

強協理 地產教室

李逸強
李姿穎

著





買房心法、 認識房地產





1. 買什麼房子最保值

一、明星學區

例如：臺中市立惠文高級中學、臺中市南屯區惠文國民小學。

二、交通便利

大眾運輸工具、國道高速公路、快速道路。

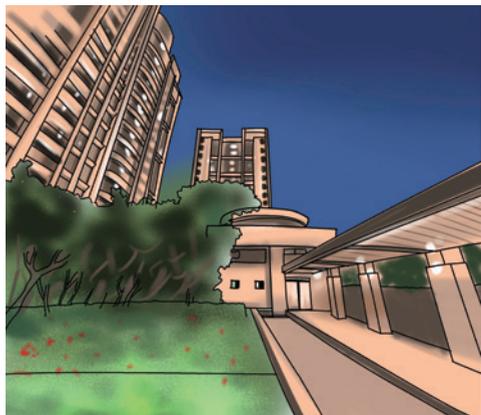
三、公園綠地

四、生活機能佳

文創商店、24H便利商店、全聯、家樂福、市場、好市多、咖啡館、百貨公司。

五、坐向

朝東南、坐北朝南。



六、主流產品

三房平車、50坪上下的華廈。

七、屋齡

五年內新古屋、十年中古屋。

八、重劃區

例如：台中的五期、七期、八期、十二期、台中水滴經貿園區等等。

九、重大建設

例如：新市政中心、台中科學園區、國家歌劇院、秋紅谷、草悟道、國立臺灣美術館、水滴經貿園區。



十、嫌惡設施

加油站、焚化爐、垃圾掩埋場、汙水處理廠、基地台、高壓電塔、發電廠、變電所、墓地、殯儀館。

（無）風水忌諱例如：壁刀、路沖、巷沖、反弓煞、天斬煞、死巷。





2. 房子爲什麼越來越貴

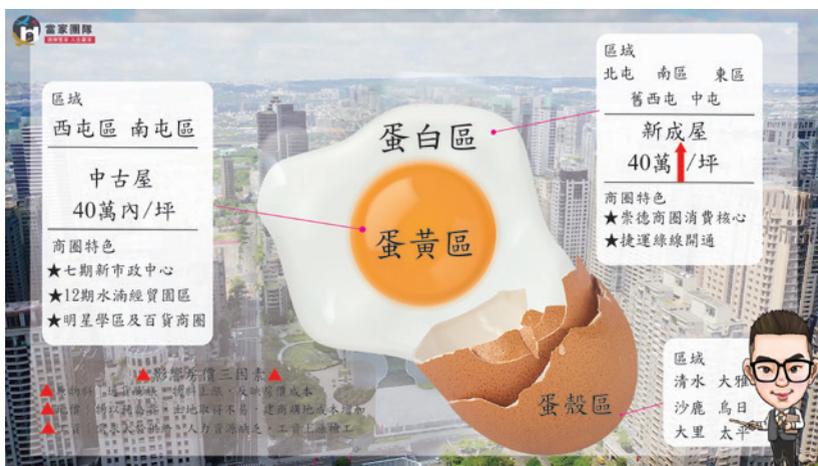
- 一、原物料上漲（通貨膨脹），反應房價成本。
- 二、土地價格居高不下，物以稀爲貴，土地取得不易，導致建商購地成本增加。
- 三、基本工資上漲勞動市場需求大於供給，人力資源缺乏，工資上漲（搶工）。

★什麼是通膨

20罐可口可樂的價錢

1944年1美元。

2021年要價14.71美元。





3. 爲什麼要買房子

加入房地產仲介這份工作以前，從來沒有買房子的念頭，因爲自己的爸媽也有兩棟透天別墅，心想自己已經有住的地方，而且也分配到三個房間，即使到外地工作，就是找一間套房，壓低房租有可以睡覺的地方就好，至於賺來的錢，都用在消費娛樂、買賣股票上（短期操作）；或者拿來買車子、奢侈品，只有少數部分的錢拿來買基本的保險（跟賣保險的朋友捧場）。

身爲一個Top Sales，從來不需擔心月開銷的問題，月收入15萬沒有家累，花錢從來不用看價格，現金不夠也可以先刷卡，當然更不會有儲蓄的概念。因爲一人飽全家飽，月收入高當然不用存錢，反正每月10號薪水就會匯入帳戶，這是一個25歲就達到年薪二百萬的年輕Top Sales的想法跟生活消費習慣，也就是我本人。

我不是沒有能力買房子，是打從心底認爲不用買房子，房子是用來住的，只要有的住就好，反正也只是用來睡覺的地方，身爲一個每天爲客戶東奔西跑的Top Sales，早出晚歸，房子的使用率又不高，幹嘛買？用租的不是比較划算？

同一個時間點有一位朋友用三百萬的價格買入一間新北市南港區三十年老公寓，他跟哥哥自用自住。經過三年後，我的年所得約六百萬，但是只有一百萬的錢放在股票



上操作，車子也貶值剩約二十萬價值，其他的錢，都用來消費娛樂上，經過三年Top Sales的打拼，原以為可以很風光，但嚴格來說大概也就存了一百萬而已，只有賺到面子，沒有存到裡子。

反觀我的那位朋友，月薪只有三萬，他哥哥只有四萬五，兩人的所得只有我的一半，但是他們三年的房貸本金加利息還款加上頭款的金額也是約一百萬，等於跟我的存款金額不相上下，但這一點都不會讓我羨慕，讓我羨慕的是，他們以三百萬買入的公寓，只在短短三年內漲到八百萬，扣掉剩餘房貸，居然是我這個Top Sales努力三年的年薪，而且是存下來喔！

我每天早出晚歸，每天工作超過12個小時，卻只存了一百萬，但是他們兩兄弟只是朝九晚五的一般上班族，卻憑藉著買房自住，「存房子」的概念打敗我這個每天拼命跑業務的Top Sales，而且總資產是我的6倍，他們如果當下有賣掉房子大概會有六百萬的現金，簡單來說就是他們的收入是我的一半，資產是我的6倍，以當時我的月薪來計算，對於我可以存入12倍。

因為他們的所得只有我的一半，這個親身體驗讓我很震撼，因為以我當時的收入可以同時買進兩間台北市的小公寓，然後持有三年後賣出，不但可以自住加收租，賣掉後還可以有一千二百萬的現金，比起我短線做股票，簡直是天差地遠，從那個時候開始我就直接投入房仲這個行業，雖然錯失了人生的第一個一千萬。但是我卻上了一堂原來買房是可以致富的寶貴課程，這是一堂價值一千萬的



課。

原來房子除了可以住之外，還可以當作儲蓄、投資、理財，甚至致富的商品，這大概就是為什麼台灣的有錢人，特別喜歡買房子的原因，因為「有土斯有財」。

買房子時每個人的觀點都不同，有些人是「先求有，再求好」；有些人則希望「一次到位」，直接滿足自己的需求。還要評估購房動機，自住、投資或置產。

所以購屋前要先釐清楚自己是屬於哪種類型？並且讓自己先設定明確目標，讓你減少大海撈針的買房窘境，再開始朝著目標進入美好生活，可以從完成下面這張圖表，找到適合自己的家。

