

擬訂新北市板橋區文化段1062地號等39筆 土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：大豐建築企業股份有限公司
規劃團隊：王成維建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司

中華民國113年05月27日

壹 簽到

貳 會議開始

參 主席致詞

肆 事業計畫說明

伍 學者專家及居民代表致詞

陸 詢問與答覆

柒 散會



議 程

一. 辦理緣起

二. 事業計畫內容

三. 建築規劃設計說明



簡 報 題 綱

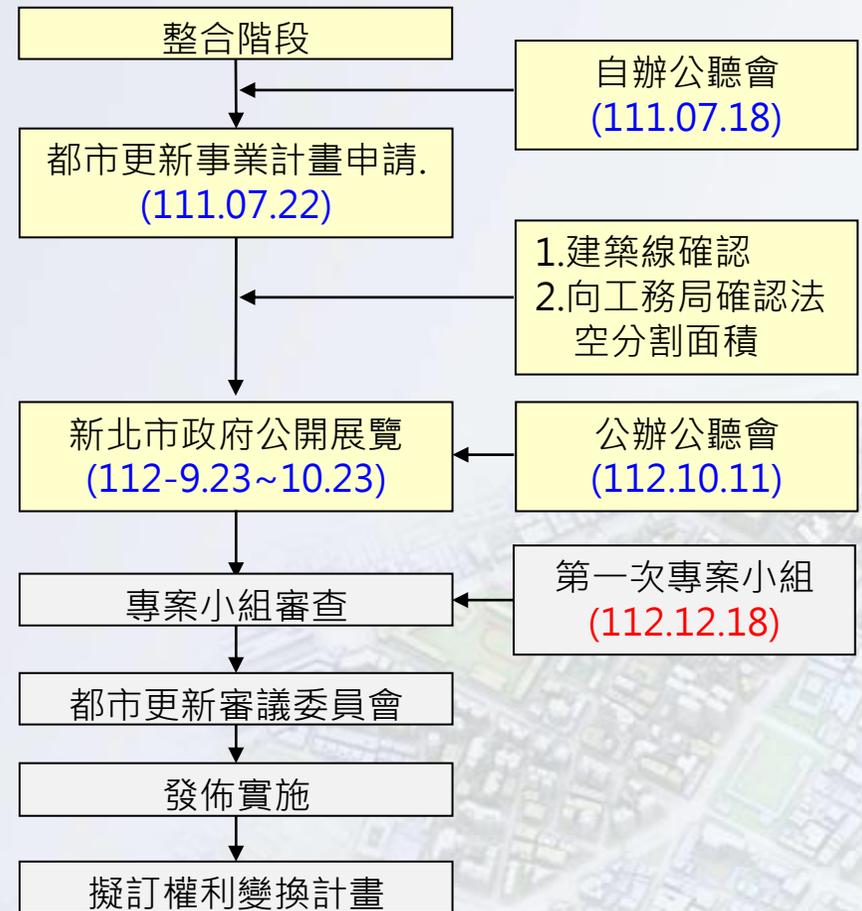


辦 理 緣 起

- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾50年之4層樓鋼筋混凝土建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，且基地鄰近捷運交通系統新埔站、新埔民生站，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。



- 民國111年7月18日召開自辦公聽會。
- 民國111年7月22日申請事業計畫報核。
- 民國112年9月23日公開展覽30日，112年10月11日公辦公聽會。
- 民國112年12月18日第1次專案小組會議結論，經審議小組決議，需將本案調整後召開自辦公聽會向地主說明本案調整後規劃配置及信託等相關內容，並依委員及相關單位意見檢討修正後，續提專案小組審議。



■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(113年5月15日~113年5月17日)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

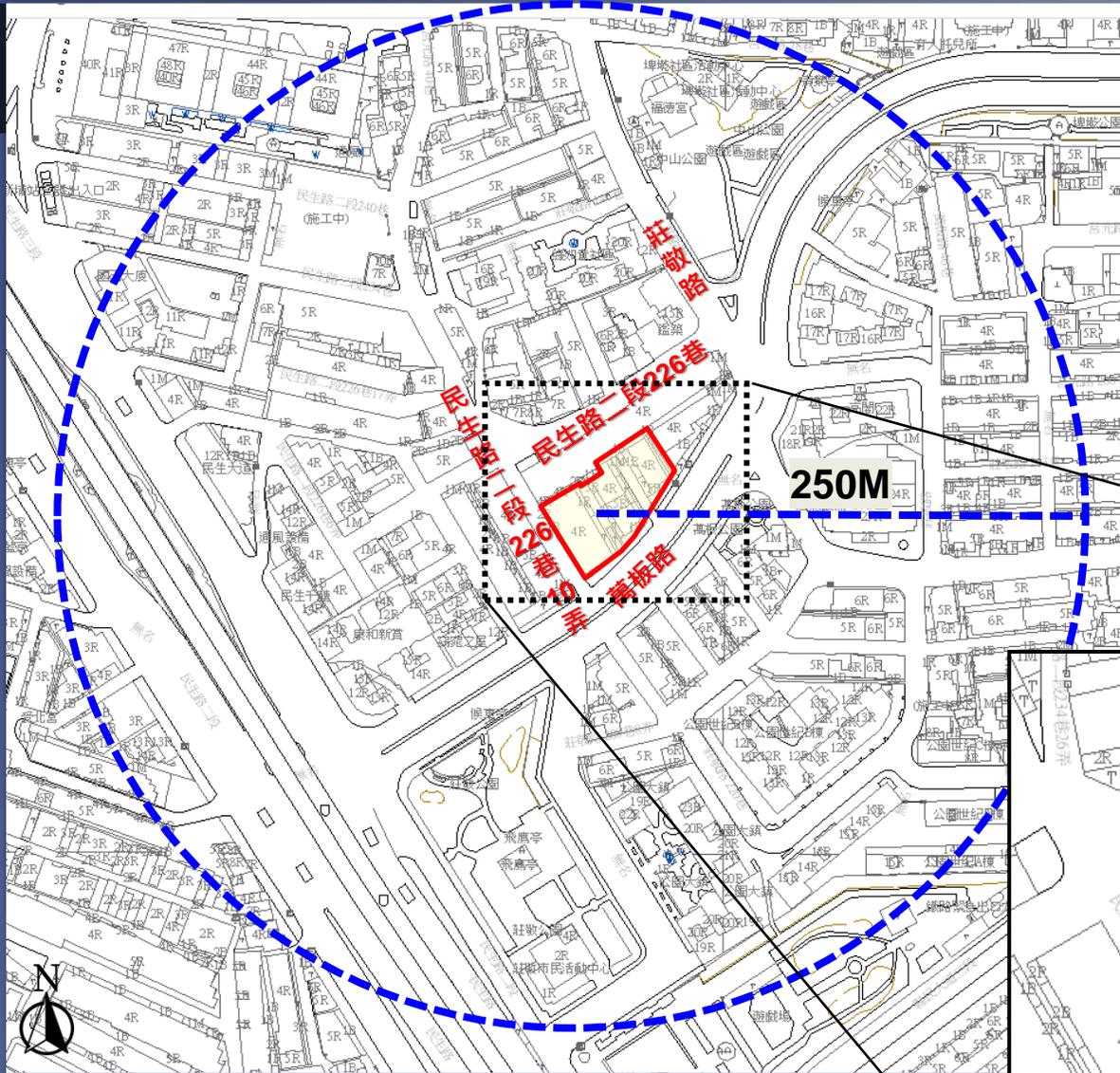
於113年5月17日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

