

新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區) 土地分配草案說明會



新北市政府地政局
中華民國 114 年 1 月

簡報大綱

01

基本
資料

P.3

02

重劃
負擔

P.9

03

重劃前後
地價

P.10

04

土地分配
原則

P.12

05

未受土地分
配之處理

P.16

06

土地分配
草案意見
申請處理

P.18

07

土地分配
成果公告
異議處理

P.21

08

權利清理
原則

P.23

09

地籍整理
土地交接

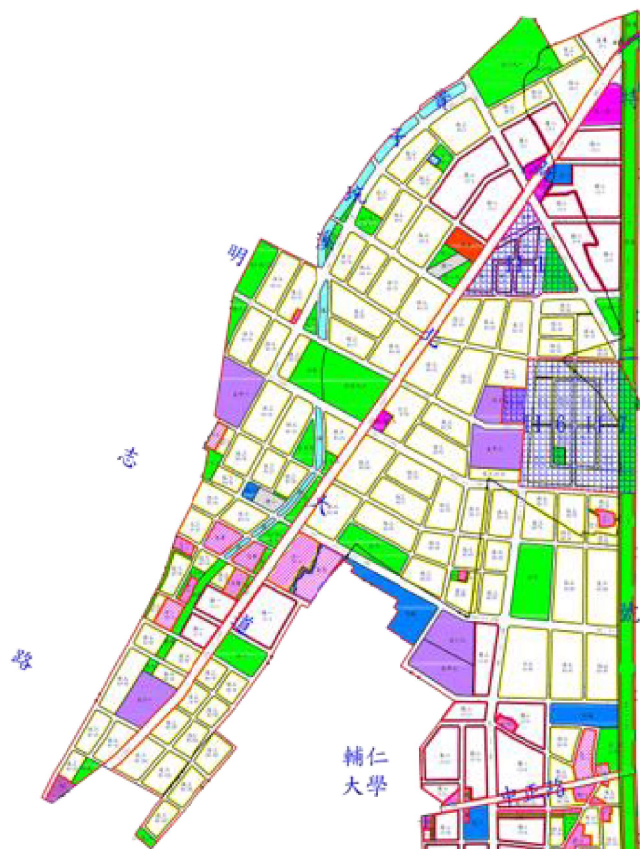
P.25

10

注意
事項

P.26

01基本資料



面積 276.6公頃

四至

東：特二號道路

西：泰山區明志路東側

南：輔仁大學及新莊中正路

