

擬訂新北市中和區景新段63地號等6筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

公辦公聽會

實施者：國家住宅及都市更新中心

出資人：皇翔建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：上圓聯合建築師事務所

鑑價單位：麗業不動產估價師聯合事務所

政大不動產估價師聯合事務所

高力國際不動產估價師聯合事務所

都市更新條例第12條：

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第32條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 二、同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

經新北市政府依都市更新條例第12條第1項第2款規定，以109年7月6日新北府城更字第1094707372號函同意本案之實施者為國家住宅及都市更新中心。

實施者於109年12月3日至110年3月3日公開徵求出資人，於110年3月25日召開綜合評選，評選結果以皇翔建設股份有限公司為最優申請人。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第48條：

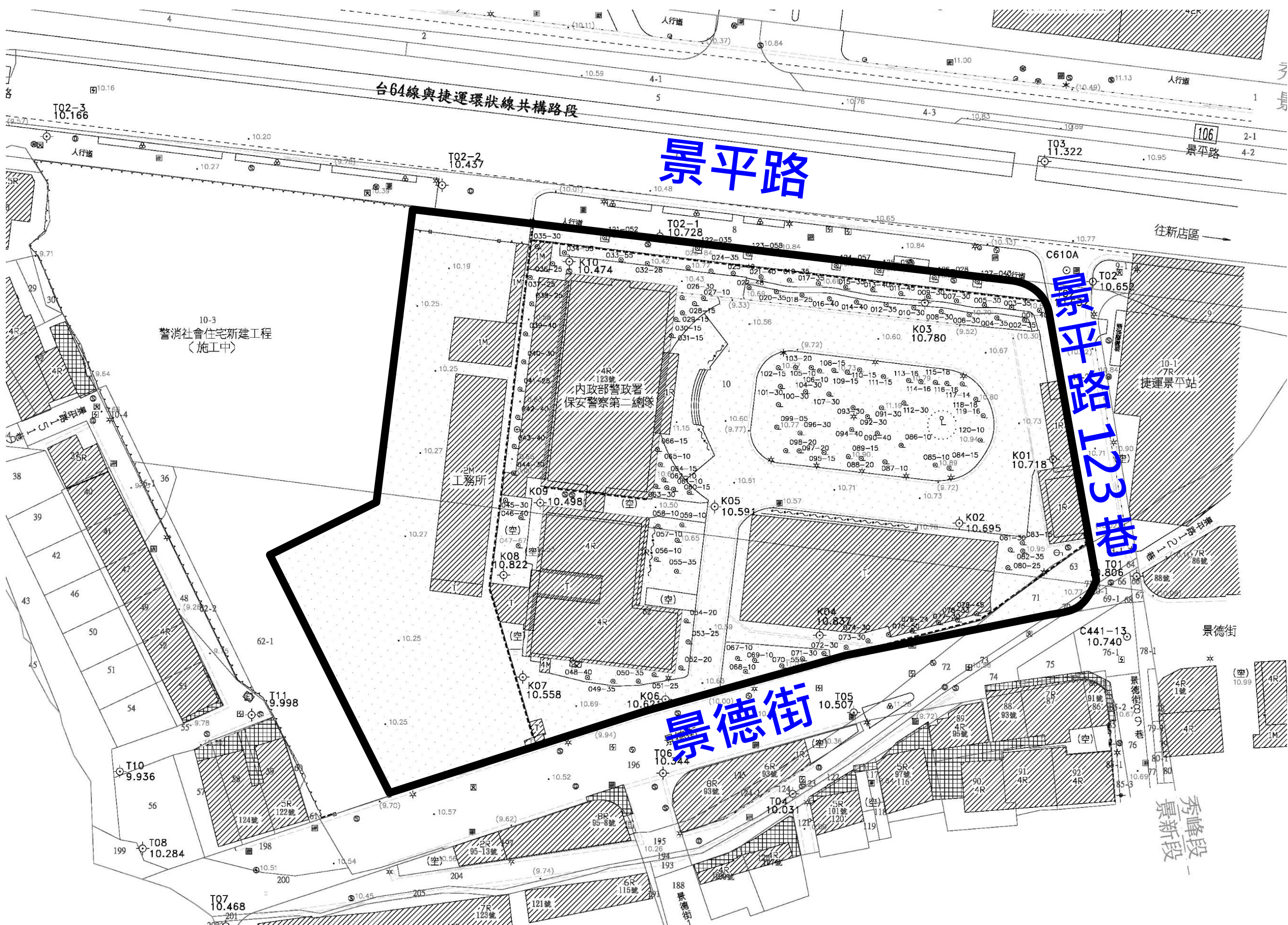
以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

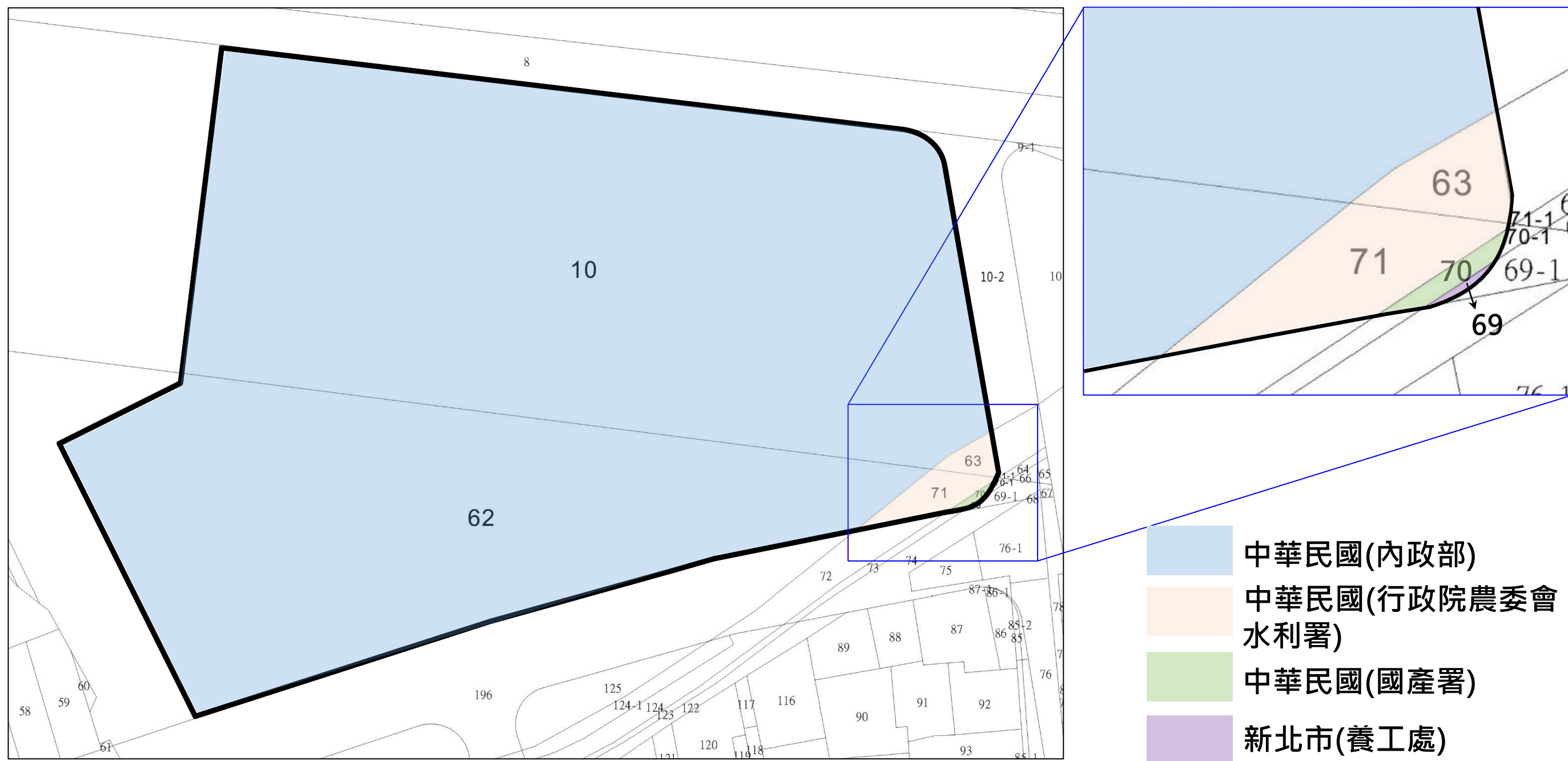
都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

本案北臨景平路、東臨景平路123巷、南臨景德街，為非完整街廓

更新單元位置





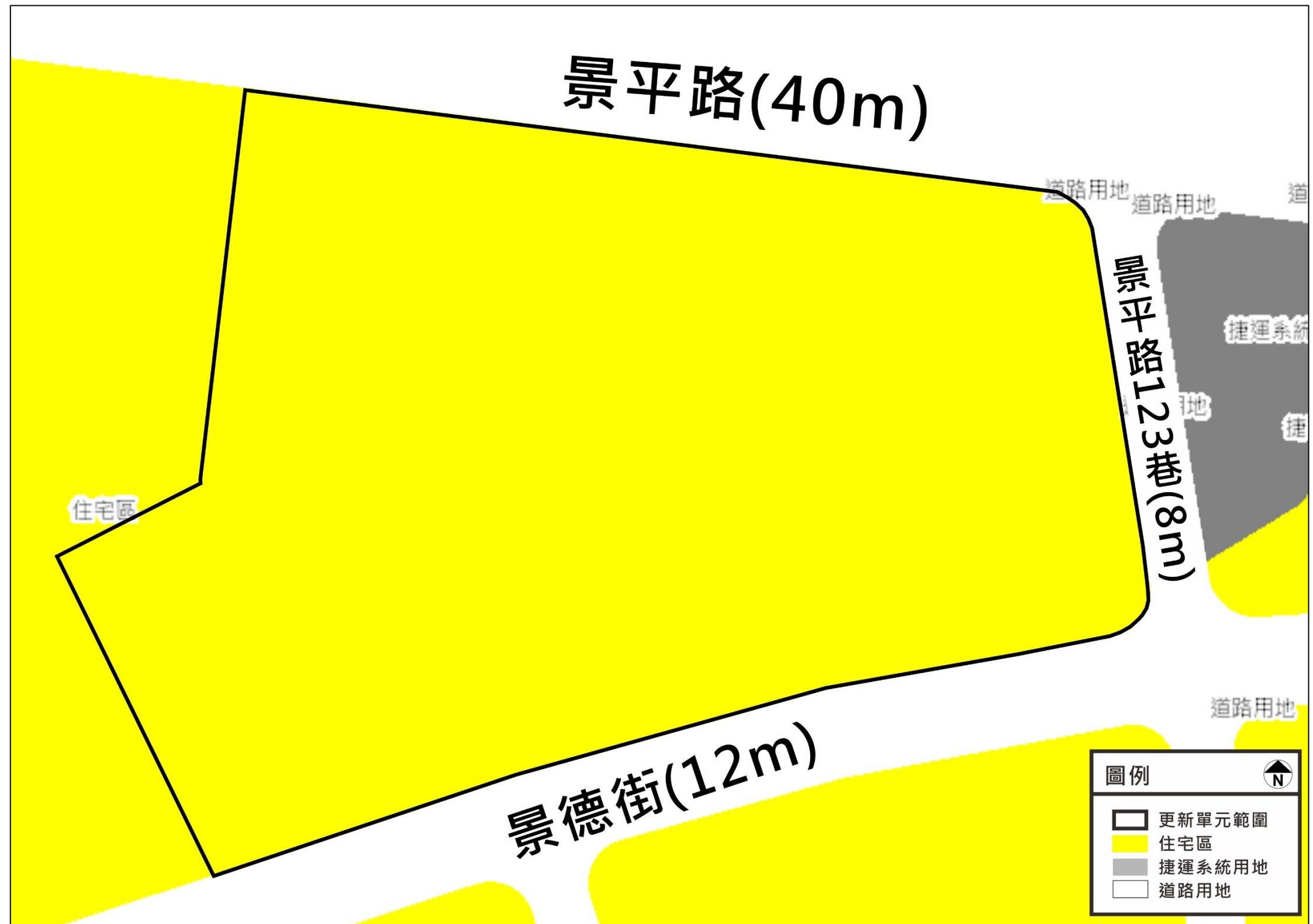
■ 新北市中和區景新段63地號等6筆土地，土地總面積為**10,099.53m²** (約3,055坪)。

土地部分

- 範圍內土地為國有及新北市有
- 中華民國
 - 內政部：面積為**9,962.39m²**(約98.64%)。
 - 行政院農業委員會農田水利署：面積為**125.05m²**(約1.24%)
 - 財政部國有財產署：面積為**9.84m²**(約0.1%)
- 新北市(新北市政府養護工程處)：面積為**2.25m²**(約0.02%)

建物部分

- 範圍內建物均為公有，面積為**4,589.72m²**。
- 所有權人為中華民國(內政部警政署保安警察第二總隊)



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
住宅區	10、62、63、69、70及71地號	10,099.53	50%	300%	30,298.59
合計	6筆土地	10,099.53	—	—	30,298.59

建築物現況

1	1362	景平路123號
2	1363	景平路123號
3	1364	景平路123號

- 本案於109年6月29日經新北市政府依都市更新條例第八條劃定為策略性更新地區。
- 依都市更新條例第65條第1項但書規定，經新北市政府依第8條劃定為策略性更新地區，基地面積達1公頃以上，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地2倍基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

基本條件	全案			保安廳舍棟		社宅及住宅棟	
	土地面積(m ²)	10,099.53		土地面積(m ²)	3,750.00	土地面積(m ²)	6,349.53
	容積率	360%		容積率	360%	容積率	360%
	基準容積(m ²)	36,358.31		基準容積(m ²)	13,500.00	基準容積(m ²)	22,858.31
項目		面積	比率	面積	比率	面積	比率
中央	危險建築	2,869.16	7.89%	1,080.00	8.00%	1,789.16	7.83%
	公益設施	5,463.91	15.03%	2,028.77	15.03%	3,435.14	15.03%
	綠建築	2,908.66	8.00%	1,080.00	8.00%	1,828.66	8.00%
	智慧建築	2,181.49	6.00%	810.00	6.00%	1,371.49	6.00%
	無障礙	685.74	1.89%	-	0.00%	685.74	3.00%
	耐震設計	3,635.83	10.00%	1,350.00	10.00%	2,285.83	10.00%
	時程	3,635.83	10.00%	1,350.00	10.00%	2,285.83	10.00%
	規模	10,907.49	30.00%	4,050.00	30.00%	6,857.49	30.00%
	小計	32,288.11	88.81%	11,748.77	87.03%	20,539.34	89.86%
地方	臨路退縮	4,092.99	11.26%	1,350.00	10.00%	2,742.99	12.00%
	留設廣場	1,664.23	4.58%	617.94	4.58%	1,046.29	4.58%
	合法四樓	717.29	1.97%	270.00	2.00%	447.29	1.96%
	小計	6,474.51	17.81%	2,237.94	16.58%	4,236.57	18.53%
合計		38,762.62	106.62%	13,986.71	103.61%	24,775.91	108.39%
上限		36,358.31	100%	13,500.00	100%	22,858.31	100%

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定。

- 細部計畫、土地使用強度及使用組別
 - 本案更新單元位於新北市政府於民國108年10月發布實施「[變更中和細部計畫\(第二次通盤檢討\)\(配合主細拆離\)\(第一階段\)書](#)」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

- 計畫目標
 - 配合政府都市發展政策，透過都市更新將本地區環境實質改善。
 - 希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。
 - 形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
 - 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

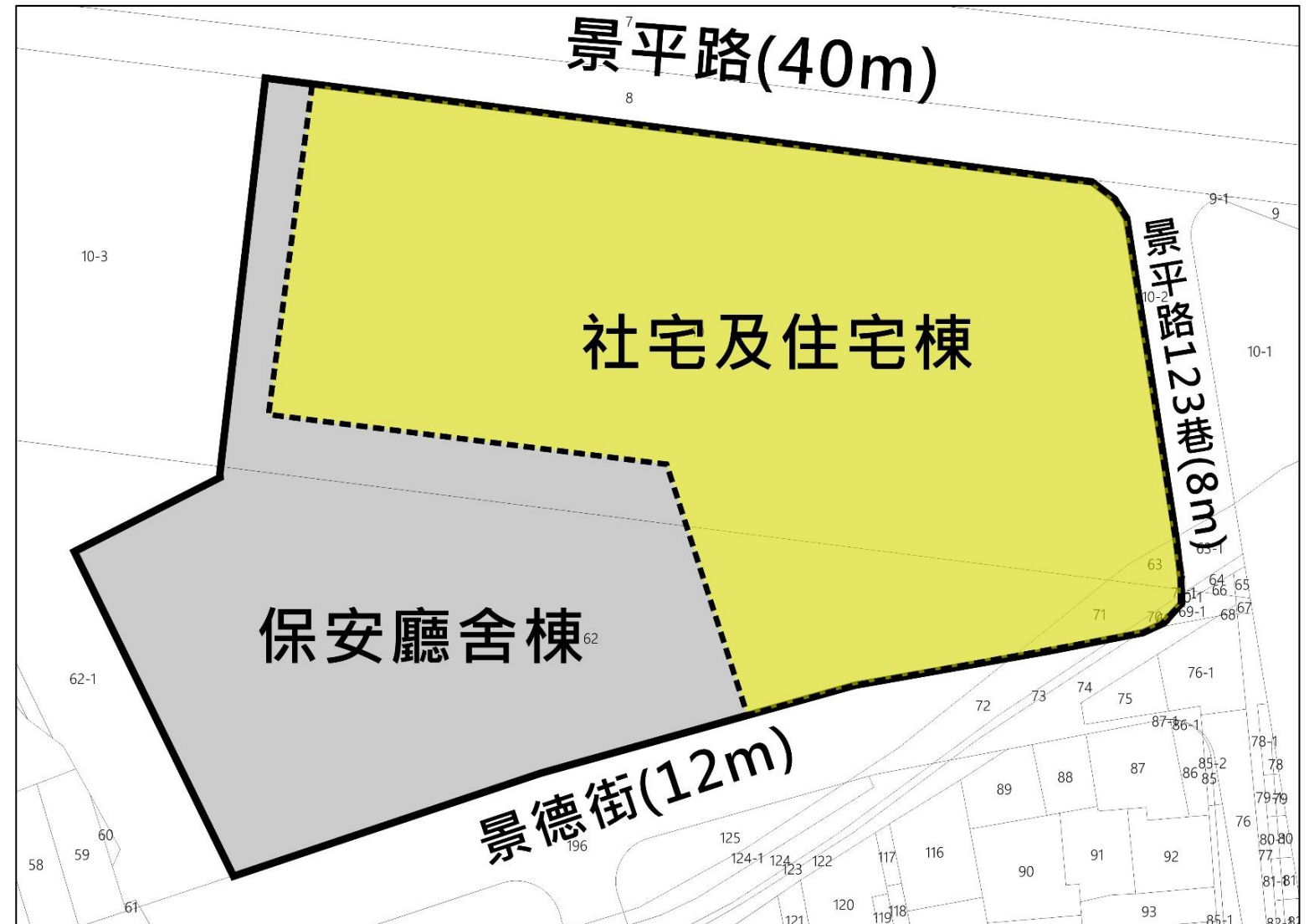
■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	地標性建物
地主及民眾	社區品質	老舊建物	20戶辦公廳舍、1戶公益設施、465戶社會住宅、8戶店面、433戶住宅
	都市防災	無助益	留設6公尺人行步道空間可供作鄰里救災防災空間
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	競爭力	持續經營	提升都市更新競爭力

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

- 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫（本案無）
- 區內公共設施興修或改善計畫(本案無)

- 本更新單元範圍為一重建區段，未來將規劃為兩張建照，分別為保安廳舍棟以及社宅及住宅棟，土地面積經檢討後分別為3,750.00m²以及6,349.53m²
- 本案因臨接40米之景平路，依新北市都市計畫施行細則第39之2條可申請基準容積加給20%並於111年1月27日取得核准函容積率由300%調整為360%。



建照範圍	基準容積(m ²)				
【保安廳舍棟】	3,750.00m ²	×	360%	=	13,500.00m ²
【社宅及住宅棟】	6,349.53m ²	×	360%	=	22,858.31m ²
合計					36,358.31m ²

■ 處理及實施方式

本更新單元全區劃為一個重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，且以權利變換之方式實施都市更新事業，於原址重建辦公廳舍並引入公益性設施及集合住宅。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者國家住宅及都市更新中心、出資人皇翔建設股份有限公司具名辦理。
- 相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理。
- 土地所有權人則按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

■ 處理方式及分配原則

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含都更獎勵)，並予以選配更新後之房屋及車位。

地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

合法建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約86億5,423萬元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	公共及公益設施	—	
	小計	約86億5,423萬元	
依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		約4,559萬元	綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計、人行步道等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	825萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	700萬元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	約2萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	約128萬元	以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	約769萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償費用	約1,613萬元	本案無提列。
	地籍整理費	約1,854萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	約10萬元	申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	小計	約5,899萬元	
貸款利息		約3億8,678萬元	
稅捐		約2億6,544萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約2億7,886萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		—	本案無。
容積移轉費用		—	本案無。
共同負擔費用總計		約96億8,991萬元	

註：實際仍以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

本案依麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面	387.36	坪	937,583	3億6,317萬9,429元
辦公廳舍	10,673.86	坪	546,348	58億3,164萬2,884元
一般社宅	7,026.06	坪	653,480	45億9,139萬1,976元
住宅	14,279.93	坪	638,953	91億2,420萬0,596元
汽車位	676	部	2,075,740	14億0,320萬0,000元
銷售總收入金額小計				213億1,361萬4,885元

■ 依共同負擔費用核算，本案共同負擔比例為：96億8,991萬元/ 213億1,361萬元 =45.46%>出資人承諾之共同負擔比例39.50%，故本案以39.50%之共同負擔比例，核計下列土地所有權人收益內容：

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	84億1,887萬7,880元
	應分配房地權利價值	128億9,473萬7,005元

註：實際仍以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	來源：本案出資人將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金，其利息之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障 控管： 1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、管理、設計、銷售、稅費及處理信託事務所需之支出等，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。 2.出資人依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；出資人另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。 3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，出資人應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由出資人自行負責。

維護管理及保固事項

自保固標的點交完成之日起，由出資人負責建物之保固，保固期計算方式如下

- 一. 建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂，保固期間為5年。
- 二. 更新後之綠化植栽部分保活時間為1年。
- 三. 建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為5年。
- 四. 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為20年。

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用[公寓大廈管理條例](#)範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

1. 土地所有權人或土地管理機關優先自行選配。
2. 土地所有權人或土地管理機關分回之房地，以集中留設為原則。
3. 土地所有權人或土地管理機關「實分配價值」以「應分配價值」 $\pm 10\%$ 為限。
4. 辦公廳舍棟全部及該棟全部車位由內政部分回；社會住宅棟全部及該棟相對應法定車位，優先由內政部分回。
5. 選配價值不足選配一屋時，其得選擇補足餘額選配一屋，或直接領取差額價金。
6. 一般住宅棟選配以一房屋搭配一車位為原則。
7. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配，且其應分配價值已達最小分配價值單元時，則以公開抽籤為準。

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3.依都市更新權利變換實施辦法第6條規定，依本條例第50條第2項專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，應由實施者與權利變換範圍內全體土地所有權人共同為之；其於共同指定後，經實施者與全體土地所有權人同意後得變更之：

本案實施者與全體土地所有權人同意共同指定「麗業不動產估價師聯合事務所」、「政大不動產估價師聯合事務所」、「高力國際不動產估價師聯合事務所」，進行本案更新前後權利價值之查鑑工作。

4.三家更新前後估價成果

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	政大不動產估價師聯合事務所	高力國際不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,700,000	1,640,000	1,660,000
	更新前土地總價（元）	5,193,687,000	5,010,376,792	5,071,478,948
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	898,415	876,220	864,977
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	611,014	607,564	604,192
	車位平均價格（元/個）	2,075,740	2,069,985	2,112,870
	更新後總權利價值（元）	21,313,614,885	21,185,407,389	21,100,075,012
土地所有權人應分配權利價值（元）		12,894,737,005	12,817,171,470	12,765,545,382

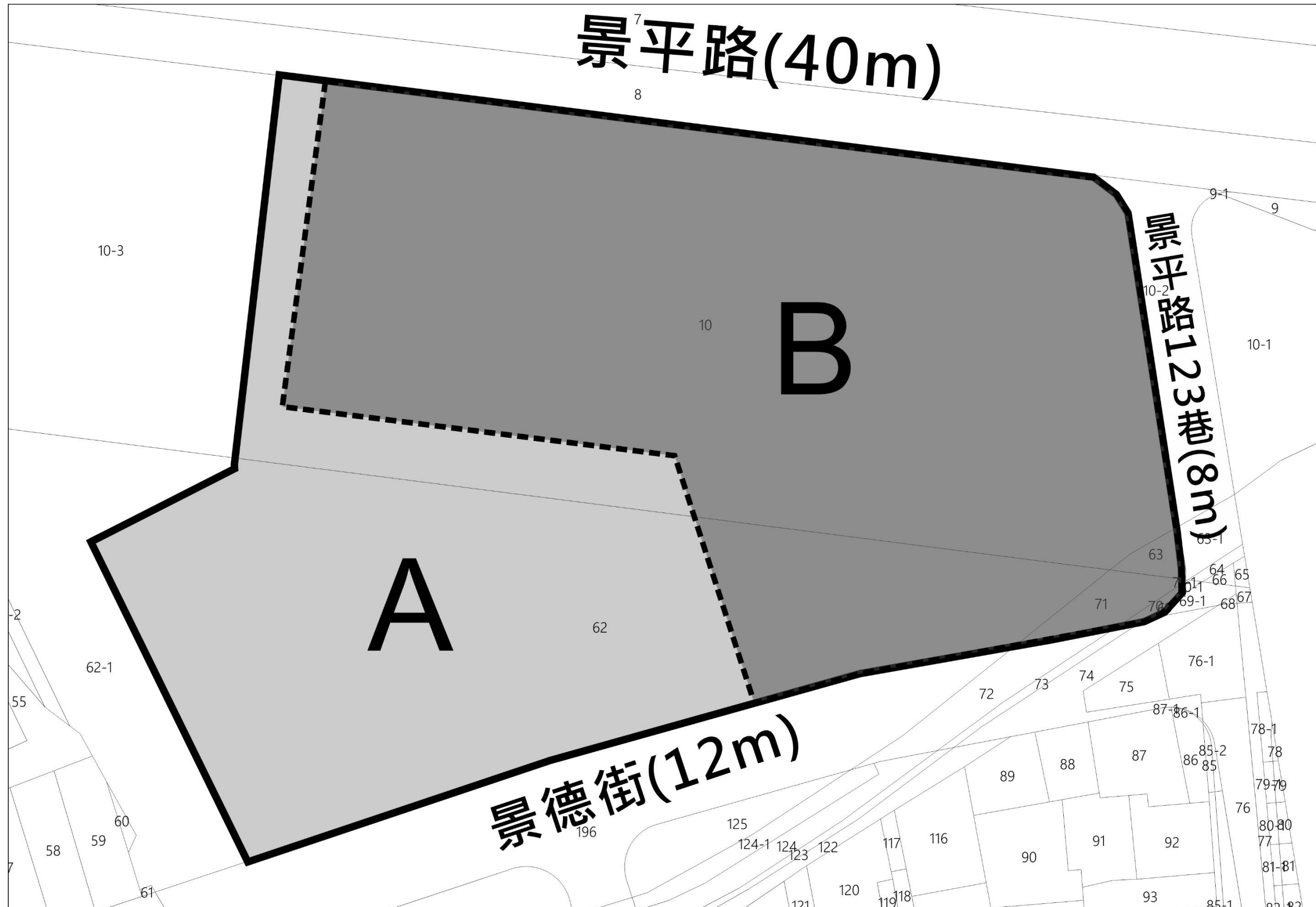
備註:本表所載土地所有權人應分配權利價值（元）係以共同負擔比例39.5%(共同負擔金額為8,418,877,880元)計算。

本案權利變換意願調查期間：

110年10月9日起至110年11月8日止，共計31日

(1)	總房屋及車位數	房屋：927戶 車位：728部 (包含127戶公益設施及52部捐贈汽車停車位)
(2)	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	5人
(3)	申請分配房屋及車位人數	3人
	表示不參與分配擬領取權利金人數	1人 (中華民國(管理者：行政院農業委員會農田水利署))
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	1人 (新北市(管理者：新北市政府養護工程處))
	同一位置有二人以上申請分配	本案無
(4)	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋429戶、車位410部
(5)	出資人折價抵付分得	房屋371戶、車位266部

- 本更新單元區為一個重建區段
- 依建造執照範圍，預計整理成2筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



實施進度及後續執行事項：

總更新時程約需6年

(事權計畫核定至更新成果備查)

序號	預定日期	進度
1	111/10	事業計畫暨權利變換計畫核定公告
2	111/11~112/03	申請建造執照
3		改良物殘餘價值補償
4		申請更新期間稅捐減免
5		土地補償金發放作業
6		地上物騰空拆除
7	112/04-116/04	工程施工
8	116/05~116/12	申請使用執照
9		送水送電
10		申請測量
11		釐正圖冊
12		接管
13		計算及找補差額價金
14	116/12-117/01	產權登記
15	117/02-117/03	申請更新後稅捐減免
16	117/04-117/05	更新成果備查

■ **實施者**：國家住宅及都市更新中心
代理董事長：花敬群

■ **出資人**：皇翔建設股份有限公司
董事長：廖年吉

實收資本額：3,277,348,080元

營業項目：

F111090 建材批發業
F211010 建材零售業
F401010 國際貿易業
H701010 住宅及大樓開發租售業
H701020 工業廠房開發租售業
H701040 特定專業區開發業
H701050 投資興建公共建設業
H701060 新市鎮、新社區開發業
H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
H701080 都市更新重建業
H703090 不動產買賣業
H703100 不動產租賃業
ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

出資人實績：

皇翔御琿	皇翔天昂
皇翔紫鼎	皇翔百老匯
皇翔Park	皇翔玉鼎
皇翔御花園	皇翔帝國
皇翔御郡	皇翔天母
皇翔天昂	日出大地

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：國家住宅及都市更新中心

- 聯絡地址：臺北市中山區民生東路一段21號
- 聯絡電話：(02) 2100-6300分機283
- 聯絡人：林宜蓁規劃師
- 專案網站：
https://www.hurc.org.tw/docDetail?uid=112&pid=173&doc_id=417

出資人：皇翔建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號8樓
- 聯絡電話：(02) 2388-2398分機226
- 聯絡人：黃瑄博先生

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02) 2507-1910
- 聯絡人：李欣怡 小姐

都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)2950-6206

法令園地網站：[_http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home](http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home)

建築設計

上圓聯合建築師事務所

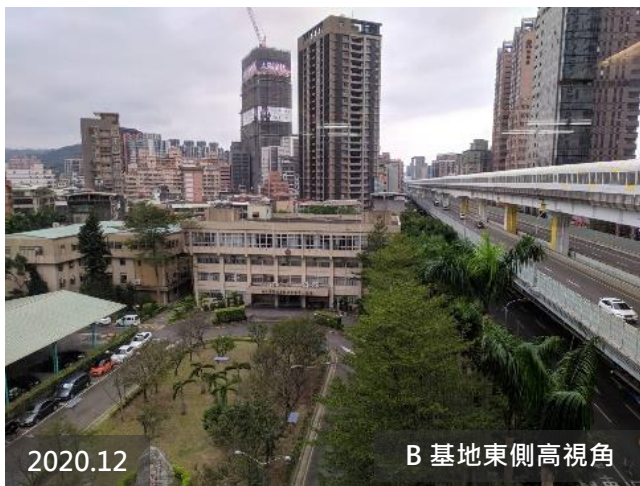
基地地號: 新北市中和區景新段10、62、63、69、70、71等6筆地號
基地位置: 位於新北市中和區景平路
使用分區: 住宅區

基地位置



基地中心500公尺範圍圖

基地現況



都更單元獎勵值與面積計算表			
都更單元總基地面積: 10099.53m²		基準容積:36358.31m²	使用分區：住宅區 建蔽率:50% 容積率:360%
都更單元總獎勵值: 100%		總獎勵面積:36358.31m²	
	社宅及住宅棟		保二廳舍棟
各區段基地面積	6349.53m²		3750m²
各區段允建建築面積	3174.77 m²		1875m²
各區段基準容積	22858.31 m²		13500 m²
各區段都更獎勵容積	26057.81 m²		10300.5m²
各區段允建總容積	48916.14m²		23800.5m²
設 計 面 積 數 量 檢 討			
各區段總樓地板面積	93075.33 m²		41284.69m²
各區段實設容積樓地板	48904.05 m²		23800.32m²
各區段建築規模	地上35層(住宅)、34層(社宅)/地下6層 (SRC造)		地上20層/地下5層 (SRC造)
各區段實設建築面積	2564.91m² (40.40%)		1724.66m² (45.99%)
各區段地下層開挖面積	3859.19 m² (60.78%)		2292.52m² (61.13%)
各區段停車數(法定/實設)	汽車：493輛/519輛 機車：773輛/775輛		汽車：188輛/209輛 機車：284輛/284輛
各區段總戶數	共計 433戶(住宅)、465戶(社宅)、8戶(店鋪)、1戶(公益設施托老)		共計 20戶

