



重建新小区开发商业区用地处理规范

内政部九十年十一月二十三日台内营字第 9016725 号函

- 一、为利直辖市、县（市）政府有效处理九二一震灾重建新小区开发商业区用地，促进土地利用及商业发展，特订定本规范。
- 二、本规范所称新小区开发商业用地，系指以区段征收或市地重划方式开发新小区取得之商业区土地。
- 三、新小区开发之商业用地，除依九二一震灾重建暂行条例及其授权订定之办法办理外，其余仍按平均地权条例、土地征收条例、市地重划实施办法等相关法令规定办理。
- 四、新小区开发之商业用地，其建筑设计、使用种类及使用管制，应依据各新小区都市计划土地使用分区管制要点、都市设计准则及建筑管理等规定进行开发。
- 五、依九二一震灾重建暂行条例第三十二条第三项规定以区段征收方式开发新小区取得之商业区用地，得以让售方式，提供小区重建之实施者或开发机构依法利用开发。
- 六、新小区开发实施者或开发机构申请开发新小区商业区土地时，应附具整体规划构想之投资计划，送请开发主管机关评选最佳规划案。
前项投资计划应先依土地使用分区管制要点、都市设计准则及商业区服务范围之需求类别、数量，订定未来发展之商业区类别项目。
- 七、投资计划之内容应包括下列事项：
 - （一）投资土地标示、面积。
 - （二）土地使用分区管制。
 - （三）建设内容概要（含商业类别项目）。
 - （四）营运计划。
 - （五）建设进度。
 - （六）财务计划（含拟承购土地价格）。
 - （七）其它必要事项。
- 八、以区段征收方式开发之商业区用地，其让售地价及标售底价之订定，以开发总费用（含九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一规定减配土地致发给差额地价补偿金额）为基准，按其土地之位置、地势、交通、道路宽度、公共设施及预期发展等条件之优劣估定之。
- 九、以市地重划方式开发新小区之商业区抵费地以公开标售方式处理，其标售底价不得低于各宗土地之评定重划后地价。
- 十、新小区开发商业区用地之让售、标售作业，应依九二一震灾重建暂行条例、平均地权条例、土地征收条例、市地重划实施办法等相关规定办理。
- 十一、各新小区都市计划土地使用分区管制要点应明订新小区之商业区实施者或开发机构应自承购之日起一年内兴工建筑；逾期不建筑，亦未报准延期建筑者，开发主管机关得照原价收回。
前项延期建筑之期限，不得逾六个月。
- 十二、以区段征收或市地重划方式开发新小区之商业区用地，自办理完成之日起其地价税或田赋减半征收二年。