

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本案申請更新單元時位於新北市中和區板南段 7、301、302、303、304、305、305-1、306、307、308、309、320、321、326、328、329、329-1、330、331 地號等 19 筆土地，面積合計 17,890.37 m²，後於 103 年 2 月 20 日地籍依都市計畫樁位進行逕為分割作業調整為中和區板南段 619、620、621、622 地號等 4 筆土地，總面積亦調整為 17,890.39 m²，土地所有權人共 13 位(原核定為 10 位)(詳表 5-1-2)。

更新單元內土地權屬皆為私有土地，面積為 17,890.39 m²，佔更新單元總面積比例 100%。

更新單元範圍內無公有土地。

(二) 合法建築物權屬

更新單元內合法建築物共計一筆，基於結構安全及都市環境改善之考量，依「都市更新條例施行細則」第 15 條規定申請先行拆除更新單元內之合法建築物及既存地上物，並已向新北市政府工務局申請同意核發拆除執照拆除完成。同時依「都市更新條例施行細則」第 15 條規定申請核發建築物存記證明文件，且已依新北市政府都市更新處 100 年 12 月 2 日新北更事字第 1000002912 號函獲准同意備查內容為中和區板南段 99 建號，面積 2,225.88 m²，座落於 621、622 地號土地，所有權人數 1 人。

止 本
發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：
黃啟煌建築師事務所
收文第 10012001 號
日期 100年12月7日

新北市政府都市更新處 函

100
台北市中正區重慶南路三段17號11樓

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：徐子宏
電話：(02)2950-6206分機305

受文者：黃啟煌建築師事務所

發文日期：中華民國100年12月2日
發文字號：新北更事字第1000002912號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關 貴公司依都市更新條例施行細則第15條第3項之規定，申請核發本市中和區板南段7地號等17筆土地上現有合法建築物證明文件，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例施行細則第15條第3項規定及 貴公司100年10月25日申請書辦理。
- 二、本市中和區板南段7地號等17筆土地上現有合法建築物計有1筆中和區板南段99建號（現存建物面積為2225.88平方公尺，主要建材為鋼架石綿瓦造，樓層數為1樓），本處同意備查，後續申請辦理都市更新時，可逕依都市更新條例施行細則第15條規定辦理。其餘有關建築物拆除事宜，請依建築法第78條及相關規定辦理。

正本：元隆工業股份有限公司、黃啟煌建築師事務所
副本：新北市政府工務局、新北市政府都市更新處

代理處長 曾志煌

第1頁 共2頁

總發文 都市更新處
1000002912

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊 (報核時)

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
						分子	分母						
1	板南段	619	8,605.37	1	陳	105555	1000000	908.34					
				2	陳	105554	1000000	908.33					
				3	陳	105554	1000000	908.33					
				4	呂	16907	100000	1,454.91					註 1
				5	呂	24125	100000	2,076.05					
				6	陳	40466	1000000	348.22					
				7	陳	41176	1000000	354.33					
				8	陳	41165	1000000	354.24					
				9	呂	2443	100000	210.23					
				10	陳	12578	100000	1,082.38					
2	板南段	620	1,015.11	2	呂	2585	10000	262.41					
				3	呂	1644	10000	166.88					註 1
				4	陳	1593	10000	161.71					
				5	陳	1576	10000	159.98					
				6	陳	1573	10000	159.68					
				7	陳	1029	10000	104.45					
				2	呂	2585	10000	225.57					
3	板南段	621	872.60	3	呂	1644	10000	143.46					註 1
				4	陳	1593	10000	139.01					
				5	陳	1576	10000	137.52					
				6	陳	1573	10000	137.26					
				7	陳	1029	10000	89.79					
				1	陳	105554	1000000	780.82					
4	板南段	622	7,397.31	2	陳	105555	1000000	780.82					
				3	陳	105554	1000000	780.82					
				4	呂	16907	100000	1,250.66					註 1
				5	呂	24125	100000	1,784.60					
				6	陳	40465	1000000	299.33					
				7	陳	41176	1000000	304.59					
				8	陳	41166	1000000	304.52					
				9	呂	2443	100000	180.72					
				10	陳	12578	100000	930.43					
				合計			17,890.39					17,890.39	

註 1：板南段 619~622 地號土地所有權人呂吉弘已辭世，未辦理繼承登記，其繼承人為呂陳玉綿、呂淑玲、呂明龍、呂明仁、呂明威等 5 人。

表 5-2-2 更新單元土地權屬清冊 (產權異動)

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人	權利範圍		持分面積 (m ²)	權利 種類	他項 權利人	債務人	設定義務人	
						分子	分母						
1	板南段	619	8,605.37	11	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	105555	1000000	908.34					註 1
				12	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	105554	1000000	908.33					
				13	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	105554	1000000	908.33					
				14	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	40466	1000000	348.22					
				15	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	41176	1000000	354.33					
				16	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	41165	1000000	354.24					
				17	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	125780	1000000	1,082.38					
				19	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	241250	1000000	2,076.05					
				20	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	24430	1000000	210.23					
				2	板南段	620	1,015.11	21	呂	29588	1000000	254.62	
22	呂	46494	1000000					400.10					
23	呂	46494	1000000					400.10					
24	呂	46494	1000000					400.10					
2	板南段	620	1,015.11	8	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	1576	10000	159.98					註 1
				9	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	1573	10000	159.68					
				10	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	1593	10000	161.71					
				11	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	1029	10000	104.45					
				12	國泰建設商業地產(股)有限公司(重估土地時點)	2585	10000	262.41					註 2
				13	呂	288	10000	29.24					
				14	呂	452	10000	45.88					
				15	呂	452	10000	45.88					
16	呂	452	10000	45.88									

