

# 新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫案之執行經驗

## 壹、計畫概述

本計畫案係政府為有效抑制房價高漲並政策性供給合理價格之房屋，爰規劃於捷運周邊土地，透過都市計畫變更並採取區段徵收或土地重劃等方式取得建築用地，經民間業者競標或其他合理方式建屋，讓民眾可以便宜購屋。以下簡要說明計畫背景、推動目標、基地範圍、計畫內容及開發方式。

### 一、計畫背景

為落實民國 99 年 4 月 22 日行政院核定「健全房屋市場方案」之具體措施，依該方案所揭「因地因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」及「社會公平」等四大原則，適時提供適量合宜住宅，目的在協助中低收入之國民滿足基本居住需求，促進台北大都會區住宅供給與需求均衡，舒緩日益上漲房價。針對具有還款能力且無自有住宅家庭，政府以提供合宜住宅方式協助其安居合宜之居所；至於家庭年收入較低，目前無能力負擔購屋貸款之無自有住宅家庭，政府則以提供租金補貼及出租住宅之方式協助其解決居住問題。

本案行政院於民國 99 年 4 月 14 日會同內政部營建署及新北市政府等單位勘選合宜住宅開發基地，勘選原則以(1) 交通便捷，臨近捷運站 1 公里範圍且臨 10 公尺以上計畫道路者；(2) 基地面積 0.3 公頃以上，達經濟開發規模者；(3) 土地權屬以國公有或國營事業管有土地者為原則。因板橋浮洲地區榮民工程股份有限公司（以下簡稱榮民公司）暨附近土地，因鄰近捷運板南線亞東醫院站、基地面積達 22.11 公頃之規模且土地權屬多屬國公有及國營事業管有土地，符合勘選原則。

行政院於民國 99 年 6 月 15 日指示：除興建合宜住宅外，可規劃優先照顧年收入較低、無能力購屋者，規範由民間配套提供出租，以滿足租屋者需求，一併納入規劃檢討辦理。行政院於民國 100 年 4 月 22 日核定「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫」（下稱本案），並核示積極推動辦理，爰配合辦理本計畫案推動，以協助無自有住宅者合宜購屋。

內政部營建署前於 100 年 6 月 27 日公告本案合宜住宅土地標售案及修正招標文件，包括 5 大部分：1、承購戶轉售年限由原本 5 年提高至 10 年內不得轉售。2、出租住宅比例由原本合宜住宅興建總戶數 5%，提高比例至 10%，提供臺北都會區經濟弱勢之就業民眾及就學青年出租使用。3、於第二及第三階段承購戶申請時，皆給予符合第一階段承購戶之民眾優先申購。4、加強防範及避免人頭戶承購合宜住宅之投機行為，於招標文件內增加違約及懲罰性條款，如有違反者，內政部營建署得依違約情事，按人頭戶數處以懲罰性違約金每戶 50 萬元，並收回該人頭戶承購之房屋等規範，以防範投機炒作。5、招標文件納入無障礙設計理念等內容。故將上開規定陳報行政院於 101 年 9 月 20 日以院臺建字第 1010057938 號函核定修訂「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫」，據以執行。

## 二、作業依據

- (一) 行政院 99 年 4 月 22 日院臺經字第 0990021410 號函核定「健全房屋市場方案」、100 年 4 月 22 日院臺建字第 1000096231 號函核定「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫」及 101 年 9 月 20 日院臺建字第 1010057938 號函核定修訂「新北市板橋浮洲榮民





圖 2-2 計畫區位航照示意圖

## 二、基地面積及權屬

本案計畫坐落新北市板橋區力行段，基地西鄰大觀路二段與 265 巷、北鄰大觀路 109 巷、東鄰未開闢 2-5 號道路及南鄰未開闢 2-12 號道路所圍土地，面積約 22.11 公頃（詳圖 2-1），土地權屬原為國公有土地約 15.74%，原為榮民工程股份有限公司土地約 83.94%，私有土地約 0.32%（詳表 2-1），土地產權清冊詳附件所示。

