

# —— 台中市容積移轉成本問題探討 ——

**公設地買賣 vs. 繳納代金**  
**(舊制) (新制)**

第1版

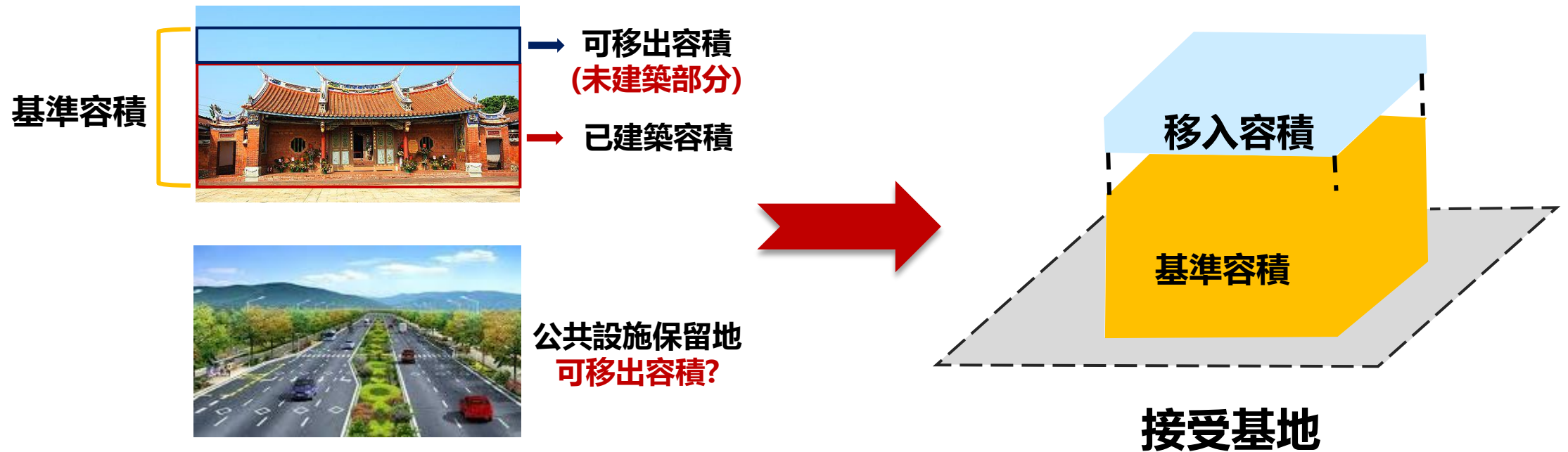
109.04.22



**正心不動產估價師聯合事務所**

# 容積移轉示意圖

容積移出的土地稱為「送出基地」，接受容積的土地稱為「接受基地」。



## 接受基地移入容積計算公式

$$\text{接受基地移入容積} = \text{送出基地土地面積} \times \frac{\text{申請當期送出基地公告現值}}{\text{申請當期接受基地公告現值}} \times \text{接受基地容積率}$$

# 臺中市容積移轉辦法摘要

## 可以當送出基地之土地

- 都市計畫表明**應予保存**或經直轄市、縣市主管機關認定**有保存價值之建築所定著之私有土地**。
- 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**。
- 私有都市計畫**公共設施保留地**(道路、公園、綠地、兒童遊樂場、河道、學校、市場等)**應排除地上物**。

## 容積移轉可移入哪裡



臺中市轄區內**第一種住宅區(純住一)**原則不能為接受基地

- 以移轉到**同一主要計畫地區範圍內**之其他可建築用地建築使用為限。

## 接受基地最小建築規模

- **豐樂里附近地區、新市政中心專用區及水湳機場原址整體開發區等細部計畫地區**，接受基地建築物之每一建築樓地板面積應大於100平方公尺；**其他細部計畫地區**則應大於80平方公尺。
- **除新市政中心專用區及水湳機場原址整體開發區細部計畫地區以外**，接受基地臨接**已開闢寬度達25公尺之計畫道路**，且臨接面寬達10公尺，不受前項面積限制。



# 接受基地可移入多少容積量

## 整體開發地區

臨街已開闢道路	可移入容積
8公尺未滿12公尺	基準容積 <b>10%</b>
12公尺未滿15公尺	基準容積 <b>20%</b>
15公尺以上	基準容積 <b>40%</b>

