

搜尋個案動機

為一家五口換屋，搜尋適合家人居住的房子。

條件：

1. 區位：住宅區，生活環境好，生活機能佳
2. 空間：坪數大、採光好、4房以上、附車位
3. 交通便利：有公車，近捷運站
4. 其他：以新成屋為主，居住環境安全，有管理員

達官道

The Sage Area

官道氣質 官道安全 官道環境 官宅築城紀事 官宅名仕畫樓 官宅獨院藝墅 官宅面面觀 預約看屋 [網路地產王](#)

天造地設人文頂峰藝墅



別墅模型環境合成示意

碩一 鄧筱蓉

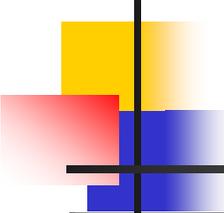


個案基本資料

- 地區－台北市文山區
- 工地位置－仙岩路上（興隆路二段第一巷內）
- 投資興建－永福機構、福旺開發
- 工程進度－預售
- 推出年月－2007年3月動工
- 預定完工年月－2009年6月交屋
- 基地面積－約380坪
- 使用歸類－大樓、別墅







個案基本資料

| 項目 | 大樓 | 別墅 |
|-------|------------------------|-----------|
| 價格 | 每坪38~42萬元 | 每坪43~45萬元 |
| 坪數 | 50~65坪 | 92~97坪 |
| 戶數 | 25戶 | 5戶 |
| 公設比 | 28% | 10% |
| 停車位售價 | 平面車位190萬元 機械車位210萬元 | 總價內含車位 |
| 樓層 | 13樓，地下2樓 | 地上4樓 |
| 方位 | 坐西南朝東北 | 座西北朝東南 |



個案特色

安全—近台北市長馬英九官邸，警察定時巡邏，治安無虞。

環境優質—興隆公園、仙岩公園、仙跡岩保護區等大、小型綠地。

生活便利性佳—興隆傳統市場及文山行政中心等，均在步行10分鐘範圍內。

官道衛隊與晨曦夜空，早已溶為一體



官巷安全示意圖

寧靜後知天籟，仙跡奏鳴曲20分貝



興隆公園濃蔭實景拍攝

在仙跡岩步道上，修練成OFF學達人



仙跡岩登山棧道實景拍攝



仙岩公園

靜心中小學

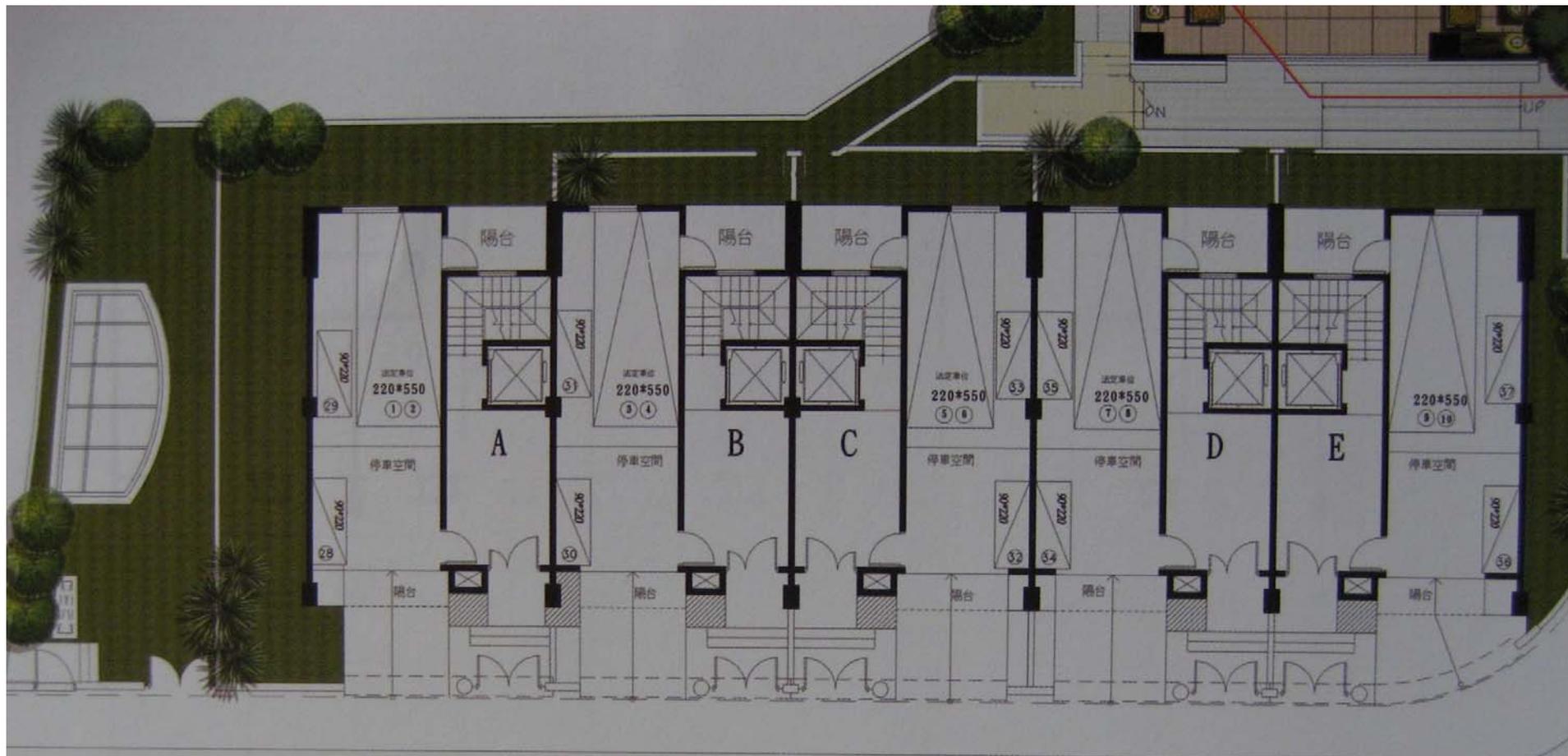
ary & Middle School
nshan District, Taipei, Taiwan, R. O. C.