表 2-1 土地權屬表

所有權人	原土地管理機關	面積(公頃)	面積比(%)
中華民國	財政部國有財產局	0.05	0.23
	國防部總政治作戰局	3.21	14.52
	行政院國軍退除役官兵輔導委員會	0.16	0.72
<b>國有小計</b>		<b>3.42</b>	<b>15.47</b>
新北市政府	新北市政府財政局、工務局	0.06	0.27
<b>市有小計</b>		<b>0.06</b>	<b>0.27</b>
	榮民工程股份有限公司	18.56	83.94
	其他私人	0.07	0.32
<b>合計</b>		<b>約 22.11</b>	<b>100.00</b>
備註：本表內面積僅供參考，實施時應依照計畫圖以實地釘樁測量分割為準。			

## 參、計畫目的及規劃構想

### 一、計畫目的

本計畫目的在於改善以往國宅建築品質不佳的問題，以平準價格優先售予一定所得以下且無自有住宅者，嘉惠經濟弱勢族群及就業就學青年，並振興營建、提高就業率及帶動服務業等關聯性產業，同時可促進地區經濟成長及都市再發展，達到多贏的結果。依上述推動目標，擬定本案之計畫目的為：

#### (一) 提供無自有住宅之一收入家庭承購及承租合宜住宅

「都會地區房價過高」為民怨之首，尤以北台灣都會地區為最；惟有效紓緩一般民眾購屋房貸壓力，並考量交通發展與土地價格現況後，以捷運系統周邊土地為優選地區。重大之交通建設往往帶來車潮與人潮，相對亦會帶動交通樞紐地區如車站、交流道附近周邊土地之發展，故本計畫擬配合積極開發捷運周邊土地，作為興建合宜住宅之基地，期能「以量制價」，平抑北台都會區過高之房價。

#### (二) 建構優質居住環境，形塑生態住宅示範社區

有鑑於大台北都會地區住宅區人口過度密集，公共設施因為人口過多而不堪負荷，停車空間不足、道路彎曲狹窄、公園綠地嚴重不足，以及過於仰賴私人運具，排放大量廢氣造成空氣汙染使生活環境逐漸惡化，導致居住環境品質不佳，故本計畫配合透過興建合宜住宅，擬採綠建築、大街廓開發方式及降低建蔽率，於區內留設大量開放空間以提升居住生活品質。

## 二、規劃內容

### (一) 土地使用分區

本案都市計畫變更面積約 22.11 公頃，規劃開發約 11.06 公頃住宅區，提供興建合宜住宅使用；劃設 2.02 公頃商業區用地，提供地區商業發展使用。本案並回饋 40% 土地，作為公共設施使用，包括 3.69 公頃道路用地、2.5 公頃國中用地、2.1 公頃公園用地及 0.63 公頃國小用地（詳表 3-1）；並分 2 區開發。有關本案都市計畫變更後土地使用分區，詳圖 3-1 所示。



圖 3-1 本案都市計畫變更後土地使用分區示意圖

## (二) 開發強度

1. 住宅區：建蔽率不得超過 40%，法定容積率不得超過 240%。為落實本案未來發展構想及願景，已於都市計畫中提供相關獎勵，故本案基地不得再申請都市計畫容積移轉、停車獎勵及開放空間容積獎勵等規定。該住宅區依本案都市計畫土地使用分區管制要點規定申請容積獎勵，其建築容積獎勵後之容積率總額不得超過 350%。
2. 商業區：建蔽率不得超過 50%，法定容積率不得超過 300%；該商業區開發強度及容積獎勵申請，並依本案都市計畫書及相關規定辦理。

表 3-1 土地使用分區面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)	建蔽率	容積率
土地使用分區	住宅區	11.06	50.02	40%	240%
	商業區	2.02	9.14	50%	300%
	小計	13.08	59.16	-	-
公共設施用地	國小用地	0.63	2.85	50%	150%
	國中用地	2.50	11.31	50%	150%
	公園	2.21	10.00	15%	30%
	道路用地	3.69	16.68	-	-
	小計	9.03	40.84	-	-
總計		22.11	100.00	-	-
備註：1.本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。 2.本表內面積僅供參考，實施時應依照計畫圖以實地釘樁測量分割為準。					

