

第一商業大樓(財神大樓)都更及公安說明會

議程

時間	內容
13:45~14:00	簽到
14:00~14:05	開場及議程說明(5分鐘)
14:05~14:20	公辦都更方案 簡報說明(15分鐘)
14:20~14:35	建管單位說明(15分鐘)
14:35~16:00	意見交流時間、民眾提問
16:00	散會

第一商業大樓(財神大樓)都更及公安說明會

近期辦理歷程

自主更新說明會(2場)
(110/8/13、8/14)
更新會籌組議題



110/8/13出席人數：100人



110/8/14出席人數：22人

公辦都更方案說明會(2場)
(110/9/10、11/19)
公辦都更議題



110/9/10出席人數：共計39人



中壢區第一商業大樓 (財神大樓) 公辦都更方案

都市發展局
住宅發展處

110年11月19日

- 一、想都更該怎麼開始？
- 二、公辦都更推動法源及流程
- 三、本案基地更新前後分析
- 四、公辦都更推動優勢及問答
- 五、公辦都更意願調查
- 六、自主更新進度

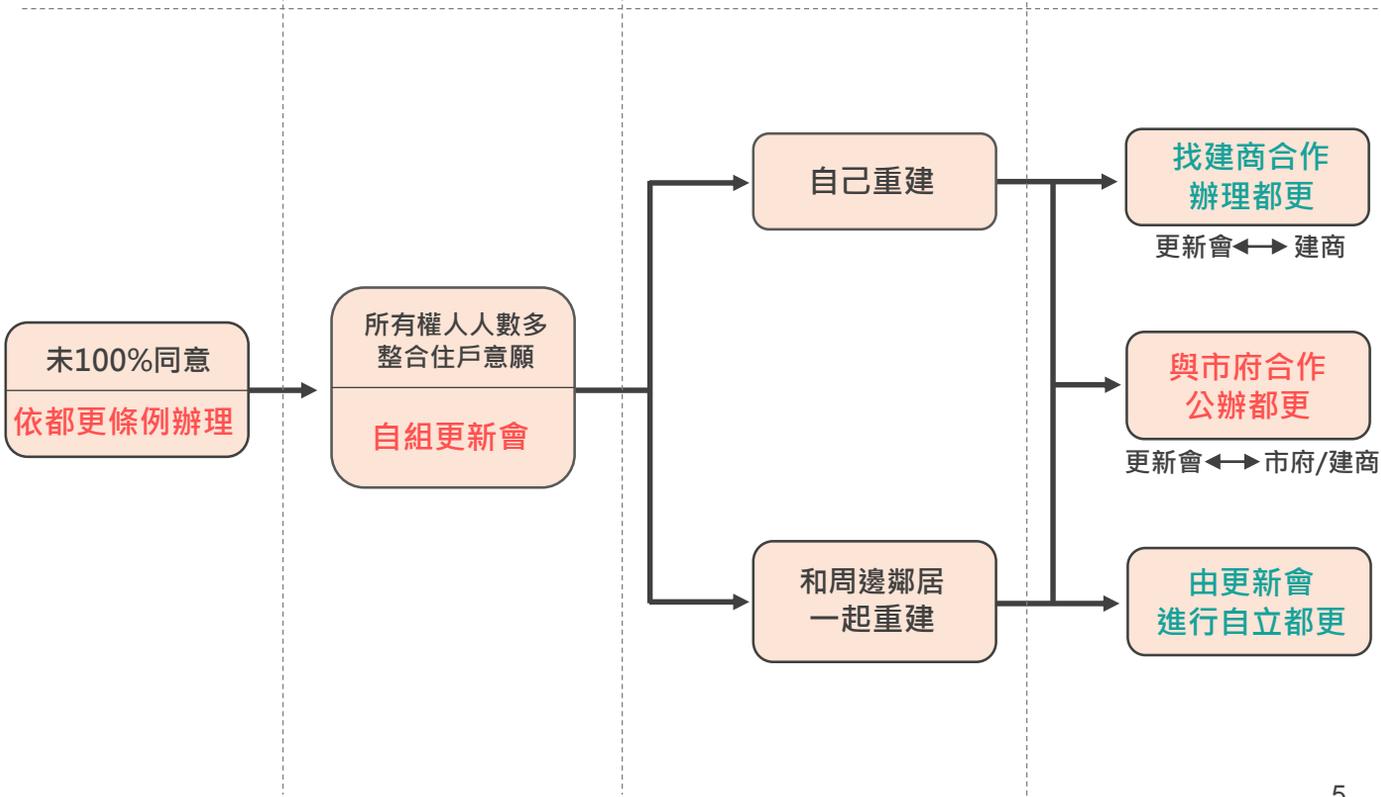
想都更該怎麼開始?

