

# 純住宅還是住商混合？網曝：交通方便 生活機能佳高 CP 值？

2021-06-07 14:33:41 文 樂屋網／覽山不用早 提供



純住宅還是住商混合？網曝：交通方便、生活機能佳高 CP 值？ 圖／樂屋網 提供

買房新手看房，最希望居住在交通方便、生活機能佳的市中心，但越接近市中心房子的價格越貴，有網友看上了住商混合大樓，價格相較於純住宅建案更便宜，還不用離開市中心節省交通成本；但有人持反對意見，覺得大樓出入份子複雜，選擇住商混合大樓到底好還不好？

## ｜什麼是住商混合大樓

根據都市計畫法各縣市都會訂定各區的，通常有商業區、住宅區或工業區，住商混合大樓就是結合住宅用途和商業用途的大樓，住商混合大樓若是商業區用途，建蔽率和容積率就會優於純住宅大樓，對於噪音的容許也會較為寬鬆，住商混合大樓會有部分比例做住宅使用。

## ｜住商混合比純住宅好嗎？

早期建物沒有純商辦用途的大樓，因此會有出入份子複雜、環境吵鬧的問題，但現階段有不少市中心都更建案，因為位居市中心鄰近重要幹道或車站，建商會刻意規劃成住商混合大樓，藉此提高建築物價值。

現階段不少建商會將大樓區分樓層，高樓層為住宅區，低樓層為商業區，人員出入管理會使用電梯磁卡分層門禁館立，甚至有建案會有兩個出入口，區隔不同用戶，提高大樓維安，越來越多選擇住商混合住宅，還以有下幾點：

### 01 | 近學區商圈生活機能佳

因位於市中心，早期的商業活動和學區都已成熟完備，因危老重建的住商混合大樓或住辦混合大樓，就能坐享市中心的便捷成熟的生活機能與學區，下樓就是賣場或餐廳。

### 02 | 鄰近幹道交通方便

住商混合大樓大多位在交通幹道或捷運車站站點周邊，看中的是交通樞紐帶來的車流和人流，若遇上管理良好的住商混合大樓，下樓就能乘車，省去不少時間。

### 03 | 住商混合房價較低

價格通常較純住宅大樓便宜約 1~2 成，但要注意因為大樓屬於營業用，銀行放款成數可能較低，自備款的準備較純住宅來得多。

## | 住商混合大樓缺點

### 01 | 出入份子複雜

住商混合大樓因為建蔽率和容積率高，有較多樓地板面積，因此會有戶數多，出入份子複雜和噪音問題。

### 02 | 沒有天然瓦斯

現階段大部分住商混合大樓會將較高價值的高樓層規劃成住宅區，在消防安全方面，不得使用燃氣設備，無法使用瓦斯爐，只能改用電陶爐或 IH 爐。

### 03 | 公用管線設備成本高

建商取得土地區分，若商業與住宅同棟，公用水電用量會較純住宅大，電梯若非專用，使用和耗損也較大，社區公設管理費或維修費用也會較高。

### 04 | 不容易脫手轉賣

因商業用途銀行放款較低，未來即便轉賣，接手買家也較難承接，營業用途也降低房子的保值性，無法較周邊純住宅有較好的增值空間。

## 結論 | 注意使用商業使用比例

市中心因開發完備，土地取得不易，因此建商若購得土地進行開發，莫不希望改建後的住商用地讓土地效益達到最高，例如台北市，已經有不少辦公大樓改建為住辦混合大樓，高樓層規劃成豪宅，低樓層租賃辦公空間賺取租金，大都已規劃分區出入口和專用電梯，增加建案價值；也有不少捷運共構宅因為大樓管理完善，交通和生活便利度，讓房子單價依然百萬起跳。

若是自住，購買住商混合大樓或許也是不錯的選擇，若擔心後續居住管理、噪音問題，也可以從大樓住商混合設計比例來觀察，舉例來說，若住商混合建案使用佔比：住宅用途 70%、商業用途 30%，能獲得較好的居住品質；反之商業用途 70%、住宅用途 30%，生活品質可能較差，購買前可以先詢問建商或房仲，了解大樓使用結構佔比，才不會省了房價失去了生活品質。