## (三) 建築規劃

本案規劃興建地下 3 層、地上 21 層~24 層不等建築物，共計興建 37 棟建築量體（詳附圖 3-2 示意圖）。合宜住宅總戶數 4,455 戶（可出售 4,009 戶，出租住宅 446 戶），規劃室內實際使用面積 15 坪、27 坪、29 坪及 35 坪等 4 種房型；1 樓規劃店鋪及辦公室，提供

社區居民商業及休閒之機能服務，計 376 戶，全案合計 4,831 戶。本案合宜住宅主建物及共有部分每坪平均售價 19.5 萬元，陽台每坪售價 6.43 萬元。出租住宅由得標廠商負責維護管理，提供 10 年出租服務，出租住宅每坪 320 元，陽台每坪 128 元，承租予符合資格之民眾，且 5 年不得調漲，5 年後再重新檢討租金行情。

此外，本案招標文件規範廠商提出電梯、外牆建材、地板、鋁門窗、衛浴設備及機電與弱電設備等六大項建材設備之廠牌、材質及規格，確保提供優質建材設備及品質；本案亦規劃優質生態及黃金級綠建築示範住宅，融合地區生態、水岸、文化及藝術等特色，打造適合小孩、大人及老人養生之宜居生態社區。



圖 3-2 本案建築規劃 3D 模擬示意圖



#### (四) 計畫特色

板橋浮洲合宜住宅創下「平價好宅」之首例典範，本案計畫具有十項特色，說明如下：

1. 交通便捷：計畫基地鄰近已通車的臺鐵浮洲簡易車站及捷運亞東醫院站，區位條件相當良好。
2. 學區完善：鄰近地區從小學到大學一應俱全，包括中山國小、大觀國中、華僑中學及台灣藝術大學，學區相當完善。
3. 鄰近醫院：本案基地臨近亞東醫院，步行 10 分鐘即可到達，提供地區便捷之醫療服務。
4. 價格合宜：本案房屋售價價格，主建物及共有部分之平均售價每坪約 19.5 萬元，陽台每坪約 6.43 萬元，低於周邊市場行情將近 7 成，以合理價格協助經濟弱勢及財力未固之無自有住宅國民優先承購，並規範 10 年不得出售。
5. 生態規劃：規劃優質的生態及鑽石級綠建築示範住宅，融合地區生態、水岸、文化及藝術等特色，打造適合大人、小孩及老人養生之宜居生態社區。
6. 優質建材：本案於投標階段規範廠商提出電梯、外牆建材、地板、鋁門窗、衛浴設備及機電與弱電設備等六大項建材設備之廠牌、材質及規格，確保提供優質建材設備及品質。
7. 超值回饋：得標廠商日勝生活科技股份有限公司承諾闢建及認養公園 10 年、設立浮洲文創館、捐贈綠色運具 3 台接駁巴士與 500 輛自行車、捐贈 2 千萬元予新北市政府闢建亞東聯通橋梁，預計設置「合宜住宅社區營造服務中心」10 年，免費提供社區「託

老、托兒、成人教育」的社區扶助措施，深化照顧弱勢及社會服務之功能。

8. 振興產業：本案開發投資金額高達 430 億餘元，將刺激並帶動營建產業及服務業之內需市場，活化市場資金流通及金融服務業之活用。
9. 資產活化：本案開發不僅引入上萬人口居住，更帶動周邊地區環境改善及地區發展。除讓原本老舊閒置之國營事業土地，重新活化利用，注入多元文化及新氣象。
10. 兼顧公義：本案合宜住宅政策推動，具體落實宜居及合宜居住環境，更提供 10%（計 446 戶）出租住宅，優先照顧經濟弱勢民眾、就業民眾及就學青年承租使用，兼顧社會公義，實現居住正義，且規範出租住宅租金平均每坪 320 元，陽台每坪約 128 元，減輕庶民負擔。

