

時間	主題	主持人/與談人
9:30 ~ 9:40	報到	
9:40 ~ 9:50	主持人致詞及來賓介紹	建設處 劉處長玉平
9:50 ~ 10:10	都市更新先期規劃進度 及後續辦理事項說明	盛邦工程顧問有限公司 黃柏傑 都市計畫技師
10:10 ~ 10:20	中場休息	
10:20 ~ 11:20	說明權利變換及估價原則	卓越不動產估價師事務所 楊祥銘 估價師
11:20 ~ 11:30	中場休息	
11:30 ~ 12:00	意見交流	建設處 更新發展科 江科長家億



地主座談會

員林市舊市街（博愛商圈）都市更新
先期規劃暨招商委託專業服務案

彰化
Changhua County



主辦單位:彰化縣政府建設處



規劃單位:盛邦工程顧問有限公司

中華民國112年8月29日

An aerial photograph of a densely packed urban area, likely a slum or informal settlement, with a grid of narrow streets and numerous small buildings. A large yellow circle is positioned on the left side, partially overlapping the text. Several white circles of varying sizes are overlaid on the right side of the image, creating a graphic design. The text "主持人致詞及來賓介紹" is centered horizontally across the middle of the image, overlaid on a white horizontal band.

主持人致詞及來賓介紹



簡報
大綱

Contents

01 計畫內容及進度

02 更新規劃構想

03 常見問題Q&A



Changhua County

01。計畫內容及進度



計畫概述

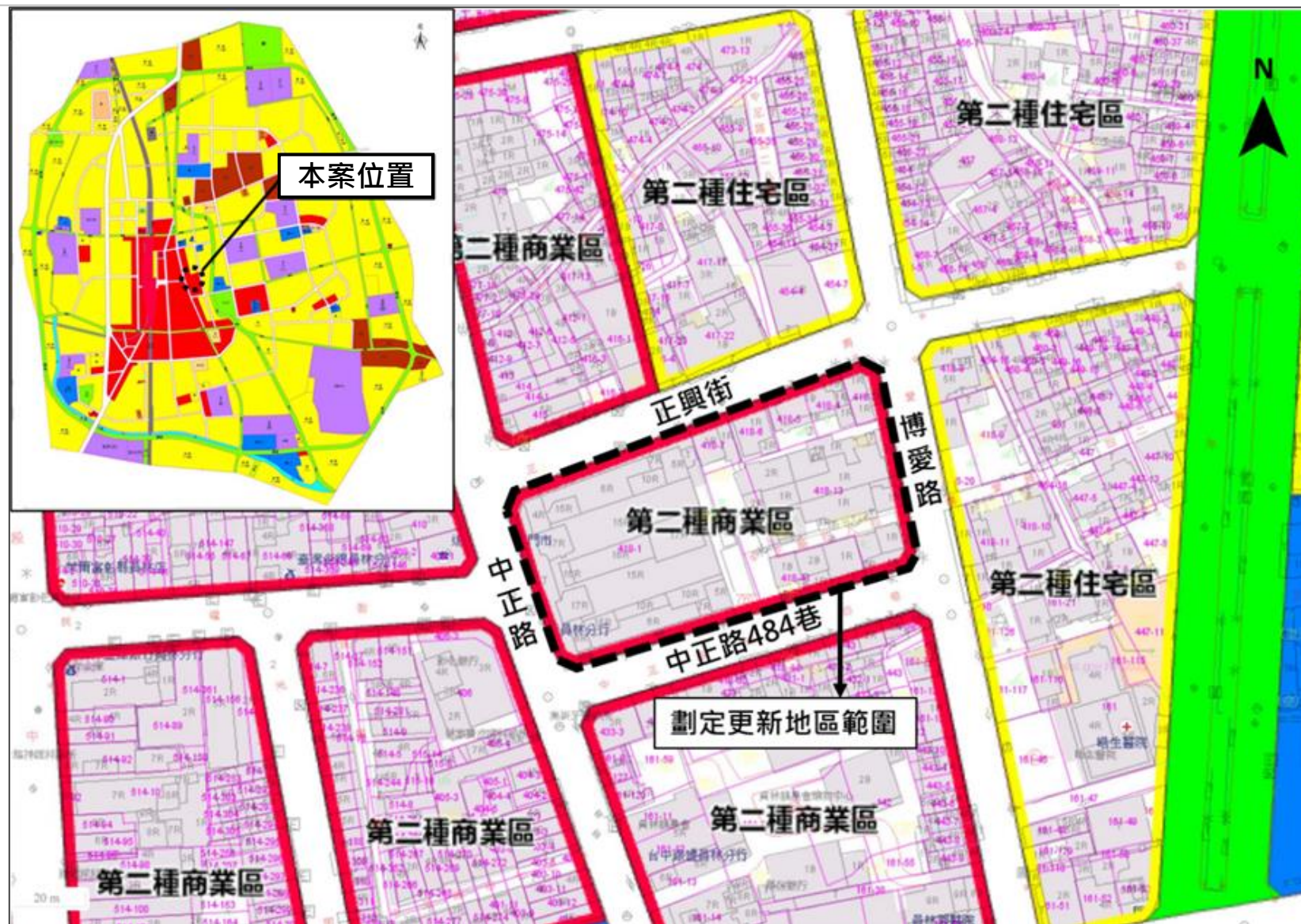
- 民國111年5月26日經縣都委第265次會議審竣「劃定彰化縣員林市舊市街(博愛商圈)更新地區及訂定都市更新計畫案」，本案係以**優先劃定黃金帝國及周邊土地為都市更新地區**為目的。
- 針對「員林市舊街區博愛商圈劃定之更新地區」進行先期規劃，**確認後續更新案件之推動模式**，作為更新地區內辦理都市更新事業的指導原則。

