

金山社區都更推動及 公安說明會

住宅發展處

110年12月24日

金山社區都更推動及公安說明會

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)
14:20~16:00	意見交流時間 更新會討論時間
16:00	散會

一、本案基地基本資料

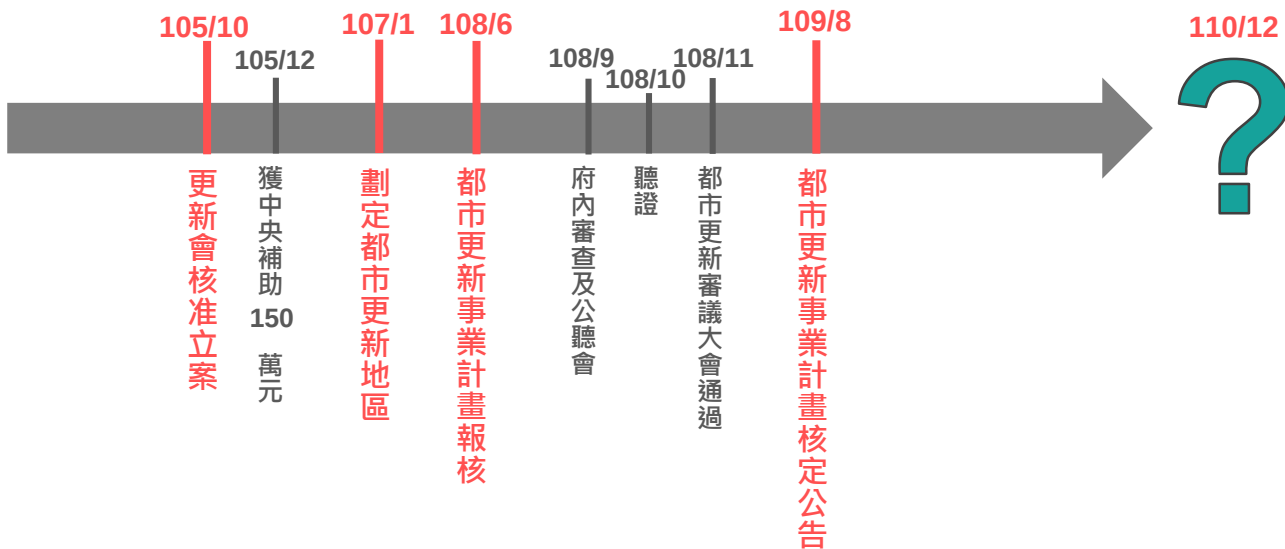
二、都更推動進程

三、更新後分配試算

四、安置計畫

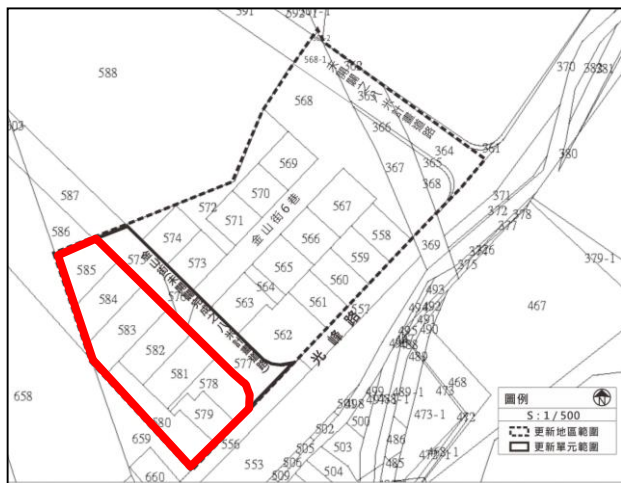
五、討論議題

基本資料_過去推動期程



基本資料_更新前

- 地號：桃園市龜山區陸光段578地號8筆土地
- 土地面積：1,170.56m² (約354.09坪)
- 建物樓層：地上5層
- 建號：35筆，民國74年取得使用執照；107判定為海砂屋。
- 都市計畫：龜山都市計畫
- 土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率60%、容積率200%)
- 公劃地區：107.1.4 劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫



