



城西水景宅

每坪降20萬元殺出



房地合一稅底定後，威力持續發酵，6月初才有土城建案打出降價1成的促銷，上週又出現北市第一排的水岸景觀宅「雲峰」，直接照原本每坪定價81萬元，下殺75折，等於每坪便宜20萬元。

建商擔心成屋賣不掉，放到明年會增加稅賦負擔，從蛋白區到蛋黃區都出現建商願意讓利殺出的個案，有購屋意願的民眾，不妨趁此機會找新成屋撿便宜。

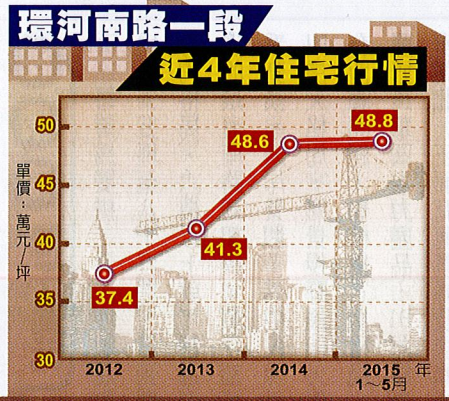
房 地合一稅已確定在二〇一六年開始實施，對於目前持有大量新成屋或之前採先建後售的建商來說，莫不希望趕在今年結束以前，出清手上的餘屋，以降低未來新稅賦的負擔。

為了刺激買氣，今年六月開始，陸續傳出建商降價求售的新聞，但建案位置多在新北市的蛋白區，調降幅度也都不超過二成，對市場造成的衝擊有限；不過，七月上旬卻出現北市蛋黃區的水岸宅「雲峰」，宣布照原本定價直接下殺七五折，想在房地合一稅實施前出脫、刺激買氣的用意明顯。

