

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

老屋重建前期評估基本認知

講師 / 許敏宏 副總經理

美孚建設股份有限公司

日期 | 112年06月11日(星期日)

對象 | 市民大眾

地點 | 新北市政府511簡報室



講師簡歷

現 職 / 美孚建設股份有限公司 副總經理

臺北市都市更新整合發展協會 副理事長

經 歷 / 遠騰聯合建築師事務所 總經理

方圓建築空間設計公司 負責人

臺北市公辦整建維護試辦計畫 共同主持人

臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊

臺北市都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 計畫主持人

講師經驗 / 臺北市都更處 臺北市整建維護法令說明會 講師

臺北市15人連署都市更新法令說明會 講師

臺北市建管處 臺北市危老重建推動師專業人員培訓講習 講師

新北市都更處 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程 講師

中國科技大學 建築職涯講座 講師

中山社區大學 老屋重建與自主都更課程 講師

臺北市、新北市、基隆市、桃園市、苗栗縣、彰化縣、台中市、
高雄市政府都市更新課程 講師

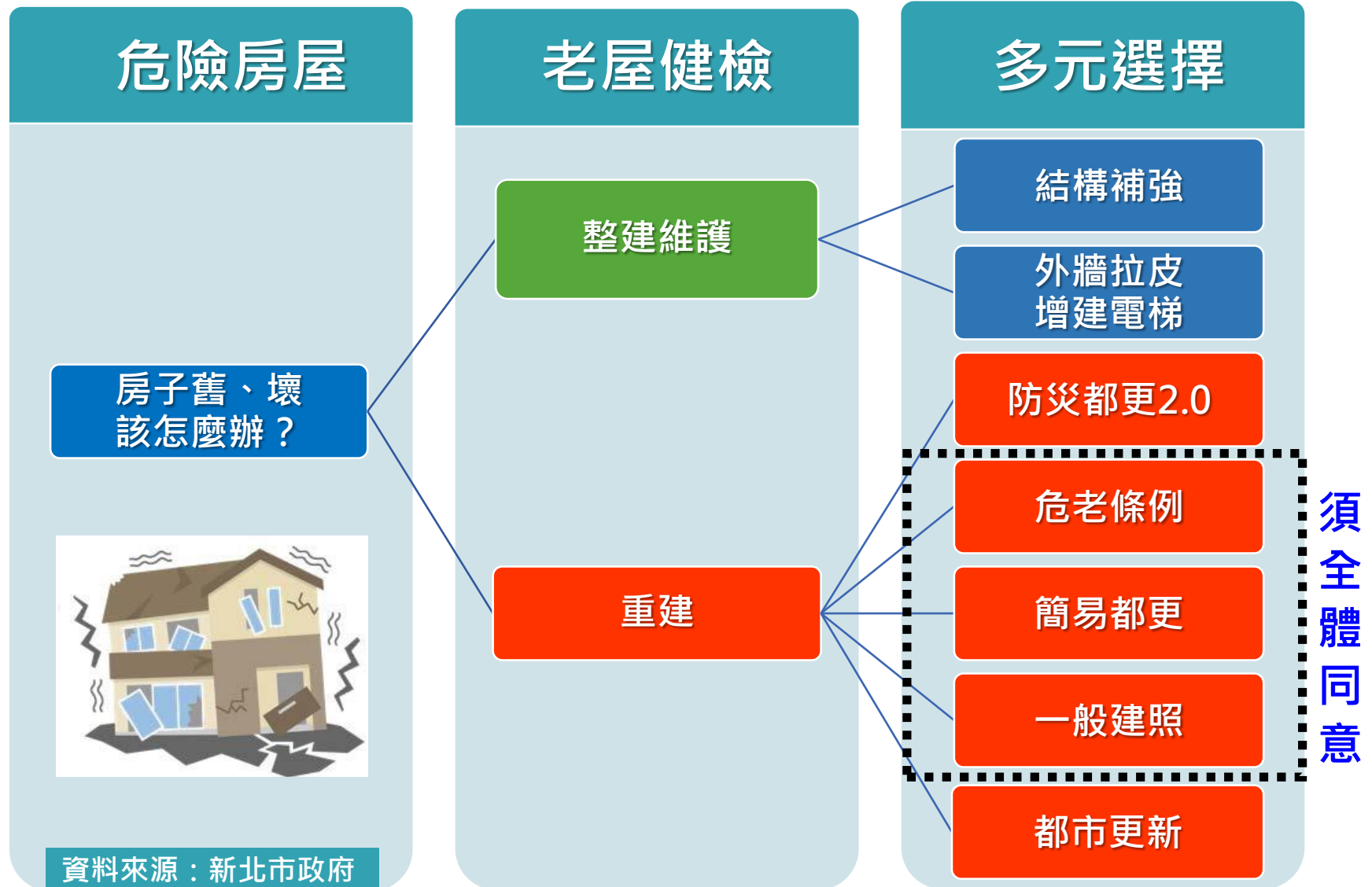
簡報題綱

1 運用政府網站公開資訊認知基地條件

2 產權分析與財務風險初評分析

一、運用政府網站公開資訊 認知基地條件

新北防災都更架構圖



都市更新案評估三步驟

初步檢視

更新地區範圍內



不影響鄰地

臨路條件

單元規模

建物投影

更新地區範圍外



不影響鄰地

臨路條件

單元規模

建物投影

指標檢討

屋齡檢討

基本資料分析

土地使用分區

都市計畫書圖

土地建物謄本

建築線查詢

建物現況查詢

門牌初步查詢

執照存根查詢

地籍套繪圖

決定實施主體

自組都市更新會

委託代理實施者

委託建商實施

善用政府資源進行基本資料查詢

- 新北不動產愛連網：地政相關資訊查詢
<https://i.land.ntpc.gov.tw/webgis/>
- 新北市政府城鄉資訊服務網：土地使用分區查詢
<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx>
- 新北市政府工務局建管服務專區：建築物地籍套繪查詢
<https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=56de9066ec3d1da5>
- 新北市政府建管便民服務資訊網：建物執照存根查詢
https://building-management.publicwork.ntpc.gov.tw/bm_query.jsp
- 新北市政府城鄉資訊服務網：建築線、現有巷道查詢
<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx>
- 地政資訊網路E點通資訊服務：所有權人資訊查詢
<https://www.ttt.nat.gov.tw/>
- 經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統：土壤液化潛勢查詢
<https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx>
- 內政部不動產交易實價查詢服務網：建築物買賣價格查詢
<https://lvr.land.moi.gov.tw/>

基地重建條件

1.基地範圍：土地面積、土地公告現值

2.使用分區：建蔽率、容積率

3.土地現況：計畫道路、畸零地、公有土地、土壤液化潛勢

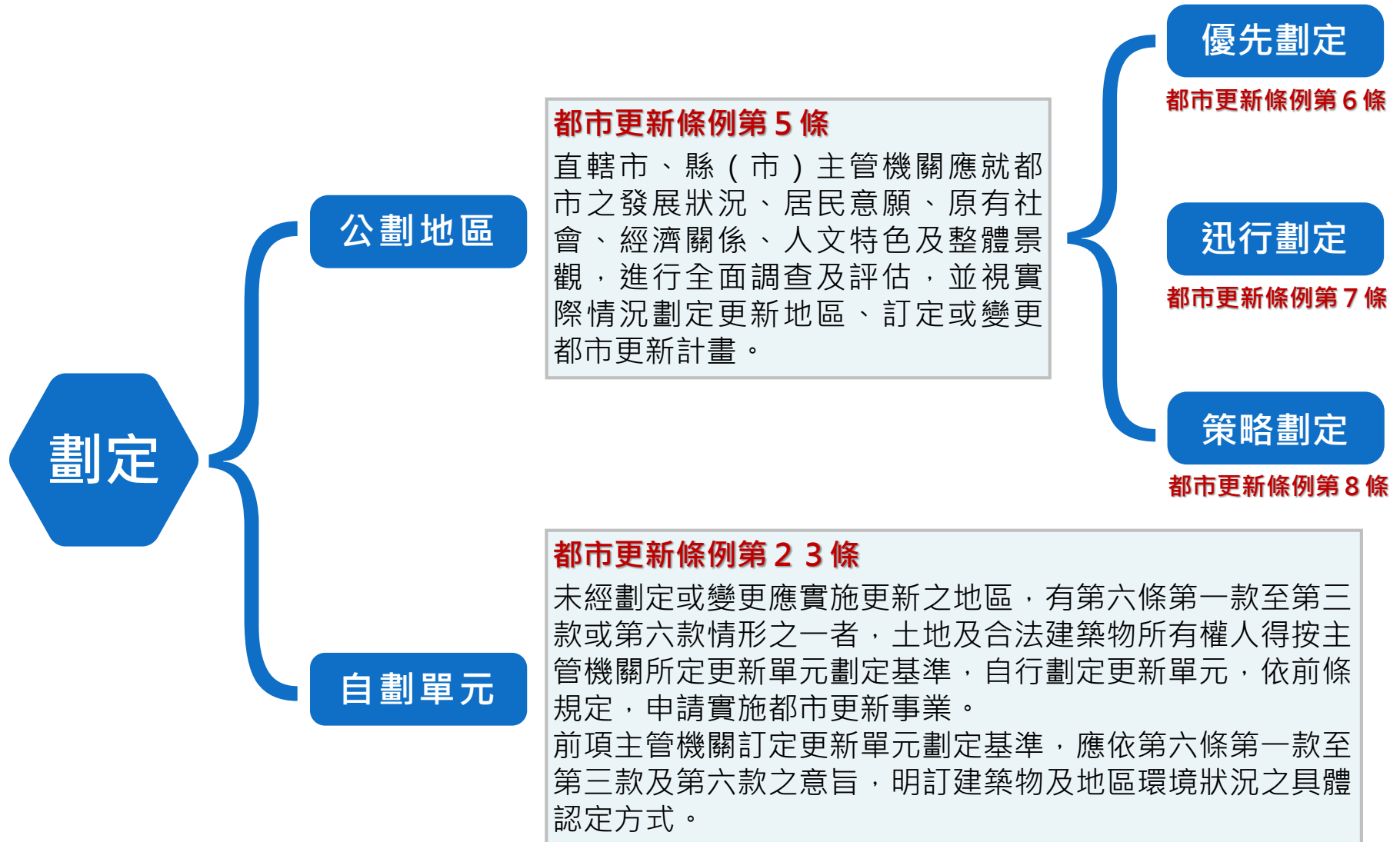
4.建物現況：古蹟或歷史建物、合法建築物、違章建築、屋齡

5.建物屋齡：使用執照、合法房屋證明、門牌

6.都市計畫書圖：主要計畫、細部計畫、土管規定

7.基本開發條件檢討：容積獎勵、興建成本、投資報酬率

公劃更新地區 & 自劃更新單元之區分



都市更新同意比例門檻

實施程序	都更條例	計算項目 及比率值		私有 部分人數		私有 部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
		〈依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例 第24條 各款〉					
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2		逾 1/2	
事業計畫 權利變換	第37條	更新 地區 單元	主管機關 公開評選	逾 1/2		逾 1/2	
				公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意			
			逕行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
				優先劃定	逾 3/4		逾 3/4
		非更新地區單元			逾 4/5		逾 4/5
		例外規定		面積逾 9/10不計人數		逾 9/10	
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式 (價值不得低於都更相關法規之規定)			

