

高雄市城中城暨七賢國中舊址 跨區區段徵收案



公辦社宅

區徵抵價地
規劃街廓

區段徵收公聽會

簡報大綱

- 一、區段徵收之必要性及目的
- 二、都市計畫規劃及土地使用計畫
- 三、辦理區段徵收法令依據
- 四、辦理區段徵收範圍
- 五、徵收補償標準
- 六、抵價地發還比例
- 七、申領抵價地作業程序
- 八、領取現金補償及應備文件
- 九、區段徵收土地稅賦減免
- 十、他項權利或限制登記之處理
- 十一、土地分配
- 十二、安置計畫
- 十三、區段徵收預定時程
- 十四、所有權人得行使之權利

一、區段徵收之必要性及目的

本案位於高雄市鹽埕區城中城大樓原址，及前金區七賢國中舊址(東側)，為公共安全優先考量下，透過都市計畫變更土地使用分區以跨區區段徵收方式辦理開發。

城中城

重新整頓災後城中城整體空間環境

保障原住戶及所有權人之居住權及財產權

原址闢建公園，增添綠意休憩空間，復甦區域生活機能

七賢國中舊址

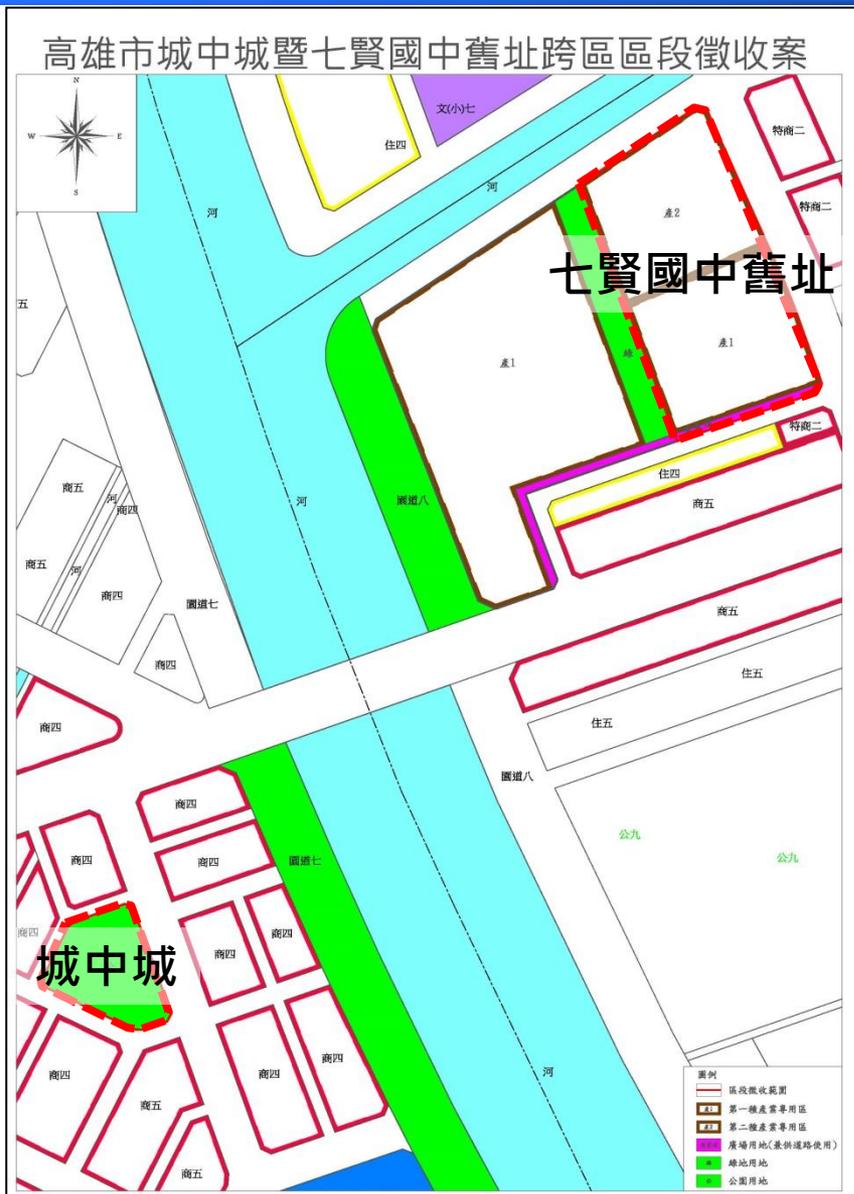
興建社會住宅

安置城中城大樓無房屋所有權之原住戶供租住

打造安全安心之居住處所

二、都市計畫規劃及土地使用計畫

項目			計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
使用分區	產業 專用區	產一	0.6164	40.88%
		產二	0.5839	38.72%
	小計		1.2003	79.60%
公共設施	公園用地		0.2756	18.28%
	「廣場用地」 (兼供道路使用)		0.0321	2.12%
	小計		0.3077	20.40%
合計			1.5080	100.00%



