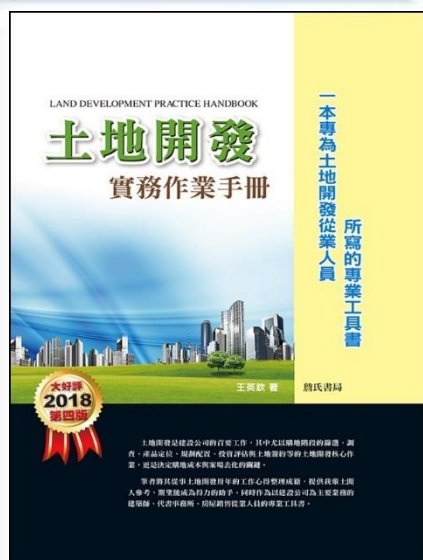


土地開發系列講座系列V

中華民國建經公會107年第一階段講習



【講師著作】

活化土地資產

從掌握土地價值的3大關鍵

談活化土地資產

目錄：引言	2
一、是否可用？	9
二、有多好用？	26
三、如何善用？	50
四、結論	61

講師：王英欽 107.03.30

引言

2,

引言

台灣地形多山少平地，適合開發的土地相對有限；又因法規限制，依法可供建築的用地就更加受限。再加上人口集中都市發展，不僅造成都會區土地奇貨可居，地價飆漲，也拉大城鄉間土地的價差。

因此，對於擁有大量土地資產的大地主或大企業而言，如何為散佈在島內各地，條件各異的土地，選擇各別最佳的利用方式，活化土地資產，創造土地價值，成為企業永續經營的重要課題。

全台最大房東 國壽要賣不動產

投資策略轉向 宣布全面活化資產 國內商辦行情將掀波瀾 引起業界高度關注

記者蔡靜紋 / 台北報導

國泰金控不動產投資策略轉向，旗下國泰人壽、國泰世華銀行將同步活化不動產。素有「全台最大房東」之稱的國泰人壽昨(12)日罕見地宣布將處分不動產，勢將牽動國內商辦行情，並已引起不動產界及壽險同業高度矚目。

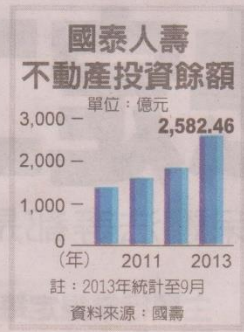
國壽為活化資產，已擬定六大行動策略，包括參與都市更新、舊大樓改建旅館出租、投資物流資產、參與BOT案、購置海外不動產，以及最新加入的「處分資產」；國泰世華銀行部分，也將適時活化行舍，參與更多機會。

國壽內部近兩年，一直研議處分不動產以活化運用的可行性，國泰金控暨國泰人壽董事長蔡宏圖在農曆年前首度釋出訊息，「不要愛上你的投資，國壽將靈活處理不動產，隨時時評估，適合的就買、適合的就賣。」當時便引發市場推想，國壽今年可能處分不動產。

至於國壽出售不動產對市場會有何影響？有壽險業者形容，「全省火車站走出來，都可以看到掛著國泰人壽招牌的大樓」，可見國壽的不動產買賣，對市場行情的指標意義。

據了解，國壽累計投資不動產帳面成本約2,600億元，全台約有200多棟大樓，八成位於大台北地區，每年可帶入五、六十億元租金收

益，因此過去幾乎只進不出，僅在2009年、2011年間曾各賣過一筆小物件，金額不大，但因為「LV級物件」，持有成本又低，令市場矚



目。以2009年時處分台北市信義計畫區松勤街、松仁路口，編號D5的397坪土地來說，每坪成交價便達300萬元，總成交金額11.9億元，獲利高達9.1億元。不僅國壽有活化資產計畫，國泰世華銀行高層表示，過去長安分行也曾參與都更，未來針對老舊行舍，只要是有利市容、有利社會，都

將積極參與都更。國壽主管表示，過去長期購置優質商用不動產，以獲取穩定租金收益，僅出售無法自行開發的不動產或畸零地。現在為活化資產以達多元化經營、強化資產配置目標，將重新評估各地商圈轉移情況或國壽管理機制所未達的不動產。



非核心標的 優先出脫

【記者陳美玲 / 台北報導】國泰人壽決議出售不動產，第一太平戴維斯總經理高銘頂昨(12)日表示，國壽此時出售資產應是考量汰弱留強，旗下非核心、收益不佳標的，將會優先處分考量。高銘頂指出，依目前房地產市況，推測國壽出售不動

產是以資產調節為處分動機，尤其房市走了十年多頭，確實已漲多，接下來房價要持續上漲的動能不高，價格也不易跌，頂多停止上漲。國壽動作應為獲利了結。他強調，壽險公司手中滿手現金，資產處分絕對不會是以處分資產、換回現金

為考量，加上國泰壽險旗下資產遍布全台，包括中南部不動產也都有可能是處分標的。不過，若壽險公司決議賣掉手中不動產，考量的會是資產收益不佳或無法具有穩定獲利的標的；另外，資產未來可能用不到的才會對外出售。

港星房 台北

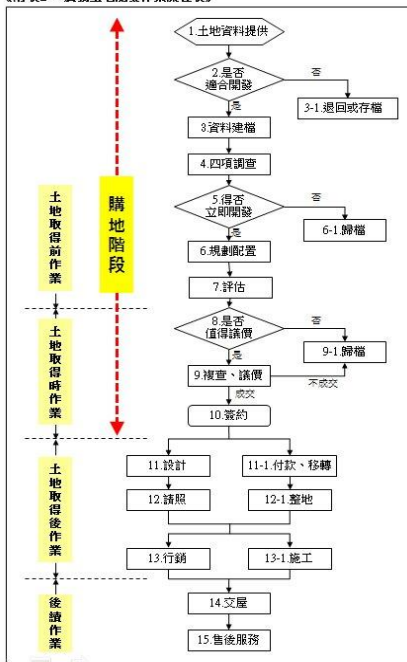
【記者郭導】香港房多香港人到北市地政局露一筆房產畫區豪宅，交價為每坪在台北豪宅六，買主據之子房祖名。這筆「台交易，總價轉坪數159個車位，拍坪175.7萬元料顯示，該有權人為香明，據傳就去年11月購樓戶別為四台北101。實資登錄台北信義」揭露，201屋以來，已揭露，其中為195.8萬元交易，相較111萬到113四年來漲幅。近年香港

壽險活化資產近況

- 國泰人壽**
高雄市仁武區澄德段土地
土地4,265坪
成交12.5億元
2/17出售，獲利10.18億元
- 新光人壽**
大眾電腦大樓
建物12,362坪
標售底價42.8億元
預計2/24標售
- 全球人壽**
淡海新市鎮土地
土地4,227坪
標售底價32.97億元
預計2/25標售

引言

《附表2：廣義土地開發作業流程表》



由於國內可供建築的土地資源有限，造成土地價值漲幅遠超過其他各類資產。因此，處分土地的收益，成為公司業外的重要財源。所以，如何活化自家土地資產，成為當前各大企業中資產管理規劃單位的主要業務之一。

然而，土地除了因城鄉、區位等先天條件造成的價差外，當進行實質開發時，也因規範土地開發與建築使用的法規各異，必須依其個別適用法規規定的方式開發使用。也因此，造成更大的價值差異。

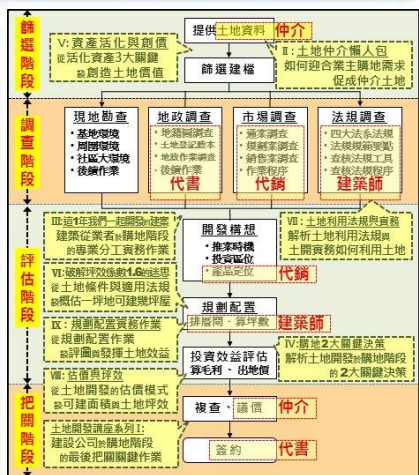
所以，在談開發土地價值之前，需先釐清各宗土地的條件，及依此條件得如何開發？開發的價值如何？才能為條件各異的土地，量身打造最佳的開發利用方式。

引言

5,

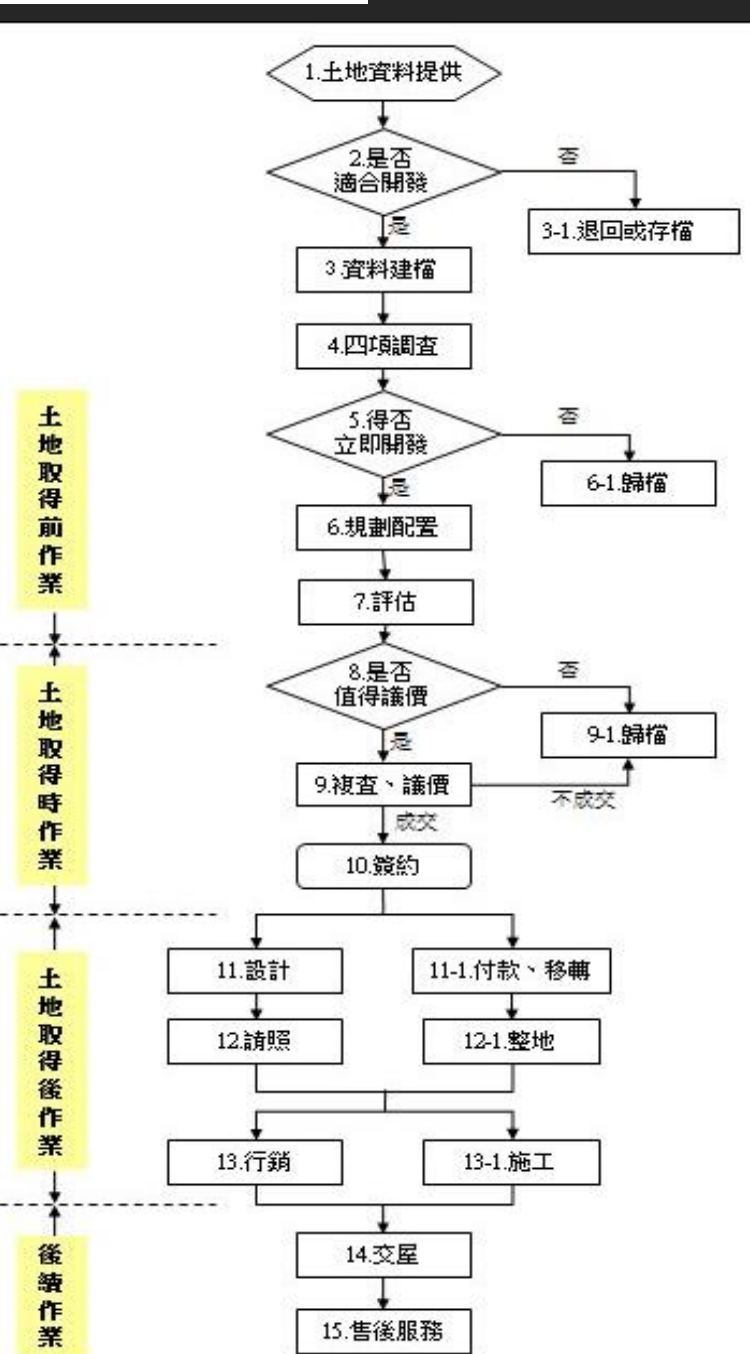
本文即以地主的角度來看土地開發，並解析如何慎選最佳開發方式。

所謂知己知彼，土地開發應先瞭解自家土地的開發條件。先釐清規範各筆土地的相關法規，與對土地開發的影響。再分析開發土地價值的關鍵因素，藉以掌握各別土地的身價。並據以評估合建、出租、地上權...等各種替選開發方式的可行性與對應的身價。再與賣斷方式比較，據以評估選擇最佳利用方式，才能決定如何為其作嫁。因此，應



