

投資個案分析- 台中 國聚花園御所



指導老師：張金鶚
地政碩一 103257021 周昱賢

軌道兩旁、低容積、低密度、超高綠覆率、1400坪大花園、從容聚氣福富

報告大綱

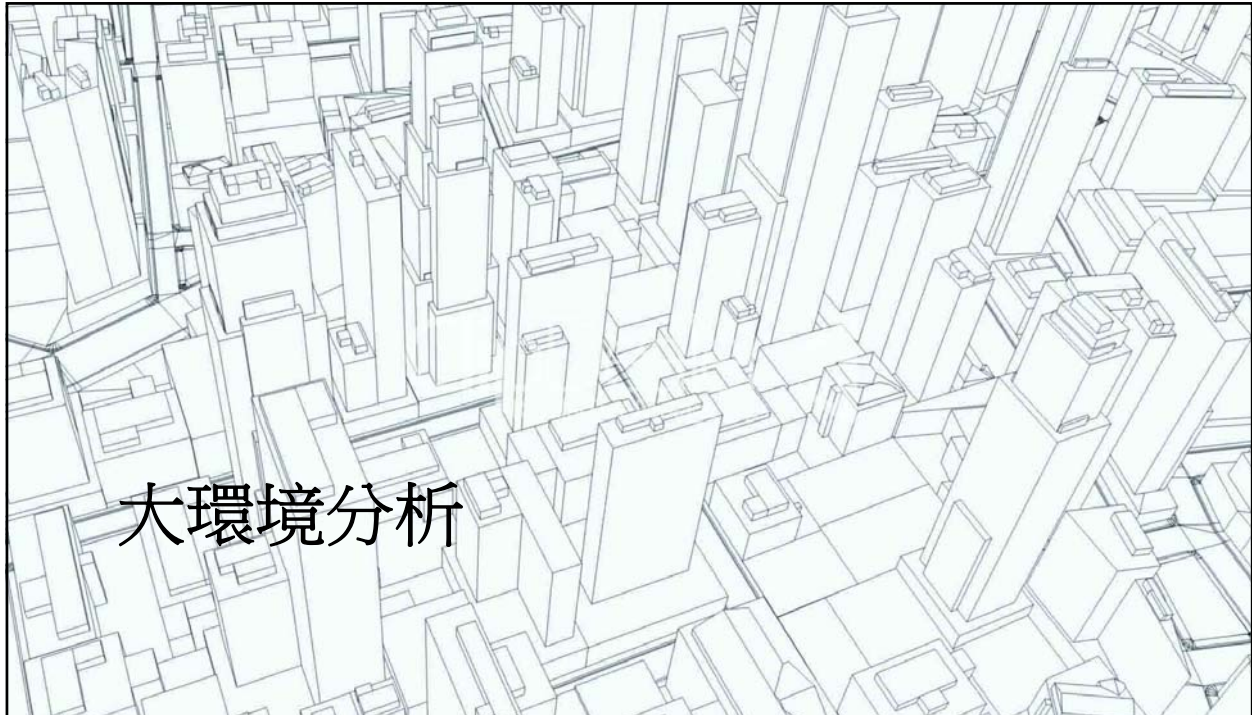
- 大環境分析(台北、台中)
- 鄰里環境分析(台中單元二)
- 個案分析(國聚花園御所)
- 結論

大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

結論



大環境分析

- 投資環境決策：台北V.S台中

住宅使用執照核發 (歷年1~11月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2009	8,603	24,349	7,086	8,029	2,269	5,030	69,046
2010	7,869	17,878	4,827	9,968	5,035	6,139	63,494
2011	5,788	11,215	8,277	6,725	5,371	6,846	62,557
2012	6,258	15,656	8,334	8,569	5,140	9,369	73,930
2013	4,856	13,380	12,484	11,864	6,120	7,831	77,349
2014	4,557	12,697	14,505	13,799	5,455	10,450	82,058
2014 vs 2013	-6.2%	-5.1%	16.2%	16.3%	-10.9%	33.4%	6.1%

資料來源：內政統計月報

- 以區域來看，六都中有四都的住宅使照核發破萬戶，包括新北市、桃園市、台中市及高雄市等，其中以桃園市的 14,505 戶最高、其次是台中市的 13,799 戶。

大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

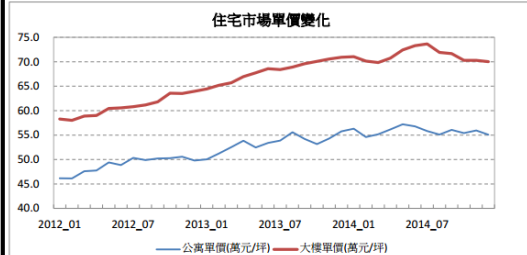
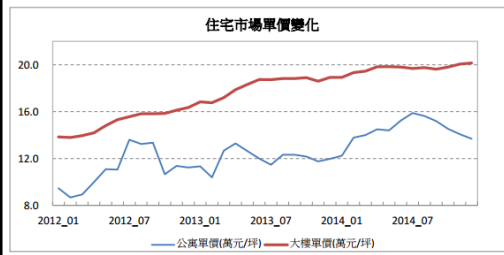
結論

