



桃園市自主更新教育訓練

基礎概念班

都市更新可行性評估要點

課程講師| 許敏宏

現 職| 美孚建設股份有限公司 副總經理

簡報大綱

壹、基地條件之基礎資料查閱、解讀與運用

貳、推估新舊容積快速初評解析

參、可行性詳評作業解析

肆、都更與危老條例的差異

講師簡歷

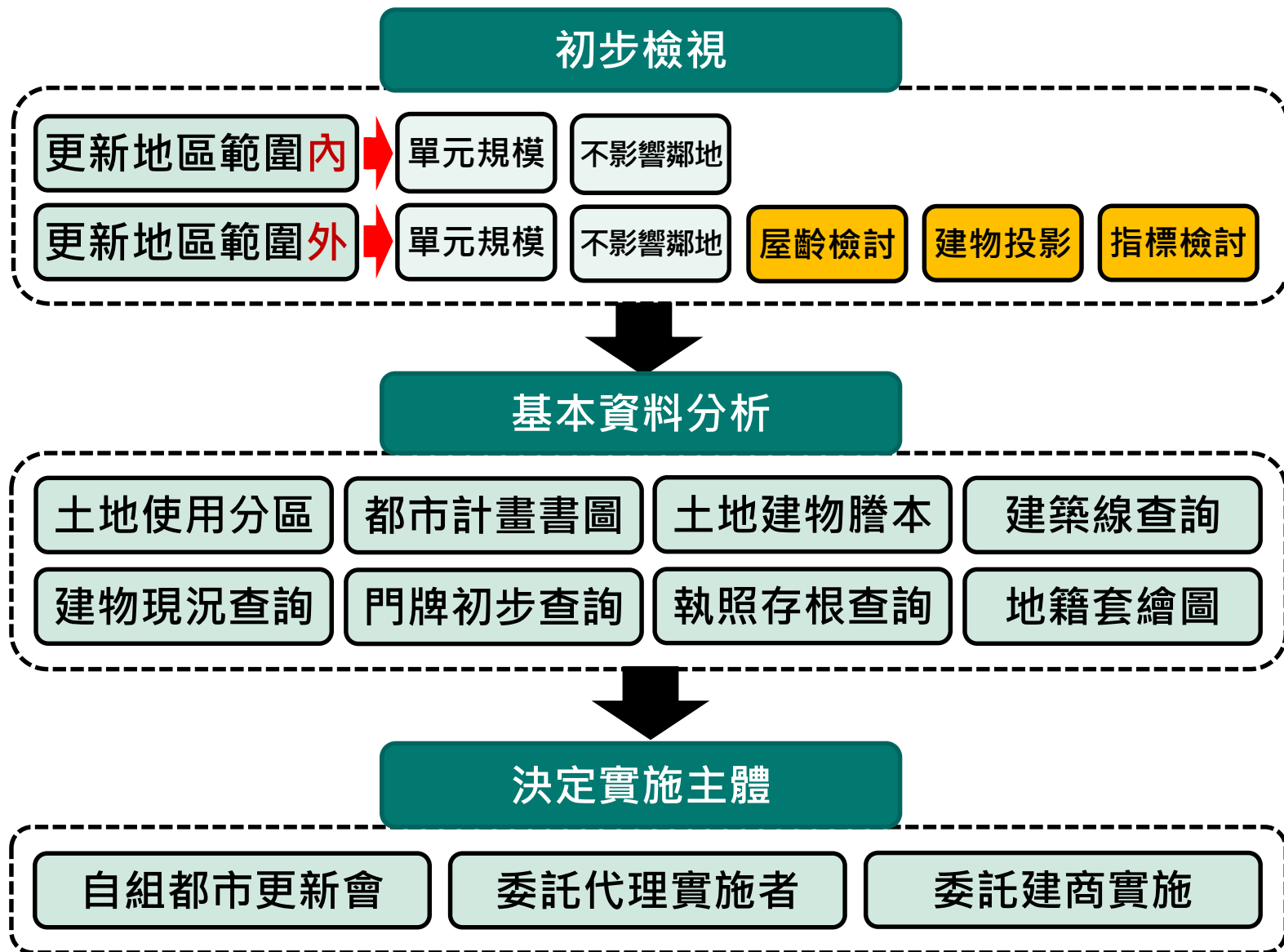
現 職 / 美孚建設股份有限公司 副總經理
臺北市都市更新整合發展協會 理事

經 歷 / 遠騰聯合建築師事務所 總經理
方圓建築空間設計公司 負責人
臺北市都市更新自辦公聽會、會員大會 更新處出席代表
臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊
臺北市都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 協同主持人

講師經驗 /	臺北市建管處	臺北市危老重建推動師專業人員培訓講習	講師
	臺北市都更處	臺北市都市更新重建系列講座	講師
		臺北市都市更新重建教育訓練	講師
		15人連署都市更新法令說明會	講師
		臺北市整建維護法令說明會	講師
	新北市都更處	新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程	講師
		新北市都市更新實務工作坊	講師
	基隆市都發處	基隆市自主更新人才重建課程	講師
	桃園市住發處	桃園市政府都市更新講座	講師
		桃園市自主更新教育訓練	講師
	中山社區大學	老屋重建與自主都更課程	講師
	中國科技大學	建築職涯講座	講師

壹、基地條件之基礎資料查閱、解讀與運用

都市更新案評估三步驟



桃園市都市更新地區

編號	已劃定更新地區	發布日期
1	楊梅草湳坡段埔心小段(埔心營區)更新地區	102.11.6
2	中壢新明市場更新地區	97.4.11
3	中壢老街溪兩側更新地區	100.10.27
4	中壢火車站周邊更新地區	101.2.29
5	內壢火車站周邊更新地區	101.2.29
6	桃園正發大樓及永和市場周邊更新地區	97.1.29
7	桃園火車站周邊更新地區	101.2.29



編號	已劃定更新地區	發布日期
8	桃園市東門市場周邊更新地區	97.4.11
9	桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊更新地區	104.9.18
10	中壢家商周邊都市更新地區	105.2.18
11	桃園市火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地)更新地區都市更新計畫	106.1.23
12	桃園市桃園區中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區	107.1.5
13	桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區	107.1.5
14	桃園市龜山區建國一村周邊都市更新地區	108.2.27
15	桃園市桃園區舊城區周邊都市更新地區	108.10.17
16	桃園市桃園區埔子段埔子小段2039-6地號等27筆土地都市更新地區	109.6.9

桃園市都市更新地區



[:: 回首頁](#) |
 [網站導覽](#) |
 [市政信箱](#) |
 [桃園市人口網站](#) |
 [常見問答](#)

請輸入關鍵字

GO

[包租代管](#)、[社會住宅](#) |
 [進階搜尋](#)

訊息公告

認識我們

機關通訊錄

業務資訊

便民服務

政府資訊公開

:: 目前位置：首頁 > 業務資訊 > 都市更新科

都市更新科

字級：[小](#) [中](#) [大](#)

本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)

發布單位：**住宅發展處**

分類：本市都市更新地區

發布日期：108-10-18

相關附件：

- 110.01.11變更桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫(配合正光路警察宿舍公辦更新)案書.pdf
- 109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G04-5公告更新計畫書.pdf
- 109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09公告更新計畫書.pdf
- 109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31公告更新計畫書.pdf
- 109.06.09埔子段埔子小段公告計畫書.pdf
- 108.10.18桃園舊城區計畫書.pdf
- 108.2.27擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案.pdf
- 107.01.04劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆(金山、光峰社區)土地都市更新地區計畫書.pdf
- 107.01.04劃定桃園市桃園區中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新計畫書.pdf
- 106.01.23擬定桃園火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地更新地區都市更新計畫書.pdf
- 105.02.18 擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫書.pdf
- 104.09.18 擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案.pdf
- 102.11.08擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段(埔心營區)都市更新計畫.pdf
- 101.02.29擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書.pdf
- 101.02.29擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書.pdf
- 101.02.29擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫書.pdf
- 100.10.27老街溪兩側更新計畫書.pdf
- 97.04.11桃園市東門市場都市更新計畫.pdf
- 97.04.11中壢市新明市場都市更新計畫.pdf
- 97.01.10桃園市正發及永和市場都市更新計畫.pdf

瀏覽人次：14528 人 最後更新日期：109-05-06

[回上頁](#)

[回首頁](#)

[TOP](#)

土地使用分區查詢

桃園市政府都市發展局 → 地理資訊服務系統

<https://urdb.tycg.gov.tw>

桃園市政府
都市發展局
Department of Urban Development, Taoyuan

全站搜尋 搜尋

都審，都市計畫 進階搜尋

檢討現行都市計畫，促進土地有效開發利用

訊息公告 | 認識我們 | 機關通訊錄 | 業務資訊 | 便民服務 | 政府資訊公開 | 廉政服務專區

竟如有發燒、咳嗽等症狀，應主動通報機場及港口檢疫人員並配合防疫措施

居家檢疫期間

桃園紓困10帖

1

都市計畫審議

地理資訊服務系統

桃園航空城特定區

社區環境空間營造

都市設計審議

地形圖查詢及申請

土地使用分區申請

申辦服務

檔案下載

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

土地使用分區查詢

桃園市都市計畫地理資訊服務網 → 土地使用分區線上查詢及申請系統
<https://urplanning.tycg.gov.tw/upgis/>



桃園市
都市計畫地理資訊服務網

1

- 都市計畫書圖資料查詢系統
- 土地使用分區線上查詢及申請系統
- 都市計畫樁位資料查詢系統
- 都市計畫資訊整合查詢系統
- 甲乙種工業區總量管制資料查詢系統
- 數值地形圖查詢及申請系統

Copyright © 2020 桃園市政府都市發展局 地址:桃園市桃園區縣府路1號 電話:(03)3322101 分機5100~5106
※新版 Google Chrome 瀏覽器或 Microsoft Edge 瀏覽器，
IE 版本太過老舊，無法支援圖台功能，請升級新版 Microsoft Edge 或用 Google Chrome 開啟
瀏覽報告書請安裝 [Adobe Reader](#)
網站內容僅供參考，實際以法定公告內容為主

土地使用分區查詢

土地使用分區線上查詢及申請系統 → 使用分區查詢 → 輸入資料

<https://landuse.tycg.gov.tw/Sys/QueryLandUse/QueryLandUse.aspx>

桃園市政府
Taoyuan City Government

1 土地分區線上查詢及證明核發系統

服務網首頁 網站主旨 聯絡我們 使用說明 意見信箱 問卷回饋 相關連結

使用分區查詢 使用分區申請 案件進度查詢 查詢證明書

使用分區查詢

地籍地段查詢

區別
桃園區

地段清單
法政段

地號
0652-0000

查詢

土地使用分區:
機關用地,住宅區,道路用地

都市計畫案:
桃園都市擴大修訂計畫

網站內容僅供參考,實際以
法定公告內容為主。

都市計畫區查詢

桃園市都市計畫

查詢

2

瀏覽工具

坐標系統: TWD97, 比例尺 1: 3716

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市計畫及土管查詢

都市計畫書圖資料查詢系統 → 都市計畫書圖 → 輸入資料

<https://urplanning.tycg.gov.tw/Urban/plans.html>

回首頁

都市計畫書圖

桃園市都市計畫



條件搜尋

桃園市都市計畫

計畫種類	公告日期	計畫案名
個案變更	110/06/30	變更桃園市都市計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)(第一階段)案
新訂	110/06/30	訂定桃園市都市計畫(臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區)(第一階
個案變更	109/12/08	變更桃園市都市計畫 (配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站及相關
個案變更	108/07/26	變更桃園市都市計畫 (部分住宅區為機關用地(機十七))案
個案變更	108/07/26	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(部分停車場用地(停六)為機關
個案變更	108/03/06	變更桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地;部分農
新訂	108/03/06	擬定桃園市都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地;部分農
個案變更	108/02/25	變更桃園市都市計畫(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G06、G08車站及
土地管制...	108/01/30	訂定桃園市都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土
土地管制...	108/01/30	變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫土地使用分

