

# 簡報Qrcode



# 桃園市政府自主更新輔導團

## 桃園區集賢社區大樓 (桃園市桃園市中平段721地號1筆土地更新單元) 鄰地協調說明會

112/08/19(六)

簡報人：桃園市政府自主更新輔導團

# 基地位置



# ➤ 土地使用分區

- 都市計畫  
「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)案」
- 土地使用分區  
第二種住宅區、容積率：240%、建蔽率：60%



 集賢社區大樓更新會範圍

 鄰地範圍



# 集賢社區大樓更新會-基礎資料



## ●公劃更新地區

劃定桃園市桃園區中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區計畫」

## ●地段地號

桃園區中平段721地號1筆土地

## ●土地面積：1,016.94m<sup>2</sup>(約307.62坪)

## ●建物樓層：地上7層、地下1層

## ●建號：59筆(含3筆共有部分建號)

## ●使用分區

第二種住宅區(容積：240%、建蔽：60%)

## ●人數：44人

## ●海砂鑑定

104年6月委託桃園市土木技師公會檢測判定屬氯離子過高建物，並均達拆除重建標準。

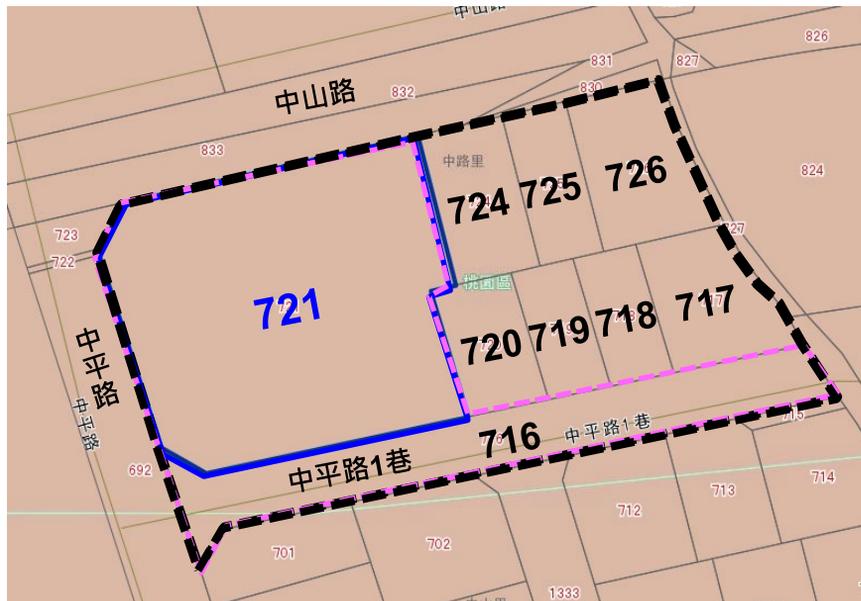
桃園市都市更新  
單元劃定基準

107.10.24

**第2條第3款(符合規定)**

街廓內臨接二條以上計畫道路，  
且土地面積達1,000m<sup>2</sup>以上者。

# 集賢社區大樓-鄰地範圍



集賢大樓更新會範圍(擬重建範圍1)

擬重建單元範圍2=集賢大樓+中平路1巷

擬重建單元範圍3 =公劃地區9筆土地

序號	鄰地範圍地號	面積 m <sup>2</sup>
集賢	721	1016.94
<b>範圍1面積 (集賢721地號-1筆)</b>		<b>1016.94</b>
1	716	449.31
<b>範圍2面積 (集賢721+716地號-2筆)</b>		<b>1,466.25</b>
2	717	169.75
3	718	97.31
4	719	95.34
5	720	123.06
6	724	152.03
7	725	114.38
8	726	192.01
<b>範圍3面積 (更新地區-9筆)</b>		<b>2,410.13</b>

# ✓ 桃園市都市更新單元劃定基準

桃園市政府 112 年 4 月 24 日府都住更字1120088363號令修正



公劃  
地區

單元規模需**五項符合一項**



非公劃  
地區

五項符合一項

**+附表2指標以上**

+建物屋齡>30年之投影面積比例應達建築物總投影面積1/2

+不得位於保護區、農業區、山坡地(山坡地保育利用條例§3)

