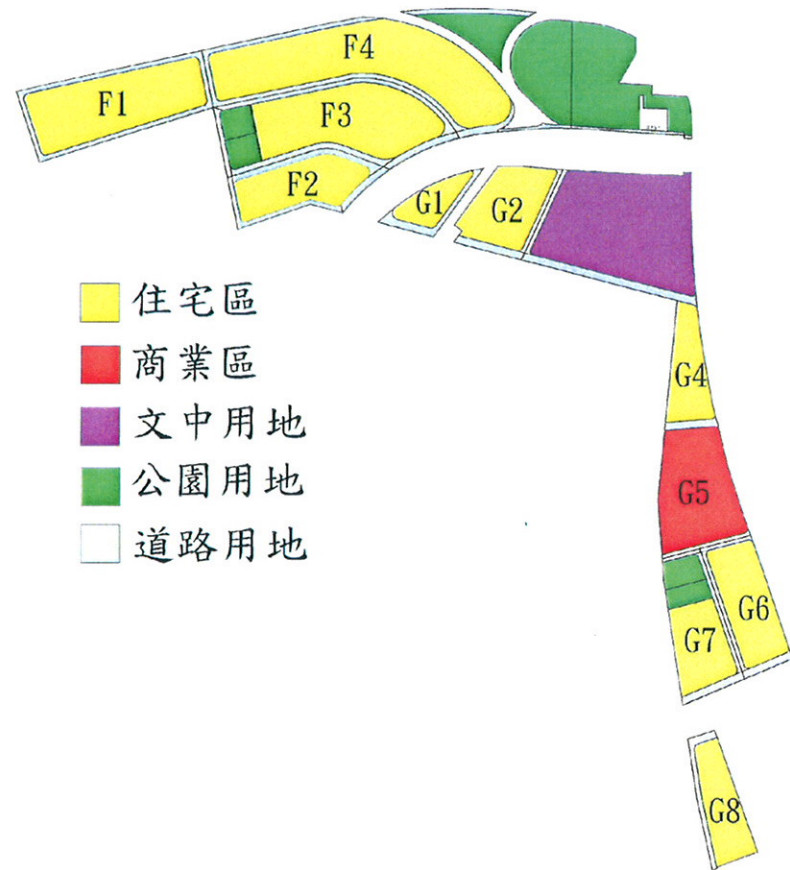


# 新北市板橋江翠北側(發展單元FG區)

## 自辦市地重劃會

### 土地分配概念說明簡報



# 大綱

## 壹．土地分配前置作業

- 一. 重劃前後地價查估(市地重劃辦法第20條)
- 二. 總平均負擔比率(市地重劃辦法第14條)
- 三. 最小分配面積規定(市地重劃辦法第30條)
- 四. 歸戶作業

## 貳．重劃負擔計算與土地分配(市地重劃辦法第25~31條)

- 一. 各宗基地重劃後應分配之面積計算公式
- 二. 負擔計算(市地重劃辦法第25~29條)
- 三. 重劃前後地價上漲率(市地重劃辦法第29條)
- 四. 分配要件
- 五. 分配原則
- 六. 稅賦事宜


# 壹、土地分配前置作業

## 一、重劃前後地價

(一)重劃前後地價，應於辦理重劃土地分配設計前，由重劃會經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第30條）。

(二)本區重劃前後評議地價，經地價評議委員會102年第1次通過。

重劃前平均地價：40,186m<sup>2</sup>/元

重劃後平均地價：74,260m<sup>2</sup>/元 

# 壹、土地分配前置作業

## 二、總平均負擔比率：(市地重劃辦法第14條)

### (一). 重劃區基本資料

重劃區總面積:218,068.41m<sup>2</sup>

公共設施用地負擔總面積:88,759.21m<sup>2</sup>

重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地(抵充地)面積:2,438.3m<sup>2</sup>

實測誤差面積:95.16m<sup>2</sup>

### (二). 公共設施用地平均負擔比率=40.0055%

公共設施用地負擔總面積－抵充地面積

重劃區總面積－抵充地面積－實測誤差面積

### (三). 費用平均負擔比率=7.6519%

工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額

重劃後平均地價×(重劃區總面積－抵充地面積－實測誤差面積)

### (四). 總平均負擔比率：47.6574%

總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

＝40.0055%＋7.6519%＝47.6574%

**(註:地主取回土地平均比率=52.3426%)**

# 壹、土地分配前置作業

## 三、最小分配面積標準規定

### (一). 市地重劃辦法第30條

重劃後土地之最小分配面積標準，視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。

### (二). 變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點第七條

住宅區：每一住宅單元(住戶)至少應設置1位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過 $200\text{m}^2$ 或其零數應增設1汽車停車位。

商業區：總樓地板面積每達 $100\text{m}^2$ 或其零數應附設1汽車停車位。



# 壹、土地分配前置作業

## 四、歸戶作業

### (一). 緣由：

整理土地所有權人的地籍狀況，俾利土地分配作業

### (二). 作用：

1. 土地分配的標的
2. 確定地籍狀況

### (三). 歸戶條件：

各宗土地下列之地籍狀態均相同，即歸至同一戶。

1. 所有權人姓名、身分證字號或統一編號需相同。
2. 所有權狀態需相同(分別共有、共同共有、單獨所有)。
3. 若有他項權利設定、限制登記與三七五租約之情形，則需受市地重劃辦法31條第2項及46條限制。
4. 有無信託設定登記。

## 貳、重劃負擔計算與土地分配

### 一、分配土地要件：

(依據市地重劃實施辦法第53條第1項)

(一). 本重劃區之土地所有權人

(二). 重劃後面積應達全重劃區最小分配面積標準二分之一



# 貳、重劃負擔計算與土地分配

## 二、負擔計算

### (一). 公共設施負擔(市地重劃辦法第29條)

1. 一般負擔總面積：79,178.6m<sup>2</sup>

= 公共設施用地負擔總面積 - 抵充地面積 - 實測誤差面積 - 臨街地特別負擔總面積

2. 臨街地特別負擔總面積：7,047.15m<sup>2</sup>

= (正面道路負擔總面積 + 側面道路負擔總面積) \* (1 - C)

3. 一般負擔係數(B)：0.198797

一般負擔總面積 × 重劃前平均地價

---

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 抵充地面積 - 實測誤差面積)

### (二). 費用負擔(市地重劃辦法第29條)

重劃區費用負擔係數(C)：0.127544

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

---

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 公共設施用地負擔總面積)

## 貳、重劃負擔計算與土地分配(市地重劃辦法第25~31條)

### 三、地價上漲率(市地重劃辦法第29條)

$$\text{重劃前後宗地地價上漲率(A)} = \frac{\text{重劃後宗地單價}}{\text{重劃前宗地單價}}$$

## 貳、重劃負擔計算與土地分配

### 四、各宗基地重劃後應分配之面積計算公式：

依市地重劃實施辦法第29條規定計算公式如下

$$G = [ a (1 - A \times B) - RW \times F \times L1 - S \times L2 ] \times (1 - C)$$