- 掌握開發價值：分析土地條件，精準釐清自家土地適法規定，並設法提升開發條件。 → 是否可用
- 規劃最大效益：善用適用法規的規範，精確產品定位，發揮土地的最大效益。 → 有多好用
- 慎選開發方式：精準評估土地的價值，精選對公司最佳的開發方式，創造最高效益。 → 如何善用

【土地開發作業流程表】

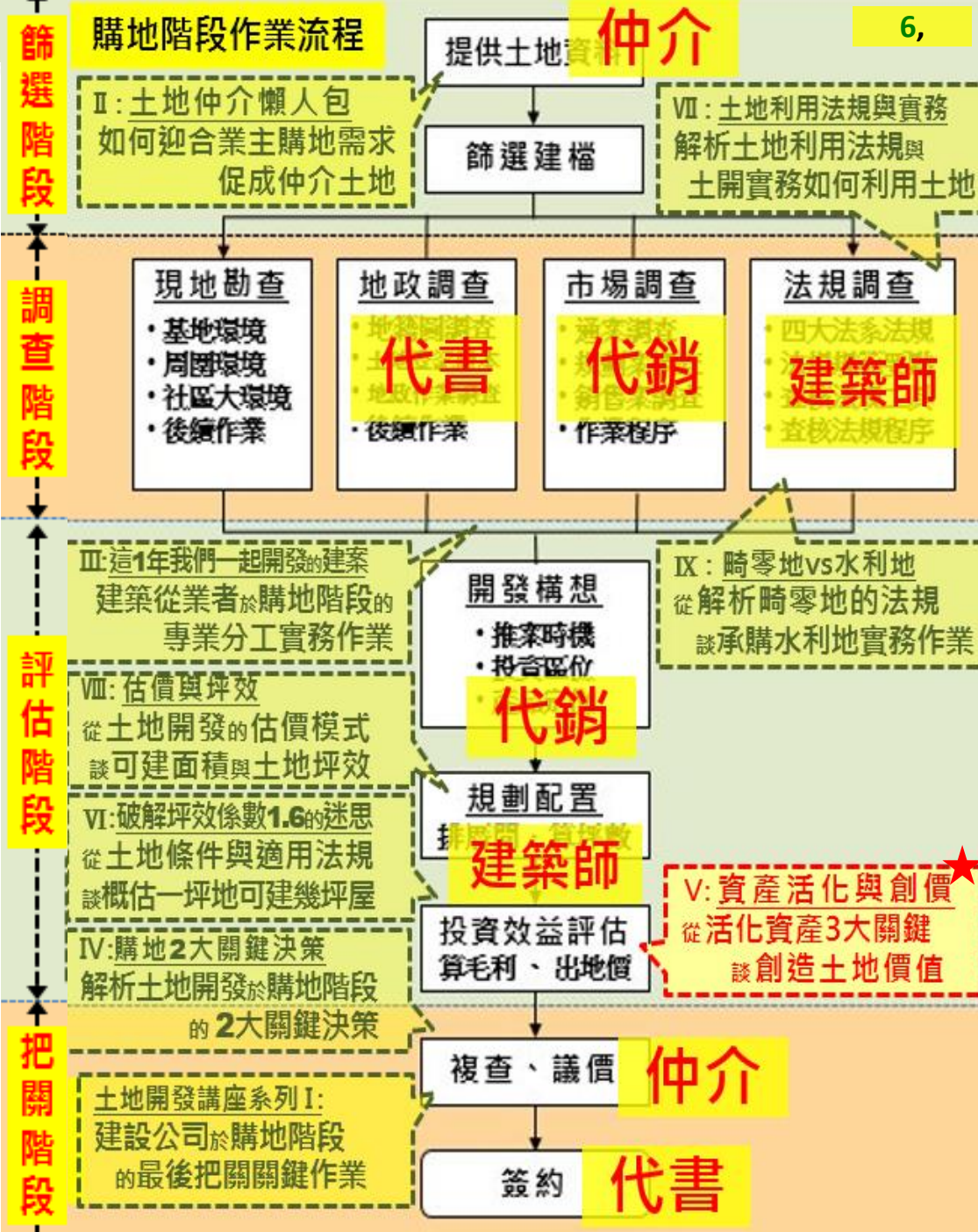


土地取得前作業

土地取得時作業

土地取得後作業

後續作業



一、是否可用？

引言

一、是否可用？ 釐清法規規定，掌握開發條件。	<ul style="list-style-type: none"> 開發許可：法規管制 禁限建、附帶條件、開發規模...etc. 利用限制：受限基地的條件，影響利用的因素 現地因素、產權因素、法規因素...etc.
二、有多好用？ 精確產品定位，發揮土地最大效益。	<ul style="list-style-type: none"> 用途管制：供建築使用的正面、負面與附條件規定 建築用途使用 VS 產品定位 強度管制：最大可建面積+基準+寬計+獎勵+容移 有何影響蓋用可建強度的建築-其他規定？ 可建強度 = 最大可建面積 ÷ 基地面積 = 容積率 ÷ 2.27(2.44)(容數) × 0.9~3.27(倍數) 概估：以房價反算地價 土地單價 = 每坪房價中的地價 × 土地最大可建強度。
三、如何善用？ 掌握土地條件，挑選最佳開發方式。	<ul style="list-style-type: none"> 核算：總可售金額 ÷ 除利潤、營建與管網等成本 土地單價 = 可承受的總土地款 ÷ 土地面積。 活化利用：善用土地資源，精準評估開發決策 開發方式比較與投資效益評估。



實務上，土地的價值決定於下列三大主要因素：

- 一、可用→可否開發？開發許可？有何開發限制？
- 二、好用→能如何開發？使用管制？最大利用率？
- 三、善用→何者較佳？開發價值？替選方案評估？

而這些因素都以土地適用的下列三層級法規：

- 中央：相關中央各級法規
- 地方：轄區縣市的自治法規
- 專案：所屬都市計畫區說明書
- 依土地
- 使用分區/公設用地
- 特殊條件(如：大面積)

- 全國一體適用
- 適用於該縣市
- 優先適用
- 通案規定
- 特例規定

針對 ● 土地→開發許可、利用限制
● 建築→設計使用 的規定。

【附1：評估土地價值關鍵因素摘要表】

<p>一、是否可用？ 釐清適法規定，掌握開發條件。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 開發許可：法規管制 禁限建、附帶條件、開發規模…etc. ● 利用限制：受限基地的條件，影響利用的因素 現地因素、產權因素、法規因素…etc.
<p>二、有多好用？ 精確產品定位，發揮土地最大效益。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 用途管制：供建築使用的正面、負面與附條件規定 建築用途使用 VS 產品定位 ● 強度管制：最大可建面積=基準+免計+獎勵+容移 FA 有何影響盡用可建強度的建管、其他規定？ ● 可建強度 =最大可建面積÷基地面積 =容積率×1.27~2.44(倍數)+0.9~3.27(係數)
<p>三、如何善用？ 掌握土地條件，慎選最佳開發方式。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 概估：以房價反算地價 土地單價=每坪房價中的地價×土地最大可建強度。 ● 精算：總可售金額扣除利潤、營建與管銷等成本 土地單價=可承受的總土地款÷土地面積。 ● 活化利用：善用土地資源，精準評估開發決策 開發方式比較與投資效益評估。



※註：為方便查詢中央、六都頒定的土開相關法規，筆者於“土開專業部落格”中，除彙整二者主要法規外，並擷取其上網查詢網址與要徑，po在本部落格第19單元“上網查法規”中，供參考。

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,要徑+查基地屬何都計區與說明書('17.07.06更新第二部 2012-01-08 21:17
('17.02.11更新, '12.03.08發表)

※註：請上網後以“**土地開發作業**”關鍵字搜尋，即可由**首頁**“**土地開發實務作業**”隨意窩 Xuite 日誌”登入本土地開發專業部落格。

基本架構 8485

土地開發須依相關法規的規範，然而法規常會不定期的修法，因此除了應跟上修法的進度外，其修改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，彙集成「法令網址與途徑彙整摘要表(p.426~430)」，且載明本書引用版本的日期。以便讀者上網閱覽當期的法規時，得藉由核對二者的日期，便可了解是否已修法，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）。（'17.07.06更新第二部分-桃、中。07.01更新第三部分全部，05.02更新第三部分-南，02.11更新第一部分。'16.10.23更新第三部分。04.03更新說明與第三部分。'15.07.14更新第二部分。'12.03.08發表）

關於我



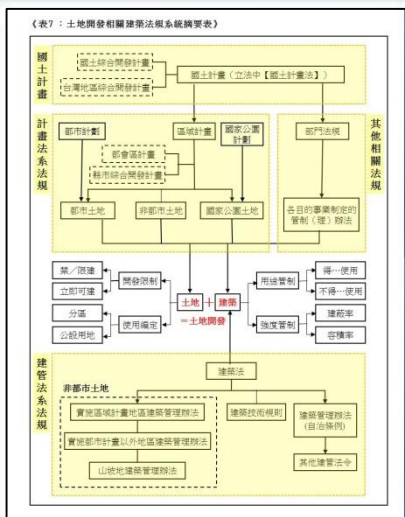
加我為好友

- 說明 ('17.02.11更新, '12.10.18新增): **影響土地開發的建築相關法規，依法規的位階分為**
 - 一、**中央**: 中央各部會頒訂，如：建築法、都市計畫法...等。→**全國一體適用**。
 - 二、**地方**: 各地方政府自訂，如：○○縣/市建築管理自治條例、都市計畫法○○縣/市施行細則...等。→**適用該地方(縣/市)**。
 - 三、**專案**: 各縣市轄下(主要、細部)都計區**都市計畫(說明)書**的規定，與各目的主管事業機關針對其管轄範圍的**管理辦法**...等。→**優先適用**。

