

# 新北市新店十四張(B單元)區段徵收開發案



## 地上物查估作業說明

新北市政府  
108年9月18日



# 簡報大綱



一、開發區介紹

二、法令依據

三、查估補償作業流程

四、地上物補償項目

五、各項補償規定及應備文件

六、執行方式

七、宣導事項



# 一、開發區介紹-開發位置、範圍及進度



## 地理位置

- 東：橫跨中正路兩側
- 西：溪園路
- 南：央北三路
- 北：復興路

## 開發面積

34.4554公頃

## 辦理進度

經內政部107年12月6日召開第8次專案小組會議研商，土地使用配置已獲共識；目前區段徵收公益性及必要性評估已陳報內政部，預計**108年10月**進場辦理地上物查估作業。



# 一、開發區介紹-土地使用配置草案



	項目	區徵面積 (公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	8.8269	25.62%
	商業區	5.5821	16.20%
	文教區	0.2134	0.62%
	電信專用區	0.2500	0.73%
	<b>小計</b>	<b>14.8724</b>	<b>43.16%</b>
公共設施用地	社會福利設施用地	1.0000	2.90%
	學校(國中)用地	3.1480	9.14%
	機關用地	0.3124	0.91%
	公園用地 (兼供污水處理廠使用)	5.8100	16.86%
	變電所用地	0.5321	1.54%
	停車場用地(兼供轉運站及 捷運設施使用)	0.8383	2.43%
	捷運系統用地	0.1817	0.53%
	抽水站用地	0.6194	1.80%
	人行步道用地	0.0631	0.18%
	道路用地	7.0780	20.54%
	<b>小計</b>	<b>19.5830</b>	<b>56.84%</b>
	<b>總計</b>	<b>34.4554</b>	<b>100.00%</b>

