

臺北市士林社子島地區 區段徵收拆遷安置(草案) 修正重點說明



臺北市政府地政局
土地開發總隊



Land Development Agency
Department of Land Administration, Taipei City Government

社子島都市計畫示意圖



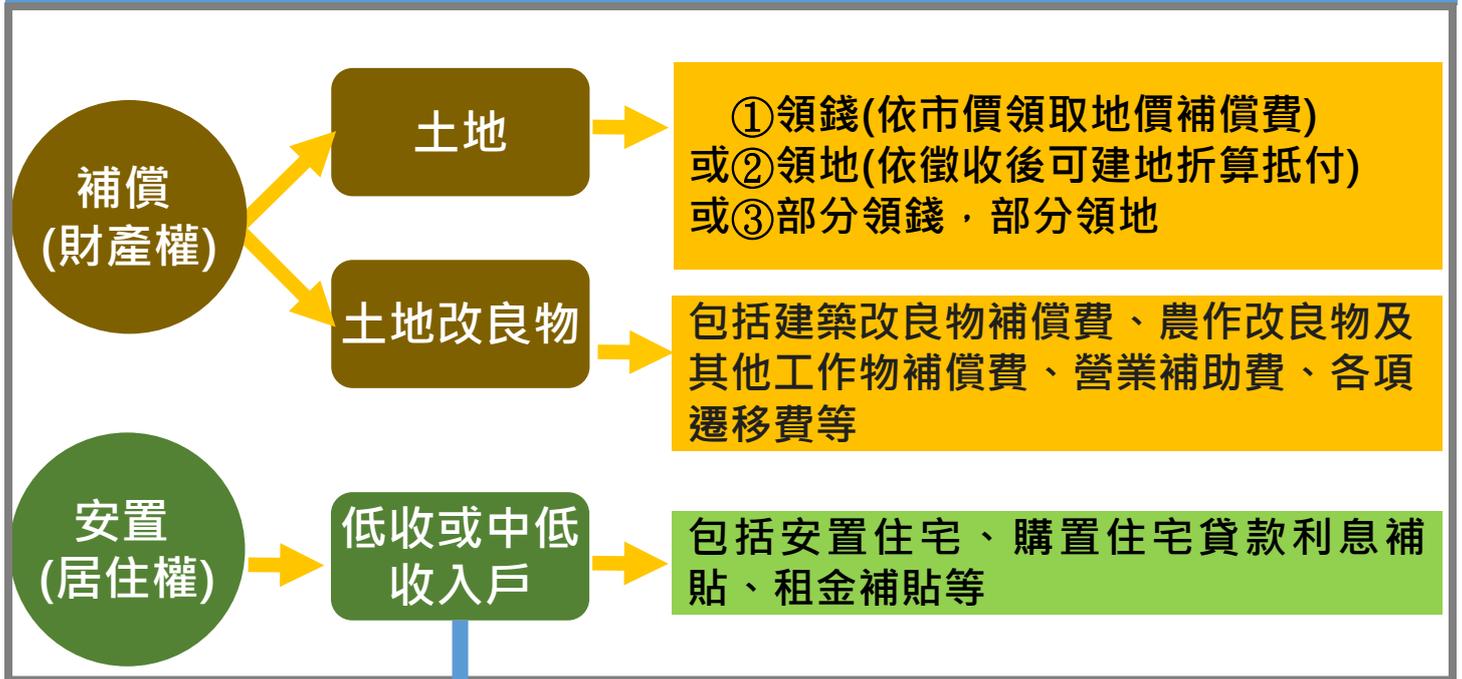
圖例

- | | | |
|-------------|-----------|--------|
| — 學校用地(文教區) | — 住宅區 | — 商業區 |
| — 農業區 | — 科技產業專用區 | — 交通用地 |
| — 公園用地 | — 堤防用地 | — 行水區 |
| — 產業支援設施用地 | — 變電所用地 | |
| — 抽水站用地 | — 機關用地 | |

