

危險老舊建築物 改建之 效益評估 要領

施俊偉

Ecogreen0417@gmail.com

2020.11.07



FB:
Green的建築家之路
粉絲專頁



LINE:
Ecogreen0417施俊偉
LINE官方帳號

簡介

- 統創開發建設/副總經理
- 台北市都市更新學會/副理事長
- **施俊偉**.建築師事務所
- 台北市建築師公會/法規委員會副主委
- 全球華人智慧健康產業發展協會/理事
- 台北市.新北市.台灣建築中心危老推動講師
- 台灣建築美學文化經濟協會/理事
- 新北市都市更新推動人員講師

身份



都市危險及老舊建築物加速重建條例



合法

建築物

>30年
59萬戶
67%



非

文化資產



<https://nchdb.boch.gov.tw/assets/overview>

「危老條例」的適用對象

1



位於都市計畫地區

2

文化 歷史
紀念 藝術



非具文化歷史紀念
藝術價值須保存

3

危險

老舊



危險或老舊
之合法建築物

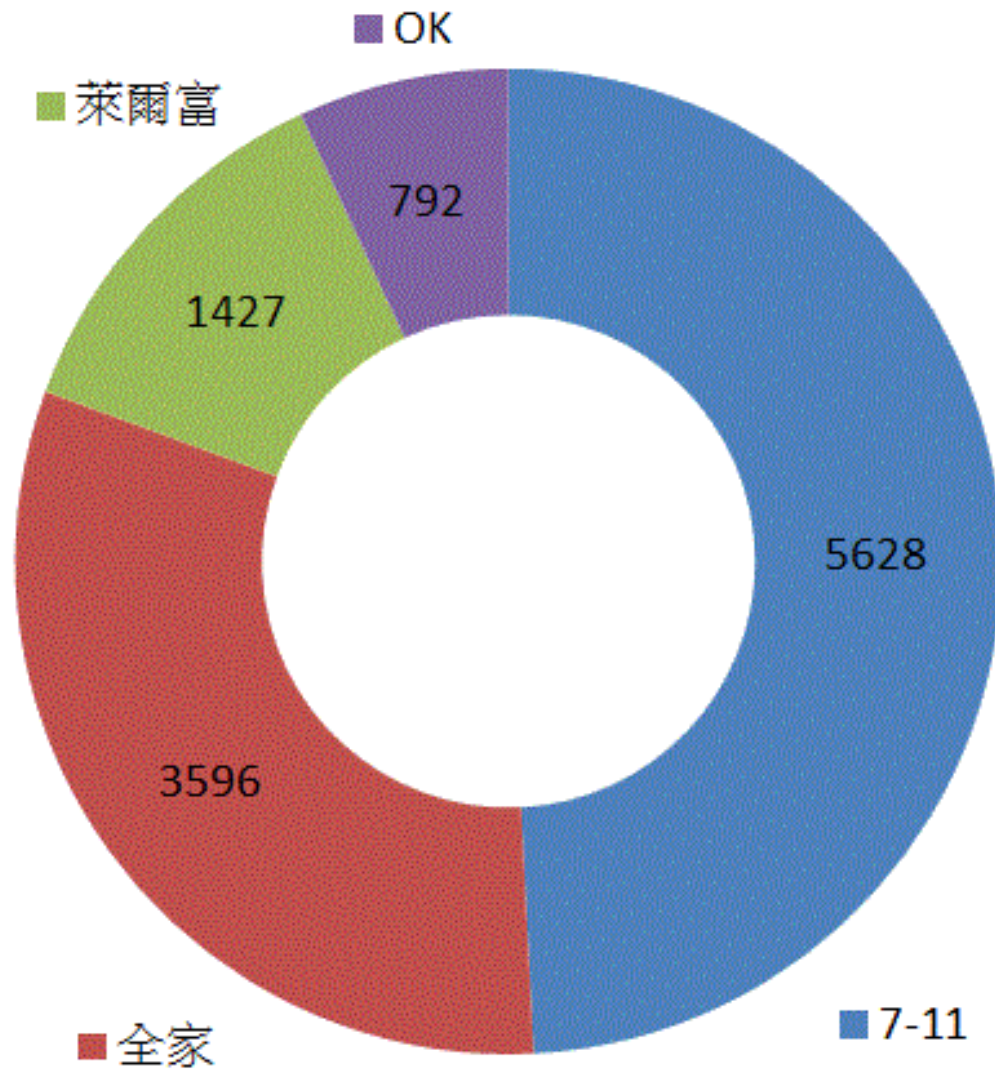
危險

- 依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者

老舊

- 結構性能未達乙級
- 屋齡 > 30年
 - › 結構性能乙級，且改善不具效益
 - › 結構性能乙級，未設置昇降設備者

11443 (統計至2020.02)



- 重建計劃核准件320(台北市統計至9/30)
- 重建計劃核准219件(新北市統計至11/6)
- 危老推動師A組469位
B組2867位
C組8775位
D組177位 (台北市統計至9/25合計12288位)
- 危老重建推動師申報輔導案件1908件
(統計至10/16)申報案件有限6個月，逾期失其效力。
- A組-開業建築師
- B組-具國家證照之專業人員
- C組-相關從業人員
- D組里、鄰長、社區服務人士

合法

建築物

已興建完成 ✓

有建築執照 ✓

有使用執照 ✓





台北市行政區劃



實施都市計畫前
 已興建完成之建築物
 未領有使用執照

臺北市「合法建築物」認定

證明文件/時間點	27/12/26	實施都市計劃前	建築法修正 60/12/22前
領有使用執照	X	X	X
已興建完成	○	○	○
建築執照 營造執照	X	X	○
使用執照	X	X	X
		舊市區34.10.25前 景美.木柵58.04.28前 南港.內湖58.08.22前 士林.北投59.07.04前	60/12/23後興建，依法規定申請使照，故未領有使照，不適用危老條例申請重建



時間

成本

增值

價值 ≠ 金錢

- 不敢訂宅配 因為沒人簽收!!
- 永遠都來不及倒垃圾
- 屋齡30年以上老屋 自備款將大大提高
- 結構安全、管路換新、漏水、壁癌、陽台及走道格局狹長、採光不佳、動線不順、空間利用



高齡104歲、住在四樓公寓的崔奶奶每次下樓都是一件大工程，得靠外籍看護協助才能順利踏上地球表面。

第一屆「金鐘獎」最佳新聞報導獎

賺透 台灣車禍解密 208 / 彭銀案) 財政部涉違法收委託書 林全不買嗎? 238

在今天看見明天

今周刊

每週一
看見一個轉折點、一個工作——
《被討厭的勇氣》作者
教你如何修好人生學分
P.72

2017.05.29~06.04

作家 羅夏一語

《真實心聲》老人住老屋 半年才能「重返地球表面」

新制為漫長都更打開一條活路

別讓你的長輩

住危險老屋

五月四日，《都更條例》修正草案終於出爐，
加上四月底三讀通過的《危險老屋重建條例》，
小英政府的「社宅、租屋、都更」住宅政策，
在她就職滿周年之際，已邁出一大步，
在政府全力作多之下，能為陷入僵局的都更困局打開活路嗎？

1066



- 1974 建築物耐震設計規範
- 1982 規範依據用途，分別加入係數
- 1989、1997增盆地效應、土壤液化評估
- 1999 北、高為中震區，其餘皆為強震區
- 2003 RC結構設計規範含箍筋135度彎鉤
- 2006 全台7斷層、地盤類別納入影響因子

問題老屋

完工年度	70	72	74	76	78	80	82	84	86	88	90	92 ~
順向坡	87年發生林肯大郡										安全	
海砂屋	集中在70~80年間					少見					安全	
輻射屋	71/11-75/1			安全								
土壤液化	阪神地震前沒有土壤液化相關規範								86年 增訂土壤液化規範			
結構安全	81年之前幾乎沒有耐震						921地震前				安全	

須注意
 尚可
 安全

危老條例與都更條例比較表

比較項目	危老條例	都更條例
基地條件	<ul style="list-style-type: none"> • 結構安全評估未達乙級 • 屋齡≥ 30年，結構安全評估乙級且不具改善效益或未設電梯 	<ul style="list-style-type: none"> • $> 500 \text{ m}^2$ • 山坡地不適用都更條例。
容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> • 法容$\leq 30\%$(原容積$\leq 15\%$) • 獎勵值明確 • 時程獎勵10%(109/5/9止) • 不得再申請其他獎勵(除容積移轉) 	<ul style="list-style-type: none"> • 法容$\leq 50\%$(原容積$\leq 30\%$) • 中央30%地方20% • 可外加海砂、輻射屋、開放空間、容移等容積獎勵
實施期間	<ul style="list-style-type: none"> • 限10年內申請(116/5/31止) 	<ul style="list-style-type: none"> • 台北市107.12.11公告區域 <1年10%; <2年8% • <3年6%
公有地	<ul style="list-style-type: none"> • 透過住都中心參與 	<ul style="list-style-type: none"> • 權變參與

危老條例與都更條例比較表

比較項目	危老條例	都更條例
同意比例	•100%	<ul style="list-style-type: none"> •採多數決。 •(劃定1/2其他3/4) •都更 168 專案100%
申辦程序	•60日內審查完竣	<ul style="list-style-type: none"> •依都更程序公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告，約2年 •都更 168 專案於8個月內
分配機制	•無	•權利變換
稅賦優惠	• 五年內 申請，得減免地價稅及房屋稅(111/5/9止)	<ul style="list-style-type: none"> •得減免地價稅及房屋稅 •協議合建5%獎勵
時程	• 3-6個月	•6+8個=14個月(都審時間不算)

比較項目	危老條例	都更條例
土地 增值稅	<ul style="list-style-type: none"> •無減免。 	<ul style="list-style-type: none"> •權利變換適用 •抵付共同負擔部分免徵 •土地第一次移轉減徵40% •現金補償免徵或減徵40% •協議合建 •產權移轉減徵40%
契稅	<ul style="list-style-type: none"> •無減免 	<ul style="list-style-type: none"> •權利變換適用 •抵付共同負擔部分免徵 •土地第一次移轉減徵40% •協議合建 •產權移轉減徵40%
地價稅	<ul style="list-style-type: none"> •更新期間免徵 •更新後減半徵收2年 	<ul style="list-style-type: none"> •更新期間免徵 •更新後減半徵收2年
房屋稅	<ul style="list-style-type: none"> •更新後減半徵收2年 •自然人於減半徵收2年內未移轉者，得延長至喪失所有權止，但以10年為限。 	<ul style="list-style-type: none"> •更新後減半徵收2年 •得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限
估價	<ul style="list-style-type: none"> •視地主需求 	<ul style="list-style-type: none"> •三家估價(輪值)

都更獎勵值

都更獎勵	中央	地方
獎勵值	• <30%	• <20%
	<ul style="list-style-type: none"> • 原容大於法容 • 更新前危險程度 • 社會福利公益設施 • 綠.智慧.無障礙 • 文化資產保存 • 舊違建處理 	<ul style="list-style-type: none"> • 因地制宜 • 建築設計 • 捐贈更新基金 • 回復居住水準 • 舊違建處理
	<ul style="list-style-type: none"> • 一般地區法容1.5倍或原容+法容30% • 策略地區法容2.0倍或原容+法容50% 	

中央

都市更新建築容積獎勵項目說明

臺北市

額度

全國適用、一致性

原則

都市發展特性(改善地區環境)

額度

依實際面積或10%

公劃：10%、5%；

自劃：7%、3.5%

依實際面積(上限30%)

上限15%

2%~10%

3%、4%、5%

2%、4%、6%、10%

依實際面積

5%~35%

2%~10%

20%

8%、10%

5%

原容積大於基準容積

時程

社會福利設施或其他公益設施

協助取得及開闢公共設施用地

智慧建築

無障礙環境設計

建築物耐震設計

文化資產保存

規模

綠建築

違占戶

危老建築物

協議合建

提供經費推動都市更新業務

建築設計

雨水流出抑制設施

人行步道

充電停車位

協助鄰地整修人行道或騎樓

符合審議原則

四、五層樓未設電梯或法停不符規定

無上限

1%、2%、3%

1%

依實際面積(本市平均9%)

1%

一棟0.25%

3%

2、4%

170%

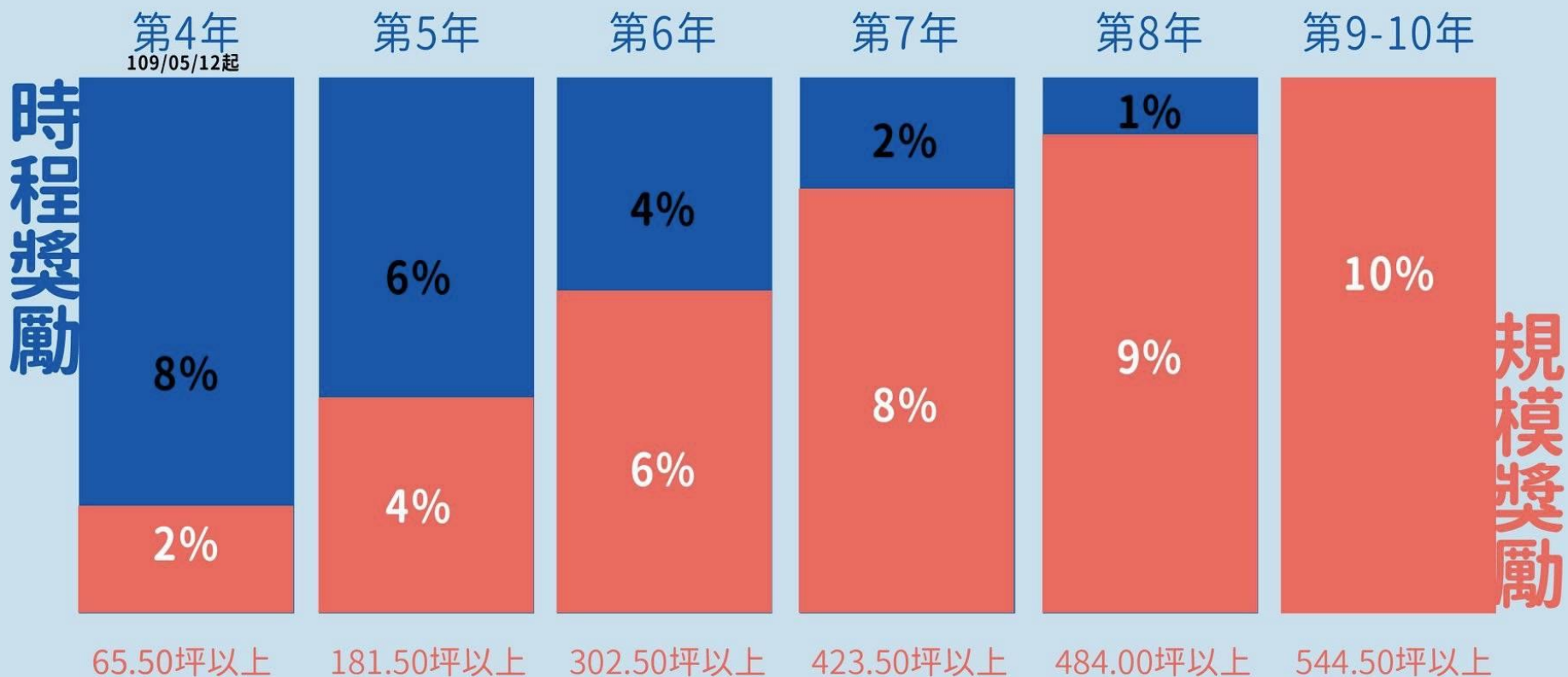
可申請額度

42% (地方只能給20%)

申請上限：基準容積50%或原建築容積+30%

項目	內容	申請期限	剩餘時間
時程獎勵	獎勵基準容積0-5%	109/5/9~ 114/5/9	5年
北向日照	商業區冬至日照>1hr	109/7/1	-
稅賦優惠	地價稅及房屋稅之減免	111/5/9	2年
危老期限	申請重建計畫最終期限	116/5/31	7年

鼓勵危老重建 2種獎勵組合上限10%



圖表由都市更新小講堂製作整理

結構初評
1.5個月

結構詳評
2~3個月

重建計劃
取同意書

掛件期限

重建計劃
審查105天

掛建照
需180天內
得延180天

取得建照
預售6+3月

開工

危老與都更獎勵值比較表

比較項目	危老條例	都更容獎(中央+北市)
設計獎勵	無	半戶外.開空.公共通路.對角線.退縮.1-2%
設計獎勵	無	雨水1%
開放空間 人行步道	<ul style="list-style-type: none"> •退2m ; 8%(建築線.地界線) •退4m ; 10%(建4 ; 地2) 	<ul style="list-style-type: none"> •2-4m;2% •4-6m;4% •>6m;6%
充電	•無	•汽機車數量 > 3%;1%
基金	•無	•捐/公告x0.75 < 15%
歷史	<ul style="list-style-type: none"> •公設地面積 × (公設地之公告土地現值 / 建築基地之公告土地現值) × 建築基地之容積率 < 5% 	<ul style="list-style-type: none"> •古蹟實測面積x1.5 •週邊公設獎勵容積 = 公設地面積 × (報核日公設地公告土地現值 / 報核日建築地公告土地現值) × 容積率 < 15%
舊違章	•無	•依實測 < 20%(77.8.1)

危老與都更獎勵值比較表

比較項目	危老條例	都更容獎(中央+北市)
原容>法容	•原容+10%	•原容+10%
綠建築	•2 ; 4 ; 6 ; 8 ; 10%(合格.銅.銀.金.鑽石) •>500m ² ; 2~4%不適用	
智慧建築	•2 ; 4 ; 6 ; 8 ; 10%(合格.銅.銀.金.鑽石) •>500m ² ; 2~4%不適用	
耐震住宅性能	•10%(標章) •2% ; 4% ; 6%(3~1級)	•同危老
無障礙住宅性能	•5%(標章) •3% ; 4%(2~1級)	•同危老
時程	•10%(109/5/9)	•自劃7% ; 6% ; 5% •公劃10% ; 8% ; 6%(1~3年)
公益	•無	•△F5-7托嬰、托老等社福及產業發展需求<15%(>100m ²)

危老與都更獎勵值比較表

比較項目	危老條例	都更條例
結構安全	<ul style="list-style-type: none"> •危10% •未達乙級8% •乙級不具改善6% 	<ul style="list-style-type: none"> •危10% •未達乙級8%
規模	<ul style="list-style-type: none"> •無(鄰地 < 合併 or 1000m²) 	<ul style="list-style-type: none"> •全街廓5% •3000-10000 •5%+0.3%/100m² •>10000 ; 30%
合計	<ul style="list-style-type: none"> •40%(可外加容移) 	<ul style="list-style-type: none"> •50%(策略100%)
	<ul style="list-style-type: none"> •保證金 = 報核時公告土地現值 × 0.45 × 申請第6條至第9條之獎勵容積樓地板面積 •<6%時保證金減半 	<ul style="list-style-type: none"> •保證金 = 報核時公告土地現值 × 0.7 × 申請第10條至第13條之獎勵容積樓地板面積

危老/都更/北市綠建築獎勵比較表

比較項目	危老條例	都更條例
綠建築	<ul style="list-style-type: none"> • 2 ; 4 ; 6 ; 8 ; 10% • > 500m² ; 2~4%不適用 	<ul style="list-style-type: none"> • 6% ; 8% ; 10
<20%	<ul style="list-style-type: none"> • 合格 	<ul style="list-style-type: none"> • 不適用
20<%<30%	<ul style="list-style-type: none"> • 銅級 	<ul style="list-style-type: none"> • 不適用
>30%	<ul style="list-style-type: none"> • 銀級 	<ul style="list-style-type: none"> • 不適用

- 保證金都要繳
- 工程造價5%(綠建築自治條例)
- 土地當期公告現值×0.45×申請之獎勵容積樓地板面積(耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築)(危老)
- 保證金 = 報核時公告土地現值×0.7×申請第10-13條之獎勵面積(都更)
- 綠建築維護費用都要繳
- 公共基金50%
- 建築面積>1000m²，屋頂太陽光電投影面積達建築面積>5%
- 屋頂綠化面積>50%，儲水容量>2T(雨水貯留及澆灌系統)

住宅區	寬度m	深度m
住一	12	20
住二	10	20
住三	8	16
住四	4.8	14
商業區	寬度m	深度m
商一	5	15
商二	5	18
商三	5	18
商四	5	18

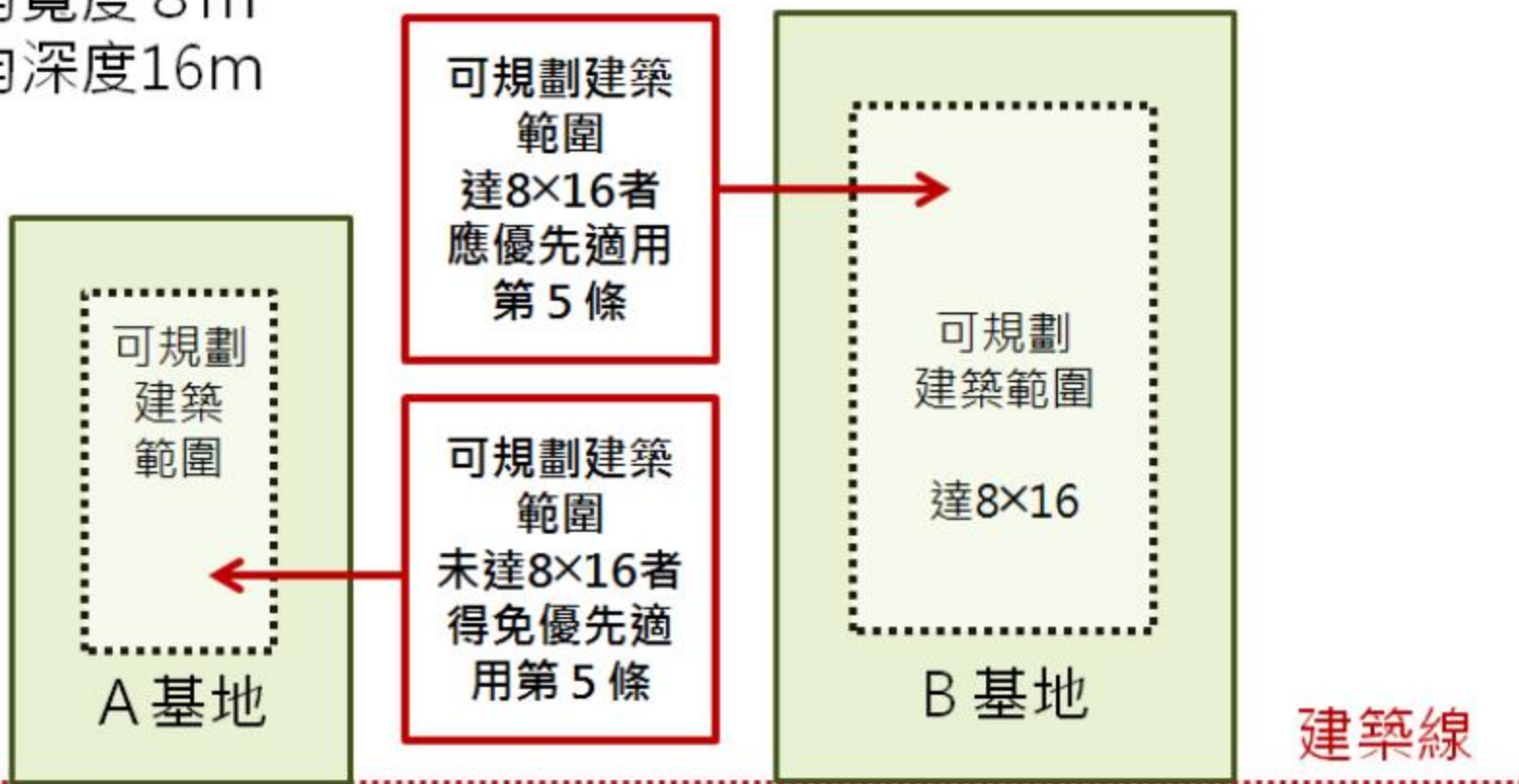
建築基地 最小寬度.深度

特殊情形致不能（而非不願）

住三區最小建築基地

平均寬度 8m

平均深度 16m



危老核准重建計畫-北市案例

已核准 107 案

資料統計至 108 年 11 月 29 日

案件數	基地面積 (m ²)	行政區及地段地號	門牌地址	備註	核准日期	容積獎勵項目及額度(%)									
						原容大於法容	結構評估	基地退縮	耐震設計	綠建築	智慧建築	無障礙設計	捐贈公設地	時程	總獎勵額度
1	1283.11	北投區溫泉段四小段 273-1 地號	臺北市北投區大興街 110 號		107.8.1		6	8	6	6		4		10	40
2	784	大同區大同段二小段 212 地號等 16 筆土地	臺北市大同區民權西路 133 巷 6 弄		107.9.7		8		10	6				10	34
3	361	中山區正義段一小段 293 地號土地	臺北市中山區長安東路一段		107.9.11		6	8	4	6	2	4		10	40

案件數	基地面積 (m ²)	行政區及 地段地號	門牌地 址	備註	核准日期	容積獎勵項目及額度(%)									
						原容大於 法容	結構 評估	基地 退縮	耐震 設計	綠建 築	智慧 建築	無障 礙設 計	捐贈 公設 地	時程	總獎 勵額 度
			40 號												
4	259	大安區龍 泉段三小 段 971 地 號等 4 筆 土地	臺北市 大安區 羅斯福 路三段 155 號		107.11.8		6							10	16
5	526	大安區龍 泉段三小 段 966 地 號等 8 筆 土地	臺北市 大安區 羅斯福 路三段 167 號		107.11.13		6							10	16
6	861	文山區木 柵段一小 段 194 地 號等 2 筆 土地	臺北市 文山區 指南路 一段 67 號		107.11.14		8	8						10	26

案件數	基地面積 (m ²)	行政區及 地段地號	門牌地 址	備註	核准日期	容積獎勵項目及額度(%)									
						原容大於 法容	結構 評估	基地 退縮	耐震 設計	綠建 築	智慧 建築	無障 礙設 計	捐贈 公設 地	時程	總獎 勵額 度
34	704	內湖區潭 美段四小 段 352 地 號等 7 筆 土地	臺北市 內湖區 新明路 460 巷 3 弄 10 號		108. 6. 10		7.66	10	4	8				10	39.66
58	1127	美仁段二 小段 712 地號等 2 筆土地	臺北市 松山區 敦化北 路 145 巷 12 號		108. 8. 5	3621.63m ²	8	10	2	6				10	建築 基地 1.15 倍之 原建 築容 積+時 程獎 勵 10%

案件數	基地面積 (m ²)	行政區及 地段地號	門牌地 址	備註	核准日期	容積獎勵項目及額度(%)									
						原容大於 法容	結構 評估	基地 退縮	耐震 設計	綠建 築	智慧 建築	無障 礙設 計	捐贈 公設 地	時程	總獎 勵額 度
13	345	北投區振 興段一小 段 515 地 號土地	臺北市 北投區 榮華一 路		108. 3. 20		8	8	4	6	2		2.03	10	40
91	815	玉成段三 小段 600-1 地 號等 7 筆 土地	臺北市 南港區 中坡北 路 110 號		108. 10. 18		8	8	4	6		4	8	10	40

基地面積 vs 土地持分
路寬 vs 基地深度
都更(50%+50%) vs 危老(40%+30%)
商業區 vs 住宅區
高度比

! (店面.頂加.B1F有門牌.裝潢.土地持分不對等
.特殊約定專用.有屋無地.有地無屋...)

