



社子島

臺北市士林社子島地區

區段徵收問答集

Vol.2

臺北市政府地政局土地開發總隊 

Land Development Agency

Department of Land Administration, Taipei City Government

111年8月8日修正1版 廣告

目錄

- 01 區段徵收安置原則
- 02 配售專案住宅原則
- 03 配租專案住宅(另覓租所)原則
- 04 配套措施
- 05 問與答

社子島居民，您好：

社子島整體開發，市府同步啟動防洪計畫、都市計畫、環境影響評估及區段徵收計畫等4大行政程序，目前防洪計畫已核定、都市計畫及環境影響評估也已審議通過，還有區段徵收計畫行政程序待審議。

社子島在地里長及居民憂心的安置、弱勢照顧、聚落紋理等相關建議，我們都用非常嚴謹的態度面對，研擬情理法兼顧的可行方案。先前已舉行拆遷安置計畫草案聽證，並依據聽證結果調整拆遷安置計畫及尊重所有權人意願完成劃設保留4處再發展區等等；現在，我們再放寬部分專案住宅配售條件，並提出弱勢特別照顧措施，保障低收入戶承租專案住宅12年免租金及65歲以上列冊弱勢長者可承租專案住宅優惠至終老等。為了讓大家瞭解相關資訊，我們整理了區段徵收問答集第2集供您參考，**因市府持續滾動式檢討調整拆遷安置計畫，最新的拆遷安置內容請參考最新一期的問答集**，未來我們也會不間斷地持續進行在地溝通，如有任何疑問，歡迎與我們聯繫。

敬祝闔家安康萬事如意！

01 區段徵收安置原則

補償 保障的是財產權

土地

以下擇一：

- 依市價領地價補償費(現金)
- 依應領地價補償費折算領抵價地
- 部分領地價補償費+部分領抵價地

農作物、水產養殖物、 畜產、營利事業、工廠

- 補償費
- 營業損失補償(補助)費
- 其他遷移及設備補助費

房屋

- 拆遷補償費(處理)費
- 協議價購獎勵金
- 騰空點交獎勵金
- 自動搬遷行政救濟金

人

- 人口遷移費

安置 保障的是居住權

目前規劃安置方式如下(擇一)：

配售專案住宅

興建專案住宅並以成本價配售予符合資格之拆遷戶。

配租專案住宅(另覓租所)

每戶依戶內人口數及所得級距，分級發給租金補貼，可自由選擇「配租專案住宅」或「另覓租所」。

安置街廓

於特定區位及既有聚落位置劃設安置街廓，供原合法建物所有權人能就近選配抵價地，自行興建使用。

協力造屋

整合小地主選配指定之抵價地，以土地價值抵付營建成本、執行服務費用，共同參與規劃，合建分屋(須找補差額)。

先安置後拆遷

分期分區辦理

多元彈性安置

規劃配套措施

是否持有
房屋?



是否持有
土地?

是否持有
土地?

有屋有地

有屋無地

無屋有地

無屋無地

擇一

擇一

擇一

擇一

配售
專宅

配售
專宅

配租
專宅

配租
專宅

配租
專宅

配租
專宅

協力
造屋

安置
街廓

安置
街廓

協力
造屋

主配 合法建物或83.12.31(含)以前已存在之違建，每一門牌建物可配售1戶，若1人擁有多個門牌建物，第2個門牌起，每1門牌發給安置費用90萬元。

增配 1門牌建物內設籍多戶或一戶多人時，下列條件都能符合，可申請增加配售。

1. 主配+增配合計配售總戶數，不超過門牌設籍總戶數及面積級距的最小值。

2. 申請人身分及戶籍條件？

1) 身分應為

① 須符合設籍條件者※

- ✓ 主配的三親等內血親或二親等內姻親
- ✓ 未獲配售共有人(非主配之三親等內血親或二親等內姻親)

② 無須符合設籍條件者※

- ✓ 未獲配售共有人(為主配之三親等內血親或二親等內姻親)