序號	標示部			所有權部						他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記 次序	所有權人	權利範圍		持分面積 (m ²)	權利 種類	他項 權利人	債務人	設定義務人		
						分子	分母							
3	板南段	621	872.60	8	國	[Redacted]	1576	10000	137.52					註 1
				9	國		1573	10000	137.26					
				10	國		1593	10000	139.01					
				11	國		1029	10000	89.79					
				12	國		2585	10000	225.57					
				13	呂	[Redacted]	288	10000	25.13				註 2	
				14	呂		452	10000	39.44					
				15	呂		452	10000	39.44					
16	呂	452	10000	39.44										
4	板南段	622	7,397.31	11	國	[Redacted]	105554	1000000	780.82					註 1
				12	國		105555	1000000	780.82					
				13	國		105554	1000000	780.82					
				14	國		40465	1000000	299.33					
				15	國		41176	1000000	304.59					
				16	國		41166	1000000	304.52					
				17	國		125780	1000000	930.43					
				18	國		241250	1000000	1,784.60					
				19	國		24430	1000000	180.72					
				20	呂	[Redacted]	29588	1000000	218.87				註 2	
				21	呂		46494	1000000	343.93					
				22	呂		46494	1000000	343.93					
				23	呂		46494	1000000	343.93					
合計			17,890.39					17,890.39						

註 1：板南段 619~622 地號土地所有權人陳珍郎、陳珍彥、陳珍信、陳珍堉、陳珍栢、陳珍隆、陳珠祈、呂天時、呂學圖等 9 人，於 109 年 12 月 10 日辦理信託財產予國泰世華商業銀行股份有限公司。
 註 2：板南段 619~622 地號土地原所有權人呂吉弘，其土地範例範圍於 110 年 6 月 23 日辦理分割繼承予呂淑玲、呂明龍、呂明仁、呂明威等 4 人。

(三) 公私有土地分布狀況

更新單元內無公有土地。更新單元私有土地面積為 17,890.39 m²，佔更新單元總面積比例 100%(詳表 5-2、圖 5-1)。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	0	0	0	0
	縣(市)有地	0	0	0	0
	鄉(鎮市區)有地	0	0	0	0
私有土地		17,890.39	100.00%	13	100.00%
合計		17,890.39	100.00%	13	100.00%

註：原核定所有權人數為 10 人，其中板南段 619~622 地號土地原所有權人呂吉弘，其土地範例範圍於 110 年 6 月 23 日辦理分割繼承予呂淑玲、呂明龍、呂明仁、呂明威等 4 人，私有土地所有權人數變更為 13 人。

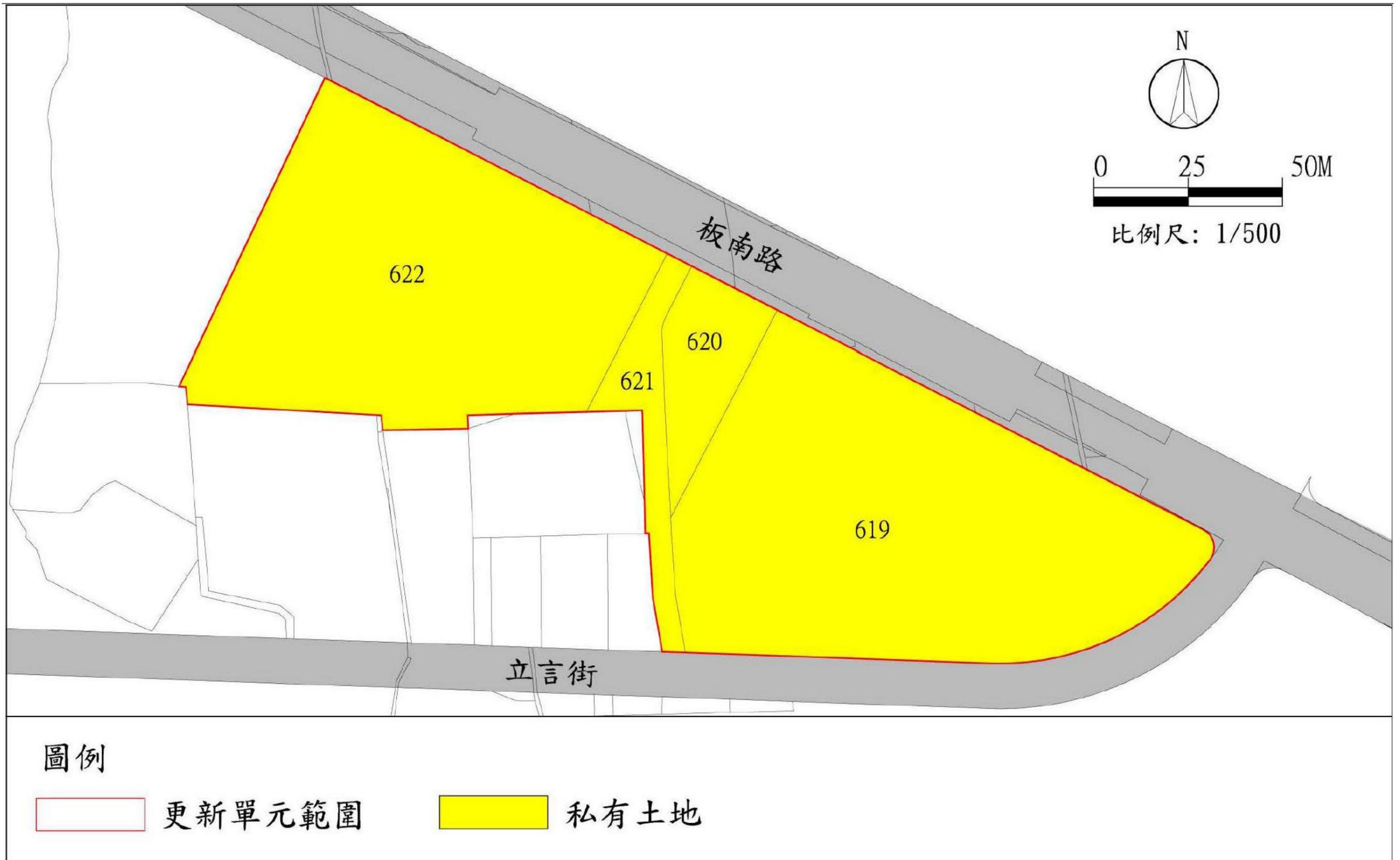


圖5-1 更新單元公私有土地分布圖

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

1. 原核定同意比例

本案更新單元內同意參與更新之私有土地所有權人數共 10 位，土地所有權人同意比例達 100%；更新單元內合法建物所有權人共 1 人，建築物所有權人同意比例達 100%。

