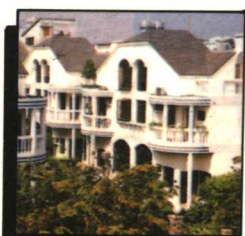


漢宇文化出版

房屋買賣系列 1

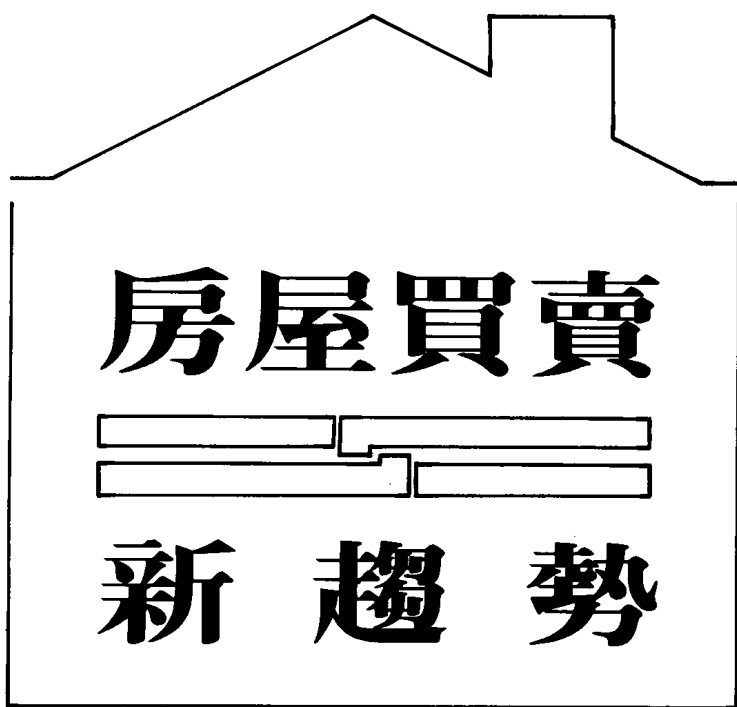


房屋買賣 新趨勢

王定軍／著

隨著時代變遷，財富增加，投資理財盛行，購屋頻率逐年增加，許多人一生面臨了相當多的購屋、售屋的機會。何時買屋？何時賣屋？遂成為人們的話題。

由於現代人購屋、售屋大部份加入了投資觀念，使得買賣房子決策複雜多了，一個決策成功或是錯誤可謂差之毫釐、失之千里，實不能不謹慎。



房屋買賣



新趨勢

房屋買賣新趨勢

作 者／王定軍
出版者／漢宇出版有限公司
發行人／胡明威
策 劃／永大財務企管顧問公司
財務管理／黃偉容
美術編輯／薛至宜
封面設計／薛至宜
校 稿／陳美燕·陳美月

業 務 部／彭文富
地 址／台北市羅斯福路一段 1-2 號
電 話／(02)341-5360
登 記 證／行政院新聞局局版台業第 5329 號
劃撥帳號／1564920-3
戶 名／彭文富

