



SUNLAND28

CLASSY

— HOME —

大社區分析

橄欖樹廣告行銷

普遍 大小社區如何定義？

100戶以內 → 『小社區』

100戶 ~ 300戶 → 『中社區』

300戶以上 → 『大社區』

『大社區』缺點

出入口較複雜

本案屬於林口高層區（總價1300-1400萬）

購屋貸款： $1400 \times 80\% = 1120 \times 30\text{年} = 39200(\text{本利}) / = 1120 \times 20\text{年} = 56000(\text{本利})$

出租：22P+車位 = 30000+3000+管理費60元/坪=34820萬

最小坪數22坪以避免掉套房，價格&產品已過濾掉多數複雜的客群。

產品重複性高（影響轉售、出租行情）

因政策問題，投資客少，自住、置產客居多，影響未來行情的機率較少。

中段一帶案量較大，整體而言，重複性產品將更多，前段相對無競爭個案，且早點選擇更可以挑選自己適合的產品。

公設維護、管理不易

客層、素質將影響管理品質，且大型社區最大的優勢即是擁有足夠的經費去規劃最好的管理，聘請優質的物業，管理人員配置也足夠。此社區在規劃階段已針對此問題去調整，大型宅配室、2個垃圾空間、車道哨設置，將可大大減少此方面的問題。

區權會決策困難

大社區最大的優點就是金費足夠，相對解決許多問題。

增加社區委員人數，主+副+監+財+設+店、A、B、C的一般委員，共9位。

『大社區』優點

社區公設項目多元

國家一號院

總戶數：395戶

公共設施：室內溫水游泳池、圖書館、會議室、SPA區、健身房、Lounge Bar、KTV、鬥牛場、商務中心、中庭花園、宴會餐廳...等

世界首席

總戶數：394戶

公共設施：室內溫水游泳池、圖書館、會議室、SPA區、健身房、Lounge Bar、KTV、鬥牛場、商務中心、中庭花園、宴會餐廳...等

遠雄未來城No.1/No.2

總戶數：1007戶

公共設施：地景藝術庭院、溫泉會館、游泳池、電影院、琴房、閱讀室、兒童遊戲區、棋藝室、KTV、媽媽教室、宴會廳、乒乓球室...等

遠雄未來之丘 (U未來、大未來、未來市、未來之光)

總戶數：2180戶

公共設施：地景藝術庭院、溫泉會館、游泳池、電影院、琴房、閱讀室、兒童遊戲區、棋藝室、KTV、媽媽教室、宴會廳、乒乓球室、瑜珈教室、Lounge Bar、電腦室、撞球室、貴賓室、中庭花園...等

新北郡

總戶數：485戶

公共設施：730坪中庭花園、媽媽教室、兒童故事館、VIP咖啡館、韻律教室、撞球室、SPA會館、視聽室...等

夢想之都

總戶數：413戶

公共設施：580坪中庭花園、露天溫水游泳池、SPA烤箱、桌撞球區、健身房、KTV、影音劇院、閱覽室、兒童遊戲區...等

『大社區』優點

戶數多，管理費分攤下來相對便宜

國家一號院
70元/坪

世界首席
70元/坪

未來城
65元/坪

新北郡
50元/坪

未來之丘
65元/坪

夢想之都
60元/坪

管理經費充足，物業公司較專業，公設維護相對完善

購買放心，開發大規模的產品，建商相對較有經濟實力，爛尾樓情況較少

國家一號院
世界首席
(興富發建設)

未來城
未來之丘
(遠雄建設)

新北郡
夢想之都
(寶佳機構)

華悅城
784戶
(興富發建設)

甲子園
1209戶
(竹城建設)