! 都更做大vs危老取小

都新獎勵 < 50%

輻射

獎勵 < 40%

海砂

都更

容移

危老

砂屋 < 30%

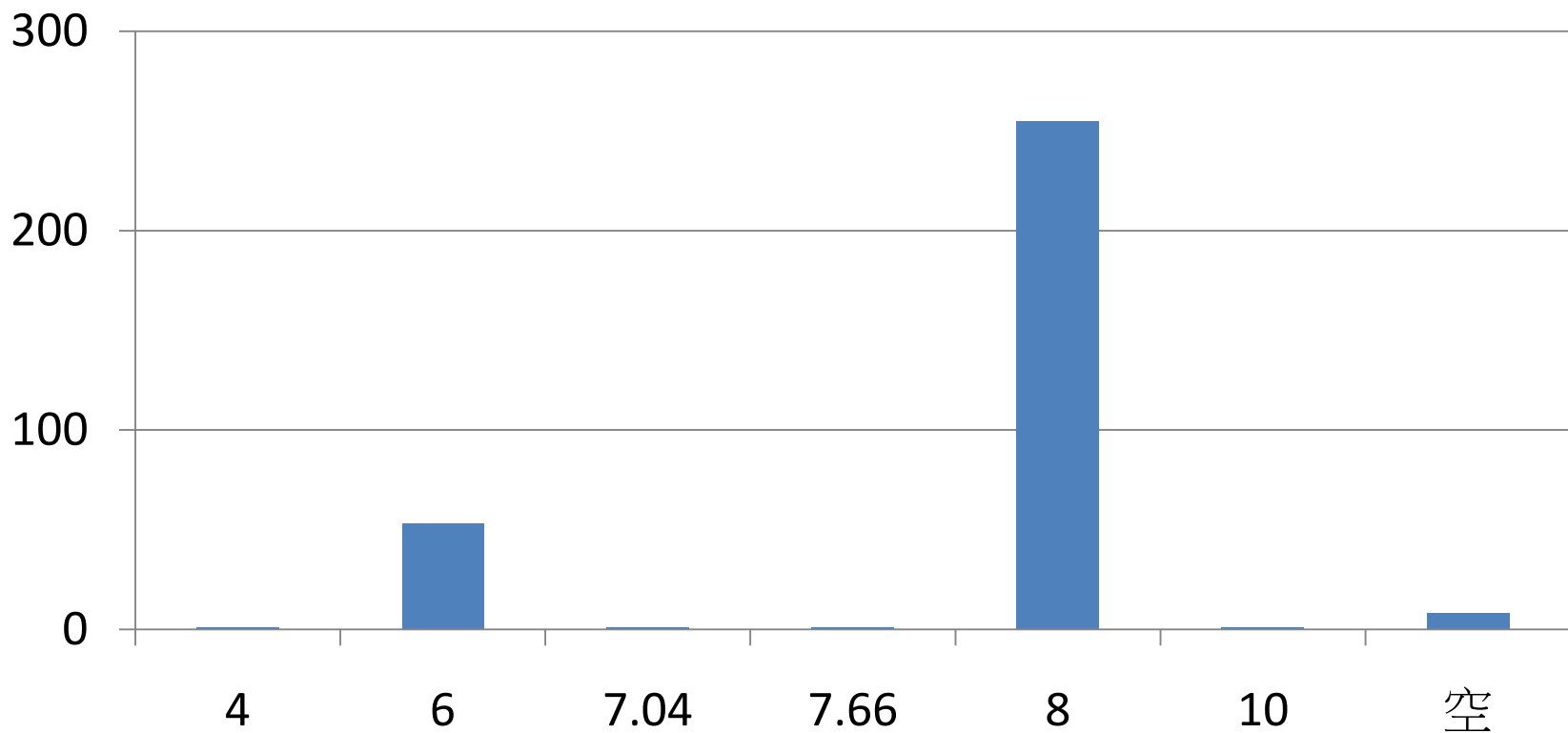
開空

對屋 < 30%

工業區
立體化

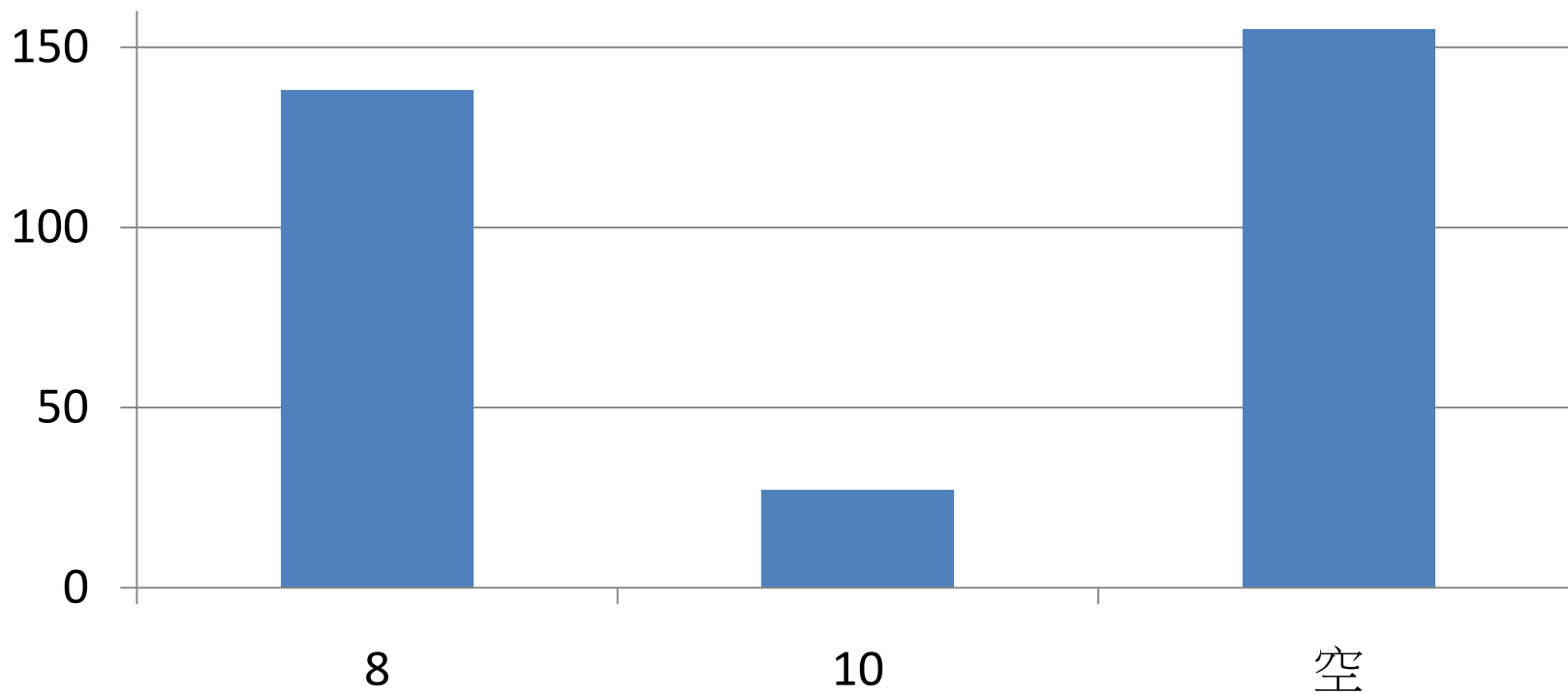
工業區更新立體化發展

結構評估



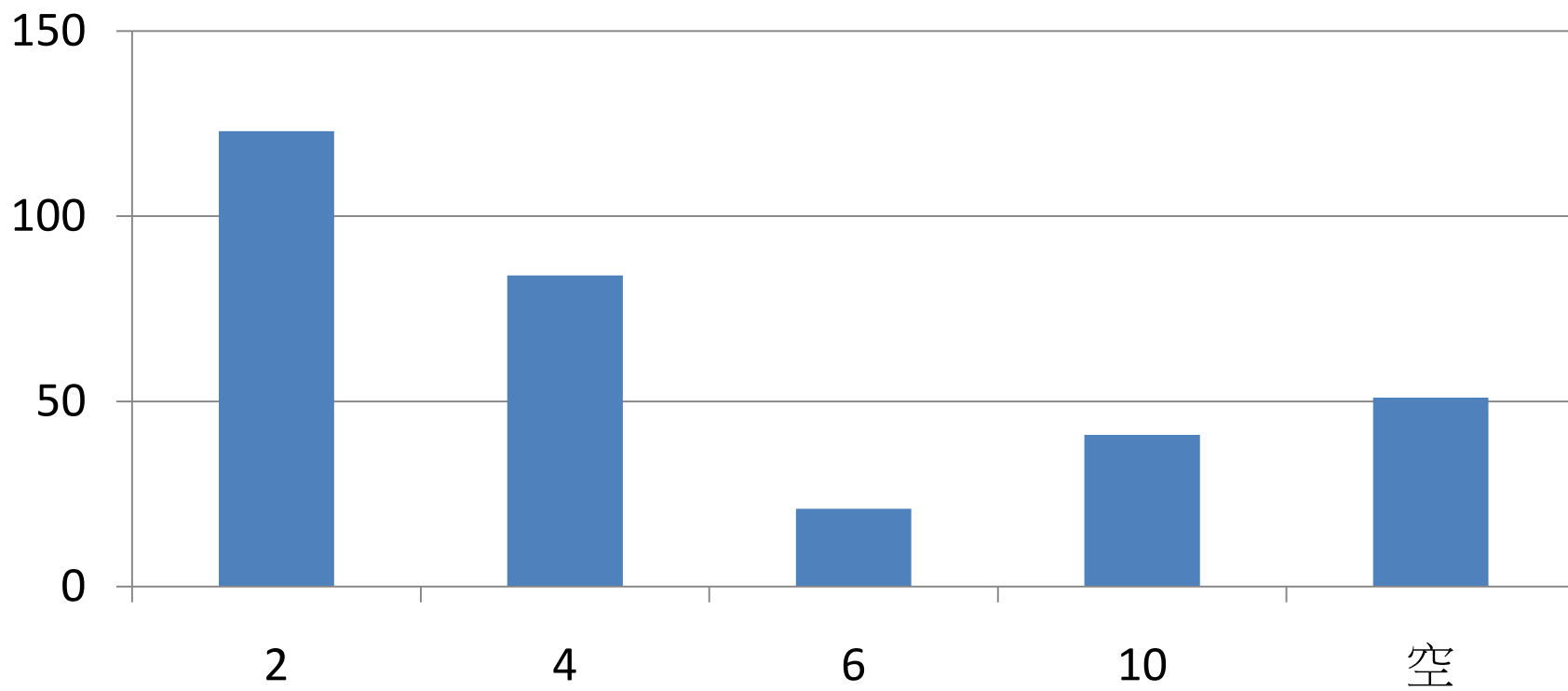
獎勵值	4	6	7.04	7.66	8	10	空
個案數	1	53	1	1	255	1	8
百分比	0.3%	16.6%	0.3%	0.3%	79.7%	0.3%	2.5%

基地退縮



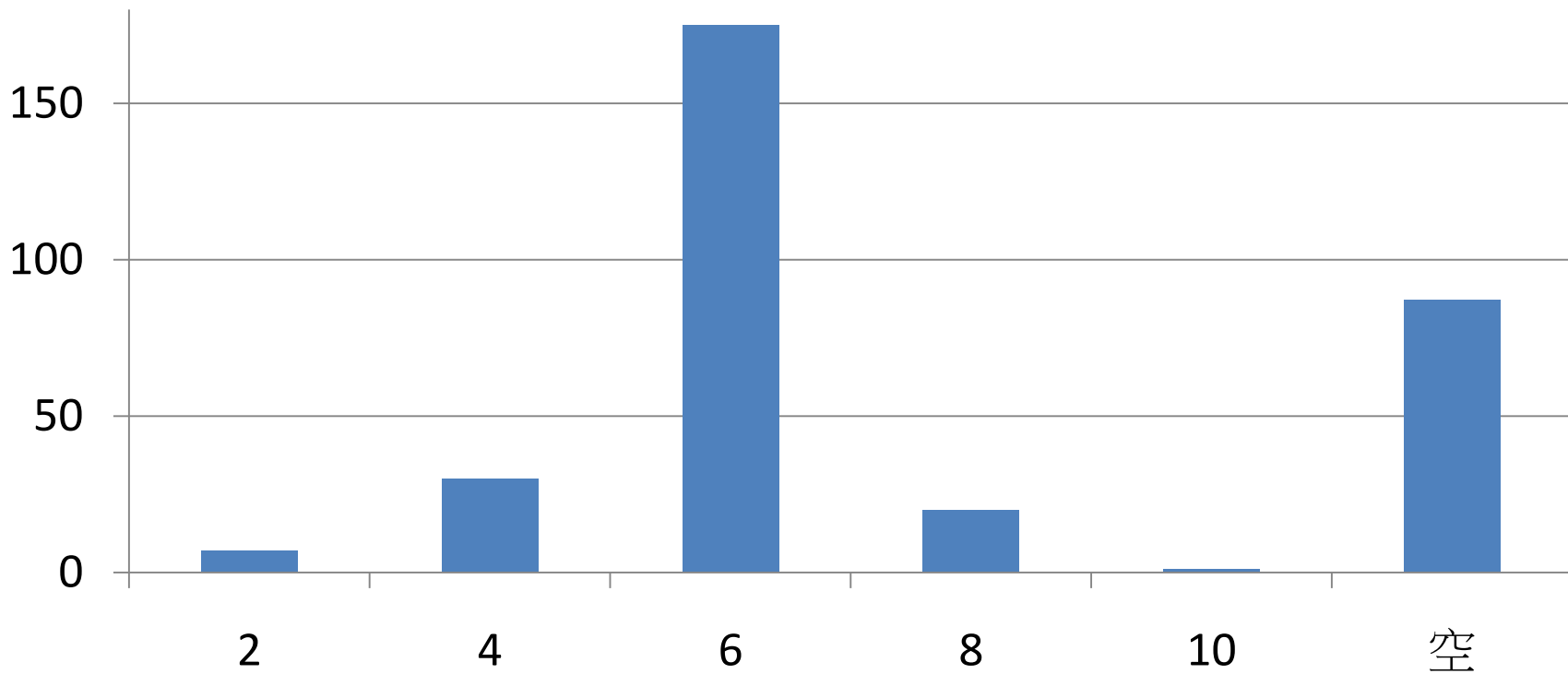
獎勵值	8	10	空				
個案數	138	27	155	155個案基地退縮獎勵「0」			
	43.1%	8.4%	48.4%	40個案小基地佔28%			
				102個案有騎樓佔72%			

耐震設計



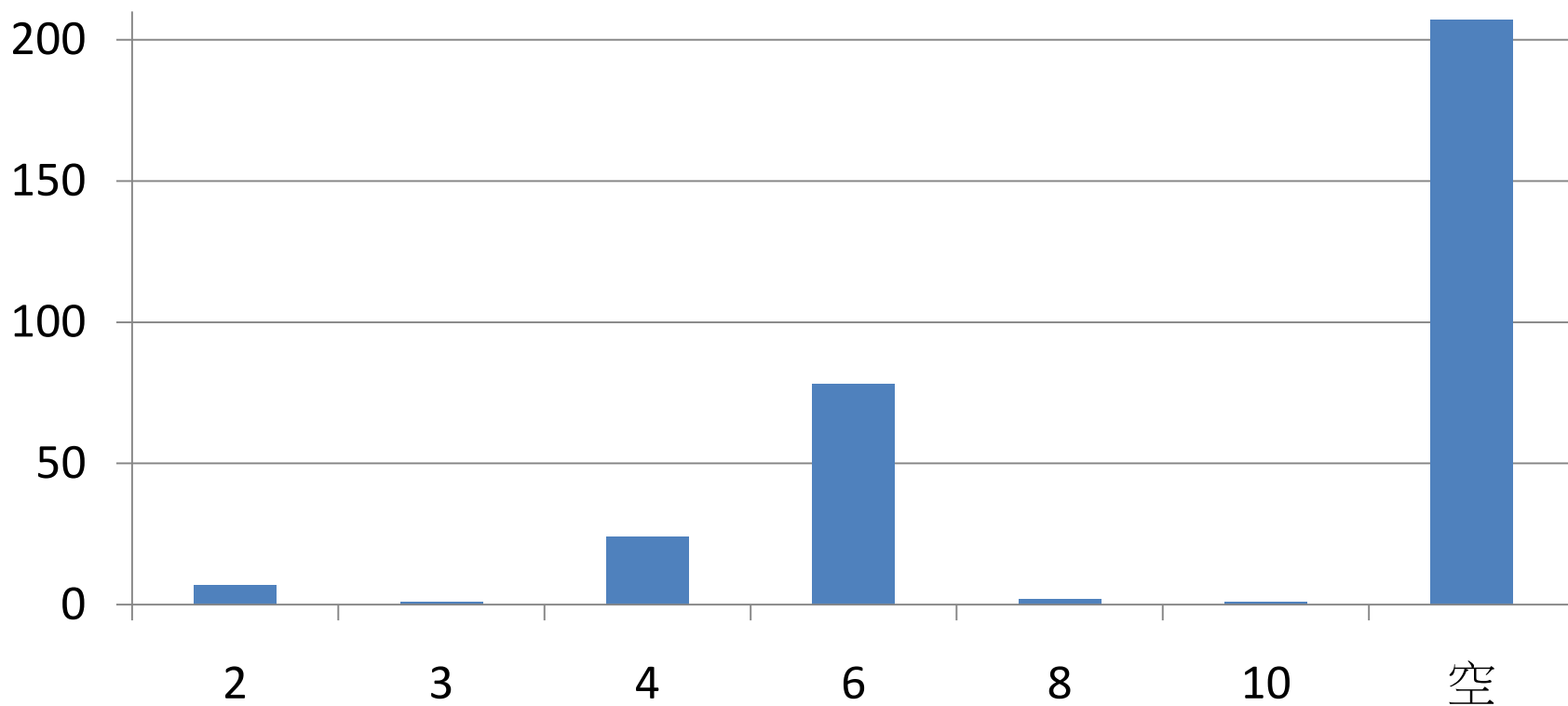
獎勵值	2	4	6	10	空
個案數	123	84	21	41	51
百分比	38.4%	26.3%	6.6%	12.8%	15.9%

綠建築



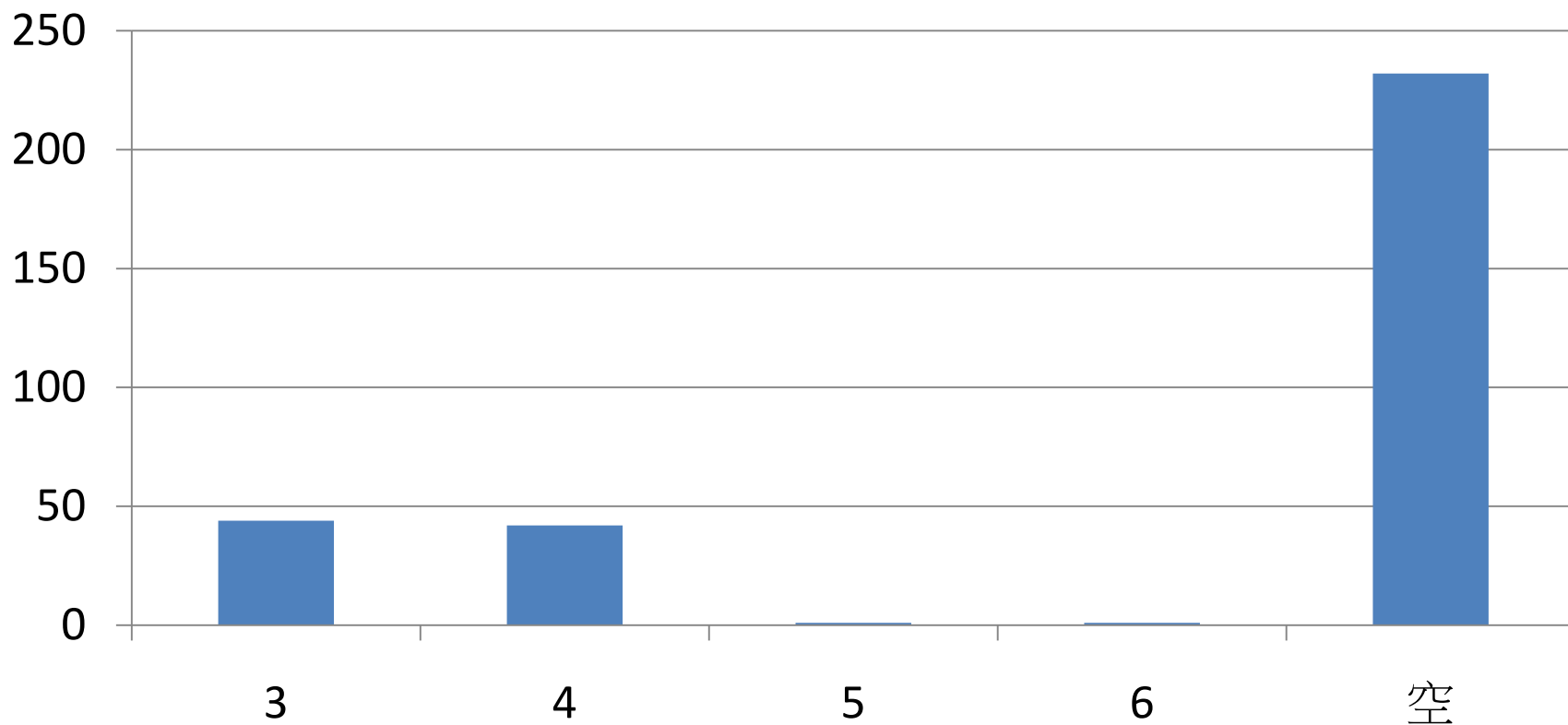
獎勵值	2	4	6	8	10	空
個案數	7	30	175	20	1	87
百分比	2.2%	9.4%	54.7%	6.3%	0.3%	27.2%

智慧建築



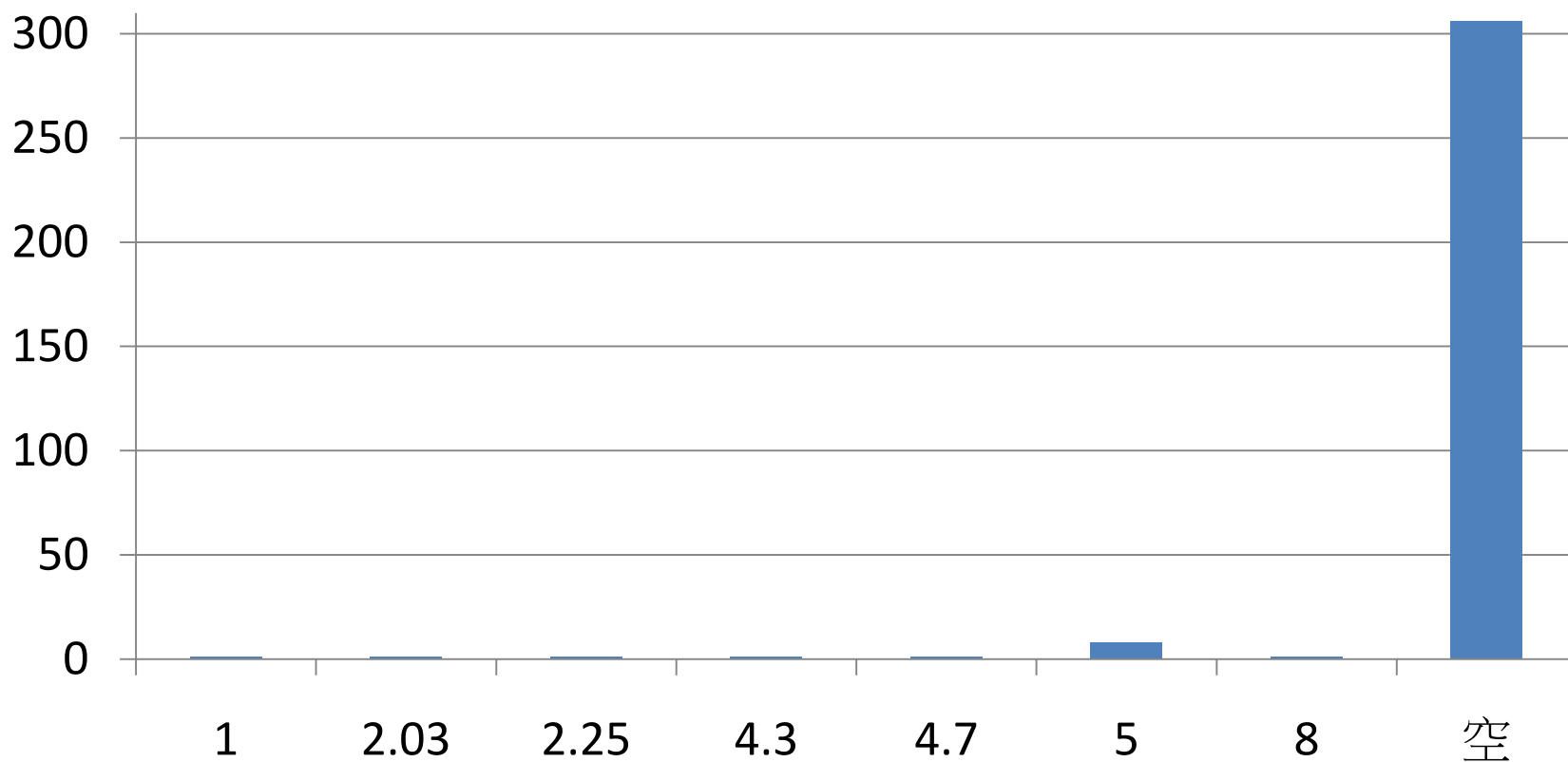
獎勵值	2	3	4	6	8	10	空
個案數	7	1	24	78	2	1	207
	2.2%	0.3%	7.5%	24.4%	0.6%	0.3%	64.7%

無障礙設計



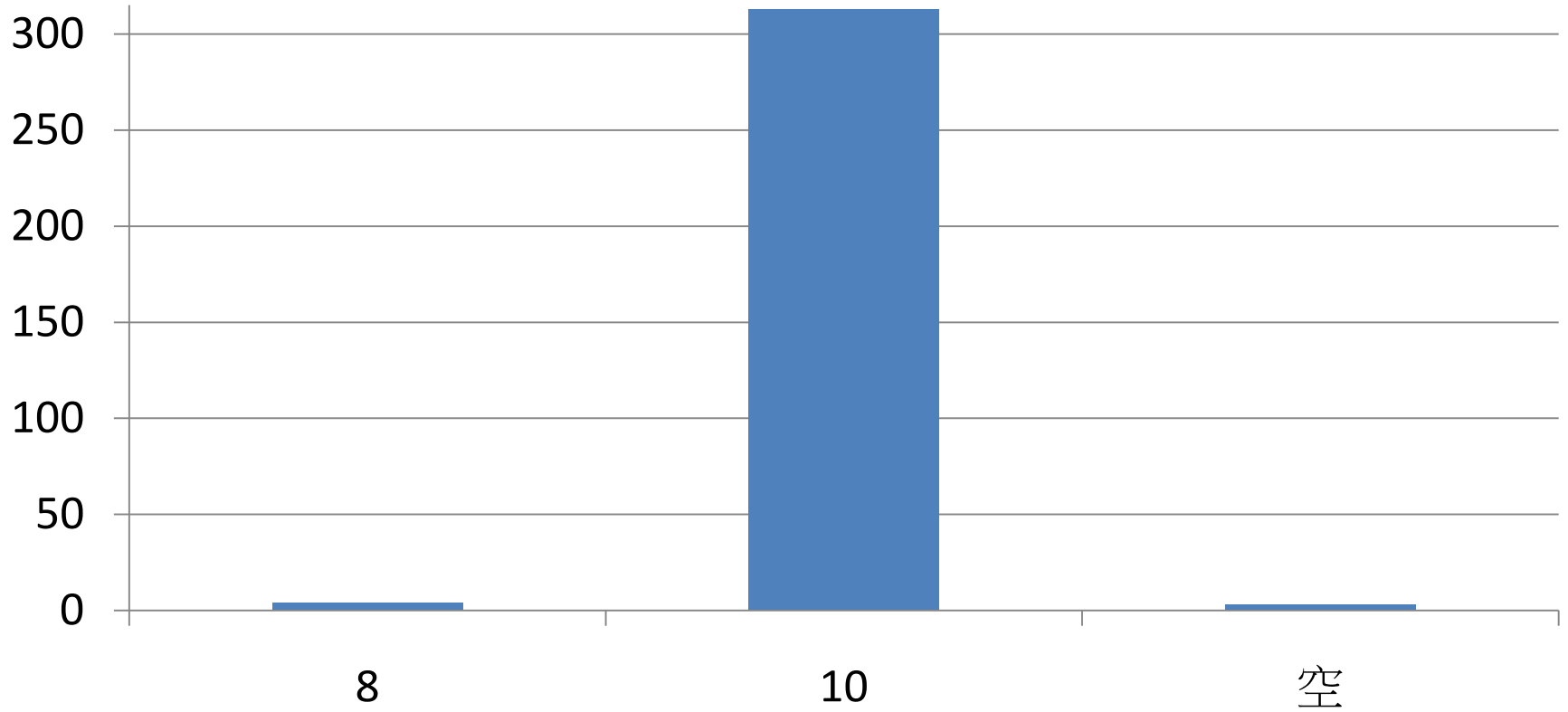
獎勵值	3	4	5	6	空
個案數	44	42	1	1	232
百分比	13.8%	13.1%	0.3%	0.3%	72.5%

