

3 分鐘 +EV 資產防禦試算表 | 尊榮版

輸入中古屋數字，自動驗證 3 大防禦紅線與出租 / 買賣雙軌報酬

紅線三至少一軌達標，才具備退出獲利條件。

v4.1 | 出租 5%以上 | 買賣 50%以上 (不年化) | 敏感度壓力測試

① 物件基本數據

區域合理行情單價

30

萬/坪

→ 內政部實價登錄 ↗

權狀坪數

15

坪

屋主開價 **NEW**

屋主開價 vs 你的買入目標 (分開填，差距即為你的議價空間)

400

萬

紅線 2 修繕費基準 ÷ 此值

預計買入總價 **NEW**

356

萬

紅線 1 & 投報計算基準

修繕與整理費用 ÷ 屋主開價

35

萬

不含過度升級，聚焦必要整理

預估整理後每月租金

15000

元/月

以保守可租價為主

預計投入自備款 (頭期 + 修繕 + 雜費)

110

萬

⚙ 進階假設 (貸款成數、利率、租金折數、持有成本) — 點擊展開



等待輸入數據

請填入上方所有欄位，系統即時進行莊家防禦判定

③ 3 大防禦紅線判定

紅線 1 | 買價錯價 85%以下

買入總價 ÷ (行情單價 × 坪數)

紅線 2 | 修繕控制 10%以下

修繕費 ÷ 屋主開價 (而非買入總價)

紅線 3 | 出租情境 5%以上

(保守年租 - 持有成本 - 年息) ÷ 自備款

紅線 3 | 買賣情境 50%以上 (不年化)

(預期轉售價 - 買入總價 - 修繕費) ÷ (自備款 + 修繕費)

預期轉售價：_ _ _ _ 萬

50%不是理論值，是實戰案例中最保守一筆的底線

紅線 3 合併判定：出租 / 買賣至少一軌達標即通過

系統僅顯示兩軌數字是否達標，不代表建議進場。

⚠ 本工具為 3 分鐘快篩，不取代實地看屋、法務、屋況結構、租客品質、區域供需與資金調度判斷。

v4.0 | 空置率合併至租金安全折數 | 自備款金額顯示 | 敏感度表更新