

新北市板橋埔墘4-7區 區段徵收案

區段徵收公聽會



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

新北市政府地政局
中華民國115年6月30日



CONTENT

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

01 開發目的

居住

規劃住宅區，提高
土地整體使用效率

公共設施

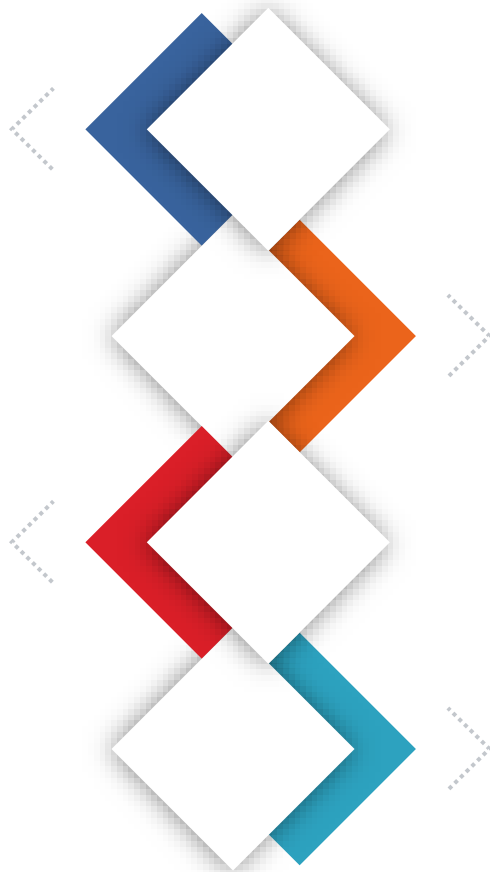
因應人口及都市發展需求，提供所需
公共設施，完善地
區機能。

交通

延續、串聯周邊開發區
之道路系統，引導都市
有序縫合發展

生活

因應日益增加之社會福
利設施需求，取得社會
福利設施用地，強化社
會安全網絡



02 法令依據



- 依土地徵收條例第4條第1項第1款規定：
「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。」
- 依土地徵收條例第38條及其施行細則第39條規定舉行本公聽會。

