



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¹

申報數(案)		當季	累計半年 ²	累計年 ³
期別				
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

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、114 年第 3 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 (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）。

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、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	33.33%
	3		0		0		3	
中山區	3	-62.50%	0	-100.00%	0	0.00%	3	-66.67%
	8		1		0		9	
松山區	2	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	2	-66.67%
	6		0		0		6	
大安區	2	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	-50.00%
	4		0		0		4	
大同區	1	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-50.00%
	2		0		0		2	
內湖區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
文山區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
士林區	0	-300.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-300.00%
	3		0		0		3	
中正區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-200.00%
	2		0		0		2	
信義區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-200.00%
	2		0		0		2	

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	
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

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 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

申報數(件)		當季	累計半年 ⁷	累計年 ⁸
期別				
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

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、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

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	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	21
第 3 季	百分比	52.38%	38.10%	9.52%	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」、「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。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。</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> <p>1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<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「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	<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)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。</p> <p>✦ 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。</p>	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 未載明停車空間面積占共有部分總面積之比例。</p>

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	<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分之項目()。</p>	<p>➤ 共有部分項目未勾選。</p> <p>➤ 位於共有部分且無獨立權狀之停車空間未勾選「□不具獨立權狀之停車空間」項目。</p>
共有部分之點交	<p>✦ 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。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。</p>	<p>➤ 約定買方於交屋時，應預付 6 個月共有部分管理費。</p> <p>➤ 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。</p> <p>➤ 約定買方自「通知交屋日起」，按月繳付共有部分管理費。</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。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

查核項目	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