

明志科技大學

經營管理系

專題研究

上班族如何晉升有殼一族？

組 員：	U99227003	王雅琳
	U99227014	林郁芄
	U99227025	陳宏印
	U99227026	陳建化
	U99227033	黃志樺

指導老師：_____（簽名）

中 華 民 國 一 〇 三 年 元 月 十 日

致謝

經過如此漫長的時間，最終能將專題順利發表完成，由衷的感謝指導老師楊子儀助理教授耐心的引導我們，在繁忙的教學過程中，仍不斷抽空與我們進行討論，克服在製作專題過程中的各個困難，給予我們最大的協助，使得專題能如期完成。

同時也感謝宜安不動產仲介經紀有限公司陳獻忠執行經理、萬泰銀行藍臻祥經理，和合作金庫銀行(新泰分行)黃秀雲業務襄理，撥空與本組進行訪談，並提供寶貴的建議。

最後也感謝系上各領域教授的指導，使得我們專題能順利完成，在此真誠的感謝所有幫助我們製作專題的師長們，致上最高的謝意與敬意。

摘要

隨著台灣產業結構出現改變，薪資水準和物價不成比例的變動，而房價不斷飆升，上班族想要擁有自己一間遮風蔽雨的房子，都是遙不可及的夢想，所以人人都必須有一套自我的理財規劃，才能早點脫離無殼一族。

透過此專題議題，讓還是在大學生時期的我們能夠提早規劃自己的財產，提早能夠買進我們自己理想中的房子，另外也期望藉此能達到幫助上班族如何在薪資凍漲的情況下在自己期望的區域(除台北市外)買房子，另外透過此專題也必須讓上班族及社會新鮮人學到理財規劃的重要性。

關鍵字：上班族購屋、理財規劃、房價飆漲

目錄

致謝.....	i
摘要.....	ii
目錄.....	iii
表目錄.....	iv
圖目錄.....	v
第一章 緒論.....	1
1.1 研究背景.....	1
1.2 研究動機.....	6
1.3 研究目的.....	12
1.4 研究流程.....	13
第二章 文獻探討.....	14
第三章 研究方法.....	19
3.1 專家訪談.....	19
3.2 房貸利率試算.....	20
3.3 小結.....	21
第四章 研究分析.....	22
4.1 訪談分析.....	22
4.2 實證分析.....	27
第五章 結論.....	36
參考文獻.....	38
附錄一 訪談大綱.....	40
附錄二 不動產仲介經紀陳獻忠執行經理訪談逐字稿.....	42
附件三 萬泰銀行籃臻祥經理訪談逐字稿.....	57
附錄三 合作金庫黃秀雲襄理訪談逐字稿.....	69

表目錄

表 1-1: 2011 年上半年度大台北賣座排行	9
表 1-2: 4 月主要都會區自住客購屋狀況	10
表 2-1: 男女性未婚人數	15
表 4-1: 貸款資訊	25
表 4-2: 貸款政策	25
表 4-3: 桃園市平均房價	27
表 4-4: 下新莊平均房價	27
表 4-5: 桃園新成屋貸款金額 (本息)	28
表 4-6: 本息平均攤還表(桃園新成屋)	28
表 4-7: 桃園新成屋貸款金額 (本金)	29
表 4-8: 本金平均攤還表(桃園新成屋)	30
表 4-9: 桃園中古屋貸款金額	31
表 4-10: 本金攤還表(桃園中古屋)	31
表 4-11: 下新莊新成屋貸款金額	32
表 4-12: 本金攤還表(下新莊新成屋)	33
表 4-13: 下新莊中古屋貸款金額	34
表 4-14: 本金攤還表(下新莊中古屋)	34

圖目錄

圖 1-1:台灣地區不動產景氣循環圖	1
圖 1-2:實質平均薪資波動圖	2
圖 1-3:新莊區域圖	4
圖 1-4:中正商業區	5
圖 1-5:桃園捷運規畫圖	11
圖 4-1:單身理財規劃	26
圖 4-2:桃園新成屋每月還款金額(本息)	28
圖 4-3:桃園新成屋每月還款金額(本金)	29
圖 4-4:桃園中古屋每月還款金額(本金)	31
圖 4-5:下新莊新成屋每月還款金額(本金)	32
圖 4-6:下新莊中古屋每月還款金額(本金)	34

第一章 緒論

1.1 研究背景

台灣的房地產自民國 60 年代起歷經了三次的景氣循環，且劇烈程度一次比一次還要大，如圖 1-1 所示，第一波景氣循環因為當時工業的發展帶動所得及物價提升；第二波的景氣循環則是從 1986 年至 1991 年主要原因是因為當時我國對美出口造成鉅額的貿易順差，當時股市更是從兩千多點飆漲到一萬兩千多點。從 1991 年之後政府為了降緩景氣的熱絡祭出了證交稅以及網路泡沫化的關係，導致當時股價崩潰從一萬多點跌到剩兩千多點，而房價及成交量也都往下跌至谷底。而 2003 年央行為了活絡房市，將基本放款率調降，也採取其他的配套措施讓房市漸漸好轉，一直到 2008 年底因為金融海嘯的原因成交量又再次下跌，連成交價也都往下跌，直到 2010 開始房市又開始熱絡起來，不管是因為政府的政策（都更）以及大眾捷運（捷運）的興起，都帶動了房價提升(周珈竹等，2010)。

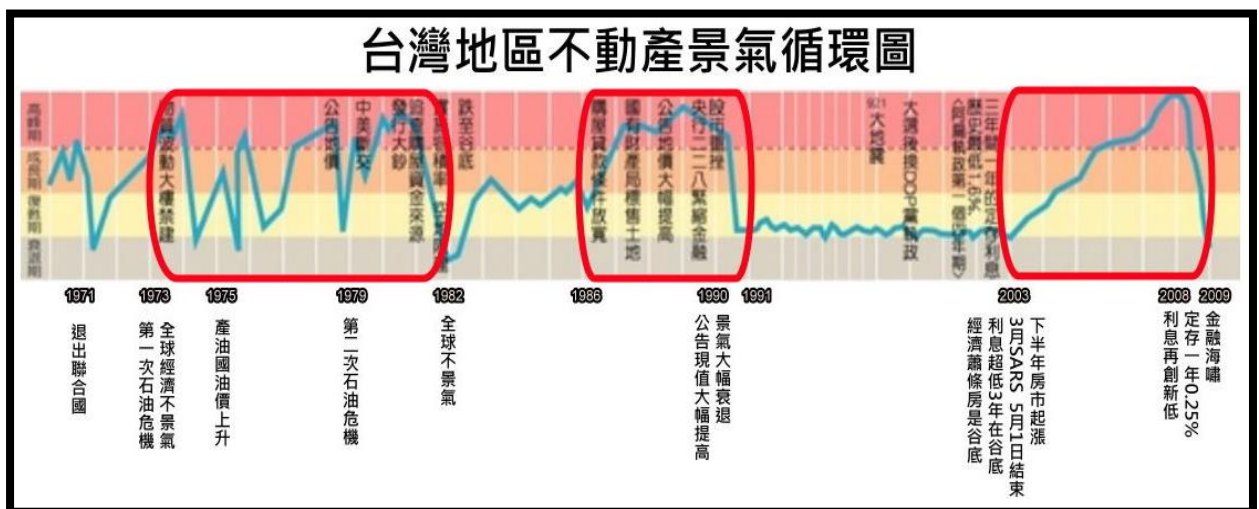


圖 1-1:台灣地區不動產景氣循環圖

資料來源:jjack blog 及本研究整理

如圖 1-2 所示，1999 實質平均薪資是 41,805 元但在 2010 年時卻也只有 42,141 元的實質薪資，在 2009 年更是只降到 40,371 元而已，另外從圖中可以看到 2000 年開始薪資就已經開始維持凍漲的情況但物價卻每年維持 2% 的速度往上增加，可見中間這十年來台灣的勞工都在白忙一場。而薪資所得以及物價都是影響現代人買房的意願以及能力主要原因之二，物價的年增率每年都差不多 2% 左右，但薪水卻「沒有漲」，沒有漲的意思不是代表薪水真的沒有增加，而是薪水跟不上通貨膨脹的速度，也就是說實質購買力下降了，平均薪資甚至倒退 12 年(工作貧窮研究中心，2008)。

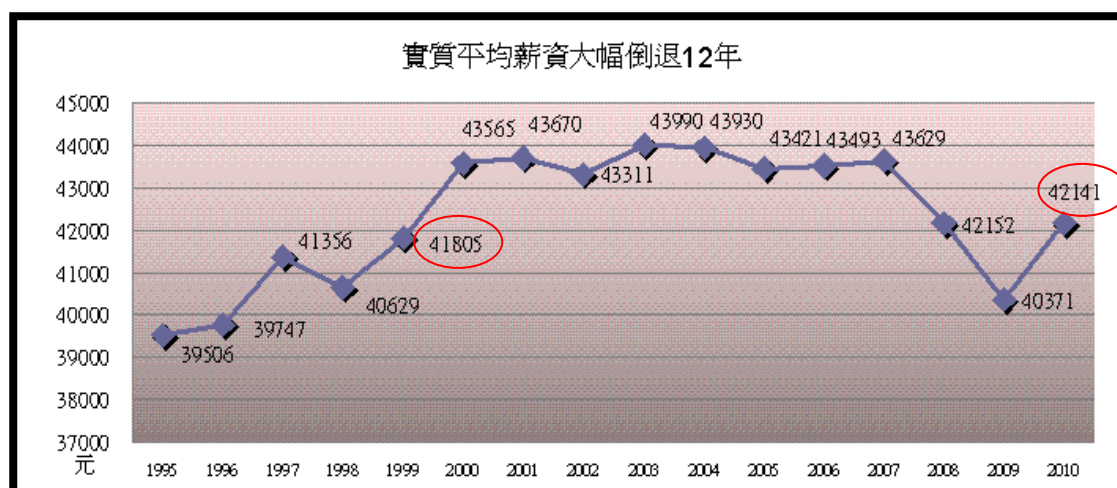


圖 1-2: 實質平均薪資波動圖

資料來源: 工作貧窮研究室(RCWP)

而且近年來房地產價格不斷飆升，許多報章雜誌紛紛寫出要在台北市買房必須要好幾十年不吃不喝才有可能在台北買到 20 幾坪的房子，而在房價不斷的高漲下政府也祭出了打房政策「奢侈稅」還有放寬首購族的利率或是攤還年限等等，雖然諸如此類的政策很多以及銀行的降低貸款利率組合等，但這些真的能幫助真的想買房自住上班族的忙嗎？

現代的上班族因為工作忙時間少，就有很多理由及藉口自己沒錢買房子沒時間理財規劃，其實只要每天花零碎時間檢視自己的支出就可以每個月省下很多錢，為自己的薪水做資產的配置就能在無形中慢慢累積，但如果甚麼都不付出不願意犧牲一點，即使在低房價也買不起。

針對本組此次專題所選擇的區域為新北市新莊區下新莊和桃園縣桃園市藝文特區中心附近作為上班族如何購買房地產的示範區域。

1.1.1 新北市新莊區之下新莊

早在艋舺還未開墾前，新莊地區已是政經中心，隨著移民增多才逐漸開發到艋舺地區，台北盆地才正式大規模的開墾。而現在的新莊地區則是從工業型態轉變為今日有著 1 高 2 快 3 捷運的交通樞紐中心。近年來新莊地區房價如此飆漲，主要是因為便捷的交通工具—「捷運」規劃，以及「中央合署第二辦公室」擴建等因素所影響。其中在奢侈稅議題剛發酵時，新莊房市之前漲幅太大，受挫較深，2011 年年底卻發現交易量漸有起色，相對於其它地區較為穩定。

宅搜網(2011)指出以整個新莊區域來看，分為兩個區塊，較靠近三重及五股區域的「上新莊」，另外則是偏向桃園龜山及迴龍的「下新莊」。其中上新莊較靠近台北市，且有新莊副都心與頭前重劃區的規劃，房價以逐漸飆升至一坪五十到六十萬元，如圖 1-3 所示。

「新莊副都心」與「頭前重劃區」分別佔 50 及 100.28 公頃，擁有三條捷運線，機場捷運線、環狀捷運線及新莊中正路上的捷運新莊線。配合著都市更新，許多大型公共的建設，新莊已搖身為大台北都會區的新興都

市。

下新莊較鄰近工業區，但隨著捷運新莊線議題愈來愈發燒，起初施工期間房價有較明顯上漲，中間因樂生療養院的糾紛與開通日的一再延宕，導致房價始終起起伏伏，直到金融海嘯過後，才開始穩步慢揚，而近來隨著捷運新莊線即將開通的議題發酵，新建案紛紛出籠，於今年突破3字頭。下新莊的房價顯得較親民些(葉思含，2011)。

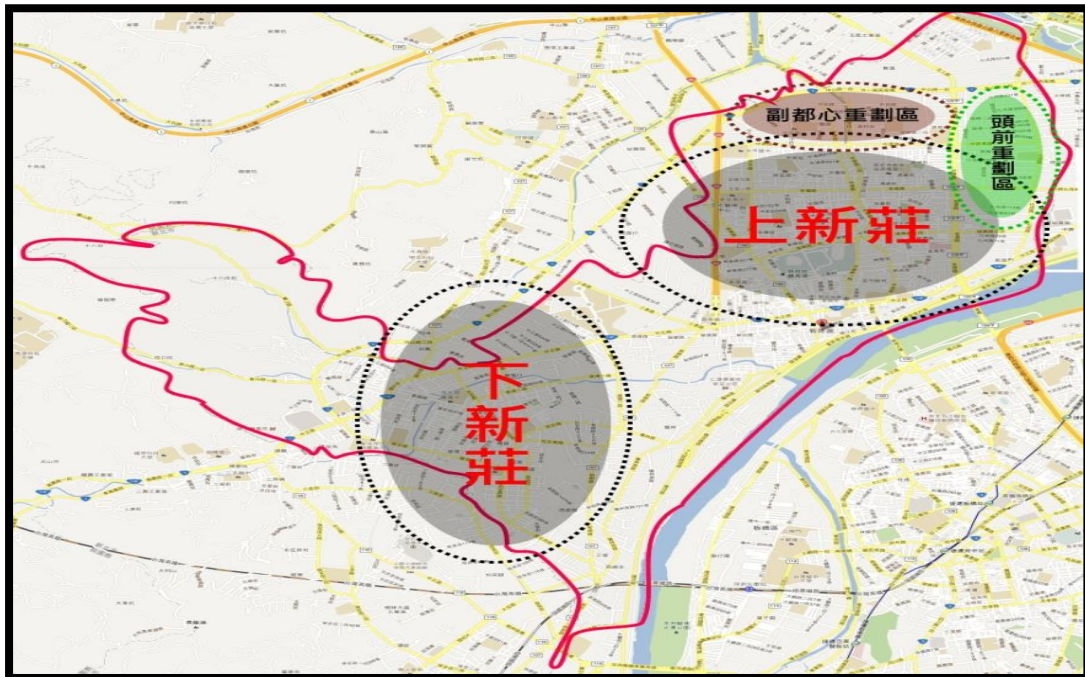


圖 1-3:新莊區域圖

資料來源：宅搜網與本研究整理

其中下新莊房市有三大重點區域，第一是鴻金寶商圈，生活機能最好；第二是捷運新莊線的輔大、丹鳳與迴龍三站沿線，增值空間最大；第三為輔仁大學周邊的收租型產品，進入門檻低、投資報酬率也不錯(宅搜網，2011)。

