



新北市秀朗橋北側區段徵收開發案

抵價地抽籤暨配地作業

說明簡報

新北市第一個低衝擊開發示範案
以低密度開發為理念，縫合都市紋理
導入防洪、防災之都市轉型
建構中永和都市發展不可或缺的一塊版圖



秀出新北
朗朗幸福



簡報大綱

01 辦理依據及作業流程

02 應領抵價地權利價值計算

03 分配街廓規劃情形

04 申請合併分配

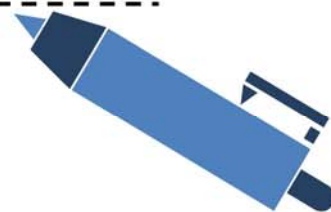
05 參加抽籤、配地應準備證件

06 抽籤作業辦理方式

07 土地分配作業原則

08 公告通知與異議處理

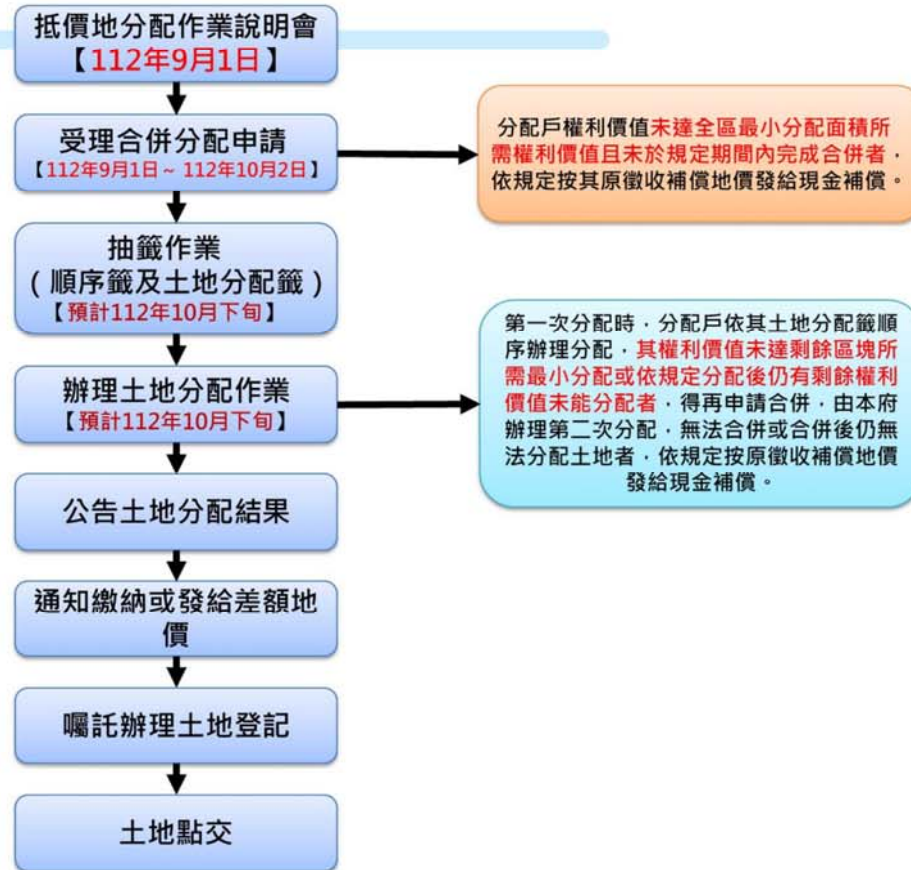
09 地籍整理、差額地價找補、
土地登記與點交





一、辦理依據及作業流程

- ◆ 依土地徵收條例及施行細則、區段徵收實施辦法辦理。
- ◆ 依「中和秀朗橋北側區段徵收抵價地分配作業要點」辦理。





二、應領抵價地權利價值計算

約 1.087 倍
(108,702,269 ÷ 100,000,000)

(每個人地價補償費換算權利價值比率皆相同)



