

蝸牛族

FIRST-TIME HOMEBUYER'S GUIDE

買殼專案

只要有開始永遠不嫌遲

大公叢書 4

發行人：孫鐵志

企劃製作：大公證券投資顧問股份有限公司出版部

採訪編輯：李佩玲

美術設計：賴玉廷

出版者：大公證券投資顧問股份有限公司

台北市建國北路二段119號9樓

電話(02)507-0782·503-3166

郵撥帳號1271905-8

總經銷：聯豐書報社

台北市重慶北路一段83巷43號

電話(02)562-0649

印刷者：永茂彩色印刷製版股份有限公司

行政院新聞局核准登記證／局版台業字第4338號

中華民國79年11月25日初版

版權所有·請勿翻印

定價／200元

◎本書如有缺頁、裝訂錯誤，歡迎寄回更換◎

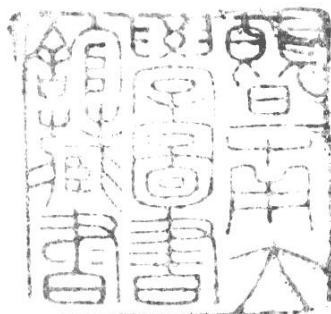
F 299.2758
922

692903

蝸牛族

FIRST-TIME HOMEBUYER'S GUIDE

買殼專案



90054854

大公叢書 4

心動、心痛，不如行動

出版序

「安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山。」這首『茅屋爲秋風所破歌』出自盛唐社會詩人杜甫之手，詩中流露人溺己溺的博愛精神，也點出傳統中國人對安定的嚮往。「家」，是多少人心中的渴望，魂縈夢繫，千古如斯。

七百億美元的外匯存底，使台灣在一夕之間享譽國際，全球各處只要有錢賺的地方就有台灣商人的足跡，台灣幾乎成了財富的同義字。但是，多金如台灣，因辛苦半生買不起房子而感嘆「一屋難求」的蝸牛族也大有人在。從「露宿忠孝東路」、「討教蔡萬霖」、「集團結婚」、「聯合議價」到「自力造屋」等一連串活動，蝸牛族的自力救濟確實對冷卻台灣房市盡了不少力量，也因此招致「光會作秀」、「搞錯抗爭對象」的批評及「於法無據」的窘境。

面對此一高房租、高房價、高利率又亟須居住空間的困局，本社花了七個月的時間，企劃、採訪、撰稿，走訪會計師、仲介業者、學者、政府相關單位及無住屋者團結組織，薈集粹取了報章媒體房地產相關資訊與專家建議，編印成書，爲蝸牛族購屋模擬了一套行動策略。

儲蓄→貸款→購屋→換屋，是蝸牛族找殼的必經過程，其致勝訣竅就在「勤儉」二字，問題是如何將此一信條發揮到極點，換句話說，既然心動了，就趕快行動，千萬別讓「無殼」的遺憾成爲你心口永遠的傷痕。

買房子， 一分耕耘一分收穫

編者序

擁有自己的房子，一直是許多人心中的夢想，因為房子除了有遮風蔽雨的基本功能外，還可以帶給人們安全感、安定感與歸屬感。它是人們身心停泊的港灣，不論在外歷經多少風風雨雨，一回到自己的窩，彷彿就可以獲得庇護、休息與充電，有了重新出發的力量。

然而，買房子卻也是許多人心中的夢魘，因為那需要極大的耐心與毅力，省吃儉用、縮衣節食的經歷一段刻苦的歲月，累積一筆財富之後，再配合銀行貸款，才有可能買下一棟房子。就在買下房子的同時，自己也於一瞬間，從一位小有積蓄者變成一個負債者，以後十年、二十年的日子裏，又要為償還貸款本息而努力。

不過，無論如何，人的一生中，總需要一個安居樂業的處所，購買房子，實在是極必要的。

無殼蝸牛購買房子，都是以自住為目的，所以「合適」是選擇房屋的基本條件，但是在目前這個房價與利率都高漲的可怕的時代裏，想一次就找到自己滿意，又負擔得起的房子，可以說難上加難，因此自住型購屋者必須建立「換屋」的觀念，由小到大，由遠到近，由郊區到市區，漸次換到自己滿意為止。

