

Taoyuan  
Construct

# 桃園建築



|第11001期|

選大陸 住更好  
42-50坪 大器3-4房



大陸 i-CITY



大陸A19外觀合成示意圖

【預售中心】

【成屋中心】

【A19會館】

287-2688

287-2555

425-6111

青雲路108號

青埔四街189號

領航南路一段13號對面



快拿起手機掃描  
第一手桃園房地產資訊

歡迎加入新理想生活圈

新理想廣告  
[www.neo-vision.com.tw](http://www.neo-vision.com.tw)



企劃銷售-新理想行銷團隊-天匯實業股份有限公司

投資興建 大陸建設機構-大陸建設·大築建設 王朝雍建築師事務所 陳永振建築師事務所

(107)桃市都字第01292號 (107)桃市府指字第000983號 (102)桃縣工建執字第00885號 (102)桃縣工建執字第00325號

(102)桃縣工建執字第01381號 新紀元-蔡明德(106)桃市府字第001753號 新紀元-黃貴珠(102)桃縣字第001324號 新紀元-曾景麗(97)北市府字第01309號



大陸建設

# 桃園建築 TAOYUAN CONSTRUCT

| 第 11001 期 |

## ■ 不動產開發心聲

- 02 理事長的話  
本會理事長 | 李文科
- 06 不動產開發業的心聲  
第五、六屆公會 理事長 | 徐鴻進
- 08 封面個案介紹  
大陸建設

## ■ 建築法規

- 12 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準  
(109/12/03公布)
- 14 桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點  
(110/01/20公布)
- 16 桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法  
(110/01/20公布)
- 22 桃園市都市設計審議作業要點  
(110/01/21公布)

## ■ 市政新聞

- 23 市政綜合新聞

## ■ 專題報導

- 31 危老都更 老屋重建重視安全品質 一起推動建造好品質住宅  
結構技師 | 戴雲發
- 34 兼顧安全性與經濟性的 THD 減震宅  
土木技師事務所 主持技師 | 蘇源峰
- 37 桃園區各重點生活圈內不動產買賣案件之性平初探  
桃園市桃園地政事務所 地價課 | 曹家芸、曾郁婷
- 44 大眾運輸導向發展中以增額容積開發落實公私合作之機制  
中國文化大學土地資源學系教授兼系主任 | 李家儂

## ■ 會務動態

- 48 會務動態

## ■ 領照統計表

- 51 領照統計表

## ■ 市場行情

- 52 市場行情 (近期個案)
- 55 市場行情／住展
- 66 109年10月~110年01月開工統計表 (透天/大樓)

發 行 人 / 李文科  
創 刊 人 / 徐鴻進  
榮 譽 主 委 / 關慶豐  
會 刊 主 委 / 李汪根  
會刊副主委 / 曾榮輝  
會刊委員 / 馮家豪 廖泰樟 李欣黛 黃紹銓  
總 編 輯 / 林宗良  
副總編輯 / 柯淑惠  
執行秘書 / 陳宇莉  
出 版 者 / 桃園市不動產開發商業同業公會  
地 址 / 桃園市桃園區經國路 9 號 15 樓之 2  
電話 : 03-3579802  
傳真 : 03-3579785  
創刊日期 / 中華民國 82 年 4 月 5 日創刊  
出版日期 / 中華民國 110 年 2 月出版

# 遇見房地產的未來

■ 理事長—李文科

日 期：110 年 3 月 3 日



全世界在歷經中美貿易大戰及肺炎疫情災難後，國際觀似乎得重新定義。尤其國際疫情目前確診者高達 11464 萬人以上、死亡 255 萬人以上，造成人類恐慌，深深影響各個國家的政治、經濟、民生、國防、醫療... 等至鉅。各國都紛紛降低存、放款利息，同時擴大貨幣量化寬鬆政策，其目的是增加人民消費活動及支撐資產價格，且四處協助各類產業復甦，以搶救經濟而穩住國力。

我國央行於 109 年 11 月 3 日公布一年期定期存款開標結果，得標利率下探 0.208%，再度改寫歷史新低紀錄。這次 1700 億元的定存單標售，共吸引 4041.2 億元進場搶標，投標倍數達 2.38 倍，顯見市場已經錢滿為患，銀行競相爭搶籌碼，導致利率持續走低。回顧 106 年景氣尚差，人民都不敢花錢，台灣人危機意識高，因此懂得存錢，中央銀行當時統計，台灣人總存款金額已達 40 兆 7238 億，存款屢創新高，也造成銀行的資金壓力，當然這也代表一個國家的國力與財富。近年中央政府又大力的對外招商引資，目前投資台灣三大方案已達 1.1 兆元，寄望注入台灣擁有更多的資金與技術，創造我國在國際間發展各類產業的競爭力。

## 一、社會對建設業的誤解

因疫情的關係，在國際間各國都在如何搶救經濟的同時，而國內確有部分人士，在去年 7-8 月間

房地交易稍有起色後，於 109 年 9 月起就開始拋出【打房】的議題，要當頭棒喝，真讓人匪夷所思？

試問一：台灣股市常態性加權股票指數為約 1 萬點，但近期升至 1.1 萬點、1.2 萬點、1.3 萬點、1.4 萬點、1.5 萬點、1.6 萬點；而常態性每日交易量為約 1 千億元，但近期升至 1.5 千億元、2 千億元、3 千億元，請問有誰提出【打股】？

試問二：台灣汽車常態性每年交易量為約 35 萬輛，若升至 40 萬輛時，請問有誰提出【打車】？結果 109 年總交易 45.7 萬輛部的汽車。

綜觀全國房屋交易總量，自 105 年：24.5 萬戶，106 年：26.6 萬戶，107 年：27.8 萬戶，108 年：30 萬戶，109 年：期望可達 32 萬戶。（說明：因近幾年之建案都壓縮單戶面積，自然戶數相對比往年而增加，但全國總銷售建物面積不一定增加）。各位，可知過去曾有年交易量超過 40 萬戶，長達九年之多的成績嗎？這印證近年成交量仍是底部水位，並無暴增之說。

## 二、建設業的現況

又有誰知道國內建設業的困境，多年來一直嚴重缺乏勞工，而向中央政府反映，卻始終得不到下文，讓人望穿秋水。尤其這二年期間產生工資、材料、土地都竄升暴漲，例如：

1. 鋼筋綁紮（一公頓）：從 4200 元、4400 元、4600 元、4800 元、5000 元、5400 元…
2. 模板（一平方公尺）：從 380 元、400 元、420 元、450 元、480 元、500 元、550 元…
3. 雜工（一日）：從 1100 元、1200 元、1300 元、1400 元…
4. 泥水工（一日）：從 2500 元、2600 元、2700 元、2800 元、2900 元、3000 元…
5. 混泥土（4000 磅、一立方公尺）：從 1850 元、2000 元、2200 元、2400 元、2600 元…
6. 鋼筋（一公頓）：從 16000 元、17000 元、18000 元、19000 元、20000 元…
7. 土地（每坪）：漲價 10%、20%、30%。

上列問題中，尤其是勞工目前仍是處於嚴重缺工中，中央政府從來就不開放外勞，雖兩年前就不斷的爭取引進移工，至今仍毫無下文，因此經常招致工程延宕，建案無法如期交屋，致使建商只得付出交屋逾期罰款（依客戶繳款金額，每日萬分之五）。

去年年初肺炎疫情爆發後，房地交易量即刻凍結，後經政府疫情控制，民心得以回穩，於下半年交易量才回到常態性的量體。業者為了近二年各類工種之工資及有些物價上漲高達 30-40%，造成總營建費用暴增 20% 以上。因此未來在財務上，勢必將受到嚴重的衝擊，更顯業者的無奈。業者只得反映造價及地價的提高，而適度微調售價，卻招致各方無情無理的打壓，請問道理何在？在此一期間，又因極少數代銷業者，在銷售手法異於常態，造成社會的打仗窘境。可知全國約 11000 家建設公司，違規炒房賣紅單者有 0.1% 嗎？應無可能。

因此建議政府解決違規炒房者打擊方法：

1. 立即依循個案源頭追究，精準打擊。
2. 徹查逃漏稅情事並加以罰款。
3. 規定購買預售屋簽約後，至所有權移轉取得前，不得中途換約。

當然在此時期，全國各公會一直向中央反映房地產的交易現況及經營的困境，不可輕易打房。無奈 109 年 12 月 7 日中央銀行卻突然宣布四大管制措施，且立即實施。此舉恐將造成：

1. 購屋者近二年內簽訂預購之屋買賣契約，於交屋前貸款緊縮，恐無法另籌 10% 的自備款。
2. 建設業者購地後，因土地融資由 70% 降為 55%，建設業者無法短期另外籌措 15% 自備款。

如此措施，未來恐將造成房地產交易秩序動盪或買賣糾紛，影響整體經濟發展及社會安寧。

交易量的提升，這是反映出國人對生活品質的提升與居住環境的渴望，而產生剛性需求的購屋者。若是投機客有短期炒作時，政府已於 105 年起就實行【房地合一稅】課以懲罰性的重稅，是國人眾所皆知。（即為獲利稅率：1. 持有期間在 1 年以內：45%。2. 持有期間 1 年 - 2 年：35%。3. 持有期間 2 年 - 10 年：20%。4. 持有期間超過 10 年：15%）。但是，至今仍有不知實情的中央民意代表或中央官員，還在為【打房政策】緊盯不放，且方興未艾，如此的行為，恐非福國利民的思維與政策。

### 三、建設業扮演的角色

1. 建設業一直是政府最大課稅的【加工機器】，可謂是標準的加工業，提供人民住的需求，並創造城市風貌。房價的訂定基礎乃是土地成本 + 建造成本 + 管銷費用 +

稅費 + 利潤的總和，且房價還要符合購買者的認同。房地產開發業者從購買土地、規劃設計、申請建照、發包施工、申請使照、保存登記、企劃銷售、產權移轉、點交房屋、財務結算等工作，常達 4 – 6 年，近兩年已缺工嚴重，可能工期更久。若是有所利潤，因為開發時程又長又久，所以平均一年所得利益仍是微薄，此種心境非建設業者是無法理解。

2. 建設業是個扮演上游的產業，因為生產鏈的關係，需要很多下游的相關產業，因此，建築業者的資金投入市場後，將產生資金整體連帶滾動，而帶動國內相關產業經濟高達 4.2 倍之多的效益，造就台灣經濟的發展。更是照顧各行各業的工作者與經營者，從事與建設業相關產業之上下游勞工，高達 150 萬人之多。綜觀本業應是國內經濟建設的重大貢獻行業。

#### 四、大有為政府的策略

3. 應是【藏富於民】的思維：一個愛家的人，願意與政府共同守護這塊土地，而將財富留置在台灣，且將財產適度配置於購屋上，應該給予正面對待與鼓勵，代表願與這個國家不離不棄，他是個可貴的情操啊！
4. 應是提供給人民有更多的理財工具：例如中央政府可以大舉發行債券，吸收民間游資，投資各地方政府的基礎建設，因為公設土地及工程費用只會越來越高，而貨幣則會越來越貶值。早日完成基礎設施，付出成本較低，且讓人民擁有更好的生活環境，人民對政府滿意度會大大提升，人民將更會擁護與支持一個大有為的政府。

#### 五、期許

反觀在中美貿易大戰及國際肺炎疫情事件中，期待我政府能適切因應？其對房地產影響又將會如何？依序將發展如下：

1. 政府疫情控制得當。
2. 拯救經濟方案完備。
3. 投資台灣資金回流。
4. 提高國際經濟競爭。
5. 剛性購屋需求穩定。
6. 低率降低購屋負擔。
7. 房地產應穩定發展。



榮耀 · 肯定

第22屆



# 國家建築金獎

活動辦法



甄選暨110年度「台灣誠信品牌」認證活動

## 開始報名



敬邀桃園市不動產開發公會優良會員公司參加  
台灣建築、營造業界公信力及公益性最強的甄選暨認證活動！



~ 選評資訊公開透明 ~  
~ 社會大眾信賴指標 ~



感謝



馬前總統、陳前副總統、吳前副總統、內政部徐部長以及  
行政院公共工程委員會、經濟部、營建署等單位長官蒞臨  
第21屆國家建築金獎典禮頒獎暨致詞勉勵、肯定！



甄選及認證類別

一、國家建築金獎

- 1.金獅獎
- 2.金象獎
- 3.金品獎
- 4.公共建設優質獎

二、台灣誠信品牌

- 1.台灣誠信建商
- 2.台灣誠信廠商
- 3.台灣誠信企業

報名諮詢專線：02-29517387#81 洽詢楊經理



# 不動產開發業的心聲

■ 第五、六屆公會 理事長—徐鴻進

桃園市（縣）原為農業大縣，縣內埤塘原有8000多個，自石門水庫興建完成後，縣內的農用灌溉及民生用水豐盈有餘，前縣長徐鴻志提出將2000多個廢置埤塘，規劃成工業或住宅使用，而四處招商引資，再經歷屆縣市長的努力經營，逐漸為桃園轉型成工業大縣的基礎，才能發展至今的蓬勃景象。

桃園因鄰近台北都會區，又有國際機場是國之大門，許多重大建設投資在桃園，因而占地利之便，再加上交通、公共建設的日益發展，自然環境的優勢，因而吸引更多的產業及人口，使得桃園建築業的發展深具潛力，未可限量。

建築業一直與經濟循環及地方建設息息相關互為連結。以前蓋的房子叫“販厝”，並無所謂的設計、規劃。而台灣也因為地理位置和社會經濟發展等因素，使得各種不同文化很容易匯集，建築的發展更是多元而富變化。迄今透過不同的建築表現，不論是哥德式、巴洛克式、維多利亞式、羅曼式、日式、閩南式、後現代式等等各自爭鳴的環境，每一種建築式樣均有其特殊的背景。但如何在提高居住品質，提供消費者最佳居住環境下，建設有獨特在地文化的建築，使之能傳承百年亦是政府相關單位與我業者共同努力的課題。

1 李登輝總統於國民代表大會中聆聽徐國代鴻進之國事建言

2 前理事長徐鴻進攝於建設公司辦公室



DEVELOP



桃園的房市在民國 70 年代前還風平浪靜，及至 75、76 年起，短短五、六年間大小工地如雨後春筍般蓬勃發展。桃園建築公會則是創立於民國 68 年間。歷經早年的不景氣，會員大量流失，導致公會面臨被政府單位解散的窘境。80 年本人於接任理事長初期即多次前往縣府單位斡旋而在政府單位卻要求重新設立，為感念前任理事長付出與努力，本人再三爭取建築公會繼續沿用，並將公會浴火重生，修改章程健全制度才得以讓公會繼續運作與成長。同時發行會刊，因為有感於會刊之發行，即是公會事務推動的先趨，除了建立公會本身的形象外，更做為會員彼此間資訊傳遞的平台及相關政令、法規、稅制、糾紛處理的溝通橋樑。

鴻進在身為民意代表時，深感土地開發與住宅需求與國計民生息息相關，影響層面廣泛深遠。希望透過加速修訂或建立制度以奠定良好的基礎，一方面可協助建築業者，一方面可造福民衆，所以在國民大會開會時、參與地方各階層討論會上、報章雜誌專題社論發表上 … 等，總是大聲疾呼並提出相關建言。例如：在稅制方面則要求土地增值稅重量級課稅之減免及證交稅與證所稅重課稅之消除等。另提出修正相關建築法規，讓建築業借用「營照業牌」興建自己公司的房屋無罪化，使有自行營造能力之建設公司的工務部門合法化，以納入正常

管理並藉以提昇建物之品質。期望在建設美麗新桃園之同時，能貢獻自己棉薄之力。

後經各屆理事長努力付出，將公會不斷地強化建立制度與友會聯誼，爭取公會的曝光度，使公會的專業和公益形象更具有公信力。直至本屆理事長李文科先生上任後，則強化委員會實際的運作及對會員的服務再提升。對內舉辦各項專業教育訓練課程、觀摩全國各地建案、國內外參觀旅遊 … 等活動與會員分享。對外更致力於參與政府相關部門之建築技術諮詢、建築管理、都市設計、都市計畫等會議，解決窒礙難行之法規或執行之疑慮，研擬桃園城市發展的願景。對中央政府在建築業人力不足、原物料缺乏、房地合一稅等相關議題上，不遺餘力的提出建言及解決的方法，針砭當下時弊更顯魄力。

現今，公會會員已發展至 1000 多家，而公會對內處理會員事務或對外與其他團體或政府單位協商斡旋，議訂法規政策等，以保障會員的發展權益。如何讓初生之犢的小規模公司，大至上櫃上市的建商都能在公會裡群策群力，助己助人轉化成善的循環，進而對建築業和公會能互相提攜與共同成長，更是本人對公會的期許與展望。

# 桃園高鐵 五案聯銷 案案精采

選大坪，住更好 A18、A19大三房熱銷亮眼

■ 高鐵桃園站 HSR Taoyuan station



大陸 i CITY 五案聯銷完美首選：黃金級綠建築、公園第一排、捷運宅、紐約都會風格，所有您喜歡的生活優點、大陸iCITY熱銷系列一次滿足。

黃金級綠建築「大陸 森悅」100%圓滿完銷，座落A18高鐵綠園道優雅名邸「大陸 微風」熱銷六成，大器公園宅「大陸 站前首席」、雙排綠園道「大陸 仁愛匯」都已突破九成、壓軸倒數；A19捷運三分鐘，環球購物中心旁的「大陸A19」，地段好生活機能佳、均質坪數規劃、深受雙北客青睞，歡慶熱銷六成！犒賞自己、寵愛家人，歡迎選大陸、給家人住更好。

大陸 森悅 | 32~50坪 2房~3+1房， 100%圓滿完銷





微風

全新完工・熱銷6成

42~50坪 大3房~3+1房

客廳實景照

## 桃園高鐵A18·人文優雅綠園

【大陸微風】鬧中取靜的好環境，深受教授、醫師族群的喜愛。舒適棟距、清新綠園道環繞；坐西北朝東南，冬暖夏涼。精品公設會館規劃，處處可見美學與優雅融為一體的設計，由外而內創造優雅的生活氛圍。戶戶邊間，以陽光、綠意款待每一位住戶。高坪效格局方正的生活空間、42~50坪舒適大3~3+1房，重視生活品質的您一定會喜歡。

FRESH



主臥實景照

站前  
首席 熱銷9成  
42坪大3房



## 高鐵站前地王 大器三房公園宅

【大陸微風】鄰站前700米、公園第一排，雙門廳規劃。精品公設會館、動靜皆宜：尊榮交誼廳、陽光健身房、還有少見的專業音樂練習室。42坪大三房、雙面採光，客廳大面寬又舒適；主臥衛浴當層排氣，乾淨清新，給您面子裡子雙贏的尊榮感受。



公園3D示意圖



CORE VALUES



客廳實景照

仁愛匯 热銷 9成 42坪大3房

40米雙排綠園道  
東方大和美學



外觀3D示意圖

【仁愛匯】座擁領航南路上台灣欒樹四季鮮明的春綠秋紅景緻，更有高樓層水岸青川景觀、映襯日式禪藝風格建築，沈穩靜謐氣質。匠心獨具的全齡公設，以木質錯落裝飾出大和美學的閱覽室、棋藝泡茶室，還有充分發揮格景工藝的庭園景觀。42坪景觀大3房，格局方正、零走道浪費，美學機能兼備。喜歡悠緩的生活，仁愛匯請您把握。



BOUTIQUE HOUSE



公設3D示意圖

大陸 A19 热銷 6成  
47坪大3房



METRO STYLE



公設3D示意圖

A19捷運站前地王 捷運百貨旁

5大No.1亮點

地段 捷運三分鐘、環球購物中心旁，便捷第一。

價值 鄰亞洲矽谷園區、世貿會展中心，增值第一。

藝間 桃園國家美術館生活圈，涵養生活美學。

規劃 黃金級綠建築、紐約國際旅人風，時尚品味輕豪宅。

格局 47坪均質大3房，精品公設會館、飯店式渡假生活。

## 桃園市都市更新

# 建築容積獎勵核算標準

中華民國109年12月03日公布

**第 1 條** 桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關容積獎勵之條件認定，並依都市更新條例第六十五條第三項後段規定，訂定本標準。

**第 2 條** 本標準中華民國一百零九年十二月三日修正施行後五年內擬訂報核之都市更新事業計畫，得給予更新單元建築基地基準容積百分之五之獎勵。

**第 3 條** 擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九者，得給予基準容積百分之五之獎勵。

**第 4 條** 更新單元建築基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道沿街面，留設淨寬度二公尺以上之沿街步道式開放空間，且具延續性者，得給予容積獎勵。但超過十公尺部分，不予獎勵。  
前項容積獎勵上限不得超過基準容積百分之十五，獎勵額度依扣除有關汽車出入口後之實際留設面積計算之。

依第一項獎勵留設之空間及其與街道銜接處須順平無高差，並設置標示牌明確標示面積、位置、無條件供公眾使用及不得停放車輛，另應於住戶規約中載明。  
沿街步道式開放空間寬度應大於各該都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮距離再加一公尺，始得申請第一項獎勵。

**第 5 條** 基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容積

獎勵，獎勵面積依其實際留設面積計算之，除不得與前條之獎勵面積重複外，其容積獎勵合計不得超過基準容積百分之十五。

前項街角廣場應設置於計畫道路或指定建築線之現有巷道轉角處，並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。

**第 6 條** 基地內合法建築物，樓層達四層樓以上，無電梯且屋齡達三十年者，得依下列規定給予容積獎勵：

一、位於法定容積百分之二百六十以下者，五層樓以上建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限。

二、位於法定容積超過百分之二百六十者，五層樓以上建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之九為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之六為上限。

**第 7 條** 都市更新單元內土地及合法建築物所有權人數依附表一規定計算後，符合獎勵條件者，得給予容積獎勵。

圖表附件：附表一.pdf

**第 8 條** 捐贈本市都市發展基金（以下簡稱都發基

金)者，得給予容積獎勵，其獎勵額度不得超過都市更新條例第六十五條第四項規定。

捐贈都發基金金額依建築基地取得獎勵容積後基地價格所增值之金額決定，其計算方式如下：

一、捐贈都發基金金額(取得獎勵容積之基地價格減未取得獎勵容積之基地價格)：

(一)取得獎勵容積之基地價格：指計算捐贈都發基金取得獎勵容積後之地價，其基地容積率之評估基礎應包含基準容積加計依本辦法及本標準申請之各項獎勵容積。

(二)未取得獎勵容積之基地價格：指計算捐贈都發基金取得獎勵容積前之地價，其基地容積率之評估基礎應包含基準容積加計依本辦法及本標準申請除捐贈都發基金獎勵容積以外之各項獎勵容積。

二、捐贈都發基金所獲得容積獎勵額度前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參照比較法或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。

申請第一項獎勵應於都市更新事業計畫核

定時，與本府簽訂協議書，並於領得使用執照前完納相關費用。

前三項有關捐贈作業程序、基地價格估價及相關注意事項，由本府定之。

**第 9 條** 依本辦法第七條規定，申請提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施，得依附表二規定獎勵係數計算容積獎勵。

圖表附件：附表二.pdf

**第 10 條** 依本辦法第十七條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，其舊違章建築戶之認定，以中華民國八十五年八月十五日前建造完成，並檢附下列文件之一：

一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。

二、門牌編釘證明。

三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

四、繳納水、電費憑證。

五、未實施建築管理地區建物完工證明書。

六、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

**第 11 條** 都市更新事業計畫擬訂報核在本標準中華民國一百零九年十二月三日修正施行前者，得適用修正前之規定。但修正後之規定較有利者，經重新辦理公開展覽及公聽會，得全部適用修正後之規定。

**第 12 條** 本標準自發布日施行。

附表一

產權級別計算：都市更新事業計畫報核日之人數(含門牌戶+土地所有權人+建物所有權人)÷3	獎勵制度
二十五以上未滿五十	基準容積百分之四
五十以上未滿一百	基準容積百分之六
一百以上未滿一百五十	基準容積百分之八
一百五十以上	基準容積百分之十

附表二

項目	獎勵係數
社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積 600m <sup>2</sup> 以上)	1.8
市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身心障礙福利設施	1.5
其他經本府同意之公益設施	1.5

# 桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點

中華民國 110 年 01 月 20 日公布

一、桃園市政府（以下簡稱本府）為規範本市增額容積及容積移轉代金申請案件之審查許可事宜，特訂定本要點。

二、增額容積及容積移轉代金申請案件之實施地區及許可條件，除各都市計畫土地使用分區管制或其他法規另有規定外，依本要點規定辦理。

三、增額容積及容積移轉代金申請審查作業流程如附圖。

位於都市計畫書規定增額容積適用範圍之接受基地，申請全數增額容積，經桃園市不動產估價師公會（以下簡稱公會）發函輪派三家專業估價者後，得向本府申請容積移轉，於取得本府核發增額容積許可證明後，始得申請核發容積移轉許可證明。

前項容積移轉如以折繳代金方式辦理者，應向本府申請接受基地條件審查後，始得與增額容積同時申請估價。

前二項申請應附文件，由本府公告之。

四、申請增額容積及容積移轉代金，應由申請基地之土地所有權人或公有土地地上權人檢附申請書，向本府都市發展局（以下簡稱都發局）提出申請。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請。

五、增額容積價金及容積移轉代金計算方式如下：

(一) 增額容積價金 = (含增額容積之接受基地價格 - 未含增額容積之接受基地價格) :

1、含增額容積之接受基地價格：指容積增額後之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等加計增額容積，且為實際申請額度，非上限額度。

2、未含增額容積之接受基地價格：指容積增額前之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等，且為實際申請額度，非上限額度。

(二) 容積移轉代金 = (含折繳代金移入容積之接受基地價格 - 未含折繳代金移入容積之接受基地價格) :

