



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

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

| 申報數(戶) | | 當季 | 累計半年 ⁴ | 累計年 ⁵ |
|-----------------|------|---------|-------------------|------------------|
| 期別 | | | | |
| 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 | 1 | 0 | 16 |
| 第 4 季 | 百分比 | 56.25% | 25.00% | 6.25% | 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

| 申報數(件) | | 當季 | 累計半年 ⁷ | 累計年 ⁸ |
|-----------------|------|--------|-------------------|------------------|
| 期別 | | | | |
| 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

| 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 | 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 | 0 | 14 |
| 第 4 季 | 百分比 | 57.14% | 42.86% | 0.00% | 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「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 | <p>✦ 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)。</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)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。</p> | <p>➢ 未記載建造執照號碼。</p> <p>➢ 未標示停車位高度。</p> <p>➢ 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」。</p> |

| 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目義務： <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，不論已否遷入，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_%。 | <p>➤ 土地面積及房屋面積僅標示「平方公尺」，未標示「坪數」。</p> <p>➤ 未記載「陽台」面積。</p> <p>➤ 未記載「主建物面積占本房屋得登記總面積之比例」。</p> |

| 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 | <p>✦ 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：</p> <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。 <p>✦ 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。</p> | <p>➤ 誤將建築工程應在某期日「開工」記載為「申請開工」。</p> <p>➤ 未填寫預售屋建築工程「開工」及「取得使用執照」期日。</p> <p>➤ 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。</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 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

| 查核 項目 | 預售建 案名稱 | 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) |
|----------|------------|--|-----------------------------|---------------------------|
| | 查核 結果 | | | |
| 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