

臺中市水湳機場原址北側區段徵收 抵價地抽籤暨配地作業 Q&A

Q1：水湳機場原址北側抵價地抽籤暨配地作業說明會召開時間、地點？

A：

- 1.開會時間於 105 年 2 月 21 日(星期日)上午 9 時 30 分(上午場-收件號 1~220 號)及下午 1 時 30 分(下午場-收件號 221~543 號)共兩場。
- 2.開會地點於臺中市西屯區西苑高中活動中心(地址：臺中市西屯區西苑路 268 號)

Q2：「協調合併說明會」召開時間、地點？

A：

- 1.開會時間於 105 年 3 月 5 日(星期六)上午 10 時 00 分。
- 2.開會地點於臺中市西屯區西苑高中活動中心(地址：臺中市西屯區西苑路 268 號)

Q3：權利價值完成自行協調合併後，要將申請書送到哪裡收件？

A：土地所有權人推派一人為代表後，於 105 年 4 月 8 日前備妥自行合併分配抵價地申請書(附件七)及身分證明文件，親自或以掛號郵寄方式向本府地政局區段徵收科(臺中市西區三民路 1 段 158 號 6 樓)提出申請。

Q4：水湳機場原址區段徵收基礎工程何時完工？

A：預計於 105 年 6 月底前完工。

Q5：抵價地抽籤的作業方式為何？

A：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，抽籤方式採兩階段辦理：

1. 順序籤：依抵價地收件號次序抽出順序籤。
2. 土地分配籤：依順序籤次序抽出土地分配籤，分配籤號即為各分配戶選配抵價地之先後順序。

Q6：土地分配原則？

A：本次參與分配領回抵價地之土地所有權人共計 623 位，先以「公開抽籤」方式決定選配抵價地之先後順序，再由土地所有權人「自行選擇分配街廓」方式辦理。

Q7：抽籤暨配地分配相關時程？

A：預計於 105 年 4 月 30 日辦理公開抽籤作業、於 105 年 5 月 16 日至 20 日辦理抵價地分配作業。

Q8：土地所有權人應領抵價地之權利價值，未達配地最小分配面積所需之權利價值時，如何處理？

A：

1. 為促成區段徵收範圍內申領抵價地之原土地所有權人權利價值合併，以增加分配選擇性，本局已建置「抵價地權利價值合併專區網頁」，刊登於臺中市政府地政局網站首頁(<http://www.land.taichung.gov.tw/>)主題專區/「水湳機場原址專區」項下，並受理申請協調合併至 105 年 2 月 26 日；受理自行合併至 105 年 4 月 8 日止。
2. 合併後之權利價值應達最小分配面積所需之權利價值(1,277 萬 9,750 元)，建議土地所有權人權利價值合併至 4,545 萬元以上，可選擇之土地較多。(詳說明書 P.4)