法律顧問／吳茂雄律師
電腦排版／龍虎電腦排版公司
印 刷／永泰印刷有限公司
出版日期／82年 2 月初版

※本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司調換。
版權所有·翻印必究

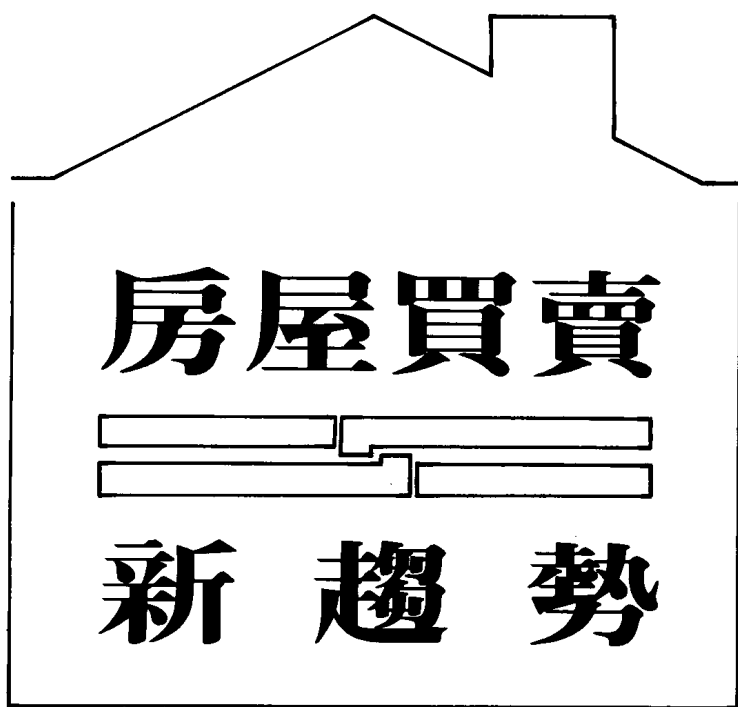
ISBN 957-700-070-3

定價 200元

王定軍

著有房屋買賣新趨勢、法拍房屋入門。

房屋仲介公司，現任職於大陸某地產開發公司經理。
業管理碩士畢。曾任職於行政院、交通部及國內著名
中興大學會統系、政大統計研究所、美國加州大學企



房屋買賣新趨勢

作 者／王定軍
出版者／漢宇出版有限公司
發行人／胡明威
策 劃／永大財務企管顧問公司
財務管理／黃偉容
美術編輯／薛至宜
封面設計／薛至宜
校 稿／陳美燕·陳美月

業 務 部／彭文富
地 址／台北市羅斯福路一段 1-2 號
電 話／(02)341-5360
登 記 證／行政院新聞局局版台業第 5329 號
劃撥帳號／1564920-3
戶 名／彭文富

法律顧問／吳茂雄律師
電腦排版／龍虎電腦排版公司
印 刷／永泰印刷有限公司
出版日期／82年 2 月初版

※本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司調換。
版權所有·翻印必究

ISBN 957-700-070-3

定價 200元

出版者序

由於人口的不斷增加，使得地狹人稠的台灣，房價高漲，地價升值，有房地產者歡喜不已，却令無殼蝸牛們望屋興嘆！然而在中國人的觀念中「有土斯有財」、「落地生根」的思想却根深柢固，故人們無不想盡辦法購置一個窩，方有安全感。本系列叢書的構思，乃在提供讀者各種不同的房地產觀念，舉凡貸款、地點選擇、投資管道等均有涉及，希望藉此對您有所助益，此即出版本叢書的目的。

作者序

七十六年起房地產盛況空前，房價節節高升，無殼蝸牛望屋興嘆！

七十九年房價下跌，投資客紛紛中箭下馬。

八十年低總價房屋獲得自住型青睞，房價回穩。

八十一年不動產仍可望維持行情。

置產保身價，應為國人所共識。

自從民國七十九年起，無殼蝸牛族掀起街頭運動之後，住屋問題明白突顯，而房價也因此被打落下滑。從而，購屋不再是遙不可及的夢想。而購屋者的動機也從以往的自住、投資、搶帽子，擴大到落地生根及「有巢性」的自覺，可說是一大蛻變。

目前的房地市況，如同股價一般，很難判斷其高低點的出現何在？但至少沒有人預測它會狂飆，但也少有人看壞後市。因此，這時候應是購屋的好時機，畢竟房價再往下走的可能性似乎不高。

而無論是為了置產甚或保值，或是提高自身的身價，現今買房子已成為一種愉快的經驗。也是時下年輕的購屋人所津津樂道的話題。讀者若為無殼蝸牛，則不妨在六年國建起步的開始，作一次正確的長期投資，未來前景，應可看好。

