新北淡水精選獨棟多用途大樓

物件介紹

仲量聯行
投資部

JLL SEE A BRIGHTER WAY



© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

交通地理資訊

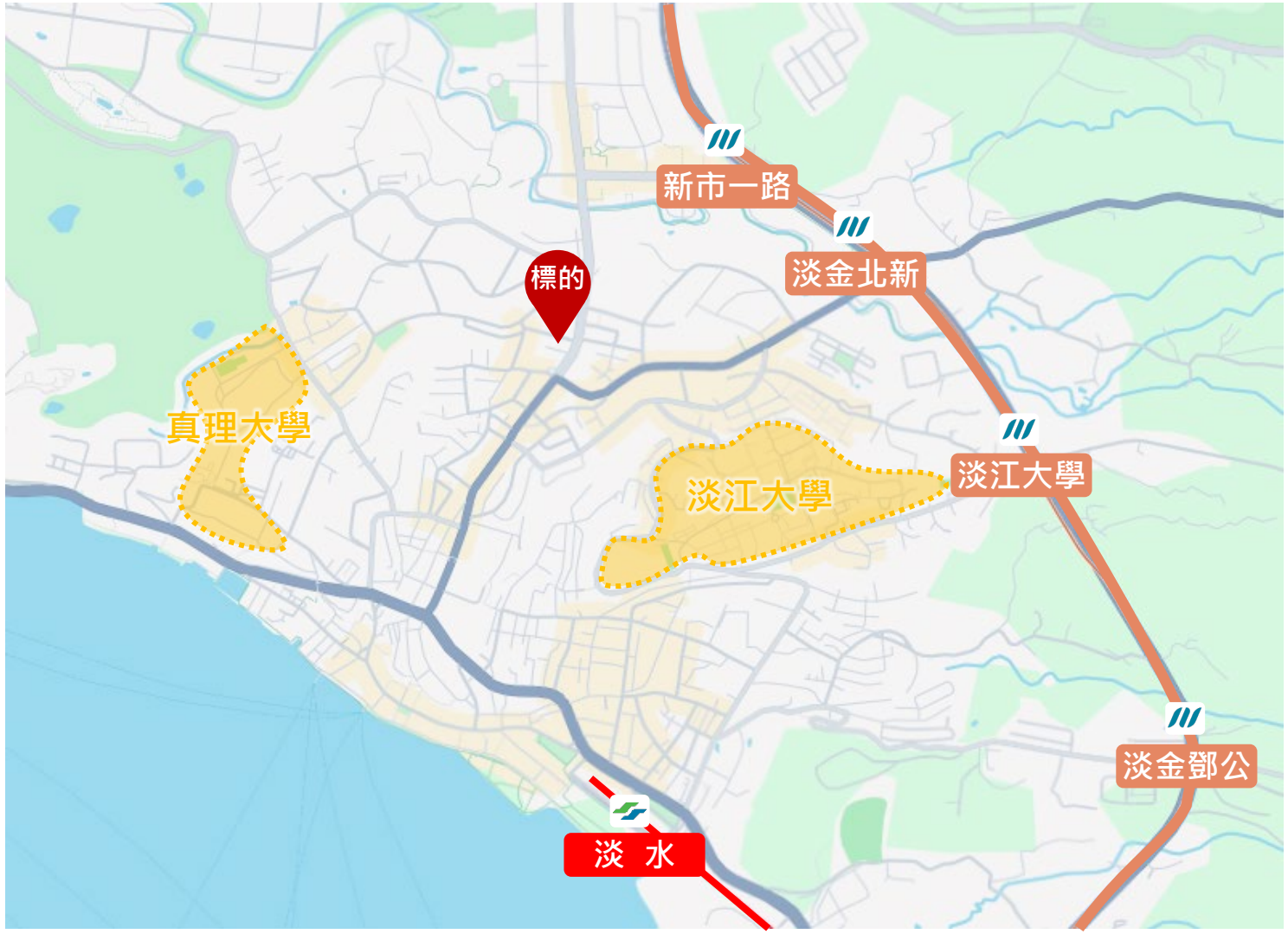
交通亮點

5 分鐘 車行至
捷運 淡水站

5 分鐘 車行至
輕軌 淡金北新站

5 分鐘 車行至
淡海新市鎮

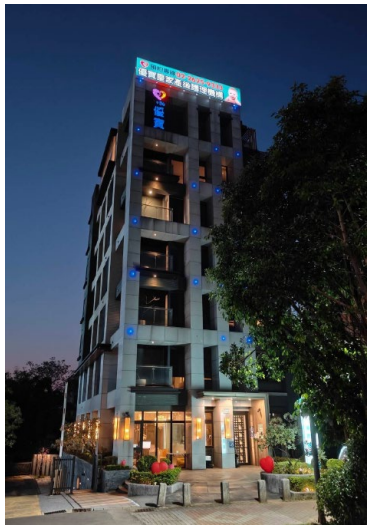
18 分鐘 車行至
北投市區



物件基本資料

標的門牌	淡水區新義里中山北路一段193號
坐落地號	淡水區大義段109,120地號
土地面積	住宅區：195.87坪、道路用地: 99.82坪 合計: 295.69坪 (977.48平方米)
使用分區	住宅區+道路用地
建蔽率/容積率	50%/200%
建物面積	518.71坪(1,714.75平方米)
建物屋齡	7年(2019年取得使照)
樓層結構	7F/B1；鋼筋混凝土造
建物用途	產後護理機構(F1)