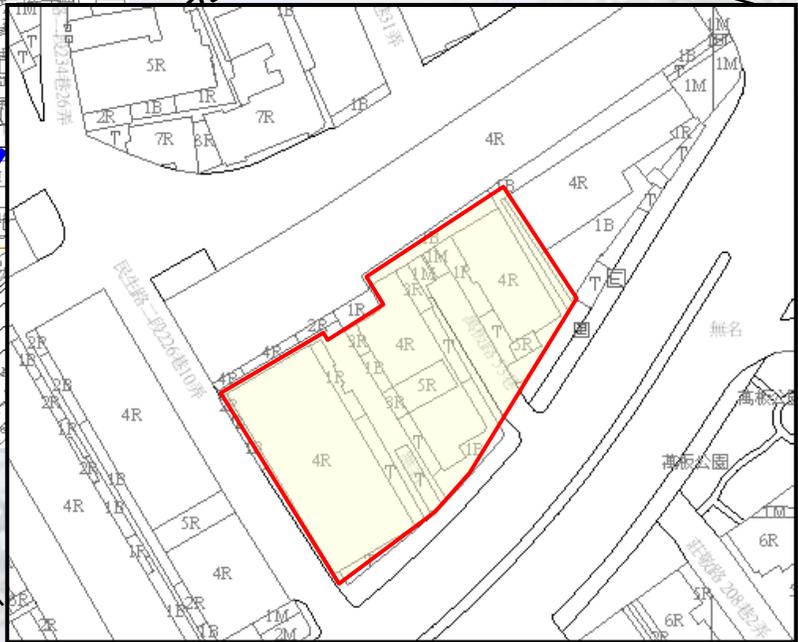
<https://www.apexer.com.tw/link/#tab-id-14>



事業計畫內容



本更新單元位於新北市板橋區萬板路、民生路二段226巷10弄、民生路二段226巷及莊敬路所圍成之街廓內，屬於非完整街廓。



圖例

 更新單元範圍



圖例

更新單元範圍 私有土地 公有土地

更新單元範圍

1062、1063、1064、1065、1066、1067、1068、1072-2、1084、1085、1086、1087、1088、1089、1090、1091、1092、1093、1094、1095、1096、1097、1098、1099、1100、1101、1102、1103、1104、1105、1106、1107、1108、1109、1110、1111、1112、1132-7、1132-2(部分)

新北市板橋區文化段1062地號等39筆土地。

更新單元面積

1,973.26m² (約596.91坪)。

(實際面積俟辦理地籍分割後之面積為準)

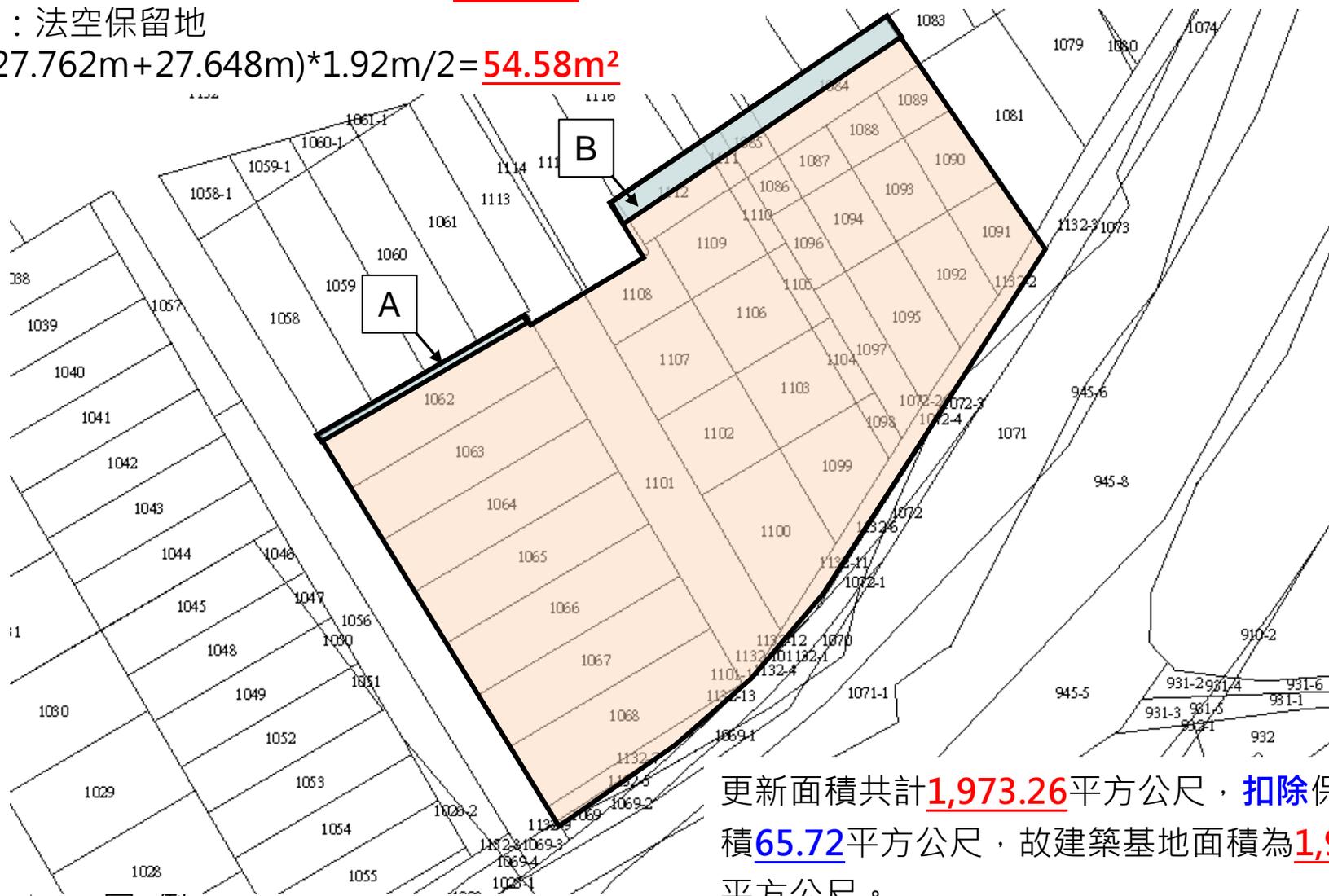
- 1132-7地號於112年3月28日逕為分割面積增加1平方公尺

| 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(新北市/新北市政府養護工程處) | 80.26 | 4.06% | 1 | 1.59% |
| 私有土地 | 1,893.00 | 95.94% | 62 | 98.41% |
| 合計 | 1,973.26 | 100.00% | 63 | 100.00% |

