



# 新北市新店十四張(B單元) 區段徵收公聽會

## CONTENT

- |              |                   |
|--------------|-------------------|
| 01 / 開發目的    | 08 / 抵價地分配        |
| 02 / 法令依據    | 09 / 土地稅賦減免       |
| 03 / 區段徵收範圍  | 10 / 三七五租約、他項權利處理 |
| 04 / 土地使用計畫  | 11 / 安置計畫         |
| 05 / 徵收補償標準  | 12 / 區段徵收預定時程     |
| 06 / 抵價地發還比例 | 13 / 所有權人得行使權利    |
| 07 / 申領抵價地程序 | 14 / 其他事項         |

## 01 開發目的

### 居住

規劃社會福利設施用地，興建只租不售之社會住宅

### 公共設施

因應人口及都市發展需求，提供所需公共設施，完善地區機能。

### 交通

位處捷運環狀線及安坑輕軌交會，配合大眾運輸導向發展並串連央北開發區道路系統

### 生活

結合新店溪水岸資源，建構藍綠帶串連之生態城市

## 02 法令依據

依土地徵收條例第4條第1項第3款及第2款規定：

「都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，以及非都市土地實施開發建設者，得為區段徵收」

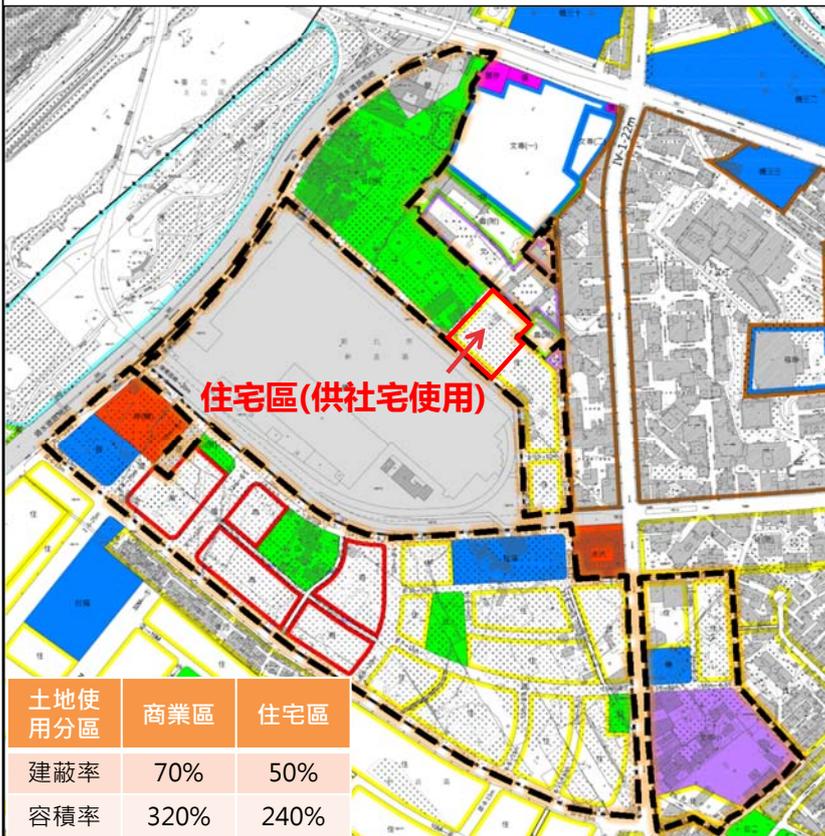
# 03 區段徵收範圍

面積為 **34.0321** 公頃

- 東：跨中正路兩側
- 西：以溪園路為界
- 南：以十四張路為界
- 北：以復興路為界



# 04 都市計畫規劃及土地使用計畫



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 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 56.84%</b>
	<b>總計</b>	<b>34.0321 100.00%</b>