## 肆、辦理方式

### 一、開發方式

本案依據都市計畫法第 27 條規定辦理個案計畫逕為變更，劃定住宅區、商業區與公園、道路、國中及國小等公共設施用地；另依據同法第 63 條規定，於細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之；以及同法第 70 條規定，辦理更新計畫之機關或機構得將重建或整建地區內拆除整理後之基地讓售或標售，其承受人應依照更新計畫期限實施重建。

本案開發方式依據都市計畫變更內容及上開都市計畫法規定辦理附款式標售住宅區土地，內政部營建署擔任招商

主辦機關，由中央都市更新基金投資開發，協議價購取得榮民公司土地，有償撥用國防部政治作戰局及行政院國軍退除役官兵輔導委員會土地，並依據都市計畫細部計畫規定回饋 9.03 公頃公共設施土地，包括公園、國中、國小及道路用地予新北市政府。故本案開發方式係採政府與民間合作方式辦理，由政府提供土地辦理標售，民間廠商提供資金、技術興建，規劃以低於周邊市場價格，讓財務基礎未固之國民，依其不同之需求與財務條件，選擇購屋或租屋等多元方式取得適宜之住宅。

本案住宅區經地籍測量及土地鑑界後，住宅區實際招商面積約 11.03 公頃，依據公開招標方式辦理附款式標售，並明定住宅產品規格原則（如：最少興建總戶數、單戶最大、最小面積等）、住宅基本品質、住宅售價上限、出租住宅 10 %、出售限制及出售對象等事項，納入雙方合約規範，廠商得標後即依據上述合約規定辦理規劃設計、施工、銷售及保固等事宜。

投標廠商依據招標文件研擬投資計畫書投標，由主辦機關採三段式審標：（一）審查廠商資格，確認廠商基本能力；（二）由審查委員會審查資格合格廠商之投資計畫書，選出計畫合格廠商；（三）開價格標，由投標金額最高之計畫合格廠商得標。

廠商得標後即運用自有資金（含融資）依據合約規定辦理規劃設計、施工、銷售及保固。另為避免投機炒作，本案以預告登記方式限制承購戶 10 年內不得轉售。

## 二、承購戶資格

### (一) 一般住戶

合宜住宅承購戶以一定收入以下之無自有住宅家庭為優先對象，並應符合下列各款規定：

1. 承購人須年滿二十歲。
2. 符合下列家庭組成之一者（即符合以下任一種情形即可）：
  - (1) 有配偶者。
  - (2) 與直系親屬設籍於同一戶者。
  - (3) 單身年滿四十歲者。
  - (4) 父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。
3. 申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅（以「父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者」之家庭組成提出申請，申請人及其戶籍內兄弟姊妹均須無自有住宅）
4. 符合下列家庭年收入標準：
  - (1) 第一類：符合前三款規定，並低於公告受理申請當年度之臺北市百分之五十分位點家庭之平均所得者。
  - (2) 第二類：符合前三款規定，並超過公告受理申請當年度之臺北市百分之五十分位點家庭且低於公告受理申請當年度之臺北市百分之八十分位點家庭之平均所得者。

表 4-1 家庭年收入標準表

合格戶類別	家庭年收入應符合下列標準	
	規定內容	實際金額（單位：新台幣）
第一類	低於臺北市百分之五十分位點家庭之平均所得	低於 158 萬元 （家庭年收入 ≤ 158 萬元）
第二類	超過臺北市百分之五十分位點家庭且低於臺北市百分之八十分位點家庭之平均所得	超過 158 萬元且低於 247 萬元 （158 萬元 < 家庭年收入 ≤ 247 萬元）

(二) 本案提供興建總戶數 5% (計有 201 戶) 予新北市板橋浮洲地區居民承購:即承購人於 100 年 4 月 22 日(含當日)前設籍於板橋浮洲地區(包含華中里、浮洲里、大觀里、僑中里、歡園里、聚安里、復興里、大安里、中山里、龍安里、福安里等 11 里)且符合第一類合格戶承購資格之民眾可承購合宜住宅。