確認
重建方式

整合
住戶意願

確認
重建範圍

確認
開發主體

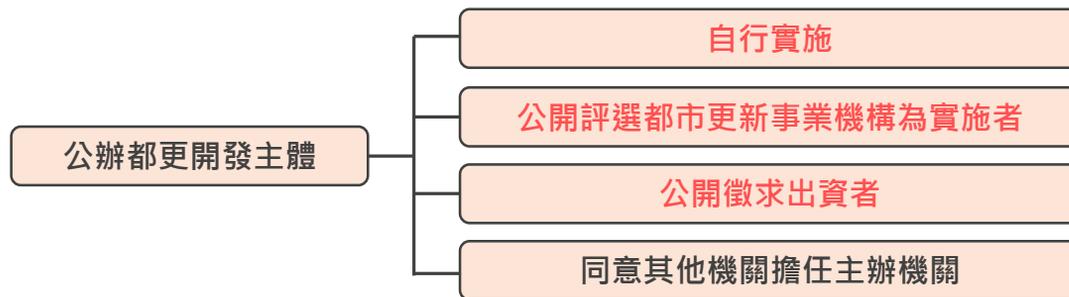


公辦都更推動法源

都市更新條例 第 12 條

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。



公辦都更推動流程

簽署公辦都更意願書
所有權人整合意願達75%
(實際執行案件皆整合達9成以上)

先期規劃評估
試算更新前後權值

簽署都市更新事業計畫同意書

規劃配置、權利變換
內容溝通

都市更新事權計畫報核

都市更新事權計畫核定公告

建物拆除、工程施工及完工

- ❑ **都更條例第37條**：逾1/2土地、建物人及面積表達有意願參與都市更新。自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施
- ❑ **都市更新事業計畫門檻**：位於更新地區 逾3/4土地、建物人數及面積。

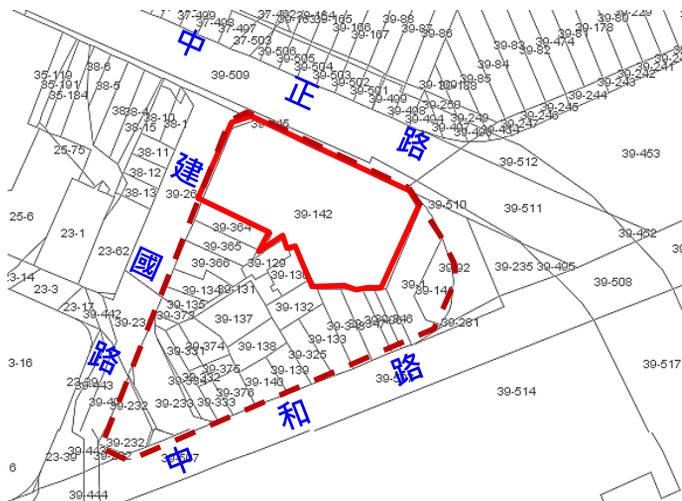
- ❑ 先期規劃評估
- ❑ 條件試算：委託專業估價師計算更新前價值比例(代表更新後分配比例)
- ❑ 所有權人認同該先期規劃評估作業。

