

## 準備 3 成自備款

所謂「自備款」就是買屋簽約當下，須準備好的款項。雖然許多房子只需要2-3成以內的頭期款，但由於自備款還包含裝潢費用、仲介費、其他稅費等，所以購屋時最好準備3成的自備款較為寬裕。自備款的款項包含：

### ◆頭期款



簽約加訂金約準備1成頭期款，支付後續的開工與各期工程款(共約2-3成)



約準備2-3成左右頭期款。



約準備2成左右頭期款。



### ◆裝潢費用



15年屋齡以上的中古屋，要預留防水防漏、壁癌處理及水電管線更換等基礎工程費用。以室內30坪的中古屋而言，管線重整費大約15-30萬元，裝潢費則視改造程度從50-150萬元不等。預售屋或新成屋，建設公司推薦的專屬室內設計師幫忙施工，這種在交屋後的「整批」裝潢費用比較便宜，以室內實際坪數計算單價，每坪約1.5萬至3.5萬元。

### ◆仲介費用

如果你是透過仲介買賣，則需另外負擔房屋總價1-2%的仲介服務費。



### ◆其他稅費

例如：契稅、印花稅、登記規費、過戶登記地政士代辦費、履約保證服務費，一般可先以5-8萬概估。



## 房貸支出不超過總收入的 3 分之 1



## 房屋總價不超過家庭年收入的 5 倍



買屋最重要的是，檢視未來每月的現金支出，是否在可負擔的範圍內，避免繳不出房貸，以家庭月收入的 1/3 繳房貸、1/3 儲蓄以備不時之需、1/3 當日常的生活支出。每月房貸支出不超過家庭總收入的 3 分之 1，讓貸款支出不至於壓垮生活品質。

知道了每月貸款支出的上限，也準備好了 3 成自備款，還有一個原則，就是房屋總價不超過家庭年收入的 5 倍。如果購買的房子總價，超出自己的能力範圍，付房貸將十分吃力，也一定會影響到未來的生活品質，因此事前就要做好詳細的理財規劃，才能輕鬆購屋。



要怎麼確保自己不會買貴  
均價行情查詢

## 實價登錄查詢系統

房子的價格也是由市場的供給和需求所決定，而除了特殊個案之外（例如：指標性豪宅），我們可藉由參考「均價」行情，來評估自己預計購屋的價格是否在合理範圍。另外政府提供實價登錄查詢系統，讓民眾查詢實際成交的價格資訊。而所謂「均價」，指的是「實際成交的每坪平均價格」。

### ◆ 均價的計算方式為：

查詢某一特定區域範圍內，最近期間（通常計算半年到一年）實際成交的物件的每坪單位售價（每坪單位售價 = 「實際成交總價 / 權狀登記建坪」）之平均值。

例如：如阿明要查詢新北市永和區中山路一帶的成交行情，輸入此搜尋條件，成交行情搜尋引擎將會提供符合此一條件的實際成交物件列表，將明顯為特例的物件資訊（例如：店面、一樓、頂樓加蓋等）排除後，計算每一物件的每坪單位售價，並算出每一物件的每坪單位售價平均值，即可得出均價。再針對想議價的房子的個別性（例如：裝潢、位置、屋齡、格局、景觀、交通、建材），從均價略做加減，就可以得出合理行情。

有了這套系統，真的是太方便了！

縣市區域: 新北市 □ 永和區 □ 房地(土地+建物)+車位  搜尋

交易資料

交易狀況	中正路一段xx號	中山路一段91~120號	xx路xx段xx號	xx路xx段xx號	xx路xx段xx號	xx路xx段xx號	xx路xx段xx號	xx路xx段xx號
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>					



## 實價登錄有兩個容易誤導點

### ◆ 預售屋價格登錄

目前法規規定，預售屋買賣，則由代銷業者在與起造人或建築業委託代銷契約屆滿或終止30日內，一次申報。然而，由於代銷業者與起造人或建築業委託代銷契約常常一訂就是2-3年，通常都是成屋蓋好、交屋後才一次申報，導致申報的行情往往是2-3年預售的行情。這也造成實價登錄查詢時，許多「1年以下屋齡的大樓」比其他屋齡大樓的成交行情低的現象。



### ◆ 車位坪數與價格拆分

實價登錄時，許多代售、仲介或買方沒有將車位的坪數和價格沒有從總坪數和總價中拆分出來，導致建物每坪單價算出來太低。舉例：權狀登記30坪，成交1200萬，乍看之下每坪40萬，可是30坪裡包含車位10坪，車位價格200萬，建物每坪開價變成  $(1200 - 200) / (30 - 10) = 50$  萬/坪。查詢時必須點開每筆資料的「交易明細」檢查一下。

