



廣豐桃園八德開發計劃

引言：寶豐資產公司總經理 邱文達

一

廣豐八德工商綜合區與住宅區開發概念設計

簡報人：開發案經營團隊
建築師 邱文傑

二

開發計劃及預估效益

簡報人：寶豐資產公司
副總經理 賀錫敬





簡報綱要

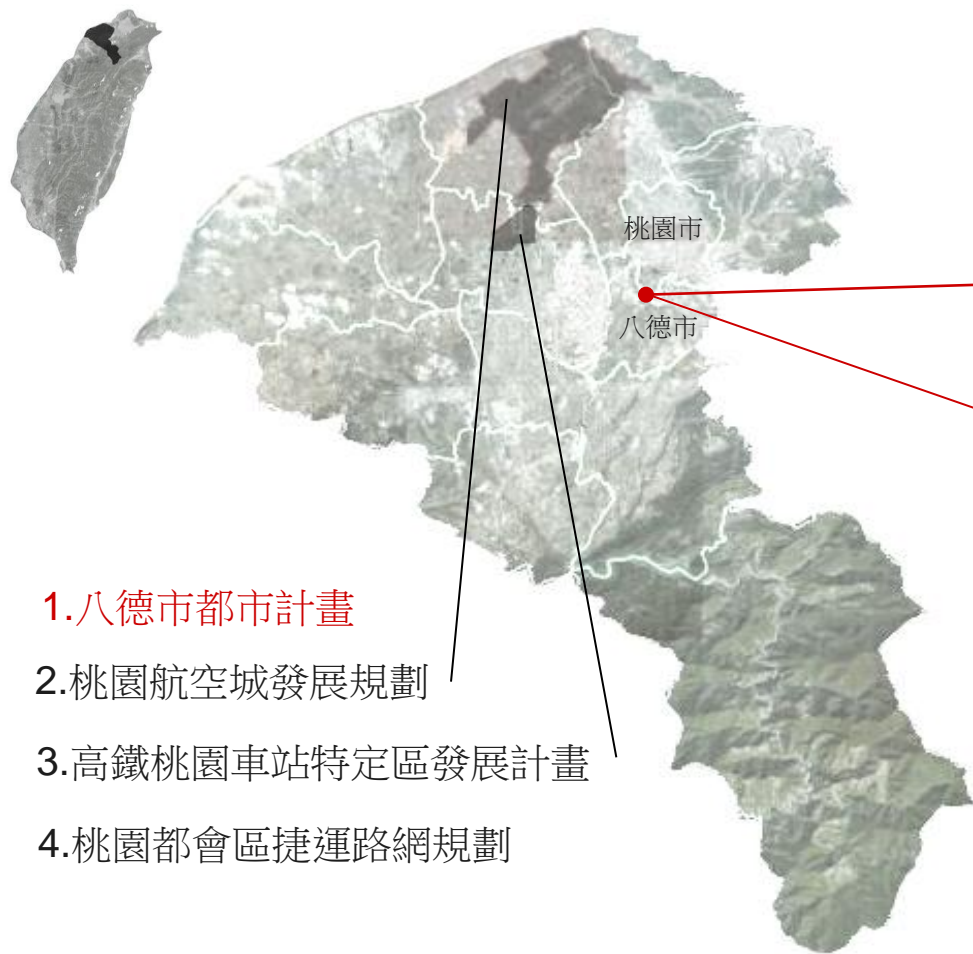
- 1 基地介紹
- 2 全區規劃構想
- 3 全區配置
- 4 單一街廓發展
- 5 工商綜合區
- 6 工商綜合區平面發展

簡報人：開發案經營團隊
建築師 邱文傑

1 基地介紹

1 基地介紹

桃園縣重大願景

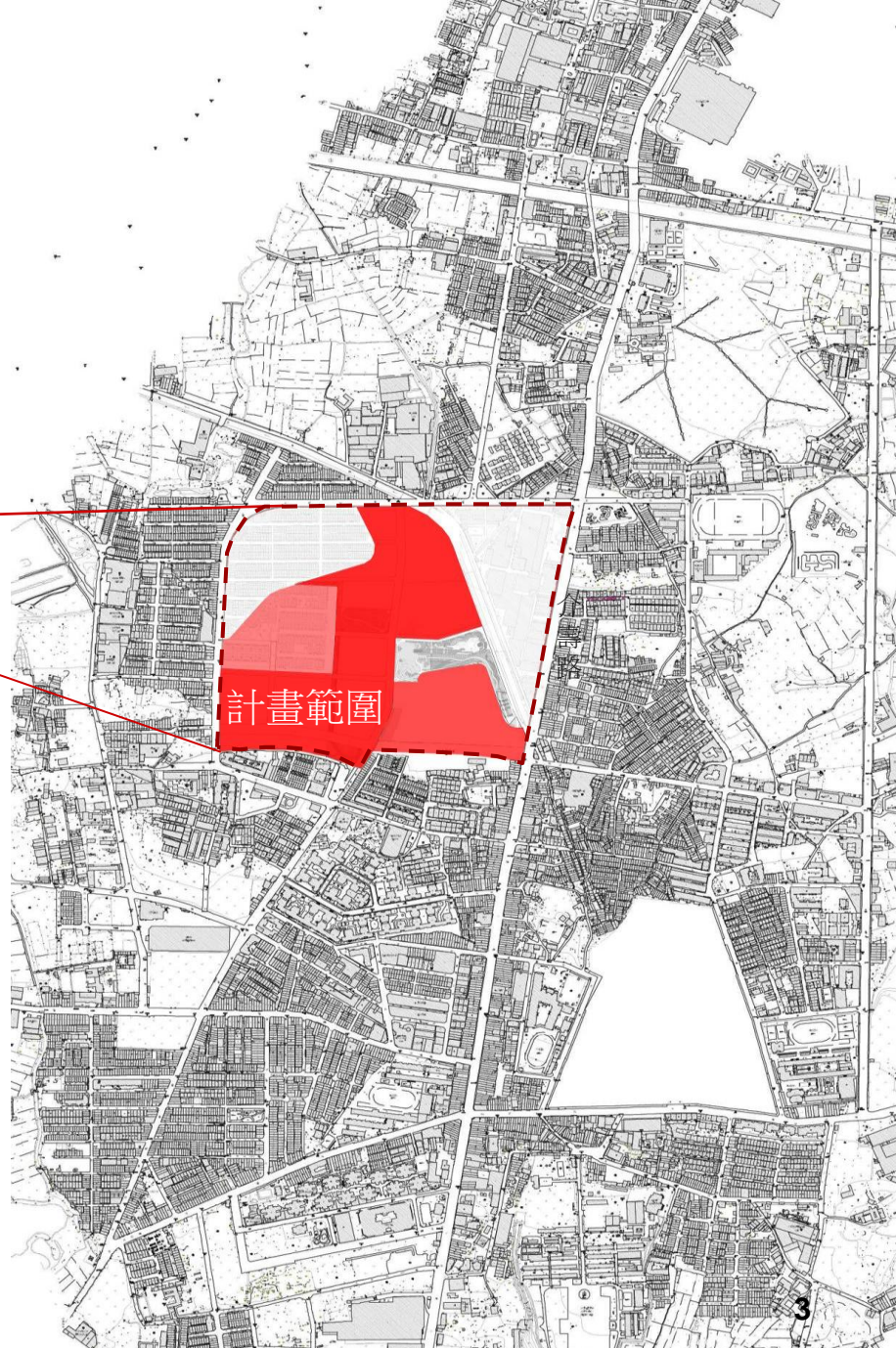


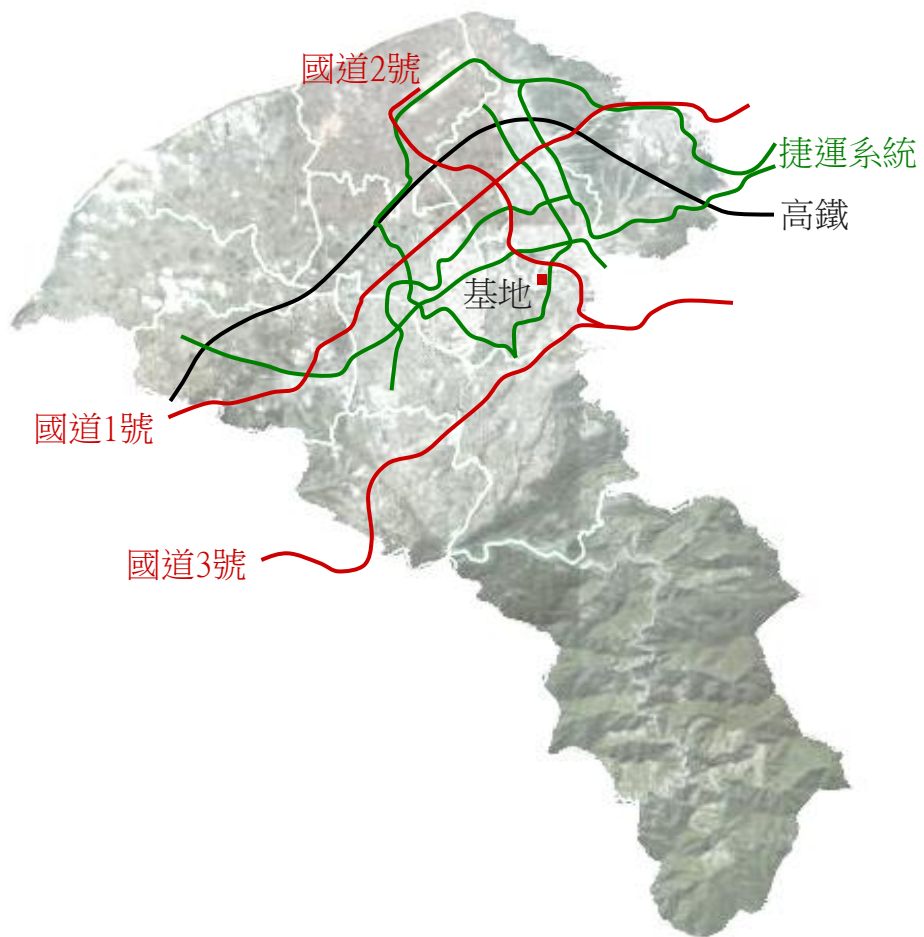
1. 八德市都市計畫




2. 桃園航空城發展規劃

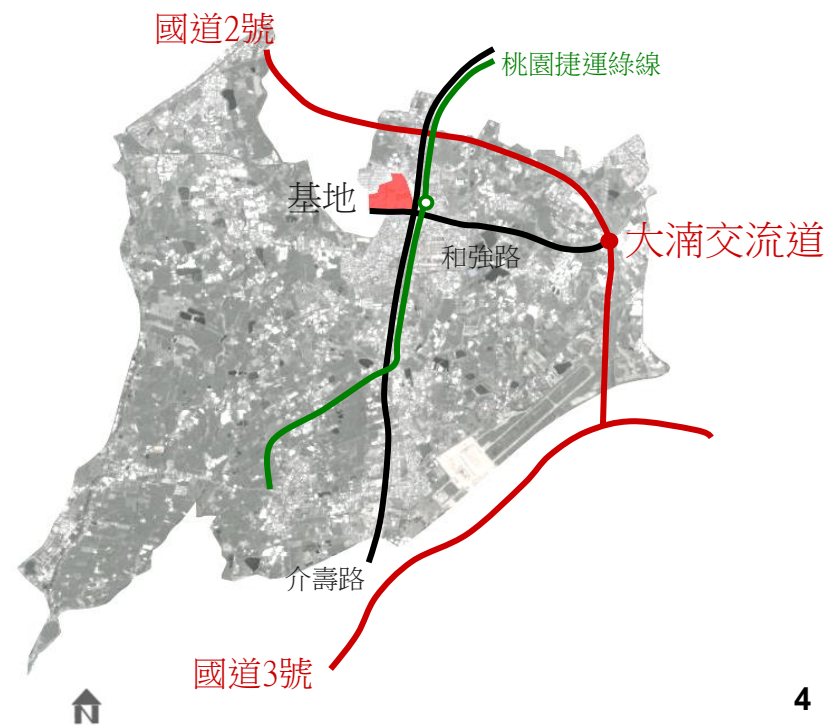
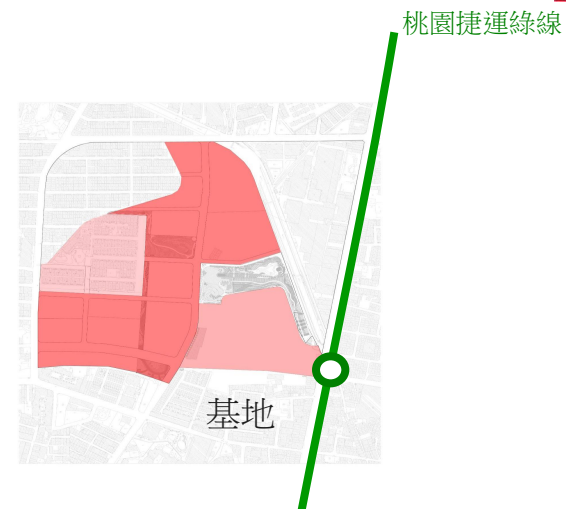
3. 高鐵桃園車站特定區發展計畫

