



# 新北市新店十四張(B單元) 區段徵收案 協議價購會議

 新北市政府地政局  
Land Administration Department  
New Taipei City Government

·執行單位：新北市政府  
·中華民國113年3月19、20、22日



## 簡報大綱

1

基本資料

2

法令依據

3

價格標準

4

作業程序

5

所有權人得行使之權利

6

後續規劃期程



## 一、基本資料-計畫背景

### 計畫目的

為配合**環狀線**及**安坑輕軌**通車，完善捷運建設周邊交通路廊，並滿足區域通勤、就業、居住人口增加所衍生各項民生需求及**配合中央社會住宅政策**推行需要。

本府擬辦理「本市新店十四張（B單元）區段徵收案」用地取得作業。

- **抵價地比例 41%**於108年10月30日經內政部**預審在案**
- **都市計畫**分於112年5月16日及112年7月21日**審議通過**
- **開發範圍及抵價地比例**刻由內政部審查中，該部建議本府**配合行政院政策檢討於區內增加社會住宅用地面積**，本府刻正評估規劃中。

1



## 一、基本資料-計畫範圍



### 面積

**34.0321**公頃

### 位置

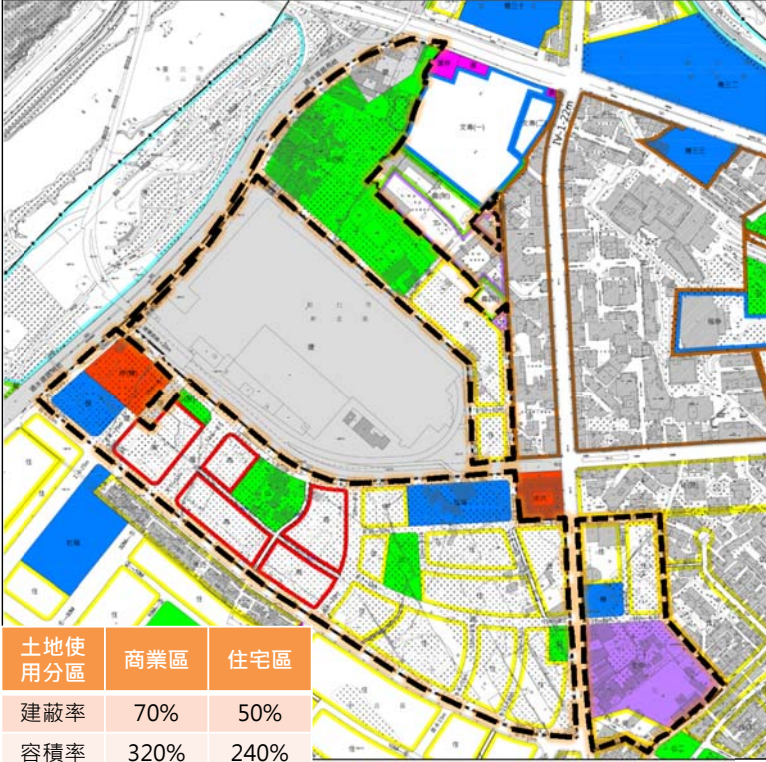
- 東：跨中正路兩側
- 西：溪園路
- 南：十四張路
- 北：復興路

2



## 一、基本資料-使用分區

項目		區徵面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	10.4825	30.80%
	商業區	3.9926	11.73%
	文教區	0.2134	0.63%
	<b>小計</b>	<b>14.6885</b>	<b>43.16%</b>
公共 設施 用地	變電所用地	0.5321	1.56%
	機關用地	0.3124	0.92%
	社會福利設施用地	1.0000	2.94%
	學校用地(文中小)	2.5000	7.35%
	公園用地	1.5203	4.47%
	公園用地 (兼供污水處理廠使用)	4.5647	13.41%
	停車場用地 (兼供轉運站及捷運設 施使用)	0.8383	2.46%
	抽水站用地	0.6194	1.82%
	人行步道用地	0.3797	1.12%
	道路用地	7.0767	20.79%
	<b>小計</b>	<b>19.3436</b>	<b>56.84%</b>
	<b>總計</b>	<b>34.0321</b>	<b>100.00%</b>



土地使 用分區	商業區	住宅區
建蔽率	70%	50%
容積率	320%	240%

3



## 二、法令依據



土地徵收條例第11條第1項規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前……，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。」