臺北市
臺北市

靜心中小學

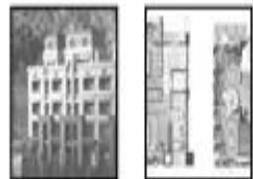
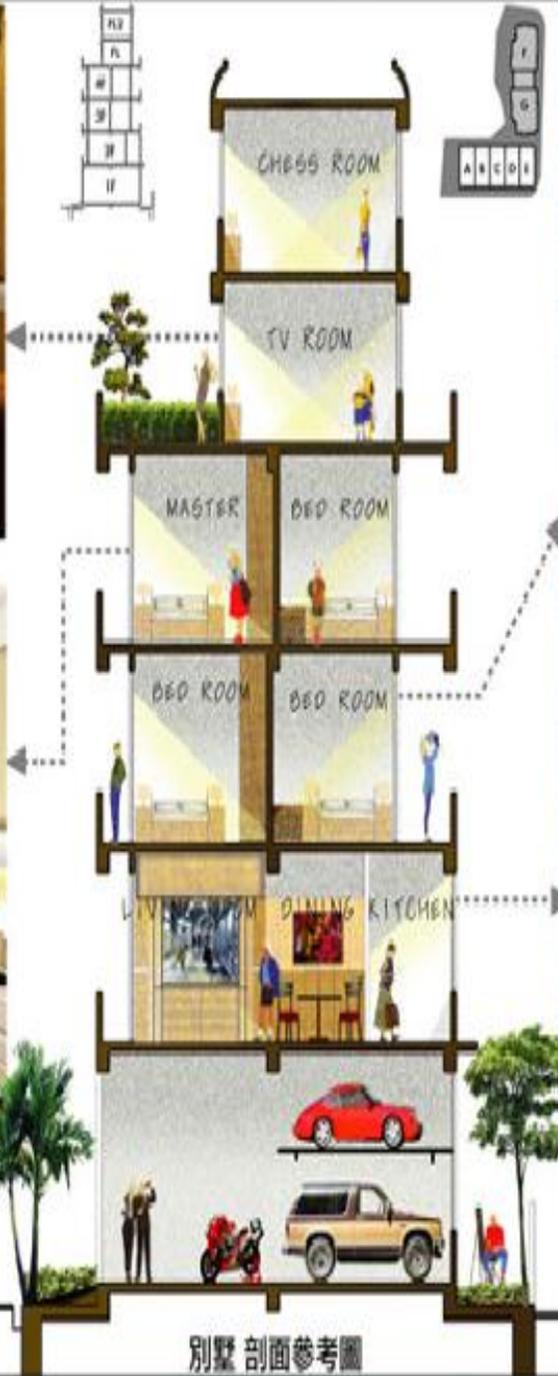


興隆市場



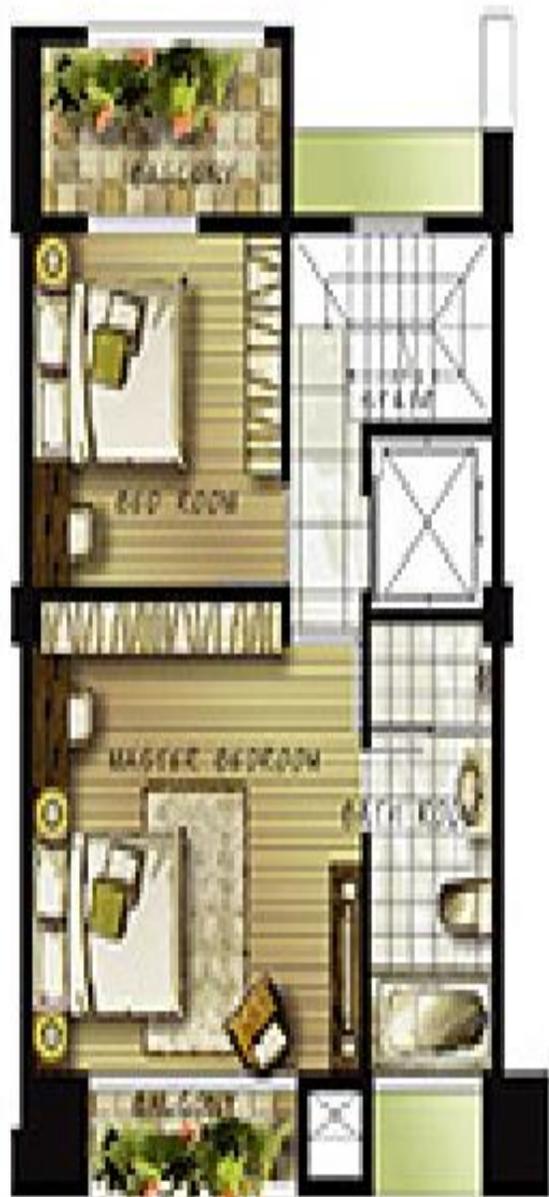
全區一樓傢俱配置參考圖

存A、B戶未被預購，其餘則銷售一空，A戶旁有一小塊綠地，建商說是做地下採光用，但將來如何使用？給誰使用？說明不清



別墅剖面參考圖





連作道

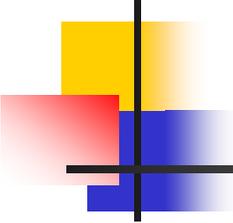


興隆公園實景拍攝(本案建物為電腦合成示意)

