



中華民國建築經理
商業同業公會

從估價師的視角 談土地開發的是與非

黃昭閔 估價師



正心不動產估價師聯合事務所

113年4月26日

1

何謂土地開發





2



3

議員批炒樓市長 胡：清水變雞湯

新聞分析

雞湯雖高貴 清水願健康

記者張嘉祥/台中報導
胡志強昨天在議會提出「清水願健康」的提案，引起在場議員的熱烈討論。胡志強表示，台中市的開發，不能只靠炒地皮，而要靠「清水願健康」的開發案。目前只是「清水願健康」的開發案，目前只是「清水願健康」的開發案。

議員批炒樓市長 胡：清水變雞湯
胡志強昨天在議會提出「清水願健康」的提案，引起在場議員的熱烈討論。胡志強表示，台中市的開發，不能只靠炒地皮，而要靠「清水願健康」的開發案。目前只是「清水願健康」的開發案，目前只是「清水願健康」的開發案。

胡志強昨天在議會提出「清水願健康」的提案，引起在場議員的熱烈討論。胡志強表示，台中市的開發，不能只靠炒地皮，而要靠「清水願健康」的開發案。目前只是「清水願健康」的開發案，目前只是「清水願健康」的開發案。

胡志強昨天在議會提出「清水願健康」的提案，引起在場議員的熱烈討論。胡志強表示，台中市的開發，不能只靠炒地皮，而要靠「清水願健康」的開發案。目前只是「清水願健康」的開發案，目前只是「清水願健康」的開發案。

胡志強昨天在議會提出「清水願健康」的提案，引起在場議員的熱烈討論。胡志強表示，台中市的開發，不能只靠炒地皮，而要靠「清水願健康」的開發案。目前只是「清水願健康」的開發案，目前只是「清水願健康」的開發案。

胡志強昨天在議會提出「清水願健康」的提案，引起在場議員的熱烈討論。胡志強表示，台中市的開發，不能只靠炒地皮，而要靠「清水願健康」的開發案。目前只是「清水願健康」的開發案，目前只是「清水願健康」的開發案。

胡志強昨天在議會提出「清水願健康」的提案，引起在場議員的熱烈討論。胡志強表示，台中市的開發，不能只靠炒地皮，而要靠「清水願健康」的開發案。目前只是「清水願健康」的開發案，目前只是「清水願健康」的開發案。



台中市府明年總預算案入議出短絀高達182億，民進黨議員何文海（右圖）昨天於議會上指責市府，稅課收入大減8.47%，代表「台中市經濟並不好」。胡志強（左圖）則強調，台中市的企業仍然有賺錢，民間有賺錢，政府才有錢分。（記者廖耀東攝）

市府看淡景氣 稅收預算減近

（記者廖耀東/台中報導）台中市府明年總預算案入議，九十七億七千七百七十九萬八千九百九十九元，較一〇一三年預算減了百分之九點九。稅課收入大減八點四七，減少了五億四千九百九十九萬九千九百九十九元。代表「台中市經濟並不好」的何文海（右圖）昨天於議會上指責市府，稅課收入大減八點四七，減少了五億四千九百九十九萬九千九百九十九元。代表「台中市經濟並不好」的何文海（右圖）昨天於議會上指責市府，稅課收入大減八點四七，減少了五億四千九百九十九萬九千九百九十九元。

傳全代會11月到台中



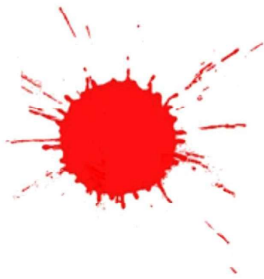
心中只有雞湯之貴，
卻忽視水清之美



何文海



• 代價



單元一張慶興堂



8

單元一張慶興堂



9

單元一張慶興堂



10

單元一張慶興堂



11

單元二交六用地



12

單元二黎明溝渠



13

單元二黎明溝渠



14

單元二黎明溝渠



15

單元二老樹移植



16

千年茄冬



17

單元三南屯天主堂



18

單元三南屯天主堂



19

單元五瑞成堂



台中市南屯 瑞成堂 攝影/鄭慶賢 2011.5.

20

單元五瑞成堂



21

單元五瑞成堂



22

單元五瑞成堂



23

十三期樹德山莊



24

十三期樹德山莊



25

十三期舊南屯溪



蘋果日報

26

十三期舊南屯溪



27

十三期舊南屯溪



28

十三期舊南屯溪



29

水湳經貿園區抗議



30

水湳經貿園區抗議



31

2

何謂整體開發



何謂整體開發



(生地 → 熟地)



(熟地 → 建築物)



早期都市計畫與整體開發未相互配合

導致都市計畫-主要計畫發布實施後產生下列情形：

建築發照爭議

即未能依「都市計畫法」第17第2項但書規定，於主要計畫發布後2年內擬定細部計畫及公告整體開發（市地重劃或區段徵收），致產生政府得否准許建築申請之法令疑義。



稅賦減免疑義

即產生「農業用地變更為非農業使用」或「公共設施保留地」等兩種土地態樣是否有「農業發展條例第38條之1」或「土地稅法第39條」之適用，得「不課徵」及「免徵」土地增值稅之疑義。



整體開發不可行

即未能於擬定或變更都市計畫階段，同步檢核辦理整體開發之公益性、必要性及整體財務計畫，致都市計畫發布實施後，整體開發之行政程序無法接續執行都市計畫內容，導致地區發展停滯。



