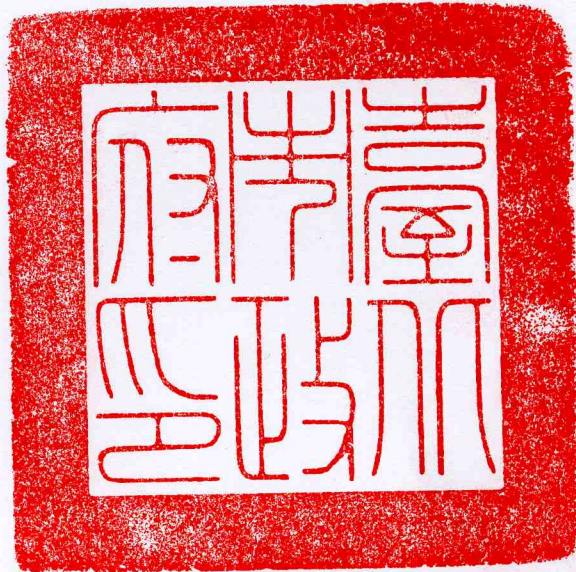


臺北市政府 公告

發文日期：中華民國98年1月5日
發文字號：府地發字第09731538500號
附件：區段徵收範圍地籍圖



主旨：公告區段徵收本市北投士林科技園區土地。

依據：

- 一、土地徵收條例第4條及第18條。
- 二、內政部97年11月11日內授中辦地字第0970724700號函。

公告事項：

- 一、需用土地人：臺北市政府。
- 二、興辦事業之種類：開發兼具生產、生活、生態等功能完整之本市北投士林科技園區。
- 三、核准徵收機關及文號：內政部97年11月11日內授中辦地字第0970724700號函。
- 四、被徵收土地及其應補償之費額：區段徵收範圍包括本市士林區陽明段四小段366-1地號等827筆土地，合計面積80.261098公頃。本區段徵收公告及徵收範圍地籍圖分別張貼於本府、本府地政處土地開發總隊、本市士林區公所及本市北



投區公所公告欄、區段徵收土地現場；區段徵收計畫書及地價補償費清冊陳列於本府地政處土地開發總隊、本市士林區公所及本市北投區公所閱覽處。

五、公告期間：自民國98年1月6日起至98年2月4日止，計30日。

六、得提出異議及行政救濟之期限：

(一)土地權利關係人對於公告事項有異議者，應於公告期間內（98年2月4日前，親自送達者以收件日為準，郵寄者以郵戳為憑）檢具相關證明文件以書面向本府提出，逾期不予受理。本府對於異議事項將予以查明處理，並將查處結果以書面通知異議人，異議人不服本府查處結果者，應於查處通知送達之日起30日內繕具訴願書送達本府轉送內政部處理。

(二)土地權利關係人對於徵收補償價額有異議者，應於公告期間內檢具相關證明文件以書面向本府提出，本府將予以查明處理，並將查處結果以書面通知異議人，異議人不服本府查處結果者，應於查處通知送達之日起30日內以書面向本府敘明不服查處之事實及理由，經本府審查後，得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，應於接獲復議結果通知後30日內繕具訴願書送達本府轉送內政部處理。

(三)另不服內政部核准徵收處分者，請依訴願法第14條及第58條規定，自公告期滿之次日起30日內，繕具訴願書，向內政部（地址：臺北市徐州路5號）遞送（以實際收受訴願書之日為準，而非投郵日），並將副本抄送行政院訴願審議委員會（地址：臺北市忠孝東路1段1號）。

七、公告徵收後之禁止事項：本案區段徵收之土地自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或

他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。土地權利人或使用人亦不得在該土地上為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植；其於公告時已在工作中者，應即停止。

八、得申請一併徵收之要件及期限：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者，土地所有權人得於徵收公告之日起1年內以書面向本府申請一併徵收，逾期不予受理，且一併徵收土地殘餘部分均以現金補償。

