

在淡水紅樹林，遇見托斯卡尼艷陽

無法出國到義大利托斯卡尼長住，那就創造一個托斯卡尼...

# 托斯卡尼-百合別館

碩一 張維升 黃文祺

---

# 報告大綱

- 搜尋動機
  - 個案介紹
  - 市場分析
  - 財務 & SWOT 分析
  - 競爭個案分析
  - 結論
-

## 一、搜尋動機

- 台北市房價高漲，捷運周邊多已高不可得，欲尋找買得起又兼顧生活品質的好產品。
- 淡水近期推案量爆增，背後隱含的是…
- 希望生活較有質感，步調可以慢一些，但亦期望兼顧生活機能。

在淡水紅樹林，遇見托斯卡尼艷陽

無法出國到義大利托斯卡尼長住，那就創造一個托斯卡尼...

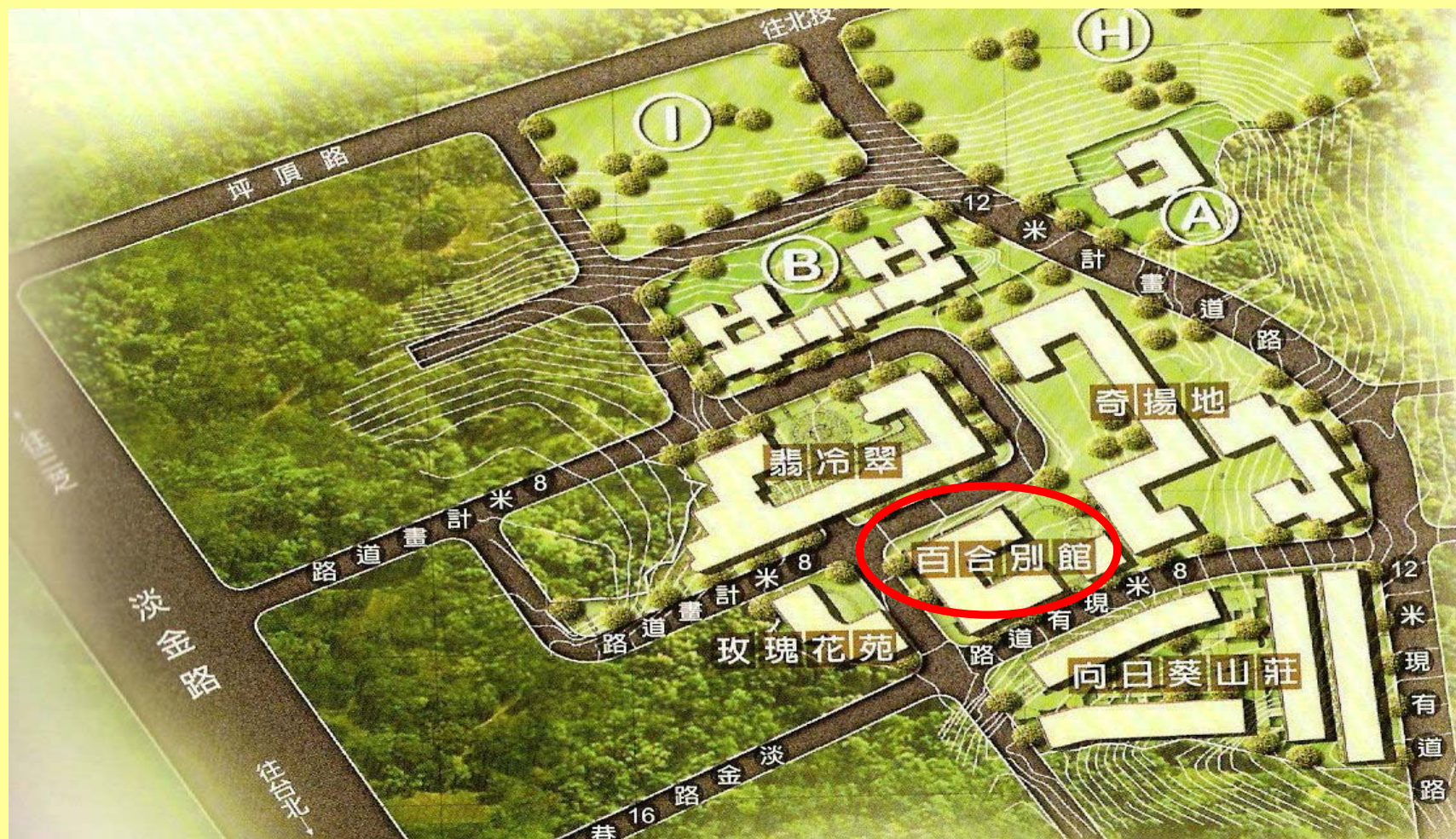
## 二、個案介紹



## 托斯卡尼-全台首座捷運萬坪造鎮計畫

- 整體規劃九塊獨立基地，基地面積約2252坪，分區逐步開發。
- 第一期推出花卉系列「玫瑰花苑」、「向日葵山莊」、「百合別館」三區。
  1. 玫瑰花苑-22~23坪，2~3房。
  2. 百合別館-22~44坪，2~4房。
  3. 向日葵山莊-62.76.86坪，45席花街別墅，3樓半歐式斜簷規劃。
- 第二期推出非常義式「翡冷翠」、「奇揚地」。

# 萬坪造鎮園區



# 百合別館



# 個案特色

在淡水紅樹林，遇見托斯卡尼艷陽

無法出國到義大利托斯卡尼長住，那就創造一個托斯卡尼...

- 全台首座捷運萬坪造鎮計畫。
- 先做環境規劃，再蓋房子。
- 分區開發，多元規劃，滿足不同客層需求。
