



高雄市大高雄不動產開發商業同業公會
The Real Estate Development Association of Kaohsiung City

容移代金作業模式簡介

報告人：  立固不動產估價師聯合事務所

不動產估價師 鄭清中

中華民國113年10月29日

鄭清中

- 立固不動產估價師聯合事務所 所長
- 高雄市不動產估價師公會第6、7屆理事長
- 不動產估價師公會全國聯合會常務監事
- 中華民國第28屆(112年)地政貢獻獎得獎人
- 高雄市113年度優良不動產估價師
- 高科大商業智慧學院財稅組博士候選人
- 高科大財稅系傑出系友
- 不動產估價師、不動產經紀人、地政士

擔任委員經歷

高雄市政府地價及標準地價評議委員(現任)

高雄市政府都市更新及爭議處理委員會委員(現任)

高雄市財政局財審會委員(現任)

高雄市不動產評價委員(現任)

高雄市政府基準地審議委員

高雄市政府畸零地調處會委員

屏東縣政府地價及標準地價評議委員

屏東縣政府基準地審議委員

嘉義市不動產估價師懲戒委員會委員

關於立固

立固不動產估價師聯合事務所成立於民國91年，歷年來均秉持著誠信、客觀及公正的態度，以專業技術、豐富經驗與服務效率為客戶提供精確迅速、合理的專業服務。

本所長期深耕於不動產估價技術研究，主要業務領域包括

- 不動產估價
- 不動產諮詢顧問
- 重劃前後地價查估
- 土地徵收補償市價估價
- 地上物查估與徵收用地取得作業程序執行與操作

服務範圍

高雄、屏東、台南、雲林、桃園、宜蘭、花蓮、台東、金門、澎湖等地區。

執行經歷相當豐富與完整，並建立起整體服務之口碑，故專業人員之素質與執行經驗及完善的溝通，為本所服務最強而有力的基本條件。



團隊估價師

所長 - 鄭清中



- 不動產估價師、地政士、不動產經紀人
- 中華民國第28屆(112年)地政貢獻獎得獎人
- 高雄市113年度優良不動產估價師
- 高科大商業智慧學院 博士候選人
- 高雄市不動產估價師公會第6、7屆理事長
- 不動產估價師公會全國聯合會常務監事
- 高科大財稅系傑出系友

估價師 - 黃珮榛



- 不動產估價師
- 地政士
- PMP專案管理證照
- 國立成功大學建築學系碩士
- 倫敦政經學院LSE當代都市計畫理論碩士

簡報大綱

01 容積移轉申請流程及容移代金折繳規定

02 他縣市容移代金執行現況分享

03 高雄市容移代金執行機制 (公告版)

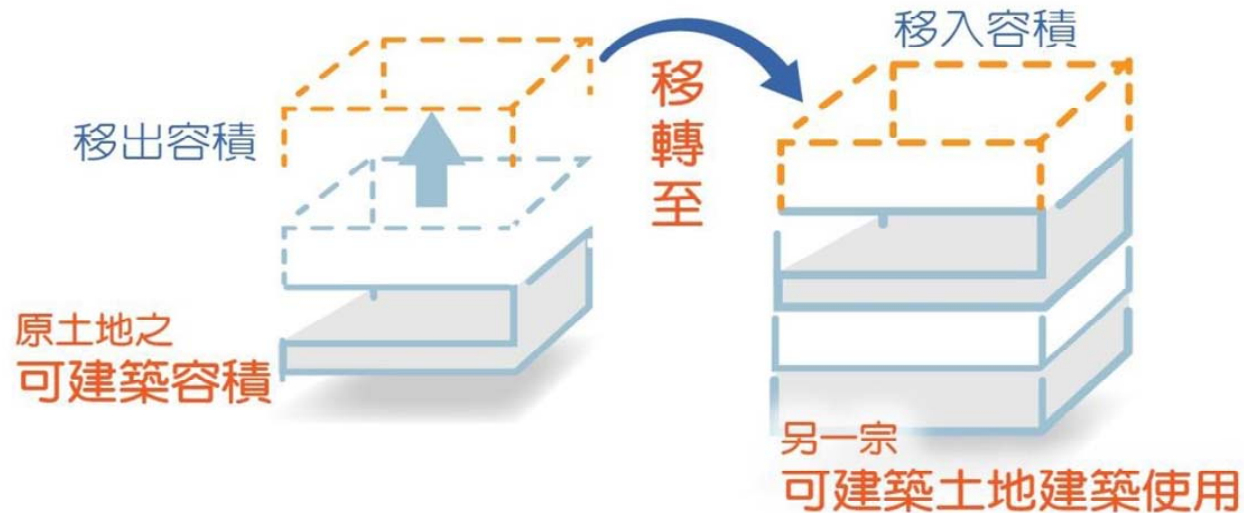
04 容移代金之估價方法、試算

1

容積移轉申請流程及 容移代金折繳規定

容積移轉

- 容積率管制係以限制建築物實體建築總量與建築基地面積之比例，藉以達到控制土地使用強度，確保整體居住生活品質的制度。而允許原屬一宗土地之可建築容積部分或全部移轉至另一宗可建築土地建築使用，即為容積移轉。