34

Step.1



Step.2



Step.3

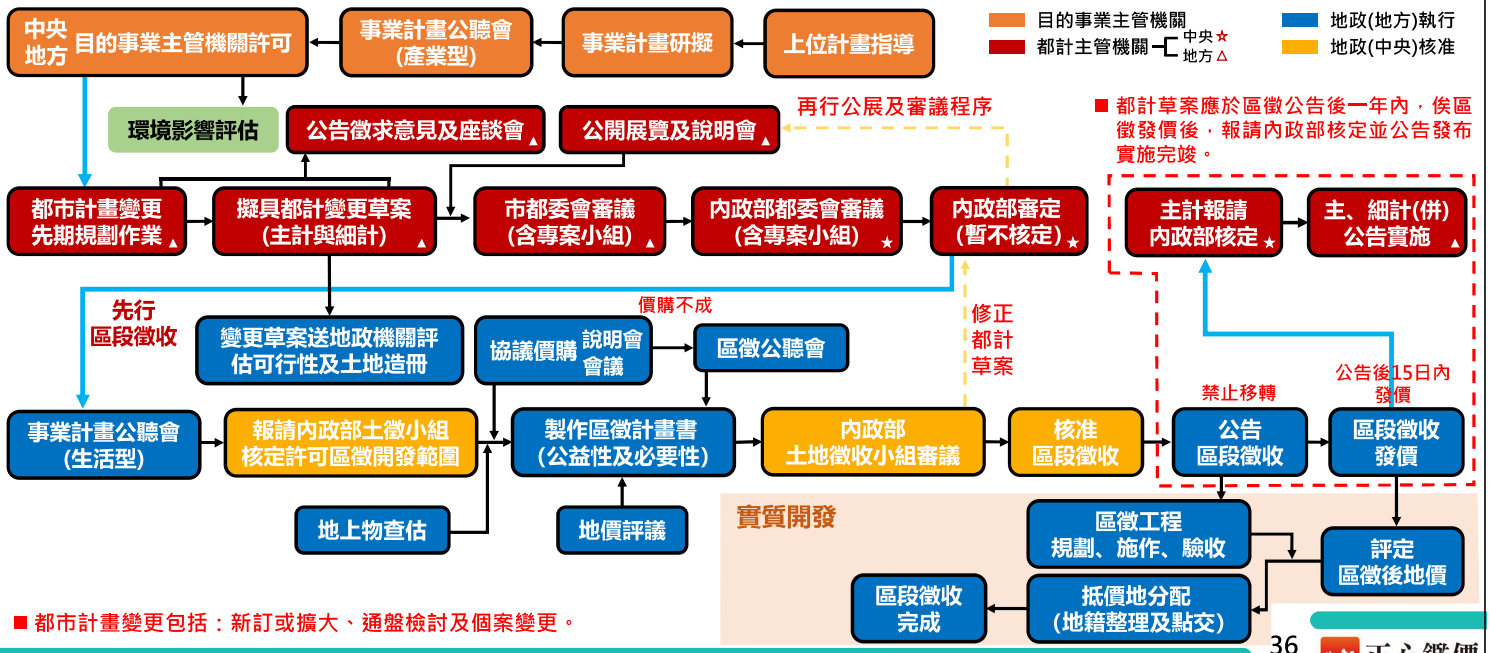


Step.4

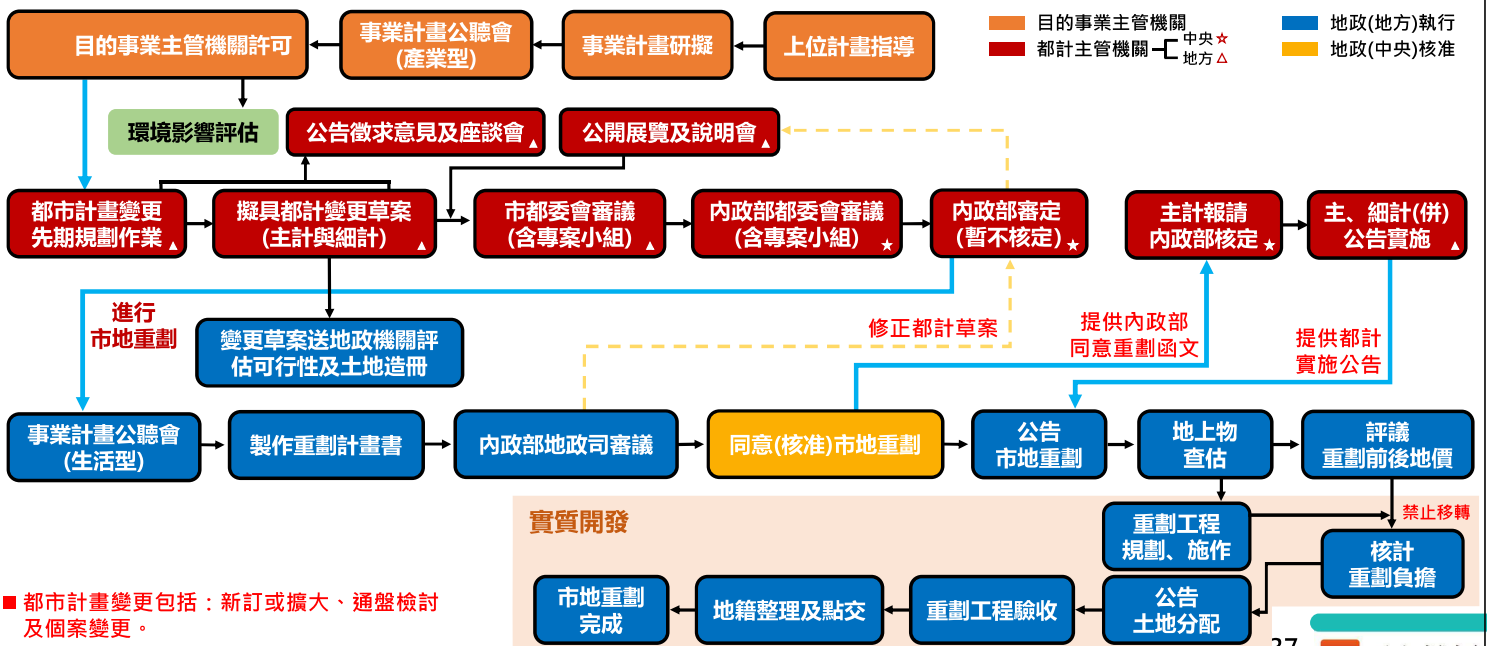


35

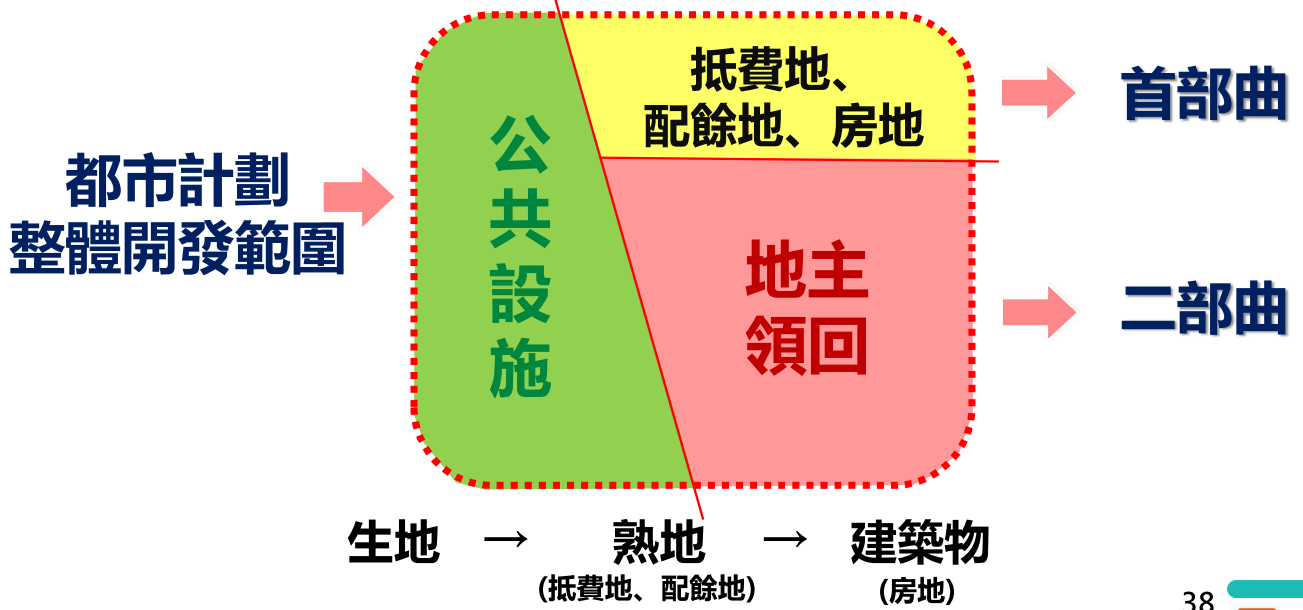
都市計畫變更暨先行區段徵收流程圖(二級)



都市計畫變更暨公辦市地重劃開發流程圖(二級)



何謂整體開發



38

自償性精神(財務平衡)



—理想面—

以開發者角度



39

實際上財務分析



—現實面—

以開發者角度



理想面(法令規範)



But.....
無利可圖的開發計畫
會有人投入嗎??!!

總銷售金額

土地所有權人
應分回價值

開發成本 =
抵費地、配餘地、
房地處分價值

現實面(實際上作法)

總銷售金額

開發成本 < 處分價值

土地所有權人
分回比例
固定

景氣越好
利潤越大



現實面

42

正心鑑價

3

市地重劃



市地重劃?



