

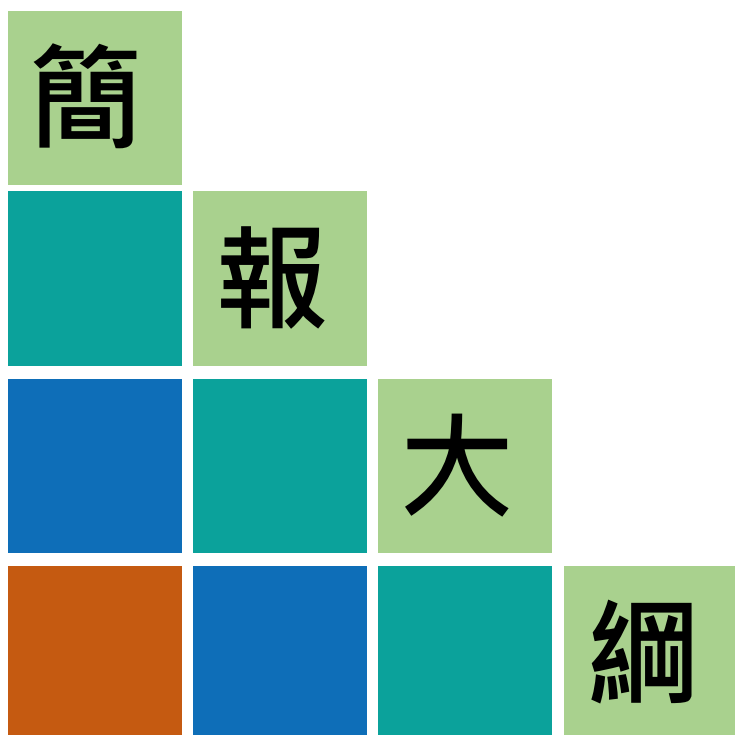


桃園市中壢火車站公辦都市更新案

—第3次地主說明會—

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

2022.04.26

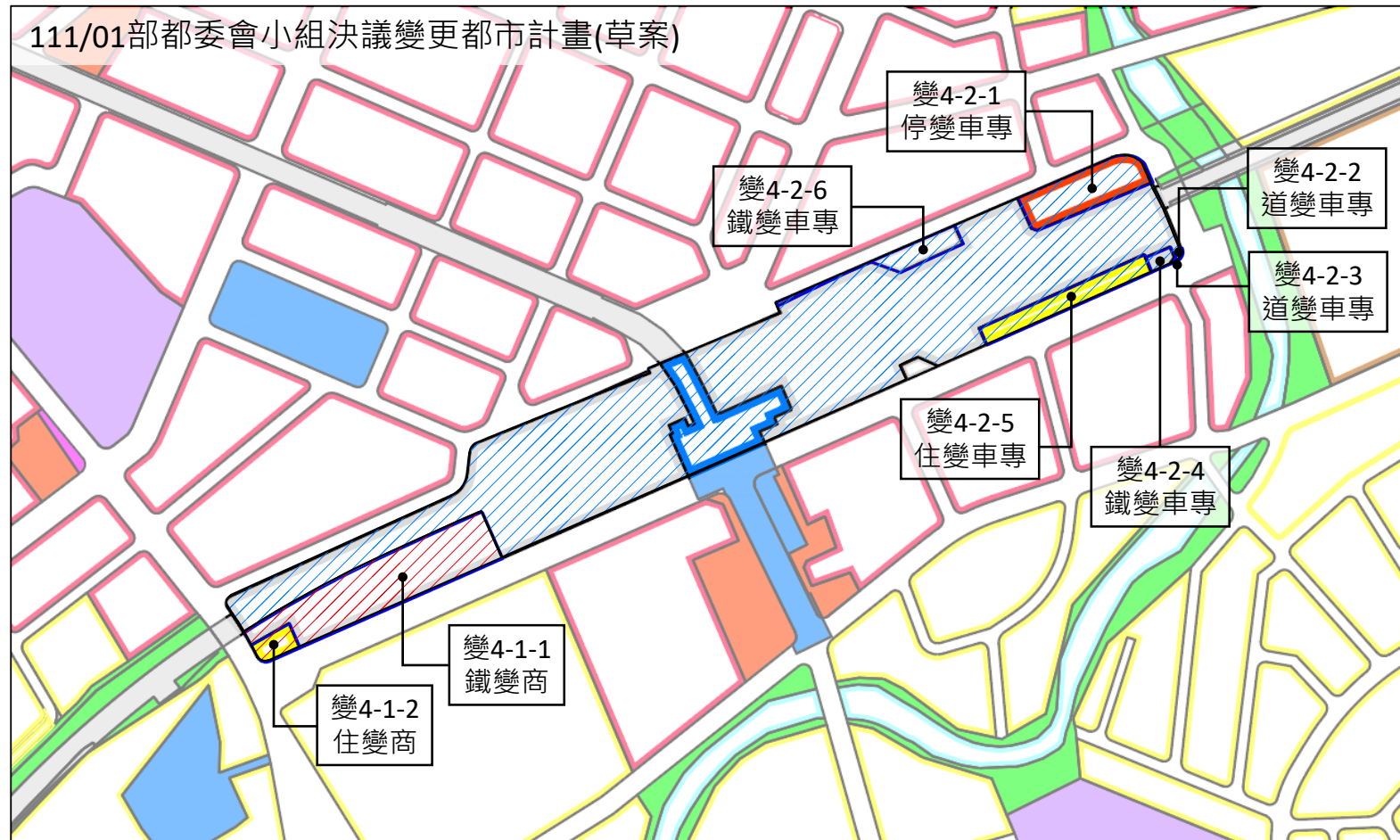


- 一.都市計畫變更
- 二.更新基地說明
- 三.更新參與方式
- 四.公辦更新問答
- 五.計畫推動期程
- 六.參與意願調查

一、都市計畫變更

「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)(108.12)

- 依111/01/25內政部都市計畫委員會專案小組會議，決議將調整「商業區」至西南側。
- 以變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1.27公頃。



註：最終都市計畫變更內容應以核定公告之變更主計為準。

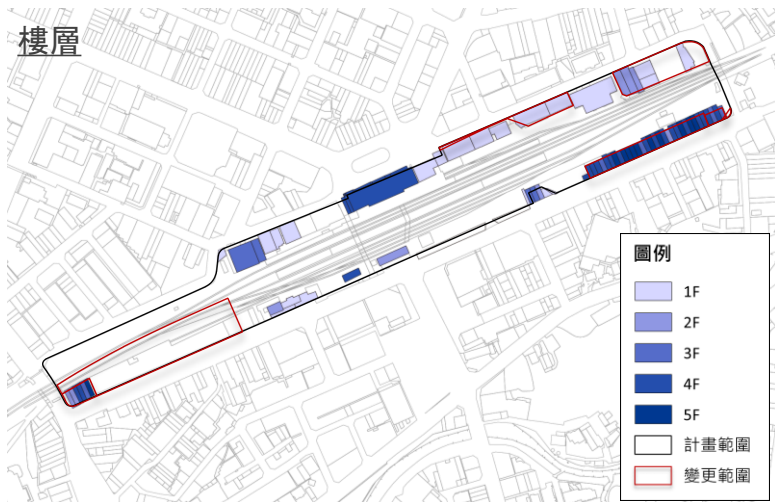
二、更新基地說明_使用現況

- 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。



二、更新基地說明_建築現況

- 屋齡50年以上30.22%、40-50年52.11%，**8成以上為老舊建築**。
- 北側多為磚造或加強磚造、1樓層建築；南側則為RC或加強磚造3~4層透天厝。



