

「擬訂桃園市桃園區中正段 1209 地號等 16 筆及法政段 1222 地號等 3
筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會
會議紀錄

一、會議時間：110 年 7 月 9 日（星期五）下午 2 時 30 分

二、開會地點：桃園市政府住宅發展處 301 會議室

三、主持人：莊處長敬權

四、出(列)席人員：

紀錄：蔡承勳

所有權人：鄭○○、簡○○、張○○、簡○○(線上)

專家學者：劉博文、王敏治(線上)

實施者團隊：李敏智、董政彰、許乃文、王志瑛

住宅發展處：陳怡芳、蔡承勳

五、意見陳述與回應：

(一) 所有權人—財政部國有財產署（書面意見）

1、依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

(1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積達 2,000 平方公尺。

(2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

①原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。②其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

2、經查本案範圍內涉本署經管中正段 1214、1264、1267、1270 及法政段 1222、1225-1 地號等 6 筆國有（持分）土地，面積

合計 445.54 平方公尺，占更新單元總面積比例為 4.87%，前經本署 109 年 12 月 8 日台財產署公字第 10900394610 號函同意保留至 110 年 12 月底止，供貴府評估興辦社會住宅。嗣貴府以 110 年 4 月 13 日府都住更字第 1100084319 號函請本署保留經管之國有土地供貴府興辦社宅。爰請貴府將上述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

- 3、 本案共同負擔比例達 59.02%，請貴府就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- 4、 另貴府擬就本案國有土地撥供社會住宅使用，請循撥用程序儘速辦理國有土地撥用，並請於後續都市更新程序秉社會住宅主管機關權責，提出相關意見。

(二) 所有權人—桃園市政府養護工程處（書面意見）

- 1、 旨案本處所管持分土地桃園區中正段 1292-1 地號土地（30 分之 11），屬都市計畫內道路用地，現況亦作為道路使用通行，合先敘明。
- 2、 有關鈞府辦理旨揭都市更新計畫案，本處原則無意見，倘有本處應配合辦理事項，本處續將另案簽辦函復。

(三) 所有權人—鄭○○（書面意見）

桃園區中路段 0241-0004、桃園區法政段 1033-0001、1033-0002、1033-0003、1207、1222、1223、1224、1225、桃園區永安段 1372、1552、1553、1554 等地號及桃園市桃園區館後一街 1 巷 2 號，以上土地及房屋請比照重劃的土地價款收購。

(四) 所有權人一簡○○(書面意見)

2021/07/09 警察宿舍公辦都更第二次公聽會~地主提問

本案例中，更新前的中正段地號 1261、1262，位於正光路及正光路 71 巷路口，權利變換前之價值佔比僅 0.4663%，明顯被低估，依資料顯示一坪「更新前土地價值」竟不及一坪「更新後店面房屋價值」，很不合理建議重估。

提問補充說明：

一、中正段地號 1261、1262 位於正光路及正光路 71 巷黃金路口，亦即更新基地規劃之警辦空間地下停車場車道出入口與住宅店鋪汽機車通行來往 20 米計畫道路（正光路）之交界處，查閱【事業公開展覽版】草案，頁 3-4，表 3-10 基地總衍生交通量彙整表中，警辦空間晨峰進入佔比 65%（132/202*100%）、昏峰離開佔比 52%（88/168*100%）可見其關鍵樞紐價值。地主曾於 2021/03/25 公聽會、2021/04/01 私地主協調會議中，多次提出權利變換前之價值明顯被低估之相同問題，均未獲正面答覆及修正。

二、查閱【事業公開展覽版】草案，頁 3-5，七、房地產市場調查-（三）不動產價格水準分析（成屋）-※區域環境內店面產品市場行情，資料顯示新建房屋平均價位每坪約 46 萬至 53 萬元資訊。但若以頁 3-6，表 3-12 更新單元周邊房地產市場行情一覽表中，其 8 案為對象同時查閱樂居網及桃寶網內政部實價登錄並截圖（詳如附圖 1~附圖 8），經整理【如附表 1】顯示新建房屋平均價位每坪為約 33.79 萬（編號 3 市政采舍 1/13）至 48.32 萬及 53.48 萬元（編號 6 君邑富疆 1+2/21 挑高店面）的結果。故更新前的更新單元周邊房地產店面市場行情是否被高估？

