

大直 WINN

地政碩一 李一勤

Contents

個	案
分	析

區	域
行	情

財	務
試	算



個案 分析

個案
資料

環境
分析

格局
規劃

成交
資訊

基地位置 臺北市中山區北安路789號

棟戶規劃 1棟63戶

基地面積 591平方公尺

樓層規劃 地上14層/地下3層

使用分區 住三之二

公設比 36%

完工日期 102/9

車位規劃 機械式停車位79個

屋齡 五年一月

結構工程 RC

建物型態 純住宅

座向 坐北朝南

個案分析

個案
資料

周邊
環境

格局
規劃

成交
資訊

步行1min



大直WINN

捷運劍南路站



REF : Google

個案分析

個案
資料

周邊
環境

格局
規劃

成交
資訊



個案分析

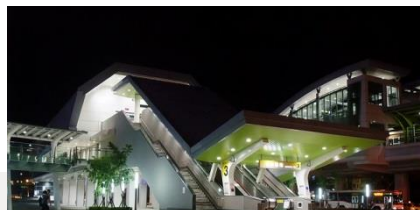
個案
資料

周邊
環境

格局
規劃

成交
資訊

步行1min



公車

28	72
208	222
247	247區間車
256	267
268	286副線
287區間車	556
620	646
681	683
902	957
藍26	藍26繞駛台北花市
棕20	棕20繞駛美堤碼頭
內科通勤15	內科通勤16
南軟通勤天母線	內湖幹線
紅2	紅3
跳蛙公車	

REF : Google

個案分析

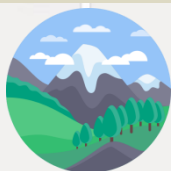
個案
資料

周邊
環境

格局
規劃

成交
資訊

劍南山蝴蝶步道



大直WINN



Miramar



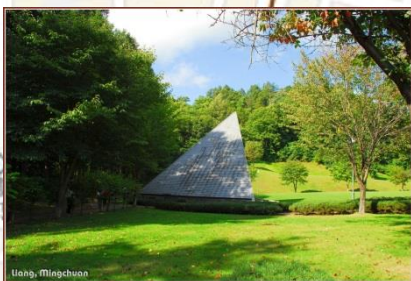
家樂福



高爾夫球場



明水公園



美堤河濱公園



Google

個案分析

個案
資料

周邊
環境

格局
規劃

成交
資訊



北安路 759 巷 (4m)

A1
789號

梯 間

A6
789號-5

A2
789號-1

A3
789號-2

A5
789號-3

(劍南路)
(8m)

北安路 (42m)



22.9坪/兩面採光

22.9坪/兩面採光



25.9坪/兩面採光

22.7坪/一面採光

25.9坪/兩面採光

個案分析

個案
資料

環境
分析

格局
規劃

成交
資訊



REF：魔豆租屋

個案分析

個案
資料

環境
分析

格局
規劃

成交
資訊



特色

挑高3米/4米2設計(樓中樓)
複式空間住家

兩房
兩廳
一衛
一陽

吸引頂客族/3人小家庭

REF : 魔豆租屋

個案分析

個案
資料

環境
分析

格局
規劃

成交
資訊



特色



RF--藍天Lobby

2F--悅讀室

1F--挑高10米迎賓大廳/水韻瀑布/交誼廳

B1--Lounge Bar/Fitness Center

個案分析

個案分析

近兩年成交資訊

交易日期	坪數(不含車位)	車位(個)	車位價格(萬元)	總價(萬元)	單價(坪/萬元)
106/12	22.7	2	300	2300	88.11
106/7	22.7	1	150	1940	78.85
106/7	22.7	1	150	1931	78.46
106/4	25.9	1	150	2130	76.45
106/2	25.9	1	150	1950	69.50
106/2	22.7	1	150	1940	78.85
105/9	22.7	1	190	2058	82.29