捐贈公設地



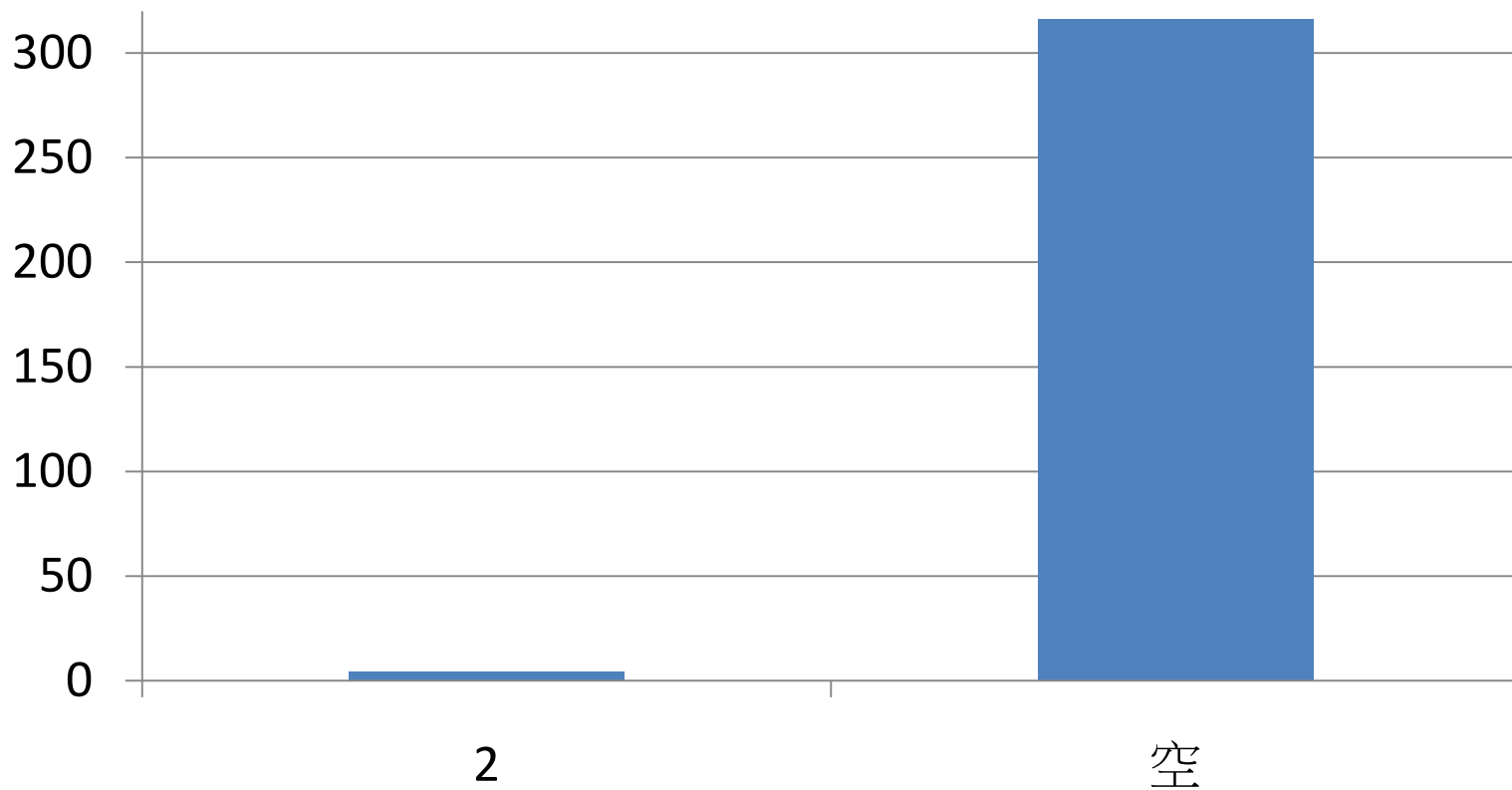
獎勵值	1	2.03	2.25	4.7	5	8	空
個案數	1	1	1	1	8	1	306
	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	2.5%	0.3%	95.6%

時程

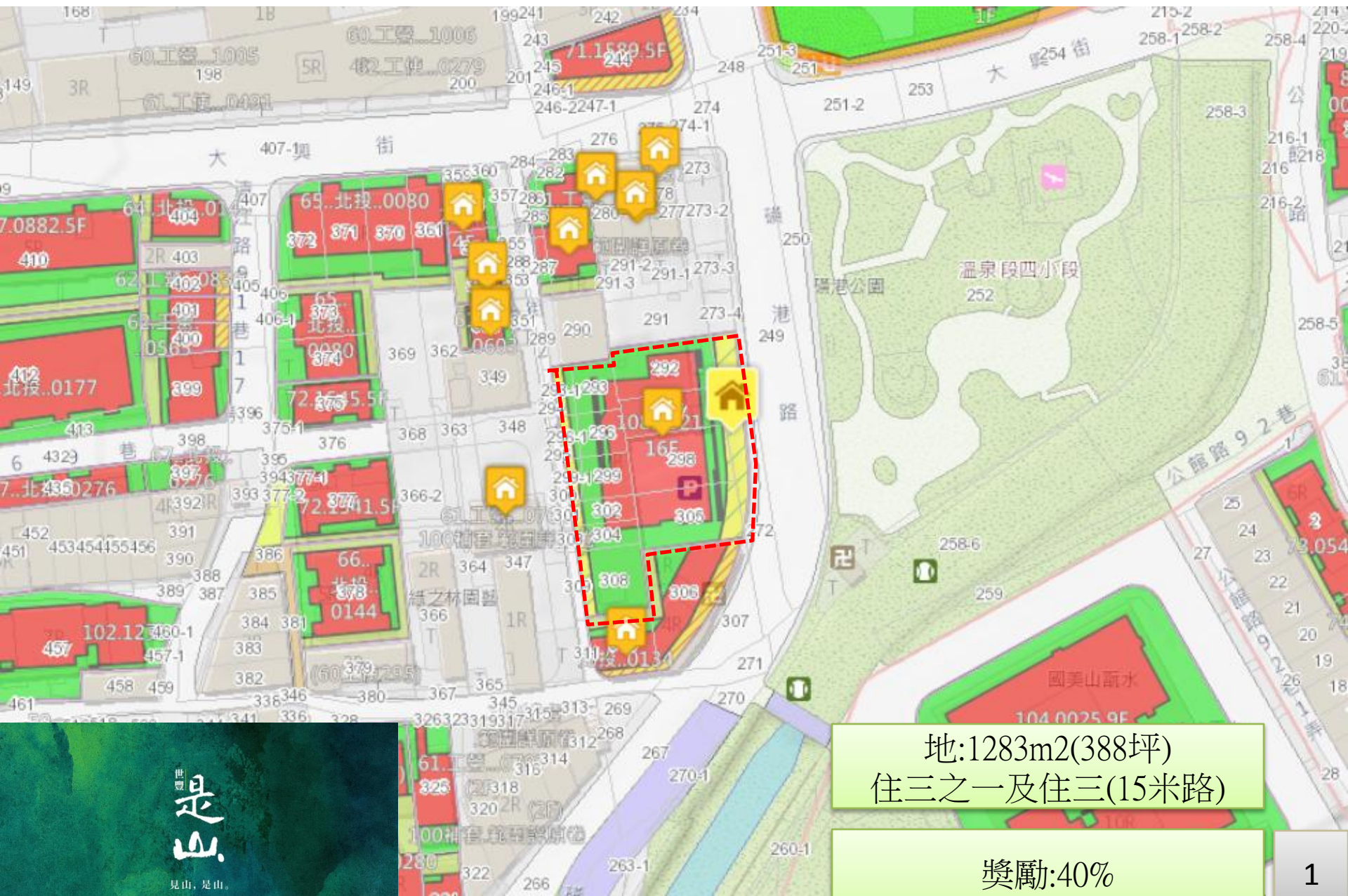


獎勵值	8	10	空
個案數	4	313	3
	1.3%	97.8%	0.9%

規模獎勵



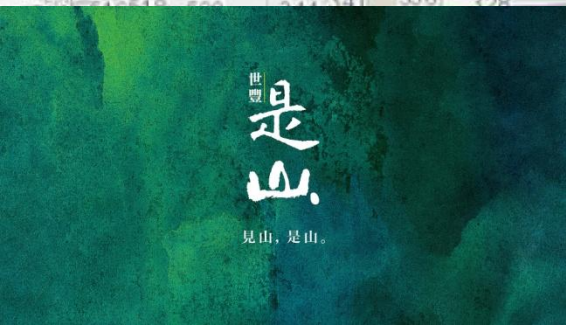
獎勵值	2	空
個案數	4	316
	1.3%	98.8%



地:1283m²(388坪)
住三之一及住三(15米路)

獎勵:40%

1





112 台灣台北市北投區磺港路100號

北投站

奇岩

圖例

- 1 華固建設×2
- 2 國美建設×4
- 3 宏泰建設×3
- 4 宏盛建設×1
- 5 遠雄建設×1
- 6 正大紡織×1
- 7 沅祥興業×1
- 8 世豐建設×1
- 9 長虹建設×1
- 10 富樂群建設×1
- 11 長耀建設×1
- 12 興亞建設×1
- 13 宏築建設×1
- 14 家居建設×1
- 15 潤泰建設×1

- 住宅用地
- 公園用地
- 機關用地
- 抽水站用地
- 文教用地



A

國美山翫水

30~63坪
每坪72萬元
國美建設
(02)2869-8288

B

松漢掬雲

41~66坪
每坪75~79萬元
松漢建設
(02)2893-3888

C

水美奇岩

82、95坪
每坪85萬元
水美建設
(02)2895-0888

D

玉山岩

57~128坪
每坪79萬元
宏築建設
(02)2895-8899



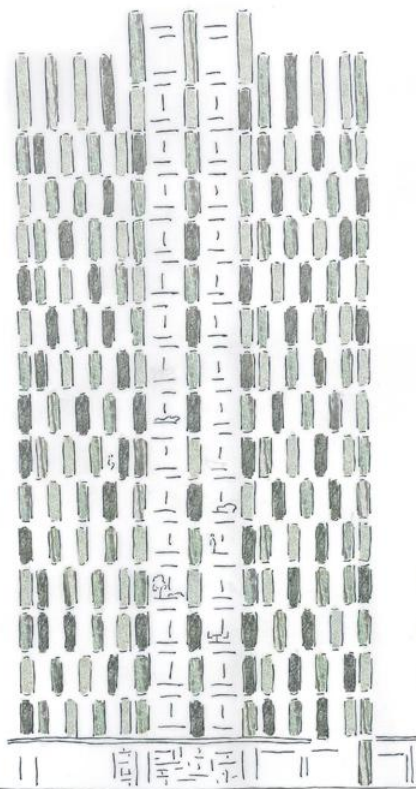
世豐是山

- 基地面積：388坪(磺港路100號)
- 戶數：61戶(62萬/坪;車250萬/位)
- 16F/B4F/RC
- 公設比：33.2%
- 車位：70(坡道平面,坡道機械)
- 分區：住3,住3-1
- 世豐國際建築/建築師朱文熙
- 產品定位：3房36坪/4房47坪

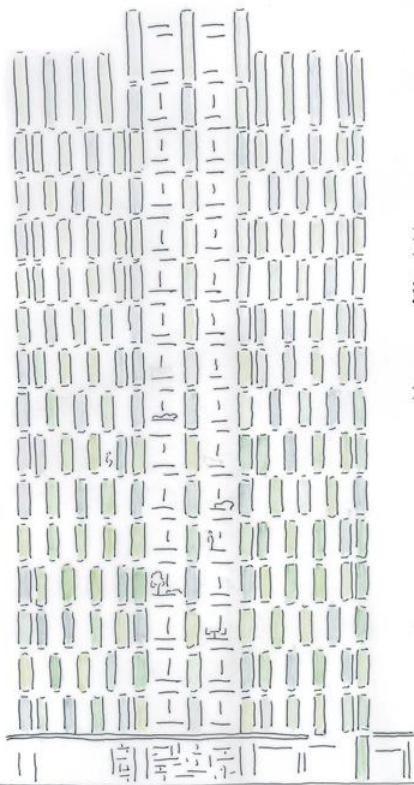
建材設備

- 德國Impuls廚具
- TOTO衛浴
- 德國Meister木地板
- Hansgrohe五金
- 三協氣密窗、6+6Low-e玻璃
- 接待大廳、中庭花園、空中花園、交誼廳、會議室、閱覽室





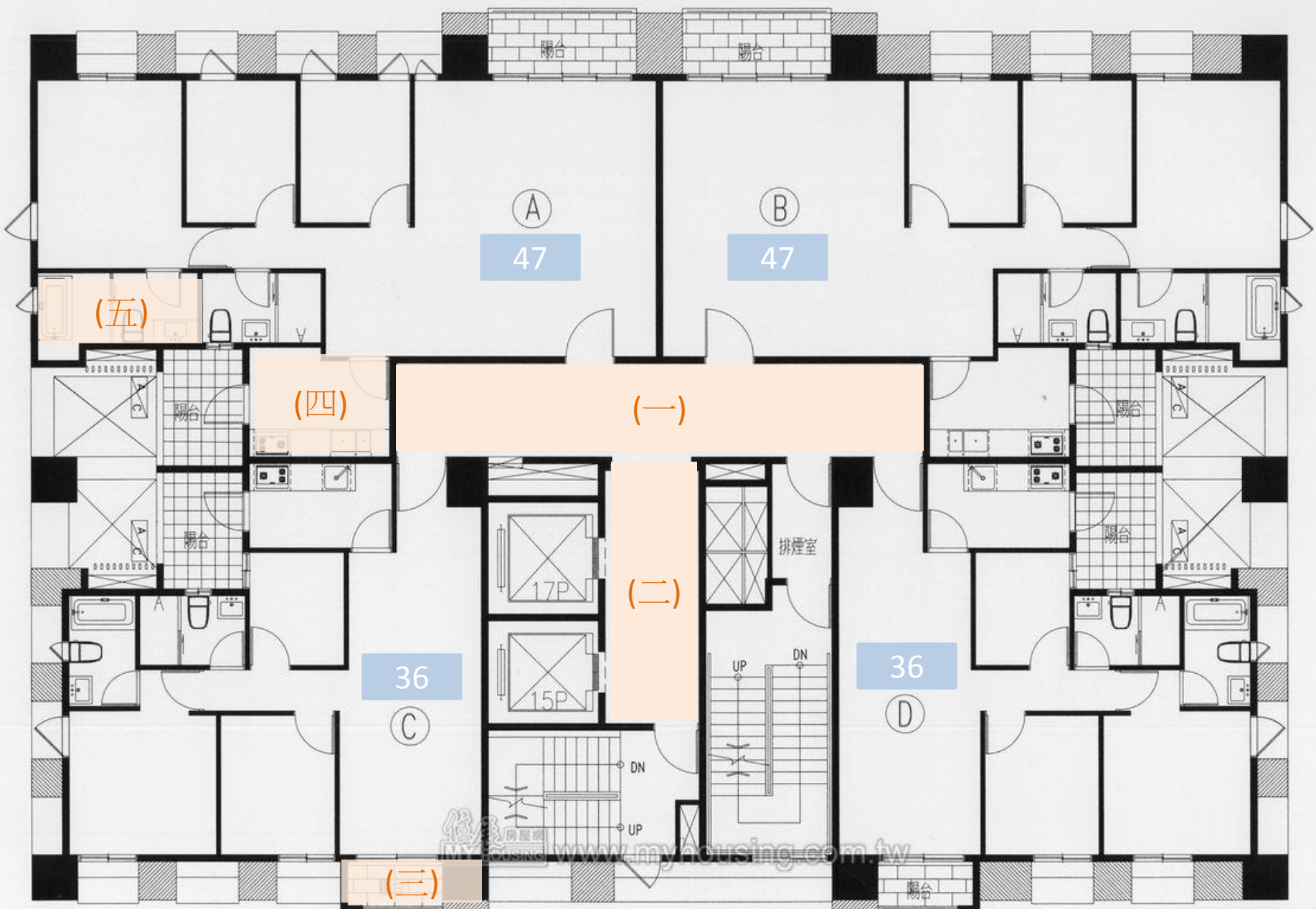
丹鳳山
大屯山
仁里山



丹鳳山
大屯山
仁里山

建築靈感借鏡雲霧中山巒的層次。
細長深凹窗，營造了在森林中看山的視覺感。

是山建築美學 · 建築家平原英樹





地:784m²(237坪)
商三(40米路)

獎勵:34%



民權首富

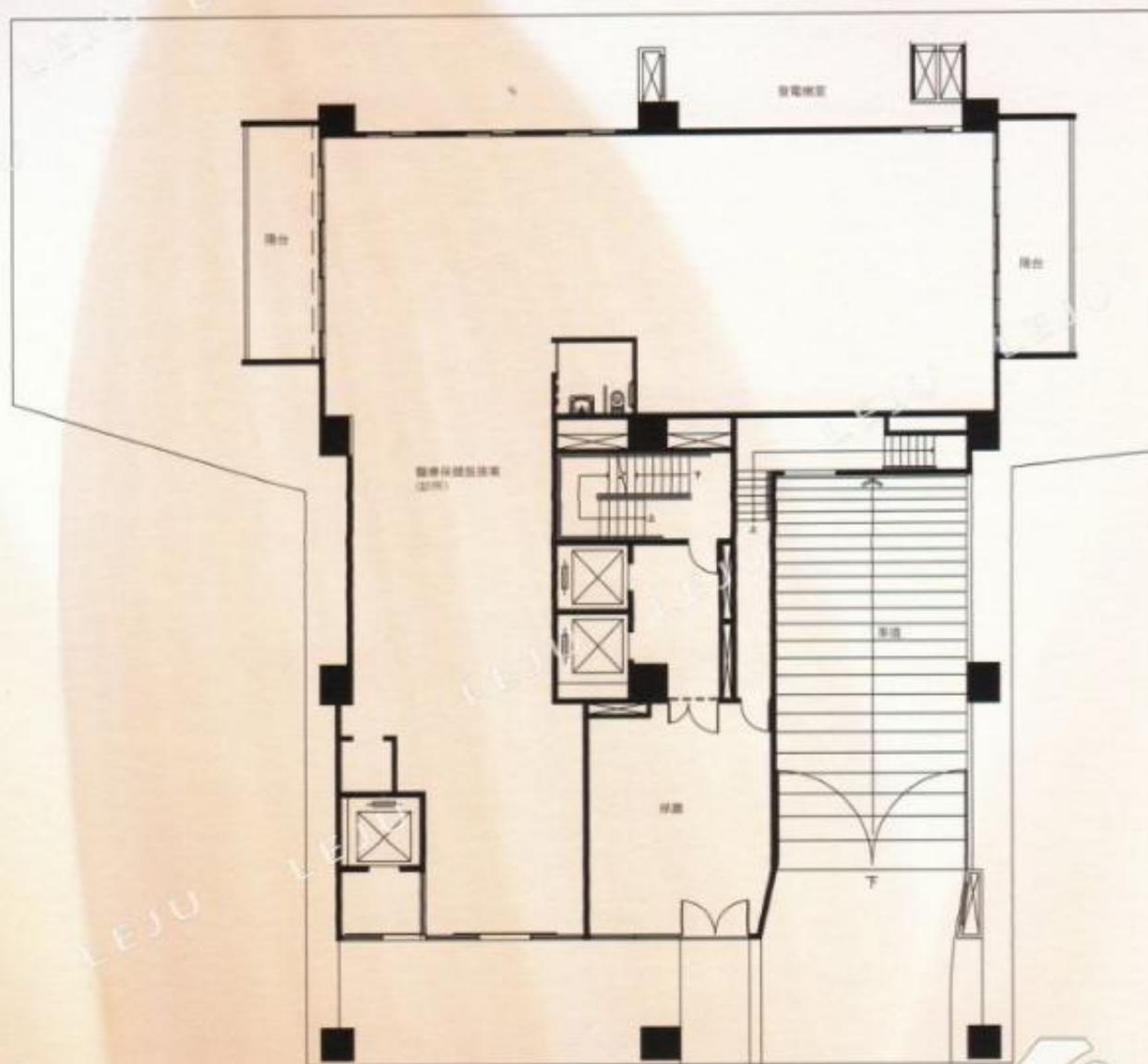
- 基地面積：237坪(民權西路151號/近大橋頭站)
- 總戶數：123戶(79萬/坪;車250萬/位)
- 15F/B5F/RC
- 公設比：31.0%~32.0%
- 車位：59(坡道機械)
- 使用分區：住4,商3
- 華誼建設/建築師葉日明
- 產品定位：1房11.79坪/2房23.69坪/3房35.48坪

建材設備

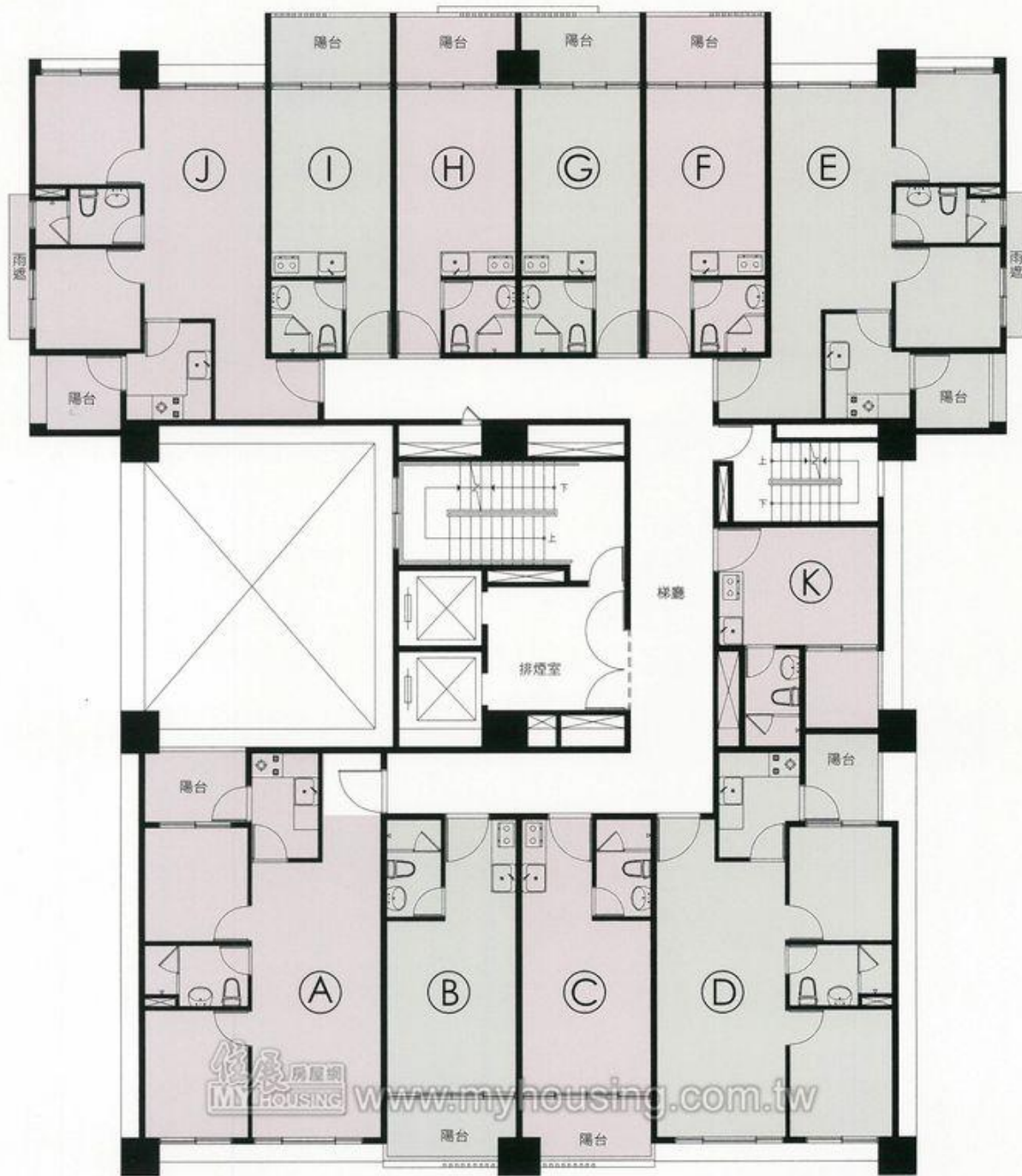
- 花崗石外牆搭配金屬鋁包版
- ToTo一系列衛浴設備(馬桶,臉盆,龍頭,暖風乾燥機..),
- 80*80拋光石英磚
- 錦鋁氣密窗
- 接待大廳 | 空中花園 | 交誼廳 | 健身房



www.myhousing.com

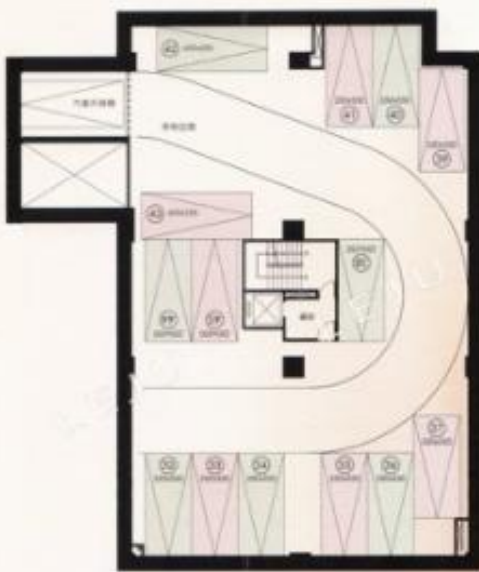


▲ 1F/平面參考示意圖

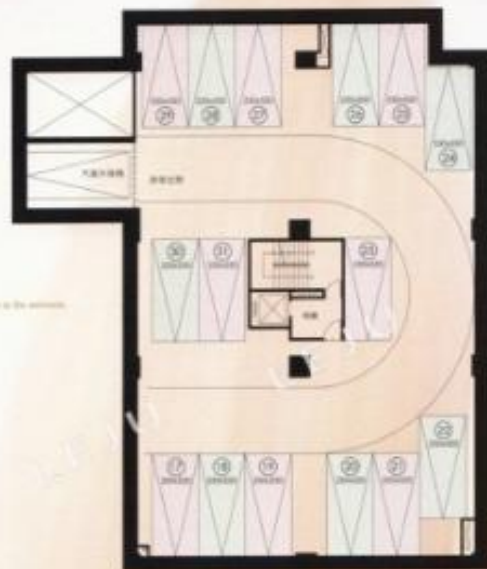




▲ B1/全區平面參考示意圖



▲ B3/全區平面參考示意圖



▲ B4/全區平面參考示意圖



▲ B2/全區平面參考示意圖

Artistic entrance hall

Combine the layout and the earth tone to flow with a person used in the line view in practice.
 This the structure as a banner to express the building trend, and developing contemporary appearance to look addition to the entrance.