三、【附表】

表 1 整理自樂居網及桃寶網內政部實價登錄

編號	案名	座落地段	屋齡	產品型態	面積(坪)	樓層/總樓層	成交單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期
1	大吾疆寶琺	如附圖 1	新成屋	店面	28.14	1/13	48.32	坡道平面	170~190	109/06
2	格林公園	如附圖 2	2 年	店面	37.38	1/15	44.94	坡道平面	190	107/12
3	市政采舍	如附圖 3	1 年	店面	36.64	1/13	33.79	坡道平面	190	109/02
4	唯樂之丘	如附圖 4	1 年	店面	28.86	1/15	42.89	坡道平面	185	110/05
5	鴻築 PKONE/權視界	如附圖 5	3 年	店面	52.74	1+夾/15	39	坡道平面	195	109/11
6	君邑富疆	如附圖 6	2 年	挑高店面	33.85	1+2/21	53.48	坡道平面	190	110/01
7	合新讀樂樂/合新繪幸福	如附圖 7	2 年	店面	16.49	1/15	46.09	坡道平面	0	108/08
8	益展不二家	如附圖 8	新成屋	店面	33.49	1/15	48.01	坡道平面	180	109/11

四、【附圖】

附圖 1

區域房價
待售房屋
實價登錄
樂居筆記
房市影片
最新活動
觀察名單
新案刊登

社區搜尋
路名搜尋
地點定位

桃園市

大吾疆寶琚

屋齡
請選擇屋齡

類型
住宅/大樓
廠辦/商辦
透天/別墅

價格
平均成交價
一年成交價
五年成交價

收合篩選

大吾疆寶琚

\$31.44 住宅

正光路203巷6號
總戶數75戶

大吾疆寶琚 成交明細

Q搜尋條件
全部門牌
一層, 見
所有房屋坪基

每頁顯示 10 筆資料, 共找到68筆資料

交易年月	門牌	樓層	總價(萬)	總坪數	成交單價	註
109年06月	力行路469巷59號	一層, 見其他登記事項	1530	42.44	48.32	
房屋坪數28.14坪			車位坪數14.3坪		車位總價170萬	
109年06月	正光路203巷10號	一層, 見其他登記事項	2928	69.13	49.94	
房屋坪數54.83坪			車位坪數14.3坪		車位總價190萬	

附圖 2

區域房價
待售房屋
實價登錄
樂居筆記
房市影片
最新活動
觀察名單
新案刊登

社區搜尋
路名搜尋
地點定位

桃園市

格林公園

屋齡
請選擇屋齡

類型
住宅/大樓
廠辦/商辦
透天/別墅

價格
平均成交價
一年成交價
五年成交價

收合篩選

格林公園

\$24.63 住宅

力行路469巷52號
總戶數102戶

格林公園 成交明細

Q搜尋條件
全部門牌
一層
所有房屋坪基

每頁顯示 10 筆資料, 共找到104筆資料

交易年月	門牌	樓層	總價(萬)	總坪數	成交單價	註
107年12月	正光路203巷28號	一層	2060	61.53	44.94	
房屋坪數37.38坪			車位坪數24.15坪		車位總價380萬	
107年06月	力行路469巷62號	一層	2523	67.61	49.99	
房屋坪數43.47坪			車位坪數24.15坪		車位總價350萬	
107年04月	正光路203巷26號	一層	1700	45.49	45.64	
房屋坪數33.41坪			車位坪數12.07坪		車位總價175萬	

