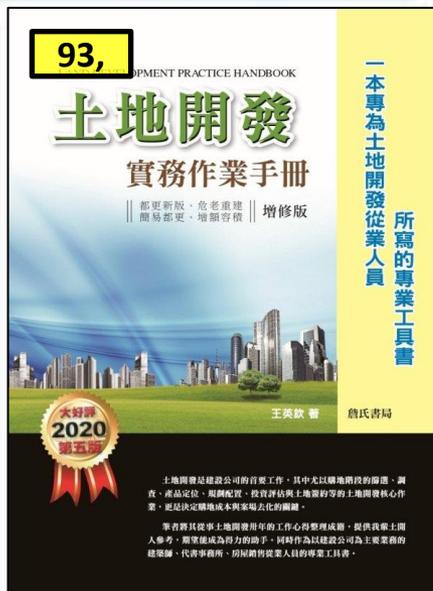


書籤 1,0

PDF頁碼

## 土地開發課程 講座系列 III

# 中華民國建經公會 109 年講習



【著作：詹氏書局 5 版】

## 這一年 我們一起開發的建案 (雙北版)

### 建築業者於建商購地階段的專業分工與整合作業

目錄：引言 .....	2
一、篩選階段 .....	9
二、調查階段 .....	22
三、評估階段 .....	61
四、簽約階段 .....	87
結論 .....	90

講師：王英欽 109.07.31+08.28

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

## 引言

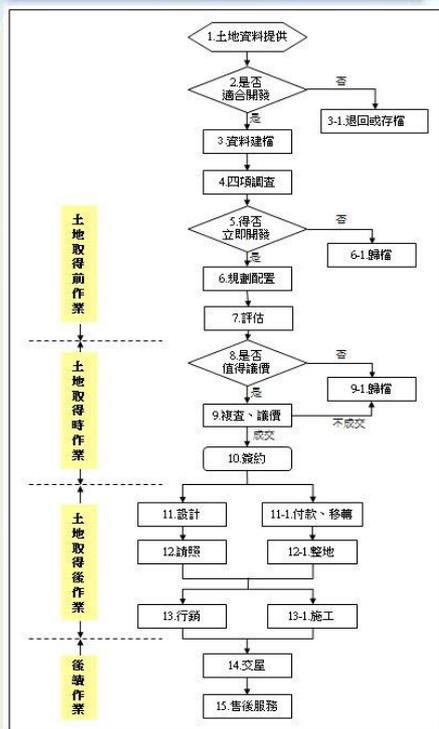
2,

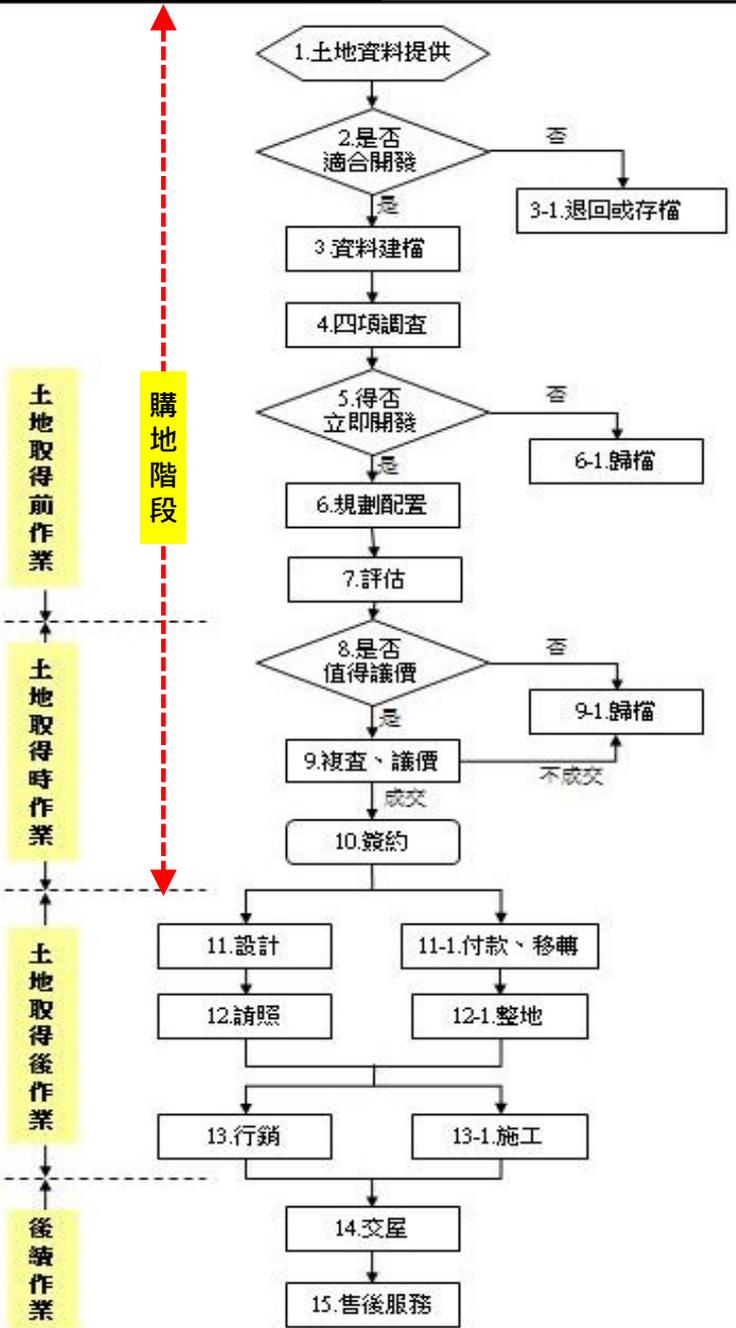
## 引言

土地開發是以建設公司為代表的建築相關行業的主要業務。在開發過程中，當業主的建設公司必須整合建築師、代書、代銷、營造、仲介...等協力夥伴所提供的專業服務，共同完成從購地、請照、銷售、施工到交屋等一貫的土地開發作業。

藉由經營土地開發，建設公司得以永續經營；而建築師、代書...等專業行業則得以與業主合作，取得業務，確保業績。

在這項匯集建築相關行業協同作業的流程中，尤其以購地階段，更是土地開發的核心作業。所謂**買對地就贏一半**，因為土地條件與購地成本是未來推案成敗的關鍵。





土地取得前作業

土地取得時作業

土地取得後作業

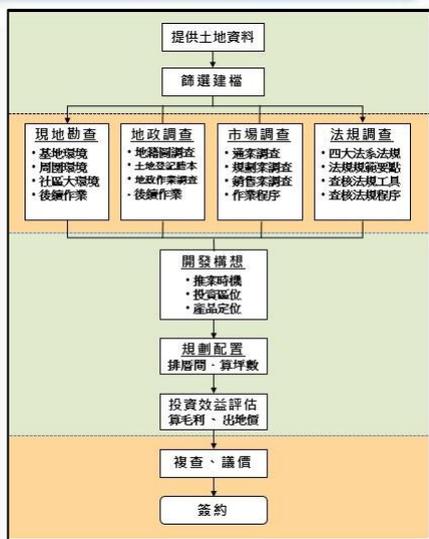
後續作業

購地階段

## 引言

4,1

## 引言



## 土地先搶先贏

由於國內土地資源有限，加上競爭者眾，因此，在這先搶先贏的購地階段，一般建設公司常將部份工作委由

- 仲介 → 提供土地資料、議價
- 代書 → 查地政、簽約
- 代銷 → 抓產品、訂售價
- 建築師 → 查法規、排層間、算坪數

等土地開發專業團隊代為處理。

善用協力夥伴的專業分工，得以縮短作業時間並確保作業精準度，公司再予整合並評估，以搶得購地先機，提高購地決策（**這塊地要買嗎？要出價多少？**）的效益。

## 引言

5,

## 引言

因此，參與購地階段作業的建築師、代書、代銷與仲介等開發團隊夥伴

- 應洞悉業主購地作業流程與決策模式，
- 並於此階段的協同作業中，展現專業價值，
- 高效率的與業主充分協調配合，專業分工

協助業主作正確決策，成為得力的事業夥伴，以取得購地後請照、銷售或登記...等後續相關作業，充實業務來源。

至於當業主的建設公司，則應建構適用於公司的土地開發作業SOP。藉由健全的制度與縝密的作業，

- 除能有效執行公司自行處理的部分作業外，
- 並能精確整合開發團隊專業分工的委外作業。

發揮總體戰力，以縮短作業時間與確保作業精準度；並充分利用土地最佳效益，得以兼具購地與推案競爭力的價位搶得優質建地，奠定推案成功的基礎。

## 引言

6,

## 引言

本文即摘要解析土地開發於購地階段的各項實務作業，當業主的建設公司與各協力夥伴的合作關係。彼此如何專業分工？業主如何整合？

● 並提供隨手可得的網路資源，藉以快速搜尋下載，使用現行法規、即時的地政、市調...等相關資料。  
→最方便、最即時、最正確

● 且引薦導入電腦作業，得以因應購地條件變化或適用法規更迭，隨時配合調整作業內容與相關數據。同時善用excel運算功能與雲端表，同步回應相關應變數據。  
→又快、又強、又準

期使團隊成員各司其職，提高整體工作效益，共創購地佳績，共享開發成就！

大種家 可建 強度 建築 概估 簡表

樓層	樓數 = F+G			樓數	樓數	總樓層								
	樓層	樓層	樓層											
中樓	0.15	0.05	0.1	0.7	0.3	0.4	0.125	0.125	0.9	2	1.8	1.27	0.90	47.1%
高樓	0.15	0.05	0.1	0.3	0.4	0.6	0.15	0.27	3	3	2.44	3.27	105.0%	105.0%
本案												1.00	0.00	300%

1. 本表為大種「可建強度+最大可建面積」之表格，由下往上計算，地上樓層免計算。  
2. 可建強度 = 容積率(a) + 容積率(b) + 容積率(c) + 容積率(d) + 容積率(e)  
3. 容積率(a) = 容積率(a) + 容積率(b) + 容積率(c) + 容積率(d) + 容積率(e)  
4. 容積率(b) = 容積率(b) + 容積率(c) + 容積率(d) + 容積率(e)  
5. 容積率(c) = 容積率(c) + 容積率(d) + 容積率(e)  
6. 容積率(d) = 容積率(d) + 容積率(e)  
7. 容積率(e) = 容積率(e)

89,

樓層	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數
中樓	0.15	0.05	0.1	0.7	0.3	0.4	0.125	0.125	0.9	2	1.8	1.27	0.90	47.1%	
高樓	0.15	0.05	0.1	0.3	0.4	0.6	0.15	0.27	3	3	2.44	3.27	105.0%	105.0%	

86,

樓層	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數	樓數
中樓	0.15	0.05	0.1	0.7	0.3	0.4	0.125	0.125	0.9	2	1.8	1.27	0.90	47.1%	
高樓	0.15	0.05	0.1	0.3	0.4	0.6	0.15	0.27	3	3	2.44	3.27	105.0%	105.0%	

土地開發作業常用的網路資源彙整與上網查詢要徑表

查詢項目	網址（入口網站）+搜尋途徑
以地號查詢地籍圖	地籍圖資便民服務系統：進入系統/點選地籍並鍵入地段地號 <a href="http://easymap.land.moi.gov.tw/K02Web/index.jsp">http://easymap.land.moi.gov.tw/K02Web/index.jsp</a>
以地號查詢地籍圖、土地建物登記謄本…等	Hinet 地政服務網：電傳資訊系統:點選縣市/多目標地籍圖:光特/進入系統/鍵入用戶識別碼與密碼/點選行政區/鍵入地段地號+選擇查詢項目 <a href="http://land.hinet.net/information.asp">http://land.hinet.net/information.asp</a>
查詢中央法規	全國法規資料庫：依法規類別點選（參考土地開發專業部落格） <a href="http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawClassList.aspx">http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawClassList.aspx</a>
查詢六都自訂地方法規（如：容移…等）	土地開發專業部落格：第 19 單元（上網查法規）/第三部分（彙整摘要表）/依所欲查詢的法規點選其專屬的入口網站+依要徑逐步點選查詢 <a href="http://blog.xuite.net/wyc813/blog">http://blog.xuite.net/wyc813/blog</a>
以地號查詢基地屬何都計區及查閱都計書	土地開發專業部落格：第 19 單元（上網查法規）/第二部分/依基地所屬六都（北、北、桃、中、南、高）查詢圖示步驟鍵入基地地號逐步作業 <a href="http://blog.xuite.net/wyc813/blog">http://blog.xuite.net/wyc813/blog</a>
以定位查詢基地為都市土地或非都土地（及編定）	區域計畫非都市使用分區圖：點選基地縣市並放大地圖/點出路網與鄉鎮界/於地圖基地大致位置點一下/顯示基地位於都市計畫區或非都編定 <a href="http://gemvg.com/www/nationalPlan/regionplan.htm">http://gemvg.com/www/nationalPlan/regionplan.htm</a>

土地開發於購地階段的作業，主要從篩選土地資料，經四項調查，到產品定位、規劃配置與評估，最後議價完成土地簽約、移轉過戶...等作業。

這項購地階段的一貫作業，依其流程，概可歸納為下列四個階段：

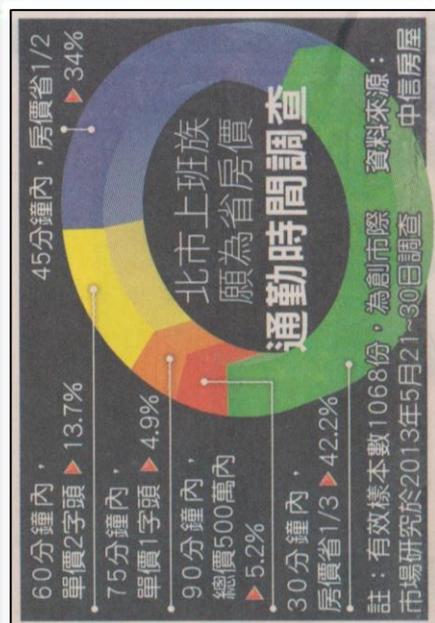
- **篩選階段** → 初步篩選
- **調查階段** → 四項後續調查
- **評估階段** → 產品定位、規劃配置、效評
- **簽約階段** → 議價把關、簽約過戶

參與作業的建築師、代書、代銷與仲介...等建築從業者，於此階段的專業分工與業主的整合作業，摘要說明如下：

## 一、篩選階段

9,

### (一) 自身條件



### 篩選階段：初步篩選適合開發條件的土地資料

針對土地資料，建設公司應於接圖（尤其是仲人提供的地籍圖）時，同時先行解讀地籍圖，並依公司基本購地需求，就下列土地條件先行篩選：

- 區位：基地座落（縣市鄉鎮、及其區位）是否符合公司投資區位的要求？  
一般大都會區精華地段的土地，市場接受度高，但也因而地價相對較高，公司自會先評估是否列為投資首選。反之，區位較偏的土地，則因地價低而適合推一般價位的案場。
- 坵形：基地方正、臨街面較寬者易於配置，接受度高。反之，坵形太過於狹長（尤其是窄邊單面臨路）或零碎曲折，則因不利排厝間或推案去化阻力相對較大，不僅影響地價，也影響購地意願。甚至坵型若受限法規而不得單獨開發時，則將被剔除。

## 一、篩選階段

10,

### (一) 自身條件

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%
	旅館區	60%	300%
風景區	20%	60%	
營建遊樂區	10%	30%	
醫療專用區	40%	320%	
文教區	50%	250%	

※註：

國內公開發行公司須依【公開發行公司取得或處分資產處理準則】規定，於「公開資訊觀測站」公告其買賣土地(地段地號、面積、單價、總價...等)資訊。

(一)初步篩選：初步篩選適合開發條件的土地資料

- 面積：每家公司多有其慣推的案場規模，標的面積是否符合公司的規模標準？

- 分區：以一般建設公司主推住宅產品而言，所需土地的使用分區，傳統上多以住宅區、商業區(都市土地)或甲種建築用地(非都市土地)為主。

但因現今土地使用分區大多細分，除傳統的住宅區、商業區細分為住一~住○、商一~商○外，也常見其他分區(如：○○專用區)。不僅分區種類多樣化，而且都各有其專屬的使用規定。

因此需進一步於後續的法規調查中，確認有何樓層數、高度...等限制建築形式的規定？並釐清其用途管制的建築類型，得否據以規劃公司定位的產品？

## 公開資訊觀測站

全站搜尋

請輸入公司代號、簡稱，或報表關鍵字

搜尋

常用 營收 除權息 電子書 法說會 庫藏股 董監持股 獨立董事 董監酬金 ETF TDR

常用報表 基本資料 彙總報表 股東會及股利 公司治理 財務報表 重大訊息與公告 營運概況 投資專區 認購(售)權證 債

## 一、篩選階段

### (一) 自身條件

(一)初步篩選：初步篩選適合開發條件的土地資料

● **建築線**：建築法規(【**建築法§42**】、【**建築技術規則§2**】)規定建築基地應連接建築線，並據以申請建築。因此應由地籍圖初步研判該地是否臨接建築線？

明顯未臨接建築線者，得：

- 經鄰地以通路連結得指定建築線的道路 或
- 併入臨建築線的鄰地一併開發

方式開發，否則將因請照時無法指定建築線而被淘汰。至於地籍圖上的地界線複雜，不易當場由圖面研判何者為建築線者，則應於後續調查階段再進一步確認。

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

http://news.chinainfo.com

### 10坪地 黑幫強取畸零地 海削建商

2000萬 天道盟不倒會長粉禿鷹 親定都更案 餓食 破使手下逼退住戶 賣地 再以高價狠敲建商 暴利達數千萬

【本報訊】位於台北市中正區，由建商「海削建商」所開發的「畸零地」，因土地狹窄，且位於都市計畫區內，開發成本極高。據悉，該建商在開發過程中，曾遭到黑幫強取，導致土地價格被大幅推高。目前，該建商正以高價向建商出售，預計可獲暴利達數千萬。

據悉，該建商在開發過程中，曾遭到黑幫強取，導致土地價格被大幅推高。目前，該建商正以高價向建商出售，預計可獲暴利達數千萬。



產權摘要表

宗地	地號	地目	面積		所有權人	宗地種類(地目)	原設日期	現存樓層數(層)	單層建築面積(坪)	其他建築面積(坪)	權利人	金額	抵押設定	其他
			坪	分										
住	282-21	建	8.00	2.42	蔡○等3人	住	191.736	94.1	50.248	0	蔡○等3人	0	蔡○等3人	共有地號： 220-118, 220-126, 220-127, 282-21, 等四宗土地
	220-118	建	739.00	223.55	蔡○等3人	住	191.736	94.1	50.248	0	蔡○等3人	0	蔡○等3人	
	220-126	建	816.00	246.84	蔡○等3人	住	82.645	94.1	16.661	0	蔡○等3人	0	蔡○等3人	
	220-127	建	4,040.00	1,222.10	蔡○等3人	住	80.268	94.1	16.661	0	蔡○等3人	0	蔡○等3人	
合計			5,603.00	1,694.91					0					
建	220-739	建	1,264.00	382.36	○C股公司	建				80.397				其他 空地、 其他 建築
	220-920	建	4.00	1.21		建				191.736				
	220-921	建	1.00	0.20	蔡○等3人	建				191.736				
	220-922	建	4.00	1.21	蔡○等3人	建				82.645				
	220-923	建	30.00	9.08	蔡○等3人	建				82.645				
	220-155	建	49.00	14.82	蔡○等3人	建				191.736				
合計			1,656.00	500.84					82.645					
合計			7,259.00	2,200.75					0					

備註：  
1. 原設日期：指建築執照日期，非建築執照日期。  
2. 原設日期：指建築執照日期，非建築執照日期。  
3. 其他：指其他權利人，如：抵押權人、典權人、地役權人、其他權利人。  
4. 其他：指其他權利人，如：抵押權人、典權人、地役權人、其他權利人。

【附件7-1】產權摘要表

1. 本件為配合附件7製作的「產權摘要表」的案例。
2. 本圖係由「地政資訊系統」直接下載畫面，因此可同牌提供第三講中提及的④跨圖幅列印有接縫線且不安合⑤兩組近乎平行的地籍邊界線，那組才是建築線？⑥基地可建面積因路口尚未分割「道路剩角」而減少。
3. 本圖係由「地政資訊系統」直接下載畫面，因此可同牌提供第三講中提及的④跨圖幅列印有接縫線且不安合⑤兩組近乎平行的地籍邊界線，那組才是建築線？⑥基地可建面積因路口尚未分割「道路剩角」而減少。
4. 本圖係由「地政資訊系統」直接下載畫面，因此可同牌提供第三講中提及的④跨圖幅列印有接縫線且不安合⑤兩組近乎平行的地籍邊界線，那組才是建築線？⑥基地可建面積因路口尚未分割「道路剩角」而減少。

## 一、篩選階段

13,

### (二) 周遭環境



篩選階段：初步篩選適合業主開發條件的土地資料：

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

## 一、篩選階段

14,

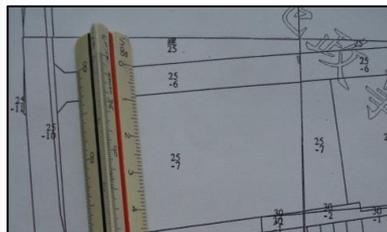
### (三) 分工-仲人

篩選階段：先行篩選符合業主購地的基本土地條件的標的

上述各項土地條件篩選的標準，因業主而異。因此，仲人應先行處理手中的地籍圖並看現場，以確認標的狀況。再配合業主選地標準，提供適合的標的，以提高送件良率。

1. 地籍圖：先確定手中的地籍圖堪用：

- ① 原件或影印：除地政所核發的第一手原圖確定堪用外，針對經影印或傳真的地籍圖，應核對該圖是否堪用，必要時自行上網列印。
- ② 核對該圖是否齊全：檢視完整的地籍圖應有的構件是否齊全，字體是否清晰可辨、申請地號地界能否閉鎖？
- ③ 核對時間：出圖的時間若距離太久，須上網核對地籍內容是否一致，必要時應重新申請。
- ④ 比例：核對比例尺(由量測圖面的道路寬度)核對該圖的比例是否正確。



地籍圖謄本

歸地圖謄字第006699號

土地坐落：台南縣仁德鄉岳王段1270地號共1筆

1.地段地號

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈量界結果為準)



2.指北針  
資料資料轉機圖 歸仁地政事務所  
主任 董正規  
中華民國 95年 05月 15日

本案依分層負責規定授權承辦人員 黃國和 審核發

研判建築線



4.地界線閉鎖

3.比例尺

比例尺：1/500

仁德鄉公所土地



分區(或公共設施)用地)證明書

發文字號	95年5月16日	分區(或公共設施)證明書第1134號
申請人	蔡淑慧	
鄉鎮	地段	地
	1270 (以下空白)	
		土地使用分區(或公共設施用地) 部份住宅區 部份道路用地

高速公路永康交流道附近特定區計畫發佈實施日期：67年7月21日

地	1270 (以下空白)	土地使用分區(或公共設施用地) 部份住宅區 部份道路用地
---	-------------	------------------------------------

依法公告變更，應以公告變更者為準，不另行通知。

※註：  
**堪用的地籍圖**：地段、地號、比例尺、指北針...等為籍圖的基本構件，加上地界線閉鎖、比例正確等條件，是堪用的地籍圖的要件。  
**研判建築線**：除了因土地未經重劃或區段徵收，而可能建築線不明確外；未經重測或未申請道路分割的土地也常有此類問題。

## 一、篩選階段

### (三) 分工-仲人

基地寬度/深度	甲、乙建、住	商業區	丙建、風	丁建、工	其他分區
W>7M	3	3.5	6	7	3.5
最小深度	6.6	6.6	8	8	6.6
7M<W	12	11	20	16	12
最小寬度	3.5	4.0	6	7	4
角地	7.1	7.1	8	8	7.1
最小深度	14	15	20	16	16
15M<W	4	4.5(或4)	6	7	4.5(或4)
最小寬度	7.6	7.6	8	8	7.6
角地	16	15	20	16	17
最小深度	4	4.5(或4)	6	7	4.5
最小寬度	7.6	7.6	8	8	7.6
角地	16	18	20	16	18
最小深度	16	18	20	16	18

項目	法	條
1. 定義	第 20 條	第 1 項
北	第 20 條	第 1 項
桃	第 20 條	第 1 項
中	第 20 條	第 1 項
南	第 20 條	第 1 項
高	第 20 條	第 1 項

