本案計畫為公開展覽內容，僅供參考

區段徵收作業說明

新北市政府地政局

中華民國111年12月

簡 報 大 綱

一、法令依據
二、區段徵收範圍及面積
三、事業計畫之公益性、必要性
四、預計抵價地比例
五、土地補償標準
六、地上物補償標準
七、保障地主權益
八、抵價地分配方式
九、地價稅及土地增值稅之減免及扣繳
十、耕地租約之處理
十一、他項權利或其他負擔之處理
十二、預定工作進度

一、法令依據

- 依據土地徵收條例第4條第1項第1款規定：「**新設都市地區之全部或一部**，實施開發建設者。」，得為**區段徵收**。 ⇨ 爰本案擬採區段徵收辦理整體開發。
- 另行政院81年7月28日(81)內字第262774號函釋：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」，**本案於91年2月發布實施都市計畫**，係屬**新訂之都市計畫區**，依前開函釋應採**「區段徵收」**方式辦理，並由新北市政府為開發主體辦理。

二、區段徵收範圍及面積

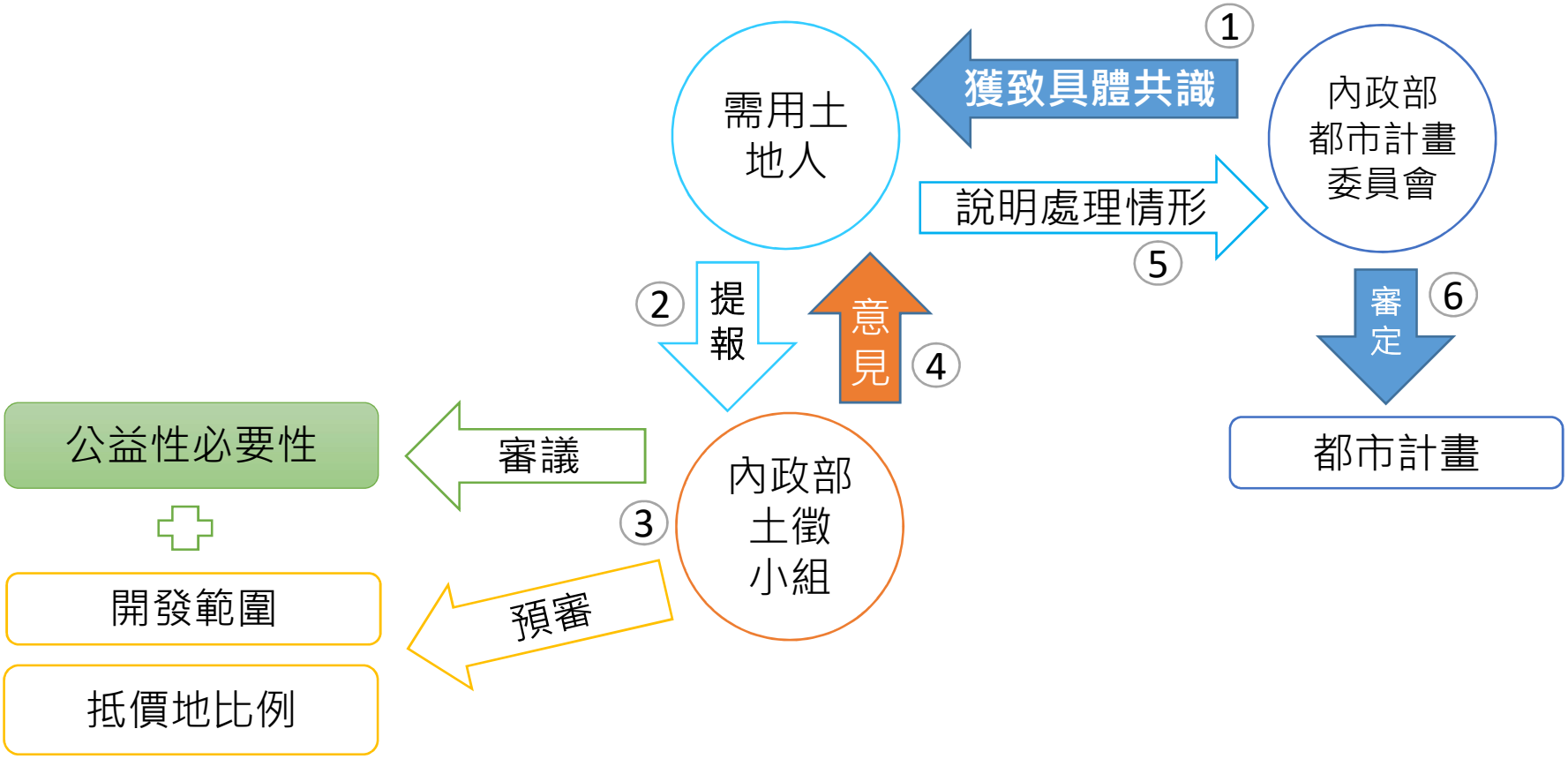
◆都市計畫面積：

278

公頃

◆區段徵收範圍為紅色區域

三、事業計畫之公益性及必要性評估



三、事業計畫之公益性及必要性評估

一. 社會因素：包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度。

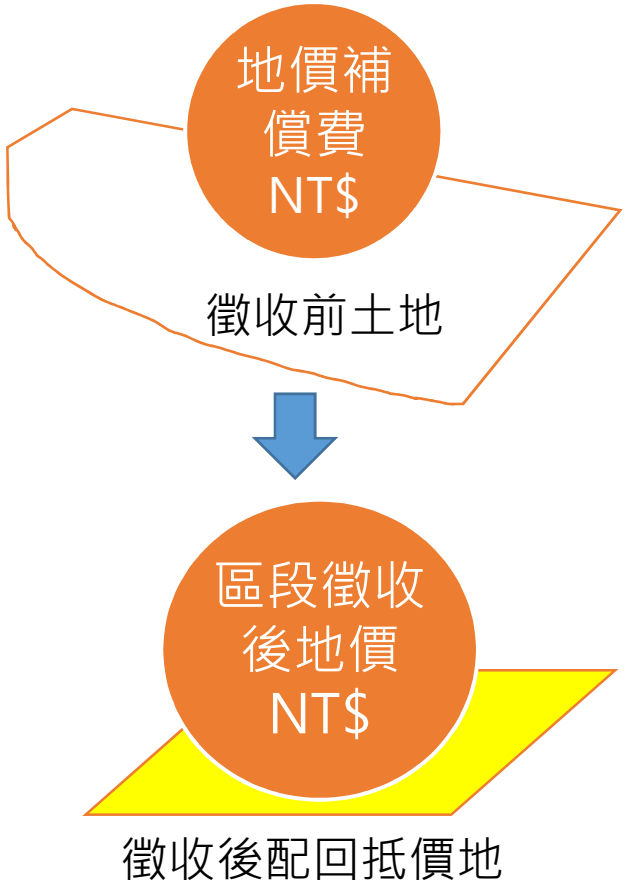
二. 經濟因素：包括徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、 徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、 農林漁牧產業鏈及土地利用完整性。

