

# 元利水紀元

報告人：陳力綸

fppt.com

## 報告大綱

個案介紹

地區介紹

個案比較

問題討論

fppt.com

# 個案介紹-元利 水紀元



fppt.com

## 個案介紹-基本資料

項目	介紹
地點	新北市淡水區民權路，近捷運淡水線竹圍捷運站
層數	地上29層/地下5層
戶數	214戶
坪數	52-68坪(面山&面河)
公設比	32%
單價	開價約45-65萬元
總價	約2310-4554萬元
車位	約200萬元(平面)(333車位)
重要公設	泳池、湯屋、頂樓Sky Lounge

com

# 個案介紹-建商介紹

- 元利建設

- 30年營建資歷

- 承攬包括遠企中心、凱悅飯店、震旦大樓等

- 近年獲獎紀錄

- 2008年 第十屆國家建築金質獎最高榮譽獎經典金首獎 - 和平世紀
    - 2008年 第十屆國家建築金質獎規劃設計類金質獎 - 和平世紀
    - 2008年 第十六屆中華建築金石獎規劃設計類獎 - 和平世紀
    - 2008年 第十六屆中華建築金石獎施工品質類獎 - 水世紀
    - 2008年 2008年國家卓越建設獎規劃設計類金質獎 - 和平世紀
    - 2008年 2008年國家卓越建設獎施工品質類金質獎 - 水世紀
    - 2007年 第九屆國家建築金質獎規劃設計類金質獎 - 水世紀

# 個案介紹-個案特色(1/6)

- 水岸住宅





溫泉養生會館 現場實景



交誼廳 現場實景

**溫泉養生會館** 二樓的溫泉養生會館，極盡奢華，讓身心舒暢，肌膚吹彈可破、嫩如凝脂，特別引入溫泉水，北美歐洲水療聖地，不僅消除身體的疲勞，也可以紓解情緒壓力。家裡就是養生會館，體驗頂級舒適的完美享受。

**綠意健身房** 位在一樓的健身房，擁有陽光和庭園綠意，一邊運動，一邊觀賞四季盛景，與花草樹木同步大口呼吸，讓全身六百萬個毛細孔暢快流汗，持續運動，每天都保持容光煥發的好氣色，每天都有滿滿的活力。

**skyview觀景台** 想要隨意走走，讓心情放空，座落頂樓的三百六十度skyview觀景台，讓山海河適當的壯觀勝景一覽無遺；一樓花園，九十五米長列柱長廊，更是不論晴雨的散步好去處，這是北海岸獨一無二療癒系住宅，宛如一座獨立的南歐渡假島，身體和心靈都能夠在此安心放鬆。



## 個案介紹-個案特色(3/6)

- 溫泉住宅
- 元利機構在該基地地下1500公尺挖到碳酸氫鈉泉，戶戶皆配有抗腐蝕溫泉水管。



## 個案介紹-個案特色(4/6)

### • 溫泉住宅

水紀元溫泉的PPM(碳酸氫根)濃度高出標準約5倍可調配成各式湯種

成份(PPM) / PH	碳酸氫根	硫酸根
水紀元原湯 / 8.6	1240	3.2
水紀元公共湯屋 / 8.6	864	19.8
八煙 / 2.3		558.91
三芝 / 2.8		260.32
金山 / 6.6	218.63	254.25
烏來 / 7.96	323.56	11.49
寶來 / 7.2	610.75	1.5
不老 / 7.4	1257	3.2
霧鹿 / 8.52	509.44	102.37
知本 / 8.31	425.67	157.01
小錦屏 / 8.31	448.12	29.57
	>250PPM	>250PPM

