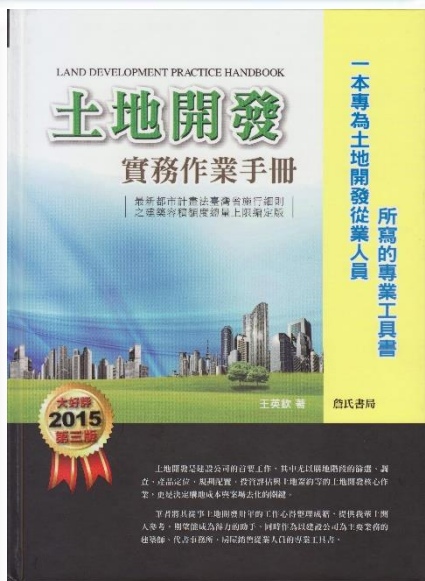


土地開發系列講座系列 IV

中華民國建經公會106年教育訓練

購地關鍵決策 (雙北版)

掌握土地開發於購地階段的 2 大關鍵決策



【著作：詹氏書局3版】

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、這塊地要買嗎? 精選實建地、精選產品定位。	<ul style="list-style-type: none"> 初步篩選：適合公司開發的土地基本條件。區位、面積、區形、分區、購置意識...等。 後續調查：無形法規或限制、用途管制...等因素。現地勘查、產權、地政作業、法規調查。 概估：以每畝坪土地成本、坪數概估地價。土地單價=每畝坪中的土地成本×坪數。
二、要出價多少? 善用土地效益、創造購地競爭力。	<ul style="list-style-type: none"> 精算：總可售金額扣除利潤與成本後除面積精算地價。土地單價=可承受的總土地款÷土地面積。 地價=土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價)×可建強度。貢獻度：土地的城鄉差距、區位、使用分區...等。可建強度=容積率×倍數÷係數。

目錄：引言	2
一、這塊地要買嗎？	8
二、要出價多少？	32
結論	53

講師：王英欽 106.10.27

引言

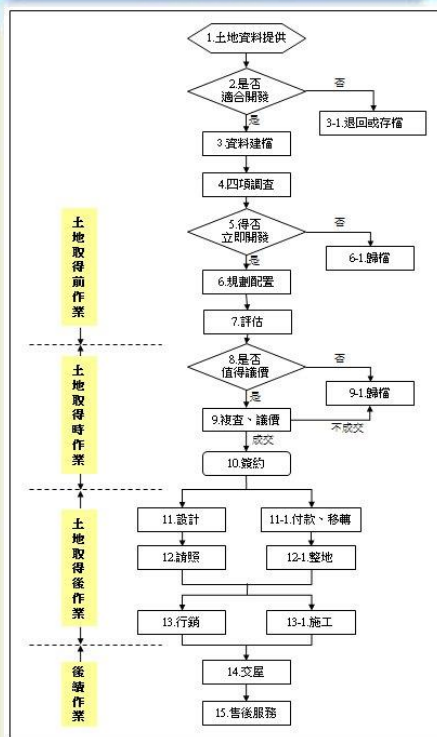
書籤 2,1 Pdf頁碼

引言

土地開發是以建設公司為代表的建築相關業者的主要業務，土地則是土地開發最重要的資源。建設公司決定以何等價位？何種開發模式？開發哪一宗土地？此購地階段的作業，是土地開發一貫作業中最核心的部分。所謂

買對地就贏一半

因為土地條件與購地成本是未來推案成敗最重要的關鍵因素。

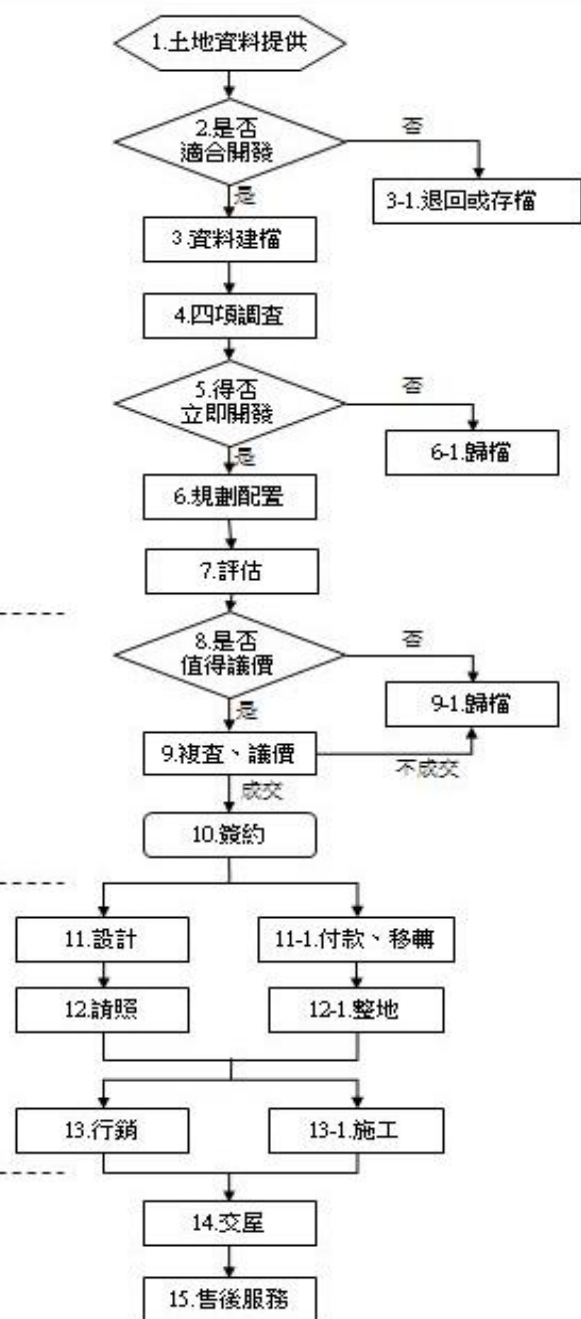


土地取得前作業

土地取得時作業

土地取得後作業

後續作業

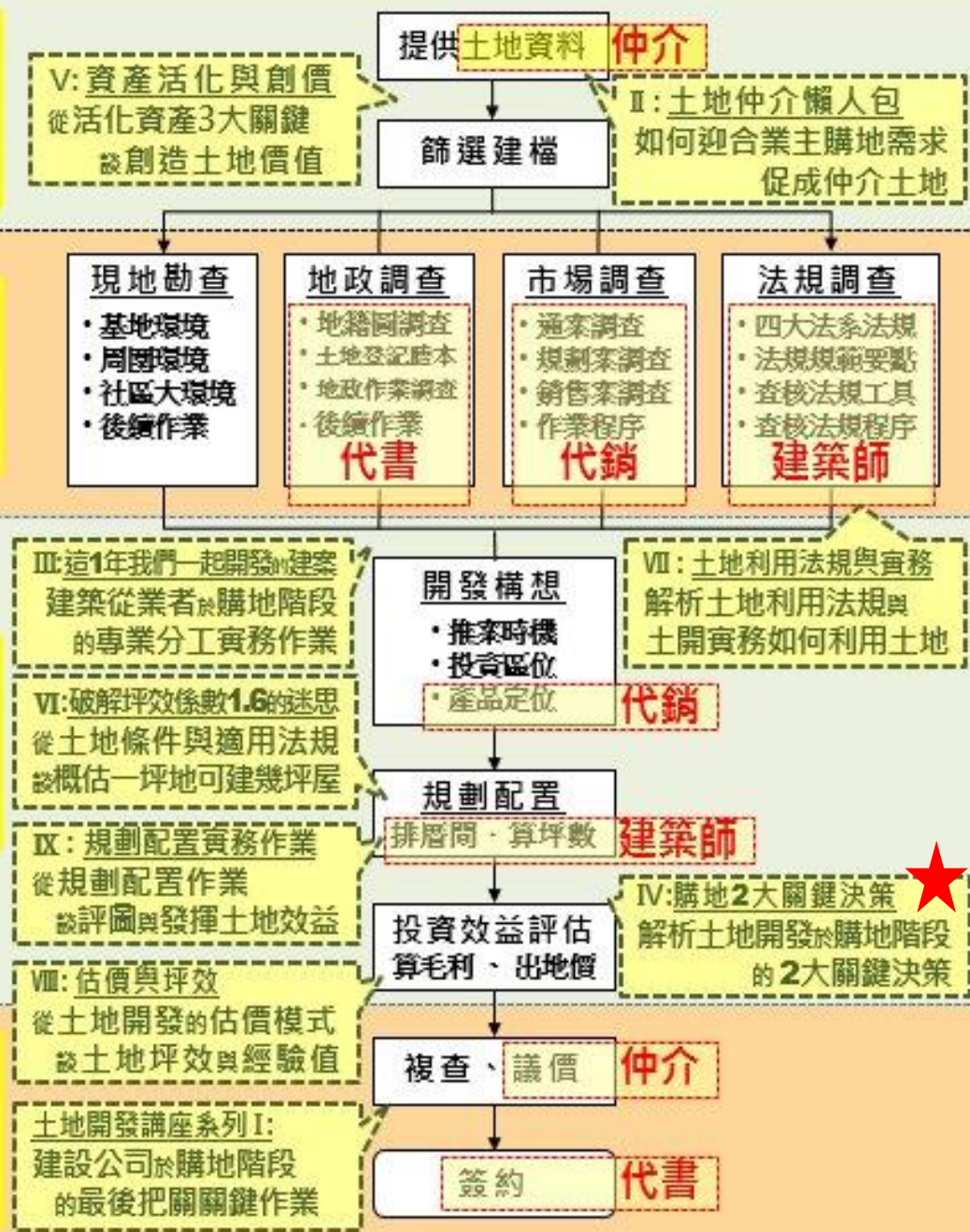


篩選階段

調查階段

評估階段

把關階段



V: 資產活化與創價
從活化資產3大關鍵
談創造土地價值

II: 土地仲介懶人包
如何迎合業主購地需求
促成仲介土地

現地勘查
• 基地環境
• 周圍環境
• 社區大環境
• 後續作業

地政調查
• 地籍圖調查
• 土地登記謄本
• 地政作業調查
• 後續作業
代書

市場調查
• 通案調查
• 規劃案調查
• 銷售案調查
• 作業程序
代銷

法規調查
• 四大法系法規
• 法規規範要點
• 查核法規工具
• 查核法規程序
建築師

III: 這1年我們一起開發的建築案
建築從業者於購地階段的專業分工實務作業

開發構想
• 推案時機
• 投資區位
• 產品定位
代銷

VII: 土地利用法規與實務
解析土地利用法規與
土開實務如何利用土地

VI: 破解坪效係數1.6的迷思
從土地條件與適用法規
談概估一坪地可建幾坪屋

規劃配置
• 排層間、算坪數
建築師

IV: 購地2大關鍵決策
解析土地開發於購地階段的
2大關鍵決策

VIII: 估價與坪效
從土地開發的估價模式
談土地坪效與經驗值

投資效益評估
算毛利、出地價

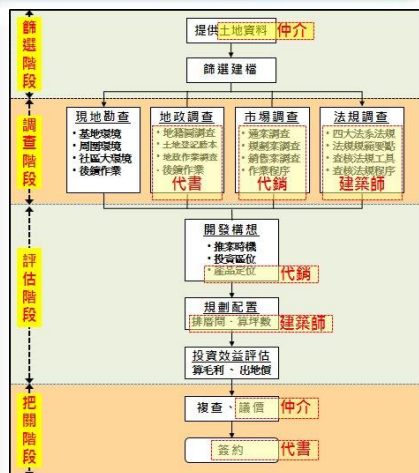
複查、議價
仲介

土地開發講座系列I:
建設公司於購地階段的
最後把關關鍵作業

簽約
代書



引言



本文即以建設公司的角度談土地開發的購地決策。除摘要解析建商於此階段的作業流程與關鍵決策外，並說明如何善用建築師、代書、代銷與仲介等專業夥伴，協助公司處理本階段相關作業。期使這項團隊作業，得以相互配合，各現所長，發揮專業價值，彼此相輔相成，共創購地佳績，共享開發成就！

購地實務從業主接到新的土地資料開始，建設公司都會先行淘汰不符公司基本的選地（區位、面積...等）標準的標的。
→初步篩選

而後精選優先處理的土地，經各項調查作業，釐清其現地、產權、法規...等條件，是否確實適合公司開發的需求。
→後續調查

最後再決定是否進入規畫配置、評估等後續作業？作為是否要出價？要出價多少的決策依據。

→要出價多少？

引言

5,1

引言

<p>一、這塊地要買嗎？ 精選優質建地， 精確產品定位。</p>	<p>● 初步篩選：適合公司開發的土地基本條件。 區位、面積、地形、分區、購屋忌諱...等。</p> <p>● 後續調查：禁限建法規或限制、用途管制...等因素。 現地勘查、產權、地政作業、法規調查。</p> <p>● 概估：以每坪土地成本、坪效概估地價。 土地單價=每售坪中的土地成本×坪效。</p> <p>● 精算：總可售金額扣除利潤與非土地成本後除土地面積。 土地單價=可承受的總土地款÷土地面積。</p> <p>● 地價=土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價)×可建強度。 貢獻度：土地的城鄉差距、區位、使用分區...等。 可建強度=容積率×倍數+係數。</p>
<p>二、要出價多少？ 善用土地效益， 創造購地競爭力。</p>	

