

「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)主要計畫案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(平鎮高中南側農業區整體開發計畫)細部計畫案」



後續區段徵收作業相關說明

桃園市政府地政局

109年4月16日

簡報大綱

壹、法令依據

貳、區段徵收程序

參、土地及地上物補償標準

肆、預計抵價地比例及申請程序

伍、抵價地分配方式

陸、建物處理方式及拆遷安置計畫

柒、地價稅及土地增值稅之減免及扣繳

捌、耕地租約、他項權利或其他負擔之處理

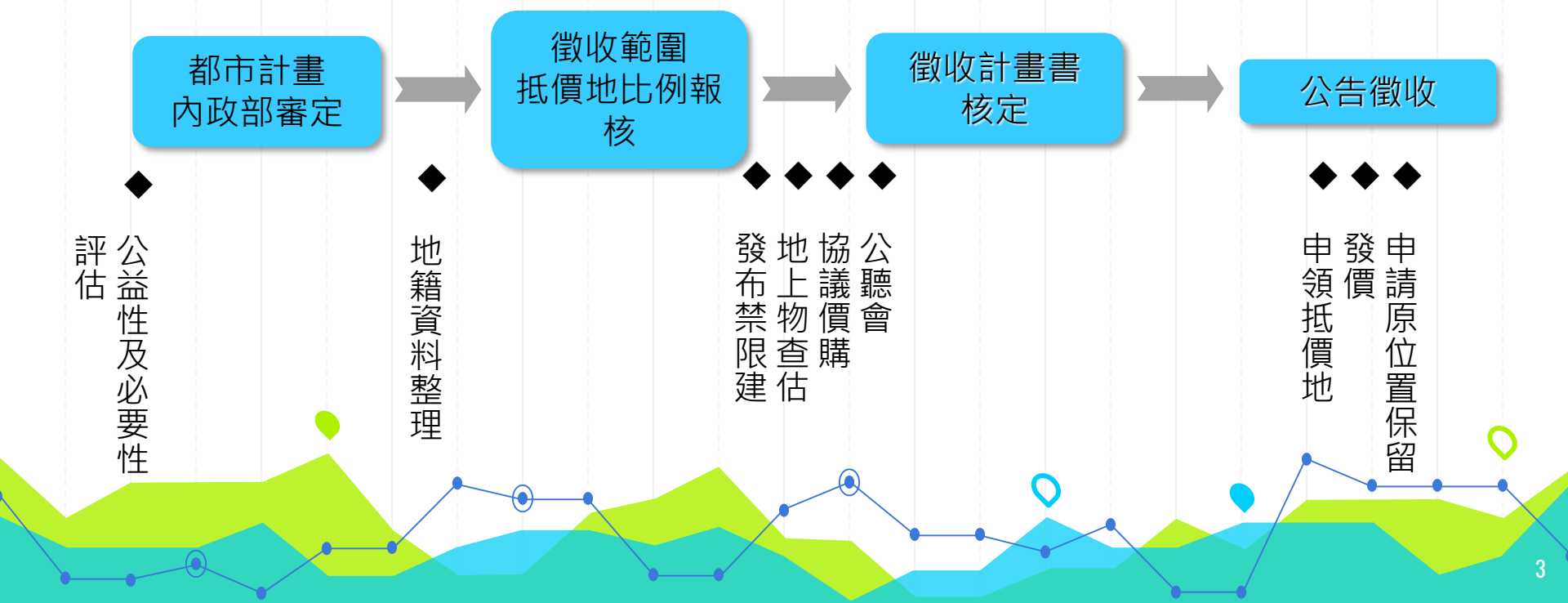
玖、耕作意願調查

拾、預定工作進度

壹、法令依據

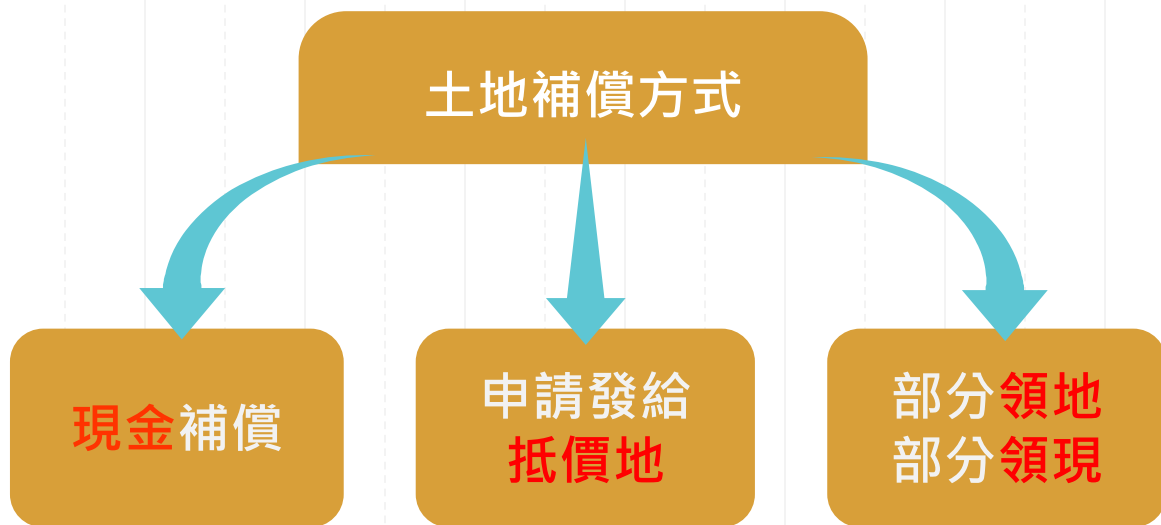
- ◎ 都市計畫法第48條。
- ◎ 依據土地徵收條例第4條第1項第3款與第2項規定辦理區段徵收。

貳、區段徵收程序



參、土地及地上物補償標準

土地徵收補償之價格係本府依土地徵收條例第30條等相關規定委託不動產估價師辦理市價查估，且經本市地價及標準地價評議委員會評定通過之市場正常交易價格。



參、土地及地上物補償標準

- (一) 領取現金補償者：按徵收當期之**市價補償**其地價，市價由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定。
- (二) 申請領回抵價地者：依土地徵收條例施行細則第50條附件所列公式計算土地所有權人之**權利價值**後，依區段徵收後評定地價為計算基準，**折算領回抵價地**。

土地所有權人可於**區段徵收公告期間內**檢具有關證明文件申請領取抵價地，**未於期間內**提出申請者，本府於公告期滿後，**另行通知領取現金補償**。

參、土地及地上物補償標準

地上物補償項目	對象	補償標準
建築改良物 (建物補償及自動拆除獎勵金)	建物所有權人	桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例
農作改良物	農作改良物之所有權人	桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準
合法營業損失及工廠生產設備搬遷補助費	營業損失補償費、設備搬遷補助費由該營業事業或工廠負責人代表領取	- 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例 - 桃園市工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失補償費查估基準
土地徵收遷移費及遷葬補償費	1.人口遷移費： 徵收公告6個月前至公告當時仍有設籍且有居住者，由戶長代表領取。 2.墳墓遷葬費： 由墳墓管理人領取。	- 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例 - 桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法

參、土地及地上物補償標準

建物自動拆遷



= 建物補償費 + 自動拆遷獎勵金

- ◎ 合法建築物所有權人於需用土地人規定期限內自動拆遷完竣，且安全無虞，經查明屬實者，除發給補償費外，並加發補償費50%之自動拆遷獎勵金。
- ◎ 其他建築物所有權人於需用土地人規定期限內自動拆遷完竣，且安全無虞，經查明屬實者，按合法建築物補償標準60%發給拆遷救濟金，並加發拆遷救濟金50%之自動拆遷獎勵金。

