



桃園市中壢火車站公辦都市更新案

本簡報內容及數字僅供參考，
-地主說明會-
應以實際核定公告之計畫內容為準。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

2020.10.13



會議議程

報到	10: 30~10: 45 (15min)
開場致詞	10: 45~10: 48 (3min)
簡報說明	10: 48~11: 03 (15min)
Q & A	11: 03~11: 33 (30min)
參與意見表填寫	11: 33~11: 48 (15min)

註：參與場次資訊詳會議通知單所載。

本簡報內容及數字僅供參考，
應以實際核定公告之計畫內容為準。



一.更新基地說明

二.都市計畫變更

三.更新辦理程序

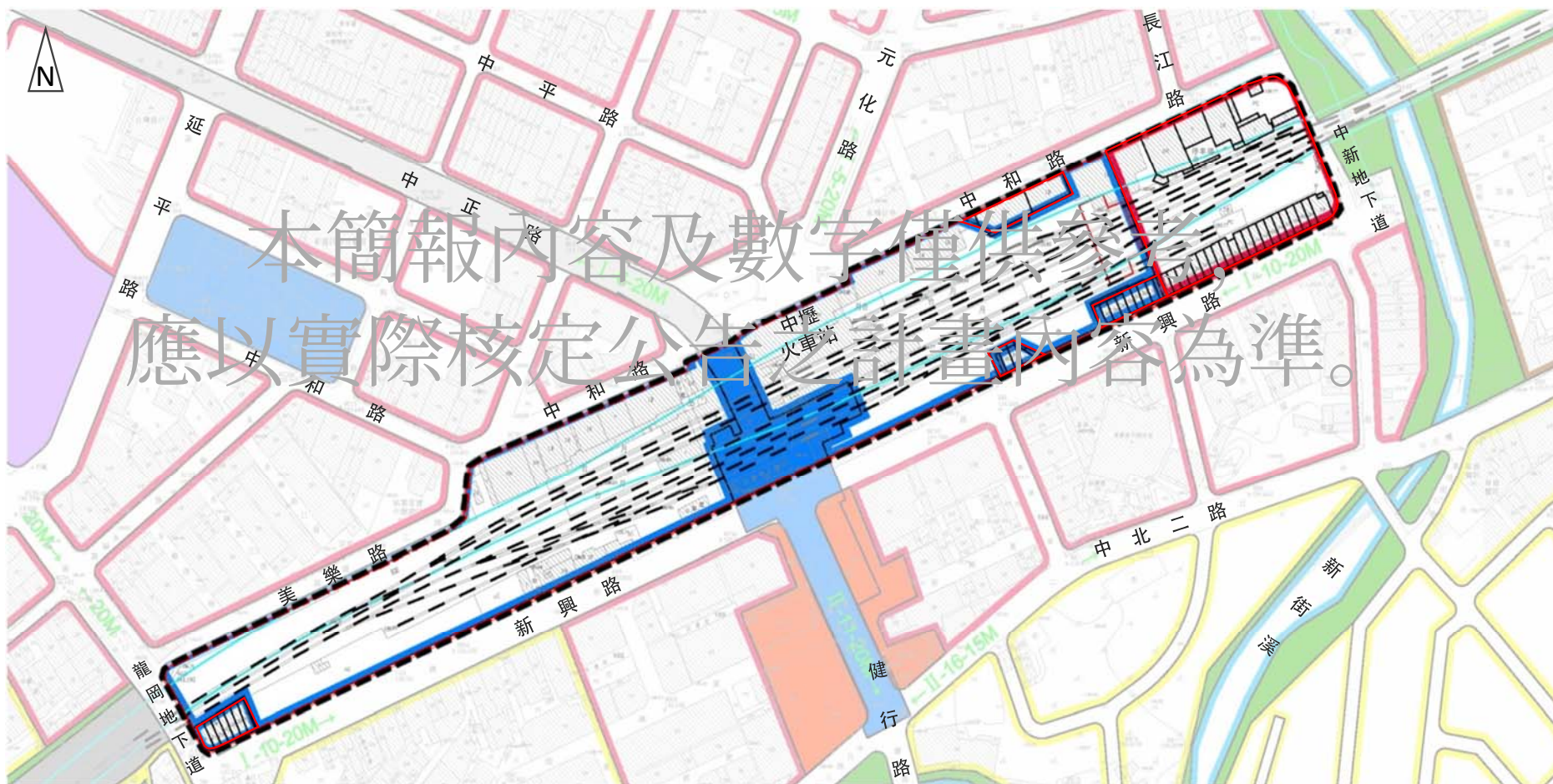
四.權利變換說明

五.公辦更新問答

本簡報內容及數字僅供參考，
應以實際核定公告之計畫內容為準。

一、更新基地說明_計畫範圍

- 以「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」(草案)之變4案為更新基地範圍，包含變更後之商業區及部分車站專用區，面積合計約1.2509公頃。



一、更新基地說明_使用現況

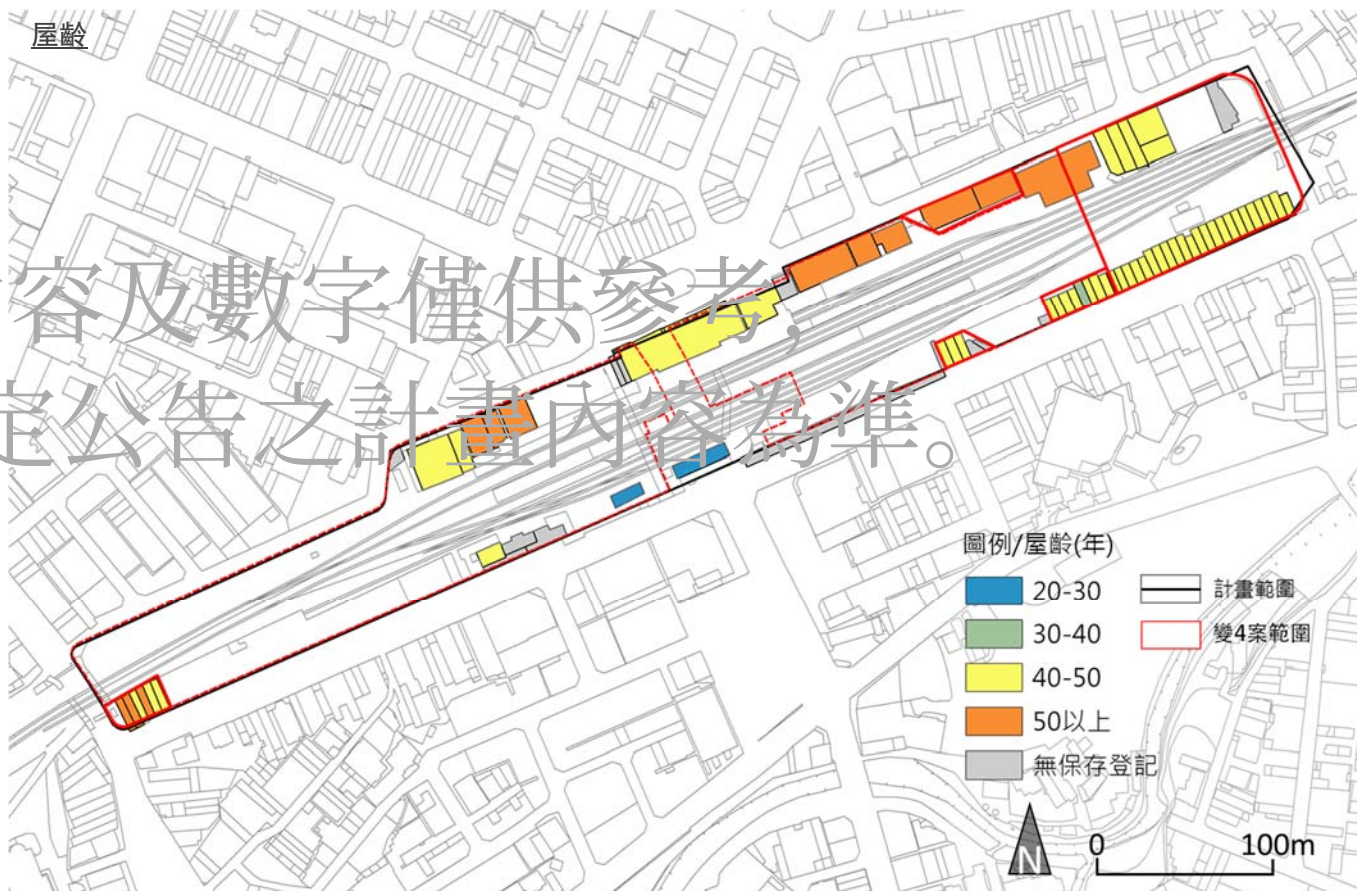
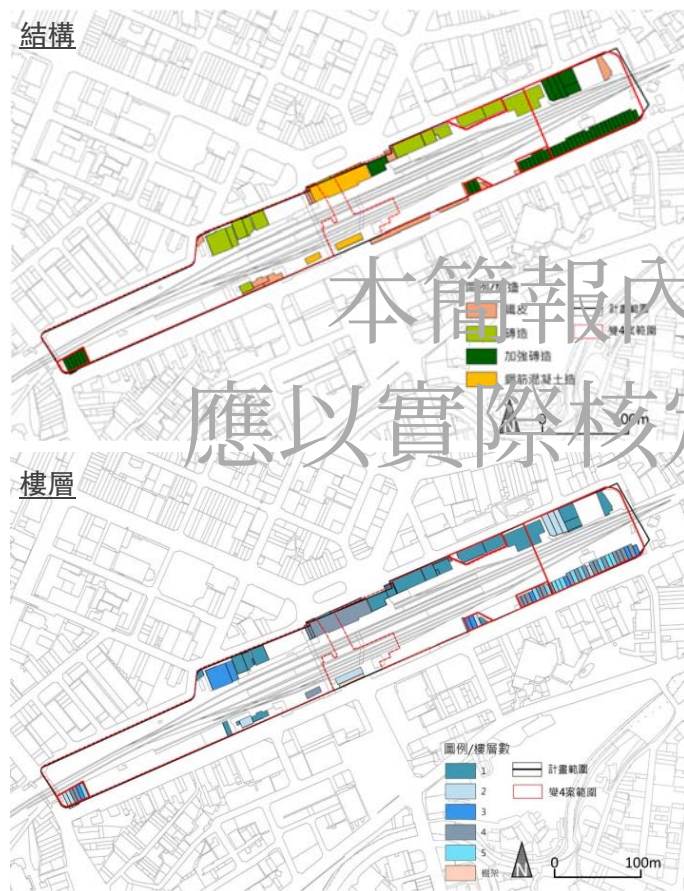
- 前站：包含商店、**臺鐵倉庫** (四、五號) 及餐廳、機車及新竹客運**停車場**。
- 後站：以**小吃店**、**汽車停車場**、**臺鐵警局**及號誌所、**透天厝住宅**為主。



