

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元內土地計有新北市中和區台貿段 1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1132、1254、1260、1261、1262、1263、1264、1265、1266、1267、1268、1269、1270、1271、1272、1273、1303、1304、1305、1306、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1328、1329、1330、1331、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340 地號等 63 筆土地，基地面積為 4,582.76 m²，更新範圍內部份為國有土地面積 129.24 m²、私有土地面積 4,453.52 m²，所有權人共計 129 人，詳表 5-2 更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內私有合法建築物計有新北市中和區台貿段 4114、4115、4116、4117、4118、4119、4120、4121、4122、4123、4124、4125、4126、4127、4128、4129、4130、4131、4132、4133、4134、4135、4136、4137、4138、4139、4140、4141、4142、4220、4221、4222、4223、4224、4225、4226、4227、4228、4229、4230、4231、4232、4233、4234、4235、4236、4237、4238、4239、4240、4241、4242、4243、4244、4245、4246、4247、4248、4249、4250、4251、4252、4253、4254、4255、4256、4257、4258、4259、4260、4261、4262、4263、4264、4265、4266、4267、4268、4269、4270、4271、4272、4273、4274、4275、4276、4277、4278、4279、4280、4281、4282、4283、4284、4285、4286、4287、4288、4289、4290、4291、4292、4293、4294、4295、4296、4297、4298、4299、4300、4301、4302、4303、4304、4305、4306、4307 建號等 117 筆建號，合法建築物面積為 10,982.54 m²，更新單元內無公有建物，所有權人共計 111 人，詳表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊。

(三) 公、私有土地分佈狀況

本更新單元內部份為國有土地面積 129.24 m²、私有土地面積 4,453.52 m²，基地面積為 4,582.76 m²，詳表 5-1 及圖 5-1。

表5-1 更新單元土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	129.24	2.82	1	0.78
	縣(市)有土地	0.00	0.00	0	0.00
	鄉(鎮市區)有土地	0.00	0.00	0	0.00
私有土地		4453.52	97.18	128	99.22
合計		4582.76	100.00	129	100.00

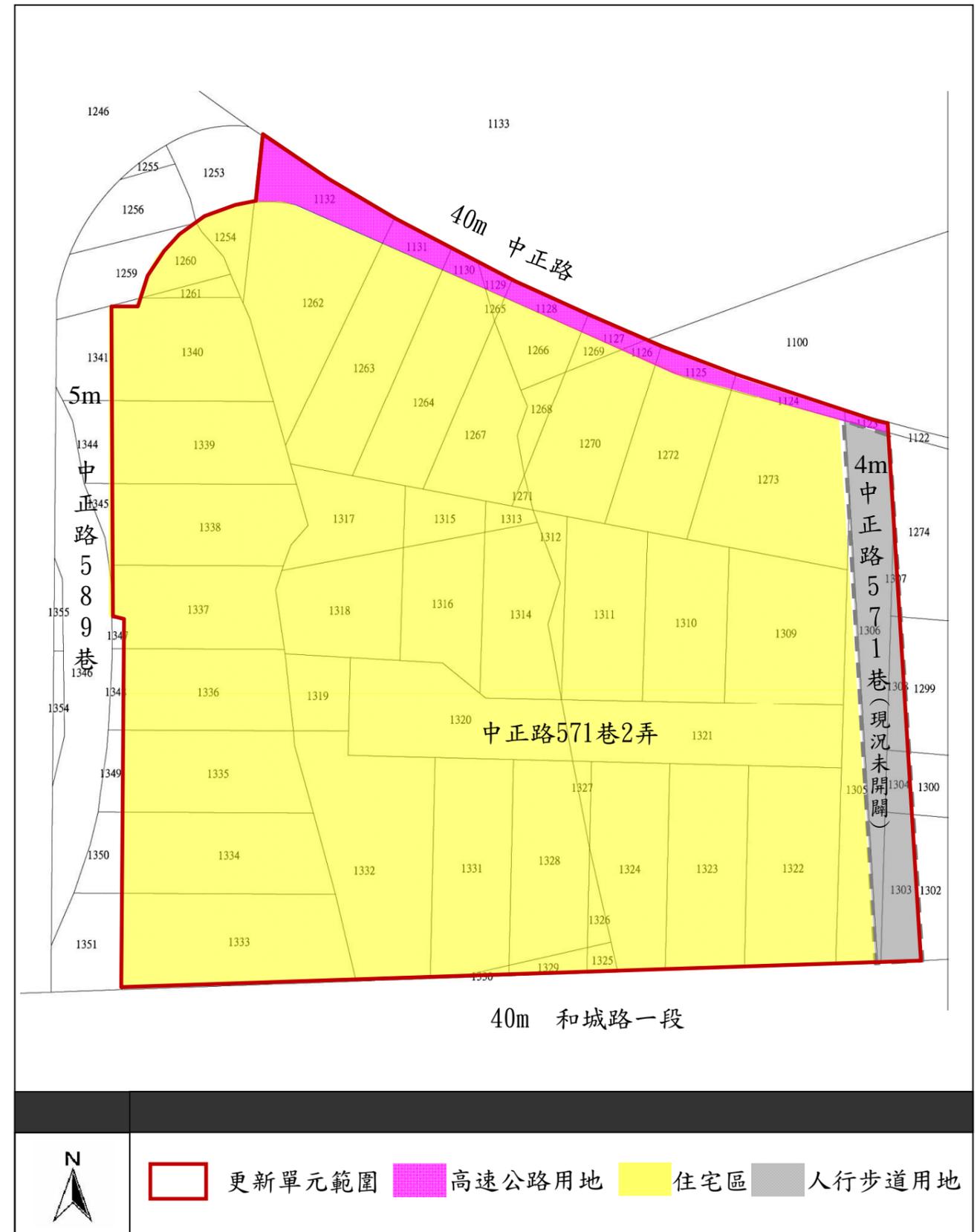


圖5-1 更新單元土地權屬公私有分佈圖 (S=1:500)

表5-2 更新單元土地權屬清冊

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	1123	4.02	0001	中華民國 (新北市政府工務局)	1 / 1	4.0200					
2	1124	12.69	0001	中華民國 (新北市政府工務局)	1 / 1	12.6900					
3	1125	12.74	0001	中華民國 (新北市政府工務局)	1 / 1	12.7400					
4	1126	4.23	0001	中華民國 (新北市政府工務局)	1 / 1	4.2300					
5	1127	7.97	0001	中華民國 (新北市政府工務局)	1 / 1	7.9700					
6	1128	12.77	0001	中華民國 (新北市政府工務局)	1 / 1	12.7700					
7	1129	4.86	0001	中華民國 (新北市政府工務局)	1 / 1	4.8600					
8	1130	7.08	0001	中華民國 (新北市政府工務局)	1 / 1	7.0800					
9	1131	13.97	0001	中華民國 (新北市政府工務局)	1 / 1	13.9700					
10	1132	48.91	0001	中華民國 (新北市政府工務局)	1 / 1	48.9100					
11	1254	22.83	0001	黃○發	1 / 1	22.8300					
12	1260	28.59	0001	張○興	1 / 1	28.5900					
13	1261	9.85	0002	張○昇	1 / 2	4.9250					
			0003	張○佳	1 / 2	4.9250					
14	1262	156.84	0002	黃○發	2 / 4	78.4200	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	黃○發	黃○發	
			0004	李○元	1 / 4	39.2100	抵押權	新北市中和地區農會	李○元	李○元	
			0006	茅○章	1 / 4	39.2100					
15	1263	137.45	0001	吳○葉	1 / 4	34.3625	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○葉	吳○葉	
			0003	黃○戀	1 / 4	34.3625					
			0004	張○智	1 / 4	34.3625	抵押權 抵押權 最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	楊○霞	張○智	
			0005	謝○宏	1 / 4	34.3625					
16	1264	125.19	0001	關○炎	1 / 4	31.2975					
			0002	陳○三	1 / 4	31.2975					
			0003	楊○○枝	1 / 4	31.2975					
			0005	林○錫	1 / 4	31.2975	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○錫	林○錫	

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(續二)

