



實施者：聖得福建設開發股份有限公司  
都更規劃：財團法人都市更新研究發展基金會  
建築設計：林尚毅建築師事務所  
郭巨榮建築師事務所

# 擬訂臺北市大同區雙連段三小段689地號 (原726地號)等40筆(原35筆)土地 都市更新事業計畫案公聽會

中華民國104年12月29日

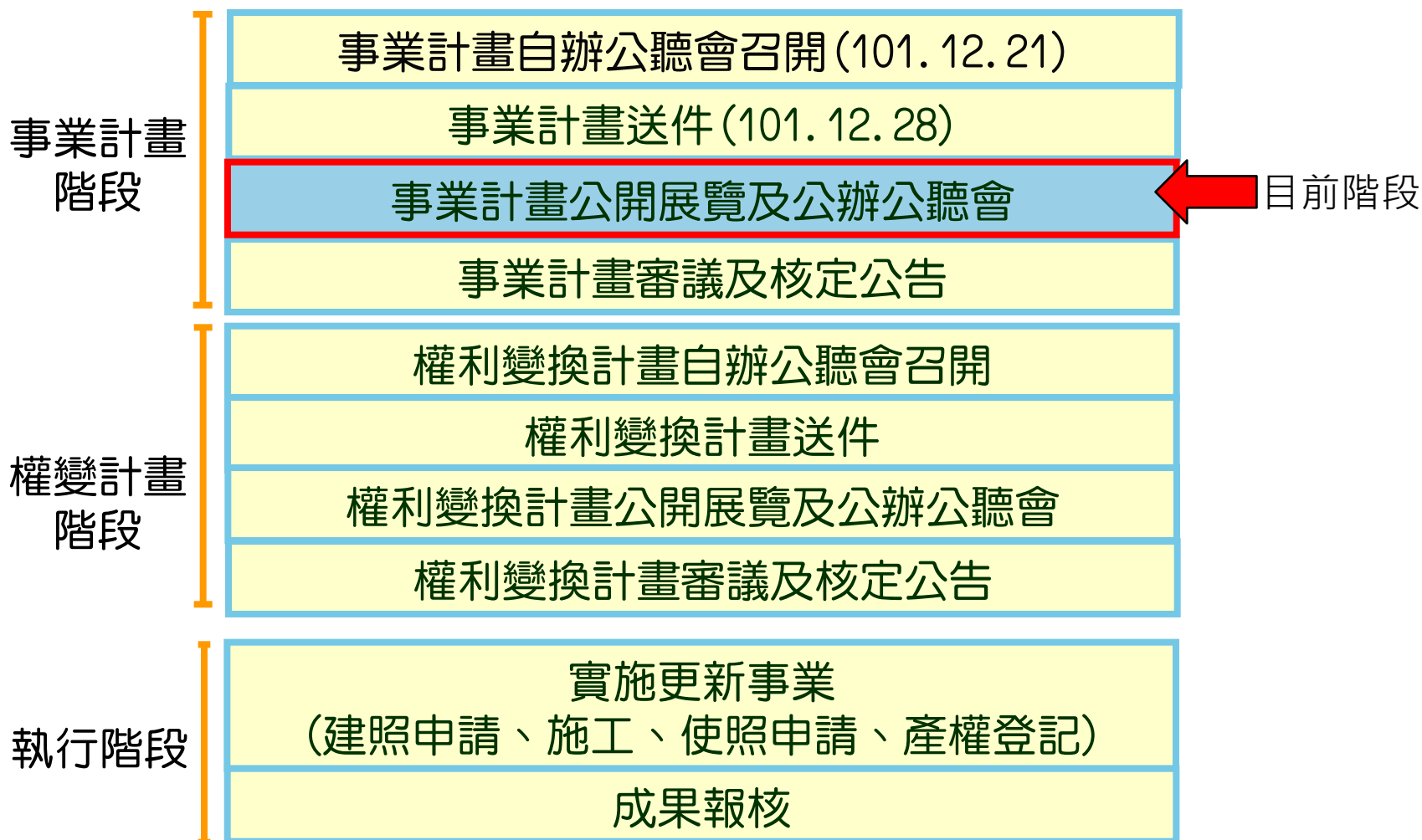


# 簡報大綱

- 壹、目前執行階段
- 貳、辦理緣起及法令依據
- 參、實施者及計畫目標
- 肆、更新單元簡介
- 伍、事業計畫內容
- 陸、實施方式說明
- 柒、更新後效益
- 捌、後續辦理進度
- 玖、建築規劃設計



# 壹、目前執行階段及後續辦理進度





## 貳、辦理緣起及法令依據

- 本案位於「大同區·靜修女中附近更新地區」內，事業概要已於民國100年1月12日經本府府都新字第09931448800號函核准。
- 自辦公聽會：101年12月21日。
- 事業計畫報核：101年12月28日。
- 公開展覽(35筆土地)：103年4月3日~103年5月2日
- 公辦公聽會：103年4月16日
- 召開170次審議會：103年7月14日
- 召開177次審議會會議決議擴大範圍為40筆土地：103年9月29日
- 第二次公開展覽(40筆土地)：104年12月16日 ~105年1月14日



# 參、實施者/計畫目標

## □ 實施者：聖得福建設開發股份有限公司

### ■ 都市更新條例第3條

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。

### ■ 都市更新條例第14條

- 都市更新事業機構以依**公司法設立之股份有限公司**為限。

## □ 計畫目標

- 一、配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區
- 二、改善公共安全、增進都市防災功能
- 三、促進土地合理有效利用，改善景觀美質



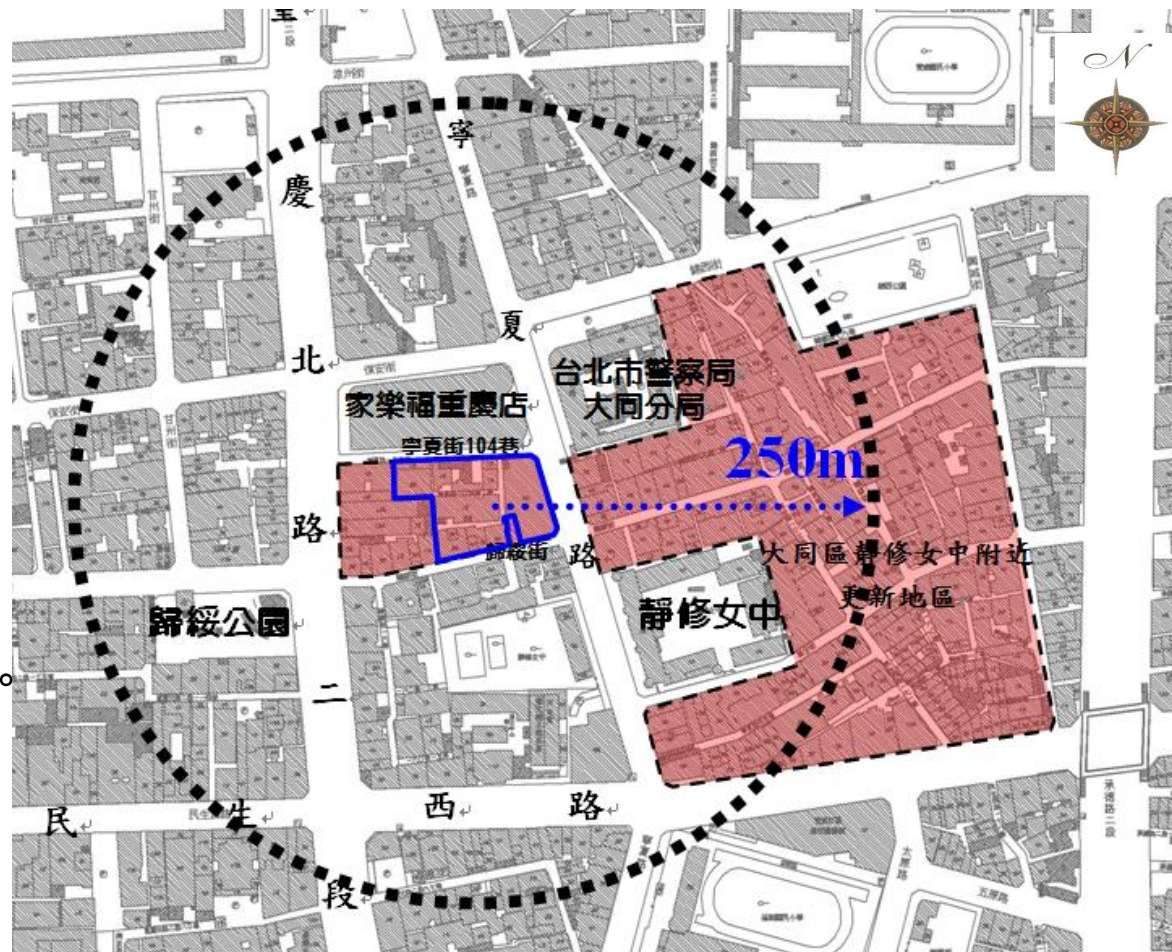
# 肆、更新單元簡介



# 更新單元範圍及位置

## ➤ 位置及範圍

- 本更新單元位於本府89.06.26公告劃定之「大同區靜修女中附近更新地區」。
- 位於寧夏路、歸綏街、寧夏路104巷所圍部分街廓範圍。



更新單元



更新地區



- 大同區雙連段三小段689地號(原726地號)等40筆(原35筆)土地。
- 土地所有權人：50人(2人公有)
- 土地面積：3,703.76m<sup>2</sup>(1,120.39坪)