九、被徵收土地之地價補償費，以98年公告土地現值計算，土地所有權人可依個人意願選擇下列一種補償方式：

(一)全部領取現金補償。

(二)全部申請發給抵價地。

(三)部分領取現金補償，部分申請發給抵價地。

十、本區抵價地總面積為徵收私有土地面積40%，被徵收土地所有權人應領回抵價地之面積，按其申請發給抵價地補償地價與區段徵收補償總地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。本地區抵價地分配，以原土地所有權人公開抽籤，並由其自行選擇分配街廓方式辦理。

十一、申請發給抵價地之土地所有權人，應於公告期間內（98年2月4日以前）檢具抵價地申請書及相關證明文件，親自至受理申請地點提出申請或以掛號郵寄方式向本府提出申請，逾期不予受理（以掛號郵寄方式辦理者，以郵戳為憑）。受理申請地點為本府地政處土地開發總隊（地址：臺北市莊敬路391巷11弄2號3樓，電話：02-87807056分機122或123）、屈原宮（地址：臺北市北投區洲美街122號）及福裕宮（地址：臺北市北投區文林北路53巷133號），受理

時間為上班日（例假日不受理）之每日上午9時至12時，下午2時至5時止，本府並設有專人服務及解說。

十二、申請發給抵價地之原有土地上，訂有耕地三七五租約或設定抵押權或限制登記者，應於申請時提出下列文件：

（一）訂有耕地三七五租約者，應提出按區段徵收補償地價三分之一補償承租人之證明文件。

（二）設定抵押權者，應提出抵押權之清償或同意塗銷之證明文件。

（三）設有限制登記者，應提出已為塗銷限制登記之土地登記謄本或預告登記權利人同意塗銷之證明文件。

十三、土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上，訂有耕地三七五租約者，除依第十二點第（一）款辦理外，並得於公告期間內，請求本府邀集承租人協調；其經協調合於下列情形者，得由本府就其應領之補償地價辦理代為扣繳清償及註銷租約，並以剩餘應領補償地價申請發給抵價地。

（一）補償金額經雙方確定，並同意由本府代為扣繳清償。

（二）承租人同意註銷租約。

十四、土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權者，原土地所有權人及該抵押權人得申請於發給之抵價地重新設定抵押權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權之證明文件。重新設定抵押權之權利範圍、價值、次序等內容，由土地所有權人及抵押權人協議定之。

十五、被徵收土地所有權人未於公告期間內申請發給抵價地者，本府訂於98年2月16日至98年2月18日上午9時至12時、下午1時30分至4時假本府徵收土地發放補償費服務中心（地址：臺北市市府路1號地下1樓中央區）發放地價補償費，請依指定時間及地點前往領取。逾期未領或拒領者，轉存

國庫保管專戶；其逾15年未領之補償費，歸屬國庫。另申請領回抵價地者，經收件後，本府將於徵收公告期滿後2個月內審查完畢，審查結果應予補正者，申請人應於接到本府通知書之日起3個月內補正；申請人於補正期限屆滿之日前向本府提出請求展延補正期限者，在不影響整體開發作業及時程原則下，本府得酌予展延。申請人補正後，本府將於15日內審查完畢，並將審查結果，以書面通知申請人。逾期未補正或未照補正事項完全補正者，核定不發給抵價地，並於核定之次日起15日內發給現金補償；經核定發給抵價地者，視為地價補償完竣。

十六、申請發給抵價地所需書表及應備證明文件須知，本府將隨徵收通知寄送所有權人或請洽本府地政處土地開發總隊索取。

市長郝龍斌

案依分層負責規定授權業務主管決行

臺北市北投士林科技園區區段徵收計畫書

本府為因應科技產業發展之空間需求，發展知識經濟產業知識庫及生物技術、媒體、資訊、通訊等相關產業長期發展中心，並創造結合河岸居住、就業、文化、休閒複合機能之優質網絡生活環境，建構兼具生產、生活、生態等功能完整之科技產業園區，擬區段徵收坐落本市士林區陽明段四小段 366-1 地號土地、北投區文林段二小段 3 地號等 255 筆土地、八仙段一小段 401 地號等 14 筆土地、洲美段一小段 27 地號等 495 筆土地、洲美段二小段 351 地號等 57 筆土地，共計 822 筆私有土地，合計面積約 80.26 公頃，茲依照土地徵收條例第 38 條第 1 項暨其施行細則第 35 條規定，擬具區段徵收計畫書並檢同有關附件計 2 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

