

預售先看建照 對保確認貸款

2014 年 12 月 27 日

首購。一次上手

選後民眾購屋意願回溫！最新調查在 2 年內有意購屋者達 46.6%，其中 56.4%是首購族，首購族的你，知道要怎麼買房子嗎？

採訪 鄭婷方

【鄭婷方 台北報導】預售屋不外乎是建商自建自售，或是交由代銷廣告公司銷售，每個建案會有固定的付款進度與比例，貸款成數通常是 6~8 成不等。專家指出，預售屋建案須取得建照才可開始銷售，民眾在購買前應先要求檢視建照。

選定喜歡的房屋，比較周邊個案行情與實價登錄價格後，部分民眾會先填房屋預約單，支付 1~2 萬元不等的小定，保留優先購買該房屋的權利，再與建商或代銷補足大定和簽約。永慶房屋代銷處處長何彥煒表示，簽約時，民眾依可貸款成數 7~8 成，支付 12~15%不等的定簽開(訂金、簽約、開工)，此外，預售屋開賣時，就會開好履約保證的帳戶，民眾支付的款項都會匯入。

代銷只負責到簽約

付完定簽開後，還有工程款、貸款、交屋款 5%，何彥煒指出，工程款付款比例計算方式，假設民眾可貸 7 成，定簽開付 12%，交屋款 5%，工程期則 13%，但每個個案會自訂工程進度階段付款，「代銷只負責到簽約。」何彥煒指出，簽約後的付款與接洽窗口皆為建商，後續購屋流程建商會另找代書辦理。

為了確保民眾可貸款成數，台灣房屋特約地政士余春慈指出，一般會先與銀行對保核對，待建商取得使照後辦理建物第 1 次登記，稱為總登，拿到權狀後，再進行用印、完稅、過戶、交屋款的程序。其實以往購屋大多是用印完稅後對保，但現在會先辦對保，以降低民眾貸款不過的風險。

【預售買房 SOP】

步驟 說明

看屋

民眾檢視樣品屋、平面圖、家配圖、房屋模型等

比較周邊個案與實價登錄行情

訂金簽約

民眾可先簽訂房屋預約單，保留優先購買權

預售屋支付定簽開(訂金、簽約、開工)款項，訂金包含小定與大定，定簽開佔房屋總價 12~15%

注意有無履約保證制度

工程款

依照工程進度，分期給付款項

對保

貸款購屋，為確保民眾可貸款金額與成數，建商配合的代書會先與銀行對保

用印完稅

買方準備身分證與印章辦理用印

建商準備土地權狀、房屋權狀、印鑑證明、印鑑等

代書用印於房屋買賣契約並報稅，建商支付土地增值稅，買方支付契稅、印花稅、代書費與其他地政規費

用印與完稅處理時間須 1~1.5 個月

驗屋交屋

依照建商當初給的廣告 DM、平面圖、家配圖、建照藍圖與竣工圖，比對屋況

資料來源：《蘋果》採訪整理

【成屋斡旋要約 反悔皆須賠償】

【鄭婷方 台北報導】相對於預售屋的買賣流程較固定，成屋的買賣流程彈性許多，一般來說，民眾購買成屋下訂後，流程依序為簽約、用印、完稅、對保、交屋。專家指出，透過房仲議價時，分為斡旋金和要約書 2 種方式，賣方偏好買方下斡旋金，但若違約，要約書罰則是賠償房屋總價 2~3%不等的違約金，同樣有保障。

價格協商、付訂、簽約、用印、完稅、交屋等，是購買成屋的步驟，住商不動產景美景興加盟店店長陳胤豪表示，以一般貸款 7 成為例，通常簽約、用印、完稅會各付 10%款項，但首購或貸款條件較佳的民眾，可貸 8 成，則簽約到用印付 10%，完稅付 10%。透過房仲買賣房屋，在價格協商時，買方可下斡旋金或寫要約書表達購屋意願。

「下斡旋金是台灣人的習慣，屋主較可直接感受買方的誠意。」住商不

動產法務主任陳威宇表示，斡旋金的金額大多數萬元不等，少見超過 10 萬元以上的數字，除非房屋總價非常高，要約書業界較少用，雖免付斡旋金，但也有罰則，若違約須賠償房屋總價 2~3% 不等的違約金，賠償金不見得比斡旋金低，高總價物件風險甚至更高。

成屋同樣有履約保證制度，台灣房屋特約地政士余春慈表示，一般會在簽約時，由代書幫忙申請履保，費用為房屋總價的 0.0006%，買賣雙方各出一半，再來才用印與完稅，有別於預售屋，成屋的賣方是屋主，報土地增值稅時，分為一般稅率或自用稅率，再加上買方的契稅，過程需耗費 1~1.5 個月，期間會同時確認貸款成數。

成屋有履約保證

余春慈提到，為避免屋主因信用問題導致無法過戶，履保可保障買方的購屋價金，而關於代書費，正常買賣房屋過程包含 1 張土地權狀、1 張建物權狀、報稅、實價登錄，整套約 1.4 萬元，買賣雙方協議付款比例，履保費用是另繳給履保公司，而買方須另支付給代書貸款設定費約 4000 元，代書會到地政事務所設定抵押權，最後進行交屋。

【專家意見】自備逾 2 成卡穩 成屋別忘裝潢費

為了避免貸款成數不足的窘境，建議購買預售屋的民眾自備款至少須準備 2 成，而購買新成屋的民眾，除了 2 成自備款外，建議再預留 1~2 成的裝潢費用與支付補足貸款不足的差額。

【民眾意見】買成屋可看屋況 預售變數比較多

有購屋計劃，平常會去看房子，了解買房相關手續，但偏好買成屋，因為可以立即看到屋況，相對之下，覺得預售屋的不確定因素比較多。