

第一次買房就上手 首購買屋必備守則

2017年09月12日

第一次買房如何上手？首購族的買屋必備守則：「買屋眉角多，看屋經驗愈豐富愈好、事前勤做功課、學會殺價技巧。」房市專家談到，首購族應先衡量自己的購屋能力，並且深入了解市場脈絡，平常多逛物件、跟房仲交朋友、調閱房屋謄本、擅用實價登錄網站，至少對市場行情有基本認知。

文/黃敏婷 攝影/翁偉中



買房前應多加衡量未來風險，評估自己後續的還款能力。

專家建議，首購族應從自己「熟悉」的區域看起，如果是夫妻倆就須考慮買在父母家附近，以後可方便就近照顧小孩，或是挑選生活機能好的精華地段，以及交通建設題材進駐的區域，必免買錯房子的可能性，未來脫手轉賣較容易。

建議首購族不要花太多錢在裝潢上，畢竟首購族資金較少，得把每分錢花在刀口上，建議可用系統櫃代替木作，省下大筆荷包，將多餘的資金拿去還房貸或是準備第二房換屋金，為未來做打算。

低首付當心甜蜜毒藥

近期可以看到不少建案，為了吸引首購族目光，各種「加強版」促銷專案紛紛推陳出新，最常見的包括「10萬交屋」、「購屋0自備」、「工程0付款」等花招吸引小資族目光，專家提醒，千萬別被「輕鬆付」沖昏頭，當心建案暗藏甜蜜毒藥。專家表示，消費者買房前得先留意是否暗藏廣告陷阱，「現在付的好輕鬆、交屋後

反而苦哈哈！」還是得多加衡量未來風險，評估自己後續的還款能力，還須留意相關雜支、花費，避免買房子的夢想一夕間變成夢靨。



首購族平常多逛物件、跟房仲交朋友、擅用實價登錄網站，對市場行情應有基本認知。

低自備不等於便宜

「自備款不足」是民眾買房面臨的最大問題，因此不少建商便推出免頭款，甚至是自備超低成數就可以買房，但須留意低自備只是降低購屋門檻，「房屋總價」才是評估自身是否有買房負擔的關鍵，購屋客應與周邊非低自備個案做比較，注意總價是否合理，才不會因輕鬆付款反而買貴變冤大頭，得不償失。



購屋客須留意相關雜支、花費，避免買房子的夢想變成夢靨。

建商貸後續壓力重

坊間一般預售屋的付款流程，分為「訂金」、「簽約金」、「開工款」、「工程期」、「交屋」等階段，依目前市場慣例，一般購屋自備款多為房屋總價的 2 成、貸款 8 成。

有不少建商為了拚成交，標榜自備 7% 交屋，剩餘 13% 自備款由建商提供 3 年無息分期貸款（市場稱為「公司貸」），還有建商更殺推出 12% 自備款之外，另外 13% 建商提供長達 10 年、0 利率的無息貸款，雖然現階段付款輕鬆，但卻忽略後續延伸出暴增的月繳房貸，入住後須在年限內逐月將剩餘自備款還清給建商外，還得同時繳交銀行房貸，可說兩種貸款同時併行，還款壓力會非常重，易落入斷頭或法拍危機。

現階段不少建商採公司貸給買方，大部分是無息貸款，少部分則收取利息，消費者在簽訂合約前，因看清楚貸款利率及計息方式，若有不公平條約應多加留意，避免變成冤大頭。



「房屋總價」才是評估自身是否有買房負擔的關鍵。