1、含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積後之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容

積、增額容積、容積移轉、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等加計折繳代金移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。

2、未含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積前之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、增額容積、容積移轉、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等，且為實際申請額度，非上限額度。

增額容積及折繳代金移入容積前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法及市場行情或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。

六、本府得委託公會協助辦理下列事項後，由本府公告之：

(一) 專業估價者遴選作業及建立輪值序位名冊。

(二) 估價報告書格式範本。

(三) 估價報告書協審、複審及爭議處理事項。

(四) 公會協審及專業估價者收費標準。

七、申請增額容積及容積移轉代金估價應向公會提出，並依桃園市增額容積及容積移轉代金受託專業估價者輪值名冊，依序輪派專業估價者估價及製作增額容積及容積移轉代金報告書。

同時申請增額容積及容積移轉代金，得由相同專業估價者估價。

八、增額容積價金及容積移轉代金數額由都發局依申請人提供三家估價報告書所載增額容積價金及容積移轉代金數額平均計算後，報本府核定，並於都發局通知繳納之次日起一百二十日內，一次繳納完竣後，由本府核發增額容積及容積移轉許可證明，逾期失其效力。

前項估價報告書自價金及代金評定函發文之日起三個月內有效。

九、經本府核定之增額容積價金及容積移轉代金數額，申請人如因建築基地整體規劃，申請變更容積額度未逾基準容積率之5%或變更申請基地面積致容積量變更低於五十平方公尺者，得依原核定平均單位容積價金及代金數額，於前點通知繳納期限內，報本府核定依實際申請額度比例計算。

前項變更申請，以一次為限。

十、申請人應繳納增額容積價金數額，得於報本府核定時，檢具相關單據向都發局申請扣除委託估價服務費用及公會襄閱費用。

十一、申請人未取得增額容積或容積移轉代金許可證明前，得請求無息退還已繳納之價金。但不得請求退還委託估價服務費用及公會襄閱費用。

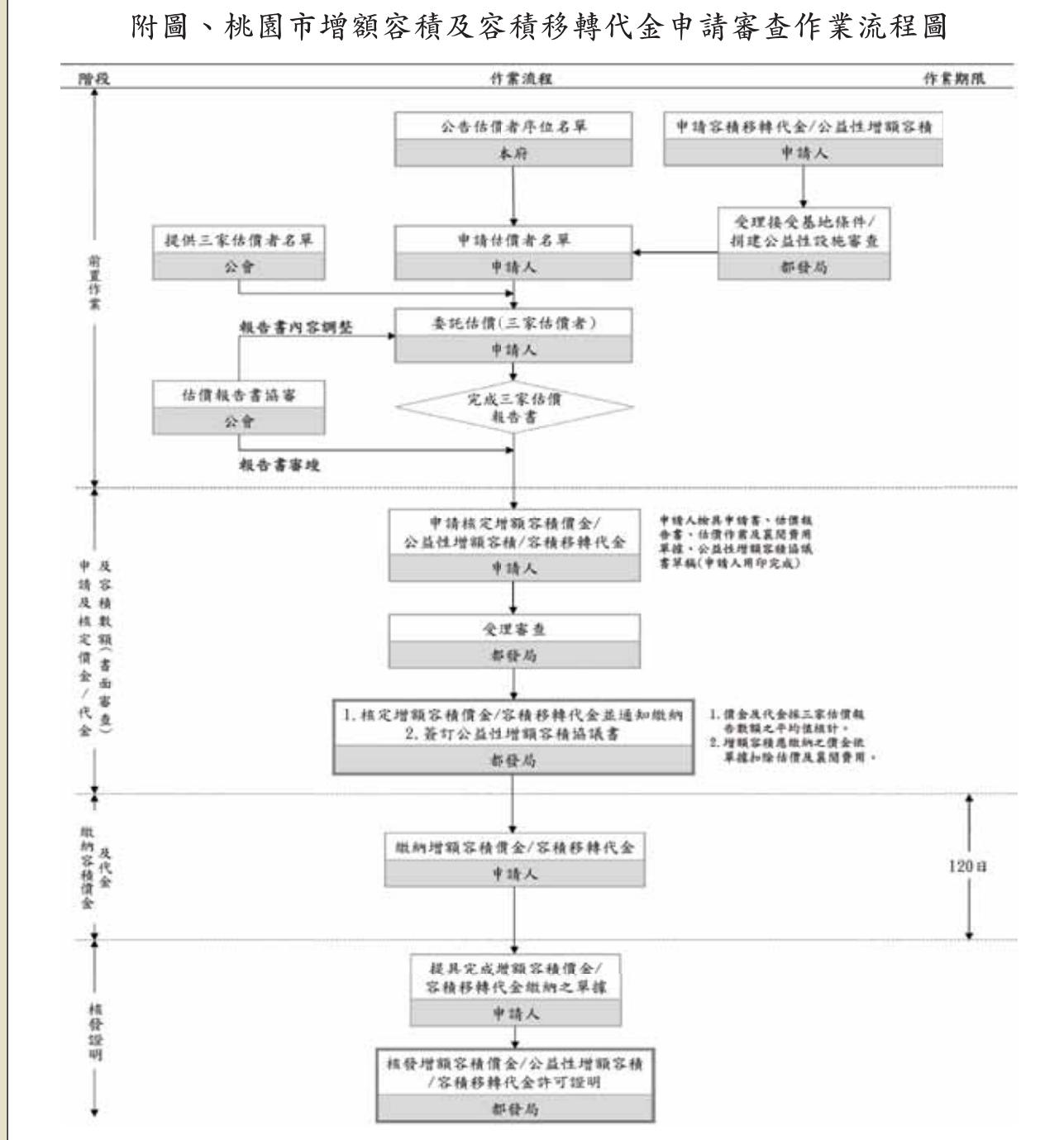
十二、本府核發增額容積及容積移轉許可證明後，應將相關資料送本府建築主管機關、都市計畫主管機關及土地登記機關辦理套繪、登錄及建檔管理。

十三、增額容積繳納之價金及容積移轉折繳之代金，由桃園市都市發展基金統籌收支。

十四、增額容積及容積移轉代金核准案件，於申請建築執照（含變更設計）時，其建築物規模與估價報告書所載申請增額容積及容積移轉代金後樓層差異達地上層五層以上或地下層二層以上者，應重新辦理估價作業，並補繳價金及代金差額，溢繳者無息退還。

前項重新估價案件，不得申請自增額容積價金數額扣除委託估價服務費用及公會襄閱費用。

### 附圖、桃園市增額容積及容積移轉代金申請審查作業流程圖



## 桃園市建築工程施工

# 損害鄰房爭議事件處理辦法

中華民國110年01月20日公布

**第1條** 桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理本市建築工程施工損害鄰房爭議事件（以下簡稱損鄰事件）之協調及評審程序，加強建築工程之監督管理，並依桃園市建築管理自治條例第三十一條第四項規定，特訂定本辦法。

**第2條** 損鄰事件之處理，由桃園市建築爭議事件評審委員會（以下簡稱評審會）辦理。

**第3條** 本辦法所稱鑑定單位，應符合下列規定之一：

一、相關公會：組織章程業務項目應包括受理委託辦理各種建築、土木及結構工程鑑定估價，並經目的事業主管機關核備。

二、學術研究機構：

(一) 法人組織之建築、土木學術研究機構：組織章程應包括相關營建研究項目，並經目的事業主管機關核備。

(二) 其他學術研究機構：教育部立案設有建築、土木相關科系研究所或附設之學術單位。

前項鑑定單位出具之鑑定報告，應以各該公會、研究機構或學術單位名義為之。

第一項之主持鑑定人員應具備建築師、土木或結構技師資格。

**第4條** 領有建築執照具地下室開挖之工程，起造人及承造人應向鑑定單位申請鄰房現況鑑定。但經監造人及承造人之專任工程人員認免予鑑定，且於申報放樣勘驗時併同報請本府備查者，不在此限。

前項鄰房現況鑑定範圍為基礎開挖深度一

倍距離內之鄰房各層，其鑑定報告應於申報放樣勘驗時檢附。

**第5條** 領有建築執照之工程，發生損鄰事件，雙方應自行協調，協調不成立者，受損爭議房屋所有權人（以下簡稱受損戶）得向本府請求協調，本府應以書面通知受損戶、起造人、監造人、承造人及其專任工程人員會同本府人員勘查損害情形。

依前項規定辦理會勘時，監造人及承造人之專任工程人員應進行現況認定，並於會勘後十四日內出具安全報告書一式三份，送本府備查，且依下列方式處理：

一、認定屬施工損害，且有危害公共安全之虞者，本府應予列管並依建築法第五十八條規定勒令停工或修改，並命起造人、承造人及監造人立即採取緊急措施，另擬具緊急應變計畫送本府備查。但立即停工恐造成損害擴大者，本府得命起造人、承造人及監造人完成基礎及地下層工程後，再行停工。

二、認定屬施工損害，而無危害公共安全之虞者，得繼續施工。但本府應予列管申領使用執照，由監造人督促承造人加強維護安全措施。

三、認定非屬施工損害者，得繼續施工。受損戶如不服前項各款認定結果，得自行負擔鑑定費用向鑑定單位申請鑑定。

辦理第一項會勘程序，起造人、承造人及受損戶如無法親自出席時，得出具委託代理授權書（附表一）委託他人代理出席。但監造人及承造人之專任工程人員，應經

本府同意後，始得委託具有同等資格人員代理出席。

受損戶未出席、未委託他人代理出席或拒絕勘查者，其損鄰事件得不予以列管。

圖表附件：附表一.odt

**第 6 條** 有下列情形之一者，本府得將前條第二項之安全報告書，另委託鑑定單位鑑定：

一、監造人及承造人之專任工程人員未親赴現場，且未委託合格之建築師或專業技師現場勘查而出具安全報告書。

二、本府認有危害公共安全之虞。

前項鑑定費用由起造人及承造人負擔。

鑑定單位未提出報告前，暫依安全報告書辦理。

**第 7 條** 符合第五條第二項第一款及第二款規定情形者，其處理方式如下：

一、損鄰事件處理程序中，如雙方自行協調達成協議者，應簽訂和解書並報本府備查。

二、損鄰事件應經當地區公所調解委員會調解至少二次。

前項情形雙方未能達成協議者，本府得依任一方申請或依職權提請評審會評審。

損鄰事件雙方如未能達成協議，承造人應以雙掛號通知受損戶於十四日內指定鑑定單位辦理鑑定，受損戶不在期限內指定者，由承造人逕行選定，並申請受損房屋之鄰房損害修復及安全鑑定，作為本府協調之依據。

**第 8 條** 受損戶依第五條第三項規定申請鑑定，應自現場勘查或接獲監造人及承造人之專任工程人員出具之安全報告書之次日起二個月內為之。鑑定結果認定屬施工損害者，應檢附鑑定單位所出具之鄰房損害修復及安全鑑定報告，分別依下列情形辦理：

一、有危害公共安全之虞者，應依第五條第二項第一款、第七條及第九條規定辦理。

二、無危害公共安全之虞者，應依第五條第二項第二款及第七條規定辦理。

前項鑑定結果認定房屋之損害確係因施工所致者，鑑定費用應由起造人及承造人負

擔。

**第 9 條** 符合第五條第二項第一款認定之建築物，經採取緊急措施保護受損建築物之安全後，起造人及承造人應會同監造人檢附鑑定單位出具之安全鑑定報告及復工施工計畫書向本府申請復工。

**第 10 條** 依第七條規定申請評審會評審之應備文件如下：

一、申請書。

二、損鄰事件雙方當事人委託代理人申請者，應檢附經公證人公證之委託代理授權書。

三、損鄰事件案由說明書（包含處理依據、過程及雙方意見）及調解不成立證明書等資料一式十份。

四、其他經本府認有必要之文件。

**第 11 條** 經評審會協調仍無法達成協議者，由評審會依附表二規定比例為下限，評定受損房屋修復之費用，並由起造人及承造人將評定之賠償費用，以受損戶為受取權人名義提存於法院。雙方如對賠償數額仍有異議者，應循司法途徑解決。

圖表附件：附表二.pdf

**第 12 條** 損鄰事件經評審會評審結果，由本府通知損鄰事件雙方配合辦理，如其對評審結果有所不服，應循司法途徑解決。

**第 13 條** 鑑定單位應要求鑑定人親赴現場進行鑑定，不得委託他人代理執行。

鑑定人如違反前項或第十四條第一項規定或不符合第三條所定鑑定人員資格，且情節重大者，除移送懲戒外，並由本府通知鑑定單位停止該鑑定人擔任本辦法鑑定工作一年。

鑑定單位辦理鄰房現況鑑定、鄰房損害修復及安全鑑定，應以雙掛號郵寄方式通知鄰房所有權人及受損戶配合鑑定。

前項通知應辦理二次以上，並於預定鑑定日七日前通知，且每次通知時間應間隔七日以上。

**第 14 條** 鑑定單位應於申請人繳納鑑定費用並受理申請鑑定之日起一個月內，依相關法令完成鑑定報告。但案情重大複雜或戶

數衆多者，得向本府申請延長鑑定期限。鑑定報告應按其鑑定性質載明下列內容：

- 一、申請人。
- 二、鑑定標的物所有權人及其坐落位置。
- 三、現場鑑定會勘紀錄及雙方意見。
- 四、鑑定日期及工程施工進度。
- 五、鑑定要旨、依據及方法。
- 六、鑑定標的物構造、使用情形及現況。
- 七、鑑定內容：損害範圍及修復鑑估之項目、數量、單價及費用。
- 八、鑑定結果：結構安全評估及損害責任歸屬。
- 九、鑑定結論與修復建議。
- 十、鑑定人及所屬鑑定單位簽章。
- 十一、符合第三條規定之資格文件。
- 十二、損害情形相片、紀錄及圖說。

鑑定結果與修復建議應有具體量化之數據，鑑定結論對鑑定標的物結構安全應作具體評估。  
房屋損害原因如可歸責二個以上施工建築工地時，鑑定報告應分析建議各工地負擔之責任比例。

**第 15 條** 起造人或承造人應於鑑定報告完成後，依下列規定辦理：

- 一、鄰房現況鑑定報告，應送交受鑑定之房屋所有權人一份。
  - 二、鄰房損害修復及安全鑑定報告，應送交受損戶及本府各一份。
- 前項鑑定報告通知應以雙掛號郵寄方式寄送。

**第 16 條** 損鄰事件經本府列管申領使用執照，於有下列情形之一者，本府得解除列管：

- 一、依第七條第一項規定完成和解。
- 二、依第十一條規定完成提存，且提存書未記載受損戶應為對待給付或須有一定條件方得領取提存物。
- 三、受損戶有第五條第五項規定情形或未能配合鑑定單位依第十三條第三項規定辦理鑑定。

四、受損戶已就建築爭議事件標的提起訴訟。

五、受損戶數三戶以上，且已和解戶數達列管總數三分之二以上者，由起造人或承造人依鑑估修復費用及附表二所定比例計算之金額，以未和解之受損戶為受取權人名義提存於法院，且提存書未記載受損戶應為對待給付或須有一定條件方得領取提存物。

六、其他經評審會作成應解除列管之決議。

**第 17 條** 損鄰事件有下列情形之一者，不適用本辦法，由雙方自行協調或循司法途徑處理：

- 一、鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離大於基礎開挖深度三倍以上。但經受損戶自覓鑑定單位鑑定，確認係因建築工程施工造成損害者，不在此限。
- 二、受損戶逾申報屋頂版或屋架勘驗日（採逆打工法者，以最後一次樓版勘驗日為準；該勘驗日以本府收文日期為準），始提出損鄰事件。
- 三、鄰房所有權人、受損戶未能配合鑑定單位依第十三條第三項規定辦理鑑定。
- 四、其他經評審會決議不適用。

**第 18 條** 依本辦法通知鄰房所有權人、受損戶時，鄰房所有權人之地址以建物登記簿謄本登載資料為準；其未辦妥建物所有權登記者，以建物坐落土地之土地登記簿謄本登載所有權人之地址為準；受損戶地址以陳情書所載地址或其會勘時登錄地址為送達處所。

**第 19 條** 本辦法自發布日施行。

## 附表一

## 桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件現場會勘委託代理授權書

- 起造人：\_\_\_\_\_  監造人：\_\_\_\_\_
- 承造人：\_\_\_\_\_  專任工程人員：\_\_\_\_\_
- 受損戶：\_\_\_\_\_

因 \_\_\_\_\_ 無法親自出席桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件現場會勘，特委託 \_\_\_\_\_ 全權代為辦理。所附一切文件印信，絕無虛偽變造，如有不實由委託人及受委託人負連帶責任。

此致

桃園市政府

## 【申請標的物】

【受損戶住址】

【施工中標的物地段地號】

【施工中標的物建築執照號碼】

## 【委託人】

【姓名】 (印)

【身分證統一編號】

【電話】

【通訊處】

## 【受委託人】

【姓名】 (印)

【身分證統一編號】

【電話】

【通訊處】

中 華 民 國 年 月 日

委託人證明文件	如身分證、公司登記證
受委託人證明文件	如身分證、公司登記證
	如委託人為監造人或專任工程人員，受委託人應檢附同等資格證明文件

第十一條附表二 桃園市損害鄰房補償費用提存法院數額表

鑑估修復之費用（新臺幣/戶）	提存費用數額比例
未滿 20 萬元	180%
20 萬元以上未滿 50 萬元	160%
50 萬元以上未滿 100 萬元	140%
100 萬元以上未滿 200 萬元	130%
200 萬元以上未滿 300 萬元	120%
300 萬元以上	110%

備註：

- 1、本數額表之比例係依單一受損戶為依據。
- 2、本數額表採分段累計方式計算。



# 桃園市都市設計審議作業要點

## REGULATION

中華民國110年01月21日公布

- 一、本要點依都市計畫法桃園市施行細則第四十條第一項規定訂定之。
- 二、都市設計審議，除都市計畫書或其他法令另有規定者外，依本要點規定辦理。
- 三、都市設計審議範圍如下：
  - (一) 都市計畫書規定應經都市設計審議者。
  - (二) 都市計畫內公有建築物之新建、增建、改建或修建，總樓地板面積達四千平方公尺以上者。但經桃園市政府（以下簡稱本府）核准者，不在此限。
  - (三) 都市計畫內各級私立學校之新建、增建、改建或修建，總樓地板面積達六千平方公尺以上者。但經本府核准者，不在此限。
  - (四) 依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則第四點規定辦理者。
  - (五) 其他依法令規定需經都市設計審議者。
- 四、申請都市設計審議，應檢附申請書及都市設計審議報告書，向本府都市發展局提出申請，於完成書件審核後，提請本市都市設計審議會（以下簡稱都審會）第一審議會或第二審議會審議。  
前項申請書、報告書格式及審議流程，由本府定之。
- 五、符合下列各款規定之一者，應提送都審會第一審議會審議：
  - (一) 都市計畫各使用分區除工業區外，建築基地面積達四千平方公尺以上。
  - (二) 工業區之新建、增建、改建或修建總樓地板面積達一萬五千平方公尺以上。
  - (三) 都市計畫內公有建築物或各級私立學校之新建、增建、改建或修建總樓地板面積達一萬二千平方公尺以上。
  - (四) 高層建築物。
  - (五) 都市計畫規定市地重劃或區段徵收工程需經都市設計審議。
  - (六) 其他經都市計畫指定區域（文化、古蹟或重點景觀等）或經都審會第二審議會決議應提送第一審議會審議。
- 六、符合下列各款規定之一者，應提送都審會第二

### 審議會審議：

- (一) 都市計畫各使用分區除工業區外，建築基地面積未達四千平方公尺。
- (二) 工業區之新建、增建、改建或修建總樓地板面積未達一萬五千平方公尺。
- (三) 都市計畫內公有建築物或各級私立學校之新建、增建、改建或修建總樓地板面積未達一萬二千平方公尺。
- (四) 依第三點第四款規定提請都市設計審議。

七、基地面積未達二千平方公尺，且涉及下列審議事項之一，經本府建造執照預審小組審議通過後，免提送都審會審議：

- (一) 依建築技術規則實施都市計畫區建築基地綜合設計申請案件。
- (二) 依桃園市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點申請案件。

八、符合下列情形之一者，免提送都審會審議：

- (一) 第五點第五款之市地重劃及區段徵收工程，經主辦機關自訂審查程序報本府核准，並於設計階段邀集本市都審會三位委員（至少含都市設計、景觀設計專家學者各一人）審查。
- (二) 新建、增建、改建或修建之建築面積未達基地面積百分之五，且未達三百平方公尺，容積樓地板面積未達基準容積率百分之十。
- (三) 免申請建造執照之建築物、雜項工作物或臨時性建築物等。

九、都市設計審議通過後，申請人應自收受會議紀錄起三個月內，檢具修正完竣之報告書圖向本府申請核備，逾期未申請者，應重新申請審議。

十、申請人應自收受本府核備函之日起一年內申請建築執照。但申請人因故無法如期辦理者，得於期限屆滿前敘明理由，申請展期六個月，並以一次為限。  
未依前項規定期限申請建築執照者，其核備函失其效力。

## 綜合新聞

## 捷運綠線 G04 站土地開發案定案， 以捷運場站帶動周邊住商及產業發展

/ 日期：109年12月2日

桃園市長鄭文燦 2 日上午主持市政會議，聽取捷運工程局報告「捷運綠線 G04 站土地開發案」後表示，市府提出捷運綠線各場站開發計畫，其中 G04 大湏站位於大湏地區，是捷運三鶯線與綠線的交會站，G04 站將成為未來轉運中心，市府規劃 3 處捷運出入口興建捷運共構開發大樓，未來將會 3 案聯合開發，並依聯開辦法規劃開發時程，經公平客觀的評選程序，讓 G04 站土地開發案順利執行。

鄭市長指出，捷運綠線 G04 站土地開發案蘊含商業、辦公及住宅空間，未來捷運 G04 站設計有聯通道約 50 公尺，可串聯至大湏森林公園停車場，

請工務局與交通局密切合作，滿足未來停車需求。此外，捷運綠線在蘆竹區中正北路上的 3 個捷運車站周邊開發，市府希望發展為類似內湖科學園區的多元使用型態，由於某些市民誤以為產專區是興建工廠，因此尚需相關單位進行細緻的溝通，請都發局綜合考量居民權利及都市發展需求，針對都市計畫的合理性、周延性、細緻性進行必要的設計，以 1 年半為期搜集各界意見，再行提出計畫。

李憲明副市長指出，八德逐漸轉型成都會區，而捷運綠線 G04 站為雙北出入桃園的重要門戶，市府捷運局以 TOD 大眾運輸導向的概念開發場站，讓 G04 站不僅是捷運站，更提供多元化地區機能，帶



動周邊城市發展，期許本案順利推動，並請各機關配合捷運局辦理。

捷運局長陳文德表示，捷運綠線G04站是通往新北市的主要轉運站，市府希望透過捷運綠線G04站土地開發案，在G04站3處捷運出入口的開發基地規劃捷運共構開發大樓，提供更多元的公共服務設施，進而使大湳地區的居民，擁有完整的生活機能，吸引雙北地區上班族在八德大湳地區定居。

陳局長說明，捷運綠線G04站土地開發案，除了站體G04-2的捷運系統用地外，市府在G04-1、G04-3等另2處出口規劃捷運開發區，其中G04-1捷運開發區占約932坪，已與土地所有權人全數達成協議，初步規劃為住宅、農會辦公需求及商場，保留未來發展潛力。G04-2捷運系統用地占約723坪，已取得用地並交付捷運施工廠商，後續則規劃為辦公、公益設施、停車場與店面，以提供捷運系統營運與公共服務；G04-3捷運開發區占約777坪，正與土地所有權人協議參與開發，未來將規劃為住宅、辦公與店面，整體土地開發案活機能及公共設施完備，預計配合捷運建設，透過3棟土地開發大樓，形塑微型城市的構想。

陳局長指出，捷運綠線G04站土地開發案，依

據大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法，辦理公告徵求投資人合作開發，市府除了主導開發，也協調地主提供土地，使土地獲得有效運用，同時讓有意願的投資人投資都會建設，引進民間資金，促進地區發展，市府更可藉此挹注捷運建設，增加公益設施，創造市府、投資人及地主三贏局面。

陳局長說明，G04站的3座大樓興建後，針對市府、投資人及地主的權益分配，土地開發大樓總權值在扣除市府權值後，為地主與投資人間可分配權值，其中市府權值可獲得都市計畫變更回饋，及捷運獎勵容積二分之一；投資人權值為投資開發費用，包括建物興建成本、投資稅管費用、期待利潤等；而地主在貢獻土地後，其權值依現有土地價值比例，重新分算開發後總價值分配權值。

陳局長提到，未來招商規劃以最有利標形式辦理，若投資人序位加總相同時，以最低分配比率最高者優先，後以都市發展之貢獻、提供主管機關獲益依序決定，選出最佳投資人。由於用地取得時間不同，市府會採取一次性招標分期開標方式，在完成招商策略與產品規劃後召開說明會，並於共構工程備查核定後正式招商，待共構工程完工後點交予投資人進行施作。

## 大園區菓林市地重劃開工，打造極具發展潛力的新市鎮

/ 日期：109年12月9日



桃園市長鄭文燦9日下午前往大園區，出席「桃園市大園區菓林市地重劃工程」開工典禮。鄭市長表示，菓林市地重劃是桃園機場北側最大的新市鎮發展計畫，總重劃面積約45.09公頃，極具有交通便捷的發展潛力，結合桃園國際機場、捷運機場線及捷運綠線，且鄰近國1甲線交流道，有很高的開發價值，工程總經費約12億4,873萬元，預計111年底完工，將提升周邊都市服務機能與交通效益，打造菓林新市鎮生活圈，未來將比照中壢青埔的發展模式，分別成為航空城南北兩側的重要生活圈。