「換屋」之所以能夠越換越好，是利用原購房屋的增值利益，加上自己在其間幾年的儲蓄，及銀行貸款的配合，使得換屋者擁有的資金越滾越多的緣故。也就是說，即使你是一位自住型購屋者，在購買房屋時，仍應注意其增值空間，如果能找到一間增值幅度大的房子，未來賣得好價錢，就有能力換一間更好的房子，不但可以減少換屋的次數，而且減輕購屋的負擔。

房屋增值幅度的大小，除了與其本身的條件有關外，與購屋的時機也大有關係，抓對購屋與賣屋的時機，即使是條件不怎麼樣的房子，也可能獲得頗高的增值利益，所以掌握正確的時機，是購買房屋的一大重點。

其次則是用心，許多購屋者，常覺得購屋時似乎處處是陷阱，而茫茫然不知所措，事實上，報章媒體上有關購屋方面的資訊不少，購屋者如果能用心吸收，然後到自己預定的區域去仔細搜尋、比較，應該可以找到令人滿意的房子。筆者有幾位朋友就是憑著「細心」與「耐心」找到合意的房子，他們對於單一地區搜尋得到的資訊，甚至比一些仲介公司更齊備；有幾個上班族，則是利用每天下班之後的時間，騎著摩托車四處尋找，如此短則數月，長則一、二年，終於找到物美價廉的房子，因此「細心」與「耐心」是想要購屋者不可或缺的心理準備。「一分耕耘一分收穫」的道理，放之四海皆然。

另外，讀者要了解的是，一個薪水階級要購屋，通常都必須把財務負擔擴張到最大，所以剛開始買的時候一定覺得貴，但是等過了一段時間之後，房屋增值了、貸款負擔也逐漸減輕的時候，就會因值得而感到高興。

總之，對一般人而言，買房子可以算是人生中的一件大事，事前周密的考慮與準備，可以減少事後後悔的機會

目 錄

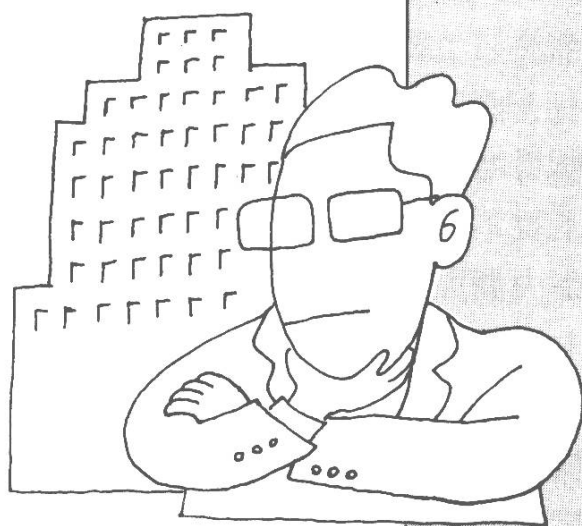
出版序	心動、心痛，不如行動	3
編者序	買房子——一分耕耘一分收穫	4
第一部	一定要買房子嗎？	11
	越來越難圓的購屋夢	12
	我不買可以吧！	13
	難以替代的理財方式	16
	房地產是身份地位的表徵	18
第二部	抓對時機等於抓住財富	27
	影響房價的因素	28
	房地產市場的典型循環	44
	台灣房地產滄桑史	46
	未來房市何處去？	51
	判斷房市景氣的指標	57
第三部	交通建設與房地產	59
	比較預售屋與成屋	60
	那種住宅用房屋對你最有利？	63
	交通建設帶來的購屋機會	70
第四部	全省看好地段評估	109
	大台北地區	110
	台中市	127
	台南市	129
	高雄市	133
	基隆市	138
	桃園地區	140
	新竹市	142
第五部	蝸牛族的購屋術	145
	如何取得房屋資訊？	146
	錢從那裏來？	148
	自辦銀行貸款須知	152
	低利貸款取得秘訣	157
	選擇合適的貸款償還方式	160
	政府推動的優惠購屋貸款措施	163
	蝸牛族的購屋術	169
	怎樣買到價廉物美的房子？	178
第六部	購屋行動須知	191
	合格房子的必備條件	192
	透視房地產銷售花招	198
	選擇一個好代書	203
	購屋簽約注意事項	206

