

專題報導 買預售屋的優缺點

2016年01月06日

在北部行之有年的預售屋銷售模式，近年隨著建商大舉南下蓋房，將這股預售風潮吹進南台灣的房地產市場，但每個購屋者手上握有的資金、對房子的需求和動機都不同，究竟要買預售屋或是新成屋？其優缺點又在哪裡？值得您購屋前審慎考量。文/陳英寰 美編/王文伶



預售屋有其優缺點，購入前應審慎考量自身條件與需求。

優點 1. 資金不需一次性支付

在台灣，見怪不怪的預售手法，其實是國際上少見的銷售模式，對於動輒百萬以上的買房大事件，必須思考繳款壓力、房子未來的增值性、社區環境等。

代銷業者指出，預售主要有兩個好處，第一個就是付款彈性，第二是依客戶需求量身打造格局，也就是俗稱的客變；一般來說，購屋者到預售中心確認下訂後，需要陸續付大約 15% 的訂金、簽約金、開工款，接著在交屋前依照工期分階段付自備款，以現在的貸款成數 7 至 7 成半來看，2 年多的時間，用 2 至 2 成半的方式付款，可以邊存錢邊繳房貸，不需要一次拿出大筆錢，付款方式相對彈性。

優點 2.可量身打造格局

預售屋的另一項優點不只可以先選戶別，還能有「客變」服務。「客變」一般指的是預售屋在建築物尚未施工完成或是還未開工前，利用結構體施工的這段期間內，依照購屋者喜好、需求或是設計師的建議，針對購買房屋內部的隔間牆、水電位置、裝修建材或設備等先行變更，但預購房屋的客戶，必須先向建商申請變更設計或於修改竣工圖報備，當然建商也會對客戶修正做加帳減帳的處理。

新成屋雖然地段和房型都令人滿意，但是某些細節部分，想做微調卻是一項大工程，因為不只要敲敲打打，且住戶或設計公司不見得清楚建物管線和結構的安全度，加上全面更改整修是筆大費用，所以只要管道間、廁所和廚房不去碰它，在不影響結構、安全、其他管道間和樓下的使用權益下，建商基本上都可以配合。

另外，建商給的標準配備，像是廚具、衛浴設備等品牌，如果購屋者不喜歡，可以提前要求更換同級產品，或換掉某部分的品牌，能做客製化要求，價格多退少補，不僅選擇多且彈性大。



預售屋時期無法得知鄰居是誰，未來勢必得承受住惡鄰居的風險。

缺點 1.夢想藍圖恐與實際有落差

當然，預售因為賣的是未來屋，沒有實物實景，完工後，可能和當初預售前端介紹的狀況不同，甚至出現棟距落差，或是因樓層不同出現風水上疑慮、福地、嫌惡設施等，存有某種程度的風險。