鄭市長表示，地方期待菓林開發等了 30 年，為了增加開發效率而採取公辦方式推動重劃，「桃園市大園區 林市地重劃工程」區域範圍包含竹圍段崁下小段、竹圍段拔子林小段部分土地，區分為 A、B、C 三個坵塊，規劃商業區、住宅區、道路用地、學校、停車場、新闢道路約 9 公里、新建 1 座橋梁，並重視道路排水系統及 LED 智能路燈照明設備等，也將設置 5 座兒童遊樂場及 4 座公園；此外，公共設施用地規劃保水防災的排水防洪工程，將設置 4 座地下滯洪池，也將配合南崁溪、油車溪

整治工程，可望有效調節雨水排放，強化區域防災能力。

鄭市長指出，菓林重劃區內介於機場捷運坑口站以及未來捷運綠線菓林站之間，主要規劃有 30 米坑菓路及南崁溪環溪道路，加上新設的國中小，以及 9 個綠帶公園，未來預計增設圖書館及市民活動中心，生活機能將大幅提高，尤其未來周邊還有產專區及自由貿易區，可帶動菓林新市鎮成為航空城北側的發展軸心。



## 桃園文昌公園地下停車場啟用，110 年元旦起收費，紓解火車站前及大廟商圈交通負荷

/ 日期：109 年 12 月 14 日

桃園市長鄭文燦 14 日下午前往桃園區，出席「文昌公園地下停車場啓用典禮」。鄭市長表示，桃園文昌公園地下停車場總經費 4.63 億元，獲得前瞻計畫補助 2.03 億元，設置汽車位 317 席、重

機車位 8 席、機車位 250 席，成為本市第二座獲得前瞻建設計畫完工啓用的智慧化停車場，今日正式啓用，預計明（110）年 1 月 1 起，以汽車及重機每小時收費 40 元（每日上限 180 元）、機車每

次收費 30 元為標準，並推出月租及里民優惠等方案，盼增加的停車空間能有效改善商圈周邊交通。同時，市府為滿足居民、學子對停車需求及公園改造的多年期盼，採用參與式方式改造文昌公園，讓整個公園兼具智慧、人本、低碳、永續及友善特色，以公園有特色、停車場有亮點的建設，讓桃園人感到幸福。

鄭市長指出，桃園文昌公園透過參與式預算，以「運動遊憩設施」為改造主軸，讓公園設計更貼近市民使用需求，公園亮點包括：整頓行人通行空間，增加夜間照明設備，提升公園寬敞度及明亮度；增設民族路景福派出所警備車格，並闢建桃園國小通學步道，讓周圍交通及環境更完善；將公園既有變電箱收納至停車場內，也設置彩色環形散步道，進行道路水溝整頓清理等環境優化等工程，優化休憩空間；設置公園違停舉報系統，強化公園停車場停車率；設置服務中心，規劃招商引進咖啡廳或便利商店，提升民眾繳費便利性及公園夜間安全性，讓居民能更親近公園。

鄭市長提及，文昌公園地下停車場採智慧化設計，其設計特色包括：採用車牌辨識智慧停車系統，提供多元繳費方式；設置大面積通風井及植生牆，提高自然採光及通風；於民權路及民族路皆設有出入口，減少站前交通負荷；停車場內部則以至聖先師孔子進行彩繪點綴，並以藍色、粉紅色及綠色，分別標示無障礙、婦幼及電動車格，便利民眾停找車需求。

鄭市長談到，為改善停車問題及降低市府財務負擔，市府交通局積極向交通部申請前瞻計畫補助興建公共運輸智慧停車場，目前共核准 14 案，已獲補助新台幣 18.9 億元，市府將持續向中央爭取停車場建設補助，陸續推動廈門街停車場、桃園市立圖書館總館停車場、武陵高中專科大樓停車場、桃園市立殯葬園區停車場等，持續增加停車場數量，期盼透過公共設施的興建，有效提升民眾生活品質及紓解都市區停車位不足問題。

鄭市長也表示，桃園大轉型、大進步，各項建設努力往前走，盼今日完工的文昌公園地下停車場，未來能紓解火車站前及大廟商圈交通，解決桃園捷運綠線、地下化等重大工程產生的交通壅塞問

題，完整連結桃園新站至桃園大廟商圈，讓車輛、行人通行更方便，維持商業人潮，讓桃園人感到幸福。

## 解決國道 1 號林口交流道壅塞， 中央投入 19 億元推改善工程

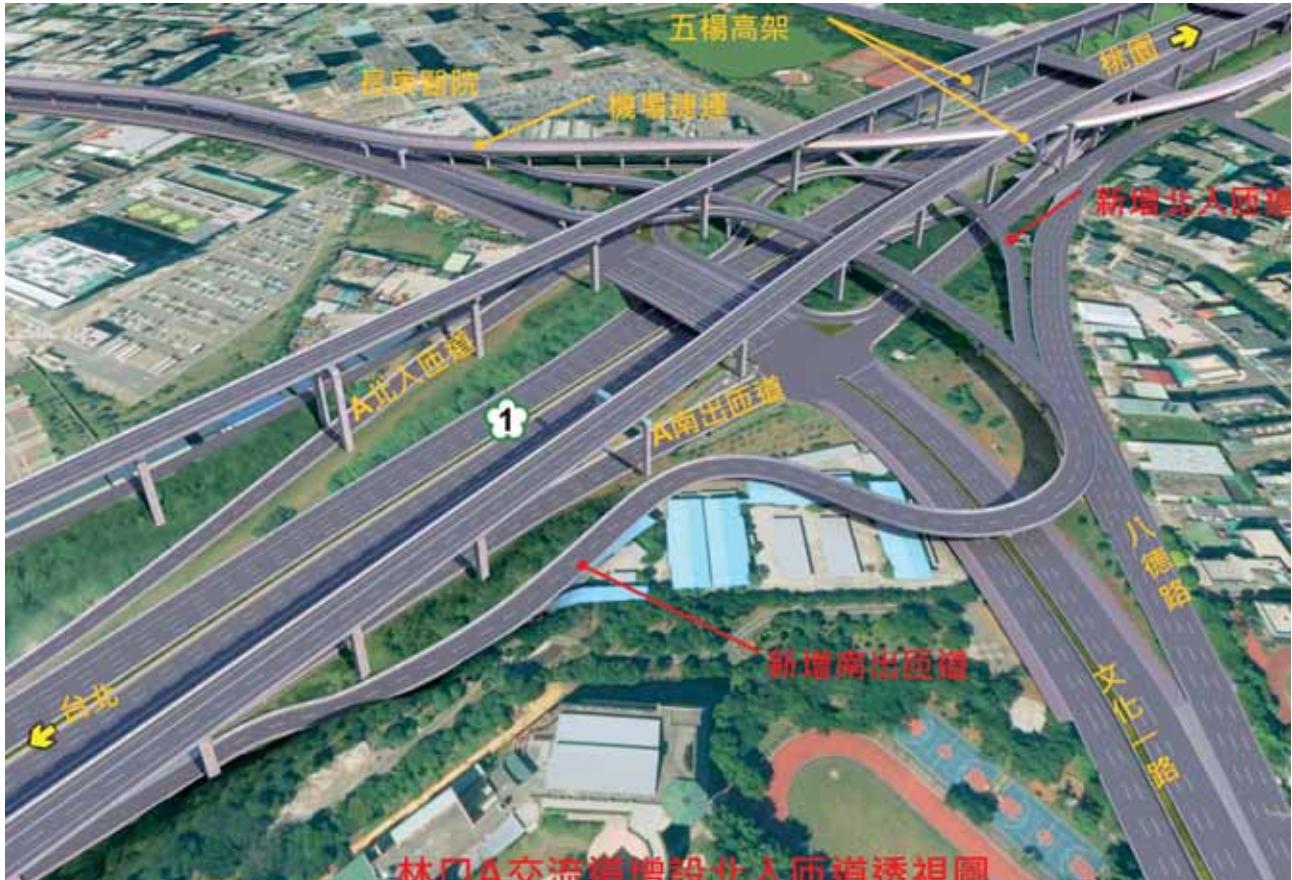
/ 日期：109 年 12 月 14 日

桃園市長鄭文燦 14 日上午與交通部長林佳龍、新北市長侯友宜陪同立法院交通委員會視察國道 1 號（倉交流道）改善工程規劃情形。鄭市長表示，在中央、桃園、新北三方攜手合作下，國道 1 號林口交流道陳年壅塞問題順利找到解決方案，工程總經費約 19 億元，將由交通部支應，待可行性研究獲行政院核定後，預計 110 年底開工、113 年 8 月完工。

根據高公局簡報，林口交流道改善方案包含林口 A 交流道增設南出及北入匝道，以及林口 A、B 交流道南出南入及北出北入交織改善工程，工程總經費約 19 億元。鄭市長特別感謝交通部的支持，讓林口交流道陳年困擾找到解決方案。他表示，先前推動過程中，新北及桃園提出許多改善方案，但受限於工程技術及高速公路規範等，遲遲無法達成共識，如今在交通部及高公局協助下，工程技術可行性獲得突破，將有效解決林口北上、台北南下龜山壅塞及平面道路交織等問題。

鄭市長提到，為了讓整體路網更加順暢，龜山銜接北上國道路段希望推動交通微整形；此外，龜山至新莊路段是目前的交通瓶頸，希望與新北合作完成壽山路拓寬，以及調整青山路限高等措施，至於是否興建新莊至龜山高架快速道路，考量路權橫跨兩縣市，希望後續由交通部主導另案研究。

鄭市長也說，林口及龜山地區人口成長快速，為滿足地方交通需求，透過強化國道客運服務，降低對高速公路及小客車之依賴有其必要性。桃園已完成經國轉運站啓用，此外機場捷運 A8 站周邊也



將設置轉運站，可容納 19 個月台席次，希望隨著長庚轉運站啓用，增加南崁至林口、台北的國道客運密度。

鄭市長也指出，機捷當初票價訂定的目標是希望桃捷公司收支平衡永續經營，如果能夠儘快弭平營運前因延宕通車之虧損，完成機場捷運系統及土開場站之資產移轉，達到號誌系統要求的平均車速，以及購足列車以符合營運需求之班距，上述 4 項問題待交通部一起解決後，讓桃捷財務達到正常水準，再由董事會依照公司治理程序研議降價。

交通部長林佳龍表示，國 1 林口交流道車流量為全國交流道中名列前茅，首都圈交通問題假如現在不改善，以後勢必會後悔。他特別感謝高公局讓出辦公廳舍部分空間，提供林口交流道南出匝道路廊空間，可行性研究預計今日就可報行政院審查，初步規劃明（110）年 10 月完成工程設計，希望

期程可以再提前，工期預估 30 個月。未來除了改善交流道匝道，交通部也希望打通高速公路路網，包含系統交流道，假如南北向、東西向高速公路能進一步串聯，減少平面上下交流道交織路網，例如國 3 與台 66 系統交流道連結，以及國 2 甲連結台 15 線至台 61 線，可進一步發揮疏散分流效果。

新北市長侯友宜則感謝交通部願意滿足地方民眾的殷切期待，展現兩市與交通部通力合作的成果。他提到，目前改善工程期程已經規劃完成，後續經費須由行政院核定，希望能爭取儘早開工，施工期間地方交通也將用心維護。侯市長也建議將機捷納入雙北捷運系統中，適用 1,280 元雙北公共運輸定期月票，增加民眾搭乘意願。此外，新北市府也規劃建構快速大眾運輸公車，連結新北及台北市區，協助解決林口、龜山交通壅塞問題。

## 桃園捷運棕線市區段改採地下化 積極爭取中央核定綜合規劃，提升都市發展效益



/ 日期：110年1月6日

文中路至內壢地區，妥善預留未來發展空間。

捷運局長陳文德表示，捷運棕線位於中軸帶，作為台鐵桃園站、捷運綠線、台北捷運萬大樹林線及捷運新蘆線的銜接，在綜合規劃階段，因應民意、行政院意見及未來發展性，改採市區路段地下化，地下段6.1公里，共5個車站，高架段5.28公里，共3個車站，尖峰班距縮短為3.5分鐘，並將BHR01站移設復興路（中正路口），可提高旅客乘坐舒適度，降低營運風險，旅客上下車及營運調度也較為便利。同時間，地下化路段可減少道路阻隔、維持原車道寬度、騰空路廊，具有改善市容等效益。

桃園市長鄭文燦6日上午主持市政會議，聽取捷運工程局「桃園捷運棕線綜合規劃成果報告案」專題報告後表示，捷運棕線與機場捷運線、捷運三鶯線延伸八德等3條捷運路線，是北北桃一小時軌道生活圈的關鍵路線，而捷運棕線在原可行性研究的路線預計從桃園車站，沿萬壽路續行至迴龍站與捷運新蘆線銜接，全線高架化8站長約11.5公里，總經費約195.59億元。然而考量捷運棕線與主要道路台1線共構，並配合鐵路地下化及龜山區都市發展，勢必須透過地下化方式進入桃園市區，因此在綜合規劃階段，預計將桃園與龜山路段（BHR01站-BHR05站）共5站6.1公里改採地下化，其它3站則維持高架化，全長縮短為11.38公里，總經費約為375.28億元，去（109）年12月30日市府已報交通部爭取，未來審查時，請有關單位積極爭取核定綜合規劃。

鄭市長說明，在綜合規劃階段，捷運棕線除了部分路段修改為地下化，市府考量萬壽路3段路寬僅14公尺，設站空間不足，且原BHR01站的設站地址規劃於萬壽路，鄰近台鐵桃園站臨時出入口及歷史建物，加上未來捷運棕線向西延伸規劃的需求，因此將BHR01站移設復興路（中正路口），讓未來第二階段路網可延伸至桃園市政府、國際路、

陳局長提到，經107年可行性研究核定，捷運棕線採用具有專有路權的輕軌系統，配合捷運棕線尖、離峰運量懸殊，及桃園台地陡坡的特性，因此未來機電系統會採用短列車、短班距的形式，車輛採取多關節、模組化設計，以利未來路網發展需求調整列車編組及擴充；同時捷運棕線以一次興建為目標，並採用列車速度安全控制系統及多卡通收費系統，總經費約為375.28億元，自償率達32.22%，經濟效益淨現值180.96億元，內在報酬率7.01%，顯示捷運棕線計畫財務、經濟具有可行性。

陳局長指出，過去行政院在可行性研究階段要求總經費以195.59億元為上限，中央補助非自償性經費以82.44億元為上限，而綜合規劃階段，市府改提市區地下化方案，總經費上提至375.28億元，中央補助非自償性經費上調至143.72億元，市府將全力爭取中央同意，其它有關自償率、行經道路路幅窄離民宅近、路線設計坡度等議題，均已完成檢核，並以綜合規劃核定後8年完工通車為目標，逐步完成桃園捷運路網。

## 捷運綠線延伸大溪可行性研究將提送中央審查，健全大溪公共運輸系統

桃園市長鄭文燦13日上午主持市政會議，聽取捷運工程局「桃園捷運綠線延伸至大溪可行性研究成果報告」後表示，捷運綠線延伸大溪，路線自捷運綠線G01站向南延伸至大溪區埔頂轉運站，沿線設置3座車站，全長約4.33公里，總工程經費約117.76億元，爭取中央補助51.15億元，自償率為30.98%，該支線採用與捷運綠線相同的系統，共享桃園綠線主機廠、主變電站，以降低成本，減少用地取得及機電控制系統費用，經市府可行性研究結果，工程技術與財務皆具可行性，將提送交通部審查可行性研究報告。

鄭市長提到，埔頂營區正由都發局進行都市計畫變更，後續交由地政局針對埔頂營區進行區段徵收，未來將設置約2公頃的交通用地，市府將評估是否先取得土地，讓埔頂轉運站先行設置，搭配捷運綠線延伸大溪埔頂轉運站開發計畫，相關開發區議題待綜合規劃階段再細部討論。

捷運局長陳文德表示，捷運綠線延伸至大溪採用埔頂員林路方案，自捷運綠線G01站向南經建德路、八德區非都市土地、埔頂路二段、埔頂路一段、員林路一段，至大溪區埔頂轉運站，全線利用既有道路採高架佈設，均可維持平面道路雙向4車道，未來連結綠線G01站、埔頂重劃區，並透過埔頂轉運站擴大服務範圍至大溪老街，有助於強化八德及大溪地區的串連及國道客運轉乘。

/ 日期：110年1月13日

陳局長提到，捷運綠線延伸至大溪共設置3個車站，GA01將劃設車站專區，以商業及住宅機能為主；GA02站周邊開放空間設施完善，暫無適宜土地辦理開發，故僅設捷運必要設施；GA03站將與埔頂轉運站進行整體規劃及開發，在埔頂轉運站另劃設車站專用區，以轉運服務及住宅機能為主。

陳局長提到，捷運綠線延伸大溪線採支線方式獨立營運，以八德（G01）及埔頂轉運站（GA03）為主要換乘樞紐，尖峰班距約8分鐘，預計綜合規劃核定後7年通車，通車後由桃園捷運公司經營管理。此外，配合捷運規劃，市府也規劃整合公共運輸，在埔頂轉運站啓用前先行健全公車路網，其次埔頂轉運站、捷運八德站啓用後則調整公車路網，並開設八德至大溪的先導公車，最後則配合捷運綠線延伸大溪啓用，改以捷運作為大溪聯外的主要運輸系統，短程採用公車接駁，相信未來大溪公共運輸架構會非常便利。



## 永安海螺文化體驗園區3月即將完工， 克服大跨距曲面施工挑戰，打造客家文化新亮點

/ 日期：110年2月20日

桃園市長鄭文燦20日下午陪同客家委員會主委楊長鎮前往新屋區，訪視前瞻計畫－永安海螺文化體驗園區工程。鄭市長表示，「永安海螺文化體驗園區」位於永安漁港北岸，基地面積為5.6公頃，桃市府在客委會全力支持下，以總經費約4.5億元，進行整地、廣場整體設計、興建停車場及1棟2層樓的海螺館等工程，預計今（110）年3月竣工，其中，以海螺造型設計的海螺館，屋頂採取無樑柱曲面模板的建造方式，耗時8個月施工，克服高難度工程挑戰，而半戶外的觀景平台，未來能讓遊客欣賞到永安漁港美麗的夕陽，盼結合海洋客家文化、自然生態及地方特色，讓「永安海螺文化體驗園區」以體驗型生活場館形式，帶動觀光發展，成為桃園客家文化新亮點。

鄭市長指出，新屋是海洋客家文化的發源地，市府整體改造永安漁港，於南岸推動藍白色調的觀海橋，以及入口海祭廣場、客家迎賓廣場和漁具倉庫美化等改造工程，讓南岸變得更具客家風味，成為年輕人喜愛的漁港。而約5.6公頃的北岸，則結合奉罟、吹海螺、石滬等客家漁業文化，打造「永安海螺文化體驗園區」，建築外觀則以埋在土丘內的海螺為設計概念，將客家捕魚「吹海螺」（噴都）轉化成聲音地景藝術，象徵客家先民與海搏鬥的精神，建築並透過結構外審制度提高安全性，未來將採公辦民營方式營運。

鄭市長談到，市府積極推廣客家文化，舉辦農業博覽會時即設置大漁船造型的「漁夫村」，展現客家漁業傳統，期盼明（111）年「2022世界客家博覽會」能在嶄新的「永安海螺文化體驗園區」



內設置展區，推廣客家漁業文化及海洋客家特色。

鄭市長提及，感謝客委會全力支持「國家級臺三線客庄浪漫大道計畫」，與桃市府共同推動「永安海螺文化體驗園區」、「1895乙未保臺紀念公園」及「臺灣客家茶文化館」三大亮點建設，三大工程預計今年陸續完工，帶動桃園觀光產業發展，傳承及保存客家文化和歷史，成為桃園新地標。

客家委員會主委楊長鎮表示，中央和地方合作案需要多次討論才能定案推行，客委會與桃市府同有一份客家心，共同推動「永安海螺文化體驗園區」、「1895乙未保臺紀念公園」及「臺灣客家茶文化館」三大客家亮點建設。其中新屋永安漁港為全國唯一的客家漁港，與海洋關係密切，先民要在貧瘠土地上耕作外，還要下海捕魚才能維持生計，因此發展出獨特且重要客家漁業文化。楊主委提到，蔡總統對客家文化發展相當重視且支持，也感謝桃市府、設計及建築團隊兢兢業業，共同打造「永安海螺文化體驗園區」，以深具人文意象的海螺造型，向這片鄉土致敬，傑出的建築設計，也能在各大公共建築中名列前茅。

# 危老都更 老屋重建重視安全品質

## 一起推動建造好品質住宅

文／圖：戴雲發

台灣位於板塊交界處，經常發生大、小地震，每年發生地震次數頻率相對較高，屬發生有感地震頻繁地區，每當手機響起地震通知時，總是引起大家的恐慌與害怕，就國家整體防災而言，存在著危險老舊建築物耐震力不足之疑慮，且又加上台灣老屋為患，根據內政部不動產資訊平台統計，2020第一季台北市住宅平均屋齡30年以上建築物數量已逐日龐大，不安全建築遍布全台，每逢921震災週年時刻，總會引起不少民眾對強震的恐懼感，社團法人建築安全履歷協會理事長戴雲發呼籲民眾支持政府推



- Alfa Safe建築系統 創辦人
- 社團法人建築安全履歷協會 理事長
- 戴雲發結構技師事務所 主持結構技師
- 中華民國消費者文教基金會 房屋委員會副召集人



■ 存有高度安全疑慮的老屋，配合都更危老政策才是真正的解決之道



■ 混凝土內部水泥水化熱高，容易產生裂縫，必須適量添加爐石與飛灰，以降低乾縮裂縫產生



■ 考量現地不平整、不易乾燥的防水施作面層，且無長期日曬影響的位置，大都採用彈性水泥類之防水材

動的危老都更政策，對於這些存有高度安全疑慮的老屋，才是真正的解決之道，讓自己及家人換一棟安全、耐久又耐震的好宅，更不用擔心面對地震災害的恐慌。其中最迫切需要接受建築安全性檢查的，有下列這五類危險建築，建議政府以快篩方式找出，並協助住戶進行補強或都更重建。

#### ■ 最急須房屋健檢的五大類危險建築：

1. 土壤液化嚴重地區建築
2. 海砂屋建築
3. 順向坡地區建築
4. 921、331或206地震損害較嚴重的建築
5. 921地震前設計興建之平面配置設計較為不佳的建築

#### 而正進行都更危老重建時，該如何確保新蓋的建築真正安全有保障？

老舊房屋普遍存在抗災、抗震能力不足，更缺乏消防安全設施，且高齡化社會來臨，當地震來襲一旦引發火災，後果更是令人不敢想像，生命財產將面臨相當大的威脅。進行老屋重建時應首重「安全」及「品質」，尤其現今又面臨疫情的威脅，健康安

全的建築更不容忽視，戴雲發建築安全履歷團隊期望社會大眾重視正確的建築安全觀念，建築安全應該是每棟建築的「基本配備」，而不是「選配」。都更危老重建的房屋，並非拆除重建、汰舊換新而已，更應注重新建築的結構規劃設計及施工品質兩大要點，如此一來，才能有效符合都更危老之目的。

#### 危老都更重建後的新建築，應該具備五大好建築元素：

1. 建築造型外觀與環境品質：一棟好建築的外觀應包含建築外觀是否對稱、外牆建材材質、風格與色調、日後維護之便利性等，在這類基礎建構下，後續再發展其他多樣化造型表現，將能使該建築創造更豐富的外觀表情。
2. 兼具機能與美學的室內生活空間：以人為本的空間設計，實用機能與美感並立，強調陽光和空氣共存，從0-99歲都可以在此空間永久生活。
3. 百年結構安全品質：最基礎的是建築的安全性和品質的耐久性，建築內部的鋼筋韌性及支撐力，與混凝土施工品質的好壞，二者攸關整體結構安全的成敗，間接導致建築結構是否防裂、防漏水



■ 混凝土內部水泥的水化熱相當高，澆置後必須藉著灑水降溫養護，以降低乾縮裂縫產生



■ 長期日曬或會有積水的位置，大都會採用防水毯材質進行防水工程

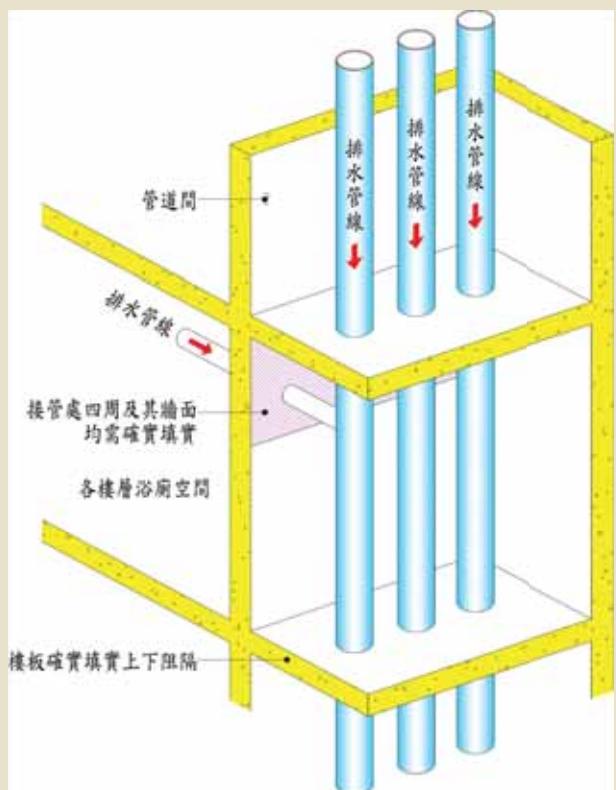
壁癌等。在房屋安全上，裝飾裝修設備品質、輕量化建築趨勢及採用建築抗震工法亦不容忽視。