### 三、中長期資金協助融資及信託風險管理

行政院經建會於 101 年 3 月 21 日第 89 次委員會審議通過中長期資金投資計畫，協助本案核貸融資額度為新臺幣 130 億元。另依據本案契約書規定，將本基地所有權全部、建築融資、房地銷售(含預售)之收入及日勝生公司之自籌資金均辦理信託，確保全案開發順利完成。

### 四、公共設施投資關鍵

本案劃設適當之公園、國中、國小及道路用地，並回饋 40% 公共設施用地(約 9.03 公頃土地)予新北市政府。本案計畫由中央都市更新基金補助新北市政府 12 億 7,760 萬 8,103 元興闢 5 條區內道路及 6 條聯外道路與 2 座橋梁等規劃設計及工程費用。

## 五、4 棟歷史建築遷建及活化再利用

由於內政部營建署管有之商業區土地及部分道路用地上坐落 4 棟歷史建築，為配合合宜住宅區內及聯外道路闢建工期及工進，將由內政部營建署委託辦理 4 棟歷史建築調查研究、規劃設計、監造及拆遷重組工程與活化再利用等事宜，將榮民工程股份有限公司之桁架建築作有效之再利用，所需經費由中央都市更新基金支應。

## 伍、計畫效益

本計畫透過政府公開招商方式，民間投資興建合宜住宅，提供無自有住宅之民眾便宜購屋，並創造至少 4,500 多個就業機會及引進超過 430 億元民間投資金額，促進市場資金流通及活絡金融服務業，增加地方政府各項稅收，且活化閒置之國營事業公有土地，同時刺激及帶動營建產業與服務業之內需市場及增加就業人口，吸引上萬人口居住，進而使周邊地區環境改善及地區發展，除讓原本老舊閒置之國營事業土地重新活化利用外，更注入多元文化及新氣象，共創民眾、企業及政府三贏局面。

## 陸、辦理經過

- 一、籌劃階段：行政院於民國 99 年 4 月 14 日會同內政部營建署及新北市政府等單位勘選板橋浮洲榮工場基地為合宜住宅開發基地，指示由內政部營建署擔任主辦機關。嗣後，多次邀集各相關單位研商合宜住宅開發方式及策略等事宜，以廣納各方意見。
- 二、計畫核定：內政部於民國 100 年 3 月 7 日陳報「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫」予行政院核定，嗣經行政院經濟建設委員會於民國 100 年 3 月

30日邀集中央及地方相關單位研商本案開發計畫。行政院前於100年4月22日以院臺建字第1000096231號函核定本案計畫案，並指示請積極推動。

- 三、變更都市計畫及公告實施：本案依據整體規劃構想，辦理變更都市計畫主要計畫及細部計畫事宜，變更主要計畫前於民國99年12月14日第745次內政部都市計畫委員會審議通過，細部計畫於民國100年5月19日新北市都市計畫委員會審議通過。嗣後，新北市政府於民國100年8月24日及8月25日公告實施本案主要計畫及細部計畫書圖。
- 四、公告招商及土地決標：內政部營建署於民國100年6月17日及7月21日召開2場招商說明會，當天吸引近百家國內上市櫃公司到場了解投資標的及招商內容。本案基地招商分兩區開發，於民國100年6月27日上網公告招商，於民國100年9月30日辦理評選及開標作業，2區土地皆由日勝生活科技股份有限公司（以下簡稱日勝生公司）得標。本案於民國100年11月21日與該公司完成簽約及舉辦簽約典禮，並於民國100年12月12日舉辦動土典禮。
- 五、基本設計書圖成果同意備查：內政部營建署於民國101年3月20日核定本案基本設計書圖成果同意備查。
- 六、公共設施興闢經費補助：為紓解本案地區交通流量，內政部中央都市更新基金籌措約12.77億元予新北市政府辦理道路、橋梁興闢及交通改善等相關工程經費，預計於民國103年12月底前，完成開闢5條區內道路、6條聯外道路及2座跨越滷仔溝橋梁工程。此外，日勝生公司回饋2千萬元闢建橋梁經費；承諾回饋2.5公頃公園用地規劃設計、興闢及認養維護10年；於合宜住宅完工後，捐贈500輛自行車及