- ❑ 確認更新後分配比例再正式簽署事業計畫同意書
- ❑ **公辦都更辦理方式**：自行實施、公開評選實施者、公開徵求投資人

產權登記完成、驗收交屋

更新前後分析_基本資料

- 地號：桃園市中壢區石頭段39-142地號1筆土地
- 面積：1,111 m² (336.08坪)
- 建物樓層：地上11層、地下3層；343個門牌(含地下3層共58門牌)
- 建號：351筆(含8筆共有部分建號)，民國70年取得使用執照。
- 都市計畫：中壢平鎮都市計畫
- 土地使用分區：商業區(建蔽率80%、容積率380%)
- 公劃地區：101.2.29中壢火車站周邊更新地區



更新前後分析_原建築容積分析

項目	容積上限	原建築容積 +0.3倍法定容積	原容積1.2倍	原容積1.3倍 (#65：認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全者)	法定容積1.5倍
	A土地面積(m ²)				1,111
B主建物 面積(m ²)	地上11層			7,687.13	
	地下1層			507.71 (註)	
	合計			8194.84	
C原容積率		738% (以電子謄本進行概估，後續仍以建管處認定為準)			
D法定容積		380%			
E新容積率		851.61%	885.13%	958.89%	570%
F新舊容積比率(E/C)		115.46%	120.00%	130.00%	77.28%
G新容積面積		9,461.38	9,833.81	10,653.29	6332.70

註：地下層面積將B2、B3扣除，保留B1(商業用途)，B2標示用途有三項，其中之一為飲食店但無法判讀面積

都更條例第65條修正案節錄：110年5月28日修正公布

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

- 1.實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積不得超過各該建築基地0.3倍之基準容積再加其原建築容積或各該建築基地1.2倍之原建築容積。
- 2.前款合法建築物依第五十七條第三項規定經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地1.3倍之原建築容積。

更新前後分析_更新後容積獎勵評估

(以下價值為初步規劃，後續應以實際規劃設計為準)

依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」

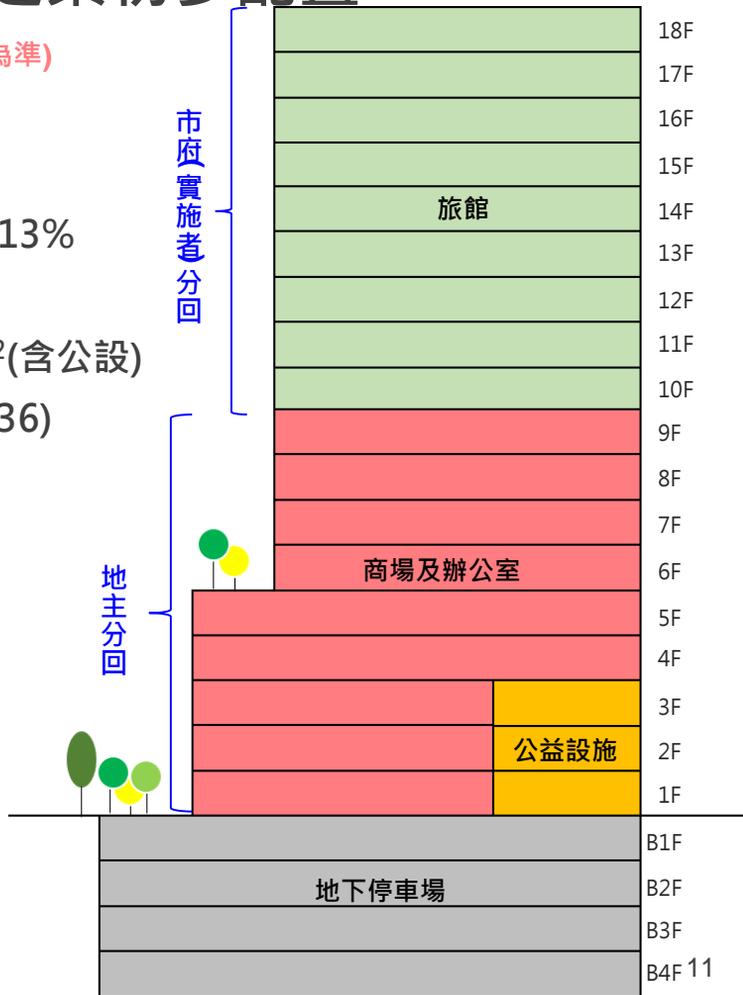
依據	獎勵項目	規定內容	評估值
中央(獎§5)	原容>基準容積	按原建築容積建築或依原建築基地基準容積10%給予獎勵容積。 (原容=基準*(1+94.11%) > 基準*(1+10%)，故選擇原容建築)	94.11%
中央(獎§10)	綠建築標章	銀級	6.00%
中央(獎§11)	智慧建築標章	銅級	4.00%
中央(獎§14)	更新時程獎勵	劃定應實施更新之地區：(一)修正施行日起5年內：基準容積10%。	10.00%
桃園(桃§3)	私地90%以上	更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數、面積均超過9/10者，得給予基準容積5%之獎勵。	5.00%
桃園(桃§4)	留設沿街步道	留設淨寬度2公尺以上之沿街步道式開放空間，且具延續性者。	4.15%
桃園(桃§7)	私地整合	門牌戶 + 土地所有權人 + 建物所有權人) ÷ 3，產權級距 ≥ 150：10%	10.00%
合 計			133.25%
獎勵容積面積(m ²)			5,625.67