Q9：土地所有權人應領抵價地之權利價值可否分開選擇在不同街廓配地？

A：可以！土地所有權人可將其權利價值選擇在同一街廓配地，亦可分開選擇不同街廓配地，但均不得小於各該街廓最小分配面積所需之權利價值。

Q10：土地所有權人應領抵價地之權利價值已達最小分配面積所需之權利價值時，如果因抽籤順序配地當時已無適合之最小分配面積可供選配，如何處理？

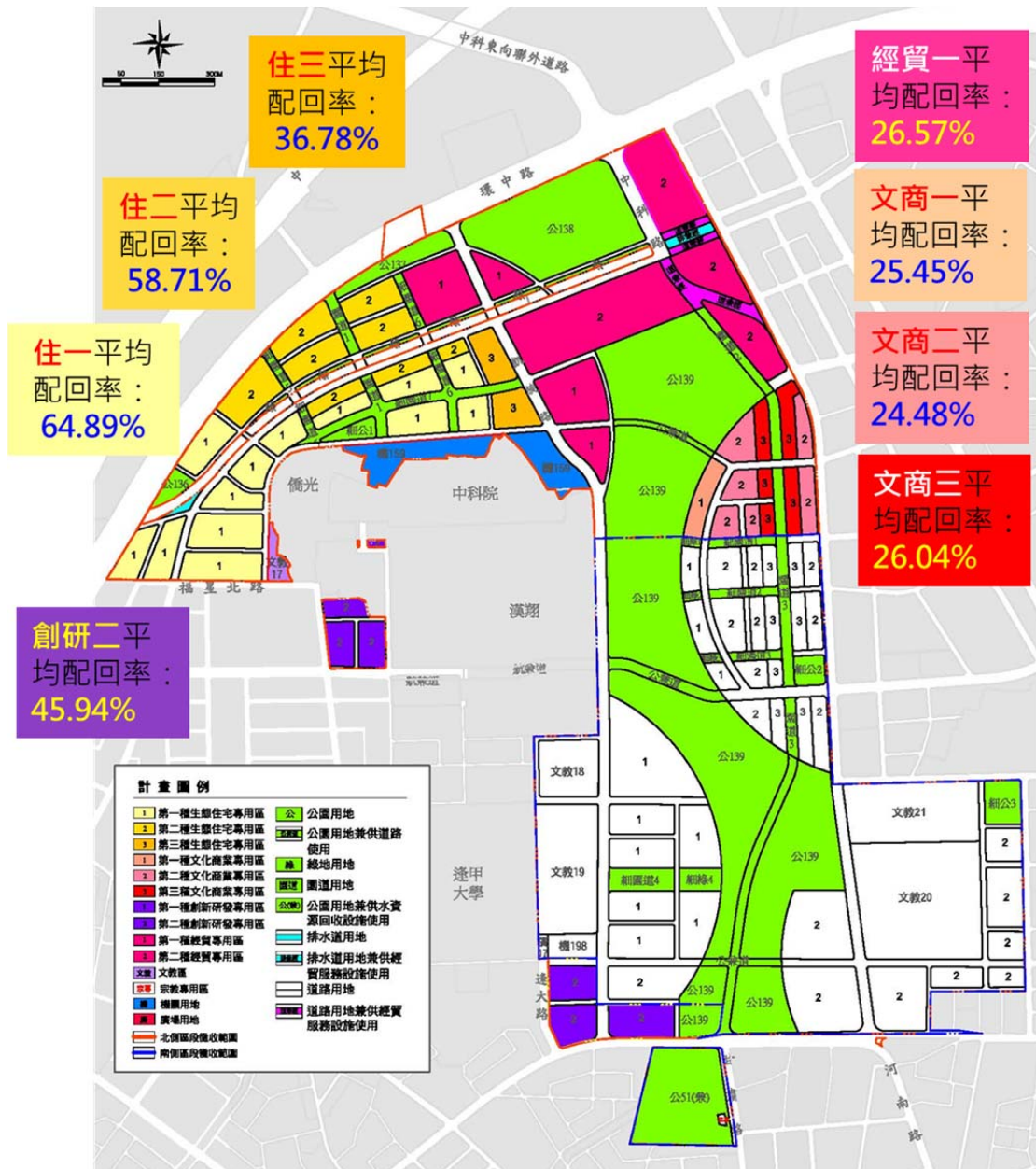
A：土地所有權人改至下次配地作業時再與其他尚有權利價值之土地所有權人重新申請合併分配或由本府按原徵收補償地價發給現金補償。

Q11：各分配街廓之區段徵收後地價會因土地使用分區不同而有所差異，實際配回抵價地之比例是否皆為 40%？

A：

1. 抵價地比例 40%係指街廓應提供全區被徵收私有土地總面積之 40% 作為抵價地供原土地所有權人選配，抵價地比例 40%係就全區平均而言，至於個人領回土地比例多寡則視選擇分配街廓地價之高低而定(即選擇低單價者，配回比例較高；選擇高單價者，配回比例相對較低)。

2. 本區土地使用分區分為8區(本區區段徵收後平均地價為139,735元)，其各使用分區之平均地價配回率如下圖：



Q12：本區第一宗及最後一宗土地面寬如何訂定？

A：為符合街角地兩側面臨道路需退縮建築或後院退縮建築之規定(詳說明書附件二 P.46、47)，或為配合既有合法建物原位置保留位置與部分街廓形勢不整問題，經參酌最小分配面積訂定原則，劃設適當面寬、面積以合於正常使用之街角地或分配街廓(第一種生態住宅專用區之部分街廓街角地者，依土地使用管制規定退縮後，其建蔽率可能有不足 50%之情況)。