※ 注意事項：都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。

都市更新事業概要、事業計畫同意書

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)			
共有部分			
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²)			
(A+B+E)*F			

以上雙框框內資訊由申請人填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依實施者處理方式)：

☐ 採權利變換方式實施：

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併進者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分進者：

預估權利變換分配比率：_____%。

☐ 採協議合建或其他方式實施(依實施者協議)：

☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐ 分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)			
共有部分			
權利範圍 (D)			
持分面積			
E = C * D			
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²)			
(A+B+E)*F			

以上雙框框內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物權利價值，扣除共同負擔額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物權利價值，扣除共同負擔之金額，其占更新後之土地及建築物權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並知照主管機關。
6. 注意事項3、4兩項係指各都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

更新地區查詢



都市更新
實務工作坊

12

新北市政府都市更新處 → 資訊公開 → 都更資訊查詢系統 (新北市政府城鄉資訊查詢平台)

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>



網站導覽

字級

小

中

大

熱門查詢



1

機關

公告

服務專區

法令

資訊公開

下載

申辦管理

都更探索地圖

施政成果

都更你說

都更資訊查詢系統

預算及決算書

性別主流化專區

公職人員及關係人身分關係公開及查詢平臺

2

新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

防災者都更

111.09.01新

✓ 專案獎助1.5倍!!!!
(提高基準容積為原建築容積或原基準容積1.5倍)

✓ 免100%同意
(至少90%同意或未同意戶為1戶)

✓ 放寬適用資格
(海砂屋、耐震能力不足之建築物)

✓ 打造安心的家
(建物標準認證、友善人行空間規劃)

✓ 獎勵及稅捐補貼

f 我愛陳香菊

新北市政府城鄉局

搜尋

更新地區查詢



新北市政府城鄉資訊查詢平台 → 都更查詢

<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx>

新北市政府
城鄉資訊
查詢平台

← 一般功能
← 進階功能

- 帳號登入
- 登入地形圖
- 註冊使用分區
- 分區及書圖查詢
- 容積移轉
- 都更查詢**
- 建築線暨現有巷道
- 地形圖查詢
- 相關文件下載
- 相關連結

瀏覽人數：05495224

比例尺 1:288895

經度: 121.806, 緯度: 25.206
X97: 331201.970, Y97: 278864.376

更新地區查詢

都更案件查詢 → 點選「行政區、案件類別：劃定更新地區」→ 點選「案名」
<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx>

The screenshot displays the NTPC Urban Planning Information System interface. On the left, a sidebar contains navigation options: '都更案件查詢' (Urban Renewal Case Query), '行政區' (Administrative Area), '案件類別' (Case Category), '案名關鍵字查詢' (Case Name Keyword Query), '地籍地段' (Land Parcel), '街道路口' (Street Intersection), and '圍牆地址' (Wall Address). The '都更案件查詢' section is highlighted with a red circle '1'. The main map area shows a detailed urban plan with various colored zones (yellow, red, blue, green) and labels for different land uses such as '住宅區' (Residential Area), '商業區' (Commercial Area), '學校用地' (School Land), '停車場用地' (Parking Land), '民權路' (Minquan Road), and '新板橋三小段' (Xinbanqiao Sanxiaoduan). A red circle '2' is placed over the map area. Below the map, a table lists urban renewal cases with columns for '案名' (Case Name) and '詳細資訊' (Detailed Information). The table includes several entries, each with a location pin icon and a link to '顯示詳細資料' (Show Detailed Information).

案名	詳細資訊
劃定新北市板橋區府中段472地號等11筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案	顯示詳細資料
劃定新北市板橋區港子嘴段202-1地號等1筆土地更新地區	顯示詳細資料
劃定新北市板橋區埔墘段2-3地號等1筆土地都市更新地區說明書	顯示詳細資料
台北縣板橋市江子翠地區人行廣場周邊商業區都市更新地區劃定	顯示詳細資料
台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案(板橋市館前西路、南雅東路口西南側)	顯示詳細資料
台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案(板橋市縣民大道、館前西路口附近)	顯示詳細資料

更新單元範圍初步查詢

都更案件查詢 → 點選「行政區、案件類別：事業計畫案」 → 點選「案名」

<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx>

新北市市政府 都市更新資訊查詢平台

都更案件查詢

都更案件查詢

行政區

板橋區

案件類別

事業計畫案

查詢

案名關鍵字查詢

地籍地段

街道路口

圖層地址

瀏覽人數：05495539

更新單元範圍初步查詢

更新單元範圍初步查詢 - 變更事業計畫 - 核定

案件基本資料

案名	板橋民族路都市更新案
更新單元面積 (m ²)	2730 (m ²)
面積規模級距	1500以上未達3000
實施者名稱	富銘建設股份有限公司
辦理類型	民辦
實施方式	協議合建

本系統地圖內容僅供參考，都市更新實施範圍應以本府核定之計畫內容為準。

案名	目前辦理情形	詳細資訊
板橋民族路都市更新案	○	顯示詳細資料
板橋舊站台鐵宿舍都市更新案	○	顯示詳細資料
新北市土城區瑞興段727地號等23筆土地及板橋區信義段594-22地號等8筆土地 (共31筆土地) 都市更新會	○	顯示詳細資料
新北市板橋區大觀段163地號等2筆(原167地號等10筆)土地都市更新事業計畫案	○	顯示詳細資料
新北市板橋區大觀段670地號等10筆土地都市更新會	○	顯示詳細資料
新北市板橋區中山段1673地號等12筆土地都市更新會	○	顯示詳細資料

都市更新案進度查詢



都市更新
實務工作坊

16

新北市政府都市更新處 → 資訊公開 → 都更探索地圖

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>



網站導覽

字級

小

中

大

熱門查詢



1

機關

公告

服務專區

法令

資訊公開

下載

申辦管理

都更探索地圖

施政成果

都更你說

都更資訊查詢系統

預算及決算書

性別主流化專區

公職人員及關係人身分關係公開及查詢平臺

2

新北市政府辦理跨街廓
市更新容積調派專案計畫

巷弄內基地
主幹道地區

一起都更！

基準容積加給

最高 20%

都更第二箭2.0

都市更新案進度查詢



都市更新
實務工作坊

17

都更探索地圖 → 列表 → 輸入「行政區、案件類型：都市更新」 → 點選「案件名稱」

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/UrbanRenewalExploration/List>



網站導覽

字級

小

中

大

熱門查詢



機關

公告

服務專區

法令

資訊公開

下載

申辦管理

首頁

地圖

列表

1

行政區

板橋區

案件類型

都市更新

狀態



已核定



審查中

關鍵字

請輸入案名/實施者/行政區關鍵字

搜尋

重設

行政區

案件類型

案件名稱

實施者

階段

板橋區

都市更新

擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段209地號等31筆土地都市更新事業計畫案

翔宇國際開發顧問有限公司

審查通過

板橋區

都市更新

擬訂新北市板橋區大觀段864-2地號等地號等3筆土地都市更新事業計畫案(第四次小組版)

陳美華

審查通過



Copyright © 2021 新北市政府都市更新處 Urban Redevelopment office, New Taipei City Government.
220679 新北市板橋區漢生東路266號1、2樓 Tel:02-29506206 Fax:02-29506552/02-29506556
1F&2F., No. 266, Hansheng E. Rd., Banqiao Dist., New Taipei City 220, Taiwan (R.O.C.)

累計瀏覽人次 0036354 人



土地面積及公告現值查詢



新北不動產愛連網 → 綜合定位 → 地號建號

<https://i.land.ntpc.gov.tw/webgis/>

The screenshot displays the I-Land webgis interface. At the top, the navigation bar includes the I-Land logo and several menu items: 綜合定位 (General Location), 房地市場 (Real Estate Market), 交易安全 (Transaction Safety), 統計分析 (Statistical Analysis), 公開資訊 (Public Information), and 設定 (Settings). A red circle with the number '1' highlights the 綜合定位 (General Location) menu item.

On the left side, a vertical toolbar contains icons for home, search, zoom in, zoom out, and other map functions. A red circle with the number '2' highlights the 地號建號 (Land Number/Building Number) option in the search menu.

The main map area shows a detailed view of Northern Taiwan, including cities like 桃園市 (Taoyuan City), 新北市 (New Taipei City), and 基隆市 (Keelung City). Various landmarks and roads are labeled.

On the right side, there is a panel titled 基本底圖列表 (Basic Base Map List). It contains several sections with checkboxes and sliders to control map layers and features:

- 行政區與透明標註 (Administrative Areas and Transparent Labels):** Includes options for 全國地段範圍 (National Land Parcel Range) and 地段與地籍圖 (Land Parcel and Cadastre Map).
- 自然環境相關圖層 (Natural Environment Related Map Layers):** Includes options for 都市計畫分區 (Urban Planning District), 非都土地編定 (Non-metropolitan Land Designation), 非都土地使用 (Non-metropolitan Land Use), and 測繪中心影像 (Surveying Center Imagery).
- 更多影像圖資 (More Image Map Data):** Includes the 通用電子地圖 (General Electronic Map) layer.
- 更多基本地圖 (More Basic Maps):** Includes options for 圖例說明 (Legend), 灰階特效 (Grayscale Effect), and 換色特效 (Color Change Effect).

At the bottom of the page, a yellow banner contains the text: 請點擊上方選單進行各項查詢；在圖上點擊可顯示坐標 (Please click the menu above to perform various queries; clicking on the map can display coordinates).

土地面積及公告現值查詢



I-Land
新北不動產愛連網

[綜合定位](#)
[房地市場](#)
[交易安全](#)
[統計分析](#)
[公開資訊](#)
[設定](#)

Home, Search, Map, Navigation, Zoom, Full Screen icons

基本底圖列表▼

行政區與透明標註▼

全國地段範圍 ☒

比例尺 1:480000

1

類型:

地號

行政區:

板橋區

段名過濾:

地段: [0188] 新板段三小段

地號:

5

[定位](#)
[關閉](#)
[地段範圍](#)



2

新板段三小段00050000

段名	新板段三小段
地號	00050000
登記日期	092年07月29日
面積(平方公尺)	17,610.50
公告現值(元/平方公尺)	710,000
公告地價(元/平方公尺)	142,000

Map showing the location of the land plot in New Taipei City, with various landmarks and buildings visible.