**4.設備機電及物業管理與時俱進：**隨著科技日新月異，社會在互聯網與智慧化產品的高速發展下，物業管理也與時俱進邁入智能化發展，提生更高的管理效率與提供更先進的客戶服務。設備機電與物業管理應順應社會時事做萬全準備，方能提供給居住者舒適且永久的居住環境。

**5.健康無毒的安心環境：**近年來綠建築設計概念，如節能、保水、淨水等系統，及注重健康空氣品質，如防霉、防塵蟎、防PM 2.5，日趨重要。節能環保的目的是能住的更舒適，營造健康環境，不能僅求美觀，同時也要注意建築的耐用性與易維護性。

一棟安全的建築必須兼顧「優良的結構規劃設計」及「精準確實的施工品質」，前者在結構設計上必須避開容易倒塌受損的危險基因，後者則可以透過「建築安全履歷協會」把關施工安全品質，無論是天災或是人為因素、無論是建築外觀或是內在細節，房屋的結構安全絕對是你我應極具重視的重大議題，戴雲發建築履歷團隊希望藉由推動建造好品質

住宅的觀念，讓大家感受好宅該有的生活品質、安全、美學、健康及幸福感，使居住者的需求真正可以獲得實質的滿足。



■ 規劃當層排氣設備，將自家內的氣體直接排放至對外的出風口，管道間平、立面接管處四周及其牆面需完整填實封閉

# 兼顧安全性與經濟性的 THD減震宅

## 一、前言

結構強度大於地震力，可以避免建築物於強震時遭受破壞。因此，結構耐震設計必須先正確評估可能作用在建築物的最大地震力，然後再據以規劃結構配置及設計結構桿件的斷面尺寸、鋼筋量，最後確認結構所需的最低強度。所以，降低設計地震力，連帶降低結構所需的最低強度，亦即結構桿件的斷面尺寸、鋼筋量可以適度減少；在確保耐震安全無虞的同時，也可以降低營建成本。THD減震宅配合專利消能措施，暨可以降低地震力，也可以同時增加結構強度，兼顧建築物的耐震安全及建造成本。

## 二、確認最大設計地震力

地震時，高度不同的高、矮建築物，其所承受的地震力大小也不同。地震力大小與建築物高度的關係，可以利用2016年2月6日美濃地震永康氣象站東西向的地震反應譜（詳見圖1）來加以說明。此地震記錄的地表最大加速度  $PGA = 144.3 \text{ cm/sec}^2 = 0.147G$  ( $G = \text{重力加速度}$ )，地表最大速度  $PGV = 34.7 \text{ cm/sec}$ ，相當於震度五強，地震震度分級可詳見表1。

圖1中，縱座標代表建築物的最大反應加速度，橫坐標代表建築物的週期，而週期代表建築物的高度或樓層數多寡，週期與樓層數的關係可詳見表2。圖1中有兩條變化的曲線，實線代表建築物減震前的最大反應加速度，而虛線代表建築物減震後的最大反應加速度；其中加速度放大效應最明顯的兩處，分別位於週期約0.4秒（4層）及週期約1.5秒（18層）。從表3可以了解這兩處建築物最大反應加速度及其放大倍數的變化，兩者的加速度放大倍數皆減少55%，而加速度放大倍數 = 建築物最大反應加速度 ÷ 地表最大加速度，且作用在建築物的最大地震力 = 建築物最大反應加速度 \* 建築物有效重量 = 地表最大加速度 \* 加速度放大倍數 \* 建築物有效重量。

表3顯示減震設計可以減少作用在建築物的最大地震力達50%以上。

從以上說明可以得知降低建築物地震力的兩種方式：降低放大倍數及減少建築物重量。



### 三、確認所需的最低結構強度

結構分析、設計不可以忽略RC牆的結構勁度及強度。建築物基本上是一個多筒式的懸臂結構，由樓板、梁、柱及開口牆組合而成；柱是較厚的牆，梁是較厚的樓板，而樓板是水平牆，建築結構並不只是梁柱構架。

結構強度是以能夠抵抗的地震強度來定義。牆、柱、梁是結構主要的抗震桿件，地震時，如果各自承受的地震力都小於桿件的結構強度，則整體結構安全；否則，整體結構的耐震安全性不足。但是，建築物的震害一般屬於應力集中式的破壞；低樓層比較多沒有鄰牆的梁、柱及沒有鄰柱的牆，由於結構強度較低，且承受較大的垂直載重及地震力，比較容易產生應力集中而破壞。而高樓層牆量多，能夠輕鬆承擔大部分的垂直載重及地震力，過大的梁、柱斷面尺寸及過多的鋼筋量，對結構耐震安全毫無幫助。

表4為臺南市永康區金龍維冠大樓倒塌事故的檢討：1.五級強震作用且共振明顯，建築物的反應加速度放大；2.沒有減震設計以減緩加速度放大效應；3.未確認15公分RC牆的結構效應，造成低樓層為軟弱層；4.未確認軟弱層的結構強度 > 地震力。

### 四、兼顧安全與經濟的結構減震設計

表5 簡要說明結構減震設計兼顧耐震安全性與

經濟性的作法。1.確認可能的最大設計地震力：設計震度六級，加速度放大倍數  $< 1.5$ ；2.確認軟弱層的結構強度 > 地震力；3.確認15公分RC牆的結構強度，降低梁、柱斷面尺寸及鋼筋量，降低營建成本。

### 五、結論

一般結構耐震設計忽略15公分RC牆的結構作用，只考慮梁柱構架，造成絕大多數樓層的梁、柱斷面尺寸偏大、鋼筋量偏多，而低樓層形成軟弱層。由於結構重量偏重及地震力放大效應，造成底層地震力大於軟弱層的結構強度，而產生局部結構桿件破壞、結構傾斜或倒塌的現象。

減震設計確認15公分RC牆的結構勁度及強度，造成絕大多數樓層所需的梁、柱斷面尺寸縮小、鋼筋量減少，營建成本降低。此外，底部樓層也配置消能措施，除了減緩地震力的放大效應外，也增加底層的結構強度，不會形成軟弱層。由於結構重量減輕及地震力放大效應減緩，底層的結構強度容易確認大於底層的地震力，而不會產生局部結構桿件破壞、結構傾斜或倒塌的現象。

- 作者：蘇源峰
- 學歷：美國密西根大學土木工程博士
- 經歷：中央大學土木系兼任副教授、龍輝營造有限公司代表人、鴻霖結構土木技師事務所主持技師

表1 地震震度分級

震 度		PGA(cm/sec <sup>2</sup> )	PGV(cm/sec)
中震	4 級	25~80	—
強震	5 弱	>80	15~30
	5 強	>80	30~50
烈震	6 弱	>80	50~80
	6 強	>80	80~140
劇震	7 級	>80	>140

表2 建築物週期與樓層數關係

建築物週期(秒)	建築物樓層數
0.5	5
1.0	10
1.5	18
2.0	25
2.5	35

表3 減震設計減緩加速度放大效應

共振週期 (樓層數)	地表最 大加速度	建築物最大加速度		放大倍數	
		減震前	減震後	減震前	減震後
0.4 秒 (4 層)	0.147G	0.462G	0.204G	3.1	1.4
1.5 秒 (18 層)		0.305G	0.136G	2.1	0.93

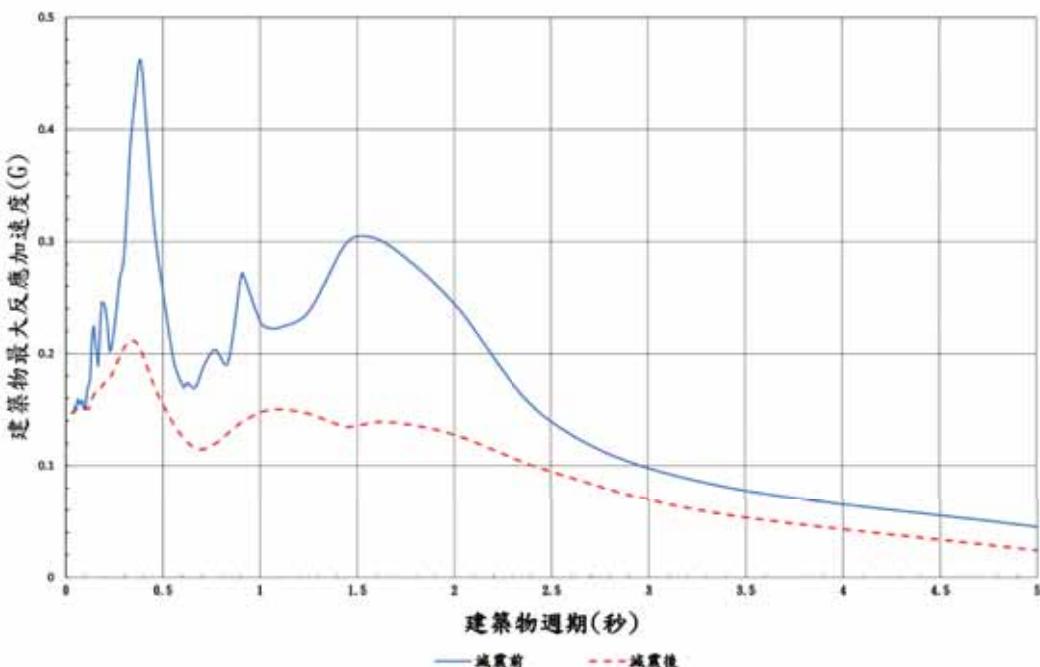
表4 台南市永康區金龍維冠大樓倒塌事故檢討

非減震設計	耐震安全性能檢討
1. 地震力大小：	1. 地震力大小：
PGA(現地)=0.147G (震度五強) 放大倍數=2.1 (未減震)	PGA(法規)>0.4G (震度六級) 放大倍數=0.93 (如果減震)
2. 未確認15公分RC牆的結構效應	2. 可能造成低樓層為軟弱層
3. 未確認結構強度>地震力	3. 震度五級以上地震容易造成軟弱層破壞、倒塌

表5 減震設計兼顧安全性與經濟性

安全 性	經 濟 性
1. 確認地震力大小： PGA > 0.32G (震度六級) 放大倍數 < 1.5	1. 確認15公分RC牆的結構強度： 降低梁、柱斷面尺寸及鋼筋量 降低營建成本
2. 確認軟弱層的結構強度 > 地震力	

圖1 20160206美濃地震永康氣象站東西向地震反應譜 (PGA=0.147G)



# 不動產買賣案件之性平初探

文／曹家芸<sup>1</sup>、曾郁婷<sup>2</sup>

近年來不動產價格居高不下，為了購買不動產將負擔大筆金額，吳毓倫、陳棟樑、吳欣怡(2020)研究指出在購屋決策中兩性有不同的思維及考量，且女性購屋者對於房屋價格及銀行貸款利率和成數多為最優先考量因素；故薪資所得勢必成為影響購買意願之重要原因，然而，依據桃園市政府主計處統計結果，桃園市所得收入者平均每人所得收入自104年起至108年止男性皆高於女性<sup>3</sup>，女性是否因而成為不動產交易市場之弱勢，因此，探討不動產買賣案件之性別比例及其延伸相關次變數(年齡、首購及建物型態)分析有其必要性。

有鑑於此，本文將利用實價登錄之不動產交易資訊，針對桃園區內各重點生活圈<sup>4</sup>統計不動產買賣案件之性別比例，藉此數據可檢視桃園各生活圈性別平等情形，作為未來制定相關政策之參考。

## 壹、基本資料分析

桃園區內重點生活圈共計8個，分別為大有地區、中平地區、中路地區、站前地區、經國地區、龍安地區、藝文周圍地區及藝文特區等，重點生活圈位置詳如圖1。



圖1 重點生活圈位置圖

<sup>1</sup> 現任桃園市桃園地政事務所地價課課長。<sup>2</sup> 現任桃園市桃園地政事務所地價課課員。<sup>3</sup> 資料來源：桃園市政府主計處「桃園市家庭收支訪問調查報告」。<sup>4</sup> 本文將桃園區內有交易集中情形，且明顯受既有生活機能影響產生聚集效應之範圍或現為新興整體開發地區劃分為重點生活圈。

分析資料採用106至108年間桃園區重點生活圈之不動產買賣案件資料共計1萬1,516件<sup>5</sup>，各年度件數詳如圖2。另為方便確認性別分布情形，男性、女性僅統計本國人且權利人為1人之交易資料，權利人為多人或公司等將顯示為其他，統計結果如表1及圖3，由表1可知，106至108年間桃園區各重點生活圈平均女性約佔48%、男性約佔41%、其他約佔11%，再深入比較每個生活圈的男女比例，以中路地區男女比例差異最大，女性(50%)大於男性(37%)13個百分點，站前地區女性(45%)僅大於男性(43%)2個百分點，為差異最小生活圈，總體而言，所有生活圈的女性比例皆略大於男性，女性所有權人非為不動產交易市場之弱勢。

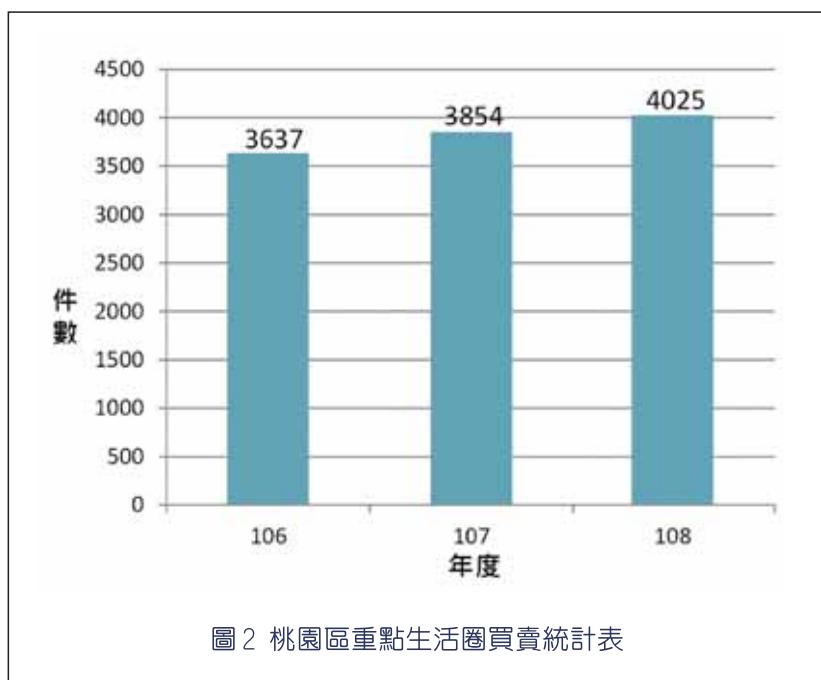


表1 桃園區各重點生活圈性別統計表

	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文周圍	藝文特區	總計
女	46%	51%	50%	45%	44%	49%	49%	38%	48%
男	43%	39%	37%	43%	41%	43%	42%	32%	41%
其它	11%	10%	13%	12%	15%	8%	9%	30%	11%
差異 (女-男)	3%	12%	13%	2%	3%	6%	7%	6%	7%

5 資料來源：桃園區實價登錄資料庫。

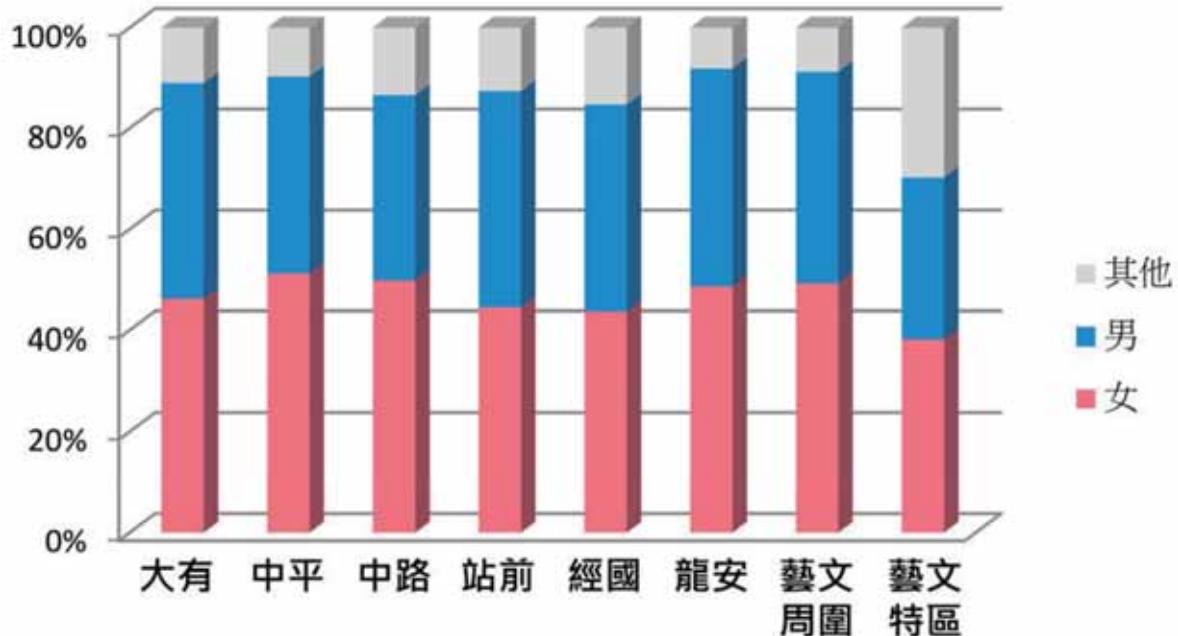


圖 3 桃園區各重點生活圈性別統計圖

## 貳、性別影響差異交叉分析

接續進行性別影響差異交叉分析，為方便進一步分析性別差異，以下僅統計男性及女性資料。

### 一、性別與年齡層差異分析

不分年齡層時，女性約佔 48%、男性約佔 41%（如表 1），女性比例仍略高於男性，若以年齡層作為次變數進行差異分析，分析結果如表 2，因資料繁多不易觀察，再將資料彙整如表 3。

由表 3 可知，在年齡層 20 至 29 歲之購屋者比例為男性相較女性高，顯示年輕男性相較年輕女性有較高機率購買不動產，另觀察表 2 後發現，購買不動產之男、女性主要年齡層為 30 至 49 歲，女性計 64%、男性計 62%，其中 30 至 39 歲女性選擇於藝文特區置產比例僅佔 11%，明顯低於其他生活圈，而 30 至 39 歲男性購買藝文特區比例為 32% 與其他生活圈相當；推測上述結果應為男性所得收入高於女性，使男性購買不動產之年齡較低，且在所得累積之下，亦能較快負擔高總價不動產產品。

表2 性別與年齡層差異統計表

性別	年齡	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文周圍	藝文特區	總計
女	19以下	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	20-29	9%	8%	10%	8%	19%	12%	10%	3%	10%
	30-39	33%	31%	38%	24%	36%	39%	31%	11%	31%
	40-49	33%	35%	33%	30%	33%	26%	35%	44%	33%
	50-59	16%	16%	14%	25%	9%	16%	18%	31%	18%
	60-69	8%	8%	4%	11%	2%	6%	5%	9%	6%
	70-79	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%
	80以上	-	-	-	1%	-	-	-	-	1%
男	19以下	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	20-29	15%	20%	15%	10%	26%	17%	13%	5%	14%
	30-39	36%	33%	43%	24%	37%	37%	30%	32%	33%
	40-49	28%	24%	27%	29%	24%	26%	33%	31%	29%
	50-59	14%	16%	11%	21%	9%	13%	17%	23%	16%
	60-69	6%	6%	4%	12%	3%	5%	6%	6%	6%
	70-79	1%	1%	-	4%	1%	1%	1%	3%	1%
	80以上	-	-	-	-	-	1%	-	-	1%

表3 性別與年齡層差異彙整表

年齡	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文周圍	藝文特區	總計
19以下	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20-29	★	★	★	★	★	★	★	★	★
30-39	★	★	★	-	★	★	★	★	★
40-49	★	★	★	★	★	-	★	★	★
50-59	★	-	★	★	-	★	★	★	★
60-69	★	★	-	★	★	★	★	★	-
70-79	-	★	★	★	-	-	-	★	-
80以上	-	-	-	★	-	★	-	-	-

★ : 男性比例較高

★ : 女性比例較高

- : 男、女比例相當

## 二、性別與首購差異分析

若僅比較首購及非首購族群比例時，統計結果顯示各生活圈大多為首購族多於非首購族（如表4）。

再細分性別首購於各生活圈之差異，其中首購與非首購比例差異最大的生活圈為經國地區，差異突破50個百分點，次之為中路地區；此兩區差異較大的原因，推測是因為位置皆鄰近交流道，具交通便利之優勢，除原本居住於桃園的人購買外，更吸引外來首購族群置產<sup>6</sup>，且雖位置非鄰近核心鬧區，但因其皆為新興整體開發地區，範圍內街廓方整、公共設施充足及道路規劃設計完善，具未來發展潛力，持續有大批建案推出，在目前價格相對親民之情況下，吸引首購族群購屋，使得首購與非首購比例差異較大，而性別差異並不顯著。

但在藝文特區卻出現不論男女非首購族比例大於首購族的情形，男性首購族約佔46%，女性則為24%，推測是因為藝文特區交易單價為各生活圈之冠，且多為中大坪數產品，造就此區域房屋高總價之結果，高購屋門檻確實讓首購族卻步。

表4 性別與首購差異統計表

性別	首購	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文周圍	藝文特區	總計
女	非首購	40%	39%	35%	49%	25%	36%	42%	76%	41%
	首購	60%	61%	65%	51%	75%	64%	58%	24%	59%
男	非首購	34%	32%	30%	56%	21%	33%	42%	54%	39%
	首購	66%	68%	70%	44%	79%	67%	58%	46%	61%

## 三、性別與購買建物型態差異分析

第三部分是以購買之建物型態作為次變數進行分析，按表5統計結果，桃園區各生活圈男性、女性購買之建物型態皆以住宅大樓為主，分別佔63%及66%，並未有明顯性別差異。

另外，站前及經國地區之女性購買套房比例分別為26%及13%，大幅領先男性的16%及6%，套房為一房一廳一衛之住宅，大多為單人居住使用，因此，意味著女性進入職場後已有獨立經濟能力購屋自住，翻轉女性需要依靠男性的傳統觀念<sup>7</sup>。

6 胡兆陽，2019，「首購族買桃園市哪裡？經國重劃區指名度竄升」，房地王新聞。

7 「女生通常拜金？房仲經驗談：買房的單身女性很多！」，2020，聯合新聞網。

表5 性別購買建物型態統計表

性別	建物型態	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文周圍	藝文特區	總計
女	土地	3%	2%	2%	10%	1%	3%	1%	-	3%
	住宅大樓	56%	59%	91%	38%	85%	64%	70%	55%	66%
	透天	7%	4%	-	2%	-	4%	3%	-	3%
	華廈	29%	24%	5%	15%	-	12%	16%	-	15%
	公寓	2%	3%	-	4%	-	10%	4%	-	3%
	套房	2%	4%	-	26%	13%	2%	3%	-	6%
	店面	1%	3%	2%	2%	1%	2%	1%	1%	2%
	工廠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	廠辦	-	-	-	-	-	1%	-	-	-
	辦公商業大樓	-	-	-	1%	-	-	1%	35%	1%
	其他	-	1%	-	2%	-	2%	1%	9%	1%
男	土地	9%	4%	3%	25%	2%	4%	4%	-	8%
	住宅大樓	53%	58%	90%	32%	92%	63%	68%	61%	63%
	透天	6%	3%	-	4%	-	8%	4%	-	4%
	華廈	25%	23%	2%	12%	-	10%	15%	-	13%
	公寓	2%	5%	-	5%	-	9%	3%	-	3%
	套房	2%	3%	-	16%	6%	3%	4%	-	5%
	店面	2%	2%	5%	2%	-	-	1%	1%	2%
	工廠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	廠辦	-	-	-	-	-	1%	-	-	-
	辦公商業大樓	-	-	-	3%	-	-	-	32%	1%
	其他	1%	2%	-	1%	-	2%	1%	6%	1%

## 參、總結

經統計桃園區內各重點生活圈不動產買賣案件之性別比例，並將性別與年齡層、首購及建物型態等次變數進行交叉分析後，獲得以下結論：

- 一、本文以年齡層進行次變數交叉分析時，年輕男性相較年輕女性有較高機率購買不動產，且30至39歲男性購買藝文特區比例亦較女性高，推測應為男性所得收入高於女性，使男性購買不動產之年齡較低，且在所得累積之下，亦能較快負擔高總價不動產產品；而女性雖在進入不動產市場時間較男性晚，但以長期來看，女性購屋比例並不遜於男性，且甚至高於男性。
- 二、本文以首購進行次變數交叉分析時，性別差異並不顯著，而最受首購族群青睞之生活圈為經國地區及中路地區，推測應為位置交通便利，且為新興整體開發地區，範圍內街廓方整、公共設施充足及道路規劃設計完善，具未來發展潛力，持續有建案推出，在目前價格相對親民之情況下，購屋門檻較低故吸引首購族群購屋；另一方面，購買藝文特區者亦不分性別皆以非首購族群為購買主力，因藝文特區屬商業區，建案多為大面積基地開發案且以中大坪數、高端住宅規劃為特色，產品總價及市場定位相較其他重點生活圈不同，造就範圍內高級住宅林立，且未來有捷運車站設置於南北兩側，更讓藝文特區維持桃園區內高房價代表地位，使首購族群望之卻步。
- 三、另以建物型態進行次變數交叉分析時，桃園區各生活圈男性、女性購買之建物型態皆以住宅大樓為主，未有明顯性別差異；而站前及經國地區女性購買套房比例卻大幅領先男性，因套房多為單人居住，代表現今社會女性已擁有獨立經濟能力。