臨路條件	中山北路一段(15米)
使用現況	業主自營使用
開價	住宅區及建物：2.5億元 (建物約48.2萬/坪) 道路用地：3,000萬 總價新台幣 **2.8億元**



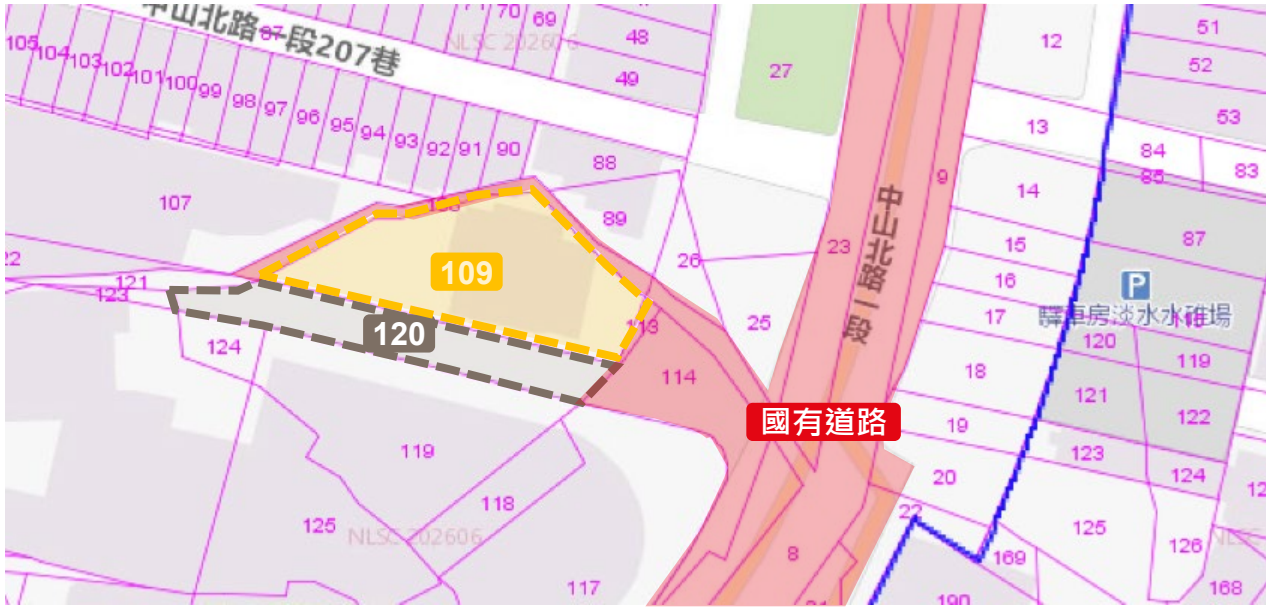




備註：此為參考資料，真實資訊以地政機關登記為準

土地、建物面積表

土地			
地號	使用分區	面積 (平方米)	面積 (坪)
109	住宅區	647.50	195.87
120	道路用地	329.98	99.82
總計		**977.48**	**295.69**



建物		
樓層	面積 (平方米)	面積 (坪)
陽台	30.35	9.18
屋突	59.09	17.87
7F	181.89	55.02
6F	185.56	56.13
5F	185.56	56.13
4F	185.56	56.13
3F	185.56	56.13
2F	213.80	64.67
1F	216.04	65.35
B1	271.34	82.08
總計	**1,714.75**	**518.71**