2) 其他例外情形

- ① 若該戶有多人時，得以每4人為1戶(四捨五入)計算設籍戶數。
- ② 107.06.26(含)以前於本地區設有戶籍，因子女就學國中以下學籍需要遷出，於國中以下學籍就學期間，在拆遷公告2個月前或當年度入學新生完成報到後2個月內已遷回原址者，仍予採認。
- ③ 107.06.26後因結婚或出生而在該門牌建物設有戶籍並有居住事實之現住人口，於核准配售(租)時可列入人口數計算，死亡人口則否。
- ④ 放寬107.06.26後全戶島內遷徙，但不得創、分戶或遷出後產生空戶。

3. 房屋面積條件？

拆除面積以每66平方公尺為1單位計算(無條件進位)。

4. 房屋住宅單位條件？ 取消住宅單位限制。

※ 設籍條件：107.06.26(含)以前於該門牌建物設有戶籍且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

02 配售專案住宅原則

本次修正重點

1. 取消住宅單位限制



(1) 住宅單位：

係指獨立生活戶家庭生活所需之必要空間，包含1個以上相連之獨立居室及非居室，並有獨立之廚房、廁所、出入口。



取消
住宅單位
限制

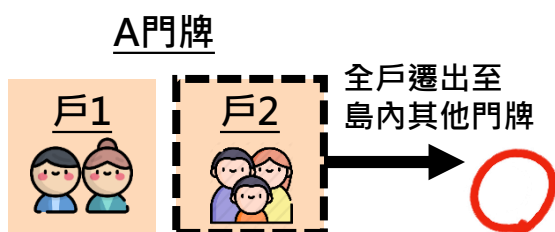
(2) 調整後每1門牌配售總戶數認定標準：



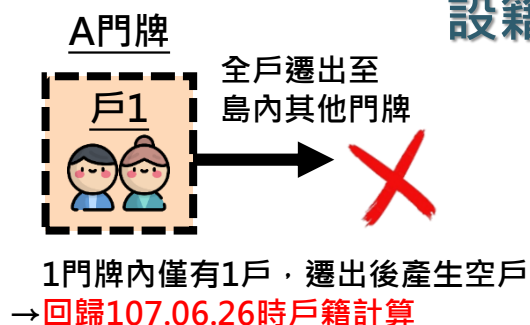
2. 開放「全戶」島內遷徙 (1門牌內有2戶以上始能適用)



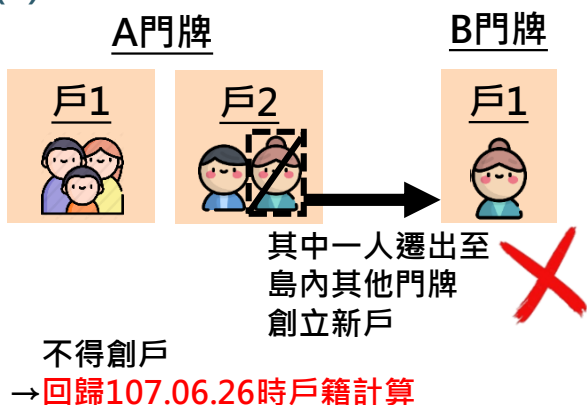
(1) 1門牌內有2戶以上，開放全戶島內遷徙



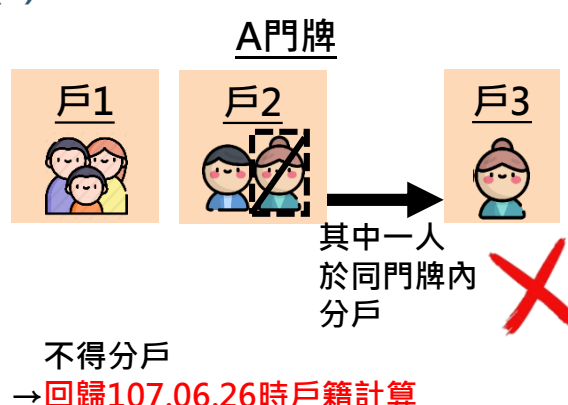
(2) 不得產生空戶



(3) 不得創戶



(4) 不得分戶



03 配租專案住宅(另覓租所)原則

(本次修正部分以紅字標示)