基本資料_更新後建築配置

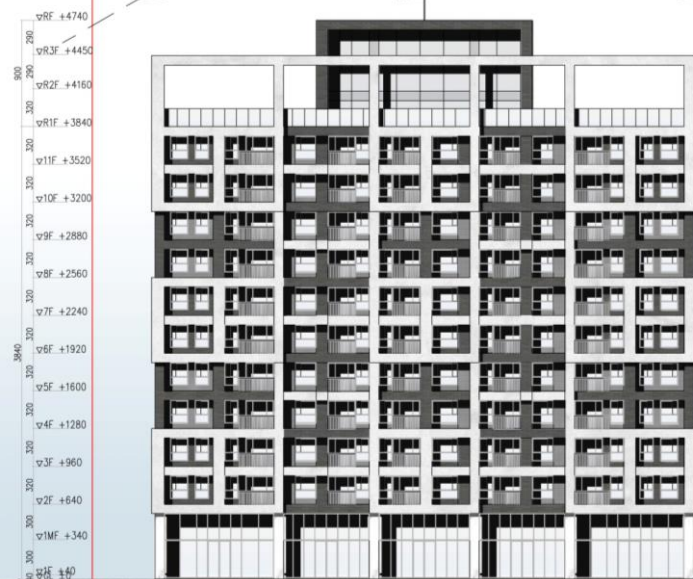
- 建築物面積：3,676.01 m² (約1,111.99坪)
- 允建容積：533.13% (4,157.01 m²)
- 建物樓層：地上11層、地下3層
- 建築戶數：7戶店面、63戶住家
- 停車空間：汽車50輛、機車54輛

