

## 講座大綱

1. 環境品質  
(學區、生活機能、嫌惡設施)
2. 施工品質  
(漏水、排水、隔音、裂縫)
3. 格局  
(空間、動線、樓高)
4. 方位  
(西曬、季風、風水)
5. 開口部  
(採光、通風、景觀視野)
6. 建材等級、設備等級  
(石材、磚材、制震、門窗)(衛浴、廚具、電氣、保全、空調)
7. 社區整體規劃  
(電梯等候時間、梯廳採光、車位、人口密度、公共設施)
8. 公設比、權狀面積  
(機房、門廳、梯間、娛樂間)(外皮、露台、陽台、停車位)
9. 違章、違規  
(二次施工、夾層)(工當住、住當辦)
10. 售價、管理費  
(比較法、收益法)

## 壹、住宅產品的考量面向

### 一、選房子—地段、環境、機能、品質

- (一) 地段：重劃區、老舊街區、市中心區、郊區……
- (二) 環境：單純、複雜、吵雜、寧靜、熱鬧、荒蕪……
- (三) 機能：學區、日常採買、餐飲、市集、交通……
- (四) 品質：嫌惡設施、街道環境、臨路狀況、永久性景觀……
  - ※ 嫌惡設施：宮廟、消防隊、傳統市場、重工業、高壓電、福地、瓦斯行、屠宰場、飛機航道、垃圾場、高架道路、噪音、異味……
  - ※ 永久性景觀：水岸、山景、綠地、公園、林蔭大道、大型中庭、體育場……
  - ※ 平民百姓的生活機能
    - 1. 步行 3~ 6 分鐘→便利商店、小吃餐飲。
    - 2. 步行 6~10 分鐘→捷運車站、公車站牌。
    - 3. 步行 12~15 分鐘→市場商圈、公園學校。

### 二、看房子—產品、格局、需求、風水

- (一) 鎖定產品類型 (適法?! 需求?! 適用?! 舒適?! 安全?!)
  - 1. 用途：住宅、商辦、廠辦、塔位、店面、住商混合
  - 2. 房 (坪) 型的：N 房 N 廳 N 衛、套房、大 (中、小) 坪數
  - 3. 戶數：一層 N 戶 (雙併、四併、多併)、獨棟、重疊
  - 4. 量體：大 (中、小) 型社區、低 (中、中高、高) 層集合住宅
  - 5. 配置：產品齊質性 (高、低)、封閉 (開放) 型社區
- (二) 格局與需求之基本考量點
  - 1. 確定適合的房型及坪數。
  - 2. 判斷各空間尺寸能否滿足使用需求。
  - 3. 注意梁柱位置與風水問題。
  - 4. 室內柱子與管道間越少越好。
  - 5. 動線要儘量簡潔，減少虛坪。
  - 6. 空間要各自獨立，避免動線穿越干擾。
  - 7. 合法夾層只會出現在頂樓或一樓。
  - 8. 住宅樓高不會超過 3.6M，注意合法性。

※ 銷坪的構成

銷坪構成		項目	內容	銷坪比例
私有面積 (佔銷坪約 70%)	1	室內淨面積	客餐廳、臥室、廚房、衛浴等	58~62%
	2	陽台	由頂蓋之半戶外空間	3.85~5%
	3	雨遮、外皮	外牆梁柱、雨遮、花台	3.85~5%
共有面積 (佔銷坪約 30%)	4	地上層小公	各層門梯廳、排煙室等	8~12%
	5	地上層大公	大廳、機房、會館、屋突、室內娛樂設施等	16~22%
	6	地下層大公	機車位(娛樂)、機房、水箱	

※ 公設比 Q?