雕塑詩學、長景闊度，光華內蘊的大宅觀



大樓日景透視圖示意



財務分析

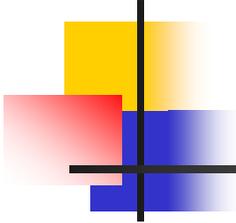
議價前—4157萬（單價42.52/坪）

92%▶（議價空間率約8%）

議價後—3824萬（單價39.12/坪）

75%貸款，貸款年限20年，假設利率3%

本息均等攤還，月付15.9萬。



風險分析

投資興建者為永福機構，福旺開發，但在內政部營建署的網站上查不到“福旺”，不過倒是有一家“永福營造”，不知道跟“達官道”有沒有關係；永福營造登記資本額為三百萬元，能承包五億元以上的建築案嗎？

一案建商??

業主簡介



近期代表個案

2006 仁愛賦玉〈興建中〉

基地位置：台北市仁愛路

樓層規劃：7F

2006 達官道〈預售中〉

基地位置：台北市文山區仙岩路

樓層規劃：13F大樓+4F別墅

2006 台北市臨沂街集合住宅
〈規劃中〉

基地位置：台北市臨沂街

樓層規劃：規劃中

2006 板橋陽明街集合住宅〈先建後售〉

基地位置：板橋市陽明街

樓層規劃：9F〈興建中〉

2000 三民住易〈先建後售〉

基地位置：板橋市三民路一段

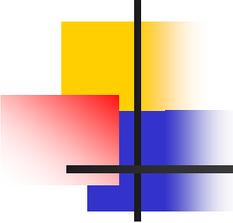
樓層規劃：8F

1998 第王〈先建後售〉

基地位置：板橋市中山路二段89巷

樓層規劃：7F





市場分析－供給面

- 北部市場分析
- 市場範圍－文山區
- 產品定位－別墅、大廈（50-97坪）
- 競爭個案－別墅（有，中古屋）
大廈：哲園、春之樹

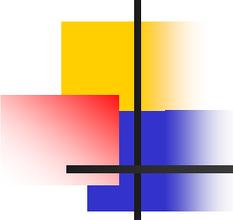
各區各類型推案戶數

95Q3與95Q2及94Q3之比較

資料來源：國泰指數95Q3

| 全國 | 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 | 146 | 36 | 138 | 320 | 13,742 | 5,653 | 3,379 | 22,774 | 1,212 | 451 | 386 | 2,050 |
| 95Q2 | 186 | 24 | 182 | 392 | 18,263 | 2,109 | 5,101 | 25,473 | 1,538 | 102 | 542 | 2,181 |
| 94Q3 | 146 | 28 | 136 | 310 | 16,214 | 5,130 | 4,074 | 25,418 | 1,377 | 222 | 406 | 2,005 |

1. 本季大廈類型推案個數為146件，推案戶數為13,742戶，個案總可銷金額為1,212億元
2. 台北市套房產品為主流，大廈產品比重大幅減少、透天產品比重持平
3. 台北市推案主要集中於市郊，主要推案區域產品主力總價608萬至1,579萬，推案模式以預售為主。



北部地區市場表現

資料來源：國泰指數95Q3

國泰台北市房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價漲量穩的結構，新推個案市場持續熱絡，穩定的推案規模，配合擴大開價與穩定議價空間策略，讓單季價格出現超過4%的漲幅，價格年增幅亦超過一成，市場持續繁榮。



綜合評估—北市



| 台北市 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|-----------|-------------|--------------|
| 可能成交價格 | 113.66 | 40.69萬元/坪 | 4.01% (+++) | 11.58% (+++) |
| 開價 | 114.33 | 44.25萬元/坪 | 4.66% (+++) | 13.01% (+++) |
| 議價空間率 | 107.57 | 8.75% | 8.33% (△) | 18.68% (+) |
| 推案量 | 293.55 | 571億元 | 6.15% (△) | 5.66% (△) |
| 30天銷售率 | 349.62 | 38.59% | 17.58% (+) | 80.41% (++) |
| 30天成交量 | 942.79 | -- | 24.81% (△) | 90.62% (△) |

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現**價漲量穩**的結構。新推個案市場持續熱絡的結構，持續穩定的推案規模，配合擴大開價與穩定議價空間策略，讓單季**價格**出現超過4%的漲幅，價格年增幅亦超過一成，市場持續處於繁榮階段。

次市場供給-別墅類型分析

| 別墅種類 | 優點 | 缺點 | 備註 |
|------|---------------|--------------|-----------------------|
| 郊區別墅 | 空氣清新、寧適度高 | 濕氣高、交通較不便 | 如陽明山、淡水、汐止、新店、林口一帶 |
| 市區別墅 | 生活機能佳 產品稀有 | 私密性稍差 | 木柵二期重劃區為山上別墅，達官道為平地別墅 |
| 社區別墅 | 安全性佳，自備生活機能 | 管理費高、逐期開發之干擾 | |
| 獨立別墅 | 私密性最佳 寧適度高 | 安全性較差 | |