備註：此為參考資料，真實資訊以地政機關登記為準

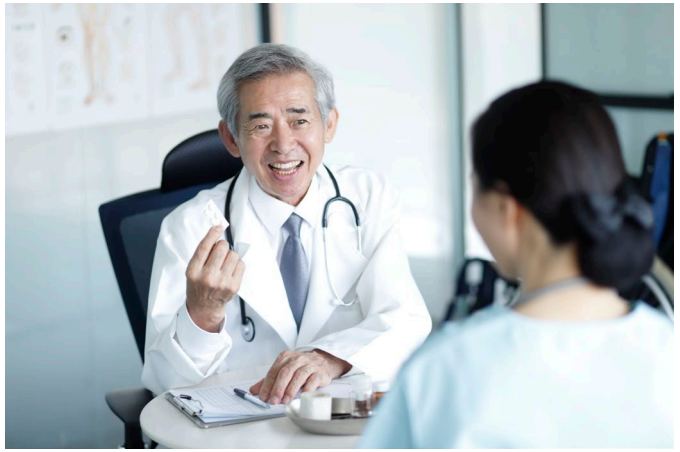
建物容許使用

- 本案標的的使用用途為產後護理之家(F1)，被歸類於F大類(衛生、福利、更生類)
- 本案變更F大類其他類別及一般事務所僅需檢討停車空間及無障礙設施，如要變更為民宿或集合住宅的H大類時，則另須檢討通風、採光、日照等項目，其餘免檢討；而本案業主具建築師背景，在興建時就已檢討相關項目。