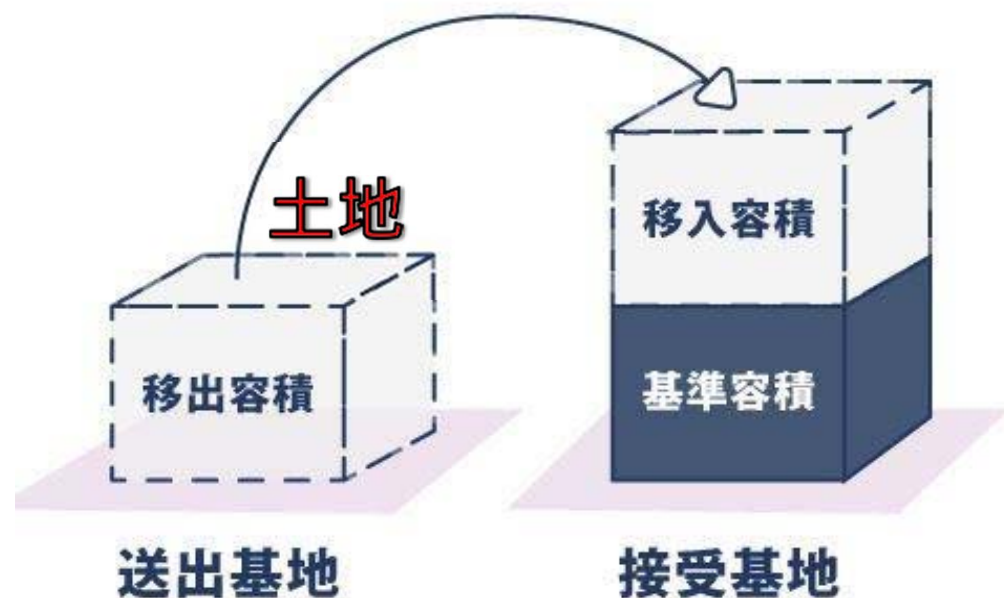
容積折繳代金相關法規

都市計畫法系

- 都市計畫法第83-1條
- 都市計畫容積移轉實施辦法
- 高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點

文化資產法系

- 文化資產保存法第三十六條之一
- 古蹟土地容積移轉辦法
- 考古遺址土地容積移轉辦法)。



容積折繳代金相關法規

➤ 都市計畫法第83-1條

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

➤ 都市計畫容積移轉實施辦法第9-1條

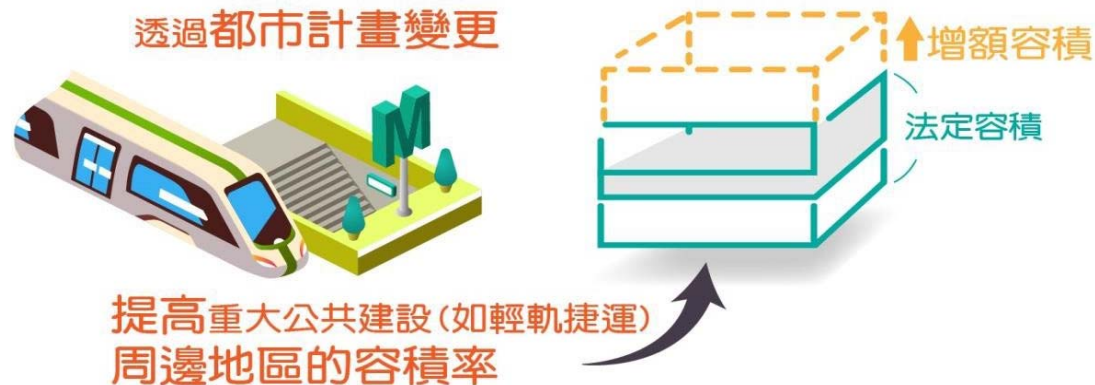
接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣（市）主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。

➤ 高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第10點

容積移轉代金金額＝（含折繳代金移入容積之接受基地價格－未含折繳代金移入容積之接受基地價格）。

增額容積

- 增額容積是透過都市計畫變更的方式，有條件地提高重大公共建設（如環狀輕軌）周邊地區的容積率，作為政府投入經費興建公共建設的自籌財源方式之一，為新的財務策略與自償性的手段。
- 增額容積有條件提高容積，鼓勵大眾運輸場站周圍地區朝高密度土地使用，解決交通擁塞及環境污染等課題，增加的容積為公共財，由地主支付價金挹注公共建設，兼顧漲價歸公、並符合公平原則。



