

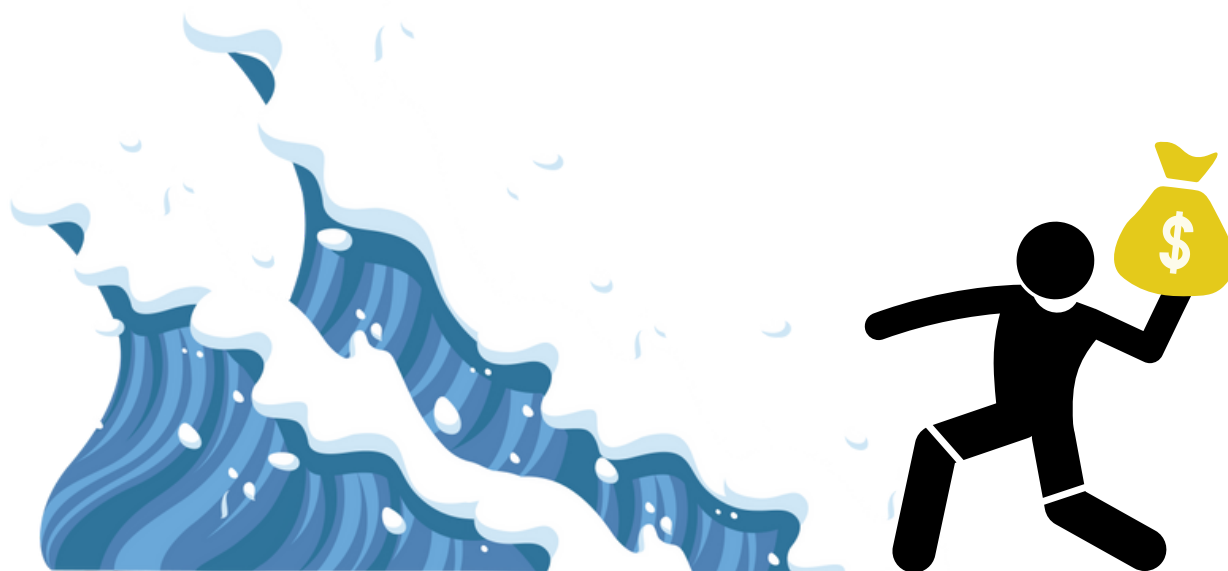


害怕買到爛尾樓 不動產信託四大眉角





為什麼預售屋需要履約機制？

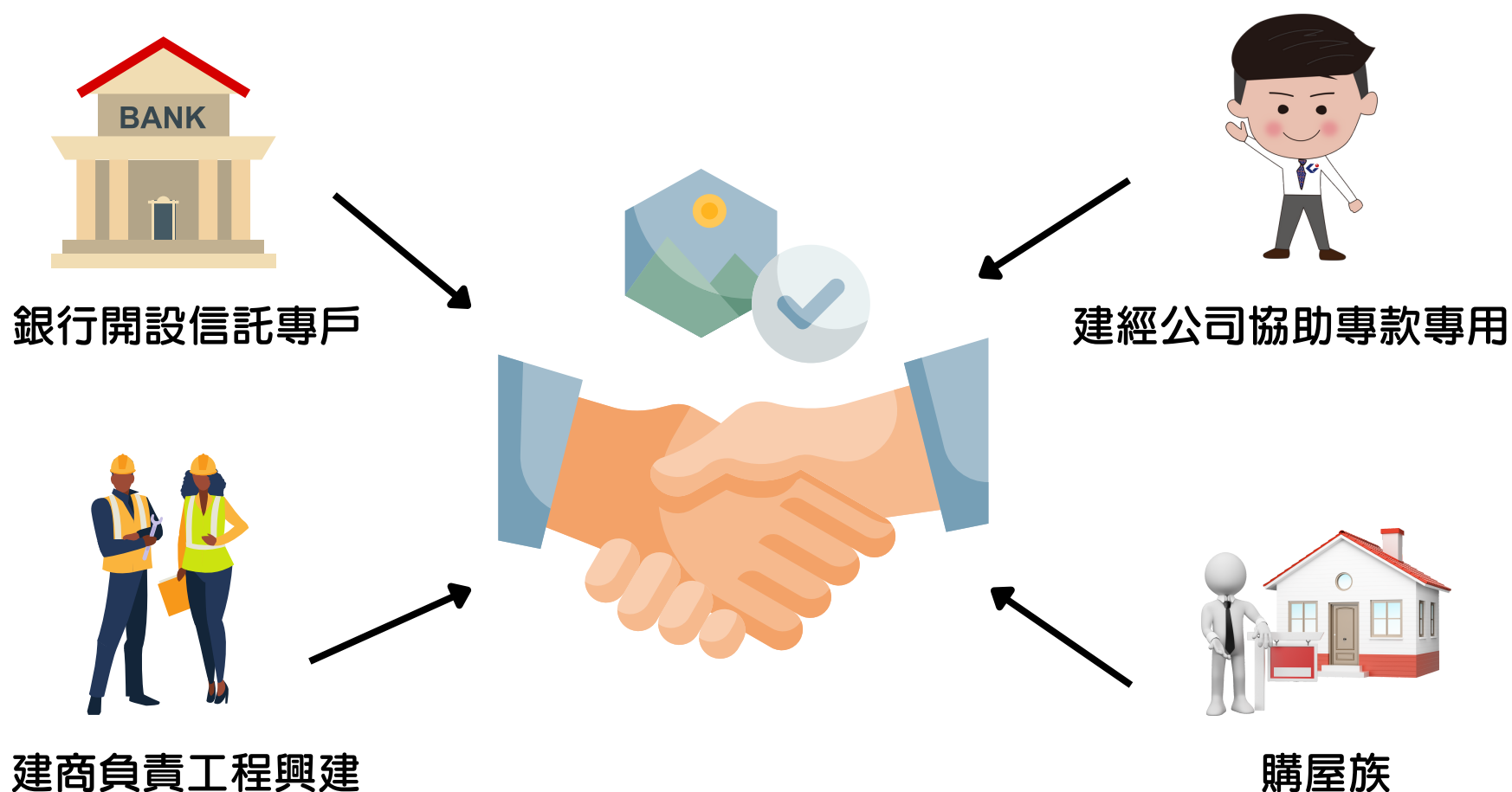


為了降低消費者購買預售屋的風險，政府訂定了**五種履約擔保機制**，來保障權益及降低風險，而「價金信託」、「同業連帶擔保」及「不動產開發信託」是目前預售屋建案中最常見的履約保證方式哦～





不動產開發信託是什麼？



由銀行、建設公司、建經公司及地主等四方簽訂的信託契約，工程達到撥款階段時，建經公司會派員查核工程進度通知銀行撥款，查核工程順利進行外並確保專戶內的資金能專款專用。



如何避免遇到「爛尾樓」？



爛尾樓指的是在**房子未竣工，興建方因資金不足、糾紛、產權爭議等問題**，導致後續工程完全停擺而蓋到一半的建築遭到閒置...以下說明四種如何避免買到爛尾樓的方式。



