

房地產投資分析與決策 專題個案報告-環遊郡

地政碩一 101257018 廖珮君

1

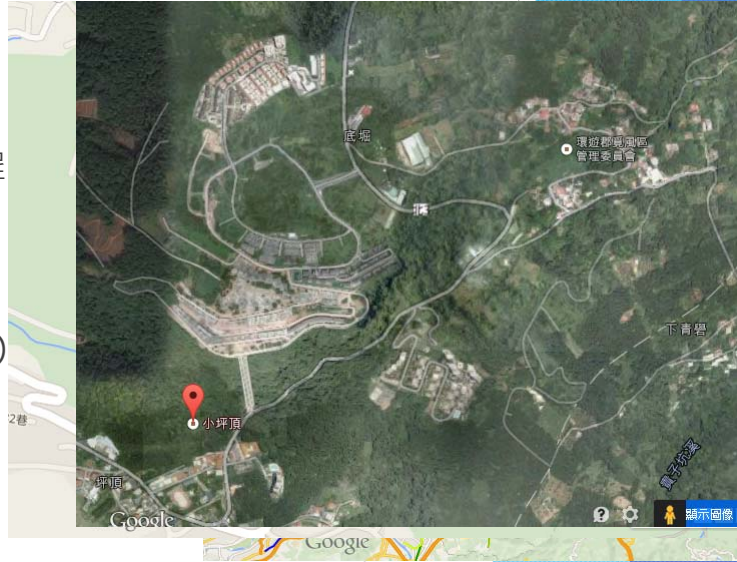
報告大綱

- ▶ 區位環境
- ▶ 八掛山的歷史與現況
- ▶ 環遊郡的簡介與爭議
- ▶ 周遭建案行情
- ▶ 買方、賣方怎麼想
- ▶ 結論

2

區位環境

- ▶ 位置: 新北市淡水區興福寮
- ▶ 鄰近捷運站: 復興崗站(車程10-15分鐘)
- ▶ 鄰近公共設施: 坪頂國小
- ▶ 生活機能: 近國華高爾夫球場、頂好市場(車程10分鐘)



歷史-八掛山

1994年: 南國建設大肆收購土地

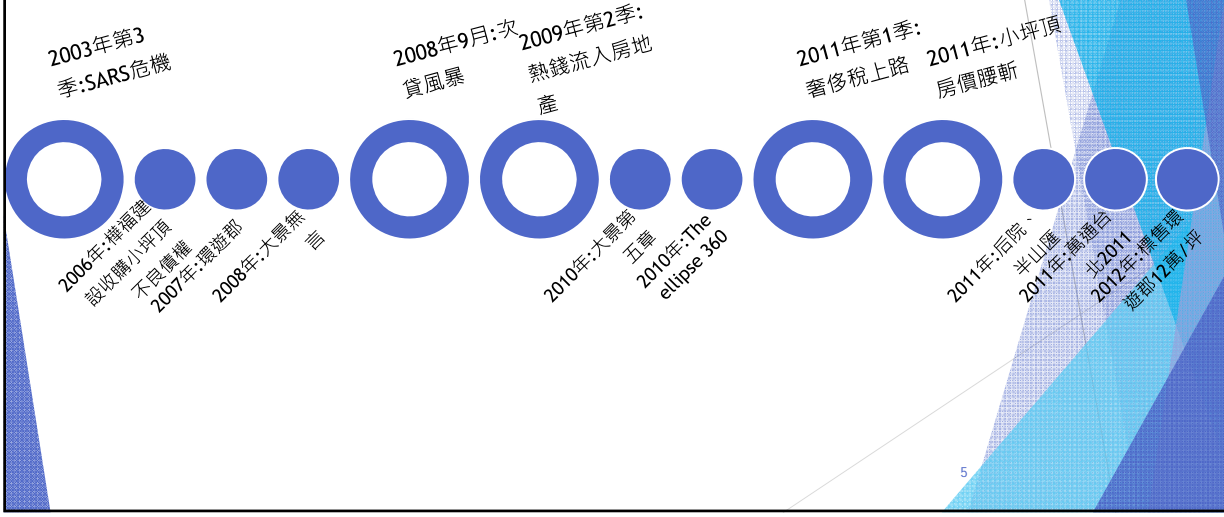
1994年3月: 南國建設-南國家鄉
 1995年6月: 南國建設-太陽明計劃
 1995年10月: 聯豐建設-擎天碧海
 1996年5月: 聯豐建設-擎天大地
 1996年10月: 東隆五金-太陽明常玉
 1996年12月: 德誠集團-德藏天地
 1997年5月: 長谷建設-長谷

