



「擬訂桃園市桃園區有恒段 62地號等5筆土地都市更新 事業計畫及權利變換計畫案」

公 聽 會

114.3.3

簡報大綱

- 一、辦理緣起及基地現況
- 二、都市更新事業計畫內容
- 三、都市更新權利變換計畫內容
- 四、建築規劃設計說明

實施者：隆宏昌開發股份有限公司 / **規劃團隊：**陳利平建築師事務所、振皓工程顧問股份有限公司、景瀚不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所

法令依據

➤ 實施者

- 隆宏昌開發股份有限公司 (符合都市更新條例第26條規定)。

➤ 都市更新條例

- 依都市更新條例第22條、第23條、第32條及第48條，申請劃定更新單元並於擬訂事業計畫及權利變換計畫期間，**舉辦公聽會**，聽取民眾意見。

➤ 都市更新條例施行細則

- 依**第8條**規定，邀請有關機關(桃園市政府住宅發展處都市更新科)、學者專家、當地居民代表(里長)、更新單元內之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以**傳單周知更新單元內之門牌戶**。

➤ 公聽會通知方式

- 114年2月20日 寄發開會通知
- 114年2月18日、19日、20日刊登於太平洋日報
- 114年2月20日公告於里公布欄、主管機關及本案專屬網站
- 114年3月3日召開公聽會

辦理流程及實施進度

預計114年4月申請報核



2

計畫地區範圍、與都市計畫之關係

➤ 基地位置

- 位於桃園市桃園區有恒段62、65、71、73及322地號等5筆土地。北臨有恒路(15M計畫道路)，南側臨春日路1823巷(現有巷道)。

- 本案業於113年12月11日舉辦相鄰土地協調會，徵詢相鄰土地及合法建築物所有權人參與更新之意願，惟鄰地所有權人均無表示願意參與。

➤ 更新單元範圍

- 土地面積合計 $2,702.35\text{m}^2$ (約817.46坪)。
- 符合桃園市都市更新單元劃定基準相關規定，得劃定為更新單元。

➤ 與都市計畫之關係

- 土地使用分區屬甲種工業區。
- 基準容積 $5,674.94\text{m}^2$ (約1,716.67坪)，基準容積率210%，法定建蔽率70%



3

現況分析

➤ 建物現況與權屬

- 座落2層樓鋼筋混凝土造合法建築物，現況供工廠使用，屋齡已逾30年，且經結構安全性能評估結果未達最低等級，建物總樓地板面積2,586.93m²，合法建物所有權人共計1人。

➤ 土地權屬

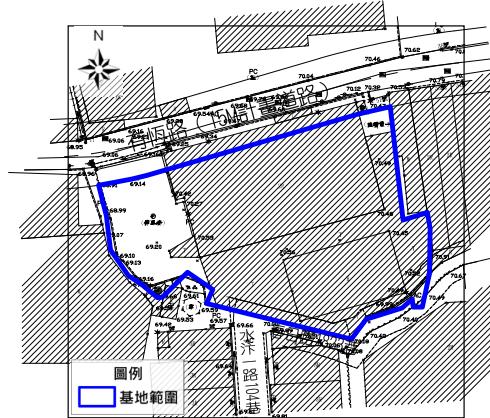
- 包括桃園區有恒段62地號等5筆土地，面積合計2,702.35m²，均為私有土地，所有權人共計4人。

➤ 同意比率

- 本案同意比率已達100%同意，符合都市更新條例第37條規定，得申請事業計畫。

所有權人不同意公開展覽之更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。公開展覽期滿後，除非有民法第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，不得撤銷同意書。

上述事業計畫及權利變換計畫內容，實際仍依桃園市政府核定內容為準。



項目	私有工地		私有口合法建築	
	人數	面積	人數	面積
全區私有總合	4人	2,702.35 m ²	1人	2,586.93 m ²
事業計畫法定門檻	>4/5 (80%)	>4/5 (80%)	>4/5 (80%)	>4/5 (80%)
本案同意比率	100%	100%	100%	100%