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，是我們查法規的重點（詳法規調查單元）。

一、是否可用？

引言

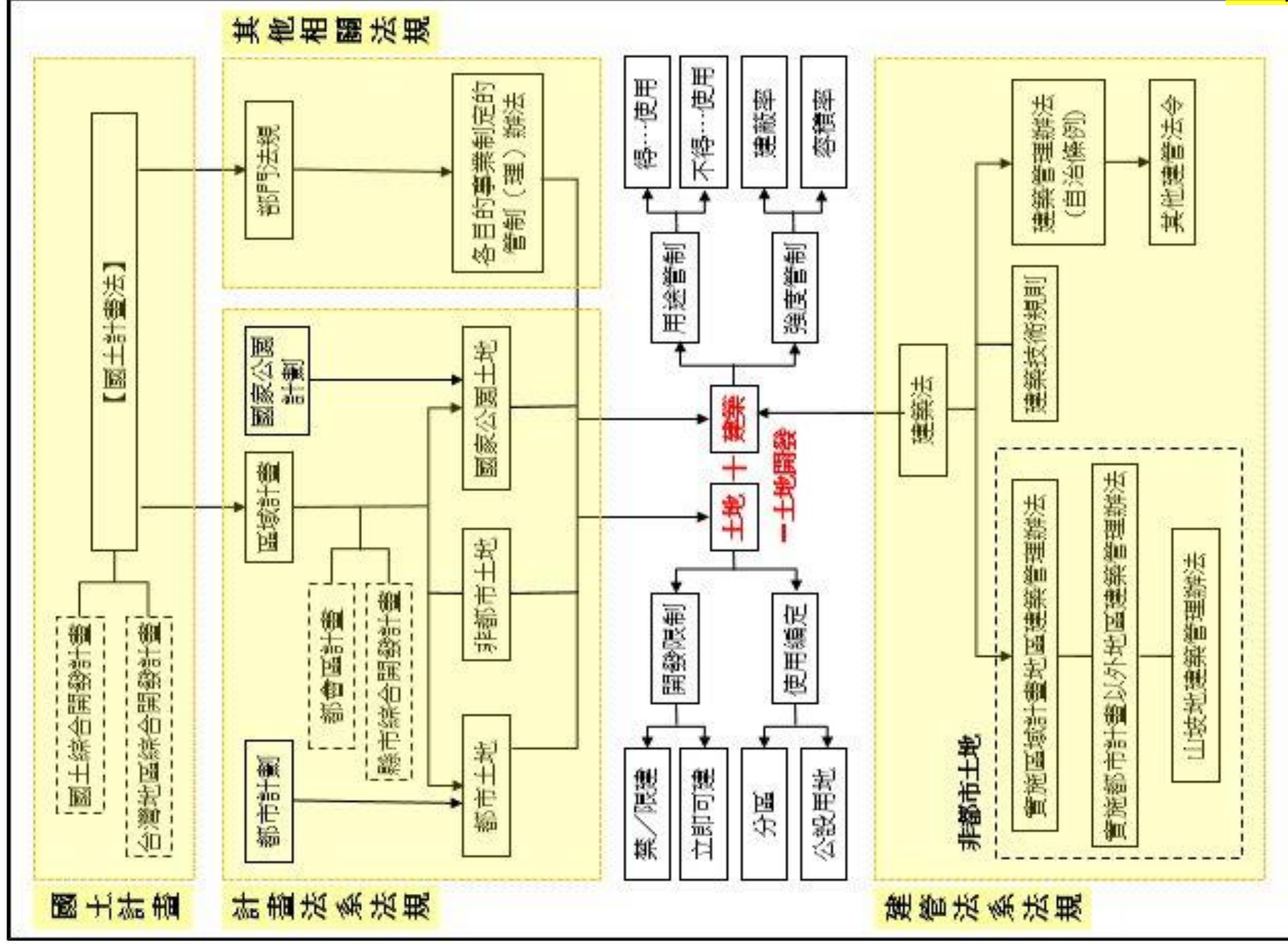


法系： (ex)
 母法：建築法
 →子法：建築技術規則
 →實施辦法：○○縣/市建築管理自治條例
 →釋函：梯廳...etc
 →內規：主辦單位審查內規

土地開發相關法系法規對土地開發的規範，可歸納為針對土地與建築兩大項目：

- 土地（開發許可）：
 - 禁建規定 - 不得開發（不得請照）
 - 限建規定 - 不得立即開發（...始得請照）
 - 無禁限建規定 - 得立即開發（得請照）
- 建築（設計使用）：
 - 用途管制 - 得 / 不得 / 始得作...用途使用
 - 強度管制 - 建蔽率、容積率
 - 他項規定 - 樓層數、高度...等特殊規定
 - 建築管理 - 建築設計、使用管理規定

《表7：土地開發相關建築法規系統摘要表》



一、是否可用？

(一) 開發許可

法規或規定	規定內容摘要	開發限制
都市計畫法	尚未發布都市計畫地區【都市計畫法§17】 高層訂、擴大或變更都市計畫或劃定禁建地區【都市計畫法§81】 規定以某種方式進行都市更新的地區【都市計畫法§89】	禁、限建 禁建 禁建
基地特種都市計畫區的都市計畫書	開發方式：規定以何種方式、區域或方式開發範圍內的土地（專業及財務計畫）	禁建
建築技術規則	附帶條件：規定須經開發、整體規劃或預備地、撥公益設施、專別帶條件、始得開發範圍內的土地。（專業及財務計畫） 開發限制：未達最小開發面積、無編定最小容積標準（土地用途分區管制者則）	限建 限建
建築管理、噴霧化管制規則	建築管理：地質結構不良、單價昂貴的建地【總則§24】 本建築管理或編建管理長度不足【依各縣市規定】	禁、限建 限建
其他法規	【農業發展條例法】、【水利法】...等、其他非會法法規規定、保護範圍內的土地	禁、限建
地政作業	公有物管理條例：不得開發範圍內土地【公有財產管理§3、§9】 限制開發：因基礎、軍用、國防等「限制開發」的土地，不得開發。	禁建 禁建
產權關係	路權：未取得進入道路路權者、應予及權限與水事交易等。	禁建

所謂「可用」是指這宗土地，依據適用的土地開發法規，可立即開發，可供建築使用。亦即：

(一) 就土地開發而言→開發許可

- 沒有「不得新建，禁止採取土石」...等規範 → **禁建**
- 沒有「...始得發照建築」等附帶條件的規定 → **限建**

(二) 就建築使用而言→利用限制

- 建築管理：符合建築線、畸零地、規模管制、臨街狀況...等標準，得以單獨開發。
- 產權因素：產權清楚，沒有限制登記...等影響開發的產權問題。
- 土地現況：沒有路權、特殊地形、不利配置坵型...等開發限制或近風水區...等開發忌諱。

總之，這宗土地依現有條件即已符合一般開發的需求，可立即供建築使用。

土地開發涉及禁、限建法規或相關開發限制規定彙整表

王英欽製表'17Q3

法規或規定	規定內容摘要	開發限制
都市計畫法	尚未發布細部計畫地區【都市計畫法§17】	禁、限建
	為新訂、擴大或變更都市計畫而劃定禁建地區【都市計畫法§81】	禁建
	規定以重建方式進行都市更新的地區【都市計畫法§69】	禁建
基地所屬 都市計畫區的 都市計畫書	開發方式：規定須以市地重劃、區段徵收方式開發範圍內的土地（事業及財務計畫）	禁建
	附帶條件：規定須經整體開發、整體規劃或須捐地、捐公益設施…等附帶條件，始得開發範圍內的土地。（事業及財務計畫）	限建
	開發規模：未達最小開發面積、臨接道路最小長度規定（土地使用分區管制要點）	限建
建築技術規則	坡度陡峭、地質結構不良…等情形的山坡地【規則§262】	禁建
建築管理、畸 零地管制規則	未臨接建築線或臨接建築線長度不足【依各縣市規定】	限建
	未達最小寬度、深度規定【依各縣市規定】	
其他法規	【要塞堡壘地帶法】、【民用航空法】、【水利法】…等，其他部會法規規定禁、限建範圍內的土地	禁、限建
地政作業	公布實施市地重劃、區段徵收範圍內的土地【平均地權條例§53, 59】	禁建
產權因素	限制登記：因產權…等因素，被登記「限制登記」的土地，不得請照。	禁建
	路權：未取得出入道路路權者，恐涉及請照與未來交屋爭議。	
備註	<ol style="list-style-type: none"> 1. 禁建：依現有規定不得開發，不得申請建造。 2. 限建：須先完成該規定始得申請建造或須依該規定的限制條件開發。 3. 都市計畫書規定以市地重劃、區段徵收方式開發者，該範圍內土地在完成該地政作業前不得開發，且在該作業期間不得處分土地。 4. 基地以未徵收道路申請建築線，宜先取得路權，以免請照與交屋爭議。 	

一、是否可用？

14,

(一)開發許可



所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。

土地開發相關法規對土地的規範：

(一)開發許可："這塊地能不能用？"分為三層次：

- "能不能開發？能不能拿來蓋房子？"

→這塊地有沒被什麼樣的建築法規限制，以致於不得開發，亦即**不得**申請建照。

→**禁建**

- "能不能立即開發？能不能立即申請建造執照？"

→這塊地必須先經過那些程序，須符合那些開發的先決條件後，才可以開發，**始得**申請建照。

→**限建**

- 無禁限建規定→**許可開發** (**得**立即請照)

一、是否可用？

15,

(一) 開發許可



一、是否可用？

16,

(一) 開發許可

第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第17條

第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最遲二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最遲五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次訂定細部計畫建設之。

未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。

所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。

一) 禁建：

法規條文：「禁止該地區內一切建築物之新建、增建、改建」或「禁止變更地形或大規模採取土石。」

→不能申請建照。

主要有下類幾種情形：

1. 都市計畫法系：

① 未發布細部計畫地區

【都市計畫法§17】：都市計畫發布主要計畫後，未發布細部計畫地區應限制其建築使用及變更地形（例外詳「限建」）。

一、是否可用？

17,

(一) 開發許可

依本法新訂、擴大或變更都市計畫時，得先行劃定計畫地區範圍，經由該管都市計畫委員會通過後，得禁止該地區內一切建築物之新建、增建、改建，並禁止變更地形或大規模採取土石。但為軍事、緊急災害或公益等之需要，或施工中之建築物，得特許興建或繼續施工。
前項特許興建或繼續施工之准許條件、辦理程序、應備書件及違反准許條件之廢止等事項之辦法，由內政部定之。
第一項禁止期限，視計畫地區範圍之大小及舉辦事業之性質定之。但最長不得超過二年。
前項禁建範圍及期限，應報請行政院核定。
第一項特許興建或繼續施工之建築物，如抵觸都市計畫必須拆除時，不得請求補償。

所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。(一)開發許可：
一) 禁建：

②新訂、擴大或變更都市計畫地區

【都市計畫法§81】：為新訂、擴大或變更都市計畫時，得劃定計畫範圍，實施禁建。

③都市更新重建地區

【都市計畫法§69】：都市更新地區劃定範圍內，需拆除重建地區，應禁止地形變更、建築物新建、增建或改建。

2. 建築法系：山坡地

【建築技術規則§262】：坡度陡峭者、地質結構不良、地層破碎或順向坡有滑動之虞者...等，不得開發建築。

一、是否可用？

18,

(一) 開發許可

所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。(一)開發許可：

一) 禁建：

3. 其他法規法系：營建署除外各部會或其下屬各目的事業主管機關依法訂定「禁建」地區，其中較常見與土開相關者：

①-1 要塞堡壘地帶：

依【[要塞堡壘地帶法](#)】劃定要塞堡壘地帶兩側一定範圍內，不得新設或改設各種建築。

①-2 飛航管制區：

依【[民用航空法](#)】制定的【[航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法](#)】，針對國內現有北、桃、高等六座民用航空站，除劃定禁建範圍外，並逐圈劃定限建範圍，限定各該範圍之建築高度。

①-3 重要軍事設施管制區：

【[國家安全法](#)】於其施行細則中，列舉包含中、南等五座軍用（或軍民兩用）航空站等七種「重要軍事設施管制區」，實施禁限建。

本辦法依民用航空法第三十二條第二項規定訂定之。

本辦法所用名詞之釋義如下：

- 一、起落地帶：指跑道及其毗連地帶。
- 二、進場面：指在跑道二端特定之傾斜面。
- 三、水平面：指在航空站或飛行場及緊鄰區域上一定高度之水平面。
- 四、轉接面：指自進場面之兩邊及自進場面內邊兩端引延與跑道中心線平行之直線向外斜上與水平面相交接成之傾斜面。
- 五、圓錐面：接自水平面之周圍向外斜上延伸所構成之圓錐斜面。

一、是否可用？

(一) 開發許可

名稱	淡水河洪水平原管制辦法(新 88.06.30 訂定)
修正日期	民國 99 年 11 月 10 日
第 1 條	為減輕淡水河洪水災害起見，特依水利法第六十五條規定訂定本辦法。
第 2 條	洪水平原管制之目的，在於排除泛區內之積水，劃定發展限制範圍，以減輕災害。其管制程度分為一級管制區及二級管制區二等，管制範圍及位置根據實際地形勘測，水工試驗結果及經濟部水利署一千二百分之一比例圖標定之範圍為準。
第 3 條	一級管制區包括堤防預定地、疏洪道用地及天然洪氾區，二級管制區為經常淹水地區及低窪地區。
第 4 條	一級管制區內應嚴格限制建築，除不得建造永久性建築物或種植多年生植物或設置足以妨礙水流之建築物外，並禁止變更地形或地目。
第 5 條	二級管制區內地上建築物之改建、修繕、拆除、變更原有地形、建造工廠、房屋或其他設施者，應向當地直轄市政府申請，報請經濟部核定後辦理之。