## 05 徵收補償標準 - 地價

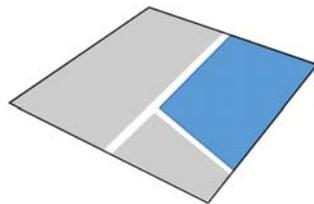
- 被徵收之土地，應按徵收當期市價補償。
- 不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」進行查估，並提交本市地價評議委員會審議。
- 補償方式：



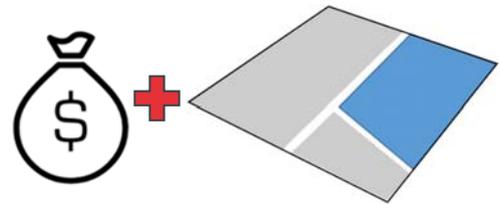
全部領取  
現金補償



全部申請  
發給抵價地



部分領取現金補償  
部分申請發給抵價地



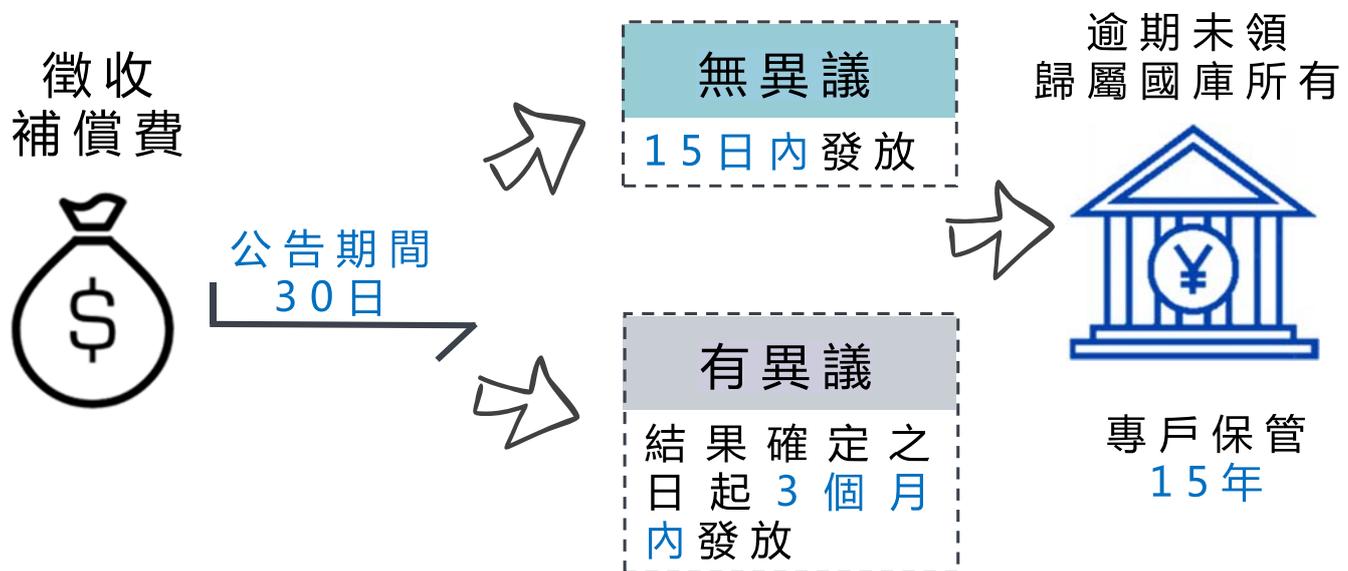
7

## 05 徵收補償標準 - 土地改良物

項目	查估標準
建物補償及自動搬遷獎勵	<b>「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」</b> 、 <b>「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」</b>
農林作物、畜禽、農機、PVC管	
營業損失	
生產設備搬遷	
人口遷移費	
房屋補助費	
其他(如水井、墳墓、電話遷移、瓦斯...等)	

