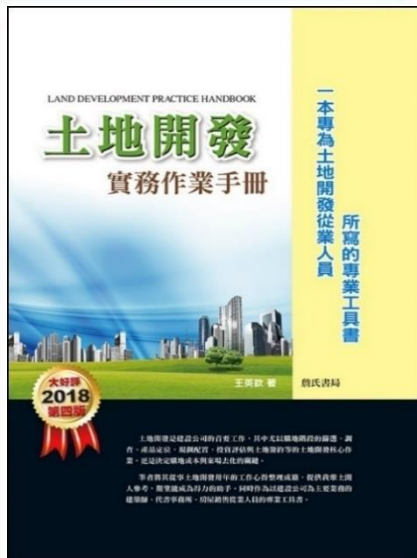


一、業界評估地價的模式

1,1

土地開發系列講座VIII⁺

中華民國建經公會 **108** 年講習



【著作：詹氏書局3版】



坪效to效評

從掌握土地坪效進階評估地價

目錄：引言	3
一、業界評估地價的模式	4
二、概估土地坪效	12
三、快速評估地價	70
結論	86

講師：王英欽 108.05.31+06.28

手機: 0929-993-083 / e-mail: wyc813@xuite.net / 土地開發部落格: blog.xuite.net/wyc813/blog

2016
07

《土地開發》

從購地階段的投資效益評估作業 談土地開發如何概估坪效

The Evaluation of Land Development from the Acquisition of Lands

How much floor area one can build on a land is the key factor of land procurement. This essay delineates the common practice of land development for investors to avoid making mistakes.

/ By Wang Ying-Qin

買對地就贏一半！」是我們房地產界的名言。而所謂買對地，指的不僅是坊間常說的「地段」，還有業界經營最重要的「地價」。因為購地成本是構成未來推案房價的主要因素，而所謂「沒有賣不出去的產品，只有賣不出去的房價。」地價也因為影響房價而成為案場成敗的關鍵。因此，除了優質的地段之外，土地開發業者最關心的是如何以「具競爭力」的價位取得優質地，再以優勢賣力(內含具競爭力的房價)推案完銷。

地價，這是業界在購地階段中投資效益評估作業的核心價值。一般開發業者評估地價分為下列精算與概估兩種方式：

精算為先填裝配置圖，以求得精確的可售面積與成本建坪。前者為房屋銷售面積，計算總可售金額，後者為概算營建造價坪數，計算總營建成本，再配合其他成本(註：以管銷為主，一般以約5%的房價預估)與業主要求的毛利(註：一般分為相對總可售、總成本或投資成本三種，並以毛利率%評估)，反算出地價，作為向地主出價的參考。以相對總成本為例，其反算地價的公式為：

土地單價=可承受的總土地款÷土地面積
 總土地款=(Σ(可售面積×單價)-(成本建坪×造價)-(總可售金額×管銷%))÷(1+毛利率)

文 / 王英欽 攝影 / 蔡家奇

《土地開發》 從購地階段的投資效益評估作業 談土地開發如何概估坪效

本講座專文於**105.7月號**
的**建築師月刊**發表！

引言

3,2

引言

大樁案可建強度速算估價簡表										可建強度	300%	371%	
樓數	樓層	樓高	樓寬	樓深	樓間	樓距	樓間	樓距	樓間	樓距	樓數	樓層	樓高
低樓	0.15	0.05	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	1.27	0.90	471%
中樓	0.15	0.05	0.1	0.2	0.3	0.5	0.125	0.125	0.125	0.125	1.96	1.93	780%
高樓	0.15	0.05	0.1	0.5	0.6	0.15	0.125	0.125	0.125	0.125	2.44	3.27	1050%
本表											1.00	0.00	300%

1. 本表為大樁案可建強度速算估價簡表，適用於：建築高度、建築面積、建築密度、建築高度、建築面積、建築

北亞市區住宅開發簡表									
樓數	樓層	樓高	樓寬	樓深	樓間	樓距	樓間	樓距	樓間
低樓	0.15	0.05	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
中樓	0.15	0.05	0.1	0.2	0.3	0.5	0.125	0.125	0.125
高樓	0.15	0.05	0.1	0.5	0.6	0.15	0.125	0.125	0.125
本表									

"買對地就贏一半！"

是我們房地產界的名言。然而所謂買對地，除了坊間強調的**"地段"**外，對業界而言，更重要的則是推案最關鍵的**"地價"**。因為購地成本是構成房價最主要的項目。所以除了優質的地段之外，土地開發業者最關心的是如何

- 以**"具競爭力的地價"**取得優質建地，並
- 以**"具競爭力的房價"**的優勢產品推案順銷。

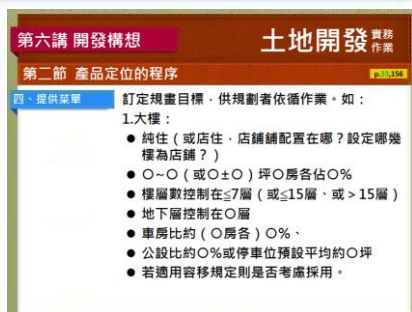
因此，如何精準評估地價，以利購地推案，是業者開發土地，尤其是購地階段最核心的作業。

本文先解析業界評估地價的模式，繼而以土地適用法規，導正業界常見概估土地坪效的迷思。再導入房價，拆算土地成本反算地價，進而彙整為可快速有效評估地價的速算表格，供業者套用。

一、業界評估地價的模式

4,

引言



業界購地階段的投資效益評估作業，一般會先借重代銷的專業，以協助研擬適合本評估標的(土地)推案的「產品定位」，並依此"菜單"

(一)概估：直接由容積率概估土地坪效

(二)精算：由建築師規劃配置(排厝間、算坪數)，

以求得"可售面積"與"成本建坪"，並據以

● 算毛利：依地主開價，算出本案的毛利/毛利率

● 出地價：依公司要求的毛利反算地價，以進一步決定是否要出價？要出價多少？的依據。

雖說此項作估算法各家公司算法(商業機密)不同，但基本上：

投資效益：收益 - 成本 = 毛利

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 - 營建成本 - 其他(管銷)成本

一般業界的投資效益評估作業，依其估算的精準度，概可分為概估與精算兩種。說明如下：

一、業界評估地價的模式

5,

(一)精算

16. 成本				
項目	單位	數量	單價	總價
土地	坪	1000	1000	1000000
建築費	坪	1000	1000	1000000
其他	坪	1000	1000	1000000
合計	坪	3000	1000	3000000
17. 收益	坪	1000	1000	1000000
合計	坪	1000	1000	1000000
18. 利潤	坪	1000	1000	1000000
合計	坪	1000	1000	1000000

(一)精算：

實務上，精算是業界模擬未來推案可能實況的評估地價模式。因此一般都繪製配置圖以精算坪數，同時須充分反應、如實預估推案期間的各項成本，以落實評估作業。所以多參考歷來推案的經驗值，並借助電腦大量且快速運算的能力，來提高作業的效率與評估的精準度。

精算需先繪製配置圖，以求得較精確的可售面積與成本建坪(註)。前者為房屋銷售的面積，估算總可售金額，後者為概算營建造價的坪數，估算總營建成本。再配合其他成本(以管銷為主，一般以總可售金額的5±2%預估)。

由：**毛利=收益-(土地+營建+其他)成本**

反算土地成本=收益-業主要求毛利-(營建+其他)成本

地價=(土地成本-其他地款)÷(1+佣金%)÷(1+稅費%)÷土地面積

反算出符合業主要求毛利率%的地價，作為向地主出價的依據。

※ 註：

● 可售面積

$$\begin{aligned}
 &= \text{店} \circ \text{坪} \times @ \text{房價} \\
 &+ \text{住} \circ \text{坪} \times @ \text{房價} \\
 &+ \text{車} \circ \text{位} \times @ \text{單價} \\
 &= \text{總可售金額}
 \end{aligned}$$

● 成本建坪

$$\begin{aligned}
 &= \Sigma \text{FA} \circ \text{坪} (\text{執照坪}) \\
 & \quad (\text{不含陽台坪數}) \\
 & \quad \times @ \text{造價} \\
 &= \text{總營建成本}
 \end{aligned}$$

大樓案：

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

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

	A	Q	R	S	T
1					
2					check
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					check: 由總量拆店住售坪
17					(分大公)店=485.77坪
18					(分大小公)店=560.97坪
19					住=5501.56坪
20					
21					
22					

投資效益評估表

13. 主要參數

土地	地(單)價	600,000 元/坪
	其他地款	0元
	佣金	0.5%
	規費稅金	4.0%
	利率	年率 3.0%
	計息年數	±2.2(建0.5) 年
	管銷	5.0%
	造價	110,000 元/坪
售價	店單價	400,000 元/坪
	住單價	240,000 元/坪
	車單價	@1,200,000元/位

14. 總可售

1+2F店	485.77坪	194,306,982 元
1+2F住	0.00坪	0 元
3F↑住	5,501.35坪	1,320,412,095 元
車位	124位	148,800,000 元
合計		1,663,519,077 元

15. 成本

依有無土、建融分列：		①無土、建融	②採土、建融	
土地成本	土地款	578,803,500元	202,581,225 元	土融65%
	佣金	2,894,018元	2,894,018 元	
	規費稅金	23,152,140元	23,152,140 元	
	利息		24,830,670 元	
	回饋金	17,517,790元	17,517,790 元	回饋比例 20%
	容移	9,780,153元	9,780,153 元	公設行銷20%
	都更		0 元	
	小計	632,147,600元	280,755,995 元	
管銷費用		83,175,954元	83,175,954 元	
營建成本	6,473.30坪	712,063,150元	249,222,102 元	建融65%
營建利息			11,802,447 元	
總成本		1,427,386,704元	1,464,019,821 元	
投資成本			624,956,499 元	624,956,499

16. 毛利、毛利率：

	①無土、建融	②採土、建融	
毛利	236,132,373 元	199,499,256 元	
相對總成本毛利率	16.54%		
相對投資成本毛利率		31.92%	31.92%
相對總可售毛利率	14.19%	11.99%	

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	510,383 元/坪
反算毛利	321,971,434元	293,549,718元
反算相對總可售毛利率	19.35%	17.65%

一、業界評估地價的模式

7,

(一)精算

(一)精算： S_1 ：毛利率相對於總成本， S_2 ：毛利率相對於總可售
其反算地價公式為：

土地單價=〔土地成本(S)-其他地款〕÷(1+佣金%)÷(1+稅費%)÷土地面積

$S_1 = [\Sigma(\text{可售面積} \times \text{單價}) \div (1 + \text{毛利率}\%)$

$-(\text{成本建坪} \times \text{造價}) - (\text{總可售金額} \times \text{管銷}\%)]$ (毛利率相對於總成本)

$S_2 = [\Sigma(\text{可售面積} \times \text{單價}) \times (1 - \text{毛利率}\%)$

$-(\text{成本建坪} \times \text{造價}) - (\text{總可售金額} \times \text{管銷}\%)]$ (毛利率相對於總可售) 其中：

土地開發分析法公式：

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

V：土地開發分析價格

S：開發後或建築後預期總銷售金額

R：適當之利潤率

I：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

C：開發或建築所需之直接成本

M：開發或建築所需之間接成本

- 其他地款：不隨土地成交單價而調整的其他附帶土地成本。如：路權、補貼款、回饋金、容移款...等。
- 稅費：業主購地後持有土地期間的地價稅，未來移轉給客戶時的增值稅、規費，土融利息...等。其%因業主、建案(透天VS大樓)、景氣...等主要因素而異。
- 造價：直接成本+間接成本+建融利息...等。

精算因須繪製配置圖以全案估價，充分預估推案期間的各項成本，使得作業相對繁複，難度較高。因此為了搶得購地先機，業界常簡化改用如下概估模式作業：

一、業界評估地價的模式

8,

(二) 概估

(二) 概估(大樓案)：

坊間概估地價的方式，一般多簡化以"坪(透天案以戶)"來評估。亦即簡化從每售坪房價中的土地單價，乘以地坪換成售坪的倍數(俗稱"土地坪效")來概估地價。公式簡化如下：

$$\begin{aligned}\text{土地單價} &= \text{每坪@房價中的土地單價} \times \text{土地坪效} \\ &= (\text{房價} - \text{毛利} - \text{造價} - \text{其他}) \times \text{土地坪效} \quad \text{其中：}\end{aligned}$$

● 每坪房價中的土地成本：

即解構房價，拆算出其中的土地單價：

$$\text{房價} = \text{造價} + @ \text{每售坪的} (\text{土地} + \text{其他管銷} + \text{毛利}) \text{單價}$$

亦即研判市場上同類型產品的行情房價(一般都指@樓上層)，扣除其中的營建單價及分攤到每售坪的@(其他成本+公司要求的毛利)，便可求得@每售坪的土地成本。

一、業界評估地價的模式

9,

(二) 概估

(二) 概估(大樓案)：概估地價=每售坪中的土地單價×**土地坪效** 其中：

- **土地坪效**(註) (≡一坪地可賣幾坪屋，但不含停車位)：一般概估“一坪地可賣幾坪屋？”亦即推案後每地坪可換成幾售坪？坊間常以基地的容積率×坪效係數^{誤用 1.6}，有時會再納入基地可能有的獎勵面積，來概估其土地坪效。公式如下：

※ 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。

坪效=容積率×坪效係數(常誤用1.6) **×**有時再乘**(1+獎勵率)**

概估地價依毛利率相對於總成本、總可售而異，公式如下：

概估土地單價(上式；相對於總成本 / 下式：相對於總可售)

≡ [房價÷(1+毛利率)-造價-(房價×管銷%)] ×土地坪效
或 ≡ [房價×(1-毛利率%-管銷%)-造價] ×土地坪效

ex：if 房價30w/p, 造價10w/p, 容積率300%, 毛利率25%, 若以坊間坪效係數**1.6**概估。
則地價 ≡ [30w÷(1+25%)-(30w×5%)-10w] ×3×**1.6**=60w/p (相對於總成本25%)
或 ≡ [30w×(1-25%-5%)-10w] ×3×**1.6**=52.8w/p (相對於總可售25%)

一、業界評估地價的模式

10,

※ 小 結：

※小結：

由上說明可知：精算是從全案總銷反算地價，概估則是從每坪房價拆算地價。這兩種評估地價的模式雖然算法不同，但從其估算地價的公式中，可知

"一塊(坪)地可蓋(賣)幾坪屋？"是最關鍵的因素。因為：

- 從總量而言，"一塊地可蓋幾坪屋？"決定土地的最大可建面積，供精算計算
 - 可售面積(Σ 可售面積 $\times$ 單價=總可售金額)
 - 成本建坪(成本建坪 $\times$ 單價=總營建成本)
- 再從均量而言，"一坪地可賣幾坪屋？"決定土地的坪效，這是概估中地價倍增的憑據。

所以，"一塊(坪)地可蓋(賣)幾坪屋？"不僅是建坪、售坪的憑據，更是評估地價的關鍵因素。

11,

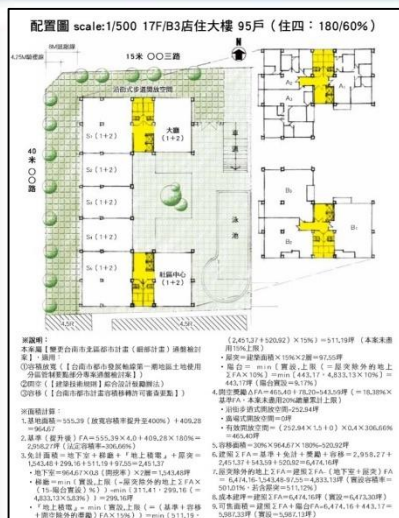
※小結：

- 精算求土地的可建面積
- 概估求建案的土地坪效

與兩種算坪數的方式。

本文主要解析如何以概估方式求土地坪效(土地的可建面積_{建坪}轉換成可售面積_{售坪}再化成土地坪效)，再進階藉以評估地價。

至於精算模式，一般業者多於決定購地出價前或於購地後推案請照時，再繪製配置圖(註)，實算各空間面積，以更精確的估價。因須配合實例解說，本文僅就其影響於後文概述。



※註：配置圖：

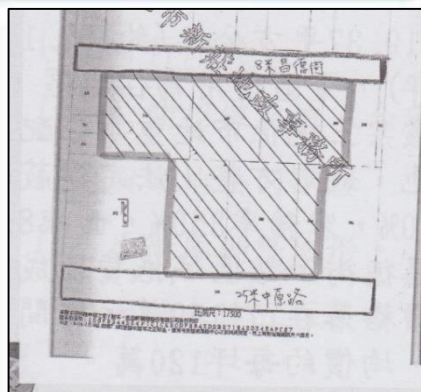
將立體的建築空間，簡化為以建築物的外圍輪廓，投影於基地的平面圖。用以顯示建築物與基地間虛實空間關係，或建築物與周遭環境相對關係的示意圖。

一般都繪製標準(或地面)層，但也有二者兼具，甚或含其他必要樓層或摘要說明的繪圖方式。

二、概估土地坪效

12,

引言



為了求得坪效，亦即藉由求得

- "一塊地可蓋幾坪屋(建坪)?"再轉換成
- "一塊地可賣幾坪屋(售坪)?"再化為
- "一坪地可賣幾坪屋(售坪)?"以概估土地坪效。

坊間流傳各種用詞(如：售坪/允建總容積、坪效/容積坪、坪效係數/容積利用率...等)與公式，如：

$\text{坪效} = \text{基準容積率} \times \text{坪效係數}$ (常誤用1.6) $\times$ 有時再乘容積獎勵率

這些用詞與公式，都是為了快速概估售坪倍數來評估地價，以口耳相傳的方式在業界或網路間流傳。

其用詞有的是借用法規用詞，有的則是自創新詞。公式則因相關用詞未經嚴謹定義，所以有的會再添加一些如：獎勵率...等項目，有的則無。

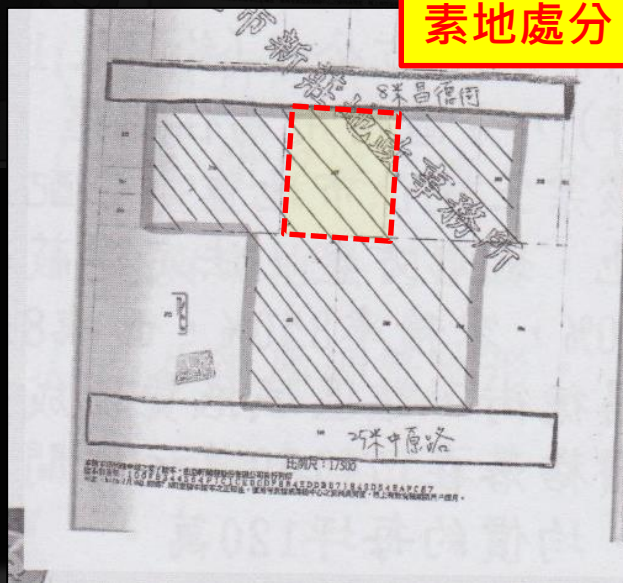
也因為欠缺嚴謹定義與實務論證，用詞難免不統一、各說各話；公式常各自表述；套用的"經驗值"也各取所好。總之，坊間流傳的概估模式，用詞公式涵義含糊籠統，作業各行其是，實不甚嚴謹周延，影響其估價精準度。

本
副
地
519
坪)

※註：本案例為一般素地估價，常以容積率
x1.6(俗稱"坪效係數"本案稱房屋登坪指數")
所求得的土地坪效，以概估基地的可
售面積，來評估地價的迷思。
實務上，一坪地可蓋(賣)幾坪屋，因
基地適用法規與土地條件而異。若一
律套用1.6，恐將嚴重錯估。

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，

素地處分



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)
*(1+7.5%(獎勵容積))*57%(地主分回率)

一律套用1.6的迷思！

房	50	萬/坪	—	43950	萬			
車	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								
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) 4

二、概估土地坪效

14,

引言

土地最大可建面積	銷售面積		銷售面積							銷售面積			
	法規面積	銷售面積	室內	騎樓	大公	小公	露台	其他	停車位	建築面積			
1. 基準 FA (允建)	允建 FA	3. 獎勵 FA	開空	○	△	△	△	○		主體建築面積 (地下室以上全層 不含車位)	總樓地板面積		
			停車	○	△	△	△	○					
			裙樓	○	△	△	△	○					
			容移 FA	○	△	△	△	○					
			地面層	○	△	△	△	○					
			樓上層		○	△	△						
			地上機電			○	△						
			(地面)停車空間	○					○				
			騎樓										
			2. 免計 FA (允建)	免計 FA (允建)	1. 免計 FA (允建)	地下室	○	○	○				
屋頂		○				△				屋頂面積			
露台								○		露台面積			
其他(兩層等)								○		(兩層等)面積			
法規面積		(主建物)				共用使用	附屬建物	單位		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. 法規面積指各類空間依法可建的面積，建築面積指建築執照圖說圖層上的面積，銷售面積指於銷售說明書、合約上所列面積，權狀面積指為建物所有權狀登記的面積，實際上市銷售面積以“坪”為單位外，其餘面積均以“㎡”為單位。													
2. 基準 FA+允建 FA 除主要供室內面積之用途外，尚須符合部分面積供下列空間之用：													
① 停車 core 指免計範圍的停車、地上機電、與一般升降機的機道、淨寬<2M 的連道、等不得免計的空間，無指地上或地下，計入權狀面積，屬大公(地面層)、小公(樓上層)面積。													
② 露台、屋頂、屋頂機電、(18 層等 FA+8 ㎡ max 逾天)、逾 10% 地面 FA+樓層、等，須計入權狀面積，不得免計。													
③ 地面層或樓上之露台、等登記為公共開放性空間，則屬免計範圍面積 ΔFA，但除“管理會使用空間”，併併入“地上機電”權狀免計外，其餘空間(如：門廳、交誼室、等)，僅由上層面積減除。													
④ 大公或將樓 core 改作小公。													
⑤ 地下室、停車空間等位於室內者(如過天架、以爭取最大之坪數的地下空間)，一般都於室內面積扣除，並登記於停車場面積“停車庫面積”；登記於室外，則另以全層計算。													
⑥ 地下室若為單層空間(如車庫)或實於 1F 而不併免計者，以室內面積扣除(計入公共停車場權狀面積)；容移面積、停車庫面積、其餘停車位面積，均併入室內面積。													

但本文為了導正業界迷思，須具體以實務論述。今暫且採用坊間相對較常沿用的“售坪、坪效、坪效係數”等用詞，並且以其意旨推理，將其公式整理如下：

售坪=基地面積×坪效-有的再減地下室停車位總面積

坪效=容積率×坪效係數1.6×有的再乘(1+獎勵率%)

但這些用詞與公式既然是為了求得建案的可售面積(售坪)，而可售面積源自建物所有權狀面積←使用(←建造)執照登記面積←請建照時依法求得的各類可建樓地板面積(本文暫稱“建坪”)。因此，理應回歸規範土地可建面積的相關法規作業。所以，本文以法規容積強度管制的概念，將售坪、坪效正名為土地的“最大可建樓地板面積(建坪≡含車位的售坪)”與“可建強度(≡含車位的坪效)”，並將上開公式修正如下：