1.1.1 桃園縣桃園市藝文中心特區附近

桃園由於毗鄰臺北都會區，使得桃園在各方面都發展迅速，從早期工業的發達延伸到高科技服務業；不僅如此，到目前為止交通也仍持續規劃中，除了大眾運輸工具的發達，公路和高鐵的便利，還有國際機場，吸引大量觀光客來台時必經之地，未來也將新建捷運讓更多觀光客能更快速抵達商業區；而多功能藝文特區的興起，也讓大型跨年活動和金馬獎、元宵活動等都在此地舉行，生活機能變得更加方便，環境品質優，讓桃園的人口緩趨上升，四周的變遷造成近年來人口陸續集結成都會區，根據房仲的調查，市場景氣的回溫，造就房地產的資訊透明且投資價值提高，呂一川(2010) 強調”尤其桃園成交量更增達近兩成 19.34% 買氣居各都會區之冠，遠遠超過台北縣增加 5.8%，相較台北市、新竹縣市、台中市、高雄市都出現下跌，桃園縣表現最亮麗！”

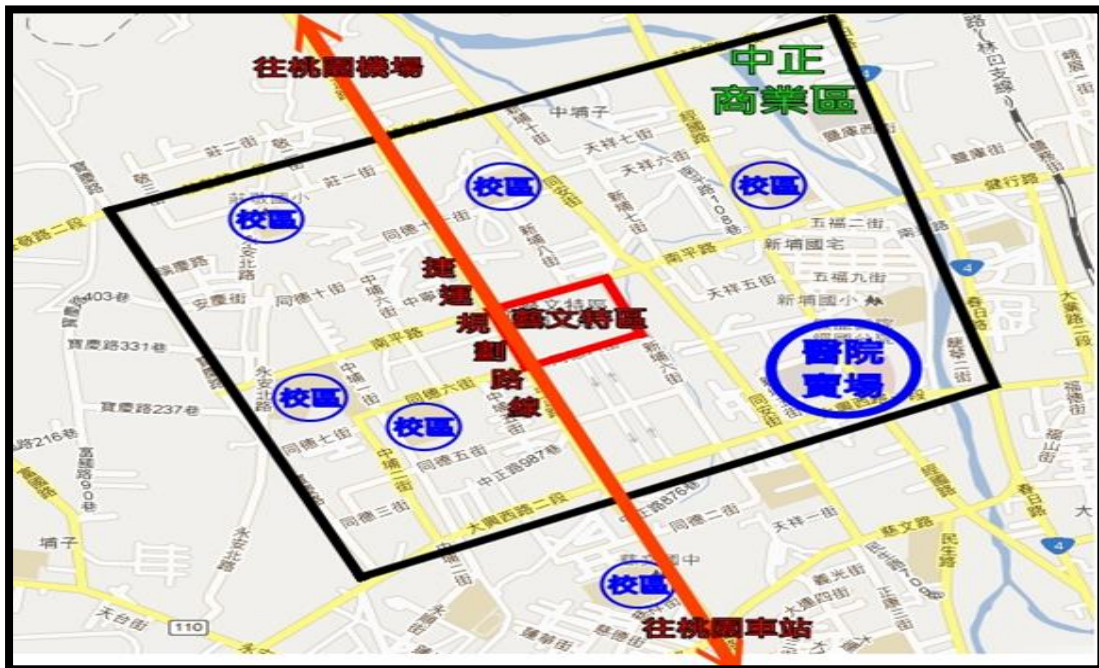


圖 1-4: 中正商業區

資料來源: 本研究整理

藝文特區的興起，使得四周形成了小型都會區，不僅離校區近、還有

大醫院和大賣場，讓生活交通方便、機能提高；且有多個大小公園，供附近的男女老少散步，環境品質佳。

如上圖 1-4 所示，本區已成為桃園市新興發展中心，藝文特區的興起，使得四周形成了小型都會區，不僅離校區近、還有大醫院和大賣場，讓生活交通方便、機能提高；且有多個大小公園，供附近的男女老少散步，環境品質佳，並命名為「桃園縣多功能藝文園區」。桃園觀光旅遊網(2012)指出”本廣場範圍為桃園市中正路、新埔六街、南平路及同德六街所圍之完整街廓範圍，廣場面積為 5.16 公頃。”整個用地規劃具備寬敞的露天開放式展演廣場、館內有小型表演活動廣場；遊憩區、停車場等複合功能之都市空間，符合綠化的植栽種類與擺景，不僅賞心悅目，亦可添增鄰近住宅戶外休憩需求。

藝文特區早於八十年代就已經被政府機關所規劃要進駐的地方，無論當時還是現在的中正地區都備受企業和投資者所喜好，使得建商紛紛搶著規劃商業辦公區、引進飯店旅館，有桃園的信義計劃區之美稱，此區域的房地產如此蓬勃，預期將帶動下一波房價補漲行情。而地價從一坪十五萬到現在也已突破一坪二十萬的狀況下，要怎麼讓上班族在持續攀升的黃金地段，買下屬於自己的第一棟房子，將會是本組所要討論的議題。

1.2 研究動機

近年來由於歐債持續惡化，導致全球景氣低迷，加上奢侈稅、證所稅、油電雙漲及房價持續上漲的影響下，市場反應遠不如預期的好，依舊是曲高和寡看屋者眾、購屋者寡。根據台灣房屋營運目標總經理周鶴鳴 (2012) 表示“今年五月消費者物價總指數 (CPI) 為 108.57，較上月成長 0.49%，

較去年同月漲幅 1.74%”，據蔡慧芳(2012)報導永慶房屋對全台 8 個主要縣市的調查，“除了台北市小漲 0.5% 之外，桃竹縣及高雄市的房價漲幅高達 13%，其他包括新北市等 4 個縣市的房價也漲了 6% 以上。”在這種甚麼都漲，就薪水不漲的情況下，一般民眾的購屋能力相較於房價相對的下跌，因此我們決定為一般民眾尋找有利的房屋及地段。

且只要到了每年的畢業旺季時，就會有許多的準社會新鮮人積極的找工作，為的就是能在最短的時間內存到人生的第一桶金，完成繼續深造及購屋成家的夢想。經常會聽到許多的社會新鮮人大嘆賺錢難，存錢更難，但若想要一圓購屋的美夢，卻一定要先擬定好目標開始，指是事先擬妥計畫，盡可能讓自己節省生活中不必要的開銷，強迫自己固定儲蓄，在一定期間內完成購屋並不是件難事，30 歲便可順利的脫離無殼蝸牛，成為真正獨立自主的「有巢」階級。購屋對於一位初入社會的新鮮人而言，可不比買衣服、吃大餐那麼簡單達成，但如果能妥善的規劃財務，養成儲蓄的習慣，勢必能在一定時間內達成此目標。

根據中網理財網(2005)於永慶房屋的資料顯示，許多剛畢業的大學，初入職場的新鮮人，薪資大約為 2.6 萬至 3.6 萬元左右，扣除基本的生活費用後所剩無幾，因此，想要完成購屋計畫一定要替自己設定一個目標。新鮮人購屋理財模式主要分為兩階段，一為購屋前自備款的籌措，另一為購屋後每月須支付的房貸，根據經驗，只要計劃妥當，無論在購屋前或後，都能夠維持一定的繳款支出。

本組此次的研究對象就是針對這些社會新鮮人及上班族，因為本組的研究員未來將會成為社會新鮮人的一份子，考量研究員所就讀學校與未來

將可能在新莊及桃園區置產，故將本次研究地點設定為新莊的下新莊及桃園區，並為本組研究員將來及早準備，藉由本次的研究，了解如何讓自己提早買到能力所及及最合適的房子。

1.2.1 新北市新莊區

根據永慶房仲集團研究發展室協理黃增福指出，2013 年特二號快速道路全線通車後，等於打通了五股、泰山、新莊、板橋、樹林、土城等六區交通大動脈，這些地區民眾可經由特二號快速道路直達中山高及北二高兩條高速公路，大幅減少平面道路行車通行時間，以大台北房市仍有利多，民眾可多趁此房市觀望，價格略為鬆動之際，多進場看屋比價。

許多的建商嗅到這波潛力商機，也有許多知名建商積極的投入開發企圖心，更帶動了整個新莊區的房價，信義房屋企研室經理蘇啟榮分析，建商選擇開發新莊區，包括副都心、頭前重劃區，為國際化都會區的規劃工程；另外新莊地區的另一端，東元、三洋電機都有廠房進行都市計畫變更；其中東元新莊廠共有 1.2 萬坪閒置土地，作為關係企業台灣宅配通的宅配轉運站。

從民國 99 年起，新莊地須房價漲得又快又猛，從每坪大約 24 至 26 萬元漲到平均每坪都需要 30 萬元起跳，在 100 年還一度漲價到了 50 幾萬，但因為奢侈稅的上路，終於讓上漲不停的房價有了些轉變，下降拐點初現，部分賣方可能考慮降價銷售的壓力。

由信義房屋不動產企研室經理蘇啟榮(2011)指出，如表 1-1 所示 2011 年上半年新北市得新莊區賣的最快，其次就是鄰近的泰山區，購買房屋除

強調地段、生活機能外，更重要的是在市場上流通性要強，除了一般認知的撮合速度（流通天數）之外，該區房屋交易熱絡度（成交件數）及市場銷售率（委託成交比）都是衡量一地房屋熱不熱門的重要指標，因此根據三項指標，本組研究員可以充分的了解並評比出新北市都會區房屋賣座排行榜，而各項指標均以該行政區的數據除以該都會區的平均值，表示該行政區該項表現超越或低於平均水準的程度，從表中可以發現新莊與泰山表現都非常的棒，所以本組將新莊區下新莊作為本次主要研究的範圍。

表 1-1: 2011 年上半年度大台北賣座排行

2011 年上半年度大台北賣座排行					
新北市	撮合速度指數	銷售率指數	成交量指數	綜合總指數	排行榜
新莊區	126	107	158	391	1
中和區	98	111	175	384	2
三重區	106	114	144	364	3
板橋區	89	108	154	351	4
新店區	100	105	131	336	5
汐止區	107	114	115	336	6
永和區	111	110	114	335	7
蘆洲區	89	106	91	286	8
泰山區	124	104	22	250	9
土城區	74	99	57	230	10
林口區	94	77	52	223	11
樹林區	115	67	13	195	12

資料來源: 信義房屋不動產企研室及本研究整理

新莊區輔仁大學以西為下新莊生活圈範圍，然而下新莊因鄰工業區，房價始終持平，但隨著捷運新莊線開通附近房價越來越熱絡。這裡的房價其實總體來說沒有像副都心或是重劃區那邊的房價這麼高，且下新莊臨進

桃園、樹林區和泰山區，不論是交通方面或是生活機能一點也不比新莊區的其他地方差，但就房價來說可直接下殺 10 萬~20 萬的空間。

1.2.2 桃園縣桃園市藝文中心特區

根據表 1-2 所示信義房屋統計首購屋第一選擇為新竹地區占 57.8%，等於每 2 位客戶中就有 1 位是首購族，第二是新北市，接下來則為台南、台中、高雄與桃園等地區，比例有 4 成左右，且總價不到 500 萬元就可以買到 30 坪左右的房子。由於我們對新竹、台中、台南及高雄地區不太熟悉且位於台北有一段距離，因此皆不列入考慮範圍，而台北市及新北市雖然交通方便，但房價較高，因此我們選擇交通方便、房價相對較低且未來上漲趨勢較大的桃園作為我們研究及討論的地區。

表 1-2: 4 月主要都會區自住客購屋狀況

行政區	平均單價(萬元/坪)	首購比例(%)
新竹縣市	17.1	57.8
新北市	30.9	51.1
台南市	8.8	46.0
台中市	14.4	40.1
高雄市	13.2	39.8
桃園縣	14.3	37.0
台北市	55.8	34.4

資料來源: 信義房屋不動產企研室及本研究整理

莊孟翰(2012)根據住展雜誌統計，現階段供給遠大於需求，新成屋一直增加，因此房價普遍高漲，整體市場已出現超額供給。因此趁著投資客縮

手，由首購族進場買房，才不會等到投資客進場炒作房價。

桃園縣內規劃的捷運線許多，交通便利將僅次於台北市，且生活圈成熟，吸引收入較不高的台北市上班通勤族選擇到桃園置產。聯合報記者吳佩玲(2009)指出”綠線捷運經過八德市擴大都市計畫區、再沿著介壽路、貫穿桃園火車站、桃園市中正路、經過蘆竹鄉、大園鄉，進入桃園國際機場，與捷線藍線銜接”，最快2017年完工，而國際機場線預計2014年先行通車，因此位於中正路上的藝文特區為潛力區。當然並不是每一站捷運站房價都具有上漲空間，但藝文特區附近的房子鄰近藝文特區及捷運站是兼具休閒及交通方便兩項優點。

圖1-5為桃園目前規劃的路線圖，本組所選附都心的區域位在捷運G11站附近。



圖 1-5:桃園捷運規畫圖

資料來源:桃園縣政府交通局及本研究整理

1.3 研究目的

隨著台灣產業結構出現改變，台灣的上班族的薪資已經呈現凍漲狀態，薪資水準全部被物價通膨吃光光，薪資水準甚至倒退 10 年，而房價不斷飆升，上班族忙了這麼久卻連擁有自己一間遮風蔽雨的小房子當自己的資產，都是遙不可及的夢想。21 年前的「無殼蝸牛夜宿忠孝東路抗議房價過高」的事件似乎又重蹈覆轍一次無殼一族已經變成普遍現代年輕上班族心底的悲哀。

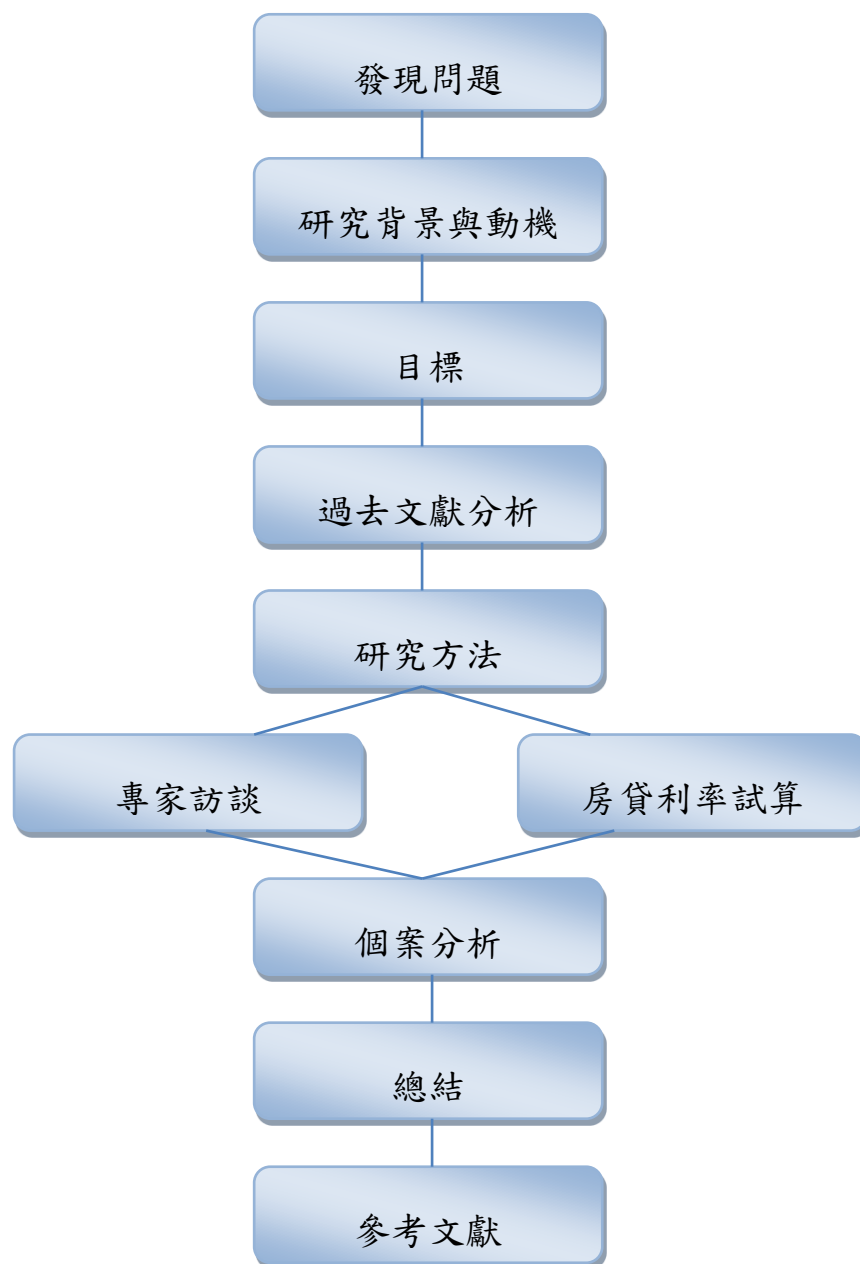
部份的研究都是以房價跟總體經濟或是股價的影響等等去做分析，都是過去歷史的走向來探測未來的房價。而市面上的書很多都是告訴人家如何買房子，但看了這麼多的書卻只是讓上班族或是即將成為新鮮人的大學生越看越心涼，因為往往那些人都是已經成功的人或是家計不錯的人，所以坪數及價格常常讓人嘆為觀止。錢必須花在刀口上，是人人都知道的但卻只有少數的人做到，在薪資凍漲房價不斷飆高的情形下，人人都必須有一套自我的理財規劃，才能早點脫離無殼一族。

