



區段徵收公聽會簡報



主辦單位：臺南市政府地政局
中華民國 109 年 6 月 18、19 日

簡報大綱

- 壹 區段徵收之必要性及目的
- 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 375租約、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、區段徵收之必要性及目的

01	02	03	04	05	06
					
藉由區段徵收辦理後取得亞洲蔬菜中心實驗田之土地	提供就業人口生活服務需求及公共設施	引導南科周邊土地漸進發展，營造園區與周邊環境發展融合	強化南科周邊環境發展，帶動臺南市朝多核心發展觸媒	必要性公共設施用地的興關，整備特定區防救災系統	落實市政重大建設計畫，帶動南科周邊地區整體發展

壹、區段徵收之必要性及目的-範圍與面積

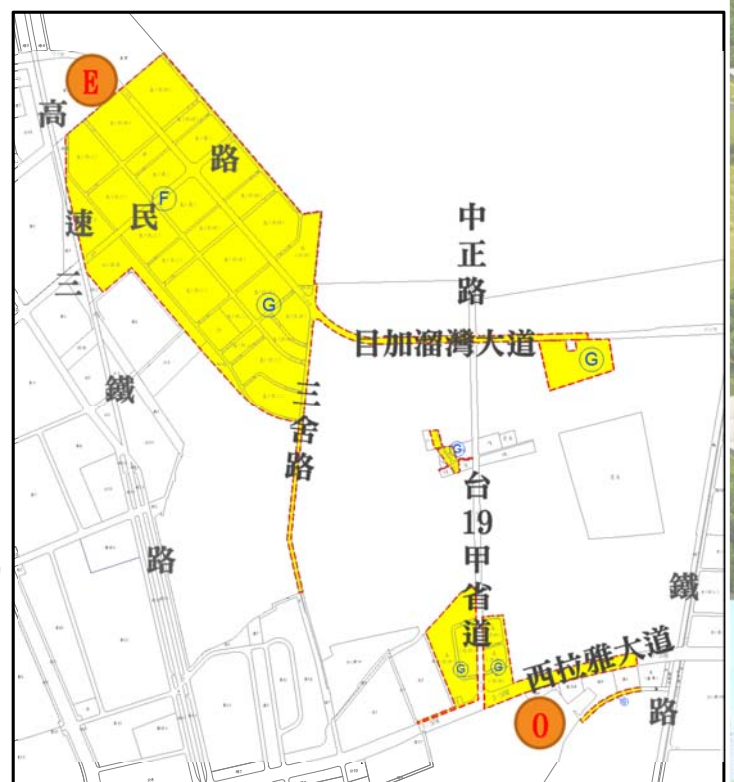


位置及範圍

面積：100.13公頃

位置：位於南科特定區東側，劃分為四個坵塊，主要位於臺鐵縱貫鐵路以西及高速鐵路以東之間，行政轄區隸屬善化區及新市區。

- 範圍：**
- 西以高速鐵路為界。
 - 東約以18-24M道路為界。
 - 南以3-50M道路境界線為界，與開發區塊0相鄰。
 - 北則與開發區塊E相鄰。

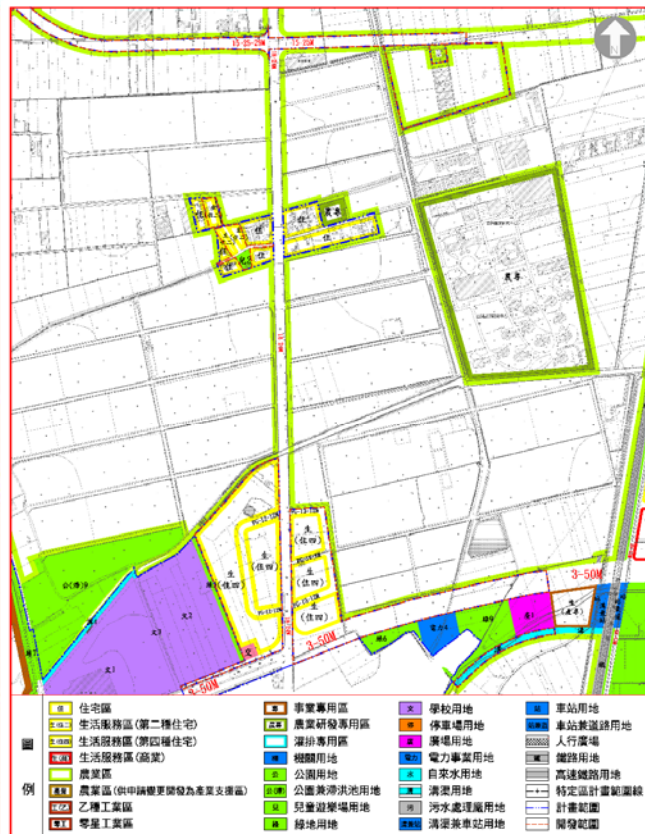


壹、區段徵收之必要性及目的-土地使用計畫

項目	使用分區	面積 (公頃)	比例 (%)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小建築 基地面積 (m ²)	最小建築 基地面寬 (m)
土地使用分區	生活服務區(第二種住宅)	20.88	20.87%	50%	150%	110	--
	生活服務區(第四種住宅)	33.95	33.93%	50%	180%	100	--
	生活服務區(商業)	9.19	9.18%	70%	280%	--	10
	灌排專用區(供農田水利會使用)	0.26	0.26%	--	--	--	--
	農業區(供亞洲蔬菜研究發展中心使用)	4.00	3.99%	--	--	--	--