最大可建樓地板面積(一塊地可蓋幾坪屋)=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

可建強度(一坪地可蓋幾坪屋)=最大可建面積÷基地面積=容積率×倍數+係數

《附表 8：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	
		室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	停車位	
1. 基準 FA (允建)		○		△	△	◇			
3. 獎勵 FA	開空	○		△	△	◇			
	停獎	○		△	△	◇			
	都更	○		△	△	◇			
	專案	○		△	△	◇			
4. 容移 FA		○		△	△	◇			
2. 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(兩遮等)							○		
法規面積		(主)建物	共同使用	附屬建物	車位	建物所有權狀面積			
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。

2. 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：

- ① 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。
- ② 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。

③ 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)。

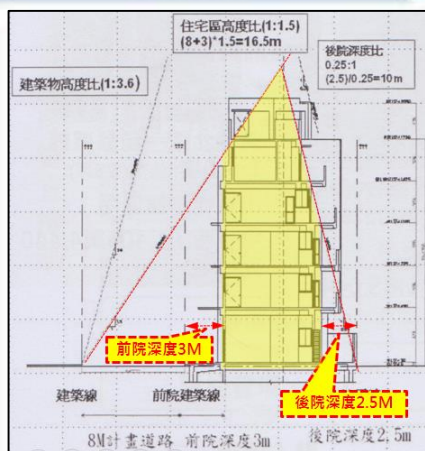
3. (地面層)停車空間若設於室內者(如透天案，以爭取最大 40 m²/部的免計面積)，一般都以室內面積銷售，並最好於銷售圖中註明"兼停車空間"；若設於室外，則多以車位銷售。

4. 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、概估土地坪效

16,

引言



實務上，土地坪效(可建強度)取決於：

- (一) 適用法規：土地開發相關(三個層級)的法規，針對各種可建地的分區或指定特殊條件的土地，所規範的強度管制：
 - ①最大可建樓地板面積(ΣFA)=(基準+免計+獎勵+容移)FA與
 - ②適用條件標準的規定。
 - (二) 土地條件：個別的土地條件(面積、臨路狀況...等)已否達到上述四項可建面積的適用條件，而得據以取得各該項面積？與可建額度為何？
 - (三) 實設規劃：精算作業依
 - ①產品定位(業主產品定位的"菜單")
 - ②現地狀況(坵型、臨路狀況、對或北側鄰地...等)
 - ③細部法規(高度比、退縮建築、開挖率...等)於實際規劃時，得否盡用四項可建面積？並依此實算各類空間面積，進而彙整為最大可建面積(ΣFA)。
- 坊間一般都單以基地的容積率概估土地坪效，本文則以適用法規配合土地條件估算。至於精算，則多於確定購地出價前或請照時，更進一步以實設配置圖(甚至必要的樓層平面圖)實算各項面積。由於需以實例說明，本文僅就其相關事項說明。

二、概估土地坪效

17,

(一)適用法規



(一)適用法規：各層級法規對各類可建地的強度管制與適用標準規定。

土地供建築使用時的最大可建面積，主要依據土地適用的下列三層級法規：

- 中央：由中央政府各部會所頒定的法規。如：【都市計畫法】、【建築法】...等。
→ 全國一體適用
 - 地方：由各地方政府依地方自治所頒定的法規。如：【都市計畫法○○市施行細則】、【○○市建築管理自治條例】...等。
→ 適用於其轄區
 - 專案：基地所屬都市計畫案計畫書(以「土地使用分區管制要點」為主)如：【○○市○○都市計畫主要/細部計畫書】...等。或各目的事業主管機構針對其轄區訂定的專屬規定。如：【淡水河洪水平原管制辦法】...等。
→ 優先適用 針對
- 基地所屬的分區(住○/商○/○專用區...) → 通案規定
- 指定特殊條件(臨園道、大面積...) → 特例規定
- 所規範有關強度管制一塊地可蓋幾坪屋與適用條件的規定。

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。

※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”第19單元“上網查法規”中，除彙整中央法規外，並於第三部分詳列北、新北、桃、中、南與高六都自訂的法規的上網查詢網址與要徑(下表為高雄，其餘五都另詳)。

站長訊息

※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。

more

關於我



加我為好友

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更新第二部分 2012-01-08 21:17
'17.02.11更新'12.03.08發表)

 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，彙整成「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）

● 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）。

二、概估土地坪效

19,

(一)適用法規

土地最大允建面積	銷售面積		銷售面積						銷售面積	
	法規允建面積	室內	大	公	小	陽	其	停	總樓地板面積	總樓地板面積
1. 基準 FA	3. 獎勵 FA	開空	○	△	△	△	△			
	4. 容移 FA	停車	○	△	△	△	△			
	5. 容移 FA	都更	○	△	△	△	△			
	6. 容移 FA	各地專案	○	△	△	△	△			
	7. 容移 FA	樓上層	○	△	△	△	△			
	8. 容移 FA	樓上層	○	△	△	△	△			
	9. 容移 FA	樓上層	○	△	△	△	△			
	10. 容移 FA	樓上層	○	△	△	△	△			
	11. 容移 FA	樓上層	○	△	△	△	△			
	12. 容移 FA	樓上層	○	△	△	△	△			
2. 免計 FA	13. 容移 FA	地下室	○	△	△	△	△	○	地下室面積	地下室面積
	14. 容移 FA	地下室	○	△	△	△	△	○	地下室面積	地下室面積
	15. 容移 FA	地下室	○	△	△	△	△	○	地下室面積	地下室面積
	16. 容移 FA	地下室	○	△	△	△	△	○	地下室面積	地下室面積
	17. 容移 FA	地下室	○	△	△	△	△	○	地下室面積	地下室面積
	18. 容移 FA	地下室	○	△	△	△	△	○	地下室面積	地下室面積
	19. 容移 FA	地下室	○	△	△	△	△	○	地下室面積	地下室面積
	20. 容移 FA	地下室	○	△	△	△	△	○	地下室面積	地下室面積
	21. 容移 FA	地下室	○	△	△	△	△	○	地下室面積	地下室面積
	22. 容移 FA	地下室	○	△	△	△	△	○	地下室面積	地下室面積

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

(一)適用法規：

實務上，規範各類可建面積的規定散見於各層級的法規，如何將之歸類彙整，業界(尤其是建築師)多有自己的歸納邏輯與慣用的歸類方式。本文從土地開發的角度，歸類為：

- 基準FA：都市計畫法系(註)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防空避難空間、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(%、面積...等)內，得以免計入容積FA，檢討容積率的各細項允建面積。
- 獎勵FA：上述兩法系法規中，中央規定的開空與都更及基地所屬縣市或專案，規定得允增的各細項獎勵面積。
- 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。

彙整上述四項允建與允增面積，即為「最大可建樓地板面積」。

最大可建面積(ΣFA)=基準FA+免計FA+獎勵FA+容移FA

二、概估土地坪效

20,

(二)土地條件

名稱	建築技術規則建築設計施工編
修正日期	民國 101 年 03 月 13 日
生效狀態	※本法規部分或全部條文尚未生效 101.03.13 修正之第 282~284、285~290 條及增訂之第 60-1 條條文； 自中華民國一百零一年七月一日起施行。
第一五章 實施都市計畫區建築基地綜合設計	
第 281 條	實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定。
第 282 條	建築基地為住宅區、文教區、風景區、商業區、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、基地建築高度在八公尺以上之道路，其建築線長度在二十五公尺以上，或建築線長度六分之一以上。 二、基地位於商業區或機關用地面積一千五百平方公尺以上，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。 前項基地面積二種以上使用分區或用地，各分區或用地面積均須符合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。

(二)土地條件：土地條件是否符合其適用法規的適用條件，而得以取得前述四項可建面積？額度為何？

基地適用法規，雖有上述基準FA...等四項構成最大可建面積的規定，但基地本身的條件是否符合各項可建面積規定的適用條件（如：面積、臨街狀況...等），而得據以設計爭取下列可建面積：

- 基準FA：基地所屬分區的基準容積率有多高？有無得調高(≡法定)容積率的規定？基地條件得適用否？
- 免計FA：得設計何種免計FA？其免計額度(%、面積、深度或級距)有多少？
- 獎勵FA：得否適用開空...等獎勵規定？有何基地所屬縣市或專案的其他獎勵規定？允增面積%多少？有何累計上限規定？%為何？
- 容移FA：得否適用容移規定？得移入多少%面積？

二、概估土地坪效

21

(二)土地條件-基準

四、本計畫區內之住宅區、商業區及其他土地使用分區，其建築率及容積率不得大於下列規定：

土地使用分區種類	建築率	容積率
住宅區		
第一種住宅區	30%	60%
第二種住宅區	50%	120%
第三種住宅區	50%	280%
第四種住宅區	50%	300%
商業區		
第一種商業區	60%	180%
第二種商業區	70%	420%
第三種商業區	70%	440%
景觀商業區	60%	300%
乙種工業區	60%	210%
陳設區	60%	300%
風景區	20%	60%
遊樂設施區	10%	30%
醫療專用區	40%	320%
文教區	50%	250%

1. 基準FA：土地所屬分區的基準容積率有多高？有無得調高(≡法定)容積率的規定？基地條件得適用否？

都市計畫單位藉由擬定都市計畫案，將其計畫範圍內的土地，劃定為住○、商○、○○專用區...等各種使用分區，與道路、公園...等各種公共設施用地。

並分別訂定各種可建地的使用分區的基準容積率。藉此管制建築量體的"強度管制"工具，規定其基本可建面積的額度，以達成總量控管該計畫區的容積，落實區內各類空間合理使用的目標。

第六節、土地使用分區管制要點

都市計畫書必讀的章節

※註：基準容積率主要依基地所屬的都市計畫區都市計畫(說明)書的"土地使用分區管制要點"的下列規定：

- 該土地所屬的分區(住○/商○/○專用區...) → 通案規定
- 指定條件(臨園道、大面積...)土地 → 特例規定



九、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，住宅區及商業區之建築基地面積大於5000平方公尺或完整街廊者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之百分之十。

十、為鼓勵本計畫區加速開發建設，訂定下列獎勵措施：

(一)本計畫區除第一種住宅區外之建築基地於區段徵收土地分配作業完成囑託登記之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

(二)本計畫區之建築基地屬本府標售之抵價地者，自得標之日起算，下列期限內申請建造執照且依本府核發建造執照內容及竣工期限內申領建築使用執照者，得依下表規定增加興建容積樓地板面積。

申請建造執照期限	增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例
3年以內	10%
5年以內	5%

三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

項目	總類	建蔽率	容積率	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區	50%	120%	再發展區
	第一種住宅區(附)	—	—	未來僅得整建得改建
	第二種住宅區	50%	180%	
	商業區	80%	280%	
	保存區	50%	100%	
	加油站專用區	40%	120%	
	車站專用區	70%	280%	

● 基準容積率→通案規定

● 容積獎勵→特例規定

擬定八德(八德地區)細部計畫安

二、概估土地坪效

23,

(二)土地條件-基準

都市計畫法高雄市施行細則

第三章 土地使用分區管制

第二十八條 本市各使用分區及公共設施用地，其建築率及容積率不得超過附表之規定。但依本法第三十二條第二項再予劃分之住宅區、商業區及都市計畫說明書另有規定之工業區，不在此限。

前項未再予劃分之住宅區及商業區，其建築率不得超過下列規定：

一、住宅區：百分之六十。

二、商業區：百分之八十。

附表：

	住一	住二	住三	住四	住五	商一	商二	商三	商四	商五
建築率 ^(%)	40	50	50	50	60	40	50	60	60	70
容積率 ^(%)	80	150	240	300	420	300	490	630	630	840

第三十條 本市在都市計畫地區內，認為土地有合理使用之必要時，得於擬定細部計畫地區內規定土地建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後兩側之深度、寬度、停車場及建築物之高度，及有關交通、景觀、防火等事項，並依本法第二十三條規定之程序報經核定實施。

1. 基準FA：土地所屬分區的基準容積率有多高？有無得調高(≡法定)容積率的規定？基地條件得適用否？

基準容積率除各縣市的【都市計畫法施行細則】的統一規定外，基地所屬(○○縣/市都市計畫○○主要/細部計畫案)都計畫，都各有其專屬且有時可能異於前者的規定。

甚至會針對指定特殊條件(如：臨大道、永久性空地或整體規劃...等)的基地，規定在某範圍內得調升或應調降(如：面寬不足)其基準容積率(調整後可視為"法定容積率")的特例規定。

土地條件若符合此類規定，自得或應就其適法部分，改依調整後的容積率，計算其基準或法定FA。

基準(或法定)FA = 基地面積 × 基準(或法定)容積率

臺北市土地使用分區管制規則

第二章□住宅區

第十條□住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率
第一種	三〇%	六〇%
第二種	三五%	一二〇%
第三種	四五%	二二五%
第四種	五〇%	三〇〇%

前項建築物面臨三〇公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。但不得超過左表規定：

住宅區種別	容積率
第二之一種	一六〇%
第二之二種	二二五%
第三之一種	三〇〇%
第三之二種	四〇〇%
第四之一種	四〇〇%

依第二項規定且於都市計畫圖上已標示為第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四之一種住宅區之地區，建築基地臨接道路路面寬在十六公尺以下者，其容積率仍應依第一項規定辦理。

建築基地依第一項建蔽率而無法依法定容積率之建築樓地板面積建築者，其建蔽率放寬如左：

- 一、第二種住宅區，建蔽率四〇%。
- 二、第三種住宅區，建蔽率五〇%。
- 三、第四種住宅區，建蔽率六〇%。

第十一條□住宅區內建築物之高度比不得超過一·五。

第十一條之一□第一種住宅區建築物高度不得超過三層樓及十·五公尺，第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓及一七·五公尺。但屋齡超過三十年之建築物，非屬山坡地且無地質災害之虞，依法辦理都市更新者，得循都市計畫程序辦理。

※註：【台北市土地使用分區管制自治條例】
除針對各種住宅區的容積率予通案規定外，並針對特殊條件的土地予特例規定：

- 臨≥30M路對側為河川
→容積得提高
- 臨路面寬≤16M的住宅區
→住〇-1,2容積降依住〇

因此，查詢土地適用法規時，除一般通案規定外，更需確認以基地條件得否適用那些特例規定。

二、概估土地坪效

25,

(二)土地條件-基準

四、本計畫區內之住宅區、商業區及其他土地使用分區，其建

設率及容積率不得大於下列規定：

土地使用分區種類		建蔽率	容積率
住宅區	第一種住宅區	30%	60%
	第二種住宅區	50%	120%
	第三種住宅區	50%	280%
	第四種住宅區	50%	300%
商業區	第一種商業區	60%	180%
	第二種商業區	70%	420%
	第三種商業區	70%	440%
	景觀商業區	60%	300%
其他	乙種工業區	60%	210%
	旅館區	60%	300%
	風景區	20%	60%
	碧潭遊樂區	10%	30%
	醫療專用區	40%	320%
文教區		50%	250%

1. 基準FA：土地所屬分區的基準容積率有多高？有無得調高容積率（=法定容積率）的規定？基地條件得適用否？

基準(或法定)FA = 基地面積 × 基準(或法定)容積率
 加上基準FA又是後續

- 梯廳、陽台、地上機電免計FA(按：屋突、地下室、騎樓、停車空間除外)
- 開空、都更與專屬獎勵規定...等獎勵FA
- 容移FA

三項允建或允增面積的可建面積百分比的母數。可說是一塊地能蓋幾坪屋的主力，是影響可建面積最重要的關鍵。

因此，基準容積率越高，或基地條件得調高基準容積率者，其「最大可建面積」也就越多，其「可建強度」也就相對越高。

※註：1. 地下室、屋突免計FA與容積率無關，故不應歸納為以容積率為母數的倍數中，而改列以基地面積為母數的係數。

2. 表列各項(細項)面積因其適用法規，規定的連帶關係(孰先孰後？得併入何者為母數)，得彙整為如下公式：

$$\text{可建強度} = \text{主體建築FA} \times [(1 + \text{容移}\%) \times (1 + \text{機電}\%) + \text{獎勵}\%] \times (1 + \text{梯廳}\%) \times (1 + \text{陽台}\%)$$

土地最大可建面積

1. 基準 FA (允建)

允增
FA

3.
獎勵
FA

開空

停獎

都更

容移

$$\text{開空} \leq [S \times I + \Delta FA_2, 0.2 \text{基準FA}] \max$$

$$\begin{aligned} \text{都更} &\leq [1.5 \text{基準FA}, 0.3 \text{基準FA} + \text{原建築容積}] \max \quad (\text{一般地區}) \\ &\text{或} \leq [2.0 \text{基準FA}, 0.5 \text{基準FA} + \text{原建築容積}] \max \quad (\text{策略型再開發地區}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \Sigma \text{獎勵} &\leq 0.2 \text{法定FA} \quad (\text{一般地區}) \\ &\text{或} \leq [0.5 \text{法定FA}, 0.3 \text{法定FA} + \text{原建築容積}] \max \quad (\text{都更地區}) \end{aligned}$$

4. 容移 FA

$$\begin{aligned} \text{容移} &\leq 0 \sim 0.3 \text{基準FA} \quad (\text{一般地區}) \\ &\text{或} \leq 0.4 \text{基準FA} \quad (\text{整體開發...等特定或指定地區}) \end{aligned}$$

梯廳

地面層

樓上層

$$\text{梯廳} \leq 5 \sim 10\% \times \text{主體建築FA} \quad (= \text{地面以上各層不含屋突FA})$$

2. 免計
FA

地上
機電

地面層

樓上層

$$\text{地上機電} \leq 15 (\text{單梯} 10) \% \times \text{都市計畫法規FA} \quad (= \text{基準FA} \times (1 + \text{容移}\%))$$

(地面)停車空間

$$\text{停車} \leq \max 40 \text{m}^2 \times (\text{地上}) \text{實設停車位}$$

騎樓

$$\text{法定騎樓地上的騎樓面積}$$

地下室

$$\text{地下室} = (\text{層數} \times \text{實設面積} (= \text{基地面積} \times \text{開挖率})) - \text{不得免計}$$

屋突

$$\text{屋突} \leq 1/8 (\text{高層} 15\%) \times \text{建築面積} \quad (= \text{基地面積} \times \text{實設建蔽率}) \times \text{層數}$$

陽台

$$\begin{aligned} \text{陽台} &= [1/8 \times \Sigma \text{FA}, N \times 8 \text{m}^2] \max \quad (\text{一般透天或無電梯公寓}) \\ &\text{或} = \text{主體建築FA} \times 5 \sim 10\% \quad (\text{併同梯廳} \leq 15\%) \quad (\text{電梯大樓})。 \end{aligned}$$

其中：N = 透天地面以上樓層數(得含屋突層)

$$\Sigma \text{FA} = \text{基準FA} + \text{免計地上停車空間面積} \quad (\text{透天或無電梯公寓})$$

其他(雨遮等)

二、概估土地坪效

27,

(二)土地條件-免計

第七講 規劃配置作業

土地開發實務作業

第三節 規劃配置法規

二、分劃面積規定

(二) 免計入「容積總樓地板面積」檢討容積率的面積(簡稱「免計」):

主要針對一棟建築一般常有的

- 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)。

2. 免計FA：得設計何種免計FA？其免計額度(%、面積、深度或級距)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、陽台等附屬空間，各別規定在下列額度(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、概估土地坪效

28,

(二)土地條件-免計

土地最大允建面積	1.基準 FA		
	允增 FA	3.獎勵 FA	開空
			停獎
			都更
			各地專屬
		4.容移 FA	
	2.免計 FA	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)			

2. 免計FA：免計入「容積總樓地板面積(容積 Σ FA)」檢討容積率的面積（簡稱「免計」）：

主要針對一棟建築一般常有(室內空間除外)的

- 騎樓
- 屋頂突出物
- 地下室
- 停車空間
- 陽台
- 梯廳
- 地上機電

※註：陽台、梯廳、機電設備三類免計FA的免計額度都以基準容積率所衍生的各類樓地板面積為母數：

- 陽台+梯廳 $\leq 15\%$ 主體建築FA($\equiv \Sigma$ 地面以上不含屋突FA)
- 機電 15% 都市計畫法規FA($\equiv$ 基準FA $\times (1 + \text{容移}\%)$)

陽台面積 = $\{ 1/8 \times \Sigma \text{FA}, N \times 8\text{m}^2 \} \max$ (一般透天或無電梯公寓)
或 = $\Sigma \text{FA} \times 5 \sim 10\%$ (併同梯廳 $\leq 15\%$) (電梯大樓)。

其中：N = 透天地面以上樓層數 (得含屋突層)

ΣFA = 基準FA + 免計地上停車空間面積 (透天或無電梯公寓)

ΣFA = 建照 ΣFA - (地下層 + 屋突)FA (電梯大樓)

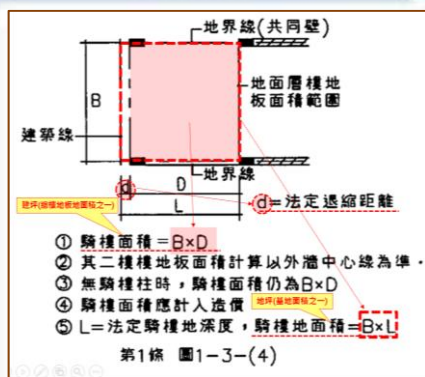
- 其他...等附屬空間，獨立於基準FA之外，另設一套標準來管制各該部分應有，得以免計的面積。

因此，設計時自得善加利用各類免計項目，以爭取更多的可建面積。

二、概估土地坪效

29,

(二)土地條件-騎樓



※ 註：

騎樓vs騎樓地

- 騎樓是指樓地板面積之一，是建坪。
- 騎樓地是土地面積之一，是地坪。

基地的土地面積一般分為騎樓地、其他面積。
 騎樓地(土地)面積 = 基地寬度 × 法定騎樓地深度。

1. 騎樓面積：

須依基地適用法規，先從所屬都市計畫區的專屬騎樓規定。若無，則依該縣市【○○縣市騎樓地設置標準(或自治條例)】規定：

- 是否須留設騎樓？
- 騎樓須留設多深？

若須留設騎樓，則屬法定騎樓，得免計騎樓FA。

- 免計騎樓FA

= 0 (退縮建築，法定騎樓未蓋)

或 = 樓上層投影在法定騎樓地(不含騎樓線深度)的面積。(法定騎樓未蓋滿)

或 = 基地寬度 × 法定騎樓地(不含騎樓線)深度 (蓋滿)

法規名稱：

新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準(民國 100 年 02 月 18 日 公發布)

