

個案討論—新巨蛋

碩一 郭益銘



個案基本資料

地區	台北縣板橋市	使用歸類	套房
工地位置	文化路一段 、民生路口	車位售價	165~190萬元
投資興建	山圓機構	主力坪數	11~17坪
工程進度	預售	主力總價	396~612萬元
推出年月	95年8月	單價	36萬元/坪
預定完工年月	99年5月	議價空間	2~4萬元/坪
基地面積	2536坪	公設比	30%
樓層別	46層		
地下層	7層		

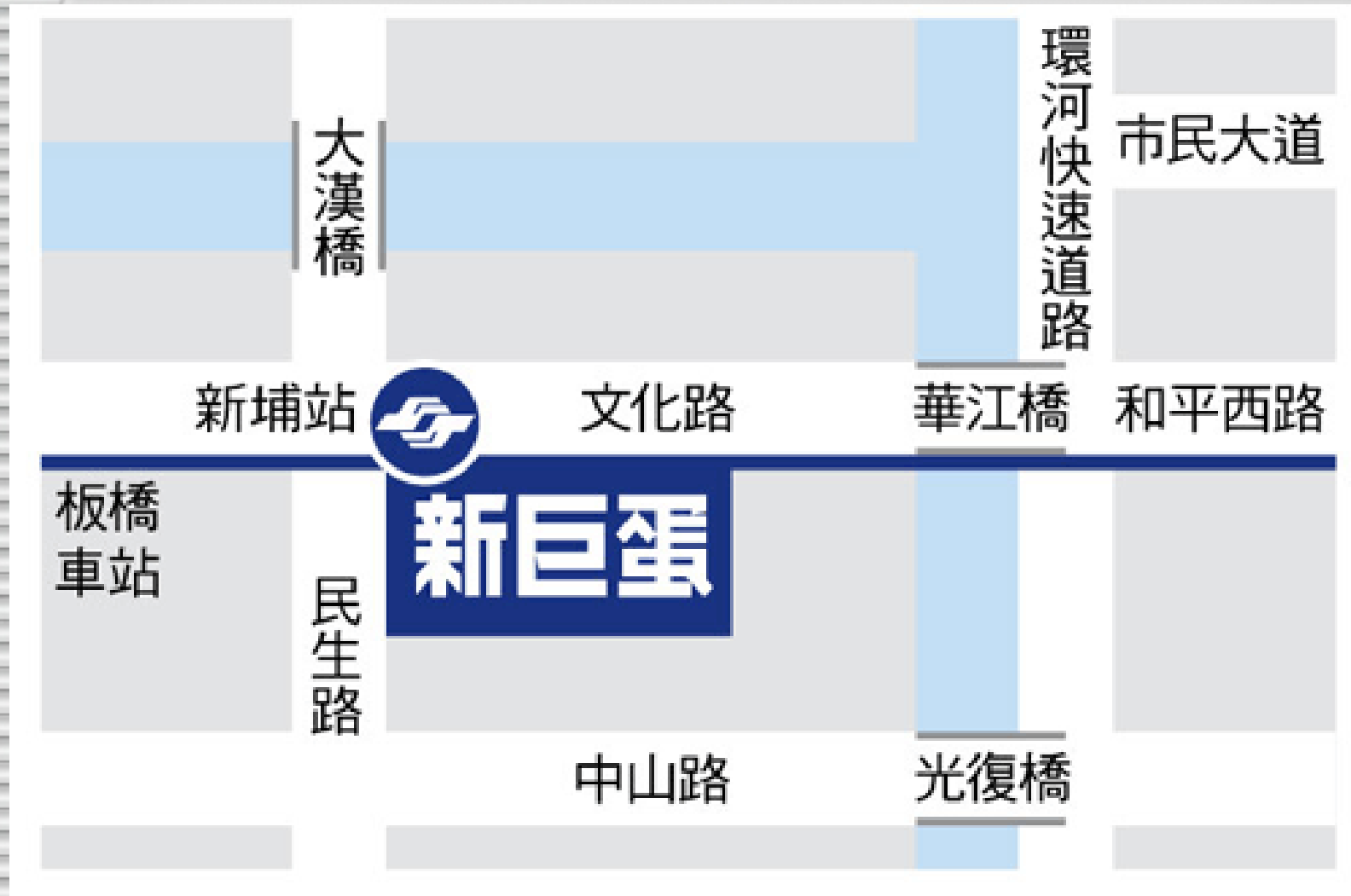
個案特色

- **摩天住宅**：四大棟建築的樓高，分別為四十六樓、四十三樓與二棟四十樓規劃，為板橋市內罕見的超高建築。再加上該案訴求挑高三米六鋼骨結構，換算下來，地上物四十六樓的高度，將近一百六十六公尺，高樓層景觀佳。
- **板橋銷售規模紀錄**：總銷售金額約達150億。

