

# 預售屋資訊及買賣定型化

# 契約備查 (變更)常見錯誤



新竹市政府地政處 114年5月8日







## 簡報大綱

# 一、市府績效及未來願景 二、備查申請常見錯誤態樣

三、變更備查-系統登錄方式





### 一、市府績效及未來願景







#### 交通暢行-慈濟路、關新路、慈祥路先行通車

#### ■ 積極協調

- 原訂114年下半年啟用之慈濟路、關新路 延伸段及慈祥路延伸至埔頂路段,協調 重劃會調整工序,提前至113年先行開放 通車
- 協調各管線事業單位、臺鐵局、經濟部
   二河局、新竹縣政府、農田水利署...等各
   單位,共辦理111次相關協調會議及會勘

#### ■ 執行成果

 · 慈濟路及關新路於113年2月2日通車,慈祥
 · 路延伸至埔頂路段於12月17日通車,以紓
 · 以網
 · 開關埔地區交通壅塞問題







### 交通暢行-慈濟路、關新路、慈祥路先行通車







### 積極督辦民間自辦重劃

#### 光埔二期自辦市地重劃案

- 未來將接續辦理
   補頂一路延伸段、埔頂路與關東路
   拓寬及台鐵內灣支線下方平面道路
   等多條計畫道路新闢及既有道路改
   道工程,以逐步紓解關埔地區交通
   壅塞問題。
- 目前工程進度截至114年2月達79%, 4月16日辦理工程查核。進度達75%, 得辦理核定負擔總計表及土地分配 公告作業。







#### 產業創新-中油油庫市地重劃案

#### ■ 積極協調

- 協調中油公司同意參與
- 爭取國家太空中心TASA進駐

#### ■ 重劃效益

- 活化土地,規劃科技商務區6.87公頃,打造下 一個世代的創新產業園區
- 均衡學區,以市地重劃解決就學需求
- 推動社宅政策,提供0.34公頃社福用地



	項目	面積(公頃)	百分比 <b>(%)</b>
分區	科技商務區	<u>6.87</u>	60.30
	道路用地	0.43	3.82
公共設施	公兒用地	2.67	23.46
	文中小用地	1.07	9.42
用地	社福用地	0.34	3.00
	小計	<u>4.51</u>	<u>39.70</u>
合計		11.38	<u>100</u>





#### 業務規劃-中油油庫地區公辦重劃案

#### 舉行座談會

114年5月2日

#### 發布都市計畫變更及核定重劃計畫書

114年6月

#### 重劃工程施工

114年12月

#### 市地重劃配地點交作業

115下半年







計畫内容

- 逾25年未取得之公共設施保留地, 透過公辦市地重劃方式解編,還 地於民,並促進土地活化,加速 地方發展
- 都心生活圈6案,海濱生活圈5案, 共11案,總面積約9.9公頃







#### 後續預訂作業

- 目前規劃先行辦理4案,面積合計約7公頃,於114年4月召開4場地 主座談會
- 後續依地主意願、開發急迫性及 人力配置情形擬訂優先順序,辦 理公辦市地重劃開發作業







#### 未來發展地區(頭前溪沿岸地區)

計畫内容

- 市府都發處啟動頭前溪沿岸地 區新訂都市計畫作業,刻正辦 理國家重大建設認列、整體開 發方式、財務可行性等評估規 劃
- 計畫範圍總面積約393公頃







### 未來發展地區(光埔三期)

計畫内容

- 市府都發處啟動光埔二期自辦市地 重劃區北側農業區整體開發可行性 規劃
- 計畫範圍總面積約70公頃
- 已於114年1月15日辦理2場居民座 **談會** · 廣納地方意見 · 作為後續可 行性規劃參考







#### 未來發展地區(機場南側地區)

### 計畫内容

- 市府都發處啟動機場南側地區新訂都市 計畫可行性規劃
- 計畫範圍總面積約217公頃
- 已於114年3月4日辦理地方民眾座談會, 廣納地方意見,作為後續可行性規劃參考