第 1 條

本標準依建築法第四十三條及建築技術規則建築設計施工編第五十七條規定訂定之。

第 2 條

實施都市計畫地區建築基地面臨之計畫道路寬度符合下列標準者，應設置騎樓或無遮簷人行道：

- 一 住宅區十公尺以上，商業區七公尺以上，市場用地七公尺以上應設置騎樓。但建築基地面臨人行廣場時，免留設騎樓。
- 二 下列情形應設置無遮簷人行道：
 - (一) 公共設施用地：除市場用地外，應退縮三點五二公尺以上設置。
 - (二) 其他使用分區，應退縮三點五二公尺以上設置。
 - (三) 建築基地與計畫道路之間夾有經指定建築線之現有巷道或排水溝、灌溉水圳，應自計畫道路境界線退縮三點五二公尺以上設置。

3 條

設置騎樓或無遮簷人行道之寬度及構造依下列之規定：

- 一 騎樓或無簷人行道之寬度，應自計畫道路界線起算。
- 二 騎樓之寬度不得少於三點五二公尺，其淨寬不得小於二點五公尺，騎樓內不得設置任何障礙物。
- 三 騎樓地面應與人行道齊平，無遮簷人行道應高出道路境界處十公分至二十公分，其地面鋪設宜與鄰地接觸面齊平，不得設置台階或足以影響騎樓觀瞻之任何阻礙物，並應向道路境界線作四十分之一瀉水坡度：
 - (一) 騎樓地面應作適當之鋪設。
 - (二) 平房之騎樓柱為磚造、石造或混凝土造者，其最小寬度不得小於三十公分。
 - (三) 騎樓正面落水管應以暗管裝設。
 - (四) 騎樓柱內線底至騎樓地面之淨高不得小於三公尺，騎樓柱自道路境界線退後十五公分。

4 條

如有特殊情形，不能依照前二條規定設置時，應經送主管機關依其他規定核准。

5 條

本標準自發布日施行。

變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫

第六節 土地使用分區管制

修訂後土地使用管制要點如下：

第十八點 本計畫區內建築基地退縮建築留設帶狀開放空間應依下列規定辦理：

- 一、本計畫區內之建築基地應臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間，其退縮之最小寬度如附圖一所示，設計原則如下：

區位	退縮帶寬度	設計原則
臨中山路/思源路及特二號道路	10 公尺	自最小退縮線向道路側 4.5 公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應採緩街綠地設計方式，栽植大型常綠喬木以提供與高架道路之適當緩衝，栽植樹種以優先採用縣樹為原則。
臨一/二/三號及溝渠用地旁道路(8 公尺)	5 公尺	退縮範圍內應至少設置 3 公尺之人行通道，供人行與自行車通行使用。 其餘部分應加強綠化，配合人行通道提供林蔭環境。

二、依本規定留設之帶狀開放空間得計入法定空地及開放空間計算，但不得依建築技術規則第十五章申請建築基地綜合設計獎勵。

三、公園及停車場用地之退縮部分應與用地內之人行道及綠化系統合併設計與開建。

四、為塑造全區主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號、三號、七號道路之建築基地，應沿前述退縮留設帶狀式公共開放空間之退縮最小寬度配置建築牆面，且其配置長度與基地鄰接該道路長度比值應達 70 % 以上。

五、臨七號道路之建築基地應依臺北縣騎樓設置相關規定設置騎樓。

※註：

騎樓面積須依基地所屬都市計畫區的專屬騎樓規定。若無，則依該縣市【○○縣市騎樓地設置標準(或自治條例)】規定：

- 是否須留設騎樓？
- 騎樓須留設多深？

若須留設騎樓，則屬法定騎樓，得免計騎樓FA。

二、概估土地坪效

31,

(二)土地條件

2.屋頂突出物面積（一般簡稱「屋突」）：

- 高度：屋突高度 $\leq 6\text{M}$ 或 $\leq 9\text{M}$ （有升降機設備通達屋頂層）者，適用下列免計面積規定。
- 面積：免計屋突單層面積 $\leq \left[\text{建築面積} \times 1/8 \text{（或高層建築15\%）}, 25\text{m}^2 \right] \text{max}$

九、建築物高度：自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。但屋頂突出物或非平屋頂建築物之屋頂，自其頂點往下垂直計量之高度應依下列規定，且不計入建築物高度：

（一）第十款第一目之屋頂突出物高度在六公尺以內或有升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在九公尺以內，且屋頂突出物水平投影面積之和，除高層建築物以不超過建築面積百分之十五外，其餘以不超過建築面積百分之十二點五為限，其未達二十五平方公尺者，得建築二十五平方公尺。【規則§1#1-9】

屋突高度 $\leq 6\text{M}$
或 $\leq 9\text{M}$ （電梯直通屋頂層建築）

免計屋突(單層)面積
 $\leq \left[\text{建築面積} \times 1/8 (\text{高層建築15\%}), 25\text{m}^2 \right] \text{max}$

※就大樓案而言：

免計屋突面積 $\leq \text{建築面積} \times 1/8 (\text{高層建築15\%}) \times 2 (\text{電梯直通屋頂層者3}) \text{層}$
 $= \text{基地面積} \times 1/8 (\text{高層建築15\%}) \times \text{預設建蔽率} \times 2 (\text{或3})$

二、概估土地坪效

32,

(二)土地條件

3.地下層面積：

- 高度：在 $1F.L \leq G.L + 1.2M$ ，得不計入建築面積的前提下，適用下列免計面積規定。
- 地下室供防空避難設備、裝卸、停車空間、電梯樓梯間、機電設備...等用途使用者，該部份的面積，得免計。
- 免計地下室(全案)面積：(配置圖)實設地下層每層面積×規劃層數 - 單獨租售、附賣等須計入容積的空間面積。

$$A(\text{全案}) = N \times \text{規劃面積} - \text{須計入容積面積}$$

※就大樓案而言：

地下室免計 $\leq$ 建築面積×開挖率%×地下室樓層數

● 本條建築技術用語，其他各條應適用，其定義如下：

三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替代中心線以內之最大水平投影面積。但建築單層規定之配電設備及其附屬設施，地下層突出基地地面未超過一點二公尺或埋入地下二分之一以上為懸空，且其深度在二點零公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替代中心線超過二點零公尺，或雨遮、花籃架突出中心線，應按其外緣分別扣除一點零公尺或一點零公尺作中心線；每層陽臺面積之和，以不超過該層面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建築八平方公尺。

十六、地下層：地板面在基地地面以下之樓層，但天花板高度有三分之二以上在基地地面上者，視為地面層。

二、概估土地坪效

33,

(二)土地條件

地下室免計FA ≤ 建築面積 × 開挖率% × 地下室樓層數 其中：

1.開挖率：得開挖多大%？因下列因素而異：

①法規：適用法規針對開挖率的規定。如：

a.中央：【規則§230】：高層建築(樓層≥16樓或樓高≥50M)規定
開挖率 ≤ (1 + 基地的基準建蔽率) / 2。

ex: if 住三建蔽率 = 50%，則地下室開發率 = (1 + 50%) / 2 = 75%

b.地方法規：

- 高雄市：容移、開空建案的開挖率 ≤ 80%。(【高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點§11】)
- 新北市規定 ≤ $\lceil (\text{基準建蔽率} + 20) \times 500 + (\text{基準建蔽率} + 10) \times (\text{基地面積} - 500) \rceil \div \text{基地面積}$ 。【都市計畫法新北市施行細則§37】

②坵型：基地坵型不方正，甚或零碎曲折者。一般都以截彎取直方式開挖，而降低開挖率。

③鄰地狀況：鄰地若已緊臨地界線而建，因施工距離之需，退縮開挖，而降低開挖率。

※註：建築面積

= 基地面積 × 實設建蔽率
就一般大樓的單價而言，樓層越高單價就越高。因此，一般大樓的設計，大多會壓低建蔽率以拉高樓高並增加層數。此類建案的實設建蔽率，一般約三、四十%，極少超過50%。

※預設值：就大樓案而言，地下室開挖率Rb的預設值，得參考如下：

- 適用法規有針對開挖率規定，且基地坵型適合開挖此%者，從其規定。
- 基地坵型方正且無法規、坵型與臨地狀況...等限制因素者，則預設為95~100%。
- 基地坵型曲折或鄰地已盡地而建者，視個別狀況調整(打折)Rb。

二、概估土地坪效

34,

(二)土地條件

※ 註：車房比

指業主要求一戶配幾個車位，也就是車位數比戶數的值。一般住宅大樓建案，大多要求每戶三房配1車位，四房則配1.5車位。至於豪宅案，則多要求更高的車房比。

※ 註：停車ΣFA

依【規則§59】針對停車ΣFA的規定：「表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。」則停車ΣFA
 = 建照ΣFA - 免計（地下層 + 屋突 + 騎樓、門廊 + 頂蓋型開放空間 + 1F室內停車空間 + 地面以上各層機電設備空間）FA
 = 基地面積 × 容積率 × (1 + 容移%) + 獎勵FA

地下室免計 ≤ 基地面積 × 開挖率% × 地下室樓層數 其中：

2.樓層數：地下室需挖幾層才夠%？實務上至少要夠梯core、機電設備與停車空間用的總面積。而本概估階段則以同時滿足法定、車房比(註在尚無配置圖可求戶數的概估階段，本項暫略)兩種停車需求的面積，除以開挖面積來反算大樓地下室要挖幾層。

樓層數 = round [(法定車位數 × 停車效坪) ÷ 開挖面積, 0]

開挖面積 = 基地面積 × 開挖率

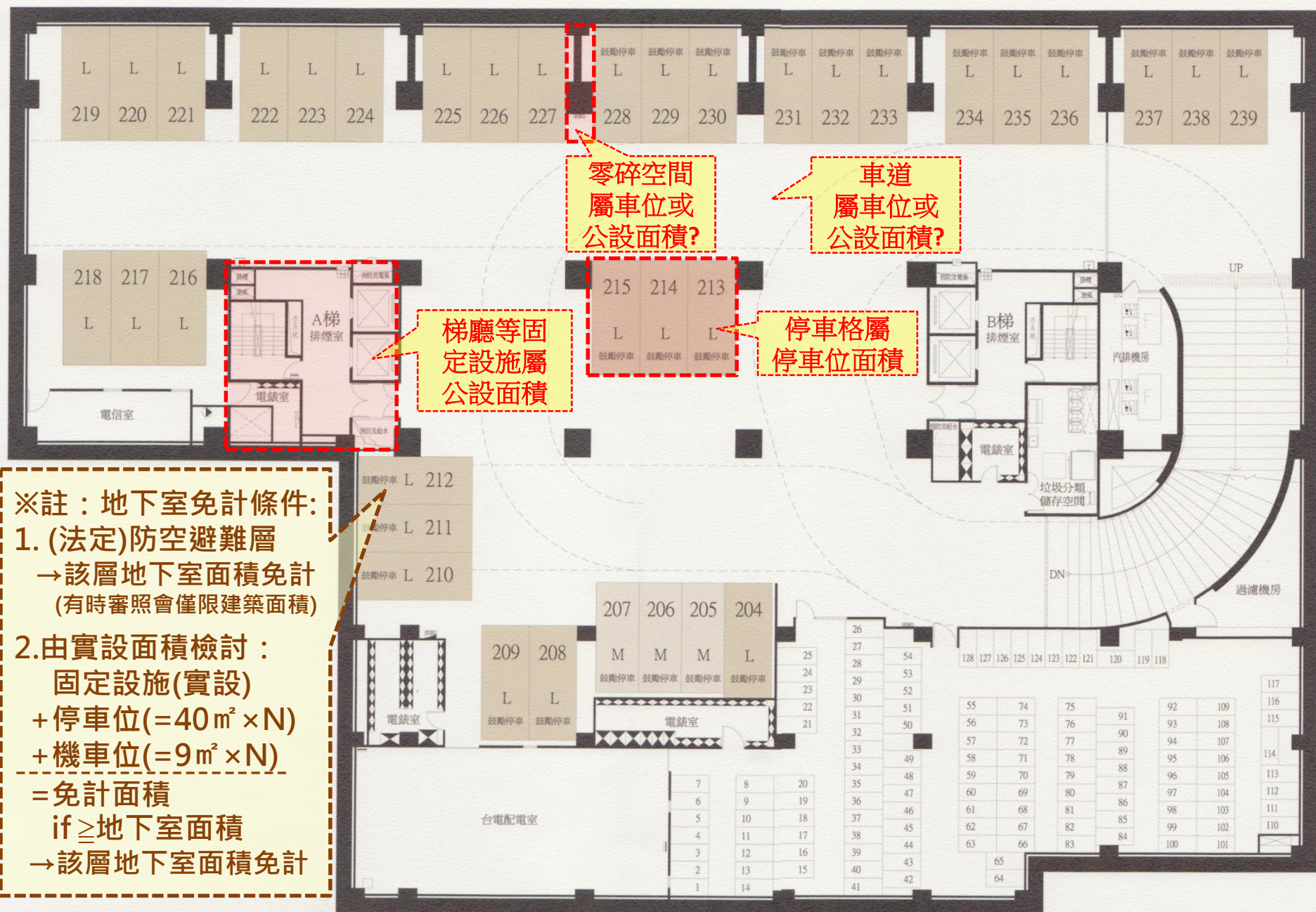
法定車位數 = (停車ΣFA_註 - 免設基數FA) ÷ 每部FA

a. 停車ΣFA = 基地面積 × 容積率 × (1 + 容移%) + 獎勵%

b. 免設基數FA：依都計書規定，若無 = 500 (或300商) m²

c. 每部FA：依都計書規定，若無 = 150 m²。【規則§59】

d. 若須設法定機車停車位(所占空間比汽車停車位 = 0.1)。則依規定概估機車位數 × 0.1後，併入法定車位數，或以暫將法定車位數 × 1.1概估。



※註: 1.本書籤表列的鄉鎮市，於興建建築物時需依【建築技術規則設計施工篇§141】規定附建防空避難設備，該部分得免計。

2.於上款規定得免計的範圍外地區的地下層FA，則依【同上§162】檢討免計面積(參前書籤)

《附表 5-：內政部指定建築物附建防空避難設備適用地區一覽表》

101.07.23 修

直轄市	台北市	全區
	新北市	板橋、汐止、瑞芳、新店、永和、中和、土城、三峽、樹林、鶯歌、三重、新莊、淡水
	台中市	中、東、南、西、北、北屯、西屯、南屯、太平、大里、霧峰、豐原、潭子、大雅、神岡、沙鹿、龍井、梧棲、清水、大甲
	台南市	中西、東、南、北、安平、安南、永康、仁德、佳里、新營
	高雄市	新興、前金、苓雅、鹽埕、鼓山、旗津、前鎮、三民、楠梓、小港、左營、仁武、岡山、鳳山、大寮、林園、旗山
省轄市		基隆、新竹、嘉義
縣轄市		宜蘭、竹北、中壢、平鎮、楊梅、桃園、八德、苗栗、彰化、南投、太保、斗六、馬公、屏東、台東、花蓮
鎮		羅東、蘇澳、大溪、竹南、頭份、員林、草屯、虎尾、西螺、潮州
鄉		湖口、龍潭、新屋、觀音、龜山、大園、蘆竹
其他		潭子加工出口區、台中港區特定區、高雄臨海工業區、高雄加工出口區、楠梓加工出口區、金門縣、連江縣

〔按：1.本表為【台內營字第 1010806554 號令(101.07.23 發布)】附件。

2. 101 年新增大溪、新屋、觀音、龜山、大園、蘆竹

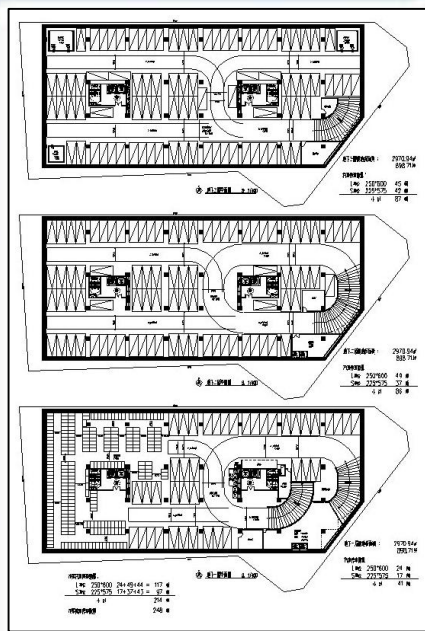
3.表內部分地區已升格

4.除上表外，地下室開挖尚需依基地所屬都市計畫案有關地下室開挖的規定。〕

二、概估土地坪效

37,

(二)土地條件



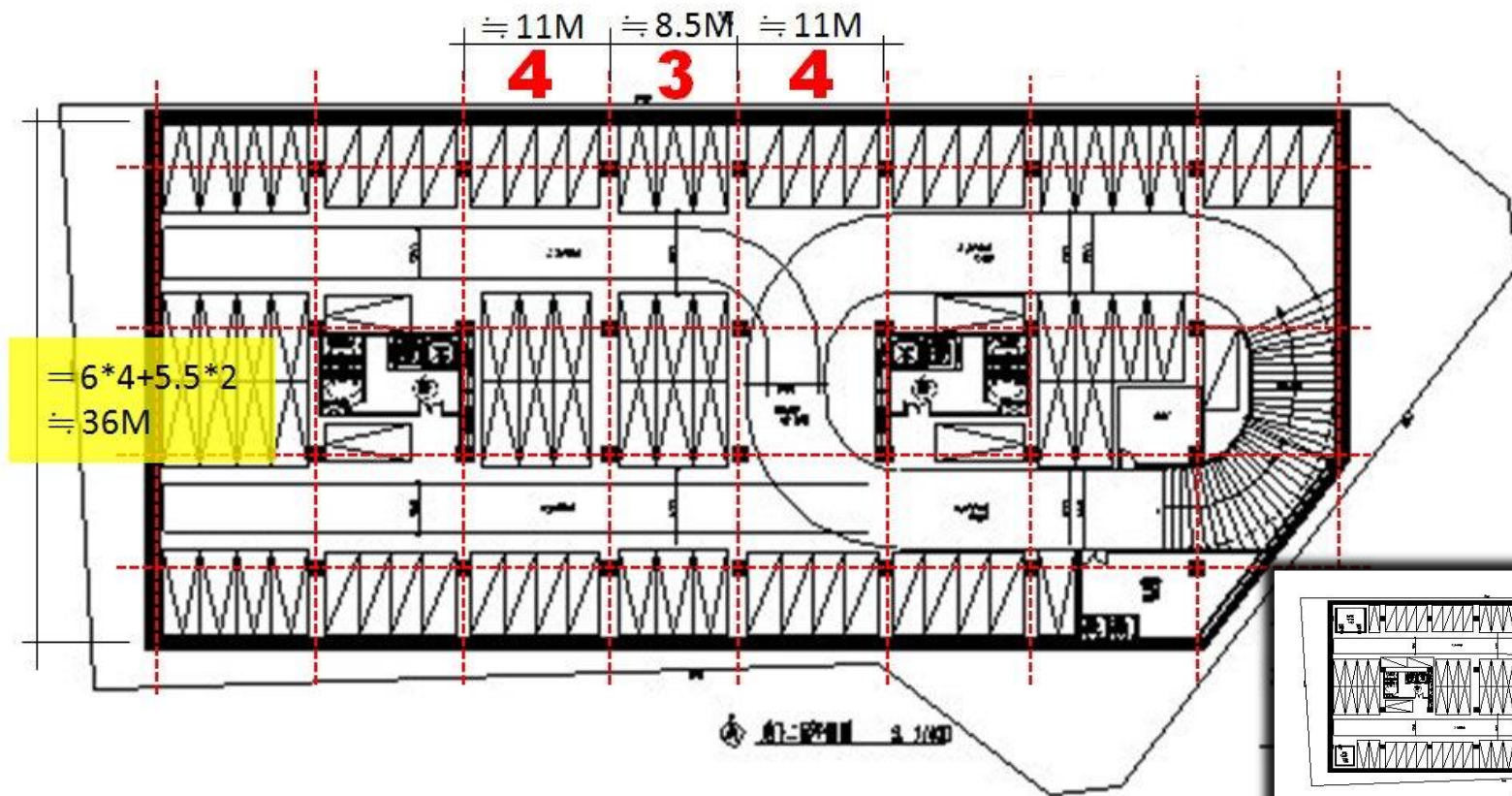
地下室免計 $\leq$ 建築面積 $\times$ 開挖率 $\%$ $\times$ 地下室樓層數 其中：2.樓層數：

樓層數 $\div$ (停車位數 $\times$ 停車效坪) $\div$ 開挖面積 (= 基地面積 $\times$ 開挖率)

- 停車效坪 P_a ：一個平面停車位須多大的地下室面積的經驗值。供沒地下室圖面，以地下室FA概估可規劃的停車位數，是自訂預設值之一。其值若暫不考慮結構系統，則依基地面積 A 與坵型、地下室層數 N 、開挖率 R_b ... 等主要因素而異。一般約 12~20 坪/位。

※預設值：基地方正(長寬比 ≤ 2 ，或長寬 $\geq 36M$)者得預設如下

- $A \times R_b \geq 800$ 坪， $N \geq 2$ 時， $P_a \div 12$ ($N=1$ 時， $P_a \geq 14$)
- $800 \text{ 坪} > A \times R_b \geq 600$ 坪， $N \geq 2$ 時， $P_a \div 14$ ($N=1$ 時， $P_a \geq 16$)
- $600 \text{ 坪} > A \times R_b \geq 400$ 坪， $N \geq 2$ 時， $P_a \div 16$ ($N=1$ 時， $P_a \geq 18$)
- $400 \text{ 坪} > A \times R_b$ ， $N \geq 2$ 時， $P_a \div 18$ ($N=1$ 時， $P_a \geq 20$)
- 基地坵型曲折或呈三角形時，請自行在地籍圖的地界線內畫出最大的矩形，取代前計算式的 $A \times R_b$ 帶入概估。
- 由於高容積率的基地因法定停車位太多，或面積較小或坵型太過曲折的基地因不利於規畫停車位，以至於需挖更多層的地下室才能滿足停車位的需求。此類基地常改用機械停車，以減少地下層數。若此，則上述預設值可打對折。

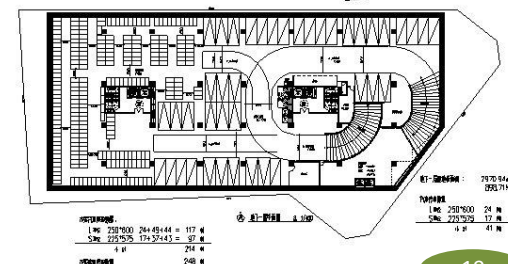
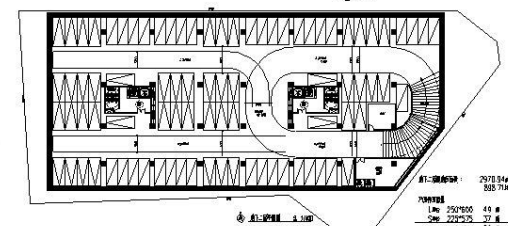
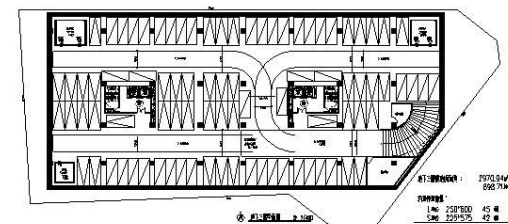