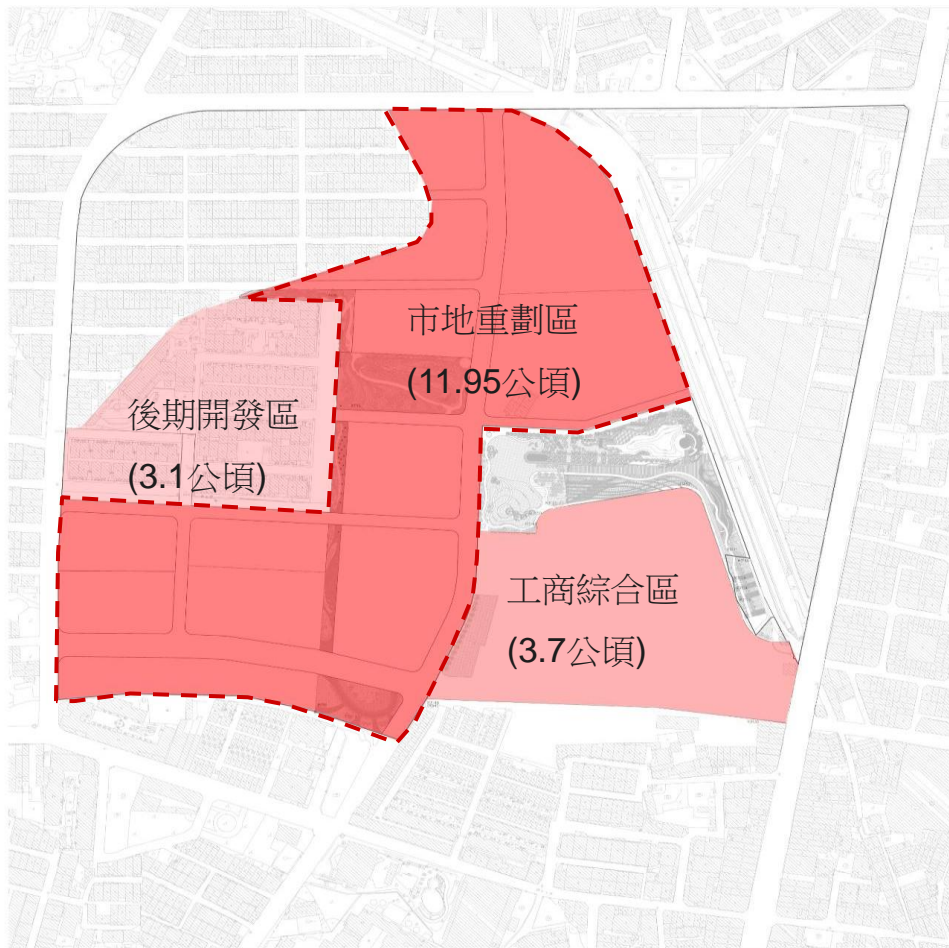
4. 桃園都會區捷運路網規劃



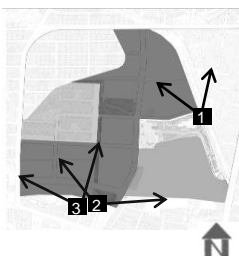


-  高鐵
-  國道高速公路
-  捷運系統

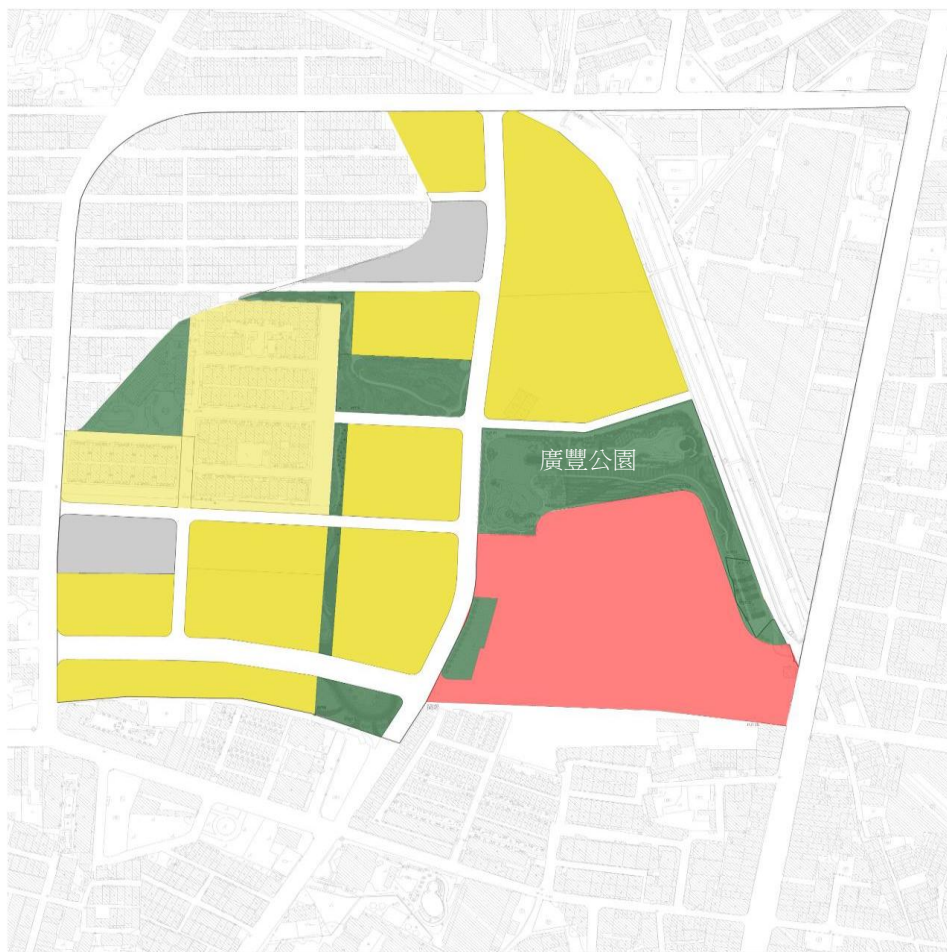




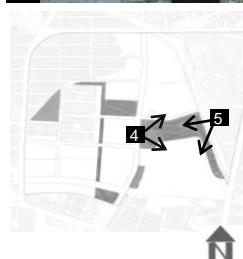
- 市地重劃區
- 工商綜合區
- 後期開發區
- 細部計畫範圍



土地使用分區管制計畫



- 住宅區
- 住宅區(後期開發區)
- 工商綜合區
- 公園用地
- 停車場用地

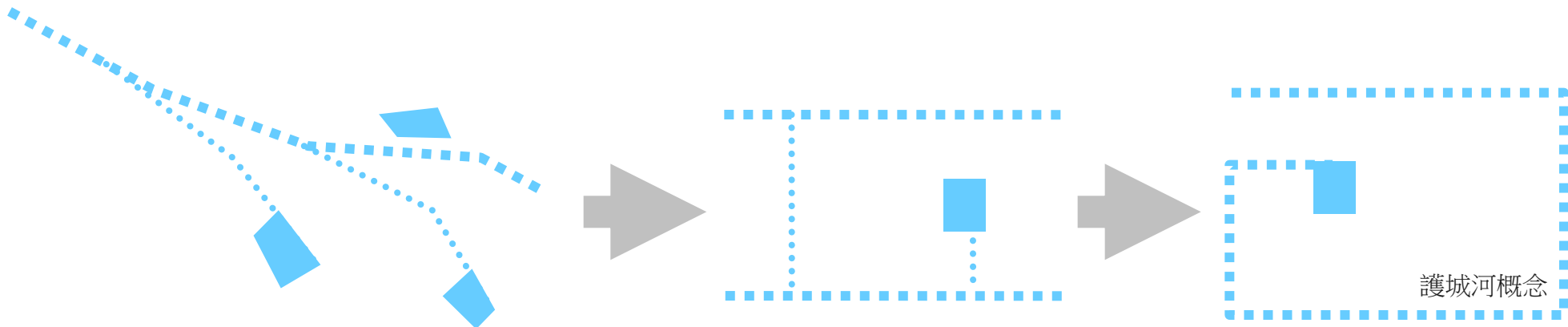
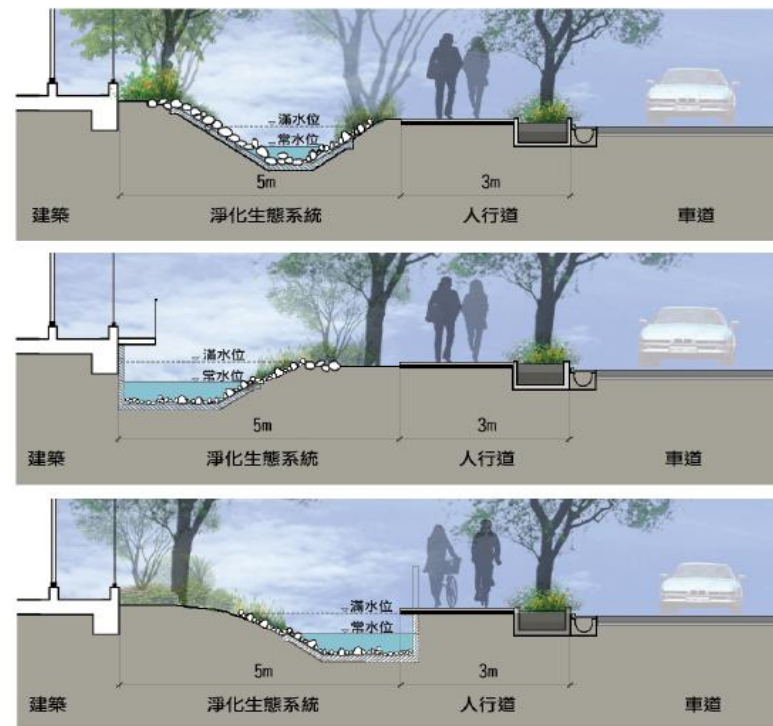
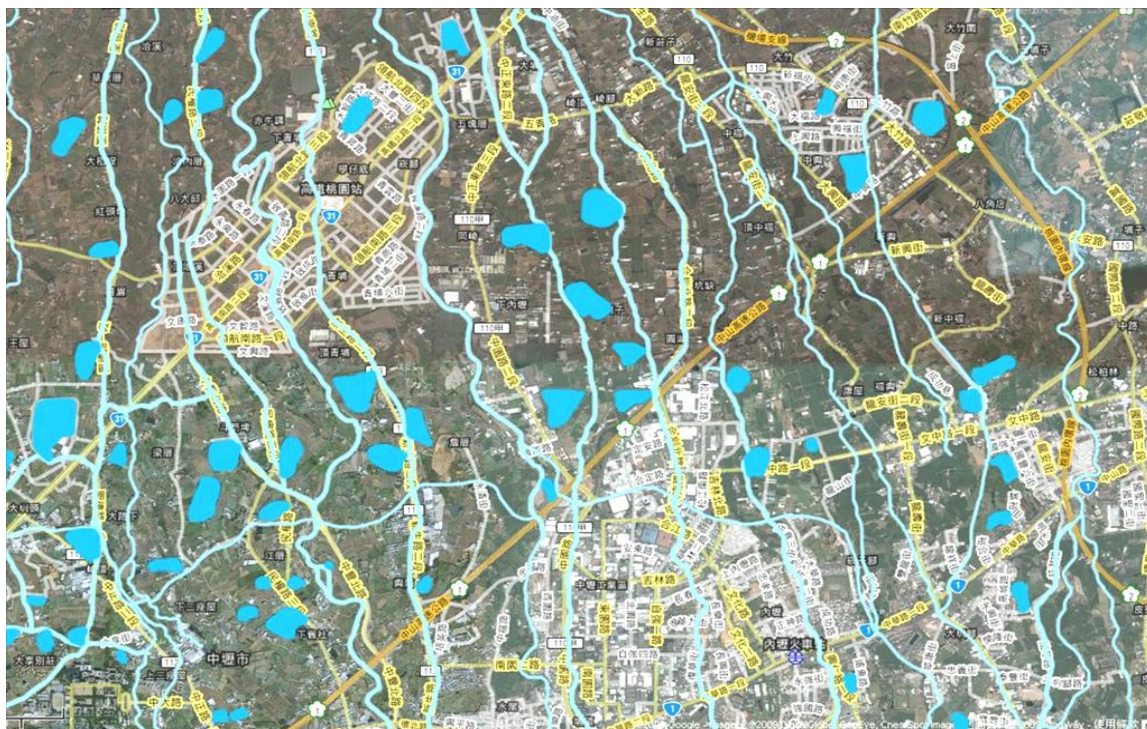