本簡報內容及數字僅供參考，應以實際核對圖資計畫內容為準。

一、更新基地說明_建築現況

- 共計64棟建築(含臨時建物)，屋齡50年以上30.22%、40-50年52.11%，8成以上為老舊建築。
- 多為磚造或加強磚造、1樓層建築。

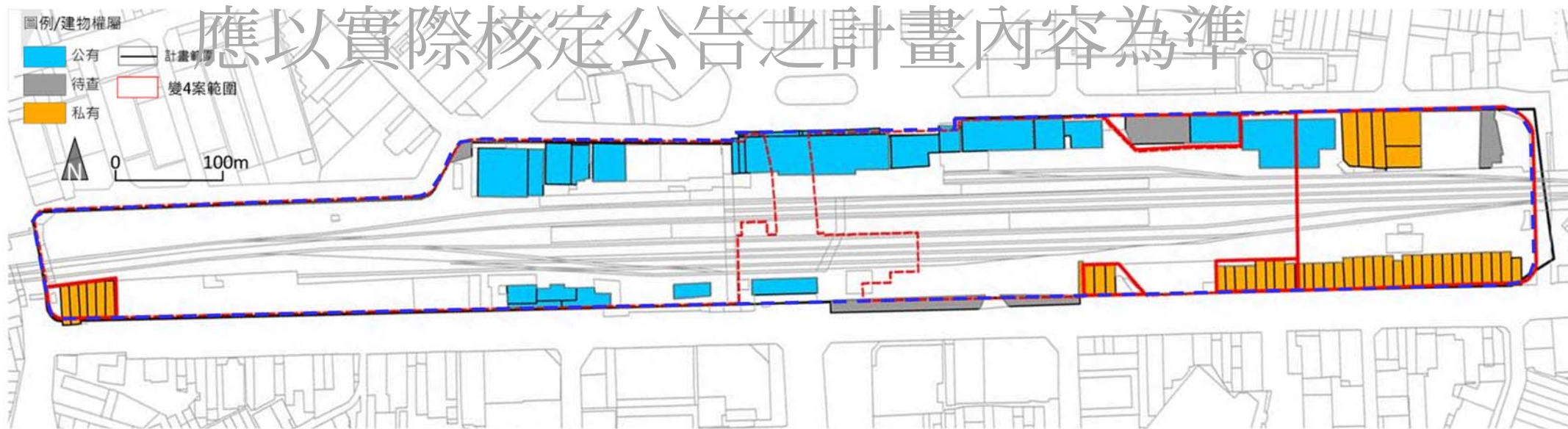


本簡報內容及數字僅供參考，
應以實際核定公告之計畫內容為準。

一、更新基地說明_建物權屬

範圍	權屬類別	筆數(筆)	面積(m ²)	比例(%)
變4案 (更新基地)	公有/臺鐵局(五號倉庫)	1	268.45	4.71%
	私人	40	5,425.62	95.29%
總計		41	5,694.07	100%

註：註：表內面積數字供規劃參考，應以地政機關核發之建物登記謄本資料或實際測量成果為準。

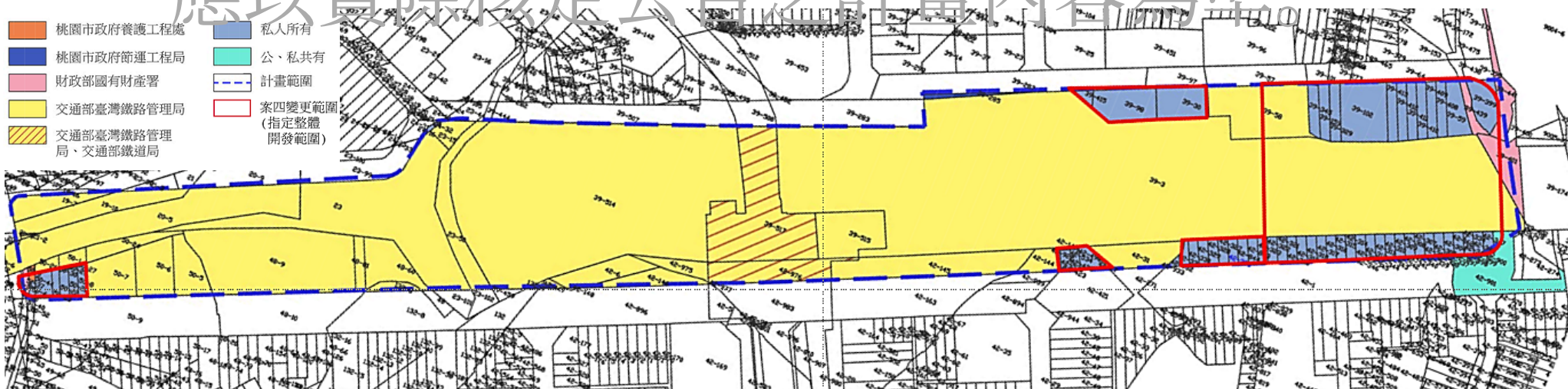


一、更新基地說明_土地權屬

範圍		本案計畫範圍(變4案)		
類別	管理機關	筆數(筆)	面積(m ²)	比例(%)
公有地	臺鐵局	4	6,151.57	49.17
	桃園市養工處	1	20.00	0.16
	國產署	4	302.97	2.42
	桃園市捷工局	1	65.00	0.52
	小計	10	6,539.54	52.27
私有地	私人(73位)	66	5,902.78	47.19
公私共有	私人9位、中壢區公所	1	67.48	0.54
總計		77	12,509.80	100.00