(一)初步篩選：先行篩選符合業主購地的基本土地條件的標的 1. 地籍圖：

2. 解讀地籍圖：解讀地籍圖的坵形與鄰地狀況，必要時進一步處理與鄰地的關係：

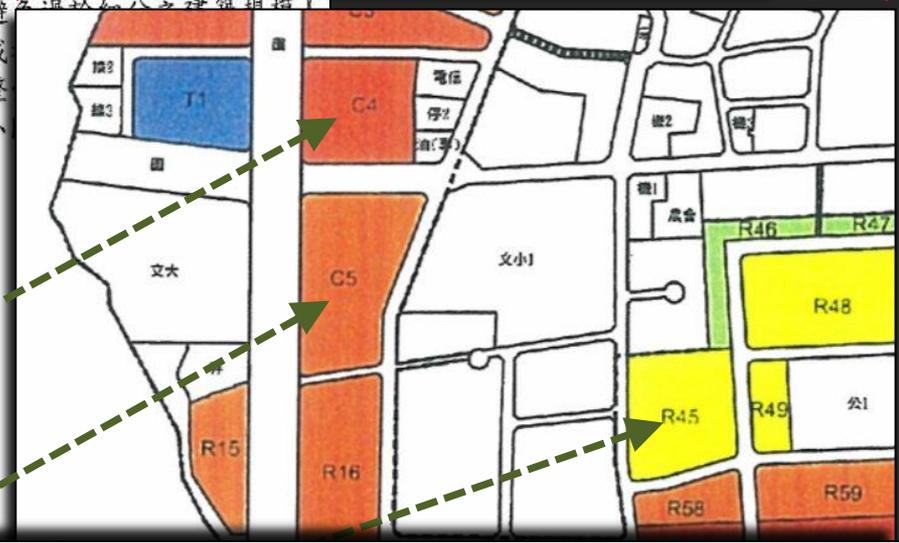
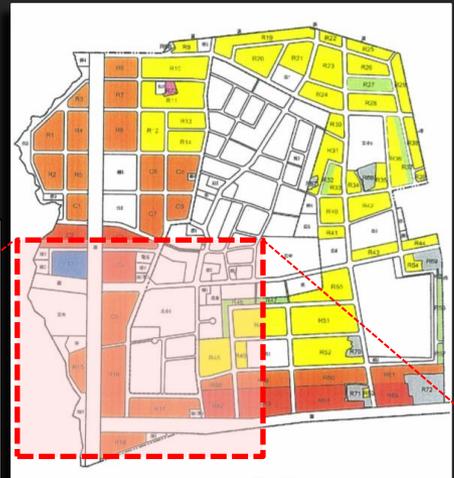
- ① 坵形：基地方正、臨街面較寬者，較利於規劃配置，為業主首選。反之，坵形過於狹長(尤其窄邊單面臨路)，或面積太小、面寬較窄的標的，仲人須於進一步查法規，有無開發規模(以面積、面寬為主)的限制，同時配合看現場，進一步核對併同鄰地開發的必要與可能性。
- ② 特殊鄰地：從地籍圖解讀鄰地，若鄰地為
  - 符合畸零地規定的未建空地， 或為
  - 未臨接建築線的裡地(袋地)，
 而基地為其毗鄰的唯一未建地者，則應於看現場時釐清鄰地得否適用畸零地的除外條款，並進一步研判併購(小型鄰地)或交換地(大型鄰地)的必要與可行性。以免被迫須留設保留地或需經調處始得請照，進而影響購地意願與地價。

擬定八德(八德地區)細部計畫案新增地區建築基地最小開發規模管制示意圖

第一章  
第一節  
第二節、法令依據...  
第三節、計畫位置...  
第四節、計畫範圍及面  
第二章、主要計畫摘要...  
第三章、發展現況分析...  
第一節、自然環境分析  
第二節、社經環境分析  
第三節、實質環境分析  
第四章、計畫目標與構想  
第一節、計畫目標...  
第二節、規劃構想...  
第三節、規劃原則...  
第五章、實質發展計畫...  
第一節、計畫年期及人  
第二節、土地使用分區  
第三節、公共設施計畫  
第四節、交通系統計畫  
第五節、都市防災計畫  
第六節、土地使用分區  
第七節、其他...  
第六章、事業及財務計畫  
第一節、已發展地區...  
第二節、新增地區...  
第七章、桃園縣都市計畫  
附件一、八德(八德地區)  
附件二、桃園縣都市計畫

表 5-8 擬定八德(八德地區)細部計畫案新增地區 土地使用分區管制要點表

條文內容		訂定理由
一、為促進八德(八德地區)都市計畫區之土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點，其內容如下：		訂定本要點之理由。
六、 <u>為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表(圖 5-8)。</u>		為避免過於細分之建築規模造成進整最小
任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。		
街廓編號/ 土地使用分區	建築基地最小開發規模	
1 街廓編號 C2~C4、R61~R64、之建築基地	建築基地最小開發規模不得小於 2000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 40 公尺。	
2 街廓編號 C1、C5~C9、R1~R8、R15~R18、R57~60 之建築基地	建築基地最小開發規模不得小於 1000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。	
3 街廓編號 R9~R14、R19~R26、R28~R31、R33~R36、R38~R45、R48~R54 之建築基地	建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 7 公尺。	



- 建築基地最小開發規模不得小於2000平方公尺，且面寬不得小於40公尺
- 建築基地最小開發規模不得小於1000平方公尺，且面寬不得小於20公尺
- 面寬不得小於7公尺
- 面寬不得小於5公尺
- 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理
- 以全街廓開發為原則
- 未來僅得整建不得改建

## 法規名稱：

新北市畸零地使用規則(民國100年06月08日公發布)

第1條 本規則依建築法(以下簡稱本法)第四十六條規定訂定之。

第7條 本規則所稱地界曲折基地，係指下列情形之一：

- 一、基地界線曲折不齊成為畸形，而該曲折部分無法配置建築物者。
- 二、基地界線與建築線斜交之角度，不滿六十度或超過一百二十度者。
- 三、基地為三角形者。

第8條 面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度，地界曲折之基地非經整理，均不得建築。但經新北市政府(以下簡稱本府)查勘認為該基地周圍有下列情形之一，確實無法補足或整理者，不在此限：

- 一、鄰接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地者。
- 二、鄰接地業已建築完成，無法合併建築使用者。
- 三、因地形上之障礙，無法合併使用者。

前項第二款所稱業已建築完成，不包括車棚、花棚、圍牆及其他類似構造之簡易工作物或應拆除之新違章建築或傾頹或朽壞之建築物。

### 註2-1. 何謂「畸零地」？與土地開發有何關係？

畸零地是為規範最小建築物規模，並避免興建畸形不便使用的建築物，或為鼓勵基地與交錯的鄰地整合使用，因此規定長寬不足或地界曲折的土地，未經法定程序核准，將全部或部分不得申請建築，此類土地謂之「畸零地」。

- 法規：母法【建築法】、【新北市畸零地使用規則100.06.08訂】。

- 說明：國內各縣市【畸零地使用規則/自治條例】畸零地的定義大同小異。一般規定：**基地符合下列二者之一者，即為畸零地**。新北市規定摘要如下：

1. **面積狹小**：基地的面寬或進深未達在地最小寬度或深度(與寬減深(\$6))規定者。(\$3)

2. **地界曲折**：**除高、南無此項規定，部分縣市也各有(中市規定符合\$4最小寬度、深度規定者，不受本項限制。)**(中\$8)不適用的特例規定外，一般規定

- a. 地界曲折，該曲折處無法配置建築物
- b. 地界線與建築線交角 $\leq 60^\circ$  或 $\geq 120^\circ$ 者
- c. 基地為三角形者。( \$7)

至於土地開發關於畸零地的**重點在於：基地是否涉及畸零地？如何影響基地的開發？**

- **基地是否涉及畸零地**：除了基地是否為畸零地之外？還需關照鄰地是否為(非除外，如：已建、障礙...等(\$8))的畸零地？而基地若是該鄰地唯一緊鄰的未建地，那麼即便基地不屬畸零地，也要先依畸零地的規定處理相關開發事宜。

- **如何影響開發：畸零地的處理方式有二：**
  1. 自行處理：

- ① **與鄰地協議**- a. 價購：購入鄰地或僅購入畸零地範圍(中小型鄰地)  
b. 交換：與鄰地以地易地，免除彼此畸零地開發限制(中小型鄰地)  
c. 合併：與鄰地合併一起開發
- ② 割出部分範圍的土地，**保留**配合鄰地使用，其餘基地免除畸零地限制，逕行請照。
2. **申請處分(俗稱"公調")**：依法申請政府調處→調處不成，申請徵收後出售

→ 有異議則公開標售。( \$11~12)

高市原規定「經一次調處仍無法協議成立時，主管機關得准予請照。(高原\$

14)」，於107.08.01修法後刪除。同時刪除「.....鄰接計畫道路之畸零地非與其相鄰之唯一土地合併，無法建築時，該相鄰之土地除其土地所有人協議價購畸零地之全部供合併使用外，非經保留合併使用所必需之土地，建築.....(高原\$12)」規定。立意降低鄰地之干擾且免除留設保留地的困擾。



## 名稱：臺北市畸零地使用自治條例

### 第三條

本自治條例所稱畸零地，指符合下列各款情事之一者：

一 建築基地寬度或深度不符合臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）或都市計畫書圖規定。

二 建築基地臨接建築線寬度，未達四點八公尺以上。

臨接交叉角之建築基地，側面依規定應設置騎樓或無遮簷人行道者，前項第一款寬度之認定基準，應以土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度加計騎樓或無遮簷人行道之法定寬度三點六四公尺。但都市計畫書圖就騎樓或無遮簷人行道之法定寬度另有規定者，從其規定。

第一項於未規定寬度或深度之使用分區，除保護區及農業區外，比照第一種住宅區。

## 名稱：臺北市畸零地使用自治條例

### 第四條

建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：

一 鄰接土地（以下簡稱鄰地）為已建築完成、現有巷道、水道，或依文化資產保存法指定或登錄有形文化資產所坐落土地，確實無法調整地形或合併使用。

二 最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與鄰地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與鄰地合併後，仍無法增加深度。

三 因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃，致寬度或深度不符合土管自治條例規定。

四 地界線整齊，平均寬度符合土管自治條例規定，深度在十一公尺以上。

五 相鄰經目的事業主管機關認定無法遷移之公共設施所坐落土地，合併後因法令規定仍不得建築並計入空地比，或因地形限制致無法合併使用，且無其他土地可供合併使用。

六 符合下列情形，於原建築基地範圍內新建、改建或修繕者：

- (一) 依土管自治條例第九十五條之二規定重建。
- (二) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。
- (三) 依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建。
- (四) 依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例規定重建。

七 領有使用執照建築物，於原建築基地範圍內增建、改建、修建或建築雜項工作物。但建築基地內僅領有圍牆雜項使用執照者，不適用本款規定。

八 申請建築圍牆。

前項第一款所稱已建築完成，指符合下列情形之一者：

- 一 現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。
- 二 領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營（建）造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。

#### 註2-1. 何謂「畸零地」？與土地開發有何關係？

畸零地是為規範最小建築物規模，並避免與建畸形不使用的建築物，或為鼓勵基地與交錯的鄰地整合使用，因此規定長寬不足或地界曲折的土地，未經法定程序核准，將全部或部分不得申請建築，此類土地謂之「畸零地」。

● 法規：母法【建築法】、【台北市土地使用管制自治條例 108.02.23 修】、【台北市畸零地使用自治條例 109.02.04 修】。

● 說明：北市【條例§3】規定基地寬度或深度未達【北市土管】、部計畫圖規定，或鄰接建築線寬 $<4.8\text{M}$ ，角地加計騎樓或 $3.64\text{M}$ （無遮簷人行道）寬度。其餘各縣市【畸零地使用規則/自治條例】畸零地的定義大同小異。一般規定：基地符合下列二者之一者，即為畸零地。新北、桃園、台中、台南、高雄市規定摘要如下：

1. 面積狹小：基地的面寬或進深未達在地最小寬度或深度（與寬減深）規定者。

2. 地界曲折：除北、南、高無此項規定，部分縣市也各有（中市規定符合§4 最小寬度、深度規定者，不受本項限制。（中§8）不適用の特例規定外，一般規定

a. 地界曲折，該曲折處無法配置建築物者

b. 地界線與建築線交角 $\leq 60^\circ$  或 $\geq 120^\circ$ 者

c. 基地為三角形者。（新北§7、桃§4、中市無地3款（中§8））

至於土地開發關於畸零地的重點在於：基地是否涉及畸零地？還需關照鄰地是否為（非除外，如：已建、障礙...等）新北

● 基地是否涉及畸零地：除了基地是否為畸零地？而基地若是該鄰地唯一緊鄰的未建地，那麼即便基地不屬畸零地，也要先依畸零地的規定處理相關開發事宜（北§8#1）。

● 如何影響開發：畸零地的處理方式有二：

1. 自行處理：

- ① 與鄰地協議-a. 價購：購入鄰地或僅購入畸零地範圍（中小型鄰地）  
b. 交換：與鄰地以地易地，免除彼此畸零地開發限制（中大型鄰地）  
c. 合併：與鄰地合併一起開發

② 劃出部分範圍的土地，保留配合鄰地使用，其餘基地免除畸零地限制，逕行請照。

2. 申請處分（俗稱「公調」）：依法申請政府調處→調處不成，申請徵收後出售→有異議則公開標售。（北§6~8）

北市規定申請建照之非畸零地的建築基地，若為鄰接畸零地之唯一合併地時，應

於申報放樣動線前，書面通知該畸零地所有權人得依規定讓受；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣動線。（北§8#1,3）



項目	地區	法 條
1. 定義	新北	本規則所稱 <b>畸零地</b> ，係指本法第三條規定地區內 <b>面積狹小或地界曲折之基地</b> 。(2#1)
	北	本自治條例所稱 <b>畸零地</b> ，係指下列各款情事之一者： 1. 建築基地 <b>寬度或深度未符合臺北市土地使用分區管制自治條例</b> （以下簡稱 <b>土管自治條例</b> ）或 <b>都市計畫書圖規定</b> 。 2. 建築基地 <b>臨接建築線寬度，未達四點八公尺以上</b> 。 臨接交叉角之建築基地，側面依規定應設置騎樓或無遮簷人行道者，前項第一款寬度之認定基準，應以.....規定之寬度 <b>加計騎樓或無遮簷人行道之法定寬度三點六四公尺</b> 。但 <b>都市計畫書圖就騎樓或無遮簷人行道之法定寬度另有規定者，從其規定</b> 。 第一項於未規定寬度或深度之使用分區，除保護區及農業區外，比照第一種住宅區。.....。(3)

五都【畸零地使用規則】針對面積狹小基地的最小寬度與深度規定表

王英欽整理  
製表'16Q2

路寬 W	基地條件		甲,乙建、住	商業區	丙建、風	丁建、工	其他分區
W ≤ 7M	最小寬度	單面	3	3.5	6	7	3.5
		角地	6.6	6.6		8	6.6
	最小深度		12	11	20	16	12
7M < W ≤ 15M	最小寬度	單面	3.5	4.0	6	7	4
		角地	7.1	7.1		8	7.1
	最小深度		14	15(桃 13)	20	16	16
15M < W ≤ 25M	最小寬度	單面	4	4.5(高 4)	6	7	4.5(高 4)
		角地	7.6	7.6		8	7.6
	最小深度		16	15	20	16	17
25M <	最小寬度	單面	4	4.5(高 4)	6	7	4.5
		角地	7.6	7.6		8	7.6
	最小深度		16	18	20	16	18

## 說明

1. 本表彙整五都針對一般建築用地(即:單面)、側面須留設騎樓(即:角地)兩類基地的規定，亦即彙整五都畸零地使用規則的表一與表二。
2. 五都指北市(依其土管條例)除外的新北、桃、中、南與高市。其他縣市略同。

各縣市畸零地使用規則(自治條例)彙整摘要表

王英欽整理  
106.10.05

項目	地區	法 條
2. 特例	新北	有下列各款情形之面積狹小基地，其最小寬度、深度及面積符合下表(按：附表三)規定者，准予建築： 一、實施區域計畫地區非都市土地在編定使用前，業經地政機關辦理分割完竣者。 二、實施都市計畫地區在中華民國六十二年七月十二日臺灣省畸零地使用規則發布施行前，業經地政機關辦理分割完竣者。 三、都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣者。(9#1) 實施區域計畫地區非都市土地編定為丁種建築用地及實施都市計畫地區劃定為工業區之土地，在中華民國七十五年十一月二日前，業經地政機關辦理分割完竣之建築基地，符合下表(按：附表四)規定之最小寬度、深度者，准予建築，不受第三條規定之限制。(10)
	北	無類似規定

各縣市【畸零地使用規則】針對指定條件基地的最小寬度、深度與面積規定表

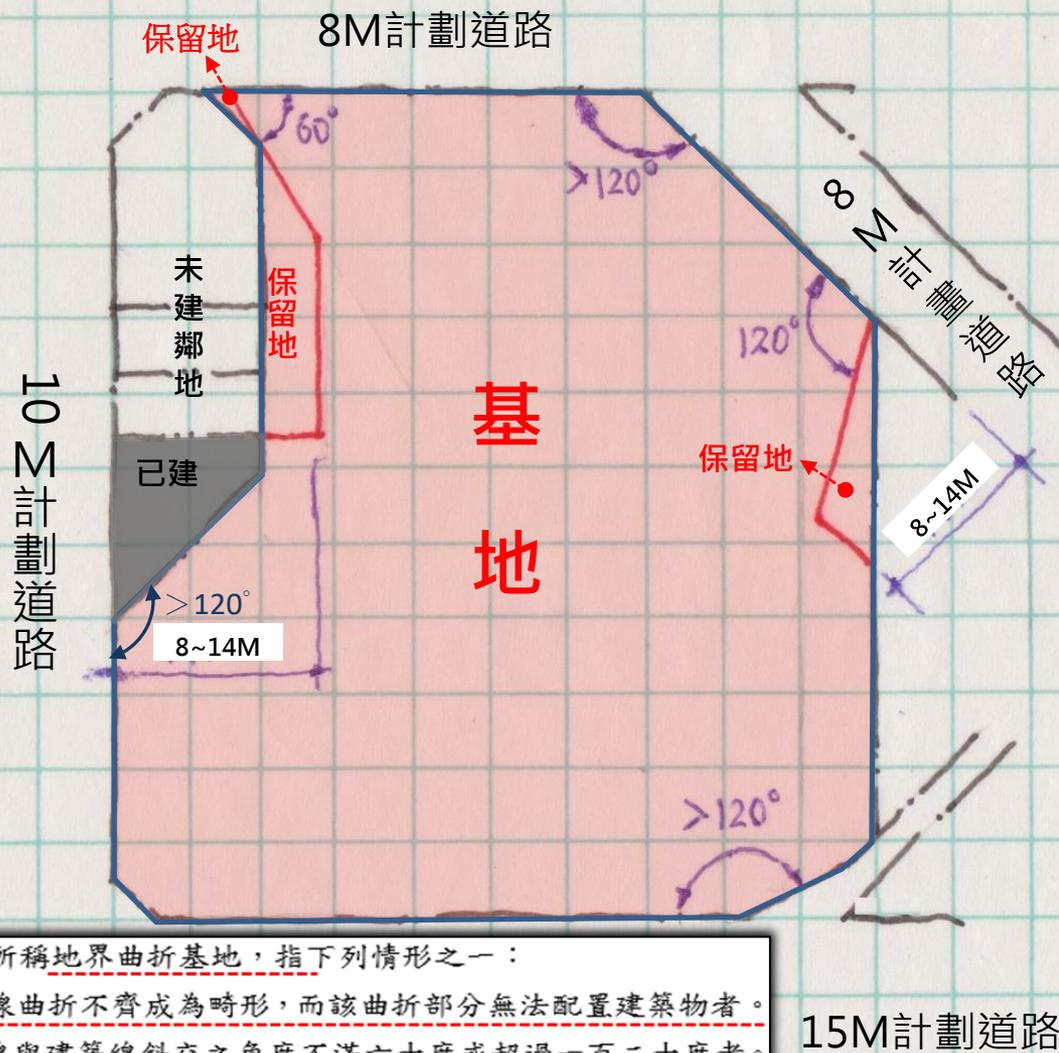
王英欽整理製表 '17H2

路寬 W	基地條件	(A) 甲,乙建、住、商	(B) 丁建、工
W ≤ 7M	最小寬度	3.5(桃中高嘉 3.0)	3.5
	最小深度	5	12
	最小面積	20	---
7M < W ≤ 15M	最小寬度	3.5	4.0
	最小深度	6	16
	最小面積	30	---
15M < W ≤ 25M	最小寬度	3.5	4.5
	最小深度	6	17
	最小面積	35	---
25M <	最小寬度	4	4.5
	最小深度	7	18
	最小面積	40	---

## 說明

- 本表是北市除外各縣市(一般列為畸零地規則的表 3,4)針對下列條件的甲建、乙建、住宅區、商業區(A 欄)或丁建、工業區(B 欄)分區土地的特例規定：
1. 實施區域計畫地區非都市土地在編定使用前已分割完成或
  2. 實施都市計畫地區在【台灣省畸零地使用規則】於 62.07.12 發布實施前，業經地政機關辦理分割完竣，或
  3. 因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣者。(註：1~3 歸 A 欄)
  4. 實施區域計畫地區非都市土地編定為丁種建築用地
  5. 實施都市計畫地區劃定為工業區之土地，在 75.11.02 前，業經地政機關辦理分割完竣之建築基地。(註：4~5 歸 B 欄)

## 畸零地vs.保留地示意圖



本自治條例所稱地界曲折基地，指下列情形之一：

- 一、基地界線曲折不齊成為畸形，而該曲折部分無法配置建築物者。
  - 二、基地界線與建築線斜交之角度不滿六十度或超過一百二十度者。
- 符合第四條最小寬度、深度規定者，不受前項之限制。

※註：

各縣市畸零地法規中有關"地界曲折"的規定摘要整理如下：

一、通案規定：一般定義為：

1. 基地界線曲折不齊，該曲折部分無法配置建築物者。
2. 基地界線與建築線斜交之角度 $<60^\circ$ 或 $>120^\circ$ 者。
3. 基地為三角形者。

各縣市中除南、高兩市刪此規定外，中市無第3點規定。此外都有如下特例、除外規定。

二、特例規定：下列條件的基地得非屬畸零地：

1. 達最小寬度及深度者(桃、中、嘉)
2. 地界線整齊，寬度達最小寬度，深度 $\geq 11M$ 。(北)
3. 基地 $>1,000m^2$ 而不影響鄰地建築使用者。(北)

三、除外條款：下列基地周圍條件得除外：

1. 鄰接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地者。
2. 鄰接土地業已建築完成，無法合併建築使用者。
3. 因地形上之障礙，無法合併使用者。
4. 因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃者。(北)

## 二、調查階段

22,

### 引言



調查階段：再經看現場、查地政、跑市調與查法規四項調查作業，精選值得繼續評估作業的標的。本階段作業主要針對經初步篩選留下可能適合公司開發的標的，進行下列後續調查作業。以確定

- **得立即開發** → 現地條件、產權狀況與適用法規 (開發管制)，確認標的得立即開發。
- **適合開發** → 推案時機、區位環境與適用法規 (用途管制)，適合規劃公司定位的產品。

並詳查其他攸關土地開發的事項。進一步確定標的符合公司開發的需求，以便進行後續的規劃與評估作業。

→ **這塊地要買嗎？**

## 二、調查階段

23,

### 1. 現地勘查

調查階段：確認標的得立即開發且適合公司開發

1. 現地勘查：會同仲人勘查基地現地條件與周遭環境，進一步釐清下列影響購地意願的土地現況，並評估是否值得繼續後續作業或應予淘汰：
  - 臨路狀況：基地臨接（尤其是主要出入）的道路
    - 種類：計畫道路、私設道路、現有巷道...
    - 產權歸屬：是否已（全）開闢？已（全）徵收？有無路權問題？得如何解決？
  - 地上物：基地有何地上/下物？是否被佔用？如何排除？有何補償費？

法規名稱： 新北市建築管理規則 (民國 107 年 08 月 08 日 修正)

### 第三章 建築基地及界限

第 9 條 實施都市計畫範圍內之建築基地，其正面臨接寬度二公尺以上之現有巷道者，應以巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達下列標準之邊界線為建築線：

- 一、單向出口巷道長度在四十公尺以下，或雙向出口巷道在八十公尺以下，且其寬度不足四公尺者，四公尺。
- 二、巷道長度超過前款規定者，六公尺。
- 三、位於工業區者，八公尺。

因地形、地物或其他特殊情形，依前項第一款及第二款規定之標準為建築線之指定顯有困難者，其退讓標準得各減為三公尺或四公尺以上。

合於第一項第一款及第二款巷道長度之現有巷道，其寬度大於退讓標準者，應依原有寬度指定建築線。

建築基地與都市計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道，得以現有巷道之邊界線作為建築線。

第一項現有巷道之寬度，為路面兩側間之距離。但路面外設置有人行步道、溝渠或其他公共設施者，為該公共設施外緣間或與路面側面間之距離；現有巷道之長度為現有巷道與連接之計畫道路間之距離；現有巷道中心線為現有巷道寬度之各中心點連成之線。

#### 註 2-3. 何謂「現有巷道」？與土地開發有何關係？

現有巷道早期稱之為「既成巷道」。為早期實施都市計畫前即已存在，而實施都市計畫後未規劃為計畫道路的通路。由於現有巷道已供非特定大眾經常使用（**公用地役**），故其所有權雖大多為私有，但除非依法准予廢止或移位，否則仍須當通道使用。

