

臺北市 110 年第 3 季預售建案資訊動態季報全新上市

發布機關：臺北市政府地政局

發布日期：110 年 11 月 1 日上午 10 時

聯絡人：洪于佩科長

聯絡資訊：02-27287465

實價登錄 2.0 新制於 110 年 7 月 1 日正式上路，預售建案資訊及買賣定型化契約銷售前應全面申報備查。臺北市政府地政局持續就受理預售建案資訊備查情形，發布北市 110 年第 3 季預售建案資訊動態季報，冀由透明預售市場資訊，進一步引導房市健全發展。110 年第 3 季全市預售建案申報資訊總計 59 件，較前一季大幅增加 126.92%。

全市預售案申報量較前期增加 126.92%，較去年同期增加 37.21%

110 年第 3 季全市預售建案資訊申報件數 59 件，較前期 26 件大幅增加 126.92%，較去年同期增加 37.21%；累計年申報數 166 件，較前期 150 件增加 10.67%，較去年同期 93 件增加 78.49%。截至 110 年第 3 季累積納管量 438 件，較前一季增加 15.57%，較去年同期增加 61.03%。(詳表 1)

12 行政區預售案申報量以北投區居首，市場推案主流為 80 戶以下小社區住宅

110 年第 3 季 12 行政區預售建案資訊申報量，以北投區 12 件居首，其次是中山區 10 件、大同區 7 件；又從預售建案用途及戶數，觀察市場預售產品推案特性，用途部分以住家為主流，計 54 件，占比 91.53%，非住家(包含商場辦等)計 5 件，占比 8.47%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 40 件，占比 67.80%，非住家用建案戶數亦以 80 戶以下為主，計 3 件，占比 5.08%。(詳表 2 至表 3)

全市預售建案契約檢閱合格率最低項目為「房地轉讓條件」，僅 23.08%

為保障預售屋消費者權益，地政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進行 27 項重點查核，合格率最低前三項目為「房地轉讓條件」合格率 23.08%、「稅費負擔之約定」合格率 34.62%、「貸款約定」及「貸款撥付」合格率 38.46%（詳圖 1），主要違規原因有：

- ✦ **房地轉讓條件**：房地契約轉讓他人時，賣方得向買方收取手續費，以最高房地總價款千分之一為限，且載明有轉讓次數限制，惟依規定不得限制轉讓次數。
- ✦ **稅費負擔之約定**：直接載明公證費用由買方負擔，惟依規定公證費係由買賣雙方各負擔二分之一，或是另為約定。
- ✦ **貸款約定及貸款撥付**：未載明預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第 18 點(二)有關由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額之處理方式，且限制買方不得以任何理由¹要求金融機構終止撥付貸款予賣方。

履約擔保機制以不動產開發信託為主、價金信託居次

為預防如預售屋買賣類型之「預付型交易」可能帶來之交易風險，依消費者保護法第 17 條第 1 項規定，「預付型交易」之企業經營者具提供履約擔保之義務。因此預售建案是否確實辦理履約擔保機制，列為預售建案查核之重要項目。統計全市住家用預售建案買賣定型化契約，以「不動產開發信託」占大宗，計 29 件，占比 53.7%，其次為「價金信託」，計 21 件，占比 38.89%（詳表 4）。

更多資訊歡迎參閱附件圖表內容

¹ 賣方有使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之材料，或預售屋縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵時，買方得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

表 1 110 年第 3 季全市預售建案資訊申報統計²

期別		當季申報數 (件)	累計半年申報 數 ³ (件)	累計年申報數 ⁴ (件)	累計總申報數 ⁵ (件)
本期 (110Q3)	數值	59	85	166	438
	增減	33	34	16	59
前期 (110Q2)	數值	26	51	150	379
	增減	33	34	16	59
	增減幅度	126.92%	66.67%	10.67%	15.57%
去年同期 (109Q3)	數值	43	65	93	272
	增減	16	20	73	166
	增減幅度	37.21%	30.77%	78.49%	61.03%