註：表內面積數字供規劃參考，應以實際測量分割成果為準。

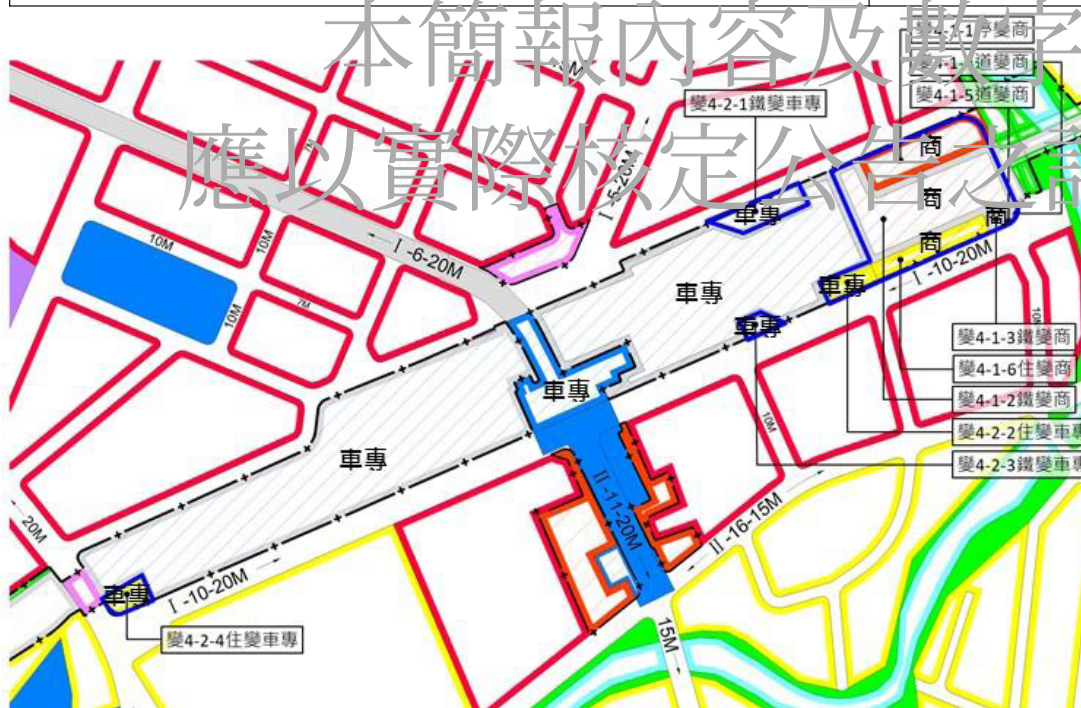
- 桃園市政府養護工程處
- 桃園市政府節運工程局
- 財政部國有財產署
- 交通部臺灣鐵路管理局
- 交通部臺灣鐵路管理局、交通部鐵道局
- 私人所有
- 公、私共有
- 計畫範圍
- 案四變更範圍(指定整體開發範圍)



二、變更都市計畫_推動進度及變4案摘要

- 「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」(草案)

時 間	歷 程
108.04.03	公開展覽說明會
108.12.30	桃園市都委審議通過
109.03.31、05.29、06.08、06.23	內部部專案小組
109.07.25	內政部都委會決議：修正後通過(第一階段)



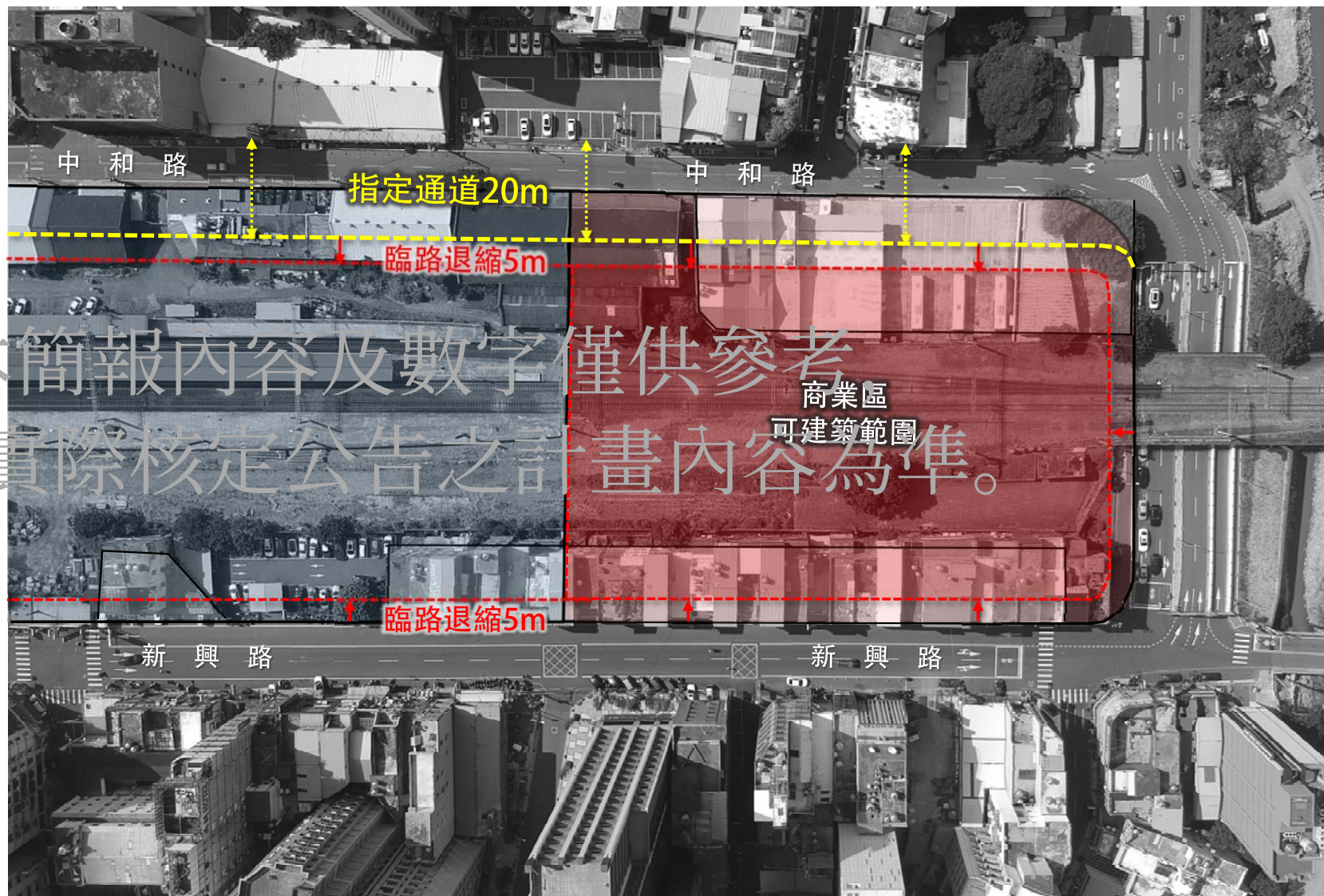
變更類別	回饋比例	變更位置
鐵路用地變更	40%	變4-1-2 變4-2-1 變4-2-3
停車場用地變更	40%	變4-1-1
道路用地變更	40%	變4-1-4
住宅區變更	10%	變4-1-6 變4-2-2 變4-2-4
鐵路用地變更 (東南側私人)	10%	變4-1-3
道路用地變更 (東南側私人)	10%	變4-1-5