二、更新基地說明_建物權屬

類別	本案計畫範圍		
	筆數 (筆)	面積 (m ²)	比例 (%)
私有	37	5,258.98	100.00
總計	37	5,258.98	100.00

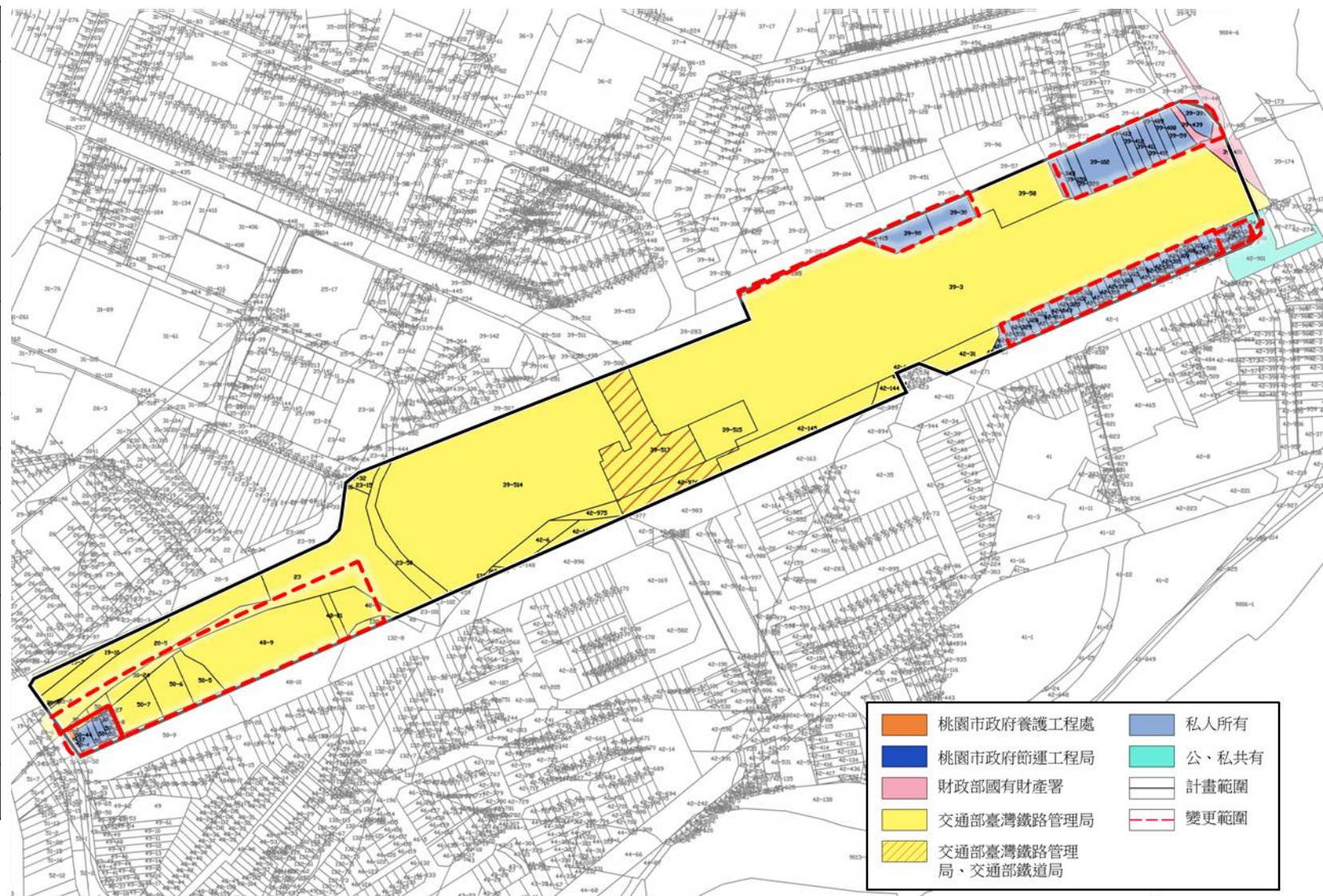
註：表內面積數字供規劃參考，應以地政機關核發之建物登記謄本資料或實際測量成果為準。



二、更新基地說明_土地權屬

類別	管理機關	本案計畫範圍		
		筆數(筆)	面積(m ²)	比例(%)
國有	臺鐵局	13	6,681.16	52.69
	桃園捷工局	1	65.00	0.51
	桃園養工處	1	20.00	0.16
	國產署	4	192.50	1.52
	小計	19	6,420.80	50.63
私有	私人(70位)	58	5,654.78	44.59
公私共有	中壢區公所、私人(9位)	1	67.48	0.53
總計		78	12,680.92	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。



二、更新基地說明_議題說明

- **地下軌道**：變更後商業區範圍**無**地下軌道及相關設施。
- **指定通道**：以**美樂路**及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。
- **可建築範圍**：商業區 5,647.45m²(若扣除西南側住宅區則為5,248.70m²。)



二、更新基地說明_規劃構想

項目	說明
使用強度	建蔽率 80% 容積率380%
更新容獎	50%(上限)
建築規劃	地上19層、地下4層 住商混合大樓
產品內容	• 1~3F：商場店舖、公益設施 • 4F以上：優質住宅
樓地板面積	約24,000坪 (含公設及停車空間)
停車規劃	機車600位 汽車520位(坡道平面式)