8

## 05 徵收補償標準 - 補償費發放



9

## 06 抵價地發還比例

於113年5月7日經內政部核定，本案預計發給抵價地總面積為徵收私有土地總面積之**41%**。

領回抵價地面積計算公式：

$$\frac{\text{個人補償費}}{\text{徵收總補償費}} \times \text{抵價地總地價} = \text{個人權利價值}$$

$$\frac{\text{個人權利價值}}{\text{選配街廓土地單價}} = \text{配回土地面積}$$

依選配位置地價高低  
決定配回面積

10

## 07 申領抵價地程序



申請對象：

區段徵收公告時土地登記簿所記載之土地所有權人為準。

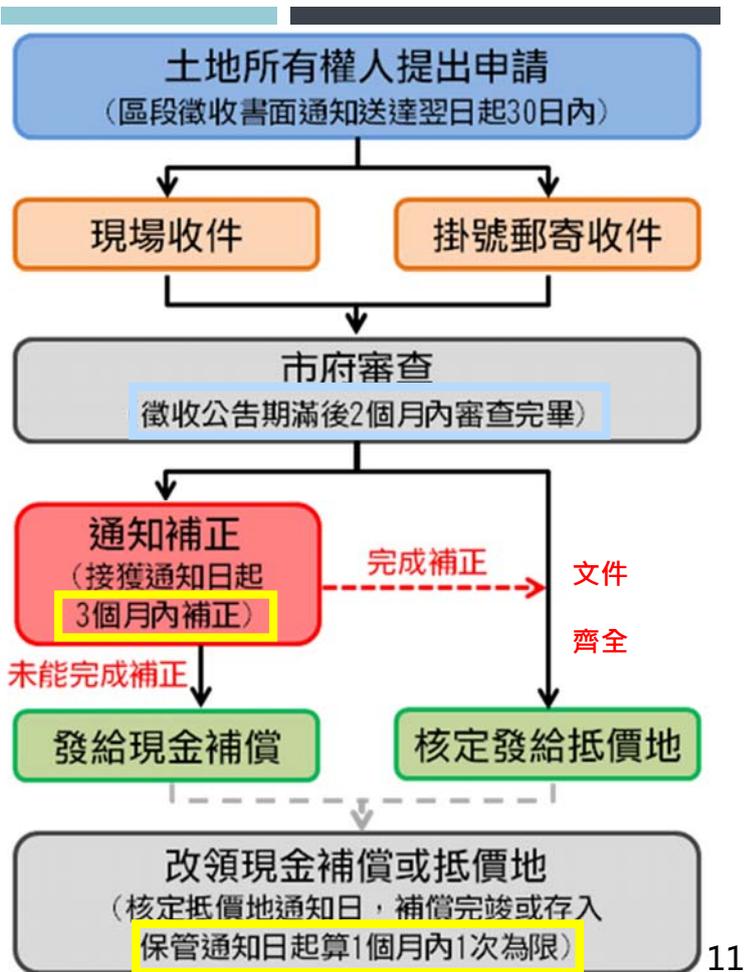


申請時間：

區段徵收公告期間向本府提出申請；徵收公告之日後收受通知者，於通知送達翌日起30日內提出。



核定不發給抵價地者：由本府於核定之次日起15日內發給現金補償。



## 07 申領抵價地程序

### 應檢附文件



領回抵價地申請書



身分證正(影)本



土地所有權狀正本



其他應檢附之文件

### 現場收件

新北市政府地政局區段徵收科  
(新北市板橋區中山路一段161號24樓)  
及本局屆時設置之處所

### 郵寄收件

新北市政府地政局區段徵收科  
(新北市板橋區中山路一段161號24樓)

## 08 抵價地分配



以**公開抽籤**並由土地所有權人**自行選擇分配街廓**為原則。(區段徵收實施辦法第28條)

