

個案研究

華固名人道

吳怡蕙

李芳怡

搜尋動機

- 信義計劃區發展日漸飽和，磁吸效應與土地飆漲的雙重擠壓
- 整個東區發展隨著捷運環狀線將在2008年開始陸續通車營運帶動
- 政府投入千億資金建設內湖與南港科學園區，讓內湖與南港房價看漲，雙雙創新高。
- 推案熱絡

捷運內湖線及南港東延段即時施工報導，歡迎市民踴躍上網瀏覽



[內湖線工作報告](#)

[內湖線交維計劃](#)

[回首頁](#)

更新日期：95.10

MY WAY 華國名人道

名人匯聚 眾所矚目

ENTER

2006 ESPSTYLE PRODUCTION

基本資料

- 投資興建：華固建設
- 類型：大廈
- 推出年月：95年9月
- 預計完工日期：98年6月
- 基地：2137坪
- 戶數：129(住)、25(店)
- 樓層別：14/2
- 坪數規劃：65、77、88
- 開價：48~52萬元
- 公設比：29%
- 車位數：235



環境特寫



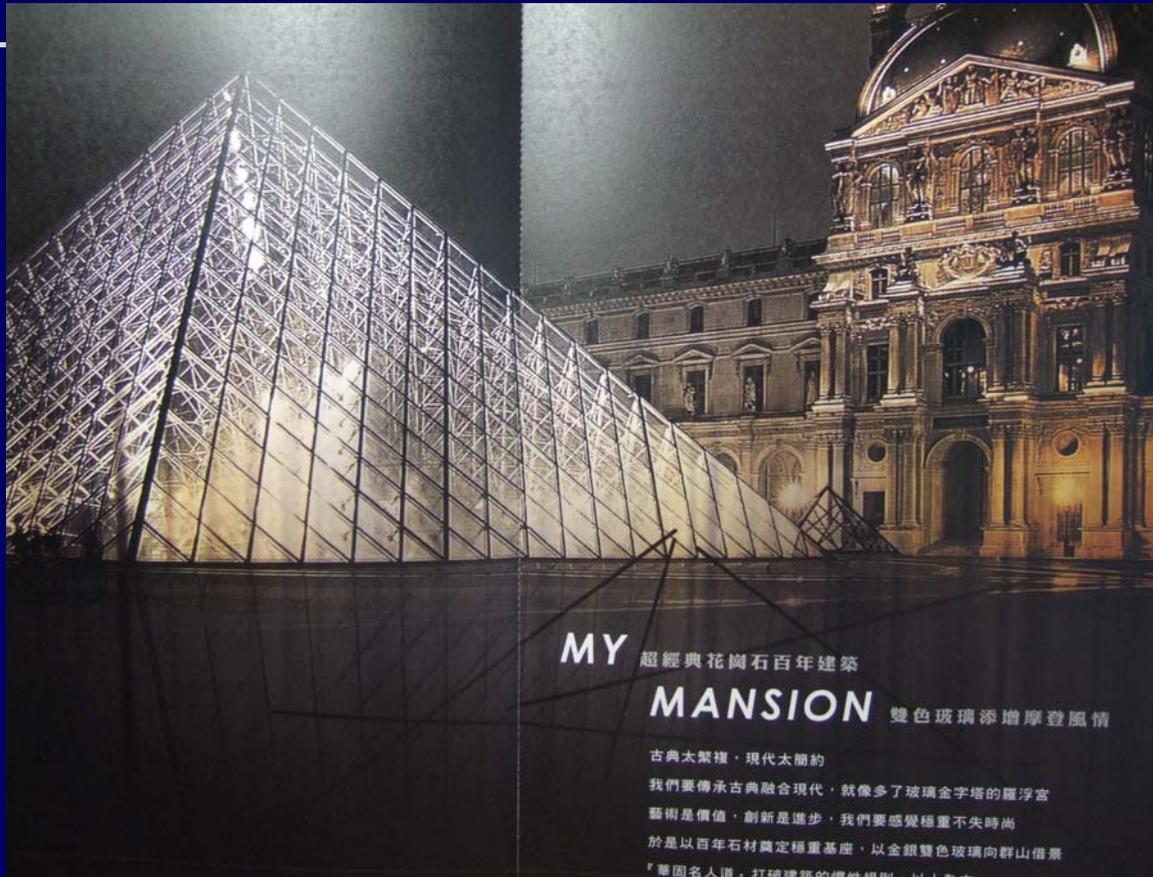
- 四大交會點(圓環)-金湖路、民權東路六段
- 捷運葫州站(200M)
- 新明星學區-麗湖國小
- 醫療、購物、娛樂、公園
- 內湖科學園區
- 交通網絡:中山高、北二高、堤頂環東大道、麥帥一、二橋