Google 關鍵字:幸福宜居、eghouse











以數值化**地籍圖、地政資料及電子地圖**為基礎、整合**都市計畫使用分區、空照圖、地標及 Google 街景**等,透過不同圖層套疊方式,提供土地及建物的相關資訊,也滿足民眾以區域、物件類型、交易時間、面積、屋齡、單價、樓層等多條件自選方式,找到**宜居的家**。



系統功能介紹		Hsinchu City Government
全國首創	提供跨區域的多樣化 資訊	縣市GIS平台中,全台第一個提供跨不同行政區的 查詢服務,民眾端有4大類一共139個公開圖層。 公務端則有5大類,共149種圖層。
全國首創	三維建物展示及創新	全台第一以實際建物測量成果圖三維化為基礎建 立之立體建物模組,目前約有2,247個社區已三維 化,計31,918個建號。
全國首創	三維建物加值應用	將實價登錄資料置入三維建物立體圖資,並提供 總價、每坪單價等20餘項相關資訊供查詢,加入 人口屬資料共4類。
全國首創	文化資產及特色建築 保存	以UAV攝影測量及三維點雲等方式進行,共有40 棟古蹟及特色建築已完成建置。

• 未來推動方向 三維建物應用加值、三維建物外觀擬真。





跨縣市、跨單位、整合中央資源













	1081101交易細節 🛛 🗙 🗙		
交易標的	地+建+車		
標的筆數	土地1建物1車位1		
申報年月	11205		
交易日期	1081101		
行政區	香山區		
所屬地段	光武段		
地建號	光武段地1050-1建7547建7736		
物件位置	新竹市新竹市埔頂三路30號二十四樓之8		
樓層概述	二十四層 <b>=72.46</b> (平方公尺)		
樓層總數	29層		
交易屋齡			
完工日期	1120530		
總價(萬)	1188.00		
每坪單價	278802萬		
土地面積	9.845平方公尺 (2.97坪)		
建物面積	154.328平方公尺 (46.68坪含 車位面積:8.73坪)		
土地使用 與面積	[第二種商業區]9.85(平方公尺)		
物件說明	住宅大樓·3房·2廳·2衛·有隔間 / 有電梯·車位單 獨計價·有管理組織		
主要用途	見其他登記事項		
建材資訊	鋼筋混凝土造		
車位資訊	坡道平面(地下三樓) 車位單獨計價 1300000.0		
備註資訊			
案件編號	A2OA11205250105-01 -揭露2		























### 1.系統登入時選擇錯誤

有無使用 工商憑證	備查選擇	錯誤態樣
(1)有	● 憑證登錄,線上申報 <sup>。</sup> <u>申報備查</u>	有用工商憑證,因誤選「。線上登錄,紙本申報。 <u>申報備查」</u> 登錄完成申報書序號G2OA1140508**** 結果:須將申報書及應附文件等紙本送地政事務所1樓 <mark>臨櫃收件</mark> 才 算完成送件。
(2)無	● 線上登錄 · 紙本申報 <sup>。</sup> <u>申報備查</u>	無工商憑證,選「。線上登錄,紙本申報。 <u>申報備查」</u> 登錄完成 申報書序號G2OA1140508****,,卻誤以為已送件完成,其實沒 有完成送件。 正確作法:應將申報書及應附文件等紙本送地政事務所1樓臨櫃送 件才算完成送件。





1.建築經理業或信託業因信 託而為建案之起造人時, 但因其非為預售屋買賣契 約書的出賣人,故仍<mark>應由</mark> 實際的「銷售預售屋者」 申報。 2.建案賣方為2家建設公司時, 涉及申報人身分驗證,申 報方式目前僅能以「線上 登錄,紙本申報 (G2)」方 式,由2家建設公司共同申 報。

2.申報人欄位錯誤

申報方式	申報人資格	錯誤態樣
(1)憑證登錄, 線上申報(G1)	• 銷售預售屋者(多為建築 業)	錯誤1:以代銷經紀業之工商憑證作為申報人。 正確 → 不動產開發業   错誤2:以「憑證登錄,線上申報(G1)」登錄方式,負責人、
(2)線上登錄, 紙本申報(G2)	, 由預售屋「建物買賣契約 出賣人」申報	聯絡電話、通訊地址,登錄錯誤。 錯誤3:以「線上登錄,紙本申報(G2)」登錄方式,公司名稱 統一編號、負責人、聯絡電話、通訊地址,登錄錯誤。



