

買房時要懂折算車位價格 免當購屋冤大頭

2021-04-12 聯合新聞網 / Smart 智富月刊 【撰文：林帝佑】



圖：為地下停車場示意圖。(聯合報系資料照片)

買房，不是只要存錢就好，從前期的資金規畫、選屋、賞屋、議價、到簽約和貸款，每個階段都有許多細節要注意。擁有「不動產經紀人」證照的住商不動產企劃研究室資深經理徐佳馨，在房地產資歷超過 15 年，遇過各種千奇百怪的不動產買賣案件與糾紛。因此，面對每個購屋階段，她都能以淺白易懂的方式，引領購屋者走出難關，順利買到屬於自己的好宅。

徐佳馨觀察，在議價階段，消費者最容易碰到的問題之一就是：不會折算車位價格。中古屋不像預售案，看預售屋時，銷售人員會分別告知房屋與車位的價格，因此消費者能清楚知道房屋的單價、總價，甚至每個樓層的大、小車位價格等。

而消費者在看中古屋時，在各大售屋網上得到的物件資訊往往是「權狀共幾坪，含車位，總價多少萬元」。當購屋族遇到心儀的物件，而且又有附車位，究竟應該如何評估屋主的開價合不合理？單價是否真的划算？此時，就得自己做功課，將房屋與車位坪數、價格折算，以免買貴還以為撿到便宜。至於折算的方式，徐佳馨分享了一個公式：

房屋單價 = (總價 - 車位價格) ÷ (總坪數 - 車位坪數)

知道公式後，就能舉例試算。假設有個桃園市的大樓個案，屋主開價總價為 1,685 萬元，含有 2 個車位，總坪數為 67.4 坪，其房屋單價的折算步驟如下：

步驟 1》從免費網站確認物件的車位坪數

有些物件求售時，會清楚把車位的坪數標示出來，例如圖 1 的案例是由仲介登錄在網上銷售，已經載明為「雙車位：25.3 坪，平面式，已含售金內」。因此，購屋族可以得知，該個案的 2 個車位，坪數總共為 25.3 坪。

但是，有些物件不會標示清楚，購屋族如果想知道，最快的方式當然是直接聯絡屋主或仲介，藉此詢問正確的車位坪數。不過，若不想這麼快就與賣家打交道，徐佳馨表示，還是有些方式可以查到車位的可能坪數。

她解釋，由於建設公司在規畫建案時，同一個社區的停車位其產權切割原則必然相同，不可能出現這個車位要分攤車道坪數、那個車位則不用分攤車道坪數的狀況，因此，同一個社區的同一類車位，坪數通常差異都不大。購屋族可以透過下列 2 個方式，概抓出欲查詢的車位坪數：

1. 查找同社區其他待售物件，看看其他賣方是否有將車位坪數標示出來。
2. 利用實價登錄系統或坊間業者所提供的歷史交易紀錄，查詢該社區過去的交易，以抓出車位的可能坪數。有些網站會把社區名稱寫出來，購屋者就會更好上手。

以這個案例來說，內政部實價登錄系統中，恰好有同樣 67.4 坪左右的物件帶車位的交易紀錄，民眾可以點選「交易明細」，能發現該筆成交紀錄有雙車位，而這 2 個車位各自為 12.65 坪，共計 25.3 坪，若房仲在網上提供「雙車位」的資訊，卻無載明車位坪數，此時可以推測車位共為 25.3 坪。

徐佳馨補充，至於如何判斷查到的交易資訊是否為同一個社區呢？購屋者可以利用搜尋的條件，設定同樣的建物類型、屋齡、道路名稱等，然後在搜尋結果中，檢視樓高、屋齡等是否一樣，透過資料交叉比對，就有極高的機率找到同社區的紀錄。

不過，一旦未來實價登錄改版，全面完整揭露門牌後，購屋者就能更輕鬆的查詢同社區的交易紀錄。

步驟 2》遵循 3 原則 推估車位的價格區間

在知道車位坪數後，下一步就是推估車位的價格。使用者同樣可以用內政部的實價登錄系統，或是坊間業者所提供的交易資訊。徐佳馨補充，在推估合理的車位價格時，共有 3 個原則，分別是同社區、同種類、近 1 年。

最好的狀況是，能查找到近期同一個社區、同種類的車位價格，萬一同社區無交易紀錄，則可以參考周邊差不多屋齡的社區、同種類的車位價格，如果周邊無相近屋齡或同種類的車位價格可以參考，則可以先用同一個行政區的车位均價推估。

雖然車位的價格是「一口價」，但是仍然會隨著景氣而有起伏，因此，徐佳馨建議，最好參考的資訊為 1 年內的交易紀錄，最多不要超過 3 年，否則容易有誤差。

以上述桃園的案例來說，內政部實價登錄系統和該案刊登的售屋網上，都有多筆該社區近 2 年的交易紀錄，單一車位的價格介於 160 萬元至 190 萬元間，但是多數都是 170 萬元，因此，可以先用 170 萬元當作該案的车位價格，進行接下來的試算。

步驟 3》掌握 1 公式 精算房屋真實單價

最後一個步驟，就是套用公式算出屋主開出的房屋單價。彙整已知資訊：總價為 1,685 萬元、含車位總坪數為 67.4 坪、2 個車位坪數為 25.3 坪、推估車位的價格為 170 萬元。

1,685 萬元減去 2 個車位的價格為 1,345 萬元(1,685 萬元－(170 萬元×2 個車位))，此為屋主開出的「房屋總價」；而總坪數 67.4 坪減去 2 個車位的坪數為 42.1 坪(67.4 坪－25.3 坪)，此為房屋的「權狀坪數」，進一步將 1,345 萬元除以 42.1 坪，即可以算出房屋單價為 31.95 萬元(1,345 萬元÷42.1 坪)。

民眾若要進行議價，徐佳馨說明，因為總價是由「房屋單價」乘上房屋的「權狀坪數」，最後再加上車位價格而來，所以購屋者可先針對房屋單價做功課，預設好可接受的單價範圍，跟屋主「先議單價」，議完單價後，算出房屋總價加計車位價格，最後「再砍總價」，這樣議價較易成功，補充一點，車位價格的部分，雖多數是一口價，但仍可議價，所以，記得也要對車位的價格有一定的熟悉度，避免買到便宜單價、卻貴在車位。

簡單 3 步驟，輕鬆查詢建物買賣價格

今年下半年，內政部實價登錄系統應該會進行改版，將原先區段化、去識別化的揭露方式改為完整揭露。不過，徐佳馨分析，改版後不會影響查詢的原則，因此不必擔心查詢方式有大幅變更，只要謹記原則即可。要查詢同社區的資訊，可參考下列步驟：

Step1：進入實價登錄系統首頁(lvr.land.moi.gov.tw)，點選❶「不動產買賣」，輸入完驗證碼後即可進行查詢。

Step2：進入下一個頁面後，就能見到搜尋條件設定的選單，如欲輸入更精確的搜尋條件，可以點選❶「多條件」，設定條件的欄位會增加建物型態、交易期間、道路名稱等，只要輸入欲查詢的條件，就能查到相關的房地產交易資訊。

Step3：假設欲查詢桃園市桃園區的住宅大樓行情，輸入完後，點選❶「搜尋」，便會出現相關的❷「交易資料」，點選欲查看的資料，下方會顯示簡易的資訊，點選❸「交易明細」，便會顯示另外一個對話框，並且顯示進一步的資訊，例如：地段、主建物坪數、車位坪數等。