- 法規：【○○縣/市建築管理規則/自治條例】、【○○縣/市縣有巷道廢止或改道自治條例】

- 說明：土地開發關於現有巷道的**重點**：**是否為現有巷道？得否申請指定建築線據以請照？請照的細部規定為何？**

- 新北市規定摘要如下：

① 認定：由工務單位依【新北市建築管理規則】規定，認定該巷道是否為現有巷道。

② 得否申請指定建築線：路寬 $\geq 2M$ 且符合下款之一者：具公用地役(20年持續和平通行)關係、經土地所有權人出具供公眾通行同意書或捐贈土地為道路使用，並依法完成土地移轉登記手續之私設通路、73.11.07前指定建築線且經市府認定之現有巷道，共計4款。(§3)

#### ③ 退讓建築線：

a. 如何退讓：除現有寬度 $\geq 4$ (或6M)者保持原有寬度者外，不足者，由巷道中心向兩旁均等退讓。(§9#3)

b. 退讓寬度：須退讓多寬？巷道 $\leq 40$ (單向，雙向80M，須湊足4M(>前者長度者，6M)寬、工業區8M)(§9#1)

④ 得否計入空地：非正面之現有巷道及退讓部分，得計入法定空地。(§7#2)

⑤ 申請廢止或移位：若符合在地【現有巷道廢止或改道規定】者，則可申請移位或甚至廢止，以方便基地利用與配置。

名稱：臺北市面臨現有巷道申請建築原則

異動時間：中華民國78年8月28日臺北市府(78)府工建字第358342號函修正

- 一、本原則依建築技術規則建築設計施工篇第八條規定訂定之。
- 二、本原則所稱現有巷道係指寬度在三·五公尺以上，編有門牌，且非屬防火巷或防火間隔、私設通路或類似通路之道路。但基地面積較小依規定免設停車空間之建築基地，其寬度得減為二公尺以上。
- 三、建築基地面臨現有巷道者，始得申請認定建築線面臨現有巷道建築。  
面臨現有巷道之建築基地申請建築時，得免附該現有巷道全部土地所有權人同意書。
- 四、建築基地與鄰地合併後可臨接計畫道路建築者，仍以與鄰地合併為原則。但經本府畸零地調處委員會決議免合併使用者，主管建築機關得核准面臨現有巷道建築。
- 五、細部計畫未完成地區，不得面臨現有巷道建築。
- 六、細部計畫已完成地區，現有巷道之寬度不足四公尺者，依左列規定辦理：
  - (一) 原則上以該巷道之中心線為準向兩旁均等退讓合計達四公尺。(圖一)
  - (二) 如對側無法退讓，但巷道整齊者，應單邊退讓，使路寬合計達四公尺。(圖二)
  - (三) 依前二款處理後，如造成巷道曲折不齊時，主管建築機關應視該巷道之現況另行指定邊界線退讓，使退讓後路寬達四公尺。(圖三)
 依前項規定退讓後之四公尺巷道，應以其邊界線認定為建築線，並以四公尺路寬作為基地面前道路。除自該巷道中心向兩旁均等退讓二公尺範圍內，不得計入空地外，其餘依規定應單邊退讓，或經主管建築機關另行指定邊界線退讓者，其自該現有巷道中心退讓二公尺範圍以外部分得計入空地。
- 七、建築基地正面臨接計畫道路，側面或背面臨接現有巷道者，依左列規定辦理：
  - (一) 現有巷道寬度不足四公尺者，如經主管建築機關認定鄰地有面臨該現有巷道申請建築之需要；該基地臨接現有巷道部分應比照前條規定退讓，其自地界線起算之全部私有現有巷道上及退讓部分土地均得計入空地。
  - (二) 現有巷道路寬已大於四公尺者，其自地界線起算之全部私有現有巷道上土地均得計入空地。
  - (三) 前二款經指定建築線可計入法定空地部分，應由申請人切結建築完成後無償提供公眾永久使用，非經主管機關核准不得廢巷。
 前項建築物高度，免受現有巷道之限制，該現有巷道如係經指定建築線有案者，並得比照辦理。
- 八、地形特殊之現有巷道，不能通行車輛，且經主管建築機關勘查認定無法拓寬者，其寬度得減為三·五公尺。

### 註 2-3. 何謂「現有巷道」？與土地開發有何關係？

現有巷道早期稱之為「既成巷道」。為早期實施都市計畫前即已存在，而實施都市計畫後未規劃為計畫道路的通路。由於現有巷道已供特定大眾經常使用（**公用地役**），故其所有權雖大多為私有，但除非依法准予廢止或移位，否則仍須當通道使用。

- 法規：【○○縣/市建築管理規則/自治條例】、【○○縣/市縣有巷道廢止或改道自治條例】
- 說明：土地開發關於現有巷道的**重點**：**是否為現有巷道？得否申請指定建築線據以請照？請照的細部規定為何？**
- 台北市規定摘要如下：
  - ① **認定**：由工務單位依【台北市建築管理自治條例】、【台北市面臨現有巷道申請建築原則】規定，認定該巷道是否為現有巷道。
  - ② **得否申請指定建築線**：路寬 $\geq 3.5\text{M}$ (免設停車的小基地 2M)具公用地役關係，且已完成細部計畫地區之非都市計畫巷道。(§2.5)
  - ③ **退讓建築線**：
    - a. 如何退讓：除現有寬度 $\geq 4\text{M}$ 者免退讓外，不足者，應單邊或以巷道中心向兩旁均等退讓。(§6)
    - b. 退讓寬度：須退讓多寬？除不能行車之地形者 3.5M 外，餘 4M。現有寬度 $\geq 4\text{M}$ 者保持原有寬度。(§6.8)
  - ④ **得否計入空地**：巷道中心 2M 範圍外之退讓部分(§6)或非正面之現有巷道及退讓部分(§8)，得計入法定空地。
  - ⑤ **申請廢止或移位**：若符合【台北市現有巷道廢止或改道自治條例】者，則可申請移位或甚至廢止，以方便基地利用與配置。

## 二、調查階段

26,

### 1. 現地勘查

調查階段：確認標的得立即開發且適合公司開發。1. 現地勘查：

- 自然因素：有無影響開發的地形、地貌因素(如：地塹、低窪、池塘...等)？如何克服？額外成本為何？
- 周遭環境：有何影響開發的因素？如：
  - 購屋忌諱：路含巷道、私設道路、車道沖、厝角、壁刀...等
  - 負面觀瞻：鄰房違建、凌亂建築背面...等
  - 特殊鄰居：特種行業、加油站、葬儀社、變電所...等、
  - 鄰避設施：廟堂、風水區、電塔、高壓線...等
  - 正面因素：公園、山海湖河...等能為基地加分的人文建設或自然景觀

其對售價、配置，甚而購地意願的影響。

## 二、調查階段

### 1. 現地勘查

調查階段：確認標的得立即開發且適合公司開發。1. 現地勘查：

- 特殊現況：尤其針對未經重劃或區段徵收...等地政作業地區，常見下列三種現況的土地，須進一步於後續地政、法規調查時，詳核有無禁限建、附帶條件...等開發管制的規定。

- 老舊部落

→是否須都更？→能否整合？→對開發時程的影響？

土地若位於老舊社區內，需進一步查核是否已被劃入都市更新範圍，而被規定需以都市更新的方式開發。

若此，除非基地條件符合開發規定，得以單獨作業，否則需配合鄰地作業，受制於人。加上國內目前都更實務上阻力大，開發不易。除原已在此插旗的養地者外，一般都缺乏購地意願。

法規名稱：都市更新條例

修正日期：民國 108 年 01 月 30 日

第二章 更新地區之劃定

第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、建築物嚴重且非防火構造或鄰棟間隙不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住在環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

## 第二章 更新地區之劃定

### 第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹

法規名稱：新北市都市更新單元劃定基準 (民國 108 年 09 月 09 日 修正)

六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者：

- (一) 為完整之計畫街廓。
- (二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。
- (三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。
- (四) 毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者：
  - 1、面積一千平方公尺以上，且一次完成更新者。
  - 2、面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺，且有下列情形之一者

其周邊建



有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，逕行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

第 10 條 有第六條或第七條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項提議，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議人陳述意見：

- 一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。
- 二、有劃定必要者，依第九條規定程序辦理。

第一項提議應符合要件及應檢附之文件，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

### 第 8 條

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

名稱：臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準

第二條 臺北市（以下簡稱本市）未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。但位於已開闢或經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域，以捷運車站之出入口為中心，半徑三百公尺內者，應符合下列任一規定：

一、更新單元內屬非防火構造之窳陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：

- (一) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。
- (二) 經專業機構辦理鑑定。

二、更新單元內之巷道有下列情形之一者：

- (一) 現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。
- (二) 屬臺北市消防局公告之搶救不易狹小巷道。

三、更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：

- (一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。
- (二) 二十年以上之加蓋磚造及鋼筋造。

## 二、調查階段

29,

### 1. 現地勘查

調查階段：確認標的得立即開發且適合公司開發。1. 現地勘查 ● 特殊現況：

- 現有廠房

→ 有何開發管制？ → 地政作業或整體開發？ → 能否立即開發？

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

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

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

# 唐榮高雄地 打保衛戰

三民區10.9公頃土地可能改為重劃區 損失上看20億 營建業關切

記者林政鋒 / 高雄報導

高雄房產界近來出現熱門議題，擁有龐大土地資產的唐榮不銹鋼廠，面臨高雄市政府強制徵收土地，正進行價值20億元的土地資源保衛戰，能否順利脫困，備受港都營建業關切。

唐榮低調不願發表評論，謹表明正努力與市府溝通中；高雄市政府官員表示，一切依法處理，不會刻意造成業者損失。

房地產人士說，唐榮公司位於高雄市三民區中都的土地10.9公頃，是69期重劃區內唯一私有地主。

由於該區原是開發許可區，唐榮未在期限內提出申請開發，市府改為市地重劃方式辦理。

不過依照市府要求，唐榮在該區內的土地，其公共設施負擔比率56.99%，超過平均地權條例規定的平均負擔比率不超過45%上限。

因此市府再依法要求唐榮出具同意書，唐榮認為比率偏高不能接受，雙方陷入僵持。

業內人士說，三民區同地段的42期及68期市地重劃，公共設施負擔比率分別為29.94%及32.43%，其中一家地主高都汽車公設負擔為38.8%，更以繳納代金的方式作為土地變更負擔，因此唐榮難以接受高比重的公設負擔。

房地產業者指出，全案的癥結在於，高市府將69期改為市地重劃方式辦理後，除取得公共設施土地外，市府所屬土地也參與重劃分配，而不是依慣例直接撥用，才會造成唐榮公設負擔比重增加。

業內人士說，高市府若無法取得唐榮公司同意書，在迴避平均地權條例規範的前提下，有權改以區段徵收強制辦理開發，如此

## 四、實質計畫內容

中都工業區（第二階段）變更內容明細表

位置	面積 (公頃)	變更前 (開發方式)	變更後 (開發方式)	變更理由	備註
本市第 69 期重劃區 (詳如圖 1-2)	13.3469	市地重劃	市地重劃或區段徵收	促進中都工業區整體開發	增列區段徵收開發方式

## 二、調查階段

31,

### 1. 現地勘查



調查階段：確認標的得立即開發且適合公司開發。1. 現地勘查 ● 特殊現況：

#### ● 社區型公設未關

→ 附帶條件？ → 捐地捐款？ → 增加成本影響時程？

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

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

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

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

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

※註：

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

變更台南市南區(健康路以南、大同路以西地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)專案通盤檢討案

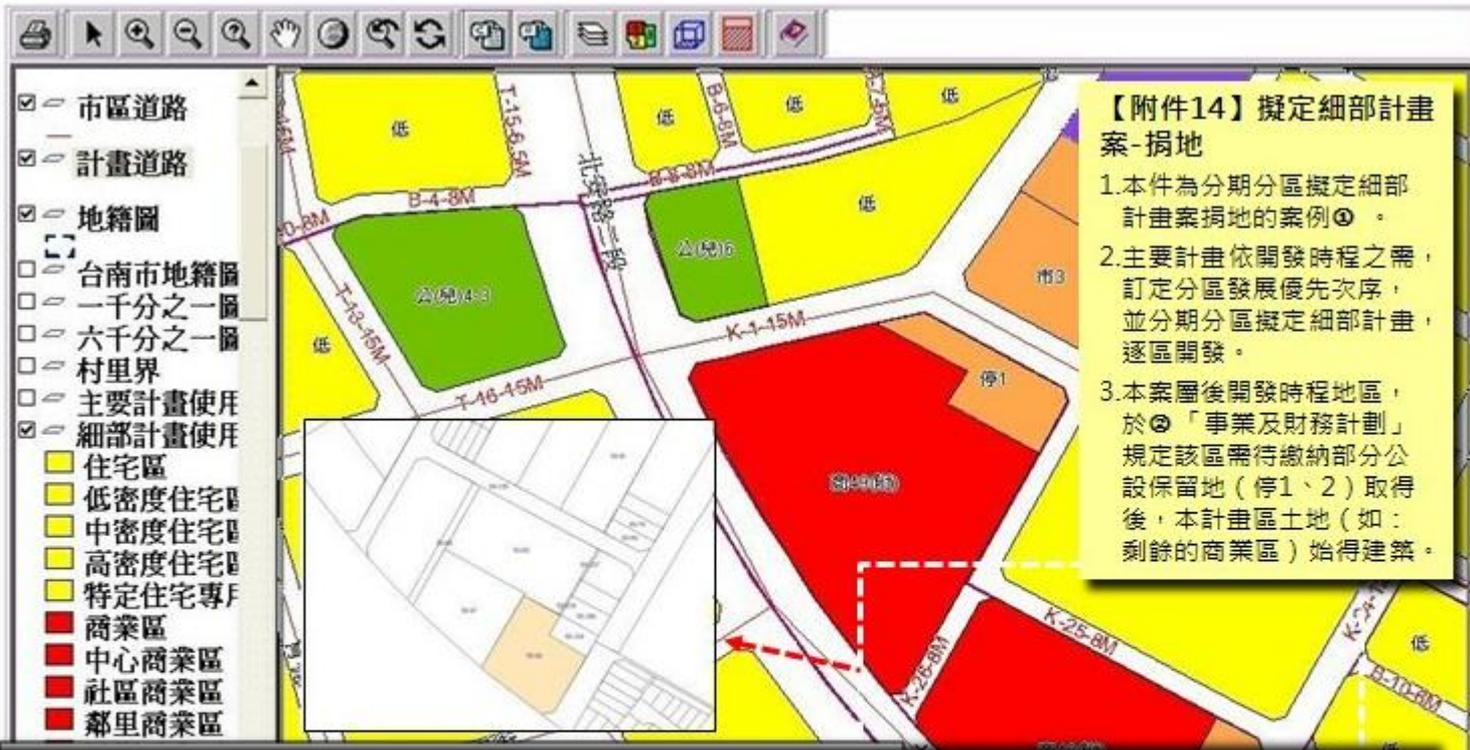
擬定台南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)(原部分「文中49」學校用地、「公18」公園用地變更爲中密度住宅區)細部計畫案

變更鄭子寮三等二十三號道路以北第一區細部計畫(第一次通盤檢討)案

擬定鄭子寮三等二十三號道路以北第一區(原「油十八」加油站用地變更爲低密度住宅區)細部計畫案

擬定台南市北區鄭子寮地區(部份「圖49」商業區)細部計畫案

擬定台南市安南區(和順地區原農漁區變更爲住宅區)細部計畫案



### 九、事業及財務計畫：

本細部計畫區土地所有權分屬五人持有，基於公平合理的開發原則，本區內所規劃之停車場用地係由土地所有權人自願捐地方式取得。據此土地所有權人應無償捐獻並開闢完成其土地開發面積百分之十二的都市計畫停車場用地後始得申請開發建築，後續停車場管理作業由市府或委由開發者管理維護。

本案公共設施用地取得及開發經費一覽表

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦單位	完成期限	經費來源	
		征購	無償提供	市地重劃	區段徵收	其他	土地征購及地上物補償費	整地與工程費用				小計
停一	1262.60		✓				—	151.51	151.51	民間自行籌辦	89-95	民間自行負擔
停二	968.39		✓				—	116.21	116.21			
合計	2,230.99						—	267.72	267.72			

註：開闢經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

## 二、調查階段

33,

### 2. 地政調查-地籍圖



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

2.地政調查：即針對地籍圖、土地登記謄本等土地基本資料及地政作業的調查。以釐清基地的建築線、產權與地政作業因素，及該等因素對購地意願的影響。

-1.地籍圖-建築線覆核：針對於篩選階段時不易研判建築線的地籍圖，藉由

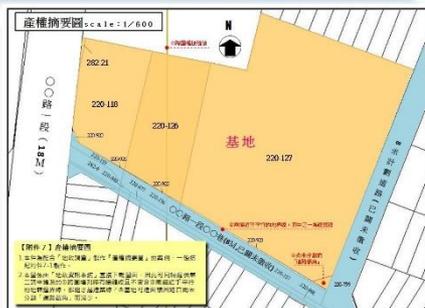
- 擴大地籍圖範圍由道路截角協助研判，或
- 量測地籍圖的路寬推斷，或
- 申請相關地號的土地使用分區證明，必要時
- 甚至可申請建築線指示圖

以釐清土地的建築線，得否請照？是否形成畸零地？是否須配合留設保留地？藉以確認土地規畫的範圍與基地的面積。

## 二、調查階段

34,2

### 2. 地政調查-登記謄本



地號		面積	所有權人	持分權人	抵押權人	其他權利人	備註
220-118	800	345	陳文雄	陳文雄	陳文雄		
220-126	5500	2212	陳文雄	陳文雄	陳文雄		
220-127	5450	2144	陳文雄	陳文雄	陳文雄		
220-128	4300	2212	陳文雄	陳文雄	陳文雄		
220-129	1000	2200	陳文雄	陳文雄	陳文雄		

**【附註 1】產權摘要**  
 1. 本圖係根據地籍資料繪製，其內容與地籍資料一致。  
 2. 本圖係根據地籍資料繪製，其內容與地籍資料一致。  
 3. 本圖係根據地籍資料繪製，其內容與地籍資料一致。  
 4. 本圖係根據地籍資料繪製，其內容與地籍資料一致。

2.地政調查：釐清基地的地籍圖、登記謄本與地政作業。

-2.登記謄本(產權)調查：一般說來仲人都僅先提供地籍圖。經現地勘查釐清上述基地現況、建築線情形後，針對有意購買的土地，業主會進一步解讀土地或含建物登記謄本，瞭解其產權狀況，必要時委由代書協助，並請仲人配合處理。

仲人則應先行解讀謄本，必要時申請：

- 異動索引：釐清標的在現今地主名下的登記事項，是否有頻繁的借貸甚至查封...等財務狀況？
- 參考資訊：標的有何地政以外的重要參考資訊？並應釐清有何下列可能影響業主購地意願的問題，先與地主釐清相關細節，並備妥處理方案，適時告買方。以減輕業主購地阻力，並減少日後因此等因素而生變，徒作虛工的可能。



## 二、調查階段

### 2. 地政調查-登記謄本



2.地政調查：釐清基地的地籍圖、登記謄本與地政作業。-2.登記謄本調查

#### (1)基本資料：土地登記謄本的

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

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

#### (2)特殊狀況：謄本中常見

##### ①影響產權移轉的因素：

- 登記於標示部「其他登記事項」的限制登記、三七五租約
- 登記於所有權部「其他登記事項」的限制登記、訴訟註記
- 登記於他項權利部的他項權利。

## 二、調查階段

### 2. 地政調查-登記謄本

2.地政調查：釐清基地的地籍圖、登記謄本與地政作業。-2.登記謄本調查

②優先承購權：有無買賣雙方除外的他方，得依法主張的下列「優先承購權」：

- 三七五租約：承租人有優先承購權  
→【三七五租約條例§15】
- 共有產權：他共有人有優先承購權  
→【土地法§34-1】
- 房地產權分離：房地所有權人互有優先承購權  
→【土地法§104】
- 祭祀公業土地：①地上權、典權人②承租人③他共有人④占有人等依序有優先承購權  
→【祭祀公業條例§52】



## 二、調查階段

38,

### 2. 地政調查-登記謄本

2.地政調查：釐清基地的地籍圖、登記謄本與地政作業。-2.登記謄本調查

#### ③移轉限制處理：常見與產權移轉有關的「未登記」事項，主要有：

- "暗的"他項權利：民間常以「切結書」等方式取代設定他項權利，若有糾紛時，常因訴訟影響善意第三者的權益。
- "暗的"債務：抵押權除設定於他項權利部的金額外，借方若另行以「切結書」等方式額外借款，常被要求他日處分時須一併償還始得塗銷，將影響善意第三者的權益。

#### ※ "暗的"他項權利：

- 由於國人「有土斯有財」的觀念，對土地的處分一向較為保守。一般人持有的不動產（尤其是土地），除非不得已（如：貸款）而設定抵押權外，都不輕易讓人設定他項權利。必要時多以「切結書」的方式來處理。
- 日後若有糾紛時，也多不會回歸設定他項權利，反而多因訴訟落到以「限制登記」的方式來善後。
- 此類未登記於他項權利部，但卻影響日後買手（善意的第三者）權利的設定，稱之為「暗的」他項權利。

#### ※ "暗的"債務：

- 他項權利中的抵押權，除了可由「土地登記謄本」直接可查知的債務（俗稱「明的」債務）之外，有時借方會進一步申辦「信用借款」或類似的無擔保融資等額外借款。
- 而借方或貸方（有時為設定抵押的同一金融機構）往往會因為這宗標的物（可能是一筆地，也可能連同其他地號或建號共同擔保）的市價，超過可借的金額，而同意借貸，但又居於某種理由（如：抵押金額已達此宗標的物應償金額的上限），不便再以此設定後續額位（即俗稱「二給」）。
- 但為求保障其債權，因此轉而要求地主於此額外借款的合約中，載明地主於出售此宗標的物時，須同時一併清償此額外借款，否則不予清償證明等類似約定。由於此部分不會登記於「他項權利部」中，所以稱之為「暗的」債務。
- 若債務人違約時，此部分的債權人得透過法院裁決「限制登記」，則會登記於所有權部的「其他登記事項」欄中，但也有可能按兵不動，等待適當時機（如過戶中），再出面主張其債權。

產權清楚是業主購地的首要考量，也是仲介土地最基本的要件，更是考驗仲人專業素養與人際關係的專業價值。至於這個階段，業主所倚重的代書，更是負責產權清楚的把關者，自然需協助業主確保產權能順利清楚的移轉，以減輕業主購地阻力，並減少日後因此等因素而生變，徒作虛工的可能。

## ※ “暗的” 他項權利：

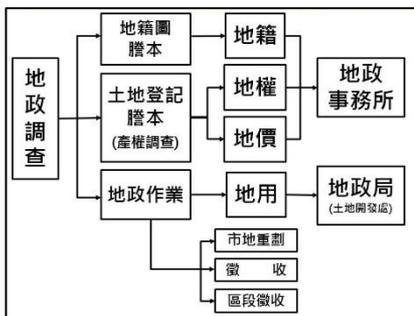
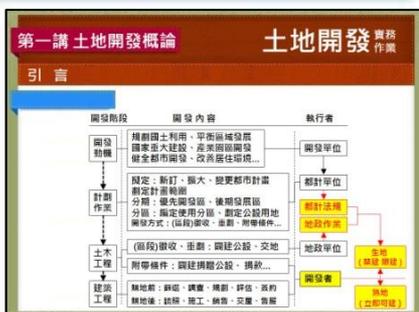
- 由於國人「有土斯有財」的觀念，對土地的處分一向較為保守。一般人持有的不動產（尤其是土地），除非不得已（如：貸款）而設定抵押權外，都不輕易讓人設定他項權利。必要時多以「切結書」的方式來處理。
- 日後若有糾紛時，也多不會回歸設定他項權利，反而多因訴訟落到以「限制登記」的方式來善後。
- 此類未登記於他項權利部，但卻影響日後買手（善意的第三者）權利的設定，稱之為“暗的” 他項權利。

## ※ “暗的” 債務：

- 他項權利中的抵押權，除了可由「土地登記謄本」直接查知的債務（俗稱“明的” 債務）之外，有時借方會進一步申辦「信用借款」或類似的無擔保融資等額外借款。
- 而借方或貸方（有時為設定抵押的同一金融機構）往往會因為這宗標的物（可能是一筆地，也可能連同其他地號或建號共同擔保）的市值，超過可借的金額，而同意借貸，但又居於某種理由（如：抵押金額已達此宗標的物鑑價金額的上限），不便再以此設定後續順位（即俗稱“二胎”）。但為求保障其債權，因此轉而要求地主於此額外借款的合約中，載明地主於出售此宗標的物時，須同時一併清償此額外借款，否則不予清償證明等類似約定。
- 由於此部分不會登記於「他項權利部」中，所以稱之為“暗的” 債務。
- 若債務人違約時，此部分的債權人得透過法院裁決「限制登記」，則會登記於所有權部的「其他登記事項」欄中。但也有可能按兵不動，等待適當時機（如過戶中），再出面主張其債權。