-  更新單元範圍
  台北市政府財政局
-  台北市政府警察局
  財政部國有財產局持有 1/8，其餘為私人持有



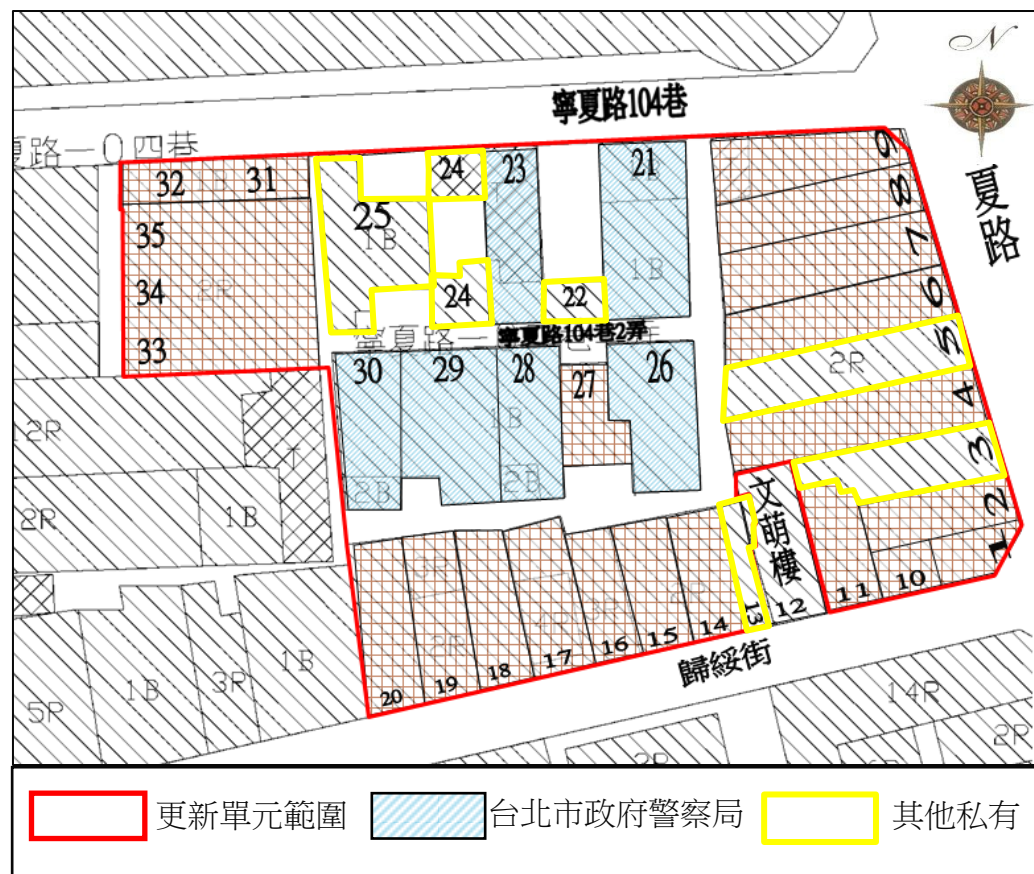
# 合法建物及其他土地改良物權屬

## ➤合法建物權屬

- 建物筆數:29筆建號
- 所有權人:34人(含1公有，管理者為臺北市政府警察局)
- 建物面積:2,968.97平方公尺
- 建物構造:磚造及木造
- 建物屋齡: 40年以上

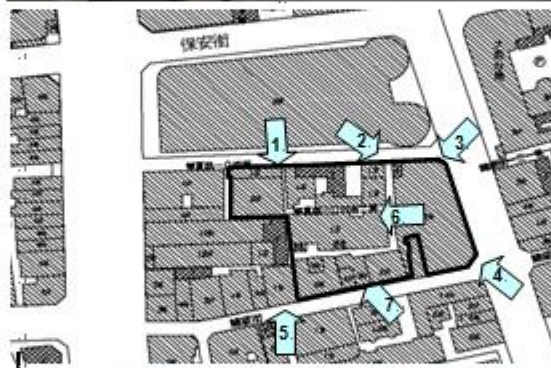
## ➤其他土地改良物

- 建物戶數：6戶
- 建物所有權人：皆為私有
- 建物面積：1,007.57平方公尺





# 土地使用現況





# 現況課題

- 本案土地使用分區為商業區，現況土地使用效益不高
- 建物年代久遠，不符耐震要求
- 建物屋齡老舊，居住品質有待改善







# 同意比例

| 類別                                                 | 項目                    | 土地部分         |                       | 合法建物部份       |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
|                                                    |                       | 所有權人數<br>(人) | 面積 ( m <sup>2</sup> ) | 所有權人數<br>(人) | 面積 ( m <sup>2</sup> ) |
| 事業計畫報核<br>(101年12月28日)<br>35筆土地                    | 計算總和 ( B )<br>※扣除公有土地 | 39           | 1,865.50              | 22           | 2,244.42              |
|                                                    | 同意數 ( C )             | 32           | 1,468.00              | 17           | 1,601.54              |
|                                                    | 同意比例 ( % )<br>( C/B ) | 82.05%       | 78.69%                | 77.27%       | 71.36%                |
| 依民國103年9月<br>29日召開臺北市<br>第177次審議會<br>擴大範圍40筆土<br>地 | 計算總和 ( B )<br>※扣除公有土地 | 48           | 2,208.42              | 33           | 2,729.86              |
|                                                    | 同意數 ( C )             | 43           | 1,899.91              | 28           | 2,086.99              |
|                                                    | 同意比例 ( % )<br>( C/B ) | 89.58%       | 86.03%                | 84.85%       | 76.45%                |

## ■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第22條規定：所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。



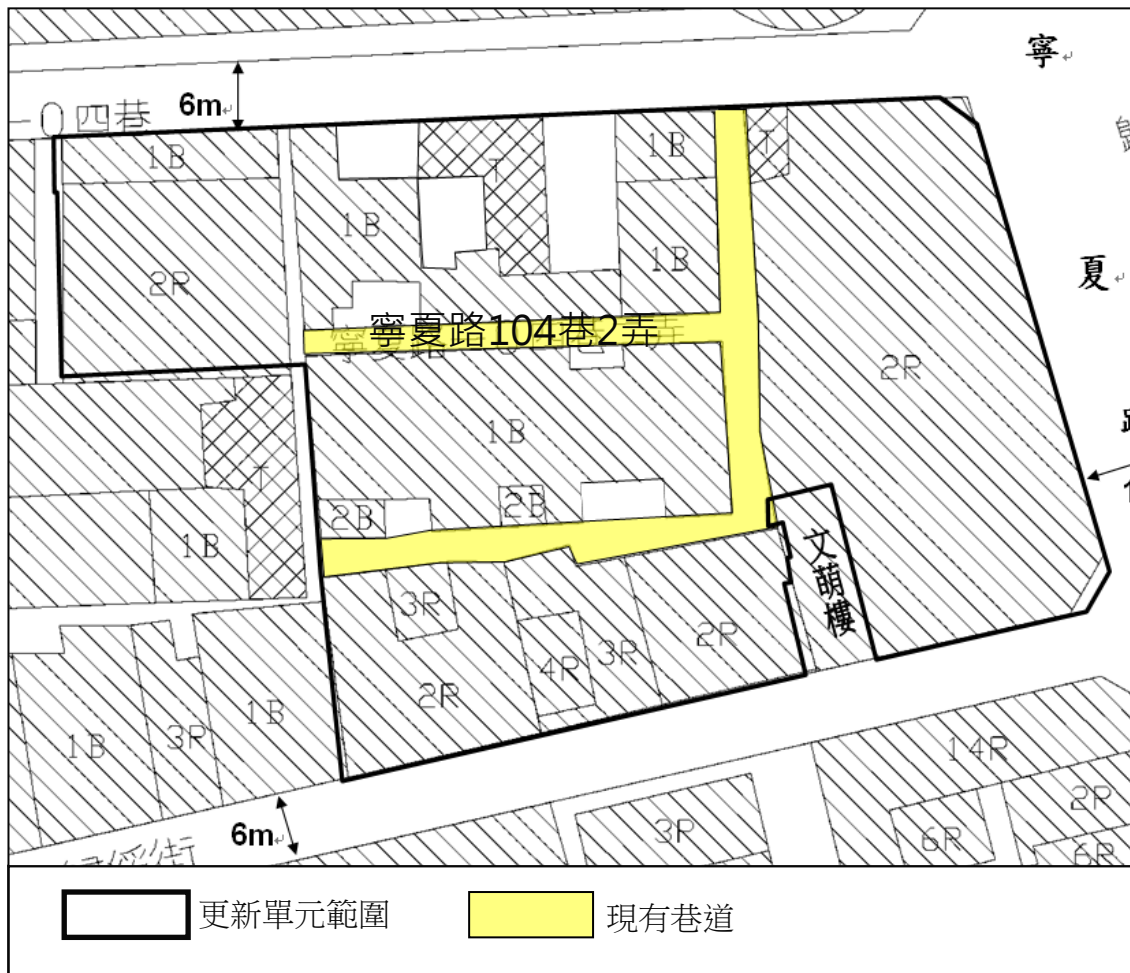
- 現有巷道廢止
- 都更容獎
- 道路用地捐贈
- 拆遷安置計畫
- 建築面積檢討
- 共同負擔費用

## 伍、事業計畫內容



# 現有巷道廢止

- 本更新單元範圍內有2M之現有巷道(寧夏路104巷2弄)
- 符合**台北市都市更新自治條例第10條第1項第1款**規定，現有巷道**全部位於都市更新事業計畫範圍內**，擬將本更新單元內之現有巷道廢止。





# 都市更新容積獎勵

| 擬申請容積獎勵項目                | 擬申請獎勵額度 ( m <sup>2</sup> ) | 佔基準容積百分比(%) |
|--------------------------|----------------------------|-------------|
| △F3更新時程獎勵                | 1,096.62                   | 5.29%       |
| △F4考量地區環境狀況獎勵            | -                          | -           |
| 捐贈公益設施                   | 0.00                       | 0.00%       |
| 協助開闢都市計畫道路               | 12.86                      | 0.06%       |
| △F5更新地區規劃設計獎勵            | -                          | -           |
| △F5-1量體及色彩與環境調和          | 1,244.43                   | 6.00%       |
| △F5-3人行步道或騎樓             | 824.94                     | 3.98%       |
| △F5-4保存維護具歷史性之建築物        | 0.00                       | 0.00%       |
| △F5-5更新單元規模              | 767.40                     | 3.70%       |
| △F5-6綠建築標章之建築設計<br>(黃金級) | 1,657.24                   | 8.00%       |
| 更新容積獎勵合計                 | 5,605.49                   | 27.03%      |

( 實際數值以臺北市都市更新審議會審議結果為準 )