V字型雙塔設計

座落在環河南路一段的雲峰，是上市建商全坤建設與附

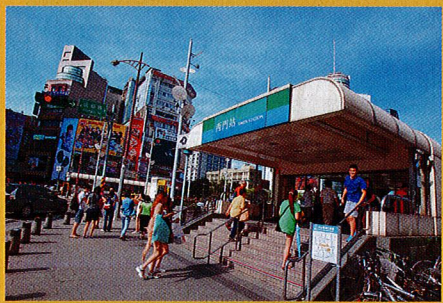
台北的山系也可盡收眼底。



資料來源：永慶房產集團
註：成交資料篩選條件如下：(1)用途為住宅、住辦、(2)樓別排除一樓、(3)坪數、屋齡均未做篩選

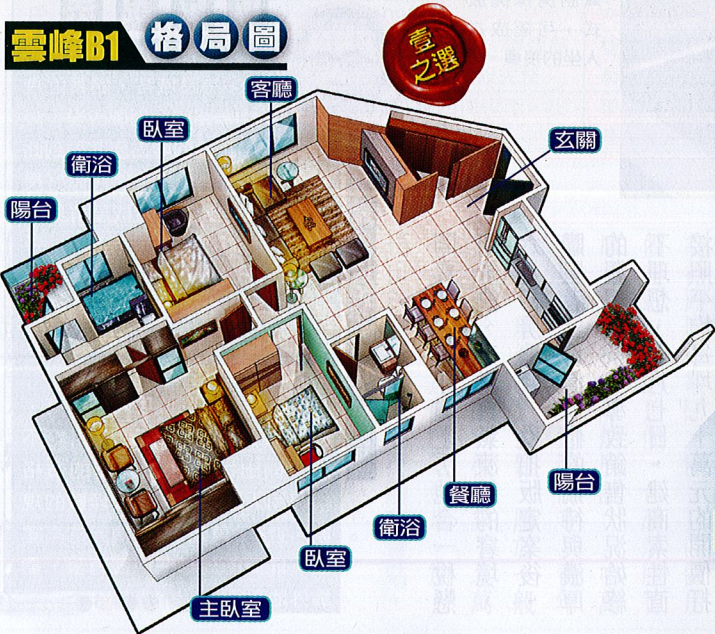


▲已完工的雲峰，樓高23層，以雙塔設計，是環河南路一段上最高的住宅。



▶雲峰樓高3.2米，58坪客廳面寬4.5米，擺放L型沙發後還算寬敞。

◀雲峰步行10分鐘可到西門捷運站與西門商圈。



近地主整合後的合建案，基地面積一千一百四十坪，已興建完成地上二十三層、地下四層的住宅大樓，總戶數為九十五戶，其中三十四戶為地主戶，可售戶六十一戶。

雲峰請了設計「杜拜棕櫚島」的澳洲GHD、香港PKZ建築團隊設計建築外觀，為了克服不方整的基地形狀，將社區打造成由A、B兩棟雙塔建築組成的V字型外觀，以四十五度角轉向設計，讓每戶有二百七十度的大視野景觀。

總價高 降千萬

每層為雙拼二戶，坪數規劃為五十五坪至八十五坪、三到四房的格局，六樓以上就可越過旁邊的環河南路高架橋，每戶都可看到淡水河岸景觀，其中A棟為四房大格局，河景視野最佳，但有西曬問題，B棟為三房格局，屬於萬華區主力產品，B1七樓坐南朝北，正面有河景外及淡水小坪頂山景，後方臥室還可看台北一〇一大樓，故評為壹之選。該案採先建後售，五月初



▲廚房採開放式，可擺放六人坐的長桌。

專家說法



永慶房屋 西門店 經理 楊證舜

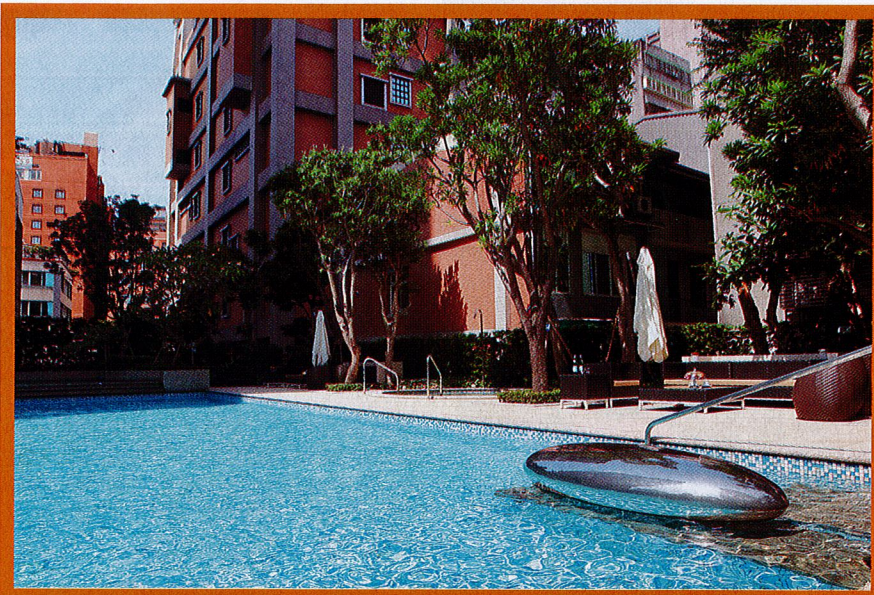
華萬地區的購屋客原本多為區域客，隨著近年中華路市容街廓改變，吸引不少中正區的中古屋客群到此區換新成屋，這些輕移民偏好長沙街與康定路之間新成屋群聚的路段，總價約在3千萬元以內。離捷運站遠近與大環境整齊度，是影響萬華區房價高低的重要因素，步行7分鐘的距離，每坪差價最多可到30萬元。雲峰座落的位置隱密性高，但搭乘捷運的交通動線相對不便，開出每坪60萬元起的價格蠻吸引人的，不過，大坪數的規劃、近4千萬元到6千萬元的高總價，能買的萬華在地客有限，需靠外地客捧場。

行銷副董事長朱良能說：「去年以前，水岸景觀的產品是區域最高價，建設公司一定惜售，因為土地要再取得很難，這次用七五折的不二價銷售是前所未有的策略，目的是讓購屋者現階段就利用二年後的修正價格買到好宅。」

