

五十二甲溼地

自然美家園

新建工程投資計畫書

成坊實業股份有限公司

目 錄

壹、基地概述

貳、建築規劃

參、財務計畫

肆、工程及預定撥款進度

伍、償還計畫

陸、風險評估

柒、總結

捌、附件

一、土地買賣契約書

二、土地所有權狀

三、土地登記簿謄本

四、宜蘭縣五結鄉新甲段 346、347 地號地籍平面圖

五、土地分區使用證明

六、建築平面圖

七、工程財務計畫表

八、基地附近期銷售案例

九、與基地附近期銷售案例比較

自然美家園

新建工程投資計畫

壹、基地概述

本計畫案基地位於宜蘭縣五結鄉利澤西路北側，面臨五十二甲濕地第一排，距冬山河親水公園(已獲交通部觀光署核定為冬山河親水公園溫泉區)950 公尺走路 13 分鐘。

基地毗鄰五十二甲重要濕地係國家級重要濕地，位於冬山河流域利澤簡橋南側，北起省道台7丙，南至成興路、區界西路，東至省道台2戊(利成路一段)，西至林和源排水。本重要濕地涵蓋排水水圳、大小水池水域、農地等各種棲地類型，濕地的範圍與功能完整，爰保育利用計畫範圍與重要濕地範圍一致，保育利用計畫面積為297.59 公頃。

五十二甲濕地屬冬山河流域，水生植物多樣，風箱樹、蘆葦、鹹草、苦林盤、滿天星、穗花棋盤腳。護岸保持自然樣貌，水鳥庇護之所，沼澤地豐富的魚蝦貝類雁鴨來此過冬。黑面琵鷺也會到此過冬，高蹺鴿、花嘴鴨、大白鷺、小白鷺、紅冠水雞，五十二甲濕地成為賞鳥樂園。

本案實屬全國居家第一面對 300 公頃(台北大安森林公園 11.5 倍)國家級濕地，距離冬山河直線 700 公尺、距離冬太平洋直線 1800 公尺、距離台鐵羅東站直線 4800 公尺。

貳、建築規劃 (詳附件一～附件六)

一、土地地號：宜蘭縣五結鄉新甲段 346、347 地號

二、基地面積：4196.03 m²(約 1269.3 坪)

三、建築面積：11386.42 m²(約 3444.91 建坪)

四、使用分區：住宅區

五：建物概要：

(一)建築結構：高強度鋼筋混凝土造

(二)整體規劃：前棟四層安靜美好三十戶住宅電梯大樓，以兩房、兩廳、兩浴廁設計滿足全體族群的需求，面向利澤西路壹樓配置四戶商業店鋪。

後棟四層安靜美好全功能七十二戶住宅電梯大樓，以低總價
兩房設計滿足青年族群的需求，壹樓配置五戶商業店舖。

(三)整體規劃如下：

(1)前棟：停車場，共計汽車位 31 個。

(2)後棟地下一層：停車場，共計汽車位 34 個。

(3)商業店舖：地上一層商業店面，分為九戶，塑造高級明亮商業店面，預計可供開設 24 小時超商、CAFÉ 咖啡廳、輕食餐飲、自助洗衣店等消費或人流相約聚會之交誼場所。

(4)地面四層集合景觀住宅。

主要目標客群為全方位剛性需求及年輕首購族，協助青年安心成家。

參、財務計畫 (詳附件七)

一、總成本：新台幣 76,906 萬元

(一)土地成本：1269.3 坪×12 萬元=新台幣 15,232 萬元

(二)營造費用：3444.91 坪×15 萬元=新台幣 51,674 萬元

(三)間接成本：設計、請照、行銷、管理及利息等新台幣 10,000 萬元

二、總銷售：新台幣 114,435 萬元：

(一)地下停車位：65 位×150 萬元=新台幣 9,750 萬元(454.29 坪)

