

An architectural rendering of a modern building with a landscaped courtyard. The building features a mix of brick and dark wood paneling. The courtyard includes a circular paved area, a central garden bed with green plants, and several trees with green and yellow foliage. The sky is blue with light clouds.

中山文華-樂揚建設

Flourishing Metropolis

地政碩一 107257019 張少綺
指導教授: 張金鶚教授

目錄

- 01 建案介紹
- 02 區域環境介紹
- 03 價量分析
- 04 個案分析
- 05 結論

01 建案介紹-基本資料

中山文華

基地位置	台北市大同區承德路二段69號
使用分區/用途	商三、住四/ 住宅大樓
公設比 /建蔽率	29.8% / 55%
基地面積	300坪
結構工程	R C 鋼筋混凝土
樓層規劃	地上18層， 地下4層
車位規劃	平面式 45 個、 機械式21個
棟戶規劃	1棟、60戶住家、3戶店面
格局規劃	二房(28.8坪)、三房(45~48坪)、四房(63坪)
公共設施	接待大廳、中庭花園、空中花園、交誼廳
投資建設	樂揚建設
建案類別	新成屋(2017/10完工 屋齡1年)

01 建案介紹-實拍圖



01 建案介紹-平面圖

- 平面配置圖-一層四戶 兩部電梯

承德路二段75巷

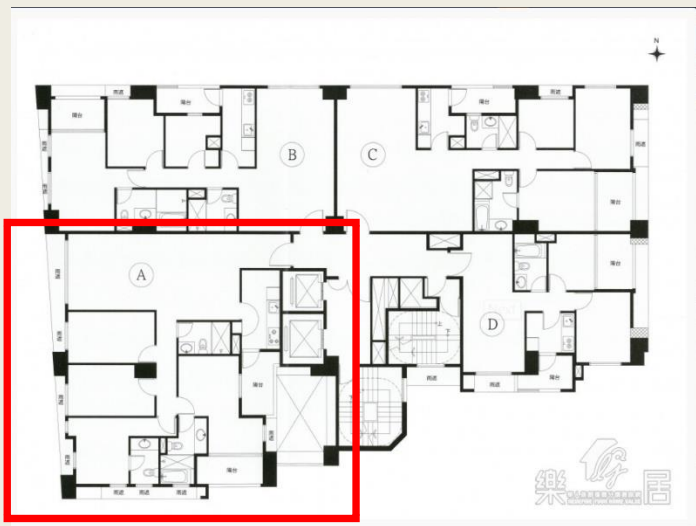
承德路二段



承德路二段63巷

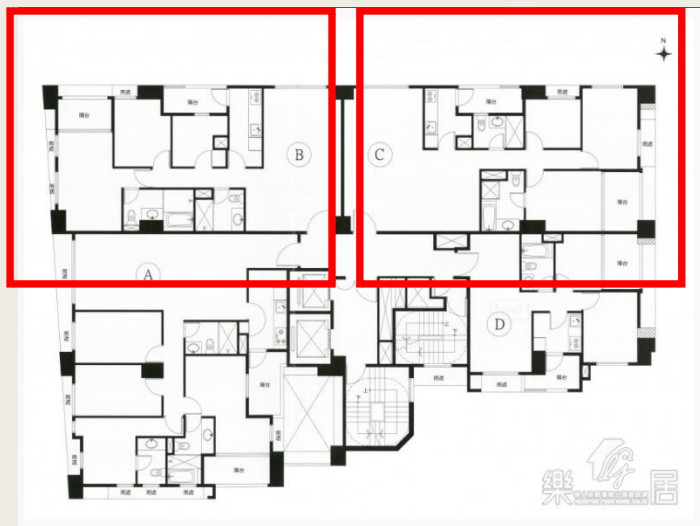
01 建案介紹-格局圖

- A戶 3房2廳3衛 63坪



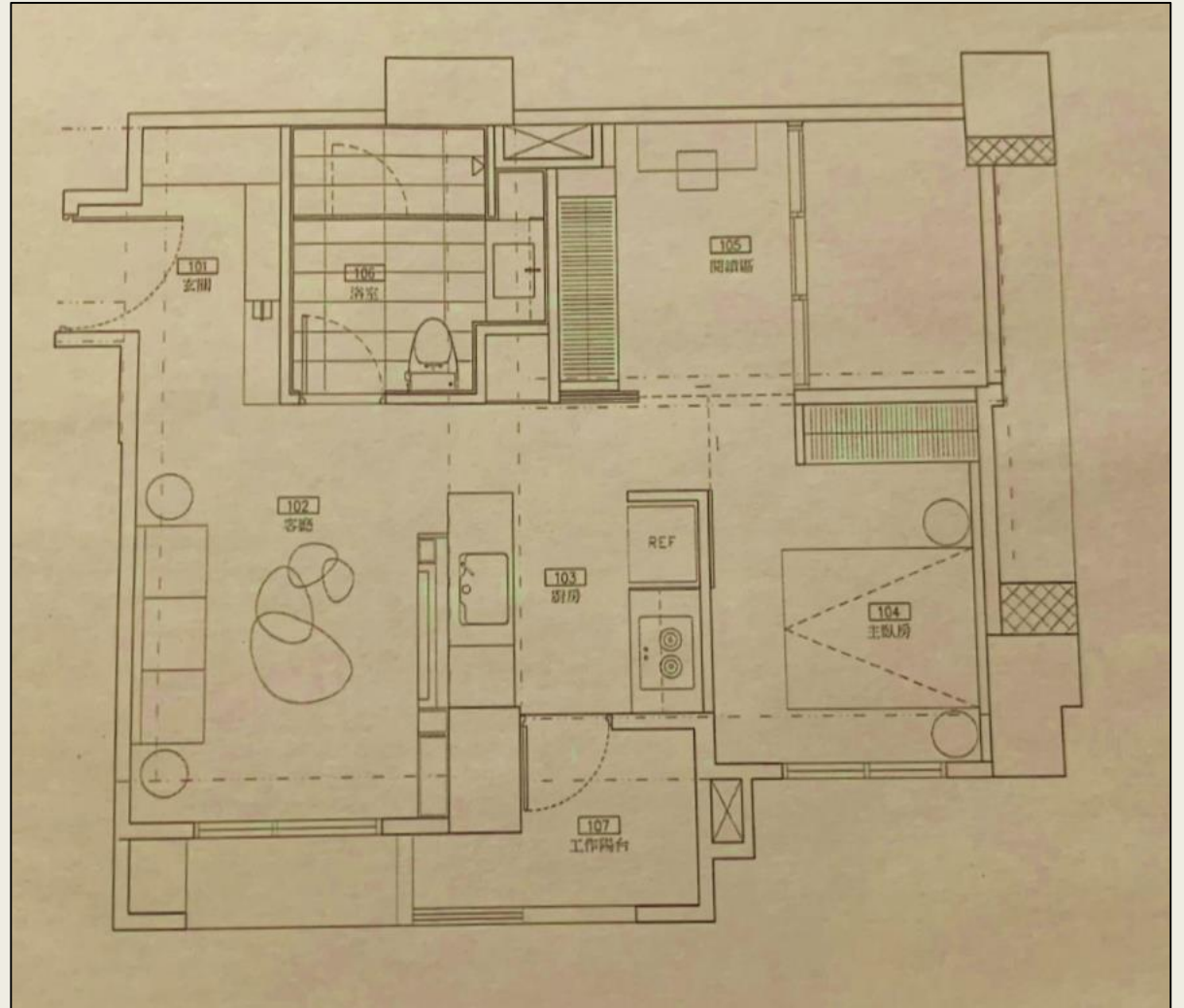
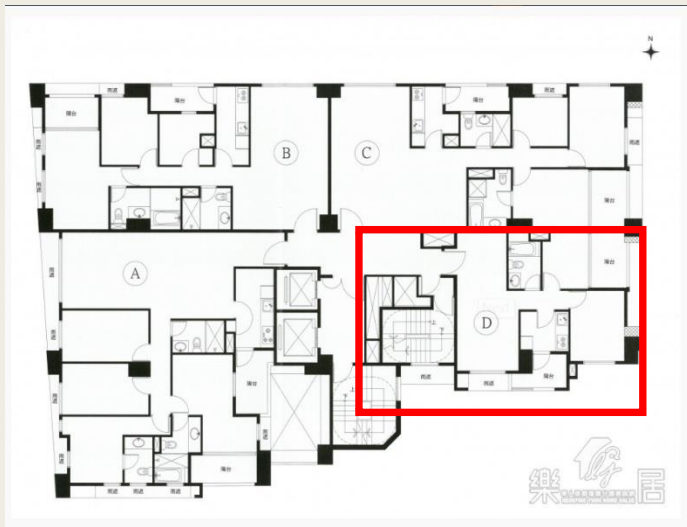
01 建案介紹-格局圖

