「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新權利變換計畫案」不動產估價報告書

委託人：總行營造興業股份有限公司

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

出件版本：聽證會版

出件日期：民國 112 年 7 月

都市更新權利變換不動產估價報告摘要

一、**前言**：因配合都市更新審議程序，本次依「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新權利變換計畫案」第二次專案小組委員審查意見修改報告書，並以舊案連邦估價第 10907011-1 號修改報告書內容，特此說明。

二、**不動產估價報告書案號**：連邦估價第 10907011-2 號。

三、**委託人**：總行營造興業股份有限公司。

四、**勘估標的基本資料**：

更新單元名稱：擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新權利變換計畫案。

(一)更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆土地。

(2)建物標示：新北市新店區寶元段 1 建號(門牌：寶元路二段 1 巷 2 號)等 1 筆建物。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 更新前不動產產品型態：素地、透天建物及未登記建物。

3. 土地使用分區：第一種特定專用區、第三種特定專用區。

4. 產權分析：參考委託人提供土地及建物產權清冊，整理後之結果見摘要表一~二。

5. 他項權利分析：參考委託人提供土地及建物產權清冊，整理後之結果有最高限額抵押權共三筆，地上權共一筆以及耕地三七五租約共一筆。

摘要表一：土地產權分析表

編號	地號	面積(㎡)	面積(坪)	所有權人/管理機關	權利範圍	持有面積(㎡)	持有面積(坪)
1	26	4.73	1.4308	林隆盛	1/6	0.79	0.2385
		4.73	1.4308	林添進	1/6	0.79	0.2385
		4.73	1.4308	林學賢	1/18	0.26	0.0795
		4.73	1.4308	林學佑	1/18	0.26	0.0795
		4.73	1.4308	林學良	1/30	0.16	0.0477
		4.73	1.4308	林錦玲	1/30	0.16	0.0477
		4.73	1.4308	吳賜陸	1/6	0.79	0.2385
		4.73	1.4308	總行營造興業股份有限公司	8/30	1.26	0.3816
		4.73	1.4308	林修逸	1/18	0.26	0.0795
2	26-5	1.63	0.4931	林隆盛	1/6	0.27	0.0822
		1.63	0.4931	林添進	1/6	0.27	0.0822
		1.63	0.4931	林學賢	1/18	0.09	0.0274
		1.63	0.4931	林學佑	1/18	0.09	0.0274
		1.63	0.4931	林學良	1/30	0.05	0.0164

編號	地號	面積(㎡)	面積(坪)	所有權人/管理機關	權利範圍	持有面積(㎡)	持有面積(坪)
		1.63	0.4931	林錦玲	1/30	0.05	0.0164
		1.63	0.4931	吳賜陸	1/6	0.27	0.0822
		1.63	0.4931	總行營造興業股份有限公司	8/30	0.43	0.1315
		1.63	0.4931	林修逸	1/18	0.09	0.0274
3	31	115.49	34.9357	中華民國/財政部國有財產署	1/1	115.49	34.9357
4	31-2	120.96	36.5904	中華民國/財政部國有財產署	1/1	120.96	36.5904
5	31-3	271.84	82.2316	中華民國/財政部國有財產署	1/1	271.84	82.2316
6	32	176.30	53.3308	中華民國/財政部國有財產署	1/1	176.30	53.3308
7	32-1	14.37	4.3469	中華民國/財政部國有財產署	1/1	14.37	4.3469
8	33	195.22	59.0541	威力國際開發股份有限公司	1/1	195.22	59.0541
9	33-1	197.12	59.6288	威力國際開發股份有限公司	1/1	197.12	59.6288
10	34	253.97	76.8259	中華民國/財政部國有財產署	1/6	42.33	12.8043
		253.97	76.8259	吳昭瑩	50/25549	0.50	0.1504
		253.97	76.8259	威力國際開發股份有限公司	127445/153294	211.14	63.8713
11	34-1	257.01	77.7455	中華民國/財政部國有財產署	1/6	42.84	12.9576
		257.01	77.7455	吳昭瑩	50/25549	0.50	0.1521
		257.01	77.7455	威力國際開發股份有限公司	127445/153294	213.67	64.6358
12	35	133.23	40.3021	李淑珍	1813/10000	24.15	7.3068
		133.23	40.3021	李蕙芳	778/10000	10.37	3.1355
		133.23	40.3021	李淑芳	1167/10000	15.55	4.7033
		133.23	40.3021	張國忠	167/10000	2.22	0.6730
		133.23	40.3021	陳淑鳳	167/10000	2.22	0.6730
		133.23	40.3021	蔡杰廷	167/10000	2.22	0.6730
		133.23	40.3021	蔡杰晃	167/10000	2.22	0.6730
		133.23	40.3021	陳麗而	133/10000	1.77	0.5360
		133.23	40.3021	劉志誠	411/10000	5.48	1.6564
		133.23	40.3021	林炳仁	362/10000	4.82	1.4589
		133.23	40.3021	林暐淳	167/10000	2.22	0.6730
		133.23	40.3021	林函儀	167/10000	2.22	0.6730
		133.23	40.3021	陳月霞	444/10000	5.92	1.7894
		133.23	40.3021	許麗卿	185/10000	2.46	0.7456
		133.23	40.3021	陳清鎮	185/10000	2.46	0.7456
		133.23	40.3021	莊佳儒	160/10000	2.13	0.6448
		133.23	40.3021	莊閔智	185/10000	2.46	0.7456
		133.23	40.3021	總行營造興業股份有限公司	3175/10000	42.30	12.7959
13	35-1	301.78	91.2885	威力國際開發股份有限公司	1/1	301.78	91.2885
14	35-2	49.61	15.0070	李淑珍	1813/10000	8.99	2.7208
		49.61	15.0070	李蕙芳	778/10000	3.86	1.1675
		49.61	15.0070	李淑芳	1167/10000	5.79	1.7513
		49.61	15.0070	張國忠	167/10000	0.83	0.2506
		49.61	15.0070	陳淑鳳	167/10000	0.83	0.2506
		49.61	15.0070	蔡杰廷	167/10000	0.83	0.2506
		49.61	15.0070	蔡杰晃	167/10000	0.83	0.2506
		49.61	15.0070	陳麗而	133/10000	0.66	0.1996
		49.61	15.0070	劉志誠	411/10000	2.04	0.6168
		49.61	15.0070	林炳仁	362/10000	1.80	0.5433
		49.61	15.0070	林暐淳	167/10000	0.83	0.2506
		49.61	15.0070	林函儀	167/10000	0.83	0.2506
		49.61	15.0070	陳月霞	444/10000	2.20	0.6663
		49.61	15.0070	許麗卿	185/10000	0.92	0.2776

編號	地號	面積(㎡)	面積(坪)	所有權人/管理機關	權利範圍	持有面積(㎡)	持有面積(坪)
		49.61	15.0070	陳清鎮	185/10000	0.92	0.2776
		49.61	15.0070	莊佳儒	160/10000	0.79	0.2401
		49.61	15.0070	莊閔智	185/10000	0.92	0.2776
		49.61	15.0070	總行營造興業股份有限公司	3175/10000	15.75	4.7647
15	35-3	597.17	180.6439	威力國際開發股份有限公司	1/1	597.17	180.6439
16	35-4	29.69	8.9812	李淑珍	1813/10000	5.38	1.6283
		29.69	8.9812	李蕙芳	778/10000	2.31	0.6987
		29.69	8.9812	李淑芳	1167/10000	3.46	1.0481
		29.69	8.9812	張國忠	167/10000	0.50	0.1500
		29.69	8.9812	陳淑鳳	167/10000	0.50	0.1500
		29.69	8.9812	蔡杰廷	167/10000	0.50	0.1500
		29.69	8.9812	蔡杰晃	167/10000	0.50	0.1500
		29.69	8.9812	陳麗而	133/10000	0.39	0.1195
		29.69	8.9812	劉志誠	411/10000	1.22	0.3691
		29.69	8.9812	林炳仁	362/10000	1.07	0.3251
		29.69	8.9812	林暐淳	167/10000	0.50	0.1500
		29.69	8.9812	林函儀	167/10000	0.50	0.1500
		29.69	8.9812	陳月霞	444/10000	1.32	0.3988
		29.69	8.9812	許麗卿	185/10000	0.55	0.1662
		29.69	8.9812	陳清鎮	185/10000	0.55	0.1662
		29.69	8.9812	莊佳儒	160/10000	0.48	0.1437
		29.69	8.9812	莊閔智	185/10000	0.55	0.1662
		29.69	8.9812	總行營造興業股份有限公司	3175/10000	9.43	2.8515
17	35-5	103.97	31.4509	威力國際開發股份有限公司	1/1	103.97	31.4509
18	35-6	0.60	0.1815	威力國際開發股份有限公司	1/1	0.60	0.1815
19	35-7	546.42	165.2921	威力國際開發股份有限公司	1/1	546.42	165.2921
20	36	3,332.55	1008.0964	林隆盛	1/6	555.43	168.0161
		3,332.55	1008.0964	林添進	1/6	555.43	168.0161
		3,332.55	1008.0964	林學賢	995/18000	184.22	55.7253
		3,332.55	1008.0964	林學佑	1/18	185.14	56.0054
		3,332.55	1008.0964	林學良	1/30	111.09	33.6032
		3,332.55	1008.0964	林錦玲	1/30	111.09	33.6032
		3,332.55	1008.0964	總行營造興業股份有限公司	44123/180000	816.90	247.1124
		3,332.55	1008.0964	威力國際開發股份有限公司	11309/60000	628.13	190.0094
		3,332.55	1008.0964	林修逸	1/36	92.57	28.0027
		3,332.55	1008.0964	林示涵	1/36	92.57	28.0027
21	36-3	186.06	56.2832	林隆盛	1/6	31.01	9.3805
		186.06	56.2832	林添進	1/6	31.01	9.3805
		186.06	56.2832	林學賢	995/18000	10.28	3.1112
		186.06	56.2832	林學佑	1/18	10.34	3.1268
		186.06	56.2832	林學良	1/30	6.20	1.8761
		186.06	56.2832	林錦玲	1/30	6.20	1.8761
		186.06	56.2832	總行營造興業股份有限公司	44123/180000	45.61	13.7966
		186.06	56.2832	威力國際開發股份有限公司	11309/60000	35.07	10.6084
		186.06	56.2832	林修逸	1/36	5.17	1.5634
		186.06	56.2832	林示涵	1/36	5.17	1.5634
22	36-4	208.20	62.9805	林隆盛	1/6	34.70	10.4968
		208.20	62.9805	林添進	1/6	34.70	10.4968
		208.20	62.9805	林學賢	995/18000	11.51	3.4814
		208.20	62.9805	林學佑	1/18	11.57	3.4989
		208.20	62.9805	林學良	1/30	6.94	2.0994
		208.20	62.9805	林錦玲	1/30	6.94	2.0994
		208.20	62.9805	總行營造興業股份有限公司	44123/180000	51.04	15.4383

編號	地號	面積(㎡)	面積(坪)	所有權人/管理機關	權利範圍	持有面積(㎡)	持有面積(坪)
		208.20	62.9805	威力國際開發股份有限公司	11309/60000	39.24	11.8708
		208.20	62.9805	林修逸	1/36	5.78	1.7495
		208.20	62.9805	林示涵	1/36	5.78	1.7495
23	36-5	51.20	15.4880	林隆盛	1/6	8.53	2.5813
		51.20	15.4880	林添進	1/6	8.53	2.5813
		51.20	15.4880	林學賢	995/18000	2.83	0.8561
		51.20	15.4880	林學佑	1/18	2.84	0.8604
		51.20	15.4880	林學良	1/30	1.71	0.5163
		51.20	15.4880	林錦玲	1/30	1.71	0.5163
		51.20	15.4880	總行營造興業股份有限公司	44123/180000	12.55	3.7965
		51.20	15.4880	威力國際開發股份有限公司	11309/60000	9.65	2.9192
		51.20	15.4880	林修逸	1/36	1.42	0.4302
		51.20	15.4880	林示涵	1/36	1.42	0.4302
24	36-6	254.14	76.8774	林隆盛	1/6	42.36	12.8129
		254.14	76.8774	林添進	1/6	42.36	12.8129
		254.14	76.8774	林學賢	995/18000	14.05	4.2496
		254.14	76.8774	林學佑	1/18	14.12	4.2710
		254.14	76.8774	林學良	1/30	8.47	2.5626
		254.14	76.8774	林錦玲	1/30	8.47	2.5626
		254.14	76.8774	總行營造興業股份有限公司	44123/180000	62.30	18.8448
		254.14	76.8774	威力國際開發股份有限公司	11309/60000	47.90	14.4901
		254.14	76.8774	林修逸	1/36	7.06	2.1355
		254.14	76.8774	林示涵	1/36	7.06	2.1355
25	36-8	108.26	32.7487	林隆盛	1/6	18.04	5.4581
		108.26	32.7487	林添進	1/6	18.04	5.4581
		108.26	32.7487	林學賢	995/18000	5.98	1.8103
		108.26	32.7487	林學佑	1/18	6.01	1.8194
		108.26	32.7487	林學良	1/30	3.61	1.0916
		108.26	32.7487	林錦玲	1/30	3.61	1.0916
		108.26	32.7487	總行營造興業股份有限公司	44123/180000	26.54	8.0276
		108.26	32.7487	威力國際開發股份有限公司	11309/60000	20.41	6.1726
		108.26	32.7487	林修逸	1/36	3.01	0.9097
		108.26	32.7487	林示涵	1/36	3.01	0.9097
26	36-9	112.48	34.0252	林隆盛	1/6	18.75	5.6709
		112.48	34.0252	林添進	1/6	18.75	5.6709
		112.48	34.0252	林學賢	995/18000	6.22	1.8808
		112.48	34.0252	林學佑	1/18	6.25	1.8903
		112.48	34.0252	林學良	1/30	3.75	1.1342
		112.48	34.0252	林錦玲	1/30	3.75	1.1342
		112.48	34.0252	總行營造興業股份有限公司	44123/180000	27.57	8.3405
		112.48	34.0252	威力國際開發股份有限公司	11309/60000	21.20	6.4132
		112.48	34.0252	林修逸	1/36	3.12	0.9451
		112.48	34.0252	林示涵	1/36	3.12	0.9451
27	37	79.70	24.1093	中華民國/財政部國有財產署	1/1	79.70	24.1093
28	38	146.50	44.3163	中華民國/財政部國有財產署	1/1	146.50	44.3163
29	38-1	7.12	2.1538	中華民國/財政部國有財產署	1/1	7.12	2.1538
30	39	1,924.74	582.2339	威力國際開發股份有限公司	1/1	1,924.74	582.2339
31	39-1	259.73	78.5683	威力國際開發股份有限公司	1/1	259.73	78.5683
32	40	107.71	32.5823	中華民國/財政部國有財產署	1/1	107.71	32.5823

編號	地號	面積(㎡)	面積(坪)	所有權人/管理機關	權利範圍	持有面積(㎡)	持有面積(坪)
33	41	161.30	48.7933	林芳儀	2/15	21.51	6.5058
		161.30	48.7933	林明慧	2/15	21.51	6.5058
		161.30	48.7933	林美君	2/15	21.51	6.5058
		161.30	48.7933	林瑞華	1/5	32.26	9.7587
		161.30	48.7933	總行營造興業股份有限公司	10/25	64.52	19.5173
34	42	937.72	283.6603	威力國際開發股份有限公司	1/1	937.72	283.6603
35	66	173.75	52.5594	張子能	1/4	43.44	13.1398
		173.75	52.5594	袁月娥	1/4	43.44	13.1398
		173.75	52.5594	張子元	1/8	21.72	6.5699
		173.75	52.5594	張錦	1/16	10.86	3.2850
		173.75	52.5594	張宏然	1/16	10.86	3.2850
		173.75	52.5594	張宏翔	1/16	10.86	3.2850
		173.75	52.5594	張詒安	1/16	10.86	3.2850
		173.75	52.5594	張詒烜	1/8	21.72	6.5699
36	67	146.07	44.1862	中華民國/財政部國有財產署	1/1	146.07	44.1862
37	68	0.78	0.2360	張子能	1/4	0.20	0.0590
		0.78	0.2360	袁月娥	1/4	0.20	0.0590
		0.78	0.2360	張子元	1/8	0.10	0.0295
		0.78	0.2360	張錦	1/16	0.05	0.0147
		0.78	0.2360	張宏然	1/16	0.05	0.0147
		0.78	0.2360	張宏翔	1/16	0.05	0.0147
		0.78	0.2360	張詒安	1/16	0.05	0.0147
		0.78	0.2360	張詒烜	1/8	0.10	0.0295
38	69	2.62	0.7926	中華民國/財政部國有財產署	1/1	2.62	0.7926
39	70	8.96	2.7104	張子能	1/4	2.24	0.6776
		8.96	2.7104	中華民國/財政部國有財產署	1/4	2.24	0.6776
		8.96	2.7104	張子元	1/8	1.12	0.3388
		8.96	2.7104	張錦	1/16	0.56	0.1694
		8.96	2.7104	張宏然	1/16	0.56	0.1694
		8.96	2.7104	張宏翔	1/16	0.56	0.1694
		8.96	2.7104	張詒安	1/16	0.56	0.1694
		8.96	2.7104	張詒烜	1/8	1.12	0.3388
40	71	1.94	0.5869	張子能	1/4	0.49	0.1467
		1.94	0.5869	袁月娥	1/4	0.49	0.1467
		1.94	0.5869	張子元	1/8	0.24	0.0734
		1.94	0.5869	張錦	1/16	0.12	0.0367
		1.94	0.5869	張宏然	1/16	0.12	0.0367
		1.94	0.5869	張宏翔	1/16	0.12	0.0367
		1.94	0.5869	張詒安	1/16	0.12	0.0367
		1.94	0.5869	張詒烜	1/8	0.24	0.0734
41	72	8.90	2.6923	李添萬	1/3	2.97	0.8974
		8.90	2.6923	李添億	1/3	2.97	0.8974
		8.90	2.6923	李添財	1/3	2.97	0.8974
42	73	111.17	33.6289	李添萬	1/3	37.06	11.2096
		111.17	33.6289	李添億	1/3	37.06	11.2096
		111.17	33.6289	李添財	1/3	37.06	11.2096
43	109-1	619.64	187.4411	袁月娥	1/1	619.64	187.4411
總計		12,322.35	3,727.5109			12,322.35	3,727.5109

註：上述權利狀態係依實施者提供之土地登記謄本及土地清冊整理。持分面積係採計算機連續計算，持有面積(㎡)僅顯示至小數點後第二位，持有面積(坪)僅顯示至小數點後第四位，於此敘明。

摘要表二：建物產權分析表

建號	建物門牌	建物面積(㎡)	座落地號	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)
1	寶元路二段1巷2號	212.53	35	0038	吳賜陸	1/15	14.17
				0039	李淑珍	2/15	28.34
				0040	李蕙芳	7/90	16.53
				0041	李淑芳	1419/12150	24.82
				0042	林炳仁	293/8100	7.69
				0043	林暐淳	1/60	3.54
				0044	林函儀	1/60	3.54
				0045	陳月霞	1/10	21.25
				0046	張國忠	1/60	3.54
				0047	陳淑鳳	1/60	3.54
				0048	蔡杰廷	1/60	3.54
				0049	蔡杰晃	1/60	3.54
				0052	陳麗而	1/75	2.83
				0054	劉志誠	87/900	20.54
				0061	莊閔智	1/54	3.94
				0062	莊佳儒	1/54	3.94
				0063	莊閔然	1/54	3.94
				0067	陳清鎮	1/54	3.94
				0068	許麗卿	1/54	3.94
				0070	吳昭毅	14/90	33.06
				0074	黃瑞章	1/90	2.36
合計		212.53					212.53

註：上述權利狀態係依實施者提供之建物登記謄本及建物清冊整理。建物面積係採計算機連續計算，持分面積(㎡)僅係顯示至小數點後第二位，於此敘明。

（二）更新後基本資料：

1. 建築形式：

第一種特定專用區：建物為地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓

第三種特定專用區：建物為地上 31 層，地下 5 層住宅大樓

2. 建物構造：

第一種特定專用區：鋼筋混凝土造廠辦大樓

第三種特定專用區：鋼骨造住宅大樓

3. 更新後供分配建築物面積：

第一種特定專用區：地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓

樓層	類型	面積（坪）
3F~24F	廠房、辦公室	11,895.29
B1~B5	停車位	266 個

第三種特定專用區：地上 31 層，地下 5 層住宅大樓

樓層	類型	面積（坪）
4F~31F	住宅	12,061.84
B1~B5	停車位	296 個

五、估價前提：

（一）**估價目的**：都市更新權利變換價值參考。

（二）**價格種類**：正常價格。

（三）**價格日期**：民國 111 年 7 月 27 日。

（四）**勘察日期**：民國 111 年 8 月 5 日等多次現地勘察

（五）**評估內容**：

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

（六）**估價條件**：

依委託者提供之估價條件如下：

■**更新前估價條件**：

1. 依據核定版「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第十三章「實施方式及有關費用分擔」第三點「涉及都市計畫變更之權利變換估價條件」說明，**本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送**，

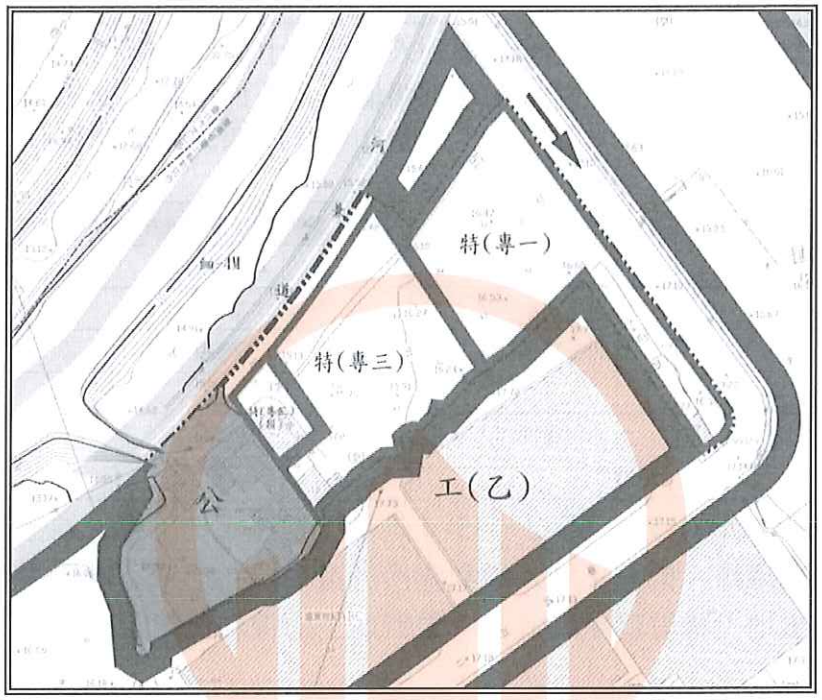
且**採權利變換方式實施**，考量權利人**分配價值之公平性**，各筆土地之**更新前合併前權利價值比例**，應以上開計畫**報核當時之都市計畫土地使用分區**規定作為價值評估之基礎，**更新前合併後土地價格**及**更新後**之規劃設計與權利價值評估，則依**都市計畫變更後**之內容為之。

2. 本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量更新前合併前土地權利價值比例評估公平性及合理性，以變更前乙種工業區評估更新前合併前土地權利價值比例。
3. 更新前合併前各宗土地之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用且不考慮其他獎勵容積之條件下，評估各宗土地更新前合併前土地權利價值。
4. 更新前合併前各宗土地劃分方式，係以價格日期(民國 111 年 07 月 27 日)當時數筆土地為「同一所有權人」或是「同一張使用執照」之毗鄰土地視為同一宗土地之原則作為劃分之依據，本案可劃分為同一宗土地如下表：

項次	地號	土地面積(坪)	所有權人/管理機關	劃分原則
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	359.5757	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
2	26、26-5	1.9239	林隆盛等 9 人	同一所有權人
3	33、33-1	118.6829	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
4	34、34-1	154.5715	中華民國/財政部國有財產署、吳昭瑩、威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
5	35、35-2、35-4	64.2903	李淑珍等 18 人	同一所有權人
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	468.8569	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	1,286.4992	林隆盛等 10 人	同一所有權人
8	39、39-1	660.8022	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
9	72、73	36.3212	李添萬、李添億、李添財	同一所有權人

5. 更新前合併前土地素地價格評估，選定 39、39-1、40、41 及 42 地號土地作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估各宗土地合理價格，以計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
6. 更新前合併後土地價格評估，係分別評估第一種特定專用區及第三種特定專

用區土地價格，再以第三種特定區土地價格為基礎，依土地個別條件差異，評估第三種特定專用區(捐贈)土地價格。其中，第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地係假分割，依核定版事業計畫土地使用分區示意圖及登載面積評估。



項次	土地使用分區	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	建蔽率(%)	容積率(%)
1	第一種特定專用區	4,403.00	1,331.9075	55%	300%
2	第三種特定專用區	3,799.97	1,149.4909	55%	288%
3	第三種特定專用區(捐贈)	603.00	182.4075	55%	288%
合計		8,805.97	2,663.8059		

7. 更新前土地權利價值分配包括土地相關權利人及受贈者新北市政府，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值比例分三階段評估，如下所述：

(1)更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例評估

依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估土地相關權利人權利價值比率分別為 P1%,P2%,P3%.....Px%。

(2)更新前合併後土地權利價值評估

依變更後土地使用分區評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地價格，加總後即可求得更新前合併後土地權利總價及價值比例，如下表所示：

所有權人	土地使用分區	價值	價值比例
新北市政府	特(專三)(捐贈)	A	X%=A/V
土地相關權利人	特(專一)	B	Y%=(B+C)/V
	特(專三)	C	
合計		V	100%

(3)新北市政府及土地相關權利人更新前土地權利價值比例評估

依前述更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例及更新前合併後土地權利價值，即可求得新北市政府與土地相關權利人土地權利價值比例，如下表所示：

項次	所有權人	更新前土地權利價值比例
1	新北市政府	X%
2	土地相關權利人$_1$	Y%*P_1%
3	土地相關權利人$_2$	Y%*P_2%
4	、、、	、、、
5	土地相關權利人$_X$	Y%*P_X%
合計		100%

8. 更新單元內 35、35-2、35-4 地號土地設定地上權，地上權權利人已出具協議書，同意不納入權利變換計畫案更新前權利價值之查估，並於更新後地上權登記塗銷消滅，更新前土地權利價值全部分配予土地所有權人。
9. 更新單元內 72、73 地號土地有耕地三七五租約，更新前土地權利價值計算，依耕地三七五減租條例第 17 條第 2 項第三款規定，以終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一評估。

■更新後估價條件：

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
2. 更新後各戶價格評估，住宅選定「10F-A3」戶作為比準戶，廠辦選定「9F-作業廠房」作為比準戶；住宅坡道平面停車位選定地下二層編號 218 號(250cm*550cm)作為比準車位，廠辦停車位選定地下二層編號 222 號(250cm*550cm)作為比準車位。
3. 更新後建物規劃露台為約定專用，本次評估考量露台使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。

六、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終決定如下。

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 2,995,773,721 元。(包含第三種特定專用區(捐贈))(詳見摘要表三、四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 15,022,368,233 元。(詳見摘要表五~七)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書時，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：賴昇鋒 賴昇鋒

不動產估價師證書字號：(一〇七)台內估字第〇〇〇五五五號

不動產估價師開業證書字號：(一〇七)北市估字第〇〇〇二六〇號

臺北市不動產估價師公會會員字號：(一一二)北市估證字第一三九號

助理估價人員

估價部專員 錢宥良

摘要表三：更新前各土地權利價值及比例(歸地)

編號	地號	面積(㎡)	面積(坪)	合併後各宗土地單價(元/坪)	更新前合併後各宗土地總額(元)	合併後各宗土地更新前權利價值比例
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	1,188.68	359.5757	704,745	253,409,031	9.1445%
2	26、26-5	6.36	1.9239	664,702	1,278,821	0.0461%
3	33、33-1	392.34	118.6829	720,762	85,542,032	3.0869%
4	34、34-1	510.98	154.5715	720,762	111,409,155	4.0203%
5	35、35-2、35-4	212.53	64.2903	696,736	44,793,393	1.6164%
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	1,549.94	468.8569	728,770	341,688,797	12.3302%
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	4,252.89	1,286.4992	776,821	999,379,291	36.0636%
8	39、39-1	2,184.47	660.8022	720,762	476,280,779	17.1871%
9	41	161.30	48.7933	672,711	32,823,744	1.1845%
10	42	937.72	283.6603	768,812	218,081,524	7.8697%
11	66	173.75	52.5594	744,787	39,145,534	1.4126%
12	68	0.78	0.2360	704,743	166,284	0.0060%
13	70	8.96	2.7104	704,744	1,910,138	0.0689%
14	71	1.94	0.5869	656,693	385,380	0.0139%
15	72、73	120.07	36.3212	736,779	26,760,661	0.9657%
16	109-1	619.64	187.4411	736,778	138,102,561	4.9836%
小計		12,322.35	3,727.5109		2,771,157,125	100.0000%
第三種特定專用區(捐贈)					224,616,596	
合計					2,995,773,721	

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第四位，於此敘明。

連邦 LinkU

摘要表四：更新前各土地權利價值及比例(歸人)

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明 地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	中華民國/財政部國有財產署	31	24,620,762	272,454,757	9.094637%
		31-2	25,786,887		
		31-3	57,952,276		
		32	37,584,558		
		32-1	3,063,472		
		37	9,228,862		
		38	9,339,330		
		38-1	16,990,864		
		40	31,231,638		
		67	1,517,879		
		69	22,962,182		
		70	31,139,968		
		34	558,545		
		34-1	477,534		
2	吳昭瑩	34	108,367	218,031	0.007278%
		34-1	109,664		
3	吳賜陸	26	158,512	213,137	0.007115%
		26-5	54,625		
4	李淑芳	35	3,276,926	5,227,389	0.174492%
		35-2	1,220,208		
		35-4	730,255		
5	李淑珍	35	5,090,887	8,121,041	0.271083%
		35-2	1,895,661		
		35-4	1,134,493		
6	李添財	72	560,535	7,562,192	0.252429%
		73	7,001,657		
7	李添萬	72	560,535	7,562,192	0.252429%
		73	7,001,657		
8	李添億	72	560,535	7,562,192	0.252429%
		73	7,001,657		
9	李蕙芳	35	2,184,616	3,484,925	0.116328%
		35-2	813,472		
		35-4	486,837		
10	林示涵	36	21,753,061	27,760,538	0.926657%
		36-3	1,214,498		
		36-4	1,359,016		
		36-5	334,206		
		36-6	1,658,887		
		36-8	706,662		
		36-9	734,208		
11	林芳儀	41	4,376,499	4,376,499	0.146089%
12	林函儀	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
13	林明慧	41	4,376,499	4,376,499	0.146089%
14	林修逸	26	52,838	27,831,584	0.929028%
		26-5	18,208		
		36	21,753,061		
		36-3	1,214,498		
		36-4	1,359,016		
		36-5	334,206		
		36-6	1,658,887		
		36-8	706,662		
		36-9	734,208		
15	林炳仁	35	1,016,493	1,621,521	0.054127%
		35-2	378,505		

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明 地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		35-4	226,523		
16	林美君	41	4,376,499	4,376,499	0.146089%
17	林添進	26	158,512	166,776,351	5.567054%
		26-5	54,625		
		36	130,518,363		
		36-3	7,286,986		
		36-4	8,154,093		
		36-5	2,005,233		
		36-6	9,953,320		
		36-8	4,239,972		
		36-9	4,405,247		
18	林隆盛	26	158,512	166,776,351	5.567054%
		26-5	54,625		
		36	130,518,363		
		36-3	7,286,986		
		36-4	8,154,093		
		36-5	2,005,233		
		36-6	9,953,320		
		36-8	4,239,972		
		36-9	4,405,247		
19	林暐淳	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
20	林瑞華	41	6,564,749	6,564,749	0.219134%
21	林學佑	26	52,838	55,592,117	1.855685%
		26-5	18,208		
		36	43,506,121		
		36-3	2,428,996		
		36-4	2,718,031		
		36-5	668,411		
		36-6	3,317,773		
		36-8	1,413,324		
		36-9	1,468,415		
22	林學良	26	31,702	33,355,270	1.113411%
		26-5	10,925		
		36	26,103,673		
		36-3	1,457,397		
		36-4	1,630,819		
		36-5	401,047		
		36-6	1,990,664		
		36-8	847,994		
		36-9	881,049		
23	林學賢	26	52,838	55,314,515	1.846418%
		26-5	18,208		
		36	43,288,591		
		36-3	2,416,851		
		36-4	2,704,441		
		36-5	665,069		
		36-6	3,301,185		
		36-8	1,406,258		
		36-9	1,461,074		
24	林錦玲	26	31,702	33,355,270	1.113411%
		26-5	10,925		
		36	26,103,673		
		36-3	1,457,397		
		36-4	1,630,819		
		36-5	401,047		
		36-6	1,990,664		

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明 地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		36-8	847,994		
		36-9	881,049		
25	威力國際開發股份有限公司	33	42,563,887	1,402,582,403	46.818703%
		33-1	42,978,145		
		34	46,035,942		
		34-1	46,586,990		
		35-1	66,528,282		
		35-3	131,647,870		
		35-5	22,920,490		
		35-6	132,272		
		35-7	120,459,883		
		36	147,603,216		
		36-3	8,240,853		
		36-4	9,221,464		
		36-5	2,267,718		
		36-6	11,256,210		
		36-8	4,794,984		
		36-9	4,981,894		
		39	419,651,754		
		39-1	56,629,025		
		42	218,081,524		
26	莊佳儒	35	449,279	716,695	0.023924%
		35-2	167,295		
		35-4	100,121		
27	莊閔智	35	519,478	828,678	0.027662%
		35-2	193,435		
		35-4	115,765		
28	袁月娥	66	9,786,383	148,026,859	4.941190%
		68	41,570		
		71	96,345		
		109-1	138,102,561		
29	陳月霞	35	1,246,748	1,988,827	0.066388%
		35-2	464,244		
		35-4	277,835		
30	陳淑鳳	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
31	陳薾而	35	519,478	828,678	0.027662%
		35-2	193,435		
		35-4	115,765		
32	陳德雄	72	301,985	4,074,085	0.135994%
		73	3,772,100		
33	陳麗而	35	373,463	595,752	0.019886%
		35-2	139,064		
		35-4	83,225		
34	張子元	66	4,893,192	5,200,918	0.173609%
		68	20,786		
		70	238,767		
		71	48,173		
35	張子能	66	9,786,383	10,401,832	0.347217%
		68	41,570		
		70	477,534		
		71	96,345		
36	張宏然	66	2,446,596	2,600,459	0.086804%
		68	10,393		
		70	119,384		
		71	24,086		
37	張宏翔	66	2,446,596	2,600,459	0.086804%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明 地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		68	10,393		
		70	119,384		
		71	24,086		
38	張國忠	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
39	張詒安	66	2,446,596	2,600,459	0.086804%
		70	10,393		
		71	119,384		
		68	24,086		
40	張詒烜	66	4,893,192	5,200,918	0.173609%
		70	20,786		
		71	238,767		
		68	48,173		
41	張錦	66	2,446,596	2,600,459	0.086804%
		70	10,393		
		71	119,384		
		68	24,086		
42	許麗卿	35	519,478	828,678	0.027662%
		35-2	193,435		
		35-4	115,765		
43	蔡杰廷	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
44	蔡杰晃	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
45	劉志誠	35	1,154,084	1,841,008	0.061454%
		35-2	429,739		
		35-4	257,185		
46	總行營造興業股份有限公司	26	253,619	272,668,039	9.101757%
		26-5	87,399		
		35	8,915,372		
		35-2	3,319,760		
		35-4	1,986,769		
		41	191,962,058		
		36	10,717,457		
		36-3	11,992,767		
		36-4	2,949,230		
		36-5	14,639,011		
		36-6	6,236,009		
		36-8	6,479,090		
		36-9	13,129,498		
47	新北市財政局	第三種特定專用區(捐贈)	224,616,596	224,616,596	7.497782%
合計			2,995,773,721	2,995,773,721	100.0000%

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第四位，於此敘明。

摘要表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

第一種特定專用區：地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓

編號	樓層	使用用途	面積(坪)	建物單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
1	3 樓	廠房	550.92	451,000	248,464,920	
2	4 樓	廠房	550.92	447,000	246,261,240	
3	5 樓	廠房	550.92	451,000	248,464,920	
4	6 樓	廠房	550.92	456,000	251,219,520	
5	7 樓	廠房	550.92	461,000	253,974,120	
6	8 樓	廠房	550.92	465,000	256,177,800	
7	9 樓	廠房	550.92	470,000	258,932,400	廠辦比準單元
8	10 樓	辦公室	465.13	489,000	227,448,570	
9	10 樓	廠房	85.79	460,000	39,463,400	
10	11 樓	辦公室	465.13	499,000	232,099,870	
11	11 樓	廠房	85.79	465,000	39,892,350	
12	12 樓	辦公室	468.96	503,000	235,886,880	
13	12 樓	廠房	85.61	470,000	40,236,700	
14	13 樓	辦公室	460.88	508,000	234,127,040	
15	13 樓	廠房	85.62	474,000	40,583,880	
16	14 樓	辦公室	460.88	513,000	236,431,440	
17	14 樓	廠房	85.62	479,000	41,011,980	
18	15 樓	辦公室	465.13	518,000	240,937,340	
19	15 樓	廠房	85.79	483,000	41,436,570	
20	16 樓	辦公室	468.21	523,000	244,873,830	
21	16 樓	廠房	85.79	488,000	41,865,520	
22	17 樓	辦公室	461.48	528,000	243,661,440	
23	17 樓	廠房	85.79	492,000	42,208,680	
24	18 樓	辦公室	465.13	533,000	247,914,290	
25	18 樓	廠房	85.79	497,000	42,637,630	
26	19 樓	辦公室	465.13	538,000	250,239,940	
27	19 樓	廠房	85.79	501,000	42,980,790	
28	20 樓	辦公室	465.13	543,000	252,565,590	
29	20 樓	廠房	85.79	506,000	43,409,740	
30	21 樓	辦公室	465.13	547,000	254,426,110	
31	21 樓	廠房	85.79	511,000	43,838,690	
32	22 樓	辦公室	467.99	552,000	258,330,480	
33	22 樓	廠房	86.33	515,000	44,459,950	
34	23 樓	辦公室	538.51	563,000	303,181,130	
35	24 樓	辦公室	340.74	562,000	191,495,880	
合計			11,895.29		5,961,140,630	

第三種特定專用區：地上 31 層，地下 5 層住宅大樓

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
1	4 樓	A1	住宅	46.99	594,000	27,912,060	-	-	27,912,060	
2	4 樓	A2	住宅	22.17	583,000	12,925,110	-	-	12,925,110	
3	4 樓	A3	住宅	40.34	583,000	23,518,220	4.83	938,630	24,456,850	總價內含露臺價格，露臺以 1/3 建坪價計算，露臺總值 938,630 元，平均建坪單價為 606,268 元/坪。
4	4 樓	A5	住宅	37.10	551,000	20,442,100	4.62	848,540	21,290,640	總價內含露臺價格，露臺以 1/3 建坪價計算，露臺總值 848,540 元，平均建坪單價為 573,872 元/坪。
5	4 樓	A6	住宅	24.17	551,000	13,317,670	-	-	13,317,670	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
6	4 樓	A7	住宅	46.47	580,000	26,952,600	-	-	26,952,600	
7	4 樓	B1	住宅	47.15	586,000	27,629,900	-	-	27,629,900	
8	4 樓	B2	住宅	22.23	583,000	12,960,090	-	-	12,960,090	
9	4 樓	B3	住宅	40.48	583,000	23,599,840	4.65	903,650	24,503,490	總價內含露臺價格，露臺以 1/3 建坪價計算，露臺總值 903,650 元，平均建坪單價為 605,323 元/坪。
10	4 樓	B5	住宅	37.22	551,000	20,508,220	4.67	857,723	21,365,943	總價內含露臺價格，露臺以 1/3 建坪價計算，露臺總值 857,723 元，平均建坪單價為 574,045 元/坪。
11	4 樓	B6	住宅	29.40	551,000	16,199,400	-	-	16,199,400	
12	4 樓	B7	住宅	37.06	559,000	20,716,540	-	-	20,716,540	
13	5 樓	A1	住宅	46.99	601,000	28,240,990	-	-	28,240,990	
14	5 樓	A2	住宅	22.17	589,000	13,058,130	-	-	13,058,130	
15	5 樓	A3	住宅	40.34	589,000	23,760,260	-	-	23,760,260	
16	5 樓	A5	住宅	37.10	557,000	20,664,700	-	-	20,664,700	
17	5 樓	A6	住宅	24.17	557,000	13,462,690	-	-	13,462,690	
18	5 樓	A7	住宅	46.47	586,000	27,231,420	-	-	27,231,420	
19	5 樓	B1	住宅	47.15	592,000	27,912,800	-	-	27,912,800	
20	5 樓	B2	住宅	22.23	589,000	13,093,470	-	-	13,093,470	
21	5 樓	B3	住宅	40.48	589,000	23,842,720	-	-	23,842,720	
22	5 樓	B5	住宅	37.22	557,000	20,731,540	-	-	20,731,540	
23	5 樓	B6	住宅	29.40	557,000	16,375,800	-	-	16,375,800	
24	5 樓	B7	住宅	37.06	565,000	20,938,900	-	-	20,938,900	
25	6 樓	A1	住宅	46.99	607,000	28,522,930	-	-	28,522,930	
26	6 樓	A2	住宅	22.17	595,000	13,191,150	-	-	13,191,150	
27	6 樓	A3	住宅	40.34	595,000	24,002,300	-	-	24,002,300	
28	6 樓	A5	住宅	37.10	562,000	20,850,200	-	-	20,850,200	
29	6 樓	A6	住宅	24.17	562,000	13,583,540	-	-	13,583,540	
30	6 樓	A7	住宅	46.47	592,000	27,510,240	-	-	27,510,240	
31	6 樓	B1	住宅	47.15	598,000	28,195,700	-	-	28,195,700	
32	6 樓	B2	住宅	22.23	595,000	13,226,850	-	-	13,226,850	
33	6 樓	B3	住宅	40.48	595,000	24,085,600	-	-	24,085,600	
34	6 樓	B5	住宅	37.22	562,000	20,917,640	-	-	20,917,640	
35	6 樓	B6	住宅	29.40	562,000	16,522,800	-	-	16,522,800	
36	6 樓	B7	住宅	37.06	571,000	21,161,260	-	-	21,161,260	
37	7 樓	A1	住宅	46.99	613,000	28,804,870	-	-	28,804,870	
38	7 樓	A2	住宅	22.17	601,000	13,324,170	-	-	13,324,170	
39	7 樓	A3	住宅	40.34	601,000	24,244,340	-	-	24,244,340	
40	7 樓	A5	住宅	37.10	568,000	21,072,800	-	-	21,072,800	
41	7 樓	A6	住宅	24.17	568,000	13,728,560	-	-	13,728,560	
42	7 樓	A7	住宅	46.47	598,000	27,789,060	-	-	27,789,060	
43	7 樓	B1	住宅	47.15	604,000	28,478,600	-	-	28,478,600	
44	7 樓	B2	住宅	22.23	601,000	13,360,230	-	-	13,360,230	
45	7 樓	B3	住宅	40.48	601,000	24,328,480	-	-	24,328,480	
46	7 樓	B5	住宅	37.22	568,000	21,140,960	-	-	21,140,960	
47	7 樓	B6	住宅	29.40	568,000	16,699,200	-	-	16,699,200	
48	7 樓	B7	住宅	37.06	577,000	21,383,620	-	-	21,383,620	
49	8 樓	A1	住宅	46.99	620,000	29,133,800	-	-	29,133,800	
50	8 樓	A2	住宅	22.17	608,000	13,479,360	-	-	13,479,360	
51	8 樓	A3	住宅	40.34	608,000	24,526,720	-	-	24,526,720	
52	8 樓	A5	住宅	37.10	574,000	21,295,400	-	-	21,295,400	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
53	8 樓	A6	住宅	24.17	574,000	13,873,580	-	-	13,873,580	
54	8 樓	A7	住宅	46.47	605,000	28,114,350	-	-	28,114,350	
55	8 樓	B1	住宅	47.15	611,000	28,808,650	-	-	28,808,650	
56	8 樓	B2	住宅	22.23	608,000	13,515,840	-	-	13,515,840	
57	8 樓	B3	住宅	40.48	608,000	24,611,840	-	-	24,611,840	
58	8 樓	B5	住宅	37.22	574,000	21,364,280	-	-	21,364,280	
59	8 樓	B6	住宅	29.40	574,000	16,875,600	-	-	16,875,600	
60	8 樓	B7	住宅	37.06	583,000	21,605,980	-	-	21,605,980	
61	9 樓	A1	住宅	46.99	626,000	29,415,740	-	-	29,415,740	
62	9 樓	A2	住宅	22.17	614,000	13,612,380	-	-	13,612,380	
63	9 樓	A3	住宅	40.34	614,000	24,768,760	-	-	24,768,760	
64	9 樓	A5	住宅	37.10	580,000	21,518,000	-	-	21,518,000	
65	9 樓	A6	住宅	24.17	580,000	14,018,600	-	-	14,018,600	
66	9 樓	A7	住宅	46.47	611,000	28,393,170	-	-	28,393,170	
67	9 樓	B1	住宅	47.15	617,000	29,091,550	-	-	29,091,550	
68	9 樓	B2	住宅	22.23	614,000	13,649,220	-	-	13,649,220	
69	9 樓	B3	住宅	40.48	614,000	24,854,720	-	-	24,854,720	
70	9 樓	B5	住宅	37.22	580,000	21,587,600	-	-	21,587,600	
71	9 樓	B6	住宅	29.40	580,000	17,052,000	-	-	17,052,000	
72	9 樓	B7	住宅	37.06	589,000	21,828,340	-	-	21,828,340	
73	10 樓	A1	住宅	46.99	632,000	29,697,680	-	-	29,697,680	
74	10 樓	A2	住宅	22.17	620,000	13,745,400	-	-	13,745,400	
75	10 樓	A3	住宅	40.34	620,000	25,010,800	-	-	25,010,800	住宅比準單元
76	10 樓	A5	住宅	37.10	586,000	21,740,600	-	-	21,740,600	
77	10 樓	A6	住宅	24.17	586,000	14,163,620	-	-	14,163,620	
78	10 樓	A7	住宅	46.47	617,000	28,671,990	-	-	28,671,990	
79	10 樓	B1	住宅	47.15	623,000	29,374,450	-	-	29,374,450	
80	10 樓	B2	住宅	22.23	620,000	13,782,600	-	-	13,782,600	
81	10 樓	B3	住宅	40.48	620,000	25,097,600	-	-	25,097,600	
82	10 樓	B5	住宅	37.22	586,000	21,810,920	-	-	21,810,920	
83	10 樓	B6	住宅	29.40	586,000	17,228,400	-	-	17,228,400	
84	10 樓	B7	住宅	37.06	595,000	22,050,700	-	-	22,050,700	
85	11 樓	A1	住宅	46.99	639,000	30,026,610	-	-	30,026,610	
86	11 樓	A2	住宅	22.17	626,000	13,878,420	-	-	13,878,420	
87	11 樓	A3	住宅	40.34	626,000	25,252,840	-	-	25,252,840	
88	11 樓	A5	住宅	37.10	595,000	22,074,500	-	-	22,074,500	
89	11 樓	A6	住宅	24.17	595,000	14,381,150	-	-	14,381,150	
90	11 樓	A7	住宅	46.47	626,000	29,090,220	-	-	29,090,220	
91	11 樓	B1	住宅	47.15	629,000	29,657,350	-	-	29,657,350	
92	11 樓	B2	住宅	22.23	626,000	13,915,980	-	-	13,915,980	
93	11 樓	B3	住宅	40.48	626,000	25,340,480	-	-	25,340,480	
94	11 樓	B5	住宅	37.22	595,000	22,145,900	-	-	22,145,900	
95	11 樓	B6	住宅	29.40	595,000	17,493,000	-	-	17,493,000	
96	11 樓	B7	住宅	37.06	604,000	22,384,240	-	-	22,384,240	
97	12 樓	A1	住宅	46.99	645,000	30,308,550	-	-	30,308,550	
98	12 樓	A2	住宅	22.17	632,000	14,011,440	-	-	14,011,440	
99	12 樓	A3	住宅	40.34	632,000	25,494,880	-	-	25,494,880	
100	12 樓	A5	住宅	37.10	601,000	22,297,100	-	-	22,297,100	
101	12 樓	A6	住宅	24.17	601,000	14,526,170	-	-	14,526,170	
102	12 樓	A7	住宅	46.47	632,000	29,369,040	-	-	29,369,040	
103	12 樓	B1	住宅	47.15	636,000	29,987,400	-	-	29,987,400	
104	12 樓	B2	住宅	22.23	632,000	14,049,360	-	-	14,049,360	
105	12 樓	B3	住宅	40.48	632,000	25,583,360	-	-	25,583,360	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
106	12 樓	B5	住宅	37.22	601,000	22,369,220	-	-	22,369,220	
107	12 樓	B6	住宅	29.40	601,000	17,669,400	-	-	17,669,400	
108	12 樓	B7	住宅	37.06	610,000	22,606,600	-	-	22,606,600	
109	13 樓	A1	住宅	46.99	651,000	30,590,490	-	-	30,590,490	
110	13 樓	A2	住宅	22.17	639,000	14,166,630	-	-	14,166,630	
111	13 樓	A3	住宅	40.34	639,000	25,777,260	-	-	25,777,260	
112	13 樓	A5	住宅	37.10	607,000	22,519,700	-	-	22,519,700	
113	13 樓	A6	住宅	24.17	607,000	14,671,190	-	-	14,671,190	
114	13 樓	A7	住宅	46.47	639,000	29,694,330	-	-	29,694,330	
115	13 樓	B1	住宅	47.15	642,000	30,270,300	-	-	30,270,300	
116	13 樓	B2	住宅	22.23	639,000	14,204,970	-	-	14,204,970	
117	13 樓	B3	住宅	40.48	639,000	25,866,720	-	-	25,866,720	
118	13 樓	B5	住宅	37.22	607,000	22,592,540	-	-	22,592,540	
119	13 樓	B6	住宅	29.40	607,000	17,845,800	-	-	17,845,800	
120	13 樓	B7	住宅	37.06	616,000	22,828,960	-	-	22,828,960	
121	14 樓	A1	住宅	46.99	658,000	30,919,420	-	-	30,919,420	
122	14 樓	A2	住宅	22.17	645,000	14,299,650	-	-	14,299,650	
123	14 樓	A3	住宅	40.34	645,000	26,019,300	-	-	26,019,300	
124	14 樓	A5	住宅	37.10	613,000	22,742,300	-	-	22,742,300	
125	14 樓	A6	住宅	24.17	613,000	14,816,210	-	-	14,816,210	
126	14 樓	A7	住宅	46.47	645,000	29,973,150	-	-	29,973,150	
127	14 樓	B1	住宅	47.15	648,000	30,553,200	-	-	30,553,200	
128	14 樓	B2	住宅	22.23	645,000	14,338,350	-	-	14,338,350	
129	14 樓	B3	住宅	40.48	645,000	26,109,600	-	-	26,109,600	
130	14 樓	B5	住宅	37.22	613,000	22,815,860	-	-	22,815,860	
131	14 樓	B6	住宅	29.40	613,000	18,022,200	-	-	18,022,200	
132	14 樓	B7	住宅	37.06	622,000	23,051,320	-	-	23,051,320	
133	15 樓	A1	住宅	46.99	664,000	31,201,360	-	-	31,201,360	
134	15 樓	A2	住宅	22.17	651,000	14,432,670	-	-	14,432,670	
135	15 樓	A3	住宅	40.34	651,000	26,261,340	-	-	26,261,340	
136	15 樓	A5	住宅	37.10	618,000	22,927,800	-	-	22,927,800	
137	15 樓	A6	住宅	24.17	618,000	14,937,060	-	-	14,937,060	
138	15 樓	A7	住宅	46.47	651,000	30,251,970	-	-	30,251,970	
139	15 樓	B1	住宅	47.15	654,000	30,836,100	-	-	30,836,100	
140	15 樓	B2	住宅	22.23	651,000	14,471,730	-	-	14,471,730	
141	15 樓	B3	住宅	40.48	651,000	26,352,480	-	-	26,352,480	
142	15 樓	B5	住宅	37.22	618,000	23,001,960	-	-	23,001,960	
143	15 樓	B6	住宅	29.40	618,000	18,169,200	-	-	18,169,200	
144	15 樓	B7	住宅	37.06	628,000	23,273,680	-	-	23,273,680	
145	16 樓	A1	住宅	46.99	670,000	31,483,300	-	-	31,483,300	
146	16 樓	A2	住宅	22.17	657,000	14,565,690	-	-	14,565,690	
147	16 樓	A3	住宅	40.34	657,000	26,503,380	-	-	26,503,380	
148	16 樓	A5	住宅	37.10	624,000	23,150,400	-	-	23,150,400	
149	16 樓	A6	住宅	24.17	624,000	15,082,080	-	-	15,082,080	
150	16 樓	A7	住宅	46.47	657,000	30,530,790	-	-	30,530,790	
151	16 樓	B1	住宅	47.15	660,000	31,119,000	-	-	31,119,000	
152	16 樓	B2	住宅	22.23	657,000	14,605,110	-	-	14,605,110	
153	16 樓	B3	住宅	40.48	657,000	26,595,360	-	-	26,595,360	
154	16 樓	B5	住宅	37.22	624,000	23,225,280	-	-	23,225,280	
155	16 樓	B6	住宅	29.40	624,000	18,345,600	-	-	18,345,600	
156	16 樓	B7	住宅	37.06	634,000	23,496,040	-	-	23,496,040	
157	17 樓	A1	住宅	46.99	677,000	31,812,230	-	-	31,812,230	
158	17 樓	A2	住宅	22.17	663,000	14,698,710	-	-	14,698,710	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
159	17 樓	A3	住宅	40.34	663,000	26,745,420	-	-	26,745,420	
160	17 樓	A5	住宅	37.10	630,000	23,373,000	-	-	23,373,000	
161	17 樓	A6	住宅	24.17	630,000	15,227,100	-	-	15,227,100	
162	17 樓	A7	住宅	46.47	663,000	30,809,610	-	-	30,809,610	
163	17 樓	B1	住宅	47.15	667,000	31,449,050	-	-	31,449,050	
164	17 樓	B2	住宅	22.23	663,000	14,738,490	-	-	14,738,490	
165	17 樓	B3	住宅	40.48	663,000	26,838,240	-	-	26,838,240	
166	17 樓	B5	住宅	37.22	630,000	23,448,600	-	-	23,448,600	
167	17 樓	B6	住宅	29.40	630,000	18,522,000	-	-	18,522,000	
168	17 樓	B7	住宅	37.06	640,000	23,718,400	-	-	23,718,400	
169	18 樓	A1	住宅	46.99	683,000	32,094,170	-	-	32,094,170	
170	18 樓	A2	住宅	22.17	670,000	14,853,900	-	-	14,853,900	
171	18 樓	A3	住宅	40.34	670,000	27,027,800	-	-	27,027,800	
172	18 樓	A5	住宅	37.10	636,000	23,595,600	-	-	23,595,600	
173	18 樓	A6	住宅	24.17	636,000	15,372,120	-	-	15,372,120	
174	18 樓	A7	住宅	46.47	670,000	31,134,900	-	-	31,134,900	
175	18 樓	B1	住宅	47.15	673,000	31,731,950	-	-	31,731,950	
176	18 樓	B2	住宅	22.23	670,000	14,894,100	-	-	14,894,100	
177	18 樓	B3	住宅	40.48	670,000	27,121,600	-	-	27,121,600	
178	18 樓	B5	住宅	37.22	636,000	23,671,920	-	-	23,671,920	
179	18 樓	B6	住宅	29.40	636,000	18,698,400	-	-	18,698,400	
180	18 樓	B7	住宅	37.06	646,000	23,940,760	-	-	23,940,760	
181	19 樓	A1	住宅	46.99	689,000	32,376,110	-	-	32,376,110	
182	19 樓	A2	住宅	22.17	676,000	14,986,920	-	-	14,986,920	
183	19 樓	A3	住宅	40.34	676,000	27,269,840	-	-	27,269,840	
184	19 樓	A5	住宅	37.10	642,000	23,818,200	-	-	23,818,200	
185	19 樓	A6	住宅	24.17	642,000	15,517,140	-	-	15,517,140	
186	19 樓	A7	住宅	46.47	676,000	31,413,720	-	-	31,413,720	
187	19 樓	B1	住宅	47.15	679,000	32,014,850	-	-	32,014,850	
188	19 樓	B2	住宅	22.23	676,000	15,027,480	-	-	15,027,480	
189	19 樓	B3	住宅	40.48	676,000	27,364,480	-	-	27,364,480	
190	19 樓	B5	住宅	37.22	642,000	23,895,240	-	-	23,895,240	
191	19 樓	B6	住宅	29.40	642,000	18,874,800	-	-	18,874,800	
192	19 樓	B7	住宅	37.06	652,000	24,163,120	-	-	24,163,120	
193	20 樓	A1	住宅	46.99	696,000	32,705,040	-	-	32,705,040	
194	20 樓	A2	住宅	22.17	682,000	15,119,940	-	-	15,119,940	
195	20 樓	A3	住宅	40.34	682,000	27,511,880	-	-	27,511,880	
196	20 樓	A5	住宅	37.10	648,000	24,040,800	-	-	24,040,800	
197	20 樓	A6	住宅	24.17	648,000	15,662,160	-	-	15,662,160	
198	20 樓	A7	住宅	46.47	682,000	31,692,540	-	-	31,692,540	
199	20 樓	B1	住宅	47.15	685,000	32,297,750	-	-	32,297,750	
200	20 樓	B2	住宅	22.23	682,000	15,160,860	-	-	15,160,860	
201	20 樓	B3	住宅	40.48	682,000	27,607,360	-	-	27,607,360	
202	20 樓	B5	住宅	37.22	648,000	24,118,560	-	-	24,118,560	
203	20 樓	B6	住宅	29.40	648,000	19,051,200	-	-	19,051,200	
204	20 樓	B7	住宅	37.06	658,000	24,385,480	-	-	24,385,480	
205	21 樓	A1	住宅	46.99	702,000	32,986,980	-	-	32,986,980	
206	21 樓	A2	住宅	22.17	688,000	15,252,960	-	-	15,252,960	
207	21 樓	A3	住宅	40.34	688,000	27,753,920	-	-	27,753,920	
208	21 樓	A5	住宅	37.10	654,000	24,263,400	-	-	24,263,400	
209	21 樓	A6	住宅	24.17	654,000	15,807,180	-	-	15,807,180	
210	21 樓	A7	住宅	46.47	688,000	31,971,360	-	-	31,971,360	
211	21 樓	B1	住宅	47.15	692,000	32,627,800	-	-	32,627,800	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
212	21 樓	B2	住宅	22.23	688,000	15,294,240	-	-	15,294,240	
213	21 樓	B3	住宅	40.48	688,000	27,850,240	-	-	27,850,240	
214	21 樓	B5	住宅	37.22	654,000	24,341,880	-	-	24,341,880	
215	21 樓	B6	住宅	29.40	654,000	19,227,600	-	-	19,227,600	
216	21 樓	B7	住宅	37.06	664,000	24,607,840	-	-	24,607,840	
217	22 樓	A1	住宅	46.99	708,000	33,268,920	-	-	33,268,920	
218	22 樓	A2	住宅	22.17	694,000	15,385,980	-	-	15,385,980	
219	22 樓	A3	住宅	40.34	694,000	27,995,960	-	-	27,995,960	
220	22 樓	A5	住宅	37.10	660,000	24,486,000	-	-	24,486,000	
221	22 樓	A6	住宅	24.17	660,000	15,952,200	-	-	15,952,200	
222	22 樓	A7	住宅	46.47	694,000	32,250,180	-	-	32,250,180	
223	22 樓	B1	住宅	47.15	698,000	32,910,700	-	-	32,910,700	
224	22 樓	B2	住宅	22.23	694,000	15,427,620	-	-	15,427,620	
225	22 樓	B3	住宅	40.48	694,000	28,093,120	-	-	28,093,120	
226	22 樓	B5	住宅	37.22	660,000	24,565,200	-	-	24,565,200	
227	22 樓	B6	住宅	29.40	660,000	19,404,000	-	-	19,404,000	
228	22 樓	B7	住宅	37.06	670,000	24,830,200	-	-	24,830,200	
229	23 樓	A1	住宅	46.99	715,000	33,597,850	-	-	33,597,850	
230	23 樓	A2	住宅	22.17	701,000	15,541,170	-	-	15,541,170	
231	23 樓	A3	住宅	40.34	701,000	28,278,340	-	-	28,278,340	
232	23 樓	A5	住宅	37.10	666,000	24,708,600	-	-	24,708,600	
233	23 樓	A6	住宅	24.17	666,000	16,097,220	-	-	16,097,220	
234	23 樓	A7	住宅	46.47	701,000	32,575,470	-	-	32,575,470	
235	23 樓	B1	住宅	47.15	704,000	33,193,600	-	-	33,193,600	
236	23 樓	B2	住宅	22.23	701,000	15,583,230	-	-	15,583,230	
237	23 樓	B3	住宅	40.48	701,000	28,376,480	-	-	28,376,480	
238	23 樓	B5	住宅	37.22	666,000	24,788,520	-	-	24,788,520	
239	23 樓	B6	住宅	29.40	666,000	19,580,400	-	-	19,580,400	
240	23 樓	B7	住宅	37.06	676,000	25,052,560	-	-	25,052,560	
241	24 樓	A1	住宅	46.99	721,000	33,879,790	-	-	33,879,790	
242	24 樓	A2	住宅	22.17	707,000	15,674,190	-	-	15,674,190	
243	24 樓	A3	住宅	40.34	707,000	28,520,380	-	-	28,520,380	
244	24 樓	A5	住宅	37.10	671,000	24,894,100	-	-	24,894,100	
245	24 樓	A6	住宅	24.17	671,000	16,218,070	-	-	16,218,070	
246	24 樓	A7	住宅	46.47	707,000	32,854,290	-	-	32,854,290	
247	24 樓	B1	住宅	47.15	710,000	33,476,500	-	-	33,476,500	
248	24 樓	B2	住宅	22.23	707,000	15,716,610	-	-	15,716,610	
249	24 樓	B3	住宅	40.48	707,000	28,619,360	-	-	28,619,360	
250	24 樓	B5	住宅	37.22	671,000	24,974,620	-	-	24,974,620	
251	24 樓	B6	住宅	29.40	671,000	19,727,400	-	-	19,727,400	
252	24 樓	B7	住宅	37.06	682,000	25,274,920	-	-	25,274,920	
253	25 樓	A1	住宅	46.99	727,000	34,161,730	-	-	34,161,730	
254	25 樓	A2	住宅	22.17	713,000	15,807,210	-	-	15,807,210	
255	25 樓	A3	住宅	40.34	713,000	28,762,420	-	-	28,762,420	
256	25 樓	A5	住宅	37.10	677,000	25,116,700	-	-	25,116,700	
257	25 樓	A6	住宅	24.17	677,000	16,363,090	-	-	16,363,090	
258	25 樓	A7	住宅	46.47	713,000	33,133,110	-	-	33,133,110	
259	25 樓	B1	住宅	47.15	717,000	33,806,550	-	-	33,806,550	
260	25 樓	B2	住宅	22.23	713,000	15,849,990	-	-	15,849,990	
261	25 樓	B3	住宅	40.48	713,000	28,862,240	-	-	28,862,240	
262	25 樓	B5	住宅	37.22	677,000	25,197,940	-	-	25,197,940	
263	25 樓	B6	住宅	29.40	677,000	19,903,800	-	-	19,903,800	
264	25 樓	B7	住宅	37.06	688,000	25,497,280	-	-	25,497,280	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
265	26 樓	A1	住宅	46.99	734,000	34,490,660	-	-	34,490,660	
266	26 樓	A2	住宅	22.17	719,000	15,940,230	-	-	15,940,230	
267	26 樓	A3	住宅	40.34	719,000	29,004,460	-	-	29,004,460	
268	26 樓	A5	住宅	37.10	683,000	25,339,300	-	-	25,339,300	
269	26 樓	A6	住宅	24.17	683,000	16,508,110	-	-	16,508,110	
270	26 樓	A7	住宅	46.47	719,000	33,411,930	-	-	33,411,930	
271	26 樓	B1	住宅	47.15	723,000	34,089,450	-	-	34,089,450	
272	26 樓	B2	住宅	22.23	719,000	15,983,370	-	-	15,983,370	
273	26 樓	B3	住宅	40.48	719,000	29,105,120	-	-	29,105,120	
274	26 樓	B5	住宅	37.22	683,000	25,421,260	-	-	25,421,260	
275	26 樓	B6	住宅	29.40	683,000	20,080,200	-	-	20,080,200	
276	26 樓	B7	住宅	37.06	694,000	25,719,640	-	-	25,719,640	
277	27 樓	A1	住宅	46.99	740,000	34,772,600	-	-	34,772,600	
278	27 樓	A2	住宅	22.17	725,000	16,073,250	-	-	16,073,250	
279	27 樓	A3	住宅	40.34	725,000	29,246,500	-	-	29,246,500	
280	27 樓	A5	住宅	37.10	689,000	25,561,900	-	-	25,561,900	
281	27 樓	A6	住宅	24.17	689,000	16,653,130	-	-	16,653,130	
282	27 樓	A7	住宅	46.47	725,000	33,690,750	-	-	33,690,750	
283	27 樓	B1	住宅	47.15	729,000	34,372,350	-	-	34,372,350	
284	27 樓	B2	住宅	22.23	725,000	16,116,750	-	-	16,116,750	
285	27 樓	B3	住宅	40.48	725,000	29,348,000	-	-	29,348,000	
286	27 樓	B5	住宅	37.22	689,000	25,644,580	-	-	25,644,580	
287	27 樓	B6	住宅	29.40	689,000	20,256,600	-	-	20,256,600	
288	27 樓	B7	住宅	37.06	700,000	25,942,000	-	-	25,942,000	
289	28 樓	A1	住宅	46.99	746,000	35,054,540	-	-	35,054,540	
290	28 樓	A2	住宅	22.17	732,000	16,228,440	-	-	16,228,440	
291	28 樓	A3	住宅	40.34	732,000	29,528,880	-	-	29,528,880	
292	28 樓	A5	住宅	37.10	695,000	25,784,500	-	-	25,784,500	
293	28 樓	A6	住宅	24.17	695,000	16,798,150	-	-	16,798,150	
294	28 樓	A7	住宅	46.47	732,000	34,016,040	-	-	34,016,040	
295	28 樓	B1	住宅	47.15	735,000	34,655,250	-	-	34,655,250	
296	28 樓	B2	住宅	22.23	732,000	16,272,360	-	-	16,272,360	
297	28 樓	B3	住宅	40.48	732,000	29,631,360	-	-	29,631,360	
298	28 樓	B5	住宅	37.22	695,000	25,867,900	-	-	25,867,900	
299	28 樓	B6	住宅	29.40	695,000	20,433,000	-	-	20,433,000	
300	28 樓	B7	住宅	37.06	706,000	26,164,360	-	-	26,164,360	
301	29 樓	A1	住宅	46.99	753,000	35,383,470	-	-	35,383,470	
302	29 樓	A2	住宅	22.17	738,000	16,361,460	-	-	16,361,460	
303	29 樓	A3	住宅	40.34	738,000	29,770,920	-	-	29,770,920	
304	29 樓	A5	住宅	37.10	701,000	26,007,100	-	-	26,007,100	
305	29 樓	A6	住宅	24.17	701,000	16,943,170	-	-	16,943,170	
306	29 樓	A7	住宅	46.47	738,000	34,294,860	-	-	34,294,860	
307	29 樓	B1	住宅	47.15	742,000	34,985,300	-	-	34,985,300	
308	29 樓	B2	住宅	22.23	738,000	16,405,740	-	-	16,405,740	
309	29 樓	B3	住宅	40.48	738,000	29,874,240	-	-	29,874,240	
310	29 樓	B5	住宅	37.22	701,000	26,091,220	-	-	26,091,220	
311	29 樓	B6	住宅	29.40	701,000	20,609,400	-	-	20,609,400	
312	29 樓	B7	住宅	37.06	712,000	26,386,720	-	-	26,386,720	
313	30 樓	A1	住宅	46.99	759,000	35,665,410	-	-	35,665,410	
314	30 樓	A2	住宅	22.17	744,000	16,494,480	-	-	16,494,480	
315	30 樓	A3	住宅	40.34	744,000	30,012,960	-	-	30,012,960	
316	30 樓	A5	住宅	37.10	707,000	26,229,700	-	-	26,229,700	
317	30 樓	A6	住宅	24.17	707,000	17,088,190	-	-	17,088,190	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
318	30 樓	A7	住宅	46.47	744,000	34,573,680	-	-	34,573,680	
319	30 樓	B1	住宅	47.15	748,000	35,268,200	-	-	35,268,200	
320	30 樓	B2	住宅	22.23	744,000	16,539,120	-	-	16,539,120	
321	30 樓	B3	住宅	40.48	744,000	30,117,120	-	-	30,117,120	
322	30 樓	B5	住宅	37.22	707,000	26,314,540	-	-	26,314,540	
323	30 樓	B6	住宅	29.40	707,000	20,785,800	-	-	20,785,800	
324	30 樓	B7	住宅	37.06	718,000	26,609,080	-	-	26,609,080	
325	31 樓	A1	住宅	46.99	765,000	35,947,350	-	-	35,947,350	
326	31 樓	A2	住宅	22.17	750,000	16,627,500	-	-	16,627,500	
327	31 樓	A3	住宅	40.34	750,000	30,255,000	-	-	30,255,000	
328	31 樓	A5	住宅	37.10	713,000	26,452,300	-	-	26,452,300	
329	31 樓	A6	住宅	24.17	713,000	17,233,210	-	-	17,233,210	
330	31 樓	A7	住宅	46.47	750,000	34,852,500	-	-	34,852,500	
331	31 樓	B1	住宅	47.15	754,000	35,551,100	-	-	35,551,100	
332	31 樓	B2	住宅	22.23	750,000	16,672,500	-	-	16,672,500	
333	31 樓	B3	住宅	40.48	750,000	30,360,000	-	-	30,360,000	
334	31 樓	B5	住宅	37.22	713,000	26,537,860	-	-	26,537,860	
335	31 樓	B6	住宅	29.40	713,000	20,962,200	-	-	20,962,200	
336	31 樓	B7	住宅	37.06	724,000	26,831,440	-	-	26,831,440	
合計				12,061.84		7,913,029,060	18.77	3,548,543	7,916,577,603	

摘要表六：更新後車位權利價值表

第一種特定專用區：地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓停車位

樓層	車位型態		數量(個)	車位小計(元)	車位單價(元/個)	備註
B1F	坡道式平面	250cm*550cm	9	20,250,000	2,250,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	5	10,750,000	2,150,000	
B2F	坡道式平面	250cm*600cm	1	2,150,000	2,150,000	
	坡道式平面	250cm*550cm	49	102,900,000	2,100,000	廠辦車位比準單元
	坡道式平面	230cm*550cm	12	24,000,000	2,000,000	
B3F	坡道式平面	250cm*600cm	1	2,050,000	2,050,000	
	坡道式平面	250cm*550cm	49	98,000,000	2,000,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	12	22,800,000	1,900,000	
B4F	坡道式平面	250cm*600cm	1	1,950,000	1,950,000	
	坡道式平面	250cm*550cm	49	93,100,000	1,900,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	12	21,600,000	1,800,000	
B5F	坡道式平面	250cm*600cm	2	3,600,000	1,800,000	
	坡道式平面	250cm*550cm	53	92,750,000	1,750,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	11	18,150,000	1,650,000	
合計			266	514,050,000		

第三種特定專用區：地上 31 層，地下 5 層住宅大樓停車位

樓層	車位型態		數量(個)	車位小計(元)	車位單價(元/個)	備註
B1F	坡道式平面	250cm*550cm	6	14,700,000	2,450,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	2	4,700,000	2,350,000	
B2F	坡道式平面	250cm*550cm	60	138,000,000	2,300,000	住宅車位比準單元
	坡道式平面	230cm*550cm	13	28,600,000	2,200,000	
B3F	坡道式平面	250cm*550cm	60	132,000,000	2,200,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	13	27,300,000	2,100,000	
B4F	坡道式平面	250cm*550cm	60	126,000,000	2,100,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	13	26,000,000	2,000,000	
B5F	坡道式平面	250cm*600cm	1	2,000,000	2,000,000	
	坡道式平面	250cm*550cm	55	107,250,000	1,950,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	13	24,050,000	1,850,000	
合計			296	630,600,000		

摘要表七：更新前後權利價值分析表

更新前	更新前合併前比準地土地單價（元/坪）	更新前合併前比準地土地總價（元）	更新前合併後比準地土地單價（元/坪）		整體更新單元土地權利總價(含新北市政府分配之第三種特定專用區)（元）
			第一種特定專用區	第三種特定專用區	
	700,000	718,086,600	950,000	1,310,000	2,995,773,721
更新後	廠房及廠辦大樓 3F~24F 平均建坪單價（元/坪）	住宅大樓 4F~31F 平均建坪單價（元/坪）	車位平均價格（元/個）		更新後總權利價值（元）
			廠辦大樓停車位	住宅大樓停車位	
	501,135	656,333	1,932,519	2,130,405	15,022,368,233

目錄

壹、序言.....27

一、 估價立場聲明.....27
二、 估價報告書基本聲明事項.....27
三、 估價報告書使用之限制條件.....28

貳、估價基本事項說明.....29

一、 委託人.....29
二、 勘估標的之基本資料.....29
三、 價格種類.....30
四、 價格日期.....30
五、 勘察日期.....30
六、 估價條件.....30
七、 現況勘察情況說明.....34
八、 估價資料來源說明.....34

參、 價格形成之主要因素分析.....35

一、 一般因素分析.....35
二、 區域因素分析.....40
三、 不動產市場概況分析.....41
四、 個別因素分析.....42
五、 勘估標的最有效使用分析.....53

肆、 更新前權利價值評估.....60

一、 價值評估步驟說明.....60
二、 估價方法說明.....61
三、 價格評估過程.....63

伍、 更新後權利價值評估.....126

一、 評估方式說明.....126
二、 估價方法之選定.....129
三、 更新後不動產權利價值評估過程.....131

陸、 評估價格結論.....194

柒、 其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況.....195

一、 依不動產估價技術規則規定須敘明之情況.....195
二、 難以確定之事項及影響價值情形.....195

附件：

1. 勘估標的位置圖
2. 勘估標的分區示意圖
3. 勘估標的照片
4. 更新後建物規劃設計圖
5. 估價條件函
6. 建材設備等級表
7. 不動產估價師證明文件

壹、序言

一、估價立場聲明

（一）我方以公正第三人立場進行客觀評估。

（二）我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。

（三）本事務所及本所估價師與委託人、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無企業會計準則公報及國際會計準則所定義之關係人或實質關係人之情事。

（四）本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。

（五）本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。

（六）我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。

（七）我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；我方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。

二、估價報告書基本聲明事項

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

（一）除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。

（二）除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。

（三）報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。

（四）勘估標的中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。

（五）除非估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。

（六）除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業

或工程知識不負責任。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

三、估價報告書使用之限制條件

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

（一）本估價報告書評估結果僅適用都市更新權利變換估價目的限制下參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的下之參考使用。

（二）本估價報告書評估結果係在實施者提供之估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本估價報告書所載之估價金額。

（三）本估價報告書評估結果為價格日期當時權利變換價值之參考，價格日期變動時，評估結果可能產生變動。

（四）在本估價報告書中總價值分配至土地、改良物之間的價值，只適用於估價報告書中所提及的項目下；分配的價值不能使用於其他任何估價中。

（五）本估價報告書或估價報告書複本的持有者，無出版本估價報告書的權利。

（六）在沒有經過估價師書面同意的情況下，估價報告書的全部或其中某部份內容（尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所）不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。

（七）估價報告書評估結果僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。

（八）估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。

（九）本報告書所載各項內容均僅供委託人參考，若委託人將相關資料提供他人或公開致違反個人資料保護法，應由委託人自行負責，與本所無涉。

貳、估價基本事項說明

一、委託人：總行營造興業股份有限公司。

二、勘估標的之基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新權利變換計畫案。

(一)更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆土地。

(2)建物標示：新北市新店區寶元段 1 建號(門牌：寶元路二段 1 巷 2 號)等 1 筆建物。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 更新前不動產產品型態：素地、透天建物及未登記建物。

3. 土地使用分區：第一種特定專用區、第三種特定專用區。

4. 產權分析：參考委託人提供土地及建物產權清冊，整理後之結果請見

第 2 頁表一：土地產權分析表

第 3 頁表二：建物產權分析表

5. 他項權利分析：參考委託人提供土地及建物產權清冊，整理後之結果有最高限額抵押權共三筆，地上權共一筆以及耕地三七五租約共一筆。

(二)更新後基本資料：

1. 建築形式：

第一種特定專用區：更新後建物為地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓

第三種特定專用區：更新後建物為地上 31 層，地下 5 層住宅大樓

2. 建物構造：

第一種特定專用區：鋼筋混凝土造廠辦大樓

第三種特定專用區：鋼骨造住宅大樓

3. 更新後供分配建築物面積：

第一種特定專用區：地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓

樓層	類型	面積(坪)
3F~24F	廠房、辦公室	11,895.29
B1~B5	停車位	266 個

第三種特定專用區：地上 31 層，地下 5 層住宅大樓

樓層	類型	面積(坪)
4F~31F	住宅	12,061.84
B1~B5	停車位	296 個

（三）評估內容：

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

（四）估價目的：

本次估價目的係做為勘估標的都市更新權利變換價值認定之參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成基礎主要考慮公平、均衡之原則，提供勘估標的權利變換分配價值之參考。

三、**價格種類**：正常價格。

四、**價格日期：民國 111 年 7 月 27 日。**

五、**勘察日期：民國 111 年 8 月 5 日等多次現地勘察。**

六、估價條件：

（一）**價格日期**：111 年 7 月 27 日

（二）**更新前估價條件**：

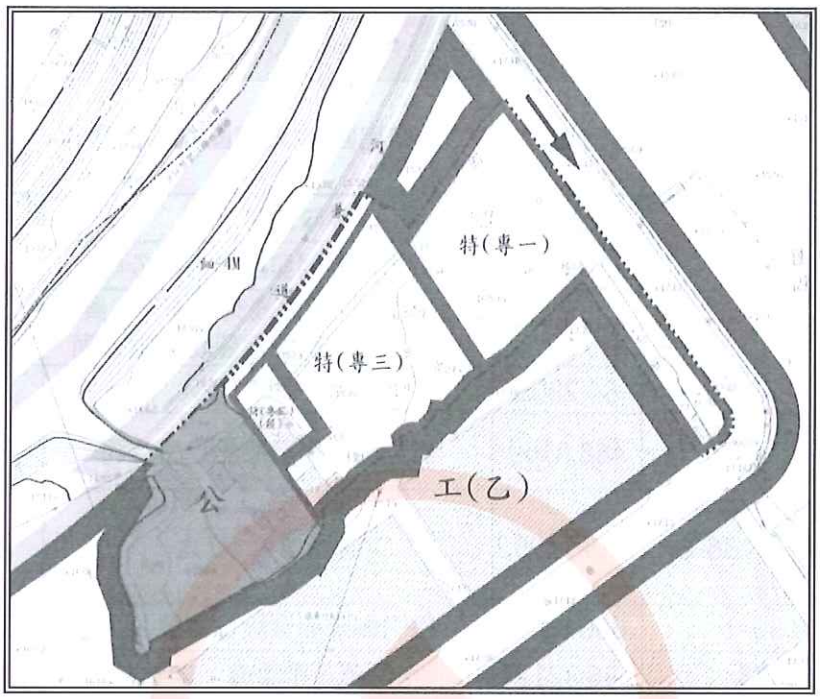
依委託者提供之估價條件如下：

■**更新前估價條件**：

1. 依據核定版「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」第十三章「實施方式及有關費用分擔」第三點「涉及都市計畫變更之權利變換估價條件」說明，**本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送**，且**採權利變換方式實施**，考量權利人**分配價值之公平性**，各筆土地之**更新前合併前權利價值比例**，應以上開計畫**報核當時之都市計畫土地使用分區**規定作為價值評估之基礎，**更新前合併後土地價格**及**更新後**之規劃設計與權利價值評估，則依**都市計畫變更後**之內容為之。
2. 本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量更新前合併前土地權利價值比例評估公平性及合理性，以變更前乙種工業區評估更新前合併前土地權利價值比例。
3. 更新前合併前各宗土地之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用且不考慮其他獎勵容積之條件下，評估各宗土地更新前合併前土地權利價值。
4. 更新前合併前各宗土地劃分方式，係以價格日期(民國 111 年 07 月 27 日)當時數筆土地為「同一所有權人」或是「同一張使用執照」之毗鄰土地視為同一宗土地之原則作為劃分之依據，本案可劃分為同一宗土地如下表：

項次	地號	土地面積(坪)	所有權人/管理機關	劃分原則
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	359.5757	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
2	26、26-5	1.9239	林隆盛等 9 人	同一所有權人
3	33、33-1	118.6829	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
4	34、34-1	154.5715	中華民國/財政部國有財產署、吳昭瑩、威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
5	35、35-2、35-4	64.2903	李淑珍等 18 人	同一所有權人
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	468.8569	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	1,286.4992	林隆盛等 10 人	同一所有權人
8	39、39-1	660.8022	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
9	72、73	36.3212	李添萬、李添億、李添財	同一所有權人

5. 更新前合併前土地素地價格評估，選定 39、39-1、40、41 及 42 地號土地作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估各宗土地合理價格，以計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
6. 更新前合併後土地價格評估，係分別評估第一種特定專用區及第三種特定專用區土地價格，再以第三種特定區土地價格為基礎，依土地個別條件差異，評估第三種特定專用區(捐贈)土地價格。其中，第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地係假分割，依核定版事業計畫土地使用分區示意圖及登載面積評估。



項次	土地使用分區	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	建蔽率(%)	容積率(%)
1	第一種特定專用區	4,403.00	1,331.9075	55%	300%
2	第三種特定專用區	3,799.97	1,149.4909	55%	288%
3	第三種特定專用區(捐贈)	603.00	182.4075	55%	288%
合計		8,805.97	2,663.8059		

7. 更新前土地權利價值分配包括土地相關權利人及受贈者新北市政府，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值比例分三階段評估，如下所述：

(1)更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例評估

依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估土地相關權利人權利價值比率分別為 P1%,P2%,P3%.....Px%。

(2)更新前合併後土地權利價值評估

依變更後土地使用分區評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地價格，加總後即可求得更新前合併後土地權利總價及價值比例，如下表所示：

所有權人	土地使用分區	價值	價值比例
新北市政府	特(專三)(捐贈)	A	X%=A/V
土地相關權利人	特(專一)	B	Y%=(B+C)/V
	特(專三)	C	
合計		V	100%

(3)新北市政府及土地相關權利人更新前土地權利價值比例評估

依前述更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例及更新前合併後土地權利價值，即可求得新北市政府與土地相關權利人土地權利價值比例，如下表所示：

項次	所有權人	更新前土地權利價值比例
1	新北市政府	X%
2	土地相關權利人 $_1$	Y%*P_1%
3	土地相關權利人 $_2$	Y%*P_2%
4	、、、	、、、
5	土地相關權利人 $_X$	Y%*P_X%
合計		100%

8. 更新單元內 35、35-2、35-4 地號土地設定地上權，地上權權利人已出具協議書，同意不納入權利變換計畫案更新前權利價值之查估，並於更新後地上權登記塗銷消滅，更新前土地權利價值全部分配予土地所有權人。
9. 更新單元內 72、73 地號土地有耕地三七五租約，更新前土地權利價值計算，依耕地三七五減租條例第 17 條第 2 項第三款規定，以終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一評估。

■**更新後估價條件：**

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
2. 更新後各戶價格評估，住宅選定「10F-A3」戶作為比準戶，廠辦選定「9F-作業廠房」作為比準戶；住宅坡道平面停車位選定地下二層編號 218 號(250cm*550cm)作為比準車位，廠辦停車位選定地下二層編號 222 號(250cm*550cm)作為比準車位。
3. 更新後建物規劃露台為約定專用，本次評估考量露台使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。

七、現況勘察情況說明：

（一）領勘人及其說明：依不動產估價技術規則第 13 條第 2 項，因委託人未領勘，故自行進行現況勘察，無法確認勘估標的實際範圍，現況勘察範圍僅參考地籍圖謄本對照現況情形推估而得，而實際範圍仍應以地政機關測量為準。

（二）勘察結論：本案更新單元二面臨路，北側、東側及南側皆面寶橋路 235 巷，鄰近地區道路系統包括寶橋路 237 巷、寶中路 97 巷等，本案更新單元座落於由新北市新店區寶橋路 235 巷所圍之街廓內，勘估標的土地二面臨路，地形呈不規則形、地勢平坦，現況坐落已登記透天建物 1 棟、未登記建物數棟。整體而言勘估標的交通便利、生活機能佳，經現場勘察後判斷更新基地適宜重新開發。

八、估價資料來源說明：

（一）不動產權利狀態係以委託人提供之土地及建物產權清冊為準。

（二）不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。

（三）不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。

（四）營造或施工費標準係參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會於民國 110 年制訂之第四號公報標準。

參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析

(一)政策面

將行政院近期發布有關不動產之重大政策新聞分述如下：

1.財政部招商大會熱鬧登場，釋出投資商機 2,245 億元

財政部 111 年 7 月 1 日舉辦「111 年度民間參與公共建設招商大會暨卓越獎頒獎典禮」，釋出民間參與公共建設商機案源 82 件，包含促參、土地開發(含招標設定地上權)及公辦都市更新等類型，投資金額超過 2,245 億元。行政院沈副院長榮津蒞臨會場致詞表示，行政院非常重視民間參與投資公共建設，110 年成立院層級促參推動小組，就民生基礎公共建設加強引導協調中央各部會積極合作推動，本次招商大會也有別於以往，由財政部及衛生福利部合作設立「長照專區」，引導民間資源投入長照機構布建及營運，增加長照設施供給量能與服務品質，以因應未來高齡化社會之需求，希望各界把握契機，加碼投資臺灣，放心、安心、全心與政府攜手合作，讓臺灣持續前進。

2.行政院會通過「平均地權條例」修正案 限制預售屋換約、重罰不動產炒作、私法人購屋許可制

行政院會通過內政部擬具「平均地權條例」修正草案，將函請立法院審議。內政部表示，為引導不動產市場正常發展，防止私法人投資炒作，防杜虛報價格，阻斷契約轉售牟利等行為，這次修法除限制預售屋、新建成屋簽約後原則不得換約轉售及私法人購屋許可制外，並明確定義不動產炒作行為與罰則，同時建立違規檢舉獎金制度，提升稽查效能等，強力遏止不動產炒作，以維護市場交易秩序，保障消費者權益。

內政部強調，住宅是民眾安居所需，不應成為投機與炒作商品，也應避免無合理使用需求者的不公平競爭。近來，投資客揪團炒房、利用換約哄抬牟利、散播不實資訊影響價格等炒作亂象，而換約轉售則是投機獲利最主要管道，此外，私法人在無居住需求下，以住宅做為資產配置與投資標的，均嚴重影響不動產市場交易與真正購屋民眾權益，所以特別進行修法。本次修法五大重點如下：

一、限制換約轉售：預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰 50 萬至 300 萬元。

二、重罰炒作行為：明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶(棟、筆)數處罰 100 萬至 5,000 萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。

三、建立檢舉獎金制度：民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

四、管制私法人購屋：增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

五、解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於 30 日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰 3 萬至 15 萬元。

內政部說明，依憲法第 23 條及司法院釋字第 576 號、第 709 號解釋，人民的財產權與契約自由應受保障，但國家為了維持社會秩序或增進公共利益，在不

違反比例原則下，仍可立法合理限制。本次修法限制換約轉售或私法人購買住宅許可制等規定，都是基於防杜炒作、維護市場秩序等公共利益而進行適度管制，具有正當性及必要性，且符合憲法規定。

內政部補充，本法案在行政院審查期間經參酌各方意見有作微調，包括將不動產炒作行為的行政罰罰鍰上限，由 500 萬元提高至 5,000 萬元，不另修訂刑罰處罰規定。此外，授權內政部可以公告不受換約轉售限制的例外情形，例如買受人在簽約後因受強制執行、重病長期療養、非自願失業或重大變故以致無力繳款，經報請縣市政府核准後可不受限制。

內政部指出，本法案送請立法院審議後，將積極協調優先排會審查，並同時研擬相關子法及配套作業，希望能儘速完成修法施行，使不動產市場能穩健有序發展。

(二)社會面

1.人口、戶籍個數

依內政部不動產資訊平台公布之社會面指標顯示，國內總人口數較上期(111Q1)略微下降，也些微低於去年同期(110Q1)，整體社會對不動產的實質需求略有下降。另外，戶籍數的增加則反映了臺灣家庭的戶內人口規模正隨著時代演進而減少。

指標	最新統計值	相較上期	相較去年同期	時間(季)
總人口數(人)	23,268,991	-0.45%	-1.09%	111Q1
戶籍數(戶)	9,004,145	-0.03%	0.60%	111Q1

資料來源：內政部不動產資訊平台

2.居住坪數

根據主計處公布之最新資料，平均每戶居住坪數較上期增加 0.2%，平均每人住坪數則增加 1.24%，表示整體社會每人、每戶對居住面積的需求皆些微增加。住宅自有率亦較上期增加 0.36%。

指標	最新統計值	相較上期	時間(年)
平均每戶居住坪數	45.00坪	0.2%	110
平均每人居住坪數	15.57坪	1.24%	110
住宅自有率	85.04%	0.36%	110

資料來源：行政院主計處統計資料庫

3.勞動市場狀況

依主計處 111 年 7 月發布之新聞稿，6 月非勞動力人數為 816 萬 8 千人，較上月減少 1 萬 9 千人或 0.22%。6 月就業人數 1,137 萬 2 千人，失業人數 44 萬 2 千人，失業率 3.74%，受部分應屆畢業生及暑期工讀生投入尋職行列影響，初次尋職失業者增加 7 千人，因工作場所業務緊縮或歇業而失業者亦增 3 千人，因對原有工作不滿意而失業者則減 1 千人。季節調整後失業率為 3.73%，勞動力參與率為 59.12%。）6 月本國籍全時受僱員工經常性薪資平均為 46,736 元，較上月增加 0.30%，較上年同月亦增 4.56%；；獎金及加班費等非經常性薪資 9,291 元，合計後總薪資平均為 56,027 元，受部分廠商上月發放績效獎金及員工酬勞（紅利）影響，致月減 3.83%，較上年同月則增 4.02%。