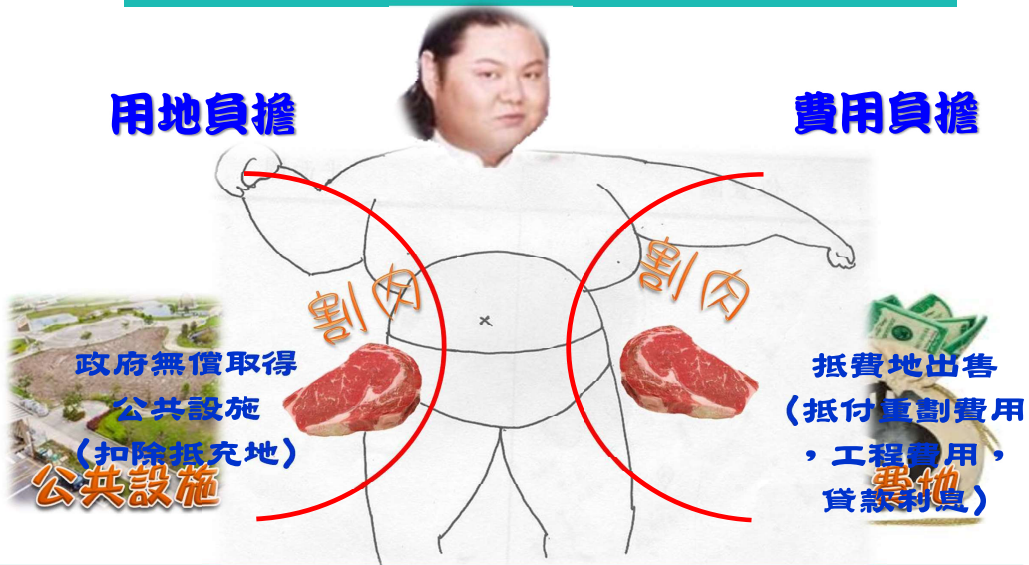
44

市地重劃負擔

用地負擔 + 費用負擔 < 45%

用地負擔

費用負擔



45

重劃土地分配概念

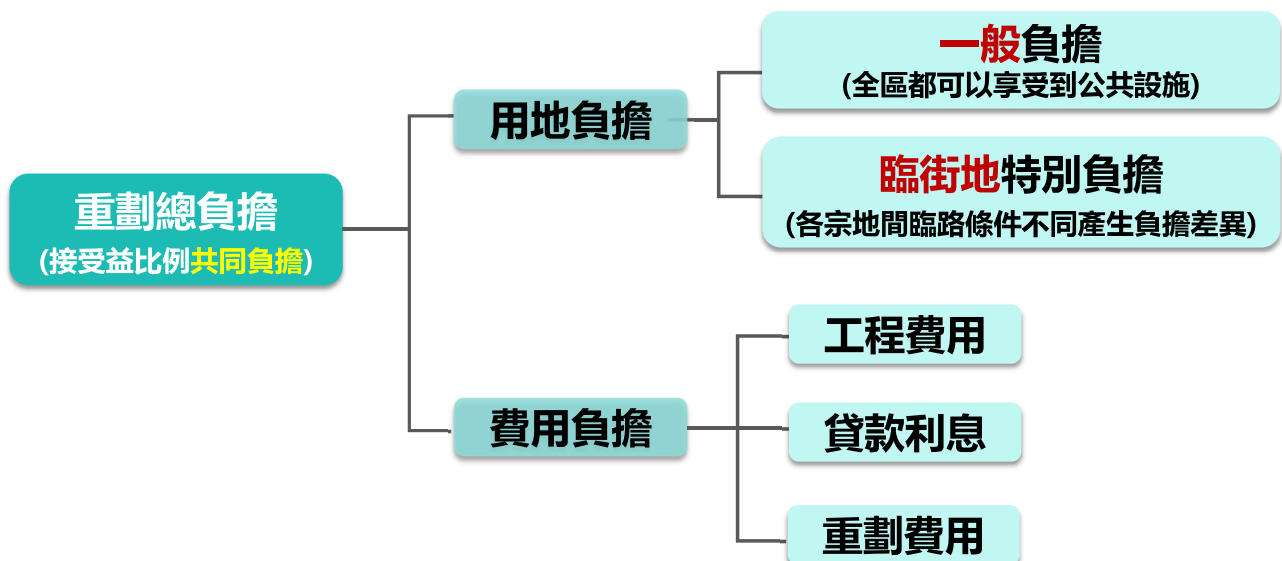


$$\begin{aligned} & \text{重劃前面積} - \text{共同負擔面積} \\ & = \text{重劃後分回土地面積} \end{aligned}$$



以**價**的概念換算成負擔面積，非**量**的概念

市地重劃總負擔架構圖



一般負擔

公共設施用地負擔



指**重劃區內供公共使用**之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等**十項用地**，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。

一般負擔



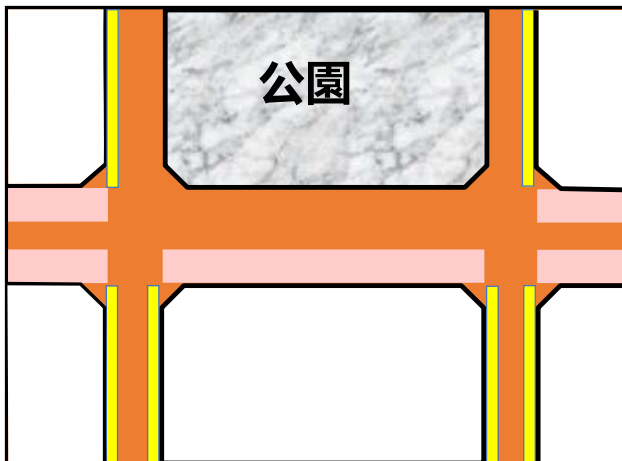
指公共設施用地負擔扣除道路兩側臨街地特別負擔後，所餘之負擔。

抵充地要扣除

臨街地特別負擔



- 重劃後分配於道路兩側之臨街地，對其面臨之道路用地，按路寬比例所計算之負擔
- 計畫道路扣除特別負擔面積後，剩餘部分皆屬一般負擔



圖例

- 側街負擔
- 正街負擔
- 一般負擔
- 一般負擔

費用負擔-工程費用、重劃費用、貸款利息

工程費用



指道路、路燈、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計、營造施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防制費。

重劃費用



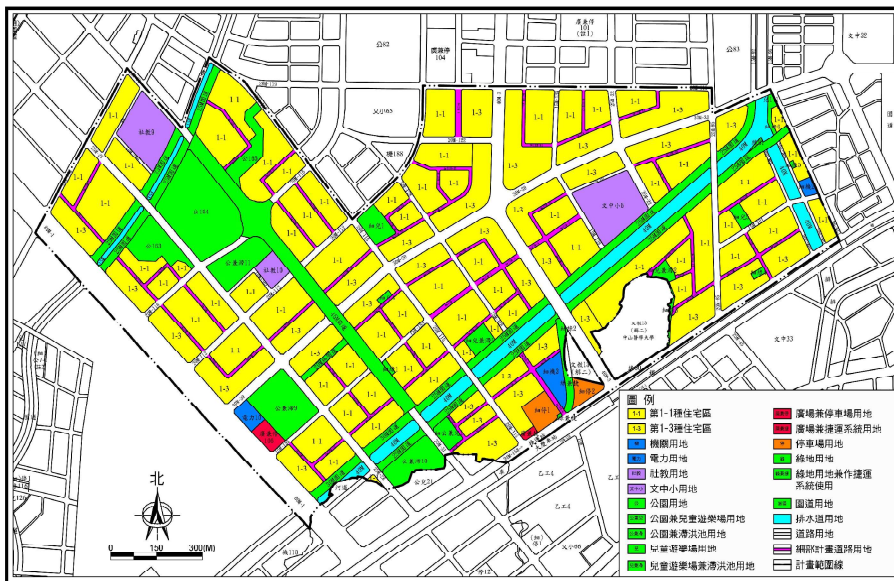
- ◆ 測量及都計釘樁費
- ◆ 地上物查估
- ◆ 地上物拆遷補償費
- ◆ 重劃行政管理及事務費
- ◆ 擬定細部計畫
- ◆ 前後地價查估
- ◆ 土地分配設計
- ◆ 地籍整理及登記
- ◆ 相關書圖製作

貸款利息



以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。

台中市第13期公辦市地重劃範圍



台中市第13期公辦市地重劃面積資料(99年公告)

重劃總面積 229.5673公頃

公共設施用地面積 109.5548公頃

可抵充(水、道)面積 26.5701公頃

抵充地

原公有道路、溝渠、河川等土地

指重劃計畫書核定時，實際(現況)作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。

未登錄地

指重劃計畫書核定時，尚未依土地法辦理總登記之土地。

台中市第13期公辦市地重劃所需費用



以下費用為重劃計畫書所列預估，實際所需費用仍需依縣市政府主管機關核定計算負擔總計表所載金額為準。

工程費用 3,534,000,000元(約1,600萬/公頃)

+ 重劃費用 2,667,600,000元(約1,200萬/公頃)

+ 貸款利息費用 744,192,000元

總費用 6,945,792,000元(約70億)

公共設施用地平均負擔比率計算公式

公共設施用地平均負擔比率



$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路河川溝渠及未登記地面積(抵充地)}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路河川溝渠及未登記地面積(抵充地)}}$$

EX 台中市第13期公辦市地重劃為例

$$\begin{aligned} &= \frac{109.5548 - 26.5701(\text{抵充地})}{229.5673 - 26.5701} \rightarrow \text{愈多, 用地負擔低} \\ &= \frac{82.9847}{202.9972} = 40.88\% \end{aligned}$$

單位：公頃

54

費用平均負擔比率計算公式

費用平均負擔比率



$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

EX 台中市第13期公辦市地重劃為例

$$\begin{aligned} &= \frac{353,400\text{萬} + 266,760\text{萬} + 74,419.2\text{萬}}{37,518\text{元}/\text{m}^2 \times (2,295,673\text{m}^2 - 265,701\text{m}^2)} \\ &= 9.12\% \quad \text{重劃計劃書擬定?} \end{aligned}$$

55

土地所有權人平均重劃負擔比率概計



重劃總平均負擔比率(市地重劃實施辦法§14附件)
 = **公共設施用地**平均負擔比率 + **費用**平均負擔比率
< 45% (所有權人及其持分面積過半同意除外)