文山區一別墅供給(夏日漱石)

料來源：信義房屋



| | |
|-----------|-----------------|
| 地址 | 台北市文山區政大二街 |
| 總價/平均單價 | 2880萬 / 30.7萬/坪 |
| 每月應付金額 | 52,566元 |
| 建物登記坪數 | 93.94坪 |
| 屋齡 | 10.8年 |
| 房屋用途/類型 | 住宅/別墅 |
| 樓高/樓別 | 4樓/1-4樓 |
| 格局(房/廳/衛) | 6/2/3 |
| 朝向 | 南 |
| 外牆建材 | 方塊磚 |
| 車位 | 有/車庫 |
| 邊間/暗房 | 是/無 |
| 月管理費/警衛管理 | 5,636元/全天候 |

文山區別墅供給概況

資料來源：永慶房屋

| | 個案一 | 個案二 | 個案三 |
|---------|--------------|--------|--------------|
| 地址 | 政大二街 | 興隆路三段 | 政大一街 |
| 總價 | 2560萬元(含車位價) | 3425萬 | 3500萬元(含車位價) |
| 建物總登記坪數 | 80.04 坪(含車位) | 95.62 | 97.39 坪(含車位) |
| 樓層 | 1-3/4 | -1-3/3 | 1-4/4 |
| 屋齡 | 10.5年 | 25.2年 | 5.3年 |
| 格局 | 5/2/3 | 5/3/3 | 5/4/4 |
| 管理方式 | 守望亭 | | 無 |

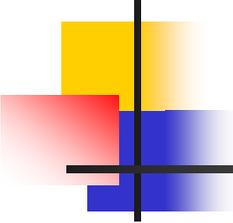
達官道與同類個案優缺點比較

| 項目 | 達官道 | 哲園 | 春之樹 |
|----|--|---|--|
| 價位 | 優點：每坪38~42萬元，總價1800萬元起 缺點：單價高於區域預售行情 | 每坪開價35萬元，符合區域預售屋行情 | 廣告戶2房總價568萬元起，適合首購族 |
| 環境 | 優點：近馬英九市長官邸，私立靜心小學，臨仙跡岩保護區 缺點：生活機能須倚賴興隆商圈，步行約10分鐘 | 近仙跡岩保護區與景華公園，10分鐘路程內有傳統市場及漢神百貨，休憩與生活機能齊全 | 位於福興路靜巷內，純住宅區單純安靜，臨興旺公園；部分棟別開窗面向福地，可能有風水忌諱 |
| 交通 | 優點：興隆路有10多線公車，堪稱便利 缺點：位於捷運離萬隆、景美、萬芳醫院站中心點，步行皆約1公里遠，走路15分鐘可達 | 到捷運萬隆站約700公尺，步行約8分鐘，開車走羅斯福路接環河快速道路可上高速公路 | 步行至主要幹道興隆路約7分鐘，該路上約有10線公車，至捷運辛亥站約15分鐘 |
| 規劃 | 優點：雙併大樓25戶、透天別墅5戶，沒有店面，出入單純 缺點：公設以門廳為主，沒有休閒設施 | 基地350坪，為五角型，較不方正；單層4戶使用2部電梯，全棟住戶約53戶，相對單純 | 基地925坪，共146戶，公設以休憩設施為主，降低管理費，每月每坪70元 |
| 學區 | 優點：靜心國小、景興國小、景興國中、興德國中；景興國小、國中為明星學校 缺點：步行至景興國小、國中稍遠 | 景興國中、景興國小 | 興德國小、興福國中、靜心小學 |

資料來源：蘋果日報

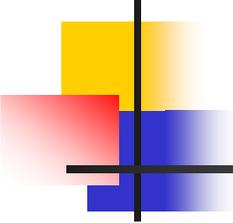
文山區預售供給個案比較

| 建案名稱 | 世院官邸 | 夏悠宮 | 春之樹 |
|------|---------------------------|--------------|-----------------------|
| 建設公司 | 行隆建設 | 東緯建設 | 興富發建設 |
| 代銷公司 | 行隆建設 | 傳美廣告 | 甲山林:高巢實業 |
| 環境 | 近世新大學考試院旁 | 近景美女中 | 興旺公園旁 生活機能佳 |
| 坪數 | 42-54 | 58 坪 ~ 125 坪 | 20 坪 ~ 35 坪 |
| 公設比 | 25% | 27% | 29% |
| 樓層 | 地上7/地下1層 | 地上 11 層/地下1層 | 地上13層/地下3層 |
| 單價 | 30-35 | | 29 萬 ~ 35 萬 |
| 總價 | 1269-1788 | 1880 萬起 | 580 萬 ~ 1000 |
| 格局 | 2-6樓(3+1房) 7樓(挑高6米)樓中樓 | 4房以上 | 標準2房~3房規劃， 戶戶採光通風佳 |



市場分析－需求面

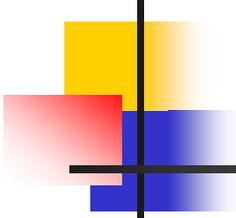
- 北部市場分析
- 市場範圍－文山區
- 主力市場－興安里
- 人口分析
- 戶數分析



需求分析－購屋搜尋者

資料來源：需求案95Q2季報

購屋動機：首購自住需求仍為主流，主要動機為改善居住環境與賺取價差，95Q2購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者77.5%，首購自住佔52.7%，換屋自住佔24.8%；投資需求佔22.5%；從自住購屋動機來看，以改善居住環境，尤其是原屋空間不足為主要原因，其次為結婚。



