

森活好窩

LIVIN'TREE

嘉義導覽手冊





LIVIN'TREE
森活好窩

公司網站



目 錄

當日行程.....3

嘉義高鐵站.....4

嘉義縣發展.....5

馬稠後產業園區....6

合購案例.....8

獨資案例.....9

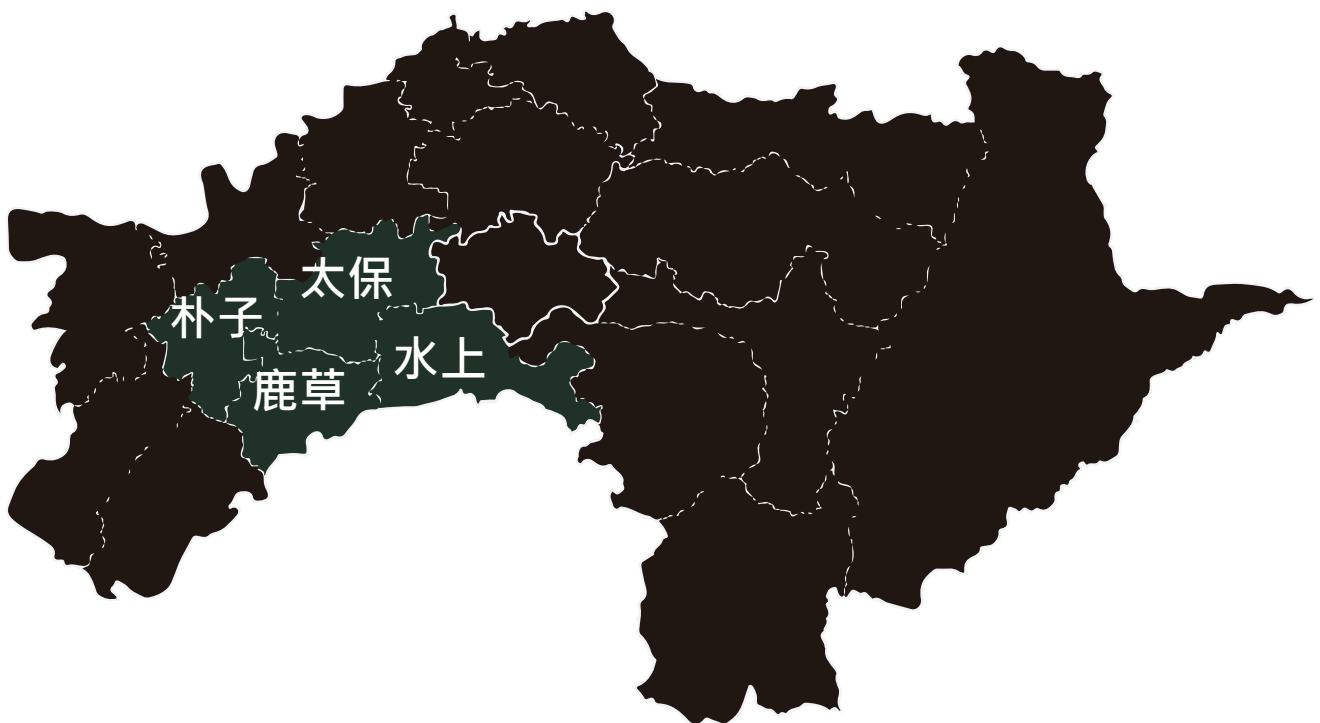
進行式.....10

未來式.....11

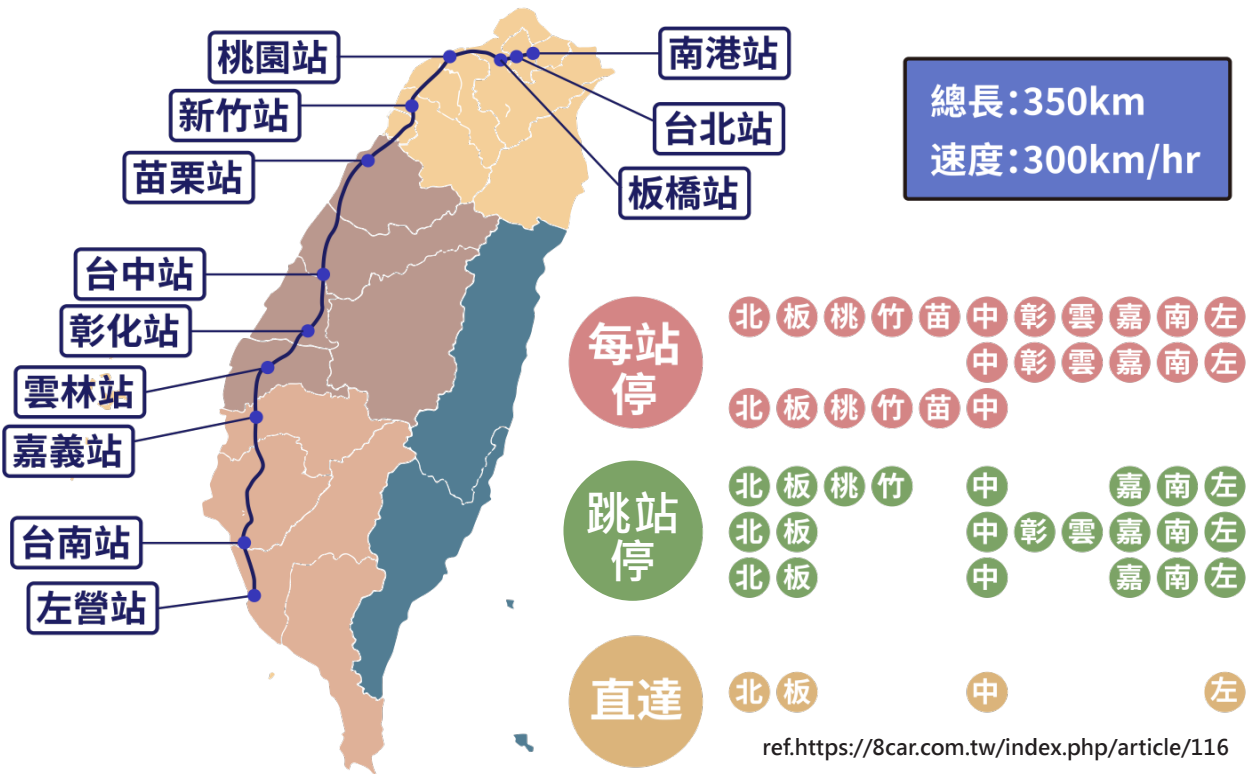
當日行程

110.11.27行程表

時間	行程
10:00	高鐵嘉義站集合
10:00~11:00	重要地標導覽： ◎高鐵鄰近新建案 ◎馬稠後工業區 ◎故宮南院 ◎嘉義長庚醫院 ◎嘉義縣府特區
11:00~12:00	案件導覽： ◎獨資案例-摩登社區 ◎合購案例-宏都新市政社區
12:00~14:00	午餐交流
14:00~15:00	案件導覽： ◎自地自建
15:00~	導覽結束： 交流時間 平安賦歸