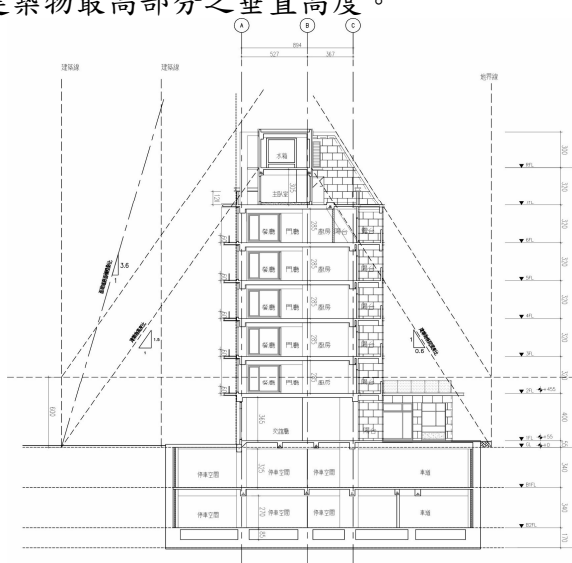
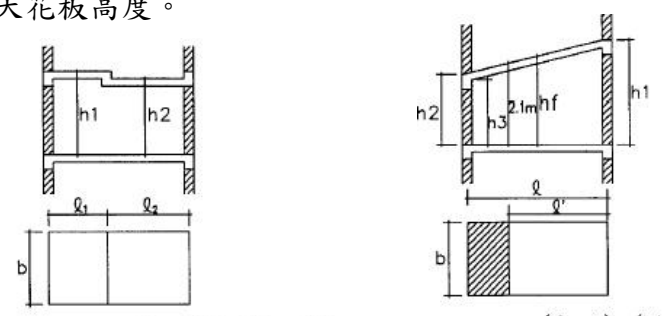
1. 露天中庭會影響公設比嗎?
2. 停車位登記坪數會影響公設比嗎?
3. 雨遮登記坪數會影響公設比嗎?
4. 建築物高度越高，公設比越高嗎?
5. 公設比越高，房子越安全嗎?

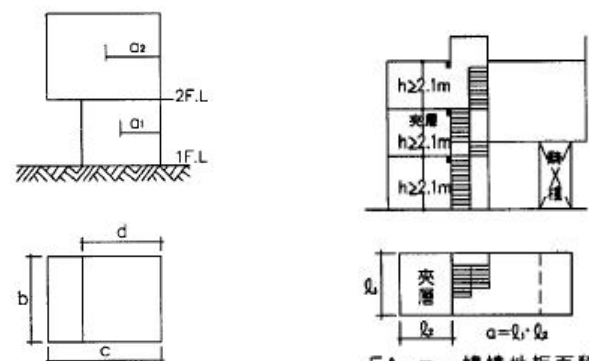
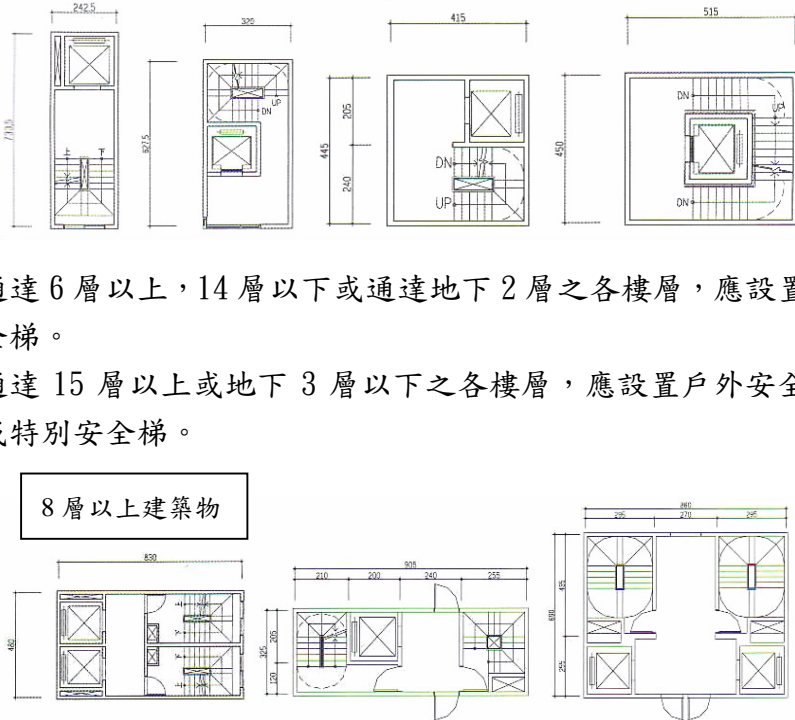
三、買房子—行情、產權、交易、貸款