※註：結構系統--梁柱配置除配合標準層格局外，須兼顧下列需求：

- 結構安全：柱列工整、柱距勻稱，為較佳結構行為的基本架構。
- 造價經濟：棋盤狀結構系統相對抗震，減少鋼筋用量，造價相對降低。
- 易於施工：梁柱尺寸統一、型號簡單，方便備料與施工。
- 方便停車：柱距配合停車位，進深36米得規劃跑道式車道，停車效益高。

※註：一般大樓地下室的停車效坪(P) $\approx 12 \sim 20$ 坪/部，因地下室面積、長寬、層數、結構系統...而異。

本案①柱距配合停車位寬度且②進深 $\geq 36\text{M}$ ，得設計跑道式停車，停車效益高。停車效坪=12.29坪/部。



二、二分之一以上透空之遮陽板，其深度在二公尺以下者，或露臺或法定騎樓或本編第一條第九款第一目屋頂突出物或依法設置之防空避難設備、裝卸、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及依公寓大廈管理條例規定之管理委員會使用空間，得不計入容積總樓地板面積。但機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，除依規定僅須設置一座直通樓梯之建築物，不得超過都市計畫法規及非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十外，其餘不得超過該基地容積之百分之十五。

得免計的地下室設施空間

機電 ≤ 15 (單梯 10) % $\times$ 都市計畫法規FA(≡基準FA $\times$ (1+容移%))

地下停車空間得併入地下室檢討免計

位於地下室的部分機電設備空間，一般都併入地下室檢討免計

三、建築物依都市計畫法令或本編第五十九條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過十二公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。

前項第二款之機電設備空間係指電氣、電信、燃氣、給水、排水、空氣調節、消防及污物處理等設備之空間。但設於公寓大廈專有部分或約定專用部分之機電設備空間，應計入容積總樓地板面積。

■ 建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定「．．．不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十」中所稱之「基地容積」疑義乙案

・ 建築管理組

發布日期：2004-08-27

內政部93.8.27內授營建管字第0930086049號函

有關建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定「．．．不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十」中所稱之「都市計畫法規」，應包括都市計畫法及其子法、都市更新條例及其子法、九二一震災重建暫行條例中有關都市計畫之規定及各直轄市、縣（市）政府依都市計畫自治事項所訂定相關之自治法規等。

二、概估土地坪效

40,

(二)土地條件-停車空間

4.停車空間面積：

除設於地下層的停車空間得免計外，設於地面層的停車空間得免計的主要規定有：

①適用對象：

●大樓：

- 一樓店鋪兼停車空間（此類空間較易有爭議）
- 樓上層停車位（如：賣場）
- 透天的一樓店鋪（或住家）兼停車空間（臨 > 12M道路者不得免計）
- 一樓外牆透空式空間設停車空間（如俗稱“新加坡式”）

②面積：每輛停車空間得換算成（最大）40m²之樓地板面積 = $N \times 40 \text{ m}^2$ 。

實施容積管制地區，每輛停車空間（不含機械式停車空間）換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺。【規則§60#1-7】

建築技術規則建築設計施工編

民國 107 年 03 月 27 日

名稱

修正日期

第 60 條

● 停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：

- 一、每輛停車位為寬二點五公尺，長五點五公尺。但停車位角度在三十度以下者，停車位長度為六公尺。大客車每輛停車位為寬四公尺，長十二點四公尺。
- 二、汽車進出用之車道，其寬度為三公尺，其長度為六公尺。其設於地面層以外樓層之停車空間，應設汽車車道（坡道）。
- 三、五、基地面積在一千五百平方公尺以上者，其設於地面層以外樓層之停車空間，應設汽車車道（坡道）。
- 六、車道供雙向通行且服務車位數未達五十輛者，得為單車道寬度；五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。但汽車進出口及出口分別設置且供單向通行者，其進口及出口得為單車道寬度。
- 七、實施容積管制地區，每輛停車空間（不含機械式停車空間）換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺。

二、概估土地坪效

4°

41,

(二)土地條件

5.陽台面積：

每層陽台面積原本就獨立於該層FA之外，單獨計算的空間。但陽台若超出法定範圍（深度、%、面積），則須併入該層FA檢討容積率。

- ① 深度：陽台除深度 > 2M 部分，須計入建築面積與該層樓地板面積（即須計入容積FA，檢討容積率）者外，深度 ≤ 2M 者，適用下列免計規定。

第一章 用語定義

第 1 條

本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：

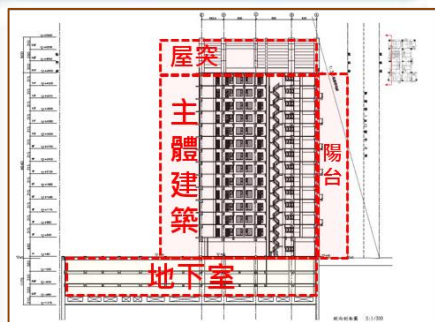
三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過一點二公尺或遮陽板有二分之一以上為透空，且其深度在二點零公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過二點零公尺，或雨遮、花臺突出超過一點零公尺者，應自其外緣分別扣除二點零公尺或一點零公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建築八平方公尺。

二十、露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。

二、概估土地坪效

42,

二、分類：免計-陽台



※ 註：主體建築FA

指一棟建物在地面層以上，不含屋突、陽台的建築體FA，也就是地面以上不含屋突，外牆壁心以內的總樓地板面積。

5.陽台面積：

② 面積：分電梯大樓、無電梯公寓與透天(含獨棟使用電梯的透天)兩種產品檢討免計面積：

● 電梯大樓：

每層陽台面積 $A \leq 10\% \times$ 該層樓地板面積（但併同該層梯廳面積須 $\leq 15\%$ ，超出部分計入該層樓地板面積）。

FA(單層) = $5 \sim 10\%$ (併同梯廳 $\leq 15\%$) $\times$ 該層FA

FA(全案) = $5 \sim 10\%$ (併同梯廳 $\leq 15\%$) $\times$ 主體建築 FA

● 無電梯公寓或透天：

免計陽台(各層)面積 $\leq 1/8 \times$ 該層FA，最小 8m^2

FA(單層) $\leq [1/8 \times \text{該層FA}, 8\text{m}^2] \max$

FA(各戶) $\leq [1/8 \times \text{該戶} \Sigma \text{FA}, N \times 8\text{m}^2] \max$

FA(全案) $\leq [1/8 \times \text{該案} \Sigma \text{FA}, M \times N \times 8\text{m}^2] \max$

其中： $\Sigma \text{FA} = \text{該戶(案)FA}$, $N = \text{樓層數(得含屋突層)}$, $M = \text{該案戶數}$

※就大樓案而言，陽台免計FA得依其用途概估：

= 主體建築FA $\times 10$ (住宅類，或商業用途5)%。

第 162 條

(P.231)

(P.235)

大樓：陽台 $\leq 5\sim 10\%$ 該層FA

大樓：梯廳 $\leq 5\sim 10\%$ 該層FA

大樓：陽台+梯廳 $\leq 0.15 \times$ 該層FA

透天：陽台 $\leq (1/8$ 該層FA, $8\text{m}^2)$ max

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、升降機間之梯廳，其淨深度不得小於二公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。但每層陽臺面積與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之百分之十五部分者，應計入該層樓地板面積；無共同使用梯廳之住宅用途使用者，每層陽臺面積之和，在該層樓地板面積百分之十二點五或未超過八平方公尺部分，得不計入容積總樓地板面積。

內政部99.9.21內授營建管字第0990171853號函

依「本編第162條所謂『梯廳』，係指各樓層升降機口與樓梯梯級終端相互間或升降機口、樓梯梯級終端至專有部分或至避難層共同出入口間，供共同使用之等候、通行空間，且任一方向之淨尺寸大於2公尺部分。」為本部85年9月14日台內營字第8584874號函所釋示，又本部87年6月24日台內營字第8705746號函示「按『每層共同使用之樓梯



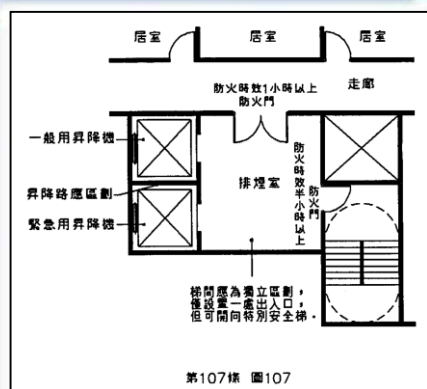
※註：實務上，土地的最大可建面積
= 基準FA + 免計FA + 獎勵FA + 容移FA

1. 而一般建築設計都盡量將基準FA(以及獎勵FA、容移FA)用在室內面積。
2. 至於一般建築物常有的騎樓、屋突、地下室、停車空間、機電設備空間、梯廳與陽台...等室內除外的空間，則在設計時，各依其適用法規，設法控制在法規允建上限的面積(或深度、%或級距)範圍內。充分善用法規規定的免計面積，以增加可建面積，避免超出時需撥用原本用在室內的面積。
3. 如左圖的陽台，因為深度超出法規的免計2M範圍，因此超出部分(從陽台外緣內縮2M後與牆心間，如圖虛線範圍內的面積)需計入容積FA，亦即需撥用室內面積。
4. 圖中的梯廳、(地上)機電設備空間(以及屋突、地下室...等空間)也都各有法規規定的免計面積上限%。於設計時自當依適用法規的細部規定(如淨深度...等)，充分善用各自的免計面積。
5. 但此類室內除外的空間，除了設計上可能超出上限而超出部分不得免計外，有些空間(如一般升降機)則不在法規規定得免計範圍內。因此，並非所有此類空間都可全數免計，須於實設規畫時才能進一步確定。

二、概估土地坪效

45,

(二)土地條件



6. 梯廳面積：

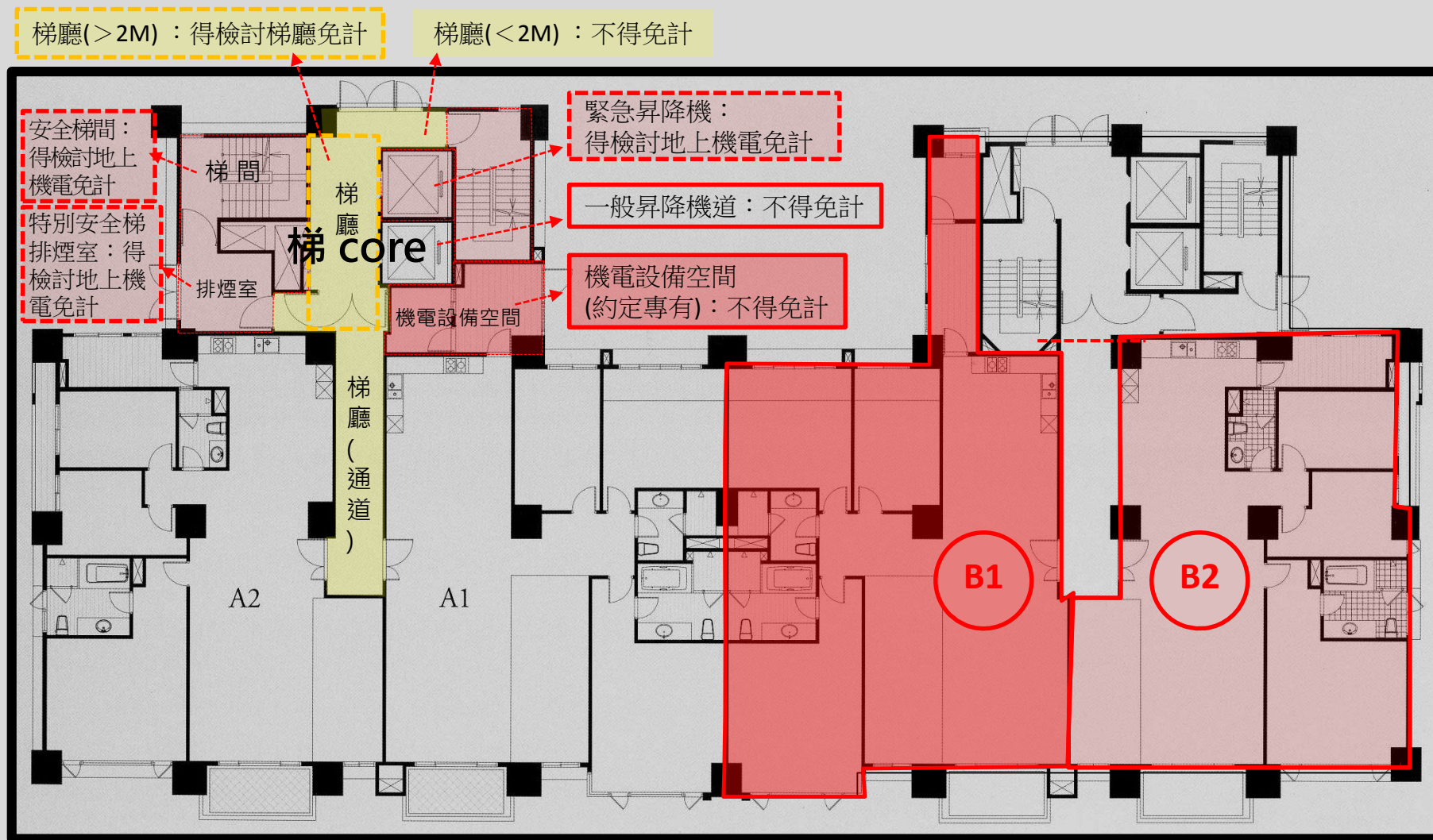
本項面積適用於有電梯間的建築而定。其相關法規主要有：

- 免計條件：梯廳空間淨深度 $\geq 2\text{M}$ ，其免計面積依下列規定。
- 面積：每層梯廳 $FA \leq 10\% \times \text{該層} FA$
 (併同該層陽台面積須 $\leq 15\%$) 得免計。
 $FA(\text{單層}) \leq 5 \sim 10\% (\text{併同陽台} \leq 15\%) \times \text{該層} FA$
 $FA(\text{全案}) \leq 5 \sim 10\% (\text{併同陽台} \leq 15\%) \times \text{主體建築} FA$
- 適用條件：梯廳指等候電梯 (等同機間) ，及通往居室的走廊 (或避難層的共同出入口) 的空間，其空間淨尺寸 $\geq 2\text{M}$ 部分。

※就大樓案而言，得依其用途概估梯廳免計FA：

= 主體建築 $FA \times 5$ (住宅類，或商業用途10)%

※ 註：梯廳空間淨尺寸 $\geq 2\text{M}$ ，為免計的適用條件。本案通道淨寬 $< 2\text{M}$ 。故僅有虛線範圍內的梯廳得檢討免計面積。
此外，一般升降機的機道也非屬得免計的『地上機電』的適用條件。自不得併入檢討免計。



(1) 勘估標的可建築總樓地板面積分析：

樓層	建築樓地板面積 (M2)				騎樓 (M2)	附屬建物(M2)		小計		使用類別
	容積樓地板	機電設施	梯廳設施	停車空間 防空避難		陽台	雨遮	(M2)	(坪)	
B1-B2	0.00	0.00	0.00	1657.60	0.00	0.00	0.00	1657.60	501.42	公設
1F	222.00	33.30	28.36	0.00	0.00	14.18	8.50	306.34	92.66	店面
2-12F	2442.00	366.30	211.37	0.00	0.00	241.57	90.59	3351.83	1013.92	住家
RF(3F)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.30	公設
合計	2664.00	399.60	239.73	1657.60	0.00	255.75	99.09	54.00	16.20	
停車位種類		法定 (個)	獎勵車位 (個)	自行增設 (個)	合計 (個)	單位車位面積 (M2)		(M2)	(坪)	
平面車位		26	0	0	26	38.00		988.00	298.87	
機械車位		0	0	12	12	20.00		240.00	72.60	
裝卸車位		1	0	0	1	50.00		50.00	15.12	
機車位		29	0	9	38	4.00		152.00	45.98	
防空避難室								227.60	68.84	
合計										501.42

地下室拆成計入停車位、計入公設兩部分

計入停車位

計入公設

地上機電 $\leq 0.15(0.1 \text{ 單梯}) \times \text{都市計畫法規FA}(=\text{基準FA} \times (1 + \text{容移}\%))$

檢討：

1. 建蔽率：實設建蔽率=建築面積/基地面積 $= (306.34 - 8.5) / 1184 = 25.2\%$
2. 容積率：實設容積率 $(2664 / 1184 = 225\%) \leq$ 法定容積率 225%
3. 免計容積機電空間檢討： $= \text{實設機電空間面積 } 399.6\text{M}^2 \leq 2664 \times 15\% = 399.6$
4. 免計梯廳、陽台空間檢討--- $[(\text{梯廳} + \text{陽台}) / (\text{容積樓地板} + \text{機電設施} + \text{陽台})] \leq 15\%$
 $1\text{F} = (28.36 + 14.18) / (222 + 33.3 + 28.36) \leq 15\%$
 $2-12\text{F} = (211.37 + 241.57) / (2442 + 366.3 + 211.37) \leq 15\%$

大樓：陽台+梯廳 $\leq 0.15 \times \text{該層FA}$

※註：1. 本表為分析可建(總樓地板)面積的案例。可建面積除基準、免計外，還有(本表未提及，可能不適用)的獎勵、容移。

2. 免計FA主要有：①騎樓②屋突③地下室④停車空間⑤陽台⑥梯廳⑦地上機電...等。且各項免計面積都有其規定得免計的額度(深度、%、面積或級距)，因此須個別檢討其上限(如本案的陽台+梯廳、機電)。

3. 至於地下室FA轉為銷售面積時，則需進一步拆成計入停車位(轉成車位數)與計入公設(併入售坪)兩部分。

二、概估土地坪效

48,

(二)土地條件

三、建築物依都市計畫法令或本編第五十九條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過十二公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。

前項第二款之機電設備空間係指電氣、電信、燃氣、給水、排水、空氣調節、消防及污物處理等設備之空間。但設於公寓大廈專有部分或約定專用部分之機電設備空間，應計入容積總樓地板面積。

7.『地上機電』面積：

本項面積也適用於有電梯間的建築而定。其相關法規主要有：

- 適用項目：本項面積包含機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室面積及管理委員會使用空間面積等空間。

其中位於地下層者，併同該層停車檢討該地下層免計；位於地上層者，免計面積如下：

- 面積：前述空間面積之和 $\leq 15\%$ （或 10% ，單梯） $\times$ 都市計畫法規（或非都市土地使用管理規則）規定該基地容積，得免計。

機電免計FA(全案) $\leq 15\%$ (單梯 10%) $\times$ 都市計畫法規FA

$\div 15\%$ (單梯 10%) $\times$ 法定FA $\times$ (1+容移%)

二、概估土地坪效

49,

(二)土地條件

名稱	建築技術規則建築設計施工編
修正日期	民國 107 年 03 月 27 日
第 95 條	八層以上之樓層及下列建築物，應自各該層設置二座以上之直通樓梯進避難層或地面： 一、主要構造屬防火構造或使用不燃材料地板面積在二百平方公尺以上者。 （一）建築物使用類組為 A-1 組者。 （二）建築物使用類組為 F-1 組樓層，其廚房之樓地板面積超過一〇〇平方公尺者。 （三）建築物使用類組為 H-1、B-4 組及供集合住宅使用，且該樓層之樓地板面積超過二四〇平方公尺者。 （四）供前三目以外用途之使用，其樓地板面積在避難層上層超過四〇〇平方公尺，其他任一層超過二四〇平方公尺者。

7. 『地上機電』FA：機電免計FA(全案)≤**15%(單梯10%)**×都市計畫法規FA
- 至於建物需設置單梯或雙梯，則另依【規則§95】：「八樓以上.....建築物，應.....設置二座以上之直通樓梯.....。(略以)」規定："獨棟建築物的樓層數≤7F者，得設置單梯；≥8F者，應設置雙梯。"此為單梯或雙梯較初階的法源依據。
- 而建物的樓層數，則得以下列公式概估：

$$\text{樓層數} \div \text{實設容積率} \div \text{預設建蔽率}$$

其中：

- 實設容積率：在機電%尚未確定前，先以10%暫估：

$$= \text{容積率} \times \{ (1 + \text{容移}\%) \times (1 + \text{機電}10\%) + \text{獎勵}\% \} \times (1 + \text{梯廳}\%)$$
- 預設建蔽率為自訂的預設項目之一。由於國內大樓的樓層越高，單價就越高。故多傾向壓低建蔽率來拉樓高與樓層數。因此，一般大樓設計的建蔽率，一般約三、四十%，極少超過50%。

如此，便得依此概估的樓層數，推估該建物應設置單梯或雙梯，再據以概估機電免計FA的%。

※就大樓案而言，機電免計FA(全案)÷15%(單梯10%)×法定FA×(1+容移%)

其中：建物樓層數≤7樓，單梯=10%；或≥8樓，雙梯=15%

二、概估土地坪效

50,

(二)土地條件-免計

土地最大允建面積	1.基準 FA		
	允增 FA	3.獎勵 FA	開空
			停獎
			都更
			各地專屬
	4.容移 FA		
	2.免計 FA	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)			

2. 免計FA：得設計何種免計FA？免計額度有多少？

免計雖有上述較常用的七樣細項面積，但實務上，一般透天產品因較少附設電梯，因此較少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($\leq 40 \text{ m}^2/\text{位}$)，則是透天案免計FA的大補帖。

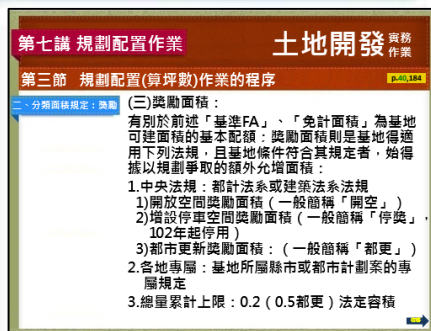
除特殊狀況外，一般建案都會善用並盡用各項免計面積，以爭取較大的可建面積。

因此，能善用越多項目免計面積，且能盡用其額度者，其最大可建面積也就越多，其土地坪效也就相對越高。

二、概估土地坪效

51,5

(二)土地條件-獎勵



3.獎勵FA：得否適用開空...等獎勵規定？有何基地所屬縣市、專案的其他獎勵面積規定？允增面積%多少？有何累計上限%規定？

前述基準、免計FA是基地可建面積中基本的允建配額。此外基地若得適用開空、都更...等獎勵法規，或基地所屬縣市、專案另有針對特殊條件(如：大面積開發、臨永久性空地或配合開發時程...等)的土地，得另予其他獎勵面積的專屬規定，且基地條件符合該適用條件者，使得依法允增的獎勵面積。

