

個案討論

中正DC

地政碩二 鄭佩宜 龔永香

中正DC

DISTINCTION CENTER

people who are resting on their laurels



個案基本資料

地區	台北市中正區	使用歸類	住宅大廈. 店面
工地位置	台北市南昌路一段	車位售價	165萬/個
投資興建	匯泰機構 明陽建設	坪數	10~26坪
工程進度	預售	總價	總價520~1380萬
推出年月	95.08	單價	每坪52~56萬
預定完工年月	95年底動工, 2年後完工	公設比	35%
基地面積	110坪		
樓層別	15樓		
地下層	4樓		

位置圖與基地空照圖



個案主打特色

- 座落位置緊鄰博愛特區及玉山官邸，治安條件支撐居家安全。
- 學區屬於中正國中，學區的優勢吸引有學區需求的購屋人。



區位環境—交通

- 捷運大眾運輸，距離中正紀念堂步行約8~10分鐘，捷運新店線、南勢角線，交通往返順暢。
- 近羅斯福路，亦有不少公車站牌，大眾運輸條件甚佳。



區位環境—生活機能

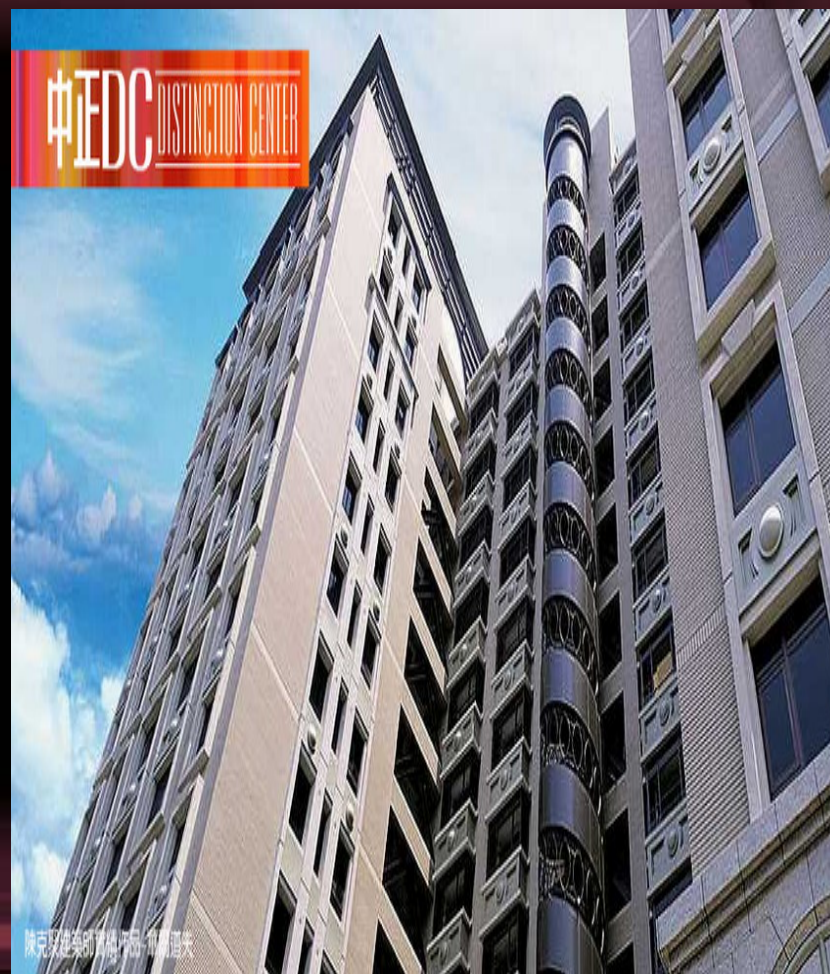
- 南門市場
