



房地產投資與決策分析個案報告
潤泰新雙子星

地政碩一 107257007 林冠穎

做應該做的 這就是潤泰

潤泰雙子星大樓
國內首例 原建商自主承擔
海砂屋重建



Contents

- 01 產品個案介紹
- 02 區域環境介紹
- 03 周遭價格分析
- 04 產品個案結論

做應該做的 這就是潤泰

潤泰雙子星大樓
國內首例 原建商自主承擔
海砂屋重建



Before Starts...

1988年，原“潤泰雙子星”

國內首例原建商自主承擔海砂屋重建案



基本資料

建案類別	新成屋
地址	台北市中正區辛亥路一段6、8號
戶數	分AB棟，共112戶住家，15戶店面
樓層	地上15層，地下2層
建築結構	RC鋼筋混凝土
基地面積	562坪
格局規劃	三房(36、39、42坪)
開價	128萬/坪，採不二價銷售
公設比	18.8%
車位規劃	坡道式平面26個，405萬/個 坡道式機械28個，310萬/個



重建始末

1988.02 潤泰雙子星

原地上12層，地下1層

2012.07 例行巡視檢查時住戶反映問題

2012.08 潤泰開會後決議面對

2013.08 市府確定為海砂屋，執行列管

2014.12 住戶重建契約完成

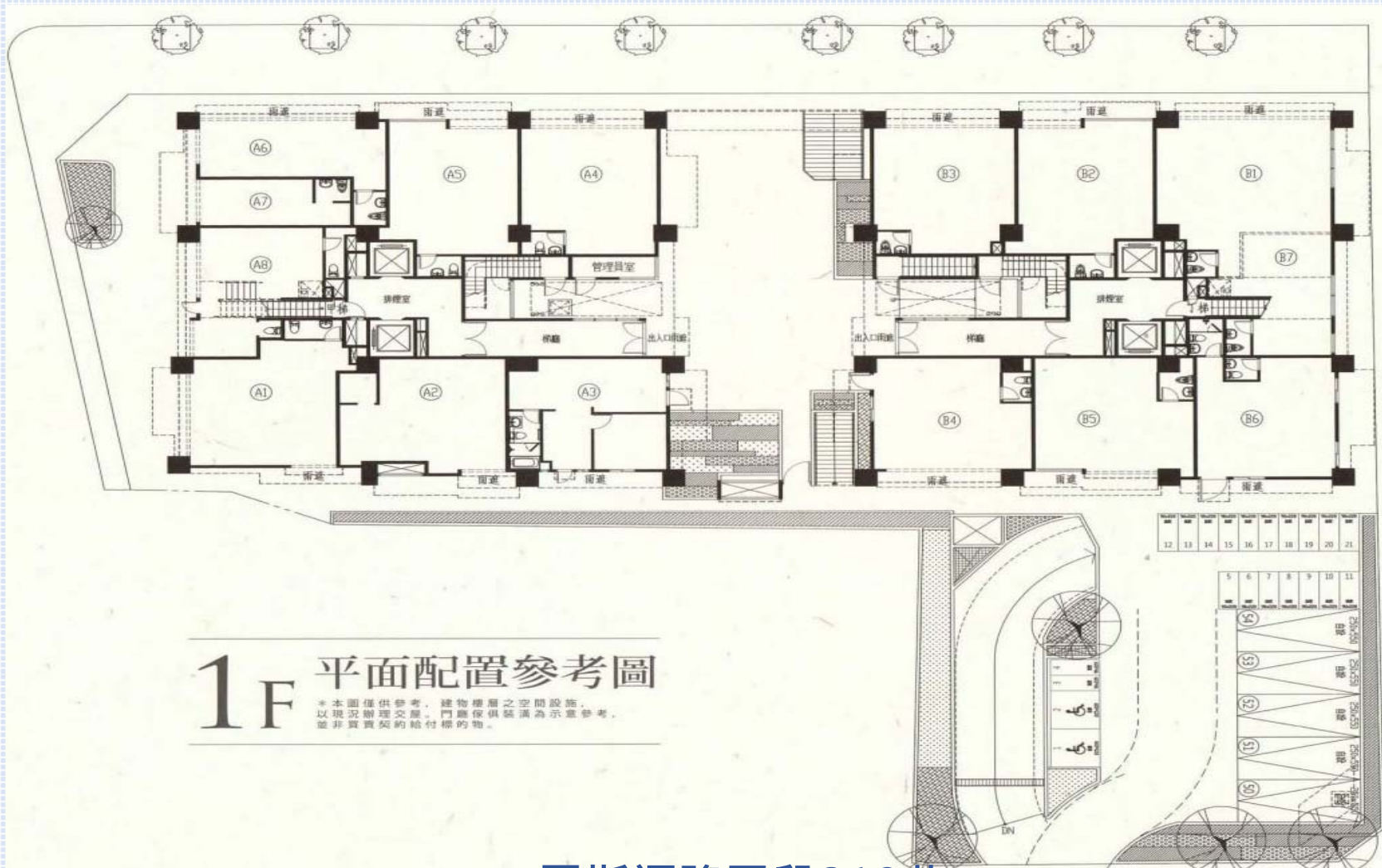
2015.06 執行拆屋

2018.09 交屋，住戶重回家園

潤泰取得13~15層，共24戶銷售權

辛亥路一段

汀洲路二段



店面使用
A棟8戶
B棟7戶

羅斯福路三段210巷

辛亥路一段

汀洲路三段

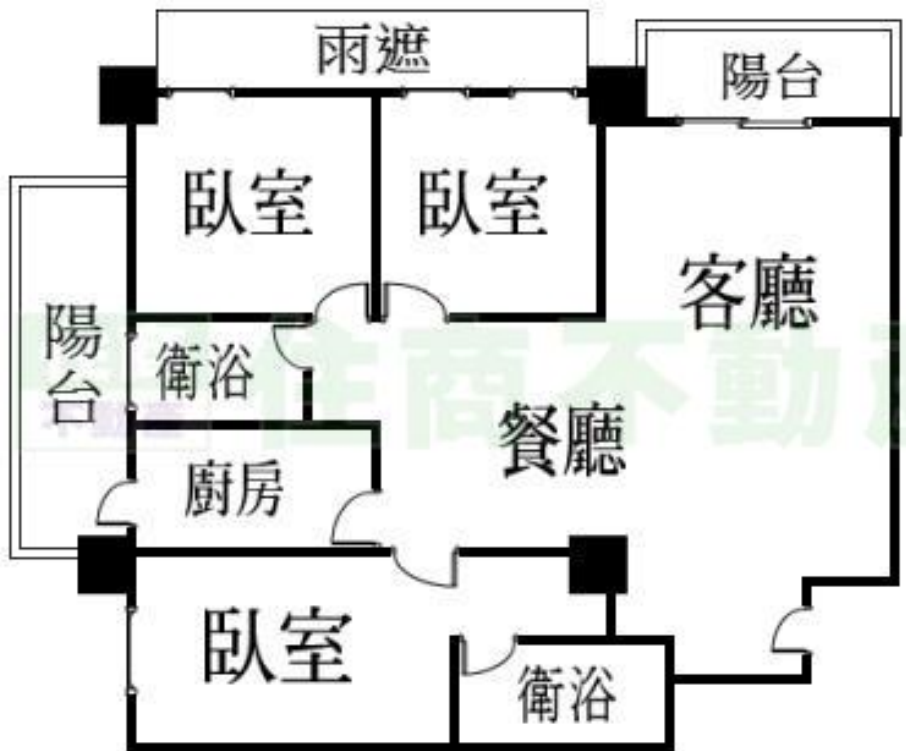


一層4戶，2部電梯

羅斯福路三段210巷

42坪

36坪

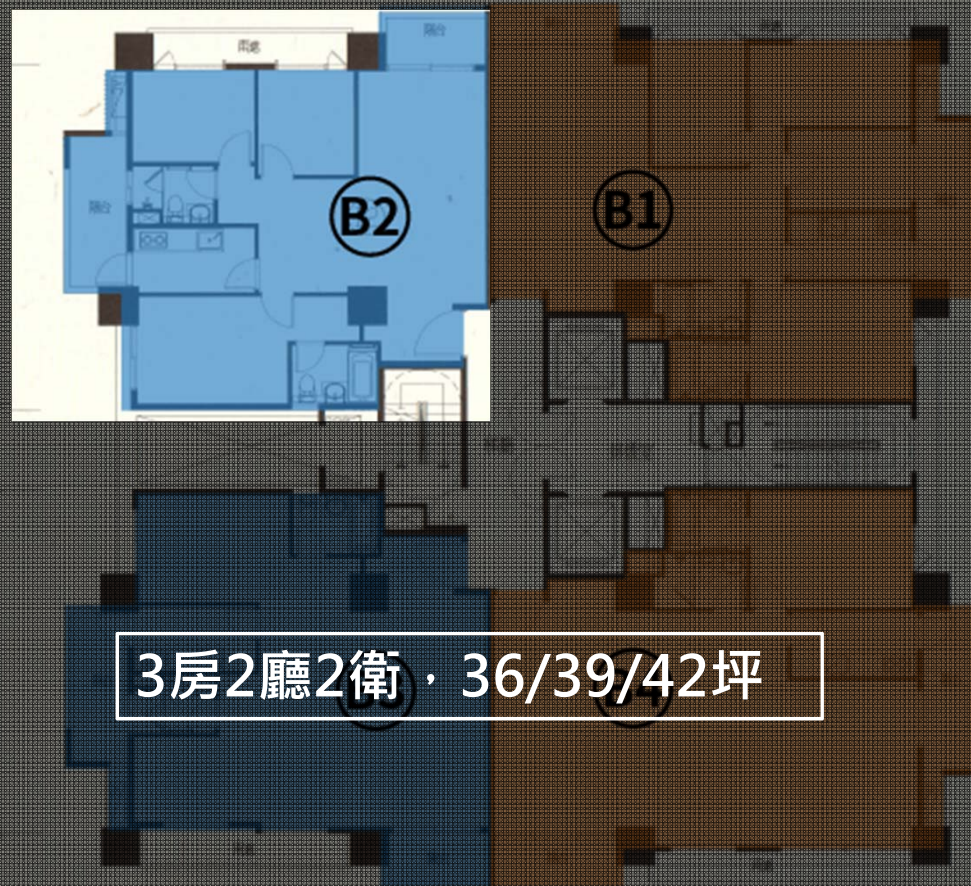


39坪

36坪

36坪

42坪



36坪

42坪

交通系統

中山

羅斯福路四段

建國高架道路

汀州路三段

辛亥路一段

萬華

士林

文山

3

水源快速道路

標的

景美

新店

3

公館



休閒&學區

師大商圈

捷運台電大樓站
步行約3分鐘

台大體育館

客家文化公園

古亭國小

台灣大學

螢橋國中

標的

古亭河濱公園

公館商圈



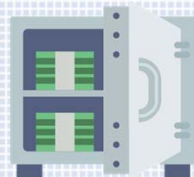
周邊設施



15個公車站牌



19座公園綠地



20家銀行



8家醫院診所



住宅大樓平均成交單價 112.3萬/坪

成交行情





相似建案比較

建案	類別	屋齡	坪數	房型	開價 (萬/坪)	近期成交價 (萬/坪)
潤泰新雙子星	新成屋	0	36~42	3房	128	
冠德羅斯福	預售屋	—	88	3房	140	
台大 OPUS ONE	新成屋	2	53~70	3~4房		106~120
墨花香	新成屋	1	30~60	2~4房		110~114
耕曦	新成屋	2	55~61	3房		117~118

