

公開評選桃園市中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地 都市更新事業實施者案

都市更新事業企劃書



申請人：  昇陽建設企業股份有限公司

中華民國106年11月

目 錄

修正內容對照表	對照-1
回應綜理表	綜-1
第一章、申請人團隊組織及相關經驗實績	1-1
第一節、預期開發效益	1-1
第二節、申請人團隊組織	1-1
第三節、法令依據	1-14
第四節、實施者	1-14
第二章、基地範圍及現況分析	2-1
第一節、基地位置與範圍	2-1
第二節、土地及合法建築物權屬	2-2
第三節、基地土地使用及建築物現況	2-2
第四節、鄰近土地使用現況	2-3
第五節、公共設施現況	2-3
第六節、澗子壠水岸新驛再生計畫	2-4
第七節、都市計畫	2-5
第八節、附近交通現況	2-7
第九節、不動產市場現況	2-8
第三章、建築規劃設計與施工計畫	3-1
第一節、計畫願景與目標	3-1
第二節、計畫構想與理念	3-1
第三節、土地使用及興建計畫	3-2
第四節、都市設計與景觀計畫	3-26
第五節、綠建築規劃	3-35
第六節、機電節能設備規劃及智慧建築計畫	3-36
第七節、防災及逃生避難計畫	3-39
第八節、建築結構設計說明	3-42
第九節、建材設備說明	3-44
第十節、施工及品質管理計畫	3-45
第四章、管理維護計畫	4-1

第一節、計畫構想與理念	4-1
第二節、計畫內涵	4-1
第三節、物業管理的三階段運作	4-1
第四節、管理組織架構	4-2
第五節、管理組織與決策	4-3
第六節、規劃建議事項	4-3
第七節、社區管理規劃特色說明	4-5
第五章、都市更新執行計畫	5-1
第一節、地上物拆遷計畫	5-1
第二節、合法建築物之補償與安置	5-1
第三節、占有他人舊違章戶處理方案	5-1
第四節、拆遷補償費發放時程	5-1
第六章、權利變換計畫與相關權例協商分配	6-1
第一節、都市更新事業實施方式	6-1
第二節、共同負擔費用預估	6-1
第三節、更新前後鑑價	6-5
第四節、共同負擔比例計算	6-9
第五節、更新後分配面積及位置	6-9
第六節、權利變換試算與分配模擬	6-10
第七節、不參與者補償金發放	6-11
第七章、財務計畫	7-1
第一節、開發經費預估	7-1
第二節、資金籌措及管理運用	7-1
第三節、分年現金流量	7-1
第四節、投資效益分析	7-2
第八章、實施進度	8-1
第九章、回饋與承諾事項	9-1
第一節、實施者回饋計畫	9-1
第二節、承諾事項	9-1

圖目錄

圖 1-1 昇陽組織架構圖	1-3
圖 2-1 基地周邊公共設施位置圖	2-1
圖 2-2 基地範圍示意圖	2-1
圖 2-3 基地內土地使用現況示意圖	2-2
圖 2-4 鄰近土地使用現況示意圖	2-3
圖 2-5 基地周邊公共設施現況示意圖	2-3
圖 2-6 潤仔壠水岸新驛再生計畫範圍示意圖	2-4
圖 2-7 劃定桃園市中壢家商周邊都市更新地區範圍圖	2-6
圖 2-8 基地周邊交通系統示意圖	2-8
圖 2-9 中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖	2-8
圖 2-10 勘估標的與比較標的位置圖	2-9
圖 3-1 建築計畫說明構想圖	3-4
圖 3-2 樓層規劃示意圖	3-5
圖 3-3 人車動線說明圖	3-6
圖 3-4 地下三層平面圖	3-8
圖 3-5 地下二層平面圖	3-9
圖 3-6 地下一層平面圖	3-10
圖 3-7 一層平面圖	3-11
圖 3-8 二層平面圖	3-12
圖 3-9 三層平面圖	3-13
圖 3-10 四層平面圖	3-14
圖 3-11 五~九層平面圖	3-15
圖 3-12 十~十九層平面圖	3-16
圖 3-13 社會住宅單元平面圖	3-17
圖 3-14 屋頂層平面圖	3-18
圖 3-15 派出所平面配置圖	3-19
圖 3-16 派出所外觀模擬圖	3-19
圖 3-17 派出所各層平面圖	3-20
圖 3-18 集會所、樂齡學習中心平面配置	3-21
圖 3-19 集會所、樂齡學習中心平面圖	3-21
圖 3-20 建物立面圖(正向、左向)	3-22
圖 3-21 建物立面圖(背向、右向)	3-23
圖 3-22 建物量體模擬圖	3-24

圖 3-23 夜間照明模擬圖	3-25
圖 3-24 都市防災示意圖	3-39
圖 3-25 逃生避難路徑、消防救災空間平面示意圖	3-40
圖 3-26 消防救災空間平面示意圖	3-41
圖 6-1 模擬分配結果示意圖	6-11
圖 9-1 社會住宅四樓公共設施空間傢配參考示意圖	9-1

表目錄

表 1-1 公司資料簡表	1-2
表 1-2 都市更新與地上權個案	1-3
表 1-3 住宅個案	1-4
表 1-4 三大聯合建築師事務所得獎作品簡表	1-7
表 1-5 個案實績簡表	1-10
表 1-6 目前服務大樓簡表	1-13
表 2-1 土地權屬清冊表	2-2
表 2-2 中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用強度彙整	2-5
表 2-3 更新單元鄰近地區之停車空間統計表	2-7
表 2-4 更新單元鄰近地區之公車路線表	2-7
表 2-5 更新單元周圍房地產市場行情一覽表	2-9
表 3-1 更新單元土地使用管制強度說明表	3-2
表 3-2 容積獎勵試算表	3-2
表 3-3 面積檢討表	3-7
表 6-1 建築規劃設計費估算表	6-1
表 6-2 公寓大廈之公共基金費用明細表	6-1
表 6-3 都市更新事業實施總經費成本明細表	6-4
表 6-4 更新前各土地價值權利表	6-5
表 6-5 更新後各分配單元面積價值表	6-6
表 6-6 更新後車位價值表	6-8
表 6-7 各土地所有權人共同負擔額度及應分配價值表	6-9
表 6-8 桃園市選配模擬分析表	6-10
表 7-1 現金流量表	7-4
表 8-1 都市更新事業實施進度表	8-1

公開評選「桃園市中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地都市更新事業實施者案」都市更新事業企劃書修正內容對照表

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁次
		都市更新事業建議書	都市更新事業企劃書		
第六章	第四節 共同負擔比例計算	(一)費用共同負擔 3. 共同負擔費用平均負擔比例 共同負擔費用平均負擔比 $\text{=共同負擔費用/更新後總價值} \times 100\%$ $\text{= } 1,284,329,359 / 2,232,515,123 \times 100\%$ $\text{= } 57.53\%$	(一)費用共同負擔 3. 共同負擔費用平均負擔比例 共同負擔費用平均負擔比 $\text{=共同負擔費用/更新後總價值} \times 100\%$ $\text{= } 1,284,329,359 / 2,232,515,123 \times 100\%$ $\text{= } 57.53\%$ <u>申請人承諾本案有關公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例，將依共同負擔標單所載，以 52.57%進行後續分配計算基準；倘因更新單元範圍的變更，除本案範圍外所整合相鄰之土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例以都市更新及爭議處理審議會審議通過為準外，申請人承諾本案範圍內公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例仍維持 52.57%不變。</u>	依共同負擔標單內容修正。	6-9
		(二)土地所有權人平均負擔比例 土地所有權人平均負擔比例 $\text{=共同負擔費用} + \text{公共設施用地共同負擔}$ $\text{= } 57.53\% + 0 = 57.53\%$	(二)土地所有權人平均負擔比例 土地所有權人平均負擔比例 $\text{=共同負擔費用} + \text{公共設施用地共同負擔}$ $\text{= } 57.53\% + 0 = 57.53\%$ <u>申請人承諾本案有關公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例，將依共同負擔標單所載，以 52.57%進行後續分配計算基準；倘因更新單元範圍的變更，除本案範圍外所整合相鄰之土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例以都市更新及爭議處理審議會審議通過為準外，申請人承諾本案範圍內公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例仍維持 52.57%不變。</u>	依共同負擔標單內容修正。	6-9
		(三)土地所有權人及權利變換關係人共同負擔額度 共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比例負擔之，本案地主計有桃園市與中華民國，其共同負擔額度如下表。 本案共同負擔比例為須知所載 52.99%，即申請人承諾本更新單元之土地所有權人於都市更新完成後分得總價值比例不低於 47.01%，依招商文件中公地主之需求計畫辦理。	(三)土地所有權人及權利變換關係人共同負擔額度 共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比例負擔之，本案地主計有桃園市與中華民國，其共同負擔額度如下表。 本案共同負擔比例為須知所載 52.99%，即申請人承諾本更新單元之土地所有權人於都市更新完成後分得總價值比例不低於 47.01%。 <u>申請人承諾未來將以共同負擔標單所載共同負擔比例 52.57%，即本更新單元之公有土地所有權人於都市更新完成後分得總價值比例不低於 47.43%，並依招商文件中公地主之需求計畫辦理。</u>	依共同負擔標單內容修正。	6-9

章節	項目	修正內容										修正原因	參考頁次		
		都市更新事業建議書						都市更新事業企劃書							
		表 6-7 各土地所有權人共同負擔額度及應分配價值表						表 6-7 各土地所有權人共同負擔額度及應分配價值表				依共同負擔標單內容修正。	6-10		
		編號	土地所有權人/ 管理人	更新前權利 價值比例	共同負擔額度	應分配價值	備註	編號	土地所有權人/ 管理人	更新前權利 價值比例	共同負擔額度			應分配價值	備註
		1	桃園市(桃園市政府警察區中壢分局)	79.5879%	1,022,117,060	754,601,488		1	桃園市(桃園市政府警察區中壢分局)	79.5879%	1,022,117,060	<u>922,228,637</u>			
		2	桃園市(桃園市中壢區公所)	17.2953%	222,161,649	164,015,960		2	桃園市(桃園市中壢區公所)	17.2953%	222,161,649	<u>200,410,124</u>			
		3	桃園市(桃園市政府養護工程處)	0.1121%	1,438,064	1,061,684		3	桃園市(桃園市政府養護工程處)	0.1121%	1,438,064	<u>1,297,806</u>			
		4	中華民國(財政部國有財產署)	3.0048%	38,612,586	28,506,632		4	中華民國(財政部國有財產署)	3.0048%	38,612,586	<u>34,818,265</u>			
		共計		100.0000%	1,284,329,359	948,185,764		共計		100.0000%	1,284,329,359	<u>1,158,754,832</u>			
		※註 1：目前僅依投標階段現行法令試算，未來將依權利變換階段財務計畫調整之，實際價值以都市更新審議委員會審議通過為準。 ※註 2：本表顯示數值以小數點後二位四捨五入為原則。						※註 1：目前僅依投標階段現行法令試算，未來將依權利變換階段財務計畫調整之，實際價值以都市更新審議委員會審議通過為準。 ※註 2：本表顯示數值以小數點後二位四捨五入為原則。 ※註 3：應分配價值以申請人承諾本案有關公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例 52.57%試算。更新後總價值則暫以 2,443,084,191 元(以共同負擔額度 1,284,329,359 元及共同負擔比例 52.57%推算，更新後總價值為：1,284,329,359 元/52.57%÷2,443,084,191 元)計算應分配價值。							
第五節	更新後分配面積及位置	三、選配模擬試算 (一) 桃園市 依前述選配假設條件，國有土地已撥用予桃園市政府，則桃園市政府應分配價值約 948,185,764 元，集中分配「社會住宅單元」94 戶及地下室平面車位 52 部(包含 13 部派出所停車位)，其總分配價值約 1,044,614,023 元，約需繳納差額價金 96,428,259 元。						三、選配模擬試算 (一) 桃園市 依前述選配假設條件，國有土地已撥用予桃園市政府，則桃園市政府應分配價值約 948,185,764 元，集中分配「社會住宅單元」94 戶及地下室平面車位 52 部(包含 13 部派出所停車位)，其總分配價值約 1,044,614,023 元。 <u>惟依表 6-7 所載修正後內容，桃園市政府應分配價值約 1,158,754,832 元，本案倘經桃園市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，桃園市政府分配之權利價值多於應分配價值，申請人將依契約 7.4 條規定，不向公有土地所有權人請求支付價值差額。此外申請人也承諾本案有關公有土地所有權人權利價值，將依共同負擔標單所載，即以 47.43%(1-共同負擔比例 52.57%)計算更新後權利價值比例。</u>						依共同負擔標單內容修正。	6-11

章節	項目	修正內容		修正原因	參考 頁次
		都市更新事業建議書	都市更新事業企劃書		
		三、選配模擬試算 (一) 桃園市 註 3：另有關差額價金計算，未來仍需以桃園市政府核定之權利變換計畫書所載之數字為準，並將依委託契約第 7.3 與 7.4 條辦理。	三、選配模擬試算 (一) 桃園市 註 3：另依申請人原投標都市更新事業建議書所載(詳表 6-8)，公有土地所有權人需繳納差額價金約 0.96 億元，惟實際應分配之權利價值及價值差額，應以桃園市都市更新及爭議處理審議會審議審定為準，倘未來都市更新權利變換計畫核定時，公有土地所有權人依契約 7.2 條分配之權利價值多於應分配價值，申請人承諾將依契約 7.4 條規定，不得向公有土地所有權人請求支付價值差額。	依委託契約 7.4 條補充說明。	6-11
		三、選配模擬試算 (二) 模擬分配結果說明 註：本圖係依共同負擔比例 57.53%模擬分配情形，實際選配結果仍應依共同負擔標單承諾比例及都市更新審議委員會審議通過為準。	三、選配模擬試算 (二) 模擬分配結果說明 註：本圖係依共同負擔比例 57.53%模擬分配情形，實際選配結果仍應依共同負擔標單承諾比例(52.57%)及都市更新審議委員會審議通過為準。	依共同負擔標單內容修正。	6-11

公開評選「桃園市中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地都市更新事業實施者案」第2次甄審委員會議回應綜理表

開會時間：中華民國 106 年 8 月 31 日

法令依據：桃都住更字第 10602018121 號

甄審委員	意見	意見回應及處理情形
何芳子 委員	1. 請問社會住宅及三項公益性設施之設計是否符合申請須知及契約規定？	1. 本團隊所規劃社會住宅及三項公益性設施皆符合申請須知及契約規定。並依申請須知所載最終設計內容需經桃園市政府同意規定辦理。
	2. 無障礙房型是否達 5%？	2. 是，社會住宅無障礙房型共有 6 戶已達申請須知規定 5%。
	3. 一般住宅是否有提供一定比例是無障礙房型？	3. 本團隊目前對於更新後分回之一般住宅擬採出售方式處分，住宅產品需考量市場需求性，故目前尚無規劃無障礙房型。
	4. 地下層開挖率是否本市都市設計審議相關規定。	4. 後續依本市建管及都市設計等相關規定檢討地下室開挖率。
	5. 無標示一樓、三樓及頂樓開放空間植栽種類，考量建築物興建至地上 19 層，建議不要使用大喬木，以小喬木或灌木為主，並檢討是否符合綠建築標章。	5. 一樓、三樓及頂樓等開放空間植栽依委員意見採小喬木及灌木為主。
	6. 派出所車道設置於中興巷，請問現況為何？是否會影響車輛進出？	6. 本團隊多次現勘基地，觀察中興巷巷道內鮮少有汽車違停情形，尚可維持單向通行。後續可配合主管機關意見修正派出所車道動線設計。
	7. 請問社會住宅機車車位為何未設置於地下室一樓而是在地下二樓？	7. 配合地下一層規劃為派出所停車空間，以社會住宅垂直通行動線設計，將無法抵達地下一層。
	8. 申請人所提回饋事項內容是否經本案主辦機關同意？	8. 本團隊於現階段尚未取得主管機關同意本團隊所提回饋事項內容。後續本團隊願意與主管機關研商本案回饋事項內容並取得同意。
陳天佑 委員	1. 社會住宅四樓之公共設施及屋頂開放空間，建議應更具有公益性，方能符合本案公辦都市更新之精神。	1. 本案於社會住宅 4 樓公共設施空間，承諾提供飲水機、跑步機及活動傢俱，並於頂樓設置屋頂花園。本團隊後續願配合基地條件，設計更具有公益性之開放空間，但最終仍依都市更新審議會決議為準。
	2. 一樓戶外開放空間設置於基地最右側，請問如何串聯社會住宅及一般住宅之動線？及其使用性及多元性規劃？	2. 兩棟建築物一樓皆有退縮連廊，作為社區風雨走廊，便於所有住戶通往一樓開放空間。本團隊於一樓戶外開放空間採無圍牆設計，並可供集會堂延伸戶外活動，以加強開放空間之多元使用。
	3. 本案將規劃設有三項公益性設施，如有需掛設招牌，是否對建築立面有所影響？	3. 如三項公益性設施有需掛設招牌，本團隊願意討論建築物立面之修正。



甄審委員	意見	意見回應及處理情形
	4. 是否設置樂齡學習中心及集會所之停車空間？	4. 本團隊所提供停車位空間以優先滿足派出所為主要。
洪啟東 委員	1. 派出所會有流動性車輛，例如民眾報案臨時停車之需要，尚未規劃到這樣的需求。	1. 因派出所需要汽車車位 13 席，故已無多餘空間增設派出所流動性車輛停車位。願與主辦機關及派出所商討增設臨停車位之設置。
	2. 建議開放空間及頂樓植栽設計，需考量台灣冬季具有強烈東北季風之特性，慎選植栽品種。	2. 考量台灣氣候特性及委員建議，本團隊於開放空間及頂樓之植栽擬以小喬木及灌木為主，並達到綠建築銀級之標準，但後續仍依都市更新審議會決議為準。
	3. 請說明簡報 P26 所提「避難性」之規劃內容。	3. 本案無障礙房型皆設置於最近電梯處，因此當災害發生時，居住者或救難員可以迅速抵達，從而達到簡報中所提避難性之訴求。
	4. 請說明回饋事項所提認養人行步道三年後之維護機制。	4. 本團隊擬將鄰康樂路派出所面前人行步道與基地地坪整體規劃，並向市府申請認養人行道 3 年，認養期滿後，將交由主管機關管理。
	5. 建築是否有規劃地震預報系統及逃生標示？	5. (1) 本案未設置地震預報系統。 (2) 逃生標示依相關建築法令辦理。
	6. 本案屬市府主辦之都市更新及基地內地上戶已全數搬遷。請申請人說明提列人管費 3%、管銷費 6% 及風管費 12% 等相關估算內容。	6. 人事行政管理費： 除了實施者於更新期間人事、總務及庶務等行政作業所支出費用外，尚有工程施工、成果報核等作業須於計畫執行階段所發生勞務之管理費。 銷售管理費： 係為實施者更新後取得折價抵付房地之銷售費用，係因實施者取得之折價抵付房地非自用自住，故銷售管理費僅就實施者提供資金分回房地之變現成本計列，已較一般房地產市場以全案銷售金額為計算基準行情低。 風險管理費： 係為實施者投入資本、創意後所需承擔之資金風險，故與土地整合無關。此外本案審議核定後，尚有工程期間，在目前市場景氣未明狀態下，營建發包費用、貸款利息與市場銷售價格皆易受影響。 本案評估後乃提列相關管理費率，但後續仍依都市更新審議會決議為準。
蔡志揚 委員	1. 近期公家興建工程案相關新聞，多以針對施工品質做報導。請說明未來如何與營造協力廠商做配合及施工品質之規劃。	1. 本案預計會交由營建廠商興建，本公司會自主監控營建廠，並由建築師、結構顧問及機電顧問等共同參與，以提升工程品質。
	2. 請說明初步對一般住宅未來銷售之規劃，以達到去社會住宅之標籤化及區隔化。	2. 本團隊考量基地周邊環境多是以低樓層住宅為主，故建築外觀採大地色系調和基地與周邊環境，並兩棟建築物立面皆均分處理，在外觀上並無區分一般住宅及社會住宅。另社區出入口為共同使用，並無區隔社會住宅之住戶。

甄審委員	意見	意見回應及處理情形
黃世杰 委員	1. 如何加強派出所結構安全？	1. 本團隊建築物設計考量 B 棟為派出所及社會住宅使用，故 B 棟因派出所採用最高標 1.5 之用途係數，提升社會住宅及派出所結構安全。
	2. 請說明對於社會住宅及一般住宅管理維護之建議與構想。	2. 本公司過去新北市辦公都市更新經驗，市府分回部分多以出售方式處分，故皆採統一管理維護。惟本案社會住宅是採用出租方式，後續本團隊會與主辦機關研商管理維護計畫。
	3. 請說明試算之共同負擔比為 57.53% 與本案須知所載 52.99% 之差異。	3. 57.53% 為本案經評估後依現行法令及估價所得之共同負擔比；52.99% 則為標單所載之最高共同負擔比。申請人承諾未來本案有關公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例，將依共同負擔標單所載，以 52.57% 進行後續分配計算基準。
曾榮英 委員	建築一至三樓以公益性設施為主，請說明一樓建築意象與建材品質。	一樓建材選擇會依易維護及配合整體立面設計為首要考量，並選用品質較好之建材。
盧維屏 委員	1. 更新事業建議書提及市府須繳納差額價金約 0.96 億元。請問是否需要找補？	1. 本團隊願意配合依據本案契約 7.3 及 7.4 等相關規定，由實施者全額負擔權利價值及分配價值之價差。
	2. 依本市都市設計審議相關規定，中興巷是否需要退縮？並說明地下層開挖率為何？	2. 本團隊未來將考量交通動線、後續各單位規劃需求，並配合都市設計審議相關規定，調整本案建築設計。

第一章 申請人團隊組織及相關經驗實績

第一節 預期開發效益

為加速中壢老街地區更新活化，擇定鄰近中壢區中正路商圈，區位條件良好、規模適中，且土地權屬單純之中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地做為實施都市更新之示範。並由政府主導辦理都市更新，徵求參與更新事業之實施者，期由公、私部門協力合作完成更新重建，並取得公益性設施，實踐都市更新之公益性，改善周邊居住及商業環境機能等目的。因此，本公司冀望與桃園市政府攜手合作，為公部門引入民間資金推動地區更新共同努力，活化桃園市中壢火車站周邊地區，增進土地效益，並藉此提供公益性空間，增加社會效益。本團隊預期透過本更新單元之推動，可為都市環境帶來公共利益與助益如下：

一、整體環境之效益

促進都市更新轉型發展

都市更新為當前政府重大振興經濟措施之一，配合都市更新政策之推動，提升公有財產運用效益，落實「變產置產、創造永續財源」之經營管理目標，並改善都市景觀、防災及地區實質居住環境。

增進土地利用效益

提升都市核心區公有土地的利用效益，改善周邊商業機能及整體居住環境，配合周邊地區重大建設計畫，整體規劃開發朝高價值土地利用方向發展，有效利用閒置土地，提高土地利用經濟價值及地區發展潛力。

社會發展效益

本基地之更新再發展，可改善都市景觀、創造舒適及優質之環境品質、健全都市機能，與中壢地區未來發展相結合。同時落實土地開發願景，加速處理土地進度，促進市有土地之有效利用，維護市有財產權益，使之成為中壢老街區活化更新之起點與示範之更新地區。

二、鄰近地區之效益

興建社會住宅實踐居住正義

配合中央社會住宅政策，落實居者有其屋，藉由本案公有土地再生活化，提供適量社會住宅，期望可以緩解部分族群之住宅需求，實踐居住正義。

規劃並提供適宜之公益性設施

透過本案公益設施之捐贈，設置中壢派出所、樂齡學習中心與地區居民集會所，有效提升公有土地利用效益，並做為中正路與老街區的活動新據點。

留設開放空間、人行步道與綠帶

本案範圍介於桃園捷運藍線 A22 及 A23 站間，透過大眾運輸導向發展理念，配合周邊中壢家商、中壢國小等開放空間做為都市綠廊節點，串連本案基地周邊人行步道與綠化植栽，打造舒適的生活綠廊帶。

第二節 申請人團隊組織

一、昇陽建設企業股份有限公司

昇陽建設企業股份有限公司設立於 1987 年 9 月，以委託營造廠商興建商業大樓之出租出售為主要業務，昇陽建設歷經近 30 年的千錘百鍊，已締造逾 60 個經典住宅個案，5,000 多戶幸福住戶，為同業及客戶認同之優質建商。昇陽建設投資之昇陽開發股份有限公司設立於 1993 年 3 月，1994 年 10 月於財團法人中華民國櫃檯買賣中心掛牌買賣，並自 2008 年度起增加住宅及大樓開發租售及不動產買賣等業務。

昇陽建設與昇陽開發為提升集團整體資源運用效益、擴大經營規模，於 2013 年 3 月進行企業合併。合併後，法律上以昇陽開發為存續公司，昇陽建設為消滅公司；存續公司於合併後變更名稱為「昇陽建設企業股份有限公司」，英文名稱為「Suntly Development Co.,LTD」。

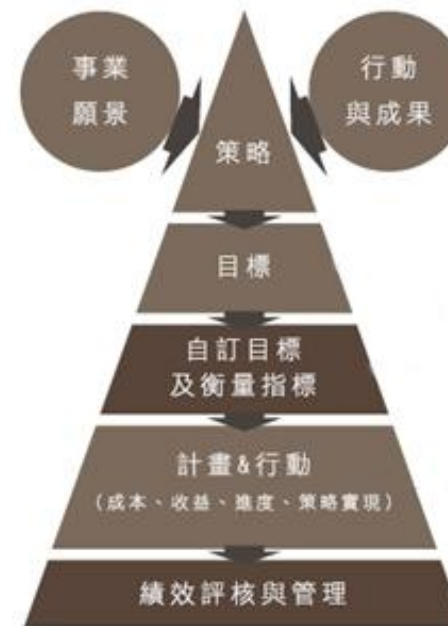
表 1-1 公司資料簡表

公司名稱	昇陽建設企業股份有限公司
主要經營業務	不動產開發買賣及租售業等
	都市更新重建及租賃業等
上櫃/上市	2004 年/2014 年 12 月 (股票代號：3266)
公司所在地	台北市大安區忠孝東路四段 289 號 12 樓
實收資本額	新台幣 35.23 億元

經營理念－誠信務實、積極創新、堅持品質

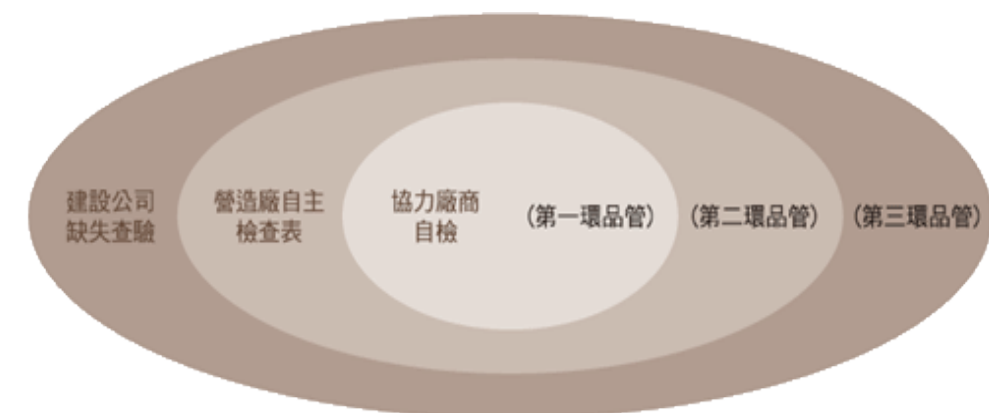
昇陽建設堅持「誠信務實、積極創新、堅持品質」的經營理念，從土地開發、規劃設計到售後服務的品質精確要求，皆秉持著精緻品味的建築理念及專注完美品質的精神，在盡善盡美的精雕細琢中，創造昇陽建設永續經營的人文建築美學。也因為本著對建築本業的堅持，專注的建造好宅。本於「取之於社會，用之於社會」理念，昇陽將企業社會責任視為公司核心價值之一；為善盡企業社會責任，並促進經濟、社會與環境生態之平衡及永續發展，酌「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」及相關法令規定，訂定守則以茲遵循。

以專業智慧，提昇人性化的創意理念，為優質生活構思完美藍圖，在傳承與更新的實踐中，公司致力於維護所有利害關係人之權益，在追求永續經營及獲利之同時，重視環境、社會與公司治理之因素，將企業社會責任之實踐納入公司日常營運管理中，以善盡企業社會責任，改善員工、社區、社會之生活品質為志。



工程管理及成本控制策略－三環品管、工程品管監督管理

昇陽建設於興建工程時委託需符合昇陽建設品質要求及成本控制的營造廠商，以確保施工品質。另透過股權之控制與長期的合作關係，與營造廠均建立良好之互動關係，因此在施工的進度與品質上更能精確掌控，以符合客戶於交期及品質上之需求。



昇陽組織架構

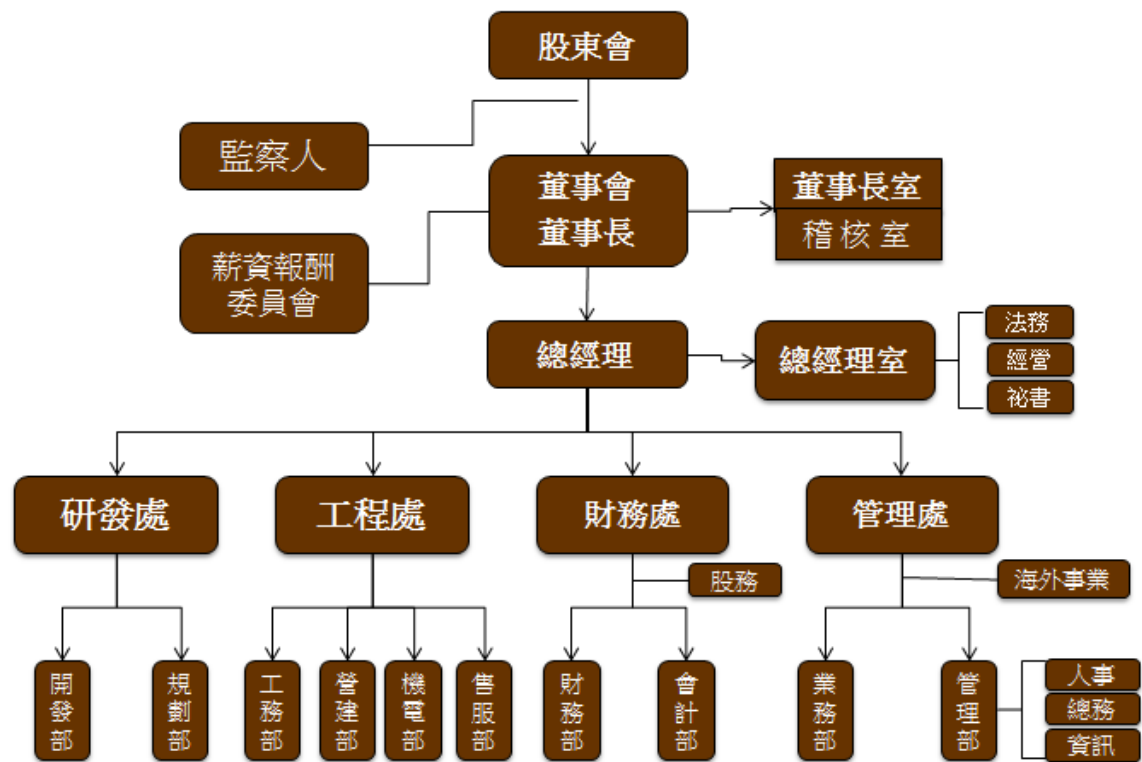


圖 1-1 昇陽組織架構圖

歷年重要業績

(一)都市更新與地上權個案

表 1-2 都市更新與地上權個案

	案名	基地面積 (m²)	樓層數	使用性質	戶數 (戶)	總樓地板 面積(m²)	使(建)照號碼
興 建 中	內湖區-碧湖段 (都市更新)	1,013	12F/B3	店鋪 集合住宅	49	6,758	請領建照中
	北投區-豐年段 (都市更新)	2,612	16F/B3	集合住宅	119	15,691	106 建字 第 0126 號
	中山區-長春段 (都市更新)	1,409	11F/B3	店鋪 集合住宅	48	9,370	106 建字 第 0106 號
完 工 個 案	昇陽府中棧 (公辦都更)	1,069	15F/B1	店鋪 集合住宅	131	12,101	97 板使字 第 00504 號
	昇陽 GRAND (都市更新)	2,694	19F/B5	集合住宅	181	33,316	97 使字 第 0245 號
	昇陽敦風 (都市更新)	1,234	13F/B6	店鋪 集合住宅	15	15,191	97 使字 第 0364 號
	板橋光環案 (設定地上權)	2,939	12F/B2	店鋪 集合住宅	131	15,216	101 板建字 第 00198 號



都市更新實績
全台首件公辦民營都市更新完成案

2008 完工交屋完成

慈民大道
府中站旁

昇陽府中棧

323坪

15F/B1 131戶(住+店舖)

台北縣政府公開遴選

2005國家建築金質獎-規劃設計類

2008 綠建築標章

2012 友善建築標章



都市更新實績

2008 完工交屋完成

敦化南路一段
仁愛圓環旁

敦風

373坪

13F/B6 15戶(住+店舖)

獲頒內政部全台首件住宅性能評估標章

2007「鑽石級」新建住宅設計性能標章

2011「特優」友善建築標章



2013

昇陽寓見

板橋·光復高中旁

2014 友善建築標章

位置：新北市板橋區光環路一段80-108號

基地面積：2939.62m²

建築面積：1360.79m²

總樓地板面積：15216.56m²

層數：地上12層/地下2層

總戶數：131戶

完工日期：2013年12月

建築設計：陳聰亨建築師

(二)住宅個案

表 1-3 住宅個案

案名	完工	層數	總戶數
翠亨村	1985 一月	12F/B2F	63 戶
環翠名宮	1985 二月	12F/B1F	45 戶
逸仙名宮	1985 八月	12F/B1F	56 戶
敦北華城	1986 一月	5F/B1F	157 戶
統領名園	1987 二月	7F/B1F	25 戶
海誓山盟	1993 四月	3F/B1F、12F/B1F	97 戶
昇陽大地	1993 十二月	12F/B2F	329 戶
昇陽生活	1996 二月	16F/B2F	145 戶
昇陽立都	1997 七月	35F/B5F	337 戶
文化領袖	1997 七月	12F/B4F	60 戶
昇陽大院	1997 十月	7-11F/B2F	251 戶
百福名園	1998 一月	15F/B3F	84 戶
昇陽天廈	1998 四月	25F/B5F	507 戶
昇陽新莊	1998 十二月	7F/B1F	69 戶
昇陽秀樹	2000 七月	9F/B1F	26 戶
昇陽國寶-翠園	2000 九月	6F/B1F	5 戶
昇陽文化廳	2000 十月	31F/B4F	462 戶
昇陽國寶-綠園	2000 十二月	8F/B2F	8 戶
Sun Rise	2001 三月	14F/B3F	63 戶
昇陽大廈	2001 八月	11F/B3F	20 戶
昇陽之光	2001 十月	13F/B5F	13 戶
昇陽鵬馳	2002 八月	14F/B5F	27 戶
昇陽麗緻	2003 二月	17F/B5F	64 戶
昇陽麗晶	2004 十月	11F/B2F	39 戶
昇陽國艷	2004 二月	14F.22F/B3F	115 戶
昇陽麗芙	2005 三月	7F/B2F	19 戶
昇陽之道	2005 六月	17F/B4F	79 戶
昇陽 Grand	2008 八月	19F/B5F	180 戶
昇陽敦鳳	2008 十二月	13F/B6F	15 戶
昇陽麗緹	2008 十二月	19F/B5F	150 戶
昇陽府中棧	2009 二月	15F/B1F	131 戶
昇陽夏朵	2009 五月	5F/B3F	33 戶
昇陽九樂	2012 十一月	26F/B5F	279 戶
昇陽之冠	2012 十月	23F/B4F	67 戶