容積移轉相關法規

➤ 規劃原則(高雄市)

大眾運輸場站為中心，半徑0至800公尺為增額容積
實施範圍，賦予不同的增額容積

增額容積增量以原基準容積之30%為上限

實施增額容積地區，排除容積移轉之適用

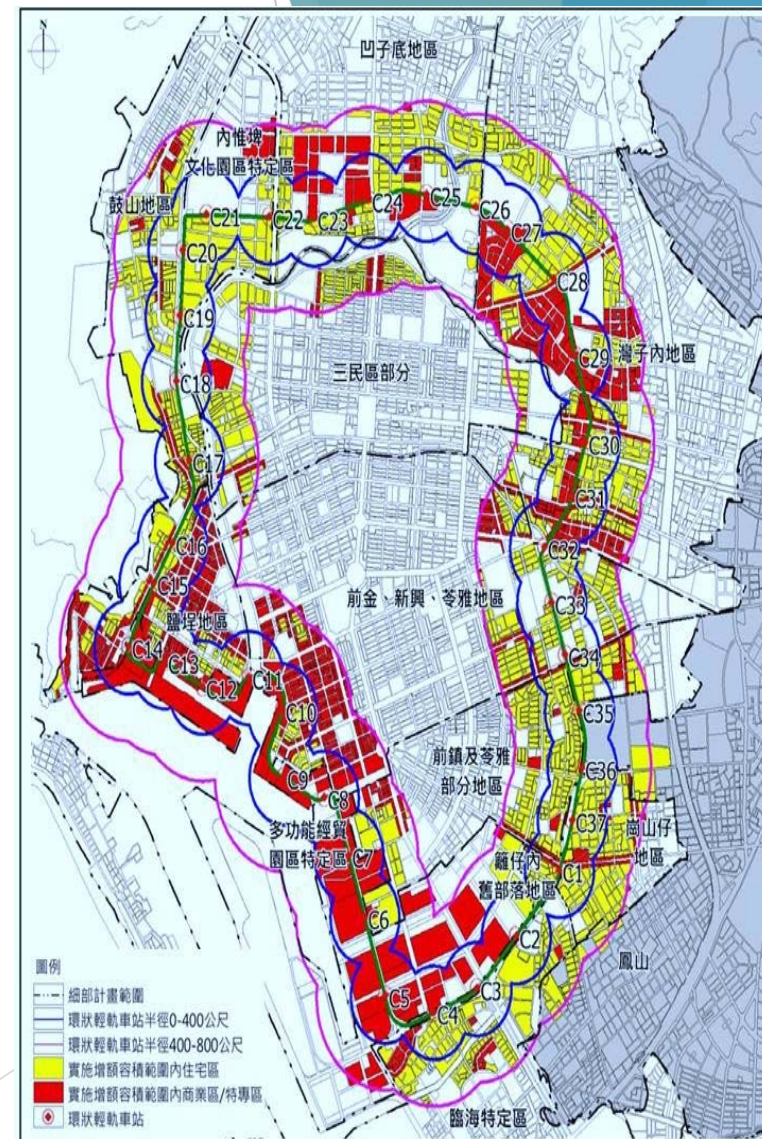
以範圍內住宅區、商業區、特定專用區為適用對象

法令依據

實施增額容積地區有二處，高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫(都市發展局受理申請)及高雄環狀輕軌捷運建設計畫(高雄市政府捷運工程局受理申請)。