基地配置圖



- 175米面寬
- 66%綠覆率-高出法定50%
- 店面挑高-精品使用
- 停車入口在巷道內

建築特色

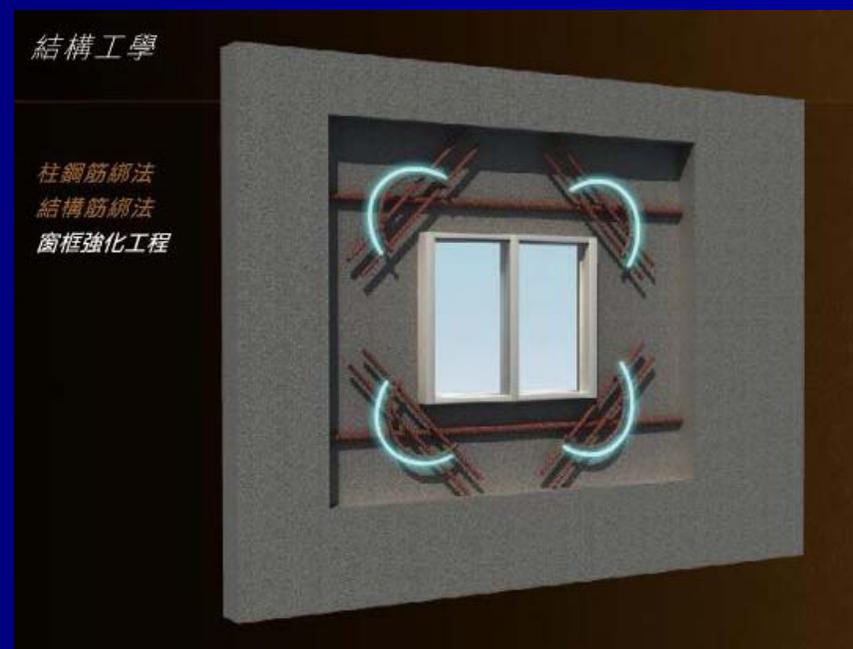
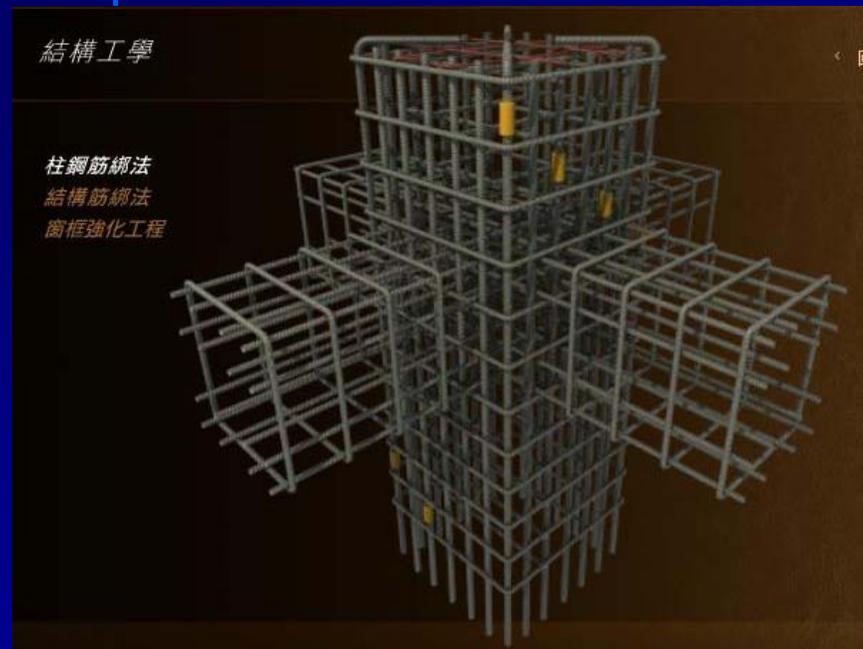