附圖 3

樂居 LEJU 區域房價 待售房屋 實價登錄 樂居筆記 房市影片 最新活動 觀察名單 新案刊登

社區搜尋 路名搜尋 地點定位

桃園市 桃園區 正光路

屋齡 請選擇屋齡

類型 住宅/大樓 廠辦/高層 透天/別墅

價格 平均成交價 一年成交價 五年成交價

收合篩選

正光路86巷15號
總戶數112戶
屋齡2年 詳細資料

市府采舍 成交明細

Q搜尋條件 全部門牌 一層 所有房屋坪數

每頁顯示 10 筆資料，共找到115筆資料

交易年月	門牌	樓層	總價(萬)	總坪數	成交單價
109年02月	正光路86巷15號	一層	1618	61.1	33.79
房屋坪數36.64坪			車位坪數24.47坪		車位總價380萬
108年12月	正光路86巷23號	一層	1219	41.78	34.51
房屋坪數30.4坪			車位坪數11.38坪		車位總價170萬
108年12月	正光路86巷25號	一層	1458	47.4	35.77
房屋坪數36.01坪			車位坪數11.38坪		車位總價170萬

附圖 4

樂居 LEJU 區域房價 待售房屋 實價登錄 樂居筆記 房市影片 最新活動 觀察名單 新案刊登

社區搜尋 路名搜尋 地點定位

桃園市 唯樂之丘

屋齡 請選擇屋齡

類型 住宅/大樓 廠辦/高層 透天/別墅

價格 平均成交價 一年成交價 五年成交價

收合篩選

唯樂之丘
\$24.65 住宅
文中三路18號
總戶數319戶

唯樂之丘 成交明細

Q搜尋條件 全部門牌 一層 所有房屋坪數

每頁顯示 10 筆資料，共找到302筆資料

交易年月	門牌	樓層	總價(萬)	總坪數	成交單價	註
110年05月	文中二路25巷1-30號	一層，見其他登記事項	1423	36.55	42.89	
房屋坪數28.86坪			車位坪數7.69坪		車位總價185萬	
110年05月	文中三路1-30號	一層，見其他登記事項	1420	36.77	42.81	
房屋坪數28.73坪			車位坪數8.04坪		車位總價190萬	

附圖 5

樂居 LEJU 區域房價 待售房屋 實價登錄 樂居筆記 房市影片 最新活動 觀察名單 新案刊登

社區搜尋 地名搜尋 地點定位

桃園市

鴻築PKONE/權視界

屋齡 請選擇屋齡

類型 住宅/大樓 廠辦/商辦 透天/別墅

價格 平均成交價 一年成交價 五年成交價

收合篩選

鴻築PKONE/權視界 成交明細

Q搜尋條件 全部門牌 一層 所有房屋坪數

每頁顯示 10 筆資料，共找到232筆資料

交易年月	門牌	樓層	總價(萬)	總坪數	成交單價
109年11月	力行路385巷1-30號	一層，夾層	2252	60.01	39
房屋坪數52.74坪			車位坪數7.27坪		車位總價195萬
109年11月	保定三街95號	一層，夾層	1972	48.06	41.03
房屋坪數48.06坪			車位坪數0坪		車位總價0萬
109年11月	力行路385巷1-30號	一層，夾層	2300	60.01	39.91

鴻築PKONE/權... \$26.39 住宅 力行路385巷11號 總戶數229戶

附圖 6

樂居 LEJU 區域房價 待售房屋 實價登錄 樂居筆記 房市影片 最新活動 觀察名單 新案刊登

社區搜尋 地名搜尋 地點定位

桃園市

君邑富疆

屋齡 請選擇屋齡

類型 住宅/大樓 廠辦/商辦 透天/別墅

價格 平均成交價 一年成交價 五年成交價

收合篩選

君邑富疆 成交明細

Q搜尋條件 全部門牌 一層，二層 所有房屋坪數

每頁顯示 10 筆資料，共找到146筆資料

交易年月	門牌	樓層	總價(萬)	總坪數	成交單價
110年01月	文中東路61-90號	一層，二層	2000	45.15	53.48
房屋坪數33.85坪			車位坪數11.3坪		車位總價190萬
110年01月	文中東路97號	一層，二層	2241	51.1	51.79
房屋坪數39.79坪			車位坪數11.3坪		車位總價180萬
110年01月	文中東路75號	一層，二層	1966	46.83	49.98

