



桃園市中壢火車站公辦都市更新案

-第4次地主說明會-

本簡報內容及數字僅供參考，
應以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

2022.12.23



一.都市計畫變更

二.更新基地說明

三.權利變換說明

四.計畫推動期程

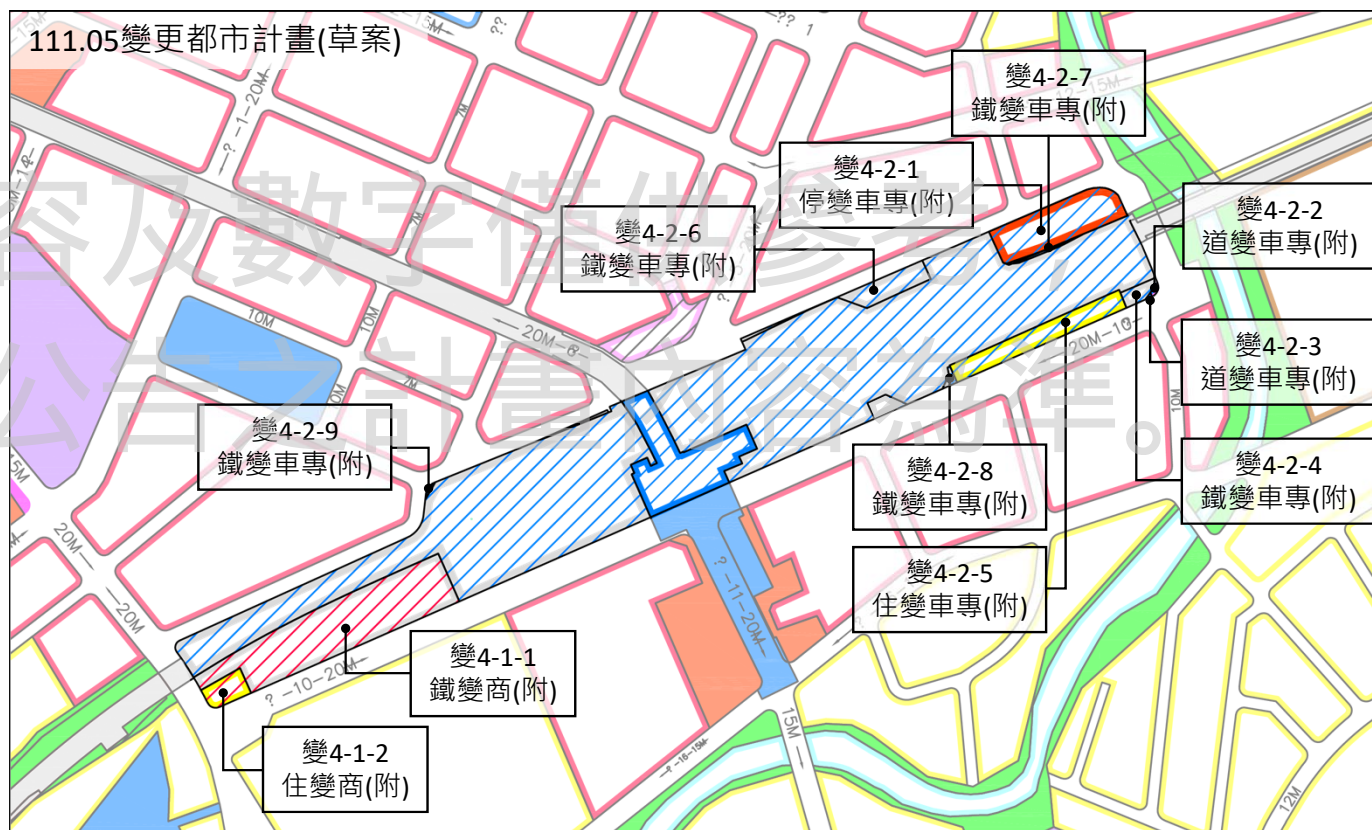
五.參與意願調查

本簡報內容及數字僅供參考，
應以核定公告之計畫內容為準。

一、都市計畫變更

「變更中壢平鎮主要計畫(配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫)案」(草案)

- **變4案**為以公辦更新辦理整體開發，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**。
- 變更都計(草案)已完成部都委會小組審議，目前**正待排會辦理部都委大會審議**。