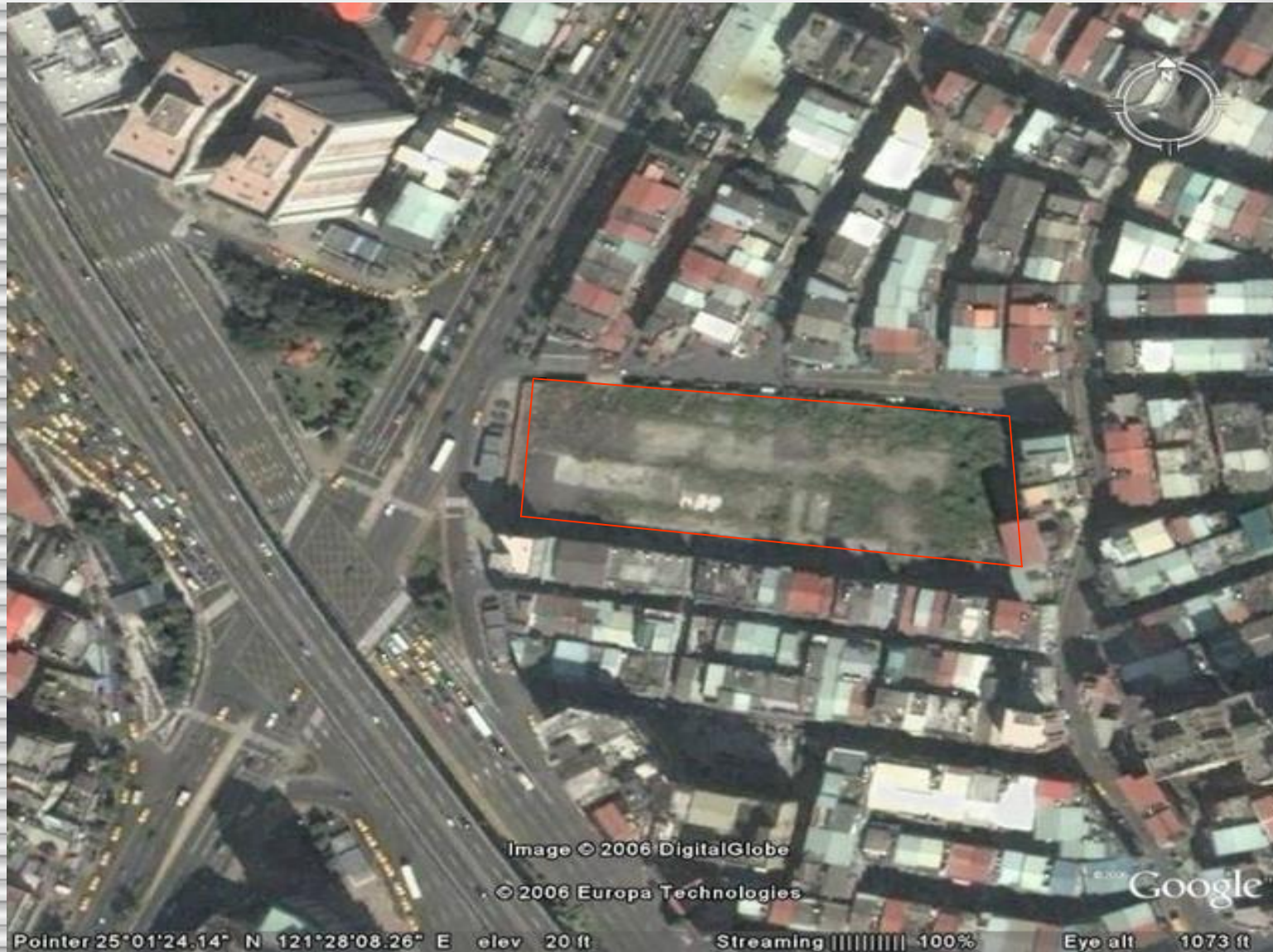
個案規劃

- A棟40層樓，一層20戶，主要產品為12坪小套房。
- B、C棟分別為46、43層，混和2X坪、5X坪、130坪中大坪數的住宅。
- D棟43層，主要產品為中坪數住宅及16坪套房。
- 地下室預計出租為商場。