2 全區規劃構想

構想一. 區域文化的凸顯-桃園埤塘



埤塘現代化



生物多樣性
綠化量



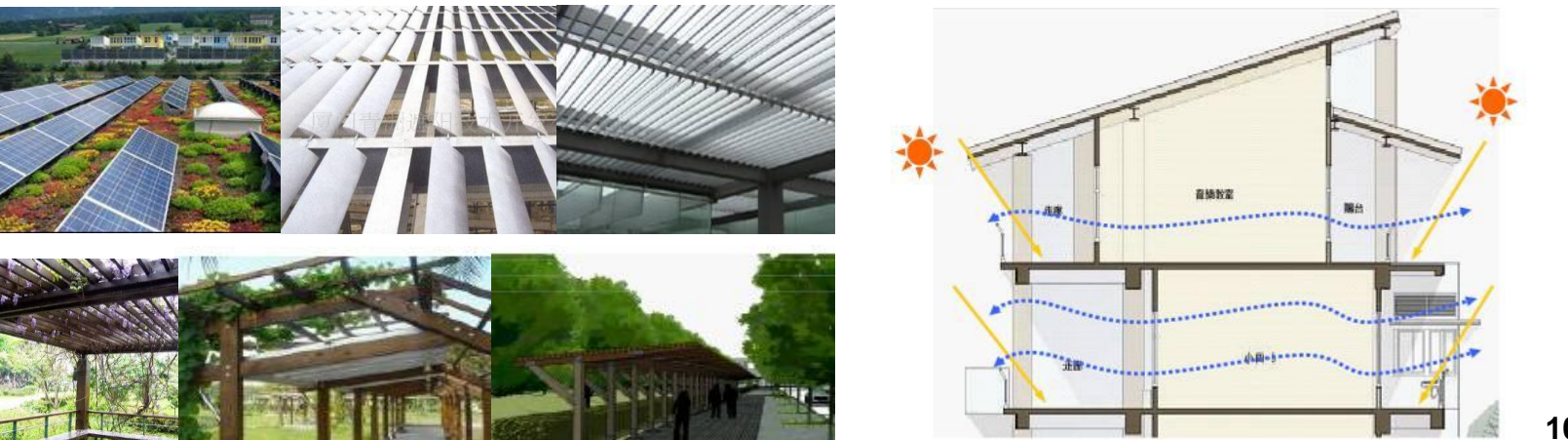
基地保水



水資源

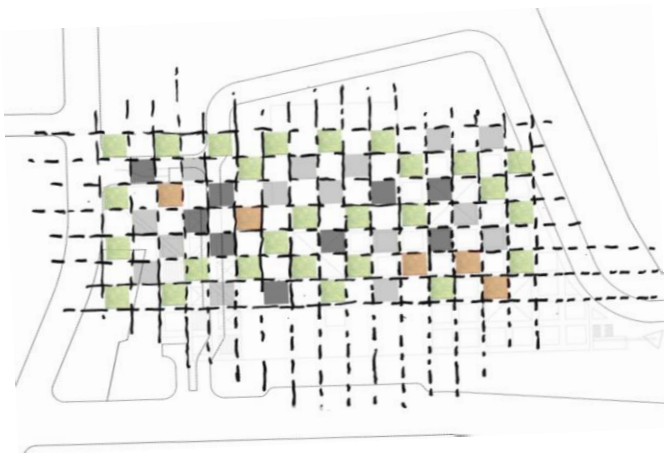


日常節能

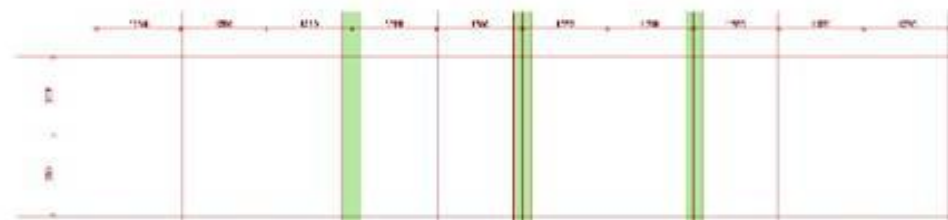


二氧化碳減量





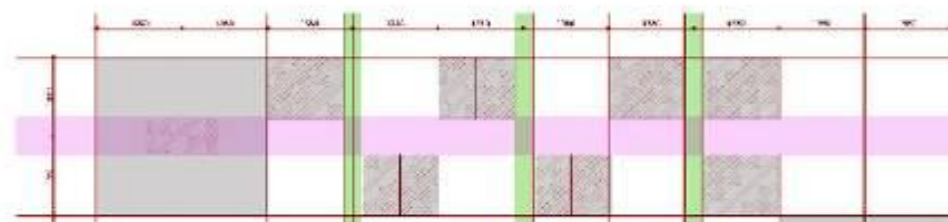
用編織的方式連結動線、量體、建築與綠地



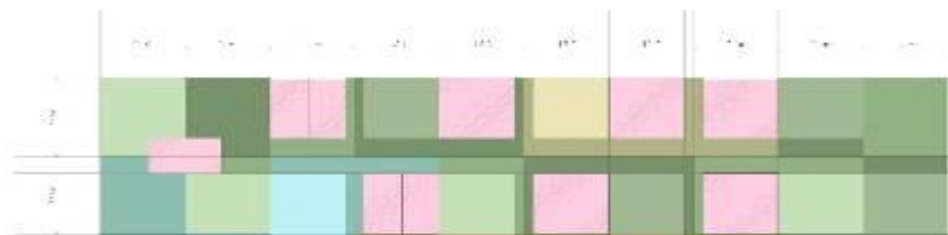
STEP 1 格子系統建立



STEP 2 動線系統建立



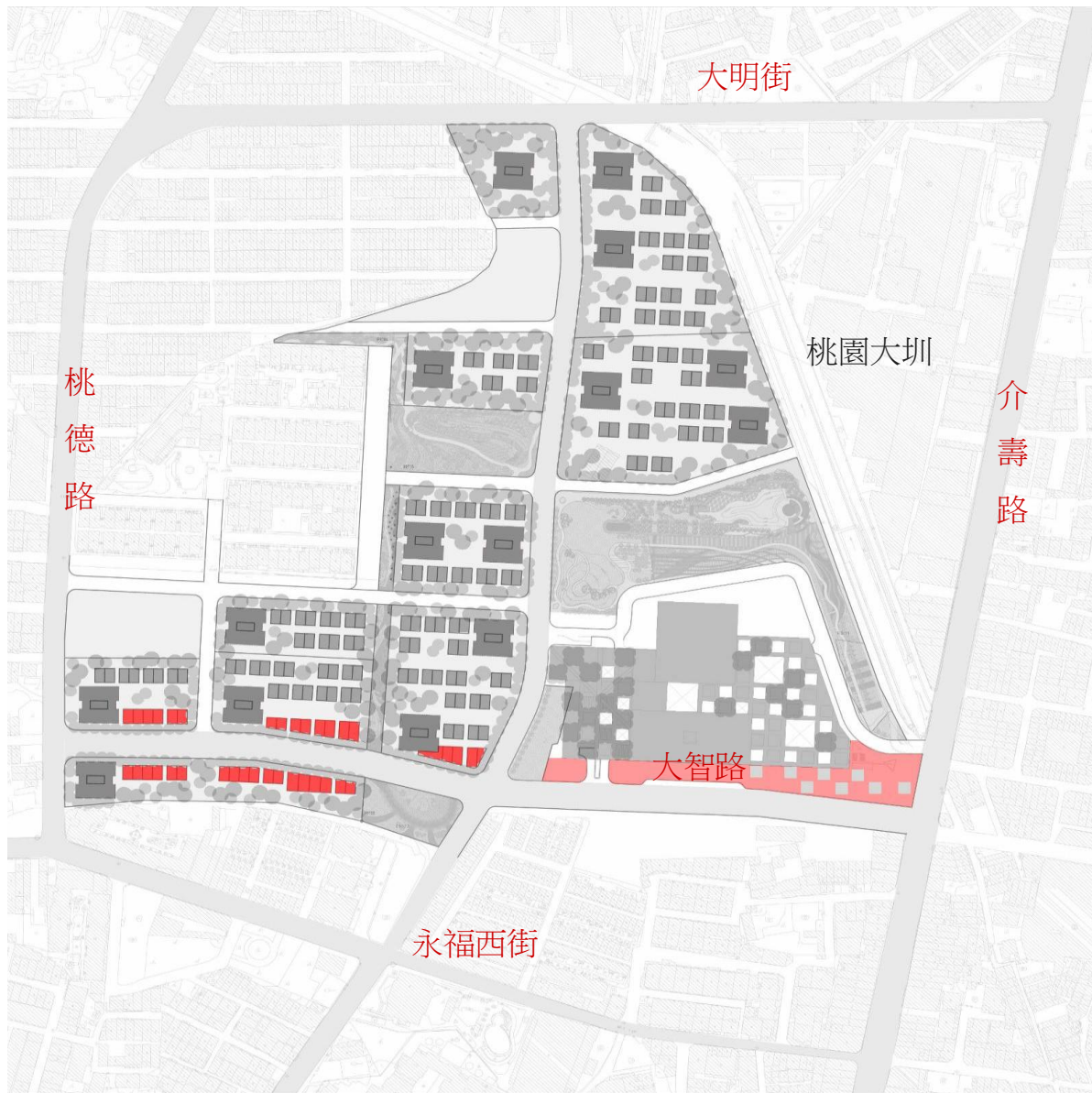
STEP 3 量體配置



STEP 4 建築與綠地系統

3 全區配置

全區配置 系統一. 沿街店面



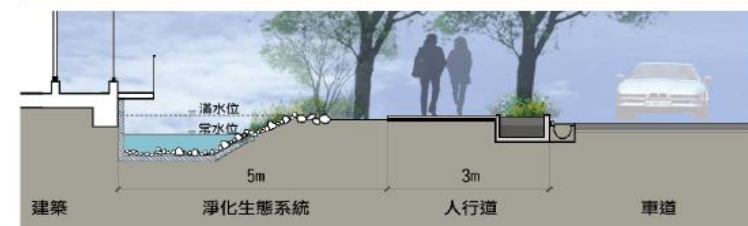
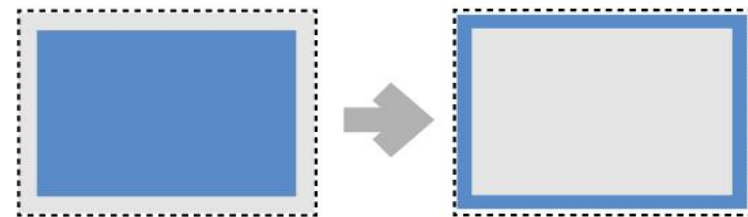
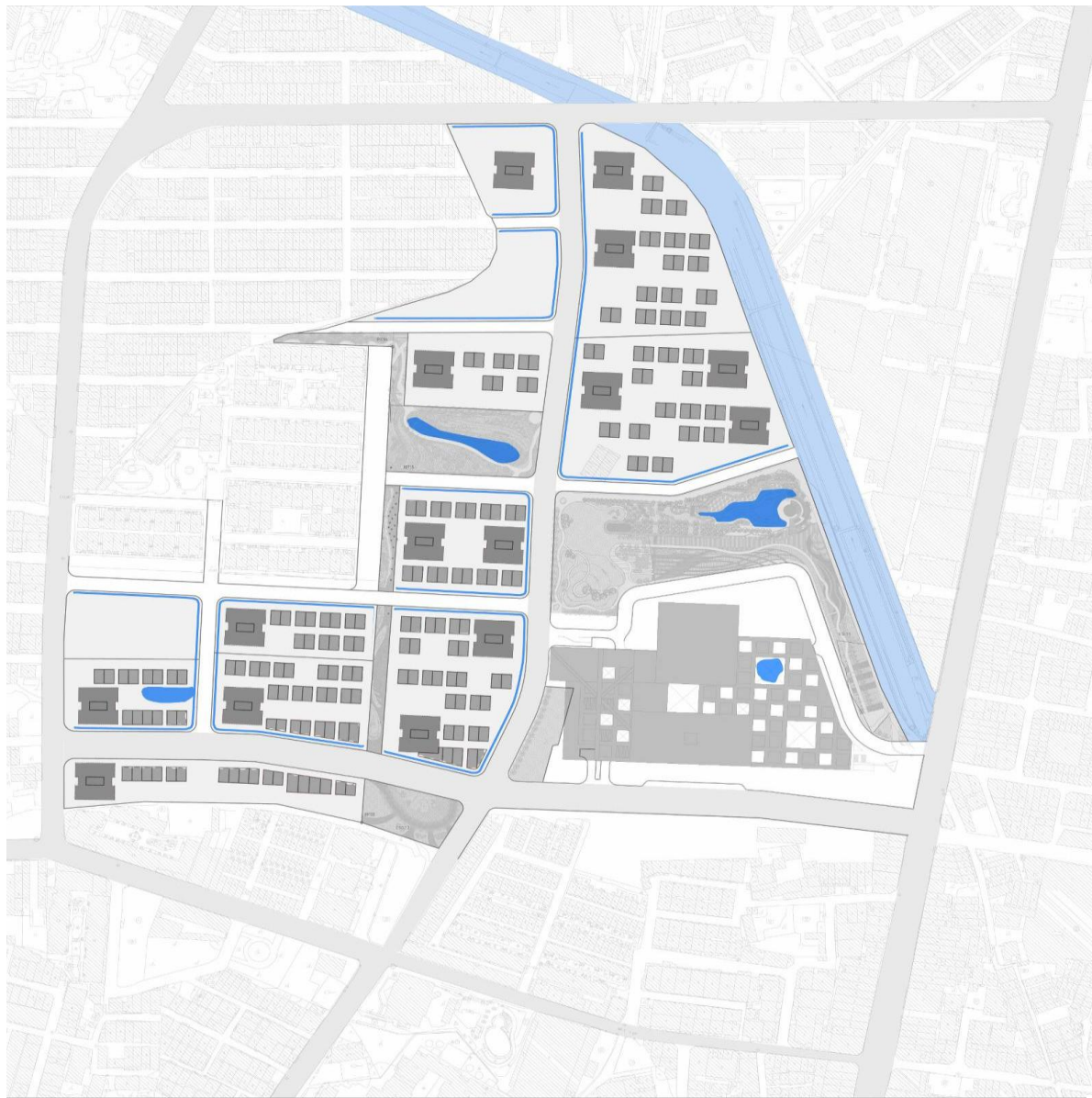
系統二．廣場及巷弄生活圈(Shopping Mall)