3 輛接駁巴士予本案社區使用，以提供社區居民往返鄰近捷運板南線亞東醫院站及臺鐵浮洲簡易車站，配合大眾運輸系統有效疏解地區交通流量，改善地區交通問題。

七、取得建築執照：日勝生公司於完成契約簽訂後，便積極辦理都市設計審議、綠建築指標檢討、交通衝擊影響評估及建築執照申請等事宜，民國 101 年 5 月 22 日取得新北市政府都市設計審議同意備查函、同年 5 月 25 日取得新北市政府交通影響評估同意備查函，以及同年 5 月 31 日及 6 月 1 日取得本案基地建築執照，預計民國 104 年 3 月底完工交屋。

八、設立客服專線服務：日勝生公司於民國 100 年 12 月 12 日設有客服專線，已服務至少 13 萬通民眾洽詢電話，並設有板橋浮洲合宜住宅專屬網站

(<http://www.perfectlife.com.tw/>) 供民眾上網查詢相關資訊及公告事宜。

九、預售登記、抽籤及選屋作業：日勝生公司於民國 101 年 6 月 28 日至 7 月 29 日受理民眾辦理預售登記，合計完成 24,976 位民眾預售登記事宜（浮洲優先戶 638 人，一般合格戶 24,338 人）。並於民國 101 年 8 月 9 日辦理公開抽籤，自民國 101 年 8 月 20 日起辦理民眾選位及簽約作業，截至民國 102 年 2 月 20 日止 4,009 戶合宜住宅全數銷售完竣。

十、落實履約管理：內政部營建署於民國 101 年 8 月 27 日委託臺億建築經理股份有限公司辦理本案履約管理、工程查核及督導等各項事宜，持續為民眾把關，以確保本案開發如期如質完工交屋。

十一、取得綠建築及智慧建築候選證書：本案綠建築規劃設計部分，日勝生公已於民國 101 年 11 月 27 日取得內政部建築研



究所黃金級候選綠建築證書；為提高本案社區品質，本案鑽石級綠建築社區類候選證書已於102年4月12日取得，另於102年8月1日取得鑽石級綠建築候選證書，可達成鑽石級綠建築9項指標：包括生物多樣性、綠化量、基地保水(包含雨水儲流設施與滯洪池等)、日常節能、二氧化碳減量廢棄物減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善指標。為因應智慧化生活的來臨，本案申辦智慧建築標章，已於102年7月29日取得銅級智慧建築5項指標：包括綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理及安全防災等指標之候選證書，本案建築開發將成為生態建築及智慧生活之重要典範。內政部建築研究所並於102年10月15日舉辦舉辦「合宜住宅智慧綠建築授證典禮」，由李部長鴻源頒發「板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫案」鑽石級社區類綠建築候選證書、鑽石級綠建築候選證書及銅級智慧建築候選證書，為全國唯一取得雙鑽石綠建築候選證書示範社區。

十二、公園規劃設計及闢建：本案2.21公頃公園規劃設計及闢建，由日勝生公司承諾回饋辦理，內政部營建署協助邀集相關單位辦理公園規劃設計草案審查，新北市政府都市設計審議專案小組業於102年5月31日審查通過，預計104年3月底前完成闢建，並由該公司負責維護管理10年，10年後點交予新北市板橋區公所繼續維管。

十三、保存榮工在地歷史文化：本案保留榮民工程股份有限公司4棟桁架建築，並經新北市政府文化局指定為歷史建築，將由本署委託廠商規劃設計及施工，相關經費以不超過1億元為原則，以辦理4棟歷史建築調查、測量及拆遷重組工程等事宜，預計搬遷至中山國小、浮洲國中預定地、公園用地及商業區土地活化再利用。