〈圖表索引〉

圖一	台北市中價位房價與家庭所得比較圖	14
圖二	各行業受房租調高影響程度一覽表	24
圖三	房地產市場的典型循環	47
圖四	台灣平均房價曲線圖	52
圖五	未來房地產景氣與影響因素示意圖	56
圖六	第二高速公路計畫路線示意圖	91
圖七	快速鐵路桃園(中壢)站位置圖	97
圖八	快速鐵路新竹站位置圖	98
圖九	快速鐵路台中站位置圖	100
圖十	快速鐵路嘉義站位置圖	101
圖十一	快速鐵路台南站位置圖	102
圖十二	快速鐵路高雄站位置圖	103
圖十三	台北市快速道路路線圖	105
圖十四	台北都會區中心都市與衛星、地方市鎮之交通網路關係圖	126
圖十五	銀行貸款申請作業流程圖	156
圖十六	按月攤還本息法償還金額結構圖	162
圖十七	按月攤還本金法償還金額結構圖	162
表一	各種理財方式之獲利與風險比較表	19
表二	台北市各區三年來租金變動統計表	22
表三	世界各大都市住宅每坪租金比較表	25
表四	台灣歷年經濟變動情況	33
表五	台灣歷年物價變動情況	38
表六	台灣歷年貨幣供給情況	38
表七	國民所得與房價關係表	53
表八	購買預售屋與成屋優缺點比較表	62

表九	各型住宅用房屋的優劣比較表	68
表十	台北捷運系統沿線房地產增值幅度預估表	73
表二	淡水線各站位置及投資環境評估	76
表三	新店線各站位置及投資環境評估	78
表三	南港線各站位置及投資環境評估	80
表四	板橋線各站位置及投資環境評估	83
表五	木柵線各站位置及投資環境評估	84
表六	高雄捷運系統預定工作進度表	88
表七	北二高沿線地區投資策略表	91
表六	人壽保險公司房屋貸款業務規定	153
表六	「自用住宅購屋貸款」優惠利率實施情況表	168
表三	樓高與施工期關係表	173
表三	一般預售屋付款結構表	173
表三	建築體造價表	182
表三	行政院公告之台灣地區收入較低家庭標準表	189
表四	日常生活的音量分貝數	195
表五	台北縣市土地代書同業執行業務收費標準價目表	205

一定要買房子嗎？



根據統計，台灣地區的住宅自有率達七九·八五%，若以家庭總戶數為基準，計算出的住宅供給率更高達九四%，光從數字上來看，「住」在台灣似乎不成問題。

然而事實上，許多人對於「住宅」所帶來的困擾，卻都有共同的切膚之痛。其間的問題就出在供給量的增加與實際供需的關係，並不單純只是一個數字概念而已，還必須考慮到價格的因素；也就是說即使市場上有成千上萬的空屋，在數量上可以完全供應無住屋者的需要，但價格卻超乎無住屋者的負擔，那麼雖然從數字上來看，供需是完全平衡的，而實際上卻仍出現供需失調的現象。所造成的結果可能是有錢人可以同時擁有好幾戶房屋，而一般大眾卻辛苦半生買不起一棟屬於自己的住所。

越來越難圓的購屋夢

最近這一波房地產景氣自民國七十五年下半年開始，房地產價格不斷狂飆，七十六年上漲率為四一·五七%，七十七年上漲率擴大為七〇·八八%，七十八年的漲幅雖然趨緩，但平均下來，近三年台灣房地產價格，都會區漲幅為二至五倍，非都會區漲幅至少也在一倍左右，而同期國民所得增加幅度僅約二〇%，房價漲幅遠超過國民所得增幅，造成的結果便是一般民衆的購屋負擔急速擴張，已到了買不起的地步。