訂定抵價地抽籤  
分配作業要點

召開抽籤配地作  
業說明會

權利價值過小者  
，申請合併

順序籤、配地  
籤抽籤作業

依配地籤順序自  
由選配抵價地

分配成果公告



本府將另訂定抵價地抽籤分配作業要點及召開說明會，詳細說明相關作業程序及原則。

13

## 09 土地稅賦減免

地價稅

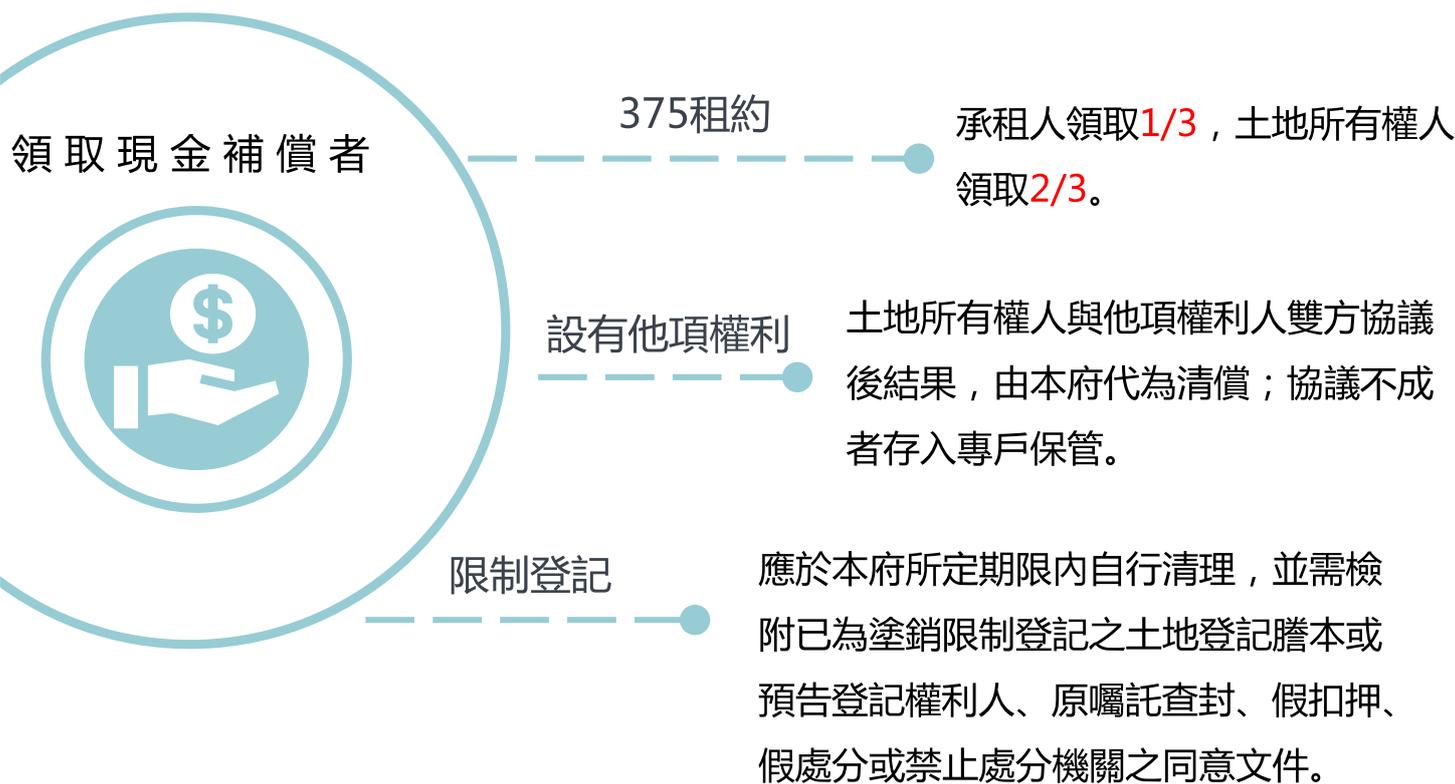
1. 辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅全免。
2. 辦理完成後，自完成之日起其地價稅**減半徵收2年**。(土地稅減免規則第17條)