指標	最新統計值	相較上期	時間(月)
就業人數	1,137 萬 2 千人	0.01%	111/06
失業人數	44 萬 2 千人	1.87%	111/06
受雇員工經常性薪資	46,736	0.21%	111/06

資料來源：行政院主計處每月之新聞稿

(三)經濟面

1.景氣對策信號燈

111 年 6 月景氣對策信號綜合判斷分數為 27 分，較上月減少 1 分，燈號續呈綠燈；景氣領先、同時指標續呈下跌，顯示景氣擴張力道放緩，須密切關注後續發展。

全球經濟受俄烏戰爭、全球通膨壓力居高不下、主要國家採取貨幣緊縮政策等影響，成長步伐明顯放緩，衝擊股市及企業信心，6 月份工業生產指數年增率、股價指數、製造業營業氣候測驗點均下滑，而貿易面指標則受惠新興科技應用與數位轉型需求續強，仍保持強勁成長；內需部分，由於國內疫情趨穩，加以去年同月升級三級警戒之基期因素，批發、零售及餐飲業營業額、非農業部門就業人數皆較去年同期擴增。

展望未來，出口方面，受惠高效能運算、車用電子、物聯網等相關應用需求強勁，有助維繫出口動能；投資方面，國內半導體、綠能投資持續擴增，以及投資台灣三大方案延續，均有助推升國內投資動能；內需方面，由於國內疫情穩定，加上國旅補助方案啟動，消費動能將持續回升。惟俄烏戰爭未歇、全球通膨壓力持續、新冠疫情反覆，相關變數恐拖累全球經濟成長動能，後續發展仍須密切關注，並妥為因應。

2.總體經濟指標

根據內政部不動產資訊平臺所公布之總體經濟指標，111 年第一季國內經濟成長率為 3.06%、五大行庫平均房貸利率為 1.61%，較上個月增加 0.01%，購屋成本相較於上個月及去年同期增加；消費者物價指數為 107.82，相較上期增加了 0.41%(未經季節性調正)，與去年同期上升 3.74%。

指標	最新統計值	相較上期	相較去年同期	時間
經濟成長率	3.06	-1.80	-6.14	111Q1
五大行庫平均房貸利率	1.61	0.01	0.26	111/06
消費者物價指數	107.82	0.41	3.74	111/06

資料來源：內政部不動產資訊平台

(四)不動產產業指標：

1.供給面指標

具不動產景氣領先指標意義的建造執照、使用執照、開工宅數皆較上期減少，較去年同期增加，建物開工宅數的相較相較去年同期成長率為 23.07%，主要原因可能是一方面 2021 年下半年建商買地推案熱絡，一方面可能也因為疫情與缺工影響，導致部分 2021 年的預售案到 2022 年才開工。具不動產景氣同時指標意義的使用執照，較上期減少，但較去年同期相比，核發使用執照的宅數呈現增長的趨勢。

指標	最新統計值	相較上期	相較去年同期	時間
住宅存量	9,153,650	0.33%	1.14%	111Q1
核發住宅建造執照宅數	39,220	-12.35%	-13.89%	111Q1
核發住宅使用執照宅數	26,862	-13.45%	13.83%	111Q1
建物開工宅數	33,443	-15.86%	23.07%	111Q1

資料來源：內政部不動產資訊平台

2.貸款核准金額

建築貸款金額為建商對房市的信心指標，建築貸款核准金額較去年同期增加了8.82%。而象徵市場買氣的購置住宅貸款核准金額較去年同期減少 19.46%，顯示市場之需求面，近期建築貸款年增率增幅已明顯趨緩，主要原因除央行嚴格控管成數外，營建成本居高不下，也會使建商推案時轉趨審慎。

指標	最新統計值(百萬元)	相較上期	相較去年同期	時間
購置住宅貸款核准金額	543,890	-11.07%	8.82%	111Q1
核貸建築貸款核准金額	351,197	-6.32%	-19.46%	110Q4

資料來源：內政部不動產資訊平台

3.住宅買賣、土地移轉情形

111 年第一季之住宅買賣總筆數為 39,044 筆，與上期相比減少了 10.63%，而相較去年同期增加 0.41%；土地增值稅部分，111 年第一季筆數為 171,601 筆，較上期減少 5.06%，與去年同期相比則減少 3.33%。

指標	最新統計值	相較上期	相較去年同期	時間
住宅買賣移轉筆數(筆)	39,044	-10.63%	0.41%	111Q1
土地增值稅筆數(筆)	171,601	-5.06%	-3.33%	111Q1

資料來源：內政部不動產資訊平台

4.價格水準面分析

111 年 6 月之國內租金指數為 106.21(基期為民國 105 年)，較上期上升 0.27%，且較去年同期增加 1.93%。顯示不動產於收益面具有穩定支撐力。住宅價格指數 111 年第一季為 121.05，較上期上升 13.66%，並較去年同期增加 27.19%，整體趨勢呈現大幅上漲。

指標	最新統計值	相較上期	相較去年同期	時間
國內租金指數	106.21	0.27	1.93	111/06
住宅價格指數	121.05	13.66%	27.19%	111Q1

基期：105 年（100）資料來源：內政部不動產資訊平台

5.國泰房地產指數[a]

2022 年第 2 季國泰全國房地產指數，相較上一季價漲量縮。本季成交價大幅上漲、議價率大幅擴大，推案戶數較上一季減少，銷售率小幅下跌，成交量大幅減少；相較去年同季則為價漲量穩。

由於俄烏戰爭、供應鏈調整等外部不確定性仍高，加上第 2 季國內疫情衝擊

[a]「國泰房地產指數」係由國泰建設公司發布，並委由政治大學臺灣房地產研究中心編制建立。其資料係採用國泰建設公司內部未進行其房地產投資決策時派員實際調查的資料。市調範圍包括臺北市、新北市、基隆市、桃園市與新竹地區，以及臺中市、臺南市、高雄都會區(高雄市與屏東)

民間消費，央行下修全年經濟成長率為 3.75%。另外，考量國際商品價格持續走高，國內輸入性通膨壓力增加，央行於 6 月中旬調升政策利率半碼，同時調升存款準備率一碼，續採緊縮性貨幣政策，抑制通膨預期心理。隨政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，加上受疫情衝擊，六月份全國及六都建物買賣移轉棟數年增率轉呈負值。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，全部地區成交價大幅上漲；成交量部分，除南高增加，其餘地區維持穩定。從四季移動趨勢觀察，與前波高峰相比，各地區本波成交價均創新高；但成交量呈現不同發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點，仍在高檔盤整。

綜合本季房市，以四季移動趨勢圖來觀察，成交價漲幅明顯，成交量維持穩定，房市表現偏熱；惟國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、年底選舉、疫情後續發展及股市表現不佳等變數，整體房市量能出現趨緩現象，值得後續關注。

全國		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價		128.33	45.86萬元/坪	6.01%(+++)[b]	34.72% (+++)
議價率		80.61	8.93%	1.21 (+++)	-4.52 (---)
開價		125.30	50.35萬元/坪	7.43% (+++)	28.03% (+++)
推案量	金額	89.49	2,908億元	-23.86% (--)	18.41% (+)
	戶數	81.63	16,473戶	-19.87%(--)	-7.19% (△)
30天銷售率		98.44	14.04%	-1.17(△)	2.59 (+)
30天成交量	金額	86.81	--	-29.71%(-)	45.20% (++)
	戶數	80.46	--	-26.03%(---)	13.80% (△)

基期：110 年（2021）資料來源：國泰房地產指數 111 年第二季季報

6.信義房價指數[c]

信義房價指數同樣顯示國內房價呈現上漲趨勢，房價相較上季上升 2.19%，較去年同季上漲 14.77%。臺北市房價相較上季上漲 2.20%，較去年同季上漲 8.33%。

區域	指數	相較於上一季	相較於去年同季
全國	139.94	2.19%	14.77%
臺北市	124.71	2.20%	8.33%
新北市	134.06	2.48%	14.64%
桃園市	150.61	5.33%	18.09%
新竹市	194.92	2.72%	36.04%
臺中市	161.26	2.84%	19.52%
高雄市	151.19	3.52%	24.49%

基期：90 年第一季（100）資料來源：信義房價指數 111 年第二季都會區季指數

b △表示穩定。+/- 表示小幅波動。++/- - 表示中幅波動。+++/- - -表示大幅波動。

c「信義房價指數」係由信義房屋公司發布，並委由政治大學財務管理學系研究建立。其資料樣本為純住產品(包括公寓、華廈及電梯大樓物件)，但排除具備其他用途之住宅物件、預售物件，並排除偏差樣本，如工業住宅、屋齡偏高之成交物件等。樣本位置為臺北市、新北市、桃園、新竹地區、臺中市、高雄市、臺灣等七項。其中，臺灣包括全臺各地區交易樣本。以特徵價格函數模型進行統計分析，建立房價趨勢指數。

二、區域因素分析

（一）區域描述

勘估標的位於新北市新店榮工廠周邊工業區，聯外交通以捷運及公車為主要大眾運輸工具，東、北側鄰接臺北市文山區，往西鄰接新北市中和區，交通條件尚佳。本區域屬新北市較早發展之區域，目前僅部分經都市更新或危老重建興建廠辦大樓，其餘多為老舊平房工廠，目前區域內之景觀呈現新舊夾雜。

（二）近鄰地區土地利用情形

1. 土地使用分區：基地周邊土地多為乙種工業區
2. 土地使用情況：區域周邊土地及建物使用現況一樓部分屬商業使用、部分做廠辦使用，二樓以上為廠辦使用。
3. 土地使用強度：區域內舊建物型態多為低樓層大型廠房，部分為中高層樓綜合廠辦大樓，土地使用強度目前呈中高度利用。

（三）近鄰地區建物利用情況

1. 區域環境建物約 80%為低樓層大型廠房；20%為約 8~12 層樓綜合廠辦大樓。
2. 區域環境建物地面層約 60%供商業使用；40%供工廠使用。
3. 區域環境建物二層以上約 10%供商業使用；90%供廠辦使用。

（四）近鄰地區之公共設施概況

勘估標的半徑 1,000 公尺以內，規劃有捷運站、公車站、學校、銀行、公園等公共設施，整體公共設施配置完善。

（五）近鄰地區之交通運輸概況

1. 道路系統：

   本區主要聯外道路為中興路三段及北二高新店交流道，連接台北市文山區等，次要道路為寶橋路及寶中路等，交通尚稱便利。
2. 大眾運輸系統：

   （1）公車：基地周邊有遠東世紀站等些許公車停靠站。

   （2）捷運：距基地約 1,000 公尺處有大坪林站。

   （3）大眾運輸條件尚佳。
3. 停車方便性：

   區域環境設有規模大小不一之收費停車場，停車方便性普通。
4. 整體而言，交通運輸條件普通。

（六）近鄰地區未來發展趨勢

區域位於新北市新店榮工廠周邊工業區，缺乏完整的交通路網，交通條件普通。而區域內目前多為老舊大型廠房、綜合廠辦及閒置土地，尚未進行更新，近年來有多處都市更新及危老重建案正積極推動、帶來嶄新風貌，

將使得本區之區域成熟度進一步提升，長期而言本區不動產將維持穩定成長。

三、不動產市場概況分析

(一)不動產市場供給概況

本區域位於寶橋路與景美溪所圍街廓中，區域地理位置及交通機能尚可。目前區域內多為大型廠房、綜合廠辦及閒置土地，近年來亦有多件都更案及危老重建案正在推動及整合中，未來本區之不動產供給量可望上升。

(二)不動產市場需求概況

本區域有北新國小、綠湖公園及中興公園等公共設施，配合景美溪河岸景觀，區域生活機能及公共設施尚可。然近年來配合都市計畫整體規劃，整體環境品質逐漸提升，改變原本缺乏規劃工業地景風貌，未來本區域之房地產需求可望上升。

(三)區域不動產市場價格價格分析

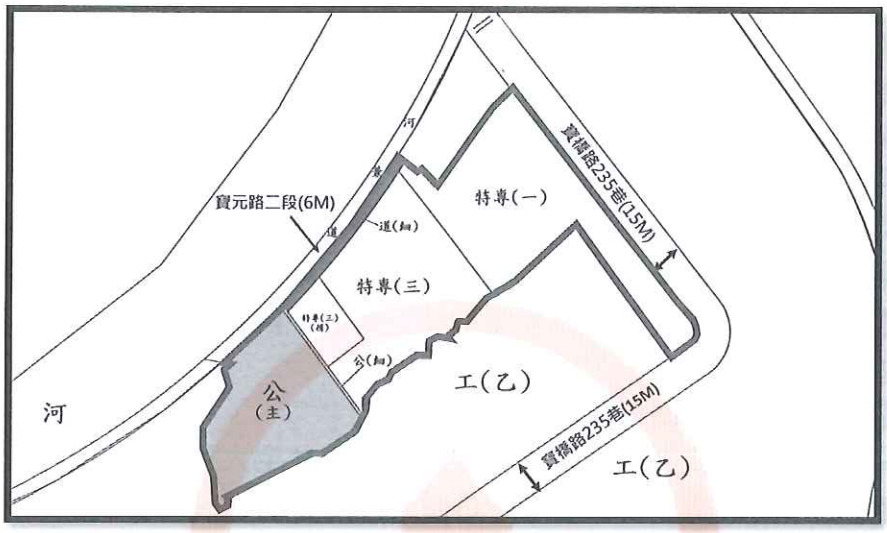
區域內產品主要為綜合廠辦大樓以及集合住宅大樓，其價格日期當時不動產合理市場價格水準根據本所估價人員調查如下：

1. 區域環境內廠辦大樓廠房市場價格水準
   屋齡較新之廠辦大樓廠房產品，平均建坪單價約 41 萬元/坪~47 萬元/坪，視建材等級、面積格局、商業效益等有所差異。
2. 區域環境內住宅市場價格水準
   屋齡 5 年以內之住宅產品，平均建坪單價約 54 萬元/坪~65 萬元/坪，視建材等級、面積格局、視野景觀等有所差異。
3. 區域環境內停車位產品市場價格水準
   坡道平面車位價格約為 200 萬元/個至 250 萬元/個。

四、個別因素分析

（一）土地個別因素

1. 土地個別條件：



2. 整體更新單元：

（1）土地面積：整體更新單元共 12,322.35 ㎡，3,727.51 坪。

（2）土地臨路：基地為三面臨路，北側面臨 6 公尺之寶元路二段計畫道路、東側及南側面臨 15 公尺之寶橋路 235 巷。

（3）土地形狀：更新單元基地略呈不規則形。

（4）地勢條件：地勢平坦。

A. 更新前合併前個別土地(詳見下表)：

分宗編號	地號	土地面積（㎡）	地形	臨路面數	主要臨路路寬	臨主要道路面寬	開發適宜性
1	31	115.49	狹長形	三面	6M(河兼道)	較差	200-300 坪
	31-2	120.96					
	31-3	271.84					
	32	176.3					
	32-1	14.37					
	37	79.7					
	38	146.5					
	38-1	7.12					
	40	107.71					
	67	146.07					
	69	2.62					
2	26	4.73	狹長形	一面	6M(河兼道)	較差	10 坪以下
	26-5	1.63					
3	33	195.22	長形	一面	現有巷道	差	100-200 坪
	33-1	197.12					

分宗編號	地號	土地面積（㎡）	地形	臨路面數	主要臨路路寬	臨主要道路面寬	開發適宜性
4	34	253.97	長形	一面	現有巷道	差	100-200 坪
	34-1	257.01					
5	35	133.23	不規則形	一面	現有巷道	差	30-70 坪
	35-2	49.61					
	35-4	29.69					
6	35-1	301.78	不規則形	一面	現有巷道	差	450 坪-700 坪
	35-3	597.17					
	35-5	103.97					
	35-6	0.6					
	35-7	546.42					
7	36	3332.55	略呈長方形	二面	6M(河兼道)	差	1,000 坪以上
	36-3	186.06					
	36-4	208.2					
	36-5	51.2					
	36-6	254.14					
	36-8	108.26					
	36-9	112.48					
8	39	1924.74	略呈長方形	未直接臨路	未直接臨路	未直接臨路	450 坪-700 坪
	39-1	259.73					
9	41	161.3	長條形	未直接臨路	未直接臨路	未直接臨路	30-70 坪
10	42	937.72	長形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	普通	200-300 坪
11	66	173.75	長條形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	普通	30-70 坪
12	68	0.78	三角形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	較差	10 坪以下
13	70	8.96	三角形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	較差	10 坪以下
14	71	1.94	三角形	未直接臨路	未直接臨路	未直接臨路	10 坪以下
15	72	8.9	長形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	差	30-70 坪
	73	111.17					
	109-1	619.64	長形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	較差	100-200 坪

B. 更新前合併後個別土地(詳見下表)：

使用分區	土地面積(坪)	臨主要道路面寬	開發適宜性
特專一	1,331.9075		
特專三	1,149.5000	普通	1,000 坪以上
特專三(捐)	182.4075	差	100-200 坪

C. 更新後土地：同上整體更新前合併後單元土地條件。

3. 本更新單元範圍之土地使用分區屬第一種特定專用區(建蔽率 55%、容積率 300%)以及第三種特定專用區(建蔽率 55%、容積率 288%)。

（二）建物個別因素：

1. 更新前建物個別條件：本案更新前合法建物僅有一透天建物，故無建物個別條件。

2. 更新後建物個別條件：

（1）建物產品型態：

第一種特定專用區：更新後建物為地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓

第三種特定專用區：更新後建物為地上 31 層，地下 5 層住宅大樓

（2）建物構造：

第一種特定專用區：鋼筋混凝土造廠辦大樓

第三種特定專用區：鋼骨造住宅大樓

（3）更新後供分配之建築物面積：依委託者提供，詳見下表。

第一種特定專用區：地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	露台面積(坪)	土地持分面積(平方公尺)	備註
1	3 樓	-	廠房	41.07%	550.92	0.00	204.43	
2	4 樓	-	廠房	41.07%	550.92	0.00	204.43	
3	5 樓	-	廠房	41.07%	550.92	0.00	204.43	
4	6 樓	-	廠房	41.07%	550.92	0.00	204.43	
5	7 樓	-	廠房	41.07%	550.92	0.00	204.43	
6	8 樓	-	廠房	41.07%	550.92	0.00	204.43	
7	9 樓	-	廠房	41.07%	550.92	0.00	204.43	廠辦比準單元
8	10 樓	-	辦公室	41.07%	465.13	0.00	172.60	
9	10 樓	-	廠房	41.04%	85.79	0.00	31.83	
10	11 樓	-	辦公室	41.07%	465.13	0.00	172.60	
11	11 樓	-	廠房	41.04%	85.79	0.00	31.83	
12	12 樓	-	辦公室	40.74%	468.96	0.00	172.60	
13	12 樓	-	廠房	41.13%	85.61	0.00	31.83	
14	13 樓	-	辦公室	41.45%	460.88	0.00	172.60	
15	13 樓	-	廠房	41.12%	85.62	0.00	31.83	
16	14 樓	-	辦公室	41.45%	460.88	0.00	172.60	
17	14 樓	-	廠房	41.12%	85.62	0.00	31.83	
18	15 樓	-	辦公室	41.07%	465.13	0.00	172.60	
19	15 樓	-	廠房	41.04%	85.79	0.00	31.83	
20	16 樓	-	辦公室	40.80%	468.21	0.00	172.60	
21	16 樓	-	廠房	41.04%	85.79	0.00	31.83	
22	17 樓	-	辦公室	41.40%	461.48	0.00	172.60	
23	17 樓	-	廠房	41.04%	85.79	0.00	31.83	
24	18 樓	-	辦公室	41.07%	465.13	0.00	172.60	
25	18 樓	-	廠房	41.04%	85.79	0.00	31.83	
26	19 樓	-	辦公室	41.07%	465.13	0.00	172.60	
27	19 樓	-	廠房	41.04%	85.79	0.00	31.83	
28	20 樓	-	辦公室	41.07%	465.13	0.00	172.60	
29	20 樓	-	廠房	41.04%	85.79	0.00	31.83	
30	21 樓	-	辦公室	41.07%	465.13	0.00	172.60	
31	21 樓	-	廠房	41.04%	85.79	0.00	31.83	
32	22 樓	-	辦公室	40.82%	467.99	0.00	172.60	
33	22 樓	-	廠房	40.78%	86.33	0.00	31.83	
34	23 樓	-	辦公室	41.83%	538.51	0.00	205.27	
35	24 樓	-	辦公室	46.17%	340.74	0.00	109.11	
合計					11895.29		4403.00	

連邦 LinkU

第三種特定專用區：地上 31 層，地下 5 層住宅大樓

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	露台面積(坪)	土地持分面積(平方公尺)	備註
1	4 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
2	4 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
3	4 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	4.83	12.65	
4	4 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	4.62	11.40	
5	4 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
6	4 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
7	4 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
8	4 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
9	4 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	4.65	12.65	
10	4 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	4.67	11.40	
11	4 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
12	4 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
13	5 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
14	5 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
15	5 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
16	5 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
17	5 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
18	5 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
19	5 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
20	5 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
21	5 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
22	5 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
23	5 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
24	5 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
25	6 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
26	6 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
27	6 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
28	6 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
29	6 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
30	6 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
31	6 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
32	6 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
33	6 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
34	6 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
35	6 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
36	6 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
37	7 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
38	7 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
39	7 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
40	7 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
41	7 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
42	7 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
43	7 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
44	7 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
45	7 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
46	7 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
47	7 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
48	7 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
49	8 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
50	8 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
51	8 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
52	8 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	露台面積(坪)	土地持分面積(平方公尺)	備註
53	8 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
54	8 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
55	8 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
56	8 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
57	8 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
58	8 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
59	8 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
60	8 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
61	9 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
62	9 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
63	9 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
64	9 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
65	9 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
66	9 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
67	9 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
68	9 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
69	9 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
70	9 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
71	9 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
72	9 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
73	10 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
74	10 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
75	10 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	住宅比準戶
76	10 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
77	10 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
78	10 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
79	10 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
80	10 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
81	10 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
82	10 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
83	10 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
84	10 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
85	11 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
86	11 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
87	11 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
88	11 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
89	11 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
90	11 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
91	11 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
92	11 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
93	11 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
94	11 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
95	11 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
96	11 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
97	12 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
98	12 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
99	12 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
100	12 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
101	12 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
102	12 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
103	12 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
104	12 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
105	12 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	露台面積(坪)	土地持分面積(平方公尺)	備註
106	12 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
107	12 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
108	12 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
109	13 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
110	13 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
111	13 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
112	13 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
113	13 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
114	13 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
115	13 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
116	13 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
117	13 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
118	13 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
119	13 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
120	13 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
121	14 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
122	14 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
123	14 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
124	14 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
125	14 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
126	14 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
127	14 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
128	14 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
129	14 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
130	14 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
131	14 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
132	14 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
133	15 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
134	15 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
135	15 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
136	15 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
137	15 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
138	15 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
139	15 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
140	15 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
141	15 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
142	15 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
143	15 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
144	15 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
145	16 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
146	16 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
147	16 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
148	16 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
149	16 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
150	16 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
151	16 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
152	16 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
153	16 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
154	16 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
155	16 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
156	16 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
157	17 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
158	17 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	露台面積(坪)	土地持分面積(平方公尺)	備註
159	17 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
160	17 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
161	17 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
162	17 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
163	17 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
164	17 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
165	17 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
166	17 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
167	17 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
168	17 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
169	18 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
170	18 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
171	18 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
172	18 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
173	18 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
174	18 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
175	18 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
176	18 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
177	18 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
178	18 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
179	18 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
180	18 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
181	19 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
182	19 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
183	19 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
184	19 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
185	19 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
186	19 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
187	19 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
188	19 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
189	19 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
190	19 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
191	19 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
192	19 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
193	20 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
194	20 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
195	20 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
196	20 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
197	20 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
198	20 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
199	20 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
200	20 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
201	20 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
202	20 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
203	20 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
204	20 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
205	21 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
206	21 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
207	21 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
208	21 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
209	21 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
210	21 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
211	21 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	露台面積(坪)	土地持分面積(平方公尺)	備註
212	21 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
213	21 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
214	21 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
215	21 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
216	21 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
217	22 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
218	22 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
219	22 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
220	22 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
221	22 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
222	22 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
223	22 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
224	22 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
225	22 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
226	22 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
227	22 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
228	22 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
229	23 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
230	23 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
231	23 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
232	23 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
233	23 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
234	23 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
235	23 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
236	23 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
237	23 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
238	23 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
239	23 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
240	23 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
241	24 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
242	24 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
243	24 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
244	24 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
245	24 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
246	24 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
247	24 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
248	24 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
249	24 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
250	24 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
251	24 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
252	24 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
253	25 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
254	25 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
255	25 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
256	25 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
257	25 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
258	25 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
259	25 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
260	25 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
261	25 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
262	25 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
263	25 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
264	25 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	露台面積(坪)	土地持分面積(平方公尺)	備註
265	26 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
266	26 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
267	26 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
268	26 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
269	26 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
270	26 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
271	26 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
272	26 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
273	26 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
274	26 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
275	26 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
276	26 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
277	27 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
278	27 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
279	27 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
280	27 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
281	27 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
282	27 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
283	27 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
284	27 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
285	27 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
286	27 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
287	27 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
288	27 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
289	28 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
290	28 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
291	28 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
292	28 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
293	28 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
294	28 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
295	28 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
296	28 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
297	28 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
298	28 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
299	28 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
300	28 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
301	29 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
302	29 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
303	29 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
304	29 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
305	29 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
306	29 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
307	29 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
308	29 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
309	29 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
310	29 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
311	29 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
312	29 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
313	30 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
314	30 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
315	30 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
316	30 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
317	30 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	露台面積(坪)	土地持分面積 (平方公尺)	備註
318	30 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
319	30 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
320	30 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
321	30 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
322	30 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
323	30 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
324	30 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
325	31 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	0.00	14.59	
326	31 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	0.00	6.69	
327	31 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	0.00	12.65	
328	31 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	0.00	11.40	
329	31 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	0.00	7.30	
330	31 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	0.00	13.79	
331	31 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	0.00	14.59	
332	31 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	0.00	6.69	
333	31 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	0.00	12.65	
334	31 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	0.00	11.40	
335	31 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	0.00	8.82	
336	31 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	0.00	11.36	
合計					12,061.84	18.77		

註：上表土地持分面積(平方公尺)系本所依計算機連續計算顯示至小數點後第二位，特此說明。

（4）更新後建物規劃用途表：

第一種特定專用區：地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓

編號	樓層	規劃用途	公設比(%)	面積條件	視野	戶數
1	3 樓	廠房	41.07%	400-600 坪	有遮蔽	一層一戶
2	4 樓	廠房	41.07%	400-600 坪	有遮蔽	一層一戶
3	5 樓	廠房	41.07%	400-600 坪	有遮蔽	一層一戶
4	6 樓	廠房	41.07%	400-600 坪	有遮蔽	一層一戶
5	7 樓	廠房	41.07%	400-600 坪	有遮蔽	一層一戶
6	8 樓	廠房	41.07%	400-600 坪	有遮蔽	一層一戶
7	9 樓	廠房	41.07%	400-600 坪	有遮蔽	一層一戶
8	10 樓	辦公室	41.07%	80-100 坪	有遮蔽	一層二戶
9	10 樓	廠房	41.04%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
10	11 樓	辦公室	41.07%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
11	11 樓	廠房	41.04%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
12	12 樓	辦公室	40.74%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
13	12 樓	廠房	41.13%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
14	13 樓	辦公室	41.45%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
15	13 樓	廠房	41.12%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
16	14 樓	辦公室	41.45%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
17	14 樓	廠房	41.12%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
18	15 樓	辦公室	41.07%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
19	15 樓	廠房	41.04%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
20	16 樓	辦公室	40.80%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
21	16 樓	廠房	41.04%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
22	17 樓	辦公室	41.40%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
23	17 樓	廠房	41.04%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
24	18 樓	辦公室	41.07%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
25	18 樓	廠房	41.04%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
26	19 樓	辦公室	41.07%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
27	19 樓	廠房	41.04%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
28	20 樓	辦公室	41.07%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
29	20 樓	廠房	41.04%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
30	21 樓	辦公室	41.07%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
31	21 樓	廠房	41.04%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
32	22 樓	辦公室	40.82%	80-100 坪	無遮蔽	一層二戶
33	22 樓	廠房	40.78%	400-600 坪	有遮蔽	一層二戶
34	23 樓	辦公室	41.83%	300-400 坪	無遮蔽	一層一戶
35	24 樓	辦公室	46.17%	400-600 坪	無遮蔽	一層一戶

連邦 LinkU

第三種特定專用區：地上 31 層，地下 5 層住宅大樓

編號	樓層	戶別	規劃用途	公設比(%)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距
1	4 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
2	4 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
3	4 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
4	4 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
5	4 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
6	4 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
7	4 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
8	4 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
9	4 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
10	4 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
11	4 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
12	4 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
13	5 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
14	5 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
15	5 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
16	5 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
17	5 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
18	5 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
19	5 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
20	5 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
21	5 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
22	5 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
23	5 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
24	5 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
25	6 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
26	6 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
27	6 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
28	6 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
29	6 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
30	6 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
31	6 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
32	6 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
33	6 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
34	6 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
35	6 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
36	6 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
37	7 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
38	7 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
39	7 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
40	7 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
41	7 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
42	7 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
43	7 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
44	7 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
45	7 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
46	7 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
47	7 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
48	7 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
49	8 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
50	8 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
51	8 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
52	8 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)

編號	樓層	戶別	規劃用途	公設比(%)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距
53	8 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
54	8 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
55	8 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
56	8 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
57	8 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
58	8 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
59	8 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
60	8 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
61	9 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
62	9 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
63	9 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
64	9 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
65	9 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
66	9 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
67	9 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
68	9 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
69	9 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
70	9 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
71	9 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
72	9 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
73	10 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
74	10 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
75	10 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
76	10 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
77	10 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
78	10 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
79	10 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
80	10 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
81	10 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
82	10 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)
83	10 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
84	10 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
85	11 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
86	11 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
87	11 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
88	11 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
89	11 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
90	11 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
91	11 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
92	11 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
93	11 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
94	11 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
95	11 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
96	11 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
97	12 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
98	12 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
99	12 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
100	12 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
101	12 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
102	12 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
103	12 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
104	12 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
105	12 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
106	12 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)

編號	樓層	戶別	規劃用途	公設比(%)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距
107	12 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
108	12 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
109	13 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
110	13 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
111	13 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
112	13 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
113	13 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
114	13 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
115	13 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
116	13 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
117	13 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
118	13 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
119	13 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
120	13 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
121	14 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
122	14 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
123	14 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
124	14 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
125	14 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
126	14 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
127	14 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
128	14 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
129	14 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
130	14 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
131	14 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
132	14 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
133	15 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
134	15 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
135	15 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
136	15 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
137	15 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
138	15 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
139	15 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
140	15 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
141	15 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
142	15 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
143	15 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
144	15 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
145	16 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
146	16 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
147	16 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
148	16 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
149	16 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
150	16 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
151	16 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
152	16 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
153	16 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
154	16 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
155	16 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
156	16 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
157	17 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
158	17 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
159	17 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
160	17 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)

編號	樓層	戶別	規劃用途	公設比(%)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距
161	17 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
162	17 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
163	17 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
164	17 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
165	17 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
166	17 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
167	17 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
168	17 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
169	18 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
170	18 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
171	18 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
172	18 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
173	18 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
174	18 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
175	18 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
176	18 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
177	18 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
178	18 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
179	18 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
180	18 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
181	19 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
182	19 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
183	19 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
184	19 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
185	19 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
186	19 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
187	19 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
188	19 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
189	19 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
190	19 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
191	19 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
192	19 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
193	20 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
194	20 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
195	20 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
196	20 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
197	20 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
198	20 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
199	20 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
200	20 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
201	20 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
202	20 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
203	20 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
204	20 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
205	21 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
206	21 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
207	21 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
208	21 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
209	21 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
210	21 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
211	21 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
212	21 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)

編號	樓層	戶別	規劃用途	公設比(%)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距
213	21 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
214	21 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
215	21 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
216	21 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
217	22 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
218	22 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
219	22 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
220	22 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
221	22 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
222	22 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
223	22 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
224	22 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
225	22 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
226	22 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
227	22 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
228	22 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
229	23 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
230	23 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
231	23 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
232	23 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
233	23 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
234	23 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
235	23 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
236	23 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
237	23 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
238	23 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
239	23 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
240	23 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
241	24 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
242	24 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
243	24 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
244	24 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
245	24 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
246	24 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
247	24 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
248	24 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
249	24 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
250	24 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
251	24 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
252	24 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
253	25 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
254	25 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
255	25 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
256	25 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
257	25 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
258	25 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
259	25 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
260	25 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
261	25 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
262	25 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
263	25 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
264	25 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
265	26 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
266	26 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)

編號	樓層	戶別	規劃用途	公設比(%)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距
267	26 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
268	26 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
269	26 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
270	26 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
271	26 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
272	26 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
273	26 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
274	26 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
275	26 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
276	26 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
277	27 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
278	27 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
279	27 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
280	27 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
281	27 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
282	27 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
283	27 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
284	27 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
285	27 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
286	27 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
287	27 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
288	27 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
289	28 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
290	28 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
291	28 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
292	28 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
293	28 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
294	28 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
295	28 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
296	28 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
297	28 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
298	28 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
299	28 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
300	28 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
301	29 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
302	29 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
303	29 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
304	29 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
305	29 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
306	29 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
307	29 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
308	29 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
309	29 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
310	29 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
311	29 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
312	29 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
313	30 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
314	30 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
315	30 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
316	30 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
317	30 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
318	30 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
319	30 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
320	30 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)

編號	樓層	戶別	規劃用途	公設比(%)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距
321	30 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
322	30 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
323	30 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
324	30 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)
325	31 樓	A1	住宅	33.3%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)
326	31 樓	A2	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
327	31 樓	A3	住宅	33.6%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
328	31 樓	A5	住宅	32.9%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
329	31 樓	A6	住宅	32.3%	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
330	31 樓	A7	住宅	31.8%	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)
331	31 樓	B1	住宅	33.5%	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)
332	31 樓	B2	住宅	32.5%	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)
333	31 樓	B3	住宅	33.8%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)
334	31 樓	B5	住宅	33.1%	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)
335	31 樓	B6	住宅	32.4%	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)
336	31 樓	B7	住宅	33.1%	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)

五、勘估標的最有效使用分析：

勘估標的土地屬第一種特定專用區及第三種特定專用區，依照區域內不動產市場狀況、勘估標的之土地法定管制強度、不動產開發之財務效益及勘估標的土地之物理性判斷，應以興建廠辦大樓以及住宅大樓為最有效使用，勘估標的第一種特定專用區更新後建物為地上 24 層，地下 5 層之廠辦大樓、第三種特定專用區更新後建物為地上 31 層，地下 5 層之住宅大樓，其規劃已達法定容許之使用強度並符合法令容許使用用途，並與區內不動產市場主流產品相似，故判斷更新後不動產將達到最有效使用。

肆、更新前權利價值評估

一、價值評估步驟說明

(一)更新單元內各宗土地重新劃分

(二)更新前土地價值評估

1. 比準地土地價值評估

本案依委託者提供估價條件，更新前各宗土地價值評估以 39、39-1、40、41 以及 42 地號土地合併後土地作為比準地。因此本案先進行比準地價值評估，依不動產估價技術規則（採用比較法及土地開發分析法）評估比準地。

2. 更新前合併前各宗土地價值評估

更新前合併前各宗土地價值評估過程係由更新單元中選定一宗土地為比準地(依委託者提供估價條件比準地以 39、39-1、40、41 以及 42 地號土地合併後土地)，進而依不動產估價技術規則（採用比較法及土地開發分析法）評估該比準地之價格，惟本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量更新前土地權利價值評估公平性及合理性，以變更前乙種工業區評估更新前土地權利價值。而後依更新單元內各宗土地之個別差異條件，評定調整率，最終，以比準地之價格為基礎，依各宗土地與比準地之個別條件差異調整率進行價格調整，決定各宗土地之價格。更新前合併前各宗土地價值評估步驟如下：

（1）選定比準地並評估比準地價值（採用比較法及土地開發分析法）。

（2）更新前合併前各宗土地價值評估及各宗土地價值比率計算。

3. 更新前合併後土地價值評估

本次更新前合併後土地價值評估，係分別評估第一種特定專用區土地及第三種特定專用區土地價格，再以第三種特定區土地價格為基礎，依更新單元內第三種特定區土地及第三種特定專用區(捐贈)土地間之個別差異條件，評定調整率，最終，以第三種特定區土地之價格為基礎，評估第三種特定專用區(捐贈)土地價格。更新前合併後各宗土地價值評估步驟如下：

（1）分別評估第一種特定專用區土地及第三種特定專用區土地價格（採用比較法及土地開發分析法）。

（2）更新前合併後各區土地價值評估及各區土地價值比率計算。

4. 以合併前各筆土地價值比率分配合併後土地價值。

(三)更新權利人與權利關係人之權利價值與權利價值比率計算

1. 以各戶區分建物分配之更新前權利價值為基礎，再以持分計算各權利人權利價值。
2. 各權利人更新前權利價值÷更新前合併後土地權利總值＝各權利人更新前權利價值比率。

二、估價方法說明

（一）比較法：

1. 比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法，其中比較案例本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。
2. 比較法調整係按比較標的與勘估標的之條件差異程度進行比較調整，比較分析係以勘估標的為基準，就各比較標的區域及個別條件差異進行優劣程度等級上之劃分，包括超極優>極優>較優>稍優>普通>稍劣>較劣>極劣>超極劣。而上九項程度分級僅係條件差異程度等級上之描述，該程度等級描述量化調整差異程度百分率級距說明如下：超極優(-13%以下)、極優(-9~-12%)、較優(-5%~-8%)、稍優(-1%~-4%)、普通(0%)、稍劣(+1~+4%)、較劣(+5%~+8%)、極劣(+9%~+12%)、超極劣(+13%以上)，而百分率調整幅度係依本所估價師基於客觀前提下之專業意見判斷。

（二）土地開發分析法：

1. 土地開發分析法係指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。
2. 土地開發分析法公式：

$$V=S\div(1+R)\div(1+i)-(C+M)$$

V：土地開發分析價格
S：開發後或建築後預期總銷售金額
R：適當之利潤率
I：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率
C：開發或建築所需之直接成本
M：開發或建築所需之間接成本

3. 依據不動產估價技術規則第 75 條規定，開發後預期總銷售金額應按開發後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之，可銷售面積中之各部分銷售單價不同時，應詳列各部分面積及適用之單價。前項銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，以比較法或收益法求取之。

（三）收益法之直接資本化法：

1. 收益法之直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法，所求得之價格為收益價格。

2. 計算公式：

說明：

$$不動產收益價格 = \frac{年淨收益}{收益資本化率}$$

（1）年總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之年租金或年收入之數額。

（2）有效年總收入＝年總收入扣除每年閒置或其他原因造成之損失。

（3）年總費用包括每年應負擔之地價稅、房屋稅、火災保險費、地震保險費、管理費及維修費用等。

（4）年淨收益＝有效年總收入扣除年總費用。

（5）本標的租金分析係依據同一供需圈內之比較租金案例推估試算，總費用依據各費用項目實際推估試算。

（6）收益資本化率則訪查當地相同或類似勘估標的產品之合理租金水準、空置率、總費用率與價格水準，就所推估之收益資本化率合理值，考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定。

勘估標的最近三年間總收入、總費用與收益資本化率等資料之調查取得困難且委託人並無提供相關資料，故比較標的係作為校核並推算勘估標的總收入與有效總收入的基礎。

3. 依據不動產技術規則第 35 條，收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用與收益資本化率或折現率等資料。由於委託人並未提供，本所已盡全力蒐集上述資料，惟仍未完備，故部分資料係根據市場訪查及市場經驗判斷，特此說明。

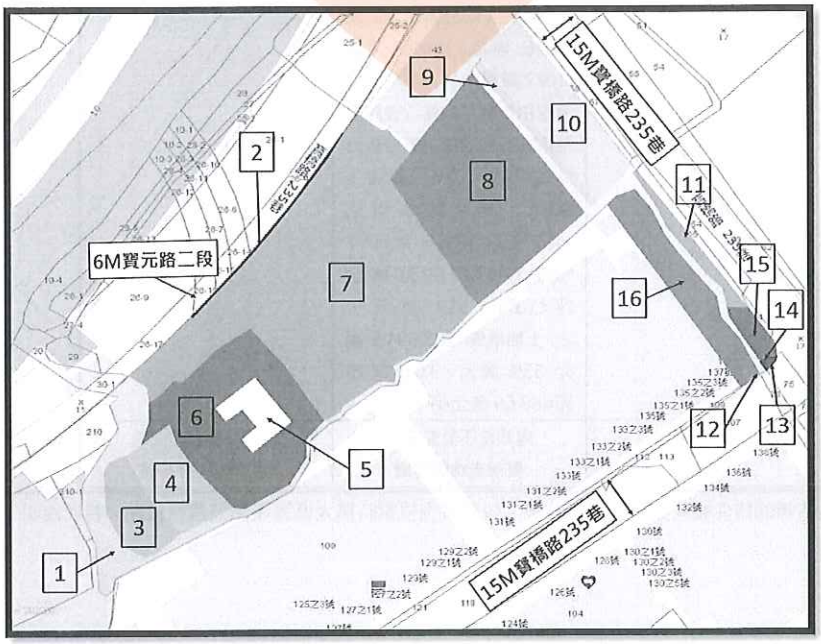
三、價格評估過程

(一) 步驟一：更新單元內各宗土地重新劃分

評估更新前各宗土地價值時，依估價條件規定選定合併後整宗土地為更新前各宗土地之比準地，並以土地開發分析法以及比較法兩種方法評估該比準地合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。

本案更新單元內土地合併前分宗如下表：

分宗編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積(㎡)	各宗土地面積(坪)	視為同一宗土地之原因	備註
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	1,188.68	359.5757	同一所有權人	
2	26、26-5	6.36	1.9239	同一所有權人	
3	33、33-1	392.34	118.6829	同一所有權人	
4	34、34-1	510.98	154.5715	同一所有權人	
5	35、35-2、35-4	212.53	64.2903	同一所有權人	
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	1,549.94	468.8569	同一所有權人	
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	4,252.89	1,286.4992	同一所有權人	
8	39、39-1	2,184.47	660.8022	同一所有權人	
9	41	161.30	48.7933	-	
10	42	937.72	283.6603	-	
11	66	173.75	52.5594	-	
12	68	0.78	0.2360	-	
13	70	8.96	2.7104	-	
14	71	1.94	0.5869	-	
15	72、73	120.07	36.3212	同一所有權人	
16	109-1	619.64	187.4411	-	
合計		12,322.35	3,727.5109		



（二）步驟二：比準地土地(乙種工業用地)價值評估

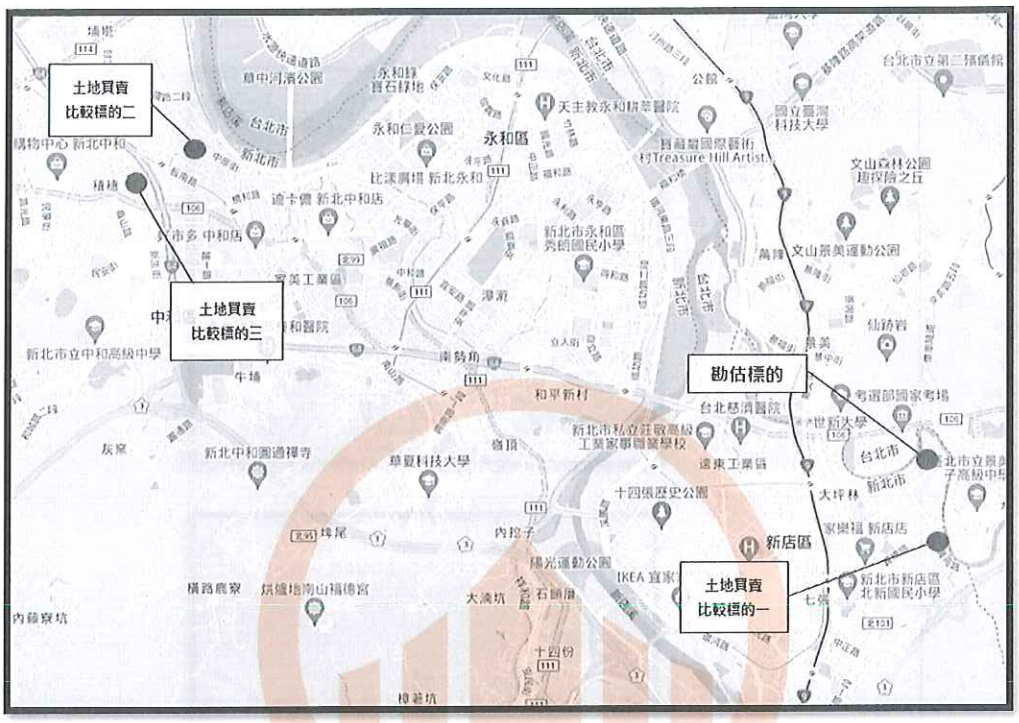
1. 比較法評估過程

（1）比準地土地與比較標的條件分析：

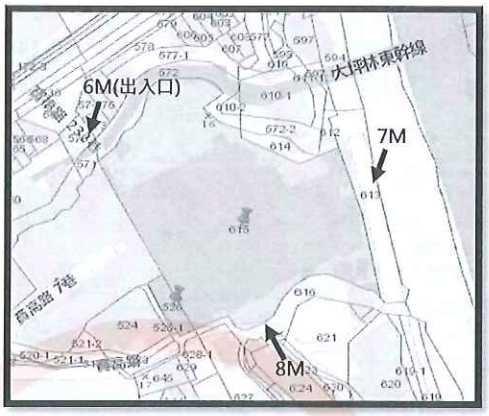
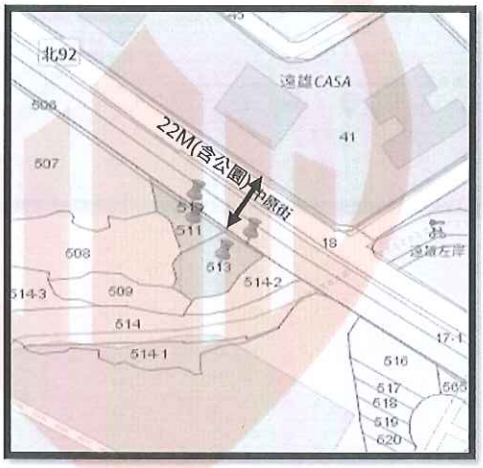
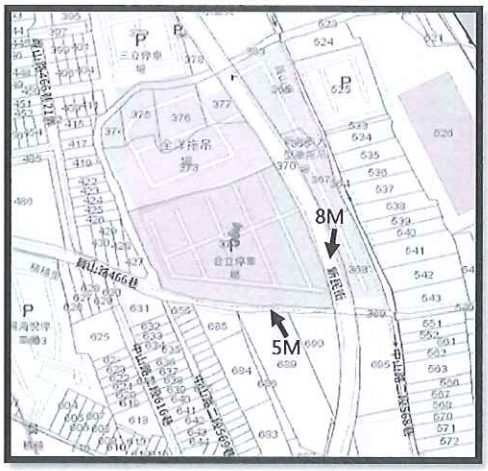
項目		勘估標的	土地買賣 比較標的一	土地買賣 比較標的二	土地買賣 比較標的三
地址		新北市新店區寶元段 39、39-1、40、41、42 地號等 5 筆土地	新北市新店區寶橋段 526、615 地號等 2 筆土地	新北市中和區中原段 510、511、512、513 地號等 4 筆土地	新北市中和區新民段 371、372 地號等 2 筆土地
		新北市新店區寶橋路 235 巷	新北市新店區寶橋路 232 巷 1 號	新北市中和區中原街	新北市中和區新民街
勘察日期		民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日
價格日期		民國 111 年 7 月 27 日	民國 107 年 2 月 8 日	民國 109 年 1 月 8 日	民國 109 年 4 月 15 日
總價		--	202,894.50 萬元	20,000.00 萬元	117,190.77 萬元
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	202,894.50 萬元	20,000.00 萬元	117,190.77 萬元
	建物成本價格	--	559 萬元	--	--
	土地價格	--	202,335.50 萬元	20,000.00 萬元	117,190.77 萬元
	土地單價	--	67.09 萬元/坪	70.57 萬元/坪	79.00 萬元/坪
土地面積		1,025.8380 坪	3,015.6679 坪	283.4168 坪	1,483.4267 坪
土地使用分區		乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建蔽率		60%	60.00%	60.00%	60.00%
容積率		210.00%	210.00%	210.00%	210.00%
土地形狀		略呈長方形	不規則形	不規則形	略呈梯形
地勢		平坦	平坦	平坦	平坦
主要臨路情況		15M	6M	22M(含綠帶)	8M
鄰接道路面		一面	三面	一面	二面
道路種別 (主要臨街面)		巷道	巷道	一般道路	一般道路
備註		--	1、地上坐落加強磚造工廠(1076 建號)及鋼造工廠(1077 建號)，因屋齡已逾經濟耐用年數，故僅以殘餘價格率進行建物成本價格拆分(加強磚造：0%、鋼造：10%)；建物成本價格=4,579.93 坪*5.5 萬元/坪*0%+1,433.27 坪*3.9 萬元/坪*10% ≒ 559 萬元。 2、土地單價=202,894.5 萬元-559 萬元÷3,015.6679 坪≒67.09 萬元/坪。	--	--
資料來源與 其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因近鄰地區內與勘估標的條件相同之土地案例難尋，故於案例搜索時擴大區域範圍及價格日期，特此說明。

（２）比準地土地與比較標的位置圖：



（3）比準地土地與比較標的坵塊圖：

項目	坵塊圖
比較標的一	
比較標的二	
比較標的三	

（4）比準地土地與比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土地買賣比較標的一	調整率	土地買賣比較標的二	調整率	土地買賣比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	40M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	稍優	-2%	稍優	-2%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	稍優	-1%	稍優	-1%
	發展趨勢	普通	普通	0%	稍優	-2%	稍優	-2%
	調整率小計			0%		-5%		-5%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			0%		-5%		-5%	

（5）比準地土地與比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土地買賣比較標的一	調整率	土地買賣比較標的二	調整率	土地買賣比較標的三	調整率
宗地個別條件	總價與單價關係	1,025.8380 坪	3,015.6679 坪	+3%	283.4168 坪	-1%	1,483.4267 坪	0%
	面積大小及規劃潛力	普通	極優	-11%	稍劣	+4%	稍優	-2%
	寬深度比	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	形狀	略呈長方形	不規則形	+3%	不規則形	+3%	略呈梯形	0%
	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路面寬	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	景觀	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			-5%		+6%		-2%
行政條件	使用分區	乙種工業區	乙種工業區	0%	乙種工業區	0%	乙種工業區	0%
	建蔽率	60%	60%	0%	60%	0%	60%	0%
	允建容積率	210.00%	210.00%	0%	210.00%	0%	210.00%	0%
	其他規劃限制	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
道路條件	面臨主要道路路寬	15M	6M	+2%	22M(含綠帶)	0%	8M	+2%
	臨接道路面	一面	三面	-2%	一面	0%	二面	-1%
	道路種別	巷道	巷道	0%	一般道路	-1%	一般道路	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		-1%		0%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 1000M	七張站 約 1000M	0%	中原站 約 500M	-2%	中原站 約 800M	-1%
	接近學校程度	實踐國中 約 1400M	北新國小 約 1000M	0%	光復國小 約 800M	0%	積穗國中 約 1100M	0%
	接近市場程度	家樂福 約 1500M	家樂福 約 700M	-1%	埔墘市場 約 1500M	0%	家樂福 約 500M	-2%
	接近公園程度	中興公園 約 900M	綠湖公園 約 1000M	0%	光之公園 約 300M	0%	員山公園 約 700M	0%
	接近商圈程度	中興路商圈 約 1000M	寶橋路商圈 約 1000M	0%	三民路商圈 約 800M	0%	員山路商圈 約 500M	-1%
	調整率小計			-1%		-2%		-4%
週邊條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鄰地使用現況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素總調整率			-6%		3%		-6%	

（6）比準地土地比較價格之推定：

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的三在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	4%		5%		5%	
	區域因素	0%		5%		5%	
	個別因素	22%		11%		10%	
調整率絕對值合計		26.0%	3	21.0%	2	20.0%	1
比較標的加權數決定		25%		35%		40%	

■比較標的價格決定：

項　目	土地買賣 比較標的一	土地買賣 比較標的二	土地買賣 比較標的三
交易價格(萬元/坪)	67.09	70.57	79.00
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(萬元/坪)	67.09	70.57	79.00
價格日期調整百分率	104%	105%	105%
價格日期調整後價格(萬元/坪)	69.77	74.10	82.95
區域因素調整百分率	100%	95%	95%
區域因素調整後價格(萬元/坪)	69.77	70.40	78.80
個別因素調整百分率	94%	103%	94%
試算價格(萬元/坪)	65.58	72.51	74.07
比較標的加權數	25%	35%	40%
加權數計算後價格(萬元/坪)	16.40	25.38	29.63
最後推定比較價格(萬元/坪)	71.41	≒	71.40

註：價格日期之調整係依內政部發布之都市地價指數調整。

2. 土地開發分析法評估過程：

（1）勘估標的可建築總樓地板面積分析：

A.勘估標的個別條件分析：

※面臨道路 15 公尺。

※全區臨路面寬約 60 公尺。

※地形略呈長方形。

※地勢平坦。

B.建築及土地使用管制等相關法規限制：

本勘估標的皆屬都市計畫內之土地，其相關使用管制如下：屬都市計畫內之乙種工業區，在都市計劃相關規定，乙種工業區之法定建蔽率為 60%、法定容積率為 210%。故依此容積率為比準地土地開發分析法之實設容積率。

C.可建總樓地板面積推估：

D.依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：

※興建樓層數：地上 10 層，地下 2 層(假設之條件)

※容積樓地板面積：2,154.26 坪(基地面積×容積率)

※機電空間等免計容積面積：323.14 坪

(容積樓地板面積×15%)

※附屬建物及梯廳面積：413.73 坪

((總樓地板面積+機電空間總面積)×16.7%)

※地下室面積：1,436.17 坪

(地下室面積＝土地面積×地下層開挖率 70%×地下層樓層數)

※屋頂突出物面積：153.88 坪

(屋頂突出物面積＝基地面積×60%÷8×2 層)

※坡道平面停車位：100 個

（2）勘估標的總銷售樓地板面積推估：

樓層別	可銷售面積/個數
二層以上	3,263.16 坪
平面車位	100 個

（3）總銷售金額推估：

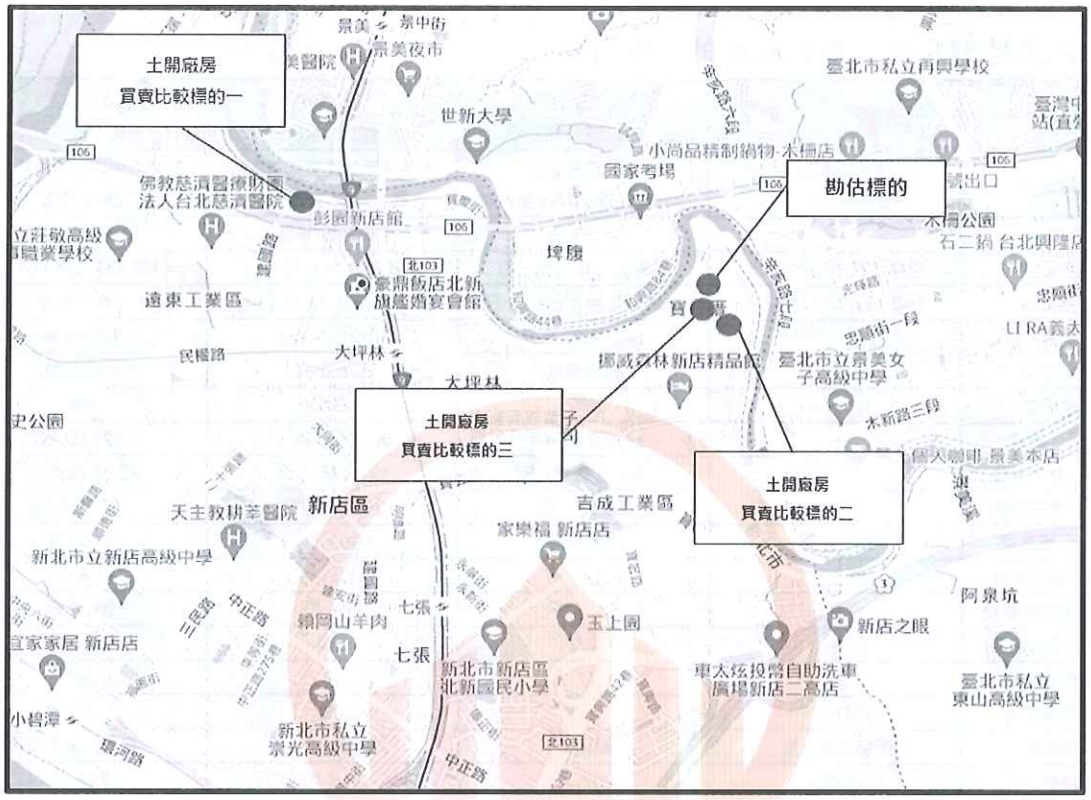
【模擬開發建物量體之比較價格】

A.土地開發樓上層比較標的條件分析

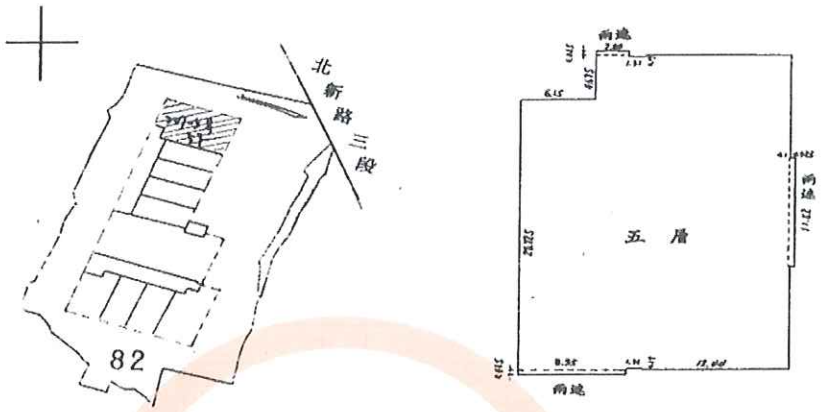
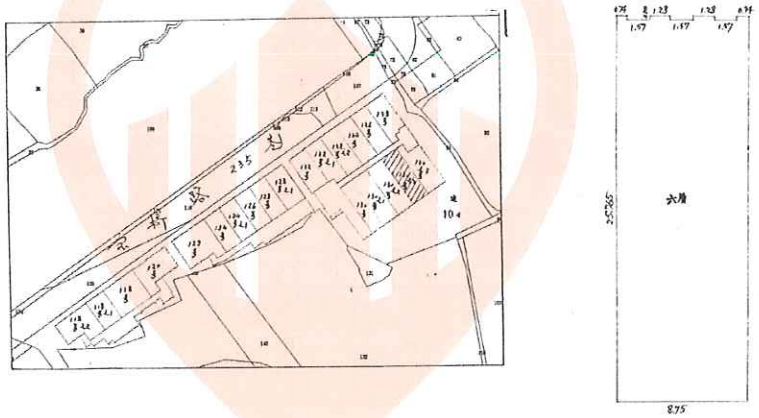
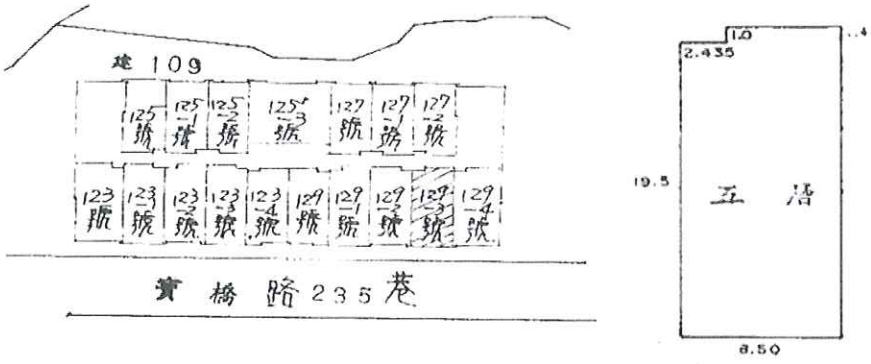
項目		勘估標的 (土開廠房)	土開廠房 買賣比較標的一	土開廠房 買賣比較標的二	土開廠房 買賣比較標的三
地址		新北市新店區 寶橋路 235 巷	新北市新店區 北新路三段 207-5 號五樓	新北市新店區寶橋路 235 巷 130 之 3 號六樓	新北市新店區寶橋路 235 巷 129 號五樓之三
社區名稱		--	台北矽谷	全球科技(特區)	遠東世紀 ABC
勘察日期		民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日
價格日期		民國 111 年 7 月 27 日	民國 111 年 12 月 15 日	民國 110 年 11 月 15 日	民國 110 年 5 月 18 日
總價		--	14,903.81 萬元	3,700.00 萬元	3,328.00 萬元
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	14,903.81 萬元	3,700.00 萬元	3,328.00 萬元
	建坪單價	--	43.21 萬元/坪	38.85 萬元/坪	42.56 萬元/坪
	車位單價	--	600 萬元/個	160 萬元/個	160 萬元/個
面積	總面積	362.57 坪	379.76 坪	100.77 坪	84.67 坪
	建物面積	362.57 坪	331.03 坪	91.11 坪	74.43 坪
	車位總面積	--	48.73 坪	9.66 坪	10.24 坪
	(車位數量)	--	5 個	1 個	1 個
比較標的樓層		9F	5F	6F	5F
建築樓層		10F	15F	8F	8F
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡		新成屋	20.6 年	21.4 年	21.6 年
建物採光通風		三面	三面	一面	一面
社區主要臨路		15M	25M(社區進出入口為 8M)	15M	15M
社區臨路面		二面	四面	一面	二面
道路種別		巷道	主幹道	巷道	巷道
公設比		41.07%	32.59%	25.46%	30.17%
雨遮比		3.97%	1.34%	無雨遮面積登記	無雨遮面積登記
樓高		約 4.00M	約 4.20M	約 3.80M	約 3.52M
備註		1、參酌更新後建築設計	1、比較標的包含 5 個 B5F 以下之坡道平面式停車位，車位單價依市場行情以 120 萬元/個評估。	1、比較標的包含 1 個 B1F 坡道平面式停車位、依市場行情以 160 萬元/個評估。	1、比較標的包含 1 個 B2F 之坡道平面式停車位，車位單價依市場行情以 160 萬元/個評估
資料來源與其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因近鄰地區與勘估標的個別條件相同或相似之新成屋廠房成交案例難尋，故於案例搜索時擴大區域範圍、屋齡及價格日期，特此說明。

B.土地開發樓上層比較標的位置圖



C.土地開發樓上層比較標的建築測量成果圖

項目	比較標的建物測量成果圖
土開廠房 買賣比較標的一	
土開廠房 買賣比較標的二	
土開廠房 買賣比較標的三	

D.土地開發樓上層比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土開廠房買賣比較標的一	調整率	土開廠房買賣比較標的二	調整率	土開廠房買賣比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	40M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	稍優	-1%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-1%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-1%		0%		0%	

E.土地開發樓上層比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土開廠房 買賣比較標的一	調整率	土開廠房 買賣比較標的二	調整率	土開廠房 買賣比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼筋混凝土造	鋼骨造	-4%	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%
	屋齡	新成屋	20.6 年	+5%	21.4 年	+5%	21.6 年	+5%
	總價與單價關係	362.57 坪	331.03 坪	0%	91.11 坪	-2%	74.43 坪	-2%
	面積適宜性		普通	0%	稍劣	+3%	稍劣	+3%
	採光通風	三面	三面	0%	一面	+2%	一面	+2%
	樓層位置	9F	5F	+4%	6F	+3%	5F	+4%
	公設比例	41.07%	32.59%	-1%	25.46%	-3%	30.17%	-2%
	社區規劃情形	普通	稍優	-2%	稍優	-2%	較優	-5%
	樓層高度	4.0M	4.2M	0%	3.8M	+1%	3.52M	+1%
	雨遮比	3.97%	1.34%	0%	無雨遮面積登記	-1%	無雨遮面積登記	-1%
	視野景觀	有遮蔽	有遮蔽	0%	無遮蔽	-1%	有遮蔽	0%
	建材、建築設計	普通	稍優	-2%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		+5%		+5%
道路條件	面臨主要道路路寬	15M	25M (社區進出入口為 8M)	-1%	15M	0%	15M	0%
	臨接道路面	二面	四面	-2%	一面	+1%	二面	0%
	道路種別	巷道	主幹道	-3%	巷道	0%	巷道	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-6%		+1%		0%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 1000M	大坪林站 約 300M	-2%	大坪林站 約 1000M	0%	大坪林站 約 1000M	0%
	接近學校程度	實踐國中 約 1400M	大豐國小 約 900M	0%	實踐國中 約 1400M	0%	實踐國中 約 1400M	0%
	接近市場程度	家樂福 約 1500M	全聯 約 600M	-2%	家樂福 約 1500M	0%	家樂福 約 1500M	0%
	接近公園程度	中興公園 約 900M	中興公園 約 900M	0%	中興公園 約 900M	0%	中興公園 約 900M	0%
	接近商圈程度	中興路商圈 約 1000M	北新路商圈 約 300M	-1%	中興路商圈 約 1000M	0%	中興路商圈 約 1000M	0%
	調整率小計			-5%		0%		0%
週邊條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	單層戶數	1 戶	9 戶	+2%	11 戶	+2%	17 戶	+3%
個別因素總調整率			-9%		8%		8%	

F.土地開發樓上層比較價格之推定

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的二在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	0%		1%		1%	
	區域因素	1%		0%		0%	
	個別因素	31%		26%		28%	
調整率絕對值合計		32.0%	3	27.0%	1	29.0%	2
比較標的加權數決定		25%		40%		35%	

■比較標的價格決定：

項　目	土開廠房 買賣比較標的一	土開廠房 買賣比較標的二	土開廠房 買賣比較標的三
交易價格(萬元/坪)	43.21	38.85	42.56
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(萬元/坪)	43.20	38.90	42.60
價格日期調整百分率	100%	101%	101%
價格日期調整後價格(萬元/坪)	43.20	39.30	43.00
區域因素調整百分率	99%	100%	100%
區域因素調整後價格(萬元/坪)	42.80	39.30	43.00
個別因素調整百分率	91%	108%	108%
試算價格(萬元/坪)	38.90	42.40	46.40
比較標的加權數	25%	40%	35%
加權數計算後價格(萬元/坪)	9.70	17.00	16.20
最後推定比較價格(萬元/坪)	42.90	≒	42.90

註: 價格日期調整係參考全球資產發布之「商辦指數平均值」並考量產品用途差異及區域廠房近期價格表現等因素。

（4）土地開發樓上層均價推定

本次以比較法評估，決定土開廠房單價為 429,000 元/坪，另參酌更新後建物產品配置、更新後建物水平效用比及垂直效用比推算各層單價及均價，詳下表。

樓層	水平效用比	垂直效用比	綜合調整率	比準單價	評估單價(元/坪)	樓層均價(元/坪)
2F	100%	97%	97.00%	429,000	416,130	416,000
3F	100%	96%	96.00%	429,000	411,840	412,000
4F	100%	95%	95.00%	429,000	407,550	408,000
5F	100%	96%	96.00%	429,000	411,840	412,000
6F	100%	97%	97.00%	429,000	416,130	416,000
7F	100%	98%	98.00%	429,000	420,420	420,000
8F	100%	99%	99.00%	429,000	424,710	425,000
9F	100%	100%	100.00%	429,000	429,000	429,000
10F	100%	101%	101.00%	429,000	433,290	433,000

（5）土地開發車位價格

據本所訪查周遭平面式停車位合理市場行情，決定 B2 車位比準單價為 2,100,000 元/個，另考量車位樓層差異，本次車位均價以 2,175,000 元/個評估之。

樓層	評估單價(元/個)	平均單價(元/個)
B1F	2,250,000	2,175,000
B2F	2,100,000	

（6）總銷金額(S)決定：依照上述價格計算總銷售金額如下表。

樓層	面積、車位數	平均單價
2F～10F	3,263.16 坪	41.9 萬元/坪
B1～B2	100 個	217.5 萬元/個
總銷合計	1,584,764,000 元	

（7）土地開發分析法各項成本費用標準說明：

A. 開發利潤率（R）：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會於民國之第四號公報，依本案開發年期之合理利潤率約在 10%～22%之間，但隨開發年期、房屋去化能力及區位等條件不同而有所差異，考量本案規劃產品須以新成屋方式進行銷售等因素，評估基準地模擬開發合理利潤率。

B. 資本利息綜合利率（i）：依不動產估價技術規則第 58、59、79 條規定，計算公式如下：

資本利息綜合利率

=資本利息年利率×（土地價值比率+建物價值比率×1/2）×開發年數

項目		比例	利率	說明
土地投資	自有資金	50%	1.19%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	50%	2.64%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	土地投資資本利息		3.51%	(50%×1.192%+50%×2.642%)×1.8(開發年期)
建築投資	預售資金	0%	0.00%	預售資金不計利息(技 59)
	自有資金	40%	1.19%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	60%	2.64%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	建築投資資本利息		2.75%	(0%×0%+40%×1.192%+60%×2.642%)×1.3(建築年期)
資本利息綜合利率	土地價值比率	57%	2.59%	3.51%×57%+2.75%×43%×1/2
	建物價值比率	43%		

C. 直接成本及間接成本

（A）直接成本：營造施工費，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報之營造施工費表所載之營造費用，並依營造物價指數調整後，考量建築規劃及建材水準決定之。

（B）間接成本：

a. 建築設計費用：依不動產估價技術規則第 57 條規定以營造費用的 2%~3%為標準計算，本次評估以 2.0%列計。

b. 廣告銷售費用：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報規定以總銷售金額的 3%~7%為標準計算，本次評估以 4.0%列計。

c. 管理費用（含大樓管理基金）：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報規定以總銷售金額的 4%~5%為標準計算，本次評估以 4.0%列計。

d. 稅金及其他負擔：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報規定以總銷售金額的 0.5%~1.2%為標準計算，本次評估以 0.5%列計。

（8）比準地土地開發分析法評估結果：

依上述計算之總銷售金額及相關開發費用後，依照土地開發分析法，推算土地開發分析價格如下：

基地基本條件分析	基地面積（坪）	1,025.8380
	土地使用分區	乙種工業區
	面前道路寬度（公尺）	15
	法定建蔽率（%）	60.00%
	法定容積率（%）	210.00%
建築規劃分析	興建樓層（地上/地下）	10/2
	實際建蔽率（%）	32.69%
	實際容積率（%）	210.00%
	容積總樓地板面積（坪）	2,154.26
	機電設備空間等免計容積面積（坪）	323.14
	附屬建物及梯廳面積（坪）	413.73
	地下樓層數	2
	地下室開挖率（%）	70.00%
	地下室樓地板面積（坪）	1,436.17
	地下室平面車位數（個）	100
	地下室機車位數(個)	77
	屋頂突出物面積（坪）	153.88
	建築總面積（坪）	4,481.17
銷售價格分析	二層以上平均單價（元/坪）	NT$419,000
	平面式停車位單價（元/個）	NT$2,175,000
	價格日期當時銷售可實現價值(元)	NT$1,584,764,000
建築與其他成本負擔	營造施工單價（元/坪）	NT$113,000
	營造總費用（元）	NT$513,603,080
	規劃設計費用（元）	NT$10,272,062
	廣告銷售費用（元）	NT$63,390,560
	管理費用（元）	NT$63,390,560
	稅金及其他負擔（元）	NT$7,923,820
	總成本(元)	NT$658,580,082
	興建年期（年）	1.3
	資本利息綜合利率（%）	2.59%
投資利潤率		14%
土地開發價格	土地平均投資價格（元/坪）	NT$678,926
	整數化土地評估單價（元/坪）	NT$679,000

3. 比準地(乙種工業區)土地價格決定

考量以兩方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素後，採加權平均法，考量二方法之可信度給予權重，最後決定更新前比準地價格如下：

估價方法	評估價格	權重
比較價格	714,000 元/坪	50%
土地開發分析價格	679,000 元/坪	50%
最終決定價格	700,000 元/坪	

（三）步驟三：更新前合併前各宗土地價值評估

1. 更新前合併前各宗土地價值評估及各宗土地價值比率計算

由於各宗土地條件不一，對地價影響程度有所不同，本報告將各項條件按程度分類並以比準地條件差異程度，制訂各項條件之比較調整率，以推估各宗土地合併前個別地價。

（1）各宗土地個別條件差異調整率表

個別條件項目		調整率
地形	略呈長方形	0%
	長形	-1%
	不規則形	-3%
	長條形	-2%
	三角形	-3%
	狹長形	-6%
臨路面數	三面	2%
	二面	1%
	一面	0%
	未直接臨路	-1%
主要臨路路寬	15M(寶橋路 235 巷)	0%
	6M(河兼道)	-2%
	現有巷道	-3%
	未直接臨路	-4%
開發適宜性	1,000 坪以上	0%
	450 坪-700 坪	-1%
	200-300 坪	-3%
	100-200 坪	-4%
	30-70 坪	-5%
	10 坪以下	-6%

（2）合併前各宗土地價值評估表

分宗編號	地號	土地面積小計(坪)	地形	臨路面數	主要臨路路寬	臨主要道路面寬	開發適宜性	地形%	臨路面數%	主要臨路路寬%	臨主要道路面寬%	開發適宜性%	調整率合計%
比準地	39、39-1、40、41、42	1,025.8380	略呈長方形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	普通	1,000 坪以上	0%	0%	0%	0%	0%	100%
1	31 31-2 31-3 32 32-1 37 38 38-1 40 67 69	359.5757	狹長形	三面	6M(河兼道)	較差	200-300 坪	-6%	2%	-2%	-3%	-3%	88%
2	26 26-5	1.9239	狹長形	一面	6M(河兼道)	較差	10 坪以下	-6%	0%	-2%	-3%	-6%	83%
3	33 33-1	118.6829	長形	一面	現有巷道	差	100-200 坪	-1%	0%	-3%	-2%	-4%	90%
4	34 34-1	154.5715	長形	一面	現有巷道	差	100-200 坪	-1%	0%	-3%	-2%	-4%	90%
5	35 35-2 35-4	64.29033	不規則形	一面	現有巷道	差	30-70 坪	-3%	0%	-3%	-2%	-5%	87%
6	35-1 35-3 35-5 35-6 35-7	468.8569	不規則形	一面	現有巷道	差	450 坪-700 坪	-3%	0%	-3%	-2%	-1%	91%
7	36 36-3 36-4 36-5 36-6 36-8 36-9	1286.4992	略呈長方形	二面	6M (河兼道)	差	1,000 坪以上	0%	1%	-2%	-2%	0%	97%
8	39 39-1	660.8022	略呈長方形	未直接臨路	未直接臨路	未直接臨路	450 坪-700 坪	0%	-1%	-4%	-4%	-1%	90%
9	41	48.7932	長條形	未直接臨路	未直接臨路	未直接臨路	30-70 坪	-2%	-1%	-4%	-4%	-5%	84%
10	42	283.6603	長形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	普通	200-300 坪	-1%	0%	0%	0%	-3%	96%
11	66	52.5594	長條形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	普通	30-70 坪	-2%	0%	0%	0%	-5%	93%
12	68	0.2360	三角形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	較差	10 坪以下	-3%	0%	0%	-3%	-6%	88%
13	70	2.7104	三角形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	較差	10 坪以下	-3%	0%	0%	-3%	-6%	88%
14	71	0.58685	三角形	未直接臨路	未直接臨路	未直接臨路	10 坪以下	-3%	-1%	-4%	-4%	-6%	82%
15	72 73	36.3212	長形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	差	30-70 坪	-1%	0%	0%	-2%	-5%	92%
16	109-1	187.4411	長形	一面	15M(寶橋路 235 巷)	較差	100-200 坪	-1%	0%	0%	-3%	-4%	92%
		3,727.5109											

（3）合併前各筆土地價值比率計算表

分宗編號	地號	調整率合計%	比準地土地單價(元/坪)	更新前合併前各宗土地單價(元/坪)	更新前合併前各宗土地總額(元)	更新前合併前各宗土地佔比(%)
比準地	39、40、41、42	100%	700,000	700,000	718,086,600	
1	31 31-2 31-3 32 32-1 37 38 38-1 40 67 69	88%	700,000	616,000	221,498,631	9.1445%
2	26 26-5	83%	700,000	581,000	1,117,786	0.0461%
3	33 33-1	90%	700,000	630,000	74,770,196	3.0869%
4	34 34-1	90%	700,000	630,000	97,380,014	4.0203%
5	35 35-2 35-4	87%	700,000	609,000	39,152,808	1.6164%
6	35-1 35-3 35-5 35-6 35-7	91%	700,000	637,000	298,661,813	12.3302%
7	36 36-3 36-4 36-5 36-6 36-8 36-9	97%	700,000	679,000	873,532,974	36.0636%
8	39 39-1	90%	700,000	630,000	416,305,370	17.1871%
9	41	84%	700,000	588,000	28,690,431	1.1845%
10	42	96%	700,000	672,000	190,619,722	7.8697%
11	66	93%	700,000	651,000	34,216,153	1.4126%
12	68	88%	700,000	616,000	145,345	0.0060%
13	70	88%	700,000	616,000	1,669,606	0.0689%
14	71	82%	700,000	574,000	336,852	0.0139%
15	72 73	92%	700,000	644,000	23,390,837	0.9657%
16	109-1	92%	700,000	644,000	120,712,068	4.9836%
合計					2,422,200,606	100.0000%

（四）步驟四：更新前合併後(第一種特定專用區)價值評估

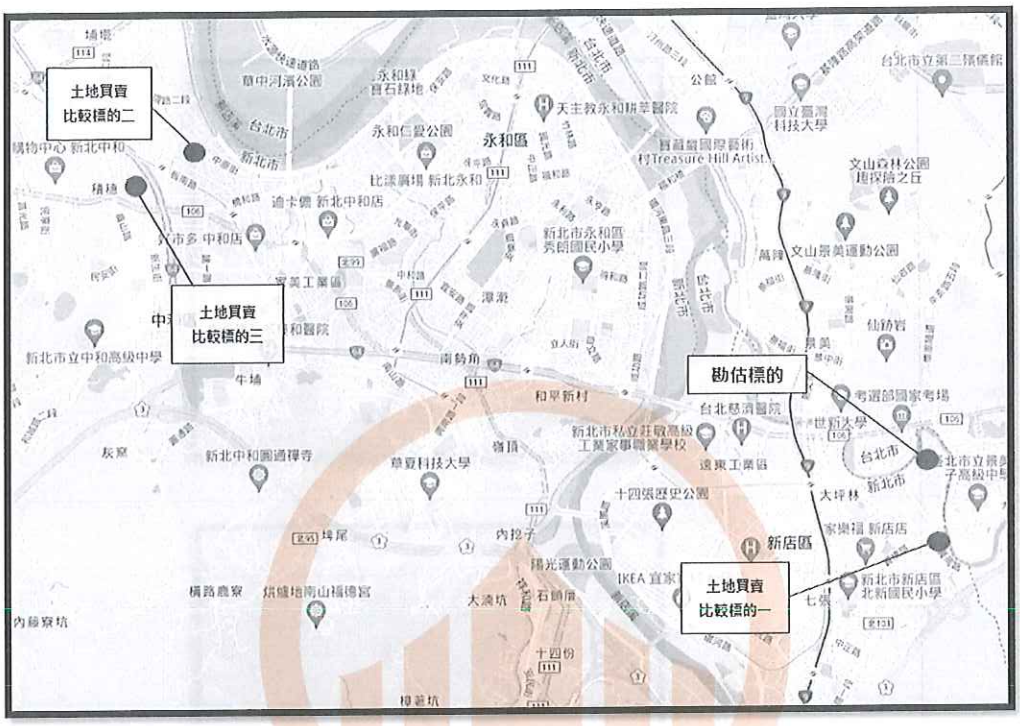
1. 比較法評估過程

（1）第一種特定專用區土地與比較標的條件分析：

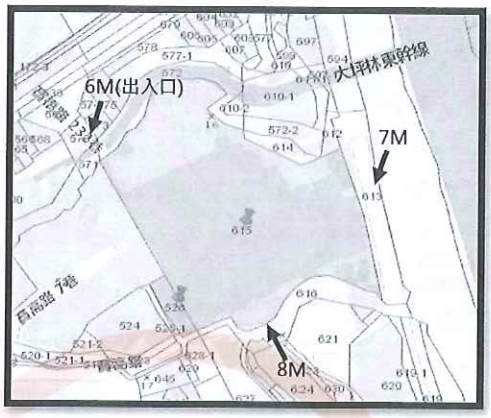
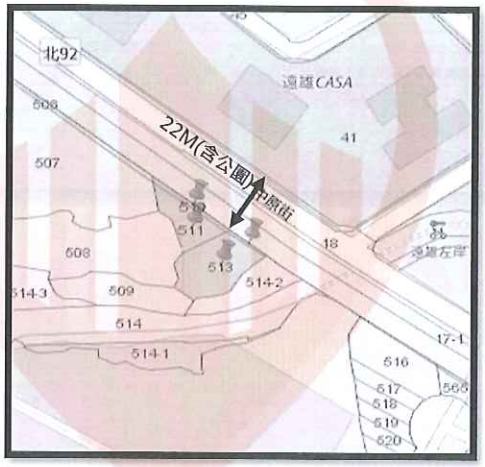
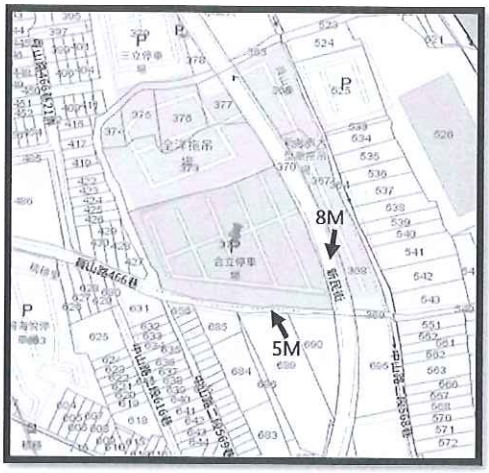
項目		勘估標的	土地買賣 比較標的一	土地買賣 比較標的二	土地買賣 比較標的三
地址		新北市新店區寶元段 39 地號等	新北市新店區寶橋段 526、615 地號等 2 筆土地	新北市中和區中原段 510、511、512、513 地號等 4 筆土地	新北市中和區新民段 371、372 地號等 2 筆土地
		新北市新店區寶橋路 235 巷	新北市新店區寶橋路 232 巷 1 號	新北市中和區中原街	新北市中和區新民街
勘察日期		民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日
價格日期		民國 111 年 7 月 27 日	民國 107 年 2 月 8 日	民國 109 年 1 月 8 日	民國 109 年 4 月 15 日
總價		--	202,894.50 萬元	20,000.00 萬元	117,190.77 萬元
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	202,894.50 萬元	20,000.00 萬元	117,190.77 萬元
	建物成本價格		559 萬元	--	--
	土地價格	--	202,335.50 萬元	20,000.00 萬元	117,190.77 萬元
	土地單價	--	67.09 萬元/坪	70.57 萬元/坪	79.00 萬元/坪
土地面積		1,331.9075 坪	3,015.6679 坪	283.4168 坪	1,483.4267 坪
土地使用分區		第一種特定專用區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
建蔽率		55%	60.00%	60.00%	60.00%
容積率		300.00%	210.00%	210.00%	210.00%
土地形狀		不規則形	不規則形	不規則形	略呈梯形
地勢		平坦	平坦	平坦	平坦
主要臨路情況		15M	6M	22M(含綠帶)	8M
鄰接道路面		二面	三面	一面	二面
道路種別 (主要臨街面)		巷道	巷道	一般道路	一般道路
備註		--	1、地上坐落加強磚造工廠(1076 建號)及鋼造工廠(1077 建號)，因屋齡已逾經濟耐用年數，故僅以殘餘價格率進行建物成本價格拆分(加強磚造：0%、鋼造：10%)；建物成本價格=4579.93 坪*5.5 萬元/坪*0%+1433.27 坪*3.9 萬元/坪*10%≒559 萬元。 2、土地單價=202,894.5 萬元-559 萬元÷3,015.6679 坪≒67.09 萬元/坪。	--	--
資料來源與其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因近鄰地區內與勘估標的條件相同之土地案例難尋，故於案例搜索時擴大區域範圍及價格日期，特此說明。

（2）第一種特定專用區土地與比較標的位置圖：



（3）第一種特定專用區土地與比較標的坵塊圖：

項目	坵塊圖
比較標的一	
比較標的二	
比較標的三	

（4）第一種特定專用區土地與比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土地買賣比較標的一	調整率	土地買賣比較標的二	調整率	土地買賣比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	40M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	稍優	-2%	稍優	-2%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	稍優	-1%	稍優	-1%
	發展趨勢	普通	普通	0%	稍優	-2%	稍優	-2%
	調整率小計			0%		-5%		-5%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			0%		-5%		-5%	

（5）第一種特定專用區土地與比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土地買賣比較標的一	調整率	土地買賣比較標的二	調整率	土地買賣比較標的三	調整率
宗地個別條件	總價與單價關係	1,331.9075 坪	3,015.6679 坪	+3%	283.4168 坪	-1%	1,483.4267 坪	0%
	面積大小及規劃潛力	普通	極優	-10%	較劣	+5%	稍優	-1%
	寬深度比	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	形狀	不規則形	不規則形	0%	不規則形	0%	略呈梯形	-3%
	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路面寬	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	景觀	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			-7%		+4%		-4%
行政條件	使用分區	第一種特定專用區	乙種工業區	+1%	乙種工業區	+1%	乙種工業區	+1%
	建蔽率	55%	60%	0%	60%	0%	60%	0%
	允建容積率	300.00%	210.00%	+34%	210.00%	+34%	210.00%	+34%
	其他規劃限制	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			+35%		+35%		+35%
道路條件	面臨主要道路路寬	15M	6M	+2%	22M(含綠帶)	0%	8M	+2%
	臨接道路面	二面	三面	-1%	一面	+1%	二面	0%
	道路種別	巷道	巷道	0%	一般道路	-1%	一般道路	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			+1%		0%		+1%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 1000M	七張站 約 1000M	0%	中原站 約 500M	-2%	中原站 約 800M	-1%
	接近學校程度	實踐國中 約 1400M	北新國小 約 1000M	0%	光復國小 約 800M	0%	積穗國中 約 1100M	0%
	接近市場程度	家樂福 約 1500M	家樂福 約 700M	-1%	埔墘市場 約 1500M	0%	家樂福 約 500M	-2%
	接近公園程度	中興公園 約 900M	綠湖公園 約 1000M	0%	光之公園 約 300M	0%	員山公園 約 700M	0%
	接近商圈程度	中興路商圈 約 1000M	寶橋路商圈 約 1000M	0%	三民路商圈 約 800M	0%	員山路商圈 約 500M	-1%
	調整率小計			-1%		-2%		-4%
週邊條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鄰地使用現況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素總調整率			28%		37%		28%	

註：本次勘估標的為新店區第一種特定專用區土地，由於近期近鄰地區與勘估標的個別條件相似的交易買賣案例稀少，因此蒐集近鄰地區及類似地區乙種工業區土地案例，並經土地開發分析法測試進行容積率項目調整(詳見下表說明)。

■可建容積率調整說明如下：

在其他條件不變下，以勘估標的個別條件為基礎，模擬不同容積條件下，地價差異。

項目	勘估標的	模擬一
基地面積(坪)	1,331.9075	1,331.9075
容積條件	300.00%	210.00%
興建樓層	14/3	10/2
銷坪比	151%	151%
樓上層可銷售面積(坪)	0.00	0.00
地下層車位數(個)	6,013.98	4,237.11
樓上層平均銷售面積(元/坪)	435,000	427,000
車位平均單價(元/個)	2,117,000	2,175,000
銷售總價(元)	2,997,141,300	2,070,246,000
營造單價(元/坪)	121,000	113,000
營造總價(元)	999,549,540	651,791,910
規劃設計費(元)	19,990,991	13,035,838
廣告銷售費(元)	119,885,652	82,809,840
管理費(元)	119,885,652	82,809,840
稅捐及其他負擔(元)	14,985,707	10,351,230
開發年期	1.83	1.33
資本利息綜合利率	3.31%	2.61%
利潤率	15%	14%
土開地價(元)	937,000	698,000
價差比率		34%

（6）第一種特定專用區土地比較價格之推定：

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的二在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	4%		5%		5%	
	區域因素	0%		5%		5%	
	個別因素	52%		45%		46%	
調整率絕對值合計		56.0%	3	55.0%	1	56.0%	3
比較標的加權數決定		30%		40%		30%	

■比較標的價格決定：

項　目	土地買賣 比較標的一	土地買賣 比較標的二	土地買賣 比較標的三
交易價格(萬元/坪)	67.09	70.57	79.00
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(萬元/坪)	67.09	70.57	79.00
價格日期調整百分率	104%	105%	105%
價格日期調整後價格(萬元/坪)	69.77	74.10	82.95
區域因素調整百分率	100%	95%	95%
區域因素調整後價格(萬元/坪)	69.77	70.40	78.80
個別因素調整百分率	128%	137%	128%
試算價格(萬元/坪)	89.31	96.45	100.86
比較標的加權數	30%	40%	30%
加權數計算後價格(萬元/坪)	26.79	38.58	30.26
最後推定比較價格(萬元/坪)	95.63	≒	95.60

註：價格日期之調整係依內政部發布之都市地價指數調整。

2. 土地開發分析法評估過程：

（1）勘估標的可建築總樓地板面積分析：

A.勘估標的個別條件分析：

※面臨道路 15 公尺。

※全區臨路面寬約 130 公尺。

※地形呈不規則形。

※地勢平坦。

B.建築及土地使用管制等相關法規限制：

本勘估標的皆屬都市計畫內之土地，其相關使用管制如下：屬都市計畫內之第一種特定專用區，在都市計劃相關規定，第一種特定專用區之法定建蔽率為 55%、法定容積率為 300%。故依此容積率為比準地土地開發分析法之實設容積率。

C.可建總樓地板面積推估：

D.依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：

※興建樓層數：地上 14 層，地下 3 層(假設之條件)

※容積樓地板面積：3,995.72 坪(基地面積×容積率)

※機電空間等免計容積面積：599.36 坪

(容積樓地板面積×15%)

