

# 個案報告

地政碩一 楊樺



# 位置



# 基本介紹



## 基本資料

- ✓ 建商:新泰龍建設 → 目前僅有童話森林建案
- ✓ 基地面積:約6萬坪
- ✓ 預計蓋5期
- ✓ 建案規畫:成屋別墅
- ✓ 管理方式:物業管理
- ✓ 使用分區和編定:特定農業區甲種建築用地
- ✓ 社區內有網球場、籃球場、露天游泳池、休閒和溫泉會館(產權屬於建商)





# 第一期



## 基本資料

總價：428~1000萬元

戶數：168戶

坪數：地坪23~55坪、建坪  
45~95坪

格局:4房2廳3衛、6房2廳3衛

類型：連棟、獨棟、雙併別墅

電梯：無

樓層：地上3~3.5樓

方位：南北向

停車位：前院，可停2~3輛車

完工日期:2007年5月

屋齡:10年



## 第二期



### 基本資料

總價：3800~27,000萬元

戶數：46戶

基地面積:約4000坪

坪數：地坪103~260坪、建坪  
135~270坪

格局:4房2廳5衛、6房3廳7衛

類型：獨棟別墅

電梯：有

樓層：地上2.5樓

單層樓高：1樓3.6米，3樓以上3.2米

方位：南北向

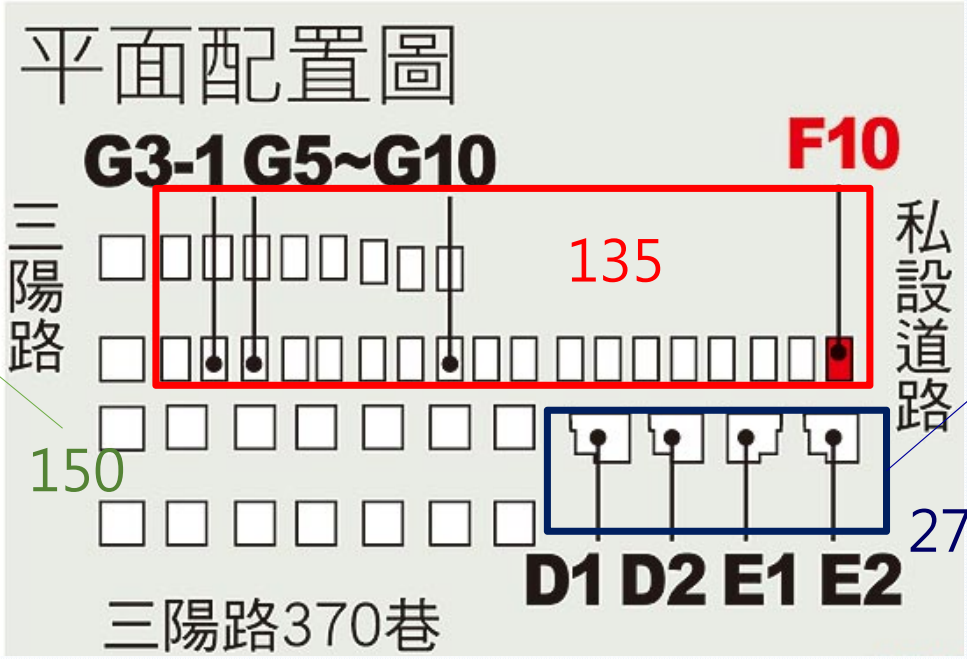
停車位：前院

完工日期:2011年4月





# 第二期



150坪以上配送溫泉管線

可增蓋私人泳池



# 第二期-內部介紹





# 周遭環境





# 周遭環境



樹長得好的地方，人自然長得好

壹號在森

— 壹號在森山 —





# 交通

## 觀光路線 L613

**楊梅後火車站**

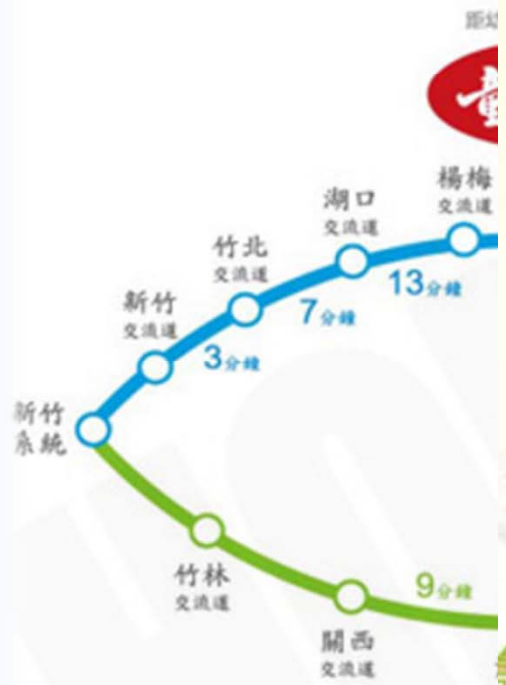
- 三陽高平路
- 童話森林社區
- 鵬程萬里社區
- 楊梅火車站

- 幼獅路三段416巷
- 高山活動中心
- 幼獅路三段85巷
- 青年路2

- 新街
- 楊梅區公所
- 雅聞觀光工廠
- 天成醫院
- 楊梅交流道

- 白木屋工廠
- 青年路1
- 郭元益觀光工廠
- 埔心牧場
- 純青湖
- 埔心後火車站

時 刻	
<small>本線開辦105年 03月1日實施</small>	
<b>楊梅後火車站(平日)</b>	
• 0600	• 0730 • 0900 • 1030 • 1400
• 1530	• 1700
<b>楊梅後火車站(假日)</b>	
0800	0900 1000 1100 1400