03 區段徵收範圍

區段徵收範圍

- 東：新北環河快速道路
- 西：鄰板橋都市計畫(板橋三民路二段245巷)之住宅區
- 南：中和都市計畫區(中和華中橋西側區徵區)界線
- 北：光環路二段

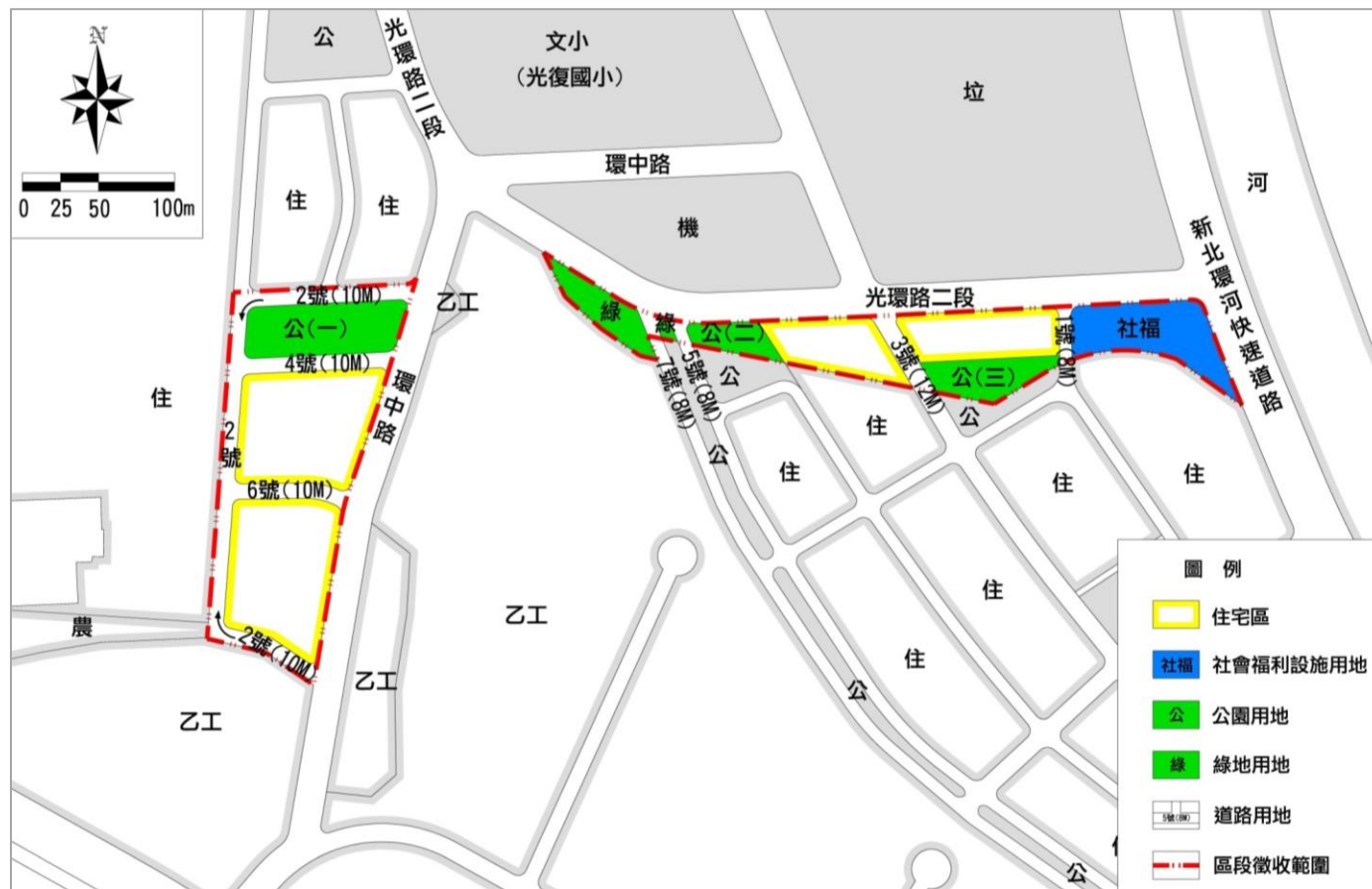
區段徵收面積

3.74公頃



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	1.88	50.26%	
	公共設施用地			
公共設施用地	公園用地	公(一)	0.35	9.36%
		公(二)	0.10	2.67%
		公(三)	0.18	4.81%
		小計	0.63	16.84%
	綠地用地	綠(一)	0.15	4.01%
		綠(二)	0.01	0.27%
		小計	0.16	4.28%
	社會福利設施用地	0.36	9.63%	
	道路用地	0.71	18.99%	
	合計	1.86	49.74%	
總計	3.74	100.00%		



05 徵收補償標準 - 地價

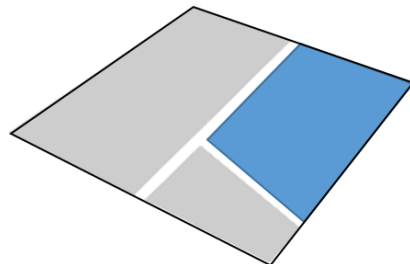
- 被徵收之土地，應按徵收當期市價補償。
- 不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」進行查估，並提交本市地價評議委員會審議。
- 補償方式：