需求分析－購屋搜尋者

資料來源：需求案95Q2季報

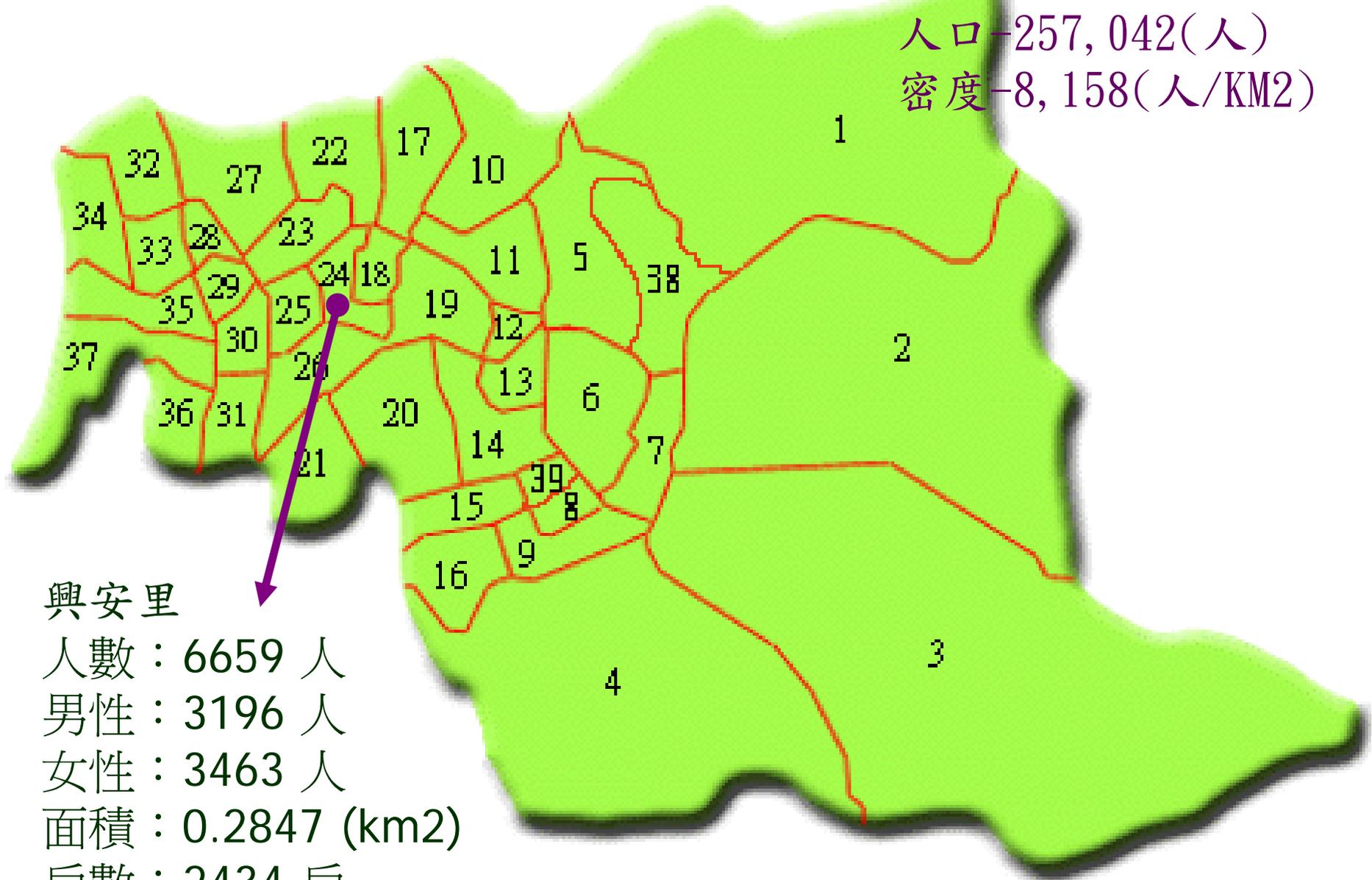
95Q2台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現信心持續回升的現象。首購自住需求仍為市場主流，換屋族群增加，投資需求雖稍有降溫，但近一年來仍呈現增加趨勢；中古屋與大樓類型仍為潛在需求主流，公寓比重有增加的跡象。近期與綜合房價信心分數均較上季與去年同季增加，未來信心分數雖較上季減少，但較去年同季增加，顯示本季對房價趨勢的信心持續增加，對未來房價的信心雖較上季減少，但仍維持在相對樂觀的情況。

文山區

面積—31.5090(KM2)

人口—257,042(人)

密度—8,158(人/KM2)