**碳酸氫根與PH值比較**  
一般溫泉 碳酸氫根大於二百五十PPM, PH值介於酸性(PH二~六)、中性(PH七)、鹼性(PH八~十四)不等。  
水紀元溫泉 碳酸氫根二四〇PPM, 高於一般溫泉五倍; PH值為八.六微鹼性。



## 個案介紹-個案特色(5/6)

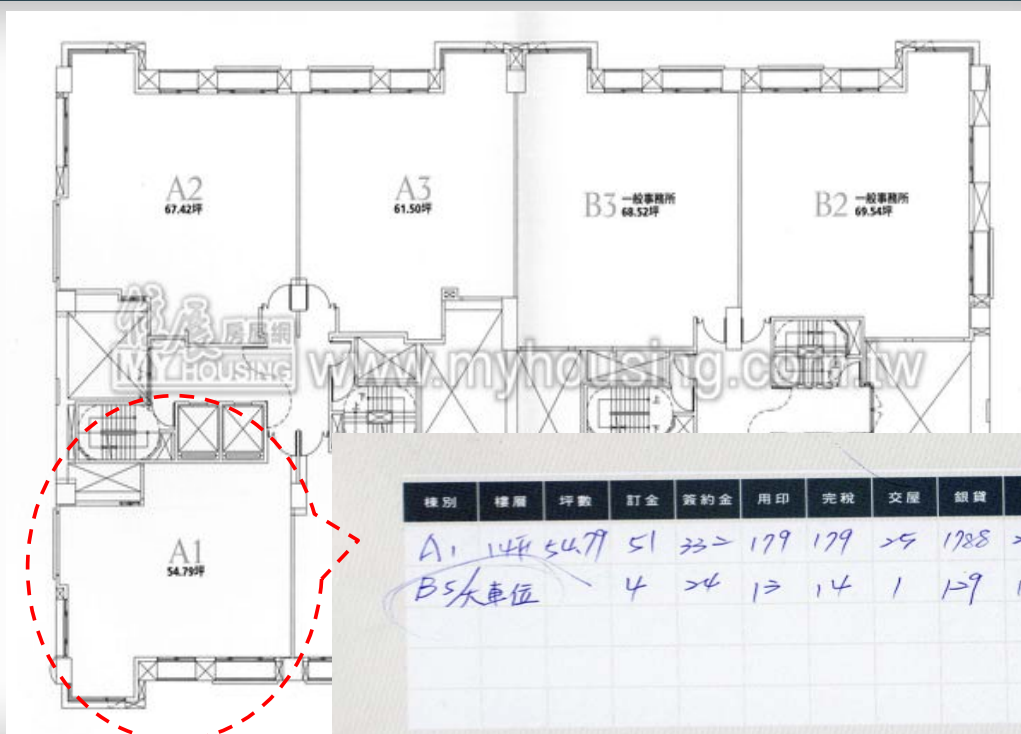
- 自地自建
- 先建後售
- 鄰公園、環境佳
- 強調建材品質
- 主打退休、銀髮族和注重養生之客層

# 個案介紹-個案特色(6/6)

- 1 2 1. 水鳥生態池地, 同與車風歇息 2. 圍道樓前, 騎享右岸與左岸盛光  
3 4 3. 與基督書院同倚大屯山香綠藤 4. 大白然恩施, 近近欣賞淡水八景

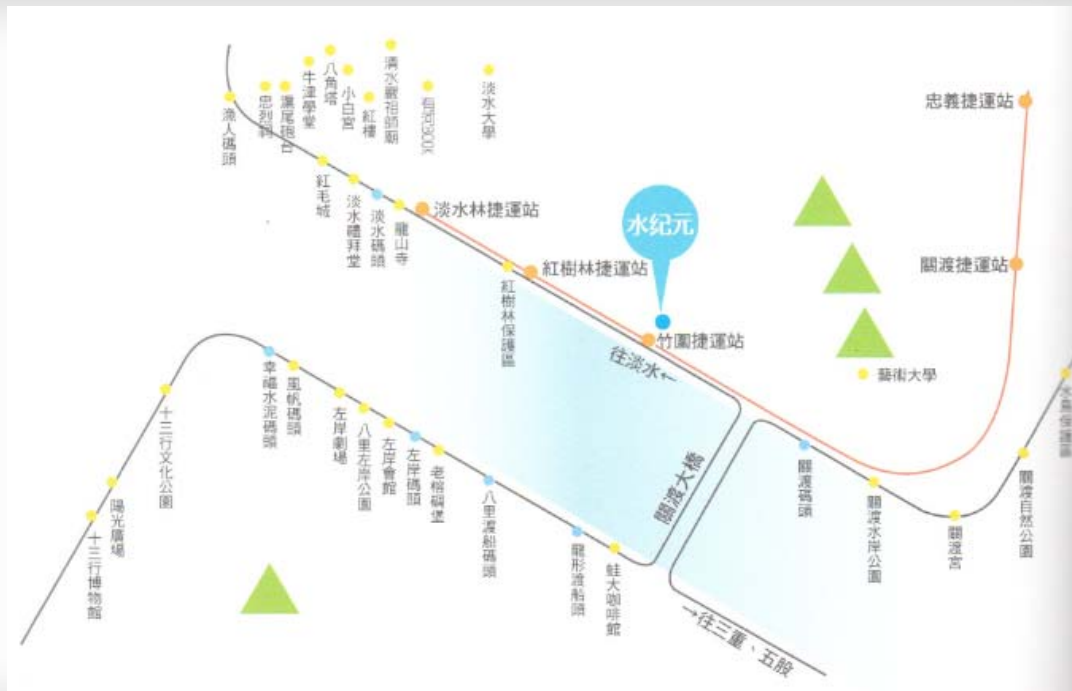


# 個案介紹-室內格局



附註：(1)表上所有坪數以合約書所載為準 (2)上述各戶之付款方式及價格於七日內適用, 超過有效期間則以銷售現場之價格表為準  
售客專線 (02) 2809-2777 | 接待人員：