更新單元內同意參與更新之私有土地面積為 17,890.39 m²，私有土地面積同意比例達 100%；更新單元合法建物辦理存記面積合計 2,225.88 m²，私有合法建物所有權同意比例達 100%。(詳表 5-3-1)。

表 5-4-1 同意參與更新事業計畫統計表(原核定)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和(A=a+b)	17,890.39	10	2,225.88	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	17,890.39	10	2,225.88	1
排除總和(C)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	17,890.39	10	2,225.88	1
私有同意數(C)	17,890.39	10	2,225.88	1
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

2. 變更計畫同意比例

本案更新單元內同意事業計畫之私有土地所有權人數原為 10 位，板南段 619~622 地號土地所有權人呂吉弘辭世，於檢送變更事業計畫時尚未辦理繼承登記，其繼承人為呂陳玉綿、呂淑玲、呂明龍、呂明仁、呂明威等 5 人，私有土地所有權人變更為 14 人，土地所有權人同意比例達 100%；更新單元內合法建物所有權人共 1 人，建築物所有權人同意比例達 100%。

更新單元內同意變更事業計畫之私有土地面積為 17,890.39 m²，私有土地面積同意比例達 100%；更新單元合法建物辦理存記面積合計 2,225.88 m²，私有合法建物所有權同意比例達 100%。(詳表 5-3-2)。

表 5-3-2 同意變更事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和(A=a+b)	17,890.39	14	2,225.88	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	17,890.39	14	2,225.88	1
排除總和(C)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	17,890.39	14	2,225.88	1
私有同意數(C)	17,890.39	14	2,225.88	1
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

3. 變更實施者計畫同意比例

本案申請變更實施者，經原實施者與新實施者辦理公證，並經土地所有權人全體同意變更實施者為板南置業開發股份有限公司，續辦變更都市更新事業計畫及相關事宜。

更新單元內同意變更實施者之私有土地所有權人為 13 人，土地所有權人同意比例達 100%；更新單元內合法建物所有權人共 1 人，建築物所有權人同意比例達 100%。

更新單元內同意變更事業計畫之私有土地面積為 17,890.39 m²，私有土地面積同意比例達 100%；更新單元合法建物辦理存記面積合計 2,225.88 m²，私有合法建物所有權同意比例達 100%。(詳表 5-3-3)。

表 5-3-3 同意變更實施者統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和(A=a+b)	17,890.39	13	2,225.88	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	17,890.39	13	2,225.88	1
排除總和(C)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	17,890.39	13	2,225.88	1
私有同意數(C)	17,890.39	13	2,225.88	1
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

更新單元土地位於住宅區，尚未開發使用，原合法舊有建物已申請先行拆除並取得拆除執照完成拆除，同時完成辦理建物存記。本案更新單元範圍內無違章建築戶佔用(詳表 5-4、圖 5-2、圖 5-3)。

表 5-5 更新單元內土地使用現況表

編號	地段	座落地號	面臨道路	現況使用
1	板南段	619	板南路、立言街	空地
2	板南段	620、621、622	板南路	空地

(二) 合法建築物現況

更新單元內原合法建築物共計一筆，依「都市更新條例施行細則」第 15 條規定申請先行拆除更新單元內之合法建築物及既存地上物，並已向新北市政府工務局申請同意核發拆除執照拆除完成。同時依「都市更新條例施行細則」第 15 條規定申請核發建築物存記證明文件，依新北市政府都市更新處 100 年 12 月 2 日新北更事字第 1000002912 號函獲准同意備查。

表 5-6 更新單元內合法建築物現況表

編號	建號	使用現況	樓層分布	存記面積(m ²)	構造	建築完成日期
1	板南段 99 建號	舊有廠房 (已拆除)	地上一層	2,225.88	鋼架石棉 瓦造	64.04.02

