

房地產投資與決策分析個案報告： 嘉新金華薈

地政碩一 102257023

吳承曄

104.3.24

總體市場

- 美國升息、歐盟QE政策
- 房地合一稅改
- 房屋稅稅率調整

個案簡介

- 基地面積：348坪 (以7.68億標得)
- 樓層規劃：地上8層、地下2層
- 座向：坐北朝南
- 目標客層：明星學區、金字塔頂層

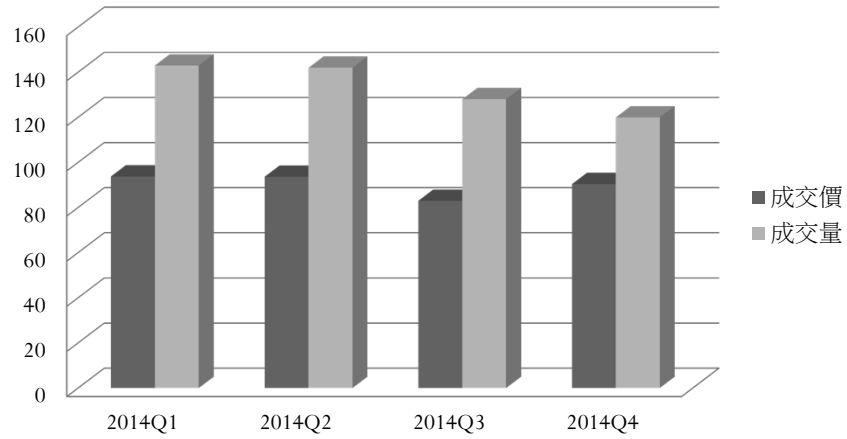


地上權住宅

- 無土地所有權
- 可分為擁有房屋所有權，沒有土地持份的「地上權住宅」；或是沒有房屋所有權，也沒有土地持份的「使用權住宅」
- 貸款及轉手問題
- 需繳交地租
- 修正地上權分割移轉規定

大安區成交行情

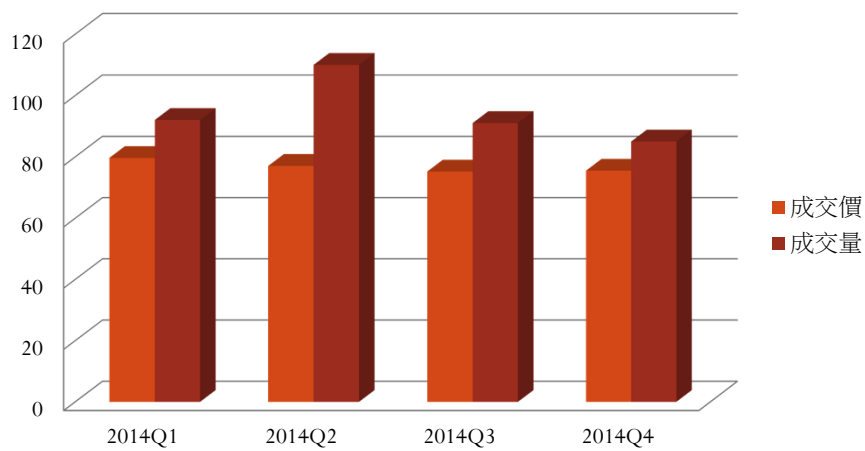
大安區大樓成交行情



資料來源：信義房屋

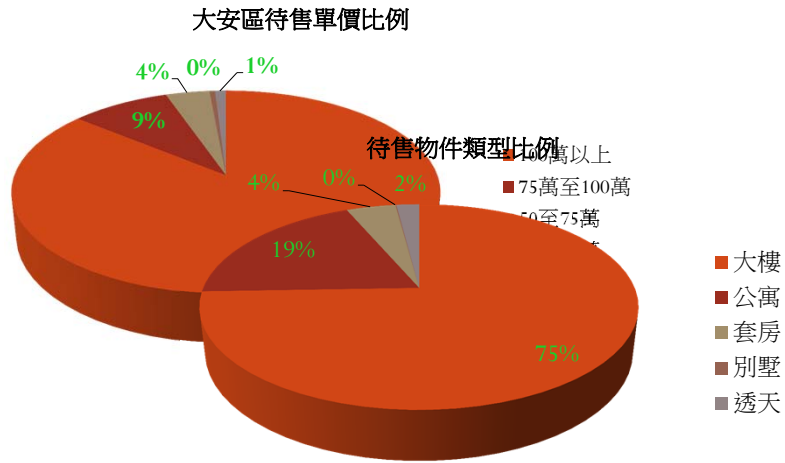
大安區成交行情

大安區公寓成交行情



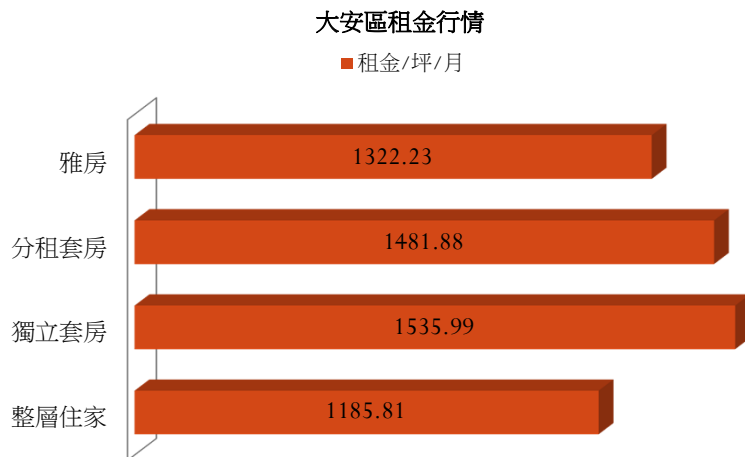
資料來源：信義房屋

大安區待售行情



資料來源：信義房屋

大安區租金行情



資料來源：591租屋網

分析

地租 vs 房租？
目標客層？

地租+房貸 vs 租金

- 104年公告土地現值371,000元/平方公尺
- 地租 = 公告土地現值*3.5%
- 售價 = 待售平均價格七成 = 96萬
- 貸款成數六成
- 利率2.5%，按月本息平均攤還

38坪房屋地租+房貸

- 總價=96萬*38坪=3648萬
- 貸款額：2188.8萬
- 每月要還：2188.8萬*(2.5%/12+0.00240)=115,985
- 每年要還：115985*12=1,391,820
- 地租計算：7坪=23.14元/坪
- 公告現值總額：23.14*38坪=881,320
- 每年地租：8,584,940*3.5%=300,473
- 房貸+地租：1,391,820+300,473=1,422,293

38坪租金

$$38*1185.81=45,060(\text{月})$$

$$45060*12=540,720(\text{年})$$

16坪房屋地租+房貸

- 總價：96萬*16坪=15,360,000
- 貸款額：9,216,000
- 每月要還：9,216,000*(2.5%/12+0.00240)=48836
- 每年要還：48836*12=586,032
- 地租計算：7坪=23.14元/坪
- 公告現值總額：23.14*16坪=370,240
- 每年地租：8,584,940*3.5%=300,473
- 房貸+地租：586,032+300,473=886,505

16坪租金

$$16*1185.81=18,973(\text{月})$$

$$18973*12=227,676(\text{年})$$

分析

- 租比買划算
- 此價位可選擇所有權房屋
- 可藉由交通便利性由其他地區通勤

THE END

Thanks for your listening