- 置入美式口袋公園。
- 分區管理，降低社區過大管理不易的疑慮。
- 社區建置數位光纖，提供高速的寬頻生活。





紅樹林捷運站

托斯卡尼



台北101國際建築團隊  
海閣  
8809-3677

誠品書店  
第一座社區圖書館  
淡水情  
2622-6868

台灣的杜拜Burj Al Arab  
海閣  
7621-3880

美人嶼  
2805

摩納哥  
2826

淡水  
淡水漁人碼頭  
北海岸  
North Coast  
法鼓山  
朱銘美術館

2006 11 22

# 百合別館區-基本資料

在淡水紅樹林，遇見托斯卡尼艷陽

無法出國到義大利托斯卡尼長住，那就創造一個托斯卡尼...

基地位置	淡水鎮淡金路16巷
投資興建	寶佳機構
建築營造	萬代福營造
管理公司	齊家物業管理公司
基地面積	633.4坪
公設比	27%
樓層規劃	地上10層地下2層

# 百合別館區-基本資料

在淡水紅樹林，遇見托斯卡尼艷陽

無法出國到義大利托斯卡尼長住，那就創造一個托斯卡尼...

規劃戶數	94戶
規劃車位	72位
規劃坪數	22~44坪
平均單價	15~17萬/坪
管理費	50元/月
停車位	75、80、85萬
銷售日期	95年6月
完工日期	預計明年4月可完工交屋

## 生活機能

- 清水街傳統市場及家樂福。
- 學區有鄧公國小及竹圍國中等。
- 淡水知名的風景名勝，如漁人碼頭、老街、北海岸，都是台北人假日休閒的去處，從紅樹林站到淡水站，也有專用的腳踏車道提供休閒。