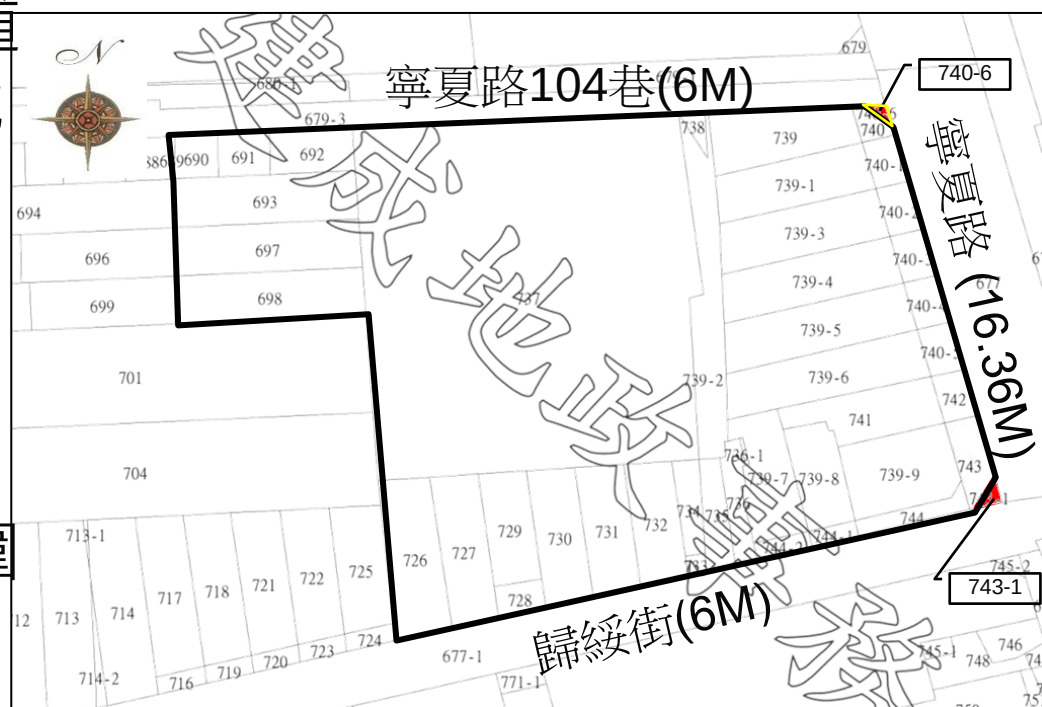
# 公共設施興修或改善計畫

## ■ 協助開闢計畫道路

- 本案擬協助開闢計畫道路範圍包含740-6地號1筆土地，面積為3.00 m<sup>2</sup>。

## ■ 用地取得範圍

- 私有土地用地取得範圍為740-6、743-1地號等2筆土地，面積為7.00m<sup>2</sup>。



更新單元範圍

用地取得範圍

協助開闢範圍



# 建築物拆遷補償/安置費用

- 法令依據:都市更新條例第36條、臺北市都市更新自治條例第4條
- 拆遷補償原則：依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定」辦理，並依都市更新條例第36條規定，拆除費用於發放之補償金額內扣除，發放對象為合法建物所有權人
- 拆遷補償費
  - 拆遷補償費=建物補償價值-拆除費用
  - 總計約5,081萬元。
- 拆遷安置費（租金補貼）
  - 拆遷安置費（租金補貼）= 居住（營業）面積×租金水準×安置期間
  - 依崔媽媽基金會大同區第三季住宅租金水準677.26元/坪及一樓店面租金水準800元/坪及1000元/坪，補貼期間42個月加計搬遷費1戶20,000元，總計約2,978萬元。
- 發放/拆除時程
  - 拆遷補償費：核定公告後10日內通知，15日內發放完畢。
  - 拆遷安置費：建物拆除後30日內發放。
  - 拆除時程：核定發布後10日內通知，公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。



# 財務計畫

## ➤共同負擔費用約43.08億元

| 項目     |        | 費用(元)     | 說明                                                                            |
|--------|--------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 工程費用   | 重建費用   | 31億7048萬元 | ■工程費用採SRC三級<br>■扶壁及逆打工法費用、制震壁費用、中空樓板費用、綠建築費用<br>■依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準提列 |
|        | 公共設施費用 | 181萬元     | ■道路用地協助開闢及用地取得                                                                |
| 權利變換費用 |        | 1億1604萬元  | ■包含規劃費、估價、測量、地籍整理、拆遷補償及安置費等                                                   |
| 貸款利息   |        | 1億6307萬元  | ■貸款利息                                                                         |
| 稅捐     |        | 5125萬元    | ■印花稅、營業稅等                                                                     |
| 管理費用   |        | 8億500萬元   | ■包含人事行政管理、營建工程管理、銷售管理、風險管理、信託管理費等                                             |
| 合計     |        | 43億768萬元  |                                                                               |

(實際金額以臺北市都市更新審議會審議結果為準)



# 工程費用(A)

| 項目     |            |              |               | 數量                  | 單價/費率                    | 複價(元)            | 備註                                     |
|--------|------------|--------------|---------------|---------------------|--------------------------|------------------|----------------------------------------|
| 壹、工程費用 | 一、重建費用     | (一)新建工程      | 1. 營建費用       | 14, 394. 90坪        | 212, 132元/坪              | 3, 053, 618, 457 | ■工程費用為SRC三級<br>■伏壁及逆打工法、制震壁、中空樓板、綠建築費用 |
|        |            |              | 2. 建築設計費      | 1式                  | 78, 888, 817元/式          | 78, 888, 817     | 按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算                     |
|        |            |              | 3. 鑑界費        | 40筆                 | 4, 000元/筆                | 160, 000         |                                        |
|        |            |              | 4. 鑽探費用       | 1式                  | 623, 774元/式              | 623, 774         | 依估價單提列                                 |
|        |            |              | 5. 建築相關規費     | 1式                  | 876, 542元/式              | 876, 542         |                                        |
|        |            | (二)其他        | 1. 公寓大廈共同管理基金 | 876, 542, 409元      | 2~0. 5%                  | 5, 432, 712      |                                        |
|        |            |              | 2. 外接瓦斯、水電工程費 | 345戶                | 75, 000元/戶               | 25, 875, 000     |                                        |
|        |            |              | 3. 鄰房鑑定費      | 1, 253戶             | 4, 000元/戶                | 5, 012, 000      |                                        |
|        | 重建費用（A）合計： |              |               |                     |                          | 3, 170, 487, 302 |                                        |
|        | 二、公共設施費    | (一)計畫道路開闢    | 1. 道路用地捐贈     | 7. 00m <sup>2</sup> | 257, 978元/m <sup>2</sup> | 1, 805, 843      | 依申請報核日當年土地公告現值                         |
|        |            |              | 2. 計畫道路工程開闢   | 3. 00m <sup>2</sup> | 4, 500元/m <sup>2</sup>   | 13, 500          |                                        |
|        |            | 公共設施費用（B）合計： |               |                     |                          |                  | 1, 819, 343                            |

(實際金額以臺北市都市更新審議會審議結果為準)



# 權利變換費用(C)

| 項目              |                | 數量                     | 單價/費率                  | 複價(元)       | 備註                                                                      |
|-----------------|----------------|------------------------|------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 一、都市更新規劃費       |                | 1式                     | 8,300,000元/式           | 8,300,000   | 依合約金額提列                                                                 |
| 二、不動產估價費        |                | 1式                     | 3,837,500元/式           | 3,837,500   |                                                                         |
| 三、測量費           |                | 1式                     | 211,200元/式             | 211,200     | 依估價單提列                                                                  |
| 四、土地改良物拆遷補償及安置費 | 1. 合法建築物拆遷補償費  | 3,108.00m <sup>2</sup> | 16,348元/m <sup>2</sup> | 50,809,782  |                                                                         |
|                 | 2. 合法建築物拆遷安置費  | 2,968.97m <sup>2</sup> | 10,031元/坪/月            | 29,781,481  | ■依崔媽媽基金會大同區第三季住宅租金水準677.26元/坪<br>■1F店面租金水準為800元/坪及1000元/坪<br>■安置期間為42個月 |
|                 | 3. 其他土地改良物拆遷補償 | 1,007.57m <sup>2</sup> | 16,086元/m <sup>2</sup> | 16,207,422  |                                                                         |
| 五、地籍整理費         |                | 345戶                   | 20,000元/戶              | 6,900,000   |                                                                         |
| 權利變換費用(C) 合計：   |                |                        |                        | 116,047,385 |                                                                         |

(實際金額以臺北市都市更新審議會審議結果為準)



# 利息(D)、稅捐(E)、管理費用(F)

| 項目         |                   | 單價             | 費率     |     | 複價(元)       | 說明 |
|------------|-------------------|----------------|--------|-----|-------------|----|
| 參、貸款利息 (D) | 貸款利息              | 1式             | 2.43%  | 4.0 | 163,075,007 |    |
|            | 貸款利息 (D) 合計：      |                |        |     | 163,075,007 |    |
| 肆、稅捐 (E)   | (一)承覽契據印花稅        | 3,008,772,468元 | 0.1%   |     | 3,008,772   |    |
|            | (二)讓受不動產契據印花稅     | 860,584,475元   | 0.1%   |     | 860,584     |    |
|            | (三)土地所有權人分配房屋之營業稅 | 947,717,048元   | 5.0%   |     | 47,385,852  |    |
|            | 稅捐 (E) 合計：        |                |        |     | 51,255,208  |    |
| 伍、管理費用 (F) | 人事行政管理費 (F1)      | 3,451,429,037元 | 4.5%   |     | 155,314,307 |    |
|            | 營建工程管理費 (F2)      | -              | -      |     | -           |    |
|            | 銷售管理費 (F3)        | 3,000,000,000元 | 4.5%   |     | 165,161,055 |    |
|            |                   | 502,684,245元   | 6%     |     |             |    |
|            | 風險管理費 (F4)        | 3,657,998,552元 | 13.00% |     | 475,539,812 |    |
|            | 信託管理費 (F5)        | 17,980,000元    | 50%    |     | 8,990,000   |    |
|            | 管理費用 (F) 合計：      |                |        |     | 805,005,174 |    |



