

預售屋、新成屋、中古屋大比較 首購族必學 4 大關鍵!

2021/04/15 房產網 樂屋網



圖片來源：蝦姐提供

對沒有買房經驗的首購族而言，買房第一步，就是先釐清自己需求的房屋類型。市面上的住宅，若屋齡由新到舊，大至可分預售屋、新成屋、新古屋、中古屋等 4 大類別，這 4 大類別有何差異，優缺又該如何比較，讓樂屋網細細說給你聽！

01 | 預售屋 自備款有限 也能客製化打造理想住家

建商規劃推出一個「新建案」，依《公寓大廈管理條例》第 58 條規定，當建商取得建築執照，無論該建案是否已動工，新建案就可以開始銷售了！這樣的房屋類型，就叫做「預售屋」。

一如字面所述，預售屋是一種「預先銷售」的概念，因為房子還沒蓋好，很多東西無法眼見為憑，此時，負責銷售房屋的建商或代銷公司，通常會開闢一處接待中心進行宣傳銷售，除了提供客戶未來的格局圖，秀出建築模型與建材資料，也可能在接待中心內搭建起「樣品屋」，讓看屋的民眾感受一下未來屋內的樣貌。

★優點：預算低、可客變

預售屋最大的優點，就是低自備款。一般購買中古屋，通常是自備款 2-3 成，貸款 7-8 成，但預售屋還在興建階段，2 成的頭期款不用一次付清，而是分 3 階段付款，分別是第一階段的訂金、簽約金、開工款；第二階段依照不同工程進度而繳納的工程款，以及交屋時的交屋尾款 5%，換言之，自備款繳付的時間拉長，對於自備款有限的族群，就有一定程度的吸引力。

其次，因為是第一手新屋，除了屋況佳外，多數建商還能讓買方進行客戶變更（客變），調整格局、更換建材，重新設計水電迴路配置等，給予買方更多調整空間。

➤ 注意事項：實際屋況與買方預期不同

光憑幾張圖，一些資料，就要決定出手動輒千萬元的不動產，這是消費者購買預售屋最大的風險，此時，謹慎檢視契約內容就顯得格外重要。

即便參觀了樣品屋，實際成屋的採光、格局、挑高，都可能跟買方預期有所落差；另外，業者允諾提供的建材配備，最後也可能因故改「用同等級品牌建材」替代，儘管「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」已對此有限制，但為避免爭議，建商允諾的規劃，最好還是白紙黑字註明於合約中。

預售屋的建商，通常會仰賴買方支付的訂金，來支應前期興建成本，萬一有周轉不靈，房子蓋到一半，建商落跑的事件仍偶有所聞。預售屋中的履約保證專戶，只是將屋款信託給第三方保管，並非保證交屋，因此，挑選信譽口碑優良的建商，對買方才能更有保障。

02 | 新成屋 即刻入住免等待 眼見為憑最安心

新成屋指的是新建案已興建完成，建商已經在申請使用執照，甚至已經拿到使用執照了，此時銷售方可以帶買方參觀空屋、公設等內外環境，有時還會將社區其中一戶裝潢成「實品屋」，示意未來屋內的居家配置規劃。

★優點：眼見為憑

為了避開預售屋的不確定性，全新落成的「新成屋」，就成了想買新屋又怕風險的折衷選項。新成屋的最大優點就是「眼見為憑」，且縮短興建房屋的等待期，可立即入住。

➤注意事項：餘屋抗性多 選擇有限

因為已經是成屋，所以沒有預售階段低頭期款的優勢，也無法進行客變，還有後續公設點交、物業管理等問題需開始處理。且因為剛落成，住戶陸續搬遷進社區，有可能會有不少鄰居同時進行裝潢施工的噪音問題。

再者，不少新建案都是從預售階段開始銷售，如果一路賣到了成屋階段，有可能都是因為有些抗性而較難銷售的餘屋，例如位於車道上方，或有中繼水箱機房旁的戶別，選擇相對有限，有時反而會一時被良好屋況吸引，忽略了可能的風險。

03 | 新古屋 買新屋不用新屋價 號稱 CP 值最高

新古屋通常指屋齡 3-10 年的新屋，雖非全新落成，但沒有人住過的一手屋。新古屋的出現，通常是投資客購入後，房價上漲後，期望轉手賣出賺取價差的房子，或是原本的新建案滯銷，導致建商仍有餘屋還沒銷售出去；因著房屋來源的不同，銷售方從建商、代銷，屋主或房仲業者都有可能。

★優點：行情低於新屋

新古屋除了有跟新成屋一樣「眼見為憑」，可立刻入住的優點外，因為並非全新落成，行情也有機會比周遭的新成屋再低一點；此外，通常新古屋的社區已經成立管委會，運作了一段時間，更能看出社區管理的狀況，例如公設維護情形，周邊鄰居素質等。

► 注意事項：切勿因新屋而忽略屋況

如前所述，新古屋如果是建商餘屋，可能是有些銷售抗性的戶別，導致銷售不易；如果是投資客要轉手，因為投資客要賺的是價差，對於屋況跟房屋的維護可能不太上心，即便是沒有人住過的空屋，也可能在交屋 2、3 年以後開始出現漏水問題，或是設備需要更新，這些都是必須特別留意的地方。

04 | 中古屋 千金難求好地段 最多買方的選擇

已經有前一手屋主住過，因故轉售，流入二手市場上的房子，就是中古屋，也是現行最主要買賣的房屋類型，對於不想承受預售屋的風險，自備款也足夠的買方，中古屋其實還是最實惠的選擇，也是目前購屋族群的主流。

★優點：低公設比、地段佳

中古屋通常位於地段較佳的市中心，周遭機能完備，且因屋齡較高，價格相對新屋低廉；此外，由於 2005 年《建築技術規則》修正的 8 樓以上雙逃生梯規範，若選擇在此之前完工的中古屋，公設比也會大幅降低。

由於中古屋的量體大，選擇性也多，買方可以一次上網過濾、篩選出合適的房子，再預約看屋；樂屋網的獨家優勢，就是囊括了信義房屋、永慶集團、住商不動產、中信房屋等各大房仲品牌的房源，且提供議價率、比較表等多樣化的功能，讓買方可「一站搞定」。

► 注意事項：車位不足是硬傷

中古屋可以說是「最誠實的房子」，優缺點都是顯而易見的。最多人擔憂的屋況問題，建議可挑選晴天、雨天，白天或晚上不同時段跟狀況來看屋，確認通風、採光、噪音以及是否有漏水問題。

另外，中古屋管線老舊，可能會出現電壓不足的問題，因此多半會建議管線重拉，甚至重新設計迴路，以符合買方的需求；屋齡較舊的住宅，也要注意檢視房屋結構是否安全，外牆是否需拉皮、內牆是否有龜裂等，最好經過結構技師檢驗，才能放心。

許多早期興建的公寓或華廈沒有規劃停車位，再加上市中心地狹人稠，對於開車族而言，車位很容易變成棘手問題，不過不少社區的獎勵停車位可以出租或出售給社區以外的買方，部分學校也有開放車位出租，或是社區周遭有可能有月租型停車場，可多方詢問賣方或房仲業者，也有機會解決停車問題。

即便是相同的房屋類型，也會因地段、位置等等變因，而有各種條件上的差異，首購族第一步，先釐清不同的房子類別，下一步就可好好盤點需求與資源，只要做足準備，一定能挑選出最適合自己的理想家。