

築巢寶典

購屋實戰手冊

黃玉珍 著



築巢寶典

——購屋實戰手冊

黃玉珍 著

築巢寶典——購屋實戰手冊

1997年7月初版
有著作權・翻印必究
Printed in Taiwan.

定價：新臺幣250元

著者	黃玉珍
執行編輯	邱孝竹
發行人	劉國瑞

本書如有缺頁，破損，倒裝請寄回發行所更換。

出版者 聯經出版事業公司
臺北市忠孝東路四段555號
電話：3620308・7627429
發行所：台北縣汐止鎮大同路一段367號
發行電話：6418661
郵政劃撥帳戶第0100559-3號
郵撥電話：6418662
印刷者 世和印製企業有限公司

行政院新聞局出版事業登記證局版臺業字第0130號

ISBN 957-08-1702-X(平裝)

前言

買屋是人生大事，牽涉到的買賣常識、貸款途徑、甚至稅務等問題繁多，要能有效掌握資訊，才可以最省錢、省力的方式，完成購屋夢。

如何選擇好房子、如何簽約、如何監工、如何避免落入房屋仲介公司設下的陷阱、如何避免預售屋坪數縮水、如何避免買到漏水的房屋、如何留意假賣方、如何購買國宅、法拍屋等，是有心晉升有殼族的朋友，不得不注意的問題。

購屋貸款和民衆籌集購屋資金有密切的關係，勞工住宅貸款、無自用住宅貸款等政府提供的優惠貸款，可以減輕民衆的財務壓力。而銀行提供的理財貸款、兩代房貸、30年房貸等貸款方式，也可以讓民衆更自由地運用資金，不但可以減輕利息負擔，還可以有餘錢轉投資其他理財項目，一舉兩得。

另外，購屋者可以運用的貸款方式還有很多，例如，建設公司無息貸款、透過房屋仲介公司集體向銀行爭取優惠貸款利率等，都可能爭取到較低利率的貸款。另外，購買中古屋是否

要承接前一位屋主留下來的房貸，以及換屋時如何繼續適用優惠貸款等，都和購屋者的權益有關，不得不注意。

買屋還牽涉到稅務問題，如何適用最優惠的稅率繳房屋稅、地價稅和土地增值稅，如何申請地價稅、房屋稅減免，如何利用重購自用住宅退回已繳的土地增值稅等，都和購屋者的荷包有很大的關係。

本書的內容便是針對上述購屋者最常碰到的問題，希望能以淺顯易懂的方式，讓讀者明瞭購屋的相關常識。

目次

前言 / i

購屋篇

購屋常識

評估購屋能力謀定而後動 / 5

買預售屋或中古屋各憑喜好 / 8

買預售屋應詳察建設公司信譽 / 11

透過仲介買房子有利有弊 / 14

代書良莠影響交易安全甚鉅 / 17

預售屋

樓層與座向影響房價高低 / 23

付款方式影響財務調度 / 25

避免買到虛坪率過高的房子 / 28

買夾層屋或別墅要深思熟慮 / 31

買重劃區住宅有段陣痛期 / 34

搶搭交通建設便車當心套牢 / 37

停車位產權暗藏玄機／40
現在勤監工未來少受氣／43
買二手預售屋要小心權益問題／46

中古屋

屋齡愈久水電問題愈多／51
同一區域中古屋價差甚大／54
屋齡愈久貸款愈難／57
慎防買到公設預定地的房子／59
頂樓使用權屬住戶共有／62
碰到假賣方賠了夫人又折兵／64
賣方應允條件宜詳載契約／67

法拍屋

銀行流當屋是購買好標的／71
確定荷包飽滿再遞出投標單／73
碰上惡客霸屋只好破費送神／76
穩紮穩打不理海蟑螂圍標／79

小套房

小套房格局與採光最難掌握／85
虛坪率太高怎一個擠字了得／87
坪數太小無法申請貸款／89
商務套房投資報酬率不錯／92

國宅

必須住滿兩年才可轉售／97

購買二手國宅可承接貸款／99

貸款篇

優惠貸款

國宅貸款：購買一般房屋也可申請／107

公教貸款：可以配偶名下房子申請／109

勞工住宅貸款：無自宅勞工皆可申請／111

勞工修繕住宅貸款：有殼族的貸款權利／114

無自宅貸款：一年內購買的房子可申請／116

購屋儲蓄貸款：須先存款半年／118

銀行貸款

30年房貸：每月本息負擔最輕／123

兩代房貸：屆退休者的最愛／126

全家福房貸：減輕初期還款壓力／129

周轉性房貸：資金不限購屋／131

綜合性房貸：兼具固定房貸與循環信貸功能／134

每年換約房貸須防銀行翻臉不認帳／136

貸款運用

換屋仍可適用無自宅優惠房貸／141

「借新還舊」房貸搬家學問大／143

建商整批房貸利率可稍占便宜／145

建商無息房貸還款壓力大／148

老闆出馬銀行很願賣面子／150
善用不還本寬限期／152
延緩繳清房貸可減輕還款壓力／154
承接賣方房貸先辦好更名手續／156
房屋抵押餘值保留借錢空間／159