興安里

人數：6659 人

男性：3196 人

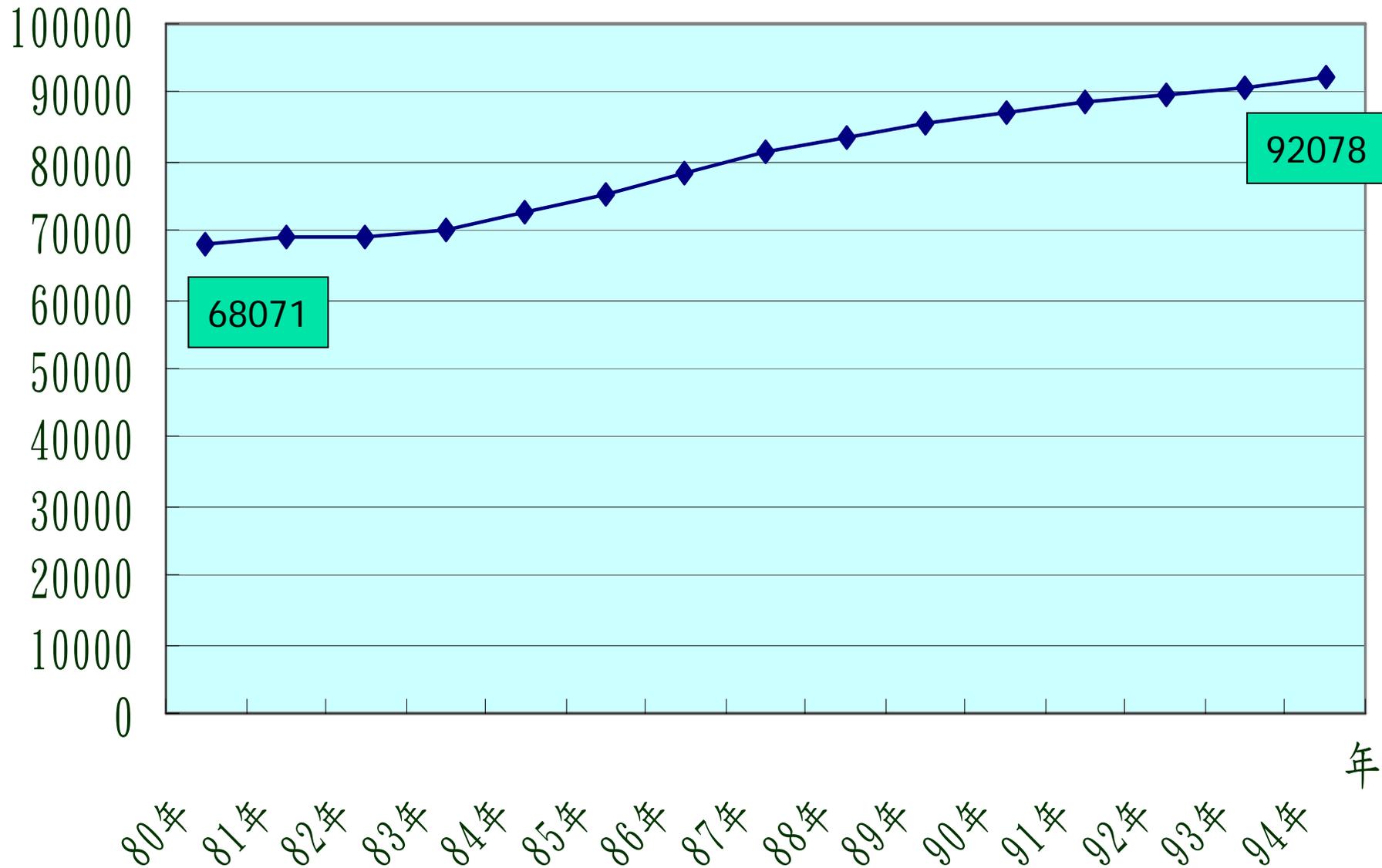
女性：3463 人

面積：0.2847 (km2)