三、辦理區段徵收法令依據

➤ 土地徵收條例第4條第1項第2款

舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。

➤ 土地徵收條例第4條第5項

不相連之地區，得依都市計畫或興辦事業計畫書內容、範圍合併辦理區段徵收，並適用前三項之規定。

四、辦理區段徵收範圍



範圍

- 原城中城大樓地區：鹽埕區府北段五小段130~143地號等14筆土地
- 七賢國中舊址地區：前金段693-3及北金段1070-2、1074-1、1074-2及1074-4

面積

1.5080 公頃

- 原城中城大樓地區：0.2756公頃
- 七賢國中舊址地區：1.2324公頃

五、徵收補償標準-地價補償標準

- 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**

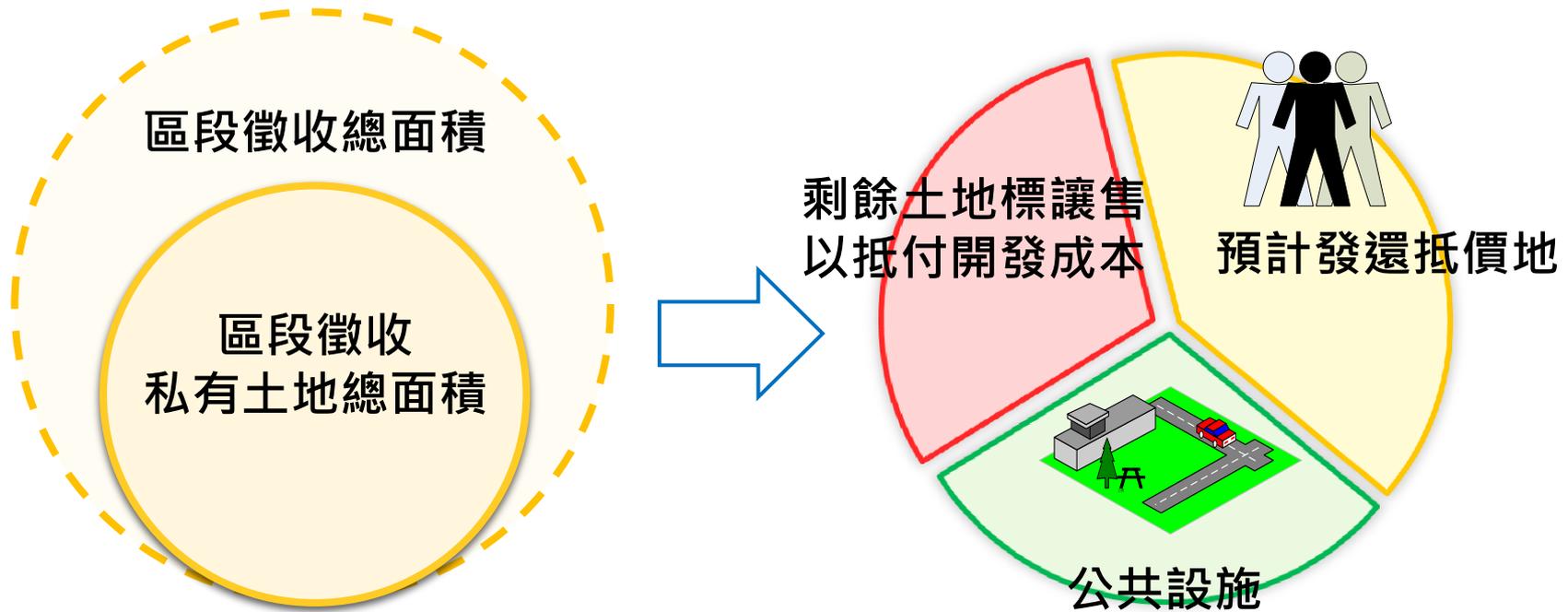
全部領取
現金補償

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

六、抵價地發還比例

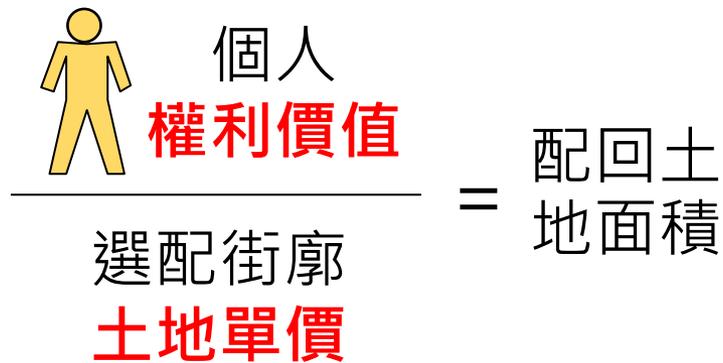
本案預計發還原土地所有權人抵價地總面積訂為徵收私有土地總面積之**50%**，並經高雄市政府市地重劃及區段徵收會第27次會議通過。



