

本
天畝苑

房地產投資個案分析－天畝苑

地政碩二 黃怡潔

鋼鐵巨人經歷智慧的淬煉，
本業建設堅持卓越執著完美，
北高雄繁華核心層峰住宅，
璀璨美景席・富豪收藏巔峰人生。



報告大綱



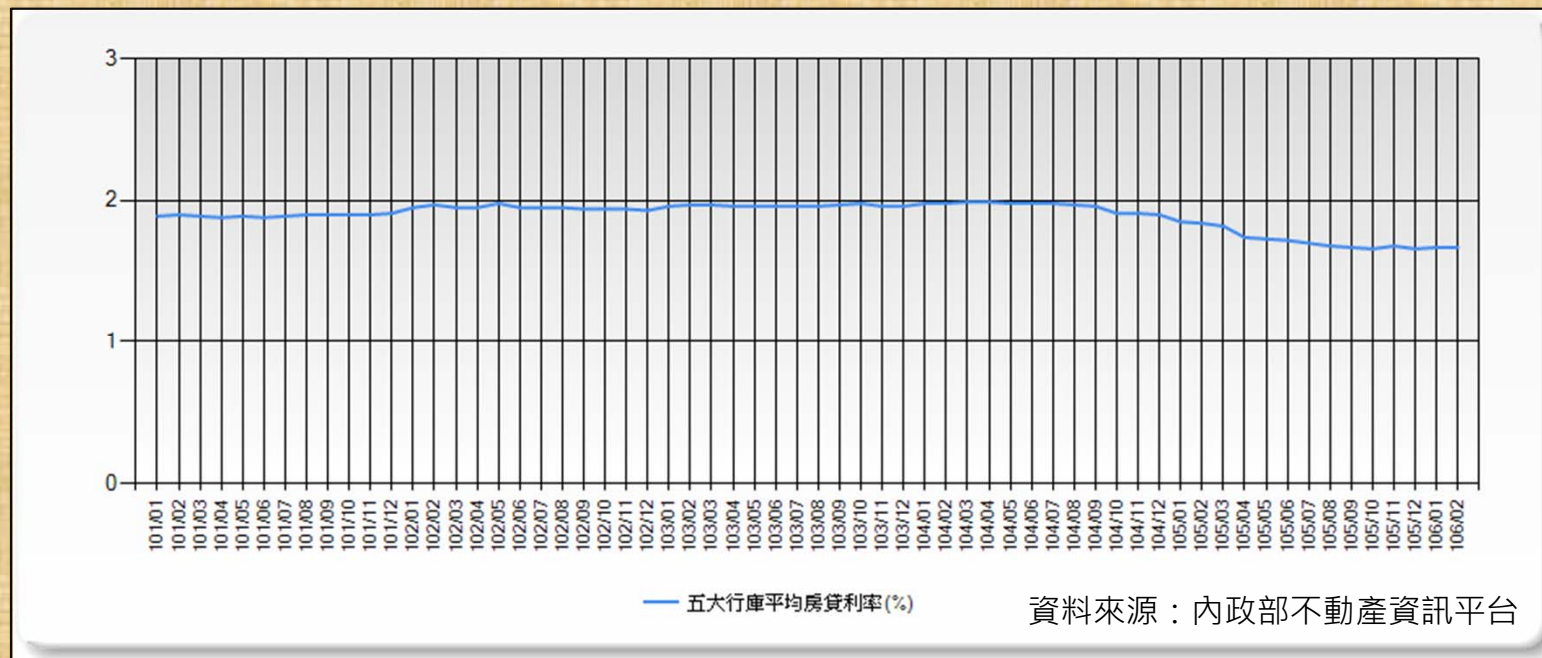