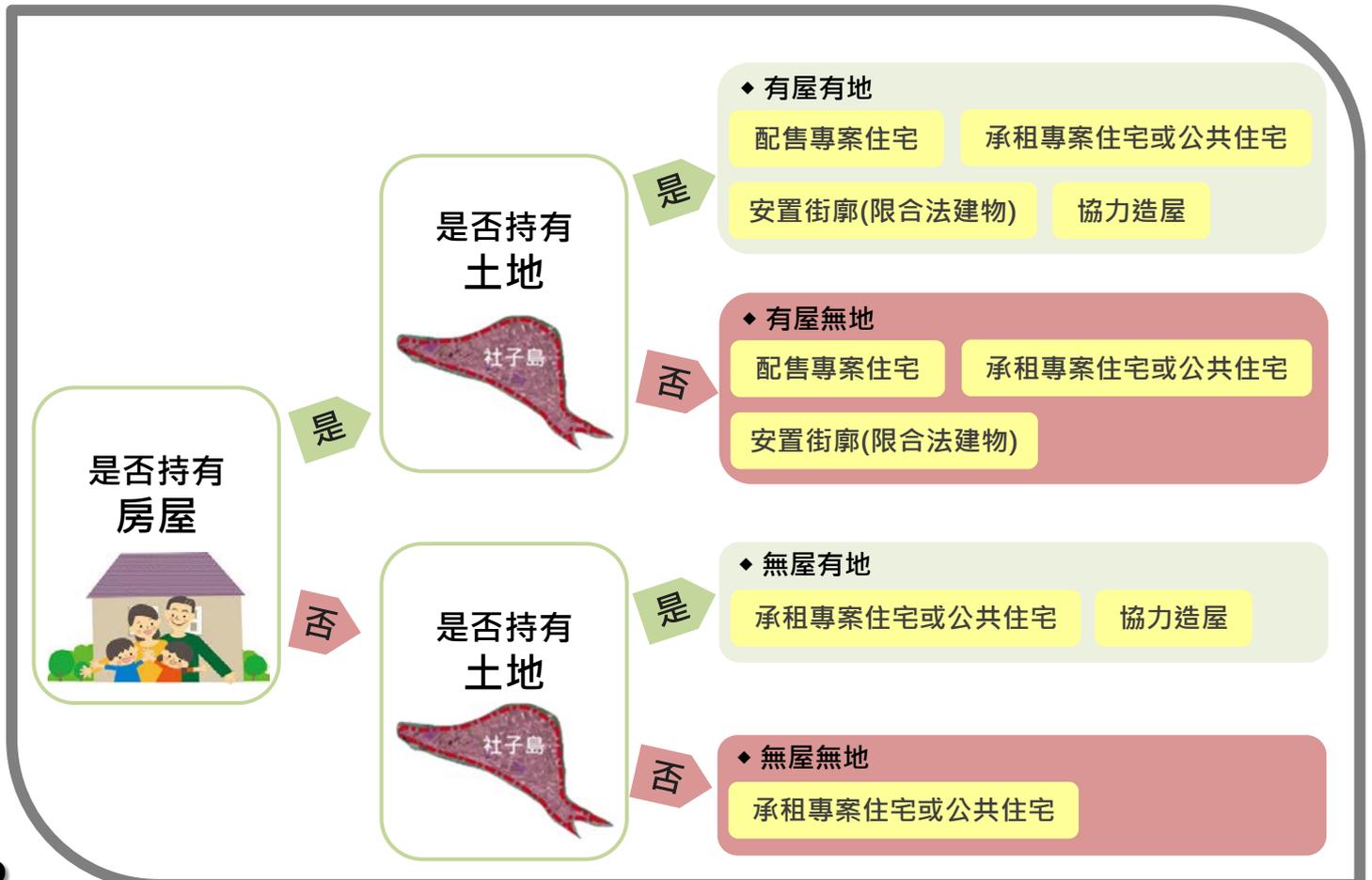


區段徵收拆遷補償與安置

依土地徵收條例規定



社子島地區以全區戶戶安置為目標
訂定安置計畫據以執行



安置計畫修正重點說明

修正項目		聽證前公告版	聽證後修正版
配售	建物年期	①合法建築物 或 ②77.08.01前已存在違建	①合法建築物 或 ② 83.12.31(含)以前 已存在違建
	主配資格	①建物所有權人/事實上處分權人 ②拆遷公告日2個月前設籍且有居住事實	①建物所有權人/事實上處分權人 ② 取消 設籍居住條件
	增配資格	①共有人或三親等血親/二親等姻親 ②拆遷公告日2個月前設籍並有居住事實 ③具獨立住宅單位	①未獲配售共有人或三親等內血親/二親等內姻親 ② 107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實 ③具獨立住宅單位 (出入口得共用，另三、四合院及透天厝得共用廚房、廁所)
	總量管制	①面積級距(66m ²) ②拆遷公告日2個月前設籍總戶數 ③獨立住宅單位總數	①面積級距(66m ²) ② 107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實之設籍總戶數 ③獨立住宅單位總數
	移轉限制	6年內移轉，由市府按原價優先買回	取消 移轉限制
	安置費用	90萬/門牌 (1人多門牌未獲配售之其他建築物)	90萬/門牌 (1人多門牌未獲配售之其他建築物)
承租	承租資格	①拆遷公告日2個月前設籍並有居住事實 ②符合臺北市社會住宅出租辦法資格 ③未獲其他方式安置者，每1設籍戶得承租1戶(配偶分戶仍以承租1戶為限)	① 107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實 ② 取消 須符合臺北市社會住宅出租辦法資格，但 租賃期滿如有續租需求應符合承租社會住宅資格 ③未獲其他方式安置者，每1設籍戶得承租1戶(配偶分戶仍以承租1戶為限)
	租期	最長12年(3+3+3+3)	最長12年(3+3+3+3)， 租賃期滿如有續租需求，租期依社會住宅規定