北：貴子坑溪

有關本案分配作業，僅辦理涉及
塭仔圳(第一區)範圍內之土地

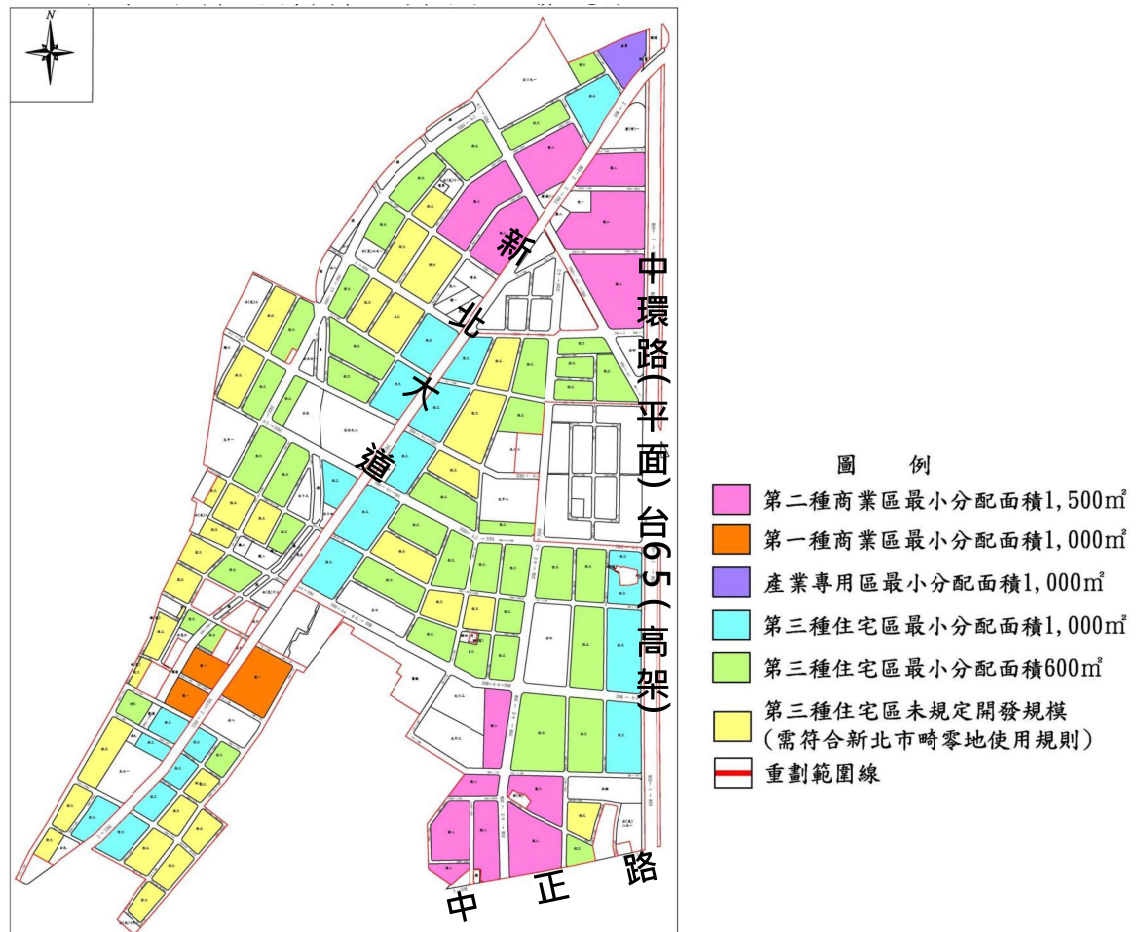
3

01基本資料-土地使用管制

項 目		面積 (公頃)	建蔽率	容積率
使用分區	第三種住宅區	124.0019	50%	210%
	第一種商業區	5.0363	70%	280%
	第二種商業區	32.3952	70%	330%
	產業專用區	1.6266	60%	240%
公共設施		113.5483		

4

01基本資料-最小分配面積標準



5

01基本資料-目前辦理進度

- 重劃計畫書已於109年9月公告期滿
- 已完成地上物補償費公告、發價作業等
- 土地調整分配原則經新北市政府市地重劃委員會112年度第2次會議審議通過
- 重劃前後地價經新~~北~~市地價及標準地價評議委員會113年第4次會議審議通過