土地面積及公告現值查詢

桃園住宅及不動產資訊 陶寶網 → 定位、地政資料、實價登錄、交易物件查詢

<https://taobao.tycg.gov.tw/Home>



桃園住宅及不動產資訊 桃寶網

首頁 | 登入 | 聯絡我們 | 滿意度調查

累積人數：029970138

訪客人數：00006

交易安全專區

好宅履歷表

搶先查

消費者專區

1

住宅租賃專區

相關連結

網站使用導覽



實價登錄2.0專區



住宅補貼



法規資訊



房貸資訊



建管資訊



都市計畫



稅務試算小幫手



社區與居家資訊

好站連結



航空城安置租屋購屋媒合平台 >



NEW

行動版網頁

提供「不動產資訊查詢」、「地政資料」、「成交價格查詢」及「交易物件查詢」等查詢服務。

最新公告

圖資說明

地政資訊

系統訊息

▶ 桃園市不動產市場交易分析報告(110.3)

2021/07/21

▶ 桃寶網及桃園不動產交易e指通網站暫停服務通知(7/16-7/18)

2021/07/09

▶ 桃園市不動產市場交易分析報告(110.2)

2021/06/10

▶ 桃園市不動產市場交易分析報告(110.1)

2021/05/11

▶ 桃園市不動產市場交易分析報告(109.12)

2021/03/31

...more

土地面積及公告現值查詢

定位、地政資料、實價登錄、交易物件查詢 → 土地資料查詢

<https://taobao.tycg.gov.tw/Normal>

桃園住宅及不動產資訊網

定位查詢 地政資料 交易資訊專區 顯圖設定 參考資訊 社區資訊 土地開發

1 土地資料查詢

- 建物資料查詢
- 歷年地價與現值
- 重測新舊地建號查詢
- 登記資料統計
- 未辦繼承土地查詢
- 原住民保留地
- 三七五租約耕地查詢

選擇套繪圖層種類

- ☐ NLSC地圖
- ☐ 電子地圖(含門牌)
- ☐ 正射影像(航照圖)
- ☐ Taiwan e-Map
- ☐ TGOS地圖
- ☐ OpenStreetMap 開放街圖

額外圖層

- ☐ 地籍圖(概略位置)
- ☐ 段界圖
- ☐ 都市計畫土地使用分區圖
- ☐ 非都市土地使用分區圖
- ☐ 非都市土地地使用類別圖

更多....

按下此按鍵(變紅色)·直接於地圖上點選即可查到地號資料。(要結束此功能再按一下變藍色即可)

121.29921, 24.99797

土地面積及公告現值查詢

土地資料查詢 → 輸入「行政區、地段、地號」

<https://taobao.tycg.gov.tw/Normal>

桃園住宅及不動產資訊 桃寶網

定位查詢 地政資料 交易資訊專區 顯圖設定 參考資訊 社區資訊 土地開發

土地資料查詢

行政區: 桃園區

段名: 0019 關鍵字:

法政段

地號: 652

可短號隔開輸入多筆資料，單次查詢最多五筆。
例如: 2,4,6,8,10

驗證碼: 2574 3305

地籍資料 公有土地 價格因子 均價計算

土地標示部

鄉鎮市區	桃園區
地段	0019 法政段
地號	06520000
面積	33,196.00平方公尺
使用分區	(空白)
使用地類別	(空白)
公告現值年月	民國110年01月
公告土地現值	103,000 元/平方公尺
是否有他項權利設定	無
其上是否有「保存登記建物」	有
建物平均屋齡	13.6年
	法政段
	01542-000
地上建物建號	01542-002
	01542-003

200 m 1000 ft

121.32546, 24.98381

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

建築物現況、門牌、屋齡查詢

土地資料查詢 → 輸入「行政區、地段、地號」 → 土地標示部 → 地上建物建號
<https://taobao.tycg.gov.tw/Normal>

桃園住宅及不動產資訊桃園寶

累積人數：029970060
 在線人數：00703

定位查詢 地政資料 交易資訊專區 圖面設定 參考資訊 社區資訊 土地開發

土地資料查詢

行政區：桃園區
 段名：0019 關鍵字：
 法政段
 地號：652
 可連號隔開輸入多筆資料，單次查詢最多五筆。
 例如：2,4,6,8,10
 驗證碼：2574 3305 查詢

建築物現況、門牌、屋齡查詢

建物標示部			
鄉鎮市區	桃園區		
地段	0019 法政段		
建號	01542000		
建物門牌	縣府路1號		
主要用途	見其他登記事項		
主要建材	鋼骨鋼筋混凝土造		
層數	17層		
總面積(不含附屬建物)	62,848.14平方公尺		
建築完成日期	民國069年10月02日		
層次	一層	層次面積	4,298.27平方公尺
層次	二層	層次面積	3,831.22平方公尺
層次	三層	層次面積	4,266.35平方公尺
層次	四層	層次面積	4,333.82平方公尺
層次	五層	層次面積	4,435.31平方公尺
層次	六層	層次面積	4,379.65平方公尺
層次	七層	層次面積	4,666.97平方公尺
層次	八層	層次面積	4,665.85平方公尺
層次	九層	層次面積	2,086.89平方公尺
層次	十層	層次面積	2,066.85平方公尺
層次	十一層	層次面積	2,066.85平方公尺
層次	十二層	層次面積	1,835.78平方公尺
層次	十三層	層次面積	1,861.43平方公尺
層次	十四層	層次面積	2,102.83平方公尺
層次	十五層	層次面積	2,112.08平方公尺
層次	十六層	層次面積	1,111.18平方公尺
層次	十七層	層次面積	861.24平方公尺
層次	屋頂突出物	層次面積	493.70平方公尺
層次	地下一層	層次面積	4,933.45平方公尺
層次	地下二層	層次面積	3,114.55平方公尺
層次	地下三層	層次面積	3,323.87平方公尺
建物坐落地號	法政段 06520000		

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

土地標示部

鄉鎮市區	桃園區
地段	0019 法政段
地號	06520000
使用分區	(空白)
使用地類別	(空白)
公告現值年月	民國110年01月
公告土地現值	103,000 元/平方公尺
是否有他項權利設定	無
其上是否有「保存登記建物」	有
建物平均屋齡	13.6年
法政段	01542-000
地上建物建號	01542-002
	01542-003
	02761-000
	03001-000

建築物地籍套繪圖查詢

桃園市政府建管系統 - 便民服務資訊網 → 建築物地籍套繪查詢系統

<https://building.tycg.gov.tw>



關鍵字：多目標、淨值、施工勘驗

▼ 便民服務

正本自領案件(上午)

正本自領案件(下午)

建築物地籍套繪查詢系統

建造執照審查無紙化系統

建築執照管制事項查詢系統

航空城安置街廓配地自建資訊

▼ 最新消息

最新消息

▼ 業務介紹

業務職掌

申請書表流程圖

自治法令

▼ 案件查詢

建築物公共安全申報

建造執照



最新消息列表

1

發佈時間	主旨
2021/06/02	【即時通知】違章系統主機維護作業
2021/05/15	【即時通知】因應北部疫情，桃園市政府宣佈本市即日提升為「準三級」防疫警戒，社區應配合事項之相關說明。
2020/04/28	本處便民資訊系統上線說明 (建照無紙化系統、執照管制事項查詢系統、建築物地籍套繪查詢系統)，請善加利用
2020/04/16	本府自本 (109) 年5月1日起實施建築執照申請案地籍套繪作業全面線上化，請轉知所屬會員及相關從業人員配合辦理

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

建築物地籍套繪圖查詢

建築物地籍套繪查詢系統 → 輸入「行政區、地段、地號」或門牌或是建築執照號碼
<https://uiling.tycg.gov.tw/geoViewer3/geoViewAction.do?infopage=1&pas=I40>

Q 建築物地籍套繪查詢

請依照流程操作。若無法協助排除異常，請將您的錯誤畫面與錯誤訊息發送至系統客服信箱

建築套繪係供本處建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本局未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

下列查詢條件請擇一查詢

查詢來源

☒Gis圖台 ☐桃園市建築物地籍套繪大圖

本網頁顯示資料僅供參考，不得作為任何權利證明文件使用。

以地段地號查詢

桃園市桃園區(330) ▾ 法政段(0019) ▾ 652 -

1

請依次輸入行政區、地段、地號母號、地號子號，
地號母號、子號，請務必輸入數字

以門牌查詢

▾

2

請依次輸入行政區、地址，例如「桃園市桃園區中正路1號」

以建築執照號碼查詢

- ▾ - ☐ 查詢在建工程

3

1. 請輸入「執照年度」、「執照號碼」，
執照年度、與執照號碼請務必輸入數字

送出

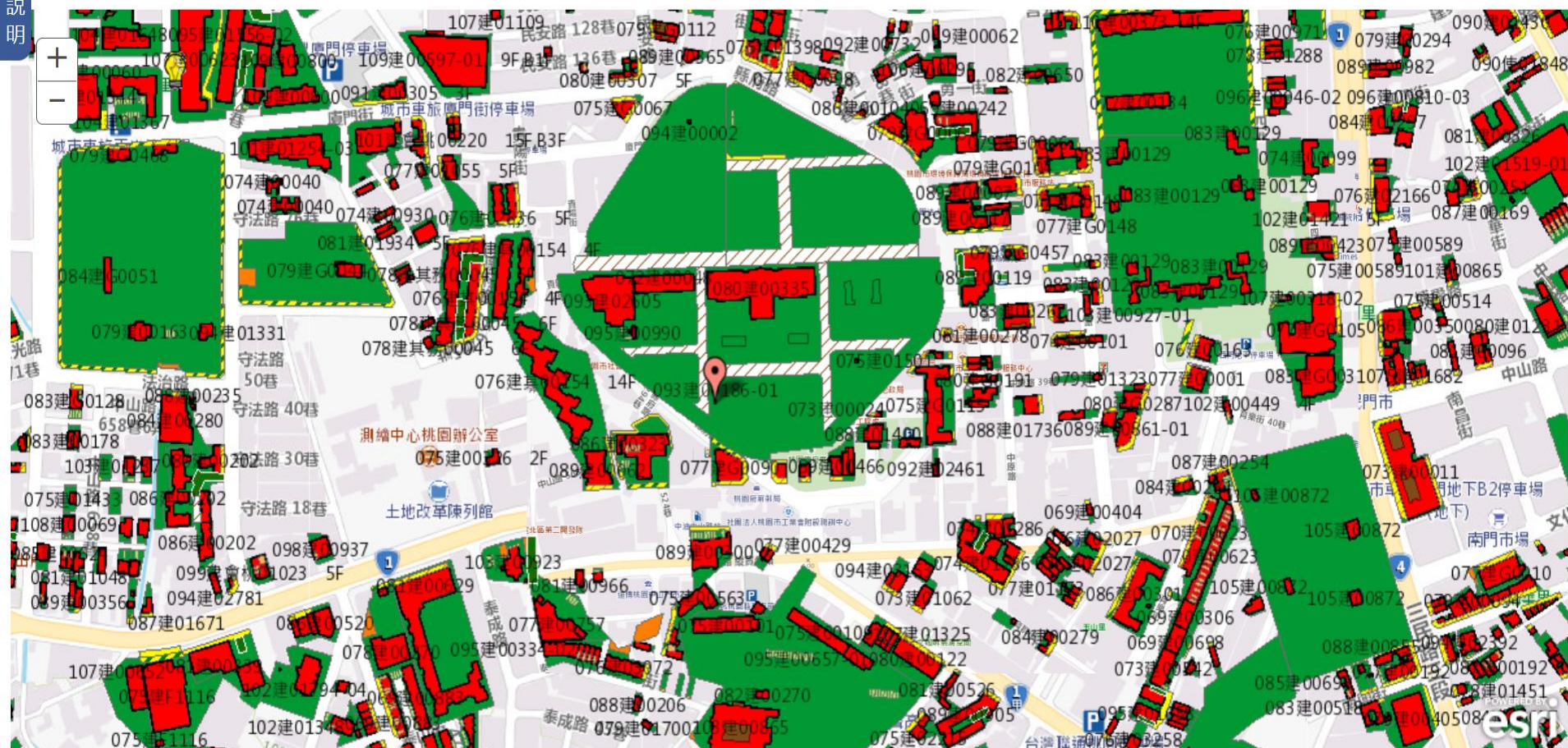
重新查詢

建築物地籍套繪圖查詢

建築套繪係供本局建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本局未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