協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議。

前項所稱市價，指市場正常交易價格。

4



### 三、價格標準

項目	土地價格	土地改良物價格
內容	私有土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築改良物</li> <li>營業損失</li> <li>生產設備搬遷</li> <li>加油站設備搬遷</li> <li>農業設施</li> <li>農業機具搬遷</li> <li>農、林作改良物</li> <li>水井</li> <li>畜禽、農機、PVC管</li> </ul>
標準	協議價購市價由本府委託不動產估價師就市場案例蒐集、各土地宗地條件、臨路條件、區位等條件估定	<ul style="list-style-type: none"> <li>新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例</li> <li>新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準</li> </ul>



### 三、價格標準

#### 私有土地：

依各土地所有權人歸戶清冊所載之市價，乘以該筆土地面積持分，再依核算總額加計 3 %之獎勵金為價購價格。

新店十四張(B單元)區段徵收案  
土地所有權人協議價購歸戶清冊

1481

總歸戶號		姓名(名稱)	王小美	統一編號	F123456789	備註							
1		地 址	新北市板橋區中山路一段161號24樓										
		負責人或管理人姓名											
		地 址											
土地標示				權利範圍			查估市價單價	查估市價總價	同意協議價購獎勵金	他項權利種類	限制登記	三七五租約	備註
鄉鎮市區	段	小段	地號	協議價購面積 (m <sup>2</sup> )	持分 (分子/分母)	持分面積 (m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )	(元)	(元)				
新店區	大豐		1	100.00	1 / 1	100.00	168,000	16,800,000	504,000				
新店區	中央		2	1,000.00	1 / 10	100.00	165,000	16,500,000	495,000		有		
新店區	中央		3	500.00	1 / 5	100.00	163,000	16,300,000	489,000				
總計		3	筆	合計面積		300.00	小計	49,600,000	1,488,000				
							協議價購價金總額	51,088,000	元整				

加發之 3% 金額

協議價購標的

各宗地查估單價



### 三、價格標準

#### 土地改良物：

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」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」計算，並加計 5 % 作為價購價格。

新北市新店十四張(B單元)區段徵收開發案-協議價購歸戶清冊

總歸戶號	姓名(名稱): 王小美		F123456789				
1			各項目查估金額	加發之 5% 金額			
補償項目	清冊編號	調查表編號	查估標的 (土地地號或建物門牌)	查估金額 (費/救濟金 (元))	協議價購 獎勵金(元)	合計	備註
農業設施補償費	農設999	1130319-1-01-A	新北市板橋區中山路一段161號	102,400	5,120		
畜禽農機PVC管補償費	農機999	1130319-1-01-A	新北市板橋區中山路一段161號	4,000	200		
農作物補償費	農999	1130319-1-01-A	新北市板橋區中山路一段161號	80	4		
建築物救濟金	農999	1130319-1-01-A	新北市板橋區中山路一段161號	1,000,000	50,000		
合計				1,106,480	55,324	1,161,804	同意協議價購價金總計： 1,161,804元



