

房地產上課紀錄 2021.4.12

時間、產品、區位

Location: 傳統-市中心、市郊、郊外

市中心如何定位? 1. 熱點定位圖

Argument: 工作?娛樂?交通樞紐?生活?學區? Which one is more important?

早期區位理論: 有錢人住市中心, 窮人住郊外

兩種區位: 大 Location(都市區位)小 Location(鄰里區位)

投資區位 消費區位

EX: 大同區、三重區, 隔一條河, 一坪差 20 萬; 南港區、中正區;

前站、後站?

個案報告:

1 戶 1 宅-戶:幾家人/宅:一個門牌號碼

真實報酬: 投資後實際獲得的報酬

預期報酬: 在投資前預期的報酬

需要報酬: 在投資前需要的回報(考量貸款利率、管理維護費用...)

公寓大廈管理條例

專有專用:主建物

專有非專用:附建物(陽台)

小公有公用:小梯廳

大公:車道?效用差異?

約定專用: 花圃

新舊制度銜接

實坪制:公設不算錢

作業:

什麼是好區位?