註：表內資訊僅供參考，應以實際公告核定內容為準。

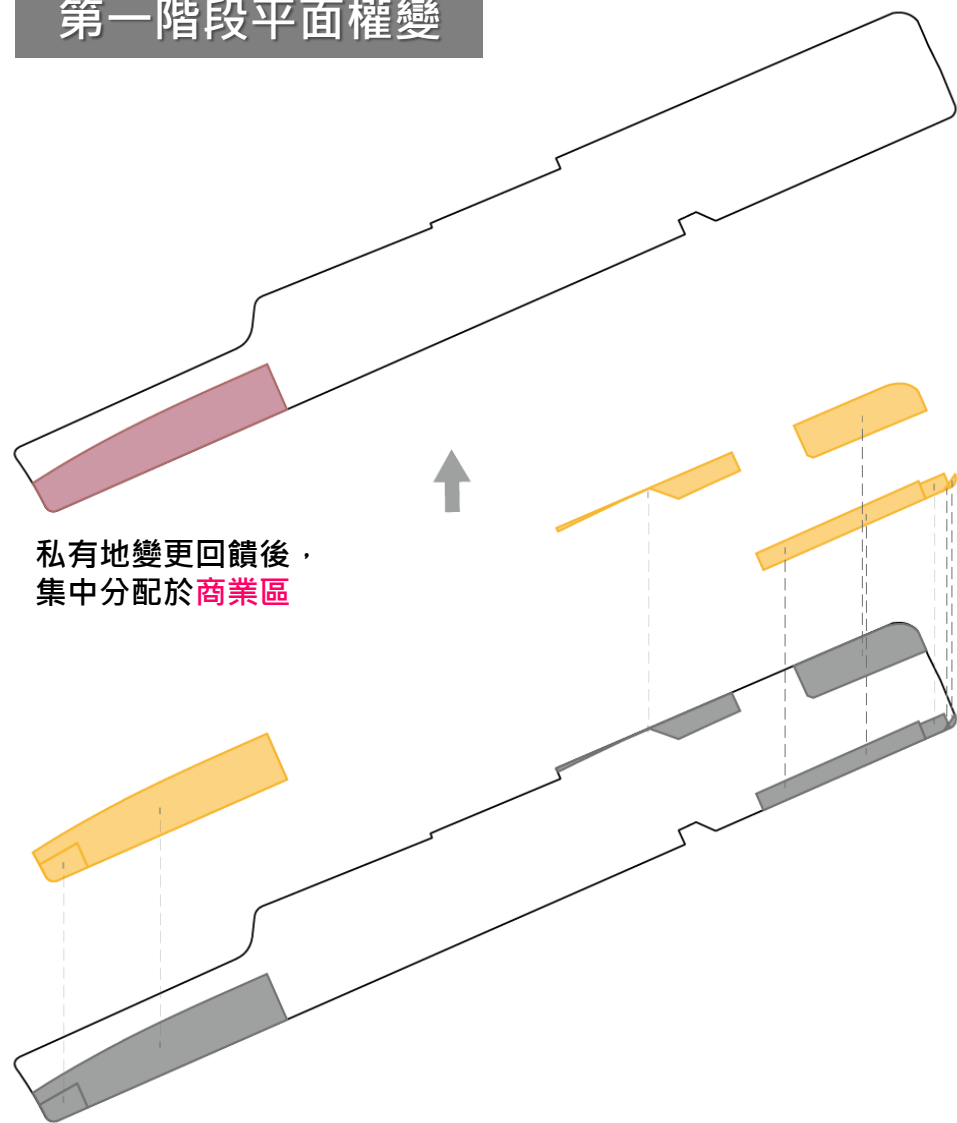


規劃模擬示意圖，僅供參考

三、更新參與方式_辦理方式

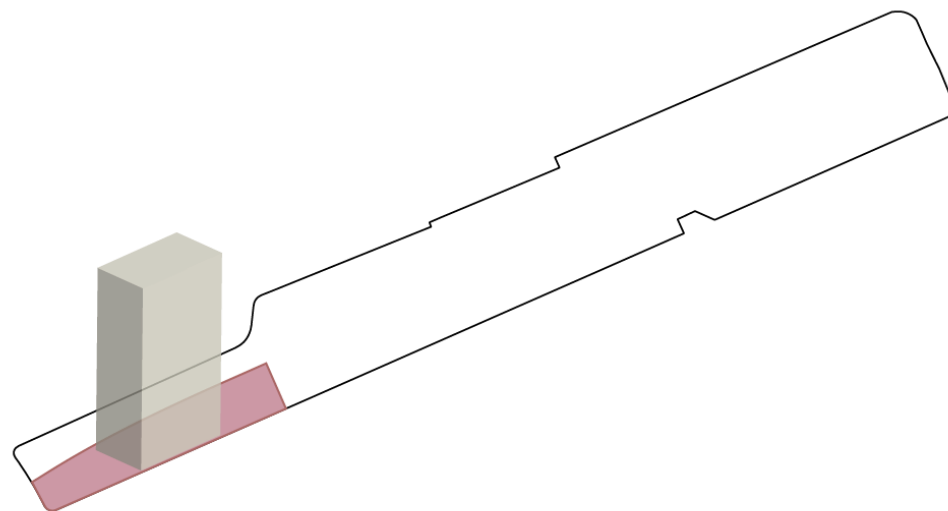
- 依「都市更新權利變換辦法」辦理二階段權利變換。

第一階段平面權變



第二階段立體權變

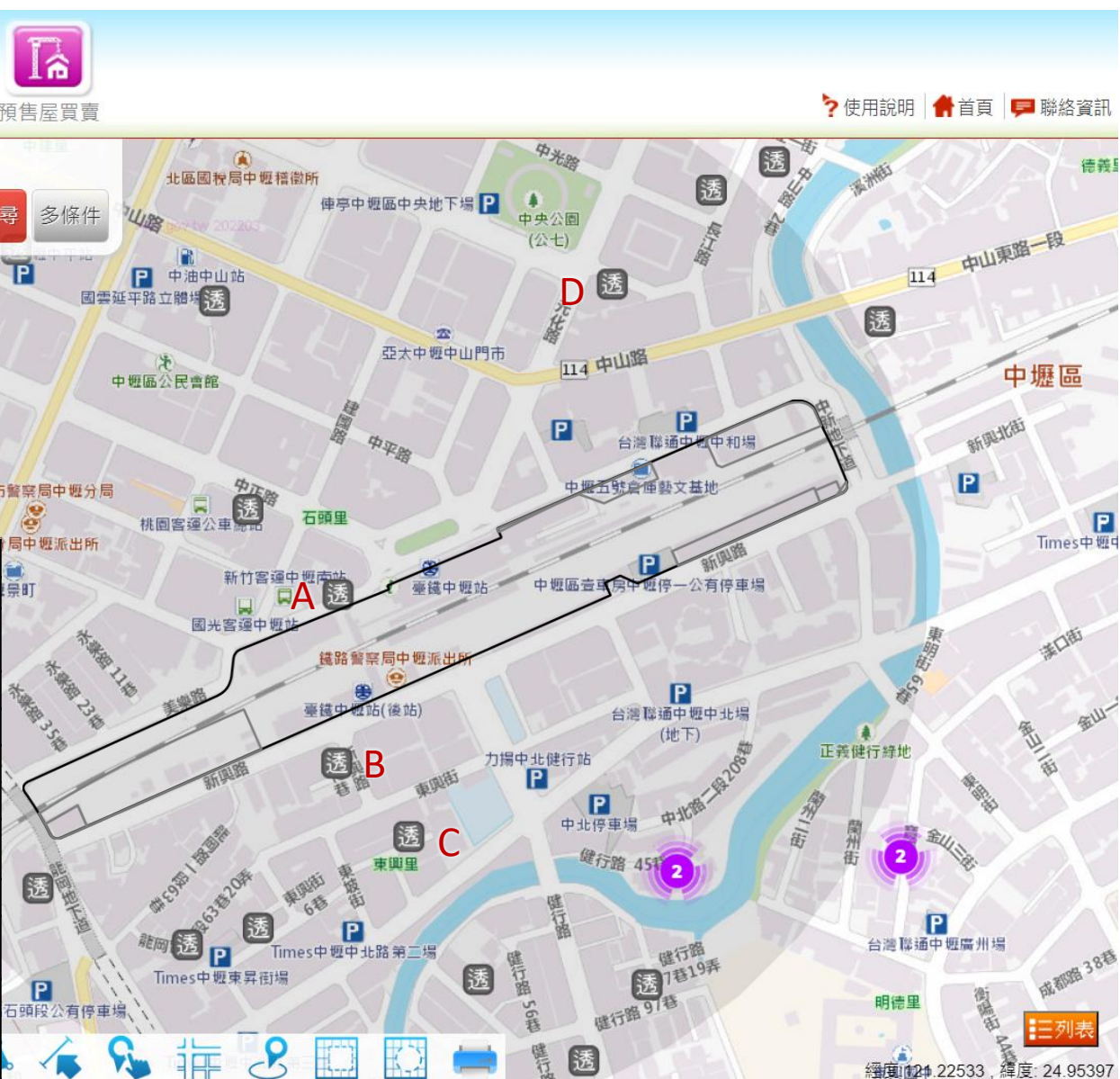
- **先建後遷**：變更後商業區招商興建，東側再行拆遷。
- **短期安置**：西南側住宅區更新期間安置於社宅。
- **拆遷補償**：合法建築依規給予拆遷補償費。



三、更新參與方式_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)。

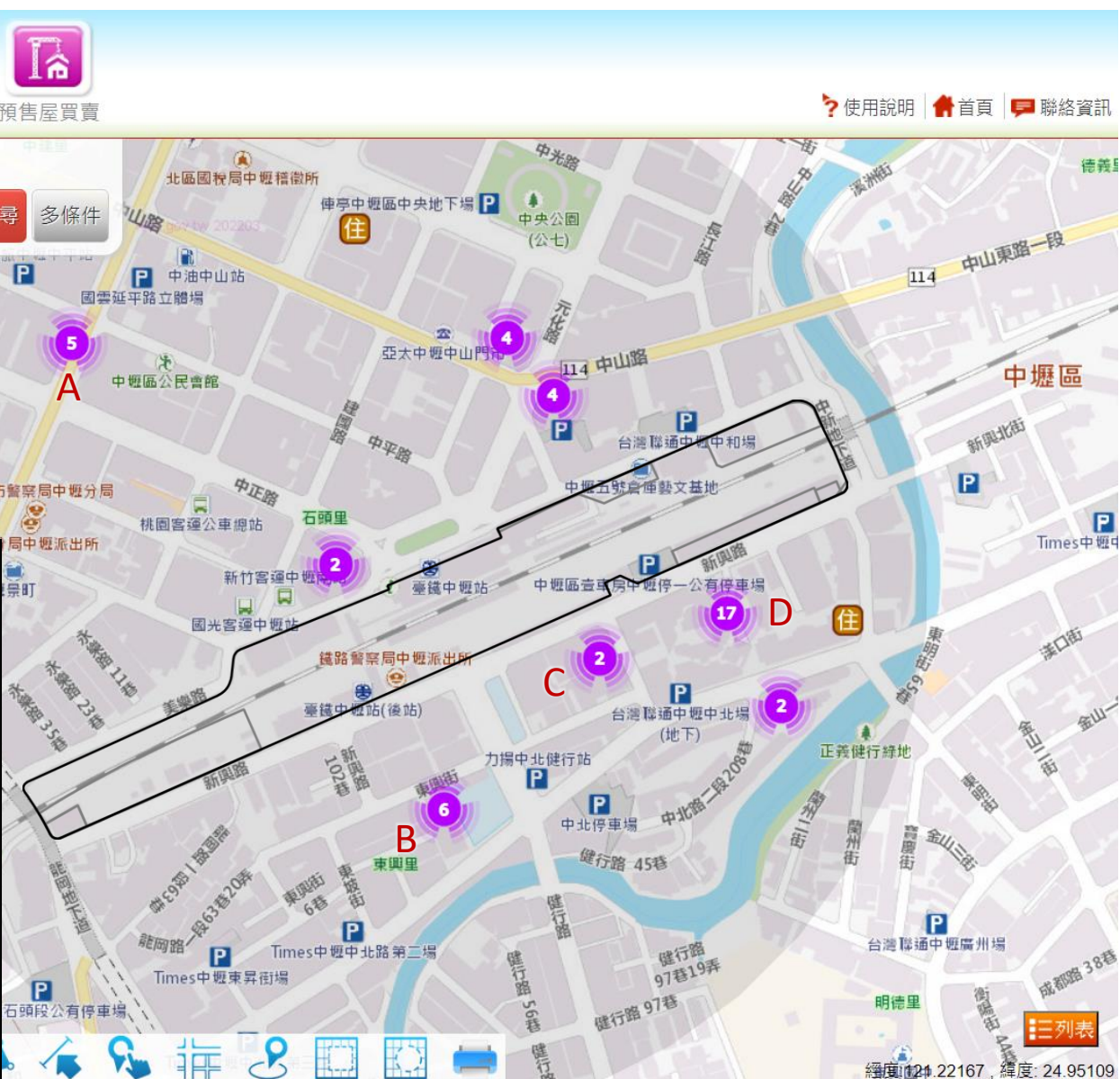
建物型態 透天厝				
交易代號	A	B	C	D
交易標的	房地 (土地+建物)	房地 (土地+建物)	房地 (土地+建物)	房地 (土地+建物)
交易年月	110年10月	111年1月	110年11月	110年5月
交易總價(元)	45,000,000	7,000,000	13,600,000	26,000,000
建物移轉總面積(坪)	72.79	42.50	46.99	96.48
土地移轉面積(坪)	27.22	11.04	15.73	29.65
使用分區	商業區	商業區、道路用地	商業區	商業區
屋齡	48年	44年	41年	49年
樓別/樓高	一至三層,騎樓 /003	一至四層,騎樓, 地下層/004	一至四層,騎樓 /004	一至四層,騎樓 /004
交易筆棟數	土地1筆 建物1 棟(戶) 車位0個	土地3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2筆 建物1 棟(戶) 車位0個
建物區段門牌	中和路140號	新興路98號	東昇街79號	中央東路130號