TIPS 1.建議用「憑證登錄,線上 <mark>申報(G1)」申報方式</mark>・若 申報書或應附文件有錯誤 或缺漏,得線上重新申報 節省臨櫃送件及補正時間。 2.代理人聯絡電話,請<mark>登錄</mark> <mark>行動電話</mark>,方便地政事務 所在收件後<mark>簡訊通知</mark>(含提 供預售屋實價登錄懶人包 連結)。

3.代理人欄位錯誤

申報方式	申報人資格	錯誤態樣
(1)憑證登錄 <i>,</i> 線上申報(G1)	• 銷售預售屋者(多為不動產 開發業) <sup>,</sup> 由預售屋「建物 買賣契約出賣人」申報	<mark>錯誤1</mark> :以經紀業為代理人。正確 ➡ 以經紀業實際受聘僱之職 員或其他人員等 <mark>自然人為代理人</mark> 。
(2)線上登錄, 紙本申報(G2)		<ul> <li>錯誤2:送件人≠登錄代理人。</li> <li>「線上登錄,紙本申報(G2)」登錄方式,代理人尚須至地政事務</li> <li>所1樓臨櫃紙本送件,並核對代理人身分證明文件(如國民身分證)</li> <li>如登錄代理人王OO,但由李OO臨櫃送件,櫃檯無法核對代理人</li> <li>身分。</li> </ul>

# - 、 備 查 申 請 常 見 錯 誤 態 樣



### 4.預售屋資訊備查-標的資訊

欄位名稱	正確登錄	錯誤態樣
建物坐落	<mark>填載坐落路街(含段、巷、弄別)</mark>	誤登為地段地號
建案名稱(全名)	預售屋買賣契約所載建案名稱(全名)	登打 <mark>簡稱</mark> 而與契約或自主檢查表之建案名稱不一樣
主要用途	依建造執照所載主要用途填載	如建造執照登載「集合住宅、店舖」,誤登為「住商用」
坐落基地	依建造執照所載建築基地地段地號填載	1.誤登地段地號。2. <mark>建築基地多筆,未新增逐筆登錄</mark> 。





### 5.預售屋資訊備查-建造執照資訊

欄位名稱	正確登錄	錯誤態樣
起造人	依建照起造人名稱填載	公司名稱登錄錯誤。
使用分區	依建照記載使用分區(含編定) 填載	1.非都市土地只登錄使用分區, <mark>編定遺漏登錄</mark> (如:乙種建築用地)。 2. <mark>第一種住宅區,誤登為住宅區</mark> ;有2種使用分區,誤登錄1種分區。
層棟戶數	建照記載層棟戶數( <mark>含主要用</mark> <mark>途個別戶數</mark> )填載	錯誤填載:地上24層地下5層1幢2棟189戶總戶數共189戶 正確填載:地上24層地下5層1幢2棟181戶集合住宅7戶店鋪1戶管委會 總戶數共189戶 乘╤TIPS 若「管委會」不售,請於「管委會」後加「不售」
主要建材	依建照所載構造種類填載	如鋼筋混凝土造,誤登錄為混凝土造。
建造執照核發日期	依建照填載	如2張建造執照, <mark>遺漏第2張變更後建照</mark> 之日期
建造執照字號	依建照填載	如2張建造執照, <mark>遺漏第2張變更後建照</mark> 之字號

### 6.預售屋資訊備查-銷售資訊

欄位名稱	正確登錄	備註
是否為合建、都市更新或危老建物重建 等方式合作開發銷售○是 ○否	是○ 否●	建築基地所有權人(含信託之委託人)與建築 業相同時
銷售方式□自售 □委託代銷	■自售	
自售戶(棟)數	189 <mark>(範例)</mark>	應填載規劃自行銷售戶(棟)數
自售期間~~~ (說明欄) <sub>請填寫自售期間其他說明</sub>	<u>1140508</u> ~ <u>1160507</u> (範例) 至售完為止 <mark>(其他說明欄範例</mark> <mark>請依實際情形填載)</mark>	填載自行銷售 <mark>起訖期間</mark> (其他說明欄得依實 際情形填載)
自售地點	新竹市光華東街**號 <mark>(範例)</mark>	填門牌 <sup>,</sup> 無門牌填坐落路(段)名或路口名稱
□其他 合作開發之他出賣人分配取得並約定 併同銷售戶(棟)數(棟)數 合作開發之他出賣 人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數(棟)數	自建請不要勾選其他欄	