註1：依「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案計畫」(草案)(109.02)。

註2：上列最終變更及回饋內容應以核定公告之變更主計為準。

二、變更都市計畫_土地使用管制規定

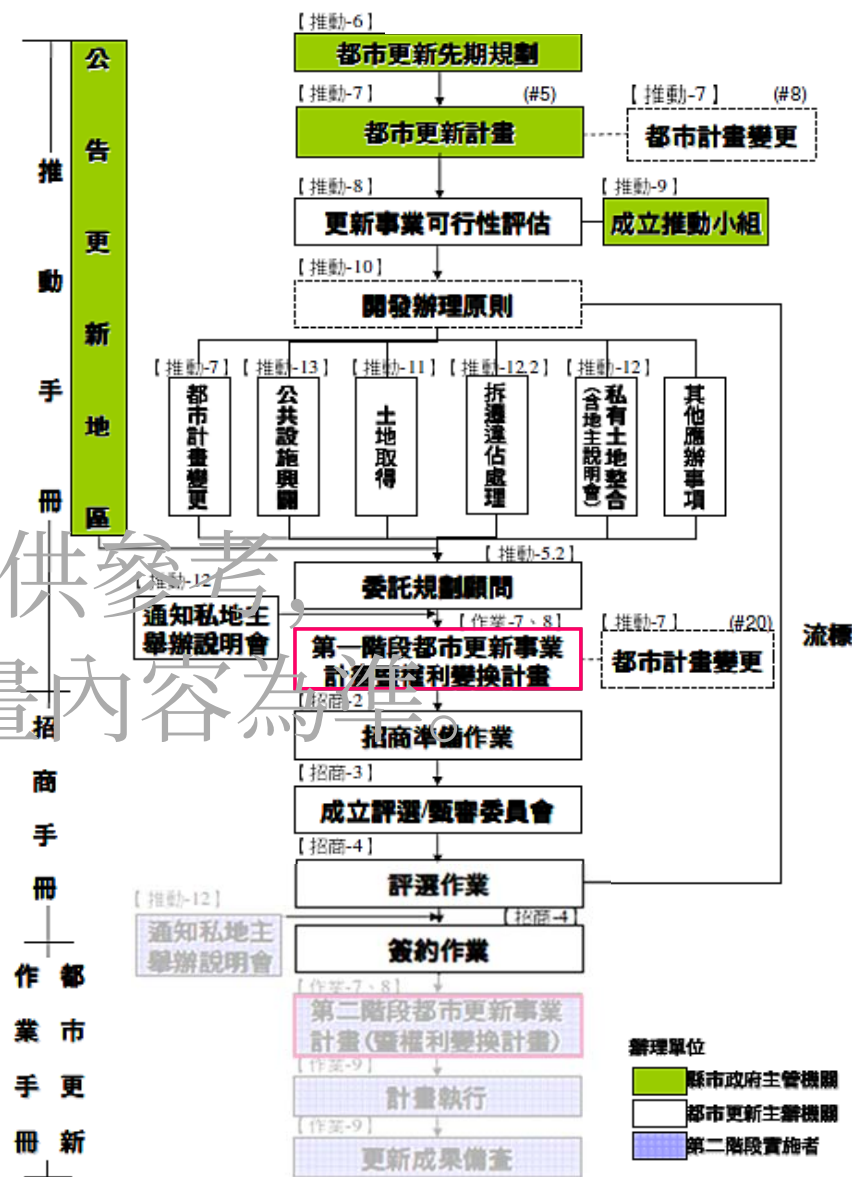
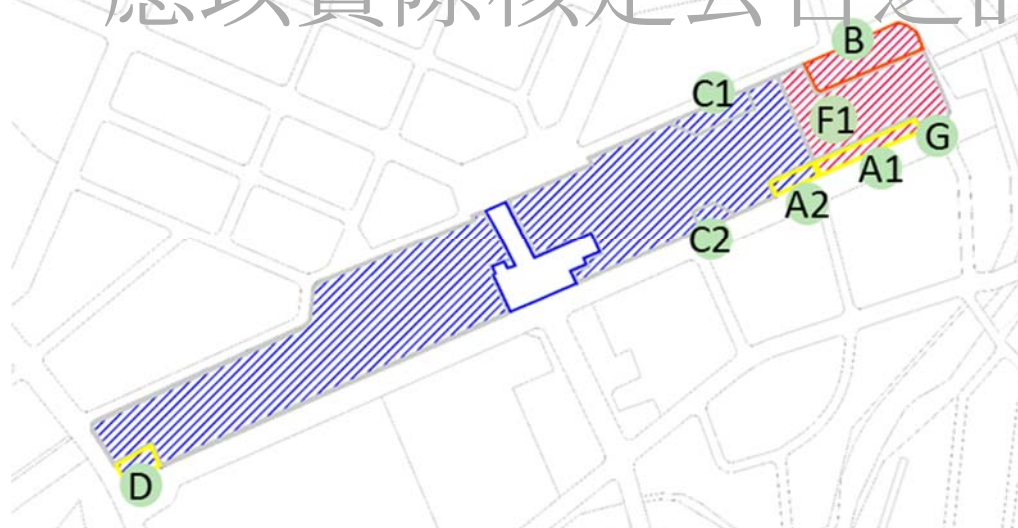
- **指定通道**：以**中和路**北側計畫道路境界線往南**20m**深度留設供通行車道。
- **退縮建築**：車站專用區及**商業區**應自計畫道路、指定通行車道之道路境界線及臨商業區界線至少**退縮5m**建築。



三、更新辦理程序

- 以變4案為更新單元範圍，採重建方式處理(條例§4)。
- 由市政府主導，採權利變換方式實施(條例§12、§43)。

第一階段 權利變換(平面)	
步驟	作業內容
Step1	由專業估價師評估更新前各權利人之權利價值及其比例
Step2	計算第一階段平面共同負擔
Step3	依更新後最有效利用評估各宗土地素地價值
Step4	依平面權利比例計算應負擔之共同負擔及應分配更新後價值
Step5	按變更計畫及應分配價值，完成變更後車專區及商業區之分配

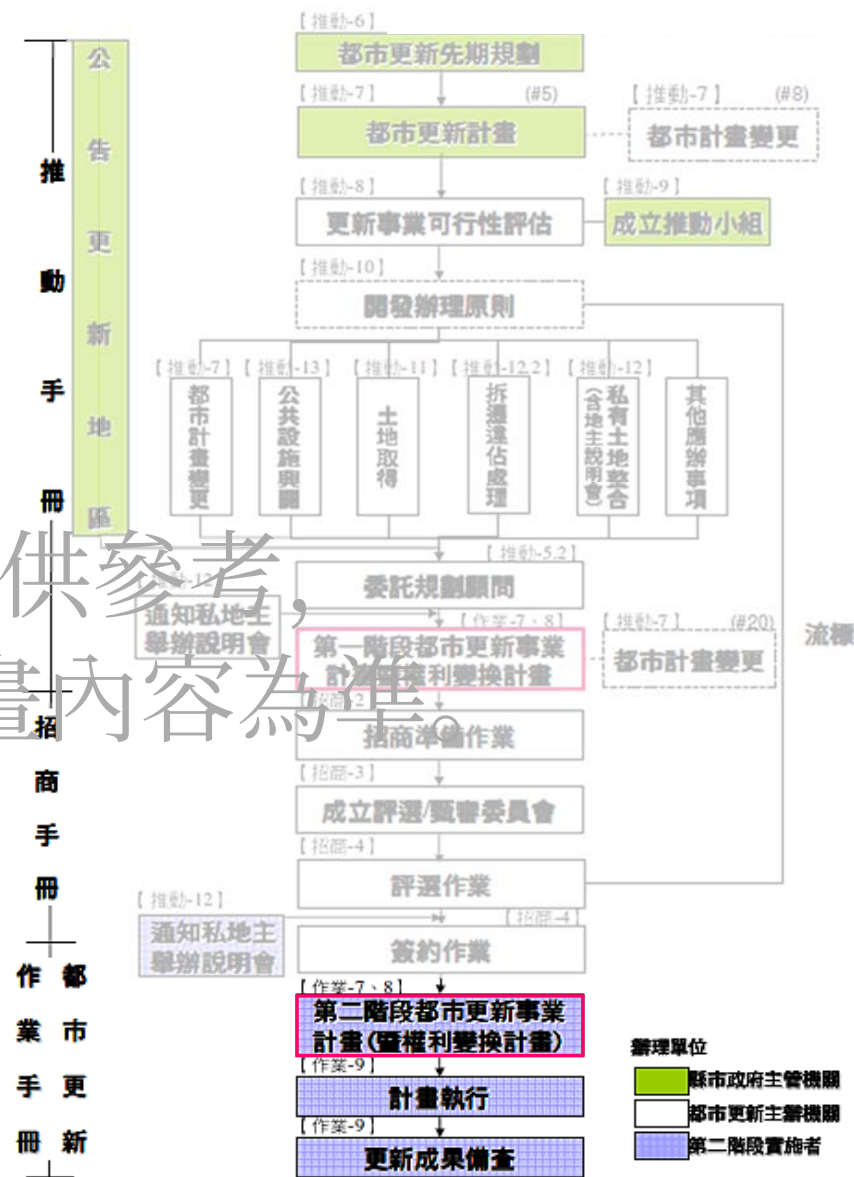
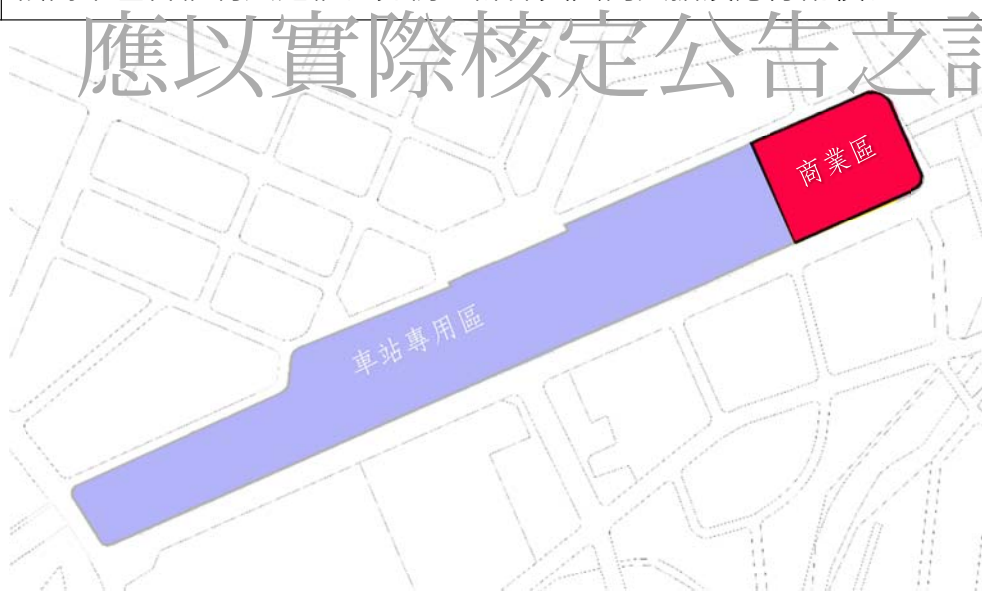