EX 台中市第13期公辦市地重劃為例

40.88% + 9.12% = 50% ➡ **平均值**

50% - 40.88% = 9.12% ➡ **湊數字**

自辦市地重劃區計算負擔總計表

全區平均值概念

重劃前情形	重劃區實測面積	10,319,700 公頃	重劃後情形 計	八 評定之重劃後平均地價及總地價	總地價：32,608,525 元 每平方公尺地價：4,796 元
	一 私有土地面積	公頃		九 重劃後可分配土地面積	6,799,700 公頃
	二 公有土地面積	公頃		十 重劃前後每平方公尺平均地價上漲率	1.121,033
	三 未登記土地面積	公頃		十一 公共設施用地一般負擔係數(B)	0.249,004
	四 實測誤差面積	公頃		十二 費用負擔係數(C)	0.237,976
各項負擔情形	原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積	0.295,233 公頃	負擔	十三 平均負擔比率	48.31 %
	一 已登記土地面積	公頃		十四 1.公共設施用地負擔	32.17 %
	二 未登記土地面積	公頃		十五 2.費用負擔	16.14 %
	重劃區土地所有權人數	人		備註	1.公共設施用地負擔比率： $\frac{35,200 - 2,952.53}{103,197 - 2,952.53} = 32.17 \%$
	一 私有：	人		2.費用負擔比率： $\frac{77,600,000}{4,796 * (103,197 - 2,952.53)} = 16.14 \%$	
二 公有：	人				
私有土地所有權人同意辦理重劃情形	人數：120人 面積：5,911,873公頃	52.86 % 58.41 %			
評定之重劃前平均地價及總地價	總地價：441,456,155 元 每平方公尺地價：4,278 元				
公共設施用地扣除公有道路溝渠河川及未登記土地等抵充土地後共同負擔總面積	3,224,767 公頃				
1.臨街地特別負擔 x(1-C)	0.426,518 公頃				
2.一般負擔	2,798,249 公頃				
費用負擔總額	77,600,000 元				

重劃後平均地價(倒果為因?成本考量?)

重劃後平均地價



工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

費用平均負擔比率 × (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

EX 台中市第13期公辦市地重劃為例

$$\begin{aligned} &= \frac{353,400\text{萬} + 266,760\text{萬} + 74,419.2\text{萬}}{9.12\% \times (2,295,673\text{m}^2 - 265,701\text{m}^2)} \\ &= 37,518 \text{ 元/m}^2 \quad (\text{約}12.40\text{萬/坪}) \end{aligned}$$



PS. 假設重劃後平均地價提高比率變化?



58

假設

重劃後平均地價

由37,518元/m²調整至100,000元/m²

結果

$$\frac{353,400\text{萬} + 266,760\text{萬} + 74,419.2\text{萬}}{100,000\text{元/m}^2 \times (2,295,673\text{m}^2 - 265,701\text{m}^2)} = 3.42\%$$

◆ 重劃後平均負擔比率

$$40.88\% + 3.42\% = 44.3\% \quad \downarrow \quad \text{約}6\%$$

59

抵費地面積計算公式



工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

重劃後平均地價

開發者關鍵利益



台中市第13期公辦市地重劃為例

$353,400,000 + 266,760,000 + 744,192,000$

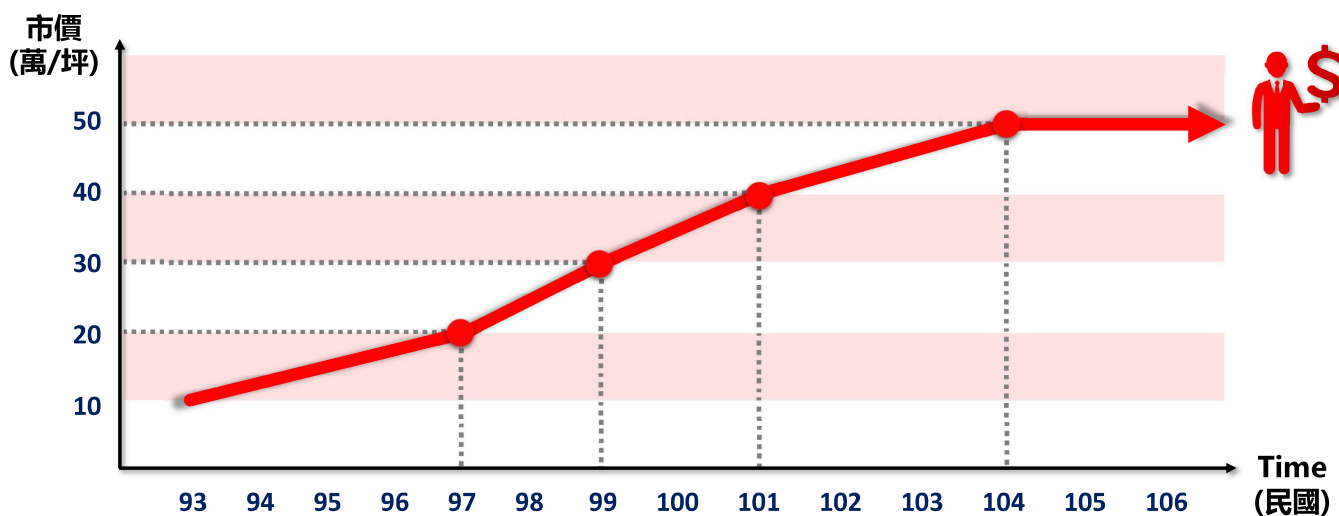
$37,518\text{元}/\text{m}^2$

$= 185,132.26\text{m}^2$ (56,002坪) 約18.5公頃

分配因位置不同面積有所變化

60

重劃後地價價格日期?



土地市價改變了，但地評會所通過的重劃後平均地價依然沒變！

61

地主與開發者間 / 地主與地主間



尤其在某區塊地主抗議市價查估不公時!

62

上漲率說明-公平負擔概念



63

各宗地重劃後應分配面積



$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times 1_1 - S \times 1_2](1 - C)$$

原宗地面積 a 一般負擔係數 B 費用負擔係數 C
 個別宗地地價上漲率 A 臨街地特別負擔係數 R_w

土地所有權人應分配面積(G)

精神

= 所有權人原宗地面積(a) - (公共設施用地
一般負擔面積 + 臨接地特別負擔面積 + 費用折抵面積)



土地個別分配計算表

○○縣XX鄉○○自辦市地重劃區
土地分配計算表

分配清冊頁		2		計算分配有關資料										
所有權人姓名		○○○		○○○										
段		XXX段												
小段														
地號		○○ XX												
重劃前	登記面積(m ²)	195.00	1930.00	Σa	0.00	Σa' = Σ(a × $\frac{\text{原位置重劃前地價}}{\text{預配位置重劃前原地平均單價}}$)	914.96	Σa' + Σa			914.96			
	取配面積(m ²)	85.41	845.30	重劃後宗地地價			A (A) = $\frac{\text{重劃後宗地地價}}{(\text{預配位置}) \text{重劃前地價}}$							
	共有申請 持分比例	1430 / 3265	1430 / 3265	8,400			1.077199							
	單獨分配 持分面積(m ²)	85.41	845.30	B	$\frac{C}{(1-C)}$	S	$\frac{W}{RW}$	F	f	φ				
	法定空地面積(m ²)													
	當期公告現值(元/m ²)	6,900	6,900	0.124201	0.276722	22.65	0.00	29.01	0.0	0.0				
	評定之重劃前單價(元/m ²)	7,633	7,669											
	評定之重劃後單價(元/m ²)	8,400		G = (a(1 - AxB) - RwxFx1 ₁ - Sx1 ₂) (1 - C)										
	重劃後費用負擔總額(元)	\$2,701,476		G = [914.96 * (1 - 1.077199 * 0.124201) - 0.0000 * 29.01 * 0.0 - 22.65 * 0.0] * (1 - 0.276722)										
	重劃後應分配權利面積(m ²)	573.23		= 573.23										
重劃後	段	○○段		實配面積(m ²)		558.63	分配率		G/a =		61.59%			
	小段			預計繳納(領取)差額地價		(\$122,540)								
	地號	○○地號		重劃費用負擔: φ = G × $\frac{C}{(1-C)}$ φ = a(a) - G - φ = a × 平均公告現值 - a'										
	面積(m ²)	558.63												
	土地使用分區	住宅區												
	預計應繳納差額地價 元													
預計應領取差額地價 元	\$122,540		抵費地負擔					公共設施用地共同負擔					合計	
計算式	G = (a(1 - AxB) - RwxFx1 ₁ - Sx1 ₂) (1 - C)			面積(m ²)	重劃後單價(元/m ²)	負擔額(元)	面積(m ²)	平均公告現值(元/m ²)	負擔額(元)				合計	
				219.31	8,400	1,842,242	122.42	7,019	859,234				2,701,476	

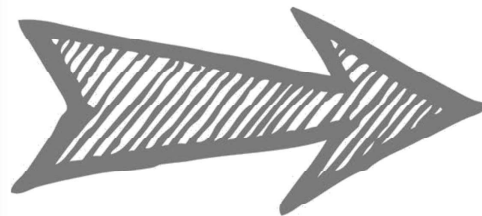
編造: ○○縣XX鄉○○自辦市地重劃區重劃會

4

區段徵收



區段徵收?