本項購地階段的作業，各家建設公司的作法雖不盡相同，然而整體作業的核心價值，則都聚焦在購地的兩大關鍵決策：

- 這塊地要買嗎？ → 得立即開發+符合公司需求
- 要出價多少？ → 出價具購地與推案競爭力

這是建商得否以具競爭力的條件，購入符合公司開發需求的優質建地的核心作業。

尤其在土地先搶先贏的大環境下，業主除須建構適合自身作業的制度外，更要能善用並整合建築師、代銷、代書與仲介的專業分工。至於參與此項作業的團隊成員，自應瞭解業主的決策關鍵，並能高效率的配合作業。協助業主搶得購地先機並得以優勢產品力順利推案，成為業主得力的協力夥伴，自可長期合作，長保業績！

【購地 2 大關鍵決策表】

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、這塊地要買嗎? 精選優質建地， 精確產品定位。	<ul style="list-style-type: none"> ● 初步篩選：適合公司開發的土地基本條件。 區位、面積、坵形、分區、購屋忌諱…等。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 後續調查：禁限建法規或限制、用途管制…等因素。 現地勘查、產權、地政作業、法規調查。
二、要出價多少? 善用土地效益， 創造購地競爭力。	<ul style="list-style-type: none"> ● 概估：以每售坪土地成本、坪效概估地價。 $\text{土地單價} = \text{每售坪中的土地成本} \times \text{坪效}$
	<ul style="list-style-type: none"> ● 精算：總可售金額扣除利潤與非土地成本後除土地面積。 $\text{土地單價} = \text{可承受的總土地款} \div \text{土地面積}$
	<ul style="list-style-type: none"> ● 地價 = 土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價) × 可建強度。 貢獻度：土地的城鄉差距、區位、使用分區…等。 $\text{可建強度} = \text{容積率} \times \text{倍數} + \text{係數}$

一、這塊地要買嗎？

7,2

(一) 初步篩選

實務上，建設公司決定"這塊地要買嗎？"分初步篩選、後續調查確認兩階段：

(一)初步篩選：針對土地資料(尤其是仲人所提供)，建設公司於接圖時，應即時同步先解讀地籍圖，就下列影響公司購地意願的土地條件先行篩選：

- 區位：基地座落（縣市鄉鎮、區位）是否符合公司投資區位的要求？

一般大都會區精華地段的土地，市場接受度高，但也因而地價相對較高，公司自會先評估是否列為投資首選。反之，區位較偏的土地，則因地價低而適合一般價位推案。

- 坵形：基地方正、臨街面較寬者易於配置，接受度高。反之，坵形太過於狹長（尤其是窄邊單面臨路）或零碎曲折，則因不利排厝間或推案去化阻力相對較大，不僅影響地價，也影響購地意願。甚至坵型若受限法規而不得單獨開發時，則將被剔除。

一、這塊地要買嗎？

8,2

(一) 初步篩選

本資料由 (上市公司) 國建 公司提供			
序號	1	發售日期	103/11/18
發言人	林清璇	發言人職稱	協理
發言人電話		發言人電話	23779968
主售	取得高雄市前金段普通用地		
行台條款	第 20 款	事實發生日	103/11/18
1. 標的物之名稱及性質 (如坐落台中市北區X X段X X小段土地) : 高雄市的益區前金段393地號等3筆土地 2. 事實發生日: 103/11/18-103/11/18 3. 交易單位數量 (如 X X 平方公尺, 折合 X X 坪)、每單位價格及交易總金額: 1,752平方公尺, 折合約528.98坪, 單價約2,500,000元/坪, 總金額 1,324,950,000 元。			

(一) 初步篩選：

- 面積：每家公司多有其慣推的案場規模，標的面積是否符合公司的規模標準？
- 分區：以一般建設公司主推住宅產品而言，所需土地的使用分區，傳統上多以住宅區、商業區(都市土地)或甲種建築用地(非都市土地)為主。但因現今土地使用分區大多細分，除傳統的住宅區、商業區細分為住一~住〇、商一~商〇外，也常見其他分區(如：〇〇專用區)。不僅分區種類多樣化，而且都各有其專屬的使用規定。因此需進一步於後續的法規調查中，確認有何樓層數、高度...等限制建築形式的規定？並釐清其用途管制的建築類型，是否得據以規劃公司定位的產品？

一、這塊地要買嗎？

9,2

(一) 初步篩選

(一)初步篩選：

- **建築線**：建築法規(【**建築法§42**】、【**建築技術規則§2**】)規定：「**建築基地應與建築線相連接**」。因此應由地籍圖初步研判該地是否臨接**建築線**？

明顯未臨接建築線者，得：

- 經鄰地以通路連結得指定建築線的道路 或
 - 併入臨建築線的鄰地一併開發
- 方式開發，否則將因請照時無法指定建築線而被淘汰。

至於地籍圖上的地界線複雜，不易當場由圖面研判何者為建築線者，則應於後續調查階段，再進一步確認。

名稱	建築法
修正日期	民國 100 年 01 月 05 日
第三章 建築基地	
第 42 條	建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣(市)主管建築機關統一規定。但因該建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，經直轄市、縣(市)主管建築機關認為安全上無礙者，其寬度得不受限制。

產權摘要圖 scale: 1/600



◎跨圖幅接線線

○○路一段 (18 M)

基地

8 米計劃道路 (已闢未徵收)

【附件 7】產權摘要圖

1. 本件為配合「地政調查」製作「產權摘要圖」的案例，一般搭配附件 7-1 製作。
2. 本圖係由「地政資訊系統」直接下載圖面，因此可同時提供第三講中提及的◎跨圖幅列印有接縫線且不合◎兩組近乎平行的地籍邊界線，那組才是建築線？◎基地可連面積因路口尚未分割、進路截角」而減少。

產權摘要表

地籍分類	地號	地目	面積		所有權人	取得權利日期	原持日期	原持權利種類	單筆地價(元/坪)	現狀地價(元)			其他
			坪	分						權利人	金額	共有持分	
住宅區	282-21	建	8.00	2.42	楊○○等3人 各1/3	94.1	191,736	191,736	50,248	○○高	○○高	共有持分： 220-118、 220-126、 220-127、 282-21 等四筆土地	空地、 其他 建築
	220-118	建	739.00	223.55	楊○○等3人 各1/3	94.1	191,736	191,736	50,248	○○銀行	○○高		
	220-126	建	816.00	246.84	楊○○等3人 各1/3	94.1	82,645	82,645	16,661				
	220-127	建	4,040.00	1,222.10	楊○○等3人 各1/3	94.1	80,268	80,268	16,661				
小計			5,603.00	1,694.91					0				
<p>備註：1. 原持持分者：面積 694.91 坪，地主 3 人，各一持分。 2. 使用分區為住宅區，惟 220-127 地號原持分持地（建築執照）約 2.2 坪。 3. 基地寬，而前地籍圖並未收許建築執照地（該地於下地籍圖），實則應為 (444 卷) 為何地籍圖需要出入地籍，實則地籍狀態：其地籍狀態為「已闢劃公認登記的○○（段）○○公司所有，但屬○○社區內道路（路口管制）」，恐不確由此與出入。 4. 實則公認應屬近期收歸設置，故無增產權。</p>													
其他	220-739	建	1,264.00	392.36	○○(股)公司				80,397				
	220-920	建	4.00	1.21					191,736				
	220-921	建	1.00	0.30					191,736				
	220-922	建	4.00	1.21	除 220-127 鄰○○ ○○等 2 人共有				82,645				
	220-923	建	30.00	9.08	3/4 外，其餘地籍 鄰○○持有 1/2				82,645				
	220-155	建	49.00	14.82	此於圖為公 青				191,736				
220-156	建	105.00	31.76					82,645					
220-157	建	273.00	82.58					82,645					
小計			1,936.00	585.64									

【附件 7-1】產權摘要表

1. 本件為搭配附件 7 製作的「產權摘要表」的案例。
2. 本圖係歸還地籍公司開辦的土地資料，經四項直查作業後，針對開發較具可行性的個案，才需要作此圖表，且圖表包含的項目也隨購地條件的成軌進而新增，並非一開始便須如本案例般的繁瑣，如表中現值、地價、稅額預估、路權預佔、路權預佔...等待後續作業配合運算再處理。
3. 本案因該地尚未徵收的計畫道路，為釐清有無路權問題，故進一步整理該等道路的產權。
4. 本案例如今已易手，並重新合併分割地籍，但因可提供第二講所述的各項特殊狀況，故保留作為參考案例。

一、這塊地要買嗎？

(一) 初步篩選

(一)初步篩選：

- 鄰避設施：一般土地開發所忌諱的鄰避設施，目標大者（如：風水區、變電所...等），平日即有耳聞或由都市計畫圖即可查知，自當避免。至於隱身於巷弄間的小目標（如：加油站、廟堂、特種行業...等），則於後續看現場時，再行勘查確認篩選。
←大環境
- 購屋忌諱：從都市計畫圖（或地籍圖）即可研判的路沖，或後續看現場時可查知的巷道沖、厝角、壁刀...等購屋忌諱，依其情節輕重，輕則影響地價，重則影響購地意願。
←小環境

上述各項土地條件篩選的標準因業主而異，仲人應事先檢視土地資料，配合提供適合其要求標準的標的。若能適材適所，自得減少無效嘗試損耗，以提高土地成交率。

一、這塊地要買嗎？

(二) 後續調查

(二) 後續調查：

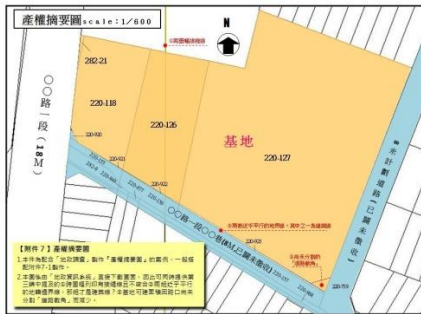
經此初步篩選，淘汰明顯不符公司需求的標的後，再由保留的資料中，進一步精選優先處理的標的，依購地階段的作業流程，進行後續調查作業階段。本階段調查作業除下列兩大重點外，其他攸關土地開發的相關事項，需詳查確認符合公司購地推案的需求後，才能進入後續投資評估作業階段——“要出價多少？”。

- 開發許可：確定該土地得立即開發
→ 能不能蓋？
- 用途管制：符合公司產品定位的需求
→ 能蓋甚麼？

一、這塊地要買嗎？

13,3

(二) 後續調查



1. 看現場：勘查基地現地條件與周遭大、小環境，進一步釐清下列影響公司購地意願的土地現況，並評估是否值得繼續後續作業或應予淘汰：
 - 出入道路：基地臨接(尤其是主要出入) 道路的种类：計畫道路、私設道路、現有巷道...
 - 產權歸屬：是否已(全)開闢？已(全)徵收？有無路權問題？得如何解決？
 - 地上(下)物：基地有何地上(下)物？是否被佔用？如何排除？有何補償費？

一、這塊地要買嗎？

(二) 後續調查

1. 看現場：

- 自然因素：有無影響開發的地形、地貌因素（如：地塹、低窪、池塘...等）？如何處理？額外成本為何？
- 周遭環境：有無不利開發的因素？如：
 - 購屋忌諱：路(含巷道、私設道路、車道)沖、厝角、壁刀...等
 - 負面觀瞻：鄰房違建、凌亂建築背面...等
 - 特殊鄰居：特種行業、加油站、葬儀社、變電所...等、
 - 鄰避設施：廟堂、風水區、電塔、高壓線...等其對售價、配置，甚而購地意願的影響。

Not In My Back Yard → NIMBY = 鄰避 vs 嫌惡

一、這塊地要買嗎？

(二) 後續調查

名稱	都市更新地區
修正日期	民國 99 年 05 月 12 日
第一等 總則	
第二等 更新地區之劃定	有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得指定為更新地區： 第一、建築物因非防火構造或耐火間隔不足，有妨害公共安全之虞。 第二、建築物因年代久遠有傾倒或朽爛之虞，建築物排列不良致道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 第三、建築物不符合都市發展之機能。 第四、建築物未能與重大建設配合。 第五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟需辦理保存維護。 第六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
第三等	有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，指定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫： 第一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變需要保護。 第二、為避免重大災害之發生。 第三、為配合中央或地方之重大建設。 第四、都市更新地區之劃定或變更經都市計畫委員會之提議，經市長或機關長官核定，且經都市計畫委員會之提議，經市長或機關長官核定，必要時並得逕為辦理。 該直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

1. 看現場：

- 特殊現況：尤其針對非重劃區或未經區段徵收地區常見下列三種現況的土地，須進一步於後續地政、法規調查時，詳核有無禁限建、附帶條件...等開發限制的規定。

● 老舊部落 → 都更？ → 整合

土地若位於老舊社區內，需進一步查核是否已被指定為都市更新單元，或被劃入都市更新範圍，而被規定需以都市更新的方式開發。若此，除非基地條件符合開發規定，得以單獨作業，否則需配合鄰地作業，受制於人。加上國內目前都更修法中，實務上阻力大，開發不易。除原已在此插旗的養地者外，一般都缺乏購地意願。

一、這塊地要買嗎？

16,3

(二) 後續調查

1. 看現場：●特殊現況

● 現有廠房 → 地政作業或整體開發？ → 禁限建

土地現況若尚有廠房，尤其計畫道路未闢或道路現況與都市計畫圖不符者，則需進一步於法規調查中，查詢基地是否位於經都市計畫變更，而提高利用率的變更都市計畫範圍內？有何開發限制？

這類提高利用率的土地，常被規定須經市地重劃或區段徵收等地政作業，或需以整體開發（整體規劃）方式開發。

若此，不僅在完成該先決條件的規定前不得開發（即禁、限建），而且土地面積未來也將因該等作業而縮水，且於地政作業期間還不得處分土地。不僅影響地主權益，也影響業主購地意願。