個人應領抵價地之權利價值計算結果
(請參閱本府公函另附之「土地所有權人應領抵價地權利價值計算表」第7欄)

附件二 原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表

1. 抵價地收件號	99
2. 原土地所有權人(或代表人)姓名	王小明
原土地所有權人(或代表人)身分證字號或統一編號	A123456789
3. 申請領回抵價地之補償地價(元)	100,000,000
4. 全區預計抵價地之總面積(A)(m ²)	10,873.04
5. 全區預計抵價地之總地價(V)(元)	2,793,223,599
6. 全區徵收土地補償總地價(元)	2,569,609,280
7. 領回抵價地之權利價值(P)(元)	108,702,269

計算方式說明:(整理自土地徵收條例施行細則第50條附件)

- 全區預計抵價地之總面積(A) = 徵收土地面積 × 抵價地比例
= 26,519.61 m² × 41% = 10,873.04
- 全區預計抵價地之總地價(V) = (Σ 規劃供抵價地分配之各分配街廓面積 × 各該分配街廓評定之單位地價) × (A ÷ 規劃供抵價地分配之總面積)
= 5,353,235,800 × (10,873.04 ÷ 20,838.27) = 2,793,223,599 元
- 各原土地所有權人領回抵價地之權利價值(P)
= V × (該土地所有權人申請領回抵價地之補償地價 ÷ 徵收土地補償總地價)
= 2,793,223,599 × (100,000,000 ÷ 2,569,609,280)
= 2,793,223,599 ÷ 2,569,609,280 × 100,000,000
= 1.0870226927 (權利價值係數) × 100,000,000
= 108,702,269 (四捨五入)
- 各原土地所有權人領回抵價地之面積 = (P) ÷ 選配土地之評定單位地價



三、分配街廓規劃情形

- ◆ 規劃住宅區土地面積合計**20,838.27m²**，供原土地所有權人辦理抵價地分配。
- ◆ 按開發目的及街廓特性，共**規劃4個分配街廓**。
- ◆ A1、A2街廓包含中、永和都市計畫範圍內土地，並分別評定地價，倘配得土地包含中、永和土地，將分別編列地段號。若配得土地基地跨越中永和，申請建築時合計基地面積最小開發規模須符合較高之規定。



- 參見附件四「新北市中和秀朗橋北側區段徵收案抵價地街廓一覽表」
- 參見附件五「新北市中和秀朗橋北側區段徵收抵價地街廓規劃圖」



三、分配街廓規劃情形

土地使用分區及都市設計管制規定

使用分區	建蔽率	容積率	退縮規定
住宅區	50%	200%	5M

開發規模容積獎勵

基地規模 (平方公尺)	超過1,000 平方公尺	超過2,000 平方公尺	超過3,000 平方公尺
獎勵容積/基準 容積(%)	5%	10%	20%

其他獎勵

綠建築、智慧建築、耐震建築、無障礙住宅建築

建築停車空間設置標準

總樓地板面積	停車設置標準
100平方公尺以下(含)	設置一部
> 100 平方公尺，每 超過100平方公尺	增置一部

開發時程容積獎勵

- ◆ 符合下列情形之一者，並於下表開發時程取得建築執照，獎勵其基準容積：
 - ✓ 本細部計畫案修正公告實施日(109年12月3日)
 - ✓ 本區段徵收區抵價地完成點交日起
 - ✓ 本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起