嘉義高鐵路線



高鐵現停**11**站，運行方式分為三大類：每站停、跳站停、直達。

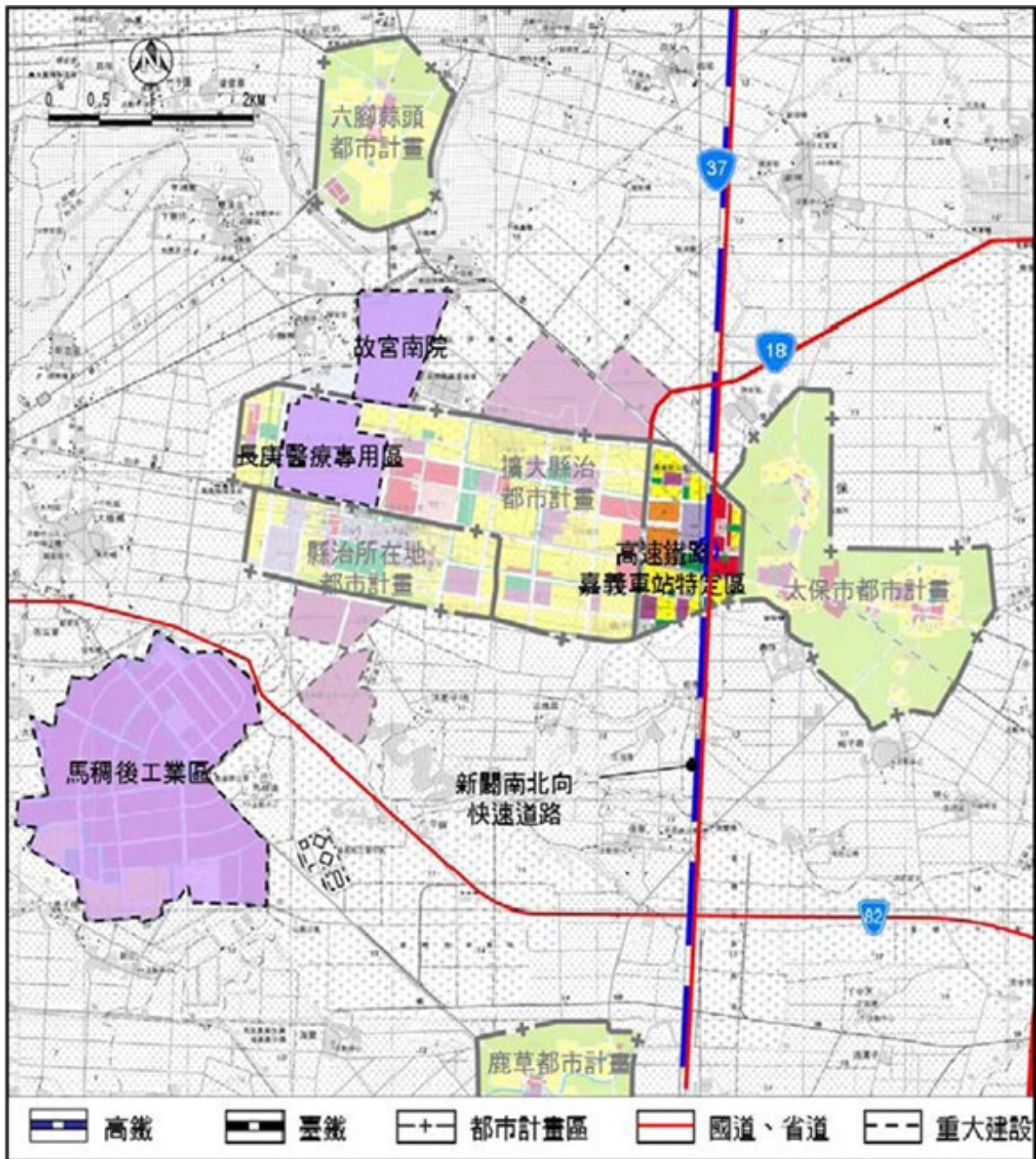
上班時間，從台北開車或搭高鐵再轉乘至竹科需約**1.5**小時；
但一般人無法想像，從台北車站搭高鐵至嘉義，再轉乘至嘉義科學園區，也只需約**1.5**小時。



高鐵至科學園區車程:
嘉義至園區約 **6**分鐘
南港至內科約**15**分鐘
新竹至竹科約**20**分鐘
台中至中科約**20**分鐘
台南至南科約**30**分鐘