※附屬建物及梯廳面積：767.38 坪

((總樓地板面積+機電空間總面積)×16.7%)

※地下室面積：2,597.22 坪

(地下室面積＝土地面積×地下層開挖率 65%×地下層樓層數)

※屋頂突出物面積：183.14 坪

(屋頂突出物面積＝基地面積×55.00%÷8×2 層)

※坡道平面停車位：180 個

（2）勘估標的總銷售樓地板面積推估：

樓層別	可銷售面積/個數
二層以上	6,013.98 坪
平面車位	180 個

（3）總銷售金額推估：

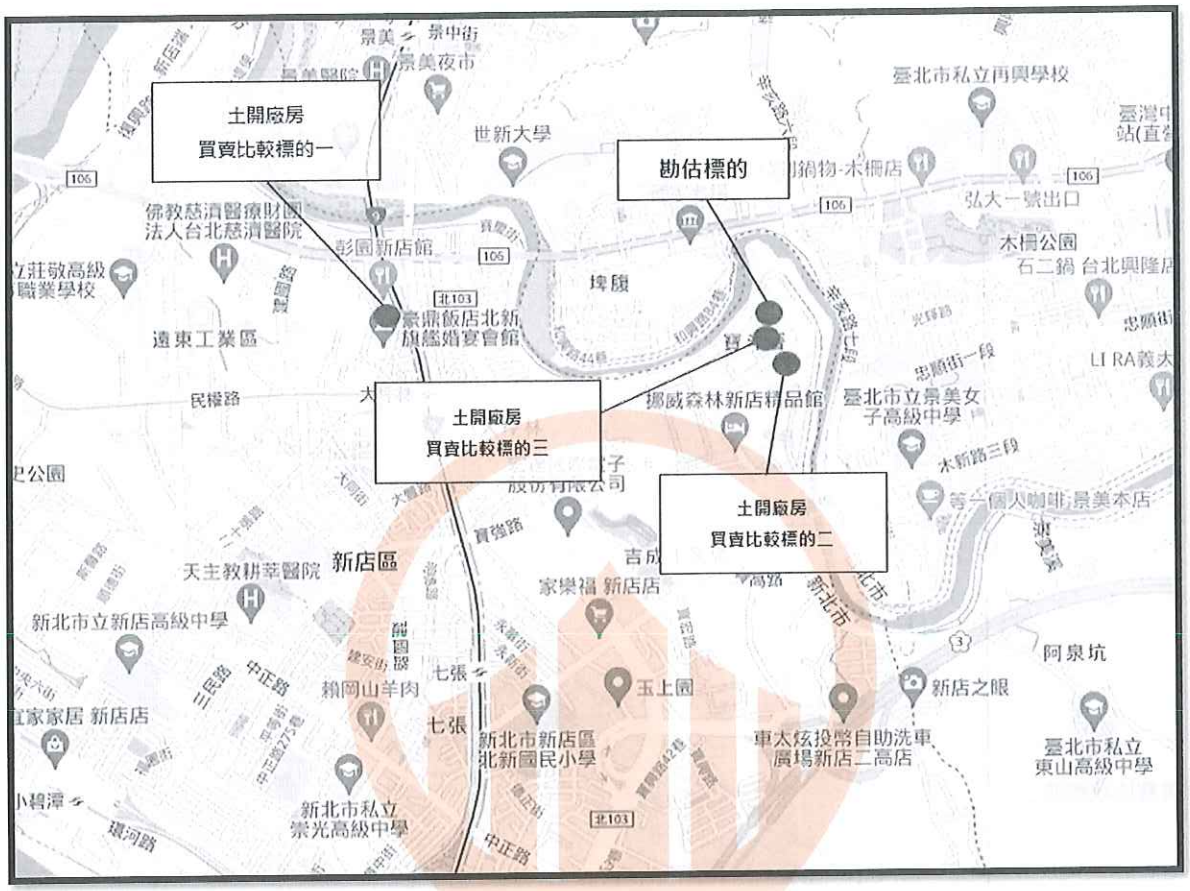
【模擬開發建物量體之比較價格】

A.土地開發樓上層比較標的條件分析

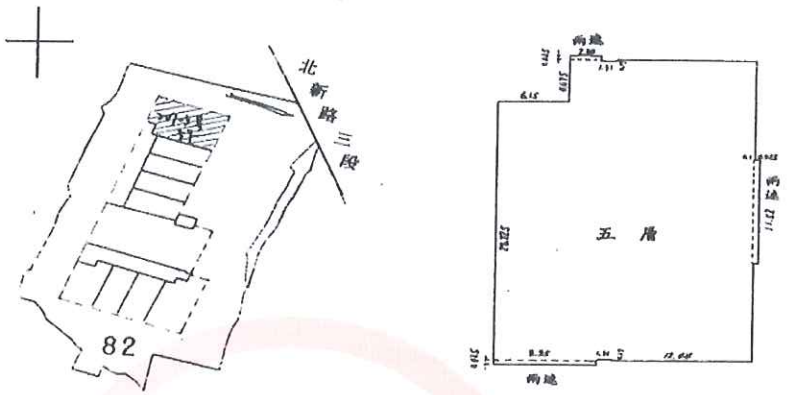
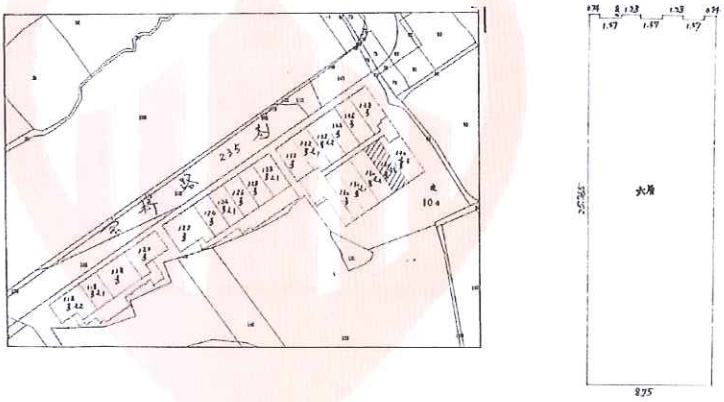
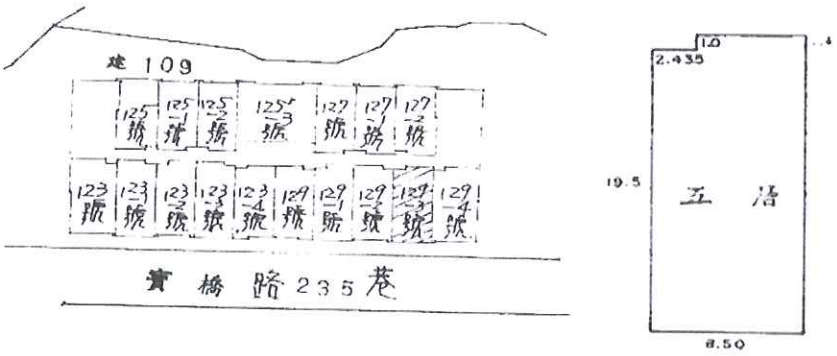
項目		勘估標的 (土開廠房)	土開廠房 買賣比較標的一	土開廠房 買賣比較標的二	土開廠房 買賣比較標的三
地址		新北市新店區寶橋路 235 巷	新北市新店區北新路三段 207-5 號五樓	新北市新店區寶橋路 235 巷 130 之 3 號六樓	新北市新店區寶橋路 235 巷 129 號五樓之三
社區名稱			台北矽谷	全球科技(特區)	遠東世紀 ABC
勘察日期		民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日
價格日期		民國 111 年 7 月 27 日	民國 111 年 12 月 15 日	民國 110 年 11 月 15 日	民國 110 年 5 月 18 日
總價		--	14,903.81 萬元	3,700.00 萬元	3,328.00 萬元
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	14,903.81 萬元	3,700.00 萬元	3,328.00 萬元
	建坪單價	--	43.21 萬元/坪	38.85 萬元/坪	42.56 萬元/坪
	車位單價	--	600 萬元/個	160 萬元/個	160 萬元/個
面積	總面積	355.82 坪	379.76 坪	100.77 坪	84.67 坪
	建物面積	355.82 坪	331.03 坪	91.11 坪	74.43 坪
	車位總面積	--	48.73 坪	9.66 坪	10.24 坪
	(車位數量)	--	5 個	1 個	1 個
比較標的樓層		9F	5F	6F	5F
建築樓層		18F	15F	8F	8F
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡		新成屋	20.6 年	21.4 年	21.6 年
建物採光通風		三面	三面	一面	一面
社區主要臨路		15M	25M(社區進出入口為 8M)	15M	15M
社區臨路面		二面	四面	一面	二面
道路種別		巷道	主幹道	巷道	巷道
公設比		41.07%	32.59%	25.46%	30.17%
雨遮比		3.97%	1.34%	無雨遮面積登記	無雨遮面積登記
樓高		約 4.0M	4.2M	約 3.8M	約 3.52M
備註		1、參酌更新後建築設計	1、比較標的包含 5 個 B5F 以下之坡道平面式停車位，車位單價依市場行情以 120 萬元/個評估。	1、比較標的包含 1 個 B1F 坡道平面式停車位、依市場行情以 160 萬元/個評估。	1、比較標的包含 1 個 B2F 之坡道平面式停車位，車位單價依市場行情以 160 萬元/個評估
資料來源與其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因近鄰地區與勘估標的個別條件相同或相似之新成屋廠房成交案例難尋，故於案例搜索時擴大區域範圍、屋齡及價格日期，特此說明。

B.土地開發樓上層比較標的位置圖



C.土地開發樓上層比較標的建築測量成果圖

項目	比較標的建物測量成果圖
土開廠房 買賣比較標的一	
土開廠房 買賣比較標的二	
土開廠房 買賣比較標的三	

D.土地開發樓上層比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土開廠房買賣比較標的一	調整率	土開廠房買賣比較標的二	調整率	土開廠房買賣比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	40M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	稍優	-1%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-1%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-1%		0%		0%	

E.土地開發樓上層比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土開廠房買賣比較標的一	調整率	土開廠房買賣比較標的二	調整率	土開廠房買賣比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼筋混凝土造	鋼骨造	-4%	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%
	屋齡	新成屋	20.6 年	+5%	21.4 年	+5%	21.6 年	+5%
	總價與單價關係	231.31 坪	331.03 坪	0%	91.11 坪	-2%	74.43 坪	-2%
	面積適宜性		普通	0%	稍劣	+3%	稍劣	+3%
	採光通風	三面	三面	0%	一面	+2%	一面	+2%
	樓層位置	9F	5F	+4%	6F	+3%	5F	+4%
	公設比例	41.07%	32.59%	-1%	25.46%	-3%	30.17%	-2%
	社區規劃情形	普通	稍優	-2%	稍優	-2%	較優	-5%
	樓層高度	4.0M	4.2M	0%	3.8M	+1%	3.52M	+1%
	雨遮比	3.97%	1.34%	0%	無雨遮面積登記	-1%	無雨遮面積登記	-1%
	視野景觀	有遮蔽	有遮蔽	0%	無遮蔽	-1%	有遮蔽	0%
	建材、建築設計	普通	普通	0%	稍劣	+2%	稍劣	+2%
	調整率小計			+2%		+7%		+7%
道路條件	面臨主要道路路寬	15M	25M (社區進出入口為 8M)	-1%	15M	0%	15M	0%
	臨接道路面	二面	四面	-2%	一面	+1%	二面	0%
	道路種別	巷道	主幹道	-3%	巷道	0%	巷道	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-6%		+1%		0%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 1000M	大坪林站 約 300M	-2%	大坪林站 約 1000M	0%	大坪林站 約 1000M	0%
	接近學校程度	實踐國中 約 1400M	大豐國小 約 900M	0%	實踐國中 約 1400M	0%	實踐國中 約 1400M	0%
	接近市場程度	家樂福 約 1500M	全聯 約 600M	-2%	家樂福 約 1500M	0%	家樂福 約 1500M	0%
	接近公園程度	中興公園 約 900M	中興公園 約 900M	0%	中興公園 約 900M	0%	中興公園 約 900M	0%
	接近商圈程度	中興路商圈 約 1000M	北新路商圈 約 300M	-1%	中興路商圈 約 1000M	0%	中興路商圈 約 1000M	0%
	調整率小計			-5%		0%		0%
週邊條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	單層戶數	1 戶	9 戶	+2%	11 戶	+2%	17 戶	+3%
個別因素總調整率			-7%		10%		10%	

F.土地開發樓上層比較價格之推定

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的二在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	0%		1%		1%	
	區域因素	1%		0%		0%	
	個別因素	29%		28%		30%	
調整率絕對值合計		30.0%	2	29.0%	1	31.0%	3
比較標的加權數決定		35%		40%		25%	

■比較標的價格決定：

項　目	土開廠房 買賣比較標的一	土開廠房 買賣比較標的二	土開廠房 買賣比較標的三
交易價格(萬元/坪)	43.21	38.85	42.56
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(萬元/坪)	43.21	38.85	42.56
價格日期調整百分率	100%	101%	101%
價格日期調整後價格(萬元/坪)	43.21	39.24	42.99
區域因素調整百分率	99%	100%	100%
區域因素調整後價格(萬元/坪)	42.78	39.24	42.99
個別因素調整百分率	93%	110%	110%
試算價格(萬元/坪)	39.79	43.16	47.29
比較標的加權數	35%	40%	25%
加權數計算後價格(萬元/坪)	13.93	17.26	11.82
最後推定比較價格(萬元/坪)	43.01	≒	43.00

註: 價格日期調整係參考全球資產發布之「商辦指數平均值」並考量產品用途差異及區域廠房近期價格表現等因素。

（4）土地開發樓上層均價推定

本次以比較法評估，決定土開廠房單價為 430,000 元/坪，另參酌更新後建物產品配置、更新後建物水平及垂直效用比等情形推算各層單價及均價，詳下表。

樓層	產品	面積比例		建物用途		水平效用比		垂直效用比	綜合調整率		比準單價	評估單價(元/坪)		樓層均價
		工廠	廠辦	工廠	廠辦	工廠	廠辦		工廠	廠辦		工廠	廠辦	(元/坪)
2F	工廠	100%	0%	0%	4%	100%	104%	97%	97.00%	100.88%	430,000	417,100	433,784	417,000
3F	工廠	100%	0%	0%	4%	100%	104%	96%	96.00%	99.84%	430,000	412,800	429,312	413,000
4F	工廠	100%	0%	0%	4%	100%	104%	95%	95.00%	98.80%	430,000	408,500	424,840	409,000
5F	工廠	100%	0%	0%	4%	100%	104%	96%	96.00%	99.84%	430,000	412,800	429,312	413,000
6F	工廠	100%	0%	0%	4%	100%	104%	97%	97.00%	100.88%	430,000	417,100	433,784	417,000
7F	工廠	100%	0%	0%	4%	100%	104%	98%	98.00%	101.92%	430,000	421,400	438,256	421,000
8F	工廠	100%	0%	0%	4%	100%	104%	99%	99.00%	102.96%	430,000	425,700	442,728	426,000
9F	工廠	100%	0%	0%	4%	100%	104%	100%	100.00%	104.00%	430,000	430,000	447,200	430,000
10F	廠辦	0%	100%	0%	4%	100%	104%	101%	101.00%	105.04%	430,000	434,300	451,672	452,000
11F	廠辦	0%	100%	0%	4%	100%	104%	102%	102.00%	106.08%	430,000	438,600	456,144	456,000
12F	廠辦	0%	100%	0%	4%	100%	104%	103%	103.00%	107.12%	430,000	442,900	460,616	461,000
13F	廠辦	0%	100%	0%	4%	100%	104%	104%	104.00%	108.16%	430,000	447,200	465,088	465,000
14F	廠辦	0%	100%	0%	4%	100%	104%	105%	105.00%	109.20%	430,000	451,500	469,560	470,000

（5）土地開發車位價格

據本所訪查周遭平面式停車位合理市場行情，決定 B2 車位比準單價為 2,100,000 元/個，另考量車位樓層差異，本次車位均價以 2,117,000 元/個評估之。

樓層	評估單價(元/個)	平均單價(元/個)
B1F	2,250,000	2,117,000
B2F	2,100,000	
B3F	2,000,000	

（6）總銷金額(S)決定：依照上述價格計算總銷售金額如下表。

樓層	面積、車位數	平均單價
2F 以上	6,013.98 坪	43.5 萬元/坪
B1～B3	180 個	211.7 萬元/個
總銷合計	2,997,141,300 元	

（7）土地開發分析法各項成本費用標準說明：

A. 開發利潤率（R）：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會於民國之第四號公報，依本案開發年期之合理利潤率約在 10%～22%之間，但隨開發年期、房屋去化能力及區位等條件不同而有所差異，考量本案規劃產品須以新成屋方式進行銷售等因素，評估基準地模擬開發合理利潤率。

B. 資本利息綜合利率（i）：依不動產估價技術規則第 58、59、79 條規定，計算公式如下：

資本利息綜合利率

=資本利息年利率×（土地價值比率+建物價值比率×1/2）×開發年數

項目		比例	利率	說明
土地投資	自有資金	50%	1.19%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	50%	2.64%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	土地投資資本利息		4.47%	(50%×1.192%+50%×2.642%)×2.3(開發年期)
建築投資	預售資金	0%	0.00%	預售資金不計利息(技 59)
	自有資金	40%	1.19%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	60%	2.64%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	建築投資資本利息		3.78%	(0%×0%+40%×1.192%+60%×2.642%)×1.8(建築年期)
資本利息綜合利率	土地價值比率	55%	3.31%	4.47%×55%+3.78%×45%×1/2
	建物價值比率	45%		

C. 直接成本及間接成本

（A）直接成本：營造施工費，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報之營造施工費表所載之營造費用，並依營造物價指數調整後，考量建築規劃及建材水準決定之。

（B）間接成本：

a. 建築設計費用：依不動產估價技術規則第 57 條規定以營造費用的 2%~3%為標準計算，本次評估以 2.0%列計。

b. 廣告銷售費用：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報規定以總銷售金額的 3%~7%為標準計算，本次評估以 4.0%列計。

c. 管理費用（含大樓管理基金）：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報規定以總銷售金額的 4%~5%為標準計算，本次評估以 4.0%列計。

d. 稅金及其他負擔：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報規定以總銷售金額的 0.5%~1.2%為標準計算，本次評估以 0.5%列計。

（8）第一種特定專用區土地開發分析法評估結果：

依上述計算之總銷售金額及相關開發費用後，依照土地開發分析法，推算土地開發分析價格如下：

基地基本條件分析	基地面積（坪）	1,331.9075
	土地使用分區	第一種特定專用區
	面前道路寬度（公尺）	15
	法定建蔽率（%）	55.00%
	法定容積率（%）	300.00%
建築規劃分析	興建樓層（地上/地下）	14/3
	實際建蔽率（%）	32.69%
	實際容積率（%）	300.00%
	容積總樓地板面積（坪）	3,995.72
	機電設備空間等免計容積面積（坪）	599.36
	附屬建物及梯廳面積（坪）	767.38
	地下樓層數	3
	地下室開挖率（%）	65.00%
	地下室樓地板面積（坪）	2,597.22
	地下室平面車位數（個）	180
	地下室機車位數(個)	143
	屋頂突出物面積（坪）	183.14
	建築總面積（坪）	8,142.82
銷售價格分析	二層以上平均單價（元/坪）	NT$435,000
	平面式停車位單價（元/個）	NT$2,117,000
	價格日期當時銷售可實現價值(元)	NT$2,997,141,300
建築與其他成本負擔	營造施工單價（元/坪）	NT$121,000
	營造總費用（元）	NT$999,549,540
	規劃設計費用（元）	NT$19,990,991
	廣告銷售費用（元）	NT$119,885,652
	管理費用（元）	NT$119,885,652
	稅金及其他負擔（元）	NT$14,985,707
	總成本(元)	NT$1,274,297,542
	興建年期（年）	1.83
	資本利息綜合利率（%）	3.31%
投資利潤率		15%
土地開發價格	土地平均投資價格（元/坪）	NT$937,310
	整數化土地評估單價（元/坪）	NT$937,000

3. 第一種特定專用區土地價格決定

考量以兩方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素後，採加權平均法，考量二方法之可信度給予權重，最後決定更新前比準地價格如下：

估價方法	評估價格	權重
比較價格	956,000 元/坪	50%
土地開發分析價格	937,000 元/坪	50%
最終決定價格	950,000 元/坪	

（五）步驟五：更新前合併後(第三種特定專用區)價值評估

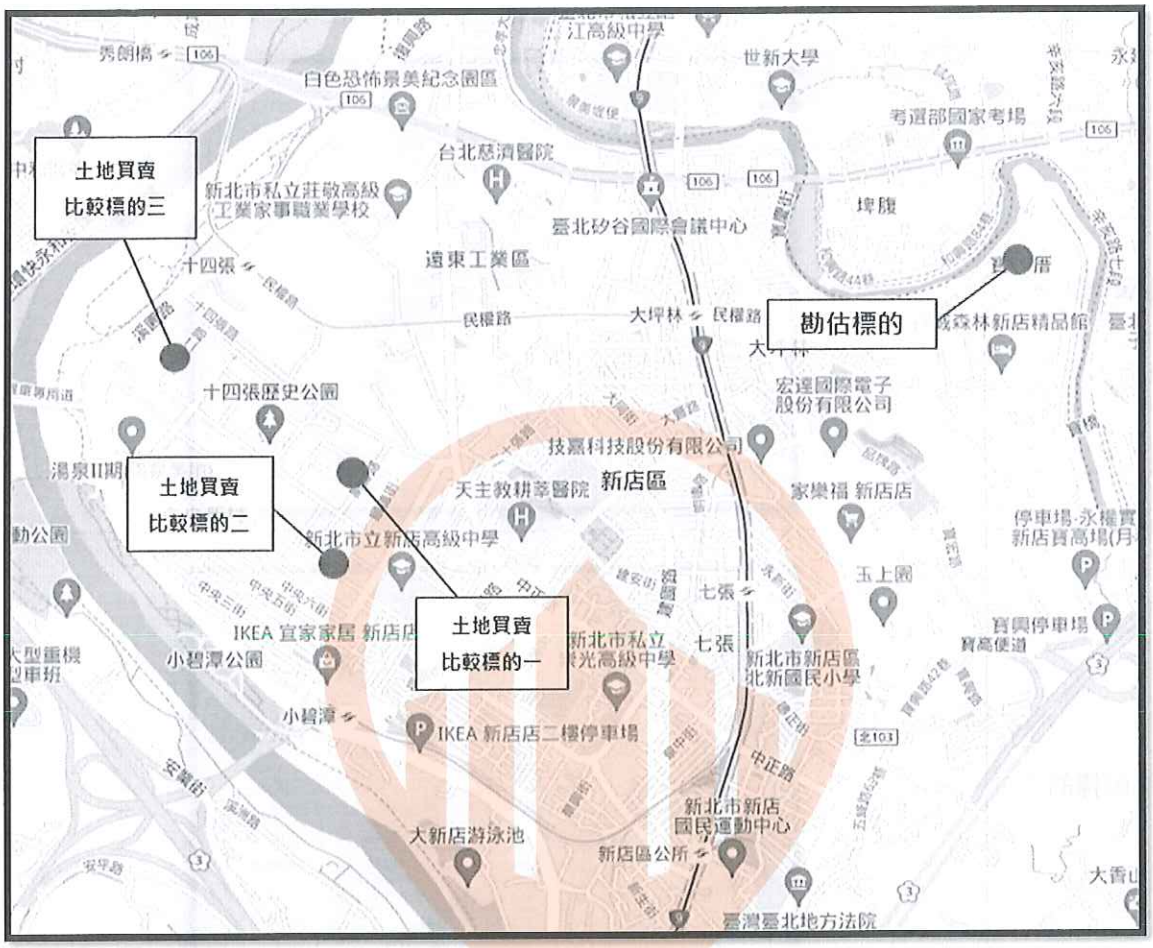
1. 比較法評估過程

（1）第三種特定專用區土地與比較標的條件分析：

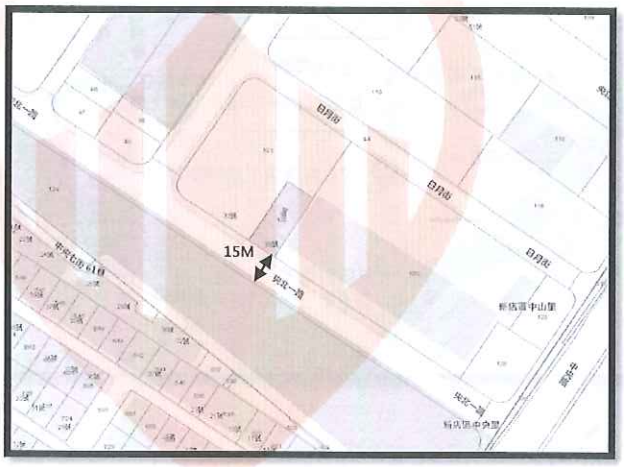
項目		勘估標的	土地買賣 比較標的一	土地買賣 比較標的二	土地買賣 比較標的三
地址		新北市新店區寶元段 36 地號等	新北市新店區斯馨段 76 地號	新北市新店區斯馨段 128 地號	新北市新店區斯馨段 12、12-1、12-2 地號等 3 筆土地
		新北市新店區 寶橋路 235 巷	新北市新店區順德街	新北市新店區央北一路	新北市新店區央北二路
勘察日期		民國 111 年 8 月 1 日	民國 111 年 8 月 1 日	民國 111 年 8 月 1 日	民國 111 年 8 月 1 日
價格日期		民國 111 年 7 月 27 日	民國 108 年 7 月 31 日	民國 110 年 8 月 24 日	民國 109 年 2 月 27 日
總價		--	53,442.5697 萬元	15,672.2000 萬元	151,167.6572 萬元
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	53,442.5697 萬元	15,672.2000 萬元	151,167.6572 萬元
	土地價格	--	53,442.5697 萬元	15,672.2000 萬元	151,167.6572 萬元
	土地單價	--	132.79 萬元/坪	115.00 萬元/坪	140.03 萬元/坪
土地面積		1,149.5000 坪	402.4490 坪	136.2823 坪	1,079.5200 坪
土地使用分區		第三種特定專用區	住宅區	住宅區	住宅區
建蔽率		55%	50%	50%	50%
容積率		288.00%	240.00%	240.00%	264.00%
土地形狀		不規則形	方形	長形	長形
地勢		平坦	平坦	平坦	平坦
主要臨路情況		6M	10M	15M	24M
鄰接道路面		一面	一面	一面	一面
道路種別 (主要臨街面)		巷道	一般道路	次幹道	次幹道
備註		--	--	--	本比較標的之土地面積合計達 3,000 ㎡至 5,000 ㎡，依「變更新店都市計畫(新店中央新村北側附近地區配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）書」容積獎勵相關規定，得申請整體開發容積獎勵 10%，故允建容積率為 264%。
資料來源與 其他說明		--	內政部不動產交易 實價查詢服務網	內政部不動產交易 實價查詢服務網	內政部不動產交易 實價查詢服務網

註：因近鄰地區內與勘估標的條件相同之土地案例難尋，故於案例搜索時擴大區域範圍及價格日期，特此說明。

（2）第三種特定專用區土地與比較標的位置圖：



（3）第三種特定專用區土地與比較標的坵塊圖：

項目	坵塊圖
比較標的一	
比較標的二	
比較標的三	

（4）第三種特定專用區土地與比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土地買賣比較標的一	調整率	土地買賣比較標的二	調整率	土地買賣比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	40M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	發展趨勢	普通	稍優	-1%	稍優	-1%	稍優	-1%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-1%		-1%		-1%	

（5）第三種特定專用區土地與比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土地買賣比較標的一	調整率	土地買賣比較標的二	調整率	土地買賣比較標的三	調整率
宗地個別條件	總價與單價關係	1,149.5000 坪	402.4490 坪	-2%	136.2823 坪	-2%	1,079.5200 坪	0%
	面積大小及規劃潛力	普通	較劣	+5%	較劣	+6%	普通	0%
	寬深度比	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	形狀	不規則形	方形	-3%	長方形	-3%	長形	-2%
	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	臨路面寬	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	景觀	河景	無	+1%	公園	0%	無	+1%
	調整率小計			+1%		+1%		-1%
行政條件	使用分區	第三種特定專用區	住宅區	0%	住宅區	0%	住宅區	0%
	建蔽率	55%	50%	0%	50%	0%	50%	0%
	允建容積率	288.00%	240.00%	+15%	240.00%	+15%	264.00%	+7%
	其他規劃限制	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			+15%		+15%		+7%
道路條件	面臨主要道路路寬	6M	10M	-1%	15M	-2%	24M	-4%
	臨接道路面	一面	一面	0%	一面	0%	一面	0%
	道路種別	巷道	一般道路	-1%	次幹道	-2%	次幹道	-2%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-2%		-4%		-6%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 1000M	十四張站 約 900M	0%	小碧潭站 約 800M	0%	十四張站 約 600M	-1%
	接近學校程度	實踐國中 約 1400M	大豐國小 約 1000M	-1%	中正國小 約 1000M	-1%	大豐國小 約 1600M	0%
	接近市場程度	家樂福 約 1500M	全聯 約 850M	-1%	全聯 約 600M	-2%	家樂福 約 600M	-2%
	接近公園程度	中興公園 約 900M	十四張歷史公園 約 400M	-1%	中央公園 約 500M	-1%	十四張歷史公園 約 500M	-1%
	接近商圈程度	中興路商圈 約 1000M	民權路商圈 約 800M	0%	小碧潭站商圈 約 800M	0%	民權路商圈 約 1100M	0%
	調整率小計			-3%		-4%		-4%
週邊條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鄰地使用現況	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	商業效益	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素總調整率			11%		8%		-4%	

註：本次勘估標的為新店區第三種特定專用區土地，由於近期近鄰地區與勘估標的個別條件相似的交易買賣案例稀少，因此蒐集近鄰地區及類似地區住宅區土地案例，並經土地開發分析法測試進行容積率項目調整(詳見下表說明)。

■可建容積率調整說明如下：

在其他條件不變下，以勘估標的個別條件為基礎，模擬不同容積條件下，地價差異。

項目	勘估標的	模擬一	模擬二
基地面積(坪)	1,149.5000	1,149.5000	1,149.5000
容積條件	288.00%	264.00%	240.00%
興建樓層	17/4	15/3	14/3
銷坪比	155%	155%	155%
樓上層可銷售面積(坪)	5,144.60	4,711.69	4,285.56
地下層車位數(個)	250	184	181
樓上層平均銷售面積(元/坪)	579,000	573,000	570,000
車位平均單價(元/個)	2,300,000	2,316,000	2,316,000
銷售總價(元)	3,553,723,400	3,125,942,400	2,861,965,200
營造單價(元/坪)	154,000	149,000	145,000
營造總價(元)	1,196,518,400	989,909,810	896,978,700
規劃設計費(元)	23,930,368	19,798,196	17,939,574
廣告銷售費(元)	142,148,936	125,037,696	114,478,608
管理費(元)	142,148,936	125,037,696	114,478,608
稅捐及其他負擔(元)	17,768,617	15,629,712	14,309,826
開發年期	2.33	2.00	1.83
資本利息綜合利率	4.04%	3.64%	3.39%
利潤率	15.0%	14.5%	14.5%
土開地價(元)	1,259,000	1,182,000	1,096,000
價差比率		7%	15%

（6）第三種特定專用區土地比較價格之推定：

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的三在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	2%		1%		2%	
	區域因素	2%		2%		2%	
	個別因素	31%		34%		20%	
調整率絕對值合計		35.0%	2	37.0%	3	24.0%	1
比較標的加權數決定		35%		25%		40%	

■比較標的價格決定：

項　目	土地買賣 比較標的一	土地買賣 比較標的二	土地買賣 比較標的三
交易價格(萬元/坪)	132.79	115.00	140.03
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(萬元/坪)	132.79	115.00	140.03
價格日期調整百分率	102%	101%	102%
價格日期調整後價格(萬元/坪)	135.45	116.15	142.83
區域因素調整百分率	98%	98%	98%
區域因素調整後價格(萬元/坪)	132.74	113.83	139.97
個別因素調整百分率	111%	108%	96%
試算價格(萬元/坪)	147.34	122.94	134.37
比較標的加權數	35%	25%	40%
加權數計算後價格(萬元/坪)	51.57	30.74	53.75
最後推定比較價格(萬元/坪)	136.06	≒	136.00

註：價格日期之調整係依內政部發布之都市地價指數調整。

2. 土地開發分析法評估過程：

（1）勘估標的可建築總樓地板面積分析：

A.勘估標的個別條件分析：

※面臨道路 6 公尺。

※全區臨路面寬約 80 公尺。

※地形呈不規則形。

※地勢平坦。

B.建築及土地使用管制等相關法規限制：

本勘估標的皆屬都市計畫內之土地，其相關使用管制如下：屬都市計畫內之第三種特定專用區，在都市計劃相關規定，第三種特定專用區之法定建蔽率為 55%、法定容積率為 288%。故依此容積率為比準地土地開發分析法之實設容積率。

C.可建總樓地板面積推估：

D.依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：

※興建樓層數：地上 14 層，地下 3 層(假設之條件)

※容積樓地板面積：3,310.56 坪(基地面積×容積率)

※機電空間等免計容積面積：496.58 坪

(容積樓地板面積×15%)

※附屬建物及梯廳面積：635.79 坪

((總樓地板面積+機電空間總面積)×16.7%)

※地下室面積：2,241.53 坪

(地下室面積＝土地面積×地下層開挖率 65%×地下層樓層數)

※屋頂突出物面積：158.06 坪

(屋頂突出物面積＝基地面積×55%÷8×2 層)

※坡道平面停車位：200 個

（2）勘估標的總銷售樓地板面積推估：

樓層別	可銷售面積/個數
二層以上	5,115.01 坪
平面車位	200 個

（3）總銷售金額推估：

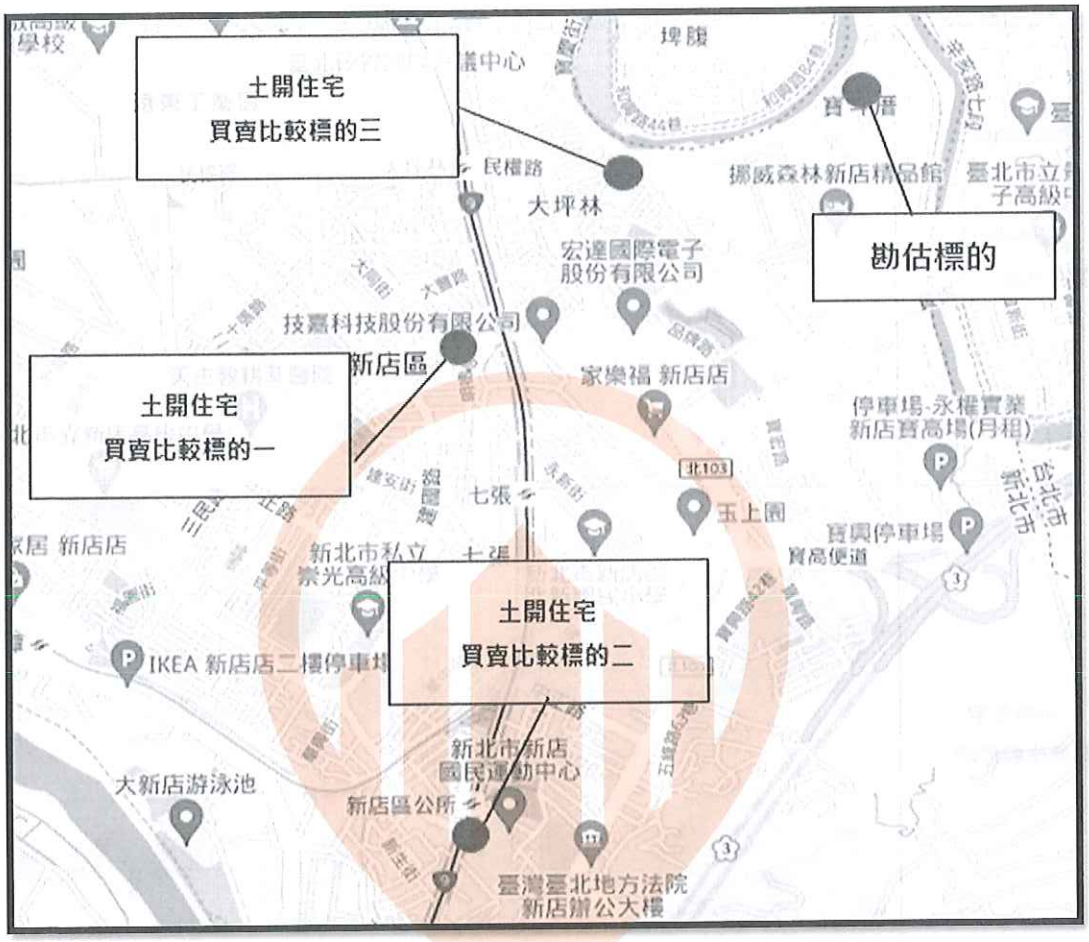
【模擬開發住宅比較價格】

A.土地開發住宅比較標的條件分析

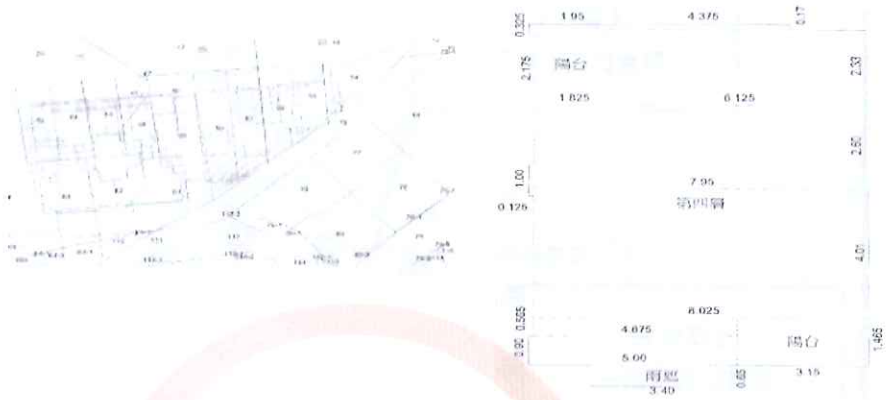
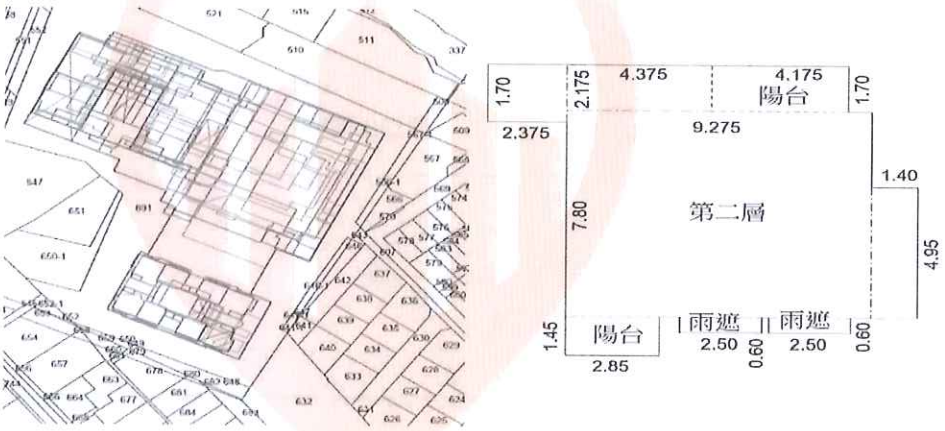
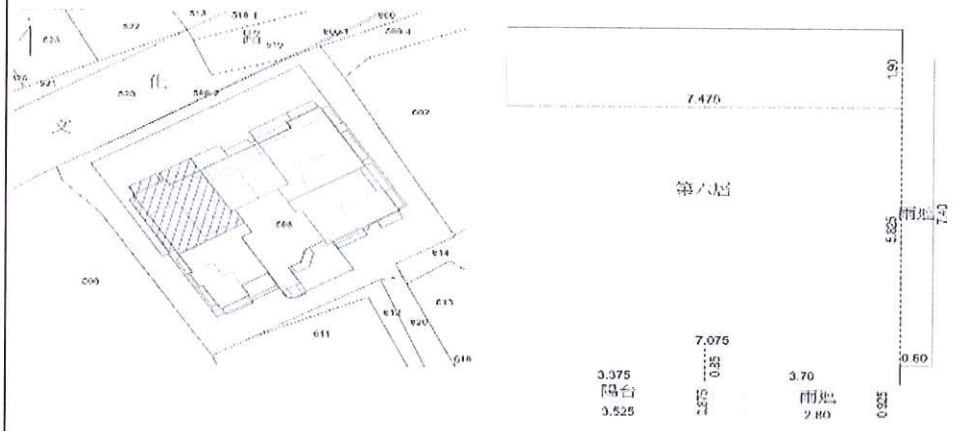
項目		勘估標的 (土開住宅)	土開住宅 買賣比較標的一	土開住宅 買賣比較標的二	土開住宅 買賣比較標的三
地址		新北市新店區寶橋路235巷	新北市新店區民族路21號4樓	新北市新店區北新路一段76號2樓之2	新北市新店區文化路120號6樓
社區名稱			友座臻美	冠德創新殿	雙捷WIN
勘察日期		民國111年8月5日	民國111年8月5日	民國111年8月5日	民國111年8月5日
價格日期		民國111年7月27日	民國110年4月19日	民國111年3月14日	民國110年8月16日
總價		--	2,500.03萬元	3,070.00萬元	2,170.00萬元
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	2,500.03萬元	3,070.00萬元	2,170.00萬元
	建坪單價	--	60.35萬元/坪	59.85萬元/坪	58.52萬元/坪
	車位單價	--	220.00萬元	280.00萬元	250.00萬元
面積	總面積	40.19坪	50.12坪	59.46坪	39.12坪
	建物面積	40.19坪	37.78坪	46.62坪	32.81坪
	車位總面積	--	12.34坪	12.84坪	6.31坪
	(車位數量)	--	1個	1個	1個
比較標的樓層		10F	4F	2F	6F
建築樓層		17F	14F	30F	13F
建物結構		鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡		新成屋	1.9年	1.7年	2.4年
建物採光通風		一面+二面稍差	二面	二面	二面
社區主要臨路		6M	22M	25M	8M
社區臨路面		二面	二面	三面	一面
道路種別		巷道	主幹道	主幹道	一般道路
公設比		33.55%	30.60%	31.15%	34.04%
雨遮比		4.52%	2.56%	2.83%	9.84%
樓高		約3.4M	約3.3M	約3.4M	約3.2M。
備註		1、參酌更新後建築設計	1、本比較標的有1個B5F坡道平面車位，車位總價格依市場行情以220萬元/個計算。	1、本比較標的有1個B5F坡道平面車位，車位總價格依實價登錄以280萬元/個計算。	1、本比較標的有1個B2F升降平面車位，車位總價格依實價登錄以250萬元/個計算。
資料來源與其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因近鄰地區與勘估標的個別條件相同或相似之新成屋廠辦成交案例難尋，故於案例搜索時擴大區域範圍及價格日期，特此說明。

B.土地開發住宅比較標的位置圖



C.土地開發住宅比較標的建築測量成果圖

項目	比較標的建物測量成果圖
土開住宅 買賣比較標的一	
土開住宅 買賣比較標的二	
土開住宅 買賣比較標的三	

D.土地開發住宅比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土開住宅 買賣比較標的一	調整率	土開住宅 買賣比較標的二	調整率	土開住宅 買賣比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	40M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	稍優	-1%	稍優	-1%	稍優	-1%
	調整率小計			-1%		-1%		-1%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-1%		-1%		-1%	

E.土地開發住宅比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	土開住宅 買賣比較標的一	調整率	土開住宅 買賣比較標的二	調整率	土開住宅 買賣比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼骨造	鋼筋混凝土造	+4%	鋼骨鋼筋混凝土造	+2%	鋼筋混凝土造	+4%
	屋齡	新成屋	1.9 年	+1%	1.7 年	+1%	2.4 年	+1%
	總價與單價關係	40.19 坪	37.78 坪	0%	46.62 坪	+1%	32.81 坪	-1%
	面積適宜性		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	採光通風	一面+二面稍差	二面	0%	二面	0%	二面	0%
	樓層位置	10F	4F	+6%	2F	+5%	6F	+4%
	公設比例	33.55%	30.60%	-1%	31.15%	0%	34.04%	0%
	社區規劃情形	普通	稍劣	+1%	稍優	-2%	稍劣	+1%
	樓層高度	3.4M	3.3M	0%	3.4M	0%	3.2M	0%
	陽臺比	9.03%	10.64%	0%	10.59%	0%	8.32%	0%
	雨遮比	4.52%	2.56%	0%	2.83%	0%	9.84%	+2%
	視野景觀	有遮蔽	有遮蔽	0%	有遮蔽	0%	有遮蔽	0%
	建材、建築設計	普通	普通	0%	稍優	-3%	普通	0%
	調整率小計			+11%		+4%		+11%
道路條件	面臨主要道路路寬	6M	22M	-4%	25M	-5%	8M	0%
	臨接道路面	二面	二面	0%	三面	-1%	一面	+1%
	道路種別	巷道	主幹道	-3%	主幹道	-3%	一般道路	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-7%		-9%		0%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 1000M	七張站 約 400M	-2%	新店區公所站 約 50M	-3%	大坪林站 約 300M	-2%
	接近學校程度	實踐國中 約 1400M	大豐國小 約 400M	-2%	五峰國中 約 600M	-1%	大豐國小 約 1000M	-1%
	接近市場程度	家樂福 約 1500M	仁愛市場 約 800M	-1%	惠國市場 約 700M	-1%	全聯 約 600M	-2%
	接近公園程度	中興公園 約 900M	交通公園 約 400M	-1%	馬公友誼運動公園 約 200M	-1%	中興公園 約 400M	-1%
	接近商圈程度	中興路商圈 約 1000M	大豐路商圈 約 300M	-1%	中華路商圈 約 200M	-1%	中興路商圈 約 300M	-1%
	調整率小計			-7%		-7%		-7%
週邊條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	單層戶數	8 戶	4 戶	-1%	8 戶	0%	5 戶	-1%
個別因素總調整率			-4%		-12%		3%	

F.土地開發住宅比較價格之推定

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的三在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	4%		0%		2%	
	區域因素	1%		1%		1%	
	個別因素	28%		30%		23%	
調整率絕對值合計		33.0%	3	31.0%	2	26.0%	1
比較標的加權數決定		25%		35%		40%	

■比較標的價格決定：

項　目	土開住宅 買賣比較標的一	土開住宅 買賣比較標的二	土開住宅 買賣比較標的三
交易價格(萬元/坪)	60.35	59.85	58.52
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(萬元/坪)	60.35	59.85	58.52
價格日期調整百分率	104%	100%	102%
價格日期調整後價格(萬元/坪)	62.76	59.85	59.69
區域因素調整百分率	99%	99%	99%
區域因素調整後價格(萬元/坪)	62.13	59.25	59.09
個別因素調整百分率	96%	88%	103%
試算價格(萬元/坪)	59.64	52.14	60.86
比較標的加權數	25%	35%	40%
加權數計算後價格(萬元/坪)	14.91	18.25	24.34
最後推定比較價格(萬元/坪)	57.50	≒	58.00

註: 價格日期調整係參考內政部發布之「新北市住宅價格指數」並考量產品用途差異及區域住宅近期價格表現等因素。

（4）土地開發樓上層均價推定

本次以比較法評估，決定土開住宅單價為 580,000 元/坪，另參酌更新後建物產品配置、更新後建物水平及垂直效用比等情形推算各層單價及均價，詳下表。

樓層	產品	垂直效用比	比準單價(元/坪)	各層均價(元/坪)
2F	住宅	95%	580,000	551,000
3F	住宅	95%	580,000	551,000
4F	住宅	94%	580,000	545,000
5F	住宅	95%	580,000	551,000
6F	住宅	96%	580,000	557,000
7F	住宅	97%	580,000	563,000
8F	住宅	98%	580,000	568,000
9F	住宅	99%	580,000	574,000
10F	住宅	100%	580,000	580,000
11F	住宅	101%	580,000	586,000
12F	住宅	102%	580,000	592,000
13F	住宅	103%	580,000	597,000
14F	住宅	104%	580,000	603,000

（5）土地開發車位價格

據本所訪查周遭平面式停車位合理市場行情，決定 B2 車位比準單價為 2,300,000 元/個，另考量車位樓層差異，本次車位均價以 2,317,000 元/個評估之。

樓層	評估單價(元/個)	平均單價(元/個)
B1F	2,450,000	2,317,000
B2F	2,300,000	
B3F	2,200,000	

（6）總銷金額(S)決定：依照上述價格計算總銷售金額如下表。

樓層	面積、車位數	平均單價
2F 以上	5,115.01 坪	57.1 萬元/坪
B1～B2	200 個	231.7 萬元/個
總銷合計	3,384,070,700 元	

（7）土地開發分析法各項成本費用標準說明：

A. 開發利潤率（R）：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會於民國之第四號公報，依本案開發年期之合理利潤率約在 12%～24%之間，但隨開發年期、房屋去化能力及區位等條件不同而有所差異，考量本案規劃產品須以新成屋方式進行銷售等因素，評估基準地模擬開發合理利潤率。

B. 資本利息綜合利率（i）：依不動產估價技術規則第 58、59、79 條規定，計算公式如下：

資本利息綜合利率

=資本利息年利率×（土地價值比率+建物價值比率×1/2）×開發年數

項目		比例	利率	說明
土地投資	自有資金	50%	1.19%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	50%	2.64%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	土地投資資本利息		4.79%	(50%×1.192%+50%×2.642%)×2.5(開發年期)
建築投資	預售資金	0%	0.00%	預售資金不計利息(技 59)
	自有資金	40%	1.19%	依五大公營行庫一年期定存利率為準
	借貸資金	60%	2.64%	依五大公營行庫一般放款利率為準
	建築投資資本利息		4.12%	(0%×0%+40%×1.192%+60%×2.642%)×2.0(建築年期)
資本利息綜合利率	土地價值比率	57%	3.62%	4.79%×57%+4.12%×43%×1/2
	建物價值比率	43%		

C. 直接成本及間接成本

（A）直接成本：營造施工費，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報之營造施工費表所載之營造費用，並依營造物價指數調整後，考量建築規劃及建材水準決定之。

（B）間接成本：

a. 建築設計費用：依不動產估價技術規則第 57 條規定以營造費用的 2%~3%為標準計算，本次評估以 2.0%列計。

b. 廣告銷售費用：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報規定以總銷售金額的 3%~7%為標準計算，本次評估以 4.0%列計。

c. 管理費用（含大樓管理基金）：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報規定以總銷售金額的 4%~5%為標準計算，本次評估以 4.0%列計。

d. 稅金及其他負擔：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第四號公報規定以總銷售金額的 0.5%~1.2%為標準計算，本次評估以 0.5%列計。

（8）比準地土地開發分析法評估結果：

依上述計算之總銷售金額及相關開發費用後，依照土地開發分析法，推算土地開發分析價格如下：

基地基本條件分析	基地面積（坪）	1,149.5000
	土地使用分區	特專三
	面前道路寬度（公尺）	6
	法定建蔽率（%）	55.00%
	法定容積率（%）	288.00%
建築規劃分析	興建樓層（地上/地下）	14/3
	實際建蔽率（%）	28.68%
	實際容積率（%）	288.00%
	容積總樓地板面積（坪）	3,310.56
	機電設備空間等免計容積面積（坪）	496.58
	附屬建物及梯廳面積（坪）	635.79
	地下樓層數	3
	地下室開挖率（%）	65.00%
	地下室樓地板面積（坪）	2,241.53
	地下室平面車位數（個）	200
	地下室機車位數(個)	119
	屋頂突出物面積（坪）	158.06
	建築總面積（坪）	6,842.52
銷售價格分析	二層以上平均單價（元/坪）	NT$571,000
	平面式停車位單價（元/個）	NT$2,317,000
	價格日期當時銷售可實現價值(元)	NT$3,384,070,700
建築與其他成本負擔	營造施工單價（元/坪）	NT$156,000
	營造總費用（元）	NT$1,083,078,360
	規劃設計費用（元）	NT$21,661,567
	廣告銷售費用（元）	NT$135,362,828
	管理費用（元）	NT$135,362,828
	稅金及其他負擔（元）	NT$16,920,354
	總成本(元)	NT$1,392,385,937
	興建年期（年）	2.0
	資本利息綜合利率（%）	3.62%
投資利潤率		15%
土地開發價格	土地平均投資價格（元/坪）	NT$1,259,227
	整數化土地評估單價（元/坪）	NT$1,259,000

3. 第三種特定專用區土地價格決定

考量以兩方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素後，採加權平均法，考量二方法之可信度給予權重，最後決定更新前比準地價格如下：

估價方法	評估價格	權重
比較價格	1,360,000 元/坪	50%
土地開發分析價格	1,259,000 元/坪	50%
最終決定價格	1,310,000 元/坪	

（六）步驟六：更新前合併後土地價值評估

1. 更新前合併後各分區土地價值評估及各分區土地價值比率計算

由於各分區土地條件不一，對地價影響程度有所不同，本報告將各項條件按程度分類並以比準地條件差異程度，制訂各項條件之比較調整率，以推估各宗土地合併前個別地價。

（1）各宗土地個別條件差異調整率表

第三種特定專用區土地個別條件差異

個別條件項目		調整率
臨主要道路面寬	普通	0%
	差	-2%
開發適宜性	1000 坪以上	0%
	100-200 坪	-4%

（2）合併後各區土地價值評估表

分區編號	土地面積小計(坪)	臨主要道路面寬	開發適宜性	臨主要道路面寬%	開發適宜性%	調整率合計%
第一種特定專用區	1331.91	-	-	-	-	100%
第三種特定專用區	1149.50	普通	1000 坪以上	0%	0%	100%
第三種特定專用區(捐)	182.41	差	100-200 坪	-2%	-4%	94%

（3）合併後各宗土地價值比率計算表

分區編號	調整率合計%	比準地土地單價(元/坪)	更新前合併後各分區土地單價(元/坪)	更新前合併後各分區土地總額(元)	更新前合併後各分區土地總額小計(元)
第一種特定專用區	100%	950,000	950,000	1,265,312,125	2,771,157,125
第三種特定專用區	100%	1,310,000	1,310,000	1,505,845,000	
第三種特定專用區(捐)	94%	1,310,000	1,231,400	224,616,596	224,616,596

（七）步驟七：以合併前各筆土地價值比率分配合併後土地價值

分宗編號	地號	更新前合併前各宗土地佔比(%)	更新前合併後土地總額(元)	更新前合併後各宗土地總額(元)
1	31	9.1445%	2,771,157,125	253,409,031
	31-2			
	31-3			
	32			
	32-1			
	37			
	38			
	38-1			
	40			
	67			
	69			
2	26	0.0461%		1,278,821
	26-5			
3	33	3.0869%		85,542,032
	33-1			
4	34	4.0203%		111,409,155
	34-1			
5	35	1.6164%		44,793,393
	35-2			
	35-4			
6	35-1	12.3302%		341,688,797
	35-3			
	35-5			
	35-6			
	35-7			
7	36	36.0636%		999,379,291
	36-3			
	36-4			
	36-5			
	36-6			
	36-8			
	36-9			
8	39	17.1871%		476,280,779
	39-1			
9	41	1.1845%		32,823,744
10	42	7.8697%		218,081,524
11	66	1.4126%		39,145,534
12	68	0.0060%		166,284
13	70	0.0689%		1,910,138
14	71	0.0139%		385,380
15	72	0.9657%		26,760,661
	73			
16	109-1	4.9836%		138,102,561
合計		100.0000%	2,771,157,125	2,771,157,125

（八）步驟八：更新權利人權利價值比率計算結果

更新前各權利人權利價值及權利價值比率依照前述推估過程，依各權利人權利種類、範圍，權利價值加總計算。

各權利人更新前權利價值÷更新前合併後土地權利總值＝各權利人更新前權利價值比率

更新前各土地權利價值及比例（歸地）

編號	地號	面積(㎡)	面積(坪)	合併後各宗土地單價(元/坪)	更新前合併後各宗土地總額(元)	合併後各宗土地更新前權利價值比例
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	1,188.68	359.5757	704,745	253,409,031	9.1445%
2	26、26-5	6.36	1.9239	664,702	1,278,821	0.0461%
3	33、33-1	392.34	118.6829	720,762	85,542,032	3.0869%
4	34、34-1	510.98	154.5715	720,762	111,409,155	4.0203%
5	35、35-2、35-4	212.53	64.2903	696,736	44,793,393	1.6164%
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	1,549.94	468.8569	728,770	341,688,797	12.3302%
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	4,252.89	1,286.4992	776,821	999,379,291	36.0636%
8	39、39-1	2,184.47	660.8022	720,762	476,280,779	17.1871%
9	41	161.30	48.7933	672,711	32,823,744	1.1845%
10	42	937.72	283.6603	768,812	218,081,524	7.8697%
11	66	173.75	52.5594	744,787	39,145,534	1.4126%
12	68	0.78	0.2360	704,743	166,284	0.0060%
13	70	8.96	2.7104	704,744	1,910,138	0.0689%
14	71	1.94	0.5869	656,693	385,380	0.0139%
15	72、73	120.07	36.3212	736,779	26,760,661	0.9657%
16	109-1	619.64	187.4411	736,778	138,102,561	4.9836%
小計		12,322.35	3,727.5109		2,771,157,125	100.0000%
第三種特定專用區(捐贈)					224,616,596	
合計					2,995,773,721	

註：上表價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至小數點後四位，於此敘明。

連邦 LinkU

更新前各土地權利價值及比例（歸人）

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明 地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	中華民國/財政部國有財產署	31	24,620,762	272,454,757	9.094637%
		31-2	25,786,887		
		31-3	57,952,276		
		32	37,584,558		
		32-1	3,063,472		
		37	9,228,862		
		38	9,339,330		
		38-1	16,990,864		
		40	31,231,638		
		67	1,517,879		
		69	22,962,182		
		70	31,139,968		
		34	558,545		
		34-1	477,534		
2	吳昭璧	34	108,367	218,031	0.007278%
		34-1	109,664		
3	吳賜陸	26	158,512	213,137	0.007115%
		26-5	54,625		
4	李淑芳	35	3,276,926	5,227,389	0.174492%
		35-2	1,220,208		
		35-4	730,255		
5	李淑珍	35	5,090,887	8,121,041	0.271083%
		35-2	1,895,661		
		35-4	1,134,493		
6	李添財	72	560,535	7,562,192	0.252429%
		73	7,001,657		
7	李添萬	72	560,535	7,562,192	0.252429%
		73	7,001,657		
8	李添億	72	560,535	7,562,192	0.252429%
		73	7,001,657		
9	李蕙芳	35	2,184,616	3,484,925	0.116328%
		35-2	813,472		
		35-4	486,837		
10	林示涵	36	21,753,061	27,760,538	0.926657%
		36-3	1,214,498		
		36-4	1,359,016		
		36-5	334,206		
		36-6	1,658,887		
		36-8	706,662		
		36-9	734,208		
11	林芳儀	41	4,376,499	4,376,499	0.146089%
12	林函儀	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
13	林明慧	41	4,376,499	4,376,499	0.146089%
14	林修逸	26	52,838	27,831,584	0.929028%
		26-5	18,208		
		36	21,753,061		
		36-3	1,214,498		
		36-4	1,359,016		
		36-5	334,206		
		36-6	1,658,887		
		36-8	706,662		
		36-9	734,208		
15	林炳仁	35	1,016,493	1,621,521	0.054127%
		35-2	378,505		

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明 地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		35-4	226,523		
16	林美君	41	4,376,499	4,376,499	0.146089%
17	林添進	26	158,512	166,776,351	5.567054%
		26-5	54,625		
		36	130,518,363		
		36-3	7,286,986		
		36-4	8,154,093		
		36-5	2,005,233		
		36-6	9,953,320		
		36-8	4,239,972		
		36-9	4,405,247		
18	林隆盛	26	158,512	166,776,351	5.567054%
		26-5	54,625		
		36	130,518,363		
		36-3	7,286,986		
		36-4	8,154,093		
		36-5	2,005,233		
		36-6	9,953,320		
		36-8	4,239,972		
		36-9	4,405,247		
19	林暐淳	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
20	林瑞華	41	6,564,749	6,564,749	0.219134%
21	林學佑	26	52,838	55,592,117	1.855685%
		26-5	18,208		
		36	43,506,121		
		36-3	2,428,996		
		36-4	2,718,031		
		36-5	668,411		
		36-6	3,317,773		
		36-8	1,413,324		
		36-9	1,468,415		
22	林學良	26	31,702	33,355,270	1.113411%
		26-5	10,925		
		36	26,103,673		
		36-3	1,457,397		
		36-4	1,630,819		
		36-5	401,047		
		36-6	1,990,664		
		36-8	847,994		
		36-9	881,049		
23	林學賢	26	52,838	55,314,515	1.846418%
		26-5	18,208		
		36	43,288,591		
		36-3	2,416,851		
		36-4	2,704,441		
		36-5	665,069		
		36-6	3,301,185		
		36-8	1,406,258		
		36-9	1,461,074		
24	林錦玲	26	31,702	33,355,270	1.113411%
		26-5	10,925		
		36	26,103,673		
		36-3	1,457,397		
		36-4	1,630,819		
		36-5	401,047		
		36-6	1,990,664		

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明 地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		36-8	847,994		
		36-9	881,049		
25	威力國際開發股份有限公司	33	42,563,887	1,402,582,403	46.818703%
		33-1	42,978,145		
		34	46,035,942		
		34-1	46,586,990		
		35-1	66,528,282		
		35-3	131,647,870		
		35-5	22,920,490		
		35-6	132,272		
		35-7	120,459,883		
		36	147,603,216		
		36-3	8,240,853		
		36-4	9,221,464		
		36-5	2,267,718		
		36-6	11,256,210		
		36-8	4,794,984		
		36-9	4,981,894		
		39	419,651,754		
		39-1	56,629,025		
		42	218,081,524		
26	莊佳儒	35	449,279	716,695	0.023924%
		35-2	167,295		
		35-4	100,121		
27	莊閔智	35	519,478	828,678	0.027662%
		35-2	193,435		
		35-4	115,765		
28	袁月娥	66	9,786,383	148,026,859	4.941190%
		68	41,570		
		71	96,345		
		109-1	138,102,561		
29	陳月霞	35	1,246,748	1,988,827	0.066388%
		35-2	464,244		
		35-4	277,835		
30	陳淑鳳	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
31	陳薾而	35	519,478	828,678	0.027662%
		35-2	193,435		
		35-4	115,765		
32	陳德雄	72	301,985	4,074,085	0.135994%
		73	3,772,100		
33	陳麗而	35	373,463	595,752	0.019886%
		35-2	139,064		
		35-4	83,225		
34	張子元	66	4,893,192	5,200,918	0.173609%
		68	20,786		
		70	238,767		
		71	48,173		
35	張子能	66	9,786,383	10,401,832	0.347217%
		68	41,570		
		70	477,534		
		71	96,345		
36	張宏然	66	2,446,596	2,600,459	0.086804%
		68	10,393		
		70	119,384		
		71	24,086		
37	張宏翔	66	2,446,596	2,600,459	0.086804%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明 地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		68	10,393		
		70	119,384		
		71	24,086		
38	張國忠	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
39	張詒安	66	2,446,596	2,600,459	0.086804%
		70	10,393		
		71	119,384		
		68	24,086		
40	張詒烜	66	4,893,192	5,200,918	0.173609%
		70	20,786		
		71	238,767		
		68	48,173		
41	張錦	66	2,446,596	2,600,459	0.086804%
		70	10,393		
		71	119,384		
		68	24,086		
42	許麗卿	35	519,478	828,678	0.027662%
		35-2	193,435		
		35-4	115,765		
43	蔡杰廷	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
44	蔡杰晃	35	468,935	748,050	0.024970%
		35-2	174,614		
		35-4	104,501		
45	劉志誠	35	1,154,084	1,841,008	0.061454%
		35-2	429,739		
		35-4	257,185		
46	總行營造興業股份有限公司	26	253,619	272,668,039	9.101757%
		26-5	87,399		
		35	8,915,372		
		35-2	3,319,760		
		35-4	1,986,769		
		41	191,962,058		
		36	10,717,457		
		36-3	11,992,767		
		36-4	2,949,230		
		36-5	14,639,011		
		36-6	6,236,009		
		36-8	6,479,090		
		36-9	13,129,498		
47	新北市財政局	第三種特定專用區(捐贈)	224,616,596	224,616,596	7.497782%
合計			2,995,773,721	2,995,773,721	100.0000%

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第四位，於此敘明。

伍、更新後權利價值評估

一、評估方式說明：

（一）更新後不動產規劃產品之特性簡述如下。

1. 建物產品型態：

第一種特定專用區：更新後建物為地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓

第三種特定專用區：更新後建物為地上 31 層，地下 5 層住宅大樓

2. 建物構造：

第一種特定專用區：鋼筋混凝土造廠辦大樓

第三種特定專用區：鋼骨造住宅大樓

（二）評估方式說明：

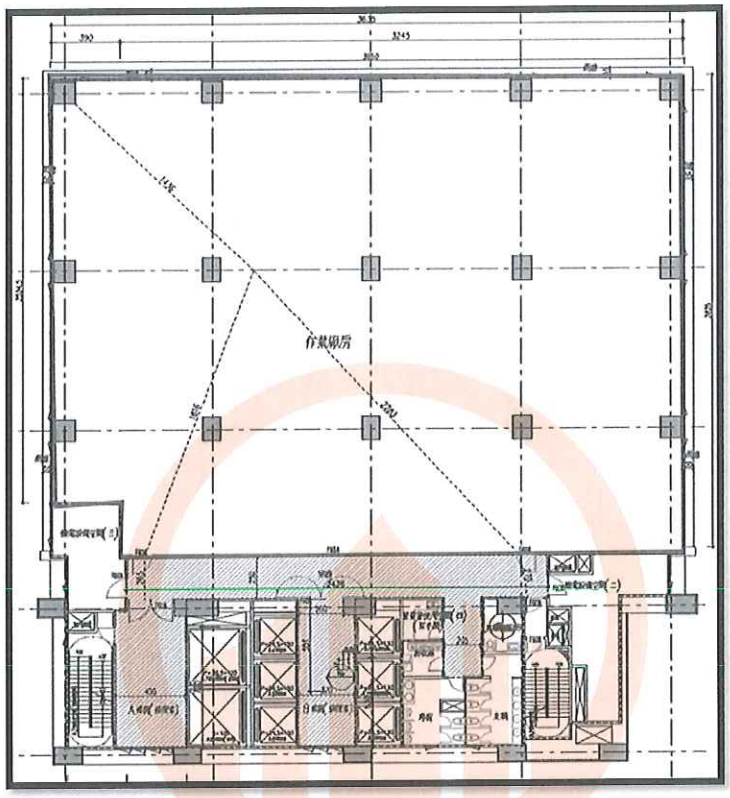
1. 更新後權利價值評估參考委託人提供之更新後不動產規劃配置、建材設備等級等資料，並依據估價條件所示以價格日期當時興建完成之新成屋作為評估基準，本次住宅選定「10F-A3」戶作為比準戶，廠辦選定 9F-作業廠房作為比準戶，採用比較法及收益法之直接資本化法評估比準單元之合理單價與房地總價，然後以樓層別效用比觀念評估更新後各戶房地總價。停車位則以住宅坡道平面停車位選定地下二層編號 218 號(250cm*550cm)作為比準車位，廠辦停車位選定地下二層編號 222 號(250cm*550cm)作為比準車位，考量市場交易習慣及資料蒐集難易採比較法評估，並採差額法推估其他各層車位價格。

2. 比準戶個別條件

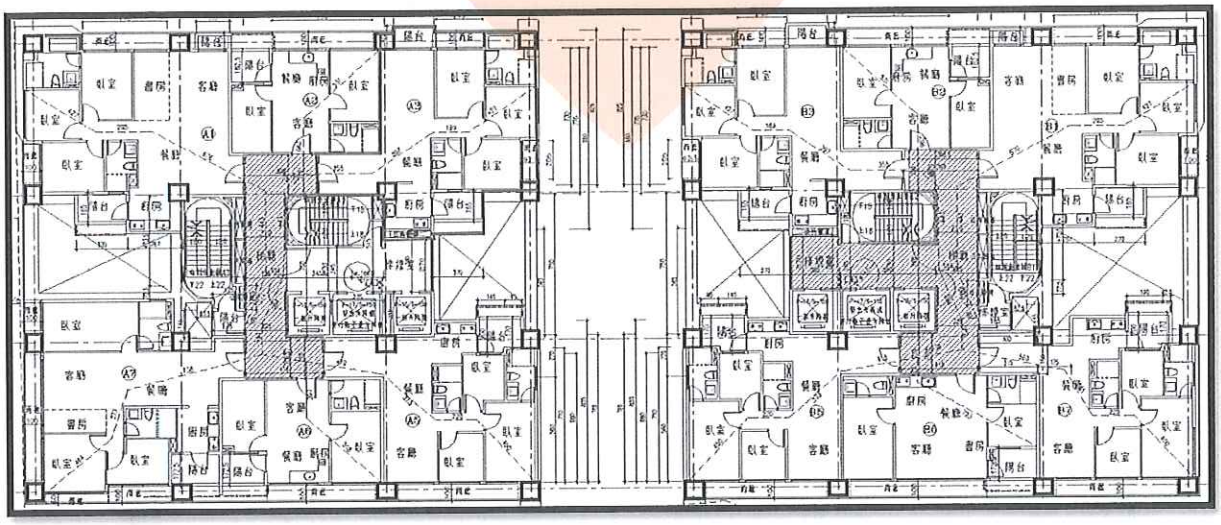
產品別	樓層	戶別/編號	登記面積(坪)	公設比	備註
廠辦	9F	作業廠房	550.92	41.07%	
住宅	10F	A3	40.34	33.55%	
廠辦車位	B2F	222	--	--	尺寸 250cm×550cm
住宅車位	B2F	218	--	--	尺寸 250cm×550cm

3. 各比準單元建物平面圖

(1)廠辦比準單元

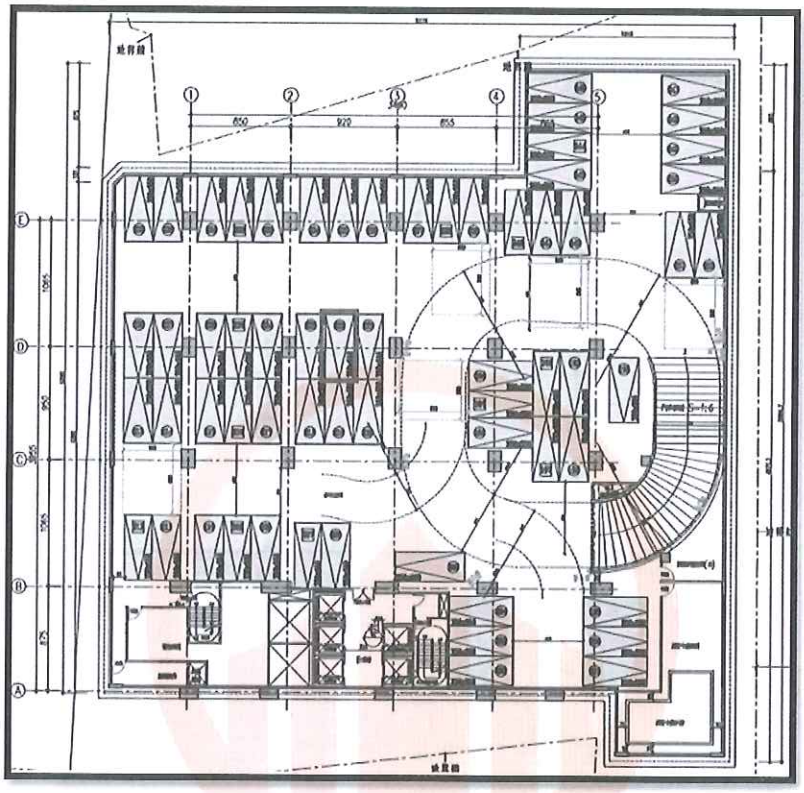


(2)住宅比準單元

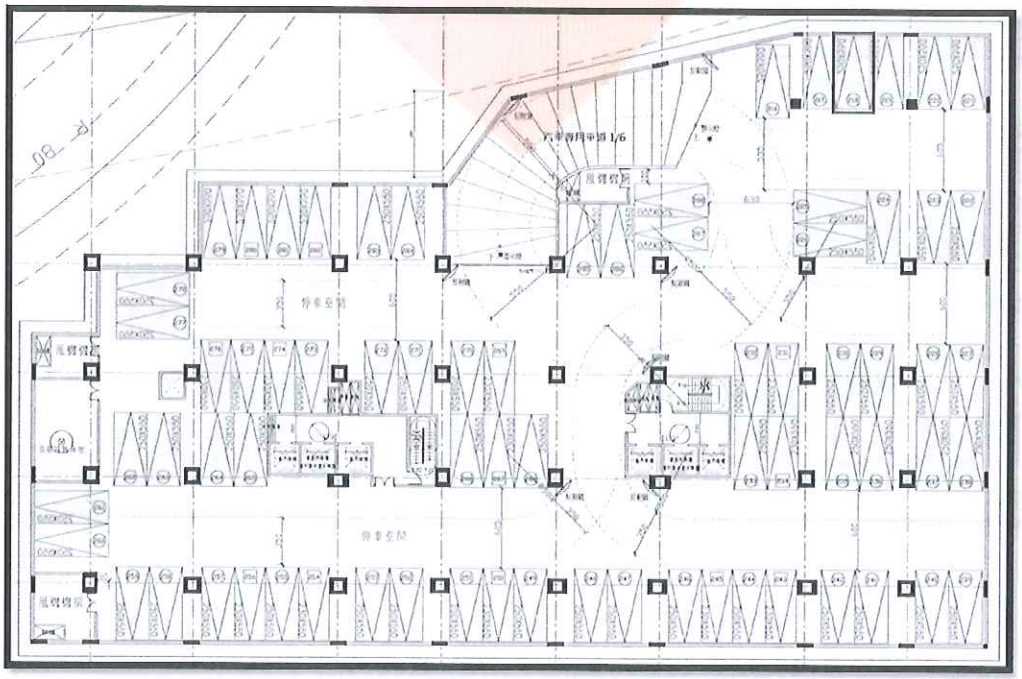


(3)車位比準單元

A. 廠辦停車位比準車位



B. 住宅停車位比準車位



二、估價方法之選定

(一)比較法：

1. 比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法，其中比較案例本事務所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。
2. 比較法調整係按比較標的與勘估標的之條件差異程度進行比較調整，比較分析係以勘估標的為基準，就各比較標的區域及個別條件差異進行優劣程度等級上之劃分，包括超極優>極優>較優>稍優>普通>稍劣>較劣>極劣>超極劣。而上九項程度分級僅係條件差異程度等級上之描述，該程度等級描述量化調整差異程度百分率級距說明如下：超極優（-13%以下）、極優（-9~-12%）、較優（-5%~-8%）、稍優（-1%~-4%）、普通（0%）、稍劣（+1~+4%）、較劣（+5%~+8%）、極劣（+9%~+12%）、超極劣（+13%以上），而百分率調整幅度係依本所估價師基於客觀前提下之專業意見判斷。

(二)收益法之直接資本化法：

1. 收益法之直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法，所求得之價格為收益價格。
2. 計算公式：

$$\textit{不動產收益價格} = \frac{\textit{年淨收益}}{\textit{收益資本化率}}$$

說明：

(1)年總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之年租金或年收入之數額。

(2)有效年總收入=年總收入扣除每年閒置或其他原因造成之損失。

(3)年總費用包括每年應負擔之地價稅、房屋稅、火災保險費、地震保險費、管理費及維修費用等。

(4)年淨收益=有效年總收入扣除年總費用。

(5)本標的租金分析係依據同一供需圈內之比較租金案例推估試算，總費用依據各費用項目實際推估試算。

(6)收益資本化率則訪查當地相同或類似勘估標的產品之合理租金水準、空置率、總費用率與價格水準，就所推估之收益資本化率合理

值，考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定。

（7）勘估標的最近三年間總收入、總費用與收益資本化率等資料之調查取得困難且委託人並無提供相關資料，故比較標的係作為校核並推算勘估標的總收入與有效總收入的基礎。

3. 依據不動產技術規則第 35 條，收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用與收益資本化率或折現率等資料。由於委託人並未提供，本所已盡全力蒐集上述資料，惟仍未完備，故部分資料係根據市場訪查及市場經驗判斷，特此說明。

三、更新後不動產權利價值評估過程

（一）更新後不動產廠辦比準單元「9F-作業廠房」價格評估過程

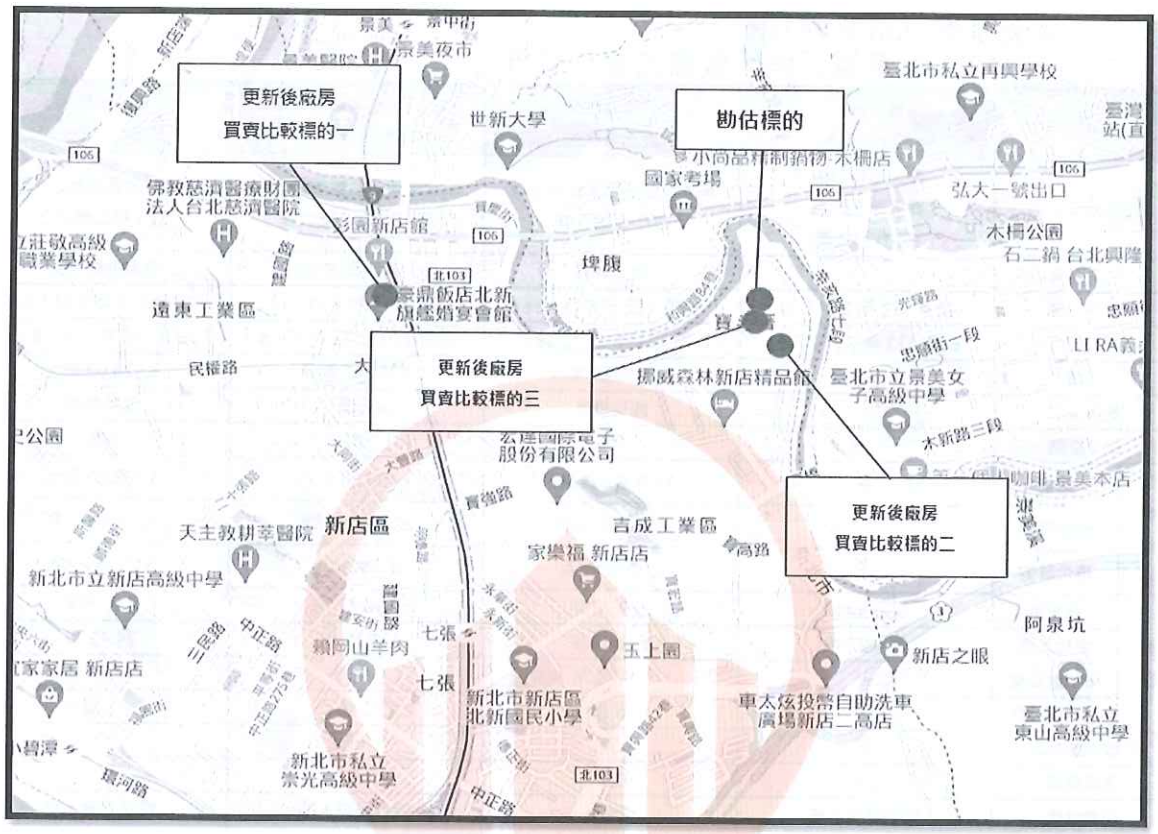
1. 比較法評估過程

（1）比準單元與比較標的條件分析：

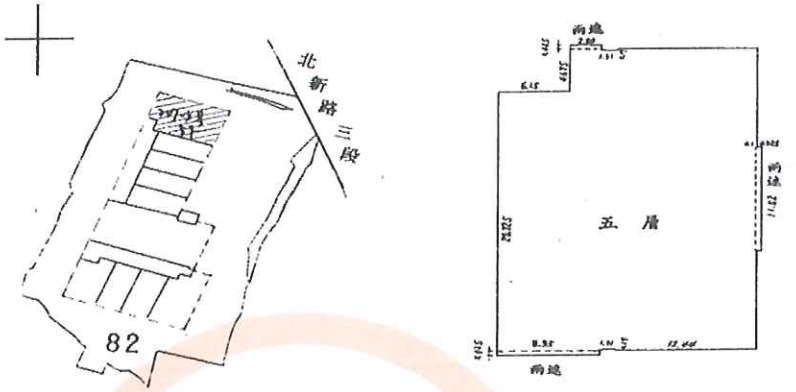
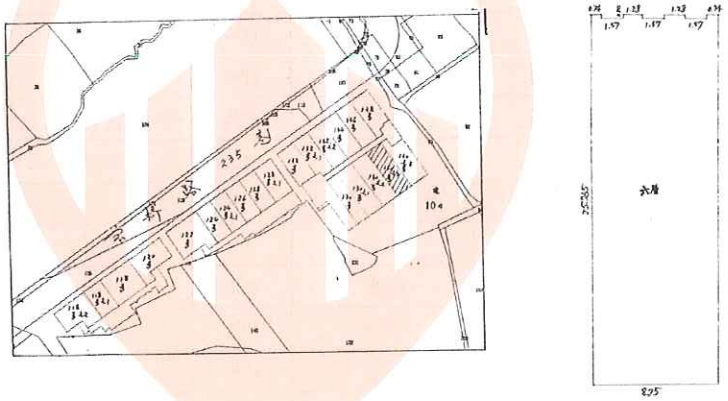
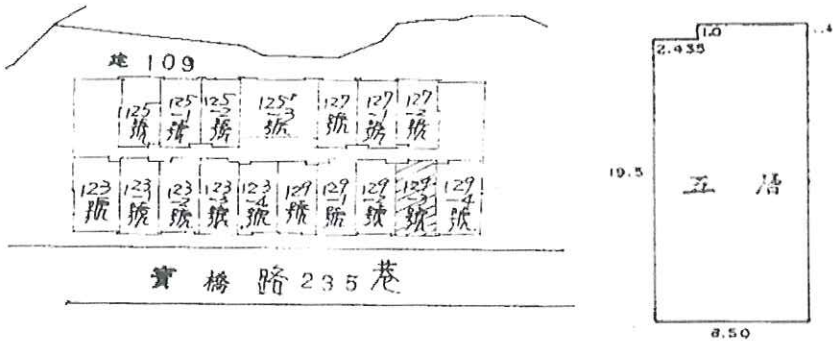
項目		勘估標的 (更新後廠房)	更新後廠房 買賣比較標的一	更新後廠房 買賣比較標的二	更新後廠房 買賣比較標的三
地址		新北市新店區 寶橋路 235 巷 9F-作業廠房	新北市新店區北新路三段 207-5 號五樓	新北市新店區寶橋路 235 巷 130 之 3 號六樓	新北市新店區寶橋路 235 巷 129 號五樓之三
社區名稱			台北矽谷	全球科技(特區)	遠東世紀 ABC
勘察日期		民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日
價格日期		民國 111 年 7 月 27 日	民國 111 年 12 月 15 日	民國 110 年 11 月 15 日	民國 110 年 5 月 18 日
總價		--	14,903.81 萬元	3,700.00 萬元	3,328.00 萬元
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	14,903.81 萬元	3,700.00 萬元	3,328.00 萬元
	建坪單價	--	43.21 萬元/坪	38.85 萬元/坪	42.56 萬元/坪
	車位單價	--	600 萬元/個	160 萬元/個	160 萬元/個
面積	總面積	550.92 坪	379.76 坪	100.77 坪	84.67 坪
	建物面積	550.92 坪	331.03 坪	91.11 坪	74.43 坪
	車位總面積	--	48.73 坪	9.66 坪	10.24 坪
	(車位數量)	--	5 個	1 個	1 個
比較標的樓層		9F	5F	6F	5F
建築樓層		24F	15F	8F	8F
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡		新成屋	20.6 年	21.4 年	21.6 年
建物採光通風		三面	三面	一面	一面
社區主要臨路		15M	25M(社區進出入口為 8M)	15M	15M
社區臨路面		二面	四面	一面	二面
道路種別		巷道	主幹道	巷道	巷道
公設比		41.07%	32.59%	25.46%	30.17%
雨遮比		3.97%	1.34%	無雨遮面積登記	無雨遮面積登記
樓高		約 4.00M	約 4.2M。	約 3.8M。	約 3.52M。
備註		--	1、比較標的包含 5 個 B5F 以下之坡道平面式停車位，車位單價依市場行情以 120 萬元/個評估。	1、比較標的包含 1 個 B1F 坡道平面式停車位、依市場行情以 160 萬元/個評估。	1、比較標的包含 1 個 B2F 之坡道平面式停車位，車位單價依市場行情以 160 萬元/個評估
資料來源與其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因近鄰地區與勘估標的個別條件相同或相似之新成屋廠房成交案例難尋，故於案例搜索時擴大區域範圍、屋齡及價格日期，特此說明。

（2）廠辦比準單元與比較標的位置圖



（3）廠辦比準單元比較標的建築測量成果圖

項目	比較標的建物測量成果圖
更新後廠房 買賣比較標的一	
更新後廠房 買賣比較標的二	
更新後廠房 買賣比較標的三	

（4）比準單元與比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後廠房買賣比較標的一	調整率	更新後廠房買賣比較標的二	調整率	更新後廠房買賣比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	40M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	稍優	-1%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-1%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-1%		0%		0%	

(5) 比準單元與比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後廠房買賣比較標的一	調整率	更新後廠房買賣比較標的二	調整率	更新後廠房買賣比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼筋混凝土造	鋼骨造	-4%	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%
	屋齡	新成屋	20.6 年	+5%	21.4 年	+5%	21.6 年	+5%
	總價與單價關係	550.92 坪	331.03 坪	-1%	91.11 坪	-2%	74.43 坪	-2%
	面積適宜性		稍劣	+2%	稍劣	+4%	稍劣	+4%
	採光通風	三面	三面	0%	一面	+2%	一面	+2%
	樓層位置	9F	5F	+4%	6F	+3%	5F	+4%
	公設比例	41.07%	32.59%	-1%	25.46%	-3%	30.17%	-2%
	社區規劃情形	普通	稍優	-2%	稍優	-2%	較優	-5%
	樓層高度	4.0M	4.2M	0%	3.8M	+1%	3.52M	+1%
	雨遮比	3.97%	1.34%	0%	無雨遮面積登記	-1%	無雨遮面積登記	-1%
	視野景觀	有遮蔽	有遮蔽	0%	無遮蔽	-1%	有遮蔽	0%
	建材、建築設計	普通	稍劣	+3%	較劣	+5%	較劣	+5%
	調整率小計			+6%		+11%		+11%
道路條件	面臨主要道路路寬	15M	25M (社區進出入口為 8M)	-1%	15M	0%	15M	0%
	臨接道路面	二面	四面	-2%	一面	+1%	二面	0%
	道路種別	巷道	主幹道	-3%	巷道	0%	巷道	0%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-6%		+1%		0%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 1000M	大坪林站 約 300M	-2%	大坪林站 約 1000M	0%	大坪林站 約 1000M	0%
	接近學校程度	實踐國中 約 1400M	大豐國小 約 900M	0%	實踐國中 約 1400M	0%	實踐國中 約 1400M	0%
	接近市場程度	家樂福 約 1500M	全聯 約 600M	-2%	家樂福 約 1500M	0%	家樂福 約 1500M	0%
	接近公園程度	中興公園 約 900M	中興公園 約 900M	0%	中興公園 約 900M	0%	中興公園 約 900M	0%
	接近商圈程度	中興路商圈 約 1000M	北新路商圈 約 300M	-1%	中興路商圈 約 1000M	0%	中興路商圈 約 1000M	0%
	調整率小計			-5%		0%		0%
週邊條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	單層戶數	1 戶	9 戶	+2%	11 戶	+2%	17 戶	+3%
個別因素總調整率			-3%		14%		14%	

（6）比準單元比較價格之推定：

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的二在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	0%		1%		1%	
	區域因素	1%		0%		0%	
	個別因素	35%		32%		34%	
調整率絕對值合計		36.0%	3	33.0%	1	35.0%	2
比較標的加權數決定		25%		40%		35%	

■比較標的價格決定：

項　目	更新後廠房 買賣比較標的一	更新後廠房 買賣比較標的二	更新後廠房 買賣比較標的三
交易價格(萬元/坪)	43.21	38.85	42.56
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(萬元/坪)	43.21	38.85	42.56
價格日期調整百分率	100%	101%	101%
價格日期調整後價格(萬元/坪)	43.21	39.24	42.99
區域因素調整百分率	99%	100%	100%
區域因素調整後價格(萬元/坪)	42.78	39.24	42.99
個別因素調整百分率	97%	114%	114%
試算價格(萬元/坪)	41.50	44.73	49.01
比較標的加權數	25%	40%	35%
加權數計算後價格(萬元/坪)	10.38	17.89	17.15
最後推定比較價格(萬元/坪)	45.42	≒	45.40