- 建築外觀取經貝聿銘的新羅浮美學，試圖將古典與現代並列呈現，低樓層-全石材打造，高樓層-金銀雙色的微反射玻璃

精工美學

- 結構工學
- 制震工學
- 防水工學
- 防潮工學
- 靜音工學
- 活水工學
- 活氧工學
- 光纖到府
- 安全防護
- 養護工學

結構工學



- RC牆厚度15cm，樓地板厚度18cm
- 窗框加強補筋，以防漏水

制震工學



- 阻尼器(48隻)
- 抗震係數大幅提升至0.26G，超越法規規定0.23G。

防水工學

防水工學

◀ 回工學選單

ALUSIC / NO. 202001 ESPRIMO PRODUCTION HOME

外牆間縫防水工程
屋頂防水及隔熱工程
窗框防水
浴室防水



防水工學

◀ 回工學選單

外牆間縫防水工程
屋頂防水及隔熱工程
窗框防水
浴室防水

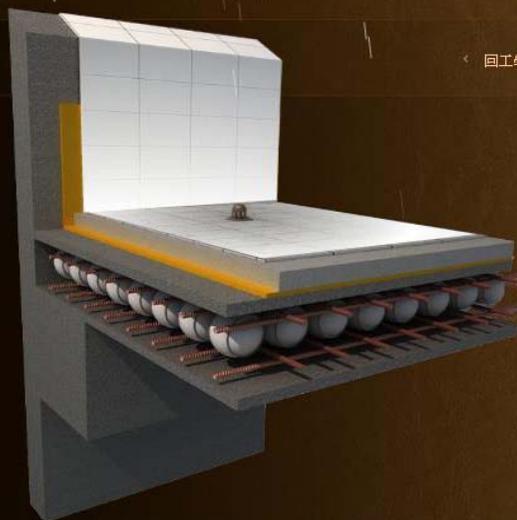


又於結構體表面再塗抹第二遍防水層(20cm)