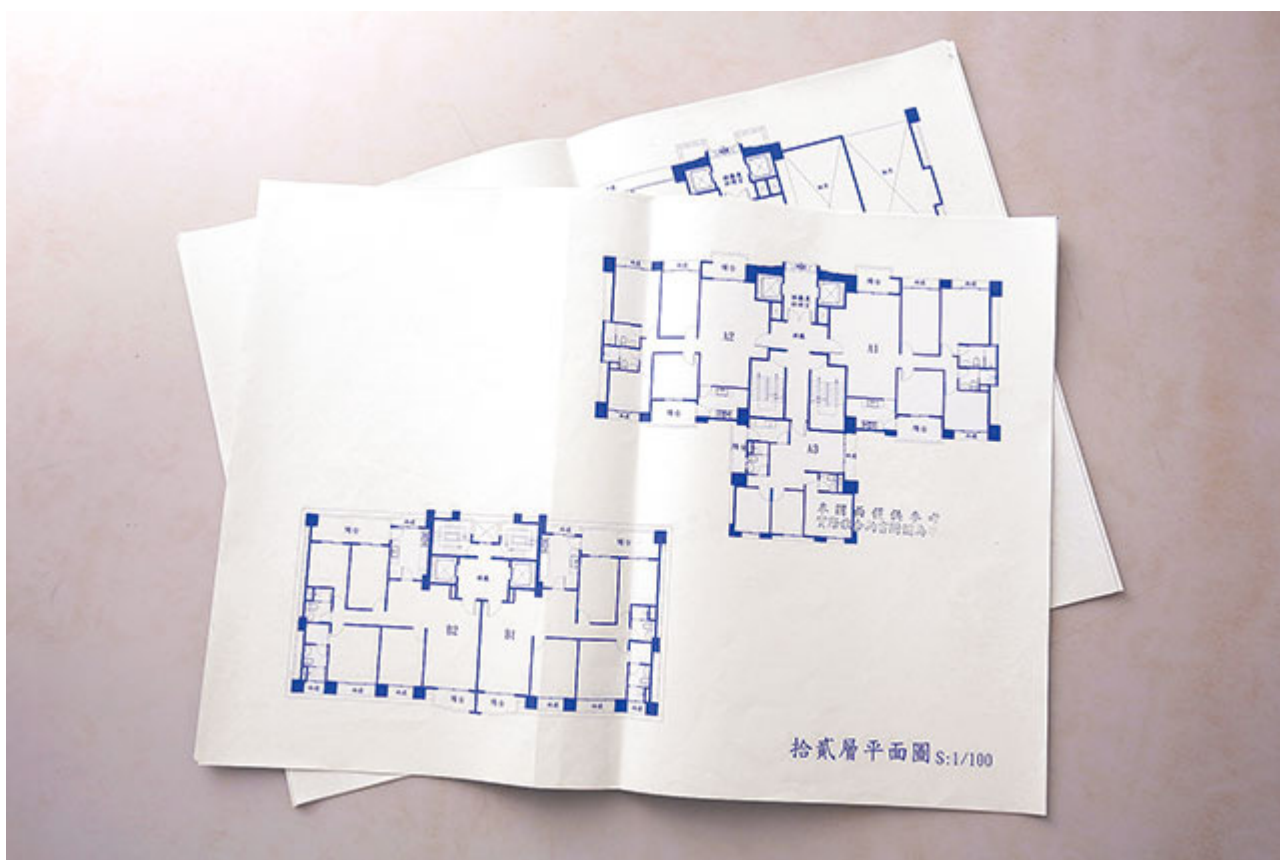
專家提醒，不要過於相信樣品屋，某些較無信譽的業者，在規劃樣品屋時，沒有按照原尺寸做，使交屋後讓消費者認為坪數大縮水而鬧出糾紛，建議在看屋時，必須請銷售人員提供該戶原尺寸標示的平面圖，並詢問樣品屋的高度、寬度、深度是否都是 1 比 1 呈現，讓客人了解樣品屋的尺寸後，才不會當初看很大，交屋後卻騙很大。



