

關鍵詞：房價（共3篇文章）

生成時間：2025-04-22 20:21:20

民眾購買預售屋之投機方法, 許文昌老師

文章編號：913674

發布日期：2025/04/10

其他關鍵詞：預售屋, 自備款, 定金, 簽約金

文章資訊

- 文章編號：913674
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/04/10
- 關鍵詞：預售屋、自備款、房價、定金、簽約金
- 爬取時間：2025-04-14 19:21:15
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913674>)

內文

民眾購買預售屋從事投機之方法有二：

- （一）財務槓桿：民眾購買預售屋在交屋前分期繳納定金、簽約款、開工款、工程期款及交屋款。這些款項之合計等於自備款（如預售屋之購屋貸款70%，則自備款30%）。準此，在交屋時，如果房價上漲，將擴大購屋者之投資報酬率。如房價1,000萬元，自備款30%，交屋時房價上漲為1,200萬元，則民眾之投資報酬率為66.67%（即 $200 \div 300 = 66.67\%$ ），而非20%（即 $200 \div 1,000 = 20\%$ ）。
- （二）選擇權操作：預售屋之購屋者相當於站在選擇權買權（Call Option）之買方。亦即，購屋者付出定金及簽約金之後，取得要求建設公司於完工時移轉該預售屋之權利。析言之：
 1. 當未來房價上漲時，購屋者選擇履約，則建設公司須將完工後之預售屋移轉於購屋者。

2. 當未來房價下跌時，購屋者可以在房屋興建中途隨時選擇不履約（俗稱斷頭），則購屋者已繳納之定金、簽約金及工程期款等會被建設公司沒收。依據預售屋買賣定型化契約應記載事項第24點第4款規定，建設公司頂多沒收房地總價之15%（如房地總價1,000萬元，自備款30%，則建設公司頂多沒收150萬元，不得沒收300萬元）。亦即，購屋者頂多損失房地總價之15%。

綜上，購屋者購買預售屋擁有上述二項投機利器。因此，不動產景氣時，會出現很多投機購屋者，而使不動產市場更加繁榮，最後造成房價飆漲。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

新青安貸款是否為房價飆漲的元凶？, 許文昌老師

文章編號: 913557

發布日期: 2025/03/13

其他關鍵詞: 新青安, 購屋, 貸款

文章資訊

- 文章編號: 913557

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2025/03/13

- 關鍵詞: 新青安、購屋、房價、貸款

- 爬取時間: 2025-03-15 14:42:05

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913557>)

內文

政府為使年輕人買得起房子，推出青年安心成家購屋優惠貸款方案。其特色為，貸款對象限於借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者，貸款成數最高8成，貸款額度最高1,000萬元，貸款年限最長40年，貸款利率採政府補貼之優惠利率。

去年（民國113年）年初，部分人士將房價飆漲歸罪於新青安政策。但筆者不認同，其理由如下：

- （一）房價高漲主要是預售屋投機炒作所致，而非新青安政策所致。因為新青安之放款標的只限於成屋，而非預售屋。
- （二）新青安政策是針對名下無房子的購屋者，屬於住的基本需求，而非投機需求。況，新青安貸款條件，並非毫無限制。政府只補助購屋貸款利息，並非補助購屋資金。
- （三）中央銀行於民國113年9月19日第七波不動產選擇性信用管制（即貸款成數下修、取消寬限期等），重拳打擊到投機者的要害，房市立即冷卻。但第七波不動產選擇性信用管制之前及之後，新青安貸款維持不變。此一事實說明，新青安政策非房價飆漲之元凶。

總之，新青安貸款是政府照顧青年人購屋的不動產政策，值得肯定。當然，新青安貸款亦存在一些漏洞（如不肖人士藉新青安貸款購屋，轉售圖利或出租牟利），政府應加強查核，並予以遏止。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公地標售之兩難, 許文昌老師

文章編號: 911627

發布日期: 2024/06/13

其他關鍵詞: 公地標售, 地價

文章資訊

- 文章編號: 911627
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/06/13
- 關鍵詞: 公地標售、地價、房價
- 爬取時間: 2025-02-02 20:12:38
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911627>)

內文

公地標售, 一般以市價作為其底價, 再由投標者加價競標, 因此標脫價一定高於周遭市價, 因而帶動周遭之地價及房價上漲。

公地標售 (如市地重劃之抵費地標售、區段徵收之配餘地標售等), 如果高價標出, 雖增加國庫收入, 但卻帶動地價及房價上漲。如果底價訂得太低而低價標出, 恐被批評為賤售公產。因此, 公地標售陷入兩難。

總之, 大塊完整之公有土地儘量不要標售, 應採取招標設定地上權或供興建社會住宅之用。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下