現在時間: 2021 年 8 月 10 日 12 時 11 分 45 秒

圖例說明



執照存根查詢

桃園市政府 建管系統 | 便民服務資訊網 → 執照存根影像查詢系統

<https://building.tycg.gov.tw>

桃園市政府
Taoyuan City Government

建管系統 | 便民服務資訊網
Buildings Management Information Systems

關鍵字：多目標、淨值、施工勘驗

▼ 便民服務

- 正本自領案件(上午)
- 正本自領案件(下午)
- 建築物地籍套繪查詢系統
- 建造執照審查無紙化系統
- 建築執照管制事項查詢系統
- 航空城安置街廓配地自建資訊

▼ 最新消息

最新消息列表

發佈時間	主旨
2021/06/02	【即時通知】違章系統主機維護作業

收合-

便民服務

- 正本自領案件(上午)
- 正本自領案件(下午)
- 建築物地籍套繪查詢系統
- 建造執照審查無紙化系統
- 建築執照管制事項查詢系統
- 航空城安置街廓配地自建資訊

最新消息

業務介紹

- 業務職掌
- 申請書表流程圖
- 自治法令

案件查詢

- 建築物公共安全申報
- 建造執照
- 建造變更設計
- 使用執照
- 變更使用
- 拆除及查報成果
- more...

公務系統

- 違章建築統計報表
- 線上建管系統
- 多目標整合查詢系統
- 建照審查無紙化雲端作業平台

相關連結

- 桃園市政府
- 執照存根影像查詢系統
- 公會櫃檯管理系統
- 營造業淨值申報資訊系統專區
- 施工勘驗網路申報
- 內政部營建署全球資訊網
- 全國建築管理系統入口網
- 建築物公共安全檢查申報系統

執照存根查詢

桃園市政府網際網路執照存根影像查詢系統 → 電子憑證檢核入口網

<https://building.tycg.gov.tw/bupic/preLoginFormAction.do;jsessionid=EC2213EC1500939610A7E025D39645EC>



桃園市政府

桃園市政府網際網路執照存根影像查詢系統

電子憑證檢核入口網

元件版本：	3.0	顯示版本，表示 安全登錄元件 安裝成功
IC卡密碼：		
送出		

注意事項：

- 1.安全登入元件已更新為「3.0」版，請確認版本號是否正確
- 2.新版安全登入元件需加裝「HiCOS自然人憑證工具」請務必下載安裝

操作流程：

1

- 1.請先到內政部憑證管理中心下載[HiCOS卡片管理工具](#)

2

- 2.再下載[安全登錄元件](#)
- 3.下載完成後，雙擊安全登錄元件安裝程式
- 4.出現「元件安裝完成」後，即完成元件安裝
- 5.請選擇您的身份
- 6.請輸入IC卡密碼後，再按下「送出」



PS.若已安裝完成後仍無法使用，請先重新開啟瀏覽器，再進行註冊

執照存根查詢



桃園市政府

桃園市政府網際網路執照存根影像查詢系統

使用者：

回首頁

上一頁

系統登出



SEARCH

圖檔搜尋

查詢方式：
建築地址 ▾

建築地址：

桃園市桃園區 ▾ (村里鄰) 縣府路 (路街段) 巷
 弄 1 號 之號 號之 樓 樓之 室
 請填入建築物申請地址，例如"桃園市民生路"

送出



RESULT

查詢結果

查詢結果共 21 筆，目前顯示第 1 到第 20 筆

執照號碼	原領執照號碼	起造人	建築地址	發照日期
(79)桃縣工建使字第其00063號	(76)桃縣工建執照字第其00154號	大華建設股份有限公司 林燈	桃園市桃園區光興里8鄰縣府路294號4樓之1	079/ 05/ 07
(79)桃縣工建使字第其00185號	(78)桃縣工建執照字第其00045號	張麗O	桃園市桃園區縣府路256巷7弄6-3號	079/ 10/ 27
(83)桃縣工建使字第其00032號	(80)桃縣工建執照字第其00335號	桃園縣政府 縣長：劉邦友	桃園市桃園區縣府路1號	083/ 02/ 01
(85)桃縣工建使字第其00294號	(84)桃縣工建執照字第其00282號	桃園縣政府 縣長：劉邦友	桃園市桃園區縣府路1號	085/ 10/ 24
(93)桃縣工建執照字第會桃02605號		桃園縣政府警察局 局長 王 隆	桃園市桃園區縣府路1號	093/ 12/ 02
(93)桃縣工建執照字第會桃02605-01號	(93)桃縣工建執照字第會桃02605號	桃園縣政府警察局局長王隆	桃園市桃園區縣府路1號	094/ 07/ 27
(93)桃縣工建使字第桃00467號	(93)桃縣工建執照字第會桃00186-01號	桃園縣政府：縣長朱立倫	桃園市桃園區縣府路1號	093/ 04/ 08
(94)桃縣工建執照字第會觀00437號		桃園縣政府 縣長朱立倫	桃園市桃園區縣府路1號	094/ 02/ 25

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

執照存根查詢



桃園市政府

桃園市政府網際網路執照存根影像查詢系統

使用者：

[回首頁](#)

[上一頁](#)

[系統登出](#)

本網頁資料僅供參考，不可作為相關證明之用。其實際內容仍需以本局卷內核准內容為主

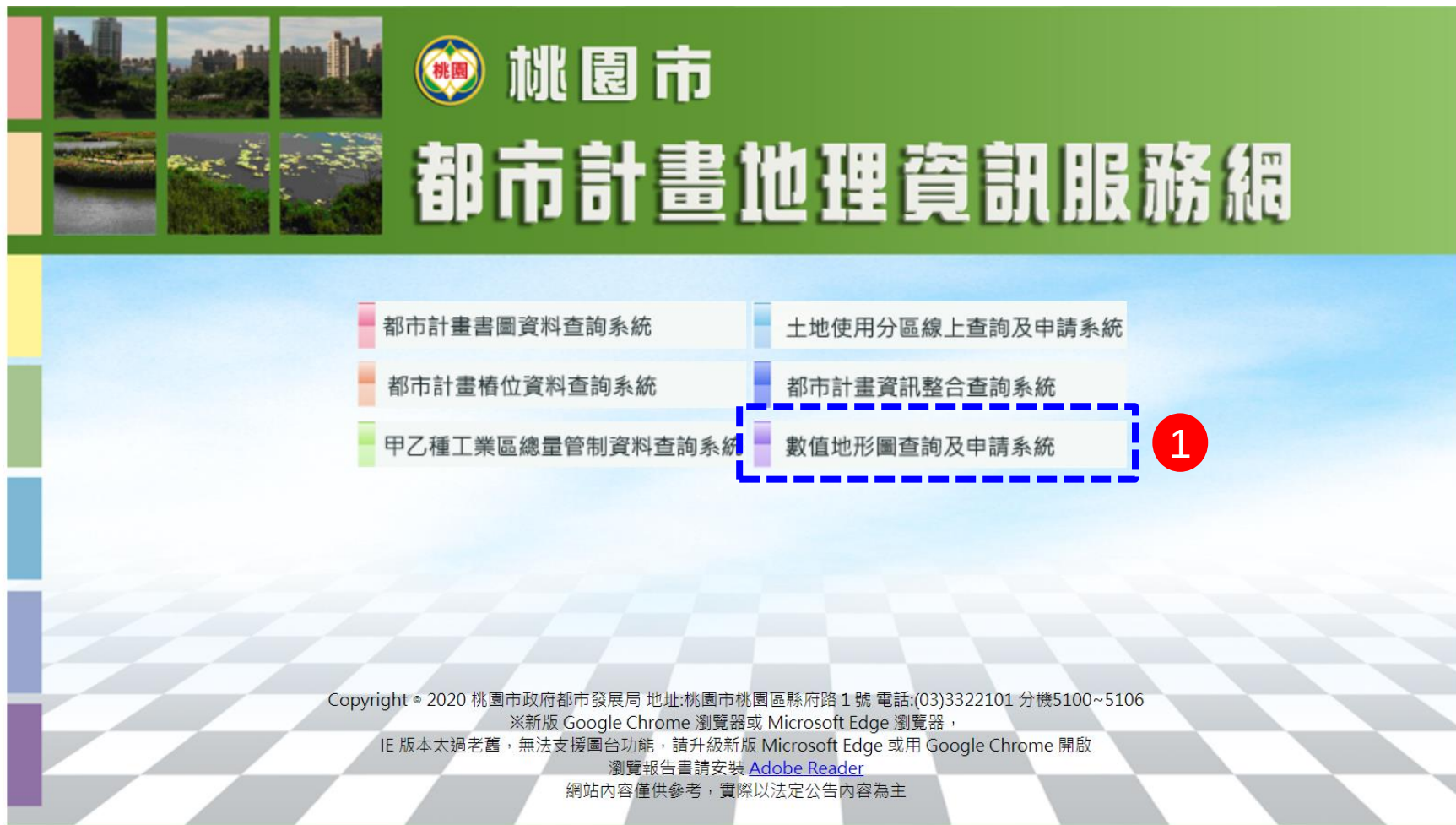
使用執照號碼：	(83)桃縣工建使字第其00032號					
原領執照號碼：	(80)桃縣工建執照字第其00335號					
起造人	姓 名	桃園縣政府 縣長：劉邦友				
設計人	姓 名	陳信樟	事務所	陳信樟建築師事務所		
監造人	姓 名	陳信樟	事務所	陳信樟建築師事務所		
承造人	姓 名	鄭深池	營造廠	長鴻營造股份有限公司		
基地概要	地 號	桃園區法政段652地號 等1筆				
	址 址	桃園縣桃園市縣府路1號				
	使用分區	機關用地				
	基地面積	騎樓地	***	其他	34123 m ²	
		退縮地	***	合計	34123 m ²	
建物概要	層棟戶數	地上17層 地下3層 1棟 1戶		法定空地面積	13649.2 m ²	
	設計建蔽率	29.5 %		總樓地板面積	***	
	設計容積率	***		建物高度	62.9 m	
	建造類別	增建		構造種類	鋼骨造，RC造	
	建築面積	騎樓面積	***	其他	***	
	防空避難面積		地上	***	地下	3217 m ²
	雜項工程	***				

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

數值地形圖查詢

桃園市都市計畫地理資訊服務網 → 數值地形圖查詢及申請系統
<https://urplanning.tycg.gov.tw/upgis/>



桃園市
都市計畫地理資訊服務網

都市計畫書圖資料查詢系統	土地使用分區線上查詢及申請系統
都市計畫樁位資料查詢系統	都市計畫資訊整合查詢系統
甲乙種工業區總量管制資料查詢系統	數值地形圖查詢及申請系統