範圍

博愛路、正興街、中正路、中正路484巷所圍街廓，面積約**0.51公頃**。

地籍

員林段 418-1、418-3、418-4、418-5、418-6、418-7、418-13、418-41等**8筆地號**。



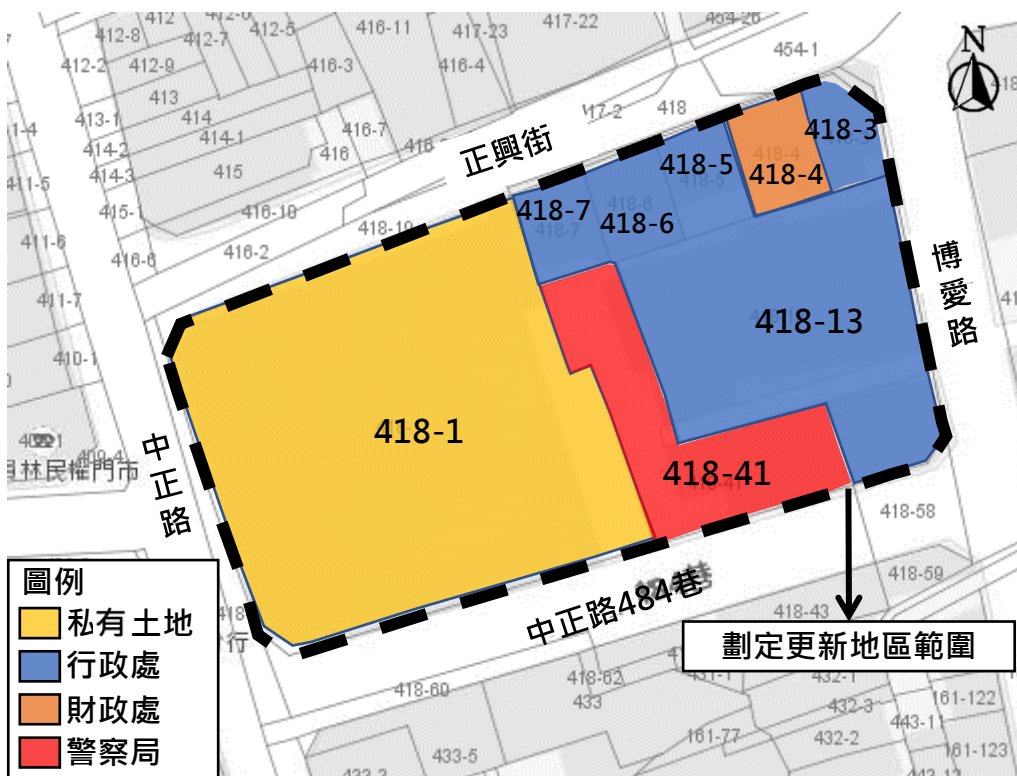


土地及建物權屬分析



土地權屬

- 本案範圍內土地面積合計5,059平方公尺。
- **418-1地號為私有土地**，面積2,605平方公尺，佔總面積51.5%，土地所有權人共277位。
- 其餘7筆土地為**公有土地**，面積2,454平方公尺，佔總面積48.5%，**為彰化縣政府所有**，管理機關分別為**行政處、財政處及警察局**。