大環境分析

區域環境分析

個案分析

大環境分析

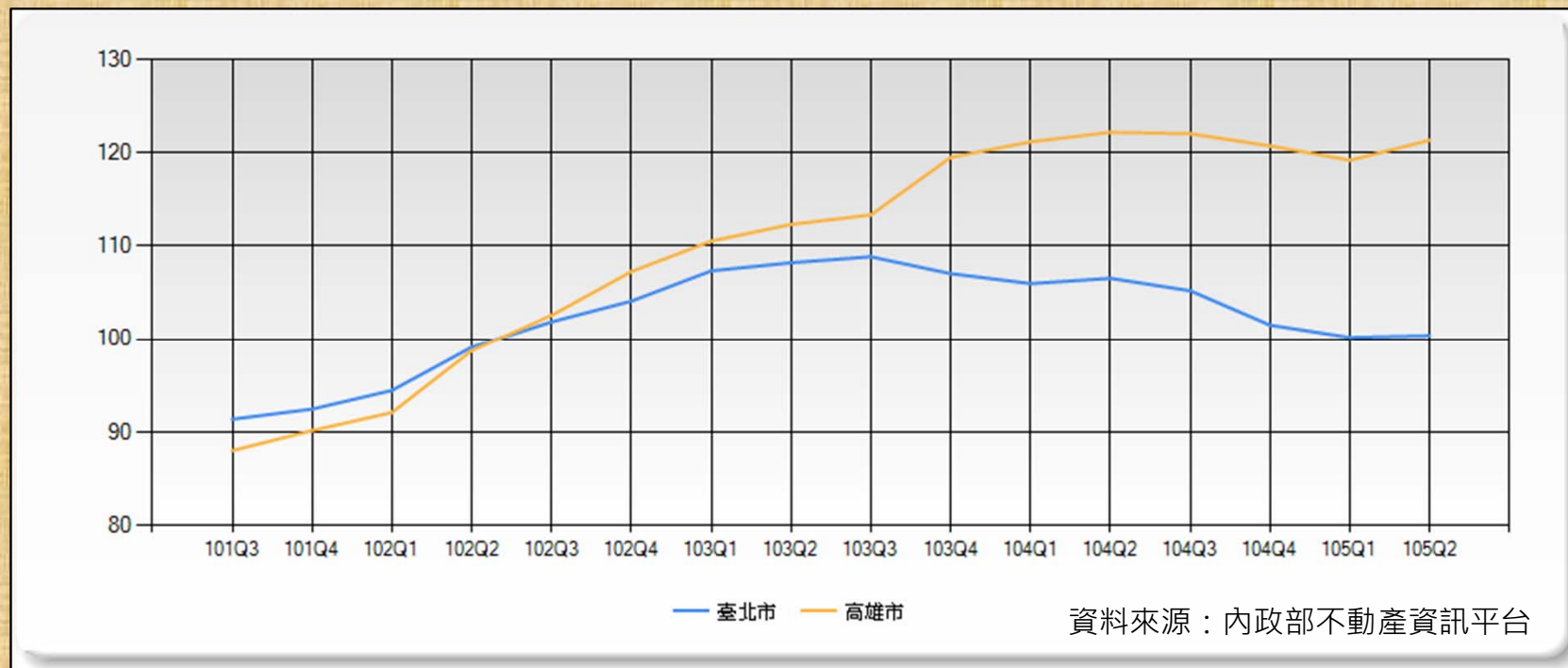
- 三月央行理監事會議連續三季維持重貼現率在1.375%不變，仍在**低利**水準。
- 五大行庫平均**房貸利率**下降