Copyright © 2020 桃園市政府都市發展局 地址:桃園市桃園區縣府路1號 電話:(03)3322101 分機5100~5106
※新版 Google Chrome 瀏覽器或 Microsoft Edge 瀏覽器，
IE 版本太過老舊，無法支援圖台功能，請升級新版 Microsoft Edge 或用 Google Chrome 開啟
瀏覽報告書請安裝 [Adobe Reader](#)
網站內容僅供參考，實際以法定公告內容為主

數值地形圖查詢

數值地形圖查詢及申請系統 → 圖幅查詢 → 輸入都市計畫、門牌、地標、座標資料
<https://tymap.tycg.gov.tw/tygispreview/apply/>

桃園市政府都市發展局 數值地形圖查詢及申請 Department of Urban Planning 累計瀏覽人次 0000447

Tasks

圖幅查詢 地形圖申請 地形圖冊閱覽 申請相關說明

依都市計畫查詢
依門牌查詢
依地標查詢
依坐標查詢

1

3494609
3494608
3494607
3504608
3514609
3514608
3514607

★ 桃園市都市計畫

3

按 CTRL+click 開啟連結

門牌定位

第一步

鄉鎮市	桃園區
路街段	縣府路
巷	無
弄	無
街	無
號	1 號

地圖定位

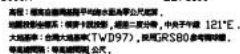
第二步

在地圖上[Ctrl]+滑鼠點選便可檢視該圖幅的地形圖檔

2

X: 280346.59, Y: 2765539.89 (Meter) 選取 4 圖幅 1: 6880.37 1452.70 x 999.42 (公尺) Powered by Infrastructure Map Server

3454607



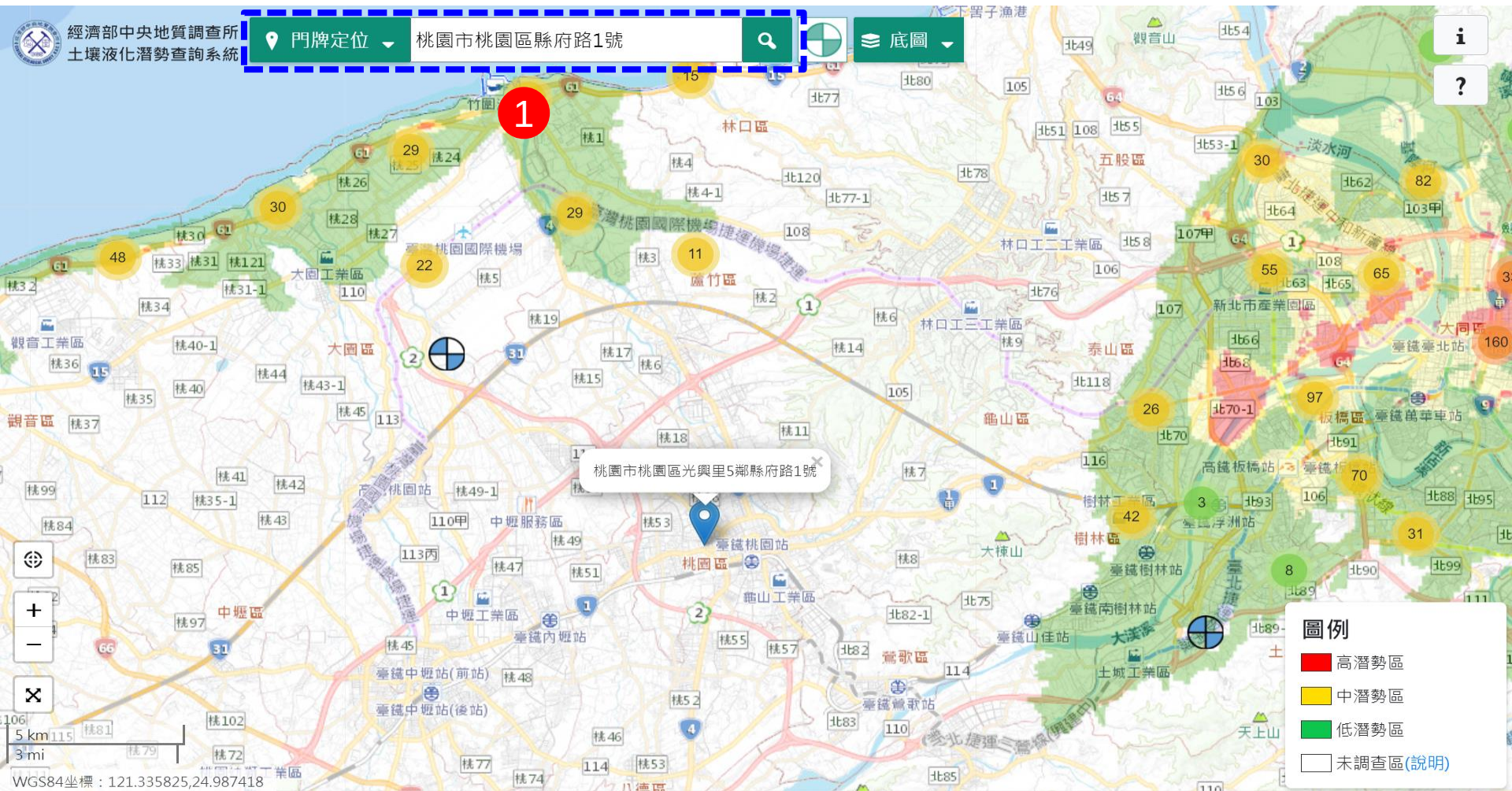
製圖單位： 廣州國土測繪有限公司
製圖年月： 中華人民共和國00年07月

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

土壤液化潛勢查詢系統

經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統 → 輸入欲查詢的門牌

<https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx>



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、推估新舊容積快速初評解析

建築容積獎勵

都市更新建築容積獎勵辦法
(108年5月15日修正發布)

中央

都更獎勵上限50%

中央50%

中央
30%

地方上限
20%

桃園市

桃園市都市更新建築容積獎勵
核算標準 (109年12月3日修正發布)

條次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於法定容積	10%
第6條	災損危險建築物且有拆除之必要者	8%、10%
第7條	公益設施 - 經政府指定額外提供	30%
第8條	協助開闢公共設施	15%
第9條	建築物保存維護	實際面積1.5倍
第10條	申請綠建築	2%~10%
第11條	智慧建築設計	2%~10%
第12條	無障礙空間規劃	3%~5%
第13條	新建住宅結構安全性能評估獎勵	2%~10%
第14條	時程獎勵	3.5%~10%
第15條	規模獎勵	5%~35%
第16條	所有權人同意比例	5%
第17條	占有土地他人之舊違章建築戶	20%

條次	獎勵項目	獎勵上限
第2條	五年內加速辦理都更 (110.03.17 行政院院臺建字第1100005887號函告第2條規定無效)	5%
第3條	單元內私有土地超過90%	5%
第4條	人行步道	15%
第5條	街角廣場	
第6條	鼓勵老舊公寓更新	15%
第7條	產權複雜案件整合	10%
第8條	捐贈都市發展基金	20%
第9條	申請提供公益設施	依獎勵係數計算
第10條	舊違章建築戶認定	20%

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新建築容積獎勵上限 (四擇一)



【原建築容積**高於**基準容積者】

容積獎勵上限：原建築容積 + **0.3倍**基準容積

【原建築容積**未超過**基準容積者】

容積獎勵上限：**1.5倍**基準容積



【原建築容積**高於**基準容積者】

容積獎勵上限：**1.2倍**原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】

容積獎勵上限：**1.3倍**原建築容積

推估新舊容積快速初評

興建年代		樓層別		公設比	
民國70年代		四、五樓公寓		0 % ~ 8 %	
民國80年代		五至七樓		8 % ~ 1 5 %	
		八至十二樓		1 5 % ~ 2 2 %	
		十二樓以上		2 2 % ~ 2 8 %	
民國90年代		八樓以上大樓		3 0 % 以上	
現況樓層數		4 樓	5 樓	7 樓	1 2 樓
原有建蔽率 (住宅區)		6 0 %	6 0 %	5 6 %	4 6 %
預估公設比		5 %	5 %	1 5 %	2 5 %
原有容積率 (A)		2 2 8 %	2 8 5 %	3 3 3 %	4 1 4 %
法定容積率		2 0 0 %			
容積獎勵上限 (B)	1.5 法容	3 0 0 %	3 0 0 %	3 0 0 %	3 0 0 %
	原容 + 0.3 法容	2 8 8 %	3 4 5 %	3 9 3 %	4 7 4 %
	1.2 原容	2 7 4 %	3 4 2 %	4 0 0 %	4 9 7 %
一坪換一坪 (A / B)		7 6 %	8 2.6 1 %	8 3.2 5 %	8 3.3 0 %

重建後可以不出錢，一坪換一坪？

基地地號	使用分區	建物樓層	持分土地面積(m ²) L	主建物(m ²) A	附屬建物(m ²) B	建物權狀面積(m ²) C=A + B	原容積 主建 / 土地 A / L	建物權狀面積 / 土地 C / L
000 地號	住宅區	1F	38.55	90.06	15.92	105.98	233.62%	274.92%
		2F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
		3F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
		4F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
合計			154.20	360.24	61.34	421.58	233.62%	273.40%

➤ 室內坪 換 室內坪：(室內面積不變)

$$233.62\% \div 300\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5) = 77.87\%$$

➤ 權狀坪 換 室內坪：(室內面積增加)

$$273.40\% \div 300\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5) = 91.13\%$$

➤ 權狀坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

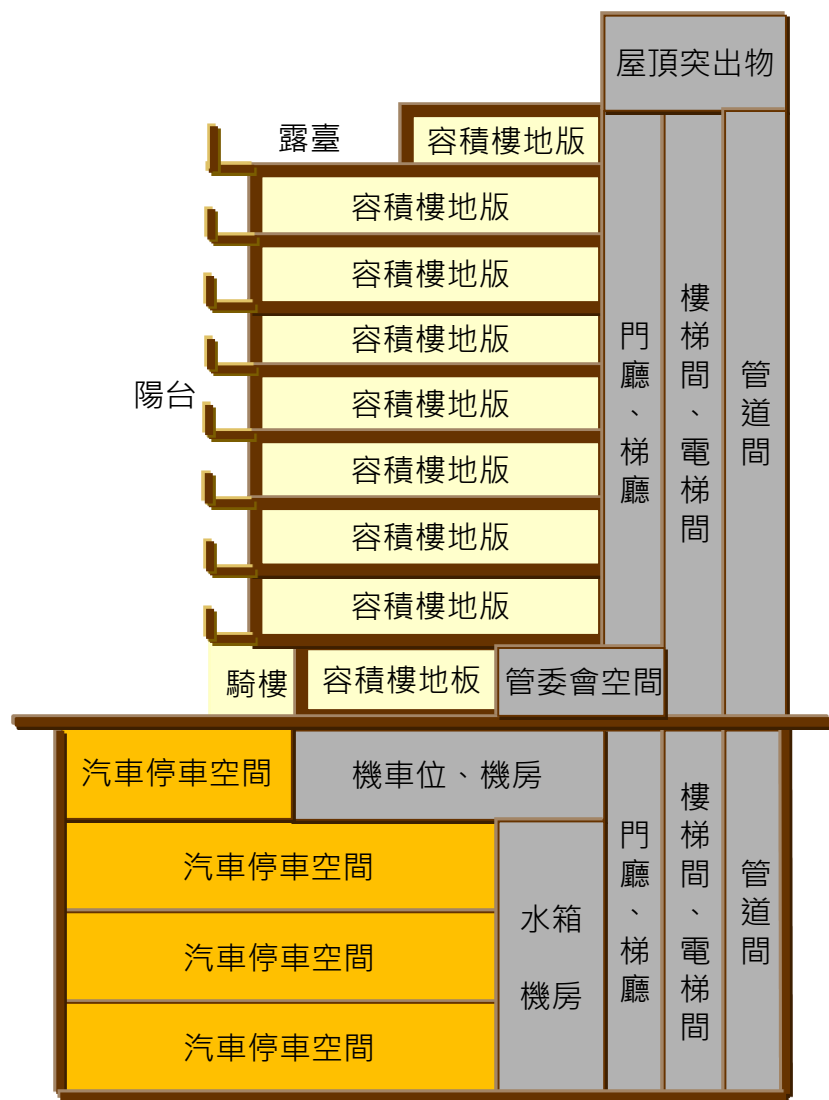
$$273.40\% \div 468\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5 \times \text{銷坪係數}1.56) = 58.42\%$$