防水工學

◀ 回工學選單

外牆間縫防水工程
屋頂防水及隔熱工程
窗框防水
浴室防水



防水工學

外牆間縫防水工程
屋頂防水及隔熱工程
窗框防水
浴室防水

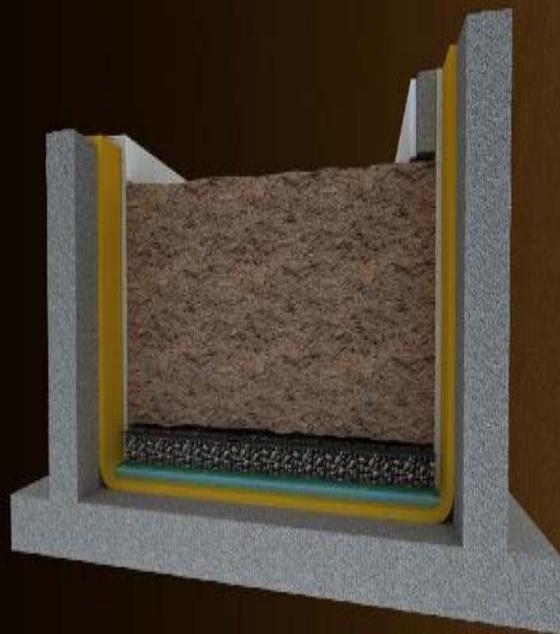


防潮工學

防潮工學

回工學

中庭植栽防潮工程
地下室複式壁防潮工程



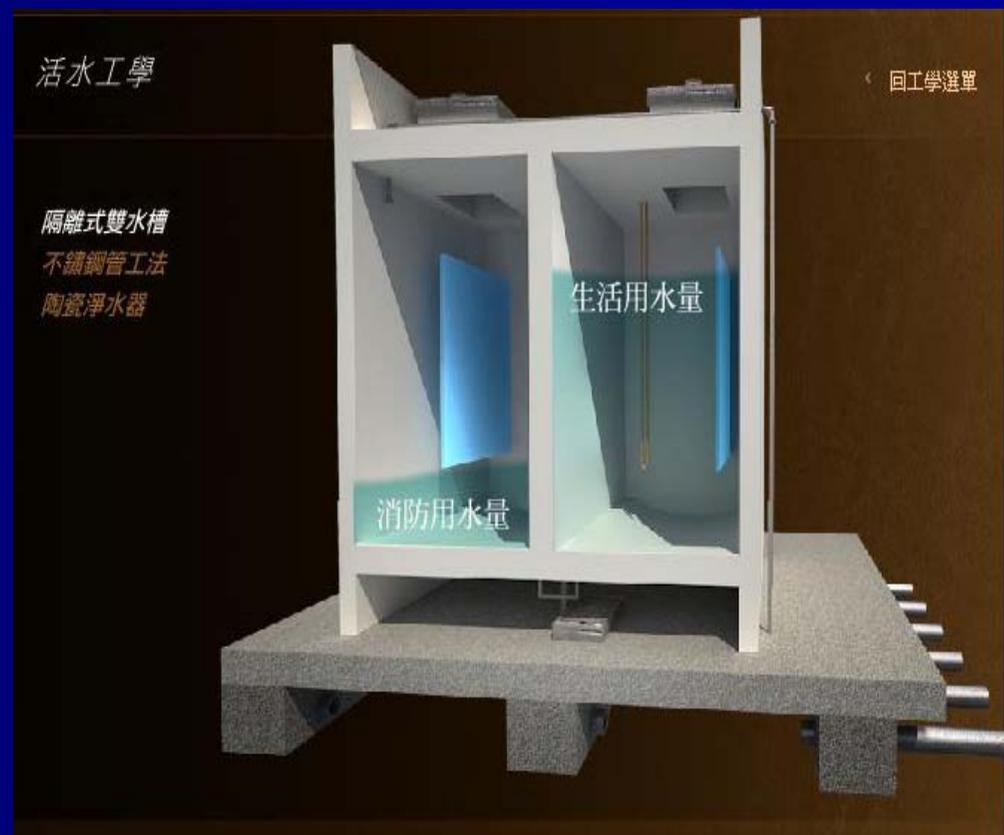
防潮工學

中庭植栽防潮工程
地下室複式壁防潮工程



活水工學

- 雙水槽潔淨工程
(架高20cm)
- 不鏽鋼管工法
- 陶瓷淨水器



活氧工學



- 地下室通風工法(誘導式排風機)



- 浴廁抽風管，當層室外排放(防臭)