申請資格

107.06.26(含)以前於該門牌設有戶籍，並持續設籍至拆遷公告日且有居住事實；若該戶有多人時，得以每4人為1戶(四捨五入)計算。

租期

12年(3+3+3+3)，租賃期滿如有續租需求，配租資格、租期及租金依本市社會住宅出租辦法規定，並優先配租。

租金

參考本市社會住宅租金訂定方式，以「成本價租金」計算。(管理費另計)

發給租金補貼

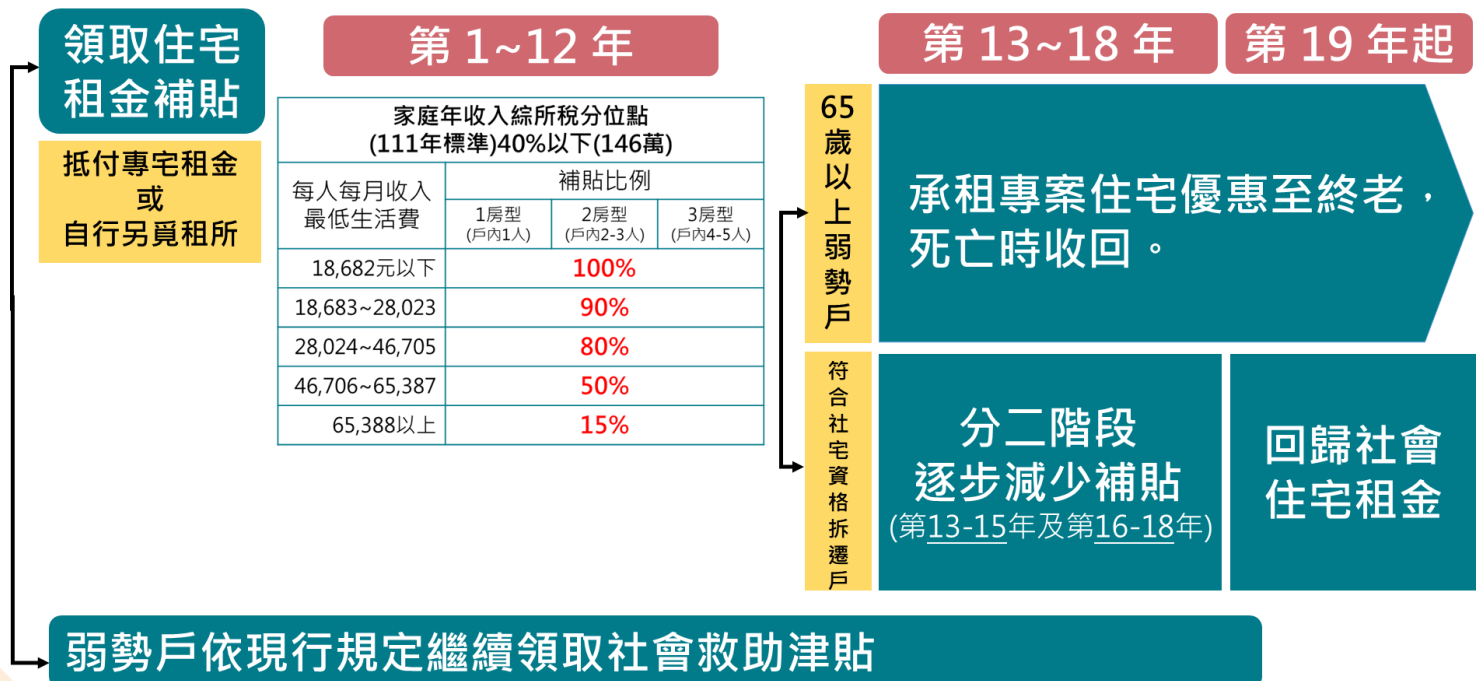
經本府核准配租專案住宅之拆遷戶，依戶內人口數及所得級距，以「專案住宅成本價租金」發給分級租金補貼，並採分期定額方式發給，核准戶可自由選擇承租專案住宅或另覓租所，均可領取12年租金補貼。