三. 文化及生態因素：包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變及對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響。

四. 永續發展因素：包括國家永續發展政策、永續指標及國土計畫。

五. 其他：依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。

四、預計抵價地比例



抵價地以應領之地價補償費折算區段徵收後土地價值抵付
都市計畫審定後考量各項因素核實訂立抵價地比例

五、土地補償標準

土地
徵收市價

估價師估價

↓

地價評議委員會評定

地價補償方式選擇

- 全部領地
- 全部領錢
- 部分領錢+部分領地

變更選擇

1個月內

1次為限

起算日

- 核定發給抵價地通知
- 現金補償發給完竣
- 通知補償地價存入保管專戶

六、地上物補償標準

補償依據

新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例
新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準
網址：新北市政府電子法規查詢系統
http://web.law.ntpc.gov.tw/Fname.asp

- 合法建築物補償費及其他建築物救濟金
- 人口遷移費
- 灌溉用水井、農業機具
- 農林作改良物
- 畜產、水產養殖物搬遷
- 墳墓遷葬
- 工廠機械設備搬遷
- 營業損失

六、地上物補償標準

人口遷移費

- 範圍內因徵收而須全部或部分拆除之合法建築物，於公告徵收之日6個月前設有戶籍，並有居住事實之現住戶必須遷移者。人口遷移費由戶長代為領取。但因結婚或出生而設籍者，不受6個月期限之限制。
- 其他建築物於公告徵收之日6個月前設戶籍連續滿3年。應備文件：全戶戶籍謄本

