



# 新北市中和秀朗橋北側區段徵收案



## 區段徵收公聽會簡報



主辦單位：新北市政府地政局  
中華民國 110 年 9 月 30 日



# 簡報大綱



- 壹 區段徵收之公益性、必要性及目的
- 貳 徵收補償標準
- 參 抵價地比例及抵價地申請程序
- 肆 地價稅及土地增值稅之減免與扣繳
- 伍 他項權利或限制登記之處理
- 陸 安置計畫
- 柒 土地分配
- 捌 其他事項



# 壹、區段徵收之公益性、必要性及目的

完整道路系統，完善公共設施，提升居住空間品質，滿足民生需求

提升土地  
利用

完整  
都市環境

配合周邊建設，促進都市空間及景觀之完整性，以提升公共設施服務水準

規劃寺廟專用區，保存地方信仰中心-中和秀山三界大帝廟

維護地方  
重要信仰

消防安全

規劃消防用地，提供秀山地區救災救護之需，且有效支援鄰近分隊之救護量



# 壹、區段徵收之公益性、必要性及目的-範圍與面積



## 位置及範圍

### 範圍:

- 東 至新北環河快速道路
- 西 至成功路97巷及環河東路四段
- 南 至秀朗橋頭
- 北 臨環河東路四段及新北環河快速道路口

面積：4.255公頃





# 壹、區段徵收之公益性、必要性及目的-土地使用計畫



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

項目		面積 (公頃)	佔都市計畫 百分比
土地使用 分區	住宅區	2.0822	48.94%
	寺廟專用區	0.0600	1.41%
	小計	2.1422	50.35%
公共設施	廣場兼停車場用地	0.1751	4.12%
	公園兼兒童遊樂場 用地用地	0.9618	22.60%
	綠地用地	0.0304	0.71%
	消防用地	0.0892	2.10%
	人行步道用地	0.0793	1.86%
	道路用地	0.7770	18.26%
	小計	2.1128	49.65%
<b>合計</b>		<b>4.2550</b>	<b>100.00%</b>



使用分區	建蔽率	容積率
1 住宅區	50%	200%
2 消防用地	50%	250%
3 寺廟專用區	50%	160%



## 貳、徵收補償標準



- 依土地徵收條例第30條，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- 徵收市價將由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並提交本市地價評議委員會審議。