- 南昌路夜市
- 南昌公園
- 中正紀念堂
- 國家圖書館



個案規劃

地上15樓、地下4樓

- 1~2樓為店面，3樓以上為純住家
- 小坪數規劃，有套房及2房產品
- 全案共67戶，屬精緻型規劃

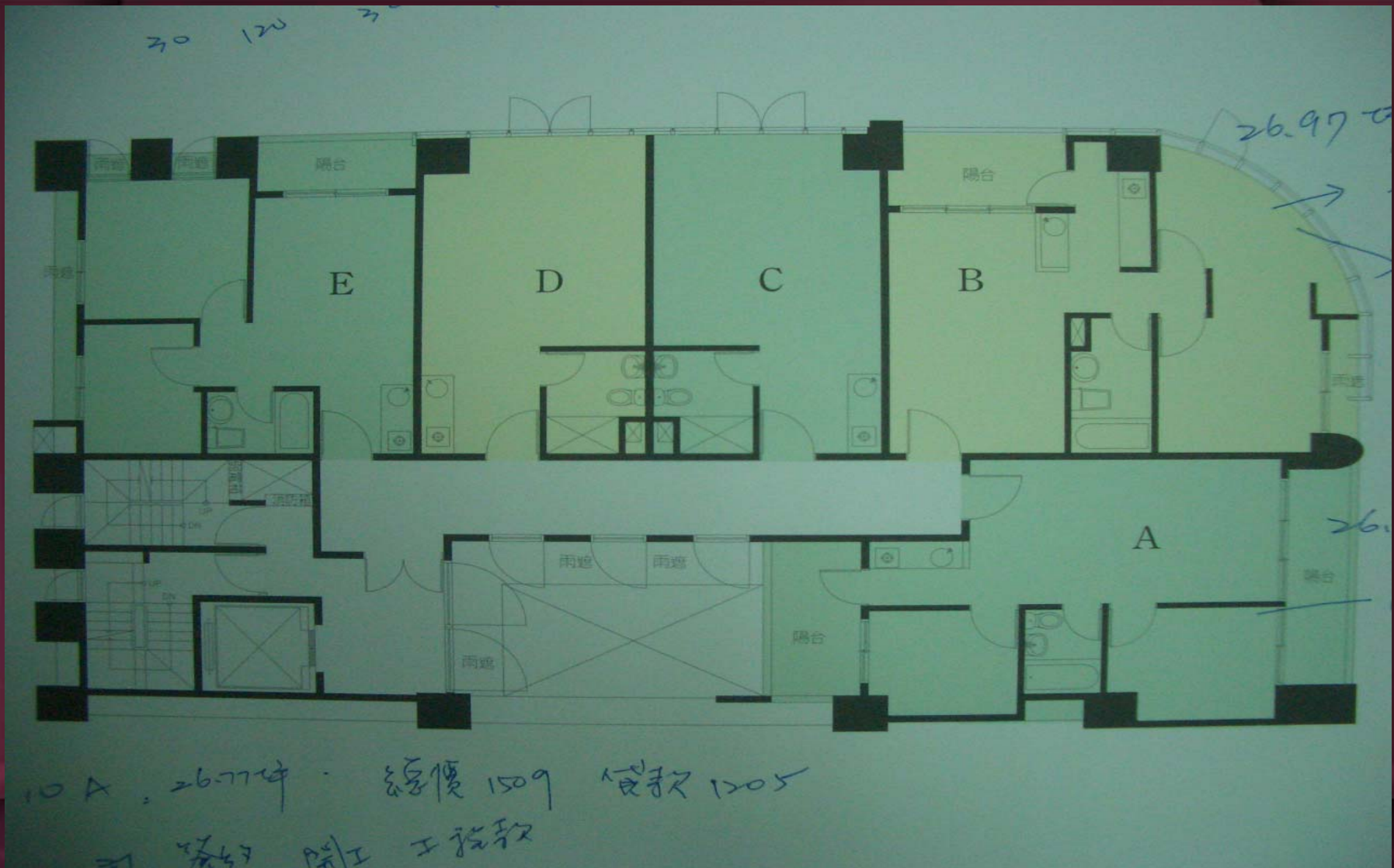


個案規劃

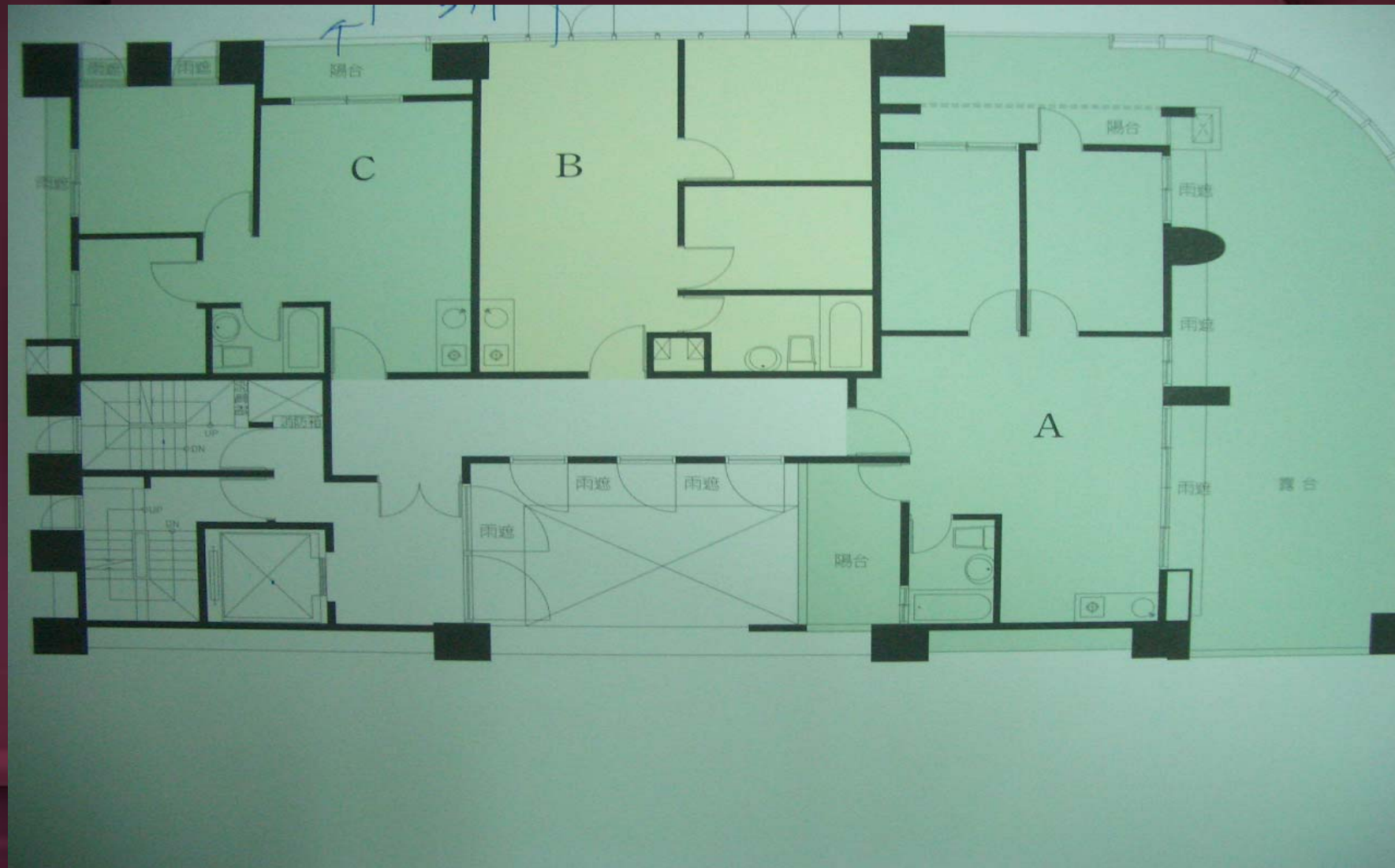
- 1樓大廳挑高4.2米
- 休閒設施有簡易交誼廳及運動區面積約36坪，公設比約35%
- 地下1~4樓共48個機械停車位。