建築物現況及門牌查詢



新北市門牌加值應用系統 → 門牌查詢 → 輸入欲查詢的門牌 → 點選圖上門牌號顯示門牌資訊
<https://addr.ris.ntpc.gov.tw/tpcaddr/?func=addr>

您是第 5,145,759 位使用者
本系統適用瀏覽器IE 7~11(但 IE 11 無法使用3D定位) -本網站歷史門牌查詢、門牌定位資料僅供參考，不作任何
1 如有疑義，請逕洽該門牌地址所在地戶所詢問。

新北市門牌加值應用系統

門牌查詢/歷史門牌查詢/人口統計/門牌統計/圖資整合查詢/底圖錯誤通報/使用手冊

2

門牌查詢 行政區、地標、路口定位 關鍵字查詢

請選行政區

請選路街段

請選巷

請選弄

請選號

查詢

定位後滑鼠左鍵雙擊地圖門牌點可顯示詳細樓層

門牌 (只顯示到號)	定位
深丘里003鄰中山路一段156之2號	
深丘里003鄰中山路一段156之3號	
深丘里003鄰中山路一段156之1號	
深丘里001鄰中山路一段156號	

3

深丘里001鄰中山路一段156號
深丘里001鄰中山路一段156號 地下一層
深丘里001鄰中山路一段156號 三樓
深丘里001鄰中山路一段156號 三樓之1
深丘里001鄰中山路一段156號 四樓
深丘里001鄰中山路一段156號 五樓
深丘里001鄰中山路一段156號 六樓
深丘里001鄰中山路一段156號 七樓
深丘里001鄰中山路一段156號 八樓
深丘里001鄰中山路一段156號 九樓
深丘里001鄰中山路一段156號 十樓
深丘里001鄰中山路一段156號 十一樓
深丘里001鄰中山路一段156號 十二樓
深丘里001鄰中山路一段156號 十三樓
深丘里001鄰中山路一段156號 十四樓
深丘里001鄰中山路一段156號 十五樓
深丘里001鄰中山路一段156號 十六樓
深丘里001鄰中山路一段156號 十七樓
深丘里001鄰中山路一段156號 十八樓
深丘里001鄰中山路一段156號 十九樓
深丘里001鄰中山路一段156號 二十樓
深丘里001鄰中山路一段156號 二十一樓
深丘里001鄰中山路一段156號 二十二樓

156號

156之1號
156之2號
156之3號

元大商銀板橋分行

國泰世華商銀板橋分行

航照影像

建築物屋齡查詢



新北市門牌加值應用系統 → 歷史門牌查詢 → 輸入欲查詢的門牌
<https://addr.ris.ntpc.gov.tw/tpcaddr/?func=addr>

您是第 5,144,446 位使用者
本系統適用瀏覽器 IE 7~11 (但 IE 11 無法使用 3D 定位) - 本網站歷史門牌查詢、門牌定位資料僅供參考，不作任何證明使用，如有疑義，請逕洽該門牌地址所在地戶所詢問。

新北市門牌加值應用系統

門牌查詢 / 歷史門牌查詢 / 人口統計 / 門牌統計 / 圖資整合查詢 / 底圖錯誤通報 / 使用手冊

2

新北市工務局採購處

本網歷史門牌資料僅供參考，不作任何證明使用，如有疑義，請逕洽該門牌地址所在地戶所詢問

輸入門牌查詢變動歷史 [如何查中文巷?](#) 輸入起迄日期查詢變動紀錄

行政區	街路名(含段)/地名	巷	弄	號(號前可含臨)	樓/地下層
板橋區	民安街			1 號之	請選擇 之
查詢路名		搜尋 清除			

查詢變動歷史時，請輸入完整的門牌（包括號、樓），方能精確追溯門牌變動歷史【開新視窗列印】

查到(5筆)板橋區民安街1號的相關變動資料

請點選門牌以進一步查詢變動歷史

	異動前	異動後
0590301整編	深丘里005鄰東安43之3號	深丘里005鄰民安街1號
0591010行政區調整	深丘里005鄰民安街1號	深丘里004鄰民安街1號
0640201行政區調整	深丘里004鄰民安街1號	深丘里002鄰民安街1號
0991225行政區調整	深丘里002鄰民安街1號	深丘里002鄰民安街1號

1

板橋區深丘里002鄰民安街1號詳細資料

160之1號 3號 5號 7號 9號 11號 160之2號 160之3號 160之4號 160之5號 160之6號 160之7號 160之8號 160之9號 160之10號 160之11號 160之12號 160之13號 160之14號 160之15號 160之16號 160之17號 160之18號 160之19號 160之20號 160之21號 160之22號 160之23號 160之24號 160之25號 160之26號 160之27號 160之28號 160之29號 160之30號 160之31號 160之32號 160之33號 160之34號 160之35號 160之36號 160之37號 160之38號 160之39號 160之40號 160之41號 160之42號 160之43號 160之44號 160之45號 160之46號 160之47號 160之48號 160之49號 160之50號 160之51號 160之52號 160之53號 160之54號 160之55號 160之56號 160之57號 160之58號 160之59號 160之60號 160之61號 160之62號 160之63號 160之64號 160之65號 160之66號 160之67號 160之68號 160之69號 160之70號 160之71號 160之72號 160之73號 160之74號 160之75號 160之76號 160之77號 160之78號 160之79號 160之80號 160之81號 160之82號 160之83號 160之84號 160之85號 160之86號 160之87號 160之88號 160之89號 160之90號 160之91號 160之92號 160之93號 160之94號 160之95號 160之96號 160之97號 160之98號 160之99號 160之100號

選項 [EPSG:3857]X:13521621.85 Y:2877238.89 (公尺)

(選擇比例尺) 約 1:500

Geo4ORACLE

執照存根查詢



都市更新
實務工作坊

22

新北市政府工務局 → 主題專區 → 建管服務專區 → 建管便民服務資訊網
<https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/index.jsp>



網站導覽 | 回首頁 | 回新北市政府

請輸入關鍵字



人本施工 優質服務 樂活新局

以民為本的新思維 城市進步的永續動力



最新消息

關於我們

主題專區

服務交流

性別主流化

廉政天地

電子出版

公開資訊

建管服務專區

公共工程專區

耐震評估及弱層補強專區

土壤液化專區

房屋健檢專區

浮洲合宜住宅專區

法令專區

建管服務專區

- 申辦各項業務
- 建管便民服務資訊網
- 新北市政府建築執照申請書表電子
- 新北市政府建築圖電子副本下載系統
- BIM建築執照電腦輔助查核系統
- 建築物地籍套繪查詢
- 營建剩餘土石方資訊服務中心

f p t 字級設定：小 中 大

執照存根查詢

1

3

2

新北市政府
New Taipei City Government

建管便民服務資訊網

Buildings Management Information Systems

網站首頁 | 現在位置: 首頁 > 熱門搜尋 > 執照基本資料查詢

熱門搜尋

執照基本資料
執照存根資料
執照申請進度查詢
建築物公共安全申報
顯示更多...

宣導專區

建管即時通APP
顯示更多...

相關連結

新北市政府(另開新視窗)
內政部營建署全球資訊網(另開新視窗)
全國建築管理系統入口網(另開新視窗)
建築執照申請書表電子化系統(另開新視窗)
顯示更多...

執照基本資料查詢

執照號碼: - **使用執照**

請填入執照年度-執照類別-執照流水號，例如"99"-"使用執照"-"00009"

掛號號碼: - -

掛號號碼為00-000232-00即填入"00"-"000232"-"00"

設計人姓名:

請填入全名或任意文字，例如設計人為新北市政府工務局可填入"新北市政府工務局"或"工務局"

起造人姓名:

請填入全名或任意文字，例如起造人為新北市政府工務局可填入"新北市政府工務局"或"工務局"

建築地址: (村里鄰) 溪生東路 (路街段)

巷 弄 266 號之

樓之 ， 產

請填入建築地址，例如"新北市龍潭區"-"○○街"-"72巷"-"30號"

查詢執照掛號查詢(另開新視窗)

建築地號: - (母號-子號)

請填入地號母號與子號，例如"新北市龍潭區"-"下萬里加投段萬里加投小"

查詢地號查詢(另開新視窗)

發照日期: 年 月 日

日或月非必填欄位，如民國105年3月5日，可填入"105"年"03"月"05"日

原執照號碼: -

請填入執照年度-執照類別-執照流水號，例如"99"-"使用執照"-"00009"

執照號碼(必填): 4918 4918 **(點我重新產生)**

請点击上方圖型輸入驗證碼

清除 **查詢**

新北市政府
New Taipei City Government

建管便民服務資訊網

Buildings Management Information Systems

網站首頁 | 現在位置: 首頁 > 熱門搜尋 > 執照基本資料查詢 **回上頁**

熱門搜尋

執照基本資料
執照存根資料
執照申請進度查詢
建築物公共安全申報
顯示更多...

宣導專區

建管即時通APP
顯示更多...

相關連結

新北市政府(另開新視窗)
內政部營建署全球資訊網(另開新視窗)
全國建築管理系統入口網(另開新視窗)
建築執照申請書表電子化系統(另開新視窗)
顯示更多...