嘉義縣發展



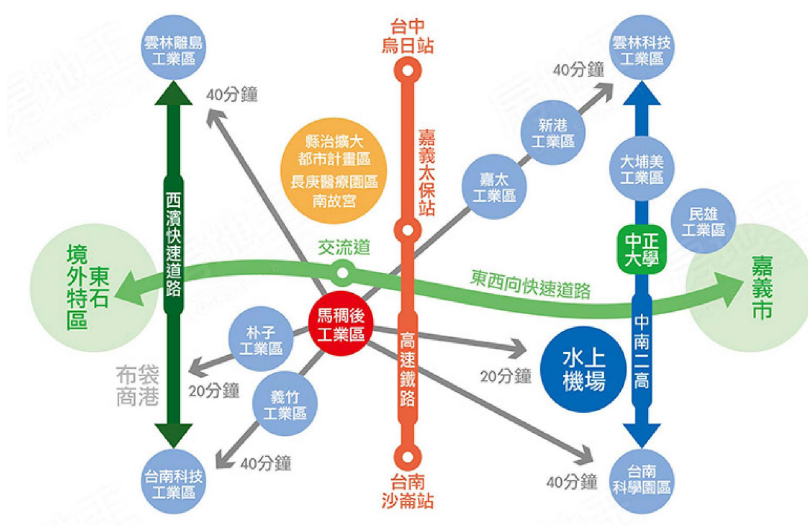
嘉義縣府特區位於太保市，從右方的高鐵站沿著168縣道前來約5分鐘車程。特區緊鄰嘉義長庚，往北為故宮南院與嘉義科學園區預定地，向下快速道路直通馬稠後工業區。



馬稠後產業園區



為加速嘉義產業轉型，馬稠後工業區於民國86年開始申請，89年設置，因主要為台糖用地，腹地廣、價格極具競爭力，加上交通四通八達，吸引許多知名廠商進駐，打造成工業4.0的智慧工業園區。第一期於103年動土。第二期著重在長照與智慧機械產業。預計創造約2萬個直接就業人口。



馬稠後產業園區



自駕電動車-凱勝綠能科技



食品龍頭-大成集團



世界級電燒刀-大隴企業



複合調味料龍頭-日本食研



伺服器機殼龍頭-勤誠興業

馬稠後產業園區一期已經招商完畢，目前進行二期招商中。而一期有許多廠商已經建設完成並開始營運。



合購案例



總費用			
購買總價	1050.00萬	投資費用	400.00萬
			每股20萬
財報分析			
項目	金額	備註	
預期年租金	65.00萬		
預期年收益	38.00萬	預期年租金-代租費-代管費-登記人獎金-貸款費	
總價投報率%	6.19%	預期年租金/購買總價	
現金殖利率ROI%	9.50%	預期年收益/投資費用	

合購特色：小額參與，理解房產投資運作方式。

合作期限：3年。

退場機制：未來投資人資金到位後可選擇獨資。

預期收益：租金扣除支出後，每年獲利約為合資費用8~10%。

權利義務：投資人每季收益，並有投資報表，其餘皆由森活好窩一條龍服務。



獨資案例



總費用				
購買總價	90.00萬	投資費用	40.00萬	可貸款
財報分析				
項目	金額	備註		
預期年租金	6.00萬			
總價投報率%	6.67%	預期年租金/購買總價		