平面配置圖—8~11層



平面配置圖—13層



實況展示



實況展示



實況展示



財務試算

- 購買24坪
- 總價1362萬元，可貸1,088萬
- 車位價格165萬，可貸121萬
- 故總可貸金額1,209萬
- 利率：3%
- 若30年付清
- 每月支出：50,972元

需求面分析

中正區與台北市人口成長趨勢

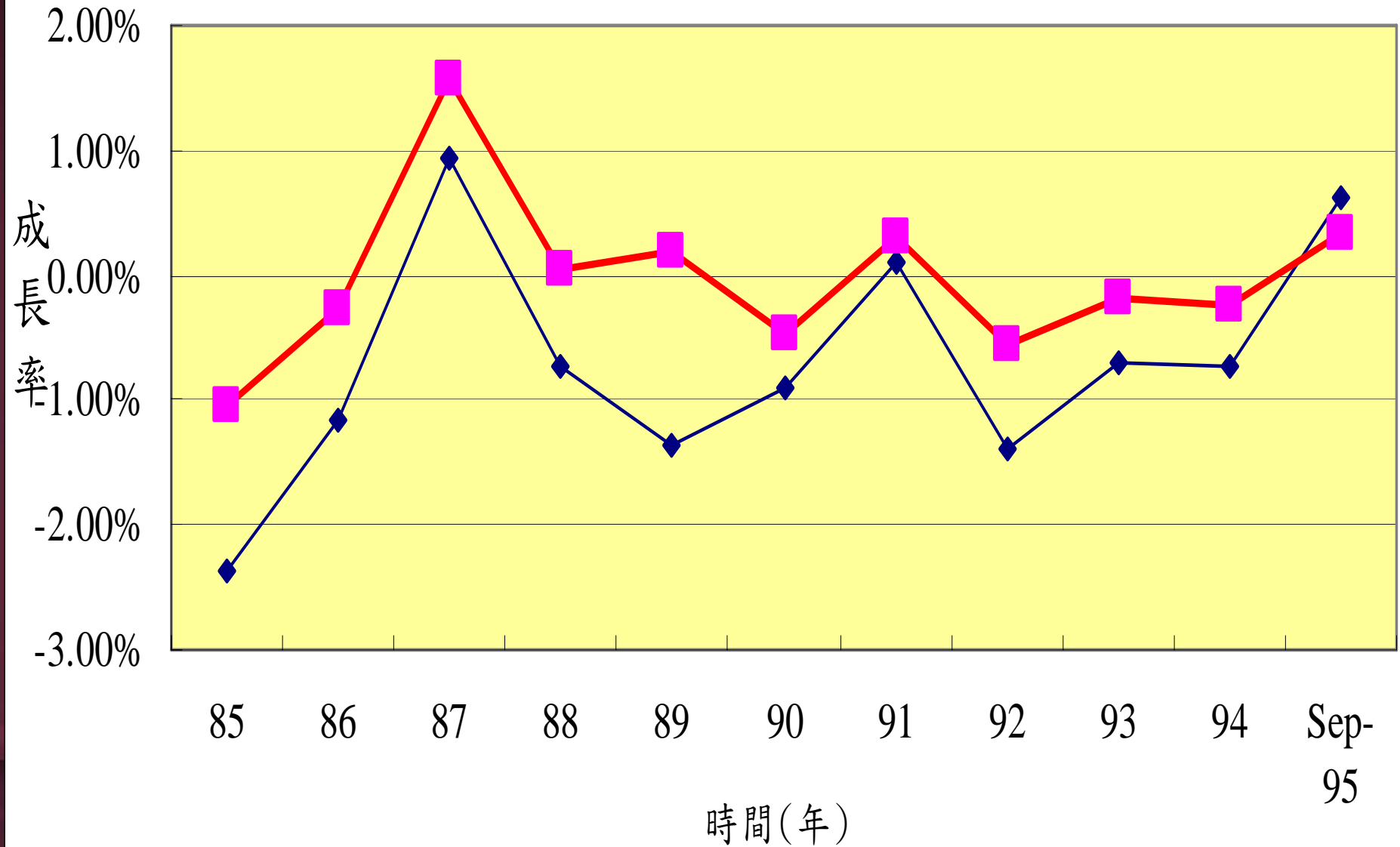
中正區與台北市戶數成長趨勢

中正區人口成長趨勢

年度	中正區總人口(人)	台北市總人口(人)
84	170 853	2632863
85	166 892	2605374