因此本組希望透過這個專題，讓還是在大學生時期的我們能夠提早規劃自己的財產，提早能夠買進我們自己理想中的房子，另外也期望透過這個專題能達到幫助上班族如何在薪資凍漲的情況下在自己期望的區域（除台北市外）買房子，另外透過此專題也必須讓上班族及社會新鮮人學到理財規劃的重要性。

總結以上的論述歸納出以下四個本專題的目的：

- (1) 幫助上班族及社會新鮮人規劃買不動產的計畫
- (2) 讓本組研究員提早為自己買房動產做理財規劃
- (3) 將房地產做為投資理財重要的一環
- (4) 了解理財規劃的重要性

1.4 研究流程



第二章 文獻探討

范垂爐 (1991)將影響房價的要素分為以下四種：“戶的特徵、棟的特徵、個體鄰里特徵及總體環境特徵四種。”

而根據王潔敏(2009)的論述分析此四種特徵情況

- 戶的特徵-指房屋內部的房間數、衛浴數、地板面積及所在樓層四項。
- 棟的特徵-指整棟建築物的“停車位、建物使用形態、屋齡及基地特徵四項，在建物使用形態上，因國內多住商或住工混合使用，致使在分類上產生困難；屋齡通常可代表該時期的施工方法、建築結構及材料等特徵，進而得到其適當的折舊率，作為中古屋的重要參考因素；基地特徵包含土地使用強度（建蔽率、容積率與樓層數）及開放空間。在都市土地稀少，地價昂貴的情況下，土地持份比例多寡也是被考慮的重要因素。”
- 個體鄰里特徵-可分為大環境與小環境兩種。
- 大環境指該建築物所在行政區，含行政區到市中心的距離、居住品質、生活水準等，著重各行政區的特色；小環境則指建築物對公共設施的使用是否方便，如臨街關係、距公共設施距離。
- 總體環境特徵-主要強調「時機」
 - (1) “國內財經狀況一般的衡量指標可由黃金、股價、油價、物價水準、利率、匯率、國民所得、貨幣供給額、貿易差額等求得。這些總體經濟變動所造成的影響，不僅是個人實質所得，更足以帶動房地產的榮枯，進而影響房地產的價格。(王應傑,1996)“
 - (2) 社會與政治狀況一般以政府對房地產市場的干涉最具有影響力。
 - (3) 房地產景氣狀況為總體環境最重要的指標，房地產是火車頭工業，一旦房地產開始熱絡，家具業、裝潢業等等，許多周邊的行業都會跟

著興起。

根據行政院主計處 2012 年的統計指出，未婚人口從 1990 年的 30 萬人晉升到 2010 年的 100 萬人，短短 20 年的時間，人數翻了三倍之多，甚至還在逐年增加，原因其實來自於薪資凍漲的關係，事實上通貨膨脹一直維持 2% 左右的溫和性通膨，對國家事實上是好的通膨，但薪資凍漲的關係導致通膨跟薪資水準的增加不成比率，消費者的購買力越來越低，結婚的人害怕生小孩，因為怕養不起，單身的人害怕結婚怕負擔不起家庭所需的一切負擔，所以單身族群跟頂客族越來越多，所以現在房屋也都較偏向於小宅或是超豪宅。

表 2-1: 男女性未婚人數

未婚人數(人)			
性別	1990 年	2000 年	2010 年
男性	297,256	449,146	579,304
女性	94,300	243,320	456,493
總計	391,556	692,466	1,035,797

資料來源:行政院主計處及本研究整理

大家都知道房價不停的上漲，政府也推出許多政策因應，也有諸多的銀行推出了放寬貸款繳費期限，這當中又有什麼利與弊呢！許多想購買房屋與投資客「既期待又怕受傷害」，怕買錯與買貴，又擔心若不及早購買就越可能買不起的風險存在，在這樣的趨勢下，薪水族又該如何規劃才能順利的購買到理想的窩呢？中信房屋副總劉天仁，對有買屋自住需求者最常建議的 3 句話“「先求有再求好、由外而內、再由小再換大。」，並且他認為，長線來看，台灣房地產都是多頭走勢，有自住需求的，只要符合自我期望，隨時都是進場買進的好時機；而且買屋後有存錢「壓力」，是年輕人強迫儲蓄最好的方式。”

蘇于修(2011)書中提到對於薪水凍漲及物價高漲的環境，最主要的關鍵就是能存下多少錢？月薪十萬大有人一樣買不起房子，所以若是有心想要買房的人，必須先評估購屋與環款能力，把握三三五原則，最重要的是至少要留六個月的緊急備用金，以免遇到緊急情況時導致周轉不靈。

三三五原則

- (1) 自備款三成
- (2) 每月貸款不超過薪水的三成
- (3) 購屋總價不超過家庭年收入五倍

本專題根據以下不同文獻出處針對首購族一開始比較不了解的購屋重點以及購屋前後的理財規畫整理出以下的重要事項:

由網路地產王(2008)整理出購屋的幾個要點，首先要先清楚購屋的需求，在購屋及租屋上的差別，是否負擔的起購屋的頭期款、對於房屋本身的佈置希望能更彈性、又或者想靠著房子作為投資工具賺取價差、再者來考慮自己對房屋地點及坪數的需求。

在購屋事前該做的功課，預售屋、新成屋和中古屋，三者有何種不同的差別，包括頭期款的多寡，必須在價格波動上承受的風險，甚至是居住風險，預售屋由於房屋尚未完成，所以有可能會發生建商倒閉或是完工後不符合當初的預期等等，新成屋因房屋尚未有人居住過，所以對於房屋本身居住的風險較不容易察覺（如漏水、裂縫），中古屋該注意的方面則是房屋本身的屋齡及是否為凶宅等等。

實際走訪看查房屋，在資訊如此公開的時代，我們可以透過各種管道來取得房屋資訊（如網路、報紙、仲介），現場實地看屋對房屋的外觀、內觀、公共設施、交通環境特別留意，屋內建材的可請建商或賣主來提供，以免買到海砂屋或輻射屋。

成交注意事項，在價格和簽約上可以多做議價及公開資論來保障自己的權益，購屋者所要支付的稅金，包括印花稅以及契稅，都可參考稅捐稽處的試算方式。

最後在交屋時，檢查當初合約中所保障的各個項目，包括實際的坪數、建材、裝潢、格局及公共設施等是否和當初合約內容相符，後續若有發生糾紛，則先和賣方多協調，或向消費者保護機關尋求援助。

投資房地產必須同時兼顧「風險性」、「獲利性」與「變現性」且「不要把全部雞蛋放在同一籃子裡」的投資觀念。一般大眾對於投資房地產，必須先做足功課和八分的信心，從各方面仔細考慮並加以妥善處理才會做出決定。現在環境與生活不斷的進步下，造就房地產隨著時間的演進，地價持續攀升，故房地產投資稱得上是我們一生中最重要的投資，那要如何透過有限的資訊和旁人的建議置房，以下將提供參考：

- (1) 不要認為自己買不起，這種想法總會錯失良機，永遠也別想買到理想中的房子，應懂得把握「機會」與「時機」。
- (2) 不必等到存夠了錢再買，等你存夠錢房價也跟著漲，還是買不起。
- (3) 千萬不要盲目的找房子，須養成長期搜集行情趨勢的習慣，經大腦加以思考。
- (4) 考量到是否有管理能力或使用之可能性高低，別為了買房子而買房子，

謹慎思考，儘量運用融資從事財務槓桿操作。

每個人的居住維護環境及考慮性質各不同，所喜歡的建築風格和外觀的需求也不同，各種影響買屋的因素下都是購屋者該考慮的問題。

第三章 研究方法

針對上班族第一次買房必須注意的就是錢的規劃及使用上要拿捏得好，根據文獻探討發現，理財規劃是一件很重要的事情，因為財產若沒規劃好有可能讓你成為屋奴或是根本存不到錢買房，在銀行存款利率如此地低，且上班族的薪水凍漲卻又必須面臨物價飛漲的情況下，理財規劃顯得更重要，傻傻的定存其實根本存不到錢，定存的利率永遠追不上通膨的速度，更別說是買房子。

當然欲購買房子除了了解如何理財的重要性外，薪水收入的多寡也牽涉到個人能負擔多少錢的房子，也許剛出社會的新鮮人沒這麼多本金，但只要好好的理財規劃，先檢視自己的資產如何流出及流入及注意開源節流等等重要細節。若無法開源至少也要做到節流，因此我們決定透過訪談專業人士所給首購族的一些建議，以及利用房貸利率試算表來幫助首購族試算能夠負擔的房貸金額，避免淪落屋奴的窘境。

3.1 專家訪談

本專題選定了二個區域即下新莊及桃園藝文特區附近的房子作為本專題之研究區域,特別訪談銀行以及不動產經紀針對首購族提供一些理財規劃之建議。

不動產經紀的部分，主要是針對目前政府在打房時所提出的政策，是否對房價真的產生影響，對首購族是否有實際幫助;單身及雙薪在購買房子時，

應先傾向何種屋型；透過買房，是否能更有效的讓自己做好投資理財規劃；買房的過程中，產生的額外費用，常常也是首購族可能會忽略掉的重點。

銀行部分，主要是希望能夠降低購屋成本，減少額外費用產生，也要確認貸款後每月還款的金額，本身是否能負荷，否則因為買了房子而失去生活品質，反而喪失買房的用意。

3.2 房貸利率試算

首購族除了應好好規劃自己的財務之外，開源節流也是達成購屋之必要手段。針對 3.1 專家訪談之內容，專家們多談到銀行貸款之房貸負擔也是首購族必須考量的重要細節之一，所以本專題依循專家建議，設計了房貸利率試算之公式如 3.1；利用銀行理財專員之專家訪談所提供的房貸利率做為試算利率，藉以讓首購族評估自己每月所要負擔之房屋貸款有多少？

模型 3.1 為本息平均攤還公式

$$MOR = PMT(INT/12, MON, LOAN) \dots \dots \dots (3.1)$$

模型 3.2 為本金平均攤還公式

$$MOR = PMT(LOAN/MON, INT) \dots \dots \dots (3.2)$$

此處公式 3.1 及 3.2 中，*MOR* 表示借款者跟銀行借貸之計算、*PMT* 表示借款者、每月要支付銀行本金+利息之還款金額、*INT* 表示銀行提供借款者之借款利率、*MON* 表示借款者跟銀行貸款年限之總月份，而 *LOAN* 表示借款者總共跟銀行借貸之總金額。

3.3 小結

根據專家訪談的結果顯示，由於上班族或是剛出社會的新鮮人薪水可能沒有這麼高，所以理財專員建議我們採取保守的方式做投資債券基金等風險較小的投資工具，至少會比定存的投資報酬率高，但由於我們的薪資所得較低所以相對我們也比較沒辦法承擔太大的風險。

另外透過房貸利率公式更可以讓我們清楚了解到，負擔自己本身的能力可以負擔的房子，同時理財專員也建議我們必須要認清自己買房的需求是甚麼，不管投資或是自住，「地點」都是一個很重要的因素，地點可以決定之後未來房子的價值是漲是跌，或是之後居住的品質等等。

本組在第四章選定二個不同區域即下新莊及桃園縣桃園市藝文中心特區附近的房子作為個案討論分析。此分析運用理財專員所建議理財規劃方法及 3.1 公式之實際運算以展示給尚未成為首購族或尚未買房子之社會新鮮人作為實際操作案例。

第四章 研究分析

4.1 訪談分析

4.1.1 不動產經紀個人資料

姓名：陳獻忠

就職公司：宜安不動產仲介經紀有限公司

職位：執行經理

為了能夠更加了解房地產的動向及更實際的資訊，此次訪談對象為現職不動產行業的執行經理。

近來，政府推行的實價登陸、特種貨物及勞務稅（即奢侈稅）與金融管制，目的是希望房價能夠下修，進而讓更多人一圓築巢夢，但在這些政策下，房價沒有下修反而持續走升，據陳經理（受訪者）指出，2013年第四季整體的房屋交易量跌幅達百分之二十七，也讓首購族還有一般上班族置產更加困難。

陳經理對本專題給予以下建議：

單身者，以投資且漸進式的觀點購屋，需有一百五十萬元至兩百萬元的自備款，建議購買四百到五百萬的小型公寓，應選擇生活機能較為方便的區域，能以較快的速度將小屋售出，以便未來做小屋換大屋的規劃。

已婚者，在擁有雙薪的條件之下，提撥每月三分之一至二分之一的薪資支付房屋貸款，以公寓三房或電梯兩房的房型為首要考量，並且盡可能降低

房屋貸款所造成的負債比率，避免影響生活品質，以自住型的房屋作為首選。

以投資的角度來看，選購房屋的類型，陳經理則是建議購買新成屋與中古屋，原因在於交屋後可自住或者分租給他人，藉由收租繳房貸的方式購買房子，於一定期間後，創造出更高的價值，換新屋，從較偏遠、較便宜的房子再換到市區；另外，陳經理不建議購買法拍屋、合宜住宅與預售屋，就猶如近來有消費者購買某銀行的法拍屋，由於法規尚未規定銀行須如實告知消費者，導致消費者購屋後發現是凶宅，存在較高的風險，屋況也較難預測。然而，合宜住宅的相關規定較嚴謹，未來可能導致生活水平的下降，且限制於十年內不的出售，故不建議購買。預收屋的完工日期較長，對於投資型的購屋者需要花更長的時間才能夠換新屋，故不建議購買。

房屋的總成本包括：仲介費用、代書費、契價稅、地政規費與裝修費用，佔總成本最高的是裝修費，也是消費者最常遺漏的部分，其次則是仲介費用。裝修費用平均每坪可以花費一萬五至三萬五不等，故在購屋時，要考慮的除了房屋本身的價錢外，裝修費也是一筆高額花費，加上裝修費是需要現金支付，無法貸款的，這點更是首購族特別要注意的購屋花費之一。

最後，陳經理建議尚未有足夠自備款的購屋者，可以透過穩健型的金融商品投資與房地產投資，從投資房地產的角度切入，則是先購買小屋再換大屋。其中購最大的投資技巧在於貸款的技巧運用，分別有本息平均攤還、還息和本金遞減攤還，可選擇還息的方式償還房貸，因為時間所另外創造出價值後，再將房屋轉售，幫自己賺取中間差額，如此一來，就能慢慢地幫自己換大的房子。

4.1.2 銀行經理個人資料

姓名：藍臻祥

就職公司：萬泰銀行

職位：經理

現況來說，如何購屋仍是大多數新鮮人的問題，因此該如何以微薄的薪水購屋，就是我們需要深入探討的議題，根據萬泰銀行蘆洲分行的藍經理表示，第一步先經由理財儲蓄的方式，通常買房八成為貸款額度，兩成為自備款，可想而知購屋前必須準備足夠的自備款才有辦法進一步購屋，同時也要考慮到剩餘八成的房貸，是否月薪扣除生活費、基本開銷等費用後，往後每個月是否有辦法負擔。