- B、C戶 3房2廳2衛 45~48坪



01 建案介紹-格局圖

- D戶 2房1廳1衛 28.8坪



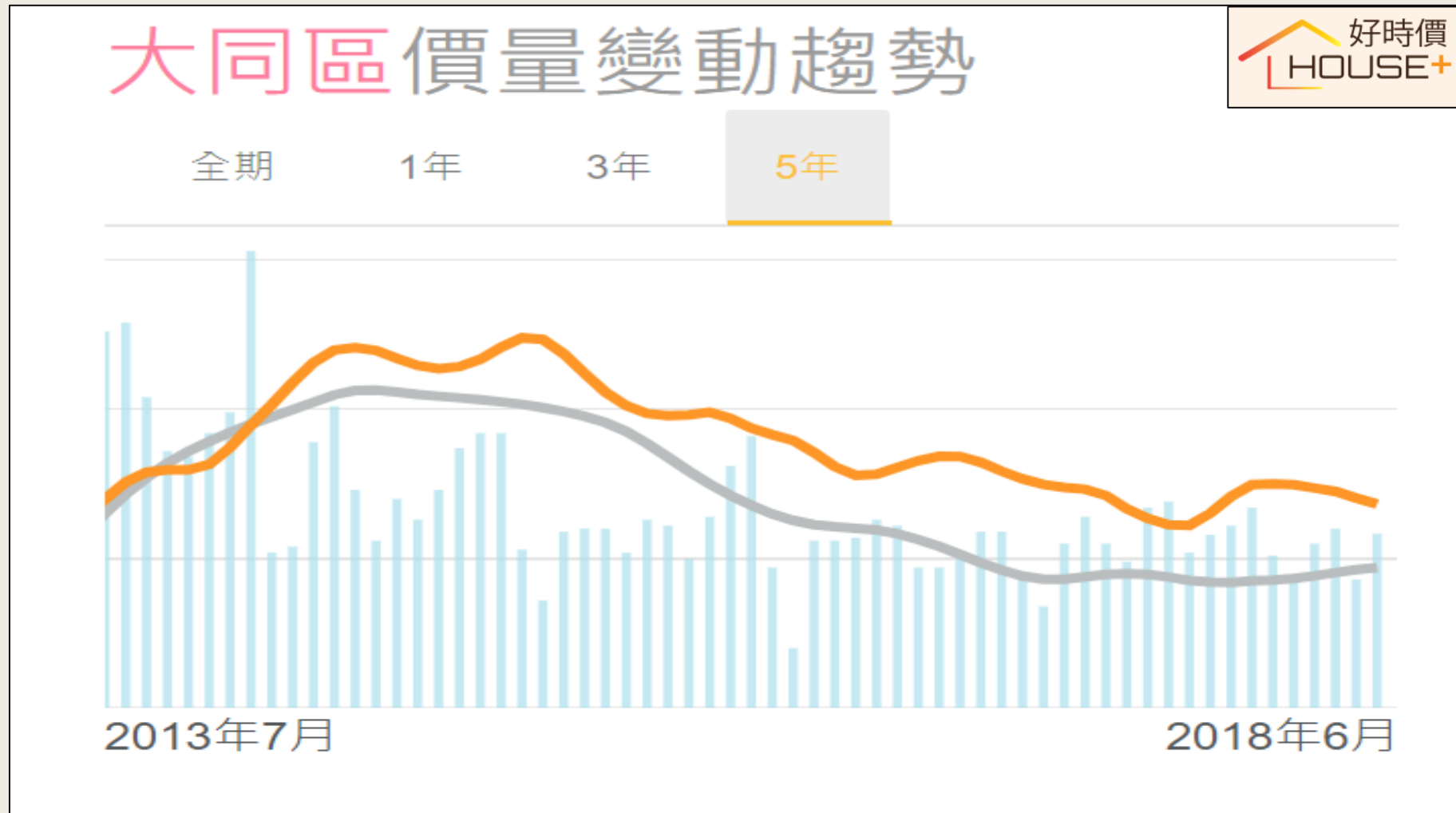
02 區域環境介紹-交通系統



02 區域環境介紹-生活機能



03 價量分析-大同區價量變動趨勢



- 房價指數較去年同期上漲0.28%、交易量上升逾兩成；但較上月房價指數下降0.34%，但交易量上升3成

03 價量分析-周圍交易量與成交價

- 2016/11~2018/11 住宅大樓(11樓以上含有電梯)



平均單價:73萬
平均總價:3,029萬

03 價量分析-周圍類似標的成交價格



03 價量分析-個案成交價格

成交行情

	28.8 坪	45~48 坪	63坪
平均單價	94.27萬/坪	94.13萬/坪	94.07萬/坪
平均總價	2826萬	4518萬	6303萬
車位價格	170萬	233萬	297萬
成交戶數	6戶(餘9戶)	12戶(餘18戶)	10戶(餘5戶)

- 開價 110萬/坪 車位開價 300~340萬 議價空間約 15%
- 高於周邊行情15~18%
- 售出4.6成

03 價量分析-好時價估價結果

• 輸入資料

好時價 HOUSE+

輸入個案資料

選擇所在位置	不動產類型	不動產內部配置	停車位
城市 / 行政區 台北市 103 大同區	建物類型 住宅大樓(11層含以上)	坪數(含公設不含車位) 48	平面車位數 1
社區 可不填寫	屋齡 0	房間數 3	機械車位數 機械車位數
地址(路與號) 承德路二段69號	總樓層數 18 所在樓層 9	衛浴間數 2	
	<input checked="" type="checkbox"/> 有管理		