都市計畫草案住宅區、商業區建蔽率及容積率分別為：50%、240%；70%、320%，  
惟實際仍以發布實施內容為準。



## 二、法令依據



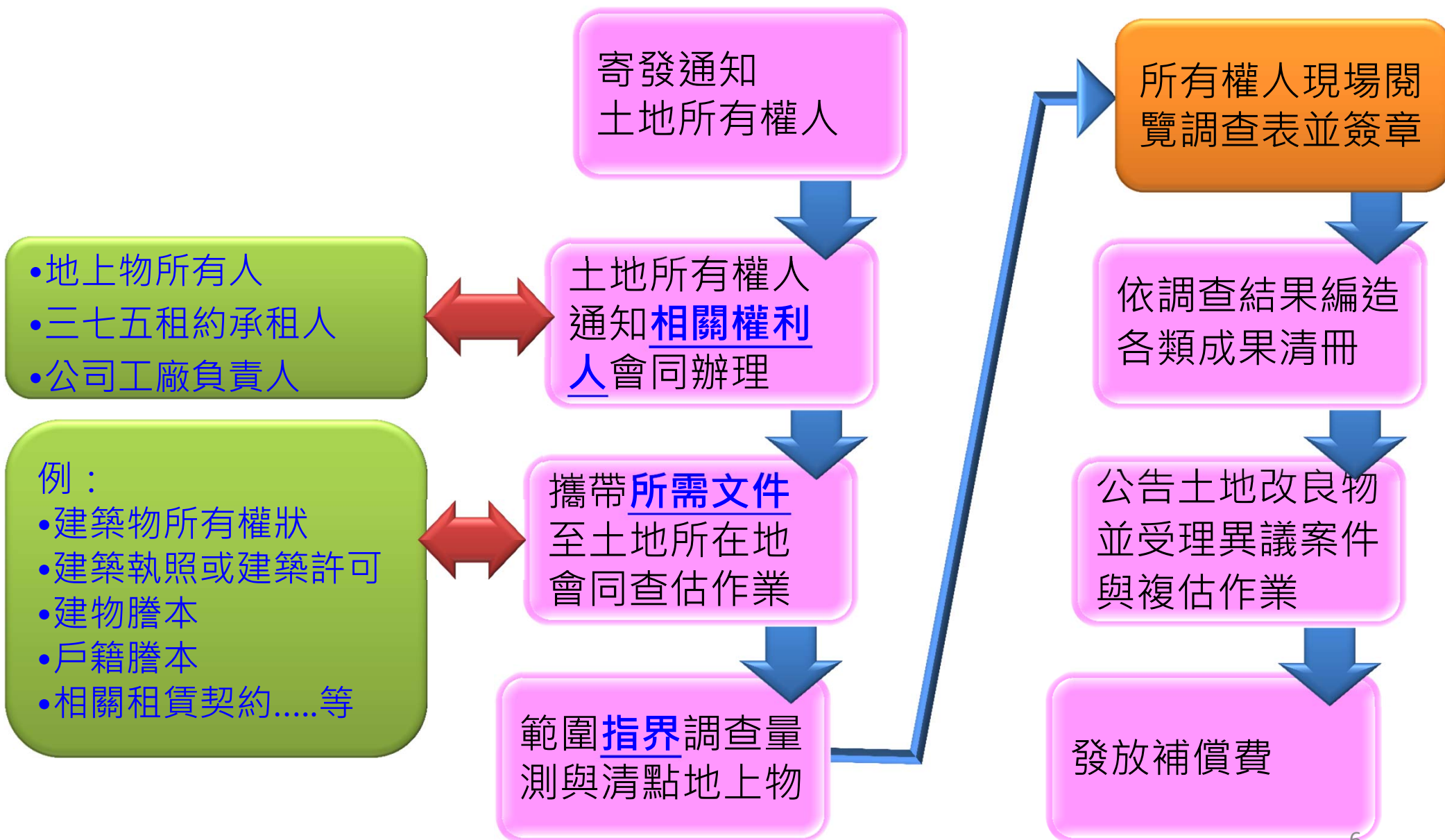
新北市興辦公共工程用地  
地上物拆遷補償救濟自治條例

新北市政府辦理公共工程  
地上物查估拆遷補償救濟標準

網址：新北市政府電子法規查詢系統  
<http://web.law.ntpc.gov.tw/Fname.asp>



# 三、查估補償作業流程





## 四、地上物補償項目



- 合法建築物補償費及其他建築物救濟金、自動搬遷獎勵金
- 灌溉用水井、農業機具
- 農林作物
- 畜產、水產養殖物搬遷
- 墳墓遷葬
- 工廠機械設備搬遷
- 營業損失





## 五、各項補償規定及應備文件(一)



### ✚ 合法建築物補償及自動搬遷獎勵金

#### ● 所稱合法建築物：

➤ 依法**完成所有權登記**者。

➤ 都市計畫**發布實施前**完成建造者**(45年8月31日)**

領有**使用執照**、**建築執照**或**建築許可**者。

✳ 依查定之數額核發**補償費**，於**限期**內騰空點交者，

另發給建築物補償費**50%**之**自動搬遷獎勵金**。





## 五、各項補償規定及應備文件(二)



### ✚ 其他建築物拆遷認定 依下列建築建造時間認定發給

民國81年1月10日前  
建造者

- 依合法建物查定數額之70%發給救濟金，限期內自動搬遷者加發救濟金30%之自動搬遷獎勵金。

民國81年1月11日至民國  
88年6月11日止建造者

- 依合法建物查定數額之30%發給救濟金，限期內自動搬遷者加發救濟金10%之自動搬遷獎勵金。

民國88年6月12日以後  
建造者

- 不發給救濟金及自動搬遷獎勵金。



## 五、各項補償規定及應備文件(三)



- ✚ 建築物之計算評定項目
- 主要構造類別(鋼筋混凝土、加強磚造、磚造、木骨造、土造....等)
- 粉裝類別(外牆、內牆、屋頂面、樓地板、天花板、門窗、衛浴設備、電氣設備)
- 依「**新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準**」之建築物價格評點標準表計算補償