位置圖



基地空照圖(一)



基地空照圖(二)



區域-新板特區

- 新板特區位在板橋市文化路上，佔地約48公頃，在還沒規劃此特區之前是板橋菸酒公賣局、中山國中及火車調度場的原址，為了因應台北鐵路地下化及振興板橋市的發展，將上述3個單位遷移、菸酒公買局廢除、中山國中遷址，調度場遷至樹林，並將新的板橋火車站北移了600公尺到特區內，也因為板橋火車站在此特區內，所以稱之為新板橋火車站特區，簡稱為新板特區。

區域發展潛力

- 4鐵共構：

4鐵指台鐵、高鐵、捷運土城線與環狀聯絡線，土城線已於5月底通車，未來北縣各鄉鎮市間聯繫的重要交通系統的環狀線，預計於2012年通車。

- 台北縣的信義計劃區：

台北縣重要的施政重點，包括4鐵共構形成的交通轉運中心、金融機構中心、大型娛樂商圈規劃、辦公大樓中心、高品質住宅群並有大型集會廣場、綠地公園等休閒機能規劃近來政府近擬擴大特區範圍，進行再開發計畫，區內預計將有百貨公司、國際飯店、藝術展演中心、巨蛋體育園區等重大招商或建設，欲打造北縣信義計畫區的遠景。

交通可及性

- 大眾運輸：

捷運板南線新埔站四號出口旁，文化路上亦有不少公車站牌，大眾運輸條件甚佳；

- 聯外道路：

旁邊有北二高高架道，過一個紅綠燈便直接上高速公路，且附近有華江橋、萬板橋、華翠大橋，距離台北市車程僅需5分鐘，另外距離台北縣市政中心僅需兩分鐘車程。

- 未來高鐵通車，捷運直達板橋火車站換上高鐵，從家門口到高雄可望2小時之內抵達；

照片(新埔捷運站四號出口)