(二)商業店舖：380 坪×35 萬元=新台幣 13,300 萬元

(三)集合住宅：2611 坪×35 萬元=新台幣 91,385 萬元

三、稅前毛利：新台幣 3,7529 萬元，稅前毛利率 32.8%

四、自有資金：新台幣 28,548 萬元

五、申請融資額度：(一)80%土地融資建築融資(中期擔保放款)，計 12,186 萬元

(二)70%建築融資(含間接成本) 計 36,172 萬元

共計 48,358 萬元

肆、工程及預定撥款進度

本建案預計 113 年 10 月 15 日前取得建造執照

114 年 4 月 15 日申報開工

116 年 10 月 15 日申請使用執照

建造執照取得計 12,186 萬元

依工程進度分 9 期(如下表)，共計 36,172 萬元

工程進度	預估工期	期數	撥款比例/期	小計
一、 建造執照	3 個月(申請作業中)			
二、 營建工程(筏基、地下 1F 地上 4F)	15 個月 (6 期×2.5 個月/期)	6	11%	88%
三、 基本裝修	3 個月 (2 期×1.5 個月/期)	2	5%	10%
四、 申請使用執照	2 個月(1 期)	1	2%	2%
		9		100%

伍、償還計畫

為遂行償還計畫，本案採預售方式銷售；分期、分階段廣告行銷，除傳統海報、廣告看板，並運用電子數位網路行銷，各階段隨時評估市場反應，調整策略，力求完銷結案，以利資金回收，清償土建融貸款。

一、分期銷售計畫：

(一)潛銷期：取得建造執照開工前,計畫銷售 15%於建造執照核發前，設立據點預告推案，收集潛在 VIP 客戶名單，聯繫、溝通及推薦，透過口耳相傳吸引對建案有興趣的消費者預先卡位，醞釀買氣，創造未上市先轟動好口碑。