• 估價結果

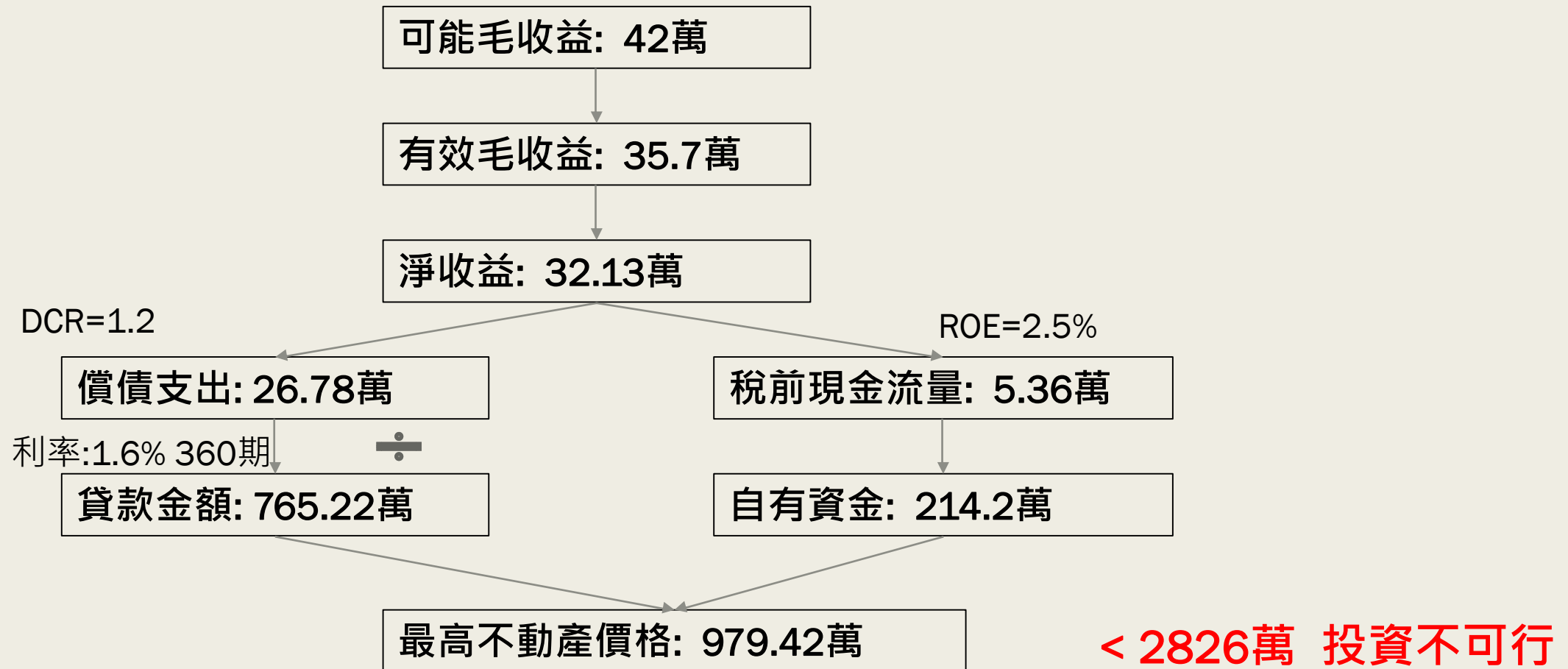
好時價 HOUSE+

估價結果

房屋單價：84.9 萬/坪
平面車位價：271 萬/個
總價：4,344 萬

04 個案分析-投資分析

- 28.8坪房型 投資可行性評估-採後門法估計之



04 個案分析-消費分析

S

1. 區位優良
2. 雙捷運
3. 生活機能良好
4. 採光佳
5. 格局方正

W

1. 單價高於周遭行情
2. 大單位總價過高

O

1. 周圍鄰里轉型發展
2. 中山商圈蔓延發展

T

1. 區域房子老舊
2. 房市不景氣

05 結論

- 以投資角度，產品收益能力不足以負擔價格，未來資本利得亦存在高度不確定性，故不宜投資
- 以消費角度，產品本身優良，周圍鄰里持續良性發展，區位佳，但價格過高，故消費與否仍需視消費者特徵取向而定

05 參考資料

- <https://www.591.com.tw/> 591房屋交易
- <https://lvr.land.moi.gov.tw/login.action> 實價登錄
- https://www.leju.com.tw/page_search_result 樂居
- <http://www.leyoung.com.tw/2017/01/09/%E4%B8%AD%E5%B1%B1%E6%96%87%E8%8F%AF/> 樂揚建設
- <http://pip.moi.gov.tw/V2/C/SCRC0103.aspx?id=197> 內政部不動產資訊平台
- <https://www.houseplus.tw/> 好時價