一、選擇好口碑的建商



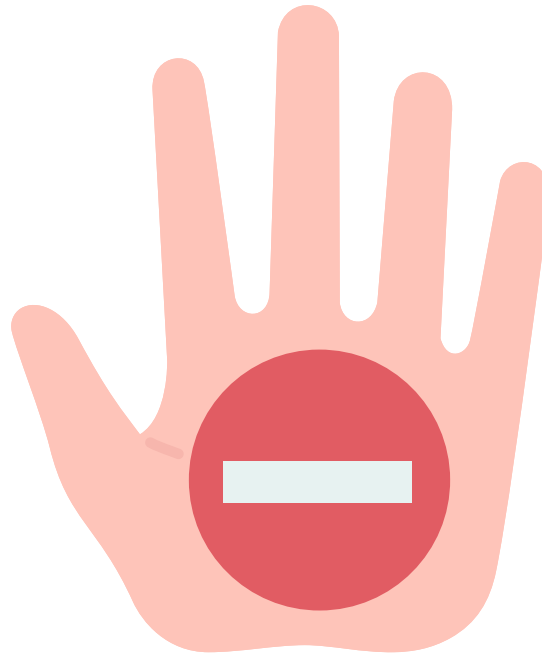
真心建議可以 **「事先打聽，以免事後傷心」**

挑戰可靠、口碑良好的建商或是老字號的優質建商，這樣買到爛尾樓的機率才會降低。





二、避開「一案建商」



有些不肖建商會只為僅興建一個或少量建案而成立公司，但案子結束就立刻結束營運，這類型的一家公司雖然不一定就是差，**但首次推案無過往實績可循，難保不會成為「一案建商」**，因此購買此類型建商的建案風險是較高的。





三、查詢訴訟與裁罰紀錄



如果有一家紀錄不良、消費訴訟多且坑殺消費者的建商，可說是完全漠視消費者權益，民眾可透過法院公佈的訴訟資訊，以及政府各主管機關裁罰紀錄中查詢得知。



四、確認是否有「履約保證機制」



購屋者可**主動向銷售人員詢問**是否有「**預售屋履約保證機制**」如果銷售方口頭上說有，消費者應該進一步請業主提供相關證明文件以確認真偽。因過去就曾發生銷售方訛騙消費者有預售屋履保，但事後發現是一場騙局，這要特別注意一下！



五種履約保證 哪種保障力較強？

A：分別解析

「價金返還之保證」對消費者保障程度最高，若建商未能履行交屋，銀行會把所有繳納價金退還給消費者，但價金返還保證成本太高，而且又無法動用預售價金，因此建商不太會採用此方式。

「同業連帶擔保」對消費者保障力較低，不肖建商可能會透過旗下子公司作連帶擔保，一旦捲款落跑，所有子公司都惡性倒閉，即使連帶擔保也沒用，消費者一毛錢都拿不回來。

「不動產開發信託」使用頻率高且保障力道也足夠的方式。同時信託合約中的「續建機制」，可進一步降低建案爛尾的機率！！！！





如何查詢已繳之「信託專戶資金」？



若銀行接受辦理「不動產開發信託」除了建案基地產權、興建資金需全部交付信託之外，受託機構（銀行）**也需要在網站設立「專戶查詢」專頁。**

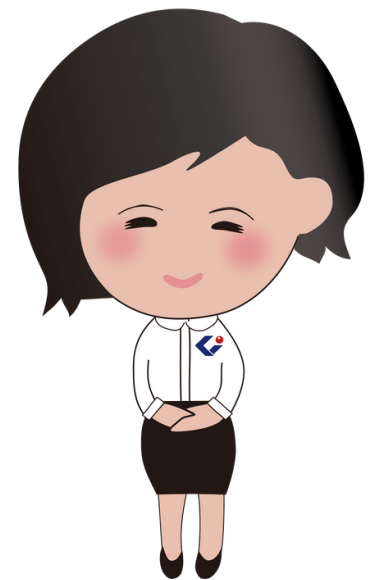
點選銀行首頁至上方「信託」項目中點選「預售屋信託查詢」，點選完「選案名稱」並輸入「繳款帳號」，即可證明信託專戶真偽，專戶內的金流也一清二楚。



透過完整文章，你可以讀到...

- 預售屋為何需要履約機制？
- 不動產開發信託是什麼？
- 如何避免遇到「爛尾樓」？
- 預售履約保證機制哪種保障力較強？
- 如何查詢已繳之「信託專戶資金」？

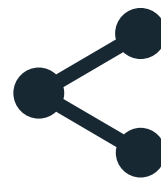
別忘了幫我們
按讚+留言+分享



按讚



留言



分享



掃碼

掃碼進入安信官網，觀看完整文章



@skb6057h



@ANSIN