相似建案近期成交單價

105~120萬/坪



好時價

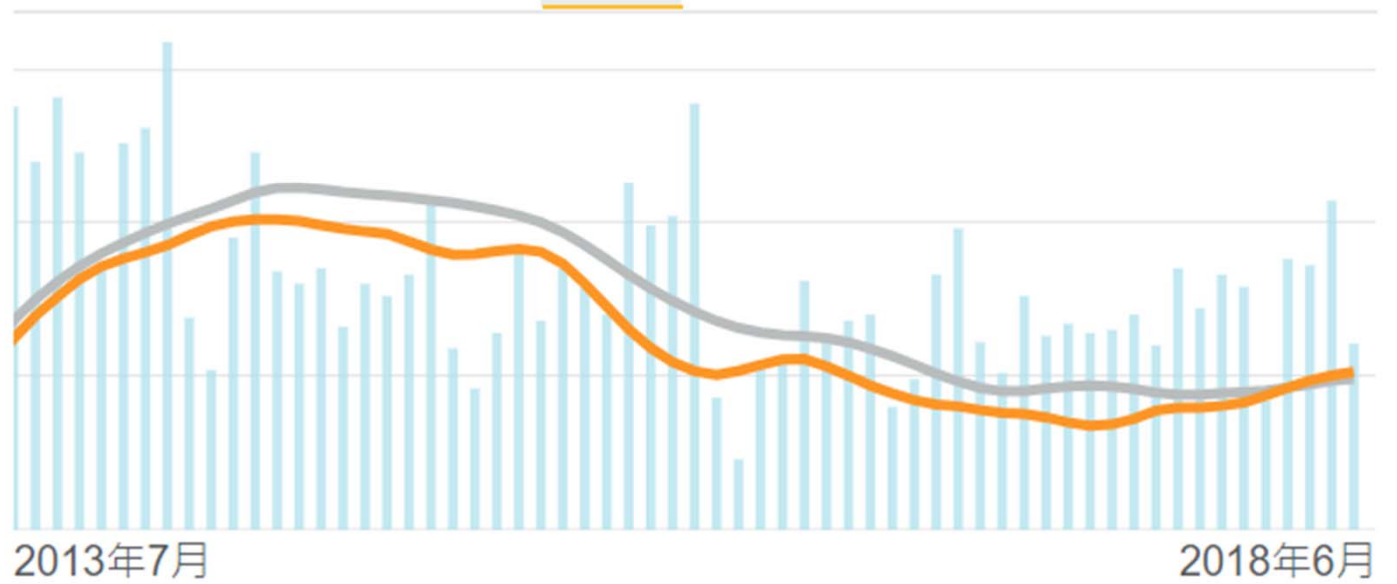
中正區價量變動趨勢

全期

1年

3年

5年



- 台北市房價指數
- 中正區房價指數
- 中正區交易量



好時價

中正區

2018年6月

房價指數

102.42

去年同期

99.37

↑ 3.07%

相較上月

102.22

↑ 0.20%

交易量

61

去年同期

64

↓ 4.69%

相較上月

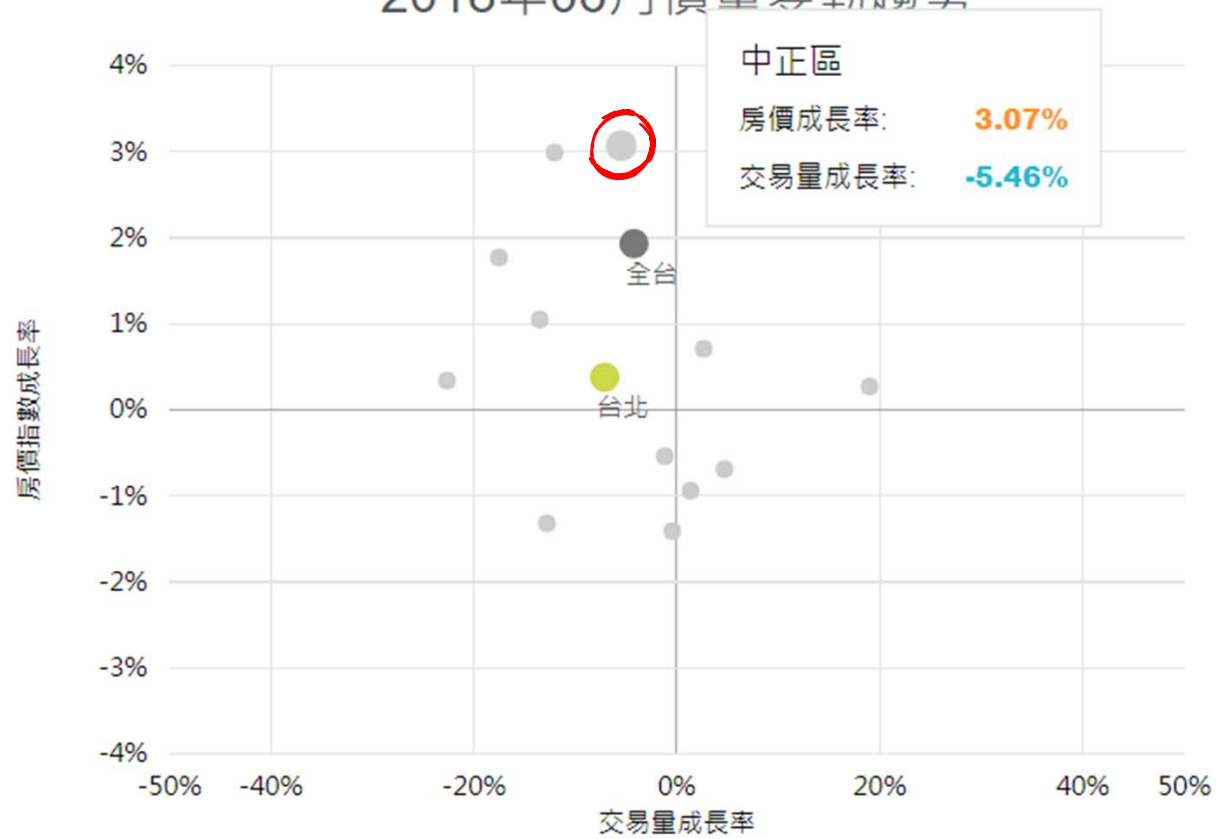
107

↓ 42.9%



好時價

2018年06月價量變動趨勢





個案分析

區位

- 交通便捷，距市中心近
- 鄰近商圈，生活機能成熟
- 旁邊即河濱公園
- 位居明星學區(國中)

產品

- 單層戶數少
- 大坪數的主、客浴皆未開窗
- 面辛亥路戶數採光、視野佳
- 超低公設比

建商

- 提供終身售後服務



個案分析

[新聞] 潤泰雙子星交屋住戶大讚建商「良心」 - Gossiping板- Disp BBS

<https://disp.cc/b/163-aLpN>

2018年8月5日 - 101 則貼文 - 101 位作者

媒體來源：蘋果日報完整新聞標題：潤泰雙子星交屋住戶大讚建商「良心」 完整新聞內文：，而今日(8/4) 潤泰雙子星重建完成，將正式交還給原住戶。... 的原潤泰雙子星社區，已重建為地上15樓層以及地下2層的全新「潤泰新雙子星」住宅 ...