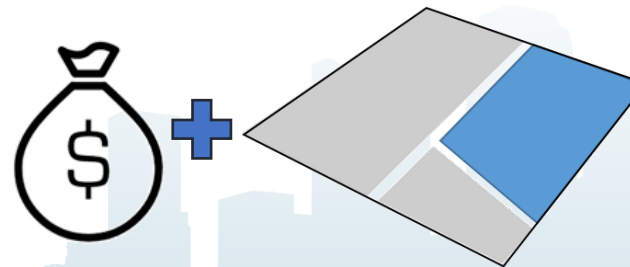
全部領取
現金補償



全部申請
發給抵價地



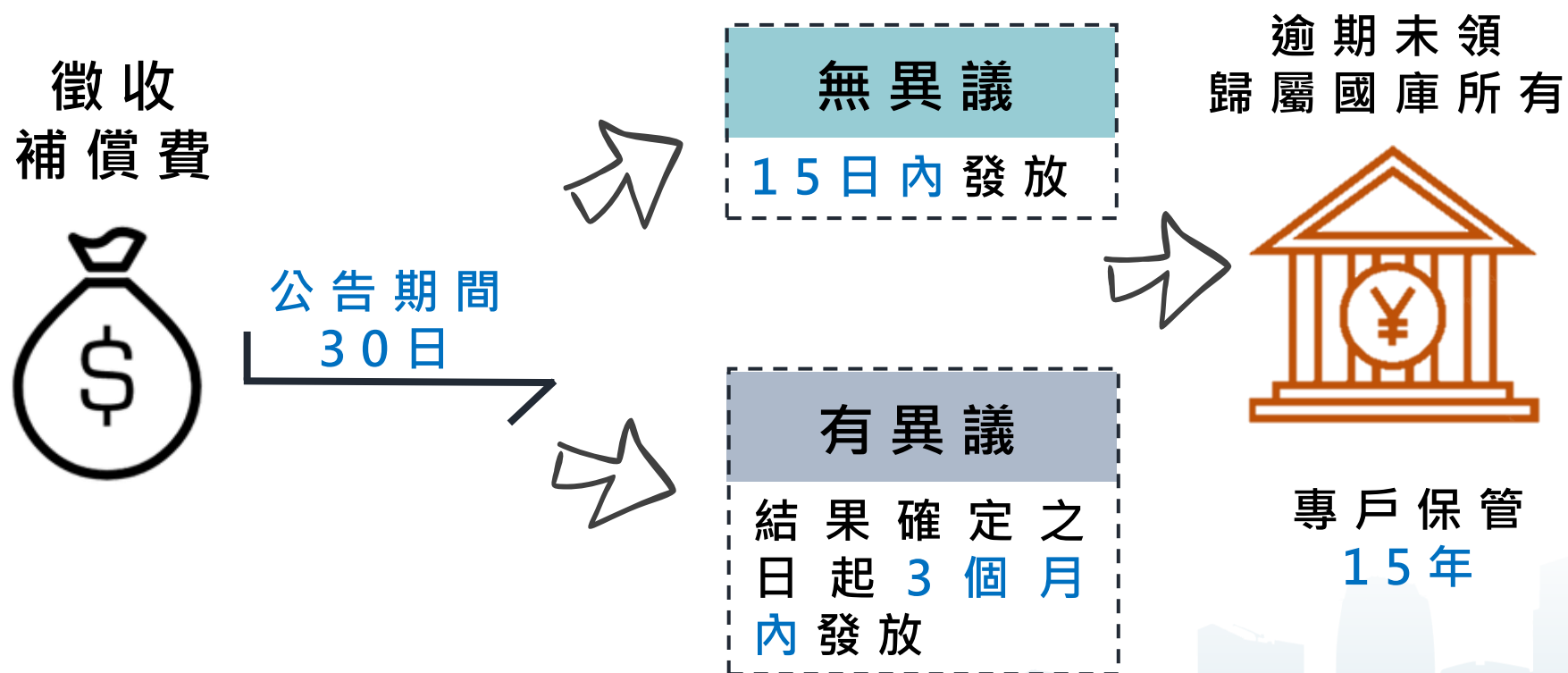
部分領取現金補償
部分申請發給抵價地



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	「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」、 「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」
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)	