## 整體開發外地區

臨街已開闢道路	可移入容積
8公尺未滿12公尺	基準容積 <b>10%</b>
12公尺未滿15公尺	基準容積 <b>15%</b>
15公尺未滿20公尺	基準容積 <b>20%</b>
20公尺以上	基準容積 <b>30%</b>

# 容積移轉方式

## 1. 繳納代金

(108.8預告訂定  
109.4市都委會通過  
尚未公告)



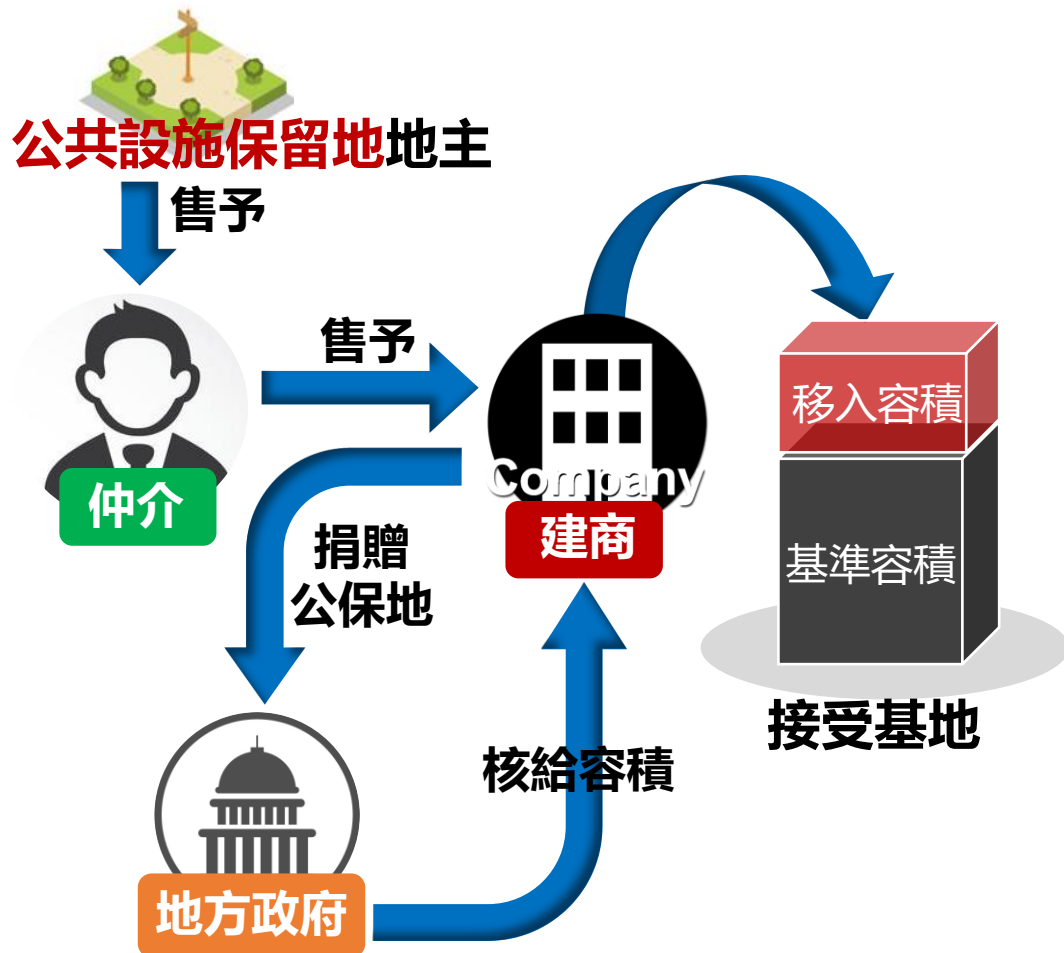
## 2. 捐公設地

(過去)