6

01基本資料-目前辦理進度

■工程進度

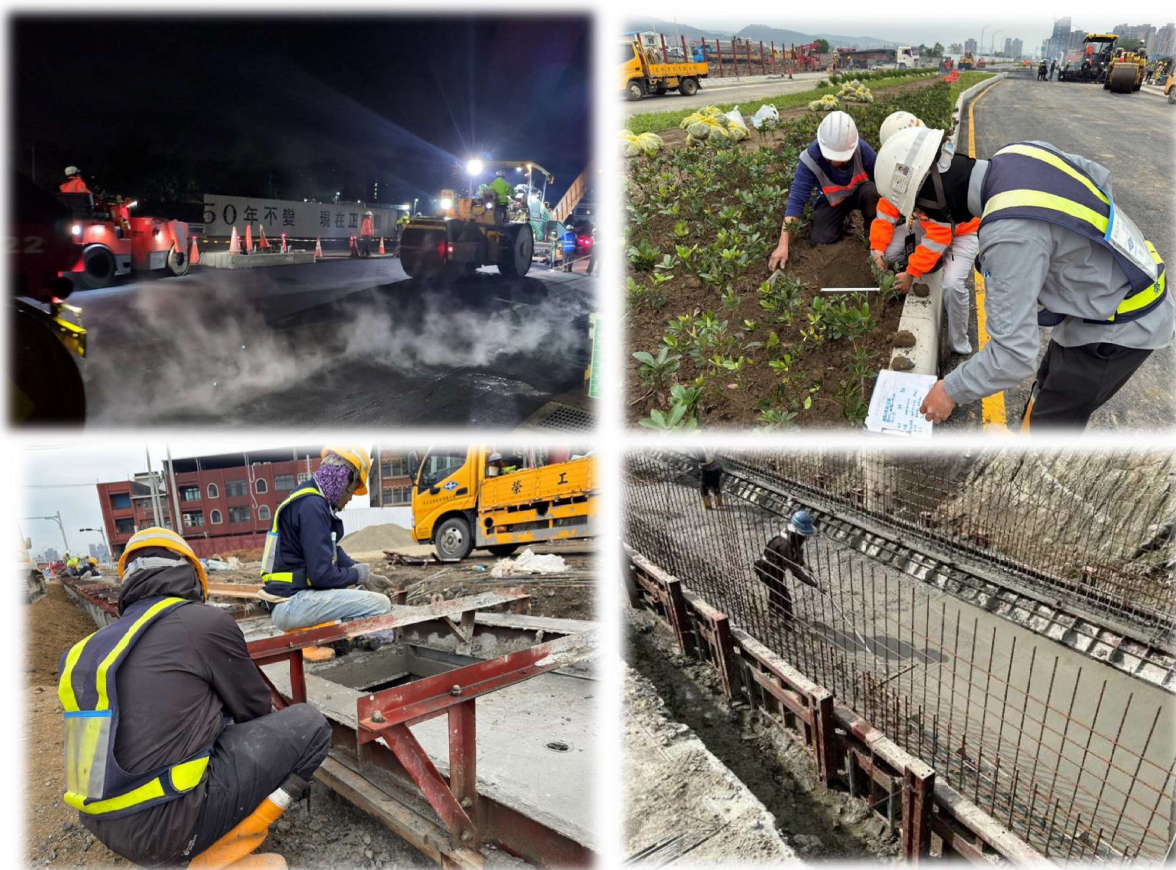
- 刻正辦理汙水、排水、共同管道等工程項目

工區	實際進度
1-1工區	41.29%
1-2工區	44.26%

註：統計至113年12月26日止。

7

01基本資料-施工照片



8

02重劃負擔

項目	負擔比率(%)
公共設施用地負擔比率	34.59%
費用平均負擔比率	8.79%
平均重劃負擔比率	43.38%

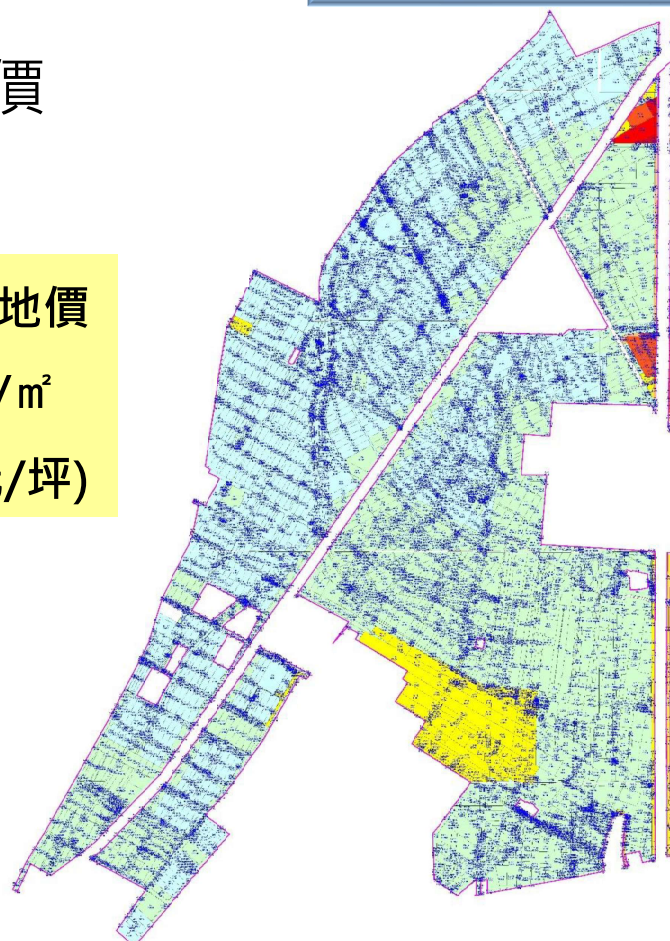
9

03重劃前後地價

新北市地價及標準地價評議委員會
113年第4次會議審議通過

■ 重劃前地價

重劃前平均地價
63,806元/m²
(210,929元/坪)



圖例		
150,000以上		(21)
140,000 to 150,000		(1)
130,000 to 140,000		(63)
120,000 to 130,000		(13)
110,000 to 120,000		(53)
100,000 to 110,000		(6)
90,000 to 100,000		(86)
80,000 to 90,000		(320)
70,000 to 80,000		(717)
60,000 to 70,000		(3143)
50,000 to 60,000		(3507)
50,000以下		(104)