開發時程	獎勵容積
一年內	15%
三年內	10%
五年內	5%



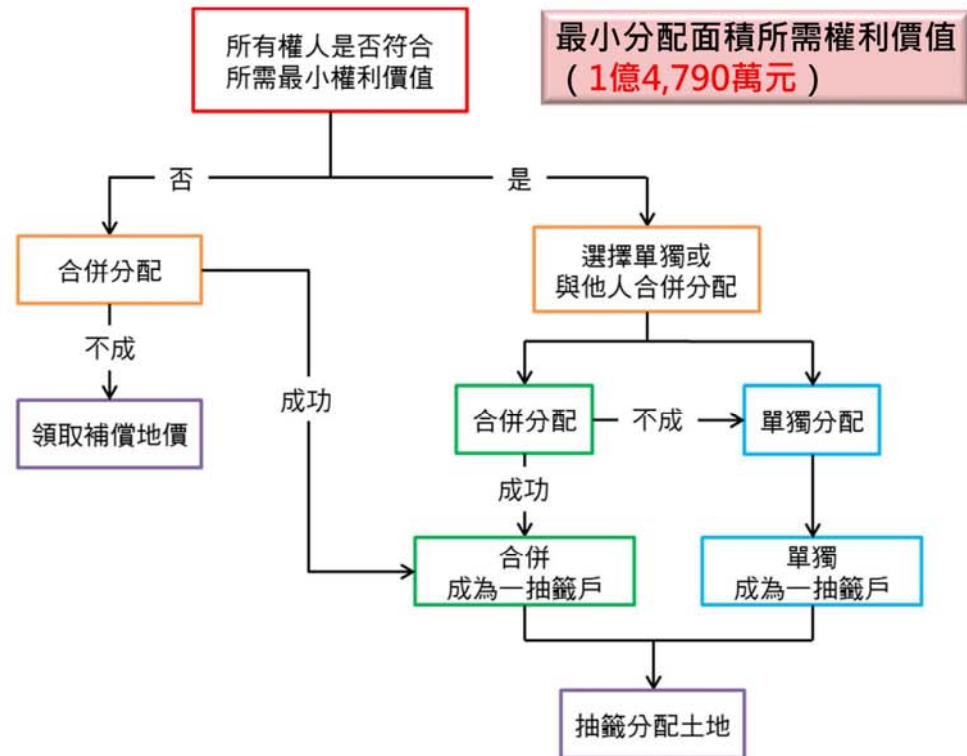
四、申請合併分配

申請時間

應於112年10月02日前檢具應備文件
(詳如附件七)·以親自或掛號郵寄或
委託他人方式·向本府(地政局)提出
申請自行合併分配或協調合併分配。

協調合併分配

地主應於112年9月8日前申請協調合併
分配·本府將另以函文通知土地所有權人
參與抵價地協調合併分配座談會。





五、參加抽籤、配地應準備證件

單獨分配 (親自參加)



身分證明文件正本及印章
法人登記證及負責人資格證明文件

單獨分配 (委託)