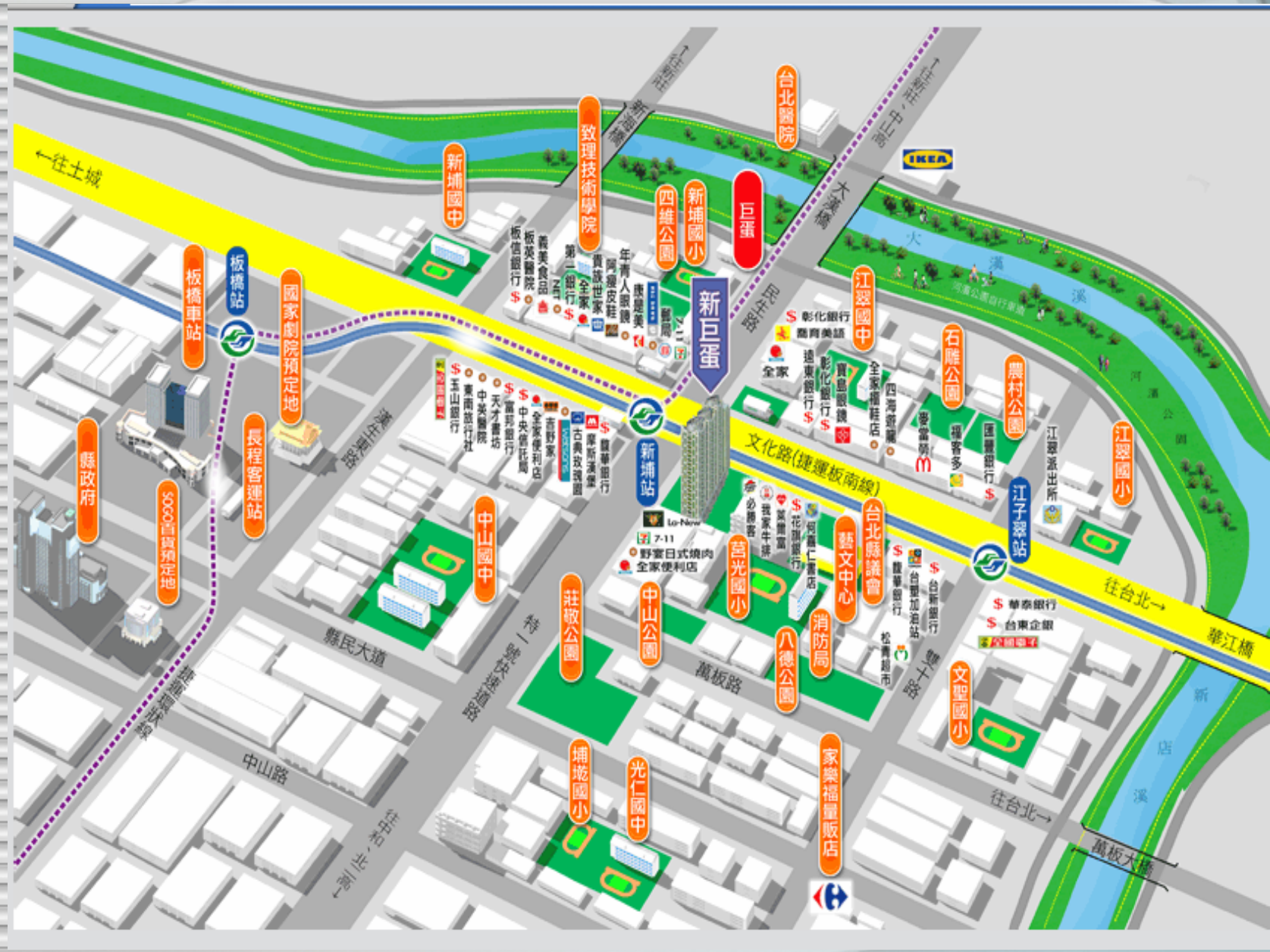
照片(主要聯外道路-文化路)



照片(另一角度的文化路)



交通動線示意圖



機能

- **生活機能**：此個案附近的生活機能不錯，附近有便利商店、傳統市場(新埔市場)、文化路上餐飲店眾多，而到了晚上旁邊的莒光路更形同小型的夜市一樣熱鬧；
- **金融機能**：緊臨郵局、彰化銀行、荷蘭銀行、第一銀行等；
- **文教機能**：距離致理技術學院、江翠國中、莒光國小、台北縣文化局步行十分鐘以內；
- **休閒機能**：住家附近公園綠地多(中山公園、八德公園、民生公園等)，亦有公園住宅特色。

競爭個案面-超級F1

地區	台北縣板橋市	車位售價	170萬元
工地位置	縣民大道與民權路口	可售戶數	727戶
投資興建	馥華集團、馥達建設	主力坪數	10~25坪
工程進度	預售	主力總價	360~900萬元
推出年月	95年10月	每坪單價	36萬元/坪
預定完工年月	97年8月	車位數	316
樓層別	24層	議價空間	2~3萬元/坪
地下層	5層	公設比	35%
使用歸類	套房		

競爭個案面探討

兩案規劃類似，皆以小套房為主，超級F1公設比較高，區位上超級F1更接近新板特區精華地段，需特別注意的是，超級F1即94年4月推出的F1建案，差別在於代銷公司不同以及變更部分規劃，隱含著此地區套房產品的銷售情形似乎不佳。