綜上所述，依統計結果發現桃園區重點生活圈不動產交易市場彼此間會依不同年齡層、不同建物型態、是否首購而有男女性別組成比例的差異，但在各重點生活圈不動產交易市場整體表現，性別比例差異並不顯著，桃園市雖平均每人所得收入男性皆高於女性，桃園區重點生活圈卻未有女性較為弱勢之情形。

## 肆、參考文獻

- 吳毓倫、陳棟樑、吳欣怡，2020，「銷售者與購屋者之購屋決策因素研究－以新竹地區為例」，《管理資訊計算》，9卷特刊2，66–78。
- 桃園市政府主計處，2015–2019，「桃園市家庭收支訪問調查報告」，<https://dbas.tycg.gov.tw/home.jsp?id=10219&parentpath=0,13,47>，取用日期：2020年9月30日。
- 胡兆陽，2019，「首購族買桃園市哪裡？經國重劃區指名度竄升」，房地王新聞。
- 「女生通常拜金？房仲經驗談：買房的單身女性很多！」，2020，聯合新聞網。

# 大眾運輸導向發展中 以增額容積開發落實公私合作之機制

文／李家儂

大眾運輸導向發展（簡稱TOD）已然成為台灣各大都市落實永續交通的重要目標，原因係於TOD能有效提升大眾運輸旅次、促進舊市區的再發展與擴大生活型態的選擇性，國內外相關的文獻歸納指出，TOD是促進區域經濟發展的重要因素，也活絡都市內部產業與引導經濟成長，台灣當前六都以發展成為TOD都市模式為願景，提倡TOD的概念，也制訂許多制度、政策與方案，期待能夠達到TOD的成效。

TOD落實於都市規劃與土地開發時，可以用4Ds來說明：（1）土地發展範圍（Distance）：以大眾運輸車站為核心，以步行可及為主要的土地開發與發展範圍；（2）密度強度（Density）：大眾運輸車站周邊土地高強度使用；（3）混合使用（Diversity）：大眾運輸車站周邊土地高度混合，結合居住、工作與休閒等機能；（4）人行導向都市設計（Density）：人本為主的街道設計，具有舒適與順暢的人行動線。其設計理念如下表1所示，第一個重點是規劃區域，從概念上，為求行人能便利搭乘大眾運輸，設計準則以車站為核心向外輻射距離400至800公尺為範圍，在這個規劃範圍內，進行三個重要面向土地使用管制的控管，包含提高土地使用強度、增加土地使用混合程度、行人導向的都市設計內涵。

表1：TOD設計理念之核心原則

		建物坪數	建物坪數	建物坪數
一	規劃區域	1.離車站距離	●以大眾運輸車站為核心，其步行可及距離為範圍。	■400-800公尺。
二	土地使用	1.使用強度	●提高捷運車站周邊土地使用強度。	■TOD主要的設計準則，即是要提高土地使用強度。
		2.混合使用	●促進土地使用的混合，結合居住、工作與休閒等機能。	■TOD主要的設計準則，即是要混合土地使用。
		3.都市設計	●人本為主的街道設計，創造一個舒適、順暢的人行動線。	■創造公共領域與人性尺度。 ■適宜步行的鄰里單元。 ■提高人行道之服務品質，加行道樹、增加防風雨設施。 ■順暢車站與工作和住宅地點的行人動線。

TOD 發展究竟是何種效益，促使六都在開發捷運的同時，也同時極力推動 TOD 理念，政策於制訂時預期之實質效益，如下圖 1 所示，實質效益內涵包括如下：促進地區經濟發展、提高地方財政的收益、提高土地利用效率與價值、促進公、私合作開發以減低開發成本、提高搭乘大眾運輸的旅次數、刺激行人步行、減少私人運具旅次數、保護環境資源、刺激內都市再發展與提升運具選擇的公平性。

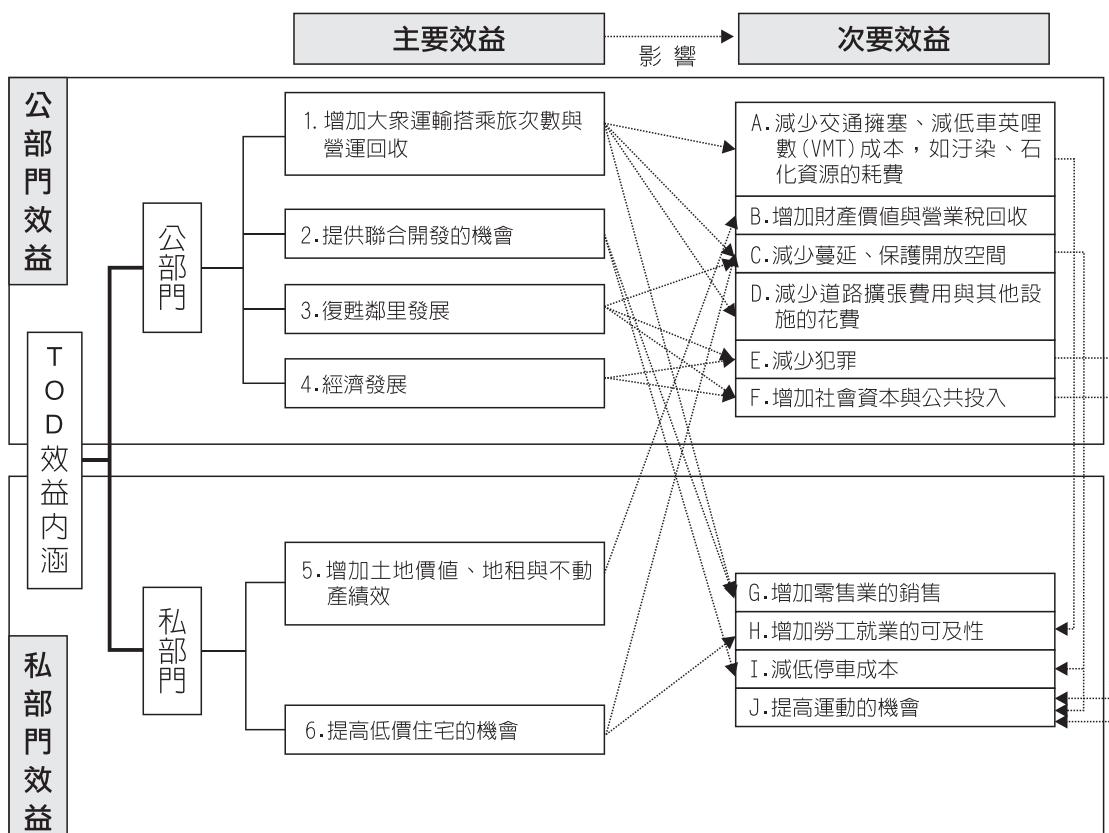


圖1：TOD開發公私合作，互利共存

從政策之制定的效益觀之，若要真正落實 TOD 的成效，公、私部門要緊密配合，才能互相「有利可圖」，如政府部門最主要之效益在於促進經發展、開發捷運專區、復甦都市老舊市區、引導新市區開發，然而達到這些目標的過程中，卻仰賴私部門的開發與投資，因此各級政府為求結合土地發展，並適度挹注大眾運輸建設經費，配合於大眾運輸車站周邊所屬都市計畫，辦理輸車站周邊所屬都市計畫變更與修訂「增額容積規定」，促使私部門能夠投資與開發 TOD 發展區，也能落實 TOD 核心理念中的增加土地使用密度。

據此，六都當中，已經台北市、新北市、桃園市、高雄市等市政府，陸續進行可「增額容積」地區的都市計畫書圖檢討及增修土地使用管制要點，下表 2 所示，台北市政府「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」等，為求增額容積制度能夠在實務上落實，又分別擬訂「增額容積」要點。

表2：各直轄市增額容積機制彙整

各直轄市增額容積機制	台北市	新北市	桃園市	高雄市
實施都市計畫範圍	擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	擬定新北市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸導向策略)案	變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(增修訂增額容積規定)案	變更高雄市都市計畫(灣子內等12處地區)細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)土地使用分區管制案
增額容積擬定要點	臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區開發許可申請注意要點	新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點	桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點	高雄市政府審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點
適用範圍	核心區：以距離捷運場站或臺鐵場站出入口150公尺範圍內。 一般區：以距離捷運場站或臺鐵場站月台投影核心點300公尺範圍內。	產業轉軌型、地方活絡型：150公尺  核心交會型、商業發展型：300公尺	以桃園航空城捷運線(綠線)及捷運機場線(藍線)車站中心點半徑500公尺範圍涵蓋之細部計畫街廓為計畫範圍。	以輕軌捷運車站周圍0-400公尺、400-800公尺為界線。實施範圍內之住宅區、商業區與特定專用區所座落之完整街廓為計畫範圍。
劃定原則	適用範圍以完整街廓為原則，街廓座落於適用範圍面積未達該街廓總面積50%以上者，則不予納入。	建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地者，得申請增額容積。	街廓臨接計畫道路寬皆未達8公尺和街廓面積未超過1,000平方公尺，平方公尺，不予適用。	為非完整街廓，但位於界線內之面積超過街廓總面積之50%者，亦納入計畫範圍。
基地規模	住宅區： $3,000m^2$ 其他使用分區： $5,000m^2$ 或完整街廓	$2,000 m^2$ 或完整街廓	住宅區： $3,000m^2$ 商業區： $2,000m^2$	臨接8M以上計畫道路 基地面積 $1000m^2$ 以上
總容積上限	開發後總面積不得超過基準容積2倍	增額容積+容積移轉及容積獎勵總和不得超過基準容積100%	未規定	各種容積增加總量不得超過基準容積之50% (不含都更容獎)
增額或獎勵容積額度上限	■獎勵容積 核心區 基準面積30%、20% 一般區 基準面積15%、10%	■增額容積 以基準面積50%為限	■增額容積 以基準容積率20%為限	■增額容積 $0\sim400M$ :增加30% $400\sim800M$ :增加15%
增額容積代金計價	×	建築基地申請當期之公告現值總額 $\times 1.4$ 倍 $\times (申請增額容積量 \div 基準容積量)$	含增額容積價金之接受基地價格-未含增額容積之接受基地價格 (依照市價查估結果計算)	申請基地面積 $\times$ 申請基地公告現值 $\times$ (申請增額容積 $\div$ 申請基地基準容積)
回饋捐贈	容積獎勵50%樓地板面積興建完成無償捐贈予市府。	基準容積率乘以10%之公益性設施捐贈予市府。	×	×

## 作者簡介



六都當中，已有四都完成增額容積之機制，而台中市政府因應捷運綠線與後期規劃之捷運線，也積極推動TOD機制與增額容積機制，台南市政府也刻正辦理中，從適用範圍、劃定原則、基地規模、容積上限等，各地方政府有因應當地環境與都市發展現況有適度性調整，符合都市規劃的精神，也確保環境品質下，釋放可開發之容積。

然而，在關鍵的「增額容積代金」計價上，卻大異其趣，台北市政府採用回饋50%的高額容積作為開發者獲得容積的代價，高額的回饋機制及大基地的開發，讓台北市寸土寸金且素地缺乏的情況下，窒礙難行。

新北市政府與高雄市政府，皆以公告現值為代金計算基準，新北市政府又加乘1.4倍，新北市政府之制度，無疑展現出新北市的土地公告現值不及市價，甚至回到過去傳統徵收時，以公告現值加四成的概念，但無論是否加計，以公告現值作為代金制度，可能無法有效的反應市場行情，尤其捷運開發區，往往透過區段徵收，又是新市區開發，有些地區在區段徵收前後、都市計畫變更前後，未能適時地跟上調整公告現值，使得部分精華地區公告現值偏離市價，將導致未來開發者將爭相獵取「低公告現值」但「高建坪售價」的區域，除了無法落實代金制度的公平性之外，甚至導致養地賣高，炒作土地市場，而真正需要私部門來投入協助開發的重點地區，可能將乏人問津。

而桃園市政府採用「市價查估」的方式，由不動產估價師依據市場實際交易行情來評估，增額容積應反映的土地增值價格，從制度的設計上，較屬公平且符合增額容積之精神，即受益者付費的神，然而，在推動增額容積代金市價查估過程中，市價查估應當要適度反應建築成本近年來大幅提升，又容積增額是向上堆加，樓層越高建築單價越高，也應當反應在市價查估的過程中，然而，很多代金的計價，往往覺得開發者會有超額利潤，而提高代金的費用，卻忽略了代金繳納的過程，應當邀請相關公會、業者代表，訂立一個「合理利潤」計算公式，並作公開化試算表，納入代金制度之計算，方才能夠有效引導私部門到TOD區進行開發，創造誠如圖1所示，TOD開發公私合作，互利共存，城市永續發展的目標。

### 現職

中國文化大學農學院土地資源學系 教授兼系主任

科技部學術營課程計畫地政學門 講座

中華民國都市計劃學會 理事兼副秘書長

中華民國區域科學學會 理事

中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會 智庫副召集人

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 學術總顧問

中華民國都市計畫技師公會全國聯合會 顧問

中華民國租賃住宅服務商業同業公會 全國聯合會 講師

內政部地政司住宅價格指數審議會 委員

新竹縣政府 縣政顧問

桃園市政府地價及標準地價評議委員會 委員

桃園市政府非都市土地使用分區及使用變更審議小組 委員

花蓮縣政府國土計畫審議委員會 委員

花蓮縣政府國土計畫審議委員會 總顧問

花蓮縣政府都市計畫委員會 委員

新竹縣政府國土計畫審議委員會 委員

### 經歷

中國土地經濟學會 秘書長

中國文化大學推廣教育部終身學習中心 主任

美國德州大學奧斯汀分校建築學院社區與計畫學系 訪問研究員

中華民國區域科學學會 秘書長

基隆市政府區域計畫委員會 委員

嘉義縣政府環境影響評估委員會 委員

# 會務動態

## ◆ 教育講座

- 時 間：109年11月17日
- 地 點：天際飯店
- 主講人：太古機構－執行長 林華生
- 主 題：不動產開發商常見之不動產驗收爭議類型解析

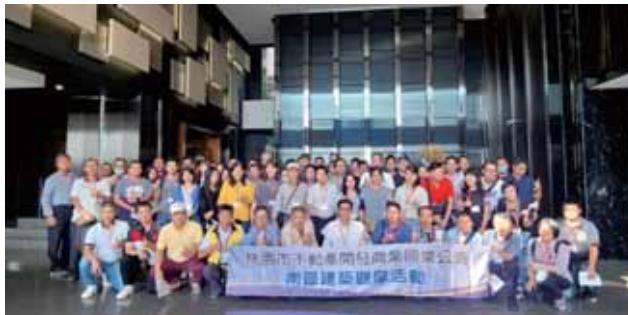


## ◆南區建築觀摩

■ 時 間：109年11月2、3、4日

■ 參觀個案：水悅灣 - 泰嘉開發、森景澤 - 奇美開發、遠奏曲 - 富立建設、湖美帝堡 - 上曜建設

HOI-府都建設、M+-多城國際、御廳苑 - 城揚建設、美術皇居 - 京城建設  
高雄流行音樂中心、中央花園 - 巴森開發森風景 - 鼎宇建設



會員於「水悅灣」合影



會員於「森景澤」合影



會員於「HOI」合影



會員於「M+」合影



會員於「御廳苑」合影



會員於「森風景」合影



會員於「中央花影」合影



會員於「美術皇居」合影



捐贈生命線協會



外地理監事聯席會議合影

## ◆ 挺桃園撐醫護捐贈

- 時 間：110年2月9日
- 地 點：桃園市消防局緊急應變中心



## 桃園市領取建照統計表

109年10月-110年01月

區域	領建照數	戶數	車位數	基地面積	樓地板面積
中壢	95	1388	2561	250014.09	772531.51
平鎮	35	388	534	137896.22	104526.94
龍潭	49	301	473	143443.22	104486.76
楊梅	73	1024	1374	509237.67	211356.27
新屋	37	70	456	85696.26	90194.54
觀音	66	658	610	579899.16	140924.38
桃園	73	1410	1971	87541.2	278269.95
龜山	22	246	1291	273574.04	196072.32
八德	21	296	333	38477.43	51856.6
大溪	24	43	50	18244.71	15993.94
復興	1	0	1	3058	412.95
大園	56	741	918	159414.75	153282.79
蘆竹	42	869	1188	79611	165546.5
<b>小計</b>	<b>594</b>	<b>7434</b>	<b>11760</b>	<b>2366107.75</b>	<b>2285455.45</b>

◎本資料來源由桃園市政府建管處提供（本資料不含鄉鎮公所發照）

## 桃園市領取使照統計表

109年10月-110年01月

區域	領使照數	戶數	車位數	基地面積	樓地板面積
中壢	57	423	2330	863981.54	261171.47
平鎮	26	236	490	683894.75	66853.65
龍潭	36	523	446	331222.43	76762.3
楊梅	57	759	904	804388.01	147537.79
新屋	25	109	106	77120.6	36274.91
觀音	45	277	828	637249.95	122026.27
桃園	47	1896	2513	214710.46	337629.71
龜山	29	1836	2317	379647.43	354119.51
八德	29	478	513	61048.45	91022.3
大溪	20	34	41	114015.09	17501.95
復興	0	0	0	0	0
大園	22	150	111	80627.9	32281.43
蘆竹	26	135	299	313945.08	36928.48
<b>小計</b>	<b>419</b>	<b>6856</b>	<b>10898</b>	<b>4561851.69</b>	<b>1580109.77</b>

◎本資料來源由桃園市政府建管處提供（本資料不含鄉鎮公所發照）

▶▶ 市場行情〈近期個案〉

## 聯太仟院

投資興建：聯太建設股份有限公司  
基地位置：楊梅區校前路276巷  
產品類型：透天住宅  
總戶數：12戶  
車位數：12位  
現況：新成屋  
地坪/建坪：25.53-26.73/80.9-84.51  
聯絡電話：03-4850999  
網址/信箱：

產品規劃五大房，四套房82坪電梯別墅，戶戶大寬、雙車位。



## 頤昌璞岳

投資興建：頤昌建設股份有限公司  
基地位置：龜山樂捷段253地號  
產品類型：大樓住宅  
總戶數：135戶  
車位數：135位  
現況：預售  
地坪/建坪：660.02/  
聯絡電話：03-3277366  
網址/信箱：<https://bit.ly/38uTtYK>

A7重劃區綠核心，三座公園綠意環聚，年室內粉刷服務，十年防水保固。



## 洛錫好事多

投資興建：洛錫建設有限公司  
基地位置：觀音區福恩路一段118巷  
產品類型：大樓住宅  
總戶數：96戶  
車位數：91位  
現況：預售  
地坪/建坪：  
聯絡電話：03-4901777  
網址/信箱：

23%低公設、558買大三房、2房26坪/3房33坪/4房40坪。



## 福鄉至美

投資興建：福鄉建築-金貿建設  
基地位置：桃園區文中一路與力行路口  
產品類型：大樓住宅  
總戶數：123戶  
車位數：146位  
現況：興建中  
地坪/建坪：933/42-48  
聯絡電話：03-379-5858  
網址/信箱：[www.fuxiang-beautiful.com.tw](http://www.fuxiang-beautiful.com.tw)

42、48坪純質雙併四房，搭配日系精工建材，22.5cm中空樓板、三協氣密窗、clean up廚具、TOTO衛浴。



## ▶▶ 市場行情〈近期個案〉

**恬水悅**

投資興建：君臨開發建設股份有限公司  
 基地位置：大園區中興路二段102號旁  
 產品類型：大樓住宅  
 總戶數：71戶  
 車位數：72位  
 現況：興建中  
 地坪/建坪：606.21/2300  
 聯絡電話：03-3586871  
 網址/信箱：creco.ty@msa.hinet.net

朗闊大格局、舒適大空間、萬坪親水綠景、永恆翠綠景觀、青埔最甜、三面採光。

**大陸微風**

投資興建：大陸建設機構-大築建設  
 基地位置：桃園市中壢區青埔四街189號  
 產品類型：大樓住宅  
 總戶數：56戶  
 車位數：98位  
 現況：新成屋  
 地坪/建坪：42-50坪  
 聯絡電話：03-3250350  
 網址/信箱：dahmuh.com@msa.hinet.net

高鐵桃園·捷運A18站前，鬧中取靜，單純住宅。黃金級綠建築·高坪效三-四房。花香樹語中，一處享受人生的優閒居所。

**大陸A19**

投資興建：大陸建設機構-大築建設  
 基地位置：桃園市中壢區領航南路一段·捷運A19站正前方  
 產品類型：大樓住宅、大樓店面  
 總戶數：71戶  
 車位數：105位  
 現況：興建中  
 地坪/建坪：店/29-57坪·住/32-47坪  
 聯絡電話：03-3250350  
 網址/信箱：dahmuh.com@msa.hinet.net

捷運A19到站即到家！鄰近國際棒球場、冠德商務城、桃園會展中心、桃園國際飯店、國小、幼兒園、全聯。黃金級綠建築，捷運便利宅。

**大陸仁愛匯**

投資興建：大陸建設股份有限公司  
 基地位置：桃園市中壢區領航南路四段與青昇二街口  
 產品類型：大樓住宅、大樓店面  
 總戶數：98戶  
 車位數：139位  
 現況：興建中  
 地坪/建坪：店/50-93坪·住/29-42坪  
 聯絡電話：03-3251316  
 網址/信箱：dahmuh.com@msa.hinet.net

「大陸仁愛匯」面臨40米領航南路樹蔭大道，近捷運A18、桃園高鐵站、青昇公園、新街溪自行車步道。幸福成家·樂活好宅。



▶▶ 市場行情〈近期個案〉

## 大陸敦品

投資興建：大陸建設股份有限公司  
基地位置：桃園市桃園區大有路與三元街口  
產品類型：大樓住宅、大樓店面  
總戶數：131戶  
車位數：151位  
現況：興建中  
地坪/建坪：店/35-36坪，住/25-41坪  
聯絡電話：03-3251316  
網址/信箱：dahmuh.com@msa.hinet.net

樂活桃園「大陸敦品」，鄰近大有繁華商圈、虎頭山、大業國小、大有國中、新光三越。生活機能一應俱全，輕鬆入主，幸福成家。



## 大陸站前首席

投資興建：大陸建設機構-大築建設  
基地位置：桃園市中壢區青峰路二段與青昇二街交叉口  
產品類型：大樓住宅、大樓店面  
總戶數：101戶  
車位數：156位  
現況：興建中  
地坪/建坪：店/50-80坪，住/34-42坪  
聯絡電話：03-3250350  
網址/信箱：dahmuh.com@msa.hinet.net

坐擁高鐵桃園站、捷運A18站、兒童公園為鄰。黃金級綠建築，森活大三房。以綠意調和環境，細細翻閱幸福的美好時光。



## 大陸森悅

投資興建：大陸建設機構-大築建設  
基地位置：桃園市中壢區青埔二街161號  
產品類型：大樓住宅  
總戶數：102戶  
車位數：199位  
現況：新成屋  
地坪/建坪：店/43-44坪，住/45-50坪  
聯絡電話：03-3250350  
網址/信箱：dahmuh.com@msa.hinet.net