弱勢長者優惠

專案住宅交屋時滿65歲以上列冊之弱勢戶長者，延長其承租專案住宅優惠至終老。

續租社會住宅差額補貼

選擇承租專案住宅者，續租社會住宅期間之租金補貼(第13~18年)，採2階段給予補貼，前3年按「社會住宅分級補貼租金」較「原專案住宅實付租金」增加部分之50%補貼；後3年按前項金額減半補貼。



第1期房租津貼

第1期拆遷戶等候專案住宅期間，可領取房租津貼，至專案住宅交屋之日
止。

發給對象	經核准配售(租)專案住宅之第1期範圍拆遷戶。				
計算標準	① 以107.06.26(含)以前於該門牌建物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實之人口數為標準。 ② 107.06.26後因結婚或出生而在該門牌建物設有戶籍並有居住事實之現住人口，於申請核准時可列入人口數計算，死亡人口則否。 ③ 自搬遷之日起至專案住宅交屋之日止，每一核准戶發給房租津貼。				
發給金額	人口數	2人以下	3-4人	5-6人	7人以上
	房租津貼 (元/月/戶)	2萬	2.5萬	2.8萬	3萬

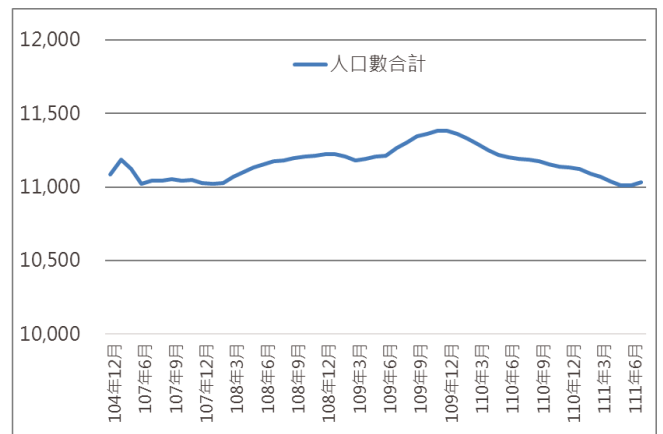
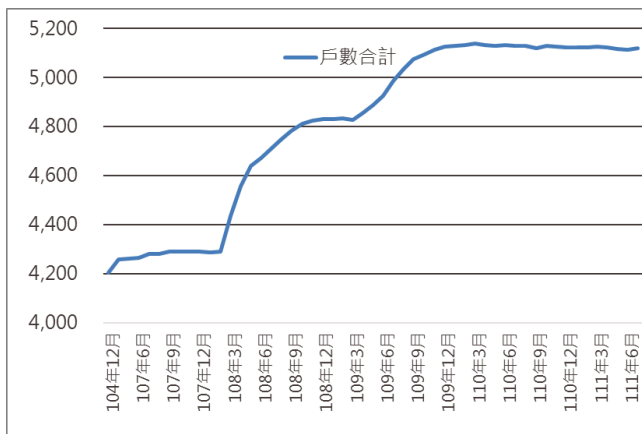


「第1期房租津貼」跟「租金補貼」有什麼不同呢？

- 第1期房租津貼**：第1期拆遷戶等候專案住宅期間所領取之津貼，發給期間自搬遷之日起至專案住宅交屋之日止。
- 租金補貼**：符合配租資格者於專案住宅交屋後所領取之補貼，自專案住宅交屋後12年內分期發給；如有續租社會住宅者，可續領部分補貼。

Q1: 設籍條件為何要限制在107.06.26(含)以前?

- A:**
1. 專案住宅用地面積於都市計畫內需事先劃定，有多少拆遷戶，要蓋多少戶專案住宅，必須估算出來，因此要明定1個估算基準日。
 2. 107.06.26為內政部都市計畫委員會第925次會議審議通過主要計畫之日期，為社子島可辦理整體開發的關鍵依據，因此據以作為估算基準日。
 3. 依據戶政資料，社子島自107.06至111.7已增加854戶，人口增加9人，依此趨勢，以拆遷公告2個月前的設籍狀況及對於區內拆遷戶安置的影響，實難以預料。



▲ 截至111年7月底社子島設籍情形

Q2: 哪些人可以不受107.06.26設籍限制?