經建會曾以台北市內湖區為例，進行「房價變化與家庭購屋能力分析」，發現在七十四年時，內湖的中級住宅每坪約為三萬元，一般民衆只要儲蓄三年，就可籌足自備款，再支付五年的分期付款，即可購得一棟面積三十坪的房子；如果儲蓄七年，那麼不必貸款便已具備購屋的能力。但是到了七十八年，內湖的中級

房屋每坪已漲至十六萬元以上，一般民衆即使儲蓄十年，也沒有能力購買一棟三十坪的住宅。

也就是說如果你沒有在七十五年以前買下一棟房子，那麼未來擁有一個屬於自己的殼的夢想就越來越遠了。

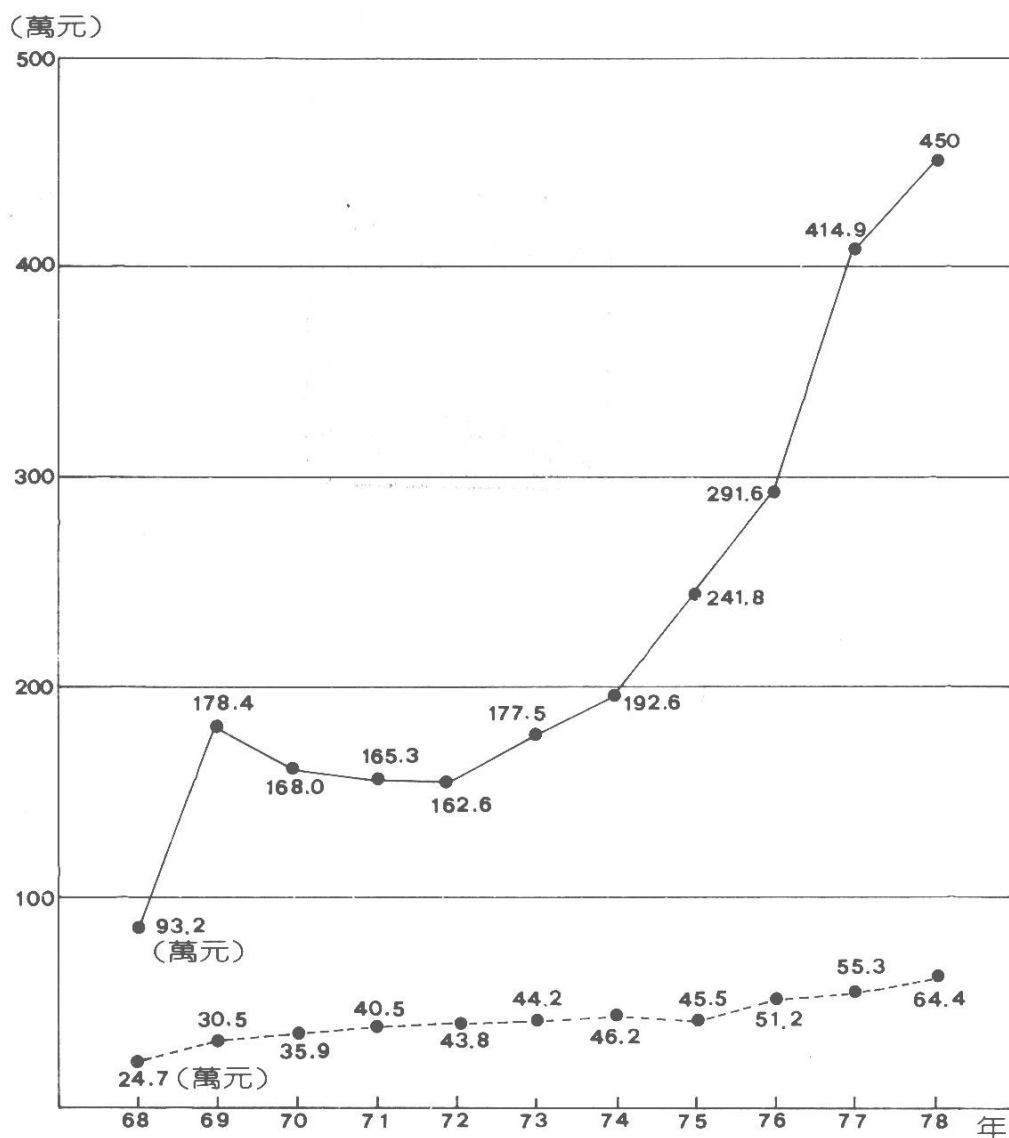
我不買可以吧！

當你看過廣告上一個比一個高的房價；當你盤算過每個月必須繳交的大筆貸款利息；當你想到往後將有多少年的時間必須縮衣節食，斷絕一切享樂，你是不是會有這樣的想法：乾脆當個長期的租屋族，不必再受房價的剝削與虐待。

在某大出版社工作了十餘年的劉小姐，就是一個堅持不買房子的長期租屋族，她認為「租房子比買房子享有更多的自由」；因為在現代社會中，小環境的變化既大且快，一棟房子，當你開始接觸它時，也許看上它的環境優雅，居家安寧，但是隔不了多久，可能搬來了一個令人討厭的鄰居，可能樓下開了一家嘈雜的卡拉 OK 餐飲店，可能有一些特種行業的人物開始在這個住宅區進出，整個居住環境因此破壞無遺。這時候，如果你只是租下該棟房子，大可一等租約到期，就拍拍屁股搬家；但如果你已買下該棟房子，那麼麻煩就大了，不是得準備長期忍受這種惡劣的環境，就是計劃換屋。

談到換屋，不僅複雜的買賣手續讓人頭痛不已；如果那棟房子是你費心裝潢的最愛，如今時隔不久，又要賣掉它，那麼在頭痛之餘，更加上心痛了；此外，工作地點的改變，甚至心情喜好的轉移……諸如此類，都可能導致換屋的需要，如果你只是個租屋族，遷移起來就方便，易於取捨多了。