土地  
增值稅

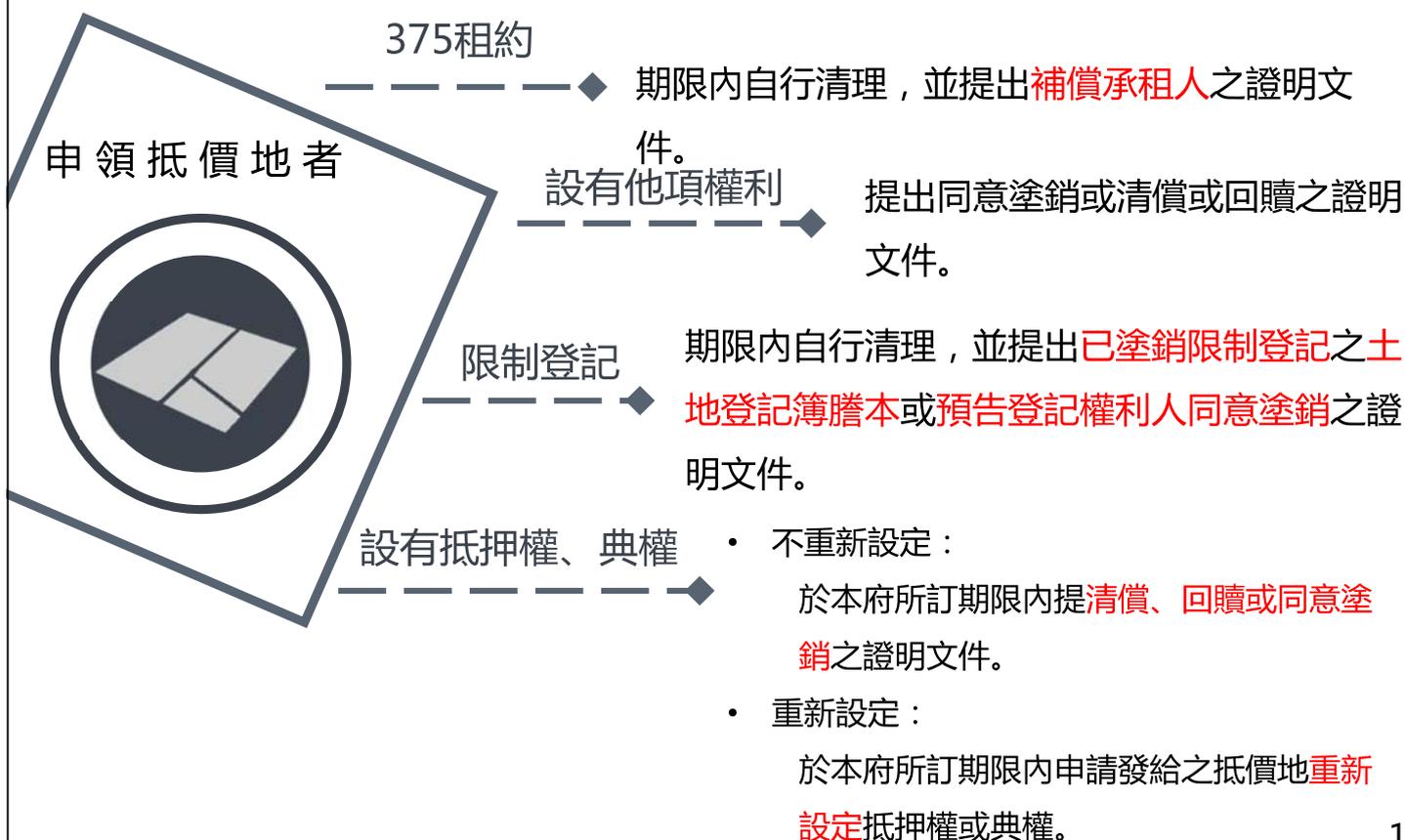
1. 被徵收土地**免徵**土地增值稅。(平均地權條例第42條)
2. 區段徵收原土地所有權人領回抵價地後**第一次移轉**時，土地增值稅**減徵40%**。(平均地權條例第42條-1)