➤ 室內坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

$$233.62\% \div 468\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5 \times \text{銷坪係數}1.56) = 49.92\%$$

參、可行性詳評作業解析

銷坪係數



桃園市住宅區(桃園區)銷坪係數試算

項目	計算說明	面積
A 容積樓地板	230%(法定容積) × 1.5(容積獎勵值)	3.45
B 機電設備	A × 15%	0.518
C 梯廳	(A + B) / (1 - 5%) × 5%	0.209
D 陽台	(A + B + C) × (15% - 5%)	0.418
E 屋頂突出物	60%(建蔽率) / 8 × 3層	0.225
F 地下層公設	70%(開挖率) × 2層 × 30%	0.420
G 牆心至外皮	(A + B + C + D + E + F) × 2%	0.105
H 房屋權狀面積	A + B + C + D + E + F + G	5.345
銷坪係數	H / A	1.55

➤ 主建物：室內面積

➤ 附屬建物：陽台

➤ 公設面積：

1.地上層公設面積：門廳、樓電梯間、屋突、服務設施。

2.地下層公設面積：樓電梯間、機房、水箱、機車位。

※ 銷坪係數經驗值：1.55 ~ 1.60

(係數會隨使用分區、容積樓地板、建築設計、地下層數變動，係數越高公設越高，但容積坪不會增加)

建築量體預估 (8F/B3, RC構造)

項次	項目	計算單位		說明
		%	m ²	
1	基地面積		2,000	
2	法定建蔽率 / 建築面積	60%	1,200	
3	法定容積率	230%	4,600	住宅區
4	容積獎勵值	50%	2,300	
5	容積樓地板面積 (A)	345%	6,900	
6	機電設備面積 (B)	15%	1,035	A X 15%
7	梯廳面積 (C)	5%	418	(A + B) / (1 - 5%) x 5%
8	陽台面積 (D)	10%	835	(A + B + C) x 10%
9	屋突面積 (E)	12.5%	450	建築面積 / 8 X 3
1 0	地下層公設 (F)	30%	1,260	開挖面積(開挖率 70%) x 3層 x 30%
1 1	牆心至外皮 (G)	2%	218	(A + B + C + D + E + F) x 2%
1 2	銷售面積		11,116	A + B + C + D + E + F + G
1 3	地上層樓地板面積 (H)		9,355	$230\% \times (1+60\%) \times (1+15\%) \times (1+5\%) / (1-5\%) / 60\% = 7.8$ $230\% \times (1+60\%) \times (1+15\%) \times (1+5\%) / (1-5\%) / 8 = 58.47\%$ 地上8層：2,000X58.47%X8 = 9,355
1 4	地下層樓地板面積 (I)		4,200	開挖率70% · 地下3層：2,000X70%X3=4,200
1 5	營建樓地板面積		13,555	H + I
1 6	法定汽車停車位		53部	(A + B + C - 500) / 150 = 52.35
1 7	實設汽車停車位		68部	$2,000 \times 70\% \times 3 \times 70\% \times 0.3025 / 12 = 74.11$ $11,116 \times 0.3025 / 50 = 67.25$

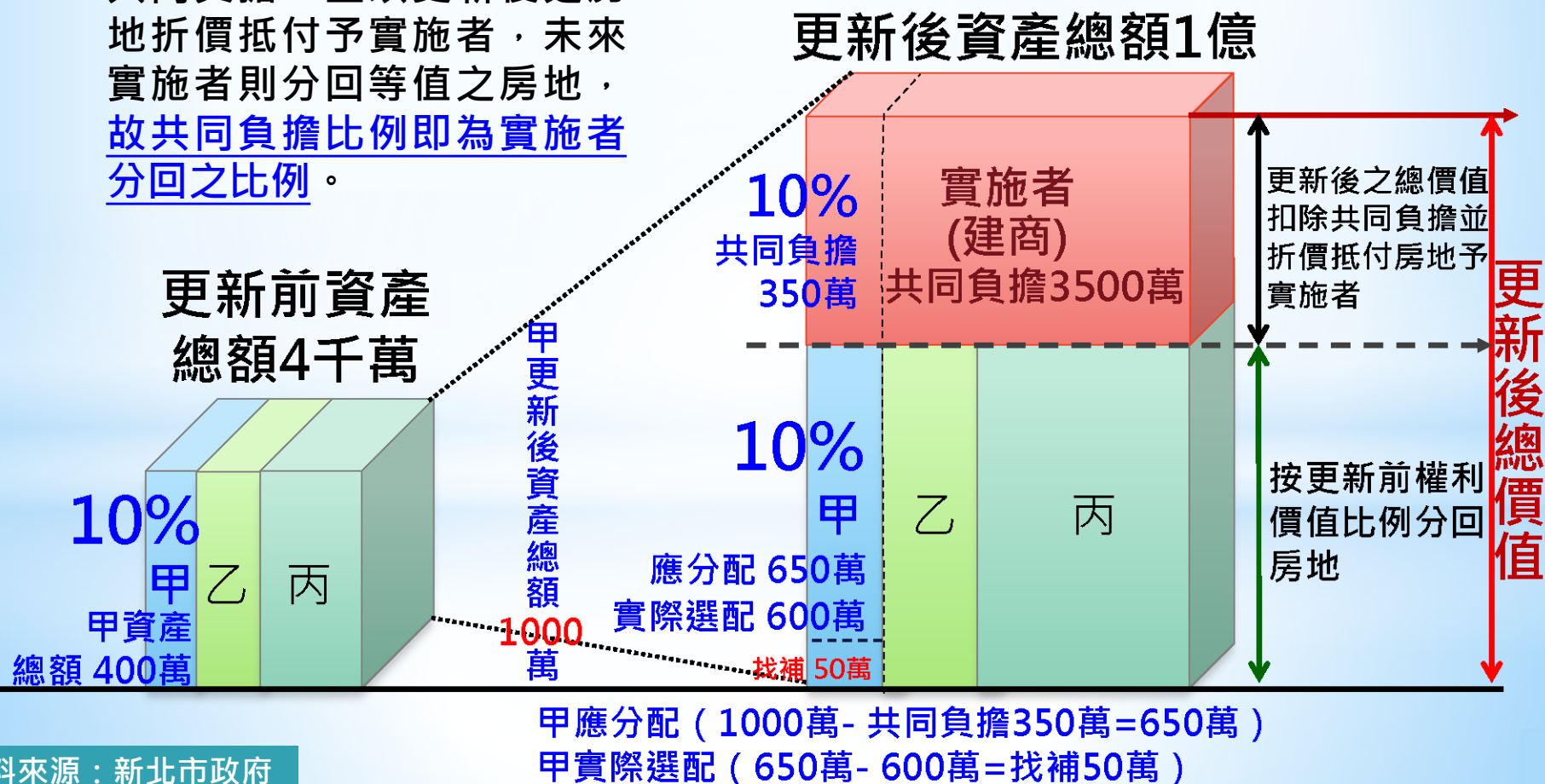
成本計算 (桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表)

總項目	項目	
壹、工程費用（A）	一、重建費用	（一）拆除工程
		（二）建築設計費用
		（三）營建費用（含公益設施樓地板面積）
		（四）工程管理費
		（五）其他必要費用
	二、公共及公益設施費用	（一）公共設施費用（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）
		（二）公益設施認養及捐贈費用
		（三）捐贈本市都市更新基金
三、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		
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用
		（二）不動產估價費用（含技師簽證費）
		（三）土地鑑界費
		（四）鑽探費用
		（五）鄰房鑑定費用
	二、更新前土地及建物測量費用	
	三、土地改良物拆遷補償費用	（一）建築改良物
		（二）其他土地改良物
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）
	六、地籍整理費用	
七、其他必要業務費		
參、貸款利息（C）	貸款利息合計	
肆、稅捐(D)	一、印花稅	
	二、營業稅	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	
	二、信託費用(E2)	
	三、人事行政管理費用(E3)	
	四、銷售管理費用(E4)	
	五、利潤及風險管理費用(E5)	
陸、都市計畫變更負擔費用（F）	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	
柒、容積移轉費用（G）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計：		

共同負擔比例

➤ **共同負擔比例 = 更新總成本 / 更新後房地總價值 x 100%**

- ✓ 更新總成本為實施者代墊費用，地主按其權利價值比例共同負擔，並以更新後之房地折價抵付予實施者，未來實施者則分回等值之房地，故共同負擔比例即為實施者分回之比例。



資料來源：新北市政府

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

營建成本計算

桃園市都市更新權利變換計畫之建築物工程造價標準單價表：

《 107年10月24日 府都住更字第10701159801號令 》

(單位：元/坪)

構造別	鋼骨造 (S C)			鋼骨鋼筋混凝土 (S R C)			鋼筋混凝土造 (R C)		
總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上 ~ 未滿7,800	7,800以上	未滿2,300	2,300以上 ~ 未滿7,800	7,800以上	未滿2,300	2,300以上 ~ 未滿7,800	7,800以上
6-10層	119,200	115,700	112,200	114,000	110,700	107,400	95,100	92,300	89,600
11-15層	129,200	125,400	121,600	123,600	120,000	116,400	106,900	103,700	100,600
16-20層	151,700	147,300	142,900	137,100	133,100	129,100	117,100	113,700	110,300
21-25層	166,500	161,700	156,800	150,500	146,100	141,700	128,300	124,600	120,900
26-30層	177,300	172,100	167,000	160,300	155,600	151,000	140,700	136,600	132,500
31-35層	186,000	180,600	175,200	168,200	163,300	158,400	153,900	149,400	145,000
36層以上	193,400	187,800	182,200	176,300	171,200	166,100			

※ 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為106年8月，個案須依物價指數調整金額。

影響營建成本因素

➤ 基地條件：

- ✓ 基地面積：基地面積越小，造價越高，不利工程造價控制。
- ✓ 基地形狀：基地越方正，造價越低。
- ✓ 地質條件：地質軟弱或有液化可能性高的區域，須加深連續壁深度或施作地質改良。
- ✓ 基地條件：出入巷弄寬度、鄰房狀況、山坡地。
- ✓ 使用分區。

➤ 產品規劃：

- ✓ 小坪數規劃：隔間牆、玄關門、廚具、衛浴、監視系統、空調設備、水電配管等皆增加。
- ✓ 高層建築物：單層面積變小則消防機電、昇降設備、外牆面積、梁柱變多，因耐震需求，結構配筋量增加、混凝土強度增強，工期增加，造價必然越高。

➤ 結構型態：

- ✓ 構造別：每坪營建單價 $SC > SRC > RC$ 。
- ✓ 結構系統：結構系統設計方正、規矩，造價越低。
- ✓ 耐震係數越高，成本越高。
- ✓ 制震系統。