*相關數據以核定後版本為準

基地配置計畫

- 鄰捷運景平站側留設兩處廣場式開放空間營造都市友善空間吐納捷運站人潮
- 棟與棟間皆拉開棟距，創造大型廣場式通廊友善鄰里

配置說明



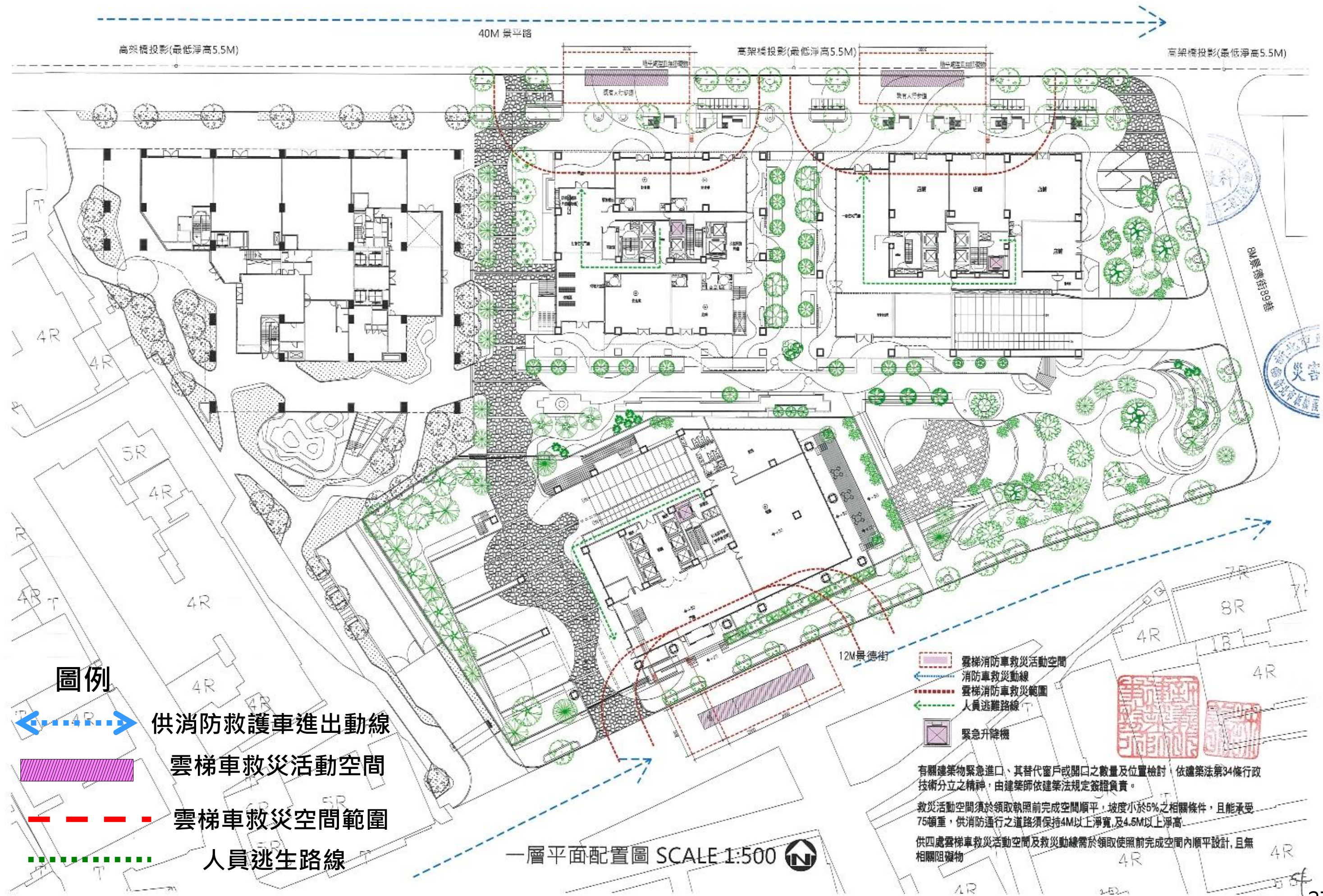
人車動線計畫

動線說明



消防救災動線圖

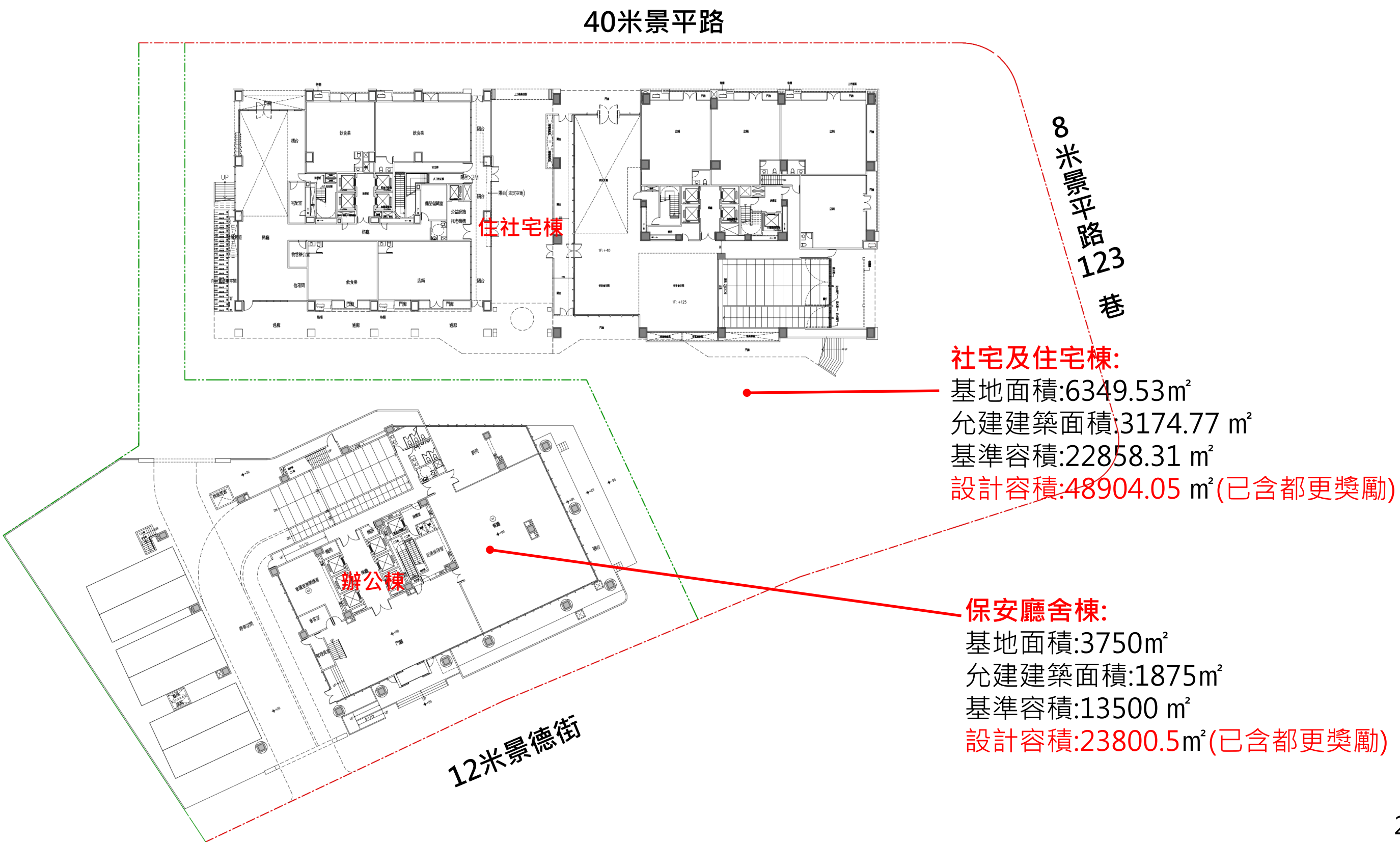
防災配置說明



分照範圍

本案都更單元範圍為一個重建區段，規劃暫以兩張建照為設計原則，分別為【保安廳舍棟】及【社宅及住宅棟】，各棟機能、動線、產權獨立且完整。

本案爭取都更獎勵100%，都更獎勵值依各區段實際使用需求進行調派，總獎勵值維持不變。



各樓層用途配置計畫-社宅及住宅棟

- 公益設施
- 大廳、管委會空間
- 店鋪
- A5、A15-社宅單元
- B1、B4-住宅單元
- B2、B3-住宅單元

用途說明

社宅-
地上34層
地下共6層

3~35F 住宅單元、社宅單元

2F 公益設施 管委會空間

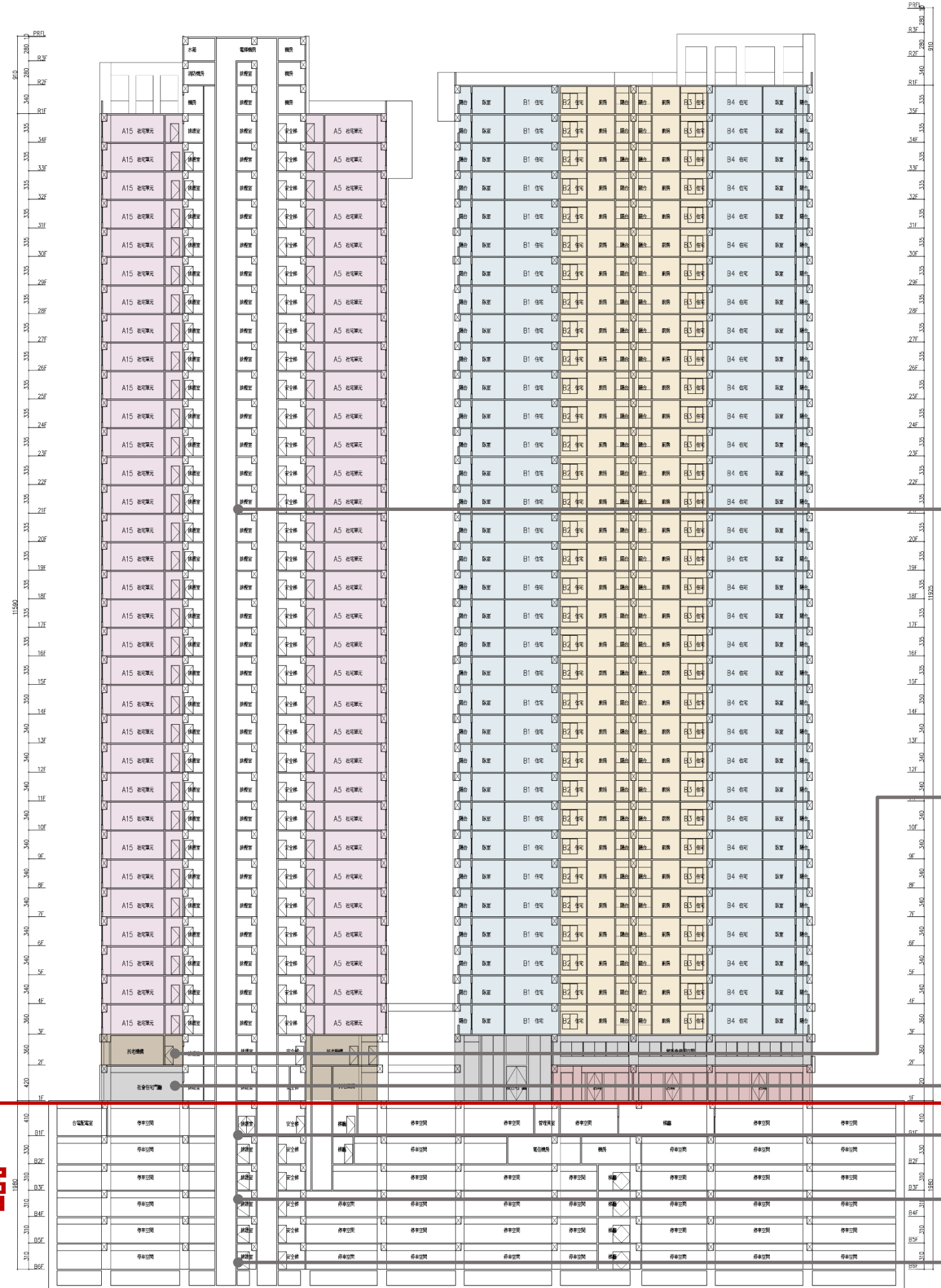
1F 店鋪 大廳 管委會空間

住宅-
地上35層

B1F 停車空間、防災中心、機房

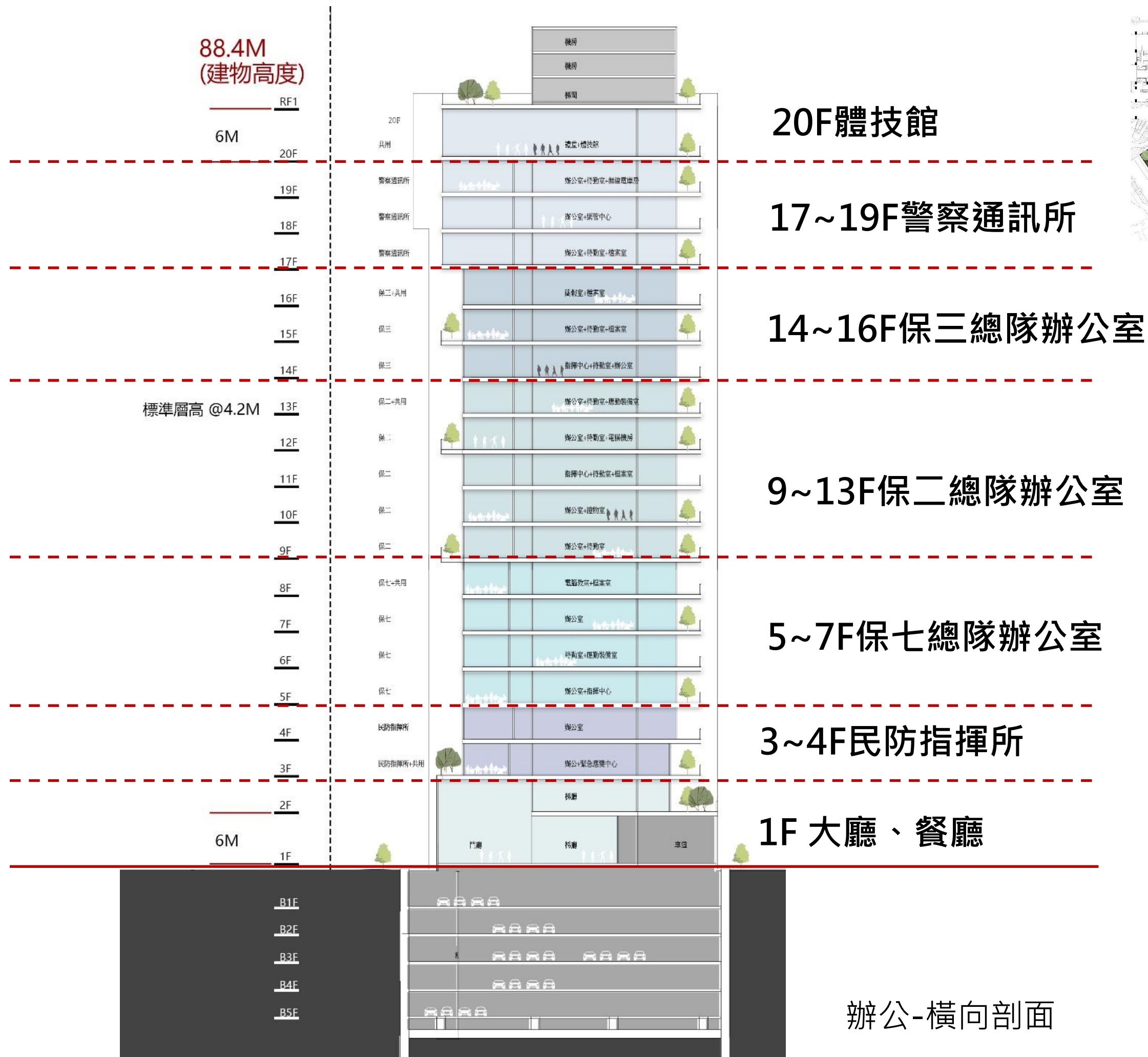
B2~4F 停車空間、機房

B4~6F 停車空間、機房、水箱



各樓層用途配置計畫-保安廳舍棟

用途說明



- 保二廳舍
- 共用空間
- 民防指揮所
- 保安警察第七總隊
- 保安警察第二總隊
- 保安警察第三總隊
- 警察通訊所
- 機房及停車空間

景觀配置計畫

景觀配置圖

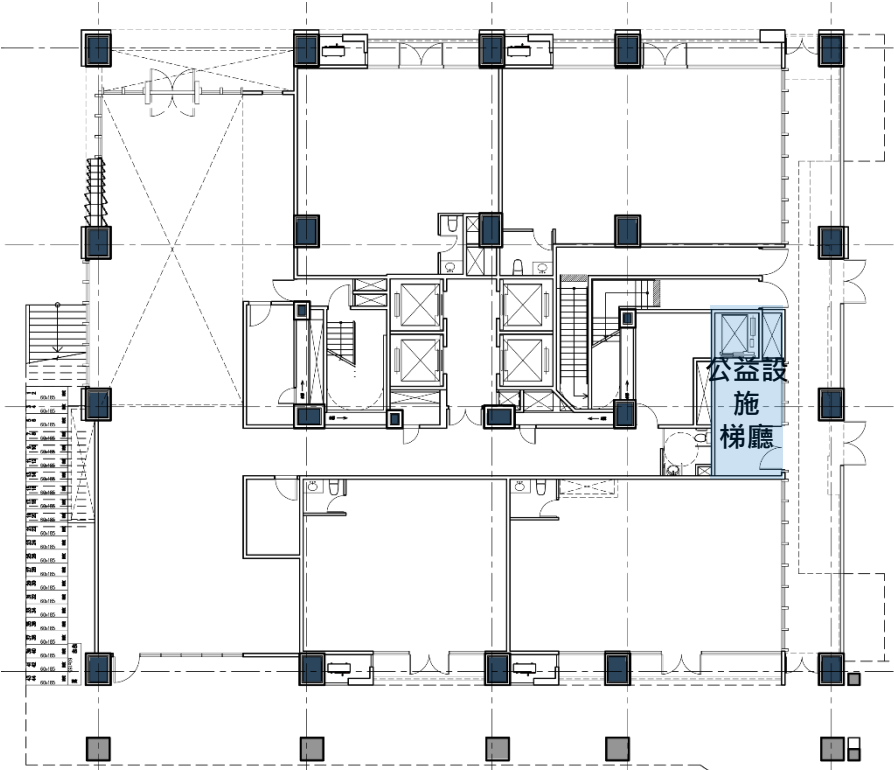


公益設施

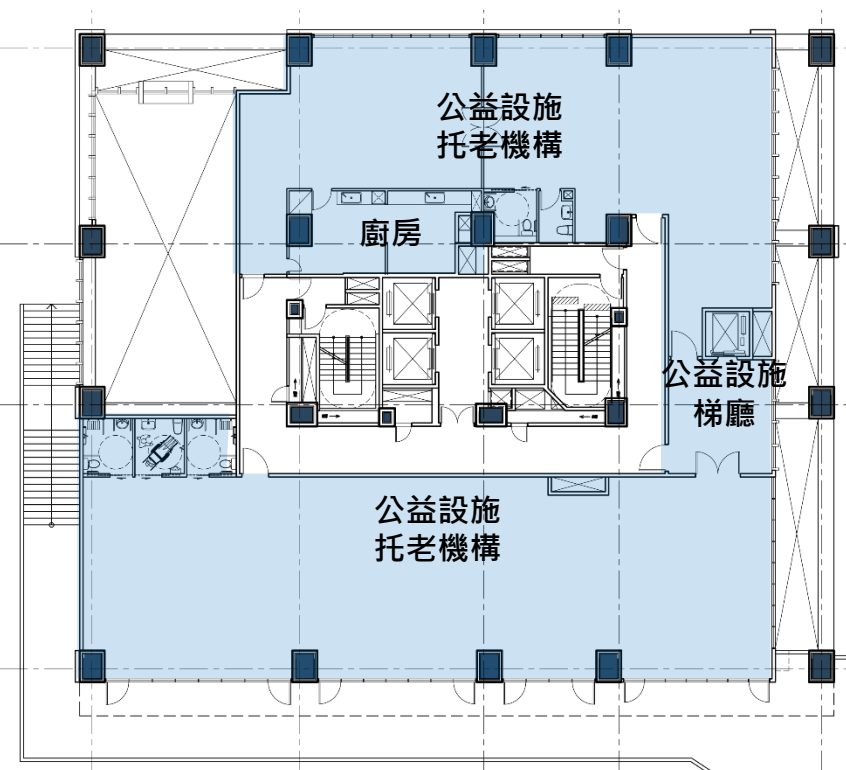
公益設施面積:3035.51 m²
托老設施:1~3F: 599.6m²
社會住宅:3~7F:2435.91m²
獎勵面積計算:(599.6+2435.91)x1.8=5463.92m²
5463.92/36358.31x100=15.03%...ok

捐贈新北市政府社宅戶數表		
房型	坪數	戶數
一房型	8~10坪	43
二房型	16~18坪	18
三房型	23~24坪	10
合計		71戶

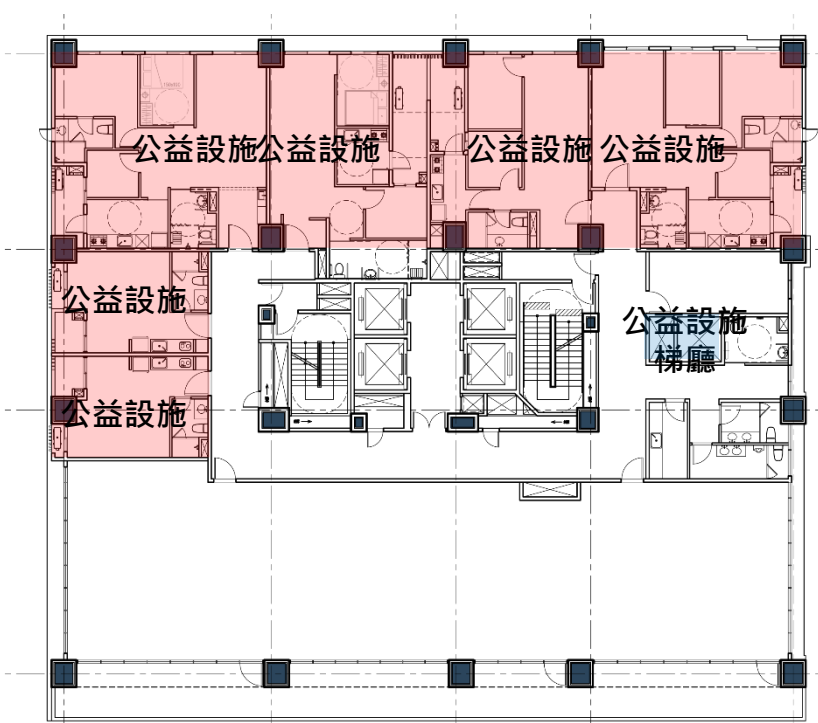
公益設施社會住宅戶數表		
房型	坪數	戶數
一房型	8~10坪	31
二房型	16~18坪	16
三房型	23~24坪	8
合計		55戶



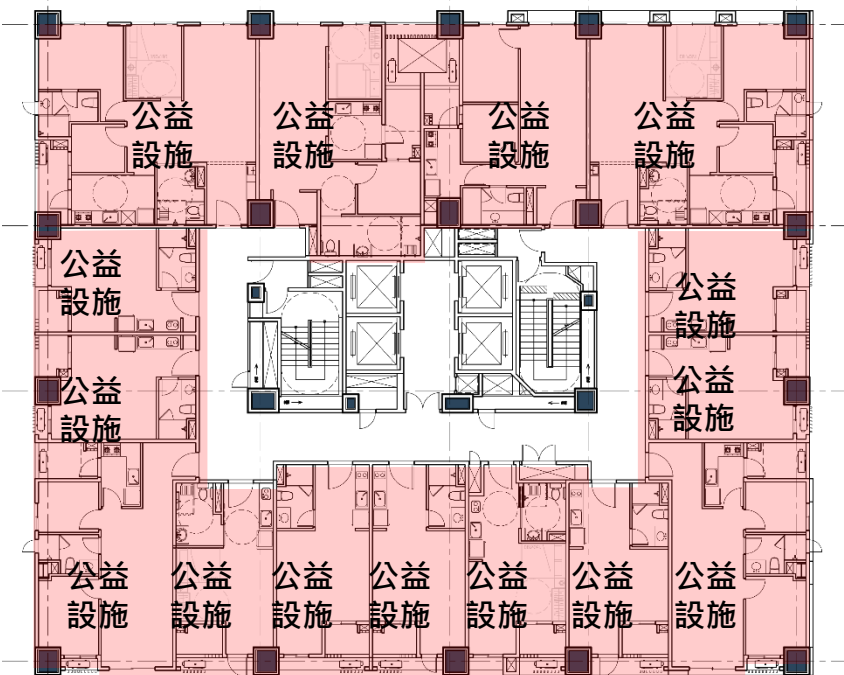
一層平面圖



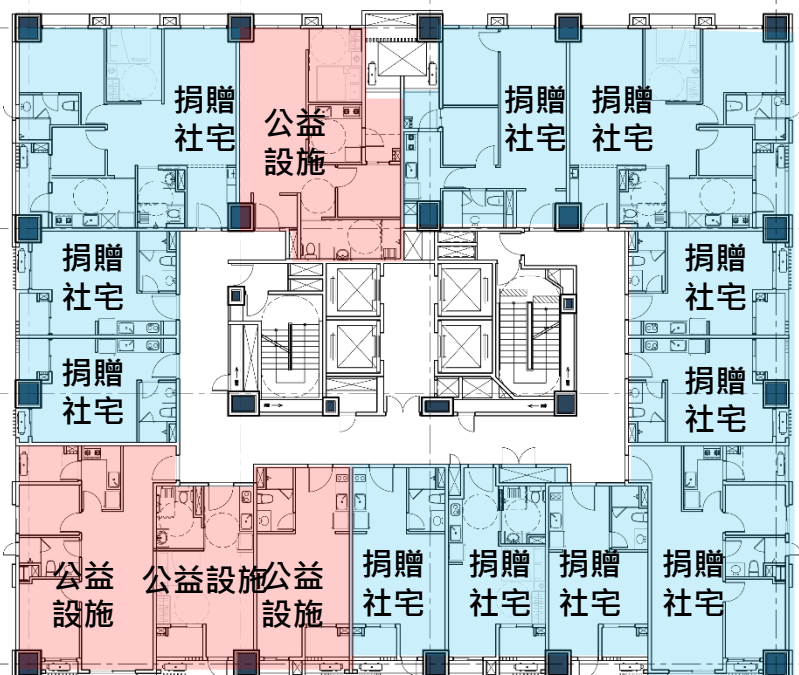
二層平面圖



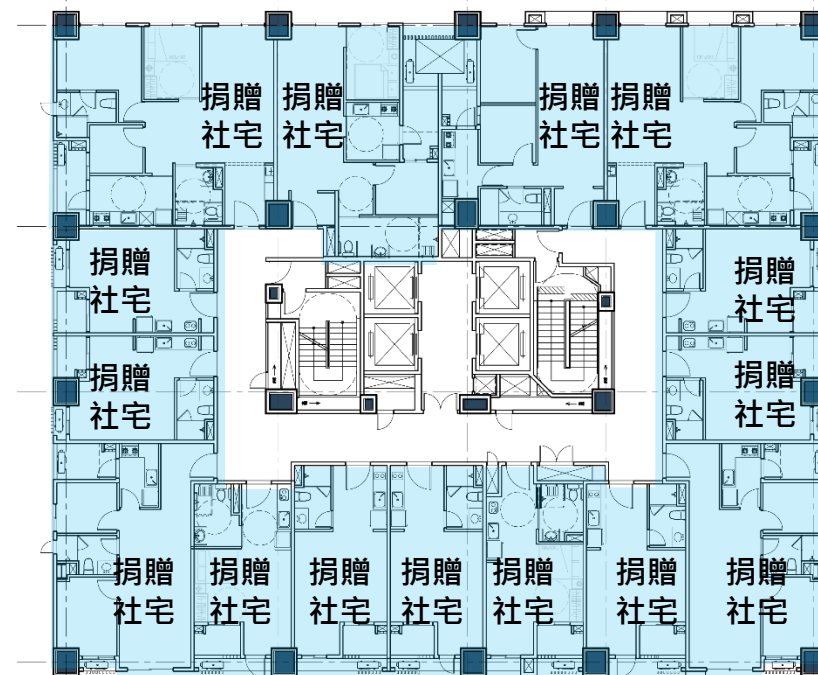
三層平面圖



四~六層平面圖



七層平面圖



八~十一層平面圖

獎勵值爭取

結構耐震標章

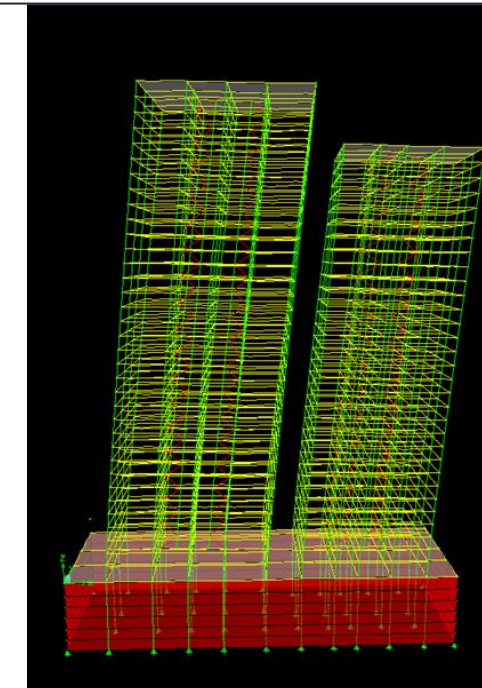
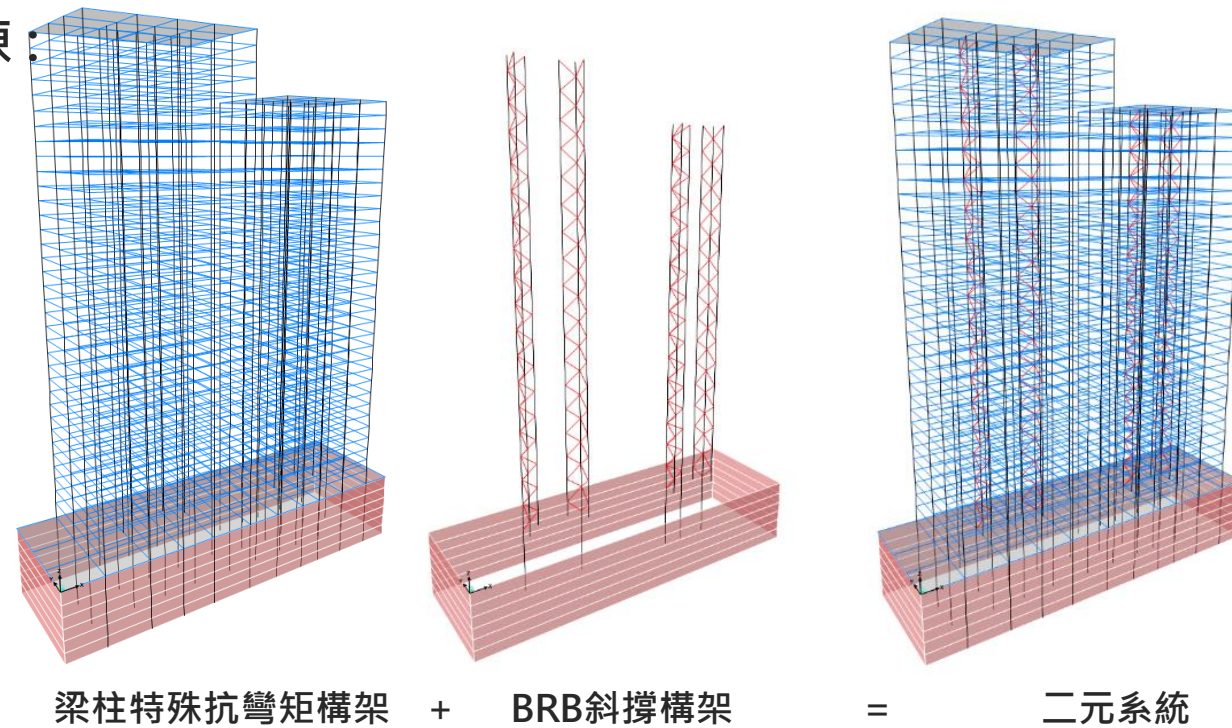
本案建築之規模屬於超高層建築物

1)住宅棟、社宅棟：提升耐震安全等級由「耐震五級」(0.24g)放大10% 到 「耐震六級」(0.264g)。

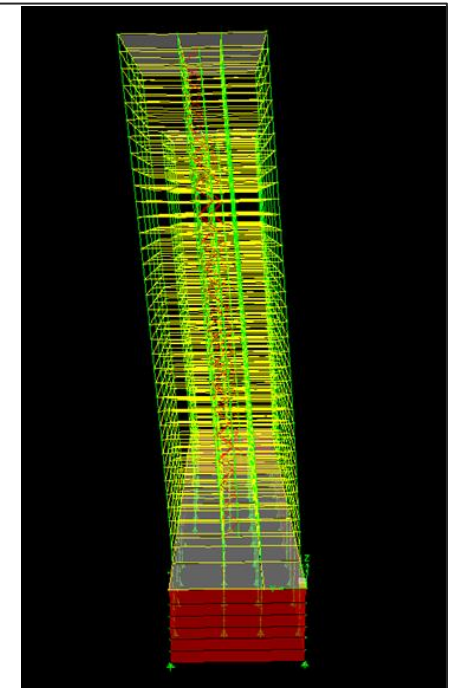
2)保安廳舍棟：屬警務單位執行公務之建築物，用途係數 $I=1.5$ ，提升耐震安全等級由「耐震五級」(0.24g)放大50%到「耐震六級」(0.36g)。

3)指揮管制室：特別提升耐震安全等級到「耐震七級」(0.4g)。

■住宅棟、社宅棟：



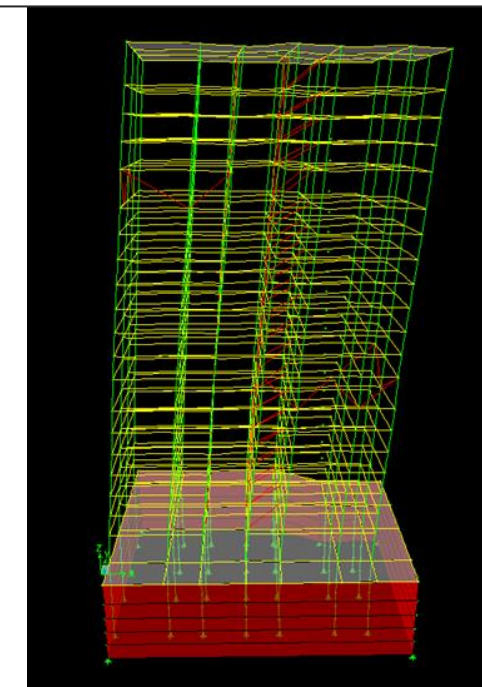
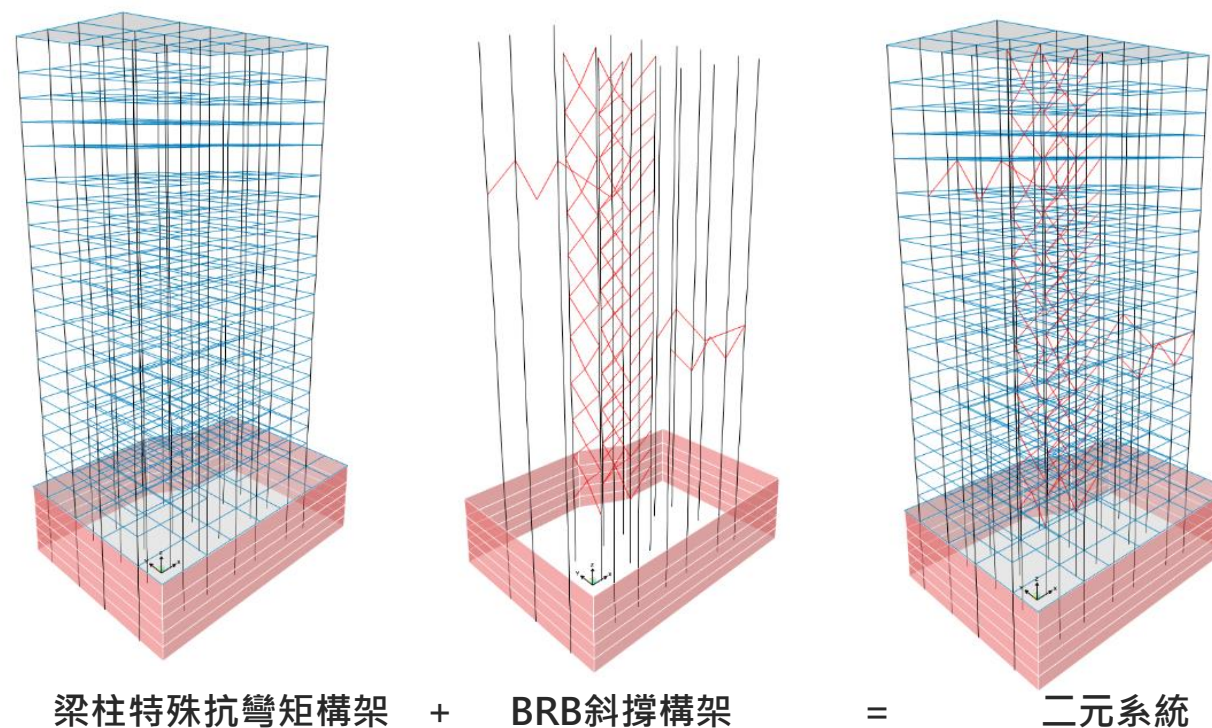
X向變位



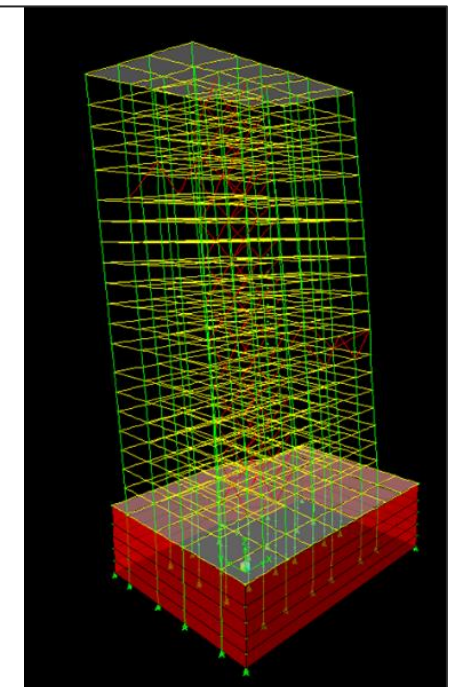
Y向變位

社會住宅棟及一般住宅棟結構模擬圖

■保安廳舍棟：



X向變位



Y向變位

綠建築標章

本案規劃取得**黃金級**綠建築設計

本案預計以達到黃金級綠建築標準為目標。預計可申請之指標共計八項，包括綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源與污水及垃圾改善指標等，各指標設計概況如下：

綠建築八項指標設計概況



綠化量指標

- 地面層設計原生複層植栽以提升基地固碳量。
- 屋頂綠化創造都市生態跳島降低都市熱島效應。



廢棄物減量指標

- 落實各項施工污染防治計畫採用低噪音機械，減少施工過程對環境的影響。
- 採用10%以上高爐水泥以減少施工廢棄物。



日常節能指標

- 外殼節能採用退縮陽台形成遮陽系統，降低室內熱負荷。
- 採用高效率LED或T5照明燈具，搭配合理照明用電密度設計，可減少照明用電30%以上。
- 採用高效率空調系統，合理空調區劃以提升空調系統效率。



室內環境指標

- 室內採用低逸散性綠建材提升室內健康環境。
- 設置新鮮外氣引入系統，維持室內環境舒適度。
- 採用被動式節能設計自然通風與採光，除可減少能源消耗，也能促進使用者健康。
- 採用氣密等級隔音窗，提升室內音環境舒適度。



基地保水指標

- 設置花園土壤保水系統與透水鋪面，減少地表暴雨逕流量，並透過土壤水氣調節功能，降低微氣候環境溫度。



水資源指標

- 全面採用具省水標章之節水設備。
- 雨水回收做為澆灌使用，並搭配節水澆灌系統。



二氧化碳減量指標

- 空調及給排水管採明管設計，增加日後維修方便性。
- 室內隔間部份採用輕隔間減輕結構載重。
- 主要結構採用4000PSI以上混凝土，增加建築物耐久性。



污水垃圾指標

- 生活雜排水均規劃接管至公共污水下水道。
- 規劃垃圾分類回收系統，減少垃圾量。



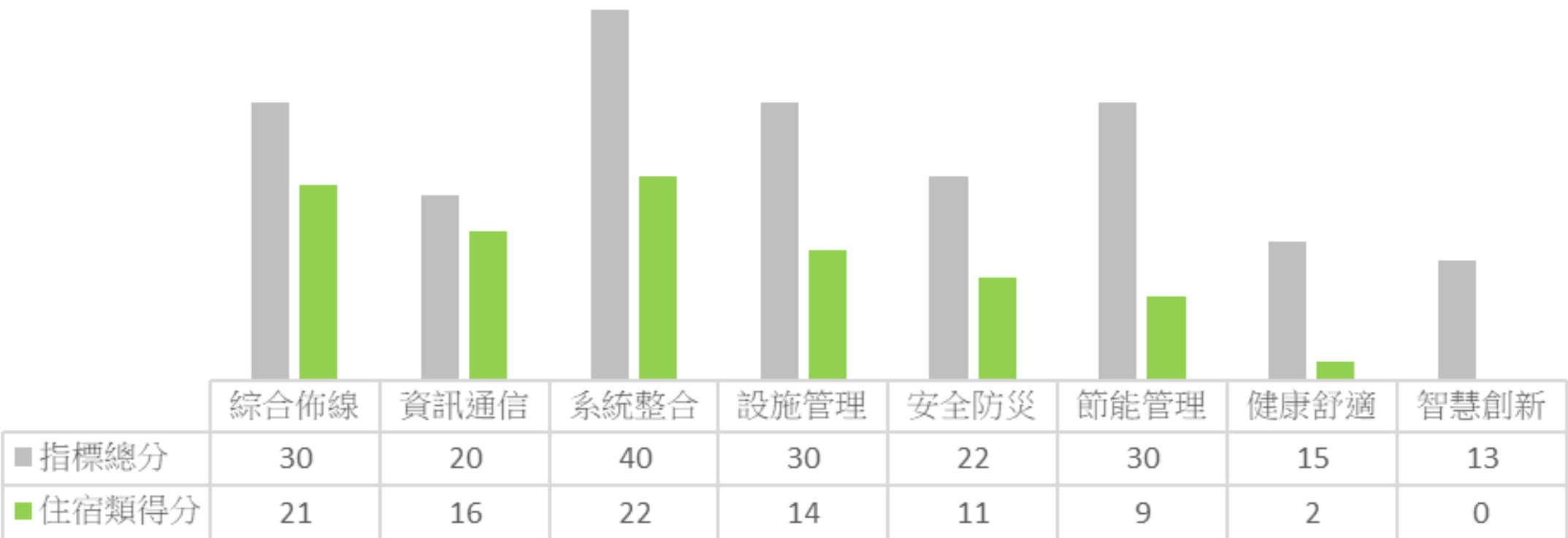
智慧建築標章

本案規劃取得銀級智慧建築標章。

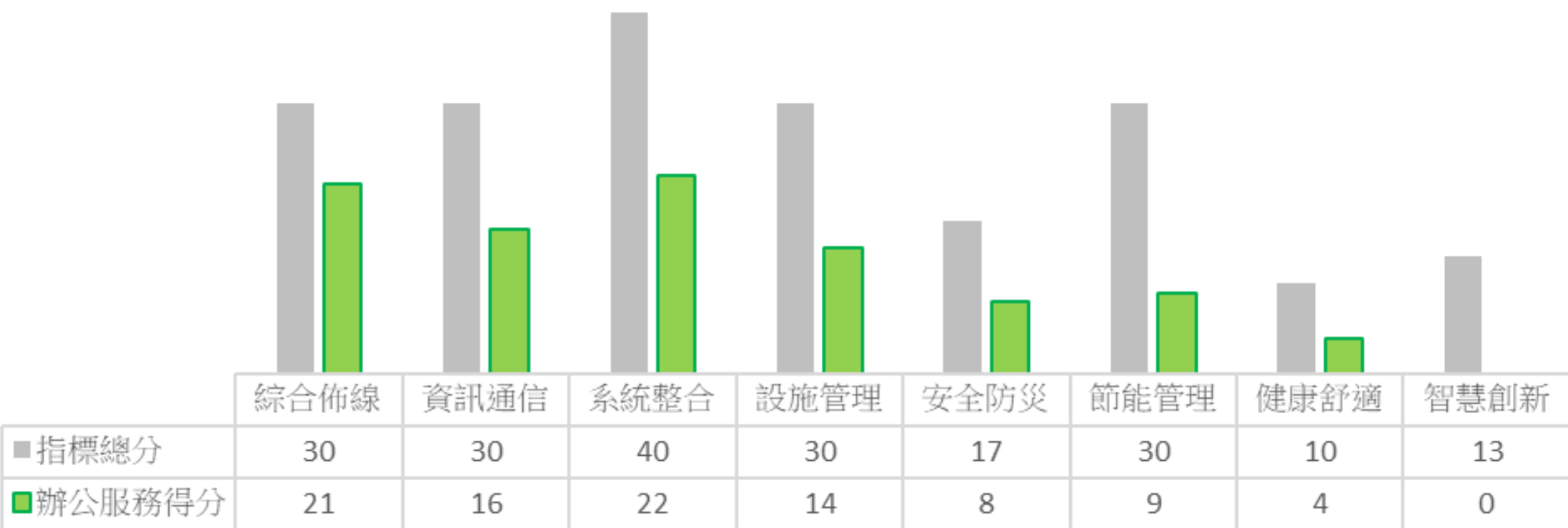
依據現行版本智慧建築評估手冊2016年版，規劃滿足所有基本項目，並於住宿類之鼓勵項目中取得95分，辦公服務類之鼓勵項目中取得94分，可符合銀級標準。

八項指標配分下圖

住宿類
規劃總得分95分

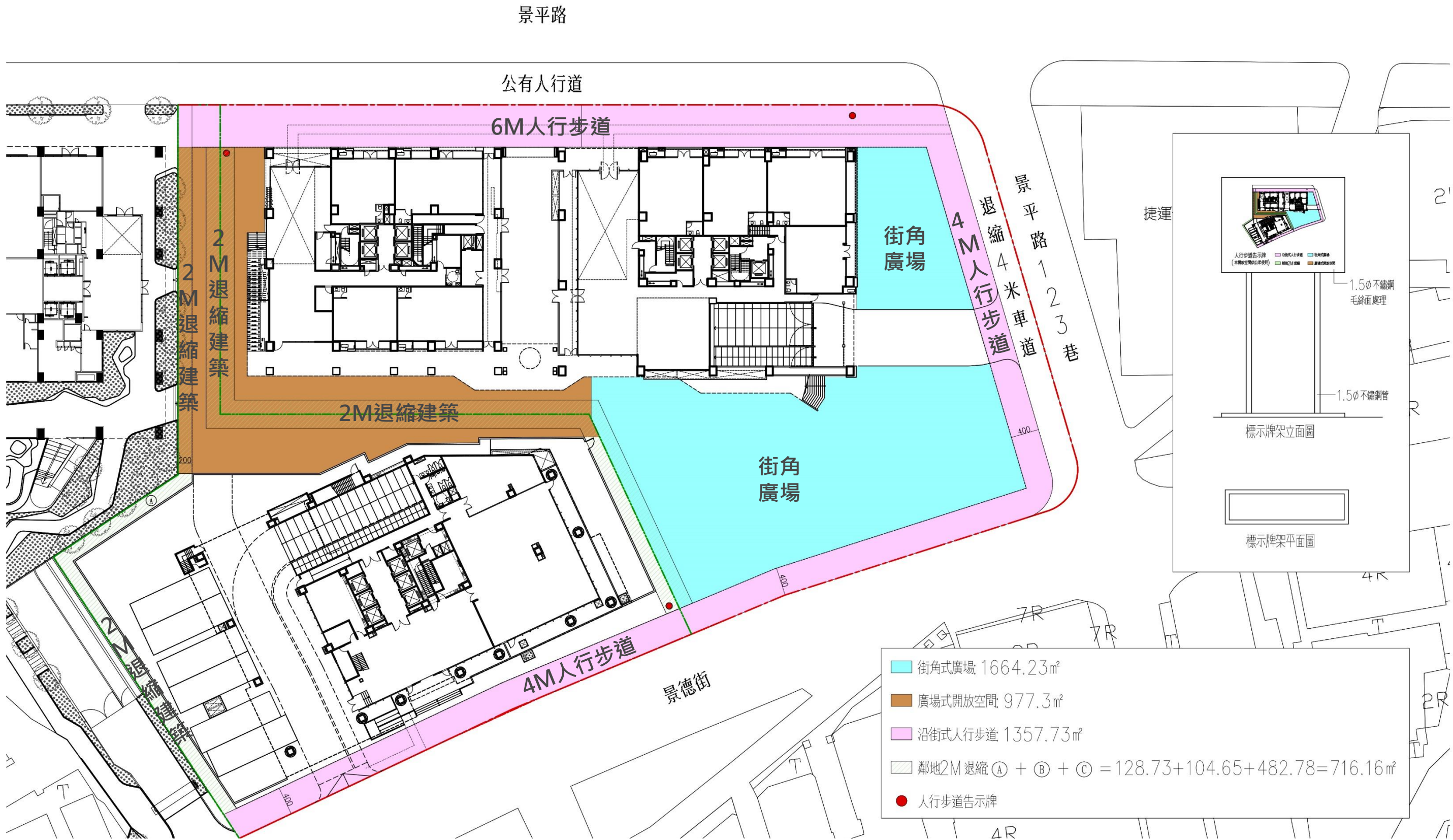


辦公服務類
規劃總得分94分



開放空間配置圖

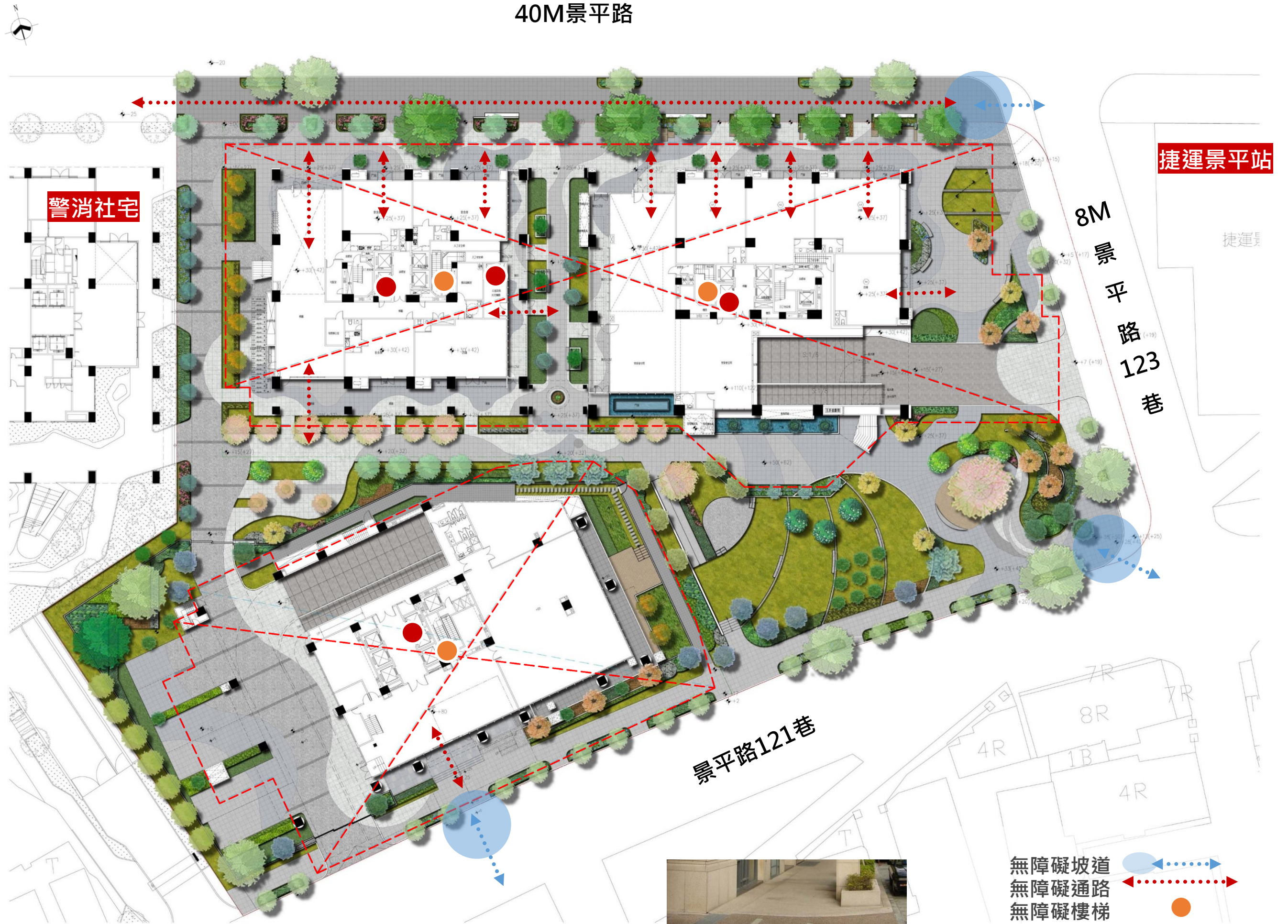
本案於40米景平路留設6米人行步道、8米景平路123巷退縮4米道路再留設4米人行步道、12米景德街留設4米人行步道。留設1664.23m²街角廣場。