六、抵價地發還比例(續1)

✓ 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

六、抵價地發還比例(續2)

✓ 權利價值計算方式範例【土地徵收條例施行細則第50條】

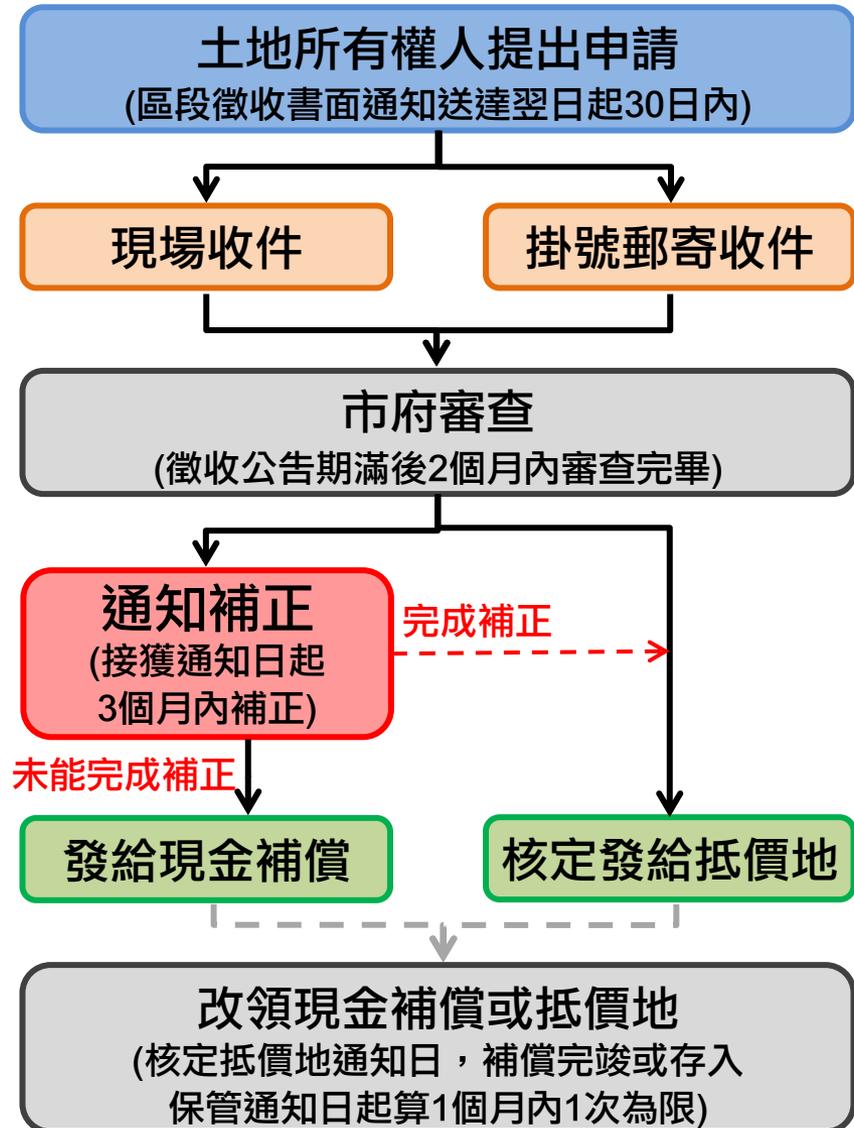
範例說明 (土地所有權人如何計算自己的權利價值)

- 假設評定之抵價地總地價為 **5億0,021萬4,000元**
- 假設範圍內私有土地區段徵收補償地價總額為**4億1,700萬元**
- 陳○○申請領回抵價地之補償地價為**1,815萬元**
- 依上述計算公式，陳○○應領抵價地之權利價值為：

$$5\text{億}0,021\text{萬}4,000 \times \frac{1,815\text{萬}0,000}{4\text{億}1,700\text{萬}0,000} = 2,176\text{萬}2,590\text{元}$$

七、申領抵價地作業程序

- 區段徵收公告時土地登記簿所載之土地所有權人，得申請領取抵價地。
- 申請時間：區段徵收書面通知送達翌日起30日內提出申請領取抵價地。
- 經核定不發給抵價地者，由本府於核定之日起15日內發給現金補償。
- 申請方式：1.現場收件
2.郵寄收件