前項核定標準由經濟部訂定之。

所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。(一)開發許可：

一) 禁建：3.其他法規法系

②-1 洪水平原管制區：

各水系管理單位依【水利法】規定，制定管制規定（如：【淡水河洪水平原管制辦法】），劃定範圍，設定管制區，不准建築或需申請許可後始得建築。

②-2 河川區：

各水系主管機關依據水文水理演算，依【水利法】規定，劃定兩年洪水重現期距可到達的區域，依法徵收或限制其使用。

②-3 水庫儲水範圍：

各水庫管理單位依【水利法】規定，劃定水庫儲水範圍，不准建築。

②-4 水質水量保護區：

自來水事業主管機關依【自來水法】規定，劃定公布水質水量保護區。另依【飲用水管理條例】，劃定飲用水取水口一定距離內之地區，限制建築行為。

一、是否可用？

20,

(一) 開發許可

名稱	大眾捷運系統兩側禁限建辦法
修正日期	民國 92 年 12 月 30 日
	第一 章 總 則
第 1 條	本辦法依大眾捷運法 (以下簡稱本法) 第四十五條第五項規定訂定之。
第 3 條	禁限建範圍及其管制
第 6 條	<p>大眾捷運系統兩側禁限建範圍為附件一所劃定之範圍。</p> <p>前項禁限建範圍內，除達達捷運設施、連通設施或依第二十二條規定所為之修繕、修改拆除外，不得為下列行為：</p> <p>一、建築物之建造。</p> <p>二、廣告物之設置。</p> <p>三、障礙物之堆置。</p> <p>四、其他經捷運主管機關認定足以妨礙大眾捷運系統安全之工程行為。</p>
第 7 條	<p>大眾捷運系統兩側限建範圍為附件二所劃定之範圍。</p> <p>下列行為之主管機關核准申請人於限建範圍內辦理下列行為前，應先會商捷運主管機關：</p> <p>一、建築物之建造。</p>

所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。(一)開發許可：

一) 禁建：3.其他法規法系

③-1 大眾捷運系統兩側：

依【大眾捷運法】規定禁限建。並依【大眾捷運系統兩側禁建限建辦法】明確劃定禁限建的範圍。

③-2 公路兩側：

【公路法】規定，劃定各類公路兩側一定範圍，禁止或限制建築。

③-3 鐵路兩側：

【鐵路法】規定，距鐵路軌道中心兩側一定範圍內，不得建造建築物。

一、是否可用？

21

(一) 開發許可

第二章 古蹟、歷史建築及聚落

第 33 條

為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。

第 34 條

為維護聚落並保全其環境景觀，主管機關得擬具聚落保存及再發展計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為特定專用區。

第 36 條

依第三十三條及第三十四條規定劃設之古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區及特定專用區內，關於下列事項之申請，應由目的事業主管機關會同主管機關辦理：

- 一、建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。

所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。(一)開發許可：
一) 禁建：3.其他法規法系

④ 氣象禁（限）建地區：

【氣象法】規定，劃定於觀測坪、探空儀追蹤器...等氣象觀測設施四周一定範圍內，禁止或限制建築。

⑤ 古蹟保存區：

【文化資產保存法】規定，針對符合具保存價值標準的古蹟、歷史建築、聚落或遺址...等文化資產，及其周邊環境，劃定為古蹟保存用地或保存區，予以禁限建規定。

⑥ 原子能禁建區：

依【原子能法施行細則】規定劃定禁建區與低密度人口區。禁止規劃或設置新社區。

一、是否可用？

22,

(一) 開發許可

有關整體開發之規定

土地所有權人應無償捐獻並開闢完成其土地開發面積百分之十二的都市計畫停車場用地後始得申請開發建築。

所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。(一)開發許可：

二) 限建：

法規條文：

「...始得申請建照」

→「有限制條件」的開發建築

→須完成某些條件後，才可以申請建照。

主要有：

1. 尚未發布細部計畫地區：

【都市計畫法§17】：主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。

一、是否可用？

23,

(一) 開發許可

編號	8.
案號	10.
圖號	。
位置	本計畫原後期發展區(附帶條件)。
變更內容	原計畫 原後期發展區附帶條件：。 農業區變更為住宅區，劃為後期發展地區，俟優先發展地區各變更部分開發完成及實際建築使用達60%以上時，始得依將來訂定分期分區發展計畫順序，次第擬訂細部計畫……。
	新計畫 整體開發地區附帶條件：。 1. 考量後期發展區……將原後期發展區劃分為十四處分區開發單元範圍，並將「後期發展區」修正為「整體開發地區」。 2. 整體開發地區開發方式：。 (1) 解除後期發展區開發限制後之整體開發地區，應依本計畫整體開發地區發展優先順序原則，次第擬訂細部計畫，以市地重劃方式整體開發。……。
變更理由	略。
備註	。

所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。(一)開發許可：

(二) 限建：

2. 分期後開發時程的土地：

【都市計畫法§17】：主要計畫應就其計畫範圍，訂定分區發展優先次序（即分期分區開發），並逐區擬定細部計畫。

非優先次序的「後開發時程地區」的土地，常被規定需以「整體開發」或「整體規劃」方式開發。

3. 提升利用率的土地：

低利用率的土地，經都市計畫變更為高利用率的土地，常被限制須回饋（捐回饋金、捐地）後才可以開發。

惟此類土地常伴隨「時程管制」。主要規定有兩種：

- 限期開發：規定期限內完成開發，否則回復原狀。
- 鼓勵加速開發：規定在一定期限內完成開發者，給予獎勵。

一、是否可用？

24,

(二) 利用限制

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。

建築物基地地面，應高出所臨接道路邊界處之路面；建築物底層地板面，應高出基地地面，但對於基地內之排水無礙，或因建築物用途上之需要，另有適當之防水及排水設備者，不在此限。

建築物設有騎樓者，其地平面不得與鄰接之騎樓地平面高低不平。但因地勢關係，經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。

所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。

(一)就土地開發而言→開發許可：沒有禁、限建規定

(二)就建築使用而言：土地雖無開發管制，得許可開發。
但實際供建築使用時，還需進一步確認：

- **建築管理：基地條件vs適法規定**
基地臨建築線→在地【**建築管理規則**】。
基地坵型、鄰地狀況→在地【**畸零地使用規則**】。
基地面積、臨街狀況→相關「**規模管制**」、**臨街標準**，
→→而得以**單獨開發**。
- **產權因素：產權清楚**
→沒有限制登記...等影響開發的產權問題，
→→而得以**順利請照、保存登記**。
- **土地現況：**
→沒有路權、特殊地形...等使用限制
→沒有近風水區...等開發忌諱
→坵型工整，方便配置
→→而得以**順利施工、去化順銷**。

一、是否可用？

(二) 利用限制

綜合上述，所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。亦即這宗土地

(一)就土地開發而言：沒有禁、限建規定

(二)就建築使用而言：得以單獨開發、順利請照施工、保存登記與去化順銷。

反之，若土地條件不符上述開發條件者，則將

- 禁限建：不得開發(禁建)，不得立即開發、需先完成規定的先決條件(限建)。
- 產權因素：需塗銷限制登記或取得路權後始得申請建築。
- 不得單獨開發：須合併鄰地以臨建築線或達最小開發規模(規模管制)後，才能申請建照。
- 不宜開發：基地環境不佳，不宜居住，乏人接手，開發意願低。

總之，土地開發的方式，雖因不同的土地條件而異，但「可用」卻是開發的先決條件，也是影響其地價的關鍵因素。

因此，要先釐清其開發條件，確定得開發、值得開發，才來談如何開發。這是論及活化土地資產前，必先釐清的功課。

街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最小開發規模
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。
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。

二、有多好用？

26,

引言

所謂「可用」是指這宗土地可立即開發，可供建築使用。

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。

「有多好用？」主要決定於
土地開發相關法規對建築的規範：**設計使用**

(一)用途管制：←使用限制寬

- 供建築使用的正面、負面與附條件表列規定。
- 建築用途使用vs產品定位

(二)強度管制：←利用強度夠

- 最大可建面積=基準+免計+獎勵+容移FA。
- 有何影響盡用土地利用率的規定？

二、有多好用？

27,

(一)用途管制

臺北市土地使用分區管制規則有關使用規定一覽表
(註：雙星號表示，「主要用途所允許使用之用途以外為準」)

類別名稱	住宅區										商業區										工業區											
	特一	特二	特三	特四	特五	特六	特七	特八	特九	特十	特一	特二	特三	特四	特五	特六	特七	特八	特九	特十	特一	特二	特三	特四	特五	特六	特七	特八	特九	特十		
1. 獨立、雙併住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2. 多戶住宅	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3. 宿舍住宅	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4. 學校教育設施	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5. 社會設施(其他)	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6. 小學	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7. 社區發展設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
8. 醫療保健服務(其他)	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
9. 殯葬設施	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10. 社會福利設施(其他)	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
11. 宗教場所設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
12. 社會安全設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13. 大型體育設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。

(一)用途管制：土地開發法規針對各類(分區或指定特殊條件的)可建地於申請建築使用時，以用途管制來規範建築物的用途。→用途管制

而就市場而言，一塊地適合蓋甚麼樣的建築，除考慮開發的效益外，市場的胃納與去化的阻力為另一課題。規劃的產品越能配合在地市場的需求，則土地的開發的效益也就越大。→產品定位

因此，基地適用法規所規範的建築用途項目，若符合公司產品定位的需求，則基地便可依此類建築用途項目請照、登記與使用。

這是「有多好用」的首要考量

→用途管制vs產品定位。

土地適用法規的用途管制越寬鬆，則其產品定位越有彈性，土地也就越好用。

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 住二之七	住三	住三之一、住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工一							工三	
1	獨立、雙併住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	△	△	×	△	※	※
2	多戶住宅	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	△	△	×	△	※	×
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△

正面表列

負面表列

附條件表列

ex: 台北市第二之二種住宅區(住2-2)的土地供建築使用時，依據【台北市土地使用分區管制自治條例有關使用規定一覽表】(提示：本表詳本期講習「土地利用法規與實務」第25張投影片)的規定，下列敘述何者不正確：
 ①不得供寄宿住宅使用
 ②得供小學使用
 ③經市府核准後得附設托兒、托老設施
 ④以上皆非。

二、有多好用？

29,

(一)用途管制

法規編號：北市一三〇二一〇一〇〇三
名稱：臺北市土地用途管制規則第五條土地及建築物使用組之使用項目
修正時間：中華民國八十九年三月十三日訂定

一、第一組：獨立、雙併住宅

(一) 獨立住宅。

(二) 雙併住宅。

二、第二組：多戶住宅

(一) 連棟住宅。

(二) 集合住宅。

三、第二十一組：飲食業

本組限於營業樓層地板面積不超過一五〇平方公尺之下列各款：

(一) 冰果店。

(二) 點心店。

(三) 飲食店。

(四) 麵食店。

(五) 自助餐廳。

(六) 漁味好茶莊。

(七) 餐廳(館)。

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。
(一)用途管制：法規規定哪一類的土地可供哪些類型的建築使用。

法規「用途管制」以下列的方式，來規範建築物的用途，也就是“能（不能或才能）蓋甚麼樣，哪一類或哪幾類用途的房子？”

1. 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目。

一般以「用途組別」為主，即將各種建築用途歸類分組，編訂用途組別（如：第一組：獨立、雙併住宅）。再分別規定各種使用分區，得（不得或始得）做何組（或哪幾組）組別的用途使用，作為規範其建築使用的依據。

二、有多好用？

30,

(一)用途管制

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
修正日期：中華民國一百零七年二月二十二日 修正

第一條 臺北市（以下簡稱本市）為落實都市計畫土地用途分區管制，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，業經臺北市政府（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設施業。