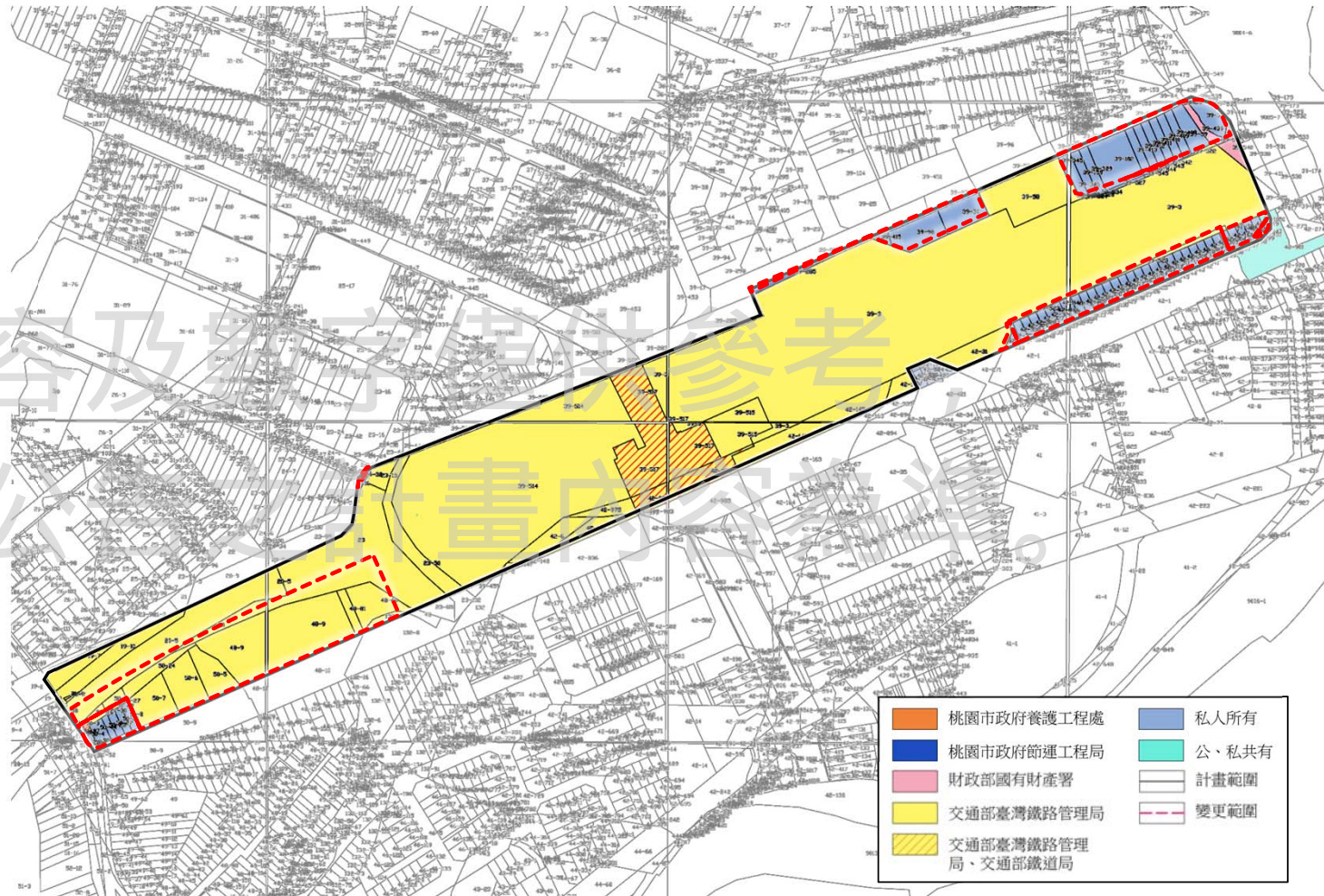


註：上列相關都市計畫變更內容僅供參考，應以實際核定公告之計畫為準。

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	6,673.35	52.95
	桃園捷工局	1	65.00	0.52
	桃園養工處	1	20.00	0.16
	國產署	5	185.51	1.47
	小計	20	6,943.86	55.10
私有	私人(70位)	66	5,588.97	44.35
公私共有	中壢區公所、私人(9位)	2	68.87	0.55
總計		88	12,601.70	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_基地條件