### 四、作業程序-個別進行協議流程

#### 報到

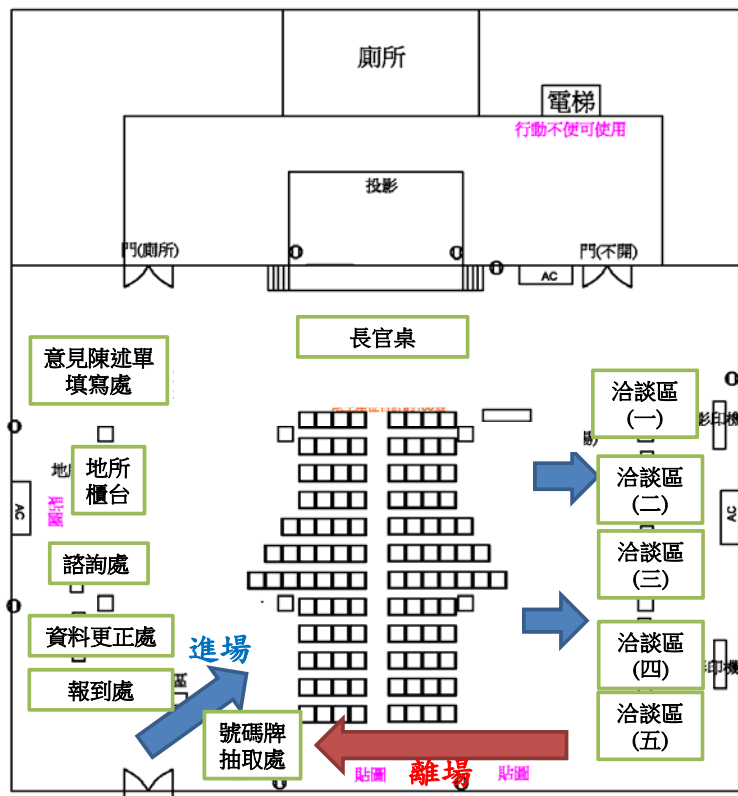
相關權利人按公文通知場次及時間參加。

#### 領取號碼牌

如有價購意願者，請領取號碼牌，於簡報結束後由工作人員依序叫號安排與談。

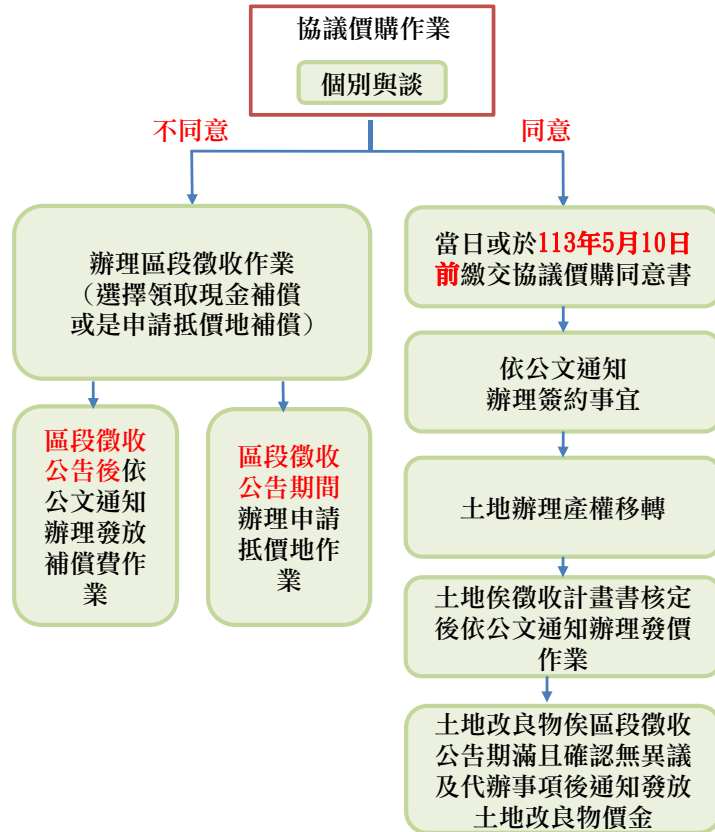
#### 進行協議

每組規劃2名與談人員，提供個別諮詢服務。





## 四、作業程序-個別進行協議流程



9



## 四、作業程序-繳交同意書(附件一)

填寫土地、地上物資料

- 繳交同意書期限  
**113年5月10日(五)**
- 繳交地點  
→ 親送或郵寄(請附上身分證影本)：  
新北市地政局區段徵收科  
新北市板橋區中山路一段161號24樓
- 同意協議價購者，將另行通知契約簽訂時間。

【附件1】

### 「新北市新店十四張(B單元)區段徵收案」 土地及土地改良物協議價購同意書

立同意書人\_\_\_\_\_所有之

1. 土地坐落\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_地號等\_\_\_\_\_筆土地

2. 建築改良物 3. 農、林作改良物 4. 其他，坐落\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_地號等\_\_\_\_\_筆，\_\_\_\_\_建號等\_\_\_\_\_筆，門牌號\_\_\_\_\_。

位於「新店十四張(B單元)區段徵收案」區段徵收用地範圍內，同意依協議價購承買契約總價售予新北市政府並依下列方式辦理：

- (一)協議價購價款於立同意書人之土地及土地改良物所有權移轉予新北市政府或點交後，由新北市政府另行給付。
- (二)若立同意書人所有之土地及土地改良物設定有他項權利、限制登記或其他登記事項者，於所有權移轉登記為新北市政府前，由立同意書人自行辦理塗銷手續。
- (三)由新北市政府另行通知立同意書人備妥相關文件後擇期簽訂協議價購契約書。