## 二、調查階段

### 2. 地政調查-地政作業



2.地政調查：釐清基地的地籍圖、登記謄本與地政作業。  
 -2.登記謄本調查  
 -3.地政作業：查詢基地與市地重劃、徵收或區段徵收等地政作業的關係。

若已完成該等地政作業，則免本項作業。  
 位於未經重劃或區段徵收等地政作業地區的土地，則需確認基地沒被納入規定須以此等地政作業方式開發的範圍內，或被規定需先完成捐地、捐款...等附帶條件後始得開發。以確保能

- **如期開發** → 無禁限建規定，得立即請照
- **如數開發** → 無須重劃或區段徵收，面積不縮水

上述地政調查屬代書的專業領域，業主多委由代書協助處理，以確認產權清楚，得順利乾淨的完成土地交易。

## 二、調查階段

41,3

### 2. 地政調查-地政作業

#### ■ 市地重劃及區段徵收主要差異

開發方式	市地重劃	區段徵收
分析項目		
土地補償方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>以土地參加交換分合為原則，繳、領差額地價為例外</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地主可選擇領回抵價地（配回土地）或領取補償費</li> </ul>
土地發回比例	<ul style="list-style-type: none"> <li>地主領回土地以重劃區總面積55%為原則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>抵價地總面積以徵收總面積50%為原則，但不得少於40%</li> </ul>
土地分配方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>以原位次分配為原則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地主透過抽籤方式，選配開發後可建禁土地</li> </ul>

地政作業對土開的影響：

- 面積：
  - 全沒←徵收
  - 縮水←重劃(抵費地 $\leq 45\%$ )、
  - ←區段徵收(抵價地 = 40~50%)

- 禁止處分+禁建： $\leq 1.5$ 年

一般作業階段：

- 上地政局網站→查詢地政作業
- 上都發局網站→查都計畫-事業財務計畫

簽約前把關階段：

- 親訪地政局主辦，面詢地用單位主辦

## 二、調查階段

42,

宏觀的土地開發流程圖



## 二、調查階段

43,

### 3. 市場調查

訂定規畫目標，供規劃者依循作業。如：

1. 大樓：

40,

- 純住（或店住，店舖配置在哪？設定樓為店舖？）
- ○~○（或○±○）坪○房各佔○%
- 樓層數控制在≤7層（或≤15層、或>15層）
- 地下層控制在○層
- 車房比約（○房各）○%、
- 公設比約○%或停車位預設平均約○坪
- 若適用容移規定則是否考慮採用。

3. 市場調查：協同代銷作業，善用其市場靈敏度，分析基地條件、區位環境與市場動態，並調查與基地同時段、同地段、條件類同的已推個案，於市場上的反應，並比較其與基地條件的差異，作為基地產品定位與價位擬議的參考。

- 產品定位：藉由市場調查，並綜合下列影響產品定位的因素：
  - 法規許可：用途、強度管制、他項規定
  - 市場動態：景氣塑造市場走向
  - 基地條件：大環境→小環境→基地本身
  - 公司理念：慣推產品、自我定位

據以擬定基地的產品定位（抓產品），作為規畫配置（排厝間）的依據。





4.售價擬議表

區別	地坪	建坪	用途	產權	路寬	坐向	前院	面寬	其他	工價差	單價	總價	參數(萬)
坪數	27.00	70	住	共	6	北	2	4.8			10.3	720	地價 14.0
坪數(尺寸)	25.95	68.72	住	共	6	南,北	2.00	4.75	蓋公園				前院價差 10
差異	-1.05	-1.28			0		0.00	-0.05					路寬價差 10
價差	-14.71	-8	0	0	0	10	0	0	80	67	11.5	787	面寬價差 0
坪數(尺寸)	30.55	69.82	住	獨	15	北	@6.78	5	蓋公園				造價x1.2 6.6
差異	4.60	1.10			9		4.78	0.25					
價差	64.44	7	0	40	90	-10	48	0	20	259	-15.0	1,046	

可與參考案  
B,C(並價)  
A

80  
67  
11.5  
787  
259  
-15.0  
1,046

說明

1.本案係以○○建設『○○○○』(○○路裡地北向、6m共照透天住宅--地27坪/建70坪/成交720萬)為參考個案，訂出B,C區基價。其中產品差異=30(地段差異)+20(人車分道)+30(道路綠化為中庭)(80)  
2.各區產品定價係以B,C區為基價，配合各區條件加減後，再微調(化整調價)如上表。

價差計價參考  
(99年台南)

- 1.地段差：參考個案與本案土地行情價的差異=土地坪數(本案)x地價單價差價。
- 2.地坪 建坪：坪數差\*地價(詳參數，地價以合理地價為準)。
- 3.建坪 坪數差\*造價(詳參數，造價得適度加成。本案x1.2)。
- 4.用途 店住>住=100±50(或10±5%)，店>住=200±100(或20±10%，隨其商機而異，甚或加N倍)。
- 5.產權 獨照≥共照=50±30(或5±3%住)/200±100(或10±5%店)。
- 6.路寬 住=10±5萬/米(與基價區臨路路寬成反比，當路寬≥約20米時，價差漸歸零。)至於透店，則隨其商機而加N倍→“參數”配合修改。
- 7.座向 住=向南>向北≥向東>向西=@10~30萬/戶(或@1~3%)。至於透店則影響較為微小。
- 8.前院深：5~10萬/米(前院若夠停車，單價較高，反之則低)→“參數”配合修改。
- 9.面寬 店=100±50萬/米(或5±3%/米，當透店面寬≥5~6米時，價差漸歸零。透住則一般4.5~6米間，無明顯價差)→“參數”配合修改。
- 10.其他：-200±100(近風水區)、+100±50(面公園)、+50±30(兩面臨路)、+50±30(可停車/庫)、+30±20(背面停車)、+x(設計特色)...etc.”。

(背封裡)

## 二、調查階段

46,

### 4. 法規調查



4. 法規調查：借重建築師的專業，先確認基地適用的法規，再依基地的：

- 分區：基地屬該都市計畫區(或非都)的
- 住○、商○、○○專用區...等可建地的分區
- 道路、公園...等公設用地
- 土地條件：有無下列依適用法規，得以放寬或獎勵容積的特殊條件，甚或開發限制的規定：
  - 面積：大面積獎勵vs.開發規模限制...等
  - 臨路狀況：園道獎勵vs.臨路狀況規定...等
  - 特殊鄰地：臨接或道路對側為永久性空地

詳查該等法規針對①土地(開發管制)與②建築(使用設計)的規定，以釐清其對本案開發，進而對業主購地意願與出價的影響。

## 土地開發實務作業

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

BLOG ALBUM VIDEO G.BOOK FRIEND PROF

### 站長訊息

《公告》隨意窩全網將於2019/6/4停止支援TLS 1.0及TLS 1.1

《公告》舊版Flash相簿播放器下架

為金選獎入圍影片增加油~就有機會抽 Hami Point 10,000點!

more

### 關於我



加我為好友

土地開發與地價評估彙整表

### 86書籤雲端速算表

第七講 獎勵配區作業

推霸 京都遊

※註：這是筆者經營的「土地開發實務作業」部落格(在“隨意窩xuite”稱之為“日誌”)。方便業界藉此部落格，快速查法規與應用筆者整理法規摘要之用。其中：

- 第七講：本部落格第13單元：“第七講”的第三部分彙整北、新北、桃、竹、中、南與高七都自訂的獎勵(開空與都更)及容移法規，各別整理成共二十餘張摘要表，供參考。
- 第19單元：為方便查詢中央、六都頒定的土開相關法規，筆者於本“上網查法規”單元中，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逕。

### 站長訊息

鎖定續來電影台【大陸神機】首播。媽祖×保庇！看預告選答案，抽發財金好禮！

【下一站，重生】特展，唐從聖、吳若權現身分享生命與勵勵的歷程

「Hami+個人雲」雲端資料權 APP10/20下架

more

### 關於我



加我為好友

### 第七講 規劃配置作業(190605更新第三部分、180715更新、0621更

1100021)西公一區(新北修、08.10/修)台北地產估價師公會(120110發表)

基本架構 8485

「排屋間、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，藉以說明如何實作作業之外，同時以較大的篇幅，逐條解讀算坪數最重要之工作—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(因詳本部落格第18單元)，以近法規與我們土開人的距離。(以上為本單元第一部分)。此外在第三部分提供相關法規修訂內容。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。

(190605、180715更新第三部分、161023更新第三部分新北容移、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轉載並答覆讀者論最大允強度、0705修北市容移規定、03.23修正都會區(新竹待補)獎勵(開空、停獎、都更§162)中「都市計畫法規規定基地容積率(容)」，12.01.19發表)

※註：請上網後以“土地開發作業”

關鍵字搜尋，即可由首頁

“土地開發實務作業”

隨意窩Xuite日誌”登

入本土地開發專業部落格。

上網查法規:搜尋網址:要徑+查基地屬何都計區與說明書(17.07.06更新第二部 2012-01-08 21:17  
5.17.05.14 且並 11.03.09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「法令網址與逐條彙整摘要表(0426~430)」，且載明本書引用版本的日期。以便讀者上網閱讀當期的法規時，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畫(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)。

法令名稱	網址	路徑	本書版本
<b>2.台北市：</b>			
台北市都市計畫施行自治條例	● 台北市法規查詢系統：法規類別/台北市/都市發展局/都市計畫分區管制目 <a href="http://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/">http://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/</a>		100.07.22 修
台北市容積移轉審查許可自治條例			10.10.19 修
台北市土地使用分區管制自治條例			108.02.23 修
台北市土地使用分區附條件允許使用核准標準			108.07.24 修
台北市建築管理自治條例	● 台北市法規查詢系統：法規類別/台北市/都市發展局/建築管理目		108.02.22 修
台北市現有巷道廢止或改道自治條例			101.07.23 修
台北市畸零地使用自治條例	● 台北市法規查詢系統：法規類別/台北市/都市發展局/建築執照管理目		109.02.04 修
台北市面臨現有巷道申請建築原則			78.08.28 修
臺北市住宅區重要幹道兩側應配合留設騎樓或無遮簷人行道規定			74.09.20 修
台北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點	● 台北市法規查詢系統：法規類別/台北市/都市發展局/都市設計目		83.12.21 訂
台北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定			101.03.19 修
台北市都市更新自治條例	● 台北市法規查詢系統：法規類別/台北市/都市發展局/都市更新目		108.06.26 修
台北市都市更新建築容積獎勵辦法			108.12.19 修
臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知			107.03.20 修
台北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點	● 台北市法規查詢系統：法規類別/台北市/財政類/稅費目		106.06.20 修
台北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整評定要點			106.01.23 修
台北市房屋構造標準單價表			103.02.11 修
台北市房屋折舊率及耐用年數表			
台北市房屋街路等級調整評定表			

**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，為服務讀者與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。

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「法令網址與法規彙整列表(6-426-430)」，且載明本書引用版本的日期，以便讀者上網閱讀當期的法規時，得藉由相對應的日期，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」中標示更新內容)。(17.02.11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，依法規的位階可分為：  
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、專業：各縣市轄下(主要、細部)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畫(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)。

※註：本書籤為筆者彙整北、新北兩市自訂與土地開發有關的市定法規。方便使用者自行上網查詢。  
其餘桃、中、南與高四都可由筆者“土開專業部落格”第19單元“上網查法規”，於第三部分所彙整的查詢要徑表。自行上網，從入口網站，依表列查詢要徑查詢。

法令名稱	網址	路徑	本書版本
<b>1.新北市：</b>			
都市計畫法新北市施行細則	● 新北市政府電子法規查詢系統/法規體系：城鄉發展類 <a href="https://web.law.ntpc.gov.tw/Fn/Onews.asp">https://web.law.ntpc.gov.tw/Fn/Onews.asp</a>		108.07.03 修
新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點			109.02.07 修
新北市都市更新審議原則			106.12.15 修
新北市都市更新單元劃定基準			108.09.09 修
新北市都市更新建築容積獎勵核算基準			107.01.08 修
新北市都市更新建築容積獎勵辦法			108.10.02 發布
新北市建築管理規則	● 新北市政府電子法規查詢系統：/法規體系：工務類 <a href="https://web.law.ntpc.gov.tw/Fn/Onews.asp">https://web.law.ntpc.gov.tw/Fn/Onews.asp</a>		107.08.08 修
新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準			100.02.18 發布
新北市畸零地使用規則			100.06.08 發布
新北市政府辦理都市計畫內現有巷道廢止或改道作業要點			106.11.10 修
新北市建築物機車停車空間設置要點			108.09.11 修

## 二、調查階段

### 4. 法規調查-土地

法規規定	規定內容摘要	開發限制
都市計畫法	尚未發布都市計畫地區【都市計畫法第17】 為編定(新訂、擴大或變更)都市計畫而劃定禁建地區【都市計畫法第18】 規定以重慶方式從事都市更新的地區【都市計畫法第19】	禁、限建
基地特種都市計畫區都市計畫書	規定以市地重劃、區段徵收、基地收買等方式開發範圍內的土地(事業及財務計畫)	禁、限建
建築技術規則	附帶條件：規定以整體開發、整體規劃或填補地、撥款、撥公益設施...等附帶條件方式開發範圍內的土地。(事業及財務計畫) 基地及建築限制(高層、低層、坡地)【土地法第40條(部分管制要點)】	限建
建築管理、噪音管制規則	坡度限制、地質結構不良一等限制的山坡地【規則第202】 土壤穩定限制或結構穩定度不足【各縣市建築自治條例】 未達最小寬度、深遠規定【各縣市叫賣地使用自治條例】	禁建 或限後 待開發
其他法規	【舊聚落管地帶法】、【民間救災濟】、【水利法】...等、其他都會法規規定禁、限建範圍內的土地	禁、限建
地政作業	公布實施地重劃、區段徵收範圍內的土地【平均地權條例第101】	限建
產權因素	限制登記：因產權...等限制，被登記「限制登記」的土地，不得預押、 路權：未取得出入道路路權者，應於及預押與長及交易手續。	有開發手續

4. 法規調查：針對①土地(開發限制)與②建築(使用管制)兩大項目：

①針對土地：即限制基地的開發。須先經法規調查，確認基地不受下列因素影響，得立即開發(可立即請照)? 主要規定有

- 開發管制：除少數為「養地」而購入禁限建規定的土地外，業界多以得立即開發請照為購地先決條件。因此應查核基地適用法規(都計書「事業及財務計畫」)規定：
  - 開發方式：規定以市地重劃、區段徵收...等地方政作業或都市更新(重建)方式開發 → 禁建。
  - 公設用地取得方式：規定公共設施用地以捐地、整體開發(規劃)...或捐款等附帶條件方式取得 → 限建。

## 土地開發涉及禁、限建法規或相關開發限制規定彙整表

王英欽製表'19Q4 更新

法規或規定	規定內容摘要	開發限制
都市計畫法	尚未發布細部計畫地區【都市計畫法§17】	禁、限建
	為擬定(新訂、擴大或變更)都市計畫而劃定禁建地區【都市計畫法§81】	禁建
	規定以重建方式從事都市更新的地區【都市計畫法§69】	禁建
基地所屬 都市計畫區的 都市計畫書	規定以市地重劃、區段徵收…等地政作業方式開發範圍內的土地(事業及財務計畫)	禁、限建
	附帶條件：規定以整體開發、整體規劃或須捐地、捐款、捐公益設施…等附帶條件方式開發範圍內的土地。(事業及財務計畫)	
	基地未達最小開發規模(面積、臨街狀況)(土地使用分區管制要點)	限建
建築技術規則	坡度陡峭、地質結構不良…等情形的山坡地【規則§262】	禁建
建築管理、畸 零地管制規則	未臨接建築線或臨接建築線長度不足【各縣市建管自治條例】	處理後
	未達最小寬度、深度規定【各縣市畸零地使用自治條例】	得開發
其他法規	【要塞堡壘地帶法】、【民用航空法】、【水利法】…等，其他部會法規規定禁、限建範圍內的土地	禁、限建
地政作業	公布實施市地重劃、區段徵收範圍內的土地【平均地權條例§53, 59】	禁建
產權因素	限制登記：因產權…等因素，被登記「限制登記」的土地，不得請照。	有開發爭 議
	路權：未取得出入道路路權者，恐涉及請照與未來交屋爭議。	
備註	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 禁建：依現有規定不得開發，不得申請建照。</li> <li>2. 限建：須先完成該規定後始得申請建照或須依該規定的限制條件開發。</li> <li>3. 都市計畫書規定以市地重劃、區段徵收方式開發者，該範圍內土地在完成該地政作業前不得開發，且在該作業期間不得處分土地。</li> <li>4. 基地以未徵收道路申請建築線，宜先取得路權，以免請照與交屋爭議。</li> </ol>	

## 二、調查階段

51,

### 4. 法規調查-土地

4. 法規調查：針對①土地(開發限制)：●開發許可

- 使用限制：若無上述規定，原則上得開發。但仍需符合：
- 臨路狀況：在地【建築管理自治條例】有關臨接建築線、現有巷道的規定。
- 基地、鄰地：在地【畸零地使用自治條例】有關畸零地的規定。
- 面積、面寬：都計書中有關開發規模(最小面積、臨路狀況)的規定。

等使用限制的規定，以確認基地得否

- 立即開發vs.禁限建、附帶條件..等開發管制？
- 單獨開發vs.需先處理鄰地後始得開發？
- 完整開發vs.留設保留地或退縮建築？

#### 第三節 建築基地最小規模限制原則

##### 一、第一種商業區

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

##### 二、第二種商業區

(一)指定編號A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A30、A31、A32、A33等街廓為第二種商業區(門戶中心商業區)之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為3000平方公尺；若建築開發規模超過4000平方公尺者且符合土地使用管制要點第二十二條規定者，得獎勵其容積。

## 二、調查階段

### 4. 法規調查-建築

第五講 法規調查作業 土地開發 實務作業

第二節 法規規範要點 P.3,24,27

第二段 建築法規對建築的規範

一、用途管制：限制得、不得或始得為何種建築？即規範建築物的用途，也就是「能（不能或才能）蓋甚麼樓，哪一類或哪幾類用途的房子？」

1. 如何規定：即以何種方式來限制？

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

臺北市政府都市計畫委員會審議通過各類建築用途管制規定一覽表  
(依《都市計畫法》、《都市計畫委員會組織規程》及《各類建築用途管制規定》)

類別名稱	住宅區		商業區		工業區		文教區		行政區		其他地區	
	住	商	工	文	行	其	他	住	商	工	文	行
1. 獨立、雙併住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2. 多戶住宅	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3. 套房住宅	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4. 學前教育設施	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5. 教育設施(其他)	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6. 小學	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7. 社會福利設施	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
8. 醫療保健服務(其他)	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
9. 精神病院	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10. 社會福利設施(其他)	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
11. 附設小學、托兒、老人、障礙設施	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
12. 社區福利設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13. 社區安全設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14. 大眾運輸設施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

### 4. 法規調查：針對①土地(開發限制)

### ②針對建築：針對實質的建築行為，法規主要針對用途管制與強度管制為何？對購地意願與出價的競爭力的影響為何？

- 用途管制：土地開發法規針對各類使用分區，於建築使用時都有其各自適用的下列用途管制。同樣需先經法規調查，確認該規定所限制的建築用途範圍，符合公司產品定位的需求：
  - 如何規定：將各種建築用途歸類分組，編定用途組別，並詳列各組使用項目與細目。
  - 規定如何：以正面、負面與附條件列舉方式，詳列各種分區得、不得或始得為何種（那一組或那幾組）用途使用的項目。

基地適用法規的用途管制所規定的建築用途類別，是否符合公司產品定位的需求（如：可否供住宅使用，或有何附帶條件...等）是公司購地意願的基本考量，也是仲人仲介土地應事先作的功課，以免業主購入不符其開發需求的土地，事後回頭究責。

法規類號：北市一三-0二-一00二

名稱：臺北市土地使用分區管制自治條例

修正時間：中華民國一百年七月二十二日 修正

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

第二條 本自治條例用詞定義如下：

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

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

一 允許使用 **(正面)**

第二十三條 在第三種商業區之使用，應符合下列規定：

一 不允許使用 **(負面)**

(一) 第三十五組：駕駛訓練場。

(十二) 第五十六組：危險性工業。

二 不允許使用，但得附條件允許使用 **(附條件)**

(一) 第十二組：公用事業設施。

(六) 第五十二組：公害較輕微之工業。

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

※圖例說明：○-正面表列(得)、×-負面表列(不得)、△-附條件表列(經市府核准後始得)

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

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

正面表列

負面表列

附條件表列

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

臺北市「基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」(北段地區)內商業區、娛樂區規定計畫案

伍、修訂計畫內容

本次修訂內容	原管制要點內容	修訂理由
一、土地及建築物之使用： (三)本計畫區街廓編號A1、A2、B1、B2之商業區(供商業購物中心使用)及娛樂區(供娛樂購物中心使用)，為結合本地區山系、水岸活動，並塑造南北向景觀林蔭綠軸，各基地內主要商業使用應面臨此景觀大道集中配置，且應以購物商業、休閒娛樂之使用為主。	一、土地及建築物之使用： (三)本地區街廓編號A1、A2、B1、B2之商業區(供商業購物中心使用)及娛樂區(供娛樂購物中心使用)，為結合本地區山系、水岸活動，並塑造南北向景觀林蔭綠軸，各基地內主要商業使用應面臨此景觀大道集中配置，且應以購物商業、休閒娛樂之使用為主，其作原計畫允許使用之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上，其餘除不准許住宅使用外，比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之使用組別。	一、文字修正。 二、配合法令更名。 三、商業區(供商業購物中心使用)及娛樂區(供娛樂購物中心使用)為支援大內科地區及松山機場周邊地區之商業發展需求，增加土地使用彈性，故取消指定使用項目之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二
1. 街廓編號A1、A2之「商業區(供商業購物中心使用)」使用組別除不准許作住宅使用外，比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區之使用組別。		
2. 街廓編號B1、B2之「娛樂區(供娛樂購物中心使用)」使用組別除不准許作住宅使用外，比照臺北市土地使用分區管制自治條例第四種商業區之使用組別。		

※註：  
 【台北市土地使用分區管制自治條例】將各類可建地的分區的用途管制彙整為「.....有關使用規定一覽表」。再於轄區內各都市計畫區書圖的「土地使用分區管制要點」中，以此表規定的組別與細項為基礎，增刪減某些項目，作為該區的用途管制規定。  
 如本表【基隆河中山橋至成美橋(北)段都計案】中  
 ●商業區(供商業購物中心使用)的用途管制=商三-住宅。  
 ●娛樂區(供遊樂購物中心使用)的用途管制=商四-住宅。

區購使娛能區准

※ 註：

**用途管制：**規定土地供建築使用時的建物用途類型。

除在地【都市計畫法施行細則】的「土地使用分區管制」規定外，一般都市計畫書的「土地使用分區管制要點」也都有異於前者的專屬的規定。

法規名稱：都市計畫法新北市施行細則（民國 105 年 12 月 07 日 修正）

## 第一章 總則

第 1 條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。

## 第三章 土地使用分區管制

第 13 條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：

一、住宅區。

第 14 條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十六條規定限制之建築及使用。

十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。

十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

第 15 條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：

一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。

二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。

三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。

四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。

第 16 條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

第 17 條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。

103 年 01 月 03 日

法規部分或全部條文尚未生效

行細則 103.01.03 修正之第 34-3 條第 1 項條文，自中華民國一〇四年七月一日施行。

所有條文

編章節

條號查詢

條文檢索

沿革

歷史法規

## 四、土地使用分區管制

都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：

一、住宅區。

二、商業區。

三、工業區：

（一）特種工業區。

（二）甲種工業區。

（三）乙種工業區。

住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十七條規定限制之建築及使用。

二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。

三、經營下列事業：

（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。

（二）噴漆作業者。

（三）使用動力從事金屬之乾磨者。

商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十八條規定限制之建築及使用。

二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。

三、經營下列事業：

（一）製造爆竹或煙火類物品者。

（二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。

（三）磨磁球或具脆性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。



到訪人數:261...人  
都市計畫書圖查詢

查詢方式

查詢項目

路(街)段

門牌號碼

表二-11 中西區歷次都市計畫變更附帶條件一覽表

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

### 【附件17】變更都計案-新增用途管制

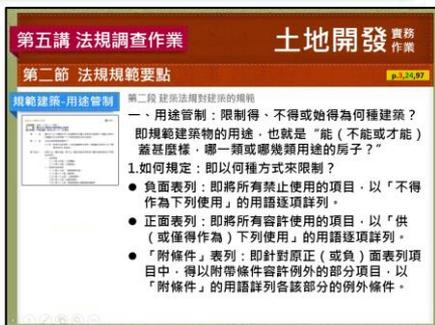
- 1.本件為變更都市計畫案新增用途管制的案例。
- 2.各縣市政府一般多以其【建築管理自治條例】，來全面性的規範其都市計畫地區的建築的「用途管制」。惟後來常須配合都市發展(如本案「觀光旅館、大型百貨商場」)之需，而變更個別都市計畫區之用途規定。
- 3.此類規定因常僅敘明於特定都計區的說明書中(即「土地使用分區證明書」所謂的「.....計劃書中其他規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢」)，因此應詳查其所屬的各都市計畫說明書。
- 4.另，本件為上網以街道名稱查詢其所屬都市計畫案的案例。

計畫案序號	計畫案名稱
0412	變更台南市中西區都計案(細部計畫)通盤檢討案(增修公園區)
0400	變更台南市都計案(土地使用分區管制及開發管制)計畫書擬定(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案
0386	變更台南市都計案(土地使用分區管制及開發管制)計畫書擬定(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案
0384	變更台南市都計案(土地使用分區管制及開發管制)計畫書擬定(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案
0264	變更台南市主要計畫(第一階段)通盤檢討案
0205	變更台南市主要計畫(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案
0174	變更台南市主要計畫(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案
0130	變更台南市主要計畫(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案
0111	變更台南市主要計畫(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案(第一階段)通盤檢討案
0074	變更台南市第三區都計案(第一階段)通盤檢討案
0065	變更台南市主要計畫(通盤檢討)案
0052	變更台南市主要計畫(通盤檢討)案
0003	台南市都計案(使用分區部分)
0001	主要計畫第一階段都計案(公共設施部分)

## 二、調查階段

57,

### 4. 法規調查-建築



4. 法規調查：針對①土地(開發限制) ②針對建築：

- 強度管制：適用法規針對各類使用分區的土地，於建築使用時，管制其土地的利用率（一坪/塊地可蓋幾坪屋？）即"這塊地能利用到甚麼程度？"主要管制工具有：
  - 建蔽率："建築面積"占基地面積的比率 →能蓋多滿%？
  - 容積率：基地內建築物的"容積總樓地板面積"與基地面積之比 →一坪地能蓋多少？幾坪房子？
  - 特例規定：為控管容積，法規除「基準容積率」的通案規定外，有時會針對指定的土地得調升(如臨園道)或應調降(如窄面寬)其容積率，或給予獎勵容積，甚或規定得否適用開放空間獎勵或容積移轉...等影響土地利用強度的規定。

基地適用法規的強度管制，主要規範

**一塊地可蓋幾坪屋 = 基準FA + 免計FA + 獎勵FA + 增移FA**  
這是基地可建強度(類同俗稱"土地坪效")的依據，決定地價的主要關鍵之一。

第一章、緒論.....