歷年獲獎紀錄

(一)友善建築—「如陽 Living」、「昇陽府中棧」、「昇陽之冠」

全國第一棟高性能住宅個案「如陽 Living」



2008「昇陽敦鳳」全國首件獲得住宅性能評估標章

(二)規劃設計類獎項

2010「昇陽麗石」規劃設計類金石首獎
 2009「昇陽九樂」國家卓越建設獎規劃設計類金質獎
 2008「昇陽九樂」規劃設計類金石首獎
 2007「昇陽夏朵」規劃設計類金石獎
 2006「昇陽 Grand」規劃設計類金石獎
 2005「昇陽府中棧」規劃設計類金質獎
 2005「昇陽麗緹」規劃設計類金石
 2004「昇陽國艷」中華建築白金石首獎 內政部綠建築標章

(三)施工類獎項

2011「昇陽之冠」金石獎-施工品質類
 2009「昇陽麗緹」國家卓越建設獎施工品質類金質獎
 2008「昇陽 Grand」施工品質類金石首獎
 2006「昇陽國艷」國家卓越建設獎
 2005「昇陽麗晶」施工品質類典範工法金石首獎
 2005「昇陽國艷」施工品質白金石首獎

(四)十大優良建商 2003、2004、2005、2006、2007、2008

開發業績

風格美 Since 1985
Stylish Beauty

創造品牌識別度最高的建築地標，
昇陽建設堅持展現忠於自我、不與
人間的美學力，一眼即能認出。



1985
國父紀念堂、遠雄

翠亨村
1986最佳建築獎

1991
復興計畫區

國寶
1991第九屆建築金獎
北區最佳住宅獎



1995
大安區新生南路二段

30相25好
金華街靜巷名宅
英式長窗風格



2002

中正區金山南路

昇陽大廈

2000中華建築金石獎
2001國家建築金質獎-施工品質獎全國首獎



2004

永和成功路二段81號

昇陽國墅

2001中華建築金石獎規劃設計類首獎
2004中華建築金石獎施工品質類白金首獎
2004綠建築標章
2004內政部優良綠建築設計獎
2005北縣綠建築設計組金牌獎
台北縣98年度管理維護優良公寓大廈第二名

2004

行義路12號

昇陽麗晶

2003國家建築金質獎 規劃設計類住宅中層組
2005綠建築標章
2005金石獎住宅中層組-施工品質類典範工法金石首獎

2008

裕民六路1~21號

昇陽麗緹

2005 中華建築金石獎-規劃設計類

2009

合江街55巷9號等

昇陽夏朵



二、三大聯合建築師事務所

三大建築師事務所 於 1974 年(民國 63 年)4 月 1 日，由黃照國、許文傑、陳勇男等三位成大同窗好友，經高考及格與 7 年的社會歷練之後，以現代企業合作經營方式成立大國、大傑、大勇的三大建築師事務所。1977 年同窗陳茂雄自美返國加入，至 1988 年杜希聖建築師加入，至 1995 年相繼加入王裕華、倪伯群、張恒誠、廖裕祺四位建築師，使三大之陣容更為堅強。由於各界的支持與肯定，三大創立至今，全體建築師與同仁仍一本初創時期「兢兢業業」與「誠懇負責」的態度，時時「相互砥礪」，期能提昇國內之建築水準，為社會奉獻一份心力。

2006 年開始，三大建築師事務所已正式依法登記為三大聯合建築師事務所，也已經融合了多位建築師及所有同仁特有之風格及智慧，以創造完美空間環境之建築作品為宗旨，在業務逐步擴展的過程中，彼此「合作無間」、「相輔相成」。我們深信建築設計若經由多人之腦力激盪、理性之探討應可把作品琢磨至「更善更美」的境界。歷年來全國競圖案件中，三大作品能夠屢次獲得首獎！獲得台灣省政府頒優良設計獎、更三度榮獲台北市政府頒贈優良建築師之榮譽，也獲得許多各地政府機關頒發之獎狀，聚集了種種的工作的榮耀與業主的肯定，三大更加深維持「聯合永續經營」的信念。



陳勇男

出生：民國 32 年
學歷：國立成功大學建築工程系學士、專門職業技術人員高等考試建築科及格、自費留學考試及格美國堪薩斯州立大學建築碩士



張恒誠

出生：民國 52 年
學歷：台北科技大學建築及都市設計碩士、文化大學建築系學士、三大聯合建築師事務所建築師



許文傑

出生：民國 33 年
學歷：國立成功大學建築學士、57 年高考建築師甲等及格



王裕華

出生：民國 54 年
學歷：哈佛大學暨都市設計碩士、國立成功大學建築學士、三大聯合建築師事務所建築師



陳茂雄

出生：民國 34 年
學歷：國立成功大學建築學士、美國麻省大學碩士、56 年高考建築師甲等及格



廖裕祺

出生：民國 60 年
學歷：北京清華大學建築學碩士班、成功大學建築系、三大聯合建築師事務所建築師

三大聯合建築師事務所得獎作品

表 1-4 三大聯合建築師事務所得獎作品簡表

榮獲巴塞隆納全球卓越建築金獎 FIABC Prixd'Excellence	榮獲 100 年度高雄市政府無障礙評選大獎 特優
宏盛帝寶 FIABC Prixd'Excellence 2007 全球卓越建築金獎住宅類首獎	新光三越高雄左營站
榮獲世界不動產聯合會 FIABCI-Taiwan 國家卓越建設獎	榮獲台北市建築夜間照明 金質獎
宏盛帝寶 FIABCI-Taiwan 2006 規劃設計類 特別獎 宏盛帝寶 FIABCI-Taiwan 2006 施工品質類 卓越獎 長虹 Nasdak(長虹建設) FIABCI-Taiwan 2007 規劃設計類 卓越獎 台北官邸(皇勝建設) FIABCI-Taiwan 2006 規劃設計類 金質獎 長虹凌雲(長虹建設) FIABCI-Taiwan 2006 規劃設計類 金質獎 太子國際村(太子建設) FIABCI-Taiwan 2006 規劃設計類 金質獎 遠雄 U 未來(遠雄建設) FIABCI-Taiwan 2007 規劃設計類 金質獎 未來市(遠雄建設) FIABCI-Taiwan 2006 規劃設計類 優質獎	新光三越 A11 館
榮獲台灣省優良建築設計獎	榮獲公開競圖首獎之作品
1992 嘉義縣政府大樓 1993 台東知本老大酒店 1994 中華汽車餐廳及大門景觀 1995 台灣省立新店高級中學	台北萬代大樓 桃園縣政府大樓 嘉義新光公園社區 成功大學教職員宿舍 南投縣議會大樓 桃園縣文化中心 華南銀行中山分行長安大樓 嘉義縣政府大樓 台北市消防大隊大樓 台北市政府東湖國宅 台灣省立新店高中 消防隊內湖訓練中心 台北市警局中崙大樓 嘉義四十一層嘉南摩天大樓 省立新店高中圖書館 中央研究院近代史館 成功大學學生宿舍大樓 都發局台中文心國宅 澎湖專校校舍新建工程 車輛研究測試中心實驗室新建工程 台北市華江高中活動中心新建工程 全坤興業敦化南路大樓
榮獲台北市政府建築優良設計獎	
1982 國泰仁愛雙星大樓 1983 東南亞花園廣場大廈 1989 華南銀行中山分行長安大樓	
榮獲第一屆高雄厝綠建築大獎	
新光三越高雄左營站	
榮獲第五屆高雄縣都市設計景觀評選大獎 商業類設計組	
新光三越高雄左營站	

三大聯合建築師事務所代表作品(飯店、商業類)



大倉酒店



W HOTEL、轉運站、
統一阪急百貨



台南紡織商場、老爺酒店



三創數位台北資訊 BOT 大樓



新光三越信義計畫區
A4、A8、A9、A11



台北市警察局
消防大隊大樓



新光三越百貨左營店



長虹建設洲子街廠辦大樓

三大聯合建築師事務所代表作品(住宅類)



宏盛帝寶



皇翔御踞



中租建設天母一莊



大同璽苑



大同明日世界



中租建設天母御莊

三、展碁不動產估價師聯合事務所

本公司成立宗旨為「與專家結合，創建新智識」，希冀成為鑑價產專業之領導先驅，主要提供服務範疇為資產鑑價、投資風險規劃與專業諮詢顧問之工作為主，並以中立者立場提供公正、客觀、權威專業之鑑定報告書，作為使用者參考之依據。

透過估價團隊本身與產業專業顧問進行內部垂直與水平協調以組成專業工作團隊，由專業化、制度化、電腦化嚴謹的組織管理，提供顧客最高品質的資產顧問諮詢服務及處置策略方案。

估價師簡介



張志明

現任	
展碁不動產估價師聯合事務所 所長	
專業認證	
中華民國不動產估價師 智慧財產評價專業人員認證 美國 deloitte Financial advisory services llp 講授智慧財產評價種子師資課程認證 中國房地產發展協會教育訓練委員 英國皇家測量師協會資深會員(MRICS) 英國皇家測量師協會考官(台灣區)	



簡淑媛

現任	
展碁不動產估價師聯合事務所	副所長
華夏技術學院推廣部不動產課程	講師
新北市產業經濟大學	講師
專業認證	
中華民國不動產估價師	

個案實績

表 1-5 個案實績簡表

實施者/委託者	說明
聯勤建設股份有限公司(領銜)	內湖區石潭段三小段 479 地號等 13 筆土地
財團法人都市更新基金會	中正區永昌段六小段 158 地號等 48 筆土地
耕莘都市更新股份有限公司	大安區龍泉段三小段 736 地號等 14 筆土地
筑丰興業股份有限公司	士林區蘭雅段二小段 150 地號等 27 筆土地
昇立建設股份有限公司	大安區復興段一小段 277 地號等 11 筆土地
新北市政府	新北市板橋區府中段 913 地號等 13 筆土地
財團法人都市基金更新會	士林區天母段三小段 34 地號等 1 筆土地
聯勤建設股份有限公司	南港區南港段二小段 652-1 地號等 14 筆土地
鳳磐開發建設股份有限公司	大安區瑞安段二小段 499 地號等 9 筆土地
鴻亞建設股份有公司	大同區雙連段三小段 356 地號等 43 筆土地
鳳磐開發建設股份有限公司	大安區瑞安段二小段 499 地號等 9 筆土地
丹棠開發股份有限公司	新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 土地
富都新開發建設股份有公司	大安區金華段一小段 718 地號等 16 筆土地
方圓建設股份有限公司	新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地
昇陽建設股份有限公司	士林區芝蘭段一小段 480 等 8 筆土地
鶯歌正義新村公辦都更招商案	執行估價、權利變換更新後價值、共同負擔、財務規劃與招商之專業服務工作
新店江陵新村公辦都更競標案	執行估價、權利變換更新後價值、共同負擔、財務規劃之專業服務工作
中和慈德三村公辦都更競標案	執行估價、權利變換更新後價值、共同負擔、財務規劃之專業服務工作
新竹國際商場公辦都更招商案	執行估價、權利變換更新後價值、共同負擔、財務規劃與招商之專業服務工作
澎湖馬公中華路散戶公辦都更招商案	執行估價、權利變換更新後價值、共同負擔、財務規劃與招商之專業服務工作
信義區犁合段公辦都更競標案	執行估價、權利變換更新後價值、共同負擔、財務規劃之專業服務工作
桃園內壢及桃園火車站公辦都更招商研究案	執行估價、權利變換更新後價值、共同負擔、財務規劃與招商之專業服務工作

四、結構顧問 — 陳伯炤結構技師事務所

事務所成立於民國 85 年，現在工作夥伴皆長期服務於事務所近 20 年，長期工作經驗累積以及團隊默契培養，可以提供有效率而精緻的專業服務。

事務所以建築結構專業服務為主，長期專業知識及經驗累積，可以成為優秀建築設計施工團隊的一份子，宏觀上規劃出最佳結構系統，微觀上設計出精緻結構細部設計，以達結構安全經濟及工程品質優良的目的。

陳伯炤：

國立台灣工業技術學院結構組碩士

陳伯炤結構技師事務所負責人

經歷		
1996~迄今	陳伯炤結構技師事務所	結構技師
1994~迄今	特殊結構審查委員	審查委員
2007~2009	國立台灣博物館古蹟維護諮詢委員會	委員
2009~迄今	國家地震中心校舍詳評及補強工程	審查委員
2000~2004	中華科技大學土木工程	兼任講師
2012	中國科技大學土木工程	兼任講師
1991~1996	永峻工程顧問股份有限公司	結構技師
1990~1991	正衡鋼構廠	結構技師
1984~1989	中山科學研究院第一研究所結構組	技士

著作：	
鋼筋混凝土結構修復補強設計參考手冊 （中華民國結構工程技師公會 97 年 4 月）	編撰委員
鋼筋混凝土建築物耐震能力評估手冊 （台灣省結構技師公會 2002-2）	編撰委員
結構技師公會鋼筋混凝土標準圖	編撰委員
結構技師公會鋼結構標準圖	編撰委員
鋼筋混凝土房屋結構配筋準則 （中華民國結構工程學會 98 年 11 月）	編撰委員
國家地震中心校舍補強工程標準圖	編撰委員

近年主要結構設計案例：	
學校建築結構設計	
新北市三峽區北大國小學校校舍新建工程	土城市頂埔國小案
國立新竹女中綜合教學大樓整建工程	淡江大學外語學院大樓
臺北教育大學附小登月樓新建工程	淡江大學綜合體育館
彰化藝術高中教學大樓（A、B）	淡江大學紹謨游泳館
三峽龍埔國小建校工程	新竹市舊社國小新建工程
十信高級中學住宿大樓	十信高級中學教學大樓
一般建築結構設計	
昇陽板橋北門街案（B4+15F）	呈冠建設林口案
南京東路案	台新建案龍泉段案
台北市水源路都更案	金泰捷建設中山區長安段案（市民大道）
台北市三張犁五分埔分隊新建工程	怡和開發雙城街案
台北縣萬里鄉衛生所重建工程案	寶舖建設浦城街案
福建省連江縣立醫院醫療大樓擴建工程案	昇陽建設板橋府中段
威利建設鶯歌中正段案	環泥建設信義案
昇陽建設南港向陽段案	兆雄建設木柵案
聯洋開發德惠街案	漢廷建設長安西路案
聯業開發新生北路案	東騰建設大直案
全泰建設承德路案	幼華建設吉林路案
立陽建設中正區永昌段五小段住宅新建案	元鼎國際建設元大 101 案
嘉廷建設板橋新雅段案	富鴻建設徐州路案
永雄建設土城冷水段 653 案	元大建設龍江案（三棟）
永雄建設土城冷水段 650 案	東騰建設東湖案(二)
汐止市衛生所重建工程案	淡水鎮衛生所
成銓建設樹林市復興段	昇陽建設永和案（昇陽國豔）
昇陽建設敦化南路案	東騰建設內湖案
怡和開發瑞安街案	世盛建設明德路案
慶杭建設金華段住宅案	成銓建設樹林育英段
宗教博物館華嚴劇場	成銓建設板橋忠孝案

總廣復興南路案	昇陽建設信義路案
環泥建設林森北路案 (老爺案)	富陽建設林森北路案(KTV)
台北市動物園昆蟲館	廣合建設文昌街案
廣合建設重慶北路案(14F+B4)	皇鼎建設汐止大樓
鉅陽建設金華段住宅新建工程	廣德建設木柵 A 案
東騰建設板橋案	長榮科技經貿大樓(內湖僑鼎建設)
瀚文大溪廠房	皇鼎建設世紀經貿
廣德建設木柵 B 案	民雄微波鐵塔
麥寮微波鐵塔	中壢家樂福
台中家樂福大墩店	瑞益建設汐止案

五、機電顧問 — 坤泰電機技師事務所

坤泰工程顧問有限公司(原坤泰電機技師事務所)成立於民國七十八年，從事工廠、大樓、集合住宅、社區、及公共工程等電氣、弱電、給排水、消防、空調工程之設計規劃。並配合客戶之需求，提供多層次與高品質之服務含整體規劃工程分析、設計、監工、工程鑑定及安全檢查。

本公司技師 蔡坤河先生，畢業於國立清華大學電機研究所，曾任台灣電力公司儀電工程師、美商 RTE 公司工程部經理、中原大學講師，從事電機工程之專業經驗，迄今已有二十多年。本著專業與熱忱，在電機界頗有好評。

本公司同仁均具豐富之專業經驗與學識，配合電腦化網路作業，提供高效率，高品質之服務，滿足客戶之需求。

規劃實績：

學校、文教、飯店及醫療場所	
元智工學院電機機械大樓	台北市立內湖高中活動中心新建工程
北縣仁愛之家老人安養院新建工程	楊梅怡仁醫院新建工程
國防醫學中心新建工程	中壢天晟醫院新建工程
彰化師大附工資訊圖書館新建工程	淡水鄞山寺文化大樓新建工程
桃園湧安國小新建工程	大甲高中圖書館新建工程

慈濟生命科學院新建工程	台大兒童醫院動力中心新建工程
奇美醫柳營分院新建工程	佛光山南屏別院新建工程
麗晶酒店新建工程	桃園縣立游泳池
台北醫學大學第三醫療大樓新建工程	耕莘護專圖資大樓新建工程
金門浯江大飯店新建工程	昇陽台南飯店新建工程
辦公住商大樓	
YKK 民權東路辦公大樓	台北市立延平區公所辦公大樓
善化分局辦公大樓新建工程	桃園建國十四村國宅新建工程
康德建設桃園三民路大型購物商場	鶯歌鎮公所行政大樓新建工程
泰山鄉公所行政大樓新建工程	安和路警察暨消防隊大樓工程
桃園航空貨運園區新建工程	板信商銀新板特區住商大樓新建工程
集合住宅、社區	
華固建設瑞安街住宅案(松露)	華固建設大直住宅案(明水御)
皇翔建設信義區住宅案(皇翔 F4)	皇翔建設中山北路住宅案
長虹建設西湖段集合住宅	昇陽建設麗堤案
寶輝建設台中國家花園案	光建設瑞安傑士堡(瑞安傑士堡)
新光建設大安傑士堡	力麒建設新店二十六層集合住宅
惠寶大樓重建工程	力麒建設仁愛禮居
博士的家重建工程	力麒建設青年林園
國美建設長春路(華爾道夫)	國美建設通化段集合住宅
國美建設敦化段集合住宅	國美建設東湖段集合住宅
國美建設信義區集合住宅(信義花園)	華固建設羅斯福路集合住宅
亞昕建設林口力行段住宅(天地昕)	中森建設林口力行段住宅(麗苑)
中悅建設蘆竹鄉住宅(上林苑)	鄉林建設士林官邸案
吉美建設新店中正路集合住宅	吉美建設永和竹林路集合住宅
大隱開發淡水集合住宅 (海納川、頤海大院)	國美建設土城集合住宅
聯上建設青埔集合住宅	森聯建設五股芳洲段集合住宅
長虹建設鶯歌集合住宅	璞真建設碧湖集合住宅

六、昇陽物業管理

昇陽管理公司成立於 1991 年，緣於昇陽建設機構有感於都市景觀國際化，連帶智慧型管理系統應運而生；且累積多年來於建築界中實實在在的經營，普獲客戶及社會大眾肯定；也深切體認到一個「高品質、高品味的建築作品」到一個「優質生活社區(大廈)」真正的關鍵在於用心的「管理」與「維護」。因此，乃秉持著永續負責之服務精神，成立了昇陽公寓大廈管理維護股份有限公司及昇陽保全股份有限公司，期望藉由良好的管理服務，能持續維持建築及社區的優良品質、品味和優質生活環境。

我們擁有的資源

- 對社區之安全管理與物業管理系統及其合理使用空間之規劃，具有充分經驗，在個案規劃設計初期，就能協助規劃，並提供必要的建議、諮詢，使各項管理系統及其使用空間更趨於經濟、實用、發揮最大效能。
- 對大廈或社區之各項設備皆有操作使用經驗，且與各協力廠商建立良好關係，有助於大廈公共設施之各項管理與全方位綜合服務。
- 提供住戶一個優質的現代居住、辦公環境，讓住戶有安全、便利、放心的感受。
- 昇陽集團的資源與支援在必要時都可以發揮及時的徵詢與整合協助之效能。

服務理念

- 「誠信踏實、堅毅負責、服務至上」
- 提供住戶一個優質的現代居住環境
- 讓住戶感受到貼心愉悅的服務

品質政策

本公司承諾秉持『誠信踏實』、『堅毅負責』、『服務至上』的經營理念及高度的專業分工，實實在在執行對客戶的完整服務，並提供客戶『舒適安全』、『清淨便利』、及『高品質』的生活環境，並致力於持續改善品質管理系統，以期超越顧客的期望與需求。為達成此一品質政策，本公司係以追求最高服務品質與顧客滿意為職志。

我們的願景

- 我們期許成為精緻優質的物業好管家，能幫助客戶創造不動產的新價值。
- 我們自我期許成為保全業的菁英，是客戶家園的最佳守護者。

服務項目

- 事務管理
各項事務、公共財產管理、區分所有權人會議召開。
- 清潔服務
大樓各清潔維護、植栽養護綠化、垃圾處理等。
- 機電與設備管理
機電維修，電力、電信、通訊、給排水、消防等設備維護。
- 生活秘書服務
宴客、社區聯誼、衣物送洗、鐘點傭人...等日常生活服務。
- 社區總體營造
協助社區各項生活營造活動之籌辦。
- 客製化服務
提供精緻貼心個別服務需求。

目前服務之大樓

表 1-6 目前服務大樓簡表

昇陽生活花園社區	昇陽麗石社區
昇陽立都辦公大樓	百福名園大廈
昇陽文化廳大廈	昇陽大廈
昇陽鵬馳大廈	昇陽國艷大廈
樹之海社區	昇陽麗緹大廈
新東陽通商大樓	福璽景安社區
昇陽敦風大廈	世貿內閣大廈
昇陽之道社區	昇陽夏朵大廈
昇陽麗緻大廈	昇陽寓見社區
昇陽明	文藝春秋
喬治五世	力麒踮嶺街

第三節 法令依據

依據「都市更新條例」第 9 條，以公開評選程序委託都市更新事業機構實施都市更新事業。

第四節 實施者

因本案為「公開評選桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地都市更新事業實施者案」，俟本案經評選確定後，未來期望能由本公司實施都市更新事業。

第二章 基地範圍及現況分析

第一節 基地位置與範圍

本基地距離中壢火車站約 500 公尺，位處於中壢商業活絡之地區，其中以北側中正路最為繁盛，沿街面一樓多為店面使用，其餘多為 3、4 層樓住宅。建物老舊多為磚造，且巷道狹窄、彎曲、通行不易。基地南側為中壢國小、中壢家商等學校使用；西側為新勢公園和老街溪河川教育中心。



圖 2-1 基地周邊公共設施位置圖

本更新單元範圍包含桃園市中壢區興南段中壢老小段 100、100-1、100-23、100-29、100-30、100-32、100-38、100-48、100-61、100-63 地號等 10 筆土地，面積為 3,059 平方公尺，其範圍詳圖 2-2 基地範圍示意圖。



圖 2-2 基地範圍示意圖

第二節 土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本案基地座落於桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地，土地面積合計 3,059.00 平方公尺，其中 5 筆土地所有權人為中華民國、管理機關為財政部國有財產署，另 5 筆土地所有權人為桃園市政府、管理者分別為桃園市政府警察局中壢分局、桃園市中壢區公所、桃園市政府工務局，基地範圍內無私有土地，公有土地比例為 100.00%。

表 2-1 土地權屬清冊表

編號	地號	土地面積 (m ²)	登記次序	土地所有權人/管理人	權利範圍	土地持分面積 (m ²)
1	100	2,388.00	2	桃園市/桃園市政府警察局中壢分局	1/1	2,388.00
2	100-1	79.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	79.00
3	100-23	420.00	2	桃園市/桃園市中壢區公所	1/1	420.00
4	100-29	3.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	3.00
5	100-30	5.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	5.00
6	100-32	2.00	2	桃園市/桃園市中壢區公所	1/1	2.00
7	100-38	135.00	2	桃園市/桃園市中壢區公所	1/1	135.00
8	100-48	4.00	2	桃園市政府養護工程處	1/1	4.00
9	100-61	6.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	6.00
10	100-63	17.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	17.00
合計	10 筆	3059.00	-		-	-

註：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記。

(二) 合法建築物權屬

依招商文件所示，本案更新單元內無合法建築物。

第三節 基地土地使用及建築物現況

本案土地範圍原為桃園市警員宿舍，目前部分房舍已拆除騰空作為中壢警察局臨時停車場使用，另餘 11 戶房舍，由土地管理機關(桃園市政府警察局中壢分局)依相關規定訴請現住戶遷移並返還土地，並已全數完成搬遷作業。本案基地範圍經地籍鑑界後尚發現 4 處佔用或越界情形，另查 100-29、100-30 地號 2 筆國有土地目前由出租予民間使用中。



圖 2-3 基地內土地使用現況示意圖

備註：依委託契約約定，桃園市政府協助實施者於本案取得建築執照前完成本基地範圍內地上現住戶、違占戶及越界戶等拆遷作業。

第六節 澗仔壠水岸新驛再生計畫

本基地位於澗仔壠水岸新驛再生計畫範圍中，此計畫以中壢歷史街區環境為主軸，將整合老街溪水資源環境，周邊綠地公園、歷史街廓紋理，以及未來的大眾運輸型態。透過整體的計畫，從都市更新計畫運用，河川水質淨化，及河域治理的新概念下，並結合機場捷運站的大眾運輸轉化，其遠景和目標對城市空間和地景進行結構性的改造與再生。

(一) 低碳水綠生活廊

計畫區北區段，規劃河域保持自然樣貌，以生活空間的利用、沿河人行與自行車道的闢建，發展低碳生態住宅與生態水岸空間的環境。

(二) 水岸新驛

本計畫為最核心區段，在河域開蓋計畫，結合機場捷運延伸線 A22 站及周邊 SOGO 百貨等條件下；以高強度都市活動與核心商業利，創造一個兼具歷史驛站意涵與新都市區的水岸城市。

(三) 澗仔壠風華再現區

本區段周邊為傳統「澗仔壠」歷史街區，在相關都市河域營造與都市環境建設，回應傳統都市紋理的步道連結，並規劃傳統戲曲公園及綠色市集。

(四) 河川教育園區

本園區以新榮國小做為水環境體驗與環境教育目標下，利用河川、客家舊建築、歷史等文化，以故事主軸串連空間單元，作為教育解說。

(五) 林澗生活公園

以帶狀河岸生態池與濕地，串連到學校河川教育園區。同時，將新勢公園空間機能作調整，以提高使用率；市民活動與運動設施空間整合，並以植樹森林建構低碳、可呼吸的自然園區。

(六) 綠園道、綠之橋都市軸帶

本綠廊以日治時期都市計畫的綠園道架構，藉由綠之橋聯繫綠園道與林澗生活公園，達到都市漫遊與生態綠廊功能。

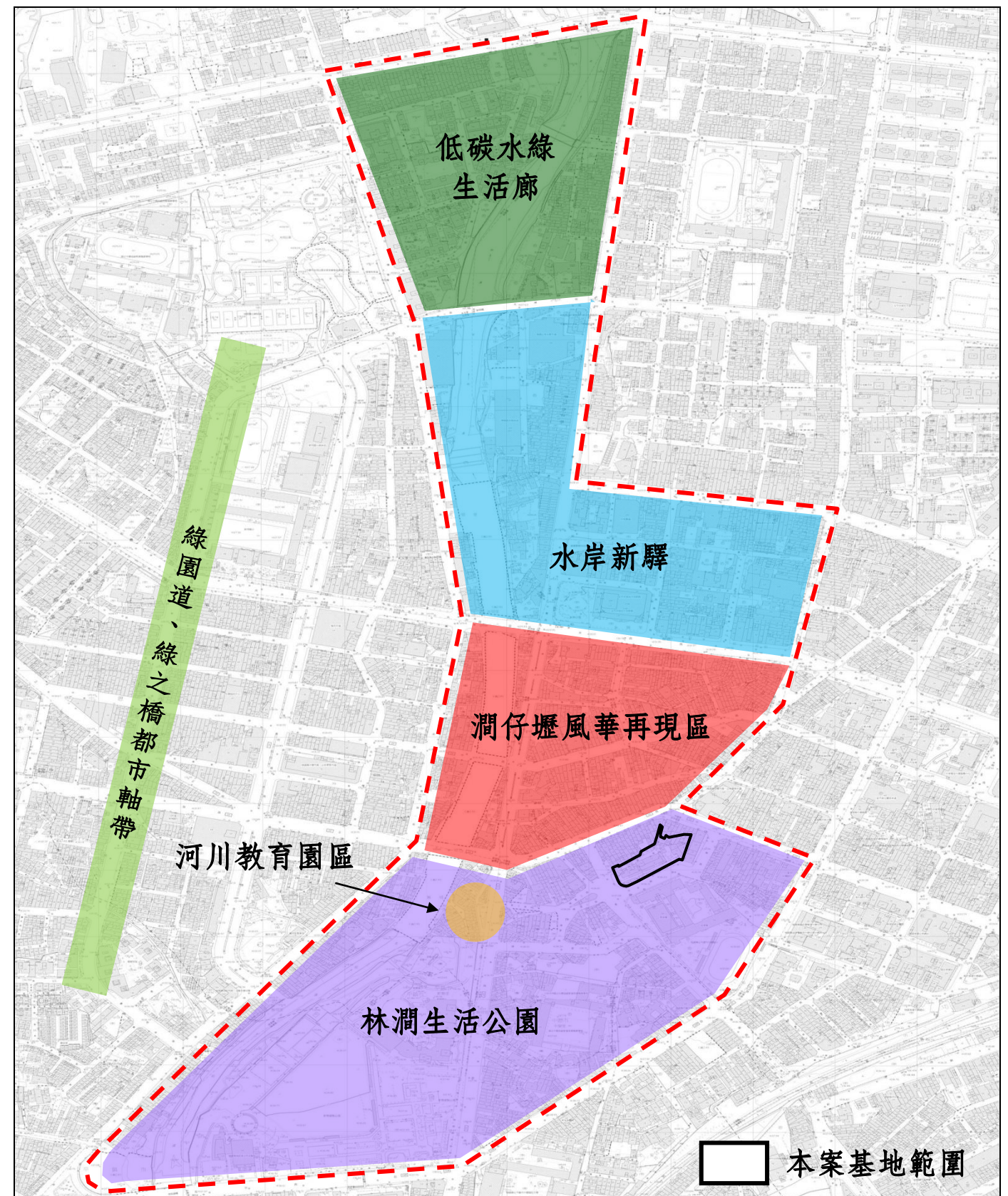


圖 2-6 澗仔壠水岸新驛再生計畫範圍示意圖

第七節 都市計畫

一、現行都市計畫 - 中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫

(一) 實施經過

中壢平鎮都市擴大修計畫原為民國45年11月29日公告實施之中壢街都市計畫，民國61年2月26日配合都市擴大需要，公告實施中壢平鎮都市擴大修訂計畫，後於民國72年4月26日及民國82年7月17日分別辦理第一次及第二次通盤檢討並公告實施。

(二) 計畫範圍及面積

都市計畫範圍東起內壢桃園大圳，西迄高速公路中壢交流道，北鄰中福派出所，南至臺電普仁變電所南側約80公尺處為界。全區主要為中壢與平鎮兩區之行政轄區，另小部分為桃園區及八德區之轄區，計畫面積共2,080.60公頃。

(三) 交通系統計畫

中壢平鎮之交通系統除有縱貫道路以東北西南向貫穿本計畫區之中央，公路系統由南北高速公路作聯外環狀幹道，以現有省道及通往鄰近各鄉鎮之輻射式道路為基幹，再配合土地使用計畫及地理環境，分別配置主要、次要及出入道路。

(四) 使用強度-土地使用分區管制要點

表 2-2 中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用強度彙整表

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	200
商業區	80	380
乙種工業區	60	210
保存區	40	120
文教區	50	200
行政區	50	120
加油站專用區	40	100
農會專用區	50	250
營區	40	120
機關用地	50	250

學校用地	國小、國中	50	150
	高中、高職、大專院校	50	200
市場用地		60	240
加油站用地		40	100
變電所用地		50	250
停車場用地	非立體或多目標使用	10	-
	立體使用	80	480
	多目標使用	80	400
體育場用地		40	120
兒童遊樂場用地		15	-
公園用地	5公頃以下者	15	30
	超過5公頃者	12	30
水質監測站		50	200
社區活動中心用地		50	250
捷運車站用地及捷運車站用地 (兼供道路使用)		60	380

資料來源：訂定中壢平鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)書(90.11.12)

(五) 開放空間

計畫區內各使用分區(農業區及保護區除外)，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺(含)以上者，至少退縮4公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮4公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；退縮部分應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。

(六) 停車空間

- 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設1部停車空間。
- 商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設1部停車空間。

二、擬定桃園市中壢家商周邊更新地區都市更新計畫(104年12月)

(一)計畫緣起

呼應「都市更新產業行動計畫」(99.11)的推動目標，以「地區再發展」(redevelopment)及「地域再生」(Renaissance)的概念，檢討中壢家商周邊地區之產業、文化、景觀、基礎設施等條件，以整體宏觀角度分析規劃之，結合並延續中壢火車站、老街溪兩側都市更新計畫的定位機能，以桃園市「創意、永續、桃花園」的發展願景推動老街區之活化再生，並透過都市更新地區的劃定，啟動中壢老街區更新活化，期促使民眾參與都市更新事業。

(二)計畫範圍及面積

中壢家商周邊更新地區範圍，西以中原路與新榮國小為鄰，東側以延平路一段及縱貫鐵路為界，北至中正路，南以延平路一段與中壢國中為鄰，行政轄區包括中壢區中榮里及石頭里部分範圍、平鎮區新勢里及北安里部分範圍。土地包含中壢區中壢段老小段、石頭段及平鎮區延平段，面積約16.41公頃。

(三)都市設計與景觀計畫(摘錄與本案相關部分)

本計畫更新地區之更新建築，應依「桃園市都市設計審議作業要點」辦理都市設計審議。

1. 退縮建築管制

康樂路及德育路為計畫範圍主要南北向軸線，除做為區內聯絡道路外，亦為中壢國小、中壢家商通勤動線，兩側土地規劃退縮4公尺建築。博愛路、中榮路屬學校及社區間寧適性道路，為減少大量穿越性交通、提升地區人行安全，道路斷面設計除保留8公尺雙向混合車道使用外，兩側應留設帶狀廣場或人行步道。