- A:**
1. 主配申請人(建物所有權人或事實上處分權人)。
 2. 增配申請人如為未獲配售共有人且是主配之三親等內血親或二親等內姻親者。
 3. 因結婚或出生而在本地區設有戶籍並有居住事實者。
 4. 因107.06.26(含)以前於本地區設有戶籍，子女就學國中以下學籍需要遷出，於國中以下學籍就學期間，在拆遷公告2個月前或當年度入學新生完成報到後2個月內已遷回原址者。
 5. 因戶籍全戶島內遷徙，且持續設籍於本地區者，依新址設籍情形計算之，但不得創(分)戶或遷出後產生空戶。

Q3: 取消住宅單位，為何查估公司還要對廚房、廁所進行功能測試？

A: 地上物查估目的係對於土地改良物事實狀態之紀錄，查估公司需就建築改良物標示住宅單位及進行功能實測，尚不影響後續安置審查結果。

Q4: 配售專案住宅採抽籤制，很想跟家人或朋友當鄰居，有相關措施嗎？

A: 考量安置戶之間因親族或鄰居情感有比鄰而居之需求，本府已參考本市北投士林科技園區區段徵收配售專案住宅經驗，規劃安置戶可申請合併抽籤選配專案住宅，實現同層、同棟而居，以維繫彼此情感及維持原有生活照顧模式。

Q5: 專案住宅每坪多少錢？如何計算？

- A:**
1. 專案住宅將以成本價讓售給經本府核定配售資格的承購戶，惟實際價格應依照土地成本、房屋建造成本等相關費用總額，按房屋面積(含公共設施)及土地應有部分比率計算之。
 2. 土地成本部分，按開發總費用、土地位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件估定之區段徵收後地價，且須經本市地價及標準地價評議委員會評定。
 3. 房屋建造成本部分，包含委託技術服務費、主體工程及水電工程施工費(含風險準備金)、工程管理費、管線費、貸款利息及營業稅。
 4. 以**北投士林科技園區區段徵收專案住宅**為例，售價依區位、樓層別等個別條件不同而有所差異，其中東基地每坪均價約為**20.4萬元**，西基地每坪均價約為**16.4萬元**。



▲ 專案住宅配售價格結構

Q6: 分級租金補貼如何計算？

A: 訂定專案住宅各房型的成本價租金後，依各戶經濟狀況及人口數補貼成本價租金之100%、90%、80%、50%及15%。

$$\text{實付租金} = \text{成本價租金} - (\text{成本價租金} \times \begin{matrix} 100\% \\ 90\% \\ 80\% \\ 50\% \\ 15\% \end{matrix})$$

以北投士林科技園區區段徵收專案住宅(3房型，40坪)成本價租金每月26,680元為例，各補貼額度實付租金如下表：

成本價租金	補貼額度	市府每月補貼金額 (成本價租金×補貼額度)	管理費	民眾每月實付租金 (成本價租金-補貼金額+管理費)
26,680	100%	26,680(12年總計384萬)	2,000	2,000
	90%	24,012(12年總計346萬)		4,668
	80%	21,344(12年總計307萬)		7,336
	50%	13,340(12年總計192萬)		15,340
	15%	4,002(12年總計58萬)		24,678

Q7: 承租專案住宅可以選擇坪型嗎？

A: 經本府核准配租專案住宅之拆遷戶，每戶依戶內人口數及所得級距發給租金補貼，承租戶可自由選擇承租專案住宅或另覓租所；若選擇承租專案住宅者，可自由選擇1至3房型承租。

