

買房預算怎麼抓？小心！少算這個很悲劇

2021-02-19 17:15:34 樂屋網 覽山不用早 提供

剛買房總會天真相著要買哪裡？要住幾房幾廳？說的頭頭是道，但被問有多少預算，有沒有頭期款？預計貸款想貸到幾成？總會支支吾吾說不清楚，不只買房預算搞不清楚，可能連其他裝潢費、隱形費都還沒想到！買房預算怎麼抓？讓樂屋網告訴你。



買房不只是頭期款和銀行貸款，其他費用也要一併考慮 (圖片來源: pixabay) 圖片來源/Pixabay

誰要住？住哪裡？

單身買屋

轉眼已屆不惑之年，長期租房的你開始思考用有自己的安樂窩，興起買房念頭。買房需要有穩定的收入，足以支撐爾後 30 年的還款時限。因為只有自己住，沒有養車的壓力，房型大多是套房類型，可以選擇近上班地點的社區，或公車捷運方便的非市中心。

小家庭買屋

結婚後或許會有小孩，開始需要 2 房格局的房子，但因為兩個人都有工作，買房自備款能較高，還款能力較好，考慮孩子托育和長大上學，買房地點可以離爸媽家近省托育費或者鄰近學區，如果有買車，可以選擇較便宜的郊區換取更大空間。

房子預算怎麼抓？

要有穩定工作！

抓預算前，一定要有穩定的工作保障每月固定收入，沒有穩定收入銀行是不會核准貸款申請；銀行在意的是借款人的「償債能力」，沒有工作要貸款成功根本不可能。關於買房預算可以切分成以下三部分：

- 頭期款（或首付款）
- 銀行貸款
- 額外費用（仲介費、代書費、裝潢費和稅費等）

買房預算最常被討論的是頭期款和銀行貸款，額外費用卻常被忽略，通常頭期款和額外費用都被合稱為自備款，是要自己先準備的費用。剛決定買房的誤區都會以為有頭期款就能買房了，但付掉頭期款和完成銀行貸款，還有裝潢費、家電家具費等額外費用要支出，更別說還有仲介費、代書費。以下逐一說明：

01 | 頭期款

1. 有沒有長輩資助？

買房不是一件容易的事，正因為一間房子動輒五六百萬，光準備頭期款就得花上不少時間，有長輩資助（不管是借錢或贈與）能輕鬆許多，許多人因為有長輩資助就先跨過了頭期款門檻，少去五至十年的奮鬥，直接和銀行討論貸款，但這邊有個觀念要糾正：**長輩資助的款項是不需要全部投入頭期款的。**

不少人因為長輩資助金額過高，誤以為自己能選擇較高總價的房子，一進入貸款初期就因還款能力不足，導致房子法拍；即便有長輩資助，關鍵點應該連帶想到自己日後償還貸款的能力，假設長輩資助多，繳完頭期款後的剩餘款還可用在裝潢等額外費用。

2. 頭期款要準備多少？能還多少？

沒有長輩資助，白手起家你，要先考慮兩個層面：「房子的價值」和「還款能力」。「房子的價格」取決於建商，但「房子的價值」取決於銀行。銀行核准的貸款成數並不是依據建商的「價格」，而是他們派遣的「鑑價師」對建物鑑價後的價格，給出相對額度。

頭期款是付給建商的，但貸款到的錢是銀行借給你先付給建商的，所以日後你要還款給銀行但不是建商。目前銀行房貸約承貸七至八成，但頭期款準備宜多不宜少，以一千萬新成屋為例，銀行給貸八成，但頭期款準備建議要準備二至三成較好。

02 | 銀行貸款

1. 還款能力

一般建議每月不超過家庭月收入的三分之一、年收入的五倍，網路找房平台或銀行網站大都提供[房貸試算](#)，能簡易算出每月自行的還款能力，還款需要穩定工作收入。

申請貸款時，銀行也會調出你過往的信用資料來評估是否放款；倘若申貸通過但成數較低，自備款的金額準備壓力也相對提高，要審慎評估高額的貸款支出是否日後能負擔得起。

2. 貸款試算

舉例來說，40歲的小劉月薪5萬，扣除每月生活費開銷2萬元，每月預計交出的房貸金額3萬元，想要購入價格1,000萬的房子，已經有自備頭期款300萬元，試算如下：

我預計購買總價 萬元的房子

目前我已擁有自備款 萬元

貸款年限 年

貸款年利率 %

寬限期 年

圖片來源／樂屋網

如果使用 本息平均攤還法(即本息定額攤還法)

