

# 第一次買房怎麼挑？新手必知預售屋、新成屋、中古屋注意事項！

2021-06-09 14:21:58 文 樂屋網 / 覽山不用早 提供



買房是大事，但對於剛接觸不動產的人，總是搞不清楚中古屋、新成

屋和預售屋的差別。圖 / 樂屋網 提供

買房是大事，但對於剛接觸不動產的人，總是搞不清楚中古屋、新成屋和預售屋的差別，除了價格、房屋新舊的差異，還有很多細節是你不知道的，樂屋網整理了這 3 種房屋的眉角，幫助你更快評估買房需求：

## 01 | 買預售屋注意事項 適合如果預算有限 且自備款不充裕

什麼是預售屋？

指的是尚未完成建造的房屋產品，建商先取得建築執照才可販售建案，從動工到完工要 2 ~ 3 年，在銷售現場只能從「樣品屋」想像完工的樣子，房屋總價通常比新成屋便宜，屋齡比中古屋低，等於用低於新成屋的行情買到新房子。

預售屋付款方式

就像是訂契約購買未來的房子，因此付款方式採階段式付款，只要少量的自備款就能購屋。付款方式見下表：

預售屋的階段付款表 以1,000萬為例

項目		訂金	簽約	開工	工程期款	貸款	交屋款	總金額
	單位							
比例	%	2%	5%	5%	8%	75%	5%	100%
金額	萬	20	50	50	80	750	50	1,000

預售屋階段付款表。圖 / 樂屋網 提供

預售屋的付款方式大致切分成：訂金、簽約金、開工款、工程期款、貸款及最後的交屋款，其中工程期款按月繳納，分期付款能避開一次要準備大量現金自備款的壓力，但只要一期沒繳就違約，嚴重會淪為法拍，有利也有弊。

### ●買預售屋注意事項

• 建商信譽：與新成屋狀況差不多，不過新成屋建商通常資金充裕能負擔營建、購地成本，預售屋建商則需要仰賴買家預付訂金進行工程，最好選擇信譽口碑優良的建商才有保障。

- 接待中心與基地位置：確保建案基地與廣告內容、接待中心位置相符，避免完工後地點不如預期，山坡地或土壤液化的地區也要避開。
- 履約保證不等同保證交屋：不論是價金返還、不動產開發信託或價金信託哪種形式，履約保證只是將屋款交由第三方(如銀行)保管，過往也有建商收取訂金後轉售建造權利後落跑的情況發生。
- 樣品屋不等實際屋況：預售屋案場會提供樣品屋做參考，但採光、格局、高度可能與實際完工後有所落差，即便施工中能提供客變，也未必能照自己的需求調整。
- 使用建材：注意合約上使用何種建材，某些建商會以「或同等級品牌建材」替代。驗收時，現場只會有牆壁粉刷、地板、廚房浴室設備，簽約前最好確認建材或廚房浴室設備為何，是否有紀錄在合約當中。

## 02 | 買新成屋注意事項

適合如果預算夠 想直接住不想裝修

什麼是新成屋？

指的是已經完工並取得使用執照的房屋產品，不同於預售屋只能從樣品屋想像完工的樣子，可直接入住。

新成屋的付款方式

新成屋不像預售屋工程款可分期支付，付款流程如下表：

新成屋的付款流程以1,000萬為例

項目		訂金	簽約	用印	完稅	貸款	交屋款	支付尾款
	單位							
比例	%	1%	8%	10%	10%	70%	1%	100%
金額	萬	10	80	100	100	700	10	1,000

新成屋付款流程。圖 / 樂屋網 提供

新成屋價格往往較預售屋、中古屋來的高，因此要購買時需要準備較多現金，建議自備款抓房屋總價三成，剩餘七成交由銀行貸款支付，才能估算出後續每月的還款金額，檢視是否有能力負擔。

### ●買新成屋注意事項

- 建商信譽：這當中包含了建商、營造公司的施工品質與信用，有品牌的建商不見得沒事，但名聲不好的建商大都不好。
- 避開實品屋與廣告戶：建商會選擇較不易賣出案型進行裝潢、附上家電，包裝後再提高售價賣出，表面上賺了裝潢，實際上賠了總價。
- 平面圖：廣告 DM 上會提供房屋平面圖檢視屋內格局，但也有平面圖上沒有記載的內容，如：配電箱、電路、插座、門口機位置，甚至從圖上你也看不到橫梁，最好到現場看仔細。
- 大樑壓頂：在建築工法上，低樓層梁柱較粗，高樓層梁柱較細，如果在意梁柱，不想多花裝潢費修飾，可以多想想。

- 交屋驗收：驗收房屋除了檢視屋況是否有瑕疵，也要檢視基本設備是不是和契約上註明的品項符合。

### 03 | 買中古屋注意事項

如果預算有限想住市中心

什麼是中古屋？

即「成屋」，指的是經過一次以上轉手買賣，或興建完工後領取使用執照超過三年以上的房屋產品。

相關延伸：會有房仲特別將完工領取執照超過三年，但沒有人居住使用的成屋稱作「新古屋」，作為銷售賣點。

中古屋的付款方式：與新成屋相同。

#### ●買中古屋注意事項

- 買前看屋：老屋不像新屋問題少，切記晴天、雨天、晚上都實際來看一下，可以看出房屋內外結構問題，房屋周邊也順便看看，可了解週邊生活機能狀況，評估是否符合需求。
- 水管電路重拉：20年以上老屋管線老舊，可能衍生漏水或電壓不足的問題，最好請水電技師重新拉線，這部分會有延伸費用的問題，如果修繕金額加上房屋總價太高，或許該另外考慮。
- 專用迴路：廚房通常是家中用電頻率最高的區域，若同時使用烤箱、電鍋高壓電器，瞬間高壓可能就會造成跳電，重拉電路時可以請技師設定廚房專用迴路。
- 結構格局：檢視房屋結構是否安全，若重新裝潢有破壞牆體結構的部分，應審慎評估是否影響房屋結構安全。
- 車位：若買的是屋齡較早的公寓或華廈，可能沒有車位，需要額外負擔停車費用。如果是電梯大樓，購買前也先確認產權是否包含車位。

### 預售屋、新成屋、中古屋比一比

#### 結論

不同的房屋類型也因為地區、位置、生活機能有價格上的差異，不見得每個人都會買新成屋，也有不少人刻意選擇中古公寓重新裝潢，為的是交通生活機能完備，房子還有增值空間。不管你的需求為何，建議看房前，除了預算也一併參考以上的眉角，讓你評估出心中的好房類型。