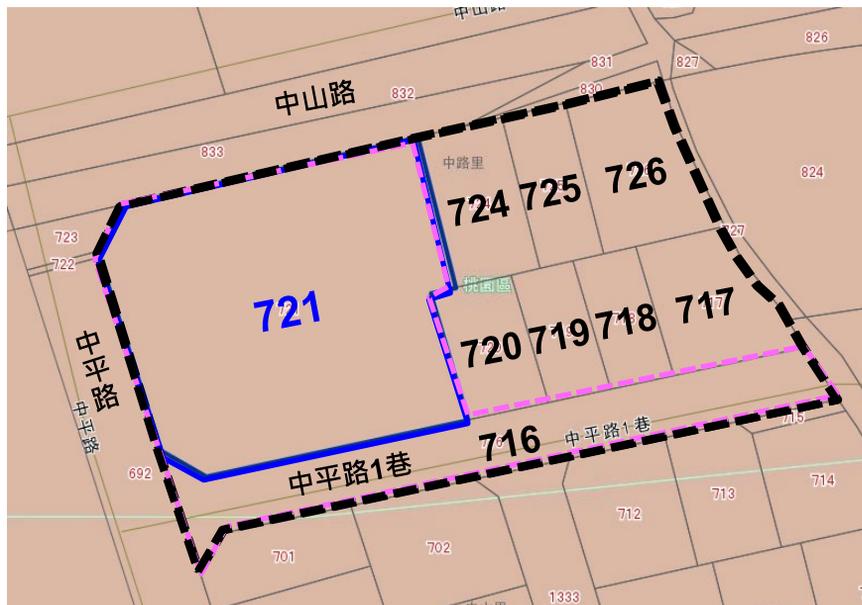
跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。



# 集賢社區大樓-鄰地範圍

## 未納入集賢大樓或單元範圍2的影響



序號	鄰地範圍地號	面積 m <sup>2</sup>
集賢	721	1016.94
範圍1面積 (集賢721地號-1筆)		<b>1016.94</b>
1	716	449.31
範圍2面積 (集賢721+716地號-2筆)		<b>1,466.25</b>
2	717	169.75
3	718	97.31
4	719	95.34
5	720	123.06
6	724	152.03
7	725	114.38
8	726	192.01
序號2-8小計		<b>943.88</b>
序號1-8小計		<b>1,393.19</b>
範圍3面積 (更新地區-9筆)		<b>2,410.13</b>

1. 716地號+7筆土地(序號1-8)面積為 1,393.19 m<sup>2</sup>，符合桃園市都市更新單元劃定基準第2條第3款。街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達1,000 m<sup>2</sup>以上者。

2. 右側鄰地7筆土地(序號2-8)面積為 943.88 m<sup>2</sup>，未達桃園市都市更新單元劃定基準。若建管海砂屋程序，需100%同意且無都市更新稅賦優惠。

# ✓ 都市更新稅賦及減免獎勵規定

法令依據	項目	內容規定	
都更條例 第67條 減免規定	房屋稅	更新後 <b>二年</b>	減半
		*於前款二年內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以 <b>十年</b> 為限(施行前已屆滿者不適用)。	
	地價稅	更新期間土地無法使用(係指都市更新事業實際施工期間)	免徵
		1.更新期間可繼續使用 2.更新後 <b>二年</b>	減半
	**土地 增值稅	1.實施 <b>權利變換</b> ，以土地或建物抵付負擔者 2.分配土地未達最小單元面積，改領現金	免徵
		1.依 <b>權利變換</b> 取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加 <b>權利變換</b> ，領取現金補償	減徵40%
		*因 <b>協議合建</b> 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經直轄市、縣(市)主管機關同意者	減徵40%
	契稅	實施 <b>權利變換</b> ，以土地或建物抵付負擔者	免徵
依 <b>權利變換</b> 取得之土地或建物，更新後第一次移轉		減徵40%	
*因 <b>協議合建</b> 辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經直轄市、縣(市)主管機關同意者		減徵40%	
都更條例 未規定項 目依各項 稅法規定 課徵	印花稅	依印花稅法規定課徵 (承攬契據及讓售不動產契據)之印花稅 提列共同負擔	
	營業稅	依營業稅法規定課徵 土地所有權人分配房屋之營業稅 提列共同負擔	
	所得稅	視事實行為依所得稅法規定課徵	由法定納稅義務人自行繳納
	贈與稅	視事實行為依遺產及贈與稅法規定課徵	由法定納稅義務人自行繳納
	奢侈稅	銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。非屬制定特種貨物及勞務稅條例規定之特種貨物。	

# 集賢社區大樓

更新會

103/11/20立案

112/2/19(六)

收取自籌款

自籌款到位

出資率達98%

112/8/19(六)