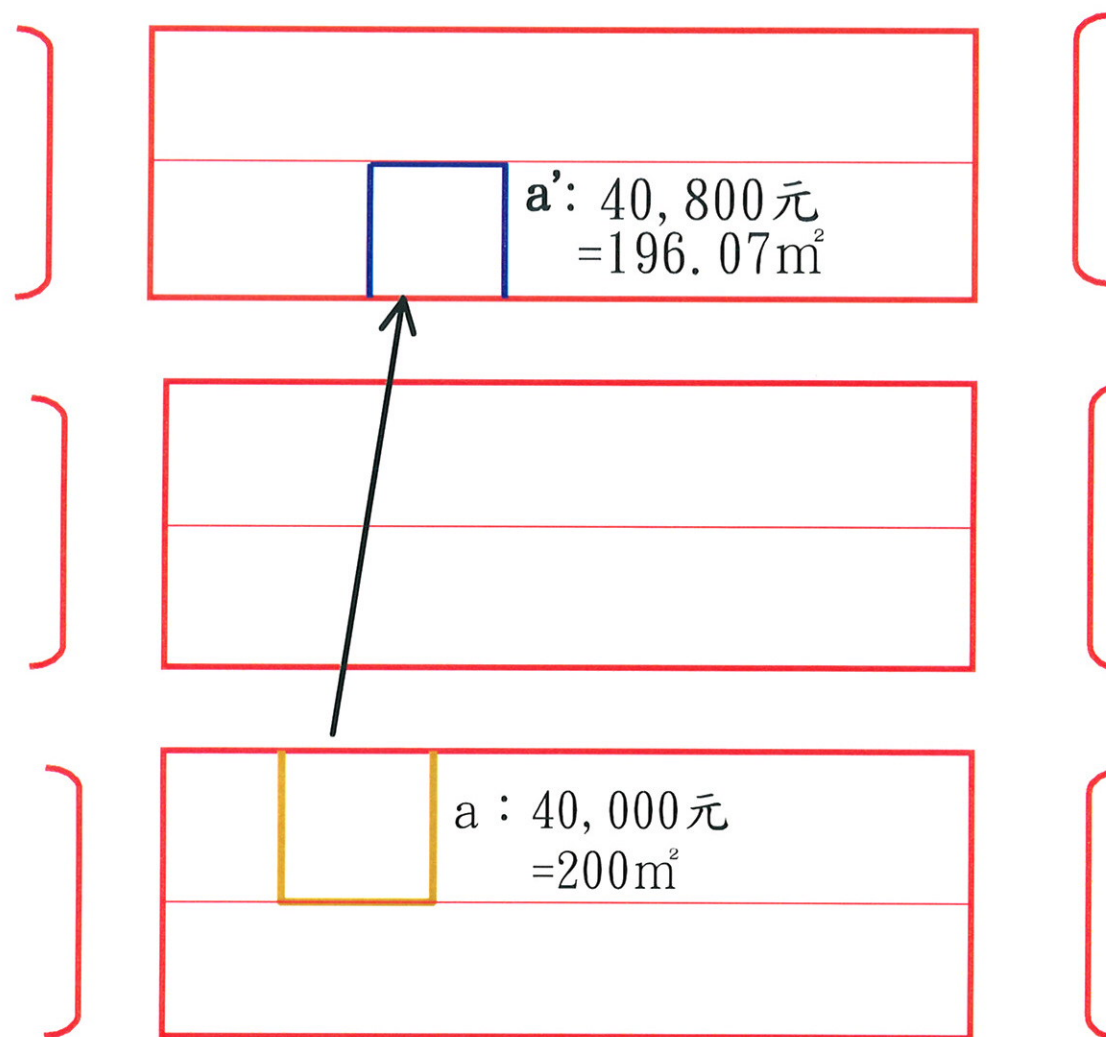
- G：重劃後分配面積
- a：重劃前面積
- a'：重劃後非以原有街廓分配時應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積

$$a' = \frac{a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}}{\text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}}$$

- A：宗地地價上漲率
- B：一般負擔係數
- C：費用負擔係數
- RW：表示街角地側面道路負擔百分率
- F：表示街角第一筆土地面臨側面道路之長度
- L1：表示側面道路負擔尺度
- S：表示宗地面臨正街之實際分配寬度
- L2：表示正面道路負擔尺度

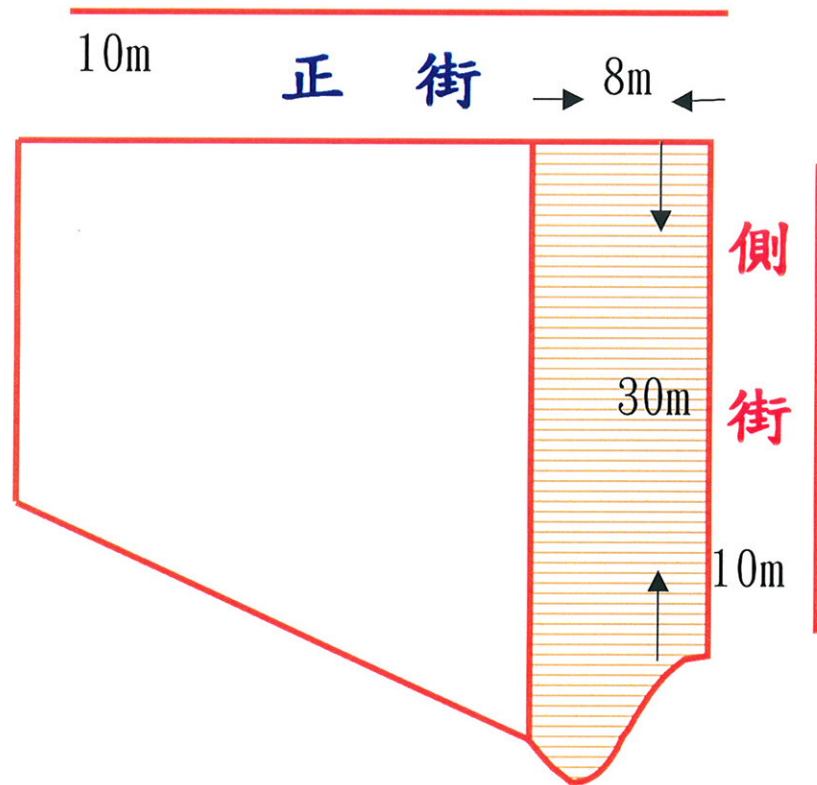
W(公尺)	1	2	3
RW(%)	17.4	24.4	31.3
W(公尺)	4	5	6
RW(%)	37.8	44.0	50.0
W(公尺)	7	8	9
RW(%)	55.7	61.1	66.3
W(公尺)	10	11	12
RW(%)	71.1	75.7	80.0
W(公尺)	13	14	15
RW(%)	84.0	87.8	91.3
W(公尺)	16	17	18
RW(%)	94.4	97.4	100.0

## 貳、重劃負擔計算與土地分配-範例演算



$$a' = \frac{a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}}{\text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}} \quad a' = 200 * 40,000 / 40,800 = 196.07$$