人口數	建築物全拆人口遷移費	建築物半拆暫時遷移費
單身	120000	96000
2人	120000	96000
3人	160000	128000
4人	200000	160000
5人	240000	192000
6人以上	280000	224000
市內電話遷移費/每具		
1000		
自來瓦斯遷移費/每具		
20000		

七、保障地主權益

補償
- 補償費、救濟金
- 人口遷移費
- 合法營業損失

遷廠輔導
- 工業用地供需服務資訊網
- 產業用地媒合機制
- 協助辦理工廠登記

安置計畫
- 房屋補助費
- 優先分配安置土地
- 特別救助金

原位置保留
1. 領有抵價地
2. 合法建物
3. 不妨礙都市計畫、區徵計畫

七、保障地主權益

房屋補助費

- 需全拆之合法建築物所有權人，於該門牌(以第一次召開協議價購日前一年設有門牌)設有戶籍(以第一次召開協議價購日前設籍六個月以上)，並具有居住事實者，發給房屋補助費90萬元。另經部分拆除合法建築物者，依拆除面積比例發給之。
- 需全拆之其他建築物所有權人，於該門牌(以第一次召開協議價購日前一年設有門牌)設有戶籍者(以第一次召開協議價購日前連續設籍三年以上)，並具有居住事實者，發給房屋補助費90萬元。