系統三. 中央公園綠地



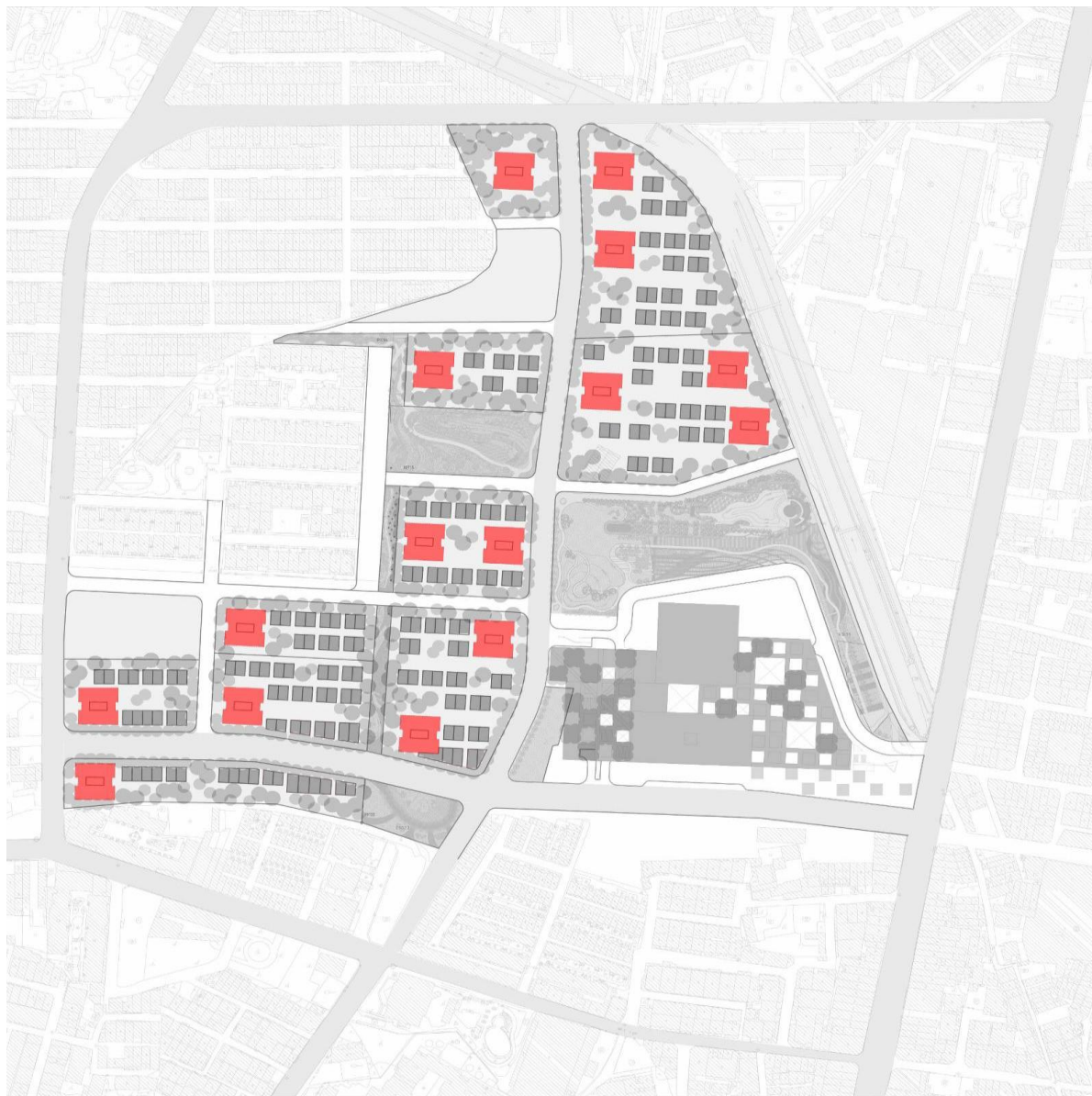
系統四之一．街廓就是社區-護城河

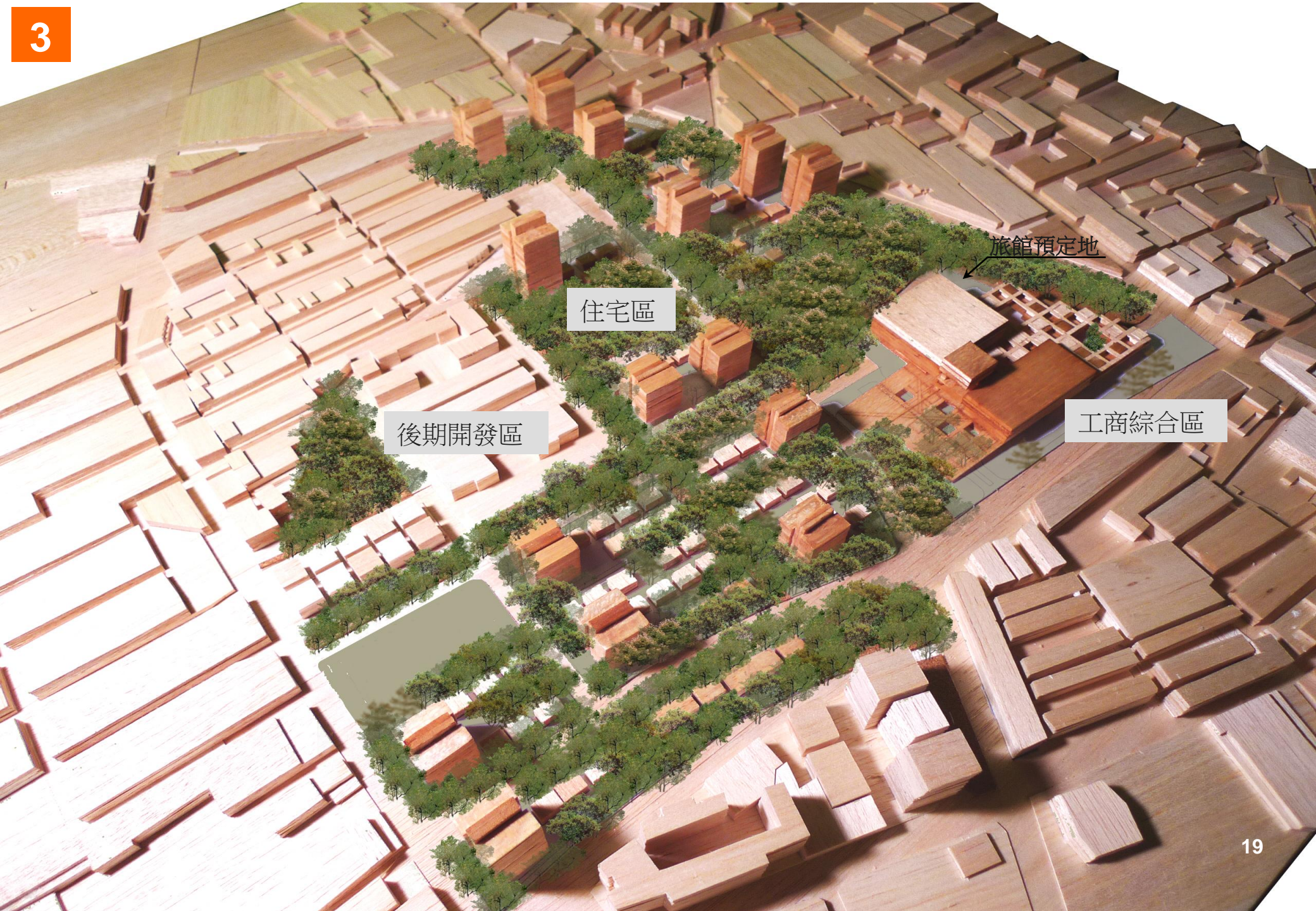


系統四之二.街廓就是社區-花園社區



系統四之三．街廓就是社區-垂直城市





住宅區

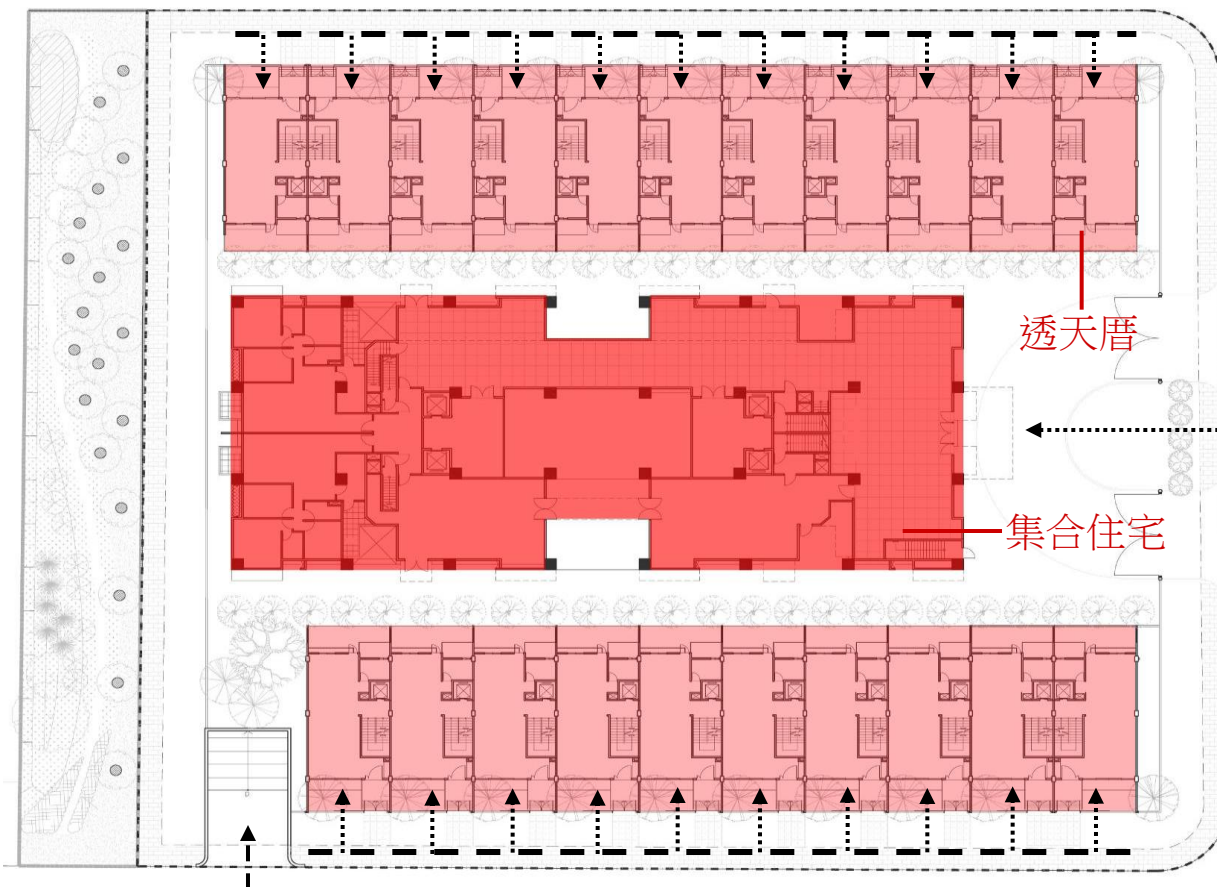
後期開發區

工商綜合區

旅館預定地

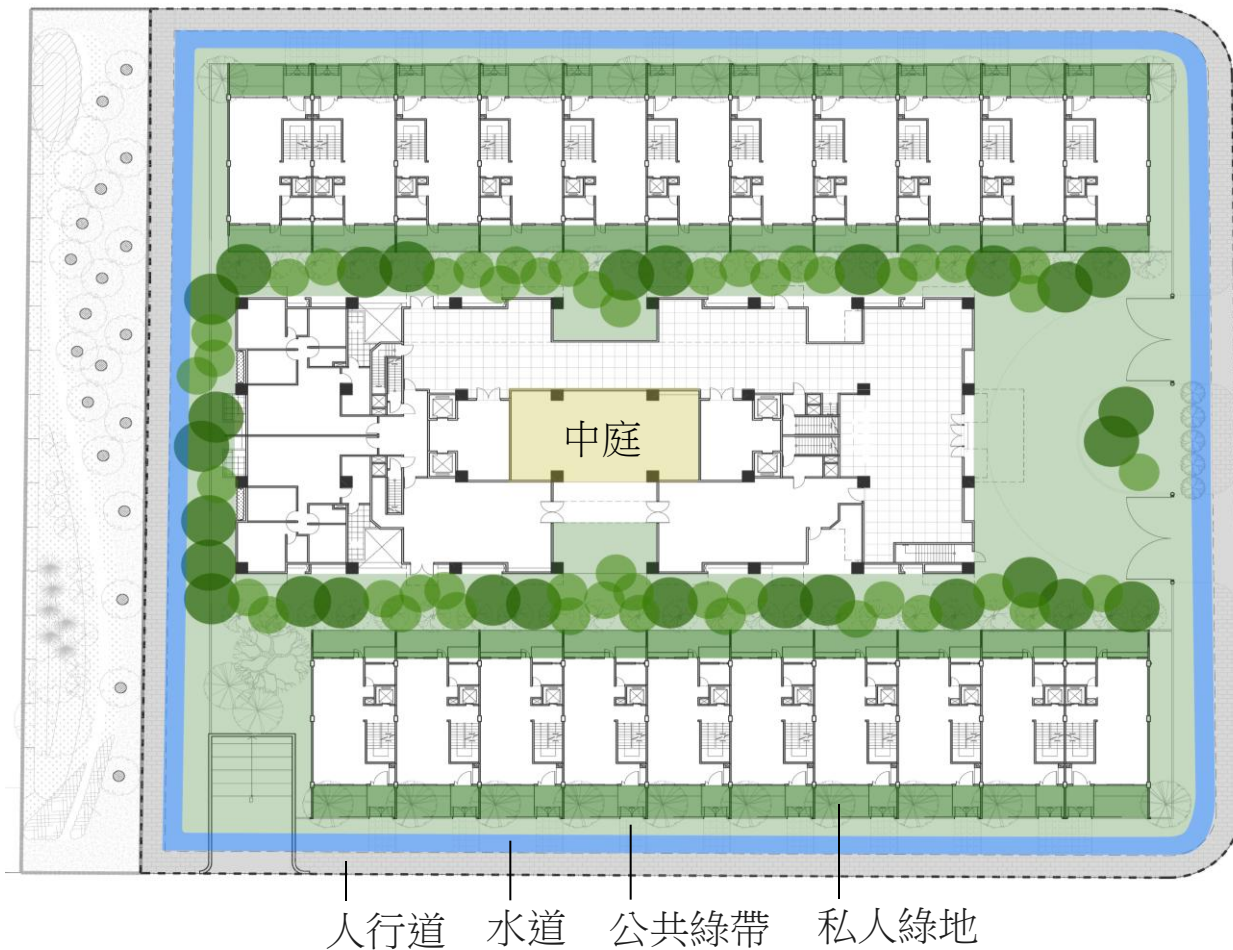
4 單一街廓發展

量體配置



內環-樹林成蔭

外環-水道環繞



5 工商綜合區

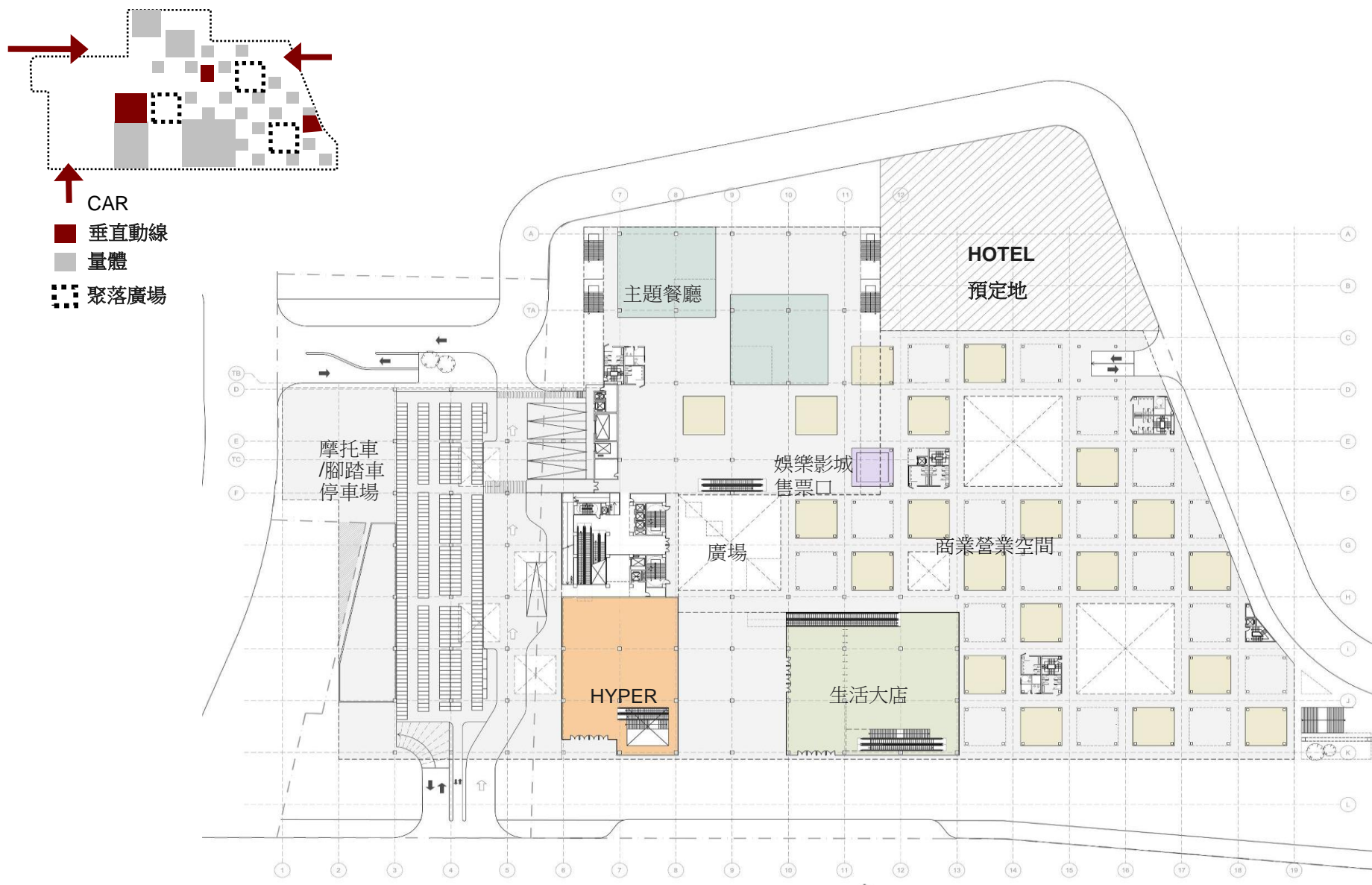


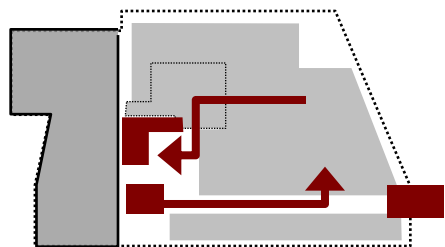
設計概念二. 巷弄



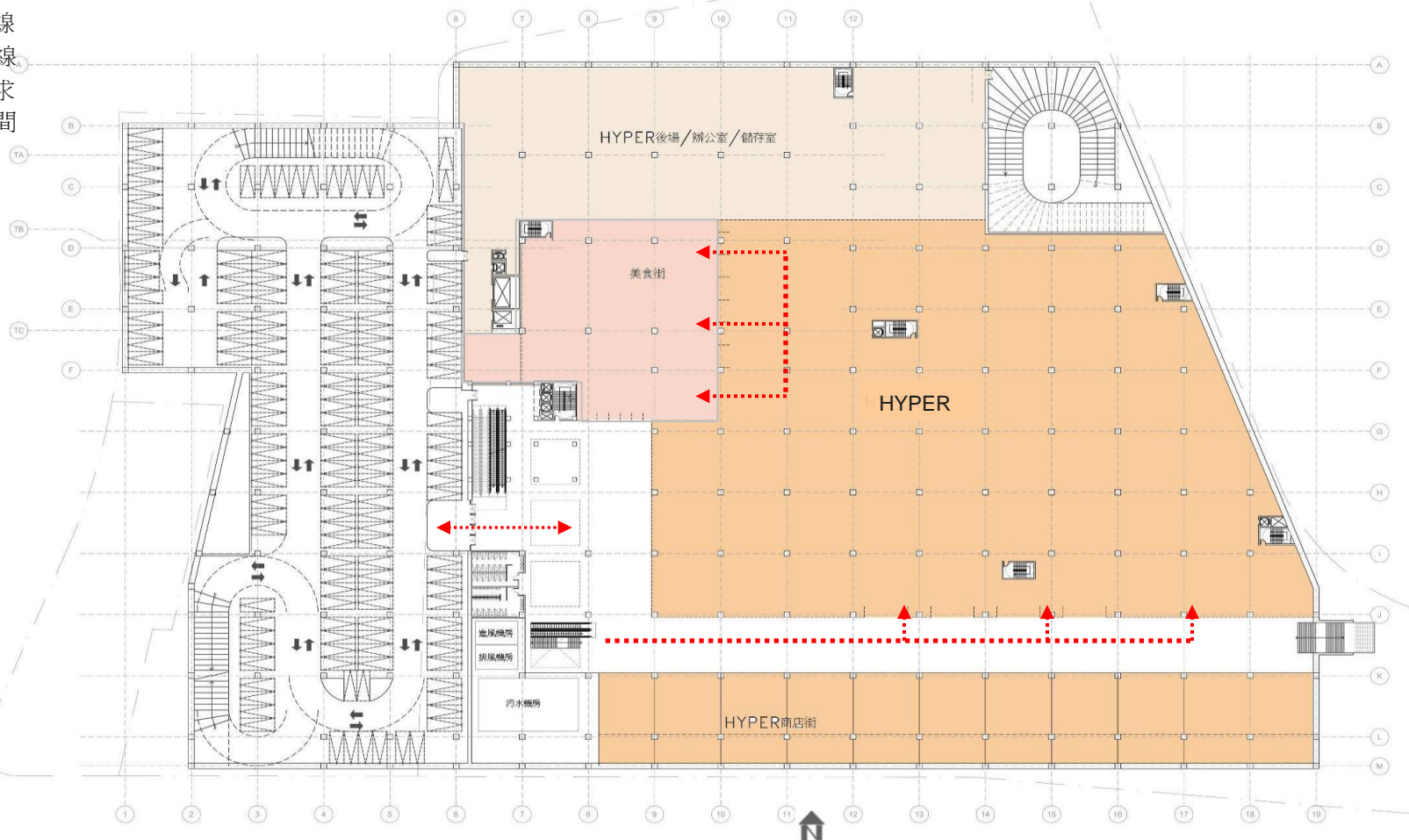


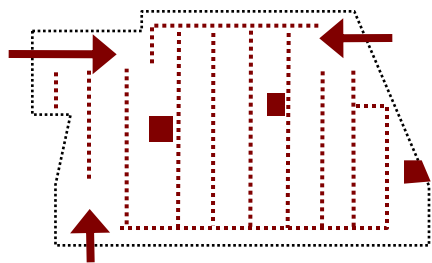
6 工商綜合區平面發展






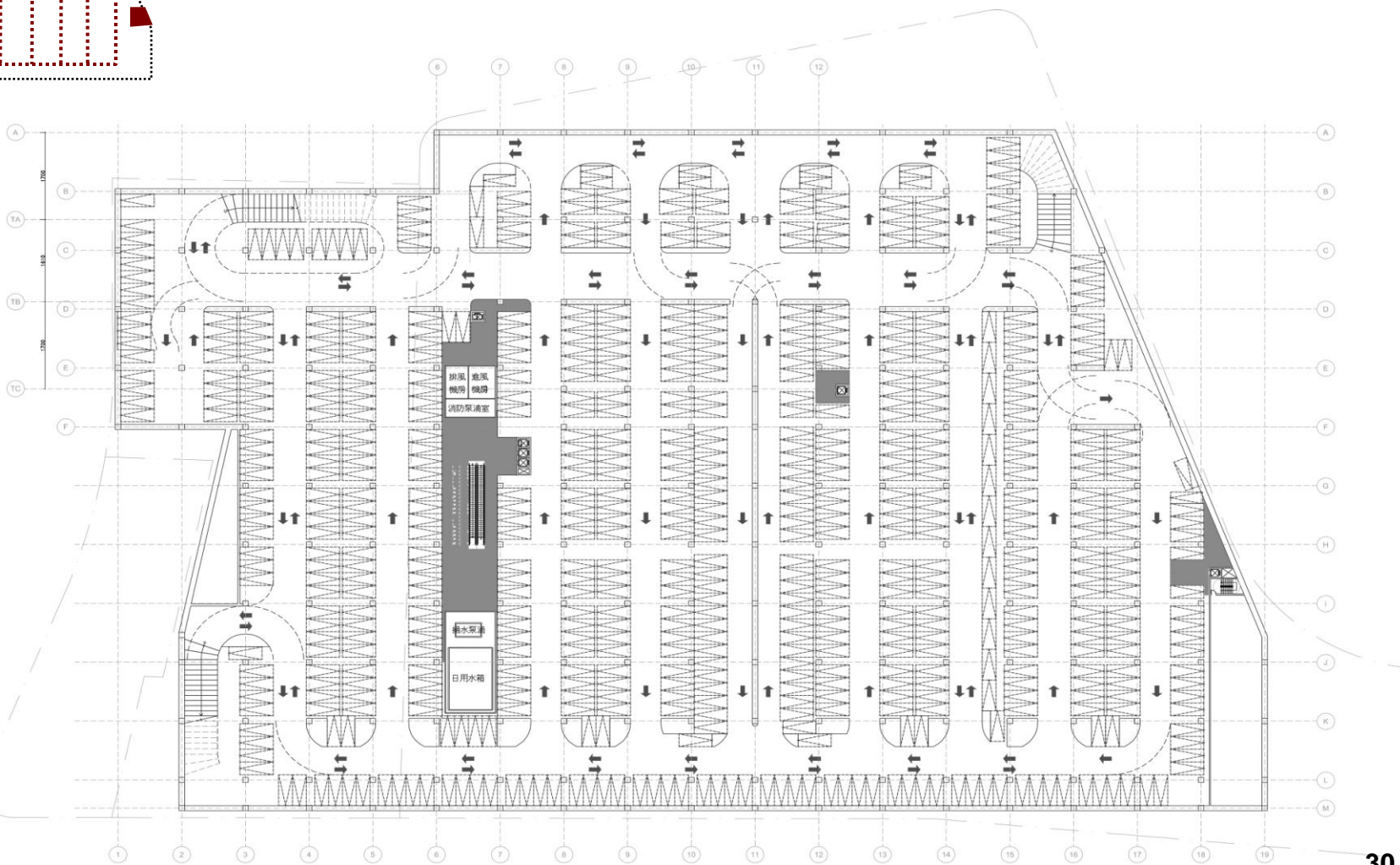


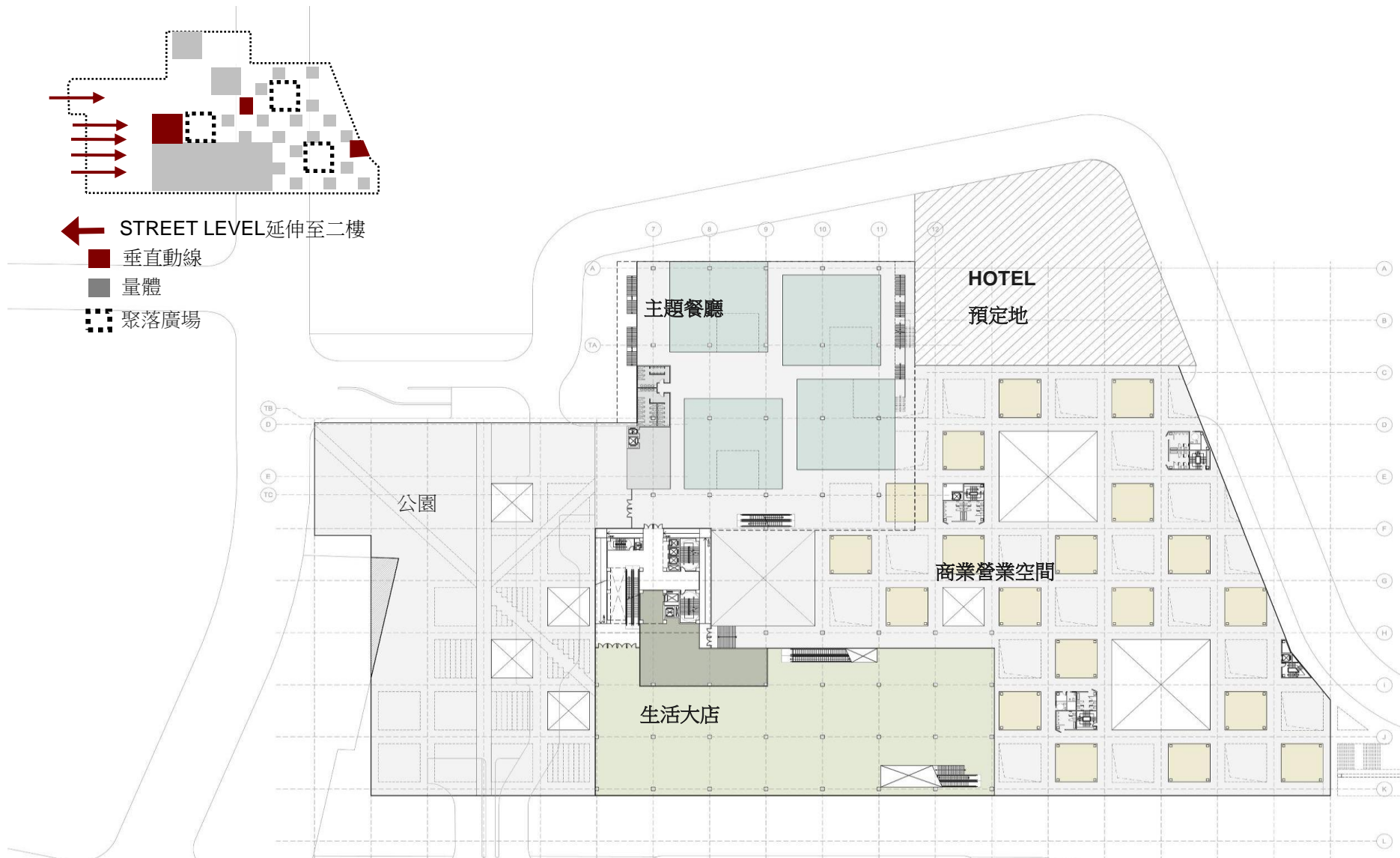
-  賣場動線
-  垂直動線
-  空間需求
-  停車空間

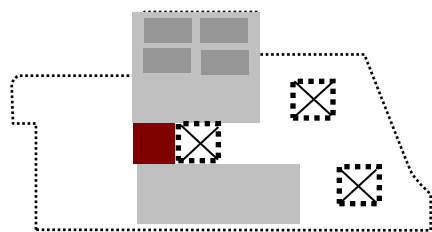




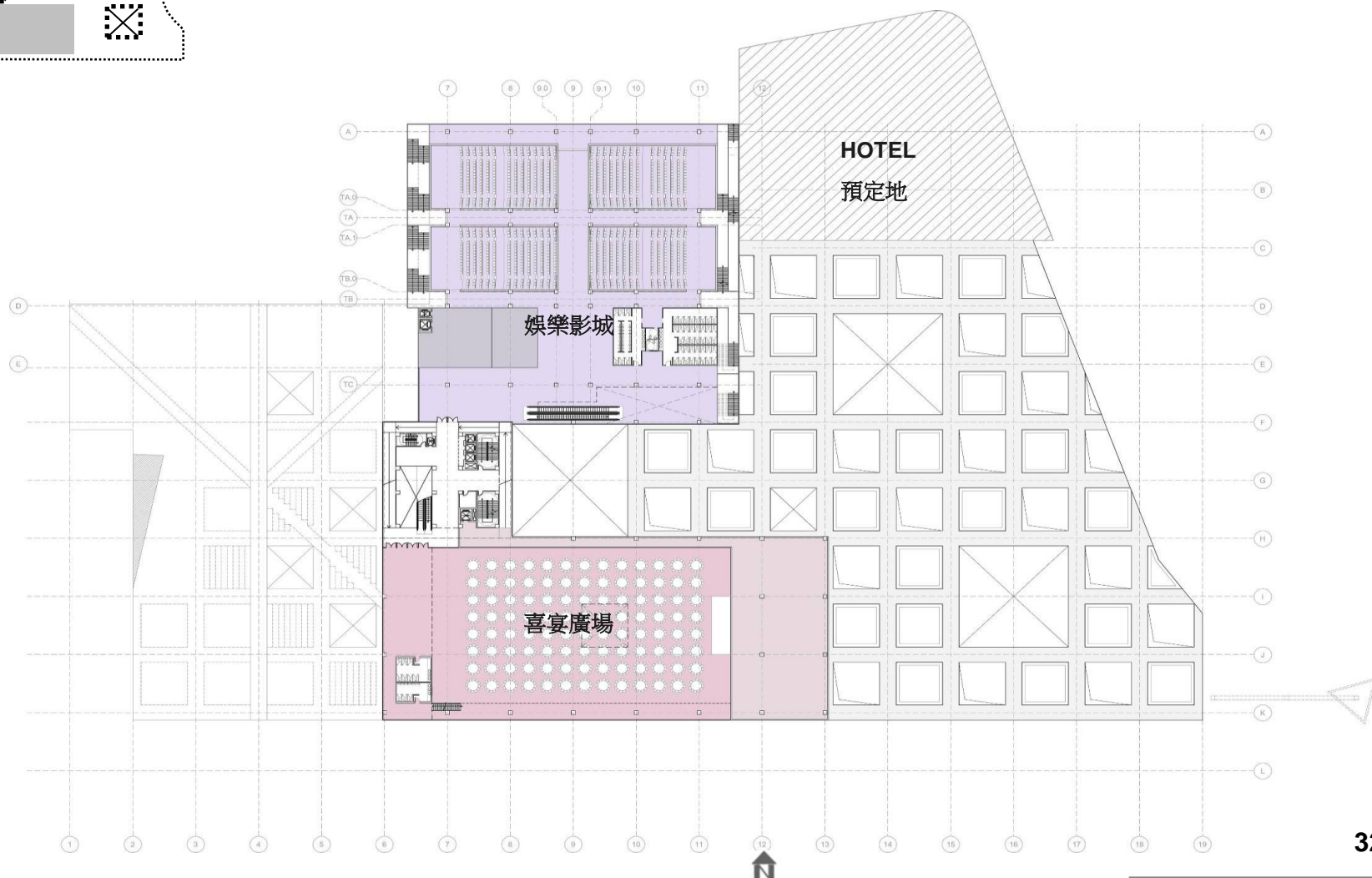
-  停車動線
-  垂直動線
-  停車空間

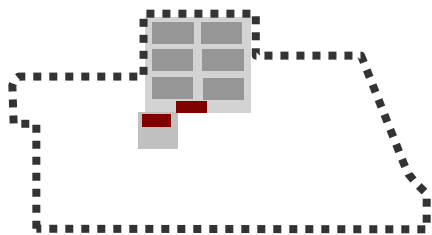




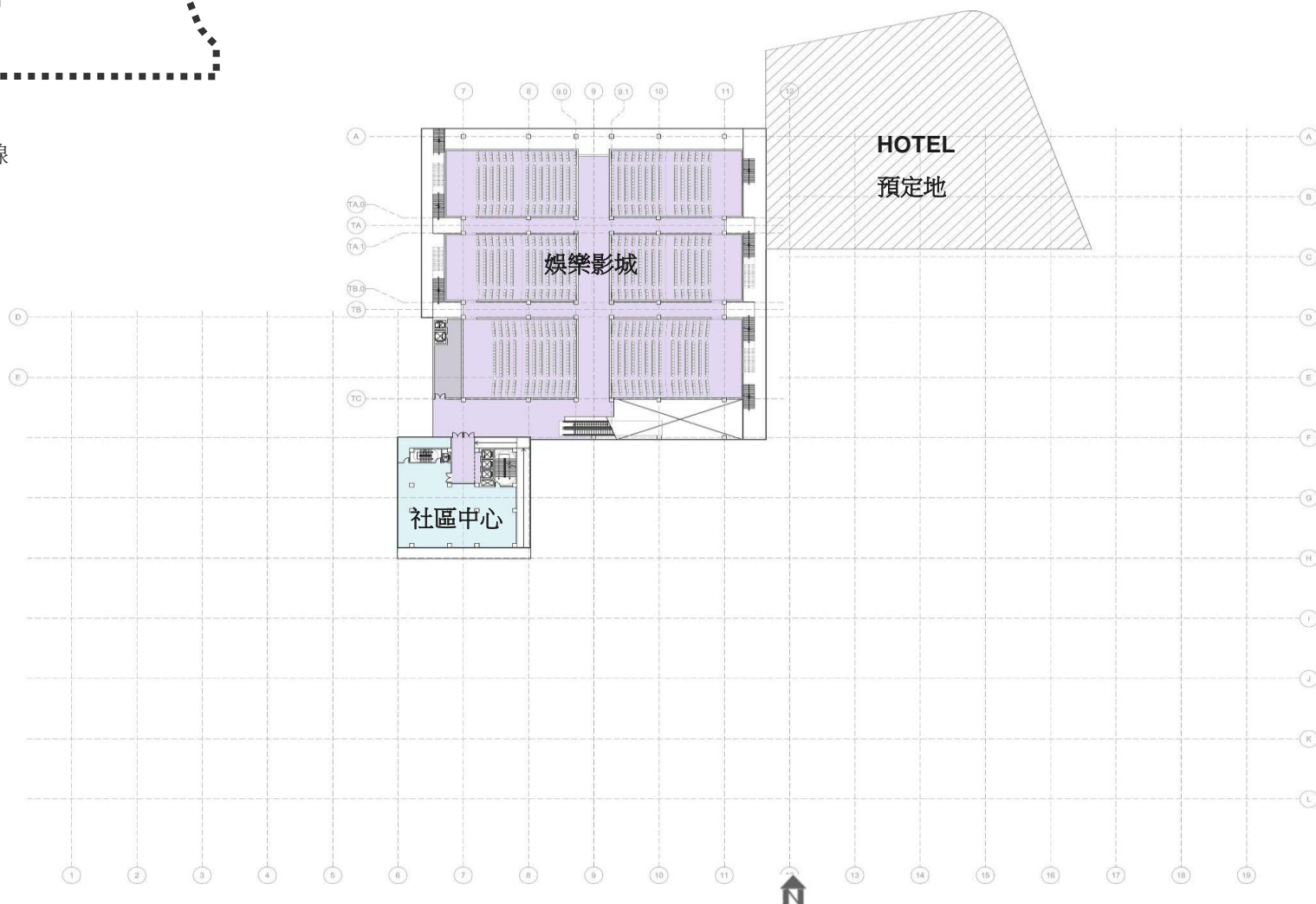


- 垂直動線
- 量體
- 聚落廣場