大環境分析

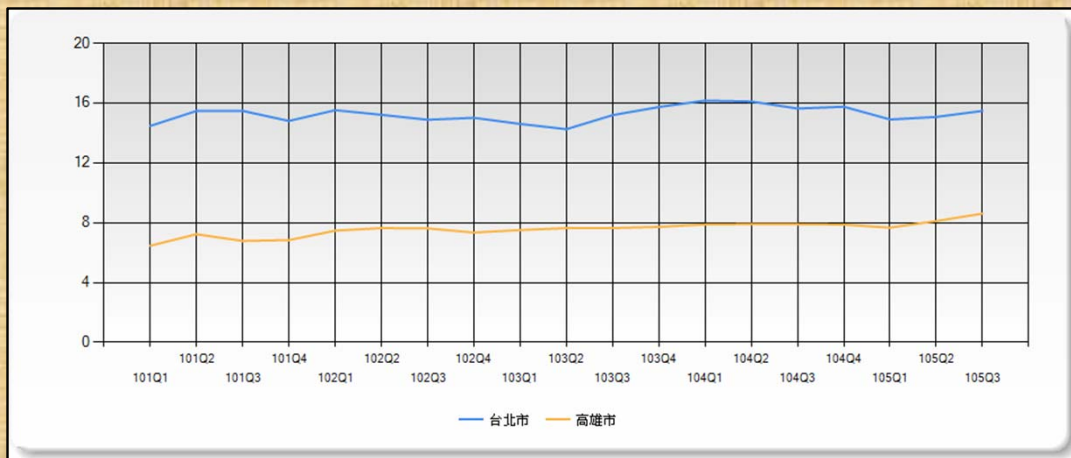
➤住宅價格指數：台北市v.s.高雄市

→**高雄市住宅價格表現較佳**

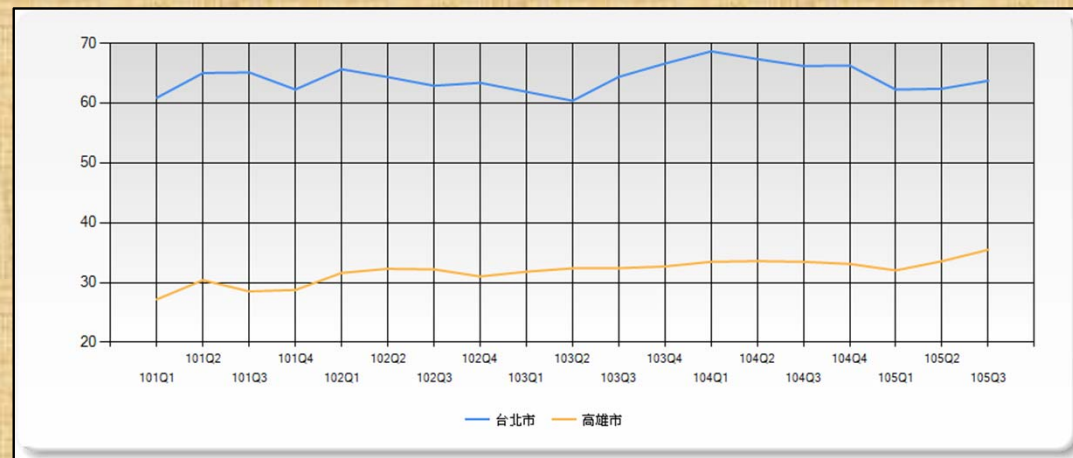


大環境分析

- 房價所得比、貸款負擔率：台北市v.s.高雄市
- 高雄市住房負擔較台北市輕



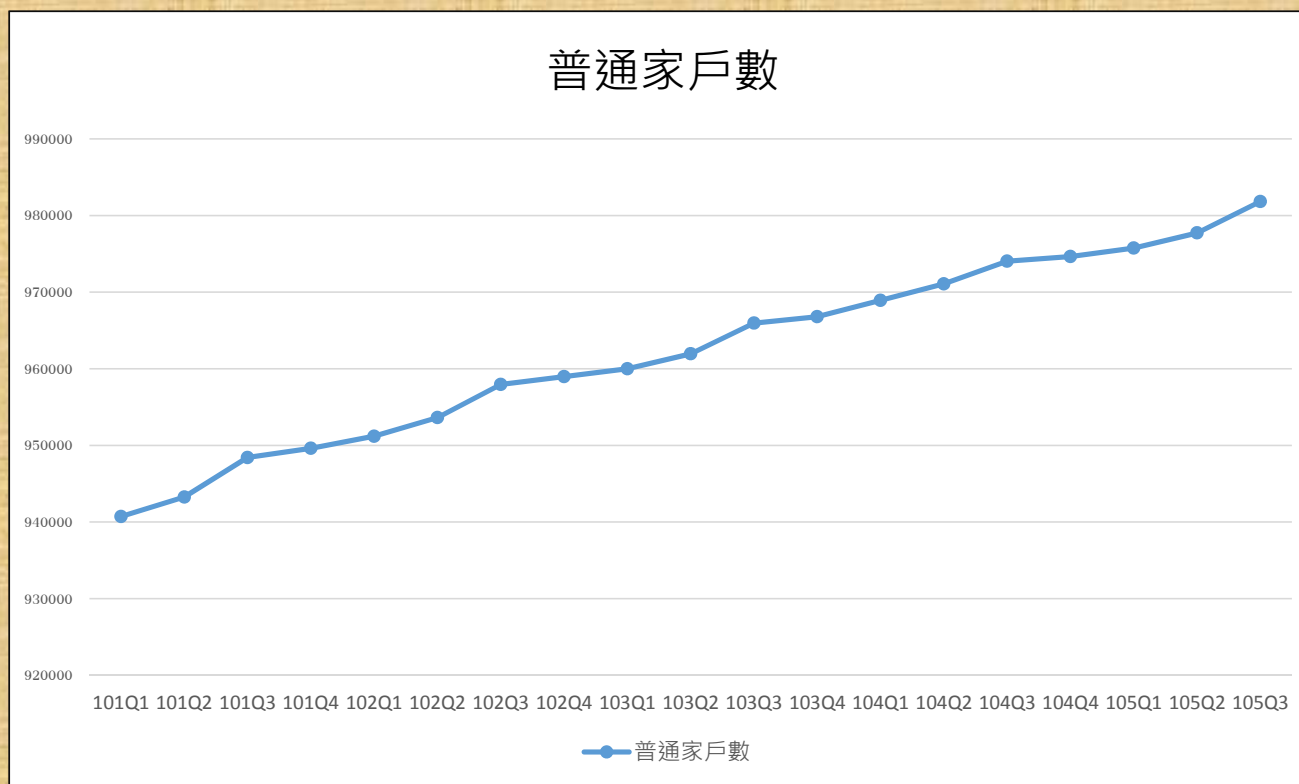
房價所得比



貸款負擔率

大環境分析

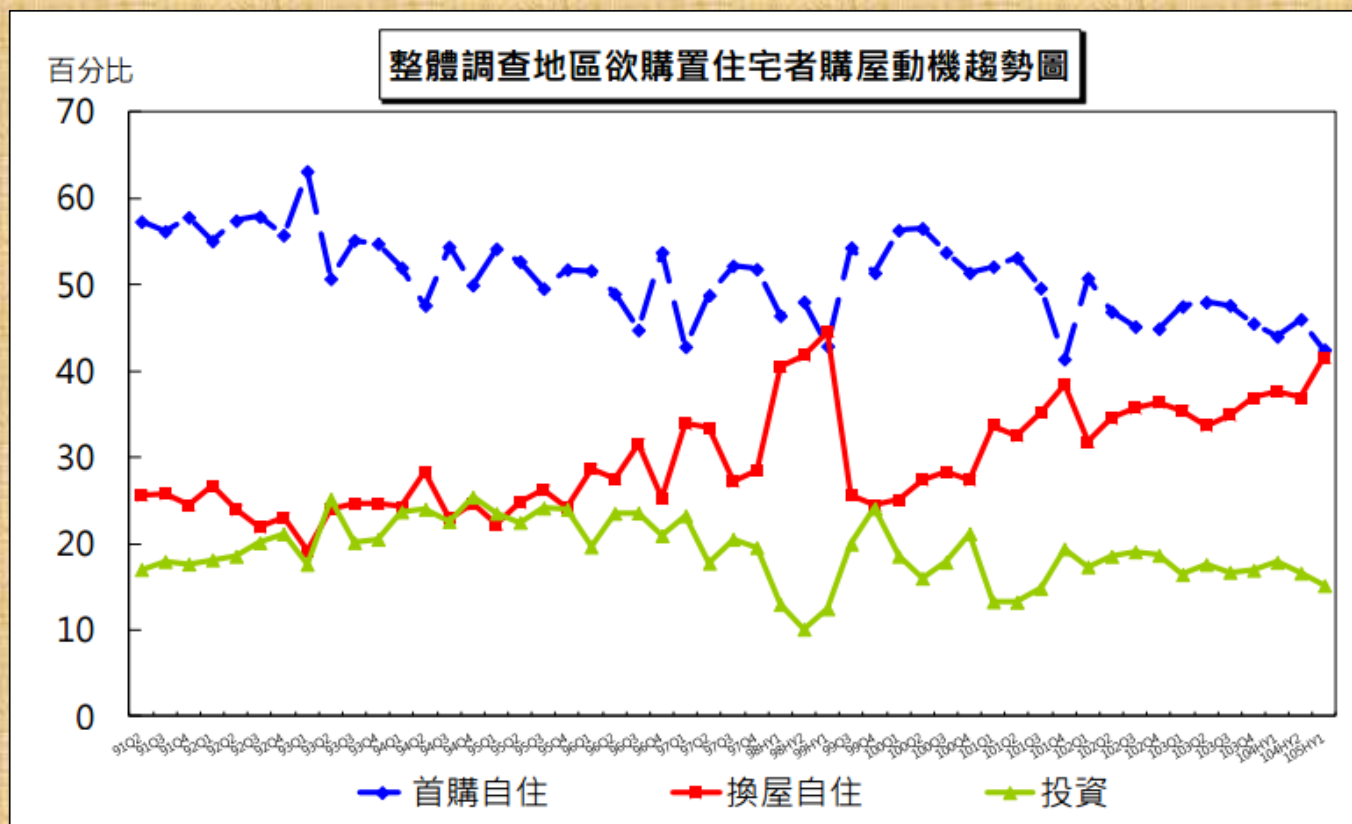
➤ 高雄市人口穩定成長



資料來源：內政部不動產資訊平台

大環境分析

➤ 換屋居住需求增加



資料來源：105年上半年住宅需求動向調查

大環境分析

➤租買選擇：高雄購屋較划算

高雄

買屋						
輸入	預計居住時間	房價	頭期款	月繳貸款	年繳貸款	
	35	12,100,000	3,630,000	29,928	359,131	
環境因素	坪數	坪價	頭期款	房貸利率	房貸年限	房貸利率(等校)
	55	220,000	30%	2%	30	2%