資料來源：臺北市政府地政局

² 實價登錄 2.0 新制自 110 年 7 月 1 日起實施，故預售建案申報資訊提供起始點為 110Q3，另前期 110Q2 及去年同期 109Q3 資料則以本市主動納管契約資料統計。

³ 累計半年申報數：發布當季及前 1 季申報件數加總。

⁴ 累計 1 年申報數：發布當季及前 3 季申報件數加總。

⁵ 累計總申報數：106 年 3 月至 110 年 6 月本市主動納管契約件數及 110 年 Q3(7 月至 9 月)預售建案資訊申報件數加總。

表 2 110 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
全市	件數	54	4	1	59
	百分比	91.53%	6.78%	1.69%	100.00%
中正區	件數	3	0	0	3
	百分比	100.00%	0.00%	0.00%	5.08%
大同區	件數	7	0	0	7
	百分比	100.00%	0.00%	0.00%	11.86%
中山區	件數	10	0	0	10
	百分比	100.00%	0.00%	0.00%	16.95%
松山區	件數	3	0	0	3
	百分比	100.00%	0.00%	0.00%	5.08%
大安區	件數	5	0	0	5
	百分比	100.00%	0.00%	0.00%	8.47%
萬華區	件數	3	0	0	3
	百分比	100.00%	0.00%	0.00%	5.08%
信義區	件數	1	0	0	1
	百分比	100.00%	0.00%	0.00%	1.69%
士林區	件數	4	0	0	4
	百分比	100.00%	0.00%	0.00%	6.78%
北投區	件數	11	1	0	12
	百分比	91.67%	8.33%	0.00%	20.34%
內湖區	件數	3	2	1	6
	百分比	50.00%	33.33%	16.67%	10.17%
南港區	件數	2	1	0	3
	百分比	66.67%	33.33%	0.00%	5.08%
文山區	件數	2	0	0	2
	百分比	100.00%	0.00%	0.00%	3.39%
總計		54	4	1	59

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 110 年第 3 季預售建案資訊-戶數⁶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 (小社區)	81 戶至 150 戶 (中社區)	151 戶 以上 (大社區)	
110 年 第 3 季	件數	40	8	6	3	2	0	59
	百分比	67.80%	13.56%	10.17%	5.08%	3.39%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 110 年第 3 季預售建案住家用買賣契約資訊-履約擔保機制統計

履約擔保類別		不動產 開發信託 ⁷	價金返還 之保證 ⁸	價金信託 ⁹	同業連帶 擔保 ¹⁰	公會辦理連 帶保證協定 ¹¹	小計
110 年 第 3 季	件數	29	0	21	4	0	54
	百分比	53.70%	0.00%	38.89%	7.41%	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。

⁷ 由建商或起造人將建案土地、興建之建物及承購戶繳交之價金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

⁸ 係指消費者在購屋時，建商與金融機構(一般係指受託銀行)簽訂保證契約，保證建商若未能如期交屋，將由金融機構 如數返還消費者已繳納之價金。

⁹ 係由賣方與受託機構簽訂信託契約，委由受託機構於信託存續期間，以承購戶繳交之價金，按信託契約約定辦理工程 款交付、繳納各項稅費等資金控管，可達到專款專用之目的。

¹⁰ 係指由兩個建商同業相互連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完成交屋時，另外一家建商應無條件完成本建 案後交屋。