- **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_臺鐵車專區構想

規劃構想

規劃構想僅供參考，未來仍以投資人實際設計為準

9

以商場、辦公室、旅館為主要產品，打造車站TOD生活圈



資料來源：民間參與中壢車站大樓興建營運移轉案公聽會簡報(111.04.28)

二、更新基地說明_商業區更新構想

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16層，地下3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22,655坪 (含公設及停車空間)
停車規劃	機車323位 汽車373位(坡道平面式)

註：1.表內資訊僅供參考，應以實際公告核定事業計畫內容為準。

2.本案變更後商業區原評估規劃地下4層作停車使用，惟限於臺鐵地下化永久軌道之連續壁深度，修正調整本案更新後建築為地下3層。



上列規劃模擬示意圖僅供參考，應以公告核定之事業計畫為準。

二、更新基地說明_商業區更新構想

規劃模擬示意圖僅供參考，應以公告核定之事業計畫為準。



二、更新基地說明_商業區更新構想

規劃模擬示意圖僅供參考，應以公告核定之事業計畫為準。

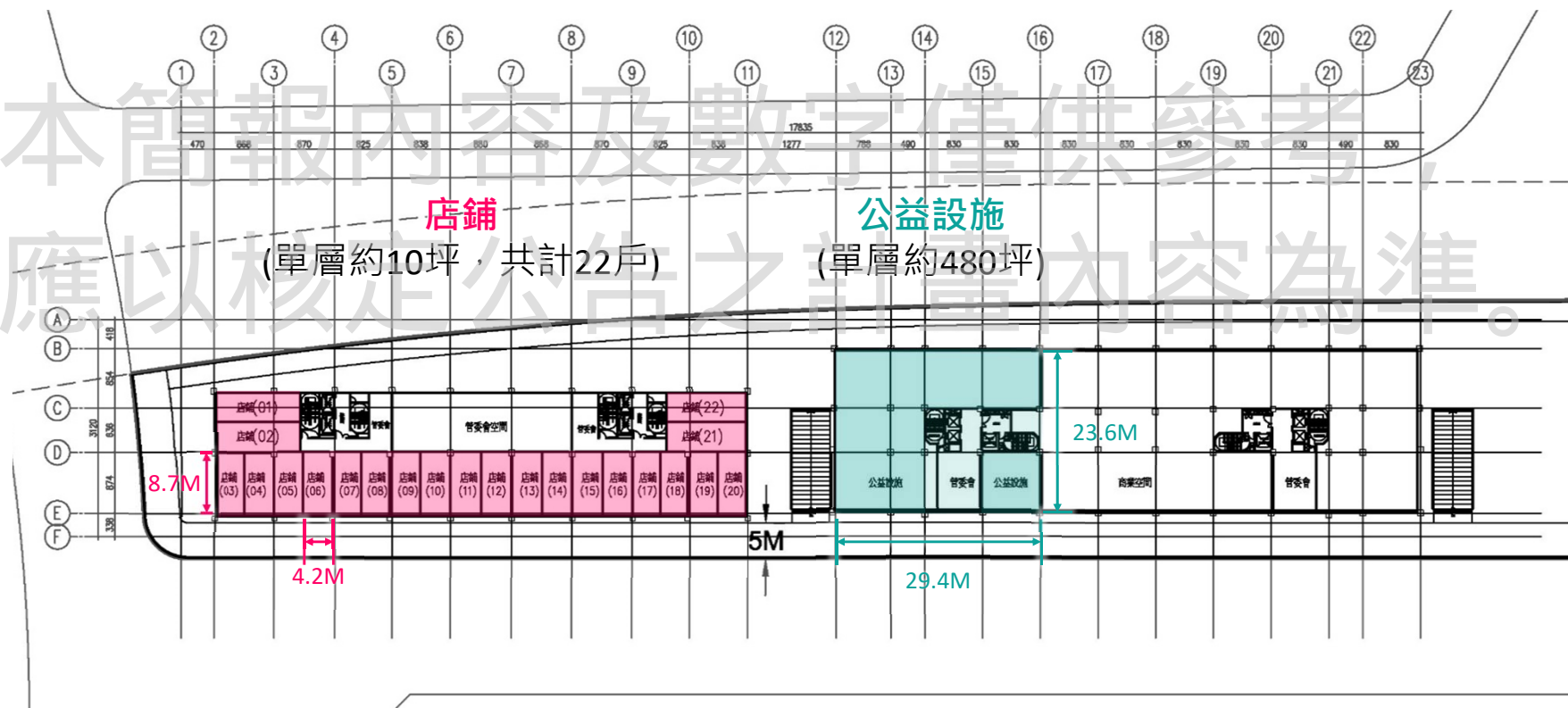


二、更新基地說明_建築方案

• 建築方案評估

為因應私地主更新後店鋪需求，參考目前透天厝店面大小初步評估規劃：

1. 查估調查結果共計**23戶**商業使用或店鋪。
2. 以B棟一樓進行配置，初步可規劃**22戶**店鋪；另A棟可增加公益設施使用。