### 補償方式:三種選擇

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



經核定發給抵價地或已領竣徵收補償地價之土地所有權人，得申請改發現金補償或改發抵價地，但以一次為限。



## 貳、徵收補償標準-土地改良物

### ○土地改良物補償及遷移費標準



建築改良物及人口遷移



機械遷移營業損失



農作物改良畜產、水產養殖物搬遷



水井拆遷

- 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



## 參、抵價地比例及抵價地申請程序



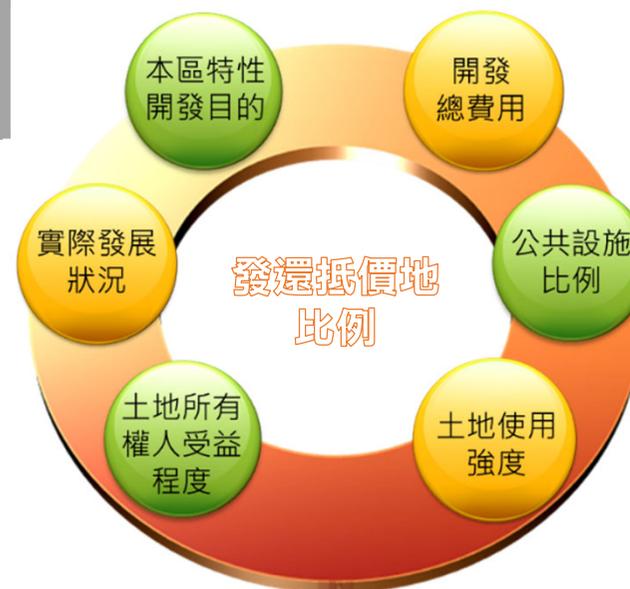
### 何謂抵價地

- ✓ 對於區段徵收土地應發給之地價補償費，可以向新北市政府申請以區段徵收後可建築土地折價抵付為抵價地。



### 審議通過之抵價地比例

- ✓ 經110年6月16日內政部土地徵收審議小組第222次會議審議通過，本案抵價地比例為41%。

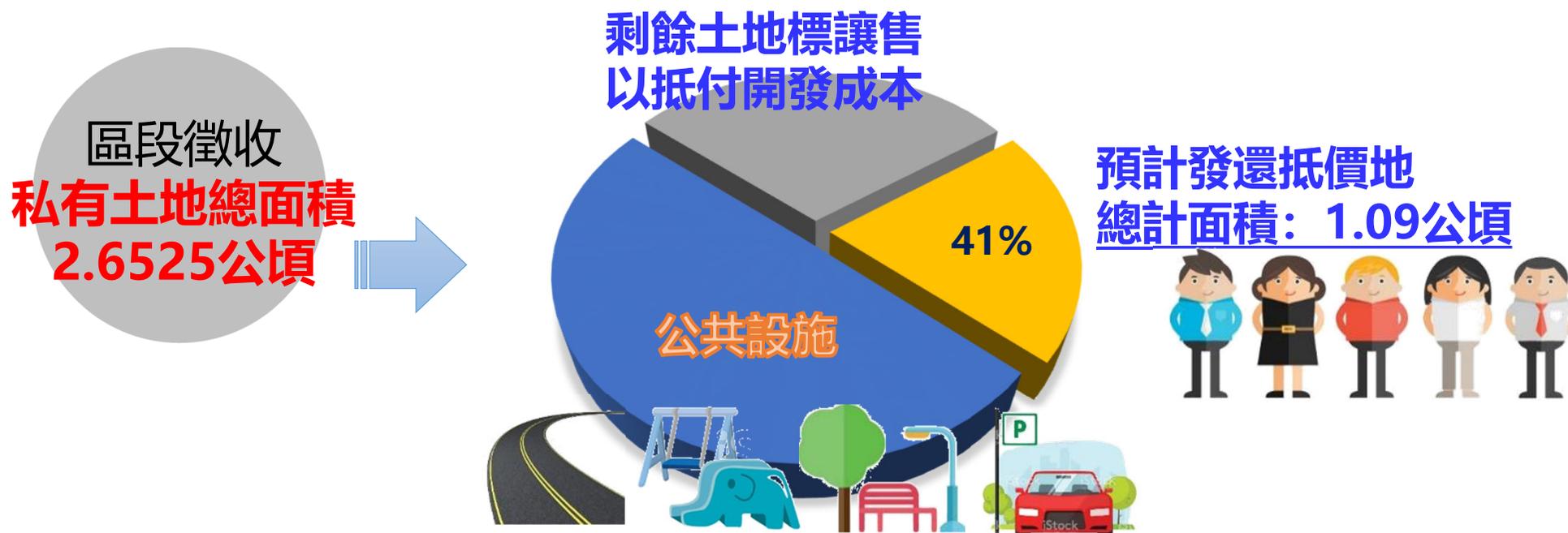




## 參、抵價地比例及抵價地申請程序

### 預計發還抵價地總面積範例

- ✓ 如徵收私有土地總面積 $100\text{ m}^2$ ，抵價地比例為41%，預計發還抵價地 $41\text{ m}^2$ 可建築用地。





# 柒、土地分配

## 分配原則

以公開抽籤、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)