一般事務所



醫療保健服務業



一般旅館業



備註：此為參考資料，應以主管機關規則為準

標的照片


1F大廳


交誼廳


瑜珈教室

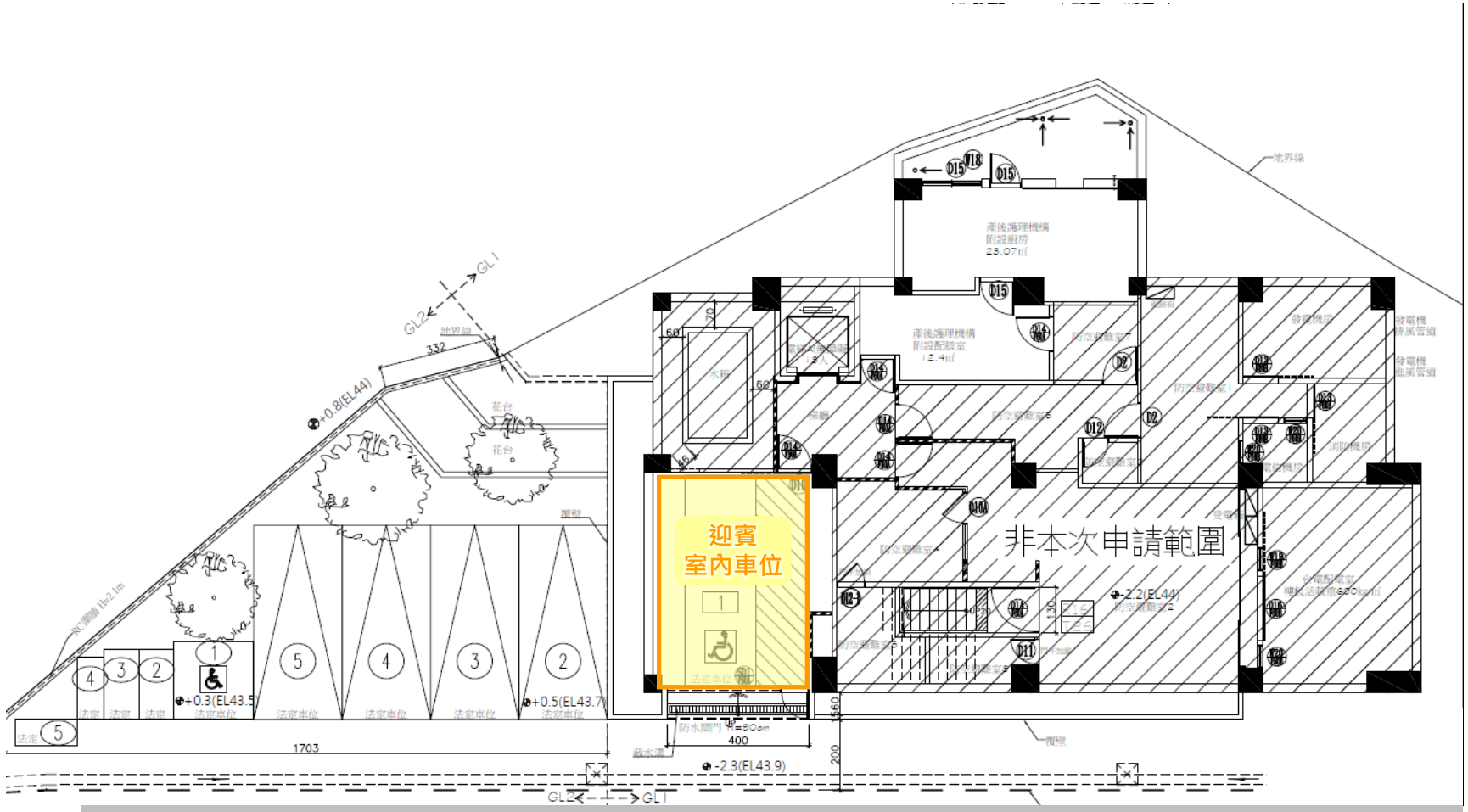

1F玄關


迎賓室內車位


7F交誼廳

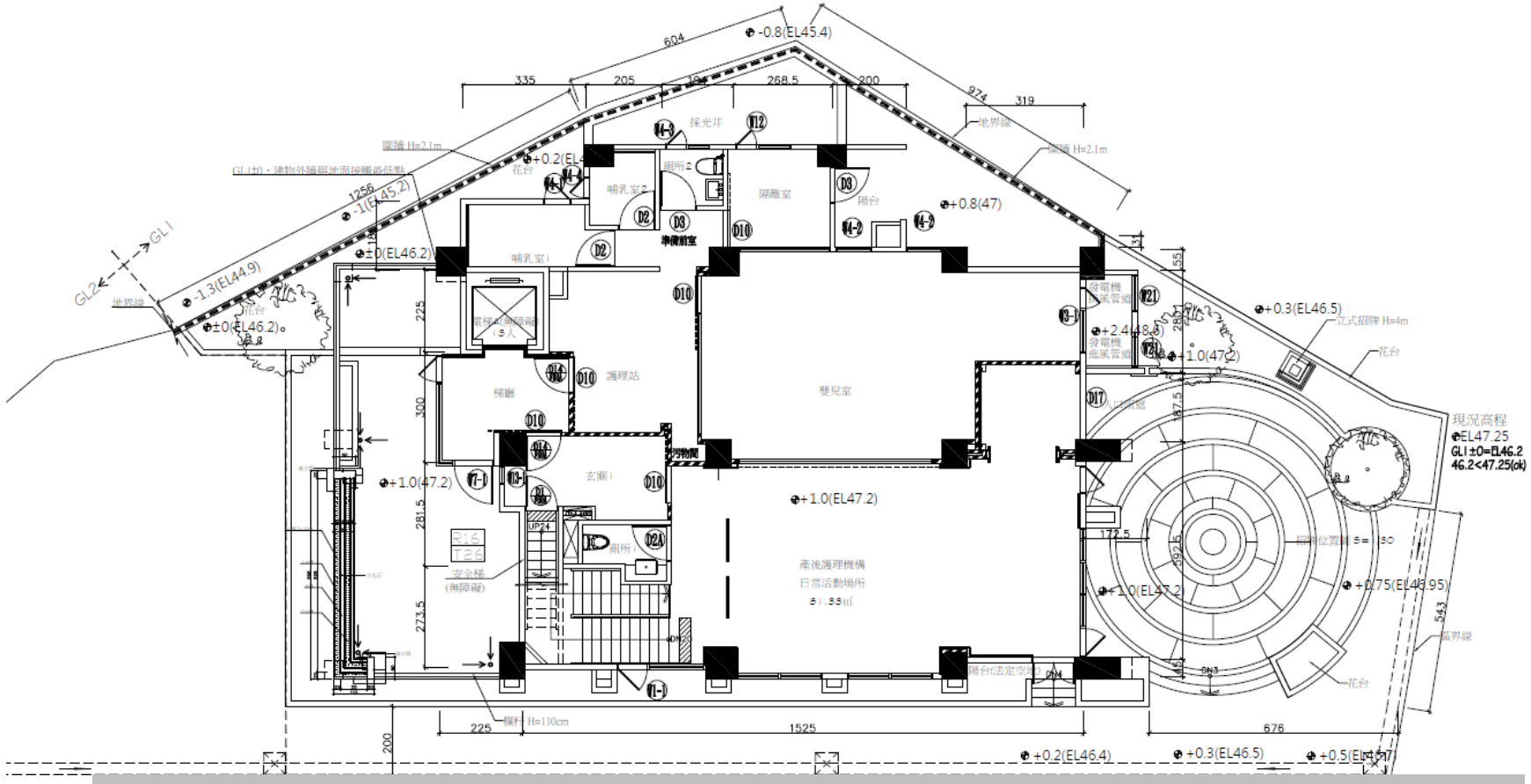
備註：此為拍攝時真實照片，現況仍以點交時為準

樓層平面圖 | B1F



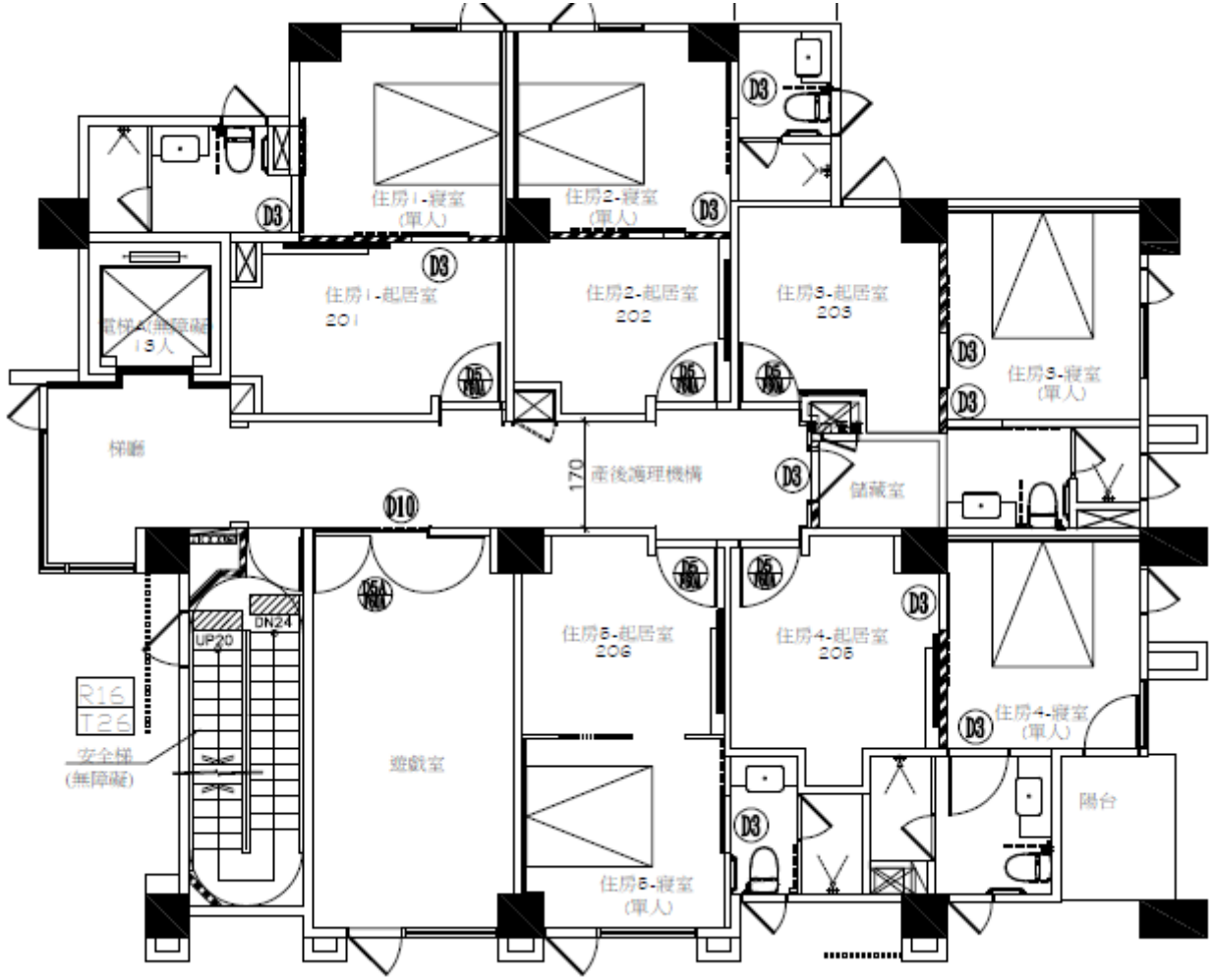
備註：此平面圖為參考使用，現況仍以點交時為準

樓層平面圖 | 1F