Q8: 是否要承租專案住宅才能領取租金補貼？

A: 符合配租資格者皆可領取租金補貼，可選擇承租專案住宅，亦可另覓租所。

Q9: 為什麼承租專案住宅12年期滿後，續租社會住宅者仍有租金補貼？

A: 因租金補貼後之專案住宅實付租金與社會住宅之分級租金優惠尚有落差，故於續租社會住宅之前6年給予部分租金補貼，幫助拆遷戶及經濟弱勢戶銜接適應社會住宅機制。

Q10: 工廠有何輔導措施？

A: 為協助社子島地區既有工商業輔導與安置，相關措施如下：

- 1. 拆遷補償：**依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及其施行細則相關規定，發給拆遷補償(處理)費、遷移費及相關補助費。
- 2. 用地轉介：**提供用地轉介輔導諮詢，若業者未來持續在本市經營，本府將依其需求協助媒合轉介至鄰近合適地區；如規劃遷移至外縣市，本府與經濟部工業局建立合作管道，協助廠商遷至外縣市編定工業區；如有特定非編定工業區用地需求，亦可轉介經濟部工業局協助遷廠規劃。
- 3. 商工登記：**提供業者公司、商業及工廠登記、環保法規、成本管理、製程優化及技術改良等事項之諮詢與輔導，並提供本市營業場所土地使用分區管制與建築管理規定預先審查服務。
- 4. 財務融資：**本市定有「臺北市產業發展自治條例」、「臺北市青年創業融資貸款」及「臺北市中小企業融資貸款」等補助資源與融資措施，本地區業者如有資金需求，將協助申請前述資源或中央相關輔導計畫。

Q11: 我在社子島的工廠上班，失業了怎麼辦？

A: 為協助社子島地區既有業者所僱勞工再就業輔導，以增進其就業媒合機會，提供各項就業服務措施：

- 1. 就業輔導措施**
 - 1) 個案管理服務：**透過一對一專業化就業服務，提供深度就業諮商輔導、職業心理測驗、推介就業促進研習活動及職業訓練諮詢及推介。
 - 2) 各項就業促進措施：**提供職場學習及再適應計畫、僱用獎助津貼、臺北市特定對象失業者穩定就業補助辦法、臨時工作津貼、缺工就業獎勵、僱用獎助措施等方案，以協助就業及促進穩定就業。
- 2. 辦理徵才活動：**本府就業服務處及轄下所屬各就業服務站每年辦理各類型就業博覽、專案招募、微型現場徵才等活動，以媒合求職者就業機會。
- 3. 如仍有相關就業輔導問題，**可洽產業局詢問(1999轉6583)。

Q12: 我的工廠想繼續在社子島營運，怎麼辦？

A: 本市已於社子島北側規劃「科技產業專用區」作為產業發展用地，供本地區既有製造業繼續經營使用，且將以分期分區開發方式，優先辦理部分科技產業專用區用地工程。

- 1. 有土地者：**選配抵價地，並提供合法工廠(含領有工廠登記或臨時工廠登記)土地所有權者優先選配(選配原則依本市相關規定)，以加速提供本地區合法經營之產業用地。
- 2. 無土地者：**依本市後續招商規劃，進駐科技產業專用區。

Q13: 合法建物及違章建物拆遷可領取哪些費用？每坪可領取多少錢？

A: 以111年修正本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則之重建單價估算基準表計算為例：

1. 合法建物(已登記或年期59.07.04前)：

補償費、協議價購獎勵金及騰空點交獎勵金合計可領取重建單價×180%，即**每坪11.25萬元起(每平方公尺約3.41萬元起)**。

2. 既存違章建物(年期59.07.04~77.07.31)：

拆遷處理費及騰空點交獎勵金合計可領取重建單價×112%，即**每坪7萬元起(每平方公尺約2.12萬元起)**；至單層拆除面積超過165平方公尺之部分及第四層樓以上之拆除面積則合計可領取重建單價×80%，即**每坪5萬元起(每平方公尺約1.51萬元)**。

3. 列管違章建物(年期77.08.01~83.12.31)：

行政救濟金3層樓以下各層拆除面積在165平方公尺以內部分可領取39萬+重建單價×20%，即**39萬+每坪1.25萬元起(每平方公尺約0.38萬元)**。

領取項目 建物類別	補償費/ 處理費	協議價購 獎勵金	騰空點交 獎勵金/ 救濟金	自動搬遷 行政救濟金	合計
合法建物 (登記或 59.07.04前)	重建價格 100%	補償費 20%	補償費 60%	-	重建價格 180%
既存違建 (59.07.04~ 77.07.31)	重建價格 70%/50%	-	處理費 60%	-	重建價格 112%/80%
列管違建 (77.08.01~ 83.12.31)	-	-	重建價格 20%	39萬	39萬+ 重建價格 20%