此致  
新北市政府

立同意書人：\_\_\_\_\_ (簽章)  
身分證字號：  
通訊住址：  
連絡電話：

中華民國 1 1 3 年 月

10



## 四、作業程序—簽約前應注意事項

有出租情事 → 先行終止租約

他項權利或限制登記 → 向地政機關辦理塗銷登記

共同共有 → 需經全體共有人同意

未辦繼承 → 先辦竣繼承登記

11



## 四、作業程序—簽約前應注意事項

所有權人需自行繳清各項稅賦

經清查後有欠稅者



未繳清者，已簽之同意書及買賣契約視為補正未完成。

- 檢附稅款繳(免)納稅憑證、收據
- 本府於協議價購款項代為扣繳。

- 不動產於移轉登記完竣或點交前，地租、水電費、電話費、瓦斯費、管理費及登記之日前未繳納之相關費用，由所有權人或使用人繳納。

12



## 四、作業程序—辦理簽訂契約

### 簽約應備文件

- 1 身分證正、影本、印章
- 2 土地或建物所有權狀
- 3 印鑑證明(一年內)
- 4 銀行存摺封面影本
- 5 授權書或委託書  
(委託他人辦理者)
- 6 其他依法必備之文件

所有權人應協助用印、繳交文件或辦理補正而**逾期**者，**已簽訂**之協議價購同意書及契約**視同無效**，後續辦理徵收作業。

13



## 四、作業程序—簽約後注意事項

依土地徵收條例規定，以市價與本府達成協議價購者**免納土地增值稅**。

由本府**負擔**：

- 登記費
- 印花稅
- 契稅
- 鑑界費
- 代書費

- 當年度**地價稅**以**登記完竣日**、**房屋稅**以**點交日**為準，並依天數比例分擔。

14





## 四、作業程序-產權移轉登記

土地簽約完成

徵收計畫書核准

所有權移轉登記

通知發放價款

土地改良物  
簽約完成

區段徵收公告  
期滿且無異議

通知發放價款

建築改良物  
自動搬遷

發放自動搬遷  
獎勵金

- 所有權人辦妥移轉登記及領取價款後，即終止對該土地及土地改良物之一切權利義務。

15



## 五、所有權人得行使之權利-陳述意見

【附件-1】  
收件號：

「新北市新店十四張(B單元)區段徵收案」  
協議價購作業陳述意見書

所有權人		電話	
地址			
陳述意見			
須知事項	請於 113 年 7 月 10 日前向新北市地政局區段徵收科提出本陳述意見書，如未於前開期限內提出陳述意見書者，依行政程序法第 105 條規定，視為放棄陳述意見之機會。		

中 華 民 國    1 1 3    年       月       日

所有權人如對辦理區段徵收有  
意見，請於**113年7月10日前**，  
依據行政程序法第105條規定，  
以書面提出事實及法律上之陳  
述意見，逾期視為放棄陳述之  
機會。

16



## 六、後續作業預估期程

協議價購  
程序  
113年3月

區段徵收  
公聽會  
113年5月

區段徵收  
公告及發價  
113年第4季

地上物拆遷  
113年第4季  
至  
114年年初

簡報結束  
意見回覆

同意參加協議價購之所有權人

領取號碼牌

依叫號至右側協議價購區

進行個別說明與談



## 其他注意事項

專案網頁網址:<https://www.shisizhang.com.tw/>

The screenshot displays the website interface for the 'New Taipei City New Store 14 Zhang (B Unit) Area Segment Collection Development Case'. The page includes a navigation menu with icons for '最新消息' (Latest News), '區段徵收作業' (Area Collection Work), '都市簡介' (City Introduction), '開發進度' (Development Progress), '實際介紹' (Actual Introduction), '下載專區' (Download Area), '照片集錦' (Photo Gallery), '直播專區' (Live Broadcast Area), and '問卷調查' (Survey). A '最新消息' section lists three items: '新北微笑綠南端點 新店十四張B單元籌備通過' (2023-06-16), '新店十四張捷運起點 打造濱南新興生活圈' (2019-10-30), and '新店十四張(B單元)區段徵收案訂於9月18日召開地上物查估前說明會' (2019-09-17). A search bar is visible on the right side of the page.



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3511及3513