A : 法空保留地 $0.55 \times 20.256 = \underline{11.14\text{m}^2}$

B : 法空保留地

$(27.762\text{m} + 27.648\text{m}) \times 1.92\text{m} / 2 = \underline{54.58\text{m}^2}$



圖例



更新單元範圍

建築使用

留設法定空地

更新面積共計 1,973.26 平方公尺，扣除保留地面積 65.72 平方公尺，故建築基地面積為 1,907.54 平方公尺。

| 項目 | 土地部分 | | 合法建物部分 | |
|---------------------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|
| | 人數(人) | 面積(m ²) | 人數(人) | 面積(m ²) |
| 全區總和(A=a+b) | 63 | 1973.26 | 58 | 3986.95 |
| 公有(a) | 1 | 80.26 | 0 | 0 |
| 私有(b=A-a) | 62 | 1893.00 | 58 | 3986.95 |
| 排除總和 (c) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 計算總和 (B=b-c) | 62 | 1893.00 | 58 | 3986.95 |
| 同意數 (C) | 53 | 1648.00 | 53 | 3421.06 |
| 同意比例 (%) (C/B) 已達法定門檻 | 85.48% | 87.06% | 91.38% | 85.81% |
| 事業計畫法定門檻% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |

須符合都市更新條例第37條規定：

應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

■ 實施者

大豐建築企業股份有限公司 (負責人：陳長文)

聯絡地址：新北市板橋區民生路二段232號4樓

統一編號：18556000

電 話：(02) 8258-5538

聯繫窗口：洪伊君

資本總額：110,000,000元

實收資本總額：110,000,000元

營業項目：綜合營造業、疏濬業、沙石、淤泥海拋業、防蝕、防銹工程業、五金批發業、建材批發業、五金零售業、建材零售業、其他環境衛生及污染防治服務業、住宅及大樓開發租售業、不動產買賣、不動產租賃業、一般廣告服務業、景觀、室內設計業、室內裝潢業、仲介服務業、國際貿易業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

■ 顧問團隊

1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 (負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：(02) 8923-6788

聯繫窗口：歐毓芸(分機228)

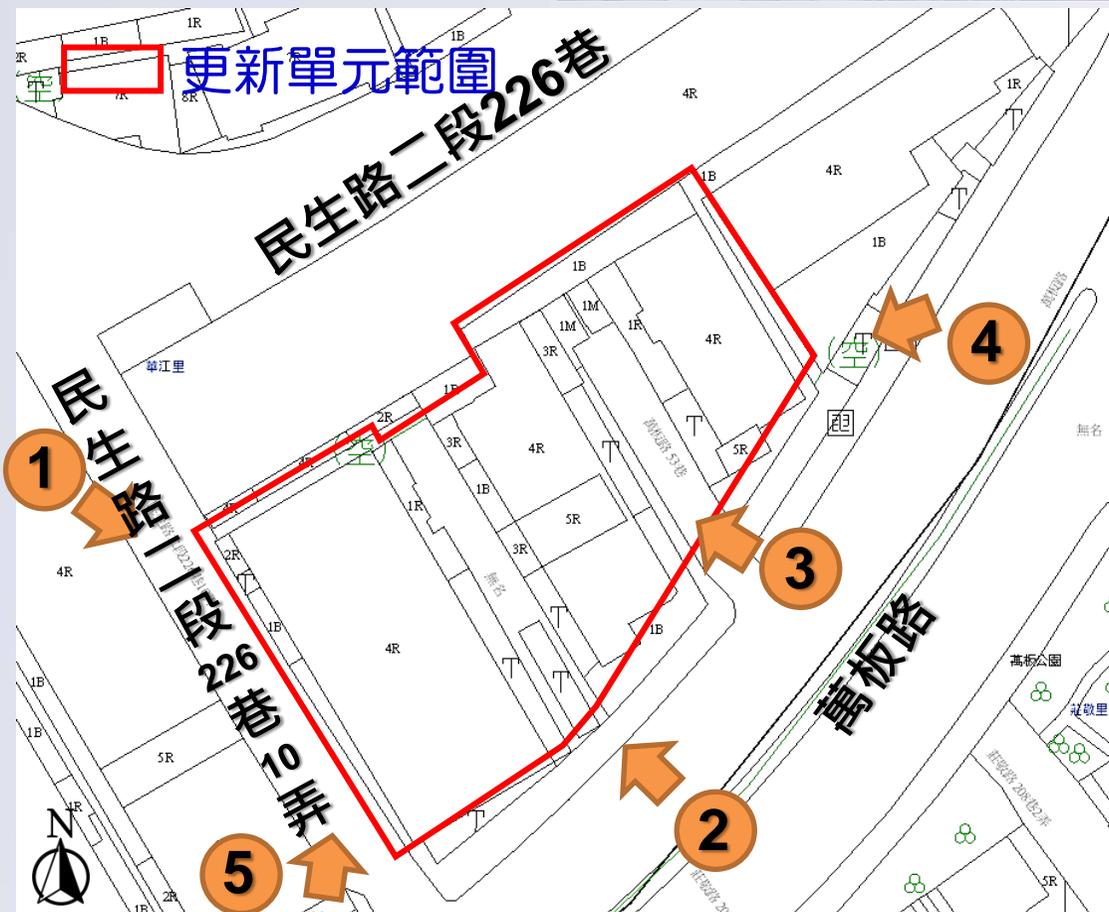
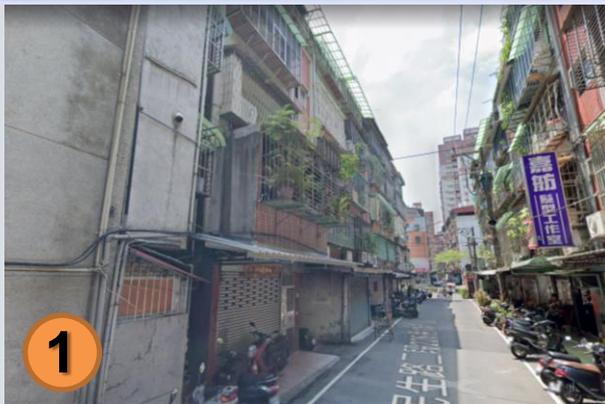
2. 建築規劃設計

王成維建築師事務所 (負責人：王成維)

聯絡地址：台北市大安區仁愛路三段129號3樓

電 話：(02) 2585-5523

聯繫窗口：林惠儀(分機39)



(110/04/07)變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點 (配合全市土地使用管制一致性原則) 書

與都市計畫之關係



| 住宅區 | |
|-----|------------------------|
| 面積 | 1,973.26m ² |
| 建蔽率 | 50% |
| 容積率 | 300% |

圖例

-  更新單元範圍
-  住宅區
-  公園綠地

500公尺公共設施現況



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案配合更新規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