執照基本資料查詢-執照資料

基本資料

使用字號	99板樓字第00262號		
掛號號碼	099-0567542-00	建照字號	96板建字第00870號

執照基本資料 **起造人資料** **起造人變更** **設計人資料** **監造人資料** **承造人資料** **地號資料** **樓層概要資料** **相關執照** **查看圖樣**

基地概要

使用分區	第四種特定專用區		
騎樓地面積	0m ²	其他面積	1242.1m ²
基地地面積	0m ²	基地面積合計	1242.1m ²

建築概要

層樓戶數	1樓1樓地上23層 地下6層 共61戶	法定空地面積	516.22m ²
設計建築率	58.44%	總樓地板面積	17195.16m ²
設計容積率	719.4%	建幢高度	89.3M
建築類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土構造
防空避難層數	地上0m ² 地下0m ²		
總設計停車輛數	118	法定停車輛數	105
自行進設停車輛數	13	鼓勵停車輛數	0
工程估價	222354563		
發照日期	民國99年07月05日		

雜項

雜項工作物	法定設計停車位70輛		
核准日期	民國99年07月05日	預定竣工日期	自開工日起 73 個月內竣工
開工日期	民國97年04月16日	實際竣工日期	民國99年05月13日

建築物地籍套繪圖查詢



新北市政府工務局 → 主題專區 → 建管服務專區 → 建築物地籍套繪查詢 → 輸入資料
<https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/index.jsp>

最新消息

關於我們

1 主題專區

服務交流

性別主流化

廉政天地

電子出版

公開資訊

建管服務專區

2 公共工程專區

危老重建專區

土壤液化專區

房屋健檢專區

浮洲合宜住宅專區

法令專區

:::目前位置：首頁 > 主題專區 > 建管服務專區

建管服務專區

- 申辦各項業務
- 建管便民服務資訊網
- 新北市政府建築執照申請書表電子化系統
- 新北市政府建築圖電子副本下載系統
- 3 BIM建築執照電腦輔助查核系統
- 建築物地籍套繪查詢
- 營建剩餘土石方資訊服務中心
- 全國建築管理資訊系統入口
- 內政部營建署 - 營建法令
- 內政部營建署 - 公寓大廈管理條例A彙編
- 新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物查詢
- 新北市建築管理單行法規彙編
- 新北市建築管理法規解釋函令彙編
- 新北市社區建築師

建築物地籍套繪查詢

請依照流程操作。若無法協助排除異常，請將您的錯誤畫面與錯誤訊息發送至系統客服信箱

注意事項

1. 本系統目前仍在測試中，不含合法房屋及公所核發之執照，系統顯示之建築物地籍套繪圖僅供參考，不做為任何證明使用。
2. 本府套繪作業係自民國65年施行，有關民國64年以前套繪，將陸續進行補套作業。

系統如有問題，建議可寄信E-mail(ntpc@sysonline.com.tw)。

下列查詢條件請擇一查詢

以地段地號查詢

新北市板橋區(220)

新板段三小段(0188)

5

請依次輸入行政區、地段、地號母號、地號子號、地號母號、子號，請務必輸入數字

以門牌查詢

請依次輸入行政區、地址，例如「新北市板橋區中山路一段161號」

以建築執照號碼查詢

1. 請輸入「執照年度」、「執照號碼」。
執照年度，與執照號碼請務必輸入數字 (建議年度和執照號碼補0輸入完整，若查詢出多筆會導向民眾版)

經緯度查詢

(例:緯度:25.012288)

(例:經度:121.465738)

送出

重新查詢

建築物地籍套繪圖查詢

本網頁顯示資料僅供參考,不得作為任何權利證明文件使用。

測量工具 (點擊開啟或關閉此功能)

☒ 電子地圖 ☒ 基本套繪圖 ☐ 建築線案核定之現有巷道 ☐ 公告之現有巷道 ☐ 廢改道 ☐ 建築線基地 ☐ 土地使用分區
新北市板橋區新板段三小段

一般圖層

- | | |
|--|---|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | |

圖例說明

特殊圖層

- | | |
|--|---|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | |



建築線查詢



新北市政府城鄉資訊服務網 → 綜合查詢 → 建築線查詢 → 輸入「行政區、地段地號」
<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx>

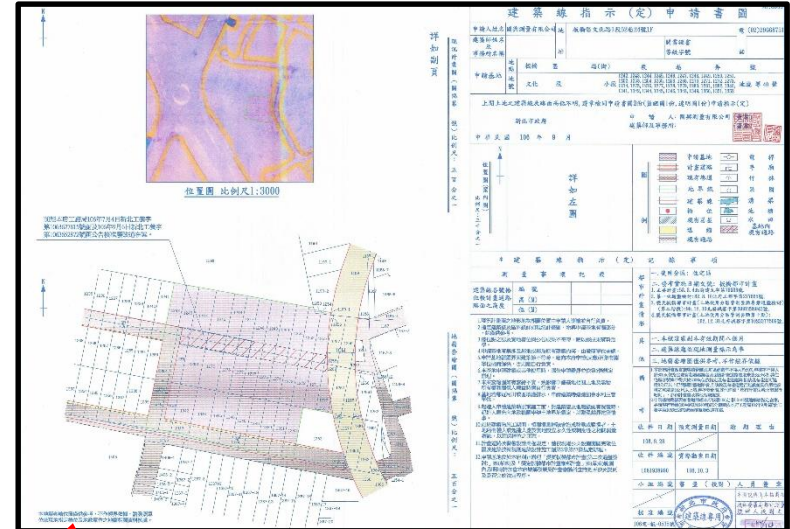
查詢結果僅供參考，正確資料應以提供單位為準！

本系統僅提供中華民國103年後之建築線指定案掃描圖檔。
共9筆

核准編號	申請(人)單位	面前道路	詳細資訊
106定-板-0535號	國興測量有限公司	民生路2段234巷、240巷及莒光路40巷	
106定-板-0148號	國興測量有限公司	莒光路40巷、民生路2巷及240巷	
104定-板-0399號	國興測量有限公司		
104定-板-0301號	國興測量有限公司		
88定-板10-0299號	里光測量有限公司	民生路/街	

建築線查詢

核准日期	106/10/17
核准編號	106定-板-0535號
申請(人)單位	國興測量有限公司
收件日期	106/09/28
收件編號	1061938990
影像圖檔	 0535-0001.jp  0535-0002.jp g g
備註	
基地地點	板橋區
基地地號	板橋區 文化段 1242,1243,1244,1245,1246,1247,1248,1249,1250, 1251,1252,1253,1254,1255,1258,1268,1270,1271, 1272,1273,1274,1275,1276,1277,1278,1279,1280, 1281,1282,1340,1341,1342,1344,1345,1346,1348, 1349,1350,1351,1352 共40筆地號
申請基地面積	3107.9
面前巷道	民生路2段234巷、240巷及莒光路40巷



現有巷道查詢



新北市政府城鄉資訊服務網 → 綜合查詢 → 現有巷道查詢 → 輸入「行政區、地段號」
<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx>

查詢結果僅供參考，正確資料應以提供單位為準！

本系統目前只提供中華民國89年後之現有巷道公告案。

共9筆

發文日期	發文字號	主旨	詳細資訊
107.04.26	新北府城測字第1070537829號	公告本府新認定新北市板橋區文化路1段270巷3弄(認定範圍:P1~P5)為現有巷道案，自107年5月1日公告周知(公告30日)。	 
107.04.16	新北府城測字第1070554530號	公告本府重新認定新北市板橋區文化段400地號面前道路(認定範圍:P1~P2)為現有巷道，自107年4月20日公告周知(公告30日)。	 

現有巷道查詢

發文日期	107/04/26
發文字號	新北府城測字第1070537829號
公告日期	107/05/01
主旨	公告本府新認定新北市板橋區文化路1段270巷3弄(認定範圍:P1~P5)為現有巷道案，自107年5月1日公告周知(公告30日)。
地號	板橋區 文化段 1778-11 共1筆地號
附件	公告.pdf 函.pdf 公告圖.jpg

新北市政府 公告

發文日期：中華民國107年4月26日
發文字號：新北府城測字第1070537829號
附件：公告圖

主旨：公告本府新認定新北市板橋區文化路1段270巷3弄(認定範圍：P1~P5)為現有巷道案，自107年5月1日公告周知(公告30日)。

依據：新北市建築管理規則第2條第1項第1款、同條第2項規定及本府107年4月3日會勘審查表。

公告事項：
一、位置如公告圖。
二、本公告張貼現場(巷頭及巷尾)、當地里辦公室、新北市板橋區公所及本府城鄉發展局公告欄。
三、旨開現有巷道及其毗鄰土地之土地權利關係人(所有權人、典權人、地上權人、不動產役權人、農育權人、公有土地管理機關或持有租賃、借用契約或土地所有權出其之同意使用證明書者)，對本府認定現有巷道案如有意見，請於30日內檢具相關權利證明文件並述明理由、姓名、住址送達本府城鄉發展局(新北市板橋區中山路1段161號11樓)複查。
四、土地權利關係人對本公告如有不服，得依訴願法第14條規定，於本公告期滿之次日起30日內，檢送訴願書送向訴願管轄機關(內政部)提起訴願或由本府函轉。

市長 朱立倫

新北市政府 公文用紙

新北市政府 函

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳延志
電話：(02)29603456 分機7230
傳真：(02)89611284
電子郵件：asn244@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局都市測量科

主旨：檢送本府新認定新北市板橋區文化路1段270巷3弄(認定範圍：P1~P5)為現有巷道案公告及公告圖各4份，請依財資所公告欄、里辦公室及現場巷頭巷尾明顯處(請拍照存證)各1份(公告30日)，請查照。

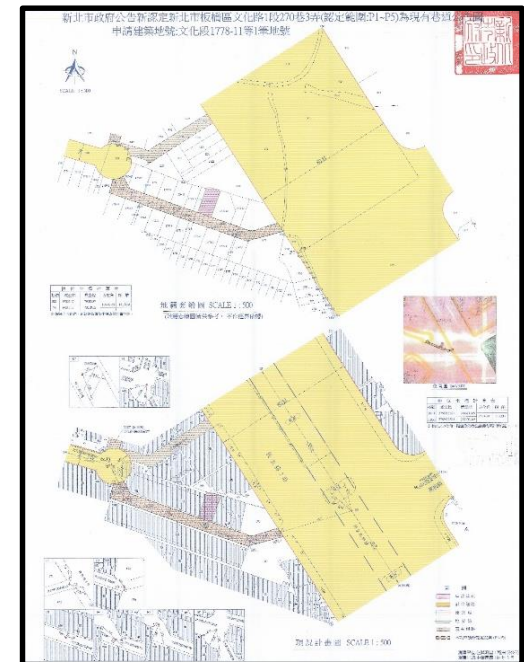
說明：依新北市建築管理規則第2條第1項第1款、同條第2項規定及本府107年4月3日會勘審查表辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：新北市政府工務局、新北市政府稅務局稽徵處、新北市政府城鄉發展局建築管理科、新北市政府城鄉發展局計畫發展科(以上均各公告及公告圖各1份)、新北市政府城鄉發展局都市測量科(各公告及公告圖各3份)