規劃模擬示意圖，僅供參考，應以公告核定之事業計畫為準。

三、權利變換說明

• 更新前估價

價格日期：**111.08.01**

估價方式：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)(不動產估價技術規則§14)。

參考案例：

土地交易案例				
項目		比較標的1	比較標的2	比較標的3
地段號		中壢區青溪段369 369-1地號	中壢區青平段 382地號	中壢區青芝段93 地號
價格日期		111.05.08	110.09.29	110.10.27
交易 價格	總價(元)	276,091,000	87,830,000	133,718,000
	土地單價(元/坪)	720,817	579,557	664,975
	土地面積(坪)	383.03	151.55	201.09
使用分區		住宅區	住宅區	住宅區

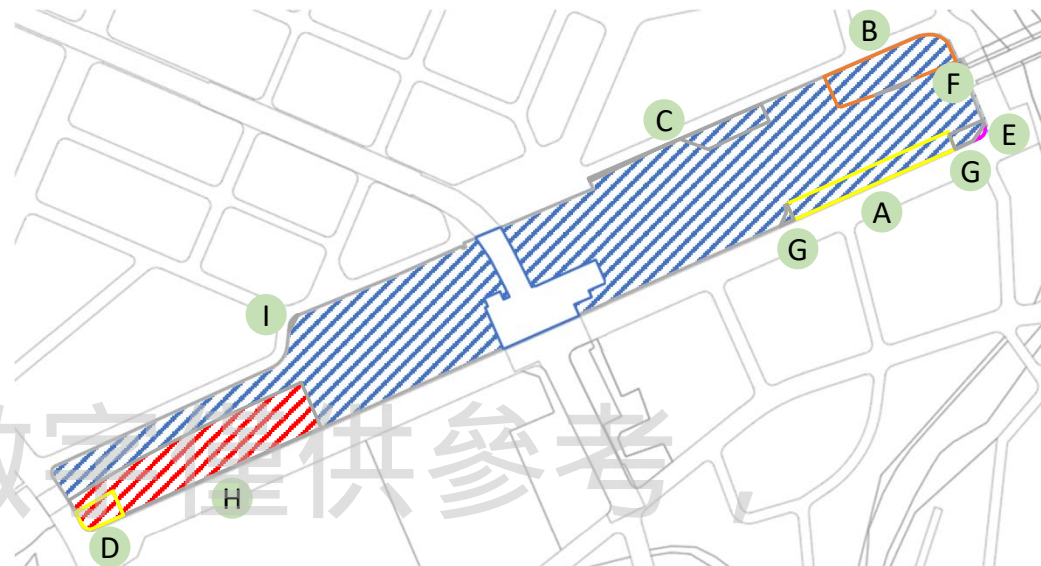
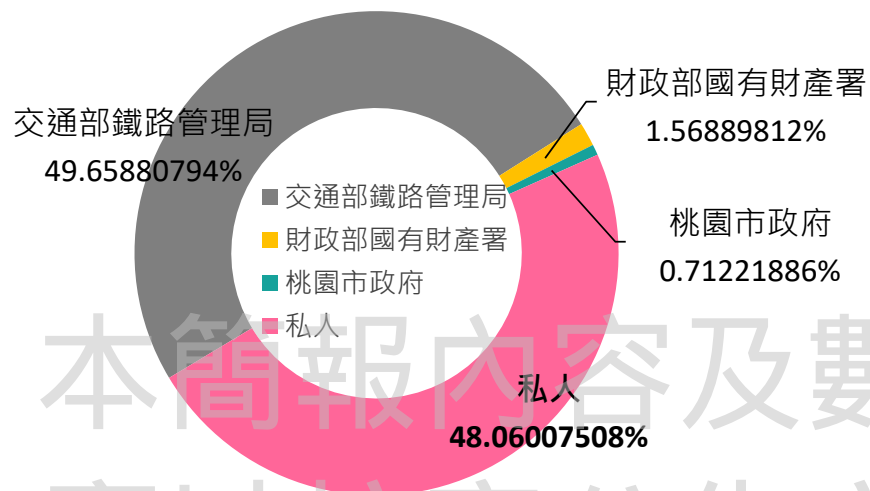
住宅交易案例				
項目		比較標的4	比較標的5	比較標的6
門牌		永嘉街45號6F-2	中山路257號5F	健行路45巷28號4F
價格日期		111.04.08	111.03.26	110.12.17
交易價格	總價(元)	9,160,000	8,100,000	9,600,000
	建坪單價(元/坪)	360,550	316,399	323,997
	車位總價	1,100,000	-	-
建物面積(坪)		22.35	25.60	29.63
使用分區		商業區	商業區	住宅區
建物樓層		7	13	5
屋齡(年)		4.4	2.9	0.1