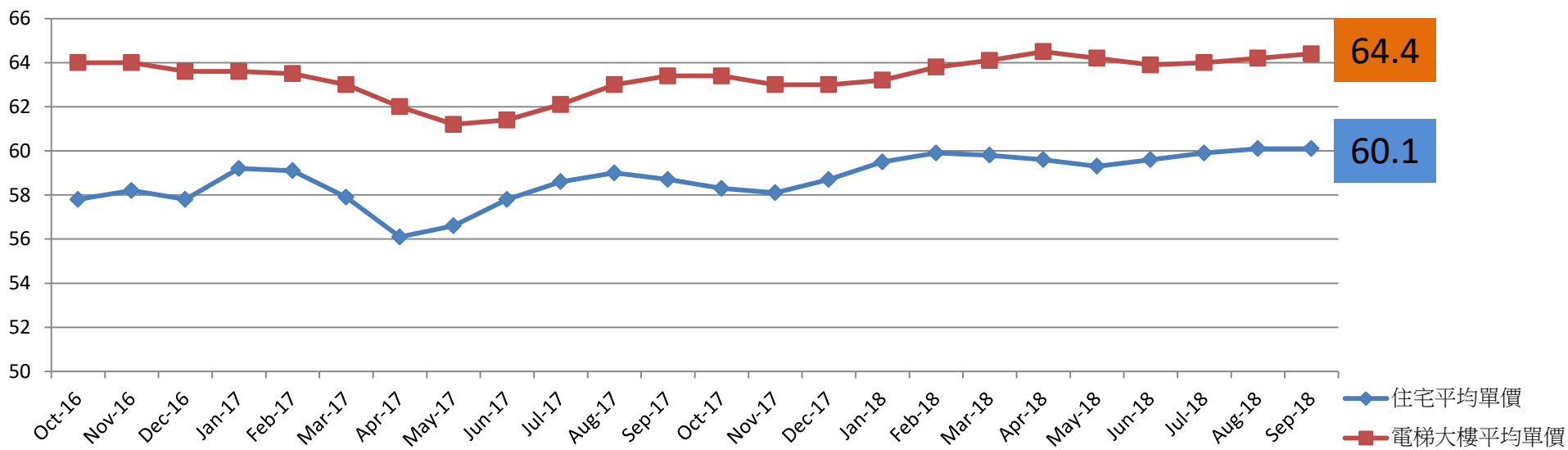
A1/A3/A6 約 78-88(萬/坪)

A2/A5 約 70-76(萬/坪)

區域 行情

臺北市 中山區 劍南路站 價量變動趨勢

近兩年臺北市住宅價格變動趨勢



住宅平均單價：60.1(萬元)

與前期比較：0.0%—

與去年同期：2.3% ↑

電梯大樓平均單價：64.4(萬元)