捷運A18、高鐵桃園站前900米的地標建築。  
坐擁豪宅聚落、國小、公園、黃金級綠建築。  
300坪大中庭，超值雙併超高坪效3-4房。



## ▶▶ 109.10.01~109.12.31 桃園市新成屋個案

資料來源：住展雜誌提供

分 區	工地名稱	投資興建(1)	可售 / 規劃 (戶數)	規劃 / 主力 (坪數)	平均單價 (萬 / 坪)	銀行 / 公司 (貸款 %)	工地地址	銷售率	調查日期
	投資興建(2)	企劃銷售	車位狀況	建築設計	規劃用途	公設比			
	基地面積 / 建照 (坪)	可售總金額 (億元)		一樓單價 (店 / 住)	建蔽率 %	洽詢電話	層數 G/B	進駐日期	
中壢	大清大疆戶 先建後售 1011.5/建 108-0940	大維建設 大清機構	31/31	-/88-108 室內停車	26 總價1988-2388萬	80/- 陳宏志	中園段二段 46 巷 381 號附 透天住宅	55 %	110/02/19
中壢	冠邑富都 先建後售 97.6/建 108-1506	冠邑建設	3/3	-/80-81 庭院停車	30.5 總價 2380-2580 萬	80/- 黃盈通	龍昌路 161 巷 6 號. 透天住宅	33 %	110/01/29
中壢	忻津知 - 893.5/建 107-0261	元曜建設 元啟機構 元亨行銷	18/114 平面 165-185 萬	31-46/38-40 保留/-	35 -/-	80/- 陳明徵	五族二街 68 號. 住宅大廈、店面	61 % 32.5	110/01/29
平鎮	正發工業城 先建後售 842.2/使 109-0910	日森建設 日勝機構 日森建設	8/8	-/63-91 庭院停車	未定 總價 3626-4757 萬	75/- 吳享隆	中豐路南勢二段 460 巷 120 透天廠房	0 %	110/01/22
平鎮	卓悅首富 - 522.8/使 109-0963	卓悅建設 璽樂建築代銷	21/80 平面 120 萬	-/19-30 一樓停車 130 萬	22.5& -/公設	80/- 阜玲	金陵路七段 187 巷 60 弄 1 電梯住宅	14 % 33	110/02/05
平鎮	閱讀翡翠冷翠 8 - 1683.5/使 109-0860	瑞鎮建設 瑞唐機構 瑞鎮建設	15/49 室內停車	93-108/93-108 總價 1888-2705 萬	24 -/-	70/- 王朝雍	平東路 492 巷 158 弄 21 號. 透天住宅	0 % 5.5/0	110/02/05 109/12/03
平鎮	海川蘊 3 - 95/使 108-1101	海川建設 瀚悅行銷	4/4 1.1	-/70-80 室內停車	36.5 總價 2680-2880 萬	80/- 沈伯卿	育達路 106 巷 2 號. 透天店面、住宅	25 %	110/01/22
平鎮	镁嘉·美家 先建後售 62.5/使 109-0927	私人 镁嘉建設	2/2 0.37	-/77-80 庭院停車	24.4 總價 1880 萬	75/- 曾隆慶	明德路 25 號 透天住宅	0 %	110/01/22
平鎮	宜誠禾雅 - 357.5/使 109-1097	智耀建設 宜誠機構 新聚富地產	33/38 平面 110-130 萬	-/26-40 一樓停車 150 萬	18 -/26	80/- 徐瑞熾	自由街 7 巷 51 號. 電梯住宅	0 % 32	110/01/22
龍潭	高瞻 VISION 先建後售 338/使 109-1031	合睦建設	22/22 平面 105-125 萬	-/47 庭院停車	24 -	80/- 邱福順	龍華路 479 巷 37 號. 電梯住宅	9 % 30	110/02/05
龍潭	墅院子 - 1982/建 108-0367	星碩建設 新理想廣告	39/49 庭院停車	-/73-79 總價 1500-1800 萬	21 -/-	80/- 張建鴻	文化路 819 號旁 透天住宅	36 %	110/01/08
楊梅	星馥岡 先建後售 188/使 109-0628	大立都建設	8/8 1	-/53-56 室內停車 庭院停車	19 總價 898-1128 萬	80/- 劉家榮	豐興街 115 號. 透天住宅	75 %	110/01/28
楊梅	利旺富貴 NO.11 原樂活美墅 720/使 108-0349	利旺建設 成莊廣告	15/18 1.7	-/65-84 庭院停車	14 總價 950-1358 萬	80/- 王讚宗	楊湖路三段 248 巷 119 弄 82-1 透天住宅	13 %	110/02/04
楊梅	美居森在 原「美居森自在」 967/使 104-1428	美居建設	6/20 室內停車	-/111-118 總價 1988-2268 萬	18.5& -/-	85/- 康文在	金溪路 159 巷 76 號. 透天住宅	0 % 10	110/01/28
楊梅	夏朵花園 原「福人 LIFE」 16211/使 84-0212	賢德開發	25/172 室內停車	-/81 總價 888 萬起	12 胡瀛光	70/- 胡瀛光	福人路 76 號. 透天店面、住宅	68 % 3	110/01/28
新屋	THE VILLA 先建後售 457.9/建 108-1256	萬鼎建設	16/16 1.3	54-62/54-62 室內停車	15.6 總價 838-968 萬	80/- 鄭宇能	國校路 8 巷. 透天住宅	50 %	110/02/19
觀音	RICH 富都 先建後售 59.8/建 107-0049	富幕國際	10/10 0.46	-/24-26 無車位	18.8 總價 468 萬	80/- 鄭宇能	長春路 31 號對面 電梯公寓住宅	10 % 19-23	109/11/27
	【備註】	@ 含露台平均價	* 含地下室售價	! 含車位售價	# 一、二樓合併銷售	\$ 含夾層售價	& 含裝潢售價		



▶▶ 109.10.01~109.12.31 桃園市新成屋個案

資料來源：住展雜誌提供

分區	工地名稱	投資興建(1)	可售 / 規劃 (戶數)	規劃 / 主力 (坪數)	平均單價 (萬 / 坪)	銀行 / 公司 (貸款 %)	工地地址	銷售率	調查日期
	投資興建(2)	基地面積 / 建照 (坪)	企劃銷售	可售總金額 (億元)	車位狀況	建築設計 建蔽率 %	規劃用途 洽詢電話	公設比 層數 G/B	進駐日期
觀音	大觀紐約 NO.5 先建後售 231.4/建 107-1376	捷耀建設	12/12	-/47-90 室內停車	22 總價 1048-1098 萬	80/- 詹健鴻	莊敬路 427 號 透天店面、住宅	58 %	110/01/22
觀音	致富 先建後售 129.7/使 108-1147	九暘開發建設	19/19	-/21-67 無車位	17.7 總價 1188 萬	80/- 陳福焜	樂群街 16 巷 42 號 透天住宅	95 % 16	110/02/05
觀音	鼎巨金鑽III - 590/使 109-0892	鼎巨建設 成莊廣告	4/24 0.5	-/51-88 室內停車	16 總價 788-2388 萬	80/- 鄭宇能	新華路一段 696 巷 36 弄 2 透天住宅	0 %	110/02/05
觀音	辰威 NO.1 先建後售 69.9/建 108-0352	辰威開發建設	1/1 0.39	-/155 庭院停車	25.6 總價 3980 萬	70/- 張金城	德一街 68 號 透天住宅	0 %	110/02/05
觀音	世大蓮莊 先建後售 1010/建 108-0405	世大建設	37/38 3.6	-/53-65 室內停車 庭院停車	17.5 總價 928-1058 萬	80/- 謝志仲	金華路 1051 巷 65 號旁. 透天住宅	11 %	110/01/14
桃園	永恆之藝 先建後售 534.5/建 105-1085	裕盛發建設	52/56	-/54-58 平面 185-195 萬	46.5	80/- 楊國隆	有恆路 261 號. 住宅大廈、店面	52 % 34	110/01/29
桃園	7星集 先建後售 192.9/使 108-1048	竑泰建設	7/7	-/75-76 室內停車	23.5 總價 1788 萬	80/- 劉國慶	永星街 66 號 透天住宅	57 %	110/01/29
桃園	大京站 先建後售 87/使 108-1145	集寶建設	39/41	-/7-44 機械 120 萬	45 總價 313-1028 萬	80/- 高樹哲	中華路 121 巷 39 號 電梯住宅店面	15 % 40	110/01/29
桃園	大清卓越 先建後售 1043/建 102-0178	集寶建設	2.8	保留/-	80 %	(03)358-3666	14/3	109/10/01	
桃園	大清卓越 先建後售 1043/建 102-0178	種籽廣告	143/143	-/30-40 平面 180-208 萬	40	80/- 劉建暉	新埔八街 108 號(同安國小 電梯住宅大廈	45 % 28.3	110/02/19
桃園	合雄幸福匯 - 1650.6/建 105-0379	合雄建設 寶佳機構	125/364	-/28-51 平面 150-190 萬	30.5	80/- 張建鴻	幸福路. 住宅大廈、店面	35 % 31.8	110/02/22
桃園	丰格 109 先建後售 903.4/建 105-0117	昇遠建設 長昇機構	104/109	46-53/46-53 平面 180-210 萬	39 總價 1688-2388 萬	80/- 王朝雍	正光二街 209 號 住宅大廈、店面	25 % 31-32	110/02/19
桃園	佳陞運動家 - 762/使 109-0993	佳陞建設 寶佳機構 幸福動力	19/109 平面 170-185 萬	-/27-38 50/-	30.5	80/- 拓璞	吉安一街 60 號. 住宅大廈、店面	53 % 32	110/02/19
龜山	上宏囍苑 原「上宏仰尊」 457.5/建 107-1343	上宏建設	7/14	-/73-79 室內停車	32 總價 2100-2500 萬	80/- 謝樹林	新興街 190 號 透天店面、住宅	71 %	110/01/22
龜山	富宇敦峰 - 2727/建 107-0680	富宇建設	50/448	-/29-49 平面 180-195 萬	37	80/- 吳六合	樂學三路 71 號. 住宅大廈、店面	10 % 33.5	110/02/05
八德	京宸 先建後售 162/使 109-0964	合豐地產開發 德億廣告	4/4	-/108 庭院停車	36.8 總價 3980-4580 萬	70/- 蘇丞斌	東勇一路 88 巷 13 號 透天店面、住宅	0 % 5.5/0	110/01/22 109/12/01
大溪	旺築 先建後售 111/使 109-0721	舜欣昌開發	4/4	-/77 庭院停車	25 總價 1880-1980 萬	70/- 何頤川	仁美街 135 巷 27-1 號旁 透天住宅	0 % 5.5/0	110/01/22 109/12/01
大溪	我居 NO.8 先建後售 148/建 109-0405	汰金建設開發	0.7 1.3	-/-	53 %	0912-242-014	0 % 3.8/0	110/02/05 109/12/01	
【備註】		@ 含露台平均價	* 含地下室售價	! 含車位售價	# 一、二樓合併銷售	\$ 含夾層售價	& 含裝潢售價		

## ▶▶ 109.10.01~109.12.31 桃園市新成屋個案

資料來源：住展雜誌提供

分 區	工地名稱	投資興建(1)	可售 / 規劃 (戶數)	規劃 / 主力 (坪數)	平均單價 (萬 / 坪)	銀行 / 公司 (貸款 %)	工地地址	銷售率	調查日期
		投資興建(2)		車位狀況		建築設計	規劃用途	公設比	
	基地面積 / 建照 (坪)	企劃銷售	可售總金額 (億元)		一樓單價 (店 / 住)	建蔽率 %	洽詢電話	層數 G/B	進駐日期
大園	普羅旺斯 NO.8 先建後售 113.7/建 107-1134	閣家興建設	3/3	-/83-85 庭院停車	24 總價 1980-2280 萬	75/- 謝志仲	環區東路 208 號 透天住宅	67 %	110/02/05
		閣家興建設	0.6		-/-	45 %	0932-367-323	5/0	109/10/01
大園	協祐大金 先建後售 69.5/建 108-0855	協祐建設	13/13	19-21/19-21 一樓停車 120 萬	23 -	80/- 劉家榮	自立四街、自立一街。 電梯公寓住宅	23 % 20	110/01/22
	佳宸開發		0.55		-/停車	70 %	(03)438-9520	5/0	109/11/19
【備註】		@ 含露台平均價	* 含地下室售價	! 含車位售價	# 一、二樓合併銷售	\$ 含夾層售價	& 含裝潢售價		

## ▶▶ 110.01.01~110.01.31 桃園市新成屋個案

資料來源：住展雜誌提供

分 區	工地名稱	投資興建(1)	可售 / 規劃 (戶數)	規劃 / 主力 (坪數)	平均單價 (萬 / 坪)	銀行 / 公司 (貸款 %)	工地地址	銷售率	調查日期
		投資興建(2)		車位狀況		建築設計	規劃用途	公設比	
	基地面積 / 建照 (坪)	企劃銷售	可售總金額 (億元)		一樓單價 (店 / 住)	建蔽率 %	洽詢電話	層數 G/B	進駐日期
中壢	植青墅 先建後售 492.7/建 109-0632	嘉垣建設	19/19	50-62/50-62 室內停車	26.8 總價 1350-1580 萬	80/- 黃豐竣	月桃路二段 506 巷 透天住宅	32 %	110/02/02
	山泊廣告		3	庭院停車	-/-	59.5 %	(03)287-0010	3.5/0	110/01/10
中壢	悠活居 先建後售 251.6/建 107-1246	科泰建設	26/26	-/27-29 平面 120 萬	21& 總價 588-688 萬	80/- 鄭宇能	晉元路 337 巷 68 號旁。 電梯住宅	19 % 30.23	110/01/19
	科泰建設		1.7	一樓停車 135 萬	-/停車	44 %	(03)416-1110	8/1	110/01/10
楊梅	植覺-A 區 先建後售 600/使 109-1107	啟鈺建設	16/16	-/43-82 室內停車	16.5 總價 688-1359 萬	80/- 原築院	楊湖路四段 231 巷 122 弄 11 透天住宅	19 %	110/02/04
	丁一廣告		1.2	庭院停車	-/-	45.7 %	(03)599-5700	3.5-4/0	110/01/10
觀音	喆悅 先建後售 246.3/建 108-0071	福網建設	43/43	-/15-23 平面 120-130 萬	18.5 -	80/- 劉明柱	八德二街、六合一街 電梯住宅店面	30 % 30-31	110/02/05
	福網建設		2.1		35/-	50 %	0911-373-997	5.7/1	110/01/01
觀音	家州豐郡 先建後售 151/建 109-0176	家州建設	5/5	-/54-55 庭院停車	17.9 總價 968-1028 萬	80/- 黃展春	保生十街 透天住宅	0 %	110/01/14
	家州建設		0.4		-/-	50 %	(03)473-1521	3.5/0	110/01/10
觀音	藍捕 ONE - 285.8/建 107-1318	木川建設	34/34	-/28-40 平面 110-120 萬	16 -	80/- 拓璞	金華路 276 巷。 電梯住宅	12 % 31	110/01/14
	璽閱廣告		2		-/公設	36 %	(03)497-2079	12/2	110/01/10
觀音	翔瀚東築 先建後售 22.7/建 109-0510	翔瀚建設	1/1	-/62 庭院停車	22.3 總價 1388 萬	70/- 張國輝	福德街 461 號旁 透天住宅	0 %	110/02/01
	翔瀚建設		0.13		-/-	50 %	0919-960-650	4.5/0	110/01/20
桃園	昭揚 CBD 經貿中 - 900.7/建 105-1052	璞揚建設	30/152	-/31-68 平面 180-205 萬	35 -	70/- 聶玉璞	正光路。 辦公、店面	17 % 36.6	110/02/19
	昭揚建築		3.8		售出/-	46 %	(03)302-7678	15/3	110/01/12
大園	大耀首耀 先建後售 841/建 108-0168	大耀開發建設	29/29	-/65-86 室內停車	24 總價 1388-2488 萬	80/- 黃盈通	園學路、學十一街。 透天店面、住宅	0 %	110/02/05
	新理想廣告		4		總價 2000-2600 萬	50 %	(03)385-2333	4.5/0	110/01/06
大園	享耀 NO.5 先建後售 74.7/使 109-1227	康晟開發建設	18/18	-/15-17 無車位	21.8 總價 328-368 萬	75/- 陳宏志	自立一街 53 號 電梯公寓住宅	0 % 22	111/01/27
	康晟開發建設		0.64		-/-	68 %	(03)468-0308	5/0	110/01/20
【備註】		@ 含露台平均價	* 含地下室售價	! 含車位售價	# 一、二樓合併銷售	\$ 含夾層售價	& 含裝潢售價		

▶▶ 109.10.01~109.12.31 桃園市新成屋規劃用途分析

資料來源：住展雜誌提供

規劃用途	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
14樓~22樓住宅	7	8.514	1,343	511	324	80.50	30.07	36.59 %
6樓~13樓住宅	4	1.305	181	115	104	8.90	0.84	9.57 %
4樓、5樓公寓	2	0.129	23	23	19	1.01	0.17	17.39 %
透天住宅	22	26.692	503	267	161	39.41	13.37	39.70 %
工業廠房	1	0.842	8	8	8	3.00	0.00	0.00 %
合計	36	37.483	2,058	924	616	132.82	44.45	33.33 %

▶▶ 110.01.01~110.01.31 桃園市新成屋規劃用途分析

資料來源：住展雜誌提供

規劃用途	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
6樓~13樓住宅	3	0.784	103	103	81	5.80	1.19	21.36 %
4樓、5樓公寓	1	0.075	18	18	18	0.64	0.00	0.00 %
透天住宅	5	2.107	70	70	61	8.73	1.19	12.86 %
辦公大樓	1	0.901	152	30	25	3.80	0.65	16.67 %
合計	10	3.867	343	221	185	18.97	3.03	16.29 %

▶▶ 109.10.01~109.12.31 桃園市預售屋規劃用途分析

資料來源：住展雜誌提供

規劃用途	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
23樓以上住宅	3	5.796	859	859	595	157.00	71.28	30.73 %
14樓~22樓住宅	25	25.156	3,843	3,691	1,948	464.50	232.25	47.22 %
6樓~13樓住宅	29	17.035	1,976	1,947	1,011	205.80	98.01	48.07 %
4樓、5樓公寓	10	1.251	184	183	93	7.80	3.86	49.18 %
透天住宅	10	8.033	239	238	163	25.50	8.31	31.51 %
工業廠房	1	1.570	48	48	48	12.00	0.00	0.00 %
合計	78	58.841	7,149	6,966	3,858	872.60	413.70	44.62 %

▶▶ 110.01.01~110.01.31 桃園市預售屋規劃用途分析

資料來源：住展雜誌提供

規劃用途	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
23樓以上住宅	1	1.751	226	226	180	45.00	9.00	20.35 %
14樓~22樓住宅	2	3.239	351	351	311	41.00	6.40	11.40 %
透天住宅	4	11.864	299	299	266	33.20	3.94	11.04 %
合計	7	16.854	876	876	757	119.20	19.34	13.58 %

## ▶▶ 109.10.01~109.12.31 桃園市預售屋個案

資料來源：住展雜誌提供

分 區	工地名稱	投資興建(1)	可售 / 規劃 (戶數)	規劃 / 主力 (坪數)	平均單價 (萬 / 坪)	銀行 / 公司 (貸款 %)	工地地址	銷售率	調查日期
	投資興建(2)	企劃銷售	車位狀況	建築設計	規劃用途	公設比			
	基地面積 / 建照 (坪)	可售總金額 (億元)	一樓單價 (店 / 住)	建蔽率 %	洽詢電話	層數 G/B	進駐日期		
中壢	樺龍潮+	樺龍建設	117/117	25-44/36-38	24.8	80/-	高鐵南路三段、聖德路一段	50 %	110/01/29
	- 1039/建 109-1085	樺龍集團		平面 140-165 萬	-	劉博文	電梯住宅大廈	32	
中壢	柏宣 VIVA 2	柏宣建設	31/31	35-37/35-37	24.5	80/-	吉利一街 34 號對面.	42 %	110/01/29
	- 248/建 109-0798	柏宣建設	2.6	平面 135-155 萬	-	宇藤	電梯住宅	32	
中壢	桃大允	桃源建設	74/76	47-56/47-56	43.5	70/-	領航南路三段.	91 %	109/12/04
	- 605/建 104-0736	桃大機構 鴻慶廣告		平面 160-200 萬	-	陳明徵	住宅大廈、店面	32-33	
中壢	櫻花織	櫻花建設	201/201	25-45/25-35	38	80/-	青溪路一段、青埔七街.	60 %	110/02/19
	- 1663.5/建 109-0008	寶佳機構 寶麟廣告		平面 170-180 萬	-	張建鴻	電梯住宅	32	
中壢	新森活	興富發建設	345/345	23-42/23-26	36	85/-	永溪路.	60 %	110/01/29
	- 1643.3/建 103-0611	興富發建設	45	平面 170-195 萬	-	黃永沃	電梯住宅大廈	34.2	
中壢	京懋睿和	聯京建設開發	108/113	52-77/72-77	39.5	70/-	領航南路三段 320 號旁	70 %	110/02/19
	- 1267.4/建 109-0710	京懋機構 恩睿開發		平面 170-200 萬	-	蕭家福	住宅大廈、店面	34	
中壢	昆旺 i HOME	昆旺建設	174/174	18-36/31-36	26	80/-	聖德路一段 456 號	8 %	110/02/19
	- 1318/建 109-1417	昆旺建設	15	平面 158 萬	-	林宗良	電梯住宅	34.5	
中壢	光明無限	惠翔建設	83/83	25-41/25-29	38	80/-	光輝三街 25 號.	40 %	110/02/19
	- 680.9/建 108-0291	種籽廣告	13.5	平面 162-190 萬	-	沈國皓	電梯住宅	33.5	
中壢	合悅齊	合悅建設	35/35	37-44/37-44	26	80/-	復華十一街.	51 %	110/02/19
	- 388.4/建 109-1445	合悅建設	4	平面 150-170 萬	-	王朝雍	電梯住宅	32-33	
中壢	誠佳品學	誠佳建設	122/122	26-37/26-27	34	80/-	民權路四段.	15 %	110/01/29
	- 826.4/建 103-0878	寶佳機構 領航者廣告		平面 145-185 萬	-	拓璞	住宅大廈、店面	32-34	
中壢	丰城秀景	上順房屋開發	96/96	27-43/36-42	32	80/-	青松街、青埔四街.	20 %	110/02/02
	- 835/建 109-1289	上順房屋開發	13	平面 135-180 萬	-	張建鴻	電梯住宅店面	32.5	
中壢	鼎巨 La Vie NO.5	鼎巨建設	80/80	22-72/22-25	25	80/-	啟文路二段 350 巷.	30 %	110/02/02
	- 793/建 109-1497	成莊廣告		平面 130-185 萬	總價 1588-2588 萬	鄭宇能	電梯住宅	32.5	
平鎮	群邑禾豐	群邑建設	35/39	26-39/38-39	30	80/-	廣成街(復旦國小旁)	100 %	109/12/17
	- 303.7/建 109-1206	三希棠廣告		平面 160-175 萬	-	拓璞	電梯住宅店面	32.8	
平鎮	村上村	東柏建設	32/32	18-32/23-32	24.5	80/-	游泳路 163 號.	50 %	110/01/22
	- 320/建 109-1356	福博興業	2.3	一樓停車 120 萬	-	謝輝池	電梯公寓住宅	11-20	
龍潭	半九十	三三築大建設	50/50	40-68/40	32	70/-	渴望二路 99 巷	0 %	110/02/05
	- 1262.2/建 109-0903	三三築大建設	8.6	平面 150 萬	-	汪新丑	電梯住宅	31.5	
龍潭	來德雲鼎	來德建設	210/211	27-64/40	35	80/-	中正路 261 巷.	50 %	110/02/05
	- 1391/建 102-0062	來德建設	30	平面 130-150 萬	-	康文在	電梯住宅大廈	35.8	
楊梅	楊湖美墅	聚實建設	22/22	53-64/56	21	80/-	楊湖路一段 818 號	27 %	110/01/28
	- 573/建 108-1384	聚實廣告	3	室內停車	總價 1088-1388 萬	王振如	透天住宅		
【備註】		@ 含露台平均價	* 含地下室售價	! 含車位售價	# 一、二樓合併銷售	\$ 含夾層售價	& 含裝潢售價		

►► 109.10.01~109.12.31 桃園市預售屋個案

資料來源：住展雜誌提供

分區	工地名稱	投資興建(1)	可售 / 規劃 (戶數)	規劃 / 主力 (坪數)	平均單價 (萬 / 坪)	銀行 / 公司 (貸款 %)	工地地址	銷售率	調查日期
	投資興建(2)	企劃銷售	可售總金額 (億元)	車位狀況	建築設計	規劃用途	公設比		
	基地面積 / 建照 (坪)			一樓單價 (店 / 住)	建蔽率 %	洽詢電話	層數 G/B	進駐日期	
楊梅	振翔富裔	振翔建設	196/204	28-50/28-42 平面 110-135 萬	19 -	80/- 呂煌祺	金龍一路 住宅大廈、店面	80 % 31	110/01/28
	1481/建 105-0239	新理想廣告	18.5		保留/-	31.6 %	(03)271-7122	15/2	109/11/01
楊梅	宣誠朗朗	智耀建設	56/58	39-48/39-48 平面 130-170 萬	25.5 -	80/- 陳永振	瑞溪路二段 138 號旁。 住宅大廈、店面	54 % 33	110/01/28
	502/建 104-0424	宣誠機構			保留/-	38.2 %	(03)481-2777	15/3	109/11/01
楊梅	新聚富地產行銷	利泰藝墅學	6.5				校前路 324 巷。 透天住宅		
	269/建 109-1066	利泰開發實業	1.5	61-104/61-104 室內停車	26.5 總價 1680-2680 萬	80/- 王建閔	0933-150-777	4.5/0	109/11/01
楊梅	大綠地 NO.2	凱虹建設	52/52	56-62/56-62 室內停車	15 總價 788-1018 萬	75/- 黃盈通	高平路 透天住宅	50 %	110/01/28
	1302/建 109-1380	東照廣告	4.7		-/-	58.3 %	(03)485-0133	3.5/0	109/11/01
新屋	大清雄讚 2.0-大樓	清竹建設	201/235	21-41/21-29 平面 75-135 萬	17 -	80/- 黃豐竣	中華路 885 巷。 電梯住宅大廈	25 % 32	110/01/29
	2162.5/建 108-0143(B)	大清機構	11		-/公設	54 %	(03)487-1698	15/3	109/10/10
新屋	大清雄讚 2.0-透天	清竹建設	34/34	55-99/55-99 庭院停車	未定 總價 1000-1500 萬	80/- 黃豐竣	中華路 885 巷 透天住宅	18 %	110/01/29
	2162.5/建 108-0143(V)	大清機構	4		-/-	54 %	(03)487-1698	3,4/0	109/10/10
觀音	大觀富域	合展建設	121/121	25-35/35 平面 110-130 萬	18.5 -	80/- 拓璞	大觀路二段 347 號旁。 住宅大廈、店面	30 % 31.55	110/02/05
	831.6/建 108-1159	寶佳機構			42/-	38 %	(03)416-0208	14/2	109/10/12
觀音	涪錫好事多	涪錫建設	97/97	26-52/26-33 平面 100-110 萬	18.5 -	80/- 張聖志	福恩路一段 118 巷 58 號。 電梯住宅	76 % 22-25	110/01/22
	947.7/建 109-0684	富疆廣告	6.5		-/22	36 %	(03)490-1777	9/1	109/10/15
觀音	雲品	麗榮建設	14/14	15-19/15-19 一樓停車 120 萬	19.9 總價 308-438 萬	80/- 黃豐竣	福德街 電梯公寓住宅	100 % 20.7	109/12/11
	93.4/建 109-1350	美葉廣告	0.5		-/-	48 %	(03)483-1516	5/0	109/11/01
觀音	好事鄰家	喬悅建設	26/26	21-24/21-24 一樓停車 100 萬	17.5 -	80/- 林芳正	中觀路二段 235 巷。 電梯公寓住宅	42 % 16	110/02/05
	220.5/建 108-1288	鴻智廣告	0.9		-/停車	58 %	(03)420-0590	5/0	109/11/10
觀音	水語墅	樸億建設	14/14	54-80/54-55 室內停車	18.6 總價 868-1558 萬	80/- 蕭詠如	新廣路 460 巷。 透天住宅	43 %	110/01/22
	330/建 109-0627	美葉廣告	1.4		-/-	60 %	(03)483-0956	4/0	109/11/10
觀音	友僑拾光 NO.1	友僑實業	19/19	-/20 無車位	18 -	80/- 陳大榮	長春街 170 號。 電梯公寓住宅、店面	47 % 18.47	110/02/05
	先建後售 100.4/建 108-0271	美漾廣告	0.68		-/停車	70 %	(03)483-9618	5/0	109/12/05
觀音	友僑拾光 NO.2	友僑實業	18/18	17/17 無車位	18.7 -	80/- 黃展春	永吉街 226 號旁 電梯公寓住宅、店面	100 % 22	110/01/08
	75/建 108-1430	美漾廣告	0.55		22.5/停車	69.5 %	(03)483-9618	5/0	109/12/05
觀音	綠藝	泰酉建設	11/11	41-85/41-43 室內停車	18 總價 758 萬	80/- 吳文聲	保生七街、保生八街。 透天住宅	36 %	110/02/05
	294/建 109-1160	守善建設	0.9	庭院停車	-/-	50 %	(03)473-5877	3/0	109/12/05
觀音	夏戀	京峰建設	19/19	18-24/18-24 無車位	17.3 -	80/- 林材碩	仁德街 106 號旁 電梯公寓住宅	37 % 18.13	110/02/05
	99.8/建 109-0670	美漾廣告	0.7		26.3/-	70 %	(03)483-1618	5/0	109/12/10
觀音	亞悅 NO.15	韋華建設	18/18	19-20/19-20 無車位	16.5 -	80/- 陳國禧	永吉街 99 號旁。 電梯公寓住宅	11 % 18-21	110/02/05
	90/建 108-0256	韋華建設	0.57		-/16.8	70 %	(03)416-0940	5/0	109/12/10
觀音	聚馥包租公 NO.2	聚馥建設	23/23	19-23/19-23 無車位	15.6 總價 299-360 萬	80/- 黃盈通	新村路二段 61 號旁 電梯公寓住宅	17 % 35	110/02/05
	144.3/建 109-0956	鼎璽廣告	0.8		-/-	60 %	(03)483-8528	5/0	109/12/10