節稅篇

房屋稅

變更用途可適用最低稅率／167
受災房屋可申請減免稅／169
大樓停車位適用稅率有差異／172
門牌街名影響稅率高低／174
工程路段房屋可減稅／177
「三角窗」房屋稅從高認定／179
房稅高低與房屋大小非成正比／181
夾層屋賺了坪數賠了稅負／183

地價稅

新買房子記得申請自用住宅優惠稅率／187
適用優惠稅率不限一幢房子／189
店面騎樓供通行可減免稅／192
受災土地可申請減免稅／194
改建前遷入戶籍可適用優惠稅率／196
半住半商透天厝加蓋可節稅／198

國宅與勞工宿舍可適用優惠稅率／200

土地增值稅

看情形採用自用住宅優惠稅率／205

優惠稅率一生僅一次／207

售地不售屋也可適用優惠稅率／209

單獨賣車位無法適用優惠稅率／212

共有住宅出售享優惠有條件／215

多筆土地可同時適用優惠稅率／217

改建前後所有權人未變可免稅／220

符合五條件換屋可享重購退稅／223

重購退稅不限一生一次／226

新購地價較低也可申請重購退稅／229

重購退稅可適用一般稅率／231

出售多筆土地也可申請重購退稅／233

重購退稅沒有申請時效限制／235

公寓換大樓也可重購退稅／237

財產交易所得稅

列報售屋成本降低所得額／241

三年內財產交易盈虧可互抵／244

財產交易所得稅適用重購退稅／246

購屋篇

購屋常識

購屋的第一步就是要先了解自己是否買得起房子，先作好購屋的財務計畫；接下來要決定購買預售屋比較好，還是選擇中古屋，而這兩個問題又牽涉到建設公司和房屋仲介公司的選擇。買賣房屋，過戶過程很重要，選個好代書，可以避免受騙上當。

評估購屋能力謀定而後動

想要擁有自己的房子是很多人的夢想，但是在高房價時代，想要擁有房子，必須要先仔細衡量是否有能力負擔。

評估購屋能力，最顯而易見的就是本身的儲蓄金額，如銀行存款、活會會錢、股票等一切可能變現的資金。潛在的購屋能力，還必須將可能取得的貸款計算在內，還有父母兄姐可能提供的資金或貸款援助。

上述可能變現的資金，和想要購買房屋的自備款作比較，如果相差不多，甚至超過的話，顯示具備足夠的購屋能力；如果還差一大截，就還要再多努力一段時間，再來談購屋問題。

自備款的多少，又和購屋的標的有關，如果買的是預售屋，自備款大約只要15~30%之間，目前預售屋銷售率不佳，很多建商都打出「1090」方案，購屋者只要準備一成的自備款，就可以購買預售屋了，剩下的九成等到完工後再申請貸款就可以了。但是，如果要買的是中古屋，要準備的自備款就要更多了，由於銀行貸款只能貸五至七成，因此，要準備的自備

款必須在總價的三至五成之間。

有了自備款，還不能完全確定可以立即購屋。必須要再弄清楚理想購屋地點的房屋總價是多少。例如，理想購屋區域是台北市大安區，理想坪數是35坪，屋齡五年，這種房子，依目前的行情，總價應該要1,000萬元上下，以六成貸款、四成自備款的付款方式，至少要準備400萬元，才可以買得起房子。

有了自備款，也並不表示一定買得起房子，除非全部以現金付掉所有屋款，否則買了房子後，還有銀行貸款要付。是否付得起每個月的房屋貸款，也是評估購屋能力時不可缺少的一環。

假設房屋貸款的利率是8.75%，貸款500萬元，每個月光是利息就要36,458元，如果還要再付本金的話，負擔就更重了。因此，購屋之前，還要先衡量每月要付的利息，是否超出負擔。

購屋者可以先就家庭收入的總和，扣掉每月的固定開銷金額，如伙食費、交通費、水電費、甚至會錢等，剩下的錢如果超過前述的36,458元，就可以負擔500萬元左右的房屋貸款，再以六成貸款反算房屋的總價，830萬元的房子就可以輕鬆到手了。不過，上述金額是在只付利息的情況下算出的，目前銀行通用的貸款償還方法，大多是本金攤還法，如果採行這種方法來換算的話，能夠負擔的貸款金額還要更低，實際換算情況可以請借款銀行換算。

評估購屋能力的同時，還要注意留點應急費用，以應付生病、意外等突發狀況，以免把錢都擺在房子上，萬一臨時要用錢，還要再四處籌錢。

從前述可知，影響購屋能力的因素很多，不一定薪水高，就買得起房子；也不一定是自備款不足就不能買房子。必須要將自備款、每月收入、開銷等因素，全部列入考量，綜合評斷後，才能評估出最實在的購屋能力。在能力範圍內挑選適當的房子，才不會因負擔過重，出現周轉困難或生活陷入困境，甚至付不出房貸，造成房屋被拍賣的慘狀。