未開闢計畫道路

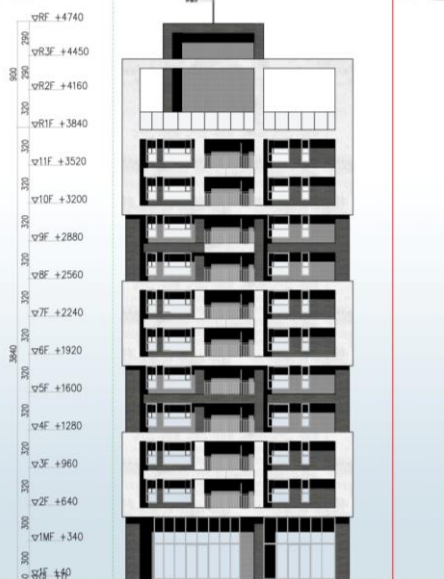
8M計畫道路



光
緯
路
15M

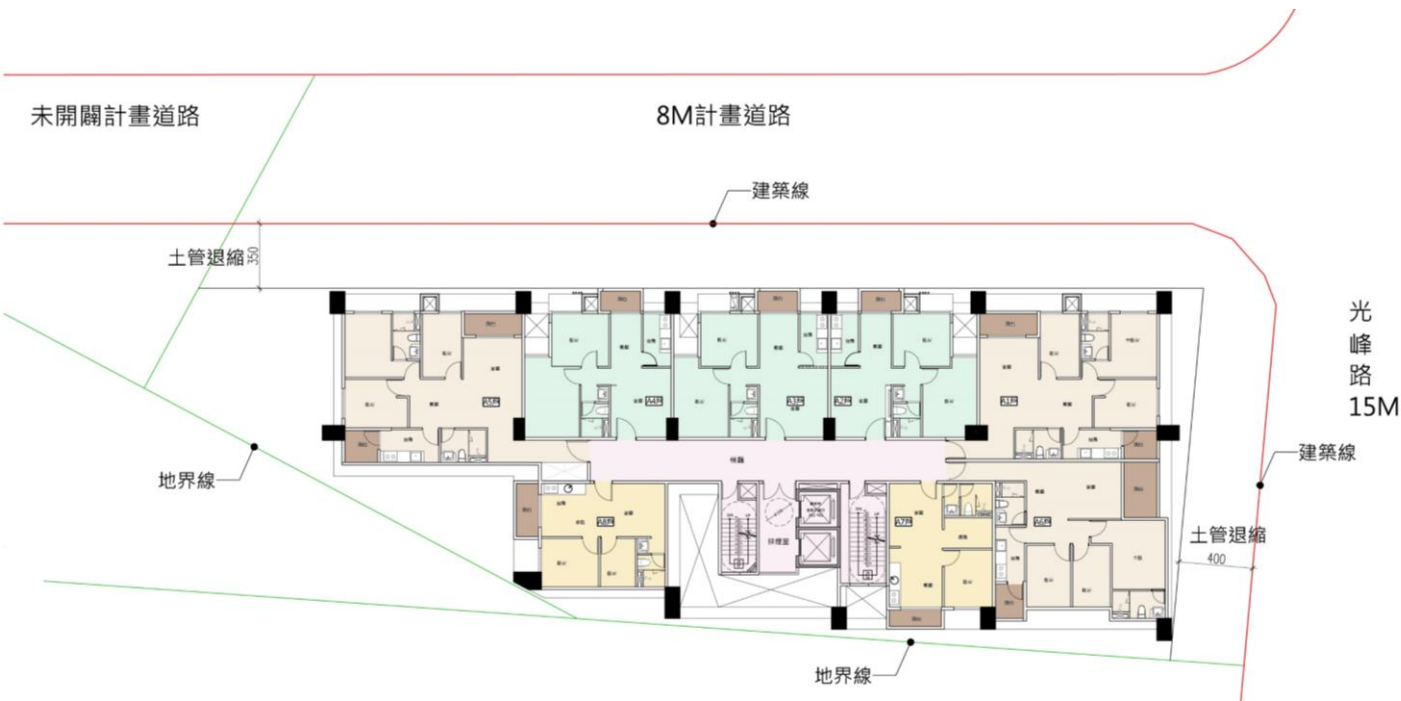


① 北側立面圖
Scale: 1/150 (H.A.) 1/300 (W.A.)



② 東側立面圖
Scale: 1/150 (H.A.) 1/300 (W.A.)

基本資料_更新後建築配置(標準層)