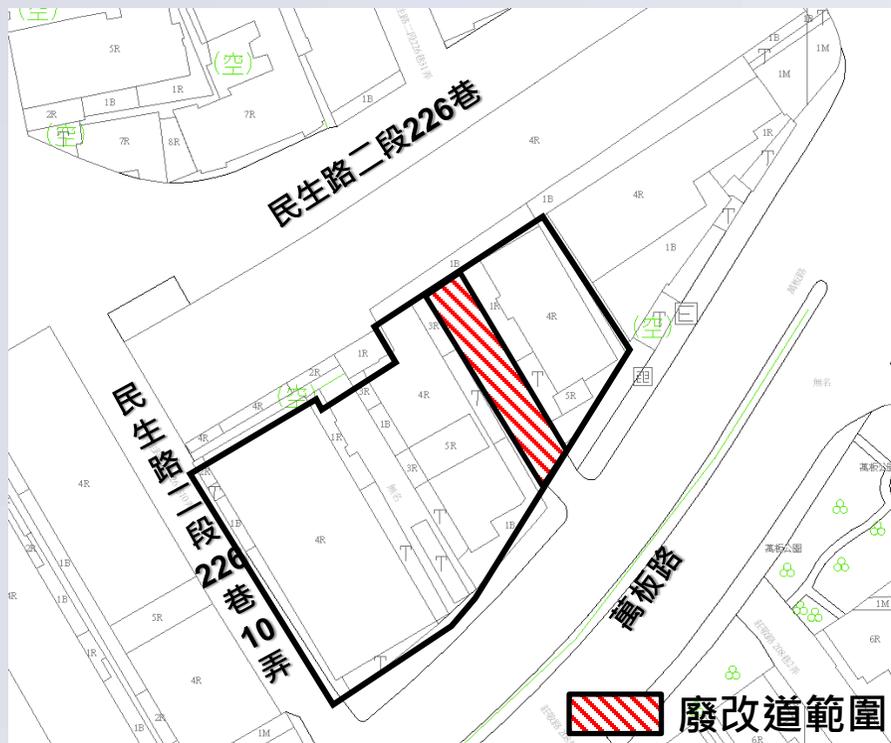
■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。

一.依108年5月15日修正發布之容獎辦法及108年10月2日訂定發布之新北市容獎辦法：

| 獎勵容積 | | 基準說明 | 公開展覽版 | | 第二次專案小組版 | |
|------------------|------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | | | 獎勵面積(m ²) | 獎勵額度(%) | 獎勵面積(m ²) | 獎勵額度(%) |
| 中央 | 第6條 | 結構安全未達最低等級 | 385.14 | 6.73% | 381.05 | 6.66% |
| | 第10條 | 綠建築(原黃金級)(銀級) | 457.57 | 8.00% | 343.36 | 6.00% |
| | 第11條 | 智慧建築(銀級) | 343.18 | 6.00% | 343.36 | 6.00% |
| | 第12條 | 無障礙環境設計(第二級) | -- | -- | 171.68 | 3.00% |
| | 第13條 | 結構安全性能(耐震標章) | 571.96 | 10.00% | 572.26 | 10.00% |
| | 第14條 | 時程獎勵 | 400.37 | 7.00% | 400.58 | 7.00% |
| 地方 | 第2條 | 建築規劃設計獎勵 | 686.35 | 12.00% | 686.71 | 12.00% |
| | 第6條 | 合法四層樓 | 96.29 | 1.68% | 95.26 | 1.66% |
| 更新容積獎勵合計 | | | 2,940.86 | 51.42% | 2,994.26 | 52.32% |
| 總申請更新容積獎勵(上限50%) | | | 2,859.81 | 50.00% | 2,861.31 | 50.00% |
| 容積移轉 | | | 1,715.31 | 29.99% | 1,716.21 | 29.99% |
| 申請容積獎勵總計 | | | 4,575.12 | 79.99% | 4,577.52 | 79.99% |

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。



一、更新前

更新單元原有萬板路53巷住戶之通路，本案將依循新北市都市更新審議原則廢改道情形一(全部位於更新單元範圍內)辦理廢除。



二、更新後

現有巷道配合整體開發廢止，活化閒置土地，提升土地使用效益，住宅區鄰路皆退縮人行空間，營造優質生活環境及友善人行空間。

■ 重建區段實施方式

以「協議合建」方式實施都市更新事業，尚未同意所有權人部分則採「權利變換」方式實施。

■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，協議合建依據雙方協議契約內容，權利變換部分則依更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以信託方式實施風險控管。

■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 與實施者簽屬協議合建所有權人將依合約內容進行補償，尚未同意所有權人依「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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之，本階段之補償費暫以成本法之定額折舊計算，租金暫以營業租金水準25,000元/戶/月，住宅租金水準20,000元/戶/月，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置。

■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ▶ 新北市政府養護工程處經管土地將依『新北市市有不動產參加都市更新處理原則』等相關規定辦理」。

- 一. 已有簽署協議合建契約之所有權人，依契約內容進行分配，尚未簽署者以權利變換後應分配權利價值分配。
- 二. 住宅單元由所有權人自由選配，並以更新前原坐落位次選配，減少重複選配之情事；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
- 三. 考量避免產生差額價金過大，增加所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之**110%**為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之**110%**者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 五. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 六. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第五點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 2. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。



- (1) 地下6層、地上21層
- (2) 1樓為店舖。
- (3) 建蔽率44.97%
容積率 539.97%
- (4) 店舖6戶、住宅180戶
- (5) 汽車170部(平面132輛、
機械38輛)、機車150部

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

建築規劃設計內容



建築規劃對共同負擔之影響

- 建築設計費用
依據法定總工程造价計算。
- 營建費用
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金
依據建築物之法定工程造价計算。
- 外接水、電管線工程費用
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費
以法定工程造价之0.1%計算。

共同負擔

工程費用
權利變換費用
利息
稅捐
管理費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用

| 說 明 | | 金額(萬元) | |
|-------------------|------------------------------|---|----------------|
| 共同負擔 | 工程費用 (21F.RC) | 建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、其他 | 120,402 |
| | 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 | 住宅性能無障礙環境設計、綠建築標章、智慧建築標章及耐震標章委辦費，各項設施及開放空間維護管理費用 | 1,894 |
| | 權利變換費用 | 都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他 | 10,393 |
| | 貸款利息 | 自有資金(30%)、融資資金(70%) | 6,497 |
| | 稅捐 | 印花稅、營業稅等 | 3,479 |
| | 管理費用 | 信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用 | 39,416 |
| | 容積移轉費用 | 申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費 | 20,597 |
| | 共同負擔費用 | | 202,679 |
| | 共同負擔比率 | | 53.81% |
| 預估權利變換分配比率 | | 46.19% | |