14

# 10 三七五租約、他項權利、限制登記處理



# 10 三七五租約、他項權利、限制登記處理



# 11 安置計畫



## 房屋補助費

合法建物：

因徵收須全部或部分拆除之所有權人，以第一次召開協議價購會議6個月前於該建物設有戶籍，並有居住事實者。

其他建物：

範圍內因徵收須全部拆除之所有權人，以第一次召開協議價購會議於該建物設有戶籍連續三年以上，並有居住事實者。



每一門牌發給90萬元房屋補助費。



合法建物經部分拆除者，依拆除面積比例發給。

# 11 安置計畫



## 人口遷移費

合法建物：

因徵收須全部或部分拆除之所有權人，以徵收公告前6個月於該建物設有戶籍，並有居住事實者。

其他建物：

範圍內因徵收須全部拆除之所有權人，以徵收公告前於該建物設有戶籍連續三年以上，並有居住事實者。



因結婚或出生而設籍者，不受設籍期限之限制。

## 11 安置計畫



### 特別救助金

對象：



區段徵收範圍內被拆遷之合法建物或其他建物所有權人，屬**低收入戶**、**中低收入戶**，因徵收致無屋可居住者，每戶發給一份特別救助金。



區段徵收公告一年前於範圍內設有戶籍且有居住事實之現住戶，符合具本市身心障礙者生活補助、中低收入老人生活津貼、弱勢兒童少年生活扶助身分者及經本府社會局評估符合強化社會安全網 - 脆弱家庭服務之對象，每戶發給一份特別救助金。

19

## 11 安置計畫



### 申請原位置保留分配

不妨礙都市計畫及區段徵收計畫原則下，經核定領有**抵價地**之**合法**建物所有權人得於**區段徵收公告期間內**申請按**原位置保留**分配。

建物與其坐落基地**非屬同一人**時，建物所有權人得自行協調取得該坐落基地之所有權人同意或其他核定發給抵價地之所有權人同意，以其應領抵價地權利價值內**抵扣**。



申請原位置保留建物所需**權利價值不足分配**保留面積者，應繳納**差額地價**。

20

# 11 安置計畫



## 優先分配安置土地

於都市計畫劃設**最小建築基地規模150平方公尺之住宅區**規劃適量安置街廓單元，**優先提供有居住事實之全拆合法建物**申請者選配，如有剩餘再提供其他建築物申請者依序選配。（原則須於區段徵收範圍內經核定領有抵價地）

合法建物：

所有權人或其配偶、直系血親或二親等內旁系親屬應於**第一次召開協議價購會議6個月前於該合法建築物**設有戶籍，持續設籍至徵收公告當時，並有**居住事實**者。

其他建物：

所有權人或其配偶、直系血親或二親等內旁系親屬應於**第一次召開協議價購會議3年前於該建築物**設有戶籍，且持續設籍至徵收公告當時，並有居住事實者。

21

# 11 安置計畫



## 優先申租央北青年社會住宅

對象資格：

1. 年滿18歲(含)以上或未滿18歲已結婚並有完全行為能力之中華民國國民。
2. 申請人應於本案**第1次召開協議價購會議6個月前於區段徵收範圍內設有戶籍**，並持續於該戶籍設籍至徵收公告日。
3. 申請人或其家庭成員符合住宅法第4條規定之經濟或社會弱勢身分者，不受前項設籍之限制，惟申請時仍須於本市設有戶籍，或檢具於本市就學、就業及於區內居住之相關證明文件。

22

## 11 安置計畫



### 優先申租央北青年社會住宅

對象資格：

4. 申請人與其家庭成員，於本市、臺北市、基隆市及桃園市均無自有住宅。
5. 申請人與其家庭成員依財政部國稅局之最近年度綜合所得稅各類所得，低於本市百分之五十分位點家庭之平均年所得，且年所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準3.5倍者。
6. 其他相關條件。