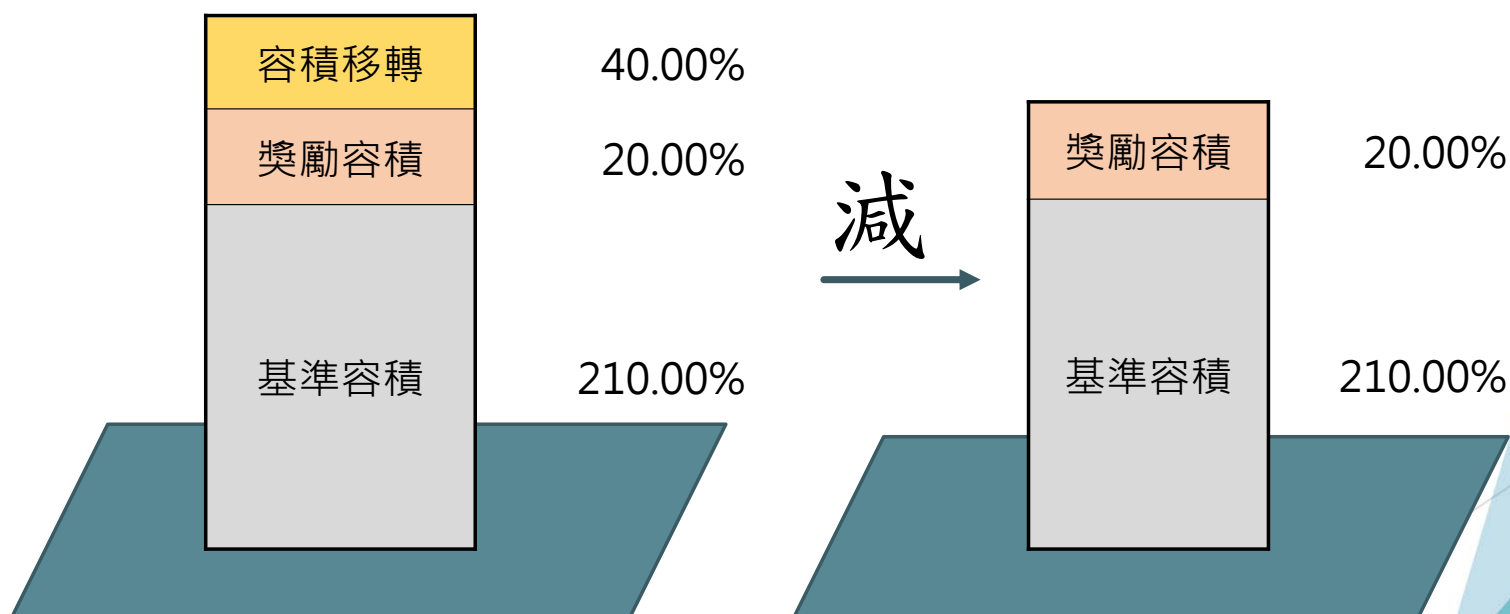
高雄市政府審查高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積申請案件許可要點