本案計畫為公開展覽內容，僅供參考

八、抵價地分配方式

分配前期準備作業

應領抵價地權利價值計算 → 召開抽籤配地作業說明會 → 權利價值過小申請合併

抵價地分配

人序籤、地序籤抽籤作業 → 依地序籤順序自由選配抵價地 → 分配成果公告

說明：

人序籤—決定第二階段抽籤之順序

地序籤—決定土地所有權人選配抵價地之順序

九、地價稅及土地增值稅之減免及扣繳

地價稅全免

免徵增值稅

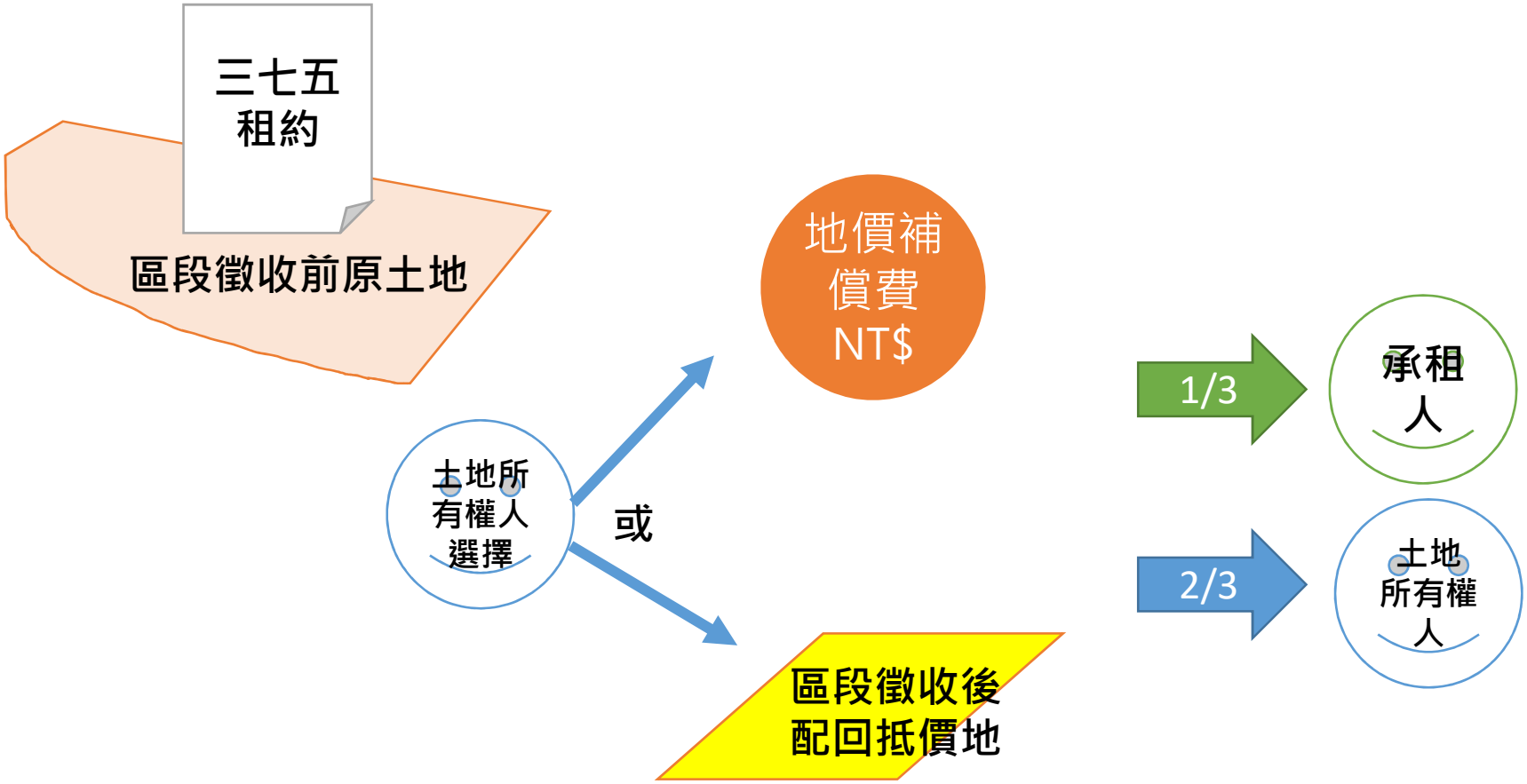
開發完成之日起
地價稅減半徵收2年

第一次移轉時
增值稅減徵40%

區段徵收辦理期間
原土地

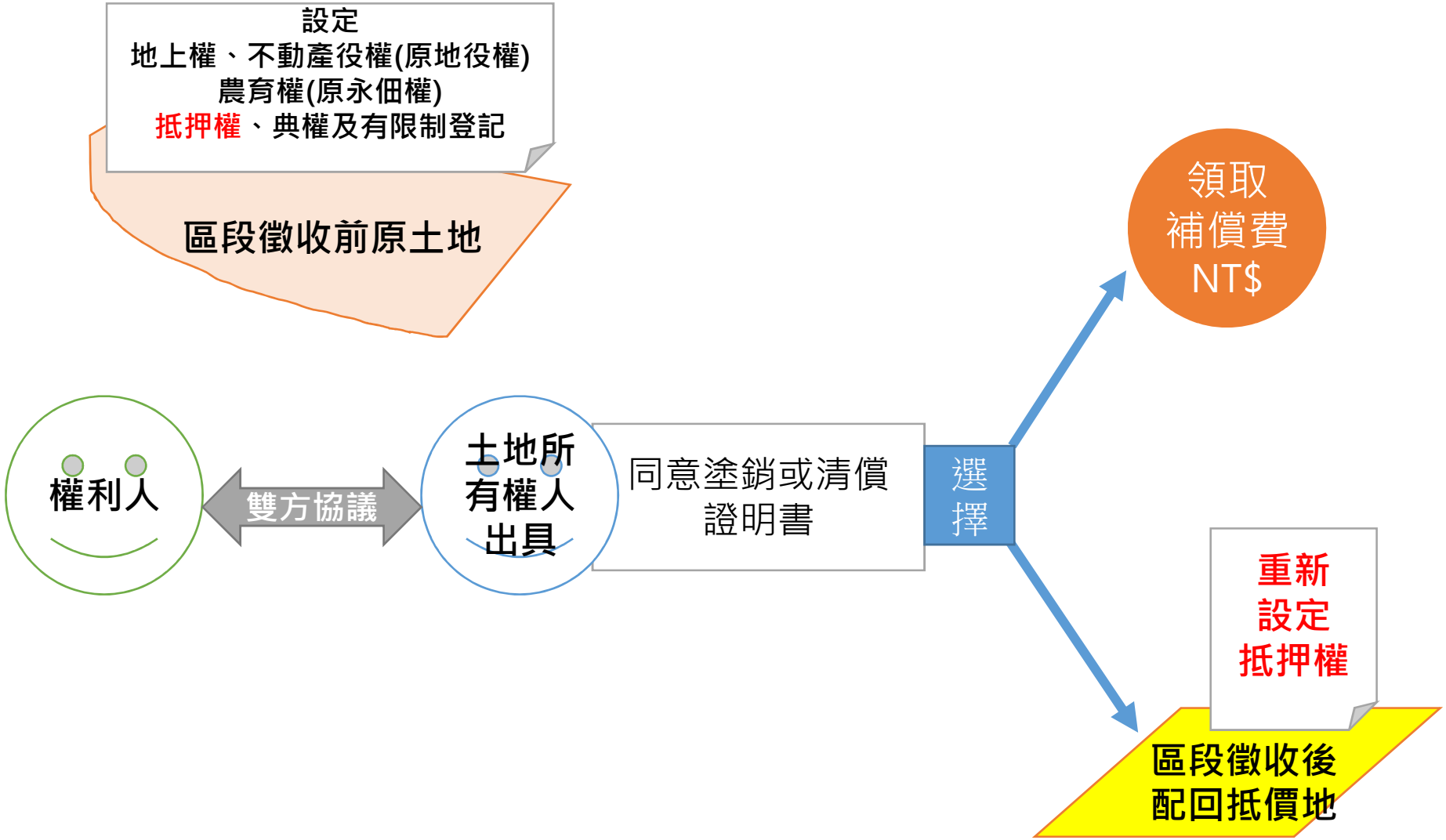
區段徵收後
配回抵價地