新建住宅無障礙二級獎勵

獎勵值爭取

40M景平路

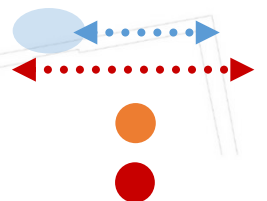


無障礙空間引導設施系統示意圖



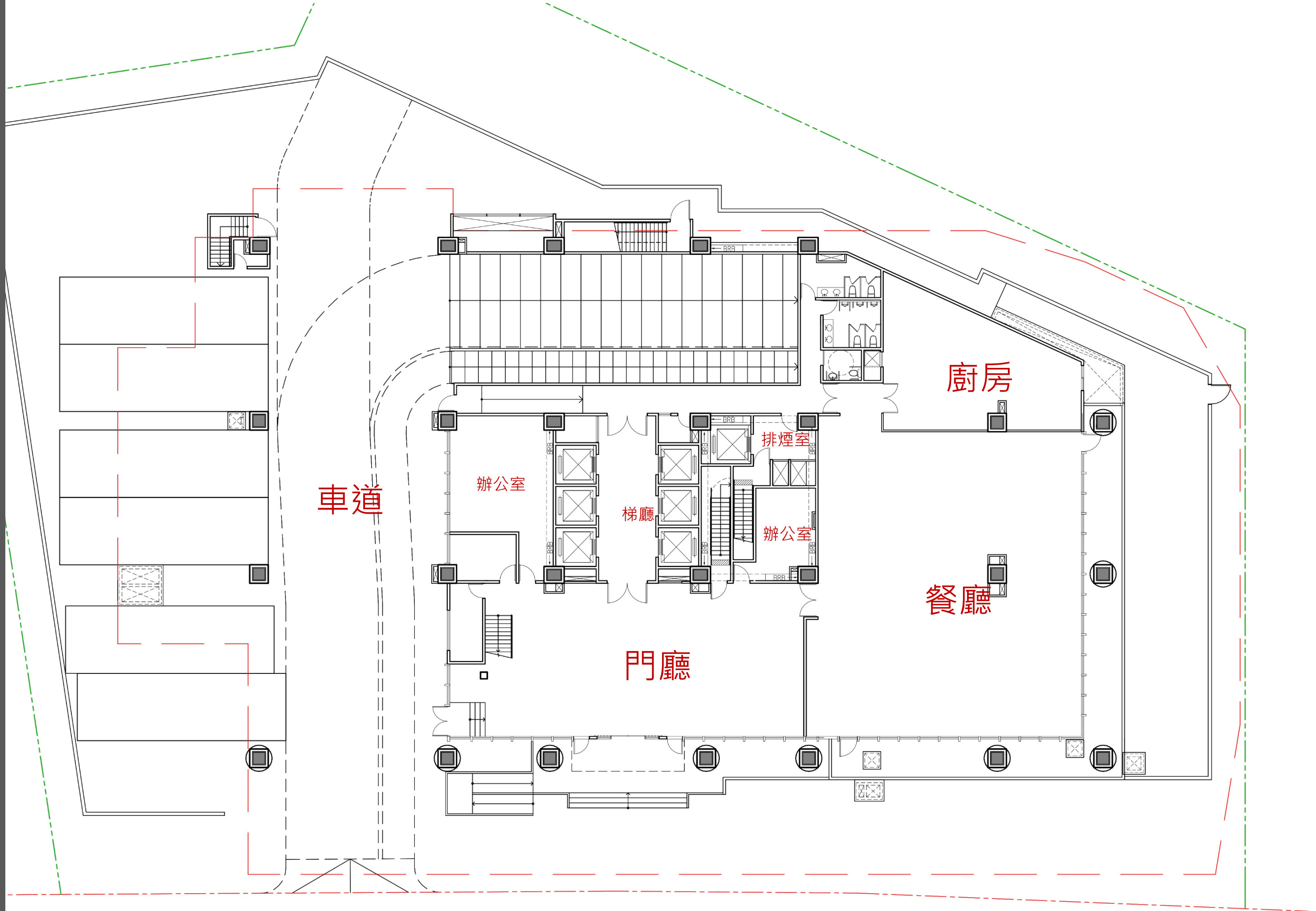
坡道與人行動線高差順平處理示意圖

無障礙坡道
無障礙通路
無障礙樓梯
無障礙電梯



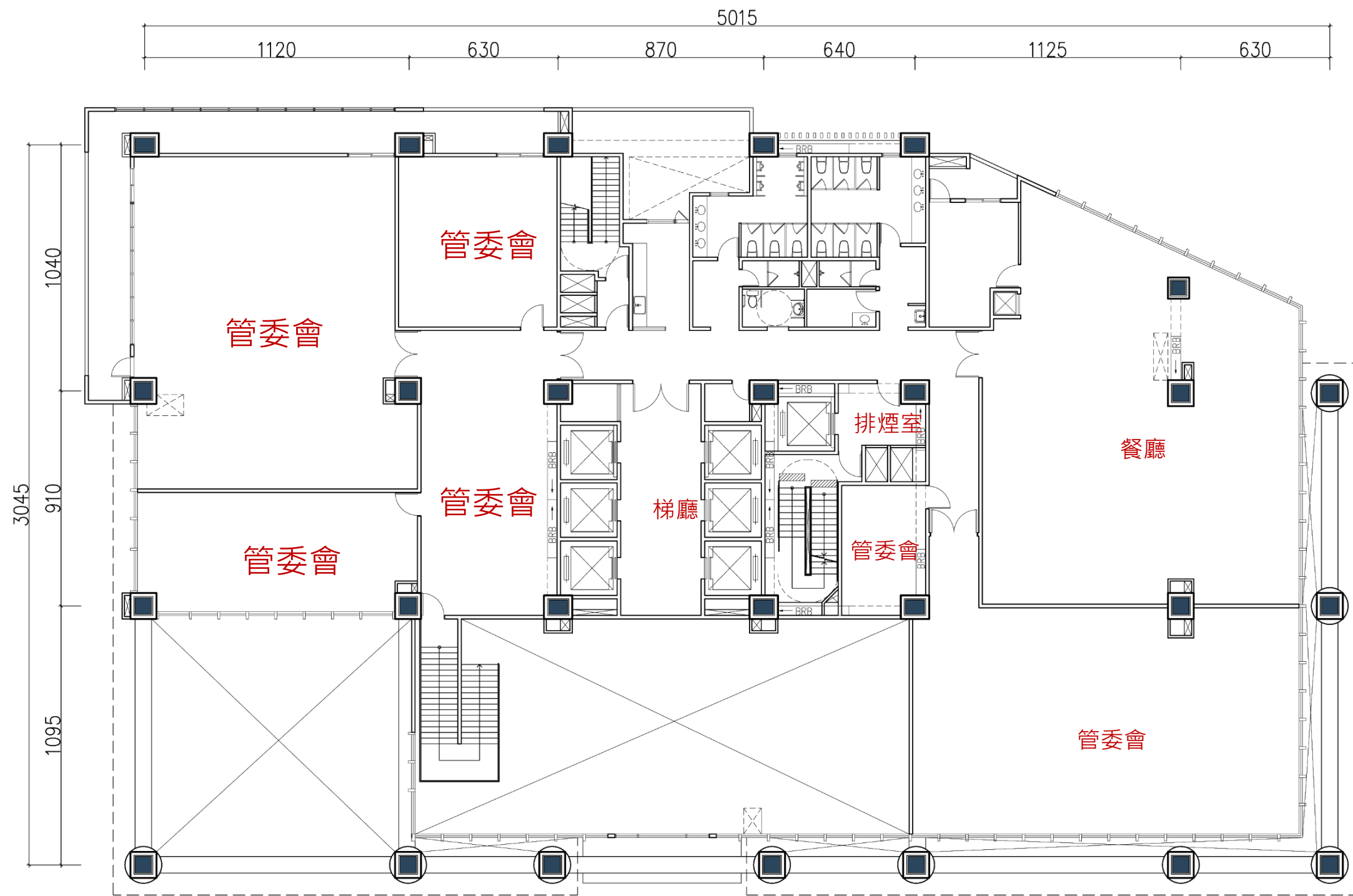
一、保安廳舍棟圖說

保安廳舍棟一層平面圖

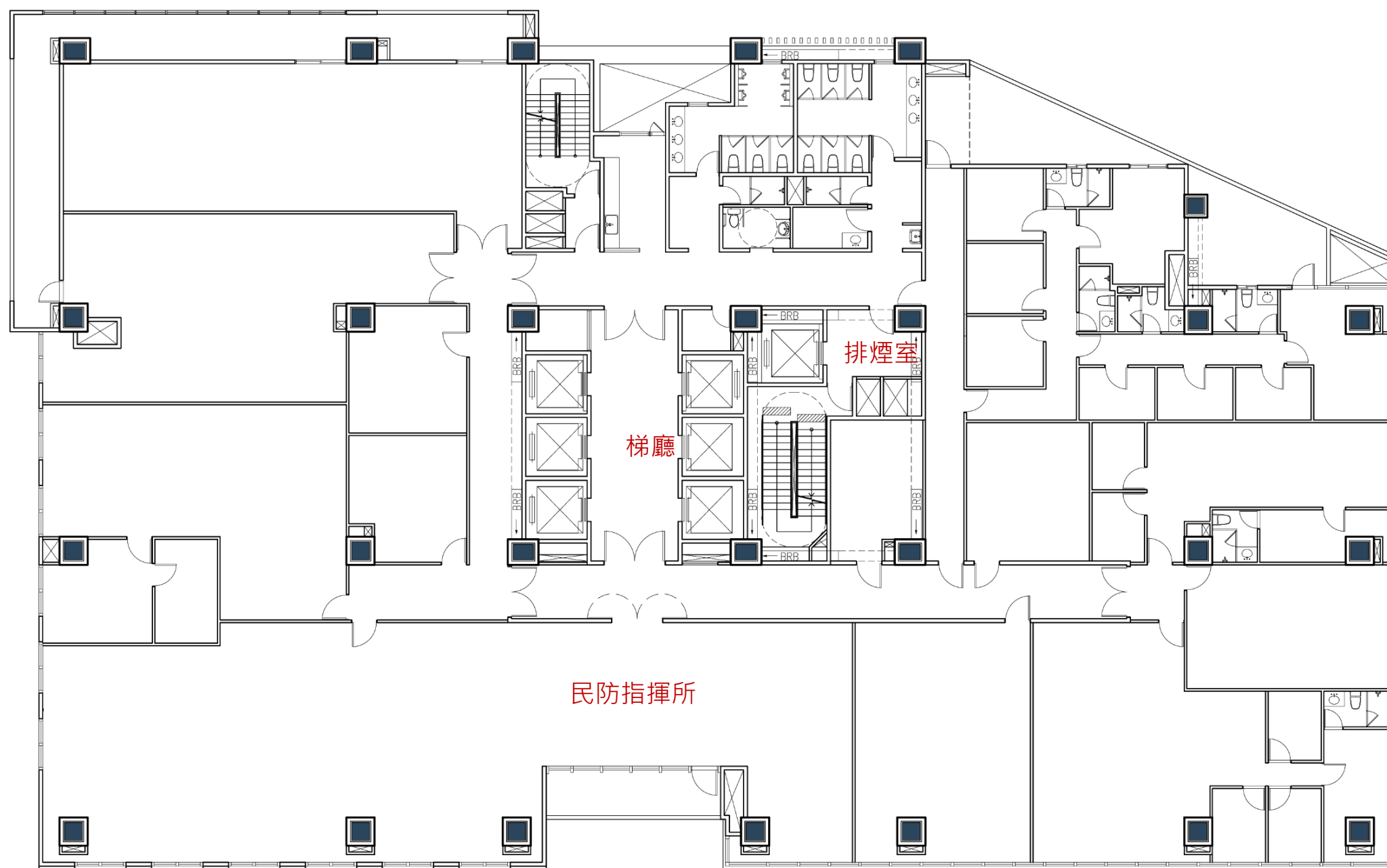


一層平面圖

保安廳舍棟一層平面圖

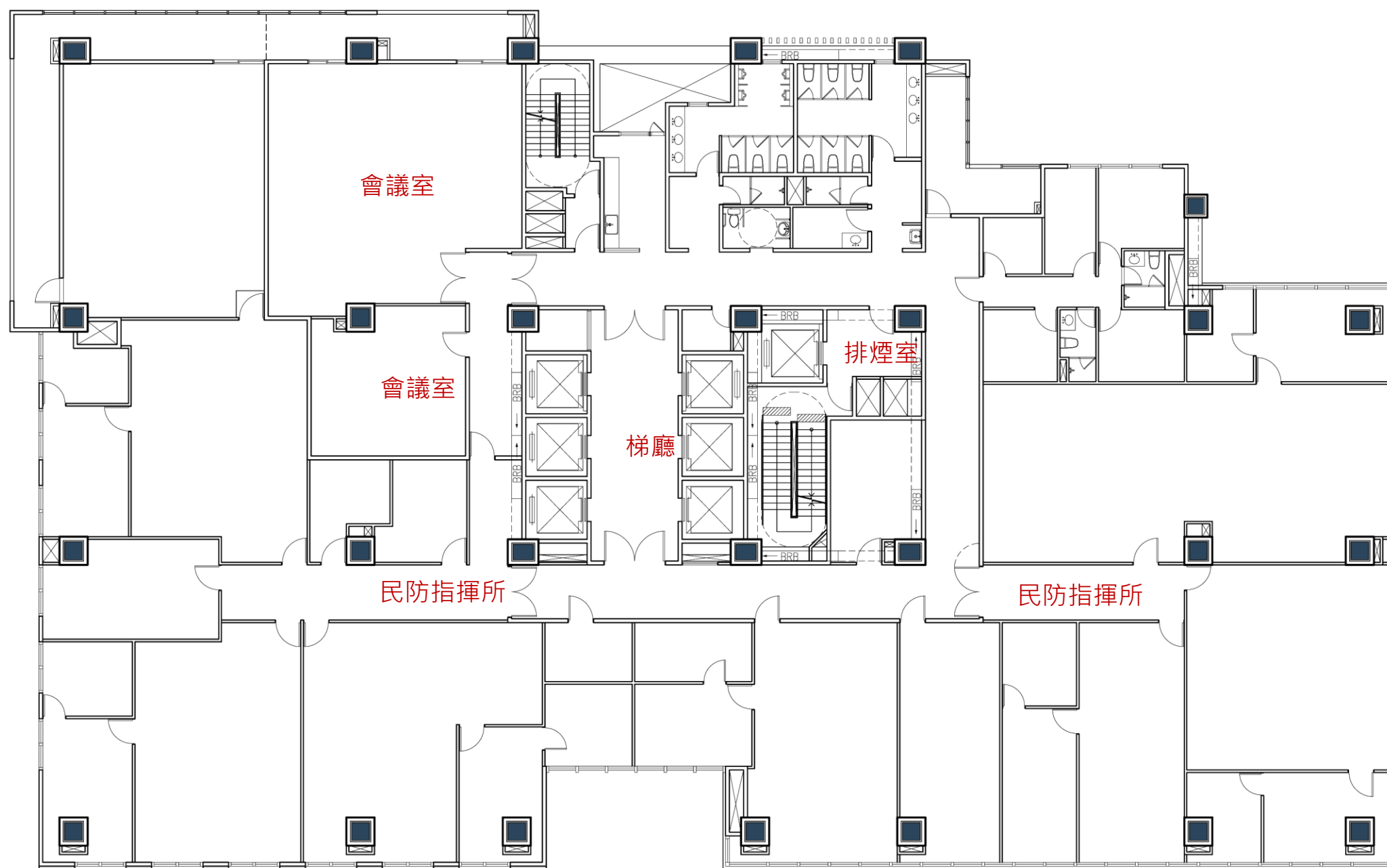


2F平面圖(共用)



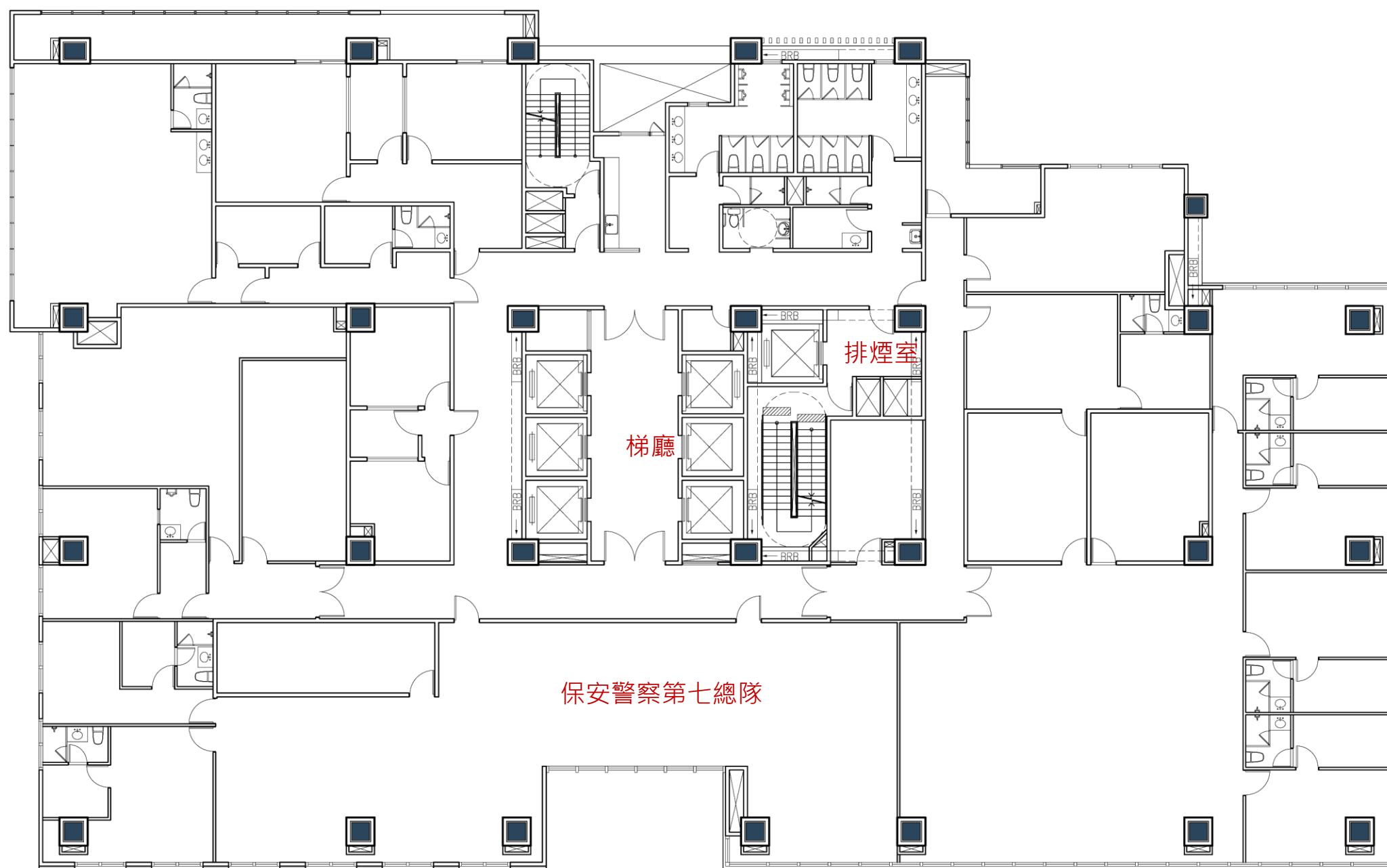
3F平面圖(民防指揮所)

保安廳舍棟四層平面圖



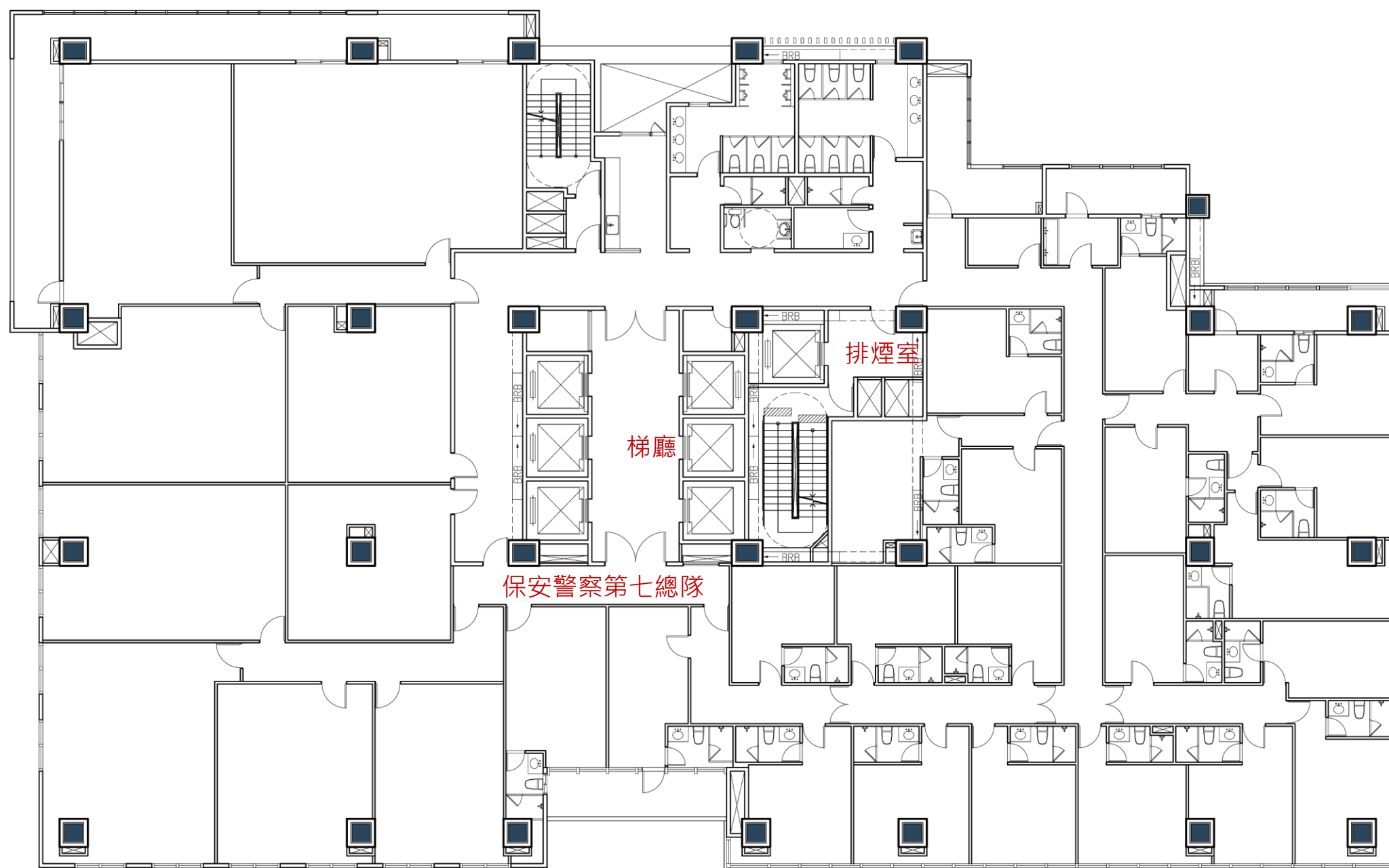
4F平面圖(民防指揮所+共用)

保安廳舍棟五層平面圖



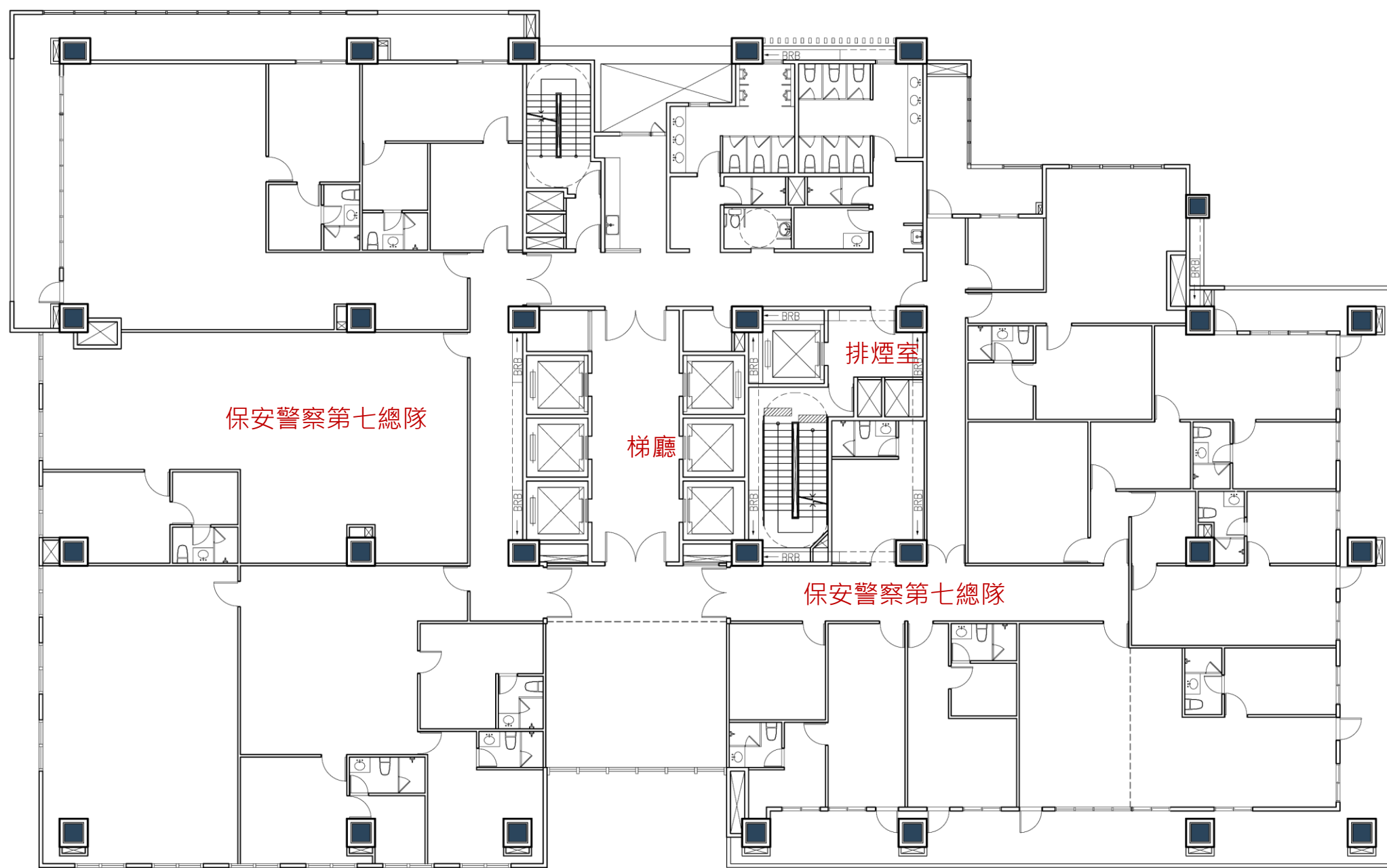
5F平面圖(保七)

保安廳舍棟六層平面圖



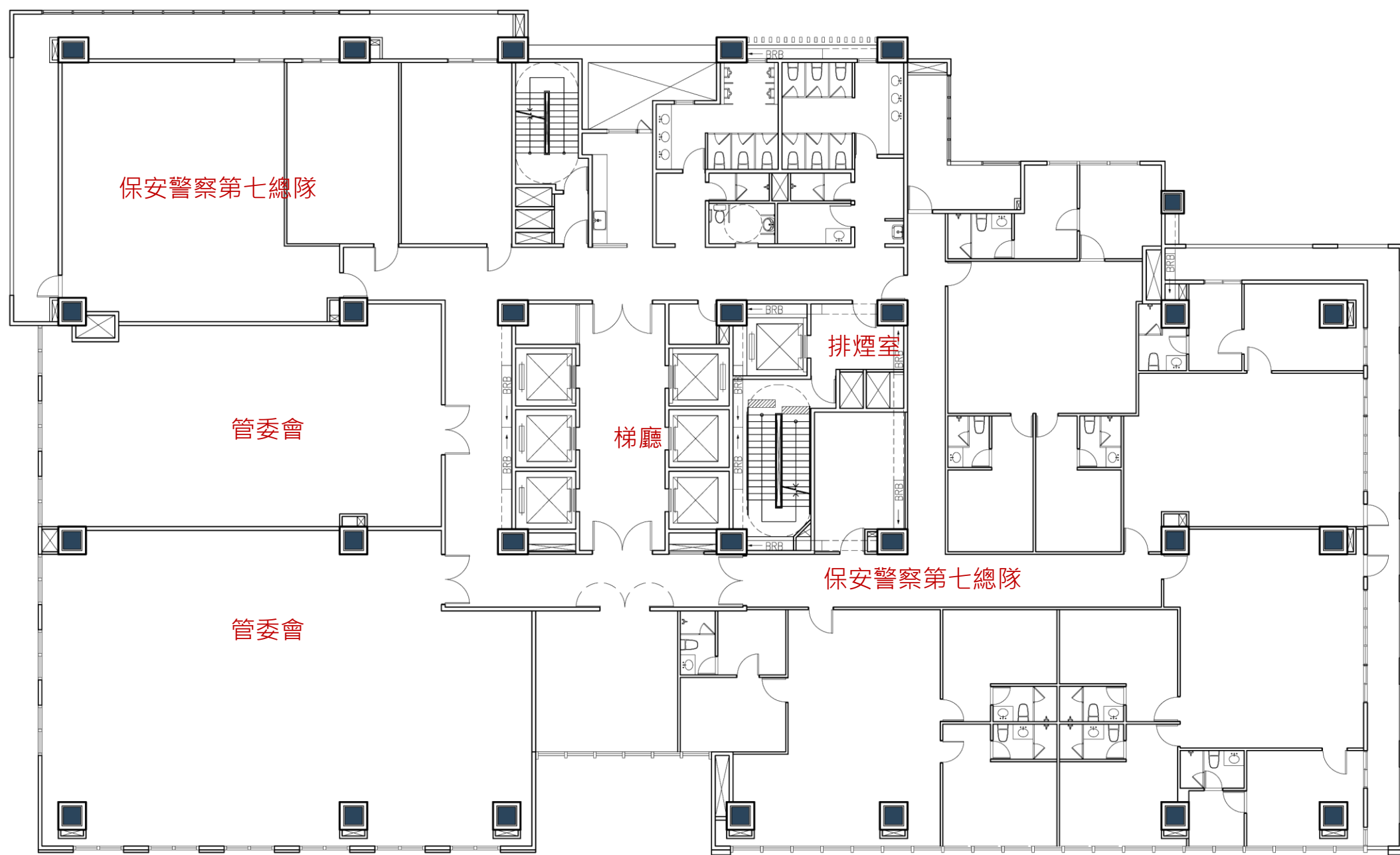
6F平面圖(保七)

保安廳舍棟 七層平面圖



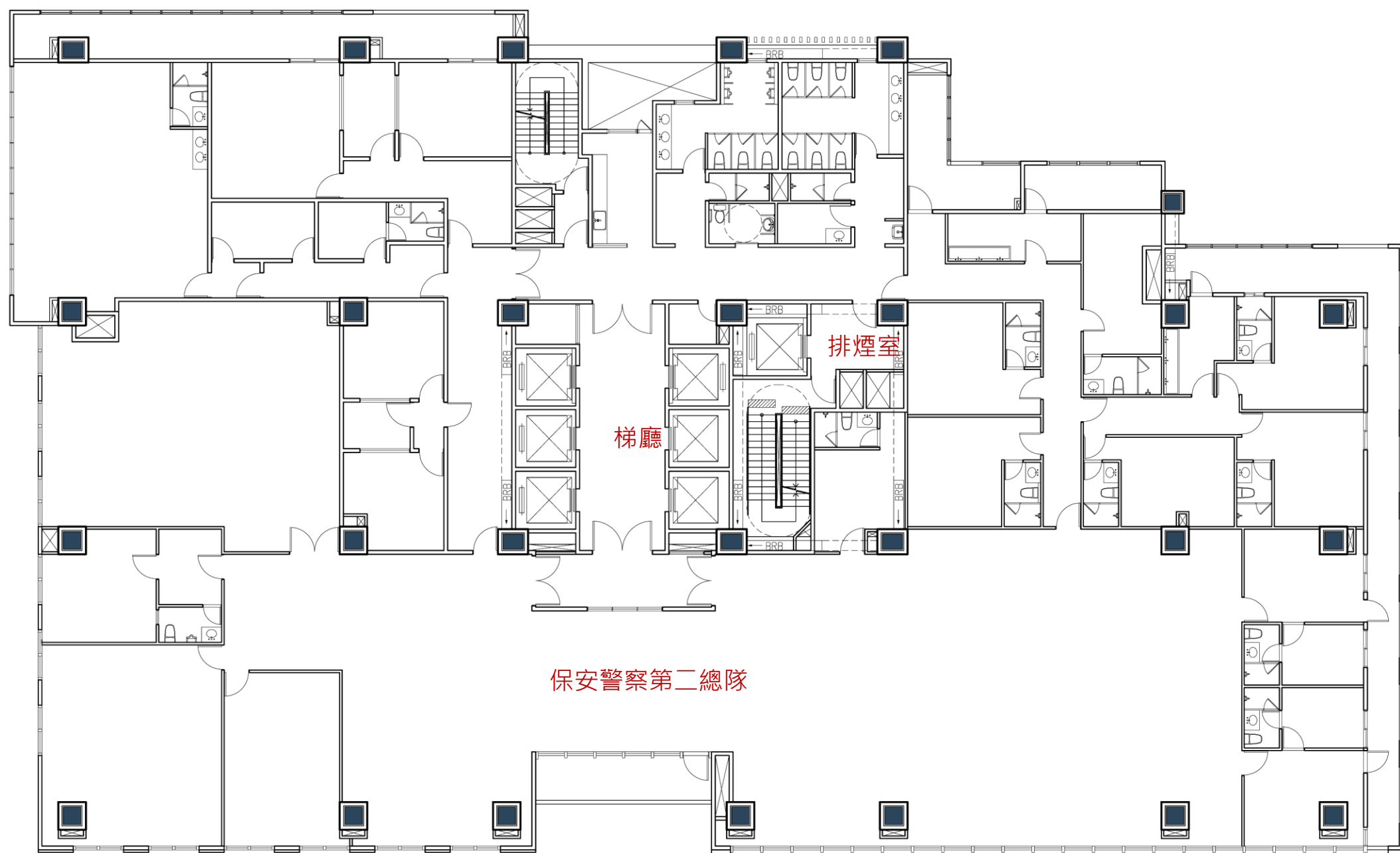
7F平面圖(保七)

保安廳舍棟八層平面圖



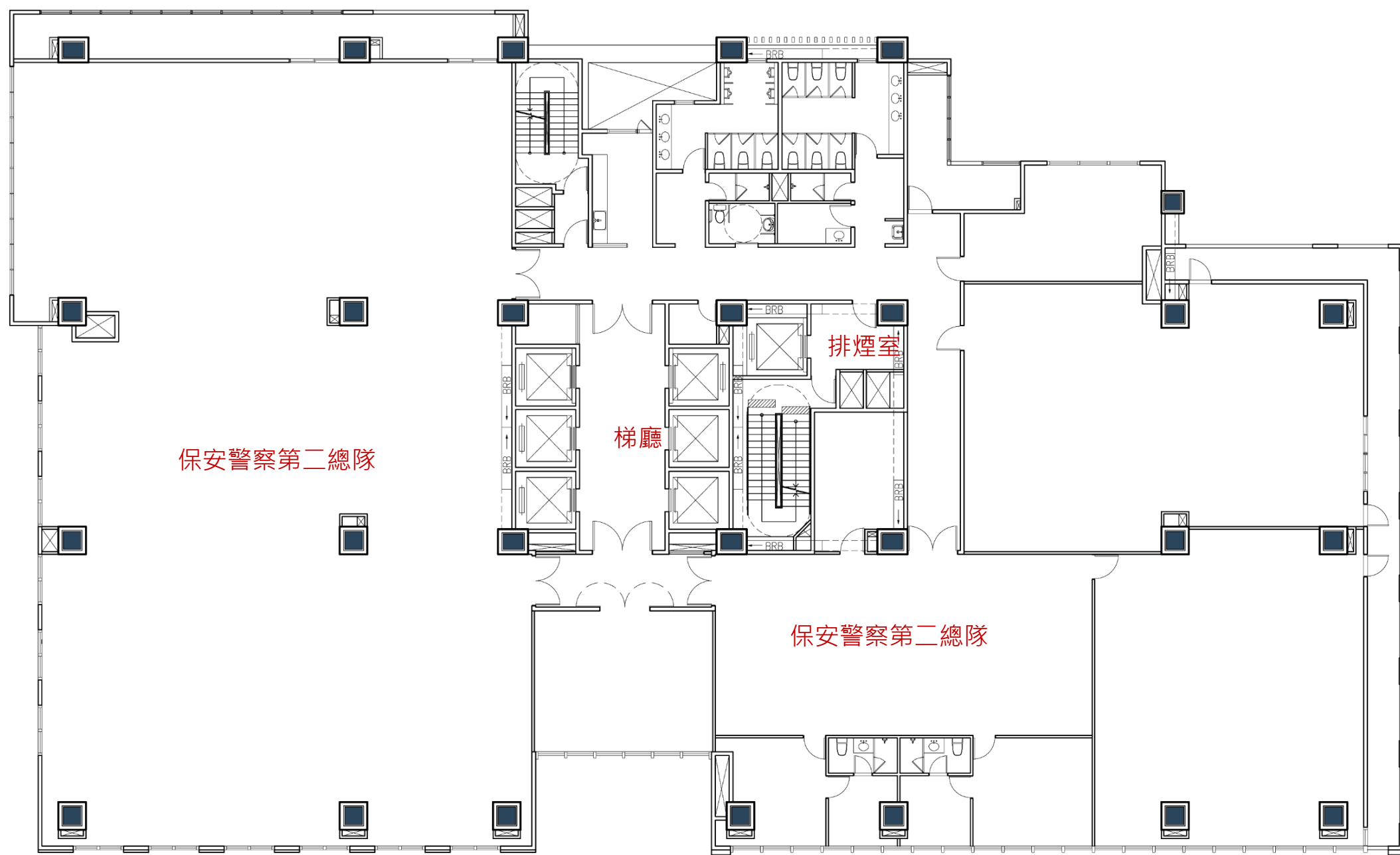
8F平面圖(保七+共用)

保安廳舍棟 九層平面圖



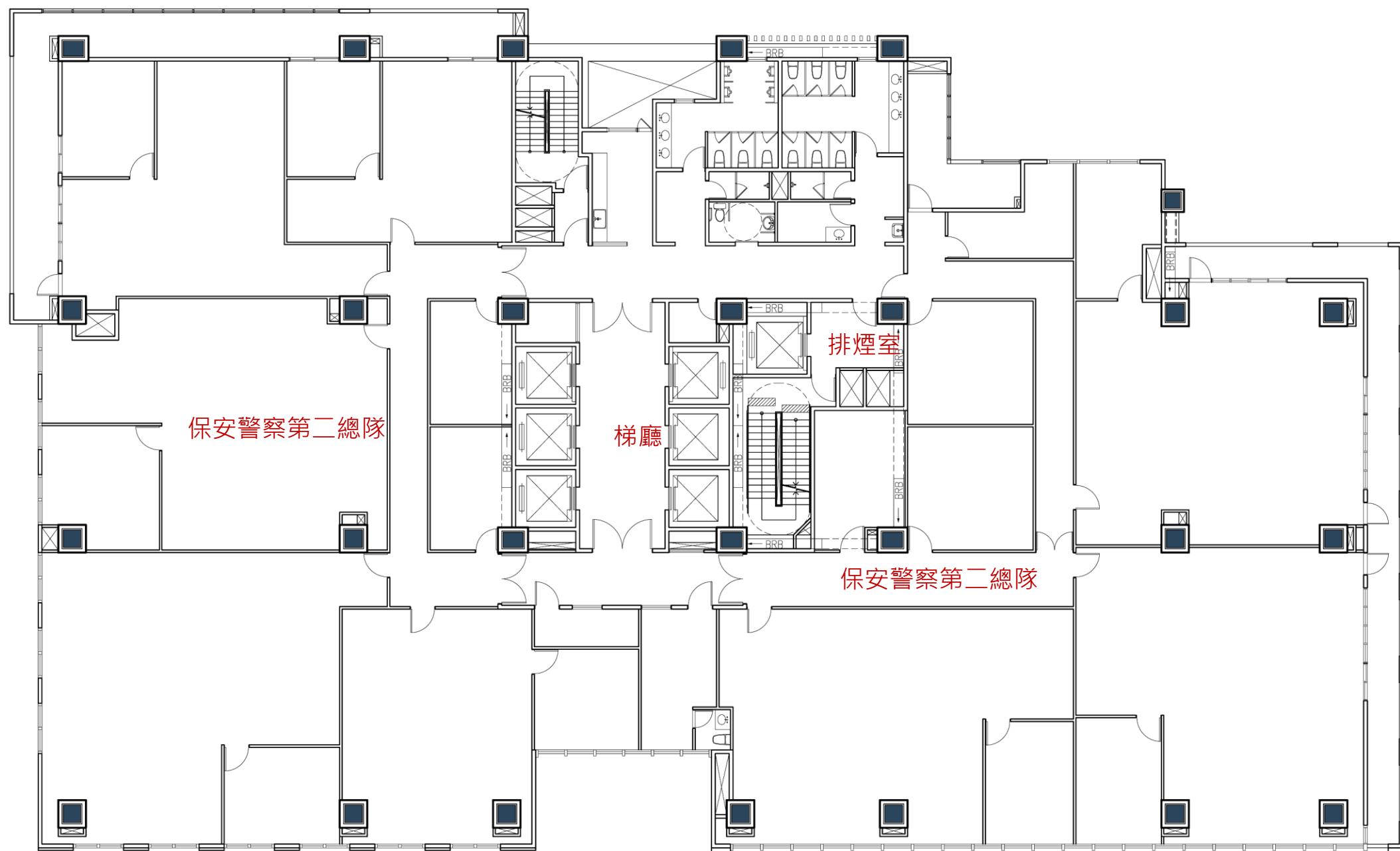
9F平面圖(保二)

保安廳舍棟十層平面圖

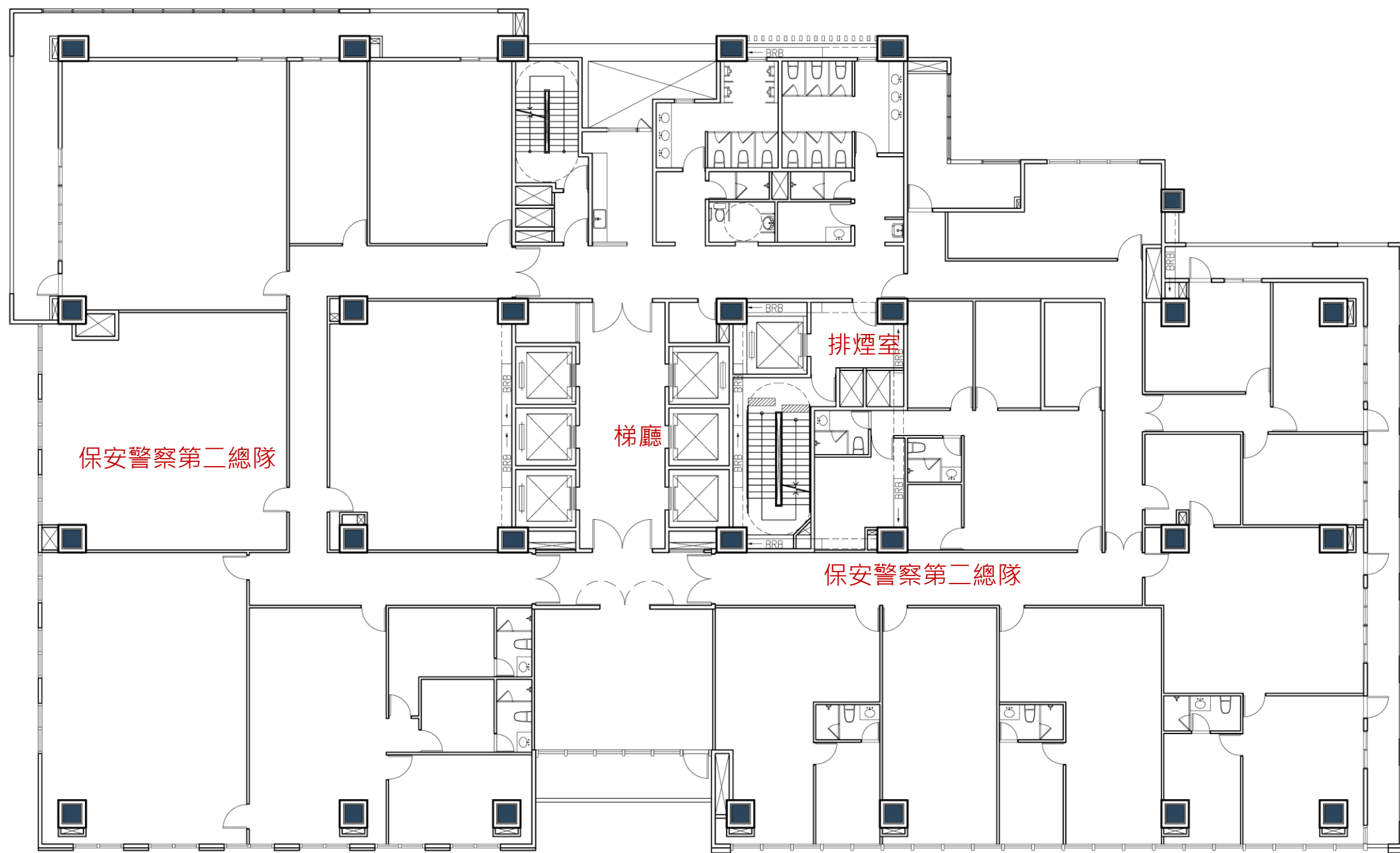


10F平面圖(保二)

