

「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區第一開發區開發）案」
「擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案」
公開展覽說明會

區段徵收 作業說明

內政部國土管理署
中華民國115年8月20日



CONTENT



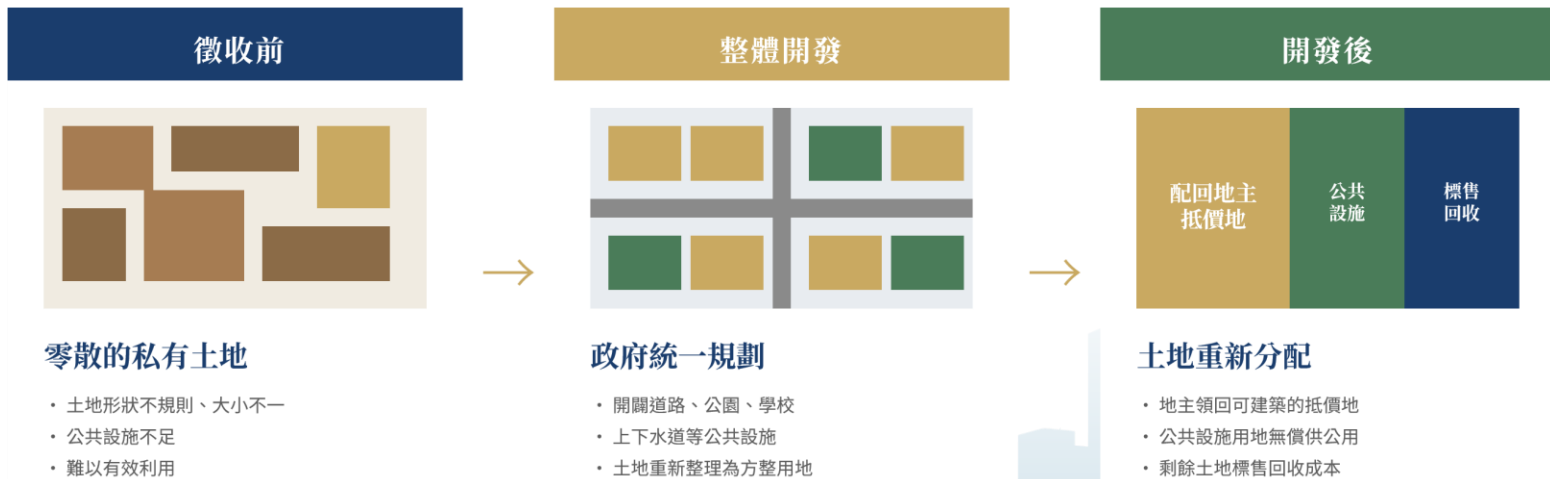
01/區段徵收介紹

02/區段徵收作業



什麼是區段徵收？

政府將整片區域內土地一次徵收，重新規劃道路、公園、學校等公共設施後，部分土地發還原地主（抵價地），部分供公共設施使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地所得收入償還開發總費用之一種整體建設方式。



參與區段徵收好處

區段徵收介紹



區域整體規劃

整個區域一起重新規劃、一次到位，讓整片區域變得井然有序，並完善公共設施，**大幅提升整體居住品質**。



政府與地主合作

地主原零散的土地，可**整合集中利用**，政府出錢做公共建設，成果一起共享。



地主權益補償

可以選擇領**現金補償**，也可以選擇領回**整理後的可建築土地**（稱為抵價地）大大提高土地利用價值。
亦可選擇部分領錢部分領地。



重大稅賦優惠

參與區段徵收，可享**土地增值稅**與**地價稅**兩大稅目的多重優惠。

區段徵收流程

區段徵收作業

STEP 1

都市計畫
變更 / 擬定

1

STEP 2

都市計畫
公展暨說明會

2

STEP 3

公必性及
可行性評估

3

STEP 4

舉辦事業計畫公聽會或
3年內召開都計公展說明會

4

STEP 5

協議
價購

5

STEP 6

舉辦區段
徵收公聽會

6

STEP 7

徵收計畫書
研擬

7

STEP 8

內政部
核准

8

FINAL STEP

區段徵收
公告

9



本次公聽會係依照**土地徵收條例第10條規定**：「需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。」辦理。

► 依法應召開兩場公聽會

第一場	說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。
第二場	應說明對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之明確回應及處理情形。

事業計畫公聽會-免辦理公聽會之情形



土地徵收條例第10條所稱**已舉行公聽會或說明會**，指下列情形之一：(土地徵收條例施行細則第11條)