建物權屬

- **公有土地建物為彰化縣政府所有**。
- 私有土地黃金帝國商業大樓，建物所有權人共280位。

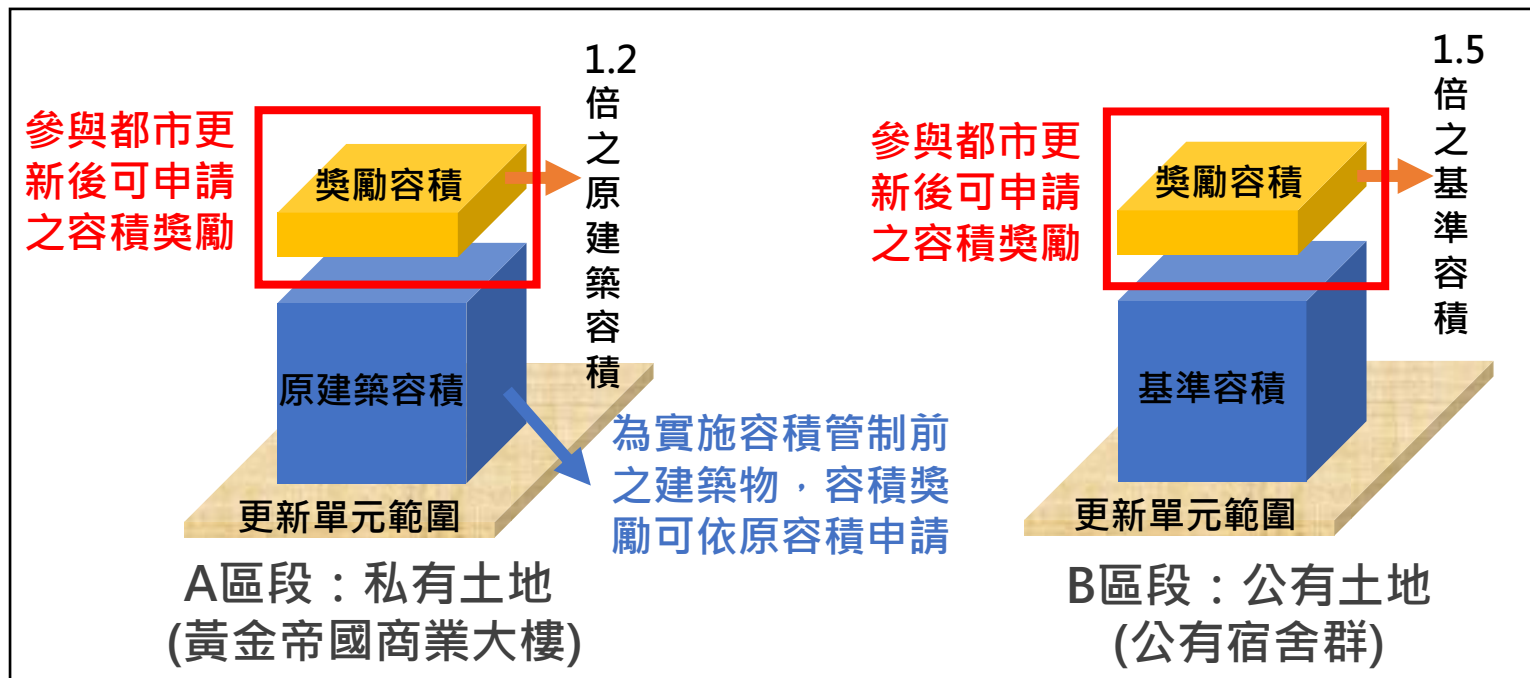
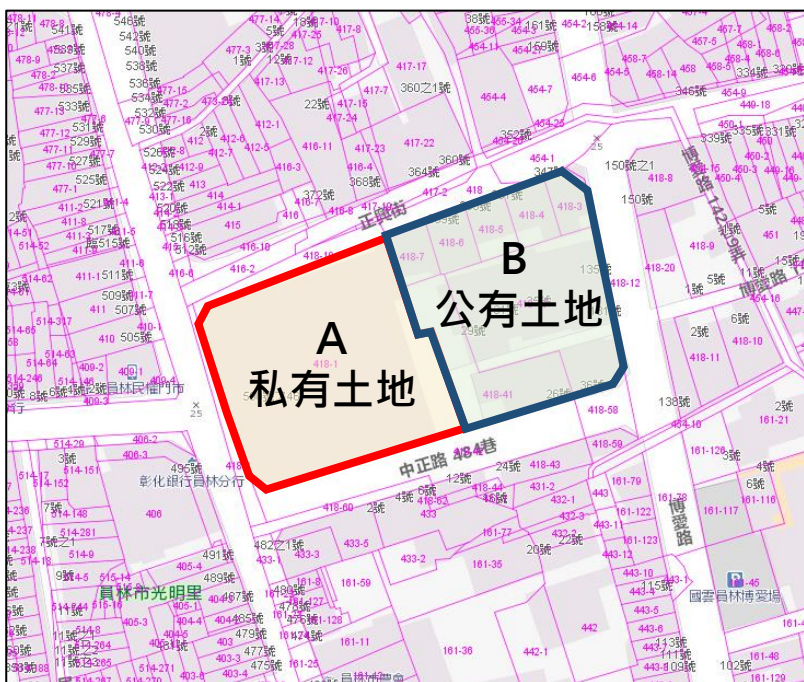
- ◆ 建築竣工日期：80年6月7日
- ◆ 樓層數：地上14層，地下4層
- ◆ 高度：49.85m
- ◆ 樓地板面積：30,104.53 m²
- ◆ 原容積率：1156%

