

看屋避雷 SOP

三階健檢清單

一	第一階：10 大致命地雷排查清單
1	☐ 結構安全核實 致命 不只看牆面有無裂痕，是否已追問並確認「耐震評估、補強紀錄、結構技師報告」？海砂屋與重大裂縫無法靠裝修補救。
2	☐ 違建與二次施工查核 致命 是否已親自拿「使用執照核准圖說」比對現況？切勿把陽台外推或夾層當成賺到的空間，需防報拆與貸款風險。
3	☐ 產權與土地身家調查 致命 是否已親自調閱謄本、地籍圖、使用分區與套繪？確認無越界建築、占用他地、或位於道路拓寬/徵收範圍。
4	☐ 漏水與管線黑洞破解 高危 是否刻意在「雨天、晚上」複看，並檢查被新漆或家具掩蓋的角落？中古屋最易變成反覆修繕與租客流失的黑洞。
5	☐ 全時段環境掃描 高危 是否在「晚上、上下班尖峰、假日」都去現場看過？確保無噪音、宮廟、攤販等影響租金與轉手價的嫌惡設施。
6	☐ 未來施工與水患預警 高危 是否確認過周邊 300 公尺無「近 5 年淹水救助紀錄」及「即將開工之建案」？現在的採光與安靜不代表未來。
7	☐ 社區財務與管理體檢 高危 是否檢查過管委會收支、修繕紀錄與公告欄？避開修繕基金不足、電梯與外牆即將大修的大樓財務黑洞。
8	☐ 銀行貸款視角評估 高危 是否在「談成交價之前」就先確認過銀行鑑價與貸款條件？避免因屋齡、違建導致貸款成數低、自備款暴增。
9	☐ 交屋狀態絕對鎖死 高危 是否已將「何時清空、哪些設備留存、租約如何承接」以白紙黑字寫死在契約中？防範租客或親友占用。
10	☐ 流動性地雷排除 高危 是否確認無暗廳、無通風不良、無西曬悶熱等影響居住舒適度的格局？這類房子不是不能買，但價格必須大幅折價。

看屋避雷 SOP | 三階健檢清單

第二階 + 第三階 — 莊家視角與 +EV 防禦紅線

二	第二階：頂層莊家的高投報破口
📦	打破屋齡與裝潢迷思 不迷信屋齡新與漂亮裝潢。只在乎「屋齡帶來的成本與租值差」，只買「租客願意持續付錢」的功能性改善，拒絕為賣方的情緒溢價買單。
🏠	拒絕盲目追逐捷運與名氣 不追熱門捷運宅或大建商品牌，因為這些優點常被過度反映在價格裡。我們只追「價格還沒完全反映租值」的區位。
🔧	微地段優勢創造租值 看的不是現在值多少租金，而是用多少成本能將它提升到穩定租值帶。真正的暴利藏在走路 5 分鐘的機能差異裡。
🔄	精算隱形成本與退場 高投報的敵人是管理費、換租空檔與家具更新。不只看進場收益，更要確認退場流動性，確保未來有自住客或投資客接盤。

🔥 防禦紅線一 | 買價錯價

買入價格必須低於區域合理行情 **85 折** 以下——要的是明確的錯價折扣空間，而非單純便宜。超過此線，安全邊際不足，立刻出場。

🔥 防禦紅線二 | 修繕控制

整理費用絕對不得超過屋主開價的 **10%**——超過即代表陷入整修黑洞，失去低風險套利優勢。修繕費是最常被低估的成本黑洞。

防禦紅線三 | 現金投報

依出場策略：出租看現金報酬率 5% 以上；買賣看總報酬率 50% 以上（不年化）。

出租 = (保守年租 - 持有成本 - 年息) ÷ 自備款

買賣 = (預期轉售價 - 買入總價 - 修繕費) ÷ (自備款 + 修繕費)

50% 不是理論值，是實戰案例中最保守一筆的底線；出租 5% 才是資金真正的工作效率。

🌟 莊家使用說明

本清單共三階：第一階排除致命地雷，第二階建立莊家視角，第三階用數字鎖死利潤。

三條紅線任何一條失守，立刻出場——情緒是散戶最貴的成本。

配合使用「3 分鐘 +EV 資產防禦試算表」驗證第三階數字。