① 既存違建單層拆除面積超過165平方公尺部分及第4層樓以上之拆除面積，按重建價格50%計算。

② 列管違建重建價格3層樓以下之各層拆除面積在165平方公尺以內部分，按重建價格20%計算。

③ 依重建單價估算基準表，以一、二樓房加強磚造下級為例，每平方公尺為18,920元。

配售專宅

配租專宅

工廠輔導

拆遷補償

案例說明

Q14: 社子島是否可制訂特別條例提高補償金額?

- A:**
- 按土地徵收條例第39條已明定區段徵收與一般徵收「拆遷補償」標準相同，且區段徵收及一般徵收均為本市舉辦公共工程方式之一，拆遷補償標準應依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」等相關規定辦理；另各區段徵收案個案性質雖存有差異，但拆遷補償係針對人民「財產權」給予保障，故應有一致性及明確之標準。
 - 另依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第28條第2項規定：「本自治條例內有關第9條、第12條、第13條及第16條所定各項費用之計算標準，由主管機關視物價情形及市場行情調整修正之，並送臺北市議會備查。」，**本府工務局每年均配合前一年度本市營造工程物價總指數之公布，檢討是否調整重建單價**。以平房(加強磚造下級)為例，自107年起，重建單價已由每平方公尺16,460元起調整至18,920元起，給予居民相當之財產權保障。

配售專宅

配租專宅

工廠輔導

拆遷補償

案例說明

就學遷回

Q15: 梅花、丈夫、女兒和3個兒子共6人住在社子島內A公寓2樓，

設籍於同一戶內，因女兒去外地就讀國小，108年時，梅花和女兒一起將戶籍遷出社子島外，並於女兒國一時(拆遷公告2個月前)遷回社子島，請問梅花和女兒還具有安置資格嗎？這個門牌建物共可以配售幾戶專案住宅？



①面積：A公寓2樓 60平方公尺

②設籍戶數：107.06.26持續設籍至拆遷公告日共1戶

- A:**
- 梅花和女兒因就學遷出，並於女兒國中小就學期間遷回，故仍具有安置資格。
 - 本門牌建物可配售1戶，配租1戶，計算方式如下：

①面積級距	=	$60 \div 66 = 0.9$	➔	1	(無條件進位)
②設籍戶數	=	107.06.26時，A公寓2樓設有1個戶籍 梅花戶內人數為4+2(就學遷回)=6人 $6 \div 4$ (一戶多人)=1.5(四捨五入)=2戶	➔	2	(採認戶數)
安置結果	=	取①②最小值= 1 主配 1 戶、增配 0 戶、配租 1 戶			

配售專宅

配租專宅

工廠輔導

案例說明

一戶多人

Q16: 阿山與父母共3人住在社子島內B公寓3樓，設籍於同一戶內，108年阿山與妻子阿海結婚後，共生了2個兒子，請問阿海與2個兒子有安置資格嗎？這個門牌建物共可以配售幾戶專案住宅？



①面積：B公寓3樓 140平方公尺

②設籍戶數：107.06.26持續設籍至拆遷公告日共1戶

A: 1. 妻子阿海及2個兒子因結婚或出生而設籍並有居住事實，具有安置資格。
2. 本門牌建物可配售2戶，配租0戶，計算方式如下：

①面積級距	=	$140 \div 66 = 2.1$	→	3	(無條件進位)
②設籍戶數	=	107.06.26時，B公寓3樓設有1個戶籍， 阿山戶內人數為3+3(結婚、出生)=6人， $6 \div 4$ (一戶多人)=1.5(四捨五入)=2戶	→	2	(採認戶數)
安置結果	=	取①②最小值=2 主配1戶、增配1戶、配租0戶			

