

物件健檢診斷報告

頂層莊家 +EV 三階全面評估 | 本報告僅供參考，不取代法務與結構專業鑑定

物件基本資料

物件地址

物件類型

屋齡

權狀坪數

屋主開價

區域合理行情

預計買入總價

預估修繕費

預估月租金

三條防禦紅線判定

紅線項目	實際數字	標準門檻	判定
紅線一 買價錯價 $\square$ 買入總價 $\div$ 合理行情總值	%	85%以下	待判定
紅線二 修繕控制 $\square$ 修繕費 $\div$ 屋主開價	%	10%以下	待判定
紅線三 出租軌 $\square$ (保守年租 - 持有成本 - 年息) $\div$ 自備款	%	5%以上	待判定
紅線三 買賣軌 $\square$ (預期轉售價 - 買入總價 - 修繕費) $\div$ (自備款 + 修繕費) $\cdot$ 不年化	%	50%以上	待判定
紅線三 合併判定 $\square$ 出租 / 買賣至少一軌達標即通過		至少一軌	待判定

50%不是理論值，是實戰案例中最保守一筆的底線

出租 / 買賣雙軌試算

出租軌 | 現金報酬率 5%以上

自備款：

萬

 | 租金安全折數：

%

保守年租：

萬

 | 持有成本：

萬

年息：

萬

 | 出租淨收入：

萬

出租現金報酬率：

%

 $\square$ 過 $\square$ 不過

買賣軌 | 總報酬率 50%以上 (不年化)

預期轉售價：

萬

 | 買入總價：

萬

修繕費：

萬

 | 投入現金：

萬

價差收益：

萬

買賣總報酬率：

%

 $\square$ 過 $\square$ 不過

50%不是理論值，是實戰案例中最保守一筆的底線

物件健檢診斷報告 | 第二頁

地雷排查 / 莊家視角分析 / 綜合結論

④

10 大地雷逐項排查

1

☐

結構安全核實 致命

耐震評估 / 補強紀錄 / 海砂屋疑慮：

2

☐

違建與二次施工 致命

使用執照比對現況 / 陽台外推 / 夾層：

3

☐

產權與土地調查 致命

謄本 / 地籍圖 / 道路拓寬徵收風險：

4

☐

漏水與管線狀況 高危

雨天 / 夜間複看 / 掩蓋痕跡：

5

☐

全時段環境掃描 高危

噪音 / 宮廟 / 攤販 / 嫌惡設施：

6

☐

未來施工與水患 高危

5年淹水紀錄 / 300m內新建案：

7

☐

社區財務管理 高危

管委會收支 / 修繕基金 / 電梯外牆狀況：

8

☐

銀行貸款視角 高危

銀行鑑價 / 貸款成數 / 屋齡影響：

9

☐

交屋狀態確認 高危

清空時間 / 設備留存 / 租約承接：

10

☐

流動性格局判斷 高危

暗廳 / 通風 / 西曬 / 未來轉手難度：

⑤

莊家視角分析

🔍 微地段與區位優勢

🏠 出租 vs 售出建議

🔧 裝修重點與取捨建議

⚠️ 主要風險與注意事項

⑥

綜合結論與建議行動

📋

綜合判定

▶ 建議下一步行動

頂層莊家 | Yan
頂層資產防禦架構師 | 房地產 +EV 投資系統

物件健檢診斷報告 | 第 2 頁，共 2 頁
⚠️ 本報告為 Yan 個人專業判斷，不構成法律、銀行或結構安全之正式鑑定。