



# 共生住宅 Co-Living Space

107257018 地政碩一 林哲安



# CONTENTS

01 共生住宅

02 個案介紹

03 結論

# /01

共生住宅



## 發想



**「事實就是，台北絕大多數的空間資產都掌握在既得利益者的人手裡，但很多是閒置的。同時，買不起房子的年輕人，又因工作需要住在城市裡。如果能透過共享和共居，空間就成了最適合兩個世代溝通的場域。」－ 玖樓共同創辦人潘信榮**

# 營運模式



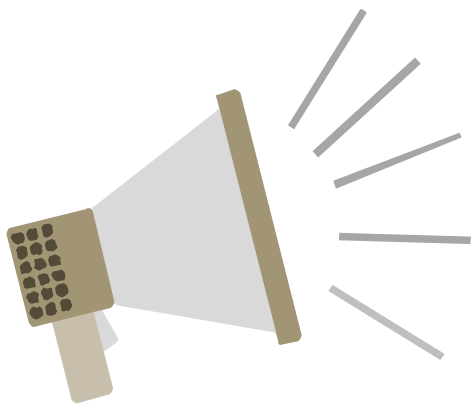
營運團隊尋找閒置房子，  
與房東達成協議

營運團隊著手改善環境，  
重新劃分使用空間、格  
局及裝潢修繕

在網站平台上公開招募  
房客，房客經過面試及  
審核後即可入住

房屋修繕、維護、  
管理

# 三大魅力



## 交流空間

在整潔明亮的客廳裡，與不同工作或教育背景的人們一同交流。



## 家具、家電一應俱全

從客廳廚房的基本家具家電到房間內的床、收納設備完整，只需要一咖皮箱即可輕鬆入住。



## 家人般的情感

從學校或公司回家之後，與室友一同培養感情。

# 房客特質

## 什麼樣的人居住其中？

- 學生、20-30歲的社會人士
- 想學外語的朋友們
- 在國外有居住經驗的朋友們
- 歐美、東南北亞的留學生



- 房客多半是外國學生，另外一半是台灣學生或社會人士
- 主要都是對「國際交流」感到興趣的人

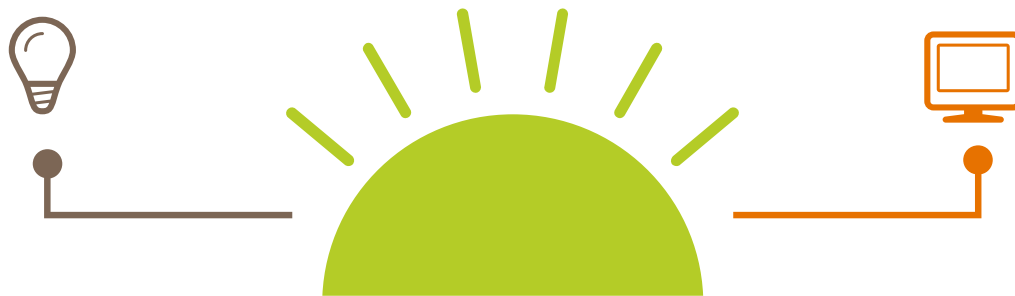
# 特色與價值

## 人際交流

刻意縮小私人空間，放大公共空間，希望房客「共同生活」

## 家的意義

打破傳統華人對於「家建基在血緣」的傳統概念，使家庭分工變的更加彈性



## 低租金

多人分擔租金，免受個人負擔高房價或高租金之苦

## 包租代管業

發展包租代管行業，使台灣租屋市場更加成熟



## 價值



# 營運團體

## 營運公司、團體

- 玖樓
- ZUKER
- 香蕉同居中
- 角隅共生空間
- 共生實驗室
- BORDERLESS HOUSE

物業管理

空間設計

租房服務

社群經營

# ZUKER租屋平台



搜尋理想房子

透過全景照片  
查看房屋內部  
細節

線上聯絡房東  
解決各種疑惑

閱讀並簽署合約

線上支付租金  
與押金

指定日期入住

分享租屋經驗

# 玖樓共生公寓房客費用

項目	費用	說明
會員費用	1,000 元	初次申請入住者須支付的行政手續費
房租	依公寓所在地而不同， 價格區間約為： 個人房： 9,500 ~ 1 萬 5,000 元 合住房： 5,000 ~ 8,000 元	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房價依租約長短及入住人數浮動，入住最短不得低於 1 個月。左列費用為長租（6 個月以上）價格。</li> <li>2. 租金包含玖樓管理費。</li> <li>3. 採取 Payoneer 系統線上刷卡，租金會由台幣轉為美金支付，產生的外加費用包含：3.1%手續費與國外刷卡交易手續費。</li> </ol>
能源費 (水、電、 瓦斯、網路等)	個人房 1,300 元/月 合住房 1,000 元/月	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 交租金時一併繳交</li> <li>2. 少數公寓除外</li> </ol>
公共空間 清潔費	500 元/月	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 交租金時一併繳交</li> <li>2. 少數公寓除外</li> </ol>