註：上列內容及數字供參，應以核定公告之更新事業及權利變換計畫為準。



三、權利變換說明

• 變更後、更新前權利評估



變更編號	坵塊	使用分區變更	土地面積(坪)	變更前土地均價(元/坪)	變更後均價(元/坪)
4-1-2	D區	住宅區變商業區	164.5509	663,000	975,000
4-2-5	A區	住宅區變車專區	495.1900	669,630	877,500
4-2-1	B區	停車場用地變車專區	762.7175	596,700	877,500
4-2-6	C區	鐵路用地變車專區	284.955	530,400	877,500
4-2-2、4-2-3	E區	道路用地變車專區	10.5482	530,400	877,500
4-2-7	F區	鐵路用地變車專區	5.3664	530,400	877,500
4-2-8	G區	鐵路用地變車專區	94.9850	530,400	877,500
4-1-1	H區	鐵路用地變商業區	1,987.6489	530,400	975,000
4-2-9	I區	鐵路用地變車專區	6.0500	530,400	877,500
合計			3,812.0144	變更前總值約20.56億	變更後總值約35.23億(商業區20.99億+車專區14.81億)

註：表內數字供參，最終數字應以核定公告之更新事業及權利變換計畫為準。

三、權利變換說明

• 商業區更新後價值

項目	面積(坪)/數量(個)	單價(元/坪)	總價(元)
1樓商場、店舖	1,406.57	77萬~90萬	11億~13億
2樓商場、店舖	1,519.48	36萬~63萬	5億~9億
3樓商場	958.01	32萬~45萬	3億~4億
3樓以上住宅	14,930.64	34萬~40萬	51億~60億
小計	18,814.70	-	70億~86億
平面汽車停車位	373	180萬	7億
合計			77億~93億

註：表內內容及數字供參，應以核定公告之更新事業及權利變換計畫為準。

• 更新後權利試算(以保守房價總值77億元進行試算)

商業區更新後配回房地價值

更新房地總值-共同負擔費用=302,177萬元

77億元

47億元

請參見「更新後權值比例查詢表」

各土地所有權人更新後配回房地價值=商業區更新後配回房地價值×各地主占商業區權利比率

案例-以A住宅區某一筆土地、建物為例

302,177萬元×0.86292079%=2,321萬元

案例-以B停車場用地某一筆土地、建物為例

302,177萬元×1.12535265%=3,401萬元

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。

三、權利變換說明_權利模擬試算

- 權利變換配回更新後房屋試算

以**A住宅區**某筆土地(約19.06坪)、合法建物(約34.04坪)為例：

1.選配**1個平面停車位**=180萬元

2.選配電梯大樓住宅樓地板面積=

- 保守： $(2,321\text{萬}-180\text{萬})\div 34\text{萬/坪}\approx$ **62.97坪**(含公設，大四房)
- 樂觀： $(2,811\text{萬}-180\text{萬})\div 40\text{萬/坪}\approx$ **65.78坪**(含公設，大四房)