4

處理方式及其區段劃分

本更新單元全區採「重建」方式辦理，並將全區劃為「重建區段」。

實施方式

依「都市更新條例」第43條，以「權利變換」方式實施之。

整建或維護計畫

本案無整建或維護區段，故無整建或維護計畫。

拆遷安置計畫

本案地上物將由實施者代為拆除，補償面積、安置面積、受安置人及受補償人依擇本登載結果為準；補償單價依領銜估價師查估評定，初估合法建築物拆遷補償費合計約1,188萬元，安置費用合計約1,215萬元。

5

區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

➤ 興修或改善計畫

- 更新單元北側有恆路係屬15M計畫道路，現況尚有私有建物占用情形，且**有恒段61、66、70及321地號等4筆道路用地產權為私人所有**。
- 未來配合本案施工拆除地上物、舖設AC路面，並將土地**捐贈予桃園市**。

➤ 經費說明

- 依據桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，本案**協助興闢毗鄰計畫道路之工程費用及土地成本預估約1,515萬元**。

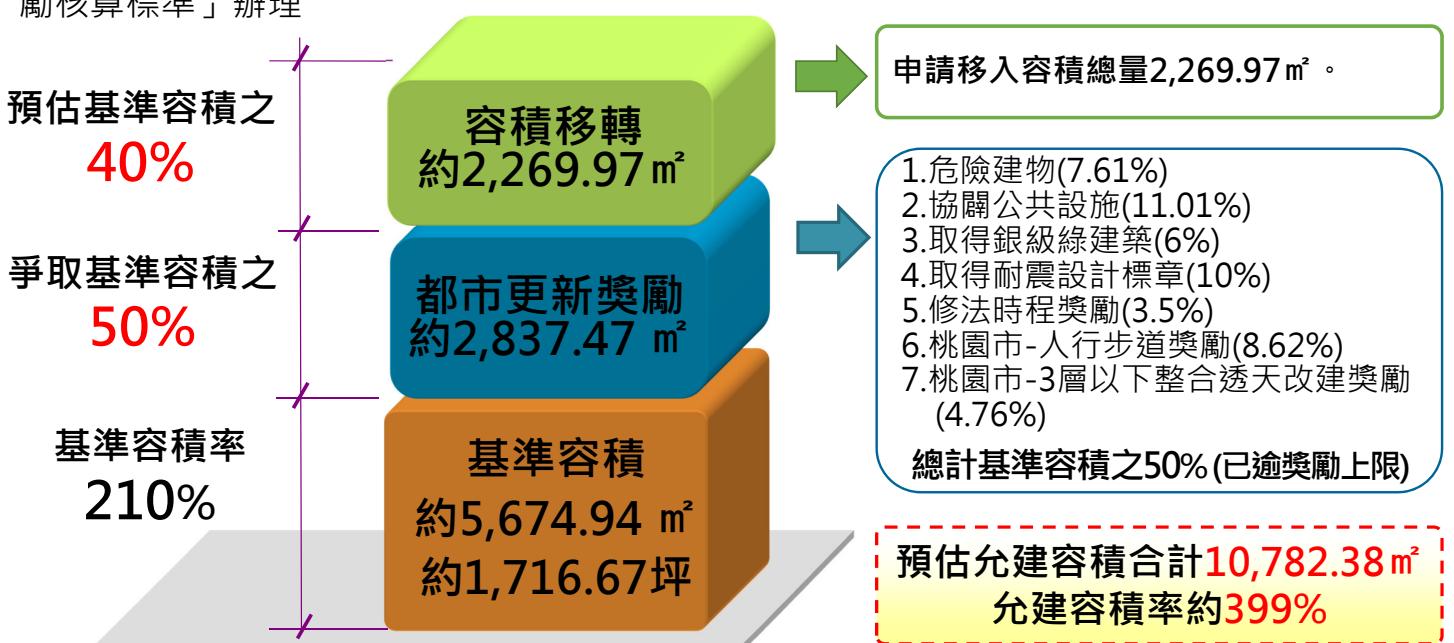
(上述數據作為申請容積獎勵及提列共同負擔費用之依據)