2. 建築與景觀設計原則

本計畫範圍更新重建建築應採綠建築或智慧建築設計，並於建築物立面及屋頂綠美化增加綠覆率，並得依相關法令規定取得獎勵容積。

指定博愛路、中榮路、德育路及公道五路為生活綠廊道，利用道路用地或退縮空間，透過道路鋪面及人行道鋪設，打造通學通勤良好步行環境。

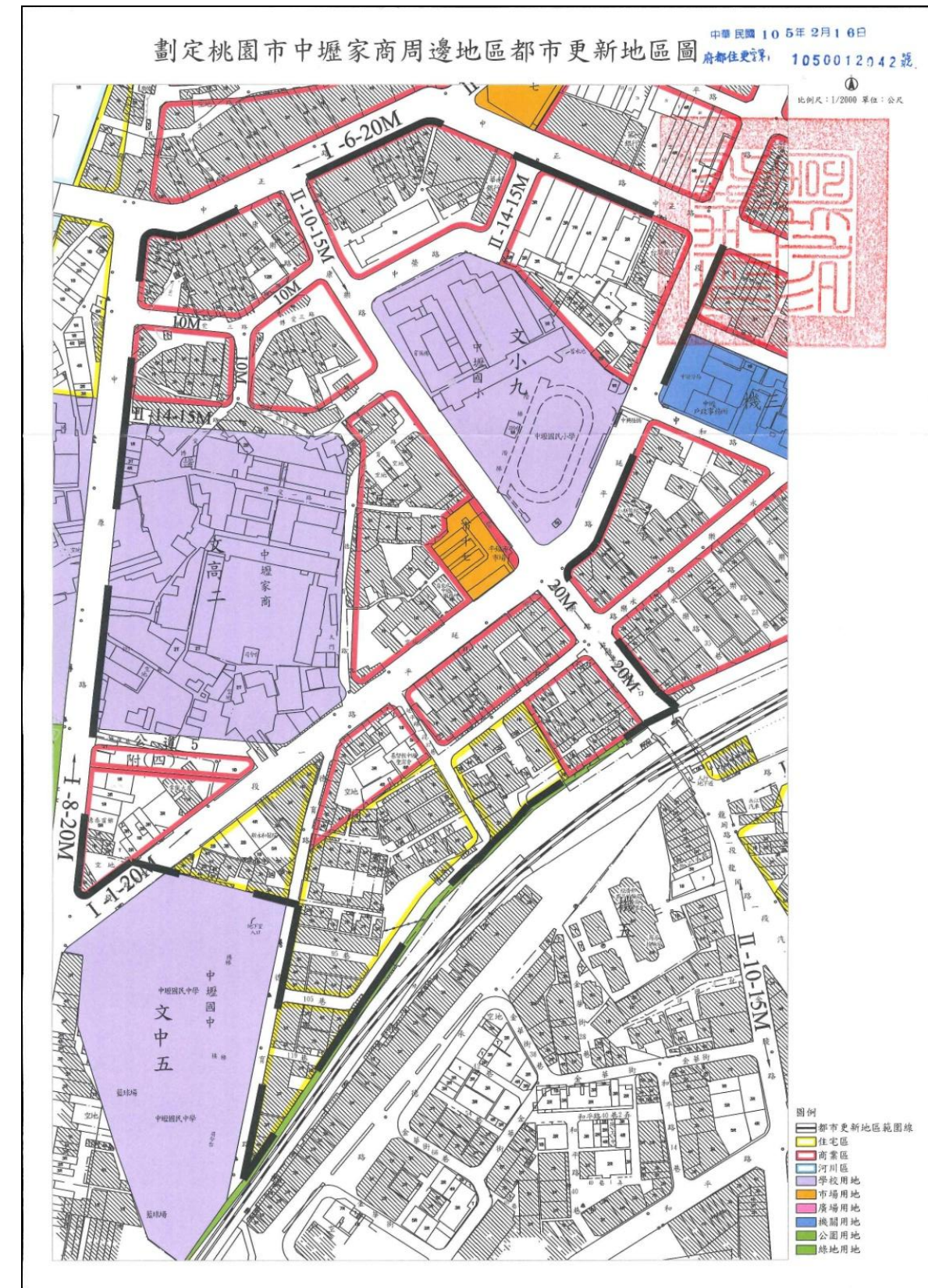


圖 2-7 劃定桃園市中壢家商周邊都市更新地區範圍圖

第八節 附近地區交通現況

(一) 道路系統

基地位處於中壢市康樂路中正路口，在交通動線上本案基地主要服務道路為中正路與康樂路，中正路路寬 20 公尺，往北可連接觀音地區，西行可銜接縣道 114 通往新屋地區，並連接國道 1 號中壢交流道。康樂路路寬 15 公尺，往南可連通中壢車站後站及龍崗地區，往北則與中正路銜接，基地聯外交通十分便捷。

(二) 大眾運輸系統

基地周邊大眾運輸系統以市區公車為主，公車行駛路線多集中於中正路、延平路、中央西路等主要道路，站牌數共 20 處(雙向計為 1 處)；另本基地距離台鐵中壢車站(桃園捷運 A23 站)及桃園捷運 A22 站約 500 公尺，大眾運輸機能完善。

(三) 人行及自行車道系統

經調查，更新單元臨康樂路設有人行步道，中正路兩側均有騎樓供人行走，為周邊主要步行動線；基地周邊 500 公尺設有 6 處 Youbike 微笑單車場站，最近場站為中壢國小，已正式啟用。

(四) 停車系統現況及供需分析

更新單元周邊主要道路設有路邊停車格，公有收費停車場有 2 處，私有收費停車場共計 9 處，因本基地鄰近中壢市區，在住宅與商家使用頻繁下，停車空間需求量大。

表 2-3 更新單元鄰近地區之停車空間統計表

編號	停車場名稱	地址	車位數
P1	延平路停車場	中壢區延平路 535 號	201
P2	中北健行平面停車場	中壢區中北路 151 號	224
P3	台灣聯通延平場	平鎮區延平路一段 2 號 B1	35
P4	中壢站前收費停車場	中壢區復興路 161 號	221

P5	車亭延平立體停車場	中壢區延平路 535 號	201
P6	承泰停車場	中壢區裕民街 19 號	20
P7	中美停車場	中壢區中美路一段 18 號	4
P8	中壢慈惠堂停車場	慈中壢區惠一街與恩德街路口	22
P9	百老匯企業社停車場	中壢區新生路 188 號 B4、192 號 B2、B3	182
P10	明德停車場	中壢區中正路 389 號 B1	45
P11	TIMES 中壢明德路	中壢區明德路 198 號	41

表 2-4 更新單元鄰近地區之公車路線表

編號	站牌名稱	路線	編號	站牌名稱	路線
1	第一市場	5035、5042、132、5043A、5038、5033、5039、5027、5032、5041、5026、5043、132A、5025、5039、5006、5077、5082、5027A、5031、5030	11	中央中豐路口	703、5081、1 甲
2	河川教育中心	126、131、132、132A、133、172	12	中美路	1、1 延、110、116
3	第一銀行	1、1 延、110、116、126、131、132、132A、133、170、172、701、5006、5025、5026、5027、5027A、5030、5031、5032、5033、5035、5038、5039、5041、5042、5043、5043A、5077、5082	13	中壢監理站	1、1 延、110、116、122、301、301A、2022、5017、5078、5118
4	中壢分局	1、111、112 南、115 甲、115 乙、119、301、301A、701、5050、5055、5300、5616、5617、5617A、5620、5623、5624、5634、5644、5645、5646、5651、5651A、5653、5654、5671、5672、5674、5676、L208、9001	14	興國市場	120
5	中壢家商	301、301A、5055、5300、5616、5617、5617A、5620、5623、5624、5634、5651、5651A、5653、5654、5671、5676、L210、L215、L217	15	中山中平路口	120
6	中壢國中	119、L208、L211、L216、L218	16	第二公有市場	L208
7	新勢國小(新勢公園)	119、301、301A、5300、5623、5624、5651、5651A、5654、5676、L211、L216、L218	17	新明國小	118、703、1 甲
8	老街溪河川教育中心	503、L208	18	中壢地政	L208
9	舊社	126、131、132、132A、133、172、505、701、1862、1863、5025、5026、5027、5027A、5030、5031、5032、5033、5035、5038、5039、5041、5042、5043、5043A、5082、9025、L217	19	民權路口	1 甲
10	中央新生路口	118、135、171、5081、5087、5087A、5089、1 甲	20	永興公園	118、703、5081、L208、1 甲

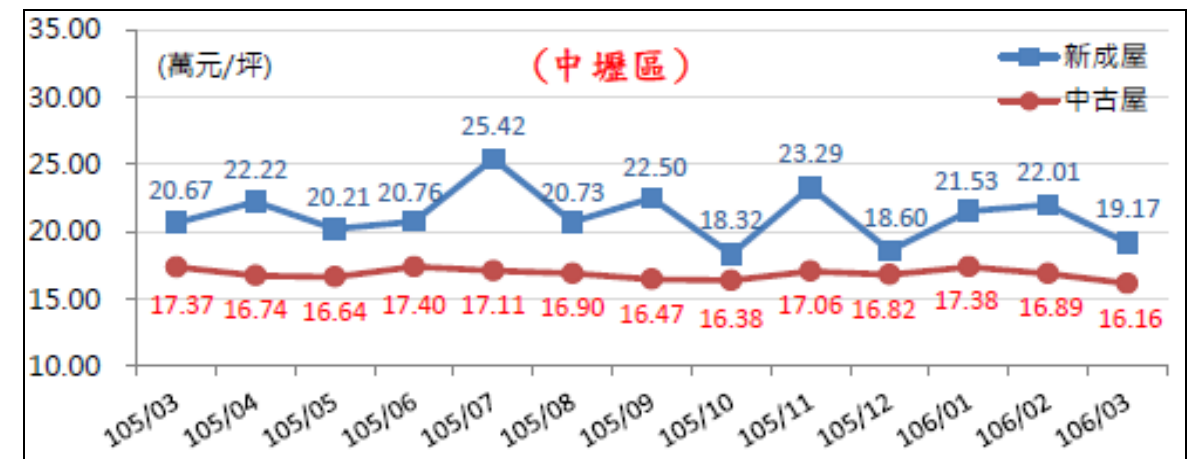
第九節 不動產市場現況

本案位於中壢區舊有市區，與桃園市第三大區平鎮市相近，雖距中壢火車站不遠，其商業活動已發展成熟。鄰近週邊較多屋齡老舊之建物，區域邊路系統，除主要道路中正路、延平路及中豐北路外，其餘市區道路較為狹小。近年來，鄰近中壢市區新建住宅大樓個案多分布於主要幹道或重劃區內，如 SOGO 商圈、環西路、陽明醫院週邊，因此鄰近本案銷售個案較為稀少。

(一) 住宅大樓新成屋

桃園市各區近一年來之交易棟數集中重點區域，以 106 年 3 月來看，中壢區 (20.32%)、桃園區 (17.58%) 及龜山區 (11.42%) 相對活絡，前述三個行政區土地、建物交易棟數約佔全市一半。在成交總金額方面，仍以中壢區 (804.02 億元) 最高。

中壢區住宅大樓新成屋，106 年 3 月交易均價 19.17 萬元/坪，除因機場捷運 A19 站附近地區成交量較多，及成交多位於內壢後站地區影響，最近一年平均單價約在 20~22 萬元/坪，住宅大樓近一年交易均價約在 16~17 萬元/坪。



資料來源：桃園市政府不動產市場交易月報

圖 2-9 中壢區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

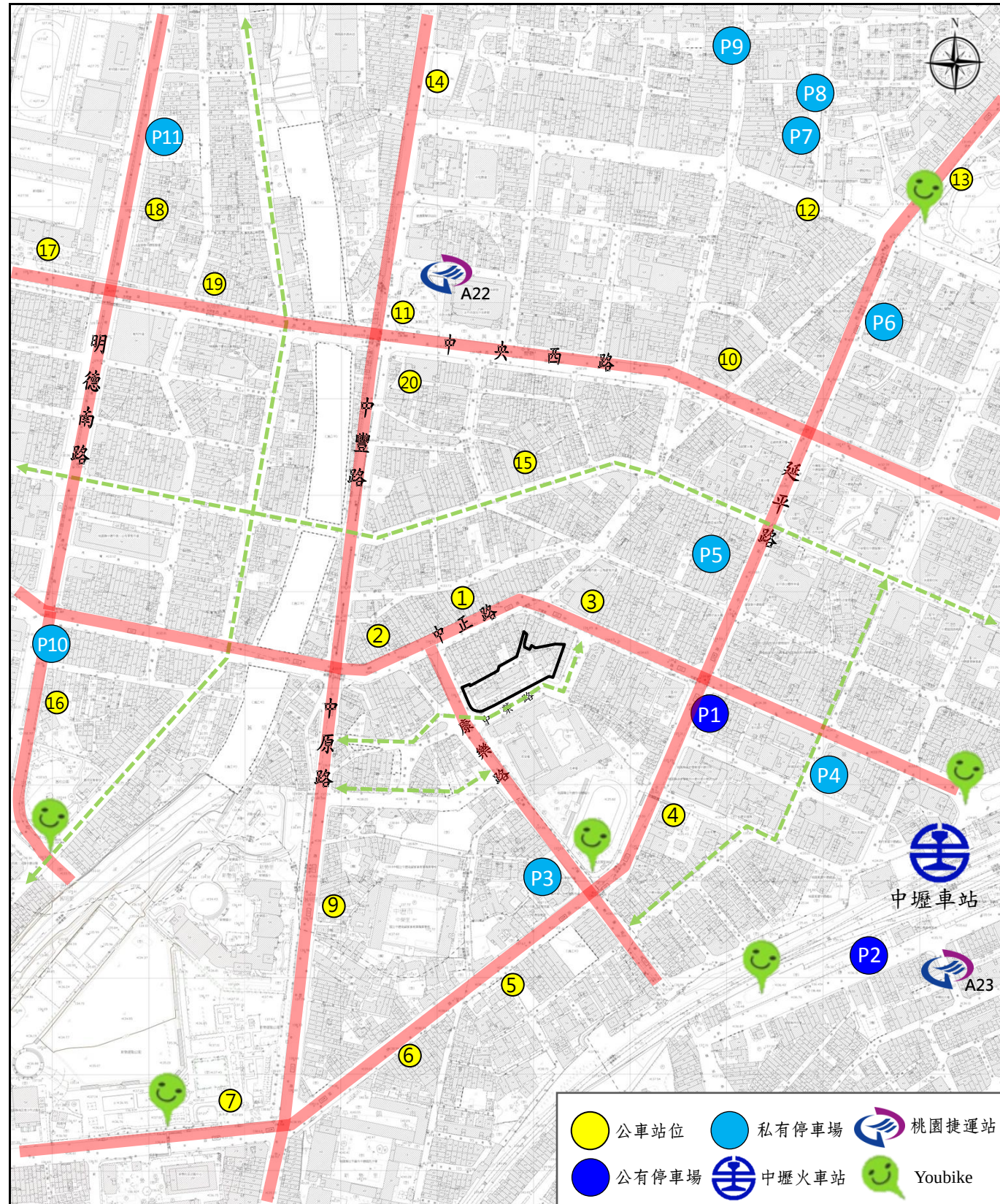


圖 2-8 基地周邊交通系統示意圖

分析中壢地區 106 年第一季成交區域機場捷運 A19 屬新興發展區，區域生活機能尚未純熟；另內壢後站地區因屬中壢主要商圈外圍區域，致近一年交易中壢地區平均交易單價落在 20~22 萬元/坪。分析本案所處地理位置及鄰近周邊生活便利性等因素，平均單價應較中壢近全區稍高。

(二)鄰近區域預售屋及新成屋銷售市場

本案鄰近區域因臨街規劃較為狹小，開發規模完整之土地稀少，故推案量較少，且鄰近區域新成屋社區規劃型態差異性亦較大，以下就鄰近周邊，中壢及平鎮區目前銷售中新成屋及預售屋個案進行分析。

表 2-5 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	基地位置	層數	規劃坪數	開價 (萬元/坪)	車位 (萬元/個)	備註
華邑萬象	中山路 247 號旁	13F/B2	23-36	31	機械 105	預售屋
竑門御天下	延平路一段 9 號	15F/B4	70	24	平面 155-190	新成屋
早安小米	廣明路 25 號旁	11F/B2	18-26	25	平面 140-150	預售屋
復旦上苑	復旦路 46 號旁	10F/B2	30-31	23	平面 135-145	預售屋
瑞旭奕居	平安南街 20 巷 36 號	8F/B2	28-38	21	平面 135-145 機械 90	新成屋
宜誠恆美	環南路 465 號	14F/B3	55-58	20.5	平面 130-160	新成屋

資料來源：住展房屋網

據內政部營建 105 年度下半年住宅需求動向調查報告資料顯示，欲購置電梯大樓住宅者期望購屋面積以 25~35 坪為主，主要可負擔房屋總價，除臺北市、新北市及臺中市外，其餘有四成以 300 萬~600 萬為主。由上表可知，中壢平鎮舊城區推案規模較少，規劃坪數以中小坪數，中低總價產品居多，本案未來規劃產品型態，尚符合市場需求動向。

(三)鄰近區域實價登錄價格分析

本案鄰近區域屋齡五年內新成屋成交案例，多以延平路一段及二段為主。40 坪以上住宅產品價格區間為 19~23 萬元/坪；40 坪以下住宅產品價格區間多為 22~25 萬元/坪，其餘中壢平鎮地區外圍平均成交單價約為 18~22 萬元/坪。區域有部份交易個案成交單價稍高於平均水準，分析其原因，社區規劃多為大坪數產品，管理及建材水準較佳，故成交單價較一般新成屋個案稍高。



圖 2-10 勘估標的與比較標的位置圖

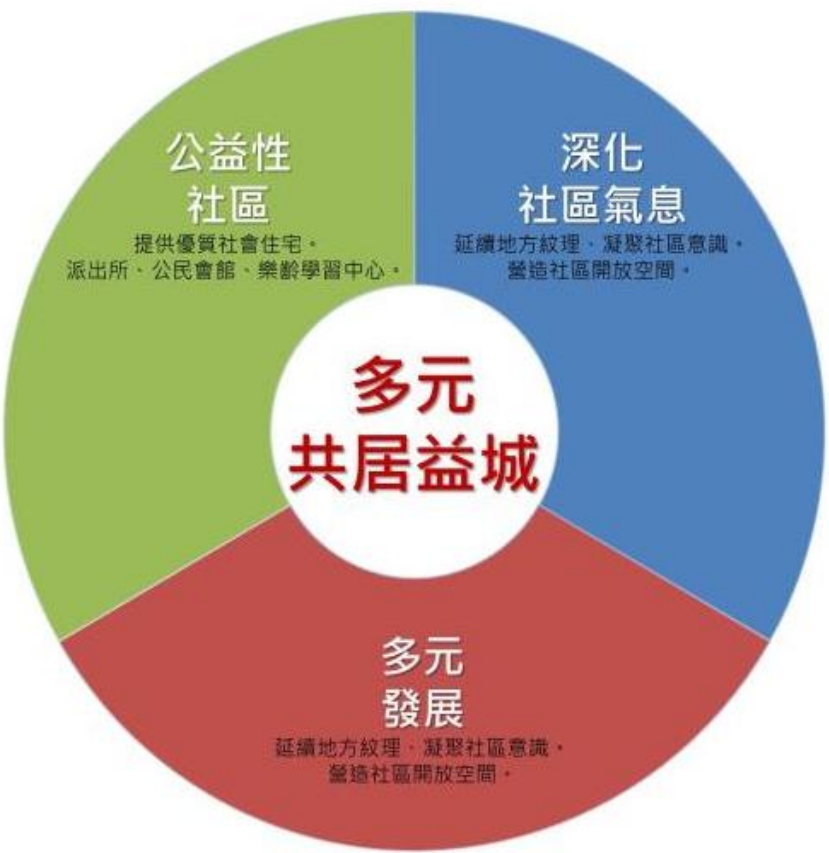
第三章 建築規劃設計與施工計畫

第一節 計畫願景與目標

本更新案隸屬桃園市政府主導之公辦更新，期藉由政府部門主導之公平性，結合都市更新事業機構之經營理念與實施能力，強化國有土地之運用效益，創造公共利益與資產價值。

發展定位與目標

- (1)興建社會住宅實踐居住正義。
- (2)規劃並提供適宜之公益性設施，服務周邊鄰里社區。
- (3)留設開放空間、人行步道與綠帶供公眾使用。



延續地方紋理、深化人文氣息，並結合都更事業回饋必要性公共空間，以增進公益性質為本案發展方向。

第二節 計畫構想與理念

一、本團隊研析最適開發方式的多元共居益城，以三大核心價值理念「多元發展、公益性社區、深化社區氣息」為目標，並配合老舊警察宿舍土地活化政策，整合周邊環境機能，進行實質空間再規劃。

二、本案結合住宅與公共服務機能設施，發展「多元共居益城」。基地的實施開發以「優質住宅」、「社區公益」及「開放空間」之結合為主，以延續地方紋理、深化人文氣息，並結合都更事業回饋必要性公共空間，以增進公益性質為本案發展方向。

定位	類型	對像	開發內容
居住	一般住宅	青年首購族 中壢換屋族	住宅社區、交誼廳、屋頂花園
	社會住宅	單身青年 弱勢家庭 銀髮族群	社會住宅 2 房型 (18~20 坪) 3 房型 (24~26 坪)
公共服務	公益設施	社會民眾	派出所 集會所 樂齡學習中心



第三節 土地使用及興建計畫

一、都市計畫土地使用強度

本案未涉及現行都市計畫之調整，未來開發將依循更新單元所在之中壢平鎮都市擴大修訂計畫土地使用分區管制要點所定之土地使用管制規則進行。本更新單元土地使用分區及使用強度如下表 3-1 所示：

表 3-1 更新單元土地使用管制強度說明表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率	允建面積(m ²)	法定容積(m ²)
商業區	3, 059. 00	80%	380%	2, 447. 20	11, 624. 20
合計	3, 059. 00	80%	380%	2, 447. 20	11, 624. 20

二、申請容積獎勵項目及額度

本案都市更新容積獎勵部分，將依「都市更新條例」第 44 條、「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準條文」等相關規定申請容積獎勵。

本案擬依「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準條文」，申請之都市更新容積獎勵面積合計為 4, 091. 73 m²，佔法定容積之 35. 20%；配合申請須知 2. 6. 4，規劃設計經政府指定額外提供之公益設施擬申請獎勵面積 1, 743. 63 m²，佔法定容積之 15%。相關說明如下：

表 3- 2 容積獎勵試算表

條次	獎勵項目		擬申請獎勵額度 (m ²)	佔基準容積百 分比(%)	備註
△F2	(一)提供社區使用之公益設施(免計容積)		-	-	
	(二)經政府指定額外提供之公益設施		1, 743. 63	15. 00%	上限 15%
△F3	時程獎勵		1, 046. 18	9. 00%	
△F5	整體規劃	符合地方發展特性	348. 73	3. 00%	
	設計 A	人行步道	348. 73	3. 00%	
	規模獎勵 C		604. 46	5. 20%	
	小計		1, 301. 92	11. 20%	
申請容積獎勵合計			4, 091. 73	35. 20%	

※註：實際獎勵面積以都市更新審議委員會核定為準，目前僅依投標階段現行法令試算。

※註：本表顯示數值以小數點後二位四捨五入為原則。

(一) 申請都市更新容積獎勵

1. 公益設施：經政府指定額外提供之公益設施

依本案申請須知 2. 6. 4，設置「中壢派出所」、「集會所」、「樂齡學習中心」等公益設施。依據桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準條文中之第二條、附表一規定，獎勵額度計算式如下：

$$\Delta F2 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2}$$

△F2：捐贈公益設施之獎勵容積（≤ 法定容積之百分之十五）

B1：捐贈公益設施土地成本+興建成本+提供管理維護基金

P1：二樓以上更新後平均單價

C1：單位興建成本

C2：單位管銷費用

本案擬申請獎勵容積為 1, 743. 63 m²，佔法定容積 15. 00%。

2. 時程獎勵：

配合政府劃定更新地區公告，預計本案於更新地區劃定公告後 2 年內提送更新事業計畫及權利變換計畫報核，故擬爭取公告 2 年內申請實施之獎勵法定基準容積 9. 00%，計 1, 046. 18 m²。其獎勵容積計算如下：

$$11, 624. 20 \text{ m}^2 \times 9. 00\% = 1, 046. 18 \text{ m}^2$$

3. 整體規劃設計：

(1) △F5-A 符合地方發展特性：

依△F5-A 獎勵容積評定基準表，符合地方發展特性第一點，建築物色彩及量體與環境調和者，得獎勵法定容積 5%為上限，本案考量整體環境與地方特性後擬申請獎勵法定容積 3%，獎勵面積計 348. 73 m²

$$11, 624. 20 \text{ m}^2 \times 3. 00\% = 348. 73 \text{ m}^2$$

(2) △F5-A 人行步道：

依△F5-A 獎勵容積評定基準表，沿街面留設 2 公尺以上人行步道，淨寬度在 6 公尺以下部分(含依相關法令或都市計畫書規定留設之無遮簷人行道)，給予百分之百獎勵，本案配合申請須知附件 18，於康樂路、中榮路留設 4 公尺人行步道，並植栽綠化，擬申請獎勵面積 348.73 m²，占法定容積 3%。

$$11,624.20 \text{ m}^2 \times 3.00\% = 348.73 \text{ m}^2$$

(3) △F5-C 規模獎勵：

本案更新單元面積為 3,059.00 m²達三千平方公尺以上，且屬劃定應實施都市更新之地區，經計算可申請獎勵容積 5.20%，未超出規模獎勵 15%上限，擬申請獎勵容積 604.46 m²，佔法定基準容積 5.20%。獎勵容積計算如下：

$$\begin{aligned} C-2 &= 5\% + \left[2\% \times \frac{(B1-3,000 \text{ m}^2)}{500 \text{ m}^2} \right] \\ A2 &= 5\% + \left[2\% \times \frac{(3,059.00-3,000 \text{ m}^2)}{500 \text{ m}^2} \right] \\ &= 5\% + [2\% \times 0.118] \\ &= 5.2\% \end{aligned}$$

C-2：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

B1：更新單元土地面積

$$\text{擬申請獎勵容積：} 11,624.20 \text{ m}^2 \times 5.2\% = 604.46 \text{ m}^2$$

(二) 都市更新容積獎勵上限檢討

依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積，且不得超過依都市計畫法第八十五條訂定施行細則之規定。檢討計算如下：

該建築基地 1.5 倍之法定容積：

$$3,059.00 \text{ m}^2 \times 380\% \times 1.5 = 17,436.3 \text{ m}^2$$

※實際容積獎勵額度以桃園市都市更新審議委員會審議通過為準。

三、建築計畫

(一) 建築概要及設計規模

本案基地面積為 3059 m²，規劃兩棟新建建築物，地上 19 層、地下 3 層、建築物高度 64.9 公尺，總開發樓地板面積約為 29,458 m²(8911 坪)。地上分別為社會住宅與一般住宅共兩棟，建築物基座底層為派出所與公益設施之多目標使用複合式用途。

1. 社會住宅配置於康樂路、中榮路口，地面四~十九層規劃社會住宅居住單元，底部基座一~三層及地下一層規劃為派出所使用。
2. 一般住宅配置於中榮路，地面三~十九層規劃一般住宅居住單元，底部基座一~二層規劃公益設施(集會所、樂齡學習中心)使用。

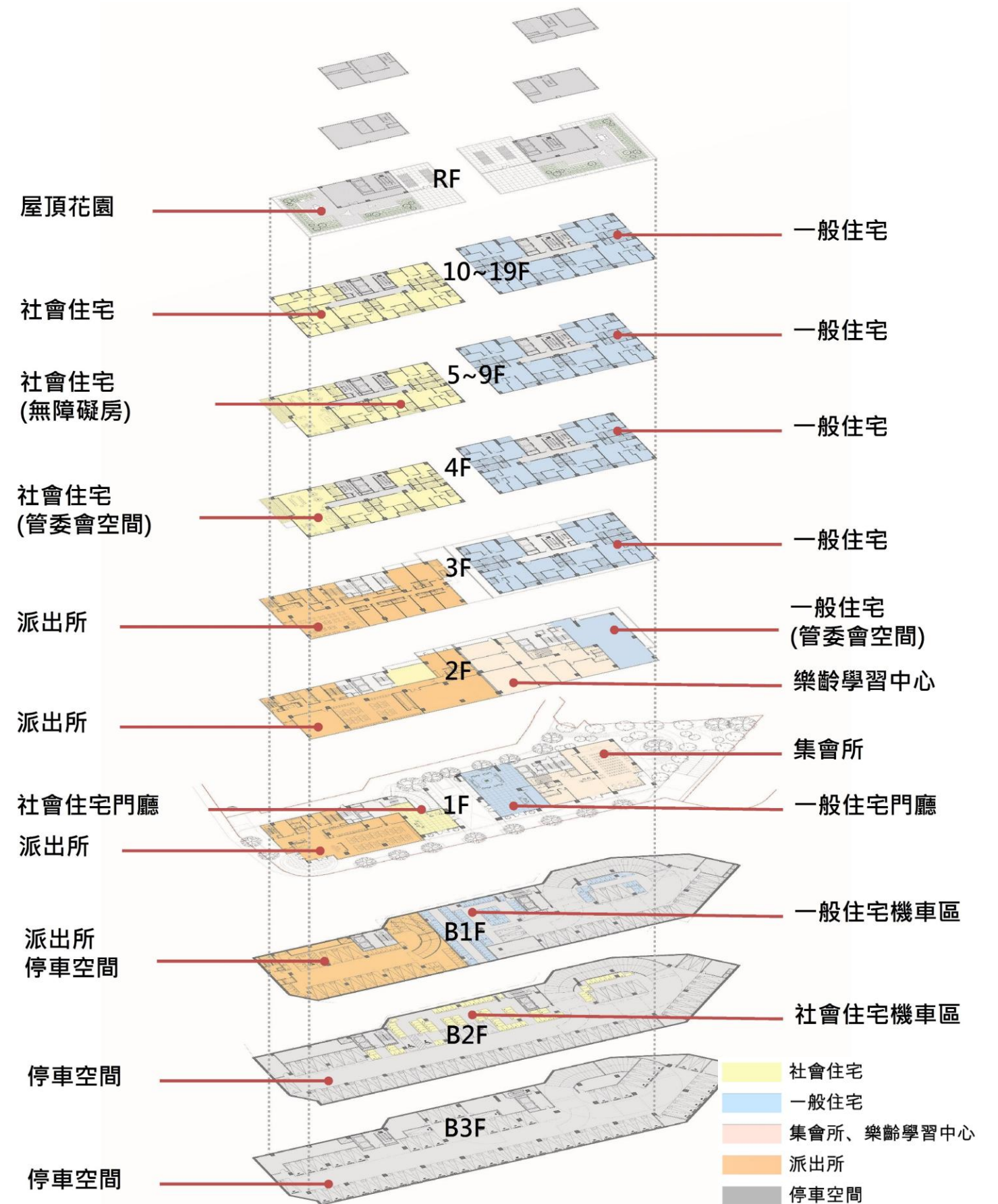


圖 3-1 建築計畫說明構想圖

(二)空間計畫說明

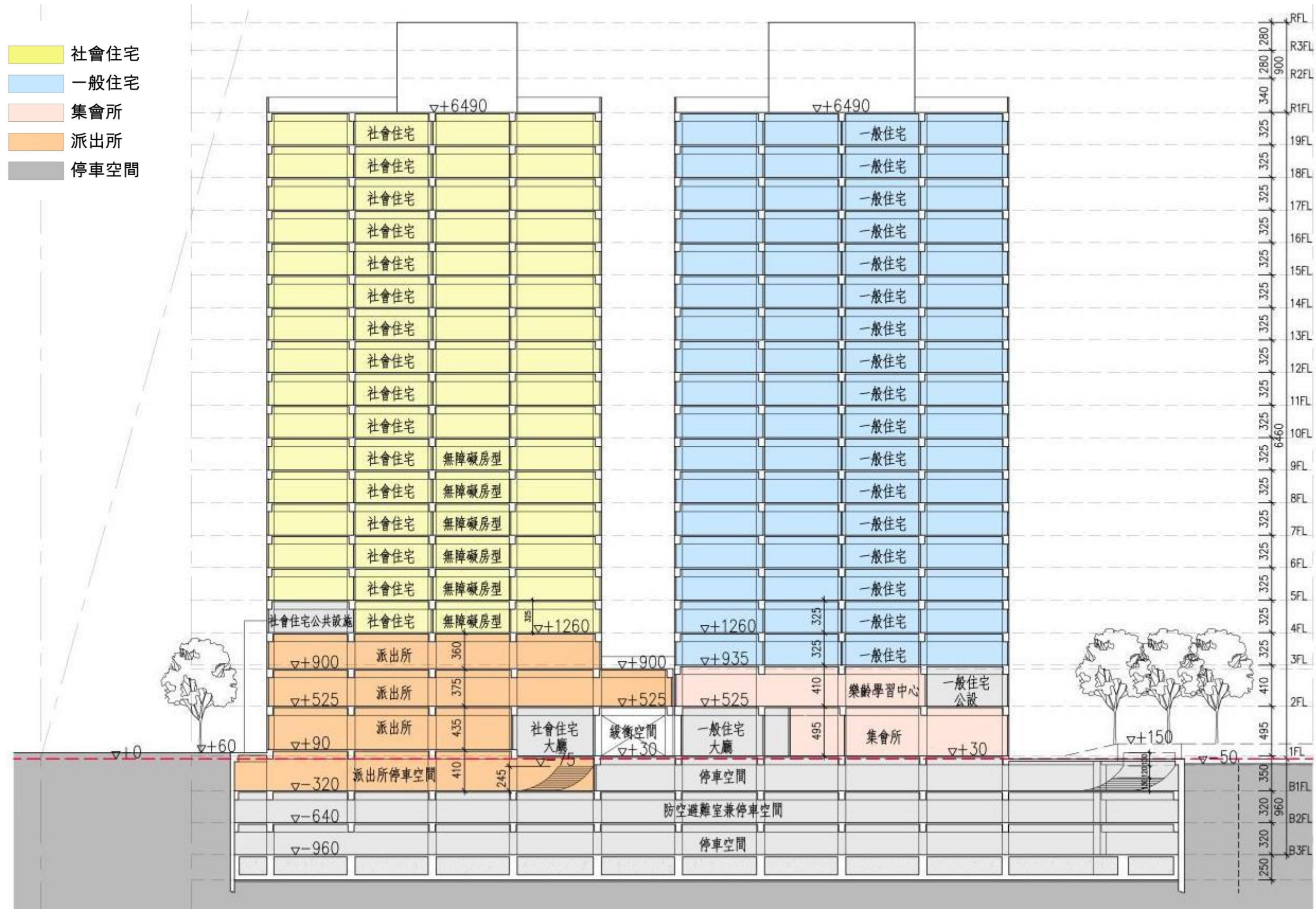


圖 3-2 樓層規劃示意圖

(三) 人車動線計畫

1. 人行動線規劃說明

結合住宅、派出所、公益設施使用機能，基地臨路側沿街設置完整帶狀開放空間系統，提供沿街面人行道與等候空間，建立開放性、安全性、舒適性人行動線系統。

2. 車行動線規劃說明

派出所與住宅車行動線皆分別設置獨立出入口，及專屬汽、機車停位。

(1) 派出所車行動線

派出所設於康樂路、中榮路口，以康樂路為主要出入道路，車行動線主要以康樂路側 4 米現有巷為主。

(2) 社區車行動線

社區汽機車出入口設於中榮路，並透過基地退縮達 10 公尺路寬以提供足夠車道之緩衝空間；社區車道採雙向通行設計。

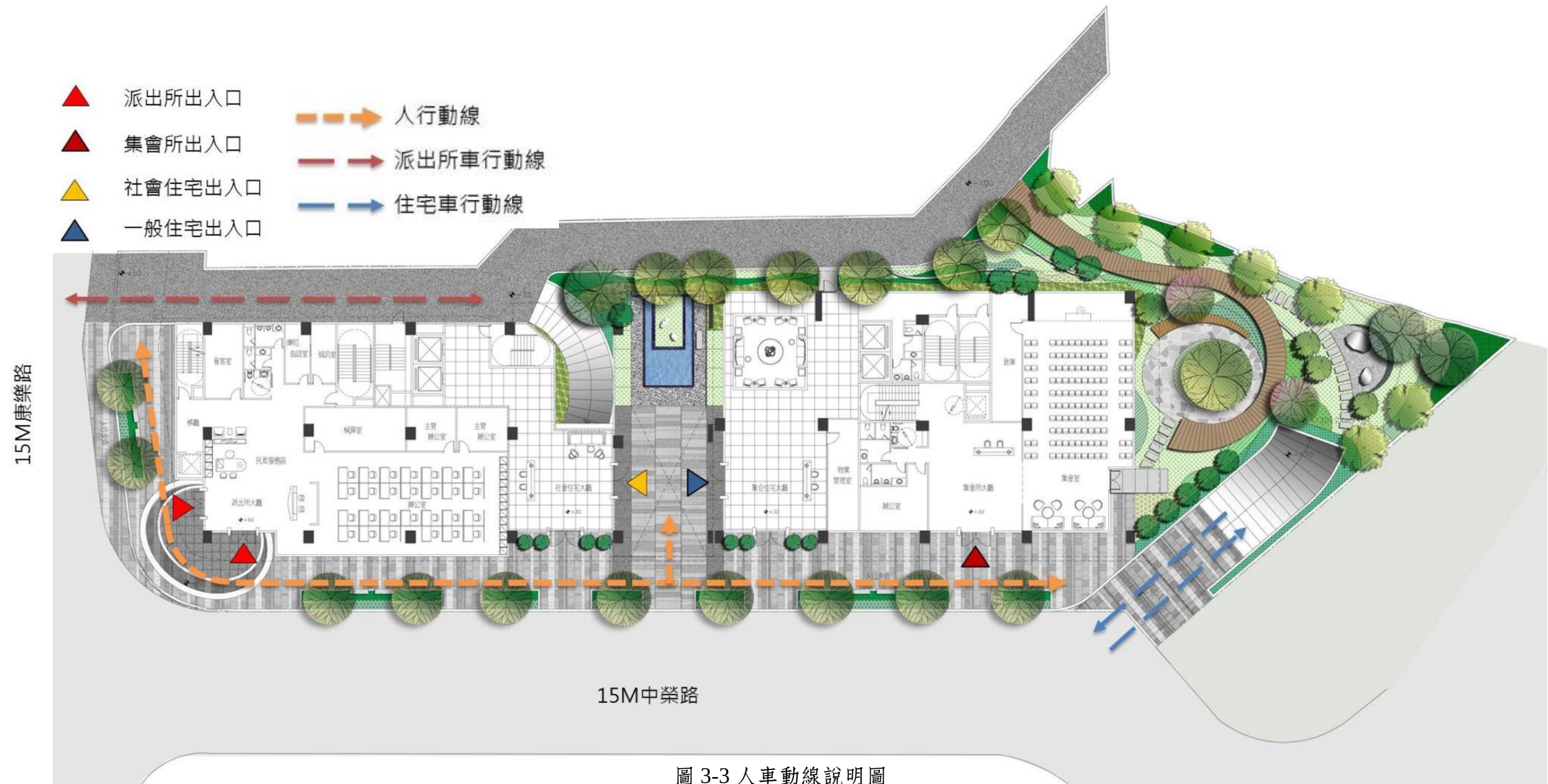


圖 3-3 人車動線說明圖

(四) 建築規劃設計

表 3-3 面積檢討表

項目		內容										
申請基地		桃園市中壢區興南段中壢老小段100、100-1、100-23、100-29、100-30、100-32、100-38、100-48、100-61、100-63地號等10筆										
使用分區		商業區										
基地面積(m²)		3059m²										
建築面積(m²)		3059 X 80% =2447.2m² 實設1750m² < 2447.2m² ok										
法定空地面積(m²)		1750 / 3059=57.21% < 80% ok										
基準容積樓地板面積(m²)		3059x380%=11624.2m²										
允建總容積樓地板面積(m²)		11624.2+4091.73(都更獎勵)=15715.93m²										
設計總容積樓地板面積(m²)		15715.92m² ok										
	樓地板面積(m²)	公益設施(m²)	緩衝空間(m²)	車道空間(m²)	機電面積(m²)	梯廳面積(m²)	陽台面積(m²)	容積面積(m²)	層高(m)	戶數	用途	
R3F	262.5								2.8		水箱、水表	
R2F	262.5								2.8		公共設施	
R1F	262.5								3.4		公共設施	
19F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
18F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
17F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
16F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
15F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
14F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
13F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
12F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
11F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
10F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
9F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
8F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
7F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
6F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
5F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	12	社會住宅、一般住宅	
4F	1107.16				123.3	55.86	111.66	938.01	3.25	10	社會住宅、一般住宅	
3F	1228.81	572.39			105.15	47.52	122.89	521.91	3.6	7	派出所、一般住宅	
2F	1495.66	1082.75			100	68.36	155.99	92.46	3.75	2	派出所、樂齡學習中心、社會住宅公共設施、一般住宅公共設施	
1F	1351.8	752.27	149.63	41.89	179.44	135.18	67.59	93.39	4.35	2	派出所、公益設施集會所、社會住宅大廳、一般住宅大廳	
B1F	2195.85								3.5		派出所停車空間、停車空間	
B2F	2341.91								3.2		防空避難室兼停車空間	
B3F	2341.91								3.2		停車空間	
合計	29458	2407.41	149.63	41.89	2357.39	1144.82	2133.03	15715.92		201		
停車數量	法定汽車停車位		145輛 (其中13輛提供派出所使用)								實設汽車位 150輛 (小車230 X 550 cm 30輛，OK)	
	自設汽車停車位		5輛									
	法定機車停車位		196輛 (另須提供50輛機車位供派出所使用)								實設機車位 246輛	
工程造價	29458X14500=427,141,000元											