註: 價格日期調整係參考全球資產發布之「商辦指數平均值」並考量產品用途差異及區域廠辦近期價格表現等因素。

2. 收益法評估過程：

（1）計算公式：（詳估價方法說明）

$$收益價格 = \frac{年淨收益}{收益資本化率}$$

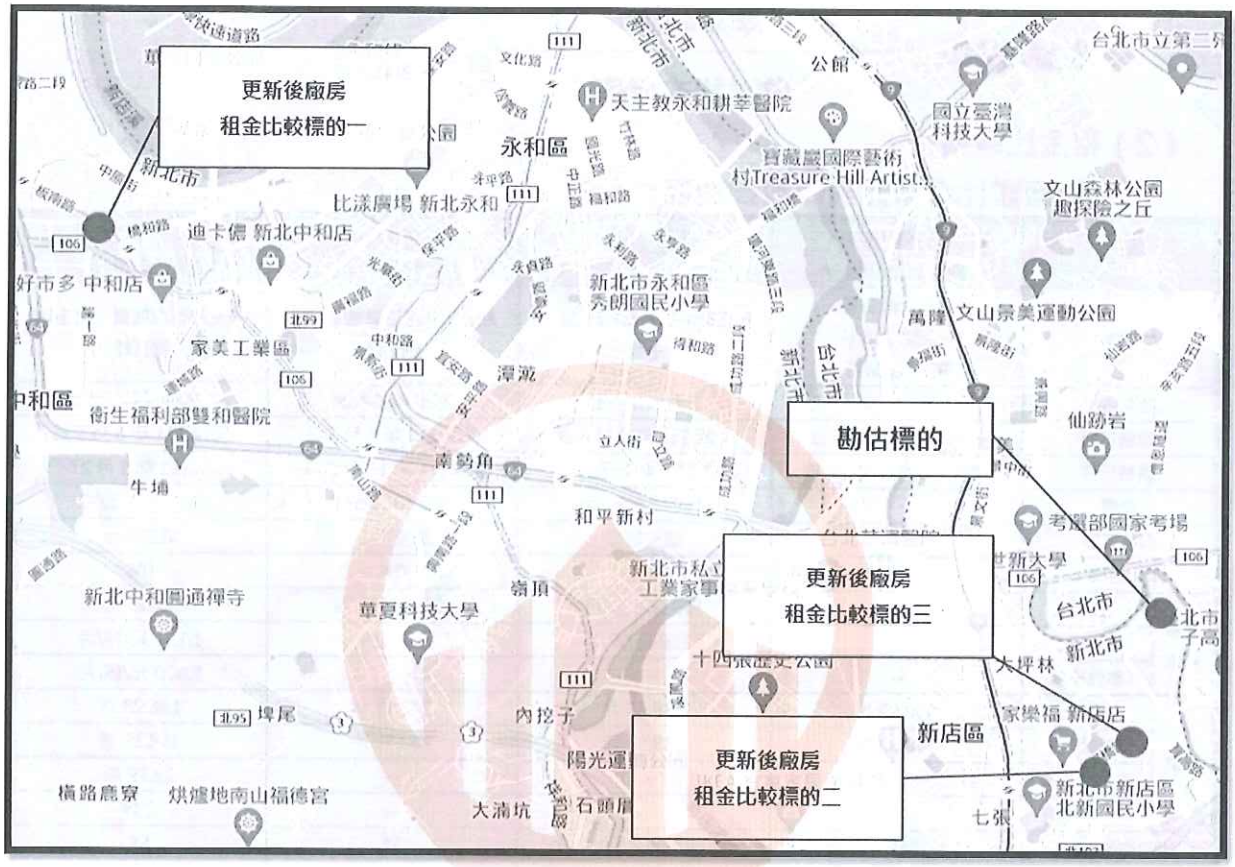
（2）租金比較價格

A. 廠辦比準單元與比較標的條件分析：

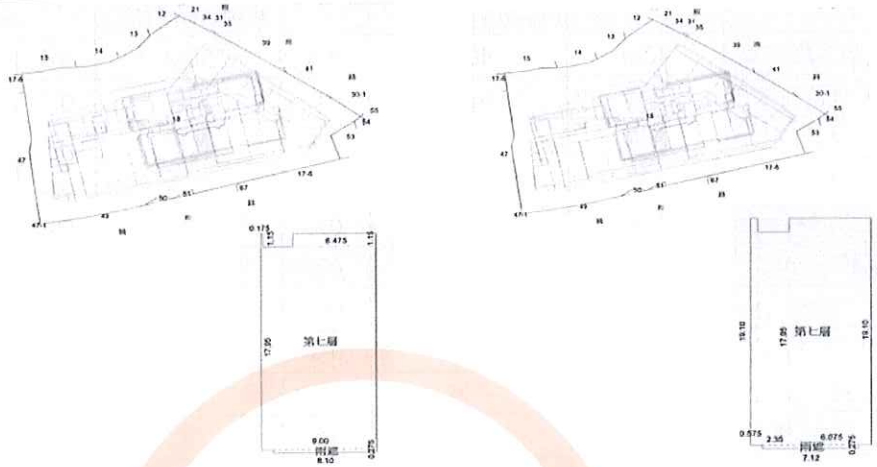
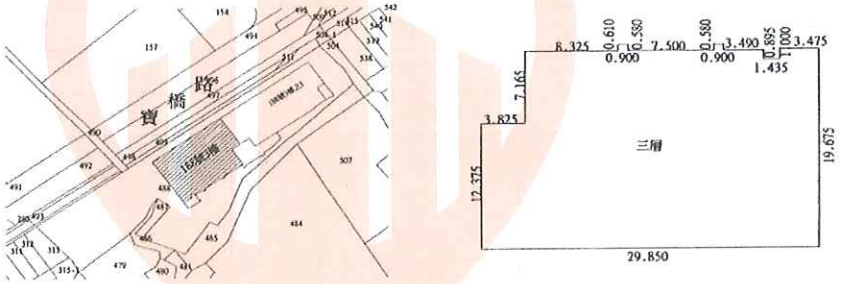
項目		勘估標的 (更新後廠房)	更新後廠房 租金比較標的一	更新後廠房 租金比較標的二	更新後廠房 租金比較標的三
地址		新北市新店區 寶橋路 235 巷 9F-作業廠房	新北市中和區橋和路 13 號 七樓	新北市新店區寶橋路 188 號三樓	新北市新店區寶橋路 148 號五樓
社區名稱			台灣科技廣場	TOP 科技大樓	欣聯鉅星科技總部
勘察日期		民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日
價格日期		民國 111 年 7 月 27 日	民國 110 年 3 月 17 日	民國 110 年 11 月 26 日	民國 111 年 5 月 27 日
總價		--	159,068 元/月	222,805 元/月	145,000 元/月
價格型態		--	成交租金	成交租金	成交租金
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	159,068 元/月	222,805 元/月	145,000 元/月
	建坪單價	--	1,150 元/坪/月	1,102 元/坪/月	1,191 元/坪/月
	車位單價	--	--	--	9,000 元/個/月
面積	總面積	550.92 坪	138.33 坪	202.11 坪	136.98 坪
	建物面積	550.92 坪	138.33 坪	202.11 坪	114.19 坪
	車位總面積	--	--	--	22.79 坪
	(車位數量)	--	--	--	2 個
比較標的樓層		9F	7F	3F	5F
建築樓層		24F	17F	12F	7F
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡		新成屋	0.5 年	14.4 年	0.5 年
建物採光通風		三面	一面	三面	二面
社區主要臨路		15M	14M	20M	20M
社區臨路面		二面	二面	二面	二面
道路種別		巷道	次幹道	次幹道	次幹道
公設比		41.07%	37.50%	16.70%	39.67%
雨遮比		3.97%	2.59%	無雨遮設面積登記	無雨遮面積登記
樓高		約 4.0M	約 4.0M	約 3.8M	約 4.2M
備註		--	--	--	1、比較標的包含 2 個 B2F 坡道平面式停車位、依市場行情以 4,500 元/個/月評估。
資料來源與其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因近鄰地區與勘估標的個別條件相同或相似之新成屋廠房成交案例難尋，故於案例搜索時擴大區域範圍、屋齡及價格日期，特此說明。

B. 廠辦比準單元租金與比較標的位置圖



C. 更新後廠辦比準單元租金比較標的測量成果圖

項目	比較標的建物測量成果圖
更新後廠房 租金比較標的一	
更新後廠房 租金比較標的二	
更新後廠房 租金比較標的三	

D. 廠辦比準單元租金與比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後廠房租金比較標的一	調整率	更新後廠房租金比較標的二	調整率	更新後廠房租金比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	40M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	稍優	-2%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	稍優	-1%	普通	0%	普通	0%
	發展趨勢	普通	稍優	-2%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-5%		0%		0%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-5%		0%		0%	

E. 廠辦比準單元租金與比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後廠房 租金比較標的一	調整率	更新後廠房 租金比較標的二	調整率	更新後廠房 租金比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%
	屋齡	新成屋	0.5 年	0%	14.4 年	+4%	0.5 年	0%
	總價與單價關係	465.13 坪	138.33 坪	-2%	202.11 坪	-2%	114.19 坪	-2%
	面積適宜性		稍劣	+4%	稍劣	+4%	稍劣	+4%
	採光通風	三面	一面	+2%	三面	0%	二面	+1%
	樓層位置	10F	7F	+2%	3F	+4%	5F	+4%
	公設比例	41.07%	37.50%	0%	16.70%	-5%	39.67%	0%
	社區規劃情形	普通	稍優	-2%	普通	0%	普通	0%
	樓層高度	4.0M	4.0M	0%	3.8M	+1%	4.2M	0%
	雨遮比	3.97%	2.59%	0%	無雨遮設面積登記	-1%	無雨遮面積登記	-1%
	視野景觀	有遮蔽	有遮蔽	0%	有遮蔽	0%	有遮蔽	0%
	建材、建築設計	普通	稍劣	+2%	稍劣	+4%	較劣	+5%
	調整率小計			+6%		+9%		+11%
道路條件	面臨主要道路路寬	15M	14M	0%	20M	-1%	20M	-1%
	臨接道路面	二面	二面	0%	二面	0%	二面	0%
	道路種別	巷道	次幹道	-2%	次幹道	-2%	次幹道	-2%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-2%		-3%		-3%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 1000M	橋和站 約 200M	-2%	七張站 約 850M	0%	七張站 約 600M	-1%
	接近學校程度	實踐國中 約 1400M	積穗國小 約 1200M	0%	北新國小 約 700M	0%	北新國小 約 450M	0%
	接近市場程度	家樂福 約 1500M	家樂福 約 1000M	-1%	家樂福 約 400M	-2%	家樂福 約 150M	-3%
	接近公園程度	中興公園 約 900M	碧河里公園 約 1100M	0%	綠湖公園 約 600M	0%	綠湖公園 約 350M	0%
	接近商圈程度	中興路商圈 約 1000M	新生街商圈 約 600M	0%	寶橋路商圈 約 500M	-1%	寶橋路商圈 約 300M	-1%
	調整率小計			-3%		-3%		-5%
週邊條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	加油站	+3%	加油站	+3%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			+3%		+3%		0%
其他	單層戶數	1 戶	6 戶	+1%	2 戶	+1%	3 戶	+1%
個別因素總調整率			5%		7%		4%	

F. 比準單元租金價格之推定：

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的三在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高之權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	0%		0%		0%	
	區域因素	5%		0%		0%	
	個別因素	23%		35%		26%	
調整率絕對值合計		28.0%	2	35.0%	3	26.0%	1
比較標的加權數決定		35%		25%		40%	

■比較標的價格決定：

項　目	更新後廠房 租金比較標的一	更新後廠房 租金比較標的二	更新後廠房 租金比較標的三
交易價格(元/坪/月)	1,150	1,102	1,191
價格型態	成交租金	成交租金	成交租金
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(元/坪/月)	1,150	1,102	1,191
價格日期調整百分率	100%	100%	100%
價格日期調整後價格(元/坪/月)	1,150	1,102	1,191
區域因素調整百分率	95%	100%	100%
區域因素調整後價格(元/坪/月)	1,093	1,102	1,191
個別因素調整百分率	105%	107%	104%
試算價格(元/坪/月)	1,148	1,179	1,239
比較標的加權數	35%	25%	40%
加權數計算後價格(元/坪/月)	402	295	496
最後推定比較價格(元/坪/月)	1,193	≒	1,190

註: 價格日期調整係參考全球資產發布之「商辦租金平均值」並考量產品用途差異及區域廠辦近期租金表現等因素。

（3）更新後不動產比準單元「9F-作業廠房」收益價格推估：

A. 收益法之直接資本化法各項因子之重要估計原則說明如下：

【總收入】

- 計算總收入時為符合未來一年期間客觀淨收益之計算原則，租金收益計算應以市場經濟租金為評估依據。
- 總收入評估係指租金算定期間，承租人支付給出租人之一切經濟性代價。包括每期支付之租金、權利金攤算為每期之租金收入、押金或保證金之孳息及其他營運收入，另總收入之計算為不包含營業稅之未稅收入。

【閒置及其他原因所造成之收入損失】

- 推算閒置及其他原因所造成之收入損失，應考慮勘估標的本身特性及市場空置率、裝修期、免租期、招商期及其他可能原因所造成之損失。

【總費用】

- 地價稅：地價稅計算應以勘估標的申報地價總額依各縣市累進起點地價及累進稅率計算，不考量勘估標的所有權人在同一縣市內有其他土地總歸戶之課題。
- 地租：建物座落土地之權利為設定地上權或租賃者，其地租計算以委託人提供之土地租賃契約為計算依據；若委託人未提供土地租賃契約，則估價師可參考相關法令及市場情況評估適當地租支付額。
- 房屋稅：以委託人提供之房屋稅單為計算依據，若委託人未提供稅單，則依各縣市房屋評定現值參考表，以勘估標的產權面積（含公共設施）計算房屋總評定現值，並參考房屋稅條例第五條規定之稅率計算房屋稅。
- 保險費：以委託人提供之保單上資料為計算依據，但必須包含火險及地震險；若委託人未提供，則保險費以火險、地震險為基本保險需求，保險費計算可參考產險公會或各產險公司公布之標準計算；或以建物成本價格的0.05%~0.2%之間計算。
- 管理費：除估價師可詳細列舉計算外，管理費以年總收入之0.5%~2.0%為原則。
- 維修費：除估價師可詳細列舉計算或參考委託人提供之建物維護報告外，每年建物維修費以營造施工費之0.1%~0.3%為原則。
- 重置提撥費：住宅或辦公大樓產品得以營造施工費的10%～20%分10～20年攤提，或以營造施工費的0.5~1.5%計算為原則；公寓、商務住宅、旅館、百貨商場及其他特殊用途之不動產等應視實際狀況調整之。

B. 有效年總收入、年總費用及淨收益之推估：

項目	內容	評估值	備註
有效年總收入	勘估標的面積(坪)	550.92	
	合理租金單價(元/月/坪)	1,190	依比較法推估之市場租金單價。
	押金或保證金孳息收入(元/年)	23,444	押金孳息＝3 個月押金×價格日期當時五大銀行一年期平均存款利率 1.19%。
	年總收入(元/年)	7,890,584	年總收入=租金收入+押金孳息。
	市場空置率(%)	2.8%	依市場調查及訪價結果判斷。
	裝修抵減損失率(%)	1.4%	裝修抵減損失率＝3 年 1 租 × 50%換租率 × 1 個月抵減期。
	空置及其他損失(元/年)	331,405	空置及其他損失＝年總收入×(市場空置率+裝修抵減損失率)。
	有效年總收入(元/年)	7,559,179	有效年總收入=年總收入-市場空置及其他損失。
年總費用	地價稅(元/年)	31,728	以價格日期當年度平均申報地價總額依現行稅率累進計算。
	房屋稅(元/年)	602,743	房屋稅=房屋標準構造單價×建物面積×(1-年折舊率×屋齡)×街路調整率×房屋稅率。
	保險費(元/年)	45,045	A.依建物成本價格之比率計算保險費＝建物成本價格 × 0.05%。
	管理費(元/年)	78,906	參考第五號公報規定，管理費以年總收入之 1.00%提列。
	維修費(元/年)	73,414	參考第五號公報規定，維修費以營造施工總費用之 0.10%提列。
	重置提撥費(元/年)	367,070	B.以營造施工費之比率計算。重置提撥費=建物營造施工總費用×0.50%。
	總費用合計(元/年)	1,198,906	
淨收益(元/年)=有效年總收入-年總費用		6,360,273	

C. 收益資本化率推估：

項目		內容		
推估類似不動產收益資本化率(含建物價格日期當時未來每年折舊提存率)	合理租金水準(元/坪/月)	1,050	~	1,250
	年總收入(元/坪/年)	12,638	~	15,045
	空置率及裝修抵減損失佔總收入比率	4.0%	~	4.5%
	總費用佔總收入比率	14.0%	~	16.0%
	淨收益(元/坪/年)	10,363	~	11,961
	合理房價水準(元/坪)	410,000	~	500,000
	類似不動產合理折舊前收益資本化率	2.392%	~	2.528%
推估類似不動產價格日期當時建物未來每年折舊提存率	類似不動產屋齡(年)	0	~	10
	殘餘價格率(%)	5%		
	經濟耐用年數(年)	50		
	計算建物折舊提存率	1.90%	~	2.35%
	建物價值比率(%)	50.30%	~	55.55%
	建物未來每年折舊提存率(%)	1.06%	~	1.18%
推估類似不動產扣除建物未來每年折舊提存率後之合理收益資本化率(%)		1.33%	~	1.35%
決定勘估標的扣除建物未來每年折舊提存率後之合理收益資本化率(%)		1.34%		
推估勘估標的價格日期當時建物未來每年折舊提存率	勘估標的屋齡(年)	0.0		
	殘餘價格率(%)	5%		
	經濟耐用年數(年)	50.0		
	計算建物折舊提存率	1.90%		
	建物價值比率(%)	55.55%		
	建物未來每年折舊提存率(%)	1.06%		
決定本次勘估標的收益資本化率(%)		2.40%		

註 1：市場空置率、年總費用（不含折舊提存費）佔總收入比例及市場合理房價水準係依本所估價人員調查當地類似產品推估之結果，僅供本案資本化率推估之用。

註 2：建物價值比率係依不動產估價技術規則第 46 條，參酌當地市場調查資料估算之。

D. 收益價格推估：

項目	內容	備註
勘估標的淨收益(元/年)	6,360,273	
收益資本化率(%)	2.40%	收益資本化率內含建物價格日期當時未來每年折舊提存率
收益價格(元)	265,011,375	收益價格=淨收益/收益資本化率
合理收益價格單價(元/坪)(整數化)	481,000	

（二）更新後不動產住宅比準單元「10F-A3 戶」價格評估過程

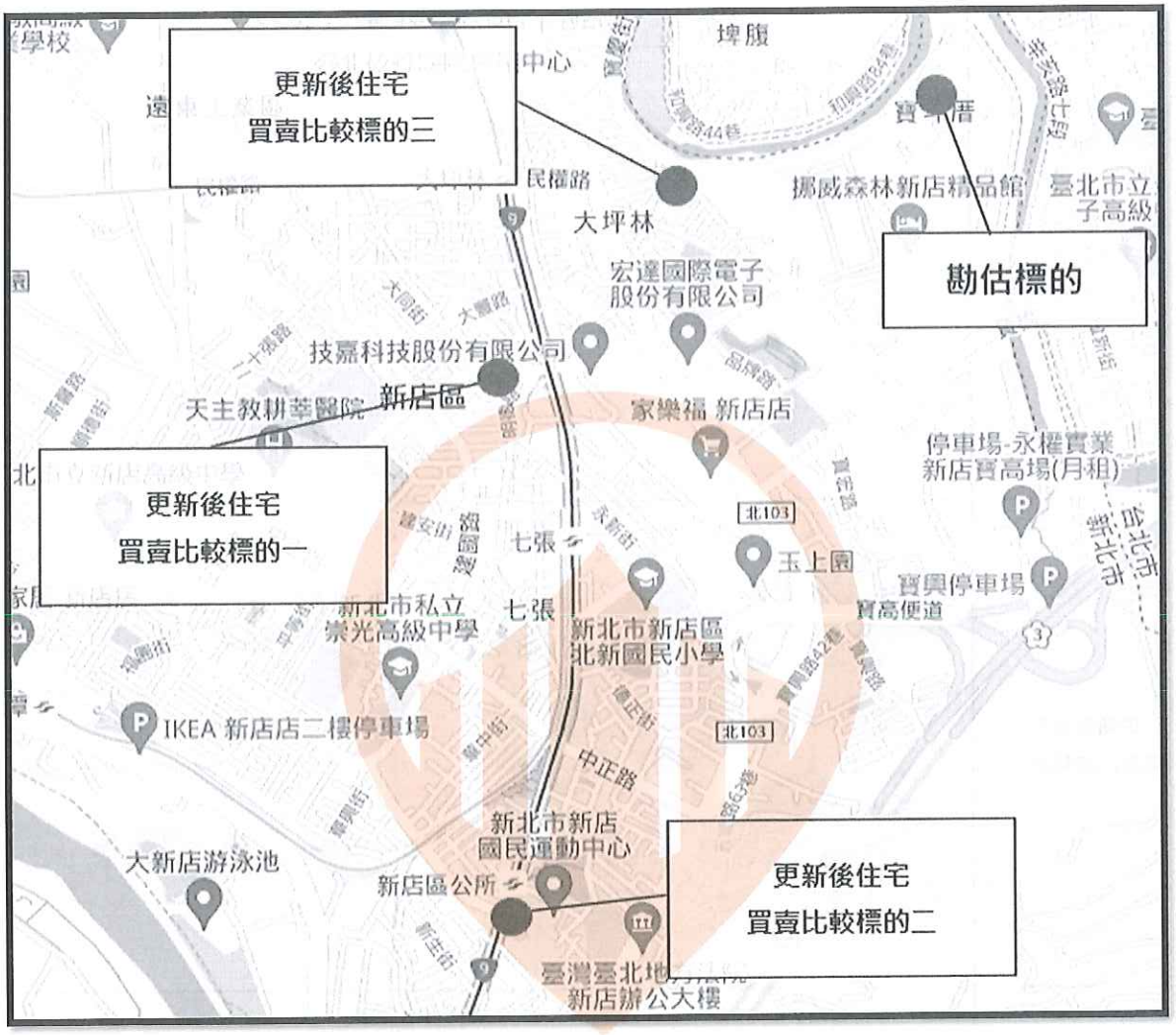
1. 比較法評估過程

（1）比準單元與比較標的條件分析：

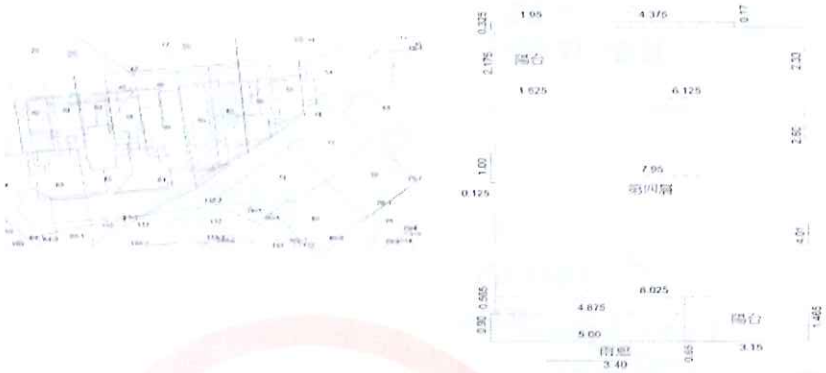
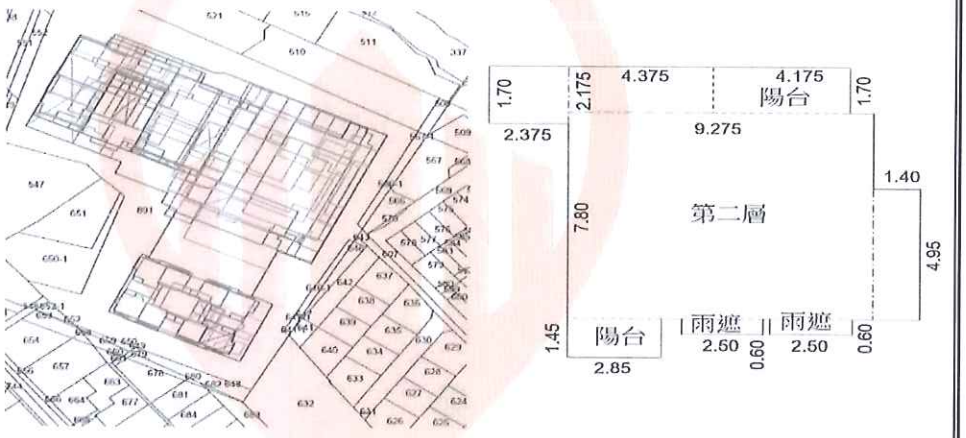
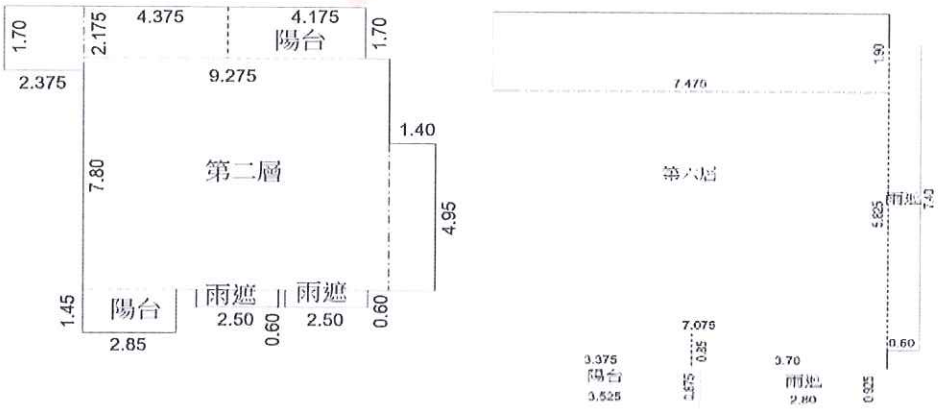
項目		勘估標的 (更新後住宅)	更新後住宅 買賣比較標的一	更新後住宅 買賣比較標的二	更新後住宅 買賣比較標的三
地址		新北市新店區寶橋路 235 巷(10F-A3)	新北市新店區民族路 21 號 4 樓	新北市新店區北新路一段 76 號 2 樓之 2	新北市新店區文化路 120 號 6 樓
社區名稱		--	友座臻美	冠德創新殿	雙捷 WIN
勘察日期		民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日
價格日期		民國 111 年 7 月 27 日	民國 110 年 4 月 19 日	民國 111 年 3 月 14 日	民國 110 年 8 月 16 日
總價		--	2,500.03 萬元	3,070.00 萬元	2,170.00 萬元
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	2,500.03 萬元	3,070.00 萬元	2,170.00 萬元
	建坪單價	--	60.35 萬元/坪	59.85 萬元/坪	58.52 萬元/坪
	車位單價	--	220.00 萬元	280.00 萬元	250.00 萬元
面積	總面積	40.34 坪	50.12 坪	59.46 坪	39.12 坪
	建物面積	40.34 坪	37.78 坪	46.62 坪	32.81 坪
	車位總面積	--	12.34 坪	12.84 坪	6.31 坪
	(車位數量)	--	1 個	1 個	1 個
比較標的樓層		10F	4F	2F	6F
建築樓層		31F	14F	30F	13F
建物結構		鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡		新成屋	1.9 年	1.7 年	2.4 年
建物採光通風		一面+二面稍差	二面	二面	二面
社區主要臨路		6M	22M	25M	8M
社區臨路面		二面	二面	三面	一面
道路種別		巷道	主幹道	主幹道	一般道路
公設比		33.55%	30.60%	31.15%	34.04%
雨遮比		4.52%	2.56%	2.83%	9.84%
樓高		約 3.4M	約 3.3M	約 3.4M	約 3.2M
備註		--	1、本比較標的有 1 個 B5F 坡道平面車位，車位總價格依市場行情以 220 萬元/個計算。	1、本比較標的有 1 個 B5F 坡道平面車位，車位總價格依實價登錄以 280 萬元/個計算。	1、本比較標的有 1 個 B2F 升降平面車位，車位總價格依實價登錄以 250 萬元/個計算。
資料來源與其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：近年來由於與勘估標的個別條件相同或相似之成交案例稀少，故於案例選取時，將價格日期擴大搜尋，特此說明。

（2）住宅比準單元與比較標的位置圖



（3）更新後住宅比準單元比較標的建築測量成果圖

項目	比較標的建物測量成果圖
更新後住宅 買賣比較標的一	
更新後住宅 買賣比較標的二	
更新後住宅 買賣比較標的三	

（4）比準單元與比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後住宅買賣比較標的一	調整率	更新後住宅買賣比較標的二	調整率	更新後住宅買賣比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	40M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	稍優	-1%	稍優	-1%	稍優	-1%
	調整率小計			-1%		-1%		-1%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-1%		-1%		-1%	

（5）比準單元與比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後住宅買賣比較標的一	調整率	更新後住宅買賣比較標的二	調整率	更新後住宅買賣比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼骨造	鋼筋混凝土造	+4%	鋼骨鋼筋混凝土造	+2%	鋼筋混凝土造	+4%
	屋齡	新成屋	1.9 年	+1%	1.7 年	+1%	2.4 年	+1%
	總價與單價關係	40.34 坪	37.78 坪	0%	46.62 坪	+1%	32.81 坪	-1%
	面積適宜性		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	採光通風	一面+二面稍差	二面	0%	二面	0%	二面	0%
	樓層位置	10F	4F	+6%	2F	+5%	6F	+4%
	公設比例	33.55%	30.60%	-1%	31.15%	0%	34.04%	0%
	社區規劃情形	普通	稍劣	+1%	稍優	-2%	稍劣	+1%
	樓層高度	3.4M	3.3M	0%	3.4M	0%	3.2M	0%
	陽臺比	9.03%	10.64%	0%	10.59%	0%	8.32%	0%
	雨遮比	4.52%	2.56%	0%	2.83%	0%	9.84%	+1%
	視野景觀	有遮蔽	有遮蔽	0%	有遮蔽	0%	有遮蔽	0%
	建材、建築設計	普通	稍劣	+3%	普通	0%	稍劣	+3%
	調整率小計			+13%		+6%		+12%
道路條件	面臨主要道路路寬	6M	22M	-4%	25M	-5%	8M	0%
	臨接道路面	二面	二面	0%	三面	-1%	一面	+1%
	道路種別	巷道	主幹道	-3%	主幹道	-3%	一般道路	-1%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-7%		-9%		0%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 1000M	七張站 約 400M	-2%	新店區公所站 約 50M	-3%	大坪林站 約 300M	-2%
	接近學校程度	實踐國中 約 1400M	大豐國小 約 400M	-2%	五峰國中 約 600M	-1%	大豐國小 約 1000M	-1%
	接近市場程度	家樂福 約 1500M	仁愛市場 約 800M	-1%	惠國市場 約 700M	-1%	全聯 約 600M	-2%
	接近公園程度	中興公園 約 900M	交通公園 約 400M	-1%	馬公友誼運動公園 約 200M	-1%	中興公園 約 400M	-1%
	接近商圈程度	中興路商圈 約 1000M	大豐路商圈 約 300M	-1%	中華路商圈 約 200M	-1%	中興路商圈 約 300M	-1%
	調整率小計			-7%		-7%		-7%
週邊條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	日照	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	嫌惡設施有無	無	無	0%	無	0%	無	0%
	停車方便性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	單層戶數	6 戶	4 戶	0%	8 戶	+1%	5 戶	0%
個別因素總調整率			0%		-8%		6%	

（6）比準單元比較價格之推定：

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的三在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	4%		0%		2%	
	區域因素	1%		1%		1%	
	個別因素	30%		28%		24%	
調整率絕對值合計		35.0%	3	29.0%	2	27.0%	1
比較標的加權數決定		25%		35%		40%	

■比較標的價格決定：

項　目	更新後住宅 買賣比較標的一	更新後住宅 買賣比較標的二	更新後住宅 買賣比較標的三
交易價格(萬元/坪)	60.35	59.85	58.52
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(萬元/坪)	60.35	59.85	58.52
價格日期調整百分率	104%	100%	102%
價格日期調整後價格(萬元/坪)	62.76	59.85	59.69
區域因素調整百分率	99%	99%	99%
區域因素調整後價格(萬元/坪)	62.13	59.25	59.09
個別因素調整百分率	100%	92%	106%
試算價格(萬元/坪)	62.13	54.51	62.64
比較標的加權數	25%	35%	40%
加權數計算後價格(萬元/坪)	15.53	19.08	25.06
最後推定比較價格(萬元/坪)	59.67	≒	60.00

註:價格日期之調整係依參酌內政部發布之新北市住宅價格指數及區域住宅近期價格表現。

2. 收益法評估過程：

（1）計算公式：（詳估價方法說明）

$$收益價格 = \frac{年淨收益}{收益資本化率}$$

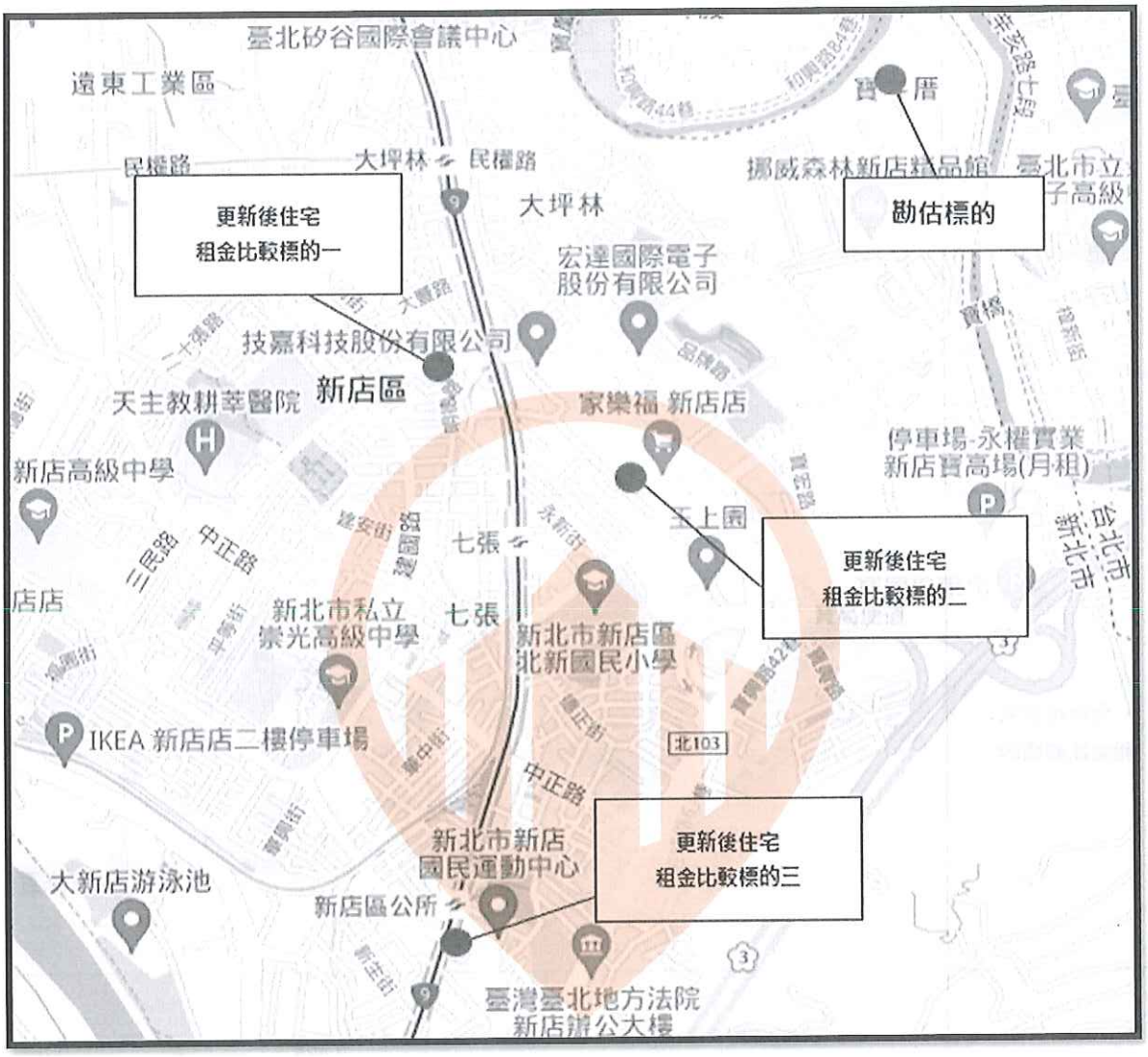
（2）租金比較價格

A. 比準單元與比較標的條件分析：

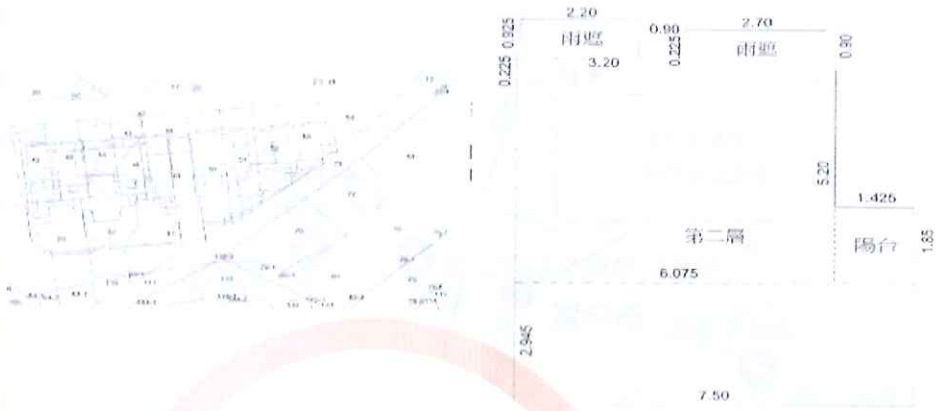
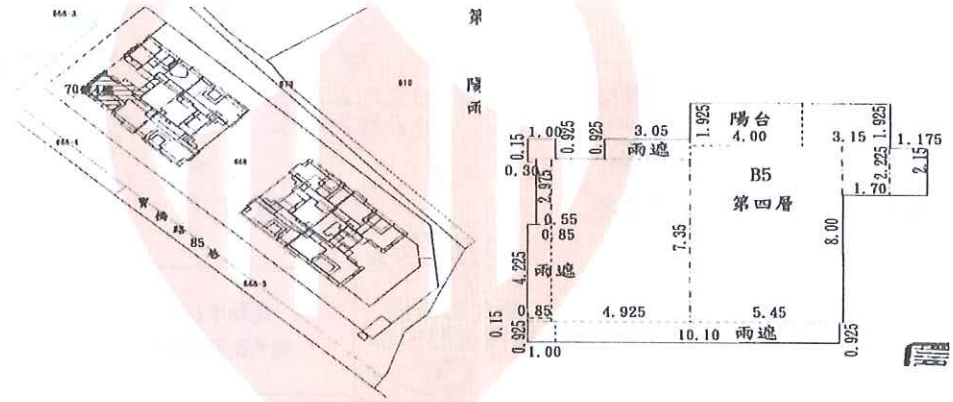
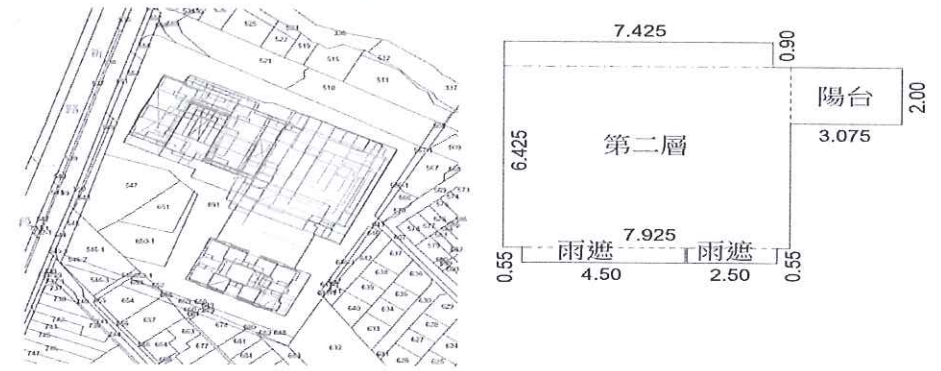
項目		勘估標的 (更新後住宅)	更新後住宅 租金比較標的一	更新後住宅 租金比較標的二	更新後住宅 租金比較標的三
地址		新北市新店區寶橋路235巷(10F-A3)	新北市新店區民族路17號2樓	新北市新店區寶橋路85巷70號4樓	新北市新店區北新路一段76號二樓之5
社區名稱			友座臻美	寶徠花園	冠德創新殿
勘察日期		民國111年8月5日	民國111年8月5日	民國111年8月5日	民國111年8月5日
價格日期		民國111年7月27日	民國110年6月9日	民國110年8月30日	民國110年5月15日
總價		--	25,000元/月	50,000元/月	35,000元/月
價格型態		--	成交租金	成交租金	成交租金
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	25,000元/月	50,000元/月	35,000元/月
	建坪單價	--	930元/坪/月	963元/坪/月	1,183元/坪/月
	車位單價	--	-	-	-
面積	總面積	40.34坪	26.87坪	51.91坪	29.58坪
	建物面積	40.34坪	26.87坪	51.91坪	29.58坪
	車位總面積	--	--	--	--
	(車位數量)	--	--	--	--
比較標的樓層		10F	2F	4F	2F
建築樓層		31F	14F	28F	30F
建物結構		鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造
屋齡		新成屋	2.0年	7.9年	0.9年
建物採光通風		一面+二面稍差	一面	三面	二面
社區主要臨路		6M	22M	12M	25M
社區臨路面		二面	二面	一面	三面
道路種別		巷道	主幹道	巷道	主幹道
公設比		33.55%	30.52%	30.48%	30.90%
陽臺比		9.03%	4.28%	6.46%	10.68%
雨遮比		4.52%	7.23%	13.22%	5.68%
樓高		約3.4M	約3.3M	約3.5M	約3.4M
備註		--	--	--	--
資料來源與其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：近年來由於與勘估標的個別條件相同或相似之成交案例稀少，故於案例選取時，將價格日期擴大搜尋，特此說明。

B. 住宅租金與比較標的位置圖



C. 住宅租金比較標的建築測量成果圖

項目	比較標的建物測量成果圖
更新後住宅 租金比較標的一	
更新後住宅 租金比較標的二	
更新後住宅 租金比較標的三	

D. 住宅租金與比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後住宅租金比較標的一	調整率	更新後住宅租金比較標的二	調整率	更新後住宅租金比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	40M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	稍優	-1%	稍優	-1%	稍優	-1%
	調整率小計			-1%		-1%		-1%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-1%		-1%		-1%	

E. 住宅租金與比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後住宅租金比較標的一	調整率	更新後住宅租金比較標的二	調整率	更新後住宅租金比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼骨造	鋼筋混凝土造	+4%	鋼骨鋼筋混凝土造	+2%	鋼骨鋼筋混凝土造	+2%
	屋齡	新成屋	2.0 年	+1%	7.9 年	+3%	0.9 年	0%
	總價與單價關係	40.34 坪	26.87 坪	-1%	51.91 坪	+2%	29.58 坪	-1%
	面積適宜性		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	採光通風	一面+二面稍差	一面	+2%	三面	-2%	二面	0%
	樓層位置	10F	2F	+5%	4F	+6%	2F	+5%
	公設比例	33.55%	30.52%	-1%	30.48%	-1%	30.90%	-1%
	社區規劃情形	普通	普通	0%	稍優	-1%	稍優	-2%
	樓層高度	3.4M	3.3M	0%	3.5M	0%	3.4M	0%
	陽臺比	9.03%	4.28%	0%	6.46%	0%	10.68%	0%
	雨遮比	4.52%	7.23%	+1%	13.22%	+2%	5.68%	0%
	視野景觀	有遮蔽	有遮蔽	0%	有遮蔽	0%	有遮蔽	0%
	建材、建築設計	普通	稍劣	+3%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			+14%		+11%		+3%
道路條件	面臨主要道路路寬	6M	22M	-4%	12M	-1%	25M	-5%
	臨接道路面	二面	二面	0%	一面	+1%	三面	-1%
	道路種別	巷道	主幹道	-3%	巷道	0%	主幹道	-3%
	道路鋪設	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-7%		0%		-9%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 1000M	七張站 約 400M	-2%	七張站 約 400M	-2%	新店區公所站 約 50M	-3%
	接近學校程度	實踐國中 約 1400M	大豐國小 約 400M	-2%	北新國小 約 400M	-2%	五峰國中 約 600M	-1%
	接近市場程度	家樂福 約 1500M	仁愛市場 約 800M	-1%	家樂福 約 200M	-2%	惠國市場 約 700M	-1%
	接近公園程度	中興公園 約 900M	交通公園 約 400M	-1%	綠湖公園 約 600M	0%	馬公友誼運動公園 約 200M	-1%
	接近商圈程度	中興路商圈 約 1000M	大豐路商圈 約 300M	-1%	北新路商圈 約 400M	-1%	中華路商圈 約 200M	-1%

F. 住宅租金與比較標的租金價格之推定：

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的二及比較標的三在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高之權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	2%		2%		2%	
	區域因素	1%		1%		1%	
	個別因素	32%		28%		28%	
調整率絕對值合計		35.0%	3	31.0%	1	31.0%	1
比較標的加權數決定		30%		35%		35%	

■比較標的價格決定：

項　目	更新後住宅 租金比較標的一	更新後住宅 租金比較標的二	更新後住宅 租金比較標的三
交易價格(元/坪/月)	930	963	1,183
價格型態	成交租金	成交租金	成交租金
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(元/坪/月)	930	963	1,183
價格日期調整百分率	102%	102%	102%
價格日期調整後價格(元/坪/月)	949	982	1,207
區域因素調整百分率	99%	99%	99%
區域因素調整後價格(元/坪/月)	940	972	1,195
個別因素調整百分率	100%	104%	88%
試算價格(元/坪/月)	940	1,011	1,052
比較標的加權數	30%	35%	35%
加權數計算後價格(元/坪/月)	282	354	368
最後推定比較價格(元/坪/月)	1,004	≒	1,000

註:價格日期之調整係依參酌內政部發布之租金指數及區域住宅租金近期表現。

（3）更新後不動產比準單元「10F-A3 戶」收益價格推估：

A. 收益法之直接資本化法各項因子之重要估計原則說明如下：

【總收入】

- 計算總收入時為符合未來一年期間客觀淨收益之計算原則，租金收益計算應以市場經濟租金為評估依據。
- 總收入評估係指租金算定期間，承租人支付給出租人之一切經濟性代價。包括每期支付之租金、權利金攤算為每期之租金收入、押金或保證金之孳息及其他營運收入，另總收入之計算為不包含營業稅之未稅收入。

【閒置及其他原因所造成之收入損失】

- 推算閒置及其他原因所造成之收入損失，應考慮勘估標的本身特性及市場空置率、裝修期、免租期、招商期及其他可能原因所造成之損失。

【總費用】

- 地價稅：地價稅計算應以勘估標的申報地價總額依各縣市累進起點地價及累進稅率計算，不考量勘估標的所有權人在同一縣市內有其他土地總歸戶之課題。
- 地租：建物座落土地之權利為設定地上權或租賃者，其地租計算以委託人提供之土地租賃契約為計算依據；若委託人未提供土地租賃契約，則估價師可參考相關法令及市場情況評估適當地租支付額。
- 房屋稅：以委託人提供之房屋稅單為計算依據，若委託人未提供稅單，則依各縣市房屋評定現值參考表，以勘估標的產權面積（含公共設施）計算房屋總評定現值，並參考房屋稅條例第五條規定之稅率計算房屋稅。
- 保險費：以委託人提供之保單上資料為計算依據，但必須包含火險及地震險；若委託人未提供，則保險費以火險、地震險為基本保險需求，保險費計算可參考產險公會或各產險公司公布之標準計算；或以建物成本價格的0.05%~0.2%之間計算。
- 管理費：除估價師可詳細列舉計算外，管理費以年總收入之0.5%~2.0%為原則。
- 維修費：除估價師可詳細列舉計算或參考委託人提供之建物維護報告外，每年建物維修費以營造施工費之0.1%~0.3%為原則。
- 重置提撥費：住宅或辦公大樓產品得以營造施工費的10%～20%分10～20年攤提，或以營造施工費的0.5~1.5%計算為原則；公寓、商務住宅、旅館、百貨商場及其他特殊用途之不動產等應視實際狀況調整之。

B. 有效年總收入、年總費用及淨收益之推估：

項目	內容	評估值	備註
有效年總收入	勘估標的面積(坪)	40.34	
	合理租金單價(元/月/坪)	1,000	依比較法推估之市場租金單價。
	押金或保證金孳息收入(元/年)	962	押金孳息＝2 個月押金×價格日期當時五大銀行一年期平均存款利率 1.19%。
	年總收入(元/年)	485,042	年總收入=租金收入+押金孳息。
	市場空置率(%)	3.3%	依市場調查及訪價結果判斷。
	裝修抵減損失率(%)	0.0%	無裝修抵減期。
	空置及其他損失(元/年)	16,006	空置及其他損失＝年總收入×(市場空置率+裝修抵減損失率)。
	有效年總收入(元/年)	469,036	有效年總收入=年總收入-市場空置及其他損失。
年總費用	地價稅(元/年)	1,963	以價格日期當年度平均申報地價總額依現行稅率累進計算。
	房屋稅(元/年)	49,013	房屋稅=房屋標準構造單價×建物面積×(1-年折舊率×屋齡)×街路調整率×房屋稅率。
	保險費(元/年)	8,723	A.依建物成本價格之比率計算保險費＝建物成本價格 × 0.05%。
	管理費(元/年)	4,850	參考第五號公報規定，管理費以年總收入之 0.50%提列。
	維修費(元/年)	7,117	參考第五號公報規定，維修費以營造施工總費用之 0.10%提列。
	重置提撥費(元/年)	35,583	B.以營造施工費之比率計算。重置提撥費=建物營造施工總費用×0.50%。
	總費用合計(元/年)	107,249	
淨收益(元/年)=有效年總收入-年總費用		361,787	

C. 收益資本化率推估：

項目		內容		
推估類似不動產收益資本化率(含建物價格日期當時未來每年折舊提存率)	合理租金水準(元/坪/月)	900	~	1,050
	年總收入(元/坪/年)	10,821	~	12,625
	空置率及裝修抵減損失佔總收入比率	3.0%	~	3.5%
	總費用佔總收入比率	22.0%	~	26.0%
	淨收益(元/坪/年)	8,116	~	8,901
	合理房價水準(元/坪)	540,000	~	650,000
	類似不動產合理折舊前收益資本化率	1.369%	~	1.503%
推估類似不動產價格日期當時建物未來每年折舊提存率	類似不動產屋齡(年)	0	~	5
	殘餘價格率(%)	10%		
	經濟耐用年數(年)	50		
	計算建物折舊提存率	1.80%	~	1.98%
	建物價值比率(%)	56.37%	~	58.67%
	建物未來每年折舊提存率(%)	1.06%	~	1.12%
推估類似不動產扣除建物未來每年折舊提存率後之合理收益資本化率(%)		0.31%	~	0.38%
決定勘估標的扣除建物未來每年折舊提存率後之合理收益資本化率(%)		0.35%		
推估勘估標的價格日期當時建物未來每年折舊提存率	勘估標的屋齡(年)	0.0		
	殘餘價格率(%)	10%		
	經濟耐用年數(年)	50.0		
	計算建物折舊提存率	1.80%		
	建物價值比率(%)	58.67%		
	建物未來每年折舊提存率(%)	1.06%		
決定本次勘估標的收益資本化率(%)		1.41%		

註 1：市場空置率、年總費用（不含折舊提存費）佔總收入比例及市場合理房價水準係依本所估價人員調查當地類似產品推估之結果，僅供本案資本化率推估之用。

註 2：建物價值比率係依不動產估價技術規則第 46 條，參酌當地市場調查資料估算之。

D. 收益價格推估：

項目	內容	備註
勘估標的淨收益(元/年)	361,787	
收益資本化率(%)	1.41%	收益資本化率內含建物價格日期當時未來每年折舊提存率
收益價格(元)	25,658,652	收益價格=淨收益/收益資本化率
合理收益價格單價(元/坪)(整數化)	636,000	

3. 價格決定

(1)更新後廠辦比準單元價格決定及理由：

茲針對更新後廠辦比準單元價格評估，所採取各估價方法之結論如下：

A.本事務所以比較法評估，依據勘估標的具備之條件及地價因素差異調整核算廠辦比準單元比較價格為454,000 元/坪；

B.本事務所以收益法之直接資本化法評估廠辦比準單元收益價格為481,000元/坪；

綜合上述分析，在考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定比準單元評估價格為：

454,000元/坪×50%＋481,000元/坪×50%≒470,000元/坪

(2)更新後住宅比準單元價格決定及理由：

茲針對更新後住宅比準單元價格評估，所採取各估價方法之結論如下：

A.本事務所以比較法評估，依據勘估標的具備之條件及地價因素差異調整核算住宅比準單元比較價格為600,000元/坪；

B.本事務所以收益法之直接資本化法評估住宅比準單元收益價格為636,000元/坪；

綜合上述分析，在考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定比準單元評估價格為：

600,000元/坪×50%＋636,000元/坪×50%≒620,000元/坪

（三）更新後不動產廠辦地下層車位「B2-222 號車位」以及住宅地下層車位「B2-218 號車位」價格評估過程

本次勘估標的停車位價格以採用比較法與收益法或成本法推算較為適合、精確，惟採用收益法或成本法評估時，會因下列原因，以致不宜採用收益法或成本法，因此本報告僅以比較法評估停車位價格。

1. 地價稅(無法確定停車位是否有土地持分及持分權利範圍)、房屋稅(停車位是否應繳房屋稅無法確定或房屋稅單無法拆算屬於停車位部分)、保險費(保險費無法拆算屬於停車位部分)、維修費(依據不動產估價師公會全國聯合會發布第五號公報規定，維修費以營造施工費之 0.1%~0.3%為原則，由於停車位與主建物屬性不同，因此恐會造成停車位維修費用過高情況)、重置提撥費(依據不動產估價師公會全國聯合會發布第五號公報規定，重置提撥費可按營造施工費的 10%~20%依支出之有效使用年限及耗損比率分年攤提，或以營造施工費之 0.5~1.5%計算為原則，由於停車位與主建物屬性不同，因此恐會造成停車位重置提撥費用過高情況)，考量停車位收益法各項費用不確定因素及差異性甚大，造成精準度及信賴度不佳，本報告未採用收益法評估，因此於估價報告書中特此敘明。
2. 另依不動產估價技術規則以成本法評估停車位價格(該區分所有建物房地價格＝該區分所有建物基地權利價格＋該區分所有建物之建物成本價格)時，由於地下停車位樓層別效用比或地價分配率易因公設規劃等因素產生較大差異，以致停車位基地權利價格估算精準度不佳，故亦不宜採用成本法評估。
3. 由於停車位於市場交易習慣上係以數量(個)計價，非以面積(坪)計價，因停車格大小差異不大，使用效益相當，惟停車位面積登記因加計公設而有所差異(例如：平面停車位約 8~12 坪/個不等；機械停車位約 3~6 坪/個不等)，如採建物成本計算停車位價格，容易因面積過大產生停車位價格差異性甚大情況。

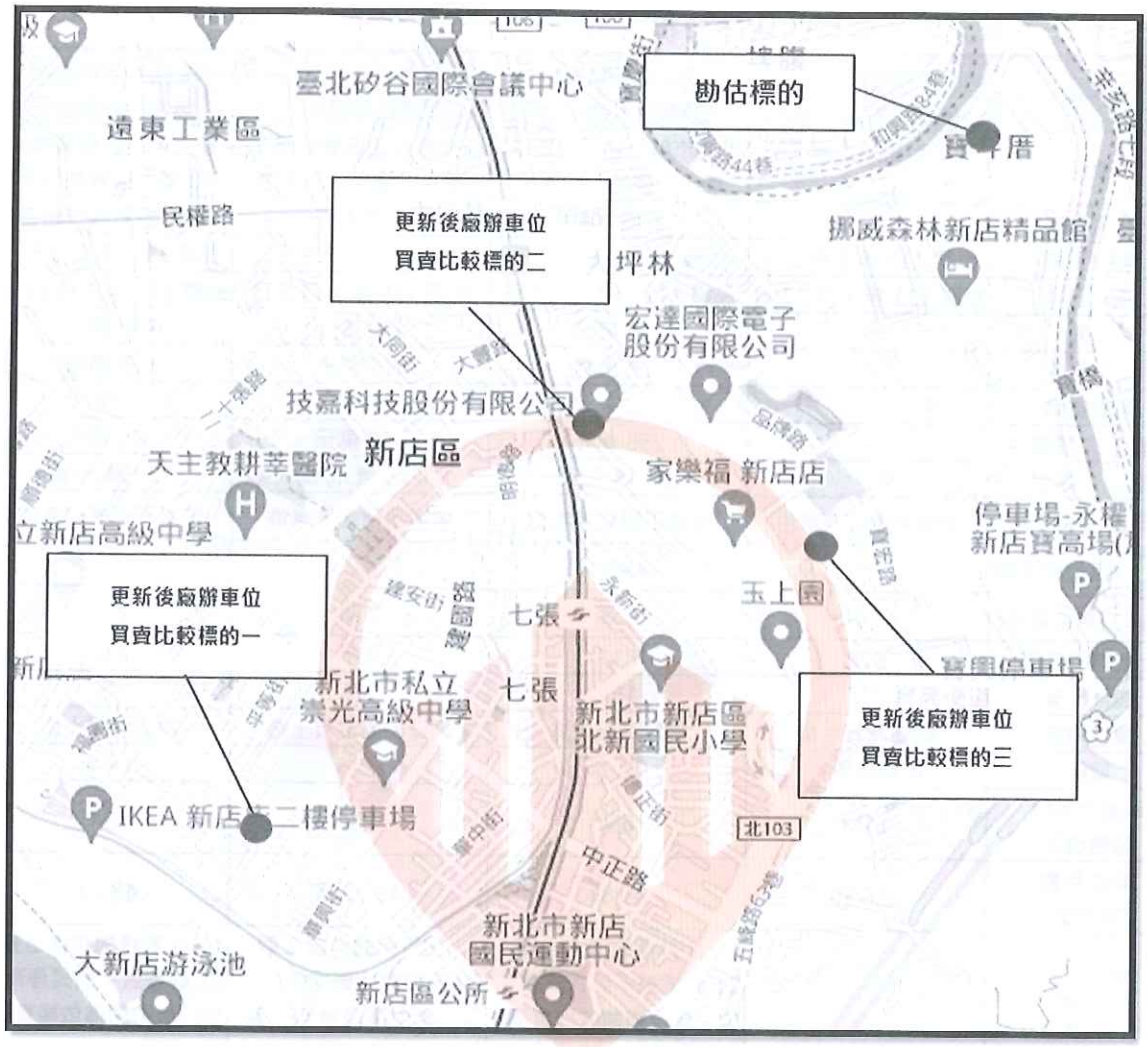
4. 廠辦地下層車位「B2-222 號車位」比較法評估過程

（1）比準單元與比較標的條件分析：

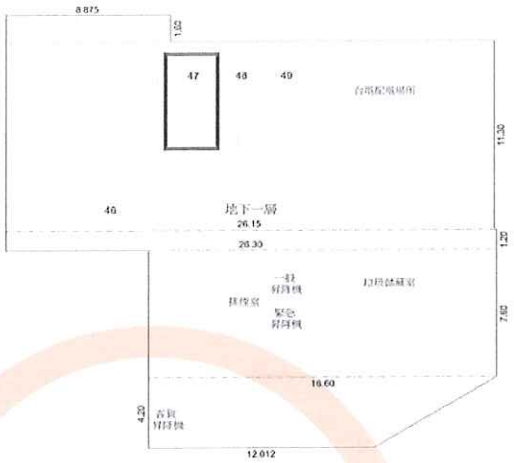
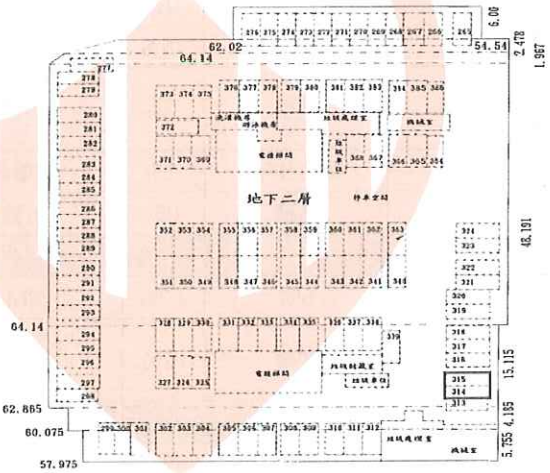
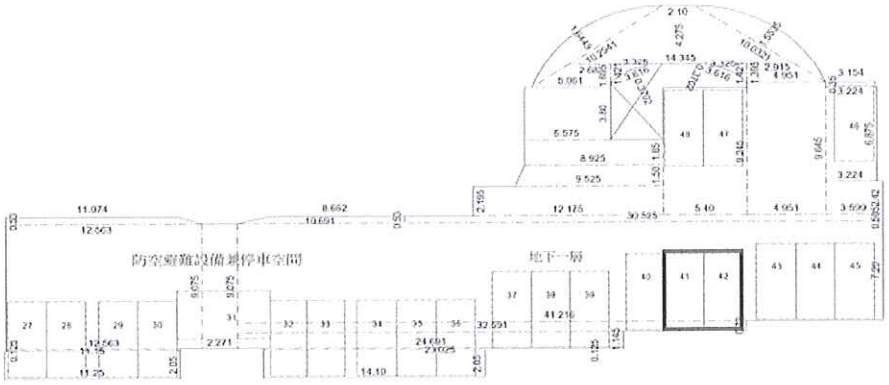
項目		勘估標的 (B2F-222 號車位)	更新後廠辦車位 買賣比較標的一	更新後廠辦車位 買賣比較標的二	更新後廠辦車位 買賣比較標的三
地址		新北市新店區寶橋路 235 巷	新北市新店區三民路 67 號十一樓等共同使用	新北市新店區寶強路 12 號十二樓等共同使用	新北市新店區寶橋路 148 號六樓等共同使用
社區名稱			友座紳鄰	合環御寶	欣聯鉅星科技總部
勘察日期		民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日
價格日期		民國 111 年 7 月 27 日	民國 111 年 1 月 24 日	民國 110 年 1 月 6 日	民國 111 年 4 月 13 日
總價		--	235 萬元	450 萬元	440 萬元
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	235 萬元	450 萬元	440 萬元
	單價	--	235 萬元/個	225 萬元/個	220 萬元/個
車位型態與面積	車位型態	坡道平面式停車位	坡道平面式停車位	坡道平面式停車位	坡道平面式停車位
	車位總面積	--	14.45 坪	17.60 坪	22.79 坪
	(車位數量)	1 個	1 個	2 個	2 個
比較標的樓層		B2F	B1F	B2F	B1F
建築樓層		24F	15F	27F	7F
建物結構		鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡		新成屋	0.3 年	7.0 年	0.4 年
車道出入口臨路情況		15M	6M	8M	6M
車位:戶數(車戶比)		266:35	49:86	452:215	48:22
備註		--	1、比較標的包含 1 個 B1 層坡道平面式停車位，車位總價依據實價登錄登載為 235 萬元，平均車位單價為 235 萬元/個。 2、本比較標的係屬與建物併同交易，建物條件資料如下： (1)建物樓層：11F (2)建物面積：30.00 坪 (3)建物登記用途：集合住宅	1、比較標的包含 2 個 B2 層坡道平面式停車位，車位總價為 450 萬元，平均車位單價為 225 萬元/個。 2、本比較標的係屬與建物併同交易，建物條件資料如下： (1)建物樓層：12F (2)建物面積：79.74 坪 (3)建物登記用途：一般事務所	1、比較標的包含 2 個 B1 層坡道平面式停車位，車位總價依據實價登錄登載為 440 萬元，平均車位單價為 220 萬元/個。 2、本比較標的係屬與建物併同交易，建物條件資料如下： (1)建物樓層：6F (2)建物面積：114.19 坪 (3)建物登記用途：工廠
資料來源與其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因市場上與勘估標的條件相同之近鄰地區案例難尋，因此於案例搜索時擴大價格日期，特此說明。

（２）比準單元與比較標的位置圖



（3）廠辦車位比較標的建物測量成果圖

項目	比較標的建物測量成果圖
更新後廠辦車位買賣比較標的一	
更新後廠辦車位買賣比較標的二	
更新後廠辦車位買賣比較標的三	

（4）比準單元與比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後廠辦車位買賣比較標的一	調整率	更新後廠辦車位買賣比較標的二	調整率	更新後廠辦車位買賣比較標的三	調整率
區域環境條件	區域停車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	區域利用成熟度	普通	普通	0%	稍優	-1%	稍優	-1%
	重大建設計畫	普通	稍優	-1%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-1%		-1%		-1%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-1%		-1%		-1%	

（5）比準單元與比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後廠辦車位買賣比較標的一	調整率	更新後廠辦車位買賣比較標的二	調整率	更新後廠辦車位買賣比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	0%	鋼骨鋼筋混凝土造	-2%	鋼筋混凝土造	0%
	屋齡	新成屋	0.3 年	0%	7.0 年	+1%	0.4 年	0%
	停車位類型	坡道平面	坡道平面	0%	坡道平面	0%	坡道平面	0%
	樓層位置	B2F	B1F	-6%	B2F	0%	B1F	-6%
	社區內部停車位供需情形	普通	稍優	-3%	稍優	-2%	稍優	-2%
	樓上層產品規劃	廠辦	集合住宅	-5%	一般事務所	0%	工廠	0%
	建材、建築設計	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-14%		-3%		-8%
道路條件	道路寬度	15M	6M	+2%	8M	+2%	6M	+2%
	周圍道路停車條件	普通	較優	-2%	普通	0%	稍優	-2%
	調整率小計			0%		+2%		0%
其他		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素總調整率			-14%		-1%		-8%	

（6）比準單元比較價格之推定：

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的二在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高之權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	0%		1%		0%	
	區域因素	1%		1%		1%	
	個別因素	18%		7%		12%	
調整率絕對值合計		19.0%	3	9.0%	1	13.0%	2
比較標的加權數決定		25%		40%		35%	

■比較標的價格決定：

項　目	更新後廠辦車位 買賣比較標的一	更新後廠辦車位 買賣比較標的二	更新後廠辦車位 買賣比較標的三
交易價格(萬元/個)	235	225	220
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(萬元/個)	235	225	220
價格日期調整百分率	100%	101%	100%
價格日期調整後價格(萬元/個)	235	227	220
區域因素調整百分率	99%	99%	99%
區域因素調整後價格(萬元/個)	233	225	218
個別因素調整百分率	86%	99%	92%
試算價格(萬元/個)	200	223	201
比較標的加權數	25%	40%	35%
加權數計算後價格(萬元/個)	50	89	70
最後推定比較價格(萬元/個)	209	≒	210

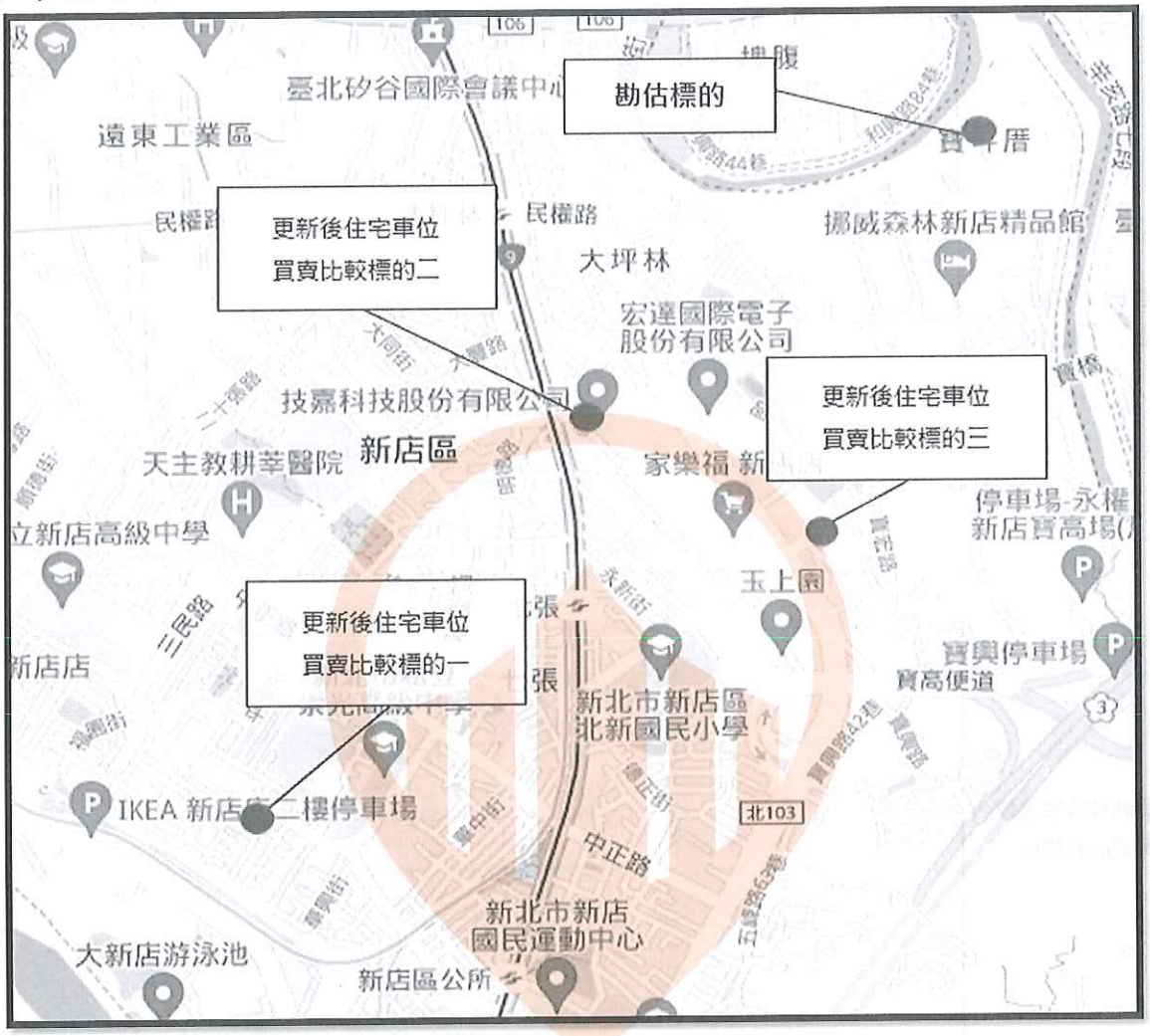
5. 住宅地下層車位「B2-218 號車位」比較法評估過程

（1）比準單元與比較標的條件分析：

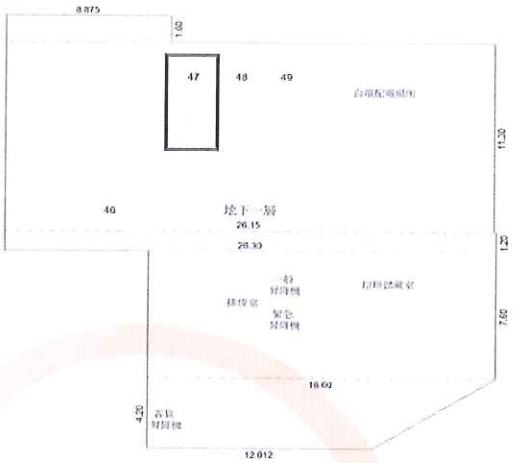
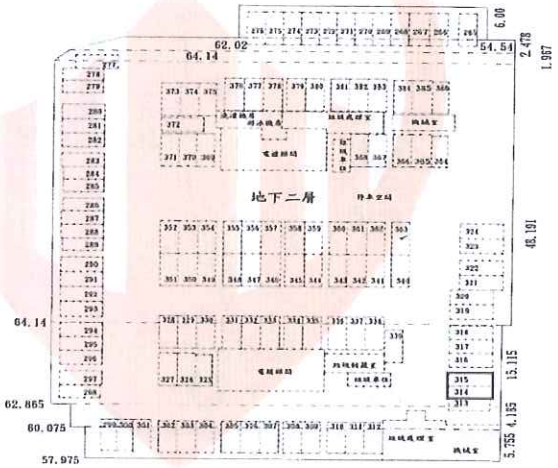
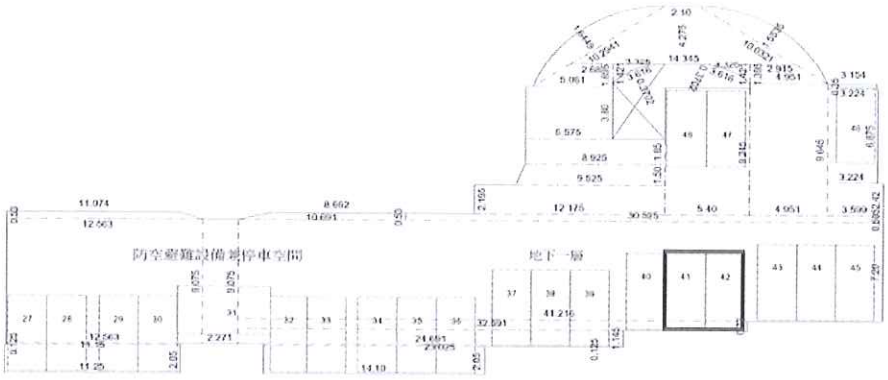
項目		勘估標的 (B2F-218 號車位)	更新後住宅車位 買賣比較標的一	更新後住宅車位 買賣比較標的二	更新後住宅車位 買賣比較標的三
地址		新北市新店區寶橋路 235 巷	新北市新店區三民路 67 號十一樓等共同使用	新北市新店區寶強路 12 號十二樓等共同使用	新北市新店區寶橋路 148 號六樓等共同使用
社區名稱			友座紳鄰	合環御寶	欣聯鉅星科技總部
勘察日期		民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日	民國 111 年 8 月 5 日
價格日期		民國 111 年 7 月 27 日	民國 111 年 1 月 24 日	民國 110 年 1 月 6 日	民國 111 年 4 月 13 日
總價		--	235 萬元	450 萬元	440 萬元
價格型態		--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間		--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	235 萬元	450 萬元	440 萬元
	單價	--	235 萬元/個	225 萬元/個	220 萬元/個
車位型態與面積	車位型態	坡道平面式停車位	坡道平面式停車位	坡道平面式停車位	坡道平面式停車位
	車位總面積	--	14.45 坪	17.60 坪	22.79 坪
	(車位數量)	1 個	1 個	2 個	2 個
比較標的樓層		B2F	B1F	B2F	B1F
建築樓層		31F	15F	27F	7F
建物結構		鋼骨造	鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡		新成屋	0.3 年	7.0 年	0.4 年
車道出入口臨路情況		6M	6M	8M	6M
車位:戶數(車戶比)		296:336	49:86	452:215	48:22
備註		--	1、比較標的包含 1 個 B1 層坡道平面式停車位，車位總價依據實價登錄登載為 235 萬元，平均車位單價為 235 萬元/個。 2、本比較標的係屬與建物併同交易，建物條件資料如下： (1)建物樓層：11F (2)建物面積：30.00 坪 (3)建物登記用途：集合住宅	1、比較標的包含 2 個 B2 層坡道平面式停車位，車位總價為 450 萬元，平均車位單價為 225 萬元/個。 2、本比較標的係屬與建物併同交易，建物條件資料如下： (1)建物樓層：12F (2)建物面積：79.74 坪 (3)建物登記用途：一般事務所	1、比較標的包含 2 個 B1 層坡道平面式停車位，車位總價依據實價登錄登載為 440 萬元，平均車位單價為 220 萬元/個。 2、本比較標的係屬與建物併同交易，建物條件資料如下： (1)建物樓層：6F (2)建物面積：114.19 坪 (3)建物登記用途：工廠
資料來源與其他說明		--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因市場上與勘估標的條件相同之近鄰地區案例難尋，因此於案例搜索時擴大價格日期，特此說明。

（2）比準單元與比較標的位置圖



（3）住宅車位比較標的建物測量成果圖

項目	比較標的建物測量成果圖
更新後住宅車位買賣比較標的一	
更新後住宅車位買賣比較標的二	
更新後住宅車位買賣比較標的三	

（4）比準單元與比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後住宅車位買賣比較標的一	調整率	更新後住宅車位買賣比較標的二	調整率	更新後住宅車位買賣比較標的三	調整率
區域環境條件	區域停車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	區域利用成熟度	普通	普通	0%	稍優	-1%	稍優	-1%
	重大建設計畫	普通	稍優	-1%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-1%		-1%		-1%
其他	地方聲望	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-1%		-1%		-1%	

（5）比準單元與比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後住宅車位買賣比較標的一	調整率	更新後住宅車位買賣比較標的二	調整率	更新後住宅車位買賣比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼骨造	鋼筋混凝土造	+4%	鋼骨鋼筋混凝土造	+2%	鋼筋混凝土造	+4%
	屋齡	新成屋	0.3 年	0%	7.0 年	+1%	0.4 年	0%
	停車位類型	坡道平面	坡道平面	0%	坡道平面	0%	坡道平面	0%
	樓層位置	B2F	B1F	-6%	B2F	0%	B1F	-6%
	社區內部停車位供需情形	普通	普通	0%	稍劣	+1%	稍劣	+1%
	樓上層產品規劃	集合住宅	集合住宅	0%	一般事務所	+5%	工廠	+5%
	建材、建築設計	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			-2%		+9%		+4%
道路條件	道路寬度	6M	6M	0%	8M	0%	6M	0%
	周圍道路停車條件	普通	稍優	-2%	普通	0%	稍優	-2%
	調整率小計			-2%		0%		-2%
其他		普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素總調整率			-4%		9%		2%	

（6）比準單元比較價格之推定：

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，依據評估過程，**比較標的二在價格日期差異程度、區域及個別因素調整率絕對值大小等價格形成因素與勘估標的之相近程度較高，故給予較高之權重**，最終比較加權數及價格決定如下：

■比較標的加權數決定：

考量因素		內容	評分	內容	評分	內容	評分
價格形成因素調整率	情況調整	0%		0%		0%	
	價格日期	0%		1%		0%	
	區域因素	1%		1%		1%	
	個別因素	12%		9%		18%	
調整率絕對值合計		13.0%	2	11.0%	1	19.0%	3
比較標的加權數決定		35%		40%		25%	

■比較標的價格決定：

項　目	更新後住宅車位 買賣比較標的一	更新後住宅車位 買賣比較標的二	更新後住宅車位 買賣比較標的三
交易價格(萬元/個)	235	225	220
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(萬元/個)	235	225.00	220.00
價格日期調整百分率	100%	101%	100%
價格日期調整後價格(萬元/個)	235	227	220
區域因素調整百分率	99%	99%	99%
區域因素調整後價格(萬元/個)	233	225	218
個別因素調整百分率	96%	109%	102%
試算價格(萬元/個)	224	245	222
比較標的加權數	35%	40%	25%
加權數計算後價格(萬元/個)	78	98	56
最後推定比較價格(萬元/個)	232	≒	230

（四）更新後不動產權利價值決定

1. 個別條件效用比決定：

依不動產估價技術規則第九十八條規定，區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及位置差異作適當之調整。前項樓層別效用比，由全聯會按不同地區所蒐集之案例公告，供前項調整之參考，並依市場行情及地方習慣推估之。由於目前尚無不動產估價師公會全國聯合會公告資料，本報告書依市場行情及地方習慣，並考量更新後不動產之個別條件，評估其樓層效用比、建坪單價及房地總價，其調整因素及調整率如下表。

（1）樓層別效用比

※(第一種特定專用區)廠辦大樓

樓層	效用比	樓層	效用比
3 樓	96%	14 樓	105%
4 樓	95%	15 樓	106%
5 樓	96%	16 樓	107%
6 樓	97%	17 樓	108%
7 樓	98%	18 樓	109%
8 樓	99%	19 樓	110%
9 樓	100%	20 樓	111%
10 樓	101%	21 樓	112%
11 樓	102%	22 樓	113%
12 樓	103%	23 樓	114%
13 樓	104%	24 樓	115%

※(第三種特定專用區)住宅大樓

樓層	效用比	樓層	效用比
4 樓	94%	18 樓	108%
5 樓	95%	19 樓	109%
6 樓	96%	20 樓	110%
7 樓	97%	21 樓	111%
8 樓	98%	22 樓	112%
9 樓	99%	23 樓	113%
10 樓	100%	24 樓	114%
11 樓	101%	25 樓	115%
12 樓	102%	26 樓	116%
13 樓	103%	27 樓	117%
14 樓	104%	28 樓	118%
15 樓	105%	29 樓	119%
16 樓	106%	30 樓	120%
17 樓	107%	31 樓	121%

（２）更新後不動產水平效用比調整表

※(第一種特定專用區)廠辦大樓

項目	條件	調整率
面積大小	400-600 坪	0%
	300-400 坪	-1%
	80-100 坪	-2%
使用用途	辦公室	4%
	廠房	0%
戶數	一層一戶	0%
	一層二戶	-1%
視野	無遮蔽	1%
	有遮蔽	0%

※(第三種特定專用區)住宅大樓

項目	條件	調整率
面積	20-25 坪	1.0%
	29 坪	1.0%
	37-41 坪	0.0%
	44-48 坪	-1.0%
	228 坪	-7.0%
通風採光面	二面+一面稍差	1.0%
	二面/一面+二面稍差	0.0%
	一面	-2.0%
景觀	河景+公園景	1.0%
	河景	0.0%
	公園景	-1.0%
	無景觀	-3.0%
視野	無遮蔽	1.0%
	有遮蔽(稍優)	0.5%
	有遮蔽(普通)	0.0%
	有遮蔽(稍差)	-0.5%
棟距	普通(開闊)	0.0%
	稍劣(緊鄰建物)	-2.0%

※廠房大樓車位以及住宅大樓車位

調整項目	條件	調整額(元)
樓層	B1	150,000
	B2	0
	B3	-100,000
	B4	-200,000
	B5	-350,000
車位形式	250cm*600cm	50,000
	250cm*550cm	0
	230cm*550cm	-100,000

2. 更新後不動產房地價格：

經比較各戶不動產與比準單元之差異後，決定其他各戶區分所有建物房地價格，結果詳見下表。

（1）更新後不動產各戶建坪單價評估過程

※(第一種特定專用區)廠辦大樓

樓層	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	面積大小	使用用途	戶數	視野	面積大小%	使用用途%	戶數%	視野%	水平效用比%	樓層別效用比%	廠辦比準單價(元/坪)	建坪單價(元/坪)	備註
3 樓	廠房	41.07%	550.92	400-600 坪	廠房	一層一戶	有遮蔽	0%	0%	0%	0%	100%	96%	470,000	451,000	
4 樓	廠房	41.07%	550.92	400-600 坪	廠房	一層一戶	有遮蔽	0%	0%	0%	0%	100%	95%	470,000	447,000	
5 樓	廠房	41.07%	550.92	400-600 坪	廠房	一層一戶	有遮蔽	0%	0%	0%	0%	100%	96%	470,000	451,000	
6 樓	廠房	41.07%	550.92	400-600 坪	廠房	一層一戶	有遮蔽	0%	0%	0%	0%	100%	97%	470,000	456,000	
7 樓	廠房	41.07%	550.92	400-600 坪	廠房	一層一戶	有遮蔽	0%	0%	0%	0%	100%	98%	470,000	461,000	
8 樓	廠房	41.07%	550.92	400-600 坪	廠房	一層一戶	有遮蔽	0%	0%	0%	0%	100%	99%	470,000	465,000	
9 樓	廠房	41.07%	550.92	400-600 坪	廠房	一層一戶	有遮蔽	0%	0%	0%	0%	100%	100%	470,000	470,000	廠辦比準單元
10 樓	辦公室	41.07%	465.13	400-600 坪	辦公室	一層二戶	有遮蔽	0%	4%	-1%	0%	103%	101%	470,000	489,000	
10 樓	廠房	41.04%	85.79	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	101%	470,000	460,000	
11 樓	辦公室	41.07%	465.13	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	102%	470,000	499,000	
11 樓	廠房	41.04%	85.79	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	102%	470,000	465,000	
12 樓	辦公室	40.74%	468.96	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	103%	470,000	503,000	
12 樓	廠房	41.13%	85.61	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	103%	470,000	470,000	
13 樓	辦公室	41.45%	460.88	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	104%	470,000	508,000	
13 樓	廠房	41.12%	85.62	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	104%	470,000	474,000	
14 樓	辦公室	41.45%	460.88	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	105%	470,000	513,000	
14 樓	廠房	41.12%	85.62	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	105%	470,000	479,000	
15 樓	辦公室	41.07%	465.13	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	106%	470,000	518,000	
15 樓	廠房	41.04%	85.79	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	106%	470,000	483,000	
16 樓	辦公室	40.80%	468.21	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	107%	470,000	523,000	
16 樓	廠房	41.04%	85.79	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	107%	470,000	488,000	
17 樓	辦公室	41.40%	461.48	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	108%	470,000	528,000	
17 樓	廠房	41.04%	85.79	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	108%	470,000	492,000	
18 樓	辦公室	41.07%	465.13	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	109%	470,000	533,000	
18 樓	廠房	41.04%	85.79	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	109%	470,000	497,000	
19 樓	辦公室	41.07%	465.13	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	110%	470,000	538,000	
19 樓	廠房	41.04%	85.79	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	110%	470,000	501,000	
20 樓	辦公室	41.07%	465.13	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	111%	470,000	543,000	
20 樓	廠房	41.04%	85.79	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	111%	470,000	506,000	
21 樓	辦公室	41.07%	465.13	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	112%	470,000	547,000	
21 樓	廠房	41.04%	85.79	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	112%	470,000	511,000	
22 樓	辦公室	40.82%	467.99	400-600 坪	辦公室	一層二戶	無遮蔽	0%	4%	-1%	1%	104%	113%	470,000	552,000	
22 樓	廠房	40.78%	86.33	80-100 坪	廠房	一層二戶	有遮蔽	-2%	0%	-1%	0%	97%	113%	470,000	515,000	
23 樓	辦公室	41.83%	538.51	400-600 坪	辦公室	一層一戶	無遮蔽	0%	4%	0%	1%	105%	114%	470,000	563,000	
24 樓	辦公室	46.17%	340.74	300-400 坪	辦公室	一層一戶	無遮蔽	-1%	4%	0%	1%	104%	115%	470,000	562,000	

連邦 LinkU

※(第三種特定專用區)住宅大樓

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距	面積條件%	通風採光面%	景觀%	視野%	棟距%	水平效用加總	樓層別效用比	各戶比準單價(元/坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	備註
1	4樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	94%	620,000	594,000	
2	4樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	94%	620,000	583,000	
3	4樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	94%	620,000	583,000	
4	4樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	94%	620,000	551,000	
5	4樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	94%	620,000	551,000	
6	4樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	0.50%	0.00%	99.5%	94%	620,000	580,000	
7	4樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	94%	620,000	586,000	
8	4樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	94%	620,000	583,000	
9	4樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	94%	620,000	583,000	
10	4樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	94%	620,000	551,000	
11	4樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	94%	620,000	551,000	
12	4樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	96.0%	94%	620,000	559,000	
13	5樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	95%	620,000	601,000	
14	5樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	95%	620,000	589,000	
15	5樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	95%	620,000	589,000	
16	5樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	95%	620,000	557,000	
17	5樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	95%	620,000	557,000	
18	5樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	0.50%	0.00%	99.5%	95%	620,000	586,000	
19	5樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	95%	620,000	592,000	
20	5樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	95%	620,000	589,000	
21	5樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	95%	620,000	589,000	
22	5樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	95%	620,000	557,000	
23	5樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	95%	620,000	557,000	
24	5樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	96.0%	95%	620,000	565,000	
25	6樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	96%	620,000	607,000	
26	6樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	96%	620,000	595,000	
27	6樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	96%	620,000	595,000	
28	6樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	96%	620,000	562,000	
29	6樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	96%	620,000	562,000	
30	6樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	0.50%	0.00%	99.5%	96%	620,000	592,000	
31	6樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	96%	620,000	598,000	
32	6樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	96%	620,000	595,000	
33	6樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	96%	620,000	595,000	
34	6樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	96%	620,000	562,000	
35	6樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	96%	620,000	562,000	
36	6樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	96.0%	96%	620,000	571,000	
37	7樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	97%	620,000	613,000	
38	7樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	97%	620,000	601,000	
39	7樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	97%	620,000	601,000	
40	7樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	97%	620,000	568,000	
41	7樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	97%	620,000	568,000	
42	7樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	0.50%	0.00%	99.5%	97%	620,000	598,000	
43	7樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	97%	620,000	604,000	
44	7樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	97%	620,000	601,000	
45	7樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	97%	620,000	601,000	

信義 LinkU

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距	面積條件%	通風採光面%	景觀%	視野%	棟距%	水平效用加總	樓層別效用比	各戶比準單價(元/坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	備註
46	7樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	97%	620,000	568,000	
47	7樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	97%	620,000	568,000	
48	7樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	96.0%	97%	620,000	577,000	
49	8樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	98%	620,000	620,000	
50	8樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	98%	620,000	608,000	
51	8樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	98%	620,000	608,000	
52	8樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	98%	620,000	574,000	
53	8樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	98%	620,000	574,000	
54	8樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	0.50%	0.00%	99.5%	98%	620,000	605,000	
55	8樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	98%	620,000	611,000	
56	8樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	98%	620,000	608,000	
57	8樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	98%	620,000	608,000	
58	8樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	98%	620,000	574,000	
59	8樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	98%	620,000	574,000	
60	8樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	96.0%	98%	620,000	583,000	
61	9樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	99%	620,000	626,000	
62	9樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	99%	620,000	614,000	
63	9樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	99%	620,000	614,000	
64	9樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	99%	620,000	580,000	
65	9樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	99%	620,000	580,000	
66	9樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	0.50%	0.00%	99.5%	99%	620,000	611,000	
67	9樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	99%	620,000	617,000	
68	9樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	99%	620,000	614,000	
69	9樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	99%	620,000	614,000	
70	9樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	99%	620,000	580,000	
71	9樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	99%	620,000	580,000	
72	9樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	96.0%	99%	620,000	589,000	
73	10樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	100%	620,000	632,000	
74	10樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	100%	620,000	620,000	
75	10樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	100%	620,000	620,000	住宅比準單元
76	10樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	100%	620,000	586,000	
77	10樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	100%	620,000	586,000	
78	10樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	0.50%	0.00%	99.5%	100%	620,000	617,000	
79	10樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	100%	620,000	623,000	
80	10樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	100%	620,000	620,000	
81	10樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	100%	620,000	620,000	
82	10樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(稍差)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	-0.50%	-2.00%	94.5%	100%	620,000	586,000	
83	10樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	94.5%	100%	620,000	586,000	
84	10樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	96.0%	100%	620,000	595,000	
85	11樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	101%	620,000	639,000	
86	11樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	101%	620,000	626,000	
87	11樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	101%	620,000	626,000	
88	11樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	101%	620,000	595,000	
89	11樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	101%	620,000	595,000	
90	11樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	101%	620,000	626,000	
91	11樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	101%	620,000	629,000	