因此，若基地得適用此類規定，自得依法爭取獎勵面積。其獎勵項目越多，%越高者，其最大可建面積也就越多，其土地坪效也就相對越高。

但此類獎勵面積需合計檢討「總量累計上限」如下：

Σ 獎勵FA $\leq$ 0.2法定容積 (一般地區)

或 $\leq$ (0.5法定容積，0.3法定容積+原有建築容積) max (都更地區)

二、概估土地坪效

52,5

(二)土地條件-獎勵

土地最大允建面積	1.基準 FA		
	允增 FA	3.獎勵 FA	開空
			停獎
			都更
			各地專屬
		4.容移 FA	
	2.免計 FA	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)			

3.獎勵FA：

有別於前述「基準FA」、「免計面積」為基地可建面積的基本配額；獎勵面積則是基地得適用下列法規，且基地條件符合其規定的適用條件者，始得據以規劃爭取的額外允增面積：

1.中央法規：都計法系或建築法系法規

1)開放空間獎勵面積（一般簡稱「開空」）

2)增設停車空間獎勵面積（一般簡稱「停獎」，102年起停用）

3)都市更新獎勵面積：（一般簡稱「都更」）

2.各地專屬：基地所屬縣市或都市計劃案都計書的專屬規定

3.總量累計上限：依適用規定而異。一般規定：0.2（0.5都更）法定容積

二、概估土地坪效

53,

(二)土地條件-獎勵開空

名稱	建築技術規則建築設計施工編
修正日期	民國 101 年 03 月 13 日
生效狀態	※本法規部分或全部條文尚未生效 101.03.13 修正之第 282、283、284、285~290 條及增訂之第 60-1 條條文； 自中華民國一百零一年七月一日起施行。
章	第一五章 實施都市計畫地區建築基地綜合設計
節	第 281 條 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。
條	第 282 條 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、基地臨路寬度在八公尺以上之道路，其連續臨路長度在二十五公尺以上或連續臨路長度六分之一以上。 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。 前項基地得採二種以上使用分區或用地，各分區或用地面積均應受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。

3.獎勵FA：

1.中央法規：都計法系或建築法系法規

1) 開放空間獎勵面積（一般簡稱「開空」）

「開放空間」簡言之，就是將基地的地面層原有應留設僅供自家使用的戶外（或半戶外）空間，依規定設計此類空間並開放供公眾使用者。針對符合規定的各類開放空間，給予不同的獎勵面積。

①適用法規：

- 北市：【台北市土地使用分區管制自治條例】
- 其他：【規則】第15章【實施都市計畫地區建築基地地綜合設計】、各縣市【都市計畫法施行細則】
- 高市：【變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第三次通盤檢討)案】

二、概估土地坪效

54,

(二)土地條件-獎勵開空

留設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合本編章規定者，得增加樓地板面積合計之最大值 $\Sigma\Delta FA$ ，應符合都市計畫法規或都市計畫書圖之規定；其未規定者，應提送當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後實施，並依下式計算：

$$\Sigma\Delta FA = \Delta FA1 + \Delta FA2$$

$\Delta FA1$ ：依本編第二百八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積。

$\Delta FA2$ ：依本章留設公共服務空間而增加之樓地板面積。

1.中央法規：都計法系或建築法系法規：1)開放空間獎勵

②適用條件：依【規則§282】規定

- 分區：除少數例外(如：北市、新北市部分住宅區不適用)，一般住宅區、商業區得適用。
- 臨街規定：基地臨接 $\geq 8M$ 寬道路，連續臨接長度 $\geq [25M, 1/6 \times \text{地界}] \min$ 。
- 面積要求：基地面積 $\geq 1,000m^2$ （商業區），或 $\geq 1,500m^2$ （住宅區）。跨分區者： $\Sigma(\text{各分區面積} \div \text{該分區最小面積}) \geq 1$ 。
- 除外：都市計畫法規、都計書規定不得適用地區。

③獎勵面積： $\Sigma\Delta FA = \Delta FA1 + \Delta FA2 \leq 0.2 \text{法定FA}$

$\Sigma\Delta FA = [S \times I + \Delta FA2, 0.2 \text{法定FA}] \min$ （精算）其中：
 $S = \Sigma \text{開放空間有效面積} = (\text{沿街式} + \text{廣場式}) \text{開放空間有效面積}$ （註：高市規定住宅區不得適用廣場式開空）

I ：鼓勵係數 $= [0.4 \times \text{容積率}, \text{商}2.5, \text{住}0.5 \sim 1.5] \min$

$\Delta FA2$ ：僅住宅區適用，供社區住戶集會、休閒、文教及交誼等服務性的公共空間。

二、概估土地坪效

55,

(二)土地條件-獎勵開空

1.中央法規：都計法系或建築法系法規：1)開放空間獎勵③獎勵面積

$$\Sigma \Delta FA = [\Delta FA1 = S \times I + \Delta FA2, 0.2 \text{法定FA}] \min$$

實務上，開放空間獎勵面積的計算相當繁複，且要繪圖實算。這些是委由建築專業作業的精算模式。實務上，除非基地條件極佳，否則不易盡用20%的免計上限。

於此概估土地坪效階段，得以基地臨接 $\geq 8M$ 道路的長度，佔基地地界全周長的比例 R_r ，來概估開空獎勵免計FA的比例 R_o 。

※就大樓案而言，得以 R_r 概估 R_o 如下：

- 當 $1/6 \leq R_r \leq 1/3$ 時， $R_o \leq 10\%$
- 當 $1/3 < R_r \leq 2/3$ 時， $R_o \leq 15\%$
- 當 $2/3 \leq R_r$ 時， $R_o \leq 20\%$
- 當 $R_r = 1$ 時， $R_o = 20\%$

(大面積的基地，較有機會以 $\Delta FA2$ 補足20%)

二、概估土地坪效

1.中央法規：都市計畫法系法規

2) 都市更新獎勵面積：一般簡稱「都更」

依【都市更新條例】、子法及相關配套法規，除各縣市政府劃定都更地區外，民間依法申辦都市更新開發案，得依法增加的獎勵面積。

①適用法規：

- 【都市更新條例】、【都市更新建築容積獎勵辦法】
- 【○○市都市更新自治條例】
- 【○○市政府都市更新建築容積獎勵核算基準】
- 【都市危險及老舊建築物加速重建條例】

名稱	都市更新條例
修正日期	民國 99 年 05 月 12 日
第一章 總則	
第二章 更新地區之劃定	
第三條	有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得聲請市長指定為更新地區： 一、建築物殘垣且非於火燒區或地震破壞範圍內者； 二、建築物因年代久遠有損原設計標準之虞，建築物排列不具安全之虞，由該管主管機關認定應予拆除者； 三、建築物未符合都市通車公共安全。 四、建築物未能維護重大建設紀念。 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，因環境因素所影響。 六、居住環境劣勢，足以妨害公共衛生或社會治安。
第四條	有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關得隨時決定變更計畫，並行劃定更新地區，並將實施範圍訂定或變更更新都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、水災、風災或其他重大事實毀壞環境。 二、為避免重大災害之發生。 三、為配合中央地方之重大建設。
第五條	劃定更新地區之劃定或更新計畫計費之釐定，變更，上級主管機關書指授該管直轄市、縣（市）主管機關採決認為之。
第六章 都市更新事業之實施	
第十一條	未經劃定更新地區之地區，土地所有權人或管理人有促進整頓行為，促使其建築開發利用或改善居住環境，俾依主管機關核定更新計畫實施者，自應實施更新計畫，依前項規定辦理。但經主管機關核定更新計畫之地區，都市更新計畫實施完畢後，其原有建築物仍得繼續使用。

二、概估土地坪效

57,

(二)土地條件-獎勵都更

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。高雄市規定如下：

④適用法規：

- 【都市更新條例】、【都市更新建築容積獎勵辦法】
- 【高雄市都市更新自治條例(101.06.21)】
- 【高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準(100.01.24)】

⑤獎勵條件：

- 市府已劃定都更地區的更新單元，或民間依更新單元劃定基準之規定，自行劃定更新單元，依規定申請都更。
- 高雄市政府：都市更新條例，或民間依更新單元劃定基準之規定，自行劃定更新單元，依規定申請都更。

高雄市政府：都市更新條例，或民間依更新單元劃定基準之規定，自行劃定更新單元，依規定申請都更。

面積 $\geq 1,500$ m² (雙面臨路 $\geq 1/4$ 地界長)

面積 $\geq 1,000$ m² (雙面臨路 $\geq 1/4$ 地界長)

面積 $\geq 1,000$ m² (同街鄰鄰地已建築者)

面積 ≥ 500 m² (【都市更新條例§7-1】)

⑥獎勵容積：【都市更新條例】共列五項容積獎勵原則，至於高雄市則歸納為△F1~△F6，各有其適用規定與獎勵比例。

△獎勵容積：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〕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〕max

1.中央法規：都計法系或建築法系法規：2) 都市更新獎勵面積：

②適用條件(新北市)

- 新北市已劃定的都更地區，或
- 民間依【新北市更新單元劃定基準】之規定，自行劃定更新單元，依規定申請都更。
- 新北市：基地為完整街廓，或
 - 面積 ≥ 500 m² (經市府都更審委會同意)
 - 面積 $\geq 1,000$ m² (雙面臨路)
 - 面積 $\geq 1,500$ m² (單面臨路)
- (高潛勢土壤液化地區的特例規定另詳)

③獎勵面積：依各縣市規定而異。一般通案規定

- 一般地區： $\leq$ 〔法定容積 $\times 1.5$ ，法定容積 $\times 0.3$ + 原建築容積〕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〕max)

二、概估土地坪效

58,

(二)土地條件-獎勵專屬

高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法

中華民國107年4月26日高市府工建字第10733013900號令修正

建築物設置景觀陽臺者，應符合下列各款規定：

- 一、設置於建築物在冬至日照達一小時以上之範圍內。
- 二、設置之建築物為五層樓以下者，應面臨道路、基地內通路、私設通路或現有巷道。
- 三、設置所在之居室面積不得小於十平方公尺，且深度不得小於三公公尺。
- 四、景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作，並得設計高度十公分以下之止水墩。
- 五、景觀陽臺應採用懸臂系統或斜撐系統施作；其採斜撐系統施作者，應經建築技術諮詢小組或建造執照預審小組審議通過。
- 六、景觀陽臺應以覆土植栽方式設置綠化設施，並符合下列規定：
 - (一)面積達三分之一以上。
 - (二)採降板設計，其覆土面不得高於樓板線。
 - (三)應有灌木之栽種。
 - (四)覆土深度應符合建築基地綠化設計技術規範。
- 七、景觀陽臺深度逾三公公尺部分不得計入景觀陽臺面積。
- 八、每層景觀陽臺面積之和，不得逾該層樓地板面積八分之一。但面積之和未達十平方公尺者，得建築至十平方公尺。

2. 各地專屬：

各地方政府自訂適用於該縣市，或於其轄下各別都市計劃區規定專屬得以允增容積的規定。常見者有：

- ①規模獎勵：大面積開發或完整街廓開發，得獎勵其容積。
- ②時程獎勵：常見於新擬定的都市計畫區，為促進區內土地加速開發而設的獎勵項目。
- ③公益獎勵：針對提供（或捐贈）公益設施（如：圖書館...等）或留設公共空間（如：開放供公眾使用的空間）的基地，得獎勵其容積。
- ④其他：配合各縣市、各都計區獨特需求而訂的獎勵項目。如：「台北好好看」專案的階段性政策。

高雄市的規定：【高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法】

- 景觀陽台：依規定設計 $D \leq 3M$ 內 景觀陽台 $FA \leq \left(\frac{1}{8} \times \text{該層} FA, 10m^2 \right) \max$
- 通用化設計空間：依規定設計的浴廁、交誼室、廚房...等通用化設計空間 $FA \leq 2\% \times \text{基準} FA$

二、概估土地坪效

59,

(二)土地條件-獎勵累計

北市容積移轉審查許可自治條例

中華民國 103 年 6 月 30 日臺北市府(103)府法綜字第 10331987900 號令制定公

布全文十二條，自公布日施行

第一條 臺北市（以下簡稱本市）為加速公共設施保留地取得及保存歷史街區、歷史建築，並維護都市景觀及開發之合理性，特制定本自治條例。

有關依都市計畫法、都市計畫容積移轉實施辦法及其授權訂定之法規辦理容積移轉，適用本自治條例之規定。

第九條 接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規定予以獎勵之容積總和，不得超過該建築基地法定容積之百分之五十。前項容積總和不含都市更新獎勵容積。

3. 總量累計上限：有何面積累計上限規定？%多少？

為規範各類獎勵面積回歸都市計畫容積總量管制，先於【都市計畫法台灣省施行細則】新增§34-3，規定容移除外的各類獎勵面積，須合併檢討「獎勵累計上限」如下：

Σ 獎勵FA $\leq$ 0.2(0.5都更) $\times$ 法定容積

其後，各縣市都計法施行細則(如新北§47、桃§42、中、南§37、高§25)也新增同上的獎勵面積累計上限規定。

除此通案規定外，各縣市在其自訂法規或轄下各都市計畫區計畫書中，也常見涵蓋項目各異的累計上限規定。

如北市：**都更除外的獎勵FA+容移FA $\leq$ 0.5 $\times$ 法定容積。**

高市【變更凹子底地區細部計畫(配合河堤國小設校)案】：

容移+（提供公益性設施）獎勵面積 $\leq$ 0.5 $\times$ 基準容積

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%越低，或包含項目越多者，一塊地能蓋幾坪屋的受限就越多，其最大可建面積也就越少，其土地坪效也就相對越低。



最新訊息

法規類別

稱
期

都市計畫法

民國 103 年 0

第九章 附則

第 83-1 條

公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。

歷史法規

第 34-3 條

各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物拆除重建時增加之建築容積，得依第三十三條、第四十條及放射性污染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。

名 稱

都市計畫容積移轉實施辦法

修正日期

民國 99 年 11 月 05 日

第 1 條

本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。

第 2 條

本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 8 條

接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

二、概估土地坪效

61,

(二)土地條件-容移

4. 容移面積

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。高雄市規定如下：

①適用法規：

- 【都市計畫容積移轉辦法】、【古蹟土地容積分移轉辦法】
- 【高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點（102.03.25 修）】
- 【變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第三次通盤檢討)案（106.10）】

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？
 - a. 分區：住宅區、商業區或特定專用區。
 - b. 臨(或臨緣帶接)寬≥8M計畫道路，面積≥1,000 m²。
 - c. 都市計畫規定不得適用地區(如：凹仔底部分地區、臨海特定區...)除外。

4. 容移FA：得否適用容積移轉規定？得移入多少%面積？有何累計%上限規定？

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

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適用法規：

- 【都市計畫容積移轉實施辦法】
- 【古蹟土地容積移轉辦法】
- 【○○市都市計畫容積移轉審查要點】

二、概估土地坪效

62,

(二)土地條件-容移

4. 容移FA：新北市：

- ②適用條件：接受基地面積除都市計畫另有規定外，應 $> 500 \text{ m}^2$ ，且不得為下列土地：
- 臨接 $< 8\text{M}$ 道路，或連接道路面寬 $< 8\text{M}$ (都更或符合上開【要點】另詳特例規定)
 - 毗鄰臨古蹟(經新北市都市設計審議委員會審查通過者除外)
 - 位於山坡地(移入容積 $\leq 30\%$ 基準容積者除外)
 - 都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區。
- ③容移面積：
- 容移FA $\leq \min \{ 0.3, \text{規定上限}\% \} \times \text{基準FA (一般地區)}$ ，
或 $\leq \min \{ 0.4, \text{規定上限}\% \} \times \text{基準FA (整體開發地區)}$
- 單項上限：($>$ 單項上限者，須依容積量體評定機制檢討)
 $\leq \{ \text{路寬以米為單位}\%, 0.2 \} \min \text{基準FA (一般地區)}$
或 $\leq 0.15 \text{基準FA}$ (都更或符合上開原則路寬 $< 8\text{M}$ 的地區)
或 $\leq 0.4 \text{基準FA}$ ：整體開發地區，距捷運車站用地、特等、一等或二等火車站 $\leq 5500\text{M}$ ，距三等或簡易火車站 $\leq 300\text{M}$

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。

※註：為方便一般人員能快速掌握獎勵、容移規定，筆者於本部落格第13單元："第七講"的第一部分摘要拙作第七講內容外，並在第二部分提供相關法規修法內容。同時在第三部分彙整北、新北、桃、中、南與高六都自訂的獎勵(開空、停獎與都更)及容移法規，各別整理成共24張摘要表，供參考。

站長訊息

※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。

關於我



變更瀏覽模式?

第七講 規劃配置作業('161023更新。'150921配合三版上市修。0819修高雄法 2012-01-09 11:00
 規彙整。'140727回應讀者詢最大允建強度。0322配合中市容移修表。'120119發表)

基本架構 11173

「排厝間、算坪數」是土開作業中最專業，也是我們土開人最具挑戰性的一項作業。土開作業須有配置圖可檢討，有面積可評估，這些都是本項作業的重點。本講「規劃配置」除了講述其意義與作業程序，藉以說明如何實務作業之外。同時以較大的篇幅，逐條解讀算坪數最重要的工作—如何求得「土地最大利用強度」、相關的法規，以及如何將之彙整為「可售坪數」與「成本建坪」。最後再各以一大樓、透天的實例來比對(另詳本部落格第18單元)，以拉近法規與我們土開人的距離。**(以上為本單元第一部分)**。此外在第二部分提供相關法規修法內容。第三部分則彙整六都自訂的獎勵(開空、停獎與都更)及容移法規摘要表。**('161023更新新北容移。0430更新新北都更。0303修台中容移都更。'150921配合三版上市修。08.19修高雄，'14.07.27轉載並答覆讀者詢最大允建強度。0705修北市容移規定，03.23修正台中容移內容+補充資料新增第3點。'130416補齊七都會區(新竹待補)獎勵(開空、停獎、都更)與容移規定彙整摘要表。0107新增營建署函釋【規則§162】中「都市計畫法規規定基地容積」之認定標準如頁尾補充資料(0119修部分內容)，'12.01.19發表)**



※註：
筆者針對北、新北、桃、中、南與高六都的獎勵(開空、停獎(停用)與都更)、容移規定，各別整理成摘要表，po在本部落格第七講的附件。本圖以新北為例，其餘五都摘要表可上部落格截取參考。

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。新北市規定如下：

①適用法規：

- 【都市計畫容移移轉辦法】、【古蹟土地移轉辦法】
- 【新北市都市計畫容移移轉審查許可要點(105.06.01 修)】
- 【新北市政府辦理都市計畫容移移轉入容積量體評定原則(107.04.02 修)】
- 【新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則§47#2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.面積 $\geq 500 \text{ m}^2$ ，路寬 $\geq 8\text{M}$ 且面寬 $\geq 8\text{M}$ (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.都更或上開【處理原則】認定拆除重建區且路寬 $\geq 6\text{M}$
- 送出基地：即那些土地可將其未用(或未盡用)容積送出，也就是本基地要向那裡取得容積？新北市比照【都市計畫容移移轉辦法】規定為：
 - 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 > 0.2 基準容積者，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 $6\text{M} \leq$ 路寬的地區)
或 ≤ 0.4 基準FA(距捷運車站用地、二~特等火車站 $\leq 500\text{M}$ (簡易、三等 $\leq 300\text{M}$)的地區)
- (累計)合併其他獎勵移入面積 > 0.8 基容，須送都市設計委員會審定。

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。新北市規定為：

①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(105.04.29 修)】
- 【新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(107.01.08 修)】
- 【新北市都市更新單元審議原則(106.12.15 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)，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。【新北市都更建築容積獎勵核算基準§12】則列災屋、老屋、提供天橋、高整合率、退縮與結構認證等六種獎勵容積。

④獎勵容積上限：依【核算基準§13】，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]max
- 策略型再開發地區(法定山坡地…等不適用)： $\leq$ [法定容積 $\times 2.0$ ，法定容積 $\times 0.5$ +原建築容積]max

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。針對符合規定的各類開放空間，給予不同的獎勵面積。新北市規定如下：

①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」
- 【都市計畫法新北市施行細則(107.11.07 發布)】

②適用條件：

- 分區：一般(泰山、金山、萬里…等區)住宅區不適用，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 $\geq$ [25M, 1/6 $\times$ 地界]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 。

③分類：開放空間分沿街步道式、廣場式兩類，各有不同空間尺寸要求。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： $\Sigma \Delta FA = \Delta FA1 + \Delta FA2$

$\Delta FA1 = (S \times I)$ ，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=鼓勵系數

另 $\Delta FA2$ ：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)(依【該施行細則】)

二、概估土地坪效

65,

(三) 彙整製表

前述適用法規與土地條件，是基地供建築使用時的強度管制規定。依此得相對周延的概估土地的最大可建面積。即彙整上述四項可建面積，由公式與數據求得

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 = 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^(如單獨租賃的賣場...等)

屋突 = $\max \left[1/8 \text{ (或 15\% 高層建築)} \times \text{建築面積}^{(=\text{基地面積} \times \text{實設遮蔽率})}, 25 \text{ m}^2 \right] \times \text{層數}$

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 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

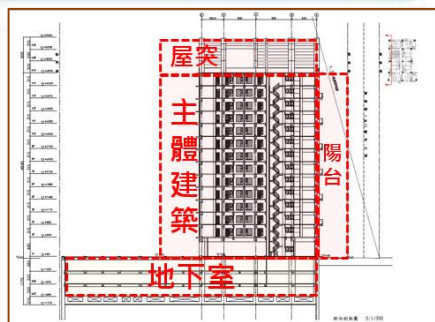
③ 獎勵 FA : Σ獎勵 FA ≤ 0.2 (或 0.5 都更) 法定 FA (Σ獎勵 = 開空 + 都更 + 專案規定)。

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)

二、概估土地坪效

66,

(三) 彙整製表



將前述最大可建面積(一塊地能蓋幾坪屋?)除以基地面積便可求得"一坪地能蓋幾坪屋?"的可建強度。

再將可建強度除以容積率(=最大可建面積÷基準FA)，便可化為以容積率為母數的倍數及無關容積率的係數的如下公式：

可建強度=最大可建面積÷基地面積

=〔主體建築FA×(1+陽台^(5~10)%) + 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%)

≡容積率×倍數+係數=容積率×1.96^(1.27~2.44)+1.93^(0.9~3.27)。

67,

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) 其中:

大 匯 家 司 建 強 度 該 項 估 估 表

匯豐 2009

17H1

售 價 計 算 公 式 為 售 價 乘 以 售 價 折 扣 係 數

售 價 折 扣 係 數 = P x G

可 建 強 度

	計 劃 1	計 劃 2	計 劃 3	計 劃 4	計 劃 5	值 數	該 項 值					
售 價 折 扣 係 數	0.10	0.05	0.1	0.2	0.3	0.4	0.125	0.1	0.3	0.8	1.27	1.90
中 樞	0.15	0.05	0.1	0.2	0.3	0.5	0.125	0.125	0.25	0.9	1.62	1.93
中 樞	0.15	0.05	0.1	0.5	0.4	0.6	0.15	0.3	0.27	3	2.44	3.27
本 家											1.00	1.00

