# 台中電梯別墅
# 避坑懶人包

不先選一間非買不可的房子。先釐清生活，再用市場、文件與現場，找出適合自己的取捨。

白舍真實建築影像 | 不代表所有市場比較樣本

**7 個檢查主題 + 看屋比較表**

**不只看自有物件；先理解需求，再比較選擇。**

回 LINE 與 Alan 討論需求

CHECK 01 / BEFORE YOU BUY

# 行情：別把開價當成交

先分清楚資料在說什麼，再問這間房值多少。

01 把在售開價、實價成交與銀行鑑價分開記錄；三者用途不同。

02 選相近生活圈、屋齡、地建坪與使用條件的比較組，不用全區平均套價。

03 確認成交年月、交易備註與車位計價；透天成交不等於已確認有電梯。

看屋時，問這一句

**同樣預算，還有哪兩個可替代選擇？**

顧問如何協助：整理可比較成交與競品，列出已確認條件及資料缺口。

**把物件連結傳給 Alan，一起比較 →**

CHECK 02 / BEFORE YOU BUY

# 地點：現在好住，未來也要查

區域題材不是增值保證。你每天用得到的條件，才值得先比較。

01 在平日尖峰實走通勤、接送與採買；同一生活圈也可能差一段路。

02 查看周邊空地、道路與都市計畫；目前視野不等於永久棟距。

03 把未來供給當情境評估，不把尚未完成的建設當既成事實。

看屋時，問這一句

**如果五年後要轉售，下一位買方會在意哪些缺點？**

顧問如何協助：依生活需求比較街廓與替代區域，對規劃資訊列明來源與查詢日期。

**把物件連結傳給 Alan，一起比較 →**

CHECK 03 / BEFORE YOU BUY

# 建商：查履歷，也查這一案

品牌印象是起點，個案的文件與實際交付才是驗證。

01 確認起造人、承造人與銷售品牌的關係，不只記住廣告案名。

02 查已完工案的使用與維護狀況；網路評價是線索，不是品質鑑定。

03 索取本案建材設備、保固內容、報修窗口與相關建照、使照資料。

看屋時，問這一句

**交屋後如果出問題，誰負責、怎麼報修、有哪些書面約定？**

顧問如何協助：整理建商資料與文件清單，協助提出具體問題，不以品牌名氣代替查核。

**把物件連結傳給 Alan，一起比較 →**

# 施工：新房也需要檢查

看不見的機電與防水，可能比表面裝潢更影響長期使用。

01 留意屋頂、露臺、浴室、窗框與地下空間的水痕，並詢問修繕紀錄。

02 了解給排水、用電、空調及設備配置；裝潢是否遮住需要維修的位置？

03 必要時安排專業驗屋；結構疑慮交由合格技師，不憑目測下安全結論。

**看屋時，問這一句**

**檢查發現的缺失，如何修繕、複驗並寫進交付約定？**

顧問如何協助：協調文件與檢查時程，彙整問題；專業檢測與鑑定由合格人員執行。

**把物件連結傳給 Alan，一起比較 →**

# 電梯與車庫：帶著日常實測

有電梯、能停兩台車，還不等於適合你的家庭。

01 確認電梯設備、使用許可及維保紀錄；詢問維護費用、停電應對與報修方式。

02 從車庫走到電梯、廚房、臥室；推嬰兒車或行動輔具時是否順暢？

03 帶自家車實停，測出入口、柱位、車門開啟與迴轉；充電需求另查電力及施工條件。

看屋時，問這一句

**當家人年紀增加、車型改變，現在的動線還好用嗎？**

顧問如何協助：把家庭人數、車型與生活動線放進看屋清單，設備限制逐項確認。

**把物件連結傳給 Alan，一起比較 →**

# 產權與資金：先查再承諾

成交總價之外，權利範圍、貸款與付款時程也會決定風險。

01 請地政士等專業人員核對謄本、權利負擔、使用範圍及增改建疑慮。

02 實際使用空間不一定等於登記面積；屋主說法須與文件及現場比對。

03 出價前向銀行確認個人授信與物件鑑價；保留稅費、服務費及整修維護預算。

看屋時，問這一句

**若貸款與預期不同，資金缺口與契約條件要怎麼處理？**

顧問如何協助：協調銀行、地政士與相關專業查核，協助整理付款與風險條件。

**把物件連結傳給 Alan，一起比較 →**

# 出價：先寫下不買的理由

喜歡一間房，不代表必須忽略它的缺點。

01 列出不可妥協、可以交換與單純喜好的條件，避免被裝潢或現場氣氛帶走。

02 價格要連同設備、屋況、付款、點交與修繕約定一起談。

03 以保守情境檢查持有成本與未來轉售接受度；不保證增值或特定成交結果。

**看屋時，問這一句**

**如果這間今天沒買到，是否仍有可以接受的替代選項？**

顧問如何協助：提出選項優缺點與看屋順序，說清楚合作及服務費方式，不只推自有物件。

**把物件連結傳給 Alan，一起比較 →**

YOUR COMPARISON SHEET

# 看屋比較表

先記錄事實，再寫喜好。每項標記：已確認 / 待查 / 不能接受。

| 比較項目 | 物件 A | 物件 B |
| --- | --- | --- |
| 生活圈 / 通勤實測 | | |
| 刊登價 / 比較成交 / 年月 | | |
| 地坪 / 建坪 / 登記與現況 | | |
| 屋齡 / 建商 / 保固資料 | | |
| 車型實停 / 電梯與維保 | | |
| 採光 / 噪音 / 漏水檢查 | | |
| 權利查核 / 資金預算 | | |
| 最喜歡 / 不可接受 / 待確認 | | |

本指南為一般檢查框架，非個案估價、貸款核准、法律或工程鑑定；交易前請由銀行、地政士及合格專業人員確認。不保證增值。

查詢：內政部實價登錄 lvr.land.moi.gov.tw
設備與建築資訊：國土管理署 nlma.gov.tw

**點此回 LINE | 預算與生活圈就能開始**