圖一 台北市中價位房價與家庭所得比較圖



資料來源：住商不動產企劃研究室

——實線代表房價

-----虛線代表家庭年平均所得

其次，租房子的資金負擔遠比買房子輕，尤其是處於高房價、高利率的時代裏，每個月的房租約只房屋總價的千分之三至四，只要按時付房租，並做些基本的維護工作，即可解決住的問題，而不必爲了巨額的貸款與利息疲於奔命。如此一來，便可以靈活運用手邊的閒錢，從事自己喜歡的活動，並且搭配一些穩當的投資理財工具，獲得額外的收入。也許這樣的收入比不上房屋的高度增值利益，但是你所從事的其他活動卻可以讓自己多接觸、多體會生命的意義與美麗，這種收穫，不是金錢所能衡量的，何必爲了區區一棟房子，而限制了自己的世界呢！

至於一般人所要求的「安定感」，劉小姐說：「家其實只是一種感覺，並不一定需要實質的存在，所以我把自己的根植基於父母的家裏、公婆的家裏，他們是我安定感的來源，而我們這個小家庭，只是從母株那兒分枝出的小枝葉而已。」

此外，現在的房東逐漸重視房客本身的生活背景與待人處事的態度，如果碰到雙方對味、有默契的，一住十餘年也是常有的事。而如果你運氣好，抽到承租國宅的資格，那麼更可以遠低於市面價格的租金，解決住的問題。因此，從工作、結婚到生子，劉小姐一直保持著快樂租屋族的身分，從來不曾也不想改變。

總之，大多數抱持長期租屋想法的租屋族，都是對精神層次要求較高的人，他們的人生觀較理想、較浪漫，可以將許多心理上的要求，寄託於無形的感受上，不必透過具體的物質來維繫。至於晚年的生活，他們並不排斥住進養老院的方式，因此有没有自己的房子，對他們而言，就不是什麼太嚴重的問題。

然而就客觀環境來講，長期租屋在國內並不是一個很合宜的方式，因爲長期租屋至少必須有兩項先決條件：