- 興辦事業計畫於規劃階段已舉行2次以上公聽會，且最近一次公聽會之舉行距申請徵收3年內。
- 興辦事業計畫已依都市計畫法舉行**公開展覽及說明會**，並通知土地所有權人，且最近一次公開展覽及說明會之舉行距申請徵收**3年內**。
- 原事業計畫已舉行公聽會，於申請徵收後發現範圍內土地有遺漏須補辦徵收。
- 原興辦事業為配合其他事業需遷移或共構，而於該其他事業計畫舉辦公聽會或說明會時，已就原興辦事業之遷移或共構，聽取土地所有權人及利害關係人之意見者。

公必性及可行性評估

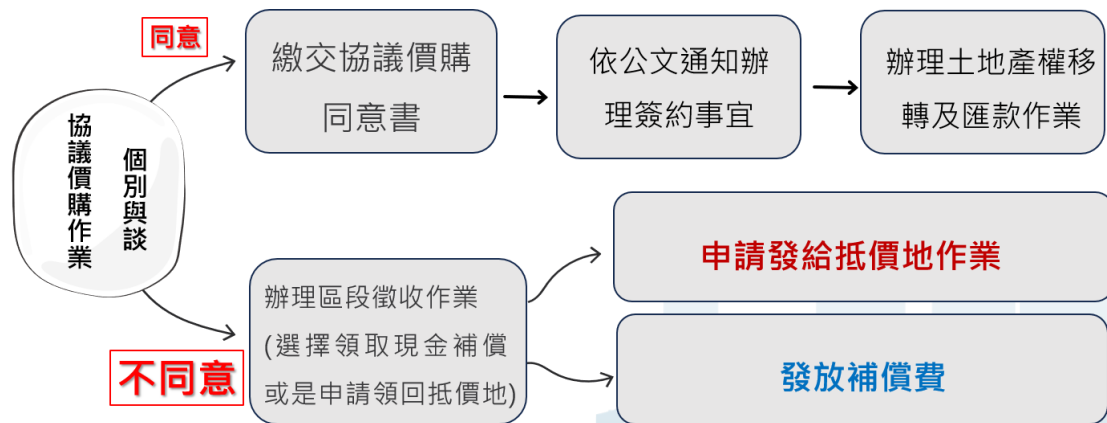
事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性

- 都市計畫審議通過前，需用土地人應向內政部土地徵收小組報告區段徵收之公益性及必要性(區段徵收實施辦法§4)。
- 需用土地人興辦事業徵收土地時，應依社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素及其他應加以評估參考之事項，評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估(土地徵收條例§3-2)。
- 就上開因素初步評估，本案增進公共設施建設，改善市區景觀與環境，同時促進產業發展，提供就業機會，實現在地生活，配合淡海地區之便利交通、豐富觀光資源、優勢都市基盤建設、充沛學術資源等產業發展條件，帶動淡海科學城高科技產業之發展，具公益性及必要性。

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。





- 需用土地人申請徵收前，必須舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人意見。
- 說明區段徵收之必要性及目的、各項補償標準、抵價地比例及抵價地申請程序、地價稅及土地增值稅之減免與扣繳、耕地租約之處理、他項權利或其他負擔之處理及安置計畫等事項。
- 土地及相關所有權人可充分表達意見

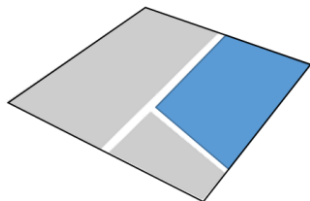
- 被徵收之土地，應按徵收當期市價補償。
- 不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」進行查估，並提交新北市地價評議委員會審議。
- 補償方式：