資料來源：政府為主都市更新推動手冊(97年版)

三、更新辦理程序

- 以變4案為更新單元範圍，採重建方式處理(條例§4)。
- 由市政府主導，採權利變換方式實施(條例§12、§43)。

第二階段 權利變換(立體)	
步驟	作業內容
Step6	確認第一階段商業區各權利人之權利價值及其比例
Step7	計算第二階段商業區土地更新重建共同負擔
Step8	由專業估價師評估商業區更新後房地之權利價值
Step9	依商業區各權利人之權值比例，計算其共同負擔及應分配價值

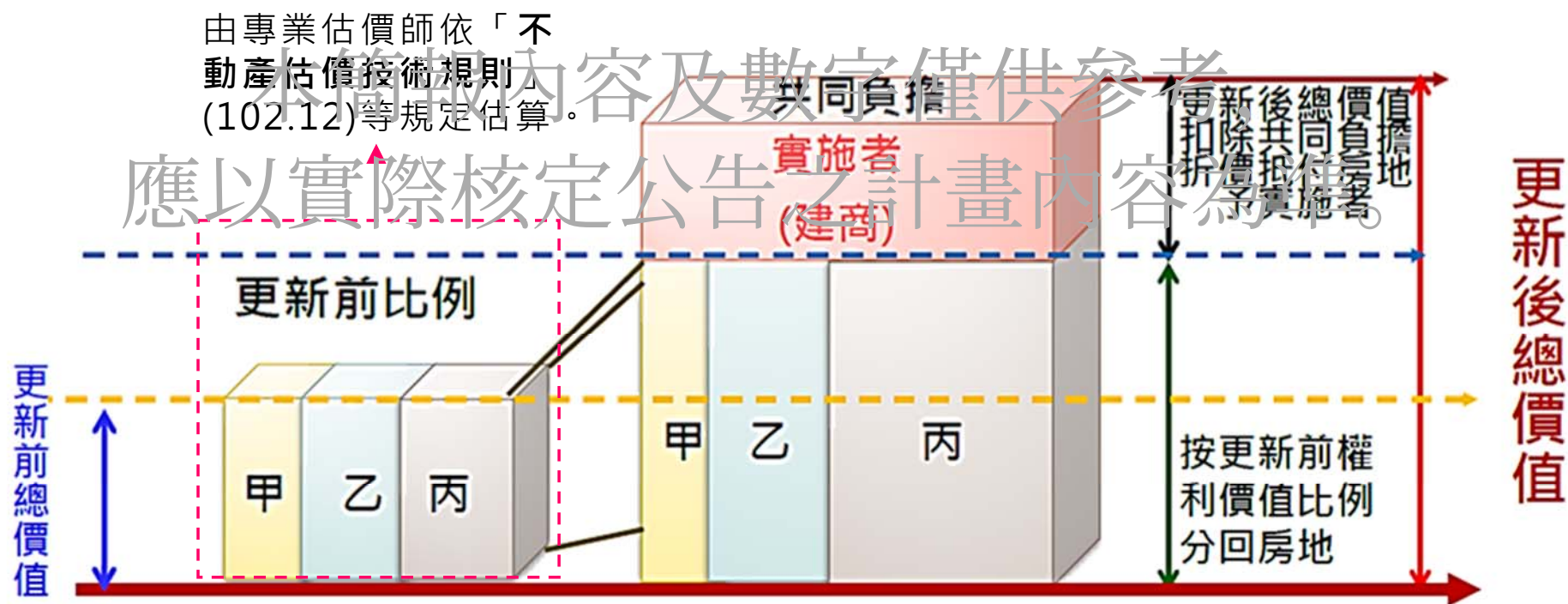


資料來源：政府為主都市更新推動手冊(97年版)

四、權利變換說明_法令依據及方式

- 「都市更新權利變換實施辦法」(108.06.17)第15條：「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。」

→ 更新後應分配權利價值 = (更新後房地總權利價值 - 共同負擔) × 更新前權利價值比率



四、權利變換說明_估價方式及周邊行情

- 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的(規則§21)，採2種以上方法估價(如比較法、收益法等)(規則§14)。



四、權利變換說明_估價方式及周邊行情

- 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的(規則§21)，採2種以上方法估價(如比較法、收益法等)(規則§14)。

內政部 不動產交易實價查詢服務網

區域查詢 地標查詢 不動產買賣 不動產租賃 預售屋買賣

縣市區域 稅區 中壢區

種類 ☒ 房地(土地+建物) ☐ 房地(土地+建物)+車位 ☐ 土地 ☐ 建物 ☐ 車位 ☐ 使用分區

建物型態 已選擇 2 棟

交易總價 交易單價 交易期間 108 年 1 月 ~ 109 年 9 月 交易總價 交易單價 移轉總面積 搜尋範圍 搜尋 簡易搜尋

道路名稱

本簡報內容及數字僅供參考，應以實際核定公告之計畫內容為準。

交易代號	a	b	c	d
交易標的	房地 (土地+建物)	房地 (土地+建物)	房地 (土地+建物)	房地 (土地+建物)
交易年月	109年4月	109年8月	108年4月	108年10月
交易總價(元)	6,500,000	8,230,000	10,800,000	7,450,000
建物移轉總面積(坪)	25.17	37.90	39.15	42.00
土地移轉面積(坪)	2.98	2.98	3.97	2.86
使用分區	商業區	商業區	商業區	商業區
交易單價(元/坪)	258,264	217,131	275,864	177,385
屋齡	9 年	9 年	4 年	25 年
樓別/樓高	六層/014	七層/014	二十層/020	三層/013
交易筆棟數	土地1筆 建物1棟(戶) 車位0個	土地1筆 建物1棟(戶) 車位0個	土地1筆 建物1棟(戶) 車位0個	土地1筆 建物1棟(戶) 車位0個
建物區段門牌	新興路230巷 1~30號	新興路230巷 1~30號	新興路230巷 1~30號	新興路181~210號

建物型態：住宅大樓(11層含以上有電梯)