雜支	房屋增值率	投資報酬率	投資報酬率(等校)			
	0%	2%	2.00%			每年買比租多花 -110,959
買房	買屋手續費	賣屋手續費	房屋稅			
	2%	4%	0.24%			
買房	貸款	買屋手續費	年繳稅	月利率		
	8,470,000	242,000	29,040	0.001391667		
出售	初始開銷	累計稅	累計房貸	初始開銷機會成本	稅機會成本	房貸機會成本
	3,872,000	1,016,400	10,773,934	3,871,572	435,440	5,311,707
出售	房屋出售價格	賣房時剩餘本金	賣房結餘	總支出		總機會成本
	12,100,000	0	11,616,000	13,665,052		9,618,719

租屋						
輸入	租金	押金(倍)	年租金	累計租金		
	25,000	1	300,000	12,498,083		
環境因素	租金上漲率	仲介費	租金上漲率(等校)			
	1%	50%	1%			
租屋	初始開銷	初始開銷機會成本	租金機會成本	總機會成本	押金退還	總支出
	37500	37,496	5,000,521	5,038,017	25000	17,548,600

台北

買屋						
輸入	預計居住時間	房價	頭期款	月繳貸款	年繳貸款	
	35	24,750,000	7,425,000	61,216	734,586	
環境因素	坪數	坪價	頭期款	房貸利率	房貸年限	房貸利率(等校)
	55	450,000	30%	2%	30	2%
雜支	房屋增值率	投資報酬率	投資報酬率(等校)			
	0%	2%	2.00%			每年買比租多花 96,663
買房	買屋手續費	賣屋手續費	房屋稅			
	2%	4%	0.24%			
買房	貸款	買屋手續費	年繳稅	月利率		
	17,325,000	495,000	59,400	0.001391667		
出售	初始開銷	累計稅	累計房貸	初始開銷機會成本	稅機會成本	房貸機會成本
	7,920,000	2,079,000	22,037,592	7,919,125	890,672	10,864,854
出售	房屋出售價格	賣房時剩餘本金	賣房結餘	總支出		總機會成本
	24,750,000	0	23,760,000	27,951,243		19,674,652