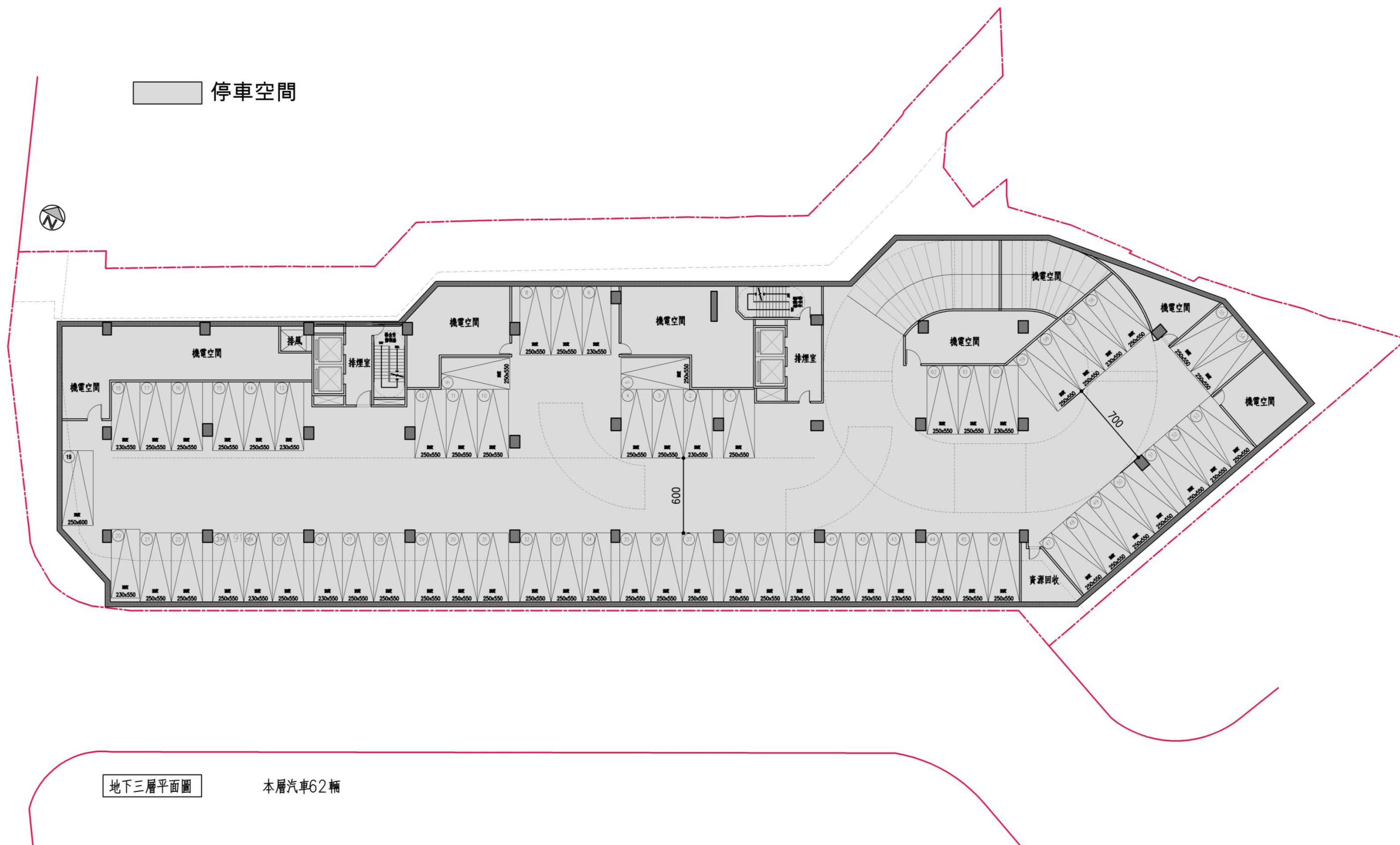


圖 3-4 地下三層平面圖 S:1/300

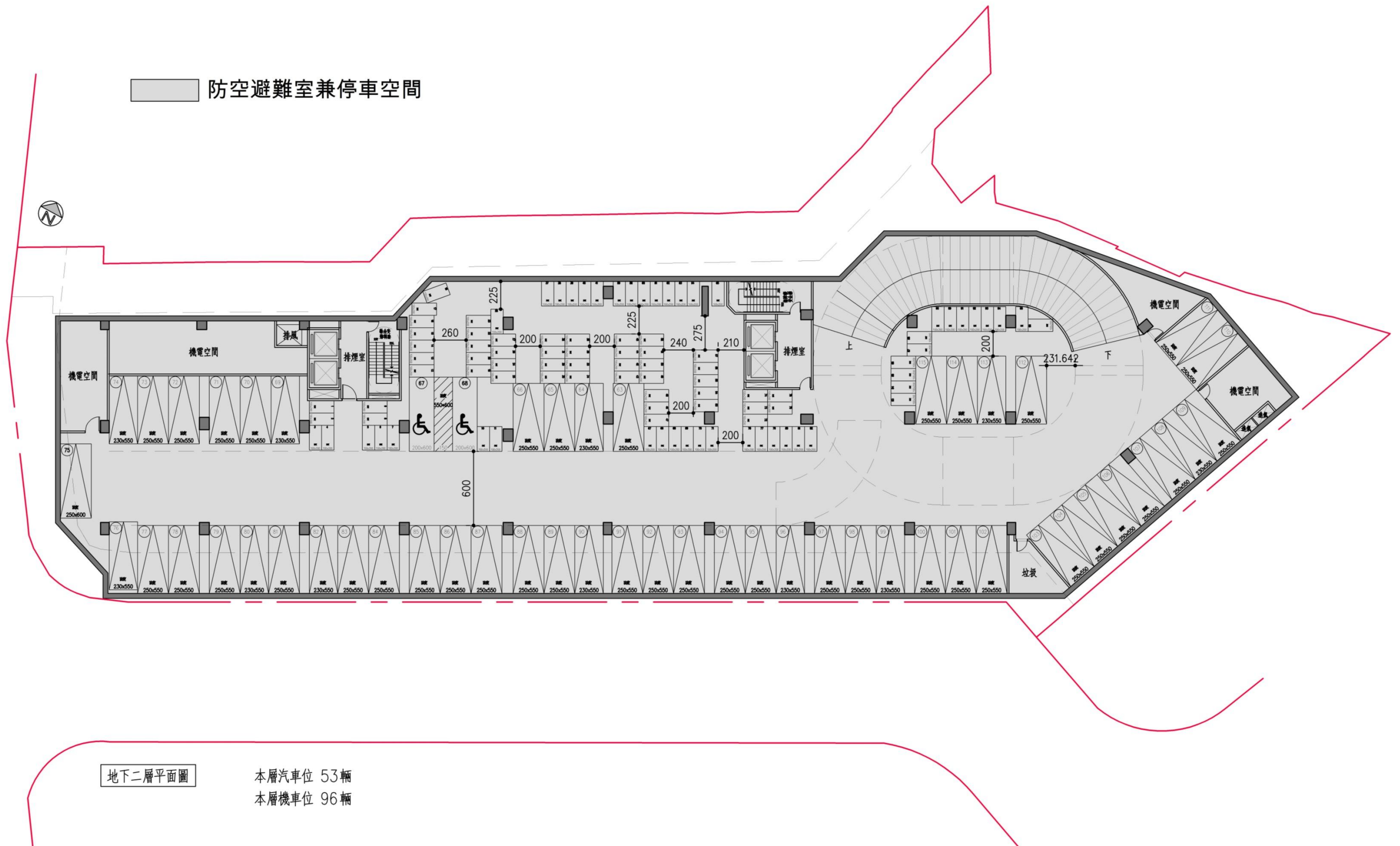


圖 3-5 地下二層平面圖 S:1/300

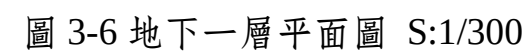




圖 3-7 一層平面圖 S:1/300

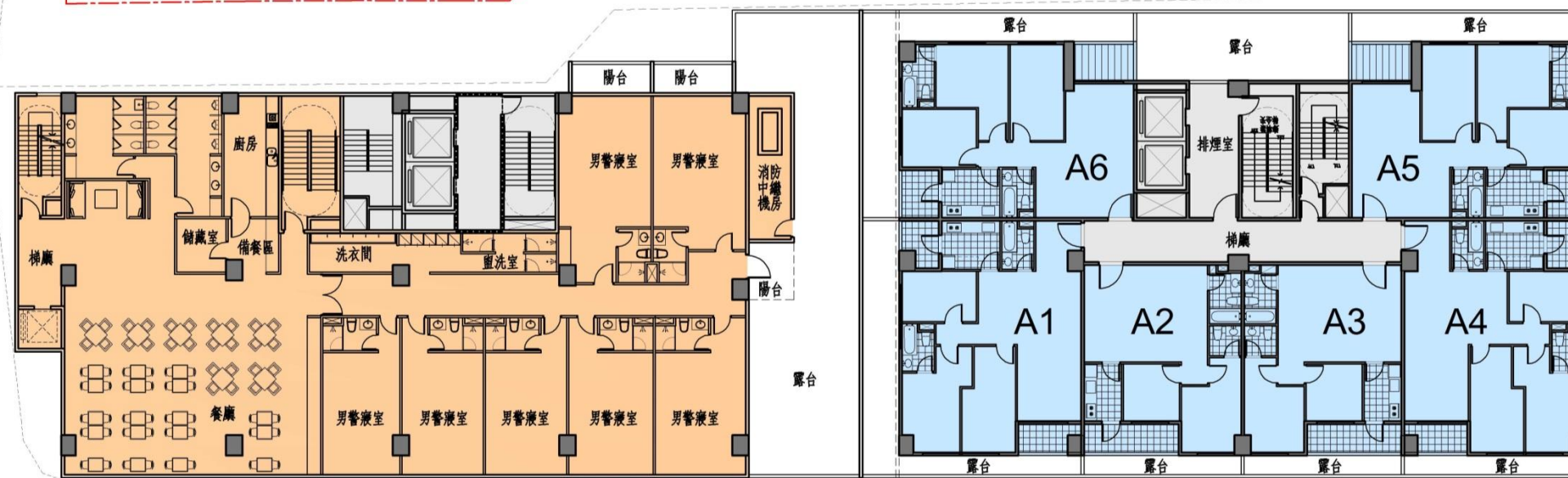
- 社會住宅
- 一般住宅
- 樂齡學習中心
- 派出所



二層平面圖

圖 3-8 二層平面圖 S:1/300

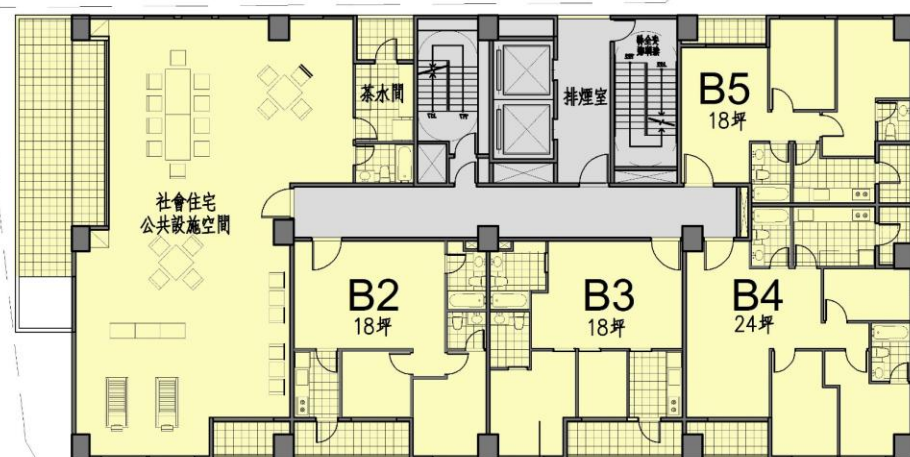
一般住宅
派出所



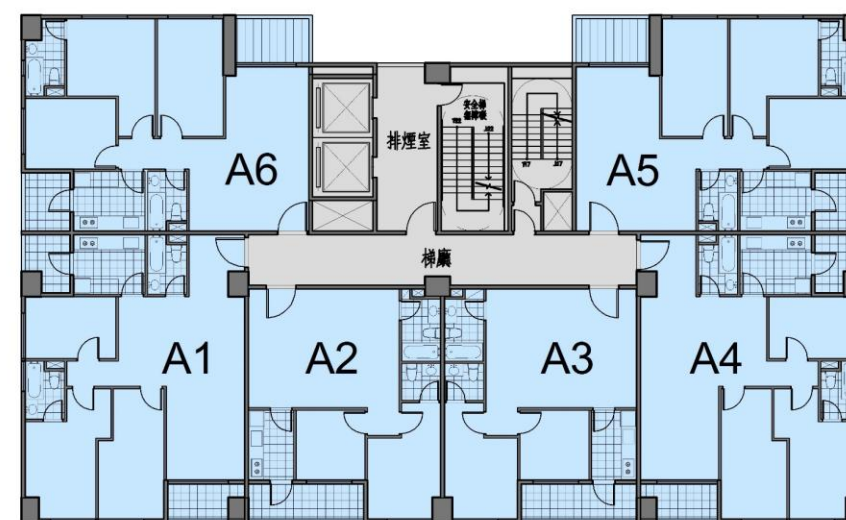
三層平面圖

圖 3-9 三層平面圖 S:1/300

一般住宅
社會住宅



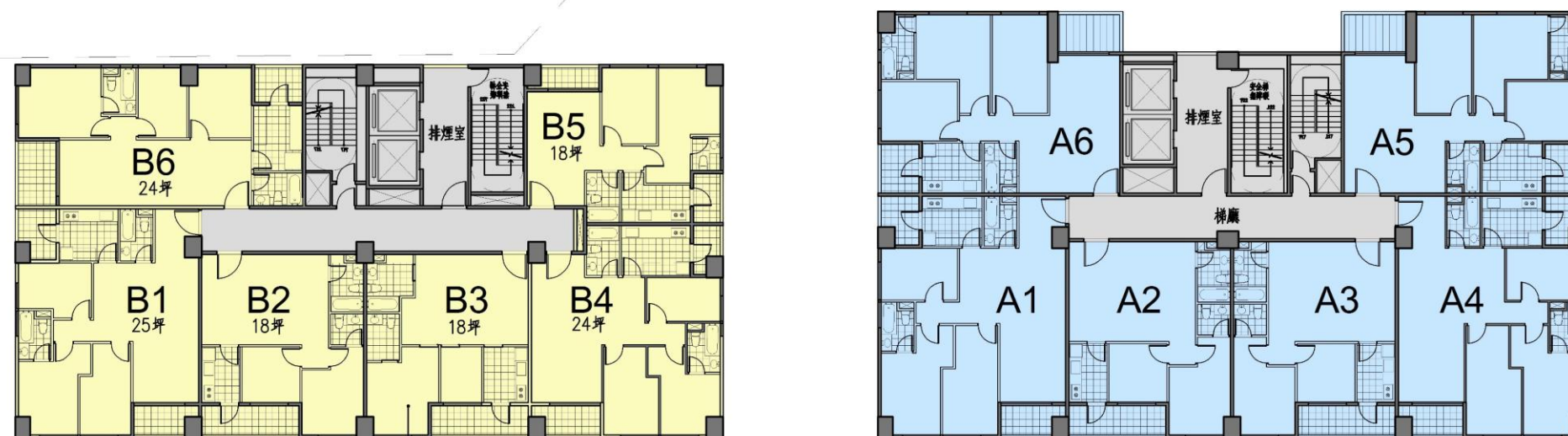
無障礙房型



四層平面圖 社會住宅標註坪數為室內坪數

圖 3-10 四層平面圖 S:1/300

一般住宅
社會住宅



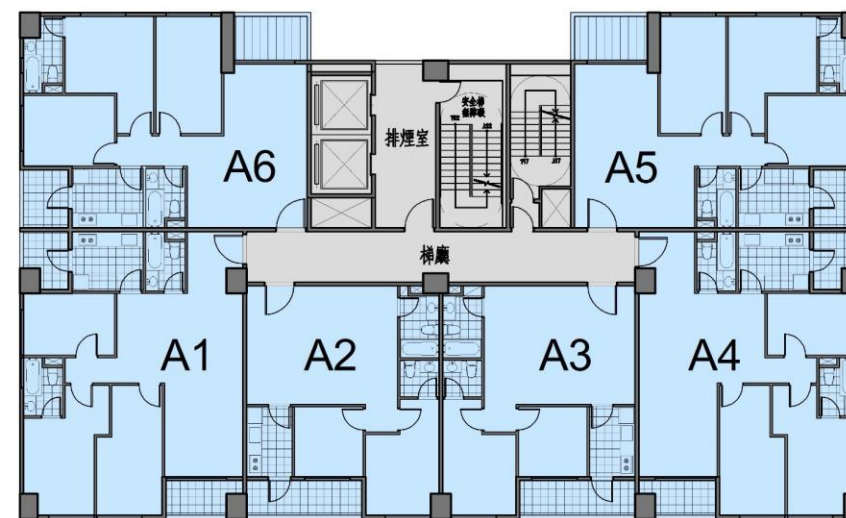
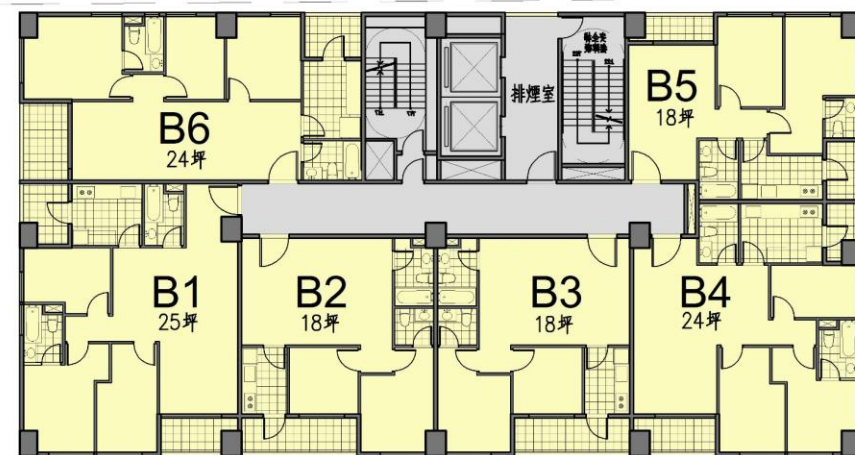
無障礙房型

五~九層平面圖

社會住宅標註坪數為室內坪數

圖 3~11 五~九層平面圖 S:1/300

一般住宅
社會住宅



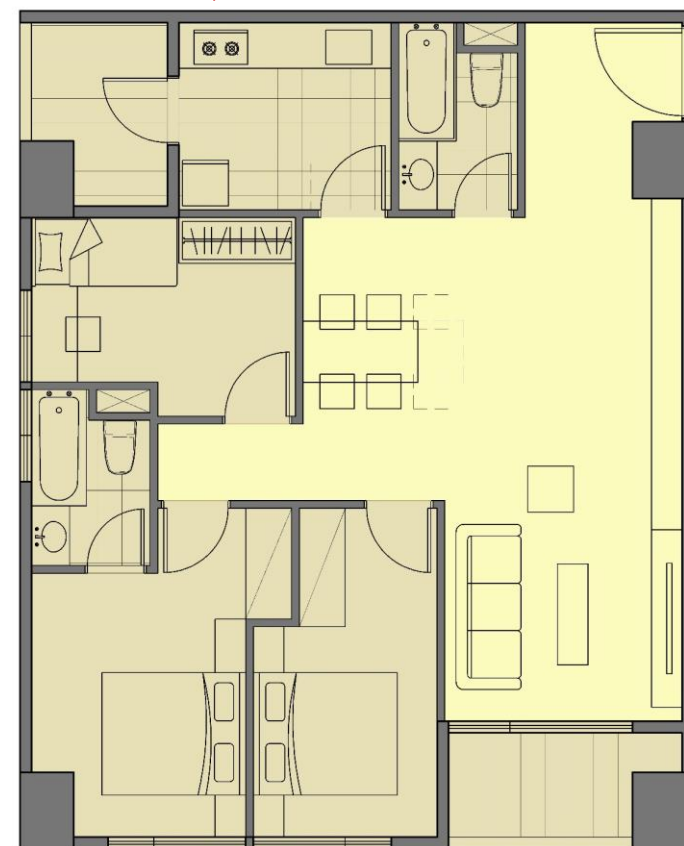
十~十九層平面圖

社會住宅標註坪數為室內坪數

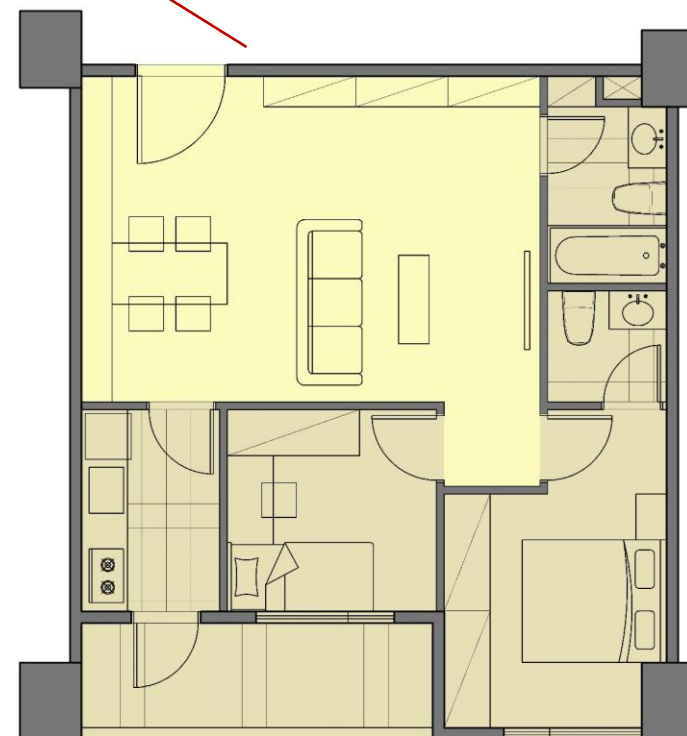
圖 3-12 十~十九層平面圖 S:1/300



18 坪(室內坪數)
(此平面位置於 4-9F 為無障礙房型)



25 坪(室內坪數)

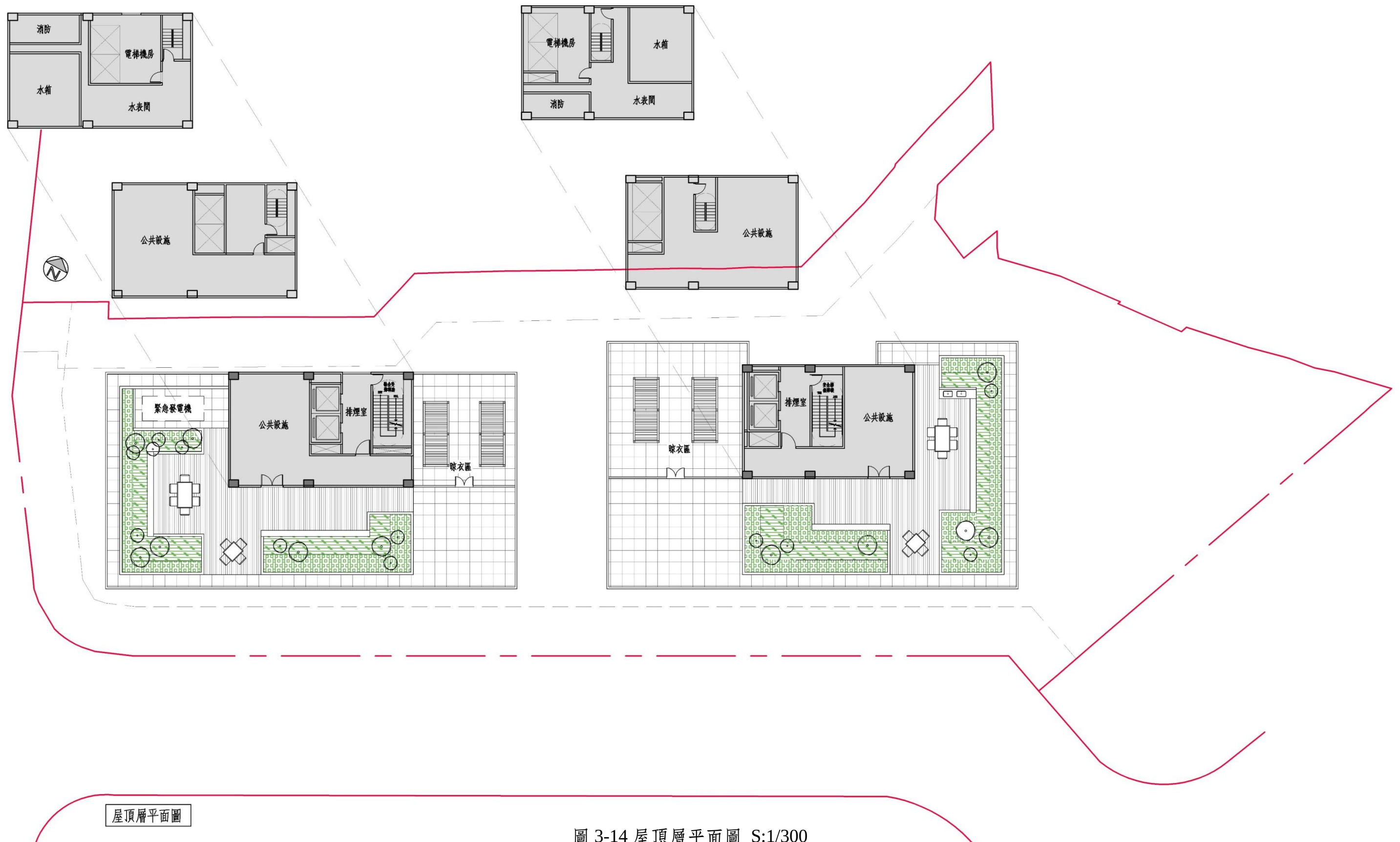


18 坪(室內坪數)

社會住宅內的住宅使用空間，採通用設計作為設計的主軸。主旨在消除室內高差、防止跌倒及提高可及性，並強化浴廁使用的安全性，增加室內設施設備的便利性與舒適性。

本案除了導入通用設計為設計主軸，更在空間配置上，考量可及性(Accessibility)及避難性(Evacuation)，故在整體樓層考量上，輔具使用者之無障礙房型以垂直集中於低樓層相同平面位置的方式規劃。單元配置上，動線規畫得宜使輔具使用者進入家門後，可以很直覺性的前往各個空間，走道空間的使用具有機能上的重複性，進而減少過多的廊道設計。此外，當災害發生時，居住者或是救難員可以迅速的通往各個空間，從而達到逃生避難與可及性之訴求。

圖 3-13 社會住宅單元平面圖(社會住宅標註坪數為室內坪數)



屋頂層平面圖

圖 3-14 屋頂層平面圖 S:1/300

(五) 公共及公益設施規劃

1. 派出所設計說明

(1) 設計原則

依「桃園市政府警察局中壢分局『中壢派出所辦公廳舍新建工程』基本需求計畫書。」

(2) 配置計畫

為符合派出所維護治安工作需交通便利之需求，於更新單元西側鄰康樂路、中榮路口處設置派出所，並規劃獨立辦公廳舍及出入口，另於一樓平面層 4 米現有巷留設派出所勤務停車專用出入口至獨立地下一層專用停車空間。

(3) 空間規劃

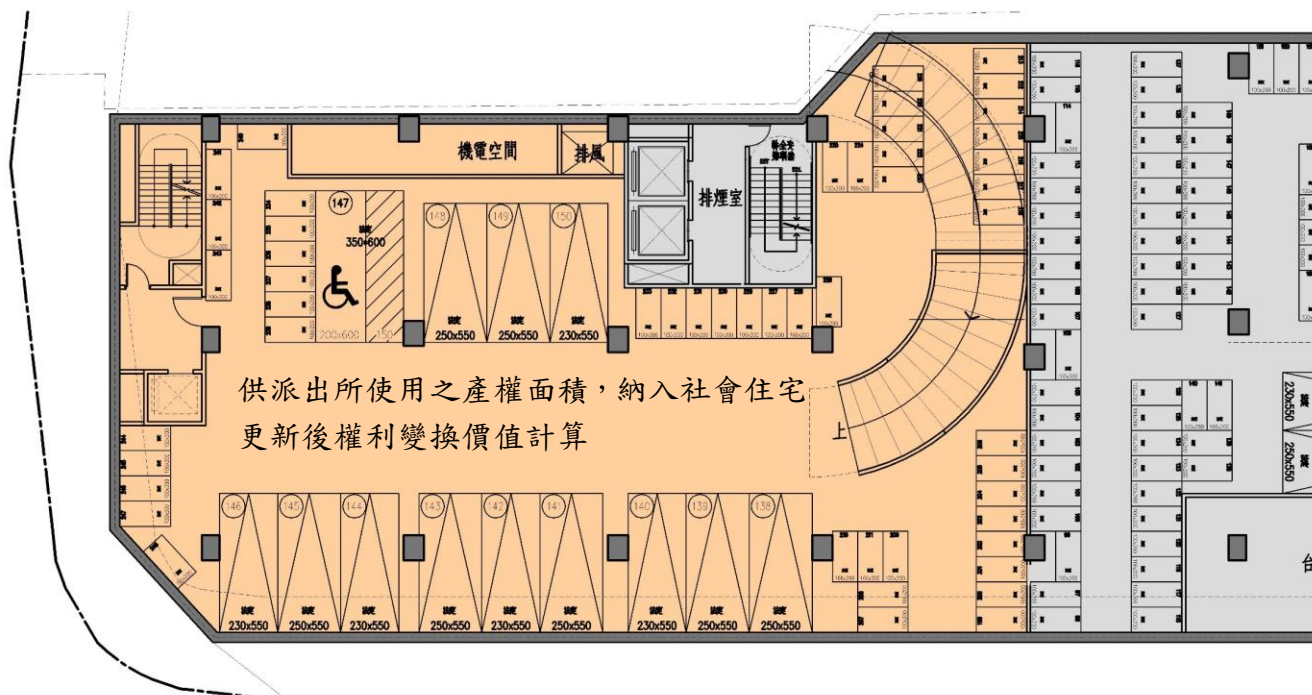
派出所使用樓層為 1~3 層，在 1F 平面規劃上配合警員辦事流程的需求(例如值勤區與辦公區等)，對於不同使用者對應使用空間的需求，在空間與動線上做有效的區分與規劃，使辦公效率能因空間的流暢而增加，也因有效的機能區分使辦案過程暢通無阻，使用面積至少 1,271.94 m²，樓地板面積至少 1653.52 m²(含公設)。