樓層分配	樓層	人數	
樓層分配	遊樂場	14F 1人	
	旅館	13F 1人	
		12F 1人	
		11F 1人	
	辦公室	10F 1人	
		9F 3人	
		8F 4人	
		7F 1人	
		6F 1人	
		電影院	5F 5人
			4F 46人
	3F 83人		
	百貨商場	2F 80人	
		1F 85人	
飲食店	B1 (受電室) 95人		
	百貨商場	B2 4人	
停車場	B3 (防空避難)		
	B4 56人		

{ 依使用執照註記 }



參與都市更新的優點



□ A 區段

- 面積：2,605.00m² (788.0125坪)
- 法定建蔽率：80%
- 法定容積率：350%
- 現況容積率：744~840%
- 更新後容積率上限值：893~1008%

□ B 區段

- 面積：2,454.00m² (742.3350坪)
- 法定建蔽率：80%
- 法定容積率：350%
- 現況容積率：350%
- 更新後容積率上限值：525%

□ A + B 區段(全區)

- 面積：5,059.00m² (1,530.3475坪)
- 法定建蔽率：80%
- 法定容積率：350%
- 現況容積率：547~595%
- 更新後容積率上限值：709~767%

備註：相關容積率係依據可能情形先行假設，實際情況應視未來建築實際規劃及審議為準



112年

先期規劃計畫

基本資料調查

- 土地使用現況
- 交通系統現況
- 公共設施現況
- 土地權屬現況
- 社會、經濟調查
- 潛在實施者訪談
- ...

個案規劃計畫

- 更新構想與定位
- 更新單元劃設
- 都市設計原則
- 財務初評
- 都市更新實施方式
- ...

修正都市更新計畫書

- 配合修正民國111年5月26日經縣都委第265次會議審竣「劃定彰化縣員林市舊市街(博愛商圈)更新地區及訂定都市更新計畫案」

可行性評估

- 市場分析
- 產品定位
- 初步建築規劃
- 公有土地更新後資產處分方式
- 更新前權利價值比例試擬
- 各所有權人可能分配單元之價值、面積
- ...

