



臺北市114年第4季 預售建案資訊動態季報

摘要

114年第4季全市預售建案申報備查共16案，較上季減少27.27%，申報總戶數994戶，較上季減少49.65%，顯示市場推案規模放緩。區域分布以內湖區申報案件最多，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40件，較上季增加53.85%，經統計第1至4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，核准換約件數累積達22件，申請理由經統計以「本人或家人重大傷病」為主。

履約擔保機制主要為「不動產開發信託」及「價金信託」，占比分別為57.14%及42.86%；契約檢閱結果顯示，條文內容以「房地標示及停車位規格」、「貸款約定」、「通知交屋期限」及「房地出售面積及認定標準」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3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 114 年第 4 季全市申報備查的預售建案共 16 案，較前期 22 案減少 27.27%，較去年同期 31 案減少 48.39%；累計年申報 103 案，較前期 118 案減少 12.71%，較去年同期 125 案減少 17.60%（詳表 1）。申報備查總戶數共計 994 戶，較前期 1,974 戶減少 49.65%，較去年同期 2,614 戶減少 61.97%；累計年備查總戶數 8,156 戶，較前期 9,776 戶減少 16.57%，較去年同期 15,333 戶減少 46.81%（詳表 2）。

表 1、114 年第 4 季預售建案資訊-買賣定型化契約申報備查統計¹

期別 ／ 申報數(案)	當季	累計半年 ²	累計年 ³
本期 (114Q4) 數值	16	38	103
前期 (114Q3) 數值	22	60	118
	-6	-22	-15
	-27.27%	-36.67%	-12.71%
去年同期 (113Q4) 數值	31	66	125
	-15	-28	-22
	-48.39%	-42.42%	-17.60%

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 4 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 ⁴	累計年 ⁵
	本期 (114Q4)	數值			
		994		2,968	8,156
前期 (114Q3)	數值	1,974		4,855	9,776
	增減	-980		-1,887	-1,620
	增減幅度	-49.65%		-38.87%	-16.57%
去年同期 (113Q4)	數值	2,614		9,049	15,333
	增減	-1,620		-6,081	-7,177
	增減幅度	-61.97%		-67.20%	-46.81%

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 4 季 12 行政區預售建案資訊申報備查案件量，以內湖區 5 案居首，其次為北投區 4 案及萬華區 2 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 87.50%（14 案），非住宅型（商辦）僅 2 案，占比 12.50%。其中，住宅型建案以 80 戶以下之小型社區為主流，計 9 案，占比 56.25%；非住宅型用途分別為 80 戶以下及 81 至 150 戶間各 1 案（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 4 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	
	114Q4(案)	增減 幅度	114Q4(案)	增減 幅度	114Q4(案)	增減 幅度	114Q4(案)	增減 幅度
	114Q3(案)		114Q3(案)		114Q3(案)		114Q3(案)	
全市	14	-33.33%	2	100.00%	0	0.00%	16	-27.27%
	21		1		0		22	
內湖區	5	400.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	400.00%
	1		0		0		1	
北投區	3	-62.50%	1	100.00%	0	0.00%	4	-50.00%
	8		0		0		8	
萬華區	2	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	200.00%
	0		0		0		0	
南港區	0	-300.00%	1	0.00%	0	0.00%	1	-75.00%
	3		1		0		4	
中山區	1	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	1	-66.67%
	3		0		0		3	
文山區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
大同區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
中正區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%
	0		0		0		0	
松山區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-200.00%
	2		0		0		2	
大安區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-200.00%
	2		0		0		2	

備註：信義區、士林區 114 年第 3 季及第 4 季推案皆為 0。

資料來源：臺北市政府地政局

表 4、114 年第 4 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	9	4	1	1	0	16
第 4 季	百分比	56.25%	25.00%	6.25%	6.25%	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 4 季全市申報解約共 40 件，較前期 26 件增加 53.85%，較去年同期 33 件增加 21.21%；累計年申報解約 131 件，較前期 124 件增加 5.65%，較去年同期 86 件增加 52.33%（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 33 件，占比 25.19%；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 23 件，占比 17.56%（詳表 6）。若按行政區別分析，114 年以來以文山區解約 34 件居首，其次是北投區 19 件、中山區 17 件（詳表 7）。

表 5、114 年第 4 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 ⁷	累計年 ⁸
本期 (114Q4)	數值	40	66	131	
前期 (114Q3)	數值	26	62	124	
	增減	14	4	7	
	增減幅度	53.85%	6.45%	5.65%	
去年同期 (113Q4)	數值	33	50	86	
	增減	7	16	45	
	增減幅度	21.21%	32.00%	52.33%	