全坤建設大動作降價，為萬華區房市投入一顆震撼彈，附近仲介分析說：「今年以來，萬華地區房價約下修一成，新成屋雲峰開出的價格，甚至比附近屋齡五年房子還便宜一成，應是此案總價過高，是目前跑不動的產品，如果是小坪數規劃，一定馬上搶光，因此附近小宅價格不會跟進殺價那麼多。」

基地大 微型公園

雲峰是萬華地區僅次於昆明街上「全坤威峰」土地面積的建築案，該案設定為度假莊園，公設比百分之三十一，一樓公設區域有五百五十坪，除了有三十一米長的戶外泳池與SPA池外，中庭兩側週遭種植了二百棵三層樓高的喬木，步道上除了造景的鳥籠燈外，也在多處擺放雕塑大師楊柏林的不鏽鋼材質作品，宛若一座微型公園。



▶該案設有31米長的泳池，在萬華區屬特殊產品，泳池中還擺放楊柏林的雕塑作品造景。

可俯瞰淡水河及華江雁鴨公園及濕地，還能遠眺觀音山，往東看台北一〇一大樓，南方則有烏來山景；地下室採自然排風，較沒有潮濕異味，管理費每坪為一百元，以泳池社區需大量費用維護來算，還算合理。

此案戶戶為三面採光，雙衛浴都有對外窗，採光與通風良好，每戶在工作陽台之外，主臥浴室外，還多配置一個陽台。建

▶雲峰接待大廳挑高八米，大型水晶吊燈有飯店的D。



▶中庭花園佔地五五〇坪，種植了二〇一棵三層樓高的喬木，像一座小公園。

北萬華新成屋 比一比

社 區	首 耀	美麗桂林	天 鑽
地 點	康定路、成都路口	桂林路、華西街口	中華路一段、成都路口
成交均價(註一)	58~65萬	60~65萬	85~95萬
規 劃 坪 數	28坪~62坪	42坪~73坪	26坪~48坪
屋 齡	4年	5年	2.2年
戶 數	82戶	109戶	75戶
優 點	近捷運站、社區管理不錯	社區管理好、建商品牌不錯、公設完整	雙捷運出口、正面中華路林蔭大道
缺 點	康定路顛峰時段車流量多	鄰近華西街夜市，出入較雜亂	車道出入口需經小巷，出入較不方便

資料來源：內政部不動產交易實價查詢網、永慶房產集團
註一：成交均價並非建商或屋主開價，是根據買賣雙方達成的實際金額的平均

雲峰屬於北萬華，步行十分鐘可到西門捷運站與西門町商圈，建築位在中興橋旁，附近店家多為五金業種，傍晚就已打烊，自行駕車較為方便；該案學區屬於西門國小與龍山國中，生活採買可至貴陽街傳統早市，或駕車到桂林路上的家樂福。

萬華的平均房價在台北市所有行政區中敬陪末座，且同區房價有近二倍的差價，台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰說：「中萬華與南萬華因鄰近龍山寺、青年公園，環境相對複雜，屬於一般民眾對於萬華的刻板印象！北萬華近年在捷運西門站通車，加上松山線開通形成雙捷運交會站，使該區搭上捷運宅順風車。」

北萬華近幾年有許多新大樓完工，市容因此在慢慢改善中，該區購屋客群目前雖多為區域客，但因房價相較於北市其他區域便宜，甚至低於新北市的板橋、新店區，還是有其價格上的競爭力。

北萬華 市容改變

建商直接喊出七五折，應是想減少獲利，才有機會在年底前把房屋出清，負責銷售的創意家

為出清 建商讓利

雲峰每個車位二百五十萬元起，每戶需配二個車位，以五十五坪計算，原本總價五十五萬元，調降後，每戶三千八百五十萬元起跳，等於每戶至少便宜一千一百萬元，相當一個新北市的小套房價格。

本篇有動新聞 請趕緊免費下載 台灣週刊App觀看