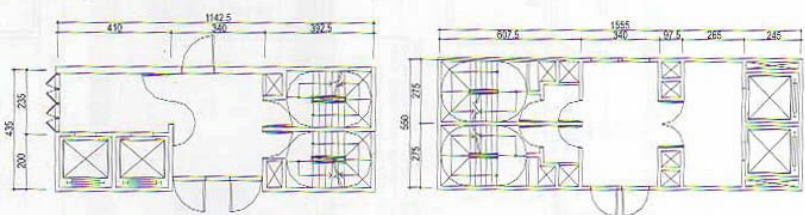
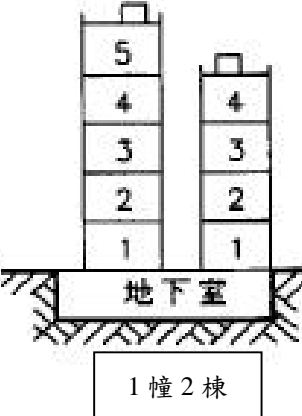
※ 房貸辦理注意事項

1. 個人資力：
  - i. 收支比
  - ii. 負債比
  - iii. 總資產
2. 房屋總價：
  - i. 銀行鑑價
  - ii. 買賣總價
  - iii. 區域行情
3. 利率成數：
  - i. 一段式(分段式、固定式)
  - ii. 5~8 成
  - iii. 貢獻度

貳、常用建築用語定義

編號	用語	定義
1.	建築執照	<p>建築執照分左列四種：</p> <p>一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。</p> <p>二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。</p> <p>三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。</p> <p>四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。</p>
2.	建蔽率	<p>指建築面積占基地面積的比率稱為建蔽率。建蔽率之計算以建築物的主建物投影面積為準，並未計陽台、雨遮或騎樓等。建蔽率屬平面管制。</p>
3.	容積率	<p>建築物實體建築總量與基地面積之比例，指建築物地面以上各層樓地板面積之和與基地面積之比。容積率屬立體管制。</p>
4.	建築物高度	<p>自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。</p>  <p>建築技術規則：陰影比 台北市土地使用分區管制 規則：高度比、後院深度比</p>
5.	樓層高度	<p>自室內地板面至其直上層地板面之高度；最上層之高度，為至其天花板高度。</p>  $\text{樓層高度}(hf) = \frac{(l_1 \cdot b)h_1 + (l_2 \cdot b)h_2}{(l_1 + l_2)b}$ $\text{樓層高度}(hf) = \frac{(l \cdot b) \times (h_1 + h_2) / 2}{l \cdot b} = (h_1 + h_2) / 2$ <p><math>h_3 \geq 1.7m, l' \cdot b \geq l \cdot b / 2</math></p>

		<p>住宅、集合住宅等類似用途建築物未設計挑空者，除有複層式構造設計情形外，地面一層樓層高度不得超過 4.2 公尺，其餘各樓層之樓層高度均不得超過 3.6 公尺。</p>
<p>6. 夾層</p>		<p>夾於樓地板與天花板間之樓層；同一樓層內夾層面積之和，超過該層樓地板面積 1/3 或 100 平方公尺者，視為另一樓層。</p>  <p>① <math>a_1 \leq \frac{b \times d}{3}</math> 或 100 <math>m^2</math>          ② <math>a_2 \leq \frac{b \times c}{3}</math> 或 100 <math>m^2</math>          ③ 超過前列標準時，視為另一樓層</p> <p><math>FA_1 =</math> 一樓樓地板面積 (不含騎樓)          夾層面積 (a) <math>\leq FA_1 / 3</math>,          且 <math>a \leq 100 m^2</math>          此建築物為二層建築物</p>
<p>7. 露臺及陽臺</p>		<p>直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。</p>
<p>8. 集合住宅</p>		<p>具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。</p>
<p>9. 直通樓梯</p>		<p>建築物地面以上或以下任一樓層可直接通達避難層或地面之樓梯（包括坡道）。</p>  <p>通達 6 層以上，14 層以下或通達地下 2 層之各樓層，應設置安全梯。</p> <p>通達 15 層以上或地下 3 層以下之各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯。</p> <p>8 層以上建築物</p>