備註：114 年第 4 季申報解約 40 件，其簽約時點以 112 年 8 件最多，解約件數占同季預售屋買賣申報總件數 1,090 件約 3.67%。

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 1 至 4 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	114Q4	總計	百分比
1 千萬~2 千萬	5	3	5	6	19	14.50%
2 千萬~3 千萬	8	11	8	6	33	25.19%
3 千萬~4 千萬	2	9	4	7	22	16.79%
4 千萬~5 千萬	8	7	3	5	23	17.56%
5 千萬~6 千萬	0	0	2	5	7	5.34%
6 千萬~7 千萬	3	2	1	2	8	6.11%
7 千萬以上	3	4	3	9	19	14.50%
合計	29	36	26	40	131	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 7、114 年第 1 至 4 季解除預售屋買賣契約件數-12 行政區統計

行政區	114Q1	114Q2	114Q3	114Q4	總計
全市	29	36	26	40	131
文山區	6	10	5	13	34
北投區	9	4	1	5	19
中山區	3	9	5	0	17
大安區	1	2	1	7	11
南港區	1	3	2	2	8
萬華區	4	0	2	2	8
士林區	2	1	0	4	7
中正區	0	0	3	3	6
松山區	1	2	0	3	6
大同區	1	2	2	0	5
信義區	1	2	2	0	5
內湖區	0	1	3	1	5

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4季止累計核准22件，主要申請原因以「本人或家人重大傷病」居首，計10件；其次為「共同買受人轉讓」，計8件。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4件、中山區3件(詳表8)。

表8、112年7月1日至114年第4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	10	0	0	3	8	22
信義區	0	4	0	0	0	1	5
北投區	0	2	0	0	0	2	4
中山區	0	1	0	0	1	1	3
中正區	0	1	0	0	1	0	2
文山區	1	0	0	0	1	0	2
南港區	0	0	0	0	0	2	2
萬華區	0	1	0	0	0	1	2
士林區	0	0	0	0	0	1	1
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

114年第4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8案，占比57.14%，其次為「價金信託」，計6案，占比42.86%（詳表9）。

表9、114年第4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	8	6	0	0	14
第4季	百分比	57.14%	42.86%	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「房地標示及停車位規格」、「貸款約定」、「通知交屋期限」、「房地出售面積及認定標準」、「開工及取得使用執照期限」，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 4 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
房地標示及停車位規格	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 同前述基地內「_」編號第_棟第_樓第_戶（共計_戶），為主管建築機關核准_年_月_日第_號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。 ◆ 停車位性質、位置、型式、編號、規格： <ol style="list-style-type: none"> 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）。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 未記載建造執照號碼。 ➤ 未標示停車位高度。 ➤ 停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，未列出「停車空間占共有部分總面積之比例」。

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。 ◆ 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 未記載「買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款」等文字。 ➤ 買方自行辦理貸款時，未記載「除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外」等文字。 ➤ 誤以賣方通知日作為金融機構核撥款後之利息歸屬起算時點。
通知交屋期限	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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項義務： <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。 ◆ 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 約定買方不得以公共設施未完成而拒絕交屋。 ➤ 約定賣方遲延利息每日「萬分之五」降低至「萬分之三」。 ➤ 誤以賣方通知日起三十日後作為買方負擔水電費、瓦斯基本費之起算時點。

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
	保證金亦由買方負擔。	
房地出售面積及認定標準	<p>◆ 土地面積： 買方購買「_」戶，其土地持分面積_平方公尺(_坪)，應有權利範圍為_，計算方式係以專有部分面積_平方公尺(_坪)占區分所有全部專有部分總面積_平方公尺(_坪)比例計算 (註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>◆ 房屋面積： 本房屋面積共計_平方公尺(_坪)，包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 專有部分，面積計_平方公尺(_坪)。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 主建物面積計_平方公尺(_坪)。 (2) 附屬建物面積計_平方公尺(_坪)。包括 <ul style="list-style-type: none"> □陽臺_平方公尺(_坪)。 □中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_平方公尺(_坪)及雨遮_平方公尺(_坪)。 2. 共有部分，面積計_平方公尺(_坪)。 3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_%。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 土地面積及房屋面積僅標示「平方公尺」，未標示「坪數」。 ➤ 未記載「陽台」面積。 ➤ 未記載「主建物面積占本房屋得登記總面積之比例」。

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
開工及取得使用執照期限	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 本預售屋之建築工程應在民國_年_月_日之前開工，民國_年_月_日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間： <ol style="list-style-type: none"> 1. 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。 2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。 ◆ 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 誤將建築工程應在某期日「開工」記載為「申請開工」。 ➤ 未填寫預售屋建築工程「開工」及「取得使用執照」日期。 ➤ 未記載「逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約」等文字。

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 4 季本局實地查核 3 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）。

表 11、114 年第 4 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 項目	查核 結果		
	若水環境整合股份有限公司、 德誠國際開發股份有限公司 上城若水 (中正區)	漢吉建設股份有限公司 漢皇城双 (中正區)	皇翔建設股份有限公司 柏金 (中正區)
1. 購屋預約單	符合	符合	符合
2. 契約	符合	符合	符合

資料來源：臺北市政府地政局