註：本表僅為估算階段，實際開發經費及共同負擔比例應以權利變換計畫核定之內容為準。

| 項目 | 更新前 | 更新後 |
|------|---|--|
| 土地利用 | 皆為屋齡30年以上之4層樓之老舊建物，由於建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。 | 透過整體規劃集中開放空間、退縮4米人行步道、開挖地下室供停車及防空避難使用、捐贈都市更新基金等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。 |
| 建築使用 | 建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。 | 提供安全健康舒適之居住環境，增加並留設人行步道及防災救災空間。 |
| 交通狀況 | 單元內巷弄狹窄，經消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。 | 建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並劃設充足之汽車位170輛、機車停車位150輛。 |
| 視覺景觀 | 老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。 | 新建高樓層集合住宅，實設遮蔽率44.97%，集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。 |

■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

■ 各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請住宅性能無障礙環境設計、綠建築銀級證書、智慧建築銀級證書及耐震標章，將提列各項管理維護基金，作為申請各項建築容積獎勵之後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

■ 保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分負責保固十五年，固定建材及設備部分負責保固二年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

| 序號 | 進度 | 114年 | | | 115年 | | | | | 117年 | | | | 118年 | | | | | | | |
|----|------------|------|----|----|------|----|----|----|-----|------|-----|-----|-----|------|----|----|----|----|----|----|----|
| | | 1月 | 2月 | 6月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 |
| 1 | 事業計畫核定公告 | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 申請權利變換計畫報核 | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 權利變換計畫核定公告 | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 申請拆除及建造執造 | | | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 改良物殘餘價值補償 | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 申請更新期間稅捐減免 | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 土地補償發放作業 | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 地上物騰空拆除 | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 工程施工 | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | |
| 10 | 申請使用執照 | | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | |
| 11 | 送水送電 | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | |
| 12 | 申請測量 | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | |
| 13 | 釐正圖冊 | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | | |
| 14 | 接管 | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | |
| 15 | 計算及找補差額價金 | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | |
| 16 | 產權登記 | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | |
| 17 | 申請更新後稅捐減免 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | |
| 18 | 更新成果備查 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ |

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案都市更新相關諮詢

大豐建築企業股份有限公司

聯絡電話：(02)8258-5538 / 聯繫窗口：洪伊君

聯絡地址：新北市板橋區民生路二段232號4樓

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯繫窗口：歐毓芸(分機228)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一

新北市政府都市更新處

聯絡電話：(02)2950-6206

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

內政部國土管理署都市更新建設組

聯絡電話：(02)-8771-2542

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：

內政部國土管理署/法規查詢(<https://www.cpami.gov.tw/>)

新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)



建築及景觀規劃設計

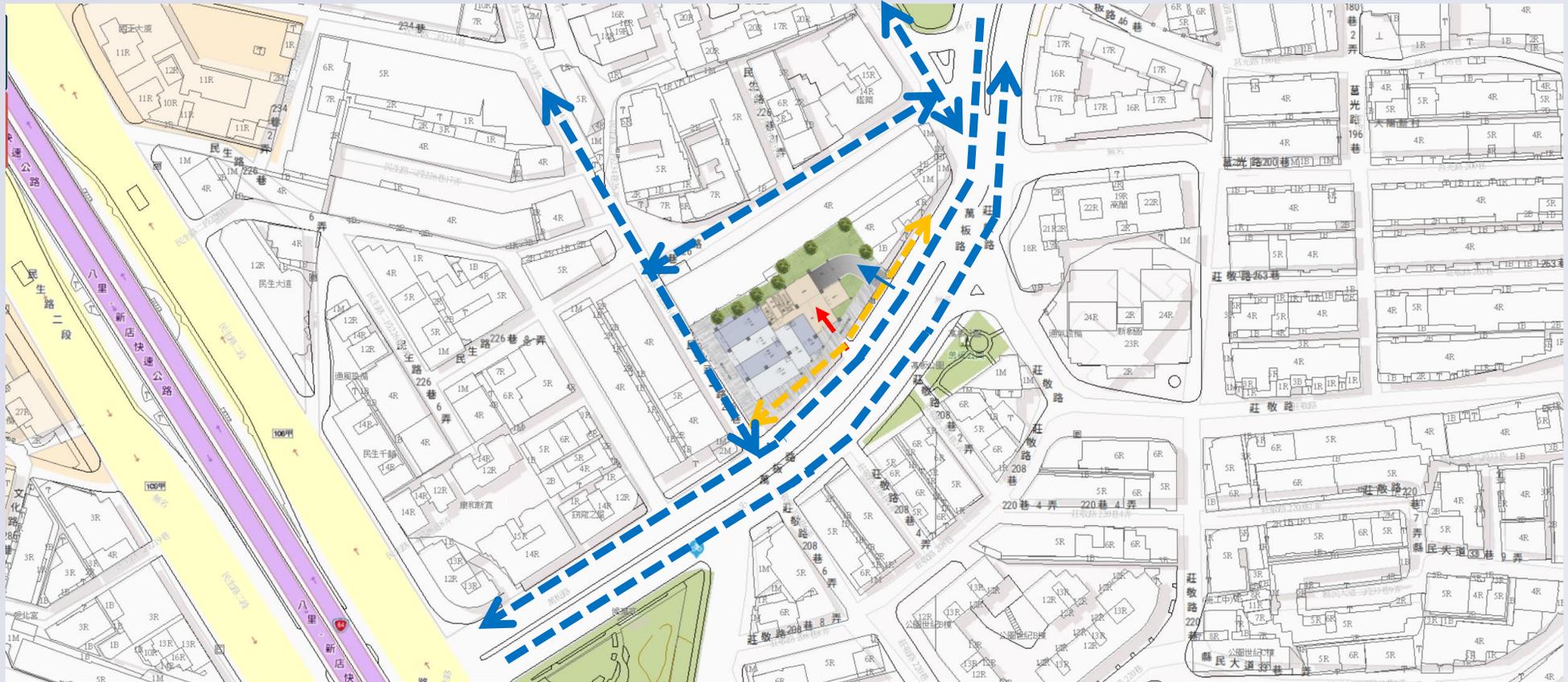
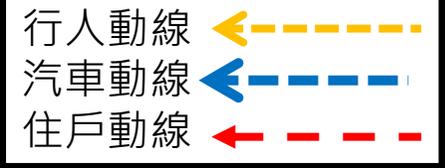
基地法規分析

| | | | | | |
|----------|--------|------------------------|--|-----------------------|--|
| 基地 概述 | 更新單元面積 | | 1973.26m ² (使用面積1907.54m ²) | | |
| | 建蔽率 | | 50% | | |
| | 容積率 | | 300% | | |
| | 基準容積 | | 5722.62m ² | | |
| | 容積獎勵 | 都市更新 | 50% | 2861.31m ² | |
| | | 容積移轉 | 29.99% | 1716.21m ² | |
| 允建容積 | | 10300.14m ² | | | |
| 建築 規劃 | 設計概述 | | 地上21層、地下6層，186戶 | | |
| | 總樓地板面積 | | 地上層12854.13m ² | | |
| | | | 地下層6904.50m ² | | |
| | | | 屋突層408.27m ² | | |
| | | | 合計20166.90m ² | | |
| 結構 | | 鋼筋混凝土造 | | | |
| 停車位規劃 | 汽車 | | 實設平面132輛、機械38輛 | | |
| | 機車 | | 實設150輛 | | |