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
17	1265	2.28	0001	關○炎	1 / 4	0.5700					
			0002	陳○三	1 / 4	0.5700					
			0003	楊○○枝	1 / 4	0.5700					
			0005	林○錫	1 / 4	0.5700	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○錫	林○錫	
18	1266	39.93	0001	陳○○子	1 / 4	9.9825					
			0002	張○發	1 / 4	9.9825	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	張○發	張○發	
			0004	林○萬	1 / 4	9.9825					
			0006	林○錫	1 / 4	9.9825					
19	1267	88.95	0001	陳○○子	1 / 4	22.2375					
			0002	張○發	1 / 4	22.2375	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	張○發	張○發	
			0004	林○萬	1 / 4	22.2375					
			0006	林○錫	1 / 4	22.2375					
20	1268	16.90	0001	陳○○子	1 / 4	4.2250					
			0002	張○發	1 / 4	4.2250	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	張○發	張○發	
			0004	林○萬	1 / 4	4.2250					
			0006	林○錫	1 / 4	4.2250					
21	1269	8.13	0001	夏○鳳	1 / 4	2.0325					
			0002	紀○江	1 / 4	2.0325	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄧○玉	紀○江	
			0005	林○錫	1 / 4	2.0325					
			0004	翁○○蓮	1 / 4	2.0325					
22	1270	120.25	0001	夏○鳳	1 / 4	30.0625					
			0002	紀○江	1 / 4	30.0625	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄧○玉	紀○江	
			0005	林○錫	1 / 4	30.0625					
			0004	翁○○蓮	1 / 4	30.0625					
23	1271	2.98	0001	夏○鳳	1 / 4	0.7450					
			0002	紀○江	1 / 4	0.7450	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄧○玉	紀○江	
			0005	林○錫	1 / 4	0.7450					
			0004	翁○○蓮	1 / 4	0.7450					
24	1272	111.17	0001	蕭○金	1 / 4	27.7925	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	蕭○金	蕭○金	
			0002	翁○成	1 / 4	27.7925	最高限額抵押權	臺灣新光商銀行股份有限公司	翁○珠	翁○成	
			0003	陳○昭	1 / 4	27.7925					
			0005	劉○錡	1 / 4	27.7925					
25	1273	181.81	0001	張○義	1 / 4	45.4525					
			0002	盧○昌	1 / 4	45.4525	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	盧○昌	盧○昌	
			0003	賴○枝	1 / 4	45.4525	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	賴○枝	賴○枝	
			0004	陳○誠	1 / 4	45.4525					

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(續三)

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
26	1303	42.19	0002	林○源	1 / 4	10.5475					
			0004	林○固	1 / 4	10.5475					
			0005	林○豪	1 / 4	10.5475					
			0007	邱○夏	1 / 4	10.5475					
27	1304	12.84	0002	林○源	1 / 4	3.2100					
			0004	林○固	1 / 4	3.2100					
			0005	林○豪	1 / 4	3.2100					
			0007	邱○夏	1 / 4	3.2100					
28	1305	83.43	0002	林○豪	1 / 4	20.8575					
			0004	林○固	1 / 4	20.8575					
			0005	林○源	1 / 4	20.8575					
			0006	邱○夏	1 / 4	20.8575					
29	1306	120.18	0002	林○源	1 / 4	30.0450					
			0004	林○固	1 / 4	30.0450					
			0005	林○豪	1 / 4	30.0450					
			0006	邱○夏	1 / 4	30.0450					
30	1307	4.43	0001	林○森	1 / 1	4.4300					
31	1308	17.87	0001	林○武	5 / 8	11.1688					
			0003	林○算	1 / 8	2.2338					
			0004	林○杉	1 / 8	2.2338					
			0005	林○益	1 / 16	1.1169					
			0006	林○賜	1 / 16	1.1169					
32	1309	147.00	0001	郭○花	1 / 4	36.7500					
			0002	王○領	1 / 4	36.7500	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	王○領	王○領	
			0003	陳○○香	1 / 4	36.7500					
			0008	陳○億	1 / 4	36.7500					
33	1310	113.40	0001	王○○纏	1 / 4	28.3500					
			0002	王○英	1 / 4	28.3500	抵押權	新北市中和地區農會	瞿○豪、王○	王○英	
			0003	曾○祿	1 / 4	28.3500	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	曾○祿	曾○祿	
			0004	邱○蘭	1 / 4	28.3500					
34	1311	121.21	0001	陳○琳	1 / 4	30.3025	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	陳○宏	陳○宏	
			0002	林○意	1 / 4	30.3025					
			0004	陳○華	1 / 4	30.3025	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○華	陳○華	
			0005	賴○霖	1 / 4	30.3025	抵押權 最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	賴○霖	賴○霖	

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(續四)

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
35	1312	19.89	0001	陳○富	1 / 4	4.9725					
			0002	蔡○仁	1 / 4	4.9725					
			0003	楊○和	1 / 4	4.9725					
			0004	潘○華	1 / 4	4.9725					
36	1313	9.22	0001	陳○富	1 / 4	2.3050					
			0002	蔡○仁	1 / 4	2.3050					
			0003	楊○和	1 / 4	2.3050					
			0004	潘○華	1 / 4	2.3050					
37	1314	102.76	0001	陳○富	1 / 4	25.6900					
			0002	蔡○仁	1 / 4	25.6900					
			0003	楊○和	1 / 4	25.6900					
			0004	潘○華	1 / 4	25.6900					
38	1315	31.99	0001	蔣○蘭	1 / 4	7.9975					
			0006	吳○文	1 / 4	7.9975	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○文	吳○文	
			0007	溫○柔	1 / 4	7.9975					
			0008	胡○成	1 / 8	3.9988					
			0009	胡○康	1 / 8	3.9988					
39	1316	89.08	0001	蔣○蘭	1 / 4	22.2700					
			0006	吳○文	1 / 4	22.2700	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○文	吳○文	
			0007	溫○柔	1 / 4	22.2700					
			0008	胡○康	1 / 8	11.1350					
			0009	胡○成	1 / 8	11.1350					
40	1317	75.39	0001	高○平	1 / 4	18.8475					
			0003	楊○明	1 / 4	18.8475	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公	林○桃	楊○明	
			0006	方○蓮	1 / 4	18.8475					
			0007	施○榮	1 / 4	18.8475	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	施○榮	施○榮	
41	1318	100.91	0001	高○平	1 / 4	25.2275					
			0003	楊○明	1 / 4	25.2275	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公	林○桃	楊○明	
			0006	方○蓮	1 / 4	25.2275					
			0007	施○榮	1 / 4	25.2275	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	施○榮	施○榮	
42	1319	38.79	0001	楊○明	1 / 1	38.7900	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公	林○桃	楊○明	

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(續五)

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
43	1320	148.05	0001	鄭○豐	1 / 5	29.6100	抵押權	鄭如松 鄭永昌	鄭○豐	鄭○豐	
			0004	黃○盛	1 / 5	29.6100					
			0005	吳○輝	1 / 5	29.6100					
			0006	王○○雲	1 / 5	29.6100					
			0007	鍾○民	1 / ##	9.8700					
			0008	鍾○弘	1 / ##	9.8700					
			0009	鍾○莉	1 / ##	9.8700					
44	1321	145.81	0002	林○源	1 / 4	36.4525					
			0004	林○固	1 / 4	36.4525					
			0005	林○豪	1 / 4	36.4525					
			0006	邱○夏	1 / 4	36.4525					
45	1322	155.09	0003	林○領	1 / 4	38.7725	抵押權	新北市中和地區農會	梁○○領	梁○○領	
			0004	楊○紅	1 / 4	38.7725	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	楊○紅	楊○紅	
			0006	梁○如	1 / 8	19.3863					
			0007	梁○蘭	1 / 8	19.3863					
			0008	丘○山	1 / 4	38.7725	抵押權	新北市中和地區農會	丘○山	丘○山	
46	1323	136.71	0001	王○○茸	1 / 4	34.1775					
			0002	黃○光	1 / 4	34.1775					
			0003	江○源	1 / 4	34.1775					
			0004	葉○蓮	1 / 4	34.1775					
47	1324	122.47	0003	林○興	1 / 4	30.6175					
			0004	王○貴	1 / 4	30.6175					
			0007	劉○台	1 / 4	30.6175	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	劉○台、沈○	劉○台	
			0008	黃○純	1 / 4	30.6175					
48	1325	6.44	0001	鄭○豐	1 / 4	1.6100	抵押權	鄭如松 鄭永昌	鄭○豐	鄭○豐	
			0004	王○貴	1 / 4	1.6100					
			0007	劉○台	1 / 4	1.6100	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	劉○台、沈○	劉○台	
			0008	黃○純	1 / 4	1.6100					
49	1326	9.91	0003	林○興	1 / 4	2.4775					
			0004	王○貴	1 / 4	2.4775					
			0007	劉○台	1 / 4	2.4775	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	劉○台、沈○	劉○台	
			0008	黃○純	1 / 4	2.4775					

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(續六)