	小計	68.28	68.19%	--	--	--	--
公共設施用地	公園用地	1.4	1.40%	15%	45%	--	--
	公園兼滯洪池用地	6.29	6.28%	--	--	--	--
	兒童遊樂場用地	1.05	1.05%	15%	30%	--	--
	人行廣場用地	0.05	0.05%	--	--	--	--
	交通用地	0.1	0.10%	--	--	--	--
	停車場用地	1	1.00%	--	--	--	--
	溝渠用地	0.38	0.38%	--	--	--	--
	道路用地	21.58	21.55%	--	--	--	--
	小計	31.85	31.81%	--	--	--	--
總計		100.13	100.00%	--	--	--	--

壹、區段徵收之必要性及目的-土地使用計畫

○土地使用計畫示意圖



○退縮建築規定



○街角廣場開放空間



◆ 以都市計畫公告發布實施內容為準

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

- 臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例



農作物改良畜產、水產養殖物搬遷

- 臺南市農作改良物徵收補償費查估標準
- 臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準



機械遷移營業損失

- 土地及土地改良物徵收營業損失補償基準
- 臺南市遷移工廠動力機具生產原料或生產經營設備查估標準



墳墓遷移

- 臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法



水井拆遷

- 臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準

參、抵價地比例及抵價地申請程序



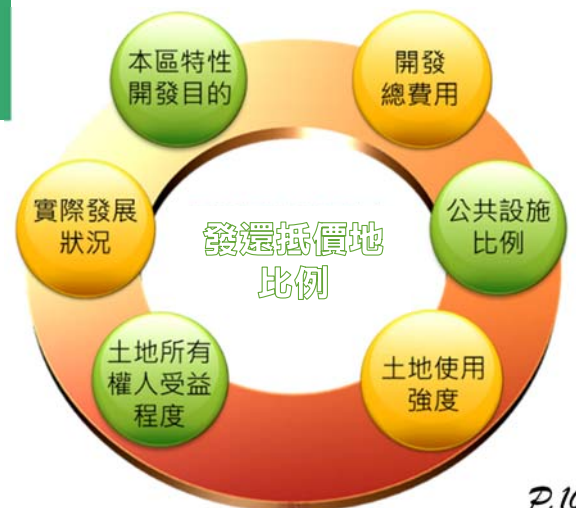
何謂抵價地

- ✓ 對於區段徵收土地應發給之地價補償費，可以向臺南市政府申請 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