目 錄

壹、徵收土地原因	1
貳、徵收土地範圍及面積	1
參、辦理區段徵收之法令依據	2
肆、徵收範圍內土地權屬及面積統計	2
伍、土地使用之現況	2
陸、一併徵收土地改良物	3
柒、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形	3
捌、徵收土地區內有無古蹟，並註明其現狀及維護措施 ..	3
玖、與土地所有權人協議價購或以其他方式取得之情形 ..	3
拾、土地所有權人或管理人姓名、住所	5
拾壹、都市計畫或興辦事業計畫概略	5
拾貳、徵收範圍內土地之使用配置	8
拾參、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例	9
拾肆、合法建物拆遷安置計畫	10
拾伍、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形	11
拾陸、抵價地比例	11
拾柒、開發完成後道路等九項以外之公共設施用地預定 有償或無償撥用或讓售情形	12
拾捌、財務計畫	13
拾玖、預計區段徵收工作進度	17

壹、徵收土地原因

為因應本市產業發展策略及空間需求，發展本開發區成為知識經濟產業知識庫及生物技術、媒體、資訊、通訊等相關產業長期發展中心，並創造結合河岸居住、就業、文化、休閒複合機能之優質網絡生活環境，建構兼具生產、生活、生態等功能完整之科技產業園區，必需使用本案土地。

貳、徵收土地範圍及面積

本區段徵收範圍係依據「變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為北投士林科技園區案」劃定之，包括雙溪、基隆河以北，磺溪以西，福國路延伸段以南，承德路以東、文林北路以西所圍區域（其中中正高中、文林國小、洲美快速道路及堤防用地，其為已徵收且本次都市計畫未變更使用部分不納入區段徵收範圍，惟經考量區段徵收後地籍管理之一致性，故未來進行區段徵收地籍整理作業時，將其一併納入辦理，以利地籍管理），擬區段徵收之土地坐落本市士林區陽明段四小段366-1地號土地、北投區文林段二小段3地號等255筆土地、八仙段一小段401地號等14筆土地、洲美段一小段27地號等495筆土地、洲美段二小段351地號等57筆土地，共計822筆土地，合計面積約80.26公頃，詳如區段徵收土地清冊（附件1）及區

段徵收範圍地籍圖（附件 2）所示。

參、辦理區段徵收之法令依據

依據土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定辦理。

肆、徵收範圍內土地權屬及面積統計

本區段徵收範圍內土地面積合計約 902,391.84m²，其權屬及面積統計詳如表 1。

表 1 北投士林科技園區區段徵收範圍土地權屬及面積統計表

權屬		面積 (m ²)		比例 (%)
公有土地	國有	26,532.25	84,505.86	9.37
	市有	57,880.61		
	其他縣(市)有	93.00		
私有土地		802,610.98		88.94
未登記土地		15,275.00		1.69
合計		902,391.84		100.00

註：表列數字係依 貴部核定之開發範圍摘錄地籍資料整理所得，實際辦理面積應俟辦理範圍邊界分割測量登記後為準。

伍、土地使用之現況

本區段徵收範圍內土地大部分仍為農業使用，臨承德路、文林北路及洲美街則有住宅聚落，並有部分作為汽車展示廠及保養廠、加油站、倉庫及工廠等使用，範圍內另有中正高中、文林

國小、洲美國小等 3 所學校。

陸、一併徵收土地改良物

本區段徵收範圍內土地改良物由本府另以協議價購方式取得，如有協議不成情形，再依土地徵收條例第 5 條規定另案報請一併徵收土地改良物。

柒、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形

本區段徵收地區以承德路六段劃分為東、西側基地，東側基地東北界緊鄰文林北路及已開發之住宅區與零售商業帶，東與磺溪為鄰，南與雙溪相鄰；承德路六段以西基地北側為農業區，南側緊鄰基隆河河川區，西側與洲美快速道路及基隆河河川區為鄰。