113年

公開評選計畫

研擬招商文件

公開評選及簽約

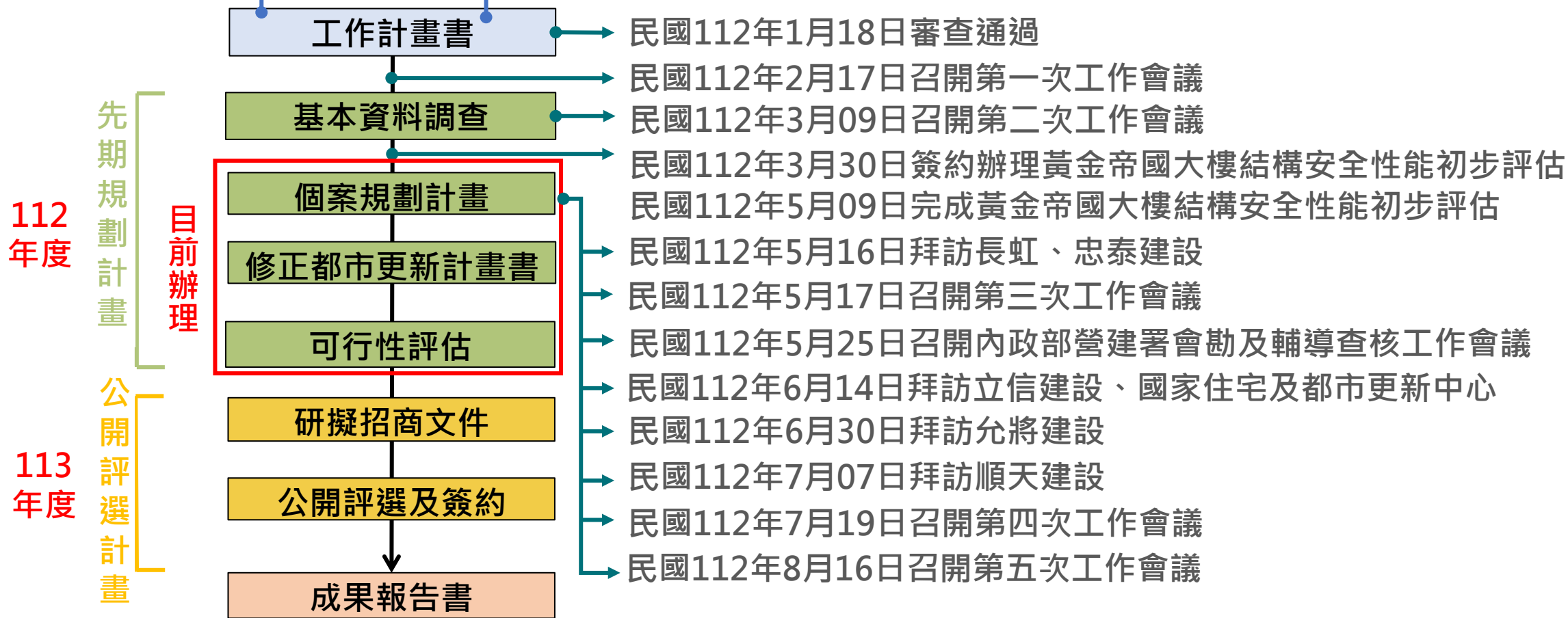
- 訂定公開評選文件內容
- 釐訂合理可行的權利義務規定
- 實施者申請人資格條件
- 最優申請人評定方式
- 辦理公開評選作業
- ...



計畫執行進度

民國111年 11月21日 拜訪君德國際開發
民國111年 12月22日 拜訪冠德建設

**本年度預計辦理：
黃金帝國大樓結構安全詳細評估**



※以上時間僅供參考，時間仍以實際審查情形為主。



Changhua County

02 • 更新規劃構想



訪商意見



本案已於111年11月21日拜訪君德國際開發、111年12月22日拜訪冠德建設、112年5月16日拜訪長虹、忠泰建設，112年6月14日拜訪國家住都中心、立信建設，112年6月30日拜訪允將建設、112年7月07日拜訪順天建設，相關訪商結論如下：