三、更新參與方式_估價方式及周邊行情

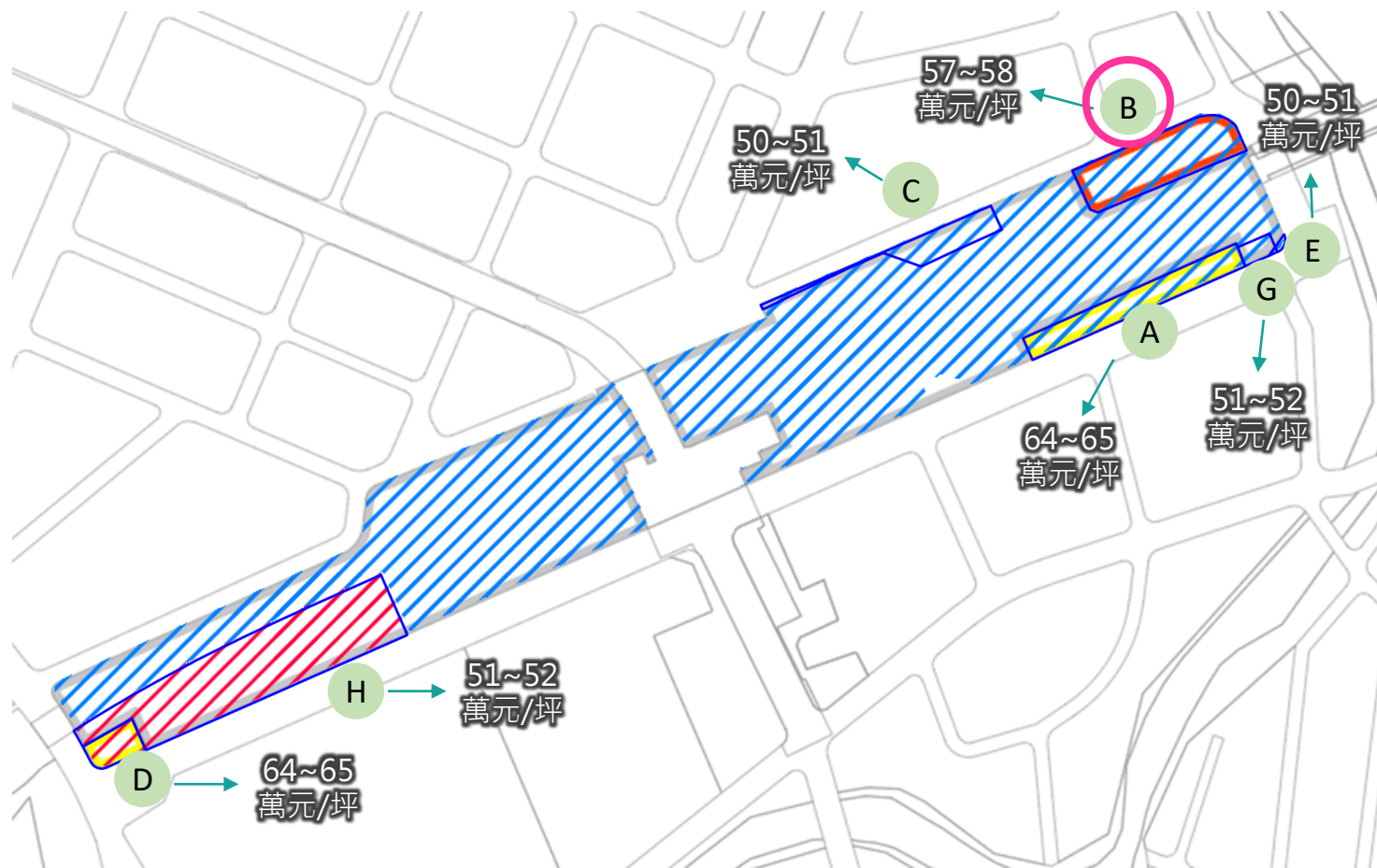
- 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的(規則§21)，採2種以上方法估價(如比較法、收益法等)(規則§14)。

建物型態：住宅大樓(11層含以上有電梯)				
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	110年12月	110年7月	110年2月	110年10月
交易總價(元)	3,180,000	6,980,000	5,890,000	23,520,000
建物移轉總面積(坪)	13.16	34.18	31.68	75.64
土地移轉面積(坪)	1.10	2.92	2.74	6.51
使用分區	商業區	商業區	商業區	商業區
交易單價(元/坪)	241,719	204,235	275,864	310,945
屋齡	25年	28年	26年	6年
樓別/樓高	三層/012	十四層/015	六層/013	十五層/020
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1個
建物區段門牌	中平路137號	中北路二段119號	新興路186號	新興路230巷11號



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)

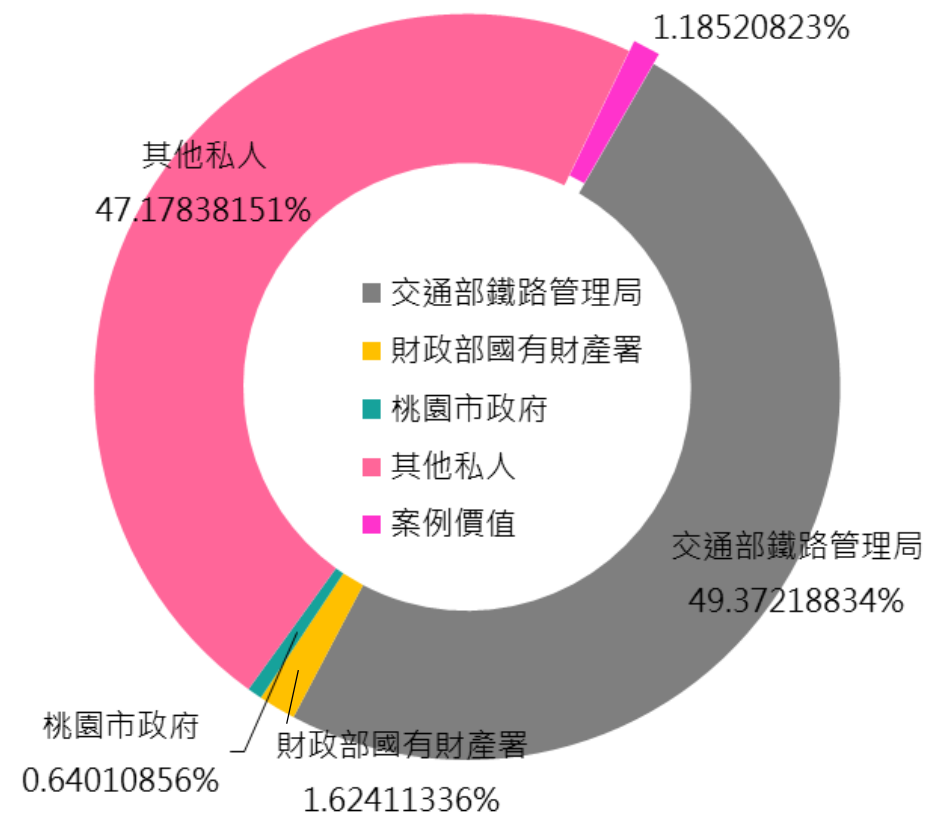
• 更新前權值比率



39-XXX地號(註)