捌、徵收土地區內有無古蹟，並註明其現狀及維護措施

- 一、根據實地勘查，本區段徵收範圍內查無古蹟。
- 二、本區段徵收範圍內現有之重要信仰中心屈原宮、福裕宮、三王宮及歷史建築賴氏祖厝等，未來將原地或遷建安置於區內之公園用地。

玖、與土地所有權人協議價購或以其他方式取得之情形

- 一、本府以 97 年 6 月 17 日府地發字第 09730671400 號函通知土地所有權人參與協議（附件 3），並於 97 年 6 月 30 日、

97年7月1日下午7時分別假臺北市立中正高級中學及臺北市立洲美國民小學召開協議價購會議，以本地區區段徵收當期公告土地現值為購買價格與土地所有權人協議價購，並請土地所有權人於協議價購會議前、會議當場或會議結束後30日內提出陳述書或以言詞陳述意見，其協議價購情形及土地所有權人陳述之意見詳如協議價購會議紀錄（附件4）。又土地所有權人同意協議價購者，可於協議價購會議當場或於會議結束後12日內出具協議價購同意書予本府（地政處土地開發總隊），惟並無土地所有權人於限期內同意協議價購。另土地所有權人林毓禮等人於得提出陳述意見之期限內提出陳述意見，詳如陳述書影本（附件5）。

二、本案計有86位土地所有權人因送達處所不明或招領逾期，致前項通知參加協議價購會議之資料或會議紀錄無法送達，經本府以97年8月15日府地發字第09730927300號公告於本府門首（附件6），以公示送達方式，請渠等於辦公時間內前往本府地政處土地開發總隊領取上開協議價購會議文件，並請於97年10月24日前辦理協議價購及提出陳述意見，惟並無土地所有權人於限期內辦理協議價購及提出陳述意見。

三、依土地徵收條例第 38 條規定，本府以 97 年 6 月 17 日府地發字第 09730671401 號函通知土地所有權人等權利關係人（附件 7），於 97 年 6 月 30 日、97 年 7 月 1 日下午 7 時 30 分分別假臺北市立中正高級中學及臺北市立洲美國民小學召開臺北市北投士林科技園區區段徵收說明會，是日會議即依同條例施行細則第 39 條規定說明本案之區段徵收目的、各項補償標準、抵價地比例及申請程序、地價稅與土地增值稅之減免及扣減、耕地租約之處理、他項權利或其他負擔之處理及其他有關事項。土地所有權人針對區段徵收說明會陳述之意見及本府說明，詳如區段徵收說明會紀錄（附件 4）。

拾、土地所有權人或管理人姓名、住所

詳如區段徵收土地清冊（附件 1）。

拾壹、都市計畫或興辦事業計畫概略

一、都市計畫主要計畫暨細部計畫審議情形

（一）北投士林科技園區之都市計畫主要計畫及細部計畫於 93 年 2 月 19 日經本市都市計畫委員會審議通過（附件 8），主要計畫續於 93 年 5 月 25 日經內政部都市計畫委員會審議通過（附件 9）。依前

揭內政部都市計畫委員會決議意旨，本地區應先行辦理區段徵收，並於完成區段徵收補償費之發放後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內（即96年6月10日前）完成者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

（二）嗣因囿於本市議會審議本區段徵收預算之但書限制，致無法於前開期限前完成區段徵收補償費之發放，爰提經內政部都市計畫委員會96年6月5日第660次會議決議同意延長開發期程3年（即99年6月10日前）（附件10）。

（三）配合本區段徵收拆遷戶對於原都市計畫細部計畫市民住宅用地區位調整之訴求（無涉原都市計畫主要計畫之修正），本市都市計畫委員會於97年5月20日第582次會議決議通過調整原細部計畫部分分區及計畫內容（附件11）。

