

# 當包租公/婆，一定要知道的五件事

你想要不工作，也會有錢賺嗎？

人一生最大的花費就是房子，你應該要讓你努力辛苦賺來的錢放在對的資產，享受他的同時也能等他長大！

每個月定期奉上房租、不再需要花費心力管理出租房，是許多退休族夢寐以求的一種投資方式。但投資之前沒有想清楚、沒有注意到一些眉眉角角，就有可能買房後，遇到不必要的風險！到底房地產適合作為退休理財工具嗎？又該如何選擇對自己最有益處的投資方式？

## (一) 自住還是投資？確認需求再下手

投資房地產前，「評估買房」是不論你要自住還是投資，都必須學會的房地產重要基本功！

**投資需要考量租金、總價及裝潢，並且精算報酬率，**

**自住需要考量交通、居住習慣以及生活機能。**

而想當包租公的第一件事，「投資」之前，選一個你自己都願意住的房子，不僅持有期間好租，在未來出售的時候，也才有其他自住的買方青睞你的房子。

## (二) 考慮未來房價的變動

「買房」只有兩個字，但卻並不簡單，有了買房資金還要考慮如何選房，掌握一定的選房技巧，做足準備功課才能在享受良好居住體驗的同時實現資產的保值升值。

不管未來房價怎麼變動，有這 3 個要素的房子最保值：

因素一：位在市中心，交通便利

因素二：近商圈，周邊擁有豐富機能

因素三：處於優質學區的招生範圍

## (三) 投資策略及獲利來源是什麼

房地產投資和其他投資標的一樣，有波段操作以及長期投資的形式，

買屋出租則是屬於長期投資的一種，是比較保守及風險較低的投資型態。

但是無論任何一種投資，都必須先知道投資報酬率到底是多少，  
才好預做規劃，進而調整投資策略。

**現金流：**每個月創造穩定的租金，主要有以下兩種模式：

(1)買房收租：透過買屋裝潢，賺到穩定的租金收入。

(2)包租代管：主要是透過轉租的方式，扣除掉大房東收取的租金，賺到穩定的租金價差。

**資本利得：**透過買賣賺價差，一次獲取較高的資本利得，並成為下次投資房產的本金來源。  
預售屋的紅白單、成屋的買賣都是屬於此類。

#### (四) 租金與貸款比例對報酬率之影響

了解投資標的報酬率還不夠，還需要得到一些投資分析，進而對投資策略做調整。一般說來有些項目是固定無法調整的，例如稅金、租金成長率、貸款利率等通常是固定的，投資者無法自行調配。但是貸款比例，以及租金大小不只可以選擇，還對報酬率的影響非常大。透過這兩項參數的變動，來觀察對整體投資報酬率的影響。

#### (五) 了解提高報酬率的方法

透過貸款，可以大幅提高自有資金報酬率，所以可能比投資其他商品都還要來得划算。

如果想要提高報酬率，可從幾個面向來思考：

##### **(1) 總價買得夠便宜：**

降低買入的成本是最直接的方式，不僅能夠提高報酬率，未來也比較容易賣到好價格。

如果想要買到便宜房子，你需要學會估算房價、經營仲介、談判議價等多種技巧。

##### **(2) 裝潢成本要控制：**

裝潢得愈漂亮，通常愈容易吸引租客的目光，但不一定能夠反映在租金上。

所以你必須清楚那些裝潢能夠讓租客有感，並讓租客願意付出更多錢來租你的房子。

否則一不小心，你就花太多錢在裝潢上，但租金卻未必跟著提升。

##### **(3) 租金要租得夠高：**

前面提到，裝潢與租金通常有相關，但未必每次都能完全反應出來。

所以，你必須清楚知道租客的需求是什麼。

了解以上五個重點後，誰說當房東很難？想再離退休更進一步嗎？

已是房東的你，如果因為沒有系統化管理你的房客，而錯失了原本應該可以賺到的錢，是不是很可惜呢？

那麼現在只需要花不到每日 10 元的價格，不用像過去管理房客跟合約，而是 **JGB Smart 一站式租房管理系統**來幫助你，就能為自己創造來自房地產的租金被動收入！

如果你想要當包租公/婆，JGB Smart 都為你準備好了：

- 房租線上支付，帳務自動對帳
- 租客線上安心簽約，內容依照內政部標準範本
- 一鍵申請修繕，管理派單還能進行進度追蹤
- 智能門鎖串接，統一管理人流進出

JGB Smart 期望能與租房夥伴共同打造輕鬆有效率的租房生態圈！

**10/6 前註冊再送你前 30 天免費體驗！要體驗要快呦！**

<https://promo.jgbsmart.com/register-a>