※ 自動拆遷期限由需用土地人視實際需要訂定之。

※ 自拆標準認定：將屋頂、樓地板及門窗拆遷至不能再供居住，並出具不再居住切結書者，視為自動拆遷完竣。(107.6.21修正)

肆、預計抵價地比例與申請程序



【抵價地預計發還比例為本案徵收總面積40%】

區段徵收
(私有土地)
100公頃

40%

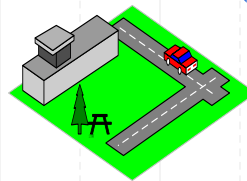
40公頃



由地主依其
■權利價值
■選配抵價地
之地價高低
決定分配比例

60%

60公頃

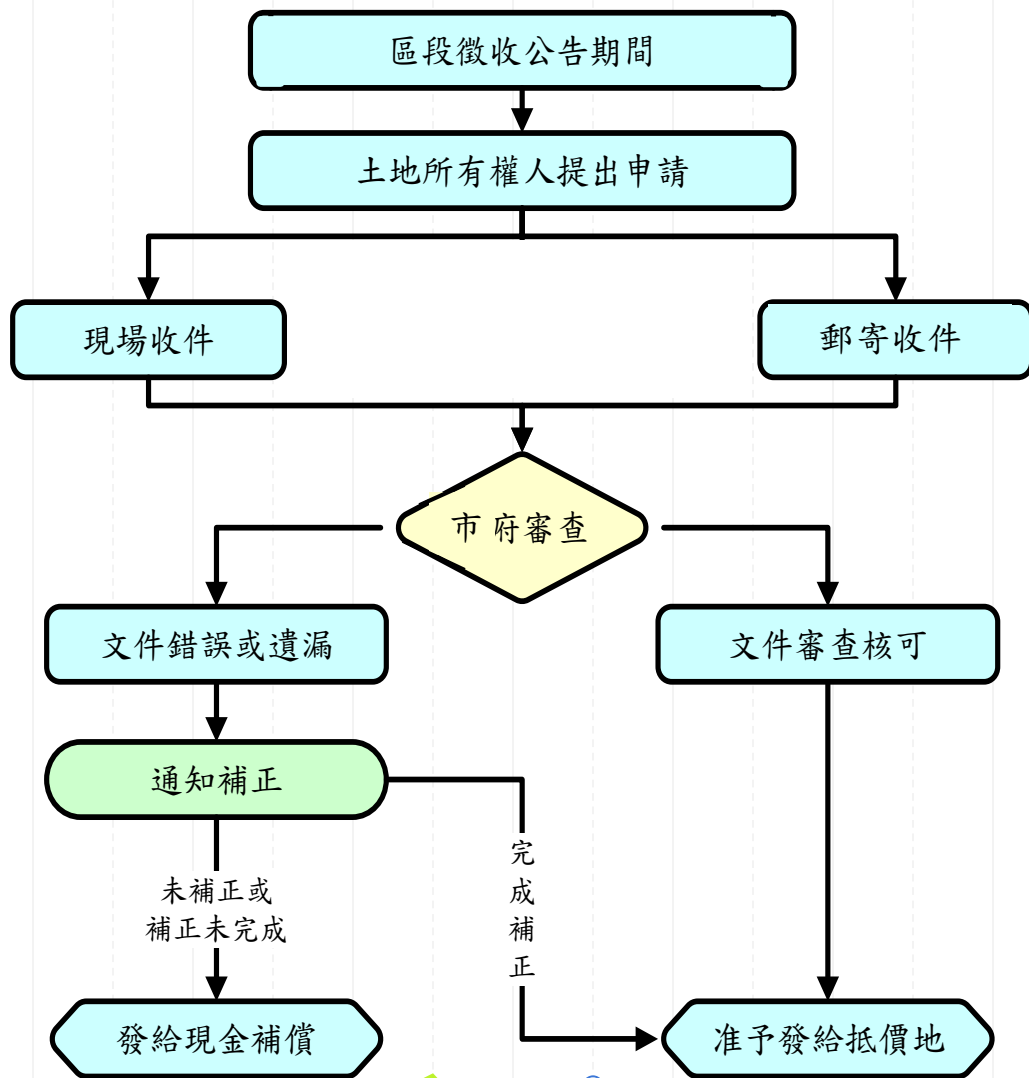


公共設施、標
讓售剩餘地抵
付開發總費用

肆、預計抵價地比例與申請程序



抵價地申請程序



伍、抵價地分配方式

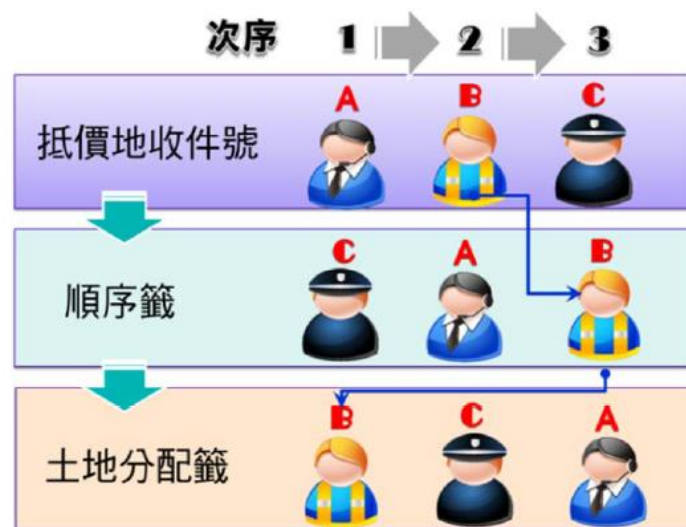
- ◎ 抵價地分配原則
公開抽籤，自行選擇分配街廓

- ◎ 抵價地分配之方式

採二階段方式辦理，先抽順序籤後，再抽土地分配籤。

【順序籤】：依申請抵價地收件號之順序抽出順序籤。

【分配籤】：依順序籤之順序抽出土地分配籤，以決定分配戶選配抵價地之先後順序。



陸、建物處理方式及拆遷安置計畫



◎ 建物處理方式

徵收土地時，其**土地改良物應一併徵收**，故區段徵收範圍內之既成建物，原則上應一併徵收後拆除。

◎ 拆遷安置計畫

- 1.**原位置保留**：區段徵收範圍內**不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫**之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利.....等用地，得按原位置保留分配。
- 2.**安置街廓**：原有合法建物因不符原位置保留之規定而必須拆除者，本府為顧及合法建物所有權人之權益，亦得規劃安置街廓供土地所有權人優先選配。
- 3.**房租補助**：針對建物因徵收而必須拆除者，本府亦將依徵收開發期程需要，另予發給房屋租金補助。

柒、地價稅及土地增值稅之減免及扣繳

賦稅之減免

- (一) 土地所有權人不論選擇領取現金補償，或是申請領取抵價地，都免徵土地增值稅。
- (二) 領取抵價地後第一次移轉時，可減徵土地增值稅40%。
- (三) 區段徵收辦理完成後，自完成之日起可減半徵收地價稅2年。