一、這塊地要買嗎？

(二) 後續調查



1. 看現場：●特殊現況

- 社區型公設未關 → 附帶條件？ → 捐地捐款

若與基地同一街廓或鄰近基地的社區型（公兒、停車場用地...等）公共設施(註)尚未關建，則需進一步查核有何開發的附帶條件。

此類土地因範圍較小，而不被要求須經市地重劃等地政作業，但常被規定開發的附帶條件，如：開闢興建完成規定的公共設施，並無償捐獻給政府後，其餘土地始得開發。

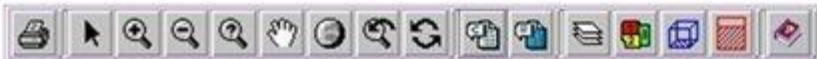
若此，則尚需配合鄰地開發，或尚需併同該公設地，完成附帶條件的規定後才能申請建照。不僅增加開發成本，也影響購地意願。

此三類常見於未經重劃區或區段徵收作業的土地，有的可由都市計畫（或地籍）圖研判，有的則須於現地勘查時，配合比對都市計畫圖始得略知一二。

故須由後續地政作業、法規...等調查，進一步確定有何影響開發的禁限建、附帶條件...等開發管制的規定。

※註：

社區型公共設施：係指在細部計畫時才劃定，如：公兒、停車場...等小型的公設用地。對比學校、體育場...等，則為於主要計畫劃定的大型公設用地。



- 市區道路
- 計畫道路
- 地籍圖
- 台南市地籍區
- 一千分之一圖
- 六千分之一圖
- 村里界
- 主要計畫使用
- 細部計畫使用
- 住宅區
- 低密度住宅區
- 中密度住宅區
- 高密度住宅區
- 特定住宅專用
- 商業區
- 中心商業區
- 社區商業區
- 鄰里商業區



【附件14】擬定細部計畫案-揭地

- 1.本件為分期分區擬定細部計畫案揭地的案例。
- 2.主要計畫依開發時程之需，訂定分區發展優先次序，並分期分區擬定細部計畫，逐區開發。
- 3.本案屬後開發時程地區，於「事業及財務計畫」規定該區需待繳納部分公設保留地(停1、2)取得後，本計畫區土地(如：剩餘的商業區)始得建築。

九、事業及財務計畫：
 本細部計畫區土地所有權分屬五人持有，基於公平合理的開發原則，本區內所規劃之停車場用地係由土地所有權人自願捐地方式取得，經土地所有權人與開發商協議開發案內之土地開發案內之土地所有權人應於本計畫區內分期開發地區，後續停車場管理作業由開發商負責管理維護。

本案公共設施用地取得及開發經費一覽表

項 目	面積 (m ²)	土地取得方式		開發經費 (萬元)			主辦單位	完成期限	經費來源
		征購	無償提供	土地徵購及地上物補償費	整地與工程費用	小 計			
停一	1262.60		✓			151.51	民間		民間
停二	968.39		✓			116.21	自行籌辦	89-95	自行負擔
合 計	2,230.99					267.72			

註：開發經費係視主辦單位財務狀況酌予調整。

到訪人數:244976人
 都市計畫書圖查詢

查詢方式 都市計畫案名

查詢項目 細部計畫

- 0237 變更台南市南區(健康路以南、大同路以西地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案
- 0236 擬定台南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)(原部分「文中49」學校用地、「公18」公園用地變更為中密度住宅區)細部計畫案
- 0235 變更鄭子寮三等二十三號道路以北第一區細部計畫(第一次通盤檢討)案
- 0232 擬定鄭子寮三等二十三號道路以北第一區(原「油十八」加油站用地變更為低密度住宅區)細部計畫案
- 0231 擬定台南市北區鄭子寮地區(部份「簡49」商業區)細部計畫案
- 0230 擬定台南市安南區(和順地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫案

用分區圖 selected 1:2,522 1,412 x 1,111 (ft)

誤差應依實地指示(定)建築線或實地地籍界為準。

一、這塊地要買嗎？

19,3

(二) 後續調查

經前述看現場的細項作業，進一步確定基地現況條件適合且符合公司開發的要求後，再進行後續的建築線、產權、地政與法規調查作業。

2. 建築線覆核：針對未經重劃或區段徵收作業的地區，部分建築線狀況不明的標的，進一步覆核，以釐清有無畸零地問題與得否請照。

於前述初步篩選階段，已先將地籍圖中明顯未臨接建築線的土地剔除；至於不易從地籍圖解讀其建築線的土地（如：在可能為建築線的位置出現多組疑似建築線的地界線），可藉由

- ① 擴大地籍圖範圍由道路截角協助研判，或
- ② 量測地籍圖的路寬推斷，或
- ③ 申請相關地號的土地使用分區證明，必要時
- ④ 甚至可申請建築線指示圖等方式，

釐清基地臨接建築線的狀況，是否造成畸零地？得否請照？是否須配合留設保留地？藉以確認規畫（≡未來請照）範圍與面積。

地籍圖謄本

歸地圖謄字第006699號

土地坐落：台南縣仁德鄉岳王段1270地號共1筆

1.地段地號

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈量界結果為準)



2.指北針

中華民國 95年 05月 15日

主任 董正規

本案依分層負責規定授權承辦人員

黃國和

地籍課副課長



研判建築線

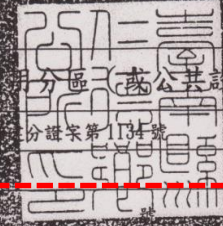


4.地界線閉鎖

3.比例尺

比例尺：1/500

仁德鄉公所土地



分區(或公共設施)用地)證明書

發文字號

95年5月16日

分區證字第1134號

申請人

蔡淑慧

鄉鎮 地段

1270 (以下空白)

土地使用分區
(或公共設施用地)

部份住宅區
部份道路用地

高速公路永康交流道附近特定區計畫發佈實施日期：67年7月21日

無

無

地
1270 (以下空白)

土地使用分區
(或公共設施用地)

部份住宅區

部份道路用地

依法公告變更，應以公告變更者為準，不另行通知。

四、未發依細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

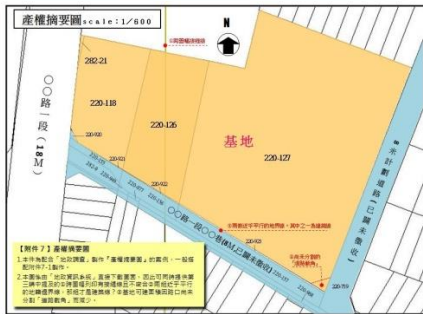
※解讀地籍圖：

- 1.完整地籍圖構件：地段地號、指北針、比例尺、地界線閉鎖。
- 2.研判建築線：確認建築線→目前規劃、未來請照範圍與面積。

一、這塊地要買嗎？

21,3

(二) 後續調查



3. 產權調查：仲人提供的土地資料，一般說來大多僅先有地籍圖。經釐清上述基地現況、建築線情形後，針對有意購買的土地，會進一步查核土地(或含建物)謄本。若謄本中有的下列產權狀況，建設公司會請代書協助釐清並要求仲人配合處理：

(1) 基本資料：土地登記謄本的

- 標示部中地段地號、地目、面積...等，
- 所有權部中所有權人...等，
- 他項權利部中權利種類、內容...等

該宗土地的基本資料，針對公司有意開發的標的製作「產權摘要圖、表」，核對與仲人提供者是否吻合，並處理相關疑點。

一、這塊地要買嗎？

22,3

(二) 後續調查

3. 產權調查：

(2) 特殊狀況：釐清下列影響購地意願的特殊產權狀況，並詢賣方處理腹案：

- ① 影響產權移轉的因素：除有無設定他項權利外，土地登記謄本中若有下列常見影響未來產權移轉的登記，也應先釐清並詢地主相關細節與處理方式，以方便公司事先衡量篩選。
- 登記於標示部「其他登記事項」的限制登記、三七五租約
 - 登記於所有權部「其他登記事項」的限制登記、訴訟註記
 - 登記於他項權利部的他項權利。

一、這塊地要買嗎？

(二) 後續調查

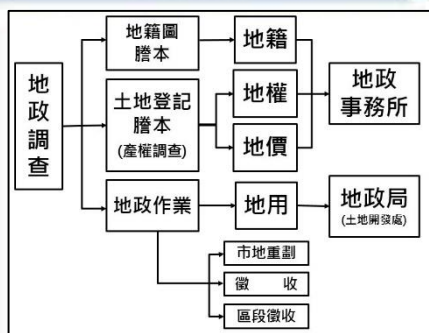
3. 產權調查：(2)特殊條件：謄本中常見：

- ②優先承購權：有無買賣雙方除外的他方，得依法主張的下列「優先承購權」：
- 三七五租約：承租人有優先承購權
→【三七五租約條例§15】
 - 共有產權：他共有人有優先承購權
→【土地法§34-1】
 - 房地產權分離：房地所有權人互有優先承購權
→【土地法§104】
 - 祭祀公業土地：①地上權、典權人②承租人③他共有人④占有人等依序有優先承購權
→【祭祀公業條例§52】

產權清楚是業主購地的首要考量，也是仲介土地最基本的要件，更是考驗仲人專業素養與人際關係的專業價值。仲人除應先行解讀謄本外，並針對可能影響業主購地意願的問題，先與地主釐清相關細節，並備妥處理方案，適時告買方。以減輕業主購地阻力，並減少日後因此等因素而生變，徒作虛工的可能。

一、這塊地要買嗎？

(二) 後續調查



4. 地政作業調查：針對未經重劃或區段徵收地區的土地，需進一步查核標的是否被規定須以

- 市地重劃、徵收或區段徵收等地政作業方式？或
- 須捐地、捐款、整體開發/規劃...等附帶條件開發？以確保能如期(無禁限建規定)、如數(面積不縮水)開發。

因為被劃入此類地政作業範圍內的土地，不僅

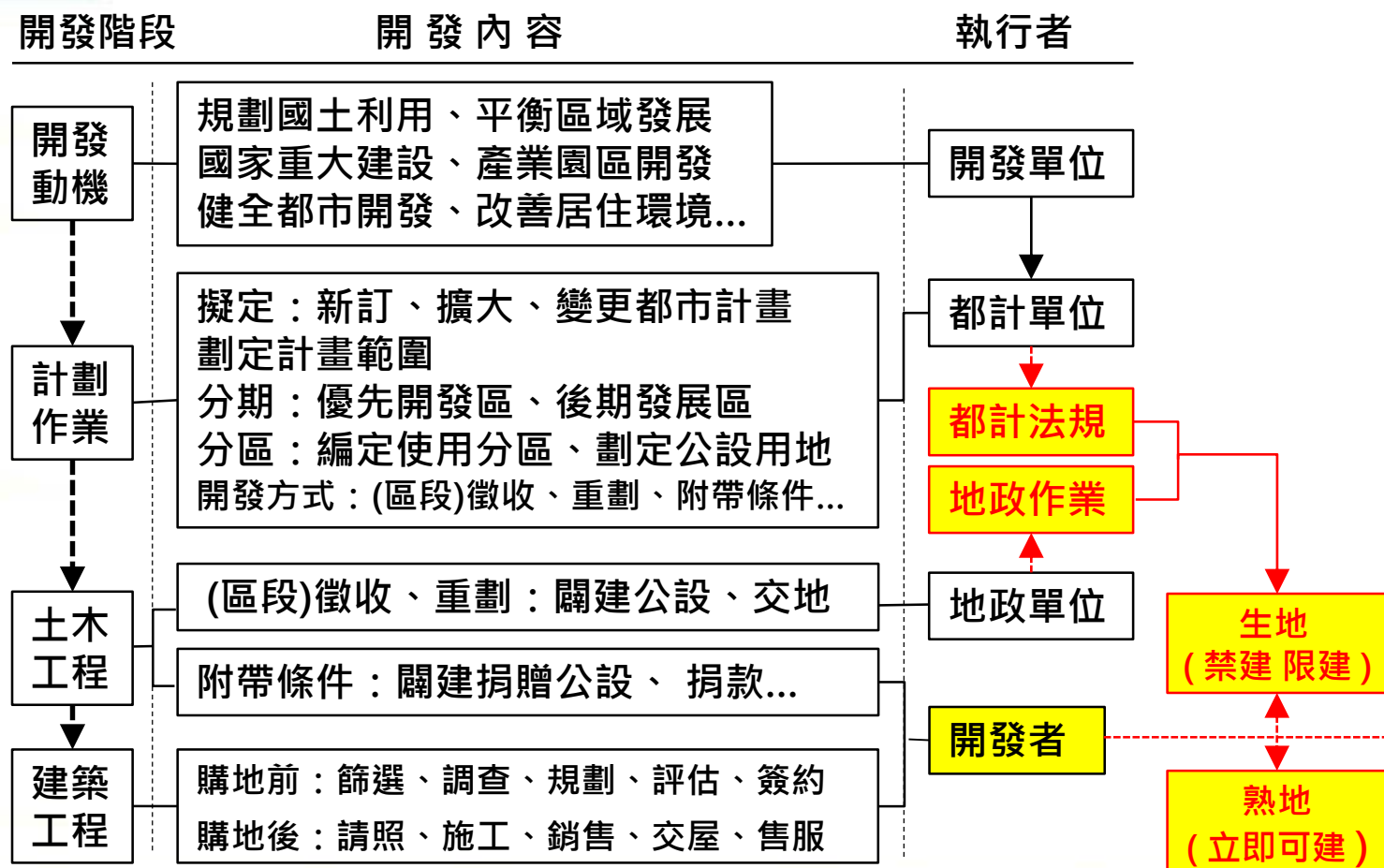
- 因禁、限建規定，不能立即可建。
- 在地政作業公告實施作業階段，也被規定禁止處分，不得移轉產權。
- 且未來作業完成後，所有權人可領回或抵回的土地面積也將大幅縮水。