		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;">8~15 層建築物</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;">16 層以上建築物</div> </div> 																								
10.	幢、棟	<p>幢：建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者。</p> <p>棟：以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。</p> 																								
11.	山坡地	<p>一、山坡地保育條例第三條山坡地係指國有林事業區、試驗用林地及保安林地以外，經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於左列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地：</p> <p>(一) 標高在 100 公尺以上者。</p> <p>(二) 標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5% 以上者。</p> <table border="1" data-bbox="542 1534 1324 1926"> <thead> <tr> <th>坡度分級</th> <th>分級範圍</th> <th>開發限制</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 級坡</td> <td>坡度 ≤ 5%</td> <td>無規定</td> </tr> <tr> <td>2 級坡</td> <td>坡度 6%~15%</td> <td>無規定</td> </tr> <tr> <td>3 級坡</td> <td>坡度 16%~30%</td> <td>無規定</td> </tr> <tr> <td>4 級坡</td> <td>坡度 31%~45%</td> <td>不得開發建築，得做法定空地</td> </tr> <tr> <td>5 級坡</td> <td>坡度 46%~55%</td> <td>不得開發建築，得做法定空地</td> </tr> <tr> <td>6 級坡</td> <td>坡度 56%~100%</td> <td>不得開發建築</td> </tr> <tr> <td>7 級坡</td> <td>坡度 &gt; 100%</td> <td>不得開發建築</td> </tr> </tbody> </table>	坡度分級	分級範圍	開發限制	1 級坡	坡度 ≤ 5%	無規定	2 級坡	坡度 6%~15%	無規定	3 級坡	坡度 16%~30%	無規定	4 級坡	坡度 31%~45%	不得開發建築，得做法定空地	5 級坡	坡度 46%~55%	不得開發建築，得做法定空地	6 級坡	坡度 56%~100%	不得開發建築	7 級坡	坡度 > 100%	不得開發建築
坡度分級	分級範圍	開發限制																								
1 級坡	坡度 ≤ 5%	無規定																								
2 級坡	坡度 6%~15%	無規定																								
3 級坡	坡度 16%~30%	無規定																								
4 級坡	坡度 31%~45%	不得開發建築，得做法定空地																								
5 級坡	坡度 46%~55%	不得開發建築，得做法定空地																								
6 級坡	坡度 56%~100%	不得開發建築																								
7 級坡	坡度 > 100%	不得開發建築																								

		<p>二、住2山限區：台北市都市計畫圖說另加以劃定之山坡地區。開發區域內原自然地形平均坡度超過30%者，除水土保持必要設施外，不得作為建築使用，也不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但可計入開發範圍。</p>														
12.	高層建築	<p>係指高度在50公尺或樓層在16層以上之建築物。 應依建築技術規則 CH12 高層建築檢討：落物曲線、地下層最大面積、緩衝空間、特別安全梯、防災中心……。</p>														
13.	容積移轉	<p>允許原屬一宗土地之可建築容積一部或全部移轉至另一宗可建築土地建築使用。 接受基地可移入容積以不超過其基準容積之30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區，可酌予提高可移入容積，但最高不得超過40%（送出基地為古蹟土地者，得提高至50%）。</p>														
14.	都市更新	<p>指舊有建築物密集、畸零破舊、有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建、就地整建或特別加以維護之地區。 都更獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。</p>														
15.	開放空間	<p>實施都市計畫地區建築基地綜合設計。開放空間係指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路供通行或休憩之空間。獎勵面積上限為基準容積30%。 適用條件：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center;">分區</td> <td style="text-align: center;">住宅區</td> <td style="text-align: center;">文教區</td> <td style="text-align: center;">風景區</td> <td style="text-align: center;">機關用地</td> <td style="text-align: center;">商業區</td> <td style="text-align: center;">市場用地</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">基地面積</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">1000 m<sup>2</sup>以上</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">1500 m<sup>2</sup>以上</td> </tr> </table> <p>臨接8M以上道路，臨接連續長度在25公尺以上，或達周長總長度1/6。</p>	分區	住宅區	文教區	風景區	機關用地	商業區	市場用地	基地面積	1000 m <sup>2</sup> 以上			1500 m <sup>2</sup> 以上		
分區	住宅區	文教區	風景區	機關用地	商業區	市場用地										
基地面積	1000 m <sup>2</sup> 以上			1500 m <sup>2</sup> 以上												
16.	都市設計	<p>都市設計包括都市空間配置、資源使用、公共空間及環境關懷、建築形式、色彩視覺美、功能目標、文化資產保存等內涵。都市設計機制，為整體都市規劃體系中不可或缺的一部份，所關心經營的是都市三度空間的感覺意義、土地使用功能效率及未來的整體遠景與發展機會。其最終目的旨在創造優良都市環境品質。</p>														