第一節、計畫緣起.....

第二節、法令依據.....

第三節、計畫位置.....

第四節、計畫範圍及面積.....

第二章、主要計畫摘要.....

第三章、發展現況分析.....

第一節、自然環境分析.....

第二節、社經環境分析.....

第三節、實質環境分析.....

第四章、計畫目標與構想.....

第一節、計畫目標.....

第二節、規劃構想.....

第三節、規劃原則.....

第五章、實質發展計畫.....

第一節、計畫年期及人口.....

第二節、土地使用分區計畫.....

第三節、公共設施計畫.....

第四節、交通系統計畫.....

第五節、都市防災計畫.....

第六節、土地使用分區管制要點.....

第七節、其他.....

第六章、事業及財務計畫.....

第一節、已發展地區.....

第二節、新增地區.....

第七章、桃園縣都市計畫委員會審議

附件一、八德(八德地區)細部計畫案

附件二、桃園縣都市計畫委員會審議

### 第六節、土地使用分區管制要點

### 都市計畫書必讀的章節

本計畫區分為已發展地區及新增地區，茲分別訂定適用者  
用分區管制要點，說明如下：

- 一、已發展地區
- 二、新增地區

※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

表 5-8 擬定八德(八德地區)新增地區土地

條文內容

一、為促進八德(八德地區)土地利用及維護都市計畫品質，依都市計畫法之內容如下：

二、本要點依都市計畫法第...省施行細則第三十五條

三、本計畫區內各土地使用之建蔽率及容積率不得...



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平方公尺或完整街廓者，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。

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)	-	-	-
	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%	-

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%

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)細部計畫案

※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○-1,2容積降依住○
- 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。

# 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%

● 基準容積率→通案規定

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%

● 容積調整→特例規定

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，建築基地臨道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，面積建築者，其建蔽率放寬如左：

● 容積調整→特例規定

- 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%。

條 住宅區內建築物之高度比不得超過一·五。

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。

法規名稱：都市計畫法新北市施行細則 (105.12.07 修正，103.04.29 公布)

### 第一章 總則

第 1 條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第...規定訂定之。

### 第三章 土地使用分區管制

第 39 條 各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。

● 容積率依都計書規定

居住密度 D (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值	
		≤15%	>15%
D<200	住宅區	120%	150%
	商業區	180%	200%
200≤D<300	住宅區	150%	180%
	商業區	210%	240%
300≤D<400	住宅區	180%	200%
	商業區	240%	280%
400≤D	住宅區	200%	240%
	商業區	280%	320%

附表一 (註：下表僅節錄部份分區、用地)

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	50%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	70%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	60%	210%
行政區	50%	250%
文教區	50%	250%

※註：新北市則回歸由各都市計畫案，於都計書中的「土地使用分區管制要點」訂定該計畫區的專屬規定。

## 二、調查階段

60,

### 4. 法規調查

4. 法規調查：針對①土地(開發限制) ②建築(使用設計)

法規調查確認適用法規對土地與建築的規定，與對業主：

- 購地意願的影響：**→這塊地要買嗎？**
  - 有無開發管制規定（得、不得、始得開發）
  - 用途管制是否符合公司產品定位的需求？得據以規劃公司定位的產品？
- 出價競爭力的影響：**→要出價多少？**
  - 基地所屬的分區的基準容積率多少？有何得調升或應調降的特例規定？基地條件適用否？
  - 有何容積獎勵、容積移轉...等允增面積規定？基地的條件得適用否？
  - 有何總量累計上限的規定？基地適用的項目與%為何？

建築師自當掌握適用法規，確保業主決策正確，購得符合其需求的優質建地。並發揮土地的最大效益，創造業主購地的競爭力與未來推案價位的優勢。

## 二、調查階段

5/6

61,

### 小結

上述各項調查作業確認標的符合公司開發的需求，是業主決定“這塊地要買嗎？”的先決條件。於此購地階段，經由詳查上述各項調查作業，以確定：

- 產權能順利、清楚的移轉 → 產權調查 → 代書
- 得規劃公司定位的產品 → 市場調查 → 代銷
- 能依公司開發的進度推案 → 法規調查 → 建築師
- 能依公司開發的進度推案 → 地政調查 → 代書
- 能依公司開發的進度推案 → 法規調查 → 建築師

而代書、代銷、建築師...等建築業者在此階段作業中所提供的專業服務，不僅是業主賴以決定購地的關鍵，影響其購地意願，更直接影響其後續出地價的競爭力。

因此，團隊成員應展現專業價值，配合業主作業流程。而業主自應建構完整的土地開發作業制度，高效率的整合開發團隊的專業分工，發揮總體戰力，才能爭取購地時效，確保決策正確！

## 三、評估階段

62,

### 引言

### 評估階段：評估購地可行性與出價依據

經調查階段確定標的符合公司開發需求後，由建築師依業主要求的產品定位菜單進行**規劃配置**作業，據以

- 檢討配置圖 ← 排厝間
- 求得本案售坪、建坪 ← 算坪數

供業主據以進行**投資效益評估**作業

- 評估本案開發的毛利 ← 算毛利
- 依公司要求的獲利反算地價 ← 出地價

做為出價的參考。

### 三、評估階段

63,

#### 1. 規劃配置

1. 規劃配置：依基地適用法規與產品定位排厝間、算坪數，供業主檢討圖面及投資效益評估之用。

- 排厝間：建築師依基地適用法規、土地條件與業主要求的產品定位，繪製配置圖。業主則配合一起study，調整圖面。

使得經規畫後的產品除符合菜單需求外，也要達到理想配置應有的環境配合、用途區隔、結構系統...等要件，並力求貼近市場的需求。

**繪製配置圖(建築師)vs.檢討圖面(業主)**

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
45	12.銷售面積表(坪)											《規劃 17.00F /B2 店住大樓》			
46		編號	產品	樓層	戶數	室內	夾層	騎樓	陽台(10%)	小計1	小公	大公	小計2	合計	
47	標	A1, B1	4B	3~17F住	30	37.52			4.95	42.47	8.72	8.59	17.31	59.78	1,675萬/戶
48	準	A2, B2	3B	3~17F住	30	33.28			4.42	37.70	7.74	7.62	15.37	53.06	1,394萬/戶
49	戶	A3, B3	4B	3~17F住	30	45.49			4.62	50.11	10.29	10.13	20.42	70.54	1,933萬/戶
50	分類	(住家) A,B棟		3~17F住	90	3,488.58			419.83	3,908.41	802.67	790.28	1,592.94	5,501.35	公設比28.95%
51		(店舖) S1~5		1+2店	5	385.42	0.00	0.00	18.66	404.08		81.70	81.70	485.78	公設比 16.82%
52		合計			95	3,874.00	0.00	0.00	438.49	4,312.49	802.67	871.98	1,674.65	5,987.13	(成本建坪=
53	check	(check) A,B棟		2~17F住	90	3,488.65			420.06	3,908.71	802.67	790.34	1,593.00	5,501.72	6,474.19)
54						-差異0.08			-差異=0.23	-差異=0.31	差異=0.00	-差異=0.06	-差異=0.06	-差異=0.37	差異=-0.89

## 第六講 開發構想

# 土地開發 實務作業

### 第二節 產品定位的程序

p.33,156

#### 四、提供菜單

訂定規畫目標，供規劃者依循作業。如：

#### 1.大樓：

- 純住（或店住，店舖鋪配置在哪？設定哪幾樓為店舖？）
- ○~○（或○±○）坪○房各佔○%
- 樓層數控制在≤7層（或≤15層、或>15層）
- 地下層控制在○層
- 車房比約（○房各）○%、
- 公設比約○%或停車位預設平均約○坪
- 若適用容移規定則是否考慮採用。

配置圖 scale:1/500 17F/B3店住大樓 95戶（住四：180/60%）



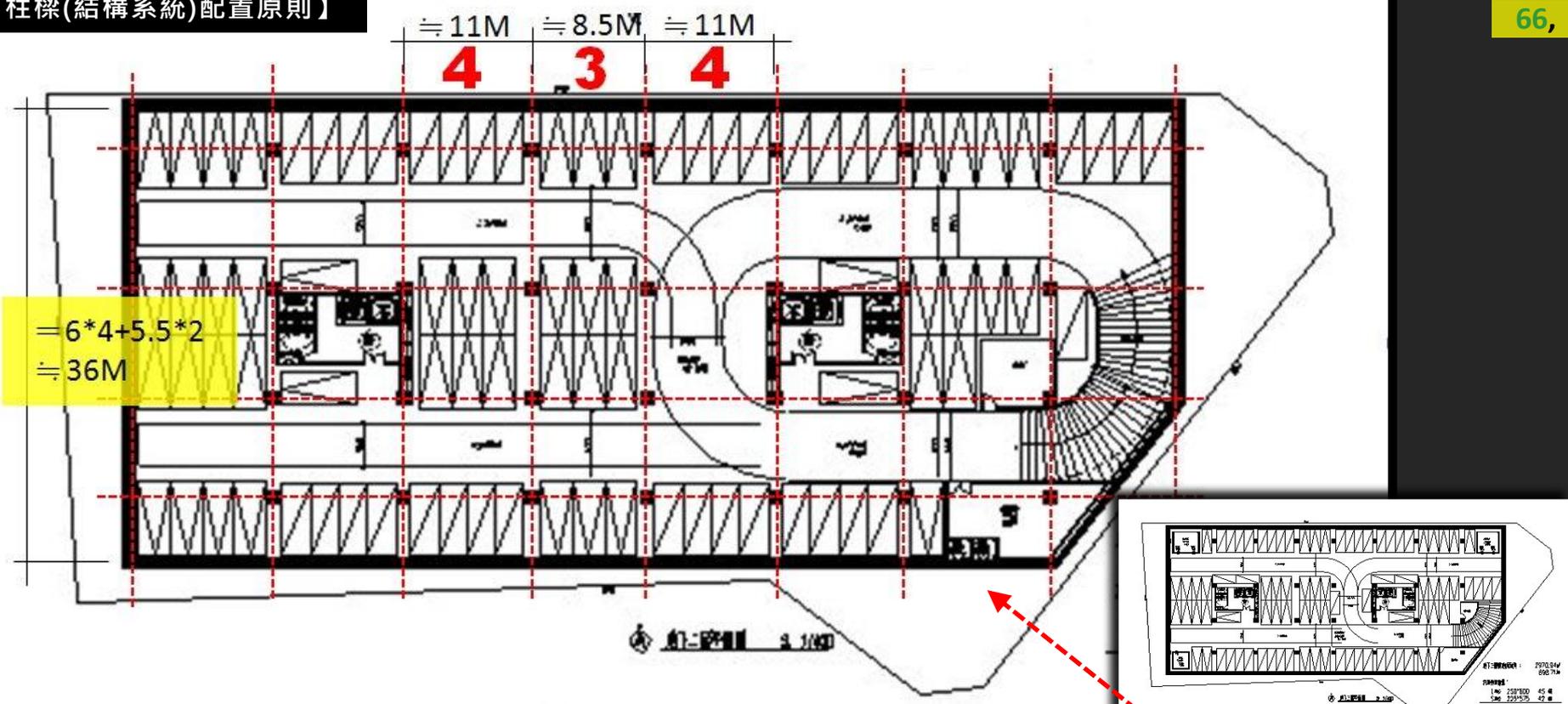
※說明：  
 本案屬【變更台南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案】，適用：  
 ①容積放寬【台南市都市發展輪廓第一期地區土地使用分區管制要點部分專業通盤檢討案】  
 ②開空【建築技術規則】綜合設計鼓勵辦法  
 ③容移【台南市都市計畫容積移轉許可審查要點】

※面積計算：  
 1.基地面積=555.39（放寬容積率提升至400%）+409.28=964.67  
 2.基準（提升後）FA=555.39×4.0+409.28×180%=2,958.27坪（法定容積率=306.66%）  
 3.免計面積=地下室+梯廳+「地上植電」+屋突=1,543.48+299.16+511.19+97.55=2,451.37  
 •地下室=964.67×0.8（開挖率）×2層=1,543.48坪  
 •梯廳=min（實設，上限（=屋突除外的地上ZFA×（15-層台實設）%））=min（311.41，299.16（=4,833.13×5.83%））=299.16坪  
 •「地上植電」=min（實設，上限（=（基準+容移+開空除外的獎勵）FA×15%））=min（511.19，

（2,451.37+520.92）×15%=511.19坪（本案未盡用15%上限）  
 •屋突=建築面積×15%×2層=97.55坪  
 •陽台=min（實設，上限（=屋突除外的地上ZFA×10%））=min（443.17，4,833.13×10%）=443.17坪（陽台實設=9.17%）  
 4.開空獎勵FA=465.40+78.20=543.59坪（=18.38%×基準FA，本案未盡用20%總量累計上限）  
 •街式步道開放空間=252.94坪  
 •廣場式開放空間=0坪  
 •有效開放空間=（252.94×1.5+0.0）×0.4×306.66%=465.40坪  
 5.容移面積=30%×964.67×180%=520.92坪  
 6.建屋ZFA=基準+免計+獎勵+容移=2,958.27+2,451.37+543.59+520.92=6,474.16坪  
 7.屋突除外的地上ZFA=建屋ZFA-（地下室+屋突）FA=6,474.16-1,943.48-97.55=4,833.13坪（實設容積率=50.101%，若含屋突=51.12%）  
 8.成本建坪=建屋ZFA=6,474.16坪（實設=6,473.30坪）  
 9.可售面積=建屋ZFA+陽台FA=6,474.16+443.17=5,987.33坪（實設=5,987.13坪）

**規劃配置原則：**配置圖是請照圖的雛形，應滿足下列條件以便後續設計：

- **產品規畫：**規劃的坪數落點、房數配比、樓層數、車房比、公設比...等，須符合業主針對產品定位的要求。
- **環境配合：**配合基地本身與周遭環境的條件，配置須善用其優點(如：公園、湖、河...等景觀)，避開缺點(如：路沖、厝角、鄰房背面...等負面觀瞻)。
- **整體配置：**建物與空地間虛實空間的量體妥善配置，保持適當棟距。並使中庭得集中、建物得較佳面向，以提高產品附加價值。
- **用途區隔：**住、店動線明確區隔，不相干擾；人、車入口適度隔離，且方便集中管理。
- **動線規劃：**社區入口大廳與各棟門廳、各層梯廳與各戶大門間的動線，應簡捷分明，以精簡公設比，並確保私密性。
- **各層格局：**滿足梯廳與各戶通風、採光、隱私、寧靜...等基本機能需求。
- **平面隔間：**各戶室內隔間內外有別，動線精簡好傢配、無過梁...等忌諱。
- **結構系統：**結構架構勻稱、系統工整方正，柱距兼顧停車，安全、經濟、易施工且提高停車效益。



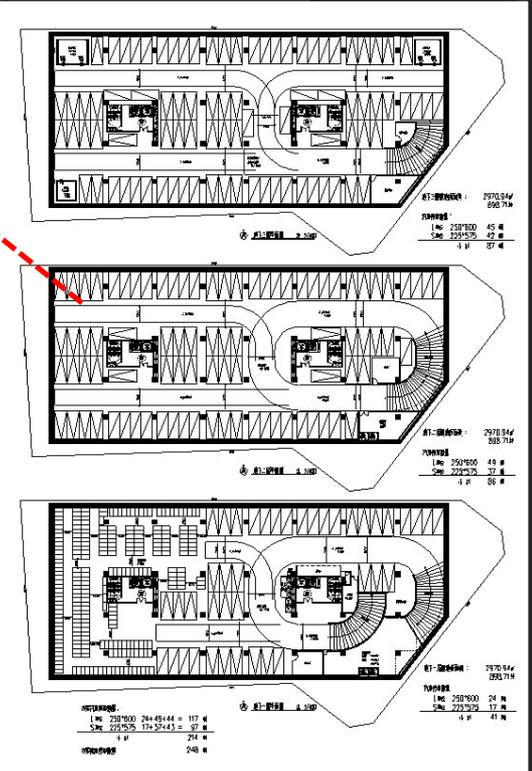
※註：結構系統--梁柱配置除配合標準層格局外，須兼顧下列需求：

- 結構安全：柱列工整、柱距勻稱，為較佳結構行為的基本梁柱架構。
- 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、鋼筋型號簡單，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。

結構系統直接影響建物格局與物理環境，也是停車、施工與造價的關鍵。

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

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



## 三、評估階段

67,

### 1. 規劃配置

1. 規劃配置：依基地適用法規與產品定位排厝間、算坪數，供業主檢討圖面及投資效益評估之用。

- 算坪數：建築師者依基地適用法規與配置圖算出本案的可售面積與成本建坪，供業主評估購地的可行性，並作為出地價的依據。

除基地的基準、免計等允建面積外，也要善用獎勵與增移允增面積，以充分發揮基地的最大利用強度，創造業主出價的競爭力。

可售面積  
成本建坪

算坪數(建築師) vs. 投資效益評估(業主)

算毛利  
出地價

## 三、評估階段

### 1. 規劃配置

前述適用法規與土地條件，是適用法規的強度管制規定。依此求得投資效益評估作業所須的可售面積與成本建坪。整理如下：

《最大可建面積與可售面積、成本建坪及可建強度關係彙整表-全》

1. 最大可建面積 = 基準 FA + 免計 FA + 獎勵 FA + 增移 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 (俯空避空間)、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  
 屋突 = max ( 1/8 或 15% 高層建築 ) × 建築面積  
(= 基地面積 × 開挖率 ) - 不得免計面積 (如基礎埋管的基礎...等)

騎樓 = 法定騎樓地上實設的騎樓面積

停車位 = (地面) 實設車位數 × (最大) 40 m<sup>2</sup> / 部

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

梯廳 = 5% (或 10% × 主體建築 FA) → (梯廳 + 陽台) ≤ 15% × 主體建築  
(地面以上不含屋突) FA

陽台 = (5~10% × 主體建築 FA)

③ 獎勵 ΔFA ≤ 0.2 (或 0.5 都更) 法定或基準 FA (Σ獎勵 = 開空上都更 + 專業規定)。

④ 容移 ΔFA ≤ 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)

增額 ΔFA ≤ 0.1 ~ 0.5 ( + 容移 + 獎勵 0.5 ~ 1.0 ) 基準 FA (新北、桃園高市三都)

2. 最大可建面積 = 主體建築 FA × (1 + 陽台容移) + 屋突 FA + 地下室 FA。

可售面積 = 最大可建面積 - (地下室) 停車位總面積 + 停車位數

成本建坪 = 主體建築 FA + 屋突 FA + 地下室 FA = 建照ΣFA。其中：

① 主體建築 FA = 基準 FA × [ (1 + 增移%) × (1 + 機電容移%) + 獎勵 (容移 5% ~ 10%) ]。其中：

- 容移% = 0 ~ 30% (或整體開發區 = 40%，若適用增額，優先適用增額。)
- 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 [ 建築面積 × 1/8 (或高層建築 = 15%) , 25 m<sup>2</sup> ] × 2 (或 3) 層。其中：
- 建築面積 = 基地面積 × 實設建築率
- 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) 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，因地下室坪形、面積、結構系統...而異)

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

= 容積率 × [ (1 + 增移%) × (1 + 機電%) + 獎勵% ] ÷ (1 - 梯廳%) × (1 + 陽台%)

+ [ 設計建築率 × 屋突% × 層數 + (地下室層數 × 開挖率%) ]

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

大樓索引				可建強度 (與含車位的土地坪數) 速算簡表				20.07修					
				B. 後數 = f + g				C. 可建強度					
A. 倍數 = [(1+e) × (1+a) + d] ÷ (1-b) × (1+c)				免計二：屋突				免計三：地下室					
免計一：梯 core + 陽台				樓層		層數		層數					
機電 a	梯廳 b	陽台 c	增移 e	建築率	上限	f FA 層數	g FA 層數	A. 倍數	B. 後數				
0.1	0.05	0.1	0	0.4	0.125	2	0.1	0.8	1	0.8	1.27	0.90	217%
0.15	0.05	0.1	0.2	0.3	0.5	0.125	2	0.125	0.9	2	1.8	1.96	389%
0.15	0.05	0.1	0.5	0.4	0.6	0.15	3	0.27	1	3	2.44	3.27	571%
本案								0	0	0	1.00	0.00	100%

1. 本表為大樓可建強度-最大可建面積-基地面積"速算(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%)

+ [ 設計建築率 × 屋突% × 層數 + (地下室層數 × 開挖率%) ]

= 容積率 × 倍數 + 後數 + 容積率 × 1.96 (1.27 ~ 2.44) + 1.93 (0.9 ~ 3.27) = 217% ~ 571%

3. 倍數與後數依基地 ① 適用法規 ② 土地條件與 ③ 預期規劃概要，套用低、中或高 (或更高) 標概估。

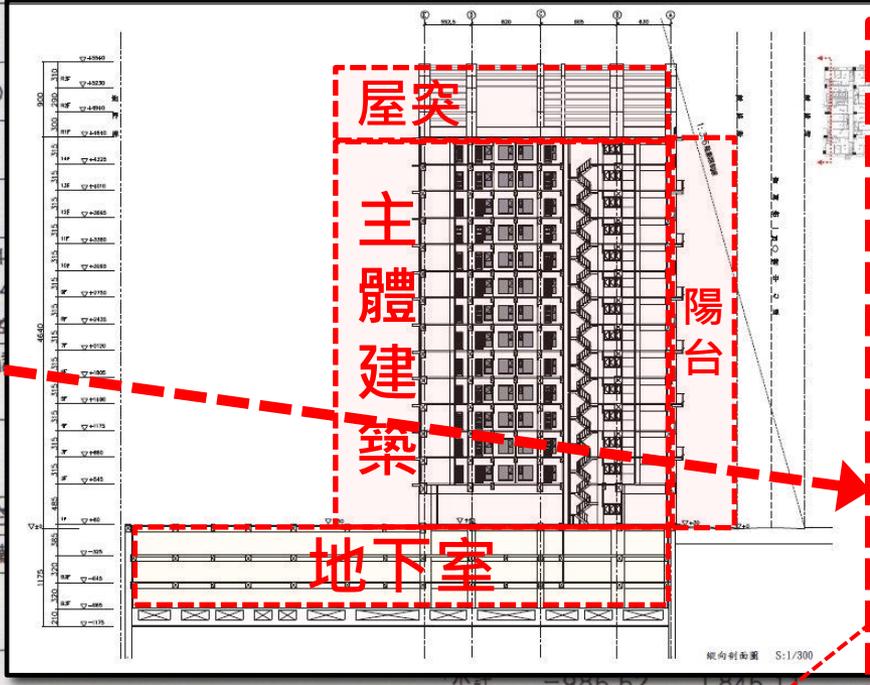
4. 如何求得本案的倍數與後數? 請於本案"黃色底色儲存格"中，參考如下說明，自行鍵入相關數據便可求得。

- a. 機電：一般依法規由樓層數決定上限 → 住宅類陽台 10%；商用類陽台 5% (除梯廳)。
- 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% (除梯廳)。
- d, e. 獎勵與增移：依基地適用法規針對基地條件 (分區、面積、位置...) 等得否獎勵或容移與% 的規定。
- f. 屋突：建築率 ÷ 除受限樓高外，一般大樓的實設建築率多僅約 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%。
- g. 地下室：開挖率 → 依適用法規針對開挖率的規定，但基地坪型曲折者，則依個案或計畫需再打折。
- 層數 → 若僅供停車，一般挖 2~3 層，但高容積率或低開挖率建築，則或須再多挖一、兩層。

說明：先確認基地適用法規、所屬都市計畫區、容積率、獎勵與增移、地條件與規劃參考表

樓層	
地下叁層	2470.82 < (1
地下貳層	2470.82
地下壹層	2470.82
壹層	店舖 S1 (1+2F) 防災中心=52.75 通風設備室=18.04
貳層	店舖 S1 (1+2F) 社區服務中心=54
主體建築	集合住宅 樓梯間=188.0
拾肆層	集合住宅 =711
拾伍層	集合住宅 =728
拾陸層	集合住宅 樓梯間=187.3
拾柒層	集合住宅 樓梯間=178.
貳拾叁~貳拾伍層	集合住宅 樓梯間=170.
貳拾陸~貳拾柒層	集合住宅 樓梯間=170.
屋突	屋頂一層 (樓梯間)
合計	

土地最大可建面積 = 允建 + 允增	1. 基準 FA (允建)	
	允增 FA	3. 獎勵 FA
		4. 增移 FA
	免計 FA (允建)	2. 地上機電
		(地面)停車空間
		騎樓
		地下室
		屋突
		陽台



**主體建築面積**  
(權宜用詞。指一棟建築物在地面以上，不含屋突、陽台的建築量體。亦即地面以上不含屋突的外牆壁心以內的總樓地板面積)

**總樓地板面積**  
 $\Sigma FA$

總樓地板面積	$\Sigma FA$
(各層樓地板面積合計)	
總工程造價	
陽台面積檢討	陽台

1. 最大可建面積 = 基準 FA + 免計 FA + 獎勵 FA + 增移 FA = 建照  $\Sigma FA$  + 陽台面積。其中

① 基準 FA = 基地面積 × 基準 (或法定) 容積率

② 免計 FA = 地下室 (防空避難空間)、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 (基地面積 × 開挖率) - 不得免計面積 (如單獨租售的賣場...)