	租金優惠	12年依身分採分級制	①12年依身分採分級制 ② 租賃期滿如有續租需求，租金依社會住宅規定
房租津貼		①第一期拆遷戶等候配售專宅期間發給 ②等候戶每月2萬	①第一期拆遷戶等候配售及 承租 專宅期間發給 ②等候戶每月 2萬至3萬(依人口數分級)

配售專案住宅修正重點

- 1 配售年期放寬至83.12.31(含)以前違建
- 2 主配取消設籍居住條件
- 3 增配應於107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實
- 4 增配條件住宅單位之出入口得共用，另三、四合院及透天厝得共用廚房、廁所
- 5 取消6年內移轉限制
- 6 第一期拆遷戶等候配售專案住宅期間，依設籍人口數分級發給房租津貼每月2萬至3萬

配售專案住宅原則

- 主配** — ①合法建物或83年12月31日(含)以前已存在之違建，**每1門牌建物以配售1戶為原則**(若1人擁有多門牌建物者，以配售1戶為原則，其餘建物每1門牌發給安置費用90萬元)。
- ②84年1月航照圖即有顯影之建築，如建物現況已有修建、改建者，按與現況重疊部分面積計算安置拆除面積。

增配 — **因1門牌設籍多戶**，得申請增加配售資格條件如下：

①



身分

- ①未獲主配之房屋共有人 或
- ②已獲主配屋主的三親等內血親或二親等內姻親

②



設籍

107.06.26(含)以前於該門牌設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

③



住宅單位

- ①申請人居住的房屋要有獨立之廚房、廁所、臥室及出入口(出入口得共用)
- ②同1門牌之三、四合院及透天厝得共用廚房、廁所

主增配總量限制



拆除面積每超過66平方公尺可增加配售1戶，但不得超過該門牌107.06.26(含)以前至拆遷公告日持續設籍並有居住事實之總戶數及房屋住宅單位總數

配售(租)專案住宅配套-第1期拆遷戶之房租津貼

發給對象 — 經核定配售(租)專案住宅之第1期範圍拆遷戶

發給標準 — ①以107年6月26日(含)以前於該門牌設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實之人口數為發給標準。