## 《附錄壹》年輕人別說買不起房

【文/趙一任】

這一波的房地產市場榮景，是在 SARS 事件過後整個反轉向上，其間雖然歷經了世界性的金融海嘯，但在僅僅不到一年的時間，又繼續的持續了原本的多頭行情。台北房市走了八年的多頭，這幾年，一直有學者出來大聲呼籲大家不要買房，但是，房價仍然持續的攀高。

常聽很多年輕人在抱怨買不起房子，而一直看衰房市，期待真有一天房價能真的大跌，但是，既使真正對房市產生嚇阻作用的奢侈稅正式發布實施，也未見房價有明顯跌勢。大家來回顧一下，在 92 年的時候，政府為了提振內需推出土地增值稅減半及調降利率等政策，正式點燃了這波房市戰火，97 年的金融海嘯，頓時造成全民恐慌，市場消費停滯，失業率大幅增加，政府為了挽救整個市場經濟，除了配合世界央行連續降息外，還發放消費券鼓勵大家消費。行政院為免加速惡化積極救市，在短時間內祭出八大振興房市方案試圖穩定房地產市場，原本大家預期走了多年多頭的房市將要進入寒冬，但卻在調降遺贈稅的政策發佈實施後，房市又再度回溫，房價快速衝破海嘯前的高點。

其實回顧這波房地產的景氣發展，我們不難發現，政府的政策是影響整個房市的關鍵。在這波奢侈稅實施前，很多人擔心房價下跌都在觀望不敢進場，也有許多年輕人則在期待房價終要下跌，準備伺機進場。市場消息面，總是以香港的印花稅做例子，告訴大家根據香港經驗會產生甚麼影響，但有更多人批判香港與台灣政經環境不同，不能相提並論。而當時，我告訴許多關心房市的朋友們，這波房市榮景是靠政府把它救起來的，所以實施奢侈稅的目的絕對不是要把房市打趴，如果真打趴了，政府要花更多的資源去挽救，還不一定救的回來，所以好不容易救起來的房市，怎麼可能輕易得就讓它趴下去呢！頂多只是讓它降溫。想想這幾年來，政府為了整個經濟環境，陸續實施了許多減稅政策，影響國庫稅收，但是減稅容易加稅難，為了降低民怨，只好從最多民怨的高房價出手，同時可以藉以緩和房市熱度。這策略確實也成功奏效，達到加稅與減溫的雙重目的。

這幾年，火熱的房市集中在大台北地區，土地被高度的開發利用。目前建商普遍遇到的問題都是找不到土地，沒有土地，建設公司就沒辦法運作，在他們眼裡，是蓋一塊少一塊，好的土地用高出行情的天價去取得，是必然的手段。土地是房地產的重要原料，如果一個產品的原料因日漸稀有而價格持續攀高是一個正常邏輯法則，如果一個市場因為政府的政策（房地產是火車頭工業可帶動內需）及政經環境的變化（海嘯過後大家對投資觀念的改變）而導致資金大量的湧入是一個合理的現象，我們有甚麼道理可以用自己一味的想法去期待房價大幅下跌，



更沒有理由因為自己買不起，而認為房價應該要崩盤。

台灣目前面臨的情況是物價一直上漲，受薪階級的薪水始終不漲，尤其是年輕人在面對前景不明的大環境，眼睜睜看著房價直直漲，收入始終追不上，只好採取消極的態度看待。但是房地產只要是在需求量大的區域，房價沒有便宜的時候，既使五年後、甚至十年後再回過頭看，你只會慶幸當初有咬著牙買下去，絕對不會認為你當初買到的價格是便宜的。房價的低點在 92 年下半年的 SARS 風暴及 98 年下半年的金融海嘯曾經來過，試想當時自己是否有把握住，如果沒有，想必當下還是認為房價很貴。畢竟它是個高價消費品，所以永遠是昂貴的，消費者只有負擔能力輕重及願不願意承受負債壓力的問題，沒有便宜或昂貴的問題。