如果沒有將車位的坪數和價格從總坪數和總價中拆分出來，就會導致這一類的誤導。

**車位和總坪數價格未拆分**

總價1200萬 ÷ 30坪  
每坪40萬

**車位和總坪數價格拆分**

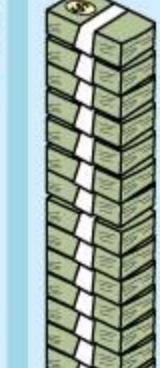
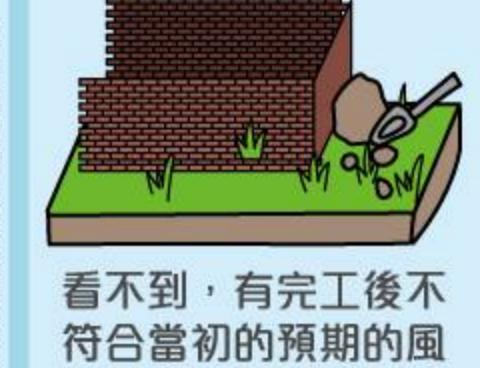
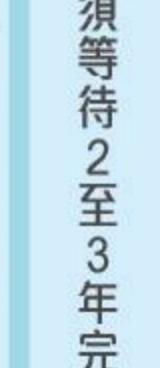
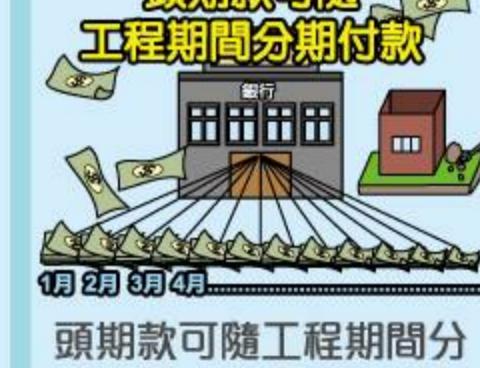
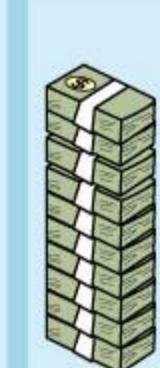
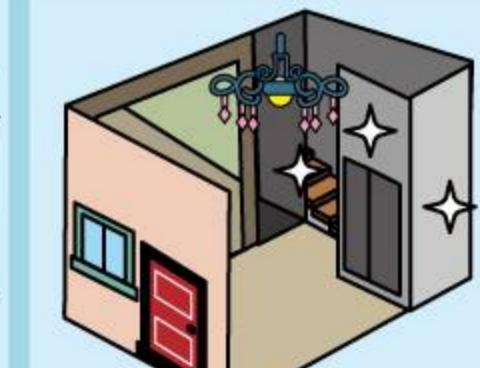
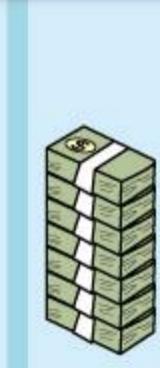
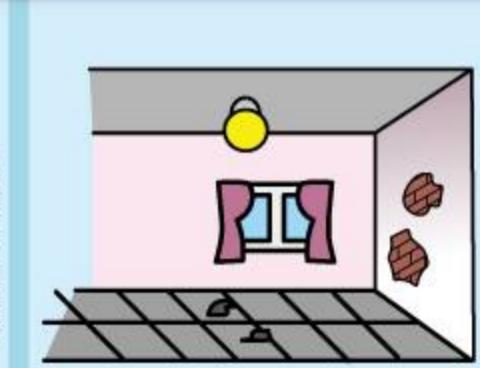
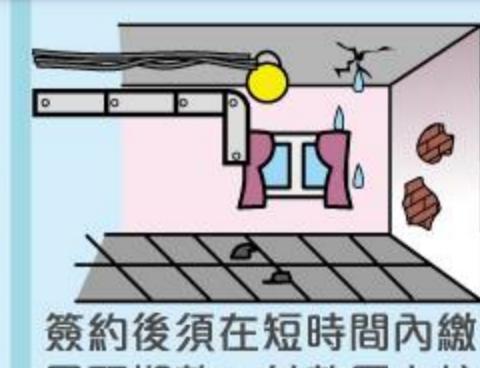
(總價1200萬 - 車位200萬) ÷ (30坪 - 10坪)  
每坪50萬

本圖檔由 **實業阿明** 提供

### 評估買屋需求 part3

預售屋・新成屋・中古屋  
比一比！一看就懂！

本圖檔由 **賣厝阿明**  製供

定義	頭期款	房價	屋況	裝潢費用	入住時機	優點	缺點	適合族群
<b>預售屋</b>  尚未開始建造或是仍在建造中。	 約佔總價的10-15%左右(但隨著工程的進行，必須定期支付工程款及開工款)。	 較高	 看不到，有完工後不符合當初的預期的風險，需謹慎保存合約與其他文宣做為交屋驗屋參考。	 全新交屋，裝潢費用較低，格局可事先變更設計的優勢，若在交屋前即完成變更，可縮短裝潢時間、提前入住，還能省錢。	 須等待2至3年完工交屋	 頭期款可隨工程期間分期付款，還款壓力小。全新產品，可變更格局設計。	 購買及付頭期款時，房子尚未完工，所以可能會發生完工後不符合當初的預期等風險，且必須等到全部完工後才能入住。	 手頭上現金不多，但積極存錢的年輕族群。(藉由工程期間必須定期支付工程款及開工款讓自己有紀律地儲蓄)。
<b>新成屋</b>  剛興建完成且尚未賣出、預售時剩下的餘戶、屋齡兩年且無人居住過。	 約準備2成頭期款。	 中	 較新，建材、格局可眼見為憑。	 裝潢費用較低。	 可立即入住	 新完工、屋況新，現況交屋，可實際看屋與參觀周邊環境，風險較小。單價通常較同期預售屋低。	 景觀、條件佳的戶別可能於預售期間即售出，選擇相對較少。簽約後須短時間內繳足頭期款，付款壓力較大。格局已定，要變更格局花費較大。	 希望馬上入住，希望屋況新、不須多花錢整理屋況者。
<b>中古屋</b>  已興建完成、屋齡五年以上且有人住過。	 約準備2-3成頭期款。	 較低	 較舊。	 依屋況與屋齡而定，通常較新成屋高。	 可立即入住	 選擇性多，房價通常比新成屋低2-4成，公寓或傳統大樓公設比較低；可選擇鄰居、管理狀態。	 簽約後須在短時間內繳足頭期款，付款壓力較大。須留意防水防漏、壁癌及水電管線老舊等問題。	 希望馬上入住，總價預算較低，但自備款資金較充裕者。