

# 房地產投資與決策分析-個案分析

指導老師：張金鶚  
報告人：翟珮慈



# 報告內容

---

- 個人條件評估
- 次市場選擇與分析
- 產品挑選與介紹



# 個人條件評估

---

- 工作：公務員(年薪約65萬)
- 租買選擇→目標買房
- 移動工具：大眾運輸
- 居住經驗：
  - 台北市中正區
  - 台北市文山區
  - 新北市三峽北大特區



# 個人條件評估

## 一、選擇次市場

價格

交通便利性

價格：中正區 > 文山區 > 三峽北大社區

交通：中正區 > 文山區 > 三峽北大社區

發展性：三峽北大社區 > 文山區 = 中正區

選擇三峽北大特區



# 個人條件評估

---

## 二、產品選擇(有成家打算)

### 1.產品型態

(家庭式、套房、雅房/公寓、大樓/新成屋、中古屋、預售屋)

### 2.鄰里環境(生活機能性)

### 3.產品品質(建築品質、管理維護)



# 次市場分析-三峽北大社區

為培養人才及提升新北市學術研究風氣  
採區段徵收開發  
以台北大學為首，進行公共設施、商業區、  
住宅區





# 北大特區 使用分區圖

色塊分部

商業區	住宅區	公園綠地	學校	市場	停車場	其他標的	公車站
-----	-----	------	----	----	-----	------	-----

# 次市場分析-三峽北大社區

格局方正、開放空間廣

聯外公車直達：景安、板橋、市政府、臺大醫院(跳蛙公車)

捷運三鶯線：興建中

少子化時代，北大特區增設北大國小→北大特區外來人口持續增加



聯外公車	目的地	預估時間 (台北大學正門至各地)
916、922	板南線永寧站	15mins
921	中和新蘆線景安站	30mins
932	板南線府中、板橋站	30mins
939	台北市政府	45mins
941	松山新店線大坪林站	30mins

因應大學城內住戶與學生需求，不斷提升交通便利性

# 次市場分析-三峽北大社區

- 市場行情

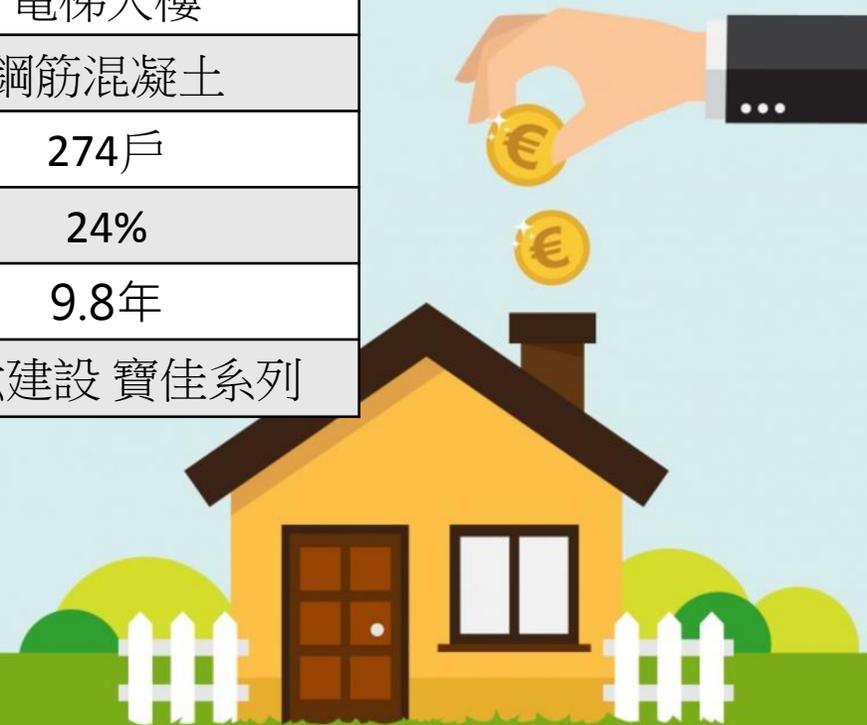


# 產品選擇與介紹

- 30-40坪家庭式、採光好、管理費低、有車位、安全、靜謐
- 鄰近大眾運輸系統



案名	世界公園
使用分區	住宅區
建物類型	電梯大樓
主結構	鋼筋混凝土
戶數	274戶
公設比	24%
屋齡	9.8年
建設公司	佳鈺建設 寶佳系列



# 產品選擇與介紹



# 產品選擇與介紹

總價：1158萬

建物坪數：41.37坪(含車位6.276坪)