6

申請獎勵項目及額度

- 依據「都市更新條例」、「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」辦理



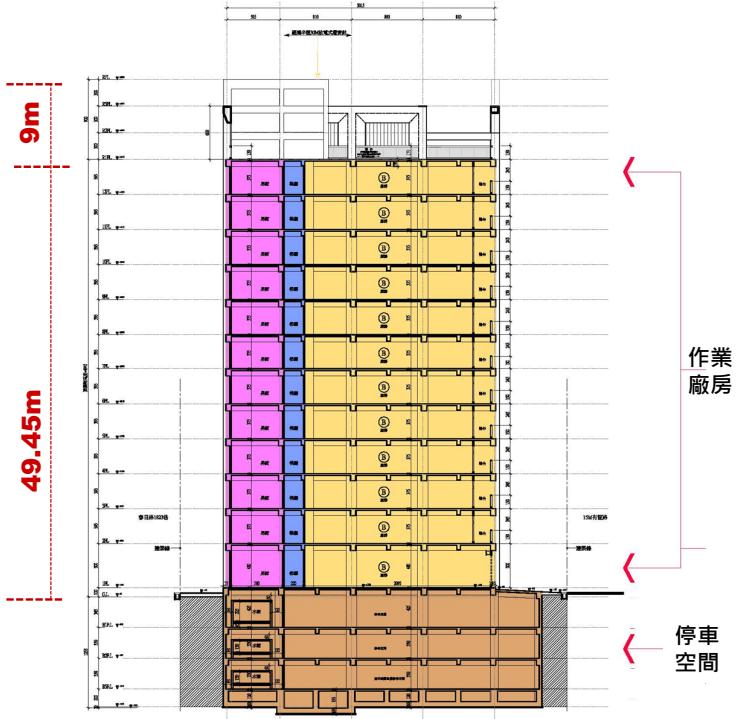
上述事業計畫及權利變換計畫內容，實際仍依桃園市政府核定內容為準。

7

重建區段之土地使用計畫

※ 詳建築規劃設計簡報

- 一幢一棟鋼筋混凝土造建築物。
- 建築高度：49.45m
- 樓層數：地上12F/地下3F
- 用途：作業廠房
- 總戶數：48戶
- 車位數：汽車149輛；機車70輛
- 總樓地板面積：19,059.86m²
(約5,765.60坪)
- 進駐產業類別以**輕工業**為主



上述事業計畫及權利變換計畫內容，實際仍依桃園市政府核定內容為準。

8

財務計畫及有關費用負擔

- 本案實施都市更新事業所需費用，未來由**實施者**以自有資金或融資等方式**先行籌資墊付**。
- 依「都市更新條例」第51條，本案實施都市更新事業所需之費用未來由權利變換範圍內之**土地所有權人及權利變換關係人按其權利價值比率共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建築物**折價抵付予實施者**。
- 依據「都市更新條例」第51條及112年版「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，估算**共同負擔費用總計約12億6,893萬元**。

項目	金額(元)
壹、工程費用	9億3,247萬
貳、權利變換費用	3,672萬
參、貸款利息	3,655萬
肆、稅捐	1,454萬
伍、管理費用	1億9,771萬
柒、容積移轉費用	5,094萬
總計	12億6,893萬

上述事業計畫及權利變換計畫內容，實際仍依桃園市政府核定內容為準。

9

估價者委任方式及估價結果

※ 詳權利變換估價簡報

- 依據「都市更新條例」第50條規定，本案由實施者與土地所有權人共同指定三家估價者，辦理更新前後價值估算。
- 估價基準日：民國114年1月30日 (權利變換計畫報核日6個月內)。
- 依「不動產估價師法」第41條規定，三家估算結果差異皆在20%以內。考量更新前、後價值最高者對地主最有利，故選定「景瀚不動產估價師聯合事務所」之估價結果作為權利變換基準。

