

買好宅

一、適用對象：五年級

二、命題教師：長興國小吳明正、東興國小彭詩文

三、審題教師：歸來國小黃涵榆、東港國小吳德家、永港國小廖千慧
永港國小余景皓

四、指導老師：國家教育研究院 吳正新老師、黃馨瑩老師

五、題幹

- 「公設」是公共設施的簡稱，例如：大廳、電梯、逃生梯等大家都會用到的共同空間和公用設施。
- 「公設比」是房子的所有權狀中，不是房子實際使用的坪數的比例，也就是，公設比越高，公用設施佔的坪數越高，實際自己使用的坪數就會越低。
- 「房屋權狀坪數」，指的就是房屋所有產權登記的坪數面積。
- A 建案房子的房屋權狀坪數有 45 坪，公設面積為 10 坪。

六、問題

問題 1：一般社區住宅大樓合理的公設比介於 22~28%。請問 A 建案的公設比是否合理？

問題 2：如果你以每坪 70 萬元買入 A 建案，扣掉公設後，你實際使用的坪數，每坪的價格會變多少錢？

問題 3：請問若購買愈多間 A 建案的房子，所購買的房子的「公設比」、「房屋權狀坪數」會如何改變？為什麼？

敘述	如何改變	理由
公設比	<input type="checkbox"/> 變多 <input type="checkbox"/> 不變 <input type="checkbox"/> 變少	
房屋權狀坪數	<input type="checkbox"/> 變多 <input type="checkbox"/> 不變 <input type="checkbox"/> 變少	

七、擬答

擬答 1：

$$10/45=22.2\%$$

22.2%介於 22 ~ 28%，所以 A 建案的公設比是合理的。

擬答 2：

$$70 \times 45 / 35 = 90 \text{ 萬元}$$

擬答 3：

敘述	如何改變	理由
公設比	<input type="checkbox"/> 變多 <input checked="" type="checkbox"/> 不變 <input type="checkbox"/> 變少	公設比為原本建案之設定，因此不會因為購買的房子變多而改變。
房屋權狀坪數	<input checked="" type="checkbox"/> 變多 <input type="checkbox"/> 不變 <input type="checkbox"/> 變少	所擁有的房子越多，房屋權狀坪數就會越多。