分區名稱	顏色	容許使用
第一種住宅區	黃色	住宅、零售業、餐飲業、一般服務業、金融保險業、景緻服務業之電腦網路設施業
第二種住宅區	綠色	住宅、零售業、餐飲業、一般服務業、金融保險業、景緻服務業之電腦網路設施業
第三種住宅區	紅色	住宅、零售業、餐飲業、一般服務業、金融保險業、景緻服務業之電腦網路設施業
第四種住宅區	藍色	住宅、零售業、餐飲業、一般服務業、金融保險業、景緻服務業之電腦網路設施業
第五種住宅區	紫色	住宅、零售業、餐飲業、一般服務業、金融保險業、景緻服務業之電腦網路設施業
商業區	橘色	零售業、餐飲業、一般服務業、金融保險業、景緻服務業之電腦網路設施業
工業區	棕色	工業、倉庫、堆棧、運輸、倉庫、堆棧、運輸
公共設施區	灰色	公共設施、文化、體育、康樂、社會福利、教育、醫療、衛生、社會福利、教育、醫療、衛生

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。
(一)用途管制：法規規定哪一類的土地可供哪些類型的建築使用。
法規「用途管制」即以下列的方式，來規範建築物的用途，也就是“能（不能或才能）蓋甚麼樣，哪一類或哪幾類用途的房子？”

2. 規定如何：即以何種方式來限制？

- 負面表列：即將所有禁止使用的項目，以「不得作為下列使用」的用語逐項詳列。
- 正面表列：即將所有容許使用的項目，以「供（或僅得作為）下列使用」的用語逐項詳列。
- 「附條件」表列：即針對原正（或負）面表列項目中，得以附帶條件容許例外的部分項目，以「附條件」的用語詳列各該部分的例外條件。

法規類號：北市一三-0二-100二

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)**

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。



到訪人數:261...人
都市計畫書圖查詢

查詢方式 建物門牌

查詢項目 中西區

里 仙草里

路(街)段 健康路一段 送出

健康路一段

門牌號碼

39 號十 樓之2

表二-11 中西區歷次都市計畫變更附帶條件一覽表

變更計畫名稱	分區編號	位置	變更附帶條件規定	備註
變更台南市主要計畫(通盤檢討)案	商1(附)	永華路與海安路交叉口處東北角街廓	商業區應整體規劃,作為觀光旅館及大型百貨商場使用,並於擬定細部計畫時,予以劃設停車場用地。	編號①
	商1(附)	西門路與健康路交叉口處東北側土地	商業區應整體規劃,作為觀光旅館及大型百貨商場使用,並於擬定細部計畫時,予以劃設停車場用地。	編號②

【附件17】變更都計案-新增用途管制

- 1.本件為變更都市計畫案新增用途管制的案例。
- 2.各縣市政府一般多以其【建築管理自治條例】，來全面性的規範其都市計畫地區的建築的「用途管制」。惟後來常須配合都市發展(如本案「觀光旅館、大型百貨商場」)之需，而變更個別都市計畫區之用途規定。
- 3.此類規定因常僅敘明於特定都計區的說明書中(即「土地使用分區證明書」所謂的「.....計劃書中其他規定,請逕洽都市計畫主管機關查詢」),因此應詳查其所屬的各都市計畫說明書。
- 4.另,本件為上網以街道名稱查詢其所屬都市計畫案的案例。

計畫案序號	計畫案名稱
0412	變更台南市中西區部分計畫(細部計畫)通盤檢討案(增設公園設施)
0400	變更台南市部分計畫(土地使用分區管制及都市計畫通盤檢討-調整通盤檢討案)
0386	變更台南市部分計畫(土地使用分區管制及都市計畫通盤檢討-調整通盤檢討案)
0384	變更台南市部分計畫(土地使用分區管制及都市計畫通盤檢討)
0264	變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案
0205	變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留-另案處理部分)
0174	變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案
0130	變更台南市主要計畫(工商區通盤檢討)案
0111	變更台南市主要計畫(第一版公共設施保留地專責通盤檢討)案
0074	變更台南市第三區通盤檢討(增設公共設施部分)案
0065	變更台南市主要計畫(通盤檢討)案
0052	變更台南市主要計畫案
0009	台南市部分計畫(地籍分區部分)
0001	主要計畫暨第一版都市計畫(公共設施部分)

二、有多好用？

33,

(二)強度管制

《附表 8：法規、銷售、權狀與建築面積關係表》

法規	銷售面積	銷售合約面積						銷售面積	建築面積
		室內	騎樓	大	小	陽台	其他		
土地最大利用強度	基準 FA	○	△	△	△	△	△		樓地板面積
	允增 FA	○	△	△	△	△	△		
	獎勵 FA	○	△	△	△	△	△		
	其他 FA	○	△	△	△	△	△		
	容移 FA	○	△	△	△	△	△		
	容移	○	△	△	△	△	△		
	地上層								
	樓上層								
	樓下層								
	其他(附屬等)								
法規允建面積		(主)建物	共用使用	附屬建物	車位			建築面積	
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)
 1. 法規面積由各類空間依法定之面積、建築面積由建築師圖說書報上的面積、銷售面積為我們的銷售契約書、合約上的所有面積、權狀面積則為建物所有權狀登記的面積、除銷售面積以“坪”為單位外，其餘面積均以“m²”為單位。
 2. 允增 FA 除室內面積之外，尚須扣除部分面積供下列空間之用：
 ① 樓 core 除免計容積之樓梯、(地上機電)外，尚有一般昇降機之機道、管線間一等需由允建 FA 撥用面積，計入樓容積率、屬大(公)樓上層、小(公)樓上層面積。
 ② 陽台(深度>2M、面積≤(1/8 該層 FA × 8 m²) max)者，須計入該層 FA、撥用樓容積率。
 ③ 地面層與上下層公共服務空間(FA)屬開空獎勵面積，免計入樓容積率外，其餘空間(如：門廳、文宣室一等)以「管委會使用空間」併入「地上機電」核計，超出免計部份，須由允建 FA 撥用，屬允建面積 core 改列小公。
 3. (地上)停車空間設於室內者，一概歸入室內面積銷售，並應於銷售圖中註明「車庫容積率」；若設於室外、則多以車位銷售。
 4. 地下室若有車庫銷售或附設於 1F 者，屬特例，以室內面積銷售(須計入樓地板面積、樓容積率、停車數量)，其餘除停車位外，為大(公)面積。

所謂「好用」是指這塊地使用限制少、利用強度夠，適合優先開發。

(二)強度管制(容積)：法規所規定各類土地供建築使用時，可建的最大可建面積。

最大可建面積 = 基準FA + 免計FA + 獎勵FA + 容移FA

此項面積因各別土地的①適用法規②土地條件及精算或請照時③規劃實設等因素的差異而異。

①適用法規：土地適用的法規針對該分區與指定特殊條件的土地的下列強度管制規定：

- 基準容積率有多高？有無得放寬或提升容積率(= 法定容積率) 的規定？
- 有何獎勵規定？允增面積%多少？累計總量上限%多少？
- 得否容移？送出基地限制？允增上限%多少？

《附表 7-：法規、銷售、權狀與建照面積關係表》

法規面積	銷售面積						銷售面積		建照面積	
	室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	停車位			
土地最大可建面積	1. 基準 FA (允建)						△	△	◇	主體建築面積 (地面以上各層 不含屋突)
	允增 FA	開空	○	△	△	△	◇			
		停獎	○	△	△	△	◇			
		都更	○	△	△	△	◇			
		專案	○	△	△	△	◇			
	4. 容移 FA						△	△	◇	
	免計 FA (允建)	梯廳		○	△	○				
		樓上層			○					
		地面層			○	△				
		樓上層			○					
		(地面)停車空間	○					○		
		騎樓		○						
	其他(雨遮等)	地下室	◇		○			○		
		屋突			○	△				
		陽台					○			
法規面積						(主)建物	共同使用	附屬建物	車位	權狀面積
權狀面積						建物所有權狀面積				
									○	(雨遮等)面積
										陽台面積
										地下室面積
										屋突面積
										陽台面積
										(雨遮等)面積
										建照面積
										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外用，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』、『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」，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、有多好用？

35,

(二) 強度管制

第十條口住宅區內建築物之建築容率及容積率不得超過表規度：

住宅區類別	建築容率	容積率
第一種	三〇%	六〇%
第二種	三五%	一〇〇%
第三種	四五%	一五〇%
第四種	五〇%	二〇〇%

前項建築物面積以〇公頃以上之建築，應按前面道路劃割有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且前述建築容率標準可作量程序劃定者，容積率得酌予提高，但不得超過表規度：

住宅區類別	容積率
第一種	一六〇%
第二種	二五〇%
第三種	三〇〇%
第四種	四〇〇%

依第二項規定且於都市計畫上已標示為第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、第一種住宅區之地區，建築容率得按上述標準酌予提高，其容積率仍應依第一項規定辦理。

建築容率依第一項規定提高之住宅區之建築容率及容積率之標準，其建築容率及容積率仍應依第一項規定辦理。

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。

(二)強度管制：最大可建面積=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

①適用法規：土地適用法規對該分區與特殊條件的土地的下列規定：

● 基準樓地板面積：土地依其適用法規所規定的基準樓地板面積(基準FA)？

都市計畫單位藉由陸續擬定都市計畫案，將各計畫範圍內的土地，劃定為各種使用分區或公共設施用地，並分別訂定其基準容積率，藉以規定該類土地的基本可建面積，以控管該計畫區空間依序發展與合理使用。此外，也少數針對指定特殊條件（如臨大道或永久性空地...等）的土地，調升其容積率。由公式：

$$\text{基準(或法定)FA} = \text{基地面積} \times \text{基準(或法定)容積率}$$

可知土地所屬分區的基準容積率越高，或土地條件符合適用法規指定的特殊條件，而得提高其(可視為"法定")容積率者，則每坪地可蓋的建坪數越高，土地也就越好用。

二、有多好用？

36,

(二) 強度管制

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。

(二)強度管制：最大可建面積=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

①適用法規：土地適用法規對該分區與特殊條件的土地的下列規定：

- 免計FA：得設計何種免計FA？其免計%、面積或級距有多少？

前述基準FA是基地基本的可建面積，一般建築設計多將之用於室內面積。

而建築法系法規中的【建築技術規則】又針對室內空間除外的地下室(防空避難空間)、屋突、騎樓、停車空間、機電、梯廳、陽台等七類主要的附屬空間，各別規定在某額度(深度、%、面積或級距)內的面積，得以免計入「容積樓地板面積(容積FA)」檢討容積率。亦即不必撥用基準FA，形同在基準FA之外附加的允建面積。

二、分類面積規定 (二)免計入「容積樓地板面積」檢討容積率的面積(簡稱「免計」)：

主要針對一般建築一般常見的

- 騎樓
- 屋頂突出物
- 地下室
- 停車空間
- 陽台
- 梯廳
- 地上機電
- 其他...等附屬空間，獨立於基準樓地板面積之外，另設一套標準來管制各該部分應有得以免計的面積(亦即在規定範圍內，不會撥用基準樓地板面積的額度)。

前條容積總樓地板面積依本編第一條第五款、第七款及下列規定計算之：

- 一、每層陽臺、屋簷突出建築物外牆中心線或柱中心線超過二公尺或雨遮、花臺突出超過一公尺者，應自其外緣分別扣除二公尺或一公尺作為中心線，計算該層樓地板面積。每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。每層共同使用之樓梯間

