	114Q3	總計
全市	29	36	26	91
文山區	6	10	5	21
中山區	3	9	5	17
北投區	9	4	1	14
南港區	1	3	2	6
萬華區	4	0	2	6
大同區	1	2	2	5
信義區	1	2	2	5
大安區	1	2	1	4
內湖區	0	1	3	4
士林區	2	1	0	3
中正區	0	0	3	3
松山區	1	2	0	3

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114年第3季止累計核准18件，主要申請原因以「本人或家人重大傷病」及「共同買受人轉讓」皆7件並列第一；統計原購買建案分布區域，以信義區核准5件最多，其次是北投區3件，中山區、中正區及文山區皆為2件(詳表8)。

表8、112年7月1日至114年第3季核准讓與或轉售件數-12行政區統計

行政區\原因	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	1	7	0	0	3	7	18
信義區	0	4	0	0	0	1	5
北投區	0	1	0	0	0	2	3
中山區	0	0	0	0	1	1	2
中正區	0	1	0	0	1	0	2
文山區	1	0	0	0	1	0	2
士林區	0	0	0	0	0	1	1
松山區	0	1	0	0	0	0	1
南港區	0	0	0	0	0	1	1
萬華區	0	0	0	0	0	1	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

114 年第 3 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 11 案，占比 52.38%，其次為「價金信託」，計 8 案，占比 38.10% ( 詳表 9 )。

表 9、114 年第 3 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
114 年	件數	11	8	2	0	0
第 3 季	百分比	52.38%	38.10%	9.52%	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」、「保固期限及範圍」、「房地標示及停車位規格」、「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」、「共有部分之點交」，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、114 年第 3 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	<p>◆ 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。<b>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</b>，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。</p> <p>◆ 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：           <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> </ol>	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 因可歸責於買方之事由致貸款金額少於預定貸款金額，卻未依規定給足買方 30 天以上期限（如只給 14 天）支付差額，同時約定買方未依期限給付視為違約。</p>

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>	
保固期限及範圍	<p>♦ 本契約房屋<b>自買方完成交屋日起</b>，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，<b>結構部分</b>（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<b>保固十五年</b>，<b>固定建材及設備部分</b>（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責<b>保固一年</b>，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「賣方通知交屋日」或「使用執照核准日」。</p> <p>➤ 漏未記載結構部分之例示項目，例如：屋頂、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等。</p>

項目	應記載事項(112.07.01 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：           <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 買方購買之停車位屬□法定停車位               <ul style="list-style-type: none"> <li>□自行增設停車空間□獎勵增設停車空間為□地上□地面□地下第 層□平面式□機械式□其他_，依建造執照圖說編號第號之停車空間計位，該停車位□有□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）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>◆ 前目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>➤ 約定停車位之長、寬、高度誤差在百分之三以下時，視為符合規格，且無須找補。</li> <li>➤ 未載明停車空間面積占共有部分總面積之比例。</li> </ul>

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
共有部分 項目、總 面積及面 積分配比 例計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 本房屋共有部分項目包含 <input type="checkbox"/>不具獨立 權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電 氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電 室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄 水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室 ( 未兼作停車使用 ) 、<input type="checkbox"/>屋頂突出 物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室、<input type="checkbox"/>管理維護 使用空間及其他依法令應列入共有部 分之項目 ( ___ ) 。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 共有部分項目未勾選。</li> <li>➤ 位於共有部分且無獨立權狀之 停車空間未勾選「 <input type="checkbox"/>不具獨立權 狀之停車空間 」項目。</li> </ul>
共有部分 之點交	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 賣方應擔任本預售屋共有部分管理 人，並於成立管理委員會或推選管理 負責人後移交之。<b>雙方同意自交屋日 起，由買方按月繳付共有部分管理 費。</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 約定買方於交屋時，應預付 6 個月共有部分管理費。</li> <li>➤ 約定自取得使用執照日起至交 屋日之代管費用，由買方支付 之管理費扣除。</li> <li>➤ 約定買方自「通知交屋日起」， 按月繳付共有部分管理費。</li> </ul>

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。114 年第 3 季本局實地查核 9 案預售建案之購屋預約單使用情形，查獲 1 案未載明買賣標的之土地面積；另同時辦理預售建案契約查核，1 案契約附件涉違反應記載事項規定（詳表 11）。

表 11、114 年第 3 季預售建案購屋預約單（紅單）及契約查核情形一覽

預售 建案 名稱 查核 結果	潤泰創新國 際股份有限 公司 潤泰之森 ( 北投區 )	昇陽建設企業 股份有限公司 昇陽芙林 ( 士林區 )	后麗國際開發 投資建設股份 有限公司 后麗昕 ( 中山區 )	築源建設股 份有限公司 築源南港-東 御苑 ( 南港區 )	南港國際一股 份有限公司 南港國際 SKYPARK ( 南港區 )	億安建設股 份有限公司 沐青 ( 松山區 )	祐益建設股 份有限公司 文山學 ( 文山區 )	國泰建設股 份有限公司 國泰.悠然 ( 文山區 )	德運建設股 份有限公司 德運安和 ( 大安區 )
1. 購屋 預約單	符合	符合	不符合 【 購屋預約單未 載明土地面積 】	符合	符合	符合	符合	符合	符合
2. 契約	符合	不符合 【 契約附件涉 違反應記載事 項規定 】	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