(二)開案期：工程開工初期，計畫銷售 30%

醞釀期結束，正式公開引爆話題，此階段爭取媒體最大曝光，設立銷售接待中心，聘僱專業行銷人員，搭配廣告行銷

(1)重點路口廣告看板：A.六都派報 B.宜蘭市 C.羅東鎮

(2)網路數位行銷：591 新建案網、樂居、好房網、電子展板

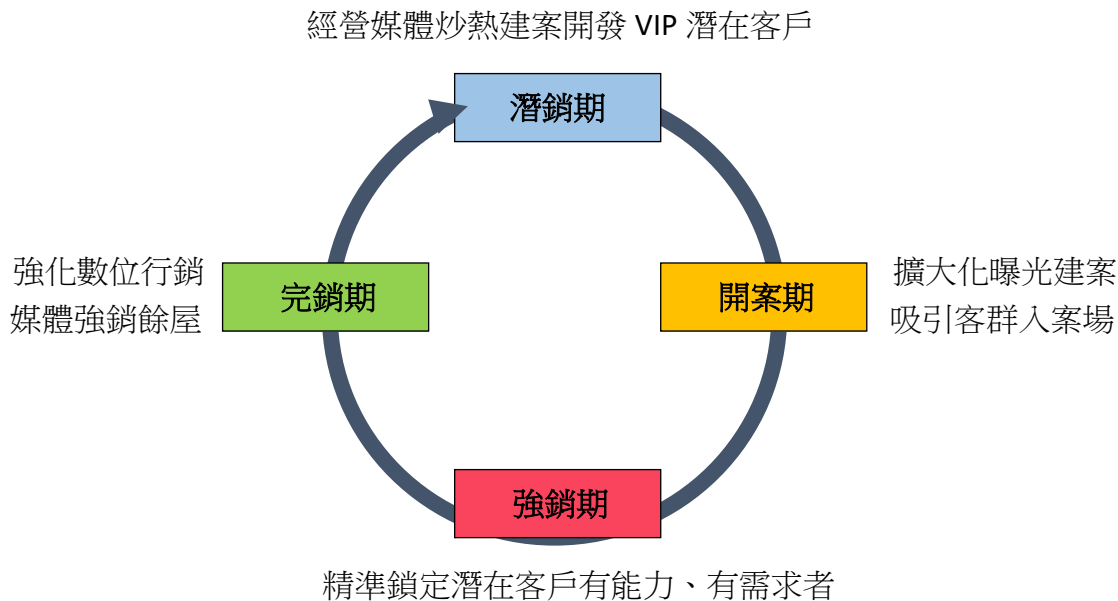
(三)強銷期：建築結構完成，銷售目標 60%

精準鎖定客群媒體，如：聯播網、Facebook 廣告的組合，並視需求操作關鍵字廣告。

(1)建案現場設立銷售接待中心

(2)有線電視行銷廣告託播

(四)完銷期：餘屋處理，銷售目標 5%



二、融資償還計畫

以前述銷售回收資金償還：

- (一)按月準時付息
- (二)建物完工出售，土地、建築融資貸款清償
- (三)餘屋設定抵押，轉為分戶融資貸款

陸、風險評估

檢視本案立地條件及風險因子，其有利條件及因應策略如下：

一、優勢條件

- (一)稀有完整核心街廓，具發展潛力
- (二)產品規劃符合市場需求，戶戶格局方正、配停車位，
室內坪效最佳規劃
- (三)區域市場同質性建案競爭少(詳附件八)
- (四)降低公設比，產品價格優勢，是多數年輕族群都買得起的輕豪宅

二、因應策略

- (一)採用新工法、新建材，節約人力成本，減少高耗能材料，嚴格控管各項成本，強化產品銷售價格競爭力。
- (二)在地人脈及經驗累積
累積良善的在地人脈及豐富工程經驗，對建案的行銷及營造工程推行均有莫大助益。

柒、總結

本新建計畫案除具備各項先天利基外，絕佳的室內空間配置，富現代感的都會建築風貌造型，合理的價格等完全符合主要客群的需求，另並積極規劃以新材料、新工法，力求降低成本及風險，更增加強勢的市場區隔及競爭力。

綜合評估，本案實為宜蘭地區極有未來性、發展性。自住、投資均適宜之優質產品，獲利可期，係絕佳之新建計畫案，尚祈 貴行鼎力支持土建融資新台幣 48,358 萬元，共創地方榮華發展。

建築平面圖

附件：六

「自然美家園」工程財務計畫表

預 算	(金額單位/萬)				
	數 量	平均單價	銷售坪數	金額	備 註 欄
住 宅	102	\$35	2611	\$91,385	18坪~38坪
店 鋪	9	\$35	380	\$13,300	30坪~50坪
汽車位	65	\$150	454.29	\$9,750	
總銷售合計				\$114,435	
土地價值				\$15,232	
工程造價		\$15.00	3444.91	\$51,674	
其他支出				\$10,000	
總成本合計				\$76,906	
稅前毛利	\$37,529	毛利率	32.80%		
計畫案資金來源去路表					
資金來源	金 額	比 例	資金去路	金 額	比 例
土地融資	\$12,186	15.845%	土地成本	\$15,232	19.806%
			營造費用	\$51,674	67.191%
建築融資	\$36,172	47.034%	間接成本	\$1,154	1.500%
			規劃設計	\$1,538	2.000%
自有資金	\$28,548	37.120%	廣告銷售	\$2,692	3.500%
			管理費用	\$1,538	2.000%
			利息支出	\$3,079	4.000%
合 計	\$76,906	100.00%		\$76,906	100.00%

基地附近期銷售案例

案名	格局	坪數	單評價	總價	車位
裸東 Plus	2/3 房	29.45~73.87 坪	37.75~45.1 萬/坪	1165~4946 萬/戶	165~175 萬
宏國春 悅大地	2/3 房	27~67 坪	35.85 萬/ 坪	900~2000 萬/戶	90~110 萬
園東御	3 房~4 房	25.5~77.5 坪	40~42 萬/ 坪	2,390~3,100 萬/戶	135~155 萬
林場·鳳 梧	2 房~3 房、開放 格局	28.7~50.4 坪	31~41 萬/ 坪	1,040~2,069 萬/戶	120~145 萬
尚穎居 II		32~35.8 坪	27~28 萬/ 坪		
佳荷 3		25 坪	28~30 萬/ 坪		

	春悅大地	五十二甲
價位	28.3 萬/坪~42.73 萬/坪 均價 35.85 萬/坪	35 萬/坪
公設	33.81%	27%以下
綠地	45000 坪須扣除建物 所剩無幾	297.59 公頃 900000 坪(永久性綠地)



基地位置

