

不動產概論個案報告

土管一 薛宇晨 96207227

土資一 吳俊廷 96207323

精選個案：



個案一：童話世紀

地點：台北縣林口鄉

投資建商：實佳機構-
協和建設

每坪單價：14.5~16萬

規劃建坪：35~44坪

容積率：597.32%

地上地下樓數：地上15層、地下4層

格局：1房至4房



土地坪數：2285坪

總戶數：543戶

公設比：28%



機能特色：

◎約三分鐘直上北一高、串流南北城市，林口至台北市的距離僅約二十分鐘，一片CD還沒有聽完即可到達！至桃園國際機場也只需約十分鐘，盡享高速交通網便捷！

◎林口雙交流道(林口交流道&林口第二交流道)，交通流量更順暢、更便利。

◎捷運決定一座城市的發展，林口新市鎮搭上機場捷運線增值列車，串連桃園國際機場→台北車站(連接五鐵)，林口設立三站(文化二路站、長庚醫院站、體育園區站)，預計101年完工，飛馳台北僅約十五分鐘，增值空間無可限量。

公共設施：

- 1.皇家迎賓大廳
- 2.大力水手健身房
- 3.摩登高手撞球室
- 4.天鵝湖泳池、舒活SPA
- 5.綠野仙蹤花園廣場
- 6.西雅圖Lounge Bar
- 7.湯姆兒童遊戲區



缺點：

- 1.建案分為三期，此完工為第一期，以後想必住戶的安寧一定會受到二、三期的施公營響
- 2.生活機能尚未成型，還須等一段的時間
- 3.房價低彌，回漲困難





個案二：巴黎愛樂

地點：台北縣林口鄉

投資建商：漢翔開發

每坪單價：14~16萬

土地坪數：477坪

規劃建坪：36~53坪

總戶數：79戶

地上地下樓數：地上 13 層、地下 3 層

建蔽率：49 %

公設比：31.5 %起

總價：450至800萬




環境特色：

1. 健康生活—跨越文化三路林陰大道，輕鬆步行一分鐘近距7000坪扶輪公園，近享林口第二大公園開闢綠地，自然綠意不需遠求，生活滿是健康活力。
2. 捷運生活—機場捷運線預計101年完工，台北站前到中正機場全程行車時間僅35分鐘
3. 為林口新市鎮，污水、電纜系統地下化，使街道更為整齊大方

建築特色：

1. 建築歐式，別具特色，外觀有別於一般傳統大廈，採圓柱拱門的羅馬型大廳，讓人有耳目一新的感覺。
2. 採一字型設計，採光佳，而且通風良好
3. 比較其他歐式建築，此公司更在建材上動了工，花崗岩設計，使他不僅外觀擁有貴族氣派，而且能抵擋環境的變遷，歷久不衰。
4. 街道採三角形設計，這樣再有助於防火，更使住戶的隱私性，有所保障。

缺點：

1. 此案首先太過於昂貴，公設比又高，而且林口新市鎮機能還不足，想不出為何會有理由如此昂貴
2. 離校區太遠，孩童上學不方便，雖然政府有規劃新校地，但連個預算都有問題。
3. 沒有公共設施，扶輪公園雖然近，但還是有所距離，社區居民必須和其他社區住戶搶公園
4. 商圈過遠，住戶買東西不方便





個案三：麗池花園廣場
 地點：板橋市篤行路(浮州橋下)
 投資建商：茂德建設
 每坪單價：18~21萬
 土地坪數：1815坪 規劃建坪：25~46坪
 總戶數：332戶 地上地下樓數：14/4樓
 建蔽率：49% 公設比：31.5%起
 格局：2房至4房

主要特色：

1. 區位環境：板橋市體育館小巨蛋生活圈，公園多，學校多，公車多，環境優質與交通便捷是主要訴求。
2. 學區環境：鄰近沙崙國小、溪洲國小、溪崑中等優質學區。
3. 建築規劃：通過嚴格都市設計審議把關，大樓面寬125公尺，列柱60公尺，門廳挑高6公尺，圓頂高5米；10大實用公設。
4. 交通環境：鄰板橋縣民大道篤行路出口，經環河快速道路連接北縣市，近捷運藍線亞東醫院站，距樹林火車站約1.2公里。
5. 生活商圈：位於溪崑生活商圈，近大漢溪河濱公園、崑崙公園、溪北公園(3000坪)、溪洲公園、水源公園等

缺點：

1. 車流量過多，難免影響社區安寧，且空氣不佳
2. 近工業區，空氣品質受影響
3. 離板橋生活圈有隔橋的距離，且未規劃捷運在附近

個案四：上閣築

地點：台北縣樹林市佳園路
 投資建商：和築建設
 土地坪數：1837坪
 規劃建坪：20~53坪
 總戶數：305戶
 銷售量：25%左右
 地上地下樓數：地上 15 層、地下 3 層
 建蔽率：60%
 公設比：27.5%
 格局：1~4房



主要特色：

1. 區位環境：位在近三峽北大的新區域。
2. 學區環境：近北大，和國小有點距離，國中更遠。
3. 建築規劃：整棟採日式混合，中有日式花園，有別於一般建案。
4. 交通環境：近三峽交流道，未來會有捷運通過，火車站為山佳火車站-位於2公里之外。
5. 生活商圈：生活商圈機能尚未成行，目前只能倚靠附近傳統市場



建材說明：

建物外牆四周均作正面處理，採高級丁掛磚、馬賽克、部份搭配石材、日式格柵，選料用色獨具匠心，氣派高雅。各戶住家客廳餐廳及臥室、廚房鋪設60x60公分拋光石英磚，浴廁鋪設高級版岩磚。
 衛浴採用和成系列名牌設備，搭配豪華高級搪瓷浴缸(並附多功能溫濕調節機)，淋浴間採高級無框式淋浴門(並附高級淋浴SPA柱)，花灑。

缺點：

- 1.商團未成型，買東西不方便
- 2.附近很多建築開工，很吵
- 3.房價進入低迷期，空屋率高
- 4.捷運近期無法通車，要等到民國100多年(也許)
- 5.裝潢太爛(該換家公司裝潢)



	華盛世紀	巴黎愛樂	圓池花園廣場	上園聚
地點	台北縣林口鄉	台北縣林口鄉	台北縣板橋市	台北縣樹林市
建築總坪數	2285坪數	477坪數	1815坪	1837坪
每坪單價	14.5~16萬	14~16萬	18~21萬	14.5~17萬
風格	結合商業的綜合性社區大廈	歐韓純歐式建築	歐式社區大廈	新日式社區大廈
生活機能	尚未完全成型，缺少校區與交通	生活機能可備，很難滿足消費者	還算不錯，交通方便，但附近太吵	機能尚未成型
交通機能	未成形	未成形	尚可	差
文獻區位	未成形	未成形	完整	差

感想與心得

THE END