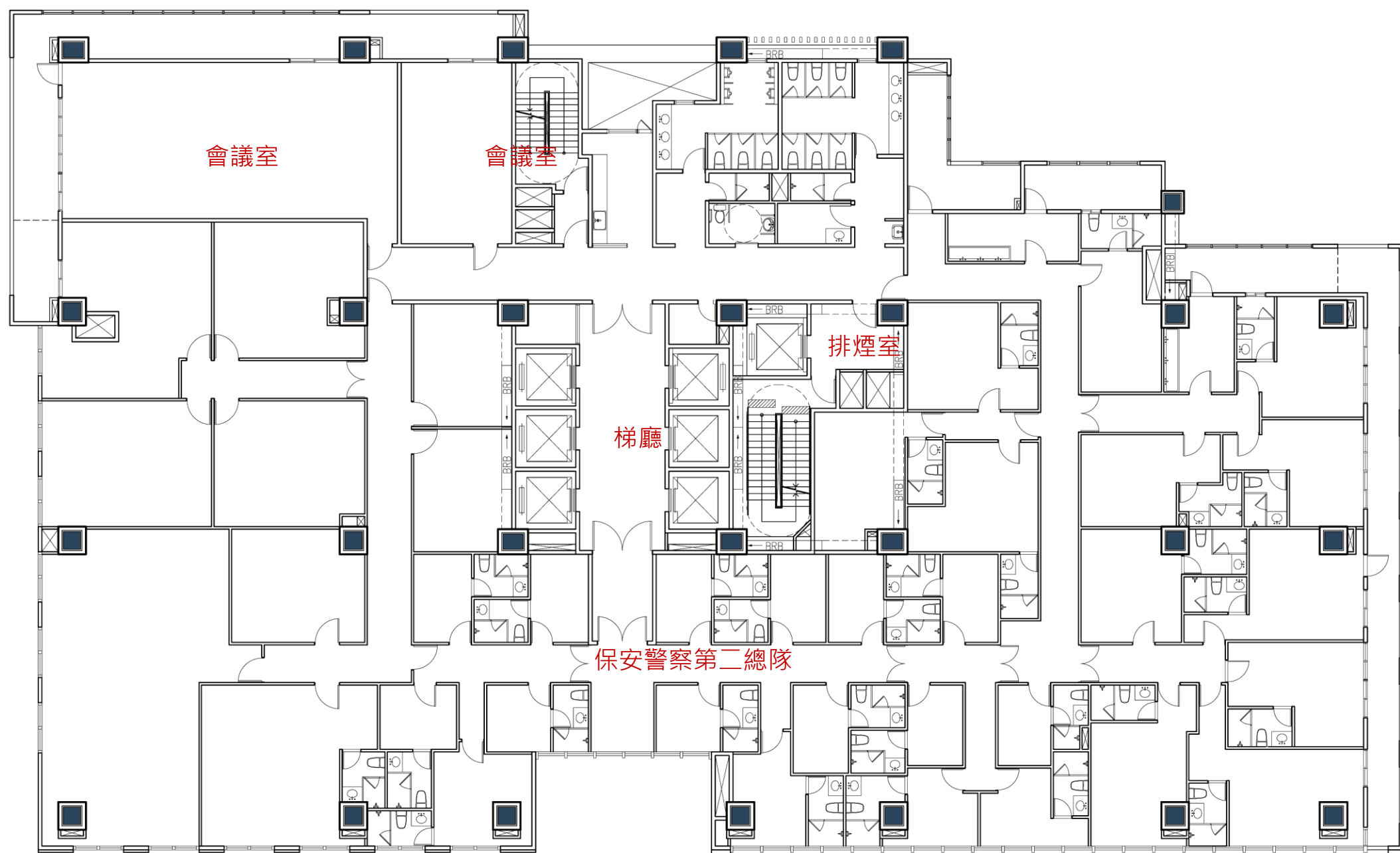
保安廳舍棟十一層平面圖



11F平面圖(保二)

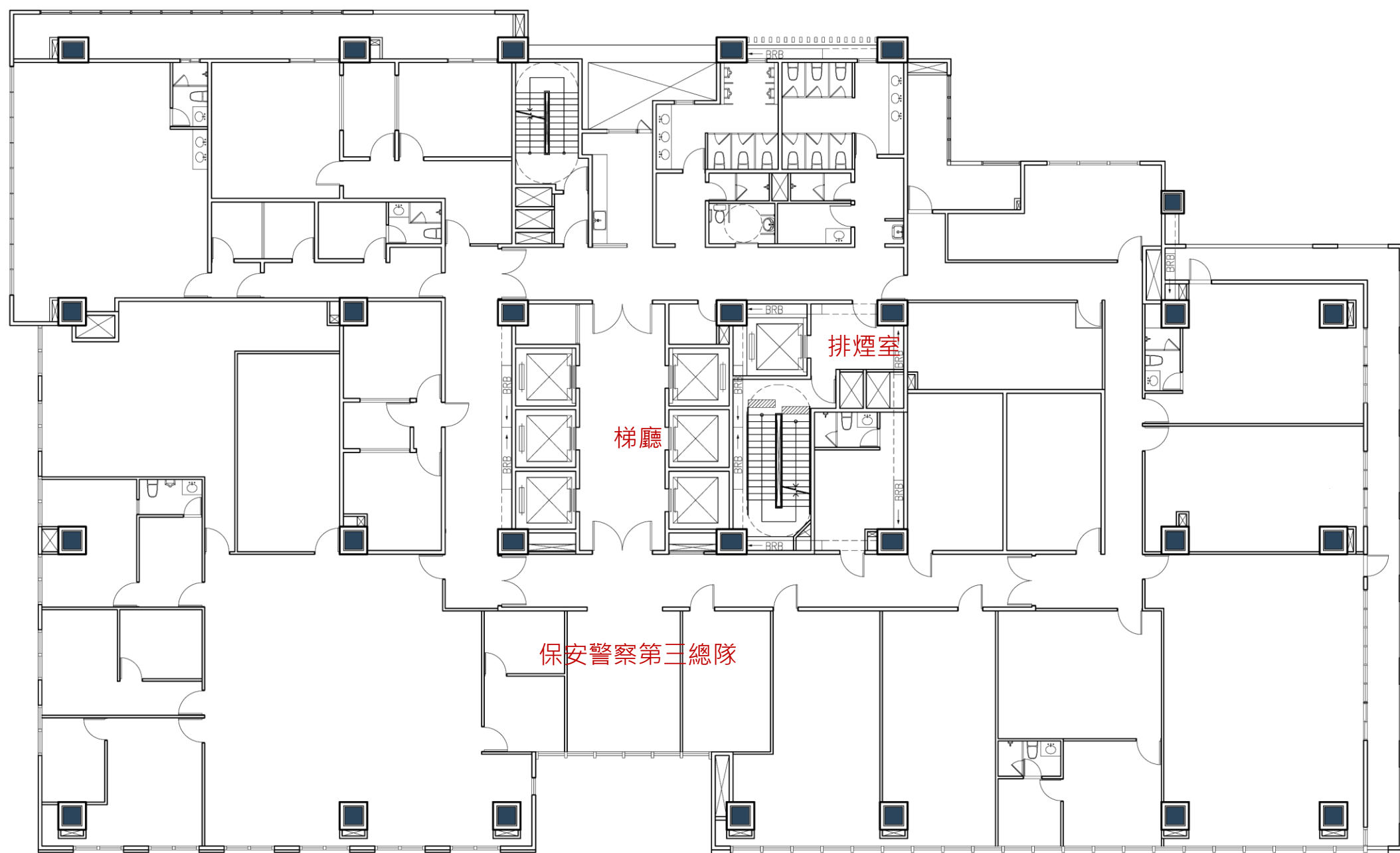


12F平面圖(保二)



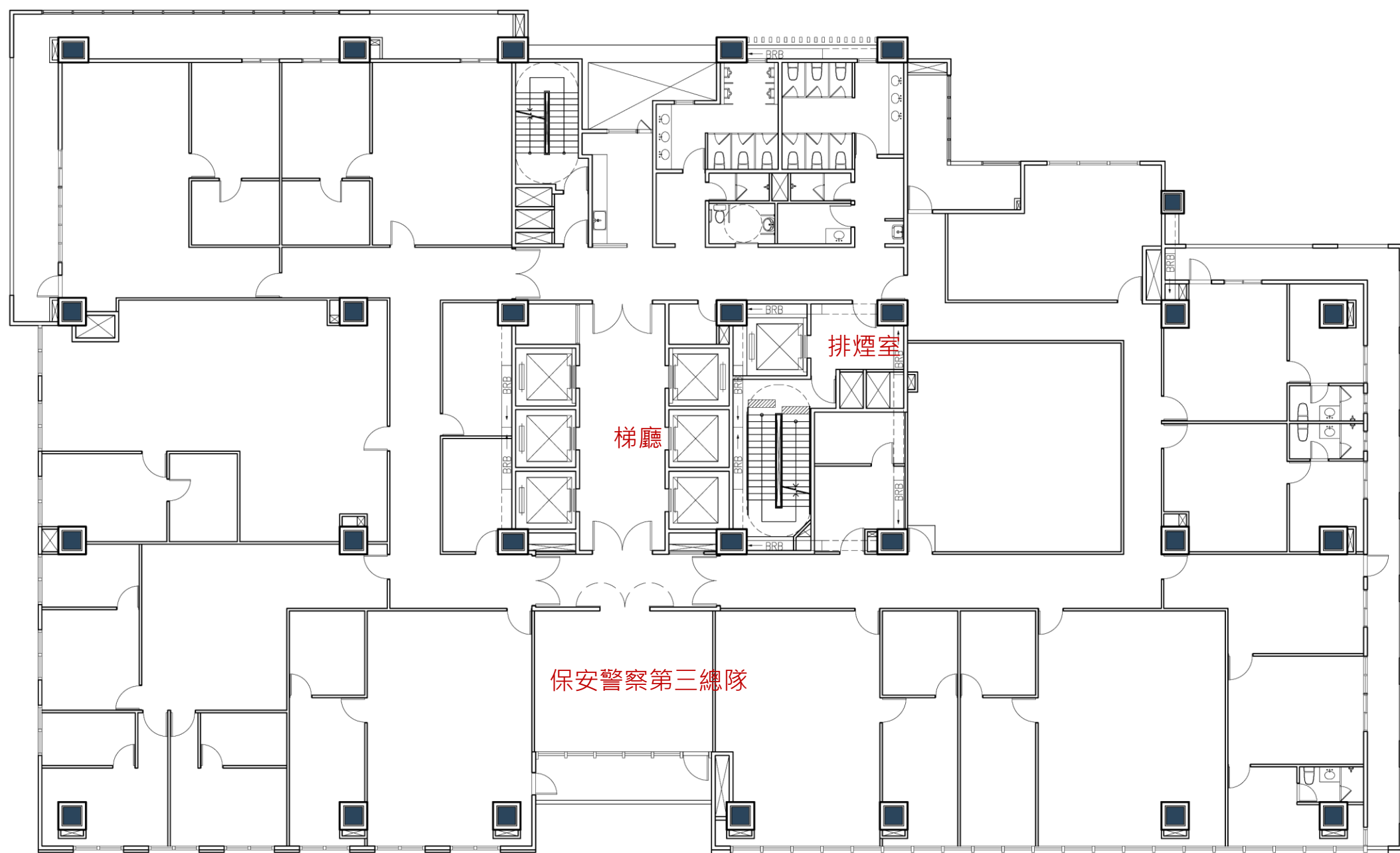
13F平面圖(保二+共用)

保安廳舍棟 十四層平面圖



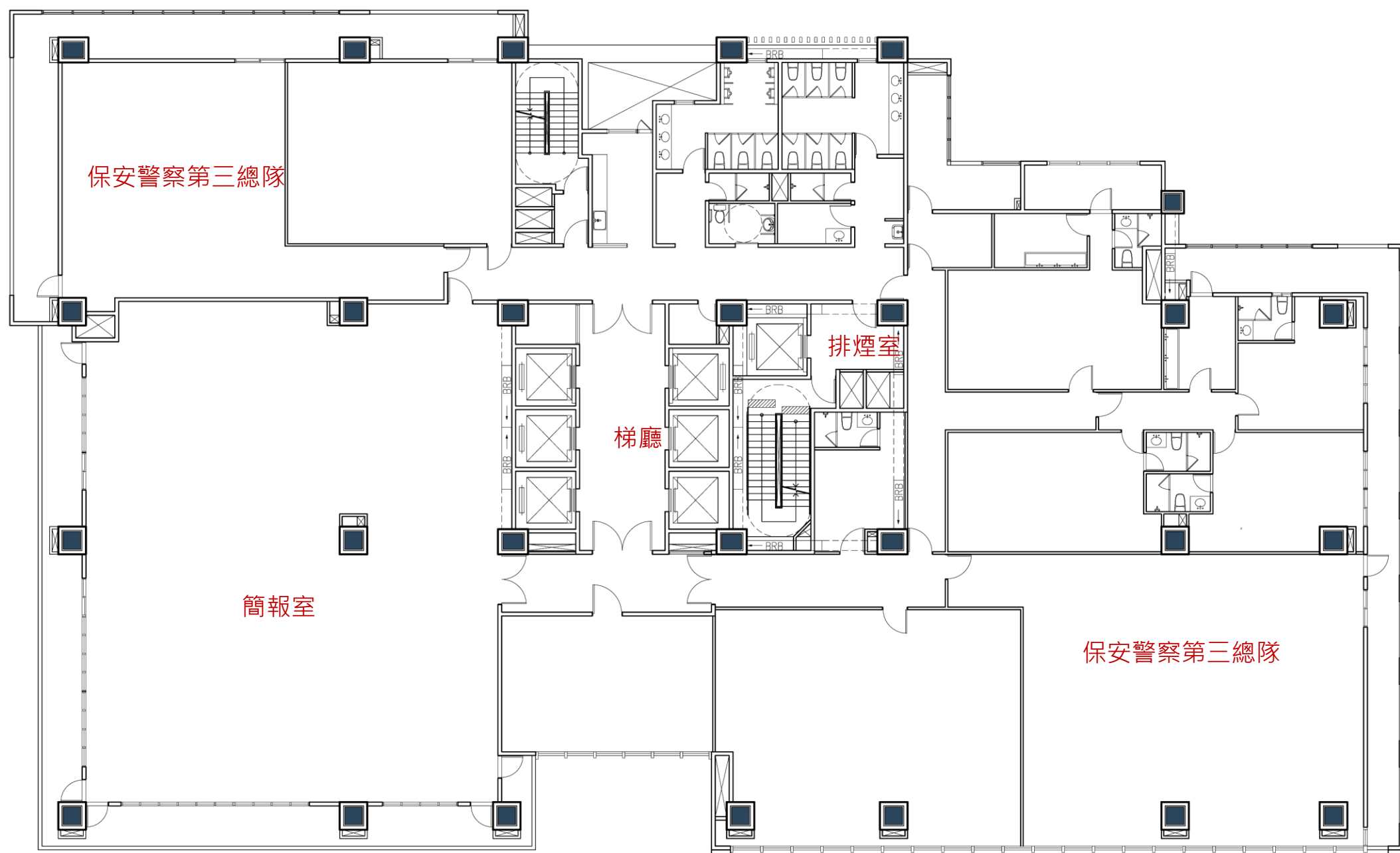
14F平面圖(保三)

保安廳舍棟 十五層平面圖



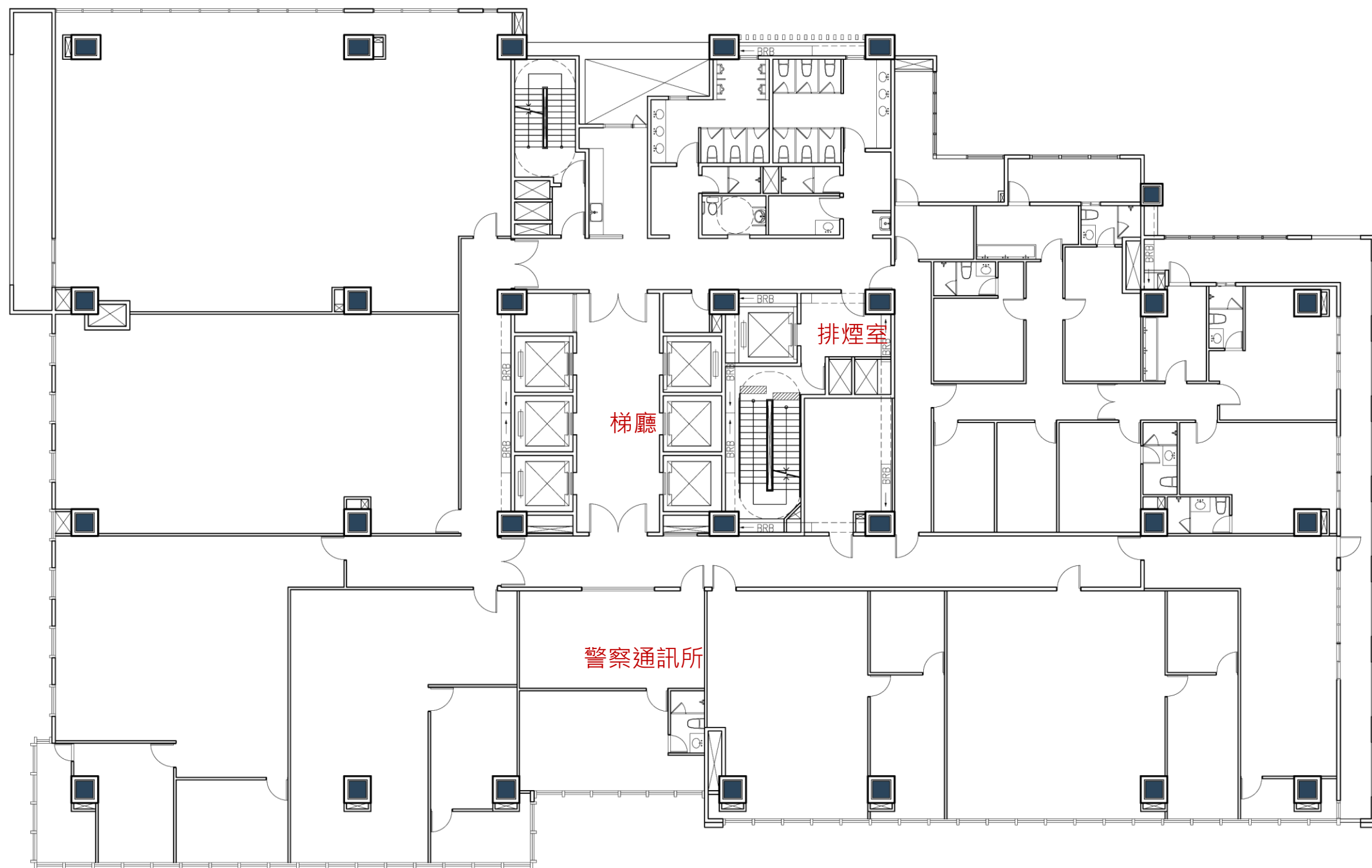
15F平面圖(保三)

保安廳舍棟十六層平面圖



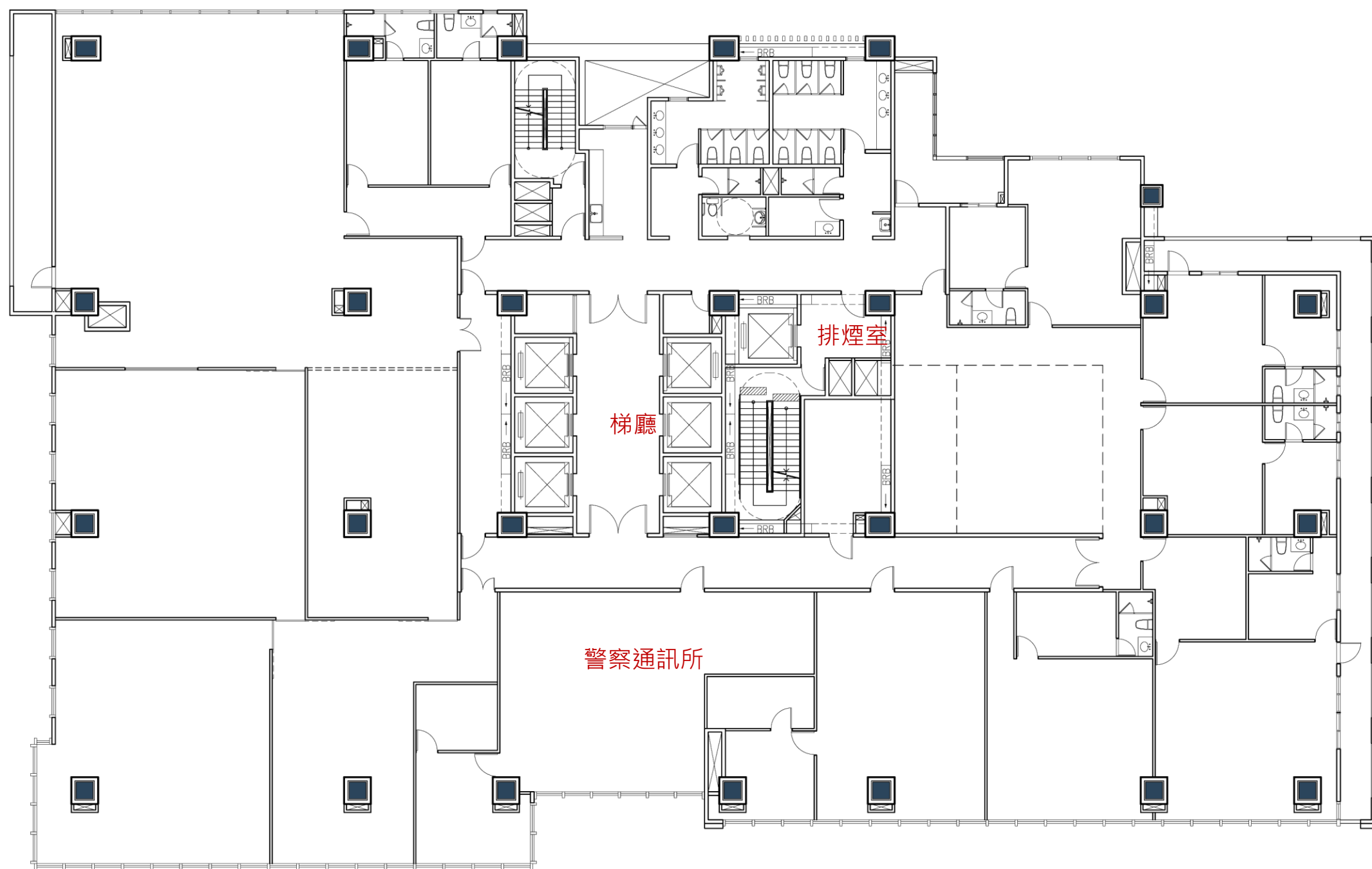
16F平面圖(保三+共用)

保安廳舍棟 十七層平面圖



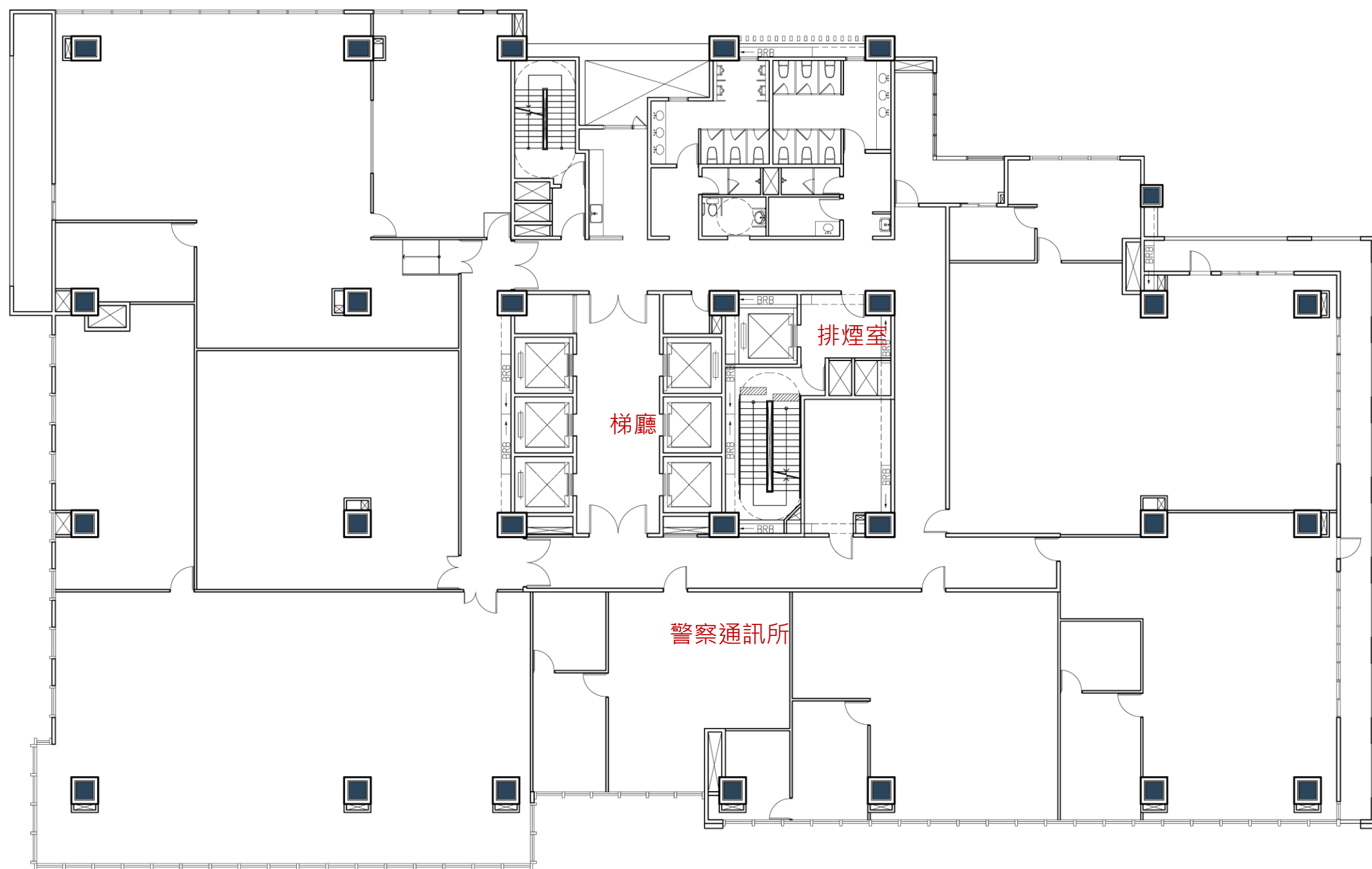
17F平面圖(警察通訊所)

保安廳舍棟 十八層平面圖

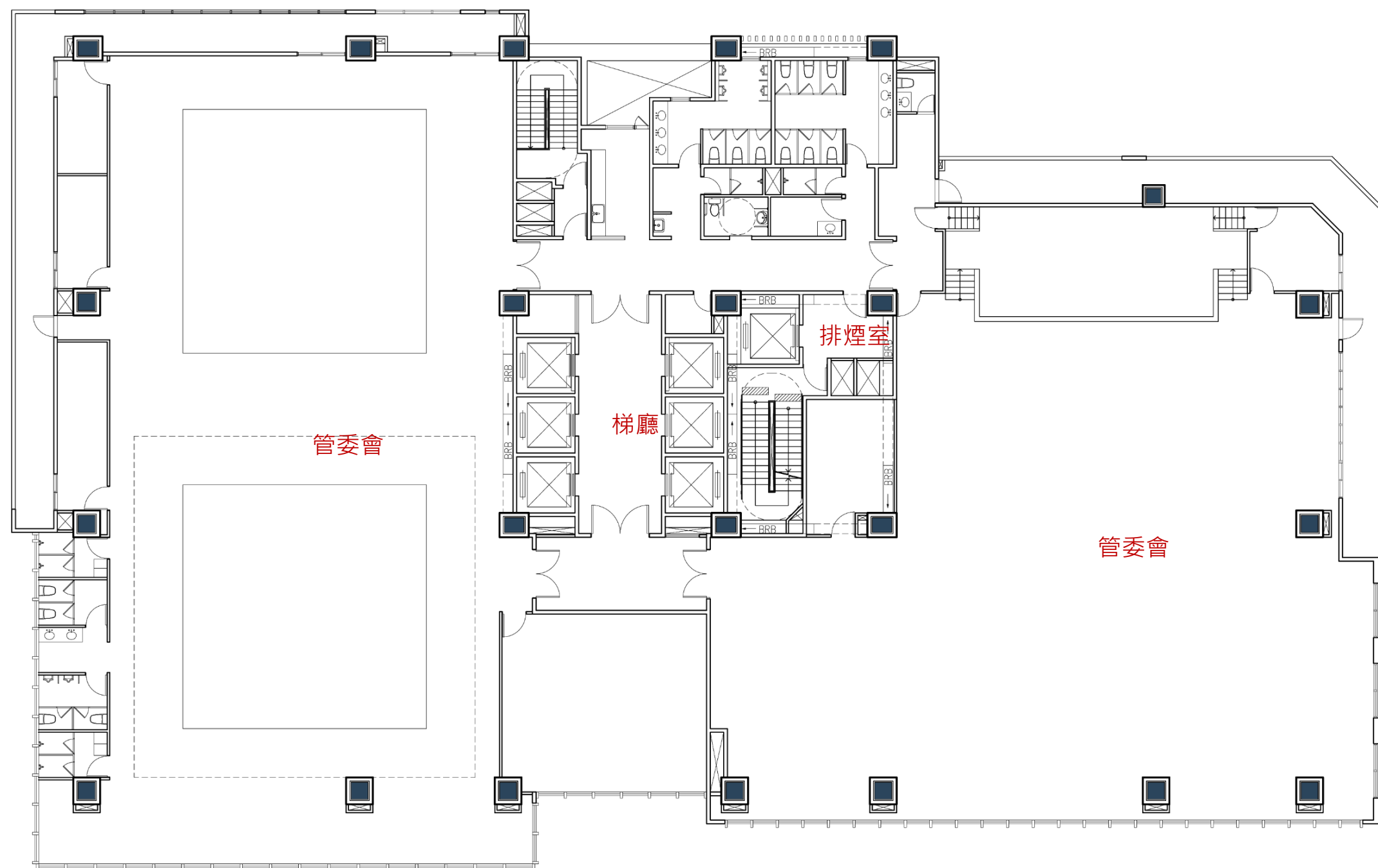


18F平面圖(警察通訊所)

保安廳舍棟 十九層平面圖

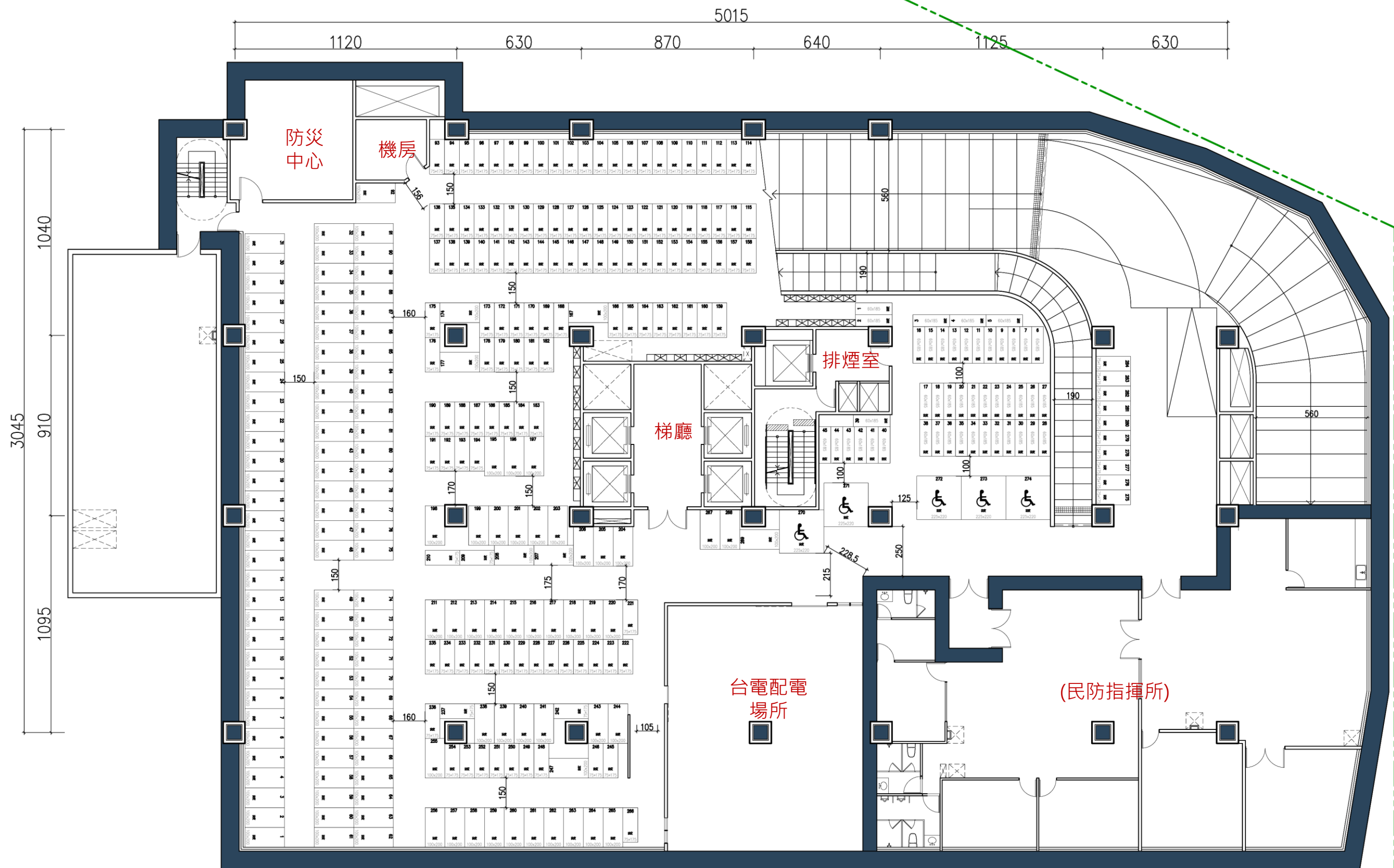


19F平面圖(警察通訊所)



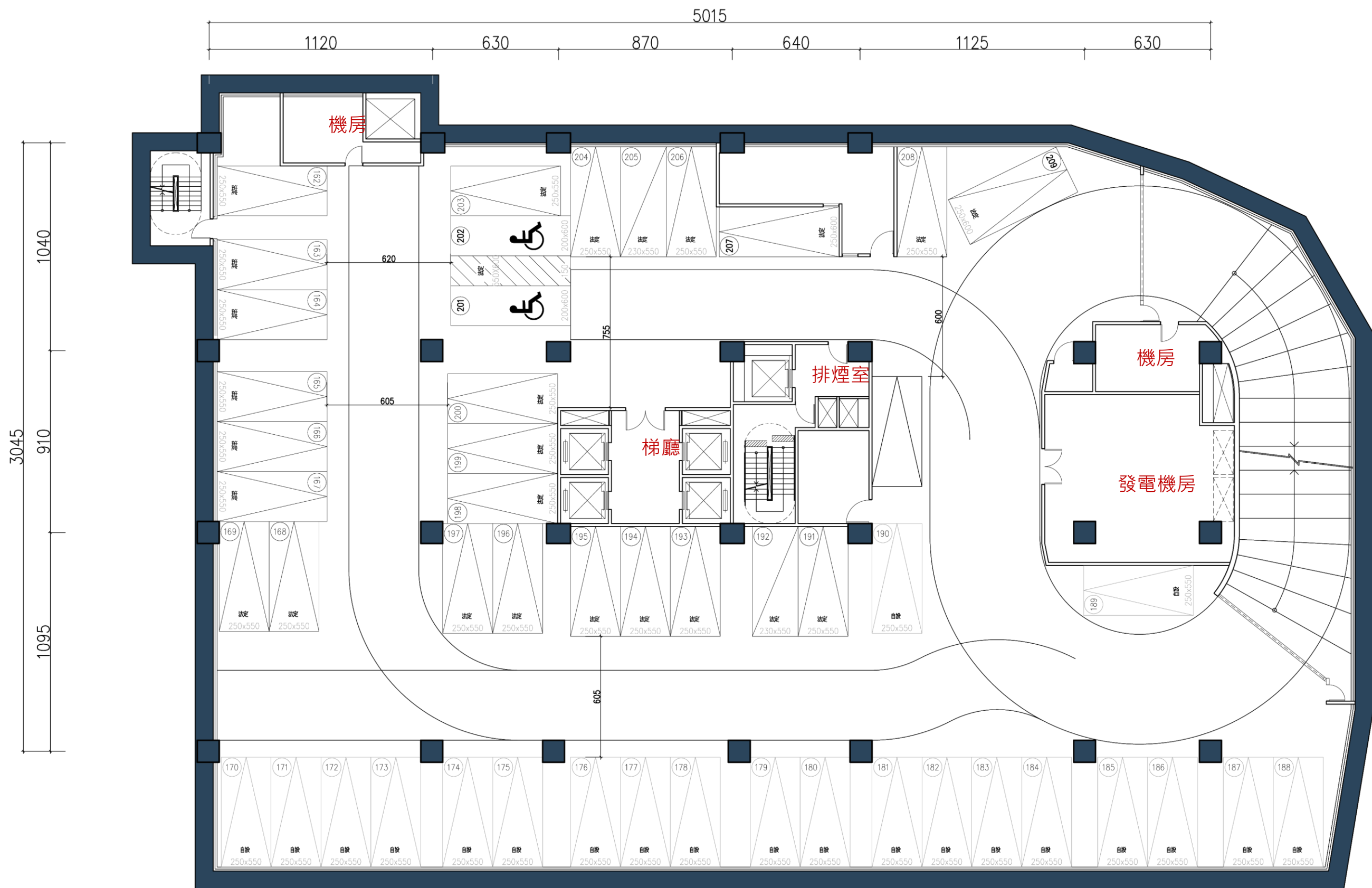
20F平面圖(共用)