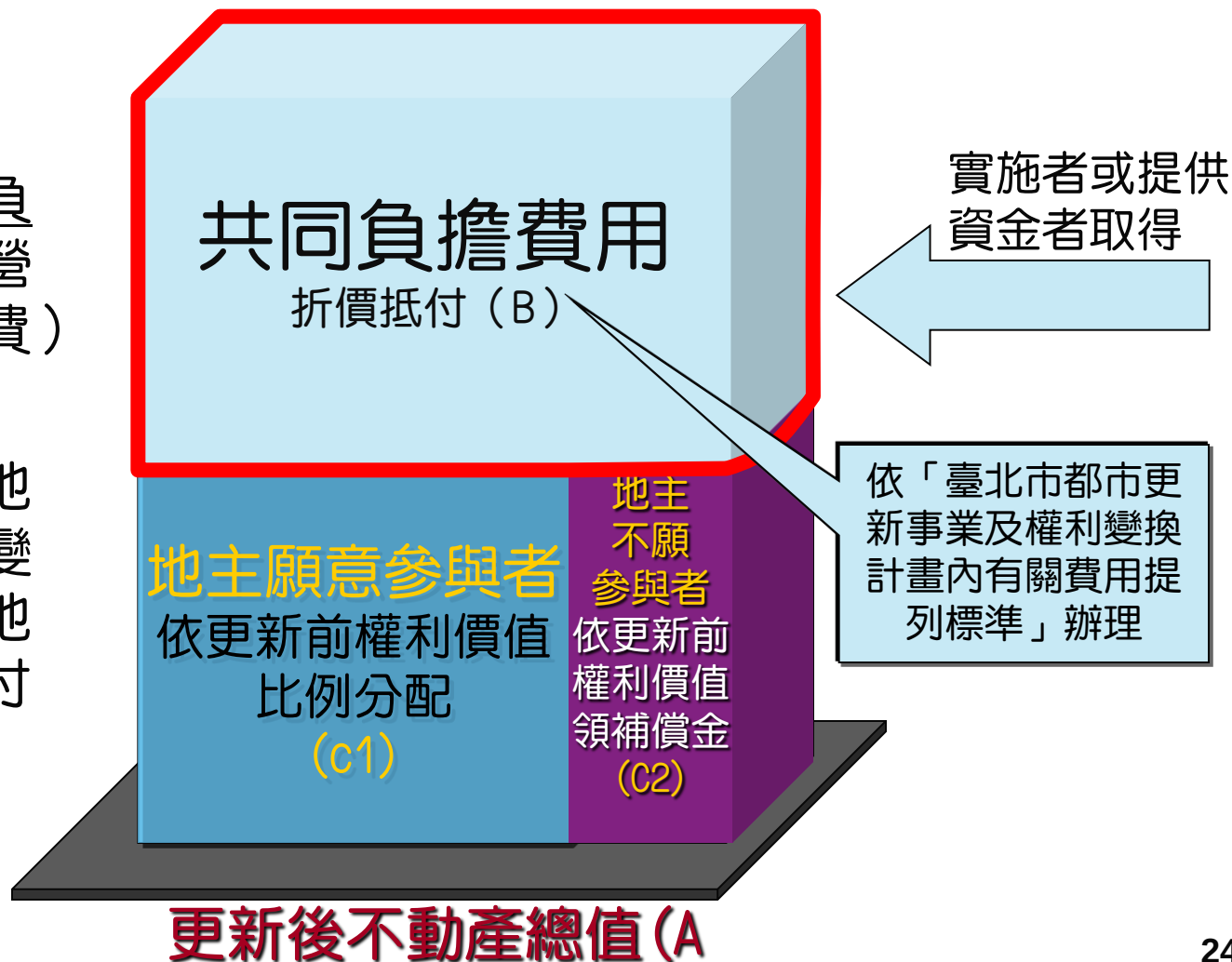
# 陸、實施方式說明



# 實施方式:權利變換

- 實施者提列共同負擔費用（投入之營建成本及相關經費）

- 由更新單元內土地所有權人以權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付予實施者。





# 選配原則及方式

## ➤ 依權利變換實施辦法第11條規定辦理

- 寄發選配通知後30日內地主應提出參與意願及選配單元意願。

## ➤ 達最小分配單元者之選配原則

### 一. 更新後應分配價值達最小分配單元者之房屋分配原則

1. 更新後規劃店面由更新前原位置店面(1F)所有權人優先選配。
2. 更新後規劃A棟地上3層至21層由臺北市政府優先選配。
3. 選配單元後，其差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值之百分之十為原則。

### 二. 更新後應分配價值達最小分配單元者之停車位分配原則

1. 有權人與權利變換關係人或其配偶、父母、子女領有殘障手冊者，得優先選配無障礙車位。



# 選配原則及方式

## ➤ 公開抽籤

- 更新後應分配價值達**最小分配單元**，但屆時未表達意願者。
- 有**兩位以上所有權人同時申請同一分配單元（車位亦同）**者。

## ➤ 未達最小分配單元者之選配原則：

1. 得與其他土地所有權人或權利變換關係人**合併分配**。
2. **經實施者同意以現金繳納共同負擔方式達最小分配單元價值者**，得選配一戶，增加之選配單元，**應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限**，且不併同抽籤處理。
3. 前兩款合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金之繳領金額不得超過**更新後應分配價值之百分之十**為原則。
4. 若未於申請**分配期限內提出合併分配或未經實施者同意以現金繳納共同負擔者**，視為不能參與權利變換分配，應以領取**現金補償**方式辦理。



# 策、管理維護計畫及更新後效益

## ■ 管理維護計畫

### ■ 依公寓大廈管理條例相關規定：

- 由**實施者輔導成立公寓大廈管理委員會**，並依相關規定擬定公寓大廈規約及辦理相關委員之選舉更新後房屋單元。
- 規約通過實行及委員選任完成後即將原提列之公寓大廈共同管理基金移交予管理委員會統籌運用。
- 後續實際維護管理之相關權利義務關係**依住戶通過之公寓大廈規約內容為準**。

## ■ 更新後效益

### ■ 地主效益

- 透過都市更新，提升土地之使用效益與價值
- 透過都市更新，提升居住安全與品質

### ■ 整體環境效益

- 改善現有住宅環境，美化都市景觀
- 加強居住安全，避免災損發生
- 更新單元沿歸綏街及寧夏路**104巷**側退縮2公尺作為道路使用並順平處理，提供順暢車輛通行空間
- 退縮留設人行步道，提供行人優質步行空間



# 捌、其他事項說明

## ■ 本更新案專屬網站

- [http://www.sendfuel.com/portfolios/shende1/?cpt\\_item\\_id=1046](http://www.sendfuel.com/portfolios/shende1/?cpt_item_id=1046)

## ■ 主管機關諮詢方式

- 臺北市都市更新處
  - 連絡電話：02-2321-5696 分機3030
  - 網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw/>

## ■ 本案諮詢服務之地點

- 陳益立 先生
- 臺北市內湖區堤頂大道2段285號12樓
- 連絡電話：02-2627-2100



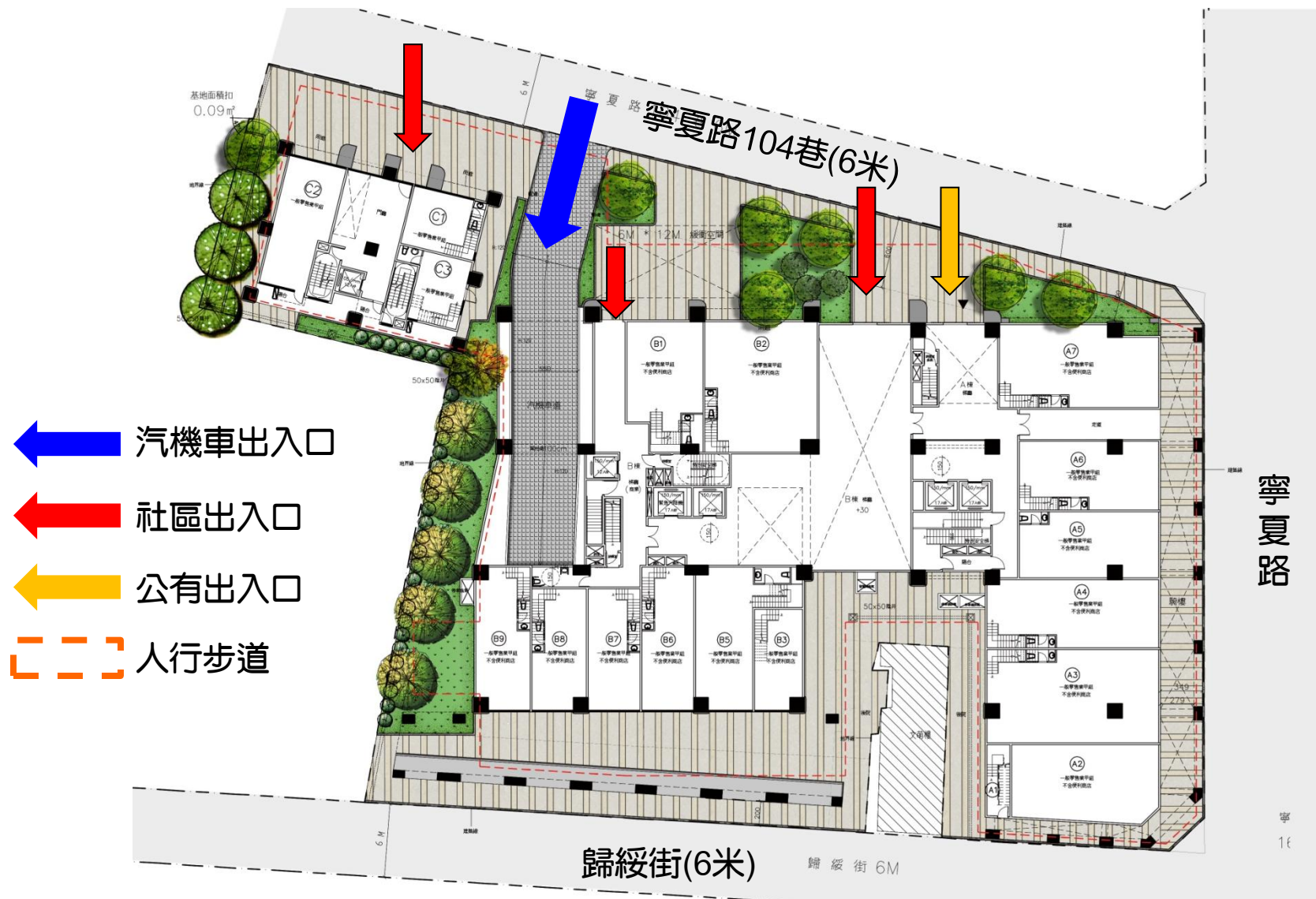
# 玖、建築規劃設計

# 建築概要說明

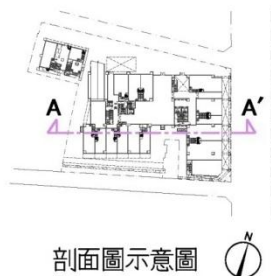
- 本案興建A棟地上 21F，B棟地上26F，C棟地上12F，地下5F建物。
- 建材設備採鋼骨鋼筋混凝土造第三級

|          |      |                                                                                                                                                  |
|----------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 使用分區     |      | 第三種商業區                                                                                                                                           |
| 基地面積     |      | 3710.76m <sup>2</sup>                                                                                                                            |
| 建蔽率      |      | 65%                                                                                                                                              |
| 容積率      |      | 560%                                                                                                                                             |
| 獎勵容積     | 都市更新 | 5605.49m <sup>2</sup> (27.03%)                                                                                                                   |
| 獎勵後允建總容積 |      | 26346.04m <sup>2</sup>                                                                                                                           |
| 停車空間     |      | 實設汽車:332輛(法車330輛；自設2輛)                                                                                                                           |
|          |      | 實設機車:295輛(法車295輛)                                                                                                                                |
| 總樓地板面積   |      | 約:47586.45m <sup>2</sup><br>一般零售業18戶、一般事務所4戶、警察宿舍90戶、公務機關(體技館)1戶。                                                                                |
|          |      | 集合住宅共232戶                                                                                                                                        |
| 樓高說明     |      | 地下層：B5F~B2F為3.0m、B1F為3.5m<br>A棟樓高：1F為4.0m、2F為3.2m、3F為5.5m、4F~21F為3.1m<br>B棟樓高：1F為4.0m、2F~26F為3.2m<br>C棟樓高：1F為4.0m、2F~12F為3.2m<br>屋突層：R1F~R3為3.0m |
| 法定工程造價   |      | 876,542,409元                                                                                                                                     |