圖 6-1 合宜住宅規劃成果說明



圖 6-2 合宜住宅智慧綠建築授證典禮

## 柒、遭遇困難及解決方案

### 一、輿論回應

本案於預售登記及簽約階段，即有民眾、學者及部分媒體表示，買到合宜住宅如中樂透式之住宅政策不當規劃，並有相關轉賣獲利等廣告出現。

- (一) 內政部營建署自接獲民眾或媒體檢舉投資客或仲介於網路刊登廣告情事，皆主動電洽投資客及仲介說明本案政策目的及相關限制規定，並請其下架廣告刊登。
- (二) 本部於民國 101 年 9 月 27 日函請民間公證人公會轉知公證人勿受理承購民眾轉售契約公證或認證，杜絕轉售投機情事。
- (三) 目前已無投資客或仲介於網路刊登廣告轉售情事。

### 二、簽約民眾放棄承購原因檢討

日勝生公司自 101 年 8 月 20 日至 102 年 2 月 20 日止辦理第 1 階段選位及簽約事宜，統計放棄簽約人數計 2,572 位。為瞭解在此期間放棄承購民眾之原因，由內政部營建署委託民意調查公司辦理問卷調查，相關問卷調查結果檢討分析如下：

- (一) 因承購資格僅訂有家庭收入上限，未有家庭收入下限限制，部分因民眾家庭經濟問題無法負擔簽約金與自備款或後續貸款，致而放棄選位及簽約機會。
- (二) 本案須辦理預告登記，規範承購人 10 年內不得出售，亦無法辦理信託，降低部分民眾承購意願。
- (三) 本案銷售階段因部分 3 房及 4 房已售罄，剩餘房屋多為 2 房，致使欲購買 3 房及大坪數之民眾放棄承購。
- (四) 機場捷運 A7 站合宜住宅其每坪單價價格相對浮洲 19.5

萬元便宜 4-5 萬元且鄰近機場捷運 A7 站，吸引部分經濟負擔能力較不足之民眾轉而購買。

(五) 本案於民國 101 年 8 月 9 日完成抽籤作業，自 8 月 20 日起開始依抽籤編號順序辦理選位及簽約作業，部分民眾因準備作業不及，造成延誤簽約報到時間，視同棄權

綜上所述，顯示較低家庭所得之民眾尚無經濟能力購屋，建議未來如有興建合宜住宅之申請資格條件，應訂定家庭年所得下限，以區別承購合宜住宅、出租住宅與社會住宅之受理對象，避免造成合宜住宅中籤戶因財務因素而放棄承購權利之情形

### 三、結構補強情形

新北市 104 年 4 月 20 日發生 2 至 4 級數起地震後，內政部營建署於 104 年 4 月 23 日工程督導會議即發現地下室有裂縫情形，當天已督請日勝生公司與新亞及泰誠聯合承攬施工廠商，針對第一區 (A2 及 A3 基地) 及第二區 (A6 基地) 全區建物及地下室裂縫部分，邀集專業第三方公正單位提出結構安全鑑定報告，據以確認安全性、後續改善及補強方案。

為維護板橋浮洲合宜住宅結構安全及協助住戶陳情辦理建築物結構安全鑑定，內政部營建署業委請社團法人新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會、臺北市結構工程工業技師公會及臺中市結構工程技師公會等 4 大公會進行全區現場會勘調查、取樣試驗等結構安全鑑定工作，各公會於 104 年 8 月底前業完成 A2 區鑑定成果報告，嗣後新北市土木及結構工程技師公會 104 年 8 月 31 日完成 A3 及 A6 區結構安全鑑定成果報告，臺北市及臺中市結構工程技師公會亦於 104 年 9 月底陸續完成 A 3 及 A6 區結構安全鑑定成果

報告，並經 4 大公會鑑定評估共識，可採結構補強的方式提升建築物結構強度，以符合結構安全及確保住宅安全無虞。

內政部營建署於 104 年 9 月 16 日召開板橋浮洲合宜住宅建築物結構補強計畫工作會議，要求日勝生公司依據新北市土木技師公會及新北市、台北市及台中市結構技師公會所提送鑑定報告書進行整合，日勝生公司委由永峻、台聯及信業工程顧問公司完成結構補強設計方案，並向新北市政府主管建築機關提出申請，經市府委託國立臺灣大學工學院地震工程研究中心（以下簡稱臺大地震中心）辦理 A2、A3 及 A6 區全區審查作業，分別於 105 年 6 月 17 日、6 月 17 日及 6 月 28 日完成結構外審，臺大地震中心於 105 年 8 月 5 日邀集專家針對浮洲合宜宅重要補強構件進行實驗試體規劃會議，後續將進行實際作業，日勝生公司針對 A2、A3 及 A6 區已分別於 105 年 3 月 20 日、5 月 15 日及 7 月 16 日假新北市立大觀國中體育館舉辦補強作業住戶說明會，相關資料已公布於日勝幸福網站供承購戶查詢。