信邦 LinkU

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距	面積條件%	通風採光面%	景觀%	視野%	棟距%	水平效用加總	樓層別效用比	各戶比準單價(元/坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	備註
92	11 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	101%	620,000	626,000	
93	11 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	101%	620,000	626,000	
94	11 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	101%	620,000	595,000	
95	11 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	101%	620,000	595,000	
96	11 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	101%	620,000	604,000	
97	12 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	102%	620,000	645,000	
98	12 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	102%	620,000	632,000	
99	12 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	102%	620,000	632,000	
100	12 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	102%	620,000	601,000	
101	12 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	102%	620,000	601,000	
102	12 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	102%	620,000	632,000	
103	12 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	102%	620,000	636,000	
104	12 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	102%	620,000	632,000	
105	12 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	102%	620,000	632,000	
106	12 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	102%	620,000	601,000	
107	12 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	102%	620,000	601,000	
108	12 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	102%	620,000	610,000	
109	13 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	103%	620,000	651,000	
110	13 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	103%	620,000	639,000	
111	13 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	103%	620,000	639,000	
112	13 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	103%	620,000	607,000	
113	13 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	103%	620,000	607,000	
114	13 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	103%	620,000	639,000	
115	13 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	103%	620,000	642,000	
116	13 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	103%	620,000	639,000	
117	13 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	103%	620,000	639,000	
118	13 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	103%	620,000	607,000	
119	13 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	103%	620,000	607,000	
120	13 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	103%	620,000	616,000	
121	14 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	104%	620,000	658,000	
122	14 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	104%	620,000	645,000	
123	14 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	104%	620,000	645,000	
124	14 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	104%	620,000	613,000	
125	14 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	104%	620,000	613,000	
126	14 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	104%	620,000	645,000	
127	14 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	104%	620,000	648,000	
128	14 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	104%	620,000	645,000	
129	14 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	104%	620,000	645,000	
130	14 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	104%	620,000	613,000	
131	14 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	104%	620,000	613,000	
132	14 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	104%	620,000	622,000	
133	15 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	105%	620,000	664,000	
134	15 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	105%	620,000	651,000	
135	15 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	105%	620,000	651,000	
136	15 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	105%	620,000	618,000	
137	15 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	105%	620,000	618,000	

連邦 LinkU

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距	面積條件%	通風採光面%	景觀%	視野%	棟距%	水平效用加總	樓層別效用比	各戶比準單價(元/坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	備註
138	15樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	105%	620,000	651,000	
139	15樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	105%	620,000	654,000	
140	15樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	105%	620,000	651,000	
141	15樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	105%	620,000	651,000	
142	15樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	105%	620,000	618,000	
143	15樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	105%	620,000	618,000	
144	15樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	105%	620,000	628,000	
145	16樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	106%	620,000	670,000	
146	16樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	106%	620,000	657,000	
147	16樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	106%	620,000	657,000	
148	16樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	106%	620,000	624,000	
149	16樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	106%	620,000	624,000	
150	16樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	106%	620,000	657,000	
151	16樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	106%	620,000	660,000	
152	16樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	106%	620,000	657,000	
153	16樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	106%	620,000	657,000	
154	16樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	106%	620,000	624,000	
155	16樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	106%	620,000	624,000	
156	16樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	106%	620,000	634,000	
157	17樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	107%	620,000	677,000	
158	17樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	107%	620,000	663,000	
159	17樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	107%	620,000	663,000	
160	17樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	107%	620,000	630,000	
161	17樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	107%	620,000	630,000	
162	17樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	107%	620,000	663,000	
163	17樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	107%	620,000	667,000	
164	17樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	107%	620,000	663,000	
165	17樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	107%	620,000	663,000	
166	17樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	107%	620,000	630,000	
167	17樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	107%	620,000	630,000	
168	17樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	107%	620,000	640,000	
169	18樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	108%	620,000	683,000	
170	18樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	108%	620,000	670,000	
171	18樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	108%	620,000	670,000	
172	18樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	108%	620,000	636,000	
173	18樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	108%	620,000	636,000	
174	18樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	108%	620,000	670,000	
175	18樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	108%	620,000	673,000	
176	18樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	108%	620,000	670,000	
177	18樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	108%	620,000	670,000	
178	18樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	108%	620,000	636,000	
179	18樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	108%	620,000	636,000	
180	18樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	108%	620,000	646,000	
181	19樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	109%	620,000	689,000	
182	19樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	109%	620,000	676,000	
183	19樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	109%	620,000	676,000	

信邦 LinkU

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距	面積條件%	通風採光面%	景觀%	視野%	棟距%	水平效用加總	樓層別效用比	各戶比準單價(元/坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	備註
184	19 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	109%	620,000	642,000	
185	19 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	109%	620,000	642,000	
186	19 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	109%	620,000	676,000	
187	19 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	109%	620,000	679,000	
188	19 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	109%	620,000	676,000	
189	19 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	109%	620,000	676,000	
190	19 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	109%	620,000	642,000	
191	19 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	109%	620,000	642,000	
192	19 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	109%	620,000	652,000	
193	20 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	110%	620,000	696,000	
194	20 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	110%	620,000	682,000	
195	20 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	110%	620,000	682,000	
196	20 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	110%	620,000	648,000	
197	20 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	110%	620,000	648,000	
198	20 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	110%	620,000	682,000	
199	20 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	110%	620,000	685,000	
200	20 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	110%	620,000	682,000	
201	20 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	110%	620,000	682,000	
202	20 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	110%	620,000	648,000	
203	20 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	110%	620,000	648,000	
204	20 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	110%	620,000	658,000	
205	21 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	111%	620,000	702,000	
206	21 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	111%	620,000	688,000	
207	21 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	111%	620,000	688,000	
208	21 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	111%	620,000	654,000	
209	21 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	111%	620,000	654,000	
210	21 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	111%	620,000	688,000	
211	21 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	111%	620,000	692,000	
212	21 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	111%	620,000	688,000	
213	21 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	111%	620,000	688,000	
214	21 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	111%	620,000	654,000	
215	21 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	111%	620,000	654,000	
216	21 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	111%	620,000	664,000	
217	22 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	112%	620,000	708,000	
218	22 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	112%	620,000	694,000	
219	22 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	112%	620,000	694,000	
220	22 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	112%	620,000	660,000	
221	22 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	112%	620,000	660,000	
222	22 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	112%	620,000	694,000	
223	22 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	112%	620,000	698,000	
224	22 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	112%	620,000	694,000	
225	22 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	112%	620,000	694,000	
226	22 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	112%	620,000	660,000	
227	22 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	112%	620,000	660,000	
228	22 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	112%	620,000	670,000	
229	23 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	113%	620,000	715,000	

建邦 LinkU

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距	面積條件%	通風採光面%	景觀%	視野%	棟距%	水平效用加總	樓層別效用比	各戶比準單價(元/坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	備註
230	23 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	113%	620,000	701,000	
231	23 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	113%	620,000	701,000	
232	23 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	113%	620,000	666,000	
233	23 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	113%	620,000	666,000	
234	23 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	113%	620,000	701,000	
235	23 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	113%	620,000	704,000	
236	23 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	113%	620,000	701,000	
237	23 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	113%	620,000	701,000	
238	23 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	113%	620,000	666,000	
239	23 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	113%	620,000	666,000	
240	23 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	113%	620,000	676,000	
241	24 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	114%	620,000	721,000	
242	24 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	114%	620,000	707,000	
243	24 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	114%	620,000	707,000	
244	24 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	114%	620,000	671,000	
245	24 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	114%	620,000	671,000	
246	24 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	114%	620,000	707,000	
247	24 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	114%	620,000	710,000	
248	24 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	114%	620,000	707,000	
249	24 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	114%	620,000	707,000	
250	24 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	114%	620,000	671,000	
251	24 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	114%	620,000	671,000	
252	24 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	114%	620,000	682,000	
253	25 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	115%	620,000	727,000	
254	25 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	115%	620,000	713,000	
255	25 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	115%	620,000	713,000	
256	25 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	115%	620,000	677,000	
257	25 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	115%	620,000	677,000	
258	25 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	115%	620,000	713,000	
259	25 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	115%	620,000	717,000	
260	25 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	115%	620,000	713,000	
261	25 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	115%	620,000	713,000	
262	25 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	115%	620,000	677,000	
263	25 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	115%	620,000	677,000	
264	25 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	115%	620,000	688,000	
265	26 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	116%	620,000	734,000	
266	26 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	116%	620,000	719,000	
267	26 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	116%	620,000	719,000	
268	26 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	116%	620,000	683,000	
269	26 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	116%	620,000	683,000	
270	26 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	116%	620,000	719,000	
271	26 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	116%	620,000	723,000	
272	26 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	116%	620,000	719,000	
273	26 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	116%	620,000	719,000	
274	26 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	116%	620,000	683,000	
275	26 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	116%	620,000	683,000	

建邦 LinkU

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距	面積條件%	通風採光面%	景觀%	視野%	棟距%	水平效用加總	樓層別效用比	各戶比準單價(元/坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	備註
276	26 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	116%	620,000	694,000	
277	27 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	117%	620,000	740,000	
278	27 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	117%	620,000	725,000	
279	27 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	117%	620,000	725,000	
280	27 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	117%	620,000	689,000	
281	27 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	117%	620,000	689,000	
282	27 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	117%	620,000	725,000	
283	27 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	117%	620,000	729,000	
284	27 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	117%	620,000	725,000	
285	27 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	117%	620,000	725,000	
286	27 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	117%	620,000	689,000	
287	27 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	117%	620,000	689,000	
288	27 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	117%	620,000	700,000	
289	28 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	118%	620,000	746,000	
290	28 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	118%	620,000	732,000	
291	28 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	118%	620,000	732,000	
292	28 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	118%	620,000	695,000	
293	28 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	118%	620,000	695,000	
294	28 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	118%	620,000	732,000	
295	28 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	118%	620,000	735,000	
296	28 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	118%	620,000	732,000	
297	28 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	118%	620,000	732,000	
298	28 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	118%	620,000	695,000	
299	28 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	118%	620,000	695,000	
300	28 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	118%	620,000	706,000	
301	29 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	119%	620,000	753,000	
302	29 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	119%	620,000	738,000	
303	29 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	119%	620,000	738,000	
304	29 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	119%	620,000	701,000	
305	29 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	119%	620,000	701,000	
306	29 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	119%	620,000	738,000	
307	29 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	119%	620,000	742,000	
308	29 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	119%	620,000	738,000	
309	29 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	119%	620,000	738,000	
310	29 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	119%	620,000	701,000	
311	29 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	119%	620,000	701,000	
312	29 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	119%	620,000	712,000	
313	30 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	120%	620,000	759,000	
314	30 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	120%	620,000	744,000	
315	30 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	120%	620,000	744,000	
316	30 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	120%	620,000	707,000	
317	30 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	120%	620,000	707,000	
318	30 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	120%	620,000	744,000	
319	30 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	120%	620,000	748,000	
320	30 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	120%	620,000	744,000	
321	30 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	120%	620,000	744,000	

信邦 LinkU

編號	樓層	戶別	使用用途	公設比(%)	面積(坪)	面積條件	通風採光面	景觀	視野	棟距	面積條件 %	通風採光面 %	景觀 %	視野 %	棟距 %	水平效用加總	樓層別效用比	各戶比準單價 (元/坪)	建物單價(不含露臺) (元/坪)	備註
322	30 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	120%	620,000	707,000	
323	30 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	120%	620,000	707,000	
324	30 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	120%	620,000	718,000	
325	31 樓	A1	住宅	33.3%	46.99	44-48 坪	二面+一面稍差	河景+公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	102.0%	121%	620,000	765,000	
326	31 樓	A2	住宅	32.3%	22.17	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	121%	620,000	750,000	
327	31 樓	A3	住宅	33.6%	40.34	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	121%	620,000	750,000	
328	31 樓	A5	住宅	32.9%	37.10	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	121%	620,000	713,000	
329	31 樓	A6	住宅	32.3%	24.17	20-25 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	121%	620,000	713,000	
330	31 樓	A7	住宅	31.8%	46.47	44-48 坪	二面+一面稍差	公園景	無遮蔽	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	100.0%	121%	620,000	750,000	
331	31 樓	B1	住宅	33.5%	47.15	44-48 坪	二面+一面稍差	河景	有遮蔽(稍優)	普通(開闊)	-1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	0.00%	100.5%	121%	620,000	754,000	
332	31 樓	B2	住宅	32.5%	22.23	20-25 坪	一面	河景	無遮蔽	普通(開闊)	1.00%	-2.00%	0.00%	1.00%	0.00%	100.0%	121%	620,000	750,000	
333	31 樓	B3	住宅	33.8%	40.48	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	河景	有遮蔽(普通)	普通(開闊)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%	121%	620,000	750,000	
334	31 樓	B5	住宅	33.1%	37.22	37-41 坪	二面/一面+二面稍差	無景觀	有遮蔽(普通)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	0.00%	-3.00%	0.00%	-2.00%	95.0%	121%	620,000	713,000	
335	31 樓	B6	住宅	32.4%	29.40	29 坪	一面	無景觀	無遮蔽	稍劣(緊鄰建物)	1.00%	-2.00%	-3.00%	1.00%	-2.00%	95.0%	121%	620,000	713,000	
336	31 樓	B7	住宅	33.1%	37.06	37-41 坪	二面+一面稍差	無景觀	有遮蔽(稍優)	稍劣(緊鄰建物)	0.00%	1.00%	-3.00%	0.50%	-2.00%	96.5%	121%	620,000	724,000	

註：上述各戶面積(坪)係採計算機連續計算，僅係顯示至小數點後第二位，於此敘明。

（2）更新後不動產各戶建坪單價及總價表

第一種特定專用區：地上 24 層，地下 5 層廠辦大樓

編號	樓層	使用用途	面積(坪)	建物單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
1	3 樓	廠房	550.92	451,000	248,464,920	
2	4 樓	廠房	550.92	447,000	246,261,240	
3	5 樓	廠房	550.92	451,000	248,464,920	
4	6 樓	廠房	550.92	456,000	251,219,520	
5	7 樓	廠房	550.92	461,000	253,974,120	
6	8 樓	廠房	550.92	465,000	256,177,800	
7	9 樓	廠房	550.92	470,000	258,932,400	廠辦比準單元
8	10 樓	辦公室	465.13	489,000	227,448,570	
9	10 樓	廠房	85.79	460,000	39,463,400	
10	11 樓	辦公室	465.13	499,000	232,099,870	
11	11 樓	廠房	85.79	465,000	39,892,350	
12	12 樓	辦公室	468.96	503,000	235,886,880	
13	12 樓	廠房	85.61	470,000	40,236,700	
14	13 樓	辦公室	460.88	508,000	234,127,040	
15	13 樓	廠房	85.62	474,000	40,583,880	
16	14 樓	辦公室	460.88	513,000	236,431,440	
17	14 樓	廠房	85.62	479,000	41,011,980	
18	15 樓	辦公室	465.13	518,000	240,937,340	
19	15 樓	廠房	85.79	483,000	41,436,570	
20	16 樓	辦公室	468.21	523,000	244,873,830	
21	16 樓	廠房	85.79	488,000	41,865,520	
22	17 樓	辦公室	461.48	528,000	243,661,440	
23	17 樓	廠房	85.79	492,000	42,208,680	
24	18 樓	辦公室	465.13	533,000	247,914,290	
25	18 樓	廠房	85.79	497,000	42,637,630	
26	19 樓	辦公室	465.13	538,000	250,239,940	
27	19 樓	廠房	85.79	501,000	42,980,790	
28	20 樓	辦公室	465.13	543,000	252,565,590	
29	20 樓	廠房	85.79	506,000	43,409,740	
30	21 樓	辦公室	465.13	547,000	254,426,110	
31	21 樓	廠房	85.79	511,000	43,838,690	
32	22 樓	辦公室	467.99	552,000	258,330,480	
33	22 樓	廠房	86.33	515,000	44,459,950	
34	23 樓	辦公室	538.51	563,000	303,181,130	
35	24 樓	辦公室	340.74	562,000	191,495,880	
合計			11,895.29		5,961,140,630	

第三種特定專用區：地上 31 層，地下 5 層住宅大樓

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
1	4 樓	A1	住宅	46.99	594,000	27,912,060	-	-	27,912,060	
2	4 樓	A2	住宅	22.17	583,000	12,925,110	-	-	12,925,110	
3	4 樓	A3	住宅	40.34	583,000	23,518,220	4.83	938,630	24,456,850	總價內含露臺價格，露臺以 1/3 建坪價計算，露臺總值 938,630 元，平均建坪單價為 606,268 元/坪。
4	4 樓	A5	住宅	37.10	551,000	20,442,100	4.62	848,540	21,290,640	總價內含露臺價格，露臺以 1/3 建坪價計算，露臺總值 848,540 元，平均建坪單價為 573,872 元/坪。
5	4 樓	A6	住宅	24.17	551,000	13,317,670	-	-	13,317,670	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
6	4 樓	A7	住宅	46.47	580,000	26,952,600	-	-	26,952,600	
7	4 樓	B1	住宅	47.15	586,000	27,629,900	-	-	27,629,900	
8	4 樓	B2	住宅	22.23	583,000	12,960,090	-	-	12,960,090	
9	4 樓	B3	住宅	40.48	583,000	23,599,840	4.65	903,650	24,503,490	總價內含露臺價格，露臺以 1/3 建坪價計算，露臺總值 903,650 元，平均建坪單價為 605,323 元/坪。
10	4 樓	B5	住宅	37.22	551,000	20,508,220	4.67	857,723	21,365,943	總價內含露臺價格，露臺以 1/3 建坪價計算，露臺總值 857,723 元，平均建坪單價為 574,045 元/坪。
11	4 樓	B6	住宅	29.40	551,000	16,199,400	-	-	16,199,400	
12	4 樓	B7	住宅	37.06	559,000	20,716,540	-	-	20,716,540	
13	5 樓	A1	住宅	46.99	601,000	28,240,990	-	-	28,240,990	
14	5 樓	A2	住宅	22.17	589,000	13,058,130	-	-	13,058,130	
15	5 樓	A3	住宅	40.34	589,000	23,760,260	-	-	23,760,260	
16	5 樓	A5	住宅	37.10	557,000	20,664,700	-	-	20,664,700	
17	5 樓	A6	住宅	24.17	557,000	13,462,690	-	-	13,462,690	
18	5 樓	A7	住宅	46.47	586,000	27,231,420	-	-	27,231,420	
19	5 樓	B1	住宅	47.15	592,000	27,912,800	-	-	27,912,800	
20	5 樓	B2	住宅	22.23	589,000	13,093,470	-	-	13,093,470	
21	5 樓	B3	住宅	40.48	589,000	23,842,720	-	-	23,842,720	
22	5 樓	B5	住宅	37.22	557,000	20,731,540	-	-	20,731,540	
23	5 樓	B6	住宅	29.40	557,000	16,375,800	-	-	16,375,800	
24	5 樓	B7	住宅	37.06	565,000	20,938,900	-	-	20,938,900	
25	6 樓	A1	住宅	46.99	607,000	28,522,930	-	-	28,522,930	
26	6 樓	A2	住宅	22.17	595,000	13,191,150	-	-	13,191,150	
27	6 樓	A3	住宅	40.34	595,000	24,002,300	-	-	24,002,300	
28	6 樓	A5	住宅	37.10	562,000	20,850,200	-	-	20,850,200	
29	6 樓	A6	住宅	24.17	562,000	13,583,540	-	-	13,583,540	
30	6 樓	A7	住宅	46.47	592,000	27,510,240	-	-	27,510,240	
31	6 樓	B1	住宅	47.15	598,000	28,195,700	-	-	28,195,700	
32	6 樓	B2	住宅	22.23	595,000	13,226,850	-	-	13,226,850	
33	6 樓	B3	住宅	40.48	595,000	24,085,600	-	-	24,085,600	
34	6 樓	B5	住宅	37.22	562,000	20,917,640	-	-	20,917,640	
35	6 樓	B6	住宅	29.40	562,000	16,522,800	-	-	16,522,800	
36	6 樓	B7	住宅	37.06	571,000	21,161,260	-	-	21,161,260	
37	7 樓	A1	住宅	46.99	613,000	28,804,870	-	-	28,804,870	
38	7 樓	A2	住宅	22.17	601,000	13,324,170	-	-	13,324,170	
39	7 樓	A3	住宅	40.34	601,000	24,244,340	-	-	24,244,340	
40	7 樓	A5	住宅	37.10	568,000	21,072,800	-	-	21,072,800	
41	7 樓	A6	住宅	24.17	568,000	13,728,560	-	-	13,728,560	
42	7 樓	A7	住宅	46.47	598,000	27,789,060	-	-	27,789,060	
43	7 樓	B1	住宅	47.15	604,000	28,478,600	-	-	28,478,600	
44	7 樓	B2	住宅	22.23	601,000	13,360,230	-	-	13,360,230	
45	7 樓	B3	住宅	40.48	601,000	24,328,480	-	-	24,328,480	
46	7 樓	B5	住宅	37.22	568,000	21,140,960	-	-	21,140,960	
47	7 樓	B6	住宅	29.40	568,000	16,699,200	-	-	16,699,200	
48	7 樓	B7	住宅	37.06	577,000	21,383,620	-	-	21,383,620	
49	8 樓	A1	住宅	46.99	620,000	29,133,800	-	-	29,133,800	
50	8 樓	A2	住宅	22.17	608,000	13,479,360	-	-	13,479,360	
51	8 樓	A3	住宅	40.34	608,000	24,526,720	-	-	24,526,720	
52	8 樓	A5	住宅	37.10	574,000	21,295,400	-	-	21,295,400	
53	8 樓	A6	住宅	24.17	574,000	13,873,580	-	-	13,873,580	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
54	8樓	A7	住宅	46.47	605,000	28,114,350	-	-	28,114,350	
55	8樓	B1	住宅	47.15	611,000	28,808,650	-	-	28,808,650	
56	8樓	B2	住宅	22.23	608,000	13,515,840	-	-	13,515,840	
57	8樓	B3	住宅	40.48	608,000	24,611,840	-	-	24,611,840	
58	8樓	B5	住宅	37.22	574,000	21,364,280	-	-	21,364,280	
59	8樓	B6	住宅	29.40	574,000	16,875,600	-	-	16,875,600	
60	8樓	B7	住宅	37.06	583,000	21,605,980	-	-	21,605,980	
61	9樓	A1	住宅	46.99	626,000	29,415,740	-	-	29,415,740	
62	9樓	A2	住宅	22.17	614,000	13,612,380	-	-	13,612,380	
63	9樓	A3	住宅	40.34	614,000	24,768,760	-	-	24,768,760	
64	9樓	A5	住宅	37.10	580,000	21,518,000	-	-	21,518,000	
65	9樓	A6	住宅	24.17	580,000	14,018,600	-	-	14,018,600	
66	9樓	A7	住宅	46.47	611,000	28,393,170	-	-	28,393,170	
67	9樓	B1	住宅	47.15	617,000	29,091,550	-	-	29,091,550	
68	9樓	B2	住宅	22.23	614,000	13,649,220	-	-	13,649,220	
69	9樓	B3	住宅	40.48	614,000	24,854,720	-	-	24,854,720	
70	9樓	B5	住宅	37.22	580,000	21,587,600	-	-	21,587,600	
71	9樓	B6	住宅	29.40	580,000	17,052,000	-	-	17,052,000	
72	9樓	B7	住宅	37.06	589,000	21,828,340	-	-	21,828,340	
73	10樓	A1	住宅	46.99	632,000	29,697,680	-	-	29,697,680	
74	10樓	A2	住宅	22.17	620,000	13,745,400	-	-	13,745,400	
75	10樓	A3	住宅	40.34	620,000	25,010,800	-	-	25,010,800	住宅比準單元
76	10樓	A5	住宅	37.10	586,000	21,740,600	-	-	21,740,600	
77	10樓	A6	住宅	24.17	586,000	14,163,620	-	-	14,163,620	
78	10樓	A7	住宅	46.47	617,000	28,671,990	-	-	28,671,990	
79	10樓	B1	住宅	47.15	623,000	29,374,450	-	-	29,374,450	
80	10樓	B2	住宅	22.23	620,000	13,782,600	-	-	13,782,600	
81	10樓	B3	住宅	40.48	620,000	25,097,600	-	-	25,097,600	
82	10樓	B5	住宅	37.22	586,000	21,810,920	-	-	21,810,920	
83	10樓	B6	住宅	29.40	586,000	17,228,400	-	-	17,228,400	
84	10樓	B7	住宅	37.06	595,000	22,050,700	-	-	22,050,700	
85	11樓	A1	住宅	46.99	639,000	30,026,610	-	-	30,026,610	
86	11樓	A2	住宅	22.17	626,000	13,878,420	-	-	13,878,420	
87	11樓	A3	住宅	40.34	626,000	25,252,840	-	-	25,252,840	
88	11樓	A5	住宅	37.10	595,000	22,074,500	-	-	22,074,500	
89	11樓	A6	住宅	24.17	595,000	14,381,150	-	-	14,381,150	
90	11樓	A7	住宅	46.47	626,000	29,090,220	-	-	29,090,220	
91	11樓	B1	住宅	47.15	629,000	29,657,350	-	-	29,657,350	
92	11樓	B2	住宅	22.23	626,000	13,915,980	-	-	13,915,980	
93	11樓	B3	住宅	40.48	626,000	25,340,480	-	-	25,340,480	
94	11樓	B5	住宅	37.22	595,000	22,145,900	-	-	22,145,900	
95	11樓	B6	住宅	29.40	595,000	17,493,000	-	-	17,493,000	
96	11樓	B7	住宅	37.06	604,000	22,384,240	-	-	22,384,240	
97	12樓	A1	住宅	46.99	645,000	30,308,550	-	-	30,308,550	
98	12樓	A2	住宅	22.17	632,000	14,011,440	-	-	14,011,440	
99	12樓	A3	住宅	40.34	632,000	25,494,880	-	-	25,494,880	
100	12樓	A5	住宅	37.10	601,000	22,297,100	-	-	22,297,100	
101	12樓	A6	住宅	24.17	601,000	14,526,170	-	-	14,526,170	
102	12樓	A7	住宅	46.47	632,000	29,369,040	-	-	29,369,040	
103	12樓	B1	住宅	47.15	636,000	29,987,400	-	-	29,987,400	
104	12樓	B2	住宅	22.23	632,000	14,049,360	-	-	14,049,360	
105	12樓	B3	住宅	40.48	632,000	25,583,360	-	-	25,583,360	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
106	12 樓	B5	住宅	37.22	601,000	22,369,220	-	-	22,369,220	
107	12 樓	B6	住宅	29.40	601,000	17,669,400	-	-	17,669,400	
108	12 樓	B7	住宅	37.06	610,000	22,606,600	-	-	22,606,600	
109	13 樓	A1	住宅	46.99	651,000	30,590,490	-	-	30,590,490	
110	13 樓	A2	住宅	22.17	639,000	14,166,630	-	-	14,166,630	
111	13 樓	A3	住宅	40.34	639,000	25,777,260	-	-	25,777,260	
112	13 樓	A5	住宅	37.10	607,000	22,519,700	-	-	22,519,700	
113	13 樓	A6	住宅	24.17	607,000	14,671,190	-	-	14,671,190	
114	13 樓	A7	住宅	46.47	639,000	29,694,330	-	-	29,694,330	
115	13 樓	B1	住宅	47.15	642,000	30,270,300	-	-	30,270,300	
116	13 樓	B2	住宅	22.23	639,000	14,204,970	-	-	14,204,970	
117	13 樓	B3	住宅	40.48	639,000	25,866,720	-	-	25,866,720	
118	13 樓	B5	住宅	37.22	607,000	22,592,540	-	-	22,592,540	
119	13 樓	B6	住宅	29.40	607,000	17,845,800	-	-	17,845,800	
120	13 樓	B7	住宅	37.06	616,000	22,828,960	-	-	22,828,960	
121	14 樓	A1	住宅	46.99	658,000	30,919,420	-	-	30,919,420	
122	14 樓	A2	住宅	22.17	645,000	14,299,650	-	-	14,299,650	
123	14 樓	A3	住宅	40.34	645,000	26,019,300	-	-	26,019,300	
124	14 樓	A5	住宅	37.10	613,000	22,742,300	-	-	22,742,300	
125	14 樓	A6	住宅	24.17	613,000	14,816,210	-	-	14,816,210	
126	14 樓	A7	住宅	46.47	645,000	29,973,150	-	-	29,973,150	
127	14 樓	B1	住宅	47.15	648,000	30,553,200	-	-	30,553,200	
128	14 樓	B2	住宅	22.23	645,000	14,338,350	-	-	14,338,350	
129	14 樓	B3	住宅	40.48	645,000	26,109,600	-	-	26,109,600	
130	14 樓	B5	住宅	37.22	613,000	22,815,860	-	-	22,815,860	
131	14 樓	B6	住宅	29.40	613,000	18,022,200	-	-	18,022,200	
132	14 樓	B7	住宅	37.06	622,000	23,051,320	-	-	23,051,320	
133	15 樓	A1	住宅	46.99	664,000	31,201,360	-	-	31,201,360	
134	15 樓	A2	住宅	22.17	651,000	14,432,670	-	-	14,432,670	
135	15 樓	A3	住宅	40.34	651,000	26,261,340	-	-	26,261,340	
136	15 樓	A5	住宅	37.10	618,000	22,927,800	-	-	22,927,800	
137	15 樓	A6	住宅	24.17	618,000	14,937,060	-	-	14,937,060	
138	15 樓	A7	住宅	46.47	651,000	30,251,970	-	-	30,251,970	
139	15 樓	B1	住宅	47.15	654,000	30,836,100	-	-	30,836,100	
140	15 樓	B2	住宅	22.23	651,000	14,471,730	-	-	14,471,730	
141	15 樓	B3	住宅	40.48	651,000	26,352,480	-	-	26,352,480	
142	15 樓	B5	住宅	37.22	618,000	23,001,960	-	-	23,001,960	
143	15 樓	B6	住宅	29.40	618,000	18,169,200	-	-	18,169,200	
144	15 樓	B7	住宅	37.06	628,000	23,273,680	-	-	23,273,680	
145	16 樓	A1	住宅	46.99	670,000	31,483,300	-	-	31,483,300	
146	16 樓	A2	住宅	22.17	657,000	14,565,690	-	-	14,565,690	
147	16 樓	A3	住宅	40.34	657,000	26,503,380	-	-	26,503,380	
148	16 樓	A5	住宅	37.10	624,000	23,150,400	-	-	23,150,400	
149	16 樓	A6	住宅	24.17	624,000	15,082,080	-	-	15,082,080	
150	16 樓	A7	住宅	46.47	657,000	30,530,790	-	-	30,530,790	
151	16 樓	B1	住宅	47.15	660,000	31,119,000	-	-	31,119,000	
152	16 樓	B2	住宅	22.23	657,000	14,605,110	-	-	14,605,110	
153	16 樓	B3	住宅	40.48	657,000	26,595,360	-	-	26,595,360	
154	16 樓	B5	住宅	37.22	624,000	23,225,280	-	-	23,225,280	
155	16 樓	B6	住宅	29.40	624,000	18,345,600	-	-	18,345,600	
156	16 樓	B7	住宅	37.06	634,000	23,496,040	-	-	23,496,040	
157	17 樓	A1	住宅	46.99	677,000	31,812,230	-	-	31,812,230	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
158	17 樓	A2	住宅	22.17	663,000	14,698,710	-	-	14,698,710	
159	17 樓	A3	住宅	40.34	663,000	26,745,420	-	-	26,745,420	
160	17 樓	A5	住宅	37.10	630,000	23,373,000	-	-	23,373,000	
161	17 樓	A6	住宅	24.17	630,000	15,227,100	-	-	15,227,100	
162	17 樓	A7	住宅	46.47	663,000	30,809,610	-	-	30,809,610	
163	17 樓	B1	住宅	47.15	667,000	31,449,050	-	-	31,449,050	
164	17 樓	B2	住宅	22.23	663,000	14,738,490	-	-	14,738,490	
165	17 樓	B3	住宅	40.48	663,000	26,838,240	-	-	26,838,240	
166	17 樓	B5	住宅	37.22	630,000	23,448,600	-	-	23,448,600	
167	17 樓	B6	住宅	29.40	630,000	18,522,000	-	-	18,522,000	
168	17 樓	B7	住宅	37.06	640,000	23,718,400	-	-	23,718,400	
169	18 樓	A1	住宅	46.99	683,000	32,094,170	-	-	32,094,170	
170	18 樓	A2	住宅	22.17	670,000	14,853,900	-	-	14,853,900	
171	18 樓	A3	住宅	40.34	670,000	27,027,800	-	-	27,027,800	
172	18 樓	A5	住宅	37.10	636,000	23,595,600	-	-	23,595,600	
173	18 樓	A6	住宅	24.17	636,000	15,372,120	-	-	15,372,120	
174	18 樓	A7	住宅	46.47	670,000	31,134,900	-	-	31,134,900	
175	18 樓	B1	住宅	47.15	673,000	31,731,950	-	-	31,731,950	
176	18 樓	B2	住宅	22.23	670,000	14,894,100	-	-	14,894,100	
177	18 樓	B3	住宅	40.48	670,000	27,121,600	-	-	27,121,600	
178	18 樓	B5	住宅	37.22	636,000	23,671,920	-	-	23,671,920	
179	18 樓	B6	住宅	29.40	636,000	18,698,400	-	-	18,698,400	
180	18 樓	B7	住宅	37.06	646,000	23,940,760	-	-	23,940,760	
181	19 樓	A1	住宅	46.99	689,000	32,376,110	-	-	32,376,110	
182	19 樓	A2	住宅	22.17	676,000	14,986,920	-	-	14,986,920	
183	19 樓	A3	住宅	40.34	676,000	27,269,840	-	-	27,269,840	
184	19 樓	A5	住宅	37.10	642,000	23,818,200	-	-	23,818,200	
185	19 樓	A6	住宅	24.17	642,000	15,517,140	-	-	15,517,140	
186	19 樓	A7	住宅	46.47	676,000	31,413,720	-	-	31,413,720	
187	19 樓	B1	住宅	47.15	679,000	32,014,850	-	-	32,014,850	
188	19 樓	B2	住宅	22.23	676,000	15,027,480	-	-	15,027,480	
189	19 樓	B3	住宅	40.48	676,000	27,364,480	-	-	27,364,480	
190	19 樓	B5	住宅	37.22	642,000	23,895,240	-	-	23,895,240	
191	19 樓	B6	住宅	29.40	642,000	18,874,800	-	-	18,874,800	
192	19 樓	B7	住宅	37.06	652,000	24,163,120	-	-	24,163,120	
193	20 樓	A1	住宅	46.99	696,000	32,705,040	-	-	32,705,040	
194	20 樓	A2	住宅	22.17	682,000	15,119,940	-	-	15,119,940	
195	20 樓	A3	住宅	40.34	682,000	27,511,880	-	-	27,511,880	
196	20 樓	A5	住宅	37.10	648,000	24,040,800	-	-	24,040,800	
197	20 樓	A6	住宅	24.17	648,000	15,662,160	-	-	15,662,160	
198	20 樓	A7	住宅	46.47	682,000	31,692,540	-	-	31,692,540	
199	20 樓	B1	住宅	47.15	685,000	32,297,750	-	-	32,297,750	
200	20 樓	B2	住宅	22.23	682,000	15,160,860	-	-	15,160,860	
201	20 樓	B3	住宅	40.48	682,000	27,607,360	-	-	27,607,360	
202	20 樓	B5	住宅	37.22	648,000	24,118,560	-	-	24,118,560	
203	20 樓	B6	住宅	29.40	648,000	19,051,200	-	-	19,051,200	
204	20 樓	B7	住宅	37.06	658,000	24,385,480	-	-	24,385,480	
205	21 樓	A1	住宅	46.99	702,000	32,986,980	-	-	32,986,980	
206	21 樓	A2	住宅	22.17	688,000	15,252,960	-	-	15,252,960	
207	21 樓	A3	住宅	40.34	688,000	27,753,920	-	-	27,753,920	
208	21 樓	A5	住宅	37.10	654,000	24,263,400	-	-	24,263,400	
209	21 樓	A6	住宅	24.17	654,000	15,807,180	-	-	15,807,180	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
210	21 樓	A7	住宅	46.47	688,000	31,971,360	-	-	31,971,360	
211	21 樓	B1	住宅	47.15	692,000	32,627,800	-	-	32,627,800	
212	21 樓	B2	住宅	22.23	688,000	15,294,240	-	-	15,294,240	
213	21 樓	B3	住宅	40.48	688,000	27,850,240	-	-	27,850,240	
214	21 樓	B5	住宅	37.22	654,000	24,341,880	-	-	24,341,880	
215	21 樓	B6	住宅	29.40	654,000	19,227,600	-	-	19,227,600	
216	21 樓	B7	住宅	37.06	664,000	24,607,840	-	-	24,607,840	
217	22 樓	A1	住宅	46.99	708,000	33,268,920	-	-	33,268,920	
218	22 樓	A2	住宅	22.17	694,000	15,385,980	-	-	15,385,980	
219	22 樓	A3	住宅	40.34	694,000	27,995,960	-	-	27,995,960	
220	22 樓	A5	住宅	37.10	660,000	24,486,000	-	-	24,486,000	
221	22 樓	A6	住宅	24.17	660,000	15,952,200	-	-	15,952,200	
222	22 樓	A7	住宅	46.47	694,000	32,250,180	-	-	32,250,180	
223	22 樓	B1	住宅	47.15	698,000	32,910,700	-	-	32,910,700	
224	22 樓	B2	住宅	22.23	694,000	15,427,620	-	-	15,427,620	
225	22 樓	B3	住宅	40.48	694,000	28,093,120	-	-	28,093,120	
226	22 樓	B5	住宅	37.22	660,000	24,565,200	-	-	24,565,200	
227	22 樓	B6	住宅	29.40	660,000	19,404,000	-	-	19,404,000	
228	22 樓	B7	住宅	37.06	670,000	24,830,200	-	-	24,830,200	
229	23 樓	A1	住宅	46.99	715,000	33,597,850	-	-	33,597,850	
230	23 樓	A2	住宅	22.17	701,000	15,541,170	-	-	15,541,170	
231	23 樓	A3	住宅	40.34	701,000	28,278,340	-	-	28,278,340	
232	23 樓	A5	住宅	37.10	666,000	24,708,600	-	-	24,708,600	
233	23 樓	A6	住宅	24.17	666,000	16,097,220	-	-	16,097,220	
234	23 樓	A7	住宅	46.47	701,000	32,575,470	-	-	32,575,470	
235	23 樓	B1	住宅	47.15	704,000	33,193,600	-	-	33,193,600	
236	23 樓	B2	住宅	22.23	701,000	15,583,230	-	-	15,583,230	
237	23 樓	B3	住宅	40.48	701,000	28,376,480	-	-	28,376,480	
238	23 樓	B5	住宅	37.22	666,000	24,788,520	-	-	24,788,520	
239	23 樓	B6	住宅	29.40	666,000	19,580,400	-	-	19,580,400	
240	23 樓	B7	住宅	37.06	676,000	25,052,560	-	-	25,052,560	
241	24 樓	A1	住宅	46.99	721,000	33,879,790	-	-	33,879,790	
242	24 樓	A2	住宅	22.17	707,000	15,674,190	-	-	15,674,190	
243	24 樓	A3	住宅	40.34	707,000	28,520,380	-	-	28,520,380	
244	24 樓	A5	住宅	37.10	671,000	24,894,100	-	-	24,894,100	
245	24 樓	A6	住宅	24.17	671,000	16,218,070	-	-	16,218,070	
246	24 樓	A7	住宅	46.47	707,000	32,854,290	-	-	32,854,290	
247	24 樓	B1	住宅	47.15	710,000	33,476,500	-	-	33,476,500	
248	24 樓	B2	住宅	22.23	707,000	15,716,610	-	-	15,716,610	
249	24 樓	B3	住宅	40.48	707,000	28,619,360	-	-	28,619,360	
250	24 樓	B5	住宅	37.22	671,000	24,974,620	-	-	24,974,620	
251	24 樓	B6	住宅	29.40	671,000	19,727,400	-	-	19,727,400	
252	24 樓	B7	住宅	37.06	682,000	25,274,920	-	-	25,274,920	
253	25 樓	A1	住宅	46.99	727,000	34,161,730	-	-	34,161,730	
254	25 樓	A2	住宅	22.17	713,000	15,807,210	-	-	15,807,210	
255	25 樓	A3	住宅	40.34	713,000	28,762,420	-	-	28,762,420	
256	25 樓	A5	住宅	37.10	677,000	25,116,700	-	-	25,116,700	
257	25 樓	A6	住宅	24.17	677,000	16,363,090	-	-	16,363,090	
258	25 樓	A7	住宅	46.47	713,000	33,133,110	-	-	33,133,110	
259	25 樓	B1	住宅	47.15	717,000	33,806,550	-	-	33,806,550	
260	25 樓	B2	住宅	22.23	713,000	15,849,990	-	-	15,849,990	
261	25 樓	B3	住宅	40.48	713,000	28,862,240	-	-	28,862,240	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
262	25 樓	B5	住宅	37.22	677,000	25,197,940	-	-	25,197,940	
263	25 樓	B6	住宅	29.40	677,000	19,903,800	-	-	19,903,800	
264	25 樓	B7	住宅	37.06	688,000	25,497,280	-	-	25,497,280	
265	26 樓	A1	住宅	46.99	734,000	34,490,660	-	-	34,490,660	
266	26 樓	A2	住宅	22.17	719,000	15,940,230	-	-	15,940,230	
267	26 樓	A3	住宅	40.34	719,000	29,004,460	-	-	29,004,460	
268	26 樓	A5	住宅	37.10	683,000	25,339,300	-	-	25,339,300	
269	26 樓	A6	住宅	24.17	683,000	16,508,110	-	-	16,508,110	
270	26 樓	A7	住宅	46.47	719,000	33,411,930	-	-	33,411,930	
271	26 樓	B1	住宅	47.15	723,000	34,089,450	-	-	34,089,450	
272	26 樓	B2	住宅	22.23	719,000	15,983,370	-	-	15,983,370	
273	26 樓	B3	住宅	40.48	719,000	29,105,120	-	-	29,105,120	
274	26 樓	B5	住宅	37.22	683,000	25,421,260	-	-	25,421,260	
275	26 樓	B6	住宅	29.40	683,000	20,080,200	-	-	20,080,200	
276	26 樓	B7	住宅	37.06	694,000	25,719,640	-	-	25,719,640	
277	27 樓	A1	住宅	46.99	740,000	34,772,600	-	-	34,772,600	
278	27 樓	A2	住宅	22.17	725,000	16,073,250	-	-	16,073,250	
279	27 樓	A3	住宅	40.34	725,000	29,246,500	-	-	29,246,500	
280	27 樓	A5	住宅	37.10	689,000	25,561,900	-	-	25,561,900	
281	27 樓	A6	住宅	24.17	689,000	16,653,130	-	-	16,653,130	
282	27 樓	A7	住宅	46.47	725,000	33,690,750	-	-	33,690,750	
283	27 樓	B1	住宅	47.15	729,000	34,372,350	-	-	34,372,350	
284	27 樓	B2	住宅	22.23	725,000	16,116,750	-	-	16,116,750	
285	27 樓	B3	住宅	40.48	725,000	29,348,000	-	-	29,348,000	
286	27 樓	B5	住宅	37.22	689,000	25,644,580	-	-	25,644,580	
287	27 樓	B6	住宅	29.40	689,000	20,256,600	-	-	20,256,600	
288	27 樓	B7	住宅	37.06	700,000	25,942,000	-	-	25,942,000	
289	28 樓	A1	住宅	46.99	746,000	35,054,540	-	-	35,054,540	
290	28 樓	A2	住宅	22.17	732,000	16,228,440	-	-	16,228,440	
291	28 樓	A3	住宅	40.34	732,000	29,528,880	-	-	29,528,880	
292	28 樓	A5	住宅	37.10	695,000	25,784,500	-	-	25,784,500	
293	28 樓	A6	住宅	24.17	695,000	16,798,150	-	-	16,798,150	
294	28 樓	A7	住宅	46.47	732,000	34,016,040	-	-	34,016,040	
295	28 樓	B1	住宅	47.15	735,000	34,655,250	-	-	34,655,250	
296	28 樓	B2	住宅	22.23	732,000	16,272,360	-	-	16,272,360	
297	28 樓	B3	住宅	40.48	732,000	29,631,360	-	-	29,631,360	
298	28 樓	B5	住宅	37.22	695,000	25,867,900	-	-	25,867,900	
299	28 樓	B6	住宅	29.40	695,000	20,433,000	-	-	20,433,000	
300	28 樓	B7	住宅	37.06	706,000	26,164,360	-	-	26,164,360	
301	29 樓	A1	住宅	46.99	753,000	35,383,470	-	-	35,383,470	
302	29 樓	A2	住宅	22.17	738,000	16,361,460	-	-	16,361,460	
303	29 樓	A3	住宅	40.34	738,000	29,770,920	-	-	29,770,920	
304	29 樓	A5	住宅	37.10	701,000	26,007,100	-	-	26,007,100	
305	29 樓	A6	住宅	24.17	701,000	16,943,170	-	-	16,943,170	
306	29 樓	A7	住宅	46.47	738,000	34,294,860	-	-	34,294,860	
307	29 樓	B1	住宅	47.15	742,000	34,985,300	-	-	34,985,300	
308	29 樓	B2	住宅	22.23	738,000	16,405,740	-	-	16,405,740	
309	29 樓	B3	住宅	40.48	738,000	29,874,240	-	-	29,874,240	
310	29 樓	B5	住宅	37.22	701,000	26,091,220	-	-	26,091,220	
311	29 樓	B6	住宅	29.40	701,000	20,609,400	-	-	20,609,400	
312	29 樓	B7	住宅	37.06	712,000	26,386,720	-	-	26,386,720	
313	30 樓	A1	住宅	46.99	759,000	35,665,410	-	-	35,665,410	

編號	樓層	戶別	使用用途	面積(坪)	建物單價(不含露臺)(元/坪)	權利價值(不含露臺)(元/坪)	露臺面積(坪)	露臺使用價值(元)	權利價值(含露臺)(元)	備註
314	30 樓	A2	住宅	22.17	744,000	16,494,480	-	-	16,494,480	
315	30 樓	A3	住宅	40.34	744,000	30,012,960	-	-	30,012,960	
316	30 樓	A5	住宅	37.10	707,000	26,229,700	-	-	26,229,700	
317	30 樓	A6	住宅	24.17	707,000	17,088,190	-	-	17,088,190	
318	30 樓	A7	住宅	46.47	744,000	34,573,680	-	-	34,573,680	
319	30 樓	B1	住宅	47.15	748,000	35,268,200	-	-	35,268,200	
320	30 樓	B2	住宅	22.23	744,000	16,539,120	-	-	16,539,120	
321	30 樓	B3	住宅	40.48	744,000	30,117,120	-	-	30,117,120	
322	30 樓	B5	住宅	37.22	707,000	26,314,540	-	-	26,314,540	
323	30 樓	B6	住宅	29.40	707,000	20,785,800	-	-	20,785,800	
324	30 樓	B7	住宅	37.06	718,000	26,609,080	-	-	26,609,080	
325	31 樓	A1	住宅	46.99	765,000	35,947,350	-	-	35,947,350	
326	31 樓	A2	住宅	22.17	750,000	16,627,500	-	-	16,627,500	
327	31 樓	A3	住宅	40.34	750,000	30,255,000	-	-	30,255,000	
328	31 樓	A5	住宅	37.10	713,000	26,452,300	-	-	26,452,300	
329	31 樓	A6	住宅	24.17	713,000	17,233,210	-	-	17,233,210	
330	31 樓	A7	住宅	46.47	750,000	34,852,500	-	-	34,852,500	
331	31 樓	B1	住宅	47.15	754,000	35,551,100	-	-	35,551,100	
332	31 樓	B2	住宅	22.23	750,000	16,672,500	-	-	16,672,500	
333	31 樓	B3	住宅	40.48	750,000	30,360,000	-	-	30,360,000	
334	31 樓	B5	住宅	37.22	713,000	26,537,860	-	-	26,537,860	
335	31 樓	B6	住宅	29.40	713,000	20,962,200	-	-	20,962,200	
336	31 樓	B7	住宅	37.06	724,000	26,831,440	-	-	26,831,440	
合計				12,061.84		7,913,029,060	18.77	3,548,543	7,916,577,603	

（3）更新後地下層車位價值評估過程

更新後廠辦大樓地下層車位價格以「B2-222 號車位」作為比準車位，按樓層差、車位型態等差異，以差額法評估車位價格如下表：

樓層	大小	數量(個)	樓層調整 (元)	尺寸調整 (元)	比準單價(元/個)	車位單價(元/個)	備註
B1	250cm*550cm	9	150,000	0	2,100,000	2,250,000	
B1	230cm*550cm	5	150,000	-100,000	2,100,000	2,150,000	
B2	250cm*600cm	1	0	50,000	2,100,000	2,150,000	
B2	250cm*550cm	49	0	0	2,100,000	2,100,000	廠辦大樓車位比準單元
B2	230cm*550cm	12	0	-100,000	2,100,000	2,000,000	
B3	250cm*600cm	1	-100,000	50,000	2,100,000	2,050,000	
B3	250cm*550cm	49	-100,000	0	2,100,000	2,000,000	
B3	230cm*550cm	12	-100,000	-100,000	2,100,000	1,900,000	
B4	250cm*600cm	1	-200,000	50,000	2,100,000	1,950,000	
B4	250cm*550cm	49	-200,000	0	2,100,000	1,900,000	
B4	230cm*550cm	12	-200,000	-100,000	2,100,000	1,800,000	
B5	250cm*600cm	2	-350,000	50,000	2,100,000	1,800,000	
B5	250cm*550cm	53	-350,000	0	2,100,000	1,750,000	
B5	230cm*550cm	11	-350,000	-100,000	2,100,000	1,650,000	

更新後住宅大樓地下層車位價格以「B2-218 號車位」作為比準車位，按樓層差、車位型態等差異，以差額法評估車位價格如下表：

樓層	大小	數量(個)	樓層調整(元)	尺寸調整(元)	比準單價(元/個)	車位單價(元/個)	備註
B1	250cm*550cm	6	150,000	0	2,300,000	2,450,000	
B1	230cm*550cm	2	150,000	-100,000	2,300,000	2,350,000	
B2	250cm*550cm	60	0	0	2,300,000	2,300,000	住宅大樓車位比準單元
B2	230cm*550cm	13	0	-100,000	2,300,000	2,200,000	
B3	250cm*550cm	60	-100,000	0	2,300,000	2,200,000	
B3	230cm*550cm	13	-100,000	-100,000	2,300,000	2,100,000	
B4	250cm*550cm	60	-200,000	0	2,300,000	2,100,000	
B4	230cm*550cm	13	-200,000	-100,000	2,300,000	2,000,000	
B5	250cm*600cm	1	-350,000	50,000	2,300,000	2,000,000	
B5	250cm*550cm	55	-350,000	0	2,300,000	1,950,000	
B5	230cm*550cm	13	-350,000	-100,000	2,300,000	1,850,000	

Linku

（4）更新後地下層車位價值評估結果

更新後廠辦大樓地下層車位

樓層	車位型態		數量(個)	車位小計(元)	車位單價(元/個)	備註
B1F	坡道式平面	250cm*550cm	9	20,250,000	2,250,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	5	10,750,000	2,150,000	
B2F	坡道式平面	250cm*600cm	1	2,150,000	2,150,000	
	坡道式平面	250cm*550cm	49	102,900,000	2,100,000	廠辦車位比準單元
	坡道式平面	230cm*550cm	12	24,000,000	2,000,000	
B3F	坡道式平面	250cm*600cm	1	2,050,000	2,050,000	
	坡道式平面	250cm*550cm	49	98,000,000	2,000,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	12	22,800,000	1,900,000	
B4F	坡道式平面	250cm*600cm	1	1,950,000	1,950,000	
	坡道式平面	250cm*550cm	49	93,100,000	1,900,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	12	21,600,000	1,800,000	
B5F	坡道式平面	250cm*600cm	2	3,600,000	1,800,000	
	坡道式平面	250cm*550cm	53	92,750,000	1,750,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	11	18,150,000	1,650,000	
合計			266	514,050,000		

更新後住宅大樓地下層車位

樓層	車位型態		數量(個)	車位小計(元)	車位單價(元/個)	備註
B1F	坡道式平面	250cm*550cm	6	14,700,000	2,450,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	2	4,700,000	2,350,000	
B2F	坡道式平面	250cm*550cm	60	138,000,000	2,300,000	住宅車位比準單元
	坡道式平面	230cm*550cm	13	28,600,000	2,200,000	
B3F	坡道式平面	250cm*550cm	60	132,000,000	2,200,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	13	27,300,000	2,100,000	
B4F	坡道式平面	250cm*550cm	60	126,000,000	2,100,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	13	26,000,000	2,000,000	
B5F	坡道式平面	250cm*600cm	1	2,000,000	2,000,000	
	坡道式平面	250cm*550cm	55	107,250,000	1,950,000	
	坡道式平面	230cm*550cm	13	24,050,000	1,850,000	
合計			296	630,600,000		

（五）更新後不動產權利價值評估結果

產品	樓層	面積(坪)/個數(個)	平均單價(元/坪)	總價(元)
廠辦	3F~24F	11,895.29	501,135	5,961,140,630
廠辦車位	B1F~B5F	266	1,932,519	514,050,000
第一種特定專用區廠辦大樓小計				6,475,190,630
住宅	4F-31F	12,061.84	656,333	7,916,577,603
住宅車位	B1F~B5F	296	2,130,405	630,600,000
第三種特定專用區住宅大樓小計				8,547,177,603
總銷售金額				15,022,368,233

陸、評估價格結論

更新前	更新前合併前比準地土地單價（元/坪）	更新前合併前比準地土地總價（元）	更新前合併後比準地土地單價（元/坪）		整體更新單元土地權利總價(含新北市政府分配之第三種特定專用區)（元）
			第一種特定專用區	第三種特定專用區	
	700,000	718,086,600	950,000	1,310,000	2,995,773,721
更新後	廠房及廠辦大樓 3F~24F 平均建坪單價（元/坪）	住宅大樓 4F~31F 平均建坪單價（元/坪）	車位平均價格（元/個）		更新後總權利價值（元）
			廠辦大樓停車位	住宅大樓停車位	
	501,135	656,333	1,932,519	2,130,405	15,022,368,233

柒、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況

一、依不動產估價技術規則規定須敘明之情況

（一）所蒐集之比較標的之相關資料中，下列事項查證確有困難：各項費用之負擔方式、交易條件、比較標的狀況。因此於估價報告書中特此敘明。

（二）收益法估價蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料有困難，因此於估價報告書中特此敘明。

（三）本次勘估標的停車位價格以採用比較法與收益法或成本法推算較為適合、精確，惟採用收益法或成本法評估時，會因下列原因，以致不宜採用收益法或成本法，因此本報告僅以比較法評估停車位價格。

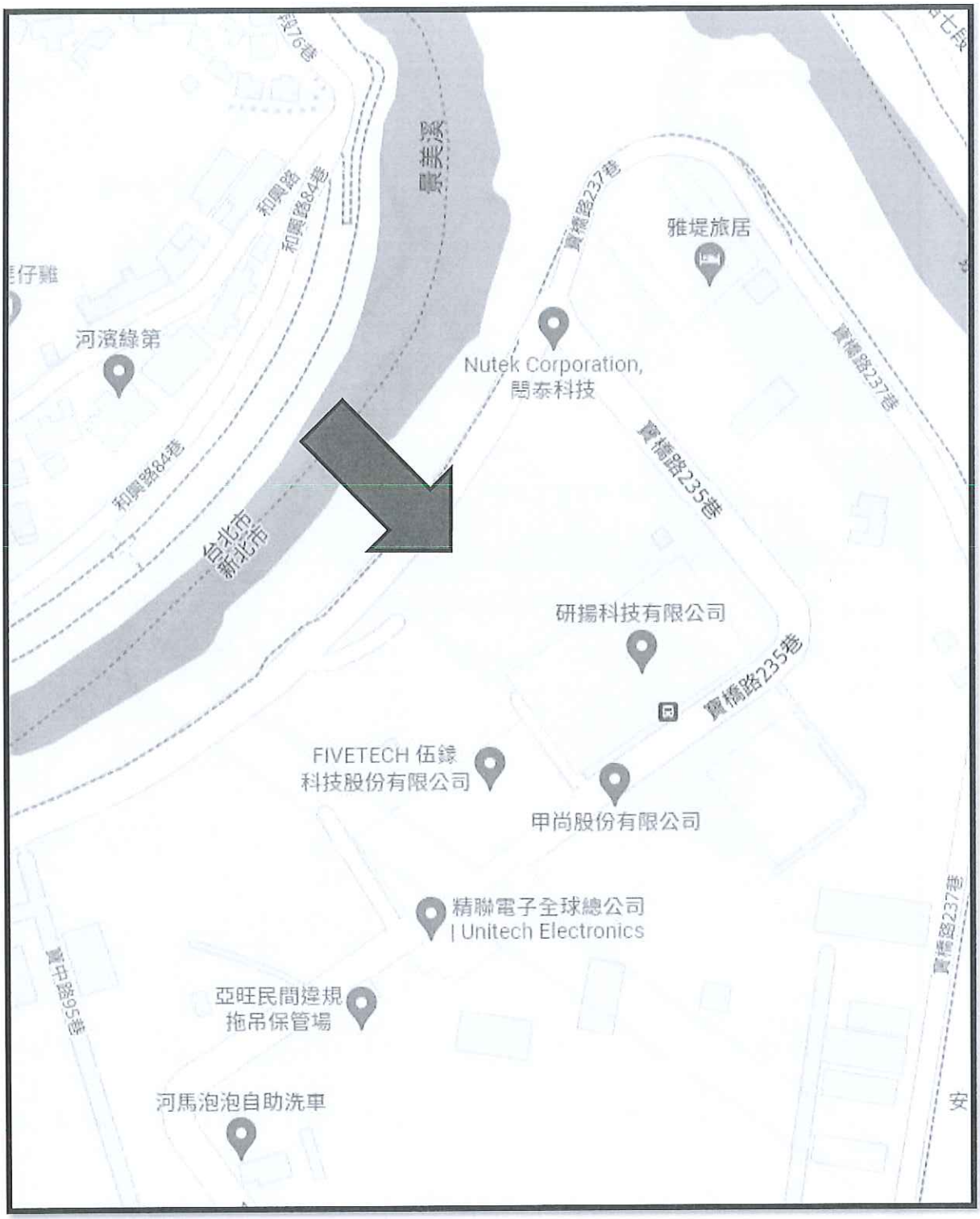
1.收益法評估勘估標的之相關資料中，下列事項查證確有困難：
地價稅(無法確定停車位是否有土地持分及持分權利範圍)、房屋稅(停車位是否應繳房屋稅無法確定或房屋稅單無法拆算屬於停車位部分)、保險費(保險費無法拆算屬於停車位部分)、維修費(依據不動產估價師公會全國聯合會發布第五號公報規定，維修費以營造施工費之 0.1%~0.3%為原則，由於停車位與主建物屬性不同，因此恐會造成停車位維修費用過高情況)、重置提撥費(依據不動產估價師公會全國聯合會發布第五號公報規定，重置提撥費可按營造施工費的 10%~20%依支出之有效使用年限及耗損比率分年攤提，或以營造施工費之 0.5~1.5%計算為原則，由於停車位與主建物屬性不同，因此恐會造成停車位重置提撥費用過高情況)，考量停車位收益法各項費用不確定因素及差異性甚大，造成精準度及信賴度不佳，本報告未採用收益法評估，因此於估價報告書中特此敘明。

2.由於停車位於市場交易習慣上係以數量(個)計價，非以面積(坪)計價，因停車格大小差異不大，使用效益相當，惟停車位面積登記因加計公設而有所差異(例如：平面停車位約 8~12 坪/個不等；機械停車位約 3~6 坪/個不等)，如採建物成本計算停車位價格，容易因面積過大產生停車位價格差異性甚大情況。

3.此外，依不動產估價技術規則以成本法評估停車位價格(該區分所有建物房地價格 = 該區分所有建物基地權利價格 + 該區分所有建物之建物成本價格)時，由於地下停車位樓層別效用比或地價分配率易因公設規劃等因素產生較大差異，以致停車位基地權利價格估算精準度不佳，故不宜採用成本法評估。

二、難以確定之事項及影響價值情形：無。

勘估標的位置圖

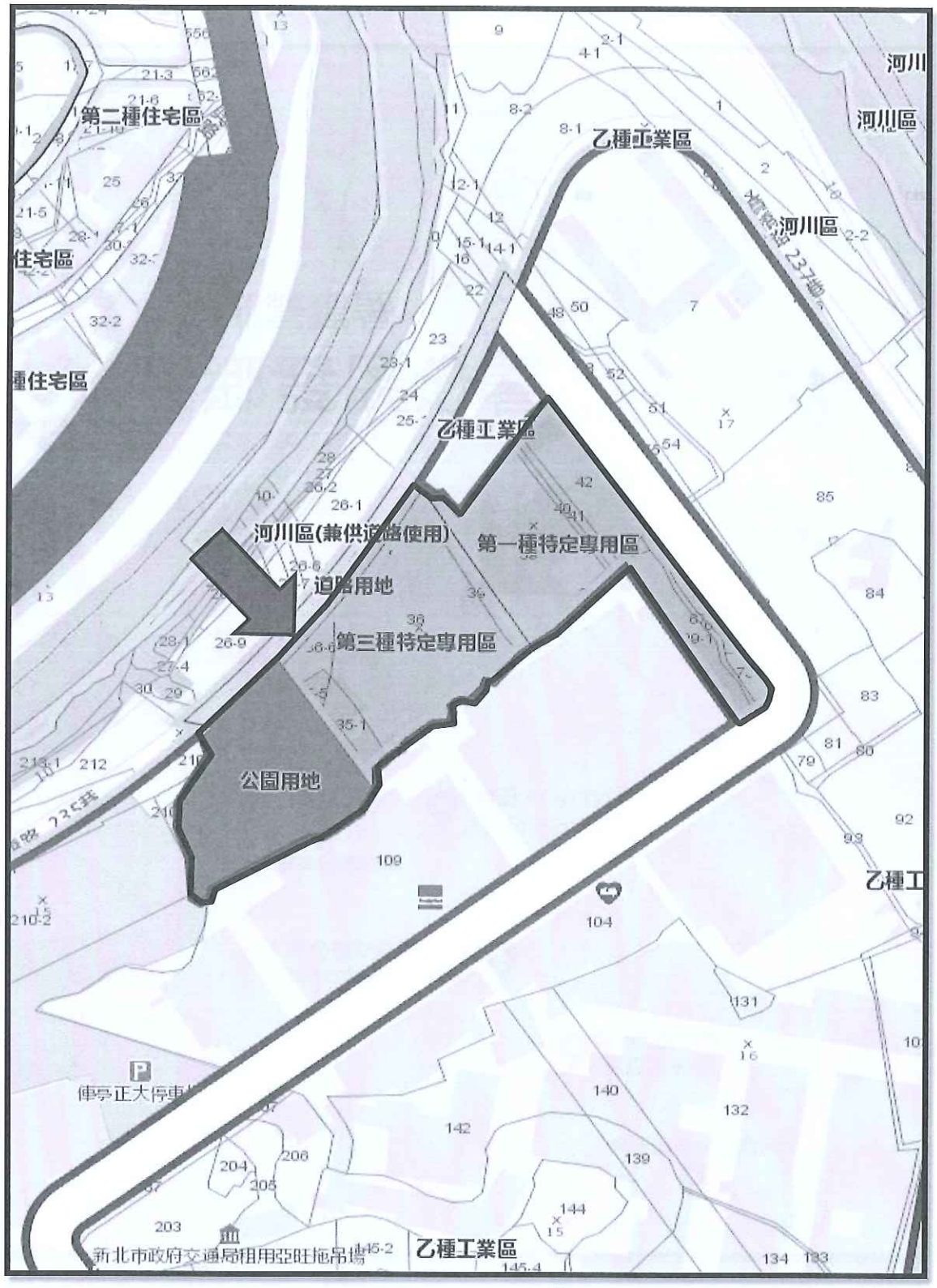


資料來源：Google 地圖

連邦不動產估價師聯合事務所

(此圖僅供參考)

土地使用分區圖



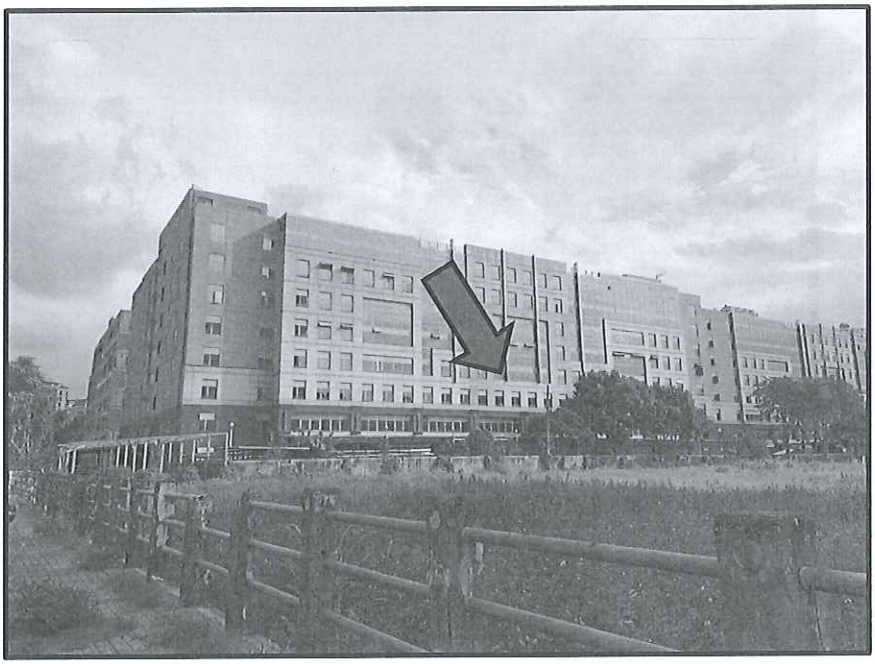
資料來源：國土測繪圖資服務雲查詢

連邦不動產估價師聯合事務所

(此圖僅供參考)

勘估照片

勘估標的現況



勘估標的現況

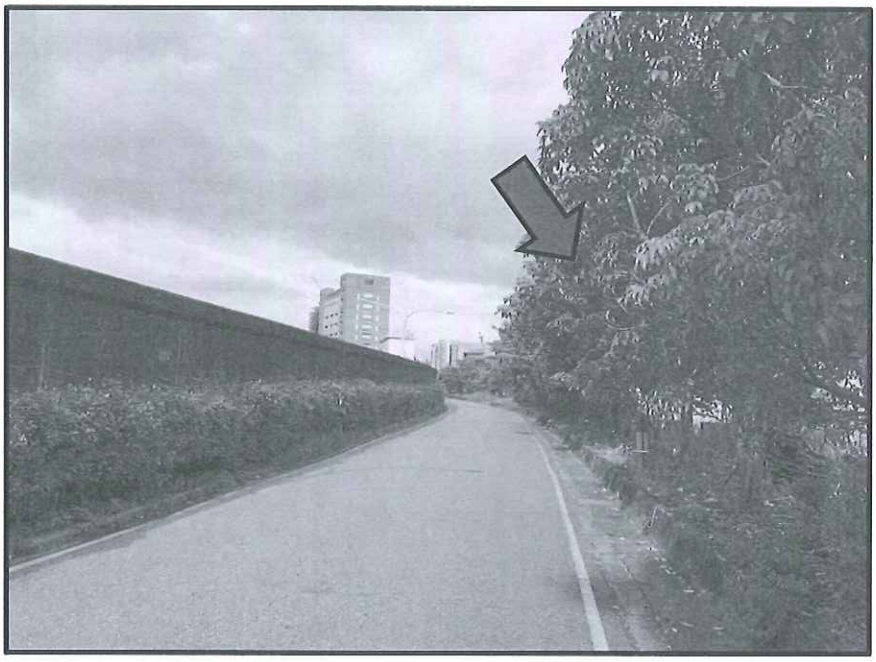


勘估照片

勘估標的臨路（15M寶橋路235巷）



勘估標的臨路（6M河兼道）



拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案報核時更新單元內有一條現有巷道，寶元路二段 1 巷，本案擬將該現有巷道併同申請廢止，其說明如下。

該現有巷全部位於更新單元範圍內，符合「新北市都市更新審議原則」有關巷道廢止或改道規定：『巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內』(如圖 11-1)，本案依規定申請廢除該現有巷道。

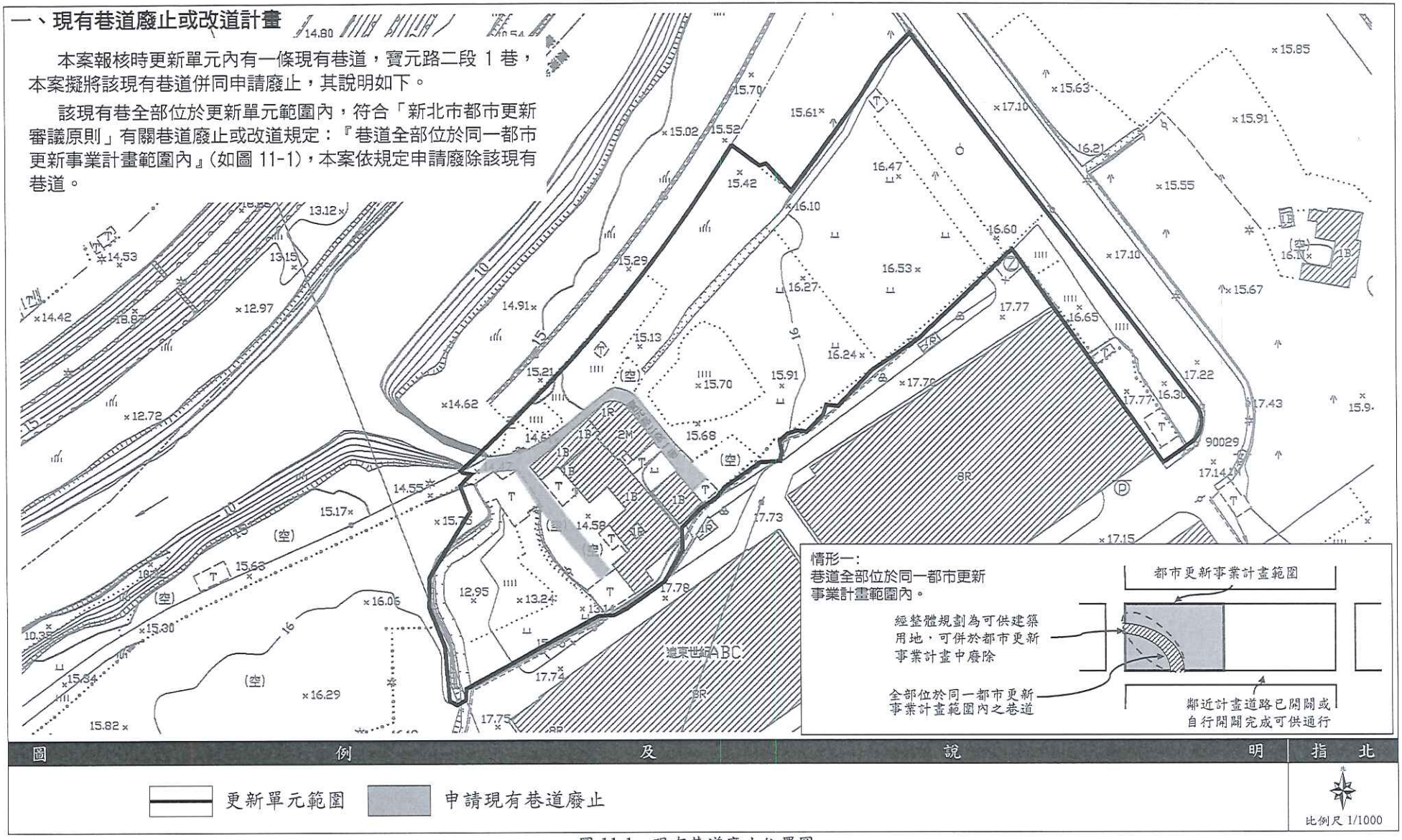


圖 11-1　現有巷道廢止位置圖

二、設計圖說

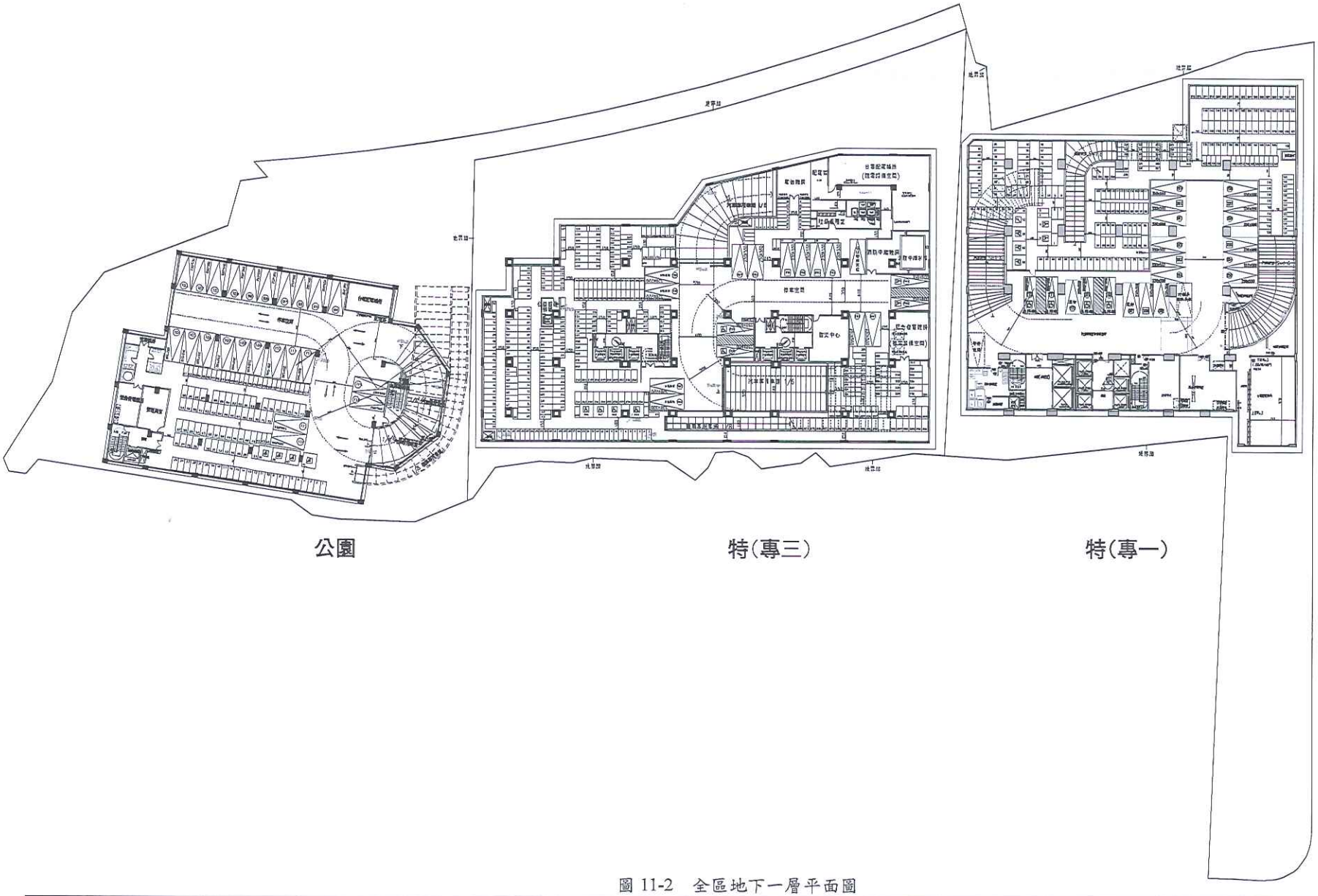


圖 11-2　全區地下一層平面圖

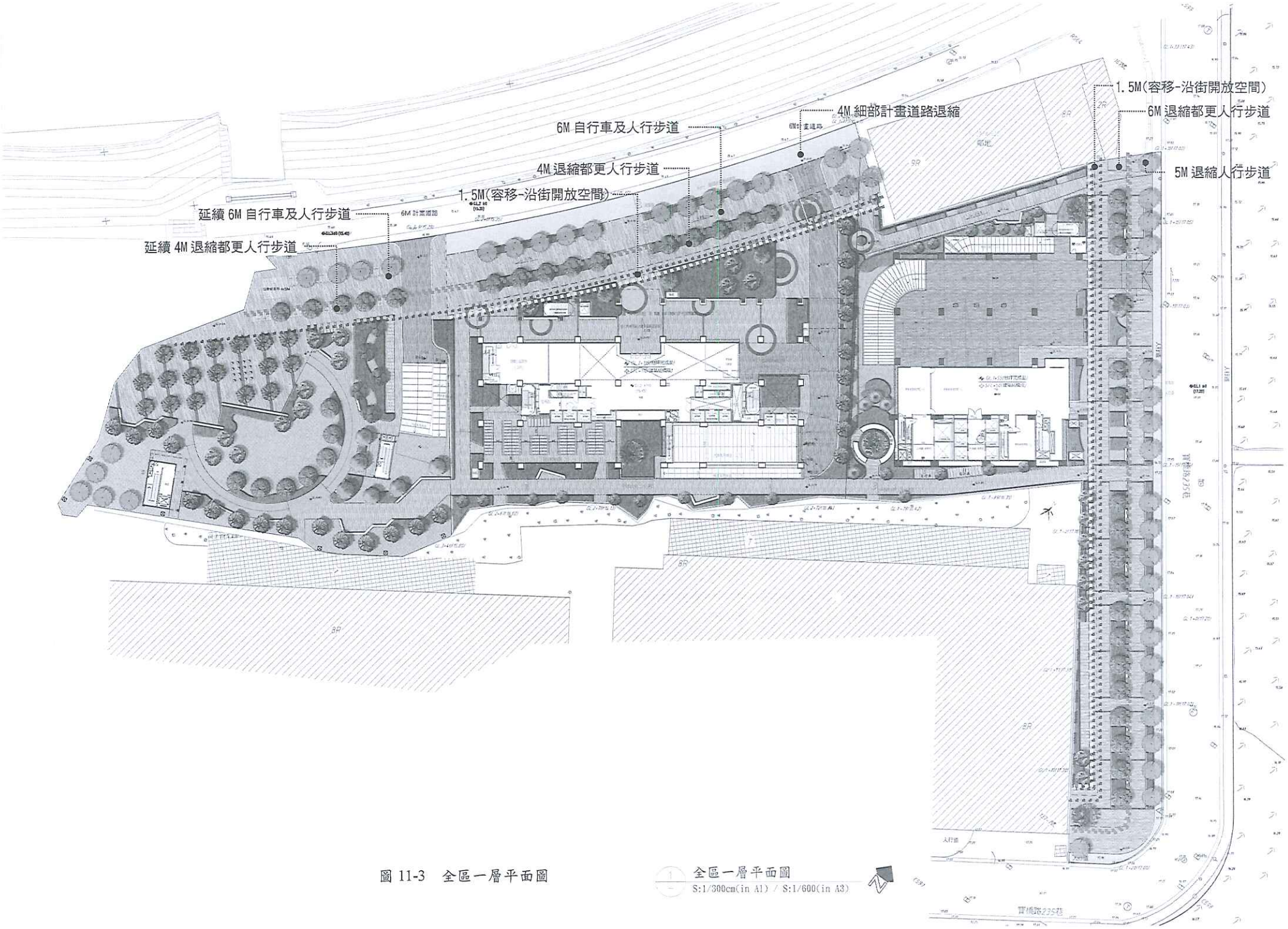


圖 11-3　全區一層平面圖

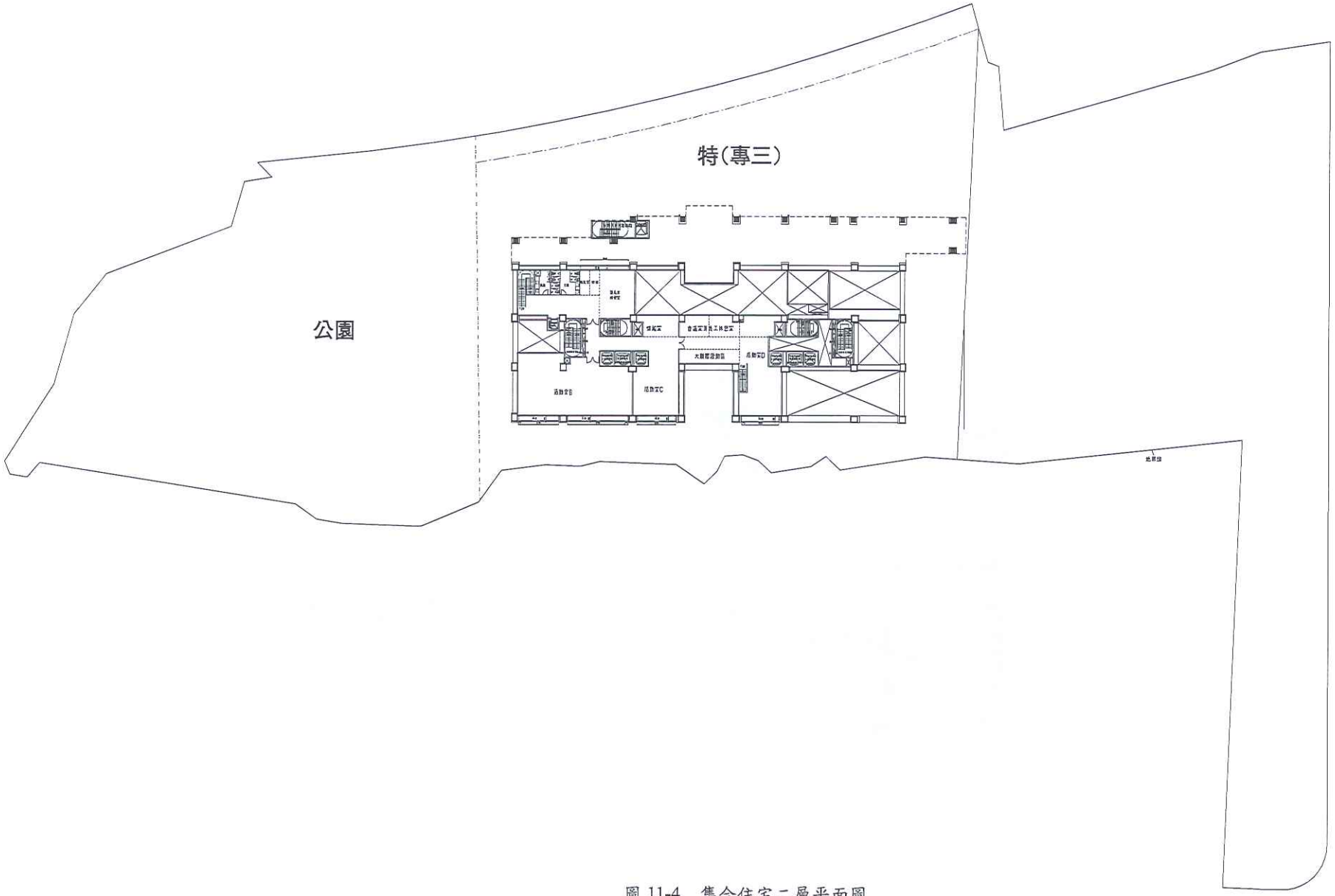


圖 11-4　集合住宅二層平面圖

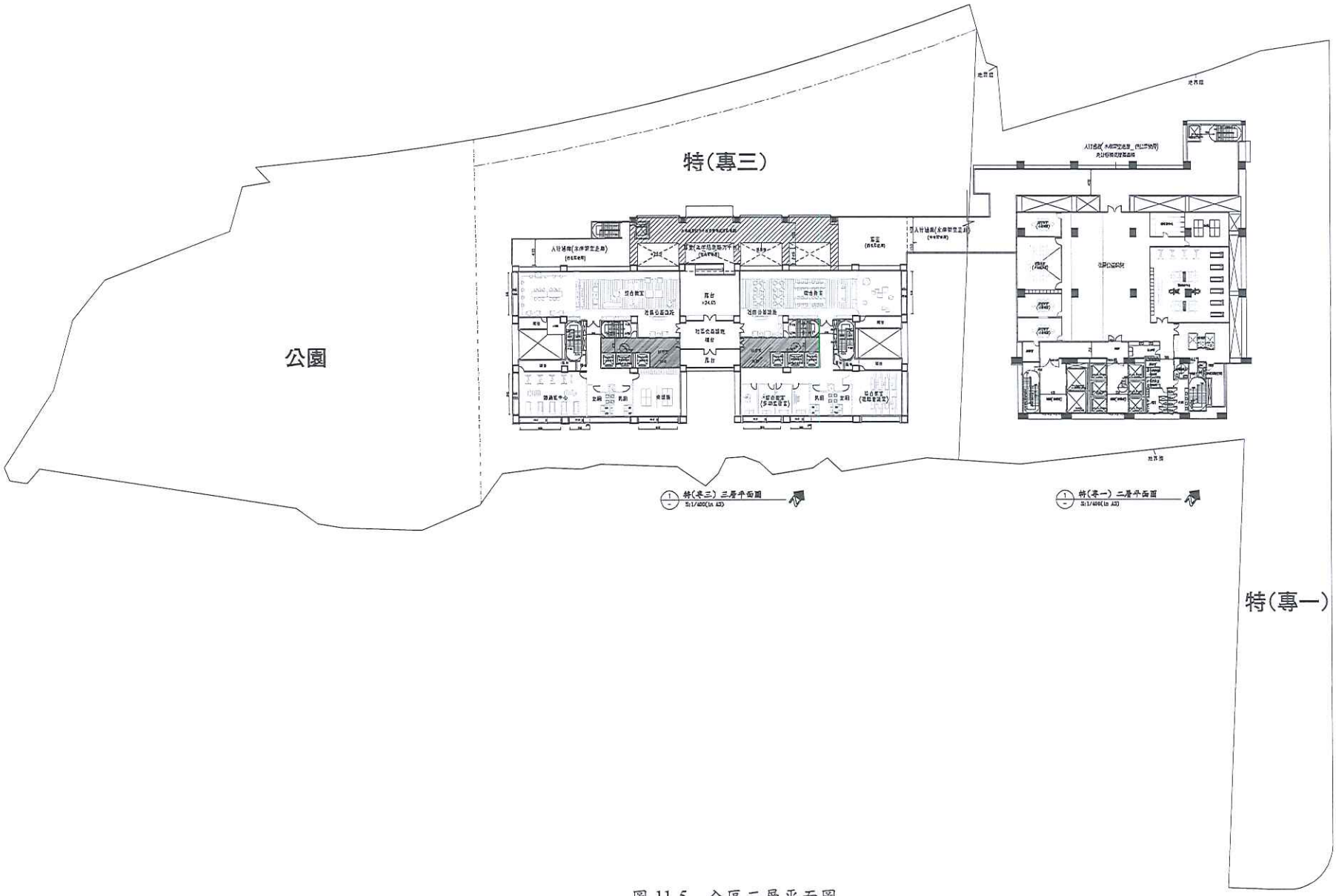


圖 11-5　全區三層平面圖

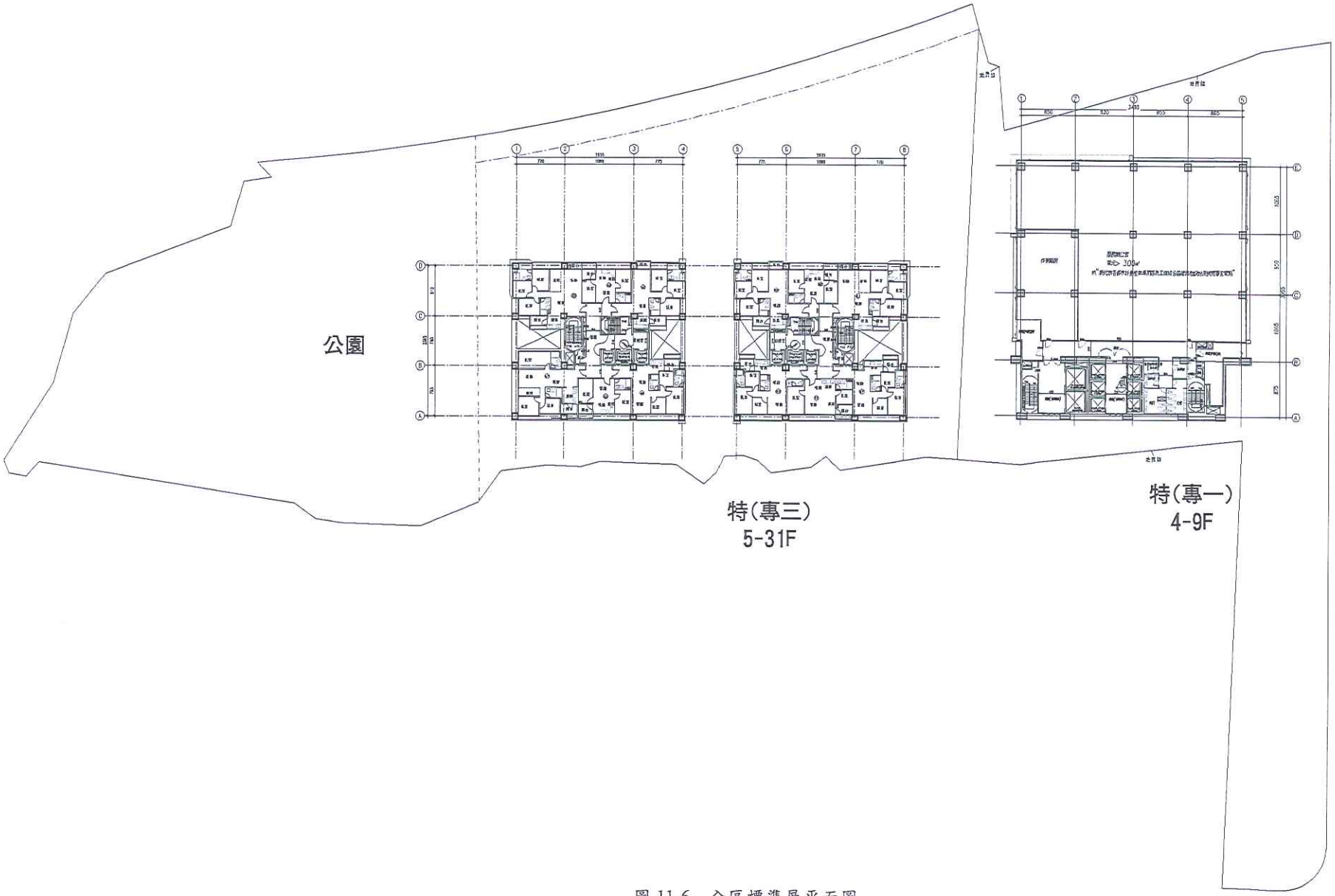
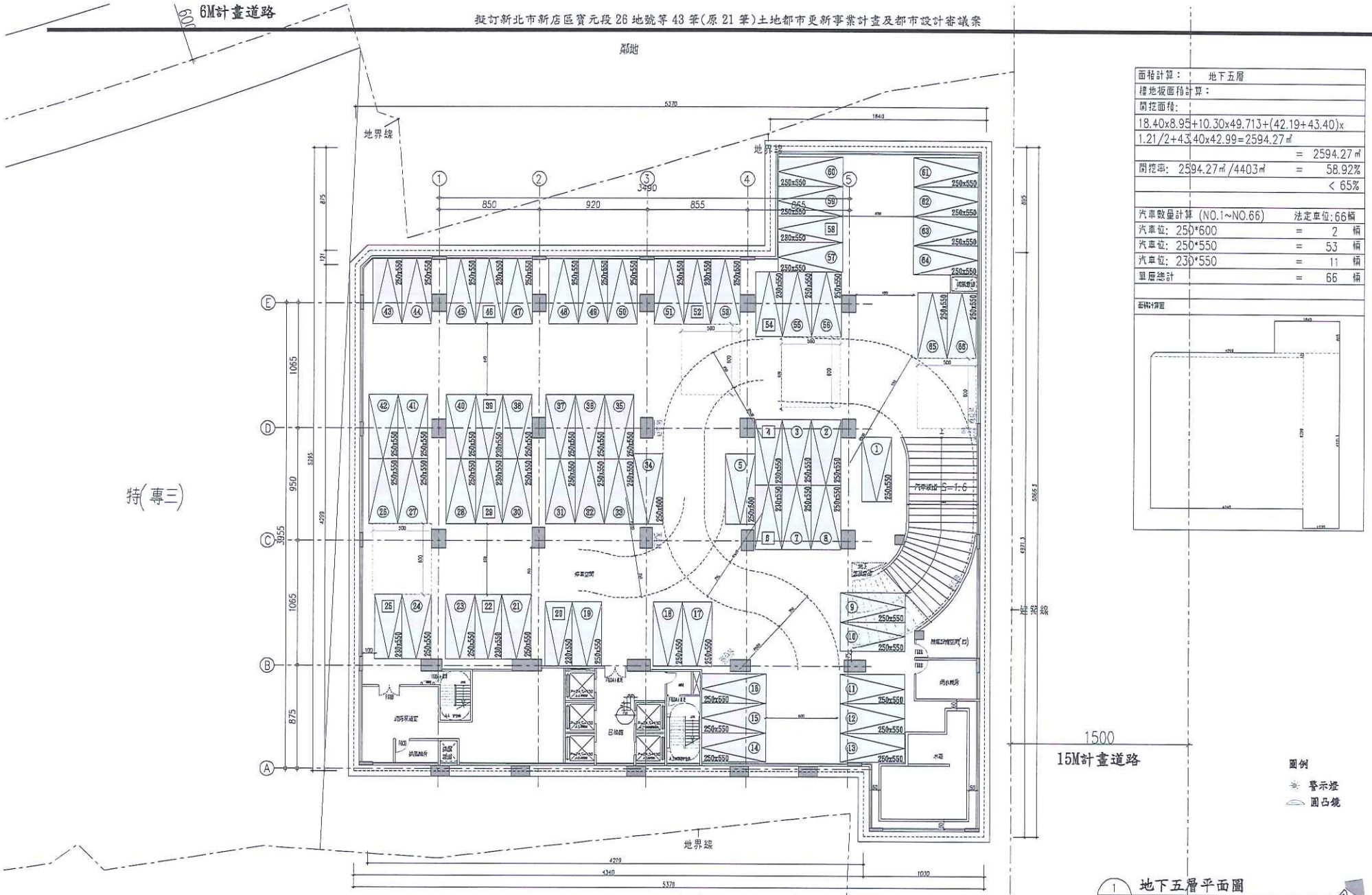