二、開發計畫概略

本區段徵收開發計畫係於都市土地開發兼具生產、生

活、生態等功能完整之科技產業園區，由本府統籌辦理土地徵收、原住戶拆遷安置、工程施工及開發完成後土地分配作業，開發所需費用業經本市議會同意本府地政處於92年度至101年度編列臺北市實施平均地權基金連續預算（附件12），以支應開發所需之土地補償費、建物補償費、其他補償費、工作費、登記費、工程費及貸款利息等費用，俟本案辦竣抵價地分配作業後，再以剩餘可建築土地之標售價款償還開發總費用。

三、區段徵收後土地之處理

（一）可建築土地（不含市民住宅區用地）

本案都市計畫劃設之可建築土地除市民住宅區用地外，包括第三種住宅區（特）、第三之二種住宅區（特）、住商混合區、科技產業專用區等，面積合計約41.78公頃，俟開發完成後，優先由原土地所有權人依公開抽籤及自行選擇分配土地街廓方式領回，剩餘之可建築土地本府將依土地徵收條例第44條第1項第5款及同條例施行細則第56條規定辦理。

(二) 市民住宅區用地

本案都市計畫劃設之市民住宅區用地面積計約 2.96 公頃，並載明提供拆遷戶安置之用。俟開發完成後，本府將依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 4 款規定讓售予拆遷戶，以回收開發總費用。

(三) 公共設施用地

開發後可取得學校、國小、高中、公園、綠地、道路、機關、交通、堤防等公共設施用地面積合計約 45.50 公頃，除高中、機關、交通、堤防等用地應有償撥供需地機關使用外，其餘本府均將依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款規定，無償登記為本市所有，並交由各權責機關接管。

拾貳、徵收範圍內土地之使用配置

依「擬訂臺北市北投士林科技園區細部計畫案」規劃內容，本區段徵收範圍內之土地使用規劃詳表 2，其使用配置情形詳本地區土地使用分區示意圖（附件 13）。

表 2 北投士林科技園區區段徵收範圍內都市計畫各項用地明細表

使用分區		面積 (公頃)	所佔比例 (%)
可 建 築 土 地	第三種住宅區（特）	6.52	7.22
	第三之二種住宅區（特）	6.48	7.18
	住商混合區	3.75	4.16
	科技產業專用區	25.03	27.74
	小計	41.78	46.30
	市民住宅區	2.96	3.28
	合計	44.74	49.58
公 共 設 施 用 地	學校用地	4.83	5.35
	國小用地	0.77	0.85
	高中用地	0.30	0.33
	公園用地	8.75	9.70
	綠地	1.73	1.92
	道路	24.39	27.03
	機關用地	0.96	1.06
	交通用地	2.09	2.32
	堤防用地	1.68	1.86
	合計	45.50	50.42
總計		90.24	100.00

註：表列面積係由本府都市發展局提供，未來仍以實地測量面積為準。

拾參、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例

本區段徵收範圍內並無已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體等用地，且既成建築物均屬基地狹小之老舊房舍，或對於都市計畫事業及區段徵收計畫造成妨礙，應全部予以拆除，故本區段徵收並無得依土地徵收條例第 47 條所規定申請原位置保留分配土地之情形。

拾肆、合法建物拆遷安置計畫

為妥適安置本區段徵收範圍內拆遷戶，減低因區段徵收造成之生活衝擊，特依區段徵收實施辦法第 17 條，以及臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法、臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理安置應行注意事項等相關規定，訂定「臺北市北投士林科技園區區段徵收拆遷安置計畫」(附件 14)，並於 97 年 6 月 2 日提經本市區段徵收委員會第 1 次會議審議通過。其計畫內容重點說明如下：

- 一、明定本區段徵收地區分二期進行建築物拆遷，並由本府視實際作業需要，劃定及公告第一期、第二期拆遷範圍。
- 二、明定本區段徵收地區拆遷戶之安置資格、安置方式(包括配售專案住宅及發給自動搬遷行政救濟金 2 種)、專案住宅配售條件、補助房租津貼及自動搬遷行政救濟金之發放對象與金額。
- 三、明定本區段徵收地區專案住宅配售原則(包括配售戶數、增加配售條件等)。
- 四、明定專案住宅售價之計算原則。