八、領取現金補償及應備文件

- ✓ 領取現金補償情形(土地徵收條例§20、41)：
 - 於區段徵收公告期間**未提出申領抵價地**者，於區段徵收公告期滿後十五日內發給現金補償。
 - **經核定不發給抵價地**者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。
- ✓ 應備文件：
 - 身分證正、影本。
 - 土地所有權狀。
 - 委託書(委託他人辦理者時檢附)。
 - 印鑑章及近一年內之印鑑證明。
 - 受託人身分證正、影本(委託他人辦理時檢附)。
 - 完稅證明文件。
 - 撥款存摺影本。

九、區段徵收土地稅賦減免

✓ 地價稅(土地稅減免規則§17)

- 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(土地稅減免規則§20)

- 辦理期間被徵收土地免徵土地增值稅。
- 辦理完成後，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%。

十、他項權利或限制登記 之處理原則

領取現金補償者

- 設有他項權利者：由所有權人與他項權利人雙方協議後，由本府依協議結果就地價代為扣繳清償；協議不成者，依法令規定存入專戶保管。
- 限制登記者：需檢附原囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分機關之同意文件，始得領取地價。如無法取得前述同意者，依法令規定存入專戶保管。

他項權利係指有設定地上權、不動產役權(原地役權)、永佃權、農育權、抵押權及典權者。

十、他項權利或限制登記 之處理原則(續1)

申請領回抵價地者

- 設有地上權、不動產役權、永佃權或農育權者：
應提出補償地上權、不動產役權、永佃權或農育權人之證明文件與同意塗銷他項權利之證明文件。

土地所有權人得請求主管機關邀集承租人或其他項權利人協調；其經協調合於下列情形者，得由主管機關就其應領之補償地價辦理代扣清償及註銷租約或塗銷他項權利，並由土地所有權人就其賸餘應領補償地價申領抵價地：

- 1.補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由主管機關代為扣繳清償。
- 2.承租人或其他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

十、他項權利或限制登記 之處理原則(續2)

申請領回抵價地者

○設有抵押權或典權者：

1.不重新設定者：應提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件。

2.重新設定者: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。
發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。

○有限制登記者：應於本府所訂期限內自行清理，並提出已為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。

十一、土地分配

- 以「**公開抽籤、由土地所有權人自行選擇分配街廓**」為原則。



- 於訂定抵價地抽籤分配作業要點後，另召開抵價地抽籤分配作業說明會，詳細說明相關作業程序及抽籤配地原則。

十二、安置計畫

城中城大樓 房屋救濟措 施

- 按「城中城」大樓建物保存登記資料，依據高雄市舉辦公共工程拆遷補償救濟自治條例規定之重建單價等發給救濟金，以重建價格查估每坪可到11.4萬元發給救濟金。

城中城住戶 安置措施

- 於七賢國中舊址變更都市計畫劃設之第一種產業用地，規劃興建社會住宅，以提供區段徵收範圍內城中城大樓原住戶承租安置。

中低收入戶 調查情形及 安置

- 透過「社會住宅包租代管」計畫，提供200餘戶房屋，協助城中城住戶入住，俾使本計畫開發後弱勢族群生活型態影響程度降到最低。

十三、區段徵收預定時程

工作內容	預定時間
召開協議價購會議	111年3月辦理完成
召開區段徵收公聽會	111年4月
徵收計畫書報核	111年5-6月
辦理區段徵收公告(申請領回抵價地)	111年6-7月
徵收補償費發放	111年7-8月
工程規劃設計及施工	111年8-10月
抵價地分配	111年8-12月

十四、所有權人得行使之權利

公告異議

- 本府將依法辦理公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。權利關係人對公告事項有異議者，得於公告期間內以書面方式向本府提出。

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，或建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，所有權人得於徵收公告之日起1年內以書面方式向本府申請一併徵收；一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分以現金補償之。

十四、所有權人得行使之權利(續1)

- 所有權人如本案區段徵收有意見者，請於**111年5月2日前**，依據行政程序法第105條規定，以**書面**向本府提出事實及法律上之**陳述意見**，**逾期**視為**放棄陳述**之機會。

十四、所有權人得行使之權利

本案作業相關資訊，同步刊登於高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收案專案網站，敬請民眾多加利用。



高雄市中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收案
網頁服務平台

最新消息 | 區段徵收介紹 | 都市計畫 | 下載專區 | 聯絡我們

辦理進度

- 土地協議價購會議 (111/3/23、25)
- 區段徵收公聽會 (111/4/22)
- 徵收計畫書報核 (111/5)
- 辦理區段徵收公告 (申請領回抵價地) (111/6)
- 徵收補償費發放 (111/7)

最新消息

• 高雄市中城暨七賢國中舊址跨區區段徵... 2022/04/14



<http://www.czc.com.tw>

△辦公宅

問題答詢時間
或於**111年5月2日前**，
以書面方式向本府提出

區域計畫地
規劃區

郵寄地址：高雄市苓雅區四維三路2號七樓
聯絡電話：(07) 336-8333#2603