

想買捷運共構宅？ 先看過這三點再決定

2021/07/21 房產網 樂屋網



(圖片來源：Pixabay)

都會區民眾為了通勤便利，喜歡「逐捷運而居」，捷運宅也成了最保值不敗的住宅類型，其中捷運共構宅「到站即到家」的超強便利性，更是不少人心中首選。但樂屋網提醒，共構宅無法使用明火，缺乏車位，還可能有震動、噪音，社區管理等問題，建議下手前多方打聽，確認社區狀況，才能買得安心。

|| 什麼是捷運宅，和捷運聯開案有什麼不同

捷運宅定義，廣義來說就是捷運站口周遭的住宅，約莫步行 10 分鐘內可達，都會被稱作是「捷運宅」；但若從狹義上來看，則專指捷運聯合開發案當中的住宅，其中又分「捷運分構宅」和「捷運共構宅」兩種類型。

捷運土地開發案（舊稱捷運聯合開發案，以下簡稱聯開案），指在規劃興建捷運站點的區域內，由地主提供土地，主管機關徵求投資人一同出資興建，再依開發標的價值計算比例，讓地主、政府、建商三方分回共享，由此進行區域開發，是近年來官方常用以公共運輸為導向的都市發展模式（Transit Oriented Development TOD）。

聯開案有多種樣貌，有些開發成商場，如潤泰新操刀的 CITYLINK 商場系列，有些興建成住宅大樓，如捷運大安森林公園站豪宅「勤美璞真」，也有兩者兼有的住商混合形式，如捷運公館站「戀戀台大」；若依結構體構築方式，又可分與站口相連通的「捷運分構宅」，或是到站即到家的「捷運共構宅」兩種類型。

|| 捷運分構宅、捷運共構宅是什麼，有何差異

分構宅指的是聯開建物本身和捷運設施結構分別獨立，雖然相鄰近，但不至於相互影響，如捷運小碧潭站「美河市」；共構宅指的是聯開建物和捷運站部分設施結構相連結，如捷運出入口設置在大樓正下方，大廳等，較可能相互影響，如捷運永春站「EAT」系列，選擇這類型共構宅當住家，可能有些項目需要特別留意。

|| 想買捷運共構宅？ 這些缺點必須先知道

01 | 噪音、震動問題

捷運共構宅最為人詬病的大概就是震動問題了。即便建築符合規範，但還是有不少民眾指出，捷運行駛通過時，住家會感受到明顯震動；而部分建商為了減輕載重採用「輕質灌漿牆」（俗稱輕隔間），也有不少人認為，可能會導致隔音效果較差，受梯廳出入聲音干擾，影響居住品質，此外，捷運共構宅多半興建於大馬路旁，車流、人流量大，也可能會有噪音問題。

02 | 無瓦斯管線，車位數量少

基於消防安全考量，不少捷運共構宅沒有接設天然瓦斯管線，也無法使用桶裝瓦斯，只能用電熱水器與電磁爐，長期下來，電量也是一筆開銷；此外，由於捷運共構宅緊連捷運，基地空間受限，停車位數量也可能規劃較少，對於有停車需求的買方會是一大抗性。

03 | 社區管理疑慮

捷運共構宅緊連著運載量龐大的捷運，若沒有強力的物業團隊管理，沒有規劃分層管制，或門廳出入動線設計不良，都可能影響居住品質；實務上還曾出現辦公與住家信件包裹混雜，社區住戶分擔高昂公共電費，或是管理費較貴等問題。

另外，無論是共構宅或分構宅，由於聯合開發的特性，地方政府有機會分回部分戶數再進行標售，甚至是回租，也可能影響社區整體入住狀況與行情。

|| 捷運宅更保值 便利性無敵

無論是哪種捷運宅，最大的共同優點就是無可取代的便利性，再加上捷運加持，增值、保值性也更強，連銀行鑑價也有優勢，有機會讓貸款成數更高。老話一句，沒有百分之百完美的房子，只有最適合你的房子，清楚各種住宅類型的優缺後，朝自己心中理想的房子邁進吧！

文章來源：[想買捷運共構宅？ 先看過這三點再決定](#)