主建物：24.75坪

共同使用：15.38坪

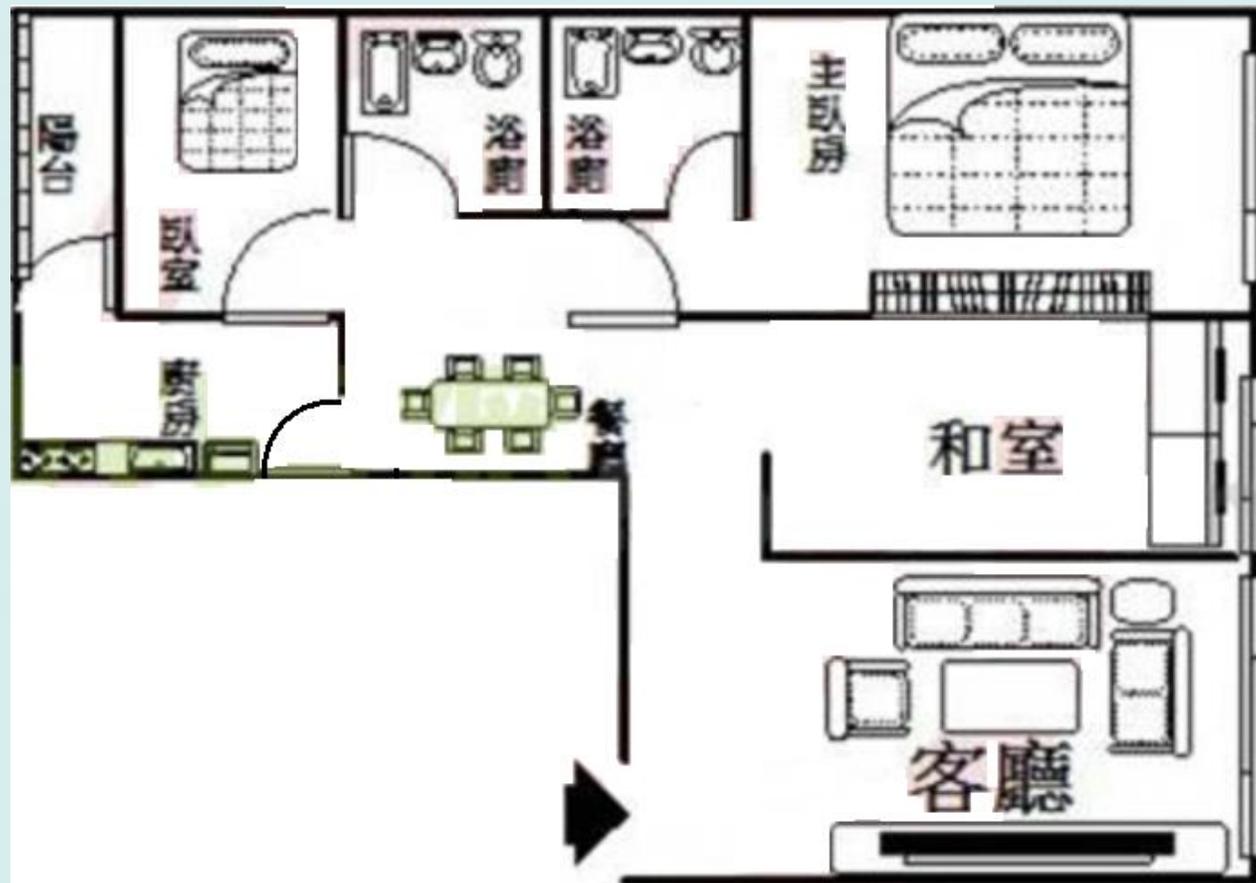
附屬建物：1.53坪(陽台1.05；其他0.47坪)

土地坪數：5.77坪

格局：三房二廳二衛

財務支出

管理費：1666元/月



住宅平面圖

# 產品選擇與介紹

大門、客廳



大門、和室



# 產品選擇與介紹

和室



客廳



# 產品選擇與介紹

主臥室



衛浴



# 產品選擇與介紹

臥室



陽台



**Thank you for your listening**