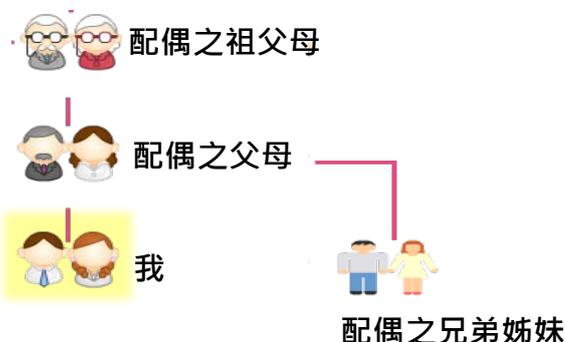
②107.6.26後因結婚或出生而在該址設有戶籍並有居住事實之現住人口，於核准配售或承租時可列入人口數計算，死亡人口則否。

③等候配售(租)專案住宅期間，每一安置戶發給房租津貼至通知專案住宅交屋之日止。

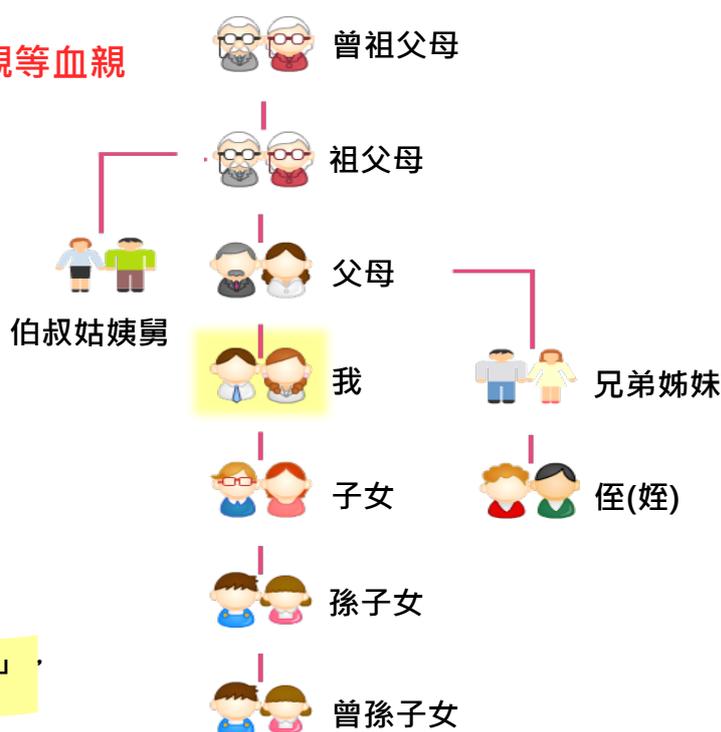
人口數	1-2人	3-4人	5-6人	7人以上
房租津貼	2萬	2.5萬	2.8萬	3萬

親等關係說明

二親等姻親



三親等血親



※「配偶」是民法上的親屬，法定稱謂就是「配偶」，不屬於血親或姻親唷！

承租專案住宅修正重點

- 1 應於107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實
- 2 租期12年，取消應符合臺北市社會住宅出租辦法資格限制
- 3 承租期間符合社會住宅資格者，依身分別及所得給予3至6折租金優惠，未符合社會住宅資格者，租金一律8.5折
- 4 12年租賃期滿如有續租需求，資格、租期及租金依社會住宅規定，並可優先承租
- 5 第一期拆遷戶等候承租專案住宅期間，依設籍人口數分級發給房租津貼每月2萬至3萬

承租專案住宅原則

資格 — ①107.06.26(含)以前於本地區內設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

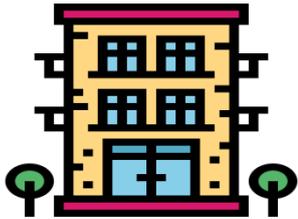
②未獲其他方式安置者，每1設籍戶得承租1戶(配偶分戶仍以承租1戶為限)