大環境分析

- 成交均價表現：台中V.S台北

台中

台北



台中市在眾多公共建設的利多簇擁下，2014年第四季住宅平均單價較前一季增加0.3萬元/坪，來到19.7萬元/坪，較去年同期上漲6.6%。

住宅單價為67.0萬元/坪，較前一季小跌1.5%，較去年同期也出現1.1%的跌幅。

大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

結論

大環境分析

- 綜合以上的兩地市場概況，台北市房市因政策因素干擾幾乎無上漲動能，反觀台中近年因土地重劃、捷運動工等重大建設題材，且房價亦處在相對低點，是適合長期投資之區域。
- 投資決策：台北萬華崇仁花園軍宅 V.S 本案

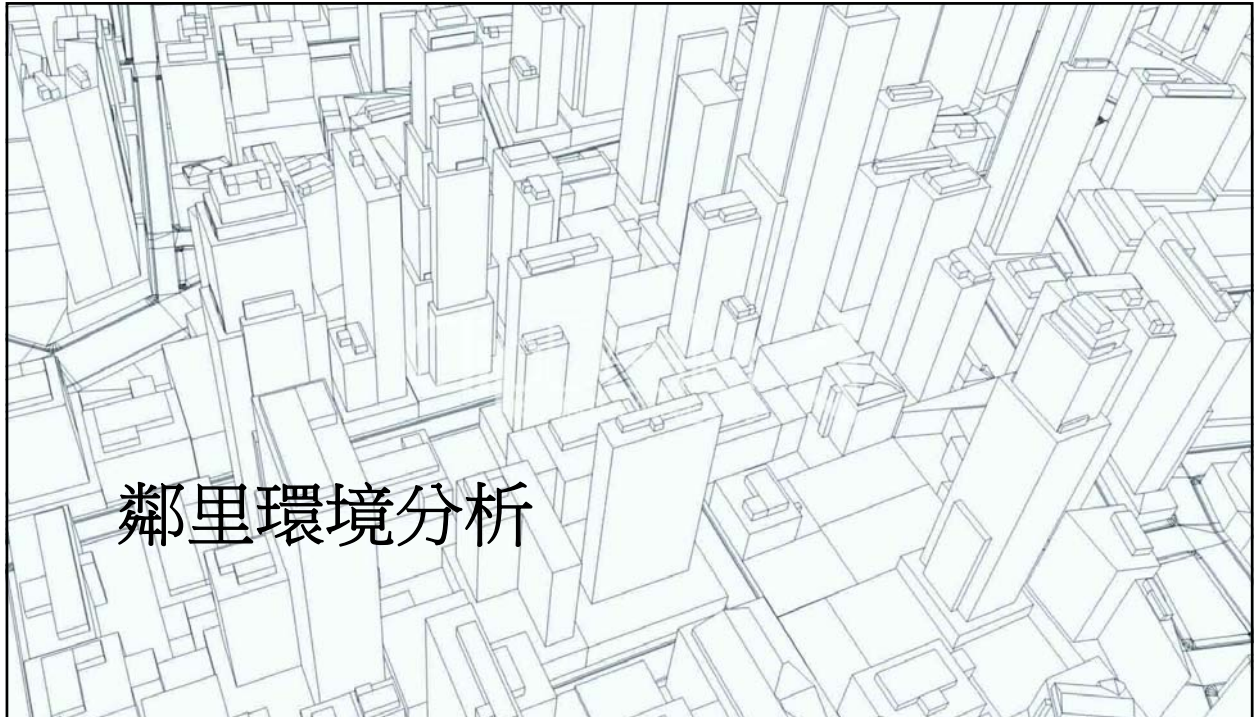
勝！

大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

結論



鄰里環境分析

台中市南屯單元二重劃區

- 大環境分析
- 鄰里環境分析
- 個案分析
- 結論

鄰里環境分析

- 台中市南屯單元二-黎明重劃區
- 交地開發時間：2013年中
- 面積：186.3公頃
- 範圍：東側從河南路沿黎明社區邊界接永春東七路、益豐路為界，西以環中路為界，南以龍富十路為界，北側則以市政路為界。
- 特色：建蔽率低、容積率低、綠覆率高。
- 是台中市面積最大的自辦重劃區，前年下半年交地後，今年已成為台中市區推案的新熱區。