靜音工學

- 雙層配筋
(RC牆厚度15cm)
- 輕質隔間牆
- 氣密窗

靜音工學

◀ 回工學選單

室內間隔牆
氣密窗



室內間隔牆
氣密窗



光纖到府

- 新數位豪宅
- 提升頻寬

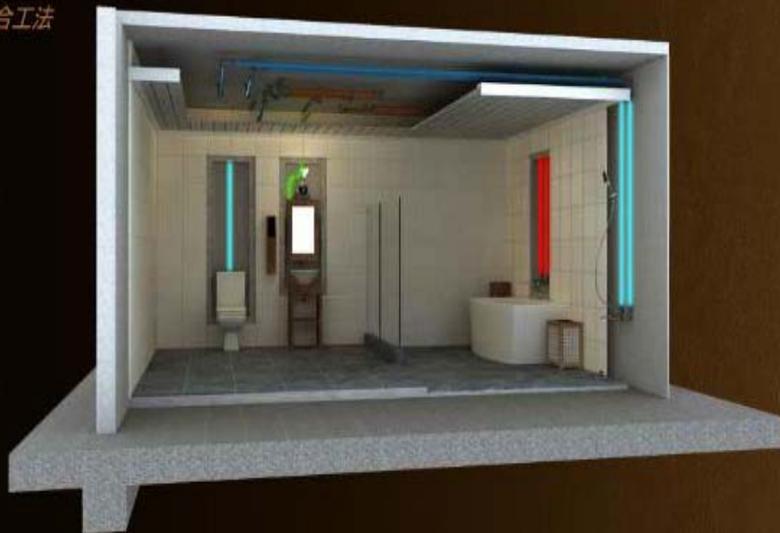


養護工學

養護工學

< 回工學選

排水分管
明暗管混合工法

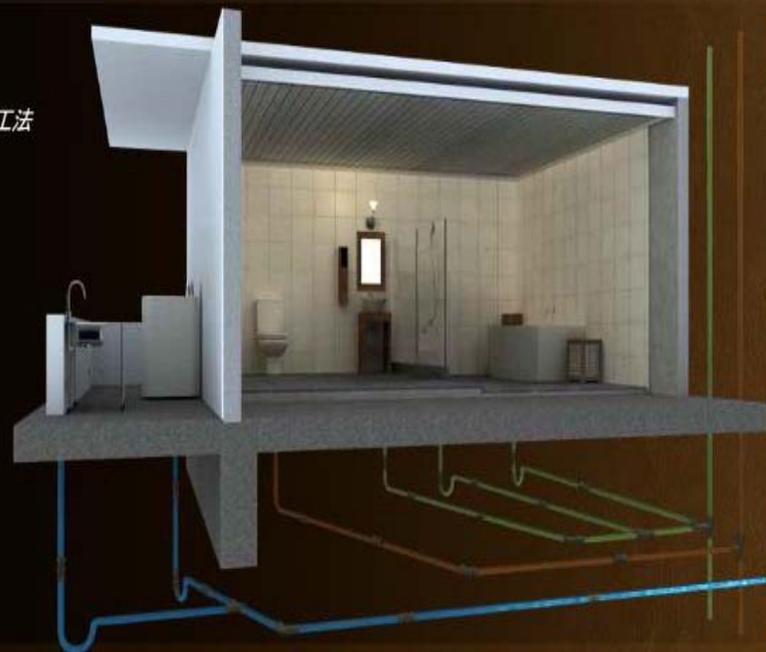


明暗管混合工法

養護工學

< 回工學選單

排水分管
明暗管混合工法



污水廢水採分流分排

安全防護

- 中央電腦安全管理系統
- 社區主入口區監控系統
- 數位影像監視錄影系統
- 電腦連線門禁管理系統
- 停車場安全暨防制系統
- 住戶影像對講保全系統
- 警衛巡邏防護管理系統

名師團隊

- 建築設計：黃永洪
- 結構工程
- 空間設計
- 庭園景觀
- 門廳設計
- 燈光計劃

財務試算

- 貸款成數：70%
- 利率：3%
- 20年付清
- 若購買77坪

總價=42萬*77=3,234萬

自備款：970.2萬

每月應付：125,550元

市場分析

■ 供給面v.s.需求面

可能成交價格	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
全國	106.85	17.20萬元/坪	1.41% (++)	7.38% (+++)
台北市	113.66	40.69萬元/坪	4.01% (+++)	11.58% (+++)
全國大廈套房	113.43	19.66萬元/坪	1.32% (++)	7.25% (+++)
台北市大廈套房	118.19	41.31萬元/坪	4.36% (+++)	12.31% (+++)