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

基地環境配置圖

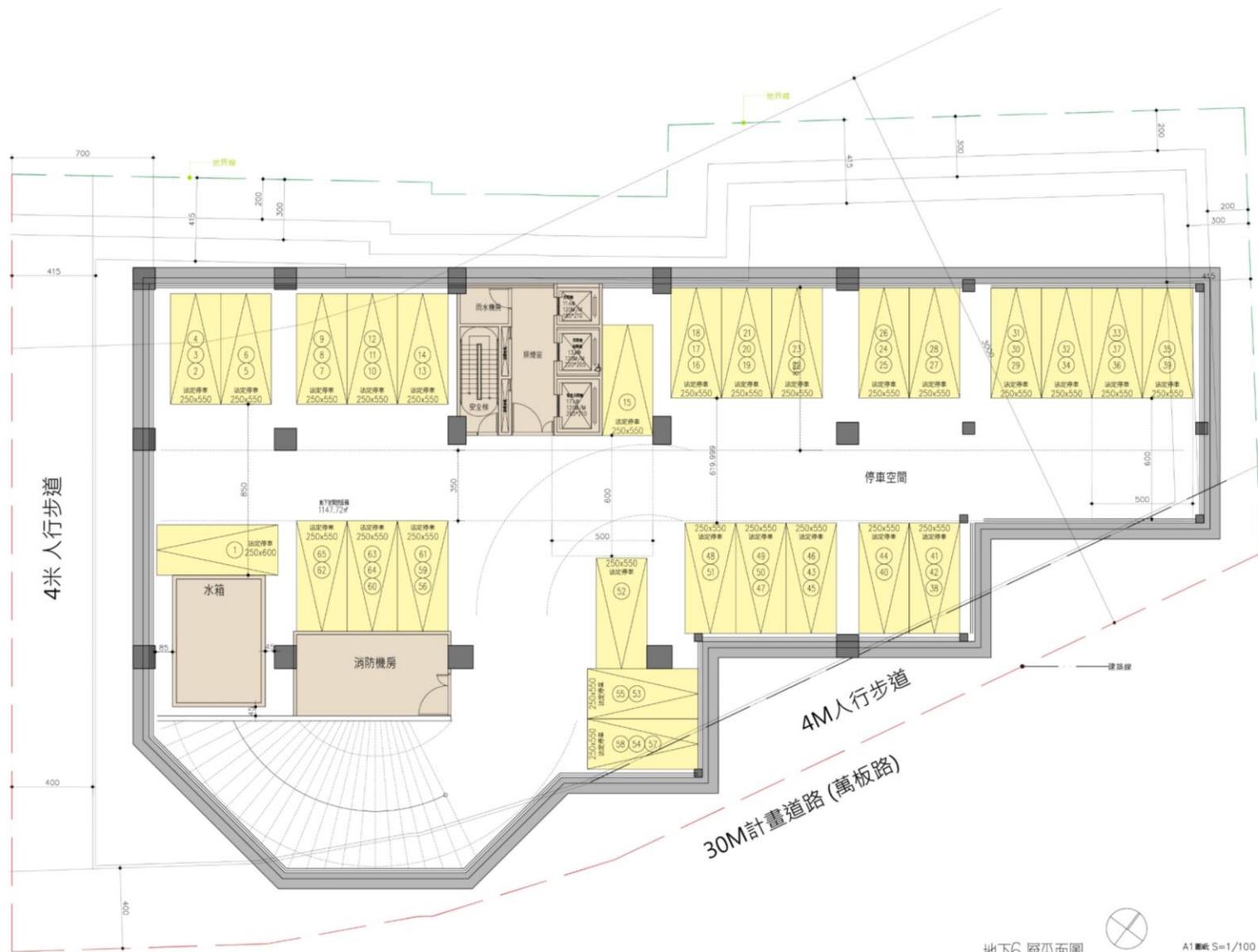
(人車動線分析)



※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

建築平面圖

6M現有巷道 (民生路二段226巷10弄)