(三) 其他土地改良物

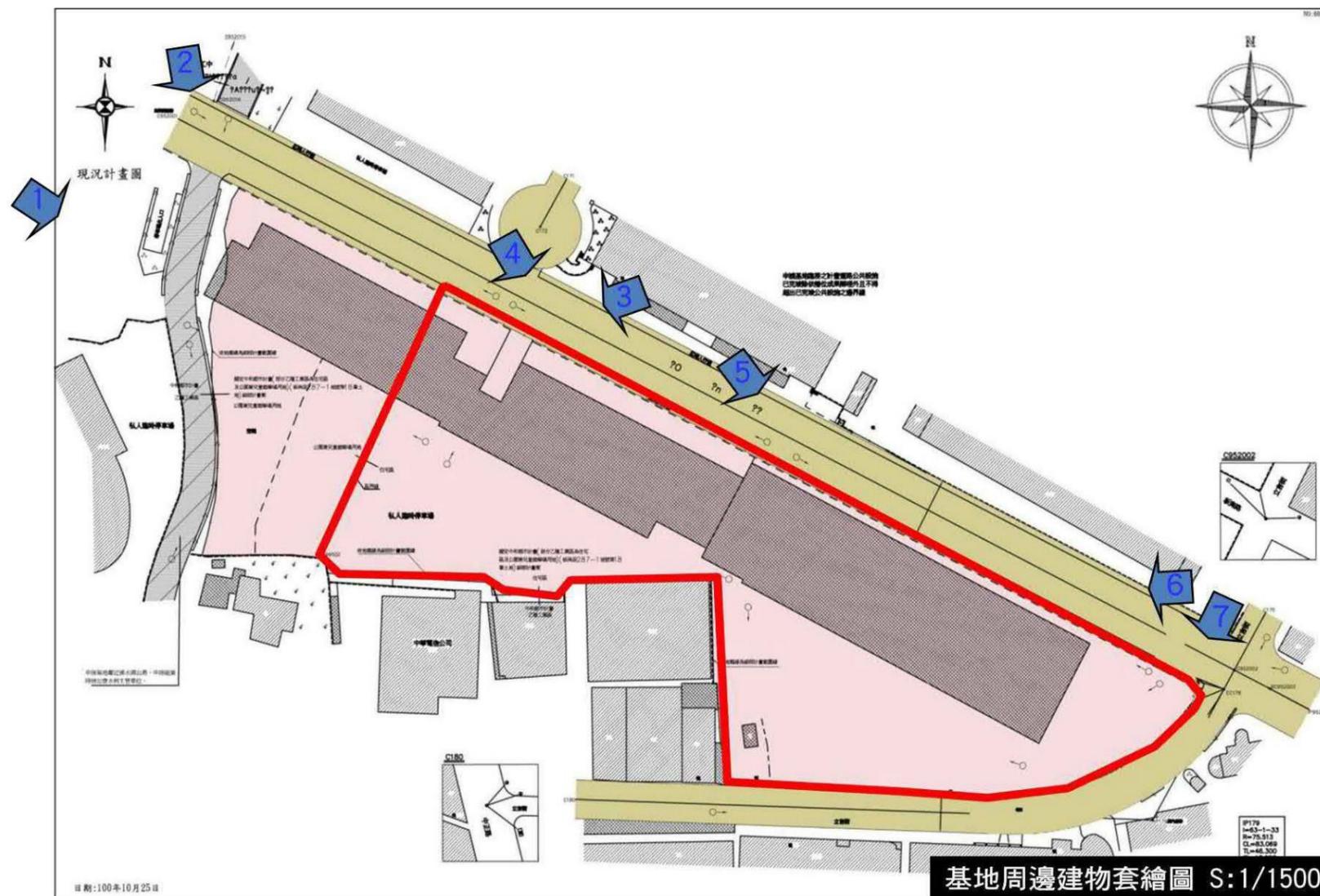
更新單元範圍內無其他土地改良物。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

更新單元範圍內無違章建築戶。

三、附近地區土地使用現況

更新單元附近地區現況多為工業區，西側為公園用地，北側臨 20M 板南路暨捷運環狀線，西北側板南路對側鄰捷運站用地捷運環狀線 Y13 中原站，東、南側臨 10M 立言街，周邊多為工業廠房辦公室，更新單元同街廓內南側局部臨接工業區，使用概況為中華電信機房，私有工業廠房及空地。