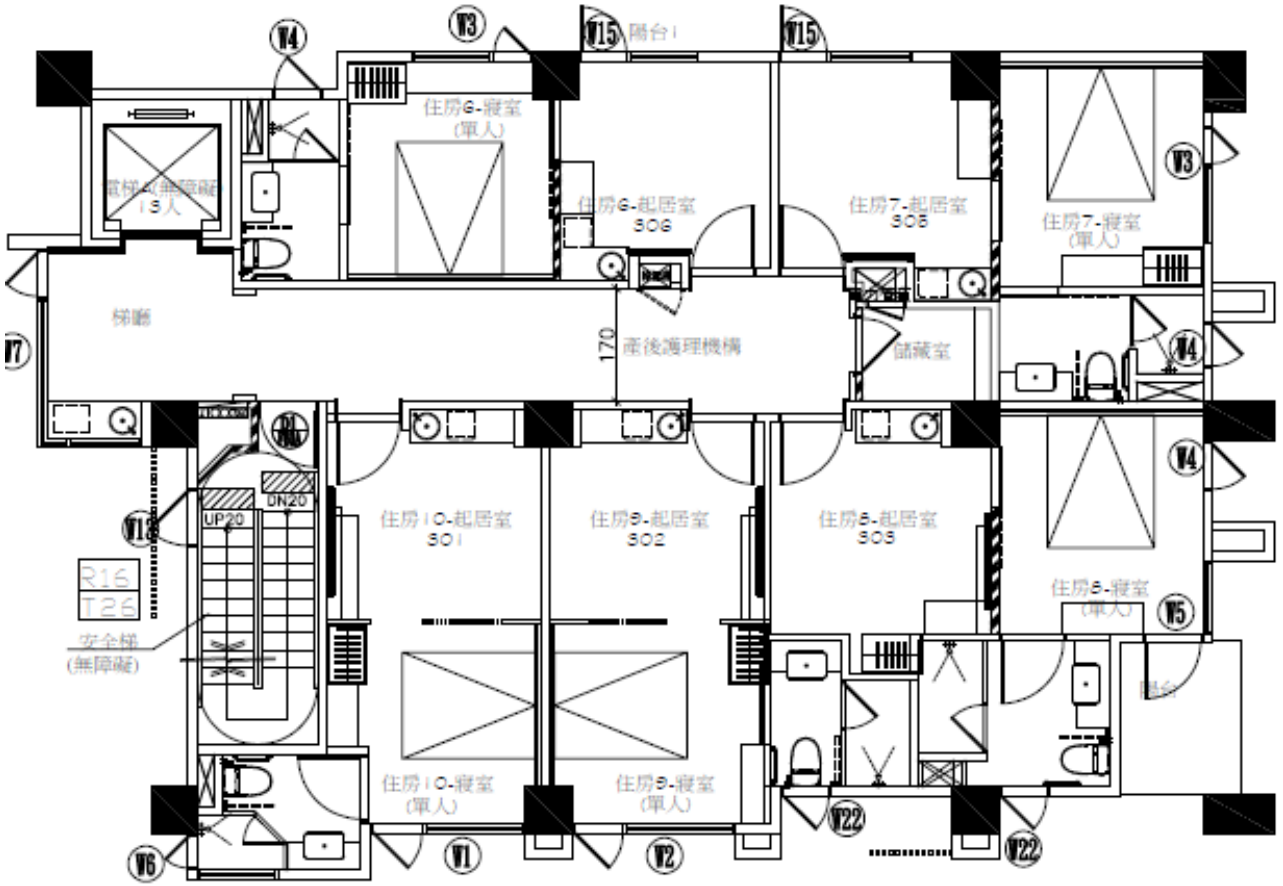
備註：此平面圖為參考使用，現況仍以點交時為準

樓層平面圖 | 2F



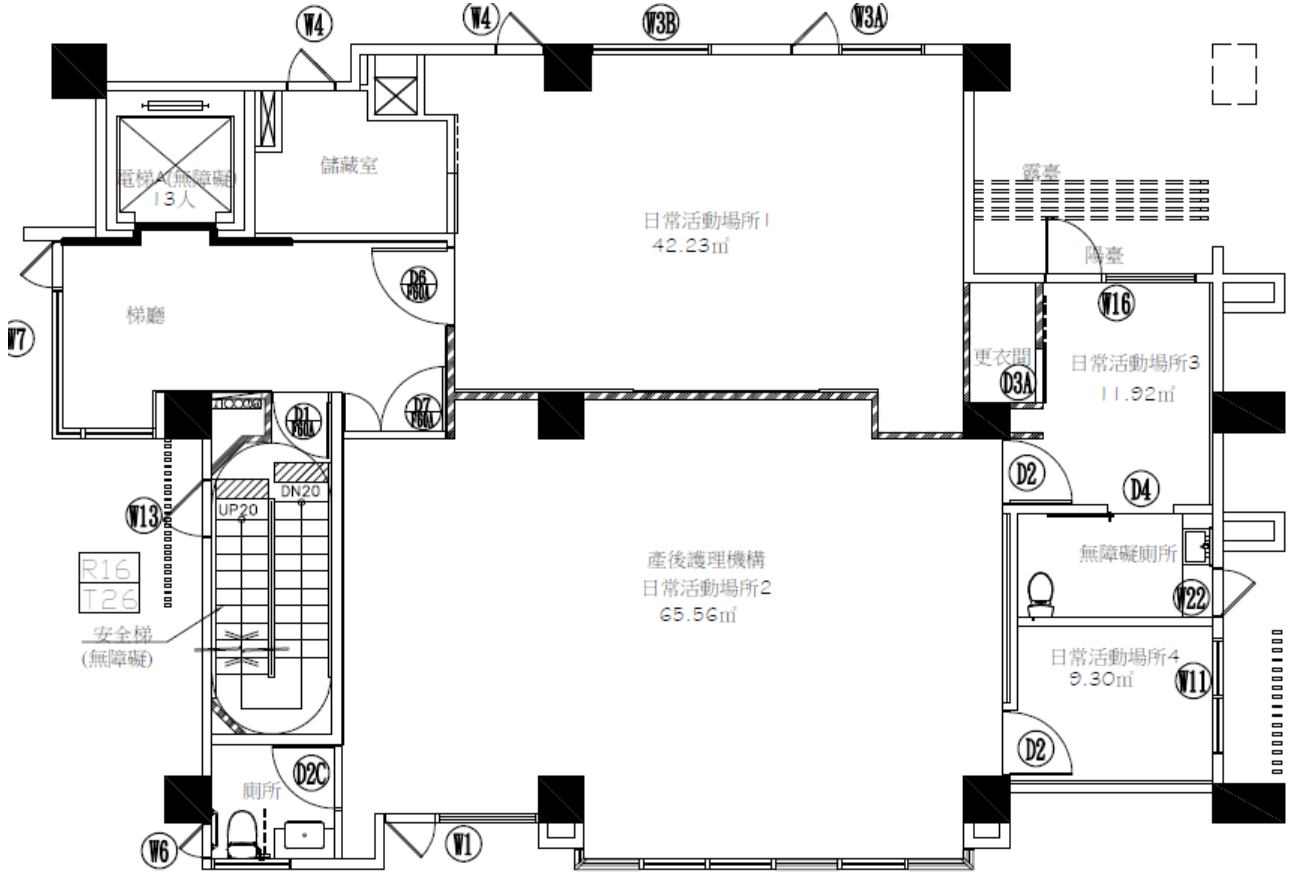
備註：此平面圖為參考使用，現況仍以點交時為準

樓層平面圖 | 3~6F



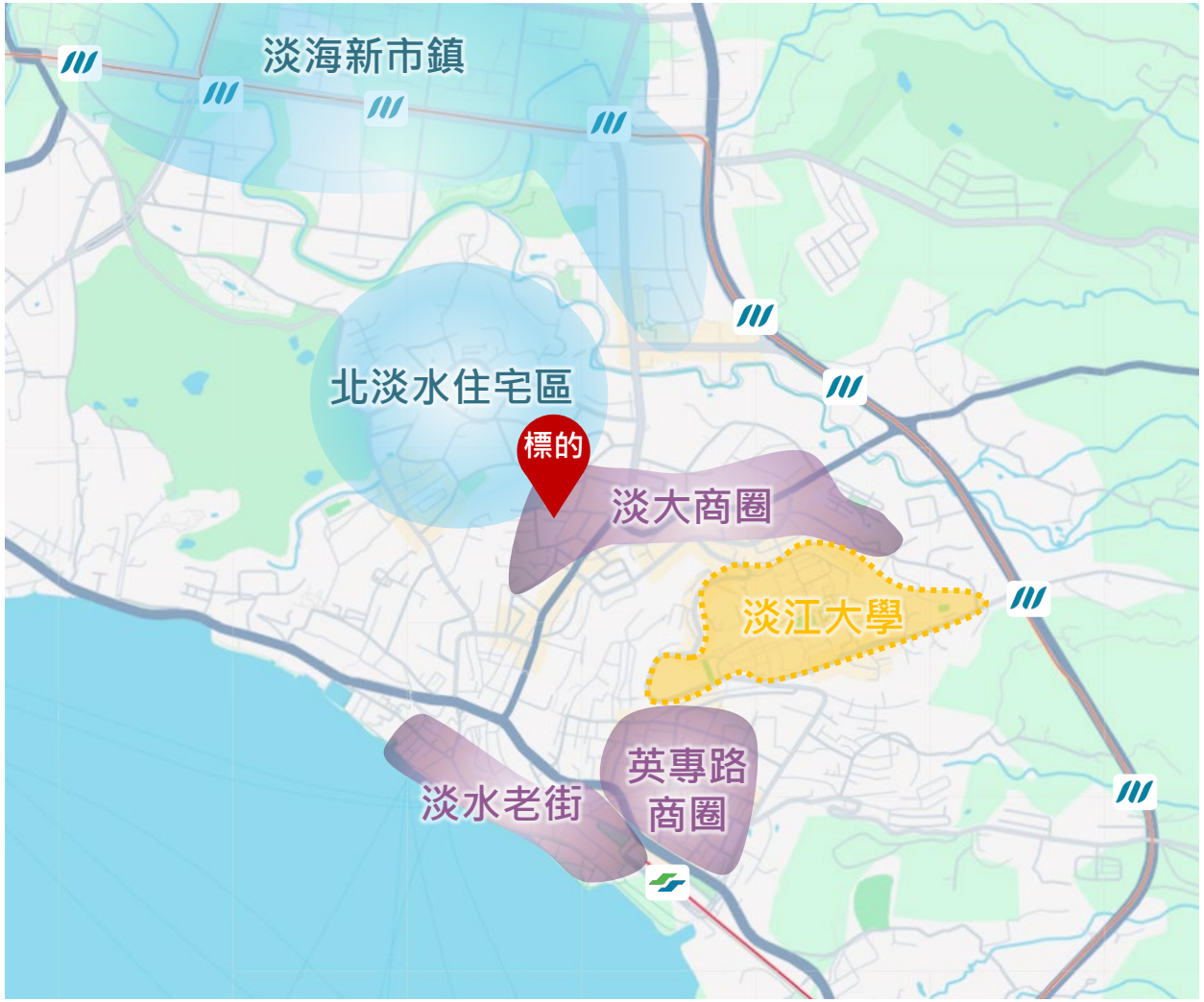
備註：此平面圖為參考使用，現況仍以點交時為準

樓層平面圖 | 7F



備註：此平面圖為參考使用，現況仍以點交時為準

標的周邊商圈分布