選擇購屋前有兩種觀念：第一種為重享受生活品質，所以會扣除生活上的支出後，才將剩餘的金額用來評估是否有能力繳付房貸，計算負擔得起的房價；另一種為有強烈的購屋慾望，藉由省吃儉用將能承擔的房價提高，以上兩者為購屋可能的出發點，但會因購屋地區、房屋大小、周遭環境而異動。所以首購族剛開始能藉由小坪數、中古屋等房價偏低的房屋開始規劃，評估此地區房屋的行情，若行情狀況不錯房貸也繳完一半，就可以進一步思考是否賣掉再換得更大坪數或屋齡愈低的房屋，這些方式是值得考慮的，但租屋往往會看個人狀況而有所影響，有的人會決心買房；但有的人會覺得租屋也能享受到生活品質就不進一步思考。

所以社會新鮮人在購屋前要評估是否有能力籌措自備款外，要學習懂得理財，向銀行的保險與基金，一開始對保險、基金可能不瞭解沒有關係，可

藉由銀行理財專員給予的服務做規劃，讓自己投資報酬率提高；另外新鮮人還要提高自己在職場上的競爭力，尋找除了基本底薪外還能擁有的獎勵金等創造自己的收入，若配合政府給予的青年購屋方案一定也能降低首購族的負擔。

如下是針對藍經理所提供貸款的相關資訊。

表 4-1: 貸款資訊

	貸款成數	貸款利率	貸款年限
公教人員	8 成	2.08%	20 年
非公教人員	8 成	2.3%	20 年

資料來源:本研究整理

另外針對青年購屋貸款，政府在政策上也相繼提出許多的政策，另外內政部也提出其他的補貼政策，例如住宅補貼、安心成家等等的方案，如表 4-2 所示。

表 4-2: 貸款政策

名稱	最高額度	首戶自住房貸 利率	貸款 年限	首戶貸款 貸款成數	其他貸款條件
公股銀行 配合之青 年購屋優 惠貸款	新臺幣 500 萬元	混合式固定利 率或機動利率 計算方式擇 一，一經選定 不得變更。	30 年	最高 8 成	*借款人年齡在 20 歲 以上，且借款人與其 配偶及未成年子女 均無自有住宅者。

資料來源:內政部及本研究整理

註¹: 混合式固定利率為前 2 年採固定利率，第 1 年按「申辦當時」中華郵政公司 2 年期定期儲金機動利率固定加 0.525% 固定計息，第 2 年按「申辦當時」中華郵政公司 2 年期定期儲金機動利率固定加 0.625% 固定計息，第 3 年起按中華郵政 2 年期定期儲金機動利率固定加 0.645% 機動計息。

註²：機動利率表示前 2 年按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加 0.345%機動計息(目前為 1.72%)，第 3 年起按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加 0.645%機動計息(目前為 2.02%)。

4.1.3 理財規劃人員資料

姓名：黃秀雲

就職公司：合作金庫銀行(新泰分行)

職位：業務襄理

銀行的業務襄理黃小姐則建議我們能從債券或基金下手，黃小姐認為我們目前尚年輕，對於投資方面還算陌生，所以可先從風險小且利潤大於定存的債券或基金著手，若要在短期內湊到頭期款的金額是不太可能，但比定存來的快。

另外她建議單身的上班族可將消費支出壓低，將投資比重增高，但不管如何想要在最短的時間內買到房子只能縮衣節食並開源節流，我們將消費支出縮減到 40%最好是能到 35%，投資的比重增為 35% 定存為 25%，如圖所示但由於每個人的情形不同所以在分配比重上可能都有些許的差別。

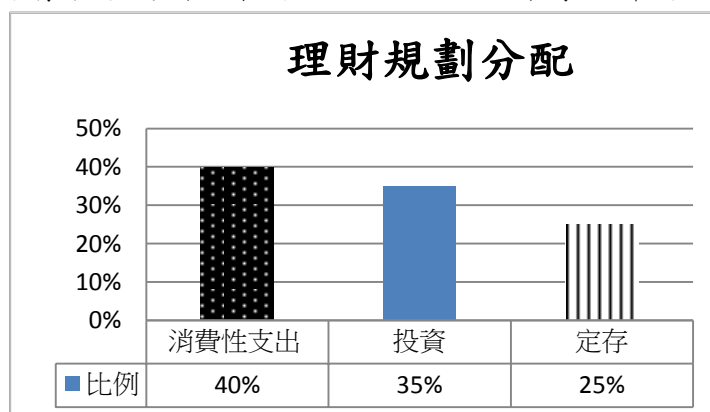


圖 4-1: 單身理財規劃

4.2 實證分析

經以上不同專家所述，其建議首購族購買中古屋及新成屋，利率如同表 4-1 所示、購買坪數約 20 坪數來計算、利用模型 3.1 和 3.2 及 Excel 驗證，下表 4-3 及 4-4 為桃園市及下新莊生活圈之平均房價，其驗證結果表格 4-5~4-12 及圖 4-2~4-6 所示。

表 4-3: 桃園市平均房價

區域	路段	新成屋	中古屋	
		電梯大樓	華廈(10 年內)	公寓(10 年以上)
中正藝文特區	中正路	30~45 萬	30~35 萬	18~25 萬
大有生活區	大有路	30~35 萬	18~20 萬	13~16 萬
	大業路	30~35 萬	18~22 萬	13~16 萬

資料來源:信義房屋中正店及本研究整理

表 4-4: 下新莊平均房價

區域		新成屋	中古屋	電梯大樓/公寓
下新莊	捷運沿線 (輔大、丹鳳、迴龍)	39-42 萬	27-37 萬	32-40 萬
	鴻金寶商圈	37-40 萬	27-32 萬	29-34 萬

資料來源: 不動產交易實價查詢服務網及本研究整理

4.2.1 桃園市新成屋(本息平均攤還)

表 4-5 是利用模型 3.1 本息平均攤還的方式計算出來，根據 4-3 可知桃園市新成屋大約每坪 30 萬，總價為 600 百萬左右的房價，根據專家所述，建議先以公寓為購買房型，從專家提供的貸款利率、年限、成數，可算出貸款金額約 480 萬左右。圖 4-2 為桃園新成屋每期繳款金額，每月繳款金額一致，本

金初期繳納較少。

表 4-5: 桃園新成屋貸款金額 (本息)

貸款金額	4,800,000
年利率	2.30%
年數	20
期數	240
每月繳款金額	\$24,970.3
利息總額	1,192,861

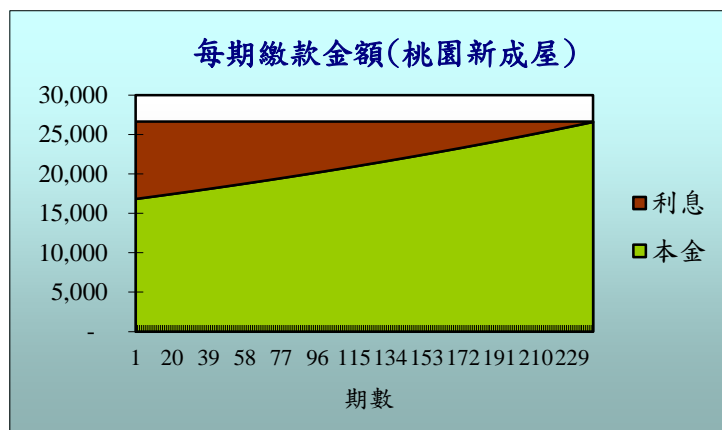


圖 4-2: 桃園新成屋每月還款金額(本息)

每期攤還明細，每月攤還本金遞增式增加，利息則是遞減式的減少，但是每月必須繳款金額相同，詳情請見表 4-6。

表 4-6: 本息平均攤還表(桃園新成屋)

期數	攤還本金	攤還利息	每月繳款金額	貸款餘額
0				4,800,000
1	15,770	9,200	24,970	4,784,230
2	15,800	9,170	24,970	4,768,429
3	15,831	9,139	24,970	4,752,598
4	15,861	9,109	24,970	4,736,737
5	15,892	9,079	24,970	4,720,846
			⋮	
236	24,732	238	24,970	99,404
237	24,780	191	24,970	74,625
238	24,827	143	24,970	49,797
239	24,875	95	24,970	24,922
240	24,922	48	24,970	(0)

4.2.2 桃園市新成屋(本金平均攤還)

表 4-7 利用模型 3.2 本金平均攤還的方式計算出來，根據表 4-3 可知桃園市新成屋大約每坪 30 萬，總價為 600 萬左右的房價，根據專家所述，建議先以公寓為購買房型，從專家提供的貸款利率、年限、成數，可算出貸款金額約 480 萬左右。圖 4-3 為桃園新成屋每月攤還金額，每月攤還本金固定，初期繳納金額較多，負擔較重。

表 4-7: 桃園新成屋貸款金額 (本金)

貸款金額	4,800,000
年利率	2.30%
年數	20
期數	240
每月攤還本金	20,000
利息總額	1,108,600

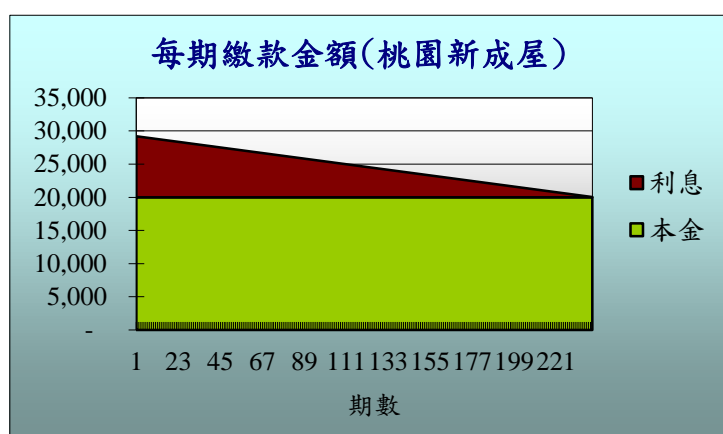


圖 4-3: 桃園新成屋每月還款金額(本金)

每期攤還明細，每月攤還本金固定，利息是遞減式的減少，前期所扣金額會相對較多，越到後期因本金減少所支付的利息會跟著下降，詳情請見表 4-8。

表 4-8: 本金平均攤還表(桃園新成屋)

期數	攤還本金	攤還利息	每月繳款金額	貸款餘額
0				4,800,000
1	20,000	9,200	29,200	4,780,000
2	20,000	9,162	29,162	4,760,000
3	20,000	9,123	29,123	4,740,000
4	20,000	9,085	29,085	4,720,000
5	20,000	9,047	29,047	4,700,000
⋮				
236	20,000	192	20,192	80,000
237	20,000	153	20,153	60,000
238	20,000	115	20,115	40,000
239	20,000	77	20,077	20,000
240	20,000	38	20,038	0

4.2.3 桃園市中古屋(本金平均攤還)

表 4-9 利用模型 3.2 本金平均攤還的方式計算出來，根據表 4-3 可知桃園市中古屋每坪 18 萬，總價為 360 萬左右的房價，根據專家所述，建議先以公寓為購買房型，從專家提供的貸款利率、年限、成數，可算出貸款金額約 288 萬左右。圖 4-4 為桃園中古屋每月攤還金額，每月攤還本金固定，初期繳納金額較多，負擔較重。

表 4-9: 桃園中古屋貸款金額

貸款金額	2,880,000
年利率	2.30%
年數	20
期數	240
每月攤還本金	12,000
利息總和	665,160

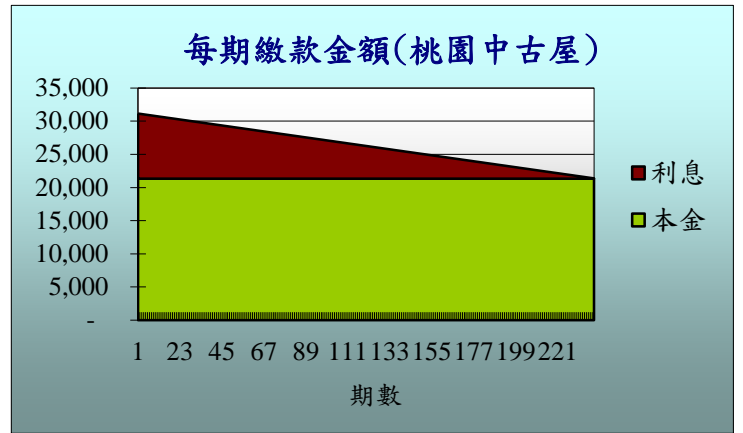


圖 4-4: 桃園中古屋每月還款金額(本金)

每期攤還明細，每月攤還本金固定，利息是遞減式的減少，前期所扣金額會相對較多，越到後期因本金減少所支付的利息會跟著下降，詳情請見表 4-10。

表 4-10: 本金攤還表(桃園中古屋)

	攤還本金	攤還利息	每月繳款金額	貸款餘額
0				2,880,000
1	12,000	5,520	17,520	2,868,000
2	12,000	5,497	17,497	2,856,000
3	12,000	5,474	17,474	2,844,000
4	12,000	5,451	17,451	2,832,000
5	12,000	5,428	17,428	2,820,000
		⋮		
236	12,000	115	12,115	48,000
237	12,000	92	12,092	36,000
238	12,000	69	12,069	24,000
239	12,000	46	12,046	12,000
240	12,000	23	12,023	0

4.2.4 下新莊新成屋(本金平均攤還)

表 4-11 利用模型 3.2 本金平均攤還的方式計算出來，根據表 4-4 可知為下新莊區域新成屋每坪約 40 萬，總價為 800 萬左右的房價，根據專家所述，建議先以公寓為購買房型，從專家提供的貸款利率、年限、成數，可算出貸款金額約 640 萬左右。圖 4-5 為下新莊新成屋每月攤還金額，每月攤還本金固定，初期繳納金額較多，負擔較重。

表 4-11: 下新莊新成屋貸款金額

貸款金額	6,400,000
年利率	2.30%
年數	20
期數	240
每月攤還本金	26,667
利息總和	1,478,133

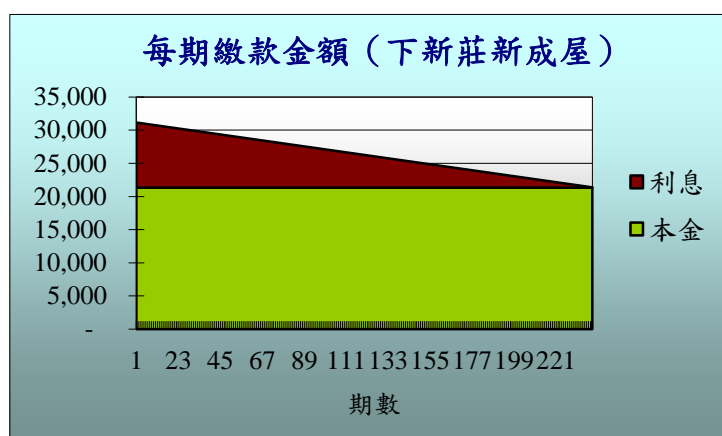


圖 4-5: 下新莊新成屋每月還款金額(本金)

每期攤還明細，每月攤還本金固定，利息是遞減式的減少，前期所扣金額會相對較多，越到後期因本金減少所支付的利息會跟著下降，詳情請見表 4-12。

表 4-12: 本金攤還表(下新莊新成屋)

	攤還本金	攤還利息	每月繳款金額	貸款餘額
0				6,400,000
1	26,667	12,267	38,933	6,373,333
2	26,667	12,216	38,882	6,346,667
3	26,667	12,164	38,831	6,320,000
4	26,667	12,113	38,780	6,293,333
5	26,667	12,062	38,729	6,266,667
		⋮		
236	26,667	256	26,922	106,667
237	26,667	204	26,871	80,000
238	26,667	153	26,820	53,333
239	26,667	102	26,769	26,667
240	26,667	51	26,718	(0)