86	164 955	2598493
87	166 532	2639939
88	165 324	2641312
89	163 090	2646474
90	161 635	2633802
91	161 808	2641856
92	159 599	2627138
93	158 486	2622472
94	157 335	2616375
Sep-95	158 332	2625441

中正區vs台北市人口成長圖

◆ 中正區
■ 台北市

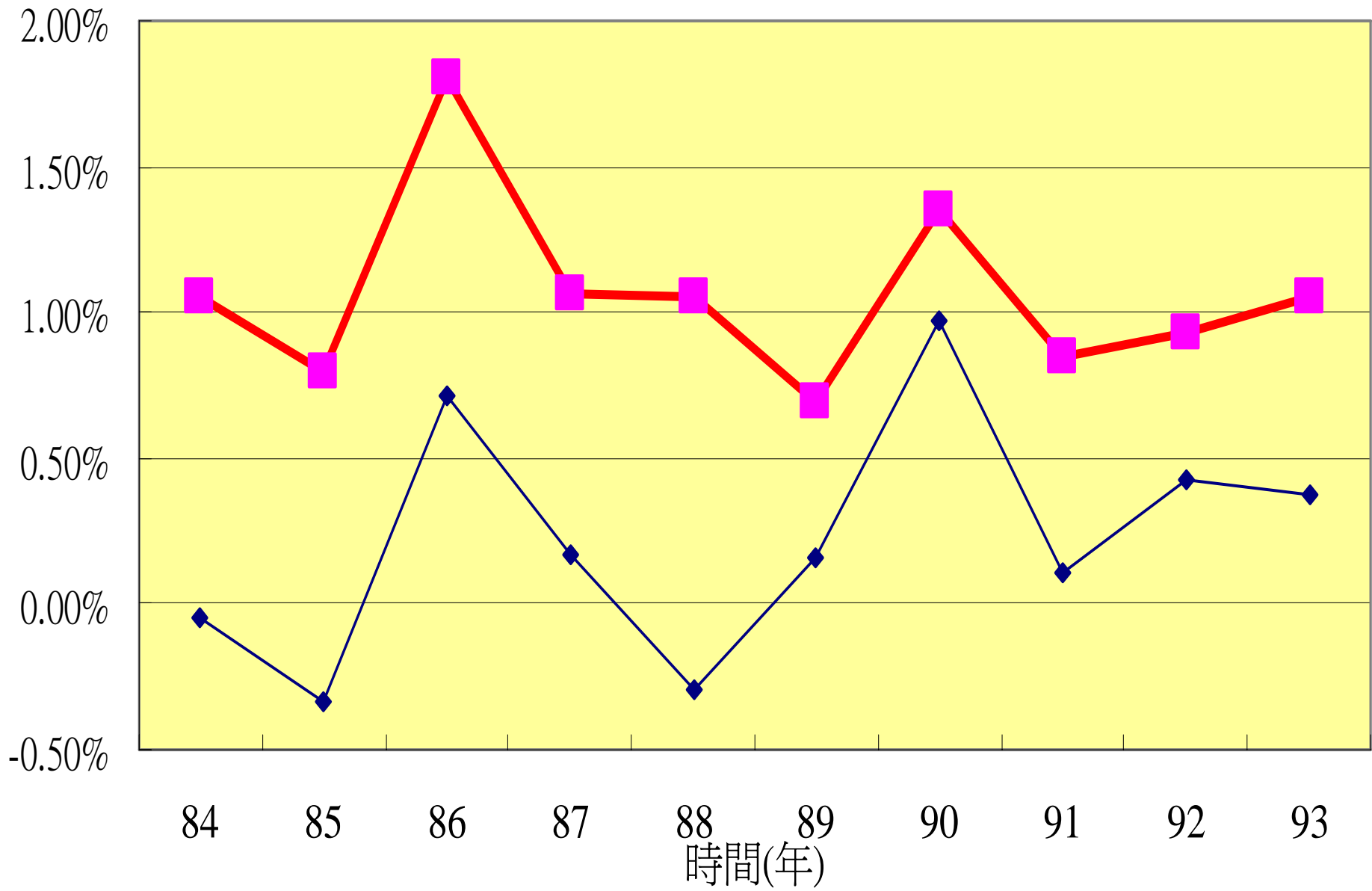
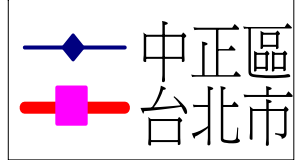