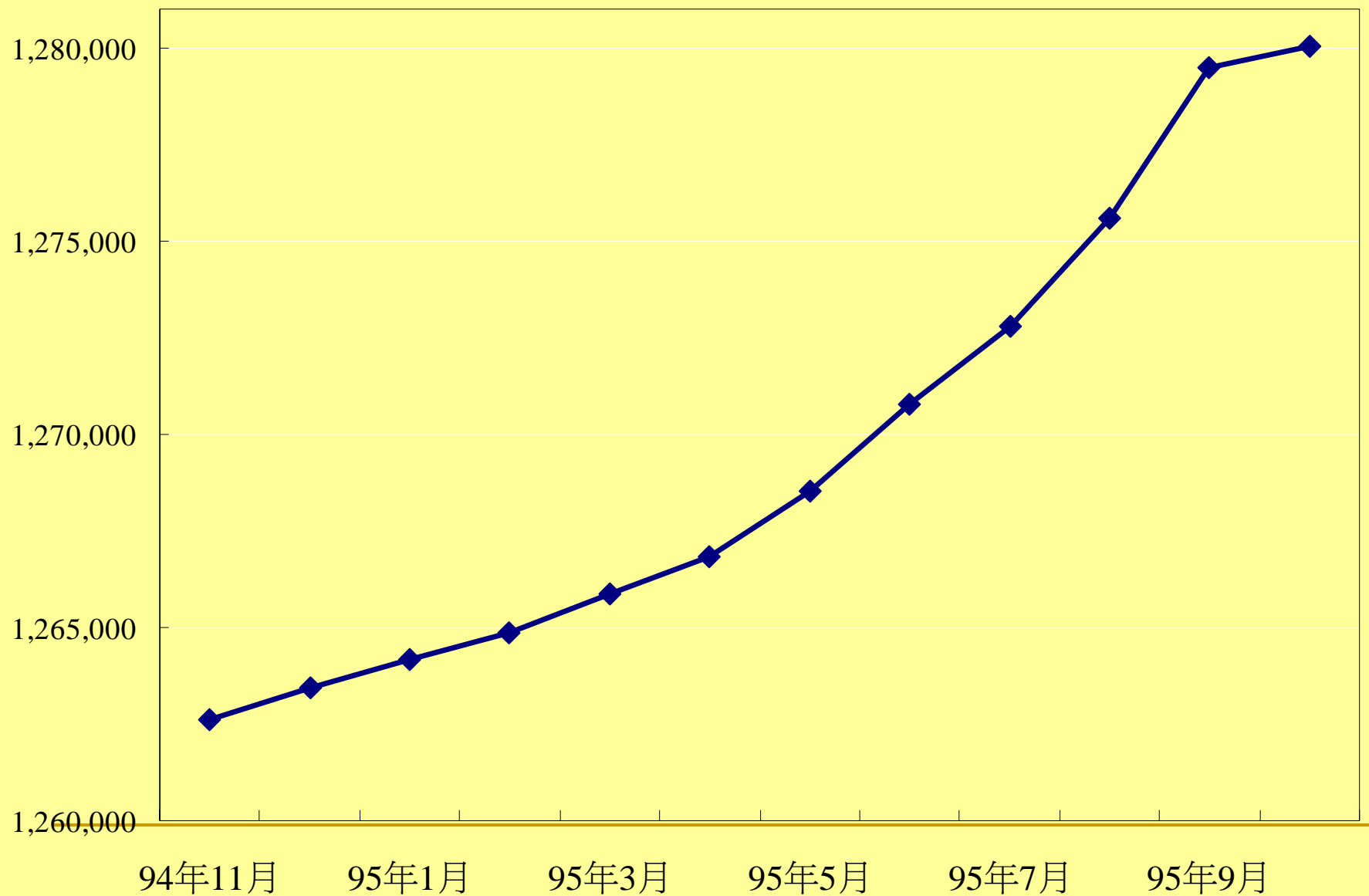
在淡水紅樹林，遇見托斯卡尼艷陽

無法出國到義大利托斯卡尼長住，那就創造一個托斯卡尼...