君邑富疆 \$28.39 住宅 文中東路73號 總戶數153戶

附圖 7

樂居 LEJU 區域房價 待售房屋 實價登錄 樂居筆記 房市影片 最新活動 觀察名單 新案刊登

社區搜尋 地名搜尋 我的定位

桃園市

合新讀樂樂/合新繪幸福

屋齡 請選擇屋齡

類型 住宅/大樓 商辦/商辦 透天/別墅

價格 平均成交價 一年成交價 五年成交價

收合篩選

合新讀樂樂/合新... \$24.77 住宅 文中二路19-1號 總戶數105戶

合新讀樂樂/合新繪幸福 成交明細

Q搜尋條件 全部門牌 一層 所有房屋坪數

每頁顯示 10 筆資料，共找到108筆資料

交易年月	門牌	樓層	總價(萬)	總坪數	成交單價
108年08月	文中二路25巷1-30號	一層	760	16.49	46.09
房屋坪數16.49坪		車位坪數0坪	車位總價0萬		
108年07月	文中二路1-30號	一層	988	21.69	45.55
房屋坪數21.69坪		車位坪數0坪	車位總價0萬		
108年06月	文中二路25巷1-30號	一層	700	25.95	40.27

附圖 8

樂居 LEJU 區域房價 待售房屋 實價登錄 樂居筆記 房市影片 最新活動 觀察名單 新案刊登

社區搜尋 地名搜尋 我的定位

桃園市

益展不二家

屋齡 請選擇屋齡

類型 住宅/大樓 商辦/商辦 透天/別墅

價格 平均成交價 一年成交價 五年成交價

收合篩選

益展不二家 \$24.6 住宅 廣門街100號

益展不二家 成交明細

Q搜尋條件 全部門牌 一層 所有房屋坪數

每頁顯示 10 筆資料，共找到133筆資料

交易年月	門牌	樓層	總價(萬)	總坪數	成交單價
109年11月	廣門街91-120號	一層	1968	55.77	48.01
房屋坪數33.49坪		車位坪數22.28坪	車位總價360萬		
109年11月	廣門街91-120號	一層	1688	51.28	45.79
房屋坪數29坪		車位坪數22.28坪	車位總價360萬		
109年08月	廣門街91-120號	一層	2020	58.25	45.46

(五) 學者專家—劉委員博文（桃園市都市更新及爭議處理審議會委員）

- 1、 除已規劃設置街角廣場及警政廣場外，建議社宅出入口前結合消防救災空間（8m×20m）形塑社區入口廣場，並酌增街道家具以利人行休息及停留。
- 2、 與周邊鄰地介面之間關係：基地周邊均有留設通路，是否設置圍牆？是否開放供鄰近社區居民通行使用？建議設置破口串連既有街巷，以建構通暢便捷都市路徑。
- 3、 正光路 71 巷配置兩處車道出入口，加上既有丁字路口，60 米間有 3 處破口，請加強警示設施，提升路口安全、降低交通衝擊。
- 4、 警辦大樓車道出入口請適度以景觀綠化留設緩衝範圍，降低人車衝突；車道範圍鋪面建議材質與開放空間及人行步道區隔，以提升安全及警示作用。
- 5、 警辦大樓地下車道左右分設置機車通道，隔牆使視線受限，請加強警示及安全措施。
- 6、 警政大樓辦公樓層南向立面採大片玻璃開口設計，南側為日照受熱最多牆面，建議考量節能，調整立面遮陽設計。
- 7、 社宅一樓無障礙廁所位置隱蔽，建議適度調整至便捷位置。
- 8、 社宅標準層設有無障礙住宅單元，建議再檢視走廊梯廳暢行的無障礙通路，並勿與門扇迴轉半徑重疊。
- 9、 請釐清住宅區 2 樓可否做店舖使用。
- 10、 請釐清通達 2 樓、3 樓景觀露台的路徑是否由緊急排煙室機間出入，請檢符合法規設置規定。