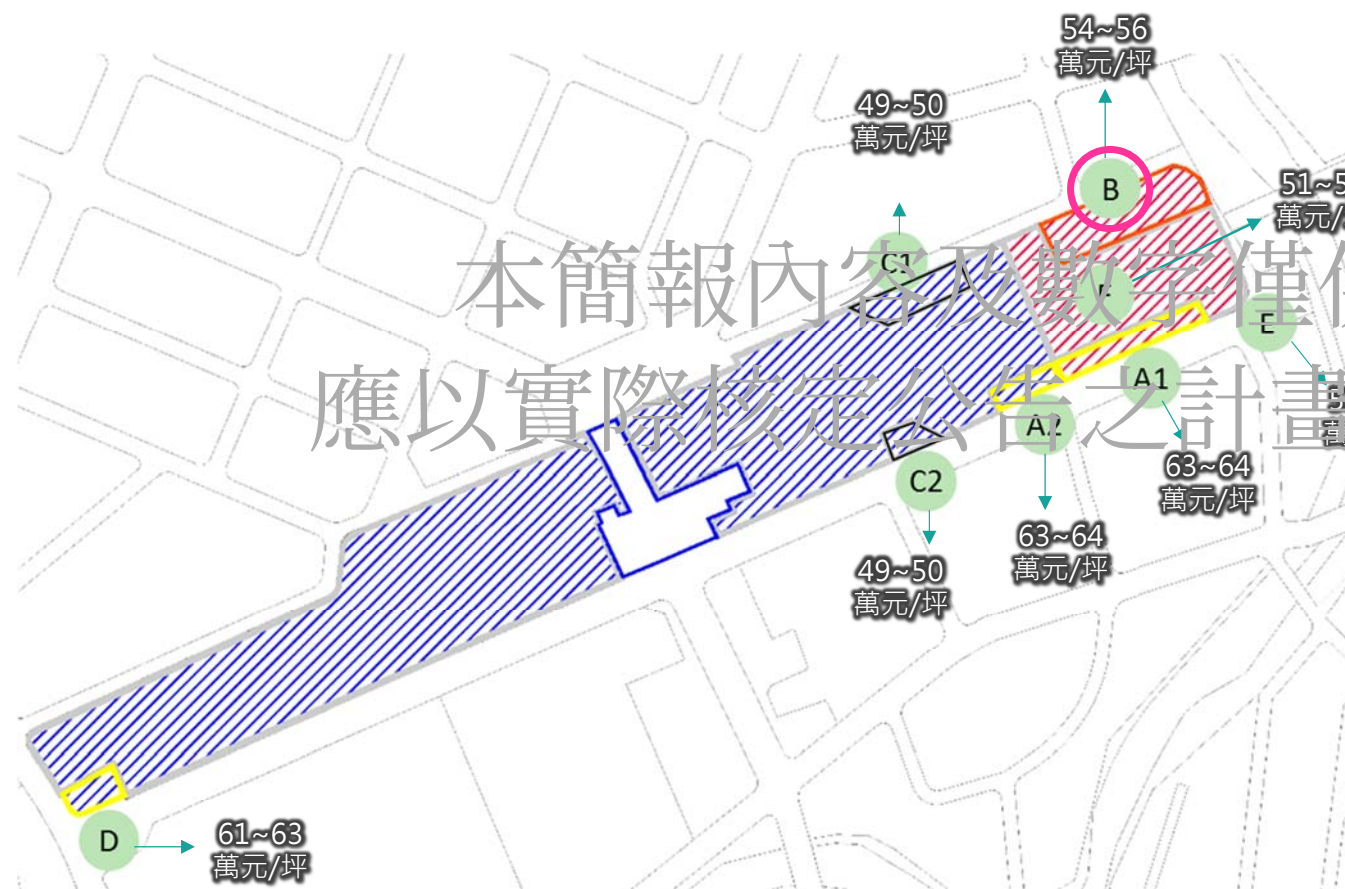
經度: 121.22982, 緯度: 24.95123

四、權利變換說明_權利試算 (以B停車場用地某一筆土地、建物為例)

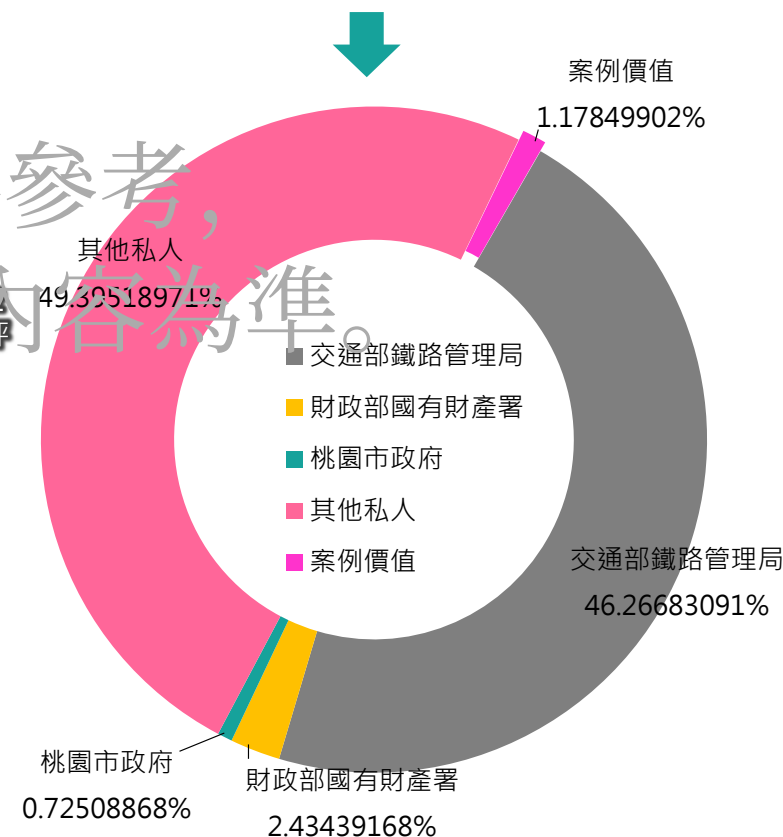
- 更新前權值比率(現況)

39-XXX地號

- 土地面積：143m²(約43.26坪)
- 建物面積：269.47m²(約81.51坪)
- 109年公告土地現值81,800元/m²



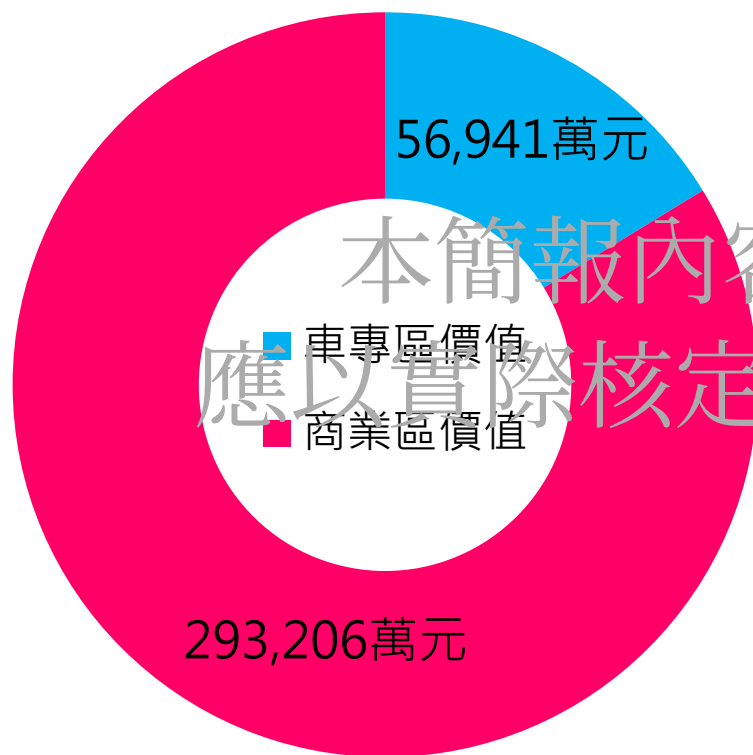
本簡報內容及數字僅供參考，應以實際核定公告之計畫內容為準。



四、權利變換說明_權利試算 (以B停車場用地某一筆土地、建物為例)