戶數：2434 戶

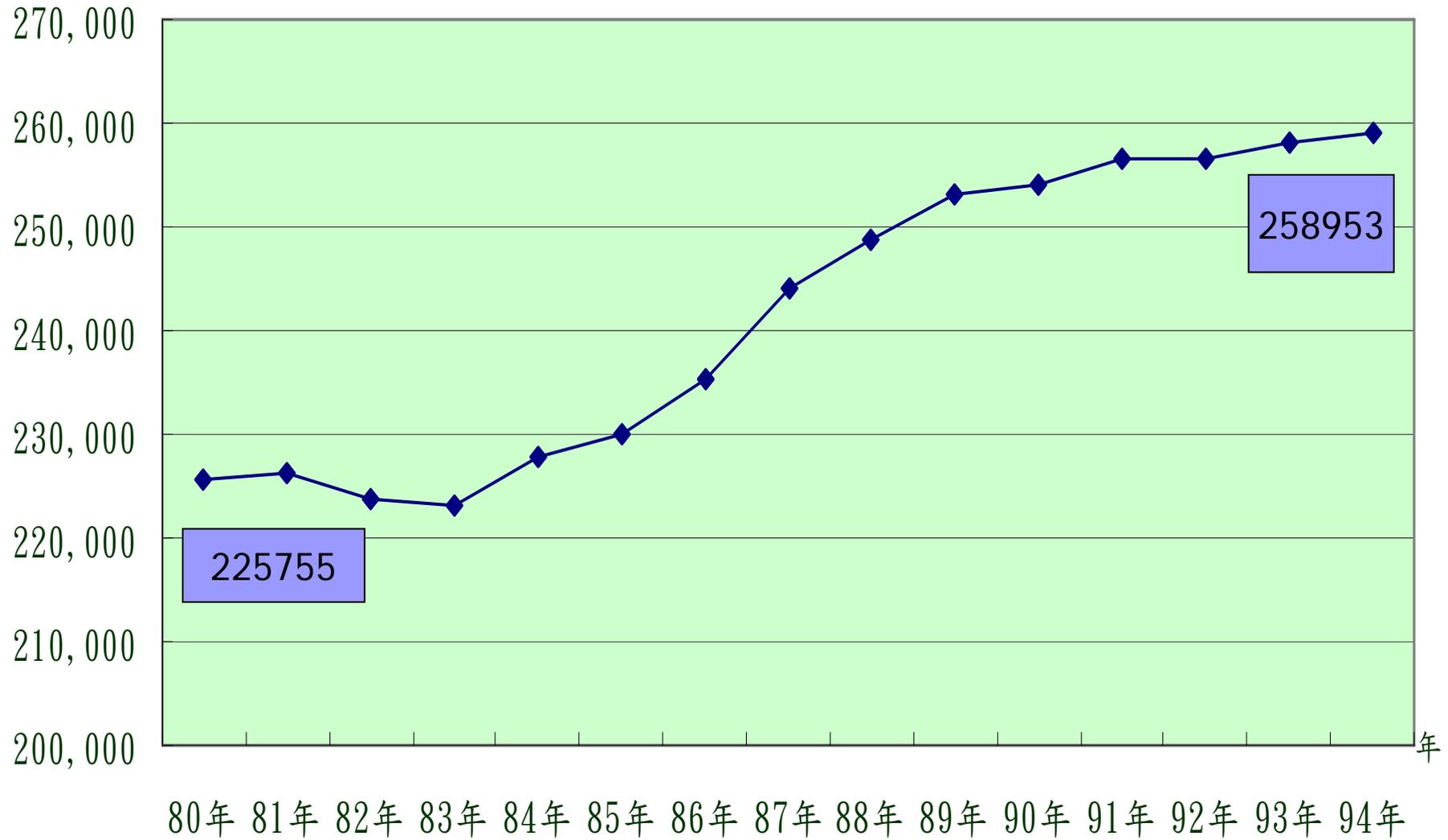
總戶數

文山區總戶數趨勢圖



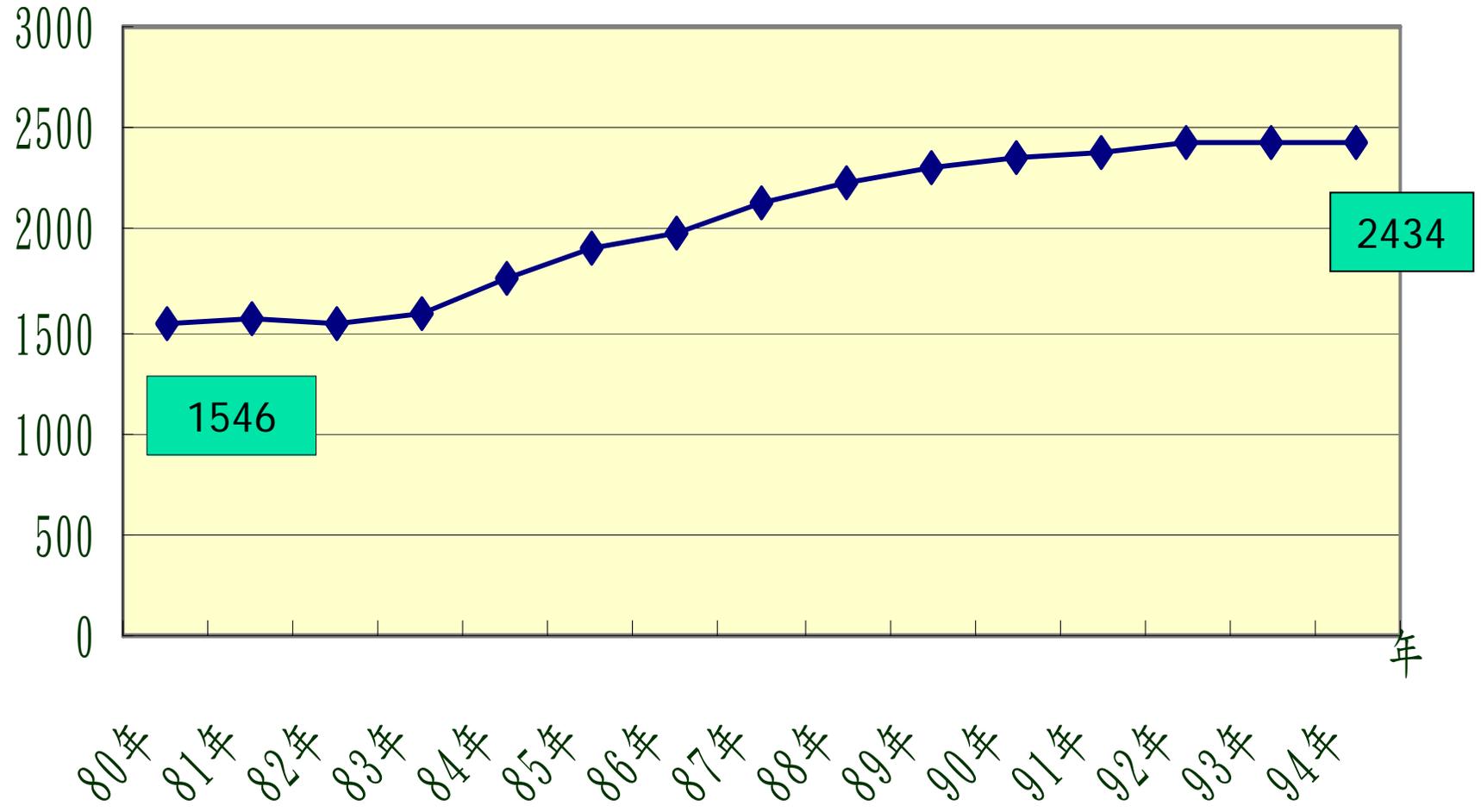
人口數

文山區總人口數趨勢圖



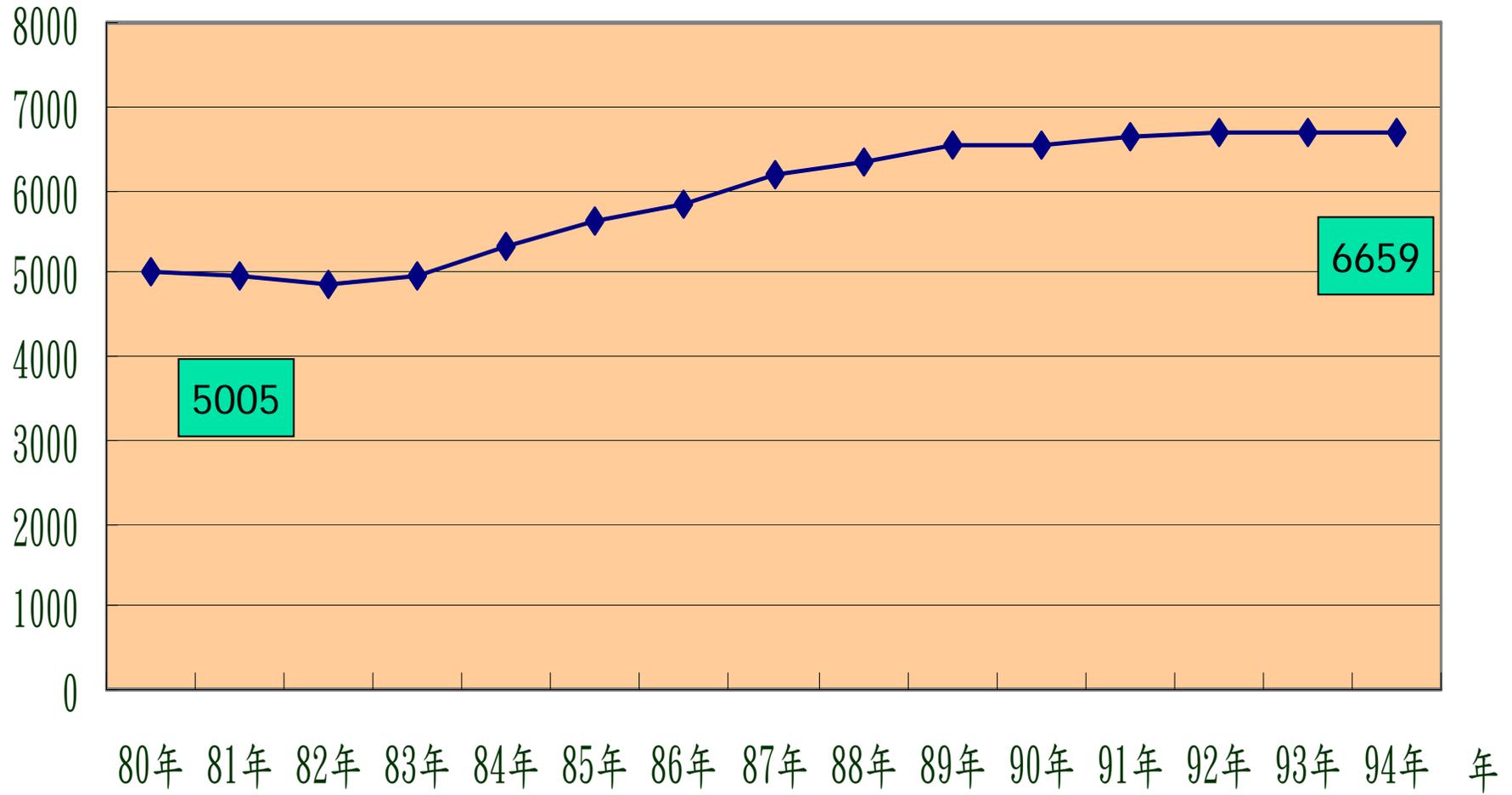
總戶數

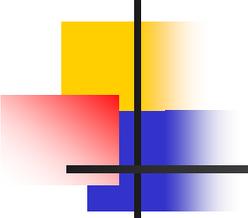
興安里總戶數變動



總人口數

興安里總人口數變動





SWOT分析

S-優勢點

安全、生活環境良好、
生活機能佳

O-機會點

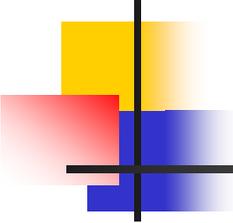
別墅產品獨樹一格，無
競爭個案

W-劣勢點

離捷運站稍有距離

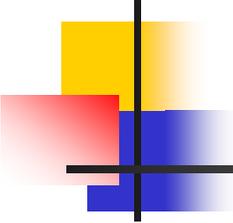
T-威脅點

文山區預售個案單價較
低，建商聲譽不清



供需分析總結

1. 文山去目前無預售的別墅個案存在，且此別墅屬於平地別墅，產品獨特，在市場上獨得天厚，可稱獨佔市場。
2. 文山區近十年來戶數增長35%，但人口只增長14%，又興安里戶數變動比率為57%，高於其人口變動比率33%近乎2倍，戶數的增長背後隱含著房市的需求量大。
3. 個案位在學區旁，附近多公園綠地，住宅區位環境品質良好，符合自住需求。



總結

1. 此個案總戶數為30戶，進出入人口較為單純，且大樓價位在2688-1900萬元間，別墅價位在3900-4500萬元，居民身分地位相當，容易凝結社區意識。
2. 生活環境品質良好，為優良的住宅區。
3. 建商的聲譽令人質疑。