影響營建成本因素

➤ 建築設計：

- ✓ 天井設計。
- ✓ 外牆設計多層皮：鋁包版、金屬隔柵、石材.....。
- ✓ 平面、外觀設計越簡單，每建坪造價越低。

➤ 建材設備：

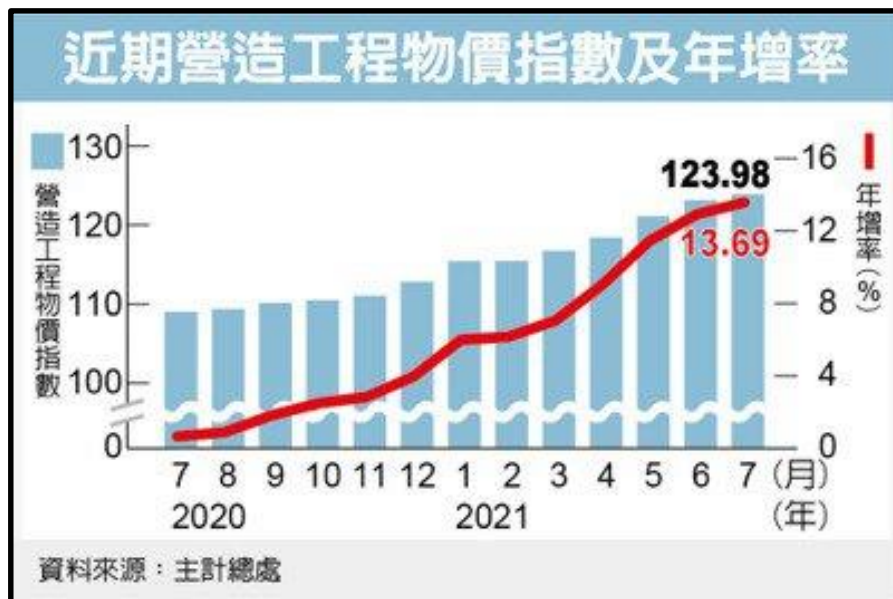
- ✓ 國產、進口。
- ✓ 一級廠、二級廠。
- ✓ 一級品牌、二級品牌。

➤ 施工品質：

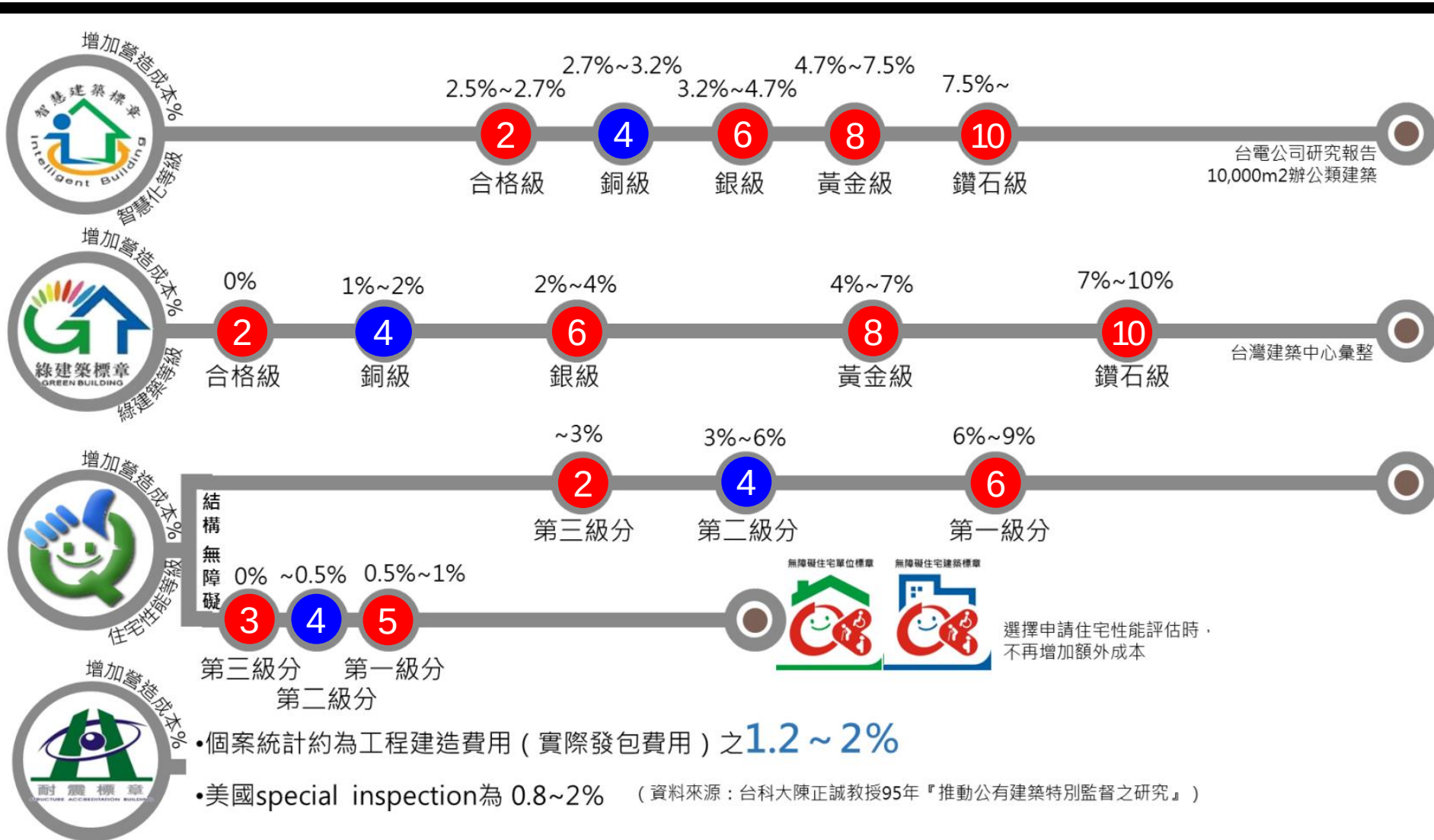
- ✓ 營造廠等級。
- ✓ 施工規範、施工工序。

➤ 容積獎勵：

- ✓ 無成本：原容大於法容、危險建物、基地退縮、時程獎勵、規模獎勵、產權複雜整合。
- ✓ 有成本：耐震設計、智慧建築標章、綠建築標章、無障礙設計、捐贈都市發展基金。



都更條例及危老條例各項容積獎勵成本分析表



資料來源：台灣建築中心 2018.01.05 都市危險及老舊建築物加速重建分享簡報

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

更新後房地總價值

內政部不動產交易實價查詢服務網 → 「不動產買賣」 或 「預售屋買賣」
<https://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action>



歡迎蒞臨不動產交易實價查詢服務網
 累積人數：0147849080
 線上人數：000986



舊版網頁

NEWS ▶

系統訊息

系統維護訊息

- 2月21日提供登記日期(非交易日期)自1月1日至1月10日之買賣案件，及申報日期自1月1日至1月10日之租賃、預售屋交易案件查詢及下載。 109.02.21



實價登錄專區



租賃條例專區

更新後房地總價值

591 房屋交易網 → 「實價登錄」 或 「新建案」

<https://www.591.com.tw>

591 房屋交易

桃園市 ▾

新建案

中古屋

租屋

店面

辦公

廠房土地

新聞

實價登錄 **2.0** 更多

登入 | 註冊

我要刊登 ▾

幫助 ▾

數字App

591 線上賞屋

帶您身臨其境感受房屋更多內部細節

1

實價登錄 **2.0**

中古屋

新建案

租屋

店面

辦公

廠房土地

桃園市 ▾

請輸入關鍵字 (社區名, 街道名, 捷運名稱等)

Q 搜尋

立即查看 ▶

猜你喜歡



262通電話

觀臻 [觀音區]

13~15 萬/坪

近樹林國小、華翠國小明星學區



1258通電話

青埔城家 [中壢區]

18~19 萬/坪

近大崙國小、大崙國中明星學區



111通電話

昆旺 HOME [中壢區]

26 萬/坪

近芭里國小、大崙國中明星學區



123通電話

石門雲享 [龍潭區]

18~24 萬/坪

近石門國小、石門國中明星學區

更新後房地總價值

樂居網 → 「社區搜尋」或「一般搜尋」

<https://www.leju.com.tw/>

樂居 LEJU

登入

註冊

搜尋待售房屋

實價登錄查詢

樂居筆記

房市影片

最新活動

觀察名單

新案刊登

1

社區搜尋

一般搜尋

3

2



社區搜尋

一般搜尋

請選擇縣市

請選擇社區

搜尋



快試試

搜尋待售房屋

來找房

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

3大實價登錄平台比較！哪個網站最好用？

JGB Smart Property → 所有系列 → JGB部落

<https://www.jgbsmart.com/help/post/announcement3>

查詢方式	內政部實價登錄	樂居	591
區域查詢	✓	✗	✓
捷運宅查詢	✗	✗	✓
畫圈範圍查詢	✓	✗	✓
嫌惡設施查詢	✗	✗	✓
地標種類查詢	✓	✗	✗

分類查詢	內政部實價登錄	樂居	591
預屋查詢	✓	✓	✓
建物查詢	✓	✓	✓
土地查詢	✓	✗	✗
車位查詢	✓	✗	✗

其他功能	內政部實價登錄	樂居	591
周圍設施資料	✓	✗	✓
基地街景	✗	✓	✗
圖層切換	✓	✗	✗
面積、距離量測	✓	✗	✗

社區查詢	內政部實價登錄	樂居	591
歷年平均單價	✗	✓	✓
歷年成交量	✗	✓	✓
新屋成交價	✗	✓	✗
熱搜社區	✗	✗	✓
房型差價	✗	✗	✓
生活圈比較	✗	✓	✗
議價率	✗	✗	✓

資料來源：JGB Smart Property 租房雲端管理平台

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新實施主體

比較項目	自組更新會	委託事業機構 (代理實施者)	委託建商實施
成立條件	依照都市更新會設立 與解散辦法規定辦理	取得土地及合法建築物 所有權人之事業計畫同意比例門檻	
執行運作	理事會、會員大會決議 委託專業機構專案輔導	委託專業機構專案管理 並提案經地主會議決選	建商主導規劃執行方案 經地主認同後統籌執行
團隊聘任	更新會遴選	代理實施者遴選	建商聘任
資金來源	自行籌資（提供現金或各自辦理房地抵押融資）		建商出資自辦融資
前期資金	所有權人自行負擔 申請政府規劃費補助	所有權人自行負擔	建商自行負擔
資金管理	資金委由銀行信託專戶管理		
品牌效益	購屋者考量品質、專業、售後服務、品牌效益		依建商信譽品牌實績別
權益負擔	地主分回100%，銷售款項須優先償還		地主共同負擔折價抵付
風險承擔	利潤及風險由所有權人承受		利潤及風險由建商承受

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

中央重建補助經費核算方式

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數 $\leq$ 50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數 $\leq$ 100人部分	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
補助金額上限	500萬元	300萬元

※ 事業計畫實際補助金額之5%或新臺幣20萬元內得提列為更新會行政作業費。

案例試算

更新會	甲 更新會	乙 更新會
人數	45人	450人
事業計畫補助計算式		$150 + (50 \times 1.5) + (350 \times 1) = 575$ 萬元 > 500萬元
申請上限	150萬元	500萬元
行政作業費	7.5萬元(5%) 或 20萬元	25萬元(5%) 或 20萬元
權利變換補助計算式		$100 + (50 \times 1) + (350 \times 0.5) = 325$ 萬元 > 300萬元
申請上限	100萬元	300萬元

註：土地及合法建築物所有權人數>400人，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。

桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法



桃園市補助金額核算方式

更新會階段 (無事業概要者：補助上限40萬) (有事業概要者：補助上限60萬)			更新事業計畫階段 (補助上限150萬元)		權利變換計畫階段 (補助上限150萬元)	
1	更新會籌組	30%	簽訂契約	20%	簽訂契約	20%
2	更新會立案	70%	報核	30%	報核	30%
3			發布實施	50%	發布實施	50%