獨資特色：小額入手房產，理解房產投資運作方式。

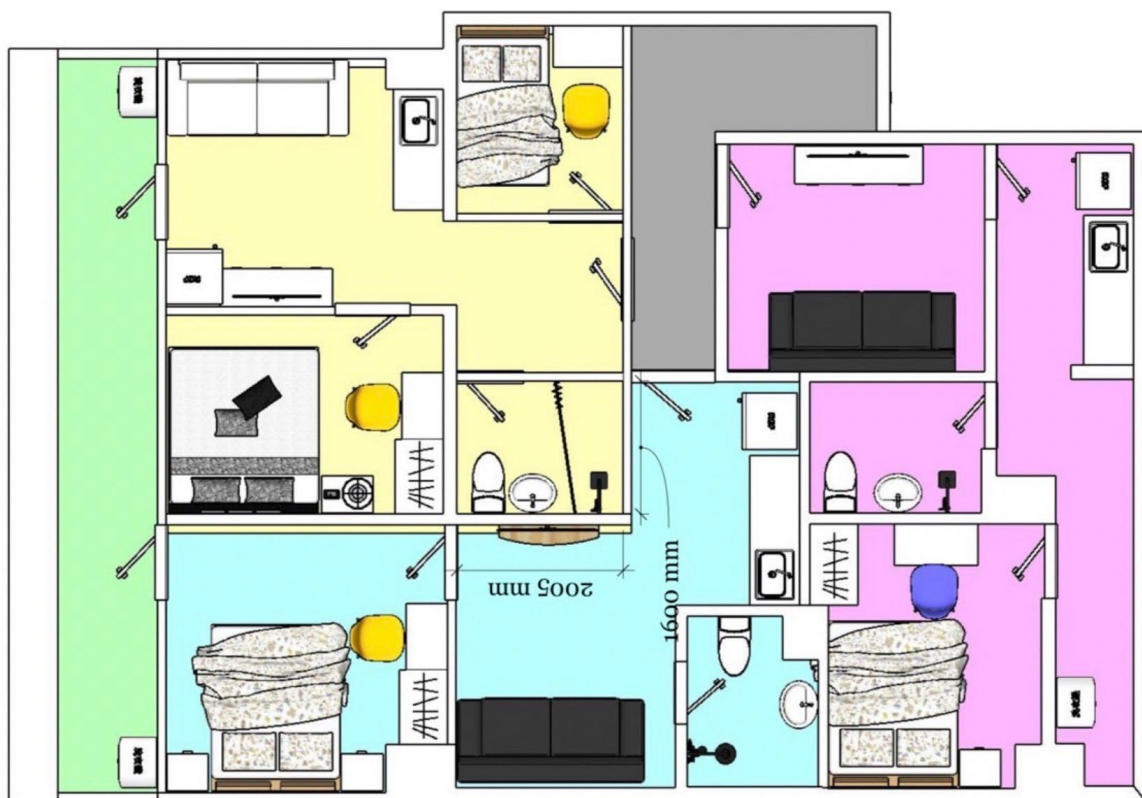
獨資優勢：個人產權。

預期收益：無貸款條件下，總價投報約為6~8%。

權利義務：每月收益，並有完善的規劃與代租管服務。



進行式



總費用			
購買總價	740.00萬	投資費用	360.00萬 每股20萬
投資策略			
項目	金額	備註	
預期年租金	49.00萬		
預期年收益	32.50萬	預期年租金-代租費-代管費-貸款利息-雜支-登記人獎金	
總價投報率%	6.62%	預期年租金/購買總價	
ROI%	9.03%	預期年收益/投資費用	

此案特色：緊鄰全聯、星巴克，地點絕佳。

合作期限：3年。

退場機制：未來投資人資金到位後可選擇獨資。

預期收益：租金扣除支出後，每年獲利約為合資費用8~10%。

權利義務：投資人每季收益，並有投資報表，其餘皆由森活好窩一條龍服務。



未來式



舉例:

100坪土地蓋240坪房子

以1個門牌15坪計算，可蓋出約16個門牌

估算成本為土地約1000萬，建造約3000萬，總成本約4000萬

獨立門牌每間預售300萬，租金約1.6萬，總價投報約5~6%

如配合貸款，現金60萬擁有一間全新收租房

獵地→規劃設計→交屋→代租管





LIVIN'TREE
森活好窩