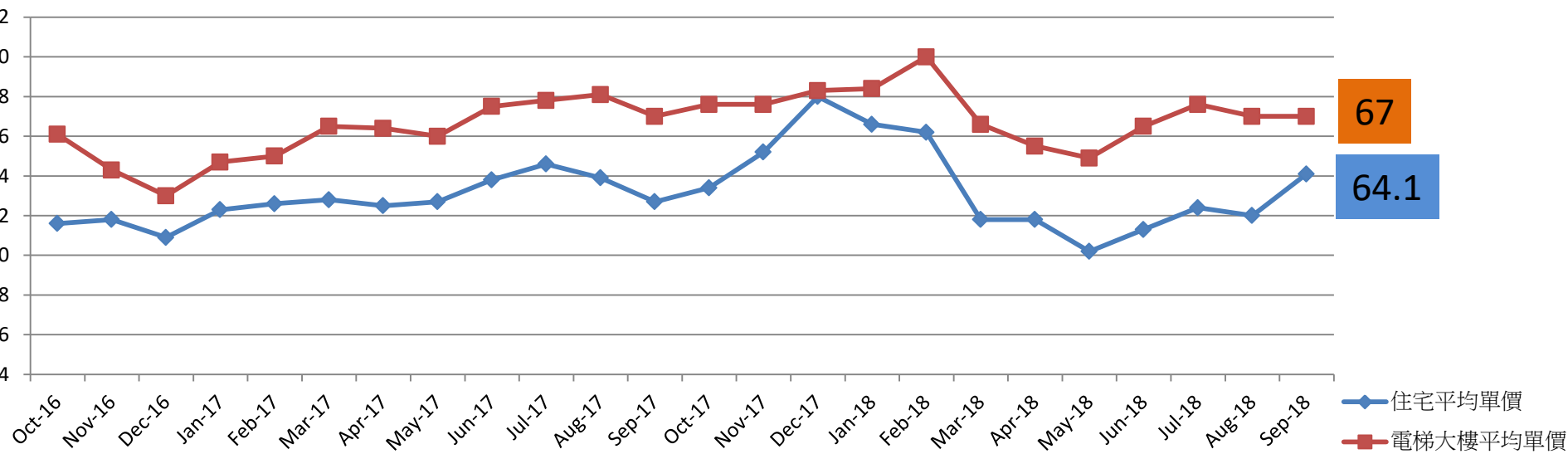
與前期比較：0.3% ↑

與去年同期：1.6% ↑

區域 行情

臺北市 中山區 劍南路站 質量變動趨勢

近兩年中山區住宅價格變動趨勢



住宅平均單價：64.1(萬元)

與前期比較：3.4% ↑

與去年同期：2.2% ↑

電梯大樓平均單價：67(萬元)