▲ B5/全區平面參考示意圖





A 10-15F 傢俱配置參考圖



B 10-15F 傢俱配置參考圖



B 玖層平面圖 好房網 HouseFun



108...0008
10F

地:361m2(109.2坪)
住三(20米路)

獎勵:40%(都審區域)



愛妃爾花見

- 基地面積：109坪(長安東路一段40號)
- 總戶數：36戶(86萬/坪;車220萬)
- 10F/B3F/RC
- 公設比：36.8%
- 車位：26(升降機械)
- 使用分區：商3特(住三)
- 愛妃爾建設/建築設計：久太聯合
- 產品定位：1房13坪/2房20/30坪
- 1314萬保證金



住展房產網
MY HOUSING

www.myhousing.com.tw

3D示意圖
(建商保留修改權)

善導寺站

600米

花見位置

『善導寺站』駅徒歩8分

美しい並木が続く街路に、多くの公園。緑豊かで落ち着いた雰囲気が薫る長安大道。

善導寺站
出口

6

總價

1498

萬起

3米5超機能2房

HANA MI 花見

長安東路一段40號

2542-8585

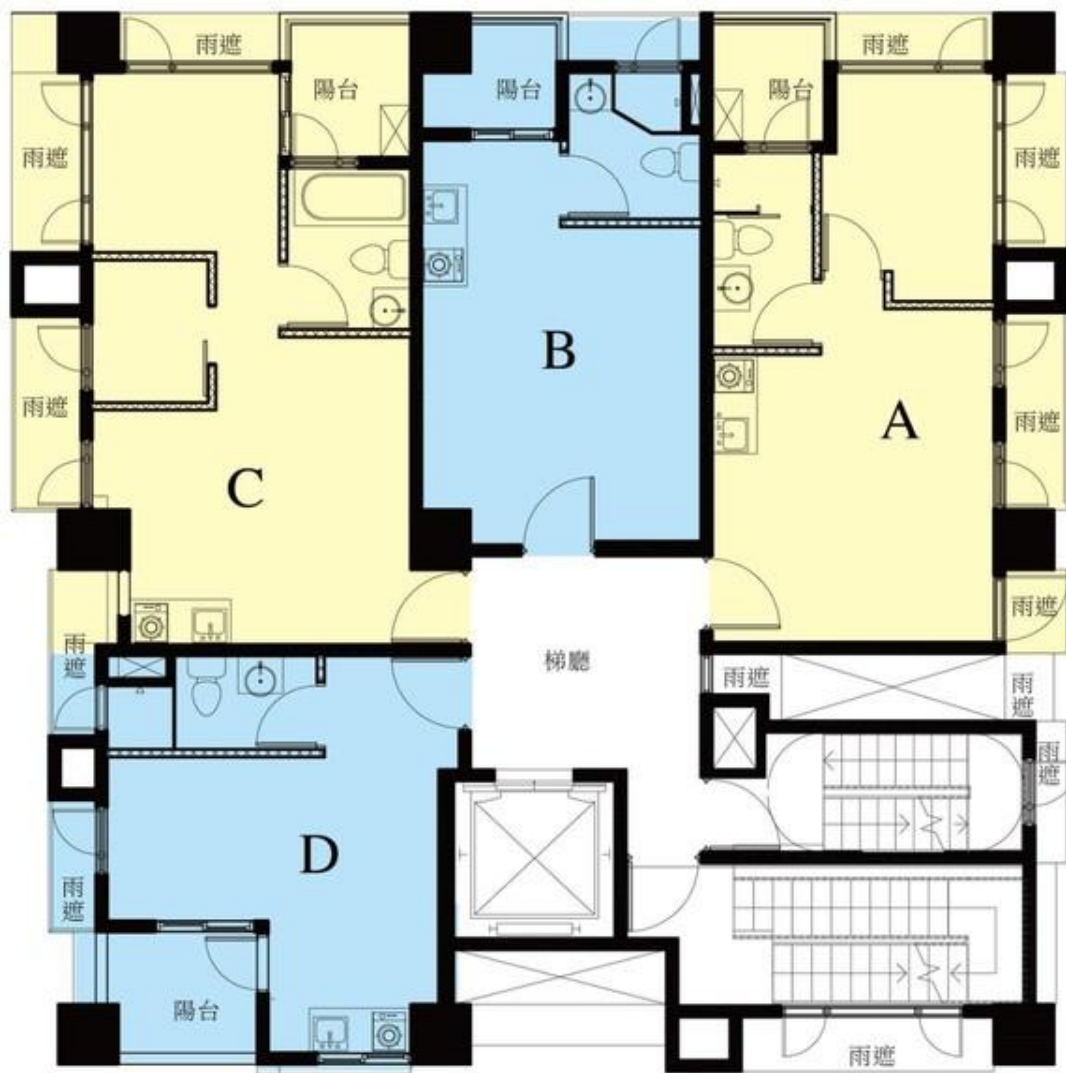


HANA MI

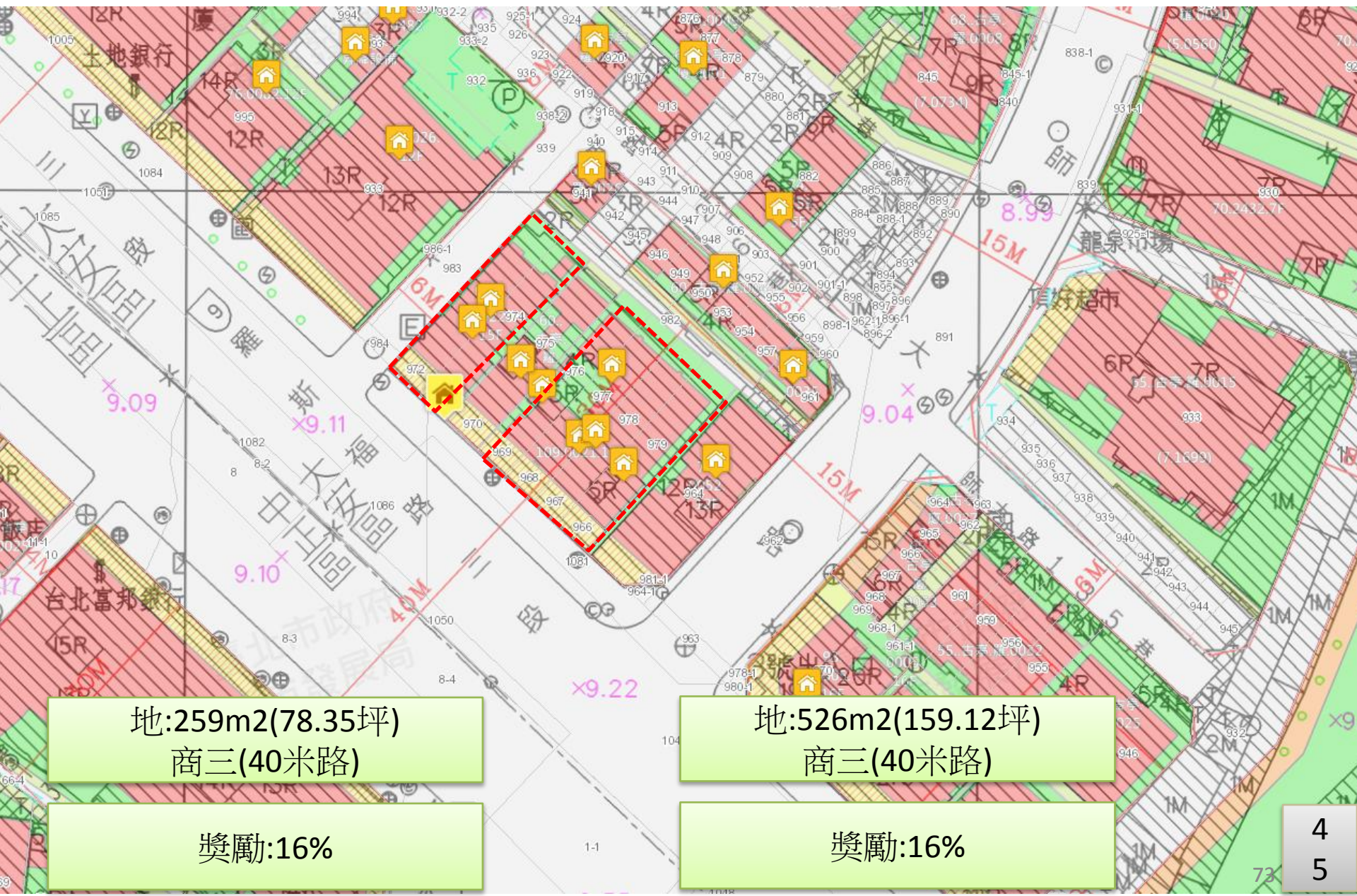
花見

FLOOR PLAN
全區平面配置圖

3-9F



1. 本圖依主管機關最終核定圖說為準。 2. 公共空間在不影響客戶權利之使用品質下，建設公司得以保留調整之權利。



地:259m²(78.35坪)
商三(40米路)

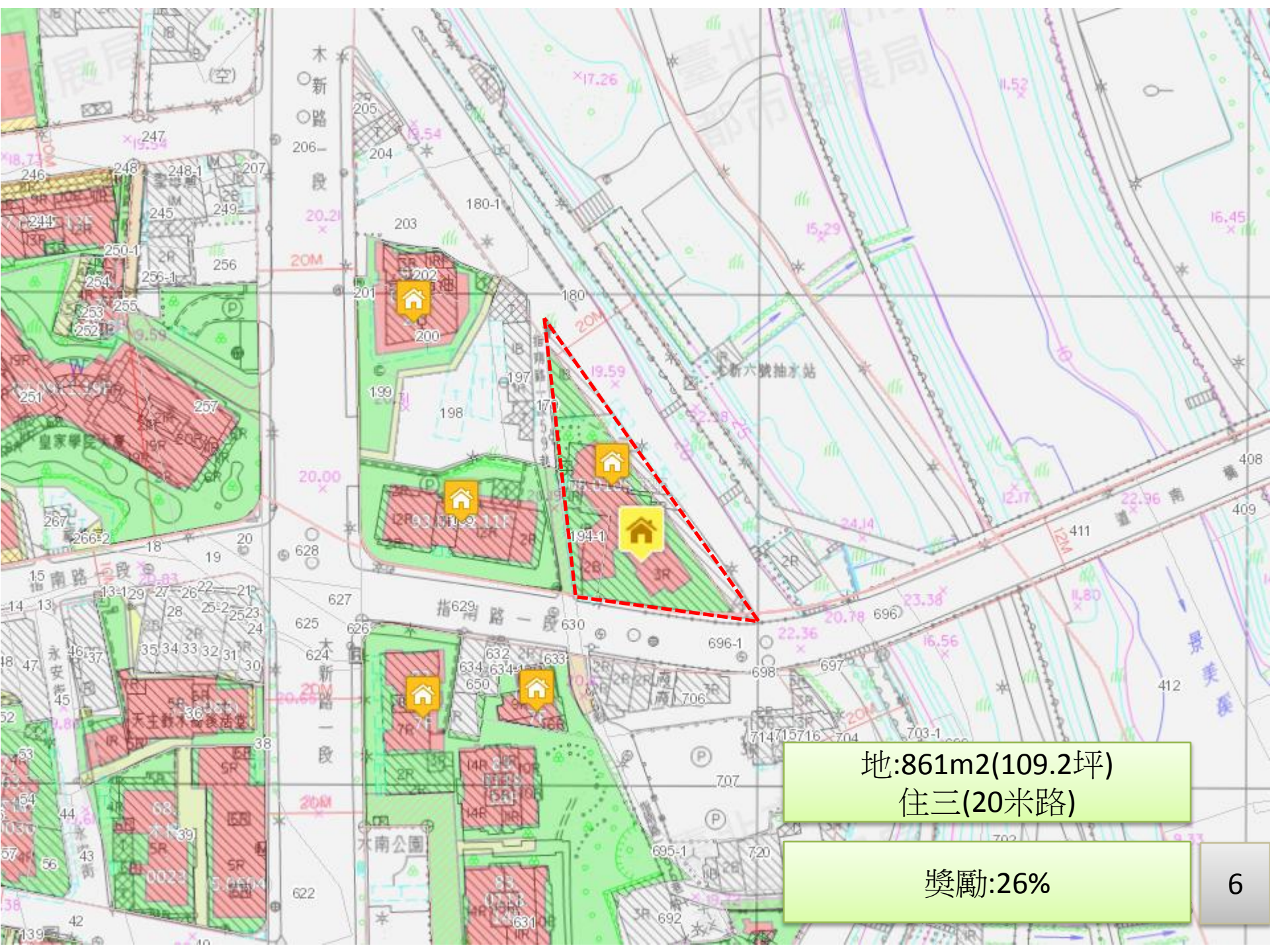
獎勵:16%

地:526m²(159.12坪)
商三(40米路)

獎勵:16%

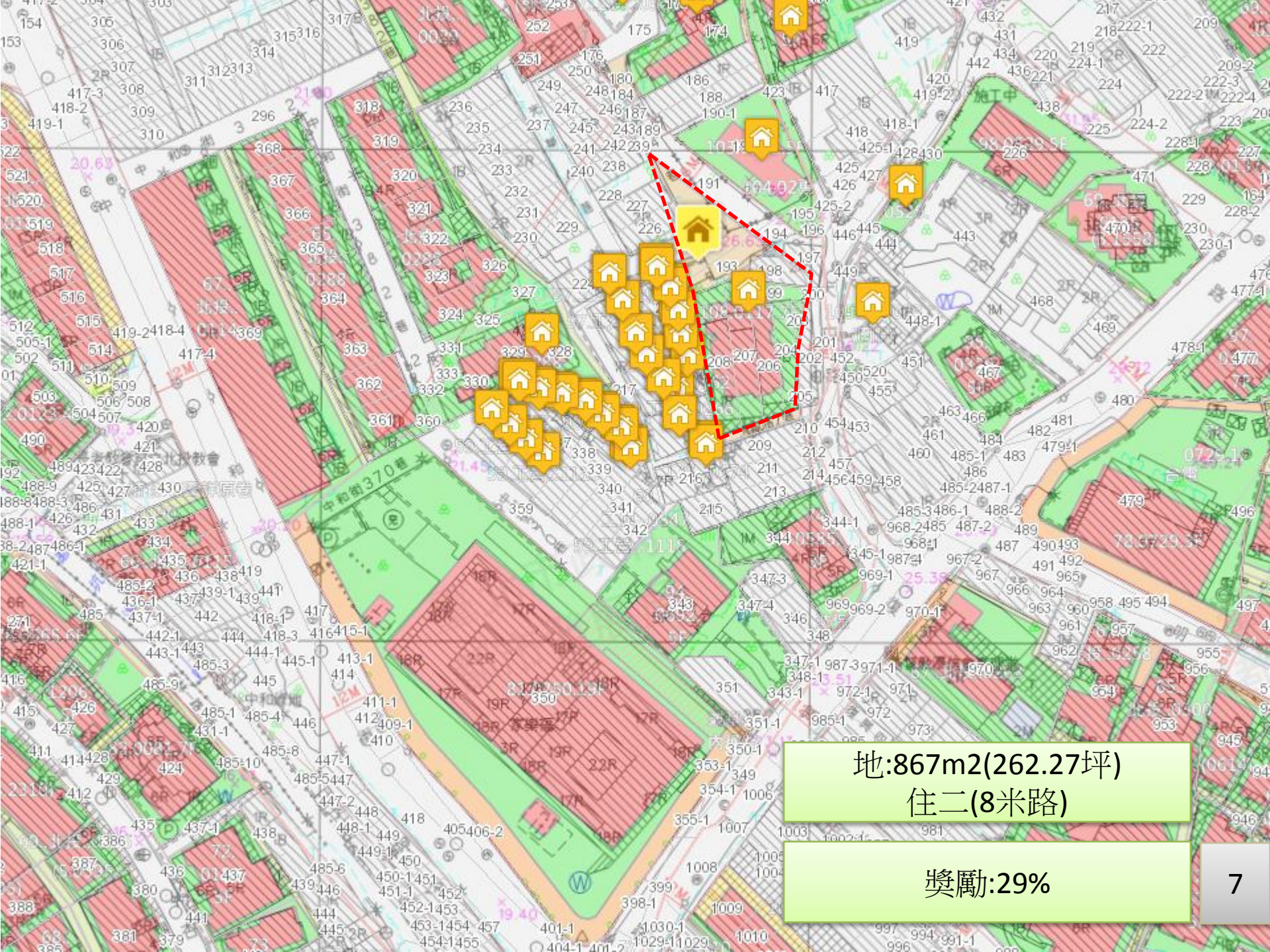
大安MONEY

- 基地面積：78坪(羅斯福路三段153號)
- 總戶數：56戶
- 15F/B2F/RC
- 使用分區：商3
- 恆合建設/建築師:常得群



地:861m²(109.2坪)
住三(20米路)

獎勵:26%



地:867m²(262.27坪)
住二(8米路)

獎勵:29%

一樹巷

- 基地面積：262坪(大屯路5號旁)
- 總戶數：34戶(53萬/坪;機械車位150萬)
- 7F/B2F/RC
- 公設比：30.9%
- 使用分區：住2
- 康景建設/建築師陳肇勳
- 產品定位：1房15坪/2房18/22坪





THE LANE NO1

一樹巷

1F

平面配置示意圖

本圖平面配置僅供參考，一切以現場實地施工為準。



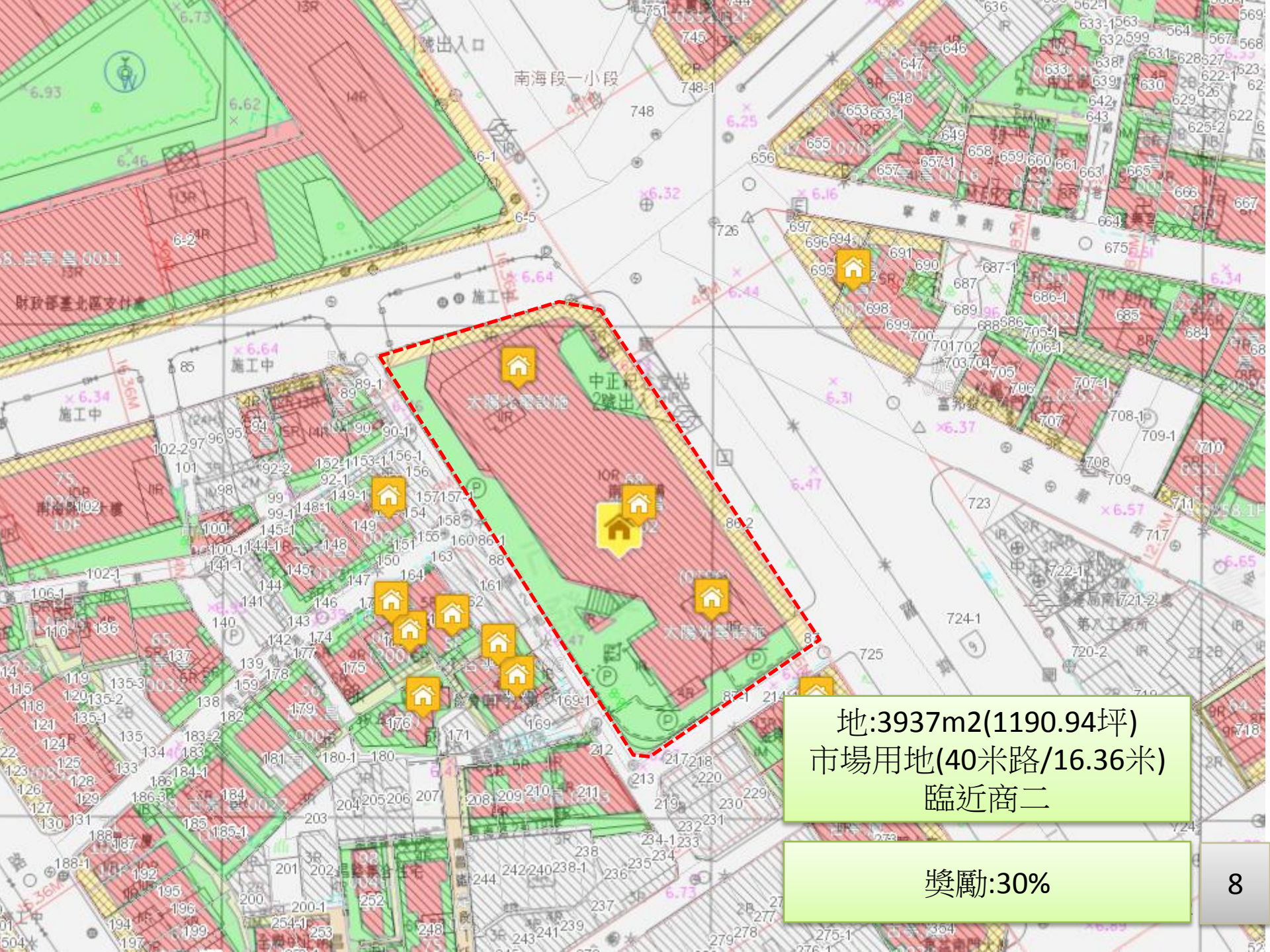
1.智能宅概念-i - Building光纖網路及雲端APP,利用雲端app可遠端監控門禁系統,居家電器控制等,預留電動車充電設備線路以因應未來需求,ftth光纖到府

2.健康宅概念-愛惠浦全戶濾淨活水,並在廚具設冷光殺菌生飲之系統

3.健康宅概念-光觸媒殺菌電梯、從進到電梯開始即開始維護住戶的健康

4.健康宅概念-排水通氣防疫系統studor,有效阻絕透由排水管道的病媒進入

5.貼心宅概念-戶戶配置免治馬桶,玄關便利掛勾設計,社區一卡通連接門禁電梯,垃圾冷藏分類,屋頂空中花園。

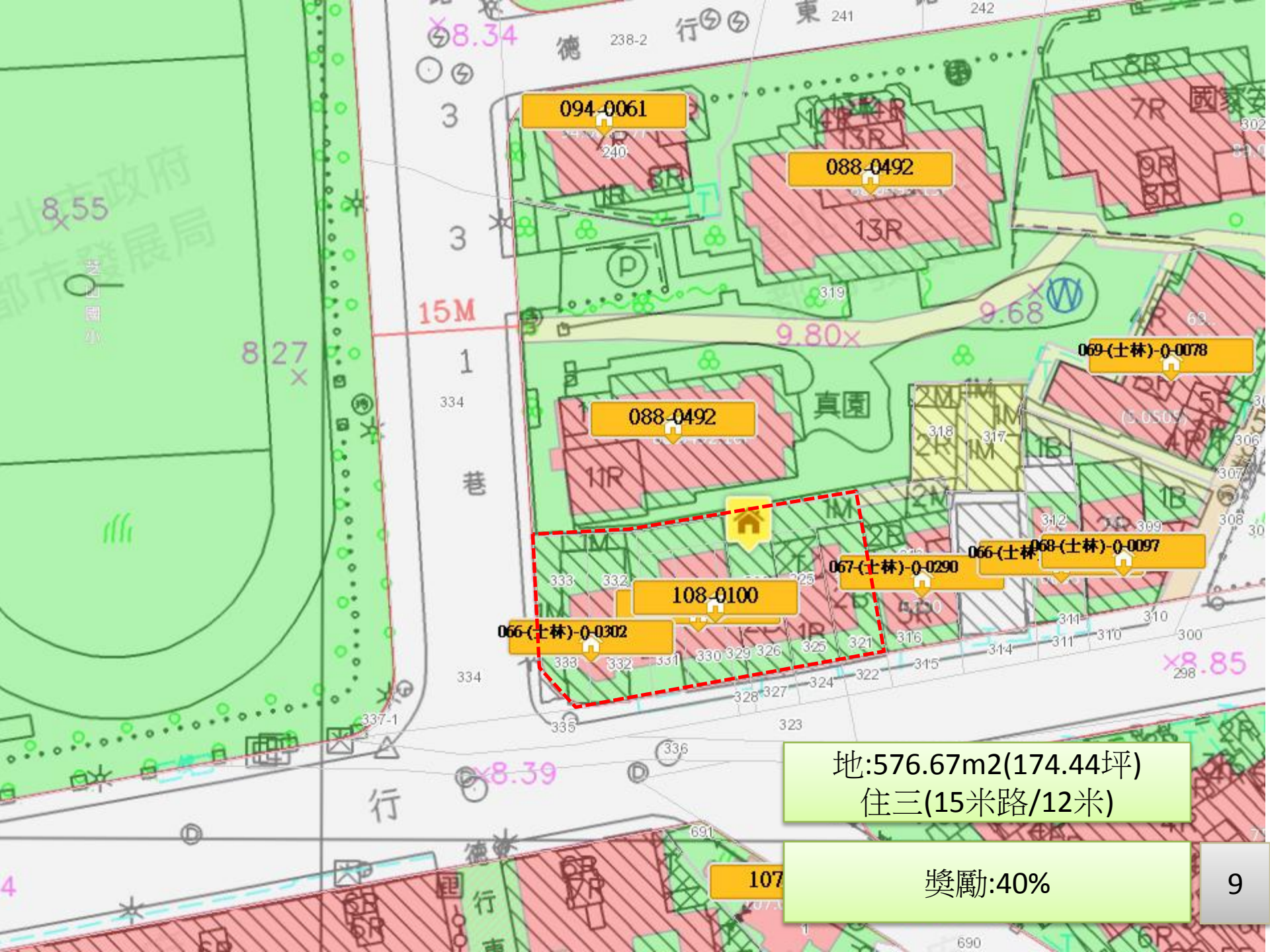


地:3937m2(1190.94坪)
市場用地(40米路/16.36米)
臨近商二

獎勵:30%

- 改建後南門大樓將成為地下5層、地上12層建物，外觀採活潑明亮風格等設計，2樓以上為行政機關，2樓至地下2樓為市場樓層，地下3樓至5樓為停車場。

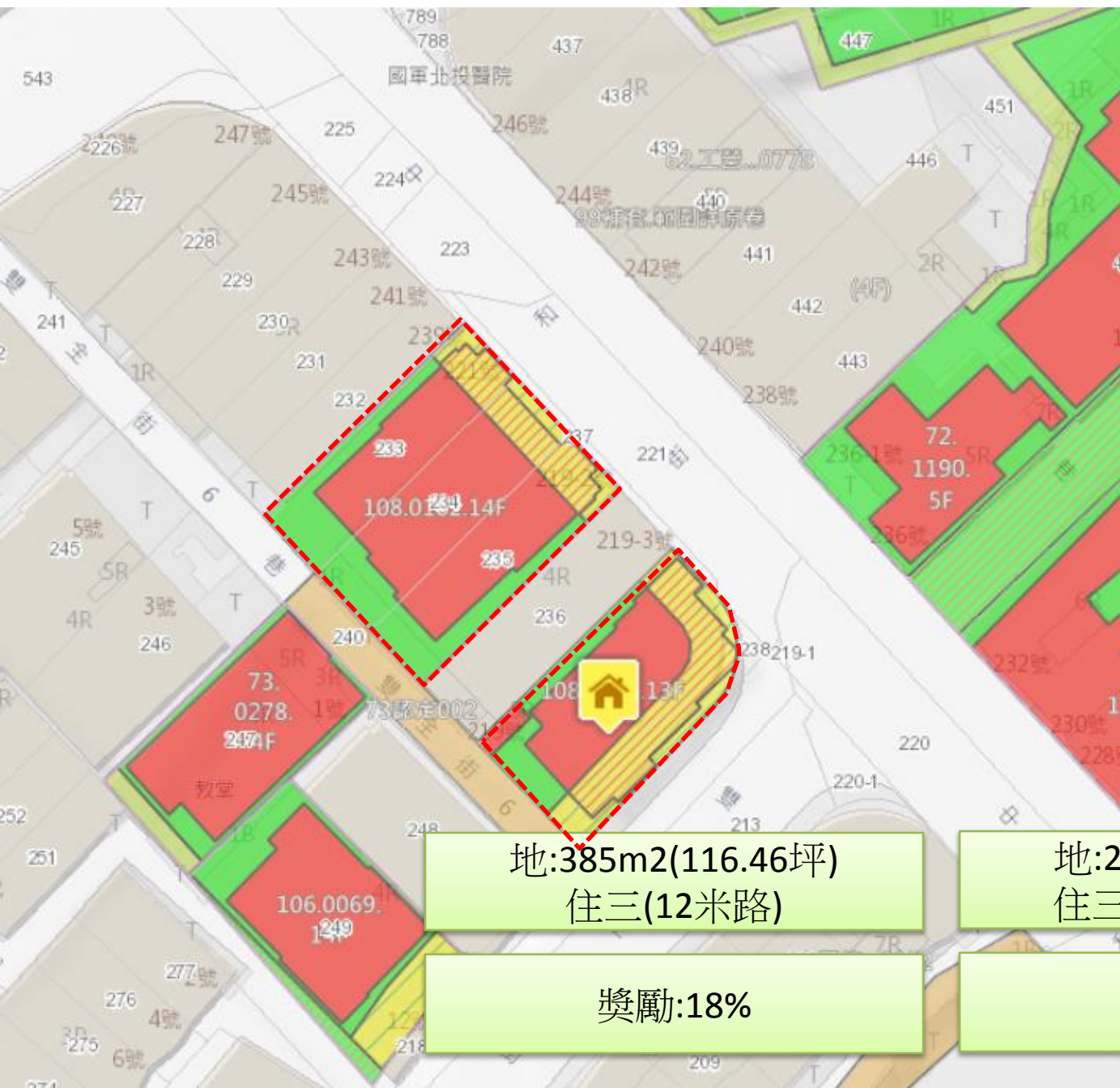




15M

地:576.67m2(174.44坪)
住三(15米路/12米)

獎勵:40%



地:385m²(116.46坪)
住三(12米路)

獎勵:18%

地:232m²(70.18坪)
住三(12米路/12米)