- 土地面積：143m²(約43.26坪)
- 建物面積：269.47m²(約81.51坪)
- 111年公告土地現值83,312元/m²

註：111/03分割為39-1XX及39-5XX地號，面積140m²、3m²
案例價值

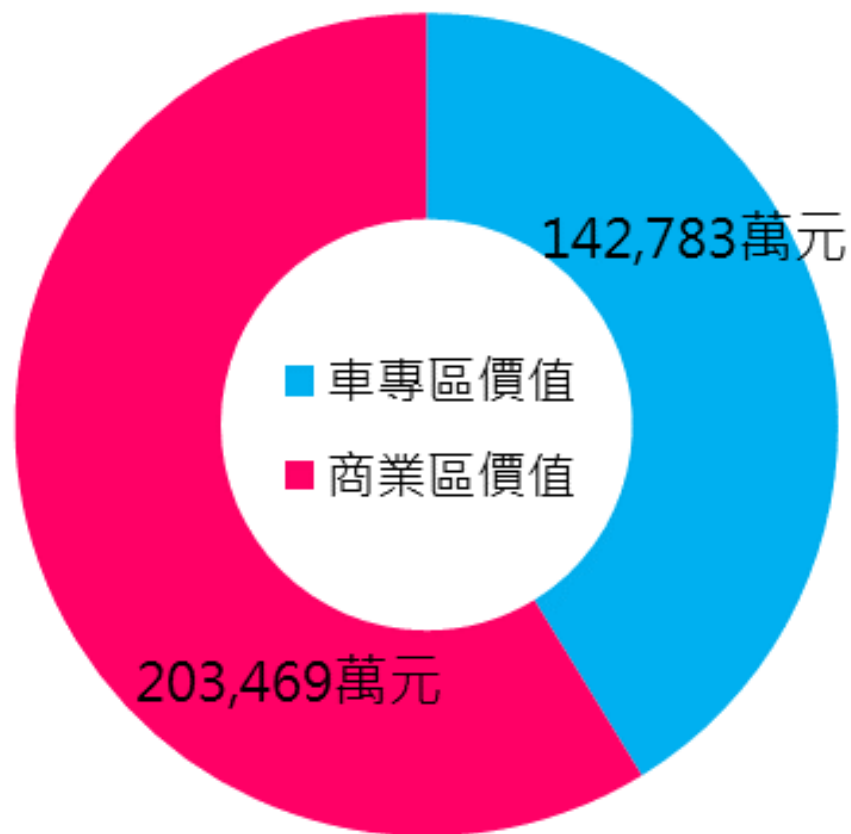


以上試算價值僅供參考，應以核定公告之更新事業計畫為準。

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

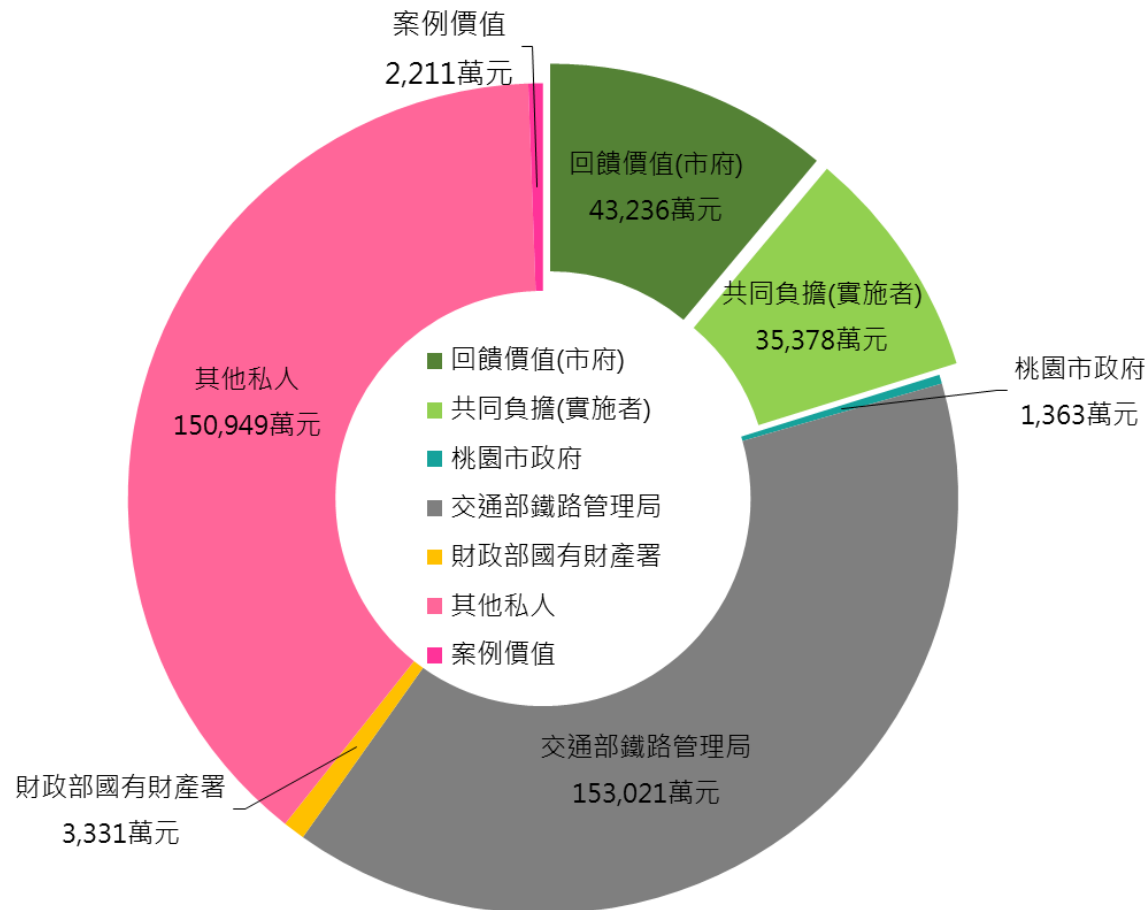
商業區+車專區= 346,252萬元



- 1ST階段共同負擔=35,378萬元
(含拆遷補償費、權變作業費等)

- 第一階段回饋、權變後價值

變更後價值-1ST階段共同負擔=310,874萬元

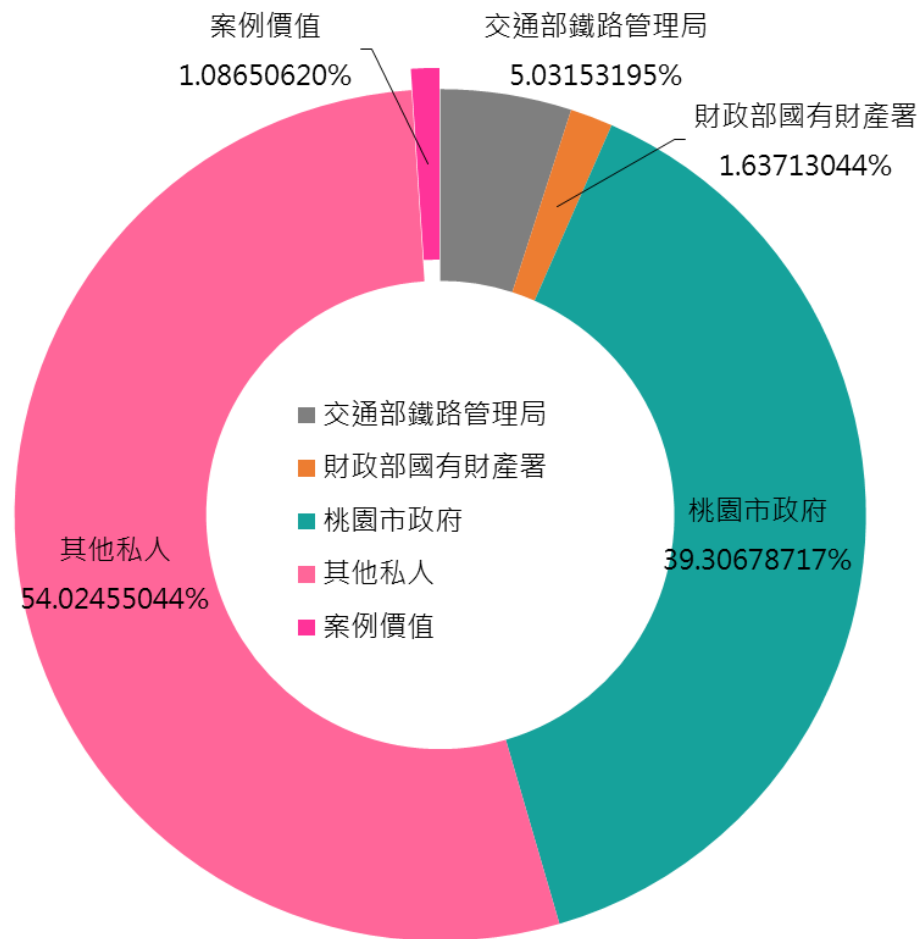


- 案例於1ST階段配回之商業區土地價值(平面):
 $1.18520823\% \times (1-40\%) \times 310,874 \text{ 萬元} = 2,211 \text{ 萬元}$

以上試算價值僅供參考，應以核定公告之更新事業計畫為準。

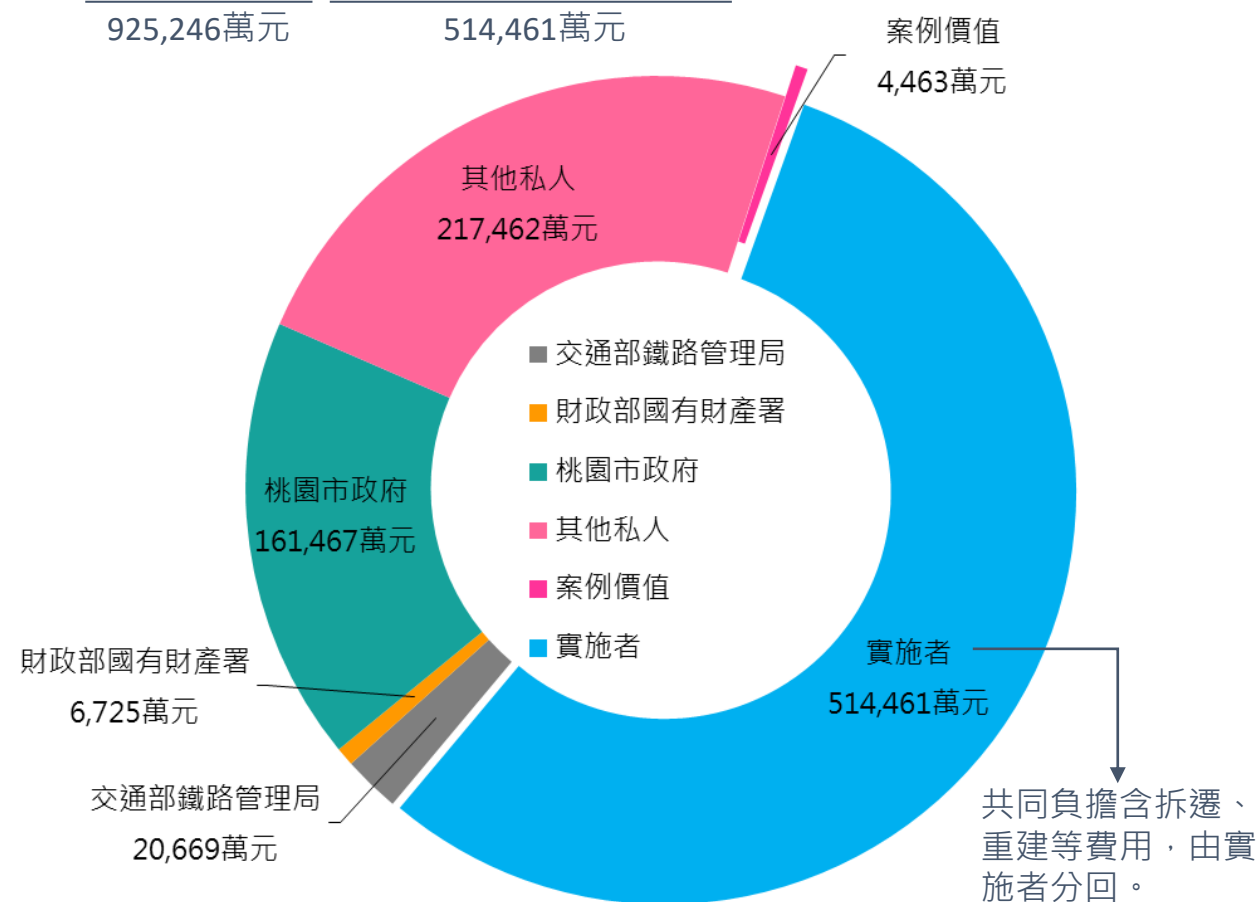
四、權利變換說明_權利試算 (以B停車場用地某一筆土地、建物為例)