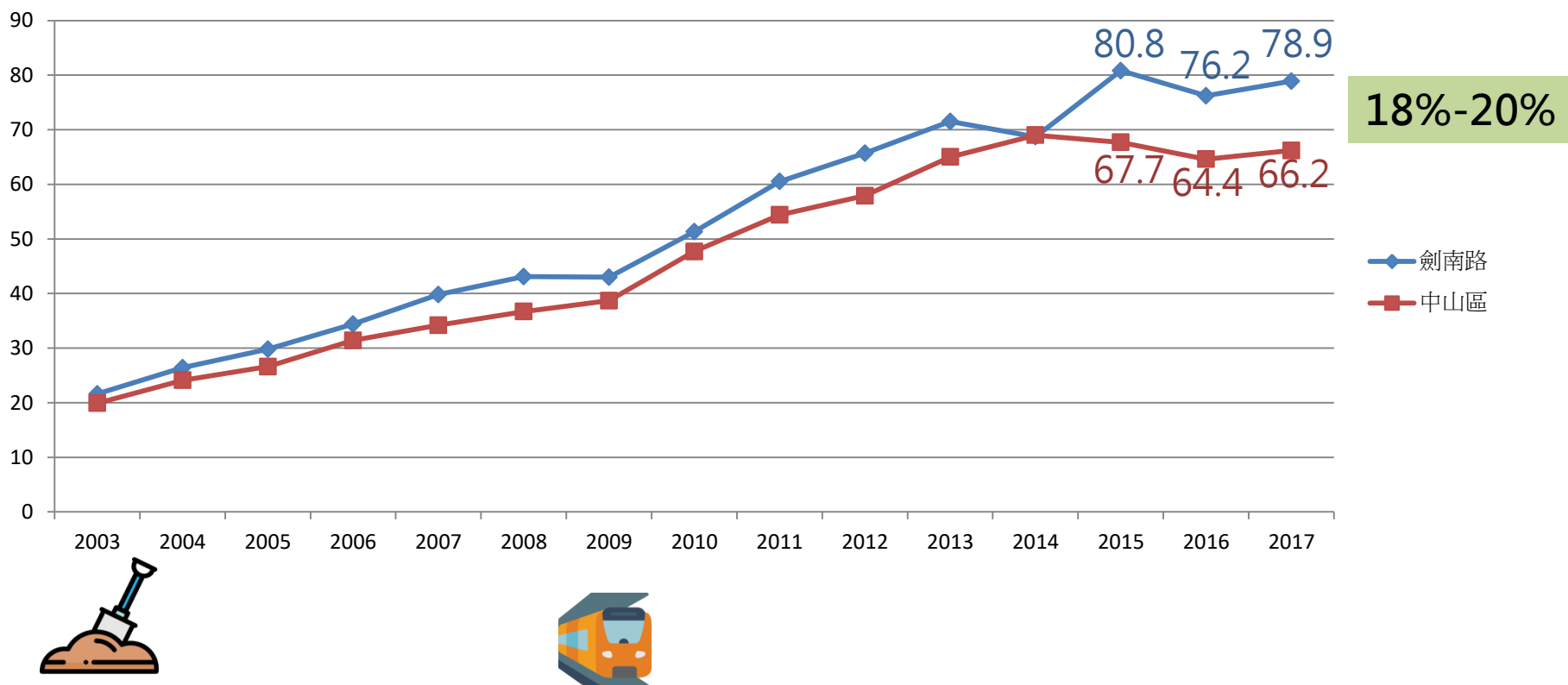
與前期比較：0.0% —

與去年同期：0.0% —

區域 行情

臺北市 中山區 劍南路站 價量變動趨勢

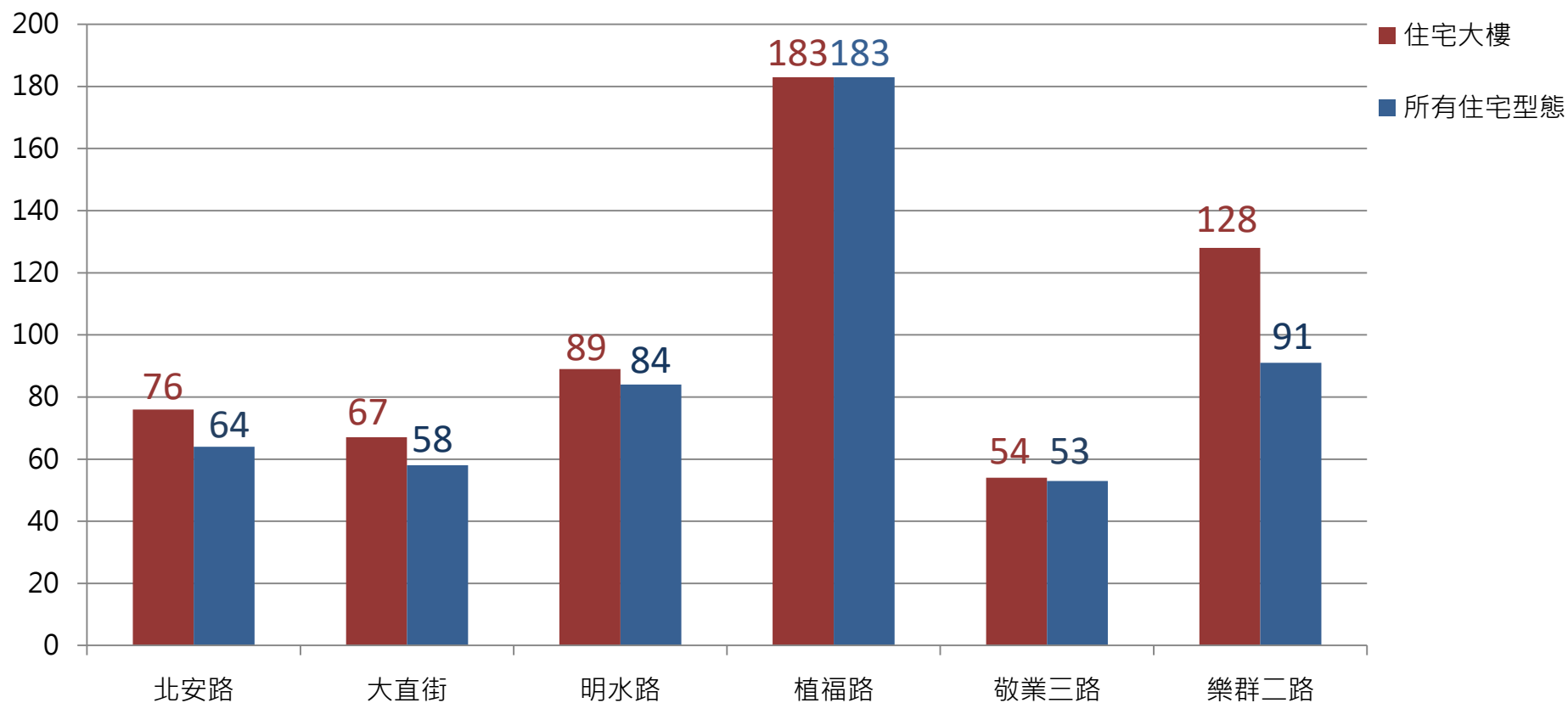
捷運劍南路站 v.s 中山區



區域 行情

臺北市 中山區 劍南路站 價量變動趨勢

捷運劍南路站周邊路段價格分析

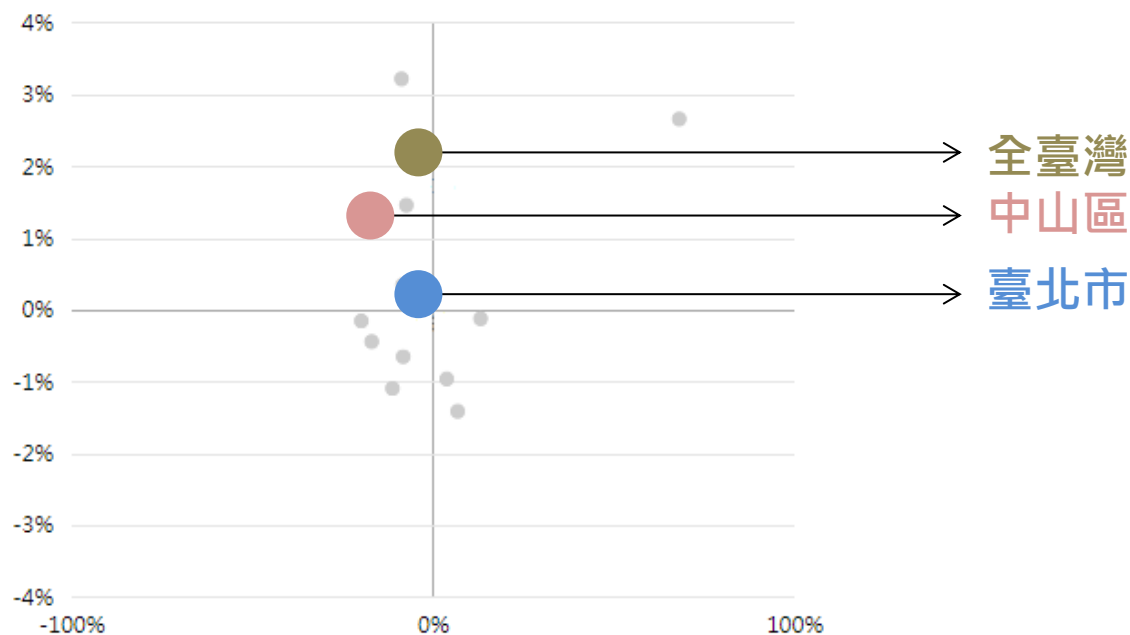


區域行情

臺北市 中山區 劍南路站

價量變動趨勢

2018/5價量變化概況



	全臺灣	臺北市	中山區
房價變動(%)	↑ 2.11	↑ 0.18	↑ 1.01
交易量變動(%)	↓ 3.68	↓ 2.90	↓ 14.19

區域 行情

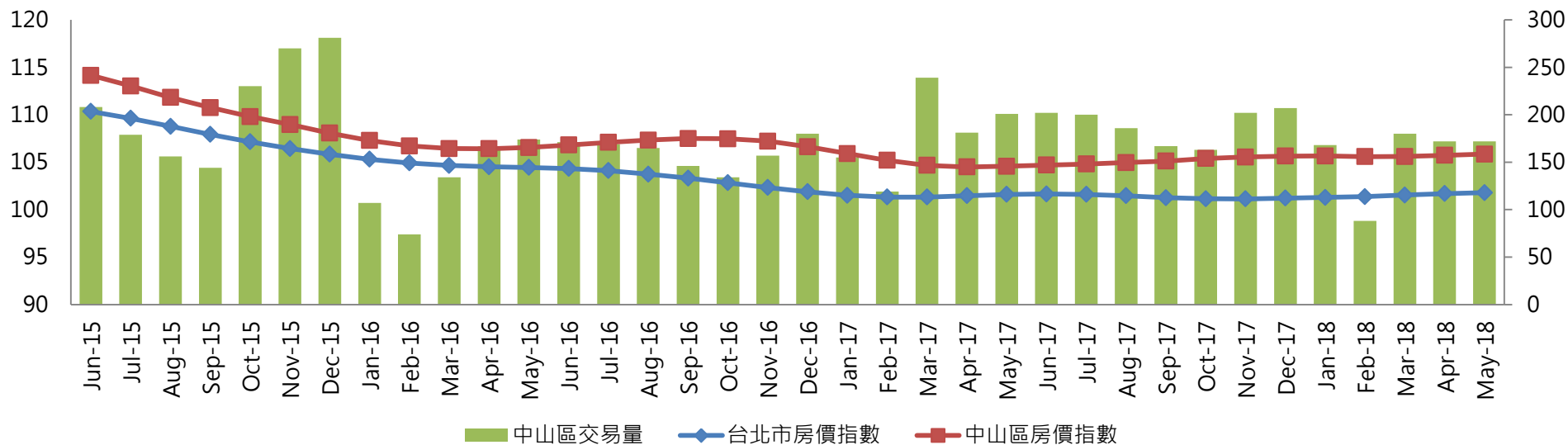
臺北市

中山區

劍南路站

價量變動趨勢

中山區 v.s 臺北市



臺北市房價指數：101.79

與前期比較：0.09% ↑

與去年同期：0.18% ↑

中山區房價指數：105.85

與前期比較：0.12% ↑

與去年同期：1.01% ↑

財務 試算

消費 投資 租買選擇

勘估標的

出售標的	A1
坪數	22.7