圖 3-15 派出所平面配置圖



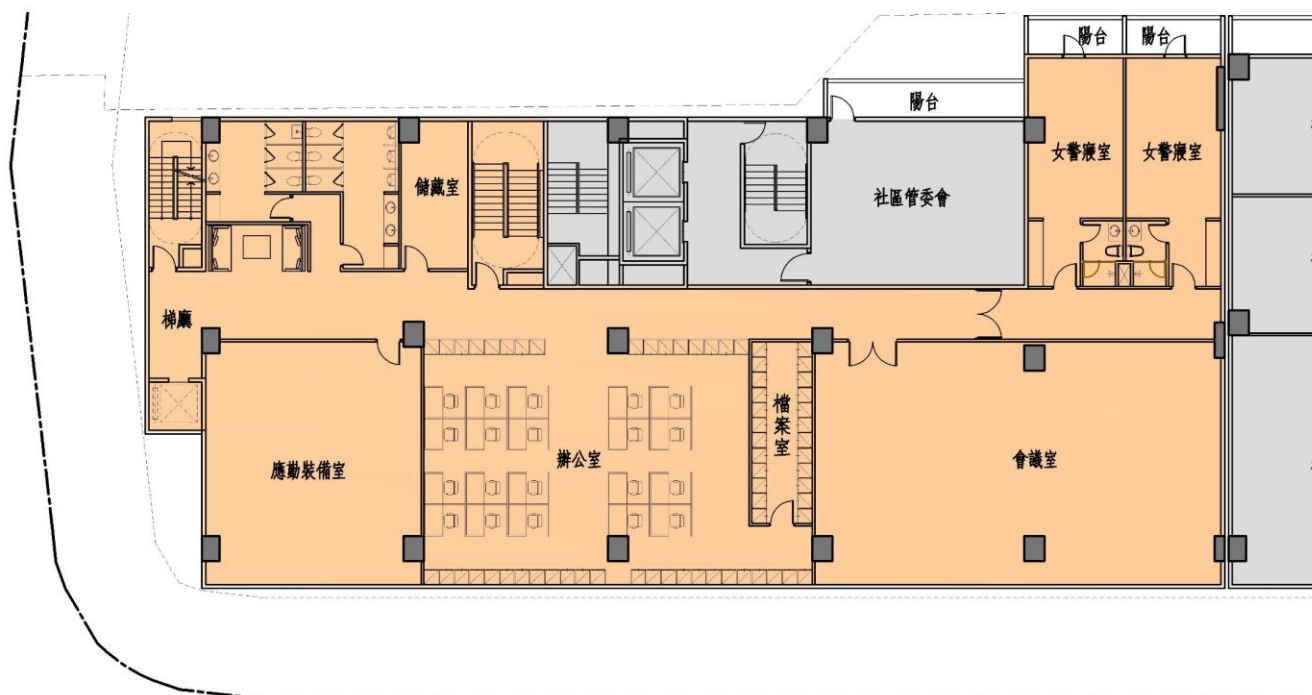
圖 3-16 派出所外觀模擬圖



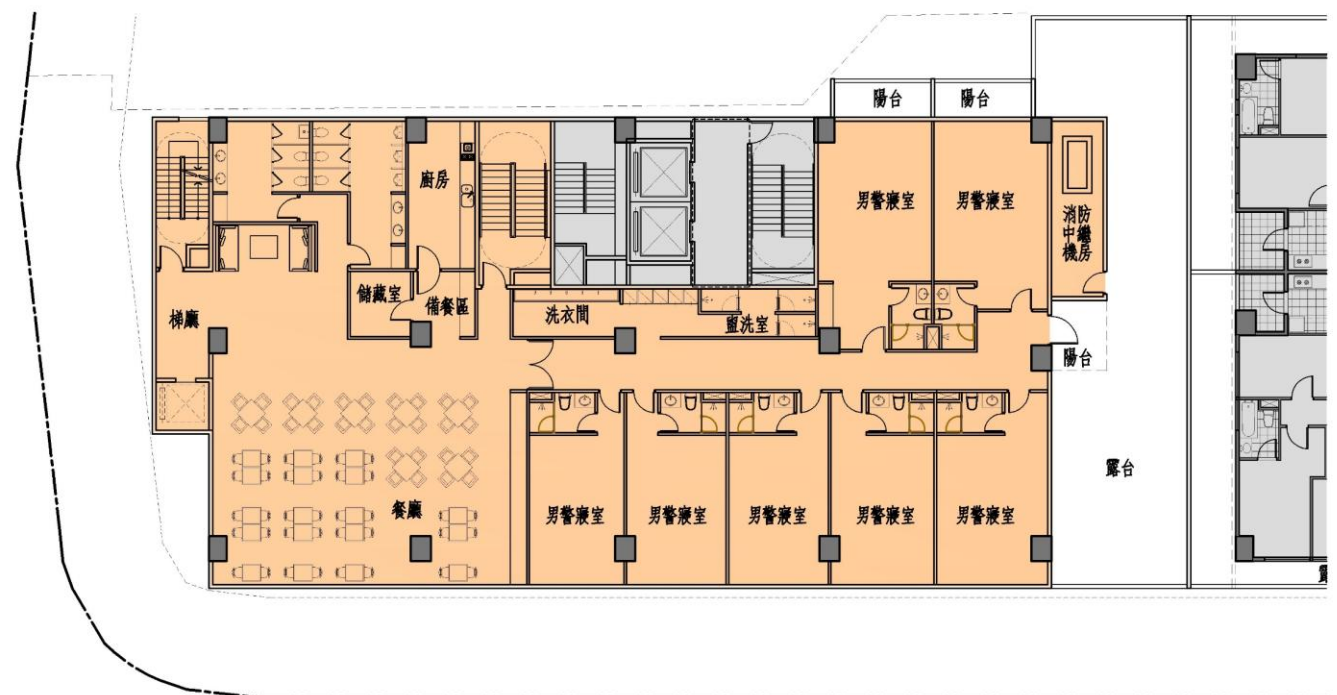
地下一層平面圖



一層平面圖



二層平面圖



三層平面圖

圖 3-17 派出所各層平面圖

2. 集會所、樂齡學習中心設計說明

(1)設計原則

依「集會所、樂齡學習中心公益性設施規劃設計基準需求」。

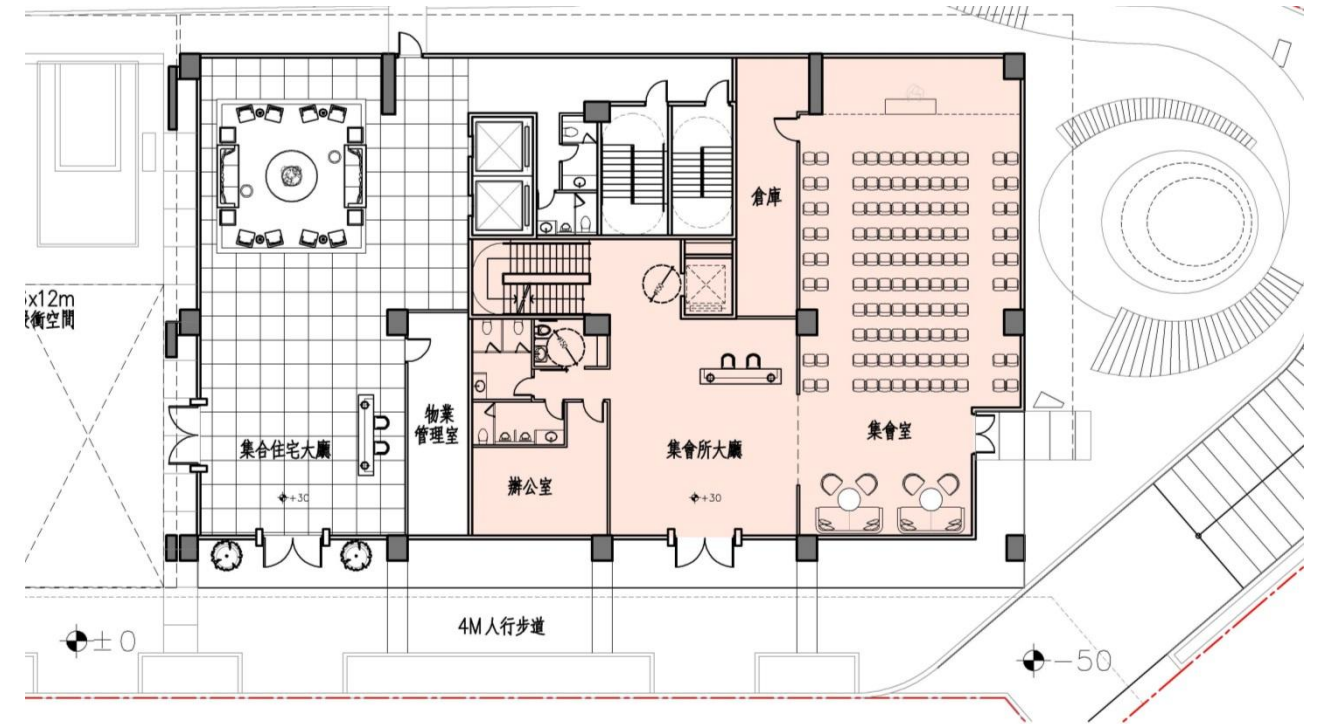
(2)配置計畫

將集會所、樂齡學習中心設置於基地東側，使用樓層為 1~2 層並規劃獨出入口，另結合景觀地景以提供較為完善的使用及視覺景觀空間。

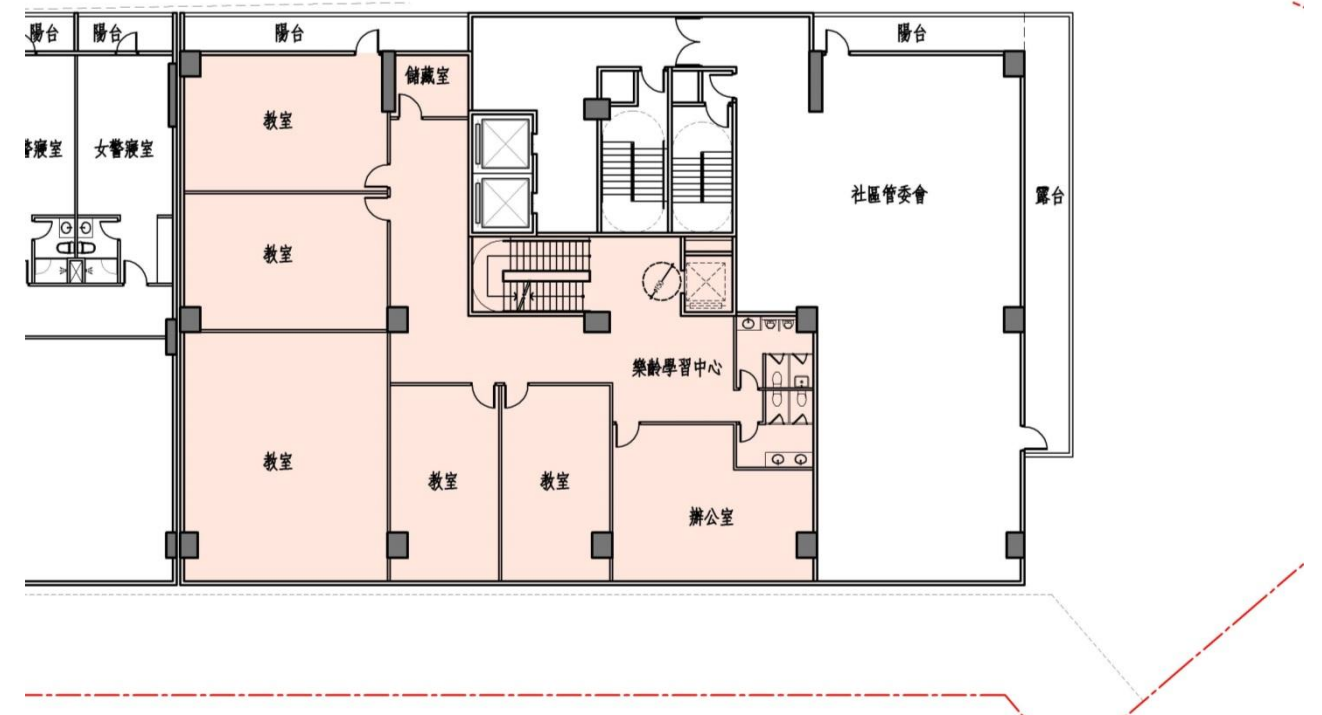
(3)空間規劃

a. 集會所：集會室 1 間、辦公室 1 間、倉庫 1 間、廁所及茶水間 1 間，使用面積至少 254.30 m² (約 76.53 坪)，樓地板面積至少 330.59 m² (含公設)。

b. 樂齡學習中心：教室 5 間、辦公室 1 間，廁所及茶水間可規劃集會所共同，使用面積至少 322.95 m² (約 97.67 坪)，樓地板面積至少 419.84 m² (含公設)。



一層平面圖



二層平面圖



圖 3-18 集會所、樂齡學習中心平面配置圖

圖 3-19 集會所、樂齡學習中心平面圖

(六)立面材質計畫



正向立面



左向立面

圖 3-20 建物立面圖(正向、左向)



背向立面



右向立面

圖 3-21 建物立面圖(背向、右向)



圖 3-22 建物量體模擬圖



圖 3-23 夜間照明模擬圖

第四節 都市設計與景觀計畫

一、都市意象主題定位

本基地之都市更新再發展，可改善都市景觀、創造舒適及優質之環境品質、健全都市機能，與中壢地區未來發展相結合。

本案將結合住宅與公共服務機能設施，發展「多元共居益城」，以「優質住宅」、「社區公益」、「開放空間」之結合為主，並以延續地方紋理、深化人文氣息，並結合都更事業回饋必要性公共空間，以增進公益事業性質為本案發展方向。

發展定位：

- (一) 更新老舊建物，興建社會住宅實踐居住正義，創造優質都市環境景觀。
- (二) 發展地區人文特色，尊重並保留既有中興巷，並提供適宜之公益性設施。
- (三) 留設開放空間與綠帶供公眾使用、退縮人行道及順平道路，創造友善行人步道及無障礙空間。
- (四) 加強防災規劃，增加公共安全。



二、都市設計規劃理念

- (一) 考量「公益性、公共性及可及性」，使具有流通性之開放空間成為住戶及周邊社區居民日常交誼、休閒之活動場域；另公共開放空間可作為都市防災之重要緩衝空間，緊急狀況時，社區有足夠空間可提供緊急避難，減少對周邊交通之負面影響。
- (二) 以公園式之公益設施概念出發，基地以街角廣場整合至公益設施、全區基地，將公益設施與東側留設的綠化景觀空間整合，釋放更多開放空間，創造優質生活。
- (三) 配合本區高品質的住宅需求，並促進都市街區特色之塑造，提供一個結合公益、住宅、自然環境與人文特質之建築空間，並尊重都市涵構，維持商業活動延續性，以都市環境優先考量，改善沿線窳陋環境，提昇都市住商環境品質。
- (四) 留設北側既有中興巷道重新規劃綠化，並與基地留設之開放空間、人行步道、景觀綠化、街角廣場、公益設施做整體串聯，以提供更便利人的尺度讓都市民眾更擁有更舒適的都市機能。



三、開放空間綠地系統

- (一) 臨道路退縮四米建築，以提供人行步道，沿街種植喬木、灌木與鋪面的延續，改善徒步環境，使民眾能夠舒適、悠遊流暢的穿梭其中。
- (二) 康樂路、中榮路轉角建築物入口退縮，以橢圓形街角廣場強化社區意象。
- (三) 人行道與建築物入口間，建物退縮為半戶外空間，除了結合住宅、公益設施之入口遮風避雨機能之外，更是型塑一建物外廊，使動線能延續至東側之開放綠地景觀區。

- 退縮四米人行步道
- 保留既有中興巷(供社區鄰里通行)
- 高層建築緩衝空間(住宅鄰里空間)
- 退縮連廊(社區風雨走廊)
- 戶外綠化景觀空間(可供集會堂延伸戶外活動)
- 街角廣場



四、景觀環境意象策略

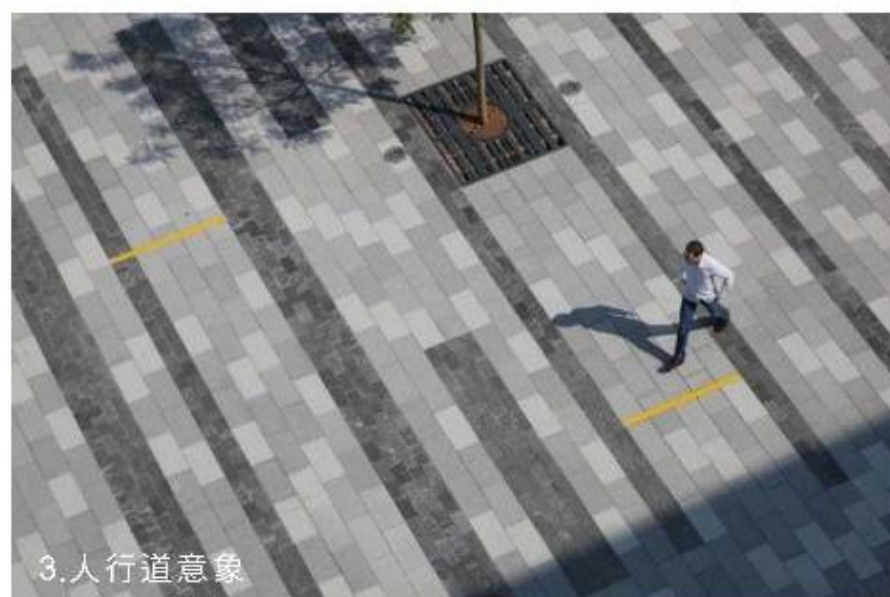
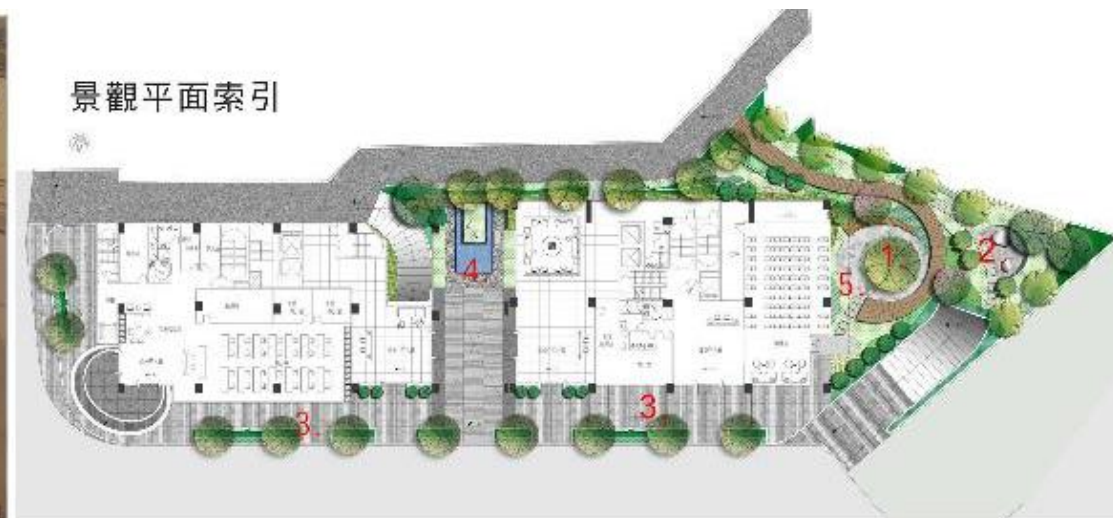
- (一) 塑造當地都市地標景觀、樹立更新地區創意建築示範。
- (二) 規劃安全人行車行動線，塑造便利、無障礙之步行環境。
- (三) 建物色彩及景觀配置整體協調呼應。

1. 東側留設較大景觀開放空間，以主題意象樹為主之外部景觀空間包被了多用途集會堂之室內空間，以期能將公益設施空間效益最大化。
2. 東側景觀空間為立體綠化，較高處配置石景、座椅以提供民眾於此休憩，也讓室內外皆有借景之視覺互動，以活絡景觀空間。

3. 西側及南側退所留設之 4 米人行步道，以交錯灰階的面磚，呈現規律律動的感受，並於大樹下提供街道座椅、四季花卉植栽，提供悠閒、高品質的徒步環境。
4. 社區入口大廳之間間隔了大樓之半戶外緩衝空間，為本社區之主入口意象，端景配置公共藝術位於水池中，除了視覺能有豐富的層次，也提供環境微氣候更舒適的調節。
5. 街角廣場以橢圓形型塑，讓人行步道有更好的聚集及空間凝聚，且派出所也於街角退縮，以半戶外空間入口層次與橢圓形廣場形成更好的空間，也象徵警局與民眾服務的完美契合。



景觀平面索引



以上為參考情境示意圖

五、植栽綠化計畫構想

(一) 喬木配置計畫

植栽設計使用原生植物及常綠之樹種，配合整體景觀做一完整的規劃配置。
更新單元植栽以喬木為原則，營造寬敞的廣場空間，規律而有節奏的種植。

編號	圖例	名稱	規格/株高,冠寬,cm	米徑φ cm	數量	土球	覆土	備註
T1		楓香	800X350	15	10	90cm	≥ 100cm	
T2		光臘樹	600X300	15	7	90cm	≥ 100cm	
T3		茄萼	700X400	15	3	90cm	≥ 100cm	
T4		青楓	600X300	15	6	90cm	≥ 150cm	
		優型大青楓	800X500	15	1	90cm	≥ 150cm	
T5		桂花	250X200	8	3	90cm	≥ 150cm	
		優型大桂花	300X200	10~15	1	90cm	≥ 100cm	多分枝
T6		象牙樹	400X150	10	5	80cm	≥ 100cm	
T7		茶梅	150~200X150~250	8~10	10	80cm	≥ 100cm	
T8		櫻花	600X400	15	2	90cm	≥ 100cm	



(二) 灌木、地被配置計畫

- (一) 地被及灌木以多質感變化為主，強化視覺及接觸範圍內之景觀品質。以多層次、多種類植栽的手法，運用多種類、多孔隙的材質，營造多樣生物棲地，並提供都市環境生態化的機會。
- (二) 種植誘蝶誘鳥及具香花枝開花灌木提供視覺及嗅覺上的體驗，並以景觀綠化覆地土壤、草地，以及透水鋪面等，延滯及貯留雨水，改善基地保水能力，提供良好生態環境，以及都市防災功能。

編號	圖例	名稱	規格/株高、冠寬、cm	根球徑 cm	覆土深度 D/、cm	株距 株/m²	基肥 Kg/	數量
S1		細葉黃楊	H=30cm W=20cm	30	60	36	0.03	66.44m²
S2		春不老	H=90cm W=45cm	30	60	16	0.03	32.22m²
S3		斑葉女貞	H=40cm W=30cm	30	60	25	0.03	19.16m²
S4		細葉杜鵑	H=40cm W=30cm	20	60	25	0.03	34.14m²
S5		黃金露花	H=25cm W=20cm	15	60	36	0.03	48.23m²
S6		黃金五爪木	H=40cm W=30cm	20	60	25	0.03	7.78m²
G1		波斯頓腎蕨	H=20cm W=15cm	20	30	49	0.03	33.36m²
G2		羽裂葉蔓綠絨	H=20~40cm W=40cm	30	30	36	0.03	29.45m²
G3		白鶴芋	H=30cm W=35cm	20	30	25	0.03	15.3m²
G4		細葉雪茄花	H=15cm W=15cm	10	30	36	0.03	29.46m²
G5		台北草	H=15cm W=15cm	10	30	密植	0.03	151.62m²



六、鋪面地坪計畫構想

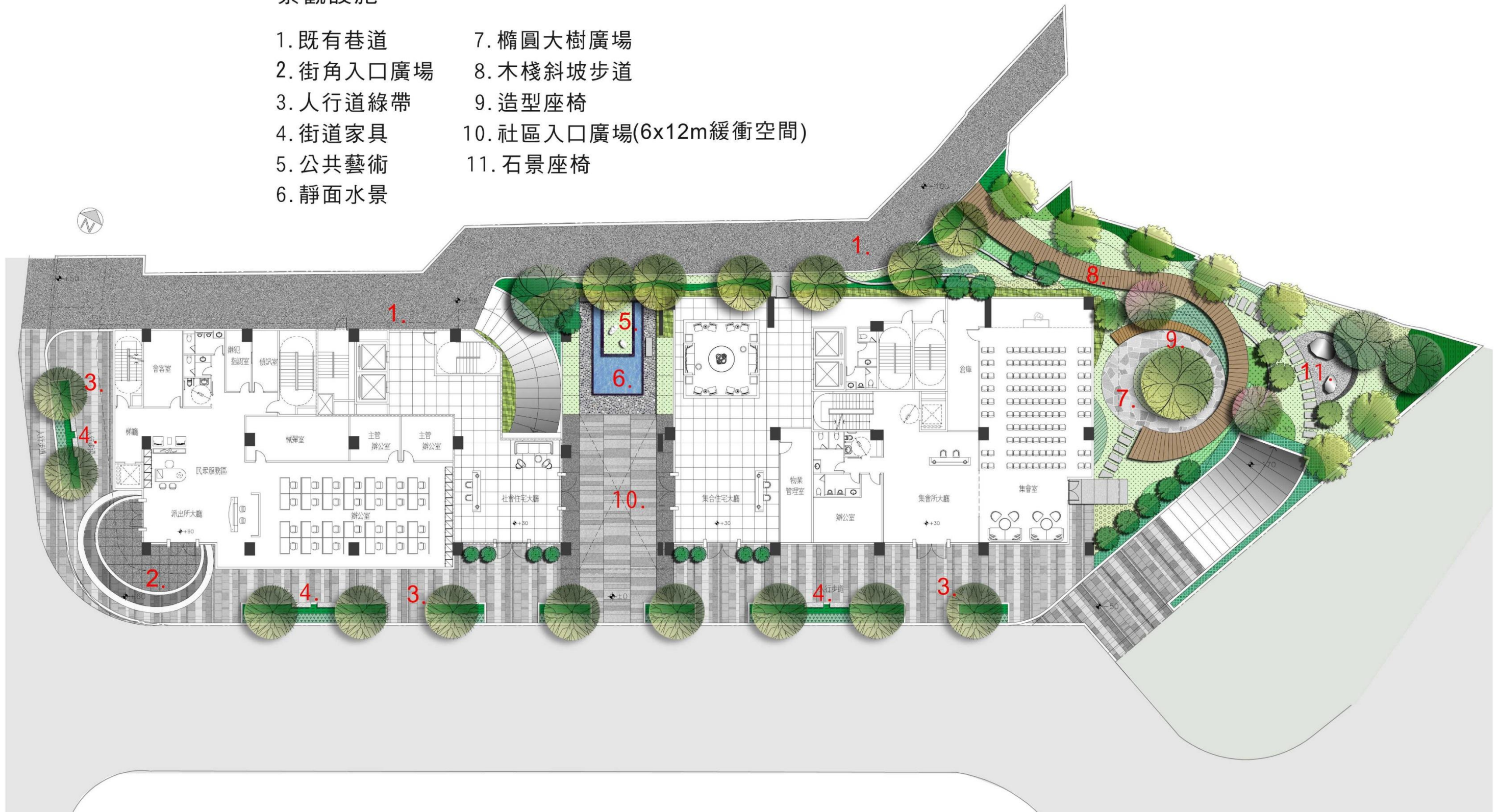
基地未來主要美化地坪鋪面，以交錯灰階的面磚，呈現規律律動的感受，增加使用者之行進樂趣，減少人車衝突，使整體空間得到更多的運用，並於大樹下提供街道座椅、四季花卉植栽，提供悠閒、高品質的徒步環境。



七、景觀設施計畫構想

景觀設施

- | | |
|-----------|-----------------------|
| 1. 既有巷道 | 7. 橢圓大樹廣場 |
| 2. 街角入口廣場 | 8. 木棧斜坡步道 |
| 3. 人行道綠帶 | 9. 造型座椅 |
| 4. 街道家具 | 10. 社區入口廣場(6x12m緩衝空間) |
| 5. 公共藝術 | 11. 石景座椅 |
| 6. 靜面水景 | |

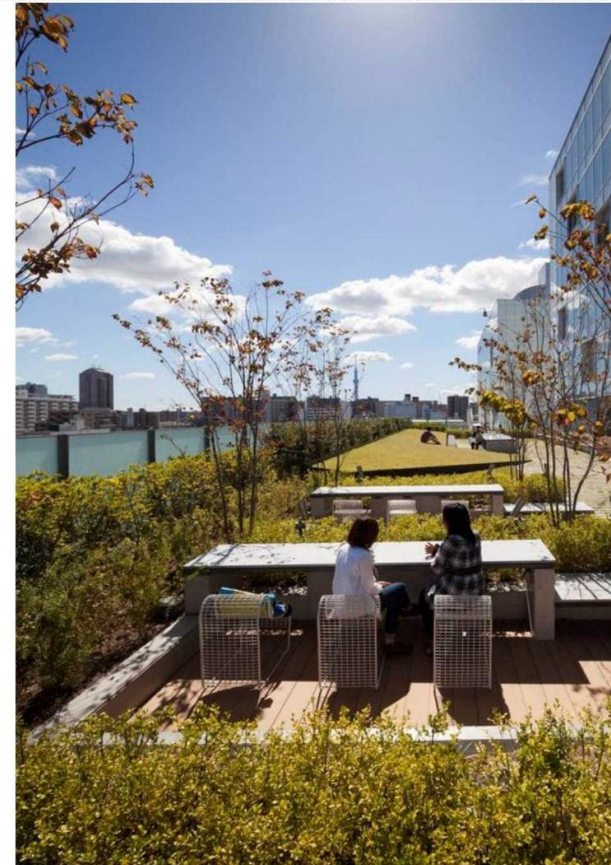
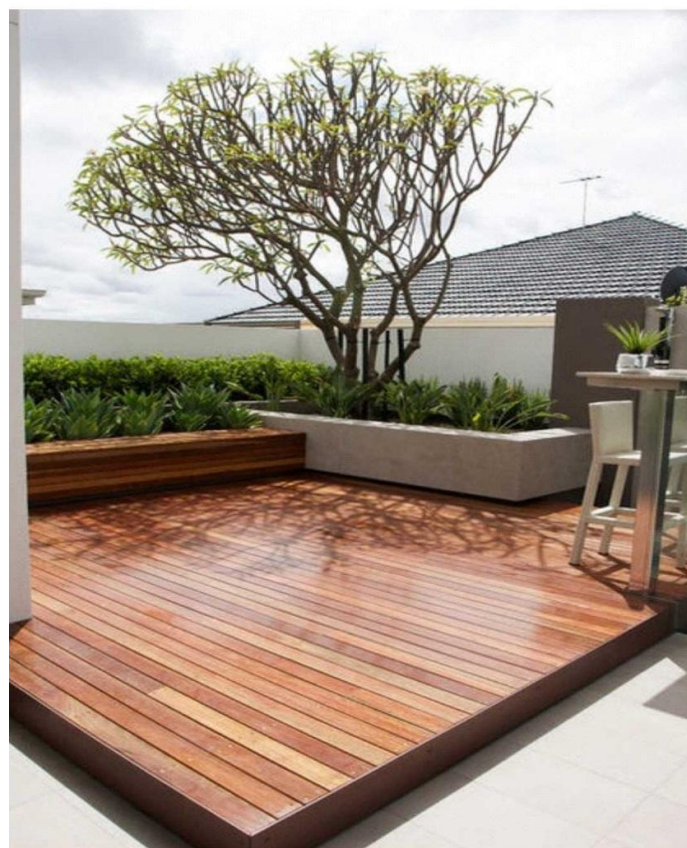


八、露台及屋頂綠化計畫構想



屋頂景觀設施：

1. 戶外休閒區
2. 綠帶花園
3. 戶外曬衣區



以上為參考情境示意圖

第五節 綠建築規劃

本案設計之初，即以綠建築設計手法與概念作為設計條件之一。務必使設計案能夠符合綠建築之精神與規定，並與世界節能減碳生態永續的潮流同步接軌。本案將目標設定為取得綠建築分級評估之「銀級」，使之能夠成為住宅開發兼顧生態與環境永續課題的典範，更對爾後的都更或其他住宅開發案有所啟發。

本案參考現行 2015 年綠建築評估與解說手冊之規定，預計取得綠建築九大指標當中的七項。分別為「綠化量指標」、「基地保水」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量指標」、「水資源」及「垃圾污水改善」等七大指標。達成各項指標之重點手法分別說明如下：

一、綠化量指標

1. 廣植大小喬木為主，灌木為輔。
2. 以本土原生及誘鳥誘蝶植物為主。
3. 多層次之植栽，創造小型生物行動及棲息之空間。

二、基地保水指標

1. Q1 綠地、被覆地、草溝保水量設計，Q8 側溝設計為主。
2. Q2 通氣管結構型透水鋪面、Q3 花園土壤雨水截留設計為輔。

三、日常節能指標

1. 建築物配置南北向。
2. 提高燈具效率及照明功率，以降低照明耗電。

四、二氧化碳減量指標

1. 建築平面大略規則對稱，樓層高度均質，細長比小。
2. 室內格間採輕質隔間牆(灌漿牆)，使構造體輕量化。

五、廢棄物減量指標

1. 基地開挖土方部分，可回收再利用。
2. 使用可重覆使用模板系統。
3. 控制興建過程拆除廢棄物。

六、水資源指標

1. 採用具省水標章的省水馬桶。
2. 公共空間設置自動感應式小便斗及水栓。
3. 設置雨水回收系統作為澆灌植栽用。
4. 所有綠地設置微滴灌、噴霧器滴灌、自動偵溼澆灌等節水澆灌系統。

七、污水垃圾改善指標

1. 雨、污水及生活雜排水確實分流。
2. 設置垃圾資源分類系統。
3. 設置密閉式垃圾箱、資源回收筒、等垃圾減量設施。

依照前項說明已取得七項綠建築指標合格，自然可以取得綠建築標章(候選證書)。參照 2015 年版綠建築評估手冊(綠建築評估手冊—住宿類 (EEWH-RS) 第二篇 EEWH-RS 的評估內容規定，各項指標在分級評估系統預計得分如下：

1. 基地綠化指標：取得 9 分。
2. 基地保水指標：取得 6.22 分。
3. 日常節能指標：取得 7.59 分。
4. 二氧化碳減量指標：取得 5.52 分。
5. 廢棄物減量指標：取得 2.5 分。
6. 水資源指標：取得 8 分。
7. 污水垃圾改善指標：取得 3.56 分。

分級評估(RS)總分合計：9+6.22+7.59+5.52+1.62+8+3.56=42.4

因本案基地未達 10,000 m²以上，故免評估「生物多樣性」指標。

綠建築分級評估標準「銀級」得分範圍需介於 $41 \leq RS \leq 48$

本案預計分級評估得分為 $42.4 \geq 41$ 【可達到綠建築分級評估「銀級」標準】

第六節 機電節能設備規劃及智慧建築計劃

一、機電節能設備規劃

綠建築政策為了簡化、量化的目的，採用綠化、基地保水、日常節能、CO2 減量、廢棄物減量、水資源、污水垃圾、「生物多樣性指標」與「室內環境指標」，組成嶄新的綠建築九大評估範疇，以作為我國最新綠建築評估的主軸。歸納為生態 Ecology（含生物多樣性、綠化量、基地保水三指標）、節能 Energy Saving（日常節能指標）、減廢 Waste Redution（含 CO2 及廢棄物減量二指標）、健康 Healthy（含室內環境、水資源、污水及垃圾三指標）等四大部分，並可稱此評估體系為「EEWH 系統」，同時可將我國的「綠建築」重新定義為「生態、節能、減廢、健康的建築物」。

機電設備節能設計要旨：確保系統在最佳效率運轉。

(一)電力系統：

- 1.公共用電訂定最佳契約容量，減少電費分攤。
- 2.加裝電容器及採用 APFR 以提高功因、降低線路損失。
- 3.電力系統簡化、縮短距離、降低壓降。
- 4.電梯將採變頻降低噪音及節能減少碳排放量。
- 5.採用環保節能源高效率鐵蕊變壓器，節省電費及降低污染，減少 CO2 排放量—由於低損失不但降低線路電力損耗又減少 CO2 排放量。
- 6.緊急電源系統除消防設備外，平時停電（非火災事故狀況）、可供電梯揚水泵，地下室部分照明。

(二)照明系統：

- 1.採用電子式照明燈具。
- 2.採用高效率燈管 T-5 燈管及 LED 燈。
- 3.公共區深夜時段降低照明節省電費。
- 4.停車場照明利用時段或紅外線控制。



(三)電信及保安系統：

本大樓設計將採光纖到府提供用戶網路頻率之需求，配合住戶網路服務使用。

- 1.於各戶入口處，設置門戶偵測磁簧開關。
- 2.於公共廁所、停車場區域，設置緊急求救按鈕並經由電腦連線管理，以保護人員之安全及警衛安全巡邏及監督。
- 3.門禁安全管制系統與 CCTV 數位 24 小時閉路監視系統，整合運用管理。

(四)空調電力規劃：

除在建築規劃上藉由配置，合適方向開窗陽台遮陽來控制生活起居空間溫度外，良好的室內溫溼度及空氣品質環境，可使日常生活達到舒適與效率目的。但在環保節能的前提下，除舒適的要求空氣調節系統與設備更要考慮合理性、機能性、經濟性等空調機的選用與機型，亦是綠能建築的一環。本案皆於陽台留設空調室外機設置空間，並藉由留設空調套管及預先規劃使用者未來室內機建築上適宜的位置，來達到省能及高效能須求。