投資觀點

- 偏向投資角度：
短期買入賣出，賺取差價。
- 偏向消費角度：
以自住為主。

偏投資角度

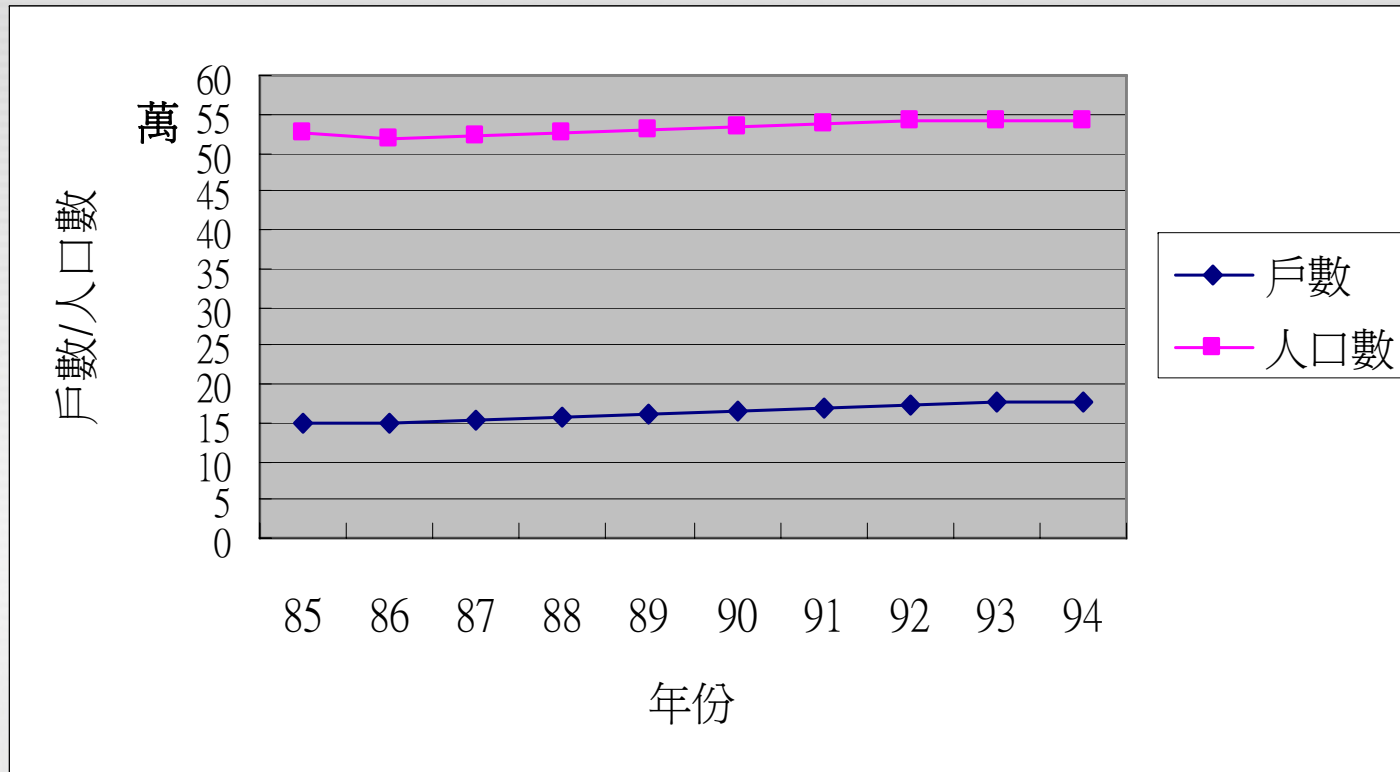
本案屬於預售類型，至民國99年才完工交屋，經驗上看來，捷運土城線通車後帶動新板特區最近一波房價的上漲，因此設定投資主要目的為賺取買賣差價，掌握賣出時間為關鍵，時點上高鐵通車或交屋後的捷運環狀線通車應為較佳選擇，惟上漲幅度與當時房市景氣如何將影響獲利多寡。

板橋市歷年戶數暨人口數統計表

年份	戶數	人口數		
		男	女	合計
85	149232	265266	259057	524323
86	150390	262520	256892	519412
87	153795	262930	257356	520286
88	158210	264250	259600	523850
89	162071	266724	262335	529059
90	165378	268357	264337	532694
91	168915	269381	266095	535476
92	172315	270856	268500	539356
93	174714	271690	269822	541512
94	176921	271818	270501	542319

資料來源：板橋市戶政事務所

板橋市歷年戶數暨人口數統計圖



戶數、人口數變動情形

年份	戶數變動	人口數變動	戶數變動百分比	人口數變動百分比
85				
86	1158	-4911	0.78%	-0.94%
87	3405	874	2.26%	0.17%
88	4415	3564	2.87%	0.69%
89	3861	5209	2.44%	0.99%
90	3307	3635	2.04%	0.69%
91	3537	2782	2.14%	0.52%
92	3400	3880	2.01%	0.72%
94	2207	807	1.26%	0.15%
平均	3076.556	1999.556	1.91%	0.38%