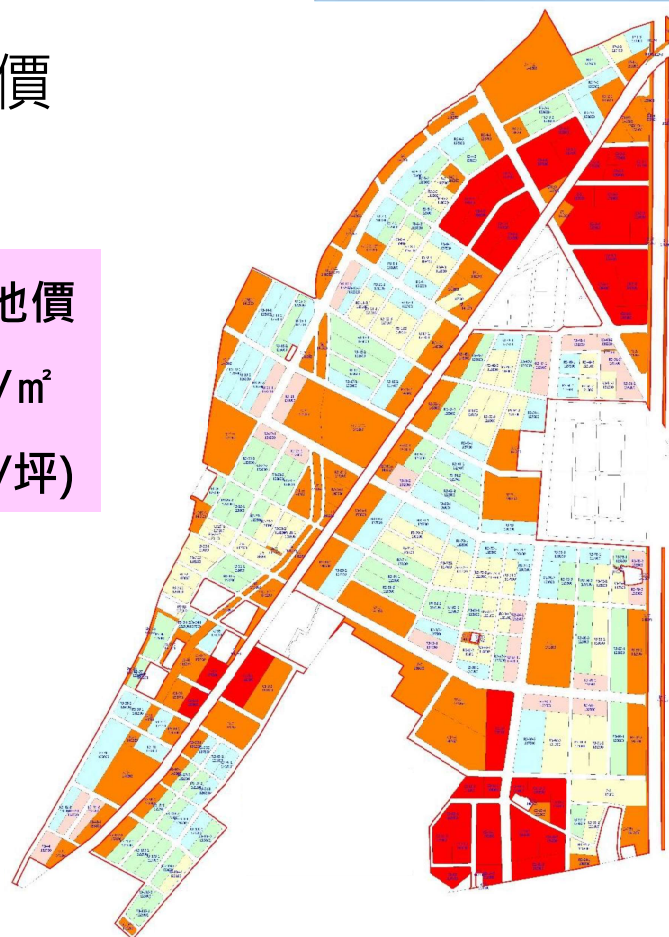
10

03重劃前後地價

新北市地價及標準地價評議委員會
113年第4次會議審議通過

■重劃後地價

重劃後平均地價
141,263元/m²
(466,985元/坪)



圖例	
160,000以上	
137,000 to 160,000	
132,000 to 137,000	
126,000 to 132,000	
122,000 to 126,000	
122,000以下	

11

04土地分配原則

- 土地所有權人重劃總平均負擔比率係依據全區公共設施負擔及重劃費用負擔所計算之**平均數**。
- 個人應分配面積，因**重劃前後地價高低**、**街廓深度**、**分配面寬**及**臨路條件**(包含正面道路寬度及位於側街18M範圍內)不同，非全區固定比率。

個人應分配
面積



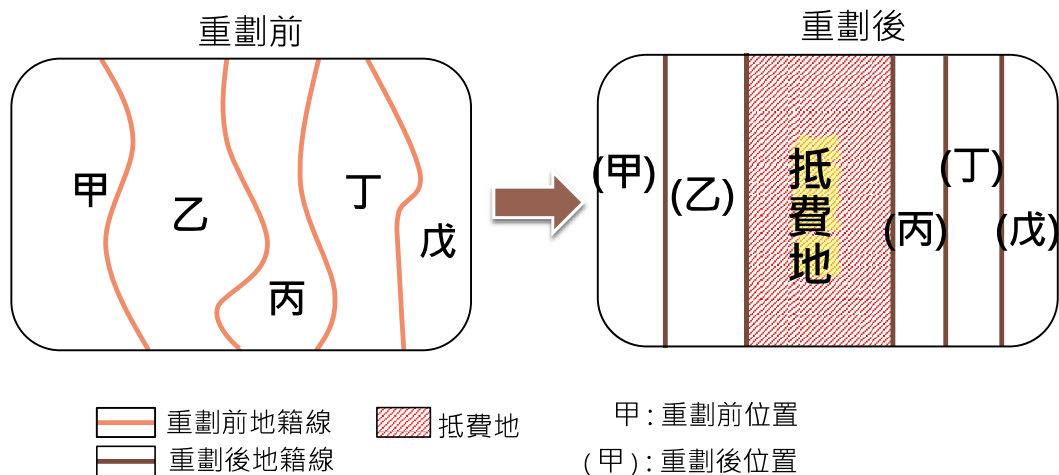
重劃前面積
×
(1-重劃總平均負擔比率)