4.2.4 下新莊中古屋(本金平均攤還)

表 4-13 利用模型 3.2 本金平均攤還的方式計算出來，根據表 4-4 可知下新莊區域中古屋每坪約 32 萬，總價為 640 萬左右的房價，根據專家所述，建議先以公寓為購買房型，從專家提供的貸款利率、年限、成數，可算出貸款金額約 512 萬左右。圖 4-6 為下新莊新成屋每月攤還金額，每月攤還本金固定，初期繳納金額較多，負擔較重。

表 4-13: 下新莊中古屋貸款金額

貸款金額	5,120,000
年利率	2.30%
年數	20
期數	240
每月攤還本金	21,333
利息總和	1,182,507

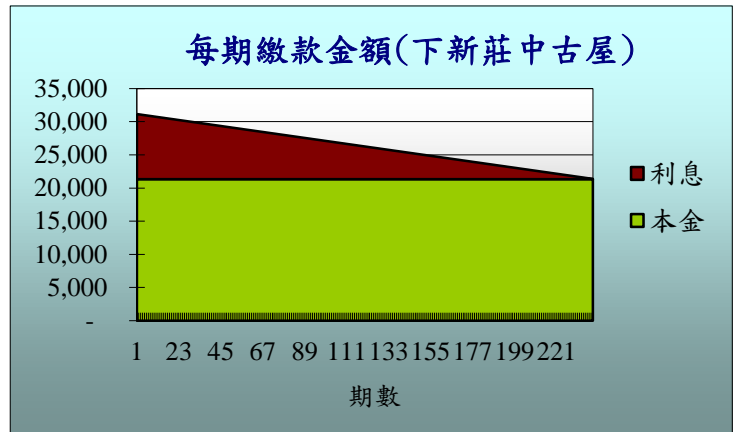


圖 4-6: 下新莊中古屋每月還款金額(本金)

為每期攤還明細，每月攤還本金固定，利息是遞減式的減少，前期所扣金額會相對較多，越到後期因本金減少所支付的利息會跟著下降，詳情請見表 4-14。

表 4-14: 本金攤還表(下新莊中古屋)

	攤還本金	攤還利息	每月繳款金額	貸款餘額
0				5,120,000
1	21,333	9,813	31,147	5,098,667
2	21,333	9,772	31,106	5,077,333
3	21,333	9,732	31,065	5,056,000
4	21,333	9,691	31,024	5,034,667
5	21,333	9,650	30,983	5,013,333
		⋮		
236	21,333	204	21,538	85,333
237	21,333	164	21,497	64,000
238	21,333	123	21,456	42,667
239	21,333	82	21,415	21,333
240	21,333	41	21,374	0

4.2.5 小結

以本金平均攤還桃園新成屋的實證結果分析，前期每月攤還金額較高，採遞減攤還的方式去強迫儲蓄，因本金攤還效果可讓款總額降低，從表 4-5 及 4-7 可得知，所支付之利息總額相對於遞增式還款來的低，本組建議首購族需經過財務評估後進行購屋。

經以上實證結果可知，以下桃園副都新的一年期來看，一年支出為 34.8 萬，一年共有 12 個月，即代表一個月房貸支出為 2.9 萬元，其金額代表還銀行本金加利息，本組建議單身族群，在未來能夠採用遞減式的攤還期房屋貸款，在房屋地段、新舊房還有價格上，需要在審慎的評估後才進行購屋，本組認為每月攤還 2.9 萬對單身族群會影響到自身的生活品質，建議單身族群能夠先選擇購買中古屋，且選定生活機能較方便的區域進行購屋。

再來，本組採用遞增式的還款方式試算結果能夠清楚發現 4-5 的利息總額，相對於，4-7 的利息總額還要高出約新台幣九萬元，本組建議未來購屋者須考量的不僅僅在於房屋的機能、區域、便利性以外，還需要衡量自己本身的財務狀況與還款方式，才能在不去影響自己生活品質的前提下，透過各種投資理財的方式幫自己換屋。

本組對此的實證結果可知，如下新莊的新成屋也按此計算方式可以明顯得知，採用遞減式的攤還房屋貸款是購屋者的最佳選擇。

第五章 結論

近年來景氣低迷且伴隨著物價持續攀升的環境，普遍大眾仍想擁有屬於自己的房子，但房價不斷飆升的情況下，使得目前社會新鮮人在微薄薪資下想成為「有巢」階級，仍須謹慎思考購屋條件與自身房貸的負擔能力，若不替自己的荷包多省點不必要的支出，買房對初出茅廬的新鮮人來說相當困難，所以本組經由前四章的研究分析總結出以下兩點首購族購屋時需注意到的重要性：

質的分析：

透過三位專家訪談所論，建議社會新鮮人一定要做好理財規劃，將消費性支出降低為 40%，讓投資的比重增為 35%、定存為 25%，投資部分則建議社會新鮮人採取保守穩健的方式做投資債券、基金等風險較小的金融商品投資，從投資房地產的角度切入，則是先購買小屋再換大屋，同時兼顧「風險性」、「獲利性」與「變現性」等投資觀念，讓自身投資報酬率提高，並在短期內湊到頭期款，同時運用政府青年購屋方案有效降低首購族的負擔。

量的分析：

不僅配合上述質的分析外，首購族仍要懂得運用好的貸款方式，可根據 3.2 房貸利率試算搭配 4.2 實證分析演算桃園藝文特區及下新莊所選定的新成屋與中古屋每月房貸金額，進而評估自身所能負擔的房貸能力，讓首購族不再盲目找房，也不必等到存夠了錢再買，應懂得把握「機會」與「時機」，不要再讓自己錯過購屋的好房價。

最後經過本組探討與分析後，建議首購族只要能妥善的規劃財務，養成儲蓄的習慣，且懂得運用政府或銀行提供有利的房貸利率，配合攤還的方式，勢必能在一定時間內達成此目標，希望即將成為社會新鮮人的各位不要再認為自己買不起理想中的房子，只要提早為自己做好買房的投資與理財規劃，就不必再為買不到房屋而煩惱，投資理財規劃讓我們現在就做起，讓你我都能晉升為有殼一族。

參考文獻

1. 范垂爐 (1991)，房地產真實交易價格之研究，國立中興大學碩士論文。
2. 王應傑 (1996)，掌握全方位不動產，大日出版有限公司。
3. 中時理財網 (2005)，社會新鮮人 月存 1.5 萬，<http://money.chinatimes.com/invest/estate/price/ever940623.htm>。
4. 網路地產王(2008)，購屋五部曲，<http://www.vrhouse.com.tw/activity/steps/index.htm>。
5. 工作貧窮研究中心 (2008)，實質平均薪資衰退，<https://sites.google.com/site/povertyknowledge/guan-yu-gong-zuo-pin-qiong/s-hi-zhi-ping-jun-xin-zi-shuai-tui>。
6. 吳佩玲(2009)，「捷運綠線 最快 106 年完工」，聯合報。
7. 王潔敏(2009)，大眾運輸系統對房地產價格之影響研究 — 以高雄大都會區為例，國立成功大學碩士論文。
8. 周珈竹、孫睿凌、蔡逸凡、鍾敏(2010)，「房地產-影響房價波動因素與未來趨勢」，明志科技大學經營管理系專題研究。
9. 呂一川(2010)，「桃園市區發展沿革」，永慶不動產企研室。
10. 桃園觀光旅遊網 (2012)，桃園縣多功能藝文園區，<http://travel-taoyuan.tycg.gov.tw/content/map/map02.aspx?sid=330&tid=511>。
11. 葉思含(2011)，下新莊生活圈 新案開價衝 3 字頭，蘋果日報。
12. 宅搜網(2011)，新莊捷運、副都心重劃區等利多策略 新莊房市蓄勢待發，<http://www.house.com.tw/blog/post/33432670>。

13. 蘇啟榮(2011) ,「大安區、新莊區 2011 上半年北市、新北市賣座王」, 台灣不動產交易中心。
14. 蘇于修(2011), 房子這樣買-完全解答購屋 108 問, 聯經出版社。
15. 周鶴鳴(2012), 台灣/房屋未來事件交易所: 桃竹縣市房價淡定 第二季上漲機率 45%, 中央日報。
16. 蔡惠芳(2012), 「無懼奢侈稅 全台房價還在漲」, 工商時報。

附錄一 訪談大綱

研究主題：上班族如何晉升有殼一族

(一)購屋貸款方式

(1)購屋貸款對象

a.是否有推薦的銀行可以成為未來首購族貸款銀行的選擇對象？

(2)貸款利率方案

a.政府在貸款利率政策上，是否有提供任何優惠利率及貸款年限來協助首購族購屋呢？

b.會建議首購族搭配銀行推出的青年購屋方案..等，來減輕自己的貸款負擔嗎？還是會傾向於做其他不同的貸款方式呢？

c.政府所推動的青年購屋的貸款方案，對首購族真的有所幫助嗎？

(二)購屋規劃與建議

(1)區域選擇

a.下新莊和桃園中正藝文特區，這兩個區域對首購族來說 是理想首購區域嗎？為什麼？

b.除了下新莊及桃園藝文特區外，還有那些地方是您比較建議首購族或預算較少的青年能考慮的，為什麼?(以北部區域為限)

c.會建議首購族朝哪種型態的房子為優先選擇？（預售屋、新成屋、中古屋、法拍屋等等）

d.合宜住宅可以是首購族的優先選擇嗎？

(2)購屋計畫

- a.微薄的薪資下，社會新鮮人初期儲蓄能力較差，且現在房價的攀升要比儲蓄速度來的快，如何替自己規劃合適的購屋策略?
- b.對於不同族群的購屋者，例如：首購、已婚夫婦且有足夠存款者。您會有甚麼不同的建議呢!? 又會如何幫他們規劃購屋計畫呢?
- c.會建議年輕人先以租房子為優先爾後慢慢存錢，還是直接貸款買房呢?
- d.微薄的薪資下，社會新鮮人初期儲蓄能力較差，且現在房價的攀升要比儲蓄速度來的快，如何替自己規劃合適的購屋策略?
- e.購買房子時，不僅只有本身房屋的費用還包含許多額外的稅及費用，請問哪一種費用很高昂但通常會讓首購族忽略?
- f.首購族在購買房子，通常最常遇到什麼問題?
- g.實價登入後，對首購族有何影響? 此二區域的房價有因實價登入後而下跌嗎?

(3)理財規劃

- a.針對此兩區域(下新莊及桃園中正藝文特區)的房價，請問首購族在財務規劃上要如何才能擁有自己的房子?
- b.當決定購屋時，頭期款仍是一大筆開銷，我們社會新鮮人如何籌措到該筆資金?

(4)其他

- a.受訪者是否針對本專題有其他問題可以提供建議?
- b.目前兩個地區二手屋的市價?
- c.受訪者是否針對本專題有其他問題可以提供建議?

附錄二 不動產仲介經紀陳獻忠執行經理訪談逐字稿

本逐字稿以「陳」簡稱陳獻忠執行經理，以「化」簡稱陳建化同學，以「王」簡稱王雅琳同學。

陳：實價登陸後對首購族有任何影響，所以你們整個專題主要著重在首次購屋，部分並不是著重在...

化：不只侷限在這部分還有目前的上班族，因為現在年輕人薪水不高，基本上使以這兩部分為主

陳：實價登陸後對首購族有任何影響，第一個這個問題應該講說實價登陸後對房地產市場有沒有影響，對手次購屋部分來說影響層面並沒有那麼的重，首購族的部分來講，其實為什麼會討論到首購族以及實價登陸的部分，應該講說房價的部分直接影響到首購族，政府的實價登陸、奢侈稅還有特種貨物稅都是要控制房價並壓抑房價，結果房價並沒有往下跌，沒有壓抑到房價反而壓抑到了交易量，所以基本上首購族的部分，首購族要買房子經過奢侈稅實價登陸後，變得比較困難的原因是房價還在往上漲，光今年度第一季中和部分來講就上漲了 12.8%，同一個路段同一棟大樓，我看到的價格變化第一季第二季成長了 12.8%，你說奢侈稅和實價登陸以後有甚麼影響，基本上讓他們更難買房子，因為房價還在往上走，這個往上走還牽扯到另外一個原因，讓這兩個緊箍咒扣下去還沒有用，政府方面還有一個緊箍咒就是金融管制，讓銀行限縮貸款，讓他更難買房子，可是這是限到自用住宅限到首購族了。因為他核定貸款來講她不再仲介公司交易價格，他以銀行自己評估的價格，銀行來講一般都會評估的較為保守，所以他們房價又高乘數又低的情況下，雙重壓力的時候

他們就更難買到房子，這樣懂意思了嗎？所以影響到的部分就是在這裡，實價登陸的部分來講，確實讓首購族更難買到房子，但是他們更難買到房子的部分並不是因為實價登陸，這樣子了解了嗎？應該是首購族實價登陸以後更難買房子，那是因為它漲價了，實價登陸後並沒有因此降價，反而漲價了，在加上金融管制，所以首購族購屋的部分來講會相對困難，但是這只是影響首購族的一個小層面，其他還有很多影響到很多層面，就不多提。

王：可是是因為實價登陸才讓金融管制變得比較嚴的嗎？您說金融管制會比較嚴格以及貸款緊縮都是因為實價登陸的關係嗎？

陳：政府為了穩定房價祭出了三大政策，一、實價登陸，二、奢侈稅，三、金融管制，然而這三大政策並沒有穩定房價，只有讓交易量下跌，房價還是繼續往上走，所以在首購族的部分來講，購屋會變得更困難，房價漲貸款不容易，首購族心裡調適不過來，不能接受現在這房價，就會停下腳步，不迫的時候就會更買步道房子。

王：針對此兩區的房價對實價登陸後是否有下跌？

陳：基本上此兩區房價並無下跌，全部都還上漲了，包括部分的新北市來說還上漲最多，今年的第四季交易量下跌 27%，量縮價就開始跌，以前這句話在股市最常聽到，但這幾年在房地產來說量縮價沒跌反而一直往上升，是在這兩三年部分很奇怪的現象，照理來講，量縮價就跌，在房地產價縮量沒跌，還量縮價漲，到 102 年的第四季就目前來說是量縮價平。

陳：首購單身由小換到大，從小屋開始買，我的建議；盡量先以投資為主，賺到錢後再來買自住，首購單身可先從買從套房買起，從投資買向自住，但是買要買對地點，盡量買在捷運站周邊，第一它抗跌，第二增值空間會比較大或是買在捷運預備通車的地方，他們都會有成長的空間。從民

國 95 年 96 年以後，房地產買賣絕大部分都在資金操作，自住型的客戶其實在民國 95、96 年他們就停下腳步，已經沒有辦法買了，所以那時候的房價才是合理的；房價會跳很快的地方是民國 90...這部分我講會講很遠，為什麼會產生這個現象首購沒有辦法買，我會偏向投資的原因是因為，投資的部分來講的話，他的需求不會太斤斤計較要求不會太多，投資的部分來講有增值空間他就買，房子的地段房子內的大小對我來講不符合我用，我需要在意嗎？我就覺得不用在意，可是自住型的會不會在意，就會在意了，所以自住型的客人永遠買輸投資者，就是差在這個地方，這樣你們懂了嗎？所以為什麼民國 96 年以後自住型的客戶，他們就沒有辦法買，比例不斷的往下降，下降到就目前以台北市的情況來說，95%都是資金在買，只有 5%是自住型的，誇不誇張？中永和還可以維持 10%自住，90%是投資資金在買，所以為什麼今天我們在談的時候，會以投資的角度為主，賺足夠的錢再來買，房價的部分可不可以追，就目前的部分沒有人敢講，民國 80 年以前，房價是七年一個循環，80 年以後沒有一個專家學者敢講會多久循環一次，80 年後房價開始跌跌了 10 年，從民國 80 年跌到民國 89 年，然後民國 90 年交易量大增，90 年 91 年房價開始往上走，民國 102 年，有沒有固定的循環可循？那就沒有了，現在房價的部分還有沒有再漲，目前來講你們看到的還是有部分再漲，但是他跌的理由有沒有？沒有，就目前的情況來看，看不出房價會下修的理由，所以房價的狀況市場的狀況，牽扯到他們如何去買賣房子，所以首次購屋的部分若是要以自住為主，會相對困難。倒不如我們三個集資一起去買一間，賺了錢以後再來買。最近德房價會不會往下跌，報章媒體專家學者一直在講兩年兩年以後房價會崩盤，第一個兩年以後房價會怎樣不知道？第二個兩年以後我是不是還會在房地產內賺到錢，兩年以後