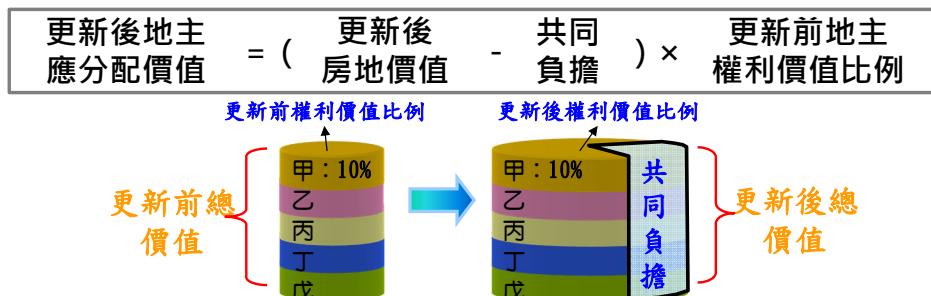
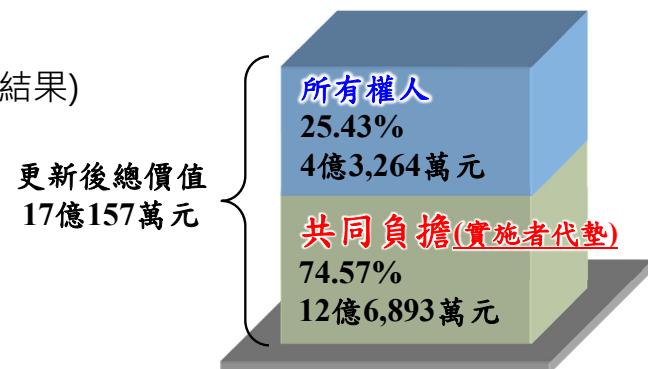
項目		景瀚	麗業	連邦
更新前	土地平均單價(元/坪)	40萬	39萬	37萬
	土地權利總值(元)	3億2698萬	3億1881萬	3億246萬
更新後	1F房屋單元(元/坪)	42.95萬	41.46萬	39.71萬
	2F以上房屋單元(元/坪)	30.37萬	30.21萬	28.21萬
	汽車停車位(元/席)	154.03萬	149.03萬	151.68萬
	房地及車位總價值(元)	17億157萬	16億8135萬	15億9238萬

上述事業計畫及權利變換計畫內容，實際仍依桃園市政府核定內容為準。

10

共同負擔比例及應分配價值說明

- 共同負擔費用：12億6,893萬元
- 更新後總價值：17億157萬元(依景瀚估價師估算結果)
- 共同負擔比例為 **74.57%**
- 依「都市更新條例」第51條規定，由所有權人按更新前權利價值比例共同負擔，並以更新後應分配之房地折價抵付。
- 所有權人應分配總價值：4億3264萬元。



上述事業計畫及權利變換計畫內容，實際仍依桃園市政府核定內容為準。

11

權利變換之分配及選配原則

- 一、參與權利變換分配者，應依『更新後應分配權利價值表』，參酌『更新後各單元及車位價值表』，選擇房屋單元與停車位，並以**一戶選配不超過一汽車停車位**為原則。
- 二、願意參與分配，但其應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，得領取現金補償或與其他參與權利變換分配者申請合併分配。
- 三、選擇由數人或數戶合併分配時，應填寫「更新後合併分配協議書」，未來產權持分依協議書登記之；惟更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- 四、未於實施者訂定之選配期限內，繳交更新後分配位置申請書者，其應分配權利價值未達最小分配面積單元價值時，以現金補償之；已達最小分配面積單元價值者，則以公開抽籤方式分配之。
- 五、若同一位置有二人以上申請分配時，得優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之。
- 六、經公開抽籤後，未抽到房屋或停車位者，重新選配位置不得影響已申請選配者；惟若再有二人以上選擇同一位置時，仍得優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之，以此類推。
- 七、參與權利變換分配者，實際分配價值高於應分配權利價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配權利價值者，可領取差額價金。前述差額價金以**不超過應分配權利價值20%**為原則，惟經實施者同意且不影響其他人應分配部分之優先選配權益者，不在此限。另應繳納差額價金而未繳納者，依「都市更新條例」第52條第5項及「都市更新權利變換實施辦法」第31條規定辦理。
- 八、參與權利變換分配者倘依其應分配權利價值選配超過一戶房屋單元，且實際分配價值合計超過應分配權利價值20%，屬超額選配，應不得影響其他人應分配部分之優先選配權益及不宜併同抽籤處理。

上述事業計畫及權利變換計畫內容，實際仍依桃園市政府核定內容為準。

12

權利變換分配原則

- 法令依據：「都市更新條例」第52條及第67條規定辦理。
- 參加權利變換者：以分配新房屋地產後的差額價金進行找補。
(更新後應分配之權利價值-選配的不動產價值=差額)