正宮變小三

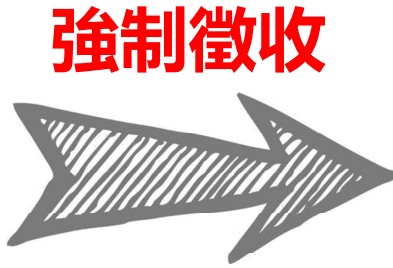


區段徵收 is...



政府

主動



合作開發?

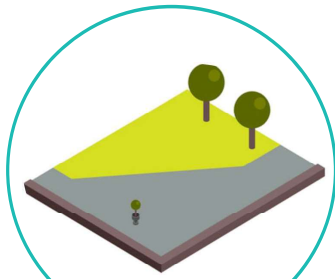


地主

被動

有無說NO的權利?

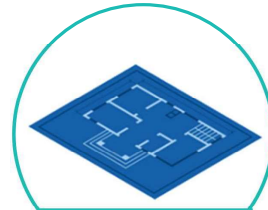
區段徵收 is...



土地



補償費



抵價地

全區
徵收

台中市各區段徵收

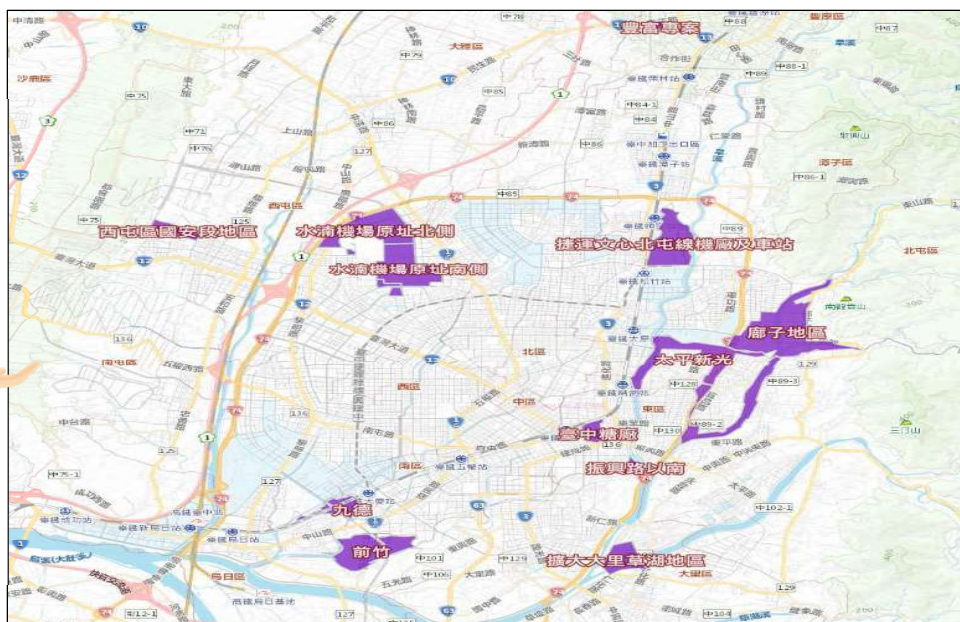
辦理期間	區段徵收案名	開發進度	辦理期間	區段徵收案名	開發進度
79年	西屯區國安段區段徵收	√	100年	捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收	√
87年	振興路以南地區區段徵收	√	104年	高鐵台中門戶特區(鎮南)區段徵收	★
87年	高鐵台中車站地區區段徵收	√	105年	文山工業區區段徵收	■
89年	擴大大里草湖地區區段徵收	√	106年	豐富專案區段徵收	△
90年	廍子地區區段徵收	√	107年	烏日前竹地區區段徵收	△
92年	太平新光地區區段徵收	√	108年	大里三期區段徵收	△
100年	水湳機場原址區段徵收	√	108年	烏日(九德地區)區段徵收	△
100年	臺中糖廠區段徵收	√	108年	大里夏田產業園區區段徵收	★

√:已完成 △:辦理中 ■:停擺 ★:審議中

70

正心鑑價

台中市各區段徵收位置圖



71

正心鑑價

區段徵收開發(農業區變更為住宅區)

函文號

- 台80內字第29907號函

發布內容

- **都市計畫區內農業區或保護區變更為住宅區**，及**都市計畫之擴大或新訂**，原則上均應以**區段徵收方式**配合政府開發新社區或新市鎮，使得辦理，以增加住宅面積。



檯面上理應如此

$$\text{全區面積} - \text{公共設施面積} - \text{配餘地面積} = \text{公私有土地分回面積}$$

$$\frac{\text{公私有土地分回面積}}{\text{全區面積}} = \text{分回抵價地面積比例}$$

$$40\% < \text{分回比例} < 50\%$$

$$(\text{經農地重劃地區} > 45\%)$$



配餘地面積



$$\text{配餘地面積} = \frac{\text{開發總成本(含徵地費用)}}{\text{開發後平均土地單價}}$$



開發後平均土地單價 < 未來處分市場行情單價

實際財務分析



$$\text{全區面積} - \text{公共設施面積} - \overset{\text{宣示固定}}{\text{公私有土地分回面積}} = \text{配餘地面積}$$

配餘地面積 × 預計開發後處分配餘地平均單價 > 開發總成本

土地所有權人領回抵價地比例

區段徵收實施辦法§16



需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。

當領回抵價地確定時

1 抵價地面積固定，便產生地主間相互爭食

2 關鍵就在個別地主區段徵收前(當期)市價差距

3 加成或提高地價對領回抵價地地主無意義，但對補償費之地主有意義

權數上之差異

76

區段徵收後漲率(權數)

預計抵價地總地價



$(\Sigma \text{規劃供抵價地分配之各分配街廓面積} \times \text{各該分配街廓評定之單位地價})$
 $\times (\text{預計抵價地總面積} \div \text{規劃供抵價地分配之總面積})$
 $\rightarrow (\text{徵收土地面積} \times \text{抵價地比例})$



$1,200,000(\text{萬元}) \times [(100 \times 50\%) / 60(\text{公頃})] = 1,000,000(\text{萬元})$

77

區段徵收後漲率(權數)



$$\text{領回抵價地之權利價值} = \text{徵收地價} \times \text{上漲率} \rightarrow \frac{\text{預計抵價地總地價}}{\text{徵收補償總地價}}$$



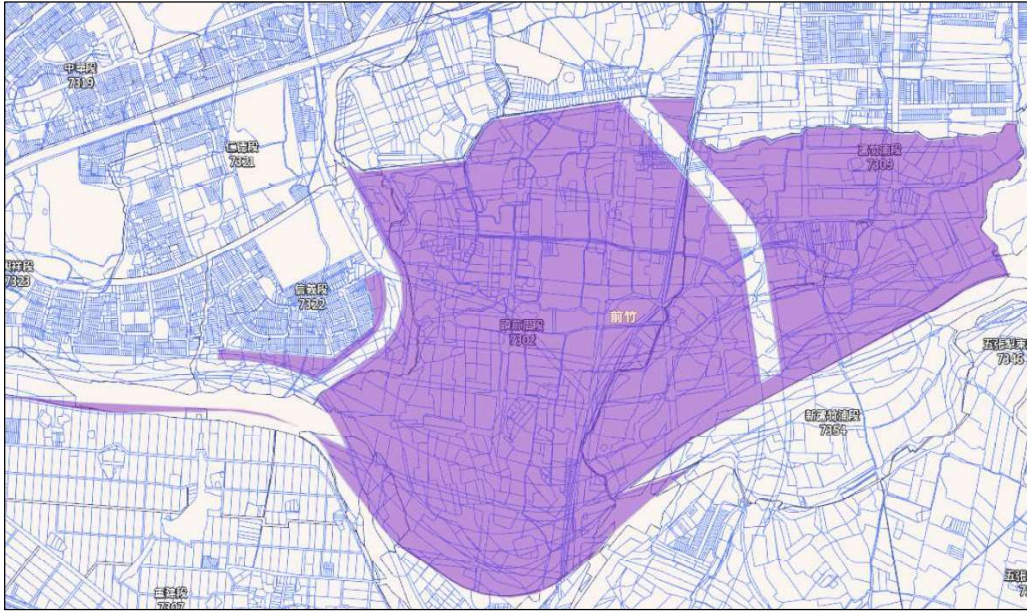
【例】假設徵收補償總地價為 500,000(萬元)
 上漲率 = 1,000,000(萬元) ÷ 500,000(萬元)
 = 2(又稱權數)