中正區戶數成長趨勢

年度	台北市總戶數	中正區總戶數
84	838465	57,752
85	847354	57,722
86	854132	57,528
87	869803	57,942
88	879156	58,038
89	888560	57,867
90	894763	57,959
91	906988	58,528
92	914716	58,592
93	923325	58,841
94	933110	59,060

成長率

中正區vs台北市戶數成長圖



需求面小結

- 人口成長方面，在92~94年有出現負成長的情形，但95年有快速提升為正向成長，故人口成長情形不太穩定。
- 戶數成長方面，近年來均屬正向成長，但是增減互見且幅度不大，沒有一致趨勢，可見中正區住的需求量不需要很多。

供給面分析

95Q3中正區預售推案與產品定位

95Q3中正區大廈推案與產品定位

競爭個案介紹

95Q3中正區預售推案與產品定位

95Q3台北市推案個數以中山區、大安區與中正區最多。主力單價以松山區為最高，為63萬元，其次是大安區，為62萬元；然後是信義區與中正區，為58萬元。

	個案數	總可銷戶	平均可銷戶	總可銷額(億)	大廈推案率	主力坪數(坪)	主力總價(萬)	主力單價(萬)
台北市	66	4,098	62	571	55%	36	1,168	51
中正區	10	269	27	48	87%	35	1,346	58

95Q3中正區大廈推案與產品定位

中正區95Q3共有10個推案，其中為大廈類型的有6個。而6個中有5個為預售屋推案。

推案	可售戶數	樓層	地下層	單價	主力坪數	主力總價	車位售價	車位數量
A 案	17	7	2	38.5	35	1348	165	28
B 案	28	15	2	85	72.5	6162.5	310	56
C 案	20	11	1	65	77	5005	270	28
D 案	16	9	2	58	54	3132	290	16
E 案	25	15	2	78	42.5	4680	200	68
中正 DC	66	15	4	56	24	1344	180	48
平均	29	12	2	63	50.83	3611.9	236	41

95Q3其他推案與中正DC評比

- 本案戶數規模(67戶)就整體來說有較高的趨勢，但仍屬中小規模。
- 區域單價行情不一，有40多萬亦有80多萬。
- 主力坪數的規劃上較其他推案小。
- 總價上亦較其他推案低。

