

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：地政局(土地開發處)

承辦人：陳乃菡

電話：07-3368333#2620

電子信箱：a0610@kcg.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國111年7月7日

發文字號：高市府地發字第11170861600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府111年6月22日至24日召開高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收抵價地抽籤及分配作業說明會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府111年6月13日高市府地發字第11170759800號開會通知單續辦。

正本：經本府核定申領抵價地之原土地所有權人

副本：財政部高雄國稅局、內政部營建署、本府地政局土地開發處(企劃科)(含附件)

電 2022/07/08 文
交 09:48:10 章

新市鎮建設組



1110054751

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案 區段徵收抵價地抽籤及分配作業說明會會議紀錄

- 一、開會時間：111 年 6 月 22 日（星期三）下午 2 時
111 年 6 月 23 日（星期四）上午 10 時
111 年 6 月 23 日（星期四）下午 2 時
111 年 6 月 24 日（星期五）上午 10 時
111 年 6 月 24 日（星期五）下午 2 時

二、開會地點：十鼓橋頭文創園區物五倉庫

三、主持人：本府地政局土地開發處李處長文聖

紀錄：陳乃菡

四、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

五、土地所有權人：詳如簽到表(略)

六、說明事項：

今日召開抵價地抽籤及分配作業說明會，向各位土地所有權人說明抽籤及分配注意事項，本區申領抵價地計 373 人，規劃有 A 分配區(科學園區部分)、B(科學園區以外地區)兩個分配區開放選擇分配，本次會議將說明權利價值計算依據、申請登記選擇分配區、申請合併分配、申請自行出售權利價值及抽籤分配等相關方式及流程。

土地所有權人欲選擇登記分配 A 分配區，請於 111 年 7 月 4 日前向本府提出申請；欲選擇登記分配 B 分配區，請於 111 年 8 月 17 日前向本府提出申請。倘需請本府協助協調權利價值合併者，請於 111 年 7 月 22 日提出申請；申請自行合併分配及自行出售權利價值，請於 111 年 8 月 17 日前提出申請，請各位土地所有權人詳記各項作業申請時程及相關注意事項。

土地所有權人於簡報說明後如對本次說明內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您答覆，或由現場人員專人服務諮詢解答。

七、簡報：詳如說明會資料(略)。

八、發言意見及綜合回覆一覽表：

問題類型	陳述意見人	陳述意見內容	綜合回覆
登記選擇分配區及土地分配	藍小姐	1. 自行合併的地主，B 分配區第一階段是否分配上限為 3,339 萬權利價值？ 2. 承上，是否會因此切成 2 塊地？	1. 如土地所有權人申請自行合併參加 B 分配區第一階段抽籤分配，將視為一個分配戶辦理土地分配，一個分配戶限分配一宗土地，並有分配面積所需權利價值新臺幣 3,339 萬元上限之規定。 2. 承上，如分配戶合併後權利價值超過新臺幣 3,339 萬元，於 B 分配區第一階段分配後有剩餘未分配權利價值，且已達第二階段分配之門檻價值，得參加土地分配至權利價值分配完畢，將會有配回 2 筆土地之情形。
	蔡先生	優先分配階段 3,339 萬元之限制是否及於合併分配戶？	
	王先生	1. 若權利價值在界於 5,000 萬以下，而又在 3,339 萬以上，請問建議勾選何梯次較好？ 2. 若勾選第二梯次於配地時會否產生都配到第一梯次剩下的小碎地？	1. 本案 B 分配區第一階段訂有每一分配戶以分配一宗土地、分配面積所需權利價值不得超過新臺幣 3,339 萬元之限制，土地所有權人之權利價值倘超過新臺幣 3,339 萬元，如希望提高集中分配之機率，建議可選擇於第二階段分配。 2. B 分配區第二階段土地分配時，如第一階段尚有剩餘未分配土地，則併於第二階段開放選擇分配，土地所有權人依抽籤結果，自行選擇分配街廓辦理分配。
	陳小姐	我想請問政府建議合併申請土地分配，但是為何土地有共同持有的問題？這樣以後在買賣及繼承上不是又另外造成不必要的	1. 建議申請合併分配主要是可以提高土地利用價值，至於合併分配戶原則採分別共有方式辦理土地登記，但為利產權獨立，個人或部分共有人之權利價值總額拆單後，已達各該街廓之最小分配面積所需權利價值，可於當

問題類型	陳述 意見人	陳述意見內容	綜合回覆
		問題嗎？	次土地分配完竣後 10 日內，以書面方式向本府申請拆單登記。 2. 申請拆單登記時，將依據土地所有權人自身所持有權利價值進行拆單，但如有拆單後造成個人所有之土地為畸零地情形，則依相關規定不予核准，仍應維持共有狀態辦理土地登記，惟土地所有權人於土地登記完竣後，可自行至岡山地政事務所辦理共有物分割事宜。
	公司法人	本家為配合政府政策及橋科未來發展規劃，可否單獨分配？	依據區段徵收實施辦法第 28 條規定：「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。」本次區段徵收抵價地抽籤分配作業秉持公平、公正、公開原則，由土地所有權人申請登記選擇分配區後，依據各分配區申請結果，於各階段作業前將統一通知土地所有權人辦理時間及地點，共同參加抽籤及分配作業。
抽籤程序	陳先生	如何決定分梯次抽籤的梯次順序？	1. 本案抽籤作業分人序籤及地序籤二階段，先抽人序籤，再抽地序籤。 2. 人序籤，由各抽籤戶依其個人或合併分配代表人之歸戶號順序抽出人序籤，再依人序籤之順序抽出地序籤。 3. 地序籤抽籤結果，代表抽籤戶選擇分配土地的順序，配地時，分配戶依照地序籤號依序選擇分配土地。