• 第二階段商業區權利比率



- 案例配回價值占商業區總價值比率：
 $2,211\text{萬} \div 203,469\text{萬} = \underline{\underline{1.08650620\%}}$

• 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=**410,785萬元**

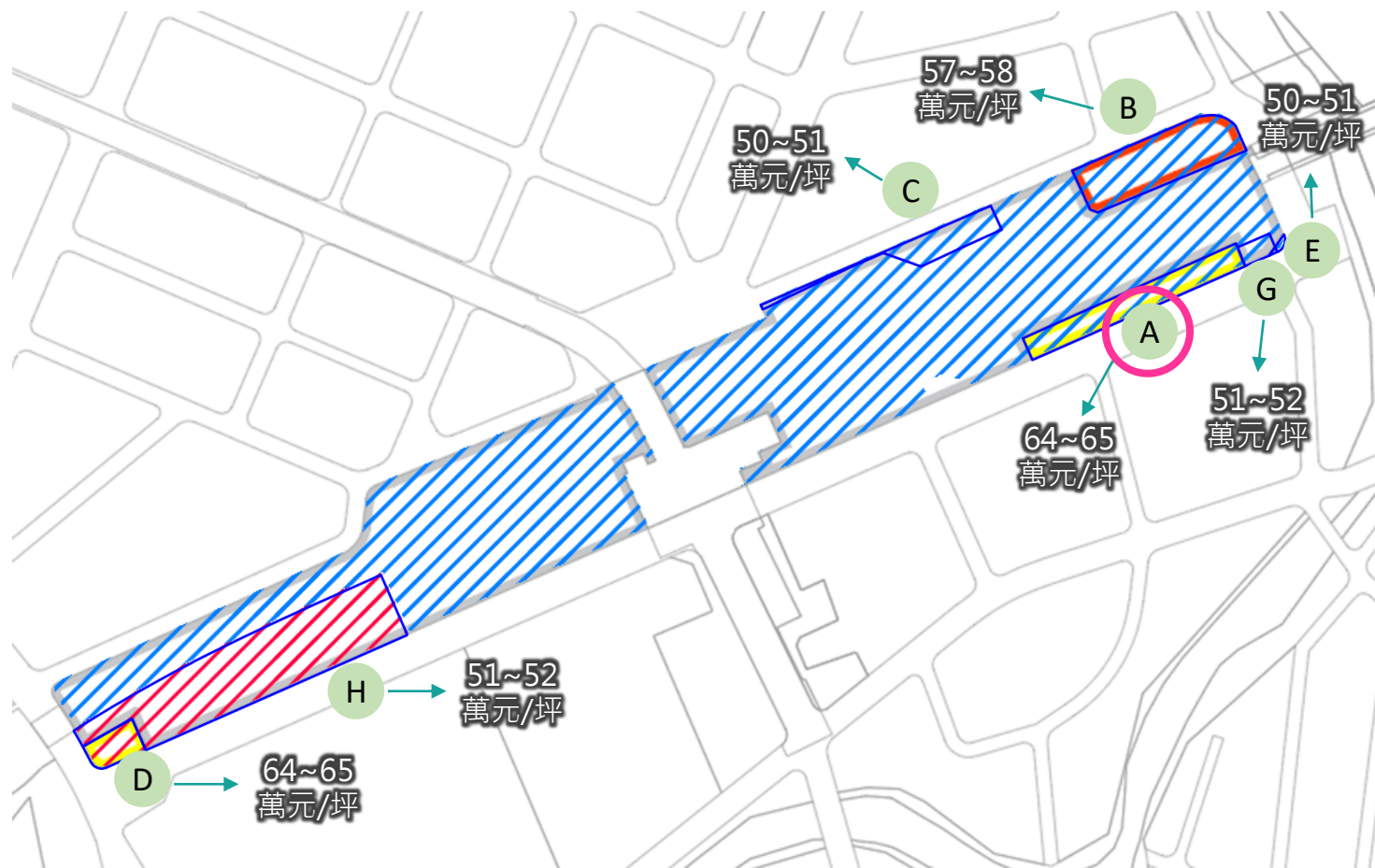


- 案例更新後配回房地價值：
 $410,785\text{萬元} \times 1.08650620\% = \underline{\underline{4,463\text{萬元}}}$

以上試算價值僅供參考，應以核定公告之更新事業計畫為準。

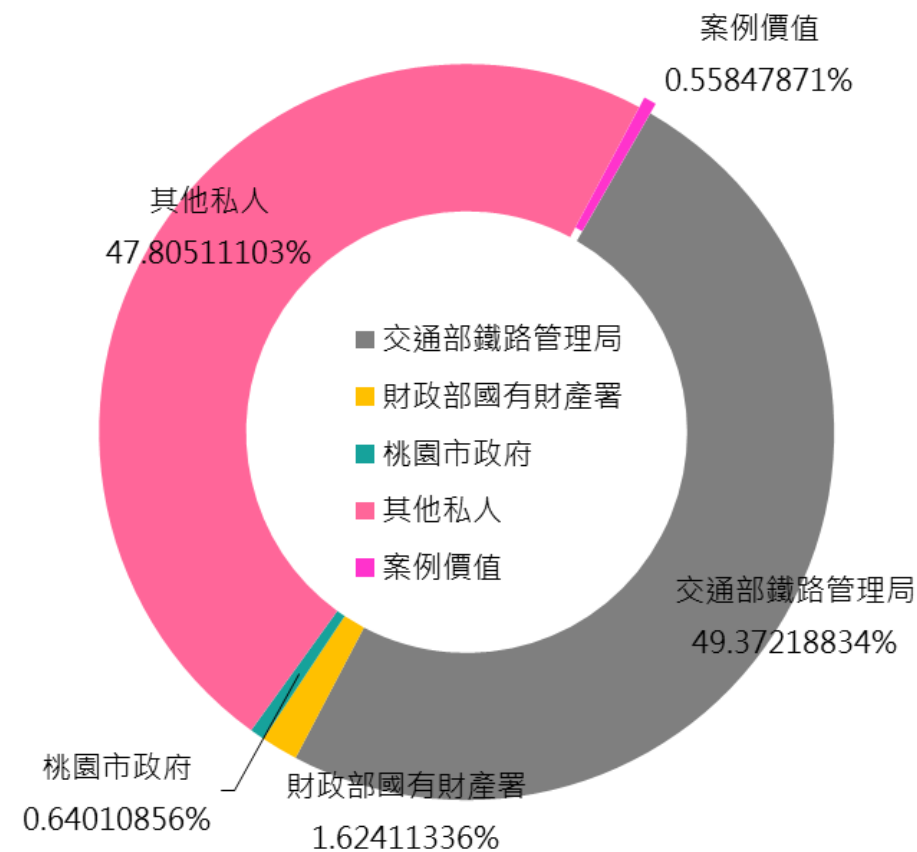
四、權利變換說明_權利試算 (以A住宅區某一筆土地、建物為例)