獎勵:18%

10
11



建築模型示意圖

中和街

33坪

36坪



11坪

23坪

中和街



25坪

15坪

24坪

3-8F 樂活館
平面配置圖

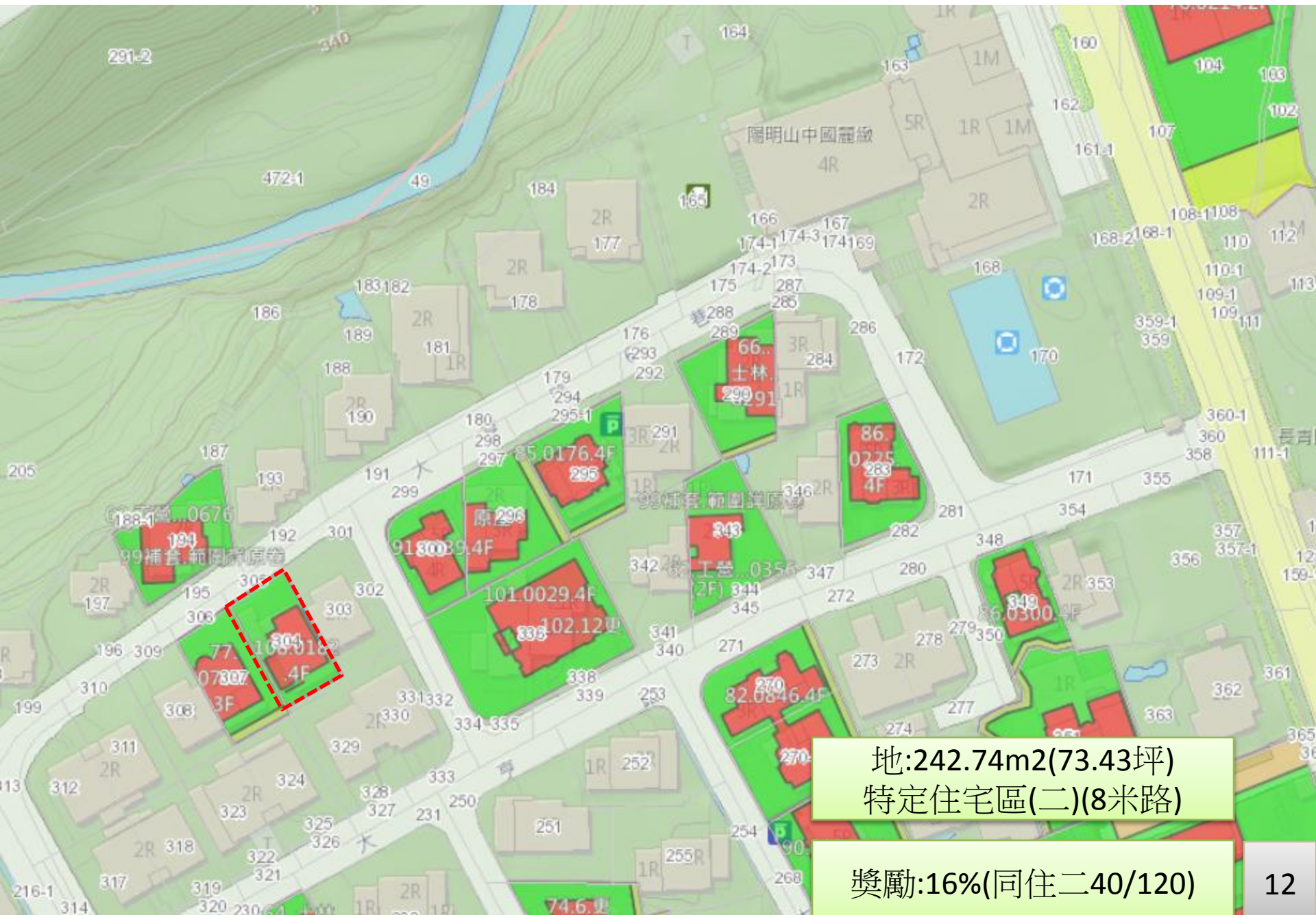
本圖設計參考，若有變更以現場實際圖為準，中興建設公司所有保留權利。

4-8F 森活館
平面配置圖

公園大院

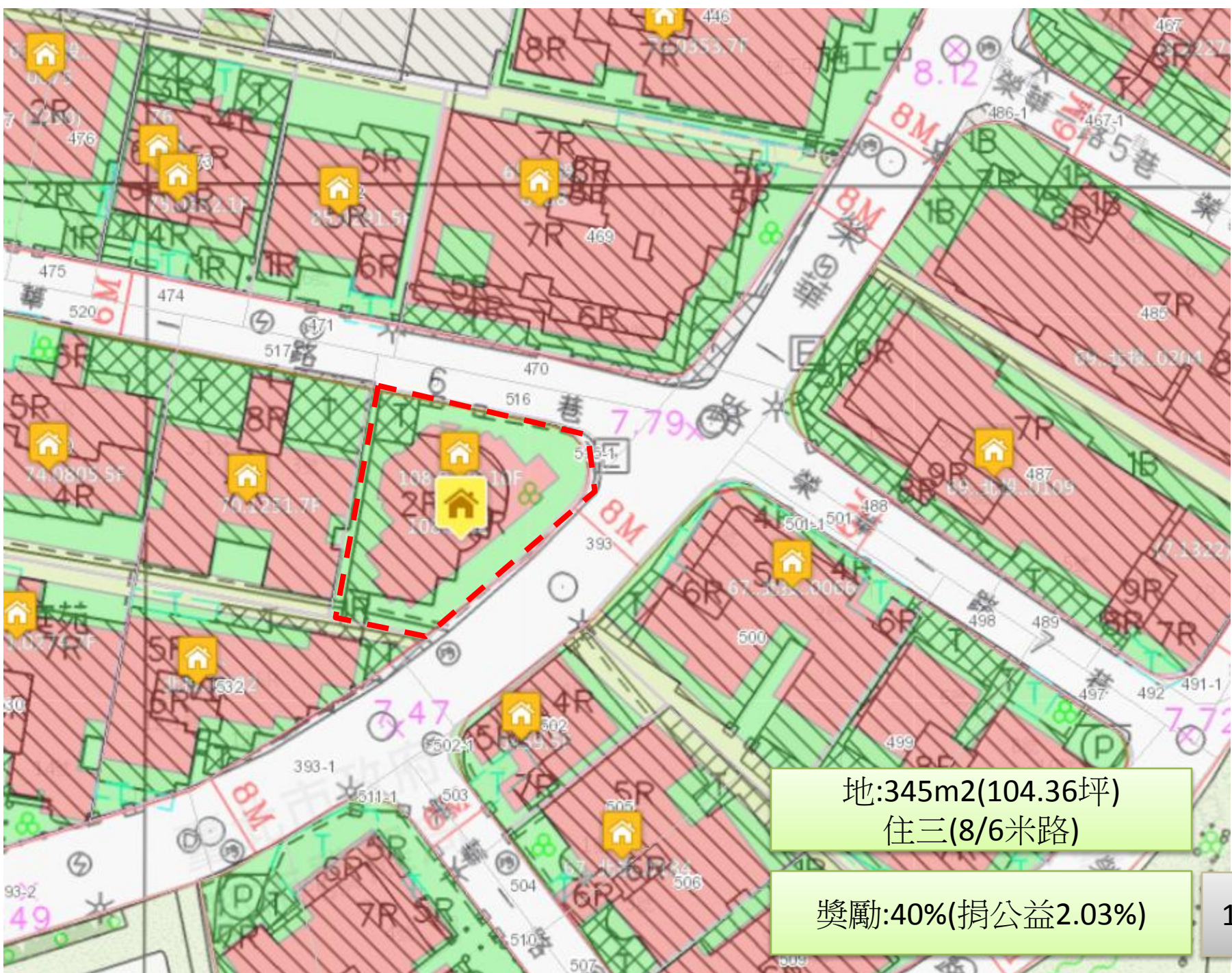
公園大院 樂活館/森活館

- 基地面積：70.18;116.46坪(北投區中和街219號;221號)
- 總戶數：35+44戶(57萬/坪)
- 13F/B2F/RC
- 使用分區：商3
- 馥域,欣聯,首敦建設/建築師:邑相聯合



地:242.74m²(73.43坪)
 特定住宅區(二)(8米路)

獎勵:16%(同住二40/120)



地:345m²(104.36坪)
住三(8/6米路)

獎勵:40%(捐公益2.03%)

榮華一鹿

- 基地面積：104坪(榮華一路6巷1號)
- 總戶數：17戶(92萬/坪)
- 10F/B3F/RC
- 公設比：36%
- 使用分區：住三
- 宏利發建設/建築師:李文勝
- 產品定位：2房28坪/3房34坪

榮華一鹿
Drama
On The Deer



一鹿．有你

陪伴，是最長久的告白

幸福就是，
漫步回家的這條路...



COMING SOON...

榮華一鹿
Drama
On The Deer



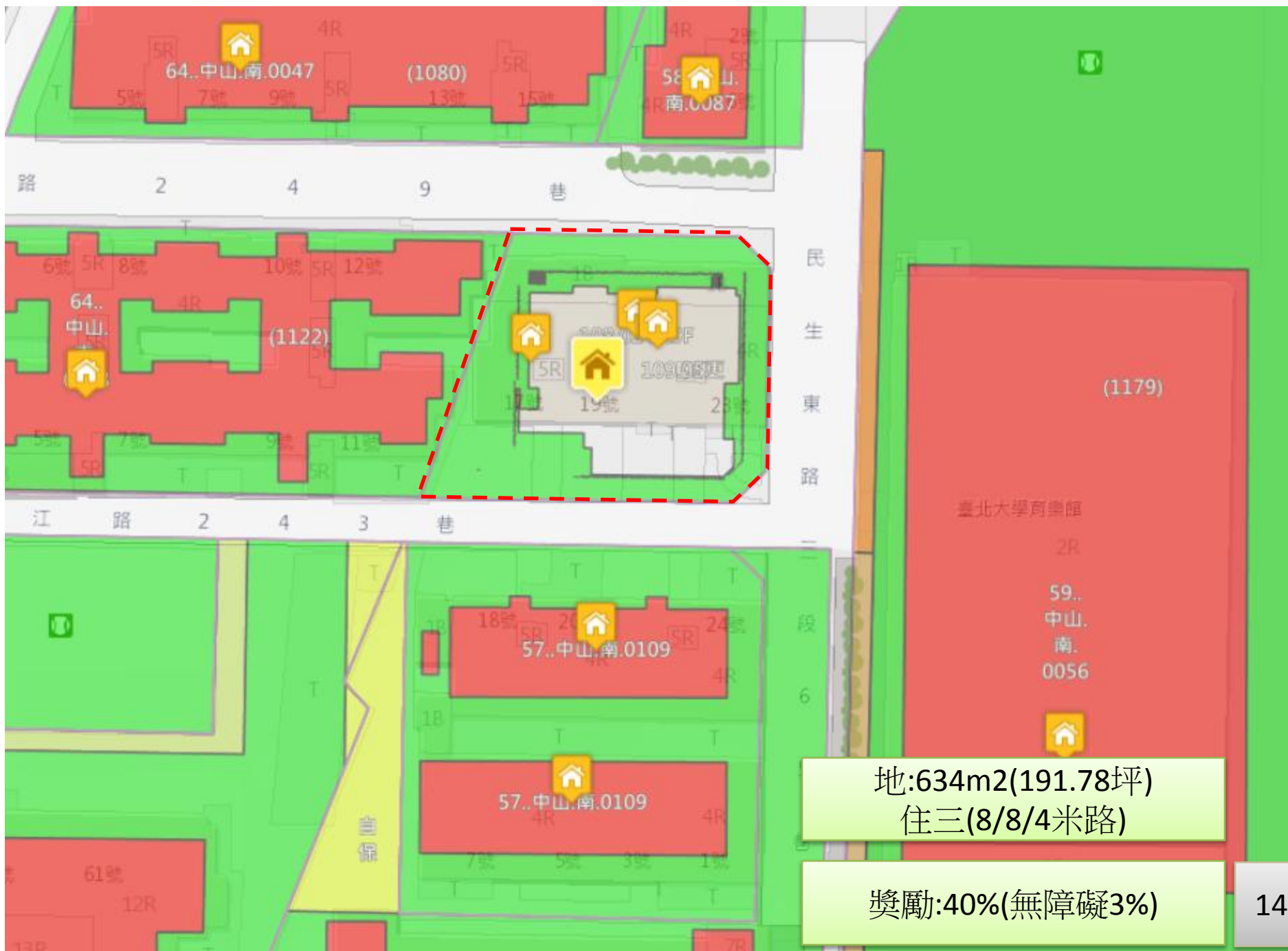
榮華一鹿

Deer,
Oh My Dear

榮華特區 50年唯一
天母石牌 幸福乘雙

捷運靜巷·公園磺溪·奎山學堂

28·34^坪大師3房 | 2822-5988



地:634m2(191.78坪)
住三(8/8/4米路)

獎勵:40%(無障礙3%)

台北學

- 基地面積：191坪(龍江路249巷_{法商學院旁})
- 總戶數：24戶(100萬/坪)
- 9F/B3F/RC
- 公設比：35%
- 使用分區：住三
- 連雲建設/建築師:李天鐸
- 產品定位：2房33坪/3房54坪

臺北學

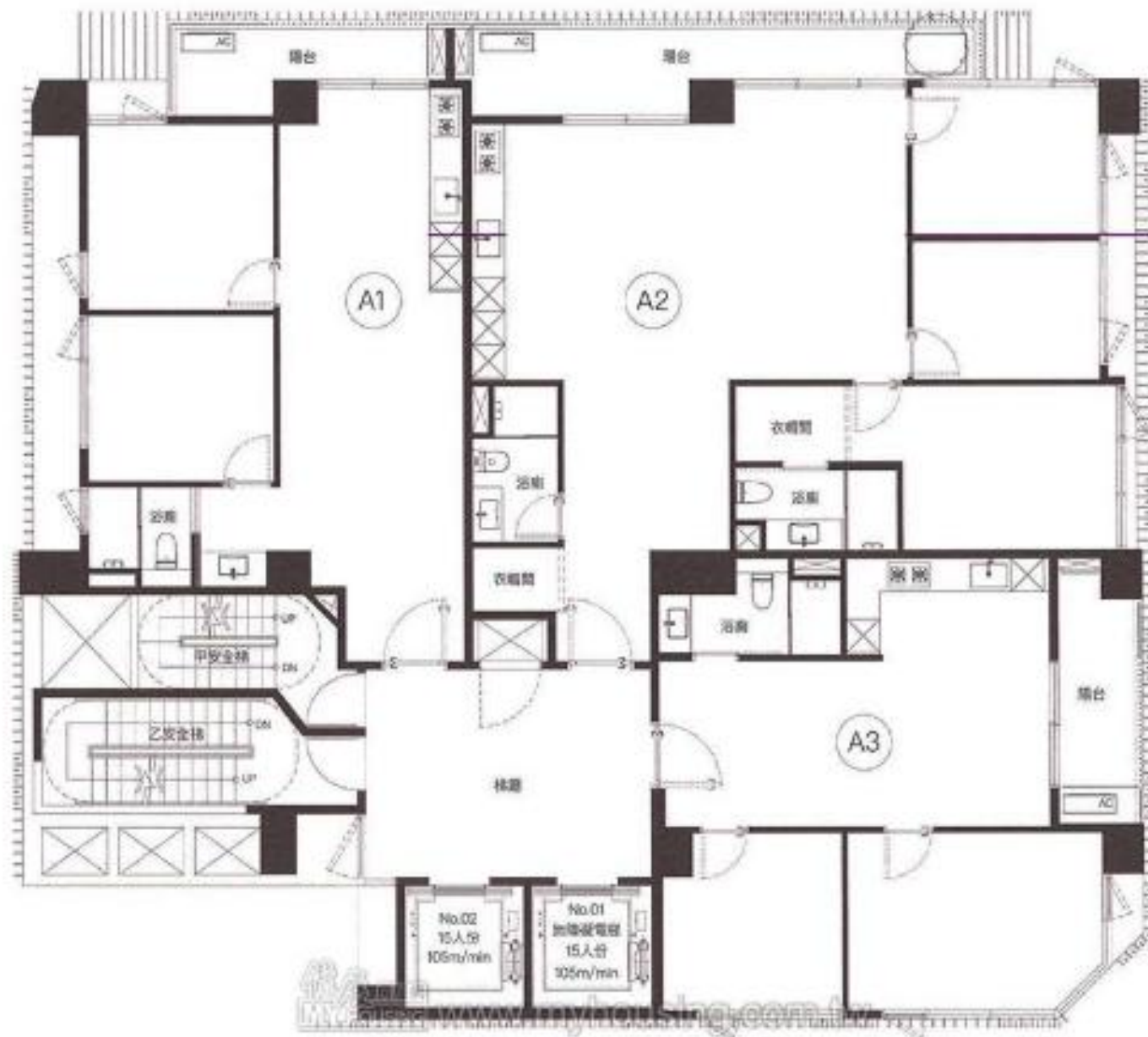
連雲

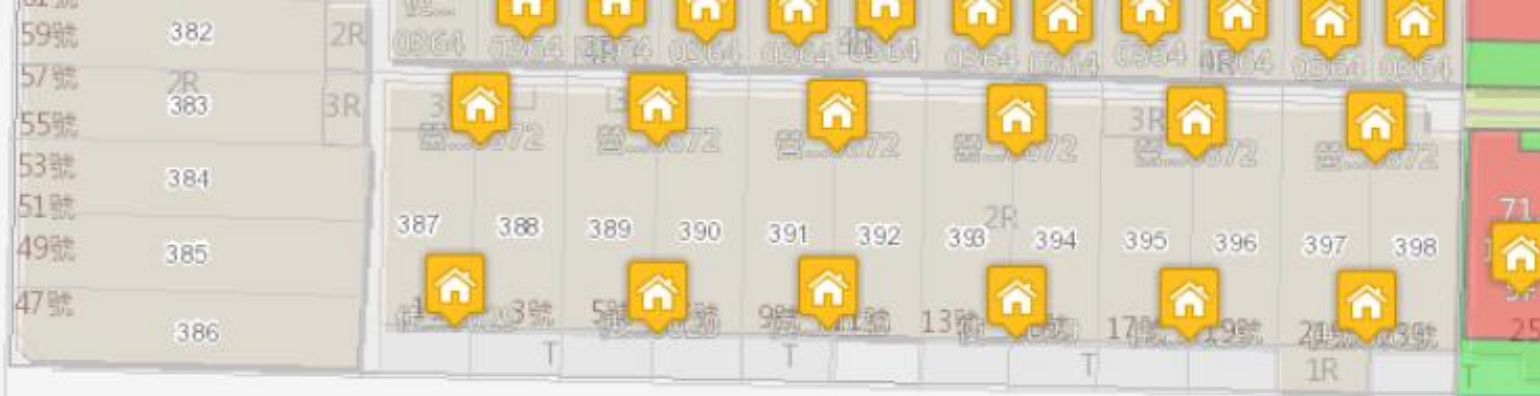


民生東路
臺北大學旁
連雲建築









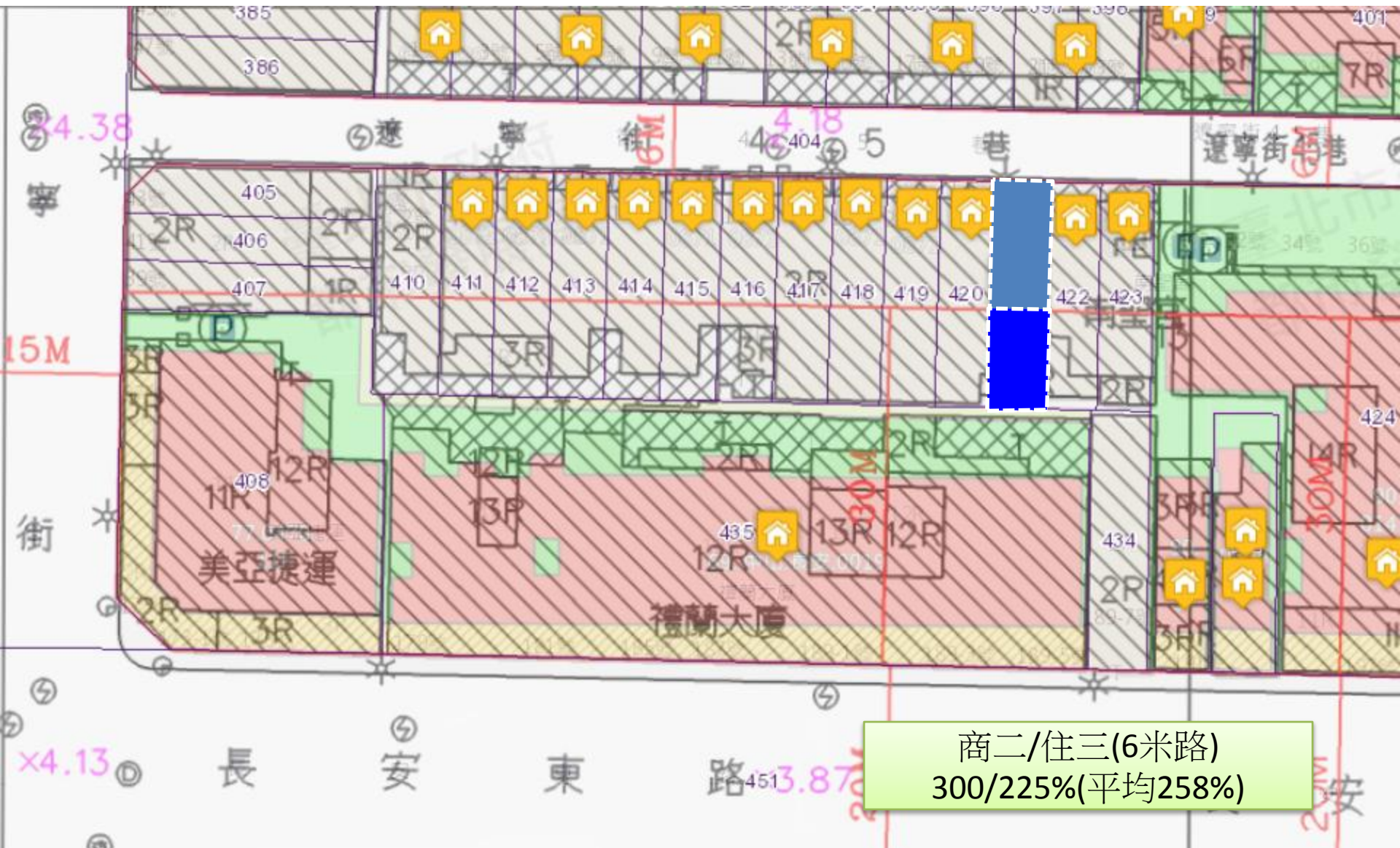
遠寧街 4 404 5 巷



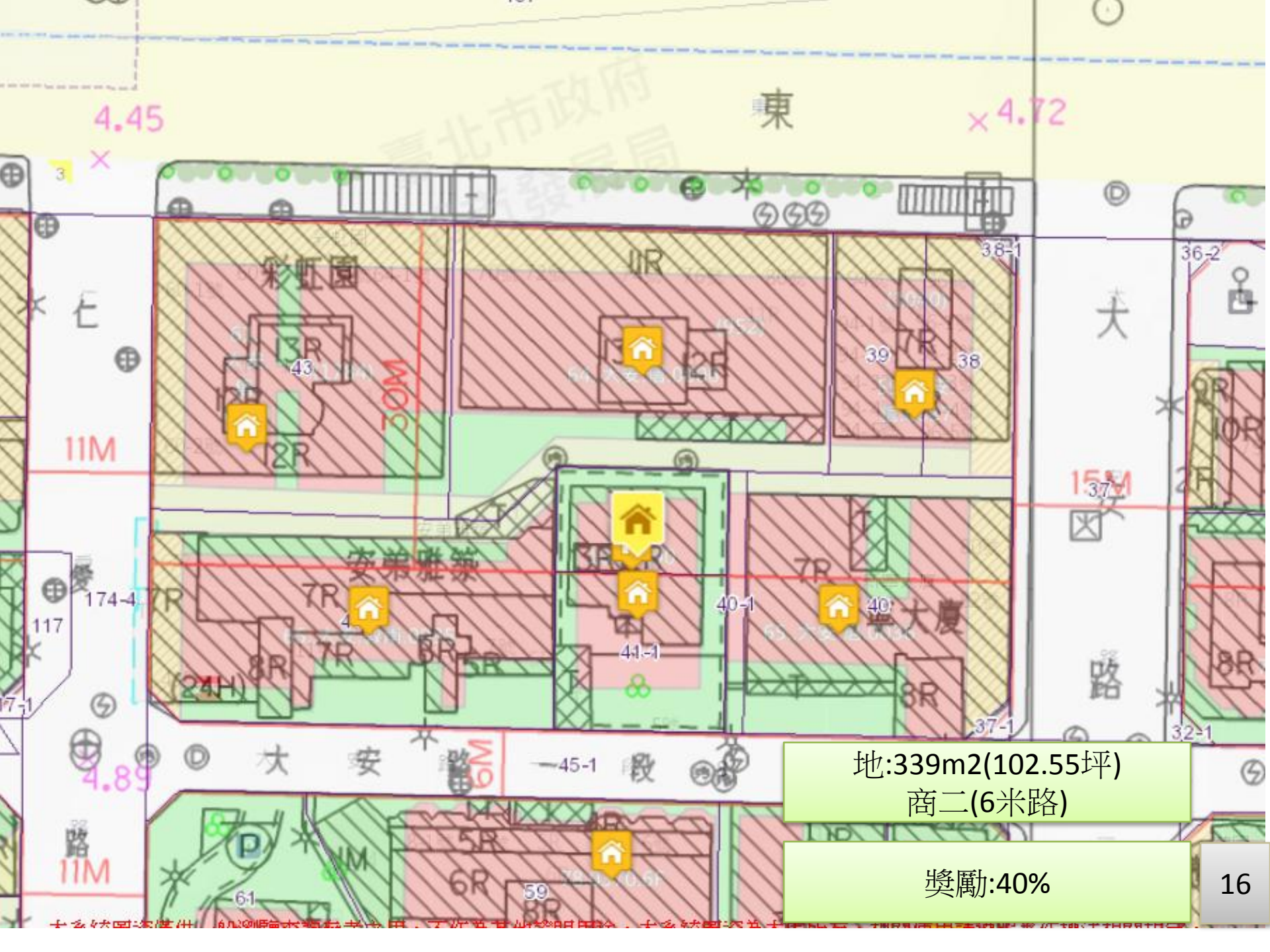
地:88m2(26.62坪)
商二/住三(6米路)

獎勵:16%

長安東路



商二/住三(6米路)
300/225%(平均258%)



地:339m²(102.55坪)
商二(6米路)

獎勵:40%

- 基地面積：102坪
- 總戶數：19戶(100萬/坪)
- 12F/B3F/RC
- 公設比：35%
- 使用分區：商二
- 僑馥建築經理/建築師:李文勝/金藏營造
- 產品定位：2房33坪/3房54坪

- 基地面積：407坪
- 總戶數：61戶
- (76萬/坪)
- 13F/B3F/RC
- 公設比：34.6%
- 使用分區：住三
- 家賀建設
- 建築師:吳非士
- 產品定位：
- 二房19~24坪、三房35~43坪、四房56坪。