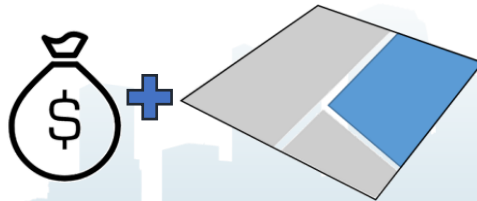
全部領取
現金補償



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



- 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
- 其他新北市或內政部訂定有關地上物補償相關規定



建築改良物



農作改良物



畜禽遷移



營業損失補償

動力機具、生產原料或經營設備遷移

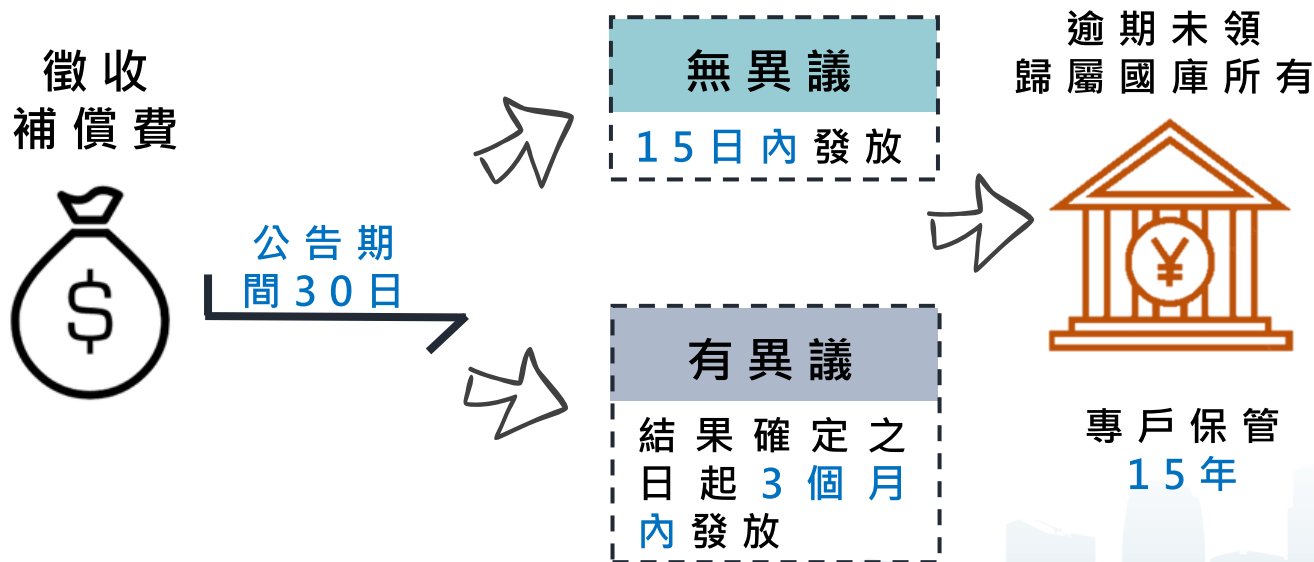


人口遷移



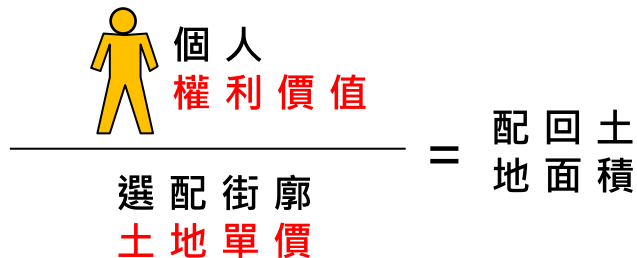
其他(如水井、墳墓、電話遷移、瓦斯...等)





領回抵價地面積計算公式：(土地徵收條例施行細則第50條附件二)

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


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


依選配位置地價高低
決定配回面積



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：

由新北市政府於核定之次日起15日內發給現金補償。



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



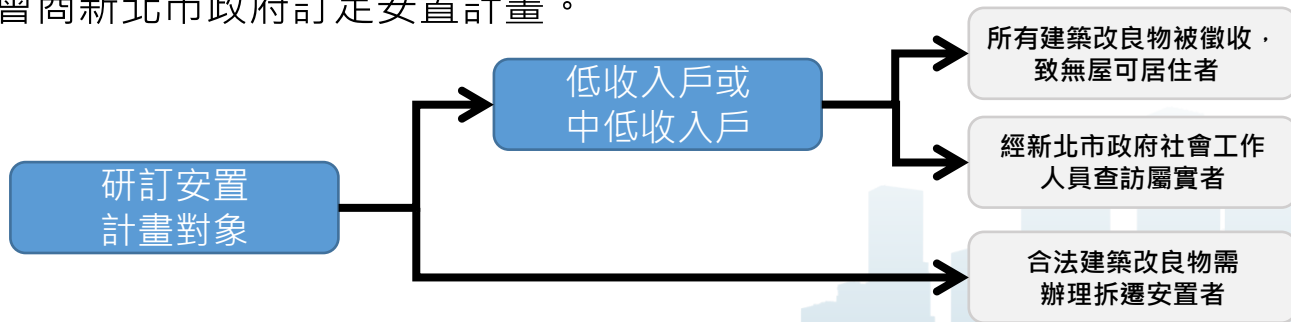
未來將訂定抵價地抽籤分配作業要點及召開說明會，詳細說明相關作業程序及原則。



合法建物申請原位置保留分配原則

- 區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配；惟申請保留之建物所有權人應為經核定領回抵價地。
- 新北市政府受理申請按原位置保留分配土地，得會商國土署訂定原位置保留分配審核作業規定。