## 貳、重劃負擔計算與土地分配-範例演算



$$a : 500\text{m}^2$$

$$A : 74,260 \div 40,186 = 1.8479$$

$$B : 0.198797$$

$$C : 0.127544$$

$$RW : 61.1\%$$

$$F : 30$$

$$L1 : 10 * 1/4 * 1/2 = 1.25$$

$$S : 8$$

$$L2 : 10 * 1/4 = 2.5$$

重劃後應分配面積(G)

$$= [a(1 - A \times B) - RW \times F \times L1 - S \times L2] \times (1 - C)$$

$$= [500 \times (1 - 1.8479 \times 0.198797) - 0.6111 \times 30 \times 1.25 - 8 \times 2.5] \times (1 - 0.127544)$$

$$= 238.53$$

## 貳、重劃負擔計算與土地分配

### 五、土地分配原則：

- (一). 原位次分配
- (二). 同一土地所有權人之數宗土地參與重劃
- (三). 未達最小分配面積標準二分之一
- (四). 同一宗土地跨占分配線兩側
- (五). 道路用地調配原則
- (六). 其他共同負擔公共設施用地調配原則
- (七). 街角地分配
- (八). 分別共有土地申請個別分配

## 五、土地分配原則：

(一). 原位次分配(市地重劃辦法第31條第一項)

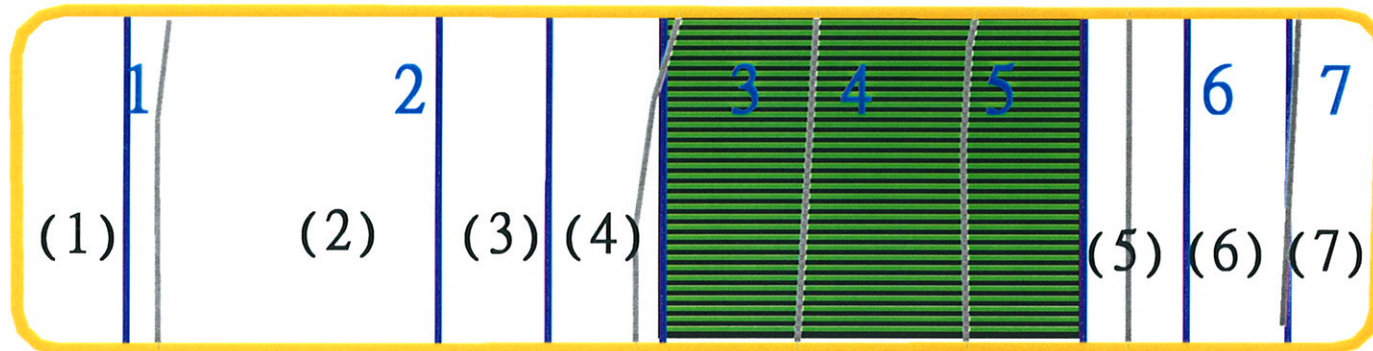


圖 例

- 1 重劃前位置
- (1) 重劃後分配位置



重劃前地籍線



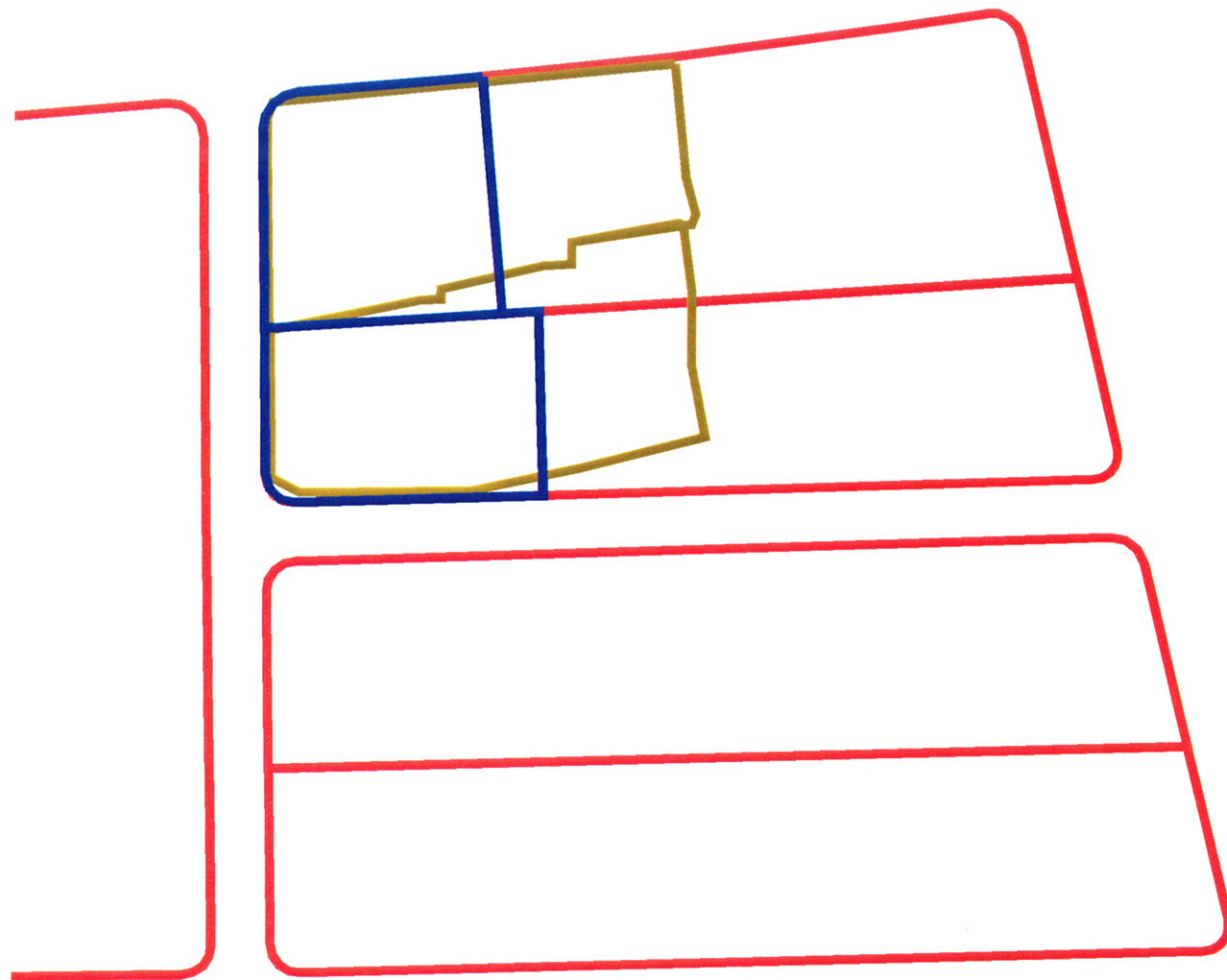
重劃後地籍線



公共設施調配  
或抵費地

## 五、土地分配原則：

- (二). 同一所有權人之數宗土地參與重劃  
(市地重劃辦法第31條第一項第一款)