2-10 層平面圖

基本資料_更新前價值

項目	內容
土地總面積	354.72坪
建物總樓地板	1111.99坪
每坪價格	10萬1,000元
更新前總價值	1億1,300萬

更新前總價值約為1億1,300萬元

註：實際數據以「桃園市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準



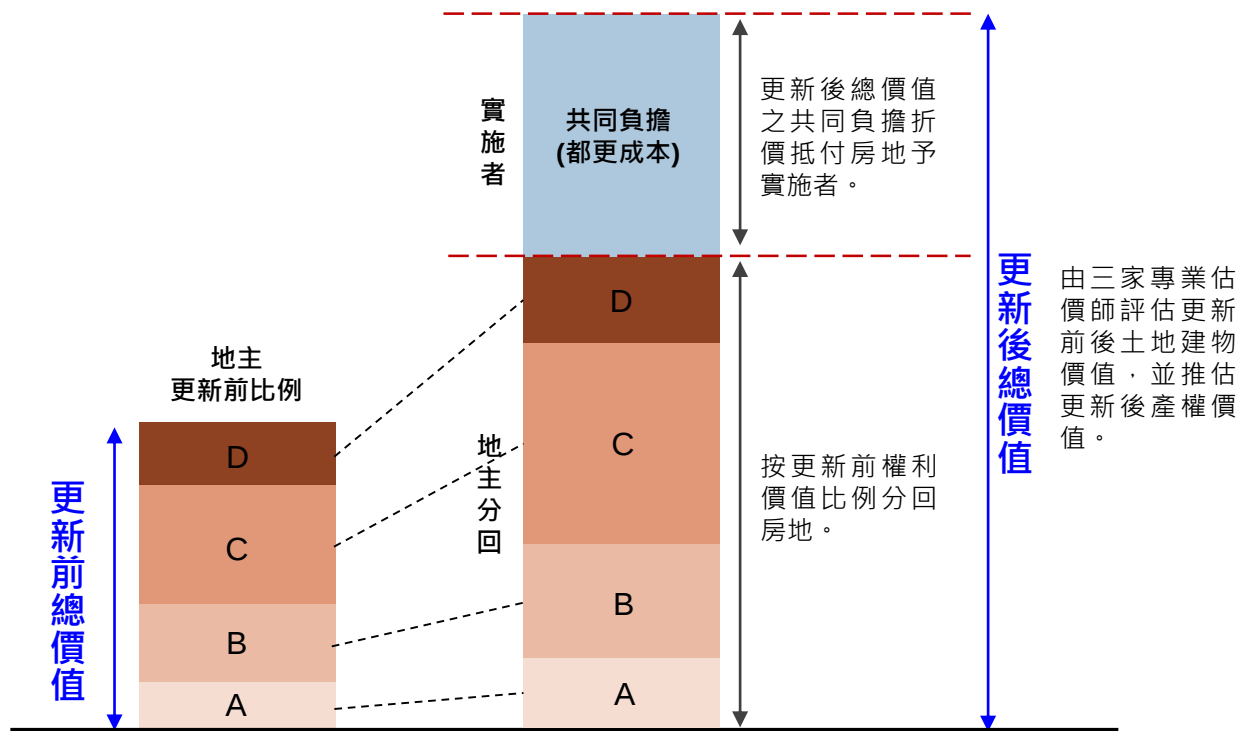
基本資料_更新後財務成本

共同負擔評估及總銷費用

項目		金額(元)	說明
共同負擔	壹、工程費用(A)	383,981,694	營造單價為 148,500元/坪 。
	貳、權利變換費用(B)	12,028,200	不含安置費用、合法建物補償。
	參、貸款利息(C)	7,188,553	依核定事業計畫提列
	肆、稅捐(D)	311,071	
	伍、管理費用(E)	31,259,229	含3%人事管理費、5%利潤
	陸、都計變更(F)	0	
	陸、容積移轉(G)	1,481,536	
	合計	419,025,902	
總銷費用	總銷售坪數	2,205	每坪21-22萬
	車位	50	平均150萬
	總銷金額	560,100,000	
共同負擔比例		74.82%	