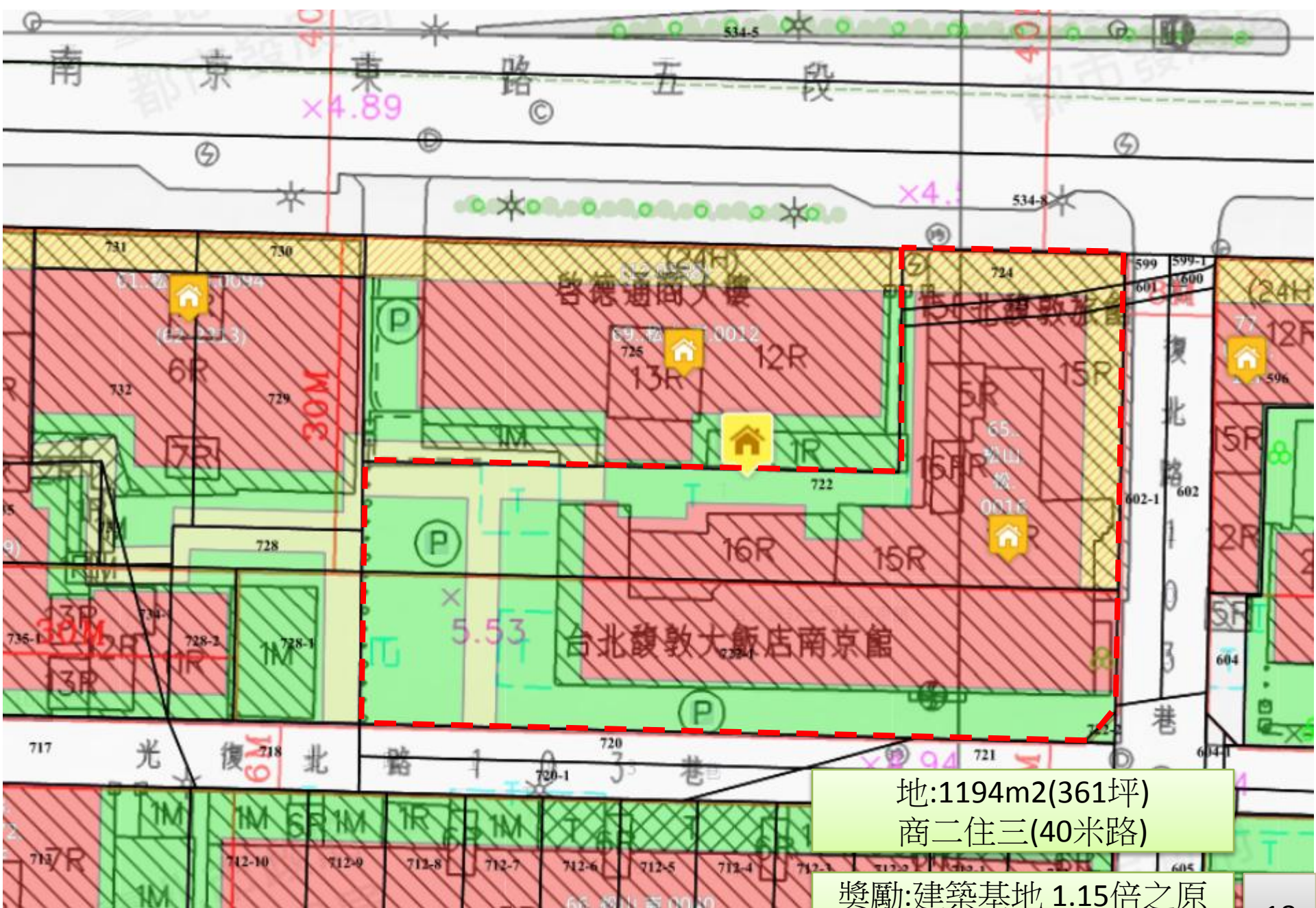
御職間

織りの生活空間

南港車站 | 耐震設計 6 級

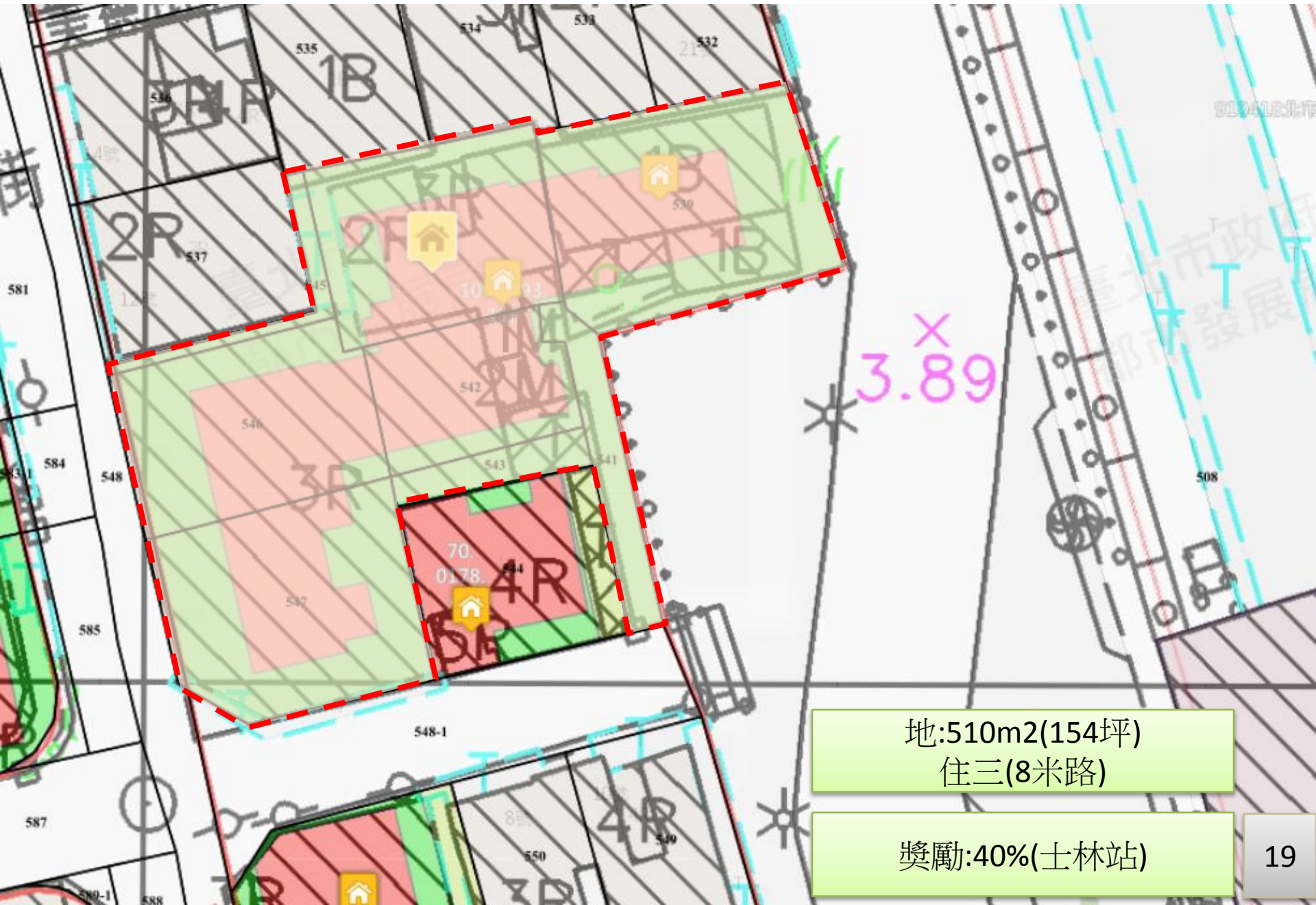
21~56 坪 | 02-2788-8899





地:1194m²(361坪)
商二住三(40米路)

獎勵:建築基地 1.15倍之原
建築容積+時程10%



3.89

地:510m²(154坪)
住三(8米路)

獎勵:40%(士林站)

- 基地面積：154坪
- 總戶數：20戶(90萬/坪)
- 11F/B2F/SC
- 公設比：-/使用分區：住三
- 拙石建設/建築師:林尚毅
- 產品定位：-

- 45.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局_108年4月24日北市都建字第1083006228號函核准重建計畫其獎勵容積為459平方公尺該容積獎勵額度_40_%在案；如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 46.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 拙石建設股份有限公司 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣1,453,017元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第3級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 拙石建設股份有限公司 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選 黃金級 綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣11,624,138元，於領得使用執照二年內取得黃金級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 拙石建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選 銀級 智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣4,359,052元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。



地:471m²(142坪)
住三(8米路)

獎勵:40%(後山埤站800M)

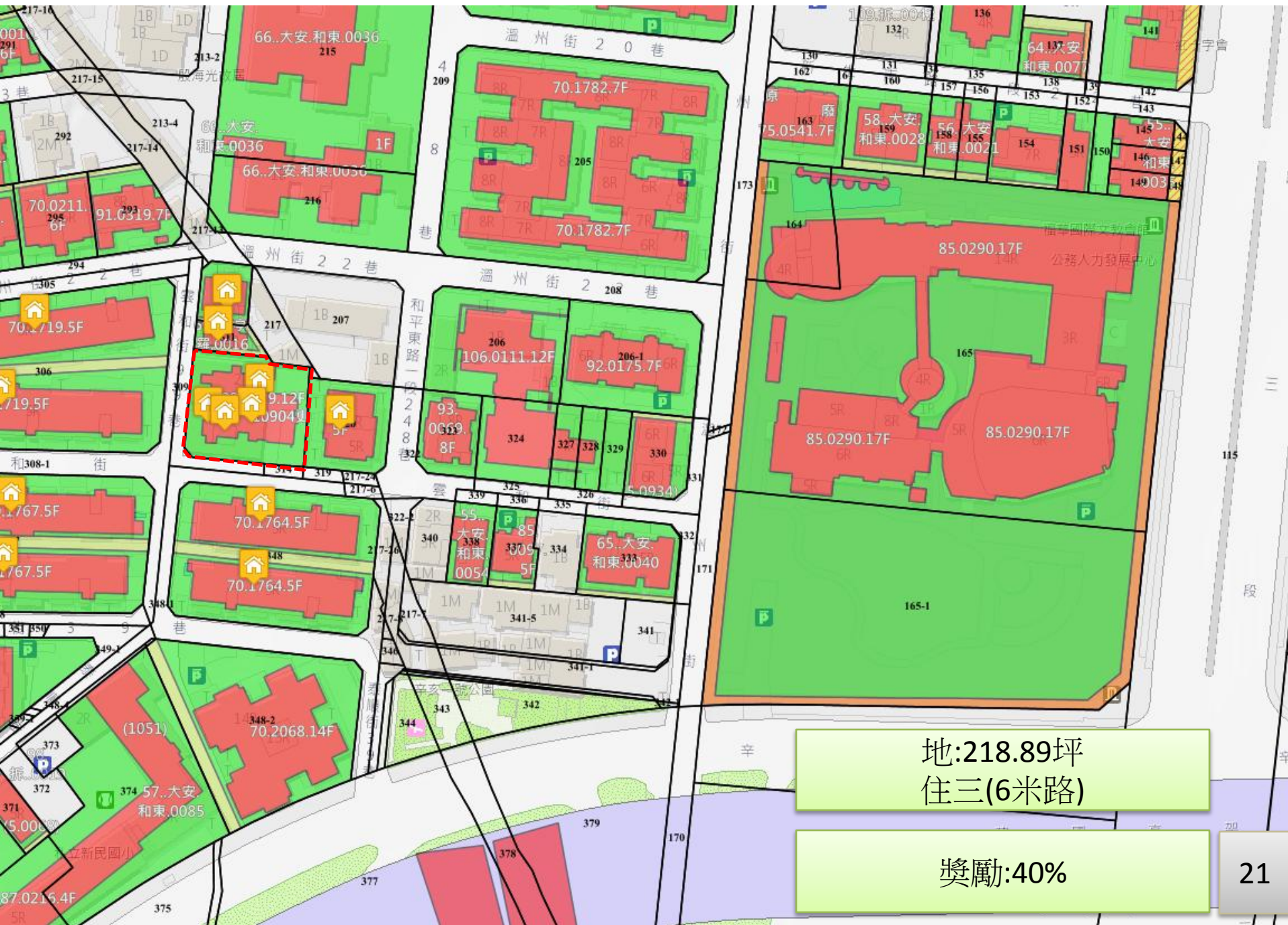
20

- 基地面積：142坪/總戶數：45戶(88萬/坪)
- 11F/B2F/RC/公設比：36%/使用分區：住三
- 鈞美建設(台億建經)/建築師:田玉旭
- 產品：1房15-17坪/2房21坪/3房32/33坪









地:218.89坪
住三(6米路)

獎勵:40%

台大華

- 基地面積：218坪(近公務人力訓練中心)
- 總戶數：28戶(125萬/坪)
- 12F/B3F/RC
- 公設比：33%
- 使用分區：住三
- 大華建設/建築師：李文勝
- 產品定位：3房39坪4房65坪



外觀3D電腦合成示意



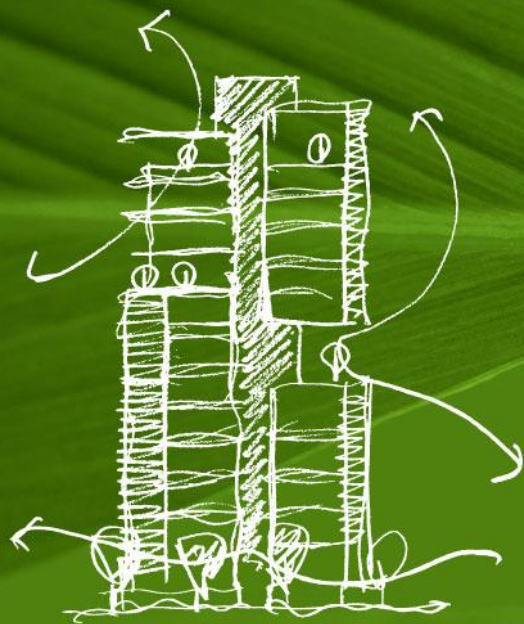
外觀3D電腦合成示意



一樓接待大廳示意圖，實際以施作為準



一樓接待大廳示意圖，實際以施作為準



35-48坪 台大綠院子

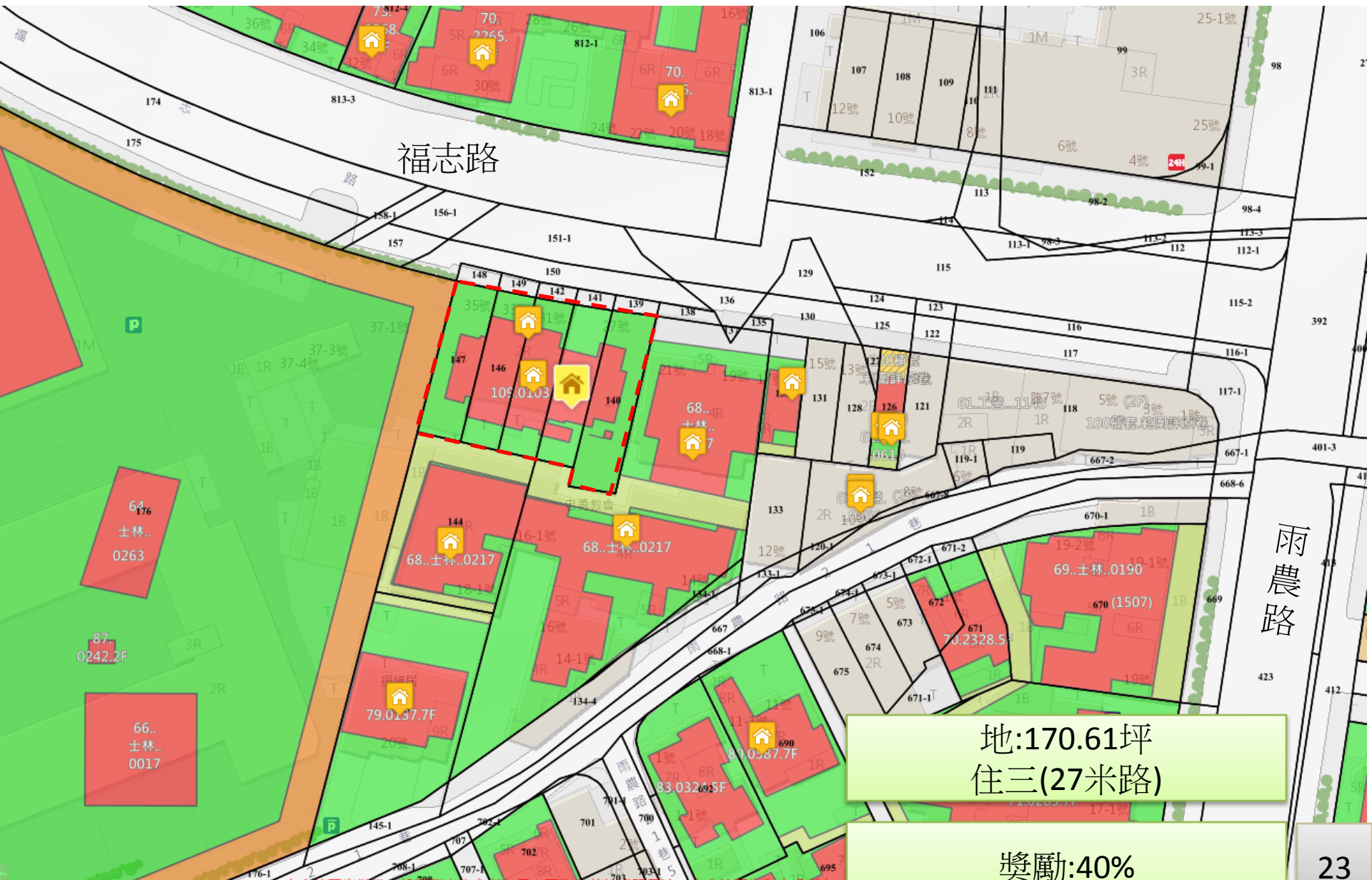
大安森林公園 2369-2388

 大華建設
  創意家行銷





 THE URBAN GREEN



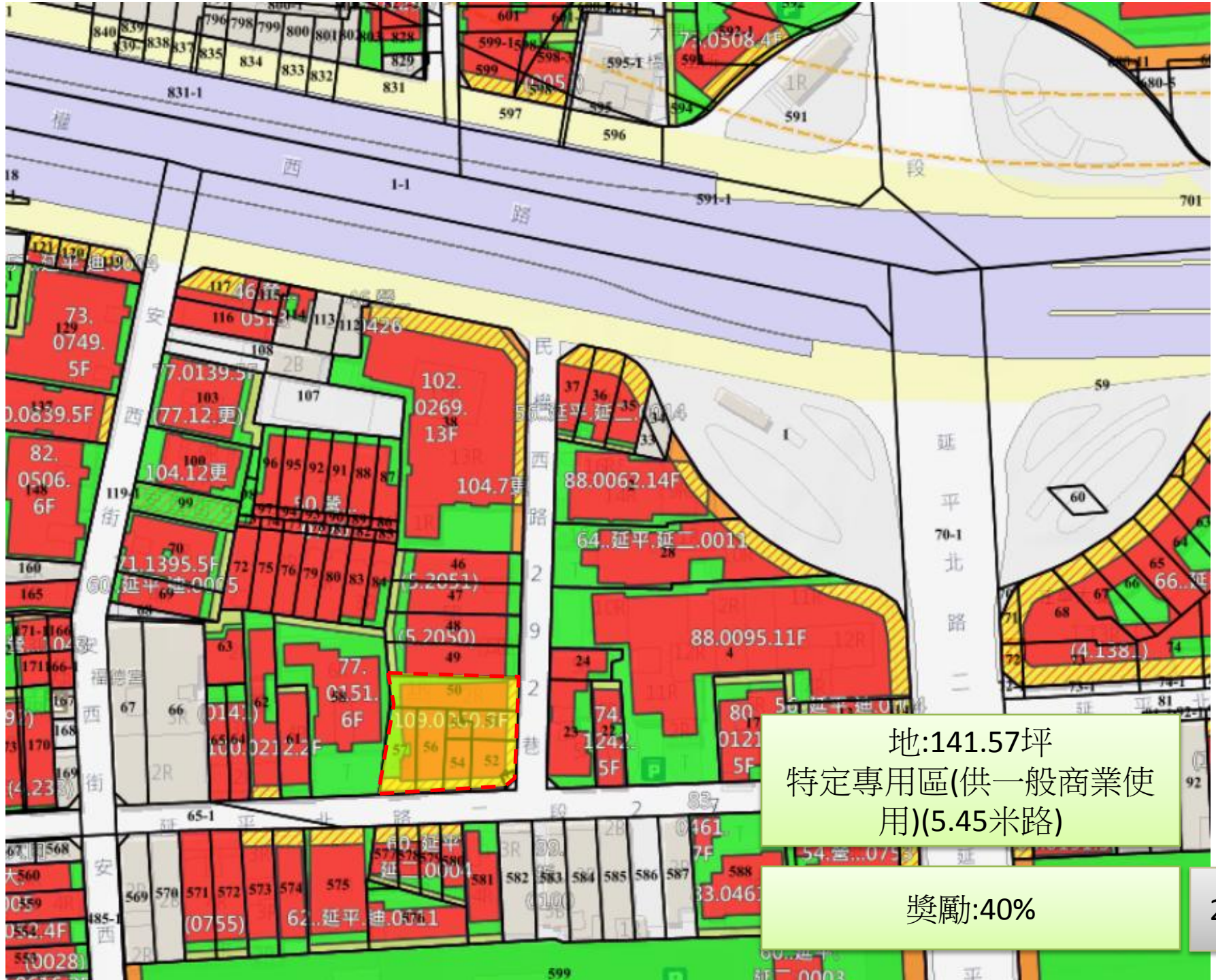
福志路

雨農路

地:170.61坪
住三(27米路)

獎勵:40%

23

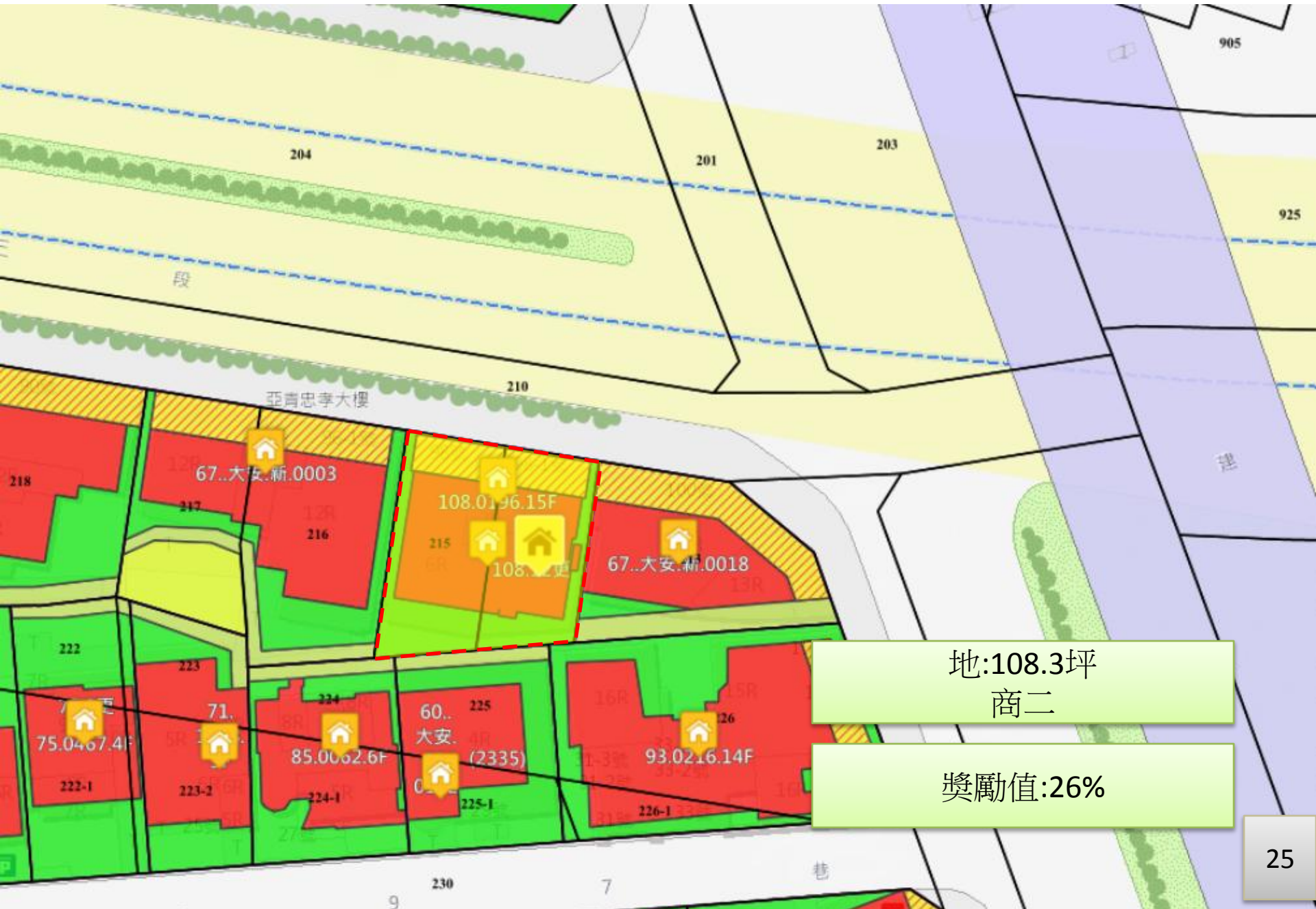


地:141.57坪
 特定專用區(供一般商業使用)(5.45米路)

獎勵:40%

大橋綻

- 基地面積：141.57坪
- 總戶數：34戶(65萬/坪)
- 9F/B2F/RC
- 公設比：33%
- 使用分區：特定專用區(供一般商業使用)
- 富鉅鼎集團,祿鼎建設/建築師：三大
- 產品定位：18/26/37坪
- 修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌 特定專用區細部計畫（通盤檢討）案
- 80/560