# 全區配置圖

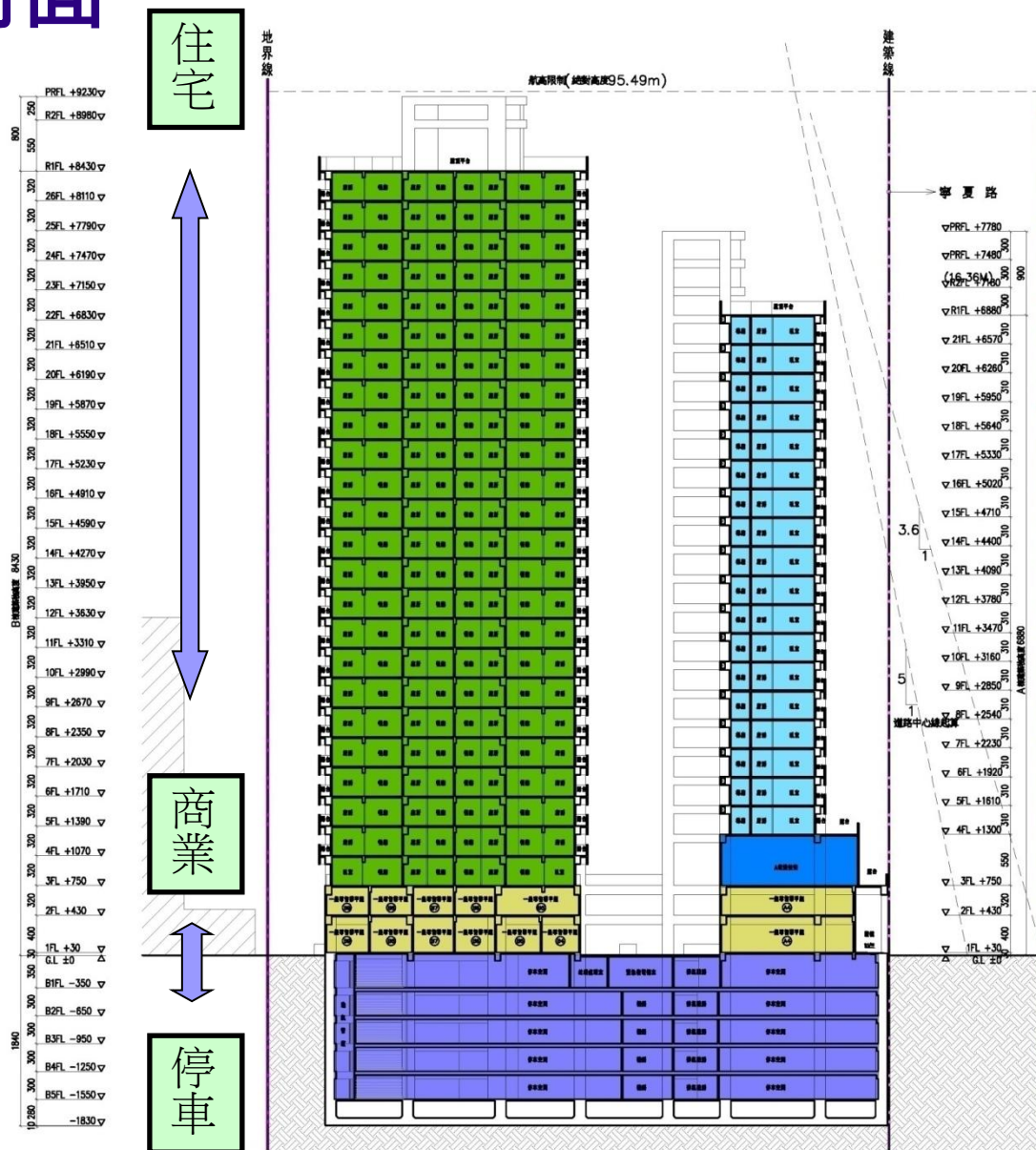


# 外觀剖面



剖面圖示意圖

1. 集中配置建築量體，留設完整戶外空間，並透過整體之景觀植栽規劃，提供舒適之居住環境。
2. 建築立面以最大的可視率、最小的遮蔽率為設計原則，並考量其遮陽設施，以兼顧居住之視野品質及省能建築之性能。
3. 建物配置區隔住商使用空間集中留設社區使用空間，建立安全之鄰棟間隔，並設置社區互助系統，以建立具備安全防災體系之住宅生活社區。
4. 市定古蹟文萌樓整建維護並保存，並對具歷史風貌的建築立面進行建新如舊。



A-A' 橫向剖面圖 S=1/500

- 住宿單元
- 一般零售/辦公室
- 警察宿舍
- 體技館(政府機關)
- 停車

# 人車動線規劃

設置兩向社區出入口，由各自公共門廳進入各自梯廳，提高住宅門禁之安全性  
汽機車共用雙車道，並獨立於建築範圍之外，人車動線明確區劃

- ← 行人出入口
- ← 行人動線
- ← 汽機車出入口
- ← 行車動線



# 一層平面圖



| C棟 |       |        |
|----|-------|--------|
| 戶別 | 戶型    | 銷坪     |
| C1 | 一般零售業 | 16.76坪 |
| C2 | 一般零售業 | 25.70坪 |
| C3 | 一般零售業 | 15.27坪 |

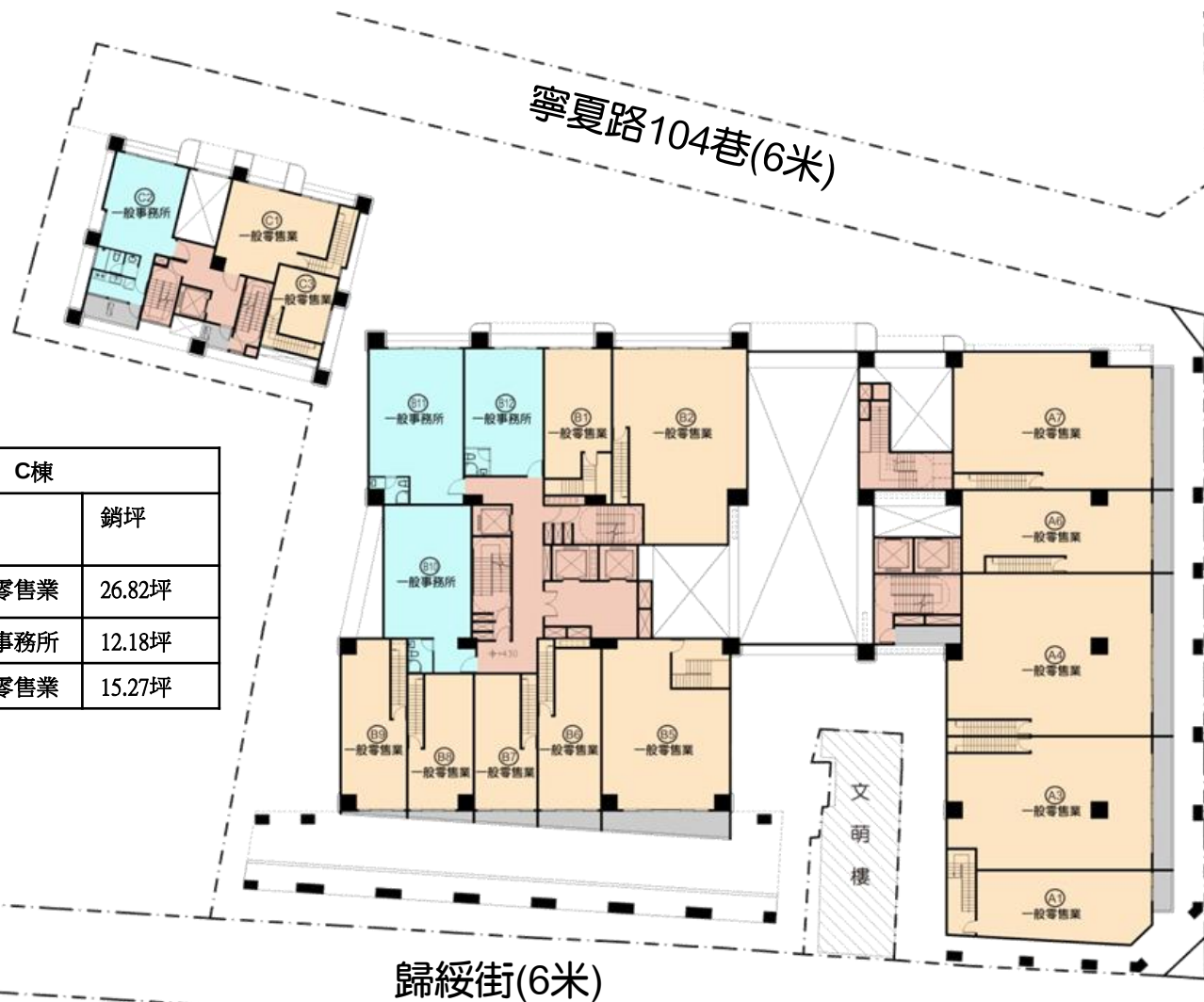
| A棟 |       |        |
|----|-------|--------|
| 戶別 | 戶型    | 銷坪     |
| A1 | 一般零售業 | 6.68坪  |
| A2 | 一般零售業 | 40.47坪 |
| A3 | 一般零售業 | 57.83坪 |
| A4 | 一般零售業 | 42.45坪 |
| A5 | 一般零售業 | 33.44坪 |
| A6 | 一般零售業 | 34.63坪 |
| A7 | 一般零售業 | 45.93坪 |

| B棟 |       |        |
|----|-------|--------|
| 戶別 | 戶型    | 銷坪     |
| B1 | 一般零售業 | 31.21坪 |
| B2 | 一般零售業 | 52.60坪 |
| B3 | 一般零售業 | 20.60坪 |
| B5 | 一般零售業 | 38.24坪 |
| B6 | 一般零售業 | 27.96坪 |
| B7 | 一般零售業 | 23.59坪 |
| B8 | 一般零售業 | 24.01坪 |
| B9 | 一般零售業 | 27.68坪 |

寧夏路

※實際坪數以審議核定為主

# 二層平面圖



C棟

| 戶別 | 戶型    | 銷坪     |
|----|-------|--------|
| C1 | 一般零售業 | 26.82坪 |
| C2 | 一般事務所 | 12.18坪 |
| C3 | 一般零售業 | 15.27坪 |

A棟

| 戶別 | 戶型    | 銷坪     |
|----|-------|--------|
| A1 | 一般零售業 | 40.06坪 |
| A3 | 一般零售業 | 57.83坪 |
| A4 | 一般零售業 | 89.09坪 |
| A6 | 一般零售業 | 44.04坪 |
| A7 | 一般零售業 | 73.63坪 |