註：實際數據以「桃園市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

都更推動進程_權利變換方式



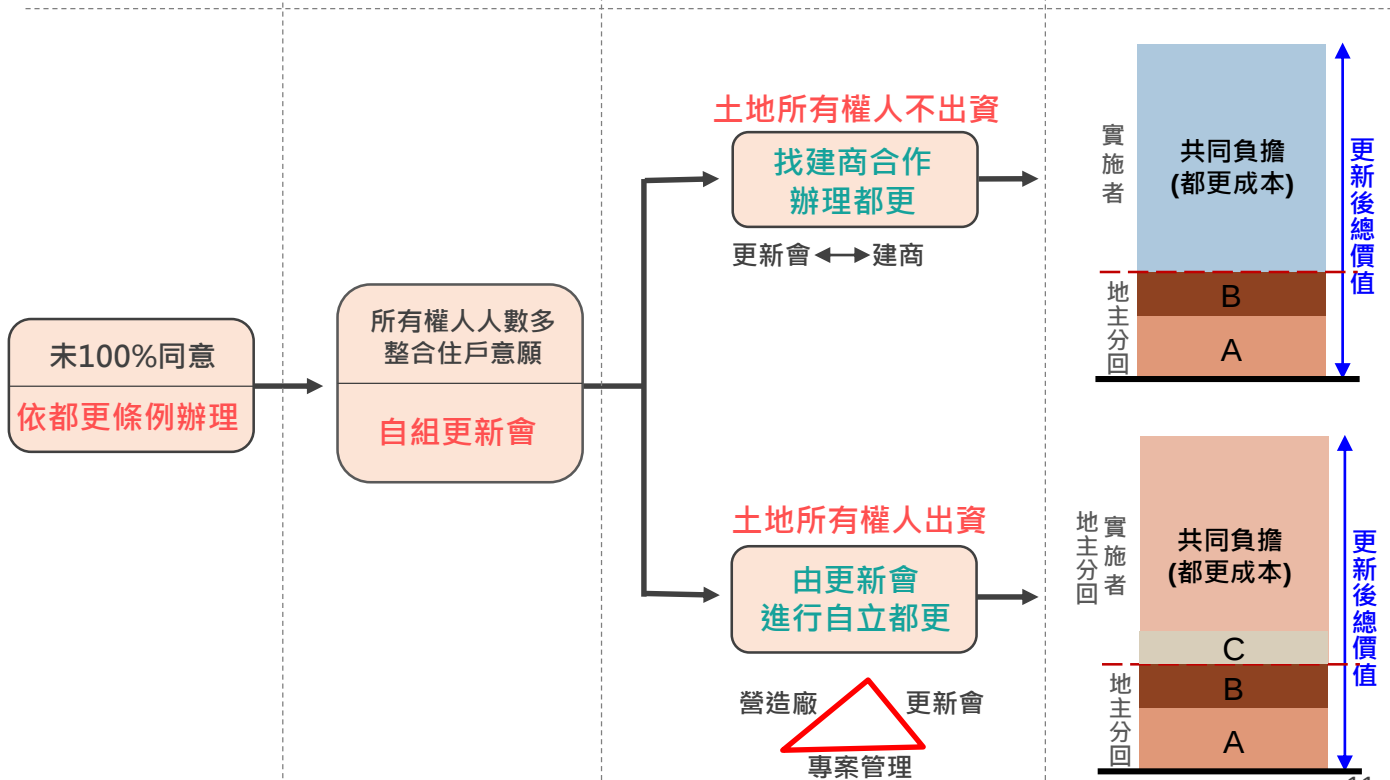
都更推動進程

確認
重建方式

整合
住戶意願

確認
開發主體及重建範圍

住戶分配

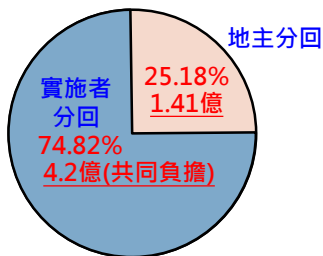


更新後分配試算

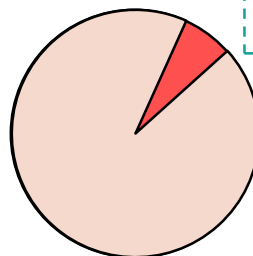
以更新前產權坪35坪

(以下價值為初步估算，後續應以實際估價為準)

建商
擔任實施者
(地主不出資)



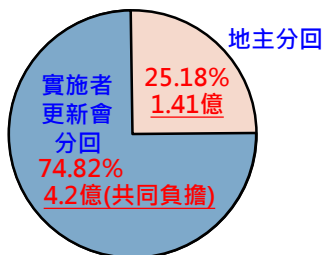
更新後價值5.6億



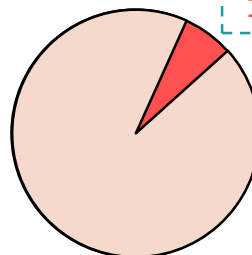
更新後地主價值1.41億

35坪地主2.15%
303萬(1.41億*2.15%)

更新會
擔任實施者
(地主出資)



更新後價值5.6億



更新後地主價值5.6億

35坪地主2.15%
1204萬(5.6億*2.15%)

35坪地主出資
904萬(4.19億*2.15%)

領更新前
價值

35坪 x 10萬元 = 350萬元

更新後分配試算

以更新前產權坪35坪
(以下價值為初步估算，後續應以實際估價為準)

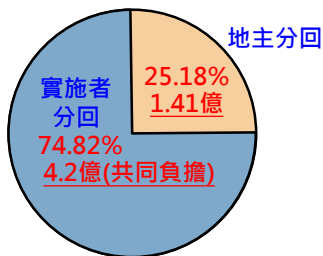
方式	更新前	更新後
建商 擔任實施者 (地主不出資)	35坪房地權狀坪	1. 分回更新後權利金303萬元 2. 房地權狀坪約13.7坪(13.7坪*22萬) <u>1坪換0.4坪</u>
更新會 擔任實施者 (地主出資)	35坪房地+出資904萬元 <u>貸款試算：</u> 770萬*80%=616萬元 (以30年貸款計算，年利率1.48%，每月約攤還21,200元) <u>自備款：</u> 904-616萬=288萬元	分回更新後權利1204萬元 =35坪房地(35坪*22萬=770萬)+434萬元 <u>前期出資904萬元，可換回35權狀坪及434萬元</u>
領更新前價值	350萬元 <u>直接賣給實施者</u>	-

*註：假設更新前每坪約10萬、更新後每坪約22萬

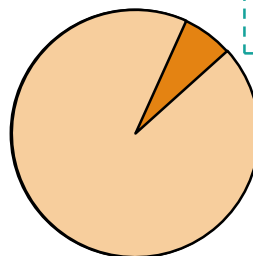
更新後分配試算以更新前產權坪25坪

(以下價值為初步估算，後續應以實際估價為準)

建商
擔任實施者
(地主不出資)



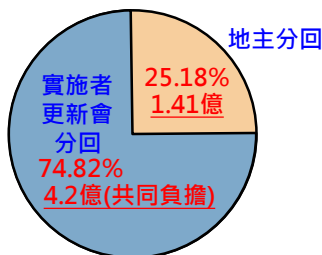
更新後價值5.6億



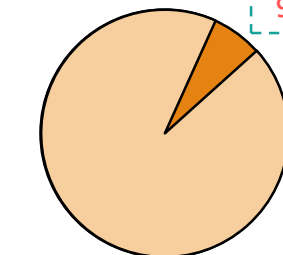
更新後地主價值1.41億

25坪地主1.62%
228萬(1.41億*1.62%)

更新會
擔任實施者
(地主出資)



更新後價值5.6億



更新後地主價值5.6億

25坪地主1.62%
907萬(5.6億*1.62%)

25坪地主出資
679萬(4.19億*1.62%)