拾伍、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形

本區段徵收範圍內之公有土地權屬分別為中華民國、基隆市及本市所有，管理機關為財政部國有財產局、國家安全局、基隆市政府及本府財政局、工務局水利工程處（原為工務局養護工程處，95年8月1日改制）、工務局新建工程處（原工務局養護工程處管有之部分公有土地，因業務調整移撥予工務局新建工程處）、工務局公園路燈工程管理處、地政處、本市北投區洲美國民小學、本市北投區文林國民小學、本市市立中正高級中學等，經與各管理機關協調結果，範圍內現況非作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地等9項公共使用之公有土地及抵稅地，各管理機關均同意以「作價」方式撥供本府統籌規劃開發（協調情形詳附件15）。

拾陸、抵價地比例

一、依土地徵收條例第39條及區段徵收實施辦法第16條規定，考量本區段徵收範圍內公共設施用地面積佔全區面積比例約50.42%，若再加計安置拆遷戶所需之市民住宅用地面積，則賸餘之可建築土地面積僅佔全區面積比例約46.30%，除作為發還原土地所有權人之抵價地外，尚

須負擔依法應回收之開發總費用。故經衡酌考量本地區都市規劃品質、公共設施及市民住宅用地比例、開發成本及財務計畫、可建築土地使用強度、土地所有權人受益程度等，本案抵價地總面積以徵收總面積 40% 計算，業依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，報經 貴部 94 年 12 月 20 日內授中辦地字第 0940056135 號函核定在案（附件 16）。另於 97 年 6 月 2 日提經本市區段徵收委員會第 1 次會議洽悉（附件 17）。

二、近年來房地產價格雖屢創新高，惟隨著公告土地現值之逐年調高、本市建築改良物重建單價、相關拆遷計算標準及農作改良物徵收補償費與遷移費查估基準之調升，以及營建物價之大幅上漲等因素，本區段徵收開發總費用業已大幅增加，經重新估算區段徵收財務收支情形後（參見後述之財務計畫），本案抵價地發還比例仍宜維持 貴部 94 年核定之徵收總面積 40%。

拾柒、開發完成後道路等九項以外之公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形

本區段徵收開發完成後道路等 9 項以外之公共設施用地計有高中用地、機關用地、交通用地及堤防用地，面積合計約 5.03

公頃，將依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款規定，有償撥
 供需地機關使用。

拾捌、財務計畫

一、預估區段徵收開發總費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，預估本區段徵收
 開發總費用為 13,708,082,971 元，詳如表 3 所示。

表 3 北投士林科技園區區段徵收開發總費用一覽表

項 目	金額 (元)	備 註	
補償費	私有土地現金補償地價	974,869,254	依徵收當期私有土地總徵收地價 5% 估算領取現金補償金額。
	公有土地作價地價款	648,236,436	公有土地扣除無償撥供使用部分，均以作價方式處理。
	地上物拆遷補償費	5,127,394,685	現場勘查後估算之建物補償費、其他補償費、安置費用、遷移費等。
	工作費	126,365,081	按土地總地價及地上物補償費總額之 0.5% 計算。
	登記費	21,082,256	按申報地價及他項權利設定金額估算。
工程費	4,602,346,257	依預定施作工程項目估算。	
貸款利息	2,207,789,002	預估總開發年期為 8 年，利息支出依每年預估支用金額之 3% 估算。	
開發總費用合計	13,708,082,971		

二、預算編列情形及籌措方式

本區段徵收開發所需費用由本市實施平均地權基金之自

有資金支應，業經本市議會同意編列 92 年度至 101 年度連續預算支應（附件 12）。

三、償還開發總費用分析

（一）本區段徵收可建築土地面積約計 41.78 公頃（不含提供安置拆遷戶之市民住宅區用地），扣除原土地所有權人領回抵價地面積約 32.10 公頃後（抵價地總面積以徵收總面積 40% 計算），剩餘可建築土地面積計約 9.68 公頃，未來將予標售，並讓售 2.96 公頃之市民住宅區用地、0.30 公頃之高中用地、0.96 公頃之機關用地、2.09 公頃之交通用地及 1.68 公頃之堤防用地等，以償還開發總費用。