1. 本表為大匯家司建築強度可承受建築強度，建築強度（可承受建築強度，建築強度）可承受建築強度，建築

- **倍數**：針對基地適用法規所規定的四項可建面積，以基地的條件得否適用與額度級距而異。並以四項可建面積依法的連帶關係(孰先孰後？得併入何者為母數？)彙整為以容積率為母數的運算公式。再依各類面積法定的額度級距(如：容移有低標0%，中標30%與高標40%之別)，套入公式求得其值 $\approx 1.27 \sim 2.44$ 。
- **係數**：屋突FA因實設建蔽率，地下室FA因開挖率與層數而異，二者均無關容積率。因此改以基地面積為母數，並依其允建額度級距求得其值 $\approx 0.9 \sim 3.27$ (註：若地下室開挖 > 3 層，則屬更高標而須再提高係數)

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。此外，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%

'18 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%

說明：

先確認
基地適
用法規
(一般以
所屬都
計書規
定優先)
再依基
地條件
與規劃
參考套
用本表

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土地條件與③預期規劃概要，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，或可實 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。

三、快速評估地價

69,

引言

[illegible]

上表雖可導正坊間常漠視土地條件的差異，而一律以下列公式求土地坪效的迷思：

土地坪效=容積率×坪效係數(常誤用1.6)×有時再乘(1+獎勵率)

但若以此相對可靠的數據，套用"概估"公式估價：

地價 $\div$ 〔房價 $\div$ (1+毛利率)-造價-(房價 $\times$ 管銷%)〕 $\times$ 土地坪效(毛利率相對於總成本)
或 $\div$ 〔房價 $\times$ (1-毛利率%-管銷%)-造價〕 $\times$ 土地坪效(毛利率相對於總可售)

則仍須進一步修正下列三項影響估價精準度的主要因素：

(一)房價：行情價vs均價

→樓上住vs地面店

(二)總可售金額：拆算以“位(總價)”訂價的車位，與以“坪(單價)”訂價的建物。分開計價，求得全案的總可售金額。 →售坪vs車位

→ 售坪vs車位

(三)土地成本=(購地階段+未來推案)各項土地成本 → 土地成本=地價+非土地款

→ 土地成本 = 地價 + 非土地款

$$\text{地價} = (\text{土地成本} - \text{其他地款}) \div (1 + \text{佣金}\%) \div (1 + \text{稅費}\%) \div \text{土地面積}$$

三、快速評估地價

70,

(一)修正：1. 房價

房價	樓上住	24萬/坪	店面	40萬/坪	均價	26.29萬/坪
單位	單位	120萬/位				
售價	售價					
成本	成本					
	土地	0.5%	稅費	4%	容移行情	20%
	補貼款	0萬 + 回饋金	1752萬 + 容移款	978.18萬		
	= 其他地款	273018萬				
	建造	12萬/坪	營建成本 =	80562.36萬		
	管銷	5%	其他成本 =	904033萬		

如本文第一節所述，一般業界評估地價方式有二：一為畫配置圖實算，以全案估價的"精算"，一為藉土地坪效，以單價推估的"概估"。

表三是在沒配置圖的前提下，直接以適用法規與土地條件概估土地坪效，所以是屬於"概估"。但概估公式

土地單價 = [房價 - (毛利 + 造價 + 其他成本)] × 土地坪效
 中的"房價"，一般多直接帶入行情價。若以住家而言，就是在地的樓上層住家(簡稱"樓上住")的市場行情價。這種坊間慣用的估價方式，忽略一般大樓案常於地面層(一樓、夾層或含直上下層)規劃店面(簡稱"地面店")或住家的案例。

而由於地面層的售價往往相對高於樓上層的行情價。因此，就「房價」而言，應以二者的加權均價取代行情價。如此才更貼近推案銷售的實況。

→住vs店→行情價vs均價

※上述為本「地價概估表(以下簡稱表四)」的第一項修正：

房價 = [(地面層房價 × 地面層樓層數) + (樓上層房價 × 樓上層樓層數)] ÷ 地上樓層數

三、快速評估地價

71,

(一)修正：1. 房價

二、自訂部分空間的預設值與經系統運算後的預期規劃概要					
自訂	基本	建蔽率	40%	開挖率	80%
預設	允增	Σ獎勵% = 開空		18.5% + 其他	0% + 都更
預期	實設	實設容積率 =		523.94%	地上層數 = 14層
規劃	停車	停車ΣFA =		14538.49 m ²	免設基數 = 0
概要	小計	可售面積 =		6349 坪	店可售 = 906.99

房價 = $\{ (\text{地面層房價} \times \text{地面層樓層數}) + (\text{樓上層房價} \times \text{樓上層樓層數}) \} \div \text{地上樓層數}$

其中：

1. **地上樓層數**：預期本案地上的樓層數。

$$= \text{round} \{ \text{實設容積率} \div \text{預設建蔽率}, 0 \}$$

- **實設容積率 = 土地坪效的倍數 $\div$ (1 + 陽台%) $\times$ 容積率**。亦即，套用表三中求得的倍數，反過來排除陽台因素，求得本案預期的實設容積率。
- 預設建蔽率為自訂的預設項目之一。實務上，國內大樓案樓層越高單價就越高。因此，一般大樓的設計，除非受限於高度限制、樓層限制或造價考量而避開高層建築，否則，大多會壓低建蔽率以拉高樓高並增加層數。此類建案的建蔽率，一般約三、四十%，極少超過50%。
- 由於實務上樓層多採整數層，故二者之商數，採全進位roundup或全捨rounddown。

三、快速評估地價

72,

(一)修正：1. 房價

房價	樓上住	24萬/坪	店面	40萬/坪	均價	26.29萬/坪
單位	單位價	120萬/位				
	佣金	0.5%	稅費	4%	容移行情	20%
土地	補貼款	0萬 + 回饋金	1752萬 + 容移款	978.18萬		
成本	其他地款	273018萬				
總建	總價	12萬/坪	總建成本 =	8056236萬		
管銷	管銷	5%	其他成本 =	904033萬		

房價 = $\left[(\text{地面層房價} \times \text{地面層樓層數}) + (\text{樓上層房價} \times \text{樓上層樓層數}) \right] \div \text{地上樓層數}$
 其中：

2. 地面層房價：自訂預設本案的地面層房價。若地面層規劃店面時，就是本案店面市場上可接受的店面單價。若地面層除一樓外，還包含夾層(以1/3層計)、二樓...等樓層，則採其均價。
3. 地面層樓層數：自訂預設本案的地面層樓層數。
4. 樓上層房價：自訂預設本案的樓上層房價。也就是以本案產品(定位：低價、平價或豪宅...等)條件，於市場上可接受的"行情價"。
5. 樓上層樓層數 = 地上層樓層數 - 地面層樓層數。

※經上述作業，將房價從一般以樓上住代表的行情價改以售坪的均價計算：
 房價 = $\left[(\text{地面層房價} \times \text{地面層樓層數}) + (\text{樓上層房價} \times \text{樓上層樓層數}) \right] \div \text{地上樓層數}$

三、快速評估地價

73,

(一)修正：2. 總可售金額

市調售價與預估成本									
售價	房價	樓上住	24萬/坪	店面	40萬/坪	均價	26.29萬/坪	總可售 180806.64萬	
	車位	車位價	120萬/位						
成本	土地	佣金	0.5%	稅費	4%	容移行情	20%		
		補貼款		0萬 + 回饋金	1752萬 + 容移款	978.18萬			
		= 其他地款 2730.18萬							
	管建	造價	12萬/坪	管建成本 = 80562.36萬		總成本 144645.31萬			
管銷	管銷	管銷	5%	其他成本 = 9040.33萬					

此外，大樓建案的銷售實務，建物是以“坪”計價，車位則多以“位”出售。
 →以坪vs位計價→售坪vs車位

因此，需進一步將停車位的面積從地下室面積中分離出來。也就是將“最大可建面積”中的地下室FA拆成“地下室停車位FA”與“地下室計入公設FA”。

如此便可將地下室停車位FA轉為車位數量，以每車位數百萬元出售；而地下室計入公設FA，則與地面以上公設合計，化為公設比，以前述建物的均價出售。

如此就可跳脫“概估”過度簡化以“坪”評估地價的窘境，改而仿效“精算”的評估方式，求得全案的總可售金額，改以全案的方式來評估。

※上述為本「地價概估表(表四)」的第二項修正：
 車位：以“位(總價)”出售vs售坪以“坪(單價)”出售
 總可售金額=(房價×可售面積)+(車位價×車位數)

三、快速評估地價

74,

(一)修正：2. 總可售金額

地下層	2層	停車效坪 13.2坪/部		Σ上限% = 20%	
都更	0% =	18.5%			
層	屋突FA≡	116坪	主建物FA≡	5054坪	地下FA≡ 1543坪
	0 m ²	每部FA=	150 m ²	法定車數≡	97位 實設車位≡
906.99坪		住可售≡ 5441.96坪			陽台FA≡ 50坪

總可售金額 = (房價 × 建物可售面積) + (車位價 × 車位數)

因此，對一般較少規劃單獨租售(如：賣場、附賣給一樓...等)空間的地下室而言，得以設定的車位@權狀面積 × 概估車位數，概估地下室停車位總面積。並從地下室面積中拆算出來，剩餘的地下室面積則計入公設面積，以分別求得①以部計價的車位數與②以坪計價的建物可售面積。

1. 車位數取整數 = round(地下室FA ÷ 停車效坪, 0) 其中：

- 地下室FA = 基地面積 × 地下室係數
 - 停車效坪：在指沒畫地下室平面圖，可實算停車位數量的評估初期階段，概估一個平面停車位須多大的地下室面積。初步概估以該地下室的面積，可規劃停車位數量的經驗值。一般 ≡ 12~20坪/部，因地下室的面積、長寬、層數、結構系統...而異(參地下室免計)。
2. 車位價：在地的地下室停車位的行情價。一般指坡道式平面停車位。若採機械車位，則須調整車位價。
3. 房價：經前述修正後的地面以上建物售坪的均價。

三、快速評估地價

75,

(一)修正：2. 總可售金額

車位坪	7.5 坪/部	預期獎勵
116 位	車位FA	870
5.43 坪		

二、自訂部分空間的預設值與經系統運算後的預	基本	建蔽率	40%	開挖率	地上層
自訂	預設	Σ獎勵% = 開空	18.5% + 其他	實設容積率	523.94%
預期	規劃	停車	停車FA	14538.49 m ²	免設基
概要	小計	可售面積	6349 坪		

總可售金額 = (房價 × 建物可售面積) + (車位價 × 車位數)

4. **建物可售面積**：指以"坪"計價的可售面積。

= 總可售面積 - 地下室停車位總面積

= 基地面積 × 土地坪效 - 車位數 × @車位坪

- @車位坪：是業主預計未來要讓本建案的每位停車位持分的@建物權狀面積。是自訂的預設值之一。

雖然迄今尚無法令規定此項車位權狀面積應多大，因此會有建商壓縮此值至僅有4~5坪，以增加地下室計入公設的面積(俗稱“公設灌水”)。但政府已勸導：該面積不得小於1.8倍的停車格面積。即：

大車位 = $2.5 \times 5.5 = 13.75 \text{ m}^2 = 4.16 \text{ p} \times 1.8 = 7.5 \text{ 坪}$ ，

小車位 = $2.25 \times 5.25 = 11.82 \text{ m}^2 = 3.58 \text{ p} \times 1.8 = 6.5 \text{ 坪}$

，亦即@車位坪 ≥ 7.5 坪。

因此，在目前購地評估階段，寧可保守的讓面積大一些，留給日後調整的空間。※預設值： $A_p = 7.5 \sim 12 \text{ 坪}$ 。

※經上述作業，便可改以全案估算總可算金額：

總可售金額 = (房價 × 建物可售面積) + (車位價 × 車位數)

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 = 地下室(防空避難空間)、屋突、騎樓、停車位、機電、梯廳、陽台...etc。其中：

地下室 = 規劃地下室層數 × 每層面積 (地下室面積 × 開挖率) - 不得免計面積 (如是預售的房屋...等)

屋突 = $\max \{ 1/8 \text{ (或 } 15\% \text{ 高層建築)} \times \text{建築面積} (= \text{基地面積} \times \text{容移建築率}), 25 \text{ m}^2 \} \times \text{層數}$

騎樓 = 法定騎樓地上實設的騎樓面積

停車位 = (地庫)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 + 容移率))

梯廳 = 5 (~10)% × 主體建築 FA → (梯廳 + 陽台) ≤ 15% × 主體建築 (地下室上不含屋突) FA
陽台 = 5 (~10)% × 主體建築 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)

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

可建面積 = 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 + 屋突 FA + 地下室 FA = 建照ΣFA。其中：

① 主體建築 FA = 基準 FA × [(1 + 容移%) × (1 + 機電^{(≤15)%}) + 獎勵^{(≤10~20)%}] × (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 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 × 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^(容移率)) 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) × (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 = 地下室 FA ÷ 停車效坪 (= 12 ~ 20 坪/部，因地下室地勢、面積、層數、梯廳系統...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
= 容積率 × [(1 + 容移%) × (1 + 機電%) + 獎勵%] × (1 + 梯廳%) × (1 + 陽台%)
+ (設計遮蔽率% × 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)

大樓案可建強度速算概估簡表													1.8 H1			
													公算容積率= 300%			
係數 = f+g													可建強度			
倍數=[(1+g)×(1+a)+d]×(1+b)×(1+c)																
免計一：機電 a、梯廳 b、陽台 c			獎勵 d		容移 e		免計二：屋突 f、FA			免計三：地下室 g、FA		係數		速算值		
倍數			上限		層數		層數		層數		層數		倍數		速算值	
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%)

+ (規劃遮蔽率% × 屋突% × 層數) + (地下室層數 × 開挖率%)

= 容積率 × 倍數 + 係數 = 容積率 × 1.96 (1.27 ~ 2.44) + 1.93 (0.9 ~ 3.27) = 471% ~ 1058%。

3. 倍數與係數依基地①適用法規②土地條件與③預期規劃概要、套用地、中或高(甚或更高!)標概估。

說明

三、快速評估地價

77,

(一)修正：3.土地成本 檢視精算的估價公式中：

地價=〔可承受的總土地成本(S)-其他地款〕÷(1+佣金%)÷(1+稅費%)÷土地面積

S1=總可售÷(1+毛利率%)-營建成本-其他(管銷)成本(毛利率相對於總成本)

S2=總可售×(1-毛利率%)-營建成本-其他(管銷)成本(毛利率相對於總可售)

15.成本				
依有無土、建融分別：				
土地成本	土地款	佣金	規費稅金	利息
	578,803,500元	2,894,018元	23,152,140元	17,517,790元
				回饋金
				客移
				都更
				小計
管銷費用	632,147,600元	280,755,995元		
營建成本	83,175,954元	83,175,954元		
營建利息	712,063,150元	249,222,102元		
總成本	1,427,386,704元	1,464,019,821元		
投資成本		624,956,499元		

可知：可承受的總土地成本除了土地款外，還包含購地階段的其他地款、佣金，與過戶後到未來移轉給客戶期間，業主預估須負擔的稅費...等項目。亦即，涵蓋本開發案的所有土地成本。因此，依此估價的模式，自應先排除總土地成本中所有非土地款項目的金額，才得據以精確評估地價。

※上述為本「地價概估表」的第三項修正：

土地成本=(購地階段+未來推案期間)土地成本=本開發案的所有土地成本

地價=〔可承受的總土地成本(S)-其他地款〕÷(1+佣金%)÷(1+稅費%)÷土地面積

三、快速評估地價

78,

(一)修正：3.土地成本

概估地價	進階估算		簡易估算	
	毛利	地價	毛利	地價
	3616133萬	51.88萬/坪	3616133萬	57.70萬/坪
	3499483萬	53.04萬/坪	3643014萬	58.97萬/坪
相對於	毛利率		總可售	
	20%	24%	總可售	總成本

總土地成本S1=總可售÷(1+毛利率%) - 營建成本 - 其他(管銷)成本 (毛利率相對於總成本)

S2=總可售×(1-毛利率%) - 營建成本 - 其他(管銷)成本 (毛利率相對於總可售)

其中：

1. 毛利率：業主要求的獲利%。是自訂的預設值之一。其%依業主、產品、景氣與母數(相對於總可售或總成本)而異。除「業主說了算！」外，以景氣持平而言，透天≒12%，大樓≒20%，超高大樓≥25%。(相對於總可售)透天≒15%，大樓≒24%，超高大樓≥30%。(相對於總成本)
2. 營建成本=造價×成本建坪。其中造價是自訂的預設值之一。一般指依售價=產品定位等級的在地行情或公司造價。
3. 其他成本=土地、營建除外的成本的統稱。是自訂的預設值之一。其%因業主的定義而異。若單指純銷售的管銷，則因銷售(包銷、企銷...等)方式而異。一般以總可售金額的5±2%概估。

三、快速評估地價

79,

(一)修正：3.土地成本

房價	樓上住	24 萬/坪	店面	40 萬/坪	均價	26.29 萬/坪
車位	車位價	120 萬/位				
土地成本	佣金	0.5%	稅費	4%	容移行情	20%
	補貼款	0 萬	回饋金	1752 萬	容移款	978.18 萬
	= 其他地款 273018 萬					
營建	造價	12 萬/坪	營建成本	= 80562.36 萬		
管銷	管銷	5%	其他成本	= 9040.33 萬		

地價=〔可承受的總土地成本(S)-其他地款〕÷(1+佣金%)÷(1+稅費%)÷土地面積

其中：

1. **其他地款**：購地階段除了以坪計價的土地款之外的其他附加款項。

=補貼款+回饋金+容移款+其他

- 補貼款：購地時可能有的地上物拆除、路權、個別地主要求差價、舊建照...等伴隨本標的各類補貼款項。這些是購地的配套條件，其金額理應可由仲人處得知。
- 回饋金：依適法規定可能有的公益回饋金(常見於變更分區時)、容積回饋金(常見於調升基準容積率或爭取獎勵容積時)...等項目，於請照前即須支付的此類對價回饋金。其金額依基地的適用法規的規定方式計算。

三、快速評估地價

80,

(一)修正：3.土地成本

房價	樓上住	24萬/坪	店面	40萬/坪	均價	26.29萬/坪
車位	車位價	120萬/位				
土地	租金	0.5%	稅費	4%	容移行情	20%
成本	補貼款	0萬	回饋金	1752萬	容移款	978.18萬
	其他地款	273018萬				
營建	造價	12萬/坪	營建成本	8056236萬		
管銷	管銷	5%	其他成本	904033萬		

地價=〔可承受的總土地成本(S)-其他地款〕÷(1+佣金%)÷(1+稅費%)÷土地面積

4. 其他地款=補貼款+回饋金+容移款+其他

- 容移款：本案若得適用容移時，於請照前須依規定捐贈公設地或繳代金。購置公設地或繳代金的容移款。

容移款=移入容積÷基地容積率×基地公告現值×容移行情%

- 移入容積=基地面積×基地容積率×容移%
- 容移行情：在地公設地售價行情(公告現值%)，其%因景氣而異。但若依在地規定繳代金，則有的如高雄直接帶入公告現值，有的如北市須待鑑價(約為1.5倍公告現值)。若部分捐地部分繳代金，高雄市以二者公告現值%的權值，北市則待鑑價。

這是自訂的預設值之一。如：高市規定各半，則容移行情 $\div (30 \sim 40 + 100) \% \div 2 \div 65 \sim 70 \%$ 。

- 其他：其他於購地階段伴隨本標的其他非土地款項。

81,

$$\text{地價} = (\text{可承受的總土地成本}(S) - \text{其他地款}) \div (1 + \text{佣金}\%) \div (1 + \text{稅費}\%) \div \text{土地面積}$$

2. 佣金：實務上，佣金大多以土地款的某%給付給仲人。是自訂的預設值之一。其%因業主、土地款是否超大或極少而異。一般 $\approx 0.5 \sim 1\%$ 。

3. 稅費：預估購地過戶到公司後，一直到未來推案移轉給客戶期間，公司須負擔的地價稅、增值稅與相關規費，簡稱為“稅費”。是自訂的預設值之一。

其%因公司持有多久？與預設持有期間的公告地價、公告現值(與基地條件、景氣有關)的調幅而異。一般多以經驗值概估。透天 $\approx 1\sim 2\%$ /大樓 $\approx 2\sim 4\%$

※ 經上述作業，釐清土地的各項成本，將其中非土地款分項列式，便得以業主要求或自訂預設的相對總可售或總成本的**毛利率%**，估算地價：

地價=〔可承受的總土地成本(S)-其他地款〕÷(1+佣金%)÷(1+稅費%)÷土地面積

土地坪效與地價概估彙整表

一、基地資料與預設參數

地號

臺南市

北區

北元段

座落

台南市海安路

面積

964.67 坪 = 3189 m²

公告現值

16.90 萬/坪

51114 元/m²

預設參數:1m² = 0.3025 坪

計畫區

變更台南市北區都市計畫通盤檢討

分區

住四升

(基準)建蔽率

60 %

容積率

307 %

二、自訂部分空間的預設值與經系統運算後的預期規劃概要

自訂預設

基本

建蔽率

40 %

開挖率

80 %

地下層

2 層

停車效坪

13.2 坪/部

車位坪

7.5 坪/部

店面層數

2 層

允增

Σ獎勵% = 開空

18.5 % + 其他

0 % + 都更

0 % = 18.5 %

Σ上限% =

20 %

預期獎勵%

18.5 %

容移

30 %

預期規劃概要

實設

實設容積率%

523.94 %

地上層數%

14 層

屋突FA%

116 坪

主建物FA%

5054 坪

地下FA%

1543 坪

停車

停車ΣFA%

14538.49 m²

免設基數 =

0 m²

每部FA =

150 m²

法定車數%

97 位

實設車位%

116 位

車位FA%

870 坪

小計

可售面積%

6349 坪

店可售%

906.99 坪

住可售%

5441.96 坪

陽台FA%

505.43 坪

成本建坪%

6713.53 坪

三、速算概估可建強度(土地坪效)

本案容積率 = 307 %

		倍數			係數								可建強度			
		免計一：梯core+陽台			獎勵%	容移%	免計二：屋突				免計三：地下室			倍數	係數	土地坪效%
		機電%	梯廳%	陽台%			建蔽率%	上限%	層數	FA%	開挖率%	層數	FA%			
參考	低標	8	4	10	0	0	40	12.5	2	10.0	80	1	80	1.236	0.900	469
	中標	12	4.5	10	20	30	50	12.5	2	12.5	90	2	180	1.904	1.925	777
	高標	15	5	10	50	40	60	15	3	27.0	100	3	300	2.437	3.270	1075
預估本案		12	4	10	18.5	30	40	15	2	12.0	80	2	160	1.877	1.720	748