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

騎樓 = 法定騎樓地上實設的騎樓面積

停車位 = (地面) 實設車位數 × (最大)  $40 \text{ m}^2/\text{部}$

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

梯廳 =  $5 \text{ (} \sim 10\%) \times \text{主體建築 FA}$

陽台 =  $5 \text{ (} \sim 10\%) \times \text{主體建築 FA}$  → (梯廳+陽台)  $\leq 15\% \times \text{主體建築 (地面以上不含屋突)}$

③ 獎勵  $\Sigma \Delta FA \leq 0.2 \text{ (或 } 0.5 \text{ 都更)}$  法定或基準 FA ( $\Sigma \text{獎勵} = \text{開空} + \text{都更(危老)} + \text{專案規定}$ )

④ 容移  $\Delta FA \leq 0.3 \text{ (或 } 0.4 \text{ 整體開發)}$  基準 FA (獎勵、容移%依基地適用法規而增額  $\Delta FA \leq 0.1 \sim 0.5$  (容移+獎勵)  $0.5 \sim 1.0$ ) 基準 FA (新北、桃與高市三者)

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

地下室面積

屋突面積

陽台面積

※註：法規面積 → 建照面積

本書籤為【最大可建面積與可售面積、成本建坪及可建強度關係彙整表】的第一部分。

說明允建、允增法規面積轉化為各層樓地板面積，再彙整為建照的總 (= 主體建築 + 烏塗 + 地下室) 樓地板面積與陽台面積。

銷售面積 = 可售面積(坪) + 車位數(部)

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

※註：建照面積→可售面積

本書籤為【最大可建面積與可售面積、成本建坪及可建強度關係彙整表】的第二部分。

說明將地下室FA折成計入停車位FA(=停車位數)與計入公設FA(化為公設比)。進而歸類為可售面積、成本建坪

地下室面積  
= 地下車位總面積  
+ 地下室計入公設面積

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

可售面積 = 最大可建面積 - (地下室)停車位總面積 + 停車位數

成本建坪 = 主體建築 FA + 屋突 FA + 地下室 FA ÷ 建照ΣFA。其中：

① 主體建築 FA ÷ 基準 FA × [(1 + 增移%) × (1 + 機電(≤15)%) + 獎勵(累計≤20)%] ÷ (1 - 梯廳(5~10)%)。其中：

- 容移% = 0~30% (或整體開發區 = 40%，若適用增額，優先適用增哦。)
- 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 [ 建築面積 × 1/8 (或高層建築 = 15%), 25 m<sup>2</sup> ] × 2 (或 3) 層。其中：

- 建築面積 = 基地面積 × 實設建蔽率  
= 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(汽+機)停車位數，業主要求車房比 ] max 的需求

④ (地下室) 停車位總面積 = 預設 @ 車位權狀面積 (建坪) × (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，因地下室坵形、面積、層數、結構系統... 而異)

※註：  
筆者針對北、新北、桃、竹、中、南與高七都的獎勵(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，其餘六都摘要表可上部落格截取參考。



5. 容積移轉面積：(一般簡稱「容移」)

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：
  - 【都市計畫容積移轉辦法】、【古蹟土地移轉辦法】
  - 【新北市都市計畫容積移轉審查許可要點(109.02.07修)】
  - 【新北市政府辦理都市計畫容積移轉移入容積量體評定原則(109.01.07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？除指定地區外，一般多以正面或負面列舉方式，規定得或不得為接受基地的條件。  
新北市規定：面積≥500㎡，路寬≥8M(6M，都更或核准拆除重建區)且面寬達≥8M，且不得為下列土地：
    - a.公設地與農業、保護區...等...等非屬都市計畫發展用地
    - b.毗鄰文資法指定之古蹟及登錄為歷史建築物之土地(經新北市古蹟文化景觀審議委員會審查通過者除外)。
    - c.附容積管制前舊建照土地。
    - d.都市計畫規定禁止容積獎勵地區。
  - 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？新北市比照上述古蹟、容移辦法規定為：
    - a.主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築所定著之私有土地
    - b.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。
    - c.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。
    - d.道路、公園...等(私有)公共設施保留地(一般不含區段徵收、土地重劃或整體開發區)。
- ③容移面積：得移入多少容積？除依上開【辦法】規定容移單項面積上限：一般地區≤0.3 基準 FA，整體開發地區≤0.4 基準 FA 外，在地的【容移審查要點】都有專屬得否適用與允增額度%的規定。此外，也偶見合併其他(獎勵)面積的累計上限規定。如：北市(容移+開空)面積≤0.5 基準 FA。  
新北市先前依路寬，109.02.07 修法後規定：除指定地區外，其餘地區依【都市計畫容積移轉辦法】規定：
  - 一般地區≤0.3 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≤500M，距三等或簡易火車站≤300M 地區≤0.4 基準 FA(須依容積量體評定機制檢討)
  - 指定地區：單項上限：
    - a.水保法公告之山坡地≤0.2 基準 FA
    - b.放射性、高氫離子建築≤0.15 基準 FA(6M≤路寬<8M)。
    - c.經市府核准重建之危老建築≤0.15 基準 FA。
  - 累計上限：獎勵+容移≤0.5 基準 FA (累計)。

2. 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，除各縣市政府已劃定都更地區外，民間得自行依法申辦都市更新。新北市規定為：

- ①適用法規：
  - 【都市更新條例(108.01.30修)】、【都市更新建築容積獎勵辦法(108.05.15修)】
  - 【新北市都市更新單元劃定基準(108.09.09修)】
  - 【新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(107.01.08修，待修)】
  - 【新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108.10.02發布)】
  - 【新北市都市更新單元容積原則(106.12.15修)】
- ②適用條件：除市府已劃定的都更地區外，民間得依【新北市都市更新單元劃定基準】，自行劃定更新單元，依規定申請都更：
  - 基地面積≥1,500㎡(單面，1,000㎡雙面)臨路，≥500㎡(特例另詳)
  - 臨街狀況：臨寬≥8M路(得含退縮地)長度≥20M(特例；如完整街廓)
  - 建物：屋齡≥30(特例20)年≥1/2 建物投影面積≥1/2 基地面積
- ③獎勵容積：【辦法§5~17,19】共列14項容積獎勵項目，各有2~30%基準容積的獎勵額度規定。【條例§65#1】授權地方得另訂上限20(40策略性都更地區)%基準容積的在地(【新北核算基準§12】：災屋、老屋、提供天橋、高整合率、退縮與結構認證等六項)獎勵項目。
- ④獎勵容積上限：二者合計獎勵後之建築容積，除不得超過在地【都市計畫法施行細則】的獎勵累計上限外，須依【條例§65#1】如下的上限規定：
  - 單項：都更 FA ≤ [ 基準 FAx1.5, 基準 FAx0.3 + 原建築容積 ] max
  - 累計：獎勵 Σ FA ≤ [ 基準 FAx1.5, 基準 FAx0.3 + 原建築容積 ] max
  - 策略性都更地區：都更 FA ≤ [ 基準 FAx2.0, 基準 FAx0.5 + 原建築容積 ] max (面積≥10,000㎡)

(一) 新北

- 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(ΔFA2「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(108.07.03修)】
  - ②適用條件：
    - 分區：泰山、金山、萬里...等區的住宅區不適用外，其餘住、商得適用。
    - 臨街規定：基地臨接≥8M寬道路，連續臨接長度≥[25M, 1/6x地界] min。
    - 面積要求：基地面積≥1,000㎡(商業區)，或≥1,500㎡(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≥6M)，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(≤7M)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：ΣΔFA = ΔFA1 + ΔFA2  
 ΔFA1 = S×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ΔFA2：依本章留設公共服務空間而增加之樓地板面積。限住宅區。大樓之地面層、供住戶集會...等服務性之公共空間。
  - ⑤累計(合併獎勵)上限 ≤ 0.2 基準 FA (一般地區)  
 或 ≤ 0.5 基準 FA (都更地區)(依【該施行細則】)

## 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（△FA<sub>2</sub>「公共服務性空間」則供住戶）使用者。針對符合規定的各類開放空間，給予不同的獎勵面積。台北市規定如下：

## ①法規：

- 【台北市土地使用管制自治條例】第十一章「綜合設計放寬與容積獎勵規定」
- 【都市計畫法台灣省施行細則§34-3】

## ②適用條件：

- 分區：商業區（住宅區不適用）。
- 臨街規定：基地臨接 $\geq 10M$ 寬道路，連續臨接長度 $\geq 1/5 \times$ 地界。
- 面積要求：基地面積 $\geq 1,500 m^2$ （商一、二），或 $\geq 1,000 m^2$ （商三、四）。跨分區者： $\Sigma$ （各分區面積+該分區最小面積） $\geq 1$ 。
- 留設空地比：商一 $\geq 65\%$ （商二、三 $\geq 65\%$ ，商四 $\geq 35\%$ 。）

③分類：開放空間分帶狀式、廣場式、人工地盤與地面層挑空等四類，各有其不同空間尺寸要求與有效面積認定標準（0.6~1，規定詳上開【自治條例】）。且該開放空間占基地面積比：商一~三 $\geq 40\%$ （商四 $\geq 30\%$ ）

④允增獎勵面積 $\Delta FA_1 = \text{容積率} \times [S \times I, 0.3 \text{ (當基地面積} \geq 2,000 m^2)] \text{ min}$

其中：S=開放空間有效面積之總和

I=鼓勵係數：0.4（商一）、1/3（商二~四）

⑤累計（合併獎勵）上限 $\leq 0.2$  基準 FA（一般地區）

或 $\leq 0.5$  基準 FA（都更地區）

## 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。台北市規定如下：

## ①法規：

- 【都市更新條例】
- 【都市更新建築容積獎勵辦法】
- 【台北市都市更新自治條例（100.11.10 修）】
- 【台北市都市更新單元規畫設計獎勵容積評定標準（101.04.12 修）】

②適用條件：市府已劃定都更地區的更新單元，或依【台北市都市更新自治條例§12】自行劃定更新單元之下列土地：

- 完整街廓（基地四週臨路或永久性空地）
- 街廓內（臨路相連）面積 $\geq 2,000 m^2$
- 兩面臨路，面積 $\geq 1,000 m^2$ 且 $\geq 1/4$ 該街廓面積
- 面積 $\geq 1,000 m^2$ （或經核准 $\geq 500 m^2$ ）且街廓內鄰地已建
- 跨街廓（其中至少有一街廓符合前①~④規定）整體開發。

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。至於【台北市都市更新自治條例】則歸納為 $\Delta F_1 \sim \Delta F_6$ 獎勵的條款，並針對其中 $\Delta F_5$ 設定【台北市都市更新單元規畫設計獎勵容積評定標準】。

④獎勵容積上限：依【都市更新建築容積獎勵辦法】，其合計獎勵容積上限為：

- 一般地區： $\leq [法定容積 \times 1.5, 法定容積 \times 0.3 + 原建築容積] \text{ max}$
- 策略型再開發地區： $\leq [法定容積 \times 2.0, 法定容積 \times 0.5 + 原建築容積] \text{ max}$
- 另依【台北市都市更新自治條例§16】，住宅區、第一、二種商業區得以原建築蔽率及依【台北市都市更新自治條例§19】核計 $\Delta F_1 \sim \Delta F_6$ 獎勵額度（ $\leq FA \times 15\%$ 為限）+原建築容積

## 容積移轉面積

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

## ①適用法規：

- 【都市計畫容積移轉實施辦法】、【古蹟土地移轉辦法】
- 【台北市容積移轉審查許可自治條例（103.06.30 制定）】

## 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？北市規定面積 $> 1,000 m^2$ 之下列土地：
  - a.若能取得古蹟或歷史建築所定著之私有土地為送出基地，則全市得適用。
  - b.臨 $\geq 8M$ 已闢計畫道路且距大眾捷運站出入口 $\leq 800M$ 。
  - c.臨 $\geq 15M$ （或臨二條，其中一條 $\geq 12M$ ）已闢計畫道路且距面積 $\geq 0.5$ 公頃已闢公園綠地廣場 $\leq 500M$ 。
 並規定不得為下列土地：
  - a.古蹟所在或毗鄰街廓，或歷史建築所在街廓。
  - b.市政府公告山坡地及本市環境地質資料庫中土地利用潛力低及很低地區。
  - c.本市保護區變更為住宅區地區及適用本市山坡地開發建築法規之地區。
  - d.位於農業區、保護區、河川區及其他非屬都市計畫發展區之土地。
  - e.依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。

• 送出基地：即哪些土地可將其未用（或未盡用）容積送出，也就是本基地要向哪裡取得容積？台北市規定為（不含區段徵收、市地重劃、整體開發地區共同負擔公設用地及都市計畫檢討變更中）下列土地：

- a.本市古蹟及歷史建築所定著之私有土地。
- b.未徵收面積 $\leq 2$ 公頃之未闢私有公園用地、綠地、廣場。
- c.未徵收寬度 $\geq 15M$ 且兩側連通已闢 $\geq 8M$ 計畫道路之未開闢完整路段的私有道路用地。
- d.符合「消防通道（【臺北市政府消防通道劃設及管理作業程序§3# 1-1】）」之未闢私有道路用地。
- e.未徵收寬度 $\geq 15M$ 且持有5年以上之已闢私有道路用地。

③容移面積：得移入多少容積？

- （單項） $\leq 0.3$ （一般地區，整體開發地區 $\leq 0.4$ ）基準 FA（依上開【辦法】）
- （累計）+其他（都更除外）獎勵面積 $\leq 0.5$  基容。

④其他規定：（103.6月新法新規定）

- 容積代金：以未徵收之共設設施土地移入容積 $\leq 0.5 \times$ 申請移入容積，另一半向市府繳納容積代金。
- 寬限期：三年內得延用【都市計畫容積移轉實施辦法】

※註：

筆者針對北、新北、桃、中、南與高六都的獎勵(開空、停獎與都更)、容移規定，各別整理成摘要表，po在詳本部落格第七講(如下圖)的附件，本圖以北市為例，其餘五都的摘要表可上部落格截取參考。



1

土地最大可建面積 = 允建 + 允增

1. 基準 FA (允建)

允增 FA	3. 獎勵 FA	開空
		都更(危老)
		專案
	4. 增移 FA	容積移轉
		增額容積
2. 免計 FA (允建)	梯廳	地面層
		樓上層
	地上機電	地面層
		樓上層
	(地面)停車空間	
	騎樓	
	地下室	
	屋突	
	陽台	

法規、建照、銷售與權狀面積關係表

王英欽製表  
108.12 修

法規面積		銷售面積 = 可售面積(坪) + 車位數(部)							銷售面積		
		室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	車位	建照面積		
土地最大可建面積 = 允建 + 允增	1. 基準 FA (允建)		○		△	△	◇			主體建築面積 (權宜用詞。指一棟建築物在地面以上，不含屋突、陽台的建築量體。亦即地面以上不含屋突的外牆壁心以內的總樓地板面積)	總樓地板面積 Σ FA
	允增 FA	3. 獎勵 FA	開空	○		△	△	◇			
			都更(危老)	○		△	△	◇			
			專案	○		△	△	◇			
	允增 FA	4. 增移 FA	容積移轉	○		△	△	◇			
			增額容積	○		△	△	◇			
	允建 FA (允建)	梯廳	地面層			○	△				
			樓上層				○				
		地上機電	地面層			○	△				
			樓上層				○				
		(地面)停車空間		○					○		
		騎樓			○						
		地下室		◇		○			○		
		屋突				○	△				
	陽台						○				
法規面積		(主)建物		共同使用		附屬建物		車位		建照面積	
權狀面積		建物所有權狀面積							權狀面積		

※說明：(法規面積歸入建照→銷售→權狀面積中，以○為主、△為輔、◇為特例)

- 法規面積指各類空間依法可建的面積，建照面積指建造執照圖說書類上的面積，銷售面積指於銷售說明書、合約上所列面積，權狀面積則為建物所有權狀登記的面積(108年起兩遮不得登記面積)。實務上除銷售面積以“坪”為單位外，其餘面積都以“m<sup>2</sup>”為單位。
- 基準 FA+允增 FA 除主要供室內面積之用外，尚須撥用部分面積供下列空間之用：
  - 梯 core 超出免計範圍的梯廳、『地上機電』，與一般升降機的機道、淨寬 < 2M 的通道...等不得免計而須併入容積 ZFA 檢討容積率的空間。屬大公(地面層)、小公(樓上層)面積。
  - 陽台深度 > 2M 範圍的面積，或每層面積 ≥ [1/8 該層 FA, 8 m<sup>2</sup>] max 透天或 ≥ 10% 該層 FA 大樓者，須計入該層 FA，併入容積 ZFA 檢討容積率。
  - 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 ΔFA2。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)不得免計，須計入該層 FA，併入容積 ZFA 檢討容積率。(屬大公或將梯 core 改列小公)。
- 都更 FA、適用至 116.05.31 止的危老 FA 或新北適用至 110.07.03 止的簡易都更，僅得三擇一(另詳)。
- 增移 FA 除容積移轉外，新增部分縣市適用的增額容積。一般規定以增額優先適用(另詳細部規定)。
- (地面層)停車空間若設於室內者(如透天案，以爭取最大 40 m<sup>2</sup>/部的免計面積)，一般都以室內面積銷售，並最好於銷售圖中註明“兼停車空間”；若設於室外，則多以車位銷售。
- 地下室若部分規劃單獨租售(如賣場)或附賣於 1F 者，此等空間用途非屬免計範圍，須計入容積 ZFA 檢討容積率、停車數量。其餘的地下室面積則折算為計入停車位面積(化為停車位數)與計入公設面積(與地上公設合計為總公設面積化為公設比)。

※註：以下四連圖是(法規)最大可建面積彙整為(建照)總樓地板面積，轉為(銷售)可售坪數，最後登記為(建物所有權)權狀面積的流程示意圖。

法規面積	銷售面積		銷售面積=可售面積(坪)+車位數(部)							銷售面積	
	室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	車位	建照面積	總樓地板面積		
1. 基準 FA (允建)	○		△	△	◇				主體建築面積 (權宜用詞。指一棟建築物在地面以上，不含屋突、陽台的建築量體。亦即地面以上不含屋突的外牆壁心以內的總樓地板面積)	總樓地板面積 Σ FA	
	○		△	△	◇						
	○		△	△	◇						
	○		△	△	◇						
3. 獎勵 3.1 開空 3.2 都更(危老)	○		△	△	◇			地下室面積	總樓地板面積 Σ FA		
	○		△	△	◇						
								屋突面積			
								陽台面積			

2

主體建築面積

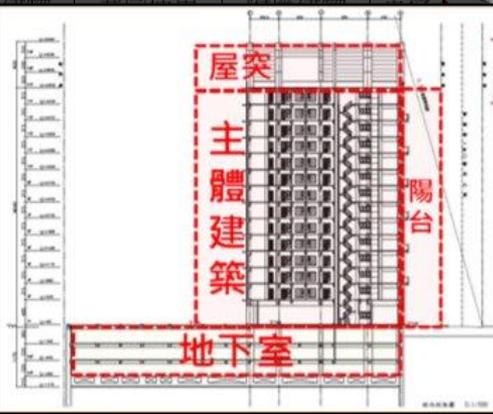
(權宜用詞。指一棟建築物在地面以上，不含屋突、陽台的建築量體。亦即地面以上不含屋突的外牆壁心以內的總樓地板面積)

總樓地板面積  
Σ FA

臺南市政府工務局建築執照	(87)年南工建字第1033號
林博容建築師事務所	(87)南工建一字第08687號
地址：高雄市中區明仁路18號	開業證號：高建師證字第086號
電話：76214896	

停車輛數	室內	205 輛
	室外	輛
總樓地板面積	36,083.24 M <sup>2</sup>	

構造種類	鋼筋混凝土構造	建造類別	新建
層數	地下3層 地上11層 1棟 207戶	法定空地面積	644.72 M <sup>2</sup>
建築率	6.13 / 10	容積率	*** X >= *** X
層高	***	建築物高度	34.00 M
建築面積	騎樓 691.60 M <sup>2</sup>	其他	35,391.64 M <sup>2</sup>
法定防空避難設備面積	地上 *** M <sup>2</sup>	停車輛數	室內 205 輛
	地下 1863.74 M <sup>2</sup>	室外	輛
工程造價	313,971,536 元	總樓地板面積	36,083.24 M <sup>2</sup>

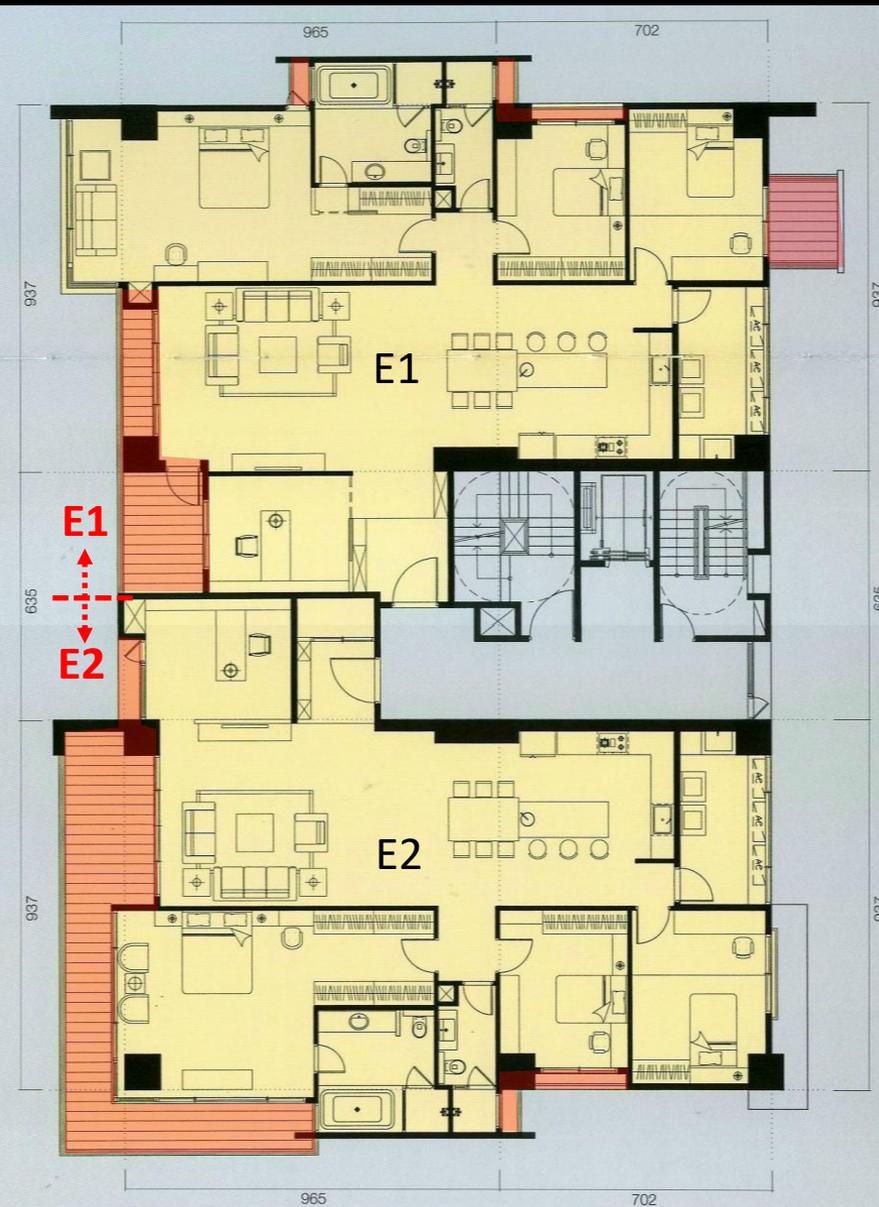


面積指於銷售登記面積)。  
道...等不得免  
該層 FA 大樓  
「管委會使用  
免計，須計入

經前述作業求得的①最大可建面積，於土地開發的後續各階段，化為如下的各類面積：  
→ ②請照時將歸納為建造執照中的「總樓地板面積、陽台面積」。並將轉換為

**3 銷售面積=可售面積(坪)+車位數(部)**

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



		法規 建照 銷售與權狀面積關係表							75, 12 修
		銷售面積 = 可售面積(坪) + 車位數(部)							銷售面積
法規面積		室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	車位	建照面積
土地最大可建面積 = 允建 + 允增 + 免計	1. 基準 FA (允建)	○		△	△	◇			主體建築面積 (權宜用詞。指一棟建築物在地面以上，不含屋突、陽台的建築量體。亦即地面以上不含屋突的外牆壁心以內的總樓地板面積)  總樓地板面積 Σ FA  地下室面積 屋突面積  陽台面積  建照面積 權狀面積
	3. 獎勵 FA	開空	○		△	△	◇		
		都更(危老)	○		△	△	◇		
		專案	○		△	△	◇		
	4. 增移 FA	容積移轉	○		△	△	◇		
		增額容積	○		△	△	◇		
	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	○						○		