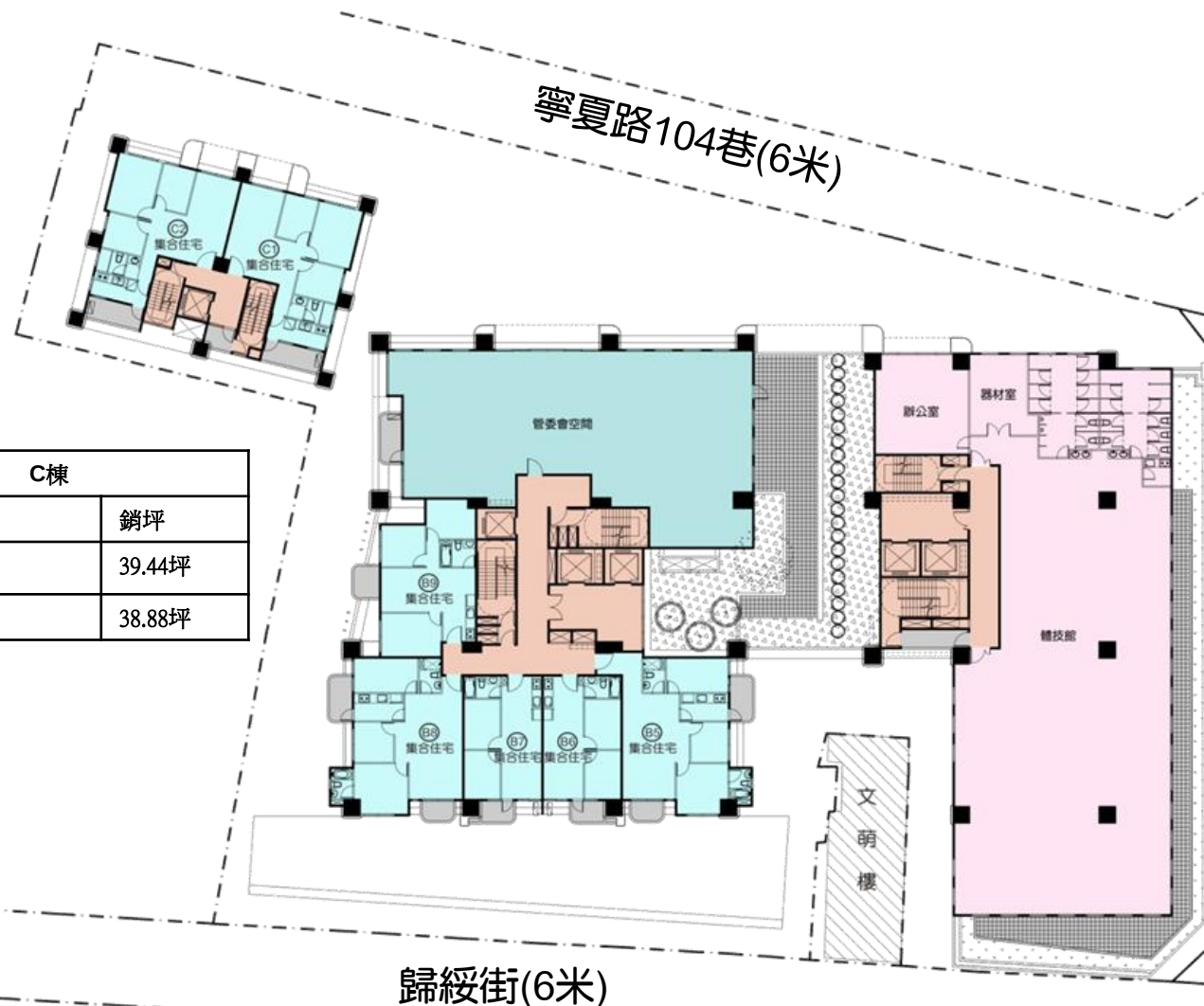
B棟

| 戶別  | 戶型    | 銷坪     |
|-----|-------|--------|
| B1  | 一般零售業 | 23.62坪 |
| B2  | 一般零售業 | 61.13坪 |
| B5  | 一般零售業 | 59.11坪 |
| B6  | 一般零售業 | 26.98坪 |
| B7  | 一般零售業 | 22.27坪 |
| B8  | 一般零售業 | 22.61坪 |
| B9  | 一般零售業 | 27.80坪 |
| B10 | 一般事務所 | 33.07坪 |
| B11 | 一般事務所 | 37.42坪 |
| B12 | 一般事務所 | 23.78坪 |

※實際坪數以審議核定為主

寧夏路

# 三層平面圖



| C棟 |    |        |
|----|----|--------|
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
| C1 | 住宅 | 39.44坪 |
| C2 | 住宅 | 38.88坪 |

| A棟 |      |         |
|----|------|---------|
| 戶別 | 戶型   | 銷坪      |
| A1 | 政府機關 | 300.84坪 |

| B棟 |    |        |
|----|----|--------|
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
| B5 | 住宅 | 47.04坪 |
| B6 | 住宅 | 25.30坪 |
| B7 | 住宅 | 25.30坪 |
| B8 | 住宅 | 45.17坪 |
| B9 | 住宅 | 34.52坪 |

※實際坪數以審議核定為主

寧夏路

# 四~八層平面圖



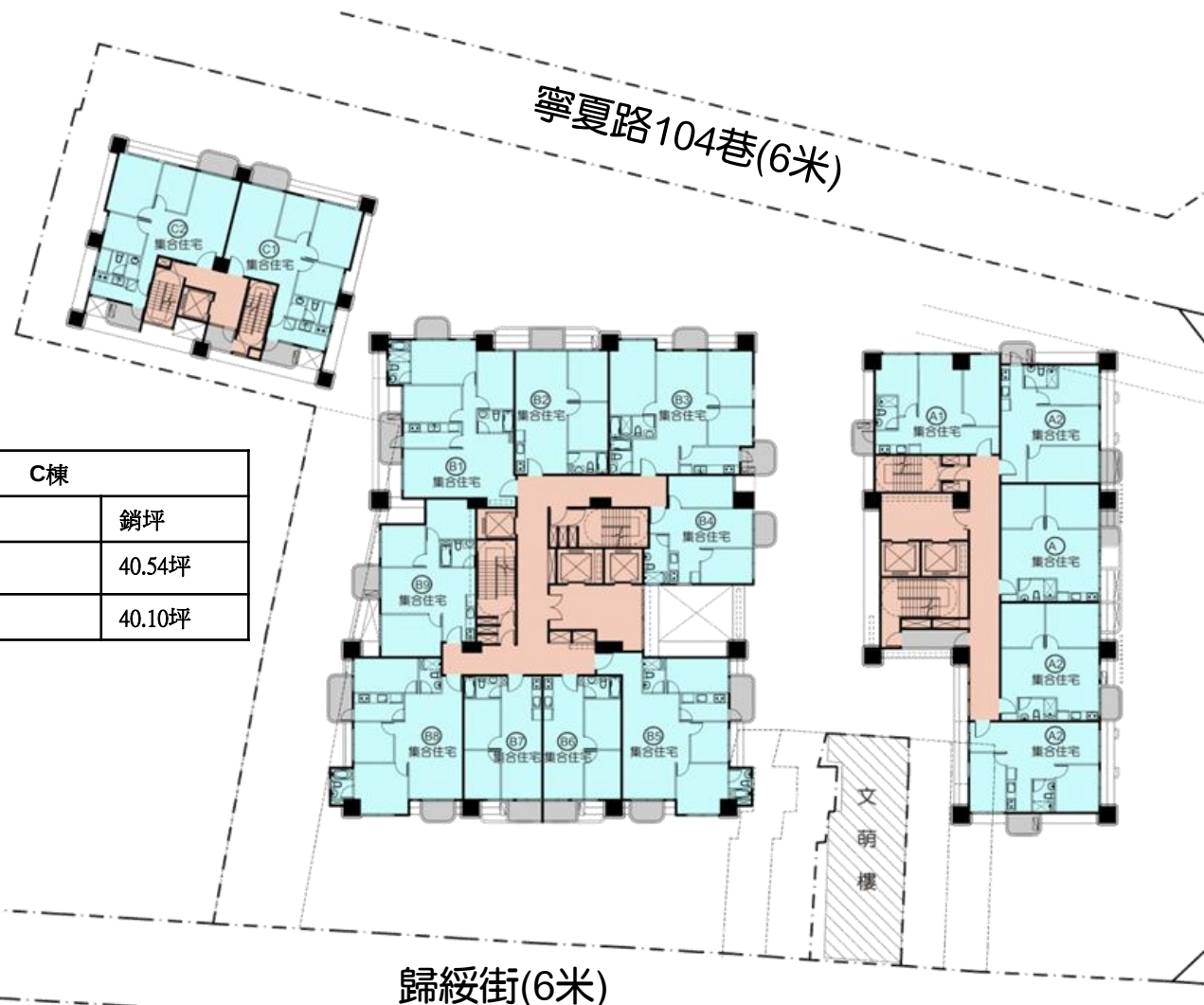
| C棟 |    |        |
|----|----|--------|
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
| C1 | 住宅 | 40.54坪 |
| C2 | 住宅 | 40.10坪 |

| A棟 |    |        |
|----|----|--------|
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
| A1 | 宿舍 | 34.18坪 |
| A2 | 宿舍 | 34.82坪 |
| A3 | 宿舍 | 33.11坪 |
| A4 | 宿舍 | 32.85坪 |
| A5 | 宿舍 | 36.88坪 |

| B棟 |    |        |
|----|----|--------|
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
| B1 | 住宅 | 48.75坪 |
| B2 | 住宅 | 29.84坪 |
| B3 | 住宅 | 47.71坪 |
| B4 | 住宅 | 26.00坪 |
| B5 | 住宅 | 47.75坪 |
| B6 | 住宅 | 25.30坪 |
| B7 | 住宅 | 25.30坪 |
| B8 | 住宅 | 45.48坪 |
| B9 | 住宅 | 34.52坪 |

※實際坪數以審議核定為主

# 九~十二層平面圖



C棟

| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
|----|----|--------|
| C1 | 住宅 | 40.54坪 |
| C2 | 住宅 | 40.10坪 |