領更新前
價值

25坪 x 10萬元 = 250萬元

更新後分配試算

以更新前產權**25坪**
(以下價值為初步估算，後續應以實際估價為準)

方式	更新前	更新後
建商 擔任實施者 (地主不出資)	25坪房地	1. 分回更新後權利金228萬元 2. 房地權狀坪約10.36坪(10.36坪*22萬) <u>1坪換0.4坪</u>
更新會 擔任實施者 (地主出資)	25坪房地+出資679萬元 貸款試算： 550萬*80%=440萬元 (以30年貸款計算，年利率 1.48%，每月約攤還15143元) 自備款： 679-440萬=239萬元	分回更新後權利907萬元 =25坪房地(25坪*22萬=550萬)+357萬元 <u>前期出資679萬元，可換回25權狀坪及357萬元</u>
領更新前 價值	250萬元 <u>直接賣給實施者</u>	-

*註：假設更新前每坪約10萬、更新後每坪約22萬

安置計畫_目前居住情形

總戶數：35戶・現住戶：6戶

住戶	居住地址
林〇〇 租客	桃園市龜山區光峰路23號2樓
游〇〇〇	桃園市龜山區光峰路25號5樓
吳〇〇	桃園市龜山區金山街1號1樓
郭〇〇	桃園市龜山區金山街3號1樓
蔡〇〇〇	桃園市龜山區金山街5號1樓
洪〇〇〇	桃園市龜山區金山街5號4樓



房客參加好處

一、房租低於市價租金(本計畫市價租金上限為27,000元・最高補助7,200元)

	一般戶 租金	第一類政策戶 租金	第二類政策戶 租金
包租包管	市價租金8折	市價租金7折	市價租金5折
代租代管	市價租金9折	市價租金7折	市價租金5折

二、社工關懷，轉介社福扶助

三、專業管理，避免租賃困擾

四、契約公證，減少履約糾紛



房客申請方式

一、受理單位：本處委託之租賃住宅服務業。

二、應備文件：

(一) 申請書

(二) 身分證正反面影本

(三) 戶口名簿影本或是戶籍謄本(限申請日前1個月內)

(四) 家庭成員之「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」及「綜合所得稅各類所得資料清單」(限申請日前1個月內)。

(註) 財產及所得資料可向財政部國稅局或本市地方稅務局申請

討論議題

參與都市更新意願

1

建商
擔任實施者
(地主不出資)

2

更新會
擔任實施者
(地主出資)

3

領更新前
價值
(直接賣給實施者)

安置需求

1

是否有
安置需求

2

需求房型及
區域地點

簡報結束



加入 金山社區都市更新群組(市府)

Line社群修改名稱

step 1. 右上角「≡」設定



step 2. 其他設定



step 3. 點選個人檔案修改名稱



修改個人名稱示範影片



Line社群修改名稱_(所有權人/關係人/住發人員)

範例1：所有權人**本人**



範例2：所有權人**關係人**



範例3：住宅處人員



都市更新會設立管理及解散辦法 108.5.16

第7條 會員大會分下列會議，由理事長召集之：

一、定期會議：每六個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請召集時召集之。

前項會議理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣（市）主管機關指定理事人召集之。

第8條 會員大會之召集，應於20日前通知會員。但因緊急事故召集臨時會議，經於開會2日前送達通知者，不在此限。

第9條 會員不能親自出席會員大會時，得以書面委託他人代理；政府機關或法人，由其代表人或指派代表出席。

第10條 會員大會之決議，以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。但下列各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之：

一、訂定及變更章程。

二、會員之權利及義務。

三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。

四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。

五、議決權利變換估價條件及評定方式。

六、理事及監事之選任、改選或解任。

七、都市更新會之解散。

八、清算之決議及清算人之選派。

都市更新會設立管理及解散辦法

108.5.16

第11條 會員大會召開時，應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。

第12條 1.會員大會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各會員。

2.議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。

3.議事錄應與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第15條 理事任期不得逾三年，連選得連任。

理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但直轄市、縣（市）主管機關得令其限期改選。

第 29 條 都市更新會應每六個月向直轄市、縣（市）主管機關申報都市更新事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。

第 30 條 理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

都市更新會應準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。

第 31 條 理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表於會員大會定期會議開會十日前，備置於辦公處所供會員查閱。

第 32 條 理事會應將其所造具之會計報表提經會員大會承認後十五日內，連同會員大會議事錄一併分發各會員。