建商給的標準配備，像是廚具、衛浴設備等品牌都可要求更換同級產品或補差價升級。



成屋格局都已定型，若需更動要考量管線及結構問題，不如預售屋來得彈性。

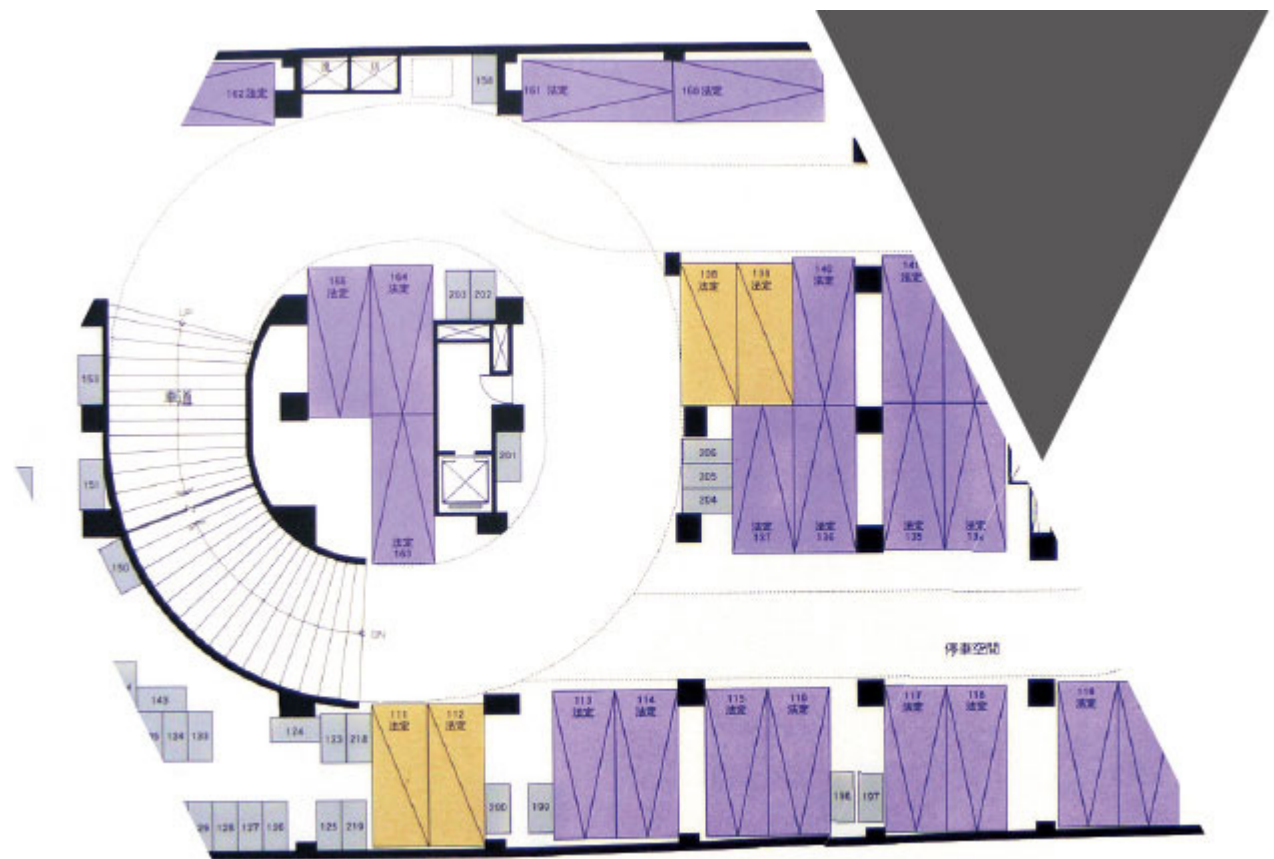


一般購屋者並非專業人員，僅憑藍圖想像容易與實際產生落差。

缺點 2. 價格較區域行情高 難測鄰居好壞

在價格方面，因為建商售屋牌價多半是開未來行情，造就價位比同地段的新成屋和中古屋高，民眾購屋前必須審慎看自己口袋的深度。古代孟母三遷、千金難買好鄰居，但在預售屋時期無法得知鄰居是誰，未來勢必得承受住惡鄰居的風險。

買預售屋的購屋者劉先生表示，當初衡量口袋資金後，選擇付款壓力小的預售屋，不過要注意預售時所看到的裝潢都是最完美的，點交房屋時，也不知建商有沒有偷工減料，通常過保固期後才會發現有問題，還有新社區的管委規定，都是入住後才知道的，再來比較多遇到是貸款問題，往往買新屋的人只算每月繳多少貸款，沒注意到管理費和清潔費問題；其次，買車位也有差，舉例劉先生車位買 100 萬元，但是在車位擺放私人物品或機車可能要加收月費，對首次購屋的人來說，額外費用增加很多。



停車位通常也是易發生爭議的項目。

買預售屋該注意事項

- 找建築師或室內設計師前往洽談，比對建築藍圖
- 簽約前務必詳讀契約內容，隨時關心工程進度

- 保留所有廣告、行銷文件，最好洽談時錄音存證
 - 交屋時發現瑕疵先詳實記錄、拍照存證，以便日後向建商爭取賠償
- 資料來源：蘋果資料室