

臺北市 112 年第 2 季預售建案資訊動態季報

◆ 預售建案資訊動態情形

全市預售建案申報備查量較前期減少 32.26%，與去年同期減少 50%

臺北市 112 年第 2 季全市申報備查的預售建案共計 21 案，較前期 31 案減少 32.26%，與去年同期 42 案減少 50%；累計年申報數 114 案，較前期 135 案減少 15.56%，較去年同期 177 案減少 35.59%。(詳表 1)

12 行政區預售建案申報備查量以大安區居首，市場推案主流為 80 戶以下小社區住宅

112 年第 2 季 12 行政區預售建案資訊申報備查案件量，以大安區 4 案居首，其次是大同區、中正區、松山區 3 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 20 案，占比 95.24%；非住家（商辦）計 1 案，占比 4.76%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 14 案，占比 66.67%；非住家用建案戶數為 80 戶至 150 戶，計 1 案，占比 4.76%。(詳表 2 至表 3)

◆ 預售建案定型化契約檢閱情形

全市預售建案契約檢閱合格率最低項目為「建材設備及其廠牌、規格」，僅 4.55%

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，是否符合內政部訂頒之應記載及不得記載事項 27 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，備查前合

格率最低前三項目為「建材設備及其廠牌、規格」合格率僅 4.55%、「房地標示及停車位規格」合格率 9.09%、「履約保證機制」合格率 18.18%（詳圖 1，主要違規原因詳表 4）。112 年第 2 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 13 案，占比 65%，其次為「同業連帶擔保」，計 4 案，占比 20%（詳表 5）。

◆ 購屋預約單(紅單)查核情形

112 年第 2 季預售建案購屋預約單計查核 7 案皆合格

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。112 年第 2 季本局查核 7 案預售建案購屋預約單使用情形，全數查核項目 7 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/[預售屋專區](#)。

- 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+](#)
- 平均地權條例於 112 年 2 月 8 日修正公布並自同年 7 月 1 日施行。修法重點包含預售屋解約要實價登錄、限制預售屋換約轉售等，更多資訊請參閱 ➡ [平均地權新制專區](#)

表 1 112 年第 2 季預售建案資訊-全市買賣定型化契約申報備查統計¹

期別		當季申報數 (案)	累計半年申報數 ² (案)	累計年申報數 ³ (案)
本期 (112Q2)	數值	21	52	114
前期 (112Q1)	數值	31	55	135
	增減	-10	-3	-21
	增減幅度	-32.26%	-5.45%	-15.56%
去年同期 (111Q2)	數值	42	73	177
	增減	-21	-21	-63
	增減幅度	-50.00%	-28.77%	-35.59%

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 2 112 年第 2 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	
	112Q2 案件數	增減幅度	112Q2 案件數	增減幅度	112Q2 案件數	增減幅 度	112Q2 案件數	增減幅度
	112Q1 案件數		112Q1 案件數		112Q1 案件數		112Q1 案件數	
全市	20	-31.03%	1	-50.00%	0	0.00%	21	-32.26%
	29		2		0		31	
大安區	4	-33.33%	0	0.00%	0	0.00%	4	-33.33%
	6		0		0		6	
大同區	3	50.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	50.00%
	2		0		0		2	
中正區	2	0.00%	1	100.00%	0	0.00%	3	50.00%
	2		0		0		2	
松山區	3	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	200.00%
	1		0		0		1	
內湖區	2	100.00%	0	-100.00%	0	0.00%	2	0.00%
	1		1		0		2	
信義區	2	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	200.00%
	0		0		0		0	
士林區	1	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	1	-66.67%
	3		0		0		3	
文山區	1	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-50.00%
	2		0		0		2	
北投區	1	-75.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-75.00%
	4		0		0		4	
萬華區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%
	0		0		0		0	
中山區	0	-700.00%	0	-100.00%	0	0.00%	0	-800.00%
	7		1		0		8	
南港區	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 2 季預售建案資訊-戶數⁴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 2 季	案數	14	6	0	0	1	0	21
	百分比	66.67%	28.57%	0.00%	0.00%	4.76%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 112 年第 2 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(109.12.25 版)	常見錯誤態樣
建材設備 及其廠 牌、規格	<p>✦ 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。</p>	<p>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」。</p>
房地標示 及停車位 規格	<p>✦ 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)</p> <p>✦ 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>➤ 未載明停車空間面積占共有部分總面積之比例及計算式。</p> <p>➤ 約定車位規格面積長、寬、高誤差容許值。</p>
履約保證 機制	<p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： <input type="checkbox"/>不動產開發信託(略) <input type="checkbox"/>價金返還之保證(略)</p>	<p>➤ 未提供完整履約擔保契約書或證明文件。</p> <p>➤ 提供非履約保證帳戶供買方匯入期款。</p>