地:108.3坪
商二

獎勵值:26%



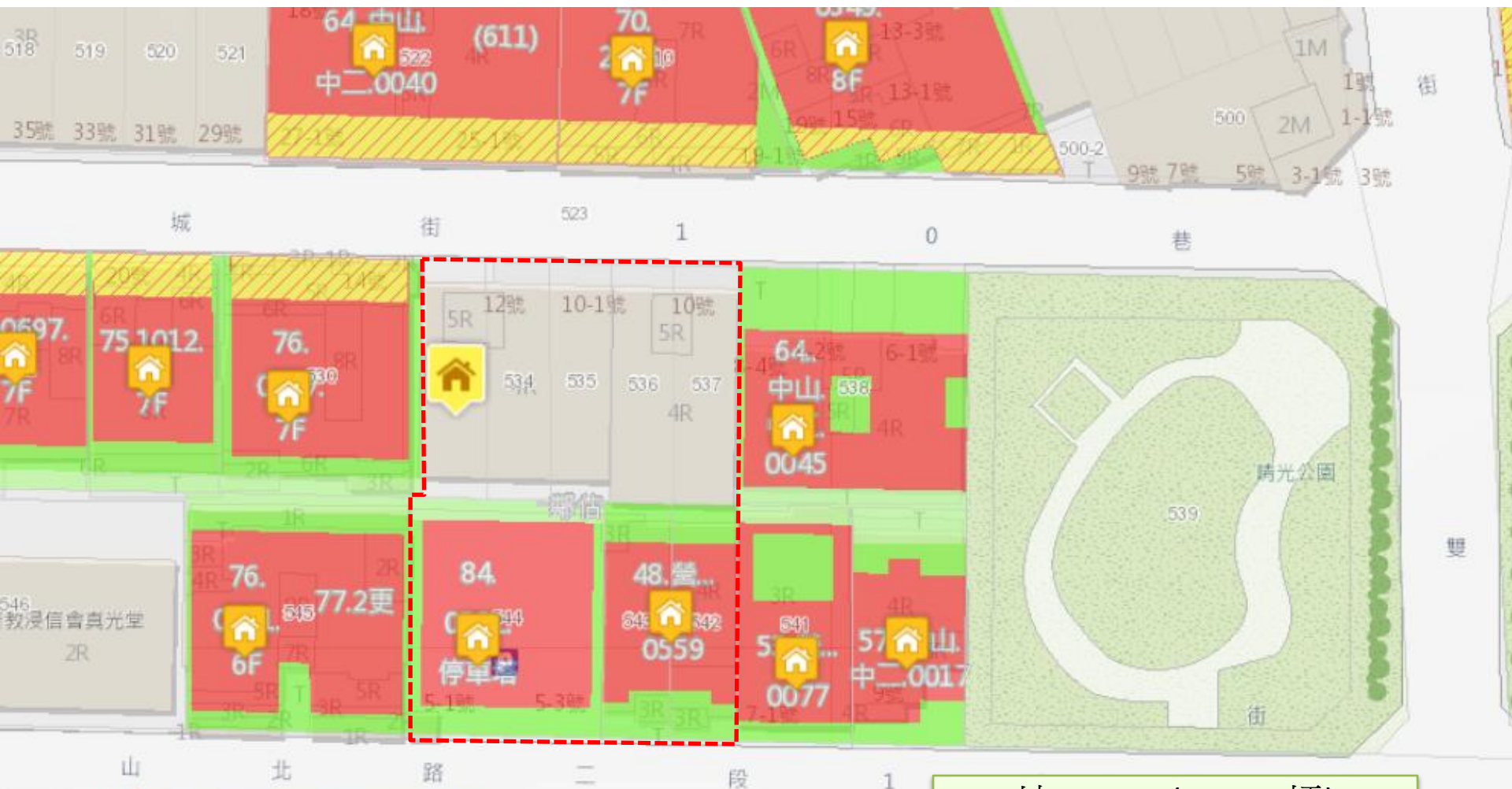
地:124.93坪
住四之一

獎勵值:39%



地:198m²(59.9坪)
住三

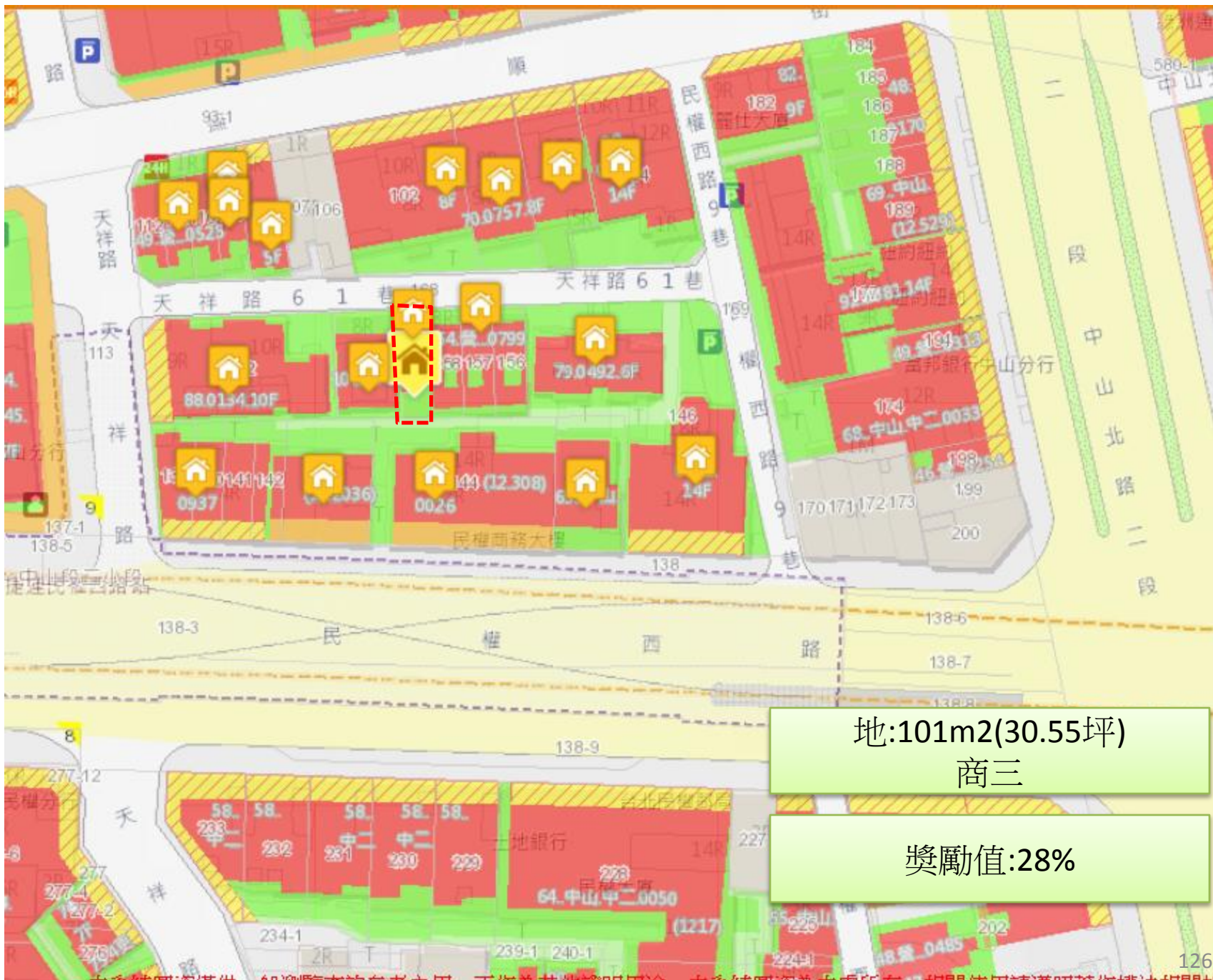
獎勵值:18%



地:996m²(301.29坪)
商三

獎勵值:40%

本系統圖資僅供一般閱覽查詢參考之用，不作為其他證明用途。本系統圖資為本處所有，相關使用請遵照該地辦法相關規定。



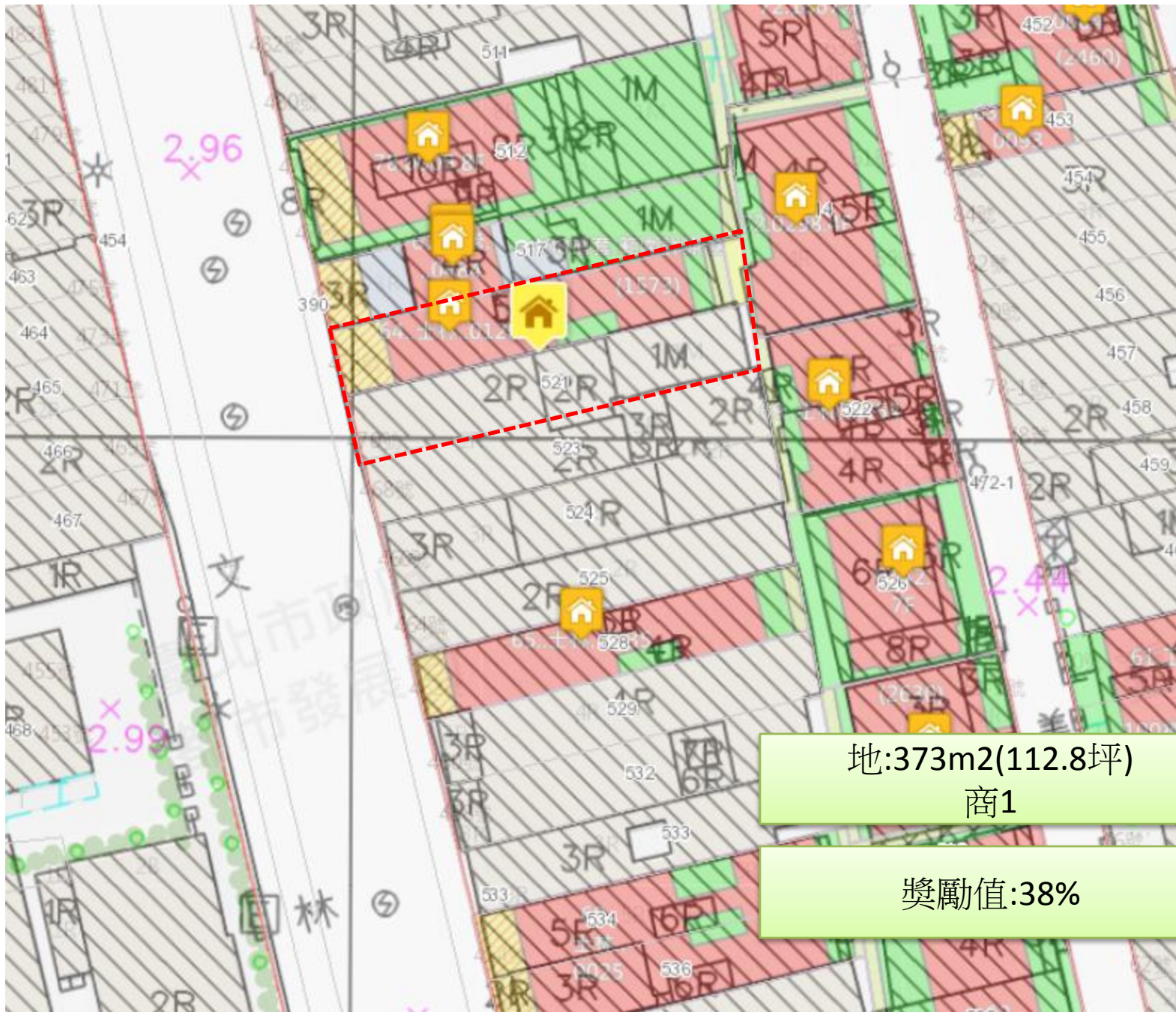
地:101m²(30.55坪)
商三

獎勵值:28%



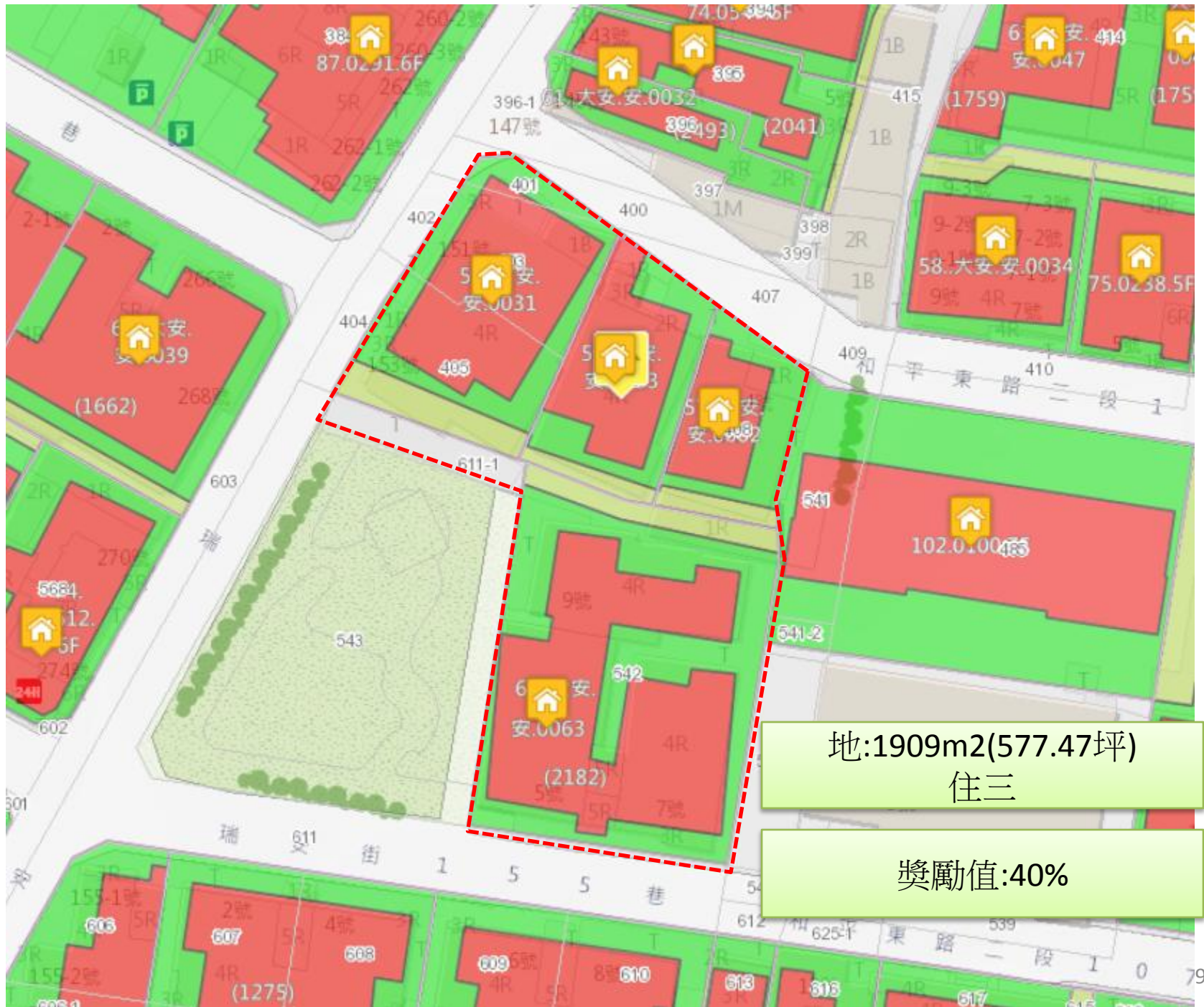
地:1653m²(500坪)
商四

獎勵值:28%



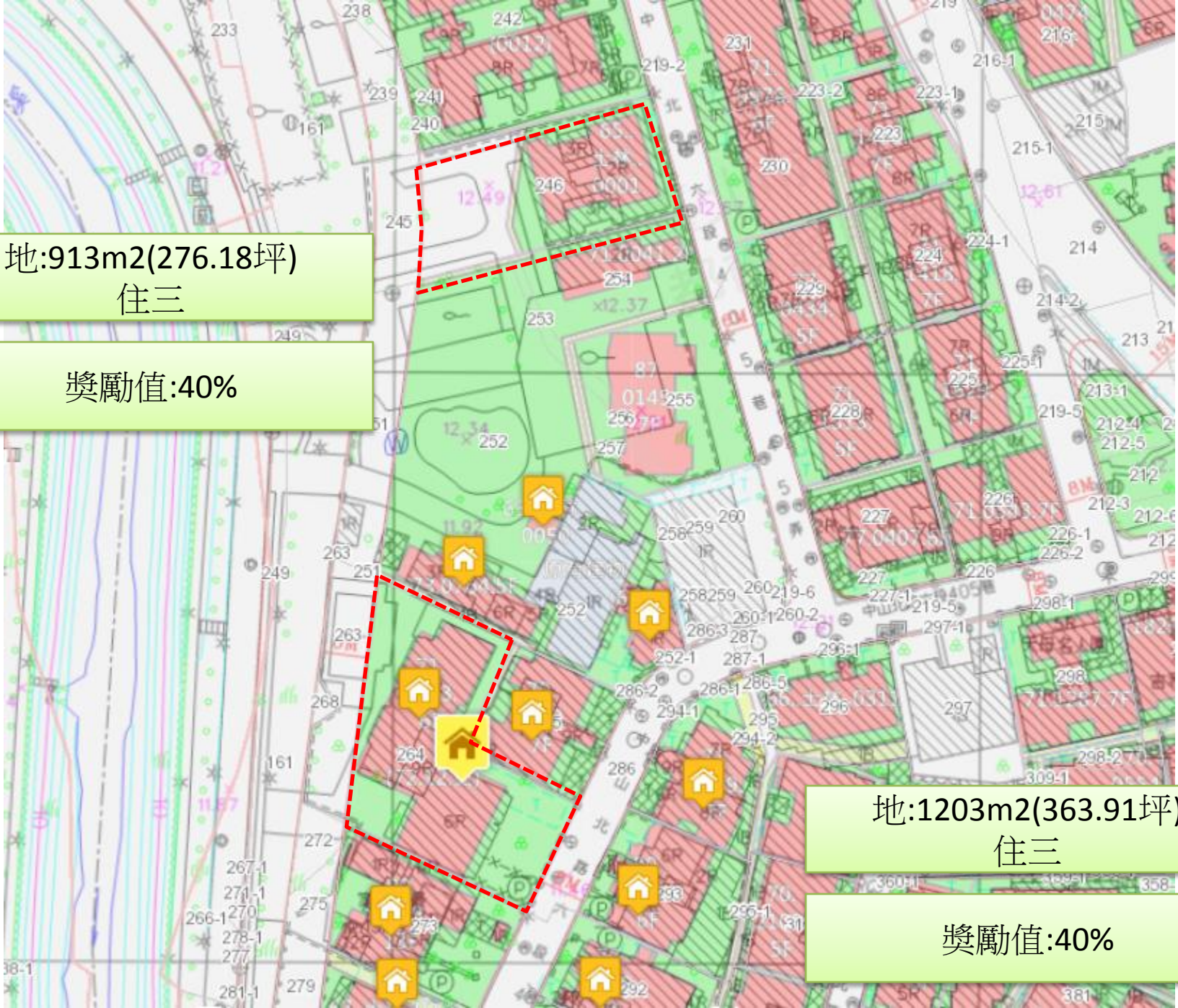
地:373m²(112.8坪)
商1

獎勵值:38%



地:1909m2(577.47坪)
住三

獎勵值:40%



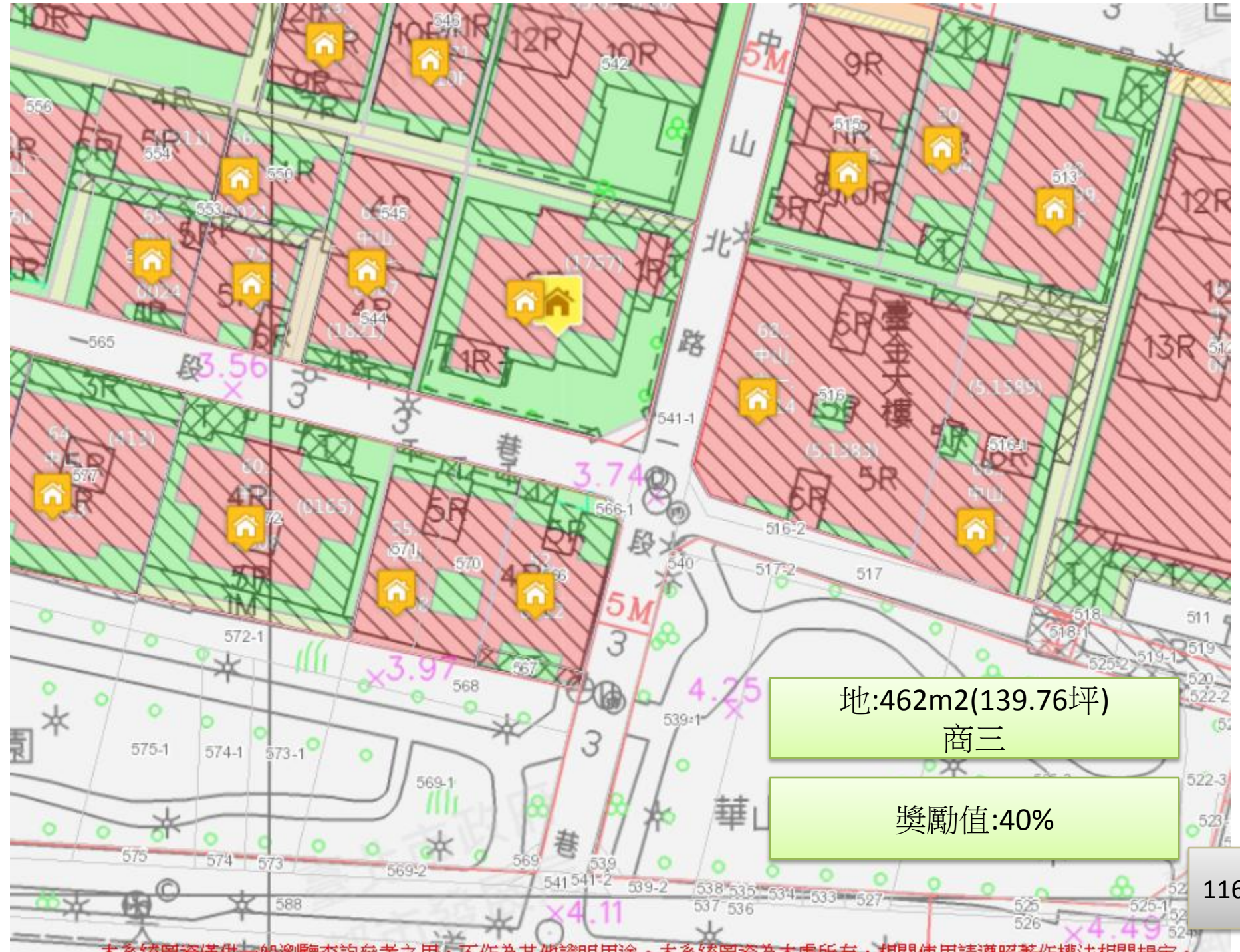
地:913m²(276.18坪)
住三

獎勵值:40%

地:1203m²(363.91坪)
住三

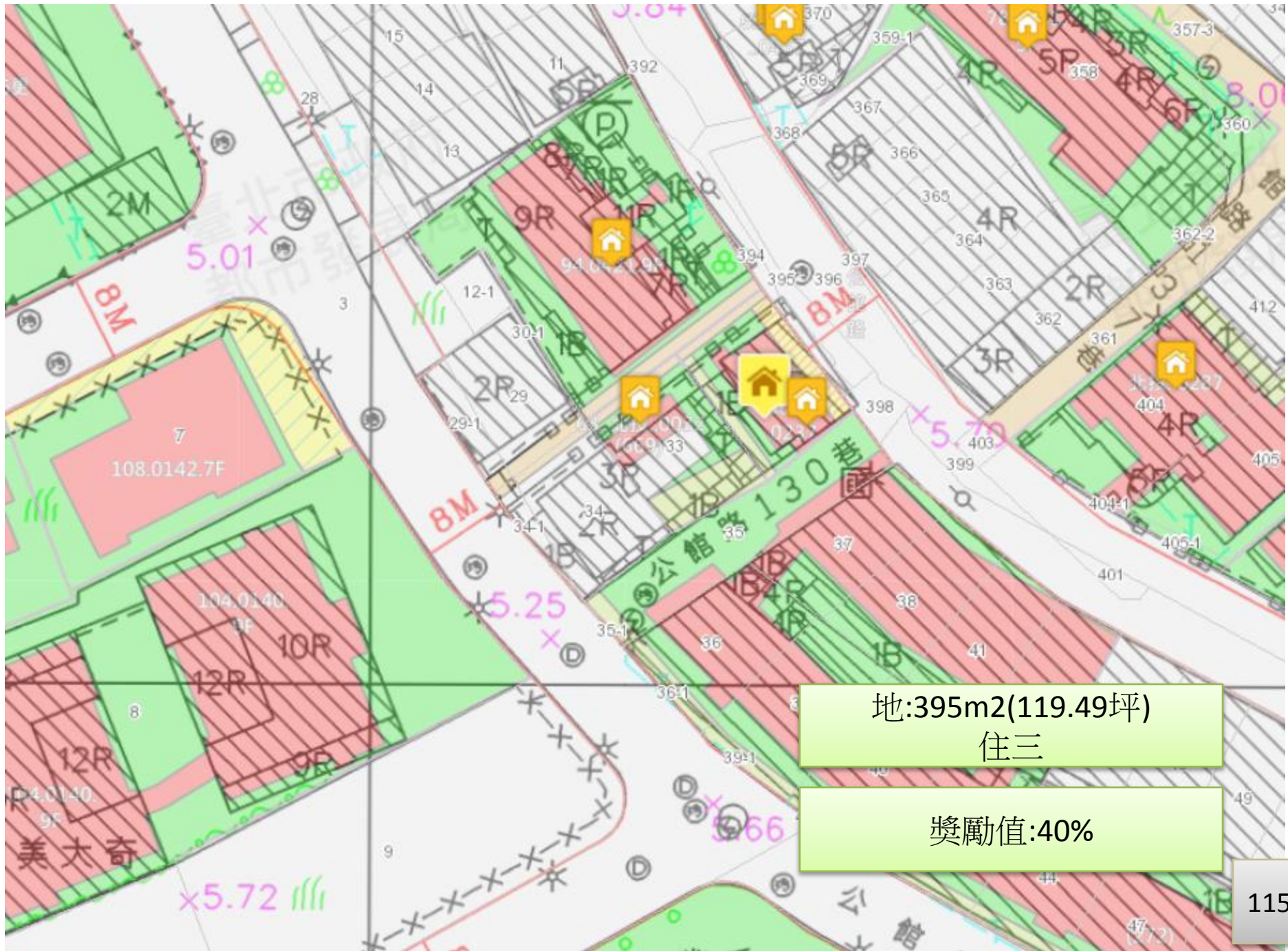
獎勵值:40%

109
117



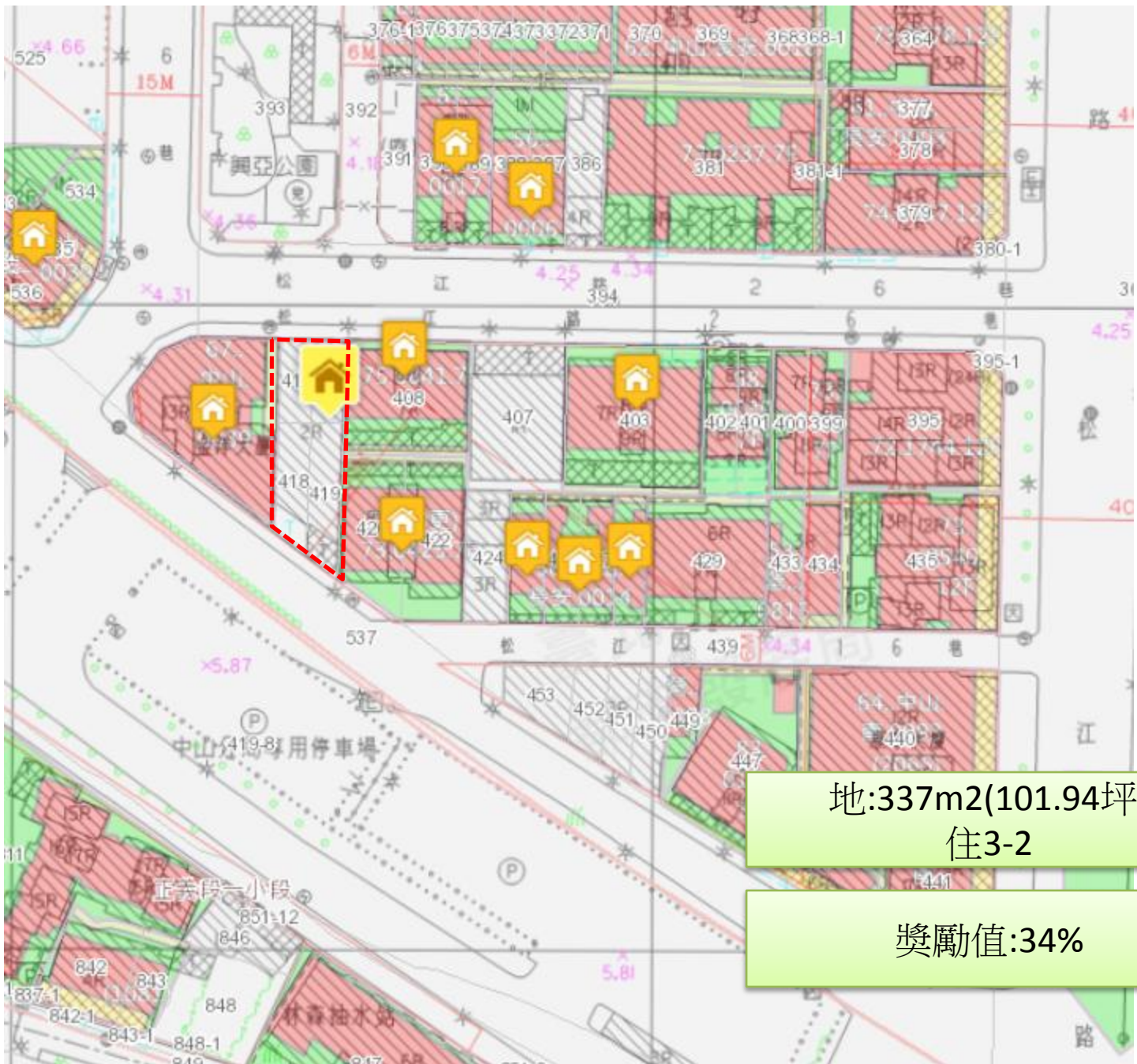
地:462m2(139.76坪)
商三

獎勵值:40%



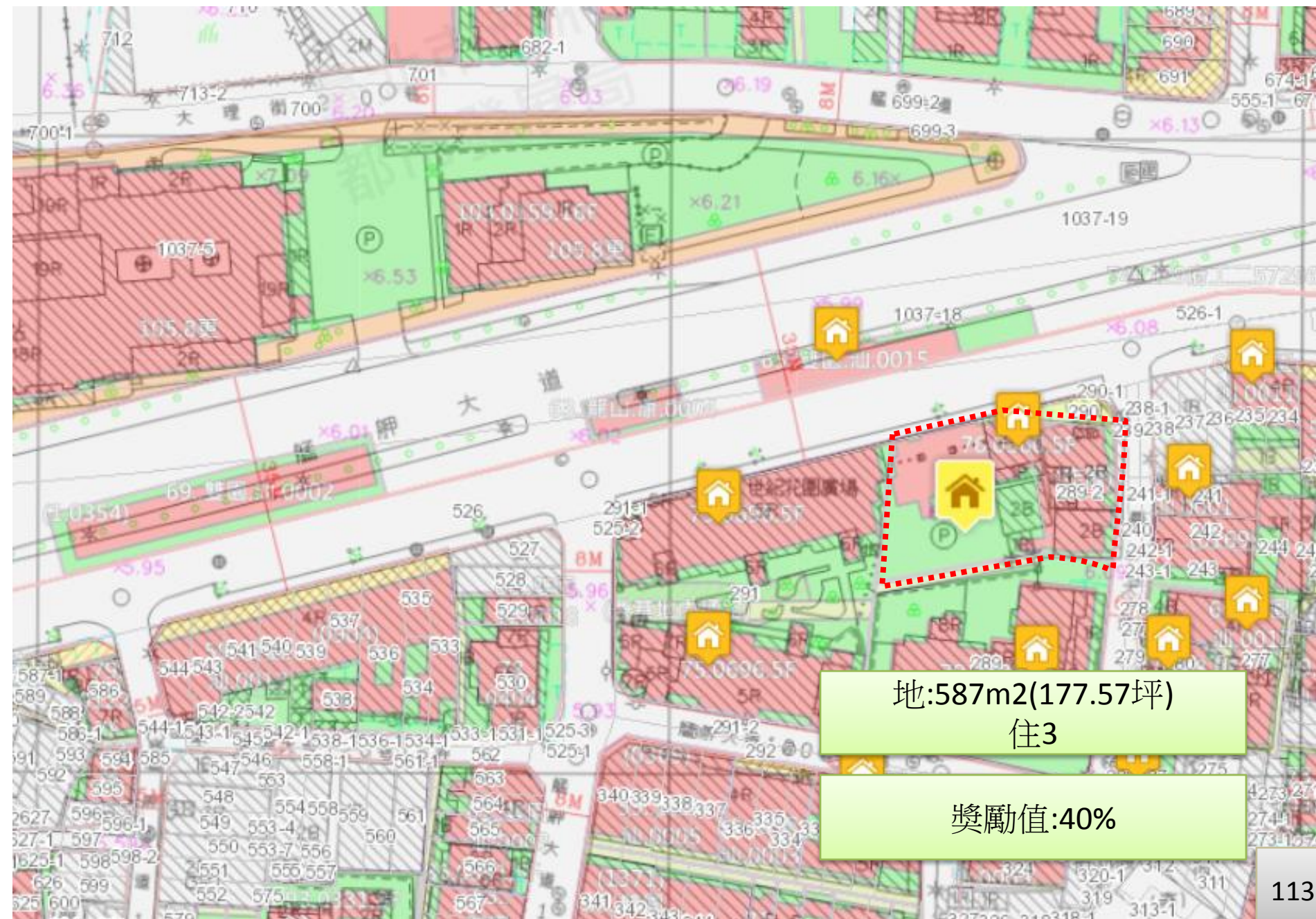
地:395m²(119.49坪)
住三

獎勵值:40%



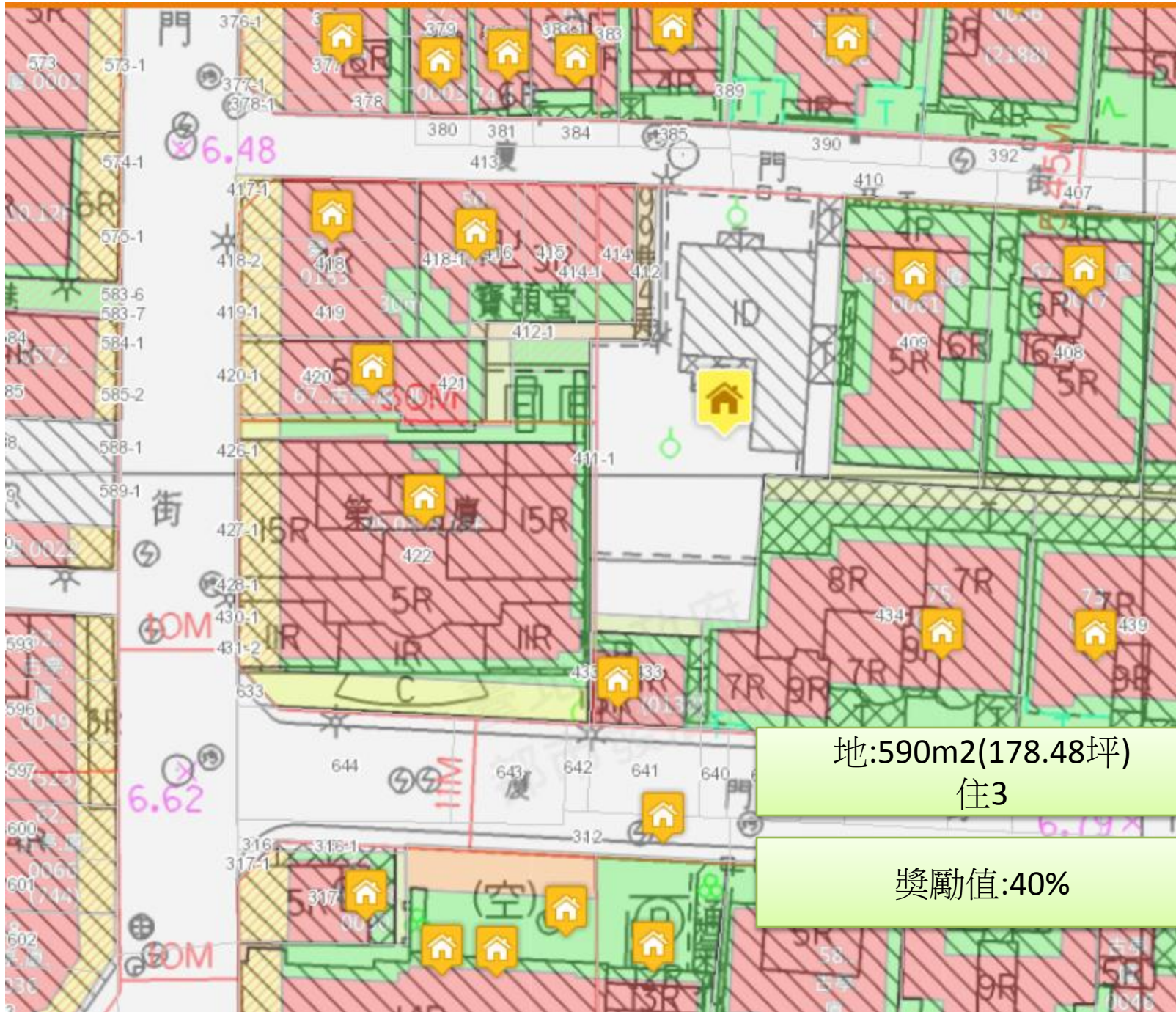
地:337m²(101.94坪)
住3-2

獎勵值:34%



地:587m²(177.57坪)
住3

獎勵值:40%



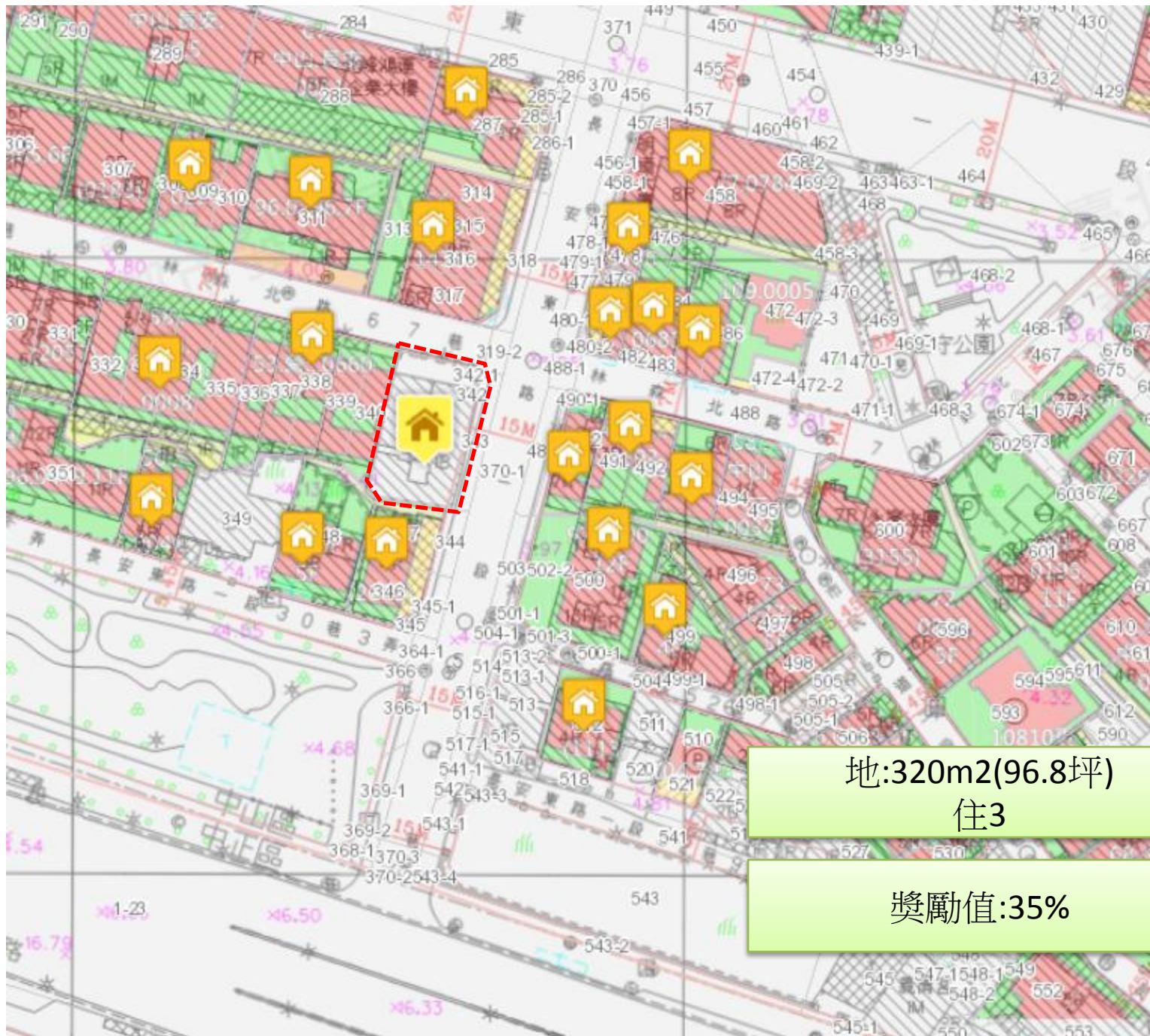
地:590m²(178.48坪)
住3

獎勵值:40%



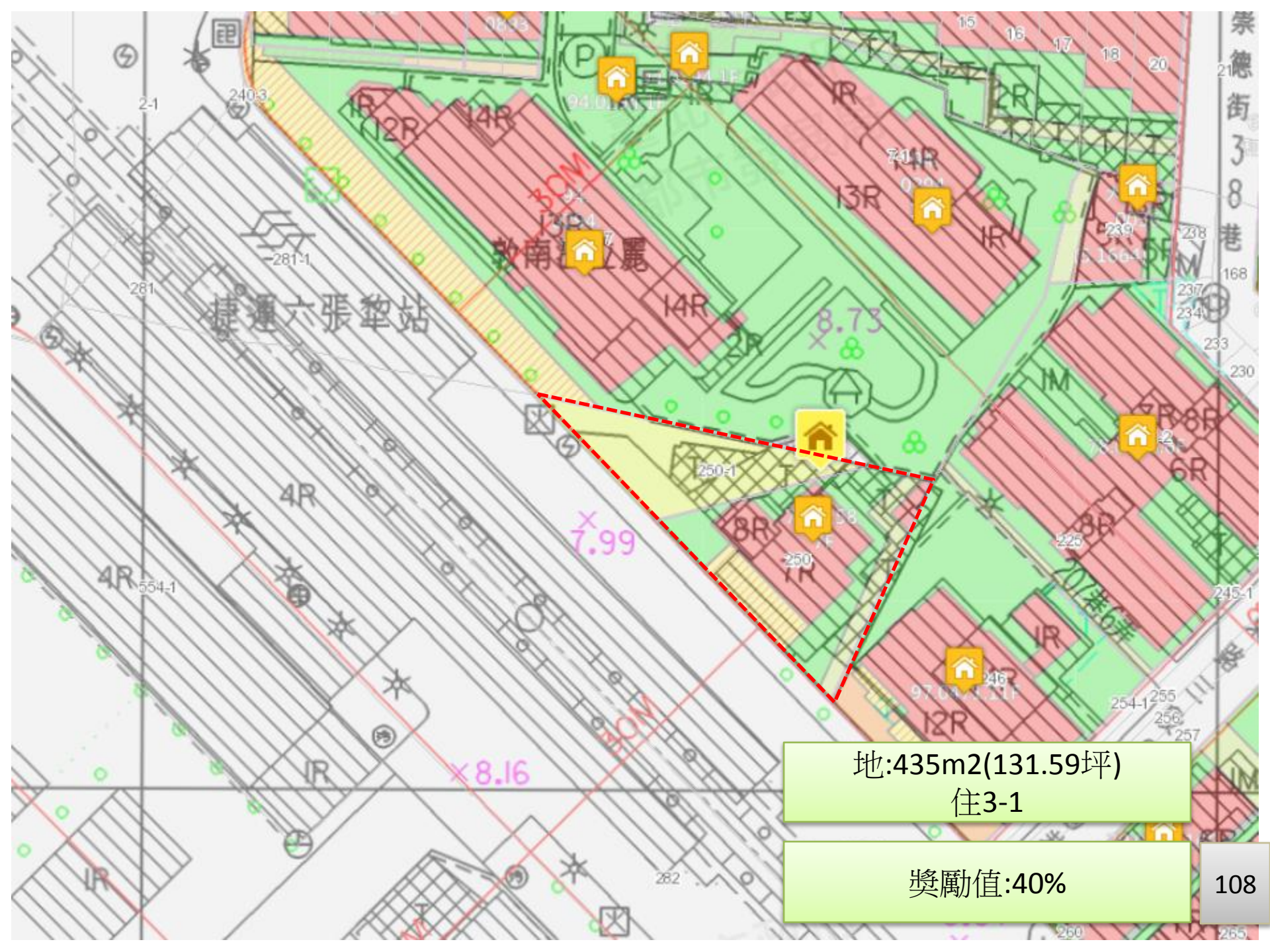
地:826m²(249.87坪)
住4

獎勵值:26%



地:320m²(96.8坪)
住3

獎勵值:35%

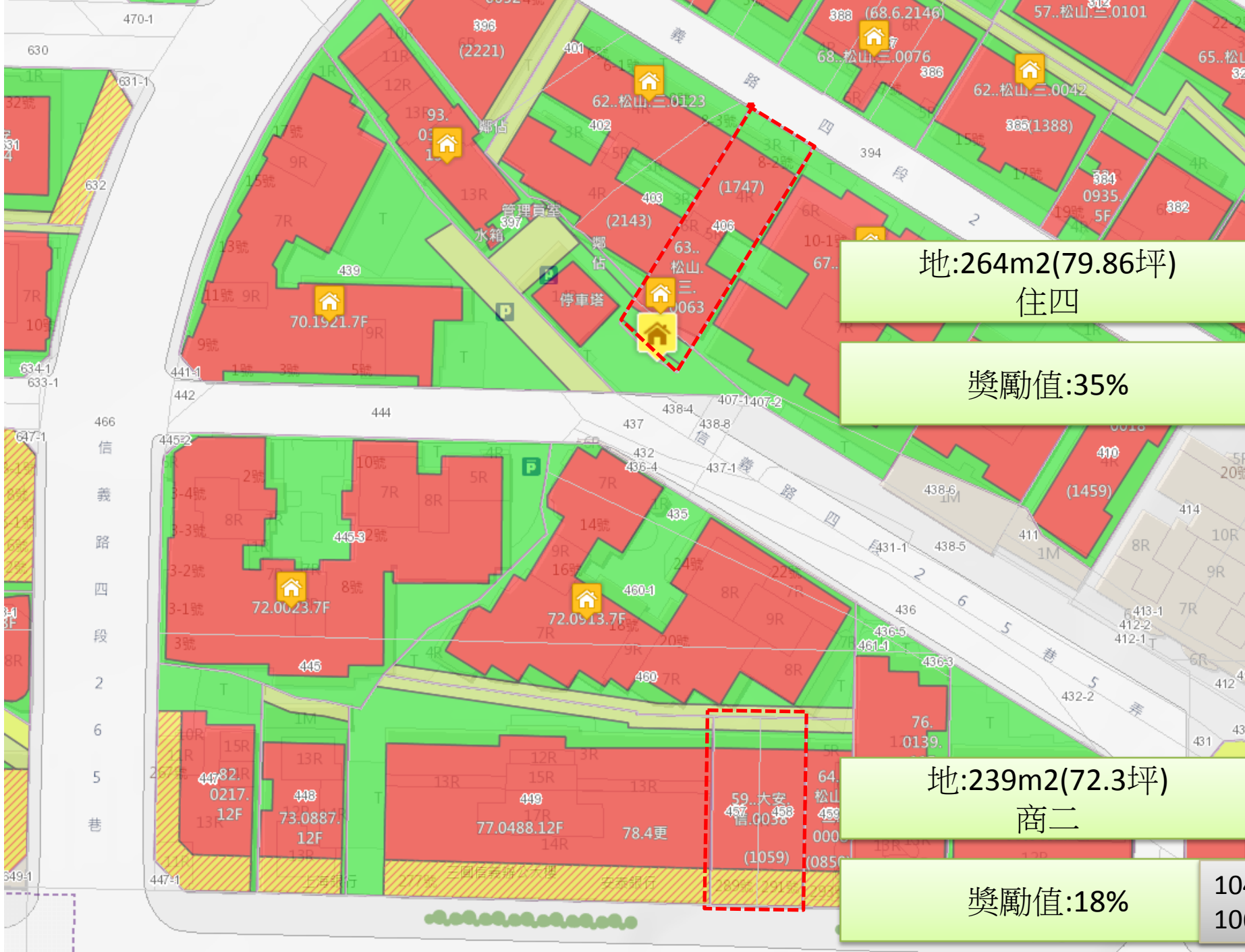


捷運六張犁站

敦南莊

地:435m²(131.59坪)
住3-1

獎勵值:40%



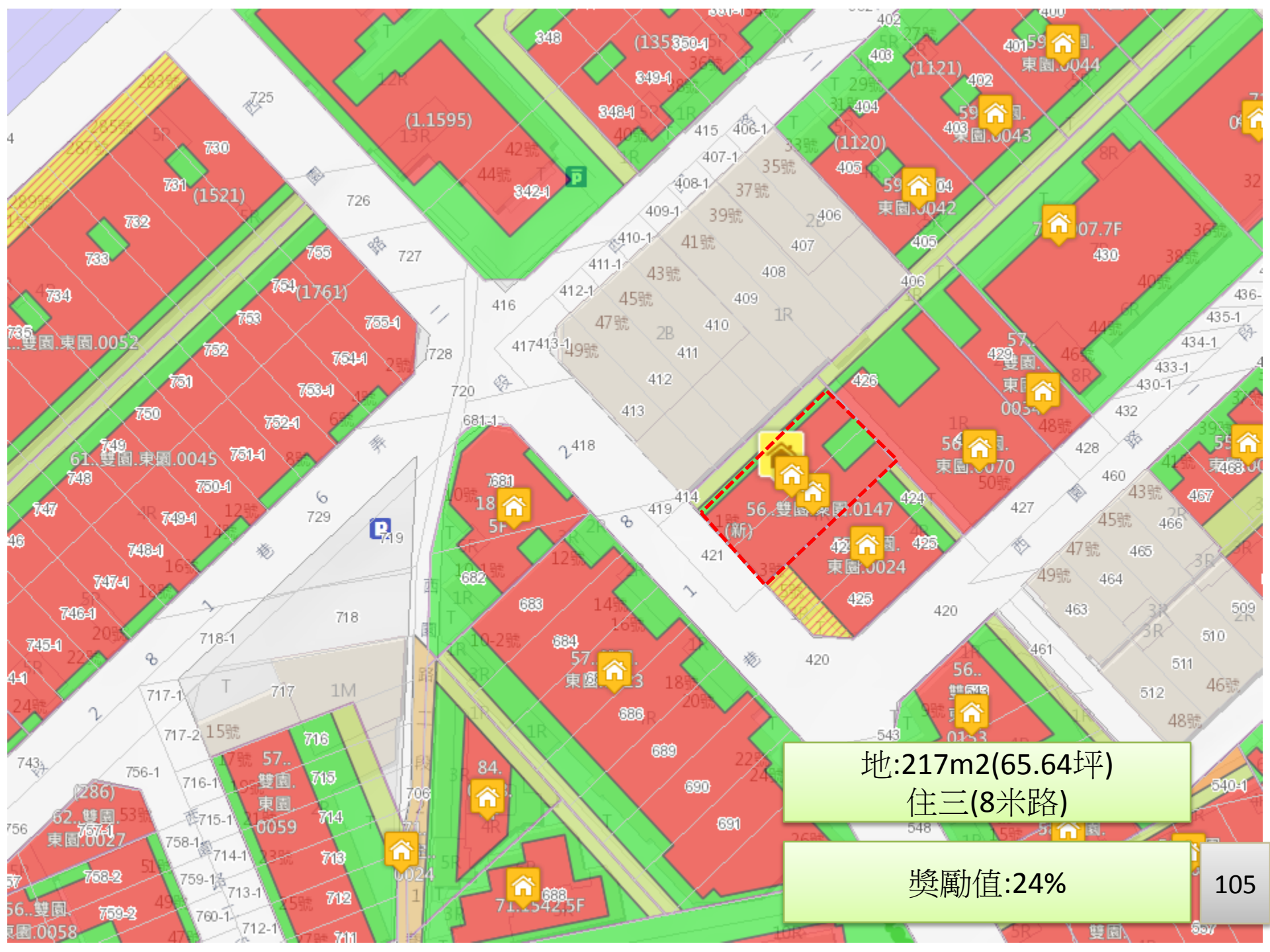
地:264m²(79.86坪)
住四

獎勵值:35%

地:239m²(72.3坪)
商二

獎勵值:18%

104
106



地:217m²(65.64坪)
住三(8米路)

獎勵值:24%

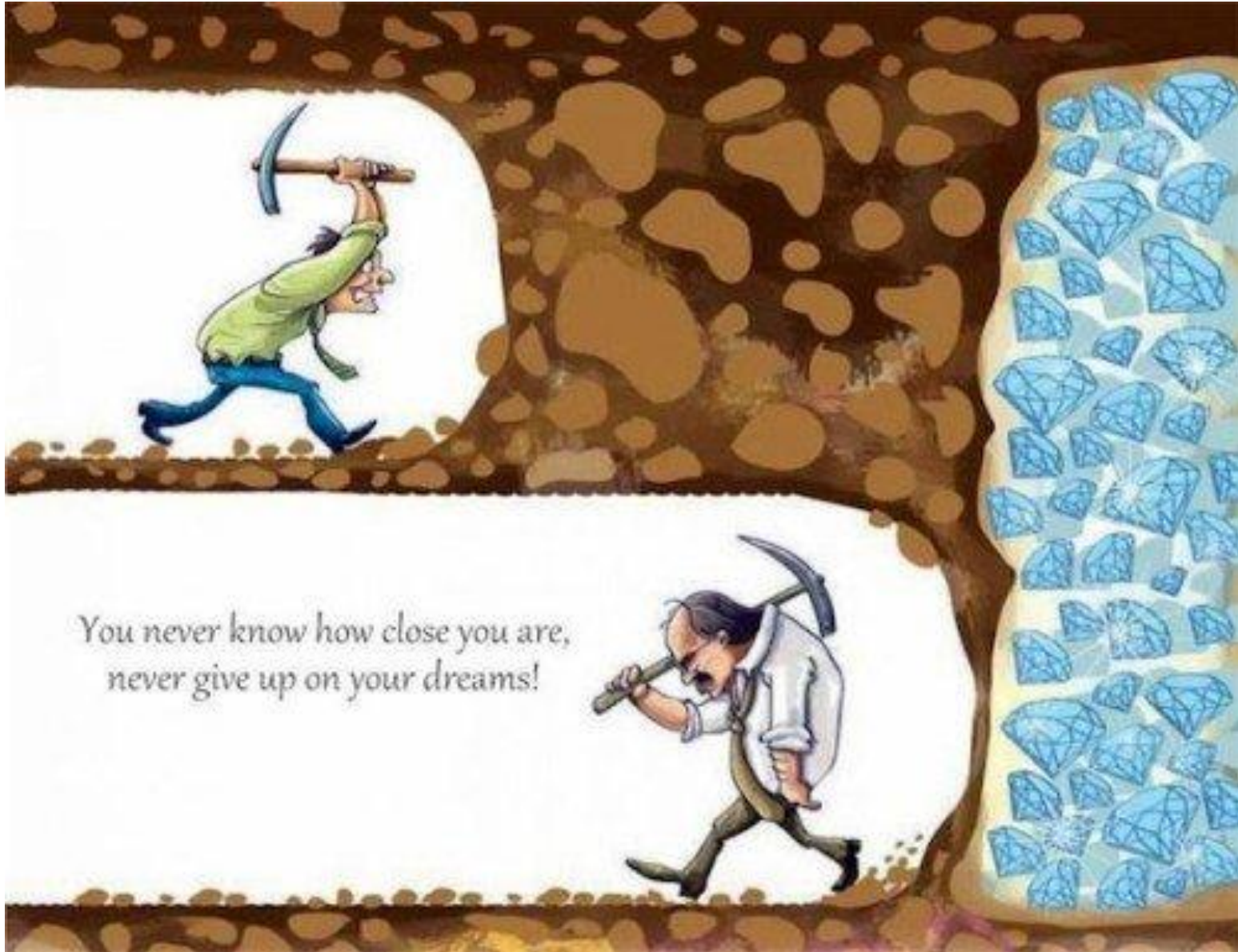


地:1304m2(394.46坪)
住三(8米路)

獎勵:1.15原容+時程10%

效益評估~價值之外

- 並非獎勵不夠/權益分配及保障
- 選屋很重要如何分配/租金補貼