12

04土地分配原則-原位次分配

- 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。

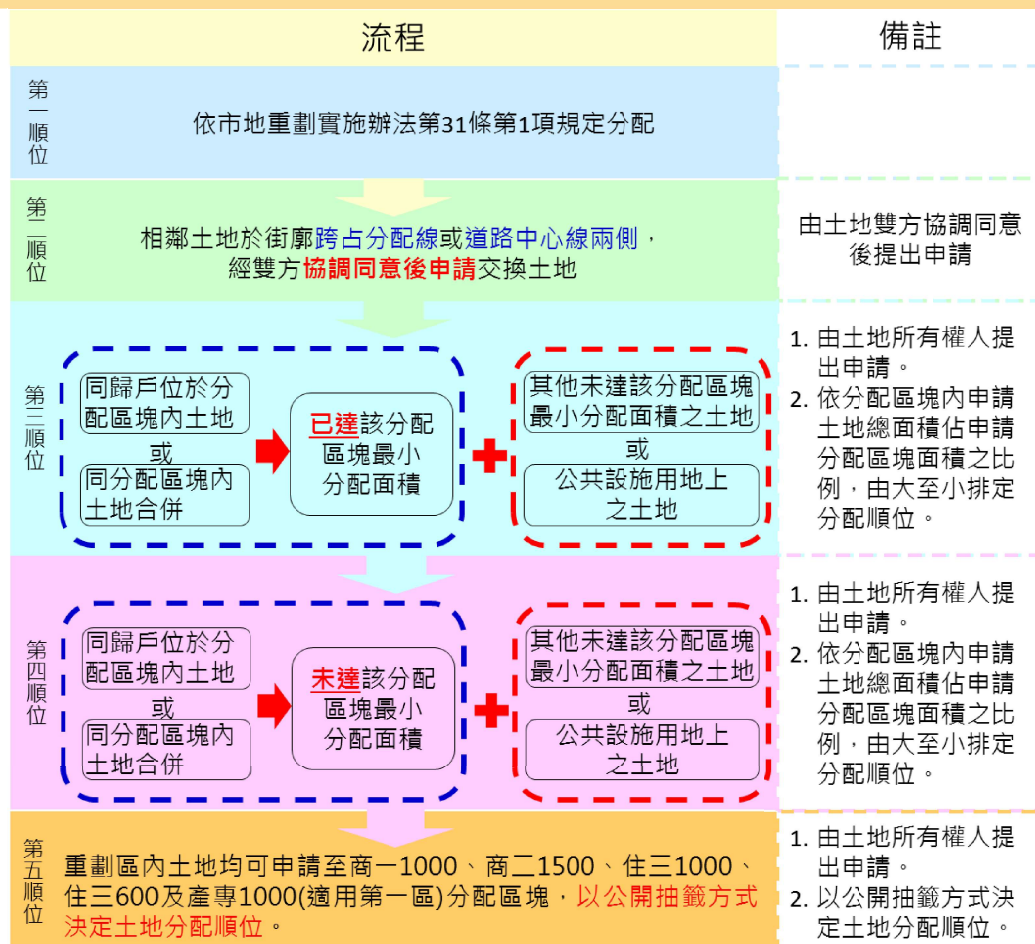
EX



13

04土地分配原則-調整分配

新北市政府市地重劃委員會
112年度第2次會議審議通過



14

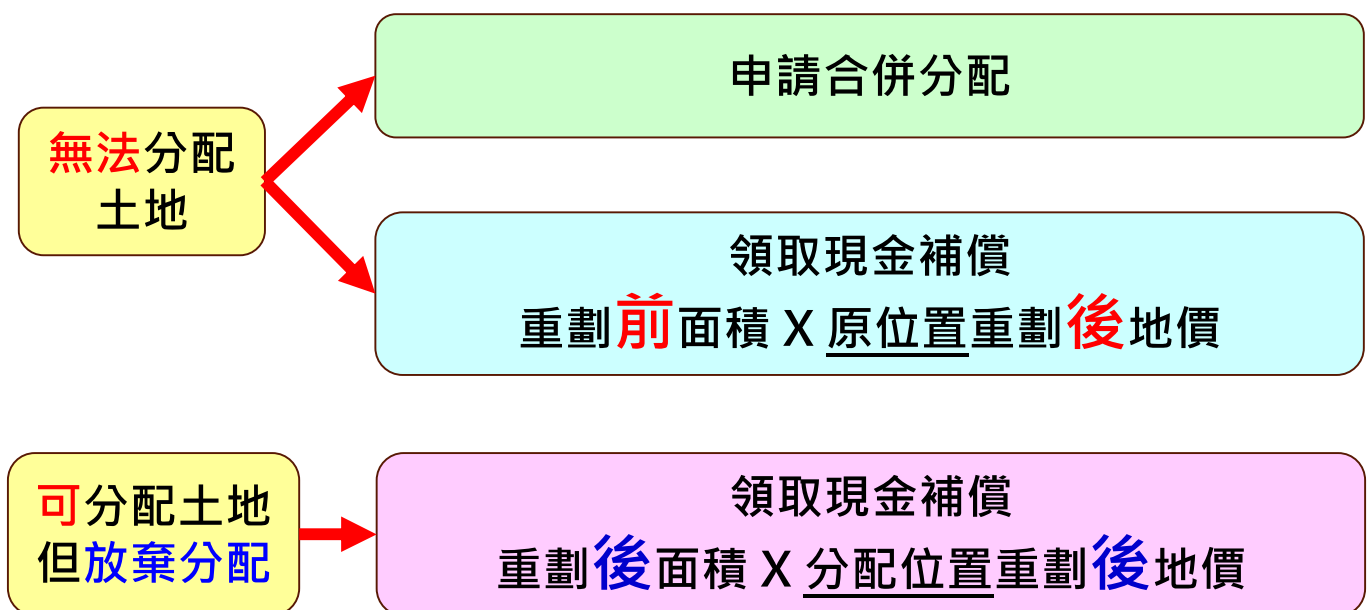
04土地分配原則-調整分配

- 位於最小分配面積600平方公尺以上之分配區塊者以該分配區塊最小分配面積6倍為上限。
- 位於最小分配面積依新北市畸零地使用規則規定之分配區塊者以3,000平方公尺為上限。
- 惟為配合地籍整理作業需要，故訂定1%面積彈性調整空間。
- 若申請合併及調整分配後，該分配區塊有剩餘土地尚未分配時，則不受前開合併及調整分配面積上限規定之限制。
- 申請合併及調整分配，無法於上開順位完成分配者，由本府依據市地重劃實施辦法第31條第1項規定分配，其分配位置視土地分配情形調整之。

15

05未受分配土地之處理

(市地重劃實施辦法第53條)



註：重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地致無法分配土地者，以“重劃前面積×重劃前地價”發給現金補償

16

05未受分配土地之處理

■ 申請方式

倘領取現金補償之土地所有權人有意願與其他地主以合併方式共同參與分配，請於**114年1月24日前**填妥「個人資料公開同意書」親送、郵寄至地政局或說明會現場繳交予工作人員。

- 本府已於114年1月2日發文通知土地所有權人。

新北市新、泰塭仔圳(第一區)市地重劃案

個人資料公開同意書

本人_____所屬土地因有合併配地之需求，期與其他地主以合併方式共同參與分配，遂同意將下列個人資料委由新北市政府公開提供，並同意日後收受由新北市政府提供有意合併地主之資料時，僅做本人申請合併之使用，如為其他不法用途，本人願負法律上之一切責任。