四、初步概估地價落點

市調售價與預估成本

售價

房價

樓上住

24 萬/坪

店面店

40 萬/坪

均價

26.29 萬/坪

車位

車位價

120 萬/位

成本

土地

佣金

0.5 %

稅費

4 %

容移行情

20 %

補貼款

0 萬 + 回饋金

1752 萬 + 容移款

978.18 萬

= 其他地款

2730.18 萬

營建

造價

12 萬/坪

營建成本 =

80562.36 萬

管銷

管銷

5 %

其他成本 =

9040.33 萬

貸款

貸款比例

65 %

利率

2 %

貸款計息

2 年

土融利息

1301.30 萬

建融利息

785.48 萬

總貸款額

84898.15 萬

總可售

180806.64 萬

總成本

144645.31 萬

投資成本

61833.95 萬

概估地價

相對於

毛利率

總可售

20 %

總成本

24 %

簡易估算

地價

57.70 萬/坪

58.97 萬/坪

毛利

36161.33 萬

36430.14 萬

進階估算

地價

51.88 萬/坪

53.04 萬/坪

毛利

36161.33 萬

34994.83 萬

王英欽 0929-993-083

土地開發 建築設計 專業顧問講師

歡迎參觀個人部落格

請確認適用法規，再依基地條件，產品定位，以市場行情價位套用本表

三、快速評估地價

83,

(二)估價：精算vs概估

綜合上述估價與修正內容，比較業界慣用的精算、概估兩種估價模式如下：

- 精算：模擬未來推案可能實況的評估方式。因此須繪製配置圖以精算坪數。同時須如實預估，充分反應推案期間的各項成本。公式如下：

地價=〔可承受的總土地款(S)-其他地款〕÷(1+佣金%)÷(1+稅費%)÷土地面積

$S1 = \text{總可售} \div (1 + \text{毛利率}\%) - \text{營建成本} - \text{其他}^{(\text{管銷})} \text{成本}^{(\text{毛利率相對於總成本})}$

$S2 = \text{總可售} \times (1 - \text{毛利率}\%) - \text{營建成本} - \text{其他}^{(\text{管銷})} \text{成本}^{(\text{毛利率相對於總可售})}$

- 概估：相對於精算是以"全案"來評估地價，一般概估的方式，多簡化以"坪"來評估。亦即簡化從每坪房價中的土地成本，乘以地坪換成售坪的倍數(坊間俗稱"土地坪效")來概估地價。公式如下：

土地單價=每坪@房價中的土地成本×土地坪效。

=〔房價-@(毛利+造價+其他成本)〕×土地坪效

土地坪效=容積率×坪效係數(常誤用1.6)×有時再乘(1+獎勵率%)

三、快速評估地價

84,

(二)估價：精算vs概估

概估地價		進階估算	
相對於	毛利率	地價	毛利
	總可售	總成本	
總可售	20%	57.70萬/坪	36161.33萬
	24%	58.97萬/坪	36430.14萬
總成本		51.88萬/坪	34994.83萬
		53.04萬/坪	

本案則藉由前述導正概估模式中的土地坪效與三項主要修正項目：

1. 土地坪效：導正一律套用1.6的迷思。正本清源，以土地適用法規，依土地條件概估，求得在沒繪製配置圖的初評階段，相對較為可用的土地坪效。
2. 房價：除坊間慣用的行情價外，納入地面層房價，依樓層數權值求得均價，貼近業界推案的實價。
3. 總可售金額：拆算地下室面積，求得可售車位數。以符合車位銷售慣例。同時改以全案坪估，趨近業界精算的評估作業模式。
4. 土地成本：精確購地與開發期間的各項成本，排除非土地款反算地價，求得相對可靠的地價。

進而彙整為可供套用的"簡易估算"與"進階估算"兩套模式。說明如下：

三、快速評估地價

85,

(二)估價：簡易vs進階

本案估價模式：

- **簡易估算**：修正業界慣用的"概估"模式中的土地坪效與房價兩項因素，求得相對較為可靠的地價。
=坊間+坪效、房價修正
- **進階估算**：再進一步拆算車位，求得全案總可售金額、土地成本。並排除其他非土地款後，求得更加精確的地價。
=坊間+四項修正

二者與業界慣用的"概估"、"精算"模式，比較如下：

估價模式		評估方式	可售面積	總售價	車位銷售	總成本	評估地價	精準度
精 算		模擬推案 全案實算	配置圖實算 各面積	分類實算 總可售額	以部計價 從可售面 積拆開算	預估購地 與推案中 各類成本	扣除其他 非土地款 還原地價	最 高
概 估	進階	模擬推案 全案推估	依適用法 規、基地 條件概估	分類估算 概估總價				高
	簡易	初評簡化 以坪概估		房價均價	暫且忽略 (視同房價)	地價(含其他非土地款) =土地成本 =〔房價-@(毛利 +管銷)〕×土地坪效	勉 強	
	坊間		土地坪效 =1.6×容積率	行情房價			誤差大	



結論

第 1 章 总 论		1.1 绪 论
1.1.1 绪 论	1.1.1.1 绪 论	1.1.1.1.1 绪 论
1.1.1.2 绪 论	1.1.1.2.1 绪 论	1.1.1.2.2 绪 论
1.1.1.3 绪 论	1.1.1.3.1 绪 论	1.1.1.3.2 绪 论
1.1.1.4 绪 论	1.1.1.4.1 绪 论	1.1.1.4.2 绪 论
1.1.1.5 绪 论	1.1.1.5.1 绪 论	1.1.1.5.2 绪 论
1.1.1.6 绪 论	1.1.1.6.1 绪 论	1.1.1.6.2 绪 论
1.1.1.7 绪 论	1.1.1.7.1 绪 论	1.1.1.7.2 绪 论
1.1.1.8 绪 论	1.1.1.8.1 绪 论	1.1.1.8.2 绪 论
1.1.1.9 绪 论	1.1.1.9.1 绪 论	1.1.1.9.2 绪 论
1.1.1.10 绪 论	1.1.1.10.1 绪 论	1.1.1.10.2 绪 论
1.1.1.11 绪 论	1.1.1.11.1 绪 论	1.1.1.11.2 绪 论
1.1.1.12 绪 论	1.1.1.12.1 绪 论	1.1.1.12.2 绪 论
1.1.1.13 绪 论	1.1.1.13.1 绪 论	1.1.1.13.2 绪 论
1.1.1.14 绪 论	1.1.1.14.1 绪 论	1.1.1.14.2 绪 论
1.1.1.15 绪 论	1.1.1.15.1 绪 论	1.1.1.15.2 绪 论
1.1.1.16 绪 论	1.1.1.16.1 绪 论	1.1.1.16.2 绪 论
1.1.1.17 绪 论	1.1.1.17.1 绪 论	1.1.1.17.2 绪 论
1.1.1.18 绪 论	1.1.1.18.1 绪 论	1.1.1.18.2 绪 论
1.1.1.19 绪 论	1.1.1.19.1 绪 论	1.1.1.19.2 绪 论
1.1.1.20 绪 论	1.1.1.20.1 绪 论	1.1.1.20.2 绪 论
1.1.1.21 绪 论	1.1.1.21.1 绪 论	1.1.1.21.2 绪 论
1.1.1.22 绪 论	1.1.1.22.1 绪 论	1.1.1.22.2 绪 论
1.1.1.23 绪 论	1.1.1.23.1 绪 论	1.1.1.23.2 绪 论
1.1.1.24 绪 论	1.1.1.24.1 绪 论	1.1.1.24.2 绪 论
1.1.1.25 绪 论	1.1.1.25.1 绪 论	1.1.1.25.2 绪 论
1.1.1.26 绪 论	1.1.1.26.1 绪 论	1.1.1.26.2 绪 论
1.1.1.27 绪 论	1.1.1.27.1 绪 论	1.1.1.27.2 绪 论
1.1.1.28 绪 论	1.1.1.28.1 绪 论	1.1.1.28.2 绪 论
1.1.1.29 绪 论	1.1.1.29.1 绪 论	1.1.1.29.2 绪 论
1.1.1.30 绪 论	1.1.1.30.1 绪 论	1.1.1.30.2 绪 论
1.1.1.31 绪 论	1.1.1.31.1 绪 论	1.1.1.31.2 绪 论
1.1.1.32 绪 论	1.1.1.32.1 绪 论	1.1.1.32.2 绪 论
1.1.1.33 绪 论	1.1.1.33.1 绪 论	1.1.1.33.2 绪 论
1.1.1.34 绪 论	1.1.1.34.1 绪 论	1.1.1.34.2 绪 论
1.1.1.35 绪 论	1.1.1.35.1 绪 论	1.1.1.35.2 绪 论
1.1.1.36 绪 论	1.1.1.36.1 绪 论	1.1.1.36.2 绪 论
1.1.1.37 绪 论	1.1.1.37.1 绪 论	1.1.1.37.2 绪 论
1.1.1.38 绪 论	1.1.1.38.1 绪 论	1.1.1.38.2 绪 论
1.1.1.39 绪 论	1.1.1.39.1 绪 论	1.1.1.39.2 绪 论
1.1.1.40 绪 论	1.1.1.40.1 绪 论	1.1.1.40.2 绪 论
1.1.1.41 绪 论	1.1.1.41.1 绪 论	1.1.1.41.2 绪 论
1.1.1.42 绪 论	1.1.1.42.1 绪 论	1.1.1.42.2 绪 论
1.1.1.43 绪 论	1.1.1.43.1 绪 论	1.1.1.43.2 绪 论
1.1.1.44 绪 论	1.1.1.44.1 绪 论	1.1.1.44.2 绪 论
1.1.1.45 绪 论	1.1.1.45.1 绪 论	1.1.1.45.2 绪 论
1.1.1.46 绪 论	1.1.1.46.1 绪 论	1.1.1.46.2 绪 论
1.1.1.47 绪 论	1.1.1.47.1 绪 论	1.1.1.47.2 绪 论
1.1.1.48 绪 论	1.1.1.48.1 绪 论	1.1.1.48.2 绪 论
1.1.1.49 绪 论	1.1.1.49.1 绪 论	1.1.1.49.2 绪 论
1.1.1.50 绪 论	1.1.1.50.1 绪 论	1.1.1.50.2 绪 论
1.1.1.51 绪 论	1.1.1.51.1 绪 论	1.1.1.51.2 绪 论
1.1.1.52 绪 论	1.1.1.52.1 绪 论	1.1.1.52.2 绪 论
1.1.1.53 绪 论	1.1.1.53.1 绪 论	1.1.1.53.2 绪 论
1.1.1.54 绪 论	1.1.1.54.1 绪 论	1.1.1.54.2 绪 论
1.1.1.55 绪 论	1.1.1.55.1 绪 论	1.1.1.55.2 绪 论
1.1.1.56 绪 论	1.1.1.56.1 绪 论	1.1.1.56.2 绪 论
1.1.1.57 绪 论	1.1.1.57.1 绪 论	1.1.1.57.2 绪 论
1.1.1.58 绪 论	1.1.1.58.1 绪 论	1.1.1.58.2 绪 论
1.1.1.59 绪 论	1.1.1.59.1 绪 论	1.1.1.59.2 绪 论
1.1.1.60 绪 论	1.1.1.60.1 绪 论	1.1.1.60.2 绪 论
1.1.1.61 绪 论	1.1.1.61.1 绪 论	1.1.1.61.2 绪 论
1.1.1.62 绪 论	1.1.1.62.1 绪 论	1.1.1.62.2 绪 论
1.1.1.63 绪 论	1.1.1.63.1 绪 论	1.1.1.63.2 绪 论
1.1.1.64 绪 论	1.1.1.64.1 绪 论	1.1.1.64.2 绪 论
1.1.1.65 绪 论	1.1.1.65.1 绪 论	1.1.1.65.2 绪 论
1.1.1.66 绪 论	1.1.1.66.1 绪 论	1.1.1.66.2 绪 论
1.1.1.67 绪 论		