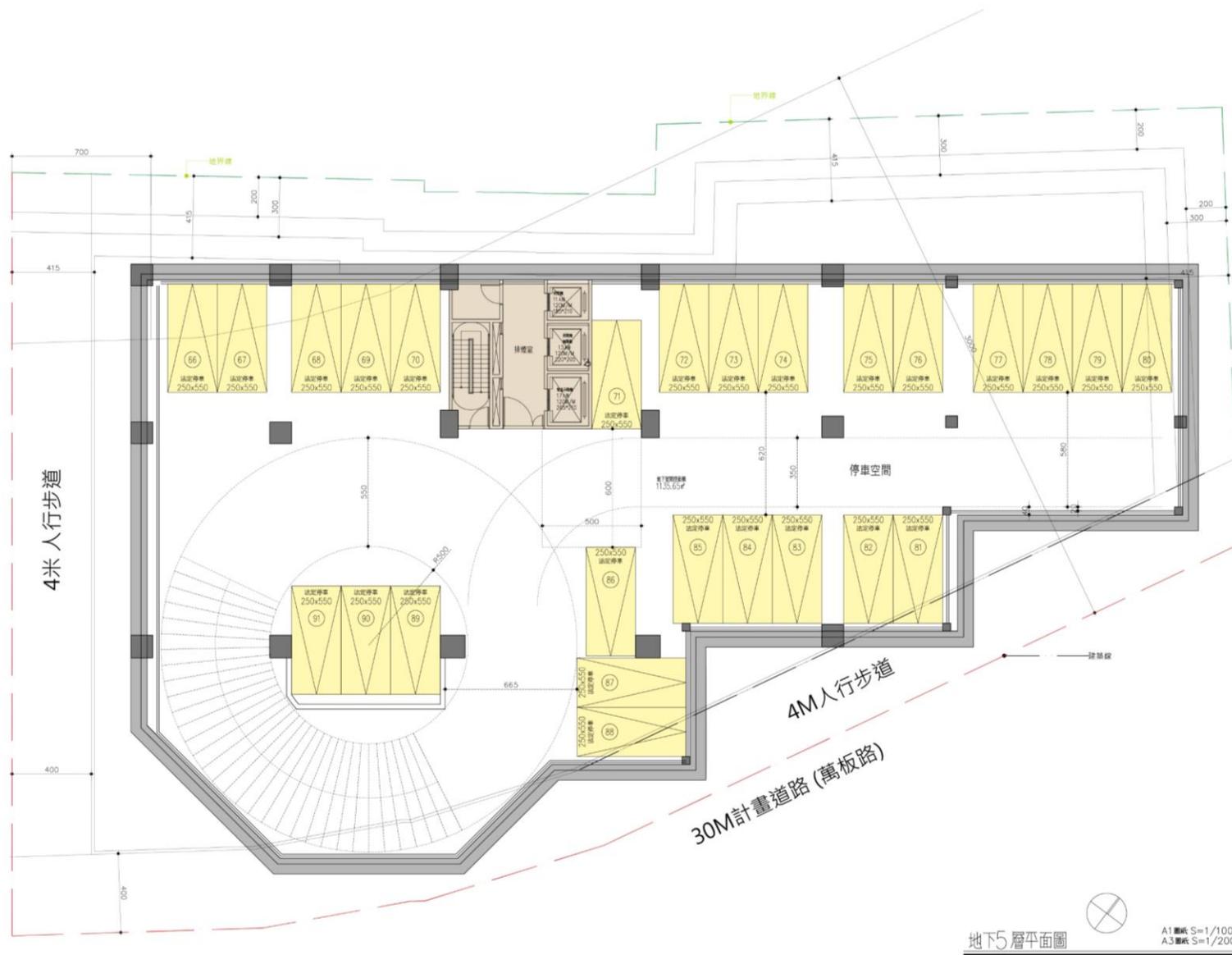
地下6層平面圖
 A1圖紙 S=1/100
 A3圖紙 S=1/200

地下六層平面圖

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

建築平面圖

6M現有巷道 (民生路二段226巷10弄)



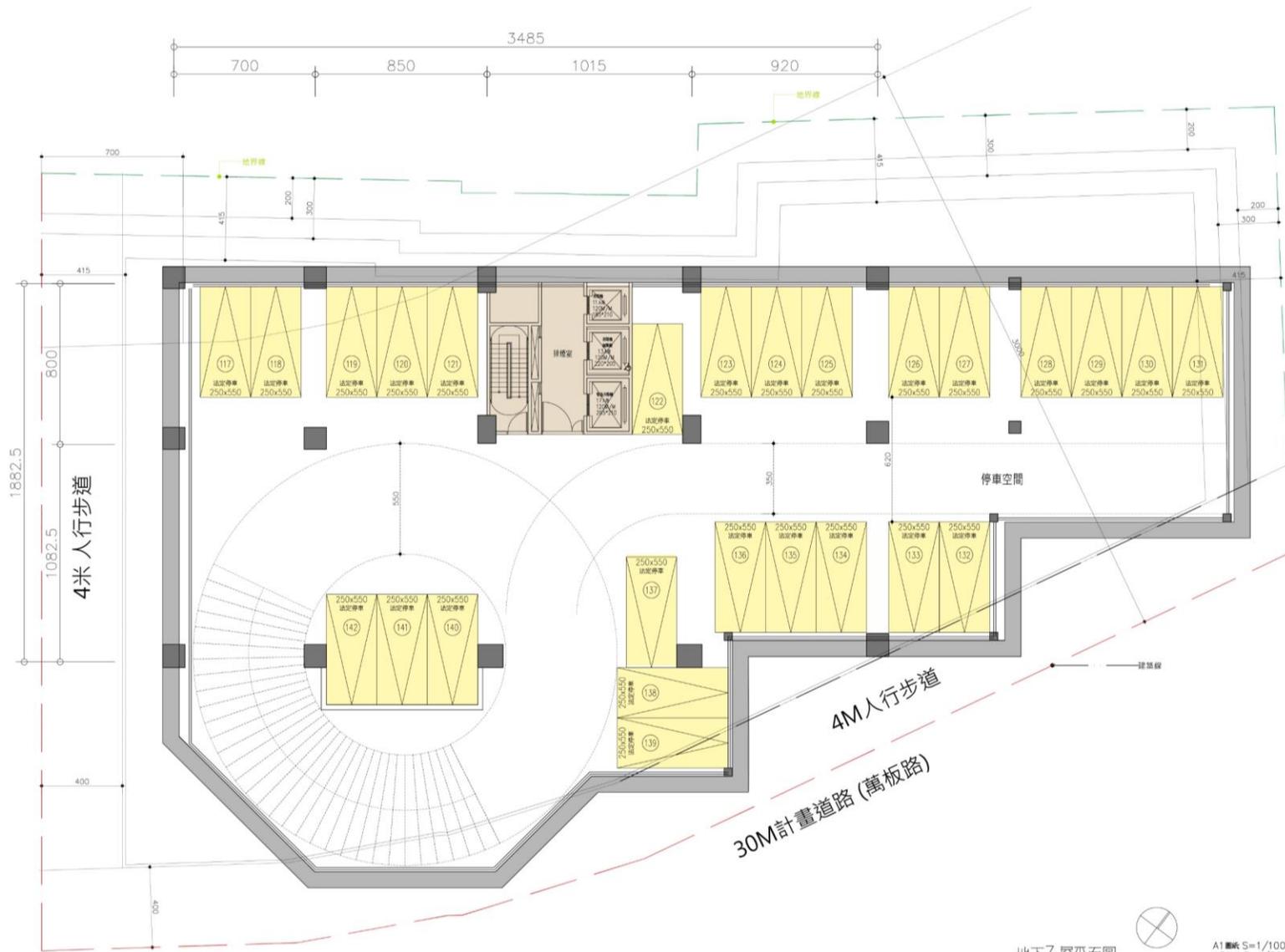
地下5層平面圖
 A1 圖紙 S=1/100
 A3 圖紙 S=1/200

地下五層平面圖

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

建築平面圖

6M現有巷道 (民生路二段226巷10弄)



地下三層平面圖
 A1 圖紙 S=1/100
 A3 圖紙 S=1/200

地下三層平面圖

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

建築平面圖

6M現有巷道 (民生路二段226巷10弄)



地下1層平面圖

A1圖紙 S=1/100
A3圖紙 S=1/200

地下一層平面圖

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

建築平面圖

6M現有巷道 (民生路二段226巷10弄)