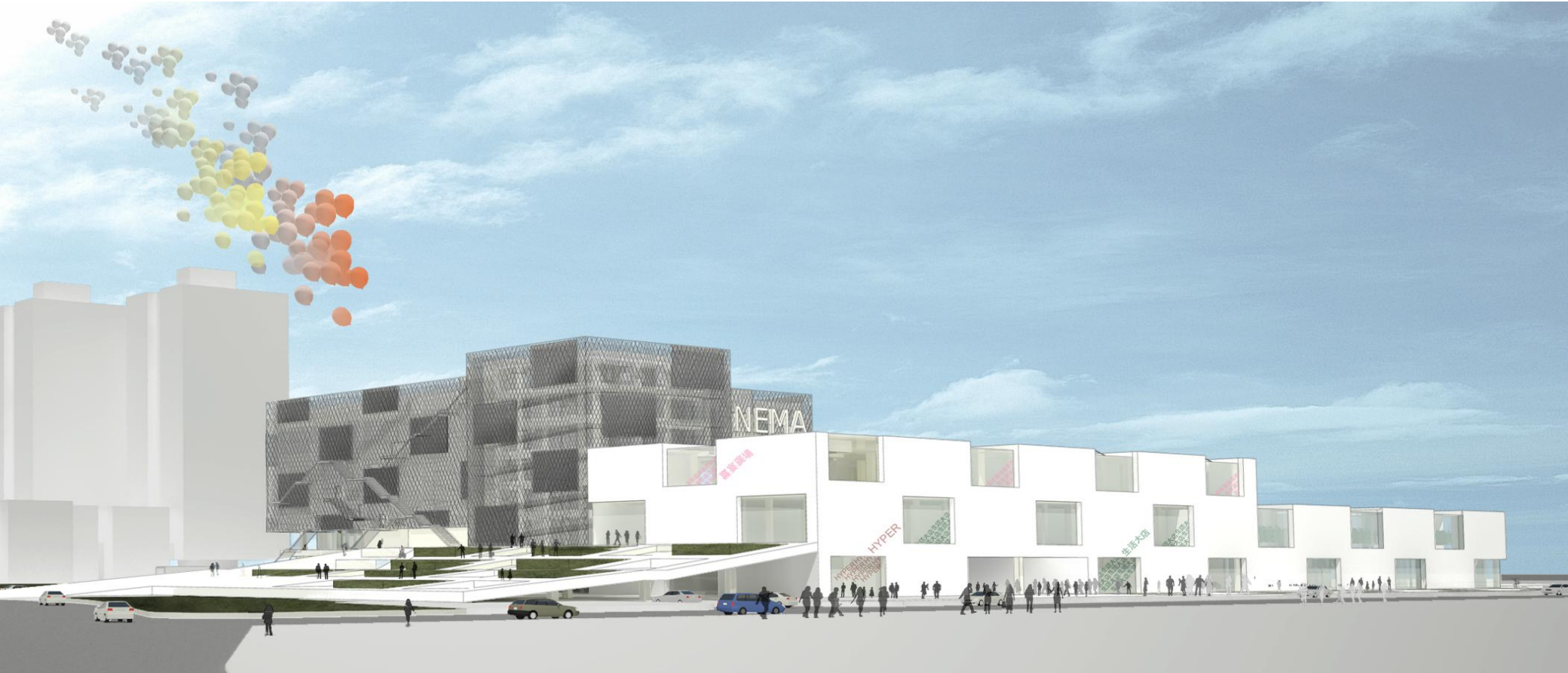


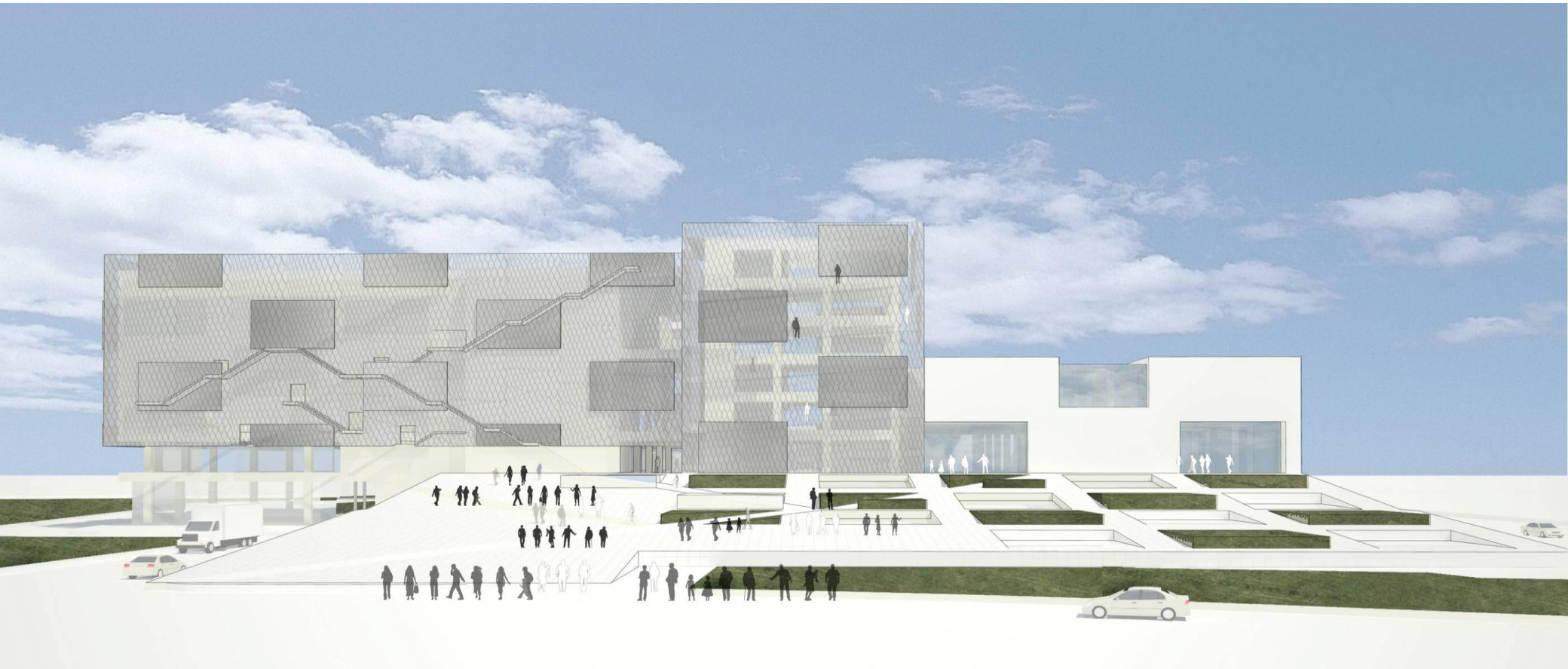
■ 垂直動線
□ 量體



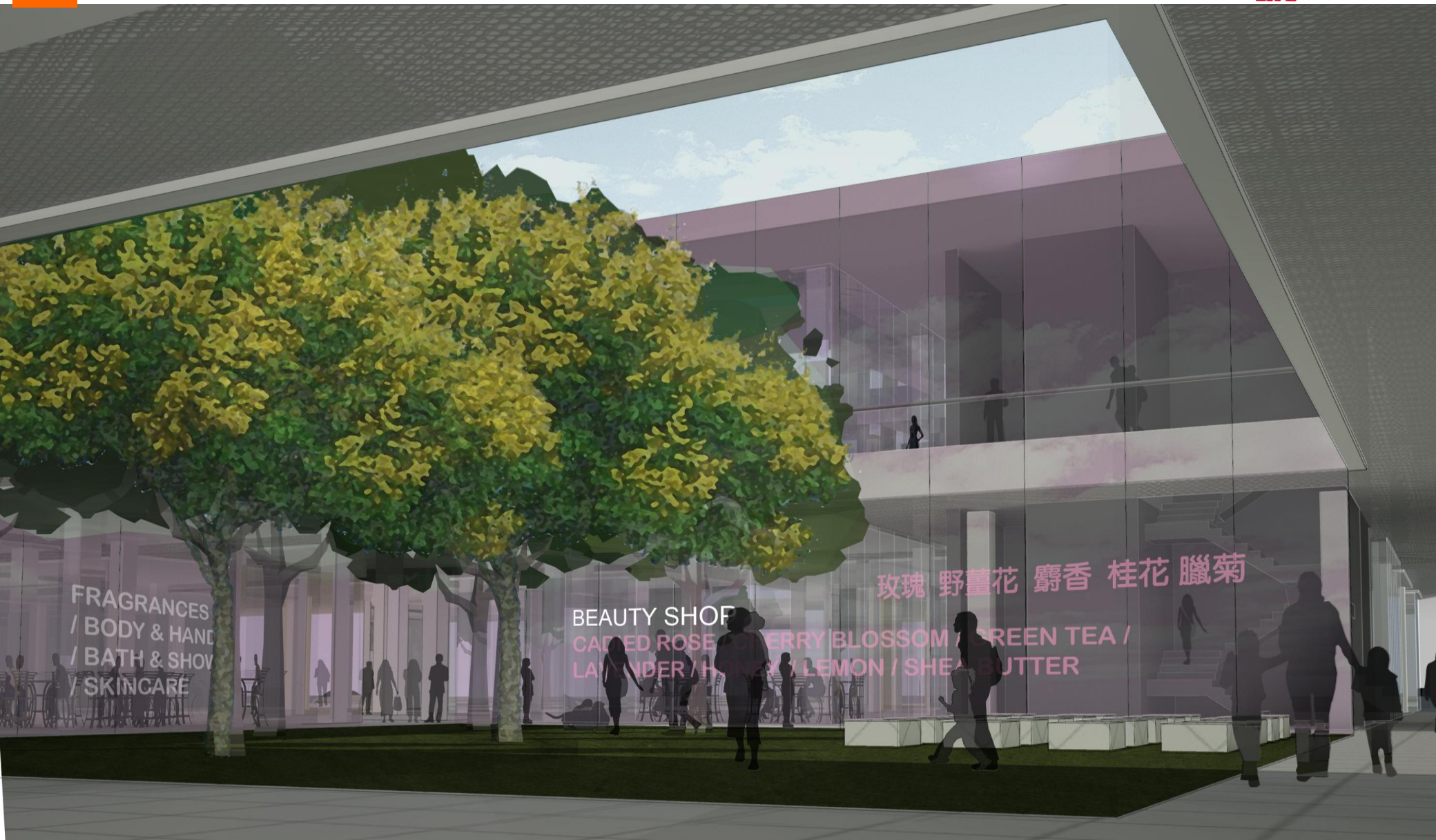














二 開發計劃及預估效益

簡報人：開發案經營團隊
寶豐資產公司副總經理 賀錫敬



二 開發計劃簡報綱要

1 全區地理位置及交通概述

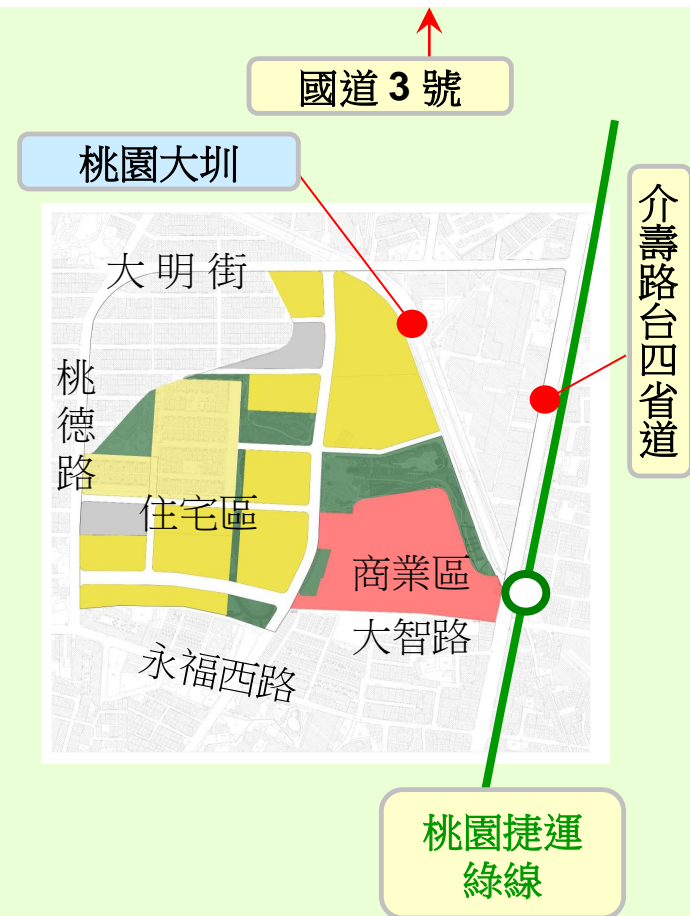
- >> 基地概要
- >> 聯外交通圖
- >> 未來交通計畫
- >> 全區發展計畫

2 商業區開發計畫

- >> 不含飯店預訂地約 500坪, 開發面積約 16,242 坪
總樓地板面積為 25,103 坪
- >> 預計自2010 年下半年開發(招商中)

3 住宅區開發概要計畫

- >> 前期建地 13,367 坪, 後期建地 5,004 坪
- >> 前期依開發計畫可售樓地板面積 52,981坪
預計自2010 年起, 前期分5期開發
- >> 後期視發展情形適時開發



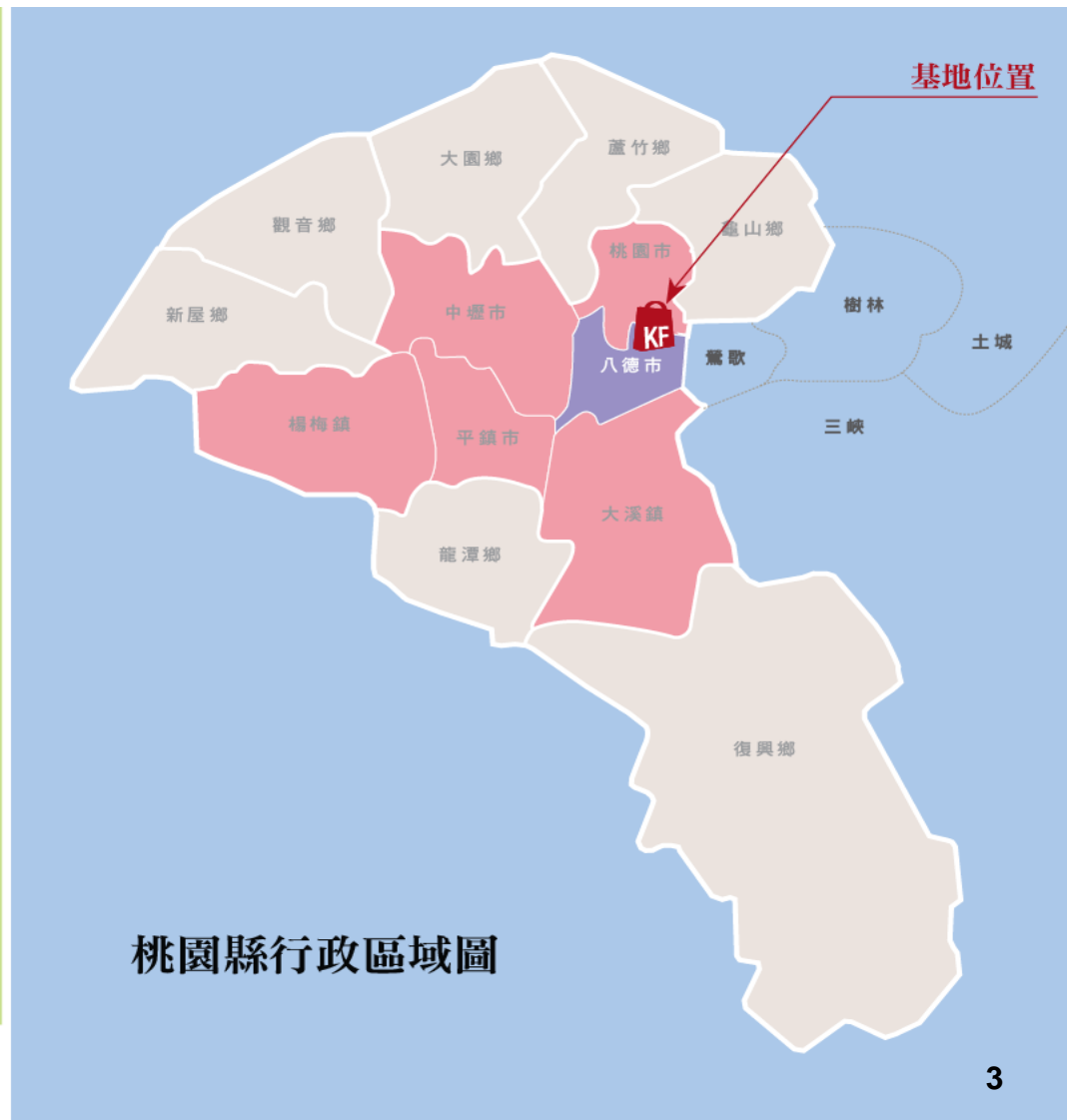
>> 基地概要

>> 基地概要

- 桃園縣**2008**年人口數約為**196**萬人。
- 八德市人口密度位居桃園縣第二名，僅次於桃園市。
- 桃園縣**2008**年平均每戶所得為**121.7**萬元，為
全台排名第五，僅次於台北市、新竹市、縣及台北縣

交通

- 緊鄰**國道2號**高速公路機場支線大湳交流道。
- 面臨主幹道介壽路上(省道**4號**)。



>> 未來交通計畫

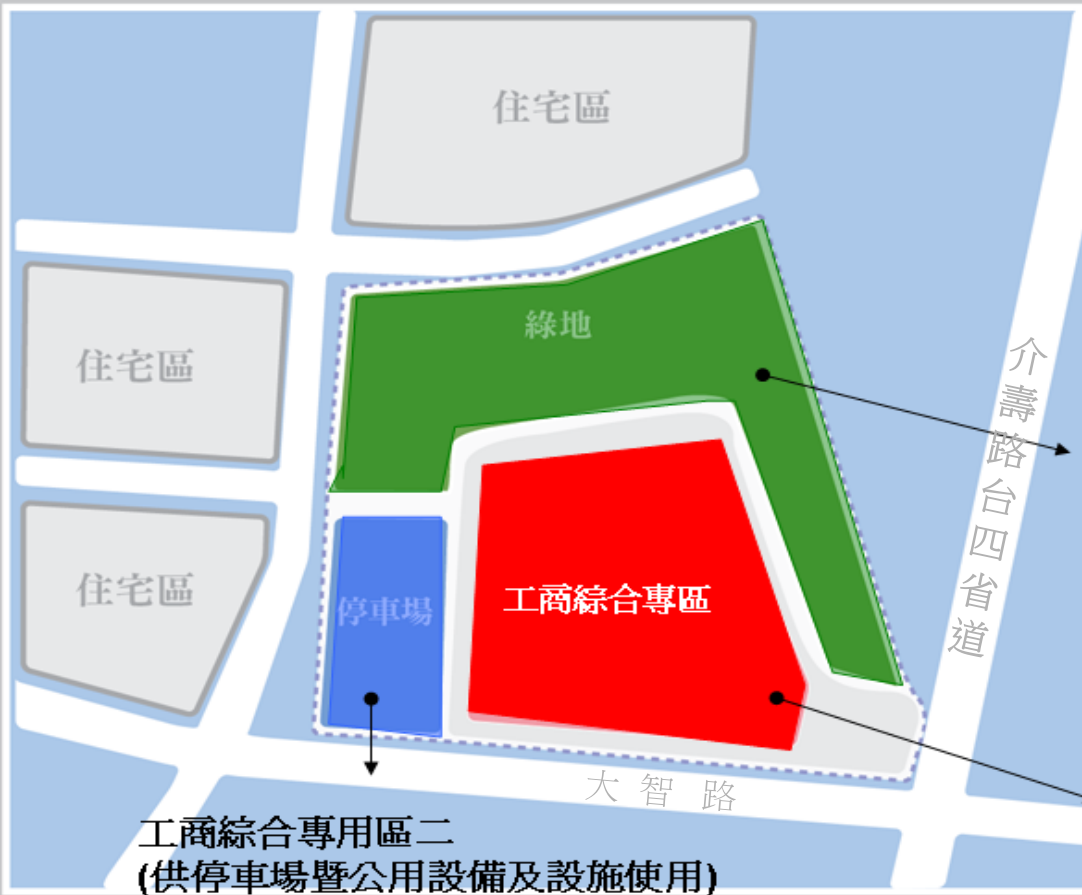
>> 未來交通計畫

桃園都會區大眾捷運系統：

- 藍線** 自中正機場，經高鐵桃園站、中壢、平鎮、至八德路廊。
 - 紅線** 建構桃園經內壢至中壢，以目字路網橫向串連。