## 五、各項補償規定及應備文件(四)



- 房屋補助費：合法或其他建物所有權人於該門牌設有戶籍並符合下列規定者，發給90萬元。

建物類型	合法建築物	其他建築物
拆除面積	全拆/部分拆除	全拆
設籍時間	第1次召開協議價購會議 <u>6個月前</u> 設籍，且有居住事實者。	第1次召開協議價購會議 <u>6個月前</u> 設籍 <u>連續3年以上</u> ，且有居住事實者。
房屋補助費	1.全拆者為新台幣90萬元。 2.部分拆除者，依拆除面積比例發給。	全拆者為新台幣90萬元。
備註	門牌以第1次召開協議價購會議 <u>1年前</u> 於該建築物設立者為限，其後門牌若有分編、增編者，仍依原門牌辦理。	

- 應附文件:1.門牌編釘證明書 2.戶籍謄本



# 五、各項補償規定及應備文件(五)



**人口遷移費**：於合法或其他建物設有戶籍之現住戶並符合下列規定者，依其設籍人數發給人口遷移費。

建物類型	合法建築物	其他建築物
拆除面積	全拆/部分拆除	全拆/部分拆除
發給對象	戶長	戶長
設籍時間	第1次公告徵收之日 <b>6個月前</b> 設籍，且有居住事實者。	第1次公告徵收之日 <b>6個月前</b> 設籍 <b>連續3年以上</b> ，且有居住事實者。
備註	1.因結婚或出生遷入者，不受前開日期限 2.門牌以第1次召開協議價購會議 <b>1年前</b> 於該建築物設立者為限，其後門牌若有分編、增編者，仍依原門牌辦理。	

- 應備文件：全戶戶籍謄本
- 電話、瓦斯遷移費應備文件
- 市內電話裝機證明或電話繳費單
- 瓦斯設表證明或瓦斯繳費單

人口數	建築物全拆人口遷移費	建築物半拆暫時遷移費
單身	120,000	96,000
2人	120,000	96,000
3人	160,000	128,000
4人	200,000	160,000
5人	240,000	192,000
6人以上	280,000	224,000
市內電話遷移費/每具		
1000		
自來瓦斯遷移費/每具		
20000		



## 五、各項補償規定及應備文件(六)



- ✚ 灌溉用水井
- 水井之水權狀或免水權登記證明
- 水權證明逾期依標準80%發給救濟金
- 無水權證明每口4000元發給救濟金



※免水權登記證明水井請於查估前，自行開啟水井抽水孔，以利查估時量測深度。

### ✚ 農業機具搬遷

固定附屬式(稻穀烘乾機、農耕機器設備)以車次計算、可移動式機器設備(整地、插植、施肥、灌溉...)按件計算。



## 五、各項補償規定及應備文件(七)



### ✚ 農作物、林作物補償

- 果樹按年生及面積容許株數計算
- 喬木按胸徑及面積容許株數計算
- 灌木按高度及面積容許株數計算
- 短期農作物按種植面積計算
- 如農林作物須自行取回者，現場告知查估人員註記，以該作物補償費之50%核算遷移費發給。





## 五、各項補償規定及應備文件(八)



### ✚ 畜產及水產養殖物遷移

- 畜產依種類及隻數計算
- 水產依種類及養殖面積計算



### ✚ 墳墓遷葬

- 墳墓管理人主動聯繫市府地政局
- 安排時程至現場會勘測量
- 按「**新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準**」附表十四**墳墓遷葬補償救濟查估標準表**計算





## 五、各項補償規定及應備文件(九)



### 工廠生產設備搬遷

應拆除之合法建築物現址領有工廠登記證，營業項目與現場相符

按合法申請設立查定數額發給生產設備搬遷補助費

現址領有公司登記或商業登記及完繳營業稅之工廠

按合法申請設立查定數額之80%發給生產設備搬遷救濟金

無公司登記或商業登記僅設籍於本市並完納最近一期營業稅據者

按合法申請設立查定數額之50%發給生產設備搬遷救濟金





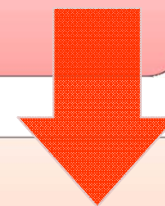
## 五、各項補償規定及應備文件(十)