再說吧。所以為什麼我會偏向投資的角度，首次購屋的部分來講，他買了房子來自住會比較辛苦，除非自備款的部分就已經很足夠了，那你最少有 150 萬到 200 萬的現金自備款的情況下，那你可以買到套房的部分，為 400~500 萬的套房，那台北市買不買的到？台北市一房 1000 萬，兩房 2000 萬；心北市一房 500 萬，兩房 1000 萬，所以他只能買到多少？

王：新北市的一房。

陳：對，等於只能買到新北市的一房，套房住了一段時間後，增值以後->換屋，再從小換到大，這是另外一種自住型正常來講的邏輯，但是我都沒有錢，沒有一兩百萬的時候怎麼辦？若我們三個錢湊起來有一兩百萬的時候可不可以操作？就可以操作了，那我們三個買一間嘛，賺的錢就一直一直在周轉，從一間換到兩間換到三間，同樣的產品再換一間兩間三間，然後再換大房子，賺個幾年以後，你們 30 歲後有沒有可能買房子？

王：有……

陳：所以你們知道首次購屋若是用來自住會很難買房子了吧！因為對我來講這是商品，我只要有三成喜歡，會有人要買這種產品，我就敢買了，我需要在意他室內的大小動線嗎？不太需要，所以你們在看這個案子跟我在看這個案子的時候，誰買的比較快？一定是我買的比較快，所以你們自住型的客戶永遠追不上投資客的理由，這就是市場有一點點不太正常的現象。

王：已婚夫婦該如何規畫購屋？

陳：已婚夫婦是屬於雙薪，因為雙薪家庭，自備款有 150 萬、200 萬甚至到 300 萬，150~300 萬這種自備能力，很有可能可以買到 700~800 萬，七八百萬來講的話，也是建議他們用薪水的三分之一，最好最好不要超過一半，否則他們的生活品質就有可能會受到影響，正常來講我們都大概預

估雙薪加起來若有十萬繳房貸的部分，平均三萬繳房貸來講是 OK 的，最多最多到五萬，剩下的五萬可以讓我們兩夫妻加一個小孩的話，生活品質好不好，其實會受影響，所以我們抓三分之一的部分是最 OK 的，第二如果你房貸的部分占你薪資百分之五十以上的話，沒關係你負債來講把它降低，正常來講貸款是 70%，你只要貸一半就好，那我買個 750 萬，兩個人只繳 350 萬繳起來輕不輕鬆？輕鬆，這樣也可以解決，所以這是在已婚夫婦，最少電梯兩房，或是公寓三房，是最符合他們的需求，在市場上面來講，接受程度也是最高的。這個題目是已經有足夠存款的，就剛剛提到的部分再重複一次，電梯兩房跟公寓產品，付貸款的部分兩份雙薪，不超過 30%，若超過 30% 就必須把負債降到最低，避免影響生活品質。所以已婚夫婦的再買自住部分就會跟你提到投資的部分，因為他們本身自己就有工作，沒有額外的時間，但是單身的部分比較好生活，夫妻的部分來講，他們沒有太多的時間，除非他們是買一間換一間買一間換一間，但是基本上換屋、置產還是要自住，三個不同的思考出發點，那如果以投資來講的話，若買對地點的話，我兩三年就換一次，反正房價有漲我就換一次，但是全家大小這樣換得頻率並不是很高，因為全家大小要搬家、複雜度跟困難度會增加，所以換的頻率會比較少，要不燃他們已這樣的方式也可以蟲小換到大，從公寓換成電梯，從郊區換到市區。所以現在買房子會越來越辛苦的原因是越買越小，第二越買越遠，你們兩個現在幾歲？

王：我 21。

化：我 25

陳：有沒有買房子的經驗？你們覺得買房子容不容易？

化：沒有不容易

王：台北比較難

陳：對，台北真的比較難，就是你們不是從事這個行業，在這個行業切入點跟技巧來講會比較多，會比較容易，因為我們在第一線作業，我們掌握到機會，在幫客戶規劃買房子，我是不是很清楚？所以我買房子會比你們快比你們容易，是這個原因。所以在接觸房地產接觸的越深後，你買房子就會比較容易。

陳：微薄的薪資下，社會新鮮人初期儲蓄能力較差，且現在房價的攀升要比儲蓄速度來的快，如何替自己規劃合適的購屋策略？

陳：講直接一點就是投資嘛！投資的部分才會比較快，如果已有準備好自備款的情況下，一樣可以買投資型的不動產套房，捷運站周邊的套房為主，用租金來養房繳貸款利息，用換屋的方式來購屋自住；如果沒有自備能力，可以與朋友合夥購買，以分戶的收租的方式。所謂的分隔套房就是坊間現在有很多的頂樓加蓋或是有很多大面積的公寓分隔好很多的套房在出租，那這種的投報率都會很高，所以可以集資買那樣的房子，然後再去換屋；第三種的部分來說，每個月提撥部分的資金到金融市場定期定額投資，累積好自備款再來買房子，但是這個方式要多久就不知了。從小套房或偏遠的地方，甚至是第三線城市，但是一定要交通非常方便的地方，從遠的低總價的房子開始購屋起，在開始慢慢換房，從小換到大由遠換到近。

化：會建議首購族朝哪種型態的房子為優先選擇？例如：新成屋、法拍屋……等等

陳：我會建議首購族朝新成屋跟中古屋優先選擇。

化：為什麼？

陳：因為中古屋跟新成屋的部分，如果你是用換屋的方式去進行置產的動作

的時候，那這個是現成的房子，你可以看的到可以使用的到或是你可以直接出租，但是會有奢侈稅兩年的問題，那我買了登記完畢，兩年以後就沒有奢侈稅的問題了嘛，所以我不管是出租或是自用都要等待兩年以後再來做換屋的動作，出租的話我有兩年的時間以後再做換屋的動作，那如果是自住的話，只要房價的部分有上漲符合自用的話，我隨時可以換屋，進行後面的舊換新或是小換大，這是形成屋跟中古屋我建議的部分。預售屋的部分為什麼我不建議，預售屋的付款方式其實按照工程期款的方式，以現在的工程起款的方式非常快，所以基本上它自備款的部分跟我正常所繳付的動作其實差距並不大，差異點是差在預售屋登記完畢以後才開始計算奢侈稅的兩年，所以我買預售屋蓋幾年？蓋三年，登記到我名下以後我還要再等兩年，所以我買一個預售屋我要進行換屋的話，我最少要等五年了，所以我不建議從預售屋下去，我會建議新成屋跟中古屋，這樣懂意思了嗎？

化：現在是買房子都要繳奢侈稅嗎？

陳：兩年內出售的話，才要課奢侈稅。但是如果你名下只有一戶，又符合自用住宅的話，它就不受限制，我們講的奢侈稅是俗稱喔，那正統名字你們知道嗎？特種貨物及勞務稅條例。就房地產來講，如果買下登記在名下後，第一年出售要課徵 15%，第二年要課徵 10%，成交價格的 10%。所以我剛剛說預售屋蓋好要三年，三年登記到我名下時候，還要在兩年以後才不課奢侈稅，最起碼就要買到五年。再來就是如果中古屋跟預售屋來比較的話，我還是會建議以中古屋跟新成屋，因為它只要受限兩年，它不用像預售屋一樣還有工程期時間的限制，工程期兩年三年蓋好，登記到我名下以後才開始算奢侈稅，那如果我買新成屋或中古屋，馬上就可以登記到我名下，那我只要自用滿兩年，或是符合自用的住宅的部分，

我就可以免課奢侈稅，那免課奢侈稅的部分呢？須符合自用住宅就可以避開兩年限制，不用兩年我就馬上可以賣掉。法拍屋不建議的部分來講，是因為取得風險比較不安全，屋況的部分較難預測，可能會產生很大的修繕費用，為什麼？因為它是屬於擔保品（38:34）法院在執行拍賣的時候，它對不動產不做詳細擔保，第二債務人有可能住在裡面，第三他們上鎖你無法進去得知裡面的屋況到底好不好，所以有可能產生滲漏水屋況不好或是被破壞，甚至有可能是凶宅，那這個法院的部分不擔保，所以在屋況的部分，成本是很難預料的，修繕的費用也很難預估，所以我不建議走法拍屋，除非它能取得非常低的成本，就目前市場來講不太容易取得較低的房價，所以它的風險相對來的高。

化：那如果是合宜住宅的部分呢？

陳：合宜住宅的部分有條件限制，首先它是抽籤那這個取得的部分，首購族有優先權嘛，如果我是購屋者，我不會去買合宜住宅。

化：為什麼？

陳：如果就住宅來講，我買了不換，合宜住宅部分是可以考慮的，因為合宜住宅本身購買有條件限制，第二買了以後十年不能夠出售，就不換屋的角度來看，合宜住宅是可以考慮的，實際上來講合宜住宅推得好不好？有幾個現實面的部份無法推得很好，它的房價很低，確實是比市場上的價格還低，可是它要符合的點都是屬於非常低收入的人，既然是低收入的人，你想我還有錢還有自備款嗎？我還有能力買屋嗎？我講這件事的部分可以了解嗎？所以為什麼不 ok 的地方，所以為什麼抽到合宜住宅很多人沒有辦法繳自備款，要再把它轉手拿出來賣，會有這樣的原因就在這裡，所以你聽到坊間抽到合宜住宅要再拿出來賣，問題點就是在這裡，第二個就是真的要買來住宅，符合合宜住宅都屬於低收入戶，低收入戶

的話它整個社區的環境跟他生活水平部分來講，就會跟民宅有很大的差異，所以它房價會不會有相關聯性，那就會受影響。所以合宜住宅的部分來講，不考慮換屋的話，合宜住宅是可以考慮的。所以合宜住宅抽籤抽到很多人，可是他們自備款都繳不出來，因為我就是低收入戶我就是沒錢啊，我沒錢你還叫我去拿 2、30% 的自備款，我買一間 500 萬的話，給你 20% 的話也要 100 萬，你如果有 100 萬你能當低收入戶嗎？

化：那低收入戶是政府會確定對方是低收入戶才能購買嗎？

陳：基本上它是以家庭年收入低於多少的部分才能夠抽籤，那這個標準需要你們自行查一下，需要家庭年收入多少以下才是符合合宜住宅抽籤的資格，而這個部分來講是抽籤，它並不是說排到就有了。

化：不是都已經沒了嗎？

陳：好像還有幾個，像我們中和還沒有再推，那現在基本上都已經抽籤抽完畢了，林口和浮洲這兩塊的部分都已經抽籤抽完畢了，那人家就拿出來賣權利，但是真的繳錢的比率就不是很高，我記得好像只有三成而已，有七成是沒有辦法買，我有抽到可是我沒有錢繳自備款，所以很可惜，所以就必須轉讓出來。

王：購買房子的時候，不僅只有本身房屋的費用還包含許多額外的稅及費用，請問哪一種費用很高昂但通常會讓首購族忽略？

陳：我講買方的部分，買方購屋所有之成本，購屋成本第一個房屋總價，第二個仲介費，第三個代書費，第四個契稅，第五個地政規費，第六個裝修費用要不要考慮進去？

化：裝修費用好像是購買後，這個應該買房子的人都會知道，應該不用陳老闆：裝修費其實是很有可能為最大的費用，房屋屋況不好的時候，房屋修繕的部分，整理狀況的部分，其實它是最大的。購屋成本房屋總價自

備款是成交價的20%~30%是現金的部分，我現在所講的都是現金的部分；仲介費是成交價1%~2%，代書費大概是一萬五千塊到兩萬塊，那其他的地政規費 約五千塊，還有呢？

化：裝修費用的部分是．．．？

陳：裝修的部分，我們不講裝潢得很漂亮，如果就不好的屋況，需要整理的部分情形，我們不講裝潢只講修繕的部分，最基本能夠使用，其他裝潢則是見仁見智，那是客戶的需求我也可以直接買現成的，那就修繕的成本來講，我指全部都要整理的水管、電線、地板、鋁門窗全部都要換，那修繕費用一坪大概三萬五千塊，那你看你買幾坪？這是不含木工的狀況，然後最簡單的狀況一坪也要一萬五千塊，那如果包含木工下去裝潢，就有可能一坪會拉到四萬五到五萬五，豪宅不列入考慮，所以你說裝修成本高不高？那這些都要現金出去喔。一般來講，在購買房子的時候最後才想到，它可能購屋總價可能一千萬，一千萬的部分來講仲介費20萬，然後再加上代書費我們算他兩萬，再加稅費零點五萬，地政規費是五千，辦地政移轉的時候是五千塊，還有一個契稅，合課契價的百分之六，契稅是買賣的時候需要繳，我重複一次，房屋總價(20%~30%)、仲介費(1%~2%)、代書費(1,5000~20,000)、契稅(核課契價地6%)、地政規費(5,000)、裝修費(屋況而定每坪 15,000~55,000)，是不是這六大項？還有契稅的核課契價改成房屋公告現值的6%，房屋公告現值的6%為契稅，所以房屋公告最大條的費用會被誤認為是仲介費，其實是裝修費，所以如果你買房子的時候屋況不好的情況下，你要準備兩大筆的現金，第一筆是購屋自備款，第二筆就是裝修費用，所以為什麼會有人去買投資客的房子，知道為什麼嗎？

王：是不用裝修費嗎？

陳：沒錯，投資課幫你裝潢好了，所以裝潢費用來講已經含在房價裡，因為你去貸款，所以為什麼有人買屋好的原因就在這裡，我是不是只要準備自備款跟還有其他購屋成本就好了，購屋成本現在算一算，像一千萬的房子不到 2% 的仲介費的話，其他購屋成本 30 萬可不可以搞定，其實是可以的，所以我等於 300 萬的自備款再加 30 萬，330 萬我就可以一千萬的房子有屋況好的有裝潢好的部分，如果沒有的話，一千萬的房子假設 30 坪，你就要再多繳 100 萬左右的裝修費，所以最會被忽略來講就是裝修費用，如果裝修費用成本不算的話，那就是仲介費。

陳：你們最後要討論到怎樣的結果出來，事實上首次購屋要能夠好買房，還是市場變化還是……？

王：要讓首次購屋就可以買，因為我們那時候是想說也快畢業了，要幫自己做個規畫，因為是這樣想所以我們才會一直繞著首購為主。

陳：首次購屋買房子就目前高房價來講，確實是有點難，那可以從小錢從金融市場裡面去獲利，然後再轉到房地產那這個是最快，可是這是從投資的角度去考慮，因為我完全沒有自備款嘛！如果我有的話，我就不用考慮了，就很直接地從小換到大，從小房子套房開始買，投資收租養房子，養好以後再換，兩年以後再換，兩年以後再換更大間的，把舊的那間賣掉，那些年拿來當自備款，你是不是可以越換越大，但是現在有奢侈稅必須持有兩年，以出租的方式，因為我現在微薄的薪水，沒有辦法負擔起我現在的貸款，唯一的方式就是房租加上我自己的薪水，我就可以買到房子了，用房租加上薪水我就可以持有這個不動產，會不會就比較容易一點，如果只靠房租或是你的薪水去負擔房貸，那是很難的，現在年輕人剛出來了不起給你三萬五已經算是很好，三萬五還只能繳貸款利息，那可能沒有辦法負擔到本金；另外一個方式就是可以運用貸款的技巧，