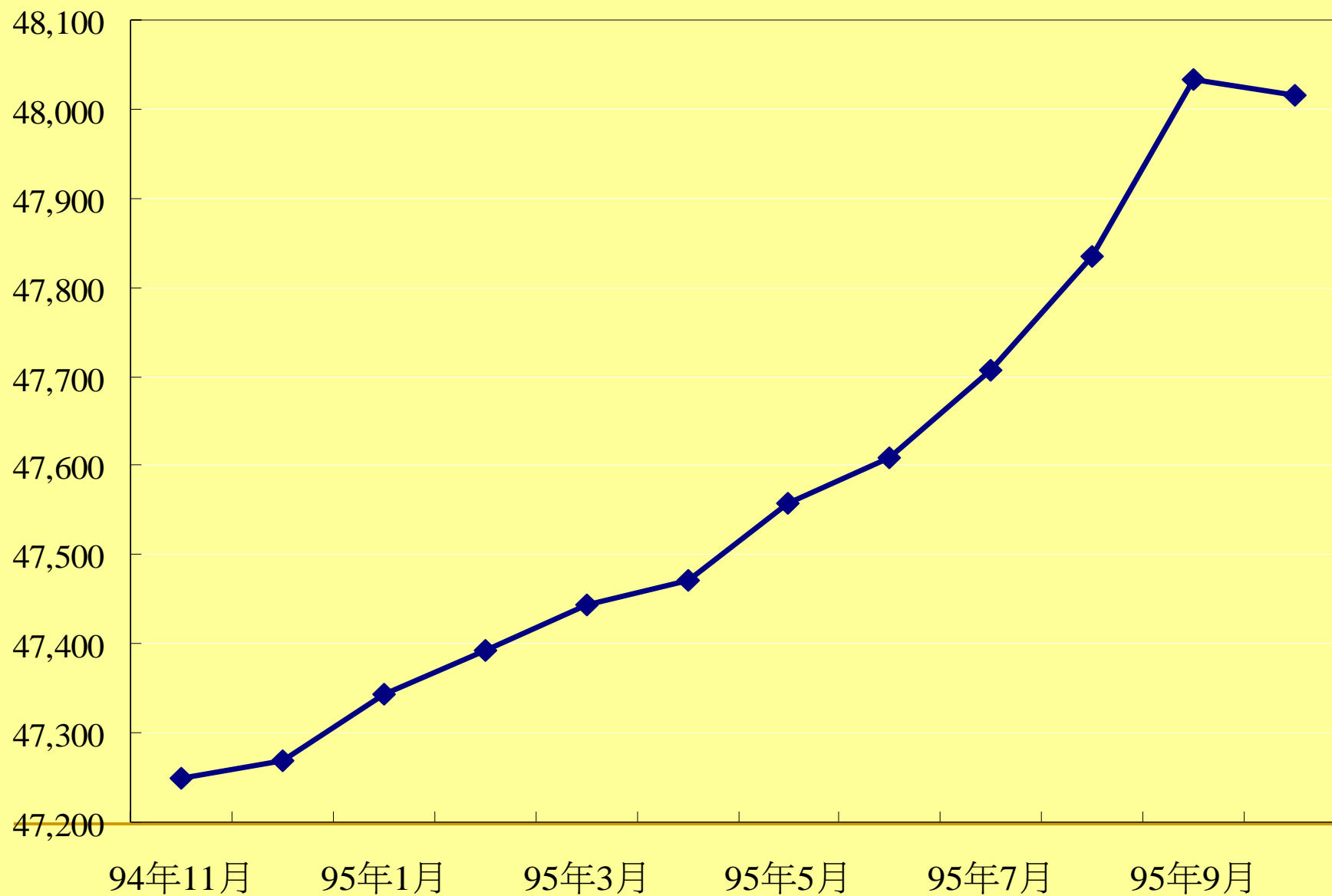
## 三、市場分析



# 台北縣戶數變化



# 淡水鎮戶數變化



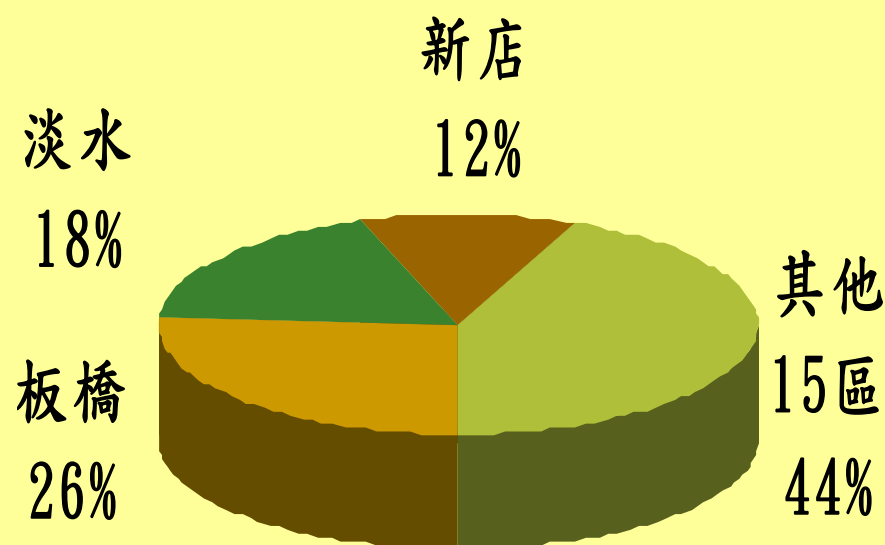


## 淡海新市鎮帶動發展

- 淡海輕軌，將由捷運紅樹林站闢建至淡海新市鎮，預計民國97年動工，100年完工。
- 淡海新市鎮土地標售價格調漲，半年標脫50筆住宅用地。
- 中國海專，華夏工專，康寧護專，加上新市鎮旁的聖約翰技術學院（新埔工專），可望發展成大學城。
- 集團投資遊憩區、醫學中心及銀髮住宅等，雖未定案，但也帶來新市鎮新希望。

# 紅樹林房市正火！

- 紅樹林建地今年幾乎出清，推案雖爆量，但有「絕版」利多支撐，後勢仍看好。
- 淡水地區的推案量，據住展資料，93年共215億元，94年為266億元，而紅樹林一帶，今年下半年就達300億，可見熱絡程度。



資料來源：國泰房地產指數季報，95Q3

## 捷運周邊 漲幅可期

- 最近在台北縣市，舉凡捷運可到的地區，房價都已經漲了一大截。板橋地區每坪單價三十多萬元，捷運剛通車的土城也要二十多萬；相較之下，淡水的漲幅還不是很明顯，每坪十八萬上下的價格，還有很大的增值空間。

在淡水紅樹林，遇見托斯卡尼艷陽

無法出國到義大利托斯卡尼長住，那就創造一個托斯卡尼...