對開發者而言，地政作業不僅影響土地開發進度，地主權益也將嚴重受損。因此若經查核證實尚待此地政作業者，將嚴重影響業主購地意願。



一、這塊地要買嗎？

《宏觀的土地開發作業流程表》



一、這塊地要買嗎？

26,3

(二) 後續調查:法規調查

5. 法規調查：

借重建築師的專業，確認基地的適用法規，釐清該等法規攸關土地開發與建築使用的規定，及其對業主購地意願的影響。

規範土地開發的相關法規，主要

- 管制基地的開發，須先經法規調查，確認基地無禁限建或附帶條件的開發管制規定。
- 管制其建築用途，同樣需先經法規調查，確認該規定所限制的建築用途範圍，符合公司產品定位的需求。
- 管制其建築強度，同樣需先經法規調查，確認該規定所規範的最大可建面積。

前兩項法規因素，都將影響公司購地的意願，第三項因素則影響公司出價的能力。

一、這塊地要買嗎？

(二) 後續調查:法規調查

法規名稱：新北市畸零地使用規則（民國 100 年 06 月 08 日 公佈）

第 1 條 本規則依據建築法（以下簡稱本法）第四十六條規定訂定之。

第 2 條 本規則所稱畸零地，係指基地範圍內面積狹小或地界曲折之基地。畸零地及其相鄰土地之使用管理，除其他法規另有規定外，依本規則之規定。

第 3 條 本規則所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者：

一、一般建築用地：

二、側面留設騎樓之建築基地：

第 7 條 本規則所稱地界曲折基地，係指下列情形之一：

一、基地界線曲折不齊或為畸形，而該曲折部分無法配置建築物者。

二、基地界線與建築線斜交之角度，不滿六十度或超過一百二十度者。

三、基地為三角形者。

第 8 條 本規則所稱非經補正所剩餘之基地非經整理，均不得建築。但經新北市政府（以下簡稱本府）查勘認為該基地周圍有下列情形之一，確實無法補正或整理者，不在此限：

一、毗接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地者。

二、毗接土地業已建築完成，無法合併使用使用者。

三、因地形上之障礙，無法合併使用使用者。

前項第二款所稱業已建築完成，不包括車棚、花園、圍牆及其他類似構造之簡易工作物或拆除之新建建築物或傾頹或朽爛之建築物。

街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最小開發規模
1 街廓編號 C2~C4、 R61~R64、之建築 基地	建築基地最小開發規模應不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 40 公尺。
2 街廓編號 C1、C5~ C9、R1~R8、R15~ R18、R57~60 之建 築基地	建築基地最小開發規模應不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。

5. 法規調查：

(1) 開發管制：即限制基地的開發。須先經法規調查，確認基地不受下列因素影響，得立即開發（可申請建照）。

- 開發管制：除少數為「養地」而購入禁限建規定的土地外，業界多以「得立即開發(可立即請照)」為購地先決條件。因此應進一步查核基地適用法規是否有相關禁限建或附帶條件的開發管制規定。
- 使用限制：若無上述規定，原則上得開發。但仍需
 - 配合基地所屬縣市【○○縣/市畸零地使用管制規則】有關畸零地（面積狹小、地界曲折）的規定。
 - 查詢基地適用法規有無最小開發規模（最小開發面積、臨街面寬、或全街廓）的規定？

基地得否單獨開發？是否須留設保留地...等土地供建築使用時特殊管制的規定。

一、這塊地要買嗎？

(二) 後續調查

臺北市法規條文內容

法規編號：北市一三〇二-00二
 名稱：臺北市土地使用分區管制自治條例
 修正時間：中華民國一百零七年七月二十二日修正

第一條 臺北市（以下簡稱本市）為落實都市計畫土地使用分區管制，依據臺北市都市計畫施行自治條例第二十六條規定制定本市自治條例。

第二條 本自治條例用語定義如下：
 第三十四 附條件允許使用：土地及建築物之使用，須經臺北市政府（以下簡稱市政府）核准者。

第八條之一 在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：
 一 允許使用
 (一) 第十四組：人民團體。
 (二) 第十六組：文康設施。
 二 附條件允許使用
 (一) 第二十組：一般零售業乙組。
 (二) 第二十二組：餐飲業。
 (三) 第二十七組：一般服務業。
 (四) 第三十組：金融保險業。
 (五) 第三十二組：景緻服務業之電腦網路遊戲業。

臺北市土地使用分區管制規則有關使用規定一覽表
 (本一覽表僅供參考，各案須依政府允許使用之詳細規定為準)

使用分區	組別名稱	使用分區										附屬設施									
		第一種住宅區	第二種住宅區	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	第一種商業區	第二種商業區	第三種商業區	第四種商業區	第五種商業區	第一種工業區	第二種工業區	第三種工業區	第一種公共設施區	第二種公共設施區	第三種公共設施區	第四種公共設施區	第五種公共設施區		
1	獨立、雙併住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
2	多戶住宅	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
3	社會住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
4	社會福利設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
5	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
6	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
7	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
8	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
9	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
10	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
11	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
12	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
13	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
14	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
15	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
16	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
17	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
18	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
19	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
20	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
21	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
22	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
23	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
24	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
25	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
26	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
27	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
28	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
29	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
30	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
31	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
32	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
33	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
34	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
35	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
36	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
37	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
38	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
39	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
40	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
41	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
42	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
43	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
44	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
45	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
46	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
47	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
48	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
49	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		
50	社會福利設施(其他)	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△		

5. 法規調查：

(2)用途管制：土地開發法規針對各類使用分區的土地，於建築使用時都有其各自適用的下列用途管制。同樣需先經法規調查確認該規定所限制的建築用途範圍符合公司產品定位的需求：

- 如何規定：將各種建築用途歸類分組，編定用途組別，並詳列各組使用項目與細項。
- 規定如何：以正面、負面與附條件表列方式，詳列各種分區得、不得或始得為何種（那一組或那幾組）用途使用的項目。

基地適用法規的用途管制所規定的建築用途類別，是否符合公司產品定位的需求（如：可否供住宅使用，或有何附帶條件...等）都是公司購地意願的基本考量。

法規類號：北市一三-0二-00二

名稱：臺北市土地使用分區管制自治條例

修正時間：中華民國一百年七月二十二日 修正

第一條 臺北市（以下簡稱本市）為落實都市計畫土地使用分區管制，依臺北市都市計畫施行自治條例第二十六條規定制定本自治條例。

第二條 本自治條例用詞定義如下：

三十四 附條件允許使用：土地及建築物之使用，須經臺北市政府（以下簡稱市政府）核准者。

第八條之一 在第三之一種住宅區、第三之二種住宅區內得為第三種住宅區規定及下列規定之使用：

一 允許使用 **(正面)**

(一) 第十四組：人民團體。

第二十三條 在第三種商業區之使用，應符合下列規定：

一 不允許使用 **(負面)**

(一) 第三十五組：駕駛訓練場。

(十二) 第五十六組：危險性工業。

二 不允許使用，但得附條件允許使用 **(附條件)**

(一) 第十二組：公用事業設施。

(六) 第五十二組：公害較輕微之工業。

三 其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之土地及建築物使用。

臺北市土地使用分區管制規則有關使用規定一覽表
 (本一覽表僅供參考，各使用分區所允許使用仍須以條文為準)

組別編號	組別名稱	住宅區					商業區				工業區		行政區	文教區	倉庫區	風景區	農業區	保護區
		住一	住二 住二之一 住二之二	住三	住三之一、 住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工二						
1	獨立、雙併住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	△	△	×	△	※	※
2	多戶住宅	△	○	正面表列			○	負面表列				×	×	附條件表列				
3	寄宿住宅	×	×	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	×	×	×	×
4	學前教育設施	△	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	△	△
5	教育設施(其他)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×
	小學	△	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×
6	社區遊憩設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	×	○	×	△	×	△
7	醫療保健服務業(其他)	×	△	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	×	×	×	×
	精神病院	×	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	△	△	×	×	×	×
8	社會福利設施(其他)	△	△	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	×	×	×	△
	附設托兒、托老、身心障礙設施	△	△	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	×	×	△	△
9	社區通訊設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×
10	社區安全設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△
11	大型遊憩設施	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	△	×	△	×	×

一、這塊地要買嗎？

(二) 後續調查

總之，建商的購地決策，首要

- 產權清楚能順利移轉 → 這塊地要買嗎？
- 能依公司進度推案 → (初步篩選
- 得規劃公司定位的產品 → +後續調查)
- 購地成本具推案競爭力 → 出價多少？(評估)

...等先決條件。

這些於初步篩選與後續調查的作業，一般業主都委外作業，藉助建築師、代銷、代書...等協力夥伴的專業服務，既可提高作業精確度，避免購入非公司需求的土地；又能縮短作業時間，以搶得購地先機。

二、要出價多少？

32,

引言

一般業界估價，多先依賣方開價估算本案開發的毛利(算毛利)，再依公司要求的獲利反算地價(出地價)。以公司的投資效益評估作業，評估購地可行性。

- 算毛利：依算坪數求出的可售面積、成本建坪，先以賣方的土地開價為土地成本，依公司評估毛利的方式（一般分為毛利相對於總成本、投資成本與總可售三種）及開發模式（是否辦土、建融資），由下列公式算出本案的毛利與毛利率：

$$\text{毛利} = \text{收益(總可售金額)} - \text{成本(土地+營建+其他)}$$

$$\text{毛利率} = \text{毛利} \div \text{總成本(、投資成本或總可售)}$$

- 出地價：再依公司要求（相對於總成本、投資成本或總可售）的毛利率，由

$$\text{地價} = \text{收益(總可售金額)} - (\text{公司要求})\text{毛利} - \text{成本(營建+其他)}$$

，反算出地價，做為向賣方出價的參考。

投資效益評估依其作業的精準度，概可分為精算與概估兩種模式：

二、要出價多少？

33,4

(一) 概估

(一) 概估(大樓案)：

坊間概估地價的方式，一般多簡化以"坪"來評估。

概估地價 = 每售坪房價中的土地成本 × 土地坪效

● 每售坪房價中的土地成本：

房價 = 土地成本 + 營建成本 + 其他(管銷)成本 + 毛利
將房價(@每坪均價)扣除毛利、營建及其他成本，便可求得@每售坪的土地成本。

● 土地坪效：

由容積率概估"一坪地可賣幾坪屋？"亦即每坪地興建建築物後可換成售坪的倍數。

土地單價

$\div [\text{房價} \div (1 + \text{毛利率}) - (\text{房價} \times \text{管銷}\%) - \text{造價}] \times \text{土地坪效}$
或 $\div [\text{房價} \times (1 - \text{毛利率}\% - \text{管銷}\%) - \text{造價}] \times \text{土地坪效}$

※ 註：

● 土地坪效：

這是坊間的習慣用語。雖未經嚴謹定義，但其用意旨在概估"一坪地可賣幾坪屋？"坊間常依此推估地坪換成售坪的倍數，並據以概估地價。

ex：if 房價30w/p, 造價10w/p, 容積率300%, 毛利率25%, 坪效係數若套用坊間**1.6**。
則地價 $\div [30w \div (1 + 25\%) - (30w \times 5\%) - 10w] \times 3 \times 1.6 = 60w/p$ (相對總成本25%)
或 $\div [30w \times (1 - 25\% - 5\%) - 10w] \times 3 \times 1.6 = 52.8w/p$ (相對總可售25%)

二、要出價多少？

34,5

(二) 精算

The screenshot shows a detailed financial model with columns for '16 成本' (Costs) and '17 毛利 - 毛額' (Gross Profit). It includes sub-sections for '16.1 土地' (Land) and '16.2 營建' (Construction), listing various expenses like land purchase, taxes, and construction costs.