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長執行

新北市政府 公文用紙

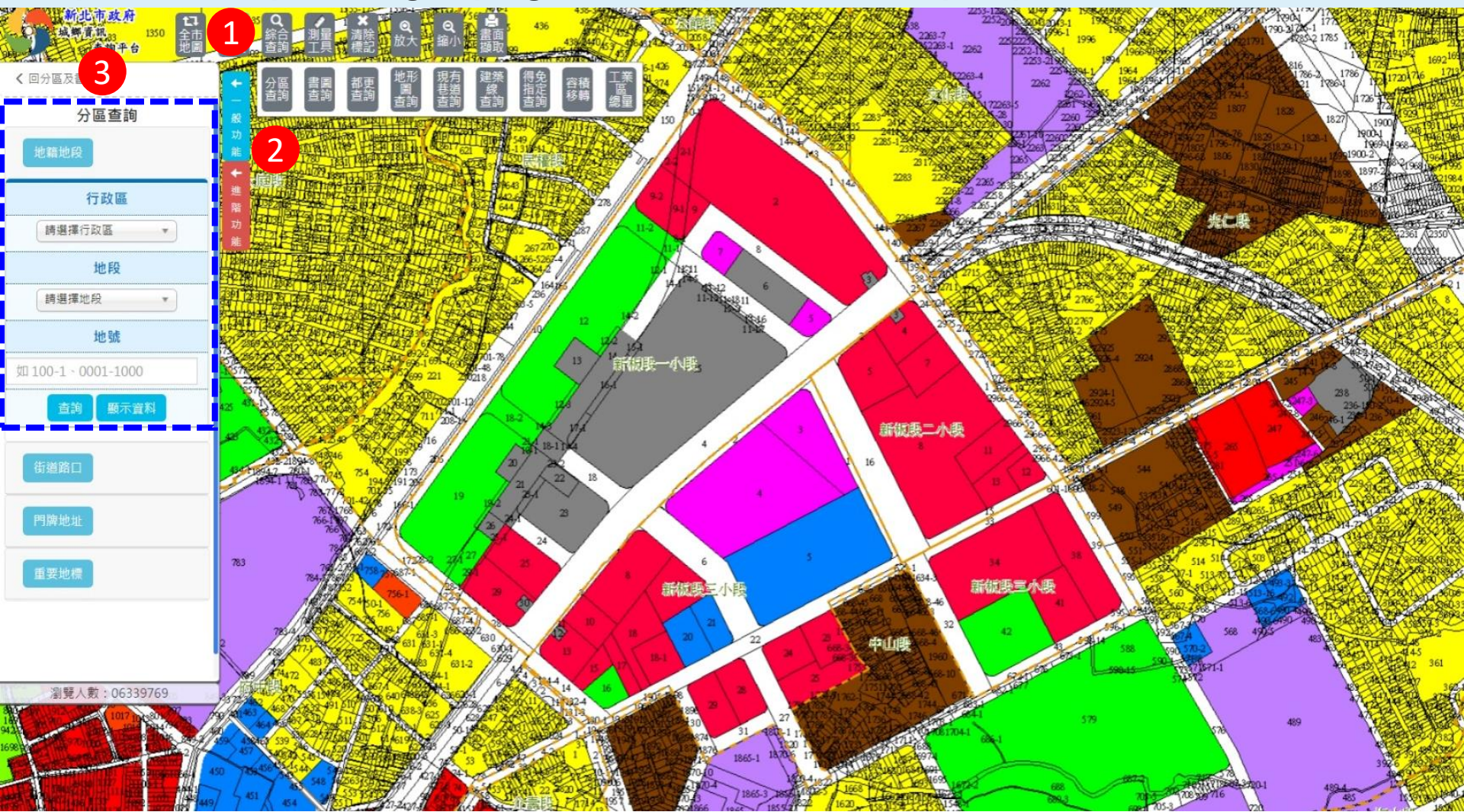


土地使用分區查詢



新北市政府城鄉資訊查詢平台 → 綜合查詢 → 分區查詢 → 輸入「行政區、地段、地號」

<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx>



都市計畫書圖查詢



新北市政府城鄉資訊查詢平台 → 綜合查詢 → 書圖查詢 → 輸入「行政區、地段、地號」
<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx>

1. 查詢條件設定

2. 地圖操作工具

3. 地圖顯示

4. 查詢結果與檔案清單

【都市計畫書】檔案清單

編號	PDF下載
1	公告1
2	公告2
3	書

數值航測地形圖查詢



新北市政府城鄉資訊查詢平台 → 地形圖查詢 → 輸入「行政區、地段、地號」
<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx>

The screenshot displays the New Taipei City Urban Planning Information Query Platform. The interface includes a top navigation bar with the city logo and the text '新北市政府 城鄉資訊 查詢平台'. Below this is a sidebar with a list of functions: '一般功能' (General Function), '進階功能' (Advanced Function), and '相關文件下載' (Related File Download). The '地形圖查詢' (Terrain Map Query) option is highlighted with a red circle and a blue dashed box, labeled with a red '1'. A red arrow points from this option to a central modal window. The modal window, titled '地形圖查詢', contains three sections: '地籍地段' (Cadastral Parcel), '行政區' (Administrative Area), and '地號' (Parcel Number). The '行政區' section has a dropdown menu labeled '請選擇行政區'. The '地號' section has a dropdown menu labeled '請選擇地段' and a text input field containing '如 100-1、0001-1000'. A red circle and arrow labeled '2' point to the '查詢' (Query) button. The background of the page shows a map of New Taipei City with various landmarks and roads. A red arrow labeled '3' points from the map area towards the bottom right corner of the page.

新北市政府
城鄉資訊
查詢平台

帳號登入
登入地形圖
註冊使用分區

分區及書圖查詢
容積移轉
都更查詢
建築線
地形圖查詢
相關文件下載
分區購物車(0)
相關連結

瀏覽人數：05495224

比例尺 1:288895

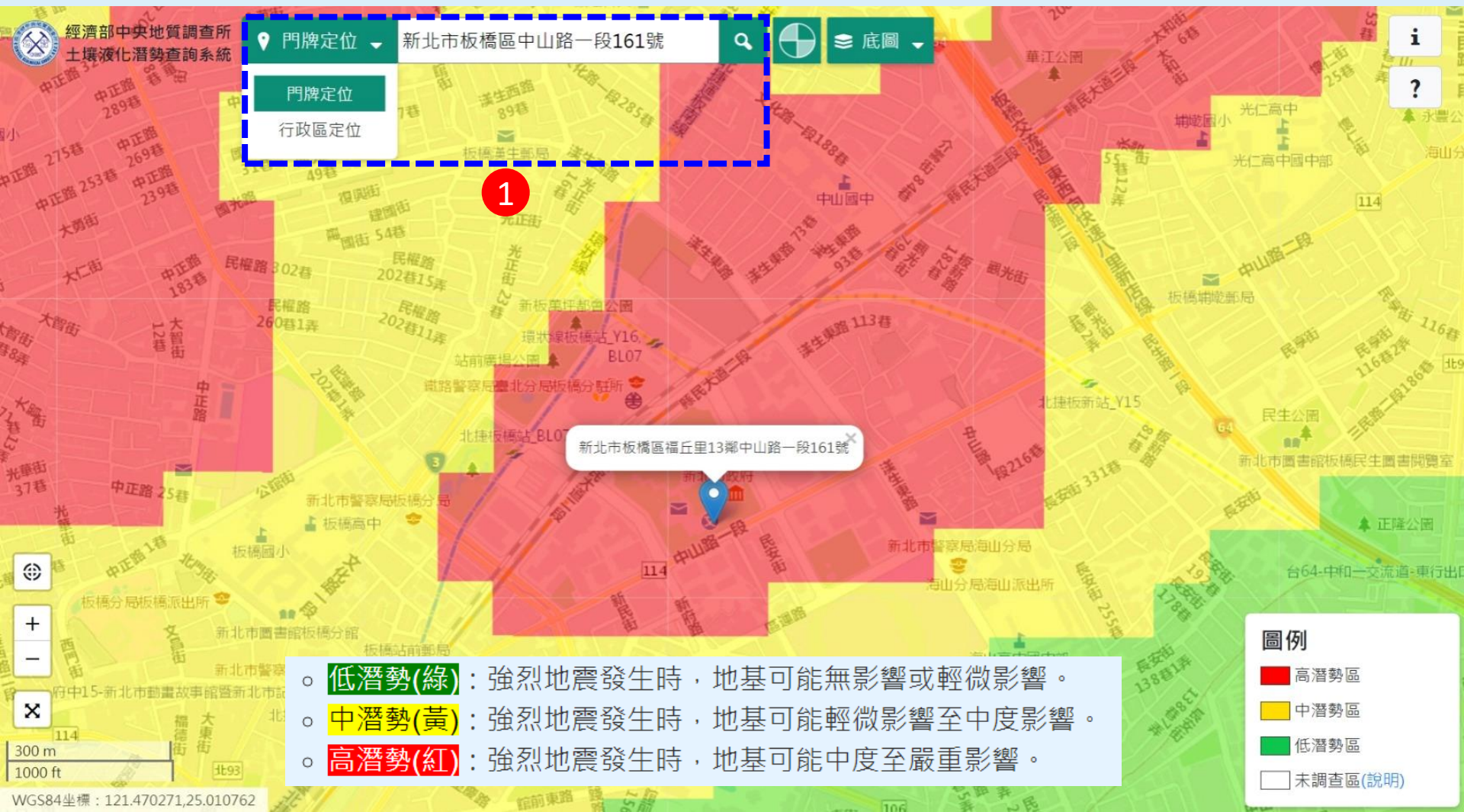
經度: 121.806, 緯度: 25.206
X97: 331201.970, Y97: 2788864.37

土壤液化潛勢查詢系統



經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統 → 輸入欲查詢的門牌

<https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx>



二、產權分析與財務風險初評分析

土地及建築物謄本 (新制三類謄本104年2月2日上路)

◎ 新制三類謄本內容顯示個人資料及申請人資格

✓ 全部顯示
△ 部分顯示
✗ 不顯示

	申請人	姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
第1類謄本	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓
第2類謄本	任何人	自然人 (陳**) △ 非自然人 ✓	✗ (無資料)	△ (A123****9) ✓	✓	✗
第3類謄本	登記名義人利害關係人	✓	✗	✗	✓	✓

第一類謄本 顯示登記名義人全部登記資料。

第二類謄本 隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

第三類謄本 隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一類謄本；任何人得申請第二類謄本；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第三類謄本。

《各類謄本、申請資格及顯示的個人資料對應關係》

資料來源：內政部

✓ 全部顯示 △ 部分顯示 ✗ 不顯示

常見第二類登記謄本

隱匿前

顯示登記名義人詳細登記住址

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
信義區信義段五小段0028-0002地號
*****土地所有權部*****
(0001)登記次序:0002
登記日期:民國096年07月10日 登記原因:合併
原因發生日期:民國096年07月09日
所有權人:姜**
統一編號:A101*****
住址:臺北市信義區惠愛路1巷1號
權利範圍全部*****1分之1*****

隱匿後

僅顯示至段(路/街/道)或前6個中文字

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
信義區信義段五小段0028-0002地號
*****土地所有權部*****
(0001)登記次序:0002
登記日期:民國096年07月10日 登記原因:合併
原因發生日期:民國096年07月09日
所有權人:姜**
統一編號:A101*****
住址:臺北市信義區惠愛路1巷1號
權利範圍全部*****1分之1*****