目前學者專家多認為，真正能夠撼動房市價格的是利率，但是如果真的利率大幅走升，你認為在需求量大的區域（你真正想置產享受增值的區域），房價能跌多少？而因為你的貸款利息增加，購屋成本可能根本沒有降低。更重要的是，如果房價真的開始走跌，你可能根本不敢進場購屋，因為你可能會擔心無法享受到增值的利益，等到房價又再度走升，又怪自己當初沒有抓住機會，而且你還是不會進場購屋，因為你逢低時沒有進場，漲時則會擔心買到高點。

金融海嘯過後，許多的投資商品都讓人感到不信任，也不願意再去碰觸，唯獨房地產一枝獨秀，從過去的民生必需品轉變為當今熱門的投資商品。看著富人靠置產增值獲利，年輕人因資金門檻較高不易涉入而感到不平。這幾年來，台灣的貧富差距日益擴大，其實年輕人應該要調整心態，積極的不要讓自己滑落到 M 型社會的另一端。房市受到奢侈稅的牽制造成交易量萎縮，如果真想像富人一樣投資置產享增值利益，以當前利率仍處於低檔且市場尚在混沌不明、人民有些許恐慌的環境下，反而有機會用較低的成本置產購屋。在此，提供以下五點建議，希望對真正想要改變現狀的年輕人能有所助益。

#### 一、 正面思考的力量

不要用自己的感覺或自己的能力去衡量房價的高低，因為就是有人買單，房價才會撐的住。而且這些人應該還不少，否則市場不會活絡這麼久。市場不會因你而改變，所以年輕人應該要用積極正向的態度去面對，努力讓自己也能像富人一樣投資置產享增值利益。一位企業家曾經說過「房地產買久就便宜了」，一般人一輩子買房的機會沒有幾次，尤其承擔風險的能力會隨著年紀增長而逐漸減低，所以愈早規劃進場購屋，你就比別人有更多的機會。

#### 二、 擴大舉債的能力

早年銀行的貸款利率很高，所以老一輩的觀念都是儘量不要借錢，錢存夠再去買。但是，當前的環境是通膨高過利率，錢放著不理，只會愈來愈薄。現

在房貸（擔保放款）利率低，信貸（無擔保放款）利率也低。年輕人應該要善用這個機會，擴大你的舉債能力，購屋自備款不足的部分，也可以透過銀行融資籌措，將通膨的風險轉嫁給銀行。富人都是這樣做，只要你的能力足夠，透過負債來增加自己的資產並沒有錯。

### 三、 善用集資的力量

俗話說「買貴就賣貴」，好物件價高，但具有易漲難跌的特性，投資風險相對較低。可是一個年輕人的經濟能力有限，所以如果買房的目的是純粹是要投資賺增值，你可以邀集彼此信任的親朋好友共同持有，一起分擔債務，共享增值獲利。富人都是這樣做生意，而你只是將做生意的模式，套用在更安全的房地產投資上。如果你很擔心會有「人」的風險，還可以彼此簽定契約及透過銀行的信託等機制來降低風險。

### 四、 承擔風險的能力

任何投資行為都會有風險，即使投資房地產在大家的認知裡是相對安全的；即使你已經運用種種機制將風險降到最低。但市場的波動及大環境的變化，你永遠無法預測的準。如果你或你的親朋好友無法承擔任何一點風吹草動，還是不要貿然的進場。做自己能力可以承擔的事，你才不會懼怕風險。

### 五、 長期持有的耐力

好物件難尋，好不容易取得，如果又輕易的售出，雖然可以馬上實現獲利，但賣掉就沒有了，要再找到同等條件的物件，可能又要花費一番工夫。而且在奢侈稅實施後，房價要像過去在短時間快速上漲的機會不在，此時進場要短期實現高額獲利的機會不多，長期持有可以同時享有每月固定的租金收益及資產穩健增值的利益。（本文作者為建築師）

---

更多房地產即時分析及建案詳細資料，請上「住展房屋網」[www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)  
本文同時刊載於住展雜誌 11 月號 2011 第 362 期

## 《附錄貳》住家在商業區 還是住宅區較好

【文/趙一任 攝影/邱添榮】

政府在標售商業區土地時的訂價，  
通常都會比住宅區土地來得高，  
所以買住家要買位在商業區的土地比較值錢。  
這是坊間仲介店，常給消費者的答案，其實這個答覆往往是錯的……