05 徵收補償標準 - 補償費發放



06 抵價地發還比例

於115年4月9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

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。



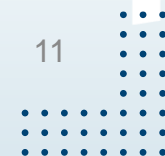
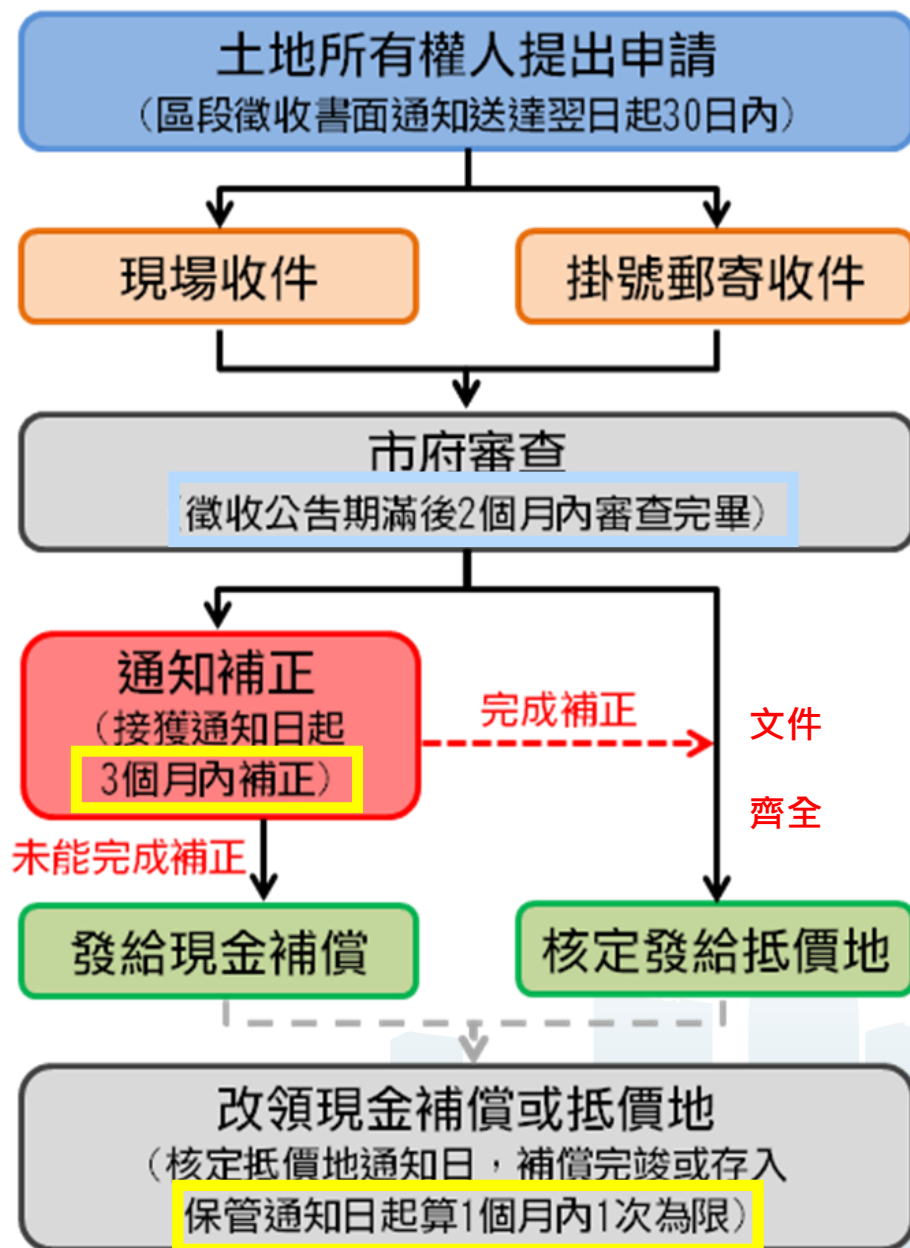
申請時間：