★同意公開之資料：

姓名	
聯絡電話	

此致

新北市政府

(以下資料不公開)

姓名：(親筆簽名)

身分證字號：

通訊地址：

中華民國 年 月 日

本同意書受理期限至 114 年 1 月 24 日止，逾期不再受理。

17

06土地分配草案意見申請處理

■ 申請方式

倘土地所有權人對於本次土地分配草案有意見時，可於**114年2月14日前**以書面並檢附全體土地所有權人身分證明文件提出，俾利後續分配結果公告等作業。

■ 注意事項

分配草案內容將配合草案意見處理結果調整，分配位置及面積仍以**土地分配結果公告為準**。

新北市新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區)土地分配草案意見書

檢附全體土地所有權人國民身分證影本或公司變更登記事項表(加蓋印章並切結與正本相符)

土地坐落：(暫編地號)

意見內容

土地坐落及意見內容

此致

新北市政府

土地所有權人	姓名	通訊地址	連絡電話	蓋章

土地所有權人基本資料

中華民國 年 月 日 18

06土地分配草案意見申請處理

「塭ㄟ故事館」土地分配草案諮詢

■地址：新莊區三泰路56-7號

■日期：114年2月3日至14日 **上班日**

■時間：上午9點至12點

下午1點30分至4點30分

受理草案意見時間

114年1月15日至2月14日止

(逾期將不受理)

19

06土地分配草案意見申請處理-預定期程

禁止移轉

•113年5月31日-114年9月30日

土地分配草案說明會

•114年1月15-17、22-24日

受理草案意見時間

•114年1月15日-2月14日

分配結果公告30日

•114年中(公告期間可提異議)

註：以上為**預估期程**，仍以實際作業時間為準。

20

07土地分配成果公告及異議處理

■ 異議處理程序

(市地重劃實施辦法第35條)