最近，有位朋友想在大台北的一個新興重劃區置產買住宅，所以找了知名連鎖仲介商的當地駐點業務人員帶看房屋。這些新建的住宅大樓，有的蓋在商業區、有的蓋在住宅區，但是單坪的開價看起來都差不多，於是他問仲介「住宅是要買在商業區比較好，還是住宅區比較好呢?!」，仲介果斷的回答他：「商業區土地的標售價格通常都比住宅區土地高，所以商業區土地比較值錢，當然是要買位在商業區的住宅比較好」。而我這位朋友特地跑來問我，這樣的說法到底正不正確；他說他至少問了三家仲介的業務人員，都是給相同的答案。其實這樣的說法，在某些情況下是正確的，但對於在大台北以興建高樓為主的新興重劃區裡的住宅而言，則是完全不正確的。



建蔽率影響土地價格因素不大，容積率才是  
建商評估標購價格的關鍵。

### ◆商業區土地價格會較具價值嗎？

如果根據上述的理論，照理說商業區住宅之房價應較同區住宅區住宅為高，但實際上房地產市場並沒有這樣的現象。理由很簡單，因為每塊土地都有它的強度，所謂強度即是指土地的「建蔽率」及「容積率」。建蔽率簡單說就是「單一樓層最多可以蓋多少面積的房子」；容積率簡單說就是「這塊土地總共可以蓋多少面積的房子」，兩個加總起來，建物可以蓋幾樓、蓋幾坪就算出來了。通常可以蓋愈高樓的、愈多坪數的，土地價格就愈高。

在重劃區裡，土地面積通常具一定規模，規劃上不成問題，故建蔽率影響土地價格因素不大，容積率才是建商評估標購價格的關鍵。建管法令上所稱之容積率，以住宅而言，大多指實際居室面積，不包含建築物的公設（屋突、梯廳、樓梯及機房等）、陽台等面積，但這些可不計容積率的面積，多半還是可以併入銷售面積銷售的。故一般業界會將容積轉換為坪效來計算，坪效是指「一坪土地可以生產幾坪的銷售面積」，坪效愈高，土地價格愈高。

以台北市常見的第三種住宅區（以下簡稱「住三」）及第三種商業區（以下簡稱「商三」）為例，容積率前者為二二五%；後者為五六〇%，故假設台北市同地段兩基地各均為一〇〇〇坪，惟其中一塊土地使用分區為住三，另一為商三。住三基地共可創造約三七一〇坪的銷售面積（土地一〇〇〇坪乘上容積率二二五%乘上免計容積係數一·六五），換算坪效三·七一（銷售面積三七一二坪除以土地一〇〇〇坪）；另一商三基地則可創造約九二四〇坪的銷售面積（土地一〇〇〇坪乘上容積率五六〇%乘上免計容積係數一·六五），換算坪效九·二四（銷售面積九二四〇坪除以土地一〇〇〇坪），商三可創造的坪效是住三的二·五倍之多。

在同地段，同樣要推住宅產品，市場房價並不會有明顯差異，但商三土地因坪效高，故可創造更高收益，建商當然會用高於住宅區土地的行情來取得。

但從消費者的角度來看，假設上述兩基地均推出每戶建物約五十坪（含公設）之住宅產品，則住三基地約可興建七十四戶（三七一〇坪除以五〇坪戶）；商三基地約可一八五戶（九二四〇坪除以五〇坪戶）。從這裡各位應該就會發現，土地價格的高低並不會反應在你的房價上，因為相同的基地面積，相同的產品規格，但商三基地的戶數隨著土地強度等比變多了，相對地土地權狀的持份面積就變少了，所以基本上，商三基地住戶所持有土地的價值（一〇〇〇坪除以一八五戶等於五·四坪戶）與住三基地住戶所持有土地的價值（一〇〇〇坪除以七四戶等於十三·五坪戶）是相同的（商三基地住戶所持有的土地坪數較住三基地住戶足足少了二·五倍，換算後持有土地價值會相等）。再者，在相同基礎上，商三基地的戶數足足高出住三基地二·五倍，未來居住人口密度將較住三基地高出許多，居住品質即可明顯分出優劣。如果您的房價並不會因為座落基地的土地交易價格高而隨之提升，您應該以土地價格，還是居住品質為購屋考量？答案已呼之欲出。