已達原街廓  
最小分配面積

圖 例



街廓線



重劃前地籍線

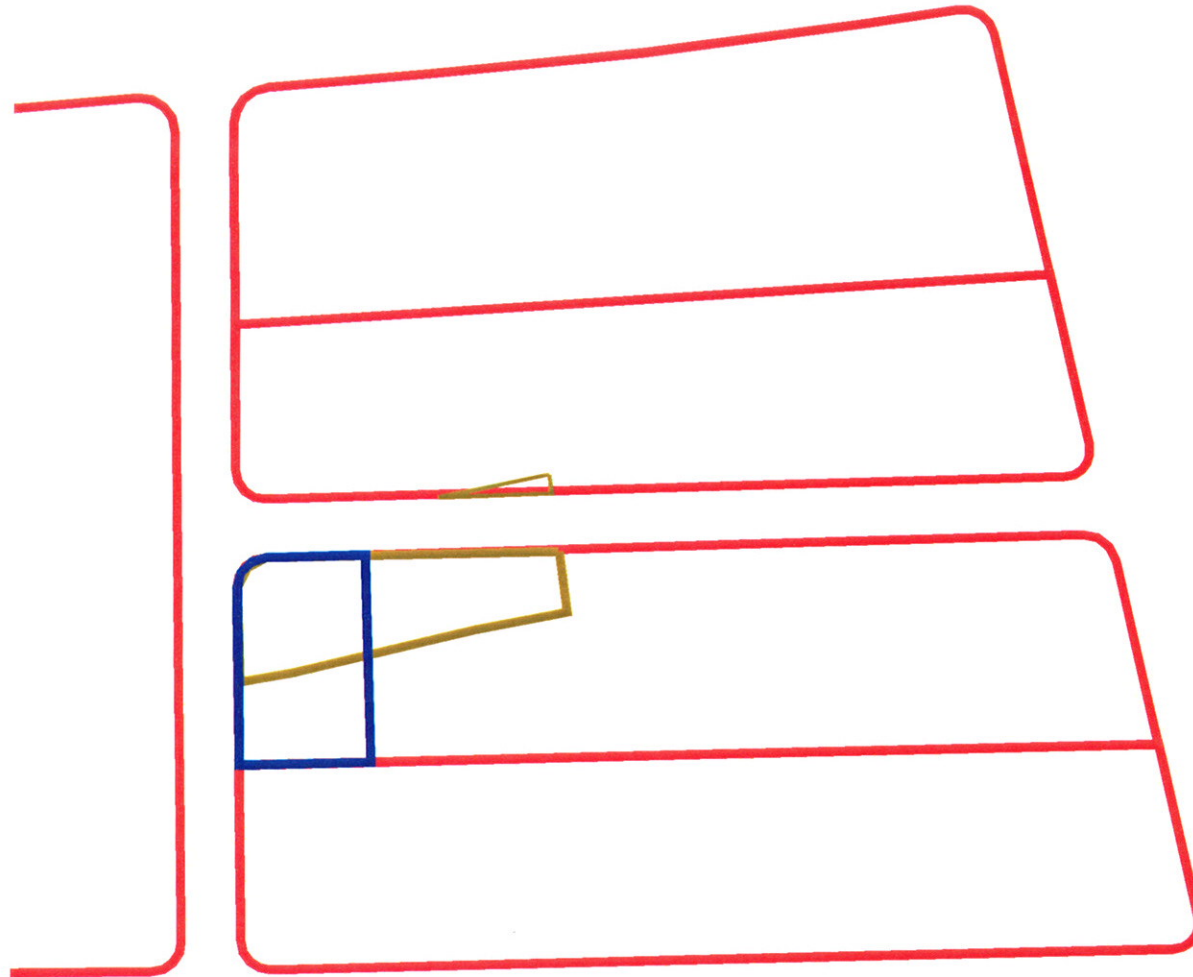


重劃後地籍線



## 五、土地分配原則：

(二). 同一所有權人之數宗土地參與重劃  
(市地重劃辦法第31條第一項第一款)



未達原街廓  
最小分配面積

圖 例



街廓線



重劃前地籍線

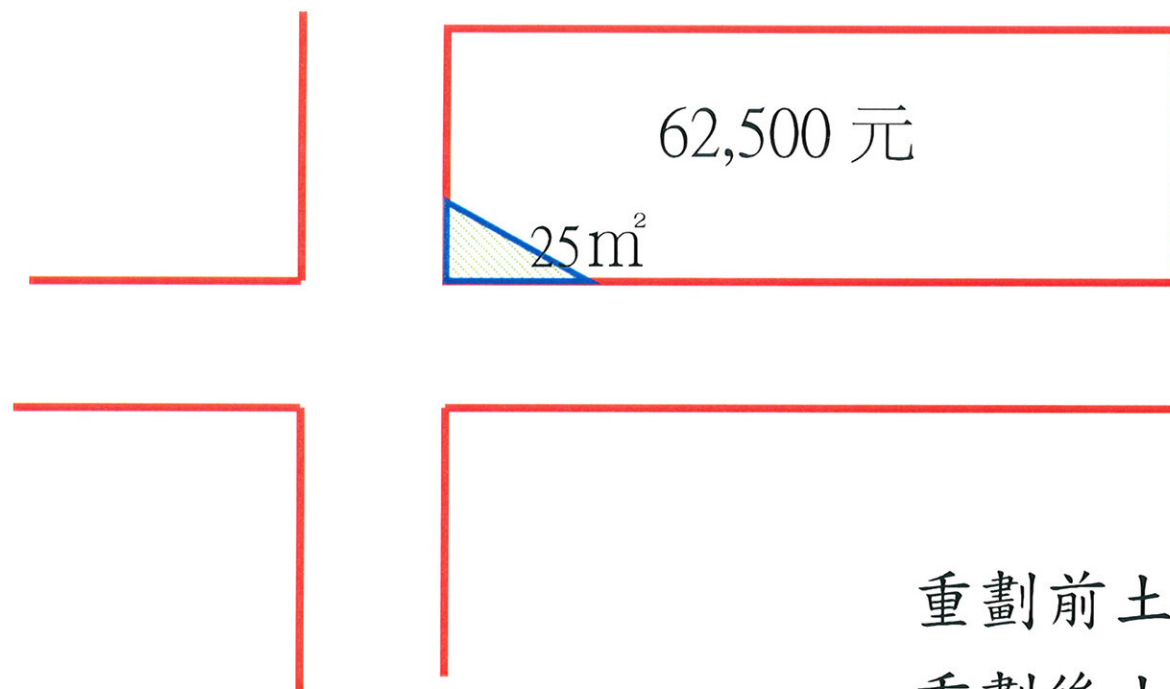


重劃後地籍線

## 五、土地分配原則：

(三). 未達最小分配面積標準二分之一

(市地重劃辦法第31條第一項第二款)



