

套房 1+1房 2房眉角多 貸款成數差很大

2019年05月22日

字級：

分享：

【葉家銘／高雄報導】低總價小宅當道，都會區有愈來愈多小坪數住宅搶市，頗受年輕族群青睞，但依格局可分成套房、1+1房與2房，除坪數差異外，專家提醒，能否貸款與貸款成數高低，事先可要多比較詢問。



1+1房常以玻璃帷幕、布幕、屏風或隔柵等做空間區隔，增添空間感。唐郡威攝

15坪內套房不易申貸

這3類產品中，套房住家權狀坪數多低於15坪，將空間規劃客廳、廚房與臥房，且室內無隔間，進門後可一覽整個室內空間，但居住起來也較無隱密性，公私空間混合。

萬合未央室內設計總監陳冠儒指出，小坪數中的2房跟1+1房最大差別在於隔間，一般來說，2房隔間多以紅磚或輕質牆等建材，區隔各空間使用，2房在定

義上每間房間都會有「門」，而1+1房在施作過程會以穿透光線做空間規劃主軸，如透過玻璃帷幕、布幕、屏風或隔柵等做空間上的區隔，以增加收納空間使用的概念。

陳冠儒分析，一般來說套房在銷售過程中抗性較高，這也是為什麼有愈來愈多建案會以1+1房做為訴求，最主要是方便貸款。在小宅當道時代，即便房間僅能放下單人床，坪數2~3坪，但只要有紅磚或輕質牆隔間，就會被賣方歸類為2房，而非套房或1+1房。

應要慎選地段與物件

永慶不動產中華藝校加盟店業務經理王耀霆指出，套房坪數多在15坪內，常遇到無法貸款須用現金買賣；而1+1房坪數多介於15~20坪，貸款成數約7成；至於2房大約22~25坪，可貸款到8成，「貸款成數多寡仍要銀行去做鑑價，通常這類小宅要提高貸款成數難度高，因此要慎選地段與物件。」

坊間若權狀內主建物坪數加上附屬建物坪數如陽台，超過15坪以上住家較容易申貸，但車位坪數不算在權狀坪數內，選購時要多加留意。