⁴ 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
	<input type="checkbox"/> 價金信託(略) <input type="checkbox"/> 同業連帶擔保(略) <input type="checkbox"/> 公會辦理連帶保證協定(略)	

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 112 年第 2 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
112 年第 2 季	件數	13	3	4	0	0	20
	百分比	65.00%	15.00%	20.00%	0.00%	0.00%	100.00%

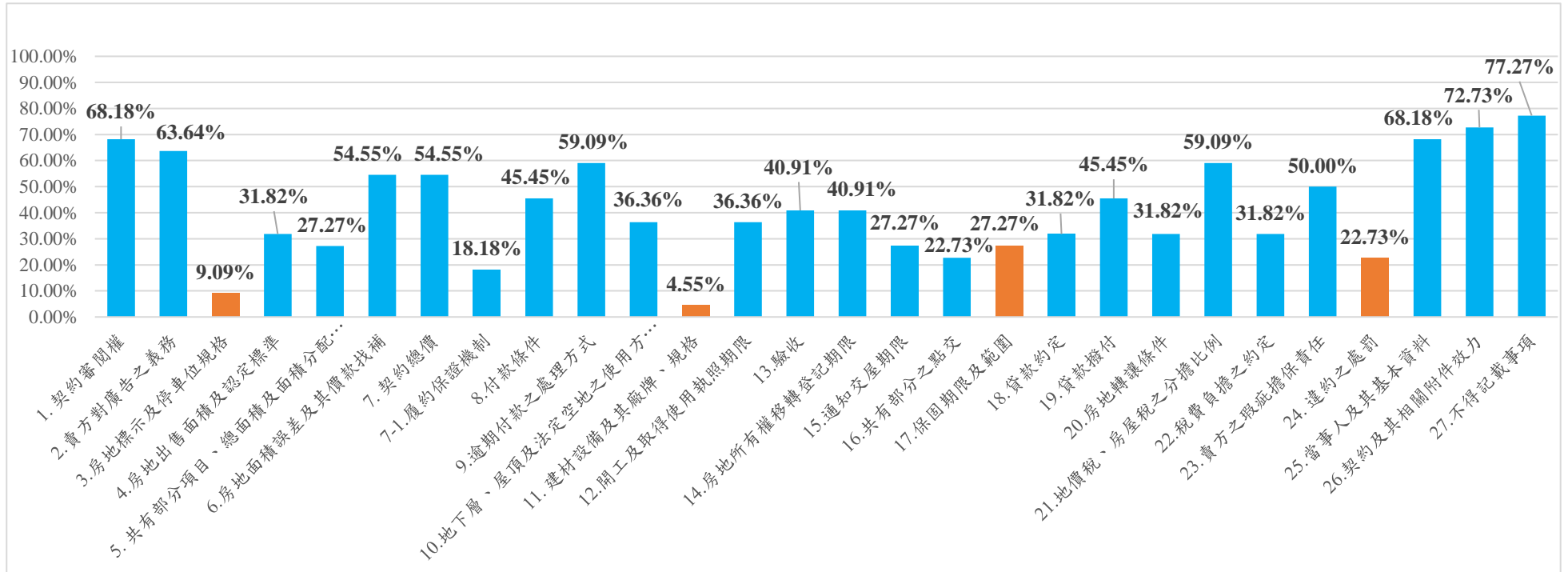
資料來源：臺北市政府地政局

表 6 112 年第 2 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 項目	信義好境 (南港區)	玉成大樹 (南港區)	信義麗心 (信義區)	日健邸 (中正區)	恆隆聚 (萬華區)	夏沐時 (北投區)	達麗天蒔 (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
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
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
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
5. 無預約單轉售情形	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 2 季預售建案契約檢閱項目合格率一覽



資料來源：臺北市政府地政局