以本案目前位置引進大型商場考量，交通衝擊可能無法負荷。



公益設施部分，縣政府辦公空間或鄰里活動中心相對住戶而言抗性較低。



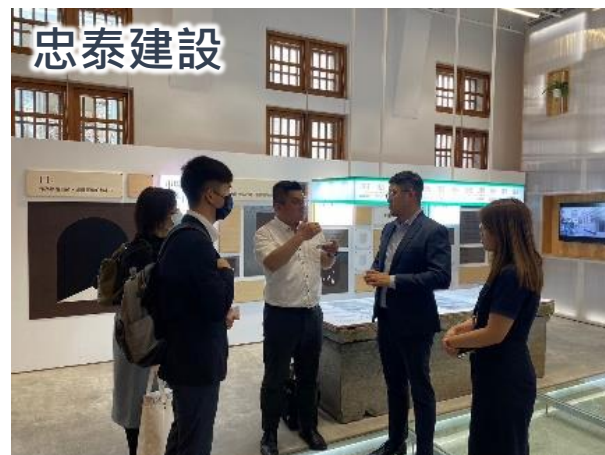
下方樓層商業空間建議由府方配回，其餘部分由其他所有權人配回，並區隔公私有入口。



目前住商混合實例，下方商業空間通常為店面，非商場型態，台灣目前環境較不適合購物商場與住宅合併之規劃。



建議低樓層做商業使用即可，以小型量販店如全聯、統一等企業，其餘樓層規劃為公益設施及住宅使用，以回歸鄰里商業活動為主要規劃方向。



議題1：初步產品定位構想



訪商意見



國家住都中心



立信建設



允將建設



順天建設



建議縣政府能完善代拆機制，**先行拆除並依使用執照合法存記**，進而增加招商成功機率。

議題2：結構安全性能評估



因私有地主人數眾多，建議縣府可先初步**調查私有地主參與都市更新意願**，以增加後續招商成功機率。

議題3：都市更新意願調查



議題1：初步產品定位構想



訪商後初步產品構想

1. 彰化縣政府分回：

- 低樓層商業空間
- 部分地下停車場空間
- 部分樓層作為公益設施

2. 私有地主及實施者分回：

- 住宅空間
 - 地下停車場空間
- (依比例分回各所有權人及實施者。)

※產品定位係屬初步規劃建議，仍以後續審議為主。



議題2：結構安全性能評估

初步
評估
結果

112.3.30委託臺中市土木技師公會辦理建築物結構安全初步評估，評估結果：黃金帝國商業大樓經建築物結構安全初步評估，評估結果**危險度總分數 (R值) 為56.17，未達最低等級，建築物耐震能力確有疑慮。**

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：林育信

列印日期:2023/5/3

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	56.17	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ；或評估分數 < 55 。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1.一般層靜載重採 1.45tf/m ² ，電影院、辦公室、遊樂場及屋頂層靜載重採 1.43tf/m ² ；商場活載重採 0.5tf/m ² ，旅館活載重採 0.2tf/m ² ，電影院、辦公室、遊樂場及屋頂層活載重採 0.3tf/m ² 。 2.柱斷面依原設計圖，混凝土強度採中華民國土木技師公會全國聯合會之建議值 160 kgf/cm ² ，鋼筋強度採建議值 2800 kgf/cm ² 。 3.考慮電梯牆及梯間牆損壞，額外增加1分。 4.初評 R=56.17，R>45 未達最低等級，建築物耐震能力確有疑慮。					
評估機構查核					

未達最低等級，建築物耐震確有疑慮。

現況照片表

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：林育信

列印日期:2023/5/3



私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：林育信

列印日期:2023/5/3



*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。



議題2：結構安全性能評估

現階段

1

建築物結構安全初步評估結果

危險度總分數，
未達最低等級，
建築物耐震能力確有疑慮。

後續評估事項

建議進行
詳細評估

2

建築物結構安全詳細評估

3

評估是否依照喬友大樓模式， 依建築法第81條進行拆除：

依結果評估
是否拆除

拆除後

4

可向稅務機關申請免徵房屋稅，且可增加本案誘因，提高後續招商成功機率。

- 拆除費用列入都市更新共同負擔，現階段不須所有權人支付費用。
- 縣府依建物使用執照進行合法存記，保障拆除前的建物原容積及持有資料、確保建物價值與所有權人之權益。



議題3：都市更新意願調查

- ◆ 實施者對於眾多所有權人容易卻步，所有權人意願是未來是否能成功招商的關鍵，公辦都市更新需有民意基礎，為此，本案希望透過提高同意比例，排除後續招商的困難。

現階段同意人數及面積

土地及建物所有權人數：280人
 同意人數：176人
 未回應人數：104人
 同意比率：62.9%

土地總面積：2605 M²
 同意面積：1489M²
 同意比率：57.1%

- 意願調查表請於(2023年9月8日)前協助繳回，以利統計彙整意見。
- 地址：彰化縣彰化市中山路二段416號
(彰化縣政府更新發展科)
- 電話：(04)753-1280 傳真：(04)724-5195 陳雨薇 技士
(04)2293-9586 傳真：(02)2721-6575 張博叡 規劃師