保安廳舍棟地下一層平面圖



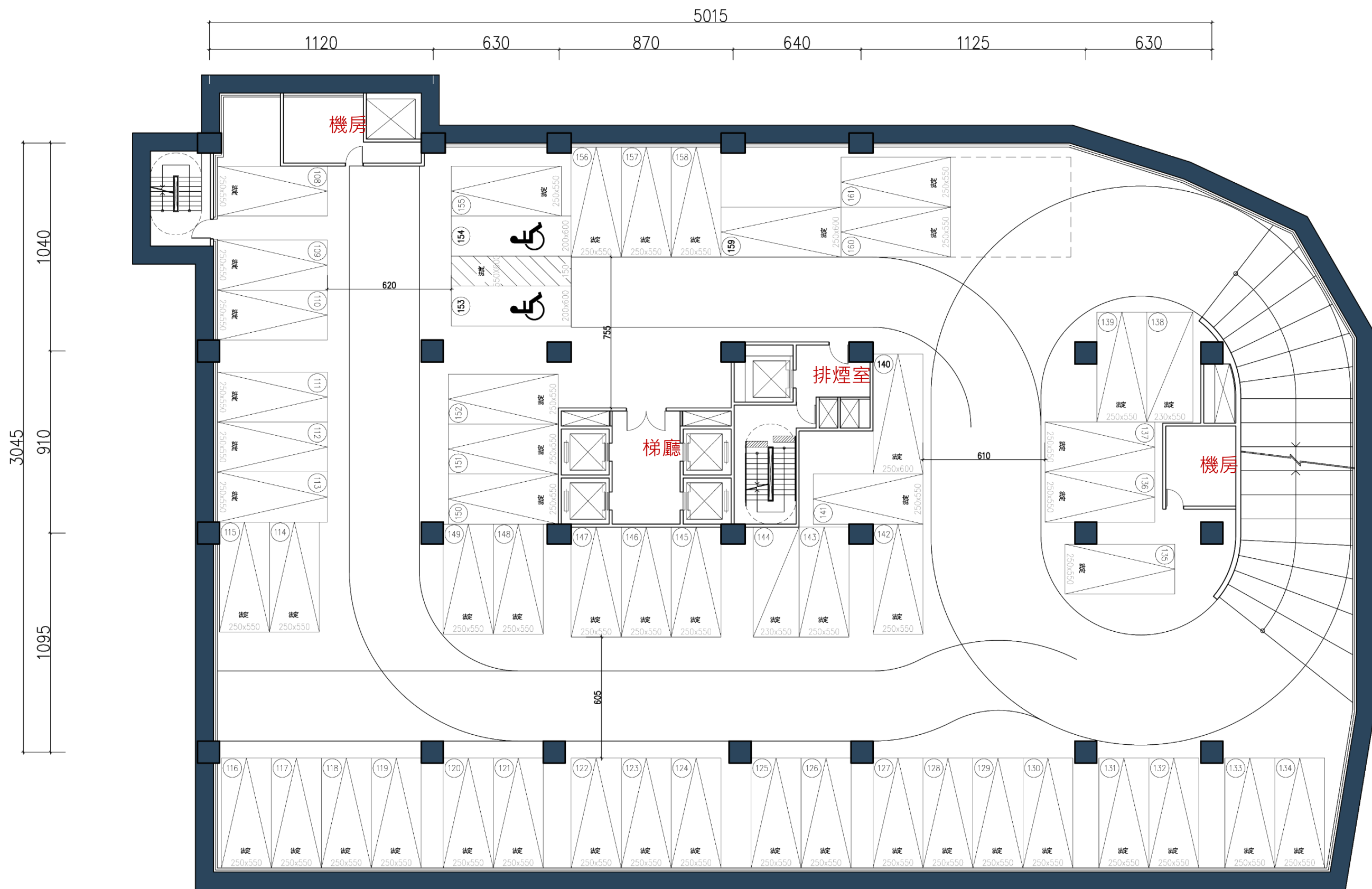
地下一層平面圖

保安廳舍棟地下二層平面圖



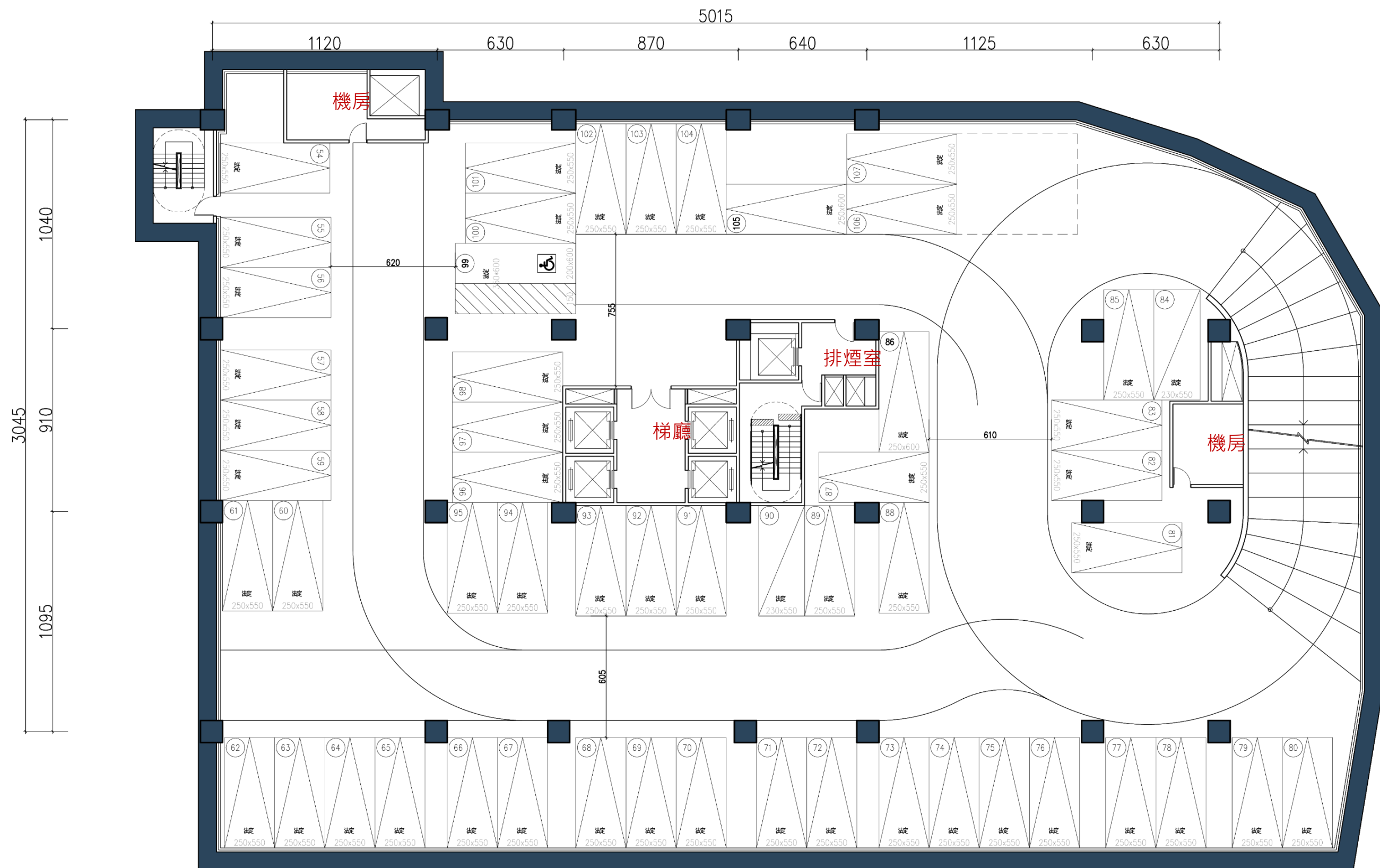
地下二層平面圖

保安廳舍棟地下三層平面圖



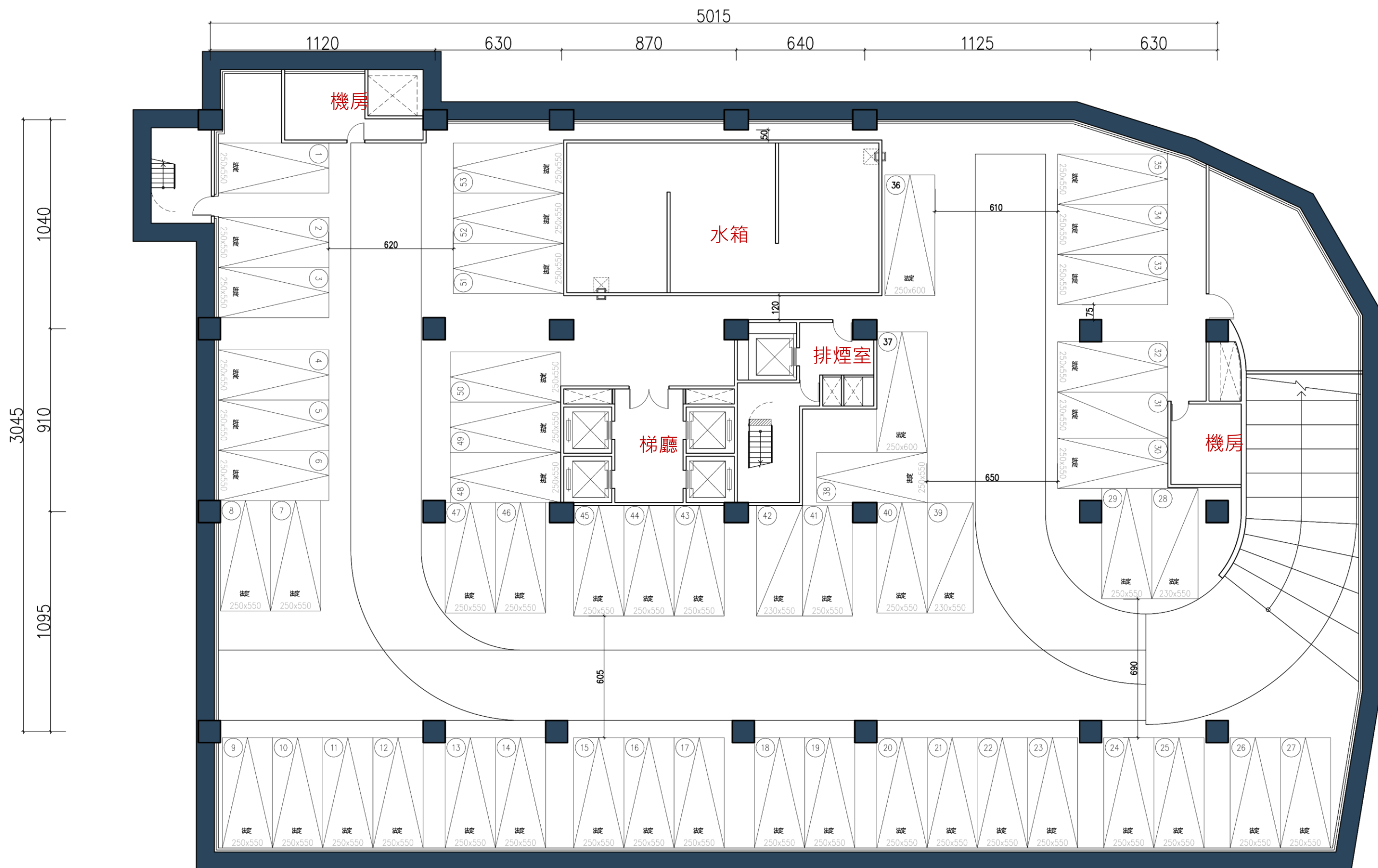
地下三層平面圖

保安廳舍棟地下四層平面圖



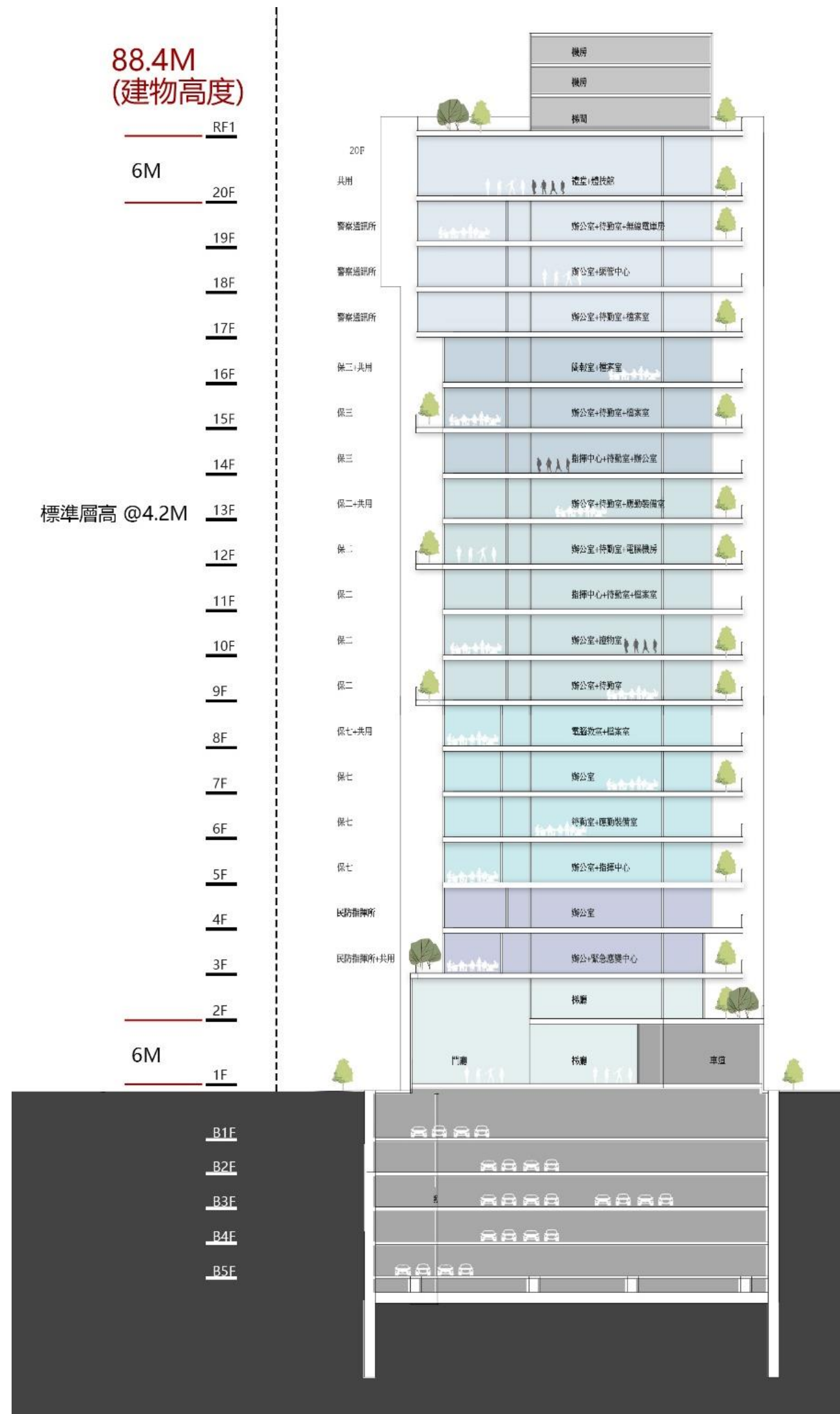
地下四層平面圖

保安廳舍棟地下五層平面圖



地下五層平面圖

保安廳舍棟剖面圖



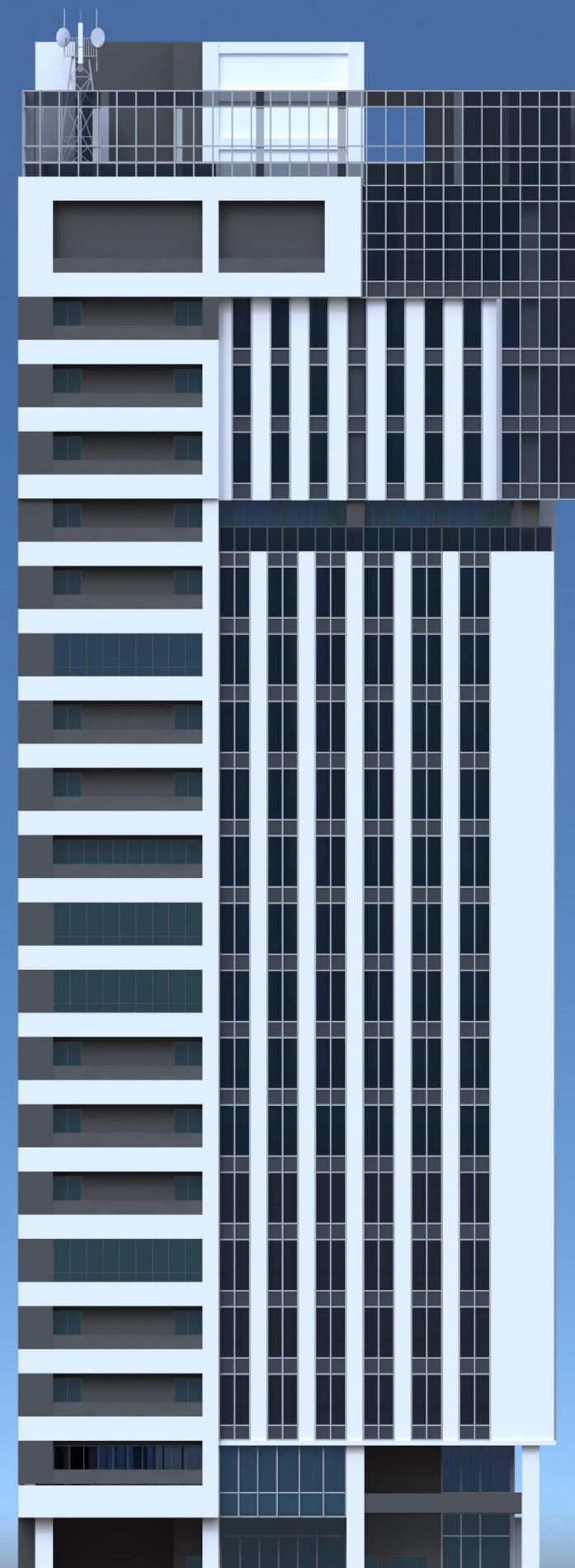
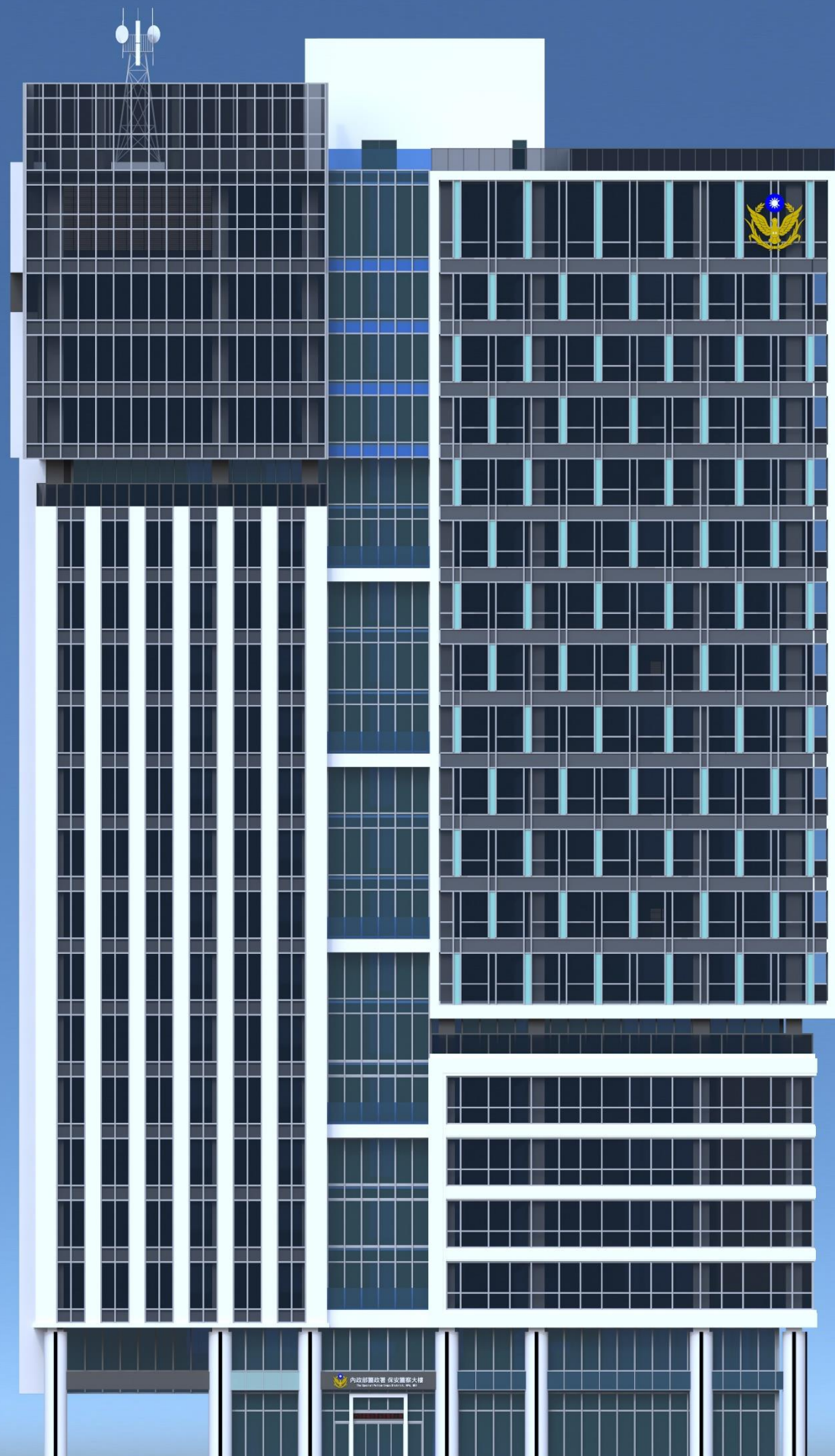
- 保安廳舍
- 共用空間
- 民防指揮所
- 保安警察第七總隊
- 保安警察第二總隊
- 保安警察第三總隊
- 警察通訊所
- 機房及停車空間

辦公-橫向剖面

保安廳舍棟透視圖



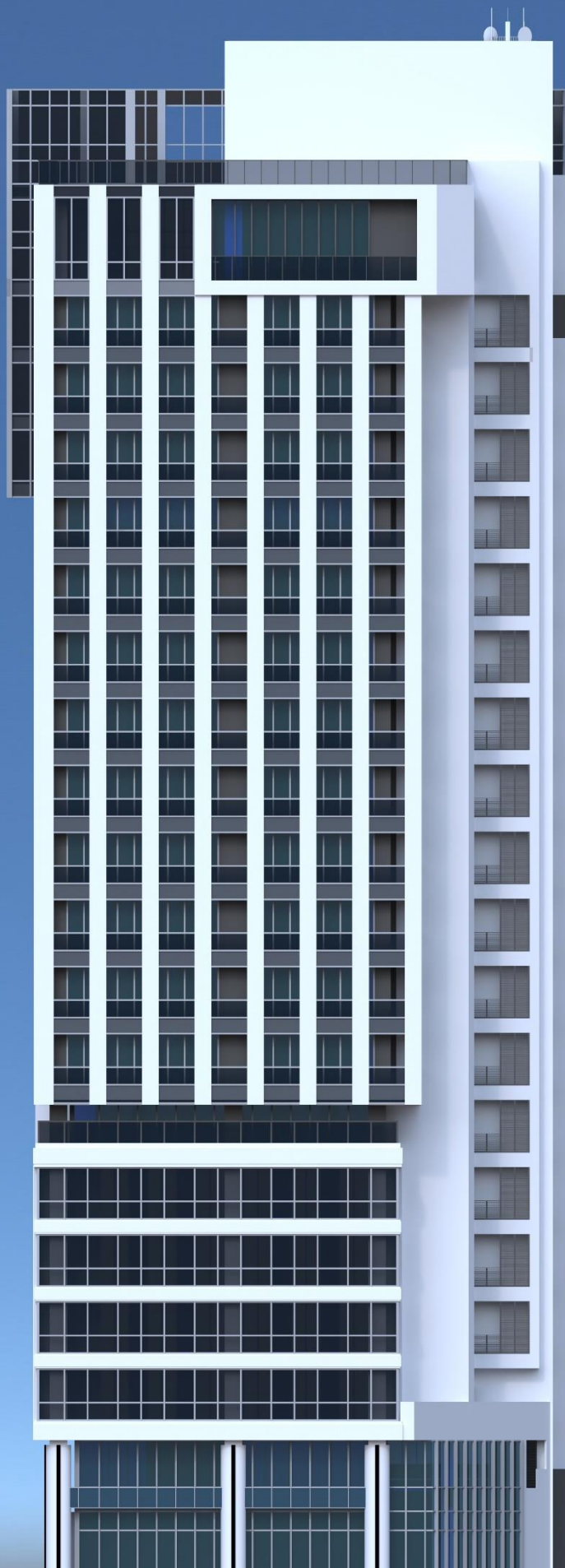
保安廳舍棟立面圖



南向立面圖

西向立面圖

保安廳舍棟立面圖



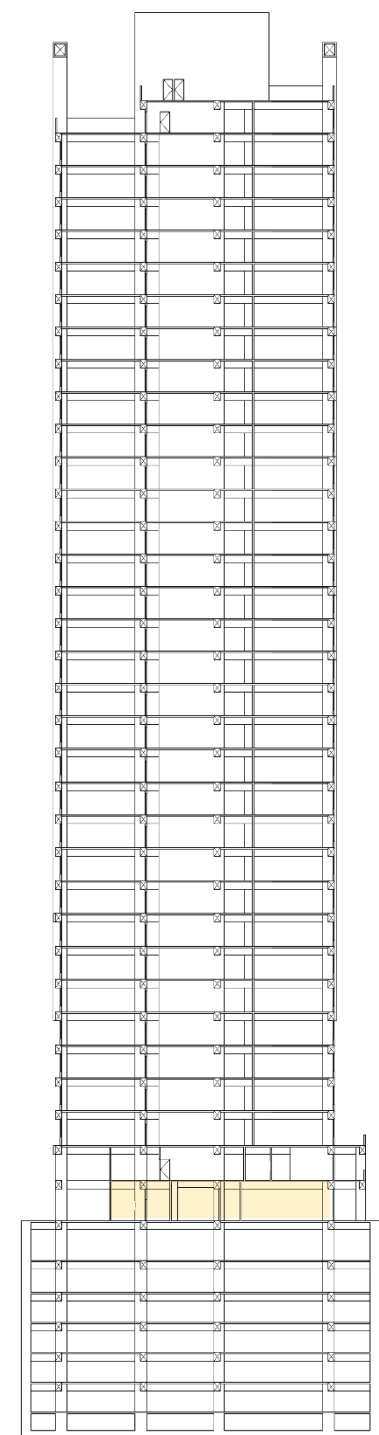
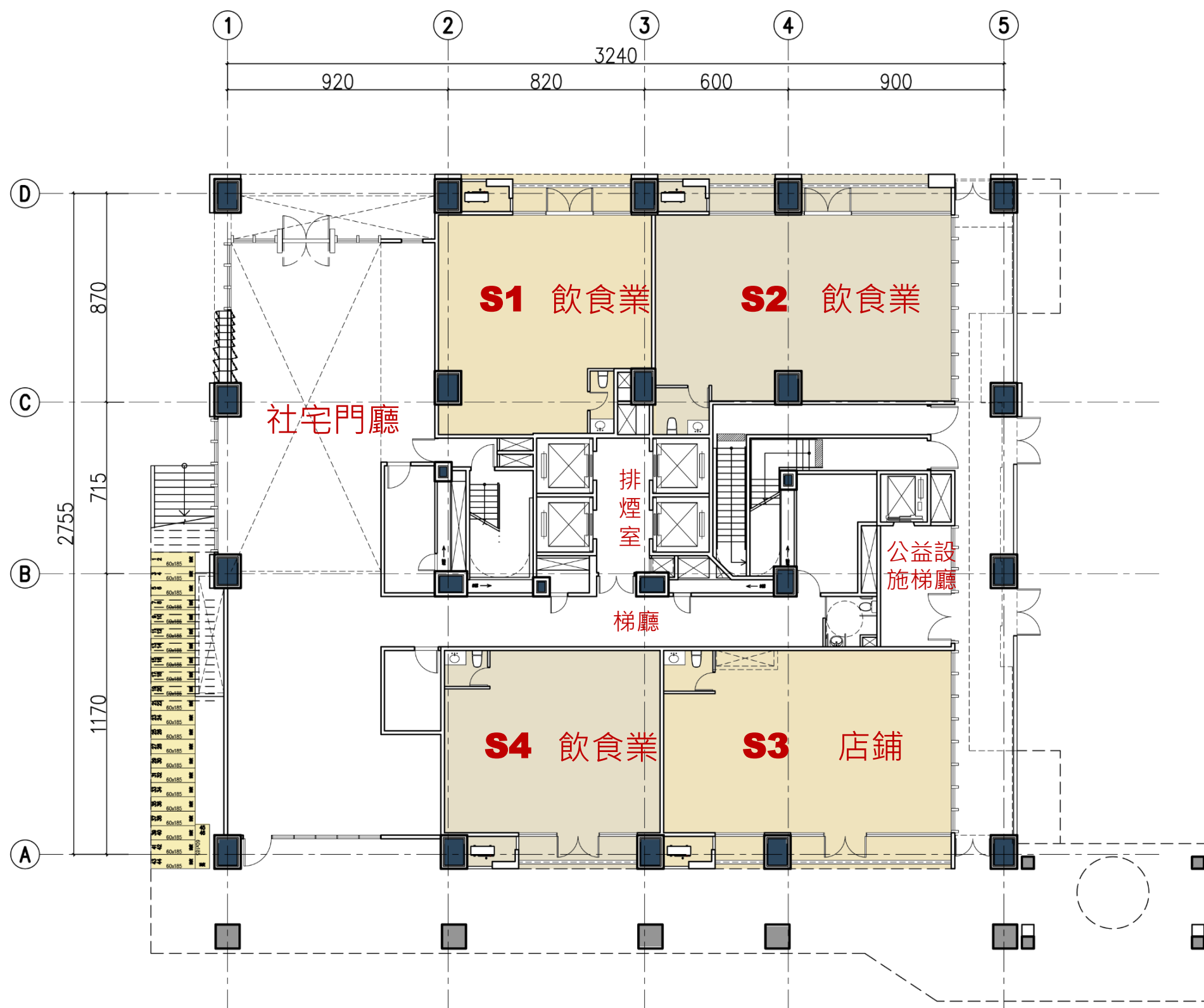
東向立面圖



北向立面圖

二、社宅棟圖說

社宅棟一層平面圖

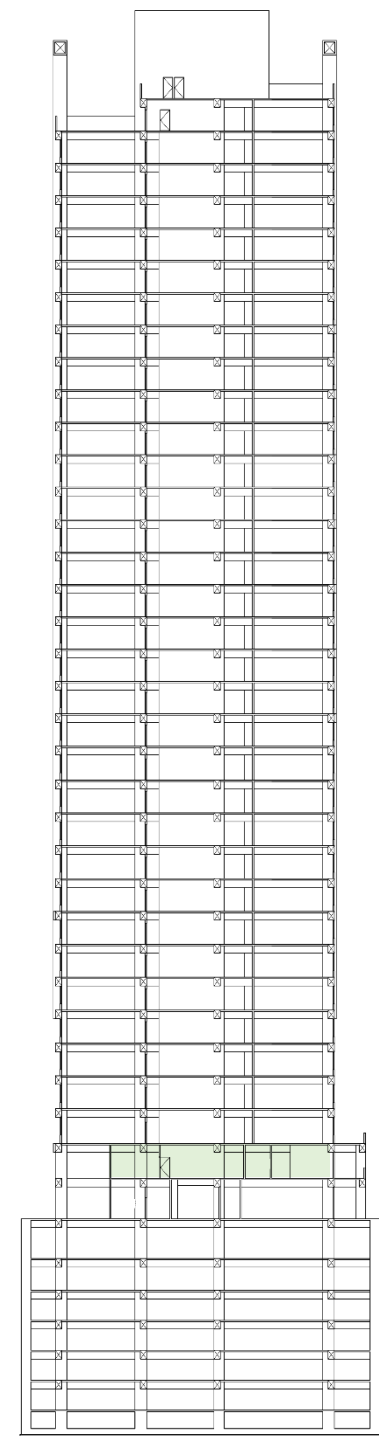
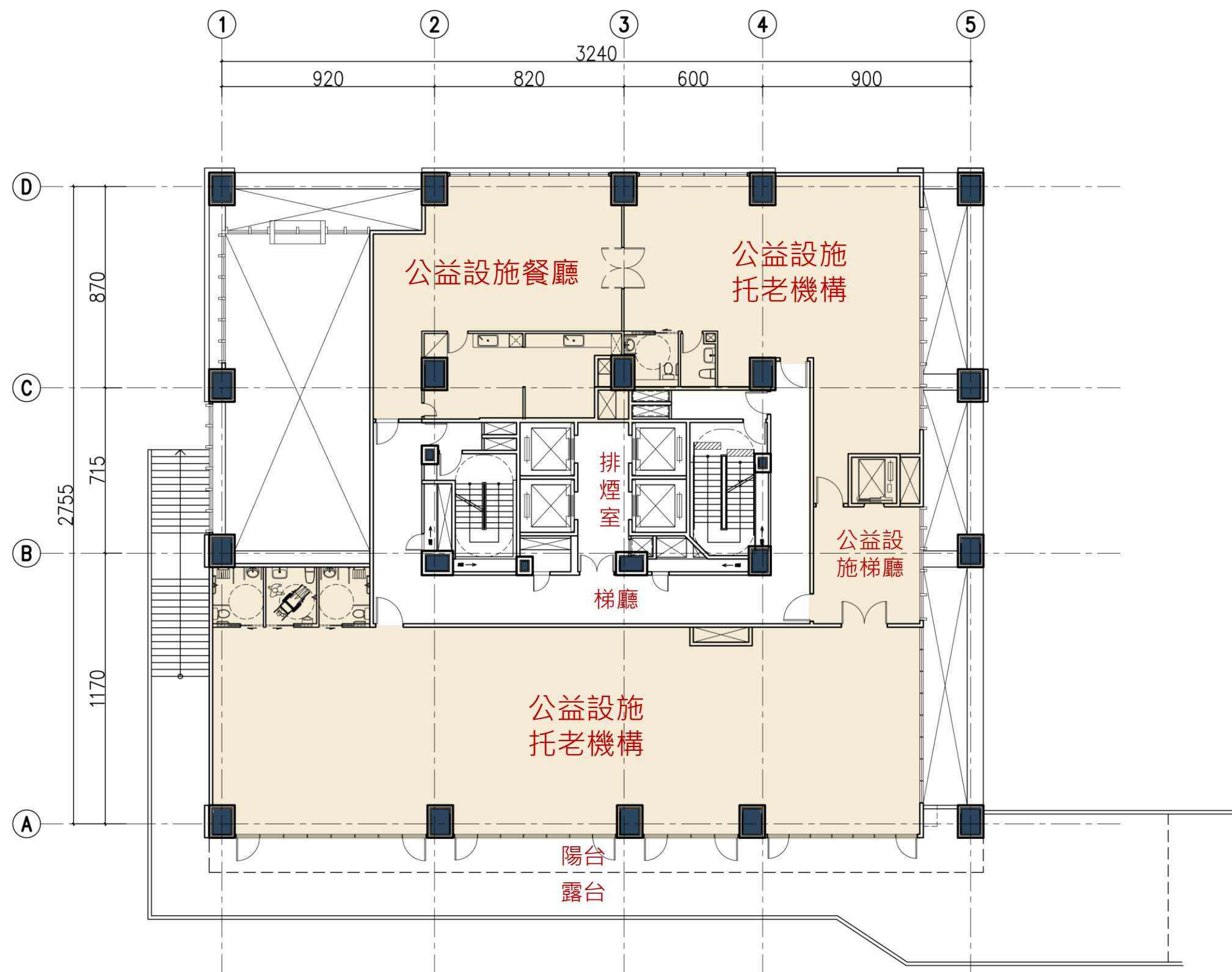


索引圖

社宅-一層平面圖



社宅棟一層平面圖

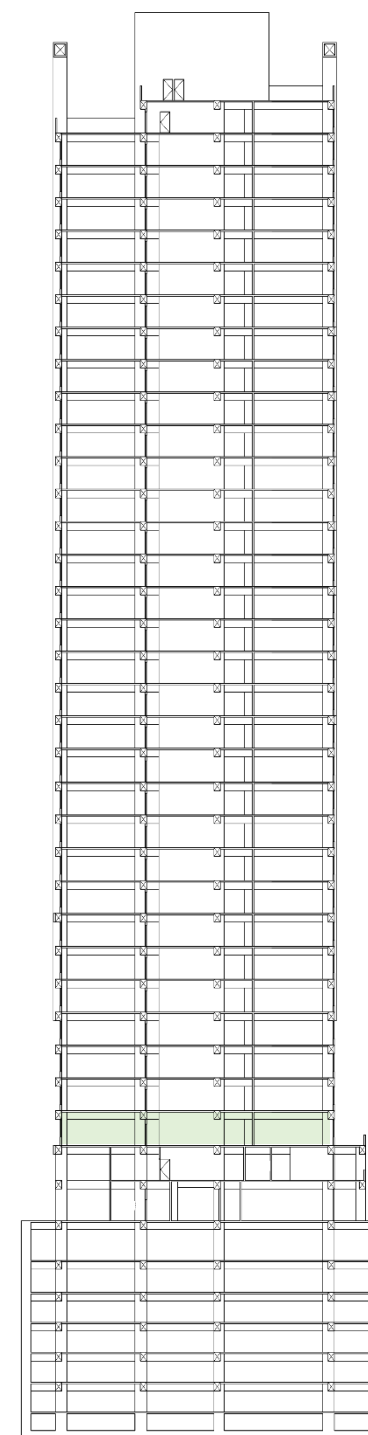
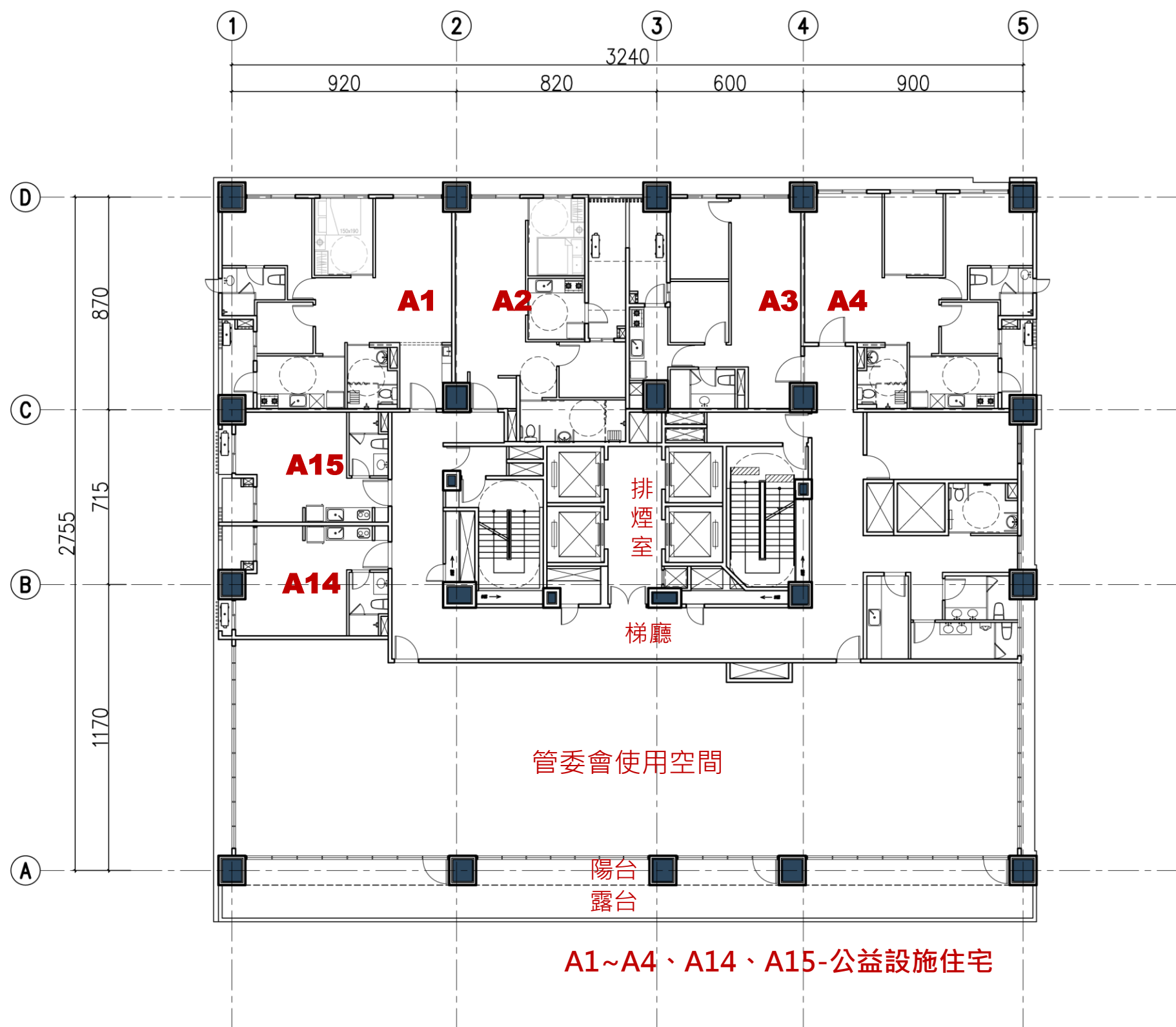


索引圖

社宅-二層平面圖



社宅棟二層平面圖

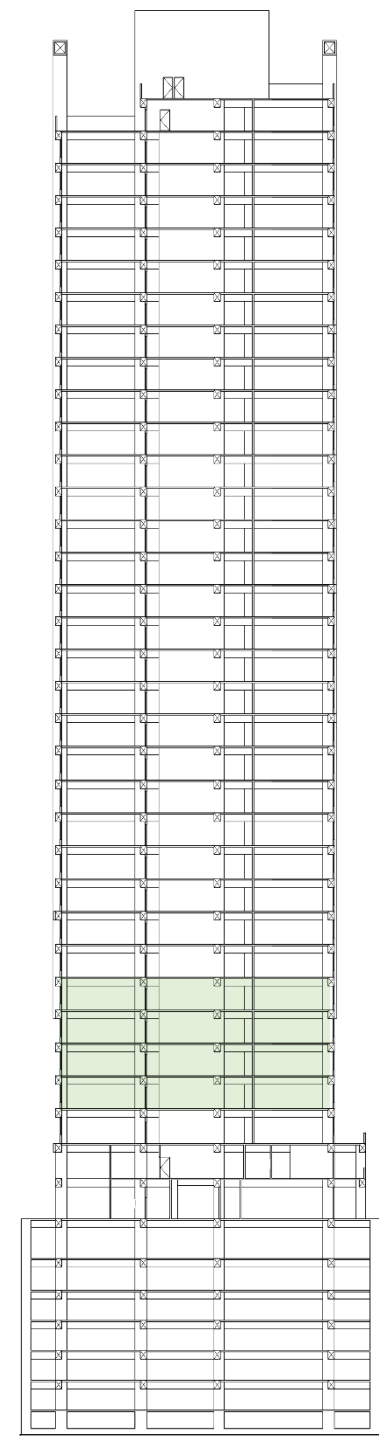
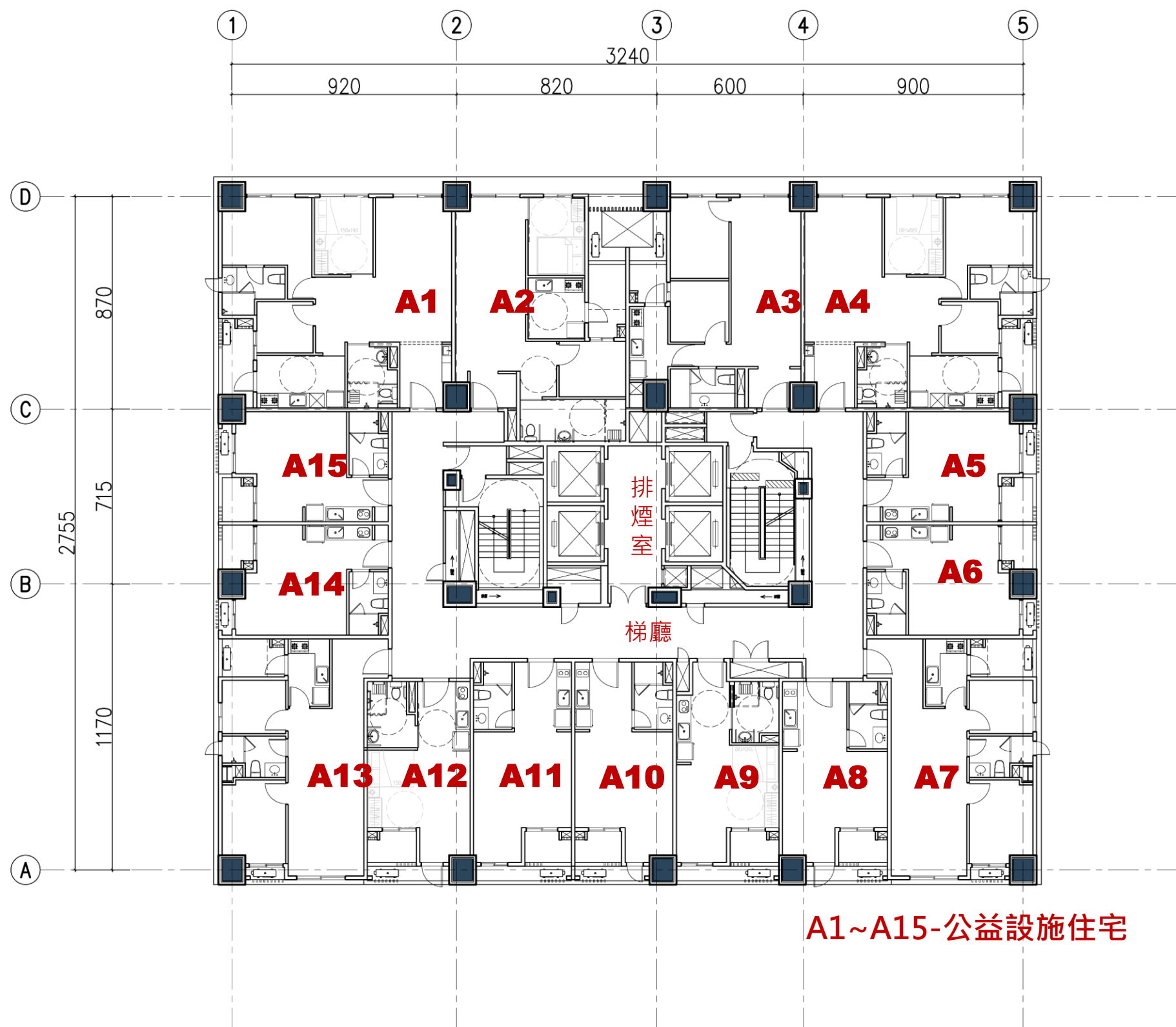


索引圖

社宅-三層平面圖



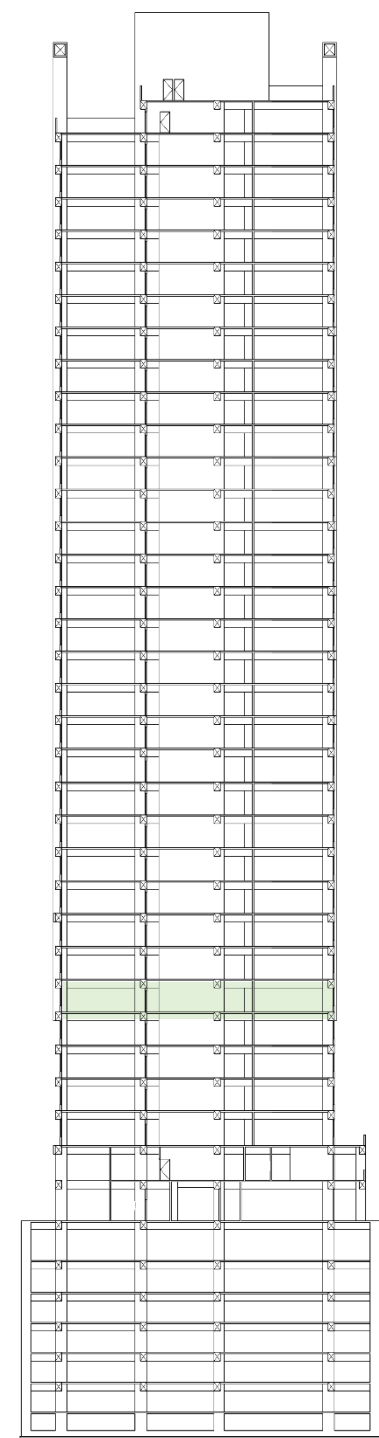
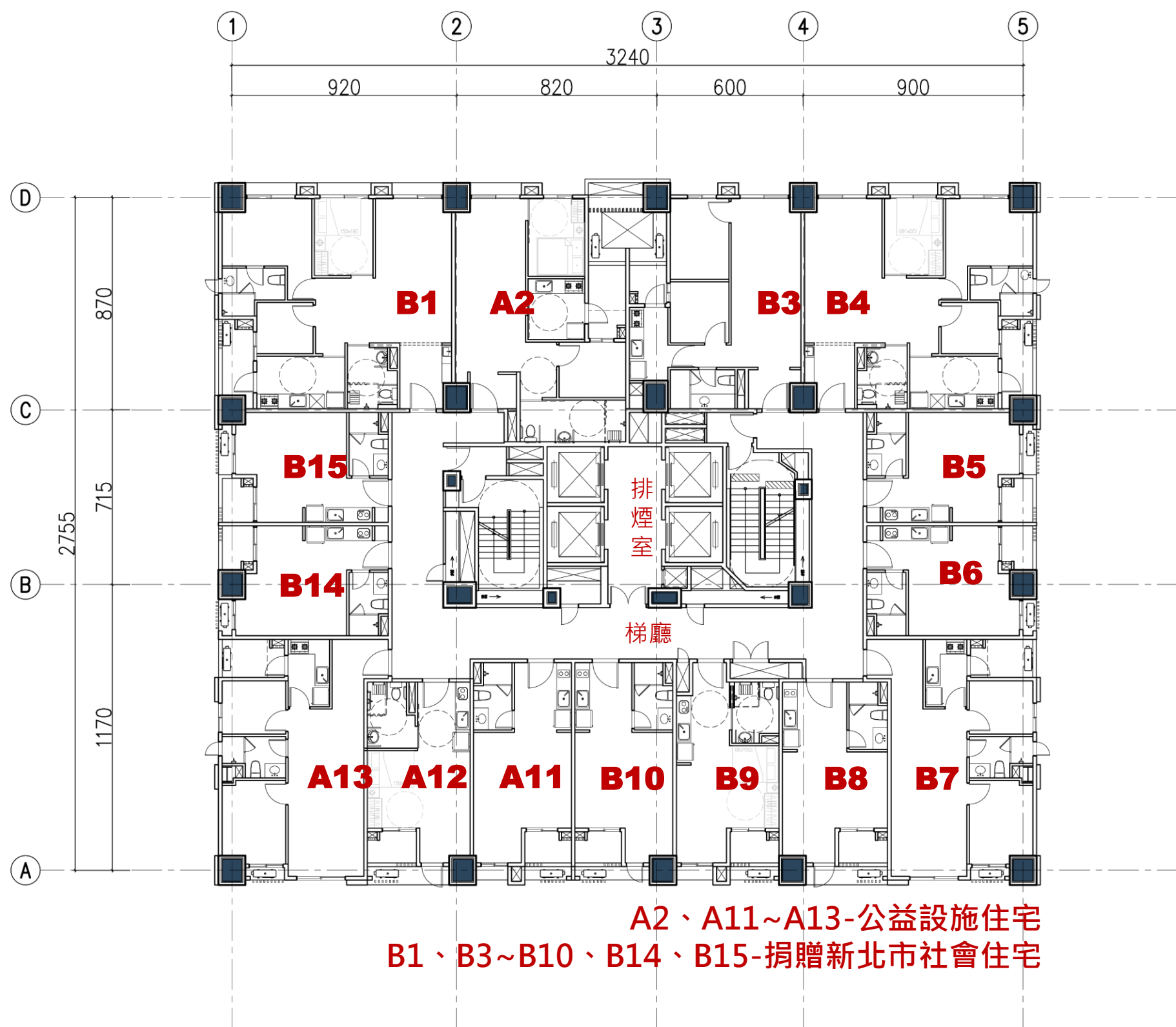
社宅棟 四至六層平面圖