可建FA = 允建FA + 允增FA

允建FA = 基準FA + 免計FA

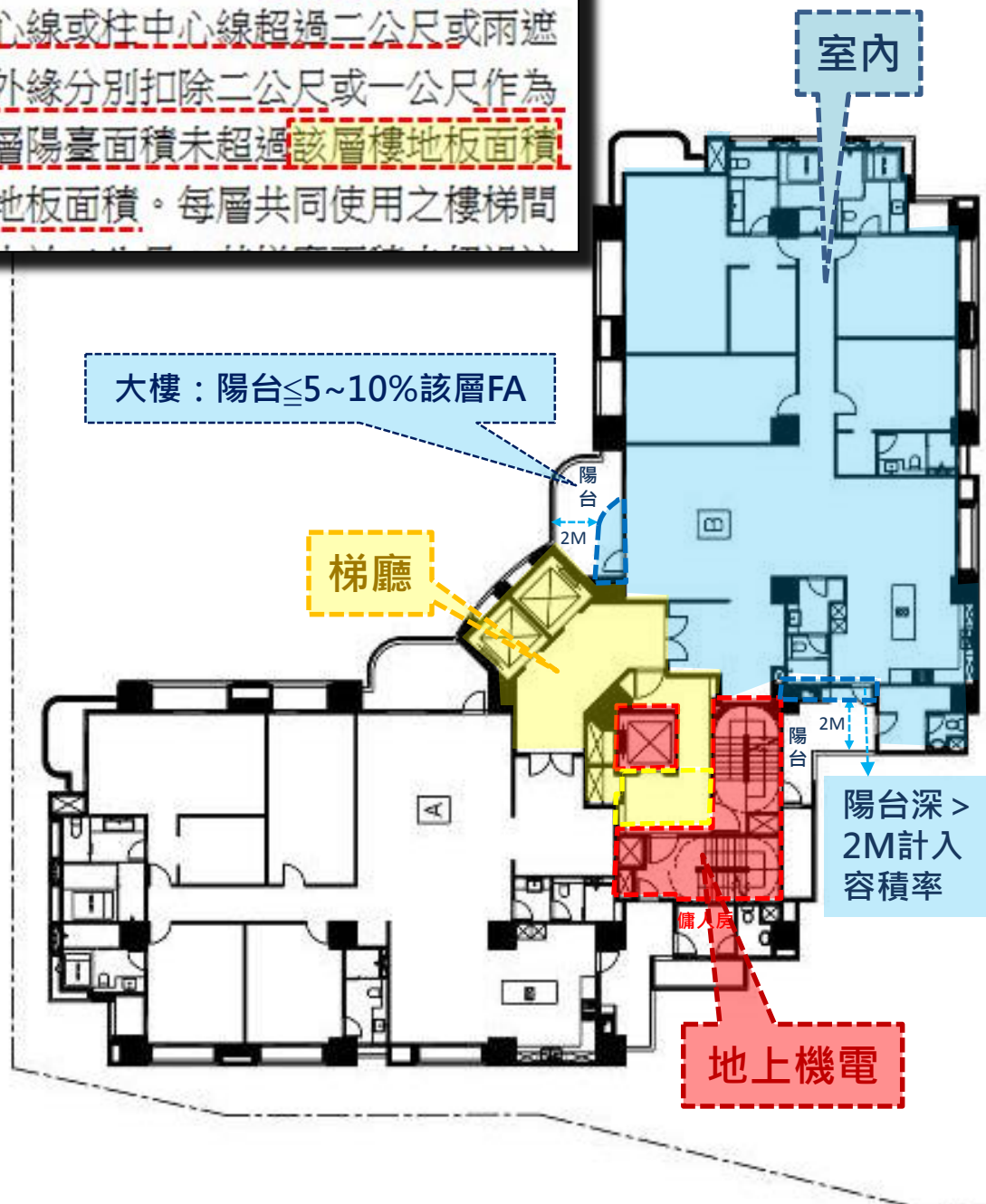
1. 基準FA是適用法規規定基地基本的可建面積，一般建築設計多將之用於室內面積。

= 基地面積 × 基準(法定)容積率

2. 免計FA是【建築技術規則】針對室內空間除外的

地下室(防空避難空間)、屋突、騎樓、停車空間、機電、梯廳、陽台等七類主要的附屬空間，各別規定在某額度(深度、%、面積或級距)內的面積，得以免計入「容積樓地板面積(容積FA)」檢討容積率。亦即不必撥用基準FA，形同在基準FA之外附加的允建面積。

= 地下室 + 屋突 + 騎樓 + 停車空間
+ 機電 + 梯廳 + 陽台FA



二、有多好用？

38,

(二) 強度管制

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。

(二)強度管制：最大可建面積=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

①適用法規：土地適用法規對該分區與特殊條件的土地的下列規定：

- 免計面積：可設計多少「免計」面積？

實務上，透天產品因較少附設電梯，因此大多未能使用一般大樓案慣用的梯廳、機電設備免計FA。反之，大樓案極少使用的地面停車免計(≤40m²/位)，則是透天案免計FA的大補帖。除特殊狀況外，一般建案都會善用各類免計面積，以爭取較大的可建面積。

因此，能設計越多項目「免計」面積，且善用、盡用其額度者，其「最大可建面積」也就越多，利用強度也就相對越高，土地就越好用。

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 (如單獨租賃的貨場...等)
屋突 = max [1/8 (或 15% 高層建築) × 建築面積 (基地面積 × 實設建築率), 25 m ²] × 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 m ² / 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) (梯廳 + 陽台) ≤ 15% × 主體建築 (地面以上不含屋突) FA
陽台 = (5% 10% × 主體建築 FA)

二、有多好用？

40,

(二) 強度管制



所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。

(二)強度管制：最大可建面積=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

①適用法規：土地適用法規對該分區與特殊條件的土地的下列規定：

● 總量累計上限：獎勵面積累計上限規定為何？

各類獎勵面積雖各有其允增面積上限規定，但【都市計畫法台灣省施行細則§34-3】規定，自104.07.01起容移除外的「增加建築容積」須合併檢討「總量累計上限」。北市規定：都更除外的獎勵FA+容移FA \leq 0.5×基準FA。其餘五都的【都市計畫法○○市施行細則】也都比照前述【省細則】，配合規定類似的「累計上限」。

此外，各縣市自訂法規中，或基地所屬的都市計畫(說明)書中也偶見內容(項目、%)各異的「累計上限」的規定。若基地適用此項規定，則須依該規定將應併入檢討該上限%的原允增面積項目，合併檢討累計上限。

若此，則原本得允增的各類面積便受限在累計上限以內，累計上限的百分比越低，或包含項目越多者，一坪地能蓋幾坪屋的受限就越多，土地利用強度就相對受限。

二、有多好用？

41,

(二) 強度管制

本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。

送出基地以下列各款土地為限：

- 一、都市計畫表明應予保存或直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。
 - 二、為故鄉節節環境或景觀，提供公共開放空間使用之公園綠地。
 - 三、私有都市計畫公共設施保留地，但不包括都市計畫容積移轉規定應以留設收，市地重劃或其他方式整體開發取得者。
- 前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣(市)主管機關定之。
- 第一款之土地，其形狀應完整，面積不得小於五百平方公尺，但因第一項第一款之規定不能變更為建築使用者，或直轄市、縣(市)政府勘定無歷史適合建築之小建築基地，不在此限。

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。

(二)強度管制：最大可建面積=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

①適用法規：土地適用法規對該分區與特殊條件的土地的下列規定：

●容移面積：得否適用容積移轉規定？得移入多少%面積？

相對前述基準、免計與獎勵FA多屬無償取得，容移FA則是土地的適用法規，規定得容積移轉，且土地符合其規定的「接受基地」標準者，始得於繳代金或捐地後，依法移入的允增面積。

實務上，容移依

中央：【都市計畫容積移轉實施辦法】

地方：基地所屬縣市【都市計畫容積移轉審查許可要點】

專案：基地所屬都市計畫區說明書針對容移

的規定，檢討容移FA上限。一般規定如下：

$$\text{容移FA} \leq 0.3 \text{基準FA (一般地區)} / 0.4 \text{基準FA (整體開發地區)}$$

基地若得適用容移規定，且得移入比例越高者，其可建面積就越多，利用強度夠，土地也就越好用。

二、有多好用？

42,

(二)強度管制

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。

(二)強度管制：最大可建面積=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

①適用法規：土地適用法規對該分區與特殊條件的土地的規定。

②土地條件：以基地的（面積、臨街狀況...等）條件得否適用上列規定，而得以

- 調升容積率而調高基準FA？←臨接大道、園道或永久性空地
- 適用獎勵？%？←面積、臨街狀況...等條件
- 適用容移？%？←面積、臨街狀況、座落...等條件

亦即基地適用法規，雖有上述四類(基準、免計、獎勵與容移FA)構成最大可建面積的規定，但基地本身的條件是否符合各類面積的適用條件規定，而得據以爭取各類面積。

十二、變更台南安平區細部計畫土地使用分區管制要點

(一)本計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

(二)本計畫區內設置下列各使用分區及用地。

1. 高密度住宅區。
2. 中密度住宅區。
3. 低密度住宅區。

4. 社區公共空間。

(三)中密度住宅區—高度限制為6層或層高18公尺。

(四)低密度住宅區—高度限制為4層或層高13公尺。

二、有多好用？

43,

(二)強度管制

高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左：

$$A0 \leq (1 + Q) A / 2$$

A0：地下各層最大樓地板面積。

A：建築基地面積。

Q：該基地之最大建蔽率。

高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。

(二)強度管制：最大可建面積=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

①適用法規 ②土地條件：

③**規劃實設**：前述適用法規與土地條件，是針對基地供建築使用時的強度管制規定，一般都依此來概估土地的可建面積。

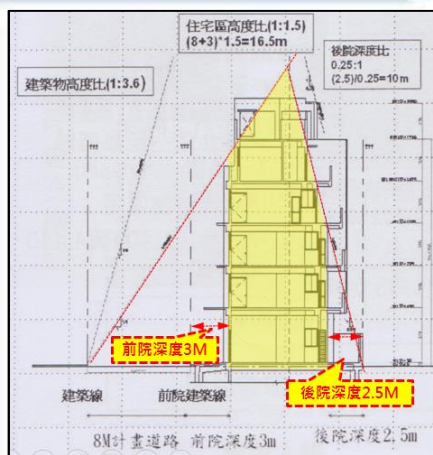
然而，實務上於精算或申請建造執照算面積時，則須進一步依下列三項因素，經由實際規畫配置(排厝間、算坪數)來算實設面積：

- 細部法規：開挖率、停車規定、高/深度比、退縮距離...etc.
- 土地現狀：面積、臨街狀況、座向、北或對側鄰地...etc.
- 產品定位：業主坪數落點、房數配比、車房比、車位@權狀面積...等產品定位需求。

二、有多好用？

44,

(二)強度管制



所謂「好用」是指這塊地使用限制少、利用強度夠，適合優先開發。

(二)強度管制：最大可建面積=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

①適用法規：②土地條件：③規劃實設：

這三項因素將影響下列規劃實設項目，進而影響→各類空間的實設面積：

①退縮建築、前後側院深度：影響實設建蔽率、建築面積，進而影響屋突FA。→屋突FA

②實設建蔽率、高/深度比：影響各層面積與實設樓層數(可否符合業主要求樓層數級距?)得否盡用ΣFA?進而影響主體建築。→主體建築FA

③停車規定、車房比：地下室停車位數 $\geq \max$ 〔法定停車規定，業主要求車房比〕→停車位數

④基地條件：基地坵形決定地下層坵形(長寬)，加上結構系統(柱列工整、間距配合車位寬)影響停車效坪→地下層ΣFA \geq 停車位數×停車效坪。

⑤開挖率：地下單層FA=基地面積×開挖率。地下層ΣFA/單層FA=層數。地下單層FA×層數=地下室FA。→地下室FA

1. **最大可建面積 = 基準 FA + 免計 FA + 獎勵 FA + 容移 FA = 建照ΣFA + 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：法定如地下室(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 (如五樓起層的貴樓...等)

屋突 = $\max [1/8 \text{ (或高層建築 } 15\%) \times \text{建築面積 (} = \text{基地面積} \times \text{貫穿塔樓率) } , 25 \text{ m}^2] \times \text{層數}$

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 (或單梯 10) % × 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 (或都更 0.5) 法定 FA (Σ獎勵 = 開空 + 都更 + 各地 + 專案規定)。**

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

2. **最大可建面積 = 主體建築 FA × (1 + 陽台 (5 ~ 10%) + 屋突 FA + 地下室 FA**。其中：

① **主體建築 FA = 基準 FA × [(1 + 容移%) × (1 + 機電 (≤ 15%) + 獎勵 (≤ 計 ≤ 20%)] × (1 + 梯廳 (5 ~ 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 ≤ 20% (或都更地區 50%，部分地區另有規定者從其規定)

② **屋突 FA = max [建築面積 × 1/8 (或高層建築 = 15%) , 25 m²] × 2 (或 3) 層**。其中：

• 建築面積 = 基地面積 × 實設遮蔽率

與主體建築 FA ÷ 規劃主體建築樓層數 (有無高度或樓層數限制?)