11、 社宅 1 樓雨遮設置應符合構造規定。

12、 空調主機設置於陽台內，壓縮陽台使用範圍，室外機散熱面向陽台，易造成陽台聚熱，建議整體再作考量及調整，如增設 AC 專用版或調整室外機面向。

(六) 學者專家—王委員敏治（桃園市都市更新及爭議處理審議會委員）

- 1、 本案為市府擔任實施者之公辦都更案，基地未來主要作為社會住宅使用，具有相當的公益性，這方面值得給予肯定。
- 2、 因為考量本基地的區位良好、結構大、將來戶數多，並有警政、社福等服務設施，因此出入人流較多，建議可否在本案基地內適當位置增設 Ubike，亦能增加有善交通之公益性，提供規劃單位參考。

(七) 連邦不動產估價師聯合事務所—王估價師志瑛

- 1、 就本案周邊案例的成交價格進行說明，成交價格區間約每坪 43 萬元至 57 萬元之間，而比較標的案例的位置離本案也相當接近，故本案評估更新前土地單價區間約為每坪 53.7 萬至 57.6 萬元之間，另外也查詢更新前勘估標的附近小坪數的土地行情，成交價格約在每坪 13 萬到 40 萬之間，其中如 788 地號臨中山路的住宅區用地的案例，其價格約為每坪 28 萬左右。陳情意見中提到 1261 地號的使用分區是道路用地，同前述報告中提到其價格約為每坪 36.1 萬元左右，其公告現值是每坪 22.8 萬元，評估的價格為公告現值的 1.65 倍，以本地區目前道路用地捐贈給市府辦理容積移轉的市場行情，約為公告現值的 96%~104% 左右，由此可知現在所評估的價格相較市價來得高。

- 2、 另外有關店面的比較標的，其成交價格約為每坪 46 萬至 52 萬之間，而店面案例多為 1+2 樓或 1 樓及夾層的型態，故案例評估都有拆分二樓及夾層的價格，其中二樓價格與夾層價格約為一樓價格的 80%，評估完後比準戶的價格為每坪 50 萬。陳情意見有關事業計畫報告書中案例的店面價格問題，因事業計畫報告書案例以住宅作為市場分析，事務所另針對陳情意見所提出八個店面案例進行分析，經拆算含有夾層的價格，並剔除過高或過低的極端值後，評估本區域的店面價格約為每坪 45 萬至 50.5 萬之間，故本案評估的價格尚屬合理區間範圍內。

（八）財團法人都市更新研究發展基金會一董主任政彰

本案採權利變換方式進行，每位地主的權利價值皆經估價師評估，而評估後的權利價值都會經過桃園市都市更新及爭議處理審議會審議，經審議確認且核定後才會辦理補償金的發放，所以地主們的權利價值都是公開且經審議會確認之數值。

（九）陳信樟建築師事務所－李建築師敏智

- 1、 本基地無設置圍牆，可以通達周邊各處，亦可以使用周邊的服務道路，本案未來辦理建照執照時，皆會依據相關法規及主管機關的規定辦理，本案停車位數量已達到交評審議的標準，後續亦會配合審議進行修正，謝謝劉委員的提醒。
- 2、 謝謝王委員的提醒，有關 Ubike 的設置，交通影響評估審議中已有要求，本案後續亦會進行整體規劃與修正。

六、 結論

本次會議與會以及專家學者所提意見，將由實施者納入事業計畫暨權利變換計畫內參考。另於公開展覽過程中，如各位民眾還有其他意見，仍

可採書面方式向本市住宅發展處表達，後續由實施者做回覆，並做審議會審查的參考，本案公聽會紀錄將於會後上網公告，請至「桃園市政府住宅發展處／業務資訊／都市更新科」查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。

七、散會：下午 3 點 40 分