A2 區住戶配合結構補強搬遷，已取得大部分住戶同意，將進行地下室共有及專有部分補強作業，A3、A6 區於建築執照變更設計核可，即展開補強作業，補強作業地下室採承重牆、鋼板或碳纖維補強，本案非屬公共工程，但為求結構補強工程完善，參照三級品管制度，建議第一級由 JV(泰誠及新亞)負責施工(由原監造建築師負責監造作業)；第二級由中興工程顧問股份有限公司負責；第三級由內政部營建署邀 4 大公會共同進行施工抽查作業，並請臺億建築經理股份有限公司擔任第三級品管幕僚作業。

## 捌、結語

本案能夠順利開發興建，胥賴各階段中央、地方機關單位與

民間公司及各級長官共同協力推動辦理，行政院與經建會自基地勘選規劃、計畫審議與核定階段大力協助；行政院國軍退除役官兵輔導委員會、榮民公司於都市計畫變更、用地點交及過戶階段積極配合；內政部營建署、城鄉發展分署、新北市政府、內政部建築研究所及台灣建築中心就都市計畫變更、承購資格證明審查、建築執照申領、都市設計審議、交通影響評估及綠建築指標審查等行政作業上，內政部營建署各級主管及承辦人員，皆戮力從公，積極趕辦，始能促使本計畫案執行得以落實，本案執行成效分別說明如下：

### **一、實現居住正義，滿足中低收入國民之基本居住需求**

本案合宜住宅每坪平均售價為 19.5 萬元，低於當地市場行情約 3 成左右，從 24,976 位民眾辦理預售登記數據顯示，辦理預售登記民眾相當踴躍，本案確能滿足民眾居住的需求，也已獲得廣大民眾支持肯定。現場並設有接待中心及預售樣品屋之參觀服務，截至目前為止已服務超過 13 萬人至現場賞屋，大多數民眾對於現場申購流程之服務相當滿意。

### **二、平抑地區房價上漲趨勢**

據蘋果日報 100 年 12 月 27 日(A17 版)地產報導及 101 年 3 月 1 日鉅亨網等報導，浮洲合宜住宅推出衝擊周邊房市推案價格，對鄰近土城、板橋、樹林房市產生比價效應，平抑房價上漲趨勢相當顯著。

### **三、推動生態綠建築示範社區，帶動地區發展及環境改善**

本案建築規劃於 101 年 11 月 27 日榮獲 101 年第 13 屆「國家建築金獎」之規劃設計金獅獎及金象獎等殊榮，內政

部營建署及新北市政府亦獲頒「國家建築金獎」之卓越貢獻特別獎，獲得表揚肯定。由於本案規劃可達到鑽石級綠建築、鑽石級社區類綠建築及銅級智慧建築之候選證書，成為全國唯一取得雙鑽石綠建築候選證書之生態示範社區。

#### 四、安全合宜住宅社區

行政院 2010 年核定「健全房屋市場方案」、2011 年 9 月 22 日通過「住宅法」草案，以政府與民間合作方式推動合宜住宅，規劃低於周邊市場價格之住宅，促進台北都會區住宅供給與需求之均衡，並以林口機場捷運 A7 站、板橋浮洲等地陸續規劃優先協助中低收入之無自有住宅民眾或家庭購屋的「合宜住宅」，而本案更以交通便捷、學區完善、鄰近醫院、價格合宜、生態社區、優質建材、振興產業、資產活化、兼顧公義及抒發對社會的深切關懷等特色，具體落實安全宜居及合宜居住環境，以促進社會和環境方面可永續性的人居發展。