

包租公/婆 3.0

林錡茂——著





第一章

開啟房型密碼

1. 包租公／婆 1.0 / 2.0 / 3.0
2. 起源
3. 工欲善其事必先利其器
4. 大門、浴廁為中心劃分二區（一）
5. 大門、浴廁為中心劃分二區（二）
6. 大門、浴廁為中心劃分二區（三）
7. 大門、浴廁為斜對角劃分二區（一）
8. 大門、浴廁為斜對角劃分二區（二）
9. 勤加練習有更佳選擇
10. 分區房型評分參考
11. 以基本坪數發揮最大分區坪效
12. 2 房 2 廳 1 衛 3.0
13. 3 房 2 廳 1 衛 3.0
14. 4 房 2 廳 2 衛 3.0
15. 三區 100 分 房型
16. 其他案例：雙北市／高雄市
17. 不利分區房型（一）
18. 不利分區房型（二）
19. 不利分區房型（三）
20. 透天住宅 3.0
21. 隱藏版 APPLE 物件
22. 分區練習題
23. 本章總結

01 包租公／婆 1.0 ／ 2.0 ／ 3.0

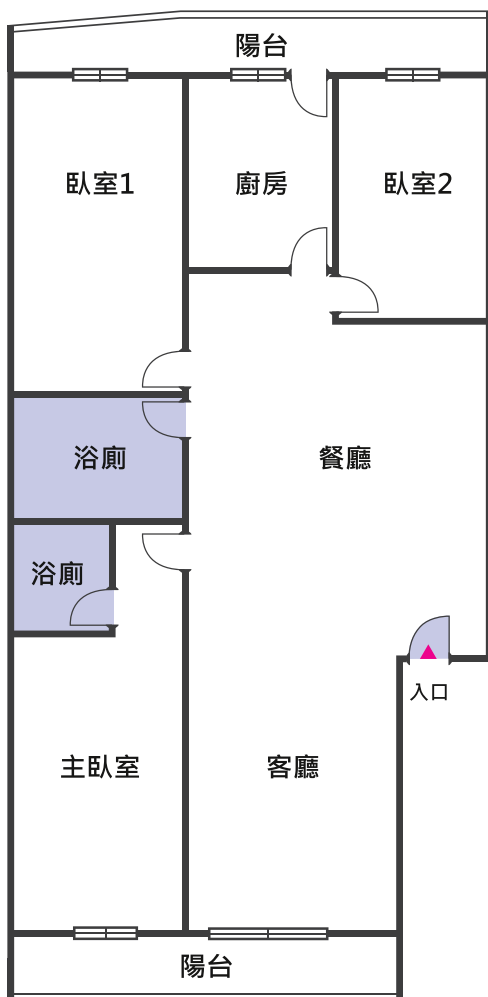


好友問我什麼是包租公／婆 3.0，我的回答 3.0 是區別活化資產效果的方式。

1.0 模式整層出租：

舉例一房屋主建物 27 坪，3 房 2 廳 2 衛，1.0 模式大部分是空屋整層出租，對房東而言是最簡易、單純的租賃方式，例如公寓、大樓整層或透天整棟出租，只須面對一家庭，比較沒有管理上的問題，房屋格局只要能滿足租客的使用需求，即能收取每月固定租金報酬的模式。

包租公 / 婆 1.0
3房2廳2衛整層出租



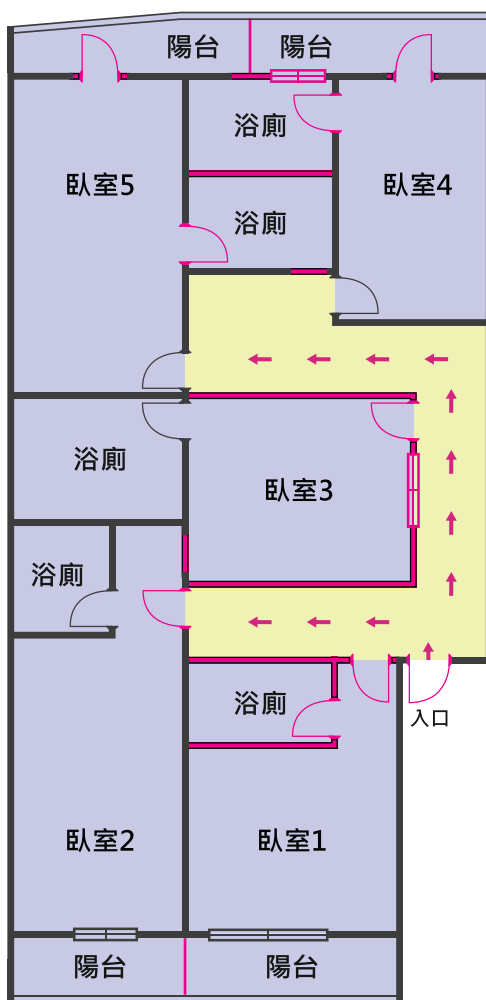
2.0 模式整層改套房出租：

以原有房屋格局經整修改套房出租，是爲了將 1.0 模式的租賃坪效極大化，使報酬收益翻倍以上，套房產品針對在都市工作生活的上班族或在學的學生族群，套房擁有獨立隱私的居住空間，是租賃市場不可或缺的一部分。

舉例一房屋主建物 27 坪，3 房 2 廳 2 衛，經裝修改建爲五間套房（含浴廁）。總裝修經費增加，但租金可翻倍以上。管理戶數從 1.0 模式的一戶，增加爲五間套房，提高管理成本與空屋風險。

包租公／婆 2.0

3房2廳2衛改套房
5套房



— 新增隔間圖示 —

3.0 模式分二區出租／自住：

有別於包租公／婆 1.0、2.0 所延伸出的 3.0 分區模式，主軸建立在低管理／低裝修成本／低風險／高報酬，以 3 房 2 廳 2 衛格局劃分二區出租，不用再增加浴廁與臥室，也不須陽台外推，找對房型就能簡易分區使用，跳脫 1.0、2.0 租賃模式，差異化租客族群，3.0 模式除了可二區收租外，也能兼自住使用。

此買屋置產方式，對於年輕首購族或是想買屋當房東的投資者，是有別於 1.0、2.0 模式的另一種新選擇。

包租公／婆 3.0

3房2廳2衛分二區

2房1廳1衛+1房1廳1衛