1500	1600 1700
<small>■ 行經【鵬程萬里社區、三陽高平路、童話森林社區】</small>	
<small>← 行駛方向</small>	



# 交易行情

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	交易筆棟數	型態	屋齡	樓別樓高	現況格局房/廳/衛
三陽路372巷1~30號	104/1	10,700		277.07	1 <sup>±</sup> 1 <sup>建</sup>	透	4	全/004	6/3/7
三陽路376巷1~30號	103/11	3,050		137.13	1 <sup>±</sup> 1 <sup>建</sup>	透	3	全/003	4/2/5
三陽路376巷31~60號	103/9	3,050		137.13	1 <sup>±</sup> 1 <sup>建</sup>	透	3	全/003	4/2/5
三陽路376巷31~60號	103/4	2,660		137.13	1 <sup>±</sup> 1 <sup>建</sup>	透	3	全/003	4/2/5
桃園縣楊梅鎮三陽路376巷1~30號	102/12	2,450		131.59	1 <sup>±</sup> 1 <sup>建</sup>	透	2	全/003	4/2/5
三陽路376巷31~60號	102/12	2,688		137.13	1 <sup>±</sup> 1 <sup>建</sup>	透	2	全/003	4/2/5
三陽路376巷31~60號	102/12	2,608		137.13	1 <sup>±</sup> 1 <sup>建</sup>	透	2	全/003	4/2/5
桃園縣楊梅鎮三陽路376巷31~60號	102/11	2,652		137.13	1 <sup>±</sup> 1 <sup>建</sup>	透	2	全/003	4/2/5
桃園縣楊梅鎮三陽路376巷31~60號	102/7	2,700		137.13	1 <sup>±</sup> 1 <sup>建</sup>	透	2	全/003	4/2/5





# 優缺點比較

## 優點

- ✓ 十萬坪樹海環繞，景色優美、空氣好
- ✓ 隱密性佳
- ✓ 大坪數產品
- ✓ 開挖溫泉
- ✓ 公共會管不計入公設比
- ✓ 鄰近高爾夫球場

## 缺點

- ✓ 總價高
- ✓ 交通不便
- ✓ 生活機能不佳
- ✓ 社區尚未開發完成



thanksgiving