十、耕地三七五租約之處理

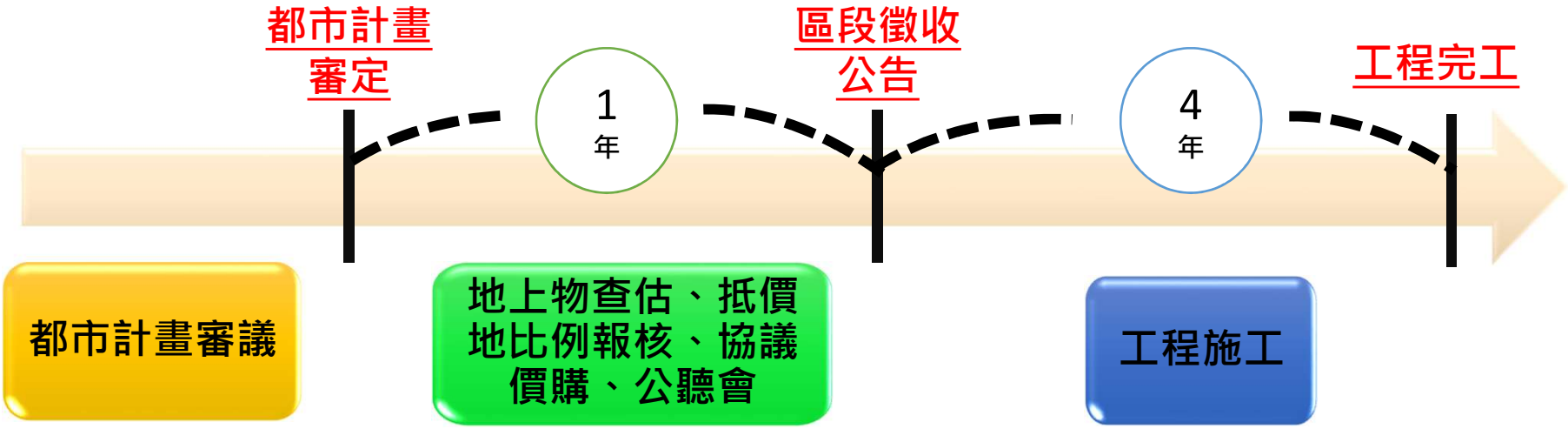


土地所有權人應提出承租人已領取地價補償費三分之一的證明；或由雙方同意本府就其應領之地價補償費代為清償給承租人，土地所有權人就剩餘應領地價補償費申領抵價地。

十一、他項權利或其他負擔之處理



十二、預定工作進度



整體開發作業之進行，必須以本區都市計畫內容為開發依據，故在本區完成都市計畫審議、報部核定等都市計畫法定程序後，始得開始區段徵收作業。

★ 區段徵收問與答

專案網頁網址:www.land.ntpc.gov.tw

土地開發》區段徵收》區段徵收問與答

手機掃描
上方條碼
即可連接

聯繫窗口:本府地政局區段徵收科　聯絡電話:02-29603456分機3528

簡報結束
敬請指教