③ **地下室 FA = 基地面積 × 開挖率 × 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 (或規)) 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 0 車位權狀面積 (建坪) × (地下室) 停車位數**。其中：

• 0 車位權狀面積 = 建商預設車位平均的權狀面積

• 停車位數 = 地下室 FA ÷ 停車位效坪 (= 12 ~ 20 坪/部，因地下室地形、面積、層數、結構系統...而異)

3. **可建強度 = 最大可建面積 ÷ 基地面積 = (主體建築 FA × (1 + 陽台%) + 屋突 FA + 地下室 FA) ÷ 基地面積**

$$= \text{容積率} \times [(1 + \text{容移}\%) \times (1 + \text{機電}\%) + \text{獎勵}\%] \times (1 + \text{梯廳}\%) \times (1 + \text{陽台}\%) \\ + (\text{設計遮蔽率}\% \times \text{屋突}\% \times \text{層數} + \text{地下室層數} \times \text{開挖率}\%)$$

∴ **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)**

大樓可建強度速算概估簡表							可建強度		
倍數 = [(1+e) × (1+a) + d] × (1+b) × (1+c)			係數 = f+g			可建強度			
免計一：梯廳+陽台		獎勵	免計二：屋突		免計三：地下室		係數		
a. 機電	b. 梯廳	c. 陽台	建築率	上限	f. FA 層數	g. FA 層數	倍數		
低標	0.1	0.05	0.1	0.05	2	0.1	0.8	1.27	0.90
中標	0.15	0.05	0.1	0.15	2	0.125	0.9	1.8	1.96
高標	0.15	0.05	0.1	0.15	3	0.27	1	3	2.44

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土地條件與③規劃實設等因素，套用低、中或高(甚或更高!)標概估。

二、有多好用？

47,

(二)強度管制

所謂「好用」是指這塊地使用限制寬、利用強度夠，適合優先開發。

(二)強度管制：最大可建面積=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

最大可建面積即是

- 建照中的總樓地板面積」、「陽台面積」，也將
- 轉換為房屋銷售合約中的「室內、公設、陽台」面積，
- 日後更登記為建物權狀中的「主建物、附屬建物、共同使用」面積。
- 同時也是評估土地價值（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。其關係整理如下：

【附表 8：法規、銷售、權狀與建築面積關係表】

土地最大利用強度	法規允許面積	銷售面積		銷售合約面積					建築面積	樓地板面積	
		室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	停車位			
允增FA	基準FA	○	○	△	△	△	△	○			
	獎勵FA	○	○	△	△	△	△	○			
	容移FA	○	○	△	△	△	△	○			
	其他FA	○	○	△	△	△	△	○			
	地上樓層			△	△	△	△	○			地面以上各層樓地板面積
	地上樓層			○	△	△	△	○			樓上層
	地上樓層			○	△	△	△	○			樓上層
	機電			○				○			機電
	地下室			○				○			地下室面積
	其他(附屬等)							○			陽台面積 (附屬等)面積
法規允許面積			(主)建物	共同使用	附屬建物	車位				建築面積	
			建物所有權狀面積								樓地板面積

說明：(法規面積歸入其他三類面積中，以○為主、△為輔、○為特別)
 1. 法規面積由各類空間依法定之面積、建築面積由建築執照圖說圖上之面積、銷售面積為我們於銷售契約書、合約上所列面積、權狀面積則為建物所有權狀登記之面積、除銷售面積以“坪”為單位外，其餘面積均以“m²”為單位。
 2. 允增FA除主要供室內面積之用途外，尚須視用途面積供下列空間之用途：
 ①樓core除供設計人的樓梯、「地上機電」外，尚有一般昇降機之機道、管線間一等業由允增FA專用面積，計入樓容積率、屬大公(地面層)、小公(樓上層)面積。
 ②陽台(深度>2M、面積≤(1/8該層FA·8 m²) max)者，須計入獎勵FA，採用樓融允增FA。
 ③地面層與上下層公設除公共服務空間FA外，屬獎勵面積，免計入樓容積率外，其餘空間(如：門廳、文宣室一等)以「管委會使用空間」併入「地上機電」類時，超出免計部分，須由允增FA補償。(屬公設樓core改列小公)
 3. (地庫)停車空間登記於室內者，一概歸入室內面積銷售，並最好於銷售圖中註明「車庫面積」；若設於室外、則多以車位銷售。
 4. 地下室若有車庫租賃或附設於1F者，屬特別，以室內面積銷售(須計入樓地板面積、樓容積率、停車數量)，其餘停車位外，為大公面積。

二、有多好用？

49,

※小結

第三節 建築基地最小規模限制原則

一、第一種商業區

(一)指定編號A8、A8-1、A9、A10、A11、A12、A13、A13-1等街廓為鄰里商業中心之共同管制地區，並限定最小基地開發規模1000平方公尺；若建築開發規模超過1000平方公尺者且符合土地使用管制要點第二十二條規定者，得獎勵其容積。

二、第二種商業區

(一)指定編號A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A80、A81、A82、A83等街廓為第二種商業區(門戶中心商業區)之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為3000平方公尺；若建築開發規模超過4000平方公尺者且符合土地使用管制要點第二十二條規定者，得獎勵其容積。

實施都市計畫區建築基地綜合設計

實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定。

建築基地為住宅區、文教區、風景區、機關用地、商業區或市場用地並符合下列規定者，得適用本章之規定：

一、基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或邊界線長度六分之一以上。

二、基地位於商業區或市場用地面積一千平方公尺以上，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積一千五百平方公尺以上。

前項基地跨越二種以上使用分區或用地，各分區或用地面積與前項各該分區或用地規定最小面積之比率合計值大於或等於一者，得適用本章之規定。

所謂「好用」是指這塊地使用限制少、利用強度夠，適合優先開發。

上述用途、強度兩項管制，是都市計畫的主要管控工具。土地被劃入哪一個都市計畫區？被編定為哪一種分區？基本上就已決定了好用的程度。

但若基地面積夠大、夠方正、臨街大道且臨街面長度夠長，則

- 消極的可避免前述「規模管制」的開發限制，或獎勵、容移的適用門檻限制；
- 積極的可盡用此類允增面積的上限%。

尤其，如果該都計區又有針對臨接大道或永久性空地...等特殊條件的基地，給予額外的專屬優惠規定，則符合此類規定的特殊條件的基地，便可更加好用。

三、如何善用？

50,

引言

所謂「善用」是指發揮這塊地的最高效益、創造公司的最大利益。

也就是在確認基地「可用」、「好用」之後，便先依據其條件，以市場上（買斷為主）土地開發方式，評鑑其基本價值（即一般以「市價」概稱的地價）。

先完成此鑑價作業，之後再與各種可行的開發方式所評估的地價比較，選擇對公司最有利的
方式來開發。

三、如何善用？

51,

引言

所謂「善用」是指發揮這塊地的最高效益、創造公司的最大利益。

土地的基本價值，除了一般素地行情價的初略概念外，實務上都須經過鑑價作業，也就是經由投資效益評估作業，算出符合一般投資者要求的利潤（相對於總成本、投資成本或總可售的毛利率）的地價，作為後續比較的依據。其公式為：**投資效益：收益 - 成本 = 毛利**

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

實務上投資效益評估依其作業的精準度，概可分為概估與精算兩種。說明如下：

三、如何善用？

52,

(一) 概估

收益(總可售金額)－成本(土地＋營建＋其他)＝毛利(毛利率)

(一)概估：

由每坪房價中扣除毛利與營建、管銷...等成本，算出剩下的土地成本。再由概算一坪地可蓋幾坪屋，來概估該地的價值。

即由基地的適用法規與土地條件概算其可建強度，再研判市場上可接受的房價(單價)，依投資效益評估方式，反算出達到一般投資要求毛利率的地價(此為實務上投資者向地主出價的目標)。其公式依相對於總成本(或總可售)分述如下：

反算土地單價 \div 〔房價 \div (1+毛利率)-造價-(房價 \times 管銷%)〕 \times 可建強度(相對於總成本)

或 \div 〔房價 \times (1-毛利率%-管銷%)-造價〕 \times 可建強度(相對於總可售)

ex：if 房價30w/p,造價10w/p,容積率300%, 毛利率25%,坪效若套用坊間**1.6**。

則地價 \div 〔30w \div (1+25%)-(30w \times 5%)-10w〕 \times 3 \times **1.6**=60w/p (相對於總成本25%)

或 \div 〔30w \times (1-25%-5%)-10w〕 \times 3 \times **1.6**=52.8w/p (相對於總可售25%)

三、如何善用？

53,

(二) 精算

投資效益評估表	
16. 主要成本	
土地	1,000,000,000
營建	500,000,000
其他	100,000,000
總計	1,600,000,000

收益(總可售金額)－成本(土地＋營建＋其他)＝毛利(毛利率)

(二)精算：

由實際算出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，除以土地面積而求得土地單價。

一般若採用精算方式鑑價，就必須將基地實際規畫配置(排厝間、算坪數)，求出最大可建面積，再轉換為「可售面積、成本建坪」，帶入售價、造價與其他成本，依投資效益評估方式，反算出達到投資要求毛利率的地價，並以此為出價參考。

反算土地成本＝收益－毛利－營建成本－其他（管銷）費用。

地價＝反算土地成本÷基地面積

大樓案：

反算土地成本 = 收益 - 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：			⊖無土、建融	⊕採土、建融	
25	土地成本	土地款	578,803,500元	202,581,225 元	土地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	建融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	16. 毛利、毛利率：					
40				⊖無土、建融	⊕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	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%		

三、如何善用？

55,

(三) 活化

上述地價是以賣斷的方式求得。然而除了這種市場上傳統主流的開發方式外，對地主而言，土地資源彌足珍貴，"賣一塊就少一塊"，常是賣地後的感嘆，甚至"蓋一塊只能補半塊"，更是換來推案後的懊惱！因此，對於擁有大量土地資源的大地主而言，處分資產，應先釐清土地的條件，並配合其各異的條件，評估各種開發方式的可行性，並與賣斷方式比較。選擇較適合自身需求的下列開發方式，以活化資產：

- ① 養地：針對尚不「可用」的土地，因受限開發許可，而依法被禁建。這類還不能開發的"生地"，除了養地之外，也可先行暫時租借供不違法的用途使用。如此，則得以租金補貼地價稅或養地開銷。此外，應密切關注在地的地方建設與相關都市計畫作業的動態，爭取併入計畫範圍，解除相關開發禁令，成為可開發的"熟地"。

三、如何善用？

56,

(三) 活化

選擇較適合自身需求的下列開發方式，以活化資產：

開發方式	評估摘要	反算地價	
1. 業地處分	區域區實地成交價格落在 77-150 萬元區間，均價約	120 萬/坪	
2. 自行開發	總銷售金額	反算地價 130 萬/坪	
	坪產 879 坪 * 50 萬/坪 =		43950 萬
	單位 18 位 * 130 萬/位 =		2340 萬
	總成本		
	管理成本 805 坪 * 10 萬/坪 =		8050 萬
3. 共同開發	稅前淨額 48280 萬 * 15% =	6844 萬	
	預計可匯率		
	20%利潤率	7716 萬	
	土地殘值	21971 萬	
	土地坪數	187.1 坪	
	土地單價	139 萬/坪	
3. 共同開發	預計分組市價	反算地價 180 萬/坪	
	房屋 539 坪 * 50 萬/坪 =		26950 萬
	車位 13 位 * 180 萬/位 =		2340 萬
	預計分組市價		
	參與自置土地坪數		28280 萬
	換購土地土地單價	157.18 萬/坪	
		180 萬/坪	