A棟

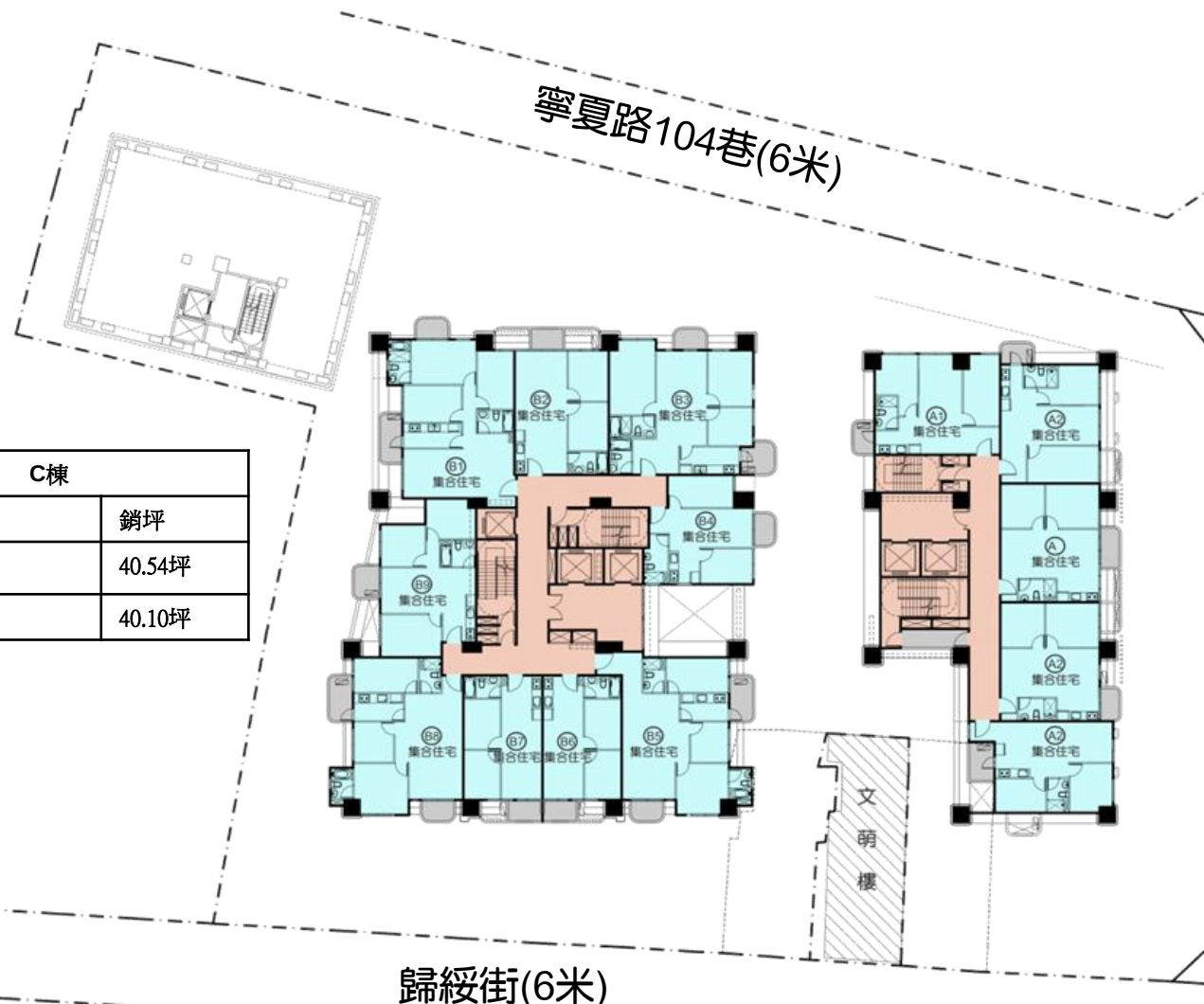
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
|----|----|--------|
| A1 | 宿舍 | 34.18坪 |
| A2 | 宿舍 | 34.82坪 |
| A3 | 宿舍 | 33.10坪 |
| A4 | 宿舍 | 33.13坪 |
| A5 | 宿舍 | 36.88坪 |

B棟

| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
|----|----|--------|
| B1 | 住宅 | 48.16坪 |
| B2 | 住宅 | 30.78坪 |
| B3 | 住宅 | 47.71坪 |
| B4 | 住宅 | 26.00坪 |
| B5 | 住宅 | 47.75坪 |
| B6 | 住宅 | 25.19坪 |
| B7 | 住宅 | 25.19坪 |
| B8 | 住宅 | 45.48坪 |
| B9 | 住宅 | 34.52坪 |

※實際坪數以審議核定為主

# 十三~二十四層平面圖



| C棟 |    |        |
|----|----|--------|
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
| C1 | 住宅 | 40.54坪 |
| C2 | 住宅 | 40.10坪 |

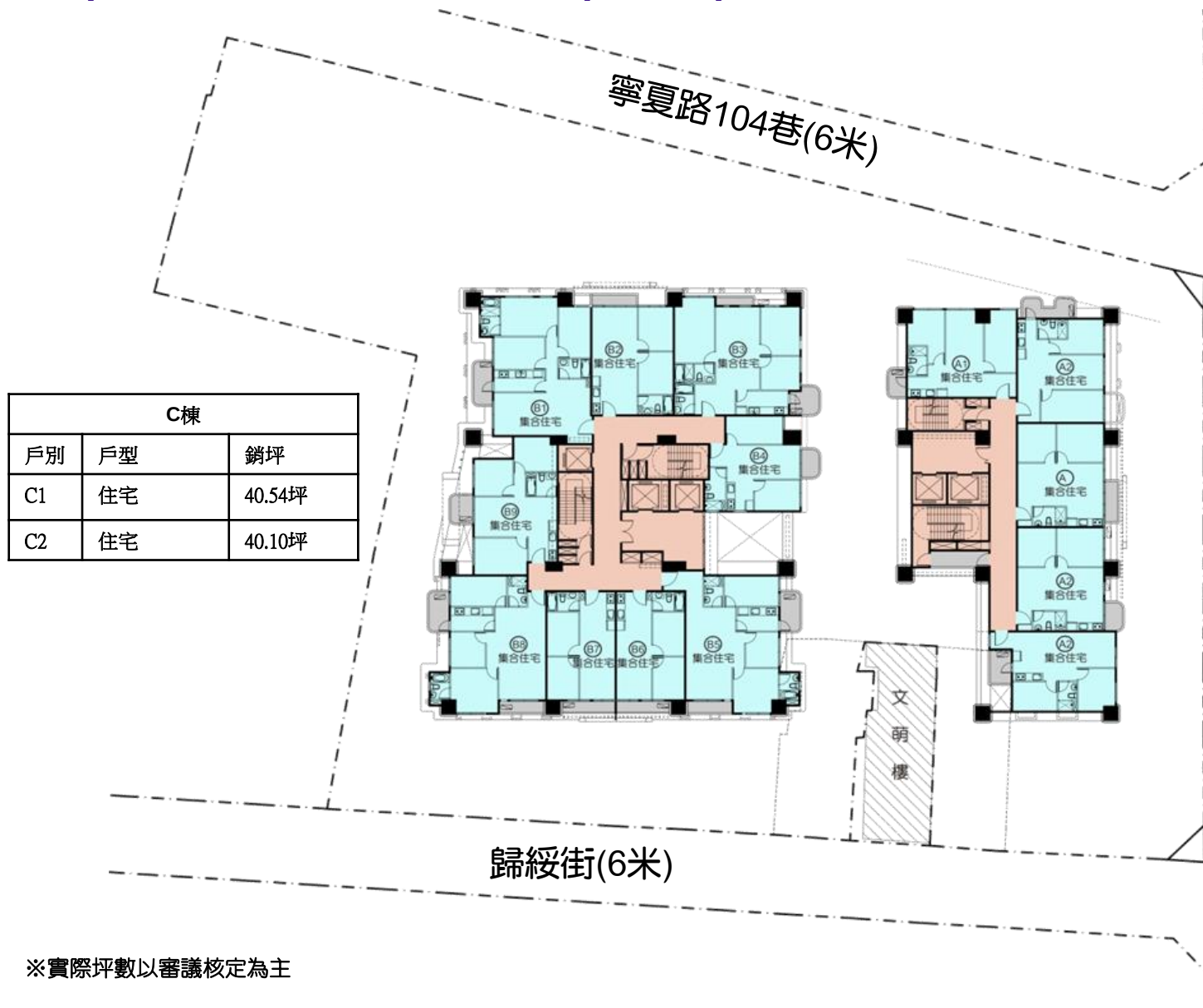
| A棟 |    |        |
|----|----|--------|
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
| A1 | 宿舍 | 34.18坪 |
| A2 | 宿舍 | 34.82坪 |
| A3 | 宿舍 | 33.10坪 |
| A4 | 宿舍 | 33.11坪 |
| A5 | 宿舍 | 32.10坪 |

| B棟 |    |        |
|----|----|--------|
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
| B1 | 住宅 | 48.16坪 |
| B2 | 住宅 | 30.78坪 |
| B3 | 住宅 | 47.71坪 |
| B4 | 住宅 | 26.00坪 |
| B5 | 住宅 | 47.75坪 |
| B6 | 住宅 | 25.19坪 |
| B7 | 住宅 | 25.19坪 |
| B8 | 住宅 | 45.48坪 |
| B9 | 住宅 | 34.52坪 |

※實際坪數以審議核定為主

# (A棟20~21層平面圖)

# (B棟25~26層平面圖)



| A棟 |    |        |
|----|----|--------|
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
| A1 | 宿舍 | 34.20坪 |
| A2 | 宿舍 | 36.30坪 |
| A3 | 宿舍 | 30.44坪 |
| A4 | 宿舍 | 31.69坪 |
| A5 | 宿舍 | 32.10坪 |

