

預售屋注意事項總整理：交屋流程、付款方式、投市場趨勢一次看

本篇文章帶您了解什麼是預售屋，為什麼小資族、首購族購屋首選預售，常見原因像只要先繳訂金+頭期款分期，不像成屋需要一次準備大筆頭款，預售屋通常比周邊成屋便宜，某些建案還提供客製化格局。同時，預售屋交屋通常在2-3年後，給購屋族充足時間籌備資金與規劃。

預售屋是什麼？

「預售屋」[在法規上定義](#)：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。指的是房子還沒蓋好之前，就先公開銷售。買方購買時看到的，通常是建商提供的樣品屋、格局圖、建材規格書，而不是實際蓋好的房子。

延伸閱讀：[什麼是預售屋、新成屋、中古屋？一篇搞懂差異＋投資或自住優缺點](#)

小資、首購買預售屋的優缺點

優點：資金門檻低、價格相對便宜

大眾普遍想買預售屋的主要原因包括：資金門檻低、價格相對便宜、具備增值潛力、可客製化、交屋時間彈性等。

對首購族或小資族而言，預售屋最大的好處之一就是資金壓力較小。只需要先繳訂金與頭期款，之後再依工程進度分期付款，不必像購買成屋那樣一次付清大筆頭款。再加上預售屋尚未完工，具有一定的不確定性，通常售價會比成屋更具競爭力。

缺點：交屋時間較晚、有風險

購買預售屋雖然資金壓力較小，但缺點是交屋時間通常需要等待 2-3 年，依建案進度而定，買方必須等房子完工才能入住。另一方面，也伴隨一些不確定性風險，例如實際建材與樣品屋不符、工程延誤，甚至極端情況下建商倒閉，都可能影響購屋者的權益！

購買預售屋有哪些注意事項

預售屋交屋流程

對保□完稅□過戶□撥款□提撥**5%**保留款□交屋

購買預售屋後，到交屋前會經歷以下流程：

1. 對保：買賣雙方與銀行確認契約與貸款條件
2. 完稅：繳納契稅、印花稅等相關稅費
3. 過戶：產權登記，確認屋主身份
4. 撥款：銀行將貸款款項撥付給建商
5. 提撥 **5%** 保留款：保障買方權益，待確認無重大瑕疵後才支付
6. 交屋：正式拿到新房

此外，交屋前還會有驗屋程序：

初驗 → 複驗 → 二次複驗 → 交屋

買方應仔細檢查建材、格局是否與合約相符，避免日後糾紛。

預售屋付款方式

預售屋最大的特點就是資金門檻低，比買成屋更容易負擔。

以下用表格整理購買預售屋各階段須支付的款項：

付款階段 ↓	負擔金額說明

頭期款 (自己付！)	訂金(小訂、補足):保留戶別的款項, 通常為總價的 1-2%
	簽約金:簽署正式合約時的款項, 一般落在總價的 10%
	開工款15%:在開工時會先收取一筆費用, 後續依照建築進度分期付款
暫收款	交屋前, 建商會預收一筆費用, 包含代書費、房屋契稅、印花稅、規費等, 給政府的額外費用
交屋款	剩餘約 80% 左右的房款, 由銀行貸款撥給建商 買方此時開始每月繳房貸

買預售屋頭期款要多少

一般來說, 預售屋頭期款沒辦法貸款, 民眾購屋需要自備多少錢?

我們以一間 1,000 萬的房子為例:

- 訂金:一般約 1-2% → 約 10-20 萬
- 簽約金 + 頭期款:通常總價 10-15% → 約 100-150 萬
- 工程款(分期付款):依建案進度分期繳納, 例如每隔幾個月繳一部分, 直到交屋。
- 貸款:等交屋時由銀行撥款, 買方開始繳房貸。

這樣, 買預售屋划算嗎? 值得投資嗎? 雖然預售屋的優點是資金壓力較小, 付款彈性具備增值空間, 但是交屋時間較長, 可能需要 2-3 年後才能入住, 風險較高。

近年根據[平均地權條例](#)修法, 針對預售屋「禁止換約轉售」, 降低投機炒作空間。預售屋需求仍存在, 但投資客比例下降, 自住型買盤成主流。購屋者更需關注建商背景與工程品質, 避免後續交屋糾紛。

買預售屋前一定要注意交屋流程 & 風險評估

在考慮購買預售屋之前，務必先確認完整的交屋流程，並且清楚了解付款方式與頭期款金額，同時評估自身是否能承受 2-3 年的等待期與潛在風險。此外，市場趨勢與法規的變化也會直接影響購屋決策，必須隨時掌握最新資訊。

房多多作為站在買方立場的智慧購屋平台，整合了專業顧問、房地產知識與數位工具，幫助首購族與小資族在買房過程中降低風險、做出更有保障的選擇。讓買房不再只是有錢人的專利，而是人人都能透過學習與規劃，實現安居與投資的夢想。

資料來源

1. [預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法](#)
2. [地雷全揭密！預售屋小白一次搞懂10大問題](#)
3. [行政院會通過「平均地權條例」修正案 限制預售屋換約、重罰不動產炒作、私法人購屋許可制](#)