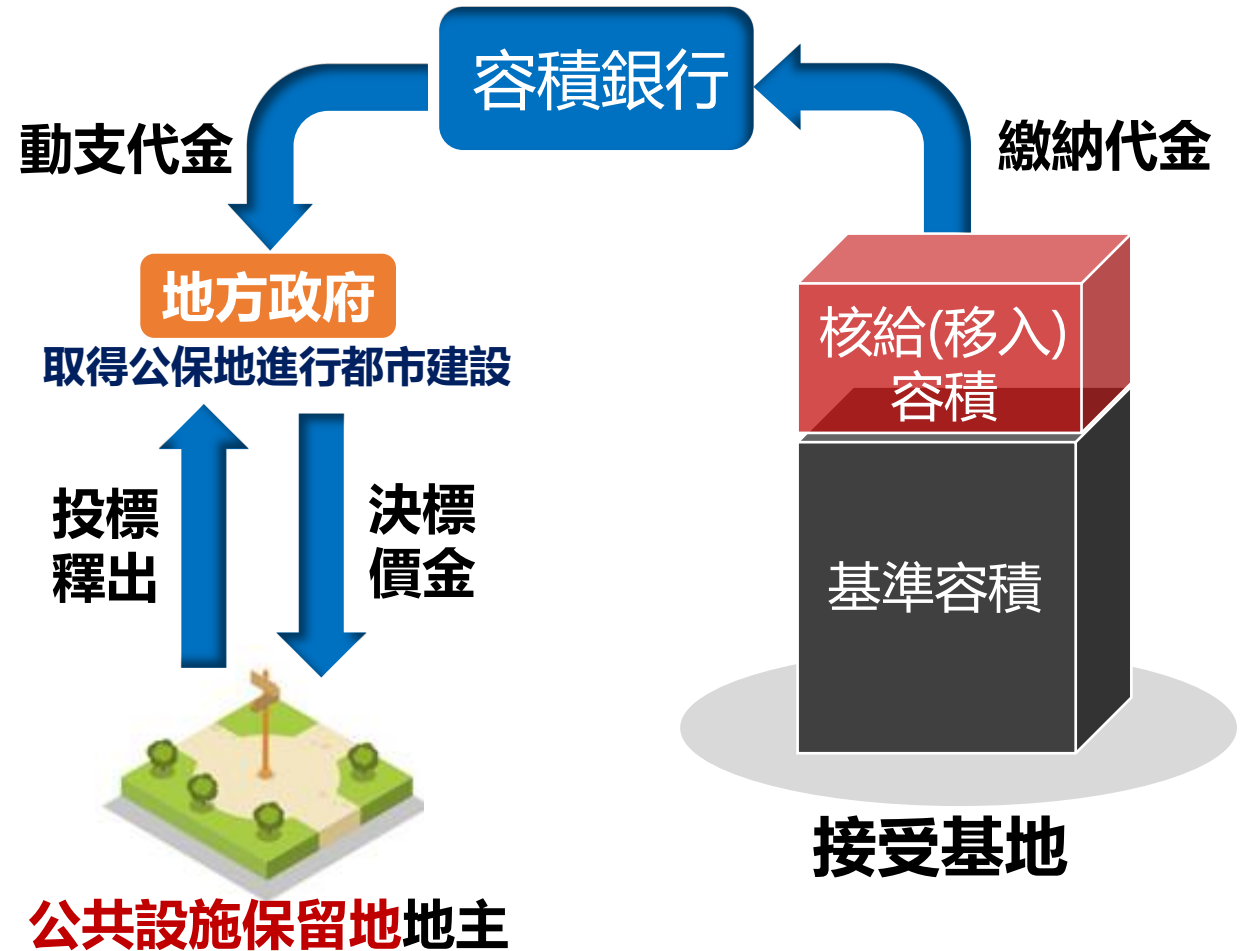
未來雙軌並存 擇一而行

# 捐公保地vs.繳納代金制度比較

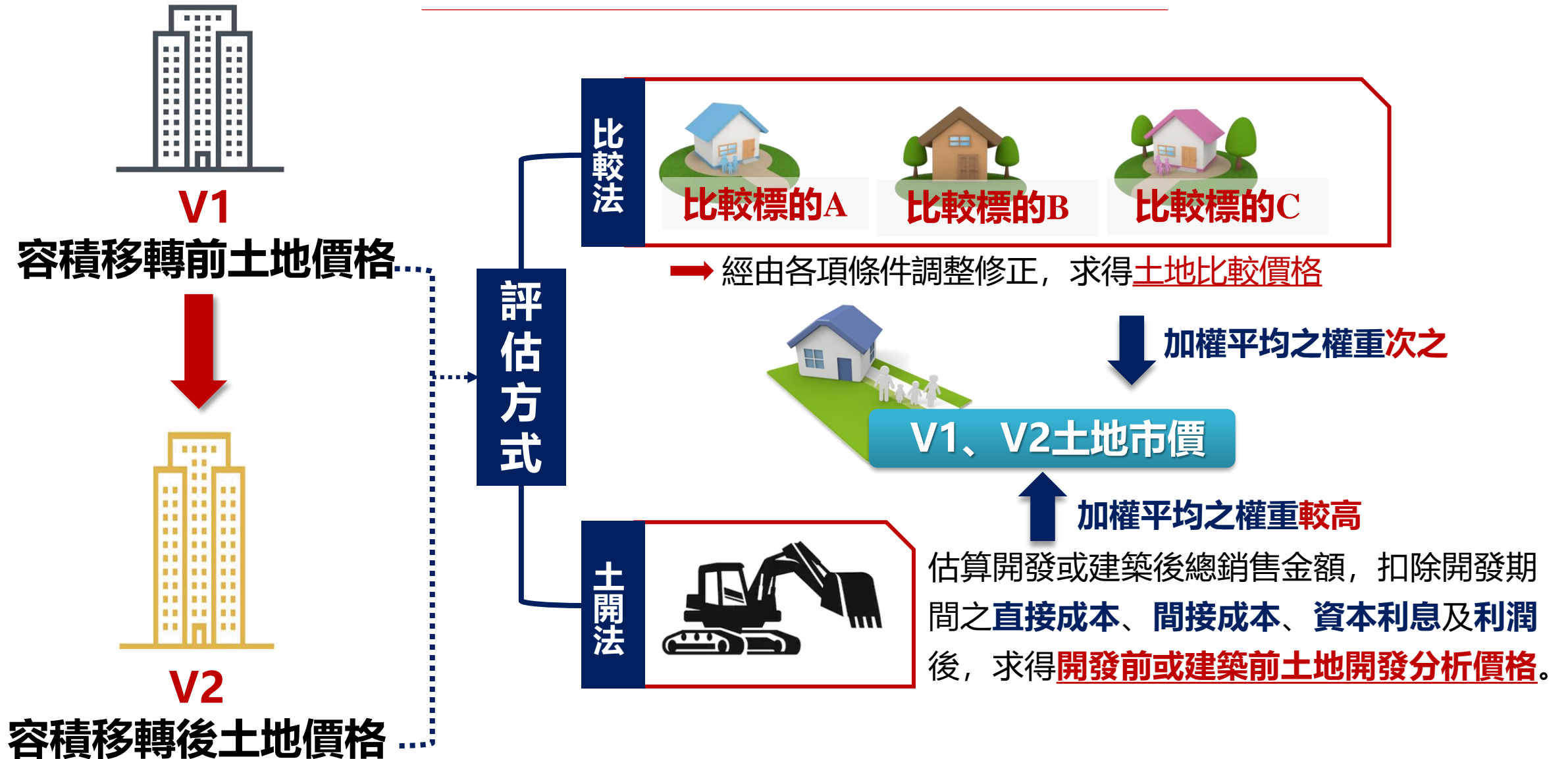
## 捐公保地 (原案)



## 繳納代金 (增列新制)



# 代金繳納金額(V2-V1)



# 土地開發分析法公式

$$\text{建地價格}(V) = S \div (1+R) \div (1+i) - (C + M)$$

V: 土地開發分析**價格**

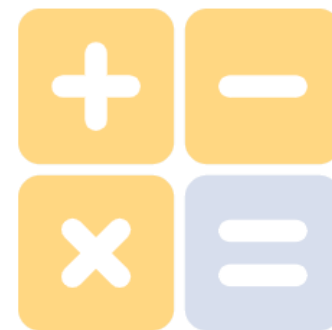
S: 開發或建築後預期**總銷售金額**

R: 適當之**利潤率**

C: 開發或建築所需之**直接成本**(營造或施工費)