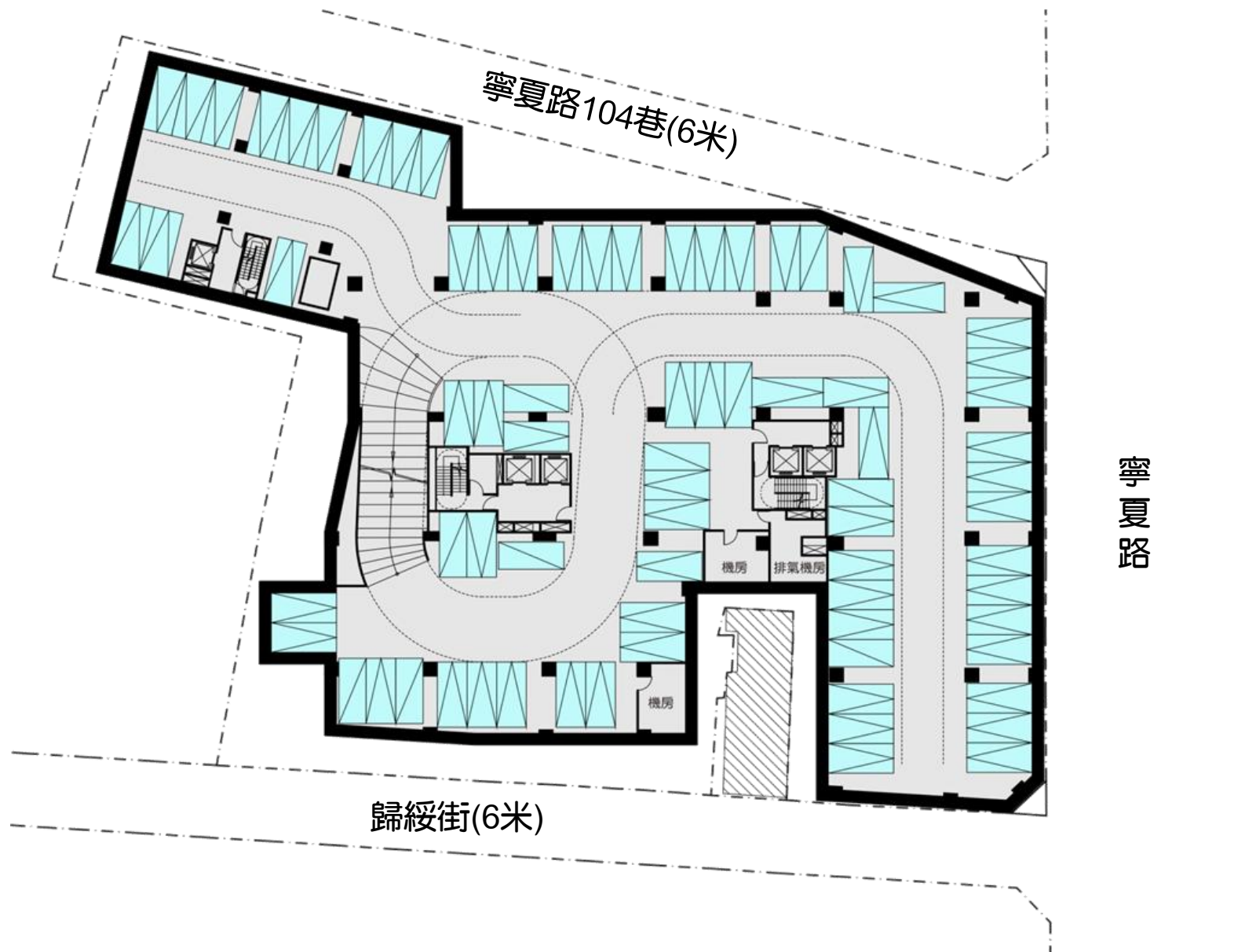
| B棟 |    |        |
|----|----|--------|
| 戶別 | 戶型 | 銷坪     |
| B1 | 住宅 | 48.14坪 |
| B2 | 住宅 | 28.57坪 |
| B3 | 住宅 | 47.96坪 |
| B4 | 住宅 | 26.49坪 |
| B5 | 住宅 | 48.17坪 |
| B6 | 住宅 | 24.60坪 |
| B7 | 住宅 | 24.60坪 |
| B8 | 住宅 | 46.45坪 |
| B9 | 住宅 | 33.62坪 |

※實際坪數以審議核定為主

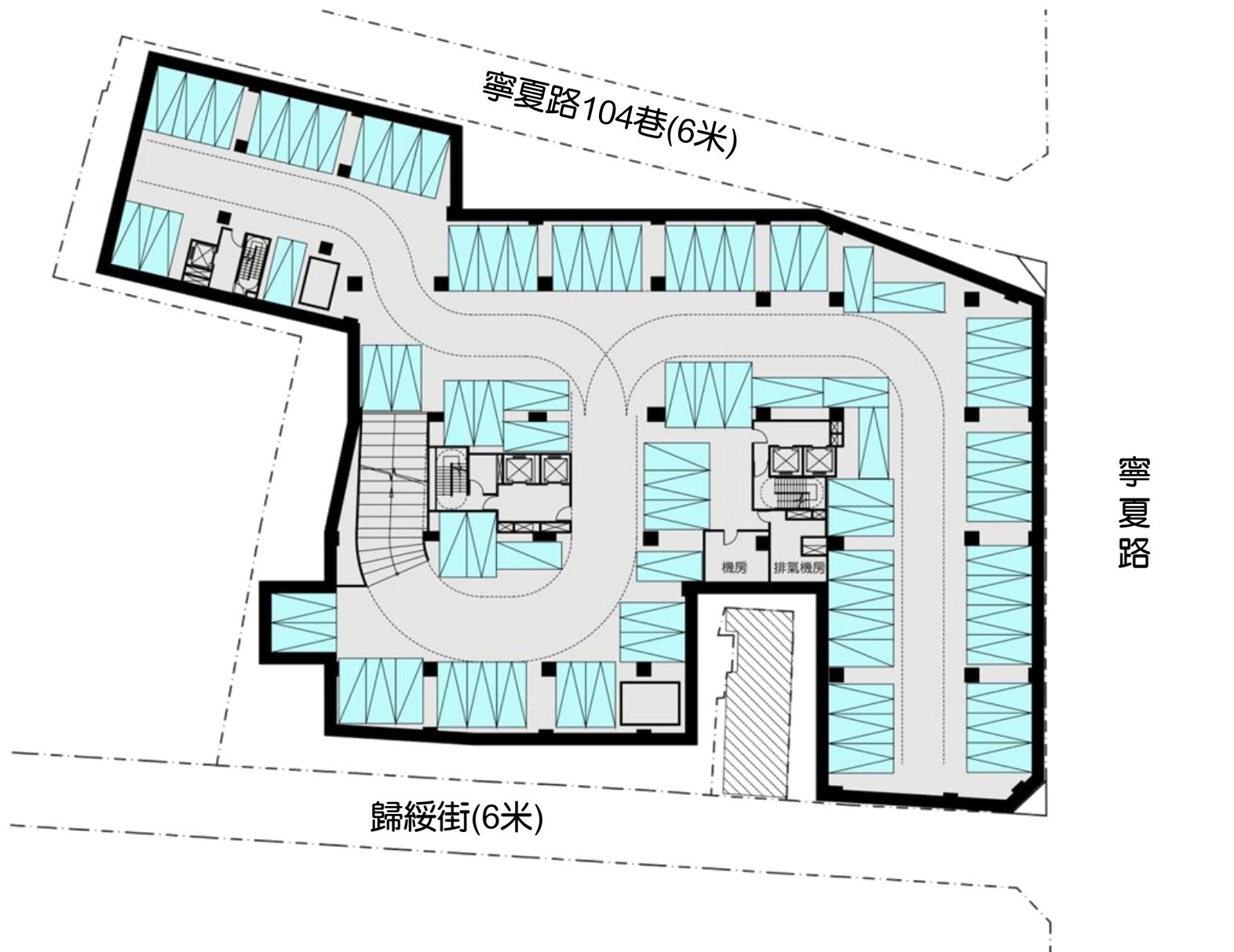
# 地下一層平面圖



# 地下二~四層平面圖



# 地下五層平面圖



# 外觀立面



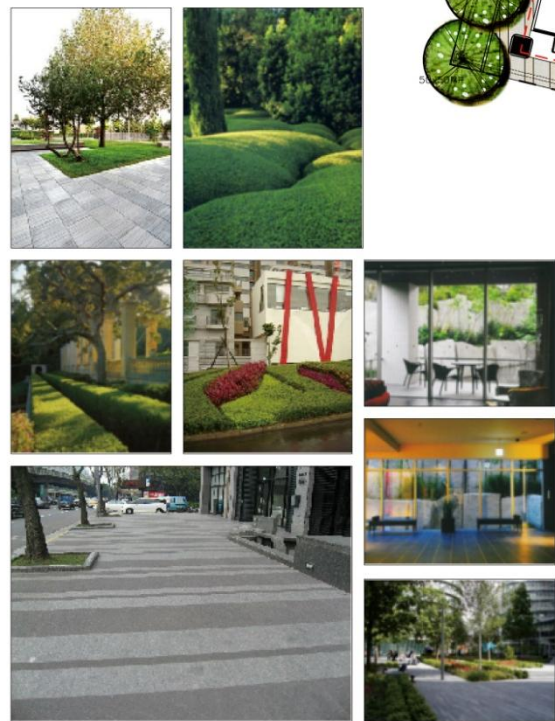


# 景觀植栽計畫

## 設計構想

「光影嬉戲」室內與戶外對話，利用空間與自然創造五官共鳴之空間景觀。由街道與廣場的設計中展現空間之延續性，積極導入「綠色廊道」的概念，將建築、人行道及綠蔭廣場等納入整體性規劃。藉由騎樓下入行空間、林蔭休憩空間增添綠意，創造多樣與多元的空間機能。以開放性的街道設計在都市空間中創造建築與都市居民可對話、可親近的環境景觀。型塑具「永續性、機能性」的環境景觀。

空間示意圖



# 綠建築計畫

配合環境保護及節能減碳之政策目標，本案採綠建築規劃設計爭取通過綠建築分級評估黃金級，項目如下：

(一) 綠化量指標

(二) 基地保水指標

(三) 日常節能指標

(四) 二氧化碳減量指標

(五) 室內環境指標

(六) 水資源指標

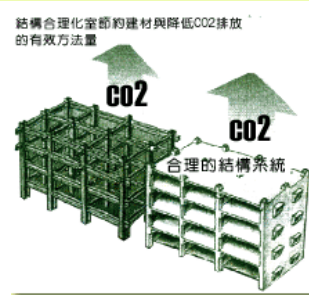
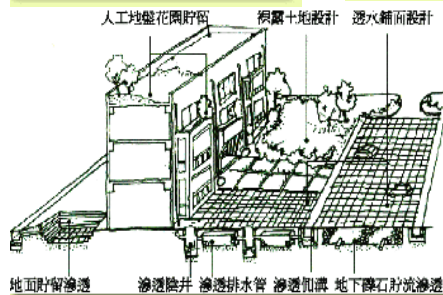
(七) 污水垃圾改善指標

綠化量



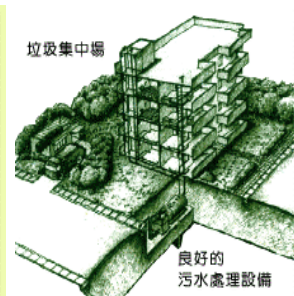
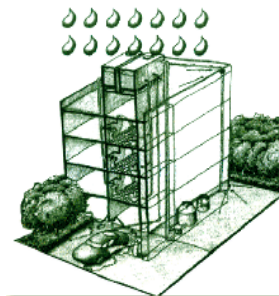
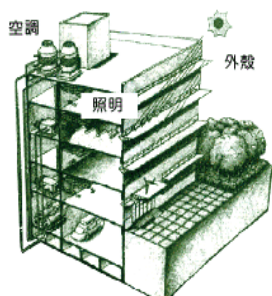
室內環境

基地保水



二氧化碳

日常節能



水資源

污水垃圾



簡報結束  
敬請指教