【備註】 @ 含露台平均價 \* 含地下室售價 ! 含車位售價 # 一、二樓合併銷售 \$ 含夾層售價 & 含裝潢售價

## ▶▶ 109.10.01~109.12.31 桃園市預售屋個案

資料來源：住展雜誌提供

分區	工地名稱	投資興建(1)	可售 / 規劃 (戶數)	規劃 / 主力 (坪數)	平均單價 (萬 / 坪)	銀行 / 公司 (貸款 %)	工地地址	銷售率	調查日期
	投資興建(2)	企劃銷售	可售總金額 (億元)	車位狀況	一樓單價 (店 / 住)	建築設計 建蔽率 %	規劃用途 洽詢電話	公設比 層數 G/B	進駐日期
觀音	聚馥包租公 NO.1	聚馥建設	5/5	33/33 無車位	18.5 -	80/- 黃盈通	富平街 電梯公寓住宅、店面	0 % 38	110/02/05
	- 48/建 109-0646	鼎璽廣告	0.3		-/-	50 %	(03)483-8528	5/0	109/12/10
觀音	大清粹美	大權建設	61/62	54-67/54-67 室內停車	14.8 總價 798-1056 萬	80/- 黃豐竣	三座路 245 號旁 透天住宅	7 %	110/02/05
	- 1550/建 108-0668	璽閱廣告	5.1		-/-	58 %	(03)497-1768	4/0	109/12/12
桃園	傳佳水悟道	傳佳建設	95/96	24-44/24-37 平面 125-190 萬	35 -	80/- 張建鴻	中央街 電梯住宅店面	79 % 32	110/01/29
	- 562/建 108-0959	薪曜國際	8	子母車位 250 萬	未定/-	38 %	(03)326-6767	15/5	109/10/01
桃園	栢大京森	栢大建設	17/17	23-35/23-25 機械 170-180 萬	35 -	80/- 沈伯卿	民族路 297 巷 3 號 電梯住宅	88 % 33	110/01/29
	- 98/建 108-0519	鑫邑誠廣告	1.4		-/公設	45 %	(03)338-5566	10/1	109/10/01
桃園	昭揚天馳	立耀建設	84/90	42-51/42-51 平面 173-198 萬	33 -	75/- 拓璞	民光東路、朝陽街。 住宅大廈、店面	79 % 33.1	110/01/29
	- 658.8/建 109-1089	海悅廣告	15		售完/-	57 %	(03)333-5588	15/3	109/10/01
桃園	厚陞園	厚陞建設	63/63	19-27/19-20 平面 170 萬	39& -	80/- 大瀚	民權路 112 號。 電梯住宅店面	60 % 34	110/02/19
	- 159.7/建 109-0897	厚陞建設	6.5	機械 90 萬	60/-	68 %	(03)337-9858	13/3	109/10/05
桃園	栢大京采	栢大建設	38/38	25-35/30-35 平面 160-180 萬	34 -	80/- 梁丕昇	南山街 12 號。 電梯住宅店面	50 % 34	110/01/29
	- 239/建 109-0300	鑫邑誠廣告	4		60/-	51 %	(03)338-5566	9/2	109/10/09
桃園	福倉雲硯	福御祿有限公司	50/51	36-40/36-40 平面 160-200 萬	32 -	80/- 林宗良	正光一街 電梯住宅店面	80 % 33	110/02/19
	- 522.8/建 108-1505	福倉機構	9		保留/-	37 %	(03)301-0066	12/3	109/11/01
桃園	成功大院	立信工營造	134/220	19-38/19-22 平面 180-205 萬	42 -	80/- 陳朝雄	成功路二段 住宅大廈、店面	90 % 33	110/02/19
	- 1043/建 109-0493	藝舍廣告	18		保留/-	46 %	(03)338-8383	14/3	109/11/01
桃園	合輝豐鉑	合輝建設開發	127/127	26-48/34-38 平面 180-200 萬	34.5 -	80/- 廖錦盈	力行路、正光一街。 住宅大廈、店面	35 % 33	110/02/19
	- 916.5/建 108-0032	三希堂廣告	20		58/-	43 %	(03)301-1131	15/3	109/11/01
桃園	尊勝白金花園	尊勝建設開發	160/165	22-61/22-36 平面 180-200 萬	37 -	80/- 元宏	力行路、文中二路。 住宅大廈、店面	30 % 33.8	110/02/19
	- 1104.6/建 104-1698	海宇國際	24		保留/-	41 %	(03)217-2688	18/3	109/11/05
桃園	遠雄青晉	遠雄建設	172/172	35-53/35-53 平面 168-208 萬	40 -	75/- 李祖原	中央街、青溪一路 住宅大廈、店面	30 % 34	110/01/29
	- 1301/建 109-0696	遠雄房地產	30		70/-	41 %	(03)325-1766	15/4	109/11/08
桃園	京澄為美	京澄建設	61/61	41-67/- 平面 160-190 萬	37 -	80/- 林大俊	清溪二路、中央街 住宅大廈、店面	85 % 32.8	110/02/19
	- 553.8/建 109-0712	京澄建設	12		55/-	40 %	(03)317-1877	15/4	109/11/10
桃園	京懋頤和	當捷建設	180/180	77-88/77-88 平面 160-190 萬	39 總價 3042-3432 萬	70/- 林永發	正光路 高樓住宅大廈、店面	39 % 31-33.3	110/02/19
	- 2437.9/建 105-0866	京懋機構	62		80/-	46 %	(03)331-9933	23/3	109/11/12
桃園	京澄泰然	京澄建設	65/65	54-60/54-60 平面 155-195 萬	37 -	80/- 劉建暉	正光路(向陽公園旁)。 住宅大廈、店面	35 % 33.5	110/02/19
	- 636/建 105-0865	京澄建設	17		75/-	49 %	(03)301-8957	17/4	109/11/12
桃園	謙昌 M+	謙昌建設	32/32	27-28/27-28 平面 185-195 萬	34 -	80/- 黃盈通	大華五街、正康二街。 電梯住宅店面	28 % 32.8	110/02/19
	- 244/建 109-0637	京橙廣告	3		80/-	-	(03)347-0888	10/2	109/11/25
桃園	君邑富域	君邑建設	90/92	26-40/- 平面 160-190 萬	33.5 -	80/- 拓璞	吉安街 32 號旁。 住宅大廈、店面	30 % 33	110/02/19
	- 566/建 107-0940	君邑建設	11		保留/-	42 %	(03)332-9888	14/4	109/12/01

【備註】 @ 含露台平均價 \* 含地下室售價 ! 含車位售價 # 一、二樓合併銷售 \$ 含夾層售價 & 含裝潢售價



▶▶ 109.10.01~109.12.31 桃園市預售屋個案

資料來源：住展雜誌提供

分區	工地名稱	投資興建(1)	可售 / 規劃 (戶數)	規劃 / 主力 (坪數)	平均單價 (萬 / 坪)	銀行 / 公司 (貸款 %)	工地地址	銷售率	調查日期
	投資興建(2)	車位狀況			建築設計	規劃用途		公設比	
	基地面積 / 建照 (坪)	企劃銷售	可售總金額 (億元)	一樓單價 (店 / 住)	建蔽率 %	洽詢電話	層數 G/B	進駐日期	
桃園	陽明青	駿賢創新(股)公司	12/12	34-35/34-35 機械 145-155 萬	35 -	80/- 蕭詠如	青田街 157 號旁. 電梯住宅	33 % 29.3	110/02/19
	119/建 108-0718	駿賢創新(股)公司	1.3	一樓停車 210-220 萬	-/停車	45.5 %	(03)218-2738	7/1	109/12/01
桃園	昭揚天地	立耀建設	124/124	62-101/62-101 平面 190-220 萬	40 -	80/- 拓璞	正光路、溫州一路. 高樓住宅大廈、店面	88 % 33	110/02/19
	1804.4/建 109-1156	昭揚建築 創園廣告	45		87/-	45.4 %	(03)302-9388	14,31/3	109/12/05
桃園	國泰溪境	國泰建設	157/157	28-43/28-43 平面 180-200 萬	39.5 -	80/- 吳非士	日光路 電梯住宅大廈	39 % 32.98	110/02/19
	976/建 109-1161	樸新廣告	26		-/公設	32.4 %	(03)333-0788	21/4	109/12/10
龜山	頤昌璞岳	頤昌建設	135/135	27-45/36-39 平面 160-190 萬	32.5 -	80/- 富昱	文桃路、郵圓口附近. 住宅大廈、店面	48 % 32.1	110/02/05
	660/建 109-0612	鈞驛廣告	14.5		未定/-	51 %	(03)327-7366	14/4	109/10/01
龜山	和耀恆美	和耀建設	291/291	28-48/28-36 平面 190-210 萬	29 -	80/- 拓璞聯合	樂安街 205 巷 99 號旁. 住宅大廈、店面	14 % 32-32.5	110/02/05
	1309/建 107-0925	寶佳機構 漢乙廣告	28	機械 125-145 萬	未定/-	47 %	(03)397-5888	15/4	109/10/10
龜山	櫻花澍	櫻花建設	108/108	25-35/25-35 平面 165-195 萬	31 -	80/- 張建鴻	文青二路. 電梯住宅店面	65 % 32	110/01/22
	602/建 108-0713	新高創廣告	10		55/-	38 %	(03)360-1888	11/4	109/10/15
龜山	水悅青青	鴻承建設	211/211	25-46/25-28 平面 190-210 萬	29 -	80/- 拓璞聯合	樂善三路 住宅大廈、店面	12 % 32	110/01/22
	910.5/建 108-0167	永捷廣告	16		45/-	56 %	(03)328-3363	13,14/5	109/11/01
龜山	和煦隆陞	隆陞建設	16/22	27-33/27-33 平面 150-180 萬	31 -	80/- 沈伯卿	文青路二路 8 號. 電梯住宅店面	63 % 32	110/01/22
	394/建 108-1345	達和機構 方鉑廣告	1.8		保留/-	59 %	(03)328-6778	8/2	109/11/01
龜山	佳佑上境	佳佑建設	24/24	29-40/29-40 平面 165-175 萬	35.5 -	80/- 簡有志	萬壽路一段 120 巷 6 號. 電梯住宅	88 % 32.5	110/02/05
	163.5/建 108-0185	品冠國際廣告	2.5		-/公設	47 %	(02)8200-0003	9/2	109/11/01
龜山	允將大作	允將建設	555/555	18-42/22-27 平面未定	36.5 -	80/- 王銘鴻	樂善三路、文化一路口. 高樓住宅大廈、店面	15 % 33.8	110/02/05
	1554/建 106-0391	時詣廣告	50		未定/-	45 %	(03)318-6868	31/6	109/11/30
八德	涵悅+	悅佳建設	217/217	25-38/31-38 平面 135-160 萬	26 -	80/- 張建鴻	豐田一路. 住宅大廈、店面	75 % 32.6	110/01/25
	1511.6/建 102-0547	圓石灘廣告	17		50/-	44 %	(03)365-7678	13,15/3	109/10/01
八德	美學館	勤本建設	10/10	66-68/66-68 室內停車	21 總價 1380-1480	80/- 陳永振	霄裡路 490 號旁 透天住宅	50 %	110/01/22
	265.6/建 109-1062	大和廣告	1.4		-/-	58 %	0970-588-305	4.5/0	109/10/15
八德	三本雲上	三本建設	179/180	22-34/34 平面 150-170 萬	26 -	80/- 黃昇輝	建德路、中正二路口. 住宅、商業辦公大廈	70 % 33.5	110/01/22
	838.8/建 109-1095	葛里德廣告	16		未定/-	40 %	(03)307-2888	22/3	109/11/01
八德	站前之星	侑格建設	58/58	31-39/31-39 平面 135-170 萬	29.5 -	80/- 張順明	中山路、龍祥街口. 住宅大廈、店面	40 % 33.8	110/02/05
	420.8/建 104-0910	五十甲廣告	5.5		68/-	46 %	(03)378-2777	15/3	109/11/01
大溪	傳家寶 31	寶中建設	10/10	52-69/52-53 室內停車	27.9 總價 1480 萬	80/- 拓璞	捕頂路一段 357 巷 932 號旁 透天住宅	30 % 1	109/12/23
	831/建 109-0969(B)	葛里德廣告	1.5		-/-	37.49 %	(03)373-1555	3.5/0	109/10/15
大溪	中麗一本溪	中麗建設	49/49	38-46/38-46 平面 140-150 萬	21 總價 880-980 萬	80/- 拓璞	員林路二段 392 巷. 電梯住宅	20 % 33.6	110/02/05
	519.3/建 108-0647	瀚悅行銷	4.5		-/公設	27.5 %	(03)390-7999	13/2	109/10/24
大溪	宜沅仁和	弘光開發營造	50/50	27-38/27-38 平面 120-155 萬	20 -	80/- 張建鴻	仁二街 217 號. 電梯住宅	26 % 31.8	110/02/05
	342/建 109-0168	維萬廣告	3.5		30/-	40 %	(03)252-2555	13/3	109/12/01

【備註】

@ 含露台平均價

\* 含地下室售價

! 含車位售價

# 一、二樓合併銷售

\$ 含夾層售價

& 含裝潢售價

## ▶▶ 109.10.01~109.12.31 桃園市預售屋個案

資料來源：住展雜誌提供

分 區	工地名稱	投資興建(1)	可售 / 規劃 (戶數)	規劃 / 主力 (坪數)	平均單價 (萬 / 坪)	銀行 / 公司 (貸款 %)	工地地址	銷售率	調查日期
	投資興建(2)	基地面積 / 建照 (坪)	企劃銷售	可售總金額 (億元)	車位狀況	一樓單價 (店 / 住)	建築設計 建蔽率 %	規劃用途 洽詢電話	公設比 層數 G/B
大 溪	真綵	金滿億建設	70/70	25-40/25-28	18.5	80/-	仁和路二段 190 巷	0 %	110/02/05
	-			平面 120-140 萬	-	黃昇輝	電梯住宅	32	
大 園	585/建 109-0149	金滿億建設	5		-/17.5	34 %	(03)380-8698	10,11/2	109/12/13
	鈞貴·極美	鈞貴建設開發	77/77	17-35/22-27	19.5	80/-	文興街,	74 %	110/01/22
大 園	-			平面 110-130 萬	總價 298-656 萬	黃豐竣	電梯住宅店面	32	
	605.9/建 109-0739	瑞康國際行銷	4		-/-	42 %	(03)386-8811	8/2	109/10/05
大 園	福興樂樂·樂活區	福興建設	9/10	26/26	23	80/-	自立一街 63 號旁,	100 %	110/01/22
	-			無車位	-	林材碩	電梯公寓住宅	26	
大 園	59.8/建 109-1228	佳宸開發	0.5		-/停車	70 %	(03)438-9520	5/0	109/10/24
	益揚家 3	益揚建設	16/16	58-84/58-60	24	-/-	南和路,	81 %	110/02/05
大 園	-			庭院停車	總價 1380-1980 萬	陳良財	透天住宅		
	455.4/建 109-0844	益揚建設	2		-/-	49 %	(03)384-3658	4/0	109/12/10
大 園	i 幸福	尊龍建設	34/34	33-37/33-37	26	80/-	中興路二段 371 巷旁	71 %	110/01/22
	-			平面 130-160 萬	-	廖錦盈	電梯住宅店面	32.89	
蘆 竹	437.7/建 108-0795	京橙廣告	4.8		35/-	60 %	(03)381-2588	10/2	109/12/10
	芳彬撰	芳彬建設	73/73	19-38/26-30	27	80/-	新鼻段 145 地號,	59 %	110/02/19
蘆 竹	-			平面 160-180 萬	-	王振如	電梯住宅店面	32.7	
	477/建 109-0857	芳彬建設	8		45#/-	46 %	(03)324-0000	11/3	109/10/01
蘆 竹	A10 紹	德懋建設	103/103	23-36/23-36	27	80/-	新鼻段 0050 號,	61 %	110/01/29
	-			平面 160-180 萬	-	郭長庚	電梯住宅店面	32.6	
蘆 竹	767.6/建 109-1036	商鼎廣告	11		售完/-	50 %	(03)324-5788	7/3	109/10/01
	海喬清水硯	海喬建設	24/41	22-35/22-30	34	80/-	南竹路二段	92 %	110/02/19
蘆 竹	-			平面 170-180 萬	-	沈伯卿	電梯住宅店面	33.8	
	336.3/建 109-1528	瀚悅行銷	2.8		保留/-	51 %	(03)322-6366	12/3	109/10/03
蘆 竹	和發 F1	和發建設	130/130	29-40/29-40	27	80/-	新鼻段 149 號,	40 %	110/01/29
	-	寶佳機構		平面 160-175 萬	-	拓璞	電梯住宅店面	33.5	
蘆 竹	1420/建 109-1114	欣邑行銷	16		35/-	41.4 %	(03)324-8808	7/3	109/10/09
	MIT 雲頂廠辦專區	中謙建設	48/48	100-5000/100	22.5	80/-	長興路一段 205 巷,	0 %	110/01/29
蘆 竹	-			平面 125 萬	-	康文在	廠房辦公大樓	36.96	
	1570/建 109-0667	德華行銷	12		-/35-37	41 %	(03)311-6222	8/1	109/10/13

【備註】 @ 含露台平均價 \* 含地下室售價 ! 含車位售價 # 一、二樓合併銷售 \$ 含夾層售價 &amp; 含裝潢售價

►► 110.01.01~110.01.31 桃園市預售屋個案

資料來源：住展雜誌提供

分區	工地名稱	投資興建(1) 投資興建(2)	可售 / 規劃 (戶數)	規劃 / 主力 (坪數)	平均單價 (萬 / 坪)	銀行 / 公司 (貸款 %)	工地地址	銷售率	調查日期
	基地面積 / 建照 (坪)	企劃銷售	可售總金額 (億元)	車位狀況	一樓單價 (店 / 住)	建築設計 建蔽率 %	規劃用途 洽詢電話	公設比 層數 G/B	進駐日期
楊梅	雅典大地 - 6389/建 109-1516	香賓建設 達和機構 香檳廣告	110/110 15	53-72/53-56 庭院停車	23 總價 1228 萬起	80/- 黃翊婷	泰圳路 117 巷旁 透天住宅	20 %	110/01/28
	家那大 NO.16 - 950/建 108-1160	家郡建設 家那大建設團隊 家郡建設團隊	37/37 3.5	57-75/57-75 室內停車	16 總價 898-1488 萬	80/- 陳永振	新文路 1088 巷 116 號旁 透天住宅	0 %	110/01/29
觀音	易墅家 - 1390/建 109-1452	美綸建設 美綸建設	55/55 4.7	52/52 室內停車	16.5 總價 768-888 萬	75/- 劉棕元	中山路一段 967 巷 透天住宅	20 %	110/02/05
	嘉樂富 - 3134.8/建 109-0440	正晟建設 方鉑廣告	97/97 10	50-62/50-62 庭院停車	19 總價 888-1288 萬	80/- 陳福焜	嘉富路 1169 巷 透天住宅	0 %	110/02/05
觀音	誠聚家 - 1067.5/建 109-0416	誠聚建設 新理想廣告	149/149 9	24-38/24-32 平面未定	未定 -	-/- 劉國慶	大觀路二段、八德一街 住宅大廈、店面	0 % 32.5	110/01/27
	東騰青一 - 1751/建 109-0884	東騰開發 樸新廣告	226/226 45	38-56/38-48 平面 180-210 萬	38 -	70/- 李文勝	朝陽街(鄰南崁溪) 純住宅高樓大廈	20 % 33.95	110/02/19
桃園	鉅慶銘鑄 2 - 2171.9/建 109-1618	鉅慶建設 三希棠廣告	202/202 32	35-52/35-39 平面 160-200 萬	32 -	75/- 張建鴻	民有五街 住宅大廈、店面	20 % 32.8	110/02/19
						26.5 %	(03)331-2828	15/2	110/01/10

【備註】 @ 含露台平均價 \* 含地下室售價 ! 含車位售價 # 一、二樓合併銷售 \$ 含夾層售價 & 含裝潢售價

## 桃園建築會刊 誠摯邀稿

「建築開發心聲」  
 「專題報導」、「藝文天地」  
 歡迎各位會員代表、學者專家、  
 政府官員，踴躍投稿。謝謝！

### ● 投稿聯絡：

若有任何疑問請洽  
 桃園市不動產開發商業同業公會  
 電話：(03) 357-9802 陳秘書  
 傳真：(03) 357-9785

## 【桃園建築】會刊廣告捐贈回饋表

封面	22,000元	封面裡	15,000元
內頁	10,000元	封底裡	12,000元

※以上金額為一般廠商每期刊登價格  
 ※會員刊登以九折計算

享受節能、舒適、安全的  
居家生活與工作環境

三菱電機集團提供您最佳的呵護

智慧·綠建築管理系統  
Building Management System

空調  
電梯  
照明  
門禁  
監視  
保全  
換氣  
消防  
電力

FOR BEST  
MY HOME



台灣三菱電機



商用、家用空調



換氣設備



各式家電



(官網連結)



台灣三菱電梯



商用電梯



家用電梯



電扶梯



(官網連結)



SHIHLIN ELECTRIC  
士林電機



高低壓變電器



配電盤



漏電斷路器



(官網連結)



東亞照明



屋外景觀燈具



水晶吊燈



裝飾燈具



(官網連結)

## 109年會員公司申報開工統計表

10月份

產品區分：透天

序號	行政區	推案公司	基地位置	使用分區	樓層	戶數			總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	基地面積 (m <sup>2</sup> )	總工程造價 (萬元)	建照號碼	開工日期 預計完工
						店	住	其它					
1	觀音	全鴻建設	工業區段二小段442地號	工業區 丁種建築用地	5		9		623.89	166.00	4,615,617	( 109 ) 01118	
2	觀音	弘晟建設	保潭段431-20地號	工業區 丁種建築用地	3		12		1,284.12	856.11	10,357,557	( 109 ) 01177	
3	觀音	弘晟建設	保潭段431-8地號	工業區 丁種建築用地	3		12		1,269.36	846.39	10,257,838	( 109 ) 01092	
4	大溪	亞洲不動產	埔尾段31地段	風景區 丙種建築用地	3		8		1,920.40	1,440.39	14,818,364	( 109 ) 01088	
5	平鎮	新傳建設	平東段781地號	住宅區	5		8		1,951.21	716.72	14,595,821	( 109 ) 01198	
6	大園	伍昱建設	北港段183-5地號	工業區 丁種建築用地	4		1		247.73	106.00	1,709,337	( 109 ) 01044	
7	八德	大琳建設	興豐段2544地號	第二種住宅區	5		3		971.70	432.61	6,794,592	( 109 ) 00430	
8	平鎮	建和建設	湧豐段469~469-1	住宅區	4		2		462.36	177.47	3,211,806	( 109 ) 00778-00779	
9	大園	福興建設	北港段177-1地號	工業區 丁種建築用地	5		19		720.25	198.00	5,422,365	( 109 ) 01228	
10	中壢	冠邑建設	中寮段221-2地號	住宅區	4		1		250.33	113.29	1,900,225	( 108 ) 01508	
11	中壢	岳陞開發	山下段1105地號	特定農業區 甲種建築用地	5		24		3,083.62	1,014.37	23,045,104	( 109 ) 01200	
12	平鎮	海川建設	賦北段627地號	農業區建地目	4		81		16,829.06	6,487.95	125,140,836	( 109 ) 01284	
13	中壢	閭家興建設	青平段281地號	住宅區	5		2		754.90	302.15	5,708,000	( 109 ) 01216	
14	楊梅	全新建設	員富段234地號	住宅區	4		12		1,996.20	783.62	13,849,158	( 109 ) 01246	
15	楊梅	利泰開發	永福段1547地號	住宅區	4		8		1,808.06	891.72	13,666,000	( 109 ) 01066	
16	楊梅	昱坤建設	水美段154地號	特定農業區 甲種建築用地	5		14		862.85	1,631.26	6,394,458	( 109 ) 01261	
17	龍潭	柏勝建設	石門段184地號	住宅區	4		12		2,064.48	978.00	15,861,240	( 109 ) 01154	
18	龍潭	柏勝建設	石門段109地號	住宅區	4		14		2,580.86	1,243.00	19,674,590	( 109 ) 01136	
						0	242	0	39,681.38	18,385.05	297,022,908.00		