## 注意事項

**領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定時間內提出申請合併。** (土地徵收條例第44條第2項)

### 未提出者

**規定期間屆滿之日起30日內，按原徵收地價補償費發給現金補償**

## 作業流程

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

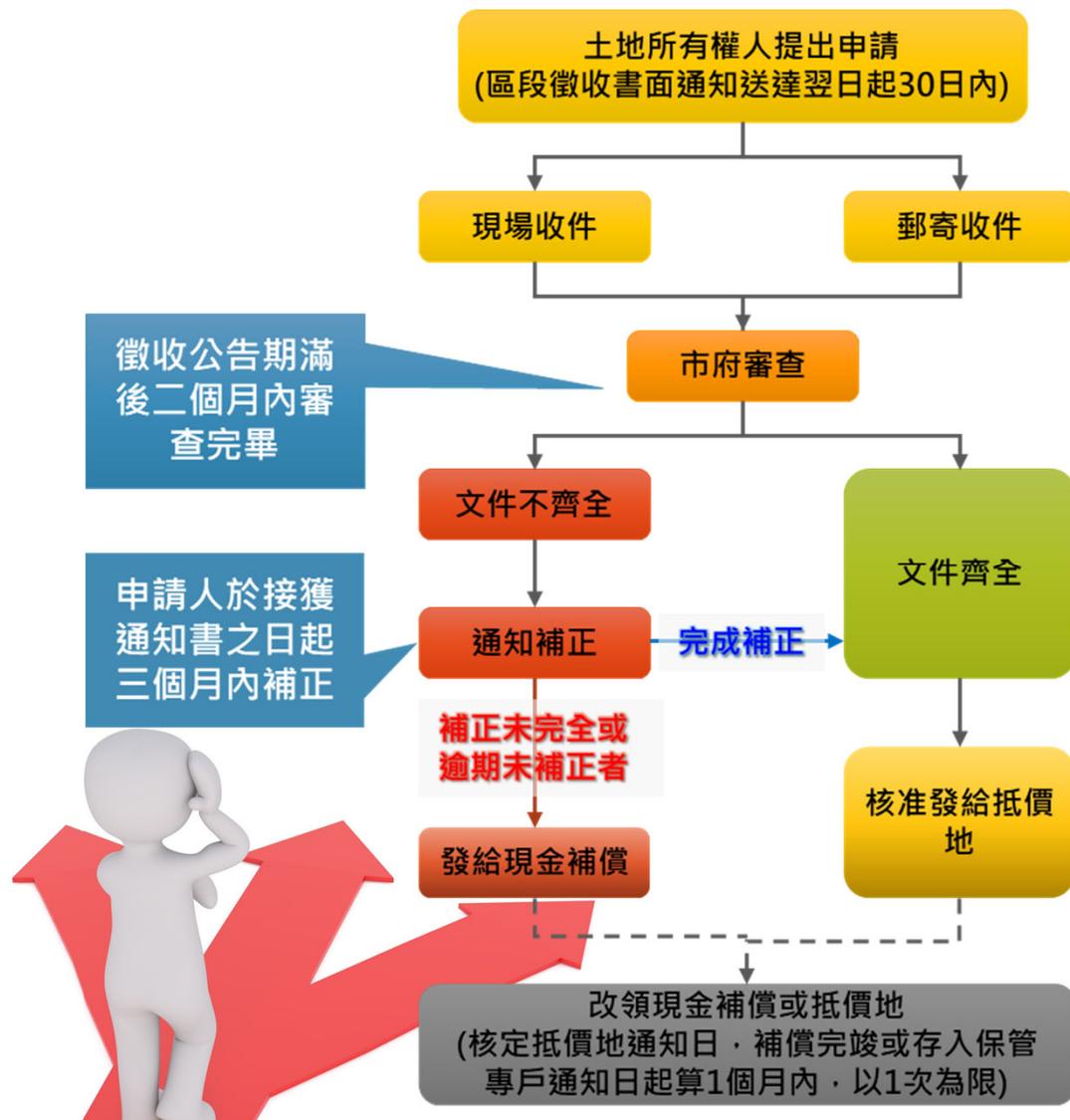
抽籤作業  
(順序籤、  
配地籤)

依配地籤  
順序自由  
選配土地

分配成果  
公告



# 參、抵價地比例及抵價地申請程序



徵收公告期滿後二個月內審查完畢

申請人於接獲通知書之日起三個月內補正



附註：

改領現金補償或改發抵價地，於下列時點之日起 1 個月內，得申請，並以1次為限：

- 核定發給抵價地通知之日
- 現金補償發給完竣之日
- 通知補償地價存入保管專戶之日

(土地徵收條例第40條第4項)





## 肆、地價稅及土地增值稅之減免



### 地價稅

- 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。
- 辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收2年。