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
50	1327	6.88	0001	方○絨	1 / 4	1.7200	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	方○華	方○華	
			0002	張○○嶺	1 / 4	1.7200					
			0003	邱○邦	1 / 4	1.7200					
			0004	林○錫	1 / 4	1.7200	抵押權	米其林忠欣股份有限公司	林○錫、五○輪胎有限公司、安○汽車材料商負責人	林○錫	
51	1328	122.65	0001	方○絨	1 / 4	30.6625	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	方○華	方○華	
			0002	張○○嶺	1 / 4	30.6625					
			0003	邱○邦	1 / 4	30.6625					
			0004	林○錫	1 / 4	30.6625	抵押權	米其林忠欣股份有限公司	林○錫、五○輪胎有限公司、安○汽車材料商負責人	林○錫	
52	1329	11.81	0001	鄭○豐	1 / 4	2.9525	抵押權	鄭如松 鄭永昌	鄭○豐	鄭○豐	
			0002	方○絨	1 / 4	2.9525					
			0003	邱○邦	1 / 4	2.9525					
			0004	林○錫	1 / 4	2.9525	抵押權	米其林忠欣股份有限公司	林○錫、五○輪胎有限公司、安○汽車材料商負責人	林○錫	
53	1330	2.36	0001	鄭○豐	1 / 4	0.5900	抵押權	鄭如松 鄭永昌	鄭○豐	鄭○豐	
			0003	林○標	1 / 4	0.5900					
			0004	廖○華	1 / 4	0.5900					
			0005	張○○月	1 / 4	0.5900	抵押權 最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	張○○月	張○○月	
54	1331	143.08	0002	林○標	1 / 4	35.7700					
			0004	廖○華	1 / 4	35.7700					
			0005	林○錫	1 / 4	35.7700	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○錫	林○錫	
			0006	張○○月	1 / 4	35.7700	抵押權 最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	張○○月	張○○月	

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(續七)

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
55	1332	210.17	0001	張○溪	1 / 4	52.5425					
			0002	胡○賢	1 / 4	52.5425					
			0003	邱○凡	1 / 4	52.5425					
			0006	簡○榕	1 / 4	52.5425	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	簡○榕	簡○榕	
56	1333	173.82	0002	吳○	1 / 5	34.7640	抵押權	新北市中和地區農會	吳○、蔡○揚	吳○	
			0003	呂○龍	1 / 5	34.7640	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	鄭○籐	鄭○籐	
			0006	張○森	1 / 5	34.7640					
			0009	林○瑩	1 / 5	34.7640	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	林○瑩	林○瑩	
			0011	謝○月	1 / 5	34.7640	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	王○	王○	
57	1334	138.98	0001	簡○○梨	1 / 5	27.7960					
			0006	李○才	1 / 5	27.7960	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	李○才	李○才	
			0007	林○立	1 / 5	27.7960	抵押權	新北市中和地區農會	林○立	林○立	
			0008	陳○良	1 / 5	27.7960	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○良	
			0012	許○城	1 / 5	27.7960	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○城	許○城	
58	1335	124.91	0001	張○賢	2 / 5	49.9640	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○賢	張○賢	
			0002	林○子	1 / 5	24.9820	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○子	林○子	
			0003	王○○璘	1 / 5	24.9820					
			0004	張○凱	1 / 5	24.9820	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	張○凱	張○凱	
59	1336	115.58	0004	杜○正	1 / 5	23.1160	最高限額抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	杜○正	杜○正	
			0005	蔡○○秀	1 / 5	23.1160	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡○○秀	蔡○○秀	
			0011	賴○源	1 / 5	23.1160	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	賴○源	賴○源	
			0018	林○旭	1 / 5	23.1160	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	周○毅	周○毅	
			0020	林○娥	1 / 5	23.1160	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	羅○鈞	林○娥	
60	1337	116.13	0001	張○賢	1 / 5	23.2260	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○賢	張○賢	
			0004	陳○麗	1 / 5	23.2260					
			0005	張○昇	1 / 5	23.2260	抵押權	新北市中和地區農會	張○昇	張○昇	
			0006	林○財	1 / ##	11.6130					
			0007	林○宏	1 / ##	11.6130					
			0010	趙○均	1 / 5	23.2260	最高限額抵押權	三商美邦人壽保險股份有限公司	趙○均	趙○均	
61	1338	128.94	0001	張○○霞	1 / 5	25.7880					
			0002	張○興	1 / 5	25.7880	抵押權	新北市中和地區農會	張○興	張○興	
			0007	張○昇	1 / 5	25.7880	抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	張○昇	張○昇	
			0008	張○佳	1 / 5	25.7880	抵押權 最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	張○佳	張○佳	
			0009	楊○珍	1 / 5	25.7880					

表 5-2 更新單元土地權屬清冊(續八)

編號	標示部		所有權部				他項權利部				備註
	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
62	1339	121.95	0002	柯○金	1 / 5	24.3900					
			0004	沈○輝	1 / 5	24.3900					
			0007	王○君	1 / 5	24.3900	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○君	王○君	
			0009	馮○鈴	1 / 5	24.3900	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	馮○鈴	馮○鈴	
			0011	林○英	1 / 5	24.3900	抵押權 最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司 星展(台灣)商業銀行股份有限公司	林○英、順○興有限公司	林○英	
63	1340	128.05	0003	陳○福	1 / 5	25.6100	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○福	陳○福	
			0007	沈○君	1 / 5	25.6100	抵押權	匯豐(臺灣)商業銀行股份有限公司	沈○君	沈○君	
			0009	蕭○蘭	1 / 5	25.6100	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	蕭○蘭	蕭○蘭	
			0010	蔡○揚	1 / 5	25.6100	抵押權	新北市中和地區農會 吳蕙	蔡○揚	蔡○揚	
			0014	林○瑩	1 / 5	25.6100	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○瑩	林○瑩	
合計		4582.76		-		4,582.7600	-	-	-	-	