高雄市政府審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點

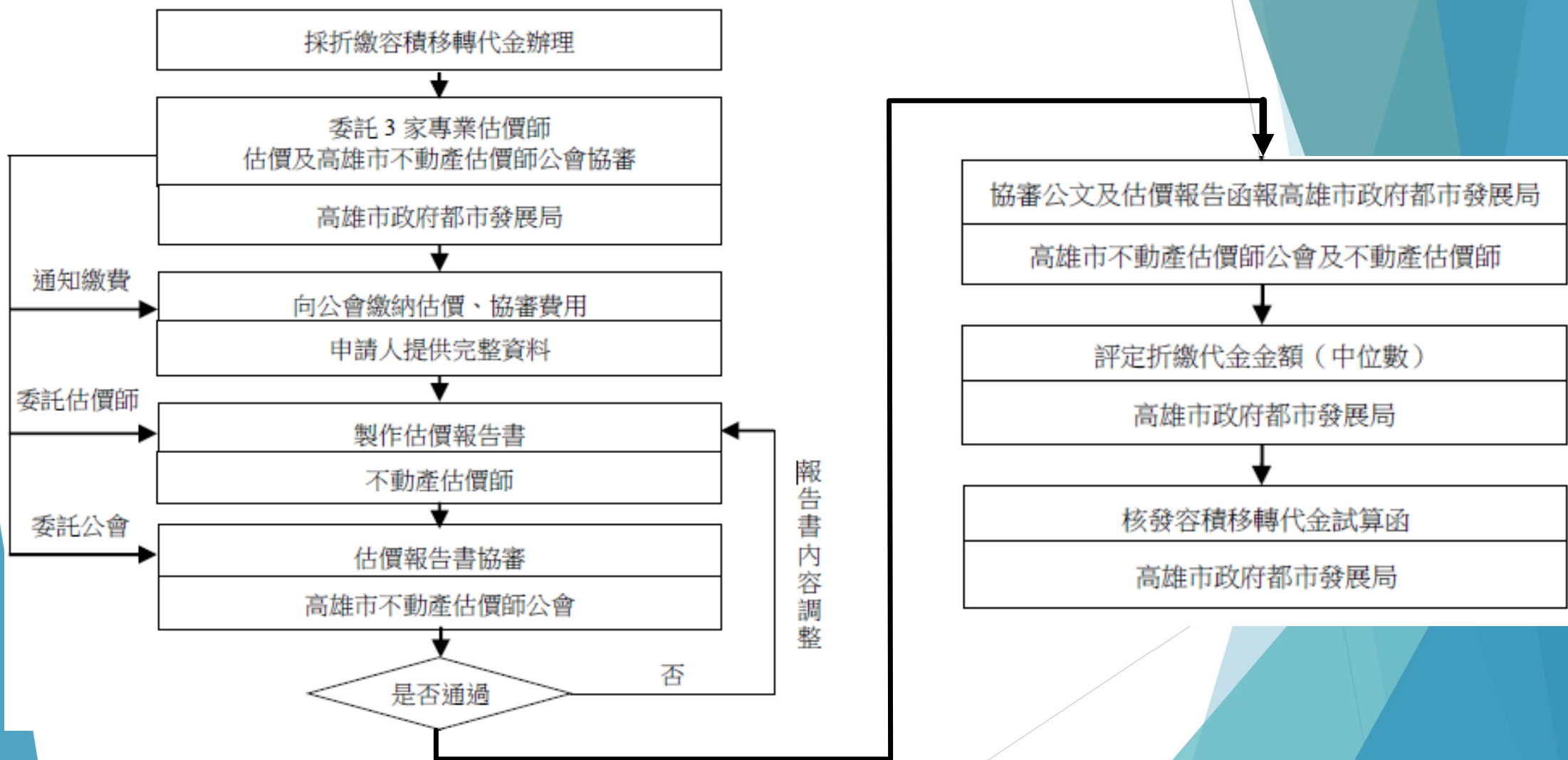


高雄容移代金折繳規定_(113年10月7日修正)

容積移轉代金金額＝（含折繳代金移入容積之接受基地價格－未含折繳代金移入容積之接受基地價格）



高雄容積移轉折繳代金流程圖(113年10月7日修正)





2

他縣市容移代金執行 現況分享



台北市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)



現行容積代金評定程序(111年11月起強化協檢機制)

一、估價及審議階段流程



臺
北
市
政
府

台北市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)



現行容積代金評定程序(111年11月起強化協檢機制)

二、估價及審議執行情形

臺
北
市
政
府

估價案件

自110年起至113年07月02日止，容移代金估價案件數共116案。

- 113年迄今：委託估價12案，審議會14案8場
- 112年：委託估價36案，審議會23案11場
- 111年：委託估價37案，審議會31案14場
- 110年：委託估價31案，審議會31案12場

估價時程

委託估價起算，加計估價師作業時間(1個月)、公會協檢(1個月)，至召開專案小組會議之時程，每案平均3個月。

審議情形

委託估價至評定代金約5個月(以召開1次專案小組推估期程)。

常見課題

3家估價基礎條件設定差異是否過大、估價邏輯一致性、代金價格是否充分反映周邊市價行情、估價報告書品質等。

台北市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)



現行容積代金評定程序(111年11月起強化協檢機制)

三、容積代金收支及運用情形

- 本市自103年6月30日實施容積移轉代金制度，規範接受基地移入容積以至少繳納容積代金50%及捐贈公保地之方式辦理。
- 截至113年5月30日止，本市容積代金基金累計**收入**約338億元，累計**支出**約149億元(含30億元尚未核銷)，容積代金基金帳戶餘額約189億元。
- 113年度容積代金**收入**預算編列57億元，目前執行約9.35億元。
- 113年度公保地**標購作業**預算金額60億元，目前已決標23.33億元。



台北市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)



現行容積代金評定程序(111年11月起強化協檢機制)

臺 北 市 政 府

1

強化公會協檢機制
加速審議



- 強化公會協檢制度旨為縮短估價審議程序，期增加估價作業時效
- 通案經一次專案小組後逕提審議會，加速完成評定代金
- 專案小組主席由估價專業委員擔任，並調整委員會組成及委員出席會議比例。
- 強化專業，明確化各階段、各角色工作項目

2

容移快速請照方案



- 為增加民間容積移轉案推案彈性，參考新北市機制，都審核定後，同步可申請建照及委託估價

台北市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)



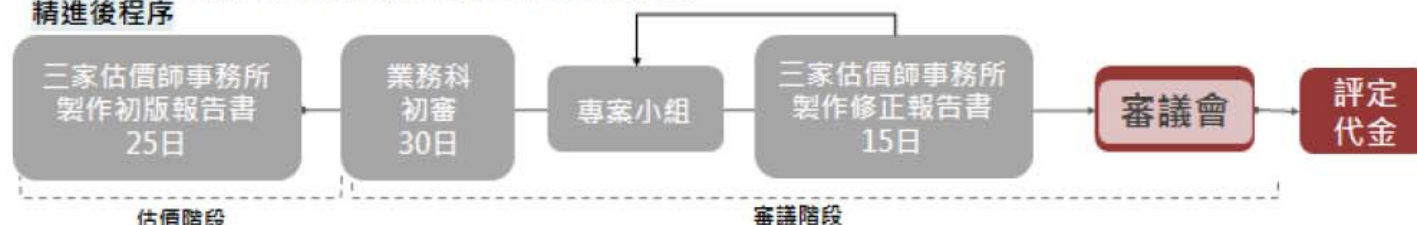
現行容積代金評定程序(111年11月起強化協檢機制)

1

強化公會協檢機制、加速審議

- 強化專業，明確化各階段、各角色工作項目
- 專案小組主席由本局容積代金審議委員會**估價專業委員**擔任
- 召開一次專案小組會議後，逕提審議會
- 調整委員會組成及委員出席會議比例