### 土地增值稅

- 被徵收土地免徵土地增值稅。
- 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%。





## 伍、他項權利或限制登記之處理



### 領取現金補償



#### 有他項權利者

地價補償費由土地所有權人與他項權利人雙方協議後，由本府依協議結果代為清償；協議不成者，依土地徵收條例第26條規定存入專戶保管。



#### 有限制登記者

需檢附原託查封、假扣押、假處分或禁止處分機關之同意文件，始得領取地價或建築改良物補償費。如無法取得前述同意者，依土地徵收條例第26條規定存入專戶保管。



## 伍、他項權利或限制登記之處理



### 申領抵價地者

-  **有地上權、不動產役權、永佃權或農育權者**  
本府所訂期限內自行清理，並提出補償相關權利人之證明文件與同意塗銷他項權利之證明文件。
-  **有他項權利者**  
原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出清償或同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。
-  **限制登記者**  
本府所訂期限內自行清理，並提出已塗銷限限登記之土地登記簿謄本或預告登記權利人同意塗銷之證明文件。



## 陸、安置計畫



### 安置措施

以徵收計畫書通過內容為準

#### 01 規劃安置街廓

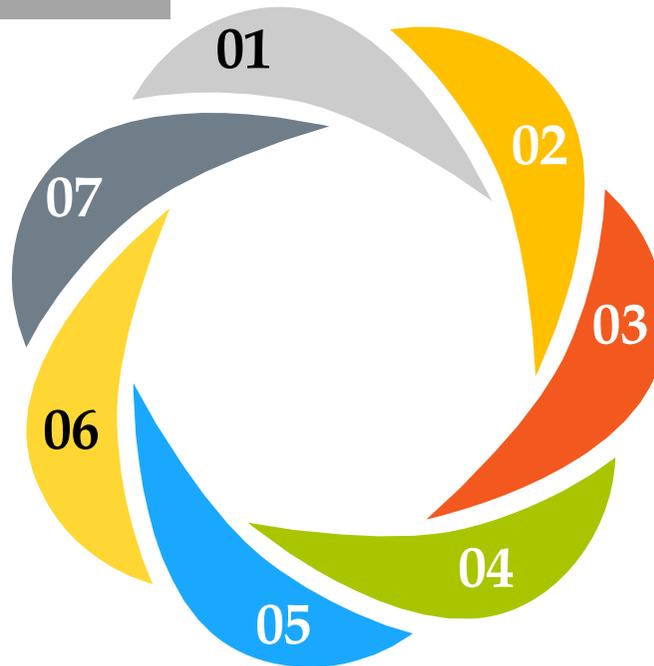
保障合法建築改良物被徵收致無屋可居住者權益

#### 02 輔導就業措施

主動訪查需拆遷之工廠，並由勞工局提供相關就業服務措施

#### 03 違章工廠安置

建置工業用地資訊網站，並成立產業用地媒合機制，協助業者辦理相關作業



#### 04 救濟計畫

針對其他建築物，如配合徵收作業，依本府相關規定予以補償

#### 05 房屋補助費

因徵收而須拆除合法、其他建築物之所有權人

#### 06 特別救助金

領取房屋補助費者屬為本府列冊之低收、中低收入戶

#### 07 就業輔導

因徵收而失業或需轉業之現住戶，本府將給予必要協助



## 陸、安置計畫



### 安置措施

- 不妨礙都市計畫及區段徵收計畫之合法建物得申請，並核定領有抵價地。
- 申請保留合法建物須符合下列條件之一：
  - 依建築法領有使用執照
  - 實施建築管理前已建造完成
  - 領有建物所有權狀

### 原位置保留

### 辦理內容

- 申請按原位置保留分配土地，應由土地及建築物所有權人於區段徵收公告期間內檢附申請書及相關證明文件向本府提出申請，土、建不同人者，應共同提出。

### 資格認定

本案合法建築物基地申請按原位置保留分配審查作業要點於公告時提供參考



## 陸、安置計畫



### 安置措施

- 合法建築物拆遷戶於第一次召開協議價購會議6個月前於該建築物設有戶籍，並有居住事實者。
- 其他建築物拆遷戶於以第一次召開協議價購會議前於該建築物設有戶籍連續3年以上，並有居住事實者。