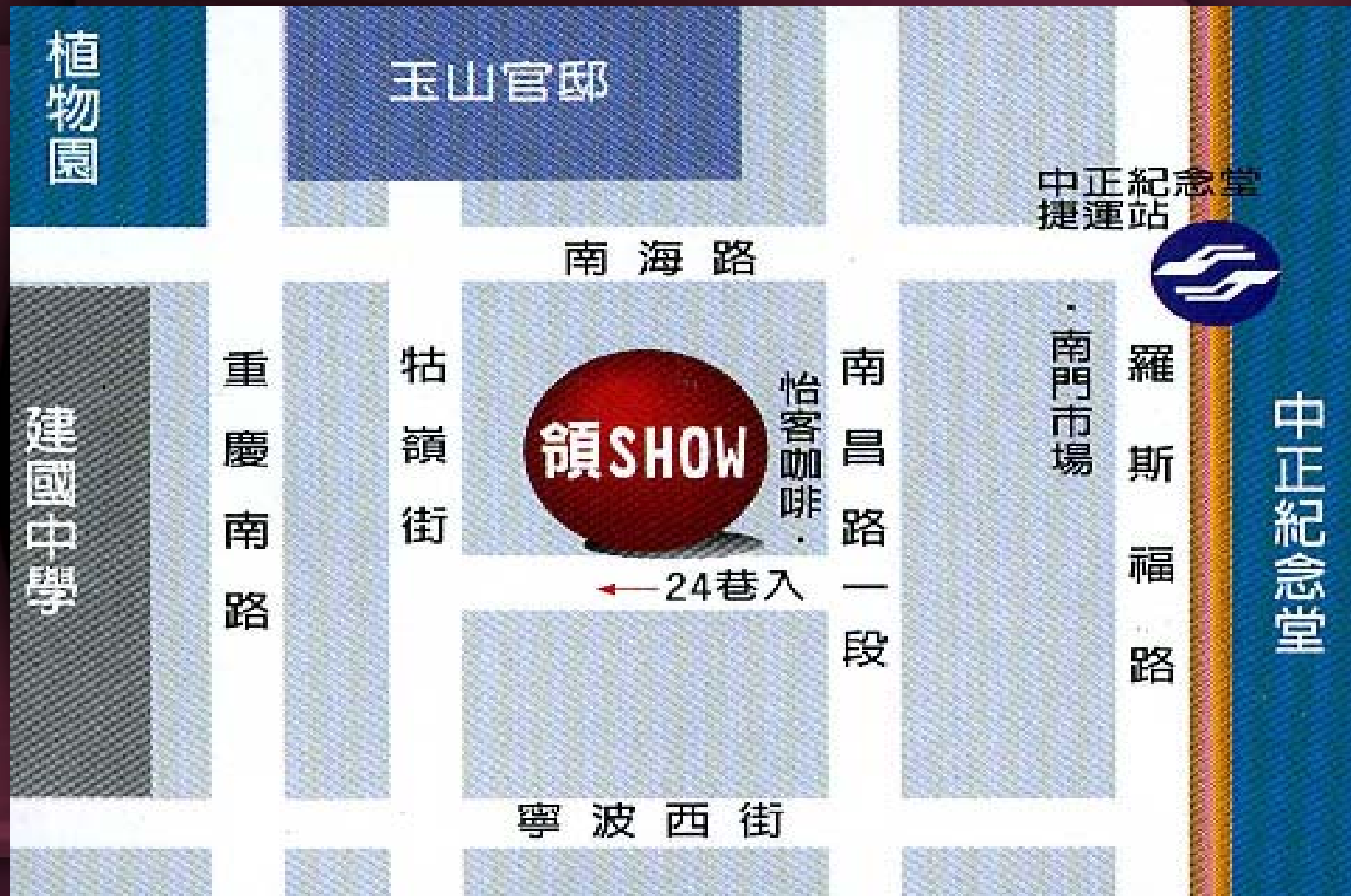
中正DC 與同類個案優缺點比較

項目	中正DC	京站i Taipei	冠德中山Smile
價位	<p>優點：總價583萬元起，銀貸可達75成，首購族壓力較小</p> <p>缺點：每坪開價52~53萬元，高於區域行情</p>	<p>每坪35~40萬元，總價約480~1400萬元，購屋門檻低</p>	<p>每坪55~58萬元，總價約700萬元起，自備款需2成</p>
環境	<p>優點：近南門市場及中正紀念堂，採買及休憩豐富</p> <p>缺點：附近南昌路二段有夜市攤販，市容略嫌雜亂</p>	<p>台北車站就在對面，周邊生活機能無虞</p>	<p>位於中山北路一段53巷，附近生活條件充足</p>
交通	<p>優點：距離捷運中正紀念堂站約450公尺，步行僅約5~8分鐘</p> <p>缺點：附近路邊停車格有限，開車族停車不易</p>	<p>有台鐵、高鐵、捷運、機場捷運及國道客運站，交通非常方便</p>	<p>中山北路往返士林北投及市中心都很便利</p>
規劃	<p>優點：套房為主力產品，共67戶，還算單純</p> <p>缺點：1~2樓規劃店面，進出仰賴警衛管理</p>	<p>有泳池、SPA區、健身房、交誼廳等，休憩設施豐沛</p>	<p>13~48坪，地上10樓，地下2樓，共48戶</p>
學區	<p>優點：可設籍於明星學區中正國中</p> <p>缺點：距離螢橋國小距離略遠，需要父母接送</p>	<p>日新國小及建成國中</p>	<p>長安國小及建成國中</p>

目前競爭個案：領Show

- 地點：南昌路一段24巷
- 投資興建：峻合建設
- 推出與完工年月：
95/10~96/10
- 基地面積：93坪
- 樓層：地上7/地下1
- 使用類型：套房
- 單價：50萬/坪
- 可售戶數：31戶
- 主力坪數：13-20坪
- 主力總價：650-1000萬
- 車位價：180萬
- 車位數：9個

領show位置圖



中正DC與領show評比

	中正DC	領show