M: 開發或建築所需之**間接成本**(管銷及稅金等費用)

i: 開發或建築所需之間接成本之**資本利息綜合利率**





# 繳納代金成本試算

甲地面積	法定容積	開發態樣	基準容積A	總銷售面積 B=A×1.5倍	預期總銷售金額(萬元) B×平均建坪單價
800坪	220%	容積移轉前	1,760坪	2,640坪	92,300
		容積移轉(40%)	2,464坪	3,696坪	117,300



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

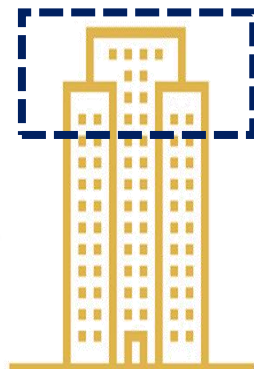
增加基準容積

704坪



V1

容積移轉前價格



V2

容積移轉後價格

$$V1 = 9.23\text{億} \div (1+20\%) \div (1+5\%) - (4.08\text{億}) = \text{約}3.25\text{億}$$

$$V2 = 11.73\text{億} \div (1+22\%) \div (1+5.5\%) - (5.12\text{億}) = \text{約}3.99\text{億}$$

$$\text{應繳納代金}(V2-V1) = 3.99\text{億} - 3.25\text{億} = \mathbf{7,400\text{萬元}}$$

$$\text{增加容積成本} = \text{應繳納代金}7,400\text{萬元} \div \text{增加基準容積}704\text{坪}$$

$$\approx \mathbf{105,000\text{元/建坪}}$$



# 捐公設地購地成本試算

使用分區	住二	法定容積率②	220%	基準容積 ④ = ① × ②	1,760坪
基地 總面積①	800坪	可移入容積量 ③	40%	增加基準容積 ⑤ = ③ × ④	704坪

基地面積(m <sup>2</sup> ) (A)	公告土地現值 (元/m <sup>2</sup> )(B)	容積移轉 (C)	市場購買價格比 率(D)	購買容積金額(元) (E=A*B*C*D)
2,644.63	60,000	40%	165%	104,727,000

屬浮動調價比率

增加容積成本(E ÷ ⑤) = 購買容積金額**10,473萬元** ÷ 增加基準容積704坪  
**≒149,000元/建坪**

# 民間容移成本誤謬計算方式



捐地

公告土地現值 (元/m <sup>2</sup> )(A)	公告土地現值 (元/坪)(B)	市場購買 價格比率(C)	容積成本(元/地坪) (D=B×C)
127,000	420,000	168%	<b>706,000</b>

錯誤觀念!

VS.



代金

甲地容移前市價 (即未含增額容積之 接受基地市價)	地坪單價(元)
	<b>600,000</b>



# 捐公設地 vs. 繳納代金之優劣 - 1

## 基地條件差異

接受基地本身條件**具有個別性**，除容移外，尚有**其他免計、獎勵容積之建築量體**差異，在在影響運用土地開發分析法時，計算容移前後總銷售金額之結果。

## 交易市場波動

更何況容移繳納代金新制，可能影響公保地(送出基地)買賣市場，**加成價格比率勢必產生浮動**，**進而影響建築用地(接受基地)買賣市場之議價空間**。





# 捐公設地 vs. 繳納代金之優劣 - 2



地價



開發量體



容積成本



景氣

## 容移制度之優劣

因此，若要分析捐地或繳代金孰優孰劣，**應計算二者購買容積單價成本，而非單純用公告現值加成與容移前地價比較方式來判別。**

## 建議

建議決策前不妨就二者，先行**以土地開發分析法估算容移前後的地價，計算差額(代金)**，再訪查**公保地業者當時之價格比率**，方可立判高下。



大臺中房市交易動態資訊平台

# 109年4月 大臺中房市月報

MONTHLY REPORT 109.04.01

仲介 地政士 代銷 估價師



# 108年Q3 大臺中房市季報

- Quarterly Report 108.12.05 -

仲介 地政士 代銷 估價師

大臺中房市交易動態資訊平台



# 108年 大臺中房市分析年報

ANNUAL REPORT 109.03.05

大臺中房市交易  
動態資訊平台

仲介 地政士 代銷 估價師



欲瞭解更多大台中房市訊息  
請加入line@好友  
**@chengshin**