# 地區介紹(1/2)



# 地區介紹(2/2)



# 個案比較

	水紀元	水世紀	摩納哥	水立方
建商	元利	元利	甲山林	甲山林
訴求	溫泉住宅	溫泉住宅	溫泉住宅	溫泉住宅
年度	2010	2007	2006	2009
地上層數	29	14-29	22	41
坪數	52-68	27-67	14-55	43-162
單價	45-65	35-47	22-24	約40-60
總戶數	214	430	881	166
地區	竹圍捷運站	竹圍捷運站	淡水淡金路附近	紅樹林登輝大道

fppt.com

## 個案比較-實價登錄(1/3)



### 淡水區

交易標的: 房地(土地+建物)  
 交易年月: 101年8月  
 交易總價: 36,630,000 元  
 交易單價約: 534,615 (元/坪)  
 建物轉總面積: 68.52 坪

2/45

地圖 交易明細

交易筆棟數: 土地: 1筆 建物: 1棟(戶) 車位: 0個  
 建物區段門牌: 民權路151-200號  
 建物型態: 住宅大樓(11層含以上有電梯)  
 建物現況格局: 3房 2廳 2衛 有隔間  
 車位總價:  
 有無管帶組織: 有

### 建物資料

建物區段位置	屋齡	建物 移轉面積	主要用途	主要建材	建築 完成年月	總樓層數	建物分層
淡水區竹圍段	1	46.08 坪	見其他登 記事項	鋼筋混凝 土造	100/06	029	檢視
淡水區竹圍段	1	7.58 坪	見其他登 記事項	鋼筋混凝 土造	100/06	029	

### 建物分層

移轉層次  
二十六層



# 個案比較-實價登錄(2/3)

## 淡水區

交易標的：**房地(土地+建物)+車位**  
交易年月：**101年6月**  
交易總價：**23,300,000** 元  
交易單價約：**415,990** (元/坪)  
建物轉讓總面積：**59.43** 坪

3/45

  交易明細

交易筆棟數：土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：1個  
建物區段門牌：**民權路151~200號**  
建物型態：**住宅大樓(11層含以上有電梯)**  
建物現況格局：**2房 2廳 2衛 有隔間**  
車位總價：**1,650,000元**  
有無管理組織：**有**

		移轉面積		完成年月
淡水區竹圍段	1	7.38 坪	見其他登 記事項	鋼筋混凝 土造 100/06 029
淡水區竹圍段	1	52.05 坪	見其他登 記事項	鋼筋混凝 土造 100/06 029

## 建物分層

移轉層次  
二十一層

## 車位資料

序號	車位類別	車位價格	車位面積
01	坡道平面	1,650,000元	7.38 坪

# 個案比較-實價登錄(3/3)

## 淡水區

交易標的：**房地(土地+建物)+車位**  
交易年月：**101年7月**  
交易總價：**22,930,000** 元  
交易單價約：**355,669** (元/坪)  
建物轉讓總面積：**68.96** 坪

4/45

  交易明細

交易筆棟數：土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：2個  
建物區段門牌：**民權路151~200號**  
建物型態：**住宅大樓(11層含以上有電梯)**  
建物現況格局：**3房 2廳 2衛 有隔間**  
車位總價：**3,300,000元**  
有無管理組織：**有**

		移轉面積		完成年月
淡水區竹圍段	1	13.77 坪	見其他登 記事項	鋼筋混凝 土造 100/06 029
淡水區竹圍段	1	55.19 坪	住家用	鋼筋混凝 土造 100/06 029

## 建物分層

移轉層次  
八層

## 車位資料

序號	車位類別	車位價格	車位面積
01	坡道平面	1,650,000元	6.39 坪
02	坡道平面	1,650,000元	7.38 坪

# 問題與討論

- 近年來各種訴求的豪宅類型，哪種最吸引你？
- 地區相近、住宅類型相似，價位行情卻紛亂，請問有何看法？