需求面

- 95Q2台北縣購屋搜尋者對房價看法為持平傾向看漲，然而對於未來一年的房價趨勢漲跌看法相當分歧，看漲者比重較上季略減，且看跌者比重增加，但相較去年同季看漲者比重仍有增加，看跌者比重則相對減少，顯示近一年來台北縣購屋搜尋者對未來房價仍相對看好。

資料來源：台灣住宅需求動向季報95Q2

台北縣推案狀況

台北縣	推案個數(件)				推案戶數(戶)				個案總可銷金額(億)			
	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計
95Q3	57	2	17	76	6,445	1,591	415	8,451	481	149	64	694
95Q2	65	5	20	90	9,078	251	507	9,836	705	10	96	810
94Q3	48	5	13	66	6,484	3,421	649	10,554	549	125	75	749
較上季變動率	-12%	-60%	-15%	-16%	-29%	534%	-18%	-14%	-32%	1466%	-34%	-14%
較去年同季變動率	19%	-60%	31%	15%	-1%	-53%	-36%	-20%	-12%	20%	-15%	-7%

95年板橋市推案狀況

資料來源：國泰房地產指數季報

95年 Q1~Q3	個案數	總可 銷戶	總可 銷額(億)
板橋市	17	3,536	368

偏投資角度結論

新板特區近來推案數甚多、供給量大，單價也屢創北縣新高，已經十分接近台北市房價水準，其原因似乎非因實際需求，而是訊息面的利多加上建商推波助瀾的炒作結果，且台北縣尚有存量待市場消化以及銷售率未能獲得改善的隱憂，可能漲幅有限，欲以買賣差價為報酬主要來源的投資策略風險頗高。

偏消費角度探討(一)

- 戶數多達1500戶，將來出入必定複雜，且套房產品購買者有一定比例是投資客，將來住戶組成難以預測，社區意識難以凝結，管理上難度高，居住品質不穩定。
- 實際參觀後得知A棟40層800戶僅四台電梯，有電梯數不足的憂慮，上下班時尚未面臨外在交通塞車問題，就先接受電梯塞車的考驗，將近1600戶也極有可能發生停車場出車問題。

偏消費角度探討(二)

- 本案雖符合房地產最重要的「Location、Location、Location」，但單價高出區域行情甚多，30%公設比面積亦不算低，單價過高造成銷售未如預期，消費者接受度仍有待觀察。
- 實際詢問得知建商將A棟40層樓全部歸劃成小套房，BCD棟坪數稍大且樓層戶數較少，高樓層則規劃為大坪數景觀豪宅，這種規劃方式應該是為了管理上便利及增加中坪數需求者的購買意願，但其高單價配上中坪數，總價已足以購買台北市的住宅或者附近競爭個案坪數較大的產品。

偏消費角度探討(三)

- 依據銷售人員說法，高樓層有一流的建材和VIEW，但有能力購買高樓層豪宅(總價4000萬以上)的消費者很有可能因為戶數太多以及對捷運依賴程度相對低而打退堂鼓。
- 實際詢問管理費每月約70元/坪，但社區部份公設採會員制，住戶僅能免費加入會員，但每月須繳1500元清潔費才能使用。

偏消費角度探討(四)

- 實際詢問銷售人員發現部分公設產權仍屬於建商，且銷售人員語意模糊不願說明，可能對住戶權益造成影響。
- A棟旁為高架道路及大馬路，中低樓層有噪音與空氣污染的隱憂。

偏消費角度結論

- 本案最吸引人之處在於區位條件，但是戶數過多的問題將造成管理上困擾，電梯及停車場等待的時間成本將與區位優勢帶來的效益抵銷，且此個案以較低的總價掩飾其高單價，加上管理費偏高的情況下，對套房鎖定的年輕族群或捷運族而言，租屋或者選擇中古屋也許較為划算。

衍生討論

- 本個案為坪數最大130坪，最小11坪的集合式住宅，從不動產開發者角度來看，是否有更好的規劃方式？
- 新巨蛋單價36萬/坪，已高於台北市文山區，導因為新板特區諸項利多，特別是交通建設，未來台北縣市諸項交通建設陸續完工後，對房價影響之影響如何？