- 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣（區段徵收公告期滿15日內）或核定發給抵價地後，新北市政府將通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。
- 徵收公告一年前有居住事實之**低收入戶**或**中低收入戶**人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經市府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定**安置計畫**，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。上開規定情形或合法建築改良物需辦理拆遷安置者，由需用土地人（內政部國土管理署）會商新北市政府訂定安置計畫。



選擇繼續務農耕作者處理原則及方式



農業專用區規劃及分配方式

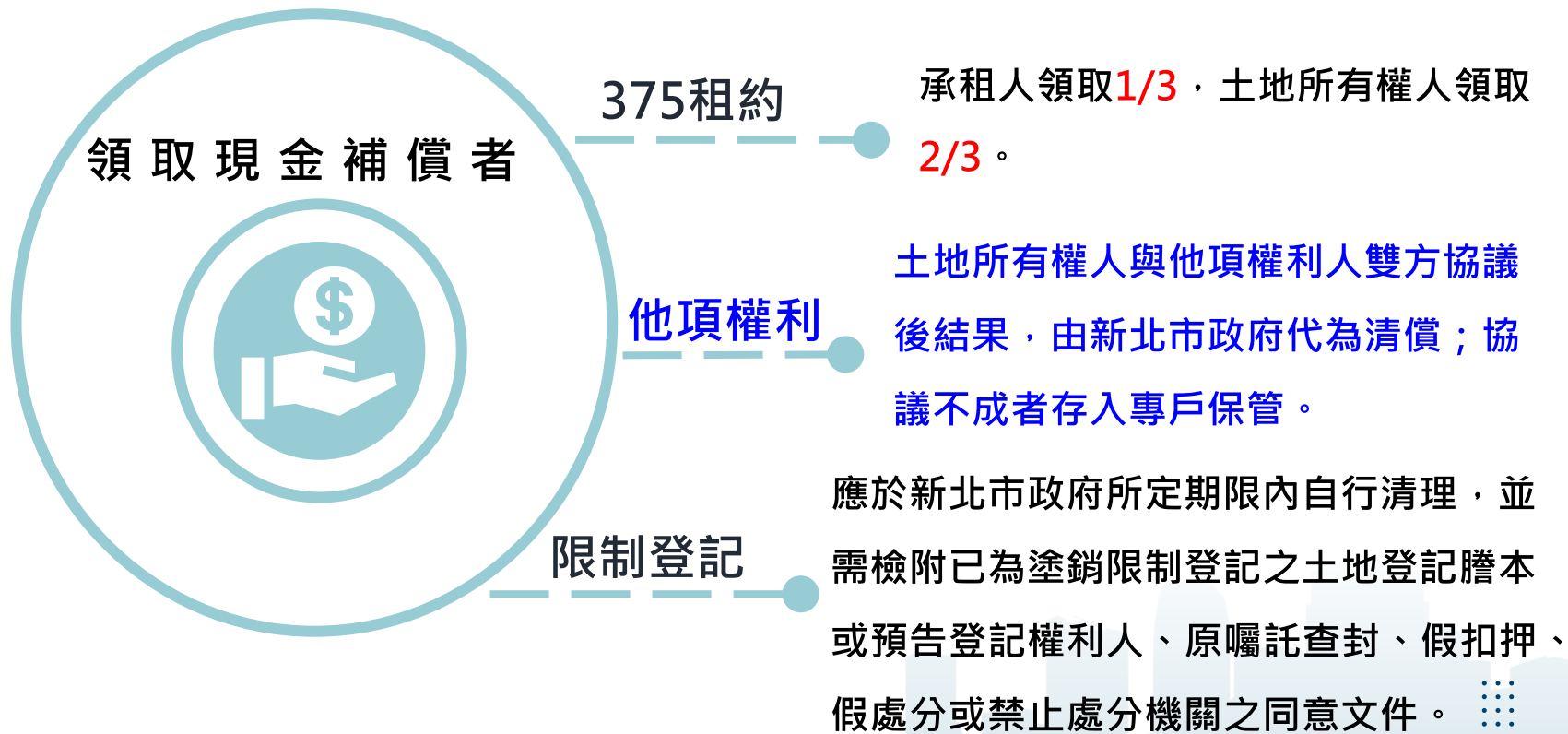
- 農業專用區規劃時，應考量都市計畫整體規劃、區段徵收財務計畫及原土地所有權人繼續從事耕作之意願。**配售之土地以耕作單元為規劃原則。**
- 區段徵收範圍內得劃設農業專用區，供有繼續從事耕作意願之原土地所有權人**以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售。**
- 區段徵收範圍內農業專用區土地之配售，以**公開抽籤及自行選擇配售街廓**為原則。
- 為保障永續務農權利，分配至農業專用區之土地，**未來不得變更為其他使用分區**，耕作單元配售之價格得加計劃設農業專用區所需興關之農水路設施費用。
- 申請配售之原土地所有權人其**已領取之現金地價補償費數額應大於其申請配售之耕作單元總地價。**