樓層	10
車位	1

估價結果

房屋單價(萬元/坪)	80.2
車位單價(萬元/個)	150
總價(萬元)	1,971

房貸參數設定

貸方身分	一般
貸款成數	80%
貸款利率	1.7%
貸款年限	20年

房貸試算結果

貸款額(萬元)	1,577
每月還款額(萬元/月)	7.4452
本利和現值(萬元)	2,253

收入估計

還款額佔總收入比例	50%
家庭總收入(萬元/月)	14.8904
自備款(萬元)	394

財務試算

消費

投資

租買選擇

實價登錄租金資料

交易年月	103/8
坪數	22.95
樓層	10
車位	不含
總價(元)	46,500

租金指數

107/9	102.02
103/8	98.43
來源	內政部

➡ 48,196

待租租金資料

坪數	25.9	25.9	22.96	22.96	22.94	22.71
樓層	14	14	7	8	7	8
租金總價(元)	53,000	53,000	42,000	50,000	4,5000	46,000
管理費(元)	4,128	4,144	3,680	3,656	3,500	3,710
車位	不含	不含	不含	不含	不含	不含
總額(元)	57,128	57,144	45,680	53,656	48,500	49,710
來源	591	591	591	591	樂屋網	樂屋網

48,500

財	務
試	算

消費 投資 租買選擇

Discounted Pay Back Period

租金(元/年；含車位)	594,000
押金運用收益(元/年)	1,030
年收益(元)	595,030
本利和現值+自備款(元)	26,470,000
利率	1.04%
租金成長率	0.8%
還本期間	48年

還本期間過長

現金流量分析

淨現值(NPV)	595,030
償債支出(DS)	893,424
稅前現金流量(BTCF)	-298,394 <0
債務保障比率(DCR)	0.6660 <1

資金無法周轉

不值得投資

財務 試算

消費 投資 租買選擇

年租金(元)	595,030
年還款額(元)	893,424
差額(元)	298,394

可投入其他報酬較高的投資工具

選擇租屋

缺點

1. 不符「有土斯有財」的傳統觀念。
2. 缺少一項投資工具。景氣好時，房地產相對於其他投資工具而言報酬較高且風險較低。

優點

1. 收入不變下，財富自由度提高。
2. 無地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅、房地交易所得稅等稅費支出。
3. 需轉換住處或急需用錢時，不會被流動性低的固定資產套牢。
4. 財產價值不受房屋折舊影響。