• 更新前權值比率



42-XXX地號

- 土地面積：60m²(約18.15坪)
- 建物面積：116.4m²(約35.21坪)
- 111年公告土地現值123,000元/m²

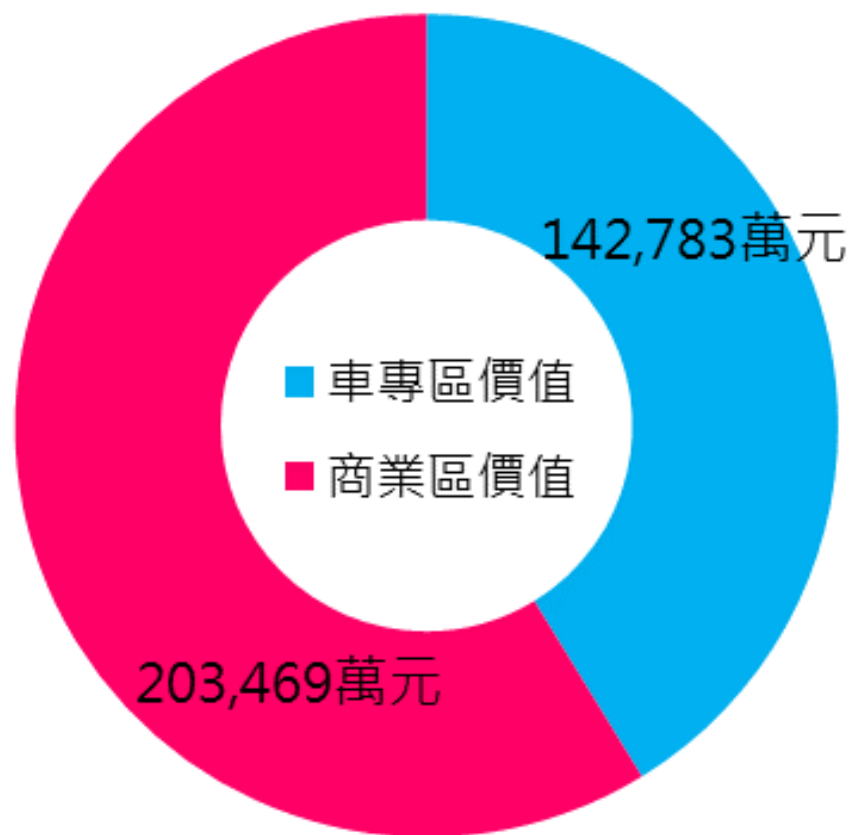


以上試算價值僅供參考，應以核定公告之更新事業計畫為準。

四、權利變換說明_權利試算 (以A住宅區某一筆土地、建物為例)

- 變更後總價值

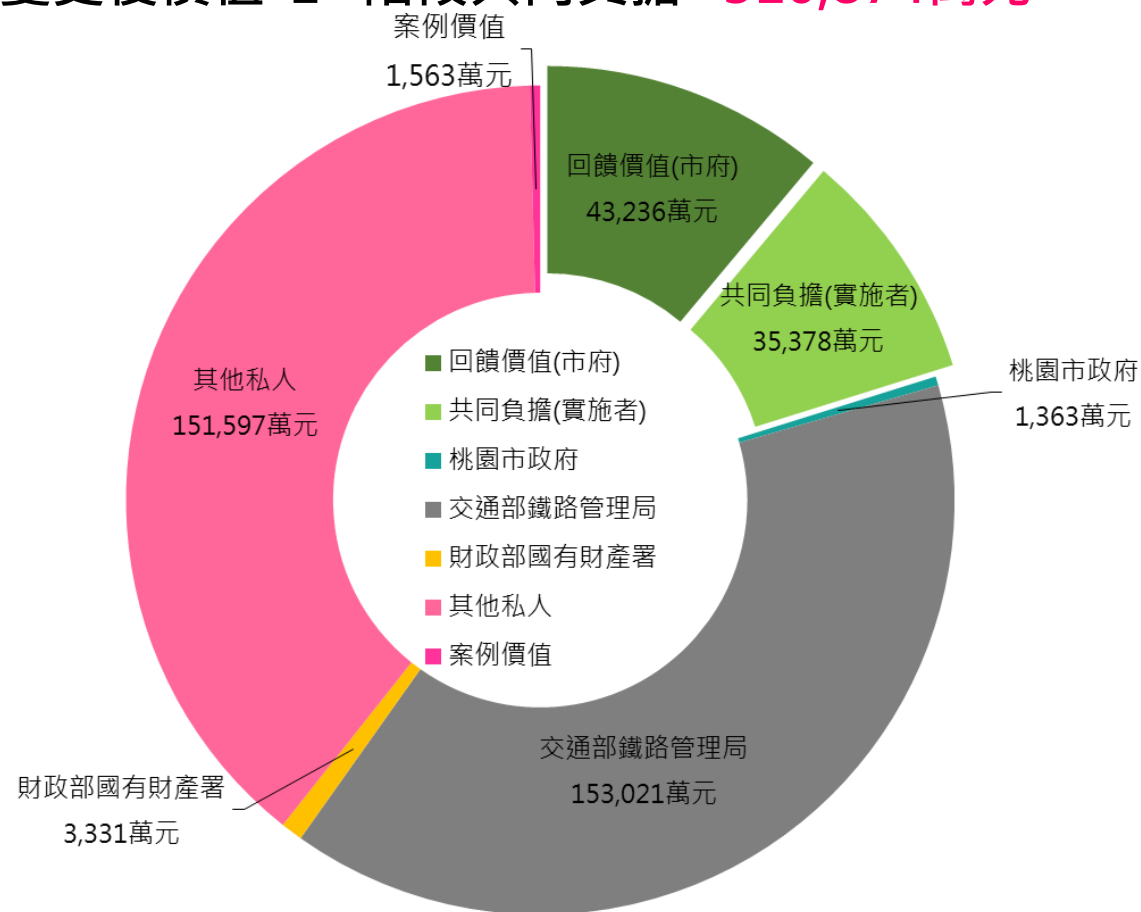
商業區+車專區=346,252萬元



- 1ST階段共同負擔=35,378萬元
(含拆遷補償費、權變作業費等)

- 第一階段回饋、權變後價值

變更後價值-1ST階段共同負擔=310,874萬元

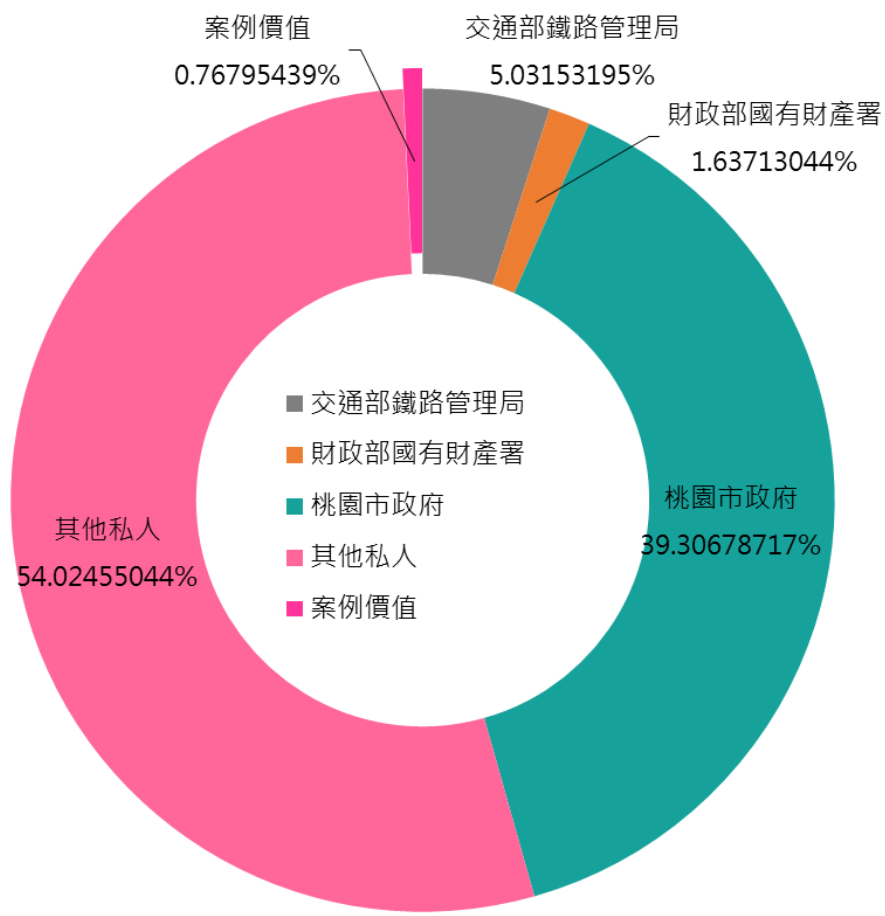


- 案例於1ST階段配回之商業區土地價值：
 $0.55847871\% \times (1-10\%) \times 310,874 \text{ 萬元} = 1,563 \text{ 萬元}$

以上試算價值僅供參考，應以核定公告之更新事業計畫為準。

四、權利變換說明_權利試算 (以A住宅區某一筆土地、建物為例)