(二) 精算：

由實際算出全案的總可售金額扣除毛利與營建、管銷費用...等成本後，算出可承受的最高土地成本(總土地款)，除以土地面積而求得土地單價。

即精算需將基地實際規畫配置(排厝間、算坪數)，求出其「可售面積」、「成本建坪」後，再帶入售價、造價與其他成本，依公司投效評估方式，反算出達到公司要求毛利率的地價，並以此為出價參考。

收益(總可售金額) - 成本(土地 + 營建 + 其他) = 毛利(毛利率)

∴ 反算土地成本 = 收益 - (公司要求) 毛利 - (營建 + 其他(管銷)) 成本

此項作業因有無土、建融不同的籌資方式，分成毛利率相對於總成本、投資成本兩種反算地價方式，也有公司同時參考毛利率相對於總可售的反算地價方式。說明如下：

大樓案：

反算土地成本 = 收益 - (公司要求)毛利 - 營建成本 - 其他(管銷)費用。

收益 (總可售) - 成本 (土地+營建+其他) = 毛利 (毛利率)

	A	Q	R	S	T
1					
2	投資效益評估表				check
3	13.主要參數				
4	土地	地(單)價	600,000 元/坪		
5		其他地款	0元		
6		佣金	0.5%		
7		規費稅金	4.0%		
8		利率	年率 3.0%		
9		計息年數	±2.2(建0.5) 年		
10		管銷	5.0%		
11	售價	造價	110,000 元/坪		
12		店單價	400,000 元/坪		
13		住單價	240,000 元/坪		
14		車單價	@1,200,000元/位		
15	14.總可售			check:	由總量拆店住售坪
17	1+2F店	485.77坪	194,306,982 元		(分大公)店=485.77坪
18	1+2F住	0.00坪	0 元		(分大小公)店=560.97坪
19	3F↑住	5,501.35坪	1,320,412,095 元		住=5501.56坪
20	車位	124位	148,800,000 元		
21	合計		1,663,519,077 元		

	A	Q	R	S	T	U
22						
23			15.成本			
24			依有無土、建融分列：	①無土、建融	②採土、建融	
25		土地成本	土地款	578,803,500元	202,581,225 元	±融65%
26			佣金	2,894,018元	2,894,018 元	
27			規費稅金	23,152,140元	23,152,140 元	
28			利息		24,830,670 元	
29			回饋金	17,517,790元	17,517,790 元	回饋比例 20%
30			容移	9,780,153元	9,780,153 元	公設行情20%
31			都更		0 元	
32			小計	632,147,600元	280,755,995 元	
33		管銷費用		83,175,954元	83,175,954 元	
34		營建成本	6,473.30坪	712,063,150元	249,222,102 元	±融65%
35		營建利息			11,802,447 元	
36		總成本		1,427,386,704元	1,464,019,821 元	
37		投資成本			624,956,499 元	624,956,499
38						
39			16.毛利、毛利率：			
40				①無土、建融	②採土、建融	
41		毛利		236,132,373 元	199,499,256 元	
42		相對總成本毛利率		16.54%		
43		相對投資成本毛利率			31.92%	31.92%
44		相對總可售毛利率		14.19%	11.99%	
45						
46			17.反算(依公司兩類標準毛利率反算)：			
47				1.相對總成本 24%	2.相對投資成本 50%	
48		反算地價		514,849 元/坪	510,383 元/坪	
49		反算毛利		321,971,434元	293,549,718元	
50		反算相對總可售毛利率		19.35%	17.65%	
51						

二、要出價多少？

36,5

(二) 精算

16. 毛利、毛利率：	
◎無土、建融	◎探土、建融
236,132,373 元	199,499,256 元
16.54%	
相對總成本毛利率	31.92%
相對投資成本毛利率	11.99%
相對總可售毛利率	
17. 反算 (依公司兩類標準毛利率反算)：	
1. 相對總成本 24%	2. 相對投資成本 50%
反算地價 514,849 元/坪	反算地價 510,383 元/坪
反算毛利 321,971,434 元	反算毛利 293,549,718 元
反算相對總可售毛利率 19.35%	反算相對總可售毛利率 17.65%

(二) 精算：

1. 相對於總成本：本案公司不辦土、建融資。所有土地、營建、管銷...等成本，都由業主全額支付。

反算土地單價

$$\div [\text{總可售} \div (1 + \text{毛利率}) - (\text{營建} + \text{管銷}) \text{成本}] \div \text{土地面積} \div (1 + \text{稅費}\%)$$

2. 相對於投資成本：本案公司辦理土、建融資。部分土地、營建成本由貸款單位代為支付，業主自身實際僅支付部分成本。

反算土地單價

$$\div [\text{總可售} - \text{計息營建成本} - \text{管銷} + (\text{毛利率} \times \text{土融款})] \div (1 + \text{毛利率}) \div \text{土地面積} \div (1 + \text{稅費}\%)$$

3. 相對於總可售：有些業者會同時參考相對於該案總可售金額，來反算地價。此種反算模式又因有無土、建融，分成兩種不同的計算式如下：

反算土地單價

$$\div [\text{總可售} \times (1 - \text{毛利率}) - \text{營建成本} - \text{管銷}] \div \text{土地面積} \div (1 + \text{稅費}\%)$$

$$\text{或} \div [\text{總可售} \times (1 - \text{毛利率}) - \text{計息營建成本} - \text{管銷}] \div (1 + \text{土融比例} \times \text{貸款利率} \times \text{計息年數}) \div \text{土地面積} \div (1 + \text{稅費}\%)$$

二、要出價多少？

37,5

(三) 地價

由上述說明可知，概估是由每售坪房價中的土地成本乘上其土地效坪來概估土地單價。精算則是由實際算出總可售金額，扣除毛利與營建、其他成本，求出可承受的總土地成本後，除以土地面積而得土地單價。亦即

- 概估：土地單價 = 每售坪房價中的土地成本 × 土地坪效
- 精算：土地單價 = 可承受的總土地款 ÷ 土地面積

兩者雖然觀念、作法差異甚大，但由其計算式中可知，土地的價值基本上決定於土地對房價的貢獻度(每坪房價中地土地成本)與土地可轉換成建物的坪數的倍數(即法規的"可建強度" = 含車位的土地坪效)。亦即：

土地單價 = 土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價) × 可建強度
分別說明如下：

二、要出價多少？

38,5

(三) 地價

土地單價 = 土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價) × 可建強度

1. 土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價)：

房價指的是市場預售屋的行情價。一般房價解構如下：

房價 = 造價 + @每售坪的(土地成本 + 其他成本 + 毛利) 其中：

- 造價：房屋的造(單)價。主要依建物構造(RC、SRC、SC、S)、樓層數、建材設備等級、規模、品質、施工條件...等因素而異。國內一般平價產品的營建單價約 6±1萬/坪(透天)~9±2萬/坪(大樓)，豪宅則約十餘萬/坪。高層建築則因樓層數而異，約+1~2↑萬/坪。
- 其他(管銷)成本：一般多將土地、營建除外的成本，全數歸之為其他成本。其內容因公司定義而異，主要有管銷，以及比重較低的管理基金或其他雜項費用。一般大樓案都以總可售金額的5±2%編預算，透天案則以○萬/戶編預算，其金額也隨案量、總價...等而異。

二、要出價多少？

39,5

(三) 地價

土地單價 = 土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價) × 可建強度

1. 土地對房價的貢獻度 (每坪房價中的地價) :

房價 = 造價 + @每售坪的(土地成本 + 其他成本 + **毛利**) 其中 :

- 毛利：公司要求的利潤。一般多依公司投效評估的模式，以相對於總成本、投資成本或總可售的○%評估。這其中主要為公司開發該案要求的盈餘，自然也包含公司評估開發該案期間可能有的風險（如物價波動造成造價增減）。其比例因景氣、產品、公司、定義(相對於總成本、投資成本或總可售)...等而異。一般說來，毛利約佔房價的 1~2成（透天）

2~4成（大樓、超高層大樓）。

此外，鑒於房地產的自然增值（尤其在房價的上昇段），一般業者多會在推案期間，藉由管控銷售率，將未售部分的餘屋隨著房價行情上揚，而於後續銷售期間配合調高售價，這種推案的「漲價紅利」盈餘，則屬額外的利潤。

二、要出價多少？

40,5

(三) 地價

土地單價 = 土地對房價的貢獻度 (每坪房價中的地價) × 可建強度

1. 土地對房價的貢獻度 (每坪房價中的地價)：

房價 = 造價 + @每售坪的 (土地成本 + 其他成本 + 毛利) 其中：

- 土地成本：每坪房價中負擔的土地成本。亦即將土地總成本除以可售面積。其中土地總成本包含購地款、其他地款（如：路權權利金、補貼款...等）以及預估公司持有土地期間的各項稅費（如地價稅、未來移轉給客戶時的增值稅、規費...等）。將這些款項分攤到每坪房價中，便是土地成本。

土地成本 = (單價 × 面積) × (1 + 稅費%) + 其他地款

二、要出價多少？

41,6

(三) 地價



土地單價 = 土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價) × 可建強度

2. 可建強度：一坪地能蓋幾坪屋(類同於坊間俗稱的"土地坪效")？主要依據土地適用法規

- 中央：相關中央法規的規定 ← 全國一體適用
- 地方：轄區縣市的自治法規 ← 適用於該縣市
- 專案：基地所屬的都市計畫書 ← 優先適用

上述三種層級的法規，針對

- 該土地所屬的分區(住○/商○/...) → 通案規定
 - 特殊條件或指定的土地(臨園道...) → 特例規定
- 所規範的下列有關"最大可建面積"、"可建強度"的規定：

最大可建面積 = 基準FA + 免計FA + 獎勵FA + 容移FA

可建強度 = 最大可建面積 ÷ 基地面積



土地開發專業部落格：
上網關鍵字：土地開發作業(或實務)
<http://blog.xuite.net/wyc813/blog>

土地開發實務作業

這是「土地開發實務作業手冊」一書的作者－王英欽，為服務該書讀者、土開相關業界及土開相關科系學界所設立，以「土地開發」為主題的部落格。

BLOG ALBUM VIDEO G.BOOK FRIEND PROFILE

站長訊息

上網查法規:搜尋網址,要逕+查基地屬何都計區與說明書('14.03.23更新部分內容,內詳) 2012-01-08 21:17

常常忘記剛剛開了什麼檔案?雲櫃新推出 [近期使用]分類讓您快速查找
【魔幻冒險王】電影贈票! 4/18 最震撼的冒險之旅!
優質Xuite大賞開跑! 感受美麗生活+投票分享搶iPad mini 2!
more

好文轉寄 基本架構 1985

關於我



土地開發須依相關法規的規範，而法規常會不定期的修法，因此除了應跟上修法的進度外，其內容是否與如何影響土開，則是我們應該隨時注意的重點。本書將土開涉及的法規，彙整成「法令網址與途徑彙整摘要表」，且註明本書引用版本的日期，以便上網核對是否修法，以及修改的條款若為本書引用者時，得同時自行配合修改本書內容（本部落格也會於“後記”中揭示更新內容）。（'14.03.23配合台中容移修法，更新該法日期。03.03更新第三部分台中(02.18桃園),01.04更新第二部份的查高雄,12.11,07.02更新第三部分，04.23修正部分都會區自訂法規,03.21增上網查屬新北,台北何都計區與都說書，03,07增新北，修台北自訂法規，'12.12.19~22新增查台中市都計區與說明書，12.16自訂法規，11.12新增桃園縣自訂法規，10.29(18)增台南(高雄)市自訂法規(餘待補)，'140323修，'120308發表)

●說明('12.10.18新增): 影響土地開發的建築相關法規，若以法規的位階而言可分為
一、中央頒訂：全國一體適用的法規。
二、地方自訂：適用該地方(縣/市)的自治條例、規則或辦法...等，以及轄下各(主要、細部)計劃區的都市計畫(說明)書圖。
其中尤以基地所屬的都市計劃區(說明)書，更是直接規範該基地的土地開發與建築使用，是

二、要出價多少？

43,6

(三) 地價

土地單價=土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價)×**可建強度**
而從土地開發的角度而言，適用法規強度管制下的土地的可建強度概由下列四類可建面積彙整而得：

- **基準FA**：都市計畫法系法規針對各種可建地供建築使用時，以容積率規範的基本**允建**面積。
- **免計FA**：建築法系法規(以【**建築技術規則**】為主)針對室內除外的地下室、屋突、機電、梯廳、陽台、騎樓、停車空間...等附屬空間，各別規定在某額度內，得以免計入容積FA檢討容積率的**允建**面積。
- **獎勵FA**：上述兩法系法規中，於中央規定的開空、都更與基地所屬縣市、專案規定得**允增**的各類獎勵面積。
- **容移FA**：基地依其適用的容積移轉相關法規的規定，得以移入的**允增**面積。

彙整上述四類允建與允增面積，即為土地供建築使用時的**最大可建面積=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA**
可建強度=最大可建面積÷基地面積

法規面積		銷售面積						銷售面積				
		室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	停車位	建照面積			
土地最大可建面積		1. 基準 FA (允建)		△	△	◇			總樓地板面積			
		3. 獎勵 允增 FA		○	△	△	△	△		○		
法規面積		4. 容移 FA		○	△	△	△	△		主體建築 面積 (地面以上各層 不含屋突)		
		2. 免計 FA (允建)		○	○	○	○	○			○	
		梯廳										地下室面積
		地上			○	△					○	
		機電					○					屋突面積
		(地面)停車空間		○							○	
		騎樓			○							陽台面積
		地下室		◇		○					○	
		屋突				○	△				(雨遮等)面積	
		陽台					○					
其他(雨遮等)							○	建照面積				
法規面積		(主)建物							權狀面積			
		建物所有權狀面積						權狀面積				

說明：(法規面積歸入其他三類面積中，以○為主、△為輔、◇為特例)

- 法規面積指各類空間依法可建的面積，建照面積指建造執照圖說書類上的面積，銷售面積指於銷售說明書、合約上所列面積，權狀面積則為建物所有權狀登記的面積。實務上除銷售面積以"坪"為單位外，其餘面積都以"m²"為單位。
- 基準 FA+允增 FA 除主要供室內面積之用途外，尚須撥用部分面積供下列空間之用：
 - 梯 core 超出免計範圍的梯廳、『地上機電』，與一般昇降機的機道、淨寬<2M 的通道...等不得免計的空間。需撥用上述面積，計入檢討容積率，屬大公(地面層)、小公(樓上層)面積。
 - 陽台(深度>2M，面積≥〔1/8 該層 FA，8 m²〕max 透天)或≥〔10%該層 FA，大樓案)者，須計入該層 FA，撥用侵蝕上述面積。
 - 地面層與直上下層公設，若登記為公共服務性空間，則屬開空獎勵面積△FA2，但除「管委會使用空間」，得併入『地上機電』檢討免計外，其餘空間(如：門廳、交誼室...等)，須由上述面積撥用。(屬大公或將梯 core 改列小公)。
- (地面層)停車空間若設於室內者(如透天案，以爭取最大 40 m²/部的免計面積)，一般都以室內面積銷售，並最好於銷售圖中註明“兼停車空間”；若設於室外，則多以車位銷售。
- 地下室若有單獨租售(如賣場)或附賣於 1F 而不得免計者，以室內面積銷售(須計入容積總樓地板面積，檢討容積率、停車數量)，其餘除停車位外，為大公面積。