地價稅

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)

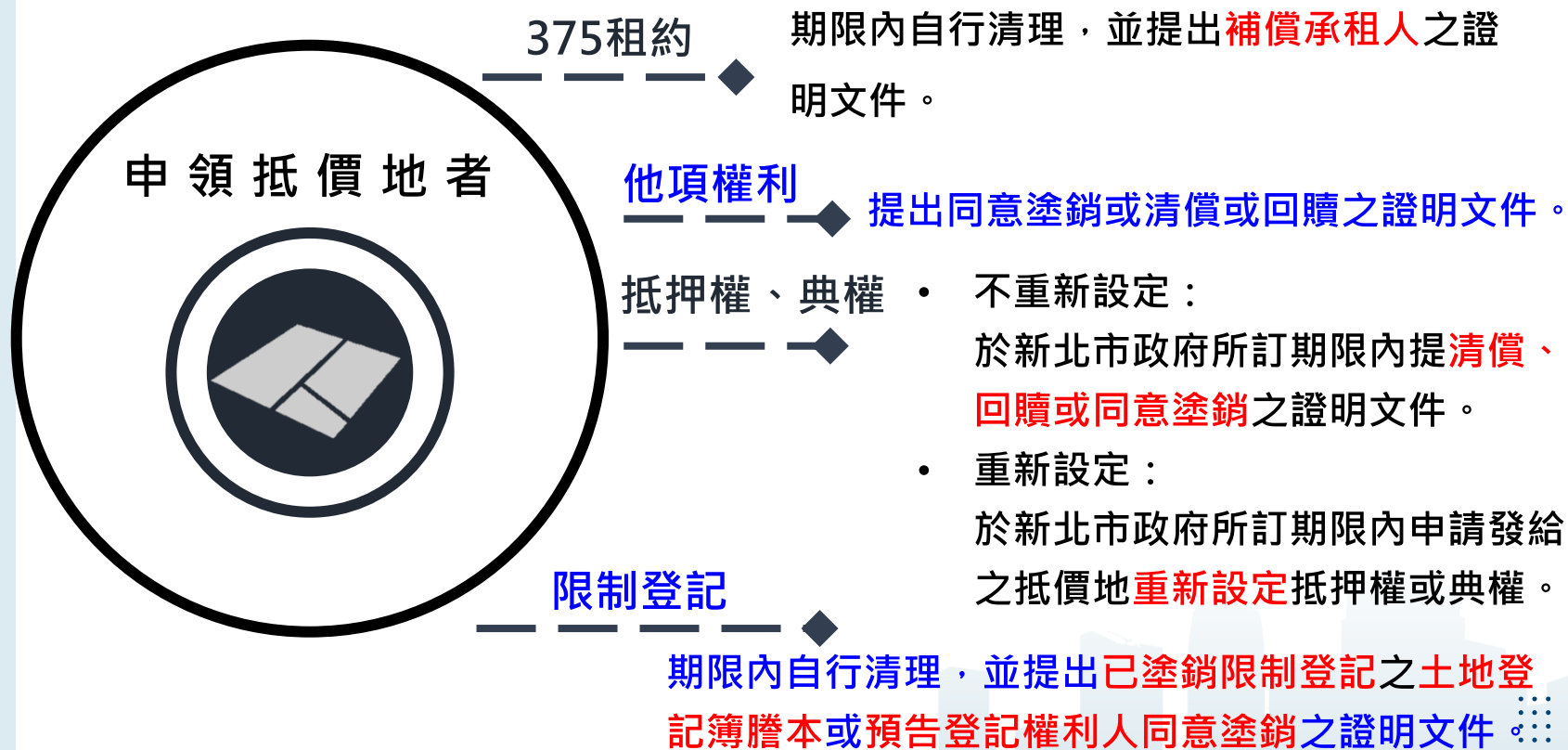
土地
增值稅

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)



三七五租約、他項權利、限制登記清理

區段徵收作業



簡報結束

感謝聆聽