## 四、財務分析&SWOT分析



# 財務分析

## 購買C2之4樓

- 購買坪數：35坪
- 總價：624萬
- 車位：75萬
- 可貸金額： $624 * 80\% = 499$ 萬
- 利率：3%
- 若20年償還，每月償還27,674元

# SWOT分析

## ■ 優勢

1. 背山面海，環境清幽。
2. 高貴不貴，價格不到北市一半。
3. 造鎮型社區，景觀可期。
4. 近捷運站，享受便利。

## ■ 劣勢

1. 氣候較濕冷。
2. 人行道規劃不佳。
3. 單一幹道易塞車。

# SWOT分析

## ■ 機會

1. 價格便宜易入手。
2. 淡海新市鎮帶來之連帶發展。

## ■ 威脅

1. 建案暴增，供過於求。

由於捷運的便利，紅樹林站出租行情不差，租金單價在每坪**700~1,000**元，也因如此，吸引為數不少的投資客購屋，不僅中古屋，預售屋的投資客也相當多。今年爆大量推案，新房屋行情已不易提升，目前維持平穩，但**2**年後的交屋潮，將是房價下修的隱憂。

在淡水紅樹林，遇見托斯卡尼艷陽

無法出國到義大利托斯卡尼長住，那就創造一個托斯卡尼...

## 五、競爭個案分析





# 摩納哥

- 甲士林建設投資興建，總銷金額約**50億元**，面積約**2804坪**，基地就在淡水鎮登輝大道及坪頂路口，且距離捷運紅樹林站步行僅約**8分鐘**，訴求每戶**260萬元**起。
- 規劃**10項**使用者付費設施，例如**Villa**、**KTV會館**及**3間**泡湯屋等，每月每坪管理費約**50元**，預計**2008年底**交屋。
- 單價：每坪**22~24萬**
- 坪數：**14~55坪**
- 戶數：**881戶**
- 類型：大樓
- 公設比：約**29%**
- 樓層：地上**22樓**、地下**3~6樓**
- 停車位售價：平面車位**80~130萬**

# 海天

- 興富發建設投資興建，鄰近捷運紅樹林站，沿便道步行僅約**6分鐘**，交通便利，總價**300~1100萬元**。
- 基地分成**6棟建物**。有**25米泳池**、**露天湯屋**、**影音室**、**撞球室**及**交誼廳**等，每月每坪管理費約**70元**，預計**2008年底**交屋。
- 單價：每坪**21~22萬**
- 坪數：**20~55坪**
- 戶數：**379戶**
- 類型：**華廈**
- 公設比：約**29.5%**
- 樓層：**地上10~11樓**、**地下3樓**
- 停車位售價：平面車位**110~130萬元** 機械車位**50~80萬**

# 台北雪梨

- 佳瑞建設興建，位於台北縣淡水鎮中正東路與登輝大道交會口旁，位居紅樹林景觀第一排。
- 單價：每坪**16~28萬**
- 坪數：**14~86坪**
- 戶數：**351戶**
- 類型：華廈
- 公設比：約**27%**
- 樓層：地上**21樓**、地下**3樓**
- 停車位售價：平面車位**110~130萬元** 機械車位**65~80萬**

# 競爭個案比較



案名	托斯卡尼	摩納哥	海天	台北雪梨
單價	15~17 	22~24	21~22	16~28
坪數	22~44 	14~55	20~55	14~86
戶數	94 	881	379	351
類型	大樓	大樓	大樓	大樓
公設比	0.27	0.29	0.295	0.27
樓層	地上10地下2	地上22地下6	地上11地下3	地上21地下3
停車位售價	75~85 	80~130	110~130	110~130

## 六、結論

- 比起週邊建案因建地稀少之大規模建物，本案顯得單純許多，管理上問題也會比較少。
- 於鄰近地區工作者，如淡水、士林等地，由於捷運的便利性，亦可考慮本案。
- 整合本案優缺點，價格顯低於北市價格，於該區也屬合理，唯離市中心仍有段距離，但對本地客或另尋休閒住處的外地客，實為不錯的選擇。