容積檢討 (基準4,221.80+獎容 5,625.67)	✓ 原建築容積1.2倍 (上限)	✗ 原建築容積+ 30%基準容積(上限)	✗ 基準容積1.5倍 (上限)
9,847.47	9,833.81	9,461.38	6,332.7

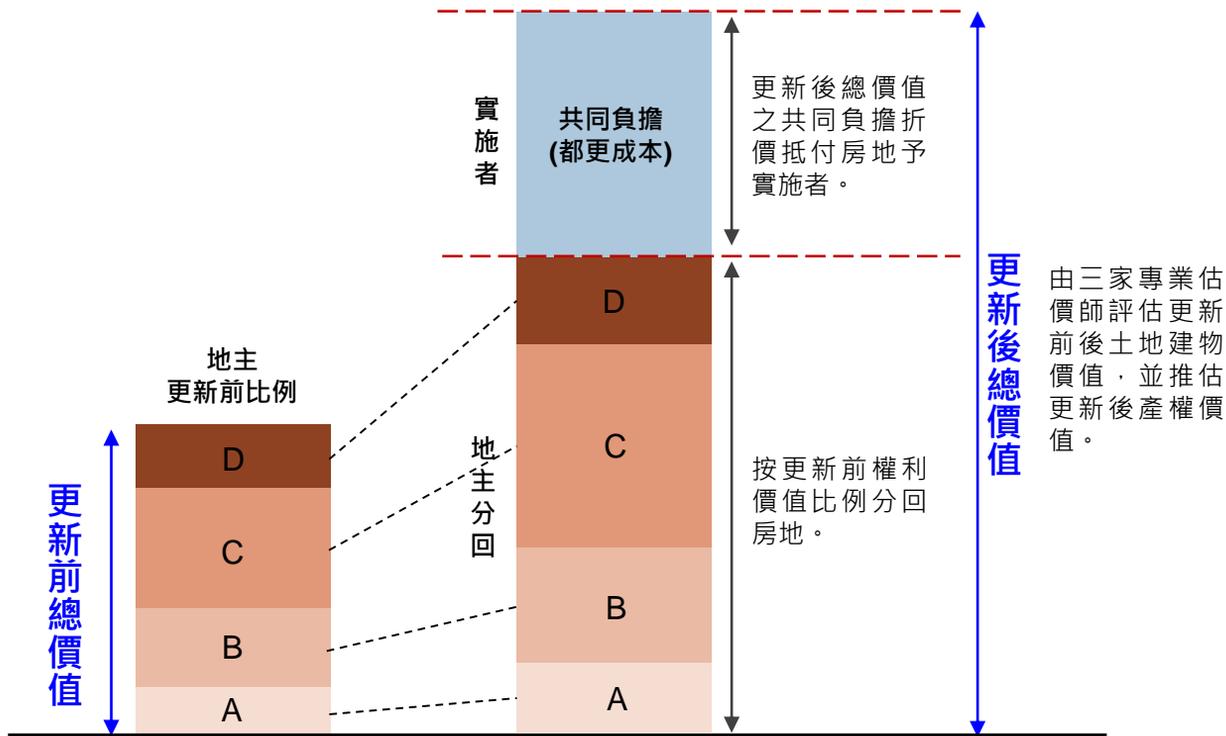
更新前後分析_更新後建築初步配置

(以下價值為初步規劃，後續應以實際規劃設計為準)

- 基地面積：1,111平方公尺
- 建築容積上限：
- 原容積率1.2倍/9,833.81m²/885.13%
- 建築樓層：地上18層，地下4層
- 建築樓地板面積：約16,959.62m²(含公設)
- 平面停車位：86個(平面50、機械36)



更新前後分析_更新權利變換方式

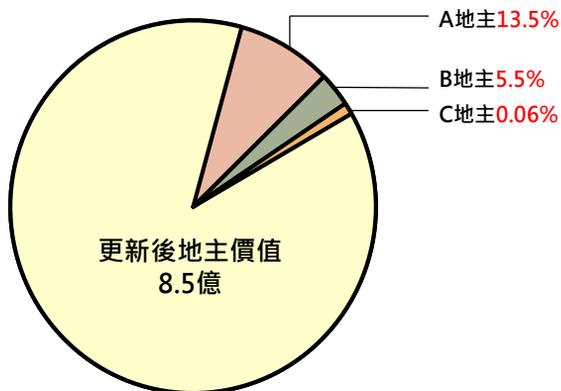
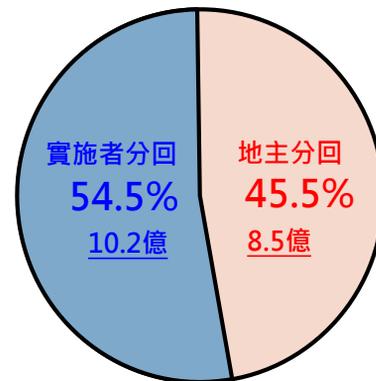


更新前後分析_更新後價值分析

(以下價值為初步估算，後續應以實際估價為準)

- 更新前價值：約4.95億~5.25億
- 更新後價值：約18.7億~19.7億
- 共同負擔費用：約10.2億~11億 (都更及興建費用)
- 共同負擔比例：約54.5%~56%

更新後價值18.7億



A地主 更新前權值比例13.5%
更新前價值：13.5%*4.95億=6,682.5萬
更新後價值：13.5%*8.5億=1億1480萬

B地主 更新前權值比例5.5%
更新前價值：5.5%*4.95億=2,722.5萬
更新後價值：5.5%*8.5億=4,675萬

C地主 更新前權值比例0.06%
更新前價值：0.06%*4.95億=297萬
更新後價值：0.06%*8.5億=510萬

更新後資產價值增漲約1.71倍

*註：如未達最小分配單元僅能領更新前權利金或參與共同選配

更新前後分析_公辦都更同意比率

□ 土地及建物面積及人數

基本資料	土地		建物		更新會 會員人數 (土地物人數 聯集)
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數	
全區總和(A)	1,111	254	13,728.15	242	258人
排除總和(c)	25.97	6	44.95	5	
計算總和(B=b-c)	1,085.03	248	13,696.63	238	

備註：本案無公有土地及建物

本案計算基礎暫依電子謄本計算統計，實際更新單元範圍面積、人數依地政單位登記資料為準。

□ 公辦都更同意門檻(都市更新條例 第37條)

私有土地及建物人 數、面積 4數 值須 均 逾 1/2(B×50%)	土地		建物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	>542.52	>124	>6,848	>119
3/4(75%)	>813.77	>186	>10,272.47	>179
4/5(80%)	>868.02	>199	>10,957.3	>190