(五)水資源：

- 1.雨水回收再利用於景觀植栽用水。
- 2.採用省水馬桶。



(六)給排水系統

- 1.以重力供水為原則。
- 2.適當處加水錘吸收器以減低水錘噪音，一樓層外水表引入地下蓄水池（前加設過濾設備），再以揚水泵揚水至屋頂水箱（揚水管加設水錘減除器、以解除噪音），污排水管路規劃設計皆依法規設計，配管以低噪音須求設置，本案皆採雨污分流規劃設計。

(七)空氣側說明

- 1.停車場通風量依法規需求設置（25CMH/m），除進排風機，外並於停車場空間設擾流風機減少通風死角。
- 2.廁所等需為負壓區域設排氣風機為當層排除異味。
- 3.發熱量大之設備機房採機械通風方式散熱。

(八) 消防設備說明

本案各棟消防設備皆依法規檢討規劃設計有下列各項系統：

1. 火災警報設備	6. 緊急廣播設備
2. 消防栓設備	7. 避難器器具（緩降機）
3. 自動撒水設備	8. 其他設備、如滅火器、出口標示設備、送水口
4. 停車場泡沫設備	9. 防火填塞設備
5. 緊急排煙設備	

二、智慧建築計劃

本案規劃申請合格級智慧建築標章。

(一) 綜合佈線指標

1. 依據 EL-3600 進行電信佈線規劃與標示。
2. 依據 TIA-568B 佈線規範進行網路佈線施作工程，包含線材標示與識別規範、佈線施工要求、規劃設計與竣工圖資 業主移交、教育訓練及網路測試與後續維運管理等要求。

(二) 資訊通信指標

1. 電信室內設置數位交換機含不斷電設備，並於中央監控室 與一樓服務櫃檯搭配 IP 電話話機可撥打外線或內線。
2. 於中央監控室內設置網路管理系統，具備圖像化介面、不同權限層級管理、遠端查測管控及網路資訊安全防火牆等安全機制。
3. 中央監控室設置消防廣播可進行「分區、分樓層廣播」，平時由服務櫃檯播放音樂或通知。
4. 整體建築物內設置共同天線系統，提供未來擴充為視訊服務。

(三) 系統整合指標

1. 監控室內設置中央監控系統，並整合電力、照明、動力用電、數位水表、給排水泵浦、抽排風設備、電梯上下樓狀態顯示及、消防訊號移報記錄，全整合呈現 於中央監控系統介面。

2. 中央監控系統採 Web 化操作環境。
3. 消防系統需與門禁、照明、電梯、送排風整合連動。
4. 公共共用電錶耗電狀況需與照明、動力設備整合連動。
5. 各系統需具備電源備援之設備機制。

(四) 設施管理指標

1. 設施管理平台主機設置於中央監控室內，其各服務人員皆可透過網路介面之權限控管，操作所需的物業功能。
2. 綜合管理：各項記錄之表單儲存於設施管理平台專屬資料庫保存。
3. 資訊管理：設施管理系統監控數據可進行處理、儲存、傳遞與記錄，提供決策參考用途。
4. 事務管理：設施管理系統包含專屬突發事件處理流程，系統中可由管理者於事件處理後回覆至系統，提供管理中心 掌握發生原因、處理狀況，資料內容包含：事件處理等級區別、事件發生記錄、時間、地點、處理人員職別姓名、處理後狀況記錄等。

(五) 安全防災指標

1. 系統採取 R 型主機設置電腦火警監測系統（圖控軟體顯示監測消防設備狀態）可即時顯示火警點的狀態信號及其平面位置（系統即時跳警及發報）、即時連動啟動排煙滅火設備。
2. 發生時，電梯可自動控制升降機依次迫降於避難層， 使一般升降機停止運轉及緊急升降機待命。
3. 系統能監視主要動線上的防火門及防火鐵捲門。
4. 一樓主要門窗、屋頂出入口設置磁簧偵測裝置等防盜警報設備。
5. 一樓出入口與屋頂出入口設置門禁管理設備，平時與監視系統連動，當人為蓄意破壞或偵測到人員強行進入時，可透過監視系統錄製該地的現場聲音及現場影像畫面。
6. 各直通樓梯內各樓層設置緊急求救，並整合即時於中央監控系統平台，緊急求救觸發時，系統可顯示求救訊號之樓層位置，跳脫示警訊號。

7. 屋頂平台與地下室停車空間及重要出入口應設置的緊急求救系統與監視系統連動，並整合於即時管理中心平台，當緊急求救觸發時系統顯示求救訊號之樓層位置，跳脫示警訊號，連動鄰近攝影機主動顯示現場畫面。

(六) 節能管理指標

1. 設置數位電錶、數位水錶，提供持續性記錄於能源管理系統中。
2. 能源管理系統針對動力、照明、插座設備等主幹線能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統。顯示值包含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積耗電數(kWh)等。
3. 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，並配合用電需量管理與能源管理具整合連動。

(七) 健康舒適指標

1. 非住宅類室內居室空間裝修面淨高為 2.5 公尺以上。
2. 住宅類室內居室空間裝修面淨高為 2.35 公尺以上。

第七節 防災及逃生避難計畫

一、建築物防火避難計畫

- (1) 本案集中留設綠地及開放空間，提供做為救災及逃生使用之疏散動線。另公共開放空間，可作為都市防災之重要緩衝空間，緊急狀況時，社區有足夠空間可提供緊急避難，減少對周邊交通之負面影響。
- (2) 本案鄰 15M 中榮路側設置 8Mx20M 防災救災空間，除供救災單位快速定位，並供此區域的居民有緊急避難空間，以防災空間為緩衝點，擴散連結至其他相關避難據點。

二、消防車輛救災動線指導原則

- (1) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5M 以上淨寬，以及 4.5M 以上淨高。
- (2) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4M 以上淨寬，以及 4.5M 以上淨高。
- (3) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。本案救災車輛可以經由 15M 中榮路到達基地大樓進行救災，且留設 8x20M 雲梯車作業空間供雲梯車救災時使用。

三、消防車輛救災活動空間之指導原則

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，六層以上或超過 20 公尺之建築物，應於建築物外牆開口(窗戶開口、陽臺等)前至少規劃一處可供雲梯車消防車操作救災活動之空間。如外牆開口(窗戶開口、陽臺等)距離道路超過 11 公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

本案配合指導原則規劃適宜之消防救災活動空間，共計 2 處，使建築物在意外發生時有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，以確保住戶安全。

四、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則

本案符合以上規定。



圖 3-24 都市防災示意圖

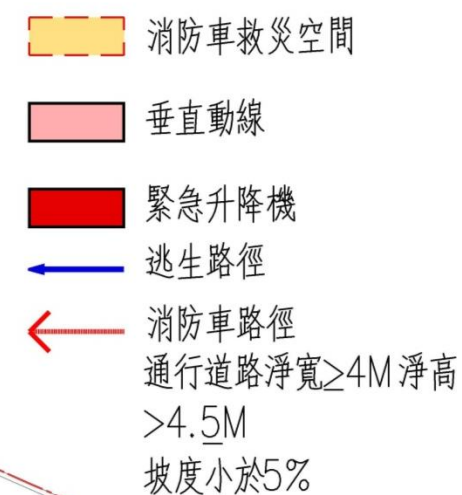


圖 3-25 逃生避難路徑、消防救災空間平面示意圖

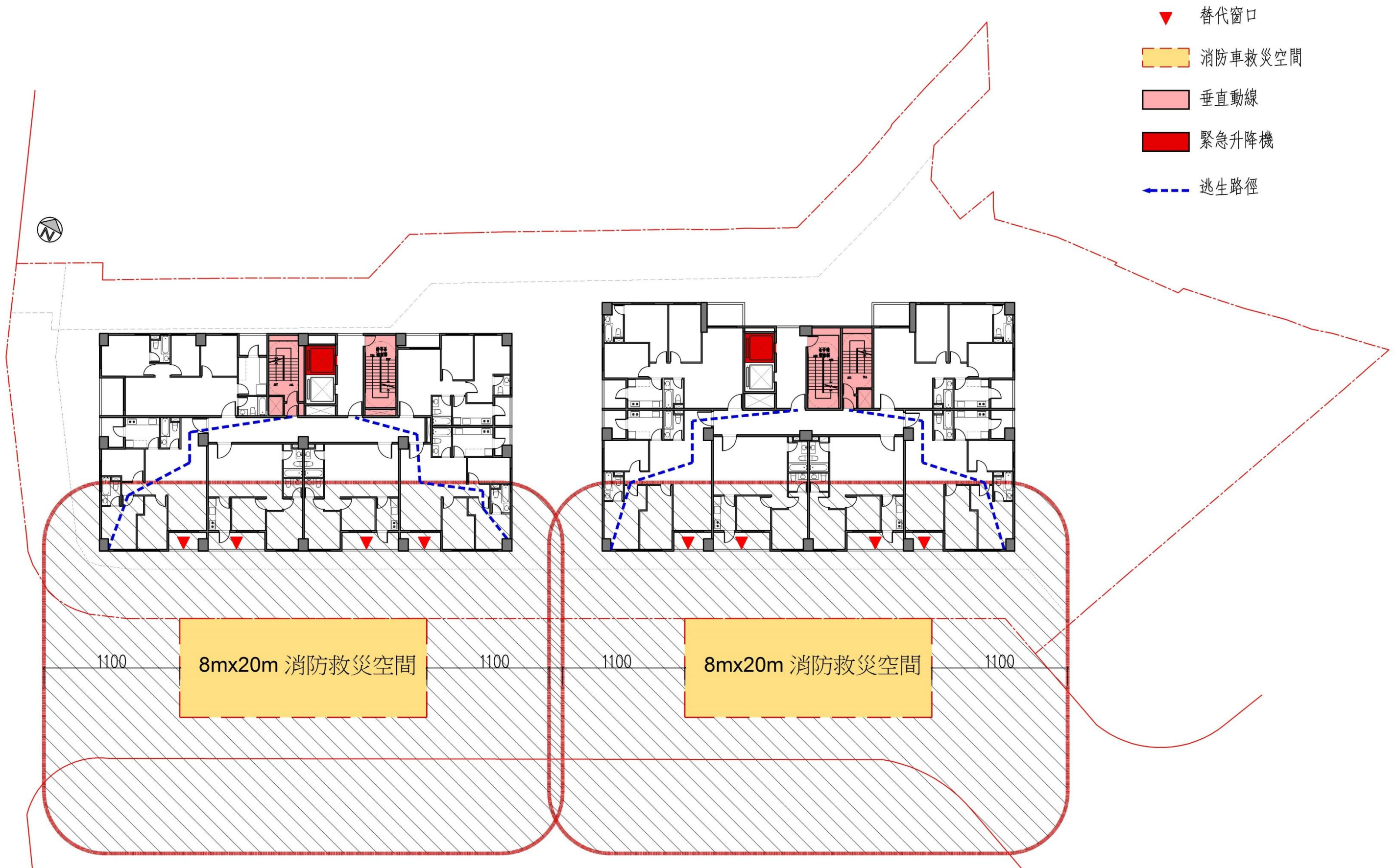


圖 3-26 消防救災空間平面示意圖

第八節 建築結構設計說明

一、結構設計規劃與技術分析

(一)系統概述

建築物採用鋼筋混凝土造 (RC) 韌性立體剛構架系統，共分 A、B 兩棟 19 層大樓，兩棟間地上層結構分開，地下層則相連通，共有地下三層，地下室外牆為鋼筋混凝土牆，除抵抗土壓力外兼具有剪力牆之作用，基礎結構採用筏式基礎。

(二)構件概述

1. 樓板：地面層以上樓板厚度 15 cm，一層戶外為 24cm，基礎層上版 (BS) 為 15 cm，下版 (FS) 為 60 cm。
2. 梁為 RC 梁，大梁約為 50~60cm×80cm。
3. 柱：主結構柱約為 100cm×120cm RC 柱。
4. 牆：所有地面以上之牆均為非結構牆，並不參與抗震體系，地下室外牆為 30~40 cm 厚之鋼筋混凝土牆，其它牆系統包含電梯、樓梯間、車道均採用鋼筋混凝土牆，室內隔間則採用輕隔間 (灌漿牆) 系統。
5. 基礎結構：採用筏式基礎，並做 250 cm 深之基礎梁，共同承載結構物載重，以減少沉陷量及差異沉陷。
6. 安全支撐：本工程地下室採 H 型鋼安全支撐工法。

(三)載重計畫

呆載重 (Dead Load)

材料/構件項目	載重	備註
鋼	7.85 T/M	
混凝土	2.40 T/M	
混凝土牆	360 kg/m ²	
混凝土隔間牆	320 kg/m ²	
輕質隔間	100 kg/m ²	

活載重 (Live Load)

樓層	載重	備註
地下一層~地下三層	500 kg/m ²	
一層	室內 500 kg/m ² ， 室外 1000 kg/m ²	
地上層-辦公室	300 kg/m ²	
地上層-住宅	200 kg/m ²	
屋頂層	300 kg/m ²	

(四)地震力預估

基地位於中壢，地盤分類＝粗估為第二類地盤，工址短週期設計水平譜加速度係數 $S_{sd}=0.6$

$NA=1.00$ 近斷層調整因子

$Fa=1.00$ $SDS=NA \times Fa \times Ssd=0.6$

工址一秒週期設計水平譜加速度係數 $S_{d1}=0.3$

$NV=1.00$ 近斷層調整因子

$Fv=1.5$ $SD1=NV \times Fv \times S1d=0.45$

工址短週期最大考量水平譜加速度係數 $S_{ms}=0.80$

$Fa=1.00$ $SMS=NA \times Fa \times Ssm=0.80$

工址一秒週期最大考量水平譜加速度係數 $S_{m1}=0.45$

$Fv=1.2$ $SM1=NV \times Fv \times Sm1=0.54$

短週期與中週期分界之轉角週期 $T_{0D}=SD1/SDS=0.68$

短週期與中週期分界之轉角週期 $T_{0M}=SM1/SMS=0.68$

週期上限係數 $CU=1.4$

用途係數 $I=1.50$ 警務使用 (B 棟)

$I=1.0$ 一般住宅使用 (A 棟)

韌性容度 $R_x=4.00$ 鋼骨-抗彎距構架系統 (SMRF)

$R_y=4.00$ RC-抗彎距構架系統 (具非結構)

容許韌性容度 $R_{ax}=3.00$ $R_{ay}=3.00$
地震折減係數 $F_{xu}=3.00$ $F_{yu}=3.00$
放大倍數 $\alpha_y=1.00$ 鋼筋混凝土極限設計法 (USD)
總層剪力 $V_x=$
最小設計水平總橫力 $V_x= I [S_{ad}/F_u] m/1.4 \alpha_y * W$
中小度地震降伏之地震力 $V_x= I * F_u [S_{ad}/F_u] m/3.5 \alpha_y * W$
最大考量地震崩塌設計地震力 $V_x= I [S_{am}/F_u] m/1.4 \alpha_y * W$
 $V_x=$ 取上述最大值

(五)材料及強度

結構主要材料之強度及標準應依下列所示：

鋼筋		備註
# 6 以上	需符合 CNS 560A2006 SD42W 之規定 $F_y= 4.2T/cm^2$	
# 5 以下	需符合 CNS 560 A2006 SD28 之規定 $F_y=2.8T/cm^2$	
混凝土		
各層 RC 梁、柱、樓板、牆	$F_{c'} = 280kg/cm^2$ 3 樓以上	
	$F_{c'} = 350kg/cm^2$ 3 樓以下	

(六)施工方法概述

本工程為地上 19 層地下 3 層 RC 結構體，現場組模灌鑄，其他版牆皆為現場綁紮鋼筋與混凝土澆置，地下層結構體採用順打工法施工，開挖完成後由基礎逐層向上施作。

(七)設計準則

- 設計規範
- A. 建築技術規則
 - B. 混凝土工程設計規範與解說(土木 401-96)
 - C. 建築物耐震設計規範及解說（100 年）
 - D. 建築物基礎構造設計規範(90)

(八)電腦程式之應用

動力分析 — 採用 CSI-ETABS 程式
基本振動周期 (MODE SHAPE ANALYSIS)
震譜分析 (SPECTRUM ANALYSIS)
靜力分析—基礎層以上柱梁主結構體採用 CSI-ETABS 程式，依照規範檢核其應力。

二、結構安全性分析

本案兩棟因有不同的使用用途，其中 B 棟為警務及社會住宅使用，耐震設計時用途係數 I 須採用為最高標的 1.5，另一棟 A 棟則為一般住宅使用，用途係數 I 則可採用 1.0，唯兩者相連之地下室則也採用 I =1.5 設計，以確保大地震時能維持警務功能。
考慮耐震安全需符合下列規定：
1. 梁柱桿件韌性設計。
2. 強柱弱梁檢核。
3. 極限層剪力檢核。
4. 弱層檢核。

三、大地工程規劃

本基地地下室結構體為地下三層，開挖深度約至基地內現有地表下 12.00m，依附近地質狀況，研判地層係以卵礫石層及岩層為主，建築物承載力及沉陷量方面均屬安全。因開挖時擋土結構所承受之土壓力不大，故規劃採用 H250 型鋼兵樁，配合 3 層 H 型鋼水平支撐系統以作為地下室開挖之安全設施，可確保開挖時對四周環境之影響在安全範圍以內。

第九節 建材設備說明

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	凱聚、冠軍、INAX 或同級品
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間(灌漿牆)或 1/2B 磚牆。	
三、牆面	門廳、梯廳	拋光石英磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	公共樓梯間	水泥漆。	ICI、虹牌或同級品
	室內空間	水泥漆	ICI、虹牌或同級品
	浴廁	磁磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	地下室	水泥漆。	ICI、虹牌或同級品
四、地坪	門廳、梯廳	拋光石英磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	公共樓梯間	防滑地磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	室內空間	拋光石英磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	浴廁、陽台	防滑地磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品
	地下室	柏油瀝青地坪。	
	屋頂	整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層加地磚	
五、門窗設備		金屬門窗。 各戶大門使用達法規要求之金屬門。	中華、力霸或同級品

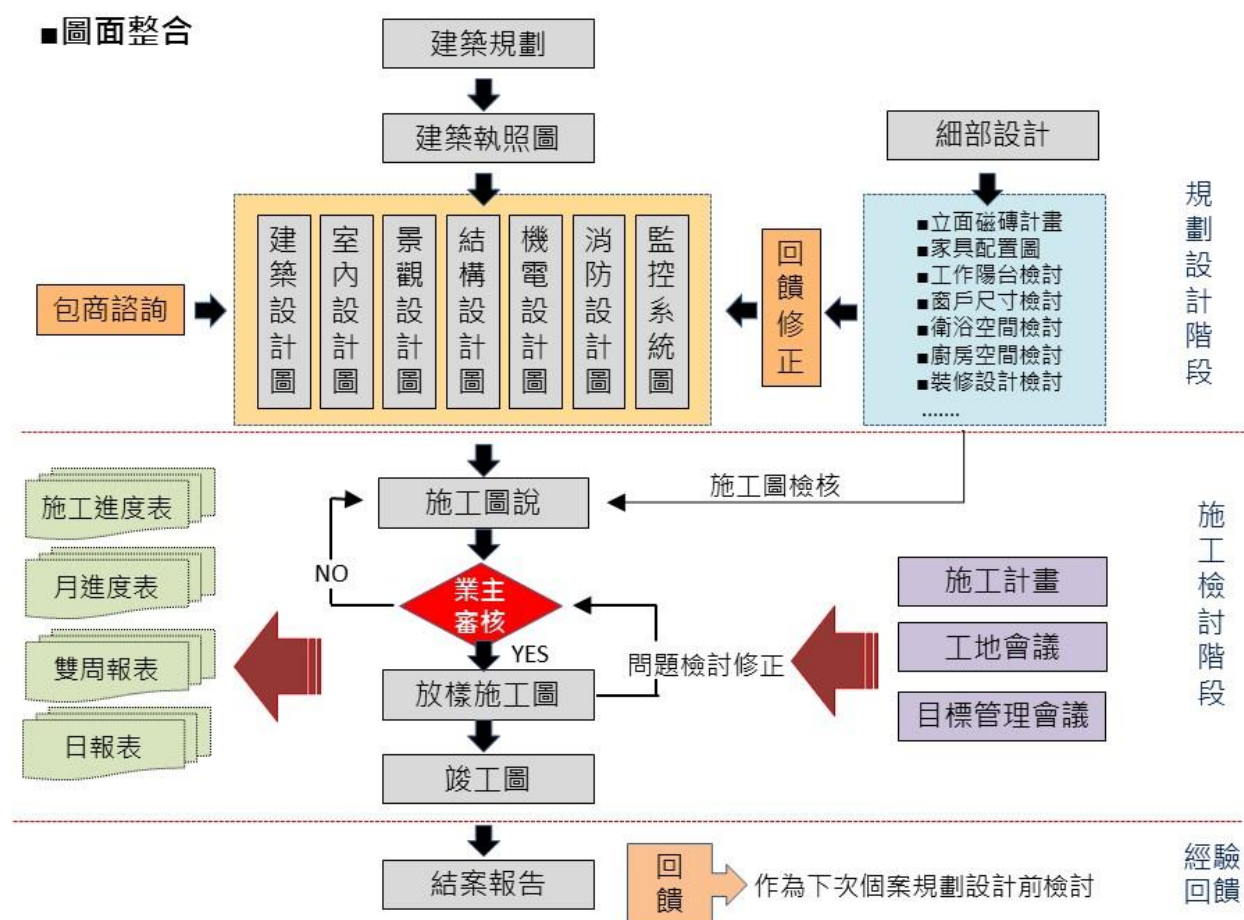
項目	位置	使用建材及設備	備註
六、電梯設備		1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2. 一樓門廳電梯採大型門框，其餘樓層採用金屬烤漆門板。 3. 電梯除一般電梯安全設施外，含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇。	三菱、奧的斯、富士達、永大、崇友或同級品
七、浴室設備		1. 壁掛式面盆。 2. 搭配冷熱單槍龍頭，並留設雙聯插座。 3. 搭配「省水馬桶」。	TOTO、HCG、電光、或同級品
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 供電，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	慶同、伍菱或同級品
	抽風設備	各浴室抽風系統。	樂奇、峰緯或同級品
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結	宗亞、佑寧、永動或同級品
十、通風工程及空調設備	各戶配備	預留分離式冷氣穿樑套管(規劃主機位置)	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	太全行、峰緯或同級品
十一、門禁管理及保全監控系統	停庭園四四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	宗亞、佑寧、永動或同級品
	公共門禁、監視與報警	社區監視錄影系統、門禁管理，自動報警系統連結社區保全，地下室及電梯監視系統連線至管理員室。	宗亞、佑寧、永動或同級品

第十節 施工及品質管理計畫

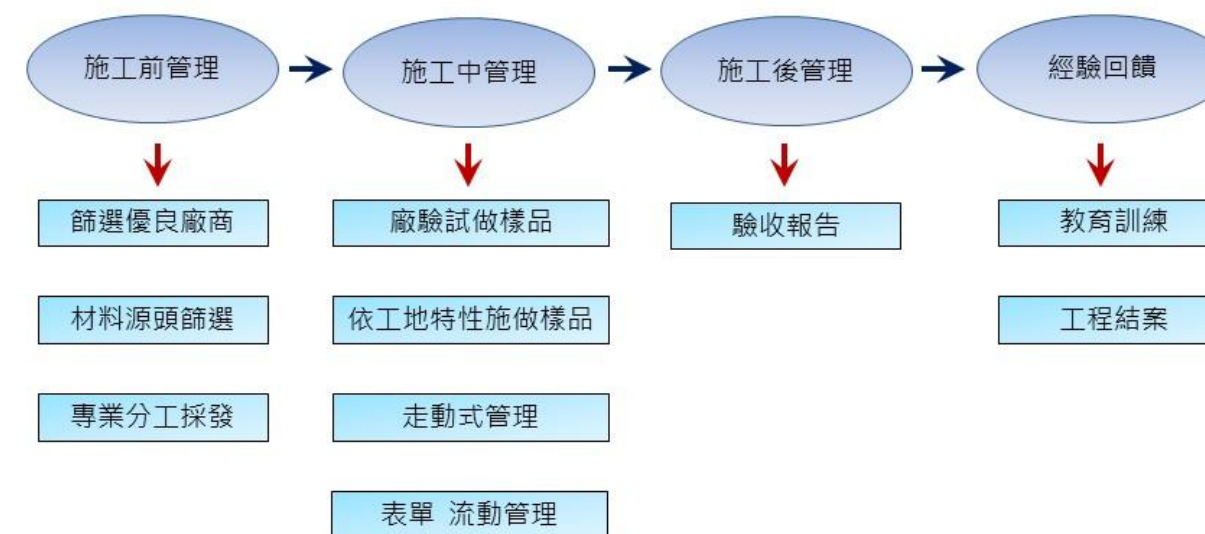
一、施工規劃

規劃設計階段由本公司責成三大建築師事務所處理，另於營建施工階段增加監造單位及營建施工單位組成；協助本公司監督進行本開發案基本設計、細部設計及申領建照執照，並進行工程發包作業。工程開工後，由本公司所委託之施工廠商團隊進行工程營建，監造發包單位監督營造商施工。

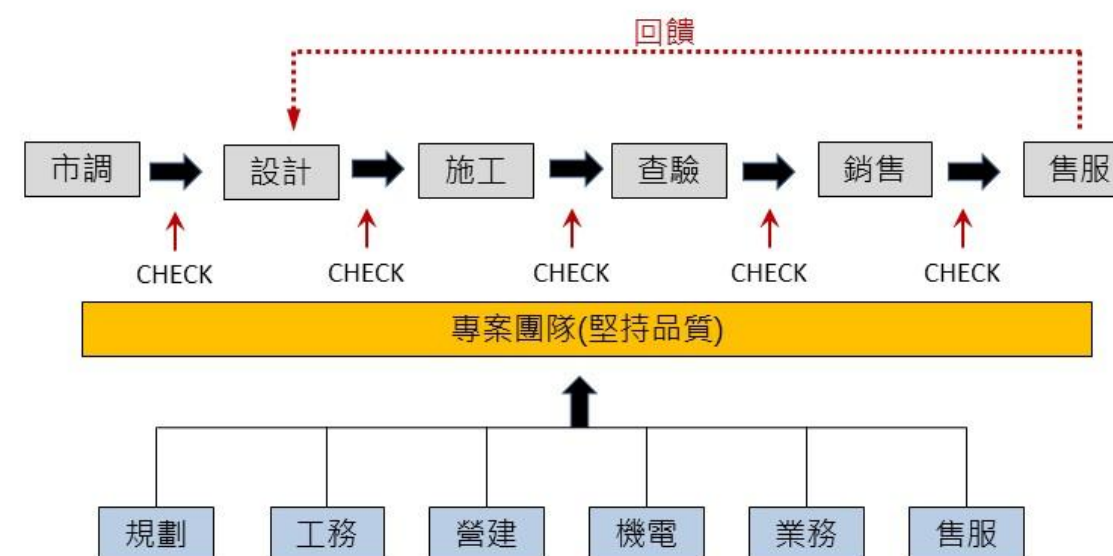
■圖面整合



■施工階段品管流程

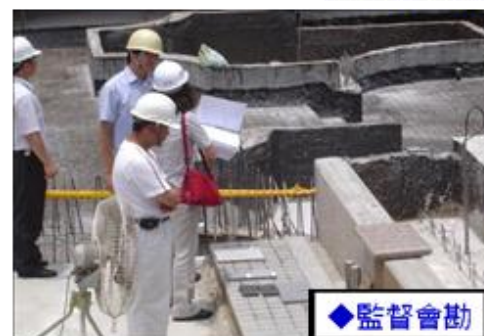
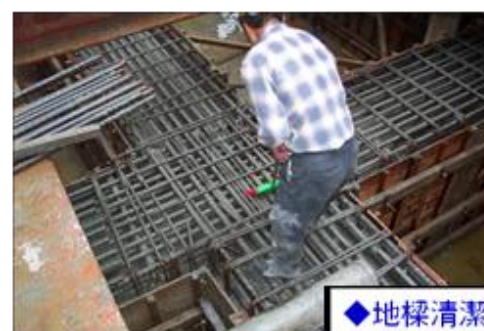
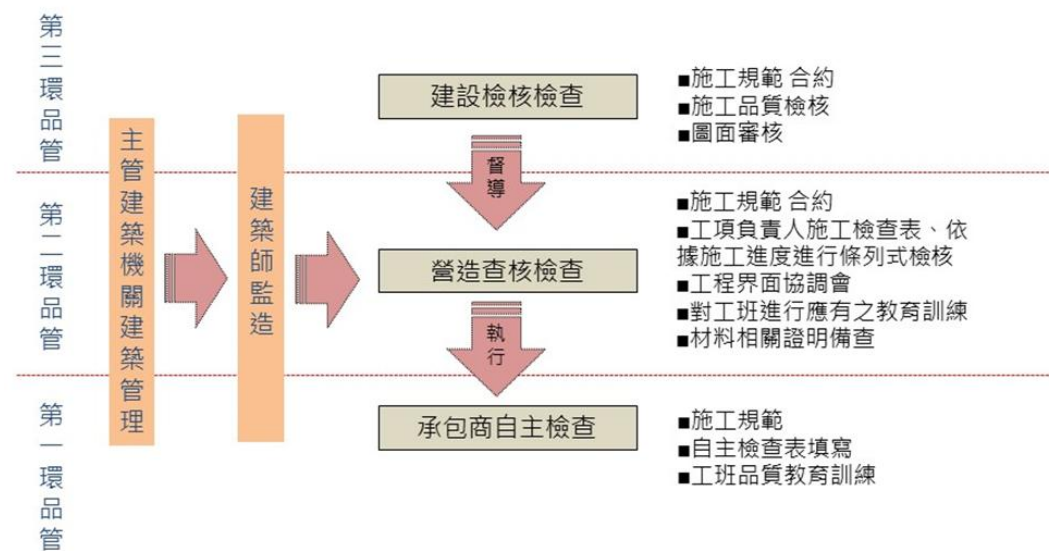


■設計階段品管流程：工程品質由【查驗】往前延伸至【設計】端，即在設計階段將大多數的問題於施工前檢討並提出解決對策



二、品質管理

■三環品管流程



第四章 管理維護計畫

第一節 計畫構想與理念

一、計畫構想

本案配合公辦都更，目前規劃的建築物已定位為「公益設施設置」：1~3F 為警察局、集會所、樂齡學習、一般住宅公共設施、「一般住宅」；4~19 樓為「社會住宅」、社會住宅公共設施及「一般住宅」，其產權將分別隸屬於桃園市政府及實施者；因此，未來更需要採取「產權分治」、「擴大服務內涵」、「整合物業管理」之策略，共同委託一家優質的物管公司來經營管理，以達節省人力、物力之目標，並確保其成功。

二、計畫理念

基於兩個建築空間產權使用對象的差異化，未來在物業管理上除力求創造一個安全無虞、整潔健康、舒適便利的優質社區，以滿足住戶的「共通性」需求外；另亦須就一般住宅住戶及社會住宅出租住戶本質上的「差異性」及「社區公共設施設置」的最大效益之發揮，朝擴大物業管理服務暨及推動社區總體營造活動，啟發住戶間的熱絡聯誼，創造本社區成為一個富有活力、溫馨、熱情參與的高凝聚力生活共同體及人文社區，與周邊鄰里有良好互動，進而帶動整體社區生活品質的提升，創造出本社區的新價值。

第二節 計畫內涵

一、營造「以人為本」的生活服務

快樂的人生，並不光是擁有生命當中某些喜悅、享樂的片刻，而是在家居的點點滴滴生活當中，能夠隨時隨地擁有舒適便利的情境。秉持人文生活的理念，營造以人為本的社區文化，讓每位住戶都能將原本在夢中渴求的幸福人生，在每一天的生活中實現，相信這是每位住戶的訴求，也是昇陽物管戮力以求的目標！

二、物管服務之內涵

昇陽物管將以下列的核心內涵，透過優質的管理與服務，實現住戶各種預期的期待。

（一）資產管理服務

配合本案之產品定位，提供管理事宜。

（二）社區公共設施設備使用及環境的管理與維護：提供建築物公共設施、設備之定期保養維護檢修及建立重要設施、設備之【ID 卡】（設備身份履歷表）、內外環境之清潔美化、消防及公共安全檢查及申報等服務。

（三）安全管理：透過門禁監控系統及保全人員之管理，讓住戶住的安全、安心。

（四）事務管理：做好財務管理、表報管理及各項文件檔案之系統化歸檔。

（五）生活機能之選擇性商業服務：提供物業代辦及諮詢、居家生活服務（如：社區網站、家戶清潔、褓姆、照顧服務 與食衣住行育樂等物流宅配）及其他商業支援等服務。

第三節 物業管理的三階段運作

本案物管服務的運作分為設計規劃、交屋代管及管委會正式運作三階段，各階段重點：

一、設計規劃階段—配合建築規劃設計階段同步提出建議案

1. 物管需求之設施設備配置及動線規劃。
2. 定位確認及配套服務規劃。
3. 管理模式及管理費用初步規劃評估。

二、交屋代管階段

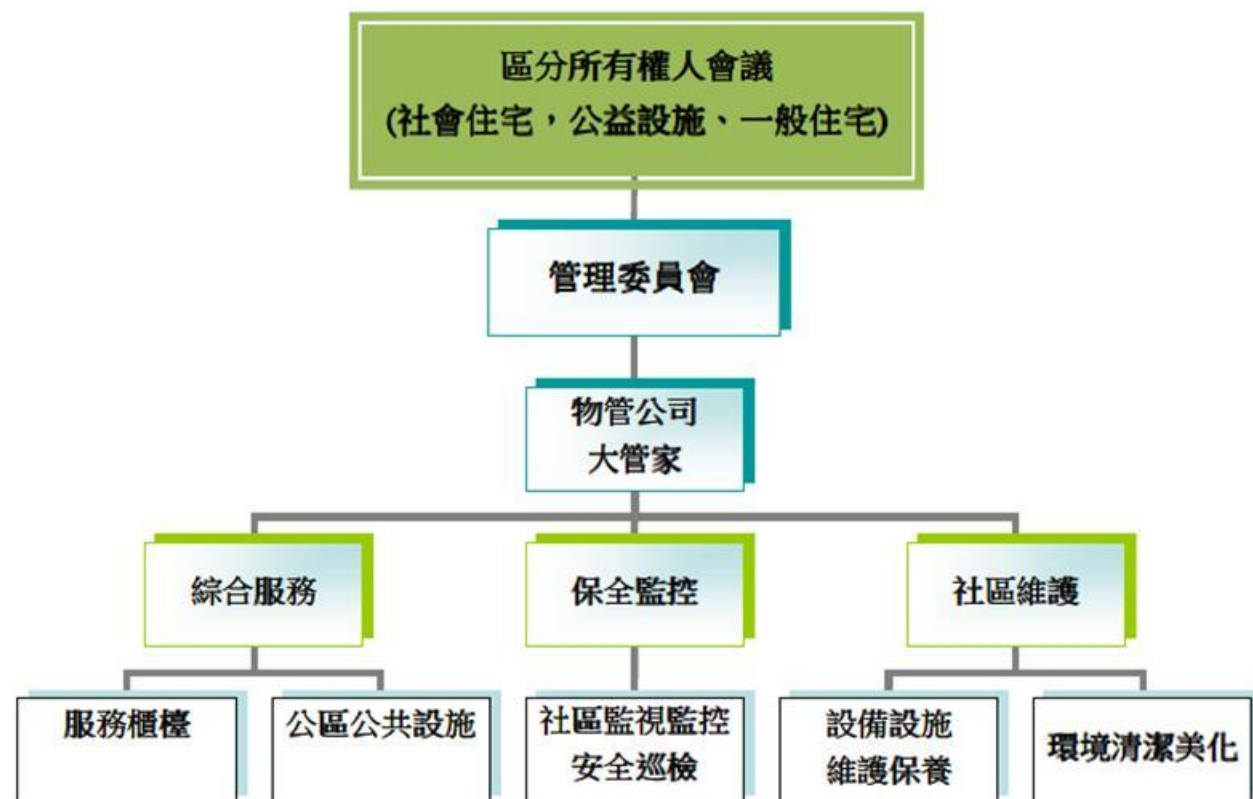
1. 協助進行房舍點交。
2. 住戶規約草案提報審議。
3. 住戶裝璜施工管理及遷入服務。
4. 協助召開第一次區分所有權人會議。
5. 完成管委會組織報備及相關運作。