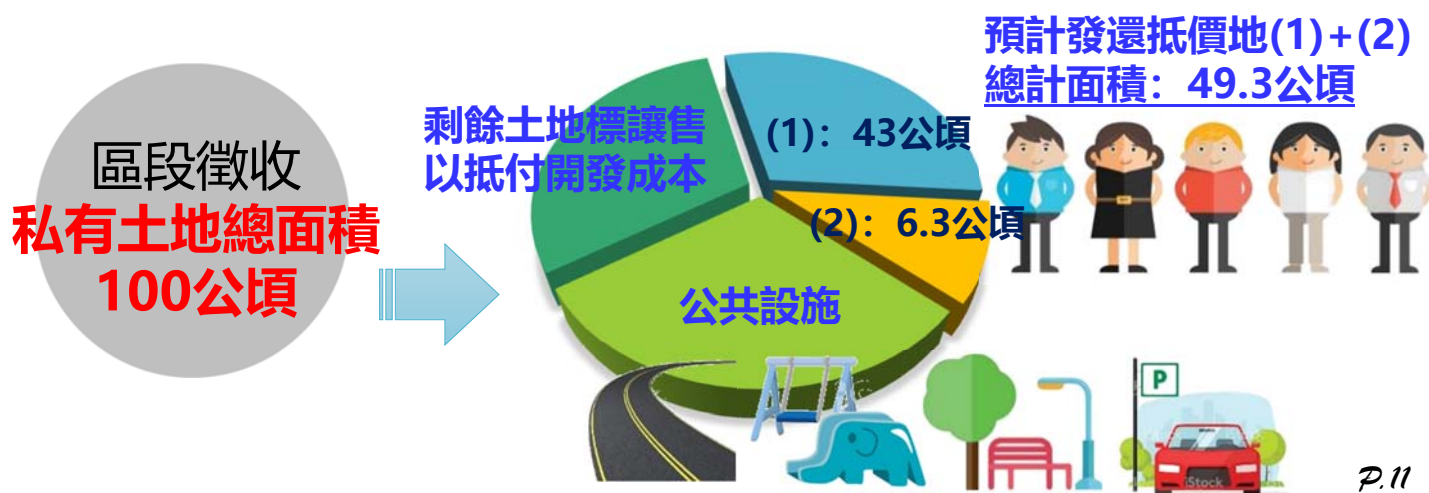
- ✓ 經內政部土地徵收審議小組108年11月20日第194次會議審議通過，本案抵價地比例為43%，曾辦竣農地重劃抵價地比例為50%。



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公頃，抵價地比例為43%，市府一定要保留43公頃(1)可建築用地供地主分配。
- ✓ 如徵收私有土地面積中，假設有90公頃曾辦竣農地重劃土地，市府需再增加保留6.3公頃(2)土地(90公頃*7%)，**總計49.3公頃土地給地主分配**。



參、抵價地比例及抵價地申請程序



領回抵價地面積計算

- ✓ 權利價值計算公式【土地徵收條例施行細則第50條】

$$\text{預計抵價地總地價}(V) \times \frac{\text{全區預計抵價地面積}(A1)}{\text{預計抵價地總面積}(A)} \times \frac{\text{原土地所有權人申請領回抵價地之補償地價}}{\text{全區徵收土地補償總地價}} = \text{原土地所有權人領回抵價地之權利價值}(V1)$$



原土地所有權人領回抵價地之權利價值(V1)

$$\div \text{選配街廓土地單價} = \text{配回土地面積}$$

依選配街廓土地單價決定配回比例

參、抵價地比例及抵價地申請程序

權利價值計算方式範例

範例說明 (土地所有權人如何計算自己的**權利價值**)

- 假設評定之抵價地總地價為 **2,000,000,000** 元
- 假設全區預計抵價地面積為 **7,100** m²
- 假設預計抵價地之總面積為 **8,000** m²
- 假設範圍內私有土地區段徵收補償地價總額為 **1,600,000,000** 元
- 陳○○申請領回抵價地之補償地價為 **14,000,000** 元
- 依上述計算公式，**陳○○**應領抵價地之權利價值(V1)為：

$$2,000,000,000 \times \frac{7,100}{8,000} \times \frac{14,000,000}{1,600,000,000} = 15,531,250 \text{ 元}$$



地價補償費換算為
個人權利價值

公開抽籤

自行選擇
住宅區、商業區
等不同街廓

依選配抵價地街廓
之評定地價高低
決定最後配回面積

P.13

參、抵價地比例及抵價地申請程序



位於農重區增加之權利價值計算

✓ **權利價值計算公式【土地徵收條例施行細則第50條】**

$$\text{預計抵價地總地價}(V) \times \frac{\text{農地重劃區預計增加之抵價地面積}(A2)}{\text{預計抵價地總面積}(A)} \times \frac{\text{位於農地重劃區原土地所有權人申請領回抵價地之補償地價}}{\text{農地重劃區徵收土地補償總地價}} = \text{位於農重區之原土地所有權人增加之權利價值}(V2)$$