精進後程序



階段	角色	工作項目	目的/成效
估價階段	申請人	提供估價所需資料	補足都審報告書未盡完備之資料， 避免因估價疑義、補件等延長作業時間
	業務科協檢單位事務所	委託估價後7日內，召開前期工作會議， 確定估價條件基礎設定	達成3家事務所容移前規劃邏輯一致性
審議階段	初審 業務科協檢單位	• 確認估價報告書基礎內容正確性 • 檢核通案性估價邏輯	確認估價報告書 品質
	專案小組	就三家事務所估價 邏輯不一致 部分提出修正建議	收斂估價邏輯
	審議會	評議代金	

臺
北
市
政
府

桃園市現行容移代金評定程序_(113年專家學者研討會暨縣市交流)

本市容移代金制度

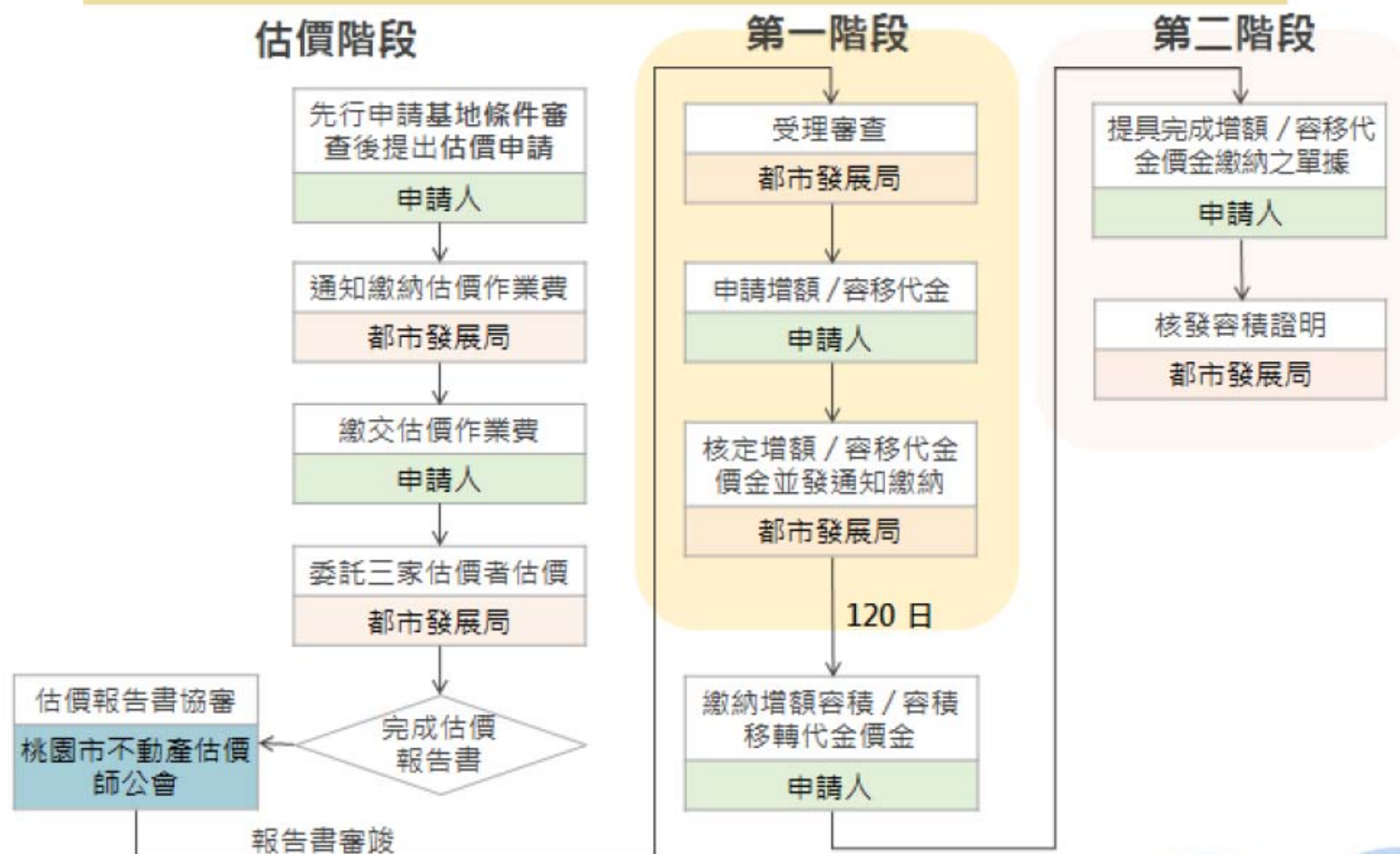
| 發展簡介

- 本府108年修訂「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」，新增容積移轉得以折繳代金方式辦理，以工業區先行適用。
- 108年公告「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」。
- 有關容積移轉代金評定方式，採本府輪派3家估價專業者提交估價報告書內金額之平均數，並經本市不動產估價師公會協審後評定。
- 自110年1月1日起全面實施容積移轉代金制度(雙軌制)，總計申請案件數為143件(截至113年6月30日)。