Fw: [新聞] 潤泰雙子星交屋住戶大讚建商「良心」 - 看板home-sale - 批踢

<https://www.ptt.cc/bbs/home-sale/M.1533411441.A.83A.html>

2018年8月5日 - 101 則貼文 - 101 位作者


而原先12樓層高的原潤泰雙子星社區，已重建為地上15樓層以及地下2層的全新「潤泰新雙子星」住宅大樓，住戶的「資產價值」也由原本每坪70幾萬 ...

潤泰新今年有7大建案可銷售但潤泰雙子星案不會獲利| 鉅亨網- 台股新聞

<https://news.cnyes.com/news/id/4188693>

2018年8月23日 - 潤泰新(9945-TW) 今年總共有包括松濤苑、潤泰京采、潤泰雙子星等7 個建案完工，但該公司總經理李志宏今(23) 日指出，重建完成的潤泰雙子案，潤 ...

企業責任？企業良心？



參考資料

台北市網際網路執照存根影像查詢系統：<http://img2.gov.taipei:8082/F100/F100.aspx>

591房屋交易：<https://newhouse.591.com.tw/home/housing/info?hid=117671>

好時價：<https://www.houseplus.tw/report>

信義房屋：<http://tradeinfo.sinyi.com.tw/>

樂居：https://www.leju.com.tw/page_blog/view/290

蘋果日報：<https://tw.appledaily.com/new/realtime/20180804/1404531/>