註：上述 63 筆土地地號皆位於新北市中和區台貿段。

表5-3 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	門牌號碼	面積 (m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	4114	新北市中和區中正路585之3號	93.28	1262	0001	李○元	1 / 1	93.28	抵押權	新北市中和地區農會	李○元	李○元	
2	4115	新北市中和區中正路585號	93.28	1262	0001	黃○發	1 / 1	93.28					
3	4116	新北市中和區中正路585之2號	93.28	1262	0002	茅○章	1 / 1	93.28					
4	4117	新北市中和區中正路585之1號	93.28	1262	0002	黃○發	1 / 1	93.28	抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	黃○發	黃○發	
5	4118	新北市中和區中正路585號	37.93	1262		-	1 / 1	37.93	查封	臺北區中小企業銀行股份有限公司	陳○村		限制登記(查封)
6	4119	新北市中和區中正路583之1號	97.68	1263	0001	吳○葉	1 / 1	97.68	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	吳○葉	吳○葉	安邦段4120建號 15,546.45平方公尺，權利範圍100000分之522。
7	4120	新北市中和區中正路583之3號	97.68	1263	0002	謝○宏	1 / 1	97.68					
8	4121	新北市中和區中正路583之2號	97.68	1263	0001	張○智	1 / 1	97.68	抵押權 抵押權 最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	楊○霞	張○智	
9	4122	新北市中和區連城路377巷56弄11號	97.68	1263	0001	黃○戀	1 / 1	97.68					
10	4123	新北市中和區中正路581號之2	96.60	1264、1265	0001	楊○○枝	1 / 1	96.60					
11	4124	新北市中和區連城路377巷56弄9之1	96.60	1264、1265	0001	陳○三	1 / 1	96.60					
12	4125	新北市中和區中正路581號之3	96.60	1264、1265	0001	關○炎	1 / 1	96.60					
13	4126	新北市中和區中正路581號	96.60	1264、1265	0001	林○錫	1 / 1	96.60	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○錫	林○錫	
14	4127	新北市中和區中正路579號	94.80	1266、1267、	0002	林○錫	1 / 1	94.80					
15	4128	新北市中和區中正路579號之3	94.80	1266、1267、	0001	林○萬	1 / 1	94.80					
16	4129	新北市中和區中正路579號之1	94.80	1266、1267、	0001	陳○○子	1 / 1	94.80					
17	4130	新北市中和區中正路579號之2	94.80	1266、1267、	0001	張○發	1 / 1	94.80	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	張○發	張○發	
18	4131	新北市中和區中正路577號	94.80	1269、1270	0002	林○錫	1 / 1	94.80					
19	4132	新北市中和區中正路577號之1	94.80	1269、1270	0001	翁○○蓮	1 / 1	94.80					
20	4133	新北市中和區中正路577號之3	94.80	1269、1270	0001	紀○江	1 / 1	94.80	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄧○玉	紀○江	
21	4134	新北市中和區中正路577號之2	94.80	1269、1270	0001	夏○鳳	1 / 1	94.80					
22	4135	新北市中和區連城路377巷56弄3號	91.80	1272	0001	蕭○金	1 / 1	91.80	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	蕭○金	蕭○金	
23	4136	新北市中和區中正路575號之1	91.80	1272	0001	翁○成	1 / 1	91.80	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	翁○珠	翁○成	
24	4137	新北市中和區中正路575號之2	91.80	1272	0001	陳○昭	1 / 1	91.80					
25	4138	新北市中和區中正路575號之3	91.80	1272	0002	劉○錡	1 / 1	91.80					
26	4139	新北市中和區中正路573號之3	99.01	1273	0001	賴○枝	1 / 1	99.01	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	賴○枝	賴○枝	
27	4140	新北市中和區中正路573號之2	99.01	1273	0001	盧○昌	1 / 1	99.01	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	盧○昌	盧○昌	
28	4141	新北市中和區中正路573號之1	99.01	1273	0001	張○義	1 / 1	99.01					
29	4142	新北市中和區中正路573號	99.01	1273	0001	陳○誠	1 / 1	99.01					
30	4220	新北市中和區連城路377巷58弄2號	94.41	1309	0001	郭○花	1 / 1	94.41					
31	4221	新北市中和區連城路403巷14弄2之1	94.41	1309	0001	王○領	1 / 1	94.41	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	王○領	王○領	
32	4222	新北市中和區連城路403巷14弄2之2	94.41	1309	0001	陳○○香	1 / 1	94.41					
33	4223	新北市中和區中正路571巷2弄2之3	83.85	1309	0004	陳○億	1 / 1	83.85					
34	4224	新北市中和區連城路377巷58弄4之1	85.35	1310	0001	王○○纏	1 / 1	85.35					
35	4225	新北市中和區中正路571巷2弄4號	85.35	1310	0001	曾○祿	1 / 1	85.35	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	曾○祿	曾○祿	
36	4226	新北市中和區中正路571巷2弄4之3	76.65	1310	0001	邱○蘭	1 / 1	76.65					
37	4227	新北市中和區中正路571巷2弄4之2	85.35	1310	0001	王○英	1 / 1	85.35	抵押權	新北市中和地區農會	瞿○豪、王○英	王○英	
38	4228	新北市中和區中正路571巷2弄6號	85.35	1311	0001	陳○琳	1 / 1	85.35	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	陳○宏	陳○宏	
39	4229	新北市中和區中正路571巷2弄6之1號	85.35	1311	0001	賴○霖	1 / 1	85.35	抵押權 最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	賴○霖	賴○霖	
40	4230	新北市中和區中正路571巷2弄6之2	85.35	1311	0001	陳○華	1 / 1	85.35	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○華	陳○華	

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊(續二)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	門牌號碼	面積 (m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
41	4231	新北市中和區中正路571巷2弄6之3	76.65	1311	0001	林○意	1 / 1	76.65					
42	4232	新北市中和區中正路571巷2弄8之3	76.65	1312、1314	0001	楊○和	1 / 1	76.65					
43	4233	新北市中和區連城路403巷14弄8之2	85.35	1312、1314	0001	蔡○仁	1 / 1	85.35					
44	4234	新北市中和區中正路571巷2弄8號	85.35	1312、1314	0001	潘○華	1 / 1	85.35					
45	4235	新北市中和區中正路571巷2弄8之1	85.35	1312、1314	0001	陳○富	1 / 1	85.35					
46	4236	新北市中和區中正路571巷2弄10之2	90.60	1315、1316	0002	溫○柔	1 / 1	90.60					
47	4237	新北市中和區中正路571巷2弄10之3號	90.60	1315、1316	0002	胡○成	1 / 2	45.30					
					0003	胡○康	1 / 2	45.30					
48	4238	新北市中和區連城路403巷14弄10之	90.60	1315、1316	0001	蔣○蘭	1 / 1	90.60					
49	4239	新北市中和區中正路571巷2弄10號	90.60	1315、1316	0001	吳○文	1 / 1	90.60	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳○文	吳○文	
50	4240	新北市中和區中正路571巷2弄12之2	99.91	1317、1318	0002	施○榮	1 / 1	99.91	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	施○榮	施○榮	
51	4241	新北市中和區中正路571巷2弄12之1	99.91	1317、1318	0001	方○蓮	1 / 1	99.91					
52	4242	新北市中和區中正路571巷2弄12號	99.91	1317、1318	0001	楊○明	1 / 1	99.91	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	林○桃	楊○明	
53	4243	新北市中和區中正路571巷2弄12之3	99.91	1317、1318	0001	高○平	1 / 1	99.91					
54	4244	新北市中和區中正路571巷2弄1之3號	75.49	1322	0001	梁○蘭	1 / 2	37.745					
					0002	梁○如	1 / 2	37.745					
55	4245	新北市中和區中正路571巷2弄1之2	83.59	1322	0001	丘○山	1 / 1	83.59	抵押權	新北市中和地區農會	丘○山	丘○山	
56	4246	新北市中和區中正路571巷2弄1之1	83.59	1322	0001	楊○紅	1 / 1	83.59	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	楊○紅	楊○紅	
57	4247	新北市中和區中正路571巷2弄1號	83.59	1322	0001	林○領	1 / 1	83.59	抵押權	新北市中和地區農會	梁○○領	梁○○領	
58	4248	新北市中和區中正路571巷2弄3號	84.51	1323	0001	黃○光	1 / 1	84.51					
59	4249	新北市中和區連城路377巷58弄3之3	76.11	1323	0001	王○○茸	1 / 1	76.11					
60	4250	新北市中和區中正路571巷2弄3之2	84.51	1323	0001	葉○蓮	1 / 1	84.51					
61	4251	新北市中和區連城路377巷58弄3之1	84.51	1323	0001	江○源	1 / 1	84.51					
62	4252	新北市中和區中正路571巷2弄5之3	82.29	1324、1326	0001	王○貴	1 / 1	82.29					
63	4253	新北市中和區中正路571巷2弄5之1	90.57	1324、1326	0004	黃○純	1 / 1	90.57					
64	4254	新北市中和區中正路571巷2弄5之2	90.57	1324、1326	0002	劉○台	1 / 1	90.57	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	劉○台、沈○蓮	劉○台	
65	4255	新北市中和區中正路571巷2弄5號	90.57	1324、1326	0001	林○興	1 / 1	90.57					
66	4256	新北市中和區中正路571巷2弄7之3號	82.29	1327、1328	0001	林○錫	1 / 1	82.29	抵押權	米其林忠欣股份有限公司	林○錫、五○輪胎有限公司、安○汽車材料商	林○錫	
67	4257	新北市中和區中正路571巷2弄7之2	90.57	1327、1328	0001	邱○邦	1 / 1	90.57					
68	4258	新北市中和區中正路571巷2弄7之1	90.57	1327、1328	0001	方○絨	1 / 1	90.57	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	方○華	方○華	
69	4259	新北市中和區連城路403巷14弄7號	90.57	1327、1328	0001	張○○嶺	1 / 1	90.57					
70	4260	新北市中和區中正路571巷2弄9號	90.57	1331	0002	林○錫	1 / 1	90.57	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○錫	林○錫	
71	4261	新北市中和區中正路571巷2弄9之2號	90.57	1331	0002	張○○月	1 / 1	90.57	抵押權 最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	張○○月	張○○月	
72	4262	新北市中和區中正路571巷2弄9之3	87.09	1331	0001	廖○華	1 / 1	87.09					
73	4263	新北市中和區連城路377巷58弄9之1	90.57	1331	0001	林○標	1 / 1	90.57					
74	4264	新北市中和區中正路571巷2弄11之1	95.04	1332	0001	簡○榕	1 / 1	95.04	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	簡○榕	簡○榕	
75	4265	新北市中和區連城路377巷58弄11號	95.04	1332	0001	張○溪	1 / 1	95.04					
76	4266	新北市中和區中正路571巷2弄11之2號	95.04	1332	0001	邱○凡	1 / 1	95.04					
77	4267	新北市中和區中正路571巷2弄11之3號	95.04	1332	0001	胡○賢	1 / 1	95.04					
78	4268	新北市中和區中正路589巷15號	119.73	1333	0001	張○森	1 / 1	119.73					
79	4269	新北市中和區中正路589巷15號2樓	119.73	1333	0001	呂○龍	1 / 1	119.73	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	鄭○籐	鄭○籐	
80	4270	新北市中和區中正路637巷35弄25之	119.73	1333	0001	吳○	1 / 1	119.73	抵押權	新北市中和地區農會	吳○、蔡○揚	吳○	