1 基地範圍西北側區域範圍及全景現況照片



2 基地西北側路口現況照片



3 基地北側板南路現況照片



7 基地東側板南路/立言街十字路口現況照片



6 基地北側板南路現況照片

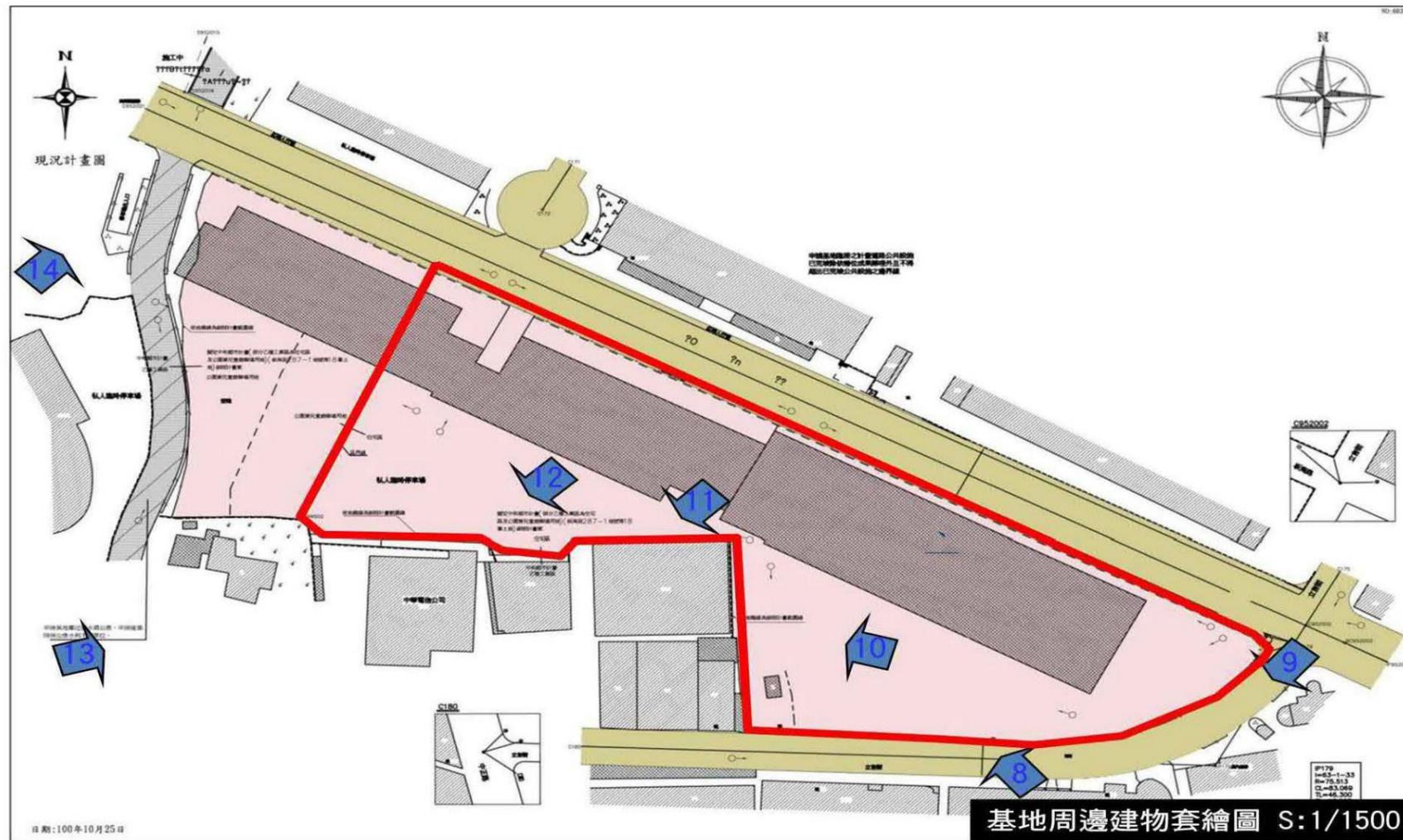


5 基地北側板南路現況照片



4 基地北側板南路現況照片

圖5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖(1)



8 基地東南側現況照



9 基地內往南側方向(立言街)現況照片



10 基地西側地界現況照片



11 基地西北側區域內地界圍牆及空地現況照片



14 基地內西北側區域內現有建築物現況及周圍現況照片



13 基地與鄰地建築物關係現況照片



12 基地西北側區域內地界圍牆及空地現況照片

圖5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖(2)

四、公共設施現況

更新單元位於捷運環狀線沿線，500m 範圍內之公共設施有公園及捷運場站 Y13 中原站、中和區第二分局中原派出所、新北市消防局第一大隊員山分隊、新北市政府警察局勤務大樓。

(一) 公園

更新單元西側臨接公園用地，現況為元隆公園，已開闢完成。

(二) 捷運環狀線中原站

更新單元北側板南路捷運路線為疊式混凝土 U 型梁及疊式鋼箱型梁高架橋型式。Y13 中原站原規劃設計僅為板南路北側一處出入口，與土開大樓共構，地上第三層為穿堂層，以通道與車站之第三層及第五層月台層相通，板南路南側尚未規劃捷運出入口設施。



圖5-4 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

更新單元周邊較重要道路其中主要聯絡道路為中正路、中山路等及次要聯絡道路為橋和路、板南路及立言街。

1. 台 64 道路(東西向八里至新店快速道路)

八里至新店線快速道路係自五股區中興路沿二重疏洪道左岸堤防後側向南延伸，經中山高速公路、台一線，於台一甲線南側接新北市側環河快速道路跨重翠橋，再自該橋南端引道沿板橋堤防後側西行，至大漢橋南端銜接高架橋至板橋市民生路中山路口止。八里新店快速道路鄰近更新單元之路段路寬 20 米，為中央分隔路型，雙向各有兩車道。

2. 中正路

中正路為貫穿中和區中心之 L 形道路，往東接秀朗橋可至新店，往北則可銜接民生路通往板橋區。更新單元周邊之中正路上方為八里-新店快速道路，下方則為雙向各佈設 3-4 車道，平面路寬約 40 公尺，中間並設有快速道路之上下匝道口。

3. 中山路

中山路為中和區重要幹道之一，連接永和區及板橋區，在基地週邊本道路為東西走向，其往東方向可連接永和區，並可銜接永和路經中正橋通往台北市；其往西則可通往板橋區並銜接新海大橋通往新莊。鄰近更新單元周邊之路段為中山路二段，道路寬度為 25M，雙向共配置 6 車道，有中央分隔島，道路兩側皆禁止車輛停放。

4. 橋和路

橋和路路寬 20 公尺，往東可銜接環河西路，往西可銜接中山路，雙向共配置 4 車道，有中央分隔島，路邊有停車管制。

5. 板南路

板南路北起中正路，南至南勢角，為連接中和南勢角與板橋之主要替代道路。中山路以北路寬 20M，採中央標線分隔，配置雙向 4 車道，道路兩側皆禁止車輛停放，但目前捷運環狀線施工，封閉雙向各一車道，故目前雙向僅 2 車道通行，道路兩側皆禁止車輛停放。

6. 立言街

立言街路寬 10 公尺，東西兩側分別銜接板南路及中正路，雙向配置 2 車道，採標線分隔，路邊准許停車。

表 5-7 更新單元周邊道路系統

道路名稱	道路層級	道路寬度	分隔設施	車道數(雙向)	停車管制
台 64 道路	主要道路	20m	中央分隔島	4	禁止停車
中正路	主要道路	10m(單邊)	中央分隔島	6-8	禁止停車
中山路二段	主要道路	25m	中央分隔島	6	禁止停車
橋和路	次要道路	20m	中央分隔島	4	禁止停車
板南路	地區道路	10m	中央標線	2	禁止停車
立言街	地區道路	10m	中央標線	2	無管制

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

更新單元北側板南路為捷運環狀線通過之路線，於民國 109 年 1 月通車，於基地周邊西北側板南路及東南側板南路上設有中原站及橋和站，距離基地約 250~500 公尺，捷運通車後可往返板橋及新店地區，提升交通可及性與不動產價值，帶動地區發展(詳圖 5-5)。

2. 公車系統

基地週邊現階段主要以公車運輸系統提供大眾運輸服務。公車行駛路線位於本案進出道路中正路、中山路、板南路、橋和路及立德街上共設有 10 處公車站牌，皆為雙邊設站。分別為「第二戶政」、「國際科學園區」、「微星科技」、「立德街」、「板南路口」、「中山路」、「工務段」、「中原里」、「中和稅捐處一」、「中和稅捐處」等站(詳表 5-7、圖 5-5)。