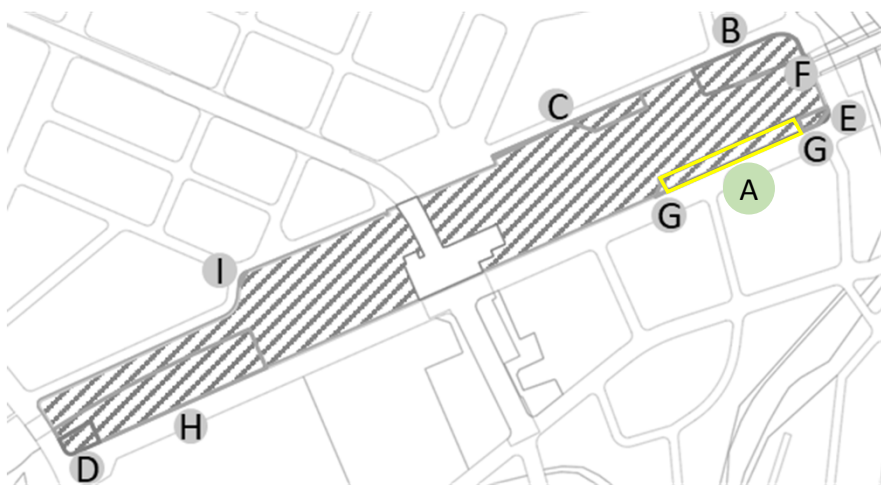
- 更新後房價與配回價值評估

更新後房價上漲率	住宅單元均價(萬元/坪)	權變共負比(註)	案例分回價值(萬元)	案例資產價值變化
20%	40.80	51.70%	2,866	171.20%
15%	39.10	53.72%	2,746	159.86%
10%	37.40	55.91%	2,616	147.56%
5%	35.70	58.29%	2,475	134.20%
0%	34.00	60.89%	2,321	119.60%

註：假設更新重建營建工程等成本不變條件下。

- 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)(b)	權變資產價值變化(b÷a)-100%
1,057	2,321~2,866	+119.60%~+171.20%



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。

三、權利變換說明_權利模擬試算

• 權利變換配回更新後房屋試算

以**B停車場用地**某筆土地(約43.26坪)、合法建物(約81.52坪)為例：

1.選配**1個平面停車位**=180萬元

2.選配電梯大樓住宅樓地板面積=

• 保守： $(3,283\text{萬}-180\text{萬})\div 34\text{萬/坪}\approx$ **91.26坪**(含公設，大六房)

• 樂觀： $(3,977\text{萬}-180\text{萬})\div 40\text{萬/坪}\approx$ **94.93坪**(含公設，大六房)

• 更新後房價與配回價值評估

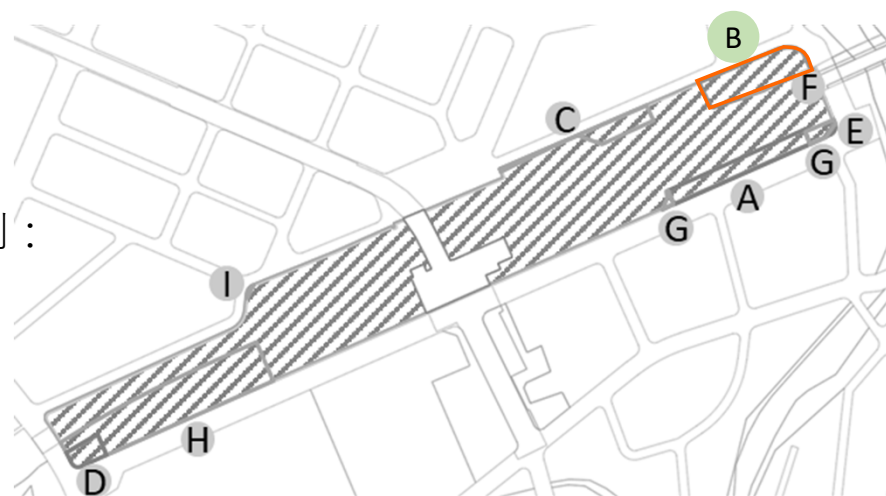
更新後房價上漲率	住宅單元均價(萬元/坪)	權變共負比(註)	案例分回價值(萬元)	案例資產價值變化
20%	40.80	51.70%	4,055	194.22%
15%	39.10	53.72%	3,885	181.92%
10%	37.40	55.91%	3,701	168.58%
5%	35.70	58.29%	3,501	154.08%
0%	34.00	60.89%	3,283	138.24%