影響重建可行性因素

➤ 範圍內建物型態是否均質：

- ✓ 土地的使用分區分布狀況
- ✓ 建物面積與土地面積比值
- ✓ 各棟建築物的樓層數

➤ 房地持有狀況：

- ✓ 屋地是否同人
- ✓ 有無違章占用戶
- ✓ 是否有地上物

➤ 一樓使用狀況：

- ✓ 住家或店面
- ✓ 是否有地下室
- ✓ 法定空地違章

➤ 頂樓是否有加蓋情形

➤ 地區房地產狀況：

- ✓ 房價高低
- ✓ 產品的市場性

建物樓層	案例一				案例二			
	更新前		更新後		更新前		更新後	
1F	1.86%	1.56	468,000	1.25	1,080,000	1.00	1,540,000	1.43
2F以上	1.19%	1.00	373,700	1.00	579,000	1.00	936,000	1.62

土地及建築物謄本 (新制三類謄本104年2月2日上路)

第一類謄本 顯示登記名義人全部登記資料。

第二類謄本 隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

第三類謄本 隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一類謄本；任何人得申請第二類謄本；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第三類謄本。

《各類謄本、申請資格及顯示的個人資料對應關係》

資料來源：內政部

✓ 全部顯示 △ 部分顯示 ✗ 不顯示

申請人	姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
第1類謄本 登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓
第2類謄本 任何人	自然人 (陳**) △ 非自然人 ✓	✗ (無資料)	△ (A123****9) ✓	✓	✗
第3類謄本 登記名義人利害關係人	✓	✗	✗	✓	✓

利害關係人申請第三類謄本資格審認一覽表

新北市政府地政局 104 年 3 月 5 日編訂

申請資格(申請者)	檢附證明文件	申請對象及範圍
(1) 土地法第 34 條之 1 規定之共有人	切結書或契約書正本	同一地建號之他共有人
(2) 民法第 823 條第 1 項或第 824 條第 1 項規定請求分割共有不動產之共有人	切結書正本	同一地建號之他共有人
(3) 民法第 426 條之 2、第 919 條或土地法第 104 條規定出賣基地或房屋之所有權人	基地所有權人 買賣契約書正本 房屋所有權人 最近一期房屋稅繳款書、稅籍證明或設籍之戶籍證明及買賣契約書正本(房屋已辦理買賣登記者，僅檢附買賣契約書)	建物所有權人、地上權人、典權人 基地所有權人
(4) 農地重劃條例第 5 條規定出售耕地之所有權人	買賣契約書正本	同一地號之他共有人、毗連耕地之所有權人
(5) 公寓大廈管理委員會之主任委員或管理負責人	主管機關同意備查文件、公寓大廈管理組織報備證明或其他足資證明之文件正本，申請書應載明執行法令依據	同一公寓大廈所有權人
(6) 都市更新單元內 所有權人 更新籌備會(小組)代表人 都市更新(預定)實施者	擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物所有權人數均逾十分之一或持有面積達總登記面積十分之一以上之所有權人同意書(載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體所有權人數) 直轄市、縣(市)主管機關核准文件正本(載明更新單元範圍) 受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(註明預定實施者)、都更計畫核定文件正本(載明更新單元範圍)	同一都市更新單元內及其毗鄰土地所有權人
(7) 債權人	法院核發之債權憑證正本(已設定抵押權者免附)	債務人
(8) 訴訟繫屬中之當事人	法院發給已起訴證明內容等相關證明文件正本	相對人
(9) 其他經目的事業主管機關或登記機關認定具有法律上通知義務或權利義務得喪變更 當事人	因漏水致受損害之當事人 相關證明文件正本 切結書 註：切結事由為確有漏水且需聲請調解：法令依據為「依公寓大廈管理條例第 12 條」或「鄉鎮市調解條例第 15 條」	相對人(同一公寓大廈之其他建物所有權人)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

肆、都更與危老條例的差異

都更、危老哪一個比較好？ 1 / 4

項目	都更條例	危老條例
適用範圍	符合劃定單元指標	1.危險建築物： (1)經建築主管機關依建築法或災害防救法相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。 (2)結構安全性能評估結果未達最低等級者。 2.老舊建築物： 屋齡30年以上，經耐震安全性能評估未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備。 ※簡化合法建築物認定程序： 已登記產權，但未領得使照或合法房屋證明之老舊建物。
基地面積	須符合各縣市政府更新單元劃定基準	1.沒有面積大小限制。 2.可以合併鄰接建築物基地或土地辦理。 3.合併面積得納入容積獎勵計算，但限定在1,000m²內。

都更、危老哪一個比較好？ 2 / 4

項目	都更條例	危老條例
實施方式 同意比率	1.協議合建： 土地及合法建物所有權人100%同意 2.權利變換： 多數決同意，可扣除公有地及條例第24條項目。 3.部分協議合建+部分權利變換： 80%以上同意部分採協議合建 + 其餘部分權利變換方式。 4.委託興建 5.其他	1.協議合建： 土地及合法建物所有權人100%同意 ※涉及國產署管有之公有土地： 依107.12.14「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」辦理。
申請人	1.實施者： A.都市更新事業機構(股份有限公司) B.都市更新會 2.出資者：與實施者協議	1.起造人： A.法人(機構) B.自然人
計畫書	自劃更新單元範圍檢討書、事業概要、事業計畫、權利變換計畫	重建計畫
容積獎勵 額度上限	1.基地1.5倍之基準容積 2.原建築容積+0.3倍之基準容積。 3.1.2倍之原建築容積 4.1.3倍之原建築容積	1.基地1.3倍之基準容積 或 1.15倍之原建築容積。 2.時程獎勵 + 規模獎勵合計上限為基準容積 10% 。

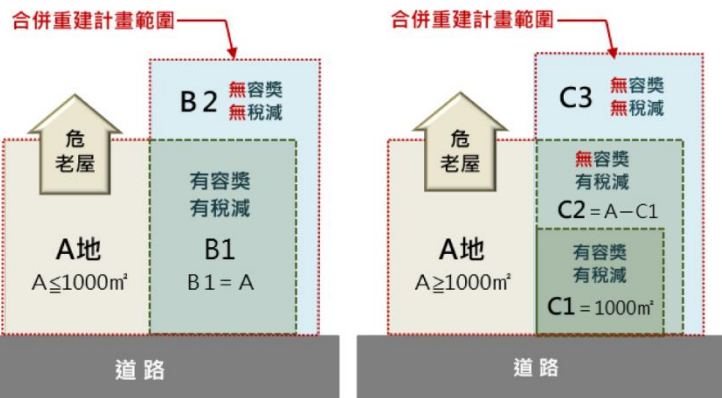
危老重建條例於109年5月6日部分條文修正重點

修正重點 1：第三條 取消基地合併鄰地的面積限制

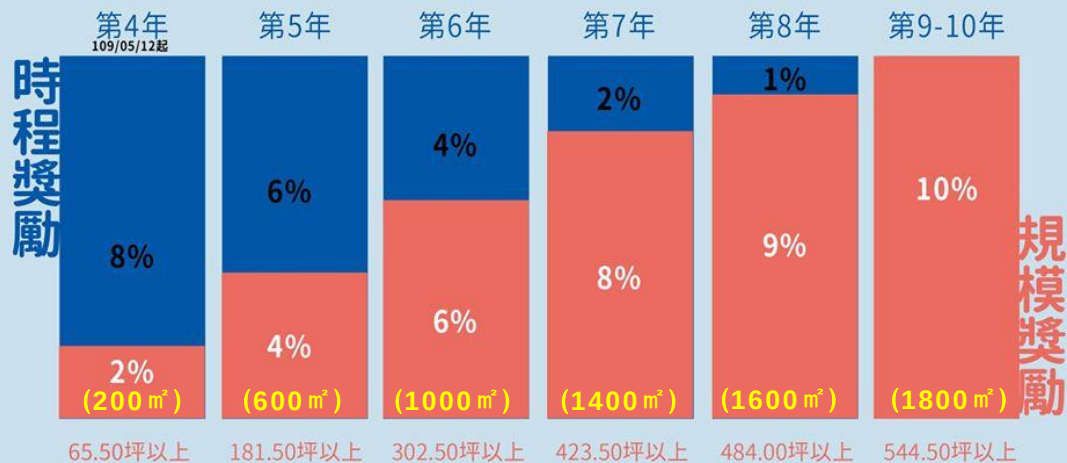
第八條 增訂合併鄰地超過危老建築基地之土地及建築物不予減免稅捐

原條文規定危老重建案合併之鄰地不得超過原基地面積，影響周邊整合意願或合併後反而產生難以利用的畸零地或地籍零碎，或部分小面積之危老建築物基地無法合併，致依建築法規規定設置安全梯時，造成設計不易或平面可利用空間過小等問題。

修正重點 2：第六條 時程獎勵再延長五年，但採逐年遞減方式；增訂規模獎勵（200㎡以上給予基準容積2%，每增加100㎡，另給予0.5%），但與時程獎勵合計上限仍為10%



鼓勵危老重建 2種獎勵組合上限10%



資料來源：新北市政府城鄉發展局

公告修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」

內政部109.11.10台內營字第1090818856號令公告

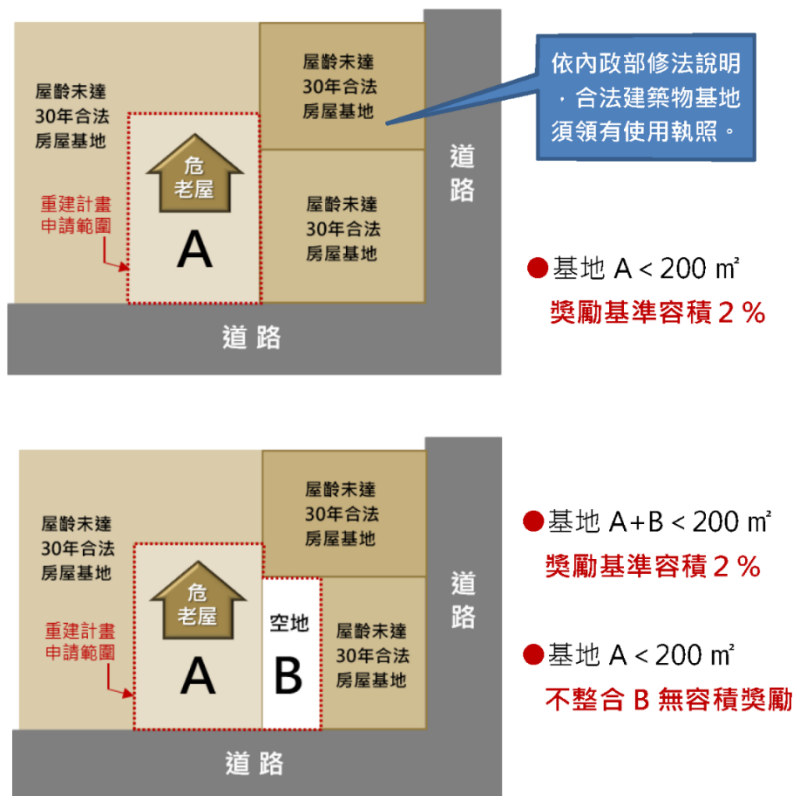
都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第一條、第四條之一修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第一條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第六條第七項規定訂定之。	第一條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第六條第五項規定訂定之。	配合都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）於一百零九年五月六日修正公布，爰修正本辦法訂定依據。
第四條之一 重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第三條第一項第一款者，不適用之。		一、本條新增。 二、依主管機關受理都市危險及老舊建築物核准重建計畫資料統計，整體案件平均重建計畫面積為六百八十二點七五平方公尺，平均申請容積獎勵額度約為百分之二十五點七七，其中重建計畫面積未達二百平方公尺之案件約占申請案件百分之三十一，又其平均申請容積獎勵額度約為百分之十六，額度遠低於整體案件。且因時程獎勵逐年遞減及實施規模獎勵，致重建計畫面積未達二百平方公尺之小基地案件可申請之容積獎勵額度將逐年降低。