1. 領取現金補償
2. 通知申請與他人合併分配 

重劃前土地面積：25m<sup>2</sup>

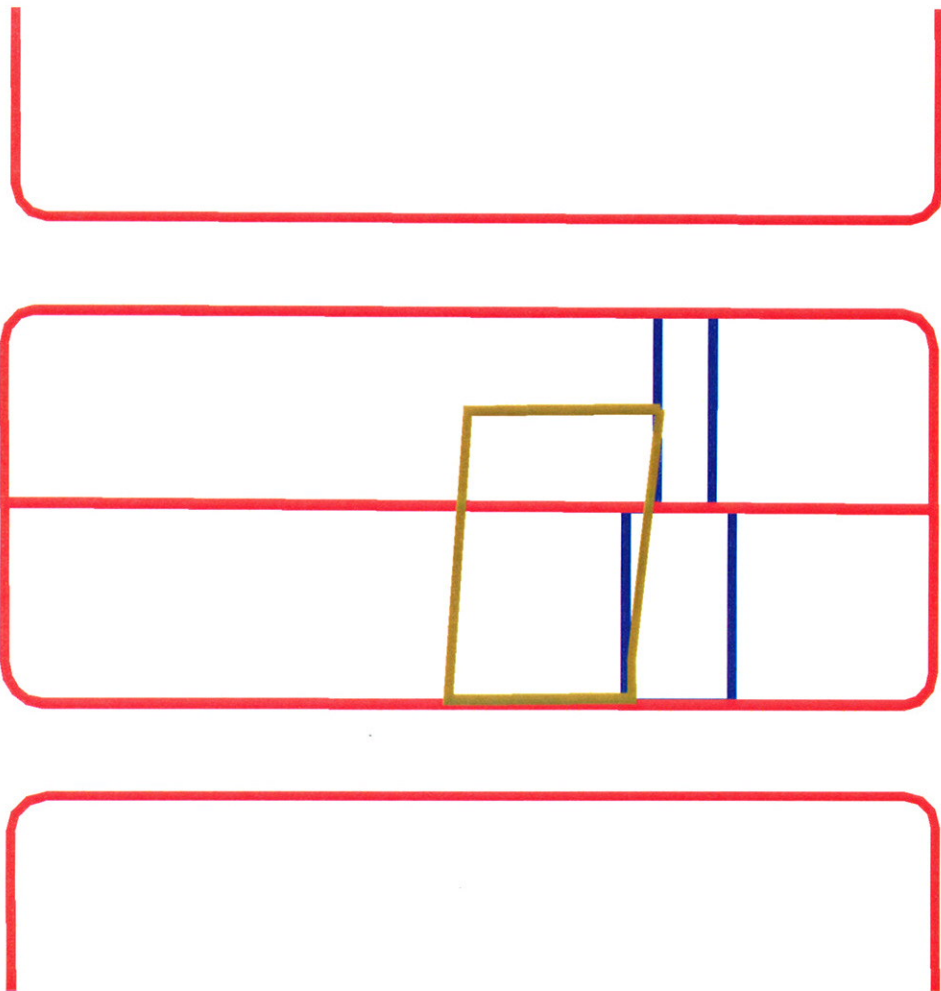
重劃後土地單價：62,500 元

計算方式：62,500 × 25 = 1,562,500 元

## 五、土地分配原則：

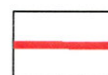
(四). 同一宗土地跨佔分配線兩側

(市地重劃辦法第31條第一項第三款)



兩側土地皆已達原街  
廓最小分配面積標準

圖 例



街廓線



重劃前地籍線

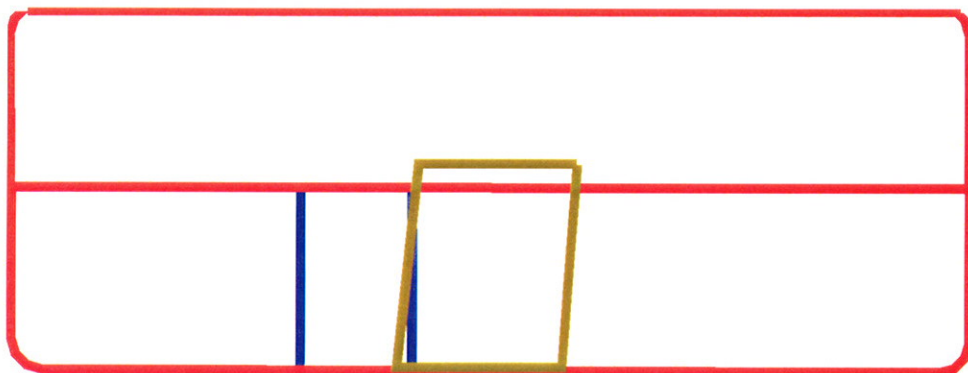


重劃後地籍線

## 五、土地分配原則：

(四). 同一宗土地跨佔分配線兩側

(市地重劃辦法第31條第一項第三款)