E ground plan

4-10F 平面圖

室內面積 / 54.06 坪

附屬建物面積 / 5.99 坪

公共面積 / 17.37 坪

銷售面積合計 / 77.41 坪

經前述作業求得的①最大可建面積，於土地開發的後續各階段，化為如下的各類面積：

→ ②請照時將歸納為建造執照中的「總樓地板面積、陽台面積」。並將轉換為

→ ③銷售階段時，房屋銷售說明書圖與合約中的「室內、公設、陽台、騎樓...等」面積。

高雄市政府地政處新興地政事務所

建物所有權狀

登記日期：中華民國099年11月18日  
發狀日期：中華民國099年11月18日  
權狀字號：099新建字第006886號

所有權人：  
統一編號：

建物標示：

坐落：苓雅區福裕段  
建號：02217-000  
門牌號：街3巷  
建築完成日期：民國086年06月30日  
主要建材：鋼筋混凝土造  
主要用途：住家用  
建物層數：014層  
層次：四層  
面積：\*\*\*\*105.53平方公尺  
總面積：\*\*\*\*105.53平方公尺  
附屬建物：陽台  
面積：\*\*\*\*12.93平方公尺  
權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
建物坐落地號：福裕段 1436-0000

建物標示：

坐落：區 段  
建號：02217-000  
門牌號：街3巷 4樓之1  
建築完成日期：民國 年06月30日  
主要建材：鋼筋混凝土造  
主要用途：住家用  
建物層數：014層  
層次：  
面積：\*\*\*\*105.53平方公尺  
總面積：\*\*\*\*105.53平方公尺  
附屬建物：陽台  
面積：\*\*\*\*12.93平方公尺

權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

建物坐落地號：段 1436-0000

共有部分：

(主)建物 共同使用 附屬建物 車位  
建物所有權狀面積 4

法規面積	銷售面積 = 可售面積(坪)+車位數(部)							銷售面積
	室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	車位	
1. 基準 FA (允建)	○		△	△	◇			
2. 免計 FA (允建+允增)	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					○			
法規面積	(主)建物				共同使用	附屬建物	車位	建照面積
權狀面積	建物所有權狀面積							權狀面積

\*說明：(法規面積歸入建照→銷售→權狀面積中，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（108年起兩遮不得登記面積）。實務上除銷售面積以"坪"為單位外，其餘面積都以"m"為單位。  
2. 基準 FA+允增 FA 除主要供室內面積之用外，尚須撥用部分面積供下列空間之用：

經前述作業求得的①最大可建面積，於土地開發的後續各階段，化為如下的各類面積：  
→ ②請照時將歸納為建造執照中的「總樓地板面積、陽台面積」。並將轉換為  
→ ③銷售階段時，房屋銷售說明書圖與合約中的「室內、公設、陽台、騎樓...等」面積。  
→ ④完工保存登記時，登記為建物所有權權狀中的「主建物、附屬建物、共同使用」面積。

總樓地板面積  
Σ FA

主體建築面積  
(權宜用詞。指一棟建築物在地面以上，不含屋突、陽台的建築量體。亦即地面以上不含屋突的外牆壁心以內的總樓地板面積)

地下室面積  
屋突面積

陽台面積

## 三、評估階段

77,

### 2. 投資效益評估

2. 投資效益評估：本階段是購地階段的關鍵作業。業主以公司投資效益評估的方式，估算本案開發的毛利<sup>算毛利</sup>，再依公司要求的獲利反算出對應地價，以評估購地可行性，向賣方出價<sup>出地價</sup>。

- 算毛利：依算坪數求出的可售面積、成本建坪，與經市調後擬議的各類產品的價位，與公司預估本案的營建造價（營建成本）、其他成本，先以賣方的土地開價為土地成本，依公司評估毛利的方式（一般分為相對於總成本、投資成本與總可售三種）及籌資模式（是否申辦土建融資），由下列公式算出本案的毛利與毛利率：

毛利 = 收益(總可售金額) - 成本(土地 + 營建 + 其他)

毛利率 = 毛利 ÷ 總成本(、投資成本或總可售)

## 三、評估階段

78,

### 2. 投資效益評估

2. 投資效益評估：

- 出地價：再依公司要求（相對於總成本、投資成本或總可售）的毛利率，由  
土地成本 = 收益（總可售金額）  
- 公司要求毛利 - 成本（營建 + 其他）  
，反算出地價，做為向賣方出價的參考。

➔ 要出價多少？

此評估作業決定該出價多少？是購地階段業主最關心的關鍵作業。規劃者自應展現專業價值除協助業主購得土地，且確保其購地成本得以兼顧未來推案的競爭力！

投資效益評估依其作業的精準度，蓋可分為概估與精算兩種。分述如下：

## 三、評估階段

79,

### 2. 投資效益評估-概估

#### (一) 概估(大樓案)：

坊間概估地價的方式，一般多只針對全案中以"坪"計價的部分(精算則為全案)。至於以"部"計價的車位，則暫且先被忽略(概因車位所佔的"地下室計入停車位總面積"的成本，得以車位售價來cover，而暫不在評估範圍)。公式如下：

**地價 = 每售坪房價中的土地成本 × 土地坪效** 其中：

- 土地成本：每售坪房價中的土地成本

**房價 = 營建單價 + @每售坪(土地成本 + 其他成本 + 毛利)**

研判市場上可接受的(一般以樓上層)房價，由每坪房價中扣除毛利、營建與其他(以管銷為主)成本，剩下的就是土地成本。

**土地成本 = 房價 - 營建單價 - @每售坪(其他成本 + 毛利)**

## 三、評估階段

90,

### 2. 投資效益評估-概估

(一)概估(大樓案)：概估地價=每售坪房價中的土地成本×**土地坪效** 其中：

- 土地坪效 (≡一坪地可賣幾坪屋，但不含停車位)：  
坊間常以基地的容積率乘"坪效係數(坊間常誤用**1.6**)"，有時會再納入基地可能有的獎勵面積，以概估其坪效。  
公式如下：

$$\text{坪效} = \text{容積率} \times \text{坪效係數} (\text{常誤用} 1.6) \times \text{有時再乘} (1 + \text{獎勵率})$$

概估地價依毛利率相對於總成本、總可售而異，公式：

### 概估土地單價

≡ [房價 ÷ (1 + 毛利率) - 造價 - (房價 × 管銷%)] × 坪效 (毛利相對於總成本)

或 ≡ [房價 × (1 - 毛利率% - 管銷%) - 造價] × 坪效 (毛利相對於總可售)

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

則地價 ≡ [30w ÷ (1 + 25%) - (30w × 5%) - 10w] × 3 × **1.6** = 60w/p (相對總成本25%)

或 ≡ [30w × (1 - 25% - 5%) - 10w] × 3 × **1.6** = 52.8w/p (相對總可售25%)

大樓案 可 建 強 度(≡含車位的土地坪效) 速算簡表												本案容積率= 100%		'20.07修	
A. 倍數=[(1+e)×(1+a)+d]÷(1-b)×(1+c)						B. 係 數 = f+g						C. 可建強度			
免計一：梯core+陽台			d. 獎勵	e. 增移	免計二：屋突			免計三：地下室			A. 倍數	B. 係數	C. 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	217%
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	389%
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	571%
本案									0			0	1.00	0.00	100%

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(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100%為例)×1.96(1.27~2.44)+1.93(0.9~3.27)≡**217%~571%**。
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，參考如下說明，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. 獎勵與增移：依基地適用法規針對以基地條件(分區、面積、位置...等)得否獎勵或容移與%的規定。
  - f. 屋突：建蔽率→除受限樓高外，一般大樓案的實設建蔽率多僅約40%(甚少超過50%)。  
 上限→除高層建築(16層以上或樓高50M以上)15%外，餘12.5%。  
 層數→一般計 2層，但電梯達屋頂層的建案，或可賣 3層。
  - g. 地下室：開挖率→依適用法規針對開挖率的規定。但基地坵型曲折者，則依個案或許還需再打折。  
 層數→若僅供停車，一般挖 2~3層。但高容積率或低開挖率建案，則或須再多挖一、兩層。

## 三、評估階段

### 2. 投資效益評估-精算

16. 主要成本		金額	單位	面積	單位
土地	1,000,000,000	1,000,000,000	元		
建築費	1,000,000,000	1,000,000,000	元		
其他	1,000,000,000	1,000,000,000	元		
總計	3,000,000,000	3,000,000,000	元		

A. 總可售		金額	單位
總可售	1,000,000,000	1,000,000,000	元
成本	1,000,000,000	1,000,000,000	元
毛利	1,000,000,000	1,000,000,000	元

### (二) 精算：

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

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

收益(總可售金額) - 成本(土地 + 營建 + 其他) = 毛利(毛利率)  
 $\therefore$  可承受的土地成本 = 收益 - (公司要求) 毛利 - 營建成本 - 其他(管銷)費用。

地價 = (土地成本 - 他項地款) ÷ (1 + 佣金%) ÷ (1 + 稅費%) ÷ 土地面積

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

## 三、評估階段

83,

### 2. 投資效益評估-精算

16. 毛利、毛利率：		
毛利	①無土、建融 236,132,373 元	②探土、建融 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%
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)：		
反算地價	1. 相對總成本 24% 514,849 元/坪	2. 相對投資成本 50% 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%

### (二)精算：

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

#### 土地成本

$$\text{總可售} \div (1 + \text{毛利率}) - (\text{營建} + \text{管銷}) \text{成本}$$

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

#### 土地成本

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

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

$$\text{土地成本} \div \text{總可售} \times (1 - \text{毛利率}) - \text{營建成本} - \text{管銷}$$

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

大樓案：

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

收益 (總可售) - 成本 (土地+營建+其他) = 毛利 (毛利率)

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

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

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

收益(總可售) - 成本(土地+營建+其他) = 毛利(毛利率)

$$Q29 \quad f_8 \quad = (K18 - (1 + Q28) * (K5 + K27)) - ((1 + Q28) * (1 + M28 * K8 * (K9 - 0.3) / 2) - (Q28 * M28)) * K28) / (F9 * ((1 + K6 + K7 + M22 * K8 * K9) * (1 + Q28) - Q28 * M22))$$

	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

<b>6.總可售</b>		坪	
A區	1,371.97	205,795,681 元	
B+C區	3,123.22	359,170,849 元	
合計		564,966,530 元	

user:  
毛利 = 總可售 - 總成本 (無融)。

user:  
毛利 = 總可售 - 總成本 (融資)。

<b>7.成本</b>			
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	282,833,961 元	84,850,188 元
	佣金	1,414,170 元	1,414,170 元
	規費稅金	4,242,509 元	4,242,509 元
	利息		5,939,513 元
	小計	288,490,640 元	96,446,381 元
管銷費用		22,598,661 元	22,598,661 元
營建成本	4,066.86坪	223,677,079 元	67,103,124 元
營建利息			1,644,027 元
總成本		534,766,380 元	542,349,920 元
投資成本			187,792,192 元

<b>8.毛利、毛利率(分有無土、建融)：</b>		
	①無土、建融	②採土、建融
毛利	30,200,150 元	22,616,610 元
相對總成本毛利率	5.65%	
相對投資成本毛利率		12.04%
相對總可售毛利率	5.35%	4.00%

<b>9.反算(依公司兩類標準毛利率反算)：</b>		
	1.相對總成本 10%	2.相對投資成本 25%
反算地價	143,697 元/坪	143,227 元/坪
反算毛利	51,360,594 元	45,106,312 元
反算相對總可售毛利率	9.09%	7.98%

user:  
1. 本格為若要達到公司總成本(無融)標準毛利率時，此時的地價為何？此數據為本估算表最終的目的。  
2. 計算式 =  $(K18 / (1 + P28) - K27 - K28 - K5) / (F9 * (1 + K6 + K7))$   
地價 = (總可售 ÷ (1 + 毛利率)) - 管銷費用 - 營建成本 - 其他地款 ÷ (面積 × (1 + 佣金比 + 規費稅金比))。  
3. 本計算式較為複雜，請參考第八講第五節實例二說明之28。

user:  
1. 本格為若要達到公司投資成本(融資)標準毛利率時，此時的地價為何？此數據為本估算表另一最終的目的。  
2. 計算式 =  $(K18 - (1 + Q28) * (K5 + K27) - ((1 + Q28) * (1 + M28 * K8 * (K9 - 0.3) / 2) - (Q28 * M28)) * K28) / (F9 * ((1 + K6 + K7 + M22 * K8 * K9) * (1 + Q28) - Q28 * M22))$ 。  
3. 地價 = (總可售 - (1 + 毛利率) × (其他地款 + 管銷費用) - ((1 + 毛利率) × (1 + 建融比例 × 貸款年利率 × 計息年數 + 2) - (毛利率 × 建融比例) × 營建成本) ÷ (基地面積 × (1 + 佣金比例 + 規費稅金比例 + 土融比例 × 貸款年利率 × 計息年數) × (1 + 毛利率) - 毛利率 × 土融比例)。  
4. 本計算式甚為複雜，請參同上實例說明之28。

※註：1. 本表為從土地坪效進階評估地價的彙整表。可從《土地開發專業部落格(47張書籤標註)》中點閱上雲端套用。  
 2. 填寫表一的基本資料及表二、表四部分自訂數據後，點"付費(推廣中免費)估算"完成登入後，再點"付費估算"啟動由系統估算。

開啟新計算 付費估算 登入

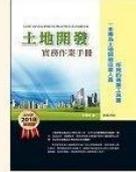
※橘色儲存格：請先查閱「都市計畫書」，若無相關規定，才使用系統預設值。  
 ※黃色儲存格：請自行輸入其值。  
 ※白色儲存格：雖由系統計算或預設，但可視情況自行調整。

### 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 m <sup>2</sup>	公告現值	16.90萬/坪	51114元/m <sup>2</sup>	預設參數:1m <sup>2</sup> = 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 m <sup>2</sup>	免設基數 =	0 m <sup>2</sup>	每部FA =	150 m <sup>2</sup>	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%			
參考	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%
	低標	8	4	10	0	0	40	12.5	2	10.0	80	1	80	1.236	0.900
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				概估地價												
售價	房價	樓上住	24萬/坪	地面店	40萬/坪	均價	26.29萬/坪	總可售	180806.64萬	相對於	毛利率	簡易估算		進階估算		
	車位	車位價	120萬/位						地價			毛利	地價	毛利		
成本	土地	佣金	0.5%	稅費	4%	容移行情	20%	總成本	144645.31萬	總可售	20%	57.70萬/坪	36161.33萬	51.88萬/坪	36161.33萬	
		補貼款	0萬	回饋金	1752萬	容移款	978.18萬		總成本		24%	58.97萬/坪	36430.14萬	53.04萬/坪	34994.83萬	
		= 其他地款 2730.18萬														
	營建	造價	12萬/坪	營建成本 =			80562.36萬									
管綫	管綫	5%	其他成本 =			9040.33萬										
貸款	貸款	貸款比例	65%	利率	2%	貸款計息	2年	投資成本	61833.95萬	 <p>王英欽 0929-993-083</p> <p>土地開發 建築設計 專業顧問講師</p> <p>歡迎參觀個人部落格</p>						
		土融利息	1301.30萬	建融利息	785.48萬											
	總貸款額	84898.15萬								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						

## 四、簽約階段

### 簽約階段

建設公司在購地簽約前最後把關作業查核表	
項目	查核重點與建議摘要
產權	<ul style="list-style-type: none"><li>• 有無 <input type="checkbox"/> 優先承購權 <input type="checkbox"/> 其他登記事項 <input type="checkbox"/> 參考資訊 <input type="checkbox"/> 附的債務、租的他項權利...etc.</li><li>➢ 建議：1. 覆核土地（或合建物）登記簿本各部登記內容與（上網查）參考資訊</li><li>2. 詢貸款單位（如：銀行）主辦</li></ul>
地政作業	<ul style="list-style-type: none"><li>• 有無規畫中或預區 <input type="checkbox"/> 市地重劃 <input type="checkbox"/> 區段徵收 <input type="checkbox"/> 徵收...等地政作業規定...etc.</li><li>➢ 建議：1. 上網查基地所屬都市計畫案都計說明書「事業及財務計畫」中規定</li><li>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</li></ul>
法規	<ul style="list-style-type: none"><li>• 有無 <input type="checkbox"/> 禁限建 <input type="checkbox"/> 容積放寬獎勵轉移 <input type="checkbox"/> 累計上限 <input type="checkbox"/> 其他都計書中專屬...等規定</li><li>➢ 建議：1. 上網查基地所屬都市計畫案的都計書中「土地使用管制」...等章面規定</li><li>2. 詢開發局基地所屬地區主辦</li></ul>
規劃配置	<ul style="list-style-type: none"><li>• 是否 <input type="checkbox"/> 符合公司產品定位要求 <input type="checkbox"/> 善用基地環境條件 <input type="checkbox"/> 發揮最大允建面積</li><li><input type="checkbox"/> 格局滿足生活機能需求 <input type="checkbox"/> 結構系統兼顧居住停車收益...etc.</li><li>➢ 建議：1. 提供現況圖從規畫善用基地環境正面景觀開負面觀瞻</li><li>2. 協同建築師再度親自核對配置圖與評數</li></ul>
評估	<ul style="list-style-type: none"><li>• 是否 <input type="checkbox"/> 涵蓋開發各項及所有細項成本 <input type="checkbox"/> 預估公司未來持有土地期間開發負擔</li><li><input type="checkbox"/> 估算程式能隨購地條件改變、適用法規變動即時自行應變...etc.</li><li>➢ 建議：善用電腦運算，以求作業迅速、履歷又確實，並能即時調整、同步應變。</li></ul>

### 簽約階段：簽約前的議價、把關作業及擬定契約書等簽約過戶作業

於此購地最後的議價把關階段，仲人須折衝協調，拉近買賣雙方條件的差距，以促成交易。業主除應借重代書專業，妥善處理後續簽約作業相關細節外，

- 也應請代書、代銷、建築師...等專業夥伴再度覆核先前各自經手的查產權、地政、市場、法規...等作業內容，確保作業無誤。
- 同時針對協力夥伴代為處理的委外作業，業主也要能自行核對，做好最後把關的覆核作業。
- 並應善用網路資源與導入電腦協助作業，以掌握相關細節與進度。並得以因應購地條件的驟變、適用法規的更迭，隨時配合調整作業內容與相關數據，藉由電腦作業，即時同步提供應變數據，以提高作業效率，爭取購地時效，並確保決策正確！

## 建設公司在購地簽約前最後把關作業覆核表

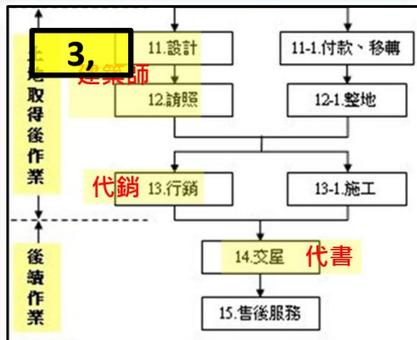
項目	覆核重點與建議摘要
產權	<input type="checkbox"/> 優先承購權 <input type="checkbox"/> 其他登記事項 <input type="checkbox"/> 參考資訊、暗的 <input type="checkbox"/> 債務 <input type="checkbox"/> 他項權利 <input type="checkbox"/> 其他： ▶ 建議：1.覆核土地（或含建物）登記謄本各部登記內容與（上網查）參考資訊 2.詢貸款單位（如：銀行）主辦
地政作業	<input type="checkbox"/> 已完成 <input type="checkbox"/> 尚待 <input type="checkbox"/> 重劃 <input type="checkbox"/> 區段徵收 <input type="checkbox"/> 徵收、捐 <input type="checkbox"/> 地 <input type="checkbox"/> 款或整體 <input type="checkbox"/> 開發 <input type="checkbox"/> 規劃 <input type="checkbox"/> 其他： ▶ 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.上在地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	<input type="checkbox"/> 開發管制 <input type="checkbox"/> 建築限制，容積 <input type="checkbox"/> 調升 <input type="checkbox"/> 獎勵 <input type="checkbox"/> 移轉 <input type="checkbox"/> 累計上限 <input type="checkbox"/> 其他： ▶ 建議：1.上網查適用法規，尤其是都計書中「土地使用管制要點」通案與特例規定 2.詢在地都發(或城發)局基地所屬行政區主辦
規劃配置	確認 <input type="checkbox"/> 符合公司產品定位要求 <input type="checkbox"/> 善用基地環境條件 <input type="checkbox"/> 發揮土地最大效益 <input type="checkbox"/> 格局滿足機能需求 <input type="checkbox"/> 結構系統經濟兼顧施工與停車效益 <input type="checkbox"/> 其他： ▶ 建議：1.提供現況圖促請規畫者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
評估	確認涵蓋 <input type="checkbox"/> 購地 <input type="checkbox"/> 未來開發各項及所有細項成本 <input type="checkbox"/> 未來公司持有期間稅費負擔 <input type="checkbox"/> 估算程式能隨購地條件改變 <input type="checkbox"/> 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。
議價簽約	交易細節 <input type="checkbox"/> 單總價 <input type="checkbox"/> 其他地款 <input type="checkbox"/> 分期 <input type="checkbox"/> 雙方權利義務 <input type="checkbox"/> 融資約定 <input type="checkbox"/> 履約保證 <input type="checkbox"/> 其他： <input type="checkbox"/> 依約執行 <input type="checkbox"/> 簽約前前置作業 <input type="checkbox"/> 後續作業載入合約中 <input type="checkbox"/> 其他： ▶ 建立 SOP 流程與查核表，確保簽約前把關、簽約中核對與簽約後追蹤作業順利

