

【台北】西區軸線翻轉 萬華車站重拾風采

2017/12/02 04:30 文/記者馮牧群



萬華車站 BOT 案全新完工，有凱撒旗下的凱達飯店進駐營運。



面積 24 公頃的青年公園中有豐富的休閒設施與綠地林蔭。



萬大國小位於萬大路，為當地學區。



萬華車站生活圈實價登錄資料

位置	交易年月	產品類型	總價(萬元)	單價(萬/坪)	建物總面積(坪)
萬大路277巷31~60號	105/12	大樓	1250	41.7	30
萬大路277巷31~60號	105/10	大樓	670	47.2	14.18
西藏路91~120號	106/7	大樓	2398	41.7	57.52
西藏路125巷1~30號	106/5	大樓	1580	53.8	29.37
大理街1~30號	106/3	大樓	1260	62	20.32

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網 製表：記者馮牧群



受惠於台北市府西區軸線翻轉計劃，萬華區的老舊市容風貌得以逐漸改善。重現生機的萬華車站生活圈，握有雙捷運交通優勢，購屋族能以平易近人的房價門檻入主北市門牌，區域房價新案每坪 6 字頭起、中古大樓每坪 5 字頭起。

萬華生活圈以火車站為基準，可分為南、北萬華；北萬華主要以西門町、龍山寺兩大商圈為主，分別為台北的商業娛樂重鎮、重要歷史古蹟，南萬華以萬大路、青年公園為主，屬於純住宅區，區域有老松國小、龍山國小、大理國小、雙園國小、忠義國小與萬華國中、龍山國中，文教氣息濃。舊城區的一大優勢便是機能，直興市場、山水市場與桂林路家樂福形成區塊，延伸至龍山寺附近商店街，採買方便，廣州街的艋舺夜市則是遠近馳名，搭配剝皮寮歷史園區、艋舺公園，用迷人美食與在地文化吸引遊客造訪。

捷運萬大線、雙子星大樓兩大利多

萬華車站 BOT 案是區域最重大的地標型建設，雙子星大樓完工後帶來磁吸效應，人潮重新注入萬華，加上台鐵行政中心與凱達飯店落成，增加就業機會，進而拉抬居住需求。全案共有 3 塊基地，以空橋相互連接，規劃包括提供 758 個房間、458 桌宴席的凱達飯店，有 700 個車位的停車塔，還有部分市府單位及區民活動中心，像是聯合醫院、新工處、勞動局預計進駐。全新的萬華車站一掃以往的老舊模樣，改善周邊環境品質，重新促進房市發展，頗有翻轉台北軸線的氣勢。

興建中的捷運萬大線第一期工程，路線由中正紀念堂站連接至土城金城路，完工後將中正、萬華、永和及中和區串聯，整合淡水信義線與松山新店線，萬華生活圈便能透過萬大線與原本的板南線，形成雙捷運優勢，創造房市話題。萬大線第一期由中正紀念堂站起，沿南海路經過和平西路後，接西藏路轉萬大路，路線全長約 9.5 公里，設有 9 個地下車站及 1 座機廠；而萬大路已有 10 多條公車路線行經，通往捷運站和雙北市各區，開車也能由華翠橋、華江橋或新板大橋快速往返新北市。

萬華的開發時間甚早，住宅物件以公寓居多，新大樓稀少，信義房屋萬華店店長魏志豪建議，購屋族不妨往萬大路、大理街找房，居住機能更佳，推薦社區有「德林禮記」，社區規模及公設管理好，以 2~3 房物件為主，行情為每坪 50~60 萬元；另外，喜歡屋齡新一些的買方可參考「安家 more」，主要為套房至 2 房產品，行情為每坪 55~65 萬元。

新案價位相對平實 距離捷運站不遠

東園街的預售案「東園綻」規劃 24 坪 2 房、43 坪 3 房，每層 4 戶，開價每坪 62~65 萬元，基地前庭退縮並規劃後院，在北市相對稀有，為石材外觀的小品住家，專案經理安家和指出，在台北市府「西區翻轉計劃」下，萬華車站雙子星大樓 BOT 案有凱達飯店及市府部分單位進駐，帶動東園街的商圈機能逐漸復甦。萬大線第一階段由中正紀念堂站，經由植物園站、廈安站、加蚋站，進入新北市中和，「東園綻」距離加蚋站約 750 米、距離 24 公頃大的青年公園約 800 米。

新成屋「富都新紳」規劃地上 21 樓，正對華西公園，全棟崗石外觀，採新日鐵制震系統，可抗震 6 級，高樓層可看河景，專案經理汪昭成表示，規劃為 25~80 坪 2~4 房，目前開價每坪 65~75 萬元。靠近捷運西門站康定路方向則有興富發建設「台北晶麒」，基地達 1124 坪四面臨路，規劃 16~26 坪產品，地上 26 樓、地下 7 樓，視野景觀佳，距離萬華車站不遠。

全坤建設新成屋案「全坤雲峰」，基地面積 1140 坪，規劃兩棟 SRC 鋼骨制震系統的 23 層住家，位處河岸第一排，專案經理廖君埏表示，7 樓以上可欣賞景觀，戶戶 3 面採光，中庭種植超過 200 棵大樹，彷彿置身公園中，產品規劃 55~85 坪，是市中心難得的河岸景觀住家，也是萬華區少見的河岸宅。

專家意見：信義房屋萬華店店長 魏志豪

無論換屋或首購需求，萬華區都以在地買盤為主。換屋族一般為「小換大」、「舊換新」，首購族若有預算考量，可先從公寓入手，以 3 房物件而言總價在

800~1200 萬元，車位可至周邊公有停車場租用，沒有停車問題。

小提醒：

捷運萬大線工程加緊進行中，導致萬大路沿線進入交通黑暗期，時常容易塞車；此外，靠近龍山寺周圍、廣州街、梧州街一帶為風化區，在意治安狀況的買方可留意。