索引圖

社宅-四~六層平面圖

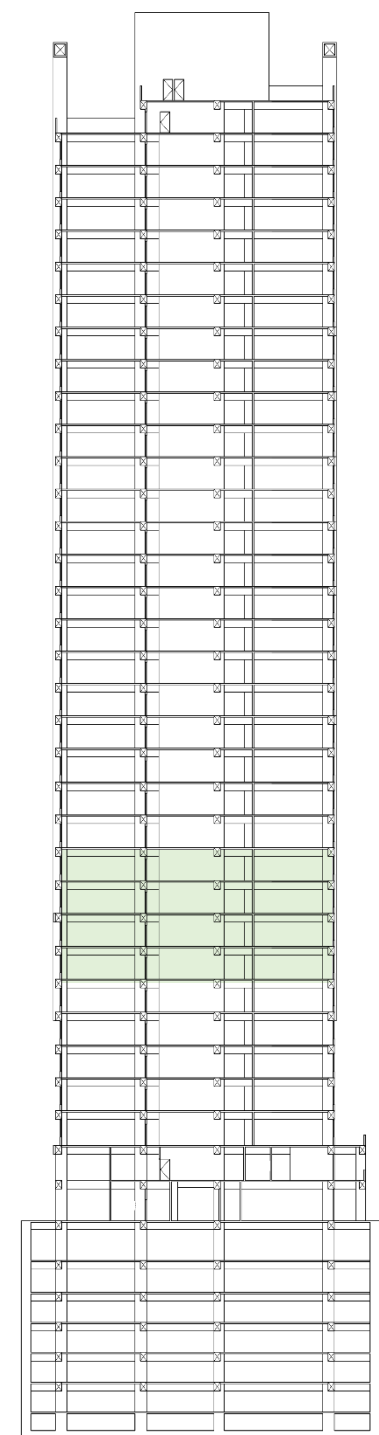
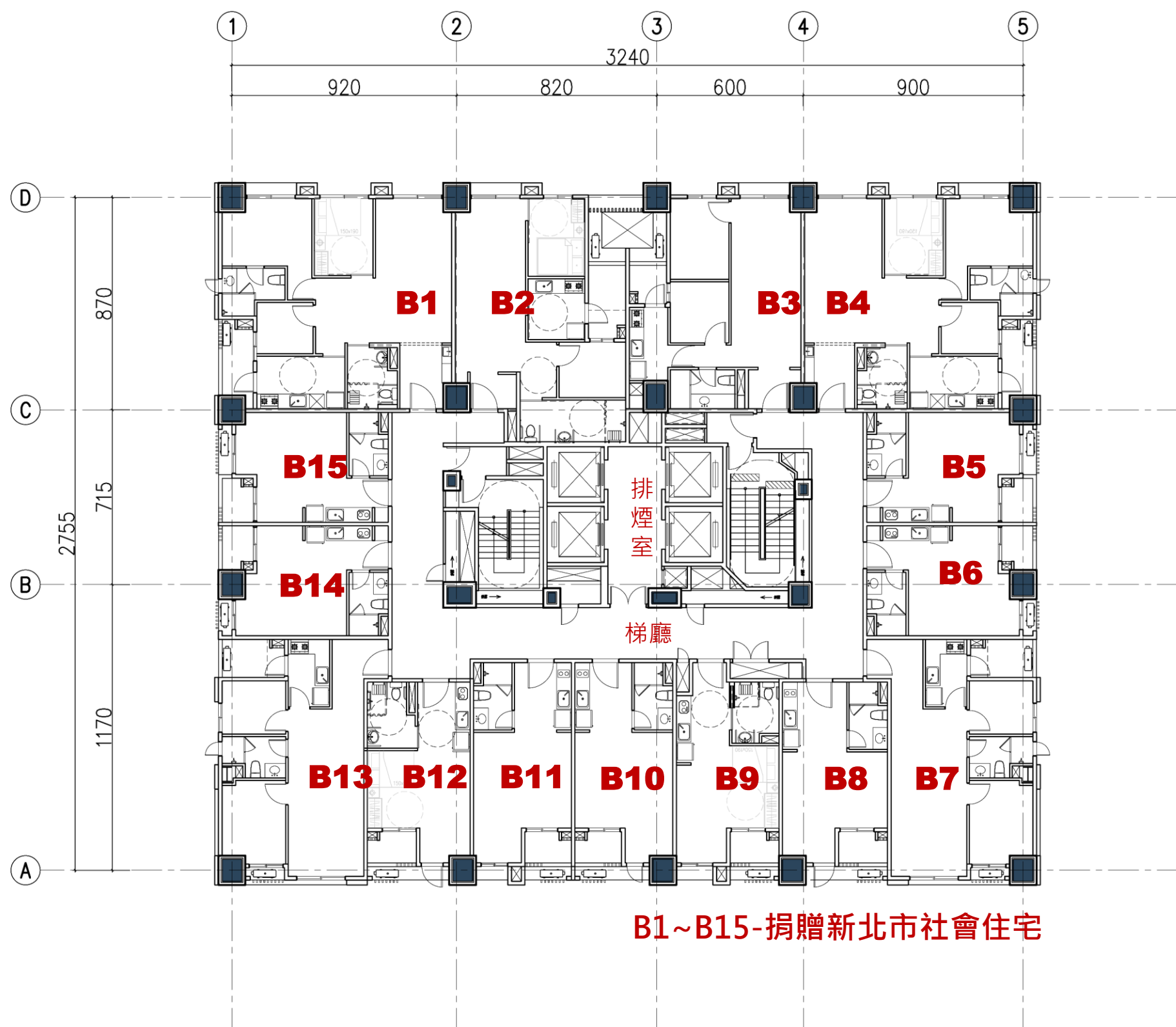
社宅棟七層平面圖



索引圖

社宅-七層平面圖

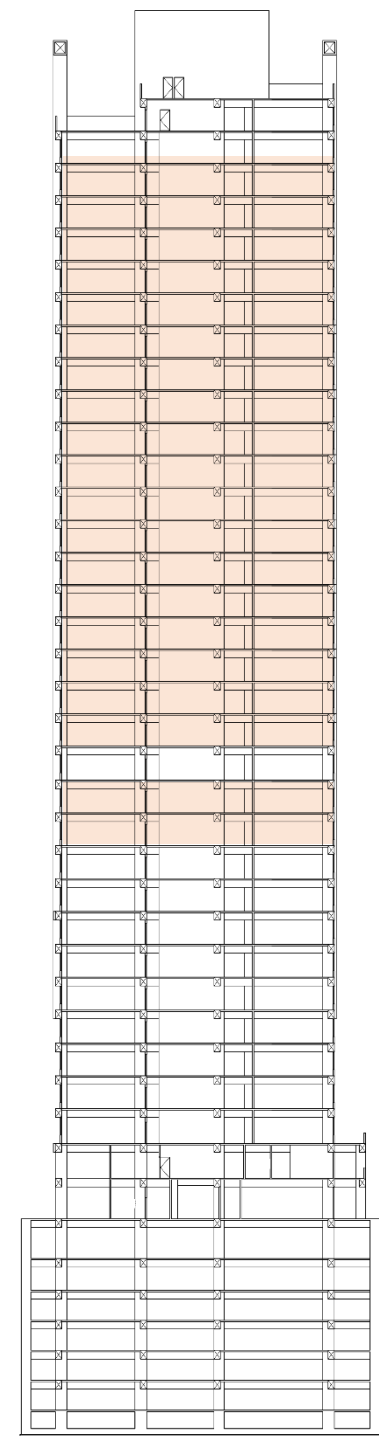
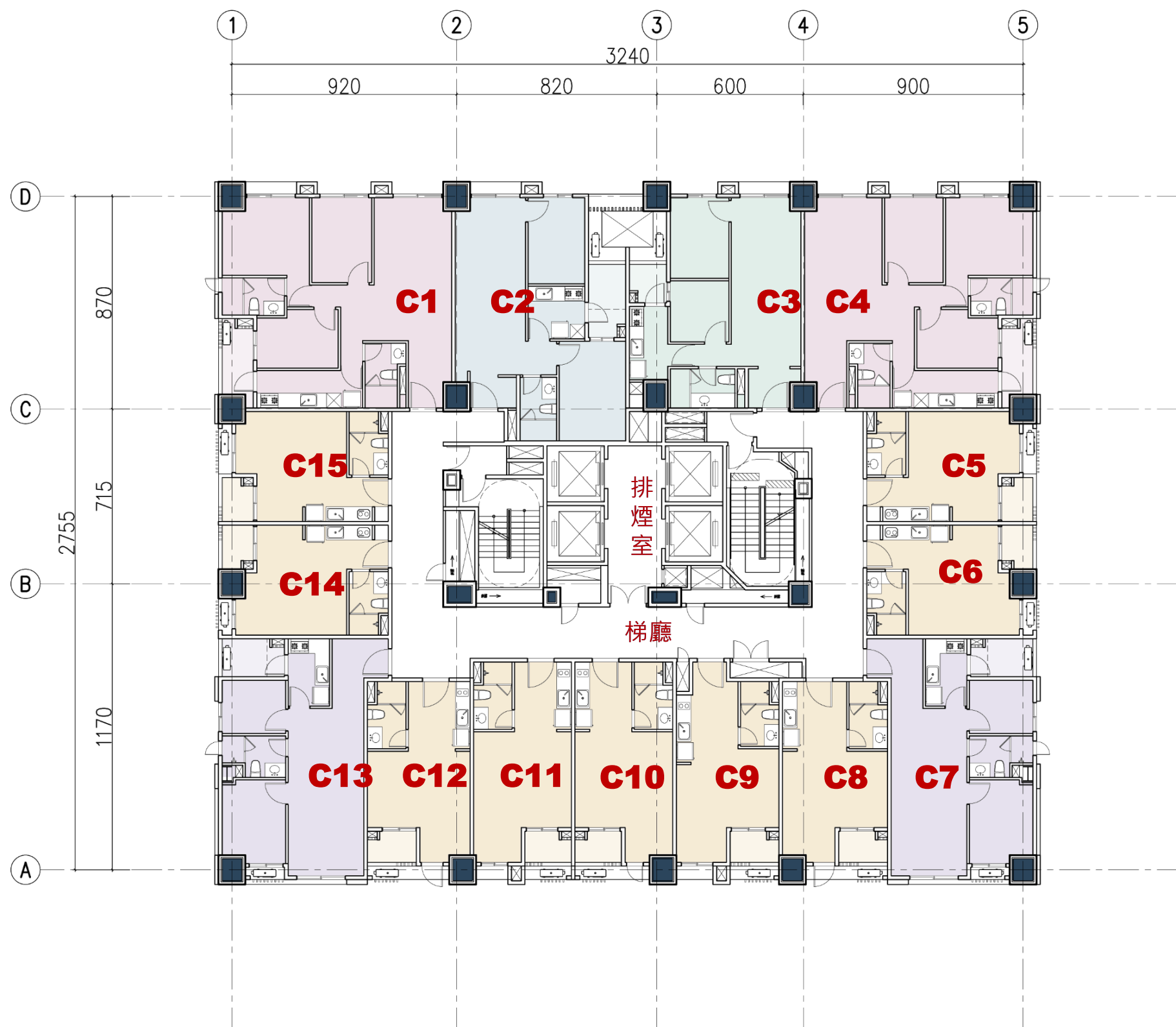
社宅棟 八至十一至六層平面圖



索引圖

社宅-八~十一層平面圖

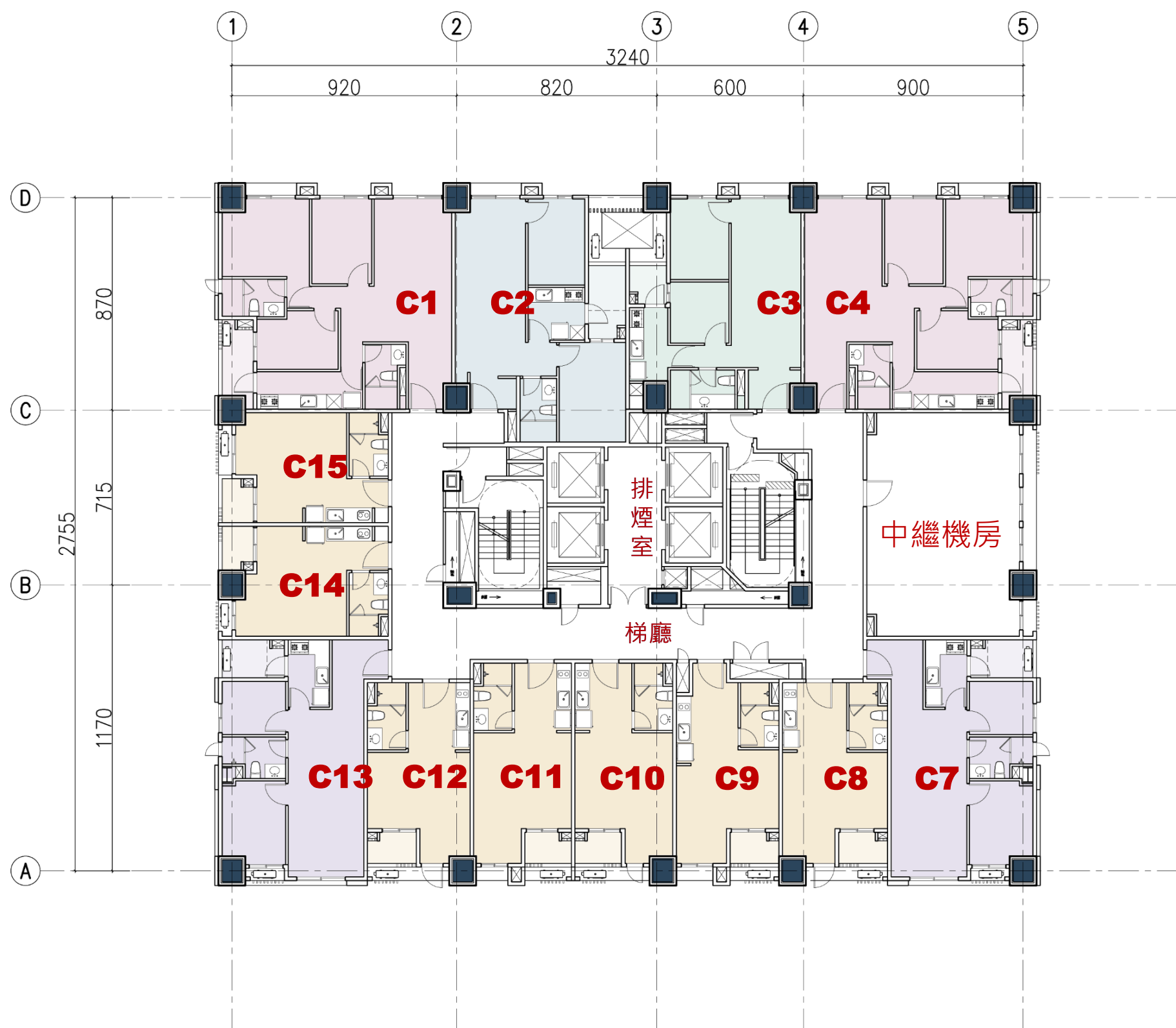
社宅棟標準層平面圖



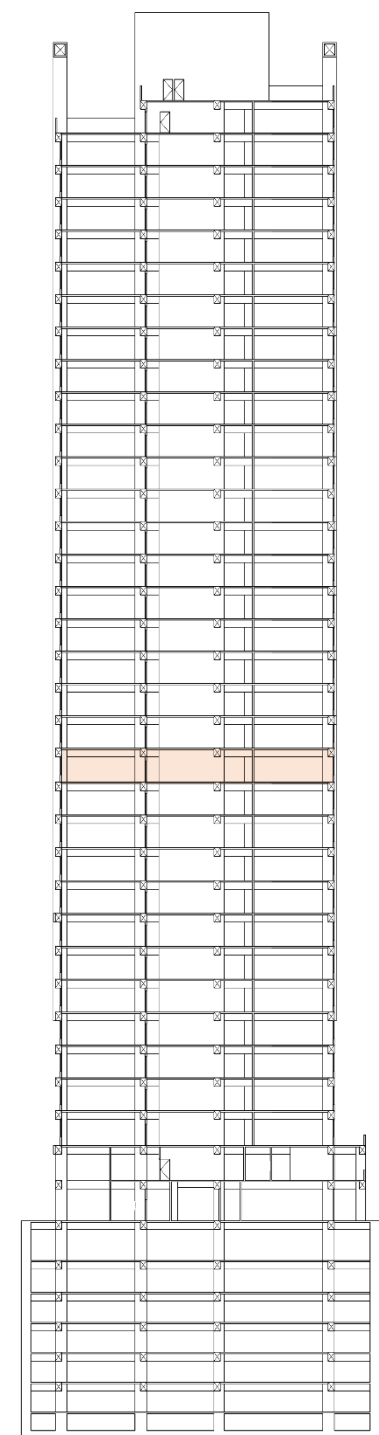
索引圖

社宅-十二~十三、十五~三十二層平面圖

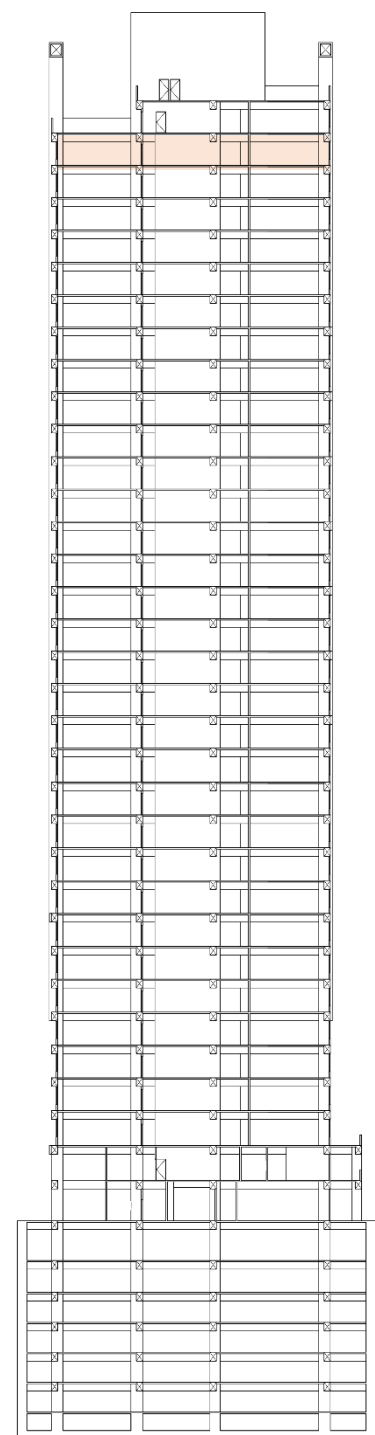
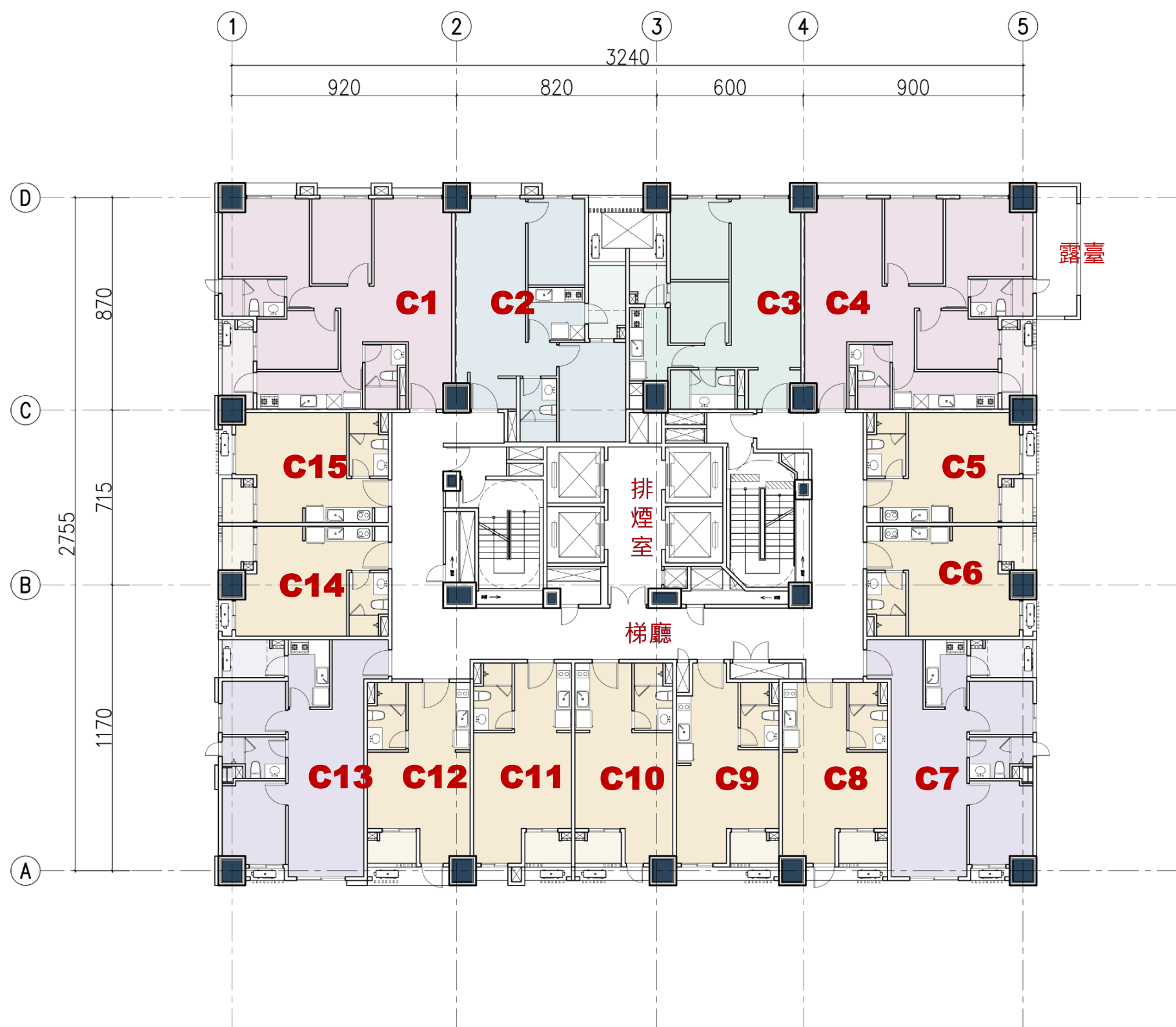
社宅棟 十四層平面圖



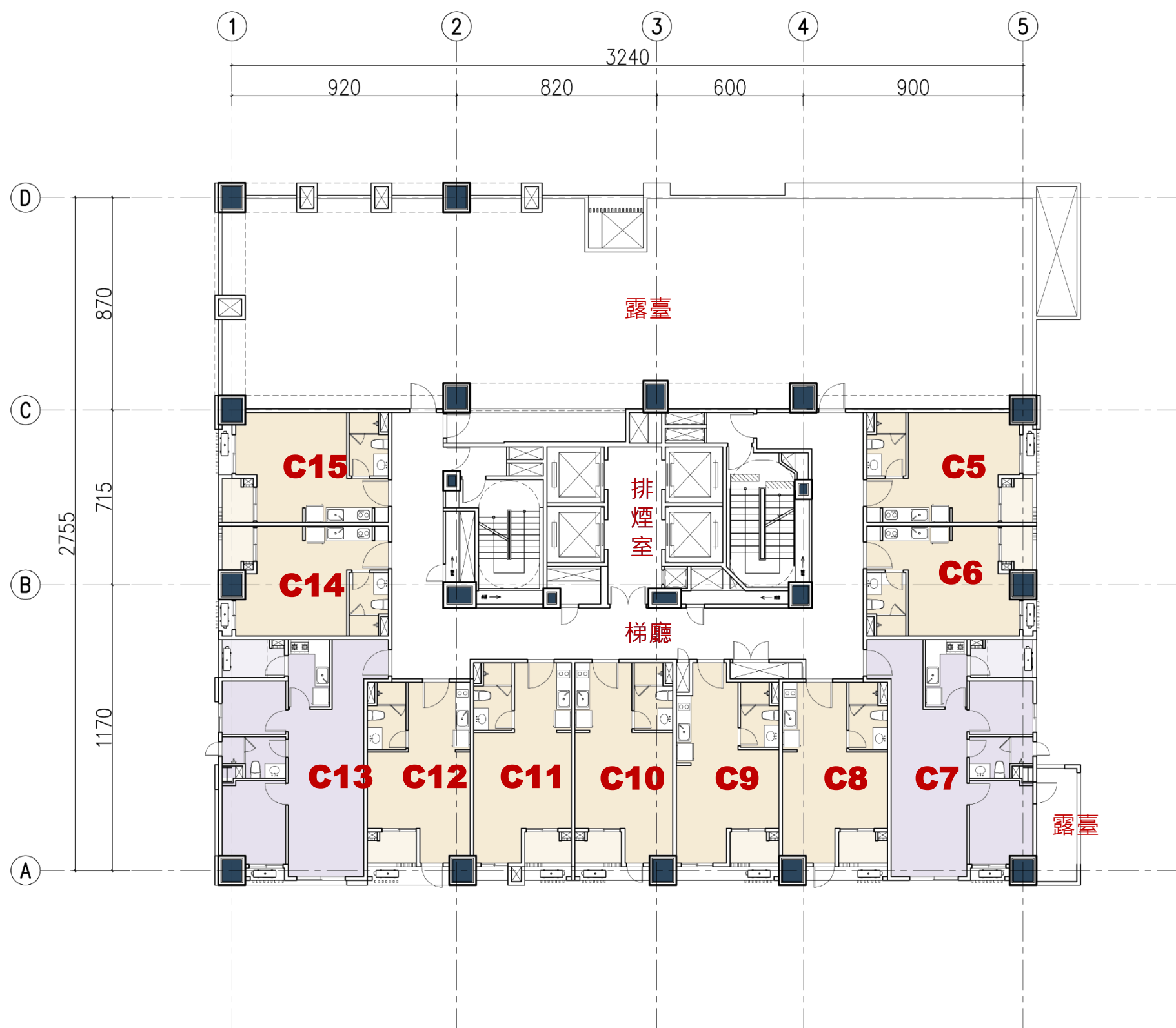
社宅-十四層平面圖



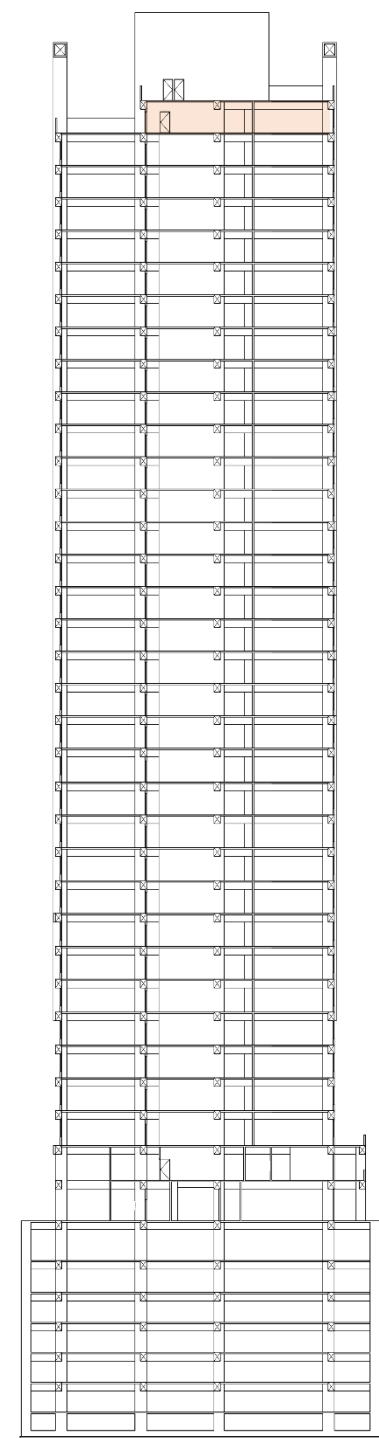
索引圖



社宅棟三十四層平面圖



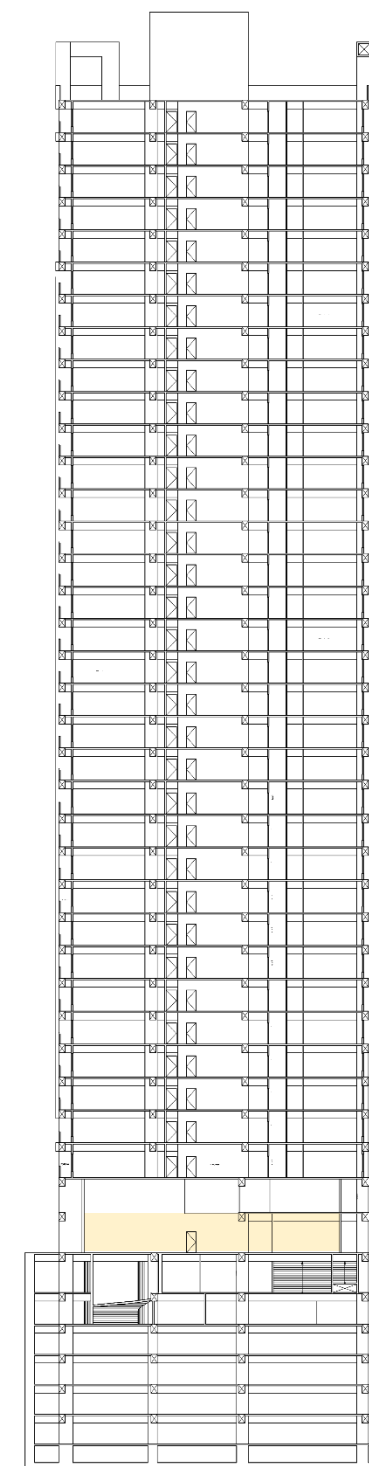
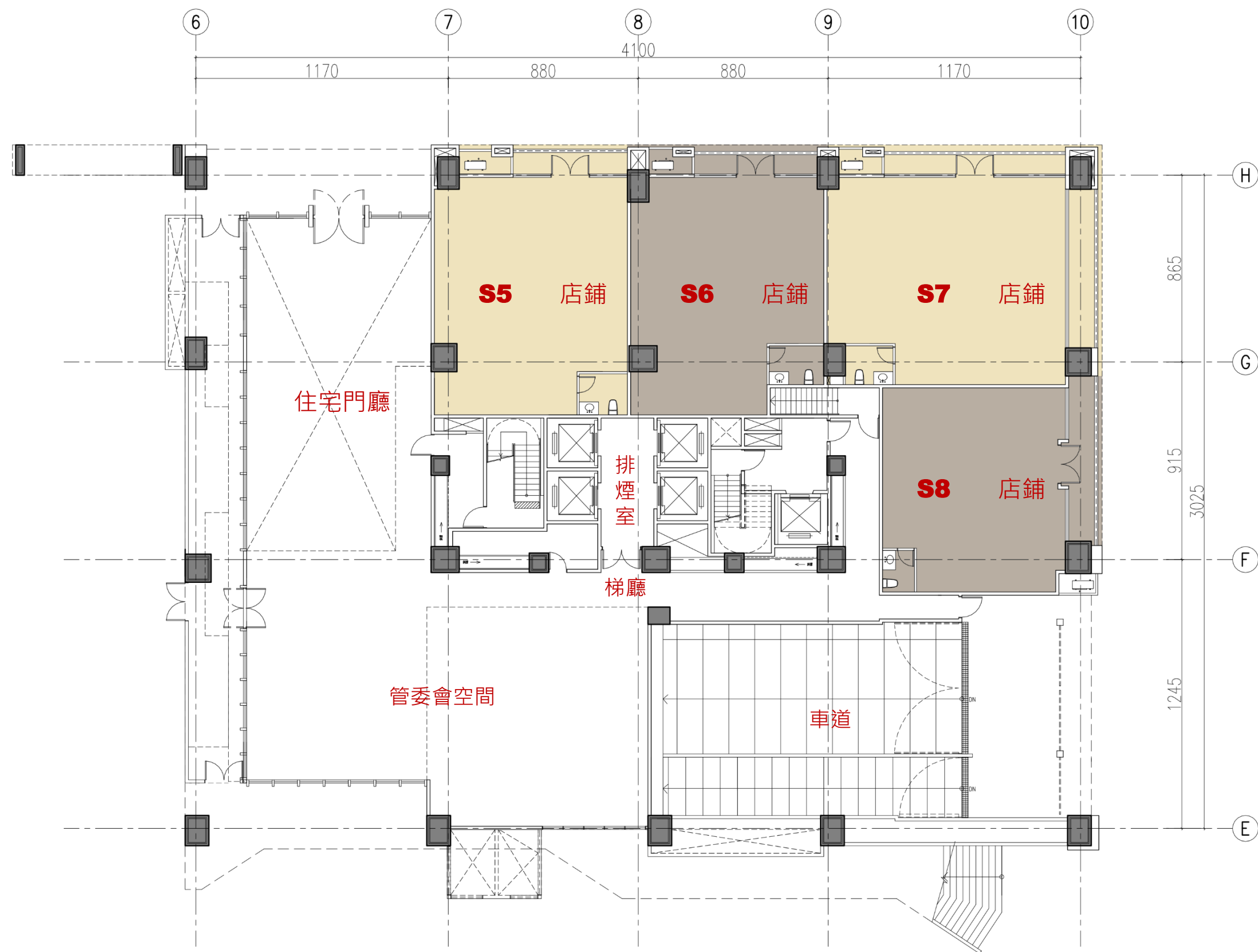
社宅-三十四層平面圖



索引圖

三、住宅棟圖說

住宅棟一層平面圖

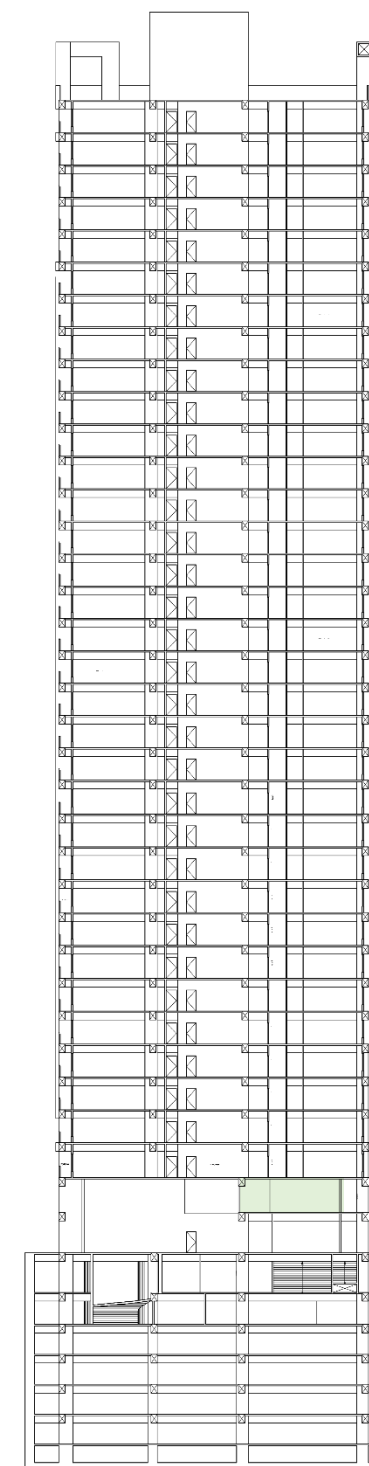
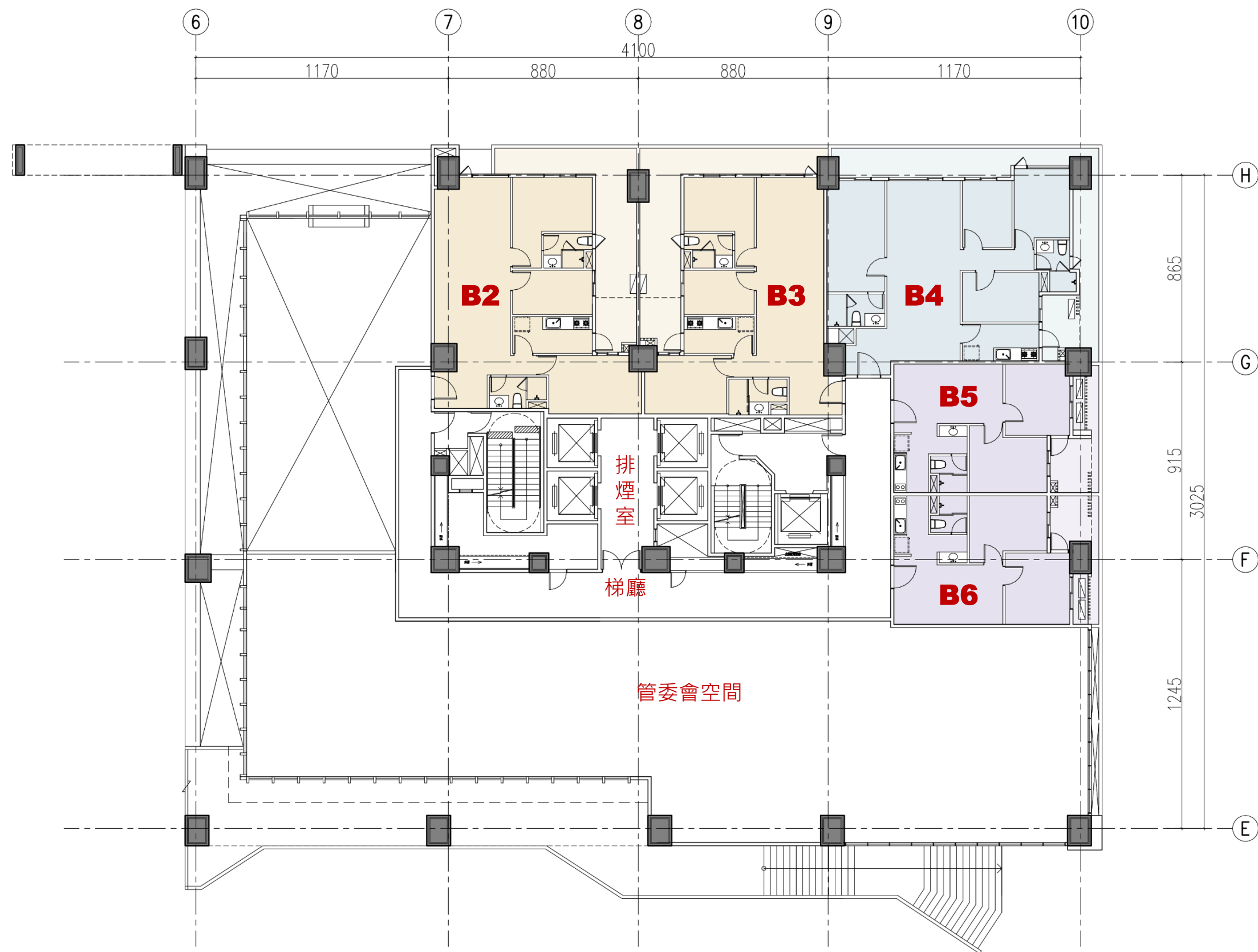