二、要出價多少？

45,6

(三) 地價

土地單價 = 土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價) × 可建強度

上述各項規定是基地可建面積最主要的法規依據，整理如下：

【最大可建面積與強度管制關係表】

1. 最大可建面積 = 基準 FA + 免計 FA + 獎勵 FA + 容移 FA = 建照 Σ FA + 陽台面積。其中：

① 基準 FA = 基地面積 × 基準 (或法定) 容積率

② 免計 FA = 地下室(防空避難空間)...等得不計入容積 FA 檢討容積率的面積：

地下室 = 規劃地下室層數 × 每層面積^(=基地面積 × 開挖率) - 不得免計面積^(如單獨租售的賣場...等)

屋突 = $\max [1/8 (或 15\% 高層建築) \times 建築面積^(=基地面積 \times 實設建蔽率), 25 m^2] \times 層數$

騎樓 = 法定騎樓地上實設的騎樓面積

停車位 = ^(地面)實設車位數 × ^(最大) 40 m²/部

機電 = 15% (或 10% 單梯) × 都市計畫法規 FA^{(=基準 FA × (1 + 容移%))}

梯廳 = 5 (~10)% × 主體建築 FA

陽台 = (5 ~10)% × 主體建築 FA

→ (梯廳 + 陽台) ≤ 15% × 主體建築^(地面以上不含屋突) FA

③ 獎勵 FA : Σ 獎勵 FA ≤ 0.2 (或 0.5 都更) 法定 FA (Σ 獎勵 = 開空 + 都更 + 專案規定)。

④ 容移 FA ≤ 0 ~ 0.3 (或 0.4 整體開發) 基準 FA (獎勵、容移%依基地適用法規而異)

∴ 最大可建面積 = 主體建築 FA × (1 + 陽台^{(5~10)%}) + 屋突 FA + 地下室 FA。

1. 開放空間獎勵面積 (一般簡稱「開空」)

「開放空間」簡言之，就是將地面層原有應留設僅供自家使用的戶外 (或半戶外) 空間，依規定設計並開放供公眾 (△FA2「公共服務性空間」則供住戶) 使用者。針對符合規定的各類開放空間，給予不同的獎勵面積。

①法規：新北市適用法規

- 【規則】第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」
- 【都市計畫法台灣省施行細則§34-3】

②適用條件：

- 分區：除少數例外 (如：北市住宅區不適用)，一般住宅區、商業區得適用。
- 臨街規定：基地臨接 $\geq 8\text{M}$ 寬道路，連續臨接長度 $\geq [25\text{M} \cdot 1/6 \times \text{地界}] \text{min}$ 。
- 面積要求：基地面積 $\geq 1,000 \text{ m}^2$ (商業區)，或 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ (住宅區)。跨分區者： Σ (各分區面積÷該分區最小面積) ≥ 1 。
- 期限：部分縣市限期使用。(如：高雄市設定 104.01 終止適用)。

③分類：開放空間分沿街步道式、廣場式兩類，各有其不同空間尺寸要求。再依

- 該空間有無頂蓋 (淨高 $\geq 6\text{M}$)，分空地型、頂蓋型兩種
- 該空間與基地地面或臨接道路的高差 ($\leq 7\text{M}$) 分三種
各有其不同的獎勵方式。因規定較為繁瑣，詳上開【規則】。

④允增獎勵面積： $\Sigma \Delta \text{FA} = \Delta \text{FA1} + \Delta \text{FA2}$

$\Delta \text{FA1} = [S \times I]$ ，都市計畫法規、書圖規定或都審通過 min

其中：S=開放空間有效面積之總和

I=鼓勵係數

另 ΔFA2 ：依本章留設公共服務空間而增加之樓地板面積。限住宅區、大樓之地面層、供住戶集會...等服務性之公共空間。

- ⑤累計 (合併獎勵) 上限 ≤ 0.2 基準 FA (一般地區)
或 ≤ 0.5 基準 FA (都更地區)

※註：本書籤是筆者針對新北市的獎勵(開空與都更)、容移規定，整理成摘要表，其餘五都的摘要表可上部落格第七講的附件截取參考。



1. 容積移轉面積

所謂容移，係將別的土地 (送出基地) 未用 (或未盡用) 的容積，移轉到本基地 (接受基地)，轉而成為可額外增加的容積。

①法規：新北市適用法規

- 【都市計畫容積移轉辦法】、【古蹟土地移轉辦法】
- 【新北市都市計畫容積移轉審查許可要點 (105.06.01 修)】
- 【新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則 (105.06.01 修)】

②適用條件：

- 接受基地：本基地是否得為接受基地？亦即本基地是否適用容移？一般常以正面或負面表列方式規定得或不得為接受基地的條件。新北市規定：
 - a. 都市計畫規定禁止地區、公設地、農業區及河川區...等非都市計畫發展用地不適用容移。
 - b. 面積 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，臨路寬 $\geq 8\text{M}$ 道路，面寬 $\geq 8\text{M}$ (都更或符合上開原則地區除外)。
- 送出基地：即哪些土地可將其未用 (或未盡用) 容積送出，也就是本基地要向哪裡取得容積？

新北市規定 (比照【都市計畫容積移轉辦法】)：

 - a. 都市計畫表明應予保存或經主管機關認定有保存價值建築物所定著土地。
 - b. 為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
 - c. 公園、兒遊...等 (私有) 公共設施保留地 (一般不含區段徵收、市地重劃或整體開發區)。

③容移面積：得移入多少容積？一般除規定容移單項面積上限 (如依上開【辦法】：一般地區 ≤ 0.3 基準 FA，整體開發地區 ≤ 0.4 基準 FA) 外，多選規定合併其他 (獎勵) 面積的累計上限。如：北市 (容移 + 開空) 面積 ≤ 0.5 基準 FA。

新北市規定：(> 單項上限者，須依容積量體評定機制檢討)

- (單項) \leq (路寬 $\%$, 0.2) min 基準 FA (一般地區，路寬 $\%$ 指米數 $\%$ 。ex: 15 米=15%)
或 ≤ 0.15 基準 FA (都更或符合上開原則路寬 $< 8\text{M}$ 的地區)
- (都計指定) ≤ 0.4 基準 FA (距捷運車站用地、二~特等火車站 $\leq 500\text{M}$ 或簡易、三等 $\leq 300\text{M}$)

3. 都市更新獎勵面積：(一般簡稱「都更」)

依【都市更新條例】及相關配套法規，除各縣市政府劃定部分優先都更地區外，民間得自行辦理都市更新。

①法規：新北市適用法規

- 【都市更新條例】
- 【都市更新建築容積獎勵辦法】
- 【新北市都市更新單元劃定基準 (102.11.22 修)】
- 【新北市都市更新建築容積獎勵核算基準 (104.08.31 修)】

②適用條件：

- 市府已劃定都更地區的更新單元，或
- 民間得依【新北市都市更新單元劃定基準】：完整街廓、面積 $\geq 1,500 \text{ m}^2$ (單面臨路， $\geq 1,000 \text{ m}^2$ 兩面臨路， $\geq 500 \text{ m}^2$ 經市府都更審委會同意)，自行劃定更新單元，依規定申請都更。

③獎勵容積：【都市更新條例】共列五項容積獎勵原則，並於【都市更新建築容積獎勵辦法§4~15】詳述相關細節。新北市依此訂定對應的核算方式與獎勵容積。

④獎勵容積上限：依【都市更新建築容積獎勵辦法】，其合計獎勵容積上限為：

- 一般地區： $\leq [法定容積 \times 1.5, 法定容積 \times 0.3 + 原建築容積] \text{max}$
- 策略型再開發地區： $\leq [法定容積 \times 2.0, 法定容積 \times 0.5 + 原建築容積] \text{max}$

二、要出價多少？

47,6

(三) 地價

土地單價 = 土地對房價的貢獻度(每坪房價中的地價) × 可建強度

2. 可建強度：一坪地能蓋幾坪屋？

彙整此四項可建面積，便可求得基地的

最大可建面積 = 基準FA + 免計FA + 獎勵FA + 容移FA。亦即是

- 請照時將歸納為建造執照中的「總樓地板面積、陽台面積」。並將轉換為
- 銷售階段時，房屋銷售說明書與合約中的「室內、公設、陽台、騎樓...等」面積。
- 完工保存登記時，則登記為建物所有權權狀中的「主建物、附屬建物、共同使用」面積。

「最大可建面積」是評估土地價值（投資效益評估）時，必須先確認的「可售面積（房屋銷售面積）」與「成本建坪（概算營建造價坪數）」等關鍵數據的來源。

銷售面積 1

法規面積

1. 基準 FA (允建)		
允增 FA	3. 獎勵 FA	開空
		停獎
		都更
		專案
4. 容移 FA		
2. 免計 FA (允建)	梯廳	地面層
		樓上層
	地上機電	地面層
		樓上層
	(地面)停車空間	
	騎樓	
	地下室	
	屋突	
陽台		
其他(雨遮等)		

法規面積

權狀面積

銷售面積

法規面積

1. 基準 FA (允建)		
允增 FA	3. 獎勵 FA	開空
		停獎
		都更
		專案
4. 容移 FA		
2. 免計 FA (允建)	梯廳	地面層
		樓上層
	地上機電	地面層
		樓上層
	(地面)停車空間	
	騎樓	
	地下室	
	屋突	
陽台		
其他(雨遮等)		

土地最大可建面積

銷售面積

室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	停車位
○	△	△	◇			
○	△	△	◇			
○	△	△	◇			
○	△	△	◇			
○	△	△	◇			
○		○	△			
○		○	△			
○						○
○	○					
◇		○				○
		○	△			
				○		
					○	

主體建築面積 (地面以上各層 不含屋突)

地下室面積

屋突面積

陽台面積 (雨遮等) 面積

權狀面積

建物所有權狀面積

銷售面積

建照面積

總樓地板面積

主體建築面積 (地面以上各層 不含屋突)

地下室面積

屋突面積

陽台面積 (雨遮等) 面積

權狀面積

2

工程局建設執照 (87) 南工都一字第02282-號

室內	205 輛
室外	輛
總樓地板面積	36,083.24 ㎡

基地 48

基地	商業區	建照用途	店舖住宅 集合住宅
基地	771.86 ㎡	保留地	***
基地	2,962.68 ㎡	其他	
樓地板	鋼筋混凝土構造	建照類別	新建
層樓戶數	地下3層 地上11層 計 207戶	法定空地面積	644.72 ㎡
建築率	6.13 /10	容積率	*** X >= *** X
物高	*** M	建築物高度	34.00 M
建築面積	691.60 ㎡	其他	35,391.94 ㎡
法定空地	地上 ***	室內	205 輛
面積	地下 1883.74 ㎡	室外	輛
工程位置	313,971,536	總樓地板面積	36,083.24 ㎡

4

建物標示：

坐落：區 段

建號：02217-000

門牌號：德安街3巷 4樓之1

建築完成日期：民國086年06月30日

主要建材：鋼筋混凝土造

主要用途：住家用

建物層數：014層

層次：

面積：****105.53平方公尺

總面積：****105.53平方公尺

附屬建物：陽台

面積：****12.93平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1****

建物坐落地號：段 1436-0000

共有部分：

備檢號：02282-

※註：本表說明①最大可建面積彙整為②建照面積，轉為③銷售面積，最後登記為④權狀面積的關聯性。



3

E1

室內面積 / 54.06 坪

附屬建物面積 / 5.99 坪

公共面積 / 17.37 坪

銷售面積合計 / 77.41 坪

至此求得的**最大可建面積**，於

- 請照時將歸納為建造執照中的「**總樓地板面積、陽台面積**」。並將轉換為
- 銷售階段時，房屋銷售說明書與合約中的「**室內、公設、陽台、騎樓...等**」面積。
- 完工保存登記時，則登記為建物所有權權狀中的「**主建物、附屬建物、共同使用**」面積。

二、要出價多少？

49,6

(三) 地價

最大可建面積 = 地面以上 FA x 1.1 (容移 10%) + 屋突 FA + 地下室 FA +
可售面積 = 最大可建面積 - 停車位總面積 + 停車位數
成本建坪 = 地面以上 FA + 屋突 FA + 地下室 FA，其中：
① 地面以上 FA 與基準 FA x ((1 + 容移%) x 1.15^{容移%} + 獎勵^{容移%}) x 1.05^{容移%}，其中：
• 容移% = 0-30% (或整體開發區 = 40%，依基地條件與適用法規而異)
• 獎勵%：累計上限 ≤ 20% (或 50% 都市地區，部分地區另有規定者從其規定)
② 屋突 FA 與 max (建築面積 x 1/8 (或高層建築 = 15%，25 m) x 2 (或 3 層))，其中：
• 建築面積 = 地面以上 FA + 規劃樓層數 (有無高度或樓層數限制?)
③ 地下室 FA 與基地面積 x 開挖率 x 地下室規劃樓層數，其中：
• 開挖率：基地適用法規有無針對地下室開挖率 (如高層建築) 的規定?
• 地下室規劃樓層數需滿足「法定」停車位數，若無要求車房比 mix 的需求
④ 停車位總面積 = 預設停車位總面積 (建坪) x 停車位數，其中：
• 停車位數 = 地下室 A + 停車位坪^{容移%} (10% 容移率，容移率 A)

土地單價 = 土地對房價的貢獻度 (每坪房價中的地價) x 可建強度

2. 可建強度：一坪地能蓋幾坪屋？

彙整「最大可建面積」、「可售面積」與「成本建坪」三者的關係如下：

● 最大可建面積

= 基準 FA + 免計 FA + 獎勵 FA + 容移 FA。

≡ 建照 Σ FA + 陽台面積。

= 主體建築 FA x 1.1 (陽台 ≤ 10%) + 屋突 FA + 地下室 FA。

● 可售面積

= 最大可建面積 - 停車位總面積 + 停車位數

● 成本建坪

= 地面以上 FA + 屋突 FA + 地下室 FA。

≡ 建照 Σ FA。其中：

銷售面積

室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	停車位
----	----	----	----	----	----	-----

地下室面積

= 地下車位總面積
+ 地下室計入公設面積

【最大可建面積與可售面積、成本建坪關係表】

2. 最大可建面積 = 主體建築 $FA \times (1 + \text{陽台}(5\sim 10)\%) + \text{屋突} FA + \text{地下室} FA$ 。

可售面積 = 最大可建面積 - (地下室) 停車位總面積 + 停車位數

成本建坪 = 主體建築 $FA + \text{屋突} FA + \text{地下室} FA \div \text{建照} \Sigma FA$ 。其中：

① 主體建築 $FA \div \text{基準} FA \times [(1 + \text{容移}\%) \times (1 + \text{機電} (\leq 15)\%) + \text{獎勵} (\text{累計} \leq 20)\%] \times (1 + \text{梯廳} (5\sim 10)\%)$ 。其中：

- 容移% = 0~30% (或整體開發區 = 40%，依基地條件與適用法規而異)
- 獎勵%：累計上限 $\leq 20\%$ (或 50% 都更地區，部分地區另有規定者從其規定)

② 屋突 $FA = \max [\text{建築面積} \times 1/8 \text{ (或高層建築} = 15\%) , 25 \text{ m}^2] \times 2 \text{ (或} 3 \text{) 層}$ 。其中：

- 建築面積 = 基地面積 \times 實設建蔽率
- \div 主體建築 $FA \div$ 規劃主體建築樓層數 (有無高度或樓層數限制?)

