

預售交屋危機懶人包

預售交屋常見風險

1. 房貸成數縮水:預售簽約時預期8成, 實際僅核7成甚至更低
2. 銀行估價偏低:買價1200萬, 實際估1100萬 → 缺口可能高達數十萬元
3. 利率攀升:2025房貸平均利率達2.36%, 為16年新高
4. 建商急催尾款:合約壓力下無法延期、無緩衝空間
5. 棄屋風險:違約金高、信用破壞、銀行列入拒絕往來戶

五步驟應對交屋資金風險

- ①預留資金缺口:建議至少準備10~15%的額外資金
- ②多方試估:找3家以上銀行預估屋價, 提早掌握貸款成數
- ③啟動聯貸或轉用自用貸款:若差額過大, 可考慮聯合貸款或配偶名義貸
- ④交屋前3個月主動聯繫銀行預審:爭取較佳利率與貸款成數
- ⑤和建商協調交屋條件:能否延後、分期、搭配代辦貸款等彈性方案

額外加分提醒

1. 申辦「不動產即時通」服務, 掌握名下不動產是否被查詢或異動
2. 建議自備文件:薪轉證明、近半年財力、信用卡繳款紀錄、存款明細
3. 若擔心核貸不過, 可找信貸轉貸或親友短借支援, 避免最後棄屋