### ♥ EXAMPLE (2):自建+自售(管委會1戶不售)登錄方式



### ★ EXAMPLE (3):自建+委託代銷登錄方式

※ 是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 是 
 ● 是 
 ● 否
 ※ 銷售方式:
 ● 自售 
 ● 委託代銷
 ● (部份自售、部份代銷則2者均勾選)

 納除
 統一編號
 業者名稱
 代銷戶(棟)數
 代銷期間起迄
 代銷地點

 \*\*\*\*\*\*
 \*\*\*\*\*股份有限公司
 189
 1140508 ~ 1150507
 請填寫代銷期間說明 新竹市 ▼ 新竹市 ▼ 光華東街\*號

### ★ EXAMPLE (4): 合建(分售、分成)+自售+委託代銷登錄方式

※ 是否為合望	<sup>建、</sup> 都市更新或危	老建物重建等方式合作開發銷售	ちょう しょうしょう しょうしん しょうしょう しょうしん しょうしょう しょう しょうしん しょうしん しょうしん しょうしん しょうしょう しょうしょう しょう しょうしょう しょう しょう しょう しょ	一百	✔ 其他:			
代銷資訊	自售戶(棟)數 自售地點: <mark>新</mark> 竹	( 89 <b>自售期間:</b> 1140508 市光華東街**號	~ 1160507	至售完為止	合作開發之他出賣人分醒 合作開發之他出賣人分醒	配取得並約定併同銷售戶(棟)數 配取得自行銷售或保留戶(棟)數	0 0	(棟)數 (棟)數
刪除	統一編號	業者名稱	代銷戶(棟)數		代銷期間起迄		代銷地點	
	******	**股份有限公司	100	1140	508 ~ 1150507	新竹市 💙 新竹市 💙	✓ 光華東街*號	



### 7.預售屋定型化契約備查

#### 欄位名稱

#### 填寫注意事項

- 建照法定用途中只要有涉及供住宅類使用者即須檢附,如「店鋪、集合住宅 辦公室(廳)、管委會空間」或「補習班.集合住宅」需勾選預售屋買賣定型化
   預售屋買賣定型化契約備 查
   2、建造執照法定用涂加「辦公室,或「廠長、管香會空間,等、『去、洗及供
  - 建造執照法定用途如「辦公室」或「廠房、管委會空間」等,『未』涉及住 宅使用者,僅須申報預售屋資訊備查,不須申報預售屋買賣定型化契約備查

履約擔保方式: □不動產開發信託 □價金信託 □價金返還之保證	銷售前應確立預售屋買賣之履約擔保方式,並勾選(雖未檢附證明文件仍需勾 選),申報備查時,如尚未取得履約擔保證明,得 <u>補送</u> 新竹市政府地政處地價科 <mark>常見錯誤:未勾選。</mark>
□□「同業理常擔係	提醒:履約擔保證明文件請主動補附檢送,因證明文件未完整檢附,不會准予
□公曾辦理建审休證励走	備查。

### 9. 附繳文件及聲明事項

欄位名稱

#### 填寫注意事項

附繳文件

公司或商業登記證明文件影本

申報人(自然人)之身分證明文件影本

\_建造執照(含附表)影本

預售屋買賣定型化契約自主檢查表
□其他 如公會協檢函及協檢表

●責人身分證明文件影本
代理人身分證明文件影本
預售屋買賣定型化契約
〕預售屋履約擔保證明影本

 1.「預售屋買賣定型化契約」雖經公會協檢,仍需檢附「預售屋買賣定型 化契約自主檢查表」。
 2.公會協檢契約,請檢附公會提供之協 檢版(即契約右下角有公會協檢版字 樣)。