大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

結論

鄰里環境分析

- 交通：北側緊鄰台中市房價最高的7期重劃區，東側有發展成熟的黎明商圈，西側可接國道一號與74號快速道路、南側直達台中高鐵站
- 包括遠雄、陸府、碧根、精銳、雙橡園、博星、日興、藝術家等多家建築公司陸續進場單元二，現階段推案多以豪墅為主，大樓案則由遠雄建設打頭陣。
- 為了加速重劃區的開發時程，台中市政府還祭出「時程獎勵容積」，重劃完成起3年內送照者，最高可獲獎勵容積20%，業界預估，單元二豪宅區3至5年內即可成行，發展速度要比7期快上1~1.5倍。



大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

結論

鄰里環境分析

- 地段條件比擬7期，又具有低密度高綠覆率的居住環境，更加突顯此區產品稀有性。
- 單元二不僅有5座公園、還有一條2公里長的25米綠園道，要在綠覆率高的單元二推大樓案，建商也都將產品定位在綠能豪宅，與綠地、公園結合是一大特色，大花園、良好通風採光、大棟距都是標準配備，業界推估，勢必會成為台中市下一個高級住宅區，被譽為七期的後花園，也成為台新一代推案主戰場。

中市單元二與7期建蔽率、容積率一覽

單元二	住一之A	住一之B	住一之C	土地使用分配
建蔽率	50	50	50	住宅區 98.27公頃
容積率	120	120	170	公共設施用地 88.05公頃

7期	住一	住二	住三	住四	商一	商二	土地使用分配
建蔽率	50	60	55	50	70	70	住宅區 100.92公頃
容積率	140	220	280	300	280	350	公共設施用地 168.5公頃

資料提供：建商、建築師、台中市府 單位：% 資料整理：管麗芳



大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

結論

鄰里環境分析

競爭對手分析

案名	類型	樓層	主力坪數	單價	銷售率
精銳花千樹	電梯別墅	4F/1B	102~118坪	42~45萬	完銷
樹與凰	電梯別墅	6F	110 坪	43~48萬	7成
精銳博	電梯大樓	20F/3B	50坪,100坪	41~45萬	7成
陸府植森	電梯大樓	21F/3B	62~68坪	55萬~65萬	7成
磐鈺雲華	電梯大樓	26F/6B	55~85坪	50萬~60萬	3成

大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

結論



個案分析

個案分析

- **國聚花園御所**

單價：每坪42~48萬元
 基地/戶數：2152坪/144戶
 坪數/格局：48~59坪/ 3~4房
 類型：大樓
 公設比：33%
 管理：24小時飯店式管理
 樓層：地上20樓、地下2樓
 停車位售價：平面車位150~170萬元
 付款方式：定簽開15%、工程期15%、房貸70%
 完工日：預計2017年中

大環境分析

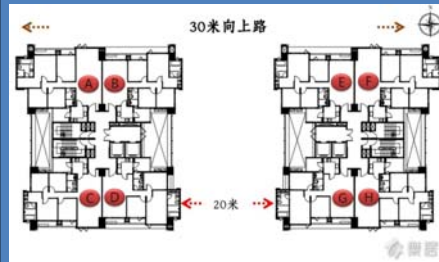
鄰里環境分析

個案分析

結論

個案分析

「國聚花園御所」擁有2152坪基地，中庭花園即廣達1400坪，建蔽率約30%，因建蔽率低而產生的中庭花園與生態景觀池，建商種植了喬木、落羽松等。



大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

結論

個案分析

優勢

- 位處低密度發展的單元二重劃區，本案為大樓，具景觀優勢。
- 基地方正，社區花園約1400坪
- 臨特3號、近中彰、中山高速公路

機會

- 台中市政府還祭出「時程獎勵容積」重劃完成起3年內送照者，最高可獲獎勵容積20%

劣勢

- 大樓主力總價逾2000萬元，購屋門檻高
- 周邊較無採買機能，仰賴黎明路商圈

威脅

- 單元二重劃區為新興重劃區，要待街廓與生活聚落成形至少仍需要5年的時間，由於採低密度住宅開發，未來商業行為較淡，無法訴求完整密集的生活機能。

大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

結論

結論

- 單元二享有7期的生活機能延伸，但住宅密度低、綠帶多，生活環境優於7期，整體來看，具有珍貴、稀有、絕版的產品特質。房價方面，目前此區大樓推案每坪約在40~50萬間，豪墅(以地坪45坪為例)價格約在5200萬元上下，房價跟7期相比差不多，但擁有的棟距、花園更大，加上此區正在蓬勃發展中，土地搶手、價格持續上漲，預估未來5~10年，單元二都仍將是台中房市的焦點熱區。

如果說七期是台中曼哈頓
單元二是否成為下一個紐約
台中長島區？

大環境分析

鄰里環境分析

個案分析

結論