租屋						
輸入	租金	押金(倍)	年租金	累計租金		
	35,000	1	420,000	17,497,316		
環境因素	租金上漲率	仲介費	租金上漲率(等校)			
	1%	50%	1%			
租屋	初始開銷	初始開銷機會成本	租金機會成本	總機會成本	押金退還	總支出
	52500	52,494	7,000,730	7,053,224	35000	24,568,040

區域環境分析

➤ **左營區**為高雄近年來具代表性的**房市熱區**



區域環境分析

➤ 生活機能良好



區域環境分析

➤ 周圍交易熱絡

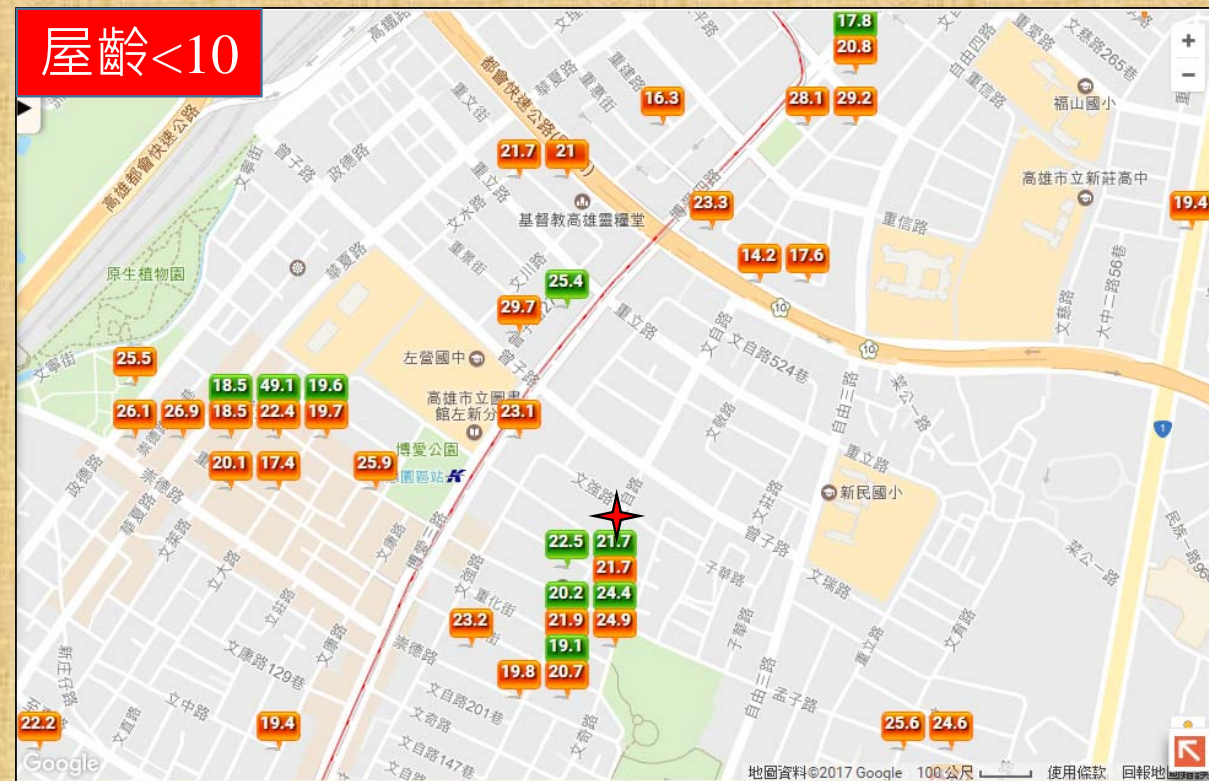
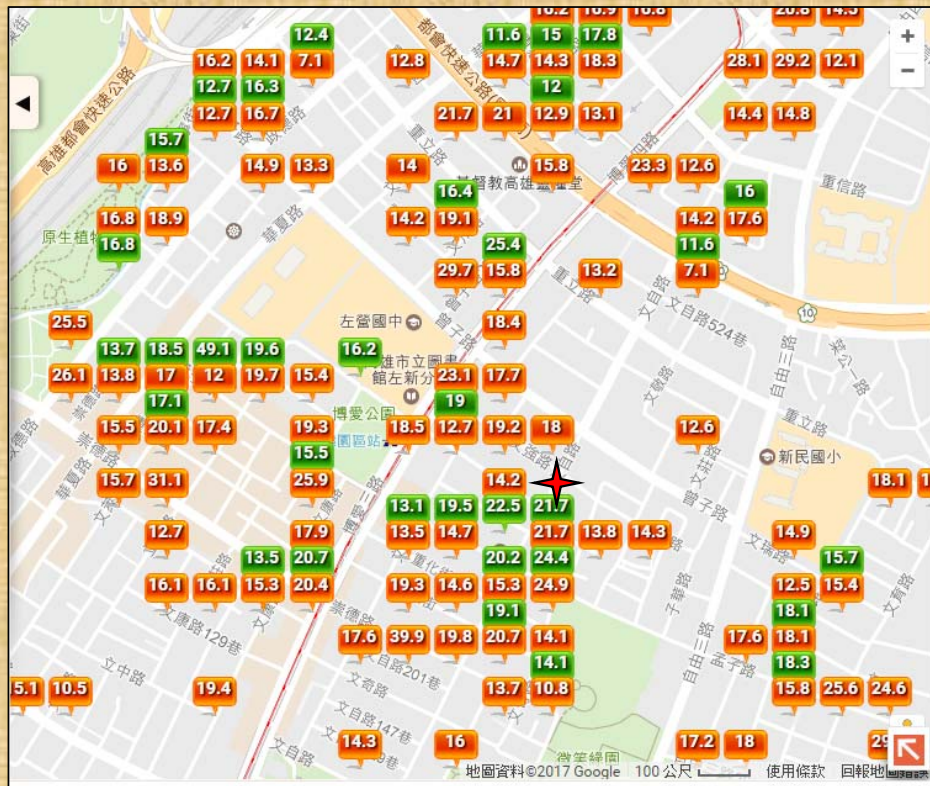
資料來源：好時價House+