代理人

- 代理人身分證明文件正本及印章
- 委託人之身分證明文件、印鑑章、印鑑證明
- 委託書

合併分配



王小明



黃小豪



林一哥



陳三妹

申請合併

代表人



黃小豪

代表人身分證明文件正本及印章、合併申請同意書
法人登記證及負責人資格證明文件

合併分配申請人為信託戶時，應明確填列登記名義人(受託人)及信託人姓名及統一編號。



六、抽籤作業辦理方式

以公開方式辦理，採二次抽籤

推舉監籤
人員

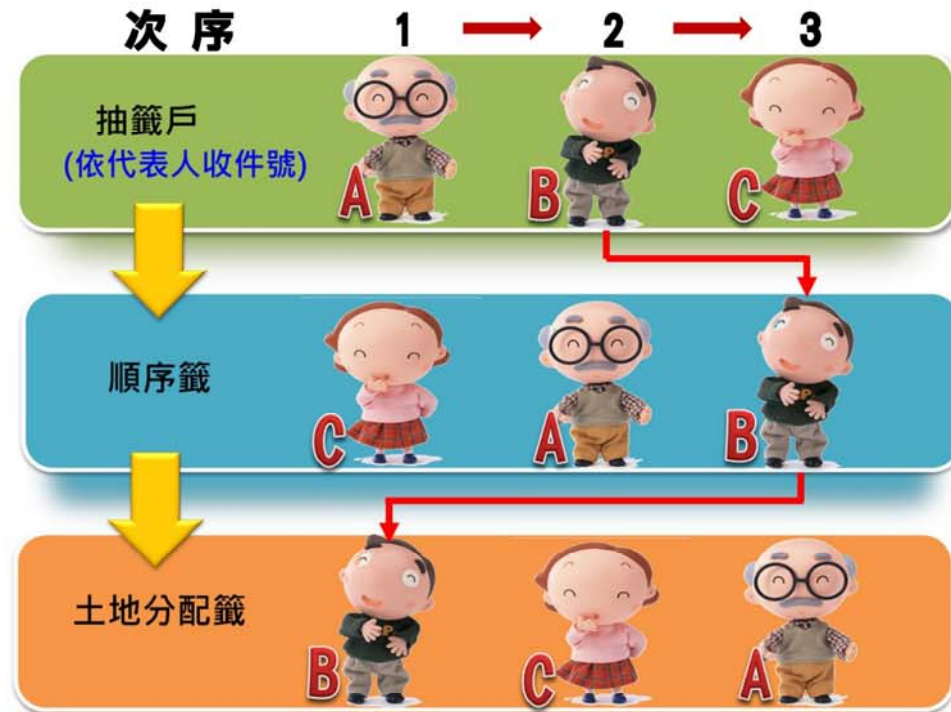
- 由到場抽籤戶推舉1~2人擔任監籤人員
- 未到場者，由監籤人員代抽籤

抽順序籤

- 依申請領回抵價地收件號之順序抽出順序籤。合併分配者以代表人之收件號順序抽籤

抽土地分
配籤

- 以順序籤之順序抽出土地分配籤，以決定分配土地之順序





七、土地分配作業原則-分配原則

分配順序

1 → 2 → 3



王小明



黃小豪



甲上銀行

- 抽籤後，按照土地分配籤結果先後順序，抽籤戶得於欲分配的街廓分配，依街廓分配方向（於抵價地分配街廓位置圖上，以箭頭➡表示），依序選定，不得跳配。



依序選配



跳配





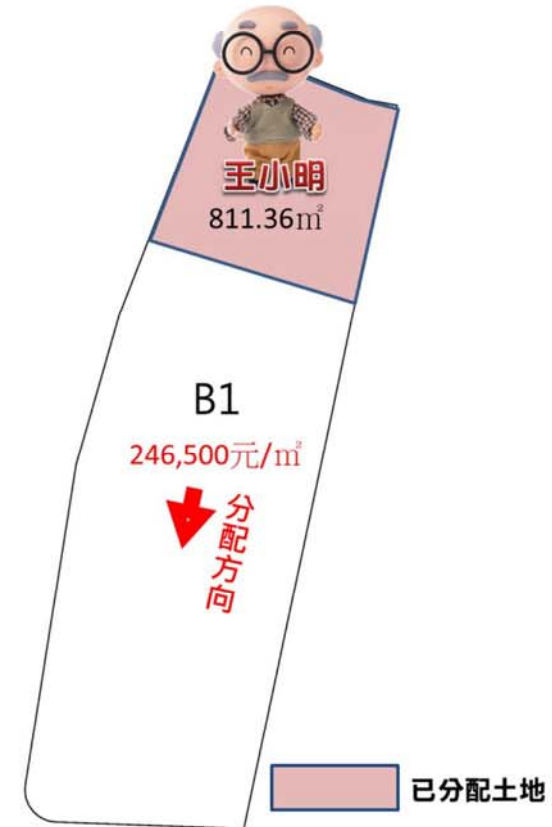
七、土地分配作業原則-分配單一街廓

全部權利價值選擇分配於單一分配街廓



權利價值200,000,000元，欲分配於B1街廓
(地價：246,500元/m²)，領回面積如下：

$$\frac{\text{王小明權利價值}}{\text{B1區段徵收後地價}} = \frac{200,000,000}{246,500} = 811.36\text{m}^2$$





七、土地分配作業原則-分配跨二地價情形

權利價值選擇A1分配街廓(包含永、中和區)