三、管委會正式運作階段

1. 公共硬體設施設備點交、接交作業之協助。
2. 正式選任物管公司、確定管理服務模式。
3. 規約修訂及各項管理辦法制定。
4. 啟動整合性物業管理服務。

第四節 管理組織架構

因應本案之住戶組成，管理服務組織架構初擬如下



一、安全管理【確保住戶住得安全無虞】

1. 落實執行來賓訪客過濾換證。
2. 透過電子設備及保全人員監控社區主要出入口及車道進出與各項重要設備正常運作。
3. 防颱防災監控及設備運轉異常之緊急處理。

二、維護美化：完整的設備維護，特殊清潔維護

1. 有效執行社區相關的機電、消防設施、空調、緊急照明、排水系統等設備之定期保養維護、檢修，確保其正常運轉及突發事件及時支援處理。
2. 建置設備 ID 卡〈從設備購置、維修、更新等履歷之建構〉宅修服務的配合。塑造清爽又有氣質的環境清潔維護及垃圾資源分類處理。
3. 特殊清潔維護之配合(例如：建築物外牆清洗、環境消毒、水塔水池清洗消毒等)。鐘點清潔服務。

三、綜合服務

1. 貼心的服務櫃台：從「訪客接待」、「留言服務」、「物件代收託管」、「代客叫車」、「遷入(出)服務」、「提醒/喚醒服務」，皆可藉由「服務櫃台」的服務與協助，讓住戶生活在一個舒適便利的安全社區。
2. 休閒、健康的公共設施：建制各項公共設施之管理辦法及預約使用服務，讓各項設施都立基於高格調的使用狀態。規劃社區休閒及聯誼活動，例如：健身活動、多功能活動室、手作技藝、知識課程等，促進住戶的休閒、健康及深度聯誼，進而促成一個有活力的「社區生活共同體」。

四、大管家

大管家總攬社區的行政事務及上述各機能別物業管理執行的督導與輔導，大管家是社區管理服務中心承上啟下的靈魂人物，對社區公共相關的大小事都須瞭如指掌，任何疑難事務，到大管家手上都希望可迎刃而解。

為創造本社區成為一個高凝聚力生活共同體及人文社區，大管家更扮演社區總體營造規劃師的創新與引領角色。

第五節 管理組織與決策

一、「區分所有權人會議」：

此為本社區之最高權力機構，就本案而言，其係由 A 棟全體區分所有權人及 B 棟區分所有權人（桃園市政府派任管理代表）共同組成，並依據公寓大廈管理條例及本社區住戶規約之相關規定執行其職權。

二、「管理委員會」：

管委會秉持「區分所有權人會議決議」及「住戶規約」，職司一般公共事務之決策，並負責聘雇暨督導物管與保全公司執行日常管理服務及維護作業；委員會的組成將依本社區未來訂定之住戶規約，分別由 A 棟及 B 棟之區分所有權人與住戶（含承租戶）共同組成。

三、「B 棟社會住宅」：

產權屬桃園市政府所有，因此，依法由桃園市政府指派一人為「管理代表」，代表桃園市政府出席區分所有權人會議及本社區管理委員之當然委員即擔任本出租社會住宅物業管理相關事務之最高決策代表本案依公寓大廈管理條例所規定，由管委會就「共用部份」、「約定專用部分」、「約定共用部份」委託物管公司訂定可長可久的管理辦法及各項設施。

四、設備的保養維護暨更新計畫：

1. 管理範圍之界定。
2. 設施設備之修繕更新、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。
3. 公共基金之分配。
4. 會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額之管理。
5. 協商及管理運作模式。
6. 共同決定未來管理運作將委託的「物管公司」及其他相關事宜。
7. 採行獨立的「財務計畫、專款專用」之管理原則。

共同使用之共用設備與位置：

1. 消防泵浦暨機房設備，位置在 B3F。
2. 發電機，位置在 B1F。
3. 電信室，位置在 B2F。
4. 台電受電室，位置在 B1F。
5. 進排風機房，位置在 B1F~B3F。
6. 垃圾處理室，位置在 B2F。
7. 地下停車場，位置在 B1~B3F。
8. 揚水泵浦，位置在 B3F。
9. 防災中心，位置在 B1F。

各棟單獨使用區域：

1. A、B 兩棟地上層建物 1 樓至 19 樓及屋突 1~3 樓各自單獨使用。
2. A、B 兩棟 1 樓梯廳及 B1~B3F 樓梯廳。

第六節 規劃建議事項

基於前述物管理念之踐行，初步就物管相關的軟硬體需求建議如后：

- 一、A、B 兩棟分為一般住宅及社會住宅，分別設置服務櫃台，社會住宅服務櫃台位置應檢討適當位置，建議可以面向中庭，方便監控。
- 二、地下車位採縱向共同管制管理，於 B1F~B3F 梯廳出入口處設置陽極鎖，分開監控兩棟管控進出。
- 三、一般住宅及社會住宅大廳入口處設門禁磁卡感應管控，一般住宅及社會住宅由保全人員管制，公益設施由桃園市政府派員管制進出人員。
- 四、車道入口前設置柵欄及鐵捲門遙控感應進出，減少人力配置。
- 五、B2F 設置無障礙車位及資源回收車可以停放的车位，方便載運垃圾。
- 六、配置宅配冷藏設備、飲水設備、置物櫃（服務人員使用）、電腦及事務機等。
- 七、物管需求之空間：
 1. 垃圾暫存區
 2. 資源回收區（包含拖布盆）。

3. 清掃工具室：放置清掃工具、耗材及清潔手推車。
4. 大管家(社區經理)辦公及檔案儲存空間。

管理服務人力配置及費用（物管公司管理服務費估算）

類別	項目	配置人力	單價	金額	工作說明
人事費用	社區主管	1 人	56,000	56,000	1. 管委會決議事項之執行。 2. 督導駐點人員執行與訓練考核。 3. 綜理人事物溝通與協調。 4. 代收管理費及各項收支明細表製作。 5. 大廈住戶規約執行與協調。 6. 突發狀況處理、庶務洽詢等。
	(一般住宅)大廳服務哨	1 哨 24 小時輪班 全年無休	123,000	123,000	1. 入口門廳服務(人員進出管制)，訪客 2. 確認、登記、換證。 3. 中央監控消防安全及人員之動態掌握。
	(社會住宅)大廳服務哨	1 哨 24 小時輪班 全年無休	123,000	123,000	4. 大廈庭園及外圍周邊動態掌握。 5. 禁止車道口臨時停車，保持車道暢通。 6. 突發狀況連繫與協助處理。
	機電維護	每月 4 次	16,000	16,000	1. 公共機電設備巡檢及基本保養維護。 2. 突發狀況檢修與處理。
	清潔維護	2 人	36,000	72,000	1. 一樓廊道清掃清潔。 2. 樓電梯間及安全梯擦拭清潔。 3. 電梯車廂擦拭拖拭清潔。 4. 外部空間、停車場及車道清掃清潔。
小計				390,000 元	
營業稅			5%	19,500 元	
合計			NT\$	409,500 元	

註：1. 本報價表以月為單位，僅為人事費用及文書行政等費用，不包含機電設備維護更換零件，亦不含空調、中央監控系統、電梯、發電機及消防等須專業保養之設備項目。

2. 本報價表不含相關法令規定需投保之產物保險、火險、水漬險、竊盜險、工程險及第三責任險等，亦即不負任何保險賠償責任。

3. 本報價表人事費用已包含現場所有人員之薪資、保險、勞退提撥、制服、配備等費用。

4. 公司平時及夜間不定時派員督導、考核，並協助現場解決問題。

5. 主管、清潔、機電人員依勞動基準法規定之假日給假(含國定例假日休)。

6. 保全員 24 小時輪班，其工作時數及休假應依勞基法 84 條之 1 之規定執行。

7. 上述報價係以五年後之勞動力市場預估。

公共設備維護及庶務費用預估表(單位為元/月, 僅供參考)

項目	項次	名稱	單位	金額	備註
預估公共設備維護費用	1	外牆清洗	一式	5,000	三年清洗一次@180,000 元 (以 36 個月分攤)
	2	庭院維護	一式	7,500	含除虫、施肥、修剪等工作每月一次 (3 人力)
	3	電梯維護	一式	28,000	由管委會與專業廠商簽訂定期維護合約 4 部@7,000*4=28,000 元
	4	水塔清洗、水質檢測	一式	1,500	每年清洗二次，每次約 9,000 元 (以 6 個月分攤)
	5	監視系統維護	一式	12,000	公共設備監控、公共空間監控、門禁機、安全門鎖、停車場監控、停車場門控及感應器等弱電。(不含住戶端)
	6	公共區域病媒防治消毒	一式	1,000	每年消毒二次，每次約 6,000 元 (以 6 個月分攤)
	7	發電機年度保養及消防年度安全檢測申報	一式	2,000	由管委會與專業廠商簽訂定期維護合約，年度大保養換油，每次約 30,000 元
	8	垃圾清運	一式	15,000	每月委外清運
	9	燈具耗品	一式	1,500	每月公共區域損耗燈具
	10	公共電費	一式	0	分攤各戶
	11	建築物公共安全檢查申報	一式	600	公共安全檢測申報二年一次約 15,000 元 (以 24 個月分攤)
	12	公共意外險(投保 200 萬)	一式	600	每一個人體傷 300 萬/每一事故體傷 1,500 萬/每一事故財損 200 萬/保險期間內理賠限額 3,400 萬 (以 12 個月分攤)
	13	行政庶務費	一式	2,000	公共事務處理及文具採購等雜項支出
小計				76,700 元	

註：1. 上述各項金額係依市場行情估算，實際支付依承攬價格實報實銷。

2. 委託管理服務費已包括管理公司派駐現場所有人員之薪資、獎金、保險、制服、配備等費用。

3. 公共區域水電耗損材料、備品等，以實報實銷方式支出。

4. 保養方式建議委託原廠商實施定期保養及臨時故障之 24 小時服務處理。

第七節 社區管理規劃特色說明

一、社區管理規劃構想

1. 前期參與建築規劃，達到節能及有效率的管理：

規劃社會住宅與一般住宅在一樓統一由半戶外空間進入各棟大廳，將來有彈性選擇單一保全點或其它輔助監控方式確保社區安全。

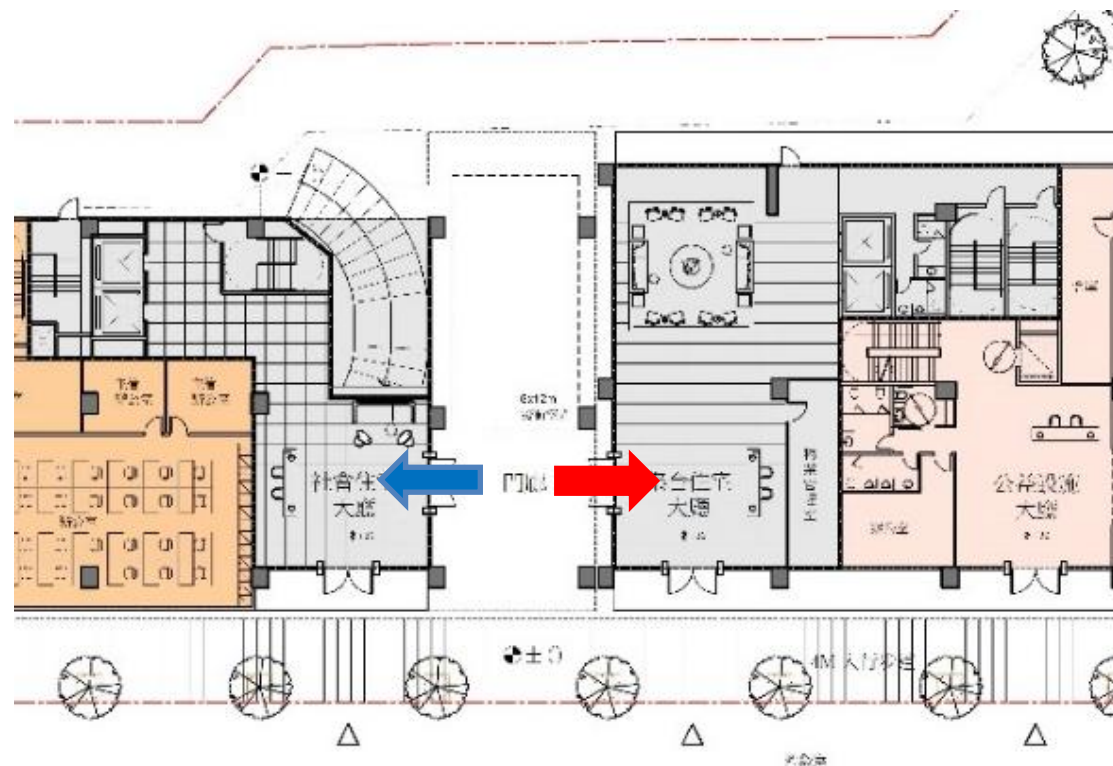
2. 地下室分層使用管理模式，達到節能及明確的空間使用：

社會住宅與一般住宅使用地下室停車空間時，善用分層分棟使用，於前期規劃導入分層分棟使用，除可在社會住宅尚無使用時可節省電費支出，未來社區地下室使用空間自明性亦較高。

二、管理導入規劃平面說明

1. 社會住宅與一般住宅大廳入口統一由中央門廊空間進出強化保全效率及增進兩棟互動

社會住宅人行動線 
一般住宅人行動線 



2. 地下室停車空間，依規劃樓層分棟使用

地下一層：除左半區為派出所停車空間外，其餘為一般住宅汽機車空間及機電設備空間。

地下二層：為社會住宅機車建議停車空間，汽機車集中左側，未來社會住宅未招租時，該區亦可暫時管制以利節能與管控。

地下三層：為停車空間與機電設備空間。

社會住宅汽機車停車空間



一般住宅汽機車停車空間



第五章 都市更新執行計畫

第一節 地上物拆遷計畫

依招商文件所示，本案基地範圍經地籍鑑界後尚發現 4 處佔用或越界情形，另查 100-29、100-30 地號 2 筆國有土地目前出租予民間使用中。為順利推動本案更新事業，主辦機關正依相關法令辦理基地內 5 筆國有土地撥用及協助排除租用、占用狀況，惟後續主辦機關將土地點交予實施者後，若仍有占用或違建等情形，仍將由實施者負責協調排除之，其衍生之拆遷安置費用可納入共同負擔項目，但可歸責於實施者者，不在此限。

(一) 預計拆除時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依據《都市更新權利變換實施辦法》第 18 條、第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

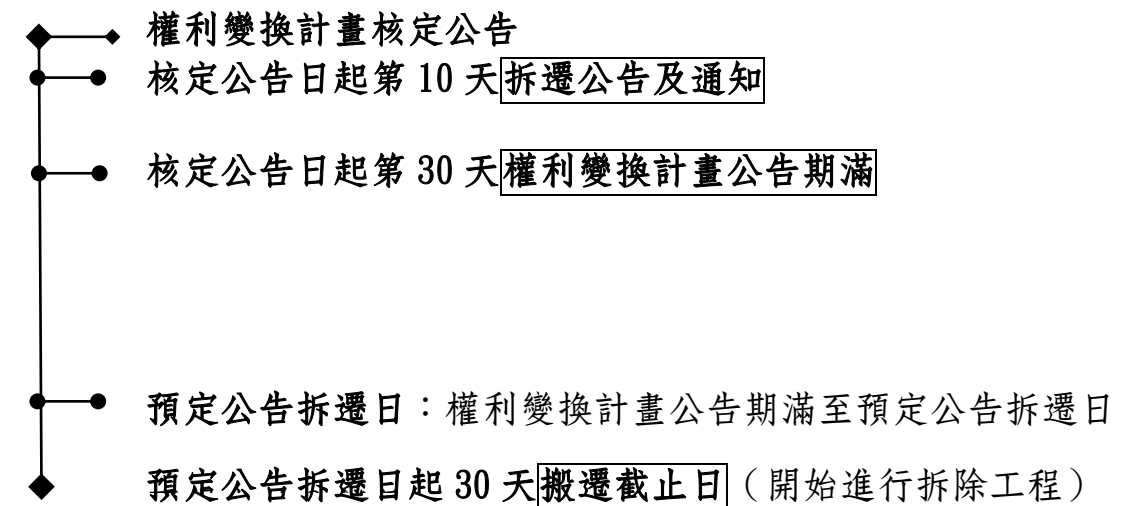
2. 預定公告拆遷日

依《都市更新權利變換實施辦法》第 19 條規定，本案預定公告拆遷日為權利變換計畫公告期滿後 2 個月，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於預定公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據《都市更新條例》第 36 條規定，請求桃園市政府代為遷移。

3. 地上物拆除

權利變換計畫發布日起至預定公告拆遷日後第 30 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物。

若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。相關拆除時程預定如下：



第二節 合法建築物之補償與安置

依招商文件所示，本案範圍內無合法建築物。

第三節 占有他人舊違章戶處理方案

若後續主辦機關將土地點交予實施者後，仍有占用或違建等情形，本案將依據都市更新條例 21、41 條規定，擬定占有他人舊違章處理方案，並納入權利變換計畫內一併報核。

第四節 拆遷補償費發放時程

依《都市更新權利變換實施辦法》第 18、19 條規定，實施者應於權利變換核定發布日起 10 日內書面通知合法建築物戶所有權人、舊違章建築戶所有權人及其他土地改良物所有權人搬遷，並進行補償金發放作業。另依《都市更新權利變換實施辦法》第 20 條規定，本案拆遷補償費用，擬於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發放，若應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明者，實施者得將補償金提存之且視為已給付。

第六章 權利變換計畫與相關權利協商分配

第一節 都市更新事業實施方式

本案更新事業以權利變換方式實施，並依招標文件所示，實施者部分，係經公開評選後，成為本案最優申請人且與主辦機關完成簽訂本案契約者為本案實施者，實施都市更新事業。

本都市更新事業之相關辦理費用，未來依照實施者所投入之營建成本及相關經費，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付予實施者。

第二節 共同負擔費用預估

一、權利變換地區範圍成本說明

依「都市更新條例」第 30 條與「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條內容規定，提列共同負擔項目與費用，總計金額約新臺幣 12.84 億元，詳表 6-1 所示，說明如下：

(一) 工程費用：979,931,988 元

1. 重建費用

(1) 建築設計費

委任建築師規劃設計更新後建築，包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費用、申請建照，其費用依桃園市建築師酬金標準表公共及高層建築中級標準計算為 30,102,370 元，詳見表 6-1 所示(本案建築法定工程造價共 427,141,000 元)。

表 6-1 建築規劃設計費估算表

法定工程造價：427,141,000 元		
費率級距	採用費率	金額計算(元)
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000 × 8.00%= 240,000
300 萬~1500 萬	7.50%	12,000,000 × 7.50%= 900,000
1500 萬~6000 萬	7.25%	45,000,000 × 7.25%= 3,262,500
6000 萬以上	7.00%	354,100,280 × 7.00%= 24,787,020
合計		30,102,370

(2) 營建費用(含公益設施樓地板面積)

本案造價以 31,608 元/㎡(即約 104,490 元/坪)提列，本案興建總樓地板面積 8,911.05 坪(29,458.00 ㎡)，總營造費用估計為 931,115,092 元。

(3) 其他必要費用

A. 公寓大廈之公共基金

依公寓大廈管理條例，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬元以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部分其費率為 1.5%，一億元至十億元部分其費率為 0.5%。本案共同基金提列總金額為 3,185,705 元。

表 6-2 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價：427,141,000 元		
費率級距	費率	金額計算(元)
0 萬元~1000 萬元	2.0%	200,000
1000 萬元~0000 萬元	1.5%	1,350,000
10000 萬元~100000 萬元	0.5%	1,570,501
合計		3,185,705

B. 外接水電、瓦斯管線工程費

本案預估興建戶數 201 戶。自來水每戶接管費用 8,000 元，電力部分每戶接管費用 7,000 元，瓦斯部分每戶接管費用 55,000 元計，則預估外接水、電、瓦斯管線工程費為 14,070,000 元。

C. 建築執照相關規費

本案暫依法定工程造價千分之一計算，則本案建築執照相關規費為 427,141 元。

D. 鄰房鑑定費

依台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準編列及地形圖估計約 198 戶，經費預估 1,031,680 元。

(二) 權利變換費用：15,151,500 元

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費

委託辦理都市更新相關事宜，包括事業計畫之擬定、審議及更新事業之執行等工作，都市更新規劃費依合約金額為 6,000,000 元。

(2) 不動產估價師費

本案委託不動產估價公司辦理更新前後土地及建物估價事宜，委託三家估價公司出具估價成果報告及估價師簽證費用，依「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」核計為 2,532,500 元。

(3) 土地複丈費

本案共 10 筆土地，每筆土地費用以新臺幣 4,000 元估算，共計 40,000 元。

(4) 鑽探費

基地地質鑽探費用，共鑽 8 孔，每孔 75,000 元，共 600,000 元。

2. 測量費

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖及地上物測繪圖等工作，總測量費用預估約 150,000 元。

3. 地籍整理費

本都市更新事業計畫，更新後之總登記戶數小計 201 戶，地籍整理

平均每戶 29,000 元計算，地籍整理費為 5,829,000 元。

4. 土地改良物拆遷安置費

土地改良物拆遷安置作業依本案申請須知 2.2.2，將由主辦機關協助辦理與排除，惟後續主辦機關將土地點交予實施者後，若仍有占用或違建等情形，仍將由實施者負責協調排除之，主辦機關將提供必要之文件資料與協助，其衍生之拆遷安置費用由實施者負擔並可納入共同負擔項目，故本案競標評選階段暫無提列相關費用。

(三) 貸款利息：37,372,229 元

本都市更新事業計畫工程費用與權利變換費用所需金額（總融資金額）為 991,897,783 元，貸款年利率以 2.153% 計算，工期以 3.5 年，本項貸款利息以工程及權變費用 $\times$ 利息 $\times$ 工期 $\div 2$ 計算之，利息為 37,372,229 元。

(四) 稅捐：9,482,218 元

1. 承攬契據之印花稅

本案承攬契據包括營建費用、建築設計費用、鑽探費用、鄰房鑑定費、都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用、容積移轉費用等項目扣除行政規費及營業稅（5%）後，總額共計 930,819,659 元，以千分之一之稅率計列，則承攬契據印花稅為 930,820 元。

2. 讓受不動產契據之印花稅（更新後實施者分回之不動產）

更新後實施者分回之不動產應申請物權登記之契據，由賣方支付，每件按金額千分之一計列。其中內容包括更新後實施者實際分配土地公告現值及更新後實施者分配房屋現值，本案預計承讓受不動產契據之印花稅為 1,175,479 元。

3. 營業稅（土地所有權人分回房屋之營業稅）

都市更新權利變換視為合建分屋，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅（5.0%）。更新後土地所有權人分回房屋之營業稅為 7,375,919 元

（五）管理費用： 242,391,424 元

屬計畫核定公告後都市更新事業機構所有作業之管理費，其管理業務包含地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等作業；管理費可拆分成：總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等三項。

1. 總務及人事管理費用

都市更新案「更新事業機構」的人事行政管理作業，以都市更新事業「規劃、執行、完工」三大階段而言，分別可分成協調、執行、控管等管理作業。總結上述工作項目，本案擬提列以 3% 計算：

總務及人事管理費 = (工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐) × 營建公司平均管理費率 (3%)

本都市更新事業計畫工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐價值為 995,083,488 元，管理費費率以 3% 計之，共 29,852,505 元。

2. 銷售管理費用

本案更新後，更新事業機構所取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費收費行情編列之：

銷售管理費 = 實際分回銷售單元價值 × 銷售管理費率 (6%)

本都市更新事業計畫實施者實際分回單元價值約 1,187,901,100 元，銷售管理費費率以 6% 計之，共 71,274,066 元。

3. 信託管理費

為使本更新案順利進行，實施者應與金融機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建築物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，本案目前暫以報價單提列信託管理費，共計 12,650,000 元。

4. 風險管理費用

都市更新權利變換計畫「共同負擔」折價抵付樓地板面積應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付之情況，故編列本項開發風險管理費用。

風險管理費 = (工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 總務及人事管理費) × 風險管理費率 (12%)

本都市更新事業計畫工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 行政作業費 + 總務及人事管理費為 1,071,790,440 元，風險管理費費率以 12% 計之，共 128,614,853 元。

二、費用負擔計算

本案更新事業實施總成本費用 1,284,329,359 元，土地面積 3,059 m²（約 925.35 坪），更新後產權面積約為 25,150 m²（約 7,607.80 坪），單位實施成本為 168,816 元/坪。

表 6-3 都市更新事業實施總經費成本明細表

項目				數量	單位	單價/費率		單位	複價	單位	備註
壹、工程費用	重建費用（A）	一、拆除工程（建築物拆除費）			式			元/式	-	元	-
		二、營建費用（含公益設施）		8,911.05	坪	104,490	元/坪	931,115,092	元	暫依「新北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」九折計算	
		三、土地及建築規劃設計費		1	式	30,102,370	元/式	30,102,370	元	依建築師酬金表中標計算	
		四、其他必要費用	1.建築執照相關規費	427,141,000	元	0.10%	%	427,141	元	法定造價千分之一	
			2.公寓大廈管理基金	427,141,000	元	0.3-2%	%	3,185,705	元	依「公寓大廈管理條例施行細則」規定核計	
			3.外接水、電管線工程費	201	戶	70,000	元/戶	14,070,000	元	以每戶70000元估計	
			4.鄰房鑑定費	198	戶	5,200	元/戶	1,031,680	元	以每戶5200元估計	
	(A) 合計：						979,931,988	元			
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費		1	式	6,000,000	元/式	6,000,000	元	依實際合約金額認列		
	二、不動產估價費（含技師簽證費）		1	式	2,532,500	元/式	2,532,500	元	依實際合約金額認列		
	三、更新前測量費（含技師簽證費）		1	式	150,000	元/式	150,000	元	依實際合約金額認列		
	四、土地改良物拆遷補償及安置費（含舊違章建築戶）	(一) 合法建築物拆遷補償及安置費	1.建築物拆遷補償費	1	式	-	元/式	-	元	參考舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法計算	
			2.拆遷安置費	1	式	-	元/式	-	元		
		(二) 舊有違章建築物拆遷補償費	1.建築物拆遷補償費	1	式		元/式	-	元		
			2.其他土地改良物拆遷補償費用	1	式		元/式	-	元	不低於舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法計算，重建費用扣除拆除費用	
	五、地籍整理費		201	戶	29,000	元/戶	5,829,000	元	包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之稅務代辦費、以及地政機關收取之相關規費。		
	六、其他	1.鑽探費用	8	孔	75,000	元/孔	600,000	元	以每孔75000元估計。		
		2.土地複丈費用鑑界費	10	筆	4,000	元/筆	40,000	元	鑑界費＝更新前地號數×4,000元/筆		
(C) 合計：						15,151,500	元				
參、貸款利息(D)	實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本		1	式	37,372,229	元/式	37,372,229	元	貸款利息＝(1)+(2) (1)（拆遷補償費+容積移轉費用）×貸款年利率×貸款期間 (2)重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C) -拆遷補償費〕×貸款年利率×貸款期間 ×0.5		
	(D) 合計：						37,372,229	元			
肆、稅捐(E)	一、印花稅	(一) 承攬契據	930,819,659	元	0.1%	%	930,820	元	(營建費用＋建築設計費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋公共設施開闢成本＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋更新前測量費用＋地籍整理費用扣除行政規費＋容積移轉費用) ×1‰/ (1+5%)		
		(二) 讓受不動產契據	1,175,479,227	元	0.1%	%	1,175,479	元	(更新後實施者實際獲配土地公告現值＋更新後實施者獲配房屋現值) ×1‰		
	二、土地所有權人分回房屋之營業稅		147,518,386	元	5.0%	%	7,375,919	元	更新後土地所有權人分配房屋現值×5%		
	(E) 合計：						9,482,218	元			
伍、管理費用(F)	一、人事管理費		995,083,488	元	3.00%	%	29,852,505	元	人事行政管理費＝〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)〕*人事行政管理費率		
	二、銷售管理費		1,187,901,100	元	6.00%	%	71,274,066	元	銷售管理費＝實際銷售單元價值×銷售費率		
	三、信託管理費用(F5)		1	式	12,650,000	元/式	12,650,000	元	暫以報價單提列		
	四、風險管理費(F4)		1,071,790,440	元	12.00%	%	128,614,853	元	風險管理費＝(重建費用(A)＋公共設施費用(B)＋權利變換費用(C)＋貸款利息(D)＋稅捐(E)＋人事行政管理費(F1)＋容積移轉費用(G)＋都市計畫變更負擔費用(H)) ×風險費率12%		
	(F) 合計：						242,391,424	元			
(A) +(B)+ (C) + (D) + (E) + (F) 總計：						1,284,329,359	元				

註：1. 本案成本明細表係模擬本案審議通過後之版本，日後申請人於提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫時，應依當時法規規定進行提列。
2. 後續權利變換計畫仍依審議通過為準，目前僅為競標階段初步試算。

第三節 更新前後鑑價

依「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。目前本案為競標評選階段，僅先由展碁不動產估價師事務所依據「不動產估價技術規則」與評選階段規劃建築圖面，進行本案更新前後權利價值之查鑑工作，待本案簽約後，將依法令規定與申請須知 2.8.2 選定三家專業估價者，由實施者委託專業估價者查估後評定之。

一、估價原則與方法

(一) 價格日期：中華民國 106 年 8 月 15 日

(未來價格日期限於權利變換計畫報核日前六個月內)

(二) 估價方法：比較法、土地開發分析法、收益法

(三) 估價價格：正常價格

(四) 估價條件：暫以都市更新計畫建議書內容為準

(五) 估價目的：都市更新權利變換前後權利價值參考

二、更新前權利價值鑑價

本更新單元內土地有 10 筆地號，面積為 3,059.00 m²，土地所有權人為桃園市及中華民國，管理機關為桃園市政府警察區中壢分局、桃園市中壢區公所、桃園市政府養護工程處及財政部國有財產署(參照圖 2-2 基地範圍示意圖)，目前初步估計更新前土地價值為 730,099,178 元(更新前土地價值如下表 6-4)。

表 6-4 更新前各土地價值權利表

編號	地號	土地面積		所有權人	土地單價 (元/坪)	更新前各宗土地價值(元)
		m ²	坪			
1	100	2,388.00	722.37	桃園市(桃園市政府警察區中壢分局)	804,352	581,040,073
2	100-23	420.00	127.05	桃園市(桃園市中壢區公所)	732,003	93,001,017
3	100-32	2.00	0.61	桃園市(桃園市中壢區公所)	732,003	442,862
4	100-38	135.00	40.84	桃園市(桃園市中壢區公所)	804,352	32,847,743
5	100-48	4.00	1.21	桃園市(桃園市政府養護工程處)	675,613	817,492
6	100-1	79.00	23.90	中華民國(財政部國有財產署)	659,654	15,764,084
7	100-29	3.00	0.91	中華民國(財政部國有財產署)	659,654	598,636
8	100-30	5.00	1.51	中華民國(財政部國有財產署)	659,654	997,727
9	100-61	6.00	1.82	中華民國(財政部國有財產署)	659,654	1,197,272
10	100-63	17.00	5.14	中華民國(財政部國有財產署)	659,654	3,392,271
總計		3,059.00	925.35		789,000	730,099,178

註：本表暫以展碁不動產估價師聯合事務所估價結果試算，未來將依估價基準日調整且仍需以桃園市政府核定之權利變換計畫書所載之數字為準。

三、更新後價值

更新後規劃為地上 19 層，地下 3 層之 RC 造建築物，除低樓層 1 至 3 樓設有中壢派出所、集會所與樂齡學習中心等公益設施部分外，其餘主要做為一般住宅(A 棟)與社會住宅(B 棟)使用，另本案配合派出所汽機車位分配需求，地下一層部分空間係規劃為派出所使用之機車公空間及樓電梯空間(含預留機電空間)，產權面積合計約為 113 坪。

因此，本案更新後可供分配之單元面積與車位估計共有 196 個分配單元、150 部停車位(其中 5 部為無障礙車位及來賓車位列入產權面積計算)與派出所使用之機車公面積及樓電梯間(含預留機電空間)113 坪空間(詳見表 6-5)，更新後總銷價值為 2,232,515,123 元。

表 6- 5 更新後各分配單元面積價值表

戶數	層別	戶別	面積	單價	含露台總價
			坪	(元/坪)	(元)
1	3F	A1	46.70	261,000	12,188,700
2	3F	A2	28.81	248,000	7,144,880
3	3F	A3	28.81	248,000	7,144,880
4	3F	A4	46.70	261,000	12,188,700
5	3F	A5	43.10	255,000	10,990,500
6	3F	A6	43.10	255,000	10,990,500
7	4F	A1	46.70	258,000	12,048,600
8	4F	A2	28.81	245,000	7,058,450
9	4F	A3	28.81	245,000	7,058,450
10	4F	A4	46.70	258,000	12,048,600
11	4F	A5	43.10	253,000	10,904,300
12	4F	A6	43.10	253,000	10,904,300
13	4F	B2	30.87	253,000	7,810,110
14	4F	B3	30.87	253,000	7,810,110
15	4F	B4	43.05	266,000	11,451,300
16	4F	B5	30.87	253,000	7,810,110
17	5F	A1	46.70	261,000	12,188,700
18	5F	A2	28.81	248,000	7,144,880
19	5F	A3	28.81	248,000	7,144,880
20	5F	A4	46.70	261,000	12,188,700
21	5F	A5	43.10	261,000	11,249,100
22	5F	A6	43.10	261,000	11,249,100
23	5F	B1	43.05	268,000	11,537,400
24	5F	B2	30.87	255,000	7,871,850
25	5F	B3	30.87	255,000	7,871,850
26	5F	B4	43.05	268,000	11,537,400
27	5F	B5	30.87	261,000	8,057,070
28	5F	B6	43.05	268,000	11,537,400

29	6F	A1	46.70	263,000	12,282,100
30	6F	A2	28.81	250,000	7,202,500
31	6F	A3	28.81	250,000	7,202,500
32	6F	A4	46.70	263,000	12,282,100
33	6F	A5	43.10	263,000	11,335,300
34	6F	A6	43.10	263,000	11,335,300
35	6F	B1	43.05	271,000	11,666,550
36	6F	B2	30.87	258,000	7,964,460
37	6F	B3	30.87	258,000	7,964,460
38	6F	B4	43.05	271,000	11,666,550
39	6F	B5	30.87	263,000	8,118,810
40	6F	B6	43.05	271,000	11,666,550
41	7F	A1	46.70	263,000	12,282,100
42	7F	A2	28.81	250,000	7,202,500
43	7F	A3	28.81	250,000	7,202,500
44	7F	A4	46.70	263,000	12,282,100
45	7F	A5	43.10	263,000	11,335,300
46	7F	A6	43.10	263,000	11,335,300
47	7F	B1	43.05	271,000	11,666,550
48	7F	B2	30.87	258,000	7,964,460
49	7F	B3	30.87	258,000	7,964,460
50	7F	B4	43.05	271,000	11,666,550
51	7F	B5	30.87	263,000	8,118,810
52	7F	B6	43.05	271,000	11,666,550
53	8F	A1	46.70	266,000	12,422,200
54	8F	A2	28.81	252,000	7,260,120
55	8F	A3	28.81	252,000	7,260,120
56	8F	A4	46.70	266,000	12,422,200
57	8F	A5	43.10	266,000	11,464,600
58	8F	A6	43.10	266,000	11,464,600
59	8F	B1	43.05	274,000	11,795,700
60	8F	B2	30.87	260,000	8,026,200
61	8F	B3	30.87	260,000	8,026,200
62	8F	B4	43.05	274,000	11,795,700
63	8F	B5	30.87	266,000	8,211,420
64	8F	B6	43.05	274,000	11,795,700
65	9F	A1	46.70	266,000	12,422,200