區域環境分析

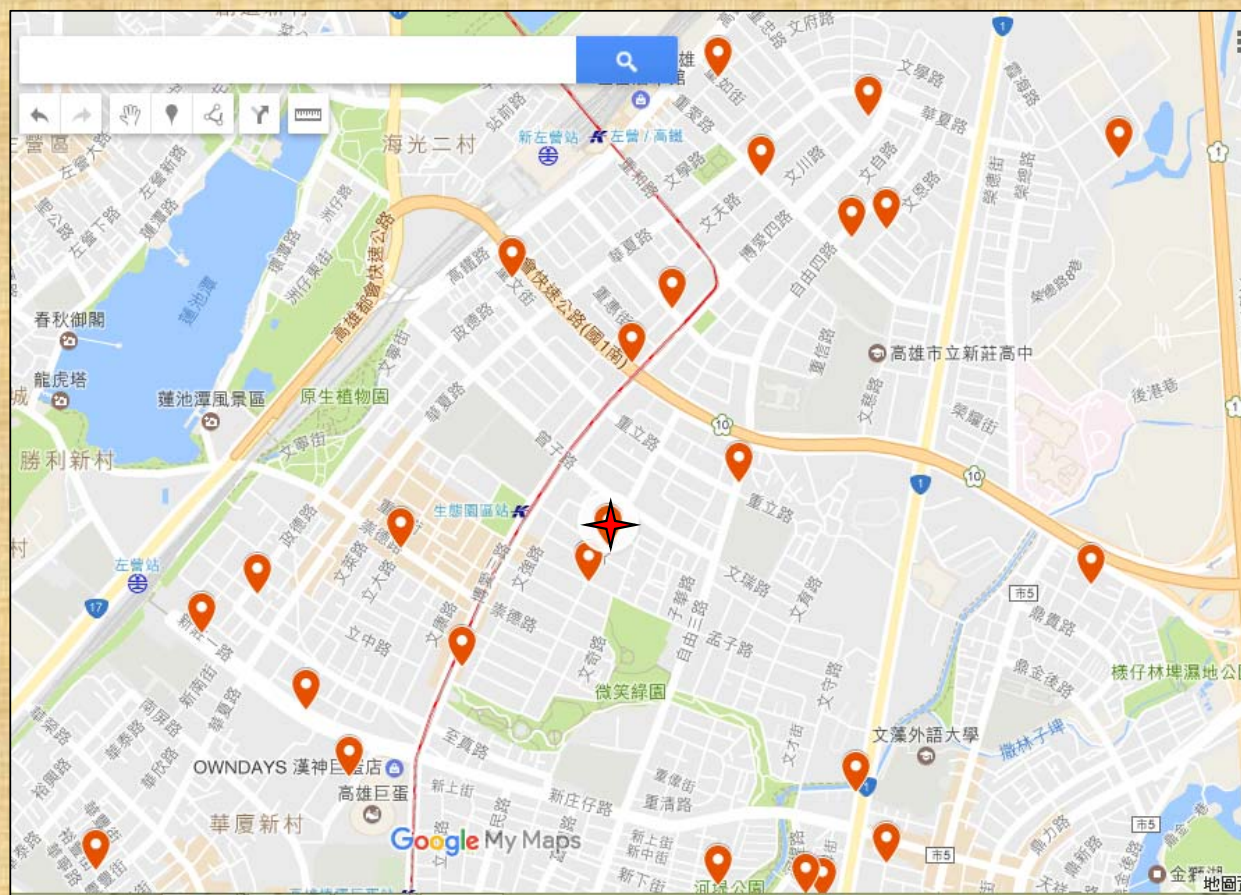
➤ 周圍住宅大樓成交行情(10504~10604)

資料來源：信義房屋



區域環境分析

- 周圍新推個案多
(約1公里範圍，10401~10603)



個案分析

- 建案規劃：新成屋，2017年1月公開銷售
- 建設公司：本業建設
- 位置：高雄市左營區文自路385號
- 基地：568坪，三面臨路(20米、6米、6米)，建蔽率48.9%，第四種住宅用地
- 棟戶數：1棟，65戶住家(一層4戶2梯)，2戶店面(另有4戶透天，地坪40坪、建坪80坪)
- 樓層數：地上18層，地下3層，樓高3米3
- 格局：55~121坪，3+1房(主力坪數：55、78坪)
- 公設比：32%
- 建案特色：近捷運、明星學區、近公園
- 主打換屋族群
- 高雄厝陽台設計



高雄厝設計及鼓勵回饋方式		資料來源：蘋果採訪整理
設計方向	興建條件	獎勵條件
景觀陽台	1.深度不得小於3公尺 2.結構採玻璃或欄杆 3.以覆土植栽方式設置綠化設施，面積達1/3以上	1.不計容積 2.深度逾3公尺部分不算景觀陽台面積
通用化設計空間	浴廁 1.採乾濕分離設計 2.門框距離不得小於80公分 3.出入口無門檻	1.不計容積 2.每戶總面積不得超過4平方公尺
	交誼室 1.每超過10層樓得設置1處 2.另設置通用化浴廁 3.樓地板面積應達100平方公尺以上	1.不計容積 2.逾200平方公尺部分，不計入通用化空間
綠能設施	1.具雨水貯集功能之綠能設施 2.太陽光電設施、導風板	不計容積

個案分析

- 單價：26~29萬元/坪(主力單價：28萬/坪)
- 總價：1550~3880萬(主力單價1890萬)
- 車位價格：115~200萬
- 總銷金額：13億
- 30天銷售率：19%(13戶)
- 議價率：21.43%



個案分析

缺點



總價高

路沖

陽台大

競爭個案多

優點



區位佳

採光通風佳

戶數不多

格局規劃佳

本
天畝苑

THANK YOU FOR YOUR LISTENING