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。

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)

10三七五租約、他項權利、限制登記處理

領取 現金補償 者



(一)375租約

承租人領取1/3，土地所有權人領取2/3。

(二)設有他項權利

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；協議不成者存入專戶保管。

(三)限制登記

應於本府所定期限內自行清理，並需檢附已為塗銷限制登記之土地登記謄本或預告登記權利人、原囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分機關之同意文件。

(四)未辦繼承/共同共有

由部分繼承人檢具繼承系統表，按其應繼分領取之。

10三七五租約、他項權利、限制登記處理

(一)375租約

期限內自行清理，並提出**補償承租人**之證明文件

(二)設有地上權、不動產役權永佃權、農育權

提出同意塗銷或清償之證明文件

(三)設有抵押權、典權

- 1.不重新設定：期限內提出**清償、回贖或同意塗銷**之證明文件
- 2.重新設定：期限內申請於發給之抵價地**重新設定**抵押權或典權

(四)限制登記

期限內自行清理，並提出**已塗銷限制登記**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。

(五)有(一)、(二)款情形者

除上述方式外，得請求本府邀集承租人或他項權利人協調，協調確定者，得由本府代扣清償及註銷租約或塗銷他項權利，並就其贖餘應領補償地價申領抵價地

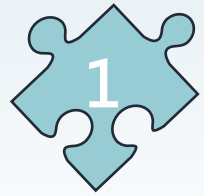
(六)未辦繼承/共同共有

由部分繼承人檢具繼承系統表，按其應繼分領取之

申領抵價地者



11 安置計畫草案



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(114/11/28)於該建物設有戶籍，有居住事實且已繳交「居住事實聲明書」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(112/5/28)，有居住事實且已繳交「居住事實聲明書」者。



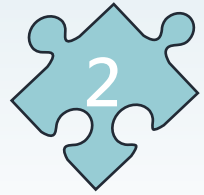
每一門牌發給90萬元房屋補助費。



合法建物經部分拆除者，依拆除面積比例發給。



11 安置計畫草案



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**，並有居住事實且已繳交「**居住事實聲明書**」者。

其他建物：

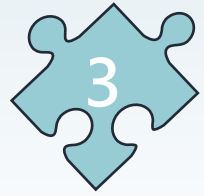
範圍內因徵收須全部或部分拆除之所有權人，以**徵收公告前於該建物設有戶籍連續三年以上**，並有居住事實且已繳交「**居住事實聲明書**」者。



因結婚或出生而設籍者，不受設籍期限之限制。



11 安置計畫草案



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。



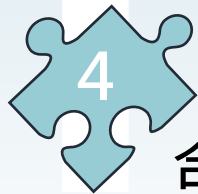
區段徵收公告一年前於範圍內設有戶籍且有居住事實之現住戶，符合具本市身心障礙者生活補助、中低收入老人生活津貼、弱勢兒童少年生活扶助身分者及經本府社會局評估符合強化社會安全網 - 脆弱家庭服務之對象，每戶發給一份特別救助金。