合康工程顧問股份有限公司

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊(續三)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	門牌號碼	面積 (m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
81	4271	新北市中和區中正路589巷15號4樓	119.73	1333	0003	謝○月	1 / 1	119.73	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	王○	王○	
82	4272	新北市中和區中正路589巷15號5樓	119.73	1333	0004	林○瑩	1 / 1	119.73	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	林○瑩	林○瑩	
83	4273	新北市中和區中正路589巷13號	119.00	1334	0002	林○立	1 / 1	119.00	抵押權	新北市中和地區農會	林○立	林○立	
84	4274	新北市中和區中正路589巷13號3樓	119.00	1334	0005	許○城	1 / 1	119.00	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	許○城	許○城	
85	4275	新北市中和區中正路589巷13號4樓	111.20	1334	0002	李○才	1 / 1	111.20	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	李○才	李○才	
86	4276	新北市中和區中正路589巷13號2樓	119.00	1334	0001	簡○○梨	1 / 1	119.00					
87	4277	新北市中和區中正路589巷13號5樓	111.20	1334	0002	陳○良	1 / 1	111.20	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○良	
88	4278	新北市中和區中正路589巷11號	104.10	1335	0001	張○賢	1 / 1	104.10	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○賢	張○賢	
89	4279	新北市中和區中正路589巷11號2樓	104.10	1335	0001	張○賢	1 / 1	104.10	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○賢	張○賢	
90	4280	新北市中和區中正路637巷35弄21之	104.10	1335	0001	張○凱	1 / 1	104.10	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	張○凱	張○凱	
91	4281	新北市中和區中正路637巷35弄21之	96.83	1335	0001	王○○璘	1 / 1	96.83					
92	4282	新北市中和區中正路589巷11號5樓	96.83	1335	0001	林○子	1 / 1	96.83	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○子	林○子	
93	4283	新北市中和區中正路589巷9號	96.86	1336	0002	賴○源	1 / 1	96.86	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	賴○源	賴○源	
94	4284	新北市中和區中正路589巷9號2樓	96.86	1336	0001	杜○正	1 / 1	96.86	最高限額抵押權	臺灣中小企業銀行股份有限公司	杜○正	杜○正	
95	4285	新北市中和區中正路589巷9號3樓	96.86	1336	0009	林○娥	1 / 1	96.86	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	羅○鈞	林○娥	
96	4286	新北市中和區中正路589巷9號4樓	89.44	1336	0001	蔡○○秀	1 / 1	89.44	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡○○秀	蔡○○秀	
97	4287	新北市中和區中正路589巷9號5樓	89.44	1336	0004	林○旭	1 / 1	89.44	最高限額抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	周○毅	周○毅	
98	4288	新北市中和區中正路589巷7號	94.24	1337	0002	林○財	1 / 2	47.12					
					0003	林○宏	1 / 2	47.12					
99	4289	新北市中和區中正路589巷7號2樓	94.24	1337	0001	張○賢	1 / 1	94.24	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張○賢	張○賢	
100	4290	新北市中和區中正路589巷7號3樓	94.24	1337	0004	趙○均	1 / 1	94.24	最高限額抵押權	三商美邦人壽保險股份有限公司	趙○均	趙○均	
101	4291	新北市中和區中正路637巷35弄17之	94.24	1337	0001	陳○麗	1 / 1	94.24					
102	4292	新北市中和區中正路589巷7號5樓	86.44	1337	0002	張○昇	1 / 1	86.44	抵押權	新北市中和地區農會	張○昇	張○昇	
103	4293	新北市中和區中正路589巷5號	94.24	1338	0002	張○昇	1 / 1	94.24	抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	張○昇	張○昇	
104	4294	新北市中和區中正路589巷5號2樓	94.24	1338	0002	張○佳	1 / 1	94.24	抵押權 最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	張○佳	張○佳	
105	4295	新北市中和區中正路589巷5號3樓	94.24	1338	0001	張○興	1 / 1	94.24	抵押權	新北市中和地區農會	張○興	張○興	
106	4296	新北市中和區中正路589巷5號4樓	86.44	1338	0003	楊○珍	1 / 1	86.44					
107	4297	新北市中和區連城路437巷35弄15之	86.44	1338	0001	張○○霞	1 / 1	86.44					
108	4298	新北市中和區中正路589巷3號4樓	96.04	1339	0001	沈○輝	1 / 1	96.04					
109	4299	新北市中和區中正路589巷3號5樓	96.04	1339	0004	林○英	1 / 1	96.04	抵押權 最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司 星展(台灣)商業銀行股份有限公司	林○英	林○英	
110	4300	新北市中和區中正路589巷3號	96.70	1339	0001	王○君	1 / 1	96.70	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王○君	王○君	
111	4301	新北市中和區中正路589巷3號2樓	96.70	1339	0003	馮○鈴	1 / 1	96.70	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	馮○鈴	馮○鈴	
112	4302	新北市中和區中正路589巷3號3樓	96.70	1339	0001	柯○金	1 / 1	96.70					
113	4303	新北市中和區中正路589巷1號	97.60	1340	0003	蔡○揚	1 / 1	97.60	抵押權	新北市中和地區農會 吳蕙	蔡○揚	蔡○揚	
114	4304	新北市中和區中正路589巷1號2樓	97.60	1340	0001	陳○福	1 / 1	97.60	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○福	陳○福	
115	4305	新北市中和區中正路589巷1號3樓	97.60	1340	0002	蕭○蘭	1 / 1	97.60	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	蕭○蘭	蕭○蘭	

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊(續四)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	門牌號碼	面積 (m ²)	座落地號	登記次序	所有權人 / 管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
116	4306	新北市中和區中正路589巷1號4樓	97.60	1340	0005	林○瑩	1 / 1	97.60	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○瑩	林○瑩	
117	4307	新北市中和區中正路589巷1號5樓	97.60	1340	0003	沈○君	1 / 1	97.60	抵押權	匯豐(臺灣)商業銀行股份有限公	沈○君	沈○君	
合計			10,982.54					10,982.54					

註：

1. 上述 117 筆建築物建號皆位於新北市中和區台貿段。
2. 編號 5：4118 建號有建號無座落地號，無登記所有權人。本建物依臺灣板橋地方法院 76 年 11 月 2 日 76 年度民執日字第 8132 號函辦理查封登記，債權人為臺北區中小企業銀行股份有限公司（現為永豐銀行）。

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元範圍內無公有土地及建物，本計畫同意參與更新之私有土地面積 3,749.64 m²，佔私有土地之總面積 84.19%；同意參與更新之私有土地所有權人計 113 人，佔全部私有土地所有權人比例 88.28%，詳表 5-4。

同意參與更新之合法建物面積合計 9,094.40 m²，佔私有合法建物總面積比例 83.09%；同意參與更新之合法建築物所有權人計 97 人，佔全部私有建物所有權人比例 87.39%，詳表 5-4。

綜上所述，本計畫之同意比例已超過「都市更新條例」第 22 條第 3 項規定：「自行劃定更新單元者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 3 分之 2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 4 分之 3 以上之同意。」故依規定辦理。

表5-4 同意參與更新事業計畫統計表（詳附件二）

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總合 (A=a+b)	4,582.7600	129	10,982.5400	112
公有 (a)	129.2400	1	0	0
私有 (b=A-a)	4,453.5200	128	10,982.5400	112
排除總和 (c)	0	0	37.93	1
計算總合 (B=b-c)	4,453.5200	128	10,944.6100	111
私有同意數 (C)	3,749.6375	113	9,094.4000	97
同意比例(%) (C/B)	84.19%	88.28%	83.09%	87.39%

統計日期：本表統計至 101 年 12 月 21 日止

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內共有 63 筆土地，公有土地面積 129.24 m²(管理者為新北市政府工務局)、私有土地 4,453.52 m²，面積共計 4,582.76 m²土地使用分區為住宅區 4,256.01 m²及部份人行步道用地 197.51 m²、高速公路用地 129.24 m²，原基地建築物老舊且巷道狹窄有防礙公共安全之虞，希望藉由都市更新的方式，重新創造理想的居住生活空間。