③ 地下室 $FA = \text{基地面積} \times \text{開挖率}\% \times \text{地下室規劃樓層數}$ 。其中：

- 開挖率：基地適用法規有無針對地下室開挖率 (如高層建築) 的規定?
- 地下室規劃樓層數需滿足 [法定 (汽+機) 停車位數，業主要求車房比] max 的需求

④ (地下室) 停車位總面積 = 預設 @ 車位權狀面積 (建坪) \times (地下室) 停車位數。其中：

- @ 車位權狀面積 = 建商預設車位平均的權狀面積
- 停車位數 \div 地下室 $FA \div$ 停車效坪 (\div 12~20 坪/部，因地下室坵形、面積、層數、結構系統... 而異)

IV. 購地 2 大關鍵決策

土地開發系列講座

二、要出價多少？

51,6

(三) 地價

3. 可建強度=最大可建面積÷基地面積 (主體建築FA×(1+容移%) + 屋突FA + 地下室FA) ÷ 基地面積
 = 容積率% × [(1+容移%) × (1+機電%) + 獎勵%] × (1+梯廳%) × (1+陽台%)
 + (設計建蔽率% × 屋突% × 層數) + (地下室層數 × 開挖率%)

∴ 可建強度% = 容積率% × 倍數 + 係數 = 容積率% × 1.96 (1.27~2.44) + 1.93 (0.9~3.27)

樓數 = (1+a) × (1+b) × (1+c) × (1+d) × (1+e) × (1+f)		係數 = 1+g		可建強度						
免計一: 機電	免計二: 屋突	免計三: 地下室	倍數	係數						
容移	機電	容移	容移	容移	容移					
0.1	0.05	0.1	0	0.4	0.125	2	0.1	0.8	1.27	0.90
0.15	0.05	0.1	0.1	0.5	0.125	2	0.175	0.9	1.50	1.03
0.15	0.05	0.1	0.1	0.4	0.125	3	0.27	1	1.27	1.27

說明: 1. 可建強度=最大可建面積÷基地面積÷容積率×倍數+係數=容積率%×1.96(1.27~2.44)+1.93(0.9~3.27)
 2. 倍數與係數在基地1適用法規主上條件與3規劃實施等因素, 表用底、中或高(甚或更高)標概估。

土地單價 = 土地對房價的貢獻度 (每坪房價中的地價) × 可建強度
 將最大可建面積除以基地面積，便可求得一坪地能蓋幾坪屋的“可建強度”。若再可建強度除以容積率 (= 最大可建面積 ÷ 基準或法定FA)，便可求得以容積率為母數的倍數與無關容積率的係數的如下公式：

$$\begin{aligned} \text{可建強度} &= \text{最大可建面積} \div \text{基地面積} \quad \text{① 主體建築FA} \\ &= \text{容積率}\% \times \left[(1 + \text{容移}\%) \times (1 + \text{機電}\%) + \text{獎勵}\% \right] \times (1 + \text{梯廳}\%) \times (1 + \text{陽台}\%) \\ &\quad + (\text{設計建蔽率}\% \times \text{屋突}\% \times \text{層數}) \rightarrow \text{② 屋突係數} \\ &\quad + (\text{地下室層數} \times \text{開挖率}\%) \rightarrow \text{③ 地下室係數} \\ &= \text{容積率}\% \times \text{倍數} + \text{係數} = \text{容積率}\% \times 1.96^{(1.27 \sim 2.44)} + 1.93^{(0.9 \sim 3.27)} \end{aligned}$$

※註：容移30%^(0~40)，獎勵20%^(0~50)，地下室2^(1~3)層，開挖率80%^(100~80)

此項以容積率為母數所求得的倍數，便是坊間俗稱的“坪效係數(含車位)”。然而其值因案而異，實非單一的1.6可一律套用。其中屋突與地下室面積，也因無關容積率，而須合計構成另一係數。

大樓案 可建強度 速算概估簡表

本案容積率= 300%

'17 H1

	倍數=[(1+e)×(1+a)+d]×(1+b)×(1+c)					係數 = f+g							可建強度		
	免計一：梯core+陽台			d.獎勵	e.容移	免計二：屋突			免計三：地下室				倍數	係數	速算值
	a.機電	b.梯廳	c.陽台			建蔽率	上限	層數	f.FA	開挖率	層數	g.FA			
低標	0.1	0.05	0.1	0	0	0.4	0.125	2	0.1	0.8	1	0.8	1.27	0.90	471%
中標	0.15	0.05	0.1	0.2	0.3	0.5	0.125	2	0.125	0.9	2	1.8	1.96	1.93	780%
高標	0.15	0.05	0.1	0.5	0.4	0.6	0.15	3	0.27	1	3	3	2.44	3.27	1058%
本案													1.00	0.00	300%

1. 本表為大樓"可建強度(=最大可建面積÷基地面積)"速算概估(不含騎樓、地上停車免計)簡表。

2. 可建強度 = 容積率×[(1+容移%)×(1+機電%)+獎勵%]×(1+梯廳%)×(1+陽台%)

+ (規劃建蔽率%×屋突%×層數)+(地下室層數×開挖率%)。

=容積率×倍數+係數 = 容積率(以300%為例)×1.96(1.27~2.44)+1.93(0.9~3.27) = 471%~1,058%。

3. 倍數與係數依基地①適用法規②土地條件③規劃實設等因素，套用低、中或高(甚或更高!)標概估。

4. 如何求得本案的倍數與係數? 請於"本案"黃色底色儲存格中，如下自行鍵入相關數據，便可求得。

a. 機電：一般依法規由樓層數決定上限→7F以下的建案10%；8F以上的建案15%。

b,c. 梯廳與陽台：一般依產品別分配上限15%→住宅類陽台 10%，商用類陽台 5%(餘梯廳)。

d,e. 獎勵與容移：依基地適用法規針對以基地條件(分區、面積、位置...等)得否獎勵或容移與%的規定。

f. 屋突：建蔽率→除受限樓高外，一般大樓案的實設建蔽率多僅約40%(甚少超過50%)。

上限→除高層建築(16層以上或樓高50M以上)15%外，餘12.5%。

層數→一般計 2層，但電梯達屋頂層的建案，或可賣 3層。

g. 地下室：開挖率→依適用法規針對開挖率的規定。但基地坵型曲折者，則依個案或許還需再打折。

層數→若僅供停車，一般挖 2~3層。但高容積率或低開挖率建案，則或須再多挖一、兩層。

說明：
先確認
基地適
用法規
(所屬都
計畫規
定優先)
再依規
劃條件
參考套
用本表

總之，土地開發於購地階段的2大關鍵決策：

- 這塊地要買嗎？→得立即開發+符合公司需求
- 要出價多少？→出價具購地與推案競爭力

概如上所述。當業主的建設公司需建構適合公司的土地開發制度與作業程序，並能有效整合建築師、代銷、代書與仲介等建築業的專業從業人員。善用團隊的專業分工，發揮總體戰力，以取得優質建地。而取得土地是建設公司的首要工作，同時也是建築師...等協力夥伴的重要業務來源。若能互相配合對方的需求，融入協調作業，彼此相輔相成，自可激發加乘的效益，加速達成共同的購地目標，共創佳績，共享成就！

搶得購地先機，共創購地佳績，共享開發成就！

《講師著作》

《講師簡介》

LAND DEVELOPMENT PRACTICE HANDBOOK

土地開發

實務作業手冊

最新都市計畫法臺灣省施行細則
之建築容積額度總量上限編定版

一本專為土地開發從業人員

所寫的專業工具書

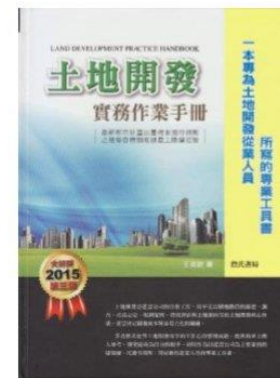
王英欽 著

詹氏書局

大好評
2015
第三版

土地開發是建設公司的首要工作，其中尤以購地階段的篩選、調查、產品定位、規劃配置、投資評估與土地簽約等的土地開發核心作業，更是決定購地成本與案場去化的關鍵。

筆者將其從事土地開發卅年的工作心得整理成籍，提供我輩土開人參考，期望能成為得力的助手。同時作為以建設公司為主要業務的建築師、代書事務所、房屋銷售從業人員的專業工具書。



- | | |
|---------|---|
| 講 師 | 王英欽 |
| 資 歷 | 民國 66 年 成大建築系畢
68 ~69 年 趙飛虎建築師事務所
69 ~99 年 國泰建設 |
| 現 職 | 土地開發 專業講師 / 顧問
建築規劃設計 |
| 授 課 | 土地開發系列課程 |
| 著 作 | 土地開發實務作業手冊
(詹氏書局 101 年初版，104 年三版) |
| 部落格 | 土地開發專業部落格
blog.xuite.net/wyc813/blog |
| e-mail | wyc813@xuite.net |
| m-phone | 0929-993-083 |

感謝 台灣○○中心 玉成
及 眾仙 參與
懇請 眾仙以私人郵址mail給我 (講義1)
註明 姓名、公司、手機
將回mail本講座講義pdf檔
並請 交換名片 隨時指教 謝謝！

本土地開發系列課程除解析：一、購地階段實務作業研習外，並二、針對建商、建築師、代書、代銷、仲介、估價師與建經等建築相關業者，公、民營大企業與地主等資產大戶，經營各自業務的需求，量身訂製如下七大主題講座：

一、**研習**：涵蓋拙作土地開發實務作業手冊九講內容的「**土地開發於購地階段實務作業**」研習（3.5~4h/週x6週=21~24h/期）。

二、**講座**：配合各業別需求而設的七大主題講座（3~8h/講座）：

1. 針對**建設公司**於購地簽約階段該如何做好最後把關的「**購地階段把關作業**」
2. 針對**建設公司**於購地簽約前的最後把關關鍵作業「**購地階段把關作業**」
2. 針對**土地仲介**如何提高績效而設的「**土地仲介懶人包**—如何迎合開發商購地需求提高土地仲介績效」講座。
3. 針對**建築師、代書、代銷與仲介**業者而設的「**這1年我們一起開發的建築**」
- 一建築業者於建商購地階段的專業分工與整合作業」講座。
4. 針對**土地開發團隊**於購地階段而設的「**購地2大關鍵決策**—解析土地開發於購地階段的**2大關鍵決策**」講座。
5. 針對**國營事業、大企業、地主**而設的「**從活化土地資產談創造土地價值**—掌握活化土地資產的**3大關鍵因素**創造土地的永續最高價值」講座。
6. 針對坊間常誤用**容積坪效係數1.6**而設的「**破解容積坪效1.6的迷思**—從土地適用法規與土地條件談如何概估一坪地可蓋幾坪屋」講座。
7. 針對**土地開發人員**掌握最關鍵的土地利用法規而設的「**土地利用法規與實務**—從解析土地利用法規談土地開發如何利用土地」講座。

一、研習：主題—土地開發與建築規劃實務作業

「**買對地就贏一半**」是我們房地產界的名言。因為土地條件與購地成本是未來推案成敗的關鍵。因此土地開發從篩選標的、現地產權市場法規調查，到產品定位、規畫評估與簽約等購地階段的一貫作業，是業主得以具競爭力的關鍵。並以優勢產品力推案順銷的關鍵。

本研習除闡明本書九講涵蓋前述購地作業流程，**協助建設公司建構永續經營的土開制度外，並供建築師、代銷、代書與仲介...等協力夥伴掌握業主的作業模式，**以提供更有力服務，**爭取合作，拓展業績！**