### ♥ EXAMPLE 範例:申報人為建築業(建造執照法定用途涉及供住宅使用者)

### 10.系統上傳附件及送件

#### 申報方式:憑證登録・線上(G1)/紙本(G2)申報

#### 系統上傳注意事項

- 1. 附件僅能以pdf格式上傳。(如Excel、Word、圖片檔案等,系統均不接受)
- 2. <u>每次</u>進入系統,重新登錄或更正,附件需全部重新上傳。
- 3. 地政事務所收件後,將檢視上傳附件,若打不開附件檔,會請代理人重新登錄,附件須全部重新上傳。原打不 開附件檔之申報書序號辦理撤銷。
- 4. 建造執照【含附表、起造人名冊(二)】,起造人名冊(二)需檢附,容易遺漏;另建造執照有變更或更正,其變 更或更正公文及變更後建造執照【含附表、起造人名冊(二)】需併同檢附。
- 5. 自主檢查表其最後一頁,需蓋公司印章(左側),負責人印章(右側),用一般印章即可,不需用印鑑章,並填寫 日期,再整份掃描成pdf格式,再上傳附件。
- 6. 預售屋履約擔保證明申報備查時,如尚未取得履約擔保證明,之後再補附。(提醒:若未補附,不會准予備查)
- 7. 公會協檢公文及協檢表·縣(市)不動產開發商業同業公會協檢時才需檢附。
- (線上)系統登錄申報書及上傳附件完成,按「產製申報書」,確認無遺漏事項後,再按「送件」,此時將會產 生申報書序號G1OA1140508\*\*\*\*完成送件,可自行列印紙本供參。
   (紙本)列印申報書、自主檢查表並用印,及各應附繳文件,由代理人攜帶身分證正本,至本市地政事務所1樓 實價登錄櫃檯送件。



### 三、變更備查-系統登錄方式









### 2.系統輸入原核准備查申報人統一編號及申報書序號

原備查申報方式	登錄方式	登錄注意事項
(1)憑證登錄→線上申報 (G1)	1. 原核准備查申報人 統一編號及申報書 序號	<ol> <li>需輸入原備查之申報人<u>統一編號及申報書序號</u>輸入完全正 確,否則會查無資料。</li> </ol>
(2)線上登錄 · 紙本申報 (G2)		<ul> <li>② 原備查申報書序號輸入時 '-00」分號可不輸入,如</li> <li>「G2OA1140508000*」</li> <li>預售屋資訊及買賣定型化契約變更備查</li> <li>#報書序號: G2OA1140508000*</li> </ul>



### ♥ EXAMPLE 範例:標的資訊-以變更案名、主要用途為例

### 變更備查前



系統會自動帶出原備查內容如灰色字體書 ■ 3.預售屋資訊備查	部分	4	於系統勾選欲申報 ✓ 3.預售屋資訊備查	變更備查欄位,	真入變更內容
3-1.標的資訊 🕕		5	🗹 3-1.標的資訊 📵		
──※建案坐落:新竹市 ▼ 新竹市 ▼	**路		🦳 💥 建案坐落:	新竹市 🔻 新竹市	〕 ▼ **路
────────────────────────────────────			✔ ※ 建案名稱(全名):	金墅喜	
────────────────────────────────────			✓ ※ 主要用途:	店舖、集合住宅	
□ 坐落基地 刪除 段小段 地號		,	── 坐落基地 刪除	段小段	地號
新竹市-段******		V		新竹市-東明段	****_****
	₽ <sup>∠</sup> ∖	<sup>v</sup> / <sup>v</sup>			43







1120112

(111)府都建字第00\*\*\*號

Þ



### 8.預售屋買賣定型化契約變更備查-應檢附文件及聲明事項

申報方式	變更備查應檢附文件		登錄注意事項
(1)憑證登錄・線上申報	<u>必備文件:</u> 1.公司設立(變更)登記表影本	1	(G1)申報 · 系統需上 傳全部附件 <sup>。</sup>
(G1)	2.負責人身分證影本	2	(G2)申報應檢附契約
	3.代理人身分證影本		時,系統需上傳契約
(2)線上登錄·紙本申報	其他:視變更內容檢附相關證明影本		附件。
(G2)	如變更後之建照、履約擔保證明影本、預售屋買賣定型化		
	契約(包括自主檢查表及契約變更前後條文對照表)		



# 簡 報 結 束 敬 請 指 教