23

## 11 安置計畫



### 優先申租央北青年社會住宅



承租之優先順序：

1. 優先戶合格申請人。
2. 設籍於區內合法建築物之一般戶合格申請人。
3. 設籍於區內其他建築物之一般戶合格申請人。



續租規定及租金補助期間：

- 租約以每三年為一期；有續租意願者，得申請續租，並以一為限。
- 申租中繼住宅者得申請租金補助二次租期，至多六年。

註：以上為安置計畫草案，實際內容仍以公告為準。

24

## 12 區段徵收預定時程

工作內容	預定時間
協議價購會議作業	同意書繳交期限延長至7/10
<b>召開區段徵收公聽會</b>	<b>113年6月</b>
徵收計畫書報核	<b>113年8月</b>
辦理區段徵收公告(申請領回抵價地)	<b>113年第四季</b>
徵收補償費發放	<b>113年第四季</b>
建物自動搬遷期限(計3個月)	<b>114年上半年</b>
工程施工	<b>114年 - 117年</b>
抵價地分配	<b>115年</b>
土地點交	<b>117年</b>
 後續作業視內政部土地徵收審議小組審議進度及各項作業執行進度而定。	

25

## 13 所有權人得行使權利



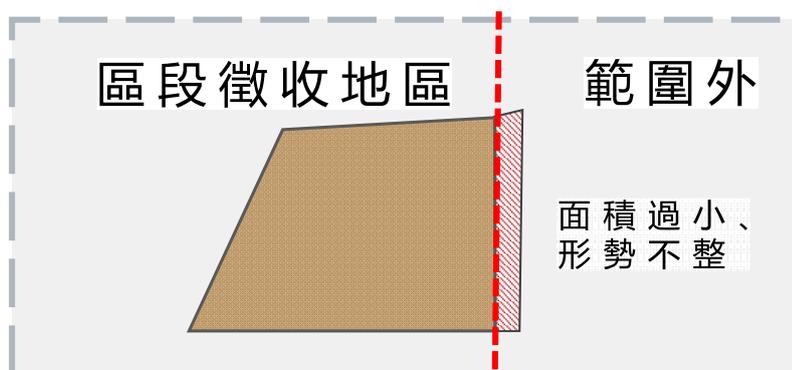
### 異議處理

對公告事項有異議之權利關係人，依規定得於**公告期間內**以**書面**方式向本府提出，本府於接受異議後即查明處理，並以書面通知權利關係人。



### 一併徵收

區段徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，得於徵收**公告日起1年內**以**書面方式**向本府申請，**逾期不予受理**。



一併徵收土地  
僅限領取**現金補償**

26

## 1.4 其他事項

1. 為鼓勵所有權人協議價購並落實土地徵收條例精神，民眾如仍有意願與本府進行協議價購，得於7/10前繳交同意書。
2. 本案區段徵收作業相關資訊，同步刊登於新店十四張(B單元)區段徵收案網站敬請民眾多加利用。  
<https://www.shisizhang.com.tw/>



### 防阻詐「地籍異動即時通」

#### 地籍異動即時通

本市1名8旬老婦險遭詐騙，所幸因申辦「地籍異動即時通」，驚險保住價值約1700萬的房產，免於落入詐騙通緝犯之手。



新北產權守護員  
地籍異動即時通



## 通知案件類型及申請方式

不動產權利在地政事務所**遇有特定類型案件申請時**，地政系統經由簡訊或電子郵件（各二組）**主動通知所有權人**，即時因應！

### 1 通知登記案件類型

買賣 信託 查封 假扣押 判決 調解 和解 配偶 書狀  
拍賣 贈與 抵押權設定 移轉 移轉 移轉 贈與 補給

### 2 申請方式



持身分證正本及印章臨櫃申請



使用自然人憑證於數位櫃台線上申請



與不動產申請案併同辦理

如民眾有意願申請地籍異動即時通，可向新店地政事務所櫃檯諮詢。

簡報結束