讓首購者更輕鬆地部分，跟銀行討論寬限期，房貸寬限期我只繳利息不還本金，銀行還款方式有三種，第一種是本息平均攤還，第二種是只還利息，第三種是本金遞減攤還，那選擇貸款方式是只還利息爭取銀行寬限期到三年，500 萬年利率首次購屋可以貸到 1.9%，這是年利率。現在第一個方案只還利息的部份來講，500 萬乘 1.9% 這是年利率，等於 9.5 萬除與 12 個月，一個月只還 7,916。本金利息平均攤還 500 萬除與 20 年，一年等於 25 萬，25 萬除與 12 個月，本金等於 20,800，那就等於 20,800 的本金加 7,916 的利息，那我每個月要還 28,749 元，第三個本金遞減攤還，遞減攤還這種已經很少人用了，譬如我借五百萬那我第一個月是利息加一萬的本金，那等於我要還款的金額，第二個月會變成 499 萬的本金乘以 1.9 的利率，然後就是等於利息再加一萬的本金，第三個月就變成了 498 萬的本金乘以利率以此類推，所以還款方式有這種，這種還款方式已經很少人在用了。這種是銀行最喜歡的，本息平均攤還，你每貸款 20 年，每個月平均攤還兩萬八千七，銀行最喜歡，因為銀行的獲利利息最高。那現在一般有大筆的金額，或是我兩年以後可能會換屋的話，我是不是用只還利息的話，然後跟銀行爭取三年的寬限期，我兩年以後可能把它賣掉，我每個月只要繳多少，那我這段時間，賺到兩年以後漲價的部分，我又不用把自己的薪水去付兩萬八，我只需要還利息的部份，未來可能會漲價為九百萬，本金的部分，兩年以後再來還這五百萬就好，我不用急著每個月去還，因為現在利率高不高？

王：恩

陳：那你知不知道為什麼要投資房地產了嗎？我借錢來投資房地產就好，我幹嘛去做那麼辛苦那種，房價的高低是由利率高低而定。

王：恩

陳：如果今天的利率百分之十的話，你看有沒有人會投資房地產？

化：不會

陳：那你知道在哪裡了吧！可是他不是唯一的關鍵點，房地產的波動牽扯到政治、經濟與社會這三大層面，所以綜合起來的話才會出現那個結果，房地產的價格非為單一事件能夠決定的，是會牽扯到很多事件才能決定的，所以剛剛跟你們講的就是說建議年輕人，就是要採用換屋的方式然後跟銀行爭取只還利息的寬限期，如此一來，可減輕自己的負擔，這樣子懂意思了吧！這是買房子的一個技巧。在民國七十五年到八十年這中間，台灣的股市非常的熱絡，因為台灣的經濟正在起飛，從未開發中國家到已開發國家的過程中，在那時候台灣的傳統產業內需最強，那時候的股市最高點是一萬兩千點，從中獲利後，就流到不動產市場，台灣的資金流動已乎都會在金融市場、不動產市場，但首先會股市流動再流到房地產，才會有重新的資產分配。從民國八十年以後，台灣的經濟往下滑，房子的市場供需大反轉，供過於求，所以房價的部分一跌跌十年，中間還牽扯到亞洲金融風暴，不然正常民國八十年的房價應該要往上攀升的，結果沒有，一跌跌到民國八十九年，那時候是房價的最低點，利率也是最低的，稅費的部分政策振興房地產的措施，加上市場供需的反轉，所以最後利率與貸款的政策放寬，結果房價就一路往上走，因為七年的房價循環，在九十五年九十六年的價格就稍微停下來，結果房價還是一直往上走，一直到九十八年遇到雷曼兄弟小跌百分之五而已，不然可能會跌到房價三成以上，九個月的金融海嘯結束，結束以後房地產的價格在民國九十八年到一百間的房價跳一倍到一點五倍，所以在九十年到九十八年房價跳一倍到一點五倍，九十八年到一百年間漲一倍到一點五倍，這就是房地產價格的一個趨勢是這樣子，所以自住型的首次購屋的民眾很

難追上，那他們能不能買，可以，就要把房屋當成投資理財的一個工具，才有辦法從中獲利，賺到你的第一桶金，或是賺到購屋的第一筆自備款。

陳：房地產的操作像不像在操作股票？

化：像？

陳：房地產的市場越來越像股票市場的操作下，就要把它分成基本面、操作面跟消息面，這三點在操縱有所不同。要真正的了解實際情況，應該要到房仲公司了解，因為在台面上所看到的媒體報導，有人為操縱的疑慮。

化：是

陳：我們真正的在判斷，看數字的分析部分，會考慮政府的政策，現在的房價為何？現在目前每月的交易量為何？依陳經理的公司目前第一季與第二季每天委託件數來看，第一季每月約有 7.4 件，第二季僅剩下 5.4 件，明顯可知交易量下修百分之二十七，逐年下修。舉例：中永和的部分，原本每月成交件數 1000 件，目前僅剩下 730 件。就整體的好與壞，只有仲介公司才知道目前的交易量在縮減，價格停滯不前。

可能有兩種可能性：

一、利多的消息出現，價格向上攀升。

二、利空的消息釋出，或者交易量持續下降，迫使房價下修。

依照目前的實際情況，房價是不容易往下修，因為台灣的資金過度充裕，台灣一個人平均有三間房子，但空屋率高，資金支撐房屋，對於政府所採用的相應政策打壓房價，有一定的困難度，因為屋主可選擇不賣房屋。

化：政府所採用的措施，對打壓房價，有一定的困難度。

陳：部份原因是因為台幣貶值、需求大於供給的情況下，使得台灣房價不斷向上攀升，對於首次購屋的族群，相對就越來越困難。如要購買的房子，有一方法，採用技術面的分析，了解市場分析，看市場的走向，看未來

房價是否下修，房仲也不敢大膽推估價格趨勢。部分的仲介從業人員在操作上，在購買房屋時也不會考量未來價格的趨勢，就資產的分配上，不要留太多現金在身上。重點如下：

一、了解市場、深入市場、認識仲介公司，從從業人員取得第一手消息。

二、採用換屋的方式，幫自己做準備。

三、採用集資的方式，從房地產獲利後再各自準備自備款。

陳：一般民眾無法了解目前真正的市場狀況，因為有許多媒體所釋放出來的消息可能是人為操縱的。

陳：在購買房屋前還須要衡量自己的收入與財務狀況，負債比不高的情況下，所收的租金還能夠負擔，本利攤還是最保守的；如果負債比過高，付不出貸款金額，會友被迫放棄房屋所有權的可能性。如果靠房租取得房子，負債比需降到最低，在地點的選擇上，先選擇二線城市，慢慢地換到第一線的房屋，最主要的原因取決於，交方的便利性，可考慮投資或自住都可以。

附件三 萬泰銀行籃臻祥經理訪談逐字稿

本逐字稿以「籃」簡稱籃臻祥經理，以「陳」簡稱陳宏印同學，以「黃」簡稱黃志樺同學。

籃：像銀行業表稱叫金融服務業，但其實它的本質還是商業，銀行還是要以營利為目的，不然銀行股東、老闆開這家銀行一定是要賺錢，而不是說真的就是做一些過度的放款等等之類的，因為那可能會引起一些風險，那其實這些風險是銀行的風險成本，發生倒帳銀行經營不下去其實對股東、社會大眾都不好，所以我的意思是在於投資理財或像是金融業來說，可能有很多不同的想法，我只是把我所知道的給你們聽聽看，那你們其實可以去問問看其他的一些金融業者，聽聽看他們的意見。

陳：像我們這些剛出社會的新鮮人，在月薪不高的情況下，想買一個合適的房子，可是由於房價攀升的速度遠快於薪水，那我們應該如何規劃購屋策略？

籃：其實這個問題是現在普遍社會大眾大家都很在意的問題，我會建議剛出社會的新鮮人在薪水所得不多的情況下，你們要如何存錢購屋呢，可能第一步的話要先透過一些理財儲蓄的方式，你一定要累積到自備款，以現在銀行來說大概是兩成的自備款，我們最多能貸放到八成左右出去，所以你想你買一間五百萬的房子，你的自備款至少要有一百萬，那你還要去算你每個月假設剩餘的你跟銀行貸款是四百萬，四百萬以他的利率條件貸款二十年的話，你每個月要繳本利的金額是多少，知道這個金額後就知道我們負不負擔的起，雖然我有了自備款一百萬，可是我以後每一個月的生活費，就是我的收入扣掉一些水電、生活必需，那剩下的金

額有沒有辦法去繳付這個房貸，有兩種觀念，第一種就是比較重享受，所以我換先扣掉我生活上的支出花費之後，剩下的金額再拿來繳房貸，所以有些人就會基於這個考量為出發點，他去算我能夠負擔的起的房價是多少每個月月付金額是多少，那另外一種就是說，慾望比較強烈我一定要擁有一間房子，所以我可以省吃儉用不吃不喝等等，把我手上能夠繳付房貸的金額極大化，這就是以兩種觀念為出發點，那當然你能夠買到的房子大小就不一定，再來就是跟區域也有關係，其實大家都知道台北現在的房價很高，有一個指數較痛苦指數，就是用你的年薪然後去換算你買房子需要繳幾年，以台北市來說應該是二三十倍起跳的，一般來說你的房價是在八年以內可以付清的話是最好的最幸福的，可是以現在全台灣的市場來看的話大概只有中南部才能辦到，新竹以北幾乎是不太可能，台中區域的話，房地產市場是這樣子的，他會有一個特定區域，像台中它在重劃區，他的那塊因為條件的關係還有可能當初建商的一些策略去經營推管，所以把特定區域的房價推升的特別高，其實像台中應該也有像一坪七八十萬的房子，可是在他的外圍周遭其他區域，像是北屯、南屯區等他的外圍區也有一坪在十萬塊的房子，其實這個落差就非常巨大，所以你看你買一個三十坪的房子，如果一坪是十萬塊是不是只要三百萬，那我們現在的社會新鮮人，一出社會年薪大概三萬左右，看是進製造業還是服務業，薪水會有落差，但是平均薪水大約三萬塊，所以這樣大概也要有十年才有辦法還清，但前提是不吃不喝，所以你們剛出社會要累積自備款，累積自備款的方式有很多，像是一般銀行有提供的服務定存，利率很低大概一點多而已，這有可能會跟不上物價的膨脹，因為物價指數在金融業裡有分核心及非核心，像房價這種東西就算是一個會大幅度拉高物價指數，如果說我們把房地產的價格排外的話，只算

一般的消費用品的話，近年來也算上升的蠻快的，所以你用定存基本上你要存到錢不要被通貨膨脹吃掉就算很好了，所以給社會新鮮人兩個建議，一定要學會理財，理財的話像現在銀行有保險、基金，像基金可能剛開始不懂，可以先透過銀行的專員，銀行有些特定的業務功能其實他不是因為銀行想要做才產生，而是這個社會需要才有的，銀行才會推出這項服務，所以像我們有所謂的理財服務業務，有基金保險等等的商品，能夠讓比定存有更好的資金報酬率，那比較細節的部分我就不說了，你就是可以透過一些理財的服務，再來就是要強化自己的競爭力，出社會的時候你能夠多賺錢，我覺得就是開源跟節流，那你開源的部分可能會鼓勵社會新鮮人剛出社會的時候，去挑戰有機會拿到獎金的工作，因為你的本薪在固定的情況下，薪水一年只調整一次，調的前提還要公司打你的考績表現等等，你也不一定每年都能升官，那調薪的幅度也要看公司的決定，所以你唯一能夠掌握的就是獎金，盡量找一些有機會拿到獎金的工作，所以剛開始存錢買房第一就是要透過銀行的儲蓄理財，第二個就是要創造你的收入。

黃：出社會直接貸款買房會比先租房子存錢後再買房好嗎？

藍：我提供建議你們參考，一樣是兩種觀念，有些人會覺得說以我們現在這個所得來說，把賺到的錢直接拿去買房，會失去生活品質，但按傳統說有土斯有財，在這個前提下去買房很多人會覺得好，另一個比較實務的觀點來說，假設你剛出社會爸媽有支助一百萬你可以去買一間五百萬的房子，那剩下的貸款是四百萬，那你把這個一百萬放下去的話，開始每個月繳房貸，假設每個月的收入有三萬塊，如果你要本利攤還每個月繳的貸款大約快兩萬多塊，所以在這前提下你每個月可以儲蓄的錢是不多的，所以就會牽扯到我買這個房子的目的是要投資還是要一個棲身之所，

如果是投資觀念你還會牽扯到很多問題，像是你買的這個地點未來十年之內它的房價有沒有機會上升，可是如果是要自住就沒有這個問題，所以你要去決定剛出社會要不要買房這個問題我很難給你一個正面的回覆，我覺得這是採自於個人的想法，就像我有房子，可是我也會覺得我把太多的資金壓在房地產上面，等於我現在有好的投資機會等等之類的，我就沒有辦法靈活的操作，那這就是我採取投資的論調，可是換個方面想，其實買房是一個最安全的投資方式，我很難跟你們說好還是不好，可是我覺得人一輩子遲早要有一間房子，只是說你要如何運用現有的資金做出極大化的效益，例如現在買房子的利率低，投資環境不好，那當然我就會建議把這筆錢拿去買房子，因為現在的利息很低，買房繳出去的利息比較低，反正我現在這筆錢拿去投資也賺不到甚麼錢，那就會建議去買房，可是如果說我看好未來這兩三年的投資環境，又有一些市場訊息來源，那我就會去做這方面的投資，我會選擇房子這東西暫緩，其實以台灣來說台北市大概是全球租金報酬率最差的一個城市，租金報酬率就是說屋主我花了一千萬買一間房子，可是我租出去一個月可能只能收兩萬塊，你可能會覺得住在台北市付的的租金很高，其實不是，買房子是賣方市場或者是買方市場都有可能，那是看房地產的狀況，房地產行情好的時候就會偏向於賣方市場，屋主能喊價買方要不要接受是你的事，可是當房地產行情不好時就變成買方市場，可是租房子就不一樣了，租房子只有租方式場，假設一個家庭月收入是十萬塊，如果有小朋友又有其他的生活開銷，保守估計一個月四萬到五萬跑不掉，那剩下的金額只有五萬，你想想一個月能夠負多少房租才願意租這房子，所以台北市的狀況就是這樣，房子租不太出去，現在是一個金字塔型的社會，有錢的很有錢房子都是自己買的，他要租人家的話也要考慮到租方能夠負擔的

程度，所以租房子是以租方市場為主，有些人它想住好一點的地方它不一定會去買房子，那些地段上千萬要貸款到甚麼時候，因此說如果今天我買方買了一間上千萬的房子，租你三四萬塊那一點都不划算，台北市買房的投資客它不是為了租，它是為了買賣賺取價差，所以你剛說的要買房子還是租房子，你出發的點會影響到你做的決定，我不能跟你說甚麼是最好的，但就是你可以選擇你想要的，一個月兩萬多塊的租金這樣的價格在台北市還是租得到的，所以你要我給你一個正面的答案，站在傳統一點的觀念我會覺得出社會有能力買一間房子是好的，你可以從小間的套房式十幾坪的新房子開始，只是說台北市的新套房小於十五坪是不好貸款的，就變成要找中古屋大概二三十坪，你先從小間的買起總價兩三百萬，等房貸繳了一半後可以考慮要不要賣掉換大一點的，你有比較多的自備款比較多的現金再把它賣掉換大間一點的，所以買房可以這樣由小間的再慢慢地換大間的，有些人長大了出社會後因為家庭因素所以非常想買一間屬於自己的房子，這時候你就沒辦法說買是對還是不買好，是一定要買的因為想讓爸爸媽媽全家人有一個屬於自己的家，這是情感面，可是如果特定挑這兩個區域，站在實務投資的角度來看你現在要去買這兩個地方的房子我會不建議。