公辦都更推動優勢

“公開透明”

- 採公開透明之權利變換。
- 都市更新事業計畫同意書載明預估更新後分配比率。

“政府出資”

“政府招商”

- 辦理規劃設計及工程。預計需出資約10.2億~11億
- 依出資總額分回該價值之樓地板面積。共負比約54.5~56%

“整體規劃”

- 視市府需求及地區發展特性導入公益設施。
- 商場樓層鼓勵以共同選配方式，以保障小坪數地主。

公辦都更問答_桃園案例

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
辦理方式	公開評選實施者	公開評選實施者	公開評選實施者
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：53.84% 市有地：33.98% 私有地：12.18%(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%
辦理進度	107.02 簽約 108.11 事業暨權變計畫核定 施工中	107.09 簽約 109.04 事業暨權變計畫核定 施工中	109.12 簽約 規劃中
建築圖示			

公辦都更問答_桃園案例

招商案名	桃園市桃園區正光路警察宿舍公辦更新案	桃園市中壢區內壢第三市場公辦更新案
辦理方式	自行擔任實施者	公開評選實施者
計畫範圍	桃園區中正段1209地號及法政段1222地號等17筆土地	桃園區東門段208-1地號等14筆土地
基地面積	9,154.39平方公尺	3,449平方公尺
使用分區	住宅區	住宅區
土地權屬	國有地：4.87% 市有地：85.36% 私有地：9.77%(122人)	市有地：76.94% 私有地：23.06% (5人)
公益性設施	警政大樓、家防中心辦公室	兒少自立宿舍
共同負擔比	59.00%	57.30%
辦理進度	110.05事業暨權變計畫報核 規劃中	110.03 第1次公告招商 110.07 第2次公告招商 預計110.12第3次公告招商
建築圖示		

公辦都更問答_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。

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。

公辦都更意願調查

持續調查所有權人意願

(僅調查所有權人參與公辦都更意願，非法定意願書)

所有權人姓名

桃園市中壢區石頭段39-142地號等1筆土地參與公辦都市更新意願書

本人 **王小明** 表達有意願參與「桃園市中壢區石頭段39-142地號等1筆土地」

公辦都市更新案
參與土地及建物權利範圍：

一、土地

鄉鎮市區	中壢區		
地 段	石頭段		
小 段			
地 號	39-142	土地產權資料	
土地面積 (㎡)	1111.00		
權利範圍			
持分面積 (㎡)			

二、建物

坐落地址	建 號		
	建物門牌號		
	地 段		
	小 段		
樓地板面積 (㎡)	地 號		
	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		建物產權資料
	附屬建物面積 (B)		
共有部分	建號		
	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D		
	權利範圍 (F)		
持分面積 (㎡) (A+B+E)*F			

所有權人產權資料

各欄位必須由所有權人親自填寫

立意願書人確認未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。

立意願書人同意本案由桃園市政府擔任都市更新實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業，並視個案基地條件申請適當容積獎勵。

立同意書人：**王小明**

統一編號：**A123456789**

聯絡地址：**桃園市桃園區力行區300號**

聯絡電話：**03-3324700**

小明王

(簽名並蓋章)

中 華 民 國 110 年 9 月 17 日

請打勾

立意願書人確認未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。

立意願書人同意本案由桃園市政府擔任都市更新實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業，並視個案基地條件申請適當容積獎勵。