- 違建合法建物/拆屋還地/無權佔有/地上權
- 土地持分大/產權單純/人數少
- 地段價值高/規模不太大
- 一分錢一分貨/天下沒有白吃的午餐
- 分屋方式/安置方式/地主認同



You never know how close you are,
never give up on your dreams!

施俊偉

容積獎勵及協議事項



2 容積獎勵協議事項

容積
協議

編號	獎勵項目	獎勵項各階段 應取得項目	一樓樓板 勘驗核准前	使用執照核 發後二年內
1	耐震設計標章及耐震標章	耐震設計標章	√	
		耐震標章		√
2	住宅性能評估之結構安全 性能第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬 第○級	√	
		通過結構安全性能第○級		√
3	綠建築	候選證書及通過綠建築分級評級○級	√	
		綠建築分級評級○級標章		√
4	智慧建築	智慧建築候選證書及通過智慧建築建 築分級評級○級	√	
		智慧建築分級評級○級標章		√
5	無障礙住宅建築標章	主管機關檢視確認符合無障礙住宅設 計基準及獎勵辦理	√	
		取得無障礙住宅建築標章		√
6	住宅性能評估之無障礙環 境第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬 第○級	√	
		通過無障礙環境第○級		√



容積獎勵及協議事項 ▶



容積
獎勵
協議

3 容積獎勵保證金

以申請建造執照時基地範圍內土地當期平均公告現值乘以結構安全性能第○級獎勵容積樓地板面積之零點四五倍計算，應繳納保證金合計新臺幣○億○萬○元整。

4 保證金繳納時間及方式

繳納時間：應於核准使用執照前繳納保證金。

5 繳交維護費用

繳納時間：應於核准使用執照前繳納保證金。

計算方式：以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金乘百分之五十計算之，應繳納保證金合計新臺幣○億○萬○元整。



其他申請建照時之相關疑義

- 一、建築基地面積在350平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達18公尺。
- 二、依都市計畫法令或建築技術規則規定，建築物應附停車空間在3輛汽車以下者(含無障礙汽車停車空間)。
- 三、建築物因增建所需，增設應附停車空間確有困難。
- 四、建築基地因所在位置地形特殊或都市計畫限制，車輛無法通行進出。

前項第一款如為應留設騎樓或無遮簷人行道地區，其寬度、深度及面積，以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積為準。

建築物變更使用，符合第一項規定者，得由申請人申請繳納代金替代應增設之停車空間。



評估流程

- 申請資格
- 基地條件檢
- 地主整合度

符合

- 申請各項獎勵
- 模擬申請獎勵
- 評估申請獎勵

項目及額度

- 市場調查
- 預估量體
- 預估改建後總

立

- 預估總成本
- 模擬各戶權利比例
- 模擬各戶可分配狀態

4 總成本及分配條件試算及洽商



台灣房地產五大循環漲跌走勢圖



雙北市近15年新成屋、預售屋平均房價統計表



資料來源暨製表：住展雜誌