立法說明：

重建計畫範圍內建築基地 **未達200平方公尺**者，**鄰接屋齡均未達30年**且領有使用執照之合法建築物基地。

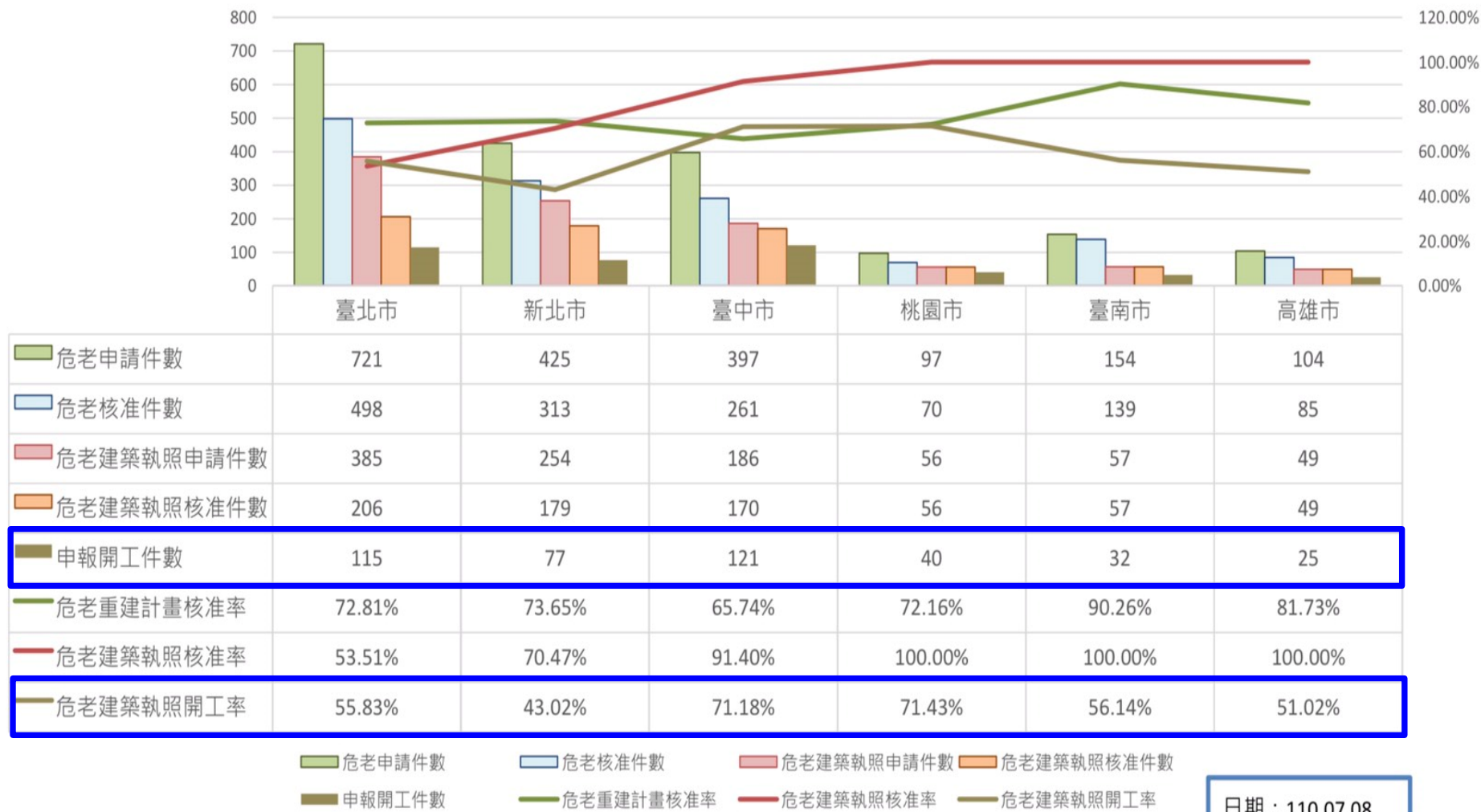


危老重建計畫案件數統計表

項次	縣市別	重建計畫受理數	重建計畫核定數	核准平均面積(m ²)
1	宜蘭縣	33	26	607.28
2	基隆市	10	5	636.00
3	臺北市	718	496	598.95
4	新北市	425	313	715.41
5	桃園市	97	70	502.49
6	新竹市	59	48	334.29
7	新竹縣	8	6	1,185.07
8	苗栗縣	22	15	457.28
9	臺中市	397	261	925.33
10	彰化縣	28	15	1,539.71
11	南投縣	3	3	2,701.33
12	雲林縣	11	7	275.06
13	嘉義市	15	12	583.58
14	嘉義縣	0	0	0
15	臺南市	154	139	402.45
16	高雄市	104	85	1,013.05
17	屏東縣	15	12	459.34
18	花蓮縣	13	11	751.67
19	臺東縣	8	7	1,875.30
20	澎湖縣	13	13	393.61
21	連江縣	0	0	0
22	金門縣	3	3	128.64
小計		2,136	1,547	686.74

備註：本資料為內政部營建署定期向各縣市政府調查數據，統計至110/07/31

六都危老重建計畫統計表



薄片屋 - 大安惹墨 (基地110坪、面寬17公尺、13層樓)



4房2廳2衛 / 55.88坪



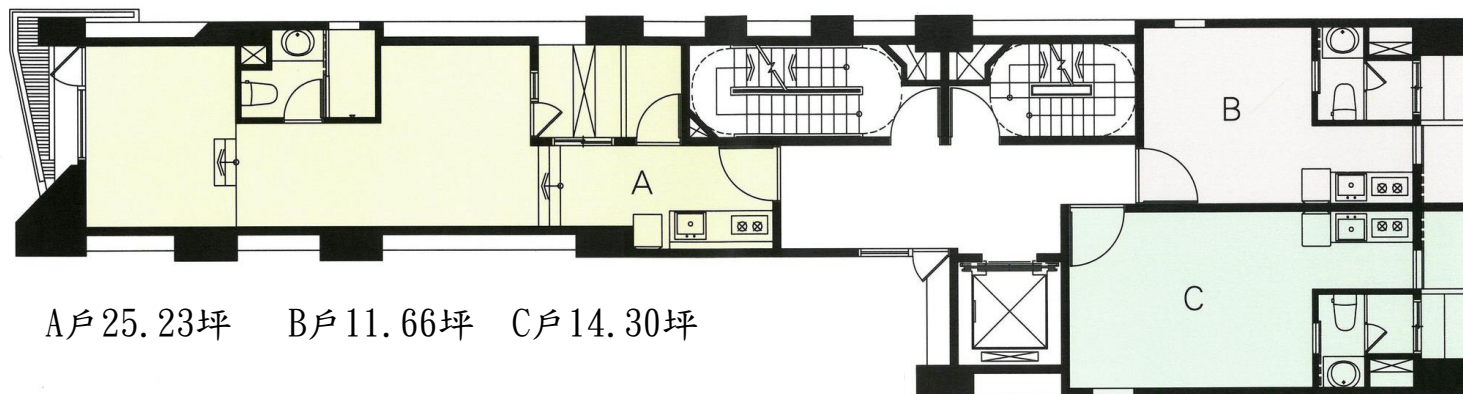
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

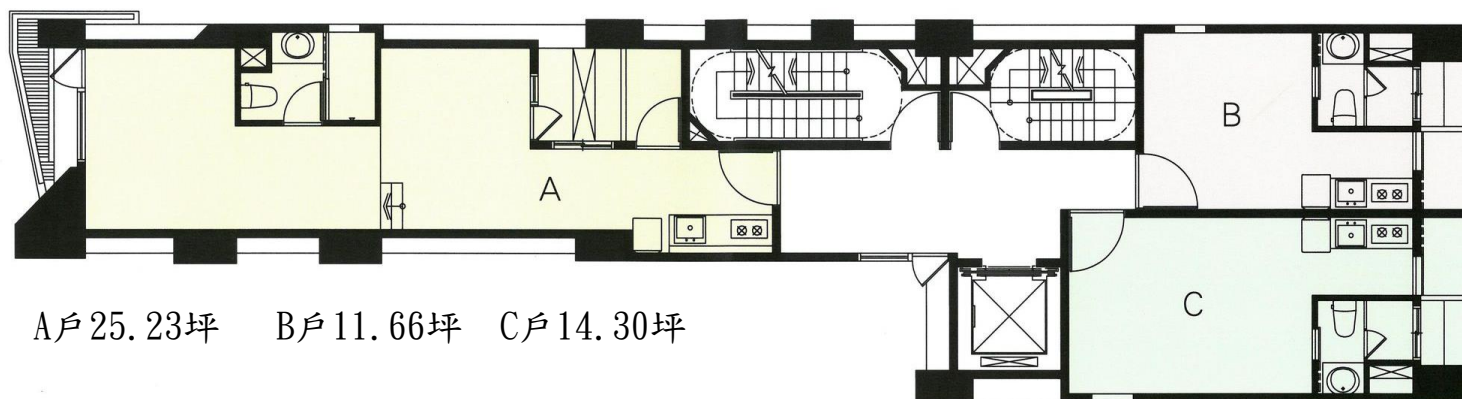
薄片屋：仰大安 (基地62坪、面寬5公尺、14層樓)



薄片屋：仰大安



單數層平面圖



雙數層平面圖

都更、危老哪一個比較好？ 3 / 4

項目	都更條例	危老條例
建蔽率放寬及限制	《條例#65》 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。 但建蔽率放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。	建蔽率放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
稅賦減免	1.更新期間地價稅免徵。 2.更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年且經直轄市縣(市)主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以10年為限。 3.權利變換方式者，土地增值稅免徵或減徵40%。 4.權利變換方式者，契稅免徵或減徵40%。 5.所有權人與實施者因協議合建辦理產權移轉，經主管機關同意者，土地增值稅及契稅減徵40%。	1.條例施行後五年內提出申請適用。 2.重建期間免徵地價稅。 3.重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年 4.重建前合法建築物所有權人為自然人重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收得延長至喪失有權止，並以10年為限。 ※無土地增值稅及契稅免徵或減徵。

都更、危老哪一個比較好？ 4 / 4

項目	都更條例	危老條例
經費補助	《中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知》 1.擬訂事業計畫及權利變換計畫有關費用。 2.補助對象：都市更新會。 3.補助上限：800萬元 - A.都市更新事業計畫：500萬元。 - B.權利變換計畫：300萬元。 《桃園市協助民間推動都市更新補助辦法》 1.依都市更新條例第10、11條劃定之都市更新單元，並以實施重建者為限。 2.補助對象：都市更新會。 3.補助上限：340萬元或360萬元 - A.成立都市更新會： (1)無擬訂事業概要者：40萬元。 (2)有擬訂事業概要者：60萬元。 - B.更新事業計畫階段：150萬元。 - C.權利變換計畫階段：150萬元。	➤ 耐震能力初步評估： 1.總樓地板面積未達3,000m²者：每棟12,000元 2.總樓地板面積3,000m²以上者：每棟15,000元。 3.評估機構審查費，每棟1,000元。 ➤ 耐震能力詳細評估： 1.每棟不超過評估費用之30%或40萬元。 ➤ 審查機構審查費用： 1.初評結果未達最低等級，每棟6,000元。 2.詳細評估補助評估費用15%，但每案補助上限不得超過20萬元。 ➤ 危老重建計畫書： 1.提具重建計畫並經報核者，每案補助55,000元為上限。

NOTE



~~簡報結束×敬請指教~~