額外入住費	第 2 人入住 加 2,000 元/月	1 個月過夜總日數超過 1 週，視同入住
押金	租期 1 個月，押金為 1 個月租金 租期 2 個月以上（含）， 押金為 2 個月租金	押金於退租日當天歸還。若提早解約，於預計搬離日 1 個月以上通知玖樓，手續費為房租押金的 1 個月；1 個月以內，手續費是 1.5 月押金

# /02

## 個案介紹



# 地點



# 個案簡介



文山區, 台北市

## 秀明實驗室 Xiuming Lab

聯絡房東

Co-living Lab Apt. 共生實驗室



共生住宅



4F / 5F



男女皆可



36 坪

### 租屋資訊

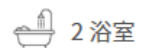
房名	房間類型	月租 (新台幣)	大小(m <sup>2</sup> )	窗戶	床型	空房日期
A	雅房	9000	13.0	對外窗	雙人床	2019/07/18
B	雅房	9500	15.0	對外窗	雙人床	2019/06/30
C	雅房	8000	9.0	對外窗	單人床	2019/02/01
D	雅房	10000	17.0	對外窗	雙人床	2019/07/15

# 規定及設施

## 規定及設施

Foreigners are welcome (Landlord can communicate with English)

空間



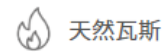
費用



額外費用



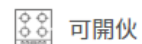
設施



傢俱



住客規定



# 附近房屋行情



建物型態	公寓
交易單價/總價	每坪51萬/1900萬
交易屋齡	32 yrs
房屋格局	4房2廳2衛
坪數	37.41坪
樓層	1F/5F



# 房屋估價

個案資料	
地址	秀明路二段80號
建物類型	公寓
坪數	36坪
屋齡	33 yrs
房屋格局	4房2衛
所在樓層	4F/5F
管理與否	有管理
估價結果	
房屋單價	每坪39.4萬
房屋總價	1,418萬

# 房屋營運的可能總收入

每月可能總收入			
項目	金額	數量	小計
房客租金	36,500	1	36,500
客廳場地費	100	30	3,000
廚房場地費	150	10	1,500
每月收入小計	41,000	12	492,000
押金收入	500	1	500
年收入總計	492,500		

# 房屋貸款

項目	金額
房屋總價	1 4 1 8 萬
自備款	4 2 5 萬 4 千
貸款金額	9 9 2 萬 6 千
償還貸款年限	2 0 年
貸款利率	1 . 5 6 %
每年償債支出	5 8 萬 1 千

營運淨收入 (NOI) \$868,650 - 貸款償還 (DS) \$581,572

投資者現金流量 \$287,078 ÷ 預期ROE 5%

可能總收入 (PGI) \$ 492,500 + 預期增值 (3%/年) \$425,400 - 營運支出+空屋損失 \$49,250(10%)

貸款總額 \$9,926,000 + 自有資金 \$5,741,560 =

資產總價 \$15,667,560

# 試算結果

資產總價  
\$15,667,560

>

房屋賣價  
\$14,180,000

值得投資

/03

結論





共生住宅以人之間的情感交流為主要導向。



雖然該標的值得投資，但是需注意還款期間的現金流量。



**Thanks.**