表 5-8 更新單元鄰近公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
1 第二戶政	中正路、板南路口	藍 18、橘 5。
2 國際科學園區	立德街	藍 18、環狀線先導公車。
3 微星科技	板南路	藍 18。
4 立德街	立德街	藍 18。
5 板南路口	福祥路	藍 18、橘 3、橘 5。
6 中山路	中山路	藍 18、51、201、262、1032。
7 工務段	中山路	51、201、262、1032、2021。
8 中原里	中正路	橘 5、201、262。
9 中和稅捐處一	中山路	橘 5、201、262、1032。
10 中和稅捐處	中正路	橘 5、201、262、1032。

資料來源：本計畫調查整理。

(三) 停車現況說明

更新單元 500m 範圍內的停車場包括：元隆捷運雙星地下停車場、中原停車場、MIT 停車場等、全陽第二停車場、齊一停車場等，汽車停車位約 522 個，機車停車格約 47 個。路邊停車格多劃設於重要道路兩側(橋和路、福祥路、福美路、勝利路)。周邊提供汽車停車位約 144 個，機車停車格約 316 個，停車空間尚稱充足。

表 5-9 停車空間統計表

停車場	車位(格)數		出入口	
	汽車	機車		
元隆捷運雙星地下停車場	45	0	板南路	
中原停車場	67	47	立德街	
MIT 三期停車場	86	0	立德街	
MIT 二期停車場	73	0	立德街	
全陽第二停車場	120	0	立言街	
齊一停車場	131	0	中山路	
合計	522	47	-	
路邊停車格	橋和路 起始位置：勝利路 終止位置：中山路	65	97	-
	立言街 起始位置：中正路 終止位置：板南路	42	138	-
	立德街 起始位置：中正路 終止位置：立德街194 號	37	81	-
	合計	144	316	-
總計	891	363	-	