索引圖

住宅一層平面圖

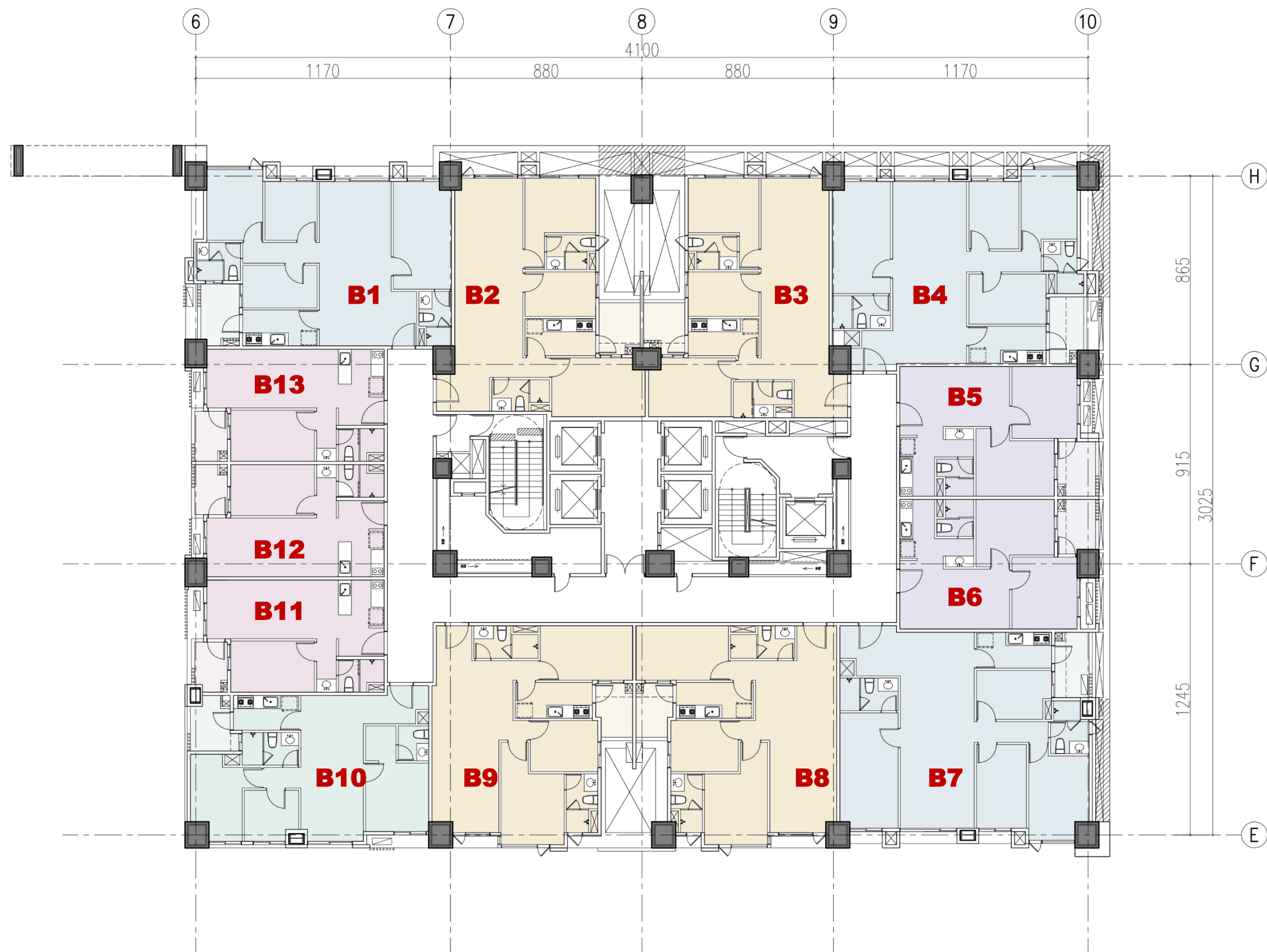


住宅棟一層平面圖

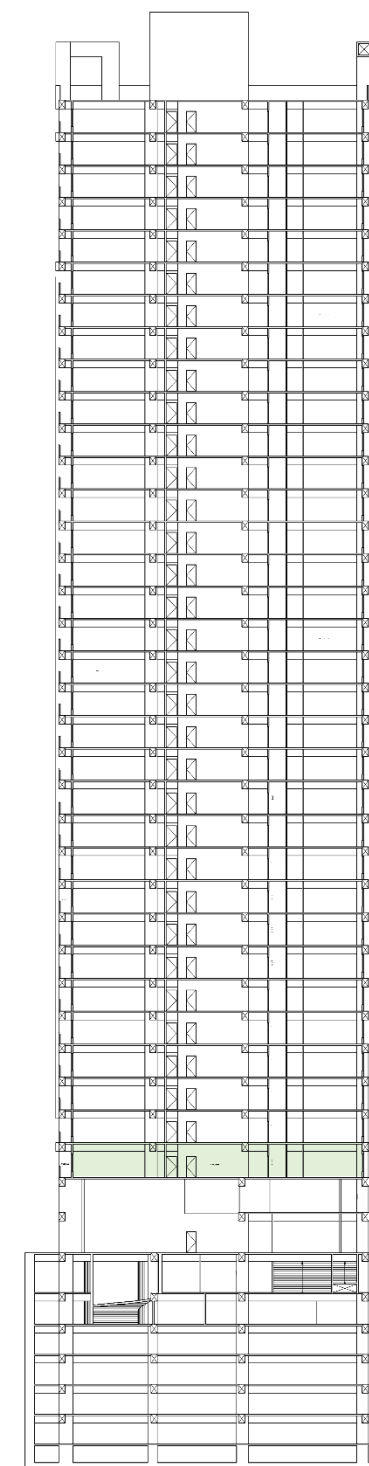


索引圖

住宅棟二層平面圖

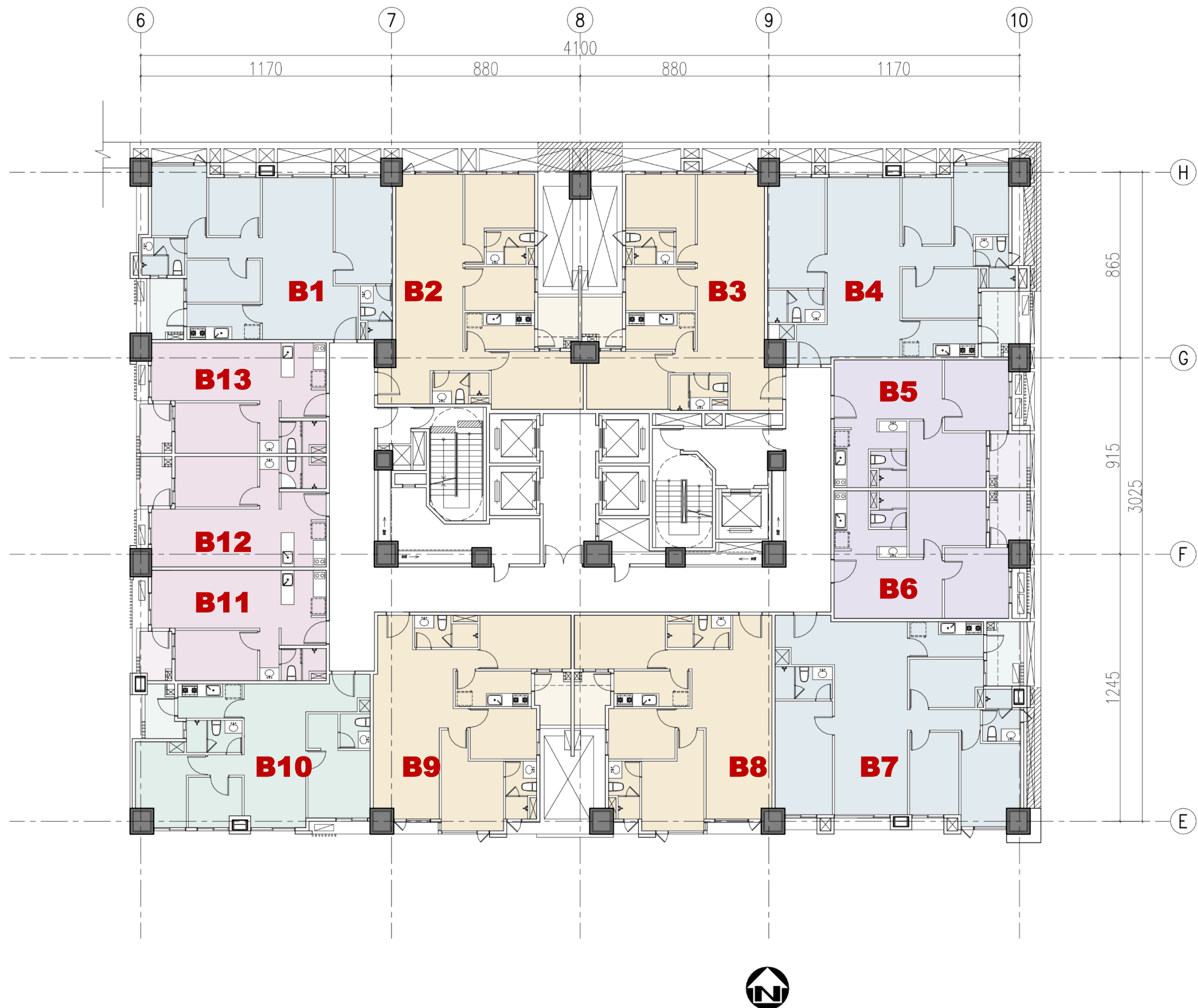


住宅-三層平面圖

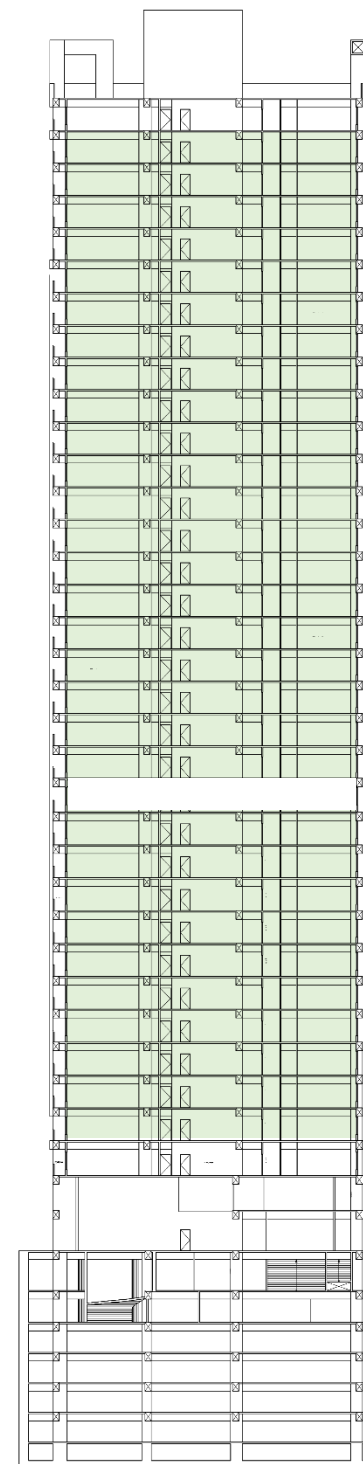


索引圖

住宅棟標準層平面圖

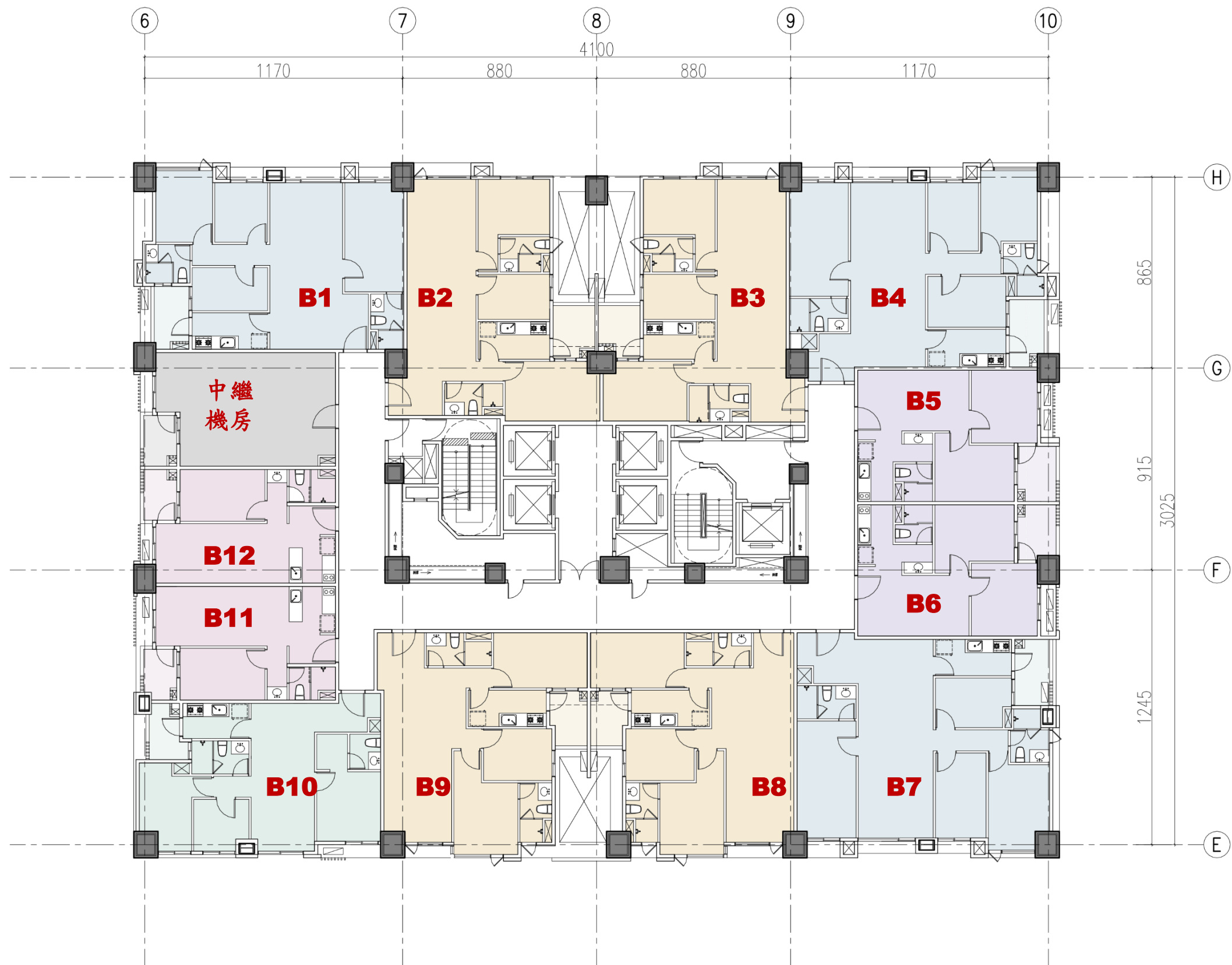


住宅-四~十三、十五~三十四層平面圖

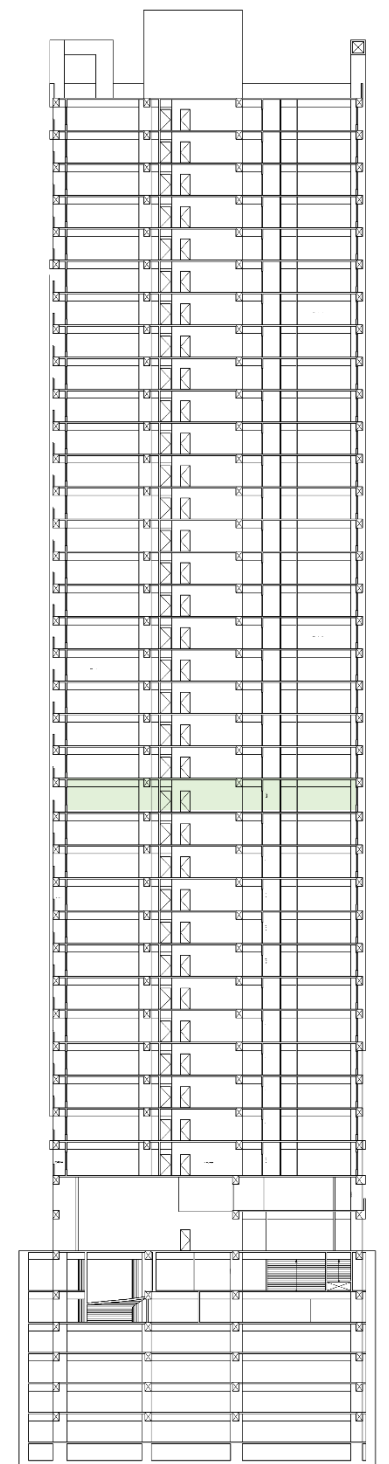


索引圖

住宅棟 十四層平面圖

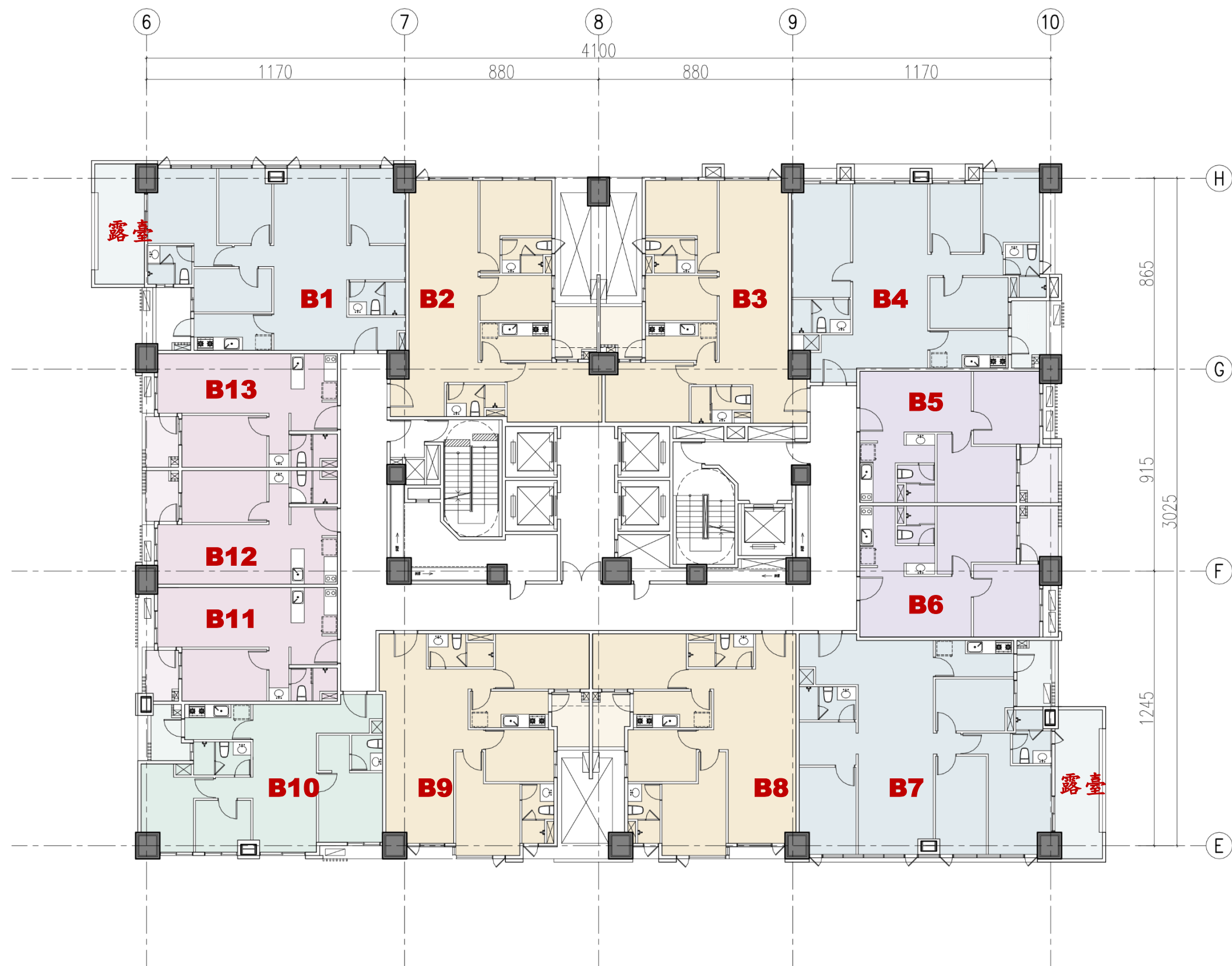


住宅-十四層平面圖

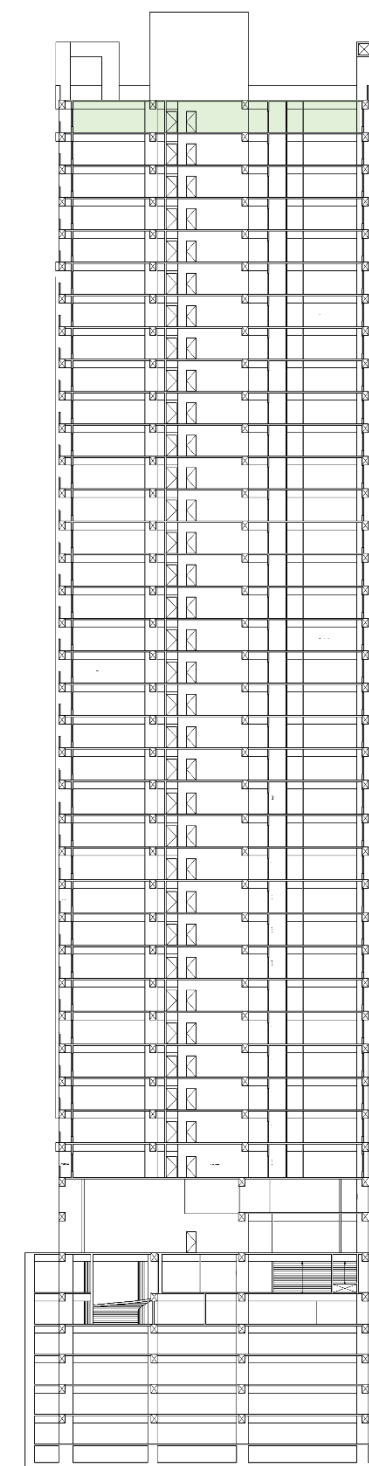


索引圖

住宅棟三十五層平面圖



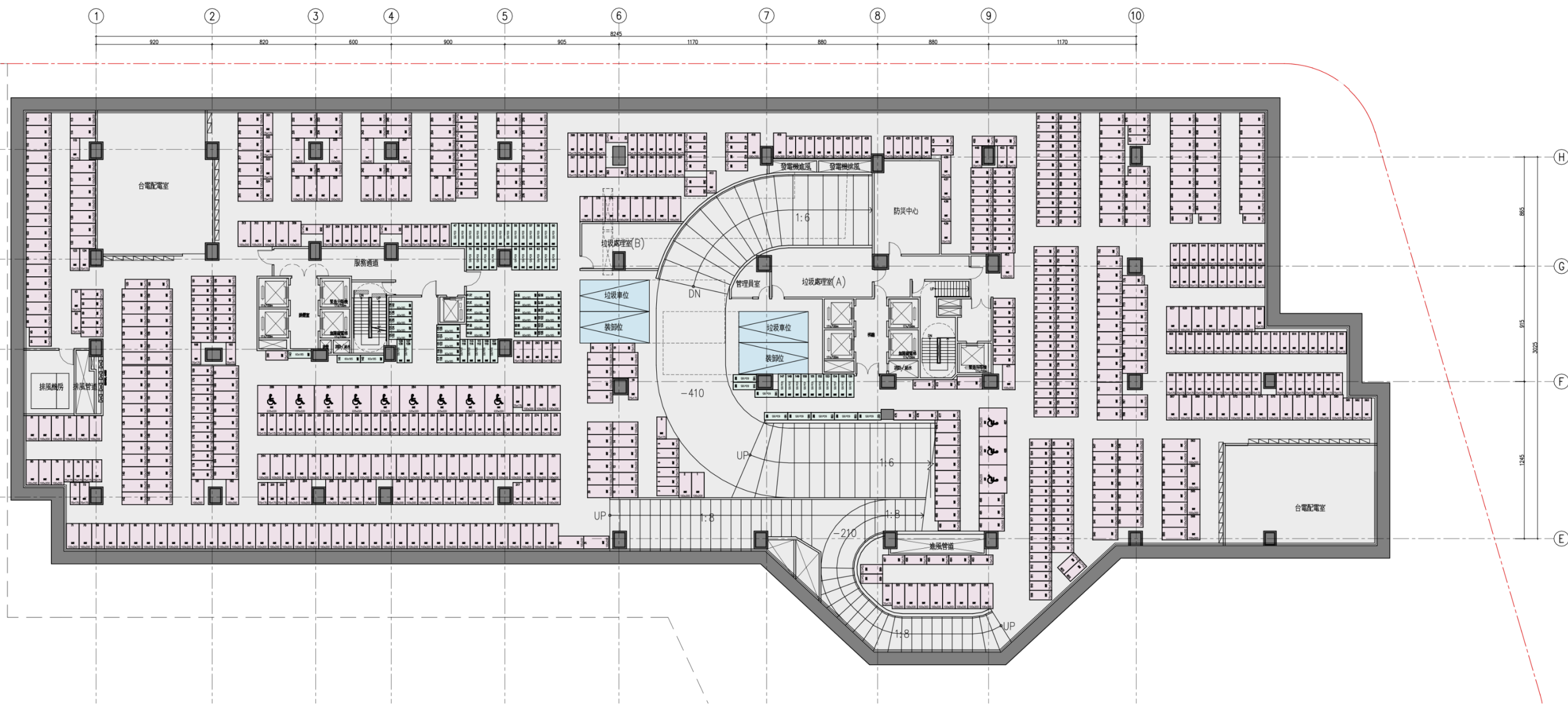
住宅-三十五層平面圖



索引圖

四、地下室圖說

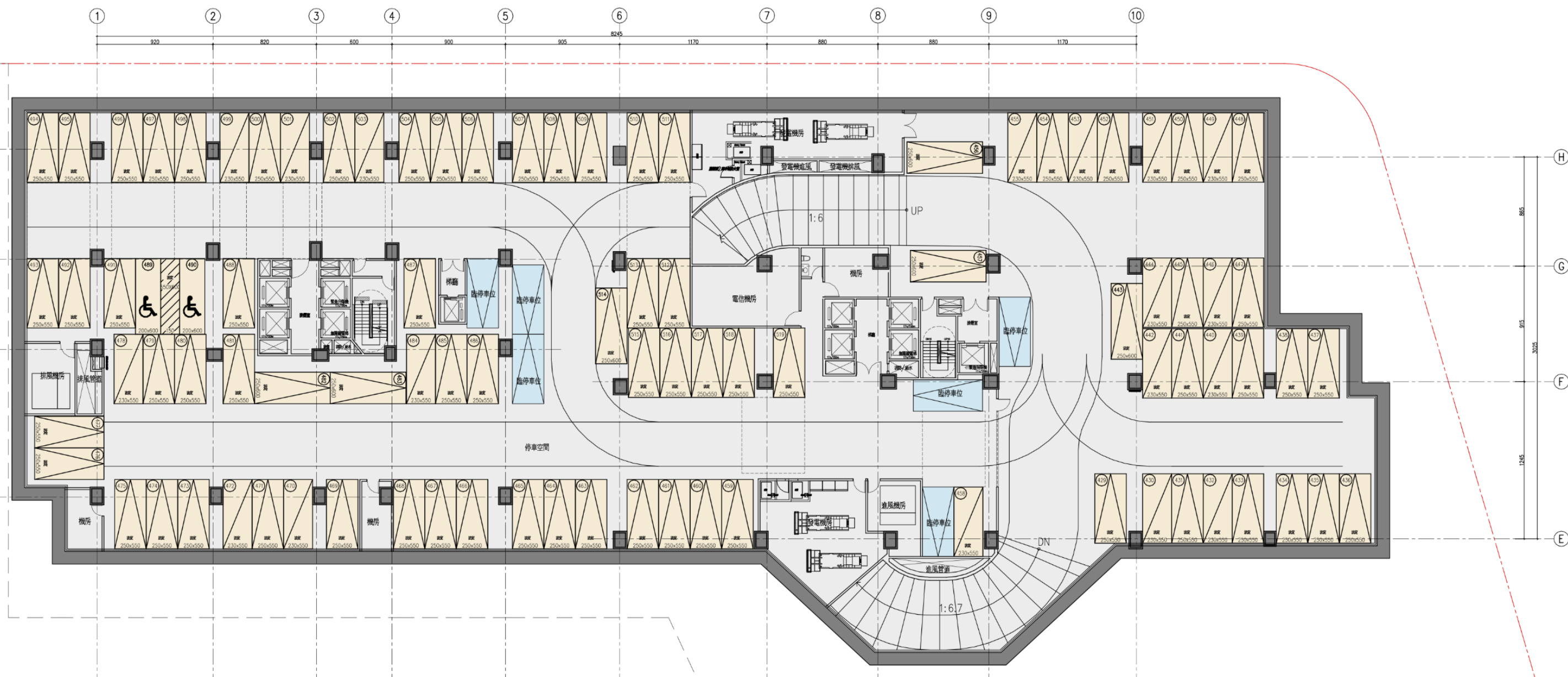
住社宅棟 地下一層平面圖



地下一層平面圖

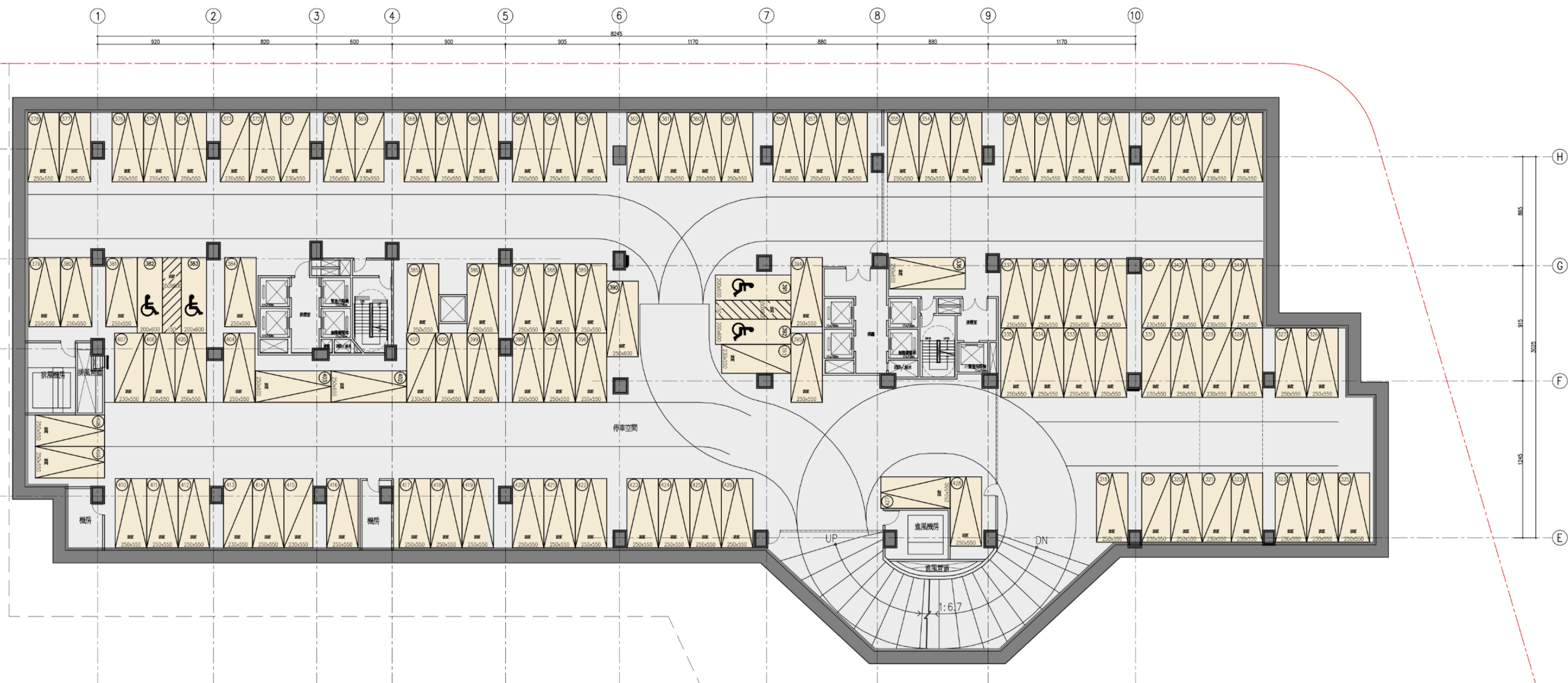


住社宅棟 地下二層平面圖



地下二層平面圖 

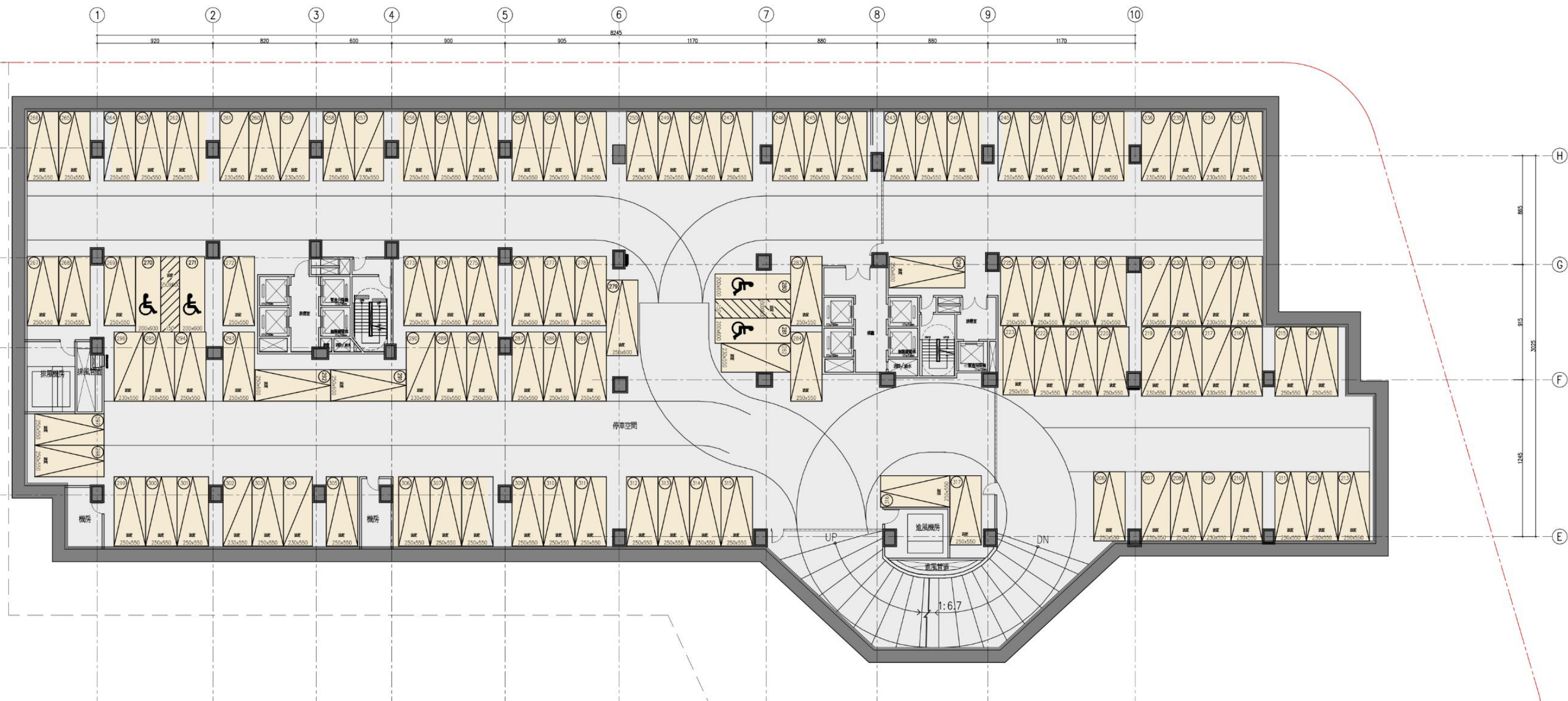
住社宅棟 地下三層平面圖



地下三層平面圖



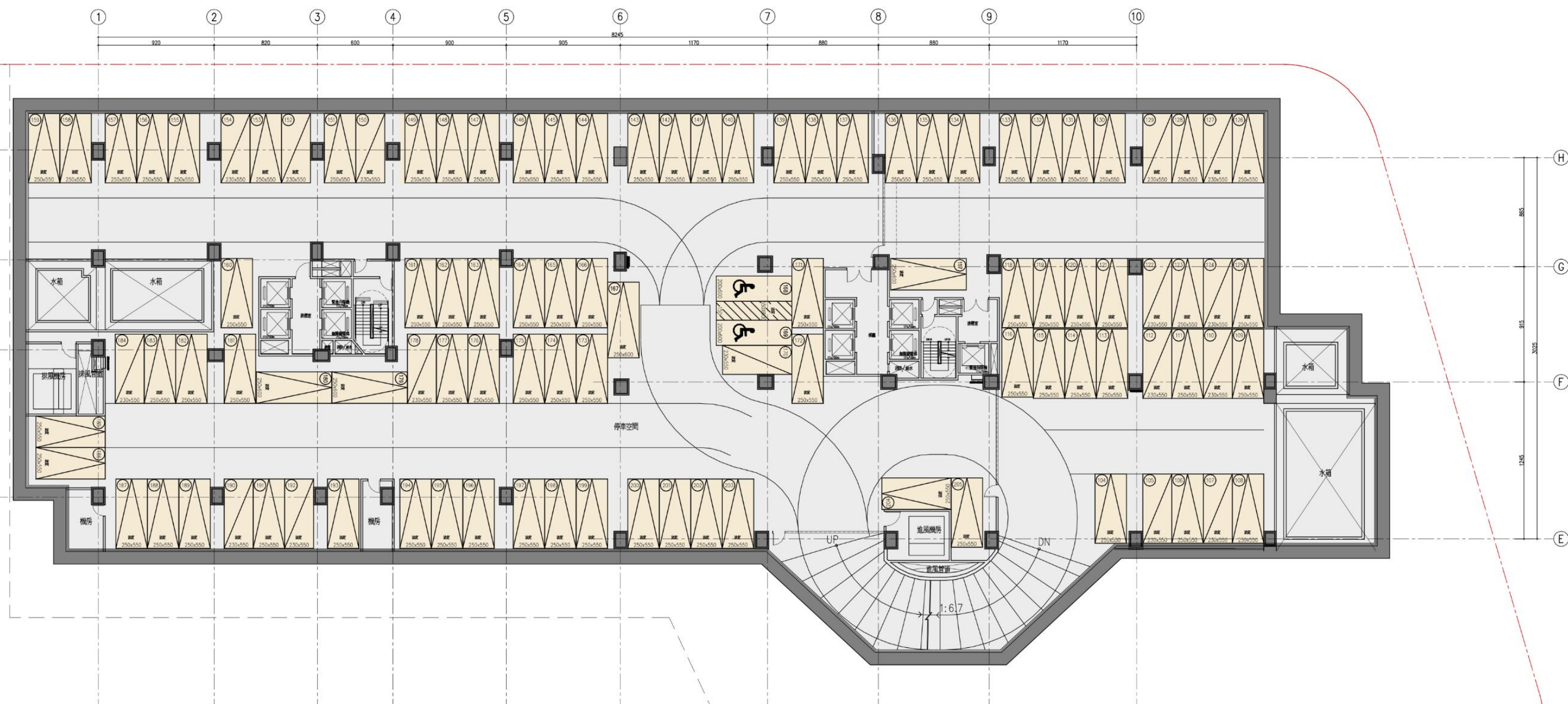
住社宅棟 地下四層平面圖



地下四層平面圖



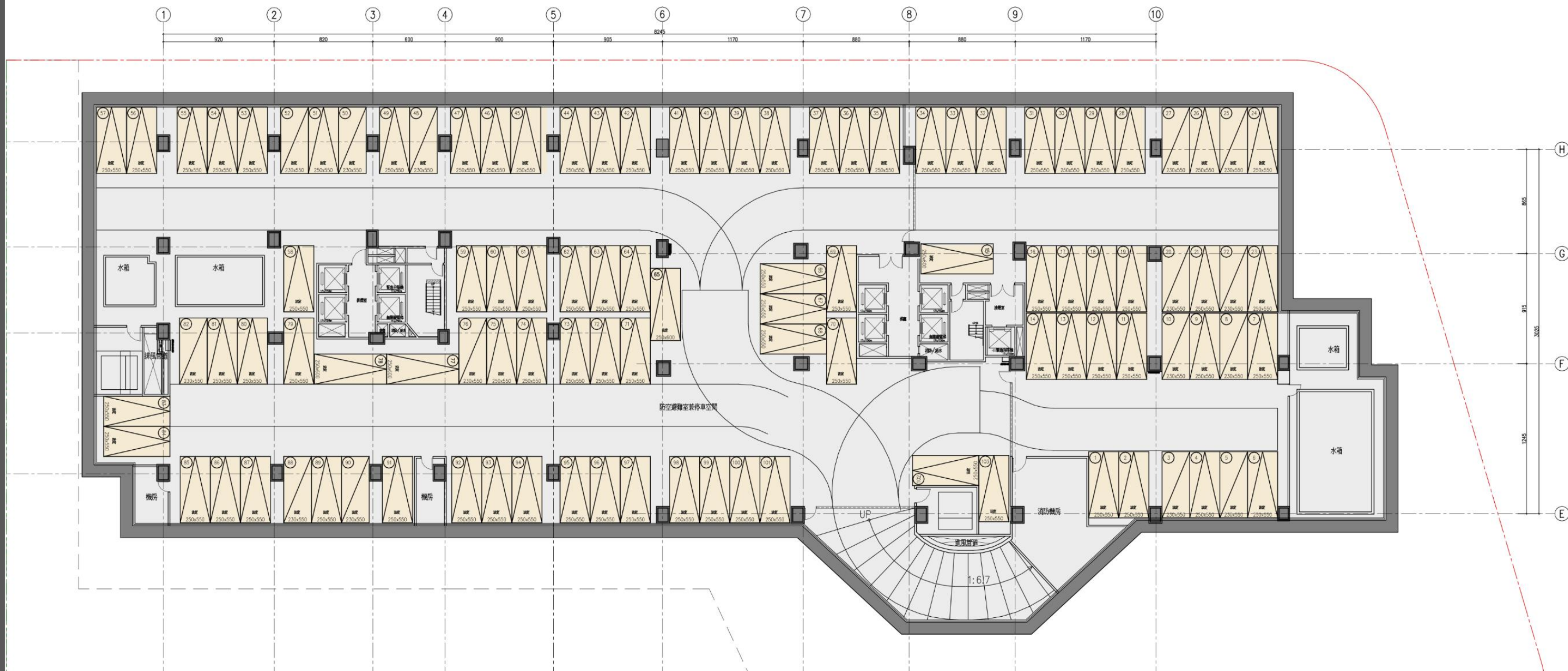
住社宅棟 地下五層平面圖



地下五層平面圖



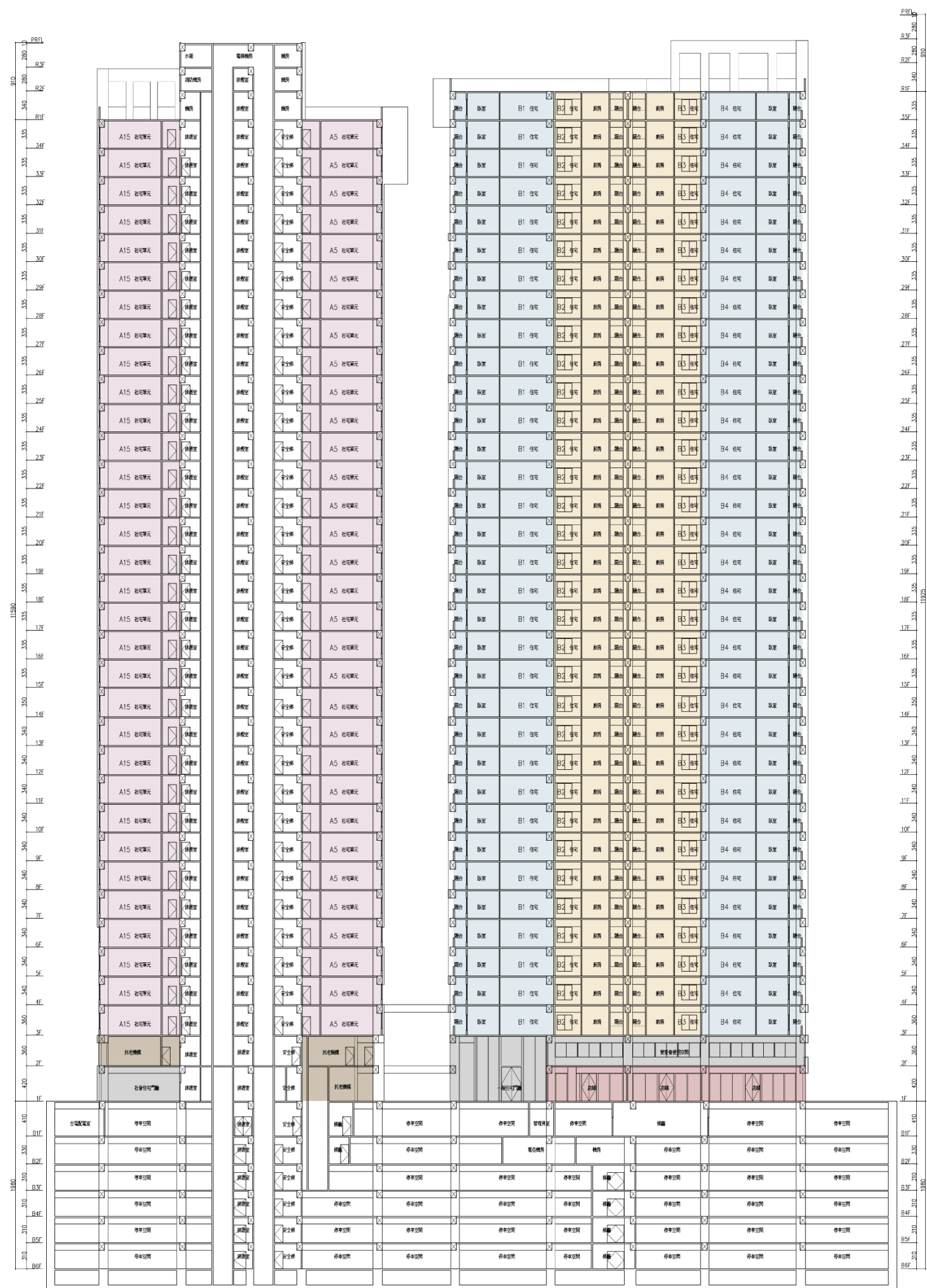
住社宅棟 地下六層平面圖



地下六層平面圖



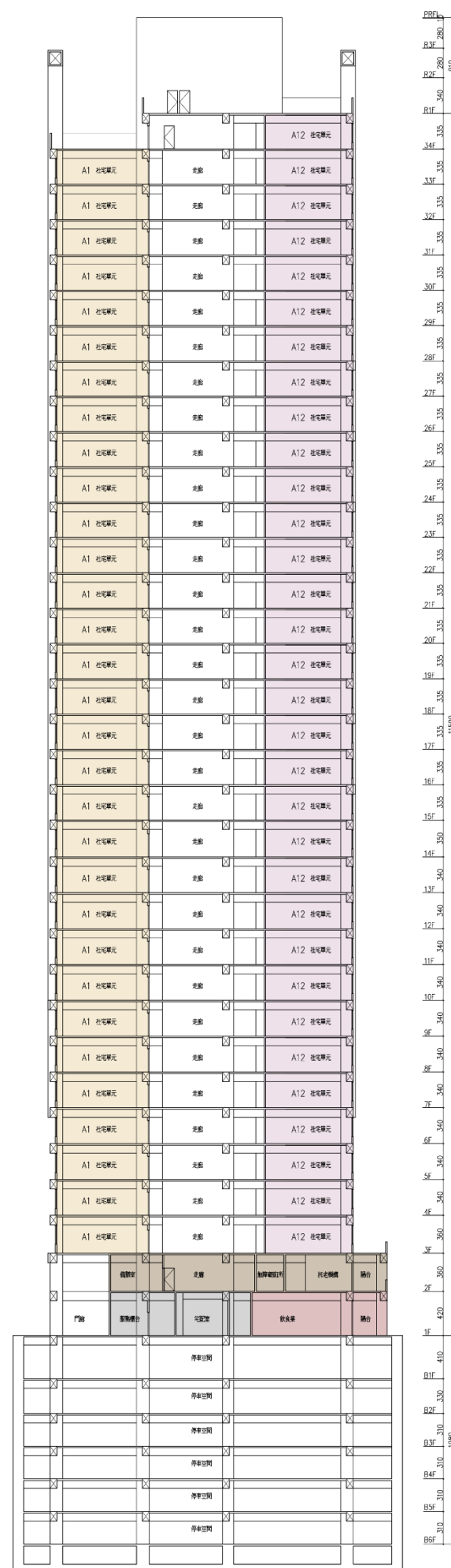
住社宅棟剖面圖



- 公益設施
- 大廳、管委會空間
- 店鋪
- A5、A15-社宅單元
- B1、B4-住宅單元
- B2、B3-住宅單元

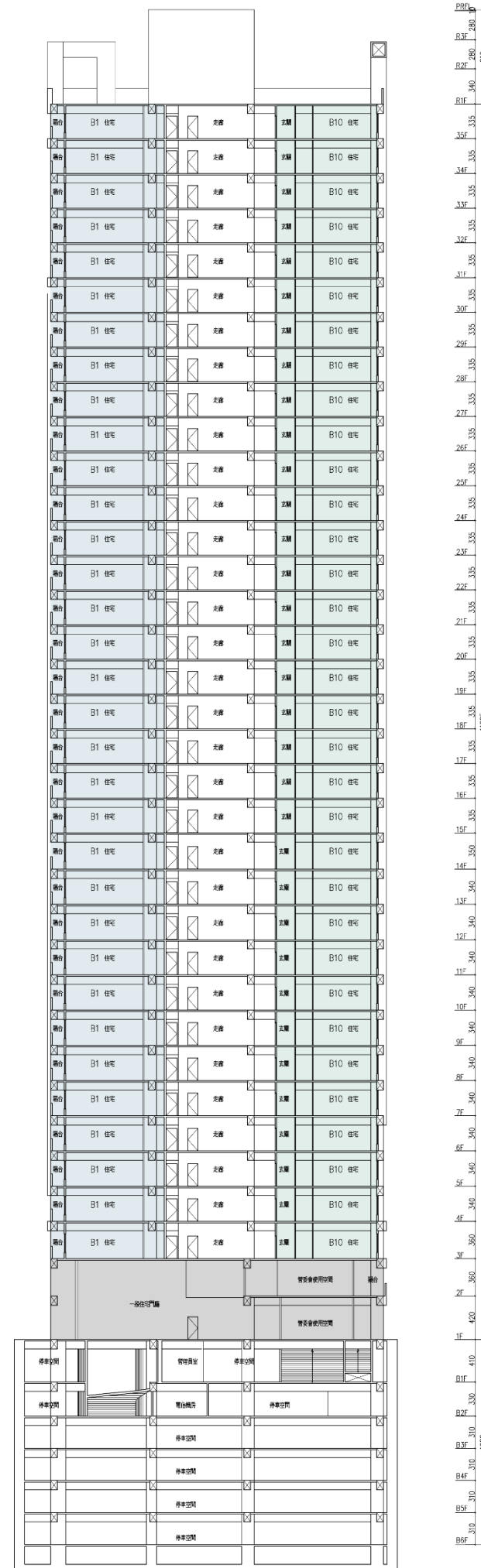
社住宅-縱向剖面

住社宅棟剖面圖



- 公益設施
- 大廳、管委會空間
- 店鋪
- A1-社宅單元
- A12-社宅單元

社宅-橫向剖面



- 大廳、管委會空間
- B1-住宅單元
- B10-住宅單元

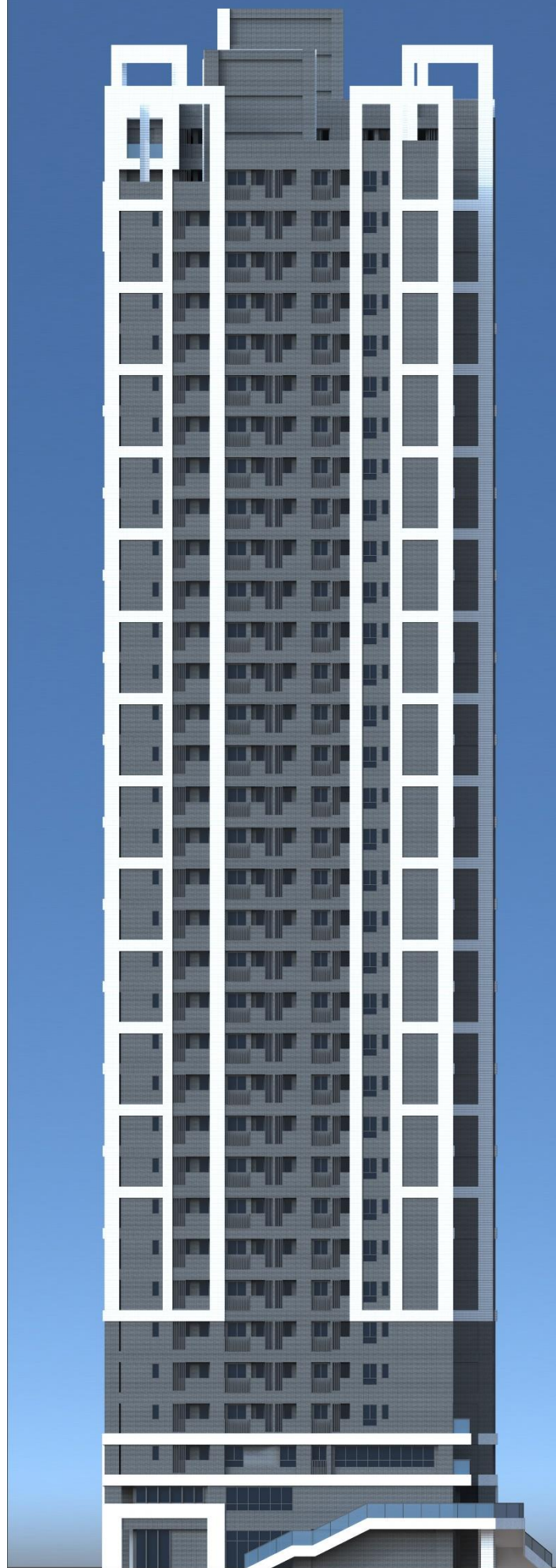
住宅-橫向剖面



住社宅棟 透視圖



住社宅棟立面圖



北向立面圖



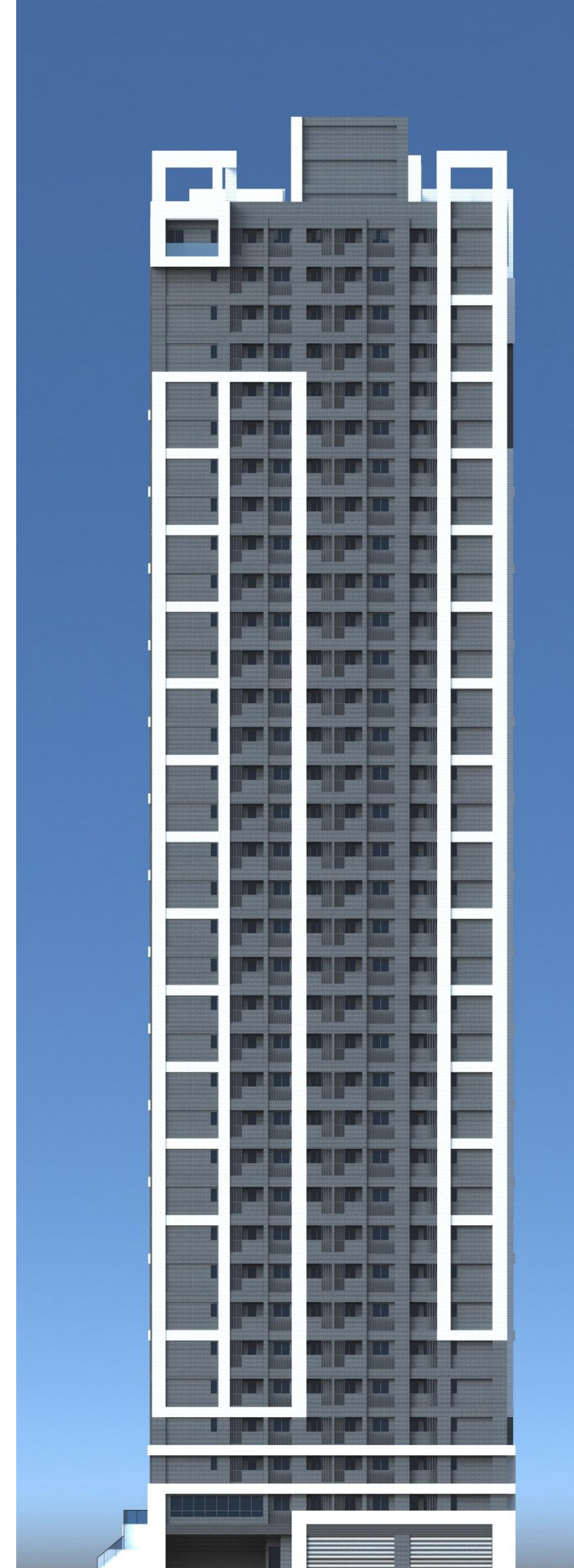
東向立面圖



住社宅棟立面圖



北向立面圖



東向立面圖



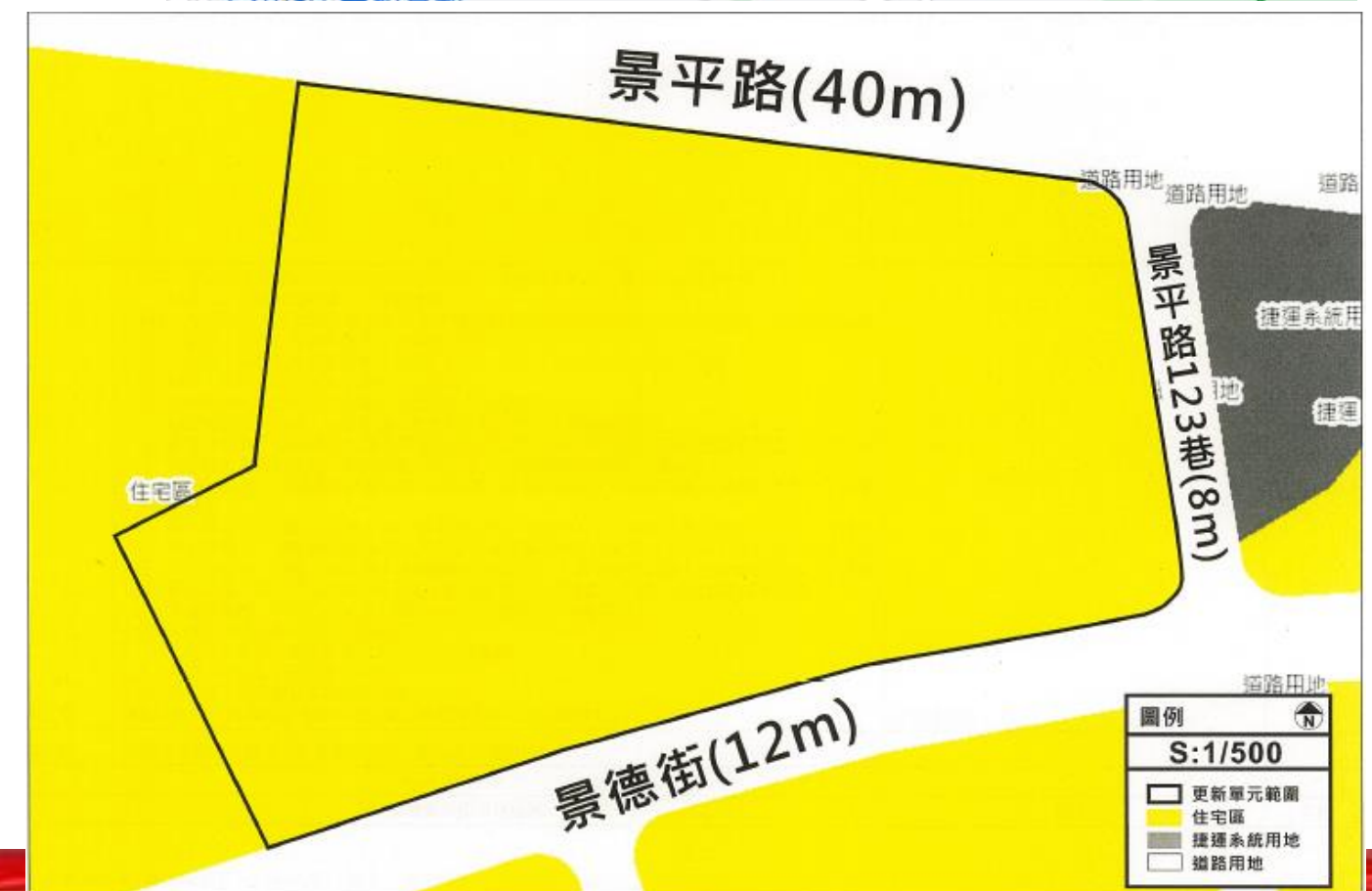
估價說明

麗業不動產估價師聯合事務所



基本資料

- 勘估標的：
新北市中和區景新段62地號等6筆土地
- 價格日期：110年09月10日
- 土地面積：10,099.53m²(3,055.11坪)
- 土地使用分區：住宅區
 - 法定建蔽率50%
 - 法定容積率300%
- 臨路狀況：
 - 景平路(40m)
 - 景平路123巷(8m)
 - 景德街(12m)





► 價格日期：110年09月10日

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定提高後基準容積率為360%之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且加計危險及老舊建築獎勵與四、五層樓老舊合法建物獎勵下(折減後平均容積約為376.05%)，予以評估更新前合併後土地權利價值。

地號	土地面積 (M ²)	基準容積 (M ²)	專屬獎勵容積值(M ²)			折減後獎勵 容積值(M ²)	折減後容 積率
			危險及老舊建 物	四、五層樓老 舊合法建物	合計		
63等6筆	10,099.53	36,358.31	2,688.75	415.67	3,104.42	1,621.47	376.05%
備註：本案申請都市更新容積獎勵(106.71%)超過容積獎勵上限(100%)，故各項獎勵值依比例 (100%/106.71%)減少計算。 備註：獎勵容積依都更審議結果調整。							

2. 本次評估以更新單元全部合併為一宗土地做為比準地(容積為376.05%)，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件優劣調整各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。