簽署第三類謄本同意書及申請謄本

姓名		同意書		編號	
本人為下表所列土地及合法建築物所有權人，同意依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定，申請「○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。					
一、土地					
鄉鎮市區					
地 段					
小 段					
地 號					
土地面積 (㎡)					
權利範圍					
持分面積 (㎡)					
二、建物					
建 號					
建物門牌					
地 段					
小 段					
地 號					
土地面積 (㎡)					
權利範圍					
持分面積 (㎡)					
填寫土地謄本資料					
填寫建物謄本資料					
填寫所有權人個人基本資料					
立同意書人					
統一編號：					
聯絡地址：					
聯絡電話：					
中華民國 年 月 日					

【人工填寫用】							正面	
收件日期：		收件號碼：		收件者章：				
受文機關：		市（縣）		地政事務所				
地籍謄本及相關資料申請書								
一、土地登記及地價資料謄本 ☐ 第一類 ☐ 第二類 ☒ 第三類 ☐ 登記名義人 ☒ 利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請 ☐ 公務用								
(一)土地建物登記謄本 ☒ 全部 ☐ 部分 ☐ 標示部 ☐ 無需列印地上建物建築 ☐ 無需列印建物附表 ☐ 所有權部 ☐ 無需列印前次移轉現值 ☐ 他項權利部 ☐ 他項權利部之個人(所有權人統編) ☐ 他項權利個人全部(他項權利人統編) ☐ 土地標示及所有權部 ☐ 土地標示及他項權利部 ☐ 建物標示及所有權部 ☐ 建物標示及他項權利部								
(二)地價謄本 ☐ 年公告土地現值 ☐ 年申報地價 ☐ 前次移轉現值								
(三)人工登記謄本 ☐ 重造前舊簿 ☐ 電子處理前舊簿 ☐ 全部 ☐ 部本 ☐ 標示部 ☐ 所有權部 ☐ 他項權利部								
(四)專簿 ☐ 信託專簿 ☐ 共有物使用管理專簿 ☐ 建物使用收益限制約定專簿 ☐ 收件號								
(五)其他 ☐ 地籍異動索引 ☐ 土地建物異動清冊 ☐								
☐ 二、地籍圖謄本 ☐ 電腦列印 ☐ 指定比例尺 1/ 或影印地籍圖 ☐ 手繪地籍圖 ☐ 數值區別印界址點號及坐標表								
☐ 三、建物測量成果圖或建物標示圖								
☐ 四、閱覽(查詢) ☐ 電子處理地籍資料 ☐ 地籍圖之藍曬圖或複製圖 ☐ 歸戶資料(本所轄區) ☐ 以門牌查詢地籍圖 ☐ 土地/建物參考資訊								
☐ 五、 ☐ 攝影 ☐ 閱覽 ☐ 抄寫 ☐ 複印 ☐ 土地登記申請案 年 字第 號申請書 ☐ 不動產成交案件實際資訊申報書 ☐ 申報書序號 年 字第 號申請書 ☐ 土地登記申請案 年 字第 號申請書								
☐ 六、其他 ☐ 日據時期登記簿 ☐ 台帳 ☐ 歸戶資料(本所轄區) ☐ 土地/建物參考資訊 ☐ 代理人送件明細表 ☐ 藍曬地籍圖								
鄉鎮市區		段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安國段	○○地號					1	
第三類謄本申請書								
申請人		檢附證明文件				申請對象及範圍		
所有權人		檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一的所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一的所有權人同意書。				載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數。		
都市更新籌備會(小組)代表人		檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本。				載明更新單元範圍		
都市更新(預定)實施者		檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)或都市更新事業計畫核定文件正本。				載明更新單元範圍		

土地持分面積登記方式（民法第799條）

18.11.19 制定版本

數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人按其所有部分之價值分擔之。

98.01.12 修正版本

稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。

專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。

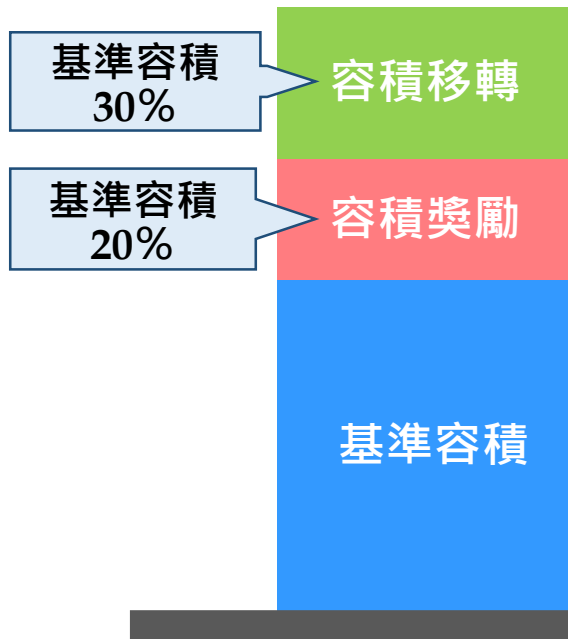
區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利不得分離而為移轉或設定負擔。

重建前持有的土地在重建後可以蓋多少坪房屋？

基本假設

土地面積：1 坪
基準容積：300 %
建蔽率：50 %
容積獎勵：20 %
容積移轉：30 %



一坪土地可蓋的基本房屋坪數
(1 坪 $\times$ 300% = 3 坪)

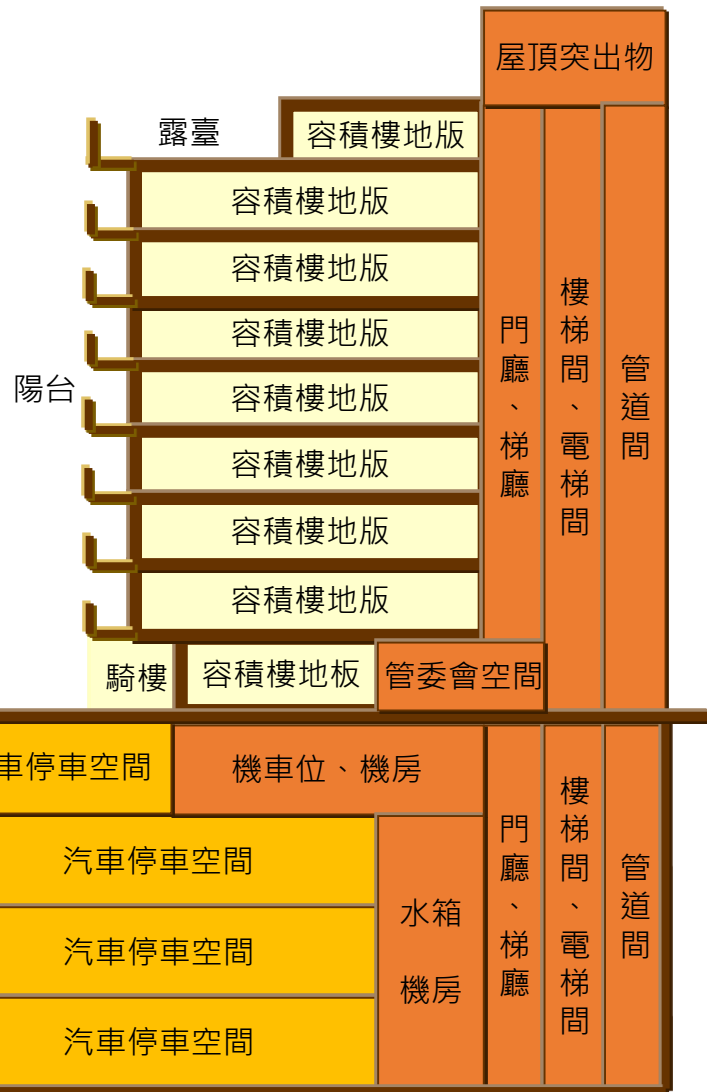
可以申請容積獎勵面積
(3 坪 $\times$ 20% = 0.6 坪)

可以辦理容積移轉面積
(3 坪 $\times$ 30% = 0.9 坪)

一坪土地重建後最多可蓋的房屋面積
(3 坪 + 0.6 坪 + 0.9 坪 = 4.5 坪)

※本計算值為「室內坪」非「權狀坪」。

銷坪係數



新北市住宅區(板橋)銷坪係數試算

項目		計算說明	面積
A	容積樓地板	$300\%(\text{法定容積}) \times 1.5(\text{容積獎勵值})$	4.50
B	機電設備	$A \times 15\%$	0.675
C	梯廳	$(A + B) / (1 - 5\%) \times 5\%$	0.272
D	陽台	$(A + B + C) \times (15\% - 5\%)$	0.545
E	屋頂突出物	$50\%(\text{建蔽率}) / 8 \times 3\text{層}$	0.188
F	地下層公設	$60\%(\text{開挖率}) \times 4\text{層} \times 30\%$	0.720
G	牆心至外皮	$(A + B + C + D + E + F) \times 2\%$	0.138
H	房屋權狀面積	$A + B + C + D + E + F + G$	7.038
銷坪係數		H / A	1.564

- 主建物：室內面積
- 附屬建物：陽台
- 公設面積：
 - 1.地上層公設面積：門廳、樓電梯間、屋突、服務設施。
 - 2.地下層公設面積：樓電梯間、機房、水箱、機車位。

※ 銷坪係數經驗值：1.55 ~ 1.60

(係數會隨使用分區、容積樓地板、建築設計、地下層數變動，係數越高公設越高，但容積坪不會增加)

都市更新建築容積獎勵

都更獎勵上限50%

都市更新建築容積獎勵辦法
(108年05月15日修正發布)

中央

中央50%

中央
30%

地方上限
20%

新北市

新北市都市更新建築容積獎勵辦法
(108年10月02日修正發布)

條次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於基準容積	實際面積或10%
第6條	結構堪慮建築物	8%、10%
第7條	社會福利設施或其他公益設施	30%
第8條	協助取得及開闢公共設施用地	15%
第9條	文化資產保存	實際面積1.5倍
第10條	綠建築	2%~10%
第11條	智慧建築	2%~10%
第12條	無障礙環境設計	3%~5%
第13條	建築物耐震設計	2%~10%
第14條	時程獎勵	3.5%~10%
第15條	規模獎勵	5%~35%
第16條	協議合建	5%
第17條	處理占有他人土地之舊違章建築戶	20%

條次	獎勵項目	獎勵上限
第2條	退縮人行步道	8%、10%
	鄰地境界線	12%、15%
	設計建蔽率	20%、30%
第3條	捐贈本市都市更新基金	公式計算
第4條	設置街角廣場	實設面積
第5條	供不特定之公眾通行通道	實設面積
第6條	合法四、五層樓	四層樓2% 五層樓4%
第7條	基準容積率受土管限制應予降低者	10%