大樑案 可建強度 建荷估值列表										容重率=300N/m ³		171H	
樓面 1-1 樓面 2-2 樓面 3-3 樓面 4-4 樓面 5-5 樓面 6-6 樓面 7-7 樓面 8-8 樓面 9-9 樓面 10-10 樓面 11-11 樓面 12-12 樓面 13-13 樓面 14-14 樓面 15-15 樓面 16-16 樓面 17-17 樓面 18-18 樓面 19-19 樓面 20-20 樓面 21-21 樓面 22-22 樓面 23-23 樓面 24-24 樓面 25-25 樓面 26-26 樓面 27-27 樓面 28-28 樓面 29-29 樓面 30-30 樓面 31-31 樓面 32-32 樓面 33-33 樓面 34-34 樓面 35-35 樓面 36-36 樓面 37-37 樓面 38-38 樓面 39-39 樓面 40-40 樓面 41-41 樓面 42-42 樓面 43-43 樓面 44-44 樓面 45-45 樓面 46-46 樓面 47-47 樓面 48-48 樓面 49-49 樓面 50-50 樓面 51-51 樓面 52-52 樓面 53-53 樓面 54-54 樓面 55-55 樓面 56-56 樓面 57-57 樓面 58-58 樓面 59-59 樓面 60-60 樓面 61-61 樓面 62-62 樓面 63-63 樓面 64-64 樓面 65-65 樓面 66-66 樓面 67-67 樓面 68-68 樓面 69-69 樓面 70-70 樓面 71-71 樓面 72-72 樓面 73-73 樓面 74-74 樓面 75-75 樓面 76-76 樓面 77-77 樓面 78-78 樓面 79-79 樓面 80-80 樓面 81-81 樓面 82-82 樓面 83-83 樓面 84-84 樓面 85-85 樓面 86-86 樓面 87-87 樓面 88-88 樓面 89-89 樓面 90-90 樓面 91-91 樓面 92-92 樓面 93-93 樓面 94-94 樓面 95-95 樓面 96-96 樓面 97-97 樓面 98-98 樓面 99-99 樓面 100-100 樓面 101-101 樓面 102-102 樓面 103-103 樓面 104-104 樓面 105-105 樓面 106-106 樓面 107-107 樓面 108-108 樓面 109-109 樓面 110-110 樓面 111-111 樓面 112-112 樓面 113-113 樓面 114-114 樓面 115-115 樓面 116-116 樓面 117-117 樓面 118-118 樓面 119-119 樓面 120-120 樓面 121-121 樓面 122-122 樓面 123-123 樓面 124-124 樓面 125-125 樓面 126-126 樓面 127-127 樓面 128-128 樓面 129-129 樓面 130-130 樓面 131-131 樓面 132-132 樓面 133-133 樓面 134-134 樓面 135-135 樓面 136-136 樓面 137-137 樓面 138-138 樓面 139-139 樓面 140-140 樓面 141-141 樓面 142-142 樓面 143-143 樓面 144-144 樓面 145-145 樓面 146-146 樓面 147-147 樓面 148-148 樓面 149-149 樓面 150-150 樓面 151-151 樓面 152-152 樓面 153-153 樓面 154-154 樓面 155-155 樓面 156-156 樓面 157-157 樓面 158-158 樓面 159-159 樓面 160-160 樓面 161-161 樓面 162-162 樓面 163-163 樓面 164-164 樓面 165-165 樓面 166-166 樓面 167-167 樓面 168-168 樓面 169-169 樓面 170-170 樓面 171-171 樓面 172-172 樓面 173-173 樓面 174-174 樓面 175-175 樓面 176-176 樓面 177-177 樓面 178-178 樓面 179-179 樓面 180-180 樓面 181-181 樓面 182-182 樓面 183-183 樓面 184-184 樓面 185-185 樓面 186-186 樓面 187-187 樓面 188-188 樓面 189-189 樓面 190-190 樓面 191-191 樓面 192-192 樓面 193-193 樓面 194-194 樓面 195-195 樓面 196-196 樓面 197-197 樓面 198-198 樓面 199-199 樓面 200-200 樓面 201-201 樓面 202-202 樓面 203-203 樓面 204-204 樓面 205-205 樓面 206-206 樓面 207-207 樓面 208-208 樓面 209-209 樓面 210-210 樓面 211-211 樓面 212-212 樓面 213-213 樓面 214-214 樓面 215-215 樓面 216-216 樓面 217-217 樓面 218-218 樓面 219-219 樓面 220-220 樓面 221-221 樓面 222-222 樓面 223-223 樓面 224-224 樓面 225-225 樓面 226-226 樓面 227-227 樓面 228-228 樓面 229-229 樓面 230-230 樓面 231-231 樓面 232-232 樓面 233-233 樓面 234-234 樓面 235-235 樓面 236-236 樓面 237-237 樓面 238-238 樓面 239-239 樓面 240-240 樓面 241-241 樓面 242-242 樓面 243-243 樓面 244-244 樓面 245-245 樓面 246-246 樓面 247-247 樓面 248-248 樓面 249-249 樓面 250-250 樓面 251-251 樓面 252-252 樓面 253-253 樓面 254-254 樓面 255-255 樓面 256-256 樓面 257-257 樓面 258-258 樓面 259-259 樓面 260-260 樓面 261-261 樓面 262-262 樓面 263-263 樓面 264-264 樓面 265-265 樓面 266-266 樓面 267-267 樓面 268-268 樓面 269-269 樓面 270-270 樓面 271-271 樓面 272-272 樓面 273-273 樓面 274-274 樓面 275-275 樓面 276-276 樓面 277-277 樓面 278-278 樓面 279-279 樓面 280-280 樓面 281-281 樓面 282-282 樓面 283-283 樓面 284-284 樓面 285-285 樓面 286-286 樓面 287-287 樓面 288-288 樓面 289-289 樓面 290-290 樓面 291-291 樓面 292-292 樓面 293-293 樓面 294-294 樓面 295-295 樓面 296-296 樓面 297-297 樓面 298-298 樓面 299-299 樓面 300-300 樓面 301-301 樓面 302-302 樓面 303-303 樓面 304-304 樓面 305-305 樓面 306-306 樓面 307-307 樓面 308-308 樓面 309-309 樓面 310-310 樓面 311-311 樓面 312-312 樓面 313-313 樓面 314-314 樓面 315-315 樓面 316-316 樓面 317-317 樓面 318-318 樓面 319-319 樓面 320-320 樓面 321-321 樓面 322-322 樓面 323-323 樓面 324-324 樓面 325-325 樓面 326-326 樓面 327-327 樓面 328-328 樓面 329-329 樓面 330-330 樓面 331-331 樓面 332-332 樓面 333-333 樓面 334-334 樓面 335-335 樓面 336-336 樓面 337-337 樓面 338-338 樓面 339-339 樓面 340-340 樓面 341-341 樓面 342-342 樓面 343-343 樓面 344-344 樓面 345-345 樓面 346-346 樓面 347-347 樓面 348-348 樓面 349-349 樓面 350-350 樓面 351-351 樓面 352-352 樓面 353-353 樓面 354-354 樓面 355-355 樓面 356-356 樓面 357-357 樓面 358-358 樓面 359-359 樓面 360-360 樓面 361-361 樓面 362-362 樓面 363-363 樓面 364-364 樓面 365-365 樓面 366-366 樓面 367-367 樓面 368-368 樓面 369-369 樓面 370-370 樓面 371-371 樓面 372-372 樓面 373-373 樓面 374-374 樓面 375-375 樓面 376-376 樓面 377-377 樓面 378-378 樓面 379-379 樓面 380-380 樓面 381-381 樓面 382-382 樓面 383-383 樓面 384-384 樓面 385-385 樓面 386-386 樓面 387-387 樓面 388-388 樓面 389-389 樓面 390-390 樓面 391-391 樓面 392-392 樓面 393-393 樓面 394-394 樓面 395-395 樓面 396-396 樓面 397-397 樓面 398-398 樓面 399-399 樓面 400-400 樓面 401-401 樓面 402-402 樓面 403-403 樓面 404-404 樓面 405-405 樓面 406-406 樓面 407-407 樓面 408-408 樓面 409-409 樓面 410-410 樓面 411-411 樓面 412-412 樓面 413-413 樓面 414-414 樓面 415-415 樓面 416-416 樓面 417-417 樓面 418-418 樓面 419-419 樓面 420-420 樓面 421-421 樓面 422-422 樓面 423-423 樓面 424-424 樓面 425-425 樓面 426-426 樓面 427-427 樓面 428-428 樓面 429-429 樓面 430-430 樓面 431-431 樓面 432-432 樓面 433-433 樓面 434-434 樓面 435-435 樓面 436-436 樓面 437-437 樓面 438-438 樓面 439-439 樓面 440-440 樓面 441-441 樓面 442-442 樓面 443-443 樓面 444-444 樓面 445-445 樓面 446-446 樓面 447-447 樓面 448-448 樓面 449-449 樓面 450-450 樓面 451-451 樓面 452-452 樓面 453-453 樓面 454-454 樓面 455-455 樓面 456-456 樓面 457-457 樓面 458-458 樓面 459-459 樓面 460-460 樓面 461-461 樓面 462-462 樓面 463-463 樓面 464-464 樓面 465-465 樓面 466-466 樓面 467-467 樓面 468-468 樓面 469-469 樓面 470-470 樓面 471-471 樓面 472-472 樓面 473-473 樓面 474-474 樓面 475-475 樓面 476-476 樓面 477-477 樓面 478-478 樓面 479-479 樓面 480-480 樓面 481-481 樓面 482-482 樓面 483-483 樓面 484-484 樓面 485-485 樓面 486-486 樓面 487-487 樓面 488-488 樓面 489-489 樓面 490-490 樓面 491-491 樓面 492-492 樓面 493-493 樓面 494-494 樓面 495-495 樓面 496-496 樓面 497-497 樓面 498-498 樓面 499-499 樓面 500-500 樓面 501-501 樓面 502-502 樓面 503-503 樓面 504-504 樓面 505-505 樓面 506-506 樓面 507-507 樓面 508-508 樓面 509-509 樓面 510-510 樓面 511-511 樓面 512-512 樓面 513-513 樓面 514-514 樓面 515-515 樓面 516-516 樓面 517-517 樓面 518-518 樓面 519-519 樓面 520-520 樓面 521-521 樓面 522-522 樓面 523-523 樓面 524-524 樓面 525-525 樓面 526-526 樓面 527-527 樓面 528-528 樓面 529-529 樓面 530-530 樓面 531-531 樓面 532-532 樓面 533-533 樓面 534-534 樓面 535-535 樓面 536-536 樓面 537-537 樓面 538-538 樓面 539-539 樓面 540-540 樓面 541-541 樓面 542-542 樓面 543-543 樓面 544-544 樓面 545-545 樓面 546-546 樓面 547-547 樓面 548-548 樓面 549-549 樓面 550-550 樓面 551-551 樓面 552-552 樓面 553-553 樓面 554-554 樓面 555-555 樓面 556-556 樓面 557-557 樓面 558-558 樓面 559-559 樓面 560-560 樓面 561-561 樓面 562-562 樓面 563-563 樓面 564-564 樓面 565-565 樓面 566-566 樓面 567-567 樓面 568-568 樓面 569-569 樓面 570-570 樓面 571-571 樓面 572-572 樓面 573-573 樓面 574-574 樓面 575-575 樓面 576-576 樓面 577-577 樓面 578-578 樓面 579-579 樓面 580-580 樓面 581-581 樓面 582-582 樓面 583-583 樓面 584-584 樓面 585-585 樓面 586-586 樓面 587-587 樓面 588-588 樓面 589-589 樓面 590-590 樓面 591-591 樓面 592-592 樓面 593-593 樓面 594-594 樓面 595-595 樓面 596-596 樓面 597-597 樓面 598-598 樓面 599-599 樓面 600-600 樓面 601-601 樓面 602-602 樓面 603-603 樓面 604-604 樓面 605-605 樓面 606-606 樓面 607-607 樓面 608-608 樓面 609-609 樓面 610-610 樓面 611-611 樓面 612-612 樓面 613-613 樓面 614-614 樓面 615-615 樓面 616-616 樓面 617-617 樓面 618-618 樓面 619-619 樓面 620-620 樓面 621-621 樓面 622-622 樓面 623-623 樓面 624-624 樓面 625-625 樓面 626-626 樓面 627-627 樓面 628-628 樓面 629-629 樓面 630-630 樓面 631-631 樓面 632-632 樓面 633-633 樓面 634-634 樓面 635-635 樓面 636-636 樓面 637-637 樓面 638-638 樓面 639-639 樓面 640-640 樓面 641-641 樓面 642-642 樓面 643-643 樓面 644-644 樓面 645-645 樓面 646-646 樓面 647-647 樓面 648-648 樓面 649-649 樓面 650-650 樓面 651-651 樓面 652-652 樓面 653-653 樓面 654-654 樓面 655-655 樓面 656-656 樓面 657-657 樓面 658-658 樓面 659-659 樓面 660-660 樓面 661-661 樓面 662-662 樓面 663-663 樓面 664-664 樓面 665-665 樓面 666-666 樓面 667-667 樓面 668-668 樓面 669-669 樓面 670-670 樓面 671-671 樓面 672-672 樓面 673-673 樓面 674-674 樓面 675-675 樓面 676-676 樓面 677-677 樓面 678-678 樓面 679-679 樓面 680-680 樓面 681-681 樓面 682-682 樓面 683-683 樓面 684-684 樓面 685-685 樓面 686-686 樓面 687-687 樓面 688-688 樓面 689-689 樓面 690-690 樓面 691-691 樓面 692-692 樓面 693-693 樓面 694-694 樓面 695-695 樓面 696-696 樓面 697-697 樓面 698-698 樓面 699-699 樓面 700-700 樓面 701-701 樓面 702-702 樓面 703-703 樓面 704-704 樓面 705-705 樓面 706-706 樓面 707-707 樓面 708-708 樓面 709-709 樓面 710-710 樓面 711-711 樓面 712-712 樓面 713-713 樓面 714-714 樓面 715-715 樓面 716-716 樓面 717-717 樓面 718-718 樓面 719-719 樓面 720-720 樓面 721-721 樓面 722-722 樓面 723-723 樓面 724-724 樓面 725-725 樓面 726-726 樓面 727-727 樓面 728-728 樓面 729-729 樓面 730-730 樓面 731-731 樓面 732-732 樓面 733-733 樓面 734-734 樓面 735-735 樓面 736-736 樓面 737-737 樓面 738-738 樓面 739-739 樓面 740-740 樓面 741-741 樓面 742-742 樓面 743-743 樓面 744-744 樓面 745-745 樓面 746-746 樓面 747-747 樓面 748-748 樓面 749-749 樓面 750-750 樓面 751-751 樓面 752-752 樓面 753-753 樓面 754-754 樓面 755-755 樓面 756-756 樓面 757-757 樓面 758-758 樓面 759-759 樓面 760-760 樓面 761-761 樓面 762-762 樓面 763-763 樓面 764-764 樓面 765-765 樓面 766-766 樓面 767-767 樓面 768-768 樓面 769-769 樓面 770-770 樓面 771-771 樓面 772-772 樓面 773-773 樓面 774-774 樓面 775-775 樓面 776-776 樓面 777-777 樓面 778-778 樓面 779-779 樓面 780-780 樓面 781-781 樓面 782-782 樓面 783-783 樓面 784-784 樓面 785-785 樓面 786-786 樓面 787-787 樓面 788-788 樓面 789-789 樓面 790-790 樓面 791-791 樓面 792-792 樓面 793-793 樓面 794-794 樓面 795-795 樓面 796-796 樓面 797-797 樓面 798-798 樓面 799-799 樓面 800-800 樓面 801-801 樓面 802-802 樓面 803-803 樓面 804-804 樓面 805-805 樓面 806-806 樓面 807-807 樓面 808-808 樓面 809-809 樓面 810-810 樓面 811-811 樓面 812-812 樓面 813-813 樓面 814-814 樓面 815-815 樓面 816-816 樓面 817-817 樓面 818-818 樓面 819-819 樓面 820-820 樓面 821-821 樓面 822-822 樓面 823-823 樓面 824-824 樓面 825-825 樓面 826-826 樓面 827-827 樓面 828-828 樓面 829-829 樓面 830-830 樓面 831-831 樓面 832-832 樓面 833-833 樓面 834-834 樓面 835-835 樓面 836-836 樓面 837-837 樓面 838-838 樓面 839-839 樓面 840-840 樓面 841-841 樓面 842-842 樓面 843-843 樓面 844-844 樓面 845-845 樓面 846-846 樓面 847-847 樓面 848-848 樓面 849-849 樓面 850-850 樓面 851-851 樓面 852-852 樓面 853-853 樓面 854-854 樓面 855-855 樓面 856-856 樓面 857-857 樓面 858-858 樓面 859-859 樓面 860-860 樓面 861-861 樓面 862-862 樓面 863-863 樓面 864-864 樓面 865-865 樓面 866-866 樓面 867-867 樓面 868-868 樓面 869-869 樓面 870-870 樓面 871-871 樓面 872-872 樓面 873-873 樓面 874-874 樓面 875-875 樓面 876-876 樓面 877-877 樓面 878-878 樓面 879-879 樓面 880-880 樓面 881-881 樓面 882-882 樓面 883-883 樓面 884-884 樓面 885-885 樓面 886-886 樓面 887-887 樓面 888-888 樓面 889-889 樓面 890-890 樓面 891-891 樓面 892-892 樓面 893-893 樓面 894-894 樓面 895-895 樓面 896-896 樓面 897-897 樓面 898-898 樓面 899-899 樓面 900-900 樓面 901-901 樓面 902-902 樓面 903-903 樓面 904-904 樓面 905-905 樓面 906-906 樓面 907-907 樓面 908-908 樓面 909-909 樓面 910-910 樓面 911-911 樓面 912-912 樓面 913-913 樓面 914-914 樓面 915-915 樓面 916-916 樓面 917-917 樓面 918-918 樓面 919-919 樓面 920-920 樓面 921-921 樓面 922-922 樓面 923-923 樓面 924-924 樓面 925-925 樓面 926-926 樓面 927-927 樓面 928-928 樓面 929-929 樓面 930-930 樓面 931-931 樓面 932-932 樓面 933-933 樓面 934-934 樓面 935-935 樓面 936-936 樓面 937-937 樓面 938-938 樓面 939-939 樓面 940-940 樓面 941-941 樓面 942-942 樓面 943-943 樓面 944-944 樓面 945-945 樓面 946-946 樓面 947-947 樓面 948-948 樓面 949-949 樓面 950-950 樓面 951-951 樓面 952-952 樓面 953-953 樓面 954-954 樓面 955-955 樓面 956-956 樓面 957-957 樓面 958-958 樓面 959-959 樓面 960-960 樓面 961-961 樓面 962-962 樓面 963-963 樓面 964-964 樓面 965-965 樓面 966-966 樓面 967-967 樓面 968-968 樓面 969-969 樓面 970-970 樓面 971-971 樓面 972-972 樓面 973-973 樓面 974-974 樓面 975-975 樓面 976-976 樓面 977-977 樓面 978-978 樓面 979-979 樓面 980-980 樓面 981-981 樓面 982-982 樓面 983-983 樓面 984-984 樓面 985-985 樓面 986-986 樓面 987-987 樓面 988-988 樓面 989-989 樓面 990-990 樓面 991-991 樓面 992-992 樓面 993-993 樓面 994-994 樓面 995-995 樓面 996-996 樓面 997-997 樓面 998-998 樓面 999-999 樓面 1000-1000 樓面 1001-1001 樓面 1002-1002 樓面 1003-1003 樓面 1004-1004 樓面 1005-1005 樓面 1006-1006 樓面 1007-1007 樓面 1008-1008 樓面 1009-1009 樓面 1010-1010 樓面 1011-1011 樓面 1012-1012 樓面 1013-1013 樓面 1014-1014 樓面 1015-1015 樓面 1016-1016 樓面 1017-1017 樓面 1018-1018 樓面 1019-1019 樓面 1020-1020 樓面 1021-1021 樓面 1022-1022 樓面 1023-1023 樓面 1024-1024 樓面 1025-1025 樓面 1026-1026 樓面 1027-1027 樓面 1028-1028 樓面 1029-1029 樓面 1030-1030 樓面 1031-1031 樓面 1032-1032 樓面 1033-1033 樓面 1034-1034 樓面 1035-1035 樓面 1036-1036 樓面 1037-1037 樓面 1038-1038 樓面 1039-1039 樓面 1040-1040 樓面 1041-1041 樓面 1042-1042 樓面 1043-1043 樓面 1044-1044 樓面 1045-1045 樓面 1046-1046 樓面 1047-1047 樓面 1048-1048 樓面 1049-1049 樓面 1050-1050 樓面 1051-1051 樓面 1052-1052 樓面 1053-1053 樓面 1054-1054 樓面 1055-1055 樓面 1056-1056 樓面 1057-1057 樓面 1058-1058 樓面 1059-1059 樓面 1060-1060 樓面 1061-1061 樓面 1062-1062 樓面 1063-1063 樓面 1064-1064 樓面 1065-1065 樓面 1066-1066 樓面 1067-1067 樓面 1068-1068 樓面 1069-1069 樓面 1070-1070 樓面 1071-1071 樓面 1072-1072 樓面 1073-1073 樓面 1074-1074 樓面 1075-1075 樓面 1076-1076 樓面 1077-1077 樓面 1078-1078 樓面 1079-1079 樓面 1080-1080 樓面 1081-1081 樓面 1082-1082 樓面 1083-1083 樓面 1084-1084 樓面 1085-1085 樓面 1086-1086 樓面 1087-1087 樓面 1088-1088 樓面 1089-1089 樓面 1090-1090 樓面 1091-1091 樓面 1092-1092 樓面 1093-1093 樓面 1094-1094 樓面 1095-1095 樓面 1096-1096 樓面 1097-1097 樓面 1098-1098 樓面 1099-1099 樓面 1100-1100 樓面 1101-1101 樓面 1102-1102 樓面 1103-1103 樓面 1104-1104 樓面 1105-1105 樓面 1106-1106 樓面 1107-1107 樓面 1108-1108 樓面 1109-1109 樓面 1110-1110 樓面 1111-1111 樓面 1112-1112 樓面 1113-1113 樓面 1114-1114 樓面 1115-1115 樓面 1116-1116 樓面 1117-1													

[illegible]

正本清源，本文先導正土地坪效的迷思

- 回歸各類面積的法源依據，
- 解析法規針對土地強度管制的規定，並歸類
- 各項可建面積為可依公式求得的坪數，再
- 彙整成excel估算表供概估土地坪效之用。

再進階修正一般估價的關鍵因素：

- 均價取代行情價，貼近業界推案的實價。
- 拆算地下室FA，建物、車位分別計價，求總可售金額
- 精確土地成本，排除非土地款評估地價

進而彙整為“簡易估算”、“進階估算”兩套估價模式，上網提供同業快速評估地價之用。

開空

留開設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合本編章規定者，得增加樓地板面積合計之最大值 $\Sigma \Delta FA$ ，應符合都市計畫法規或都市計畫書圖之規定；其未規定者，應提送……審議通過後實施，並依下式計算： $\Sigma \Delta FA = \Delta FA1 + \Delta FA2$

$\Delta FA1$ ：依本編第二百八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積。

$\Delta FA2$ ：依本章留設公共服務空間而增加之樓地板面積。【規則§285】

建築基地符合下列各款規定提供公共開放空間者，其容積率及高度得予放寬。……【台北市土地使用分區管制自治條例§79(按：台北市開空規定異於中央的規定)】

$$\text{開空}\Sigma\Delta FA = (\Delta FA1 \times \Delta + \Delta FA2 \times \Delta) + \Delta FA2 \times \Delta \text{ (法定FA) min (大樓)}$$

都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵……建築容積獎勵辦法，由中央主管機關制定之。【都市更新條例§44】

捐贈公益設施之獎勵容積 = ……【都市更新建築容積獎勵辦法§4-12】

依本辦法規定……及其他……經……准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積……。策略性再開發地區……之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積範圍內，放寬其限制。……【同上辦法§13】

建築容積獎勵額依下列公式核計：

$$F = F0 + \Delta F1 + \Delta F2 + \Delta F3 + \Delta F4 + \Delta F5 + \Delta F6 \quad \text{【台北市都市更新自治條例§19(按：台北市都更規定異於中央的規定)】}$$

$$\text{都更}\Sigma\Delta FA = [\text{法定容積} \times 1.5, \text{法定容積} \times 0.3 + \text{原建築容積}] \max (一般地區)$$

$$\text{或} = [\text{法定容積} \times 2.0, \text{法定容積} \times 0.5 + \text{原建築容積}] \max (\text{策略型再開發地區})$$

專案

本項專屬獎勵面積規定，是各地方政府自訂適用於該縣市自治法規；或其轄下各別都市計劃區，依該計畫區的需求，規定於該計畫區都計說明書的「土地使用分區管制要點」章節中的專屬規定。常見的有①規模獎勵②圖道獎勵③公益獎勵④時程獎勵⑤階段性政策……等。

各土地使用分區除依本法§3-1規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。……【都市計畫法台灣省施行細則§34-3】獎勵總量累計面積 $\leq 0.2 \times \text{法定容積 (一般地區)}$

$$\leq 0.5 \times \text{法定容積, 或} \leq 0.3 \times \text{法定容積} + \text{原有建築容積 (都更地區)}$$

4. 容移 FA

接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。【都市計畫容積移轉實施辦法§8】

移入容積 $\leq$ 基準 $FA \times 0.3$ (一般地區, 0.4 整體開發、都更、臨接永久性空地、都計指定地區)

$$\text{可建強度} = \text{最大可建面積} \Sigma FA \div \text{基地面積} = \text{容積率} \% \times \text{倍數} (1.27 \sim 2.44) + \text{係數} (0.9 \sim 3.27)$$

彙整簡表

先確認基地適用法規(一般以所屬都計書規定優先)再依基地條件、預期規劃內容參考套用本表

大樓案 可建強度 $\approx$ 土地坪效 速算概估簡表										1.8 H1
係數 = f + g										300%
免計一：樓core、陽台		免計二：屋突		免計三：地下室		可建強度		係數		速算值
a. 樓座	b. 陽台	c. 陽台	d. 陽台	e. 陽台	f. FA	樓座率	上限	層數	倍數	係數
0.1	0.05	0.1	0	0	0.4	0.125	2	0.1	0.8	1
0.15	0.05	0.1	0.2	0.3	0.5	0.125	2	0.125	0.9	2
0.15	0.05	0.1	0.5	0.4	0.6	0.15	3	0.27	1	3
本案								0		0
說明										
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 $\times$ (1 + 容移%) $\times$ (1 + 獎勵%) $\times$ (1 + 陽台%)										
+ (規劃建蔽率% - 屋突% $\times$ 層數) $\times$ (地下室層數 $\times$ 開挖率%)										
= 容積率 $\times$ 倍數 + 係數 $\approx$ 容積率 $\times$ (以300%為例) $\times 1.96 (1.27 \sim 2.44) + 1.93 (0.9 \sim 3.27) \approx 471\% \sim 1,058\%$										
3. 倍數與係數依基地①適用法規②土地條件與③預期規劃概要，套用底、中或高(甚或更高!)階級佔。										

說明：1. 本表以土地適用的①中央②地方③專案三級法規，解析強度管制規定，以概估"一坪地可蓋幾坪屋"。

2. 上述基地適用法規，上網"土地開發專業部落格第19單元"查詢：<http://blog.xuite.net/wyc813/blog>

最大可建面積與適用法規對照彙整簡表		王英欽整理'19Q2 修
項目	公式	
1. 基準 FA	最大可建面積(ΣFA)=基準 FA+免計 FA+獎勵 FA+容移 FA=建照ΣFA+陽台 FA =主體建築 FA ^{(=基準 FA×[(1+容移%)×(1+獎勵%+獎勵%)]×(1+容移%))} ×(1+陽台%)+屋突 FA+地下層 FA	
	FA：基準樓地板面積，實施容積管制地區為該基地面積與容積率之乘積。【規則§285(101.修法刪)】 前項所稱法定容積，指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。……【都市更新建築容積獎勵辦法§13】 ……前項建築物面臨三十公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生……者，容積率得酌予提高。……【台北市土地使用分區管制自治條例§10】	
	基準樓地板面積(基準 FA)=基地面積×基準容積率 (或法定容積率)	
2. 免計 FA	騎樓 2.……法定騎樓……，得不計入容積總樓地板面積。【規則§162#1-2】 騎樓 FA=法定騎樓地上的騎樓面積	
	屋突 (1)……屋頂突出物水平投影面積之和，除高層建築物以不超過建築面積百分之十五外，其餘以……百分之十二點五為限，其未達二十五平方公尺者，得建築二十五平方公尺。【規則§1-9】 2.……屋頂突出物……，得不計入容積總樓地板面積。【規則§162#1-2】 屋突(屋頂)FA=[建築面積×1/8(或高層建築 15%)，25 m ²] max	
	地下層 2.……或依法設置之防空避難設備、裝卸、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室……，得不計入容積總樓地板面積。【規則§162#1-2】 3.……停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。……【規則§162#1-3】 地下層 FA=規劃層數×實設面積 ^(=基地面積×開挖率) ，不得免計 FA	
	停車空間 7.實施容積管制地區，每輛停車空間（不含機械式停車空間）換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺。……【規則§60】 3.……停車空間……得不計入容積總樓地板面積，但面臨超過十二公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。……【規則§162】 地上停車 FA=N ^(地面以上實設停車位數) ×[40 m ² ，審照核准面積] min	
	陽台 1.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……，應自其外緣分別扣除二公尺……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。……，但每層陽臺面積與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之百分之十五部分者，應計入該層樓地板面積；至無共同使用梯廳之住宅用途使用者，每層陽臺面積之和，在該層樓地板面積百分之十二、五或未超過八平方公尺部分，得不計入容積總樓地板面積。……【規則§162】 陽台 FA =主體建築 ^(=地面以上不含屋突) FA×5~10 ^(+梯廳≤15%) % = [1/8×主體建築 FA，M ^(戶數) ×N ^(地面以上層數) ×8 m ²] max (大樓) (透天)	
	梯廳 1. 每層共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳，其淨深度不得小於二公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之十部分，得不計入該層樓地板面積，但每層陽臺面積與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之百分之十五部分者，應計入該層樓地板面積；……【規則§162】 梯廳 FA=主體建築 FA×5~10 ^(+陽台≤15%) % (大樓)	
	地上機電 2.……機電設備……，得不計入容積總樓地板面積，但機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，除依規定僅須設置一座直通樓梯之建築物，不得超過都市計畫法規及非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十外，其餘不得超過該基地容積之百分之十五。 前項第二款之機電設備空間係指電氣、電信、燃氣、給水、排水、空氣調節、消防及污物處理等設備之空間。……【規則§162】 有關建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條……中所稱之「都市計畫法規」，應包括都市計畫法及其子法、都市更新條例及其子法、九二一震災重建暫行條例中有關都市計畫之規定及各直轄市、縣（市）政府依都市計畫自治事項所訂定相關之自治法規等。【內政部 93.8.27 內授營管字第 0930086049 號函】 地上機電 FA=都市計畫法規 FA ^{(=基準 FA×(1+容移%))} ×15 ^(或單層 10%) % (大樓)	

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

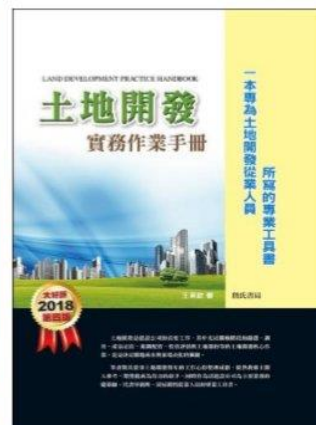
王英欽 著

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
資 歷

王英欽

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」一建設公司於購地簽約前的最後把關關鍵作業」講座。

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案」一建築業者於建商購地階段的事業分工與整合作業」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」一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」一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價位取得優質建地，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，以提供更有力競爭力的服務，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！	產品定位：	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，與約書實例解析與彙整彙整表。	

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，都要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	● 有何 ☐ 優先承購權 ☐ 其他登記事項 ☐ 參考資訊 ☐ 暗的債務 ☐ 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	● 有無規畫中或須經 ☐ 市地重劃 ☐ 區段徵收 ☐ 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	● 有無 ☐ 禁限建 ☐ 開發限制 ☐ 容積率調升 ☐ 獎勵面積 ☐ 容移 ☐ 累計上限 ☐ 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	● 是否 ☐ 符合公司產品定位要求 ☐ 善用基地環境條件 ☐ 發揮最大允建面積 ☐ 格局滿足生活機能需求 ☐ 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	● 是否 ☐ 涵蓋開發各項及所有細項成本 ☐ 預估公司未來持有土地期間稅費負擔 ☐ 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？ ● 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？ ● 概估：地價=每坪房價中的地價×土地效坪。 ● 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 ● 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、代銷與仲介等開發團隊的專業分工外，更須有效整合所有資源，以搶得購地先機，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。	● 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。
	● 概估：以每售坪土地成本、坪效概估地價 土地單價=每售坪的土地成本×坪效。
二、要出價多少？ 善用土地效益，創造購地競爭力。	● 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？	- 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？	- 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？	- 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來源依據。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														76.03	
	倍數=[(1+e)×(1+a)+d]×(1+b)×(1+c)						係 數 = f+g						可建強度		
	免計一：樑core+陽台						免計二：屋突			免計三：地下室			倍數	係數	
	a.機車	b.梯廳	c.陽台	d.獎勵	e.容移	建築率	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土地條件與③規劃實設等因素，套用低、中或高(甚至更高!)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，直接影響土地的價值，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。

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	- 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。但害：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	- 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.