租期 — 12年(3+3+3+3)，租賃期滿如有續租需求，承租資格、租期及租金依臺北市社會住宅出租辦法規定，並優先承租，如為弱勢者仍可獲居住保障

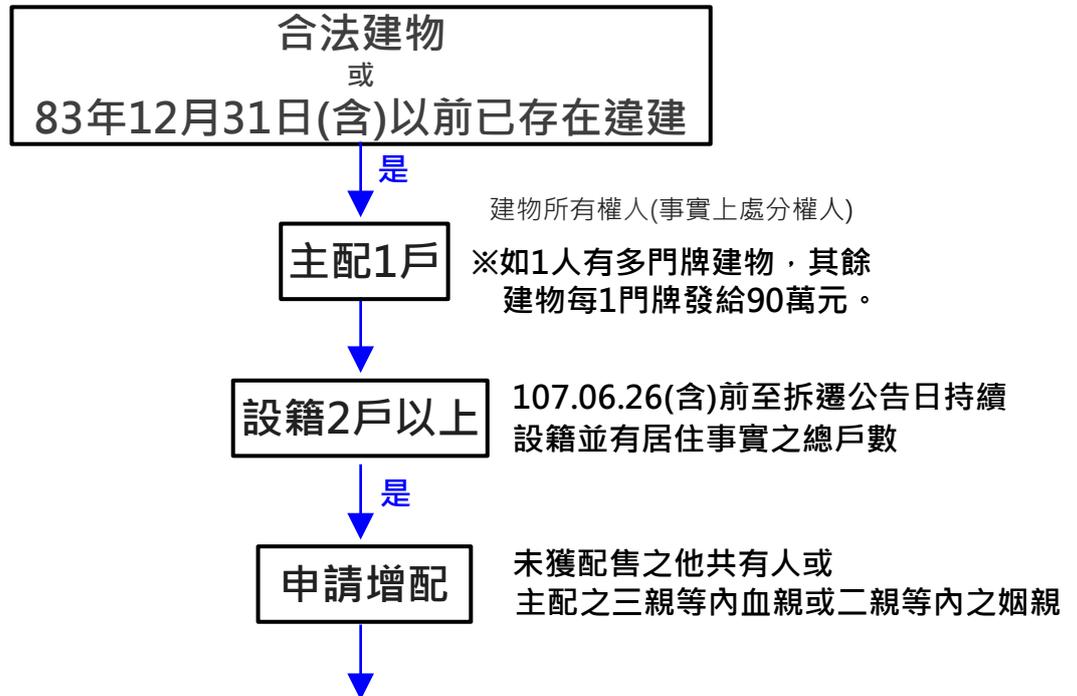
租金 — 12年租期內依下列身分及所得分別優惠計算

社宅資格	身分	家庭年收入 (綜所稅分位點)	每人每月收入 (最低生活費)	市價行情
符合	特殊身分拆遷戶 •列冊低/中低收入戶 (限申請人本人) •65歲以上老人 •身心障礙者	40%以下	1倍以下	3折
			1~1.5倍以下	4折
			1.5~3.5倍以下	5折
	一般身分拆遷戶	50%以下	3.5倍以下	6折
不符	其他拆遷戶	—	—	8.5折

配售案例說明-透天厝(三、四合院也適用)



- 3層登記透天厝(合法建物)
- 面積210平方公尺
- 107.6.26前已設籍且持續至拆遷公告日戶數5戶
- 廚房1套
- 廁所3套
- 居室及相連之非居室6組



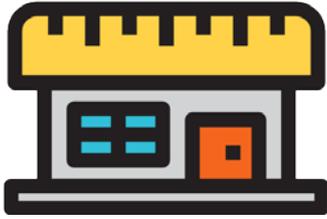
- ① 拆除面積 **4** 級距(居住面積210平方公尺 \div 66 = 4無條件進位)
- ② 107年6月26日(含)以前於該建築物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實設籍總戶數 **5** 戶
- ③ 住宅單位 **6** 組(透天厝及三、四合院廚房廁所可共用)

取最小值 **4** (主配 1 + 增配 3)

