

摩根第二人生夢想講堂想讓你知道 ...

一個人買房除了需要精算財務能力之外，要先瞭解自己對房子的想像，同時也別忽略了「單身貴族」四大原則，掌握三大重點也掌握自己的居住幸福。

Day5 三大重點照著做，一個人購屋盤點清單

作者：王妍文

單身族該不該購屋？又該如何購屋？透過單身貴族購屋 4 原則、精算財務狀況，一個人生活的單身族，也能安心成為有殼一族。

Q. 單身族一定要購屋才有安全感嗎？

家，不只是一個容身之所，更是一個依靠，一個歸宿。租來的房子、買來的屋子，都可以變成一個家，主要還是單身族個人需求的問題。

投資心理學作家佛洛阿水建議，試著拿筆寫下對你而言，房子代表的是什麼？

佛洛阿水指出，這些對幸福的想像，有些隨手可及，有些卻要花時間、精力去追求。在決定買不買房前，不妨先以時間為間隔，看看這些元素在短中長期有沒有其他方式可以替代，再來決定到底要買房、租房，或是另做規畫。

寫下你認為房子代表的幸福元素 (範例)

退休準備	可以自由佈置的空間	可以放鬆、充電的場所
讓爸媽放心、安心		成功的表現
同輩都有房	投資用	一份安全感

寫下你認為房子代表的幸福元素

		

Q2. 一個人購屋，該留意什麼？

相對於家庭購屋者，單身族購屋，得面臨財力有限、資金調度不易等現實狀況。加上，若無人對保的話，可能也不易爭取到相對優惠的貸款條件，因此單身族在購屋前，更應堅守安全、價格、保值和備足等 4 個「單身貴族」原則，才不致讓

自己為了買屋而陷入財務危機。



單: 環境單純

單身族一個人住，最重要的是安全問題，單純、安全的居住環境是購屋的首要原則。購屋時，除了價格、房子本身條件外，還要講求安全控管，是不是社區、有沒有管理員、大樓進出的門禁安全關卡如何設計等，都是考量重點。



身: 符合身價

單身族買屋，最重要的是精算自己的財務狀況，預計用多少預算、多久時間買下房子都需要經過一番思考，千萬別以為把租屋錢拿來養房就可以，從購屋預算、裝潢、每月房貸、緊急預備金到生活品質都需要仔細考量，只買符合自己身價的房子，避免買房後負擔不起反而變負債。



貴：增值變貴

地段好壞，決定房屋未來的升值潛力。單身購屋者可以盡量選擇那些離捷運、車站、公車等交通設施便利之處，加上周遭若生活機能還不錯，通常較具備保值、抗跌能力，單身族未來想要轉手，出租、出售也都比較容易。



族：準備充足

單身族比一般家庭更要小心財務風險問題，最好準備充足才買屋。適合購屋時間約落在 35-45 歲，這時大多能決定是否要一直單身，也更有經濟基礎，不用為了遷就經濟能力不足，而買到太遠、太偏僻，或是太小、太複雜的區域，反而變成生命的負擔。

Q3. 一個人購屋，房貸負擔好重，可以怎麼規畫？

想成功搞清房貸，首先得先試算個人的財務狀況，免得因此捉襟見肘！



購屋前，先精算個人財務狀況

1. 估算資產總額：計算自己的資產負債表：包括銀行存款、股票、基金等，扣除手中債務，如現金卡、信用卡、標會等負債，看看自己究竟有多少資產？
- 2.
2. 年度性收支狀況：例如年終獎金、保險費、所得稅要繳多少等年度型的收支情況。
3. 每個月收支狀況：也就是每月的收入、支出情況，最後可以結餘多少。



尋求正當管道籌措資金，以提高購屋自備款

自備款部分，除了手中現金外，也可以透過其他管道籌措資金，例如：基金贖回、股票變賣、親友低利借款、標會、小額信貸等，一旦自備款愈高，後續要償還的房貸壓力愈輕，不過要留意向親友借款會有人情壓力，標會則有死會、倒會的風險，小額信貸會有利率過高的風險。



估算個人所能負擔的房貸能力

購屋能力 = 自備款 + 貸款能力，房貸支出最好為月收入的 3 成以內，最高不超過 5 成。

舉例來說，Kevin 月薪 6 萬元，月存 5 成薪資，手中已有 300 萬元現金、100 萬元基金投資，若他想買房該如何計算：

自備款：Kevin 扣除生活周轉金（6 個月基本生活費 18 萬元）、買屋契稅、地政規費、代書費、仲介費等稅負支出（約 10 萬元）及新屋裝潢費（約 50 萬元）後的自備款為：

$$300 \text{ 萬} - (10 \text{ 萬} + 18 \text{ 萬} + 50 \text{ 萬}) = 222 \text{ 萬}$$

若 Kevin 想增加自備款，可以處理手中基金投資 100 萬元，所以他的自備款約 222-322 萬元。



● **貸款能力：**

若以房貸負擔 3-5 成來說，Kevin 每月可以支付 1.8-3 萬元的房貸。以房貸利率 2.5%、20 年還款期計算，約可貸款 350-550 萬元。

● **購屋能力：**

試算後，Kevin 約能購買 570-870 萬元之間的房子。