位於非農重與農重區之
原土地所有權人
領回抵價地之
總權利價值(V1+V2)

÷ 選配街廓土地單價 = 配回土地面積

依選配街廓土地單價決定配回比例

P.14

參、抵價地比例及抵價地申請程序

位於農重區增加之權利價值計算方式範例

範例說明 (土地所有權人位於農重區如何計算自己的**權利價值**)

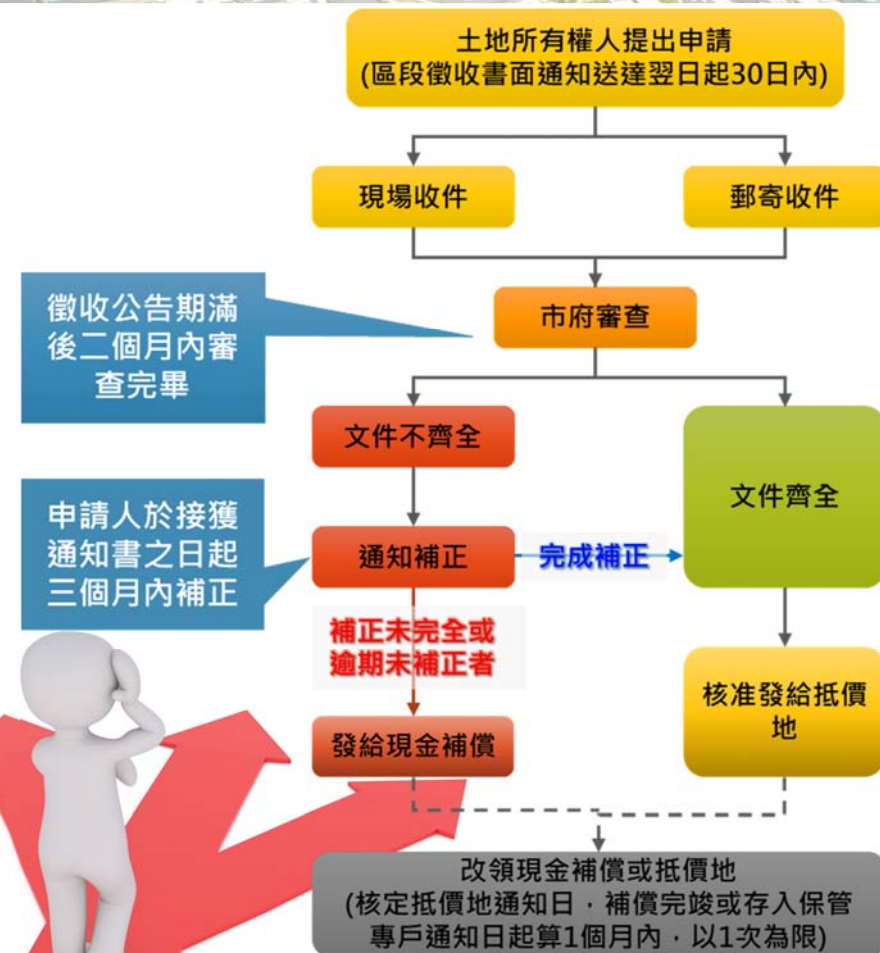
- 假設評定之抵價地總地價為 **2,000,000,000** 元
- 假設農地重劃區預計增加之抵價地面積為 **900** m²
- 假設預計抵價地之總面積為 **8,000** m²
- 假設範圍內農地重劃區徵收土地補償總地價總額為 **900,000,000** 元
- 陳○○位於農地重劃區申請領回抵價地之補償地價為 **8,000,000** 元
- 依上述計算公式，**陳○○**位於農重區增加之權利價值(V2)為：

$$2,000,000,000 \times \frac{900}{8,000} \times \frac{8,000,000}{900,000,000} = 2,000,000 \text{ 元}$$



位於非農重與農重區之陳○○領回抵價地之
總權利價值(V1+V2)為17,531,250 元

參、抵價地比例及抵價地申請程序

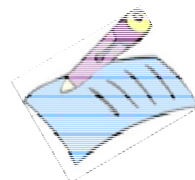


附註：

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%。



P.17

伍、375租約、他項權利或限制登記之處理

領取現金補償

有375租約者

由承租人領取地價補償費1/3、土地所有權人領取2/3。

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。

P.18

申領抵價地者



有375租約者

本府所訂期限內自行清理，並提出補償承租人之證明文件。



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。

P.19

陸、安置計畫



安置措施

以徵收計畫書通過內容為準



原位置保留

合法建物(須領有或取得抵價地)