- ② 出租：針對雖「可用」，但開發時機尚未成熟(如：新重劃區)的土地，可先(部分)出租。一則以租金支付地價稅，再則藉由土地實質利用，以帶動周邊發展，提升土地價值。待日後開發時機成熟，再收回自行開發。

如此，得以儲備未來土地資源，獲取增值利益。

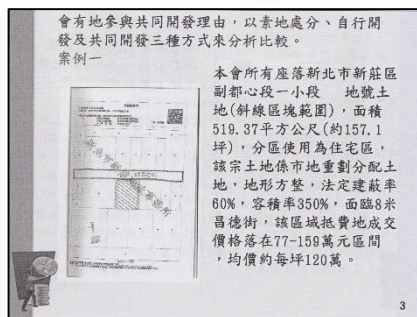
- ③ 共同開發：針對雖「可用」但甚不「好用」，如面積太小或坵形零碎曲折的土地，則可考慮合併鄰地達到適合開發條件，甚或得適用獎勵、容移等允增面積應有的規模，一起共同（或再與建方合建）開發。

如此，在合理分配比例下，可雙方或多方獲利，我方又可藉機汰弱存菁，處分條件較差的土地資產。

三、如何善用？

57,

(三) 活化



選擇較適合自身需求的下列開發方式，以活化資產：

- ④合建：針對不甚「好用」，如位於鄉鎮的土地，或有自用（營業用）需求者，則可採用合建。如此，自身不用再投入資金，卻可換得自用的營業空間或取得用剩空間的處分收益，更可將條件較差的土地變現，活化利用。
- ⑤都更：針對被劃入都更地區，或擠身老舊部落的土地，或公司早期的自有建物(如：廠、辦)。若條件達到在地的都更單元劃定基準，或符合新法(如：簡易都更)規定...等標的，便可單獨或參與都更，爭取更多的獎勵FA。如此，除可創造此類土地資產的新價值，同時可利用老舊房舍可都更獎勵的殘餘價值，爭取更大的處分利益。

本會所有座落新北市新莊區副都心段一小段 地號土地(斜線區塊範圍)，面積519.37平方公尺(約157.1坪)，分區使用為住宅區，該宗土地係市地重劃分配土地，地形方整，法定建蔽率60%，容積率350%，面臨8米昌德街，該區域抵費地成交價格落在77-159萬元區間，均價約每坪120萬，

素地行情



以析
所心
斜線
37
本會
以自
單價

預計分回市值									
房屋	539	坪	*	50	萬/坪	—	26950	萬	
車位	13	位	*	180	萬/位	—	2340	萬	
預計分回市值							—	29290	萬
參與合建土地坪數								157.10	坪
換得土地土地單價								186	萬/坪

共同合建

計算源1：分回房屋539坪=土地157.1坪*350%(法定容積)*(1+7.5%(獎勵容積))*1.6(房屋登坪指數)*57%(地主分回率)

計算源2：車位13位=((土地157.1坪*60%(開挖率)*3層)/12.5(預估車位面積))*57%(地主分回率)

總銷售金額									
房屋	879	坪	*	50	萬/坪	—	43950	萬	
車位	18	位	*	130	萬/位	—	2340	萬	
總成本									
營建成本	805	坪	*	12	萬/坪	—	9660	萬	
稅銷管雜	46290	萬	*	15%		—	6944	萬	
預計利潤率									
20%利潤率						—	7715	萬	
土地殘值							—	21971	萬
土地坪數								157.1	坪
土地單價								139	萬/坪

自行開發

計算源1：房屋879坪=土地157.1坪*350%(法定容積)*1.6(房屋登坪指數)

計算源2：營建成本805坪=土地157.1坪*350%(法定容積)+157.1*60%/8*3(屋頂突出物)+157.1坪*70%*2(地下室)

計算源2：車位18位=(土地157.1坪*70%(開挖率)*2層)/12(預估車位面積)

三、如何善用？

(三) 活化

◎◎地上權標地開發方式與效益評估比較簡表

開發方式	特 性	優 點	缺 點
1. 基地處分	區域內商業區(第四)行道的 40 萬，本案出入道路狹窄，不利開發。		25 萬/坪
2. 出 售	土地出售	8245 萬	
	租賃	325 萬	
	出租	135 萬	
	北地出賃	44 萬	
	北地出賃(附租地權) (不含車位)	3,105 萬	土地無異業限制
	附租地出賃	3,784 萬	土地無異業限制(限 1、2 層)
	北地出賃(附車庫)	384 萬	土地無異業限制(限 1、2 層)
	北地出賃(附車庫)	33,300,000 萬	
	北地出賃(附車庫)	1,855,453 萬	附租地權
	附租地出賃(附車庫)	18,970 萬	土地無異業限制；土地無異業限制
3. 出 租	附租地出賃(附車庫)	89,400 萬	土地無異業限制；土地無異業限制
	附租地出賃(附車庫)	153,970 萬	土地無異業限制
	附租地出賃(附車庫)	18,970 萬	土地無異業限制
	附租地出賃(附車庫)	18,970 萬	土地無異業限制
	附租地出賃(附車庫)	18,970 萬	土地無異業限制
	附租地出賃(附車庫)	18,970 萬	土地無異業限制
	附租地出賃(附車庫)	18,970 萬	土地無異業限制
	附租地出賃(附車庫)	18,970 萬	土地無異業限制
	附租地出賃(附車庫)	18,970 萬	土地無異業限制
	附租地出賃(附車庫)	18,970 萬	土地無異業限制

◎◎地上權標地開發方式與效益評估比較簡表

年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
營業額	5,000																				
營業額	15,261	23,961																			
稅金	124	184	256	328	399	471	543	615	687	759	831	903	975	1,047	1,119	1,191	1,263	1,335	1,407	1,479	
營業額	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	
總計	15,137	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	23,777	
總計	15,237	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	23,857	

選擇較適合自身需求的下列開發方式，以活化資產：

⑥ 公開招租：針對「好用」，如區位佳或市場持續發展的土地，可藉由公開招租，假手他人開發。

如此，藉由競標，每年可收入溢價投標的“定額年租金”與額外的“變動租金”。每年都有穩定大筆業外收入，有利公司財務規劃。租約期滿時，再配合市場與公司需求，或續租或取回自用。假手他人開發以養地，讓「更好用」的土地持續增值。

⑦ 地上權：針對極度「好用」，如精華區或市場成熟的優質土地，為充分利用現有的高價值並保有土地未來持續增值的高利益，則可以設定地上權的方式開發。

如此，不僅可立即兌現土地價值，獲得大筆的開發權利金收入，每年的地租可支付地價稅等開銷，未來期滿又可取回已隨時間增值「更好用」的土地，供我方再度善用，永保開發利益。

○○地上權標地開發方式與效益評估比較簡表

○○○○

60,

開發方式	評估摘要	反算地價
------	------	------

1.素地處分 區域內商業區(商四)行情約 40 萬，本案出入道路窄，不利開發。 **25 萬/坪**

項目	數據	說明
土地面積	626坪	
容積率	320%	
容積坪效	150%	本案暫概估
土地坪效	480%	前兩項相乘
可興房屋總產權面積 (不含車位)	3,005坪	係土地面積乘前項
總樓地板面積	3,756坪	本案暫以前項*1.25概估
汽車停車位數量	94位	本案暫以前兩項相減/8概估
本案(開發)權利金	55,800,000元	
每年地租	1,955,603元	依據招標文件
權利金分攤到每房屋產權面積	18,570元/坪	係權利金/土地面積/土地坪效
興建房屋成本單價	85,000元/坪	本案暫以85000概估
每房屋產權面積的土地、建造成本	103,570元/坪	係前兩項加總
加計其他費用與投資利潤後，本案售價	142,927元/坪	本案暫以前項*1.38概估
區域一般房屋合理行情	2,000,000元/坪	筆誤：20W/P？
地上權(使用權各案)折價係數	60%	
本區域地上權(使用權)案合理售價	1,200,000元/坪	
推案售價高於區域合理售價：本案不可行。		

賣都賣不去，地租就不用

反算房價 **14.3 萬**，約一般房價 70%，偏高。
NG



○○地上權標案 效益分析 DCF 表													
年	1	2	3	4	5	48	49	50	期末淨利	ROS	@ROS	IRR	NPV
權利金	-5,580								-5,580				
營建款	-15,963	-15,963							-31,926				
地租	-196	-196	-206	-206	-206	-428	-428	-428	-14,998				
管理維修			-80	-80	-80	-124	-124	-124	-4,772				
收入			1,352	1,352	1,352	3,188	3,188	3,188	103,209				
小計	-21,739	-16,159	1,067	1,067	1,067	2,637	2,637	2,637	45,933	44.50%	0.89%	3.10%	1,909

if 投報率= 2.875%

IRR 高於投報率，溢價 **13.5%** 得標。

2. 設定地上權
出售
出租

※結論

61,

地狹人稠是一般島國共通的問題。房地產的價值隨著國土開發與經濟發展而水漲船高，並且較之其他商品，增值相對較快、較高，也是普遍的現象。

而台灣地區房地產相關的稅制，一向有利於投資或長期擁有房地產。其中，尤其以土地的持有稅與交易稅都甚低。而且較之房屋，又無折舊損失，更成為島內最佳的投資標的。

然而也因為房地產飆漲造成社會問題，政府近年來頻頻"打房"。一方面研修稅制，提高相關稅率，加重土地持有與交易成本；另一方面則加強控管土地開發，總量管制生地變更為可建的熟地，嚴防人為炒作土地。

※結論

62,

因此，在國內這種對地主相對有利，但又時時提防抑制的大環境下，對於擁有大量土地資產的大地主或大企業而言，應隨時檢視名下的土地資產。並依土地各別條件，適時篩選適當標的，以最有利的方式開發。作好資產管理與使用規劃，有效活化土地資產。

如此，除了可以處分變現條件較差的土地，汰弱存菁，以優化土地資源外；又可善用條件較好的優質土地，兌現既有的價值，以挹注收入，確保公司永續經營！

**掌握土地關鍵開發條件(可用)，發揮土地最大效益(好用)
，精確評估土地價值(鑑價)，精選最佳開發方式(善用)！**

LAND DEVELOPMENT PRACTICE HANDBOOK

土地開發

實務作業手冊

一本專為土地開發從業人員

所寫的专业工具書

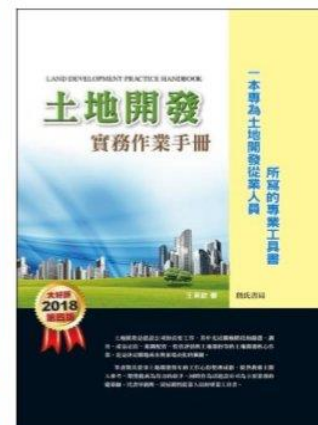
王英欽 著

詹氏書局

大好評
2018
第四版

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用年的工作心得整理成籍，提供我輩上開人參考，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/委員
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，107 年四版) |
| 部落格 | 土地開發專業部落格
blog.xuite.net/wyc813/blog |
| e-mail | wyc813@xuite.net |
| 手 機 | 0929-993-083 |

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，奠定推薦成功的基礎！	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。		

二、講座：主題 I — 購地階段最後把關作業

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	1. 如何篩選土地? <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
	2. 如何決定出價多少? <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	3. 服務+專業=實力，以績效建立公司與個人品牌 <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。

講座：主題 III — 這一年我們一起開發的建案

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，更須得購地先機，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 公設用地...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.