（二）考量目前房地產價格屢創新高，並評估本地區未來之開發潛力、附近地區相近使用分區土地之公告現值及市價，預估本地區可建築土地（不含市民住宅區用地）區段徵收後之平均地價約為每平方公尺 89,300 元，各讓售土地價格每平方公尺預估分別約為 60,000 元（市民住宅區用地）、24,000 元（高中用地）、60,000 元（機關用地）、40,000 元（交通用地）、23,000 元（堤防用地），詳如表

4 所示。

表 4 預估北投士林科技園區區段徵收後地價一覽表

土地使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	面積 (m ²)	預估區段徵收後地價	
					單價 (元/m ²)	總價 (元)
可 建 築 土 地	第三種住宅區(特)	40	160	65,239.1	60,000	3,914,346,000
	第三之二種住宅區(特)	40	225	64,809.4	110,000	7,129,034,000
	住商混合區	45	225	37,524.6	100,000	3,752,460,000
	科技產業專用區	50	300	250,274.4	90,000	22,524,696,000
	合計			417,847.5		37,320,536,000
	平均地價	89,300 (元/m²)				
讓 售 土 地	市民住宅區	40	225	29,622.7	60,000	1,777,362,000
	高中用地	40	240	2,983.5	24,000	71,604,000
	機關用地	40	300	9,558.7	60,000	573,522,000
	交通用地	40	200	20,865.7	40,000	834,628,000
	堤防用地	-	-	16,770.8	23,000	385,728,400
	合計			76,817.9		3,642,844,400

(三) 依前開本地區可建築土地區段徵收後之平均地價

計算，則本區段徵收開發完成後可建築土地（不含市民住宅區用地）總地價約為 37,320,536,000 元，其中以 95% 私有土地申領抵價地估算（考量

本府過去辦理之區段徵收案之申領抵價地比例約 90%~97%，且本區段徵收開發完成後之可建築土地使用強度較高)，預估土地所有權人領回之抵價地權利價值約為 27,235,800,995 元，則剩餘可供標售土地之權利價值約為 10,084,735,005 元，加計市民住宅及有償公共設施用地地價收入 (3,642,844,400 元) 後約為 13,727,579,405 元，支應本區段徵收預估之開發總費用 13,708,082,971 元後，盈餘約 19,496,434 元，詳如表 5 所示。

表 5 北投士林科技園區區段徵收開發餘絀估計表

抵價地發還比例	A.抵價地總面積 (m ²)	B.抵價地總地價 (元)	C.領回抵價地權利價值 (元)	D.剩餘土地權利價值 (元)	E.開發餘絀 (元)
40%	321,044.39	28,669,264,206	27,235,800,995	10,084,735,005	19,496,434
※A.抵價地總面積=徵收私有土地總面積 (約 802,610.98 m ²) × 抵價地發還比例 ※B.抵價地總地價= A.抵價地總面積 × 區段徵收後平均地價 (約 89,300 元/m ²) ※C.領回抵價地權利價值=B.抵價地總地價 × 土地所有權人申領抵價地比例 (以 95% 估算) ※D.剩餘土地權利價值=區段徵收後可建築土地總地價 (Σ 各類可建築土地之區段徵收後單位地價 × 面積= 37,320,536,000 元) - C.領回抵價地權利價值 ※E.開發餘絀=D.剩餘土地權利價值 + 市民住宅及有償公設用地地價收入 (3,642,844,400 元) - 開發總費用 (13,708,082,971 元)					

(四) 另依前開相關數據資料，就不同之「土地所有權人申領抵價地比例」及「發還抵價地比例」等雙變數，分析對於本區段徵收開發餘絀之影響（附件 18）。

拾玖、預計區段徵收工作進度

本案區段徵收工作進度自 94 年起至 104 年底完成(附件 19)。

需用土地人：臺北市政府

代 表 人：郝龍斌

中 華 民 國 9 7 年 1 0 月 2 9 日