◆ 本案最小分配單元價值：**13,059,745元**

(最小分配單元價值=以室內樓地板面積46m²(另計公設)*二樓以上均價)

13

權利變換意願調查

- 選屋分配期程
 - 依據都市更新權利變換實施辦法第5條及第17條規定辦理

通知選屋分配申請

➤ 114.2.20寄發選屋通知及意願調查函
➤ 選配期間：114年3月4日~4月2日止(計30日)

申請分配統計結果

➤ 填具【權利變換意願調查表】、【更新後分配位置申請書】及「更新後合併分配協議書(有合併申請者)」。

公開抽籤

➤ 公開抽籤日期：114年4月11日期限內提出申請，但同一位置有二人以上提出申請。
➤ 未於期限內提出申請，且更新後應分配價值高於本案最小分配面積單元價值。

14

公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元無公有土地。

文化資產保存或維護計畫

範圍內無文化資產或有保存價值之建物，故無文化資產保存或維護計畫。

實施風險控管方案

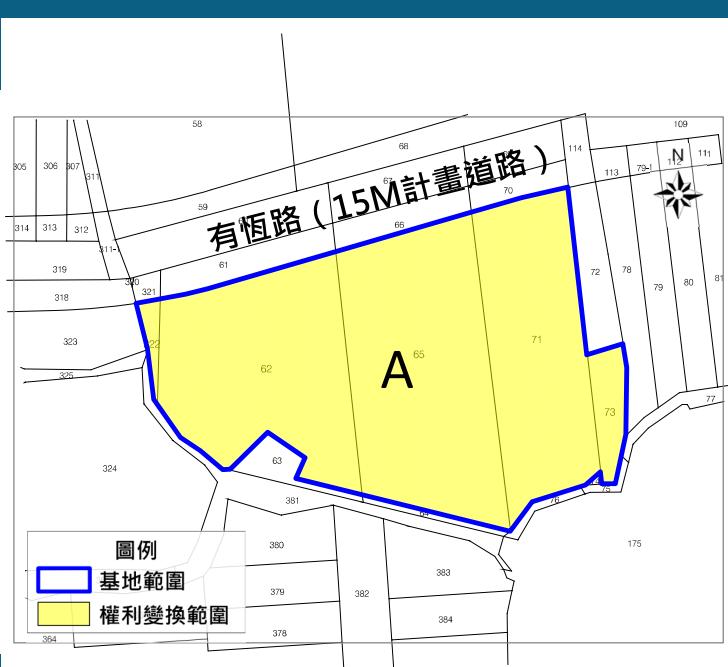
本案後續將採不動產開發信託方式辦理。

維護管理及保固事項

未來將由公寓大廈管理委員會負責維護管理。另實施者承諾自房屋交付之日起，主體構造保固15年及其他設備保固1年。

地籍整理計畫

- 全區皆為**權利變換地區**範圍。
- 更新後**整理為一筆土地**，暫編A地號，面積2,702.35m²(實際地號及登記面積仍以未來地政機關登記為準)。
- 俟申領建築物使用執照後，**將依本案權利變換計畫核定內容辦理地政登記程序**。