 - 綠線** 自桃園高鐵站，經蘆竹、南崁、桃園至八德路廊，可延續大溪。
 - 橘線** 自桃園經內壢至中壢新興都計地區路廊，可延續龍潭。
 - 棕線** 銜接聯外主幹運具系統，便捷轉乘，建構地區接駁次系路網。
- ◆ 藍線銜接機場捷運機場捷運線預定2012年通車。
 - ◆ 桃園縣交通處規劃2009年送件，預定行政院2010年核定，核定後8年綠線全面通車。
 - ◆ 目前規劃中之三鶯線預定與桃園綠線在八德交會。



>> 全區發展計畫



住宅土地開發計畫

第一期	2,160 坪
第二期	3,074 坪
第三期	1,637 坪
第四期	4,113 坪
第五期	2,383 坪
後 期	5,004 坪

商業區土地使用計畫

商業大樓	6,822 坪
生態綠地	4,873 坪
停車場及公設	1,844 坪
道路用地	2,571 坪
綠地	132 坪
飯店預訂地	500 坪

生態綠地

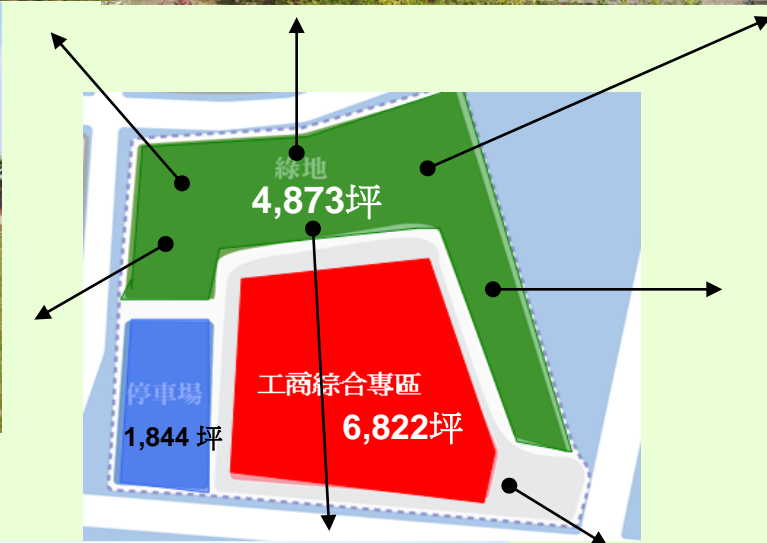
面積(坪)	容積率	建蔽率
4,873	綠覆面積>50%	

工商綜合專用區一 (供購物中心分區使用)

面積(坪)	容積率	建蔽率
6,822	360%	60%

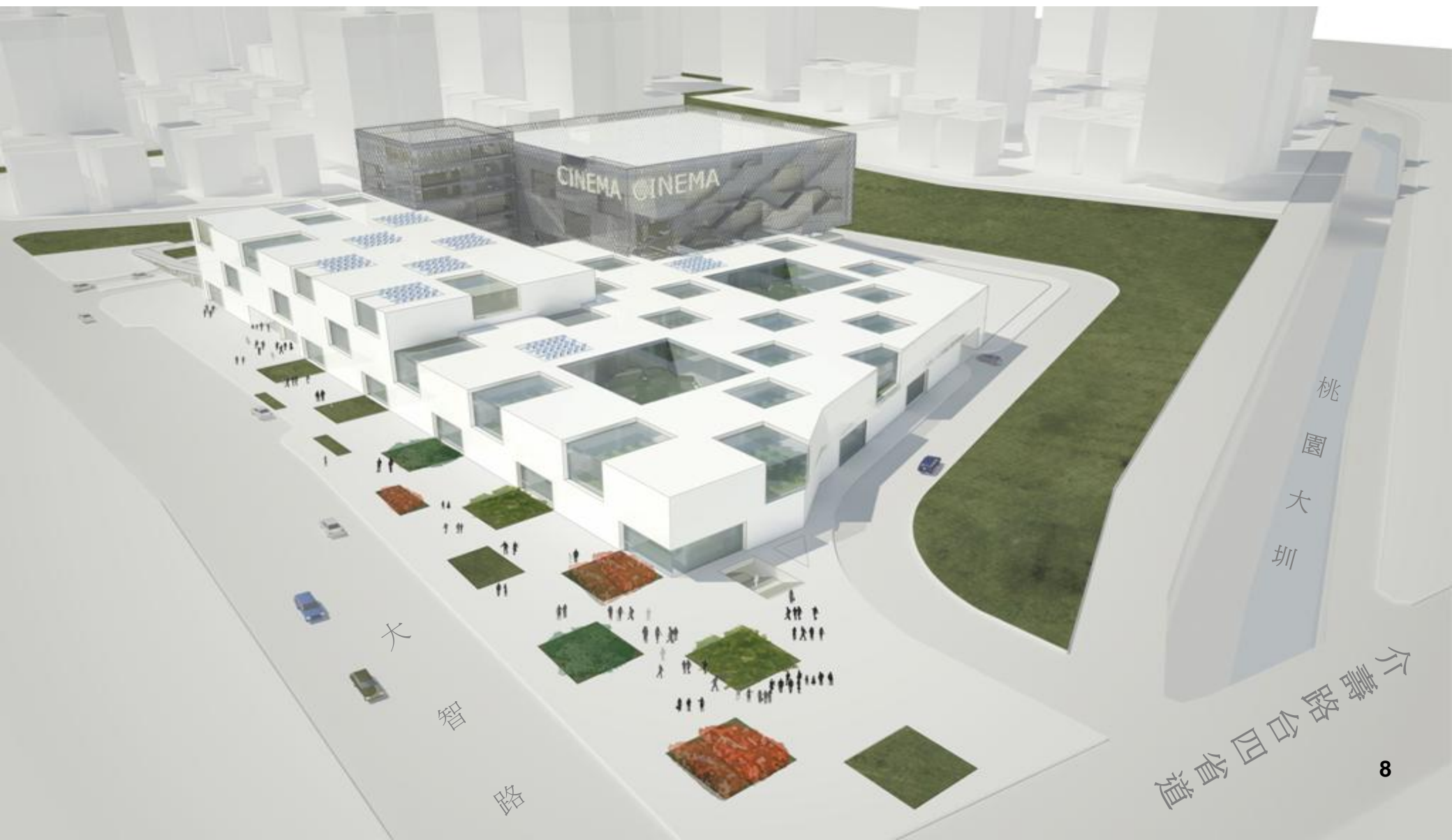
註: 本區預留500坪之飯店預訂地,
不在本次預估成效中討論

面積(坪)	容積率	建蔽率
1,844	560%	80%



廣豐公園
縣長朱立倫

2 商業區開發計畫



三聯器公司

八德工商綜合區土地使用計畫面積表

工商綜合區/公共設施用地	面積(坪)	容積率	建蔽率
1.工商綜合專用區一 (供購物中心分區使用)	6,822	360%	60%
2.工商綜合專用區二 (供停車場暨公用設備及設施使用)	1,844	560%	80%
3.工商綜合專用區三(供道路使用)	2,571		
4.工商綜合專用區四(供綠地使用)	132		
5.生態綠地	4,873	綠覆面積>50%	
合計	16,242		