¹¹ 係由公會主導，數家建商互相成立協定，若參加協定之建商，發生預售屋建案無法完成交屋之情況，其中之任何一家 建商均應無條件完成本建案後交屋。

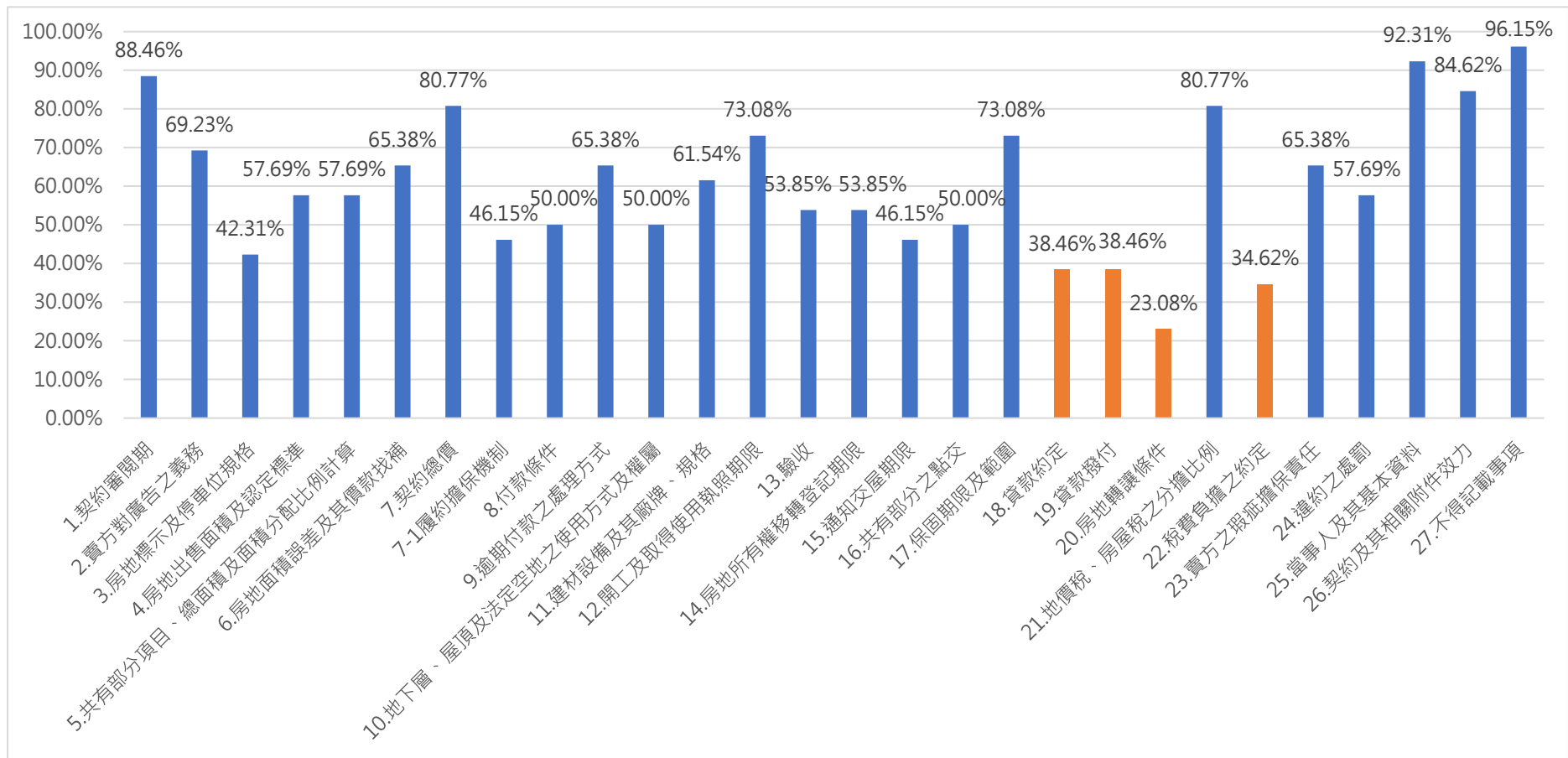


圖 1 110 年第 3 季預售建案契約查核項目合格率一覽

資料來源：臺北市政府地政局