其中一側未達原街  
廓最小分配面積標  
準

圖 例



街廓線



重劃前地籍線

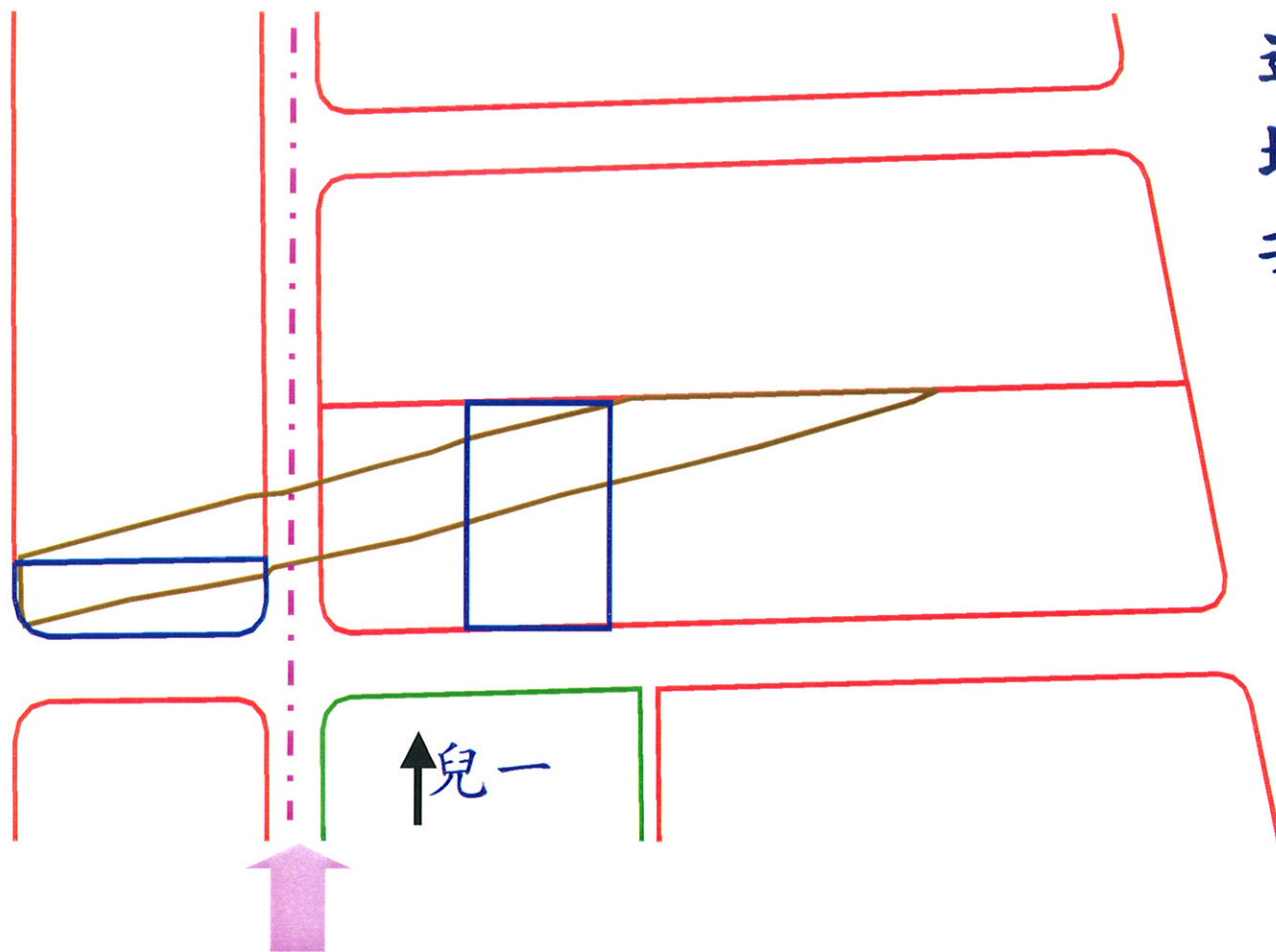


重劃後地籍線

## 五、土地分配原則：

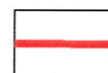
### (五). 道路用地調配原則

(台灣省市地重劃土地分配圖解)



道路兩側均有土地如不影響原位次分配原則

#### 圖例



街廓線



重劃前地籍線



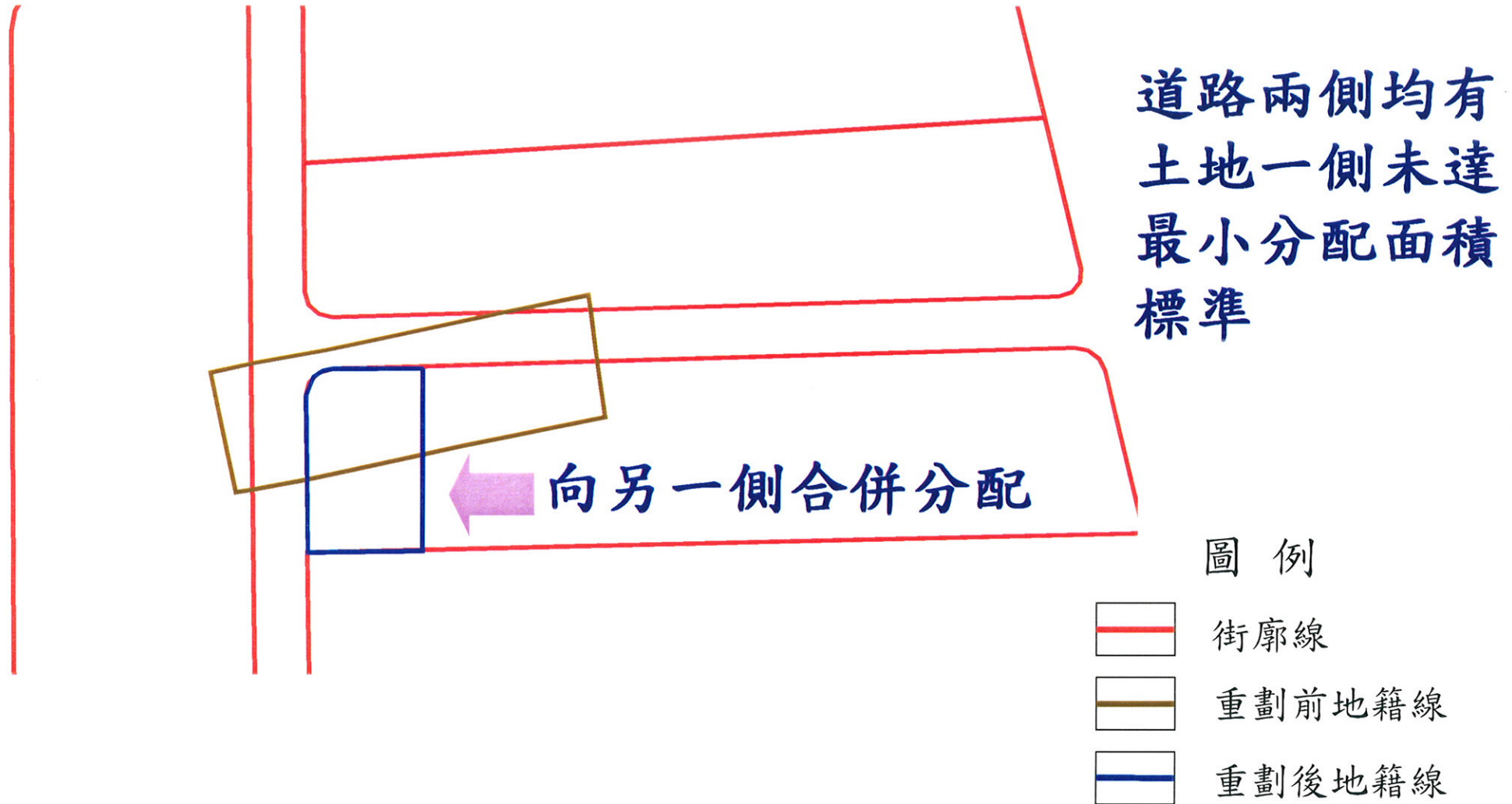
重劃後地籍線

依道路中心線為界，向兩側街廓分配

## 五、土地分配原則：

### (五). 道路用地調配原則

(台灣省市地重劃土地分配圖解)