依據上開不同資格，特別救助金每戶發給12或24萬。



11安置計畫草案



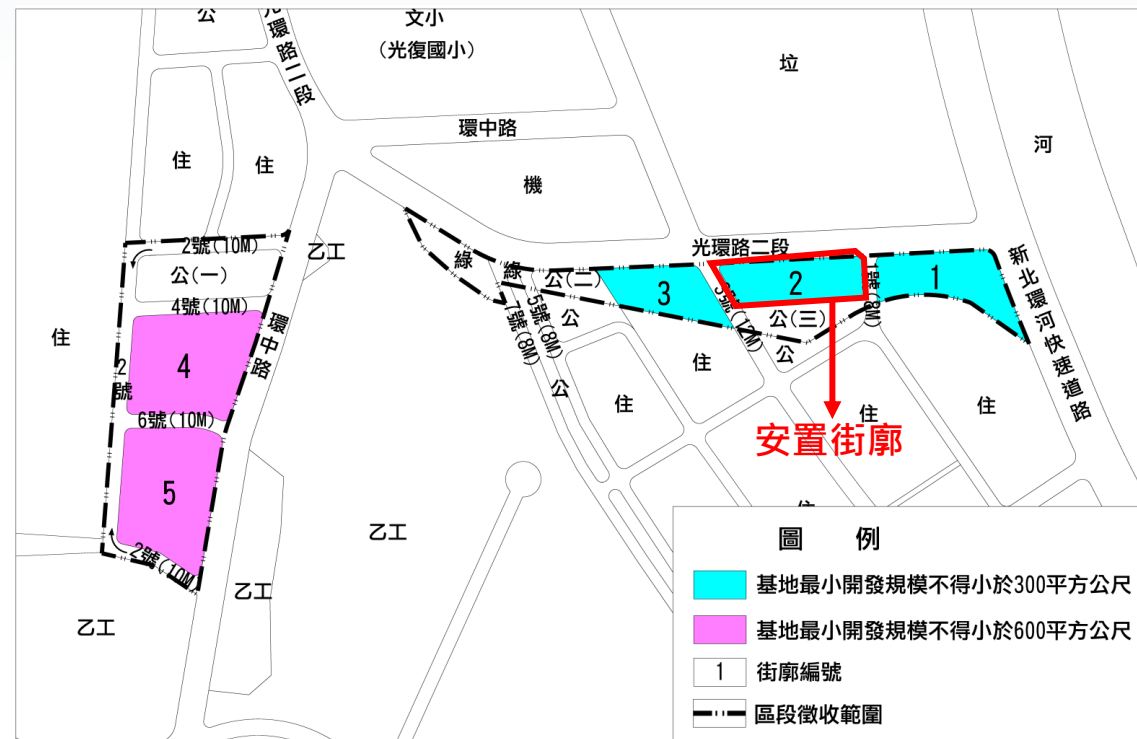
優先分配安置土地

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(114/11/28)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(112/5/28)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**。



1 2 原位置保留分配

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既成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。



13 區段徵收預定時程

工作內容	預定時間
協議價購會議作業	同意書繳交期限至 7/13
召開區段徵收公聽會	115年6月
徵收計畫書報核	115年8月
辦理區段徵收公告(申請領回抵價地)	115年第四季
徵收補償費發放	115年第四季
建物自動搬遷期限(計3個月)	116年第一季
工程施工	116年 - 118年
抵價地分配	117年
土地點交	118年
 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。	