新北容獎提供20%多元選擇

都更獎勵
上限50%



可選中央30%+地方20%上限

地方20%上限

中央30%

混搭風格特色

或

都選中央50%

中央50%

清一色系列感

點餐目錄		額度
必點主餐	留設人行步道、基地周邊退縮 縮小建蔽率	8%、10%、12%、15% (4選1)
加點副食	捐贈都更基金	依計算方式
	留設街角廣場	實設面積
	公眾通行通道	實設面積
	合法四、五層樓 基準容積率限縮	四層樓2%，五層樓4% 10%

新北
20%
獎勵



資料來源：新北市政府

必須先選主餐吃完後，才可以再加點副食吃到飽

都市更新建築容積獎勵上限 (四擇一)



【原建築容積**高於**基準容積者】

容積獎勵上限：原建築容積 + **0.3倍**基準容積

【原建築容積**未超過**基準容積者】

容積獎勵上限：**1.5倍**基準容積



【原建築容積**高於**基準容積者】

容積獎勵上限：**1.2倍**原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】

容積獎勵上限：**1.3倍**原建築容積

推估新舊容積快速初評

興建年代		樓層別		公設比	
民國70年代		四、五樓公寓		0 % ~ 8 %	
民國80年代		五至七樓		8 % ~ 1 5 %	
		八至十二樓		1 5 % ~ 2 2 %	
		十二樓以上		2 2 % ~ 2 8 %	
民國90年代		八樓以上大樓		3 0 % 以上	
現況樓層數		4 樓	5 樓	7 樓	1 2 樓
原有建蔽率 (住宅區)		6 0 %	6 0 %	5 6 %	4 6 %
預估公設比		5 %	5 %	1 5 %	2 5 %
原有容積率 (A)		2 2 8 %	2 8 5 %	3 3 3 %	4 1 4 %
法定容積率		3 0 0 %			
容積獎勵上限 (B)	1.5 法容	4 5 0 %			4 5 0 %
	原容 + 0.3 法容	3 1 8 %	3 7 5 %	4 2 3 %	5 0 4 %
	1.2 原容	2 7 4 %	3 4 2 %	4 0 0 %	4 9 7 %
一坪換一坪 (A / B)		5 0.6 7 %	6 3.3 3 %	7 4.0 0 %	8 2.1 4 %

重建後可以不出錢，一坪換一坪？

基地地號	使用分區	建物樓層	持分土地面積(m²) L	主建物(m²) A	附屬建物(m²) B	建物權狀面積(m²) C=A + B	原容積 主建 / 土地 A / L	建物權狀面積 / 土地 C / L
000 地號	住宅區	1F	38.55	90.06	15.92	105.98	233.62%	274.92%
		2F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
		3F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
		4F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
合計			154.20	360.24	61.34	421.58	233.62%	273.40%

➤ 室內坪 換 室內坪：(室內面積不變)

$$233.62\% \div 450\% (\text{住宅區法定容積}300\% \times \text{獎勵容積}1.5) = \mathbf{51.92\%}$$

➤ 權狀坪 換 室內坪：(室內面積增加)

$$273.40\% \div 450\% (\text{住宅區法定容積}300\% \times \text{獎勵容積}1.5) = \mathbf{60.76\%}$$

➤ 權狀坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

$$273.40\% \div 702\% (\text{住宅區法定容積}300\% \times \text{獎勵容積}1.5 \times \text{銷坪係數}1.56) = \mathbf{38.95\%}$$

➤ 室內坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

$$233.62\% \div 702\% (\text{住宅區法定容積}300\% \times \text{獎勵容積}1.5 \times \text{銷坪係數}1.56) = \mathbf{33.28\%}$$

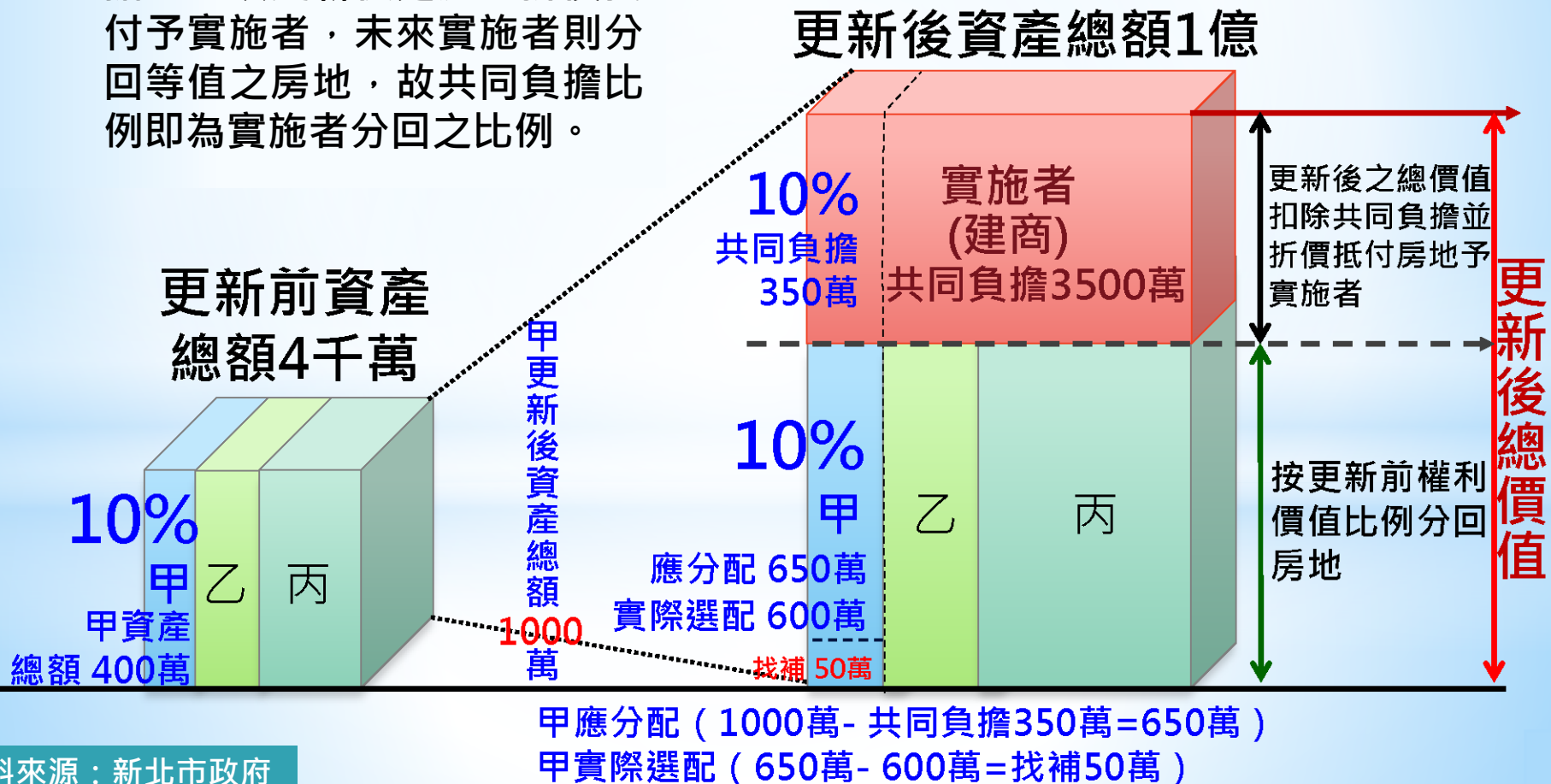
建築量體預估 (12F/B4 · RC構造)

項次	項目	計算單位		說明
		%	m ²	
1	基地面積		2,000	
2	法定建蔽率 / 建築面積	50%	1,000	
3	法定容積率	300%	6,000	住宅區
4	容積獎勵值	50%	3,000	
5	容積樓地板面積 (A)	450%	9,000	
6	機電設備面積 (B)	15%	1,350	A X 15%
7	梯廳面積 (C)	5%	545	(A + B) / (1 - 5%) x 5%
8	陽台面積 (D)	10%	1,090	(A + B + C) x 10%
9	屋突面積 (E)	12.5%	375	建築面積 / 8 X 3
1 0	地下層公設 (F)	30%	1,440	開挖面積(開挖率 60%) x 4層 x 30%
1 1	牆心至外皮 (G)	2%	276	(A + B + C + D + E + F) x 2%
1 2	銷售面積		14,076	A + B + C + D + E + F + G
1 3	地上層樓地板面積 (H)		11,439	$300\% \times (1+50\%) \times (1+15\%) \times (1+5\%) / (1-5\%) / 50\% = 11.4$ $300\% \times (1+50\%) \times (1+15\%) \times (1+5\%) / (1-5\%) / 12 = 47.66\%$ 地上12層：2,000 X 47.66% X 12 = 11,439
1 4	地下層樓地板面積 (I)		4,800	開挖率60%，地下4層：2,000 X 60% X 4 = 4,800
1 5	營建樓地板面積		16,239	H + I
1 6	法定汽車停車位		70部	(A + B + C - 500) / 150 = 69.3
1 7	實設汽車停車位		85部	$2,000 \times 60\% \times 4 \times 70\% \times 0.3025 / 12 = 84.7$ $14,076 \times 0.3025 / 50 = 85.2$

共同負擔比例

➤ **共同負擔比例 = 更新總成本 / 更新後房地總價值 x 100%**

- ✓ 更新總成本為實施者代墊費用，地主按其權利價值比例共同負擔，並以更新後之房地折價抵付予實施者，未來實施者則分回等值之房地，故共同負擔比例即為實施者分回之比例。



成本計算 (新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表)

總項目	項目	
壹、工程費用（A）	一、重建費用	（一）拆除費用
		（二）建築設計費用
		（三）營建費用（含公益設施樓地板面積）
		（四）工程管理費
		（五）空氣污染防制費
		（六）其他必要費用
	二、公共及公益設施	（一）公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）
		（二）公益設施認養捐贈費用
（三）捐贈本市都市更新基金		
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）		
參、權利變換費用（C）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用
		（二）不動產估價費用（含技師簽證費）
		（三）土地鑑界費
		（四）鑽探費用
		（五）鄰房鑑定費用
	二、更新前土地及建物測量費用	
	三、土地改良物拆遷補償費用	（一）建築改良物（合法建築物、非合法建築物）
		（二）其他土地改良物
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）
	六、地籍整理費用	
七、審查費用		
八、其他必要業務費		
肆、貸款利息（D）	貸款利息合計	
伍、稅捐（E）	一、印花稅	
	二、營業稅	
陸、管理費用（F）	一、行政作業費用(E1)	
	二、信託費用(E2)	
	三、人事行政管理費用(E3)	
	四、銷售管理費用(E4)	
	五、風險管理費用(E5)	
柒、都市計畫變更負擔費用（G）	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	
捌、容積移轉費用（H）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	