黃：為什麼不建議？

藍：因為第一個桃園市是目前全台灣餘屋最多的，餘屋就是還沒賣出去的房子，以台北市來說為什麼房價不會掉，因為主管機關有統計在台北市涉及的人口跟在台北市有使用執照的房子是明顯的不相當，就是說我的人口比房子還多，簡單來說對於防茲的需求是供不應求，所以價格會上升或僵固，可是桃園市不是，它很明顯是供給大於需求，所以它的房價會掉，那它沒有掉得原是是因為一些特定建商它僵住在那，因為房地產市

場有時候會僵住就是說我的買方假設原本的屋主是有錢的還付得起未來這幾年的貸款，我一定會希望我的房子能賣到一個好的價格，所以我寧願現在賣不掉堅持這個價格因此才沒有成交量，因為供給大於需求，價格有掉不下來，因為這些因素會造成房地產無法成交，因此空屋率是全台最高的，所以如果要去投資桃園市我是不建議，但像是桃園藝文特區那裡有很多大的建商，加上它有一些特定的題材和公共建設等，所以它會支撐它的房價不會掉，但是它會不會再漲就是一回事了，所以如果是要投資且我預估它未來會長那就可以考慮，但如果是要自住的其實可以考量其他周邊或一些便宜的地方，因為說老實話桃園的空屋很多，雖然特定區域的房價很高可是他因為特定因素支撐著它的價格，那不代表它不會掉，所以我覺得站在投資的角度來看它是有風險的。如果我住新莊我把小朋友送去台北市念書就很不方便，代表我每天還要接送，不然就是夫妻倆其中一個人要犧牲工作時間，或者是說一大早就要把孩子載去等等之類的，其實就會影響到比較多，所以就我剛剛跟妳說，桃園的部分站在投資角度的話會不建議，因為有很多更好的標的物，以現在的環境來說。但如果是你自住的是你可以考慮去買，因為畢竟它的房價便宜，未來桃園也會有捷運，像中正藝文特區是國家的公共建設，那或者是說桃園有另外一個會通到機場的捷運，會吸引一些台商，或未來大陸可能有一些高官在台灣設立的分公司，桃園是有機會的，這部分你們可以衡量。那新莊的部分是早期發展的都市，其實每個地方都有早期發展的都市，像三重、蘆洲，該怎麼看像道路的規劃，早期發展的都會發現會有舊公寓一兩層樓的，路都很小條，密度很高，這種就是早期發展的都市，現在要做路線規劃重新更新需要有時間的，而且困難度很高，而且裡面都有住人要怎麼整理等等之類的，因為這種整合困難的情況之下，加上

它現有的環境條件比較差的這種地方，其實房價要漲不容易，因為最現實的是銀行估價來說這種估價明顯會低於新社區，所以我會覺得站在投資的角度來看的話，同樣下新莊跟上新莊同樣二十年的公寓價格就不一樣，這個是比較現實的狀況。

陳：就以你剛剛說的投資方面來看的話，桃園中正藝文特區是不適合的，可是你後來又有說未來他會有很多捷運，那這樣應該.....

籃：機會成本。

黃：怎麼說？

籃：我的機會成本就是說，你們要有一個觀念，假設我有一百萬的話，今天桃園的房子我要投資，等它房價開始漲了或成熟，我需要幾年的時間，.....瞭解我的意思嗎？假設我現在買了一坪是三十萬，它就是不會動可能要等五年、十年之後，他這個地方開始發展人口、人潮進出了，或者是整個條件發展成熟之後開使股價才會上漲，那我等於這一百萬壓進去，還有十年要繳的房貸和本利和，你就要忍受這十年間內得不到任何回收，你瞭解我的意思嗎？可是如果現階段台灣的股市看起來還不錯，或者是說我其他的區域有一些房子普遍便宜，像桃園中正藝文特區的房子一坪要四十萬，說實話我可以在新北市或者是台北市買到二十年的公寓，或再新北市我可以買到十年內的大樓，那如果這樣子的話是不是要做一個選擇，我一定會有更好的投資標的物，這就是所謂的機會成本，我怎樣把我的資金極大化它的效益，那如果我選擇放在那我的機會成本就是說這個十年我買新北市的公寓，我可能有 10% 的漲幅，可是我買桃園的這十年可能只有 2% 或 5%，那我的損失就是這中間的機會成本，我的意思是這樣。因為桃園的餘屋真的太多了，那中正藝文區它其實甚麼時候會發酵沒有人敢說，而且桃園地真的比較廣，如果真的要買的話，

桃園捷運也還沒開始挖，那到底甚麼時候房價才會上來，這是一個問號，那有時候過去桃園的房價漲了很多，可能是人為炒作的，那加上有個效益叫群聚效益，桃園地區的有錢人它可能有換屋的要求，那這些有錢人可能有特殊的需求那他可能有換屋潮，在地人做起鞏固的房價，不代表這個地區真的行情或者是說有真的到達那個程度，其實像內政部有市價登陸的交易，當然也有條件限制，所以那些數據也是政府在操控的，所以也不準。可以參考房仲的網站，你就這個禮拜、下禮拜或每個月，看同樣的標的物知道房地產的變化，有的掛在那裏的價格不會成交就是不會成交，那就代表房子的冷熱程度與房價的點在哪裡，大概是這樣。所以妳剛剛說為什麼不建議是因為會有一個所謂機會成本概念，當然如果現在說妳的前提是投資，可是我的重點是我可以先住，策略是我可以先租房子反正我也沒有房子，或者說我在這裡工作我買來想要長期投資，現在也可以先住那也沒有關係，因為你就房子本來就有再付房租，那我就可以用那些房租來買房子，那我現在就買了沒有關係，我就買在那個點。所以我說如果是要自己住的就不用考量的那麼多，只是如果要投資一定會有更好的投資地點，或者是說其他的投資商品。

陳：那下新莊也跟桃園藝文特區那邊一樣的情況嗎？

籃：下新莊就事情比較特殊，他沒有地皮可以炒房，它需要的是舊屋整合建商，建商進去做舊屋整合打掉重蓋，他都市更新簡單來說就都更，可是都更現在基本上法規蠻嚴謹的，那要住戶幾乎都同意的前提下，可能現在建商都不太願意做都更，剛剛提到的就是說下新莊的部分是早期發展的都市，所已街道都密密麻麻、空地也不多的情況之下，要知道其實房價有一部份是建設公司炒出來的、經營出來的，當妳沒有很多地讓建設公司去買、去蓋房子的時候，其實價格是不容易炒高的，它就會回歸

到基本面需求，我這個地區的生活條件怎麼樣，我的生活機能好不好，我有沒有學區、交通機能好不好、或者這附近有沒有重大的公共建設，就是會回歸到這些爭執，所以以這樣子的標準來看的話，其實在下新莊他的買房子的人會偏向自住，他就是自住型的不是投資型的，因為它沒有太多的新房子，支持他的就是換屋的人潮，所以站在投資的觀點來看的話，桃園長期投資的角度會比下新莊的好，因為下新莊在過去就桃園了嘛！那有一大段的山路，所以那邊可以有鄰近的重要工程看有沒有捷運站支撐，要不是捷運有開成陸陸續續過去開通，其實那邊早期的房價非常便宜，你看同樣上新莊和下新莊同樣這幾年的時間，價格房價的幅度很明顯就有落差出來，那你說上新莊就是靠近五股，那邊因為有副都心，然後有國家級建設，就是重劃區和副都心，新房子也都集中在那邊蓋因為這些都是後期發展的，你會發現街道規劃就很整齊，加上公共政策的利多，所以現在那邊即使建案沒有完成、住進去的人也不多，可是他的房價就是高，高的非常的多這就是有一些政策再推動的關係，因為在那邊有個五股工業區，那政府未來又規劃甚麼雲端產業園區等等之類的，那國家藝文中心大型公共建設及行政院辦公大樓也都在那裡，所以就是因為這些公共建設的地多，所以房價的發展就不一樣，所以站在投資的角度要考量點是比較多的。那如果是站在自住的其實就不用想太多，依自備款我現在能負擔的起我就去挑，通常人都希望兩樣都能得到，所以就是說你只能擇中。

黃：所以下新莊不會因為離上新莊很近就很有看頭嗎？

籃：基本上不會！

陳：真的喔！

籃：因為一個區域有所謂的核心跟所謂的外圍，像台北市來說新北市就是它

的外圍所以新北市的房價是台北市的六折到七折均價，再更細來說的話新莊區也有它的核心與非核心區域，那它非核心的房價就是核心區域的六到七折，這個就是很現實的，核心區域就是要有一些公共建設在的地方，她才有辦法成為核心的區域，所以基本上下新莊那邊因為已經偏得比較遠了，那我說去住那裡的就是自住型得需求，其實妳們去看那裏會有很多的市場、學校等等，因為她是早期發展的學校，那就是時代變遷的關係，沒有人想的到當初早期的地方，後來因為政府資金的移助，然後加上建商、社會資源的加入之後，後來新的區域房價的都是很恐怖的，像我們後面的以前早期也都是稻田，可是這一批人都是早期來使用地目變更，從農用變住宅用，後來這邊的房價及接近三重的房價接近一坪也要五十幾萬，可是這裡早期一坪也是十幾萬而已，漲了三倍，可是你看生活機能還要再往外過去他的生活機能才會好，可是那裡的房子相對沒有那麼高，所以有一些公共建設交通區域的特性關係，它有很多離近高速公路、快速道路，房價通常都會比較好。就像我現在如果要買到桃園區的好了，是到台北市上班，台北是房子太貴我買不起那我就會想說好如果要在桃園買房子的話，我有開心就盡量找離高速公路近的，這樣子我才能夠回家方便。所以這就是一般人一定會有的想法，那你用這種方式去挑房子就 ok 了！你懂我的意思嗎？所以通常這種就算我買在桃園也要找離公共設施或那種快速道路、高速公路等交通方便的地方會優先。未來的人口一定會往這些為依這些的特性類型。

黃：政府有推出青年購屋方案，那如果搭配一些銀行的保險基金之類的會不會比較快一點？

藍：這個一定事會有幫助的，因為政府每一年都會有這部分的預算給青年首購族，其實青年首購這個方案已經施行很久了，而且條件越來越寬鬆，

以前是有年紀限制的還會解釋你有沒有要結婚，然後還是家庭的年收入有沒有達到多少，那其實現在的條件就會慢慢的放寬放寬，現在的條件已經比以前放寬很多，因為它會有個額度上的限制，政府只是希望每個人都可以買得起房子，可是房價這哥東西還是由市場的供需和需求來決定的，那它提供這格只是說就是盡量減少我們青年首購族的一些利息支出的壓力，銀行會推出針對年輕人的首購購屋貸款，但條件都是由銀行訂定。通常這些都會有額度上的限制，但利率通常都蠻低的，所以一定會多對年輕人降低利息支出的壓力會有幫助的，如果說要搭配理財的話，你就看你一個月的收入預算，每個月的收入期時就會影響到怎麼樣去做規劃，鼓勵大家剛出社會挑戰有獎金的工作，盡量增加自己的收入，規劃的之後就會更容易彈性大。

陳：就萬泰銀行有針對新鮮人首購的優惠嗎？

籃：沒有額為的購屋優惠，我們也都配合政府做規劃搭配。

籃經理最後給予的提醒：

給予投資或房地產市場的領域，其實金融的學問很多，沒辦法三言兩語就跟兩位解釋，其實有的時候當下做決策，像你們現在念的科系以後出社會，一定是進入業界，業界的話如果是挑傳統的製造業或者是說服務業、金融業，其實每個領域都有一些他的菱角，肯學習的東西很多要考量的東西也很多，只是說在投資領域這塊還是最複雜的，因為環境一直在變，那你要做決策的話你要顧慮未來五年十年或十五年，或者兩年三年，其實都取決現有的的條件跟現在狀況，所以我很難跟以們說哪樣是對的，因為我不知道每個人的現有資源是不一樣的，加上每個人的個性和需求，在桃園就要再衡量在台北或桃園哪個工作地點多，下新莊早期沒有捷運的時候車可能很多，這些因素都

會造成不同的決定和選擇。房地產的東西很有趣就是抓不到每個人的需求，所以房價會長都是建商炒作、政府推動所以這都是目前台灣房地產的價格弱差很大的因素。

附錄三 合作金庫黃秀雲襄理訪談逐字稿

本逐字稿以「黃」簡稱黃秀雲業務襄理經理，以「王」簡稱王雅琳同學。

王：黃副理您好，針對購屋前的理財規劃，我們這邊有幾個問題想要請問您？

在無自備款的情況下，我們該如何籌措？

黃：你們目前大學都還未畢業，投資的產品工具可能都還尚未了解，面對市場上為數眾多的金融商品，你們可能也都不是很清楚，但基本上建議你們可先從風險低的像是基金債券下手，因為這些金融商品不僅風險低但是它的報酬率卻又比定存來的高，所以你們可以先朝著方面的相關產品進行了解，主要建議原因是因為你們都還是社會新鮮人，薪水不高的前提下，這些商品所需投資的成本相對較低，並不會因此影響到生活品質。

王：像我們之前學校有大略學過這些金融商品，基金跟債券似乎都是要拉很長時間來看的金融商品，請問有沒有相對報酬率高一點的金融商品，但是風險沒有這麼高？

黃：基本上很難找，前面你有說你有大略學到這些投資類的東西，那就應該了解風險的高低基本上是隨著報酬率的高低來做變化，你想要報酬率高可以但是所承擔風險就相對來的高，正因為你們是新鮮人，最有本錢的就是時間，以你們目前的身家應該很難負荷期貨或選擇權的金融商品，因為這種金融商品心臟相對要很強，或是要非常了解這些金融商品再去進行操作會比較好。

王：那目前來講上班族跟社會新鮮人薪水都不高，如果我今天想以存買房的頭期款為目標，應該如何對自己的薪資做最適當的配置？

黃：目前來講，此兩個族群的薪水確實不高，最主要就是支出的部分，支出

相對來講可能就只能薪水的 40% 甚至要壓縮到 35%，投資則占 35%，定存則是 25%，很多人會為了想要加緊速度存到頭期款，而放棄定存的部分，指分支出跟投資其實是錯的，定存的部分主要是為了解決緊急事情，必須設立的緊急急救金，以避免當狀況來臨時手邊沒有任何的現金能支付。

王：支出的部分是含消費支出以及固定支出嗎？支出壓縮到這麼低是否會影響生活品質？

黃：當然是包含這兩大類支出，所以在消費支出上面你們就必須更減少開支，如果真的想要買房當然就必須忍下一些不必要的支出。你說支出若是壓縮到這麼低會不會影響生活品質，這個問題其實對每個人都不一定，有些人喜歡宅在家中哪裡都不想去，對物慾也沒有很高衣服能穿就好，只是很愛做手工藝或是上上網而已，那你說將支出壓縮到很低會很難嗎？其實對他們來說不會，可能在他們喜愛的事物上就必須節制；換個角度，若有些人就是愛漂亮沒有最新的最潮流的東西他們就會覺得跟不上時代，那這樣的人若是突然壓縮他們的支出，對於他們來說生活品質會將低，因為他們就是不快樂，心情也會變得不好，所以支出來講真的是見仁見智，但是若真有心想要買房的人，必定會割捨掉一些不必要的東西。

王：黃副理，謝謝您幫忙回答幾個問題另外請問有甚麼建議可以提供給我們社會新鮮人嗎？

黃：其實現在社會新鮮人薪水跟以前比起來真的不高，所以更要及早做理財規劃，不僅僅是為了買房，未來的退休生活或是之後的子女教育規劃等等，都是需要透過投資理財的方式會比較快，目前薪水增加的速度根本比不上物價上漲的速度，所以提早理財規畫對你們是有益無壞，但是千萬要記得理財不是把自己的錢交給理專就沒事了，一定要定期去追蹤自

己帳戶的狀況，了解目前所持有的金融商品是否對自己有幫助，不要最後連基金關閉都不清楚。大概就是這樣，若是後續有甚麼問題隨時可以發 mail 聯絡我，謝謝。

王：非常謝謝您的建議！若是後續有任何問題會再聯繫您，謝謝。