3. 更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」視為同一宗土地。並同時考慮危險及老舊建築獎勵與四、五層樓老舊合法建物獎勵計算，劃分結果如下表所示：

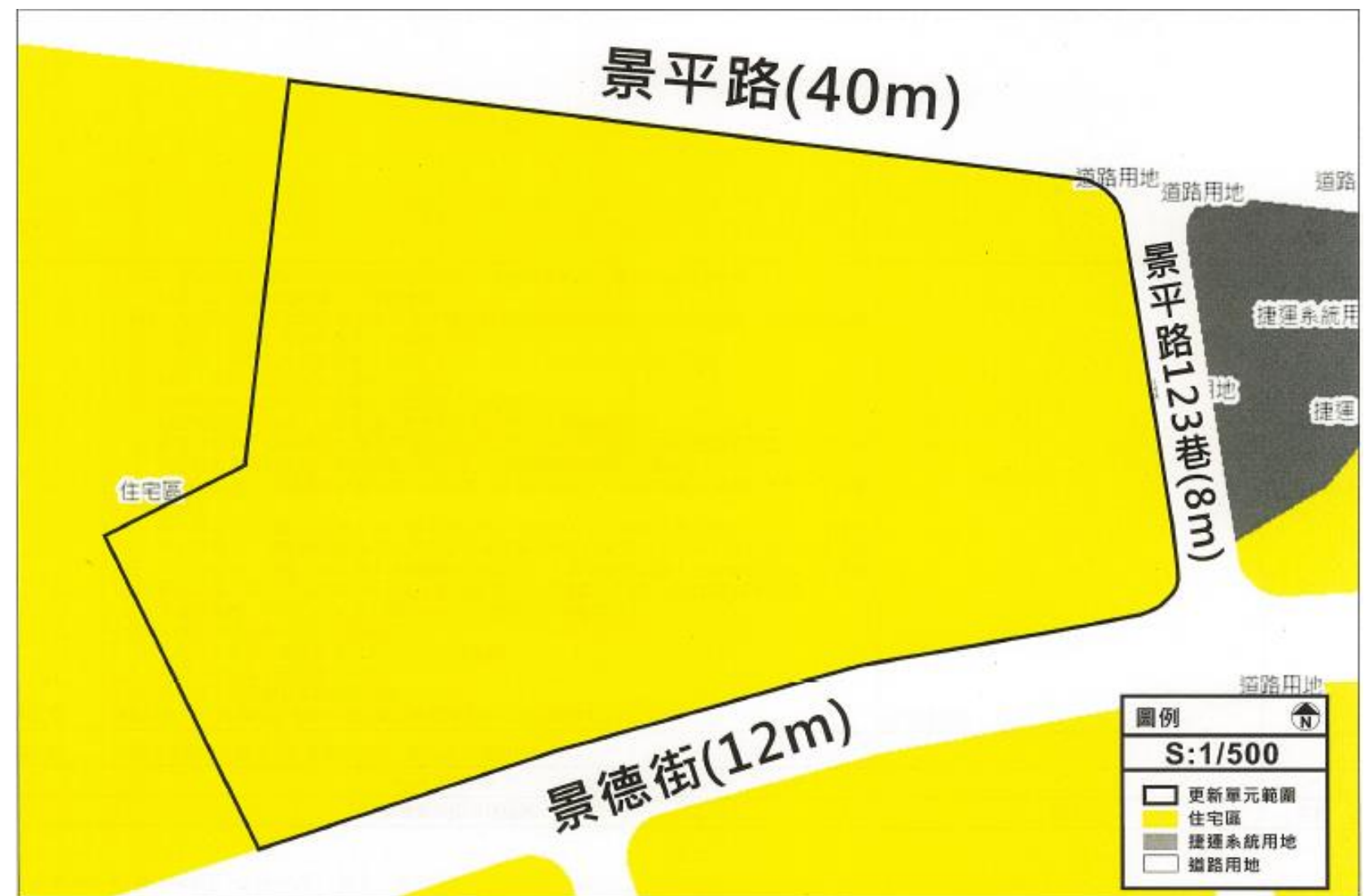
坵塊編號	地號	土地所有權人(管理者)	折減後平均容積率(%)	視為同一宗土地之原因
1	10	中華民國(內政部)	376.06%	同一所有權人
	62	中華民國(內政部)		
	63	中華民國(行政院農業委員會農田水利署)		
	71	中華民國(行政院農業委員會農田水利署)		
	70	中華民國(財政部國有財產署)		
2	69	新北市(新北市政府養護工程處)	360.00%	

4. 更新單元內10、62地號之土地有所有權人中華民國(管理者：內政部)與其地上合法建物所有權人中華民國(管理者：內政部警政署保安警察第二總隊)非屬同一管理者之情況，其合法建物之權利價值，以固定期間收益法進行評估土地及建物所有權人於該宗土地權利價值中各自可分配比率之價值，做為當該宗土地有都市更新條例第六十條第二款規定之情事時，實施者估定合法建物所有權佔原土地價值比例之參考。此外，由於合法建物為鋼筋混凝土造，屋齡約為46.4年，依照不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載鋼筋混凝土造之耐用年數為50年，故依使用現況、維護保養情況及未來都更審議核定後將拆除，以尚可使用3.6年為前提進行評估。

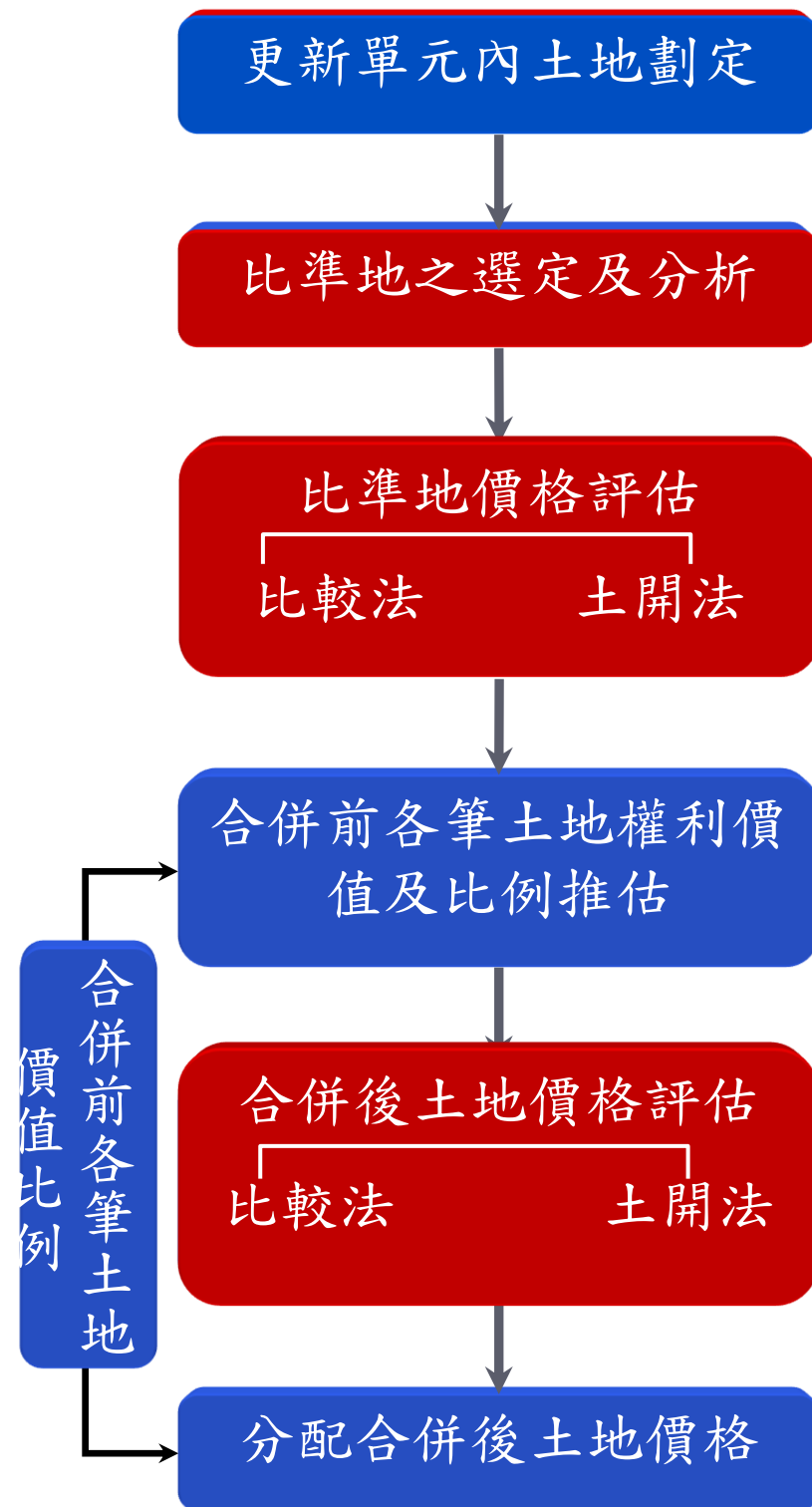


更新前估價說明

編號	面積 (坪)	開發適宜 性	地形	臨路條件	寬深度 比	容積率 (%)
比準地	3,055.11	普通	不規則形 (地形完整)	景平路(40m) 景平路123巷(8m) 景德街(12m)	普通	376.05%



- 比準地單價：1,700,000元/坪
- 比準地總價：5,193,687,000 元





更新前估價說明

更新單元內土地劃定

比準地之選定及分析

比準地價格評估
比較法 土地開發分析

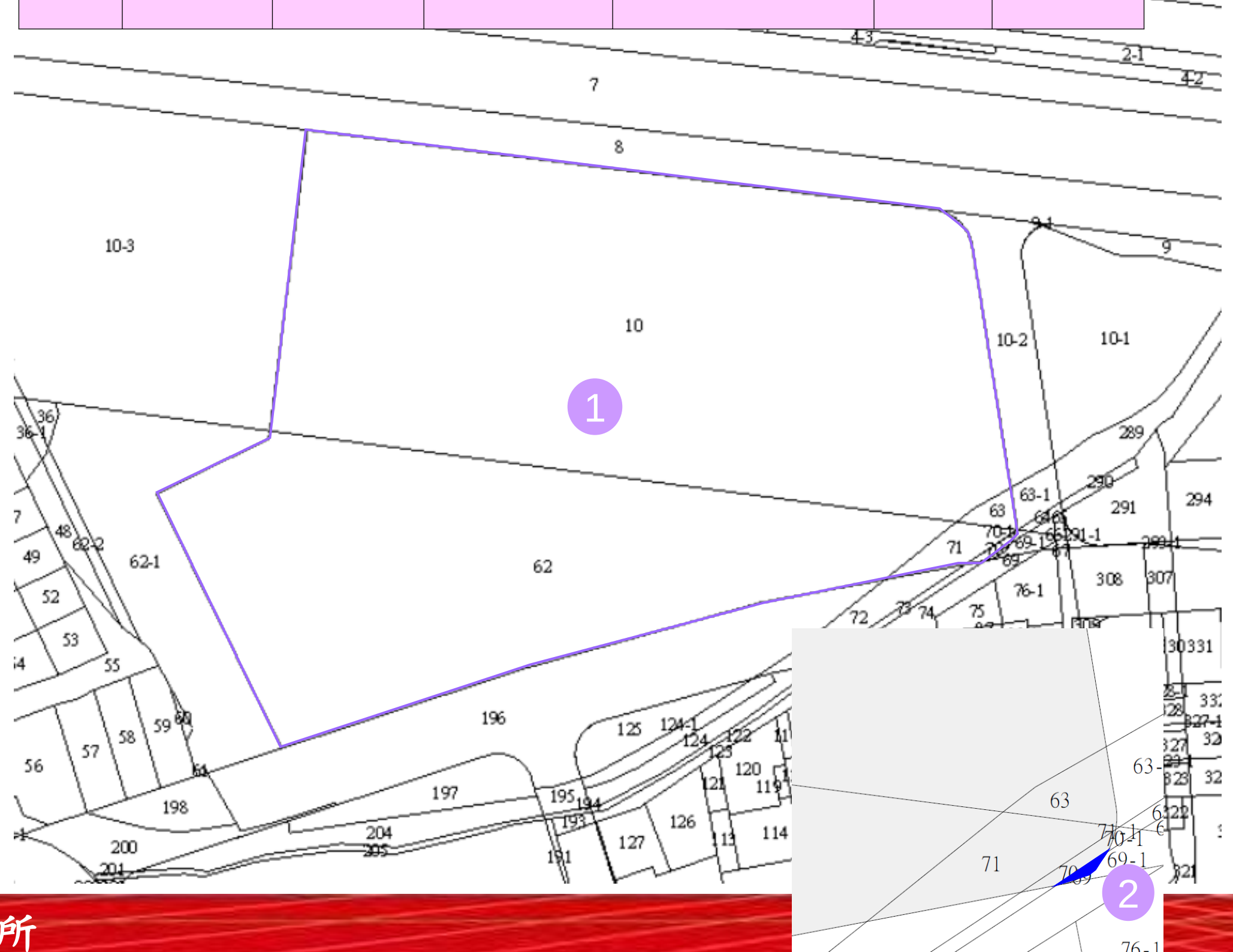
合併前各筆土地權利價值及比例推估

合併後土地價格評估
比較法 土地開發分析

分配合併後土地價格

合併前各筆土地
價值比例

編號	面積 (坪)	開發適宜 性	地形	臨路條件	寬深度 比	容積率 (%)
1	3,054.43	普通	不規則形 (地形完整)	40、12、8	普通	376.06%
2	0.68	差	不規則形	12、8	差	360.00%





► 價格日期：110年09月10日

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店面選定「1F-S1」，住宅選定「15F-B4」，辦公室選定「10F-C1」為比準戶，停車位部分選定以「B3(250cm*550cm)」為比準車位，再依各別條件差異評估其他戶及車位價格。
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值



更新後建築規劃

社宅大樓

地上34層/地下6層

1F：店鋪

2F：托老中心

3~11F：公益社宅、
捐贈社宅

12F~34F：一般社宅

1層15戶/13~37坪

辦公大樓

地上20層/地下5層

1~2F：員工餐廳

B1、3F~20F：辦公室

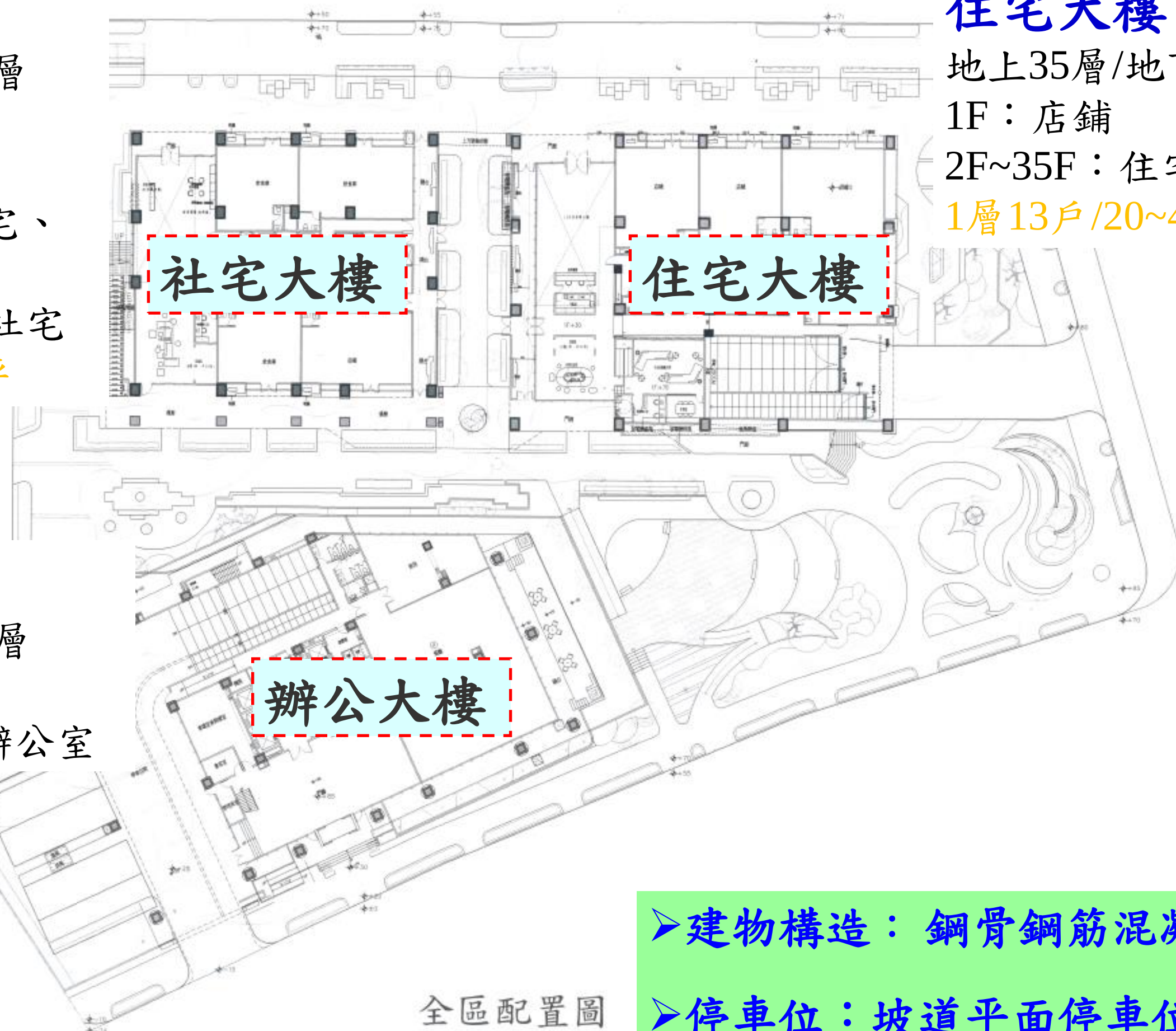
住宅大樓

地上35層/地下6層

1F：店鋪

2F~35F：住宅

1層13戶/20~48坪



全區配置圖

➤建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造

➤停車位：坡道平面停車位



店面比準戶：1FS1

比準戶單價：98萬元/坪

面積:42.43坪

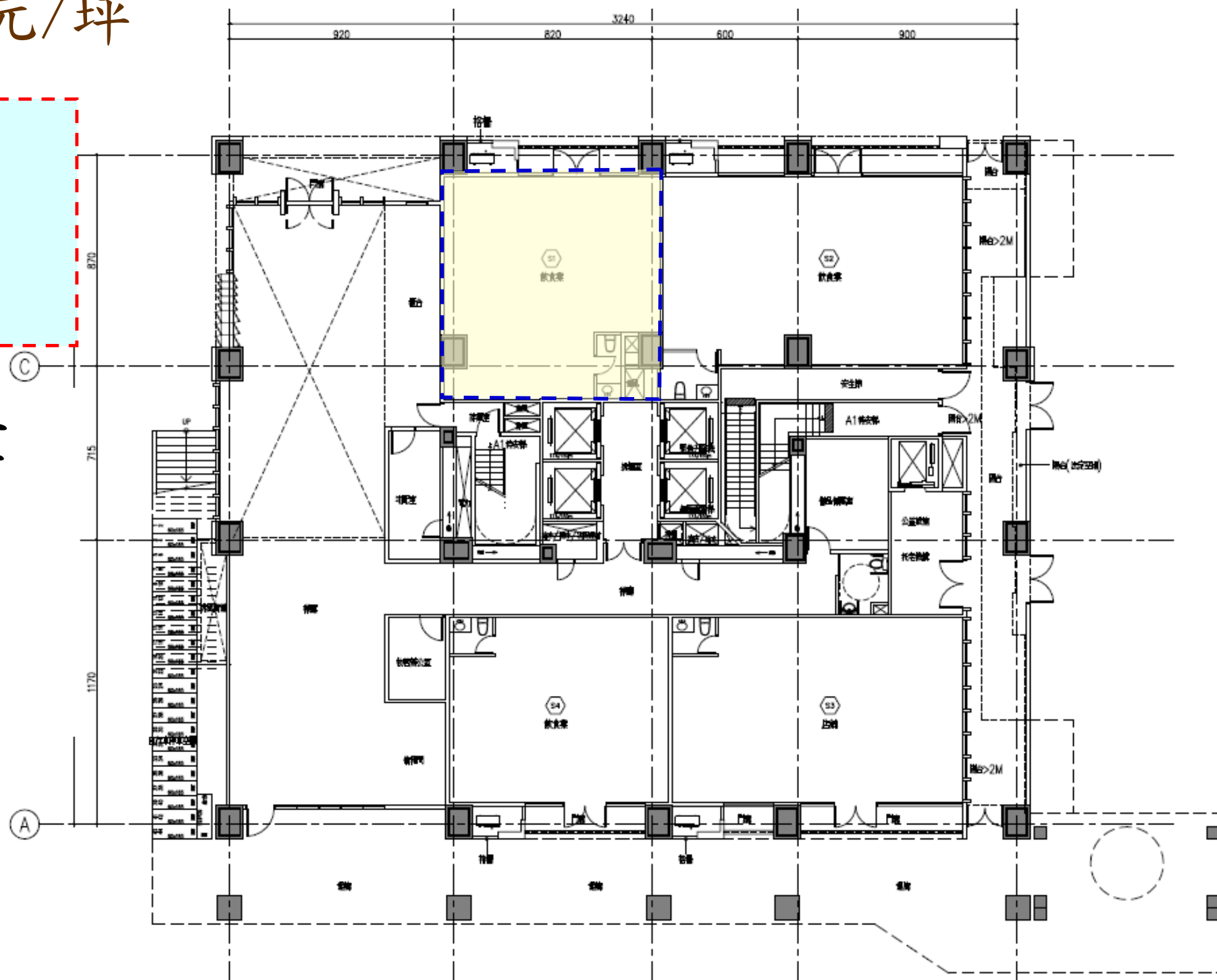
採光:單面採光

格局:開放式

➤建物個別條件考量
因子-

面積

店面臨路位置





住宅比準戶：15F-B4戶

比準戶單價：62萬元/坪

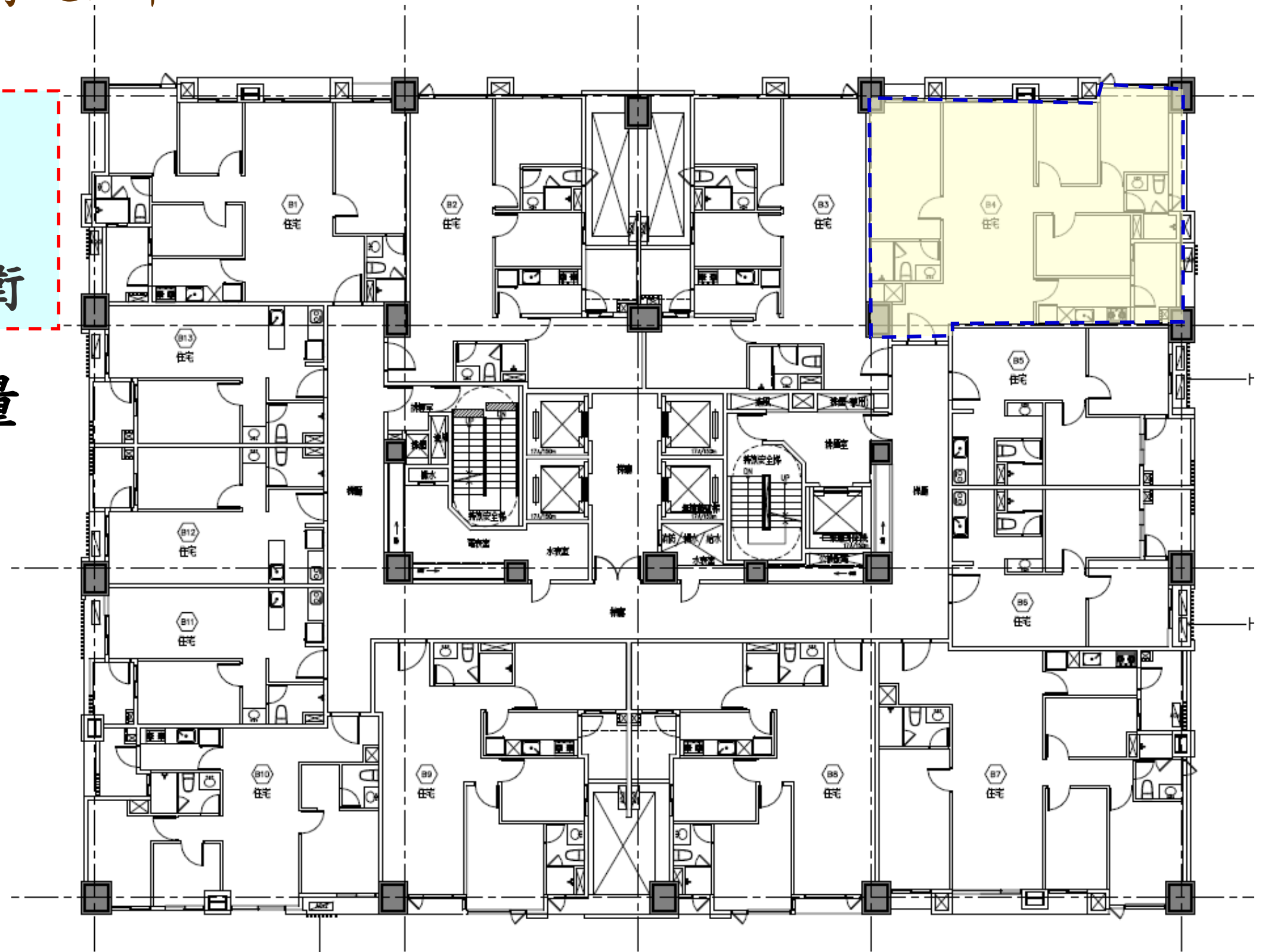
面積:45.08坪

採光:兩面採光

格局:四房二廳二衛

►建物個別條件考量因子-

通風採光、
面積、
視野景觀、
棟距、
寧適性、
中繼層影響
風水影響等





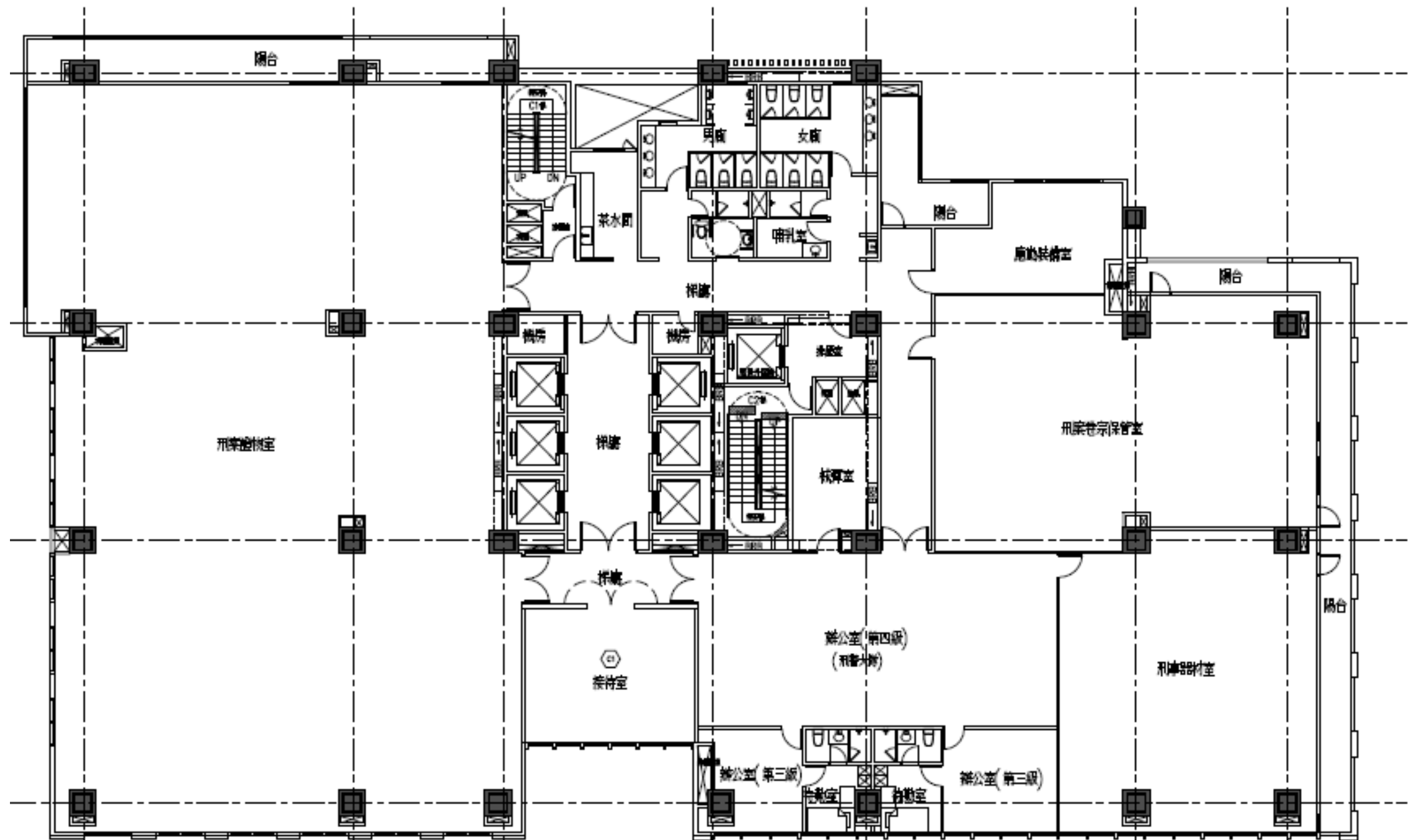
更新後估價說明

辦公比準戶：10FC1

比準戶單價：54萬元/坪

面積:617.71坪

格局:開放式





更新後估價結果

價格日期：110年09月10日		麗業	備註
更新前	更新前平均土地單價(元/坪)	1,700,000	
	更新前土地總價(元)	5,193,687,000	
更新後	1F平均單價（元/坪）	898,415	扣除托老中心、公益社宅、捐贈社宅及對應之法定停車位(52部)價值
	2樓以上平均單價（元/坪）	611,014	
	車位均價（元/個）	2,075,740	
	更新後房地總價值（元）	21,313,614,885	

簡報結束