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U			
1	<b>《規劃、銷售面積及評估彙整表》：大樓案</b>																							
2					0.3025	check	<b>1.基地面積</b>				㎡	坪	check	<b>6.容移面積</b>				㎡	坪	<b>投資效益評估表</b>				check
3	<b>11.規劃面積表</b>				㎡	坪	<b>買賣樓本面積</b>				3,189.00	964.67	check	<b>6.容移面積</b>				㎡	坪	<b>13.主要參數</b>				check
4	基地面積	驗樓地		0.00				公設	0.00	0.00		都計容移	1,722.06	520.92		土地	<b>地(軍)價</b>				600,000 元/坪			
5		其他 1 (30M內)	1,836.00	555.39	3,189.00	買賣樓本實坪	3,189.00	964.67	保留地	0.00	0.00	都計容移	0.00	0.00			其他地款	0 元						
6		其他 2	1,353.00	409.28		私設通路	0.00	0.00	請照	3,189.00	964.67	得適用面積上限	1,722.06	520.92			佣金	0.5%						
7	合計	3,189.00	964.67		公告現價	@51,114元/㎡	@168,972元/坪								規費稅金		4.0%							
8	基準FA	建築容積率	60.00%	180.00%								<b>7.樓地板面積</b>					㎡	坪	check	利率	年率 3.0%			
9	調升後容積率	上限1=240%	上限2=400%									1F	店舖	667.90	202.04			計息年數	±2.2(總-0.5)年					
10	(原)基準FA	5,740.20	1,736.41								門廳		129.25	39.10			管銷	5.0%						
11	(調升後)基準FA	9,779.40	2,958.27		<b>2.獎勵開空 ΔFA</b>				㎡	坪		公共服務	129.25	39.10			售價							
12	免計FA	騎樓	0.00	0.00	沿街式	實設面積	836.16	252.94	有效獎勵+1.5			2F	樓core	148.50	44.92			造價	110,000 元/坪					
13		7.屋空	322.47	97.55	廣場式	有效面積	1,254.24	379.41	有效獎勵+0.0				小計	1,074.90	325.16			店單價	400,000 元/坪					
14		5.地下室	5,102.40	1,543.48	S (開空有效面積和)	1,254.24	379.41	有效獎勵+291.32				店舖	606.23	183.38		住單價	240,000 元/坪							
15		5.梯廳	988.95	299.16	I (鼓勵係數)	1,254.24	379.41	有效獎勵+1.23	實設=1.23	有效獎勵+1.5		管委	258.50	78.20		車單價	@1,200,000元/位							
16		5.地上機電	1,689.88	511.19	ΔFA1=SxI	1,538.50	465.40					樓core	148.50	44.92		<b>14.總可售</b>				check	由總量折店住售坪。			
17		地面停車40㎡/輛	0.00	0.00	ΔFA2	258.50	78.20					標準層	住家	925.76	280.04		1+2F店	485.77坪	194,307,129 元	份大小店=485.77坪				
18		小計	8,103.70	2,451.37	實際獎勵面積ΔFA	1,797.00	543.59					3-17F	住家	13,886.35	4,200.62		1+2F住	0.00坪	0 元	份大小公設=560.97坪				
19		8.陽台	1,465.03	443.17	實際獎勵面積	0.00	0.00					nh1~2F	住家	322.47	97.55	有效獎勵+0.13	3F↑住	5,501.35坪	1,320,412,004 元	住=5501.56坪				
20	獎勵FA	2.獎勵(開空)	1,797.00	543.59	3.其他獎勵面積(放棄)	㎡	坪					地面以上(不含ph)合計	15,974.47	4,832.28	check=4,833.13	車位	124位	148,800,000 元						
21		3.其他獎勵面積	0.00	0.00	上限=0.0	單項面積	0.00	0.00				標準層	樓core	157.10	47.52		合計	1,663,519,133 元						
22		2+3.小計	1,797.00	543.59	累計上限1=0.2	累計上限1面積	1,955.88	591.65					2F	公設	14.73	4.45		<b>15.成本</b>						
23	4.都更	0.00	0.00	實際獎勵面積	0.00	0.00						店舖	61.67	18.66		依有無土、建融分列：	土地成本	土地款	578,803,500 元	202,581,225 元	±2.6%			
24	(含都更)小計	1,797.00	543.59	4.都更獎勵面積ΔFA	㎡	坪						2-17F	住家	92.58	28.00	有效獎勵+0.06	無土、建融	2,894,018 元	2,894,018 元					
25	6.容移FA	1,722.06	520.92	實際獎勵面積	0.00	0.00						3-17F	住家	1,388.63	420.06	有效獎勵+0.17%	土地款	23,152,140 元	23,152,140 元					
26	ΣFA	建築	21,402.17	6,474.16	上限1=1.3	單項上限1面積	4,889.70	1,479.13	累計上限2=0.5			小計	1,465.03	443.17	有效獎勵+0.17%	規費稅金	24,830,670 元	24,830,670 元						
27		容積	9,779.40	2,958.27	上限2=0.3	單項上限2面積	2,933.82	887.48	有效獎勵+0.17%						利息	17,517,790 元	17,517,790 元	有效獎勵+0.20%						
28		停車	15,977.30	4,833.13	有效獎勵+0.20%	實際獎勵面積	0.00	0.00	有效獎勵+0.17%						容移	9,780,153 元	9,780,153 元	有效獎勵+0.20%						
29		建築面積	1,074.90	325.16	有效獎勵+0.17%										都更	0 元	0 元	有效獎勵+0.20%						
30	設計建築率	33.71%										<b>9.公設面積</b>				㎡	坪		容移	9,780,153 元	9,780,153 元			
31	容積率	306.66%	有效獎勵+11.12%									1+2F	531.73	160.85		小計	632,147,600 元	280,755,995 元						
32	停車	法定停車位數	汽=106	機=159	<b>5.免計面積</b>				㎡	坪		CC	1+2F	531.73	160.85		管銷費用	83,175,957 元	83,175,957 元					
33		訂設地上停車位數	0		梯廳	實設面積	1,029.42	311.40	有效獎勵+0.09%				屋突	322.47	97.55		營建成本	6,473,30 元	712,063,188 元	249,222,116 元	±2.6%			
34		預設值	停車位坪=11.0	機車位坪=10.0	有效獎勵+0.09%	(1~17F)	實設免計	988.95	299.16	有效獎勵+0.16			地下室	2,028.02	613.48		營建利息	11,802,447 元	11,802,447 元					
35	預估汽+機車位	汽=140	機車位=141	有效獎勵+0.09%	安全梯(1~17F)	844.56	255.48	有效獎勵+0.09%			小計	2,882.21	871.87		總成本	1,427,386,745 元	1,464,019,863 元							
36	預估地下停車位	汽=124	機車=159	有效獎勵+0.32%	特安梯/排煙室	436.97	132.18	有效獎勵+0.09%			大小公合計	5,535.65	1,674.54		投資成本	624,956,515 元	624,956,515 元	±2.6%						
37	單位FA@7.5坪/輛	3,074.38	930.00	有效獎勵+0.25%	管委	258.50	78.20																	
38	公設	地下公設FA	2,028.02	613.48		實際免計	1,689.88	511.19	有效獎勵+0.18%			<b>10.可售面積、成本建坪(坪)</b>												
39		地上公設FA	3,507.64	1,061.06									地上	地下	合計	check	<b>16.毛利、毛利率：</b>							
40		公設合計FA	5,535.65	1,674.54	開挖2.0F	地下室2F	5,102.40	1,543.48	開挖率80%				可售面積	5,373.00	613.48	5,986.47	5,987.35	毛利	236,132,388 元	199,499,270 元				
41	公設比	27.97%										停車位	0	124	124		相對總成本毛利率	16.54%						
42	銷售	成本建坪	21,402.17	6,474.16								成本建坪	4,929.83	1,543.48	6,473.30	6,474.16	相對投資成本毛利率	31.92%	51.92%					
43		可售面積	19,792.82	5,987.33													相對總可售毛利率	14.19%	11.99%					
44	<b>12.銷售面積表(坪)</b>											<b>《規劃 17.00F/B2 店住大樓》</b>												
45		編號	產品	樓層	戶數	室內	夾層	騎樓	陽台(10%)	小計1	小公	大公	小計2	合計	1,675萬/戶	<b>17.反算(依公司兩類標準毛利率反算)：</b>								
46	標準戶	A1·B1	4B	3~17F住	30	37.52			4.95	42.47	8.72	8.59	17.31	59.78	1,394萬/戶	1.相對總成本 24%	2.相對投資成本 50%							
47		A2·B2	3B	3~17F住	30	33.28			4.42	37.70	7.74	7.62	15.37	53.06	1,933萬/戶	反算地價	514,849 元/坪	510,383 元/坪						
48		A3·B3	4B	3~17F住	30	45.49			4.62	50.11	10.29	10.13	20.42	70.54	1,933萬/戶	反算毛利	321,971,445 元	293,549,728 元						
49	分類	(住家)A、B棟		3~17F住	90	3,488.58			419.83	3,908.41	802.67	790.28	1,592.94	5,501.35	公積比28.35%	反算相對總可售毛利率	19.35%	17.65%						
50		(店舖)S1~5		1+2店	5	385.42				0.00	18.66	404.08	81.70	81.70	485.78	公積比16.82%								
51		合計		95	3,874.00				438.49	4,312.49	802.67	871.98	1,674.65	5,987.14	±成本建坪=									
52	check	(check)A、B棟		2~17F住	90	3,488.65			420.06	3,908.71	802.67	790.34	1,593.00	5,501.72	(6,474.19)									
53						-差異0.07			-差異-0.23	-差異-0.30	正異-0.00	-差異-0.06	-差異-0.06	-差異-0.37	差異-0.89									

## 結論

90,

## 結論



綜合上述購地階段作業說明，可知土地開發是土開專業團隊的協同作業。其中：

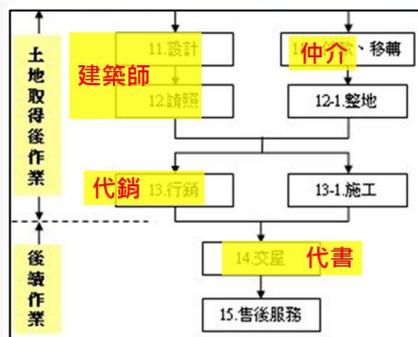
- 建設公司：以業主身分主導全程作業。因此除須善用協力夥伴的專業服務外，本身也應建立適合公司運作的制度與縝密的作業SOP，以有效執行土地開發業務，確保公司永續經營。
- 建築師：購地階段中最關鍵的專業夥伴。法規調查有何開發管制？規劃配置是否發揮土地的最大效益，都是是購地決策的主要關鍵。因此，須展現專業價值，善用土地條件，提高業主購地階段出價的競爭力與未來推案的產品優勢。
- 代銷：業主面向市場的窗口。購地階段的產品定位與價位擬議，不僅影響購地可行性，更奠定未來推案順銷的基礎。因此，須發揮市場的靈敏度，以掌握市場動態、創造產品價值。

## 結論

91,

綜合上述購地階段作業說明，可知土地開發是土開團隊的協同作業。其中：

- 代書：業主購地的把關者。於購地階段應精確掌握基地的產權、地政因素，並以專業能力協助業主作業，確保標的得以產權清楚的順利移轉、完成交易。
- 仲介：土地資料的主要來源與交易媒合的橋樑。除應配合業主的需求，篩選提供適合的標的外，並應具備基本的土地開發素養，以專業與服務，協調撮合雙方，提高成交績效！



總之，土地開發是建築相關行業的團隊作業，團隊成員於本購地階段，應該展現各自的專業價值，善盡專業分工的本分，群策群力。以迅速、確實的優勢執行力，搶得購地先機，進而順利推案完銷，以共創購地佳績，共享開發成就！

**專業分工，相輔相成，共創購地佳績，共享開發成就！**

# 仲介土地資料表

土地仲介專用表單 編號： 承辦人： 電話： (p. / )

案名： (No: )	地段： 市/縣 區/鎮/鄉 段 小段
	業務編號：

1. 開價： (單位： )

	開價	面積		總價
	/坪	m <sup>2</sup>	坪	元
實坪				
路地				
合計				
備註				

2. 位置圖：

3. 地籍圖： (scale: 1/ )

4. 基地照片：

土地仲介專用表單 編號： 承辦人： 電話： (p. / )

5. 基本資料摘要表：

① 基本資料	地段地號	市/縣 區/鎮/鄉 段 小段 號等 筆
	標的坐落	市/縣 區/鎮/鄉 路/街 號 (詳位圖)
② 基地現況	標的面積	<input type="checkbox"/> 土地：實坪 坪 <input type="checkbox"/> 虛坪 坪 <input type="checkbox"/> 建物：
	土地開價	<input type="checkbox"/> 一般買賣 <input type="checkbox"/> 賣清： <input type="checkbox"/> 實 <input type="checkbox"/> 虛坪 萬/坪 <input type="checkbox"/> 其他(詳註)：
③ 登記簿謄本資料摘要	其他： <input type="checkbox"/> 合建條件： <input type="checkbox"/> 附舊建照： <input type="checkbox"/> 註：	
	地上物	<input type="checkbox"/> 空地 <input type="checkbox"/> 建物(詳註) <input type="checkbox"/> 違建物 <input type="checkbox"/> 其他：
④ 法規摘要	地上物歸屬	<input type="checkbox"/> 地主 <input type="checkbox"/> 他人： <input type="checkbox"/> 其他：
	鄰地現況	<input type="checkbox"/> 空地 <input type="checkbox"/> 建物： <input type="checkbox"/> m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 畸零地：
⑤ 土地類別	出入道路	<input type="checkbox"/> 已開 <input type="checkbox"/> 未開 <input type="checkbox"/> 米 <input type="checkbox"/> 計畫道路 <input type="checkbox"/> 現有巷道 <input type="checkbox"/> 私設通道 <input type="checkbox"/> 路權(詳註)：
	地號	
⑥ 土地歸屬	地目	
	使用分區	
⑦ 土地權利	使用地	
	面積	m <sup>2</sup> 坪 合計 m <sup>2</sup> 坪
⑧ 土地權利	公告現值(元/m <sup>2</sup> )	
	其他登記事項	
⑨ 土地權利	所有權人	
	持分	
⑩ 土地權利	前次移轉(元/m <sup>2</sup> )	
	增值稅(元)	
⑪ 土地權利	其他登記事項	
	權利種類	
⑫ 土地權利	權利人	
	債務人	
⑬ 土地權利	金額(元)	
	其他登記事項	
⑭ 土地權利	註： <input type="checkbox"/> 建物：	
	土地類別	<input type="checkbox"/> 都市土地 <input type="checkbox"/> 非都市土地 <input type="checkbox"/> 編定： 區 用地
⑮ 土地權利	都計歸屬	<input type="checkbox"/> 主要 <input type="checkbox"/> 細部計畫：
	開發方式	<input type="checkbox"/> 已完成 <input type="checkbox"/> 尚待 <input type="checkbox"/> 無須： <input type="checkbox"/> 市地重劃 <input type="checkbox"/> 區段徵收 <input type="checkbox"/> 說明：
⑯ 土地權利	開發限制	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 禁建 <input type="checkbox"/> 限建規定 <input type="checkbox"/> 說明：
	強度管制	容積率： % ( <input type="checkbox"/> 得調升為 % ) / 建蔽率： % <input type="checkbox"/> 說明：
⑰ 土地權利	用途管制	<input type="checkbox"/> 得 <input type="checkbox"/> 不得供： <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 商店 <input type="checkbox"/> 使用 <input type="checkbox"/> 說明：
	註：	

6. 附件：地籍圖 土地登記謄本 建物登記謄本 土地使用分區證明 其他：

LAND DEVELOPMENT PRACTICE HANDBOOK

# 土地開發

## 實務作業手冊

|| 都更新版、危老重建 || 增修版  
|| 簡易都更、增額容積 ||

一本專為土地開發從業人員

所寫的专业工具書

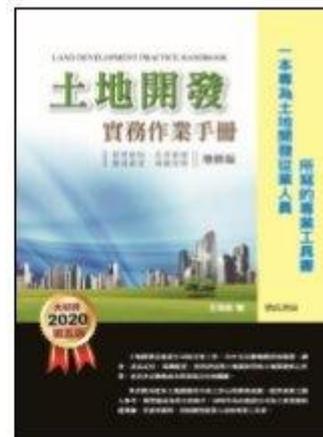
王英欽 著

詹氏書局

大好評  
2020  
第五版

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

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



- |        |   |
|--------|---|
| 講 師    | 王英欽   |
| 資 歷    | 民國 66 年 成大建築系畢<br>68 ~ 69 年 趙飛虎建築師事務所<br>69 ~ 99 年 國泰建設                                 |
| 現 職    | 土地開發 專業講師/顧問/委員<br>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<br>(詹氏書局 101 年初版, 109 年 5 版)   |
| 部落格    | 土地開發專業部落格<br><a href="http://blog.xuite.net/wyc813/blog">blog.xuite.net/wyc813/blog</a> |
| e-mail | wyc813@xuite.net  |
| 手 機    | 0929-993-083 (line 同)   |

本土地開發系列課程包含：一、解析購地階段實務作業**研習**，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**九大主題講座**：

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）。

【個人著作】



「**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、地政、市場與法規調查，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，並以具競爭力房價的優勢產品推案順銷的關鍵。

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**提供建築師、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	
<p><b>一、土地篩選調查與產品定位：</b> 篩選適合推案的<b>土地</b>，<b>精確四項</b>調查作業，<b>定位</b>適合市場需求<b>的產品</b>，奠定推案成功的基礎！</p>	<p><b>1. 精選土地資源：</b> 土地開發（土地篩選、土地開發定義、模式）概論。</p> <p><b>2. 前置調查作業：</b>（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。</p> <p><b>3. 精確產品定位（開菜單）：</b> 產品定位的因素、產品定位的程序。</p> <p><b>4. 規劃配置（排層間、算坪數）：</b> 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。</p> <p><b>5. 評估與出價（算毛利、出地價）：</b> 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。</p> <p><b>6. 簽約作業：</b> 土地簽約階段作業要點，契約書實例解析與彙整查核表。</p>	<p><b>二、規劃評估出價與購地簽約(實例)：</b> 發揮土地最大效益，<b>規劃</b>理想配置，<b>創造</b>最佳購地條件，<b>搶得</b>優質建地！</p>	<p><b>二、講座</b>：配合各業別需求而設的<b>9大主題講座</b>（3~8h/講座）： 1. 針對<b>建設公司</b>於購地簽約階段如何<b>做好最後把關</b>的「<b>購地階段把關作業</b>」 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<b>土地仲介</b>如何提高<b>績效</b>而設的「<b>土地仲介懶人包</b>—如何迎合同開發商購地需求<b>提高</b>土地<b>仲介</b>績效」講座。 3. 針對<b>建築師、代書、代銷與仲介</b>業者而設的「<b>這1年我們一起開發的</b><b>建築</b>—<b>建築業者</b>於建商購地階段的<b>專業分工與整合</b>作業」講座。 4. 針對<b>土地開發團隊</b>於購地階段而設的「<b>購地2大關鍵決策</b>—<b>解析</b>土地開發於購地階段的<b>2大關鍵決策</b>」講座。 5. 針對<b>國營事業、大企業、地主</b>而設的「<b>從活化土地資產談創造土地價值</b>—<b>掌握</b>活化土地資產的<b>3大關鍵</b>因素創造<b>土地永續</b>的<b>最高價值</b>」講座。 6. 針對坊間常誤用<b>容積坪數</b><b>1.6</b>而設的「<b>破解容積坪數1.6的迷思</b>—<b>從</b>土地適用法規與土地條件談如何<b>概估</b>一坪地可蓋幾坪屋」講座。 7. 針對<b>土地開發人員</b>如何<b>掌握</b>最關鍵的土地利用法規而設的「<b>土地利用法規與實務</b>—<b>從</b>解析土地利用法規談土地開發如何<b>善用</b>土地」講座。 8. 針對<b>土地開發、鑑價人員、估價師與建經</b>估算土地坪效以<b>評估</b>地價而設的「<b>坪效 to 效坪</b>—<b>從</b>掌握土地坪效<b>進階</b>實務<b>評估</b>地價」講座。 9. 針對申請<b>水利地</b>讓售租借而設的「<b>畸零地與水利地</b>—<b>從</b>解析<b>畸零地</b>的法規談處分<b>水利地</b>的<b>實務</b>作業」講座。</p>

- 二、**講座**：配合各業別需求而設的**9大主題講座**（3~8h/講座）：
1. 針對**建設公司**於購地簽約階段如何**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**—如何迎合同開發商購地需求**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**—**建築業者**於建商購地階段的**專業分工與整合**作業」講座。
  4. 針對**土地開發團隊**於購地階段而設的「**購地2大關鍵決策**—**解析**土地開發於購地階段的**2大關鍵決策**」講座。
  5. 針對**國營事業、大企業、地主**而設的「**從活化土地資產談創造土地價值**—**掌握**活化土地資產的**3大關鍵**因素創造**土地永續**的**最高價值**」講座。
  6. 針對坊間常誤用**容積坪數****1.6**而設的「**破解容積坪數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**如何**掌握**最關鍵的土地利用法規而設的「**土地利用法規與實務**—**從**解析土地利用法規談土地開發如何**善用**土地」講座。
  8. 針對**土地開發、鑑價人員、估價師與建經**估算土地坪效以**評估**地價而設的「**坪效 to 效坪**—**從**掌握土地坪效**進階**實務**評估**地價」講座。
  9. 針對申請**水利地**讓售租借而設的「**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」講座。

## 二、講座：主題 I — 購地階段最後把關作業

### 建設公司於購地簽約前的最後把關關鍵作業

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

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

建設公司在購地簽約前最後把關作業直核表	
項目	直核重點與建議摘要
產權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有何 <input type="checkbox"/> 優先承購權 <input type="checkbox"/> 其他登記事項 <input type="checkbox"/> 參考資訊 <input type="checkbox"/> 暗的債務 <input type="checkbox"/> 暗的他項權利…etc.</li> <li>➢ 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</li> <li>2. 詢貸款單位(如：銀行)主辦</li> </ul>
地政作業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有無規畫中或須經 <input type="checkbox"/> 市地重劃 <input type="checkbox"/> 區段徵收 <input type="checkbox"/> 徵收…等地政作業規定…etc</li> <li>➢ 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</li> <li>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</li> </ul>
法規	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有無 <input type="checkbox"/> 禁限建 <input type="checkbox"/> 開發限制 <input type="checkbox"/> 容積率調升 <input type="checkbox"/> 獎勵面積 <input type="checkbox"/> 容移 <input type="checkbox"/> 累計上限 <input type="checkbox"/> 其他：.</li> <li>➢ 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</li> <li>2. 詢都發局基地所屬地區主辦</li> </ul>
規劃配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 是否 <input type="checkbox"/> 符合公司產品定位要求 <input type="checkbox"/> 善用基地環境條件 <input type="checkbox"/> 發揮最大允建面積</li> <li><input type="checkbox"/> 格局滿足生活機能需求 <input type="checkbox"/> 結構系統兼顧最佳停車效益…etc</li> <li>➢ 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</li> <li>2. 協同建築師再度親自核對配置圖與算坪數</li> </ul>
投資效益評估	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 是否 <input type="checkbox"/> 涵蓋開發各項及所有細項成本 <input type="checkbox"/> 預估公司未來持有土地期間稅費負擔</li> <li><input type="checkbox"/> 估算程式能隨購地條件改變、適用法規變動即時自行應變…etc.</li> <li>➢ 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。</li> </ul>

## 講座：主題 II — 土地仲介懶人包

### 如何迎合建設公司購地需求 提高土地仲介績效

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

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

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

## 講座：主題 III — 這一年我們一起開發的建案

### 建築業者於建商購地階段的專業分工與整合作業

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

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



## 講座：主題 IV — 解析購地階段關鍵決策

### 解析 2 大購地的關鍵決策：①這塊地要買嗎？②要出價多少？

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

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

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、這塊地要買嗎？ 精選優質建地，精確產品定位。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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。</li> </ul>
二、要出價多少？ 善用土地效益，創造購地競爭力。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 概估：以每售坪土地成本、坪效概估地價 土地單價=每售坪中的土地成本×坪效。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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×倍數+係數</li> </ul>

## 講座：主題V— 從活化土地資產談創造土地價值

### 掌握活化土地資產的3大關鍵因素 創造土地永續的最高價值

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

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

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、掌握開發價值 釐清土地適用法規，掌握開發條件。 →是否可用？	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
二、創造最大效益 精確產品定位，發揮最大效益。 →有多好用？	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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？</li> </ul>
三、慎選開發方式 精準鑑價評估，慎選最佳方案。 →如何善用？	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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...</li> </ul>

## 講座：主題VI— 破解容積坪效 1.6 的迷思

### 從解析適用法規與土地條件談如何概估一坪地可蓋幾坪屋

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

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

大樓 可建強度 速算概估簡表														
	倍數=[(1+e)×(1+a)+d]×(1+b)×(1+c)					係數=f+g						可建強度		
	免計一：樓core+陽台					免計二：屋突			免計三：地下室			倍數	係數	
	a.機電	b.梯廳	c.陽台	d.獎勵	e.容移	樓高率	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(甚或更高!)標概估。

## 講座：主題VII— 土地利用法規與實務作業

### 從解析土地利用的法規談土地開發如何善用土地

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

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

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

## 講座：主題VIII— 坪效 to 效評

### 從掌握土地坪效進階務實評估地價

評估地價是開發業者在購地階段的終極作業，也是泛房地產從業人員在執行業務中或多或少、或深或淺必須處理的課題。坊間常以地價=每坪房價中的土地成本×土地坪效(常套用=容積率×坪效係數 1.6)概估。

然而，不僅土地坪效因適用法規、土地條件而異，絕非單一係數可統包。而且必須以業界推案實務，進階修正①行情房價 vs. 均價②房價 vs. 車位價③地價=(土地成本-他項地款)÷(1+佣金%)÷(1+稅費%)÷土地面積...等估價作業。

本講座以相對趨近於業界精算作業的估價模式，掌握土地坪效並進階務實評估地價。並提供雲端估算表供業界快速套用。

## 講座：主題IX— 畸零地與水利地

### 從解析畸零地的法規談處分水利地的實務作業

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

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



課程主題	課程大綱與內容摘要
一、畸零地 釐清適法規定，確認開發方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>定義：面積狹小：小於最小建築基地的面寬或進深。 地界曲折：因在地規定而異。 但書：上述兩要項的除外條款。</li> <li>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.</li> </ul>
二、水利地 掌握開發條件，配合會務作業	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>處理：會內自用：不受理、交換地、自行開發...etc. 共同開發：合建、設定地上權...etc. 對外處分：讓售讓售、標售...etc.</li> </ul>