相關單位配合辦理事項及其他應加表明事項

無。

16

計畫目標及效益評估

更新前

- 建物老舊不耐震
- 不符工業環境所需
- 土地使用效益不佳
- 消防救災功能不足
- 巷弄、人行空間狹小
- 停車空間不足



更新後



- 建構現代化耐震建築物
- 打造現代化工業廠房
- 促進土地有效利用
- 改善周邊防救災安全
- 留設人行空間，實施人車分離
- 設置充足停車空間

17

相關諮詢聯絡方式

◆ 實施者

隆宏昌開發股份有限公司

地址：桃園市桃園區經國路618號8樓之2

電話：(03)270-3326

◆ 政府部門

桃園市政府住宅發展處都市更新科

地址：桃園市桃園區力行路300號

電話：(03)3324-7000 分機3100~3113

桃園市政府住宅發展處：

<https://ohd.tycg.gov.tw/index.jsp>

◆ 本案專屬網站及諮詢服務地點

為達都市更新過程透明公開化，將相關計畫內容公開於本案專屬網站，供民眾直接閱覽，且提供諮詢服務地點，供民眾諮詢服務。

✓ 諮詢專線：(03)346-5208

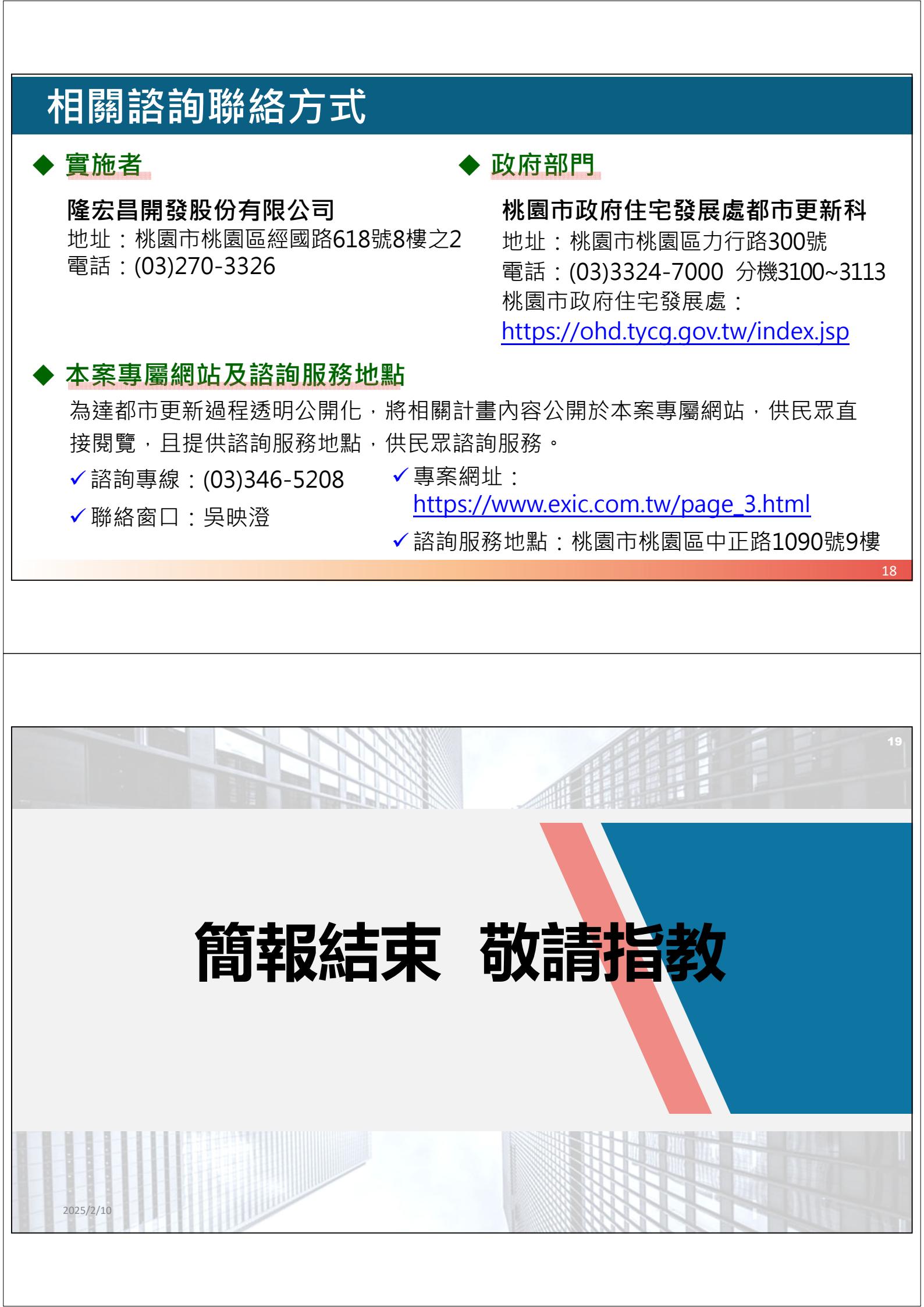
✓ 聯絡窗口：吳映澄

✓ 專案網址：

https://www.exic.com.tw/page_3.html

✓ 諮詢服務地點：桃園市桃園區中正路1090號9樓

18



19

簡報結束 敬請指教