

台灣買房【看屋偵探】實戰檢核表

Stage 1 看屋攻略 —— 別被樣品屋迷惑，用偵探眼看穿真相

物件基本資料 (填寫區)

看屋日期：	_____	天氣狀況：	_____
社區名稱：	_____	屋齡：	_____ 年
開價總價：	_____ 萬	單坪價格：	_____ 萬/坪
權狀坪數：	_____ 坪	公設比：	_____ %

Part 1: 財務與需求快篩 (進屋前先確認)

- 現金流壓力測試**：試算房貸月付金是否低於月收入的 1/3？
- 隱形成本預留**：是否已預留頭期款以外的 2% 雜支（仲介費、稅費）？
- 刪去法過濾**：此物件是否避開了所有「絕對無法接受」的條件（如凶宅、頂樓）？
- 銀行鑑價確認**：是否已詢問銀行對該路段的貸款成數與估價狀況？

Part 2: 屋內感官偵查 (視覺、嗅覺、聽覺)

【視覺 - 找漏水與結構】

- 牆角、窗框周圍是否有水痕、壁癌或油漆剝落？
- 天花板、浴室維修孔是否打開檢查過（有無發黑、漏水痕跡）？
- 樑柱是否有大於 0.3mm 的結構性裂縫（45度角裂縫需特別注意）？
- 地板是否平整？（可帶一顆彈珠測試是否會自動滾動）

【嗅覺與觸覺 - 找黴菌與通風】

- 打開廚房水槽下櫃、浴櫃，聞聞看是否有潮濕霉味？
- 進屋時不開冷氣、全開窗，感受通風狀況與採光（是否需開燈？）。
- 檢查廁所抽風機是否有力？管道間是否有異味飄散？

【聽覺 - 找噪音】

- 關上窗戶，測試氣密窗對車流聲的阻隔效果。
- 停留 10 分鐘，聽聽看樓上或隔壁是否有明顯腳步聲或水管水流聲。

Part 3: 社區與周邊環境 (走出屋外)

- 夜間複查**：晚上再來一次，觀察社區「點燈率」（判斷入住率）與周邊治安。
- 公共區域**：梯間是否堆放雜物？垃圾集中區是否乾淨？（反映管委會效能）
- 電梯維護**：電梯保養紀錄是否更新？電梯內是否有異味？
- 周邊嫌惡設施**：500公尺內有無宮廟、加油站、電塔或特種行業？

Part 4: 守護者加碼 —— 產權與法規 (關鍵保命題)

- 調閱謄本**：核對「建物測量成果圖」，確認現況是否有「陽台外推」等違建。
- 車位確認**：車位是坡道平面還是機械？產權是否獨立？好不好停？
- 實價登錄**：查詢同社區近半年成交行情，作為出價參考。

綜合評分 (滿分 10 分)

得分：_____ 分

是否下斡旋？ 是 再考慮 放棄

備註：若有漏水或重大瑕疵，務必在出價前估算修繕費用並從總價扣除。