### 房屋補助費

### 辦理內容

- 每一戶發給一份房屋租金補助費。
- 發放標準：  
每戶九十萬元

### 資格認定



# 陸、安置計畫



## 安置措施

- 設有戶籍之現住戶，於期限內自動搬遷者，得比照合法建築物之現住戶，發給人口遷移費
- 合法建築物拆遷戶設有戶籍之現住戶以第一次召開用地及土地改良物拆遷補償協議座談會或徵收、重劃計畫書公告六個月前在現址設立戶籍，並有居住事實者為限。但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。
- 其他建築物拆遷戶於第一次召開用地及地上改良物拆遷補償協議座談會或徵收公告六個月前在現址設立戶籍連續三年以上，並有居住事實者為限。



## 辦理內容

人口遷移費(新臺幣元/每戶)		
人口數	建築物全部拆除之人口遷移費	建築物部分拆除之人口暫行遷移費
單身	120,000	96,000
二人	120,000	96,000
三人	160,000	128,000
四人	200,000	160,000
五人	240,000	192,000
六人以上	280,000	224,000
備註	本表人口遷移費，包含傢俱遷移費用。	

## 資格認定



## 捌、其他事項-預定作業時程



### ○區段徵收預定時程表

工作內容	預定時間
徵收計畫書報核	110年底
辦理區段徵收公告(申請領回抵價地)	111年初
徵收補償費發放	區段徵收公告期滿15日內
地上物自動搬遷期限	區段徵收公告期滿2個月
工程施工	111年上半年~113年上半年
土地點交	113年

※作業期程仍應視實際辦理情形及本府通知時間為準。



## 捌、其他事項-所有權人得行使之權利

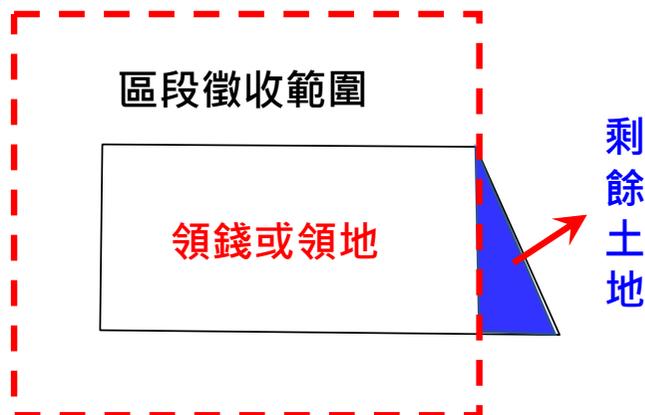


新北市政府地政局  
Land Administration Department  
New Taipei City Government



### 權益主張

- ✓ 權利關係人對於公告事項有異議者，依土地徵收條例第22條規定，得於公告期間內以書面方式向本府提出，本府於接受異議後隨即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。
- ✓ 若區段徵收後剩餘土地有面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，可於辦理徵收時提出一併徵收。



#### 申請時間

徵收公告之日起1年內



#### 符合要件

面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。



#### 符合要件

申請一併徵收土地僅限領取現金補償



# 捌、其他事項



## 專案網頁

### 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

連接方式：

掃描QRCODE或輸入以下網址

<http://xiubei.com.tw/index.aspx>



#### 最新消息

- 中和秀朗橋北側開發案9月30日及10月1日... 2021/09/28
- 110年9月7日及8日辦理新北市中和秀朗橋... 2021/08/31
- 中和秀朗橋北側開發案拍賣地比例暨公益... 2021/08/29
- 新北市中和秀朗橋北側區段徵收開發案... 2021/08/22

#### 聯絡資訊

週一至週五上午8:00-12:00 下午13:00-17:00  
連絡電話：02-29803456 # 3524  
連絡人：黃先生





- ◎為詳實記錄您的意見，請填寫發言單後交予工作人員。
- ◎會後倘對本案仍有不瞭解之處或相關問題，會場設有諮詢區，亦歡迎來電詢問或親洽本府地政局區段徵收科，承辦人員將為民眾解決疑惑。
- ◎對於說明內容有意見陳述者，請於**110年10月31日前**以書面提出意見陳述。

郵寄地址：本府地政局區段徵收科

聯絡電話：02-29603456分機3524、3536或3543

# 土地所有權人 意見陳述及答覆