『大社區』優點

社區維護好，產品相對保值

遠雄未來城No.1

屋齡：16年

近期成交價：36~41萬

40.23 萬/坪	111年06月	41.88 萬/坪	111年04月
文化三路一段376之1號十五樓		文化三路一段384號八樓	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
53.45坪	10.4坪	150萬	2300 萬
39.92 萬/坪	111年03月	37.94 萬/坪	111年02月
文化三路一段394巷6號七樓		文化三路一段394巷6號十樓	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
30.31坪	10.4坪	150萬	1360 萬
38.34 萬/坪	111年01月	35.99 萬/坪	110年12月
文化三路一段392之2號十八樓		文化三路一段394巷10號五樓	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
29.22坪	10.4坪	150萬	1270 萬

遠雄未來城No.2

屋齡：15年

近期成交價：35~42萬

36.41 萬/坪	111年12月	40.15 萬/坪	111年10月
文化三路一段370號十樓之一		文化三路一段366號九樓之一	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
37.91坪	21.02坪	320萬	1700 萬
41.97 萬/坪	111年09月	35.37 萬/坪	111年07月
文化三路一段358號十六樓之一		文化三路一段358號十一樓之八	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
37.79坪	10.51坪	150萬	1736 萬
39.68 萬/坪	111年06月	38.17 萬/坪	111年06月
文化三路一段358號七樓之六		文化三路一段372號十七樓之一	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
28.85坪	10.51坪	120萬	1265 萬

未來家芬蘭區

屋齡：14年

近期成交價：32~36萬

36.63 萬/坪	111年12月	35.31 萬/坪	111年12月
南勢二街362號八樓之二		南勢二街358號六樓	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
31.94坪	10.52坪	150萬	1320 萬
32.76 萬/坪	111年08月	36.7 萬/坪	111年08月
南勢二街358號三樓		南勢二街366號二樓之一	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
32.51坪	21.05坪	280萬	1345 萬
36.63 萬/坪	111年06月	34.26 萬/坪	111年06月
南勢二街362號九樓之二		南勢二街352號二樓	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
31.94坪	10.52坪	140萬	1310 萬

未來家瑞典區

屋齡：14年

近期成交價：33~37萬

33.4 萬/坪	111年10月	34.83 萬/坪	111年08月
南勢街250巷66號二樓之一		南勢街240號四樓之一	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
41.32坪	10.61坪	160萬	1540 萬
37.76 萬/坪	111年08月	36.19 萬/坪	111年07月
南勢街230號二樓之一		南勢街250巷66號八樓之二	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
30.72坪	10.61坪	160萬	1320 萬

遠雄U未來

屋齡：14年

近期成交價：36~40萬

40.09 萬/坪	111年09月	36.57 萬/坪	111年08月
仁愛路二段526號十五樓		仁愛路二段518號四樓	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
44.65坪	11.85坪	170萬	1960 萬
36.02 萬/坪	111年08月	36.22 萬/坪	111年08月
文化三路二段20號五樓之一		文化三路二段22號八樓之二	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
31.93坪	11.85坪	150萬	1300 萬
39.74 萬/坪	111年07月	37.77 萬/坪	111年07月
文化三路二段22號十三樓之一		文化三路二段10號五樓	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
45.3坪	11.85坪	150萬	1950 萬

遠雄未來市

屋齡：14年

近期成交價：36~40萬

37.78 萬/坪	111年12月	37.85 萬/坪	111年10月
文化二路一段567號三樓之二		文化二路一段561號五樓之六	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
30.31坪	12.64坪	175萬	1320 萬
36.88 萬/坪	111年10月	40.78 萬/坪	111年09月
文化二路一段561號五樓		仁愛路二段508號三樓之五	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
45.01坪	12.64坪	150萬	1810 萬
36.36 萬/坪	111年09月	39.49 萬/坪	111年08月
文化二路一段551號九樓之二		文化二路一段561號十樓之六	
房屋坪	車位坪	車位價	總價
29.98坪	12.64坪	160萬	1250 萬

『大社區』優點

大社區普遍店面多，生活機能相對便利

地坪大，開放空間多，生活較舒適

多數大社區有配置貴賓車位，方便住戶訪客來停車

社區經費足夠，年節可舉辦社區活動，促進鄰居之間情感