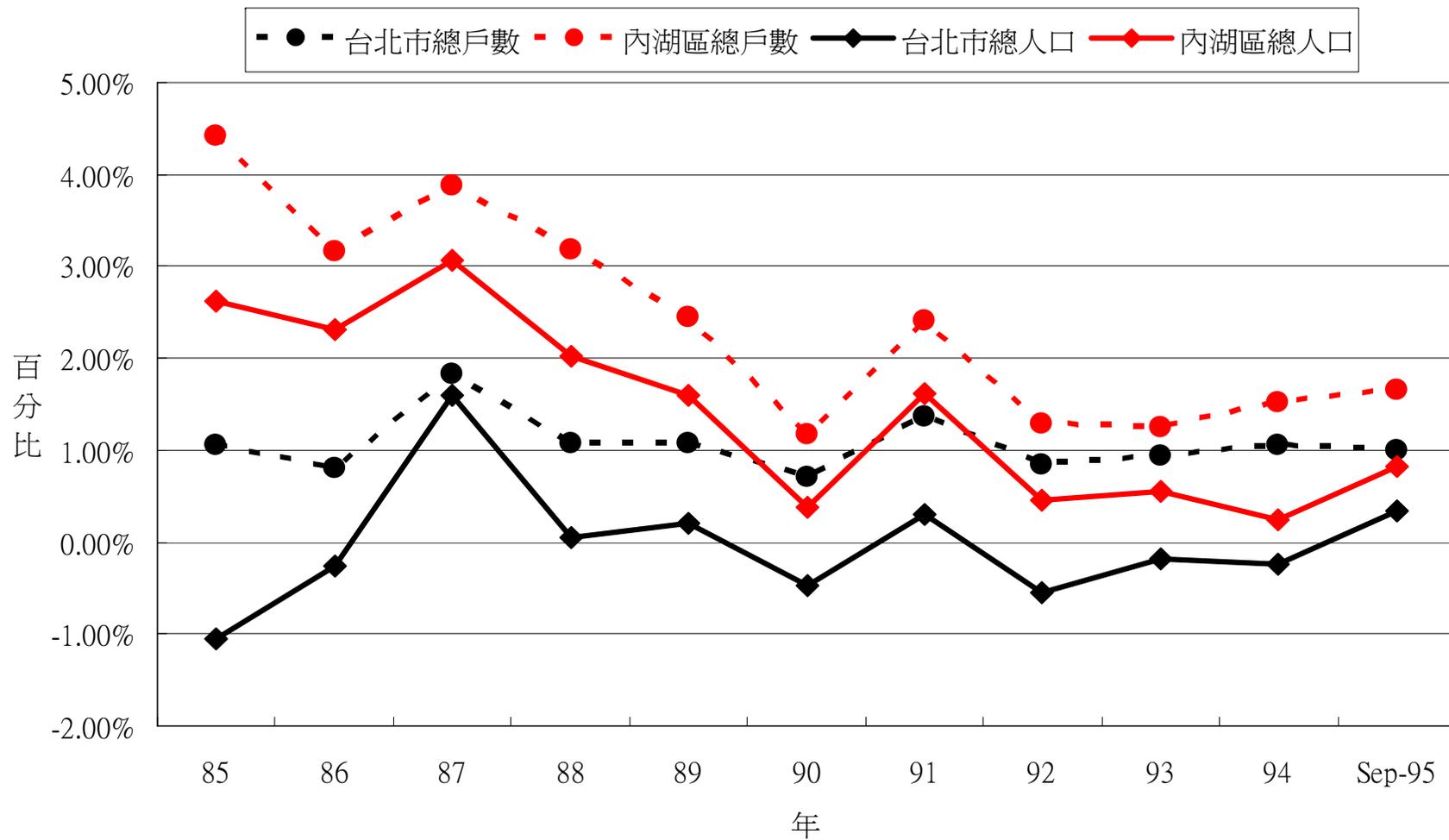
30天成交量	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
全國	517.49	--	4.16% (△)	23.53% (△)
台北市	942.79	--	24.81% (△)	90.62% (△)
全國大廈套房	686.83	--	15.55%(△)	38.84%(+)
台北市大廈套房	974.29	--	25.57%(△)	92.24%(△)