而本書旨在提供購屋者必須知道的竅門，實不可不學，如果讀者能融會貫通，則必可在購屋自住保值之餘，有很高的投資報酬率才是！

目 錄

出版者序	3
作者序	5

第一章 | 房屋買賣前的基本認識

第一節 置產是保值的最佳良策	13
第二節 如何面對通貨膨脹	16
第三節 台灣現今的房地走向	21
第四節 有錢就應置產	21
第五節 買房子的時機及優點	23
第六節 房地產投資要能善用財務槓桿原理	25

第二章 | 影響房地產的重要因素

第一節 經濟發展對房地產的影響	31
第二節 政府政策對房地產的影響	33
第三節 貨幣政策	38
第四節 影響房地產的其他非經濟原因	41
第五節 地價與物價的關係	44

第三章 | 謹慎的踏出第一步

第一節	購屋策略很重要	49
第二節	購屋要能抓對時機	52
第三節	如何與屋主談價格	57
第四節	如何掌握看屋的重點	62
第五節	預售屋與中古屋的不同	67
第六節	如何購買預售屋	68
第七節	如何購買中古屋	73
第八節	選購成屋應注意事項	78
第九節	地點的選擇很重要	80
第十節	如何驗收房子	84
第十一節	房屋買賣常用術語	85
第十二節	銷售花招不斷推陳出新	90

第四章 | 談購屋要領

第一節	由都會區發展看房地產投資	97
第二節	再談如何沿著捷運線找發財地	100
第三節	景氣低迷下的購屋策略	106
第四節	如何投資國宅	110
第五節	如何投資套房	112

第五章 | 談房屋的租賃 117

第一節	影響租賃行情的因素	119
-----	-----------	-----

第二節	租金要考慮那些因素	120
第三節	出租的步驟	122
第四節	一般租賃契約需載明的條文	125

第六章 | 購屋貸款之道

第一節	如何成功地與銀行打交道	129
第二節	如何向銀行貸款購屋	132
第三節	首次購屋與勞工購屋	137
第四節	計息方式應由雙方約定	139

第七章 | 談房屋稅費問題

第一節	私有住宅相關稅費	143
第二節	買方應付的稅費	145
第三節	買賣成屋如何節稅？	147

附 錄 |

附錄一	建築專業名詞白話解說	153
附錄二	各類所得扣繳率標準	156
附錄三	「台北市土地使用分區管制規則」摘要	162
附錄四	委託承諾書	166
附錄五	土地委託銷售合約書	168
附錄六	都市計劃法	170

第一章

房屋買賣前的 基本認識



台灣雖只是個土地不豐的島國，但在經濟開放引導下，各項投資的熱絡創造出奇蹟。在房地產投資漸受重視的同時，房屋買賣前的基本認識便是必須研習的第一課。

第一節

置產是保值的最佳良策

我們祖父母那個時代的人常說：「大富由天，小富由勤儉」，勤儉一直是我們一項固有的美德，它造就了無數美滿的家庭，也締造了台灣的經濟奇蹟，但是時代的巨輪在轉，從我們的父母，一直到我們，已邁入了一個財富重分配的時代。對於金錢的觀念，除了要勤儉外，還要兼顧生活品質，還要有用錢的 Know-how；也就是說要懂得投資理財的方法，講求錢滾錢的藝術。

兩度的石油危機，讓我們嚐到了通貨膨脹的苦頭，也學會了保值、投資的觀念。

通貨膨脹是人生的一部份，從你出生落地，通貨膨脹就開始伴隨著你渡過一生。通貨膨脹並不限定於某個地區、某個國家，通貨膨脹遍於全球每個角落，你必須接受它、瞭解它，知道如何對付它。

每當你見到通貨膨脹的字眼，把它想成「稀釋」的意思，或許更能瞭解通貨膨脹的意義。由於錢的被稀釋，沖淡了錢的濃度，如果說市面上通行的貨幣量是一百萬元，