資料來源：新北市公共停車場資訊查詢系統、本計畫調查統計。

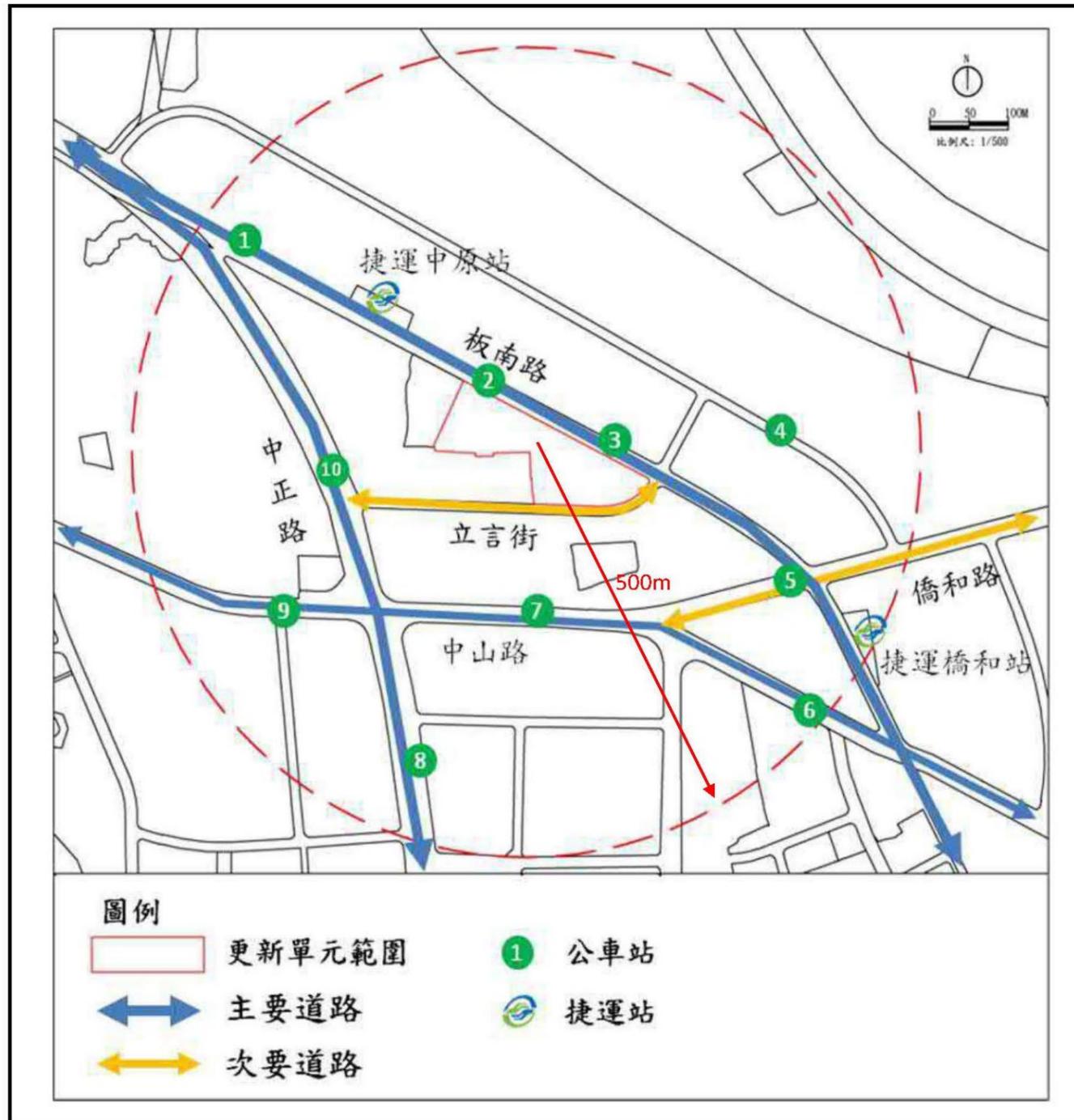


圖5-5 更新單元周圍交通系統示意圖



圖5-6 捷運及人行動線示意圖

六、房地產市場調查

(一)不動產市場發展概況

➤ 原核定

1. 市場供給：

- (1)更新單元周圍均為工業區土地，除少數興建為工業住宅外，大部分興建為鐵皮造廠房及新式廠辦大樓。
- (2)近年來中和地區住宅建案除集中於捷運-中和線沿線及捷運站周邊之舊市區外，亦有不少工業區土地透過重劃或都市計畫變更為住宅區，並大規模開發建築為住宅之建案推出，例如：遠雄左岸-采梅園、遠雄左岸-玫瑰園、昇陽之冠等，此類建案特色為建築基地廣大、總樓層數高。

2. 市場需求：

- (1)在台北市市中心房價居高不下之情況下，不少購屋者選擇至台北市郊區、新北市購屋，而中和區位置緊鄰台北市，因有已通車的捷運中和線及興建中的捷運環狀線，故近年來其房地產市場需求大，大致上呈現穩定成長的趨勢。
- (2)更新單元所在區域周圍屬工業區，周圍之生活機能及交通條件雖不如市中心便利，但隨著捷運興建及各項建設投入，預計可大為改善本區域環境並吸引外來人口到此區購屋。
- (3)中和地區內有「中和遠東工業園區」、「MIT 國際科○園區」等工業園區，可帶動眾多就業人口於此區域置產居住。

3. 市場產品型態：

本區域之新成屋及預售屋以純住宅大樓或住宅商業大樓為主，且因建築基地面積廣大，所規劃之產品多為中、大坪數之產品(55~90 坪)，建築樓層數亦多超過 20 層。

➤ 變更版

1. 市場供給：

- (1)更新單元周圍為中度開發地區，周遭主要為工業區土地，工廠及廠辦林立。
- (2)更新單元周遭住宅區土地稀少，推案集中在少數工業區變更為住宅區之土地，例如昇陽之冠；以及華中橋西側重劃區，特色為新店溪景色、良好的住宅寧適性，例如：遠雄采梅園、遠雄紫金園、遠雄玫瑰園等。

2. 市場需求：

- (1)在中和區在民國 97 年至 101 年之間人口數以平均每年以 0.21%微幅增加；戶數亦以 1.32%微幅增加，反映整體需求呈現穩定成長的趨勢。
- (2)更新單元交通區位良好，除鄰近板橋外，與臺北市僅一橋之隔。更新單元鄰近捷運中原站，於 109 年 1 月底捷運環狀線通車後大幅提升區域交通便利性，直接影響區域住宅不動產之需求。

3. 市場產品型態：

更新單元周遭新成屋及預售屋以純住宅大樓或住宅商業大樓類型為主，由於大多基地面積廣大，規劃產品類型多為中、大坪數(50~90 坪)，樓層規劃則介於 20~30 層之間。

(二) 不動產市場價格水準分析

➤ 原核定

區域環境內住宅市場行情，屋齡 5 年內之電梯大樓平均價位每坪約 450,000 元至 500,000 元。建材設備等級佳且區位佳之電梯大樓平均價位可達每坪約 500,000 元至 600,000 元。

表 5-10-1 更新單元周邊房地產市場行情一覽表 (原核定)

案名/ 基地座 落	使用 分區	產品 型態	興建 樓層/ 地下 層	建築完 成日	坪數 (坪)	價格 型態	銷售單 價(萬元 /坪)	停車 位型 態	停車位 單價(萬 元/個)	價格 日期
昇陽之 冠/中山 路三段 114 巷 56 號	住宅區	住宅 大樓	23/4	101.10	70.41	成交 價格	成交 56 (22F)	坡道 平面	成交 185	102. 6
遠雄左 岸-采梅 園/中原 街、中原 五街口	住宅區	住宅 大樓	23/1	102.12 交屋	55~63	擬售 價格	表價 60 行情 55	坡道 平面	成交 185	102. 9
遠雄左 岸-玫瑰 園/中原 街	住宅區	住宅 大樓	24/1	102.11 交屋	75~90	擬售 價格	表價 75 行情 65	坡道 平面	開價 235~265	102. 9
弘暉首 富/中和 路 126 號	商業區	住宅 店面 大樓	19/3	102.1	99.13	成交 價格	成交 43.4 (12F)	坡道 平面	成交 207.5	102. 4

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網、住展(9月)

➤ 變更版

區域環境內住宅市場行情，屋齡 5 年內之電梯大樓平均價位每坪約 400,000 元至 550,000 元。建材設備等級佳且區位良好之電梯大樓平均價位可達每坪約 500,000 元至 570,000 元。

表 5-9-2 勘估標的周邊房地產市場行情一覽表 (變更版)

案名	基地 坐落	價格型 態	屋齡 (年)	基地 面積 (坪)	建物 坪數 (坪)	建築規劃 (結構)	成交 單價 (萬元/坪)	車位單價 (萬元/個)	價格 日期
遠雄采 梅園	中原二街 121~150 號	成交價	1	1,414.71	35~85	23F/B1 (RC)	50~57 萬	坡道平面 200~240 萬	102/11~ 103/02
遠雄紫 金園	中原二街 121~150 號	成交價	1	1,215.46	35~63	23F/B1 (RC)	49~57 萬	坡道平面 200~240 萬	103/03~06
昇陽之 冠	中山路三 段 114 巷 31~60 號	成交價	1	647.09	66~116	23F/B4 (RC)	43~56 萬	坡道平面 150~200 萬	102/01~ 103/06
遠雄錦 繡園	中原五街 31~60 號	成交價	預售	677.40	35~48	14F/B2 (RC)	51~56 萬	坡道平面 220~250 萬 坡道機械 120~140 萬	102/11~ 103/03

