



板橋浮洲合宜住宅招商投資 興建計畫推動概述

為促進臺北都會區住宅供給與需求均衡，舒緩房價上漲情形，提供經濟弱勢之國民基本居住需求，內政部依行政院 99 年 4 月 22 日核定「健全房屋市場方案」之具體措施及行政院 100 年 4 月 22 日核定「板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫案」，積極推動本計畫。本文就計畫緣起、規劃構想及辦理情形等概述，供各界了解本案推動歷程。

吳佩默（內政部營建署幫工程司）

壹、計畫緣起

為落實 99 年 4 月 22 日行政院核定「健全房屋市場方案」之具體措施，依該方案所揭槩「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。

嗣經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：一、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；二、基地面積 0.3 公頃以

上，達經濟開發規模者；三、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公司暨附近土地，鄰近捷運板南線亞東醫院站，基地面積達 22.06 公頃且多屬國公有及國營事業管有土地，符合勘選原則。

行政院吳前院長於 99 年 6 月 15 日聽取「板橋浮洲榮工廠周邊等地區興建合宜住宅」簡報指示：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。內政部爰提報「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」（下稱本案），經行政院於 100 年 4 月 22 日核定，並核示積極推動辦理，以協助無自有住宅者合宜購屋。

貳、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

- (一) 提供無自有住宅之一定收入家庭承購及承租合宜住宅。
- (二) 建構優質居住環境，形塑生態住宅示範社區。

二、規劃構想

- (一) 利用大面積國公有土地規劃提供適量合宜住宅運用榮民公司與國防部總政治作戰局等單位管有之大面積國營事業與國公有土地，由民間投資人興建合宜住宅，以抑制臺北都會地區

房價高漲，並優先照顧有一定收入且無自有住宅之民衆購屋及承租使用。

(二) 5OD 整體規劃 (T.O.D、P.O.D、G.O.D、W.O.D、C.O.D)

1. 大眾運輸導向 (Transit Oriented Development) : 以鄰近臺鐵浮洲車站及捷運亞東醫院站之區位優勢為基礎，推動大眾運輸導向的都市發展理念，提升車站周邊商業服務機能，進而創造浮洲地區之開發價值。
2. 人行徒步為導向 (Pedestrian Oriented Development) : 規劃完善步行及自行車系統，使計畫基地連接重要車站、捷運場站、公園、學校及親水空間等空間。
3. 綠地建構為導向 (Green Oriented Development) : 增設 2.21 公頃公園用地，保留基地大量原生樹種，提供充足綠化空間；住宅區留設大面積

開放空間及提高綠覆率，且規範各開發街廓退縮建築、種植喬木綠化人行道，創造基地生態多樣性。

4. 健全水資源為導向 (Water Oriented Development) : 調降住宅區建蔽率至 40%，以增加基地透水面積，開發基地規劃雨水貯留設施及智慧綠建築設計，強化水資源循環再利用功能。
5. 文化紮根為導向 (Culture Oriented Development) : 保留榮工桁架及歷史文化，配合當地豐富教育資源，未來可與台灣藝術大學結合培育文化創意人才，結合商業活動，帶動文化創意產業發展。

- (三) 建構優質居住環境，形塑生態住宅示範社區
本案基地採大街廓整體開發，劃設適當道路、公園及國中用地等公共設施，提升公共設施服務水準，建構

論述》預算 · 決算

優質居住環境。住宅區調降建蔽率，留設大量開放空間，提供市民休閒、遊憩場所。合宜住宅亦比照公共工程建設之設計採用綠色內涵，取得黃金級綠建築標章及銅級智慧建築標章，實現營建政策之生態示範社區。

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，由營建署採三段式審標：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。

參、辦理方式

本案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，讓民眾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。

招商面積 11.03 公頃（附圖），由營建署擔任主辦機關，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、

附圖 本案都市計畫變更後土地使用分區示意圖



資料來源：內政部營建署。

肆、規劃內容

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），1 樓規劃店鋪及辦公室，計 376 戶，全案合計 4,831 戶。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，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电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。另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，整理如附表說明：

伍、辦理情形

一、計畫核定

行政院 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」。

二、變更都市計畫公告實施

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

附表 板橋浮洲合宜住宅基本資料

項 目	板橋浮洲合宜住宅
興建地點	新北市板橋區
基地面積	11.03 公頃
興建戶數	4,455 戶（4,009 戶可出售 446 戶出租住宅），辦公室及店鋪 376 戶，共計 4,831 戶。
室內實坪及房型	15 坪、27 坪、29 坪及 35 坪等 4 種房型
出售限制	除繼承或依法強制信託外，10 年內不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。

資料來源：內政部營建署。



● 本案建築規劃 3D 模擬示意圖（圖片來源：日勝生活科技股份有限公司提供）

論述》預算·決算



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 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 100 年 8 月 24 及 25 日公告實施本案主要計畫及細部計畫書圖。

三、公告招商及土地決標

內政部營建署於 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。基地招商分兩區開發，於 100 年 6 月 27 日上網公告招商，於 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，並於 100 年 11 月 21 日與該公司完成簽約及舉辦簽約典禮，100 年 12 月 12 日舉辦動土典禮。

四、基本設計書圖成果同意備查

內政部營建署於 101 年 3

月 20 日核定基本設計書圖成果同意備查。

五、公共設施興關經費補助

為紓解本案地區交通流量，內政部中央都市更新基金支應 12.77 億元予新北市政府辦理道路、橋梁興關及交通改善等相關工程經費，預計於 103 年 12 月底前，完成開闢 5 條區內道路、4 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，並於合宜住宅完工後，捐贈 500 輛自行車及 3 輛接駁巴士予社區使用，以提供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。

六、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，101 年 5 月 22 日取得新北市政府都市設計審議同意備查函、5 月 25 日取得新北市政府交通影響評估同意備查函，以及 101 年 5 月 31 日及 6 月 1 日取得本案基地建築執照，預計 104 年 3 月底完工交屋。

七、設立客服專線服務

日勝生公司於 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。

八、預售登記、抽籤及選屋作業

日勝生公司於 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 2 萬 4,976 位民眾預售登記事宜（浮洲優先戶 638 人，一般合格戶 2 萬 4,338 人）。並於 101 年 8 月 9 日辦理公開抽籤，自 101

年 8 月 20 日起辦理民衆選位及簽約作業至售完爲止。

九、落實履約管理

內政部營建署於 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，持續爲民衆把關，以確保本案開發如期如質完工交屋。

陸、結語

本案能夠順利開發興建，胥賴中央、地方機關單位與民間公司共同協力推動辦理，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，各機關（單位）主管及承辦人員，戮力從公，積極趕辦，始促使本案得以推動，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爲 19.5 萬元，低於當地市場行情約 3 成左右，從 2 萬 4,976 位民衆辦理預售登記數據顯示，辦理預售登記民衆相當踴躍，確能滿足民衆居住需求，亦獲得廣大民衆支持肯定。現場並設有接待中心及預售樣品屋之參觀服務，截至目前爲止已服務超過 12 萬人至現場賞屋，大多數民衆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

據媒體報導，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

目前建築規劃已達到黃金級綠建築候選證書及鑽石級生態社區候選證書，並積極爭取提升到鑽石級綠建築及銅級智慧建築標章方向努力，希望能成爲國內成功的生態社區示範案例。

四、帶動營建產業及關連性服務業之內需市場，並活化閒置土地

本案民間開發投資金額高達 427 億餘元，將刺激並帶動營建產業及關連性服務業之內需市場及增加就業人口，促進市場資金流通及活絡金融服務業，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外，更注入多元文化及新氣象。❖