建設公司	明暘建設	峻合建設
價格	52-53萬	50萬
主力坪數	22-26坪 勝	13-20坪
規劃設計	住宅大廈店面 勝	住宅套房
基地	110坪、角地 勝	93坪、位巷弄內
交通	近捷運中正紀念堂站	近捷運中正紀念堂站
環境	主打中正高中明星學區、公園、市場	近公園、市場

供給面小結

- 95Q3中正區的推案個數雖多，但整體來說推案規模不大，可能是由於發展飽和，土地取得開發不易。
- 本案的坪數規劃較小，故總價相對較低。
- 略優於競爭個案「領show」。

本案SWOT分析

優勢

- 交通便捷
- 學區優勢(中正國中)
- 生活機能完善(中正紀念堂、南昌公園、醫院、南門市場)

劣勢

- 公設比過高
- 車位設計不佳

機會

- 位於市中心，具有保值效果，房價相較不容易下跌。

威脅

- 中正區發展較早，發展潛力不大

結論

- 在需求方面，人口與戶數近年都呈正成長趨勢，但增加幅度不大；在供給方面，推案個數雖不少，但是推案規模不大，故供給與需求情況略為相符。
- SWOT分析看來，中正DC的本身條件優越，唯所屬地區發展潛力有限。
- 總價相對低，適合首購族或是小家庭入荷，且附近有明星中正國中學區，交通便捷、生活機能完善。

搜尋插曲—大安區

目前推案與市場狀況

大安區之個案

- 瑞安懷石 — 興建中
- 大安布朗亨 — 興建中
- 京華苑 — 未正式公開銷售，但銷售情況已經很好。
- 大安花園 — 廣告到處可見，已全部出清。
- 大安薈館 — 未正式公開銷售

大安薈館



大安薈館

- 68萬/坪
- 105戶
- 90多個車位
- 主要是13~20坪
- 13坪在中間，20坪在邊間
- 停車位有機械式與平面
- 1樓有lounge bar
- 建物制震設計
- 空中花園
- 虹膜辨識器
- 人工溫泉設備
- 飯店式管理

大安區情形

訪問仲介

- 推案極大與極小。
- 大安區租金行情一坪約1千元。
- 主張大安區不會跌，「從內漲到外，從外跌到內」，平常接觸的客人，投資客不在少數。

簡報完畢

謝謝指教