66	9F	A2	28. 81	252, 000	7, 260, 120
67	9F	A3	28. 81	252, 000	7, 260, 120
68	9F	A4	46. 70	266, 000	12, 422, 200
69	9F	A5	43. 10	266, 000	11, 464, 600
70	9F	A6	43. 10	266, 000	11, 464, 600
71	9F	B1	43. 05	274, 000	11, 795, 700
72	9F	B2	30. 87	260, 000	8, 026, 200
73	9F	B3	30. 87	260, 000	8, 026, 200
74	9F	B4	43. 05	274, 000	11, 795, 700
75	9F	B5	30. 87	266, 000	8, 211, 420
76	9F	B6	43. 05	274, 000	11, 795, 700
77	10F	A1	46. 70	268, 000	12, 515, 600
78	10F	A2	28. 81	255, 000	7, 346, 550
79	10F	A3	28. 81	255, 000	7, 346, 550
80	10F	A4	46. 70	268, 000	12, 515, 600
81	10F	A5	43. 10	268, 000	11, 550, 800
82	10F	A6	43. 10	268, 000	11, 550, 800
83	10F	B1	43. 05	276, 000	11, 881, 800
84	10F	B2	30. 87	263, 000	8, 118, 810
85	10F	B3	30. 87	263, 000	8, 118, 810
86	10F	B4	43. 05	276, 000	11, 881, 800
87	10F	B5	30. 87	268, 000	8, 273, 160
88	10F	B6	43. 05	276, 000	11, 881, 800
89	11F	A1	46. 70	268, 000	12, 515, 600
90	11F	A2	28. 81	255, 000	7, 346, 550
91	11F	A3	28. 81	255, 000	7, 346, 550
92	11F	A4	46. 70	268, 000	12, 515, 600
93	11F	A5	43. 10	268, 000	11, 550, 800
94	11F	A6	43. 10	268, 000	11, 550, 800
95	11F	B1	43. 05	276, 000	11, 881, 800
96	11F	B2	30. 87	263, 000	8, 118, 810
97	11F	B3	30. 87	263, 000	8, 118, 810
98	11F	B4	43. 05	276, 000	11, 881, 800
99	11F	B5	30. 87	268, 000	8, 273, 160
100	11F	B6	43. 05	276, 000	11, 881, 800
101	12F	A1	46. 70	271, 000	12, 655, 700
102	12F	A2	28. 81	257, 000	7, 404, 170

103	12F	A3	28. 81	257, 000	7, 404, 170
104	12F	A4	46. 70	271, 000	12, 655, 700
105	12F	A5	43. 10	271, 000	11, 680, 100
106	12F	A6	43. 10	271, 000	11, 680, 100
107	12F	B1	43. 05	279, 000	12, 010, 950
108	12F	B2	30. 87	265, 000	8, 180, 550
109	12F	B3	30. 87	265, 000	8, 180, 550
110	12F	B4	43. 05	279, 000	12, 010, 950
111	12F	B5	30. 87	271, 000	8, 365, 770
112	12F	B6	43. 05	279, 000	12, 010, 950
113	13F	A1	46. 70	271, 000	12, 655, 700
114	13F	A2	28. 81	257, 000	7, 404, 170
115	13F	A3	28. 81	257, 000	7, 404, 170
116	13F	A4	46. 70	271, 000	12, 655, 700
117	13F	A5	43. 10	271, 000	11, 680, 100
118	13F	A6	43. 10	271, 000	11, 680, 100
119	13F	B1	43. 05	279, 000	12, 010, 950
120	13F	B2	30. 87	265, 000	8, 180, 550
121	13F	B3	30. 87	265, 000	8, 180, 550
122	13F	B4	43. 05	279, 000	12, 010, 950
123	13F	B5	30. 87	271, 000	8, 365, 770
124	13F	B6	43. 05	279, 000	12, 010, 950
125	14F	A1	46. 70	273, 000	12, 749, 100
126	14F	A2	28. 81	260, 000	7, 490, 600
127	14F	A3	28. 81	260, 000	7, 490, 600
128	14F	A4	46. 70	273, 000	12, 749, 100
129	14F	A5	43. 10	273, 000	11, 766, 300
130	14F	A6	43. 10	273, 000	11, 766, 300
131	14F	B1	43. 05	282, 000	12, 140, 100
132	14F	B2	30. 87	268, 000	8, 273, 160
133	14F	B3	30. 87	268, 000	8, 273, 160
134	14F	B4	43. 05	282, 000	12, 140, 100
135	14F	B5	30. 87	273, 000	8, 427, 510
136	14F	B6	43. 05	282, 000	12, 140, 100
137	15F	A1	46. 70	273, 000	12, 749, 100
138	15F	A2	28. 81	260, 000	7, 490, 600
139	15F	A3	28. 81	260, 000	7, 490, 600

140	15F	A4	46.70	273,000	12,749,100
141	15F	A5	43.10	273,000	11,766,300
142	15F	A6	43.10	273,000	11,766,300
143	15F	B1	43.05	282,000	12,140,100
144	15F	B2	30.87	268,000	8,273,160
145	15F	B3	30.87	268,000	8,273,160
146	15F	B4	43.05	282,000	12,140,100
147	15F	B5	30.87	273,000	8,427,510
148	15F	B6	43.05	282,000	12,140,100
149	16F	A1	46.70	276,000	12,889,200
150	16F	A2	28.81	262,000	7,548,220
151	16F	A3	28.81	262,000	7,548,220
152	16F	A4	46.70	276,000	12,889,200
153	16F	A5	43.10	276,000	11,895,600
154	16F	A6	43.10	276,000	11,895,600
155	16F	B1	43.05	284,000	12,226,200
156	16F	B2	30.87	271,000	8,365,770
157	16F	B3	30.87	271,000	8,365,770
158	16F	B4	43.05	284,000	12,226,200
159	16F	B5	30.87	276,000	8,520,120
160	16F	B6	43.05	284,000	12,226,200
161	17F	A1	46.70	276,000	12,889,200
162	17F	A2	28.81	262,000	7,548,220
163	17F	A3	28.81	262,000	7,548,220
164	17F	A4	46.70	276,000	12,889,200
165	17F	A5	43.10	276,000	11,895,600
166	17F	A6	43.10	276,000	11,895,600
167	17F	B1	43.05	284,000	12,226,200
168	17F	B2	30.87	271,000	8,365,770
169	17F	B3	30.87	271,000	8,365,770
170	17F	B4	43.05	284,000	12,226,200
171	17F	B5	30.87	276,000	8,520,120
172	17F	B6	43.05	284,000	12,226,200
173	18F	A1	46.70	279,000	13,029,300
174	18F	A2	28.81	265,000	7,634,650
175	18F	A3	28.81	265,000	7,634,650
176	18F	A4	46.70	279,000	13,029,300

177	18F	A5	43. 10	279, 000	12, 024, 900
178	18F	A6	43. 10	279, 000	12, 024, 900
179	18F	B1	43. 05	287, 000	12, 355, 350
180	18F	B2	30. 87	273, 000	8, 427, 510
181	18F	B3	30. 87	273, 000	8, 427, 510
182	18F	B4	43. 05	287, 000	12, 355, 350
183	18F	B5	30. 87	279, 000	8, 612, 730
184	18F	B6	43. 05	287, 000	12, 355, 350
185	19F	A1	46. 70	281, 000	13, 122, 700
186	19F	A2	28. 81	267, 000	7, 692, 270
187	19F	A3	28. 81	267, 000	7, 692, 270
188	19F	A4	46. 70	281, 000	13, 122, 700
189	19F	A5	43. 10	281, 000	12, 111, 100
190	19F	A6	43. 10	281, 000	12, 111, 100
191	19F	B1	43. 05	290, 000	12, 484, 500
192	19F	B2	30. 87	276, 000	8, 520, 120
193	19F	B3	30. 87	276, 000	8, 520, 120
194	19F	B4	43. 05	290, 000	12, 484, 500
195	19F	B5	30. 87	281, 000	8, 674, 470
196	19F	B6	43. 05	290, 000	12, 484, 500
	地下一層供派出所 使用之產權面積		113. 00	272, 922	30, 840, 233
總計			7, 607. 80		2, 046, 615, 123

註 1：本表暫以展碁不動產估價師聯合事務所估價結果試算，未來將依估價基準日調整且仍需以桃園市政府核定之權利變換計畫書所載之數字為準。

註 2：地下一層部分空間係規劃為派出所使用之機車公空間及樓電梯空間（含預留機電空間），產權面積合計約為 113 坪；因未來預計採分棟管理，故以社會住宅棟均價作為更新後價值計算之依據。

表 6-6 更新後車位價值表

樓層	型態	數量	單價	總價
B1	坡道平面	35	1,400,000	49,000,000
B2	坡道平面	49	1,300,000	63,700,000
B3	坡道平面	61	1,200,000	73,200,000
		145		185,900,000

註：本表暫以展碁不動產估價師聯合事務所估價結果試算，未來將依估價基準日調整且仍需以桃園市政府核定之權利變換計畫書所載之數字為準。

四、選配需求與參與分配最小單元面積

(一) 公地主分配需求

依申請須知 2.6.3 需求，公有土地更新後分回社會住宅、中壢派出所之汽、機車停車位。

(二) 最小住宅單元

考量本區居住條件與市場產品定位，本案更新後最小住宅單元面積為室內面積 65.78 m²，價值為 7,058,450 元，符合國民住宅社區規劃及住宅設計規則丁種住宅最小室內面積 46 m²之規定。

第四節 共同負擔比例計算

(一) 費用共同負擔

1. 共同負擔費用總額

本案無公共設施用地共同負擔，共同負擔費用總計為 1,284,329,359 元。

2. 更新後總價值

本案更新後總價值為 2,232,515,123 元。

3. 共同負擔費用平均負擔比例

$$\begin{aligned}\text{共同負擔費用平均負擔比} &= \text{共同負擔費用} / \text{更新後總價值} \times 100\% \\ &= 1,284,329,359 \quad / \quad 2,232,515,123 \quad \times 100\% \\ &= 57.53\%\end{aligned}$$

申請人承諾本案有關公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例，將依共同負擔標單所載，以 52.57%進行後續分配計算基準；倘因更新單元範圍的變更，除本案範圍外所整合相鄰之土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例以都市更新及爭議處理審議會審議通過為準外，申請人承諾本案範圍內公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例仍維持 52.57%不變。

(二) 土地所有權人平均負擔比例

$$\begin{aligned}\text{土地所有權人平均負擔比例} &= \text{共同負擔費用} + \text{公共設施用地共同負擔} \\ &= 57.53\% + 0 = 57.53\%\end{aligned}$$

申請人承諾本案有關公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例，將依共同負擔標單所載，以 52.57%進行後續分配計算基準；倘因更新單元範圍的變更，除本案範圍外所整合相鄰之土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例以都市更新及爭議處理審議會審議通過為準外，申請人承諾本案範圍內公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例仍維持 52.57%不變。

(三) 土地所有權人及權利變換關係人共同負擔額度

共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比例負擔之，本案地主計有桃園市與中華民國，其共同負擔額度如下表。

本案共同負擔比例為須知所載 52.99%，即申請人承諾本更新單元之土地所有權人於都市更新完成後分得總價值比例不低於 47.01%。申請人承諾未來將以共同負擔標單所載共同負擔比例 52.57%，即本更新單元之公有土地所有權人於都市更新完成後分得總價值比例不低於 47.43%，並依招商文件中公地主之需求計畫辦理。

表 6-7 各土地所有權人共同負擔額度及應分配價值表

編號	土地所有權人/ 管理人	更新前權利 價值比例	共同負擔額度	應分配價值	備註
1	桃園市(桃園市政府 警察區中壢分局)	79.5879%	1,022,117,060	<u>922,228,637</u>	
2	桃園市(桃園市中壢 區公所)	17.2953%	222,161,649	<u>200,410,124</u>	
3	桃園市(桃園市政府 養護工程處)	0.1121%	1,438,064	<u>1,297,806</u>	
4	中華民國(財政部國 有財產署)	3.0048%	38,612,586	<u>34,818,265</u>	
共計		100.0000%	1,284,329,359	<u>1,158,754,832</u>	

※註 1：目前僅依投標階段現行法令試算，未來將依權利變換階段財務計畫調整之，實際價值以都市更新審議委員會審議通過為準。

※註 2：本表顯示數值以小數點後二位四捨五入為原則。

※註 3：應分配價值以申請人承諾本案有關公有土地所有權人共同負擔費用平均負擔比例 52.57% 試算。更新後總價值則暫以 2,443,084,191 元(以共同負擔額度 1,284,329,359 元及共同負擔比例 52.57% 推算，更新後總價值為：1,284,329,359 元/52.57%≐2,443,084,191 元)計算應分配價值。

第五節 更新後分配面積及位置

本更新單元將興建兩棟地下 3 層與地上 19 層鋼筋混凝土(RC)造建築物，依規劃用途主要區分為「社會住宅」及「一般住宅大樓」，土地分配採共同持分。更新後各分配單元之面積、位置及總價值等，僅供找補金額試算之參考，未來依實際執行結果調整。

本案更新後總價值 2,232,515,123 元。各規劃產品分配面積及位置分述如下：

一、「社會住宅」分配單元

本案興建完成後規劃 94 戶社會住宅，配合一樓派出所建築耐震用途係數 I 值提升為 1.5 倍，優於申請須知規定 I 值 1.25 倍，總價值為 944,873,790 元。

二、「一般住宅大樓」分配單元

本案規劃一般住宅單元共 102 戶，總價值為 1,070,901,100 元。

三、「車位」分配單元

本案地下 3 層共規劃 145 部平面車位可供分配，車位每部價值 120 萬-140 萬元，車位總價值為 185,900,000 元。

四、「地下一層供派出所使用之產權面積」

地下一層部分空間係規劃為派出所使用之機車公空間及樓電梯空間(含預留機電空間)，產權面積合計約為 113 坪；因未來預計採分棟管理，故以社會住宅棟均價 272,922 元/坪，作為更新後價值計算之依據，總價值為 30,840,233 元。

第六節 權利變換試算與分配模擬

一、權利變換試算前提說明

(一) 說明

依據各土地所有權人更新後共同負擔額度、應分配價值及建築物分配面積，進行權利變換試算及分配。試算結果僅作為找補金額試算之參考，且不考慮稅賦等額外費用，實際分配結果未來依所有權人選擇為準。

(二) 選配假設條件

1. 假設本案所有權人均參與分配，繳納或領取之差額價金以一戶住宅單元價值為原則。
2. 依申請須知附件四說明與合約草案 7.2 要求，假設中華民國管有之土地已於簽約後撥用予桃園市政府，桃園市政府分配社會住宅、中壢派出所之汽、機車位，並採集中分配樓上層「社會住宅」單元，並分配適量車位，試算其找補金額。
3. 實施者分回本案地主抵付共同負擔費用之土地及建築物。

二、未達最小分配面積單元者

依前述模擬試算結果，本案目前並無未達最小分配單元者。

三、選配模擬試算

(一) 桃園市

依前述選配假設條件，國有土地已撥用予桃園市政府，則桃園市政府應分配價值約 948, 185, 764 元，集中分配「社會住宅單元」94 戶及地下室平面車位 52 部(包含 13 部派出所停車位)，其總分配價值約 1, 044, 614, 023 元。惟依表 6-7 所載修正後內容，桃園市政府應分配價值約 1, 158, 754, 832 元，本案倘經桃園市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，桃園市政府分配之權利價值多於應分配價值，申請人將依契約 7.4 條規定，不向公有土地所有權人請求支付價值差額。此外申請人也承諾本案有關公有土地所有權人權利價值，將依共同負擔標單所載，即以 47. 43% (1-共同負擔比例 52. 57%) 計算更新後權利價值比例。

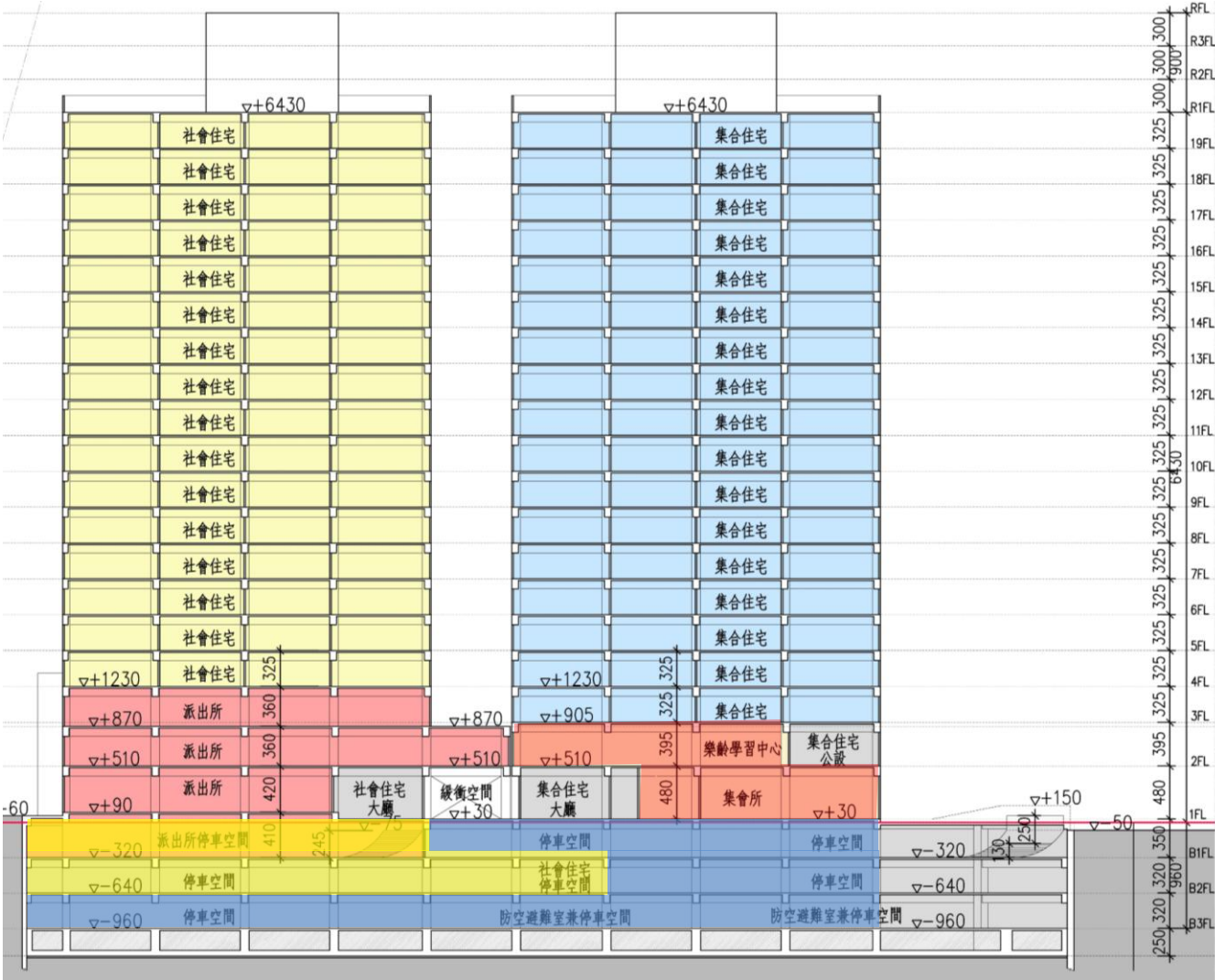
表 6-8 桃園市選配模擬分析表

更新前						
土地所有權人		土地權利價值(元)			權利價值比例	
桃園市*		730, 099, 178			100. 0000%	
選配模擬						
受配人姓名	應分配權利價值(元)	模擬分配單元				備註
		單元	價值(元)	車位	價值(元)	
桃園市	9. 48 億	社宅:94 戶	9. 76 億	52 部	0. 69 億	
		供派出所使用之地下一層空間之機車公面積及樓電梯（含預留機電空間）面積				
	總計	94 戶	9. 76 億	52 部	0. 69 億	

註 1：上述選配模擬假設國有土地已完成撥用予桃園市政府。
註 2：上述選配模擬與差額價金數字為競標階段試算，未來估價結果及實際選配單元仍需以審議會審議通過為準。
註 3：另依申請人原投標都市更新事業建議書所載(詳表 6-8)，公有土地所有權人需繳納差額價金約 0. 96 億元，惟實際應分配之權利價值及價值差額，應以桃園市都市更新及爭議處理審議會審議審定為準，倘未來都市更新權利變換計畫核定時，公有土地所有權人依契約 7. 2 條分配之權利價值多於應分配價值，申請人承諾將依契約 7. 4 條規定，不得向公有土地所有權人請求支付價值差額。

(二) 模擬分配結果說明

住宅大樓、公益設施模擬分配結果如下圖 6-1 所示，未來依實際選配需求進行調整。



桃園市選配單元及車位
實施者選配單元及車位
捐贈公益設施

註：本圖係依共同負擔比例 57. 53%模擬分配情形，實際選配結果仍應依共同負擔標單承諾比例(52. 57%)及都市更新審議委員會審議通過為準。

圖 6-1 模擬分配結果示意圖

第七節 不參與者補償金發放

經實施者調查本案土地所有權人及權利變換關係人之參與意願分配後，如有不願、不能參與分配者，將依下列程序辦理：

一、更新前權利價值之發放

本案更新前權利價值，係指權利變換前土地權利價值及合法建築物所有權之權利價值，委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。

依據「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 1、第 9 條規定，土地所有權人不願或不能參與分配時，其權利價值應扣除權利變換關係人之權利價值後，並依法定清償順序扣除應納之稅賦後予以補償。

前項補償金，於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取。逾期不領取者，依法提存。

二、建築物補償金之發放

本案建築物補償金發放依據「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條、第 20 條規定，實施者應於權利變換計畫核定發布日起 10 內通知所有權人領取，並於 15 日內發給之。有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：

(一) 應受補償人拒絕或不能受領者。

(二) 應受補償人所在地不明者。

第七章 財務計畫

本案採權利變換方式由實施者提供資金，更新單元範圍內之土地所有權人提供土地價值進行都市更新，待都市更新執行完成後，土地所有權人將以更新後之建物及土地價值折價抵付共同負擔費用給予實施者。

本案預計興建總樓地板面達 29,458.00 平方公尺，開發年期為 3.5 年。開發經費包含更新前土地價值約 7.3 億元及共同負擔費用約 12.84 億元，總成本合計約 20.14 億元，更新後土地及建物總價值約為 22.33 億元，故本案歸屬於土地所有權人之投資淨收益約為 2.19 億元。

本團隊資金規劃係以專案融資支應營建費用之 70%，其餘開發經費以都市更新事業機構自有資金補足。本團隊申請人財務狀況良好，目前實收資本額達新台幣 35.23 億元，如未來專案資金需求增加時，本團隊之財務能力足以支應本案執行所需之資金需求。

第一節 開發經費預估

本案開發年期共 3.5 年，開發經費(即共同負擔費用)預估為 12.84 億元，其中重建費用約 9.80 億元、管理費用約 2.42 億元、權利變換費用約 1,515 萬元、貸款利息約 3,737 萬元，稅捐合計約 948 萬元。

第二節 資金籌措及管理運用

一、資金籌措計畫

本案開發經費約為 12.84 億元，扣除無實際現金需求之風險管理費後以及營運現金之需求，全案實際資金需求約為 11.55 億元，其中預期 30% 以實施者自有資金支應，70% 由建築營建融資提供。

二、管控計畫

(一) 資金管理計畫

實施者已取得金融機構之融資意願書(詳附件一)，並將於權利變換計畫核定後依申請須知規定與金融機構簽訂信託契約(暫以報價單代替，未來以實際合約認列，詳附件二)，成立信託專戶，辦理本更新事業資金專款專用之管控。

(二) 工程管理計畫

實施者將於權利變換計畫核定後依申請須知規定與建經公司簽訂續建完工管理計畫，包含工程進度查核服務、工程付款憑證查核服務及執行續建完工管理。

第三節 分年現金流量

本案採用權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，按其提供資金比例，分配更新後建築物及其土地應有部分，並依同條例第 43 條規定辦理登記。

本案開發期間共計 3.5 年，專案融資則於工程施工階段逐期挹注，本案亦規劃利息費用於貸款期間將隨每期貸款餘額增加而逐步上升，取代每期利息費用皆為相同之估計，以精確反應未來實際利息支付情形。

一、整體更新事業財務分析

本案整體更新事業開發收入 2,232,515,123 元，更新事業實施總成本為 1,284,329,359 元，土地成本為 730,099,178 元，則整體更新事業之報酬率為 10.83%，報酬率計算如下：

整體更新事業報酬率

$$= (\text{更新事業開發收入} - \text{更新事業實施總成本} - \text{土地成本}) / (\text{更新事業實施總成本} + \text{土地成本})$$

$$= (2,232,515,123 - 1,284,329,359 - 730,099,178) / (1,284,329,359 + 730,099,178)$$

$$= 10.83\%$$

二、土地所有權人

本案土地所有權人提供土地 3,059 m²，更新前土地權利價值為 730,099,178 元。依據本案估算之整體開發收入 2,232,515,123 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值計算如下：

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人更新後應分配權利價值} \\ &= \text{整體事業開發收入} - \text{實施者更新後應分配土地及建築物價值} \\ &= 2,232,515,123 \text{ 元} - 1,284,329,359 \text{ 元} \\ &= 948,185,764 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{土地所有權人權益} = \text{更新後可分配土地及建築物價值} - \text{更新前土地價值} \\ &= 948,185,764 \text{ 元} - 730,099,178 \text{ 元} \\ &= 218,086,586 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{以更新前土地成本價值計算，則土地所有權人之投資報酬率為} \\ &= 218,086,586 / 730,099,178 \\ &= 29.87\% \end{aligned}$$

第四節 投資效益分析

一、實質效益

(一) 本案投資效益

本案以專案整體之角度，考量更新後土地及建物總價值與投資成本(包含更新前土地價值及共同負擔費用)計算本案投資效益。本案整體(含地主及實施者)投資淨收益約為 2.18 億元，平均投資報酬率約為 10.83%。

(二) 都市更新事業實施者投資效益

本案由實施者出資實施更新事業，經費包括：工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費等，其成本共 11.55 億元(不含風險管理費)而以風險管理費作為實施本更新事業之合理利潤，年投資報酬率為 3.18%。

(三) 土地所有權人投資效益

本案更新後土地及建物總價值預估為 22.33 億元，扣除共同負擔費用約 12.84 億元後，土地所有權人更新後可分配價值約為 9.48 億元；再扣除更新前土地價值 7.3 億元，因此土地所有權人於本案更新計畫中所獲得之利益約為 2.18 億元，投資報酬率約為 29.87%。

二、無形效益

(一) 本案對政府效益

1. 不動產價值提升，創造政府稅收

本都市更新完成後，可為政府創造更高之土增稅、地價稅、房屋稅、印花稅等稅收收入。

2. 促進民間就業

在都市更新之規劃、施工等階段均有龐大人力需求，可創造就業機會、維護社會安定、降低犯罪率、促進國家經濟成長並提高國民所得。

3. 社區總體營造

藉由政府推動都市更新，提升公有土地之使用效率，並鼓勵周邊老舊社區積極加入更新行列，達到綠化環境、美化市容、提升公共安全、改善居民生活環境並建立良好都市形象之目標。

（二）本案對更新單元效益

由於本案都市更新單元建物老舊、安全機能不佳，透過都市更新重建工作，退縮人行步道並保留現有巷道空間，可改善整體公共防災機制功能，維護公共安全。

（三）本案對社區效益

1. 改善都市意象

本案位於桃園市中壢區火車站的重要商業中心地帶，透過都市更新整體規劃，可將本地區原有老舊建築汰舊換新，以改善居住環境品質，進而提升桃園市整體都市形象。

2. 提供開放空間供社區民眾使用

利用本案所規畫之開放空間，提供鄰里更多休閒及互動之場所，促進家庭及鄰里和諧，凝聚居民向心力，提升社區生活品質，建立高水準的生活環境。

（四）本案對社會效益

透過本案都市更新契機，可使該地區之建物更新需求萌芽，改善整體景觀及居住環境品質，並提升區域不動產市場行情，增加居民資產價值並透過高科技之智慧型綠建築設計，以達到節能減碳之目標；同時透過都市更新可無償取得公益設施中壢派出所、集會所與樂齡學習中心等，紓解地區治安維護、樂齡學習之需求。

（五）本案對土地所有權人效益

本案基地閒置，配合政府公有土地活化政策透過都市更新重建工作，可大幅改善居住品質，及提升建築物防災功能，整合周邊環境機能，進行實質空間再規劃，提昇公有財產運用效益。

（六）本案對實施者效益

本案透過都市更新計畫興建高品質之智慧型綠建築大樓，可達到美化都市景觀、改善都市生活機能、提升公共安全並增進居民生活品質之目的，以提高對整體都市發展的貢獻，並達到公、私部門雙贏局面。

表 7-1 現金流量表

月數			第1-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	總計	
專案投資部份			準備期	施工期											交屋期		
現金流入	專案融資	貸款融資（七成）	26,349,006	73,228,583	72,929,585	72,929,585	72,929,585	63,152,876	63,152,876	63,152,876	63,152,876	76,188,487	78,418,481	8,572,925	25,297,455	759,455,195	
		自有資金（三成）	11,292,431	31,383,679	31,255,536	31,255,536	31,255,536	27,065,518	27,065,518	27,065,518	27,065,518	32,652,209	33,607,920	3,674,111	10,841,766	325,480,798	
	出售折價抵付共同負擔房地價值收入													1,284,329,359		1,284,329,359	
	合計		37,641,437	104,612,262	104,185,121	104,185,121	104,185,121	90,218,394	90,218,394	90,218,394	90,218,394	108,840,696	112,026,401	1,296,576,395	36,139,221	2,369,265,352	
現金流出	工程費用	建築設計費	15,051,185												15,051,185	30,102,370	
		營建費用		97,767,085	97,767,085	97,767,085	97,767,085	83,800,358	83,800,358	83,800,358	83,800,358	102,422,660	102,422,660			931,115,092	
		鑑界費	40,000													40,000	
		鑽探費用	600,000													600,000	
		建築相關規費		427,141												427,141	
		外接瓦斯、水電工程費													14,070,000	14,070,000	
		鄰房鑑定費	1,031,680													1,031,680	
	權利變換費用	都市更新規劃費用	5,400,000												600,000	6,000,000	
		不動產估價費（含技師簽證費）	2,532,500													2,532,500	
		更新前測量費（含技師簽證費）	150,000													150,000	
		合法建築物拆遷補償	-													-	
		合法建築物拆遷安置費	-													-	
		其他土地改良物拆遷補償費用	-													-	
		地籍整理費												5,829,000		5,829,000	
	公寓大廈管理基金												3,185,705			3,185,705	
	管理費用	計畫執行階段人事行政管理費	4,264,644	2,132,322	2,132,322	2,132,322	2,132,322	2,132,322	2,132,322	2,132,322	2,132,322	2,132,322	2,132,322	2,132,322	2,132,322	29,852,505	
		銷售管理費											35,637,033	17,818,517	17,818,517	71,274,066	
		信託管理費	1,807,143	903,571	903,571	903,571	903,571	903,571	903,571	903,571	903,571	903,571	903,571	903,571	903,571	12,650,000	
	合計		30,877,151	101,230,119	100,802,978	100,802,978	100,802,978	86,836,251	86,836,251	86,836,251	86,836,251	105,458,553	144,281,291	26,683,410	50,575,595	1,108,860,059	
稅前息前淨現金流量			6,764,286	3,382,143	3,382,143	3,382,143	3,382,143	3,382,143	3,382,143	3,382,143	3,382,143	3,382,143	- 32,254,890	1,269,892,985	- 14,436,374	1,260,405,293	
稅前息前淨現金累計			6,764,286	10,146,429	13,528,571	16,910,714	20,292,857	23,675,000	27,057,143	30,439,286	33,821,429	37,203,571	4,948,681	1,274,841,667	1,260,405,293		
專案融資部份			準備期	施工期													總計
現金流出	融資利息費用		5,338,890	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	37,372,229	
	融資本金返還														1,084,935,993	1,084,935,993	
	稅捐														9,482,218	9,482,218	
	合計		5,338,890	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	2,669,445	1,097,087,656	1,131,790,440	
稅後息後淨現金流量			1,425,396	712,698	712,698	712,698	712,698	712,698	712,698	712,698	712,698	712,698	- 34,924,335	1,267,223,540	-1,111,524,030	128,614,853	
稅後息後淨現金累計			1,425,396	2,138,094	2,850,792	3,563,490	4,276,188	4,988,885	5,701,583	6,414,281	7,126,979	7,839,677	- 27,084,658	1,240,138,883	128,614,853		

附件一、金融機構之融資意願書

銀行融資意願書

貴公司參與「桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地都市更新事業案」之甄審，如獲評定為最優申請案件，並完成與桃園市政府簽妥都市更新事業委託契約後，本行願意於考量各項風險及擔保條件後，提供本案所需相關融資。惟有關實際授信金額及條件，需視該計畫之資金用途、還款財源、用款進度及本行資金狀況，以本行授信程序報准核定後辦理。

此 致

昇陽建設企業股份有限公司

銀行名稱：華南商業銀行天母分行

地 址：台北市士林區忠誠路一段 109 號

代 表 人：經理 吳綉琴

電 話：(02)2838-0777

中 華 民 國 1 0 6 年 8 月 1 5 日

附件二、信託報價單

桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆

華南商業銀行 信託費用報價單



一、業主名稱：昇陽建設企業股份有限公司

二、個案名稱：桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地都市更新事業案

三、報價日期：民國 106 年 8 月 11 日

費 用	信託費用 (新臺幣元)
服務內容	
1. 擔任信託期間受託人，控管資金專款專用事宜。	信託管理費：全案信託管理費 800 萬元整。
2. 信託期間自簽約完成日起至都市更新囑託登記完成。	



中華建築經理股份有限公司

專業、誠信、積極

中華建築經理股份有限公司

服 務 費 報 價 單

一、業主名稱：昇陽建設企業股份有限公司

二、專案名稱：桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地更新事業案

三、報價日期：民國 106 年 8 月 15 日

四、服務項目：配合信託銀行執行續建完工管理

(一)工程進度查核服務。

(二)工程付款憑證查核服務。

(三)執行續建完工管理。

五、服務費用報價：

新台幣肆佰陸拾伍萬元整(含稅)，依全案總工程費用 5%計算。



中華建築經理股份有限公司

第八章 實施進度

本都市更新事業時程自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定至完成產權登記共計 42 個月(約 3.5 年)，其中主要可分為三個階段，分別為準備期(申請建築執照、發放補償金等)約需 6 個月、更新期間(施工期)為 30 個月、釐正圖冊及產權登記、交屋等作業約需 6 個月。請參照表 8-1 都市更新事業實施進度表。

表 8-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	2019年		2020年				2021年				2022年				2023年		
		7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月
1	事業計畫及權利變換計畫公告實施																	
2	申請更新期間稅捐減免																	
3	改良物殘餘價值補償																	
4	申請拆除執照																	
5	地上物騰空拆除																	
6	申請建造執照																	
7	工程施工期間	 約6個月																
8	消防檢查																	
9	申請使照																	
10	送水送電																	
11	申請測量及釐正圖冊																	
12	接管、計算及找補差額價金							 約30個月										
13	產權登記																	
14	申請更新後稅捐減免													 約6個月				
15	辦理更新成果備查															 實施完成後6個月內		

第九章 回饋與承諾事項

第一節 實施者回饋計劃

實施者有感市府全力為市民提供優質的社會住宅，提供市民優質居住環境，因此擬提供下列公益回饋，讓本案及附近鄰里社區都有感基地再開發後的貢獻。

- 一、基地範圍內鄰康樂路側派出所面前人行步道認養 3 年(約 50 平方公尺)
未來在鄰康樂路派出所面前人行步道，除將與基地地坪整體規劃，並將與市府申請人行道認養 3 年。
- 二、社會住宅 4 樓公共設施空間提供飲水機、跑步機及活動傢俱
 - 1.提供一部筒裝水飲水機。
 - 2.提供 2 部跑步機，提供居民室內活動空間。
 - 3.提供可移動之桌椅：2 張長桌，4 張方桌，22 張椅子。

實施者將回饋上述兩項內容，作為本案回饋事項。



圖 9-1 社會住宅四樓公共設施空間傢配參考示意圖



桌子示意照片



椅子示意照片



跑步機示意照片

第二節 承諾事項

實施者承諾依共同負擔標單所載，履行更新後對公有土地管理機關分配房地之義務，並將符合本案招標文件規定的分配方式，載入權利變換計畫。