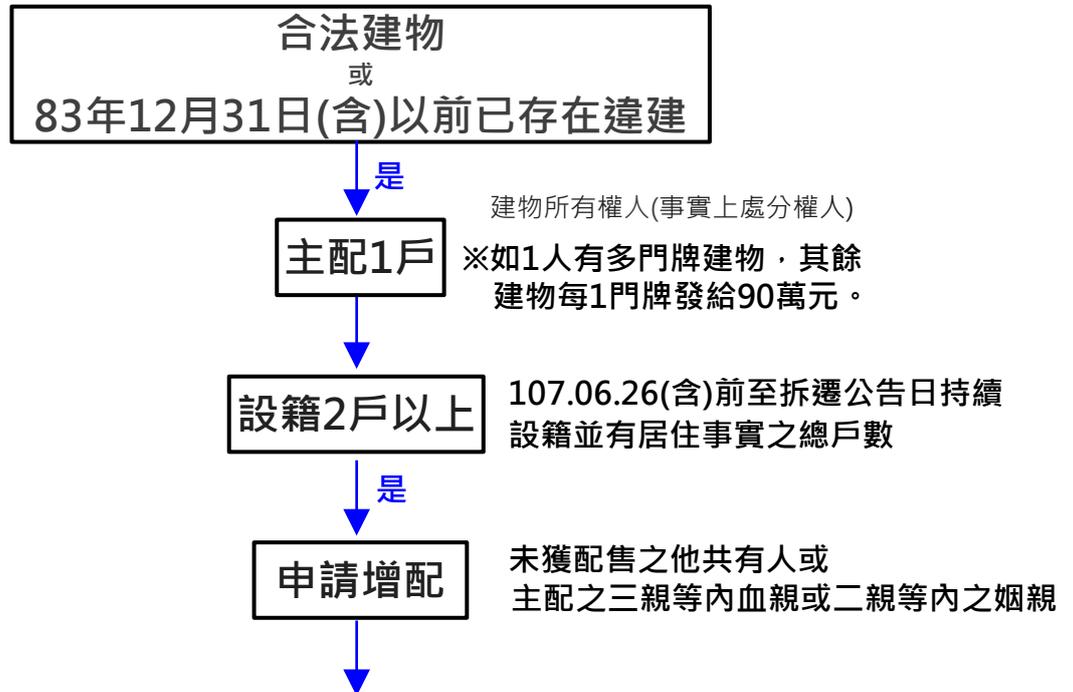
安置結果



配售案例說明-平房(公寓也適用)



- 平房(80.1.1違建)
- 面積60平方公尺
- 107.6.26前已設籍且持續至拆遷公告日戶數3戶
- 廚房1套
- 廁所1套
- 居室及相連之非居室2組