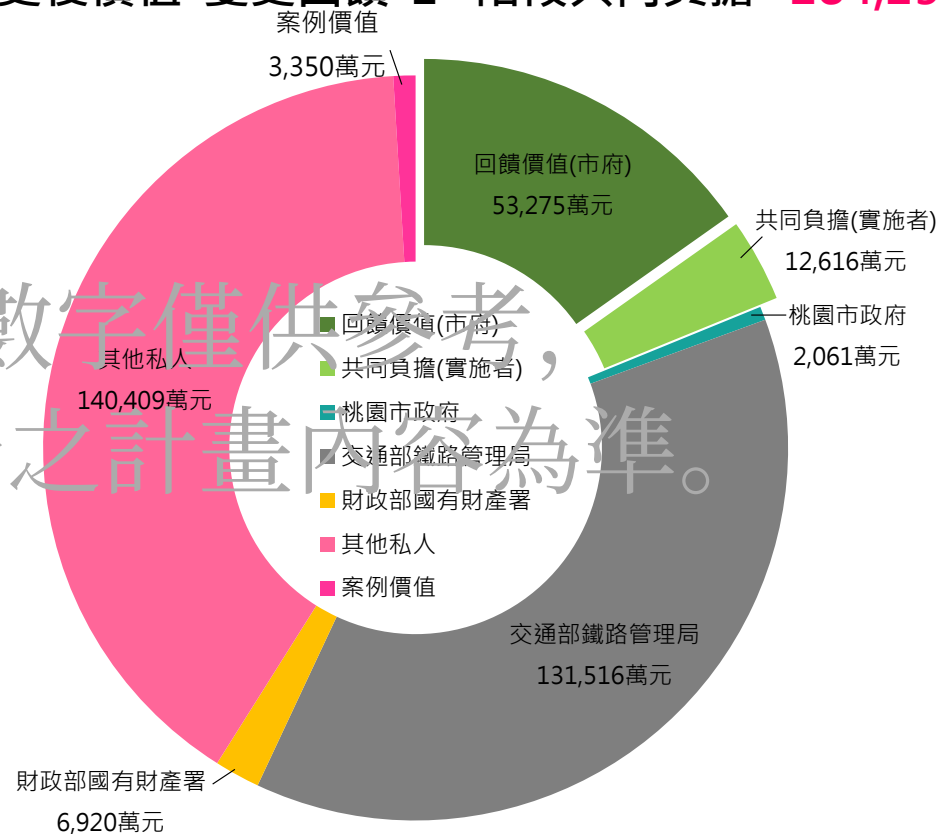
- 變更後總價值

商業區+車專區=350,146萬元



- 第一階段回饋、權變後價值

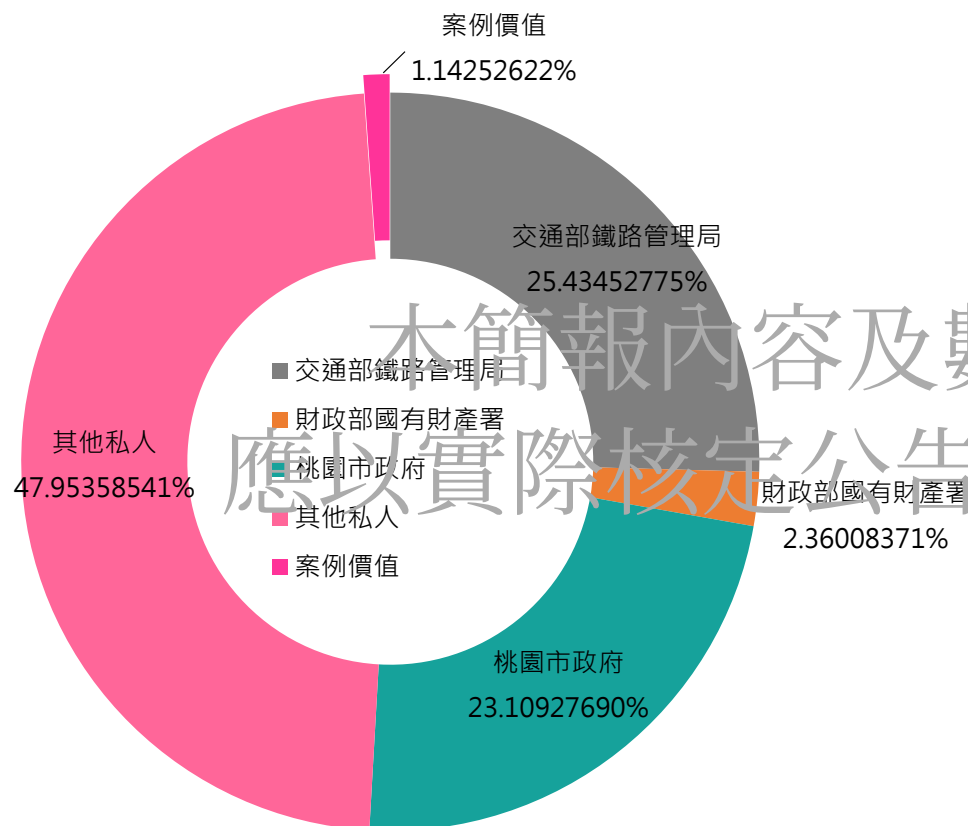
變更後價值-變更回饋-1ST階段共同負擔=284,256萬元



• 案例於第一階段配回之商業區土地價值 (平面) :
權值比率1.17849902%×284,256萬元=3,350萬元

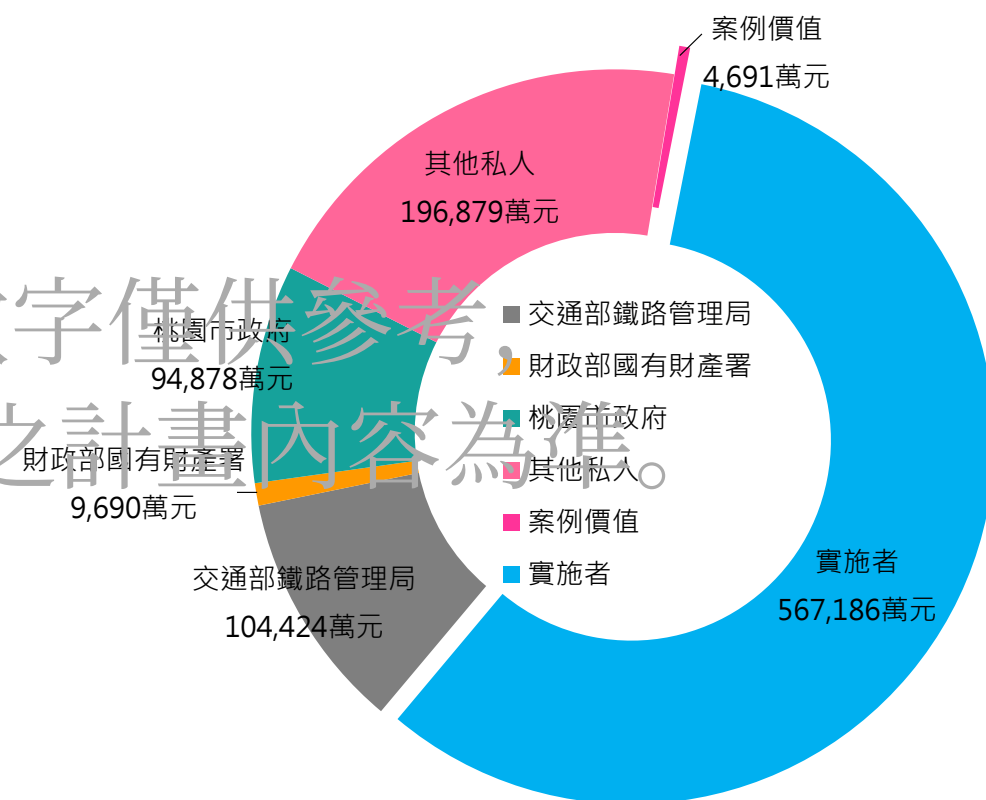
四、權利變換說明_權利試算 (以B停車場用地某一筆土地、建物為例)

• 第二階段商業區權利比率



• 第二階段商業區更新後配回房地價值

房地總值-2ND階段共同負擔=410,561萬元



• 案例配回價值占商業區總價值比率：

$$3,350萬 \div 293,206萬 = \underline{1.14252622\%}$$

• 案例更新後配回房地價值(立體)：

$$410,561萬元 \times 1.14252622\% = \underline{4,691萬元}$$

四、權利變換說明_權利試算 (以B停車場用地某一筆土地、建物為例)

- 第二階段權變配回房地試算

以更新後住宅均價值28.5萬/坪、停車位160萬/元為基礎試算，案例可分回樓地板面積：

1.選配**2個平面停車位**=160萬元*2=320萬元

2.住宅樓地板面積=(4,691萬-320萬)÷28.5萬/坪=**153.37坪**(含公設，四房型電梯大樓)(大於目前81.51坪)

- 更新資產價值變化

案例納入權變 價值(萬元)	1 st 權變配得價 值(萬元)	1 st 權變後 資產價值變化	2 nd 權變配得 價值(萬元)	2 nd 權變 資產價值變化
2,442	3,350	+37.18%	4,691	+92.08%

- 更新後房產漲價模擬分析：原方案假設更新後住宅28.5萬/坪

更新後房價上漲率	住宅單元均價(萬元/坪)	2 nd 權變共負比(註)	案例分回價值(萬元)	資產價值變化
+10%	31.35	54.35%	5,100	108.82%
+20%	34.20	51.14%	5,458	123.50%
+30%	37.05	48.31%	5,774	136.45%
+40%	39.90	45.78%	6,057	148.02%
+50%	42.75	43.52%	6,309	158.36%

註：假設更新重建營建工程等成本不變條件下。

五、公辦更新問答_權益保障

Q1：土地參與更新重建，那房屋部分會不會納入估價並補償呢？

A1：會的!! 更新範圍的土地與房屋都將依相關規定評估價值。其中房屋價值領取現金補償，土地價值則納入權利變換配回更新後房地。

Q2：更新重建後的房子如何分配？有店面可以分配嗎？

A2：更新權變計畫報核前會通知所有權人申請選配，大家可依個別權利價值及選配原則選擇喜歡的房子和車位(權變辦法§17)，同一位置二人以上選配者採公開抽籤決定。更新事業規劃過程，市府與投資人會持續徵詢所有權人需求意見，規劃適宜產品供選配。