註：假設更新重建營建工程等成本不變條件下。

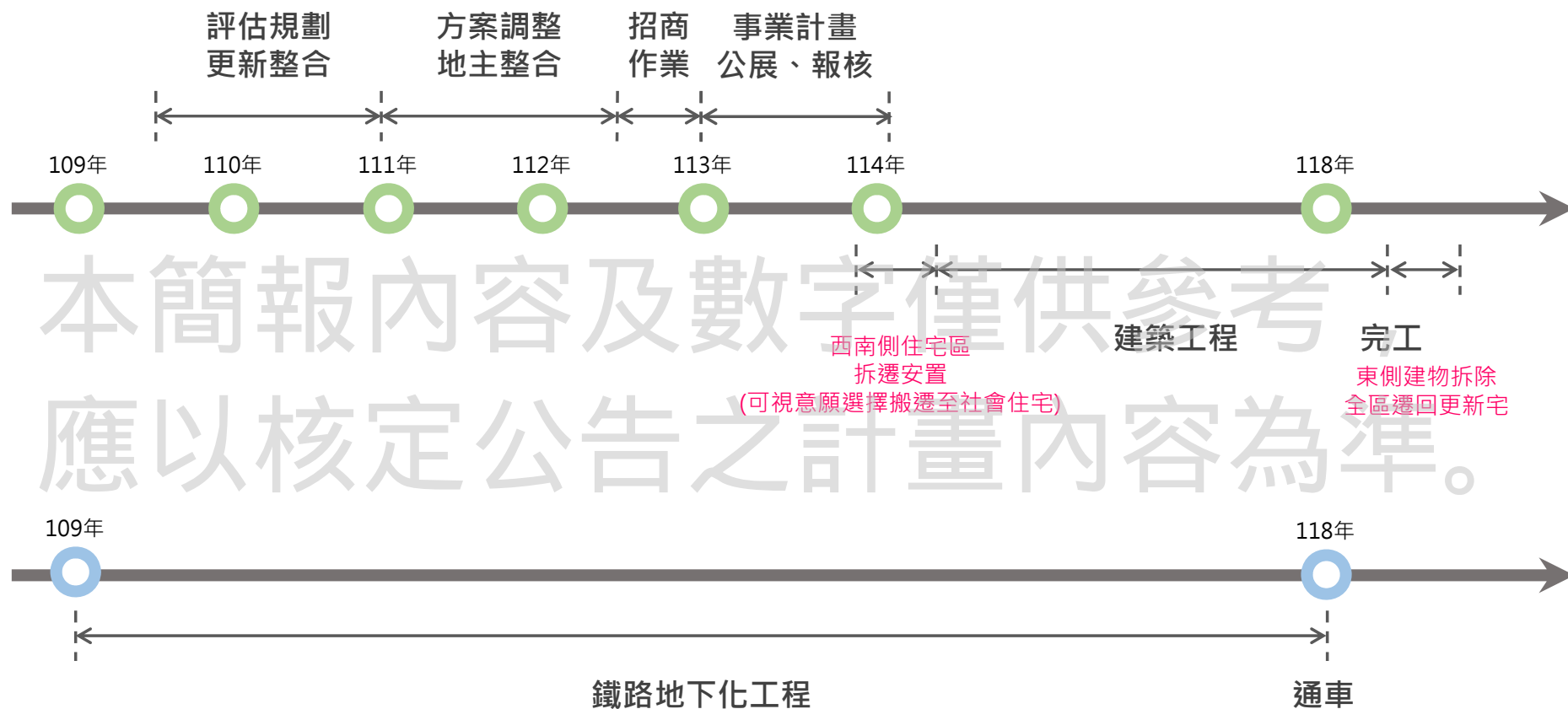
• 更新資產價值變化

案例納入權變價值(萬元)(a)	權變配得價值(萬元)(b)	權變資產價值變化(b÷a)-100%
1,378	3,283~4,055	+138.24%~+194.22%

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、計畫推動期程



註:依計畫實際進行進度為準。

五、參與意願調查

本簡報內容及數字僅供參考，應以核定公告之計畫內容為準。

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12月30日前

回寄至住宅發展處。

曾提供意向書且無修改意願者，
可免繳交。

「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12月23日說明會當日繳交。
2. 於111年12月30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，曾提供意向書且無修改意願者，可免繳交。
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



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