1997年7月: 亞洲金融風暴

1997年8月: 林肯大郡事件

1997年: 大華建設-禁谷
 廣豐集團
 1998年: 台鳳集團-擎天大地

現況-八掛山



5

現況-八卦山

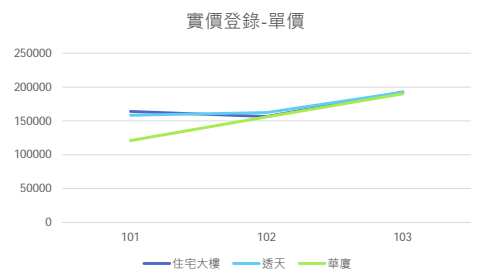


#2201359

環遊郡簡介

案名	環遊郡
推案時間	2007年
完工時間	2009年
使用分區	丙建
建物類型	華廈、大樓及透天
層數(地上/地下)	華廈: (10/3) · 大樓: (14/2)
坪數	華廈、大樓30-69坪 透天60-100坪
戶數	500戶
公設比	22-25%
建設公司	樺福建設
其他	貸款額度7成 接駁車往返復興崗站 · 15分鐘1班
開價	20-25萬/坪
成交價	2012年標脫均價 · 15.45萬/坪

- ▶ 2007年:開價20-25萬
- ▶ 2011年:環遊郡房價腰斬
- ▶ 2012年:起標價12萬/坪, 標脫均價15.45萬/坪
- ▶ 目前房仲網開價:17~23萬/坪



環遊郡簡介

- ▶ 樺福建設
 - ▶ 董事長:張綱維 (富城)
 - ▶ 成立時間:1991
 - ▶ 2003年推捷運共構住宅, 永和頂溪站「捷韻名人」
 - ▶ 2007年5月推「環遊郡」, 推案金額200億
 - ▶ 2008入主遠航
 - ▶ 相關企業:樺福建設、捷運都會建築、銘漢建設開發、樺福育樂事業、優活室內裝潢、樺富建設、漢洋建設及欽德營造



環遊郡爭議

- ▶ 2011年
 - ▶ 公設不勘使用、廣告不實
 - ▶ 拖欠工程款，環遊郡悠活館、疊翠山莊被查封
- ▶ 2012年
 - ▶ 委託戴德梁行標售，廣告不實
 - ▶ 「288萬買1戶，688萬買別墅」
 - ▶ 延遲交屋



案名	大景無言			案名	萬通台北2011		
推案時間	2008年			推案時間	2011		
建物類型	獨棟、雙併別墅			建物類型	住宅大樓		
基地面積	4000坪			基地面積	9000坪		
層數(地上/地下)	獨棟：3/1、雙併：4			層數(地上/地下)	(29/5)		
坪數	獨棟：127~136坪 雙併：93~120坪			坪數	30~40、50~120坪		
戶數	20戶獨棟、18戶雙併			戶數	30~40、50~120坪		
公設比				案名	半山匯		
建設公司	和築建設			推案時間	2011		
特色	管理費135元/坪/月 自備款4成			建物類型	住宅大樓		
開價	80萬/坪、總價4000萬元~1.5億元			基地面積			
年度	住宅大樓	透天	華廈	層數(地上/地下)	(6/1)		
101	-	650124	-	坪數	18~107坪		
102	658730	627707	-	戶數	120戶		
103	539434	506688	424967	公設比	28、29.5%		
				建設公司	和築建設		
				特色			
				開價	42~75萬/坪		



買方怎麼想

- ▶ 景觀、清新空氣無價-山景、市景、海景
- ▶ 適合客群:退休族、自由業
- ▶ 度假休閒第二屋
- ▶ 大台北地區-半山住宅
 - ▶ 大台北華城、青山鎮
 - ▶ 陽明山
 - ▶ 小坪頂
- ▶ 時間換取空間與金錢



11

賣方怎麼想

- ▶ 山坡地稀有性，淡水、北投交界處，俯瞰淡水海灣
- ▶ 當年失敗的原因
 - ▶ 大環境
 - ▶ 開發(推案)過快
 - ▶ 建商各自為政
- ▶ 整體開發案，增加成功機會

12

結論

- ▶ 終結「八掛山魔咒」?
- ▶ 環遊郡-購買決策
 - ▶ 接手爛尾樓?
 - ▶ 生活、交通機能
 - ▶ 冬冷夏涼，潮濕問題
 - ▶ 入住率
 - ▶ 公共設施維護及管委會執行成效
 - ▶ 貸款成數
- ▶ 沒有買不起的房子，只有賣不掉的價格



13

謝謝聆聽

14