

共構宅限制多 能接受再買

2019年09月13日

【曾任佑／台北報導】打著「捷運出站就到家」的便利性，讓捷運宅近年來炙手可熱，與捷運局共同開發的共構宅，更令人「感覺」多了一層「保證」，在市場上顯得奇貨可居，但是，等到實際入住時，很多問題才逐漸浮現，小從房屋震動、禁用明火，大至雨水潑進屋、無法安裝冷氣等狀況；就連專家都真心建議，「購買前最好先親自住看看，可以的話，先租一陣子，等到認為可以接受後再下手買進。」



藏富共構宅也傳出不少住戶抱怨，機房屋頂設計不佳。范厚珉攝

價格略高行情 1 成

新北市南勢角捷運站的南方之星，是最知名的出包捷運宅，屋齡 9 年，每坪單價約 56.9 萬元，因位在捷運站上方，銷售熱烈，但住戶遷入之後，才發現問題不小，包括捷運通過時震動，以及不能使用明火等，最糟糕的是 17~19 樓戶因玻璃窗設計沒留冷氣孔，導致住戶無法安裝冷氣。

出包的還有捷運松山線南京三民站的藏富共購宅，屋齡 9 年，目前每坪單價 121.8 萬元，也曾被住戶抱怨，機房屋頂設計不佳，導致雨水直接潑進室內。

住商不動產企劃研究室經理徐佳馨表示，「捷運宅永遠都有人買，在區域裡面，會一直維持穩定價格。」現在，捷運宅的自用、投資大概各半，且捷運宅價格通常都高於區域行情約 1 成。

她提醒，雖然捷運宅方便又美麗，只是入住後，往往才發現不符期待，「現在捷運宅很多都租得到，在買之前最好先租看看，看住進去之後會遇到什麼問題，像是不能使用明火、電費很貴、管理費太多、震動或噪音很吵等」，能達到接受條件後，再下手也不遲。

停車位規劃也不多

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰指出，捷運宅的停車位規劃也不多，周邊行人出入密集，開車族停放車輛較不方便，還有不少共構宅為住商混合使用，即便擁有樓層管制，戶數多、出入複雜，難保居住品質，而小坪數的捷運共構宅衛浴經常沒有開窗，採光也僅有一面，格局通風是否良好也得留意。