員林市黃金帝國都市更新參加意願書

本人同意參與「彰化縣員林市員林段 418-1 地號 1 筆土地都市更新計畫」。

立同意書人：

統一編號/身份證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

※注意事項：本同意書僅限於彰化縣政府調查「彰化縣員林市員林段 418-1 地號 1 筆土地」參加都市更新意願登記使用，禁止移作他用。



黃金帝國LINE社群

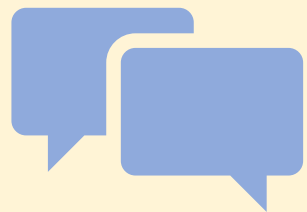


都市更新意願調查



Changhua County

03 • 常見問題Q&A



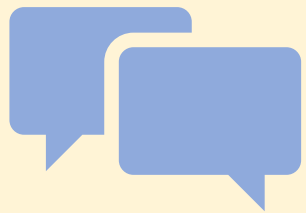
Q1.如何表達我的需求及意見?

當然可以，請說出您的想法

縣府會爭取多數地主的信任與支持，現階段地主出具的意願書及意見，也會提供讓日後實施建商了解。



- ☑ 回傳都市更新意願書
- ☑ 提供過往買賣買賣契約(如：櫃位配置、價格)等相關資料作為估價參考



Q2.更新後我可以獲得什麼？

更新後價值提升由住戶享有，依原本產權價值比率選屋或領現金

更新前

王爺爺更新前
持有產權的權利
價值占社區
0.5%

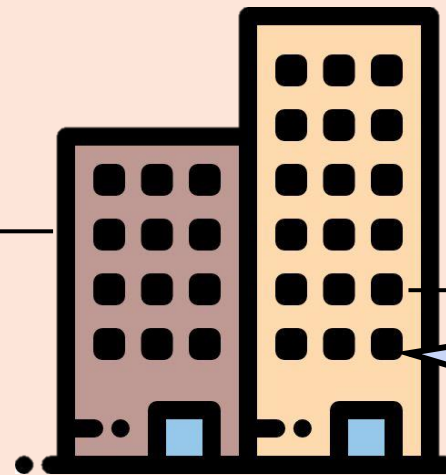


更新後

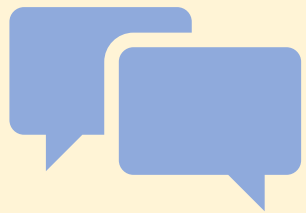
原社區住戶

出資建商
墊付得費用
以房子抵付

王爺爺
0.5%



更新後扣掉出資建商墊付的費用
王爺爺按比例0.5%比率換算的權利價值，選擇房子及車位



Q3.其他人的權利價值怎麼算？

更新後價值提升由住戶享有，依原本產權價值比率選屋或領現金



更新前後的 權利價值由誰計算

- 由3加以上專業估價者查估並在3家中選擇對全體住戶最有利的1家



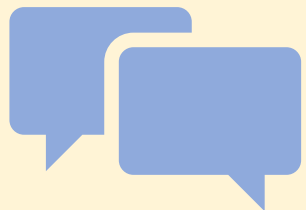
為什麼我的價值 跟其他人不一樣？

- **土地及合法建物**才能計算權利價值
- 會因為樓層、臨路條件形狀等因素而有所不同



出資建商墊付的 費用怎麼計算？

- 都市更新是有成本的需要由大家共同負擔
- 出資建商先墊付的費用會依照政府的標準來提列通過審議才認列



Q4. 我要繳的稅會有差別嗎？

參與都市更新享有稅捐減免利多，包含土地增值稅、地價稅及房屋稅

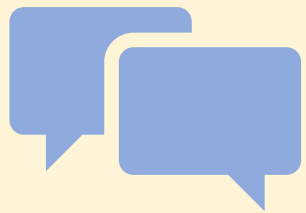
有選屋

- 權利價值無法分配房屋選擇領現金的住戶，**不用繳土地增值稅**
- 權利價值夠但選擇領現金、不分配房屋的住戶，**土地增值稅少40%**



沒有選屋

- 更新期間不用繳**地價稅、房屋稅**
- 更新後地價稅**減半2年**，房屋稅**減半2年**，房屋稅依地方規定可延長減收！
(舉例雙北延長10年，就是2+10年)



Q5.更新後賣屋有什麼影響？

更新後第一次移轉，享有契稅及土地增值稅等稅捐優惠

契稅少40%



土地增值稅少
40%



房地合一稅
5年內稅率20%





簡報結束。敬請指教