#### ◆商業地上蓋住宅恐有觸法的疑慮

使用分區訂定的目的，主要仍是在限制其用途，商業區主要係為從事商業活動使用，不以塑造居住品質為目的，故通常給予高額容積。但是多數地區並無禁止商業區興建住宅，建商在考量市場趨勢及商業利益下，仍會規劃符合目前市場需求

的住宅產品，惟未來住戶若有商業使用需求時，仍可透過向主管機關申請變更用途的方式合法從事商業使用，變數較多，大樓素質較不易維持，未來大樓若演變成住商混合，則大樓的出入份子會變得較為複雜。此外，在某些特定的細部計畫地區（多是新興重劃區，如：台北市大直重劃區、新北市新莊副都心等），當地法令對於商業區如欲興建住宅者均有特別規定，有的是全面禁止，有的則是限制一定比例，而建商若仍是以住宅產品為包裝推案銷售，則與工業區蓋住宅之手法異曲同工，未來住戶亦須承擔違規使用之風險。只是，目前主管機關對於商業區違法使用的問題並無具體動作，但建議購屋若是以自住為主，還是以單純性及合法性為首要考量。



商業區主要係為從事商業活動使用，不以塑造居住品質為目的。

#### ◆商業區的舊公寓才可能較具價值

這幾年老舊公寓的都更題材炒得沸沸揚揚，但真的成功且順利推動興建的案件，少得可憐，卻造成這些具備都更題材的老舊公寓房價超漲，最終只會讓這些老舊公寓離都更重建的日子愈來愈遠，因為當這些以趨近新成屋價格買都更公寓的屋主，發現都更後分回的建物坪數並無增加多少，甚至可能減少，且都更後房價與中古屋價格相差無幾，覺得無利可圖時，就會向建商要求給予更多的利益和補償，這些人多了，建商在成本及風險考量下，如果無法提供更好的條件，為避免再投入更多不必要的成本，自然就會棄械投降，都更案通常都是這樣無疾而終。

在我協助建商處理都更案的經驗中，發現住戶多對自家的都更案很有信心，覺得這家建商提出的條件不好，再找別家來談就好了，這就是所謂因無知所產生的自信，這些住戶總是要經過個幾年，歷經了幾次的談判失敗，才會發現每家建商開出來的條件，基本上都差不多（因為每家建商都是就土地強度及基地現況去分析計算的，結果不可能差太多），有的都更案條件甚至一家不如一家，這時候再回頭去找之前開出條件較好的建商，也沒辦法開出之前的條件了。

因為某些容積獎勵過去可以申請，現在陸續取消了。最後在條件無法滿足的狀況下，只能安分的繼續住在原本可以都更重建的舊公寓裡。

為什麼會這樣呢？舉個簡單的例子，我們前面提到台北市的法定容積率，住三為二二五%；商三為五六〇%。都更就是將前述的法定容積加上都更獎勵容積，再加上免計容積的坪數，全部加總起來就是都更案可創造的銷售坪，建商及地主就依這些銷售坪進行合建分屋。通常住戶可分回的建物坪數大約就在法定容積率左右（北市住三約一坪土地持份換二·二五坪建物，商三約換五·六坪建物），除非有特殊情況要處理，可申請較高的容積獎勵，否則浮動不會太大。而市區老舊建物多為四、五層樓公寓，以舊建蔽率六〇%計算，四樓公寓的現況容積為二四〇%（六〇%乘以4F）；五樓公寓的現況容積為三〇〇%（六〇%乘以5F），如果建物座落土地是在住三區，則現況容積已高於法定容積率二二五%，也就是說這些公寓住戶都更後分回的建物權狀坪數，除了會少於現有建物權狀坪數，實際可用的面積在扣完公設面積後會更小，所以原本三房可能會變兩房，就失去了都更的誘因。

但是如果這些建物的座落土地是在商三區，則現況容積仍低於法定容積率五六〇%，土地還存在著潛在效用，都更後可分回的建物權狀坪數會高於現有建物權狀坪數，若其現況房價仍維持在當地舊公寓的合理水準，這樣的商業區舊公寓就有它的價值性。

透過以上的說明，應可更清楚了解住宅區住宅和商業區住宅之間的差異，希望對消費大眾在購屋時能有所幫助。（本文作者為建築師）

---

更多房地產即時分析及建案詳細資料，請上「住展房屋網」[www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)  
本文同時刊載於住展雜誌7月號2011 第358期