Q3：更新後可以分多少回來？市府和建商(投資人)會不會有暗盤？

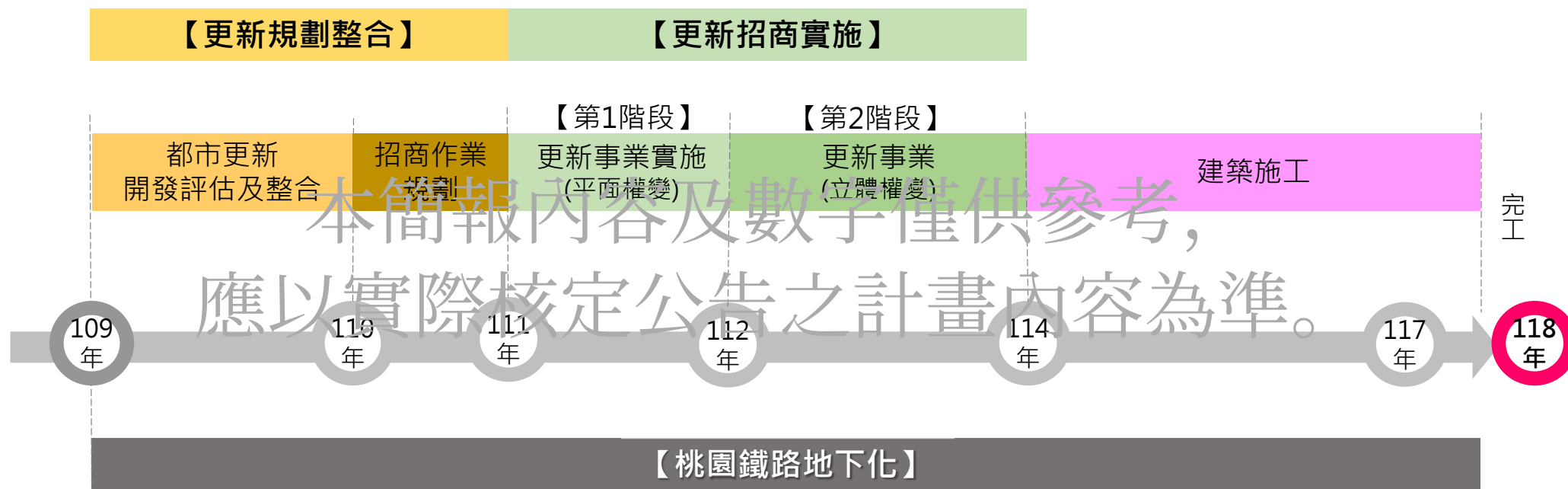
A3：由市府主辦的公辦都更案，權利分配都依規定公開、公平、公正辦理，不會有暗盤。市府、建商與各所有權人都是依更新估價、權變辦法規定配得應分配權利，標準一致公平，不會少也不會多。

Q4：聽說現在這區的房價、地價漲很高，為何更新估價沒到那水準？

A4：更新不動產估價是就基地周邊搜尋合理的比較標的為基礎，並依「不動產估價技術規則」採2種以上方式評估出勘估標的目前市價，大家的評估標準及方式一致。

五、公辦更新問答_預計期程

■ 預計111年啟動第1階段作業



註：以上各計畫期程仍依各主辦機關實際執行時間為準。

五、公辦更新問答_參與好處

- 市府主導辦理，過程公開、公平、公正。
- 公開招商實施，市府監督把關，品質有保障。
- 合併整體開發，享受鐵路地下化開發效益。
- 變更分區，取得獎勵，資產價值有感提升。
- 享有都更房屋稅、地價稅及土增稅等優惠。

五、公辦更新問答_桃園市成功案例

招商案名	桃園市中壢區中興巷公辦更新案	桃園市桃園區東門停車場公辦更新案	桃園市桃園區復興路公辦更新案
計畫範圍	中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地	桃園區東門段208-1地號等14筆土地	桃園區桃園段武陵小段183地號等10筆土地
基地面積	3,059平方公尺	3,449.00平方公尺	2,375平方公尺
使用分區	商業區	住宅區	商業區
土地權屬	市有地：96.4% 國有地：3.6%(部分出租予私人)	國有地：9.00%、市有地9.00%、私有地82.00%(9人)	國有地：32.21%、市有地：39.96% 私有地：27.80%(20人)
共同負擔比	52.99%	52.40%	52.53%
辦理期間	106.06.23 公告招商 107.02.01 簽約典禮(昇陽建設) 108.11.19 事業暨權變計畫核定(已動工興建中)	107.01.12 公告招商 107.09.12 簽約(立信工) 109.04.10 事業暨權變計畫核定(已動工興建中)	109.05.14 第2次公告招商 109.09.01 公告最優申請人(立信工) 109.11~ 簽約
建築圖示			

五、公辦更新問答_意願調查

附件四、參與意願調查表

台端，您好：

桃園市政府刻正推動中壢火車站公辦都市更新計畫，更新範圍包含 77 筆土地。為兼顧範圍內土地及建物合法所有權人之權益，特辦理更新說明會及參與意願調查。

「桃園市中壢火車站公辦都市更新案」地主說明會訂於民國 109 年 10 月 13 日上午 10 時 30 分，於中壢五號倉庫藝文基地(地址：桃園市中壢區中和路 39 號)，歡迎撥空參加並表達您是否有意願共同參與本案都市更新計畫及其參與方式。

請詳閱並填妥「參與意願調查表」後，於說明會當日攜帶繳回，或於民國 109 年 10 月 31 日前回寄至本案規劃單位：桃園市政府住宅發展處-更新科(地址：330 桃園市桃園區力行路 300 號)，若無於時間內寄回則以不願意參與為統計。

參與意願調查表

會議現場繳回或於10月31
日前回寄至住宅發展處。

桃園市政府住宅發展處 敬啟

中華民國 109 年 9 月 28 日

聯絡窗口

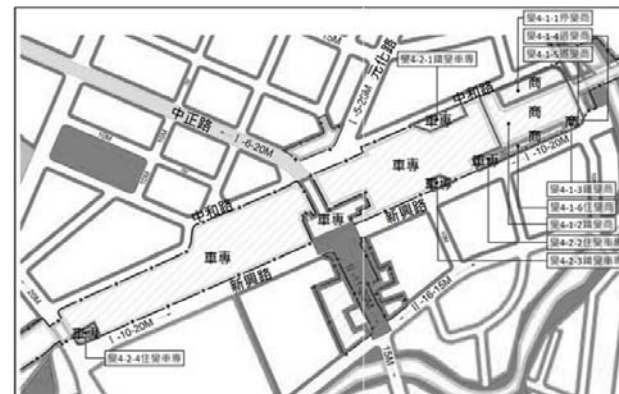
(一)辦理機關：桃園市政府住宅發展處

聯絡人：蕭小姐 (03)332-4700 分機 3108

(二)規劃單位：台灣西堤工程顧問有限公司

聯絡人：林小姐 (02)2541-8000 分機 16

「桃園市中壢火車站公辦都市更新案」參與意願調查表



請勾選參與桃園市政府住宅發展處主導推動之「桃園市中壢火車站公辦都市更新案」之意願表達：

- ☐ 有意願，期以何種方式參與：☐ 以權利變換方式，分配房地 ☐ 領取補償金
☐ 無意願，原因：☐ 對房子有情感，不想搬家 ☐ 覺得更新後配回價值太低
☐ 擔心無法做生意/居住 ☐ 擔心更新期間無住所 ☐ 其他

特別說明

本參與意願調查表僅作為參與公辦都更意向之表達，**非正式同意書**。

所有權人：_____ (姓名)

持有 _____ 地號/ _____ 建號

聯絡地址：

聯絡電話：

■ 回覆方式：

1. 於 109 年 10 月 13 日說明會當日繳交。
2. 於 109 年 10 月 31 日前寄回桃園市政府住宅發展處-更新科(地址：330 桃園市桃園區力行路 300 號)，或傳真至(03)332-4703。

逾期視同無意願納入本更新計畫。若有任何問題或建議，歡迎與我們聯絡。

桃園市政府住宅發展處 敬啟

非正式同意書

請安心表達意見!!



本簡報內容及數字僅供參考，
簡報結束 感謝聆聽
應以實際核定公告之計畫內容為準。