商場說明

>> 主次商圈

主商圈

範圍： 20分鐘車程

人口數： 約69萬人

次商圈

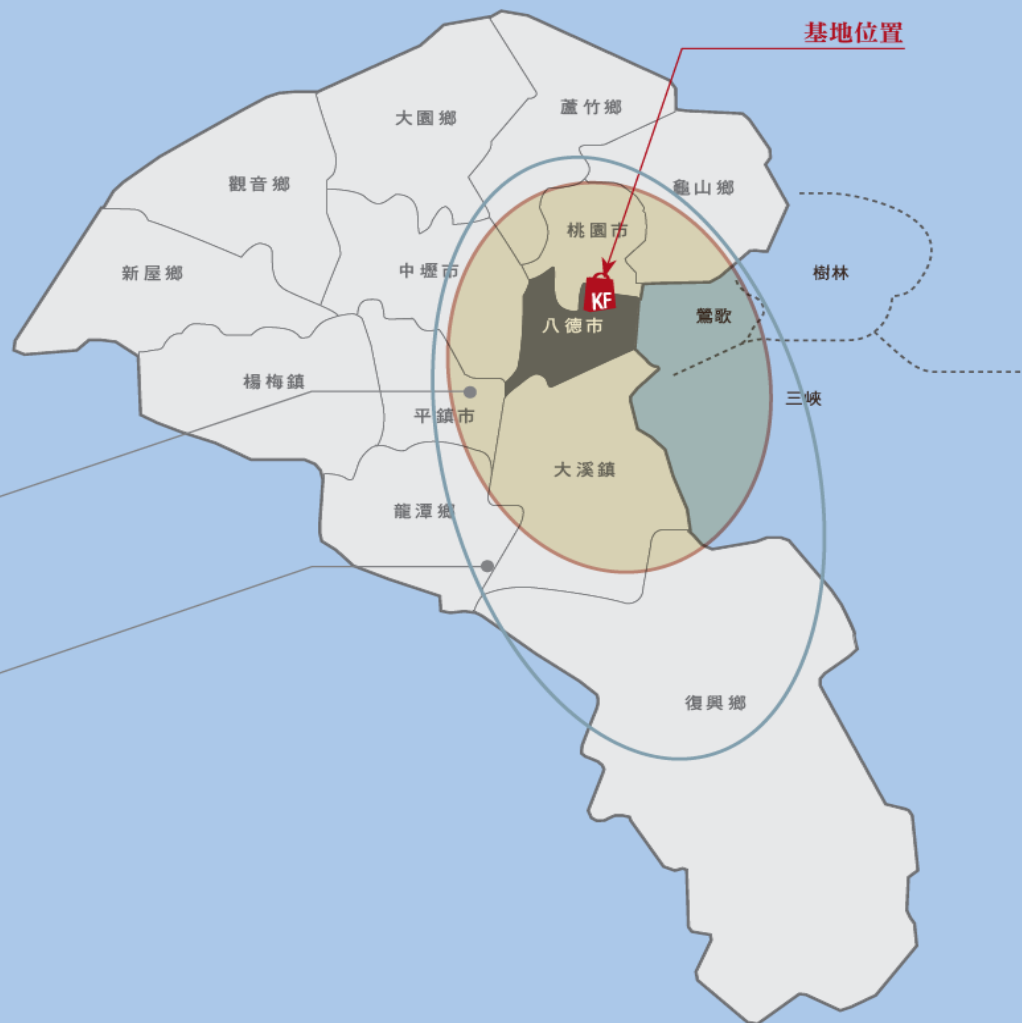
範圍： 20-40分鐘車程

人口數： 約73萬人

合計

合計人口： 約142萬人

預估家庭戶數： 46萬戶



>> 工商綜合區配置



生活



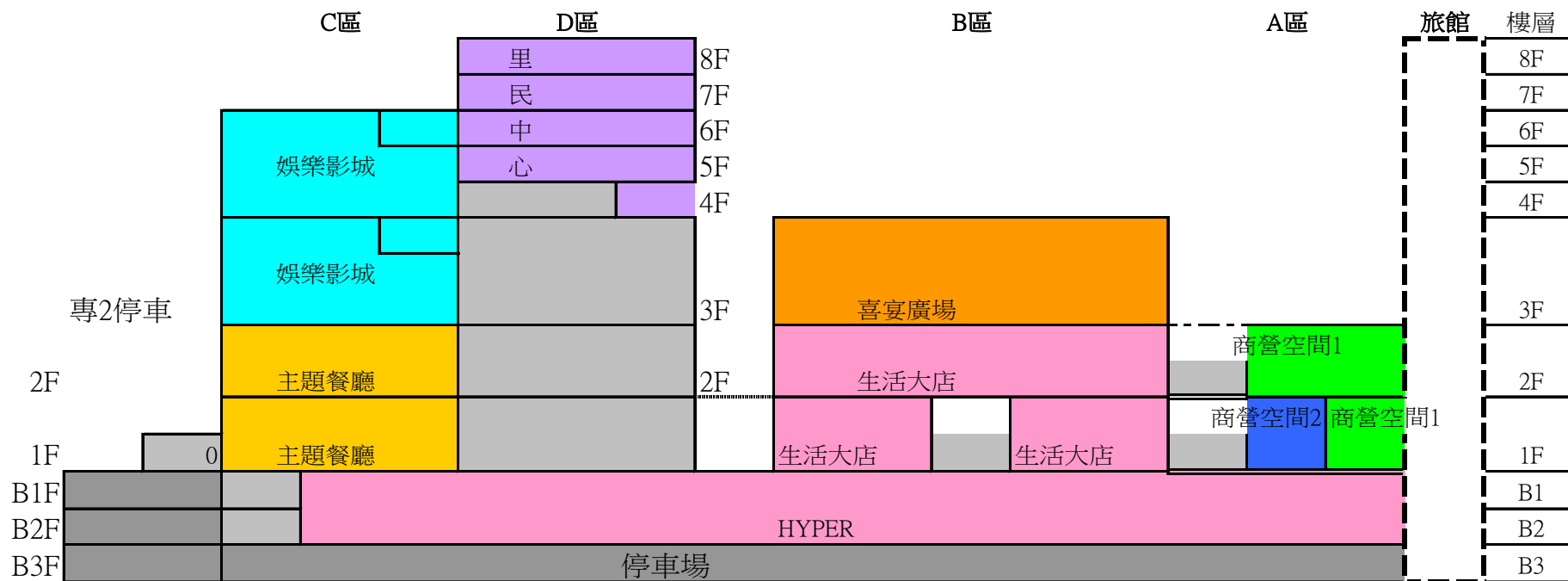
時尚



歡樂



美食



- 總樓地板面積為 25,103坪，
開發總預算預估 1,860,523千元 (不含飯店)。
- 成本分析，預估每坪造價約7.41萬元。

土地使用分區	營業空間規劃	樓地板面積	停車位	位置
		坪	車位數	層
專用區一	商業營業空間	2,330		地上1~2樓
	生活大店	1,511		地上1~2樓
	喜宴廣場	880		地上3樓
	主題餐廳	1,038		地上1~2樓
	娛樂影城	1,200		地上3~4樓
	HYPER	4,234		地下2樓
	公設區	2,349		地上1~4樓
	停車場(含機房水箱)	5,986	476	地下3樓
	里民中心(不含公設)	772		地上4~8樓
專用區二	停車場	4,803	482	地下1~3樓
小計		25,103	958	
空間用途	建築/千元	機電/千元	裝修/千元	合計/千元
合計	1,103,340	560,158	197,024	1,860,523

商場營業單年收入預估

樓層	規劃業種	出租面積/坪	預估年租金收入/千元
3~4F	娛樂影城	1,200	18,000
3F	喜宴廣場	880	10,920
2F	商業營業空間	2,330	41,940
	主題餐廳	554	16,128
	生活大店	875	3,840
1F	Hyper+生活大店	636	6,000
	商業營業空間	730	13,140
	商業營業空間	1,600	23,040
	主題餐廳	484	16,128
B1F	Hyper	4,234	50,400
	花車		9,991
	小計	13,523	209,527

財務結構說明

自有資金比例與額度

預計本案總預算為 1,860,524 仟元，其中自有資金 50%，銀行融資 50%，金額為 930,262 仟元，年利率按 4% 計算。

商場財務效益

折現率以 8.2% 計算，永續成長率預估為 3%，財務效益如下：

1. 內部報酬率 10.17%。
2. 投資回收期間為 12.57 年，具有投資效益。

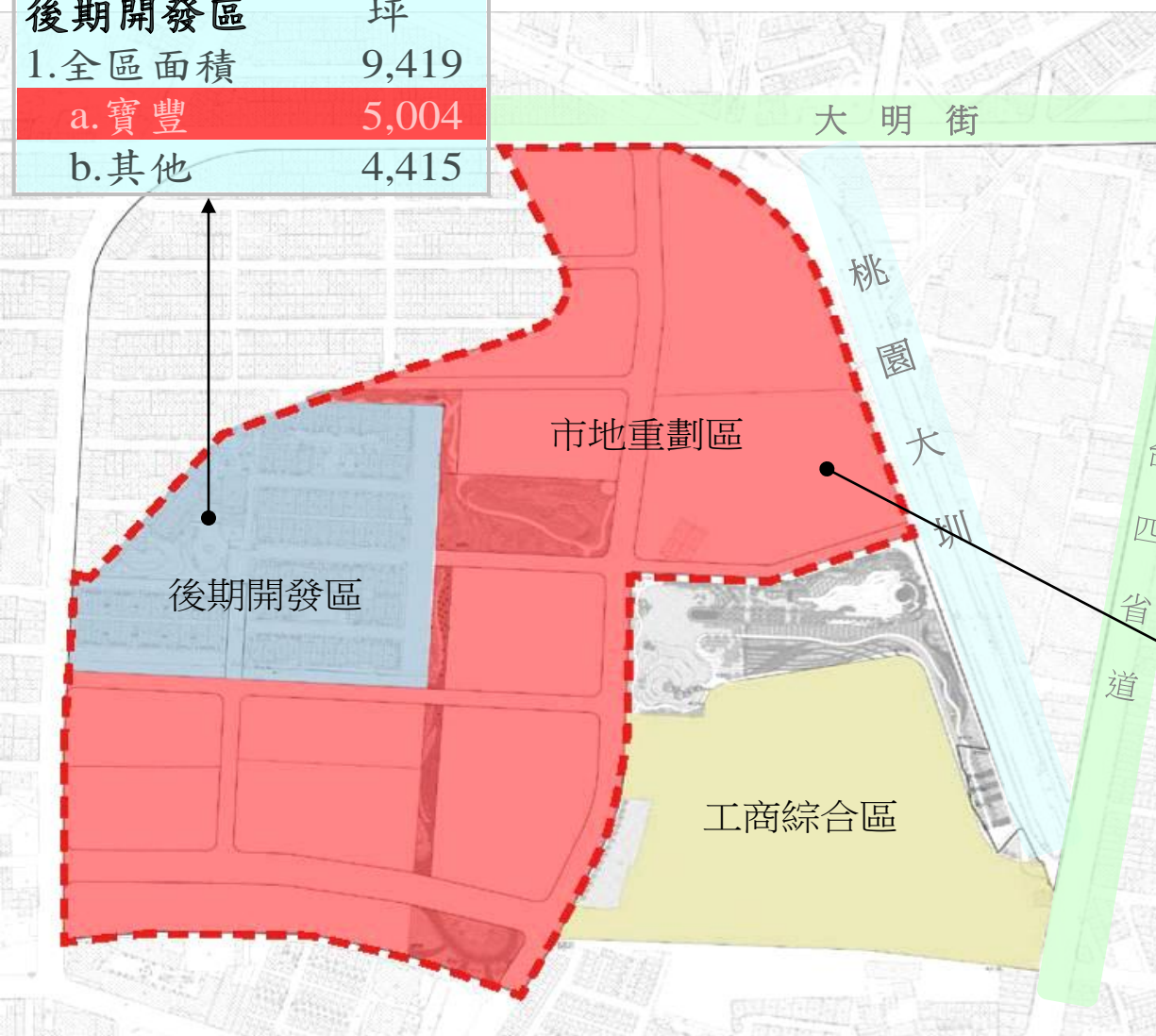
商場投資回收預估

	單位：新台幣仟元			加		減		投資回收		期初投入
	營業收入	營業支出 (含固定費)	稅後盈餘	利息費用 *(1-有效稅)	折舊與攤 銷費用	資本支出	提列法定公 積	企業淨現金流量	企業累計淨現金流量	
Y1	209,527	173,859	26,751	27,908	79,113		-	133,772	133,772	-1,860,524
Y2	209,527	173,538	26,992	27,908	79,113		-	134,013	267,785	
Y3	215,739	173,310	31,822	27,908	79,113		-	138,843	406,628	
Y4	222,136	171,936	37,650	26,854	79,113		3,765	139,852	546,480	
Y5	228,725	168,568	45,118	24,494	79,113	26,365	4,512	117,849	664,329	
Y6	235,512	166,132	52,035	22,039	79,113		5,204	147,984	812,313	
Y7	242,503	160,052	61,838	19,483	79,113		6,184	154,251	966,564	
Y8	249,703	157,270	69,325	16,823	79,113		6,932	158,329	1,124,892	
Y9	257,120	154,375	77,058	14,055	79,113		7,706	162,521	1,287,413	
Y10	264,758	151,362	85,047	11,175	79,113	26,365	8,505	140,466	1,427,879	
Y11	272,626	128,522	108,078	8,176	59,411		10,808	164,857	1,592,736	
Y12	280,731	125,315	116,561	5,056	59,411		11,656	169,372	1,762,108	
Y13	289,078	124,069	123,757	1,808	59,411		12,376	172,600	1,934,709	

註

- 1 永續成長率 3%
- 2 固定費用因折舊而遞減
- 3 資本支出案商場裝修預算 20%，每五年提撥
- 4 第三年開始提列 10% 法定公積

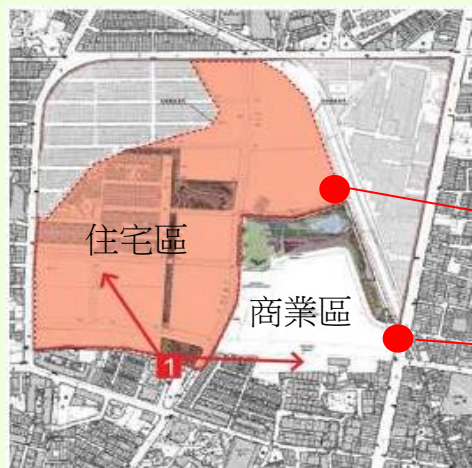
後期開發區	坪
1.全區面積	9,419
a.寶豐	5,004
b.其他	4,415



- 後期開發區
- 市地重劃區
- 工商綜合區
- 細部計畫範圍

	坪
1.全區面積	36,164
a.寶豐	25,706
b.其他	10,458
2.分區面積	
a.住宅區	23,145
寶豐	13,367
其他	5,300
抵費地	4,478
b.公園綠地	3,498
c.道路	6,716
d.停車場	2,085

全區鳥瞰圖



桃園大圳

介壽路台四省道



廣豐八德住宅區現況



■ 整地及道路設施完成，綠地3,498坪、道路6,716坪、停車場2,085坪、植樹、路燈及寬頻網路全部建設整地完成。

■ 基地面積：預計前期開發土地面積 13,367坪；銷售樓底板面積約 52,981坪。後期開發土地面積 9,419坪；寶豐持有面積約5,004坪。

■ 規劃：預計自2010年起；前期建地分 5 期開發；後期視發展情形開發。

廣豐八德住宅區-整地完成街景 1



廣豐八德住宅區-整地完成街景 2



都市計劃住宅區

住宅土地開發計劃

第一期	2,160 坪
第二期	3,074 坪
第三期	1,637 坪
第四期	4,113 坪
第五期	2,383 坪
後期	5,004 坪



八德細部計畫土地開發分期獲益分析總表

分期開發面積		銷售金額	獲利	報酬率
	地坪	仟元	仟元	%
第一期	2,160	1,569,682	436,663	39%
第二期	3,074	2,390,742	714,024	43%
第三期	1,637	1,361,892	432,909	47%
第四期	4,113	3,675,036	1,246,312	51%
第五期	2,383	2,276,028	811,085	55%
合計	13,367	11,273,380	3,640,993	48%