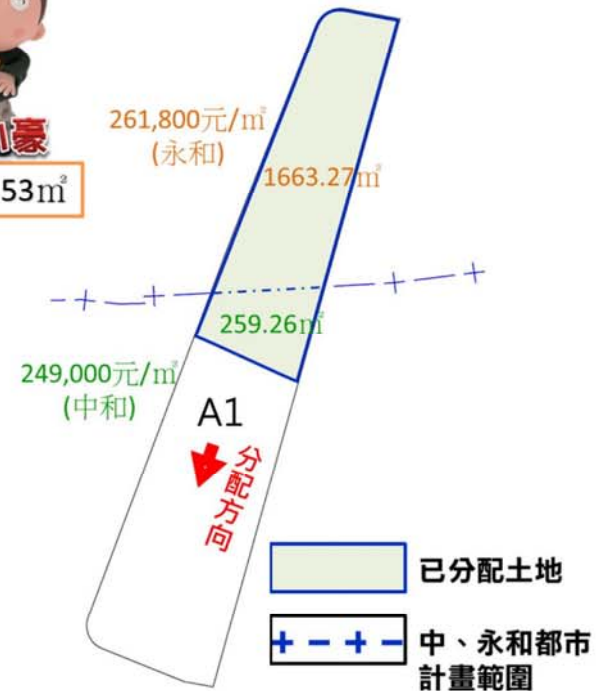
黃小豪權利價值500,000,000元，欲分配於A1街廓，領回面積如下：

$$\text{永和面積} = \frac{\text{黃小豪權利價值}}{\text{A1地價(永和部分)}} = \frac{435,444,086}{261,800} = 1,663.27\text{m}^2$$

$$\text{中和面積} = \frac{\text{黃小豪賸餘權利價值}}{\text{A1地價(中和部分)}} = \frac{500,000,000 - 435,444,086}{249,000} = 259.26\text{m}^2$$

$$\text{合計面積} = 1663.27 + 259.26 = 1922.53\text{m}^2$$

※申請建築時合計基地面積最小開發規模須符合較高之規定※。





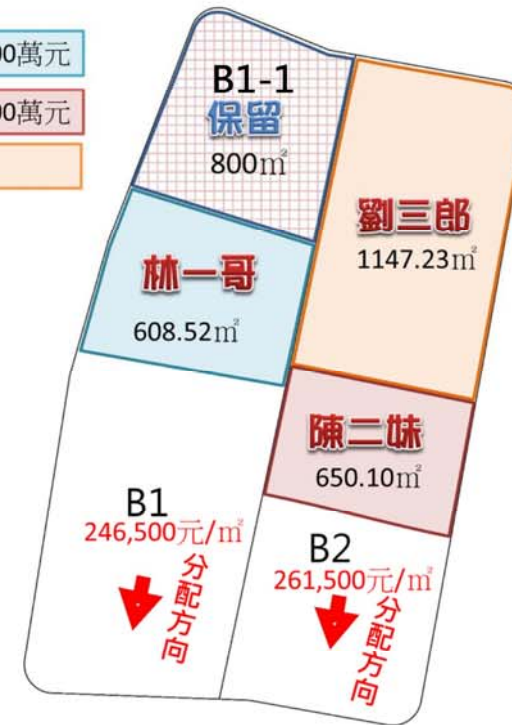
七、土地分配作業原則-保留配地順位情形

暫時保留配地順位情形

1. 林一哥與陳二妹辦理分配時，皆因可分配街廓之第一宗土地均無人分配，無法選配，故**保留分配順位**。
2. 劉三郎選擇分配B2街廓。
3. 因B2已被分配，但林一哥仍無法分配，故繼續保留順位；陳二妹符合B2街廓最小分配面積，故應立即接續分配B2，不得繼續保留。
4. 當日分配完畢後均無人選配B1第一宗土地，故保留B1-1後，由林一哥接續分配B1，保留之B1-1則留供單獨選配。