圖 11-6　全區標準層平面圖

表 11-1　特(專一)建築面積表

| 項目 | 列式 | | |



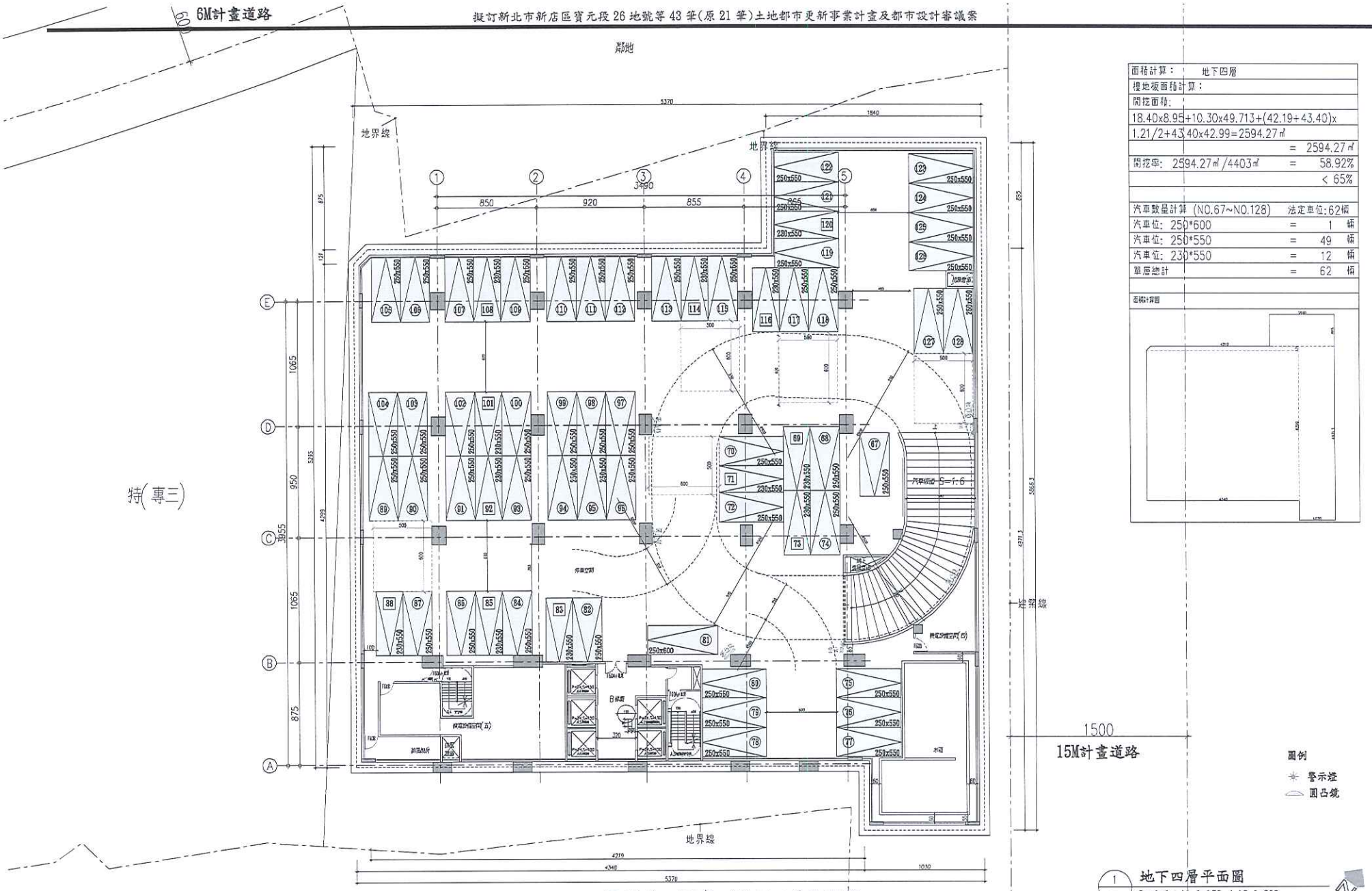
面積計算：	地下五層		
建地板面積計算：			
開挖面積:			
18.40x8.95+10.30x49.713+(42.19+43.40)x 1.21/2+43.40x42.99=2594.27㎡			
		=	2594.27㎡
開挖率: 2594.27㎡/4403㎡		=	58.92%
			< 65%
汽車數量計算 (NO.1~NO.66)		法定車位:66輛	
汽車位: 250*600		=	2 輛
汽車位: 250*550		=	53 輛
汽車位: 230*550		=	11 輛
單層總計		=	66 輛

面積計算圖

圖例
警示燈
圓凸鏡

1 地下五層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-7 特(專一)地下五層平面圖



面積計算：	地下四層		
樓地板面積計算：			
開挖面積：			
18.40x8.95+10.30x49.713+(42.19+43.40)x			
1.21/2+43.40x42.99=2594.27㎡			
		=	2594.27㎡
開挖率： 2594.27㎡/4403㎡		=	58.92%
			< 65%
汽車數量計算 (NO.67~NO.128)		法定車位:62輛	
汽車位： 250*600		=	1 輛
汽車位： 250*550		=	49 輛
汽車位： 230*550		=	12 輛
單層總計		=	62 輛

面積計算圖

1 地下四層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-8 特(專一)地下四層平面圖

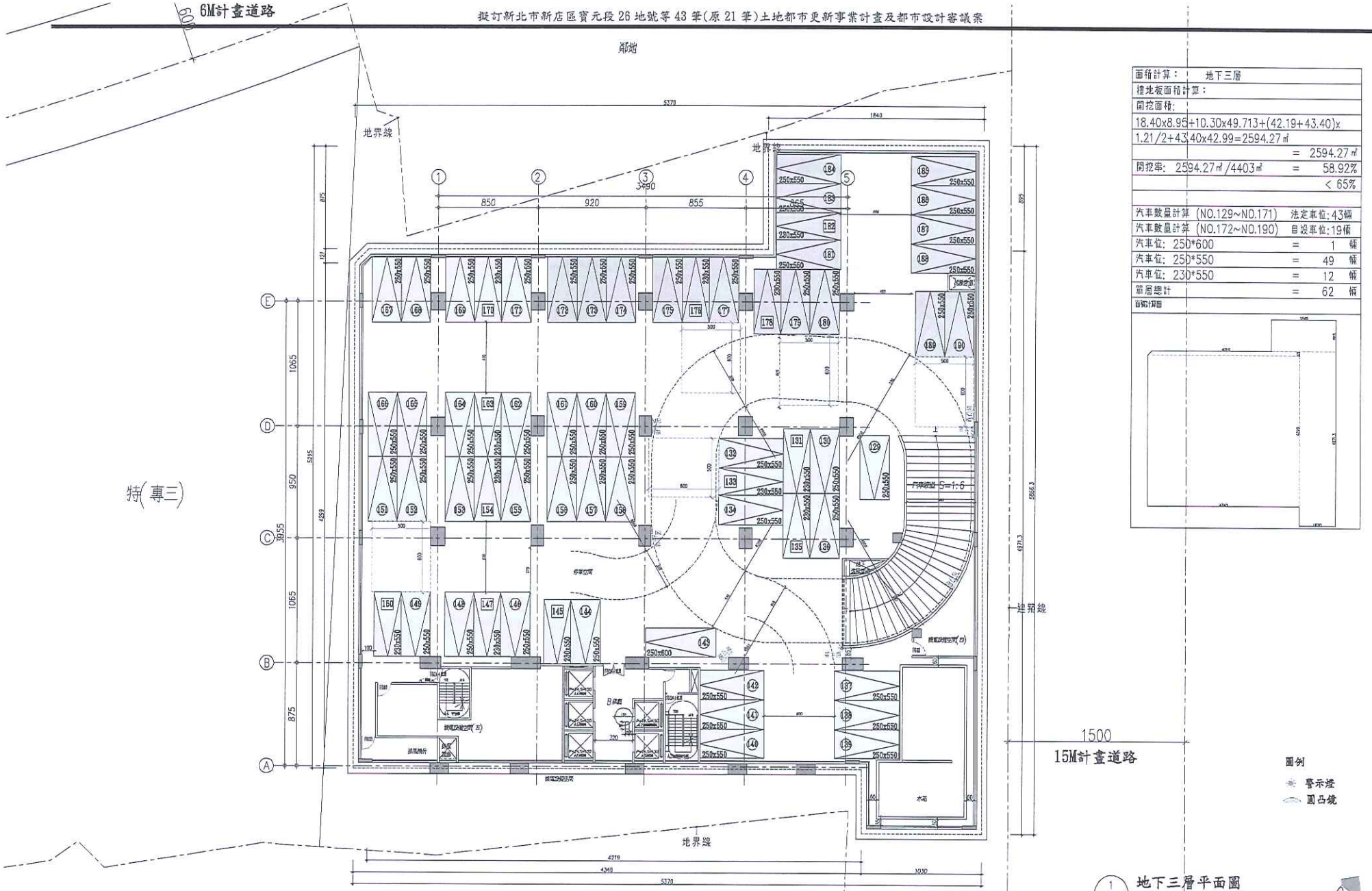
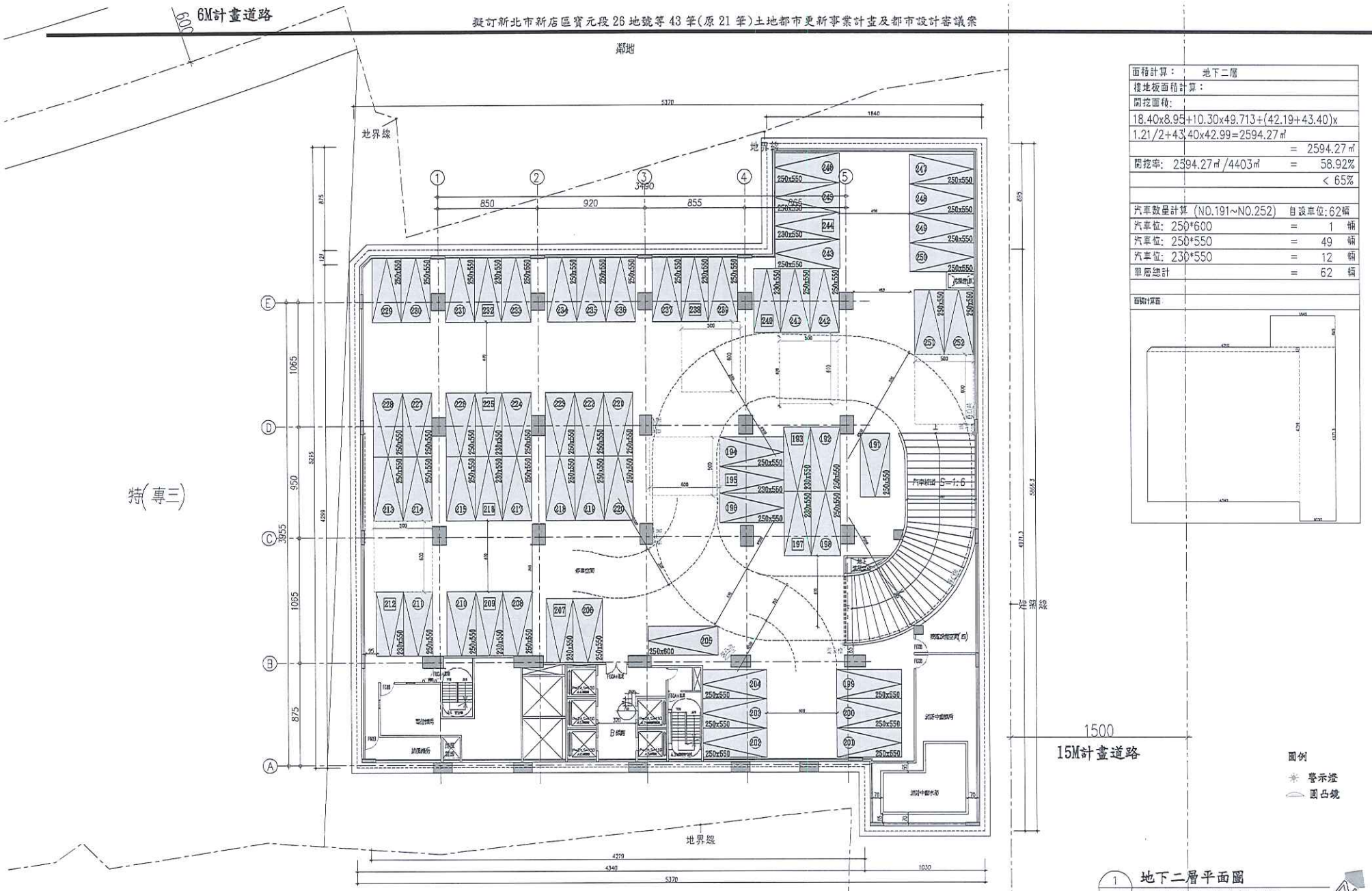


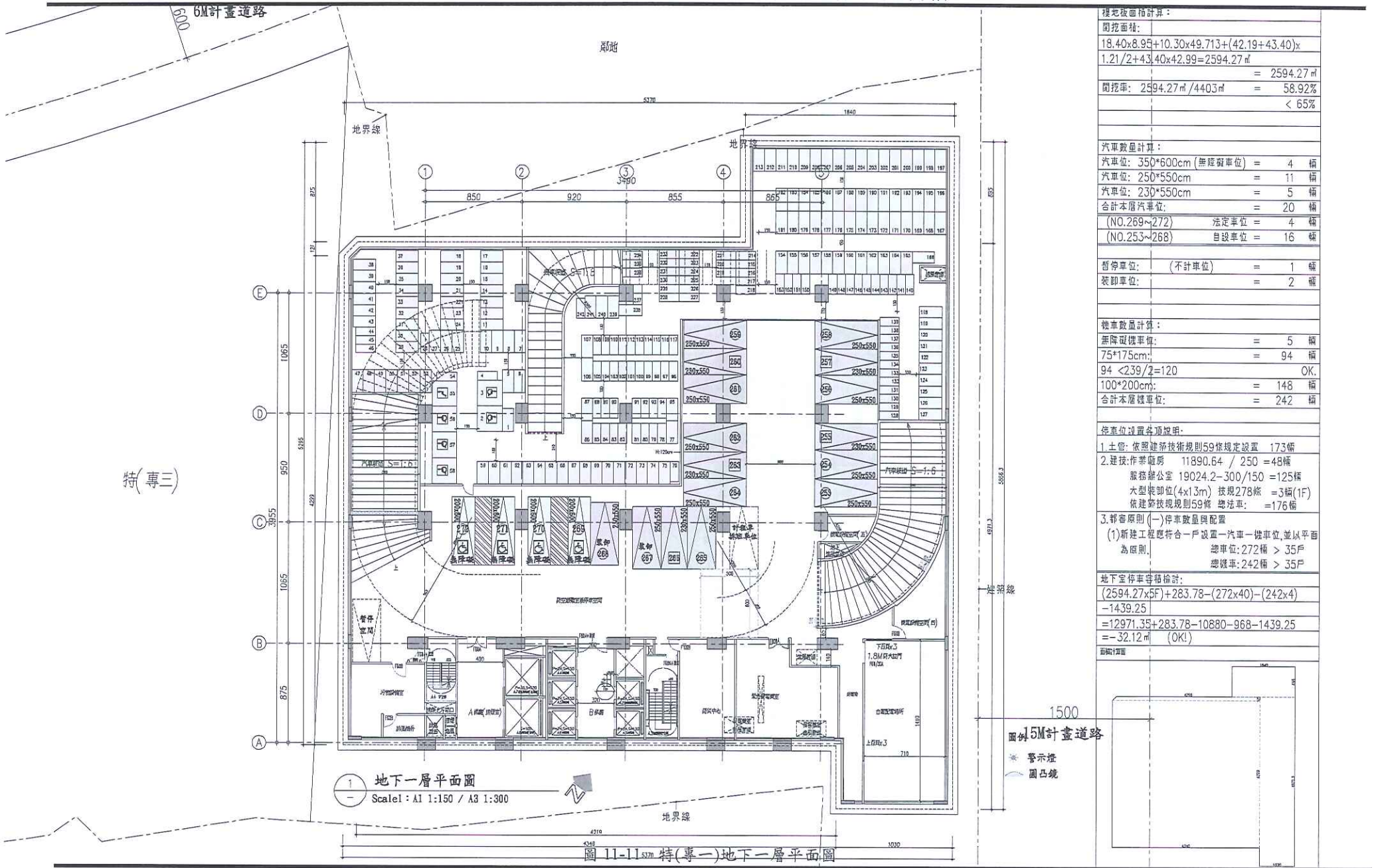
圖 11-9 特(專一)地下三層平面圖



面積計算：	地下二層		
樓地板面積計算：			
開挖面積:			
18.40x8.95+10.30x49.713+(42.19+43.40)x			
1.21/2+43.40x42.99=2594.27㎡			
		=	2594.27㎡
開挖率: 2594.27㎡/4403㎡		=	58.92%
			< 65%
汽車數量計算 (NO.191~NO.252)		自設車位:62輛	
汽車位: 250*600		=	1 輛
汽車位: 250*550		=	49 輛
汽車位: 230*550		=	12 輛
單層總計		=	62 輛

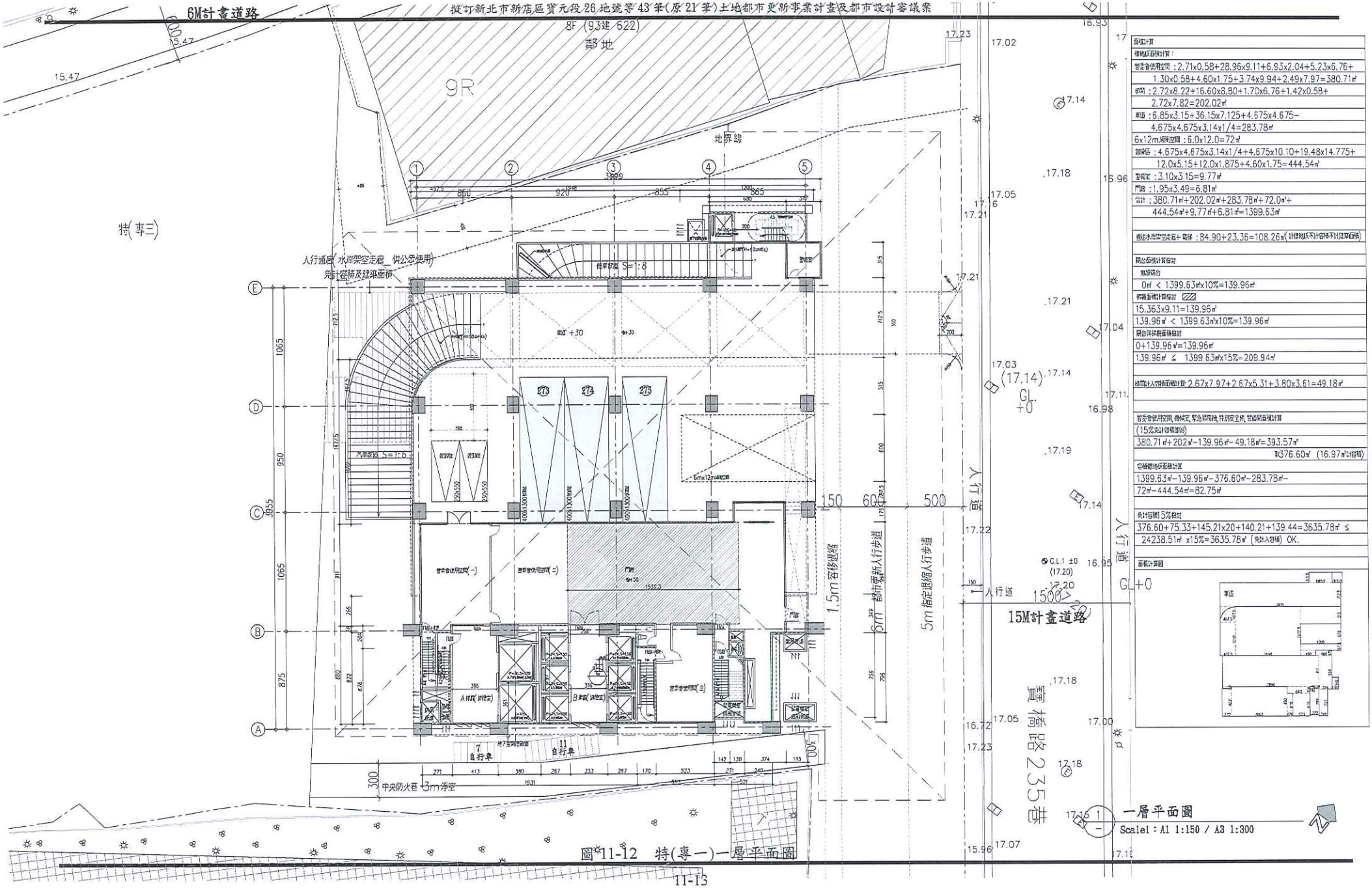
面積計算面

圖 11-10 特(專一)地下二層平面圖



建地投面積計算：			
開挖面積:			
18.40x8.95+10.30x49.713+(42.19+43.40)x			
1.21/2+43.40x42.99=2594.27㎡			
		=	2594.27㎡
開挖率: 2594.27㎡/4403㎡		=	58.92%
			< 65%
汽車數量計算：			
汽車位: 350*600cm (無障礙車位)		=	4 輛
汽車位: 250*550cm		=	11 輛
汽車位: 230*550cm		=	5 輛
合計本層汽車位:		=	20 輛
(NO.269~272)	法定車位	=	4 輛
(NO.253~268)	自設車位	=	16 輛
暫停車位: (不計車位)		=	1 輛
裝卸車位:		=	2 輛
機車數量計算：			
無障礙機車位:		=	5 輛
75*175cm:		=	94 輛
94 <239/2=120			OK.
100*200cm:		=	148 輛
合計本層機車位:		=	242 輛
停車位設置各項說明：			
1.土管: 依照建築技術規則59條規定設置 173輛			
2.建技:作業廚房 11890.64 / 250 =48輛			
服務辦公室 19024.2-300/150 =125輛			
大型裝卸位(4x13m) 技規278條 =3輛(1F)			
依建築技規規則59條 總法率: =176輛			
3.都審原則(一)停車數量與配置			
(1)新建工程應符合一戶設置一汽車一機車位,並以平面			
為原則.	總車位: 272輛 > 35戶		
	總機車: 242輛 > 35戶		
地下室停車容積檢討:			
(2594.27x5F)+283.78-(272x40)-(242x4)			
-1439.25			
=12971.35+283.78-10880-968-1439.25			
=-32.12㎡ (OK!)			
面積計算圖			

圖 11-11 特(專一)地下一層平面圖



面積計算

得地坪面積計算：

營業會使用空間：2.71x0.58+28.96x9.11+6.93x2.04+5.23x6.76+
1.30x0.58+4.60x1.75+3.74x9.94+2.49x7.97=380.71㎡

廁間：2.72x8.22+16.60x6.80+1.70x6.76+1.42x0.58+
2.72x7.82=202.02㎡

車坡：6.85x3.15+36.15x7.125+4.675x4.675−
4.675x4.675x3.14x1/4=283.78㎡

6x12m規劃空間：6.0x12.0=72㎡

梯廳區：4.675x4.675x3.14x1/4+4.675x10.10+19.48x14.775+
12.0x5.15+12.0x1.875+4.60x1.75=444.54㎡

警衛室：3.10x3.15=9.77㎡

門廳：1.95x3.49=6.81㎡

合計：380.71㎡+202.02㎡+283.78㎡+72.0㎡+
444.54㎡+9.77㎡+6.81㎡=1399.63㎡

垂直水平空中走廊+電梯：84.90+23.36=108.26㎡(計得地板不計容積不計建築面積)

陽台面積計算檢討

加強陽台

0㎡ < 1399.63㎡x10%=139.96㎡

標準面積計算檢討

15.363x9.11=139.96㎡

139.96㎡ < 1399.63㎡x10%=139.96㎡

陽台開放面積檢討

0+139.96㎡=139.96㎡

139.96㎡ ≤ 1399.63㎡x15%=209.94㎡

雨遮計入容積面積計算：2.67x7.97+2.67x5.31+3.80x3.61=49.18㎡

管委會使用空間、機械室、緊急昇降機、特別安全梯、管理間面積計算

(15%免計容積部份)

380.71㎡+202㎡−139.96㎡−49.18㎡=393.57㎡

取376.60㎡ (16.97㎡計容積)

容積樓地板面積計算

1399.63㎡−139.96㎡−376.60㎡−283.78㎡−

72㎡−444.54㎡=82.75㎡

免計容積15%檢討

376.60+75.33+145.21x20+140.21+139.44=3635.78㎡ ≤

24238.51㎡ x15%=3635.78㎡ (免計入容積) OK.

面積計算圖

圖11-12 特(專一)一層平面圖

一層平面圖

Scale：A1 1:150 / A3 1:300

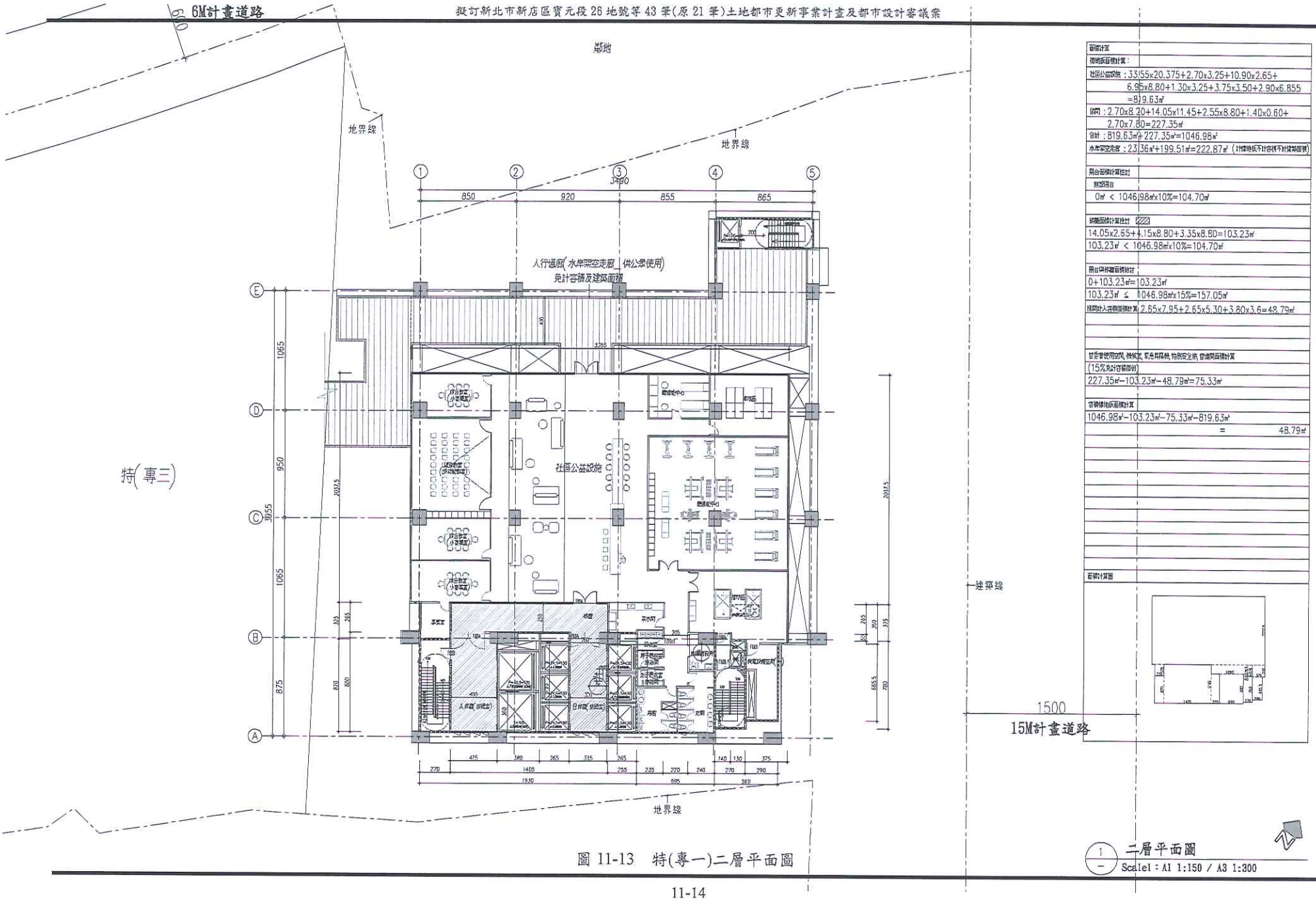
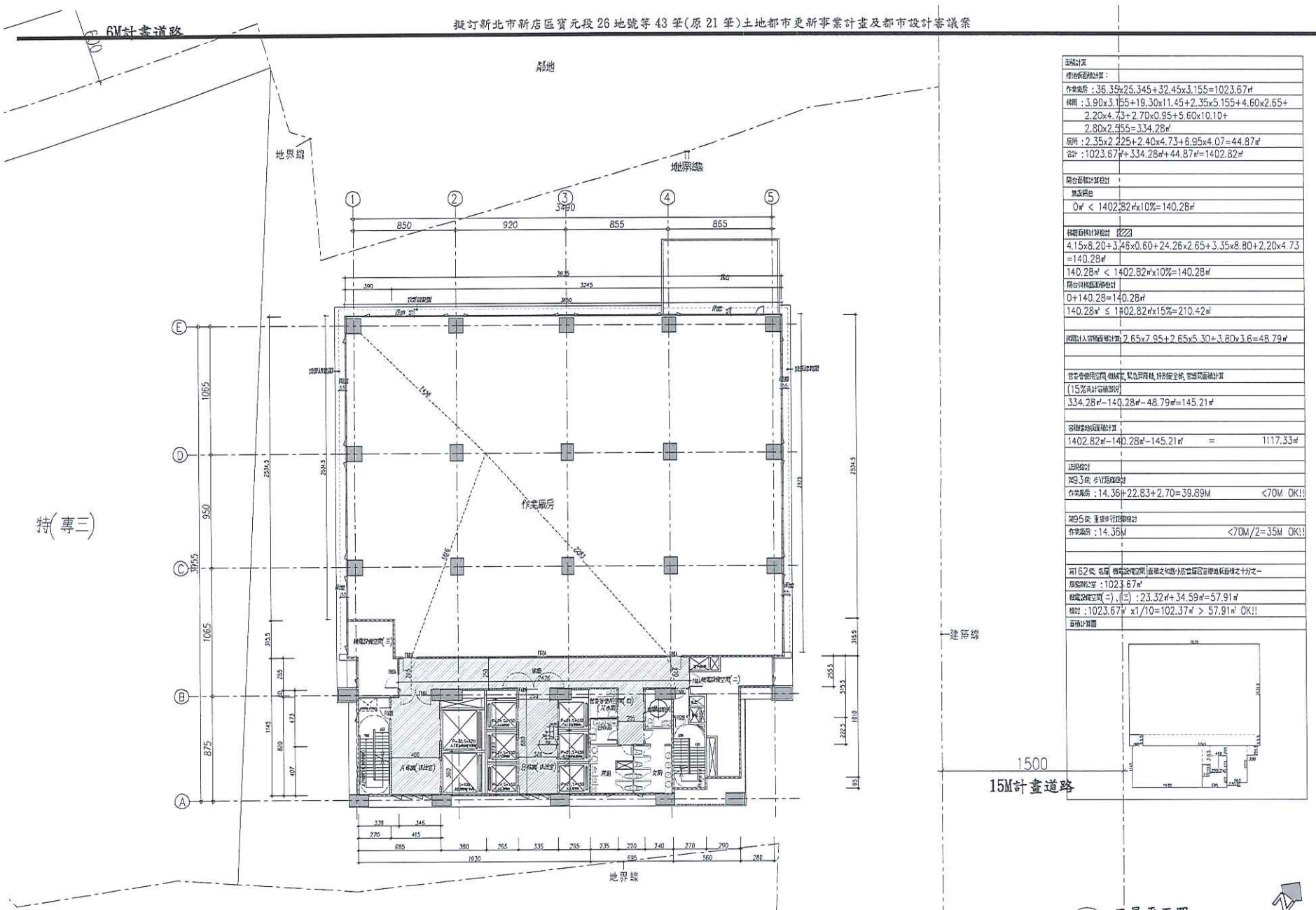


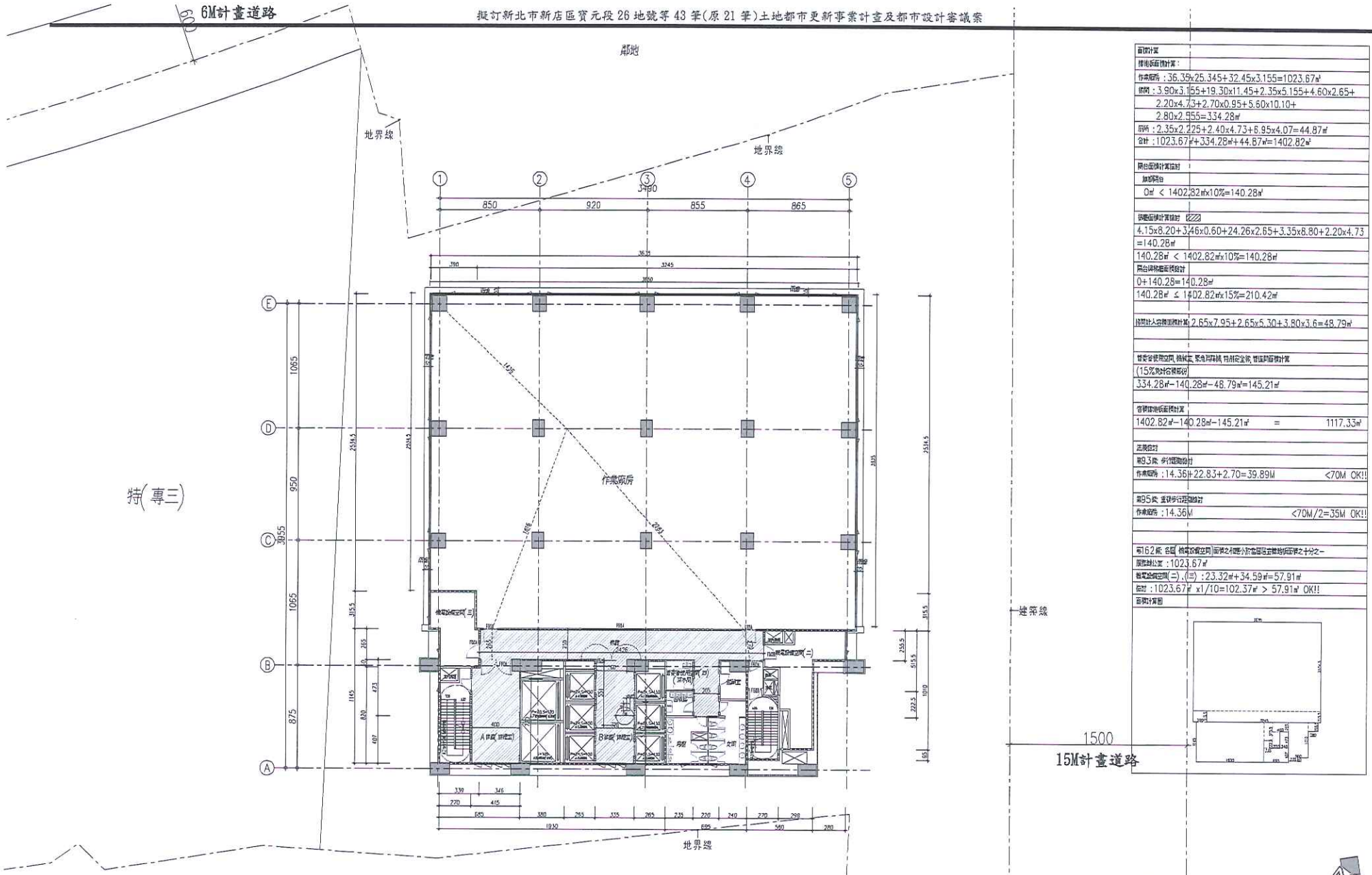
圖 11-13 特(專一)二層平面圖



面積計算
樓地板面積計算：
作業廚房：36.35x25.345+32.45x3.155=1023.67㎡
梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+
2.80x2.555=334.28㎡
廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡
合計：1023.67㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.82㎡
開合面積計算設計
無設開合
0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡
梯廳面積計算設計 ZZZ
4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73
=140.28㎡
140.28㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡
開合供梯廳面積檢討
0+140.28=140.28㎡
140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡
樓梯計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
各樓會使用空間 (梯廳室、緊急昇降機、特別安全梯、管道間面積計算
(15%免計容積部份)
334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡
容積建地板面積計算
1402.82㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.33㎡
法規檢討
第93條 步行距離檢討
作業廚房：14.36M+22.83+2.70=39.89M <70M OK!!
第95條 重要步行距離檢討
作業廚房：14.36M <70M/2=35M OK!!
第162條 各層 機電設備空間 面積之和應小於容積樓地板面積之十分之一
作業廚房：1023.67㎡
機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡
檢討：1023.67㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!
面積計算圖

1 三層平面圖
- Schle：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-14 特(專一)三層平面圖



面積計算

建地面積計算：

作業原所：36.35x25.345+32.45x3.155=1023.67㎡

前開：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+
2.80x2.955=334.28㎡

原所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡

合計：1023.67㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.82㎡

開白面積計算檢討

加強陽台

0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

綠覆面積計算檢討

4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73
=140.28㎡

140.28㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

開白綠能覆蓋面積設計

0+140.28=140.28㎡

140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡

增設法定空地面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡

增設法定空地開放使用空間、無障礙坡道、緊急昇降機、特別安全梯、增設部面積計算

(15%免計容積部份)

334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡

容積樓地板面積計算

1402.82㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.33㎡

法規檢討

第93條 步行距離檢討

作業原所：14.36+22.83+2.70=39.89M <70M OK!!

第95條 直梯步行距離檢討

作業原所：14.36M <70M/2=35M OK!!

第162條 各層[機電設備空間]面積之和應小於各層樓地板面積之十分之一

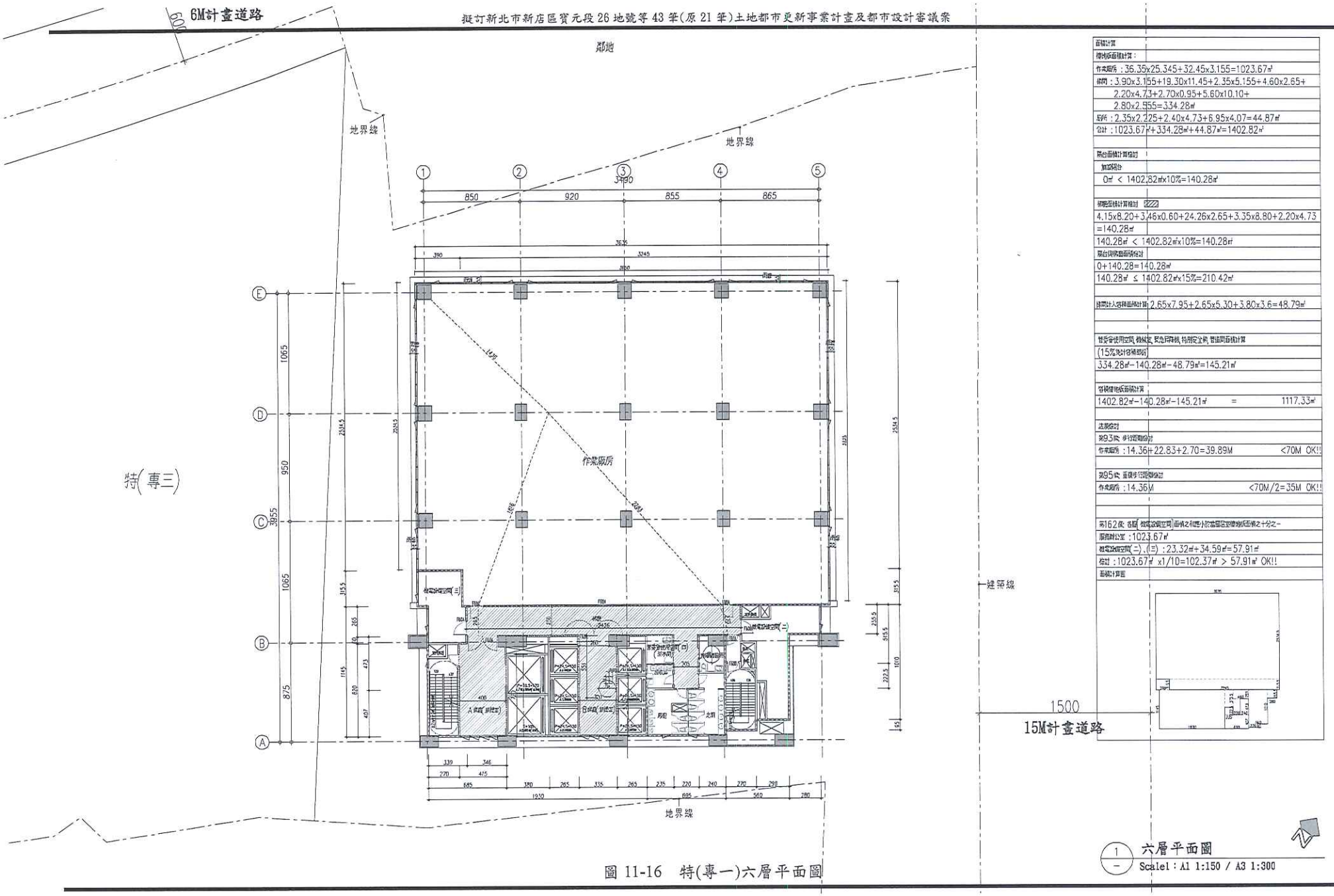
原所辦公室：1023.67㎡

機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡

檢討：1023.67㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!

面積計算圖

圖 11-15 特(專一)四，五，七，八層平面圖



面積計算

樓地板面積計算：

作業廠房：36.35x25.345+32.45x3.155=1023.67㎡

辦公：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+
2.80x2.955=334.28㎡

廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡

合計：1023.67㎡+334.28㎡+44.67㎡=1402.82㎡

開台面積計算檢討

加減額台

0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

綠能面積計算檢討 ▨

4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73
=140.28㎡

140.28㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

開台與綠能面積檢討

0+140.28=140.28㎡

140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡

法定容積計入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡

建築物使用空間、機械室、緊急昇降機、特別安全梯、管道間面積計算
(15%免計容積部份)

334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡

容積樓地板面積計算

1402.82㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.33㎡

法規檢討

第93條 步行距離檢討

作業廠房：14.36+22.83+2.70=39.89M <70M OK!!

第95條 直通步行距離檢討

作業廠房：14.36M <70M/2=35M OK!!

第162條 各樓[機電設備空間]面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一

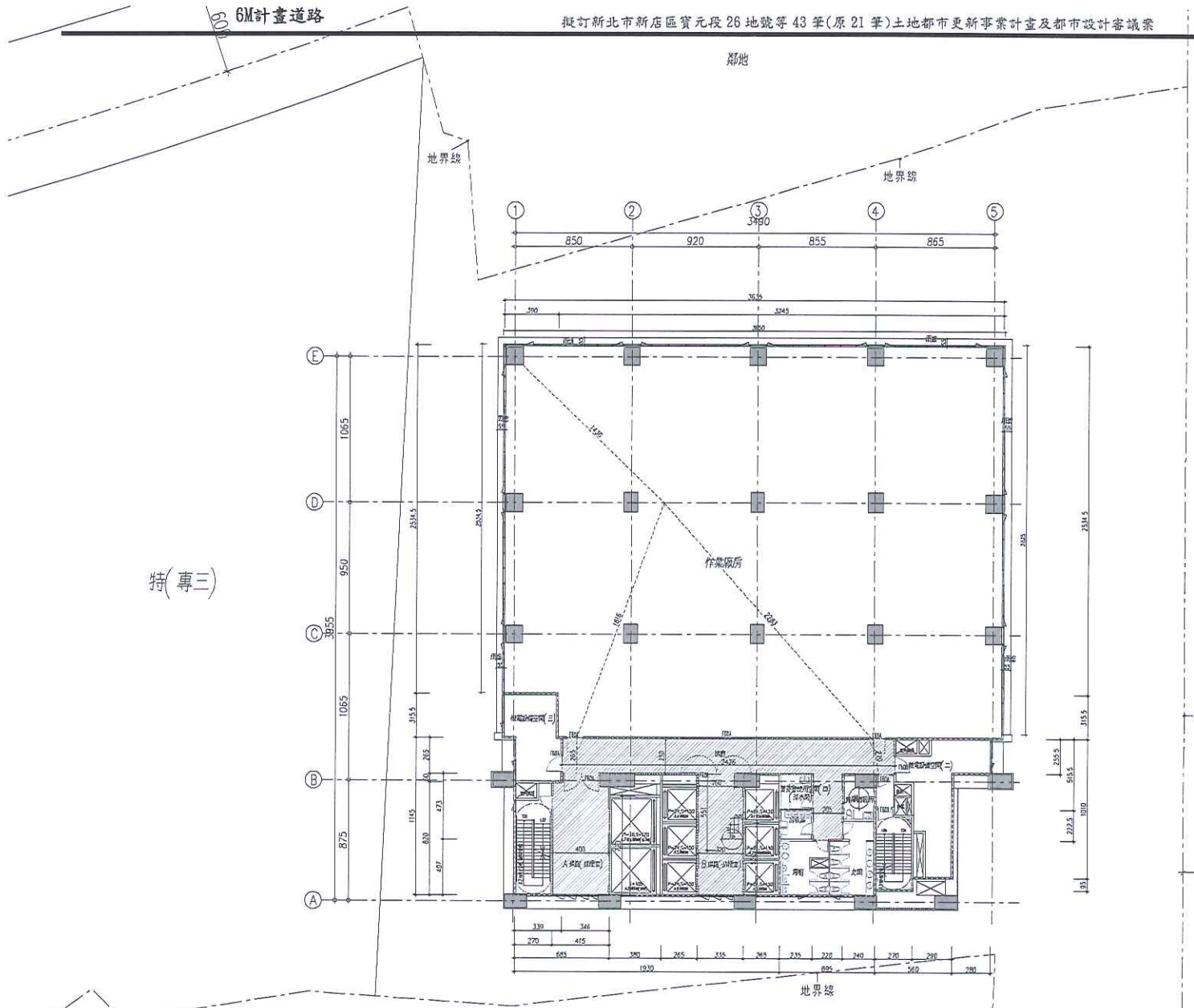
服務辦公室：1023.67㎡

機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡

檢討：1023.67㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!

面積計算圖

圖 11-16 特(專一)六層平面圖



面積計算

使用版面積計算：

作業版房：36.35x25.345+32.45x3.155=1023.67㎡

樓梯：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+
2.80x2.555=334.28㎡

版析：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡

合計：1023.67㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.82㎡

陽台面積計算檢討

加強陽台

0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

使用面積計算檢討

4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73
=140.28㎡

140.28㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡

開放陽台面積檢討

0+140.28=140.28㎡

140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡

機電設備面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡

建築物使用空間、地下室、緊急用昇降機、特殊設定梯、管道間面積計算

(15%免計容積部份)

334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡

容積樓地板面積計算

1402.82㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.33㎡

法規檢討

第93條 步行距離檢討

作業版房：14.36+22.83+2.70=39.89M <70M OK!!

第95條 垂直步行距離檢討

作業版房：14.36M <70M/2=35M OK!!

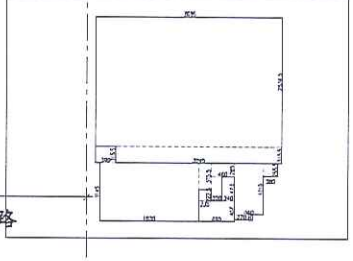
第162條 各類 機電設備空間 面積之和應小於建築物總樓地面積之十分之一

取得許公室：1023.67㎡

機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡

檢討：1023.67㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!

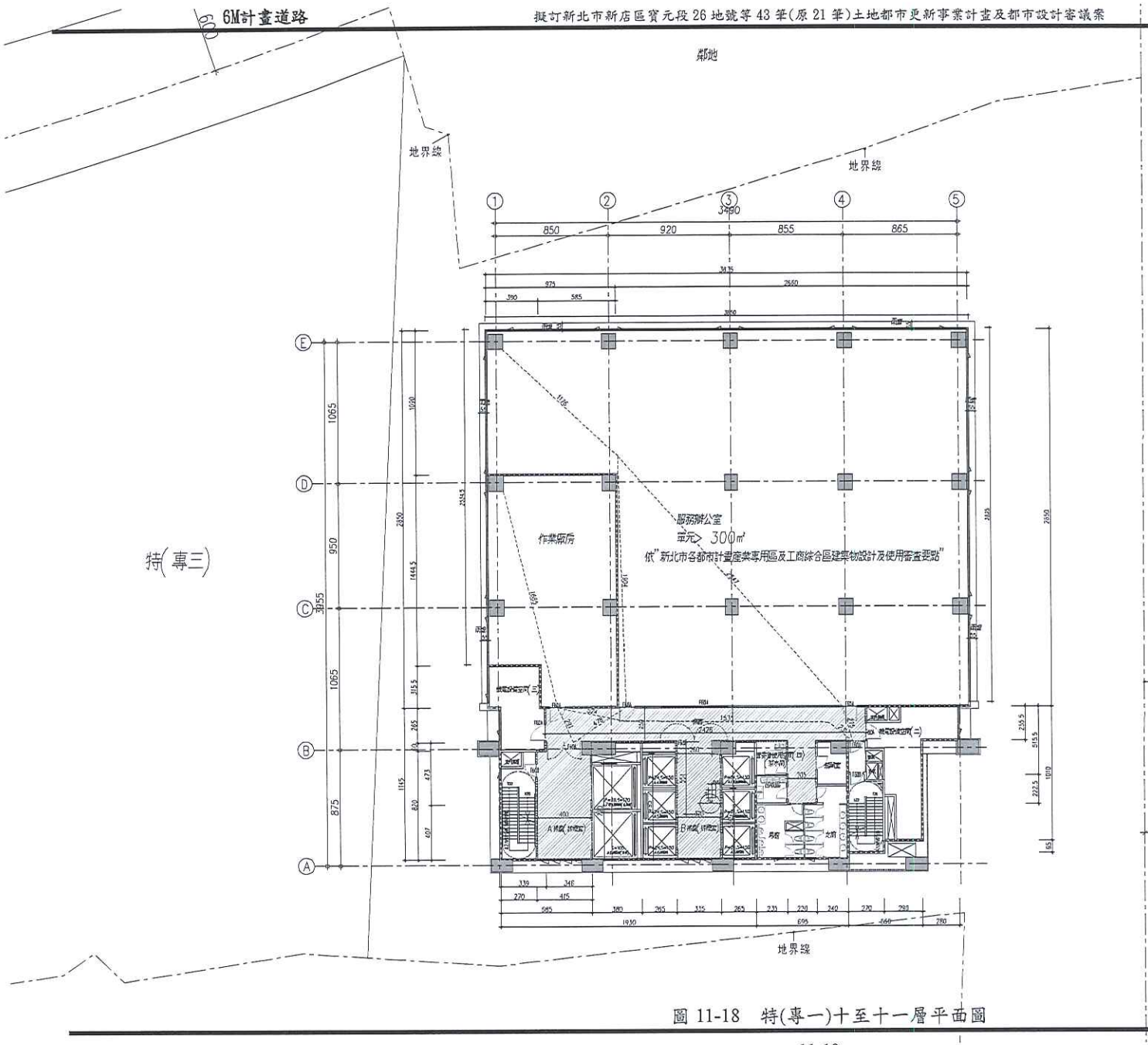
面積計算圖



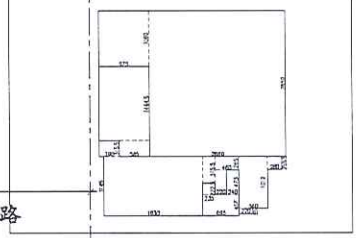
1 九層平面圖

Scale：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-17 特(專一)九層平面圖

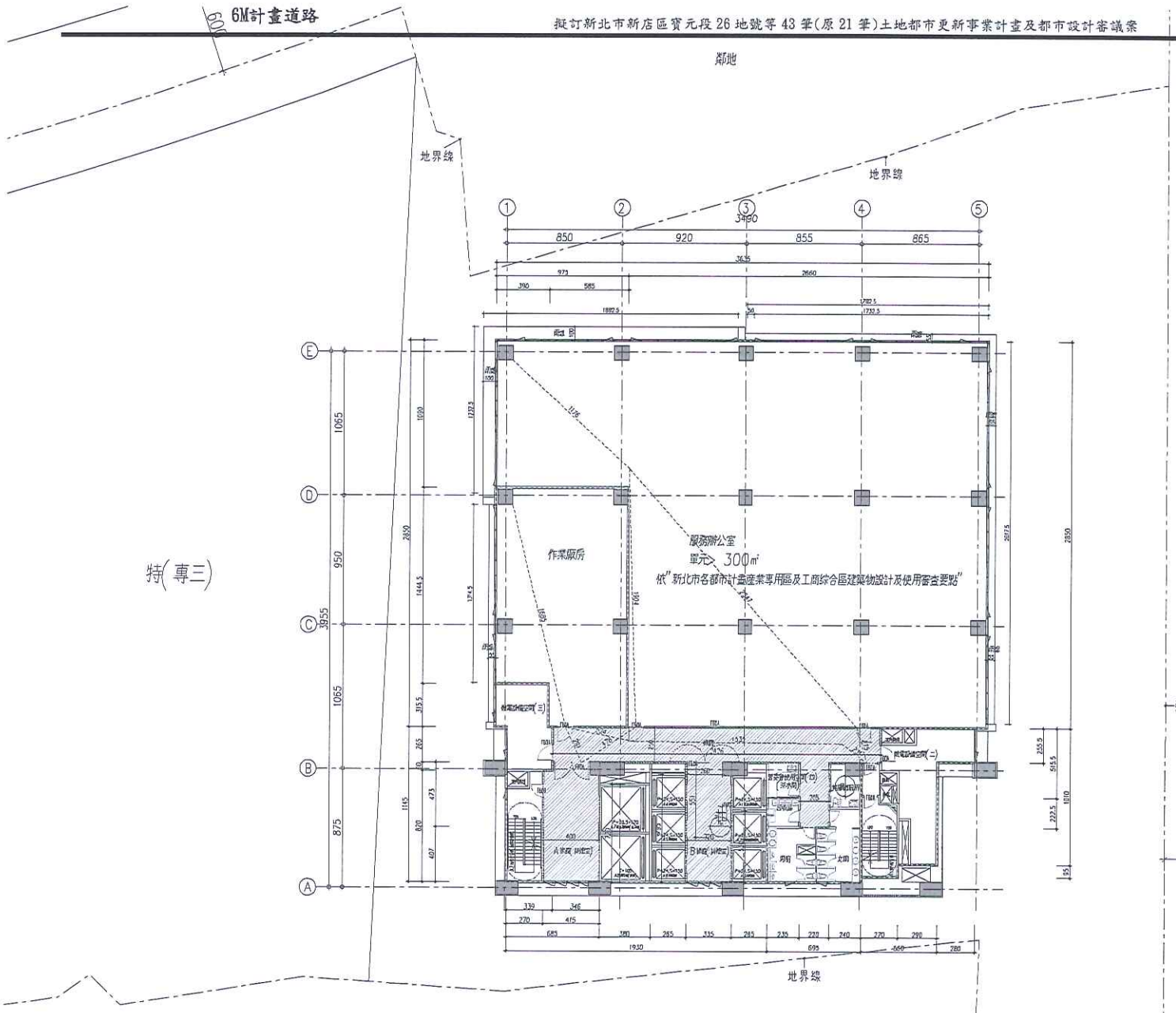


面積計算
樓地板面積計算：
原廠辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡
作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡
樓梯：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+2.80x2.555=334.28㎡
原所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡
合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡
陽台面積計算檢討
加設陽台
0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
梯廳面積計算檢討
4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73=140.28㎡
140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
陽台增設面積檢討
0+140.21=140.21㎡
140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡
機房計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
住宅發使用空間、輔材室、緊急昇降機、特別安全梯、管理間面積計算
(15%免計容積部份)
334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡
容積樓地板面積計算
1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡
法規檢討
第3條 步行距離檢討
原廠辦公室：11.76+25.47+2.75=39.98M <50M OK!!
作業廠房：16.85+5.24+15.35+2.31=39.75M <70M OK!!
第95條 直線步行距離檢討
原廠辦公室：11.76M <50M/2=25M OK!!
作業廠房：16.85M <70M/2=35M OK!!
第162條 各層 機電設備空間 面積之和應小於該層樓地面積之十分之一
原廠辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡
機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡
檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!
面積計算圖

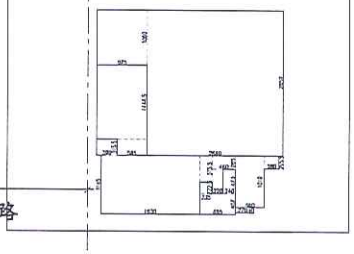


1 / — 十層至十一層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-18 特(專一)十至十一層平面圖

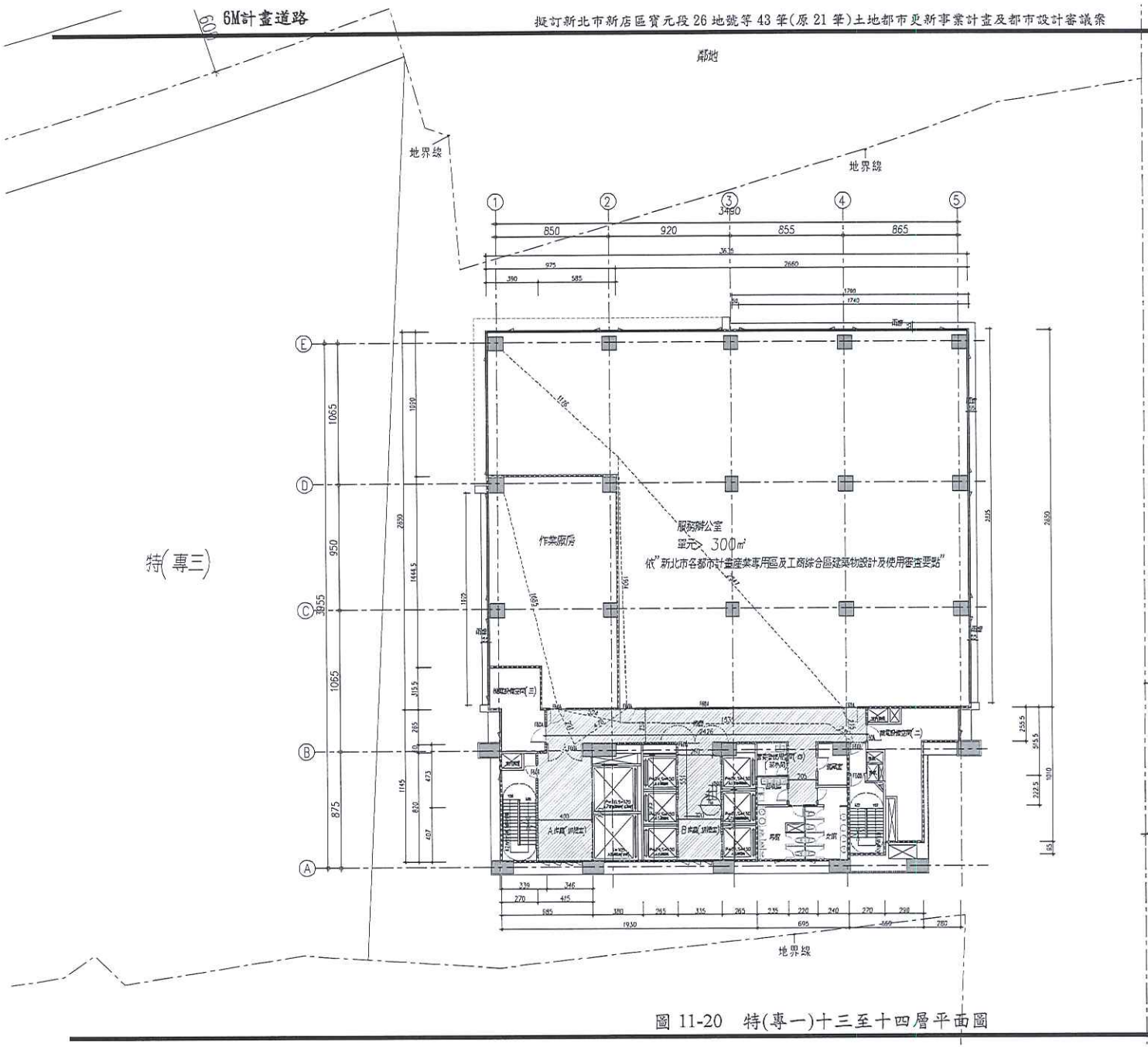


面積計算	
樓地板面積計算：	
服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡	
作業服務：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡	
梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ 2.80x2.555=334.28㎡	
廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡	
合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡	
陽台面積計算檢討	
加強陽台	
0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡	
雨遮面積計算檢討 (2223)	
4.15x8.20+3.46x0.60+21.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 =140.28㎡	
140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡	
開合屋頂面積檢討	
0+140.21=140.21㎡	
140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡	
梯間加入容積面積計算	2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
特定專供使用空間、機械室、緊急用昇降機、特別安全梯、管道間面積計算	
(15%免計容積部份)	
334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡	
容積樓地板面積計算	
1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ =	1117.34㎡
法規檢討	
第93條 步行距離檢討	
服務辦公室：11.76+25.47+2.75=39.98M	<50M OK!!
作業服務：16.85+5.24+15.35+2.31=39.75M	<70M OK!!
第95條 垂直步行距離檢討	
服務辦公室：11.76M	<50M/2=25M OK!!
作業服務：16.85M	<70M/2=35M OK!!
第162條 各層 機電設備空間 面積之和應小於該層樓地板面積之十分之一	
服務辦公室+作業服務：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡	
機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡	
檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!	
面積計算圖	

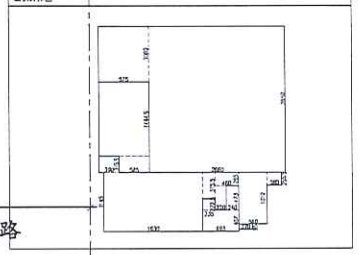


十二層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-19 特(專一)十二層平面圖



面積計算
總地板面積計算：
服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡
作業廚房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡
梯間：3.90x3.155+19.30x1.45+2.35x5.155+4.60x2.65+2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+2.60x2.555=334.28㎡
廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+8.95x4.07=44.87㎡
合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡
陽台面積計算檢討
加強陽台
0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
機電面積計算檢討
4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73=140.28㎡
140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
陽台與機電面積檢討
0+140.21=140.21㎡
140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡
梯間計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
各樓層使用空間，梯間等，需免計容積，特別安全梯，管道間面積計算
(15%免計容積部份)
334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡
各樓層地板面積計算
1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡
法規檢討
第93條 步行距離檢討
服務辦公室：11.76+25.47+2.75=39.98M <50M OK!!
作業廚房：16.85+5.24+15.35+2.31=39.75M <70M OK!!
第95條 直供步行距離檢討
服務辦公室：11.76M <50M/2=25M OK!!
作業廚房：16.85M <70M/2=35M OK!!
第162條 各層 機電設備空間面積之和應小於該層區分建物地面積之十分之一
服務辦公室+作業廚房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡
機電設備空間(三)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡
檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!
面積計算圖



建築線

1500

15M計畫道路

1 十三層至十四層平面圖
— Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-20 特(專一)十三至十四層平面圖

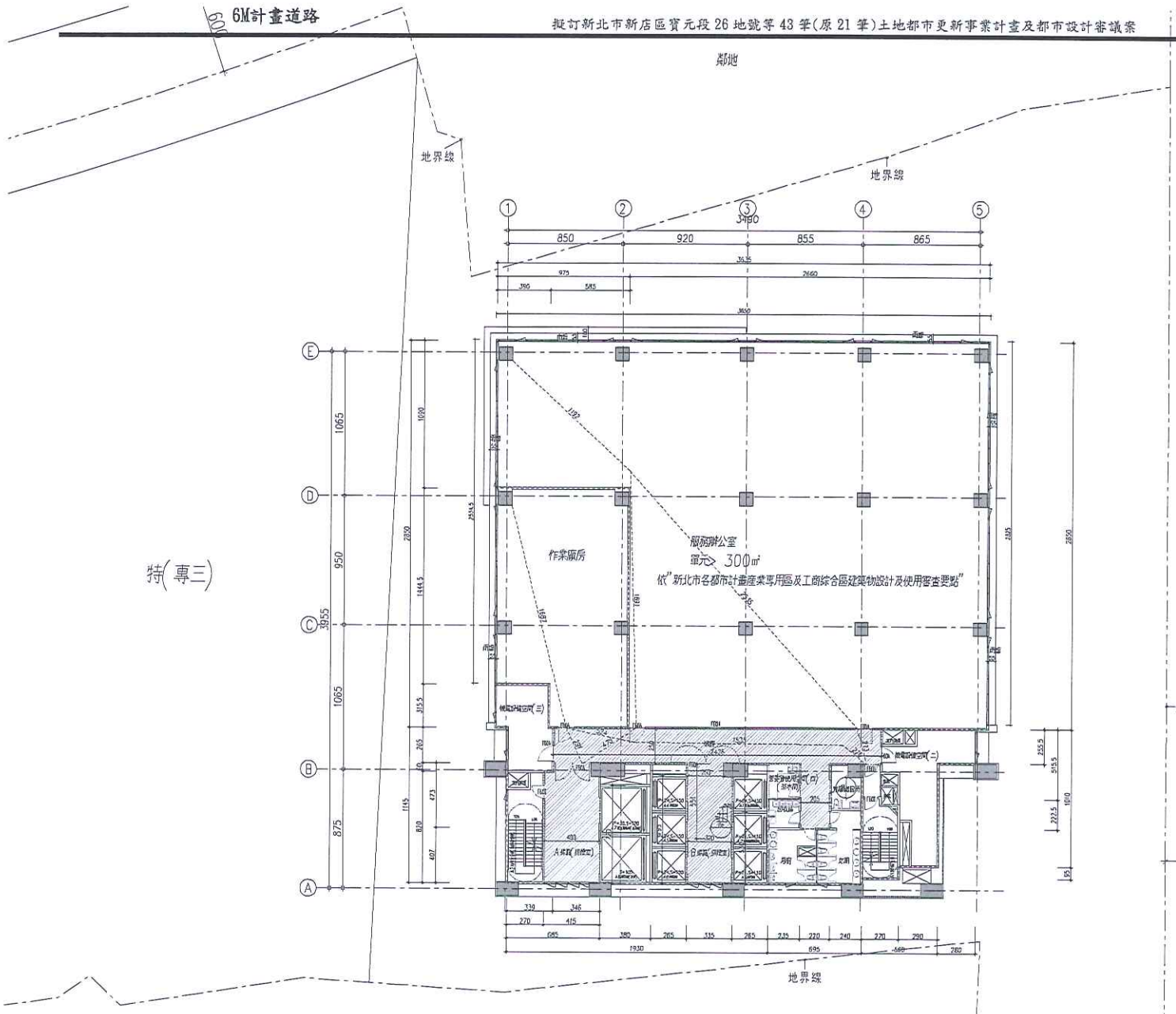
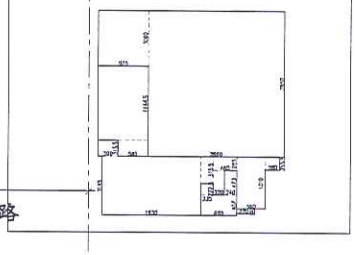


圖 11-21　特(專一)十五層平面圖

面積計算
樓地板面積計算：
原服辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡
作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡
梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+2.80x2.555=334.28㎡
廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡
合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡
開白面積計算檢討
無開窗
0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
樓面面積計算檢討 (2)
4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73=140.28㎡
140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
開白與樓面面積檢討
0+140.21=140.21㎡
140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡
梯間計入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
建築物使用空間、機械室、緊急用昇降機、特別安全梯、管道間面積計算
(15%免計容積部份)
334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡
容積樓地板面積計算
1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡
法規檢討
第93條 步行距離檢討
原服辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!!
作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!!
第95條 直線步行距離檢討
原服辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!!
作業廠房：16.87M <70M/2=35M OK!!
第162條 各層 機電設備空間 面積之和應小於總樓地板面積之十分之一
原服辦公室+ 作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡
機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡
檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!
面積計算圖

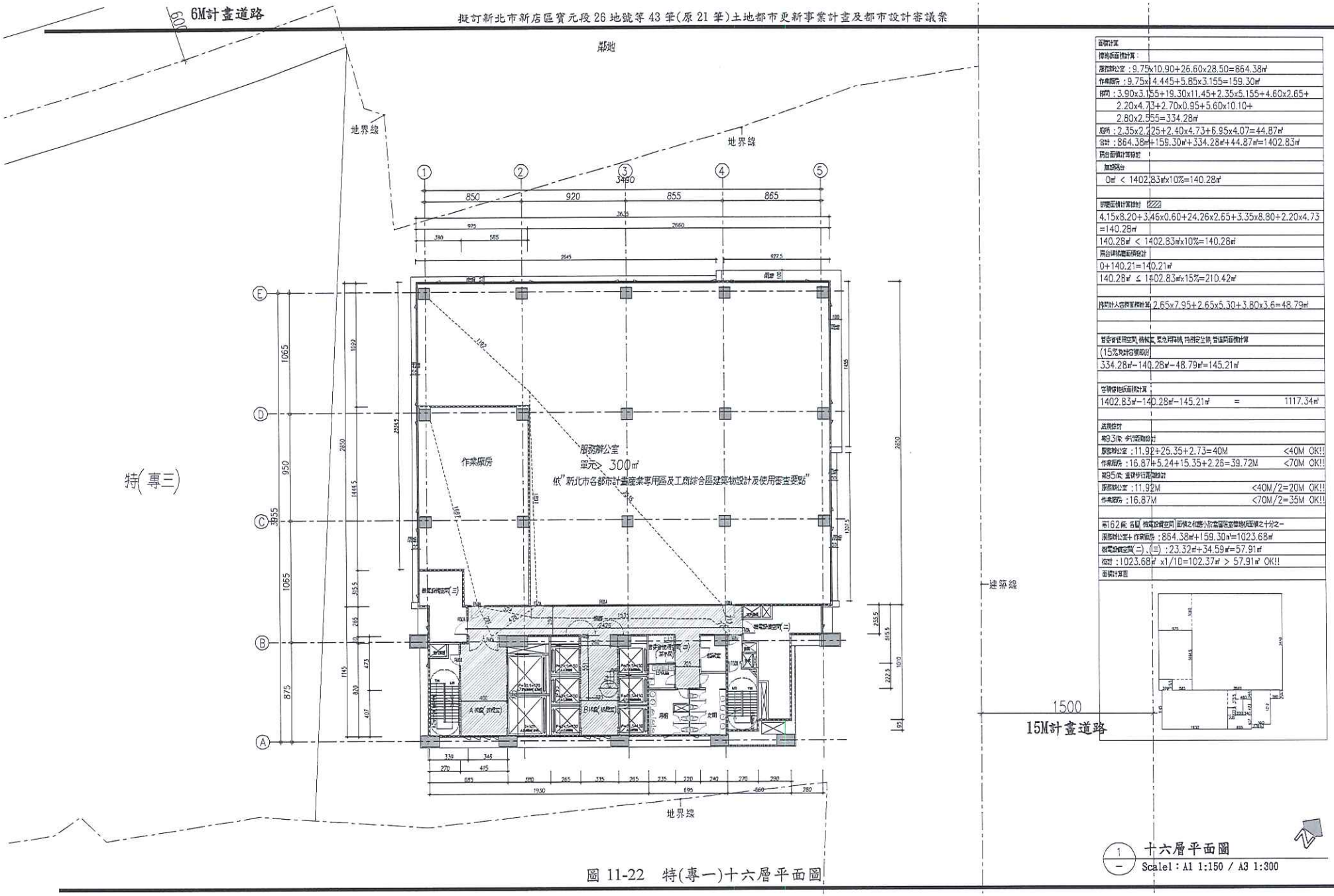


建築線

1500

15M計畫道路

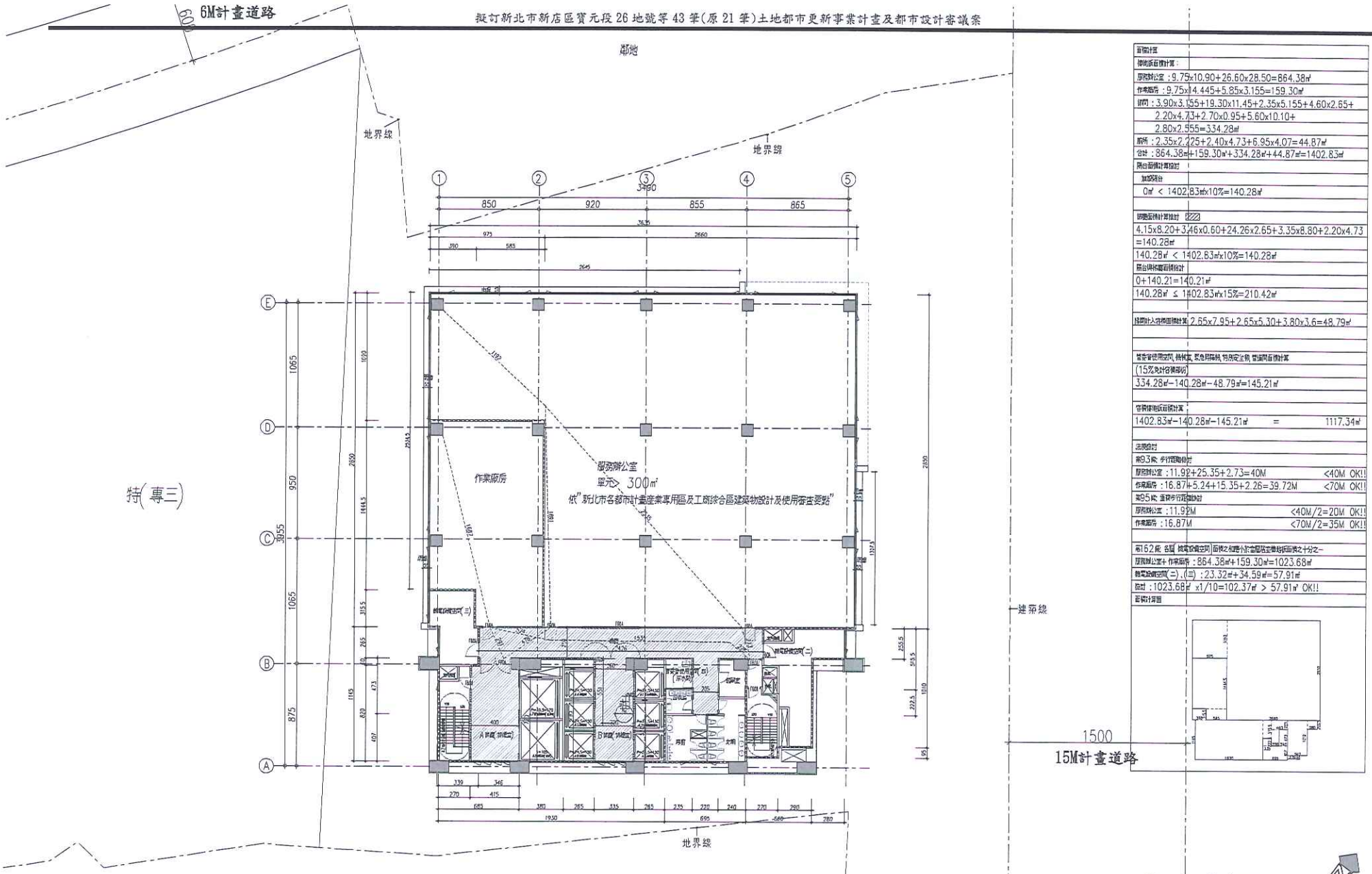
1 十五層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300



面積計算
樓地板面積計算：
原廠辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡
作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡
廁所：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+
2.80x2.555=334.28㎡
原所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡
合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡
陽台面積計算檢討：
加設陽台
0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
綠覆面積計算檢討
4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73
=140.28㎡
140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
陽台綠化覆面積設計
0+140.21=140.21㎡
140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡
特殊計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
其委會使用空間,機械室,緊急用昇降機,特別安全梯,管道間面積計算
(15%免計容積部份)
334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡
容積樓地板面積計算
1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡
法規檢討
第93條 步行距離檢討
原廠辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!!
作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!!
第95條 直接步行距離檢討
原廠辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!!
作業廠房：16.87M <70M/2=35M OK!!
第162條 各層 機電設備空間 面積之和應小於當層樓地板面積之十分之一
原廠辦公室+ 作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡
機電設備空間(二),(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡
檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!
面積計算圖

1 十六層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

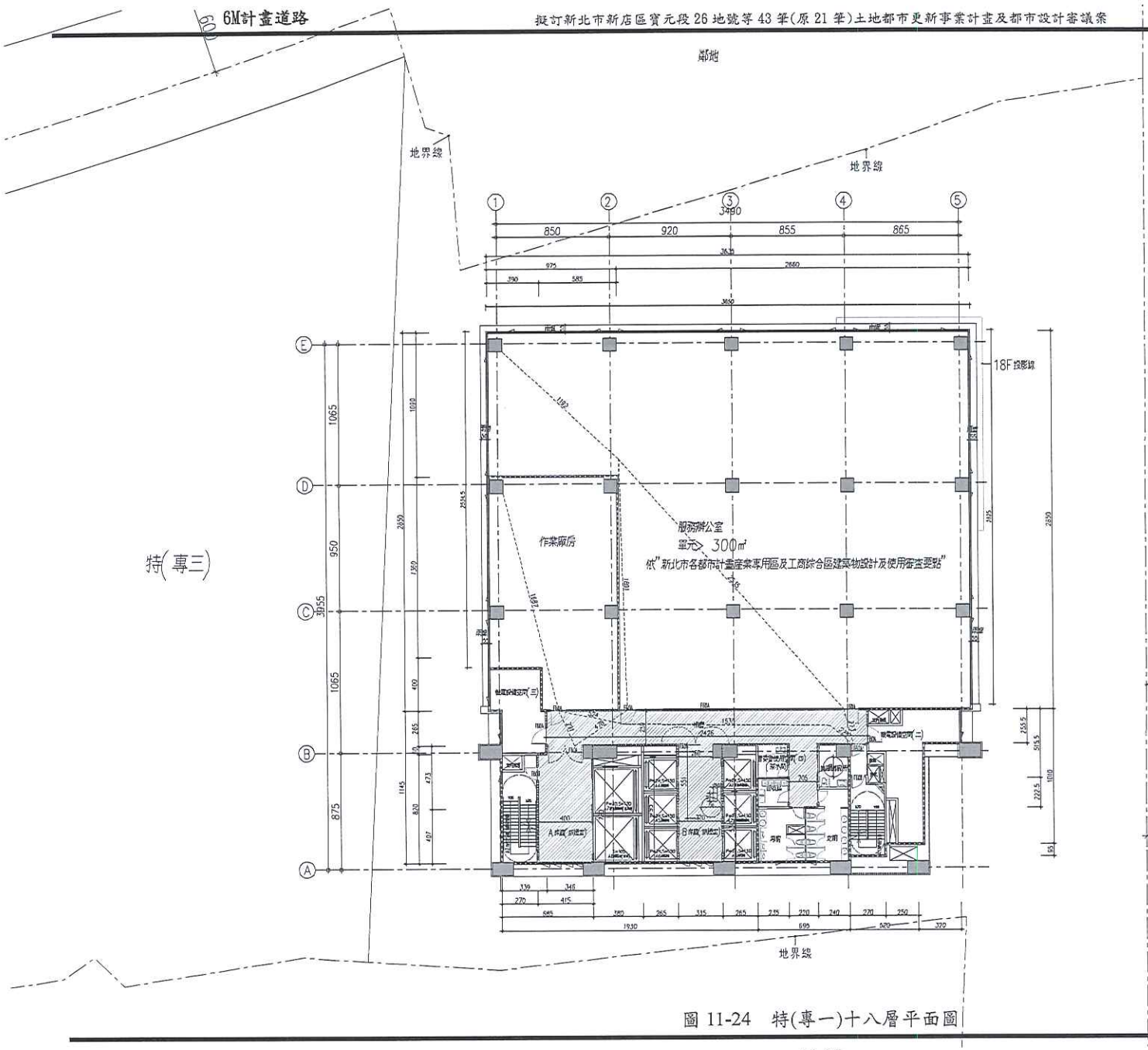
圖 11-22 特(專一)十六層平面圖



面積計算
樓地板面積計算：
原開辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡
作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡
樓梯：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ 2.80x2.555=334.28㎡
廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡
合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡
開放面積計算檢討
加設陽台
0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
開敞面積計算檢討 (2222)
4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 =140.28㎡
140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
陽台與梯廳面積檢討
0+140.21=140.21㎡
140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡
樓梯計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
首告容積使用空間 機械室 緊急用昇降機 特別安全梯 管道間面積計算
(15%免計容積部份)
334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡
容積樓地板面積計算
1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡
法規檢討
第93條 步行距離檢討
原開辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!!
作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!!
第95條 直接步行距離檢討
原開辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!!
作業廠房：16.87M <70M/2=35M OK!!
第162條 名詞 機電設備空間 面積之和應小於該層居室樓地板面積之十分之一
原開辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡
機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡
檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!
面積計算圖

1 十七層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-23 特(專一) 十七平面圖



面積計算	
法地坪面積計算：	
服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡	
作業廠房：9.75x4.445+5.85x3.155=159.30㎡	
機房：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+2.80x2.555=334.28㎡	
廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡	
合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡	
開白面積計算檢討：	
加蓋陽台	
0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡	
挑樓面積計算檢討	
4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73=140.28㎡	
140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡	
開白開放處面積檢討：	
0+140.21=140.21㎡	
140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡	
挑開計入容積面積計算	2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
昔至管使用空間, 機械室, 緊急昇降機, 特別安全梯, 管道間面積計算	
(15%免計容積部份)	
334.28㎡−140.28㎡−48.79㎡=145.21㎡	
容積法地坪面積計算	
1402.83㎡−140.28㎡−145.21㎡ = 1117.34㎡	
法規檢討	
第93條 步行距離檢討	
服務辦公室：11.92+25.35+2.73=40M	<40M OK!!
作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M	<70M OK!!
第95條 直視步行距離檢討	
服務辦公室：11.92M	<40M/2=20M OK!!
作業廠房：16.87M	<70M/2=35M OK!!
第162條 各層 機電設備空間 面積之和應小於該層該基地面積之十分之一	
服務辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡	
機電設備空間(二),(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡	
檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!	
面積計算圖	

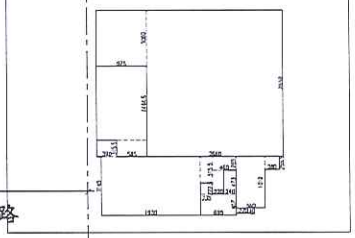
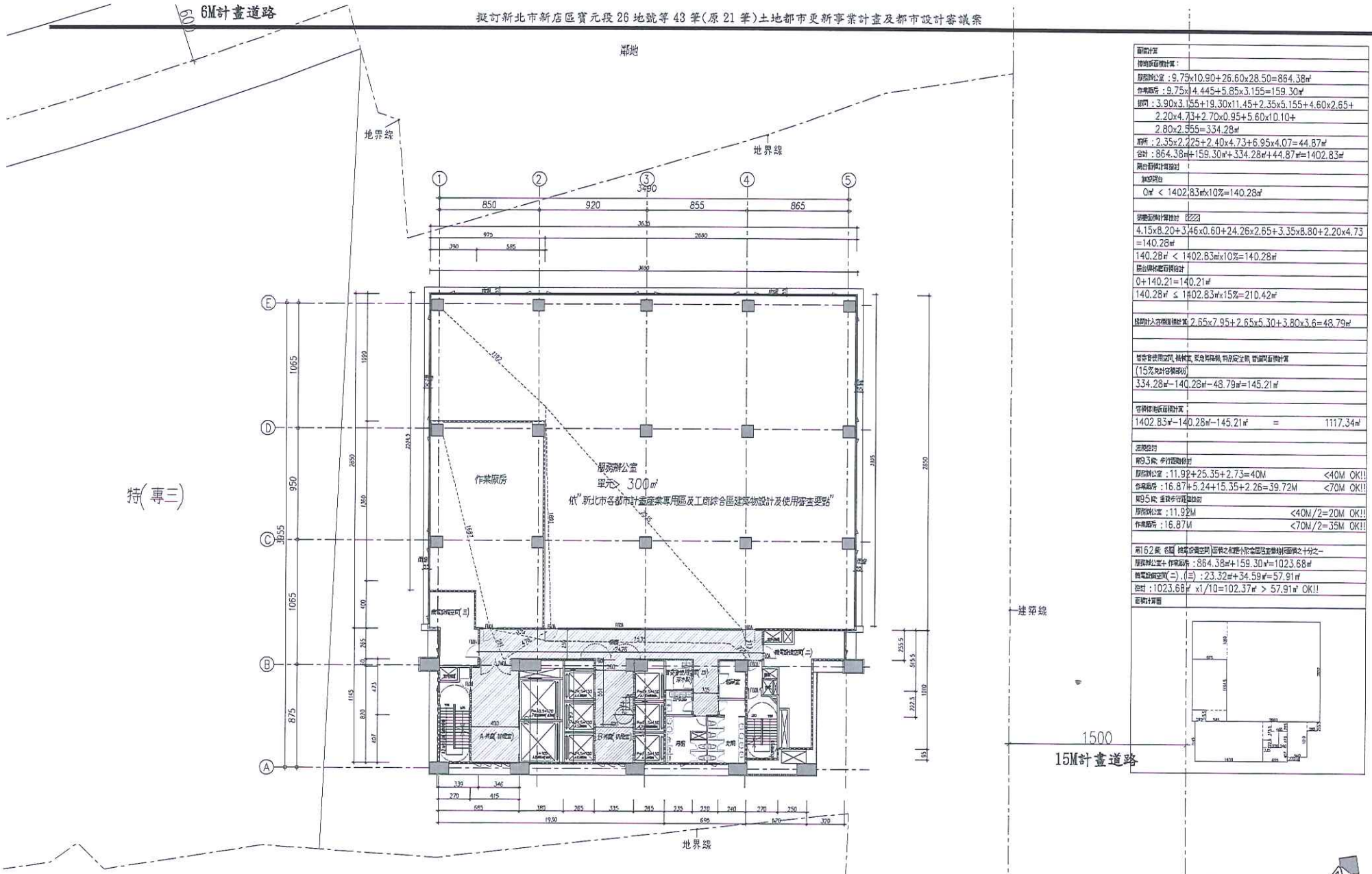


圖 11-24 特(專一)十八層平面圖

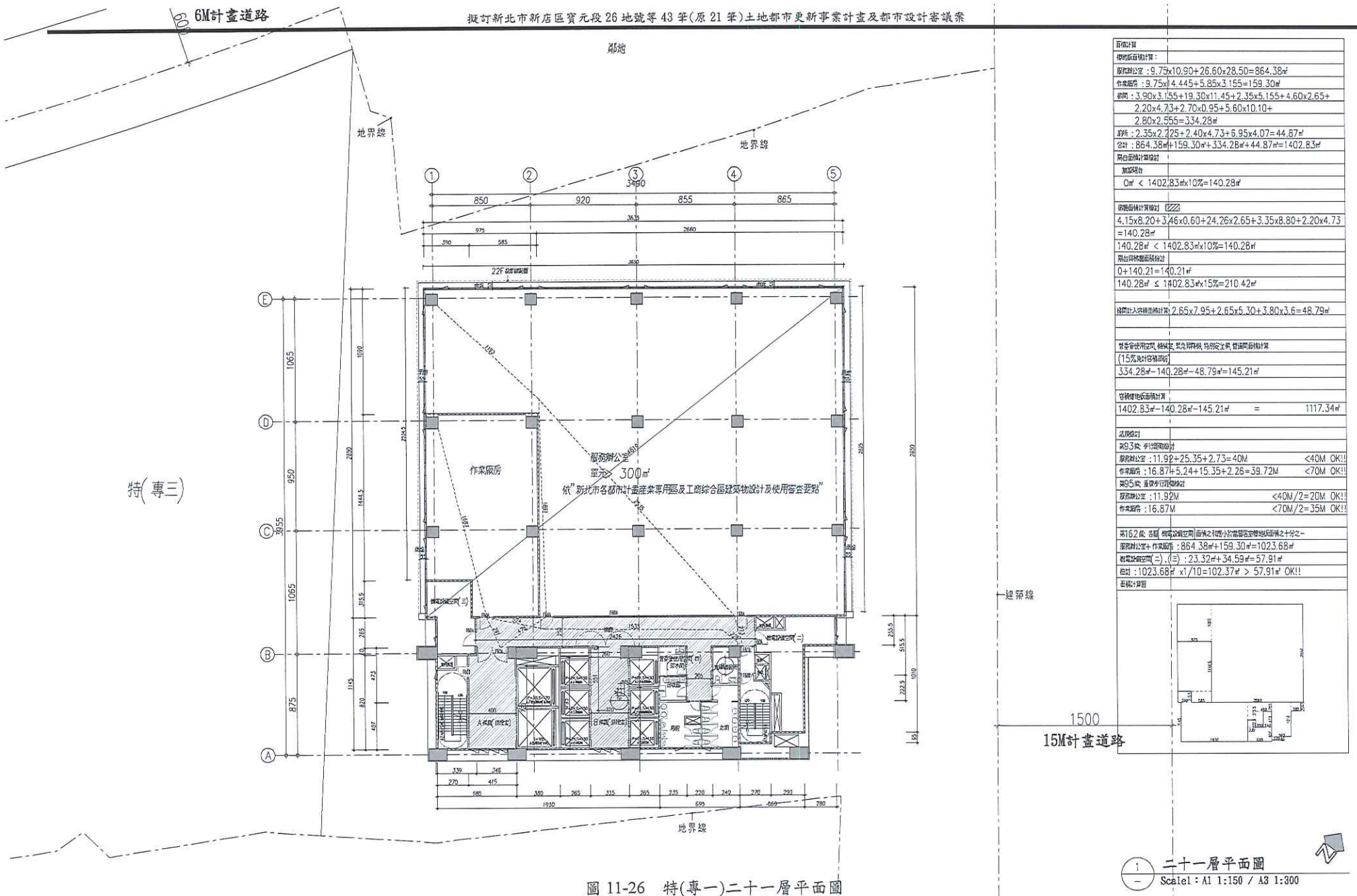
1 十八層平面圖
— Scale1：A1 1:150 / A3 1:300



面積計算
檢討法定容積計算：
原開辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡
作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡
廁所：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+2.80x2.555=334.28㎡
廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡
合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡
開白面積計算檢討
加設開白
0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
陽臺面積計算檢討 (註2)
4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73=140.28㎡
140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
開白與陽臺面積檢討
0+140.21=140.21㎡
140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡
機房法入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
其它各使用空間、機械室、緊急用發電機、特別安全門、管道間面積計算
(15%免計容積部份)
334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡
容積樓地板面積計算
1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡
法規檢討
第93條 步行距離檢討
原開辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!!
作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!!
第95條 直接步行距離檢討
原開辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!!
作業廠房：16.87M <70M/2=35M OK!!
第162條 名詞 機電設備空間 面積之和應小於各層樓地板面積之十分之一
原開辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡
機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡
檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!
面積計算圖

1 / 一 十九層至二十層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-25 特(專一)十九至二十層平面圖



面積計算
總地板面積計算：
服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡
作業廠房：9.75x14.445+5.85x3.155=159.30㎡
梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+ 2.80x2.555=334.28㎡
廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡
合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡
陽台面積計算檢討
加強陽台
0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
機械面積計算檢討
4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73 =140.28㎡
140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡
陽台開放面積檢討
0+140.21=140.21㎡
140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡
梯間加入容積面積計算：2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
各樓層使用空間、機械式、緊急用昇降機、特別安全梯、管道間面積計算
(15%免計容積面積)
334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡
可規劃建地板面積計算
1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡
法規檢討
第93條 步行距離檢討
服務辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!!
作業廠房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!!
第95條 直接步行距離檢討
服務辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!!
作業廠房：16.87M <70M/2=35M OK!!
第162條 各層 機電設備空間 面積之和應小於該層建築總樓地板面積之十分之一
服務辦公室+作業廠房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡
機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡
檢討：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!
面積計算圖

1 二十一層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-26 特(專一)二十一層平面圖

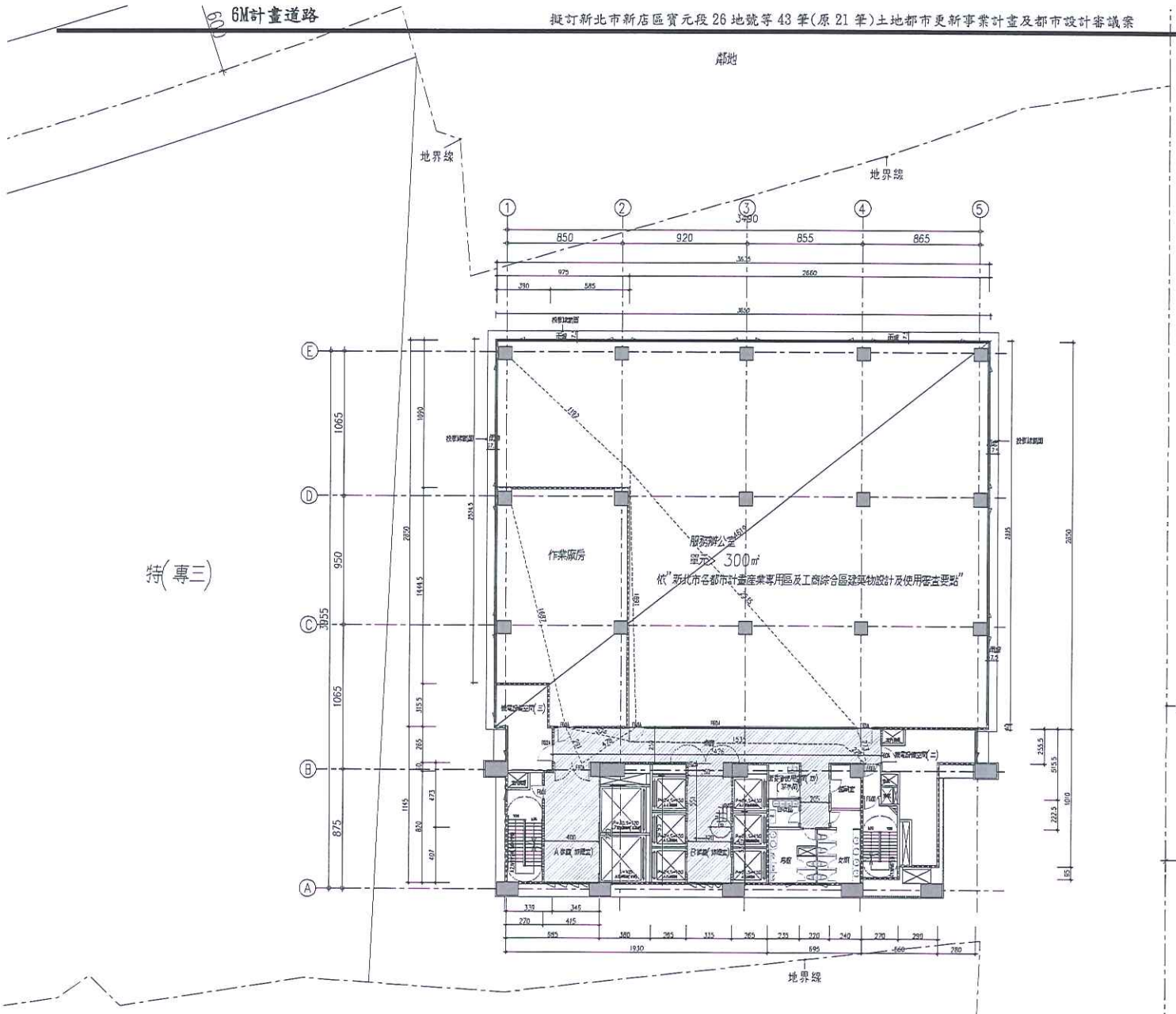


圖 11-27　特(專一)二十二層平面圖

面積計算

建築面積計算：

服務辦公室：9.75x10.90+26.60x28.50=864.38㎡

作業廁房：9.75x4.445+5.85x3.155=159.30㎡

梯間：3.90x3.155+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+2.20x4.73+2.70x0.95+5.20x10.10+3.20x3.50=334.28㎡

廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡

合計：864.38㎡+159.30㎡+334.28㎡+44.87㎡=1402.83㎡

開放面積計算檢討

無遮簷者

0㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡

遮簷面積計算檢討 (2)(2)

4.15x8.20+3.46x0.60+24.26x2.65+3.35x8.80+2.20x4.73=140.28㎡

140.28㎡ < 1402.83㎡x10%=140.28㎡

開放樓梯廊面積檢討

0+140.21=140.21㎡

140.28㎡ ≤ 1402.83㎡x15%=210.42㎡

特別法人容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡

建築容積使用空間、綠帽主、災危用屋頂、防用安全梯、管理間面積計算

(15%免計容積部份)

334.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=145.21㎡

容積樓地板面積計算

1402.83㎡-140.28㎡-145.21㎡ = 1117.34㎡

法規檢討

第93條 步行距離檢討

服務辦公室：11.92+25.35+2.73=40M <40M OK!!