承租補貼

Q17: 小如家(共5人，110年家庭年收入108萬元、每人每月收入1萬8千元)及小彬家(共2人，110年家庭年收入72萬元、每人每月收入3萬元)共2戶設籍於C平房內，參考110年度所得標準(詳P.5)，請問這個門牌建物共可以配售幾戶專案住宅？若無法負擔購屋成本，小如及小彬家皆選擇配租，則分別可領取多少租金補貼？



①面積：C平房 250平方公尺

②設籍戶數：107.06.26持續設籍至拆遷公告日共2戶(5人+2人)

A: 1. 本門牌建物可配售2戶，計算方式如下：

①面積級距	=	$250 \div 66 = 3.8$	→	4	(無條件進位)
②設籍戶數	=	2	→	2	(以查估當時為準)
安置結果	=	取①②最小值=2 主配1戶、增配1戶、配租0戶			

2. 若無法負擔購屋成本，可選擇配售、配租各1戶或配租2戶，減輕其負生活壓力。另符合配租資格者可領取租金補貼，補貼金額計算如下：

租金補貼計算	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 小如家(共5人)：補貼成本價租金(3房型)×90%×12個月×12年 ➢ 小彬家(共2人)：補貼成本價租金(2房型)×80%×12個月×12年
--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

配售專宅

配租專宅

工廠輔導

案例說明

島內遷徙

Q18: 美美與媽媽居住在社子島內D公寓2樓，2人戶籍分開設立。

109年時，美美將戶籍全戶遷至弟弟居住之社子島內E公寓3樓門牌內，戶籍與弟弟分開設立，請問美美是否具有安置資格，D、E公寓2個門牌分別可以配售幾戶專案住宅？



D公寓

- ①面積：D公寓2樓 120平方公尺
- ②設籍戶數：107.06.26持續設籍至拆遷公告日共1戶



E公寓

- ①面積：E公寓3樓 110平方公尺
- ②設籍戶數：107.06.26持續設籍至拆遷公告日1戶+109年遷入島內1戶

- A:** 1.107.06.26後全戶島內遷徙者，以區段徵收拆遷公告時設籍情形計算。
2. 本案D公寓門牌建物可配售1戶，E公寓門牌建物可配售2戶，計算方式如下：

D公寓

①面積級距	=	$120 \div 66 = 1.8$	→	2	(無條件進位)
②設籍戶數	=	D公寓2樓於107.06.26時設有2個戶籍， 109年其中1戶全戶島內遷徙至E公寓3樓， $2 - 1 = 1$ 戶	→	1	(採認戶數)
安置結果	=	取①②最小值= 1 主配 1 戶、增配 0 戶、配租 0 戶			

E公寓

①面積級距	=	$110 \div 66 = 1.7$	→	2	(無條件進位)
②設籍戶數	=	E公寓門牌於107.06.26時設有1個戶籍， 109年時全戶島內遷徙遷入1戶， $1 + 1 = 2$ 戶	→	2	(採認戶數)
安置結果	=	取①②最小值= 2 主配 1 戶、增配 1 戶、配租 0 戶			

諮詢說明服務一覽



工作站駐點服務(國定假日除外)

- 周一 ~ 周日 上午9:00~下午5:00

提供1對1說明、個案諮詢

📍 士林區延平北路8段51號

- 周二、周五 下午2:00~下午5:00

線上諮詢服務

(請事先下載Google Meet，並掃描下方QR Code)



電話專線諮詢

- 地上物查估 0905-387-101 (福安里、永倫里)
0906-995-635 (富洲里)
- 居民安置 (02)87807056轉113、115、117
- 都市計畫 1999轉8269
- 產業 1999轉6583(農業)、0800668208(工廠)
- 寺廟 1999轉6240



預約說明會

提前預約，就有專人前往說明

☎ 預約專線 (02) 8780-7056 分機 113

✉ 預約郵件 bw2293@gov.taipei

(電子郵件標題請註明「社子島預約說明會」並於信件中留下聯絡方式)

- 更多資訊，請上明日社子島官方網站及臉書專頁
- 官方網站：<https://shezidao.gov.taipei/>
臉書專頁：<https://www.facebook.com/Shezidao>