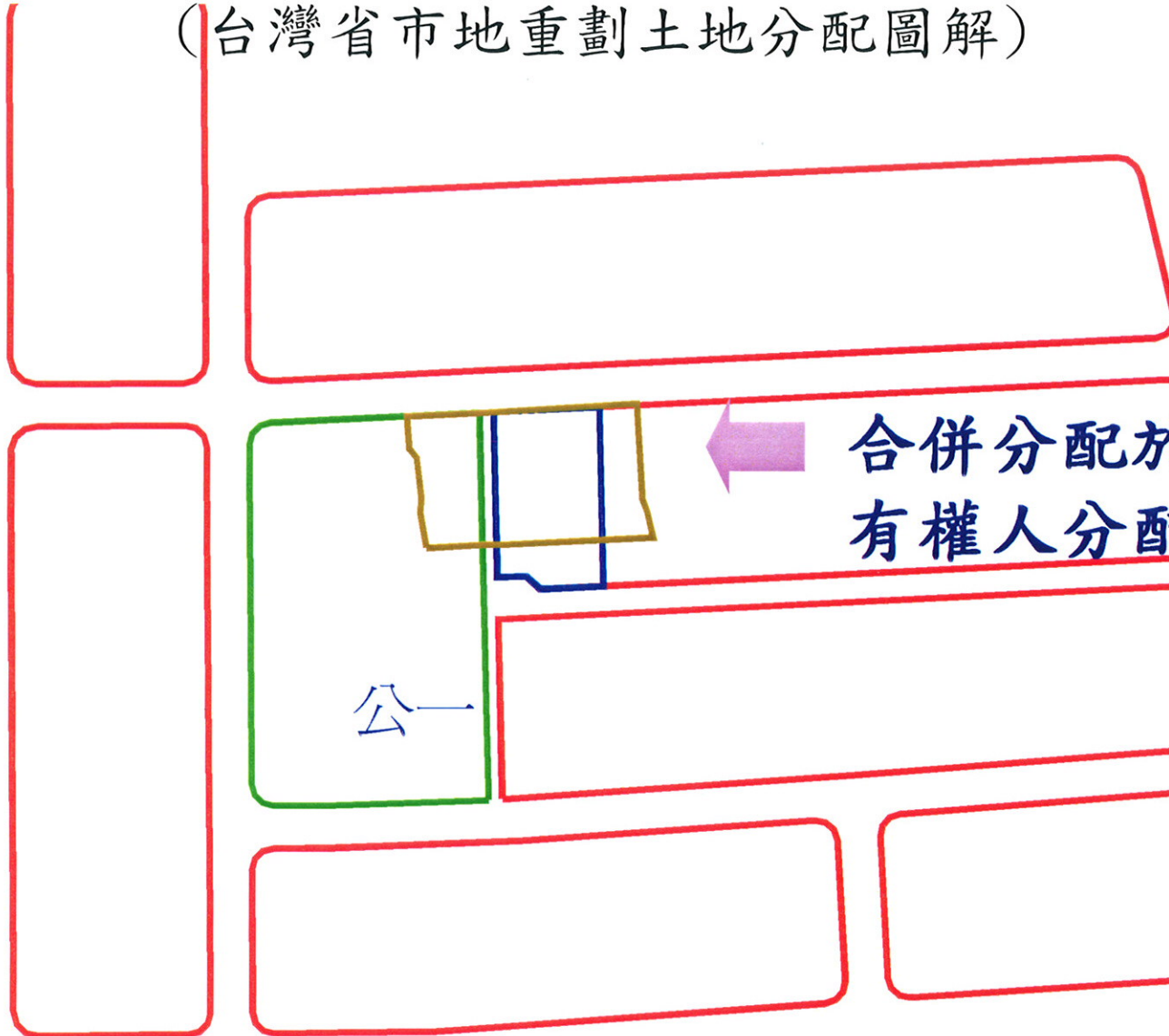


## 五、土地分配原則：

### (六). 其他共同負擔公共設施用地調配原則

(台灣省市地重劃土地分配圖解)

如不影響原位  
次分配原則



圖例



街廓線



重劃前地籍線

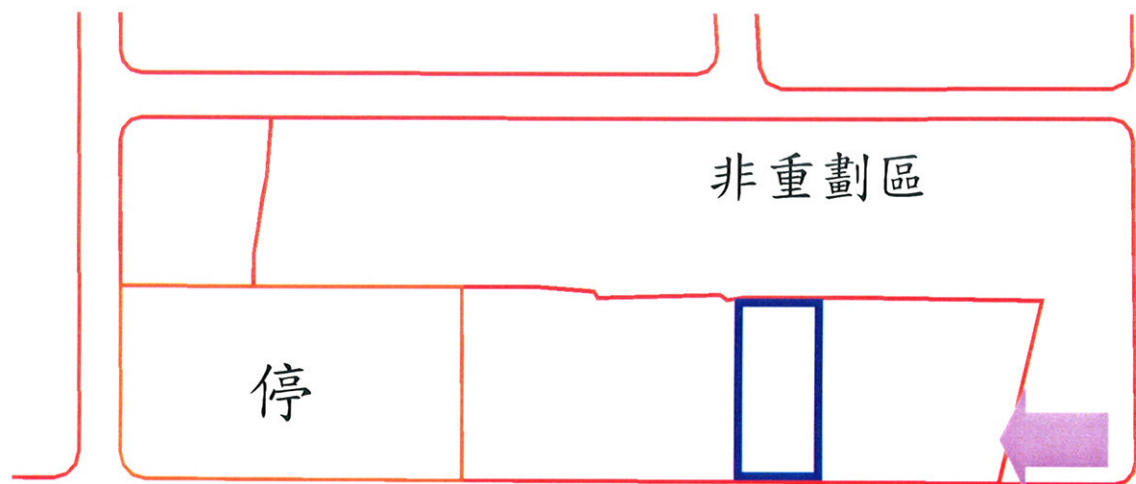


重劃後地籍線

## 五、土地分配原則：

### (六). 其他共同負擔公共設施用地調配原則

(台灣省市地重劃土地分配圖解)



其他街廓無土地  
可供合併分配

調配至相同或次級  
路寬之街廓

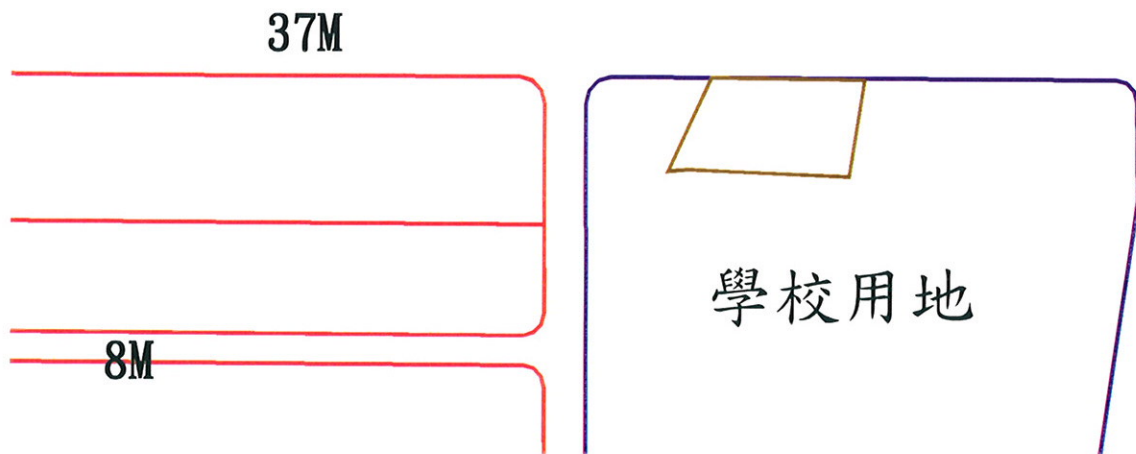
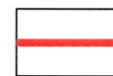