作業廁房：16.87+5.24+15.35+2.26=39.72M <70M OK!!

第95條 直線步行距離檢討

服務辦公室：11.92M <40M/2=20M OK!!

作業廁房：16.87M <70M/2=35M OK!!

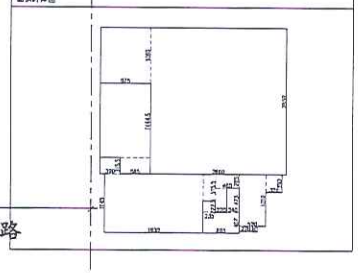
第162條 各層 機電設備空間 面積之和應小於各層各樓地板面積之十分之一

服務辦公室+作業廁房：864.38㎡+159.30㎡=1023.68㎡

機電設備空間(二)、(三)：23.32㎡+34.59㎡=57.91㎡

合計：1023.68㎡ x1/10=102.37㎡ > 57.91㎡ OK!!

面積計算圖



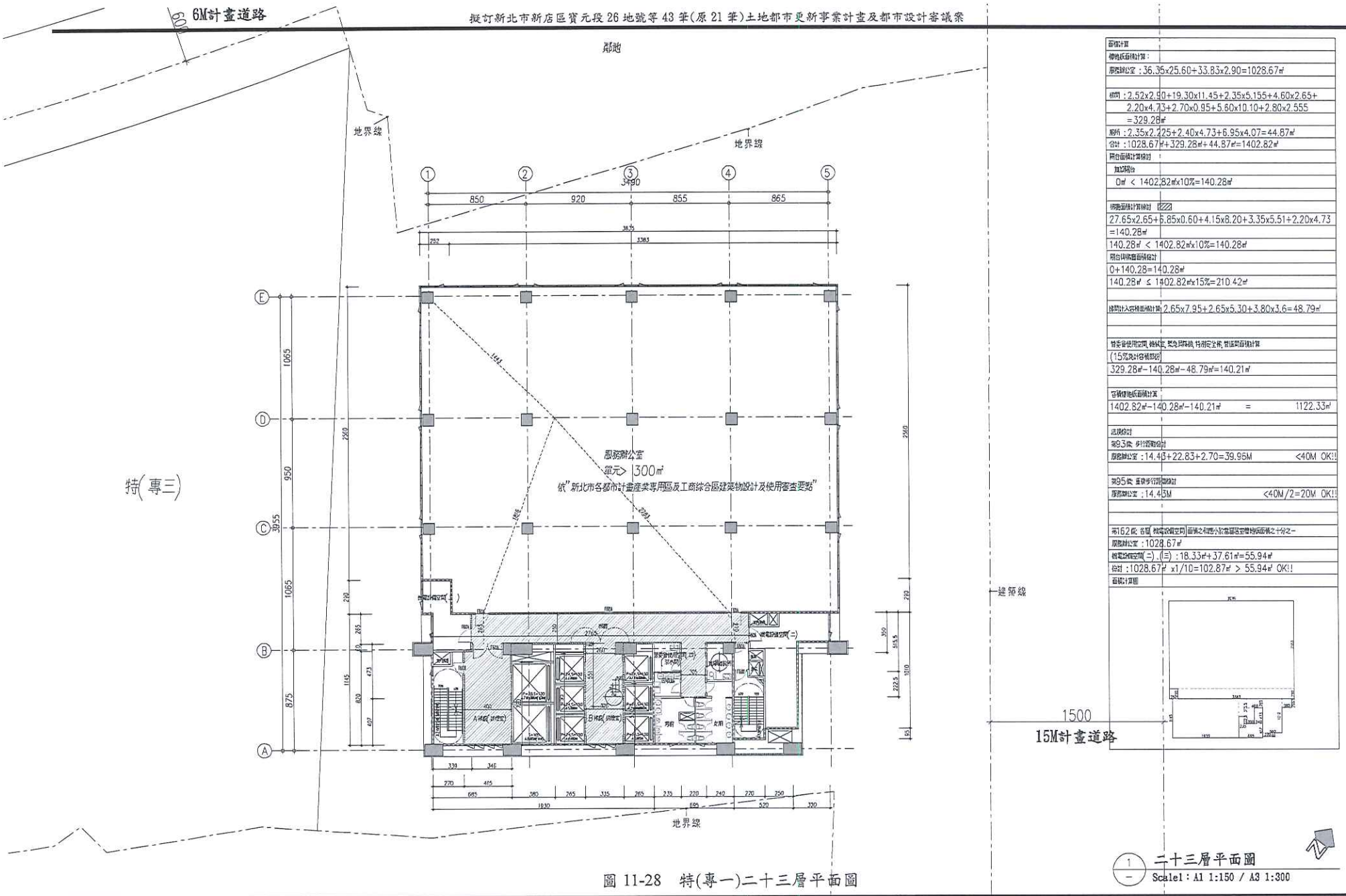
建築線

1500

15M計畫道路

(1/一) 二十二層平面圖

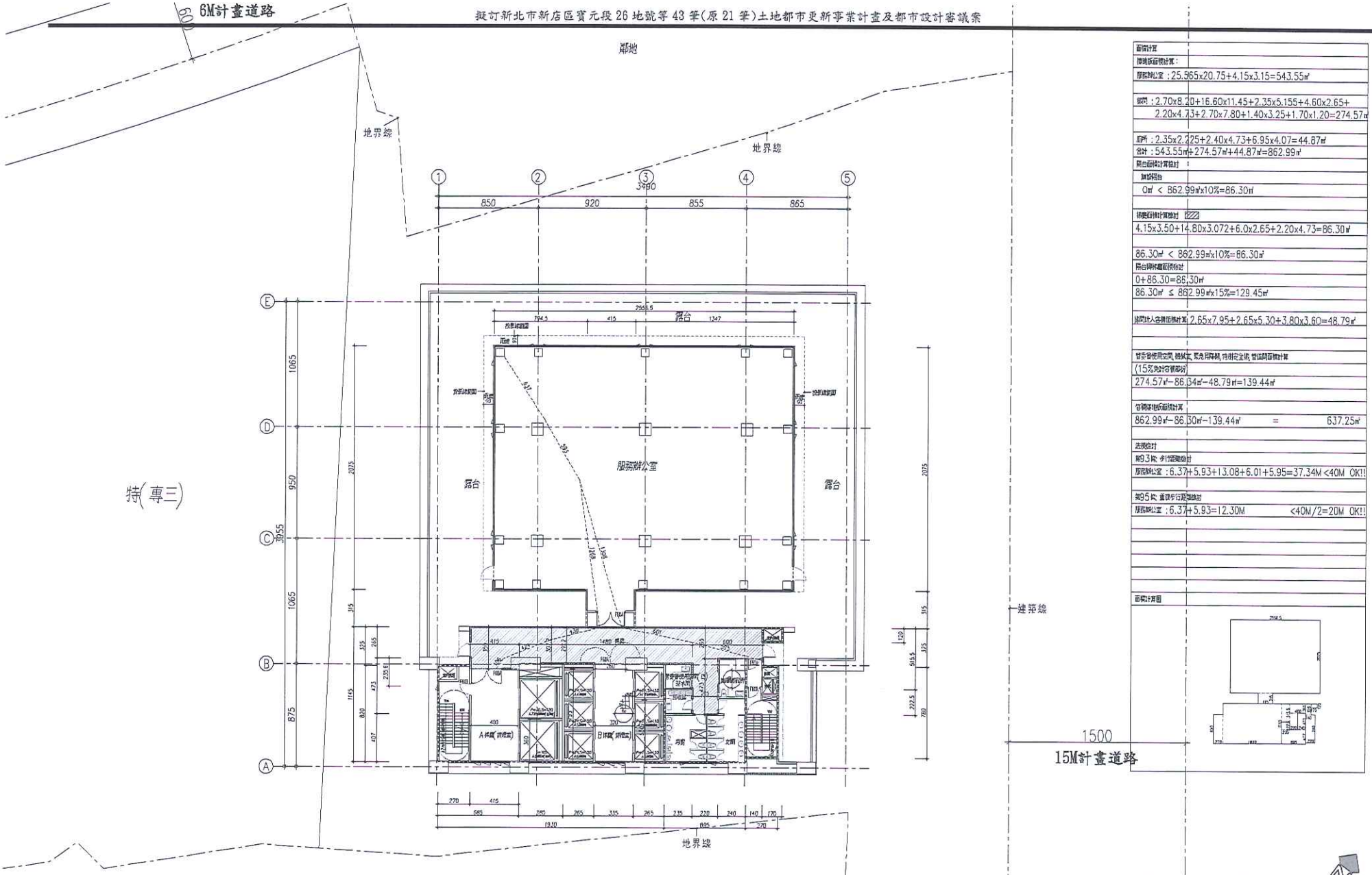
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300



面積計算
樓地板面積計算：
服務辦公室：36.35x25.60+33.83x2.90=1028.67㎡
樓梯：2.52x2.90+19.30x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+ 2.20x4.73+2.70x0.95+5.60x10.10+2.80x2.555 =329.28㎡
廁所：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡
合計：1028.67㎡+329.28㎡+44.87㎡=1402.82㎡
開放面積計算檢討
加成開放
0㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡
綠覆面積計算檢討
27.65x2.65+6.85x0.60+4.15x8.20+3.35x5.51+2.20x4.73 =140.28㎡
140.28㎡ < 1402.82㎡x10%=140.28㎡
開放與綠覆面積檢討
0+140.28=140.28㎡
140.28㎡ ≤ 1402.82㎡x15%=210.42㎡
樓梯計入容積面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.6=48.79㎡
特定管理用空間、機械室、緊急昇降機、特別安全梯、管區等面積計算
(15%設計容積部份)
329.28㎡-140.28㎡-48.79㎡=140.21㎡
容積樓地板面積計算
1402.82㎡-140.28㎡-140.21㎡ = 1122.33㎡
法規檢討
第93條 步行空間檢討
服務辦公室：14.43+22.83+2.70=39.96M <40M OK!!
第95條 重要步行路線檢討
服務辦公室：14.45M <40M/2=20M OK!!
第162條 各區 機電設備空間 面積之有關容積管理辦法面積之十分之一
服務辦公室：1028.67㎡
機電設備空間(二)、(三)：18.33㎡+37.61㎡=55.94㎡
合計：1028.67㎡ x1/10=102.87㎡ > 55.94㎡ OK!!
面積計算圖

1 二十三層平面圖
Scale1：A1 1:150 / A3 1:300

圖 11-28 特(專一)二十三層平面圖



面積計算

原則版面積計算：

服務辦公室：25.565x20.75+4.15x3.15=543.55㎡

總計：2.70x8.20+16.60x11.45+2.35x5.155+4.60x2.65+
2.20x4.73+2.70x7.80+1.40x3.25+1.70x1.20=274.57㎡

其他：2.35x2.225+2.40x4.73+6.95x4.07=44.87㎡

合計：543.55㎡+274.57㎡+44.87㎡=862.99㎡

開放面積計算檢討：

加減額度

0㎡ < 862.99㎡x10%=86.30㎡

綠覆面積計算檢討

4.15x3.50+14.80x3.072+6.0x2.65+2.20x4.73=86.30㎡

86.30㎡ < 862.99㎡x10%=86.30㎡

開放綠地總面積檢討

0+86.30=86.30㎡

86.30㎡ ≤ 862.99㎡x15%=129.45㎡

增設法定停車位面積計算 2.65x7.95+2.65x5.30+3.80x3.60=48.79㎡

增設法定停車位、綠化、無障礙坡道、污水處理設施、資源回收設施、防空避難室、機車停車位、自行車停車位、電信機房、再生水設施、雨水貯留利用設施、太陽光電發電設備、智慧節能設施、綠建築設備、裝卸位、公益設施、其他經主管機關認定有助於公共利益之設施面積計算

(15%免計容積部份)

274.57㎡-86.30㎡-48.79㎡=139.44㎡

容積樓地板面積計算

862.99㎡-86.30㎡-139.44㎡ = 637.25㎡

法規檢討

第93條 步行距離檢討

服務辦公室：6.37+5.93+13.08+6.01+5.95=37.34M <40M OK!!

第95條 直通步行距離檢討

服務辦公室：6.37+5.93=12.30M <40M/2=20M OK!!

面積計算圖

圖 11-29 特(專一)二十四層平面圖

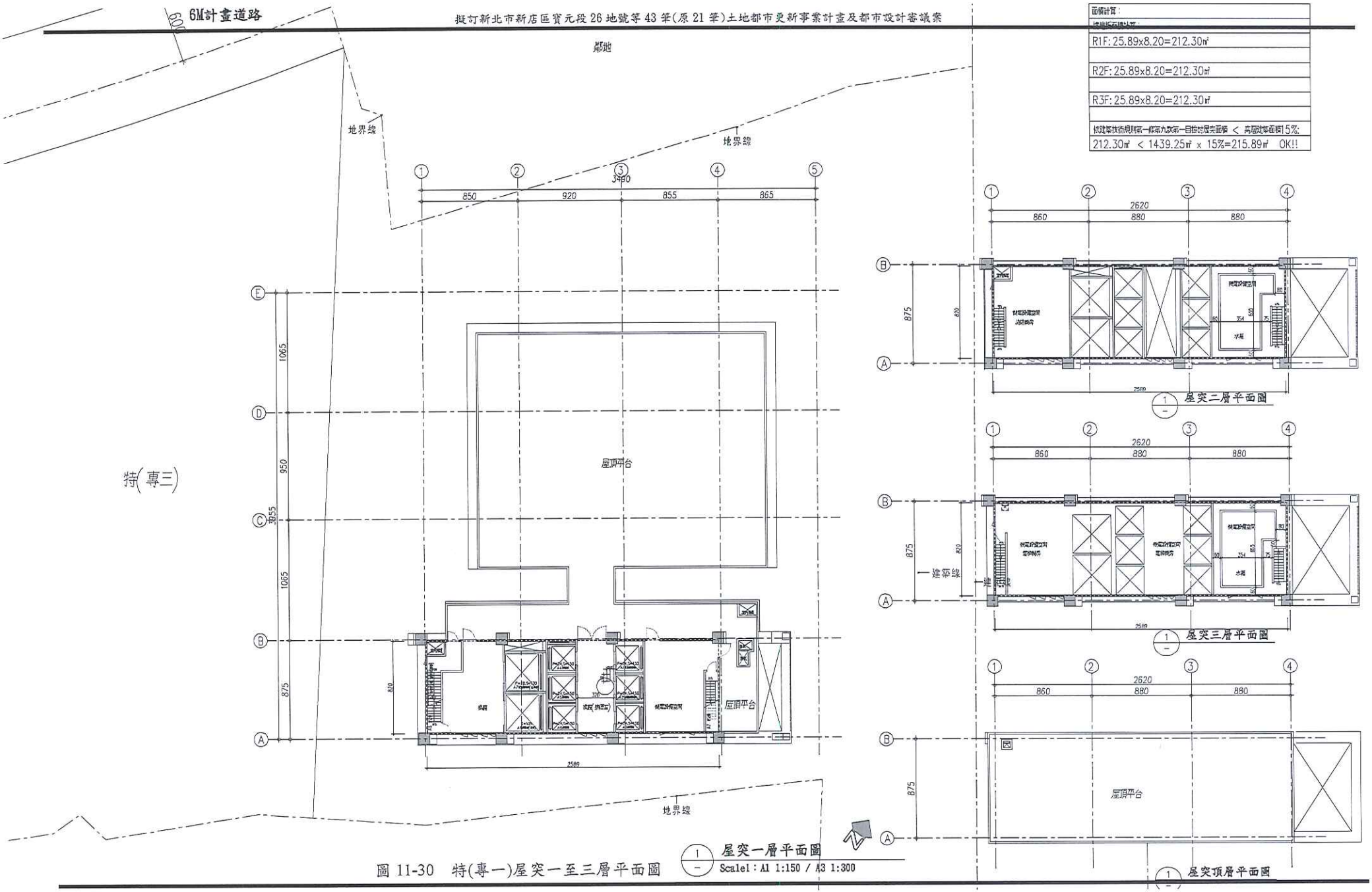
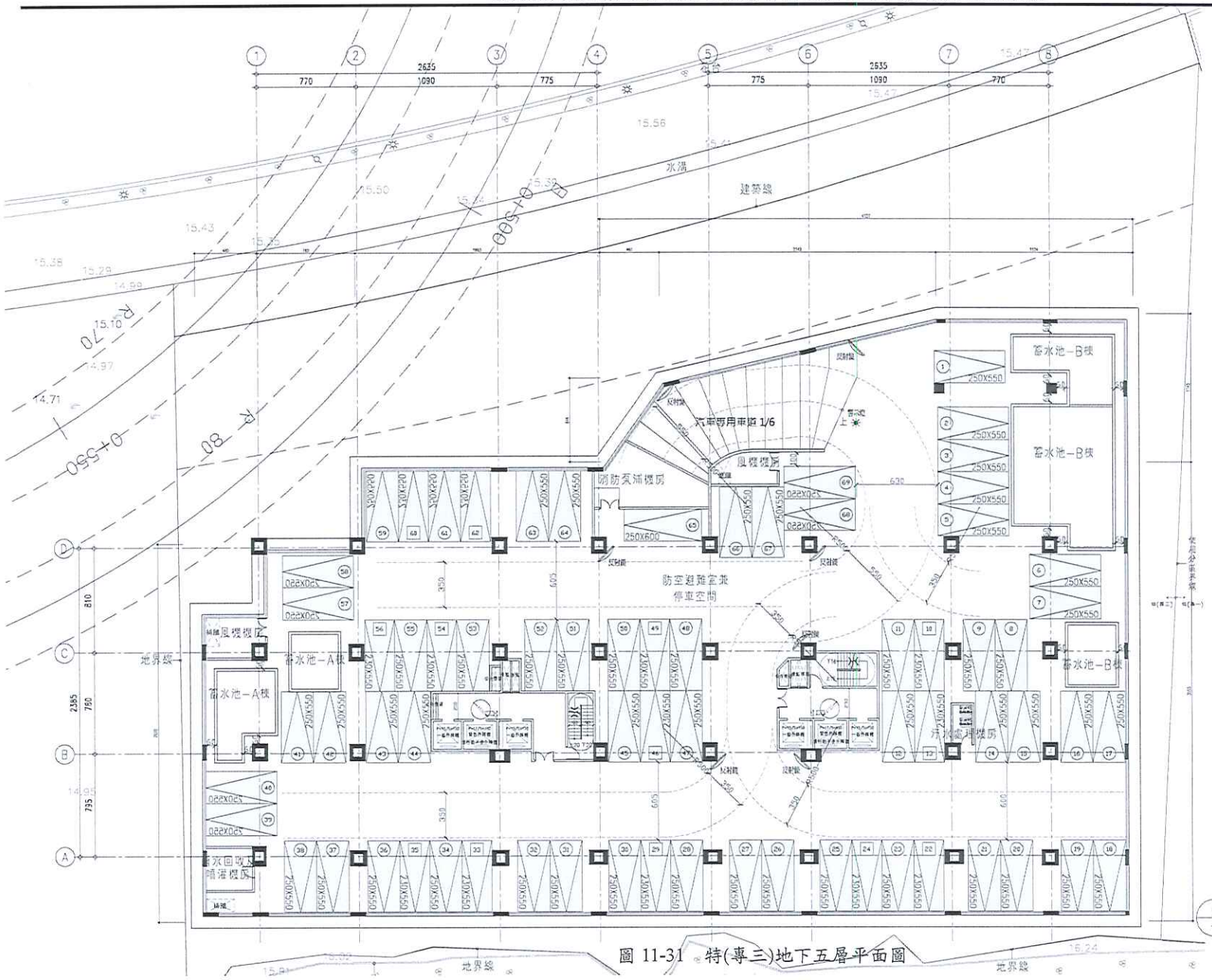


圖 11-30 特(專一)屋突一至三層平面圖

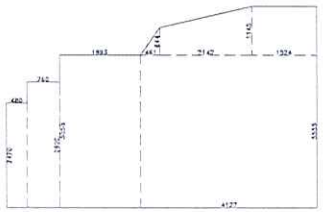
表 11-2　特(專三)建築面積表

| | | |



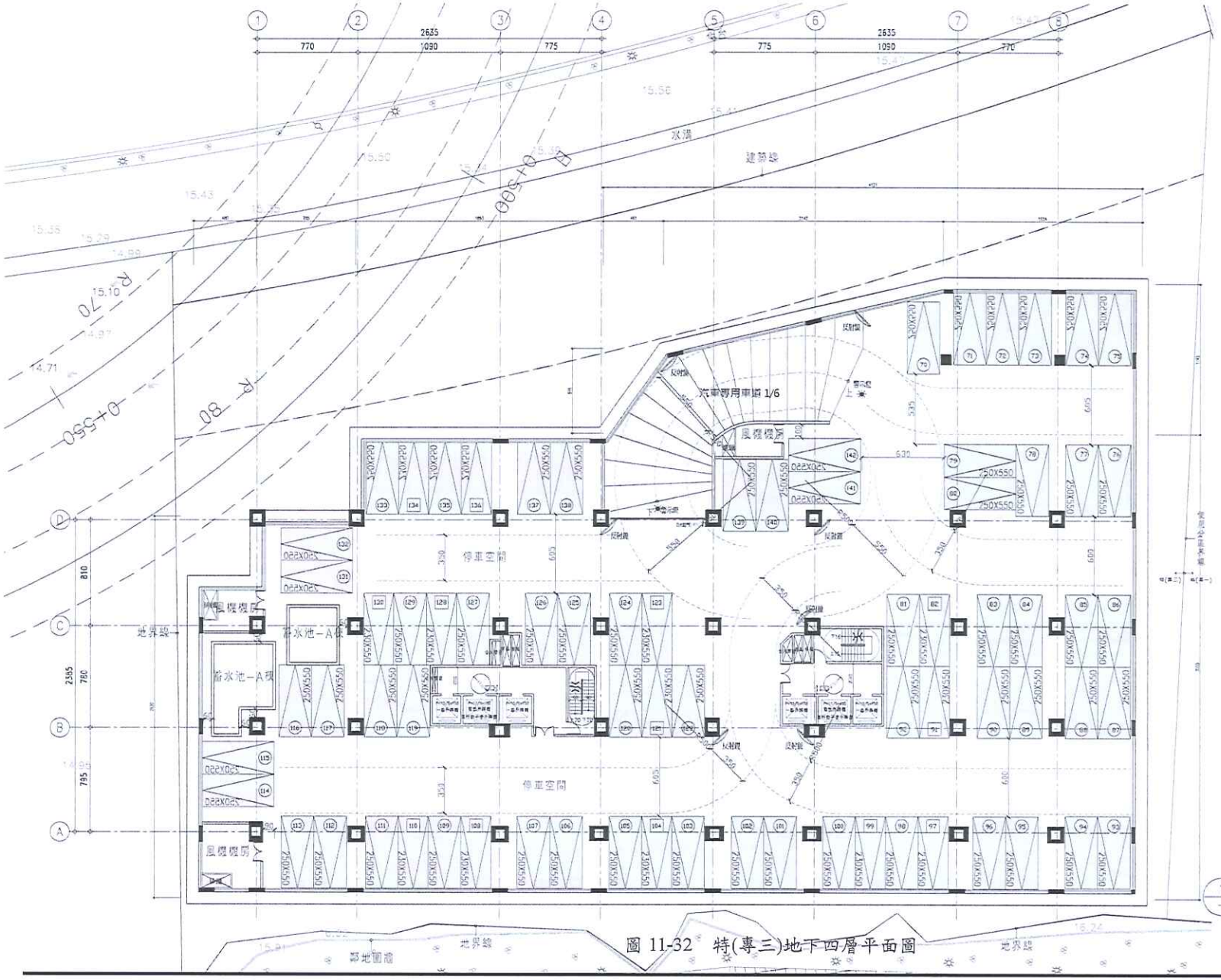
面積計算：		
標地面積計算：		
開挖面積：		
4.8*24.2+7.6*29.2+18.93*35.55+4.61*6.44/2		
+(6.44+11.45)*21.42/2+15.24*11.45+41.27*35.55		
+41.47*35.60	=	2859.13 ㎡
地下五層停車數量計算：		
汽車位：230*550	=	13 輛
汽車位：250*600	=	1 輛
汽車位：250*550	=	55 輛
總計汽車位：	=	69 輛

面積計算圖

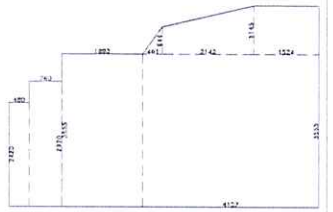


1 地下五層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-31 特(專三)地下五層平面圖



面積計算：			
建地板面積計算：			
開挖面積：			
4.6*24.2+7.6*29.2+18.93*35.55+4.61*5.44/2			
+(6.44+11.45)*21.42/2+15.24*11.45+41.27*35.55			
+41.47*35.60	=	2859.13	㎡
地下二層停車數量計算：			
汽車位：230*550	=	13	輛
汽車位：250*600	=	0	輛
汽車位：250*550	=	60	輛
設計汽車位：	=	73	輛
面積計算圖			



1 地下四層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-32 特(專三)地下四層平面圖

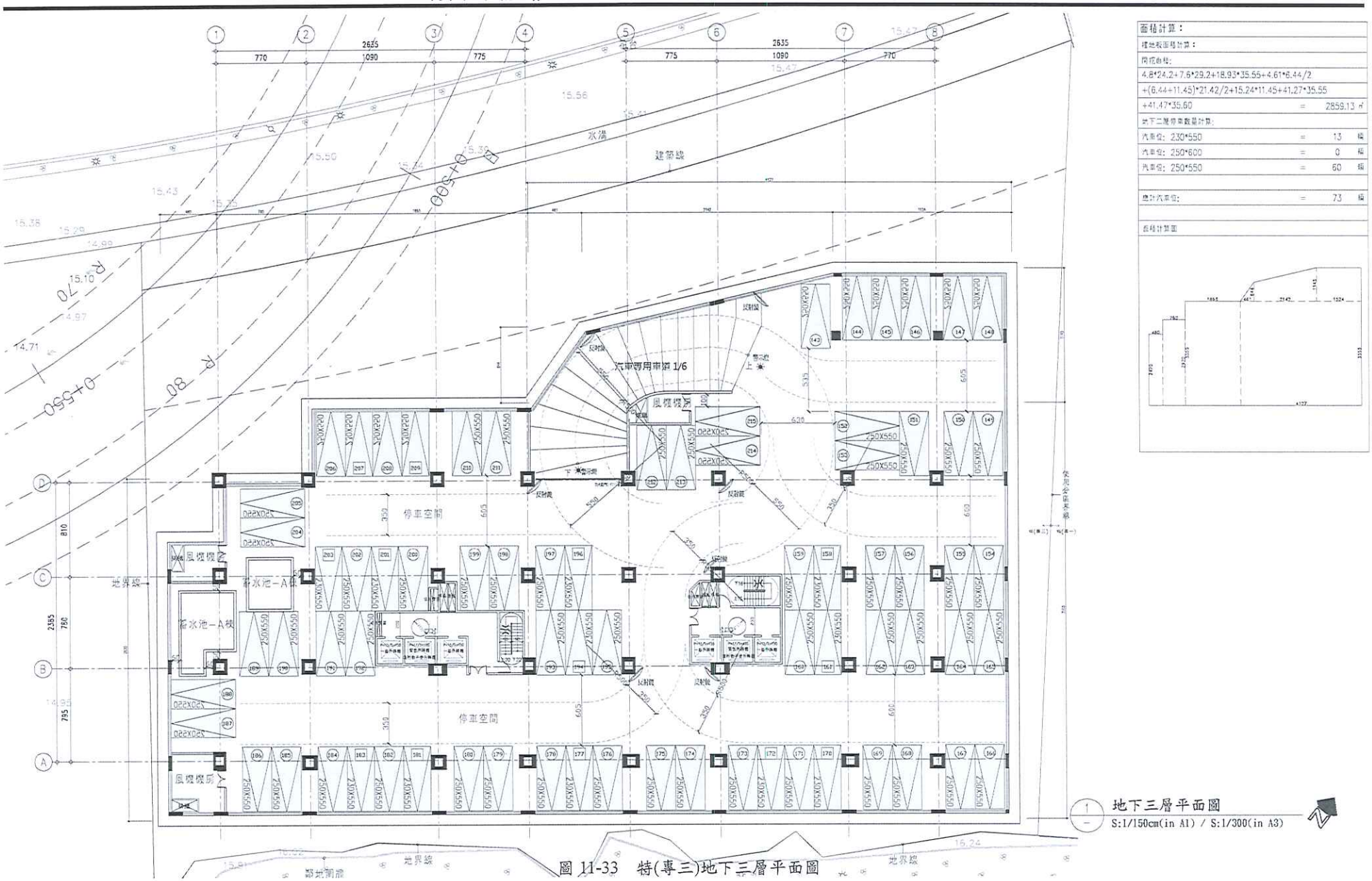


圖 11-33 特(專三)地下三層平面圖

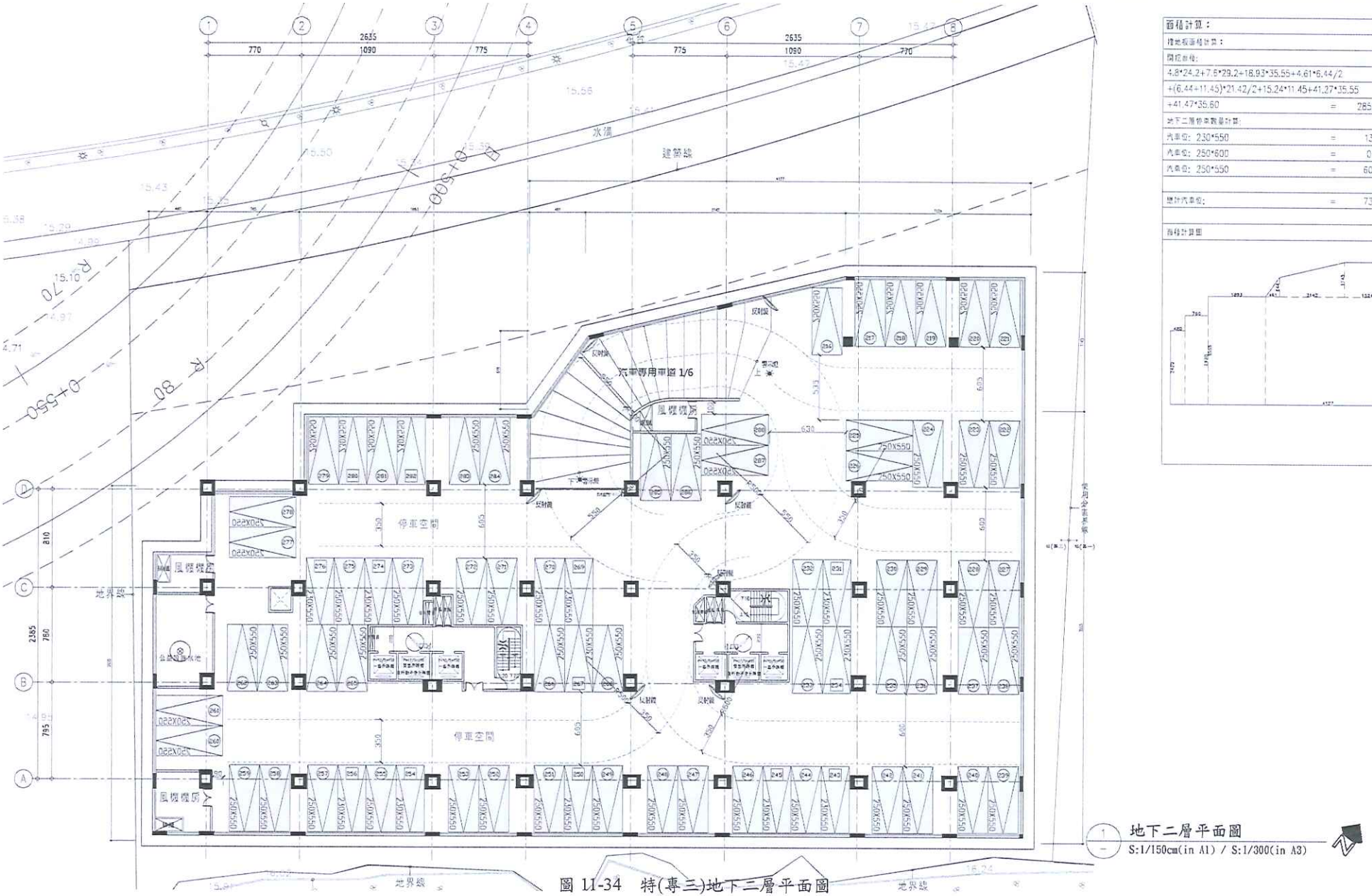
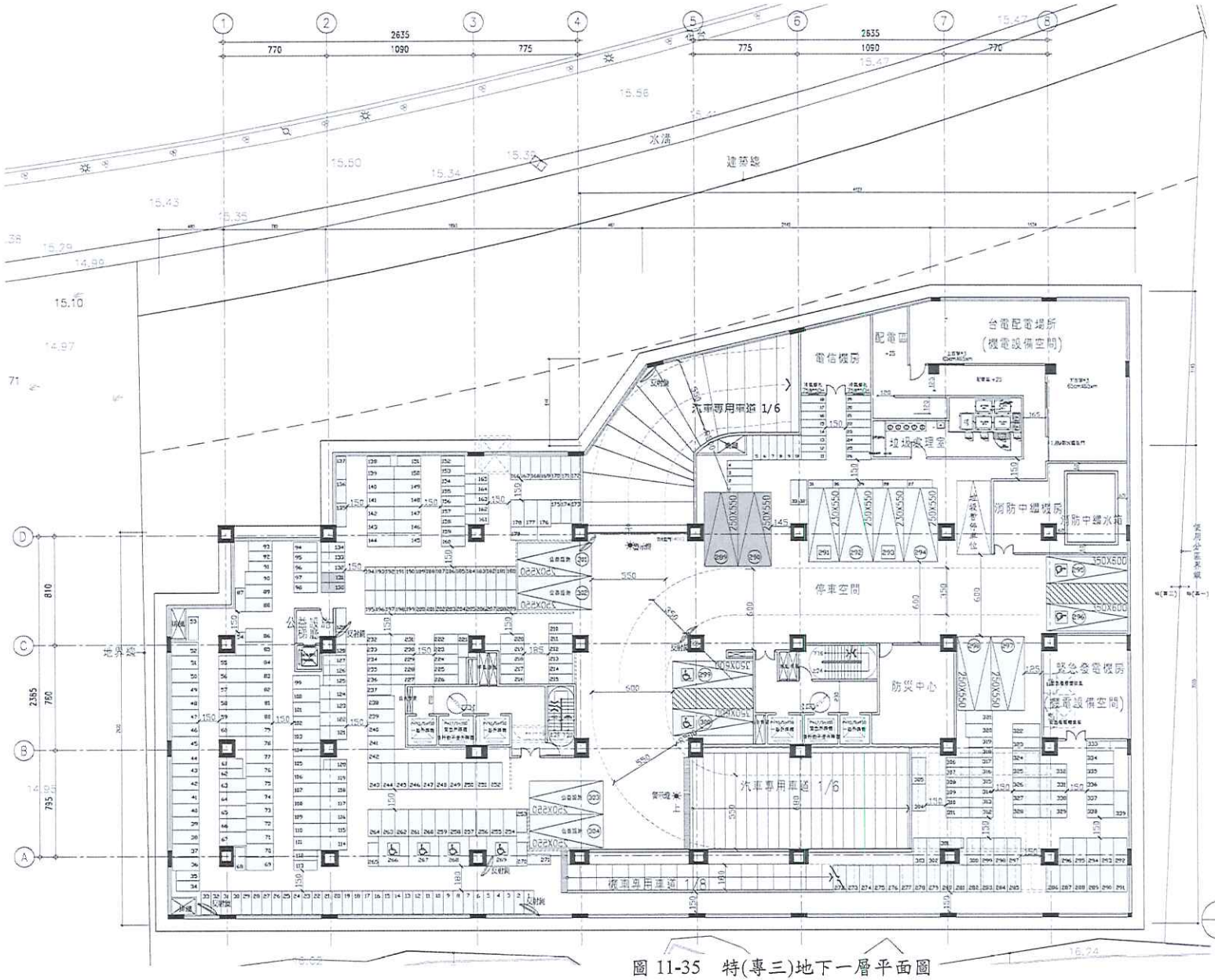
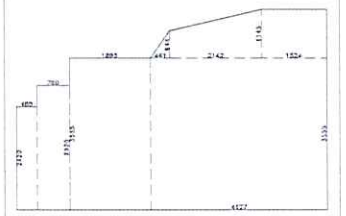


圖 11-34　特(專三)地下二層平面圖

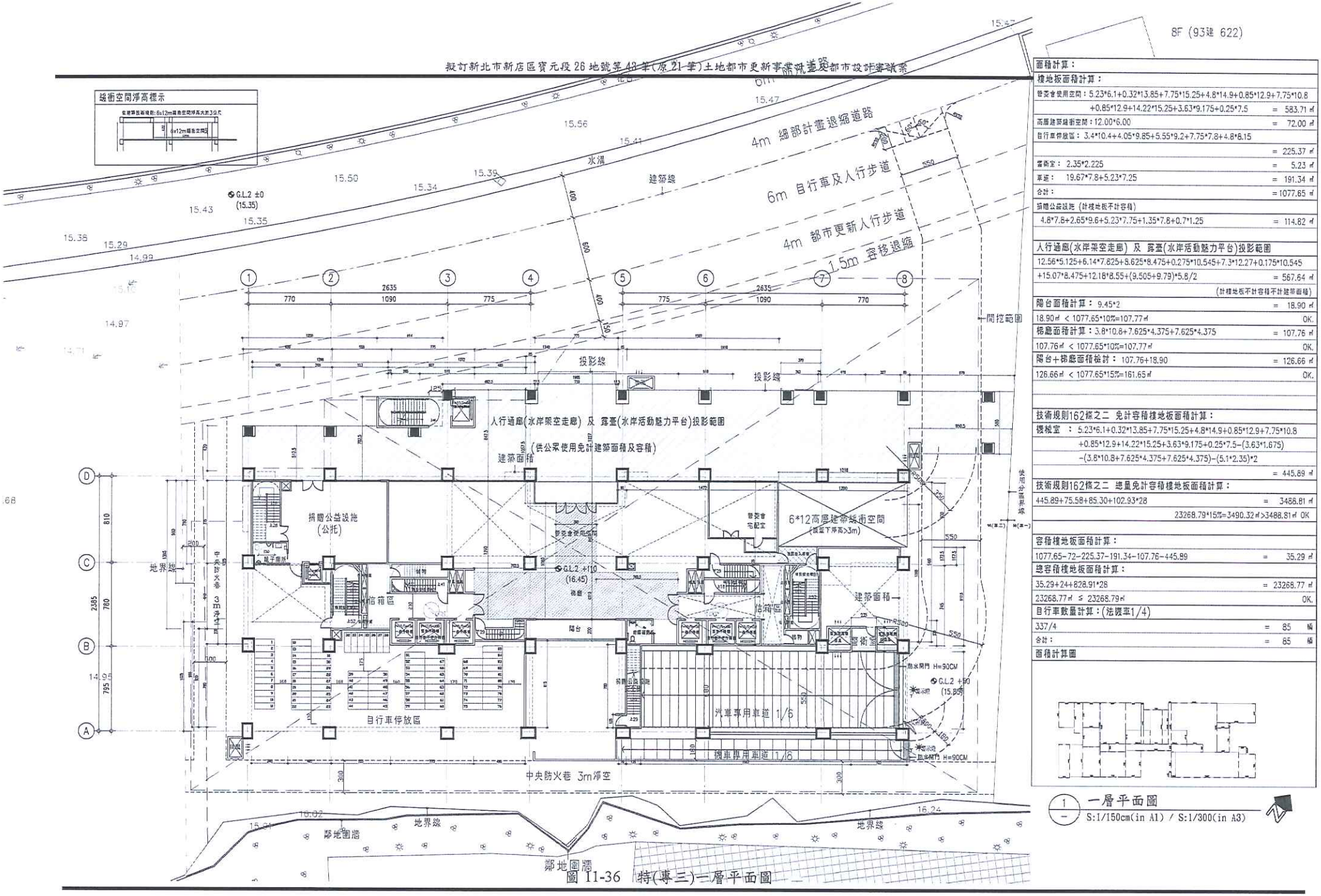


面積計算：			
樓地板面積計算：			
4.8*24.2+7.6*29.2+18.93*35.55+4.61*6.44/2			
+(6.44+11.45)*21.42/2+15.24*11.45+41.27*35.55			
+41.47*35.60	=	2859.13 ㎡	
開挖面積：			
開挖率： 2859.13㎡/4402.97㎡	=	64.94%	
汽車數量計算：			
汽車位：350*600 (無需留車位)	=	4	輛
汽車位：250*550	=	10	輛
汽車位：230*550	=	2	輛
合計本層汽車位：	=	15	輛
垃圾車暫停車位： (不計停車)	=	1	輛
機車數量計算：(一戶一車)			
無障礙停車位：220*225：	=	4	輛
75*175：	=	169	輛
168<337/2=169		OK	
100*200：	=	166	輛
合計本層機車位：(含自設機車位2輛)	=	339	輛
地下室總車輛數計算：			
總計汽車位：	=	304	輛
總計機車位：	=	339	輛
地下層容積檢討：(技規第60條)			
2859.13*5-304*40-337*4-1317.98+191.34			
	=	-338.99 ㎡	OK
自行車數量計算：(折減汽車數)			
337-304	=	33	輛
合計：	=	33	輛
面積計算圖			



1 地下一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

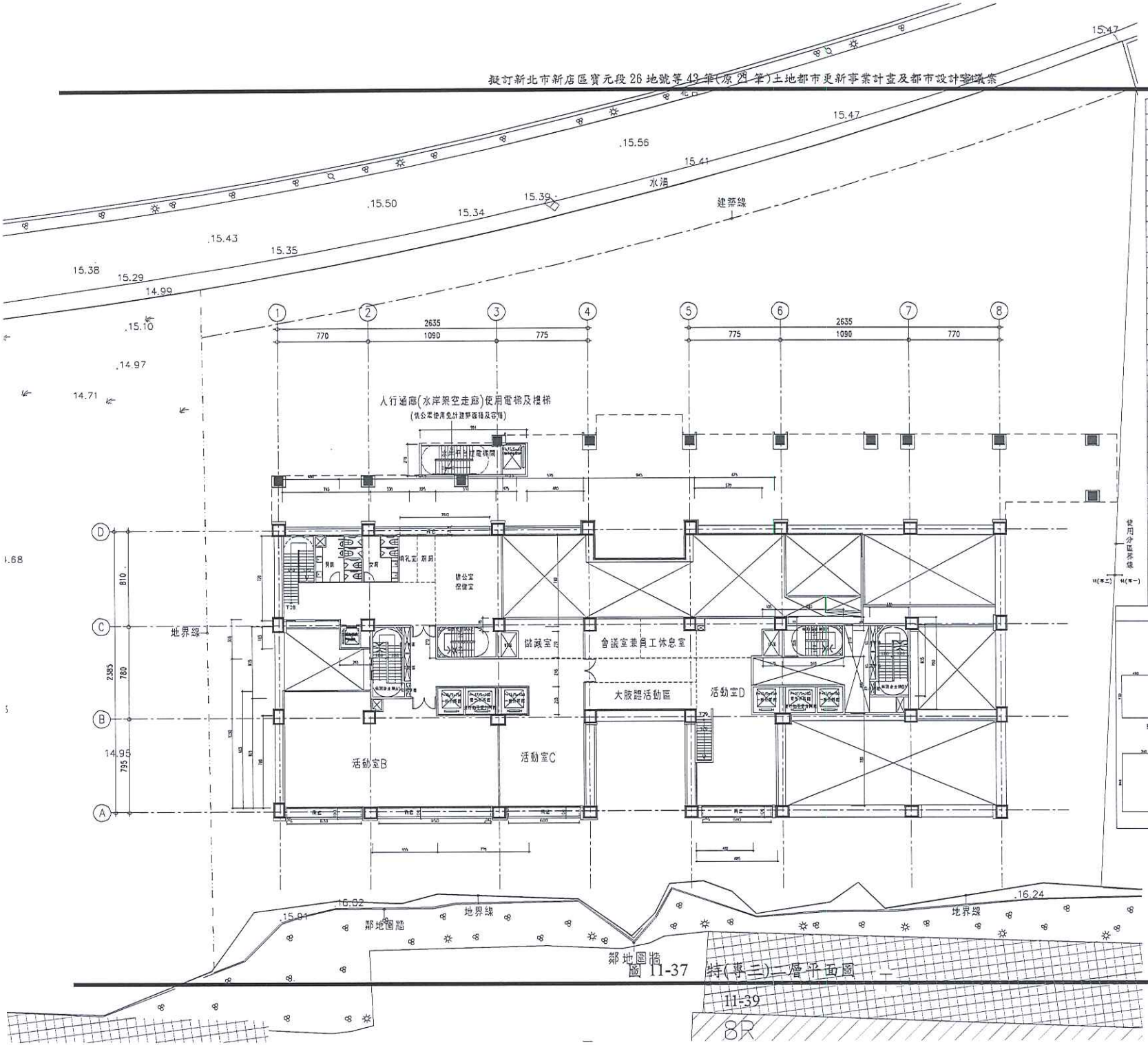
圖 11-35 特(專三)地下一層平面圖



面積計算：	
樓地板面積計算：	
管委會使用空間：5.23*6.1+0.32*13.85+7.75*15.25+4.8*14.9+0.85*12.9+7.75*10.8 +0.85*12.9+14.22*15.25+3.63*9.175+0.25*7.5	= 583.71 ㎡
高層建築綠衝空間：12.00*6.00	= 72.00 ㎡
自行車停放區：3.4*10.4+4.05*9.85+5.55*9.2+7.75*7.8+4.8*8.15	= 225.37 ㎡
警衛室：2.35*2.225	= 5.23 ㎡
車道：19.67*7.8+5.23*7.25	= 191.34 ㎡
合計：	= 1077.65 ㎡
捐贈公益設施（計樓地板不計容積）	
4.8*7.8+2.65*9.6+5.23*7.75+1.35*7.8+0.7*1.25	= 114.82 ㎡
人行通廊(水岸架空走廊) 及 露臺(水岸活動魅力平台)投影範圍	
12.56*5.125+6.14*7.825+8.625*8.475+0.275*10.545+7.3*12.27+0.175*10.545 +15.07*8.475+12.18*8.55+(9.505+9.79)*5.8/2	= 567.64 ㎡
	(計樓地板不計容積不計建築面積)
陽台面積計算：9.45*2	= 18.90 ㎡
18.90㎡ < 1077.65*10%=107.77㎡	OK.
梯廳面積計算：3.8*10.8+7.625*4.375+7.625*4.375	= 107.76 ㎡
107.76㎡ < 1077.65*10%=107.77㎡	OK.
陽台+梯廳面積檢討：107.76+18.90	= 126.66 ㎡
126.66㎡ < 1077.65*15%=161.65㎡	OK.
技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算：	
機械室：5.23*6.1+0.32*13.85+7.75*15.25+4.8*14.9+0.85*12.9+7.75*10.8 +0.85*12.9+14.22*15.25+3.63*9.175+0.25*7.5-(3.63*1.675) -(3.8*10.8+7.625*4.375+7.625*4.375)-(5.1*2.35)*2	= 445.89 ㎡
技術規則162條之二 總量免計容積樓地板面積計算：	
445.89+75.58+85.30+102.93*28	= 3488.81 ㎡
23268.79*15%=3490.32㎡>3488.81㎡ OK	
容積樓地板面積計算：	
1077.65-72-225.37-191.34-107.76-445.89	= 35.29 ㎡
總容積樓地板面積計算：	
35.29+24+828.91*28	= 23268.77 ㎡
23268.77㎡ ≤ 23268.79㎡	OK.
自行車數量計算：(法機率1/4)	
337/4	= 85 輛
合計：	= 85 輛
面積計算圖	

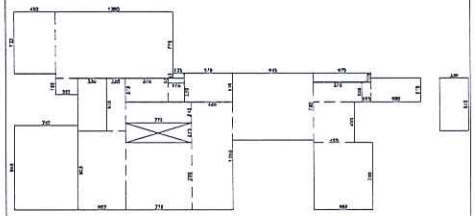
1 一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-36 特(專三)一層平面圖

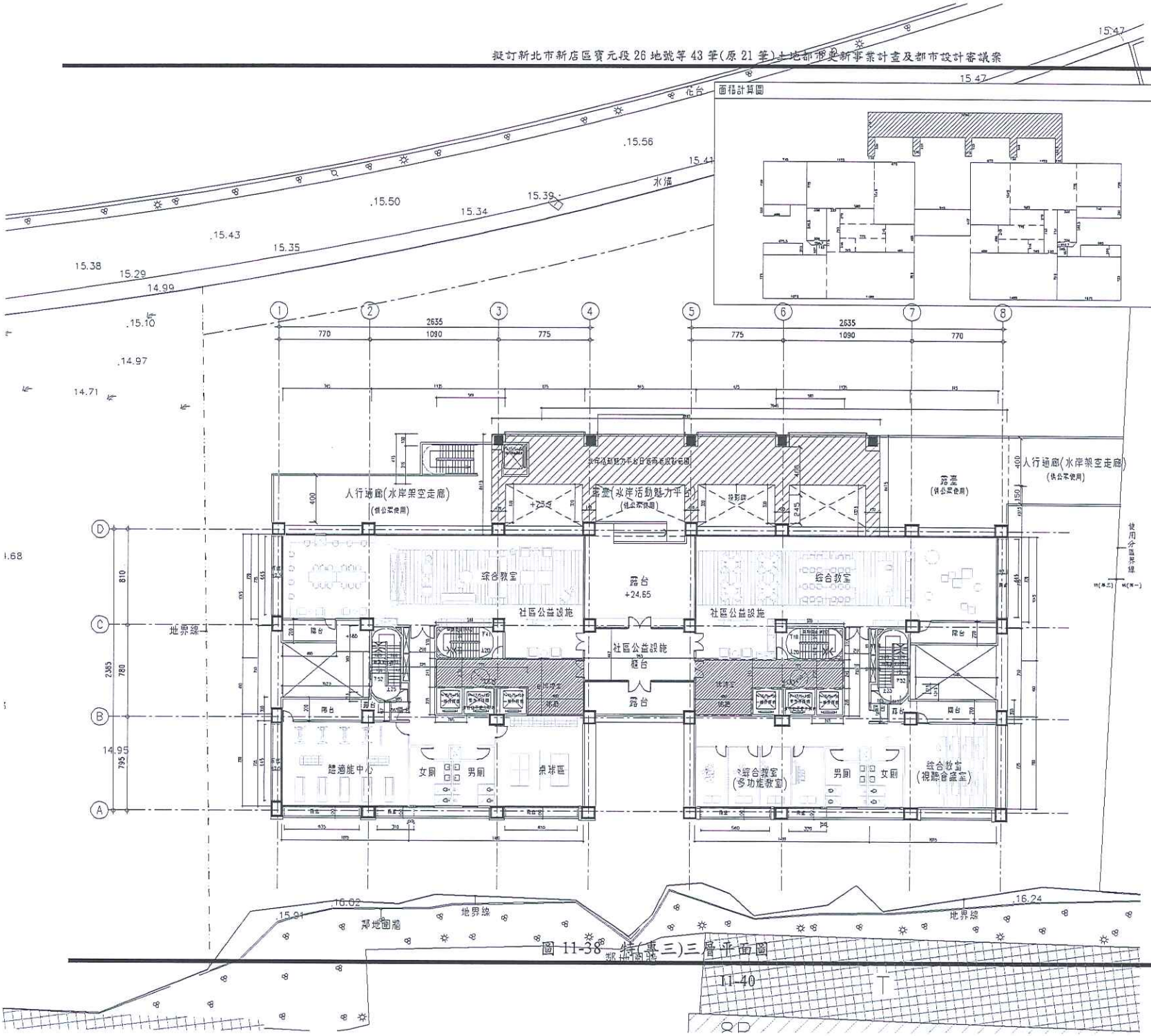


面積計算：		
樓地板面積計算：		
特別安全梯 A：3.3*6.05+5.1*2.7+1.75*2.2	=	37.59 ㎡
特別安全梯 B：1.05*2.25+5.8*2.7+3.3*6.05	=	37.99 ㎡
合計：	=	75.58 ㎡
建物公益設施（計樓地板不計容積）		
4.8*7.2+2.65*1.85+13.8*7.75+2.25*6.05+7.75*2.45+7.45*9.85		
+5.55*9.25+7.75*7.8+4.8*12.8+5.7*3.35+1.25*0.65+1.75*0.5+9.45*7.8		
+6.75*1.1+5.7*2.25+4.8*4.8+6.85*7.8		
	=	615.88 ㎡
人行通廊(水岸架空走廊)使用電梯及樓梯		
9.04*2.7	=	24.41 ㎡
		(計樓地板不計容積不計建築面積)
陽台面積計算：		
	=	0.00 ㎡
技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算：		
機械室 A： 3.3*6.05+5.1*2.7+1.75*2.2	=	37.59 ㎡
機械室 B： 1.05*2.25+5.8*2.7+3.3*6.05	=	37.99 ㎡
合計：	=	75.58 ㎡
容積樓地板面積計算：		
75.58-75.58	=	0.00 ㎡

面積計算圖



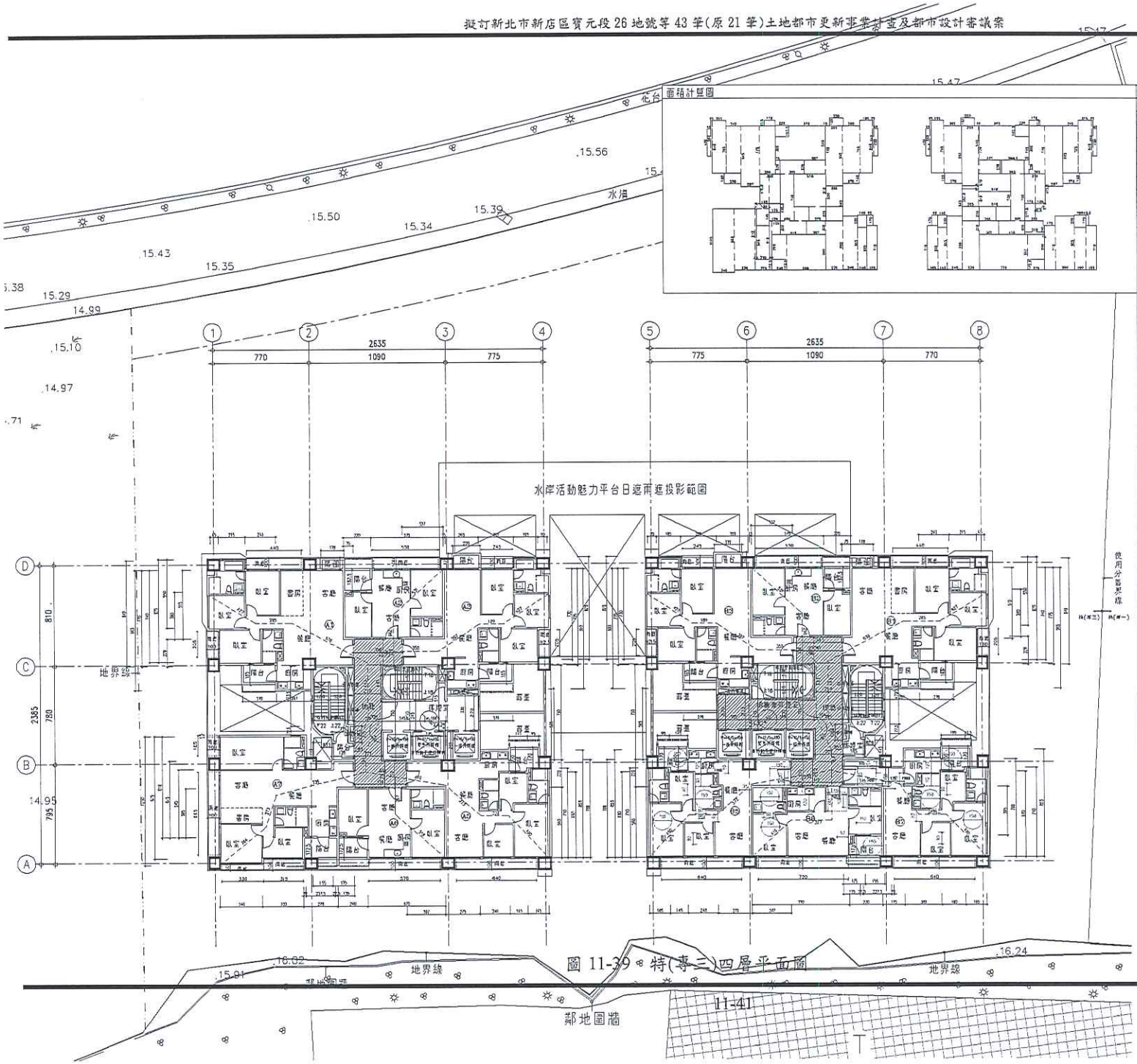
1 二層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)



面積計算：		
樓地板面積計算：		
社區公益設施（計樓地板不計容積）		
(7.45*7.2+11.35*7.75+6.75*10.45+7.5*2.25+10.75*7.25+14.8*7.8)*2+9.45*4.47		
	=	887.03 ㎡
梯間 A：		
3.3*5.605+(2.585+3.3)*0.775/2+5.8*7.5+6.75*4.8		
	=	96.68 ㎡
梯間 B：		
3.3*5.605+(2.585+3.3)*0.775/2+5.8*7.5+6.75*4.8		
	=	96.68 ㎡
合計：	=	1080.39 ㎡
水岸活動魅力平台日遮雨遮投影範圍（計樓地板不計容積不計建蔽率）		
32.9*4.15+1.2*3.3*2+1.1*3.2*2+1.2*4.325	=	156.68 ㎡
陽台面積計算：		
梯間 A： 1.65*1.67	=	2.76 ㎡
梯間 B： 1.65*1.67	=	2.76 ㎡
社區公益設施： 4.6*2+6.725*2+7.45*2+6.8*2		
	=	51.15 ㎡
合計：	=	51.15 ㎡
56.67 ㎡ < 1080.39*10%=108.04 ㎡		OK.
梯廳面積計算：		
(4.8*4.8+7.75*2.45)*2		
	=	84.06 ㎡
84.06 ㎡ < 1080.39*10%=108.04 ㎡		OK.
陽台＋梯廳面積檢討：		
56.67+84.06		
140.73 ㎡ ≤ 1080.39*15%=162.06 ㎡		OK.
技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算：		
機械室 A：		
3.3*5.6+(2.585+3.3)*0.775/2+5.8*2.7+2.65*2.35	=	42.65 ㎡
機械室 B：		
3.3*5.6+(2.585+3.3)*0.775/2+5.8*2.7+2.65*2.35	=	42.65 ㎡
合計：	=	85.30 ㎡
容積樓地板面積計算：		
1080.39-85.3-84.06-887.03	=	24.00 ㎡

1 / — 三層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-38 特(專三)三層平面圖



面積計算圖

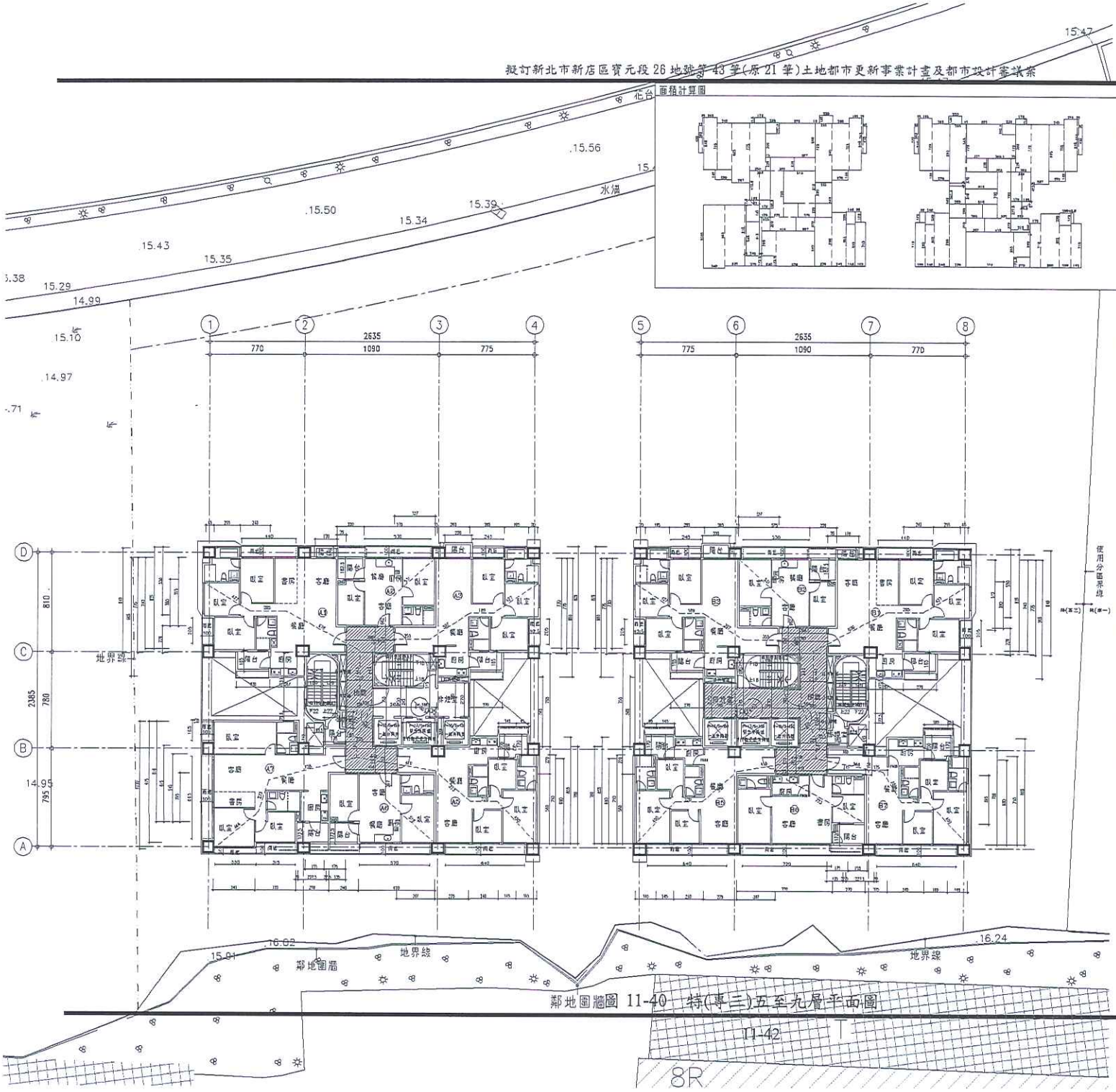
面積計算：

建地版面積計算：	
A棟建地版面積計算：	
A1：0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.5*4.3	=89.51㎡
A2：2.2*3.8+5.75*5.55	=40.27㎡
A3：3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=75.69㎡
A5：3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1	=70.30㎡
A6：6.2*5.6+2.4*3.95	=44.20㎡
A7：1.35*2.2+0.4*6.15+2.1*5.45+0.2*8.15+3.3*9.8+3.4*10.2	=85.53㎡
A梯間：	
3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2+1.325*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5	
+2.65*5.65	=106.77㎡
小計：	=512.27㎡
B建建地版面積計算：	
B1：0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=89.51㎡
B2：2.2*3.8+5.75*5.55	=40.27㎡
B3：3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=75.69㎡
B5：3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1	=70.30㎡
B6：7.7*5.6+2.7*3.95	=53.79㎡
B7：3*2.2+0.15*1.5+1.75*7.1+3*8.55+1.9*6.8+1.65*7.1	=69.54㎡
B梯間：	
3.3*4.725+(0.835+1.55)*0.775/2+2.775*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5	
+2.65*5.65	=109.31㎡
小計：	=508.41㎡
合計：512.27+508.41	=1020.68㎡

陽台面積計算：		梯屋面積計算：	
A1： 2.7*1.65+1.78*0.925	=6.10㎡	A梯屋 +B梯屋：	
A2： 2.2*1.825	=4.02㎡	(3.93*2.2+2.25*7.5+4.18*2.2)+3.665*2.2	
A3： 2.2*1.25+2.7*1.65	=7.21㎡	+2.25*7.5+4.18*2.2+5.1*2.45+2.65*2.825	
A5： 1.45*2+0.95*1.7	=4.52㎡		= 88.84㎡
A6： 2.4*1.725	=4.14㎡	88.84㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡	OK.
A7： 2.7*1.725	=4.66㎡	陽台+梯屋面積檢討：	
樓間A： 1.78*1.45	=2.58㎡	64.26+88.84	
		153.10㎡ < 1020.68*15%=153.10㎡	
小計：	=33.23㎡	技術規則162條之二 免計容積建地版面積計算：	
B1： 2.7*1.65+1.78*0.925	=6.10㎡	機械室 A：	
B2： 2.2*1.825	=4.02㎡	5.1*5.15+2.65*3.3+2.75*2.35	
B3： 2.2*1.25+2.7*1.65	=7.21㎡	+3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2	
B5： 1.45*2+0.95*1.7	=4.52㎡	+1.325*1.75	= 60.30㎡
B6： 2.7*1.725	=4.66㎡	機械室 B：	
B7： 1.9*2+0.425*1.7	=4.52㎡	5.1*2.7+2.65*0.475+2.65*2.35	
		+3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2	
		+1.75*2.775	= 42.63㎡
		合計：	= 102.93㎡
小計：	=31.03㎡		
合計：	=64.26㎡	容積建地版面積計算：	
64.26㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡		1020.68-88.84-102.93	= 828.91㎡
法規檢討：			
依技規第33條規定：			
檢討：本案設置四座特別安全梯，寬度≥120cm，			
建築技術規則第93條、95條：(H-2)/8			
A1、B1 步距:19.45M<40M(50M) OK!		A7 步距:14.51M<40M(50M)	OK!
垂遮步距:18.41M<20M(25M) OK!		垂遮步距:13.66M<20M(25M)	OK!
A2、B2 步距:14.08M<40M(50M) OK!		B6 步距:15.85M<40M(50M)	OK!
垂遮步距:14.08M<20M(25M) OK!		垂遮步距:13.01M<20M(25M)	OK!
A3、B3 步距:19.49M<40M(50M) OK!		B7 步距:17.64M<40M(50M)	OK!
垂遮步距:19.49M<20M(25M) OK!		垂遮步距:16.79<20M(25M)	OK!
A5、B5 步距:19.40M<40M(50M) OK!			
垂遮步距:18.55M<20M(25M) OK!			
A6 步距:13.02M<40M(50M) OK!			
垂遮步距:12.17M<20M(25M) OK!			

1 四層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-39 特(專三)四層平面圖



面積計算圖

面積計算：

標準層面積計算：

A棟標準層面積計算：

A1：0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=89.51㎡
A2：2.2*3.8+5.75*5.55	=40.27㎡
A3：3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=75.69㎡
A5：3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1	=70.30㎡
A6：6.2*5.6+2.4*3.95	=44.20㎡
A7：1.35*2.2+0.4*6.15+2.1*5.45+0.2*8.15+3.3*9.8+3.4*10.2	=85.53㎡
A梯間：	
3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2+1.325*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5	
+2.65*5.65	=106.77㎡
小計：	=512.27㎡

B棟標準層面積計算：

B1：0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=89.51㎡
B2：2.2*3.8+5.75*5.55	=40.27㎡
B3：3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=75.69㎡
B5：3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1	=70.30㎡
B6：7.7*5.6+2.7*3.95	=53.79㎡
B7：3*2.2+0.15*1.5+1.75*7.1+3*8.55+1.9*6.8+1.65*7.1	=69.54㎡
B梯間：	
3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2+2.775*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5	
+2.65*5.65	=109.31㎡
小計：	=508.41㎡
合計：512.27+508.41	=1020.68㎡

陽台面積計算：

A1：	2.7*1.65+1.78*0.925	=6.10㎡
A2：	2.2*1.825	=4.02㎡
A3：	2.2*1.25+2.7*1.65	=7.21㎡
A5：	1.45*2+0.95*1.7	=4.52㎡
A6：	2.4*1.725	=4.14㎡
A7：	2.7*1.725	=4.66㎡
梯間A：	1.78*1.45	=2.58㎡
小計：		=33.23㎡
B1：	2.7*1.65+1.78*0.925	=6.10㎡
B2：	2.2*1.825	=4.02㎡
B3：	2.2*1.25+2.7*1.65	=7.21㎡
B5：	1.45*2+0.95*1.7	=4.52㎡
B6：	2.7*1.725	=4.66㎡
B7：	1.9*2+0.425*1.7	=4.52㎡
小計：		=31.03㎡
合計：		=64.26㎡

64.26㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡

法規檢討：

依技規第33條規定：

檢討：本案設置四座特別安全梯，寬度≥120cm。

建築技術規則第93條、95條：(H-2樓)

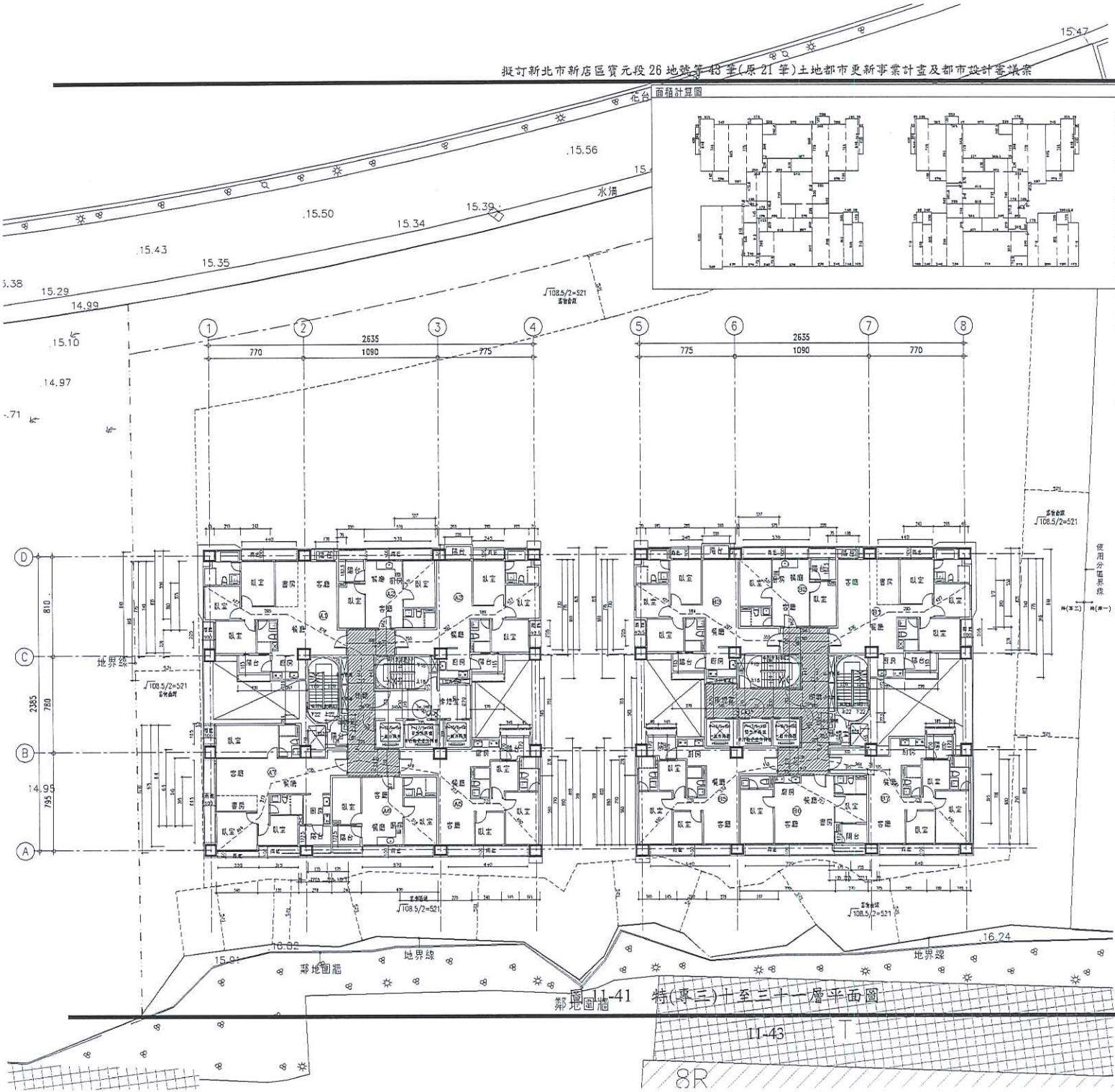
A1、B1	步距:19.45M<40M(50M)	OK!	A7	步距:14.51M<40M(50M) OK!
	重複步距:18.41M<20M(25M)	OK!		重複步距:13.66M<20M(25M) OK!
A2、B2	步距:14.08M<40M(50M)	OK!	B6	步距:13.39M<40M(50M) OK!
	重複步距:14.08M<20M(25M)	OK!		重複步距:12.54M<20M(25M) OK!
A3、B3	步距:19.49M<40M(50M)	OK!	B7	步距:17.64M<40M(50M) OK!
	重複步距:19.49M<20M(25M)	OK!		重複步距:16.79<20M(25M) OK!
A5、B5	步距:19.40M<40M(50M)	OK!		
	重複步距:18.55M<20M(25M)	OK!		
A6	步距:13.02M<40M(50M)	OK!		
	重複步距:12.17M<20M(25M)	OK!		

梯廳面積計算：

A梯廳 +B梯廳：	
(3.93*2.2+2.25*7.5+4.18*2.2)+3.665*2.2	
+2.25*7.5+4.18*2.2+5.1*2.45+2.65*2.825	
	= 88.84㎡
88.84㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡	OK.
陽台+梯廳面積檢討：	
64.26+88.84	
153.10㎡ < 1020.68*15%=153.10㎡	
技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算：	
樓梯室 A：	
5.1*5.15+2.65*3.3+2.75*2.35	
+3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2	
+1.325*1.75	= 60.30㎡
樓梯室 B：	
5.1*2.7+2.65*0.475+2.65*2.35	
+3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2	
+1.75*2.775	= 42.63㎡
合計：	= 102.93㎡
容積樓地板面積計算：	
1020.68-88.84-102.93	= 828.91㎡

1 五至九層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

擬訂新北市新店區寶元段26地號等13筆(原21筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案



面積計算圖

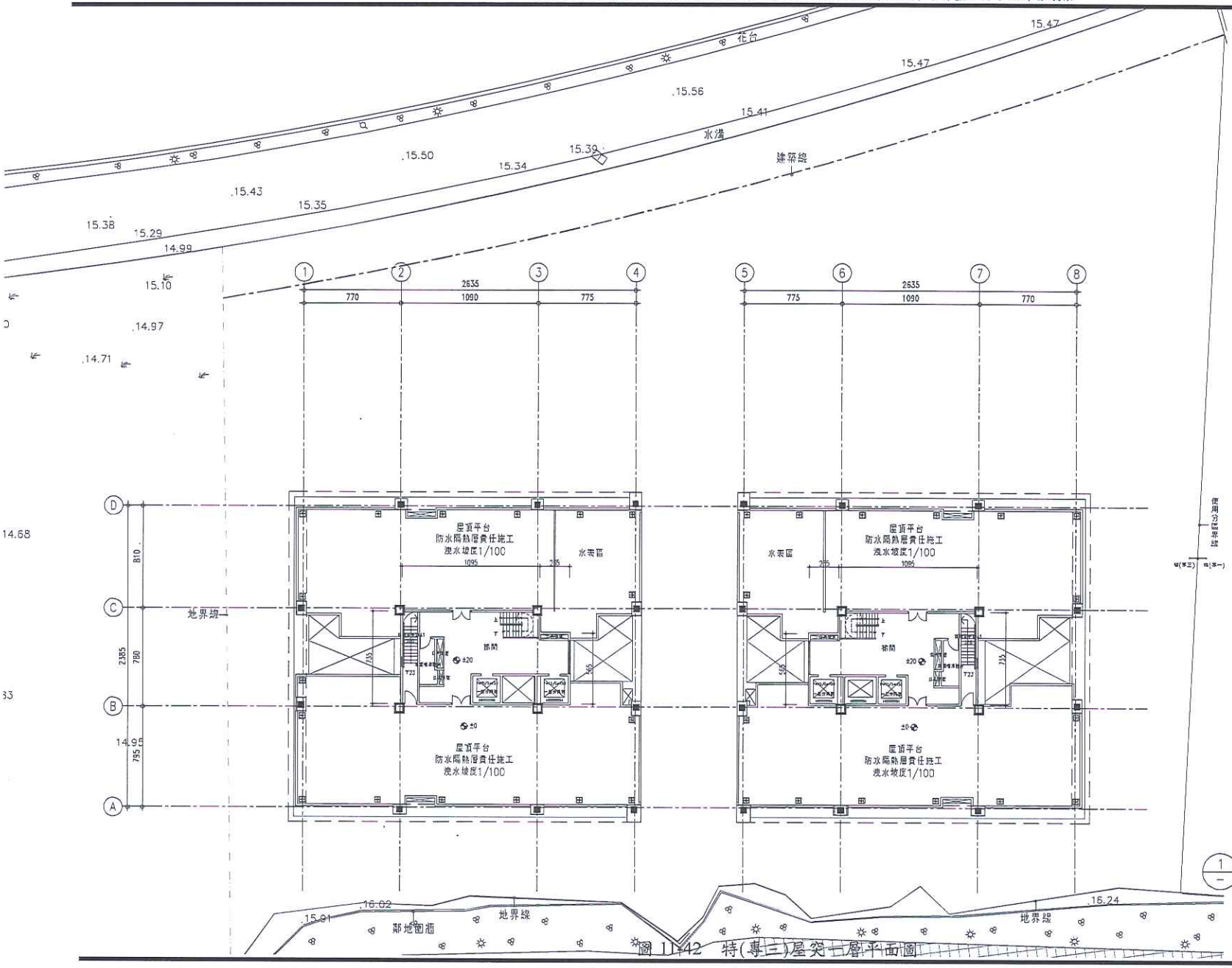
面積計算：

標地板面積計算：	
A棟標地板面積計算：	
A1：0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=89.51㎡
A2：2.2*3.8+5.75*5.55	=40.27㎡
A3：3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=75.69㎡
A5：3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1	=70.30㎡
A6：6.2*5.6+2.4*3.95	=44.20㎡
A7：1.35*2.2+0.4*6.15+2.1*5.45+0.2*8.15+3.3*9.8+3.4*10.2	=85.53㎡
A梯間：	
3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2+1.325*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5	
+2.65*5.65	=106.77㎡
小計：	=512.27㎡
B棟標地板面積計算：	
B1：0.75*2.2+2.55*7.75+2.87*9.65+2.43*7.55+2.15*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=89.51㎡
B2：2.2*3.8+5.75*5.55	=40.27㎡
B3：3.27*2.2+0.15*7.75+2.65*9.6+2.85*7.55+1.95*8.4+0.25*5.65+0.6*4.3	=75.69㎡
B5：3.07*2.2+2.75*7.8+2.4*8.55+1.45*6.8+1.65*7.1	=70.30㎡
B6：7.7*5.6+2.7*3.95	=53.79㎡
B7：3*2.2+0.15*1.5+1.75*7.1+3*8.55+1.9*6.8+1.65*7.1	=69.54㎡
B梯間：	
3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2+2.775*1.75+3.93*2.2+2.25*7.50+4.18*2.2+5.1*7.5	
+2.65*5.65	=109.31㎡
小計：	=508.41㎡
合計：512.27+508.41	=1020.68㎡

陽台面積計算：		梯屋面積計算：	
A1： 2.7*1.65+1.78*0.925	=6.10㎡	A梯屋 +B梯屋：	
A2： 2.2*1.825	=4.02㎡	(3.93*2.2+2.25*7.5+4.18*2.2)+3.665*2.2	
A3： 2.2*1.25+2.7*1.65	=7.21㎡	+2.25*7.5+4.18*2.2+5.1*2.45+2.65*2.825	
A5： 1.45*2+0.95*1.7	=4.52㎡		= 88.84㎡
A6： 2.4*1.725	=4.14㎡	88.84㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡	OK.
A7： 2.7*1.725	=4.66㎡	陽台+梯屋面積檢討：	
梯間A： 1.78*1.45	=2.58㎡	64.26+88.84	
		153.10㎡ < 1020.68*15%=153.10㎡	
小計：	=33.23㎡	技術規則162條之二 免計容積樓地板面積計算：	
		機械室 A：	
B1： 2.7*1.65+1.78*0.925	=6.10㎡	5.1*5.15+2.65*3.3+2.75*2.35	
B2： 2.2*1.825	=4.02㎡	+3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2	
B3： 2.2*1.25+2.7*1.65	=7.21㎡	+1.325*1.75	= 60.30㎡
B5： 1.45*2+0.95*1.7	=4.52㎡	機械室 B：	
B6： 2.7*1.725	=4.66㎡	5.1*2.7+2.65*0.475+2.65*2.35	
B7： 1.9*2+0.425*1.7	=4.52㎡	+3.3*4.725+(0.825+1.55)*0.775/2	
		+1.75*2.775	= 42.63㎡
		合計：	= 102.93㎡
小計：	=31.03㎡		
合計：	=64.26㎡	容積樓地板面積計算：	
64.26㎡ < 1020.68*10%=102.07㎡		1020.68-88.84-102.93	= 828.91㎡
法規檢討：			
依法規第33條規定：			
檢討：本案設置四座特別安全梯，寬度≥120cm，			
避難技術規則第93條、95條：(H-2樓)			
A1～B1 步距：19.45M<40M(50M) OK!		A7 步距：14.51M<40M(50M)	OK!
重複步距：18.41M<20M(25M) OK!		重複步距：13.66M<20M(25M)	OK!
A2～B2 步距：14.08M<40M(50M) OK!		B6 步距：13.39M<40M(50M)	OK!
重複步距：14.08M<20M(25M) OK!		重複步距：12.54M<20M(25M)	OK!
A3～B3 步距：19.49M<40M(50M) OK!		B7 步距：17.64M<40M(50M)	OK!
重複步距：19.49M<20M(25M) OK!		重複步距：16.79<20M(25M)	OK!
A5～B5 步距：19.40M<40M(50M) OK!			
重複步距：18.55M<20M(25M) OK!			
A6 步距：13.02M<40M(50M) OK!			
重複步距：12.17M<20M(25M) OK!			