分配順位

1	林一哥	1億5,000萬元
2	陳二妹	1億7,000萬元
3	劉三郎	3億元





七、土地分配作業原則-賸餘權利價值處理

調整分配原則-分配戶選擇之土地後賸餘權利價值

原則

土地所有權人，並得將其權利價值分開選擇二個以上分配街廓配地，但每個分開的權利價值必須大於選擇街廓配地所需要的權利價值。



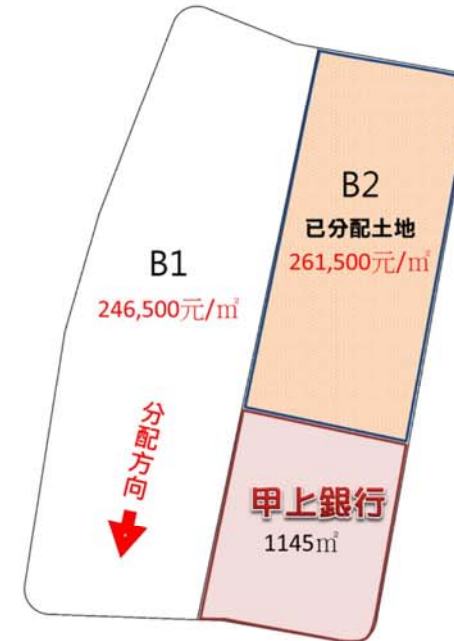
權利價值為3億元，選配賸餘面積1,145^m₂之B2街廓（最後一宗土地最小分配面積800^m₂，評定區段徵收後地價為

甲上銀行 261,500元/^m₂），選配後將賸餘58萬2,500元權利價值。

選擇方式

仍分配該最後一宗土地，並就其賸餘權利價值以書面切結同意由本府按原徵收補償地價發給現金補償

放棄分配B2該最後一宗土地，另行選擇其他街廓分配。





七、土地分配作業原則-增配原則

調整分配原則-當賸餘土地小於十平方公尺



權利價值200,000,000元，欲分配於B1街廓
(地價：246,500元/m²)，領回面積如下：

$$\frac{\text{王小明權利價值}}{\text{B1區段徵收後地價}} = \frac{200,000,000}{246,500} = 811.36\text{m}^2$$




有意願增配

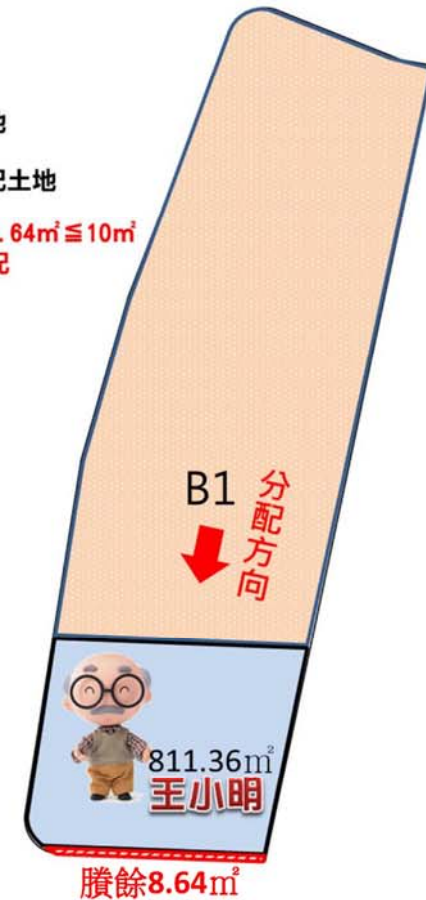
得一併增配予該分配戶，所以王小明可
選擇增配8.64m²，
並繳納差額地價 2,129,760元 (246,500
元/m² X 8.64m²)。