- 每月還款金額：寬限期內月付 0 元(只付利息不付本金)寬限期後 25,873 元
- 購房總計：共需 1,231 萬元

A.在利率不變的條件下，每月攤還金額相等，對於還款預算較易掌握。

B.由於每月償付之貸款本息金額相等，故有本金償付金額逐月遞增及利息償付金額逐月遞減現象。

如果使用 本金平均攤還法(即本金定額攤還法)

- 每月還款金額：

第 1 個月付: 31,111 元

第 20 個月付: 30,495 元

第 100 個月付: 27,902 元

第 340 個月付: 20,125 元

第 360 個月付: 19,477 元

- 購房總計：共需 1,210 萬元

A.計算較本息平均攤還法簡易。

B.每月攤還之本金金額固定，但每月償付之利息金額則逐月遞減。

以上提供簡易的試算，目前政府實施青年安心成家購屋優惠貸款使用多階段利率，試算時只要依照自己申請的方案填入（見下表），即可帶出每月貸款支出額度。

計息方式		第1年	第2年	第3年起
機動利率	一段式	1.43%		
	二段式	1.19%		1.49%
混合式固定利率	109.3.25前撥貸 (105.7.6基準利率1.095%)	固定利率 1.62%	固定利率 1.72%	機動利率 1.49%
	109.3.25起撥貸 (基準利率0.845%)	1.37%	1.47%	

▲財政部青年安心成家購屋優惠貸款利率計算方式(圖片來源：財政部)

圖片來源／財政部

目前使用青年安心成家購屋貸款，年利率已降至 2 % 以下，除了官股銀行，民間銀行也有不同的青貸商品，可以多方參考，尋找自己適合的方案。

03 | 額外費用

買房自備款最常被提起頭期款，但買房預算常忘記也忘記納入這些額外費用，導致過戶後，還要尷尬的和爸媽親友借款支付，常見額外費用如下，同樣以小劉的 1,000 萬房子為例：

契稅規費		裝潢費用	
契稅 6 % (依房屋殘值)		裝潢費	50萬
印花稅 0.1%	1萬	家具費	30萬
仲介費 2 %	20萬	冷氣家電換裝費	3萬
地政士代辦費(含規費)	5萬		
履約保證專戶手續費 6 ‰	6千		
總計費用		105萬	

▲契稅規費和裝潢費用是買房不易察覺的隱藏費用（樂屋網製表）

製表／樂屋網

1. 契稅

根據《契稅條例》，只要有不動產移轉就要課稅（包括買賣、贈與、佔有、典權、交換、分割），目前稅率的計算方式是【應繳契稅＝核定契價（房屋造價殘值）* 稅率】，「買賣」不動產稅率為 6 %。

2. 印花稅

此為憑證稅，繳給地方稅捐單位，只要使用契約憑證都須繳納，計算方式是【印花稅＝（建物契價 + 公告土地現值總額）× 0.1%】。

3. 仲介費

若是經由仲介購買中古屋就有仲介費，依據不動產經紀業管理條例，經營仲介業務者收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金 6%。6%是上限，但市面上房仲大多只會收取 1~2%。計算方式是【仲介費＝房屋成交價金 * 6%】。

4. 地政士代辦費（含規費）

即代書協助費用，包括房屋的簽約、過戶、抵押設定、實價登錄或潤筆費；另外代書也會協助繳納地政規費：買賣登記規費、申請貸款設定費、書狀費，計算方式如下：

•買賣登記規費

計算公式【（房屋評定現值 + 土地公告現值）* 0.1%】

- 申請貸款設定登記規費

計算公式：【貸款金額 * 1.2 * 0.1%】

- 書狀費（每張 80 元）

5.履約保證專戶手續費

使用履約保證可以保障買賣雙方，市面上服務費大多收取房屋成交金額的萬分之六，計算方式是【履約保證專戶手續費 = 房屋成交金額 * 6 ‰】。

6.裝潢費

依照房屋的新舊程度有不同的花費，新成屋裝潢費通常較中古屋低，若購買中古屋的屋齡較高，重新裝修可能會需要水電管線汰換、泥作、油漆和木工裝潢等費用，價格依屋況和實際狀況而異。

7.家具費

有些新成屋建商會贈送家具，但一般房屋不會附上家具，沙發、床墊或桌椅都需購買，購買的數量和價格也因人而異。

8.冷氣家電換裝費

包括冷氣、電視或洗衣機等家用電器設備，與家具相同，也是依照個人選擇有不同價格，建議預留一筆預算進行購買。

買房是人生大事，一般人準備頭期款通常就要花上 5-10 年，但買房不會只需要準備頭期款，未來是否有還款能力，以及額外費用都要規劃進去。開始有買房計畫後，建議花 2~3 個月先了解自己需求，並評估自己每月能夠還款的金額，再花費約半年至一年密集看房，找出自己能接受的地區和屋型，如此深思熟慮，才能讓自己買房計畫更省力。