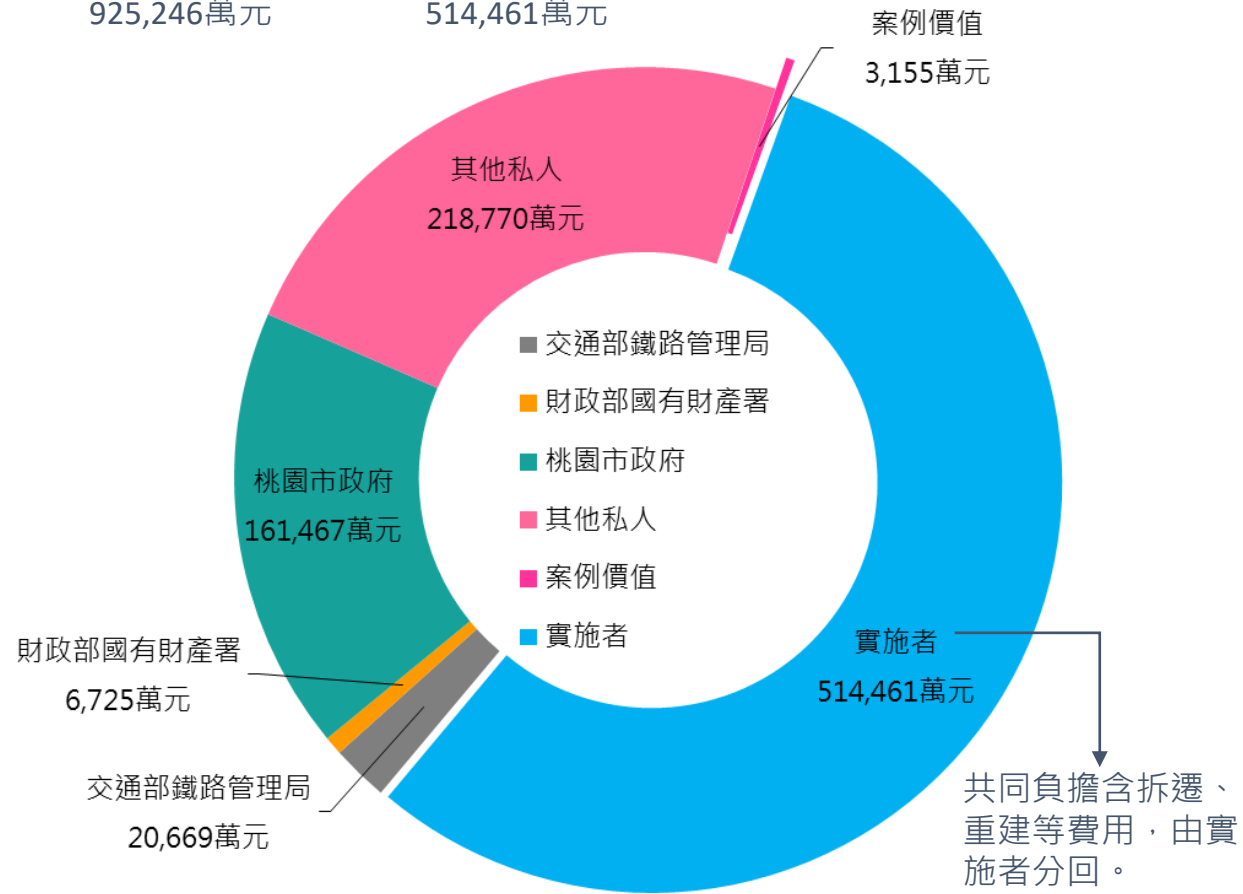
• 第二階段商業區權利比率



• 案例配回價值占商業區總價值比率：
 $1,563萬 \div 203,469萬 = \underline{0.76795439\%}$

• 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=410,785萬元

925,246萬元 514,461萬元



共同負擔含拆遷、重建等費用，由實施者分回。

• 案例更新後配回房地價值：
 $410,785萬元 \times 0.76795439\% = \underline{3,155萬元}$

以上試算價值僅供參考，應以核定公告之更新事業計畫為準。

四、權利變換說明_權利試算（以A住宅區某一筆土地、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38萬/坪、停車位180萬/元為基礎試算，案例可分回樓地板面積：

- 1.選配1個平面停車位=180萬元
- 2.住宅樓地板面積=(3,155 萬-180萬)÷38萬/坪=78.28坪(含公設，電梯大樓大四房)(大於目前35.21坪)

• 更新資產價值變化

案例納入權變價值(萬元)(a)	權變配得價值(萬元)(c)	權變資產價值變化(c÷a)-100%
1,179	3,155	+167.63%

• 更新後房產漲價模擬分析

更新後房價上漲率	住宅單元均價(萬元/坪)	2nd權變共負比(註)	案例分回價值(萬元)	資產價值變化
10%	41.80	51.10%	3,475	+194.78%
5%	39.90	53.26%	3,321	+181.76%
0%	38.00	55.60%	3,155	+167.63%
-5%	36.10	58.17%	2,972	+152.16%
-10%	34.20	60.99%	2,772	+135.16%

註：假設更新重建營建工程等成本不變條件下。

以上試算價值僅供參考，應以核定公告之更新事業計畫為準。

四、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。

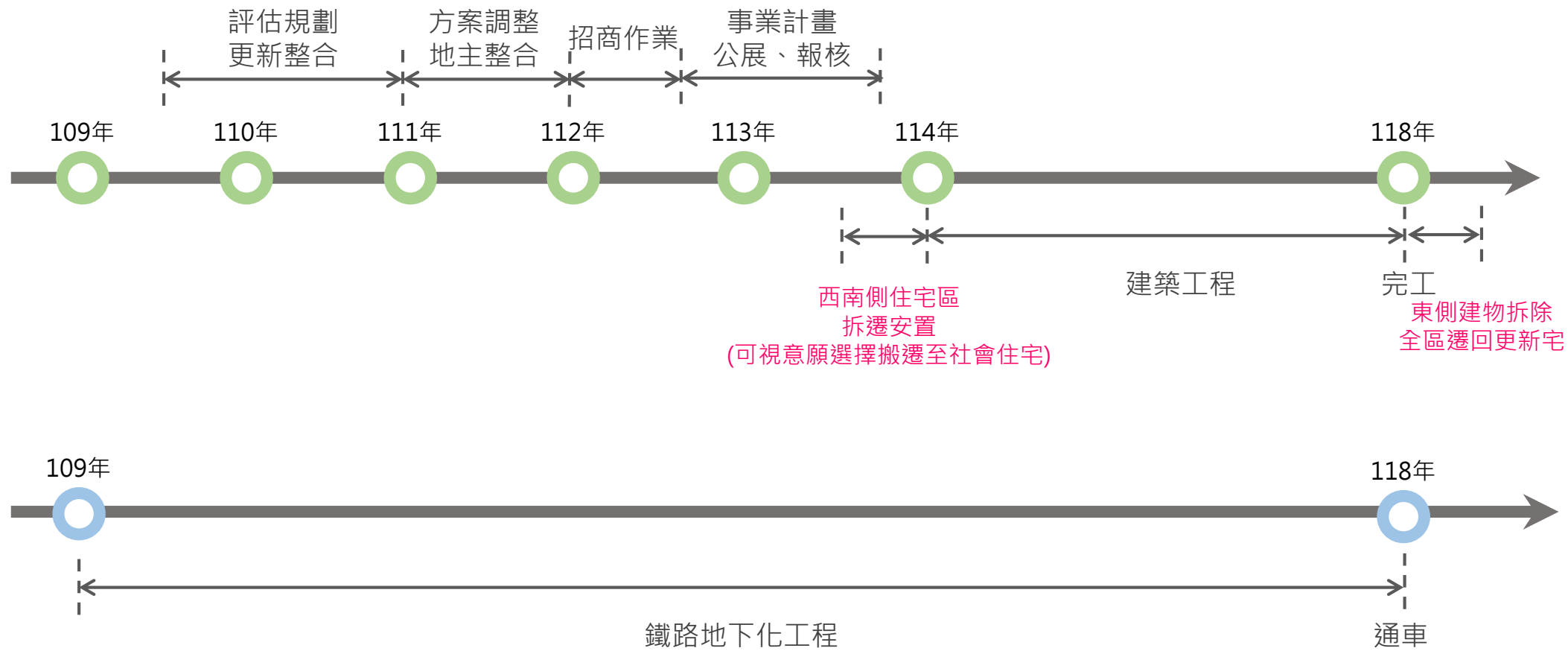
四、公辦更新問答_參與好處

- 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。

四、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
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)
公益性設施	中壢派出所、市民活動中心、樂齡學習中心	公辦民營托嬰中心、親子館	青創空間
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) 109.12.07 簽約(立信工)(規劃中)
建築圖示			

五、計畫推動期程



註:依計畫實際進行進度為準。

六、參與意願調查

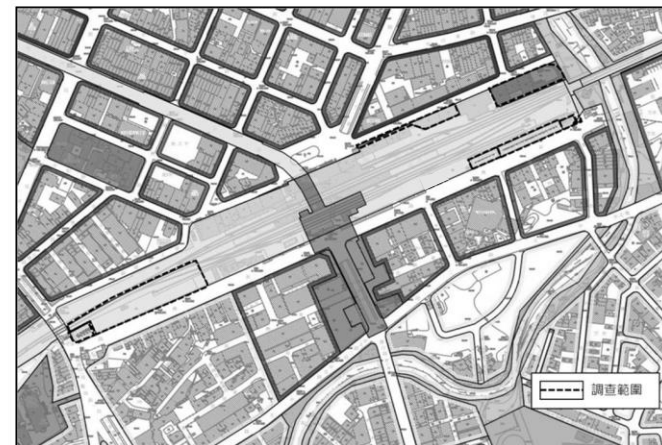
非正式同意書

請安心表達意見!!

參與意願調查表

會議現場繳回或於5月27日前
回寄至住宅發展處。

「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☐擔心更新重建期間無住所
- ☐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111年4月26日說明會當日繳交。
2. 於111年5月27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



簡報結束、感謝聆聽