(平均地權條例第60-2條)

土地所有權人對於重劃之分配結果，得於公告期間內向本府以書面並檢附全體土地所有權人身分證明文件提出異議；未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。

預計114年中辦理
以公文通知為主

新北市新、泰塭仔圳市地重劃案（第一區）土地分配結果公告異議書

檢附全體土地所有權人國民身分證影本或公司變更登記事項表（加蓋印章並切結與正本相符）

土地坐落：(暫編地號)
土地坐落及意見內容

此致

新北市政府

姓名	通訊地址	連絡電話	蓋章

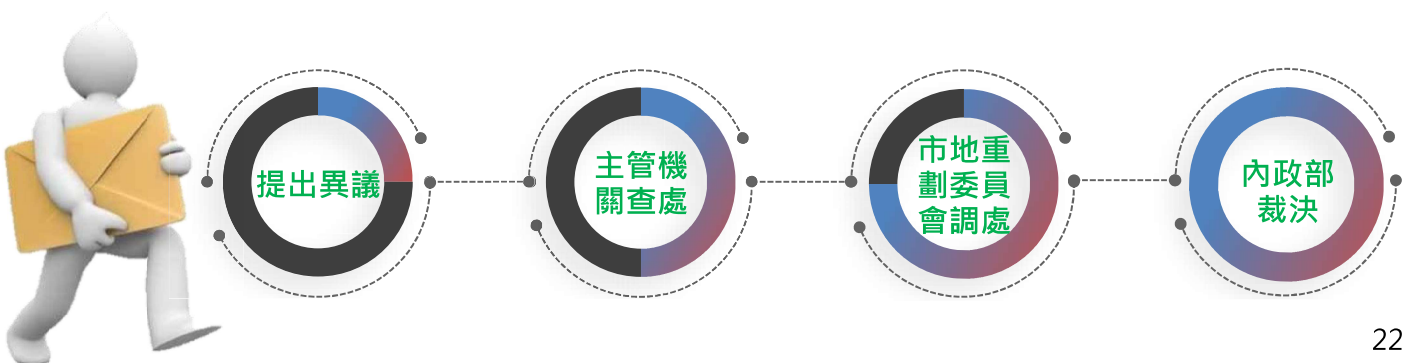
中華民國 年 月 日

21

07土地分配成果公告及異議處理

◆ 異議處理程序

主管機關對於土地所有權人提出之異議案件，得先予查處。其經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應依市地重劃實施辦法第2條規定以合議制市地重劃委員會予以調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報內政部裁決之。



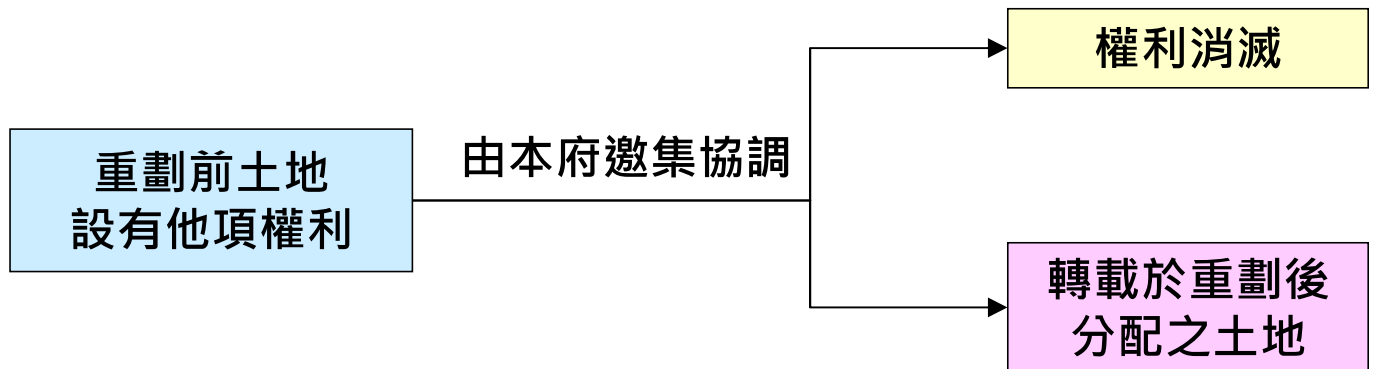
22

08權利清理原則

(平均地權條例施行細則第91條)
(市地重劃實施辦法第49條)