課程目標		課程大綱與內容摘要	
一、土地篩選調查與產品定位： 篩選適合公司推薦的土地，精確四項調查作業，定位適合市場需求的產品，奠定推案成功的基礎！	1. 篩選土地資源： 土地開發（土地篩選、土地開發定義、模式）概論。		
	2. 前置調查作業：（看現場、查產權、跑市調、查法規） 購地前（現地、地政、市場與法規）調查作業。		
二、規劃評估出價與購地簽約（實例）： 發揮土地最大效益，規劃最理想配置，創造最佳購地條件，搶得優質建地！	3. 精確產品定位（開菜單）： 產品定位的因素、產品定位的程序。		
	4. 規劃配置（排層間、算坪數）： 規劃配置原則、摘要彙整土地最大可建面積（基本+在地）法規、算坪數作業程序與電腦解說 excel 彙整表實例。		
	5. 評估與出價（算毛利、出地價）： 投資收益、開發成本與效益評估作業，依公司條件反算地價與電腦解說 excel 彙整表實例。		
	6. 簽約作業： 土地簽約階段作業要點，契約書實例解析與彙整查核表。		

建設公司於購地簽約前的最後把關關鍵作業

由於國內土地資源有限，加上競爭者眾，建商在這先搶先贏的購地階段，都委由建築師代為查法規、規畫配置，代書查產權，代銷抓產品、訂售價…等。善用團隊專業分工，縮短作業時間，以搶得購地先機。

然而此案開發最後須由公司統籌整合，推案成敗更直接關係公司的經營。因此在簽約前，業主需善用各項(團隊+網路+電腦作業)資源，能自行快速、正確又周詳的覆核公司操作與委外由工作夥伴代理的下列作業，以提高作業效率，並確保能如願購地、如期推案與如數結案！

建設公司在購地簽約前最後把關作業直核表	
項目	直核重點與建議摘要
產權	<ul style="list-style-type: none"> ● 有何 <input type="checkbox"/> 優先承購權 <input type="checkbox"/> 其他登記事項 <input type="checkbox"/> 參考資訊 <input type="checkbox"/> 暗的債務 <input type="checkbox"/> 暗的他項權利...etc. ➢ 建議：1. 覆核土地(或含建物)登記謄本各部登記內容與(上網查)參考資訊 2. 詢貸款單位(如：銀行)主辦
地政作業	<ul style="list-style-type: none"> ● 有無規畫中或須經 <input type="checkbox"/> 市地重劃 <input type="checkbox"/> 區段徵收 <input type="checkbox"/> 徵收...等地政作業規定...etc ➢ 建議：1. 上網查基地所屬都市計畫案都計書中「事業及財務計畫」中開發方式規定 2. 上地政局網站查相關作業進度並詢地政局主管地用單位主辦
法規	<ul style="list-style-type: none"> ● 有無 <input type="checkbox"/> 禁限建 <input type="checkbox"/> 開發限制 <input type="checkbox"/> 容積率調升 <input type="checkbox"/> 獎勵面積 <input type="checkbox"/> 容移 <input type="checkbox"/> 累計上限 <input type="checkbox"/> 其他：. ➢ 建議：1. 上網查基地所屬都市計畫案都計書中「土地使用管制要點」...等章節規定 2. 詢都發局基地所屬地區主辦
規劃配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 是否 <input type="checkbox"/> 符合公司產品定位要求 <input type="checkbox"/> 善用基地環境條件 <input type="checkbox"/> 發揮最大允建面積 <input type="checkbox"/> 格局滿足生活機能需求 <input type="checkbox"/> 結構系統兼顧最佳停車效益...etc ➢ 建議：1. 提供現況圖促請規畫善用基地環境正面景觀避開負面觀瞻 2. 協同建築師再度親自核對配置圖與算坪數
投資效益評估	<ul style="list-style-type: none"> ● 是否 <input type="checkbox"/> 涵蓋開發各項及所有細項成本 <input type="checkbox"/> 預估公司未來持有土地期間稅費負擔 <input type="checkbox"/> 估算程式能隨購地條件改變、適用法規變動即時自行應變...etc. ➢ 建議：善用電腦運算，以求作業迅速、周延又確實，並能即時調整、同步應變。

講座：主題 II — 土地仲介懶人包

如何迎合建設公司購地需求 提高土地仲介績效

國內地價屢創新高，帶動土地仲介的熱潮，但也因購地不易，考驗著仲人的專業執行力！仲人需媒合業主與地主、周旋於買賣雙方。除須培養仲介特質、厚植人脈，以爭取業務來源外；更應強化土地開發的專業素養，掌握業主如何篩選土地？決定出價多少？等土地交易的關鍵。

因此應事先配合不同業主購地需求，篩選有效的土地資料，並以土開專業智能，提供雙方專業服務，以拓展業務，並進而提高成交率！

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、業主購地決策篇	<p>1. 如何篩選土地?</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 初步篩選: 區位、面積、地形、分區...etc ● 後續調查: 現地勘查、產權、地政、法規調查
	<p>2. 如何決定出價多少?</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 概估: 地價 = 每坪房價中的地價 × 土地地坪。 ● 精算: 地價 = 可承受的總土地款 ÷ 土地面積。
二、土地仲介實力篇	<p>3. 服務+專業=實力，以績效建立公司與個人品牌</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 仲介標的: 交易條件、產權、地政、開發法規...etc. ● 仲介雙方: 賣方、買方。 ● 議價階段: 人際關係、專業能力。

建築業者於建商購地階段的專業分工與整合作業

土地開發是建設公司等建築相關行業的核心業務。在開發的購地階段，建商除需借重建築師、代書、代銷與仲介等開團的有效整合所有資源，更須有效購地先機，取得優質建地，並確保推案順銷。

因此就建設公司而言，除了應善用團隊專業資源，以爭取購地時效外，更要為公司建構得以永續經營的土開作業制度。而就建築師...等團隊其他成員而言，則應該瞭解業主的決策模式，有效配合其購地作業，並充分發揮專業價值，以提供更有競爭力的服務，爭取更多的合作機會，拓展業績。



講座：主題 IV — 解析購地階段關鍵決策

解析 2 大購地的關鍵決策：①這塊地要買嗎？②要出價多少？

所謂「買對地就贏一半！」，因為土地條件與購地成本是推案順銷的成敗關鍵。因此，購地階段的 2 大關鍵決策：①這塊地要買嗎？②要出價多少？可說是土地開發最重要的作業。

購地的關鍵決策，不僅決定建商得否取得優質建地與未來案場的成敗，更考驗建築師、代銷、代書、仲介...等協力夥伴的配合能力。唯有團隊成員掌握關鍵購地決策，協同作業，相輔相成，才能搶得購地先機，共享開發成就！

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、這塊地要買嗎？ 精選優質建地，精確產品定位。	<ul style="list-style-type: none"> ● 初步篩選：適合公司開發的土地基本條件 區位、面積、地形、分區...etc ● 後續調查：禁限建法規或限制、用途管制...等因素 現地勘查、產權、地政作業、法規調查。
二、要出價多少？ 善用土地效益，創造購地競爭力。	<ul style="list-style-type: none"> ● 概估：以每售坪土地成本、坪效概估地價 土地單價 = 每售坪中的土地成本 × 坪效。 ● 精算：總可售金額扣除利潤與非土地成本後除土地面積 土地單價 = 可承受的總土地款 ÷ 土地面積。 ● 地價 = 土地對房價的貢獻度 × 可建強度 貢獻度：土地的城鄉差距、區位、分區...etc. 可建強度 = 容積率 × 係數 + 係數

講座：主題V— 從活化土地資產談創造土地價值

掌握活化土地資產的3大關鍵因素 創造土地永續的最高價值

土地資源奇貨可居，如何活化自家的土地，創造永續獲利財源？成為擁有土地資產的國營事業、大企業與地主的重要課題。

土地價值決定於①是否可用②有多好用與③如何善用。所謂知己知彼，應精準掌握自家土地資源的關鍵開發條件(可用)，精確發揮土地的最大利用率(好用)，才能精算評估土地價值(鑑價)，精選對公司最佳的開發方式(善用)，精實創造土地的最高效益(創價)！

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、掌握開發價值 釐清土地適用法規，掌握開發條件。 →是否可用？	<ul style="list-style-type: none"> 開發許可：基地適法規定不得開發的開發管制 禁建、限建、附帶條件...etc 利用限制：受限基地的條件，限制開發利用的因素 現地、產權、開發規模、建築線...etc
二、創造最大效益 精確產品定位，發揮最大效益。 →有多好用？	<ul style="list-style-type: none"> 用途管制：基地得/不得/始得供何種建築使用 建築用途使用 vs 產品定位 強度管制：一塊地可蓋幾坪屋=基準+免計+獎勵+容移 一坪地可蓋幾坪屋？
三、慎選開發方式 精準鑑價評估，慎選最佳方案。 →如何善用？	<ul style="list-style-type: none"> 鑑價：概估、精算 地價=(房價-毛利-營建成本-其他費用)×可建強度(坪效) 活化利用：善用土地資源，精準開發決策 賣斷、養地、共同開發、合建、都更、地上權...

講座：主題VI— 破解容積坪效 1.6 的迷思

從解析適用法規與土地條件談如何概估一坪地可蓋幾坪屋

一坪地能蓋幾坪屋(≠坪效)，是土地價值的主要因素，坊間常以容積率×1.6來概估。但這所謂"坪效係數 1.6"的經驗值，實務上因土地的①適用法規②土地條件③實設規劃而異，非 1.6 可一律概估通用。

正本清源，本講座回歸可售面積的法源依據。摘要解析以公式簡化各類可建面積，彙整 excel 列表，供快速套用概估售坪，以導正 1.6 的迷思。

大樓 可建強度 速算概估簡表														
	倍數=[(1+e)×(1+a)+d]×(1+b)×(1+c)					係數=f+g					可建強度			
	免計一：樓core+陽台					免計二：屋突			免計三：地下室		倍數	係數		
	a.機電	b.梯廳	c.陽台	d.獎勵	e.容移	樓蔽率	上限	層數	f.FA	開挖率			層數	g.FA
低標	0.1	0.05	0.1	0	0	0.4	0.125	2	0.1	0.8	1	0.8	1.27	0.90
中標	0.15	0.05	0.1	0.2	0.3	0.5	0.125	2	0.125	0.9	2	1.8	1.96	1.93
高標	0.15	0.05	0.1	0.5	0.4	0.6	0.15	3	0.27	1	3	3	2.44	3.27

說明：1.可建強度=最大可建面積÷基地面積=容積率×倍數+係數÷容積率×1.96(1.27-2.44)+1.93(0.9-3.27)
2.倍數與係數依基地①適用法規②土地條件③實設規劃等因素，套用低、中或高(甚或更高!)標概估。

講座：主題VII— 土地利用法規與實務作業

從解析土地利用的法規談土地開發如何善用土地

攸關土地開發的法規種類甚多，其中以土地①可供利用(可建地嗎？可開發嗎？)②最佳利用(用途管制、強度管制...)等規範土地利用的法規，直捷影響土地的價值，是土地開發實務作業中最重要、最關鍵的法規。

本講座歸類解析此類攸關土地利用的法規，並以實例說明如何運用此等法規，供業者(尤其是非建築專業)實務執業參考。

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、可供利用 釐清適法規定，掌握開發條件	<ul style="list-style-type: none"> 開發管制：禁建、限建...等開發許可 掘地、捐款、整體開發/規劃...等附帶條件 使用限制：現地、產權因素、開發規模...等使用限制 住、商、專用區 vs 公用地...等使用分區
二、最佳利用 精確產品定位，發揮最佳效益	<ul style="list-style-type: none"> 用途管制：法規正面、負面與附條件規定 建築用途 vs 產品定位 強度管制：最大可建面積=基準+免計+獎勵+容移 FA 可建強度=最大可建面積÷基地面積

講座：主題VIII— 估價與坪效

從地價評估談土地的可建面積與建築的可售坪數

一塊地的可建面積，是建築有多少售坪的依據。這個坊間俗稱的"坪效"與"坪效係數"的經驗值，不僅是地價得以倍增的關鍵，也是構成房價的主要成本，更是房地產業界重要的 KNOWHOW。

本講座說明業界評估地價模式，並摘要彙整解析法規的可建面積規定，進而歸納為公式以 excel 表估算。同時針對坊間的估價方式、坪效與坪效係數補強更正，藉以說明如何求得建坪與轉換成售坪，供各家業者快速引為評估地價之用。



講座：主題IX— 畸零地與水利地

從解析畸零地的法規談處分水利地的實務作業

畸零地是土地開發作業中常見，也是要優先處理的問題之一。其中尤其是水利地，那就還得與在地的農田水利會打交道，才能同時解決畸零地與水利地的問題。

本講座摘要彙整解析【農田水利會財產處理要點】中，針對會有非事業用地所規範，得標售、讓售...等方式作業的規定。同時配合六都專屬的在地畸零地的規定，供業界申請處分水利地的參考！



課程主題	課程大綱與內容摘要
一、畸零地 釐清適法規定，確認開發方式	<ul style="list-style-type: none"> 定義：面積狹小；小於最小建築基地的面寬或進深。地界曲折；因在地規定而異。但書：上述兩要項的除外條款。 處理：自行處理 vs 申請調處 交換或合併、保留地、承購公有地...etc。
二、水利地 掌握開發條件，配合會務作業	<ul style="list-style-type: none"> 要點：總則、非事業(建築、非建築)用地、路地、公保地 七星、瑠公專章 處理：內用：不受理、交換地、自行開發...etc. 共同開發：合建、設定地上權...etc. 處分：議價讓售、標售...etc.