表5-5 土地使用分區表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)	比例 (%)
住宅區	4,256.01	50.00	2,128.01	300.00	12,768.03	92.87
人行步道用地	197.51	-	-	-	-	4.31
高速公路用地	129.24	-	-	-	-	2.82
總計	4,582.76	-	2,128.01	-	12,768.03	100.00

(二) 合法建築物現況

本更新單元內經門牌編訂者計有 117 戶，現仍存在之建物且具備合法建物證明者，計有 117 戶。基地內建築物外觀老舊且巷道狹窄、棟距太近，防火間隔不足居住品質不佳，嚴重影響環境品質、有礙公共安全，希望藉由都市更新的方式，重新創造理想的居住生活空間，圖 5-2。

(三) 其他土地改良物

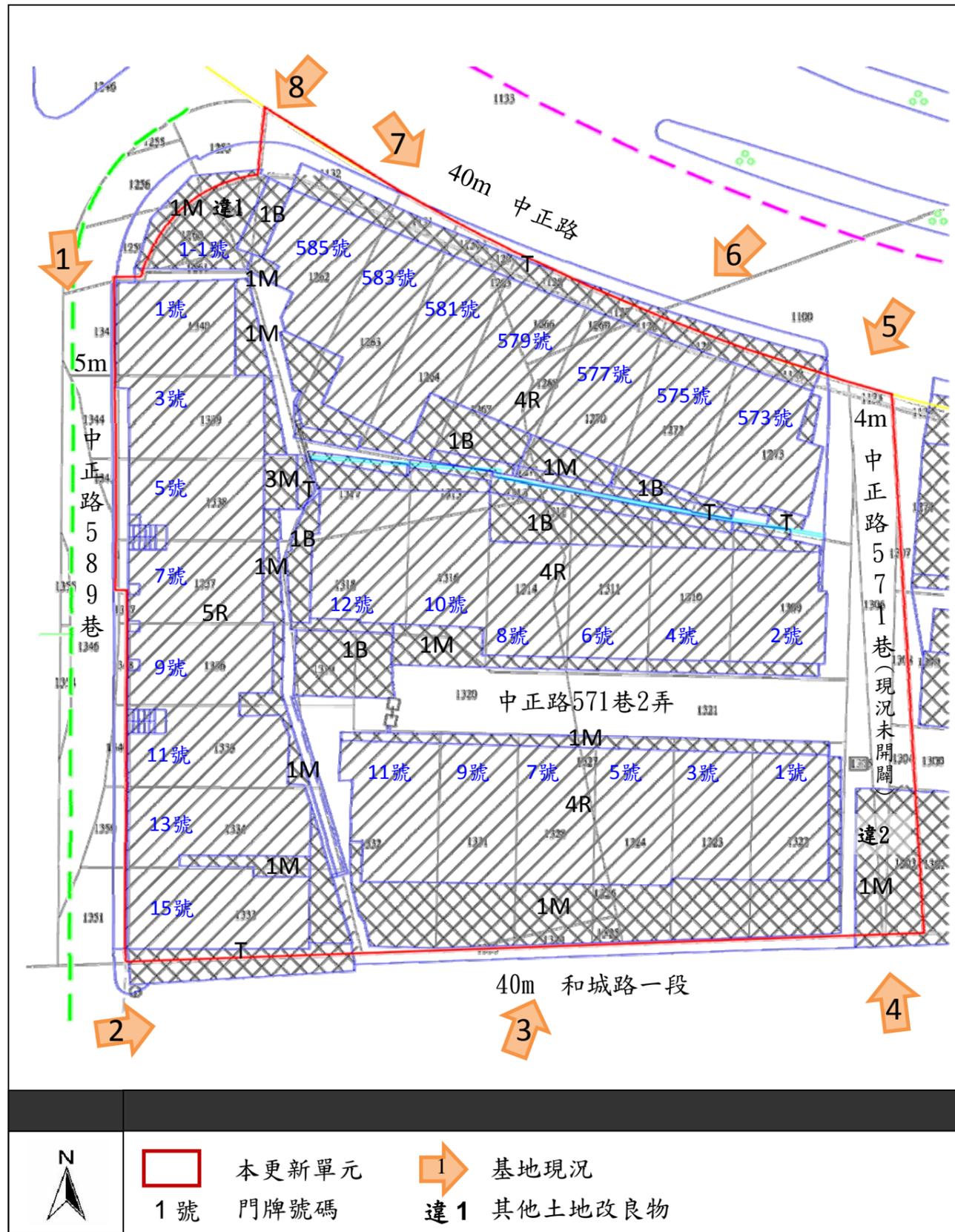
本更新單元內，合法建築物之樓頂及地面層與各地界線間有許多增建之違章建築物，委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證（詳附件冊）。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。



三、附近地區土地使用現況



四、公共設施現況

基地周邊(約 1,000 公尺範圍內)公共設施，詳圖 5-4，說明如下：

- (一)公園：錦和運動公園。
- (二)學校：錦和國小、錦和高中。
- (三)交通設施：國道三號高速公路中和交流道、64 號高架道路。
- (四)休閒設施：錦和運動公園（網球場、棒球場、籃球場等）。
- (五)醫療設施：誠泰醫院、署立雙和醫院。

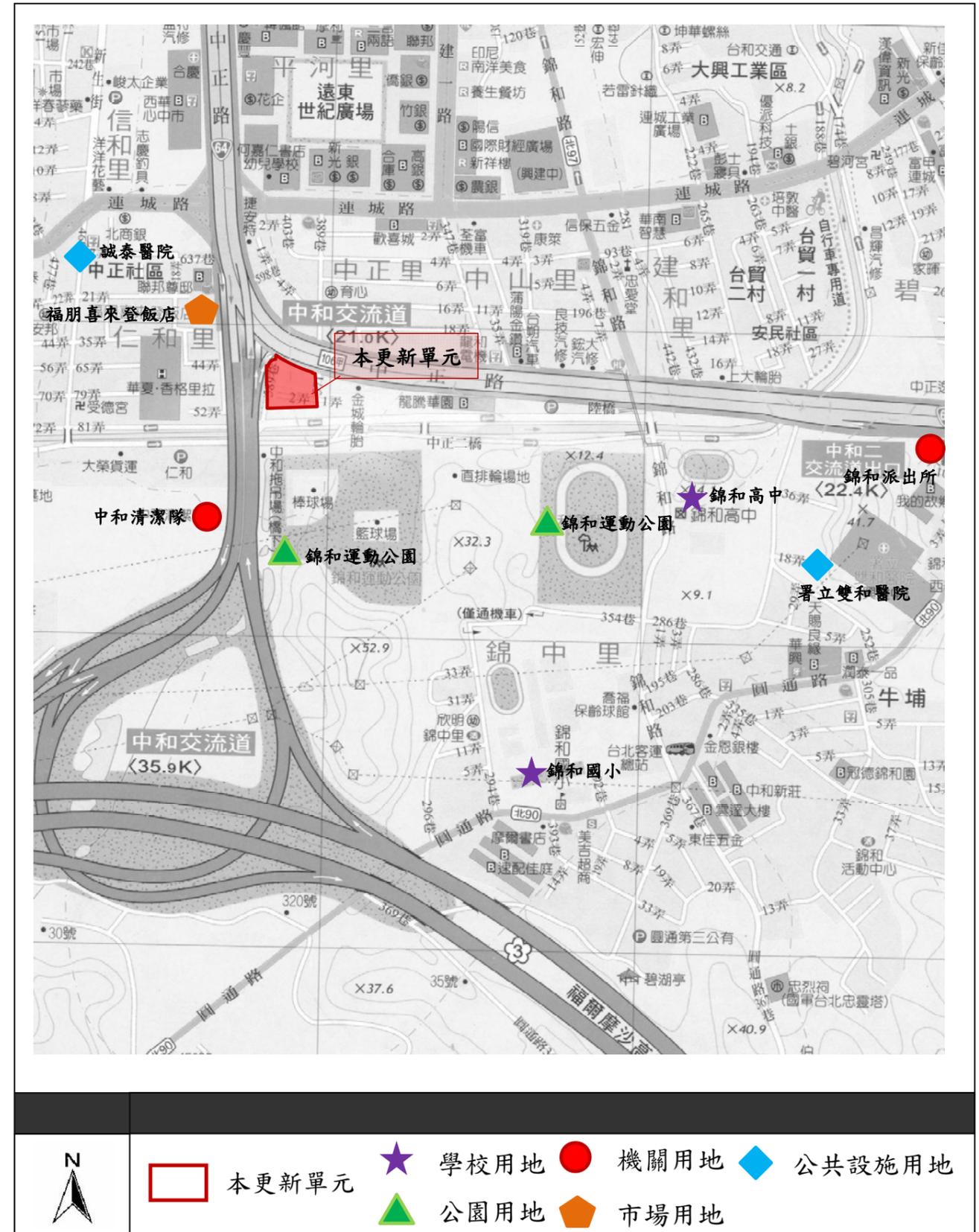


圖5-4 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

1.地區道路

基地位於新北市中和區中正路與國道三號高速公路中和交流道交叉口旁街廓，北側鄰 40M 中正路及 64 號高架道路、東側鄰 4M 中正路 571 巷（未開闢計畫道路）、西側鄰 5M 中正路 589 巷及 40M 國道三號高速公路中和交流道高架道路、南側鄰 40M 和城路一段（防汛通道）。附近地區主要交通要道為中正路，基地往北可連結至板橋區、永和區或經華中大橋連結至臺北市區，往東可連接至新店區，詳圖 5-5。