上漲率200%

區段徵收個土地所有權人配回抵價地實例

區段徵收前	姓名	黃昭閔
	段/地號	正心段 102 號
	A:面積 (m ²)	1,000
	B:查估市價(元/m ²)	4,000
	C:徵收地價(元)=A×B	4,000,000
區段徵收後	D:權利價值(元)=C × 平均漲率" 2"	8,000,000
	段/地號	同心段 1016 號
	E:評定地價(元/m ²)	16,000
	F:面積(m ²)=D/E	500
	配回土地比率=F/A×100%	50%

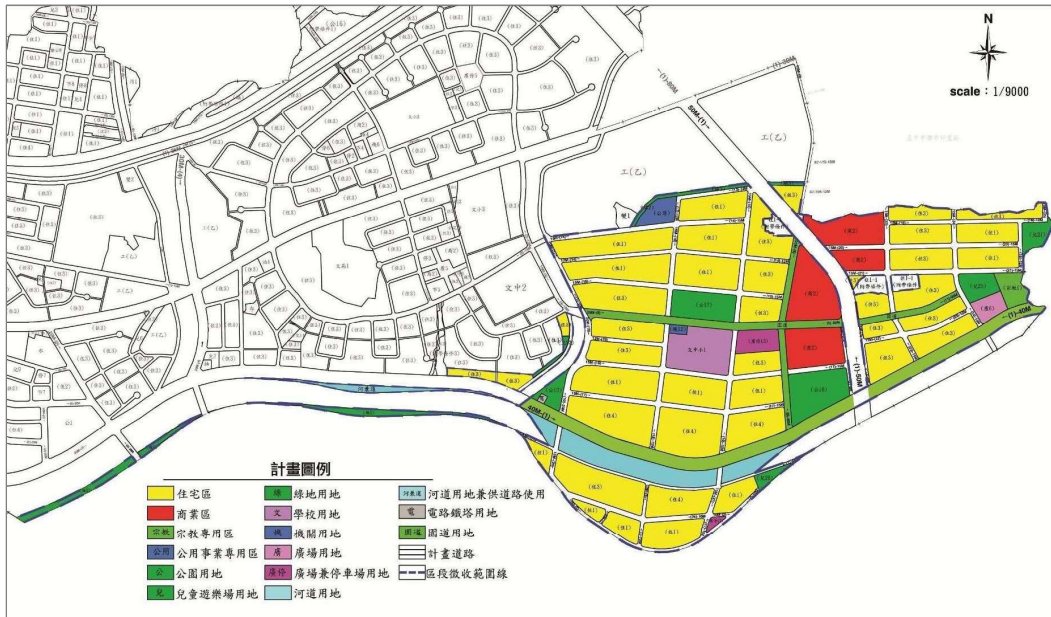
烏日前竹區段徵收 開發範圍



烏日前竹區段徵收開發範圍

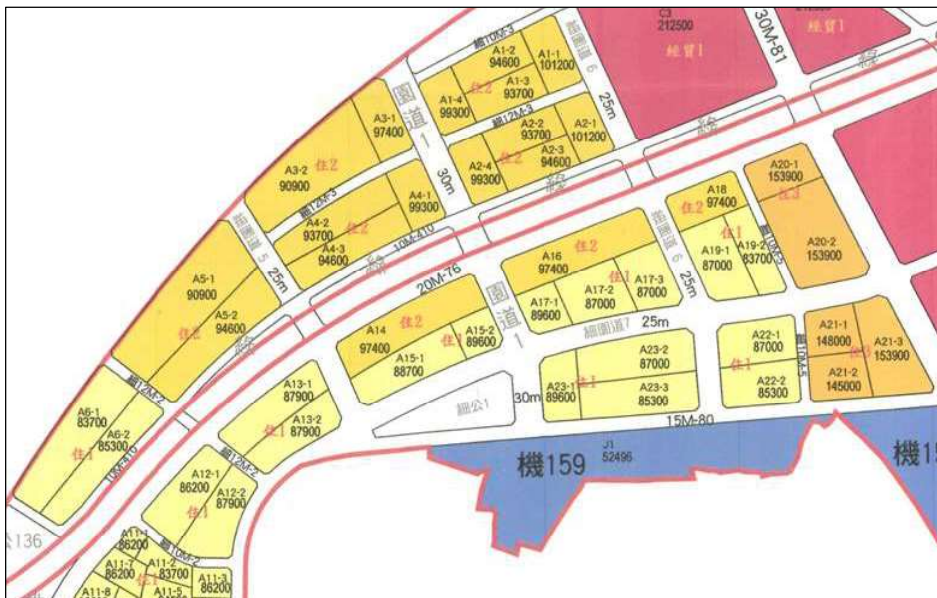


烏日前竹區段徵收 都市計畫圖



82

水滸生態住宅區地價分佈圖



83

計算過程

$$P = A \times \frac{1}{(1+r)^n} \times D$$

$$P = 40 \times \frac{1}{(1+8\%)^5} \times 50\%$$

$$P = 40 \times 0.68 \times 50\%$$

$$P = 13.6 \text{ 萬元/坪}$$

P

開發前合理價格

A

未來價格

D

可分回比例

r

風險溢酬利率

86

情境分析(一)



當r、n、D固定，而A為30萬、35萬、40萬、45萬、50萬時，開發前土地合理價格之變動如下

未來價格 (A)	開發年數 (n)	風險溢酬利率 (r)	可分回比例 (D)	開發前合理價格 (P)
30萬元	5年	8%	50%	10.2萬元/坪
35萬元	5年	8%	50%	11.9萬元/坪
40萬元	5年	8%	50%	13.6萬元/坪
45萬元	5年	8%	50%	15.3萬元/坪
50萬元	5年	8%	50%	17萬元/坪

87

情境分析(二)



當A、r、D固定，而n為2年、3年、4年、5年、6年時，開發前土地合理價格之變動如下

未來價格 (A)	開發年數 (n)	風險溢酬 利率(r)	可分回 比例(D)	開發前 合理價格(P)
40萬元	2年	8%	50%	17.1萬元/坪
40萬元	3年	8%	50%	15.8萬元/坪
40萬元	4年	8%	50%	14.7萬元/坪
40萬元	5年	8%	50%	13.6萬元/坪
40萬元	6年	8%	50%	12.6萬元/坪

88

情境分析(三)



當A、n、D固定，而r為6%、7%、8%、9%、10%時，開發前土地合理價格之變動如下

未來價格 (A)	開發年數 (n)	風險溢酬 利率(r)	可分回 比例(D)	開發前 合理價格(P)
40萬元	5年	6%	50%	15萬元/坪
40萬元	5年	7%	50%	14.2萬元/坪
40萬元	5年	8%	50%	13.6萬元/坪
40萬元	5年	9%	50%	13萬元/坪
40萬元	5年	10%	50%	12.4萬元/坪