問題類型	陳述 意見人	陳述意見內容	綜合回覆
區段徵收 後評議單 價	公司法 人	請問評議單價如何計算。	本案區段徵收後評定之單位地價，由本府委託不動產估價師事務所辦理估價作業，透過土地開發分析法及比較法二種方式進行估價分析。本案不動產估價報告書於 111 年 3 月 17 日經高雄市地價及標準地價評議委員會 111 年第 2 次會議評議通過，作為辦理本次抵價地分配作業之計算依據。
自行出售	公司法 人	地主自行申請出售， 出售對象、售價有否 限制？	自行出售權利價值之買受人不以區段徵收範圍內之原土地所有權人為限，出售價格由買賣雙方自行協商訂定，並於規定期限內檢附自行出售權利價值申請表、自行出售權利價值買賣契約書、賣方印鑑證明及買賣雙方身分證明文件向本府提出申請；所附買賣契約書請配合填報實際成交價額。
土地使用 分區管制 要點	李先生	1. 抵價分配地只能 蓋房子 40%，區段 徵收時，只分配返 回 40%的土地，自 蓋房子又只能蓋 其中的 40%，法律 合理嗎？ 2. 園區涵洞建置哪 個位置？	1. 本案需用土地人內政部營建署係考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素訂定抵價地比例為 40%，並業經內政部於 109 年 11 月 16 日台內地字第 1090061803 號函核定在案，並以徵收後可供建築之抵價地分配予申請發給抵價地原土地所有權人。 2. 依據本案都市計畫土地使用分區管制要點規定，第一、二、三種住宅區建蔽率為 40%，該規定已經都市計畫委員會審查通過。建蔽率之規定係為確保基地建築時能留設足夠之法定空地，以提升採光、通風、景觀、
	林先生	發回抵價地 40%不合 理，不應該留在底線。	
	公司法 人	本案抵價地比例為徵 收土地總面積 40%， 並以規劃整理後之可 建築土地分配之，是 否正確？	

問題類型	陳述 意見人	陳述意見內容	綜合回覆
			安全，創造優良舒適居住環境。 3. 有關區內涵洞設置，規劃位於區內 1-1-60M、1-2-60M、1-3-60M 計畫道路及既有中崎路與國道 1 號高速公路交界共 4 處。
稅務相關	何先生	1. 出售權利價值是依差價申報財產交易所得，併當年其他所得申報綜合所得稅，故無房地合一稅之適用，是否是這樣？ 2. 區段徵收分配後土地再移轉時，期前次現值為何？第一次移轉土地增值稅是否有優惠？	1. 自行出售權利價值屬財產交易所得，應依法申報綜合所得稅或營利事業所得稅，非房地合一稅課稅範圍。 2. 依據平均地權條例第 42 之 1 條第 2 項規定，領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之評定地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，並減徵百分之四十。
容積獎勵	黃小姐 董小姐	1. 有否時程開發獎勵容積(如第一年開發獎勵 10%)？ 2. 有否基地規模容積獎勵？	1. 依據「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫(科學園區以外地區)土地使用分區管制要點」第 28 條至 31 條規定，容積獎勵僅有基地規模獎勵及留設公共開放空間獎勵等 2 種，並無開發時程獎勵。 2. 依據上開管制要點第 28 條，為鼓勵住宅區整體大規模開發，第二種及第三種住宅區一宗基地申請建築使用之容積獎勵比例如下： (1) 基地規模超過 6,000 平方公尺至 15,000 平方公尺，建築物原容積率×105%。 (2) 基地規模超過 15,000 平方公尺以

問題類型	陳述 意見人	陳述意見內容	綜合回覆
			上，建築物原容積率×110%。
	郭先生	基地規模容積獎勵比例太低，建議提高。	容積獎勵相關規定係規範於本案都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點，建請主管單位內政部營建署日後檢討研議之。
其他	陳先生	簡報是否提供在網路上？	本次抵價地抽籤及分配作業說明會說明資料、申請書表及說明會簡報，將於本次說明會後提供於本案專案網站，所有權人可自行下載。（網址： http://www.khnewtown2.com.tw/ ）
	李先生	請問街廓圖是否已上網？	
	侯小姐	懇請主管機關提供權利價值統計表，方便地主評估合併分配參與配地抽籤。	因本案尚有申請合併及自行出售權利價值等機制，待上述合併及自行出售權利價值申請案件核准，並確定最終參與抽籤之抽籤戶數量後，本府將主動公布抽籤戶排序及抽籤戶所持有之權利價值，供作後續土地分配參考。
	李先生	高速公路東側正方形未編列，為原始已開發社區。	該已開發社區係為海峰社區，爾後本府提供之相關圖資將標示清楚。
	楊先生	道路為何規劃 10 米？	本案都市計畫規劃道路系統，考量主要道路、次要道路及對外連絡道等因素，規劃有 10 公尺、30 公尺、40 公尺及 60 公尺等各階段道路寬度級距，以提供不同使用狀況之需求。土地所有權人配回之抵價地皆有面臨計畫道路，且皆能符合建築使用等相關規定。

九、會議結論：

最後謝謝各位鄉親的踴躍參加，今天大家提出的陳述意見，已由列席單位現場答覆，將作成會議紀錄公告周知，並於本府地政局土地開發處網站及本案專案網站張貼，並書面通知各位鄉親，謝謝各位的參與。