2.快速道路

本開發區可連結至國道三號高速公路中和交流道、64 號高架道路，對外連絡交通便利。

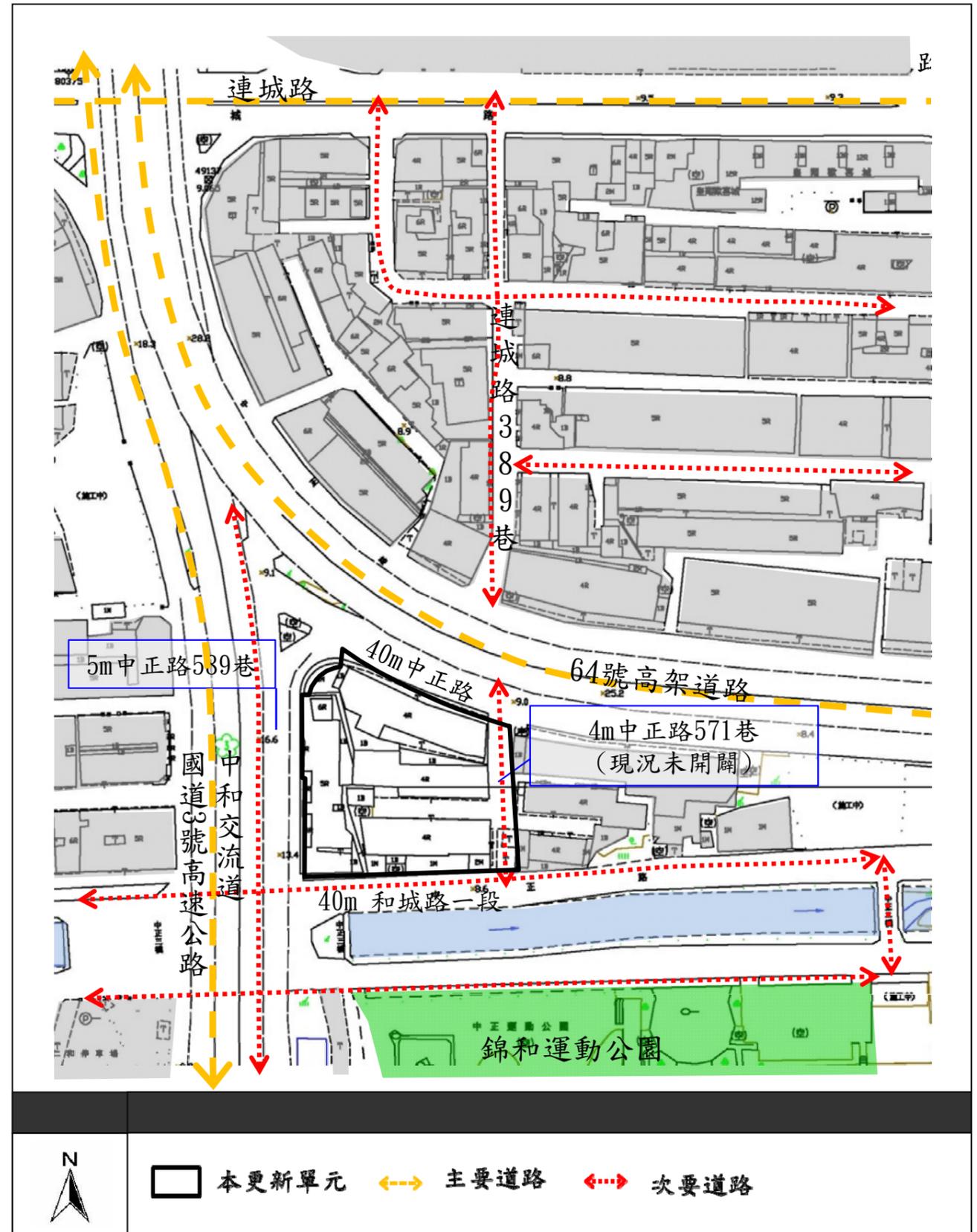


圖5-5 更新單元周邊交通系統示意圖

(二)大眾運輸系統

1.公車

本基地周邊交通系統網絡發達，除鄰近中和交流道及東西向快速道路八里新店線等高速、快速公路外；區內之大眾運輸系統亦相當便捷，公車站牌主要集中於中正路、連城路上，站牌分別為福朋飯店、福朋喜來登飯店、連城路口、中和交流道、連城里一、建一路。透過高、快速公路系統之串聯可快速便捷地通往其他各縣市，另與公車路線的配合，本基地亦可快速通往大臺北地區各個地點。各公車站分布路線時間與位置詳表 5-6、5-7 及圖 5-6。

2.捷運系統

本基地鄰近捷運 LG07 錦和站，屬捷運萬大-中和-樹林線（工期推動期程共分為二期），本基地屬第一期工程（第一期興建路段由捷運中正紀念堂站起，向西沿南海路下方過和平西路後接西藏路轉萬大路、經富民街後，地下穿越新店溪，至保生路轉中山路、連城路至金城路），站體預定設置位置於連城路與錦和路口附近，預定於民國 107 年先行完成第一期興建路段，可改善大臺北地區局部交通壅塞，帶動中和區沿線發展，詳圖 5-7。

(三)停車空間狀況

1. 艾德蒙海外股份有限公司停車場

營運時間 24 小時，約可停小汽車 153 輛，採月租方式，7500 元/月。

2. 錦和運動公園停車場(原中正停車場)

營運時間 24 小時，約可停小汽車 156 輛，採月租方式，4500 元/月。

3. 錦和高中收費停車場

營運時間 24 小時，約可停小汽車 15 輛，採月租方式，2500 元/月。

4. 署立雙和醫院停車場

營運時間 24 小時，約可停小汽車 387 輛，20 元/小時。

5. 建一路停車場

營運時間 24 小時，約可停小汽車 27 輛，30 元/小時。

6. 智富連城工商園區停車場

營運時間 24 小時，約可停小汽車 20 輛，60 元/小時。

7. 錦和溫水游泳池旁停車場

營運時間 24 小時，約可停小汽車 83 輛，20 元/小時。

8. 錦和停車場

營運時間 24 小時，約可停小汽車 156 輛，20 元/小時。

9. 遠東世紀廣場第一期管理委員會停車場

營運時間 24 小時，約可停小汽車 110 輛，50 元/小時。

10. 遠東世紀廣場第二期管理委員會停車場

營運時間 24 小時，約可停小汽車 101 輛，50 元/小時。

各停車空間分布路線詳表 5-8。

表5-6 更新單元鄰近地區之公車路線時間表

路線	起點	迄點	起迄時間	尖峰班距	備註
57	南亞	秀山	05:30~22:00	7~10 分	
201	中和	龍山寺捷運站	06:00~17:00	平日 35 班	假日停駛
214	中和	內湖	05:10~22:10	10~15 分	15~20 分
214 直達車	中和	松山機場	05:30~21:00	平日 22 班	假日 12 班
275	德霖技術學院	松山機場	05:30~22:00	7~10 分	
275 副	三峽	松山機場	05:30~19:30	15~20 分	
307	撫遠街	板橋國中	05:00~22:10	2~3 分	
311	中和	松山	05:30~22:30	7~10 分	假日 15~20 分
706	三峽二站	臺北	05:00~22:00	7~10 分	假日 15~20 分
908	三峽	景安捷運站	06:00~22:00	10~15 分	
921	三峽	景安捷運站	06:00~22:00	10~15 分	06:30~21:00
1073	樹林	動物園	05:35~20:20	20~30 分	假日 30~60 分
1080	木柵	板橋	05:30~22:40	10~30 分	
2068	新店	桃園機場	04:40~22:40	20 分	
5350	松山機場站	六福村站	06:00~22:30	固定班次 17 班	
橘 3	中和	頂溪捷運站	06:00~23:00	平日 35 班	假日 27 班
橘 5	聯合醫院 板橋分院	景安捷運站	06:00~23:10	10~12 分	
藍 41	捷運海山站	駕訓中心	05:45~23:00	10~15 分	假日起迄時間 06:00~23:30 尖峰班距 15~30 分
內科通勤 1	中和	內湖科技園區	06:50~19:00	固定班次 5 班	假日停駛
內科通勤 2	中和	內湖科技園區	07:10~18:30	固定班次 2 班	假日停駛