01

02



房租補助費(草案)

拆遷戶或其配偶、直系血親、兄弟姊妹，於徵收公告前一年內，有設籍於被拆遷建築物，有居住事實。



二、三級產業安置

04

03



特別救濟金(草案)

範圍內拆除合法建築物所有權人為本府列冊低收入戶、中低收入戶者或生活確實艱困或年老無依，經本府社會局查訪屬實者。

P.20



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



安置措施

- 拆遷戶或其配偶、直系血親、兄弟姊妹，於徵收公告前一年內，有設籍於被拆遷建築物，有居住事實。

房租補助費

辦理內容

- 每一門牌依設籍人數逐年發給一份房屋租金補助費。
- 發放標準：
新台幣12至21.6萬元不等(草案)

每一門牌設籍人口數	1至2人	3至4人	5人以上
房屋租金補助費(元/年)	120,000	168,000	216,000

資格認定

- 範圍內拆除合法建築物所有權人為本府列冊低收入戶、中低收入戶者或生活確實艱困或年老無依，經本府社會局查訪屬實者。

特別救濟金

辦理內容

- 發放標準：
低收入戶-新台幣15萬元(草案)
中低收入戶-新台幣10萬元(草案)

資格認定



安置措施

有工業用地、 廠房需求者

- 轉介至經濟部青年創業圓夢平台或臺南市政府勞工局創業服務平台等，提供創業資訊，以取得資金補助、貸款利息補貼、創業諮詢、創業診斷等服務。

二、三級 產業安置 措施

- 轉介本府經濟發展局協助提供工業用地購置資訊，或透過經濟部工業局所提供之台灣工業用地供給與服務資訊平台等管道，以取得臺南市各工業區土地、廠房出租及出售等資訊。

有創業需求者

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。

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

○區段徵收預定時程表

工作內容	預定時間
徵收計畫書報核	109年7月-9月
辦理區段徵收公告(申請領回抵價地)	109年9月-10月
徵收補償費發放	109年11月
地上物自動搬遷期限(6個月)	109年11月~110年5月
工程施工	110年6月~112年12月
土地點交	113年1月

※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



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



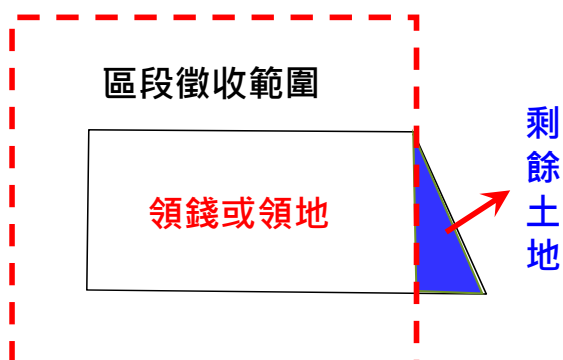
符合要件

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-南科F、G專區網頁



專案網頁

連接方式：

掃描QR CODE或輸入以下網址

<http://www.asia-survey.com.tw/tnfg>



臺南市
南科特定區開發區塊F、G區段徵收案

首頁 網站地圖

最新訊息 | 開發背景 | 規劃執行 | 下載專區 | 照片集錦 | 工作團隊 | 好站連連

最新消息與公告

- 即時動態
- 新聞

2020-04-15 通知「臺南市南科特定區開發區塊F、G區段徵收案」協議價購會直播連結

2020-04-07 協議價購會議場次監會議程序表

2020-04-07 訂於109年4月15日至109年4月17日間召開協議價購會議（共6場次）

新聞報導

範圍內地號查詢

地段：善化段

地號：

地號請輸入完整，例：123-0

P.27

捌、其他事項-私設電桿廢電遷移宣導



宣導事宜

- ◎ 請有私設電桿的民眾一定要至台電公司申請廢電或是遷移，俾利工程後續規劃。



P.28

- ◎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**109年6月30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：06-2991111分機6208



土地所有權人

意見陳述及答覆