市場分析

■ 需求面

	台北市總戶數	內湖區總戶數	台北市總人口	內湖區總人口
84	838465	69487	2632863	226055
85	847354	72563	2605374	231972
86	854132	74863	2598493	237349
87	869803	77764	2639939	244642
88	879156	80236	2641312	249588
89	888560	82202	2646474	253584
90	894763	83170	2633802	254521
91	906988	85169	2641856	258611
92	914716	86266	2627138	259789
93	923325	87335	2622472	261201
94	933110	88663	2616375	261837
Sep-95	942424	90137	2625441	263975

人口與戶數成長情況



市場分析

■ 需求面小結：

- 就人口成長而言：台北市的成長已經慢慢萎縮，甚至為負成長，而內湖區成長速度雖然已慢慢趨緩，但仍維持在正的成長率。
- 就戶數成長來說：內湖區的戶數成長速度比台北市整體快，內湖區的戶數維持在增加的狀況。
- 由人口及戶數的成長情況來說，內湖區對房屋的需求大於台北市的平均狀況。

市場分析

■ 供給面 — 推案量

台北市	推案個數(件)				推案戶數(戶)			
	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計
95Q3	39	26	1	66	1,247	2,835	16	4,098
95Q2	69	15	3	87	2,479	1,507	10	3,996
94Q3	52	20	3	75	2,641	1,383	28	4,052
較上季變動率	-43%	73%	-67%	-24%	-50%	88%	60%	3%
較去年同季變動率	-25%	30%	-67%	-12%	-53%	105%	-43%	1%