表5-7 更新單元鄰近地區之公車路線站名位置表

編號	站名	位置	公車路線
①	福朋飯店	中正路	908、921
②	福朋喜來登飯店	中正路	2068
③	連城路口	中正路	橘 5、藍 41
④	中和交流道	中正路	5350、5504、9001
⑤	中正里一	中正路	2068、橘 5、藍 41
⑥	建一路	建一路	橘 3、藍 18
⑦	海外公司	連城路	57、201、214、214 直達車、275、275 副、307、311、706、908、921、1073、1080、內科通勤 1、內科通勤 2

表5-8 更新單元周邊停車空間狀況

編號	名稱	小型車	費率	營業時間	地址
1	艾德蒙海外股份有限公司停車場	153 車位	7500 元/月	24 小時	中和區建一路 176 號地下 2 樓
2	錦和運動公園停車場 (原中正停車場)	156 車位	4500 元/月	24 小時	中和區中正路 501 號
3	錦和高中收費停車場	15 車位	2500 元/月	24 小時	中和區圓通路 252 巷
4	署立雙和醫院停車場	387 車位	20 元/小時	24 小時	中和區中正路 291 號
5	建一路停車場	27 車位	40 元/小時	24 小時	中和區建一路 245 號
6	智富連城工商園區停車場	20 車位	60 元/小時	24 小時	中和區連城路 232-1 號 B1
7	錦和溫水游泳池旁停車場	83 車位	20 元/小時	24 小時	中和區錦和路 350 號
8	錦和停車場	156 車位	20 元/小時	24 小時	錦和路 350 號及中正路 501 號旁
9	遠東世紀廣場第一期 管理委員會停車場	110 車位	50 元/小時	24 小時	中和區建一路 162 號 B1
10	遠東世紀廣場第二期 管理委員會停車場	101 車位	50 元/小時	24 小時	中和區建一路 176 號 B1

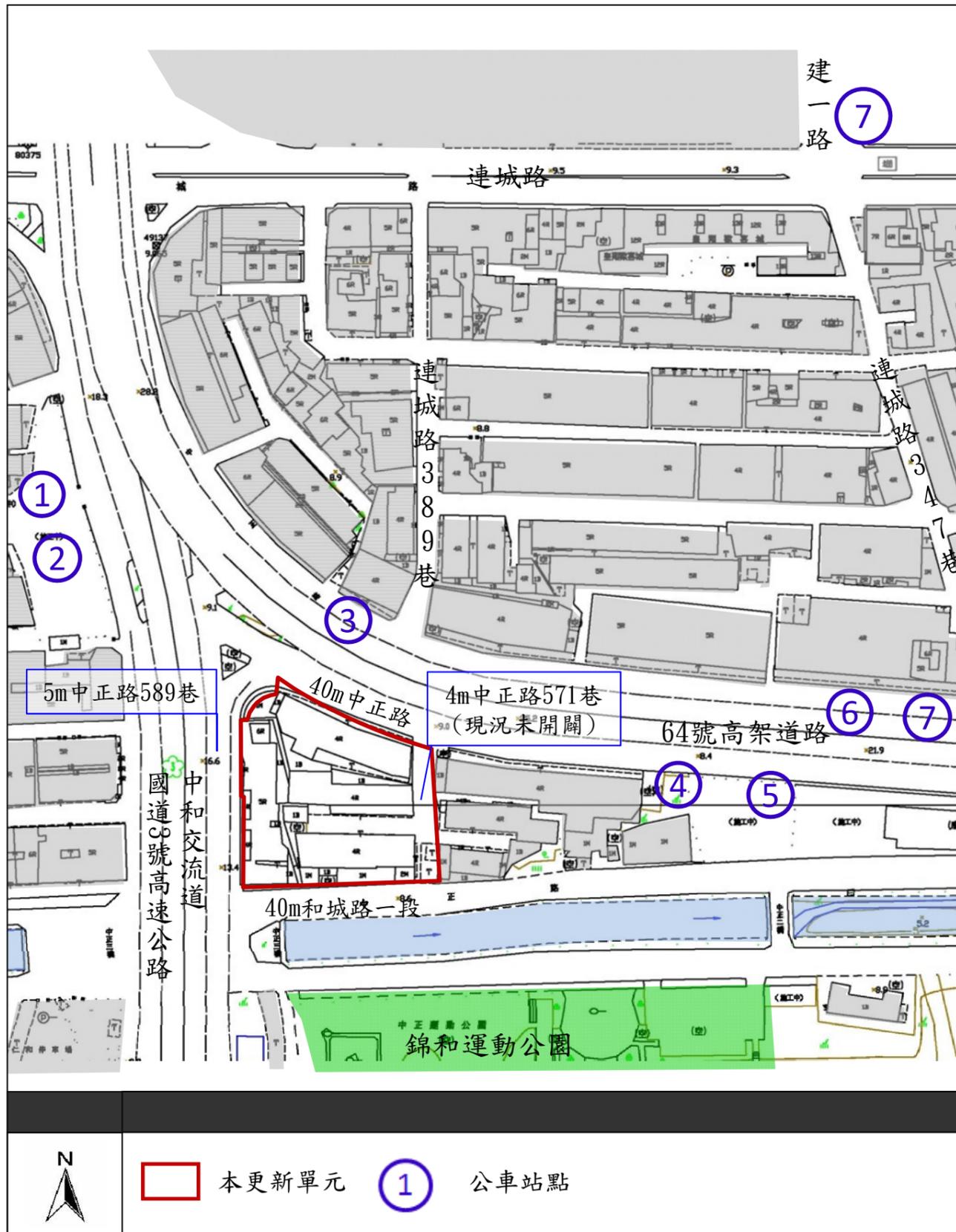


圖5-6 更新單元鄰近地區公車位置



圖5-7 萬大線路線示意圖 (資料來源：臺北市政府工程捷運局)

六、房地產市場調查

本更新單元近中和區中正路與國道三號高速公路中和交流道交叉口旁街廓，可快速通往外縣市，交通網絡十分便捷；除緊鄰永和區及板橋區外，藉華中橋可達臺北市萬華區並連結至臺北市中心；南側有公園綠地、位錦和學區內，區位條件極佳。

近年來中和區不動產推案量呈現穩定成長態勢，本區的住宅市場行情，房價依所在區位及個別型態與機能而有所不同，更新單元周邊受房地產市場行情影響，依產品定位不同價格暫定為 33~35 萬元/坪，詳表 5-9 及圖 5-7。

表5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

編號	案名	基地面積 (坪)	產品型態	規劃坪 數 (坪)	成交價 (萬元/坪)	住展行情價 (萬元/坪)
1	捷運上城	424	RC, 14/B3F	22~34	31.24	
2	華泰布拉格	346	RC, 14/B2F	25~48	41.50	
3	馥御	706.25	RC, 15/B3F	40~60	43.97 坪-35.71 55.99 坪-34.90 44.02 坪-34.00	
4	景安國璽	500	RC, 14/B2F	26~66	26.02 坪-41.81 80.77 坪-37.51 56.94 坪-40.31	
5	福朋-中央公園	135.78	RC, 12/B3F	35~48	35.41 坪-32.08 33.60 坪-35.11	
6	雙和-ART	138	RC, 11/B2F	41~45	39.44	
7	天情	447	RC, 14/B3F	23~59	16.44 坪-31.63 24.09 坪-30.10 19.95 坪-36.34	
8	新歐洲	2,960	RC, 15/B4F	14~52	19.81 坪-29.28 19.81 坪-30.64 30.87 坪-34.34 32.58 坪-29.47 32.58 坪-30.39	
9	景安京璽	226	RC, 12/B3F	31~60		36.00
10	捷運一品	703	RC, 18/B3F	23~56		40.00

資料來源:內政部地政司全球資訊網(實價登錄)、住展雜誌



圖5-8 房地產市場案例分布圖