鄰地協調會

確認參與重建  
更新單元範圍

112/9/4(一)

鄰地意願結果

擬重建範圍1  
原721地號-1筆

擬重建範圍2  
721、716地號-2筆

擬重建範圍3  
更新地區-9筆

更新大會議決通過變更章程

提送中央補助計畫

團隊招商作業

中央補助上限250萬  
(事150萬/權100萬)  
桃園市補相同金額

啟動事權計畫

課題

1. 自籌款到位
2. 銀行融資





# 容積獎勵估值-擬重建範圍1/擬重建範圍2

■ 原容積後續依建築檢討面積為準，暫依原樓地板面積\*0.8概估。

集賢-擬重建範圍1			
721地號海砂屋 原樓地板面積估值：4372.47 m <sup>2</sup> 住二:建蔽率60%容積率240%	721地號海砂屋面積(m <sup>2</sup> )		1,016.94
	基準容積(m <sup>2</sup> )		2440.66
	原樓地板面積*0.8(m <sup>2</sup> )原容估值		3497.98
	獎勵項目	獎勵上限	獎勵面積 ( m <sup>2</sup> )
海砂屋依都更#65原容積1.3倍免檢討(1)		2,106.71	86.32%
申請容積獎勵合計(1)		2,106.71	86.32%
本案申請容積獎勵上限		2,106.71	86.32%

集賢-擬重建範圍2			
721地號海砂屋 原樓地板面積估值4372.47 m <sup>2</sup> 住二:建蔽率60%容積率240%	基地面積(m <sup>2</sup> )		1,466.25
	721地號海砂屋面積(m <sup>2</sup> )		1,016.94
	716地號現有巷面積(m <sup>2</sup> )		449.31
	基準容積(m <sup>2</sup> )		3519.00
	原樓地板面積*0.8(m <sup>2</sup> )原容估值		3497.98
獎勵項目	獎勵上限	獎勵面積 ( m <sup>2</sup> )	基準容積比率
海砂屋依都更#65原容積1.3倍免檢討(1)		2,106.71	59.87%
中央都市更新容積獎勵項目	#14 時程獎勵 5%	175.95	5.00%
中央都市更新容積獎勵小計(2)		175.95	5.00%
桃園市都市更新容積獎勵項目	§7 產權複雜程度獎勵 6%	211.14	6.00%
桃園市都市更新容積獎勵小計(3)		211.14	6.00%
716地號現有巷非海砂屋檢討(2+3)		387.09	11.00%
申請容積獎勵合計(1+2+3)		2,493.80	70.87%
本案申請容積獎勵上限		2,645.88	75.19%
與容獎上限差額(未申請足額)		152.08	4.32%



# 容積獎勵估值-擬重建範圍3

- 原容積後續依建築檢討面積為準，暫依原樓地板面積\*0.8概估。

集賢-擬重建範圍3				
721地號海砂屋： 原樓地板面積估值：4372.47 m <sup>2</sup>		基地面積(m <sup>2</sup> )	2,410.13	
右側鄰地7筆土地海砂屋： 原樓地板面積估值：2473.52 m <sup>2</sup>		8筆地號海砂屋面積(m <sup>2</sup> )	1,960.82	
海砂屋原樓地板面積估值：6845.97 m <sup>2</sup>		716地號現有巷面積(m <sup>2</sup> )	449.31	
住二:建蔽率60%容積率240%		基準容積(m <sup>2</sup> )	5784.312	
		原樓地板面積*0.8(m <sup>2</sup> )原容估值	5,476.79	
獎勵項目		獎勵上限	獎勵面積 ( m <sup>2</sup> )	基準容積比率
海砂屋依都更#65原容積1.3倍免檢討(1)			2,413.86	41.73%
中央都市更新容積獎勵項目	#14 時程獎勵	5%	289.22	5.00%
中央都市更新容積獎勵小計(2)			289.22	5.00%
桃園市都市更新容積獎勵項目	§7 產權複雜程度獎勵	6%	347.06	6.00%
桃園市都市更新容積獎勵小計(3)			347.06	6.00%
716地號現有巷非海砂屋檢討(2+3)			636.27	11.00%
申請容積獎勵合計(1+2+3)			3,050.14	52.73%
本案申請容積獎勵上限			2,953.03	51.05%



# 交流時間





# 現況



B 既有道路(中平路一巷)



C 集賢大樓南側外觀(中平路一巷)



F 集賢大樓周邊建物(沿中山路)



G 與鄰棟建築介面



A 集賢大樓外觀磁磚剝落