圖 例



街廓線



重劃前地籍線

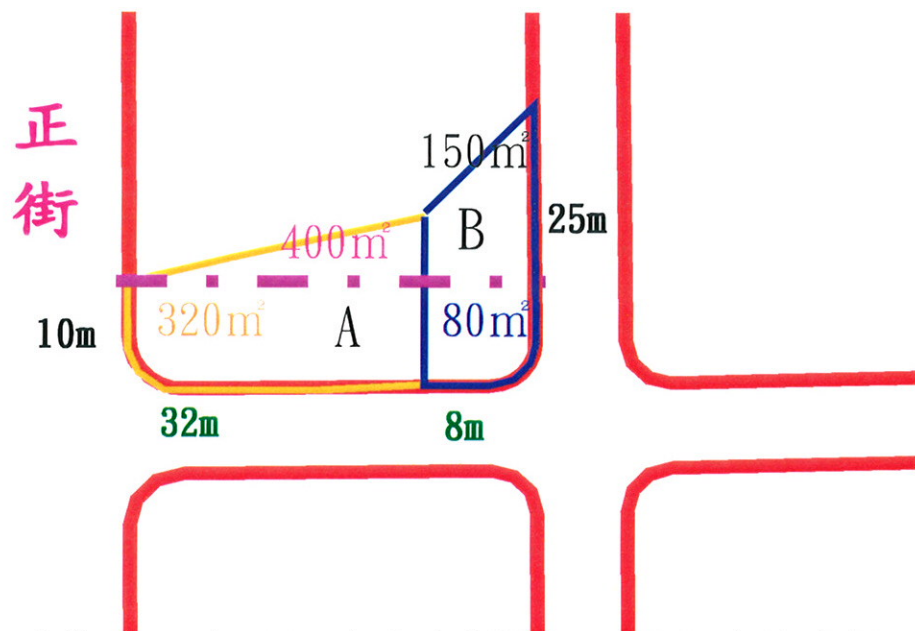


重劃後地籍線



## 五、土地分配原則：

### (七). 街角地分配 (台灣省市地重劃土地分配圖解)



A基地：臨正街線長度10M；臨側街線長度32M；  
跨占街角規定範圍內面積為320m<sup>2</sup>

$$\text{計算式：} 10/10 * 0.4 + 32/40 * 0.2 + 320/400 * 0.4 = 0.88$$

B基地：臨正街線長度0M；臨側街線長度8M；  
跨占街角規定範圍內面積為80m<sup>2</sup>

$$\text{計算式：} 0/10 * 0.4 + 8/40 * 0.2 + 80/150 * 0.4 = 0.25$$

※A基地指數大於B基地，故以A基地分配於街角地第1宗位置

### 決定優先順序之原則

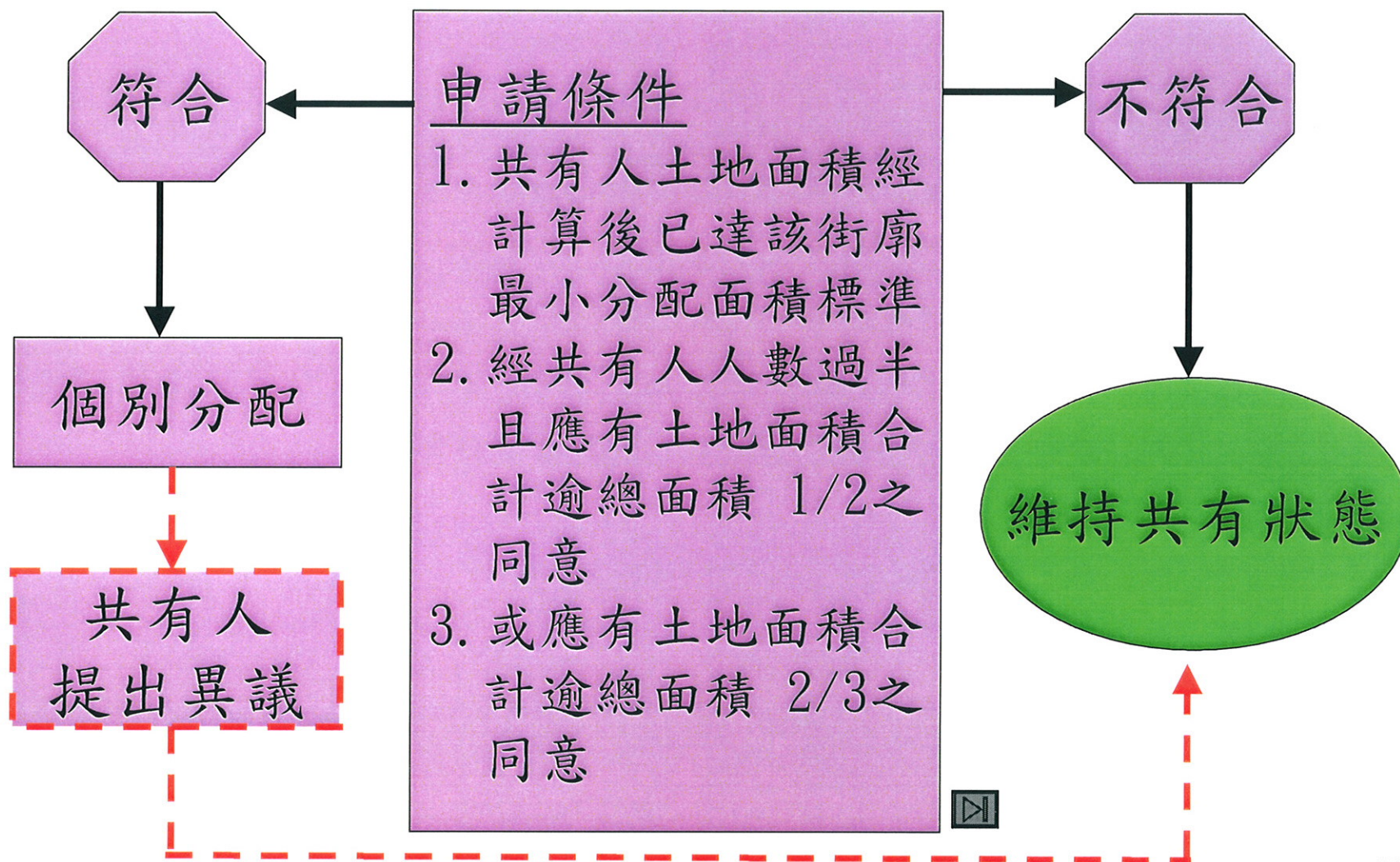
1. 重劃前土地座落於街角地最小分配面積範圍內
2. 土地面積經計算後能達街角地最小分配面積標準
3. 衡量因素加權計算後指數最大者為優先
4. 無土地符合上述條件則留設為抵費地

衡量因素	指數
臨正街線	0.4
臨側街線	0.2
跨占街角規定範圍內面積	0.4

## 五. 土地分配原則：

### (八). 分別共有土地申請個別分配

(市地重劃辦法第31條第一項第四款)



## 六．稅賦事宜：

### (一)．土地增值稅(土地稅減免規則第20條規定暨土地稅法第31條)

(平均地權條例第36、38條暨施行細則第54條)

1. 重劃時土地所有權人依法應負擔之公共設施用地或抵費地，**免徵土地增值稅。**
2. 重劃後第一次移轉時，自土地漲價總數額減去重劃負擔證明書數額後所計徵之土地增值稅，**減徵百分之四十。**
3. 重劃區內原土地所有權人應分配之土地因未達最小分配面積標準改領現金補償者，**免徵土地增值稅。**

### (二)．地價稅(土地稅減免規則第17條)

1. 重劃區內土地，於辦理市地重劃致**無法耕作或不能為原來之使用而無收益者**，其地價稅全免。
2. 市地重劃完成後，自完成之日起其地價稅**減半徵收二年。**

## 注意事項！

### 本說明資料與公告資料之差異

本說明資料所提供之相關資料係屬**參考資料**，土地所有權人所領回土地位置與面積，仍應以**土地分配結果公告資料為準**，請各位土地所有權人注意。