本案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計:

成本計算

新北市都市更新權利變換計畫之建築物工程造價標準單價表：

構造別	鋼骨造 (S C)			鋼骨鋼筋混凝土 (S R C)			鋼筋混凝土造 (R C)		
總樓地板 面積(坪)	未滿2,500	2,500以上 ~ 未滿7,500	7,500以上	未滿2,500	2,500以上 ~ 未滿7,500	7,500以上	未滿2,500	2,500以上 ~ 未滿7,500	7,500以上
6-10層	142,300	135,500	131,500	136,400	129,900	126,000	113,900	108,400	105,200
11-15層	154,100	146,800	142,400	147,900	140,800	136,600	127,400	121,300	117,700
16-20層	181,200	172,600	167,400	163,800	156,000	151,400	139,900	133,200	129,200
21-25層	198,900	189,400	183,700	179,800	171,200	166,100	153,400	146,100	141,700
26-30層	211,700	201,700	195,600	191,600	182,500	177,000	168,800	160,700	159,900
31-35層	222,100	211,600	205,200	201,300	191,700	186,000	185,600	176,800	171,500
36層以上	231,200	220,200	213,600	210,700	200,700	194,600			

※本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為109年8月，個案須依物價指數調整金額。

更新後房地總價值



內政部不動產交易實價查詢服務網 → 「買賣查詢」或「預售屋查詢」
<https://lvr.land.moi.gov.tw/>

內政部不動產交易實價查詢服務網

首頁 資料下載及申請 舊版網站 相關連結 支援服務 線上客服

買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建案備查

縣市 鄉鎮市區 房地 建物 土地 車位 社區名稱 交易期間: 111 年 4 月 至 112 年 4 月 止 搜尋 地圖搜尋 進階條件

1. 查詢不正常時，可以先執行清除瀏覽器暫存後再試(提供您清除步驟參考) [【連結】](#)

最新消息

- 112年05月21日 5月21日提供登記日期(非交易日期)自112年5月1日至112年5月10日之買賣案件，及申報日期自112年4月1日至112年4月10日之租賃案件，及交易日期自112年4月1日至112年4月10日之預售屋案件查詢及下載，若系統查無您的案件資料或資料有誤，請洽案件管轄地政事務所確認登錄內容。
- 110年12月09日 實價申報不實判刑 提醒按實申報
新北市一名曲姓男子於103年7月以3440多萬購買位於新北市深坑地區的土地，登錄7000萬元，法院依使公務員登載不實罪判刑處拘役55日。(臺灣臺北地方法院 110 年度易字第 531 號刑事判決) [連結](#)
- 110年07月06日 謊報實價登錄遭詐財 投資客、地政士起訴 [連結](#)
- 110年06月23日 本系統自110年7月1日起提供完整地號與門牌之不動產成交資訊個案查詢，民眾如有批次資料需求者，歡迎於「不動產成交案件實際資訊資料供應系統」免費下載含完整門牌之開放資料 (Open Data) 或付費下載含完整門牌及坐標之批次資訊。 [連結](#)
- 110年05月10日 本系統為配合內政部資安規範，已於110年5月18日起轉換為新版本操作介面，若要使用舊版請點此 [連結](#)
- 110年04月28日 若需評估所居住地區之地質情形、耐震程度等資訊，請連結中央地質所之山崩與地滑、活動斷層、土壤液化潛勢等地質敏感資料網站 [連結](#)
- 110年05月03日 實價申報不實判刑 提醒按實申報
臺中市游姓屋主於107年11月以510萬元售屋，因不欲他人知悉成交價格偏低，與欲向銀行取得較高額貸款之陳姓買方謀議簽訂成交價630萬之買賣契約，共同委由不知情之地政士申報不實價格，使公務員將此不實資訊登載並揭露。110年3月經法院判決共同犯刑法使公務員登載不實罪，處拘役55日，判決書 [連結](#)
- 109年06月15日 實價登錄新制申報書及填寫說明(自109年7月1日生效) [連結](#)

更新後房地總價值



都市更新
實務工作坊

50

樂居網 → 「實價登錄」或「待售房屋」或「區域房價」

<https://www.leju.com.tw/>



實價登錄 ▾

買房 ▾

賣屋

NEW
房地產知識

最新活動

樂居驗屋

廣告合作

登入 | 註冊

樂居：最好用的實價登錄網站

最新消息：敗在這4點， 112.05.01 實價登錄數據更新(詳情請點我)， |

實價登錄

待售房屋

區域房價

縣市選擇 ▾



請輸入社區、路段、地址...

更新後房地總價值



591 房屋交易網 → 「新建案」或「實價登錄」

<https://www.591.com.tw>

591 高檔住宅 全新上線

品牌升級 / 獨家影音 / 建案開箱 / 星級服務

高檔住宅 新建案 中古屋 租屋 店面 辦公 廠房土地 實價登錄

台北市 請輸入社區名或街道 搜尋

幫我賣屋/出租 電話隱私保護 · 即時市場行情 · 千萬經紀人專業服務 NEW

搶先體驗

主題建案
與你分享個性化主題個案

開箱文	捷運周邊	明星學區	精選讓利宅
開箱文 鉅興藏 · 中山區 開箱文 台北市中山區鉅興藏看屋心得 (價格+...) - 環境: 「鉅興藏」位於市區靜巷內, 距學校、... - 規劃: 純住家社區、零店面; 梯戶比1:2, 屬低... - 環境: 位單行巷道, 車輛出入略不便。	開箱文 合砌中山曜 · 中山區 開箱文 台北市中山區合砌中山曜看屋心得 (...) - 環境: 「合砌中山曜」周遭商圈成熟, 各式商... - 交通: 鄰近雙捷運站, 通勤便利。 - 環境: 附近人車多, 非寧靜住宅環境。	開箱文 首岳 · 大同區 開箱文 台北市大同區首岳看屋心得 (價格+...) - 環境: 「首岳」位舊市區, 旁鄰大賣場, 近夜... - 規劃: 基地面積逾千坪, 市區少有逾千坪大基... - 環境: 位舊市區, 周邊新舊建築混處, 市容較...	

都市更新事業實施主體

實施者

(實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構)

公辦都市更新

- 1.政府主管機關自行實施或委託都更事業機構。
- 2.同意其他機關(構)為實施者
#12、 #21

自行實施

公開評選
委託實施

劃定應實施更新地區
範圍內公有土地達到一定面積或比例

民間自辦都市更新 (私有土地及合法建物所有權人)

委託都更事業機構
#26

依公司法設立之股份有限公司
(整建維護：不在此限)

都市更新會
#27

都市更新會設立
管理及解散辦法

投資型
實施者

管理型
實施者

都市更新會
(核准立案)

以一家公司擔任實施者
不宜二家公司共同擔任

都市更新會與更
新事業機構不能
同時擔任實施者

新北市都更麻吉網



都市更新
實務工作坊

53

新北市政府都市更新處 → 新北市都更麻吉網 → 「查詢廠商」或「開始公告找廠商」
<https://urmatch.ntpc.gov.tw/map/index>



網站導覽

回首頁

查詢廠商

我的社區

會員登入/申請

您的社區
有共識了嗎？

建議您先進行都更意願調查
了解鄰居意願，再開始使用！

步驟一：
登載資料

步驟二：
刊登尋商

步驟三：
媒合成功

累計來訪人次：109,797

查詢廠商

我的社區

開始公告找廠商

麻吉抵家



都市更新
實務工作坊

54

新北住都中心 → 麻吉抵家 → 「公告徵求廠商」或「查詢廠商」

<https://www.591.com.tw>

新北住都中心

全站搜尋

麻吉抵家

加入住都

聯絡我們

臉書粉專

NTHURC 新北市住宅及都市更新中心
New Taipei City Housing and Urban Regeneration Center

關於我們

訊息公告

都市更新

社會住宅

社宅招租

採購專區

都更招商

公開資訊

NTHURC 新北市住宅及都市更新中心
New Taipei City Housing and Urban Regeneration Center
麻吉抵家 So Easy
社區 x 廠商彼此更 Match



ON AIR

新北市新店區北新路一段86號18樓(新店區公所捷運站) 電話 (02)2957-1999

查詢廠商

2

全部

關鍵字：廠商名稱、實績案例等

Q搜尋

全部清除

*篩選條件右方之百分比數字，為符合該篩選條件之項目，在全項目內之佔比。

*查看近五年廠商獎懲情形 [優良廠商] [拒絕往來廠商]

廠商類型：☒ 不限 ☐ 建經公司 9% ☐ 建設公司 51% ☐ 建築師 1% ☐ 估價師 1% ☐ 營造廠 5%

☐ 代銷公司 0% ☐ 銀行 13% ☐ 都更規劃單位 15%

資本額：☒ 不限 ☐ 甲等(一億以上) 13% ☐ 乙等(一千五百萬以上) 46% ☐ 丙等(三百萬以上) 86%

☐ 其他 13%

經手實績數量：☒ 不限 ☐ 5件以下 87% ☐ 5-10件 8% ☐ 11-50件 4%

都更五部曲



都市更新
實務工作坊

55

新北住都中心 → 麻吉抵家 → 都更五部曲

<https://www.591.com.tw>

新北住都中心

全站搜尋

麻吉抵家

加入住都

聯絡我們

臉書粉專



公告徵求廠商

查詢廠商

線上容積試算

會員專區

都更五部曲 Five Step



新北市城鄉資訊平台
新北市愛連網
全國建築管理資訊系統

新北市工務局危老專區
新北市都市更新處挺安全

意願調查
線上容積試算

危老條例
防災條例
都更條例

廠商頁籤



新北市住宅及都市更新中心
New Taipei City Housing and Urban Regeneration Center

影響重建可行性因素

➤ 範圍內建物型態是否均質：

- ✓ 土地的使用分區分布狀況
- ✓ 建物面積與土地面積比值
- ✓ 各棟建築物的樓層數

➤ 房地持有狀況：

- ✓ 屋地是否同人
- ✓ 有無違章占用戶
- ✓ 是否有地上物

➤ 一樓使用狀況：

- ✓ 住家或店面
- ✓ 是否有地下室
- ✓ 法定空地違章

➤ 頂樓是否有加蓋情形

➤ 地區房地產狀況：

- ✓ 房價高低
- ✓ 產品的市場性

建物 樓層	案例一				案例二			
	更新前		更新後		更新前		更新後	
1F	1.86%	1.56	468,000	1.25	1,080,000	1.00	1,540,000	1.43
2F以上	1.19%	1.00	373,700	1.00	579,000	1.00	936,000	1.62

~~簡報結束×敬請指教~~