## 109年會員公司申報開工統計表

11月份

產品區分：透天

序號	行政區	推案公司	基地位置	使用分區	樓層	戶數			總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	基地面積 (m <sup>2</sup> )	總工程造價 (萬元)	建照號碼	開工日期 預計完工
						店	住	其它					
1	觀音	興硯建設	富源段758地號	甲種建築用地	5		29		2,669.71	873.00	20,069,035	( 109 ) 01131	
2	楊梅	閻毅建設	啟明段899地號	農業區建地目	4		48		8,908.37	3,379.81	61,791,094	( 109 ) 00906	
3	楊梅	松賀建設	永福段1045地號	住宅區	5		11		2,091.41	842.60	15,654,236	( 109 ) 01363	
4	大溪	阜陽建設	仁善段341地號	第二種住宅區	5		4		983.89	436.77	6,835,727	( 109 ) 01379	
5	中壢	寶堃建設	中原段35地號	農業區建地目	4		19		4,199.46	1,650.77	31,973,440	( 109 ) 00718	
6	新屋	金炬建設	山海段149地號	甲種建築用地	3		20		3,185.24	2,393.65	21,978,156	( 109 ) 00553	
7	觀音	聚實建設	富源段1193地號	甲種建築用地	4		27		4,594.70	3,249.00	33,594,082	( 109 ) 01436	
8	大園	大載建設	南園段671-13地號	住宅區	4		1		286.16	110.99	1,990,229	( 109 ) 01325	
9	大園	大載建設	水尾段水尾小段550-0000地號	農業區建地目	4		25		4,798.35	1,745.00	33,434,455	( 109 ) 01263	
10	龍潭	力陽建設	聖德段943地號	一般農業區 甲種用地	4		14		2,487.71	1,159.31	17,454,136	( 109 ) 01326	
11	大園	大載建設	南園段671地號	住宅區	5		29		8,953.36	3,163.42	62,275,700	( 109 ) 01327	
12	八德	定洲建設	大義段328地號	住宅區	5		3		910.79	353.28	6,943,953	( 109 ) 00708	
13	中壢	益榮建設	山下段1056地號	特定農業區 甲種建築用地	4		9		1,646.02	859.00	11,990,801	( 109 ) 01471	
14	新屋	勤本建設	新洲段1246地號	住宅區	4		4		675.57	288.06	4,661,433	( 109 ) 01366	
15	新屋	天美開發	新洲段656地號	農業區建地目	3		8		172.12	1,119.16	10,229,504	( 109 ) 01343	
16	新屋	寶鈦建設	中華段464-4地號	住宅區	4		1		217.15	108.48	1,508,110	( 109 ) 01427	
17	新屋	寶鈦建設	中華段464-10地號	住宅區	4		1		217.15	105.02	1,508,110	( 109 ) 01428	
18	新屋	寶鈦建設	中華段464-9地號	住宅區	4		1		217.15	106.98	1,509,300	( 109 ) 01429	
19	新屋	寶鈦建設	中華段464-8地號	住宅區	4		1		205.08	98.22	1,428,227	( 109 ) 01430	
20	新屋	寶鈦建設	中華段464-7地號	住宅區	4		1		205.08	103.97	1,430,182	( 109 ) 01431	
21	楊梅	凱虹建設	和平段753-5地號	一般農業區 甲種用地	4		52		9,187.19	4,306.47	69,881,751	( 109 ) 01380	
						0	308	0	56,811.66	26,452.96	418,141,661.00		

## 109年會員公司申報開工統計表

12月份

產品區分：透天

序號	行政區	推案公司	基地位置	使用分區	樓層	戶數			總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	基地面積 (m <sup>2</sup> )	總工程造價 (萬元)	建照號碼	開工日期預計完工
						店	住	其它					
1	楊梅	大立都建設	民生段695地號	住宅區	4		1		174.69	94.78	1,362,782	( 109 ) 01303	
2	楊梅	大立都建設	民生段695-4~695-10地號	住宅區	4		7		1,232.99	680.45	21,920,219	( 109 ) 01304-01310	
3	觀音	鳳宸建設	新坡段70地號	特定農業區 甲種建築用地	5		9		1,995.53	823.00	13,653,467	( 109 ) 01464	
4	桃園	易家建設	大興段629~629-3地號	住宅區	5		4		806.82	374.37	5,587,866	( 109 ) 01235-01238	
5	觀音	協弘建設	工業區段二小段404地號	工業區 丁種建築用地	5		18		1,045.94	297.00	7,820,460	( 109 ) 01479	
6	楊梅	香賓建設	長岡嶺段232地號	鄉村區 乙種建築用地	2		1		702.42	2,041.91	5,197,217	( 109 ) 00950	
7	楊梅	香賓建設	長岡嶺段248地號	鄉村區 乙種建築用地	3		9		1,475.20	1,571.33	12,462,000	( 109 ) 01518	
8	楊梅	香賓建設	長岡嶺段237地號	鄉村區 乙種建築用地	3		9		1,413.76	1,434.29	10,020,807	( 109 ) 01516	
9	大園	日森建設	長發段233地號	特定農業區 甲種建築用地	5		20		4,255.06	1,686.44	29,641,893	( 109 ) 01465	
10	觀音	久春建設	工業區段二小段286地號	工業區 丁種建築用地	5		19		896.34	249.00	6,774,908	( 109 ) 01536	
11	八德	宜祥建設	大勇段179-2~179-4地號	住宅區	4		3		715.89	313.98	4,939,641	( 109 ) 00130-00132	
12	八德	宜祥建設	大勇段179地號	住宅區	4		1		353.04	147.32	2,435,976	( 109 ) 00134	
13	八德	宜祥建設	大勇段179-10地號	住宅區	4		1		238.63	105.30	1,646,547	( 109 ) 01466	
14	八德	宜祥建設	大勇段178地號	住宅區	4		1		238.63	106.08	1,646,547	( 109 ) 01316	
15	平鎮	東柏建設	西社段872地號	住宅區	5		32		2,922.65	1,057.24	20,166,285	( 109 ) 01356	
16	楊梅	瀧昇開發	上湖段1087地號	特定農業區 甲種建築用地	4		29		5,056.66	2,616.00	36,713,600	( 109 ) 01572	
17	觀音	源聖弦建設	保潭段256地號	工業區 丁種建築用地	3		6		895.52	500.94	6,244,555	( 109 ) 01448	
18	平鎮	佶宸建設	吉安段1166地號	甲種建築用地	4		8		1,976.11	876.27	16,130,874	( 109 ) 01258	
19	觀音	麗榮建設	草富段262地號	第二種住宅區	5		14		733.78	148.65	5,173,644	( 109 ) 01350	
20	觀音	帝皇建設	大潭段塘背小段1625地號	鄉村區 乙種建築用地	3		4		663.56	454.34	4,715,074	( 109 ) 01361	
21	大溪	金淵建設	員林段94地號	鄉村區 乙種建築用地	4		8		1,525.64	868.00	110,039,412	( 109 ) 01453	
22	中壢	遠東資源	遠東段18地號	住宅區	5		1		59,450.10	28,864.04	500,565,932	( 109 ) 00317	
						0	205	0	88,768.96	45,310.73	824,859,706.00		

## 110年會員公司申報開工統計表

01月份

產品區分：透天

序號	行政區	推案公司	基地位置	使用分區	樓層	戶數			總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	基地面積 (m <sup>2</sup> )	總工程造價 (萬元)	建照號碼	開工日期預計完工
						店	住	其它					
1	觀音	富昌發建設	工業區段二小段1078地號	工業區 丁種建築用地	5		9		596.74	165.00	4,148,506	( 108 ) 01286	
2	龍潭	峰泰置地	北興段817地號	特定農業區 甲種建築用地	4		15		2,754.63	1,369.08	20,225,114	( 108 ) 01208	
3	新屋	捷新建設	啟文段1685-4地號	甲種建築用地	4		2		443.73	294.00	3,061,737	( 109 ) 01434	
4	新屋	捷新建設	啟文段1685-36地號	甲種建築用地	4		2		443.52	311.00	3,060,288	( 109 ) 01435	
5	中壢	佳龍開發	大亨段658地號	特定農業區 甲種建築用地	4		1		360.35	174.80	2,486,415	( 109 ) 00580	
6	中壢	佳龍開發	大亨段658-1~658-3地號	特定農業區 甲種建築用地	4		3		1,081.05	581.20	7,459,245	( 109 ) 00581-00583	
7	觀音	福興建設	工業區段二小段393地號	工業區 丁種建築用地	5		9		595.86	166.00	4,651,458	( 109 ) 01619	
8	大園	巨翔建設	客運二段291地號	第一種住宅區	5		7		1,631.18	795.28	12,359,124	( 109 ) 01542	
9	觀音	峻耀建設	大堀段691地號	特定農業區 甲種建築用地	5		14		2,927.27	1,300.00	22,236,952	( 109 ) 00421	
10	大園	福興建設	北港段二小段187-1地號	工業區 丁種建築用地	5		19		1,153.50	318.00	8,675,646	( 110 ) 00003	
11	桃園	英崴建設	中路三段190地號	住宅區	5		6		1,894.94	675.03	14,116,641	( 109 ) 01491	
12	桃園	英崴建設	中路三段190-6地號	住宅區	5		2		667.93	240.42	5,071,443	( 109 ) 01486	
13	蘆竹	英崴建設	大新段197~198地號	住宅區	5		2		514.78	179.26	3,852,033	( 109 ) 01651-01652	
14	桃園	煌竣開發	中路三段933~933-1地號	第二種住宅區	4		2		414.67	136.33	2,881,725	( 109 ) 01578-01579	
15	觀音	韋華建設	保潭段619-22地號	工業區 丁種建築用地	5		4		706.55	300.05	4,907,790	( 109 ) 01195	
16	觀音	韋華建設	忠孝段890地號	一般農業區 甲種建築用地	5		15		1,662.71	505.39	11,472,699	( 109 ) 00754	
17	觀音	韋華建設	保潭段619-24地號	工業區 丁種建築用地	5		4		706.55	300.03	4,875,195	( 109 ) 01193	
18	觀音	城鄉開發	草富段392~392-1地號	第二種住宅區	5		6		1,476.92	572.67	11,576,302	( 109 ) 01604-01605	
19	中壢	新創造建設	青平段219地號	住宅區	5		4		832.68	346.29	6,284,012	( 109 ) 01523	
20	中壢	新創造建設	青平段234地號	住宅區	5		4		884.78	367.29	6,591,574	( 109 ) 01524	
21	八德	建鼎開發	豐田段1163地號	第一種住宅區	3		1		126.59	72.68	873,471	( 109 ) 00546	
22	觀音	美綸建設	埔頂段1094地號	一般農業區 甲種建築用地	4		55		9,108.20	4,595.83	65,777,284	( 109 ) 01452	
23	平鎮	寶台建設	中央段466~466-7地號	農業區建地目	4		22		4,605.07	1,998.22	32,094,005	( 110 ) 00009-00016	
24	大園	盛宏建設	中園段189-14地號	住宅區	4		7		693.26	287.59	5,135,849	( 110 ) 00107	
						0	215	0	36,283.46	16,051.44	263,874,508		

## 109年會員公司申報開工統計表

10月份

產品區分：大樓

序號	行政區	推案公司	基地位置	使用分區	樓層	戶數			總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	基地面積 (m <sup>2</sup> )	總工程造價 (萬元)	建照號碼	開工日期預計完工
						店	住	其他					
1	桃園	春虹建設	中路三段172地號	住宅區	13		97		14,892.92	2,201.48	181,534,880	(109) 01074	
2	中壢	樺龍建設	內厝段1111地號	特定農業區 甲種建築用地	14		117		16,185.44	3,435.00	207,382,058	(109) 01085	
3	平鎮	群邑建設	廣北段463地號	住宅區	13		39		5,253.81	1,004.00	64,077,018	(109) 01206	
4	八德	易峰建設	同福段465-3地號	住宅區	6		12		1,475.71	437.36	9,461,466	(109) 00870	
5	大園	偉築建設	青峰段272地號	住宅區	12		128		17,250.48	3,537.98	178,453,857	(109) 00978	
6	楊梅	昱坤建設	水美段173地號	特定農業區 甲種建築用地	5		51		4,125.83	1,631.26	31,060,238	(109) 00855	
7	龜山	豐邑建設	樂捷段86地號	第四種住宅區	21		328		44,998.17	5,824.43	692,204,000	(109) 01289	
8	大園	巨擘建設	五塊厝段大埔小段1873地號	鄉村區 乙種建築用地	10		32		6,225.54	1,338.00	67,019,486	(109) 01153	
9	八德	良林建設	大仁段139地號	特定農業區 甲種建築用地	7		14		1,279.27	366.68	10,589,975	(109) 00196	
10	八德	三本建設	興仁段607地號	商業區	22		180		20,921.85	2,773.13	321,496,345	(109) 01095	
11	楊梅	和耀建設	草湳坡段草湳坡小段80-36地號	住宅區	7		26		3,603.10	817.00	30,338,431	(109) 01209	
12	楊梅	華威建設	二重溪段0145-0058地號	乙種工業區	10		52		15,641.80	26,150.00	160,471,310	(109) 00846	
13	八德	合遠建設	大興段815地號	住宅區	15		131		15,146.94	2,783.58	184,941,710	(109) 01247	
14	楊梅	誼鴻建設	楊梅段156地號	第二種住宅區	15		84		15,315.83	3,094.00	204,005,064	(109) 005008	
15	中壢	豐都建設	青溪段490地號	住宅區	13		132		16,350.59	3,356.62	199,569,155	(109) 00207	
16	桃園	明和建設	中路二段296地號	住宅區	8		119		17,589.76	3,471.48	149,308,573	(109) 01083	
17	大園	華登建設	客運二段68地號	第二種住宅區	15		253		35,422.10	9,280.55	408,603,814	(109) 01048	
18	龜山	圓霖建設	興華段863地號	第二種住宅區	12		24		3,454.58	1,120.00	37,721,720	(109) 01105	
19	中壢	上順房屋	青平段374地號	住宅區	12		88		12,803.30	2,761.50	156,098,312	(109) 01289	
20	龜山	孟哲建設	文化段631地號	第二種住宅區	7		19		2,917.27	891.00	26,094,356	(109) 01184	
						0	1926	0	270,854.29	76,275.05	3,320,431,768.00		

# 109年會員公司申報開工統計表

11月份

產品區分：大樓

序號	行政區	推案公司	基地位置	使用分區	樓層	戶數			總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	基地面積 (m <sup>2</sup> )	總工程造價 (萬元)	建照號碼	開工日期 預計完工
						店	住	其他					
1	龍潭	三三築大	和原段1044地號	鄉村區	10		50		9,105.71	4,172.59	102,374,516	( 109 ) 00903	
2	中壢	龍築開發	雙嶺段105地號	住宅區	8		52		7,567.69	1,955.69	63,616,357	( 109 ) 01334	
3	龜山	大頂建設	善捷段196地號	第五種住宅區	14		90		11,998.54	1,449.38	146,034,621	( 109 ) 00403	
4	中壢	皇普建設	青平段109地號	第二種商業區	14		283		434,323.10	6,189.30	529,110,237	( 109 ) 01329	
5	龜山	和峻建設	善捷段70地號	第五種住宅區	15		139		14,236.06	1,732.35	173,512,262	( 109 ) 00946	
6	蘆竹	竹泰建設	河底段71地號	住宅區	13		53		9,383.72	1,675.01	114,109,632	( 109 ) 00445	
7	桃園	凱昇開發	三民段129地號	第二種住宅區	14		219		34,073.33	4,565.78	437,270,482	( 109 ) 01403	
8	中壢	和洲建設	青溪段488地號	住宅區	12		71		8,943.43	1,922.60	92,456,876	( 109 ) 00185	
9	中壢	合悅建設	復興段1359地號	住宅區	12		35		5,383.63	1,284.00	59,108,741	( 109 ) 01445	
10	八德	益駿建設	福興段834地號	第二種住宅區	9		210		33,425.36	6,997.43	344,387,331	( 109 ) 01213	
11	龍潭	翔帝建設	成功段198地號	特定農業區 甲種建築用地	15		87		11,368.03	2,520.03	145,435,653	( 109 ) 01392	
12	蘆竹	新隆建設	新鳶段280地號	第三種住宅區	8		82		6,340.12	1,904.83	53,114,029	( 109 ) 01138	
						0	704	0	586,148.72	36,368.99	2,260,530,737.00		

## 109年會員公司申報開工統計表

12月份

產品區分：大樓

序號	行政區	推案公司	基地位置	使用分區	樓層	戶數			總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	基地面積 (m <sup>2</sup> )	總工程造價 (萬元)	建照號碼	開工日期預計完工
						店	住	其他					
1	桃園	鎰豐開發	中路二段263地號	住宅區	10		40		6,251.09	1,497.16	67,871,611	( 109 ) 00952	
2	桃園	立耀建設	三民段64地號	第二種住宅區	15		90		15,558.70	2,178.08	189,100,758	( 109 ) 01089	
3	龜山	合輝建設	文化段207地號	住宅區	13		75		10,545.90	2,176.00	136,651,049	( 109 ) 01411	
4	中壢	君盛建設	前寮段494地號	住宅區	10		17		2,271.93	522.82	23,501,319	( 109 ) 01514	
5	中壢	誠鑫建設	青溪段567地號	住宅區	16		30		8,477.91	1,670.79	124,822,654	( 109 ) 01499	
6	蘆竹	海喬建設	河底段7地號	住宅區	12		41		7,008.94	1,111.76	85,489,013	( 109 ) 01528	
7	中壢	丞石建築	中北段900地號	乙種工業區	11		45		19,721.16	2,884.00	203,967,806	( 109 ) 01169	
8	桃園	上宏建設	建新段936地號	住宅區	12		66		8,904.78	2,000.95	108,928,872	( 109 ) 01346	
9	大園	京懋建設	青山段450地號	住宅區	23		84		34,395.82	7,039.80	506,640,866	( 109 ) 01500	
10	大園	旺氣建設	青峰段331地號	住宅區	8		97		13,429.38	2,649.65	115,339,900	( 109 ) 00507	
11	桃園	嘉駿建設	大有段838地號	住宅區	14		133		16,148.40	2,621.73	196,747,951	( 109 ) 01607	
12	蘆竹	和耀建設	錦明段1040地號	住宅區	11		70		9,524.91	1,708.67	98,455,330	( 109 ) 00959	
13	桃園	麗寶建設	三民段72地號	第二種住宅區	21		99		16,732.52	2,180.28	271,454,216	( 109 ) 00650	
14	楊梅	合康建設	大金山下段大金山下小段3-6地號	住宅區	14		161		21,355.59	3,824.00	260,018,233	( 109 ) 01517	
15	中壢	昆旺建設	啟文段736-2地號	特定農業區甲種建築用地	13		99		14,100.21	3,145.00	153,928,107	( 109 ) 01417	
16	平鎮	川佑盛建設	和平段48地號	住宅區	15		60		10,230.62	1,588.68	124,749,934	( 109 ) 01253	
17	桃園	名軒開發	三民段153地號	第二種住宅區	12		80		13,131.85	1,754.17	134,984,621	( 109 ) 01301	
18	中壢	寶佳建設	雙嶺段1467地號	住宅區	10		98		14,628.38	2,721.27	150,995,602	( 109 ) 01602	
						0	2089	0	242,418.09	43,274.81	2,953,647,842.00		

# 110年會員公司申報開工統計表

01月份

產品區分：大樓

序號	行政區	推案公司	基地位置	使用分區	樓層	戶數			總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	基地面積 (m <sup>2</sup> )	總工程造價 (萬元)	建照號碼	開工日期預計完工
						店	住	其他					
1	中壢	群浩建設	三座屋段 三座屋小段92地號	住宅區	7		24		1,851.42	600.00	16,832,300	( 109 ) 00394	
2	桃園	謙昌建設	埔子段埔子小段 2028-251地號	住宅區	10		32		3,906.37	807.00	41,421,928	( 109 ) 00637-1	
3	龜山	億慶建設	文化段630地號	第二種住宅區	6		20		1,761.45	603.00	14,761,740	( 109 ) 01210	
4	桃園	竑門建設	中路三段183地號	住宅區	14		49		6,950.31	1,136.20	88,786,613	( 109 ) 01248	
5	中壢	富廣源建設	埔頂段1579地號	住宅區	9		18		1,865.61	549.00	20,652,279	( 109 ) 01362	
6	中壢	樺龍建設	內厝段1111地號	特定農業區 甲種建築用地	14		117		16,185.44	3,435.00	207,382,058	( 109 ) 01085	
7	楊梅	英捷建設	二重溪段 79-2地號	住宅區	14		165		22,948.45	4,248.00	292,009,549	( 109 ) 00400	
8	龜山	法邑建設	善捷段64地號	中心商業區	28		136		22,055.01	1,939.20	354,463,905	( 106 ) 01039	
9	楊梅	鼎晟建設	梅高段186地號	住宅區	14		231		25,995.76	4,029.48	316,773,023	( 109 ) 00841	
10	蘆竹	寶欣建設	大興段122地號	住宅區	14		79		9,595.27	1,793.61	117,185,023	( 109 ) 01670	
11	中壢	壹詮建設	山下段382地號	特定農業區 甲種建築用地	7		12		2,252.89	707.00	17,253,535	( 109 ) 01638	
12	平鎮	和耀建設	新富段372地號	住宅區	15		142		19,372.78	3,018.24	236,486,608	( 109 ) 01643	
13	大園	京懋建設	青山段450地號	住宅區	23		84		34,395.82	7,039.80	506,640,866	( 109 ) 01500	
14	中壢	弘鼎建設	中工段470地號	丁種建築用地	7		12		661.33	133.00	6,026,371	( 110 ) 00026	
15	桃園	喬歲建設	汴洲段273地號	甲種工業區	7		7		22,753.07	4,495.00	233,377,579	( 109 ) 00513	
16	桃園	璞揚建設 立耀建設	中路二段12地號	住宅區	15		92		24,591.20	4,066.29	299,250,857	( 109 ) 01347	
						0	1220	0	217,142.18	38,599.82	2,769,304,234		

# 住展推案熱區

高空環景720°VR



李世民  
Photo by Jason

# 桃園市不動產開發商業同業公會

**各會員公司您好：**

好消息，公會出版「桃園建築」會刊，公會為加強服務會員，提供會員公司銷售個案刊登於會刊中，內有推案產品簡介，作為民衆查閱及同業參考之免費廣告。

「桃園建築」會刊有賴各會員先進的共同灌溉，其內容的充實將是我們大家一起共同努力的目標，期待屬於我們的共同園地，更加繁茂與茁壯，能將我們的心聲彙整與分享。

敬祝

事業順頌

桃園市不動產開發商業同業公會

個案名稱			填表日期	年 月 日
投資興建				
基地位置				
訴求重點	(30字以內為佳)			
產品類型	<input type="checkbox"/> 透天住宅 <input type="checkbox"/> 大樓住宅 <input type="checkbox"/> 其他：	<input type="checkbox"/> 透天店面 <input type="checkbox"/> 大樓店面	個案現況	<input type="checkbox"/> 預售 <input type="checkbox"/> 興建中 <input type="checkbox"/> 新成屋
總戶數		地坪／建坪	／	
車位數		聯絡電話		
網址／信箱				

※本表不敷使用請自行影印使用，請於1、4、7、10月5日前 填寫完成後請傳真

(03) 3579785 回本會，照片請 E-mail 至：[ty.construc@msa.hinet.net](mailto:ty.construc@msa.hinet.net)，  
以便匯整，謝謝。

本會備有行情表電子檔格式，歡迎至本會網站下載，或電公會  
(03) 3579802 陳小姐洽詢。

會員公司：\_\_\_\_\_ 填表人：\_\_\_\_\_ 聯絡電話：\_\_\_\_\_

**桃園市不動產開發商業同業公會  
邀請本會會員之高爾夫同好，參加桃園市不動產開發商業同業公會高爾夫聯誼會**



桃園市不動產開發商業同業公會高爾夫聯誼會會長

廖泰樟 敬邀

報名表

姓名		職稱		公司名稱	
電話		傳真		行動電話	
住址					
姓名		職稱		公司名稱	
電話		傳真		行動電話	
住址					

● 意者請詳填報名表後傳真至 (03) 357-9785

或連絡本會高爾夫聯誼會 鄭兆智 總幹事 0953-371019、(03) 357-9802



桃園市不動產開發商業同業公會  
[www.rdaot.org.tw](http://www.rdaot.org.tw)