

升息、打炒房 成屋信託大衰退

[#升息](#)[#打炒房](#)[#成屋信託](#)[#平均地權條例](#)[#房市](#)more

工商時報記者魏喬怡 / 台北報導

升息、平均地權條例上路，衝擊房市交易，據信託公會統計，前三季成屋相關的不動產買賣價金信託餘額降至 542 億元、年減 42%，預售屋相關的預售屋價金信託、不動產開發信託餘額分別為 816 億元、1.39 兆元，合計 1.48 兆元，年成長 14.33%，但低於去年同期增幅 15.63%，尤其預售屋價金信託增幅從 35% 掉到 5%。

平均地權條例 7 月 1 日上路，其中限制換約轉售效應已浮現，就新規來看，預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰 50 萬至 300 萬元。

升息、平均地權條例上路，衝擊房市交易，據信託公會統計，前三季成屋相關的不動產買賣價金信託餘額降至 542 億元、年減 42%。

信託公會指出，「不動產買賣價金信託」餘額已連續三年下降，去年第三季的 933.27 億元，較前年同期的 1,099.61 億元減 15%，今年較去年同期年減更達 42%，經詢問三家變化較大的銀行表示，主要是大客戶解約，目前尚未再承作新案或近來無太多新接案。

代表買方繳預付款的預售屋價金信託今年增幅明顯下降主要是稅負、景氣對房市的影響所致。9 月底餘額 816.48 億元、年增率僅 5.3%，與去年同期年增率 35.65%，大幅下滑 30.35 個百分點。

信託公會秘書長呂蕙容指出，成屋交易過程中通常會有簽約、用印、完稅、過戶、交屋等五個流程，最快可於一個月內可以辦理完成所有程序，但過往也曾經發生，買方繳了自備款項後賣方卻遲遲不過戶，或買方僅先支付 2 成房屋總價的頭期款，就透過自己找的代書申請稅單、繳稅及過戶，並且在設定高額貸款後就消聲匿跡，害得賣方損失慘重的案例時有所聞；藉由不動產買賣價金信託機制，可降低這些買賣屋風險。

預售屋分部分，呂蕙容提醒，購買預售屋除要慎選信譽良好的建商，還要不定時上受託銀行網頁查看自己所繳價金，是否與

建商交付信託的明細相符，如有不符趕快通知受託銀行查明，
以確保權益。