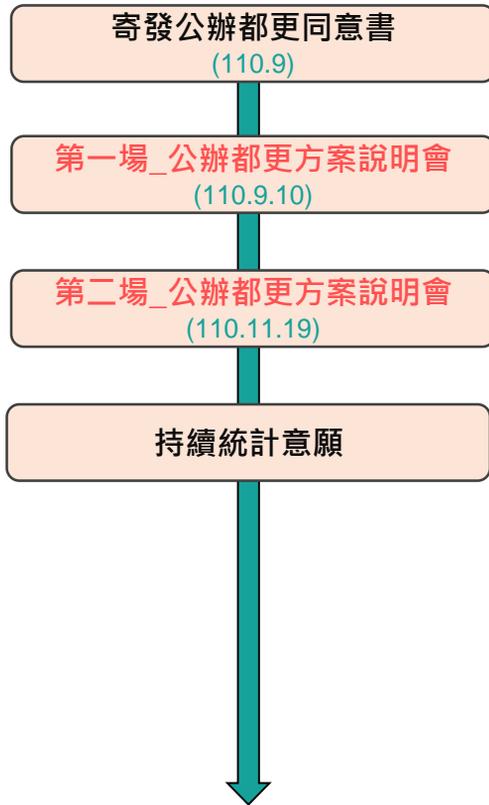
注意事項：

1. 本意願書僅限於「桃園市中壢區石頭段39-142地號等1筆土地公辦都市更新案」使用，禁止移作他用。
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

公辦都更意願調查

目前公辦都更同意比例(統計至110.11.8)

基本資料 項目	土地		建物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
全區總和(A)	1,111	254	13,728.15	243
公有(a)	0	0	0	0
公有比例	0%	0%	0%	0%
私有(b=A-a)	1,111	254	13,728	243
排除總和(c)	25.97	6	31.52	4
計算總和(B=b-c)	1,085.03	248	13,697	239
更新會籌組同意門檻				
私有土地及建物人數、面積4數值須均逾3/4	土地		建物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
目前同意數	201.53	43.00	3191.15	38.00
目前同意比率	18.57%	17.34%	23.30%	15.90%



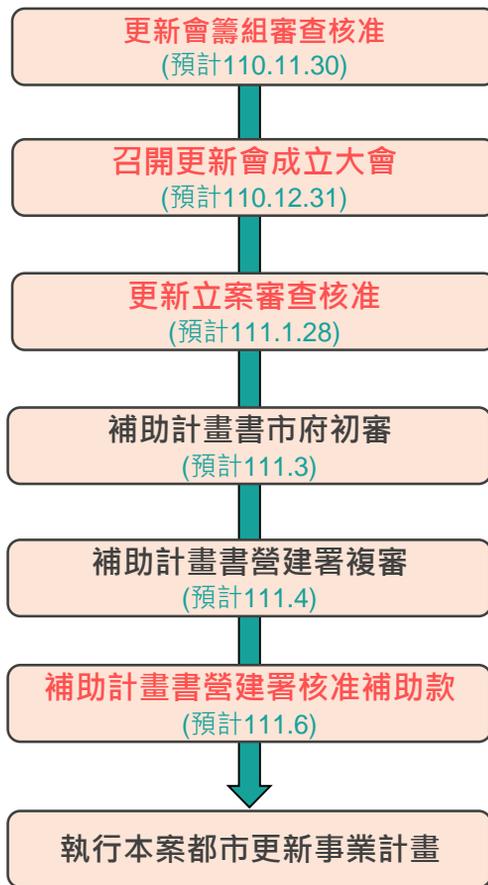
自主更新進度

目前更新會同意比例(統計至110.11.10)

基本資料		土地		建物	
項目	面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數	
全區總和(A)	1,111	254	13,728.15	242	
公有(a)	0	0	0	0	
公有比例	0%	0%	0%	0%	
私有(b=A-a)	1,111	254	13,728	242	
排除總和(c)	25.97	6	31.52	4	
計算總和(B=b-c)	1,085.03	248	13,696.63	238	
更新會籌組同意門檻					
私有土地及建物人數、面積4數值須均逾1/2	土地		建物		
	面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數	
	542.52	124	6,848	119	
目前同意數	729.27	130.00	9617.84	121.00	
目前籌組同意比率	67.21%	52.42%	70.22%	50.84%	

中央自主更新補助

更新會	更新會
人數	258人
事業計畫補助	$150 + (50 \times 1.5) + (158 \times 1) = 383$ 萬元
權利變換計畫補助	$100 + (50 \times 1) + (152 \times 0.5) = 229$ 萬元
事權計畫爭取補助經費上限	事業計畫 + 權利變換計畫 = 612萬元



簡報結束