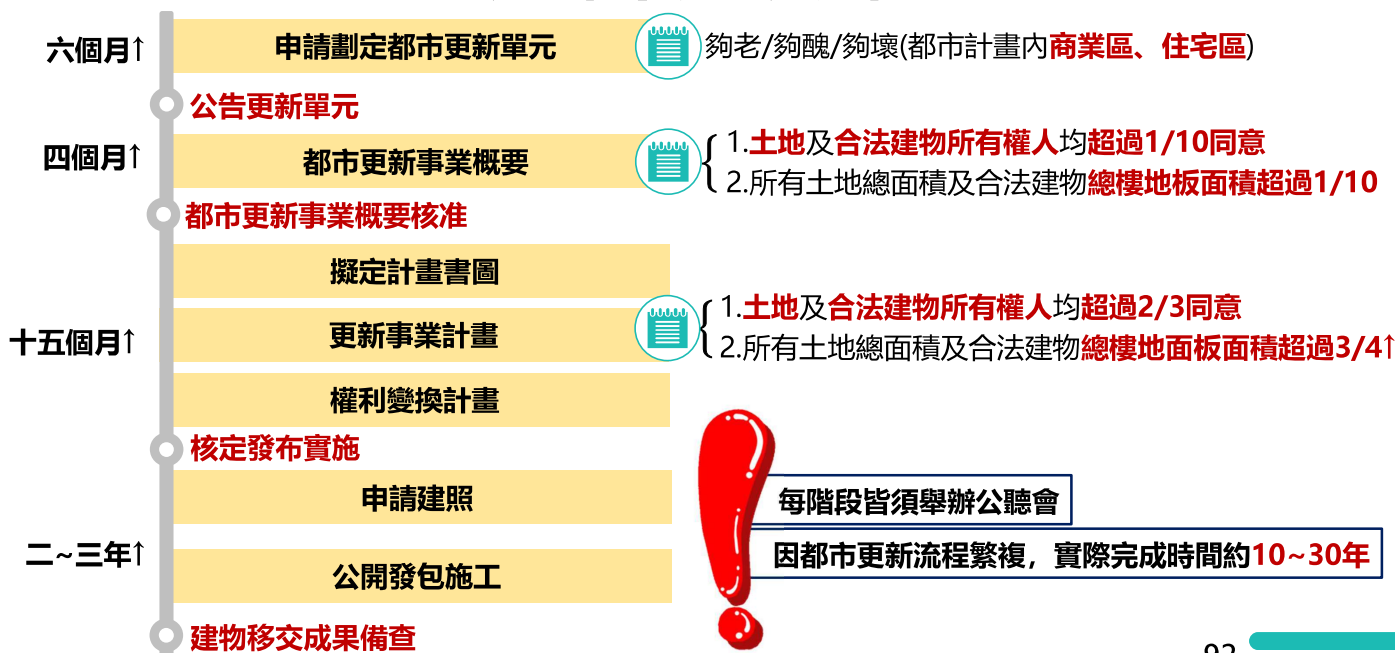
89

5

都市更新

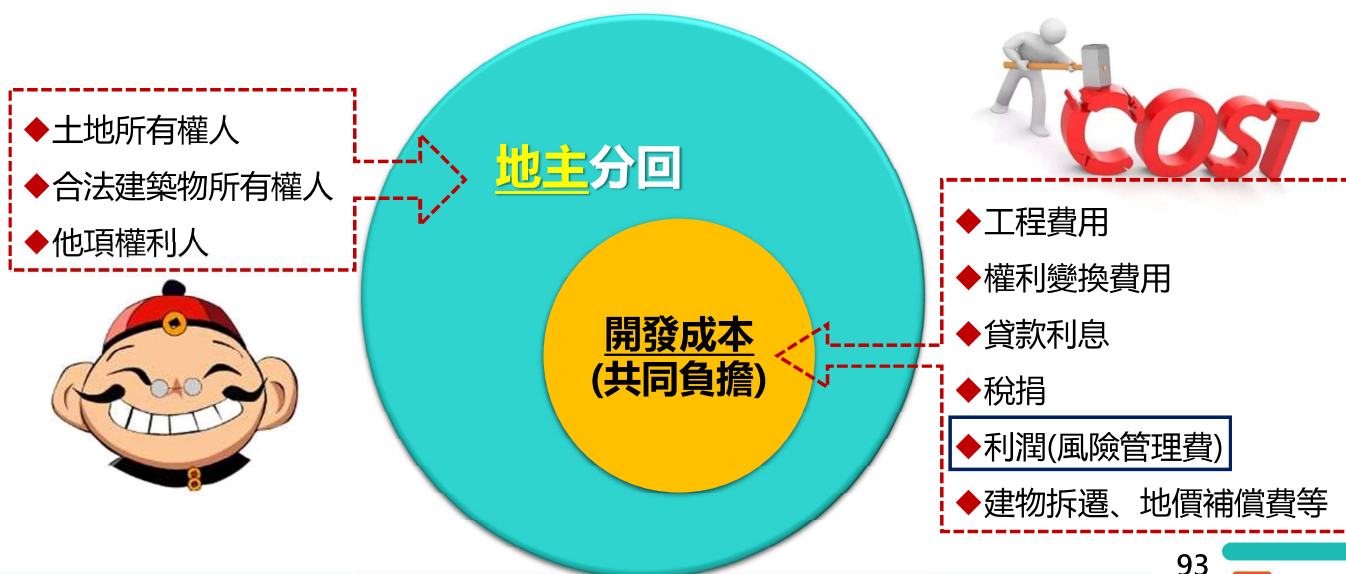


自辦都市更新流程



權利變換示意圖

更新後總銷



都市更新首部曲

更新後 權利價值

地主 VS. 實施者



94

更新後總銷金額50億

地主分配30億(C)

60%

開發成本20億(B)
(折價抵付)

40%

更新後估值(A) - 投資者開發成本(B)

= 地主可受分配之價值 (C) 每建坪200萬



地主分配

實施者

更新後不動產總值估計為50億 (A)

95

更新後總銷金額45億

地主分配18億(C)

40%

開發成本27億(B)
(折價抵付)

60%

更新後估值
50億→45億

地主分配

實施者

更新後不動產總值估計為45億 (A)

96

正心鑑價

都市更新二部曲

更新前 權利價值

地主 vs. 地主

97

正心鑑價

更新前土地權利價值比例

涉及複雜房地拆解問題



權利變換計算略表



A→Z更新前土地權利比例 x 全部地主應分配更新後總價值 = A→Z分配價值

例：A 更新後可分配價值為 2% x 30億 = 6,000萬

6,000萬 ÷ 200 萬/坪 = 30坪

更新前土地權利價值

更新後分配價值

參與者	權利價值	權利比例
A	2,000萬	2%
B	3,000萬	3%
C	10,000萬	10%
D	50,000萬	50%
⋮	⋮	⋮
Z	1,000萬	1%
合計	10億	100%

參與者	權利比例	分配價值
A	2%	6,000萬
B	3%	9,000萬
C	10%	3億
D	50%	15億
⋮	⋮	⋮
Z	1%	3,000萬
合計	100%	30億

(承前頁)

6

聯合開發



美河市 捷運聯合開發案

北市捷運局		美河市
土地面積	99%	1%
分回戶數	500多戶	99%

A棟
8~29樓高
商辦+小套房 約300戶
屬台北捷運局



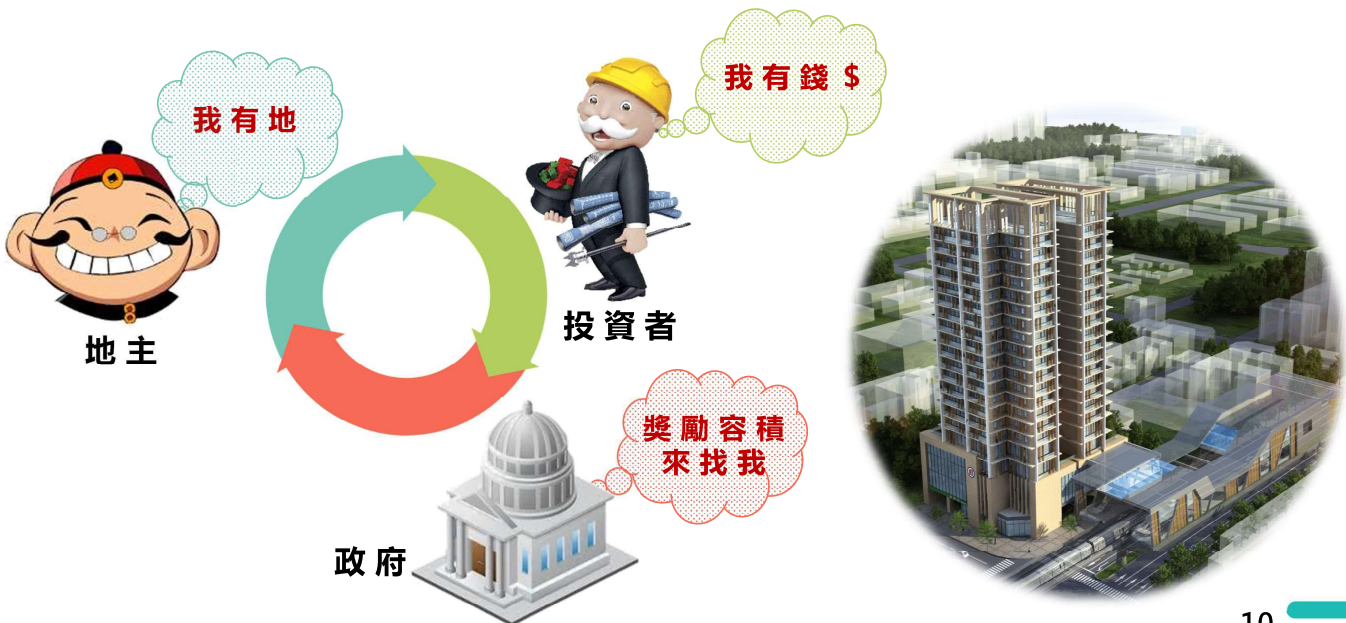
D棟
22樓高
屬台北捷運局

台中捷運綠線聯合開發案(6站7處)