桃園市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)

本市容移代金制度

申請流程



桃園市現行容移代金評定程序_(113年專家學者研討會暨縣市交流)

本市容移代金制度

| 估價費用

申請案件	案件類型		基本費用	每增加一用途費用
估價作業費	增額	一般	15 萬/家	5 萬/家
		小規模	8 萬/家	3 萬/家
	代金		15 萬/家	5 萬/家
襄閱作業費	增額		5 萬/案	
	代金			

- ◆ 每案每家專業估價者之估價作業費用以新臺幣 30 萬元為限。
- ◆ 增額容積併同容移代金申請估價者，容移代金估價作業費用得以 60% 計算。
- ◆ 核准案件於申請建築執照時，其建築物規模與估價報告書所載差異達地上層五層以上或地下層二層以上者，應重新申請估價。

桃園市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)

本市容移代金制度面臨課題

| 估價異議

- 申請人以一般容移成本(接受基地公告現值* 00%)與容移代金估價結果比較，建議應將各都計區訂出公告現值倍數評定代金數額。
- 容移代金估價作業時程過長(平均約2.4~3個月)。
- 容移代金估價作業費用偏高。
- 應參照都市更新估價方式，估價之3家專業估價者，由申請人指定1家。

基隆市現行容移代金評定程序_(113年專家學者研討會暨縣市交流)

壹

容移雙軌制

- 112/12/21修訂「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」
接受基地之移入容積量，應有**50%以上**以折繳代金方式辦理，
折繳代金之金額以市價計算之。
- 自113/1/1起正式受理容積移轉折繳代金申請。