- 依據國泰房地產指數季報指出：95Q2在各行政區中，以大安區、中山區與士林區為主要推案區，內湖區位居第四，而95Q3，以大同區、中山區與內湖區為主要推案區。

市場分析

- 供給面
 - 推案單價

平均主力單價(萬)	95年第1季	95年第2季	95年第3季
台北市	46	41	51
內湖區	35	39	41

市場分析

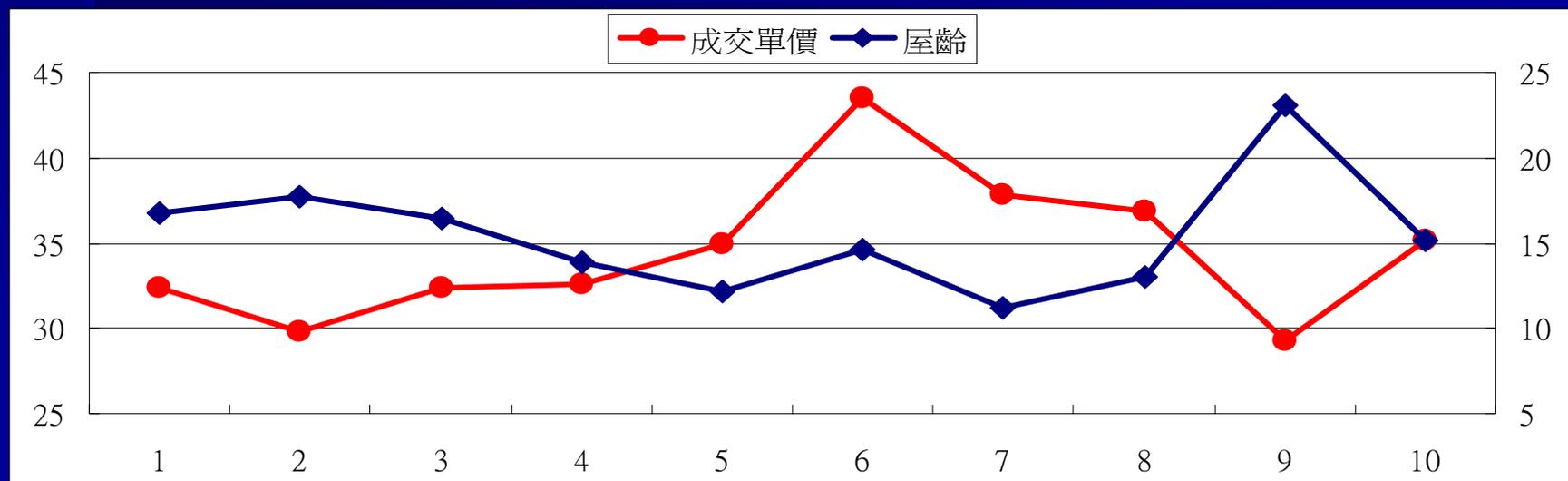
■ 供給面小結：

- 就供給量來說：由近幾季的資料來看，內湖區的推案量一直位居前幾名，可以看出推案量多而且還算穩定。
- 就推案單價來說：從主力單價來看，台北市全區由於受到各區推案影響，造成單價起伏大，但內湖區的表现卻是穩定成長。
- 由上述兩點，可推斷建商對內湖地區發展持正面態度，因此持續推案且單價越來越高。

市場分析

■ 競爭分析 — 中古屋

95年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
成交單價	32.4	29.8	32.4	32.6	35	43.5	37.8	36.9	29.3	35.2
屋齡	16.8	17.7	16.4	13.9	12.2	14.6	11.2	13	23.1	15.2



市場分析

	麗湖絕美名廈	絕代風華香草花園	閱讀歐洲
地點	台北市內湖區民權東路六段	台北市內湖區民權東路六段	台北市內湖區成功路五段
坪數	49.74	78.41	80.68
總價	1850	3350	3680
單價	37.19	42.7	45.6
樓層數	4	1	3
總樓層數	11	5	14
房廳衛	4.2.2	4.2.2	5.2.2
屋齡	4.3	0.7	5.8
朝向	東北	南	北

競爭個案—長耀緻上

地區	內湖區	基地面積	425
工地位置	民權東路六段296巷	可售戶數	30
投資興建	長耀	主力坪數	62
工程進度	預售	主力總價	3038
推出年月	95/09	每坪單價	49
預定完工年月	97/09	車位數	68
樓層別	12	議價空間	4-6
地下層	3	公設比	32
使用歸類	大廈		

艷冠東方

地區	內湖區	基地面積	約900
工地位置	民權東路六段	可售戶數	40/10
投資興建	蓮園	主力坪數	63
工程進度	預售	主力總價	3038
推出年月	95/09	每坪單價	45~48
預定完工年月	98/11	車位數	81
樓層別	11	議價空間	N/A
地下層	2	公設比	27.3
使用歸類	大廈		

競爭個案比較

	華固名人道	長耀緻上	艷冠東方
建商	勝		
基地面積	勝		
規劃設計	?	?	?
生活機能	勝	勝	
交通		勝	
學區(小學)	勝		勝
景觀	勝		勝
總評比	勝		

SWOT分析

優勢	劣勢
環境優美基地大又方整 建築規劃良好 位處明星學區 位於四期重劃區	距市區有段距離 生活機能尚未完備 價格仍偏高
機會	威脅
近捷運，增值潛力大	競爭個案多

總結

- 整體來說，華固名人道是一個相當不錯的個案，有環境優美、交通便利、建商聲譽優良等優勢，但離市中心仍有段距離且價格偏高，本組認為在經濟許可情況下，可列入購屋考慮。

簡報結束

謝謝大家