### 營業損失

#### 完成**合法**工廠登記之工廠

- 按**最近三年**營利事業所得稅結算申報書上**營業淨利加計利息淨利之平均數**計算，發給**營業損失補償金**。



#### **非合法**登記工廠，惟**現址**完成公司或商業登記

- 上述核算金額之**80%**營業損失**救濟金**。

#### 完成公司或商業登記之公司

- 按**營業面積**計算發給營業**損失補助費**。



#### 未完成公司或商業登記僅持有現址完納營業稅或個人所得稅據之公司

- 上述核算金額之**50%**營業損失救濟金。



## 五、各項補償規定及應備文件(十一)



✚ 商業或工廠使用所需證明文件

● 公司登記或商業登記

● 工廠登記

● 特許行業經營許可執照

● 完納最近一期營業稅據(401~405表)

● 最近三年營利事業所得稅結算申報書(工廠)

● 電力契約用戶基本資料(燈力熱)(工廠)





## 六、執行方式



依查估通知上之查估時間，至該地號現場集合，並攜帶相關證明文件(戶籍謄本、電話單、工廠登記、公司登記等)

查估日期	地號(光復段)	土地所有權人	備註(建物門牌)
2018/3/19(一)	93	蔡00	
	92	何00、何00、何00、何00、00建設股份有限公司、何00、何00、何00、何00、何00及何00	新北市中和區永和路00巷00號 新北市中和區永和路00巷00號 新北市中和區光環路二段00號

- 若土地為出租予他人使用，請協助通知承租人
- 查估作業將丈量地上物尺寸或清點數量，並至室內進行照片拍攝，勘查建築物室內裝潢情形



## 六、執行方式



- 若土地所有權人無法於查估當天到場，請先填具委託書，交與受託人攜至查估現場

### 委託書

立委託書人\_\_\_\_\_君為辦理「新北市新店十四張(B單元)區段徵收開發案委託查估」案地上物查估作業，因故不克親自前往辦理，特委託\_\_\_\_\_君代理會同辦理查估事宜，如有不實，願付一切法律責任。

此致 新北市政府

委託人：\_\_\_\_\_

簽章

身分證字號：\_\_\_\_\_

出生年月日：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

連絡電話：\_\_\_\_\_

受託人：\_\_\_\_\_

簽章

身分證字號：\_\_\_\_\_

出生年月日：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

連絡電話：\_\_\_\_\_



## 總結



### 會同查估

- 請各土地所有權人/地上物所有權人配合本府通知時間到場會同查估。

### 資料異動

- 為避免影響各土地所有權人權益，若有更換通訊住址或聯絡電話者，請洽**後方報到區**更新通信地址；若辦理期間發生異動時，則請洽**本府地政局區段徵收科**辦理資料異動事宜。
- 電話：02-29603456分機3521、3533及3524。

原辦理土地登記時身分證字號屬於流水編號者，請盡早至**新店地政事務所**辦理更正登記，另**戶籍地址**有異動者亦請至地政事務所辦理住址變更登記，以利後續土地分配歸戶事宜。



## 七、宣導事項



為瞭解各位土地所有權人參加區段徵收意願，目前有辦理本區意願調查，倘有地主尚未繳回問卷，懇請至問卷回收處填寫後繳回，踴躍表達是否同意參與本案區段徵收之意願，主辦機關彙整問卷調查之統計分析結果，將呈報**供內政部審議區段徵收之重要參考依據**。

**讓自己的聲音被聽見！  
請踴躍填寫區段徵收意見調查問卷**



## 七、宣導事項-網址及聯絡資訊



專案網頁網址:[www.shisizhang.com.tw](http://www.shisizhang.com.tw)

新北市新店十四張(B單元)區段徵收開發案

瀏覽人次 168 | 108-09-03 星期二 | 請輸入關鍵字 搜尋

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 | 問卷調查

十四張公園  
實現環境順應、人文教育、綠色主義、透水保水、低碳節能、智慧科技等最新環保設計概念

最新消息 | 更多 | 範圍搜尋

新店十四張(B單元)地上物查估前說明會


請選取地段 | 請輸入地號



手機掃描  
上方條碼  
即可連接

聯繫窗口:本府地政局區段徵收科

聯絡電話:02-29603456分機3521、3533及3524



簡報結束  
敬請指教