- 標的坐落於淡大商圈核心地段，位處淡水市區中心位置，鄰近北淡水住宅區，地理位置優越。
- **淡大商圈**以淡江大學為中心向外延伸發展，商業活動活絡，周邊聚集眾多餐飲店家、生活用品商店及連鎖品牌，形成**成熟的學區型商圈**，平日學生及居民消費人潮穩定。
- 標的北側緊鄰**北淡水住宅區**及**淡海新市鎮**開發區域，該區域近年陸續興建多個大型住宅社區，**人口持續成長**，為商圈帶來穩定的日常民生消費需求，支撐區域商業發展動能。

淡水區域發展

- 30分鐘內可達臺北港與桃園機場，未來更將與北士科、內科、南港軟體園區串聯
- 規劃朝綠能、高科技製造、智慧物流與地方傳統等低污染產業發展，打造多元產業鏈，帶動在地就業



- 淡水區年度淨移入4,358人，位居第一名，展現強勁的人口吸引力。
- 另有北士科科技園區串聯捷運淡水線沿線的華碩、和碩等科技大廠，形成完整產業帶，創造大量就業機會並帶動周邊居住需求

- 淡北快速道路（全長約5.4公里）預計在2029年6月完工通車。通車後預期可節省45%通勤時間，紓解台2線竹圍路段的長期塞車危機

- 淡江大橋於2026年5月正式通車，有效分擔關渡大橋約40%車流量與台2線竹圍路段17%負擔，為淡水往返八里及台北的通勤族節省約20至30分鐘車程，大幅緩解長年交通雍塞

投資亮點

淡水區人口持續穩定成長，成長數全台之冠，為區域商業及服務業發展提供堅實基礎

地理位置優越，坐落淡大商圈核心，鄰近大學及住宅區，商業活動活絡且人潮穩定，捷運、輕軌中心區，提升區域連結性與發展潛力

建物屋齡新、總價低，且用途彈性，可變更為日照、長照或民宿等多元營運模式，符合不同投資需求

淡江大橋已正式開放通行，大幅縮短淡水至八里及新北沿海地區的交通時間，交通網絡完善串聯台北生活圈

Thank You

俞力揚 Leon Yu
Assistant Manager, Capital Markets
副理 投資部
T: +886 2 8758 9833
M:+886 983 988 196
Leon.yu@jll.com

JLL SEE A BRIGHTER WAY