地上一層平面圖

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

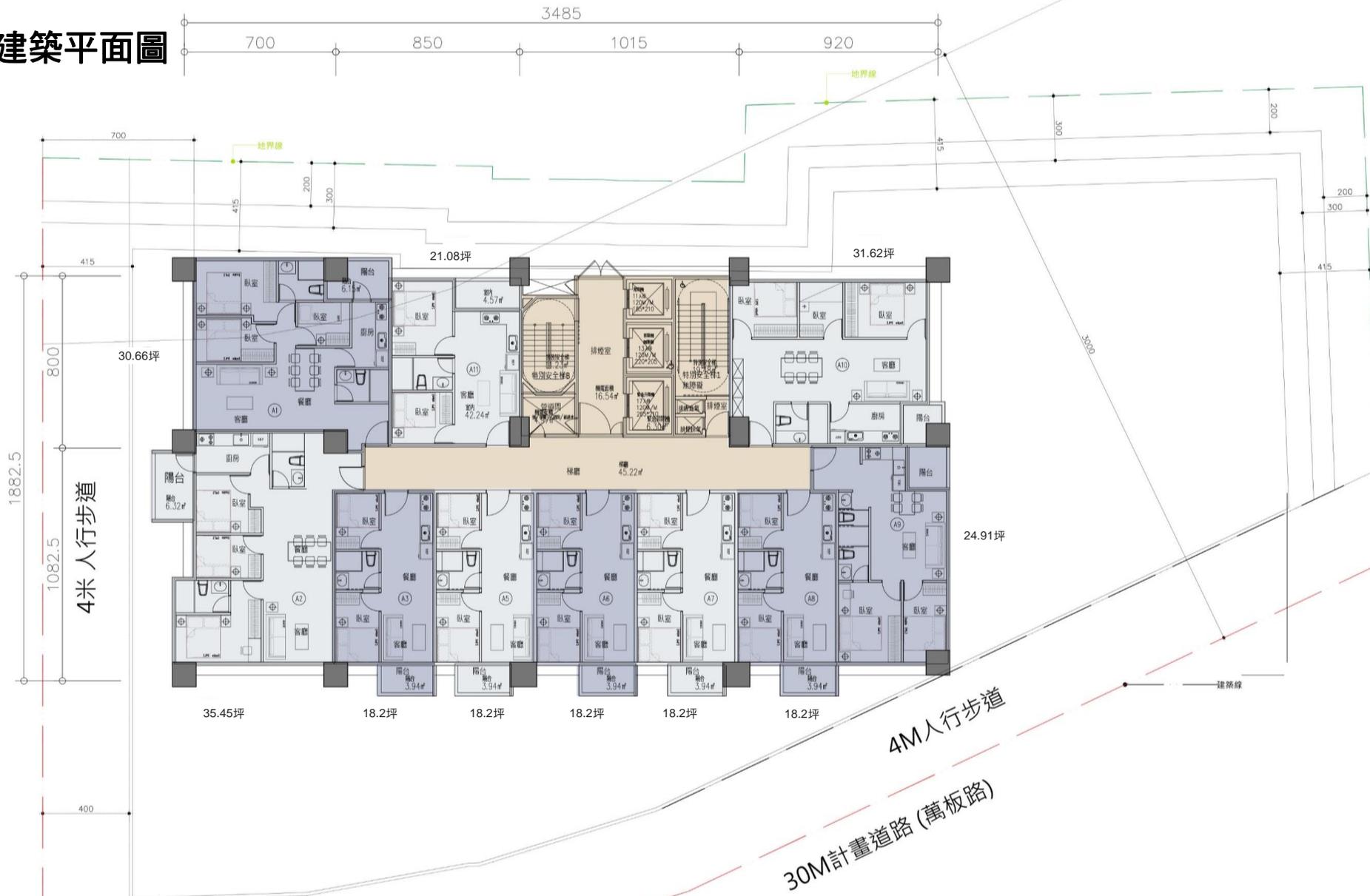
建築平面圖



地上三~十層平面圖

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

建築平面圖



※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

地上十一~十二層平面圖

建築立面圖



正向立面

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



側向立面



背向立面

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



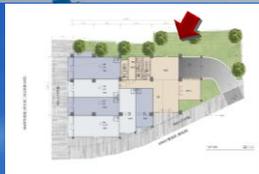
側向立面

建築透視模擬圖



※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

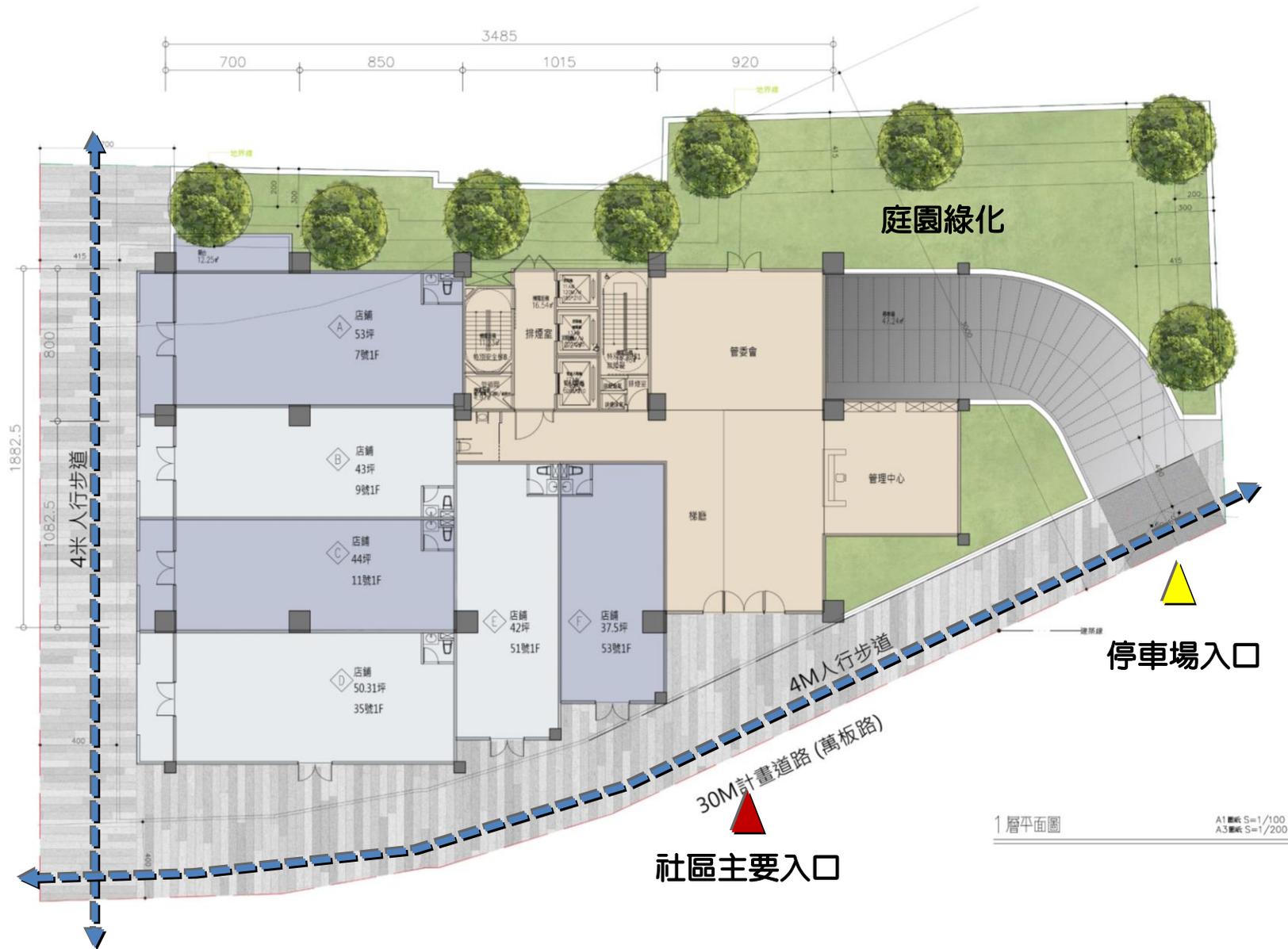
建築透視模擬圖



※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

全區景觀平面圖

6M現有巷道 (民生路二段226巷10弄)



1層平面圖

A1圖紙 S=1/100
A3圖紙 S=1/200

※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

謝謝！



敬請指教