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	基地最小開發 規模	基地最小 面寬
第一種生態住宅專用區	50	140	150m ²	7 M
第二種生態住宅專用區	50	200	500m ²	7 M
第三種生態住宅專用區	50	280	1,000m ²	7 M
第一種文化商業專用區	40	500	1,500m ²	—
第二種文化商業專用區	40	500	1,500m ²	—
第三種文化商業專用區	60	300	全街廓(註1)	—
第二種創新研發專用區	50	200	500m ²	7 M
第一種經貿專用區	80	360	全街廓	—

資料來源：擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫書

註：(註1)請參閱說明書之附件二、「擬定臺中市都市計畫(水湳機場原址整體開發區)細部計畫案」土地使用分區管制要點。

Q13：土地所有權人對於抵價地分配結果有異議時，如何處理？

A：抵價地分配完畢後，本府應將分配結果圖冊公告 30 日，並通知土地所有權人。土地所有權人如對於分配結果有異議時，可在公告期間內以書面向本府提出，本府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知異議人；土地所有權人未在公告期間提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。

Q14：抵價地分配後何時可辦理土地點交？

A：

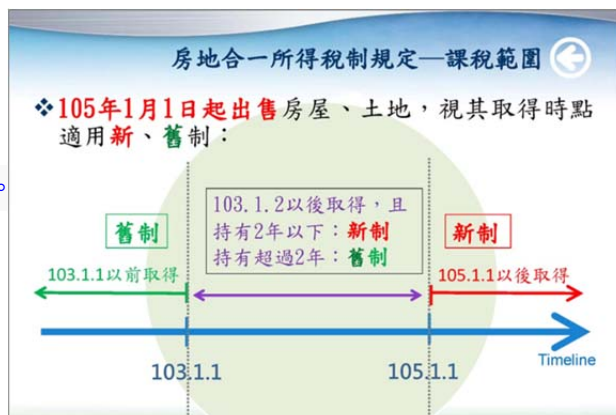
1. 本府將於抵價地分配結果公告確定後，並視本案公共工程施作情形，辦理地籍測量及宗地釘樁，並囑託登記機關辦理所有權登記，登記完畢後以書面通知土地登記名義人按指定日期出具身分證明文件親自到場接管；因故不能到場者，得委託代理人出具委託書、代理人身分證明文件及印章到場接管。
2. 土地登記名義人未按指定之時間到場，亦未委任代理人到場接管者，視同已接管，應自負保管責任，如有遭人占用或傾倒廢棄物等情形，應由土地登記名義人自行處理，不得異議。

Q15：領回抵價地之增值稅如何計算？

A：區段徵收開發完成後若有移轉，其土地移轉之現值係依移轉當時公告土地現值為申報基準。若以區段徵收後地價為原地價，而領回抵價地後第一次移轉時，依法土地增值稅得減徵 40%。

Q16：房地合一所得稅制度已於 105 年 1 月 1 日施行；後續土地所有權人拿到土地權狀後若有移轉，是否會被課到房地合一稅。

A：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」。因此本案土地所有權人適用舊制。



Q17：本案建築容積獎勵規定。

A：(詳說明書附件二 P.45)

- 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於區段徵收登記作業完成之日起算，於三年以內申請建造執照者，得增加興建樓地板面積，但不得超過基地面積乘以基準容積率之 15% 為限。(備註：有關申請建造執照，依本市都委會第 222 次會臨時動議第 2 案決議之規定，應於申請後 7 個月內領得建造執照，否則視同不符獎勵規定。)
- 為鼓勵基地整體開發建築並申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估，得依下表規定增加興建樓地板面積，並就增加之樓地板面積折繳代金。其代金之繳納應於核准使用執照前繳入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。
- 本計畫區內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編」有關開放空間獎勵與本市增設停車空間獎勵之規定。

適用土地使用分區	整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積				折繳代金計算方式
		取得綠建築候選證書之分級				
		銅級	銀級	黃金級	鑽石級	
第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區	5000 m ² (含)以上	基地面積×基準容積率×14%	基地面積×基準容積率×16%	基地面積×基準容積率×18%	基地面積×基準容積率×20%	基地面積×基地平均公告土地現值×1.4×10%
第一種文化商業專用區 第二種文化商業專用區 第三種文化商業專用區	完整街廓(街廓規模小於5000 m ² 者不得適用)	基地面積×基準容積率×24%	基地面積×基準容積率×26%	基地面積×基準容積率×28%	基地面積×基準容積率×30%	基地面積×基地平均公告土地現值×1.4×20%