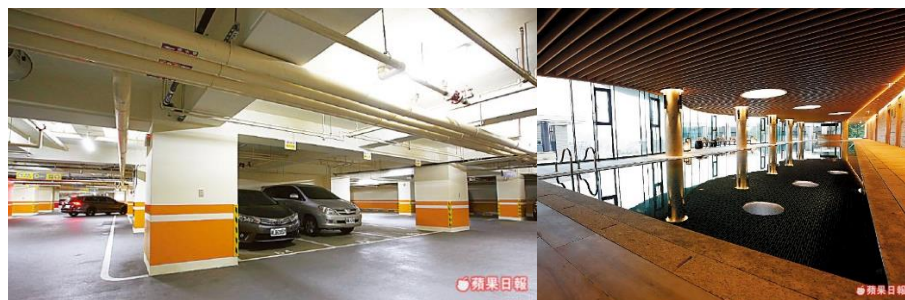


## 公設虛實左右坪數 挑車位尺寸是眉角 2020年02月18日

【熊培瑄、鄭育容／台北報導】現在新建案的公設比動輒 30%起跳，若不實用的話，形同虛坪，恐淪為建商灌坪數工具，專家指出，購屋應考慮公設實用性此外，停車位選購也有學問，挑選時不能光看圖面，還要白紙黑字加註實際尺寸，留意位置方便性與侷限性再下手。



挑車位不能只看價格，還得實地查看停車空間。游泳池是常見的公設之一，卻因養護費用高容易被荒廢。林琨凱攝

實用性公設才加分

所謂「公設比」，是將公設坪數除以個別住戶權狀坪數所得出的比值，建築師張俊哲分享，在不包含汽機車停車位情況下，7層樓以下公設比應小於 15%，7~12層樓應小於 20%，12層樓以上則應小於 25%。房產達人「賣厝阿明」指出，集合式公寓或透天為 10~15%，一般住宅華廈為 18~22%，套房及擁有中庭花園的社區式住宅為 22~28%，辦公大樓約 30~40%，而休閒式住宅因附設多種設施，則高達 30%以上。

事實上，除了住戶共用空間外，屋頂遮蔽處也算在公設面積裡，像是 1樓門庭、地下室等，中庭花園則不算在內。公設分成 2類，全社區共有空間為「大公」，包括共用陽台、升降機、管道間等，部分住戶的使用空間為「小公」，像是每個樓層的梯廳、通道等。房市專家 Sway 強調，「公設比是建商的良心，不是有就更加分的附加設備，而是花錢買來的。」他也舉例，像是游泳池、麻將房，常因使用率少或養護費用高而荒廢，而 KTV 室是最實用的，「應該要考慮公設的實用性、必要性，再做購屋打算。」

此外，購買新成屋時，挑選車位應實際到現場模擬停車狀況；買預售屋則要多方比對圖面，並以文字加註，確認完工後實際尺寸，及各種建築結構如車道與柱子等限制；購買中古屋同樣要評估該車位的使用性，做為比價與議價籌碼。通常停放樓層愈接近地面層、價格愈高；同 1樓層愈靠電梯位置，價格相對會提高。合理車位空間為平面 8~15坪、機械 5~8坪，挑選時要注意機械載重限制與空間尺寸，是否足以容納所駕駛的車輛。

#### 4 大原則挑停車格

停車格位置也有學問，掌握「臨柱、避牆、不中立、閃彎道」4原則，較能確保停車安全。新北市土城日月光住宅案經理任棟表示，柱子旁的車位，可避免鄰車碰撞；遇有牆底邊的車位，將考驗駕駛人技術，停車較不方便；夾在中間的车位，易被鄰車「親吻」，且近轉彎處的车位，也有較高機會遭其他車輛碰撞。



要注意車輛與牆柱之間的距離，是否影響上下車。

### 常見停車位種類

資料來源：《蘋果》採訪整理

種類	說明	優缺點
坡道平面	由平面車道進入社區停車場，停車位為平面式	基地面積夠大，使用空間最寬裕舒適，價格也最高
坡道機械	由平面車道進入社區停車場，停車位為機械裝置，可分為上下層，或上下左右移動式	機械設備需維護，操作機械較費時，價格比全平面車位略低
機械平面	藉由升降機械設備進入社區停車場，停車位為平面式	機械設備需維護，平面停車位相對方便
機械機械	藉由升降機械設備進入社區停車場，停車位為機械裝置，可分為上下層，或上下左右移動式	機械設備需維護，操作設備、停放取用車輛較費時
倉儲式	整棟停車場皆為自動化機械設備，藉由操控按鈕進行停放車輛與叫出車輛	仰賴自動化系統，需有良好的保養與維修配套；若遇尖峰時間，停放與取用車輛可能相當費時