捌、耕地租約、他項權利或其他負擔之處理

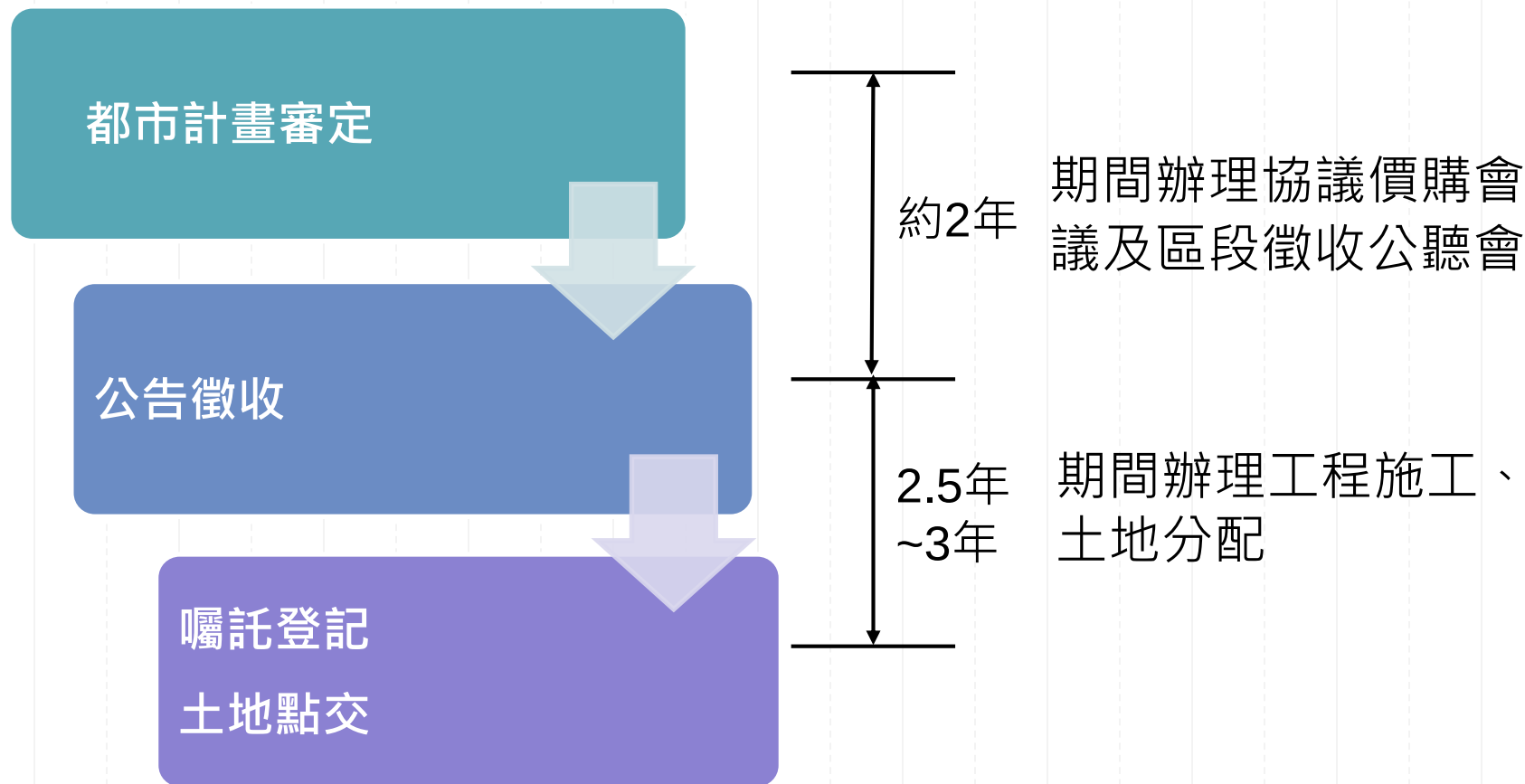
- ◎ 申領抵價地時，被徵收土地訂有耕地租約或設定有他項權利或限制登記者，申請人應於規定期限內自行清理完畢，並提出相關證明文件。未依前項規定提出者，將核定不發給抵價地。
- ◎ 被徵收之土地設有抵押權或典權者，土地所有權人及該他項權利人得申請於發給抵價地上重新設定。申請時並應提出同意塗銷證明文件。重新設定之抵押權或典權之權利範圍、價值、次序等內容，由土地所有權人及他項權利人協議定之，並於抵價地登記時，同時登記。

玖、耕作意願調查

- ◎ 土地徵收條例第43條之1第1項：「區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。」
- ◎ 土地徵收條例施行細則第48條之1第2項：「需用土地人應於都市計畫規劃時，調查原土地所有權人於區段徵收後繼續從事耕作之意願，作為劃設農業專用區面積及位置之參考。」



拾、預定工作進度





簡報結束

敬請指教