14 所有權人得行使權利



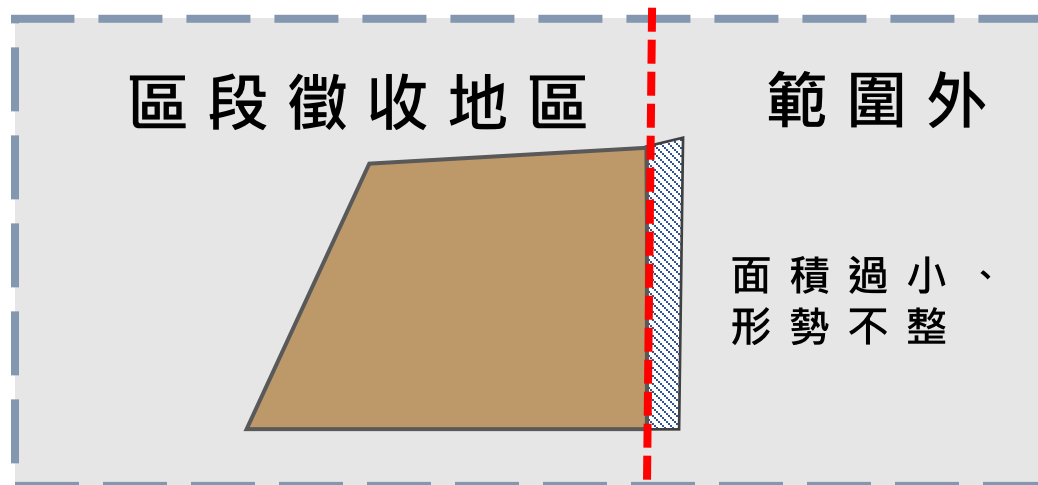
異議處理

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。

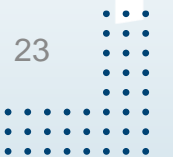


一併徵收

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



15 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 7/13 前繳交同意書。
2. 本案區段徵收作業相關資訊，同步刊登於新北市板橋埔墘 4-7 區區段徵收案網站，敬請民眾多加利用。

<https://puchien4-7.com.tw/>



聯繫窗口:新北市政府地政局區段徵收科

聯絡電話:02-29603456分3524、3533

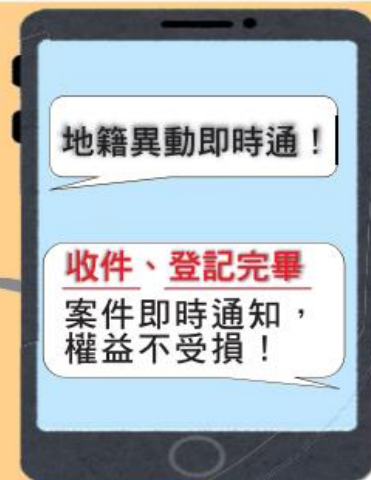
防阻詐「地籍異動即時通」

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



主流媒體報導宣傳



如民眾有意願申請地籍異動即時通，可向地政事務所櫃檯諮詢。

地籍異動即時通—QA大揭密

1 什麼登記案件類型會通知？

買賣 信託 查封 假扣押 判決移轉 調解移轉 和解移轉 配偶贈與 書狀補給 預告登記
拍賣 贈與 抵押權設定

2 什麼時候會收到通知？

所有權人名下不動產如遇有向地政事務所申請特定登記原因案件，在「**收件**」以及「**異動完成**」時，系統將以手機簡訊或電子郵件（可留各2組）**主動通知所有權人**，協助掌握不動產登記之狀態，即時因應！



3 要如何申請？



持身分證正本及印章至地所臨櫃申請



使用自然人憑證於數位櫃臺線上申請



與不動產申請案併同辦理

區段徵收共有物補償 不分性別均有權利

消除歧視性別平等
土地房屋大家共有



共有土地及地上物

- ☑ 協議價購
- ☑ 申領抵價地
- ☑ 發放補償費

1. 《消除對婦女一切形式歧視公約》簡稱CEDAW，是全球共同遵行的公約，世界共同的潮流，我國透過立法使婦女在政治、社會、經濟、就業、文化、教育、健康、法律、家庭、人身安全等各個領域，獲得充分的發展與保障，建立性別平等的幸福社會。

2. 被徵收之土地或建築改良物，其徵收補償費之核發對象，應按《土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法》第7、8條規定發放。





有心·租屋平台

租屋幸福

新北五心來守護

有心·租屋平台

有問必答·開心查

新北地政通小客服
查詢租屋知識



專線服務·隨心打

諮詢專線
02-8951-8110



即時回應·放心問



Line客服
@695mybmo

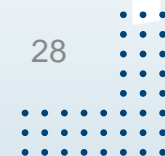
租屋資訊·省心搜

租屋資訊大彙集



友好業者·安心挑

提供高齡、弱勢、
青年友善的業者名單



簡報結束

敬請指教

