

商辦當住宅省 2 成 恐難申貸易遭拆

2019 年 10 月 16 日

【地產中心／台北報導】房價居高不下，導致違規住宅橫行，例如商業住宅使用，光是北市大直重劃區中大彎北段，就有 1678 件遭市府列管，屋比趨勢研究中心總監陳傑鳴表示，近年商業宅興起主因為價格便宜，建議購買前應注意房貸及適法性疑慮。

據北市都發局 2016 年~2017 年 3 月統計，大彎北段稽查列管 1678 戶，並於 2018 年 12 月開罰 901 張罰單，每單依違規情節 6 萬~20 萬元不等。

瑞普萊坊市場研究部總監黃舒衛表示，所謂的「一般事務所」就是眾所共知的商辦、辦公室，土地使用分區為「商業區」或「特種娛樂用地」，例如大直大彎北段就是其中之一。



北市大彎北段至少有 1678 戶違規商業住宅使用。資料照片

裸屋裝潢相對墊高房價

屋比趨勢研究中心總監陳傑鳴表示，天下沒有白吃的午餐，事務所販售時為「裸屋」，就是沒有浴間、廚房、房間隔間等，乍看之下房價便宜 1~2 成，但自行隔間後房價也相對墊高。此外，由於適法性問題，房屋貸款並不適用政府優惠房貸，如青年安心成家專案就無法申請，若非建商整批貸款，很難貸到 8 成，通常低半成至 1 成，部分銀行甚至不會承作。

一般事務所雖較一般住宅便宜 1~2 成，但最大風險是來自政府法令。若土地使用分區有禁止住宅使用，或是實際上與使用執照圖面不符，包括室內隔間、廁所位置、夾層、公設空間等二次施工，都會是比較大的麻煩。黃舒衛提醒，民眾購屋前可考慮花點小錢，用 20 元調閱建物謄本，確認標示部主要用途。