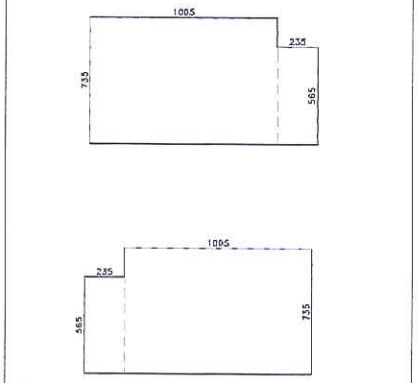
1 / 一 十至三十一層平面圖

S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)



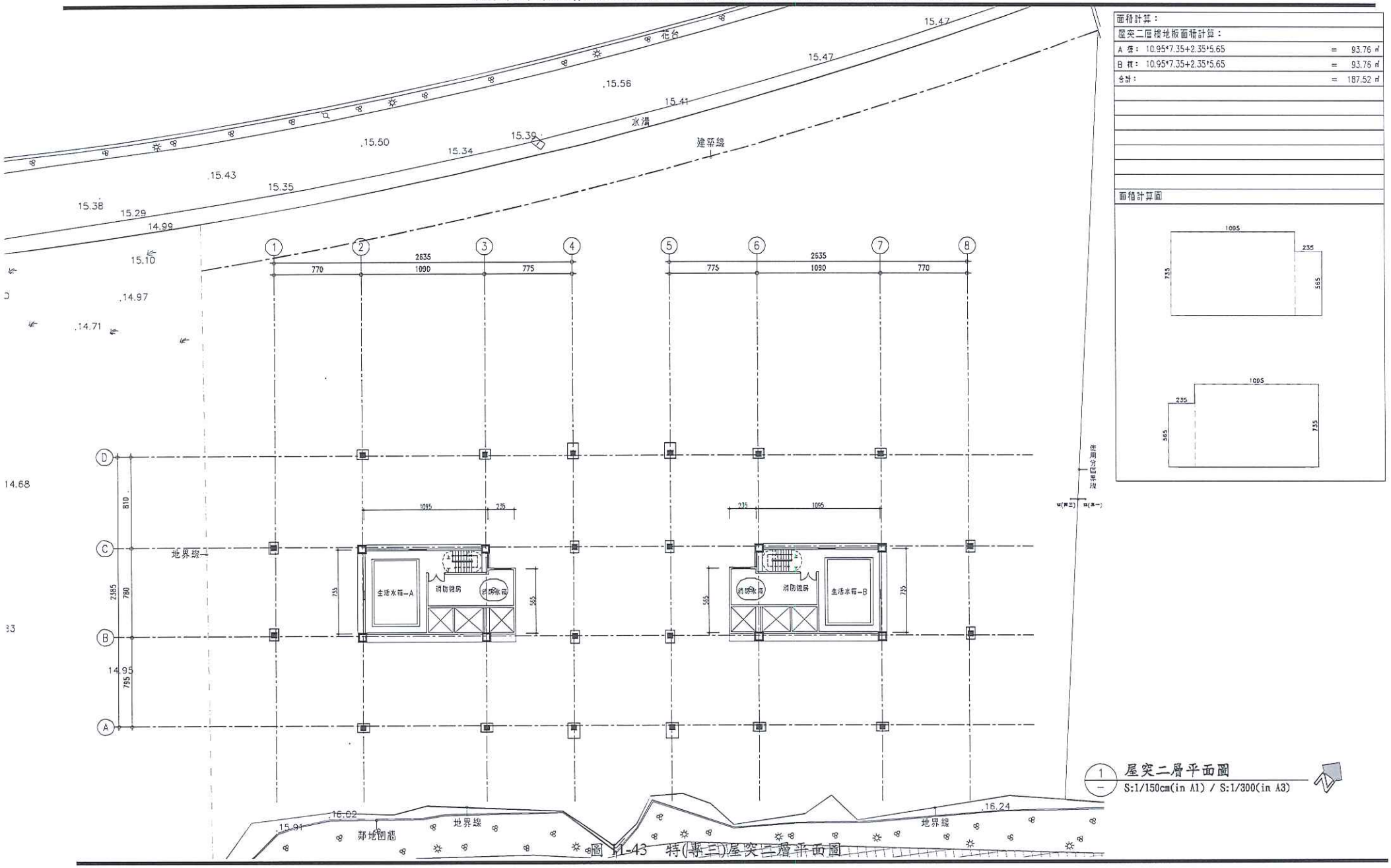
面積計算：	
屋突一層樓地板面積計算：	
A 棟： 10.95*7.35+2.35*5.65	= 93.76 ㎡
B 棟： 10.95*7.35+2.35*5.65	= 93.76 ㎡
合計：	= 187.52 ㎡

面積計算圖



1 屋突一層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-42 特(專三)屋突一層平面圖



1 屋突二層平面圖
S:1/150cm(in A1) / S:1/300(in A3)

圖 11-43 特(專三)屋突二層平面圖

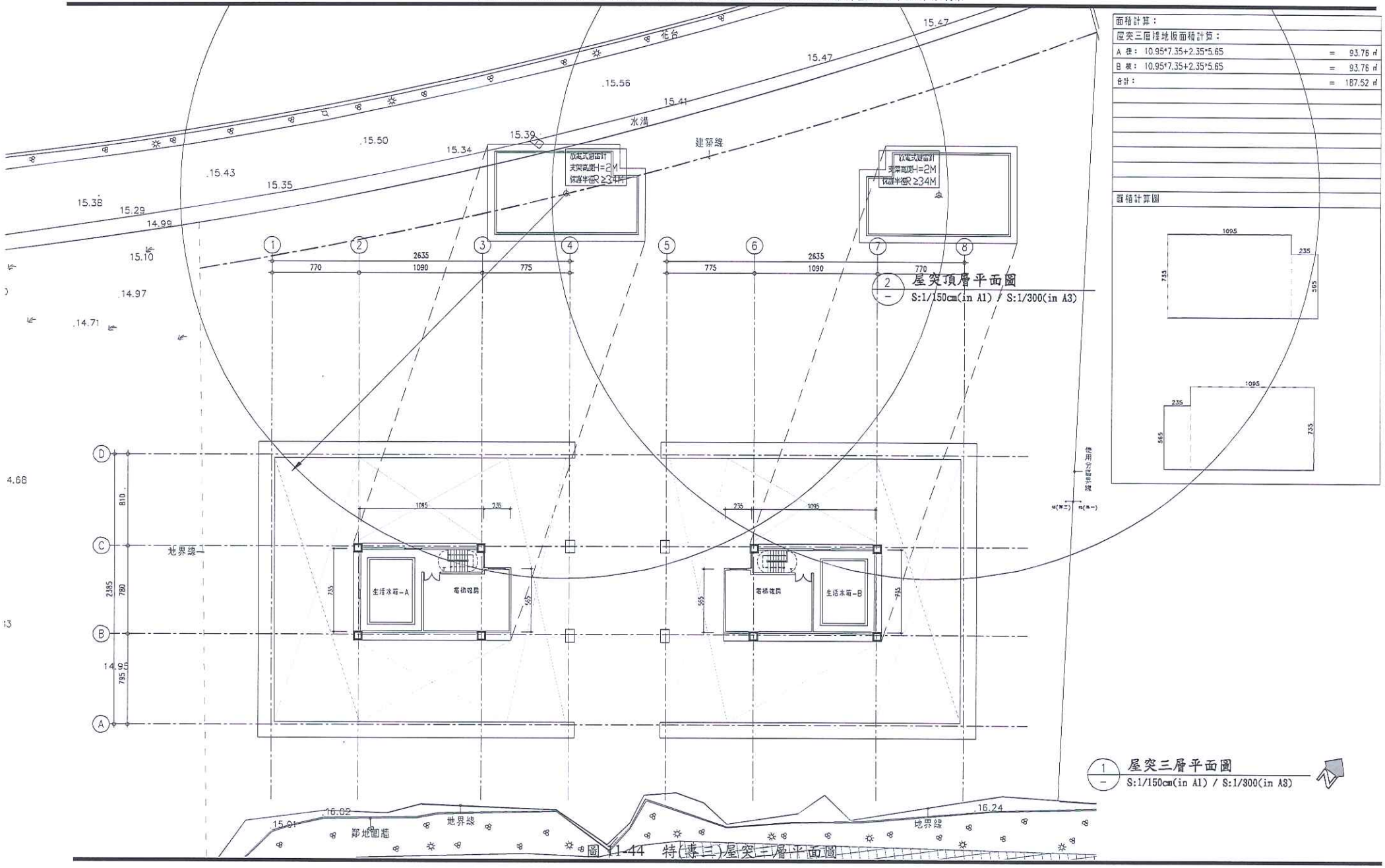


圖 11-44 特(專三)屋突三層平面圖

表 11-3　公園建築面積表

申請基地位置	新北市新店區寶元段																						
申請基地	公園																						
使用分區	公園																						
基地面積	3189.34	㎡																					
允建建蔽率	15%																						
允建建築面積	478.401	㎡																					
允建容積率	45%																						
基準樓地板面積FA	3189.34	x	45.00%	=	1435.203	㎡																	
允建容積樓地板面積	1435.203	㎡																					
設計建築面積	107.80	㎡																					
設計建蔽率	3.38%																						
法定空地面積	3189.34	-	478.40	=	2710.94	㎡																	
實設空地面積	3189.34	-	107.80	=	3081.54	㎡																	
設計容積率	107.80	/	3,189.34	=	3.38%																		
設計容積樓地板面積檢討	107.80	<	1,435.20	...	OK																		
地下室開挖率檢討	1,571.21	/	3,189.34	=	49.26%	<	50%	...	ok														

樓地板面積	樓層別		建築物用途	單層樓地板面積		總計		陽台面積	容積樓地板面積		戶數	各層樓高	
		地面一層	樓電梯間	107.8	㎡	107.8	㎡		107.8	㎡		4.2	m
	地下層	地下三層	停車空間	1,571.21	㎡	4,713.63	㎡					3.1	m
		地下二層	停車空間	1,571.21	㎡							3.1	m
		地下一層	停車空間兼防空避難室	1,571.21	㎡							3.4	m
		小計(一)				4,821.43	㎡		107.8	㎡			
總樓地板面積						4,821.43	㎡						

工程造價								法定/取大值		實設車輛	
	挖方	22,754.40	x	150.00	=	3,413,160	元				
	排水溝	242.79	x	700.00	=	169,953	元				
	RC	4,821.43	x	7,920.00	=	38,185,726	元				
	總計					41,768,839	元				

法定停車位(總設計車位數1/5)	275.00	+	304.00	=	579.00	/	5.00	=	115.80	116	輛	116	輛
法定機車停車位(總設計車位數1/5)	242.00	+	339.00	=	581.00	/	5.00	=	116.20	117	輛	117	
法定自行車停車位(總設計車位數1/5)	61.00	+	118.00	=	179.00	/	5.00	=	35.80	36	輛	36	

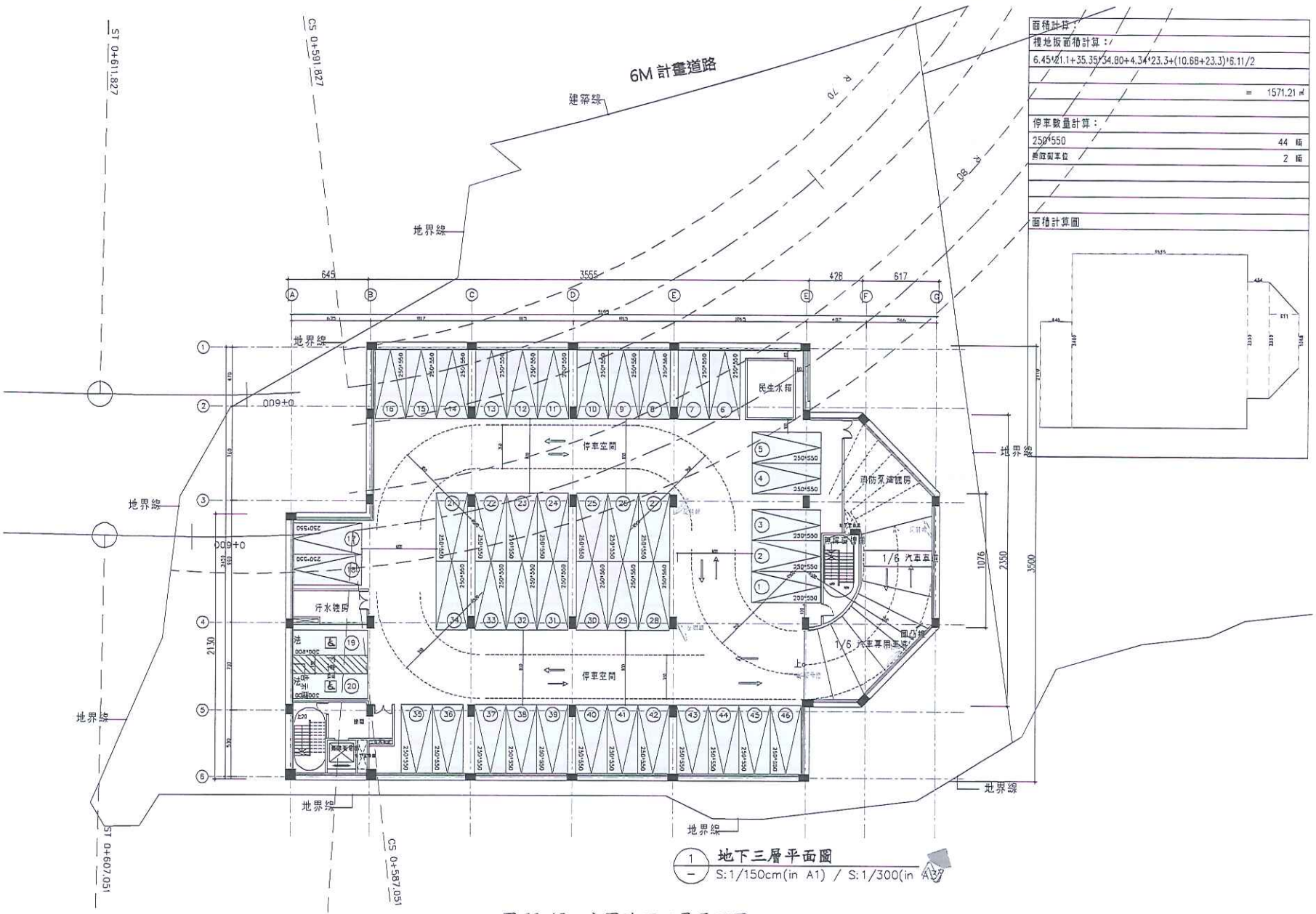


圖 11-45　公園地下三層平面圖

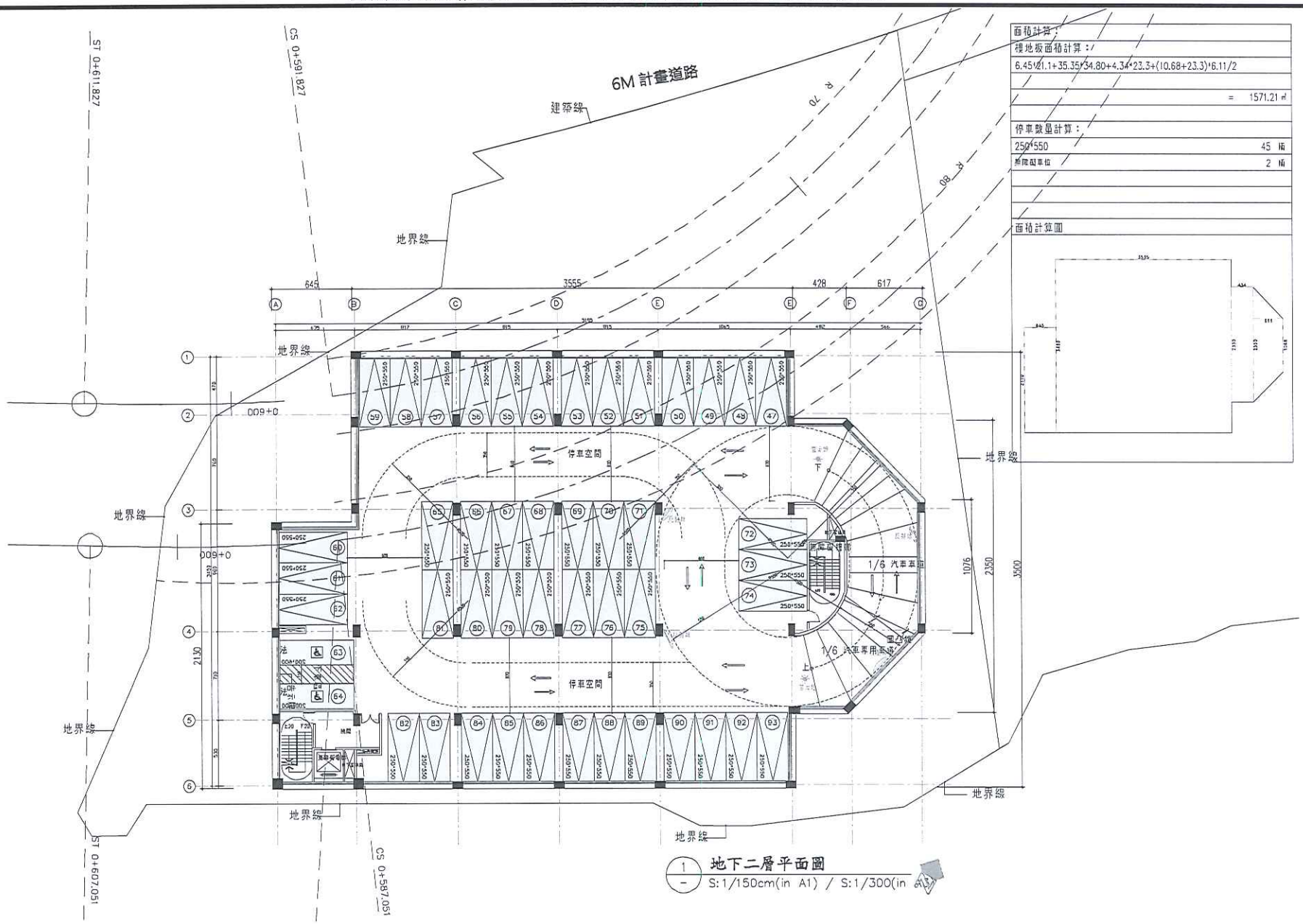


圖 11-46 公園地下二層平面圖

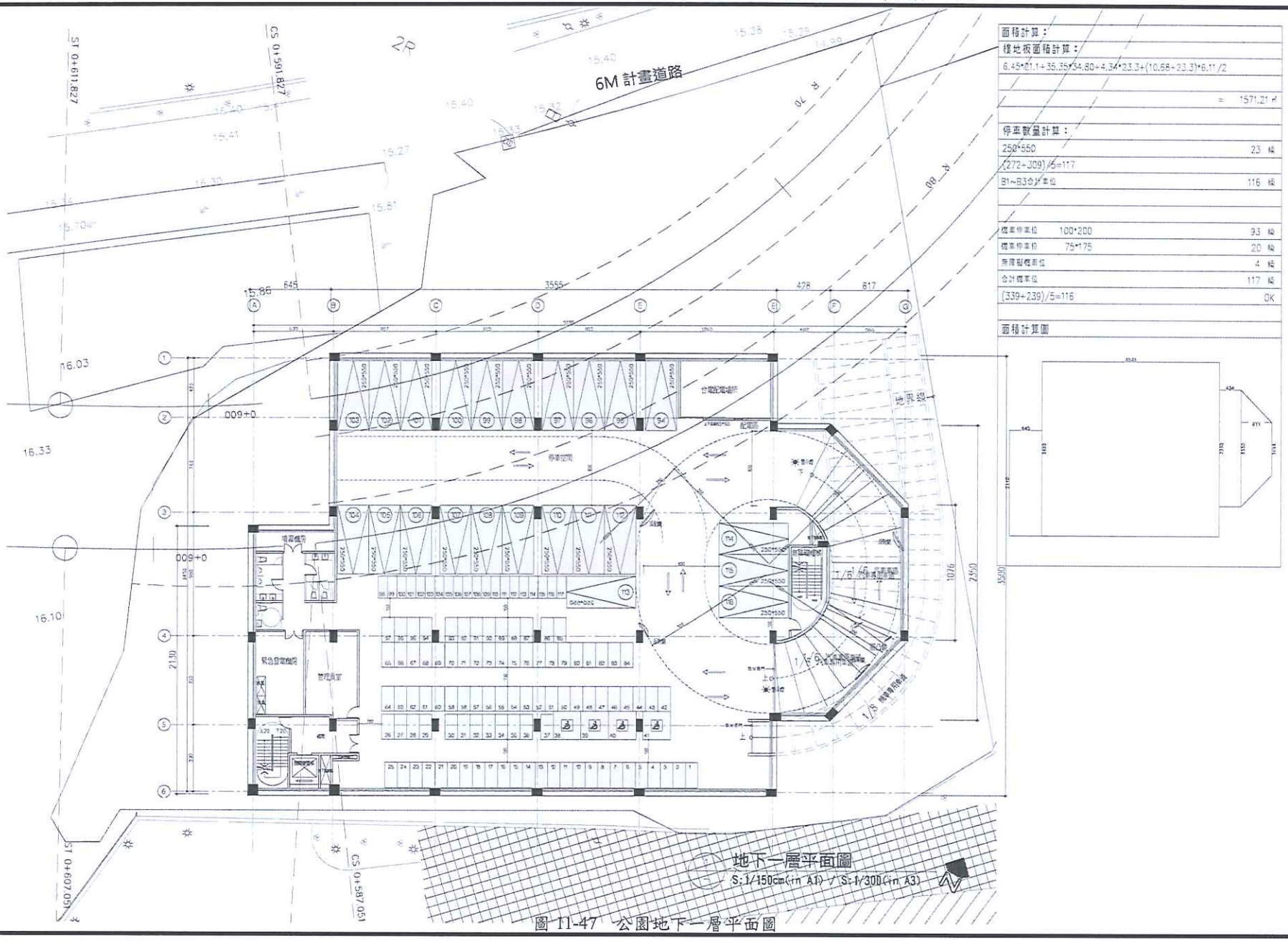


圖 11-47 公園地下一層平面圖

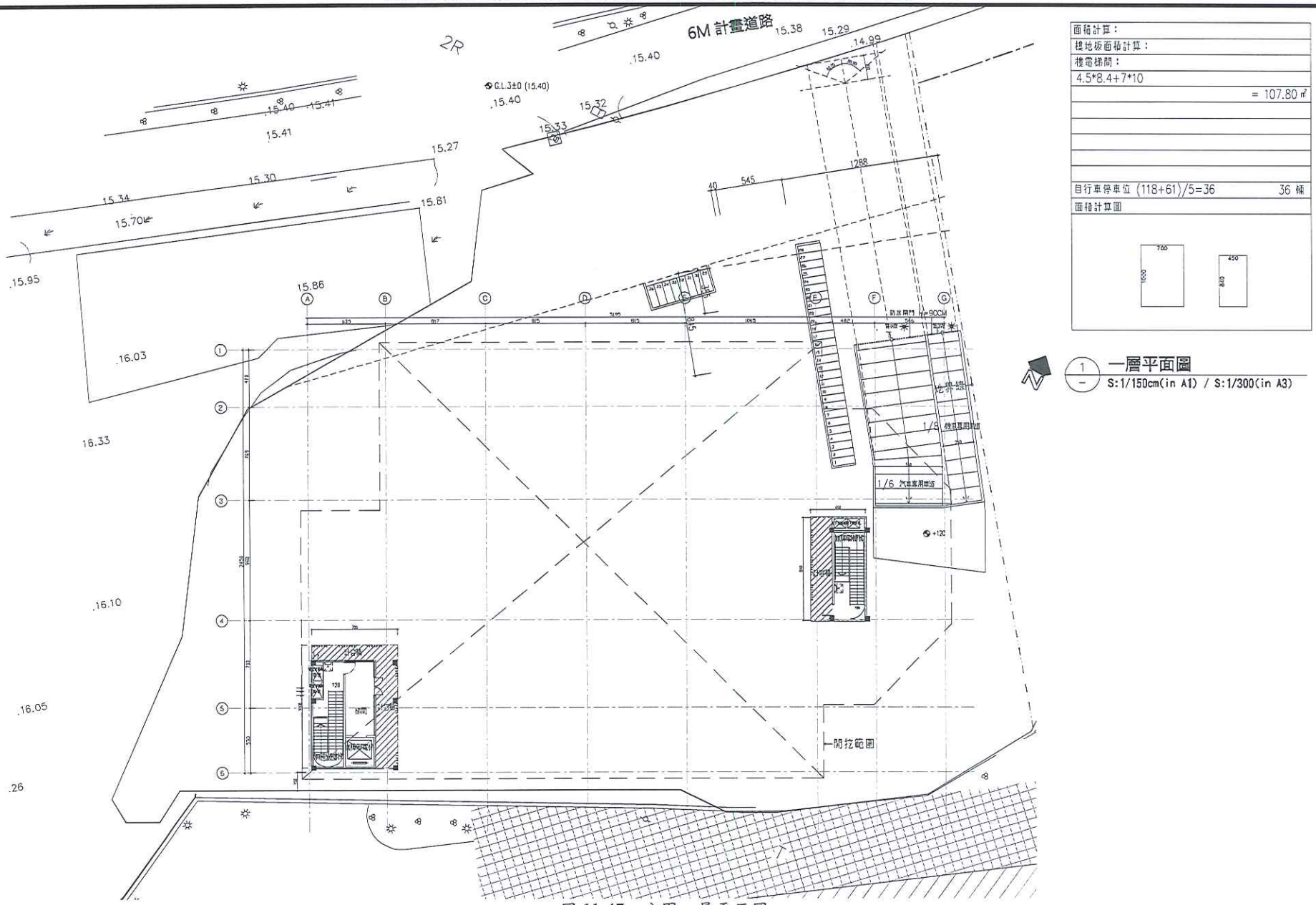


圖 11-47　公園一層平面圖



圖 11-48　公園建築面積圖



圖 11-45　南向立面圖(S:1/500)

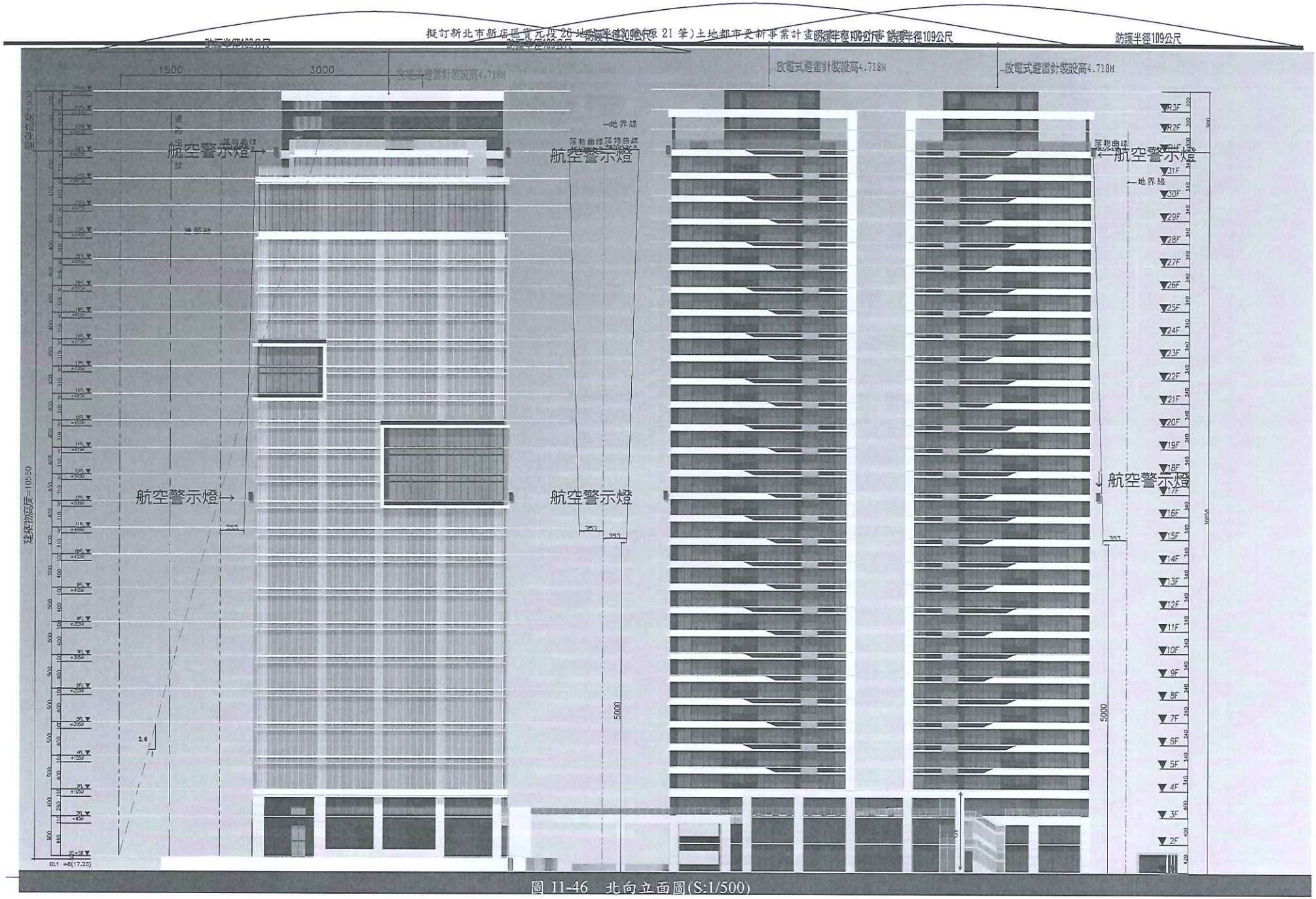


圖 11-46　北向立面圖(S:1/500)

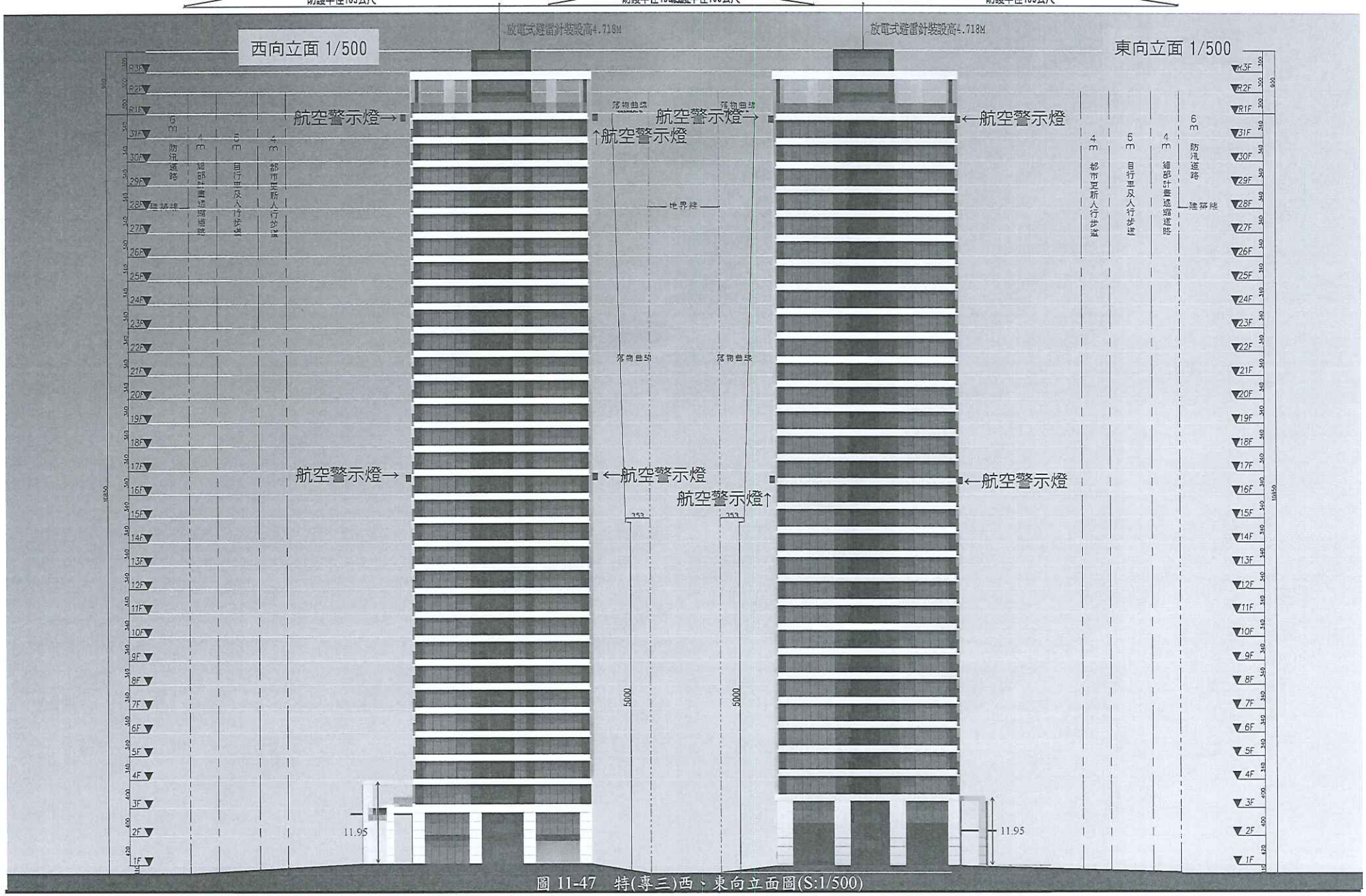


圖 11-47　特(專三)西、東向立面圖(S:1/500)

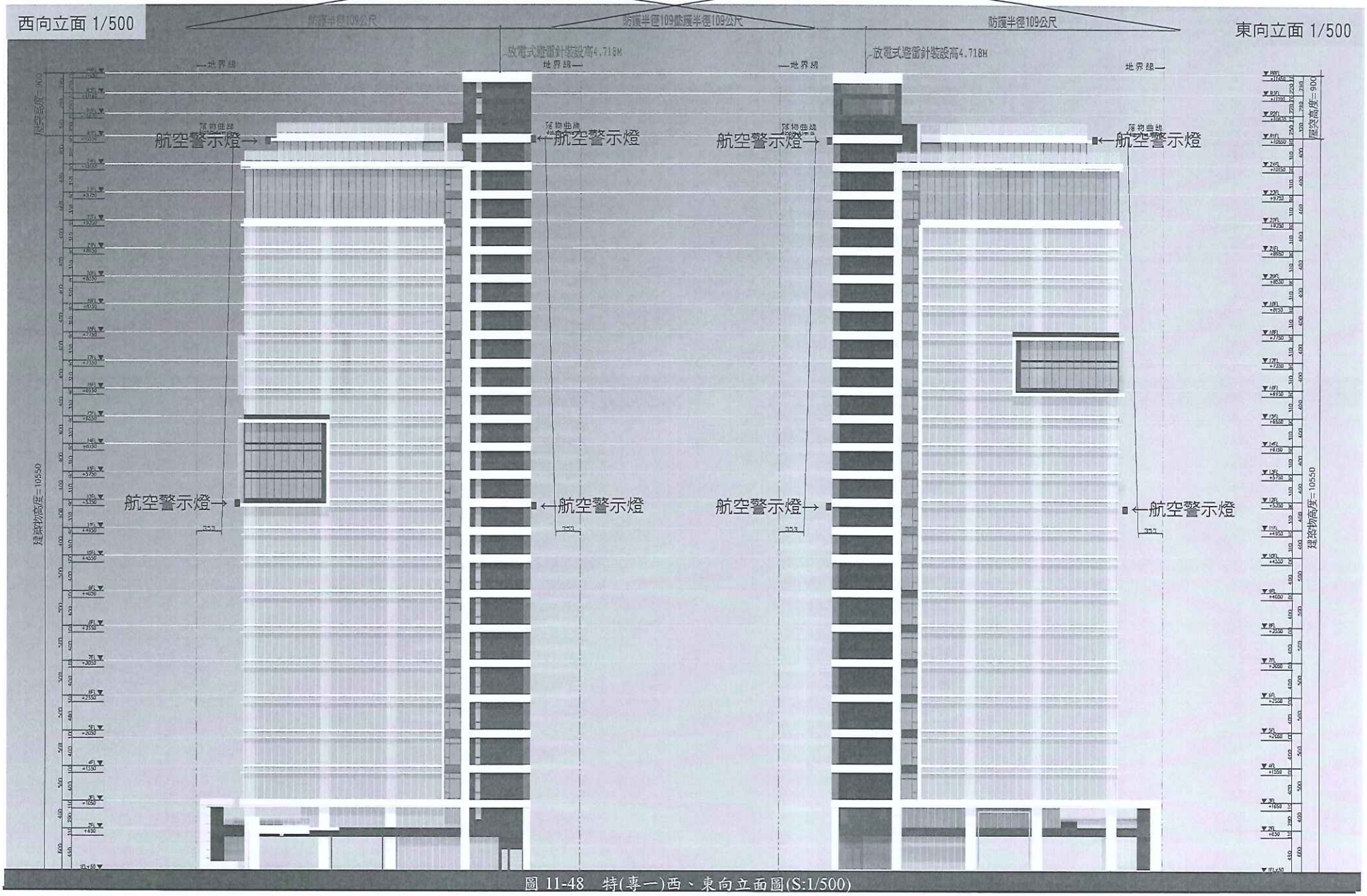
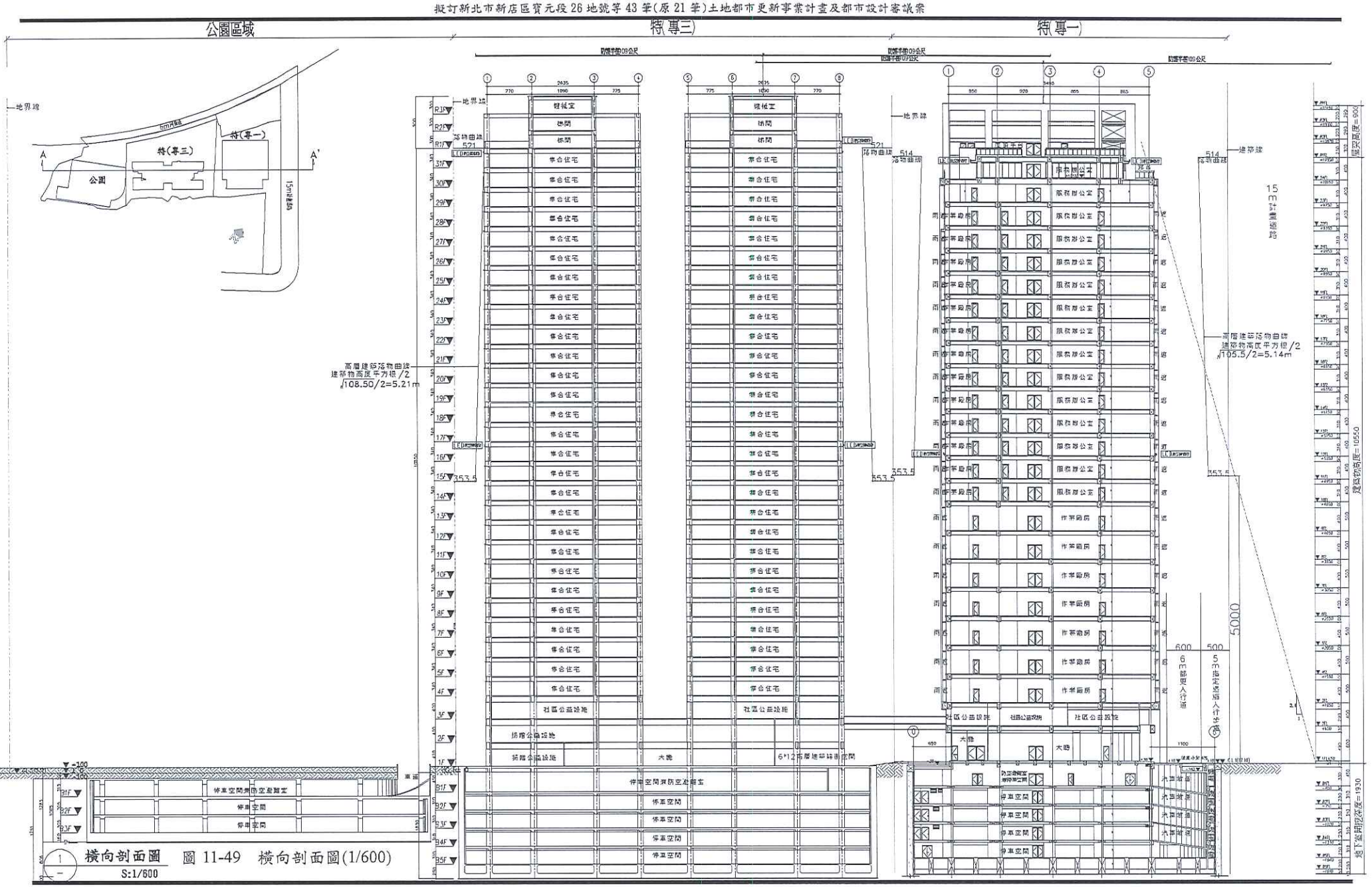


圖 11-48　特(專一)西、東向立面圖(S:1/500)



橫向剖面圖 S:1/600

圖 11-49 橫向剖面圖(1/600)

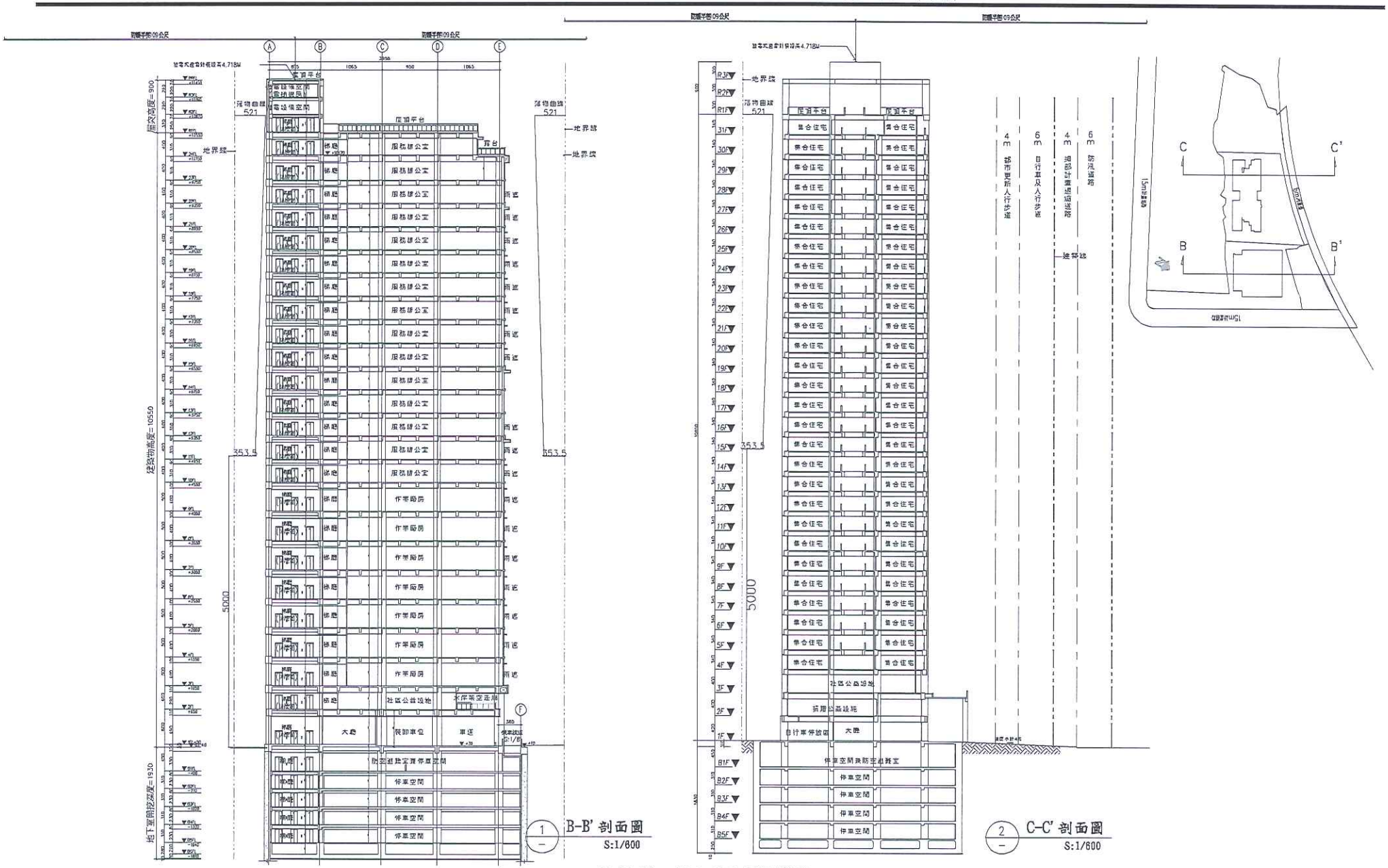


圖 11-50　縱向剖面圖(1/600)

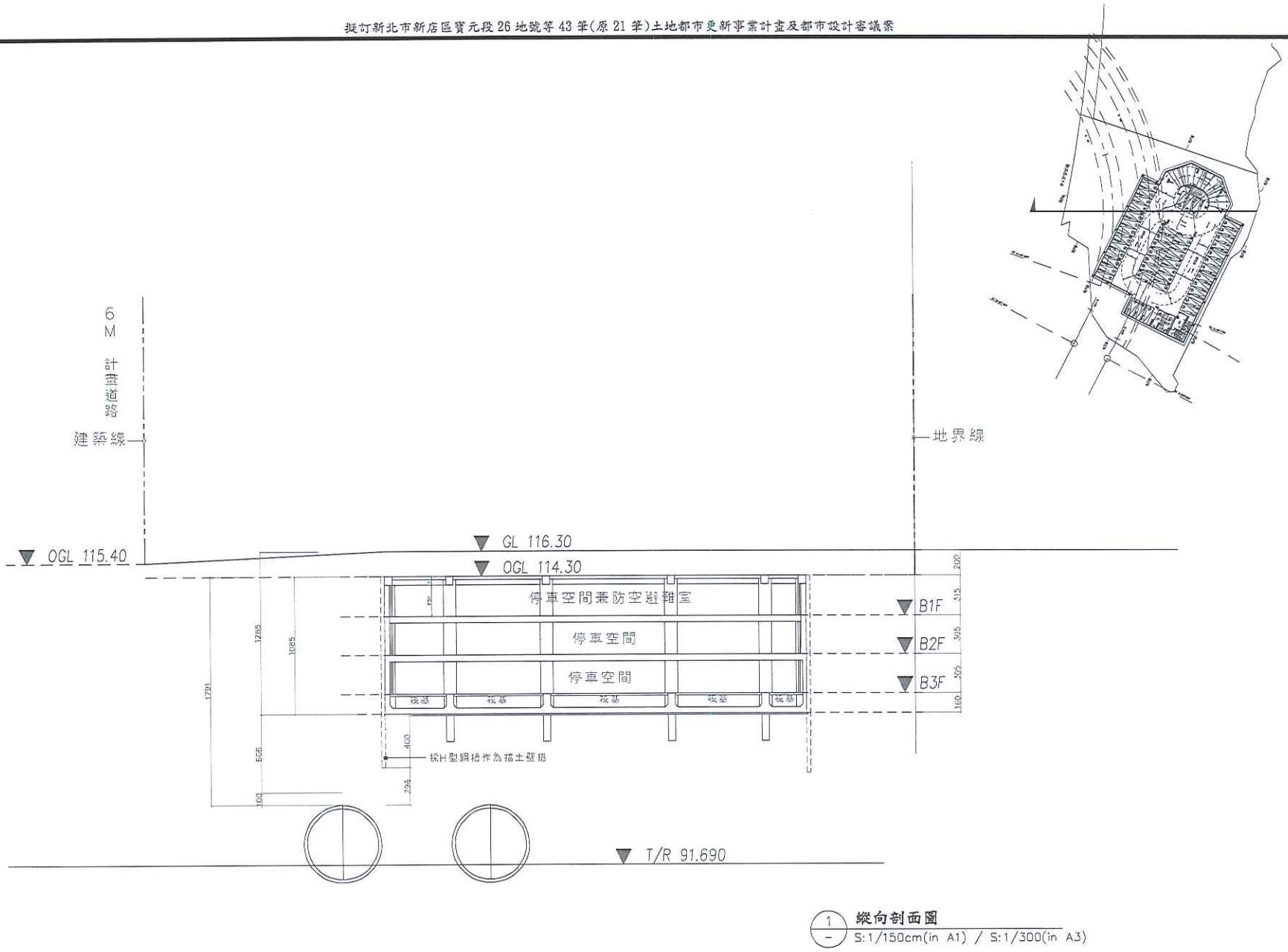


圖 11-51　公園剖面圖(1/300)

表 11-4　特(專一)設計面積表

樓別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物 雨遮 (㎡)	主附屬建物 面積小計 (㎡)	當層小公 3~24樓當層梯廳.機械室由當層主建物分攤		大公部份(全區大公)		公設面積合計 (㎡)	建物面積合計 (㎡)	二樓水岸架空走廊及1.2樓專用電樓梯(㎡) (無產權登記) (314.24㎡)	公設比		
				持分	小公 8222.58 (㎡)	持分	大公 7625.15 (㎡)				小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
3樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
4樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
5樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
6樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
7樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
8樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
9樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
10樓	1043.16	41.08	1084.24		376.14		353.01	729.15	1813.39	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
11樓	1043.16	41.08	1084.24		376.14		353.01	729.15	1813.39	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
12樓	1043.15	52.77	1095.92		376.14		353.01	729.15	1825.07	14.55	20.61%	19.34%	39.95%
13樓	1043.15	30.22	1073.37		376.14		353.01	729.15	1802.52	14.55	20.87%	19.58%	40.45%
14樓	1043.15	30.22	1073.37		376.14		353.01	729.15	1802.52	14.55	20.87%	19.58%	40.45%
15樓	1043.15	50.53	1093.68		376.14		353.01	729.15	1822.83	14.55	20.63%	19.37%	40.00%
16樓	1043.15	53.16	1096.31		376.14		353.01	729.15	1825.46	14.55	20.61%	19.34%	39.94%
17樓	1043.15	29.87	1073.02		376.14		353.01	729.15	1802.17	14.55	20.87%	19.59%	40.46%
18樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
19樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
20樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
21樓	1043.15	41.08	1084.23		376.14		353.01	729.15	1813.38	14.55	20.74%	19.47%	40.21%
22樓	1043.15	85.78	1128.93		376.14		353.01	729.15	1858.08	14.55	20.24%	19.00%	39.24%
23樓	1040.29	1.89	1042.18		378.99		352.04	731.03	1773.21	14.51	21.37%	19.85%	41.23%
24樓	629.19	68.03	697.22		320.79		212.92	533.71	1230.93	8.77	26.06%	17.30%	43.36%
合計	22532.50	936.51	23469.01	0.00	8222.58	0.00	7625.15	15847.73	39316.74	314.24	20.91%	19.39%	40.31%

表 11-5　特(專三)設計面積表

樓別	戶別	室內面積主建物面積(㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計(㎡)	主、附屬建物面積合計(㎡)	幼稚園專用公 115.14 ㎡(幼稚園)(㎡)	大公部份(全區大公) 1906.27 ㎡(幼稚園+住宅)(㎡)	A棟小公 3600.59 ㎡(A棟住宅)(㎡)	B棟小公 3613.25 ㎡(B棟住宅)(㎡)	住宅大公(一) 4072.79 ㎡(AB棟住宅)(㎡)	公設面積合計(㎡)	建物面積合計		露台(㎡)	公設比		
			陽台(㎡)	雨遮(㎡)									(㎡)	坪		小公公設比(%)	大公公設比(%)	大小公公設比(%)
1樓	幼稚園(公托)	117.86			117.86	117.86	19.25	8.84				28.09	145.95	44.15		13.19%	6.05%	19.24%
2樓		587.09		29.79	587.09	616.88	95.89	44.01				139.90	756.78	228.93		12.67%	5.82%	18.49%
4樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
5樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
6樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
7樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
8樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
9樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
10樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
11樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
12樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
13樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
14樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
15樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
16樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
17樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
18樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
19樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
20樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
21樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
22樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
23樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
24樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
25樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
26樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
27樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
28樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
29樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
30樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
31樓	A1	91.81	5.89	5.97	97.70	103.67		7.32	28.26		16.09	51.67	155.34	46.99		18.19%	15.07%	33.26%
4樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
5樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
6樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
7樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
8樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
9樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	建物面積合計		一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
10 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
11 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
12 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
13 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
14 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
15 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
16 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
17 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
18 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
19 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
20 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
21 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
22 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
23 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
24 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
25 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
26 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
27 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
28 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
29 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
30 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
31 樓	A2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35	12.93		7.37	23.65	73.27	22.17		17.65%	14.63%	32.28%
4 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34	15.96	18.35%	15.21%	33.55%
5 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
6 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
7 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
8 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
9 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
10 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
11 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
12 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
13 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
14 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
15 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
16 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
17 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	建物面積合計		一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
18 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
19 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
20 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
21 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
22 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
23 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
24 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
25 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
26 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
27 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
28 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
29 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
30 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
31 樓	A3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34	24.47		13.94	44.75	133.37	40.34		18.35%	15.21%	33.55%
4 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10	15.27	18.00%	14.92%	32.92%
5 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
6 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
7 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
8 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
9 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
10 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
11 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
12 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
13 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
14 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
15 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
16 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
17 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
18 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
19 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
20 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
21 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
22 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
23 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
24 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
25 樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積主建物面積(㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計(㎡)	主、附屬建物面積合計(㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園)(㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅)(㎡)	A棟小公 3571.70 ㎡ (A棟住宅)(㎡)	B棟小公 3581.41 ㎡ (B棟住宅)(㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB棟住宅)(㎡)	公設面積合計(㎡)	建物面積合計		一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台(㎡)	雨遮(㎡)									(㎡)	坪		小公公設比(%)	大公公設比(%)	大小公公設比(%)
26樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
27樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
28樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
29樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
30樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
31樓	A5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72	22.08		12.58	40.38	122.65	37.10		18.00%	14.92%	32.92%
4樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
5樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
6樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
7樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
8樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
9樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
10樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
11樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
12樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
13樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
14樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
15樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
16樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
17樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
18樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
19樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
20樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
21樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
22樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
23樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
24樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
25樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
26樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
27樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
28樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
29樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
30樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
31樓	A6	44.97	3.84	5.27	48.81	54.08		3.66	14.12		8.04	25.82	79.90	24.17		17.67%	14.64%	32.31%
4樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
5樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積主建物面積(㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計(㎡)	主、附屬建物面積合計(㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園)(㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅)(㎡)	A棟小公 3571.70 ㎡ (A棟住宅)(㎡)	B棟小公 3581.41 ㎡ (B棟住宅)(㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB棟住宅)(㎡)	公設面積合計(㎡)	建物面積合計		一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台(㎡)	雨遮(㎡)									(㎡)	坪		小公公設比(%)	大公公設比(%)	大小公公設比(%)
6樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
7樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
8樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
9樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
10樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
11樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
12樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
13樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
14樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
15樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
16樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
17樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
18樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
19樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
20樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
21樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
22樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
23樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
24樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
25樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
26樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
27樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
28樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
29樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
30樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
31樓	A7	88.09	4.33	12.32	92.42	104.74		6.93	26.73		15.22	48.88	153.62	46.47		17.40%	14.42%	31.82%
4樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
5樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
6樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
7樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
8樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
9樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
10樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
11樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
12樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
13樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	建物面積合計		一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
14 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
15 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
16 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
17 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
18 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
19 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
20 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
21 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
22 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
23 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
24 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
25 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
26 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
27 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
28 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
29 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
30 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
31 樓	B1	91.81	5.89	6.00	97.70	103.70		7.32		28.76	16.09	52.18	155.88	47.15		18.45%	15.02%	33.47%
4 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
5 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
6 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
7 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
8 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
9 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
10 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
11 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
12 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
13 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
14 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
15 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
16 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
17 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
18 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
19 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
20 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
21 樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積 主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A棟小公 3571.70 ㎡ (A棟住宅) (㎡)	B棟小公 3581.41 ㎡ (B棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	建物面積合計		一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
22樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
23樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
24樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
25樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
26樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
27樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
28樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
29樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
30樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
31樓	B2	41.00	3.72	4.90	44.72	49.62		3.35		13.16	7.37	23.88	73.50	22.23		17.91%	14.58%	32.49%
4樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48	15.37	18.61%	15.16%	33.77%
5樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
6樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
7樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
8樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
9樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
10樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
11樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
12樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
13樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
14樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
15樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
16樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
17樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
18樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
19樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
20樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
21樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
22樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
23樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
24樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
25樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
26樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
27樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
28樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
29樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積主建物面積(㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計(㎡)	主、附屬建物面積合計(㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園)(㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅)(㎡)	A棟小公 3571.70 ㎡ (A棟住宅)(㎡)	B棟小公 3581.41 ㎡ (B棟住宅)(㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB棟住宅)(㎡)	公設面積合計(㎡)	建物面積合計		一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台(㎡)	雨遮(㎡)									(㎡)	坪		小公公設比(%)	大公公設比(%)	大小公公設比(%)
30樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
31樓	B3	77.60	7.01	4.01	84.61	88.62		6.34		24.90	13.94	45.18	133.80	40.48		18.61%	15.16%	33.77%
4樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22	15.43	18.26%	14.87%	33.14%
5樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
6樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
7樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
8樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
9樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
10樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
11樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
12樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
13樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
14樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
15樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
16樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
17樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
18樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
19樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
20樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
21樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
22樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
23樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
24樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
25樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
26樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
27樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
28樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
29樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
30樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
31樓	B5	72.03	4.32	5.92	76.35	82.27		5.72		22.47	12.58	40.77	123.04	37.22		18.26%	14.87%	33.14%
4樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
5樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
6樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
7樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
8樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
9樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積主建物面積(㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計(㎡)	主、附屬建物面積合計(㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡(幼稚園)(㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡(幼稚園+住宅)(㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡(A 棟住宅)(㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡(B 棟住宅)(㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡(AB 棟住宅)(㎡)	公設面積合計(㎡)	建物面積合計		一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台(㎡)	雨遮(㎡)									(㎡)	坪		小公公設比(%)	大公公設比(%)	大小公公設比(%)
10 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
11 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
12 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
13 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
14 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
15 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
16 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
17 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
18 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
19 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
20 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
21 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
22 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
23 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
24 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
25 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
26 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
27 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
28 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
29 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
30 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
31 樓	B6	54.69	4.33	6.66	59.02	65.68		4.42		17.37	9.72	31.52	97.20	29.40		17.87%	14.55%	32.43%
4 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
5 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
6 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
7 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
8 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
9 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
10 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
11 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
12 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
13 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
14 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
15 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
16 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
17 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%

表 11-5　特(專三)設計面積表(續)

樓別	戶別	室內面積主建物面積 (㎡)	附屬建物面積		主建物+陽台面積小計 (㎡)	主、附屬建物面積合計 (㎡)	幼稚園專用公 84.80 ㎡ (幼稚園) (㎡)	大公部份(全區大公) 1740.97 ㎡ (幼稚園+住宅) (㎡)	A 棟小公 3571.70 ㎡ (A 棟住宅) (㎡)	B 棟小公 3581.41 ㎡ (B 棟住宅) (㎡)	住宅大公(一) 4394.58 ㎡ (AB 棟住宅) (㎡)	公設面積合計 (㎡)	建物面積合計		一.三樓水岸架空走廊及活動平台投影無產權登記 786.72 ㎡ ㎡	公設比		
			陽台 (㎡)	雨遮 (㎡)									(㎡)	坪		小公公設比 (%)	大公公設比 (%)	大小公公設比 (%)
18 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
19 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
20 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
21 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
22 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
23 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
24 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
25 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
26 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
27 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
28 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
29 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
30 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
31 樓	B7	71.68	4.33	5.92	76.01	81.93		5.70		22.37	12.52	40.59	122.52	37.06		18.26%	14.87%	33.13%
1.2 樓幼稚園小計		704.95	0.00	29.79	704.95	734.74	115.14	52.85	0.00	0.00	0.00	167.99	902.73	273.08		12.75%	5.85%	18.61%
A 棟 4~31 樓小計		11634.00	815.08	1074.92	12449.08	13524.00	0.00	933.22	3600.59	0.00	2050.69	6584.50	20108.50	6082.72		17.91%	14.84%	32.74%
B 棟 4~31 樓小計		11446.68	828.80	935.48	12275.48	13210.96	0.00	920.21	0.00	3613.25	2022.10	6555.55	19766.51	5979.12		18.28%	14.89%	33.16%
AB 棟住宅合計 (不含幼稚園)		23080.68	1643.88	2010.40	24724.56	26734.96	0.00	1853.42	3600.59	3613.25	4072.79	13140.05	39875.01	12061.84	62.03	18.09%	14.86%	32.95%
全區總計 (幼稚園+住宅)		23785.63	1643.88	2040.19	25429.51	27469.70	115.14	1906.27	3600.59	3613.25	4072.79	13308.04	40777.74	12334.92	62.03	17.97%	14.66%	32.64%

申請基地位置	新店區寶元段					
使用分區	特(專一)		特(專三)		合計	
申請基面積	4403	㎡	4402.97	㎡	8805.97	㎡
允建建蔽率	55%		55%		55%	
允建建蔽面積	2421.65	㎡	2421.65	㎡	4843.3	㎡
允建容積率	300%		288%		294.00%	
基準容地板面積FA	13209.00	㎡	12680.55	㎡	25889.55	㎡
都市更新獎勵容積	6208.23	㎡	5959.85	㎡	12168.08	㎡
主管-捐贈貢金設	396.27	㎡	380.41	㎡	776.68	㎡
容積移轉	4425.01	㎡	4247.98	㎡	8672.99	㎡
允建容積樓地板面積	24238.51	㎡	23268.79	㎡	47507.30	㎡
設計建築面積	1439.25	㎡	1262.8	㎡	2702.05	㎡
設計建蔽率	32.69%		28.68%		30.68%	
法定空地面積	1981.35	㎡	1981.34	㎡	3962.69	㎡
實設空地面積	2963.75	㎡	3140.17	㎡	6103.92	㎡
設計容積率	550.48%		528.48%		539.48%	
地下開發樓率檢討	58.92%		64.94%		61.93%	

樓層別		樓地板面積 特(專一)		樓地板面積 特(專三)		單層小計		單層合計		多層合計		容積 特(專三)		容積樓地板面積 特(專一)		特(專三)		單層小計		多層合計		戶數		樓高(M)
地下五層	停車空間兼防空避難室	2594.27	㎡	2859.13	㎡	5453.40	㎡																	3.1
地下四層	停車空間	2594.27	㎡	2859.13	㎡	5453.40	㎡			27267.00	㎡													3.1
地下三層	停車空間	2594.27	㎡	2859.13	㎡	5453.40	㎡																	3.1
地下二層	停車空間	2594.27	㎡	2859.13	㎡	5453.40	㎡																	3.1
地下一層	停車空間	2594.27	㎡	2859.13	㎡	5453.40	㎡																	4.5
一層	緊急避難使用空間	582.73	㎡	583.71	㎡	1166.44	㎡																	
	樓梯	283.78	㎡	191.34	㎡	475.12	㎡																	
	6x12m裝卸空間	72.00	㎡	72.00	㎡	144.00	㎡																	
	服務廳	444.54	㎡		㎡	444.54	㎡																	
	警衛室	9.77	㎡	5.23	㎡	15.00	㎡	3268.00	㎡	3268.00	㎡	18.90	㎡	82.75	㎡	35.29	㎡	118.04	㎡	118.04	㎡	0	戶	特(專一)=6M 特(專三)=4.2M
	門廳	6.81	㎡		㎡	6.81	㎡																	
	捐贈公益設施			114.82	㎡	114.82	㎡																	
	水岸開空走廊投影	108.26	㎡	567.64	㎡	675.90	㎡																	
	自行車停放區		㎡	225.37	㎡	225.37	㎡																	
二層	捐贈公益設施		㎡	615.88	㎡	615.88	㎡															1		
	對面公益設施	819.63	㎡		㎡	819.63	㎡	1762.85	㎡	1762.85	㎡	0.00	㎡	48.79	㎡	0	㎡	48.79	㎡	48.79	㎡		戶	特(專一)北面公益設施=4M 特(專三)南側公益設施=4.0M
	水岸開空走廊投影		㎡	24.41	㎡	24.41	㎡																	
	樓梯	227.35	㎡	75.58	㎡	302.93	㎡																	
三層	作業廚房	1023.67	㎡		㎡	1023.67	㎡																	
	淹蓋下水岸開空走廊及水岸平台投影	222.87	㎡	156.68	㎡	379.55	㎡	2862.76	㎡	2862.76	㎡	56.67	㎡	1117.33	㎡	24	㎡	1141.33	㎡	1141.33	㎡	1	戶	特(專一)=8M 特(專三)=4.0M
	樓梯	379.15	㎡	193.36	㎡	572.51	㎡																	
	社區公益設施		㎡	887.03	㎡	887.03	㎡																	
四至九層	作業廚房	1023.67	㎡		㎡	1023.67	㎡																	
	樓梯	379.15	㎡	216.08	㎡	595.23	㎡	2423.50	㎡	14541.00	㎡	385.56	㎡	1117.33	㎡	828.91	㎡	1946.24	㎡	11677.44	㎡	78	戶	特(專一)=8M 特(專三)=3.4M
	集合住宅		㎡	804.60	㎡	804.60	㎡																	
十至十一層	作業廚房	159.30	㎡		㎡	159.30	㎡																	
	服務辦公室	864.38	㎡		㎡	864.38	㎡	2423.51	㎡	4847.02	㎡	128.52	㎡	1117.34	㎡	828.91	㎡	1946.25	㎡	3892.5	㎡	28	戶	特(專一)=4M 特(專三)=3.4M
	樓梯	379.15	㎡	216.08	㎡	595.23	㎡																	
	集合住宅		㎡	804.60	㎡	804.60	㎡																	
十二至二十二層	作業廚房	159.30	㎡		㎡	159.30	㎡																	
	服務辦公室	864.38	㎡		㎡	864.38	㎡	2423.51	㎡	26658.61	㎡	706.86	㎡	1117.34	㎡	828.91	㎡	1946.25	㎡	21408.75	㎡	154	戶	特(專一)=4M 特(專三)=3.4M
	樓梯	379.15	㎡	216.08	㎡	595.23	㎡																	
	集合住宅		㎡	804.60	㎡	804.60	㎡																	
二十三層	服務辦公室	1028.67	㎡		㎡	1028.67	㎡																	
	樓梯	374.15	㎡	216.08	㎡	590.23	㎡	2423.50	㎡	2423.50	㎡	64.26	㎡	1122.33	㎡	828.91	㎡	1951.24	㎡	1951.24	㎡	13	戶	特(專一)=4M 特(專三)=3.4M
	集合住宅		㎡	804.60	㎡	804.60	㎡																	
二十四層	服務辦公室	543.55	㎡		㎡	543.55	㎡																	
	樓梯	319.44	㎡	216.08	㎡	535.52	㎡	1883.67	㎡	1883.67	㎡	64.26	㎡	637.25	㎡	828.91	㎡	1466.16	㎡	1466.16	㎡	13	戶	特(專一)=4M 特(專三)=3.4M
	集合住宅		㎡	804.60	㎡	804.60	㎡																	
二十五至三十一層	樓梯		㎡	216.08	㎡	216.08	㎡	1020.68	㎡	7144.76	㎡	449.82	㎡			828.91	㎡	828.91	㎡	5802.37	㎡	84	戶	特(專三)=3.4M
	集合住宅		㎡	804.60	㎡	804.60	㎡																	
屋突一層	樓梯・機械室	212.30	㎡	187.52	㎡	399.82	㎡																	
屋突二層	樓梯・機械室	212.30	㎡	187.52	㎡	399.82	㎡			1199.46	㎡													特(專一)=105.5M 特(專三)=108.5M
屋突三層	樓梯・機械室	212.30	㎡	187.52	㎡	399.82	㎡																	
建築型態檢討										93,858.63	㎡	1874.85	㎡							47506.62	㎡	372	戶	

工程造價											
	地方	52030.1	x	150	=	72568.76	x	150	=	$18,689,829.00	元
	雨水渠	322.5	x	700	=	288.56	x	700	=	$427,742.00	元
	廠商-RC	46708.33	x	15650					=	$730,985,365.00	元
	住宅-SC	47150.3	x	22950					=	$1,082,099,385.00	元
	合計									$1,832,202,321.00	元

本案屬不同土地使用類組一分別檢討停車位設置																								
特(專一)																								
法定停車位檢討	作業廚房			11890.64	㎡	/	250	=	47.56	輛	取	48	輛											
(建築技術規則)	服務辦公室	19024.2	-	300.00	㎡	/	150	=	124.83	輛	取	125	輛	176	輛	實設	275	輛						
大型裝卸位(4x13m) 設置2位	作業廚房(調整)			9236.59	㎡	-	1500	/	4000		地面層	3	輛											
自設汽車停車位	一般車位											97	輛	99	輛									
	免計車位											2	輛											
機車停車位檢討	作業廚房			11890.64	㎡	/	250	=	47.56	輛	取	51	輛	取	242	輛	實設	242	輛					
	服務辦公室	細部計畫規定-按規第一類定第二類定外各不得超過法定車數量，作業廚房併		19024.2	㎡	/	100	=	190.24	輛	取	191	輛											
自行車(機車1/4設置)				242		/	4	=	61	輛	取	61	輛					61	輛					

特(專三)																								
法定汽車停車位 (技術規則) (細部計畫)	集合住宅	500以下免設											輛	207	輛	實設	304	輛						
	捐贈公益設施	31,043.36	/	150.00	=	206.96							輛	4	輛									
		730.70	/	200.00	=	3.65							輛											
法定停車位 (都審原則)一戶一車 66㎡以下0.66折計算	集合住宅	66㎡以上	224.00										輛	298	輛									
		66㎡以下	112.00	x	0.66	=	73.92						輛	1	輛									
	捐贈公益設施												輛	2	輛									
自設汽車													輛											
法定機車停車位 (細部計畫)	66㎡以上一戶一車	66㎡以上	224.00										輛	274	輛	實設	339	輛						
	66㎡以下 每100㎡設置一車	22,528.80	-	17529.96	=	4,998.84		/	100	=	50		輛											
法定機車停車位 (技術規則)		31,543.36	/	100.00	=	315.43							輛	316	輛									
法定機車停車位 (都審原則) 一戶一停車		(住宅336輛；公益設施1輛)											輛	337	輛									
自設機車(捐贈公益設施)													輛	2	輛									
自行車車位/法定機車數 1/4		337	/	4.00	+	33.00	(折減汽車數)						輛	118	輛		118							

總行營造興業股份有限公司　函

正　本

地址：111 臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓
電話：(02)7709-1177
傳真：(02)2883-5558
email：helenwu0320@yahoo.com.tw
聯絡人：吳昭瑩　　分機 115

110 台北市信義區 110 忠孝東路五段 669 號 10F-3

受文者：連邦不動產估價師聯合事務所

發文日期：中華民國 112 年 3 月 27 日
發文字號：總寶字第 1120329001 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：委員意見

主旨：有關「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地都市更新權利變換計畫案」估價條件請依委員意見修改，敬請 查照。

說明：

一、如主旨，委員意見詳附件檔案。

正本：宏大不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所
副本：

總行營造興業股份有限公司

一、 更新前估價條件：

1.依據核定版「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」第十三章「實施方式及有關費用分擔」第三點「涉及都市計畫變更之權利變換估價條件」說明，**本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送，且採權利變換方式實施，考量權利人分配價值之公平性，各筆土地之更新前合併前權利價值比例，應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，更新前合併後土地價格及更新後之規劃設計與權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。**

2.本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量更新前合併前土地權利價值比例評估公平性及合理性，以變更前乙種工業區評估更新前合併前土地權利價值比例。

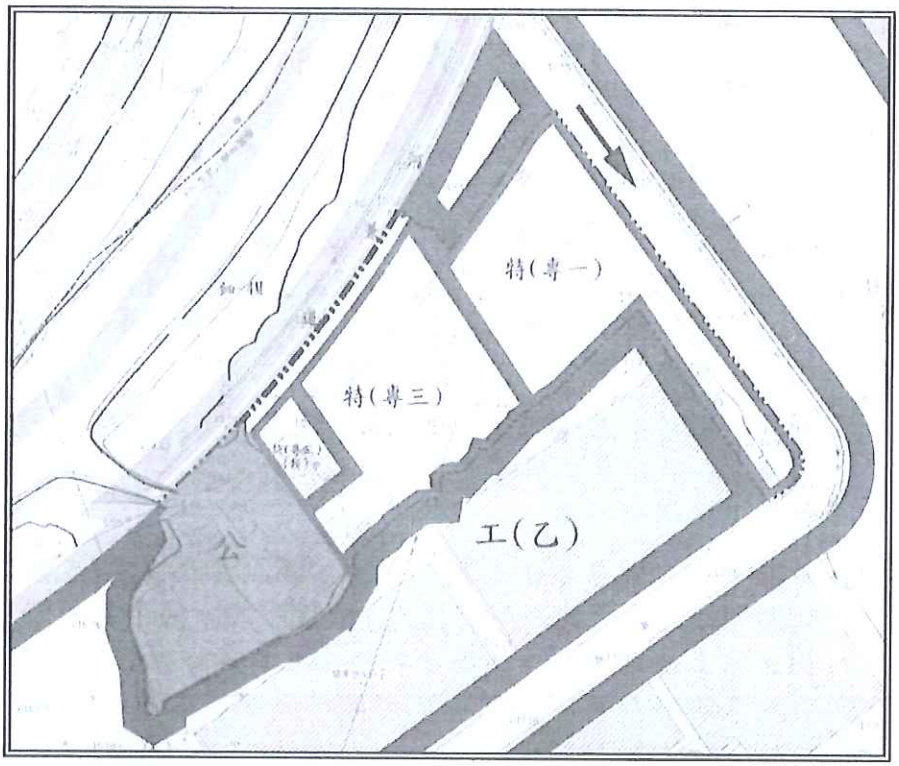
3.更新前合併前各宗土地之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用且不考慮其他獎勵容積之條件下，評估各宗土地更新前合併前土地權利價值。

4.更新前合併前各宗土地劃分方式，係以價格日期(民國111年07月27日)當時數筆土地為「同一所有權人」或是「同一張使用執照」之毗鄰土地視為同一宗土地之原則作為劃分之依據，本案可劃分為同一宗土地如下表：

項次	地號	土地面積(坪)	所有權人/管理機關	劃分原則
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	359.5757	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
2	26、26-5	1.9239	林隆盛等9人	同一所有權人
3	33、33-1	118.6829	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
4	34、34-1	154.5715	中華民國/財政部國有財產署、吳昭瑩、威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
5	35、35-2、35-4	64.2903	李淑珍等18人	同一所有權人
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	468.8569	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	1,286.4992	林隆盛等10人	同一所有權人
8	39、39-1	660.8022	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
9	72、73	36.3212	李添萬、李添億、李添財	同一所有權人

5.更新前合併前土地素地價格評估，選定39、39-1、40、41及42地號土地作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估各宗土地合理價格，以計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

6.更新前合併後土地價格評估，係分別評估第一種特定專用區及第三種特定專用區土地價格，再以第三種特定區土地價格為基礎，依土地個別條件差異，評估第三種特定專用區(捐贈)土地價格。其中，第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地係假分割，依核定版事業計畫土地使用分區示意圖及登載面積評估。



項次	土地使用分區	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	建蔽率(%)	容積率(%)
1	第一種特定專用區	4,403.00	1,331.9075	55%	300%
2	第三種特定專用區	3,799.97	1,149.4909	55%	288%
3	第三種特定專用區(捐贈)	603.00	182.4075	55%	288%
合計		8,805.97	2,663.8059		

7.更新前土地權利價值分配包括土地相關權利人及受贈者新北市政府，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值比例分三階段評估，如下所述：

(1)更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例評估

依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估土地相關權利人權利價值比率分別為P1%,P2%,P3%.....Px%。

(2)更新前合併後土地權利價值評估

依變更後土地使用分區評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地價格，加總後即可求得更新前合併後土地權利總價及價值比例，如下表所示：

所有權人	土地使用分區	價值	價值比例
新北市政府	特(專三)(捐贈)	A	X%=A/V
土地相關權利人	特(專一)	B	Y%=(B+C)/V
	特(專三)	C	
合計		V	100%

(3)新北市政府及土地相關權利人更新前土地權利價值比例評估

依前述更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例及更新前合併後土地權利價值，即可求得新北市政府與土地相關權利人土地權利價值比例，如下表所示：

項次	所有權人	更新前土地權利價值比例
1	新北市政府	X%
2	土地相關權利人$_1$	Y%*P_1%
3	土地相關權利人$_2$	Y%*P_2%
4	、、、	、、、
5	土地相關權利人$_X$	Y%*P_X%
合計		100%

8. 更新單元內35、35-2、35-4地號土地設定地上權，地上權權利人已出具協議書，同意不納入權利變換計畫案更新前權利價值之查估，並於更新後地上權登記塗銷消滅，更新前土地權利價值全部分配予土地所有權人。

9. 更新單元內72、73地號土地有耕地三七五租約，更新前土地權利價值計算，依耕地三七五減租條例第17條第2項第三款規定，以終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一評估。

二、 更新後估價條件：

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

2. 更新後各戶價格評估，住宅選定「10F-A3」戶作為比準戶，廠辦選定「9F-作業廠房」作為比準戶；住宅坡道平面停車位選定地下二層編號218號(250cm*550cm)作為比準車位，廠辦停車位選定地下二層編號222號(250cm*550cm)作為比準車位。

3. 更新後建物規劃露台為約定專用，本次評估考量露台使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。

附錄五、建材設備表

項目	位置	使用建材及設備 註明使用材料之種類	備註 註明廠牌、品牌、規格
一、外觀牆面	正面牆 背面牆 側面牆	立面，建材部分-以天然石材、金屬、玻璃、磁磚等飾材搭配整体設計使用。	花崗石材、外牆磚(或同級品)、金屬包鈑、強化玻璃
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間-內部以輕質材灌漿填充，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	得利、青葉或虹牌或同等級之塗料
三、牆面(含踢腳板)	門廳、梯廳	1F 門廳及梯廳-經專業設計師整体設計，牆面以石材、高級磁磚、金屬飾條或搭配木作進行裝修 2 樓以上梯廳-牆面貼石材或高級磁磚或搭配木作裝潢	
	公共樓梯間	面漆	水泥漆、乳膠漆（得利、青葉或虹牌或同等級之塗料)
	室內空間	面漆	水泥漆、乳膠漆（得利、青葉或虹牌或同等級之塗料)
	浴廁	亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、高級磁磚	冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商
	地下室	防水粉刷加面漆	水泥漆(得利、青葉、虹牌、強生、求利或同等級之塗料)
四、地坪(含門檻)	門廳、梯廳	1F 門廳及梯廳-經專業設計師整体設計，採花崗石、大理石、高級磁磚、地磚或其他類建材搭配使用	地坪、牆面、天花以整體規劃設計
	公共樓梯間	高級防(止)滑地磚	冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商
	室內空間	高級磁磚、石英磚、地磚	冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商
	浴廁、陽台	高級防(止)滑地磚	冠軍、凱聚、三洋、莫內、白馬、諾貝達或專業磁磚製造或代理商
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪	EPOXY + 石英砂(或金鋼砂)
	屋頂	整體粉光加鋪自黏性防水膜(防水)或橡化瀝青或 PU 防水處理，再使用 PS 隔熱板(隔熱)並打設 2500~3000psi 之混凝土壓層，其上再貼面材或鋪設其他建材	
五、門窗設備		隔音氣密鋁窗 各戶玄關門：耐燃金屬門(符合法規規定之防火耐燃等級)	隔音氣密鋁窗：中華、力霸、大同、永欣、三協或專業鋁門窗製造商。 玄關門：金亞、上田、可尼卡、燦通、翔第或或專業防火玄關製造商。

項目	位置	使用建材及設備 註明使用材料之種類	備註 註明廠牌、品牌、規格
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.各層電梯門廳電梯門框及門扇配合室內整体設計以不銹鋼門框或石材造型框及不銹鋼蝕花門扇或搭配整體造型設計。 3.採用微電腦變頻變壓電梯設備，除一般電梯安全設施外，建材設備中含有緊急求救警鈴、對講機、防夾感應裝置、故障就近樓層開啟功能、閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檻、防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、按錯取消功能(緊急昇降機除外)。發生停電時，緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。	台灣三菱、永大、崇友 速度：135 公尺/分↑ 人數：載重 1000 公斤(15 人份↑)
七、浴室設備		1.面盆(崁入式或檯面式)、單體式馬桶(主浴室加免治馬桶座)衛生設備，含表面防汙處理。 2.淋浴拉門乾溼分離設計。 3 天然石材或人造石檯面，並留設雙聯插座。 4.SMC 或琺瑯浴缸或全天然石材砌作浴缸或其他。 5.冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫、被覆。 6.浴室暖風機。 7.符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。	1.等級及設備內容之需，需依每層各戶房型委請設備廠商配置而定。 2.如有不符使用者需求者，以工程變更追加減作業進行調整。 3.選用設備優先以符合綠建築規定之綠建材或省水標章之設備 4.面盆、馬桶採用：TOTO、Panasonic、INAX、KOHLER、American Standard 或同級品
八、廚具設備		整體式廚具設備，含：1.人造石流理檯面或高級人造崗石檯面或同等級人造石檯面。2.不鏽鋼單洗槽。3.雙口瓦斯爐。4.烘碗機。5.單槍龍頭。6.附加多功能籃架、淨水器。7.融入電冰箱整理設計 8.瓦斯偵測連線警報系統。9.排油煙機	等級及設備內容之需，需依每層各戶房型委請設備廠商配置而定。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)。各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圖，，浴室、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路開關。	國際、三菱、富士、士林、東元、慶同或同等級
	抽風設備	各浴室為靜音抽風系統，主浴室設置暖房乾燥機。	國際、TOTO、三菱、台達電、樂奇、阿拉斯加或同級品
	門禁設備	對講機、門禁設備與大樓管理系統連結	
	緊急供電設備	設置自動發電機組，停電時供應電梯及消防設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器，另於各戶提供 1 回路(15 安培)停電時之緊急供電插座。	中菱、東元、中興、大同、至盛或專業機電商
十、通風工程及空調設備	各戶配備	1.以分離式冷氣安裝為主進行設計及電源、穿梁套管、排水之留設(不含冷氣設備)。 2.專區規劃主機位置	以國際(Panasonic)、日立(Hitachi)，大金(Daikin)、三菱(Mitsubishi)等之空調設備進行空間冷房需求設計檢討。
	地下室	各層進、排風管道及抽排風設備。 各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。	和旭、豐緯、高豐、精贊、順帆、大洋、華揚、科安、精準、展風或專業機電商

項目	位置	使用建材及設備 註明使用材料之種類	備註 註明廠牌、品牌、規格
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級
	入口門廳	對講機，進門密碼輸入或刷卡雙軌管理電腦辨識系統。	中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級
	各戶大門	耐燃多層金屬門，多道門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級
	各戶瓦斯	瓦斯偵測連線本戶警報系統及大樓警報系統。	中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級
	公共門禁、監視、警示與警報系統	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示，另於公共水箱、污廢水設備、機電設備裝置皆裝置警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理。	中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級
	地下室各空間及停車空間	設置中央安全保全系統，加設自動化網路監視系統，並包含停車場門禁自動化管理系統、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。	中華電信、台灣數位、立固、鎧鋒、翊鋒、歐億或同等級



賴昇鋒

副所長及合夥估價師

02-2726-9889

alexlai.linku@gmail.com

連邦不動產估價師聯合事務所
110台北市信義區忠孝東路五段669號10樓之3

現職

- 連邦不動產估價師聯合事務所 合夥估價師

承辦重要案件摘要

- 台北市、新北市都市更新權利變換估價
- 新竹縣市及高雄市等都市更新權利變換估價
- 都市更新委託案前期可行性評估
- 都市危險及老舊建物重建前後價值評估
- 容積代金估價
- 社會住宅合理租金評估
- 台北市政府協議價購案評估
- 上市櫃公司資產價值評估
- 新光一號不動產證券化評估
- 建設公司合建分配比例評估分析
- 瑕疵不動產價值減損評估
- 銀行設定抵押之擔保品價值評估
- 法院爭訟案件價值評估
- 共有物分割價值找補評估
- 法院拍賣擔保品價值評估等

學歷

- 國立臺北大學(原中興法商學院)地政系畢業

估價年資

- 不動產估價實務經驗6年
(不動產相關實務經驗共約16年)

證照

- 不動產估價師國家考試及格
- 地政士國家普等考試及格
- 不動產經紀人國家普等考試及格
- 台北市危老推動師訓練及格證書
- 新北市都市更新推動師訓練及格證書
- CCIM 國際認證不動產投資師

技術專長

- 不動產估價
- 都市更新估價及可行性評估
- 商業不動產經紀業務
- 百貨零售業商圈經營策略評估

講授課程

- 房地共利網-
【權利變換估價及常見問題釋疑】
- 社團法人台北市不動產教育發展協會-
【不動產估價概要】
- 社團法人台灣租賃住宅市場發展及管理協會-
【權利變換估價及常見問題釋疑】
- 桃園市政府-
【土地估價實務與案例分享】

臺北市不動產估價師開業證書

(107)北市估字第000260號(換發)



姓名： 賴昇鋒
性別： 男
出生日期： 民國 067 年
國民身分證統一編號： B
領證依據： 不動產估價師法第 6 條
有效期限：至民國 115 年 07 月 17 日 止
事務所名稱：連邦不動產估價師聯合事務所
事務所地址：臺北市信義區忠孝東路5段669號10樓之3

市長 柯文哲

中 華 民 國 111 年 05 月 12 日

Taipei City Real Estate Appraiser Practicing License

Name LAI, SHENG-FENG
Sex M
Date of Birth , 1978
I.D. No. B
Expiration Date of License July 17, 2026

According to Article 6 of the Real Estate Appraiser Act, this practicing license is issued for the above person, a certified Real Estate Appraiser. This license is valid for four years.

Mayor Wen-Je Ko

Date of Issuance May 12, 2022

Printing Serial No. (印製編號 :000980)

不動產估價師證書

(107)台內估字第000555號



姓名：賴昇鋒

性別：男

出生日期：民國067年[redacted]日

國民身分證統一編號：B1[redacted]

頒證依據：不動產估價師法第3條

內政部部長 葉俊榮

中 華 民 國 107 年 06 月 29 日

Real Estate Appraiser Certificate

Name LAI, SHENG-FENG

Sex M

Date of Birth [redacted]978

I.D. No. B1[redacted]

This is to certify that the above person is a qualified Real Estate Appraiser pursuant to Article 3 of the Real Estate Appraiser Act.

Minister of the Interior

Date of Issuance June 29, 2018

Printing Serial No.（印製編號） 000651

台北市不動產估價師公會
會員證書

(112)北市估證字第 239 號



姓名：賴昇鋒

不動產估價師證書字號：(107)台內估字第 000555 號

不動產估價師開業證書字號：(107)北市估字第 000260 號

有效期限：至民國 112 年 12 月 31 日止

業經本會理事會審查通過依法加入本會為會員
此 證

理事長 鍾少佑

中 華 民 國 一 一 二 年 元 月 一 日

The Real Estate Appraisers Association of Taipei City
Membership Certificate

Name：LAI,SHENG-FENG

The Real Estate Appraiser Certificate No.：(107) MOI_NO.000555

The Real Estate Appraiser Practicing License No.：(107) TCG_NO.000260

Date Of Expiry：December 31,2023

This is to certify that the holder of this membership certificate is a bona fide member of the association. In recognition where of this certificate is issued at the City of Taipei.

Chairman Shao-Yu Chung

Date Of Issuance:：January 1,2023



錢宥良

估價部專員

02-2726-9889

abnerlinku@gmail.com

連邦不動產估價師聯合事務所
110台北市信義區忠孝東路五段669號10樓之3

現職

- 連邦不動產估價師聯合事務所 估價專員

學歷

- 國立政治大學地政學系土地管理組

承辦重要案件摘要

- 台北市都市更新專案估價
- 新北市都市更新專案估價
- 桃園市都市更新專案估價
- 金門縣都市更新專案估價
- 法院拍賣擔保品價值評估
- 社會住宅合理租金評估
- 合建價值分配之鑑定估價
- 更新重建價值之鑑定估價
- 重劃前後價值之鑑定估價

技術專長

- 都市更新專案估價
- 銀行資產評估
- 上市櫃公司資產交易價值評估
- 法院拍賣擔保品價值評估

估價年資

- 不動產估價實務經驗2年