選擇方式

無意願增配

放棄分配該宗土地，另行選擇其他土地分配。

-  已分配土地
-  王小明分配土地
-  賸餘土地8.64m² ≤ 10m²
得一併增配





八、公告通知與異議處理

- ◆ 抵價地分配完竣後，應將土地分配結果清冊及分配結果圖，於**本府、土地所在地之地政事務所及區公所公告三十日**，並通知受分配之土地所有權人。
- ◆ 土地所有權人對於分配結果有異議者，於公告期間內以書面方式向本府提出。
- ◆ 設定抵押權或典權者，於抵價地分配結果公告時，同時通知他項權利人。





九、地籍整理、差額地價找補、土地登記與點交

- ◆分配結果公告期滿後，依分配結果清冊、分配結果圖於實地埋設界標，辦理地籍測量。
- ◆辦理地籍測量後，核計差額地價土地面積增減未達0.5平方公尺者，地價款免繳納或發給。如土地所有權人請求發給，應予發給。
- ◆土地所有權人應繳納差額地價，經本府通知限期繳納，屆期仍未繳納者，將於土地登記簿加註「未繳清差額地價前，不得辦理所有權移轉或設定他項權利」字樣。





九、地籍整理、差額地價找補、土地登記與點交

- ◆如有設定抵押權或典權者，於土地分配結果公告期間，將相關申請登記應備文件，併同登記規費送交本府，未依期限提出文件者，本府將先行囑託辦理土地標示部登記，待文件提出後再辦理所有權及他項權利登記。
- ◆土地所有權登記前，如受分配人死亡，繼承人需檢具繼承應備相關文件，向本府申請以繼承人名義辦理登記。
- ◆土地登記完竣後，將於三十日內通知領取土地權利書狀。
- ◆工程竣工後，本府將以書面通知土地所有權人定期到場接管。土地所有權人未按指定日期到場接管者，視為已接管，並自指定之日起自負保管責任，接管後如有遭人占用或傾倒廢棄物等情形者，應由土地所有權人自行處理。





土地增值稅

- ◆ 被徵收土地免徵土地增值稅。
- ◆ 領回抵價地第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，其土地增值值減徵40%。

(平均地權條例第42條之1第2項但書規定)

地價稅

- ◆ 區段徵收範圍內之土地，於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。
- ◆ 區段徵收範圍內之土地，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條規定)





房地合一課稅

- ◆ 房地合一課稅是指**房屋及土地**，以**合併後的實價總額**，**扣除實際取得成本**後，按**實際獲利課徵所得稅**。」
- ◆ 依房地合一課徵所得稅申報作業要點第四點但書規定：土地取得日之認定，以所取得之土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形者，依其規定辦理：「**因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得「被徵收土地」之日**」。





附件下載專區

下載專區

中和秀朗橋北側區段徵收專區網址

<https://www.xiubei.com.tw>

中和秀朗橋北側區段徵收開發案

最新消息 | 區段徵收作業 | 本計畫區介紹 | 開發進度 | 團隊介紹 | **下載專區** | 照片集錦 | 直播專區

下載專區 抽籤配地作業相關附件

第一次公聽會
第二次公聽會
區段徵收公聽會
公告通知函相關附件
抽籤配地作業相關附件

標題	下載檔案	類型
附件6.自行合併分配抵價地申請書(.PDF)		附件
附件6.自行合併分配抵價地申請書(.DOCX)		附件
附件7.協調合併分配抵價地申請書(.PDF)		附件
附件7.協調合併分配抵價地申請書(.DOCX)		附件
附件8.個人資料公開同意書(.PDF)		附件
附件8.個人資料公開同意書(.DOCX)		附件
附件9.抵價地_委託書(.PDF)		附件
附件9.抵價地_委託書(.DOCX)		附件
附件10.選配抵價地自行填寫備忘卡		附件

自行合併分配抵價地申請書下載

QR Code



委託書下載

QR Code





報告完畢 敬請指教

申請變更住址、
電話

為維護臺端自身權益及日後辦理土地登記所需，
凡個人之戶籍地址、通訊地址或聯絡電話有變更者，
請洽新北市政府地政局區段徵收科辦理資料更新。

洽詢電話：(02) 29603456分機3524

聯絡住址：新北市板橋區中山路1段161號24樓