◆ 重劃前土地設定有他項權利處理-分配土地

重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。



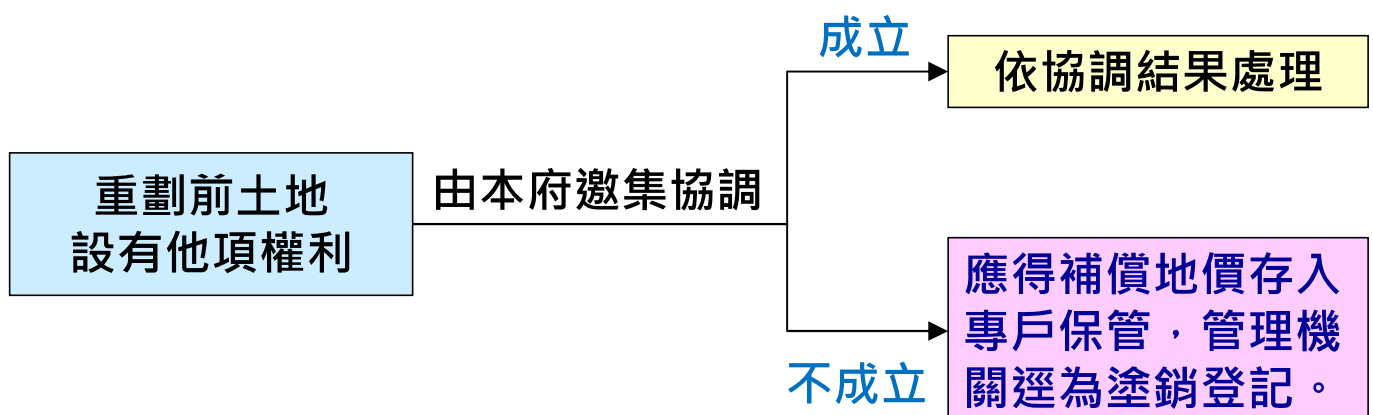
23

08權利清理原則

(市地重劃實施辦法第49、53條)

◆ 重劃前土地設定有他項權利處理-未受分配(領取現金補償)

重劃前土地已設定他項權利，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，應將補償費依第五十三條之一規定存入專戶保管，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。



24

09地籍整理及土地交接

■地籍整理

- 地籍測量：土地分配結果公告確定後，主管機關應依重劃前後土地分配清冊所載分配面積及重劃後土地分配圖之分配位置，實地埋設界標，辦理**地籍測量**。
- 核發權狀：重劃土地辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等資料送由該管登記機關**逕為辦理權利變更登記**。

■土地交接

- 重劃土地完成地籍測量後，主管機關應以書面通知土地所有權人及使用人定期**到場接管**。土地所有權人未按指定期間到場接管者，自指定之日起自負保管責任。



25

10注意事項-土地稅賦減免

■地價稅減免

- ✓ 重劃完成後，自完成之日起**地價稅減半徵收二年**。

■土地增值稅減免

- ✓ 重劃後**第一次移轉之土地增值稅減徵40%**。
- ✓ 核發市地重劃負擔總費用證明書，可**自申報移轉現值(土地漲價總數額)中抵扣重劃負擔總費用**，減少土地增值稅支出。
- ✓ 重劃區內原土地所有權人**應分配之土地未達最小分配面積標準領取現金補償者**，免徵土地增值稅。

26

10注意事項-相關申請書件

■相關申請書件下載區

- 新北市政府地政局-新、泰塭仔圳市地重劃區（第一區）
- 申請書繳交：郵寄、親送至地政局或塭仔圳故事館駐點辦公室
- 網址：

<https://www.land.ntpc.gov.tw/News.aspx?n=9890&sms=9618>



27

10注意事項

■戶籍資料異動或通訊住址異動

- 土地所有權人之戶籍地址或通訊住址有異動變更者，請填寫資料異動表並現場繳交至收件處，或親送、郵寄至新北市政府地政局重劃科，以利日後辦理各項作業時通知之依據。
- 原辦理土地登記時身分證字號屬流水編號者，請盡早至新莊地政事務所辦理更正，以利後續土地分配歸戶事宜。

28

10注意事項

■資訊網頁

- 新北市政府地政局網站

<http://www.land.ntpc.gov.tw>

- 新北市新泰塭仔圳市地重劃案官方網站

<https://xintai.ntpc.gov.tw/>

- 聯絡電話

地政局重劃科

(02)29603456轉3490~3495

- 塭仔圳故事館土地分配諮詢

館址：新北市新莊區三泰路56-7號
(工務所後方)



簡報結束
敬請指教