總開發面積：**13,367** 坪

總銷售金額：**11,273,380** 仟元

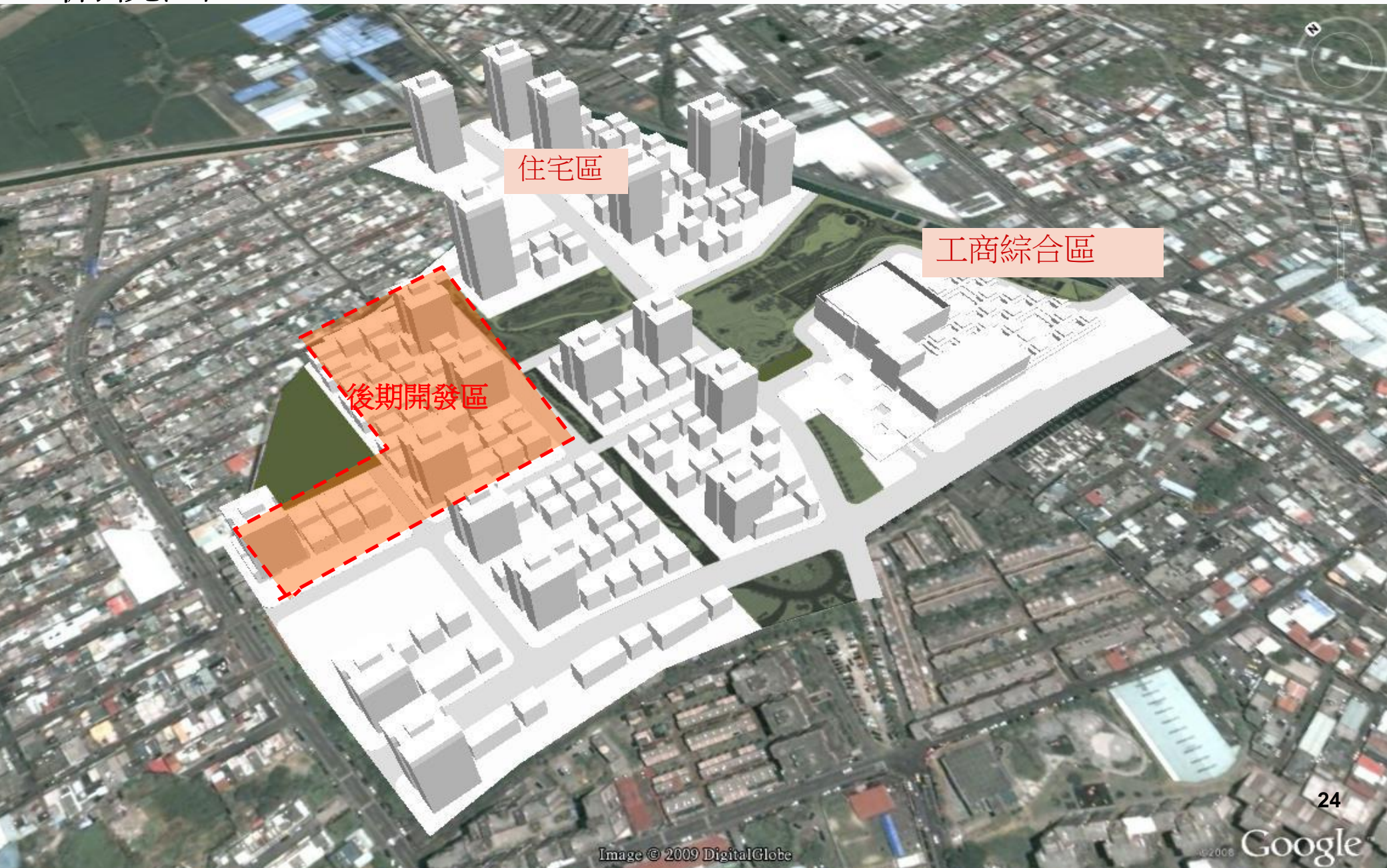
總獲利：**3,640,993** 仟元

總報酬率：**48 %**

俯視圖 (後期未開發)



俯視圖 (後期已開發)



全區住宅配置圖



桃園捷運綠線

大明街

桃園大圳

介壽路

大智路

桃德路

永福西街



第一期住宅開發效益試算

寶豐第一期住宅土地開發銷售試算 (計入停獎)

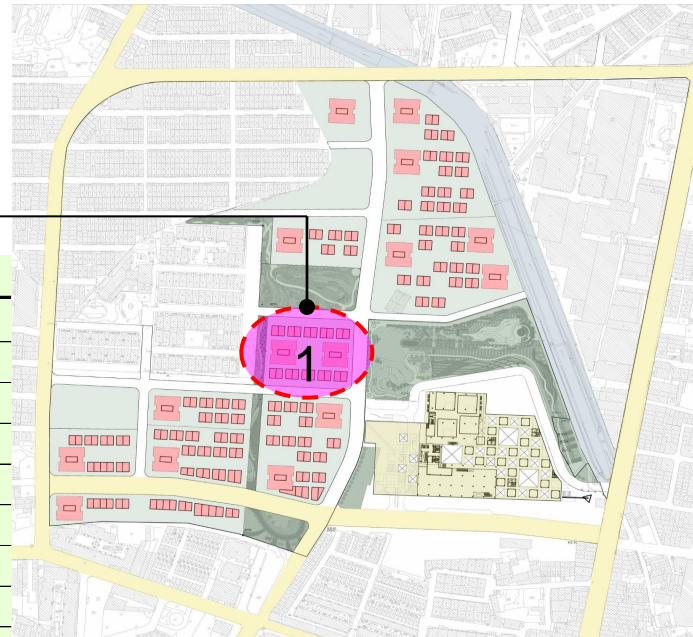
1.寶豐分回住宅土地面積：2,160 坪							
2.容積率200，建蔽率50							
3.產品類型：透天與大樓 (B1F~B2F)							
4.銷售單價：	透天	200	仟元/坪				
	大樓	145	仟元/坪				
5.可建面積：	透天	1,866	坪				
	大樓	4,795	坪				
6.可售面積：	透天	2,591	坪				
	大樓	5,969	坪				
可售金額：	透天	2,591	坪	×	200 仟元/坪	= 518,195 仟元	
	大樓	5,969	坪	×	145 仟元/坪	= 865,487 仟元	
車位：	透天	42	位	×	1,000 仟元/位	= 42,000 仟元	
	大樓	160	位	×	900 仟元/位	= 144,000 仟元	
總銷金額：	1,569,682	仟元					
7.成本支出							
土地成本：	2,160			×	123 仟元/坪	= 265,641 仟元	
營建成本：	9,006			×	80 仟元/坪	= 720,451 仟元	
營建利息：	720,451		×	3%	×	1.5 年	= 32,420 仟元
設計費：	720,451		×	3%		= 21,614 仟元	
管理費：	720,451		×	2%		= 14,409 仟元	
廣告代銷費：	1,569,682		×	5%		= 78,484 仟元	
成本總計：	1,133,019	仟元					

8.利潤

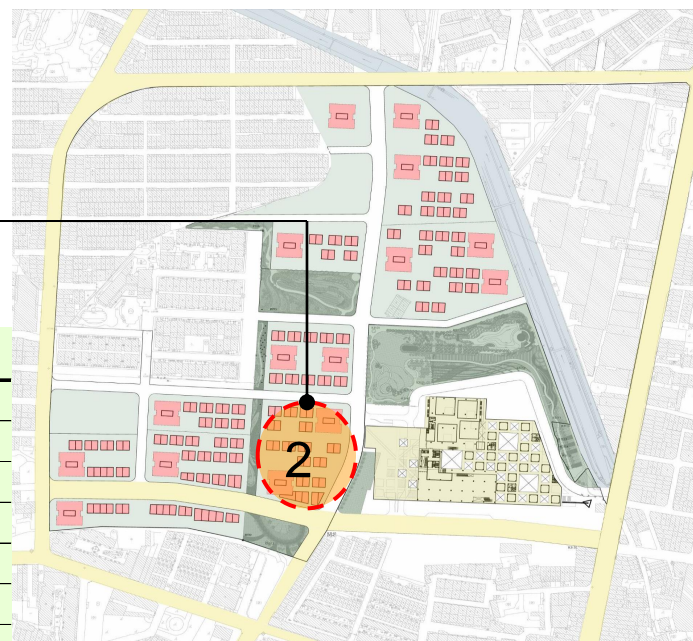
獲利：收益－成本

$$= 1,569,682 - 1,133,019 = 436,663 \text{ 仟元}$$

$$\text{報酬率：} 436,663 \div 1,133,019 = 39\%$$



第二期住宅開發效益試算



寶豐第二期住宅土地開發銷售試算 (計入停獎)

1. 寶豐分回住宅土地面積： 3,074 坪						
2. 容積率200，建蔽率50						
3. 產品類型：透天與大樓 (B1F~B2F)						
4. 銷售單價：	透天	210	仟元/坪			
	大樓	157	仟元/坪			
5. 可建面積：	透天	2,656	坪			
	大樓	6,825	坪			
6. 可售面積：	透天	3,688	坪			
	大樓	8,496	坪			
可售金額：	透天	3,688	坪	×	210 仟元/坪	= 774,484 仟元
	大樓	8,496	坪	×	157 仟元/坪	= 1,336,658 仟元
車位：	透天	60	位	×	1,050 仟元/位	= 63,000 仟元
	大樓	228	位	×	950 仟元/位	= 216,600 仟元
總銷金額：	2,390,742	仟元				
7. 成本支出						
土地成本：	3,074			×	123 仟元/坪	= 378,116 仟元
營建成本：	12,819			×	84 仟元/坪	= 1,076,772 仟元
營建利息：	1,076,772	×	3%	×	1.5 年	= 48,455 仟元
設計費：	1,076,772	×	3%			= 32,303 仟元
管理費：	1,076,772	×	2%			= 21,535 仟元
廣告代銷費：	2,390,742	×	5%			= 119,537 仟元
成本總計：	1,676,718	仟元				

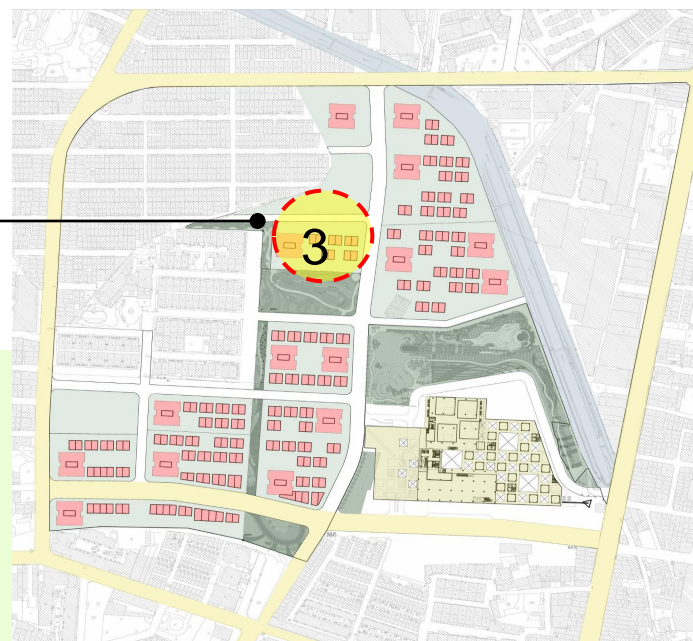
8. 利潤

獲利：收益－成本

$$= 2,390,742 - 1,676,718 = 714,024 \text{ 仟元}$$

$$\text{報酬率：} 714,024 \div 1,676,718 = 43\%$$

■ 第三期住宅開發效益試算



寶豐第三期住宅土地開發銷售試算 (計入停獎)

1.寶豐分回住宅土地面積： 1,637 坪						
2.容積率200，建蔽率50						
3.產品類型：透天與大樓 (B1F~B2F)						
4.銷售單價：	透天	221	仟元/坪			
	大樓	171	仟元/坪			
5.可建面積：	透天	1,415	坪			
	大樓	3,636	坪			
6.可售面積：	透天	1,965	坪			
	大樓	4,526	坪			
可售金額：	透天	1,965	坪	×	221 仟元/坪	= 433,173 仟元
	大樓	4,526	坪	×	171 仟元/坪	= 772,519 仟元
車位：	透天	32	位	×	1,100 仟元/位	= 35,200 仟元
	大樓	121	位	×	1,000 仟元/位	= 121,000 仟元
總銷金額：	1,361,892 仟元					
7.成本支出						
土地成本：	1,637			×	123 仟元/坪	= 201,411 仟元
營建成本：	6,828			×	88 仟元/坪	= 602,262 仟元
營建利息：	602,262	×	3%	×	1.5 年	= 27,102 仟元
設計費：	602,262	×	3%			= 18,068 仟元
管理費：	602,262	×	2%			= 12,045 仟元
廣告代銷費：	1,361,892	×	5%			= 68,095 仟元
成本總計：	928,983	仟元				

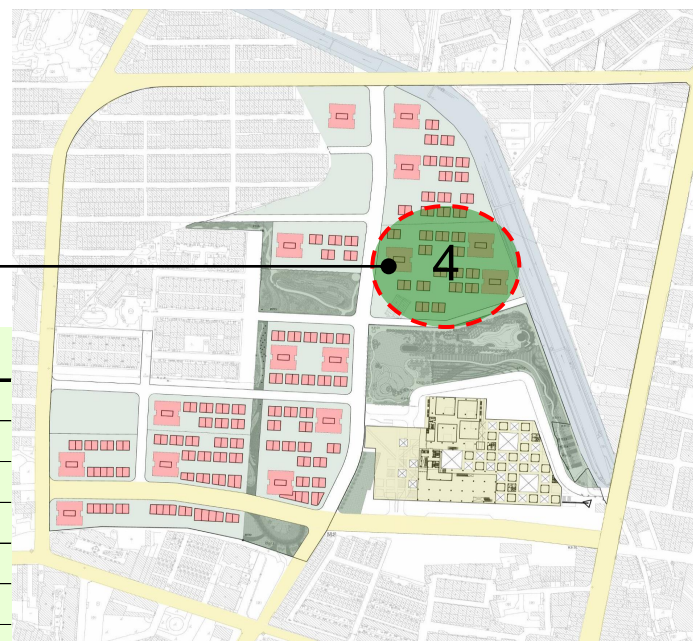
8.利潤

獲利：收益－成本

$$= 1,361,892 - 928,983 = 432,909 \text{ 仟元}$$

$$\text{報酬率：} 432,909 \div 928,983 = 47\%$$

■ 第四期住宅開發效益試算



寶豐第四期住宅土地開發銷售試算 (計入停獎)

1.寶豐分回住宅土地面積：4,113 坪						
2.容積率200，建蔽率50						
3.產品類型：透天與大樓 (B1F~B2F)						
4.銷售單價：	透天	232 仟元/坪				
	大樓	185 仟元/坪				
5.可建面積：	透天	3,554 坪				
	大樓	9,131 坪				
6.可售面積：	透天	4,934 坪				
	大樓	11,367 坪				
可售金額：	透天	4,934 坪	×	232 仟元/坪	=	1,142,354 仟元
	大樓	11,367 坪	×	185 仟元/坪	=	2,105,181 仟元
車位：	透天	80 位	×	1,150 仟元/位	=	92,000 仟元
	大樓	305 位	×	1,100 仟元/位	=	335,500 仟元
總銷金額：	3,675,036 仟元					
7.成本支出						
土地成本：	4,113		×	123 仟元/坪	=	505,865 仟元
營建成本：	17,150		×	93 仟元/坪	=	1,588,226 仟元
營建利息：	1,588,226	×	3%	×	1.5 年	= 71,470 仟元
設計費：	1,588,226	×	3%			= 47,647 仟元
管理費：	1,588,226	×	2%			= 31,765 仟元
廣告代銷費：	3,675,036	×	5%			= 183,752 仟元
成本總計：	2,428,724	仟元				

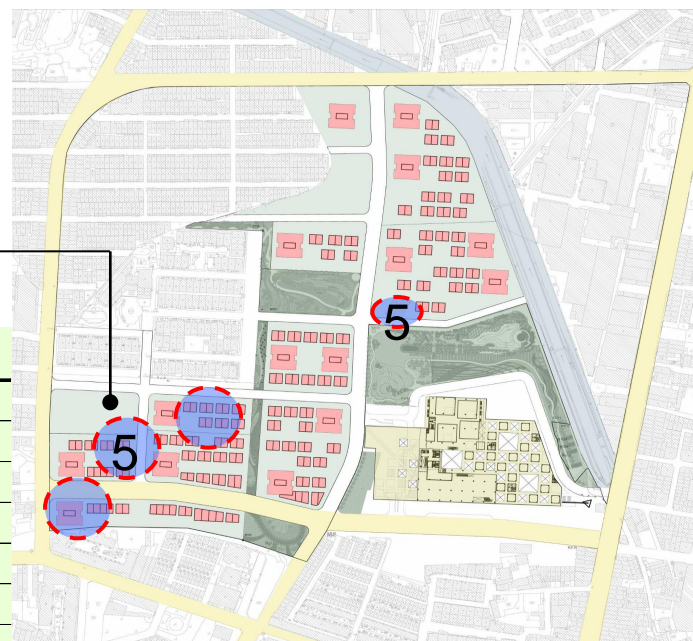
8.利潤

獲利：收益－成本

$$= 3,675,036 - 2,428,724 = 1,246,312 \text{ 仟元}$$

$$\text{報酬率：} 1,246,312 \div 2,428,724 = 51\%$$

第五期住宅開發效益試算



寶豐第五期住宅土地開發銷售試算 (計入停獎)

1.寶豐分回住宅土地面積： 2,383 坪							
2.容積率200，建蔽率50							
3.產品類型：透天與大樓 (B1F~B2F)							
4.銷售單價：	透天	243	仟元/坪				
	大樓	201	仟元/坪				
5.可建面積：	透天	2,059	坪				
	大樓	5,291	坪				
6.可售面積：	透天	2,859	坪				
	大樓	6,586	坪				
可售金額：	透天	2,859	坪	×	243 仟元/坪	=	694,986 仟元
	大樓	6,586	坪	×	201 仟元/坪	=	1,323,442 仟元
車位：	透天	46	位	×	1,200 仟元/位	=	55,200 仟元
	大樓	176	位	×	1,150 仟元/位	=	202,400 仟元
總銷金額：	2,276,028	仟元					
7.成本支出							
土地成本：	2,383			×	123 仟元/坪	=	293,103 仟元
營建成本：	9,937			×	97 仟元/坪	=	966,245 仟元
營建利息：	966,245	×	3%	×	1.5 年	=	43,481 仟元
設計費：	966,245	×	3%			=	28,987 仟元
管理費：	966,245	×	2%			=	19,325 仟元
廣告代銷費：	2,276,028	×	5%			=	113,801 仟元
成本總計：	1,464,943	仟元					

8.利潤

獲利：收益－成本

$$= 2,276,028 - 1,464,943 = 811,085 \text{ 仟元}$$

$$\text{報酬率：} 811,085 \div 1,464,943 = 55\%$$



開發案結語