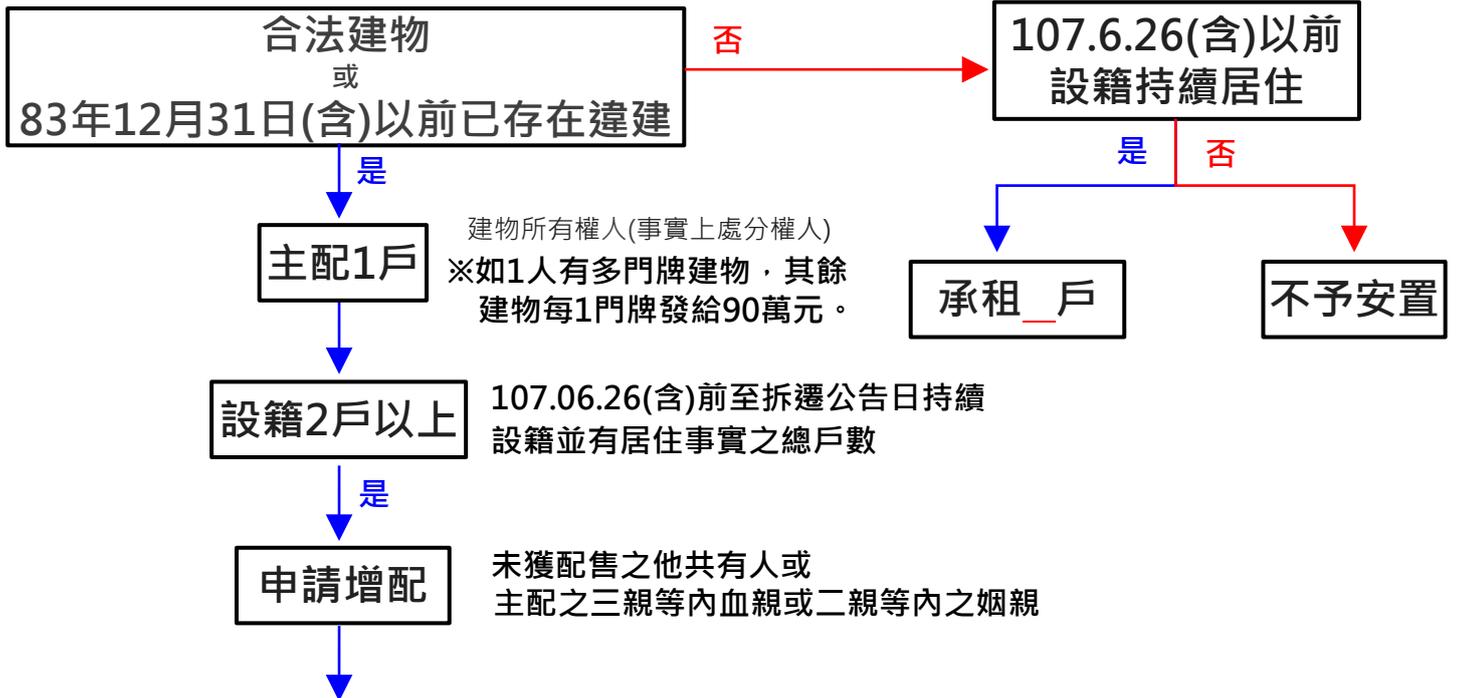
- ① 拆除面積 **1** 級距(居住面積60平方公尺÷66 = 1無條件進位)
- ② 107年6月26日(含)以前於該建築物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實設籍總戶數 **3** 戶
- ③ 住宅單位 **1** 組

取最小值 **1** (主配 1)

安置結果



配售試算表



① 拆除面積 級距 = 拆除面積 平方公尺 ÷ 66 無條件進位

② 設籍總戶數 戶

107年6月26日(含)以前於該建築物設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實

③ 住宅單位 組

所謂住宅單位為具有出入口，1個以上相連之居室及非居室、獨立廚房及廁所
各住宅單位可共用出入口
如為透天厝或三、四合院可共用廚房及廁所

①②③取最小值 (= 主配 1 戶 + 增配 最小值 - 1 戶)

安置結果



諮詢說明服務一覽



工作站駐點服務

周一~周五 下午2:00~5:00

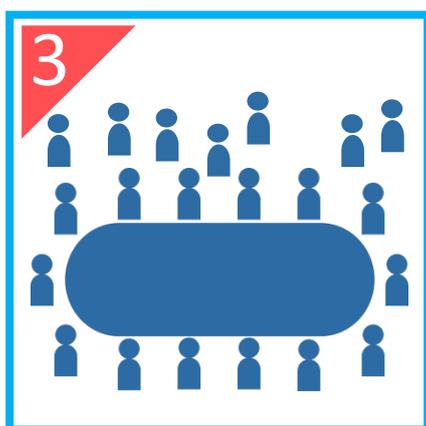
提供1對1說明、個案諮詢

📍坤天亭(士林區延平北路8段96巷15號)



電話專線諮詢

- 居民安置 (02)87807056轉108、112、120
- 剔除區段徵收 1999轉8269
- 產業 1999轉6561(工廠)、6600(農業)
- 寺廟 1999轉6241



預約說明會

15人以上可提前預約，就有專人前往說明唷！

☎預約專線 (02) 8780-7056 分機 115

✉預約郵件 gz_11048@mail.taipei.gov.tw

(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>



官方網站



臉書專頁