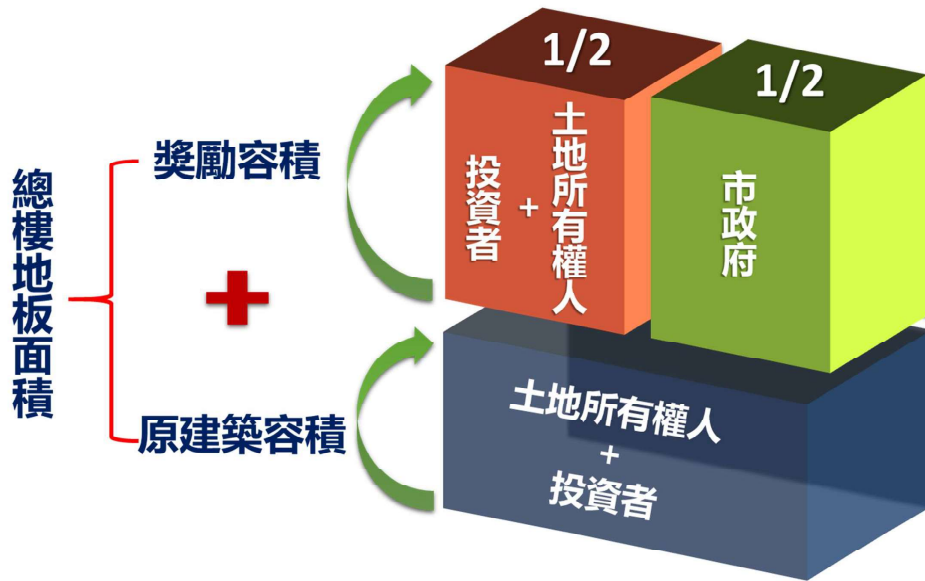
10
2

捷運聯合開發 = 民間合建分坪?



10
3

地主、投資者、政府三贏?

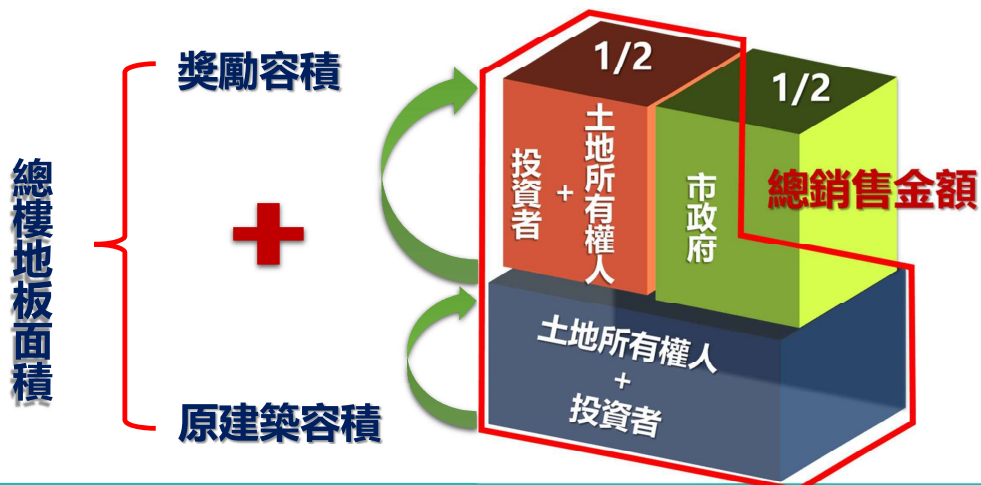


10
4

地主的權益



$$\text{地主權益} = \frac{\text{土地貢獻成本}}{\text{總開發成本}} \times \text{總銷售金額 (不含市政府取得)}$$

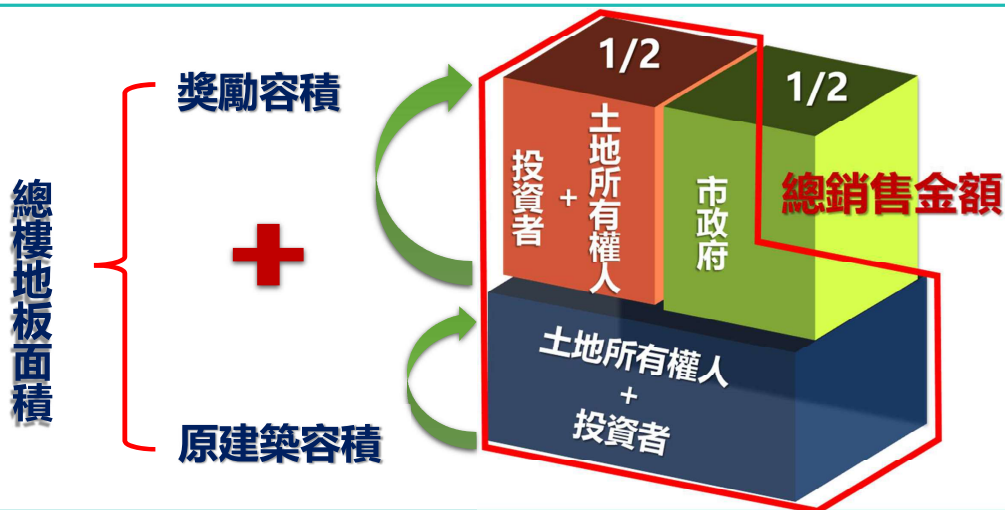


10
5

投資者的權益



$$\text{投資者權益} = \frac{\text{建物貢獻成本} - \text{政府應支付成本}}{\text{總開發成本}} \times \text{總銷售金額 (不含市政府取得)}$$



10
6

投資者的權益

開發後權益分配



Example

聯合開發投入成本

地主 - 開發前之土地市價為**60億**

投資者 - 提供之建造資金為**40億**

開發後之總銷售金額為200億

(不含市政府應分配之權益)

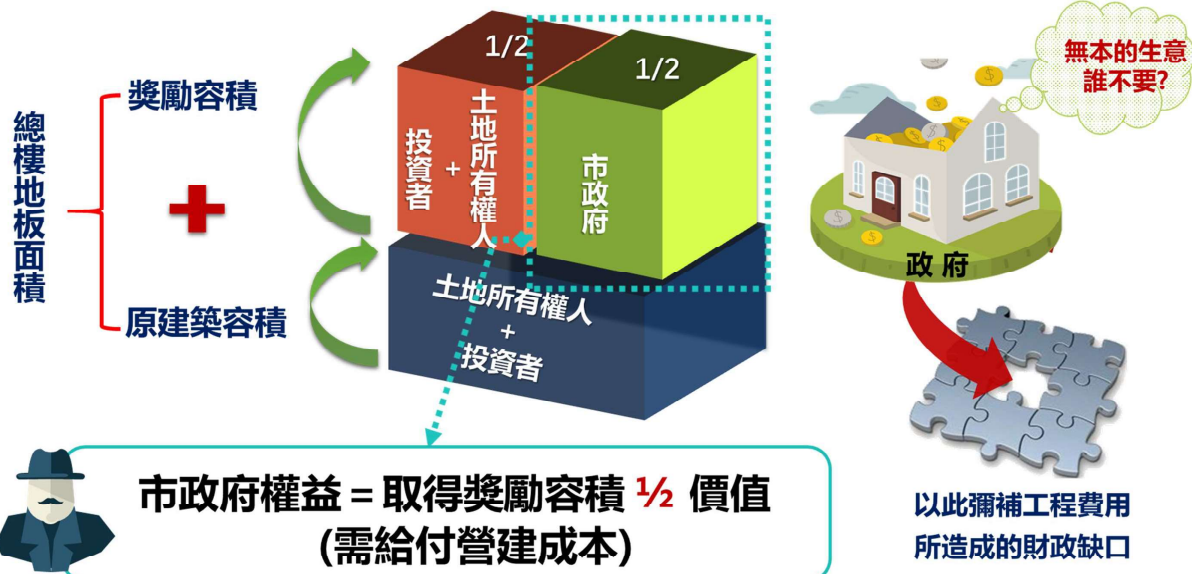
$$\text{投資者權益} = \frac{40\text{億}}{60\text{億} + 40\text{億}} \times 200\text{億} = 80\text{億}$$



投資者可分配80億

10
7

市政府的權益



Q & A
THANKS



欲定期收到最新的臺中房市分析資料及
不動產相關活動訊息，請加入正心
Line@，亦可上本所官網瀏覽。