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網



圖5-7-1 不動產市場示意圖 (原核定)

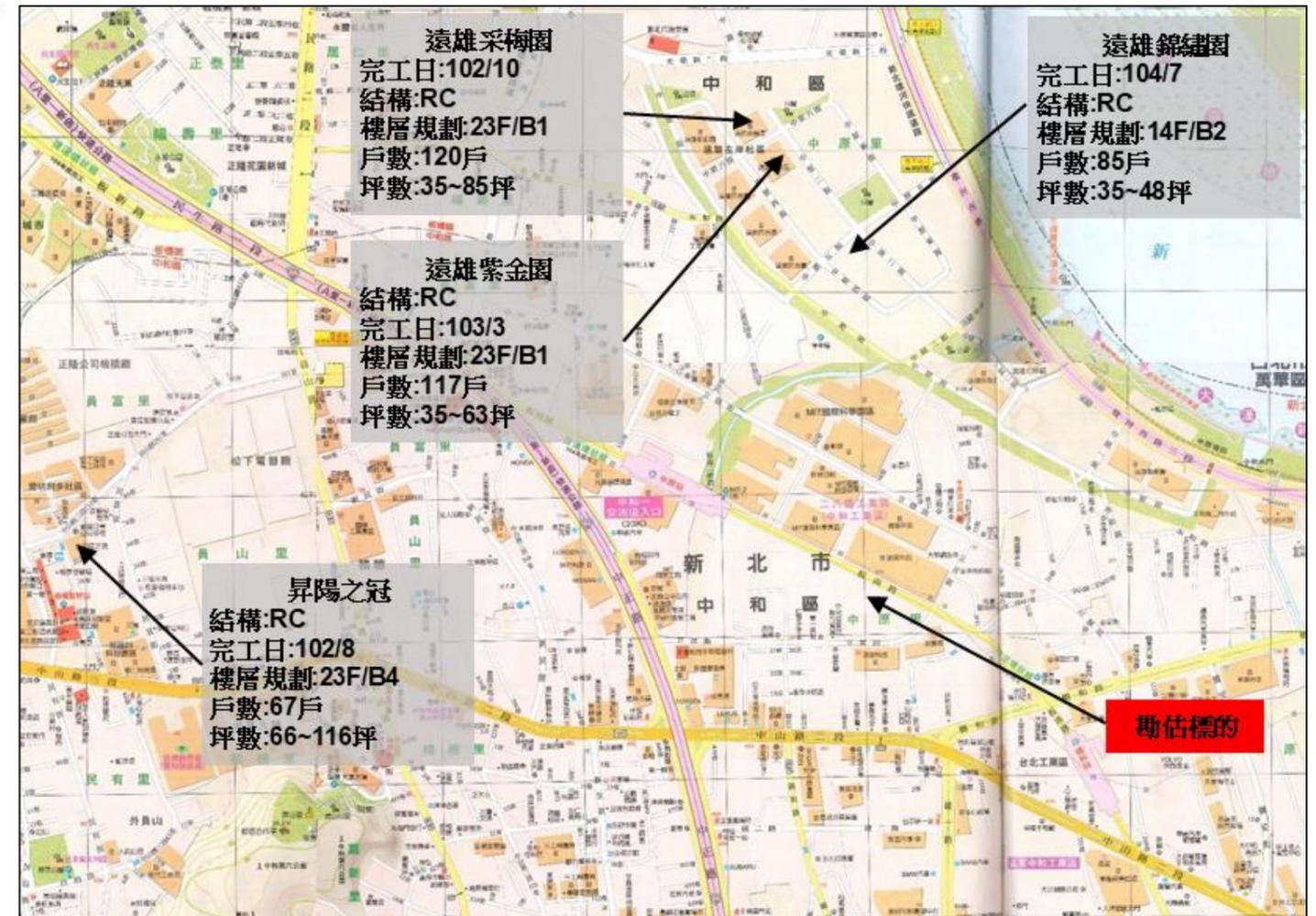


圖5-7-2 不動產市場示意圖 (變更版)

七、申請辦理都市更新前之歷程與背景

本案原為新北市政府於中華民國 99 年 8 月發布之「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫書」，由乙種工業區變更為住宅區，實施者原於 101 年 5 月 17 日啟動申請建築執照辦理相關審查程序，並於 102 年 5 月 15 日完成都市設計審議核定、於 102 年 8 月 2 日完成容積移轉核准，於 102 年 7 月 24 日完成建築執照核准。

後續實施者考量近年周邊地區主要鄰近街廓有微星科技、鼎泰豐冷凍廠房及西堤牛排等產業進駐，為提高捷運車站周邊的都市景觀及土地利用效率，故有必要推動都市更新開發以改善地區環境，帶動土地資源有效利用、強化周邊公共設施之發展，提升都市環境品質之改善，故依「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」，於 102 年 12 月 6 日申請更新事業計畫報核，辦理都市更新事業計畫。

表 5-11 更新單元辦理都市更新前之歷程一覽表

辦理時間	辦理程序
099/08/16	都市計畫主要計畫發布實施 「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)」
099/08/18	都市計畫細部計畫發布實施 「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫案」
101/05/17	申請建築執照(區分 A、B 基地)
100/05/29	申請容積移轉(區分 A、B 基地)
101/08/06	申請都市設計審議(同一審議案區分 A、B 基地)
102/05/15	都市設計審議核准(同一審議案區分 A、B 基地)
102/08/02	容積移轉核准(區分 A、B 基地)
102/07/24	建築執照核准 (A 基地:102 中建字第 00496 號、B 基地:102 中建字第 00505 號)
102/12/06	申請更新事業計畫報核(同一更新單元區分 AB 基地)