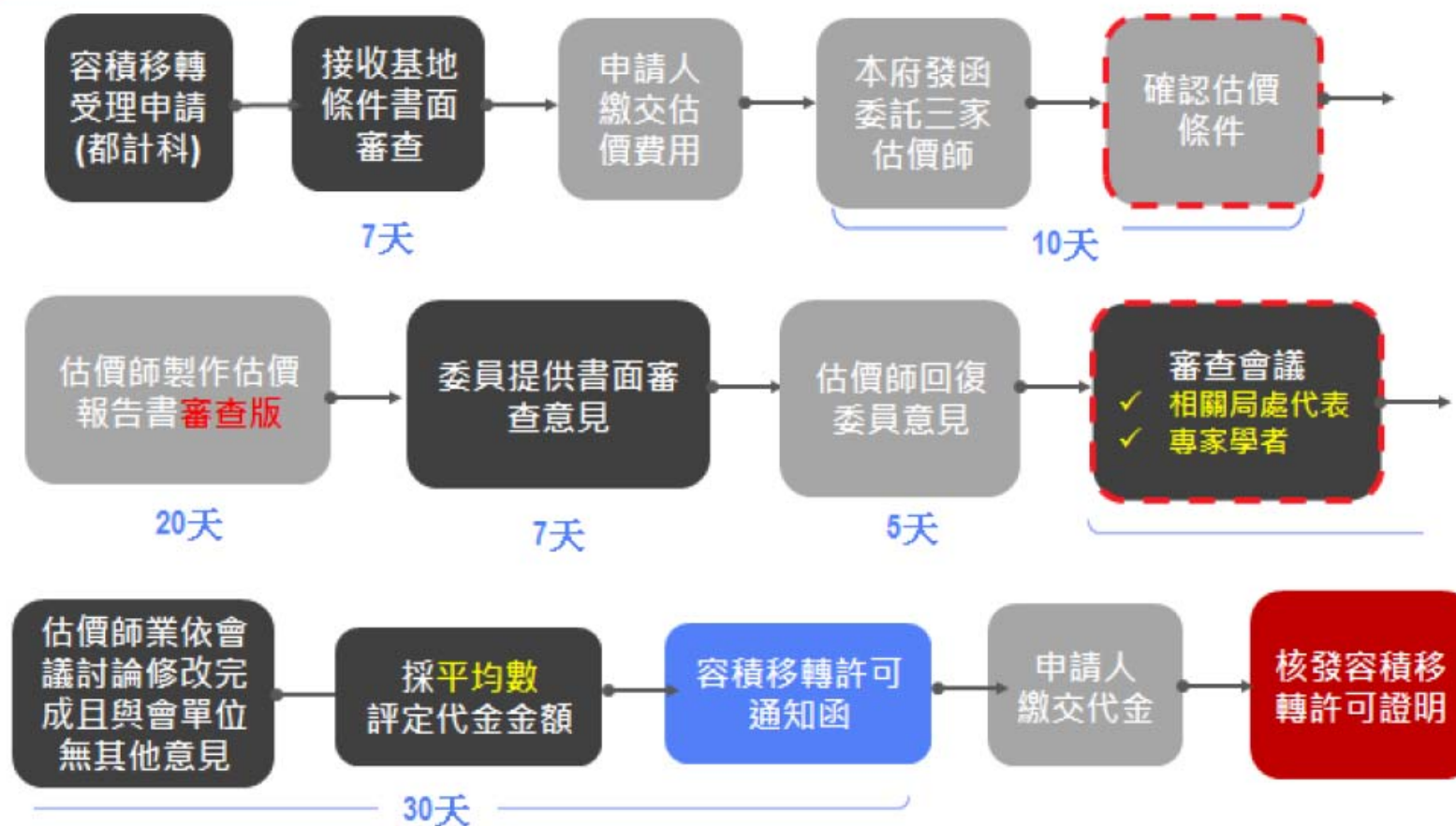


基隆市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)

壹

代金估價流程

※採全代金方式辦理容積移轉
預計需3個月的作業時間



基隆市現行容移代金評定程序_(113年專家學者研討會暨縣市交流)

貳

基隆容移代金機制

基隆【首件】容積移轉採全代金方式申請，將為**市府帶來1.12億元**收入，挹注財政收入，加速都市發展建設，提升環境品質。

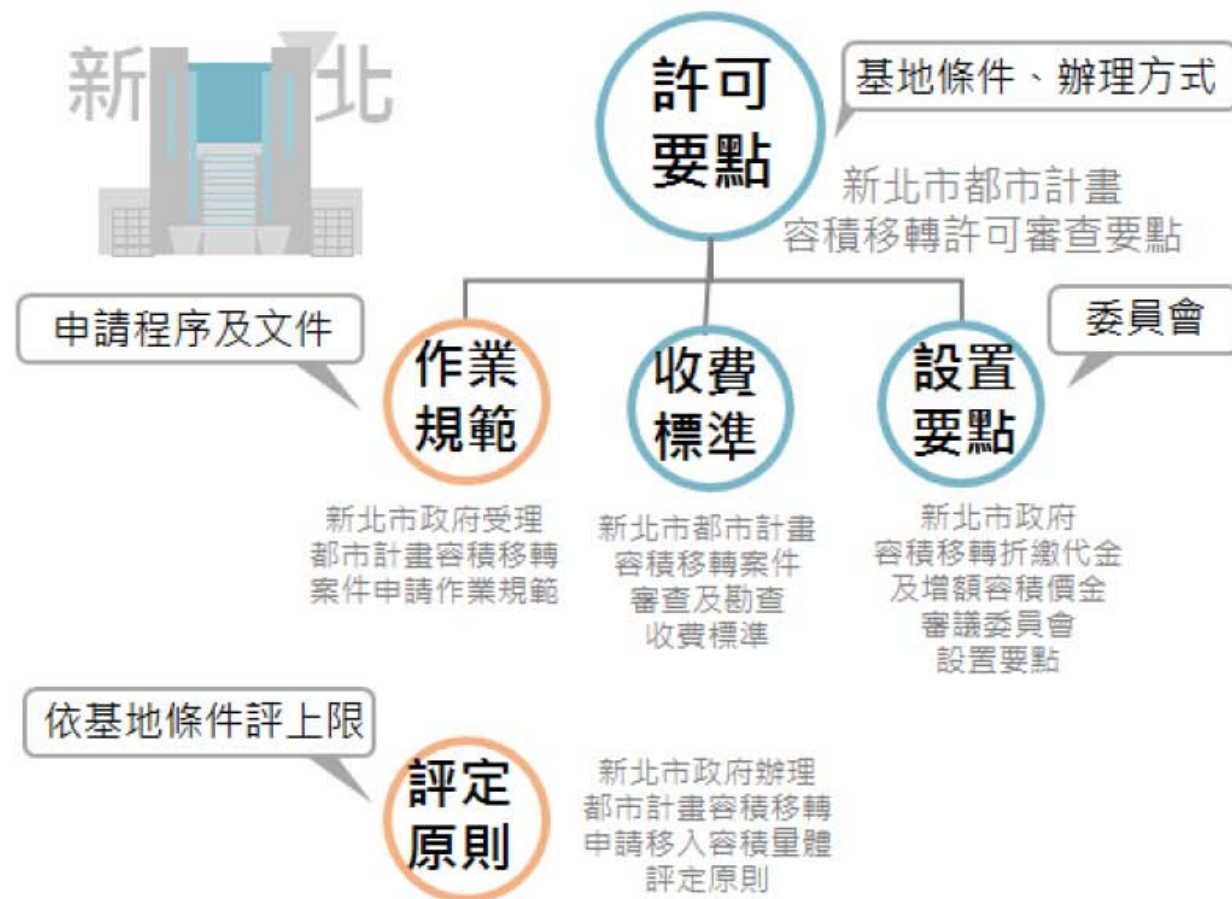
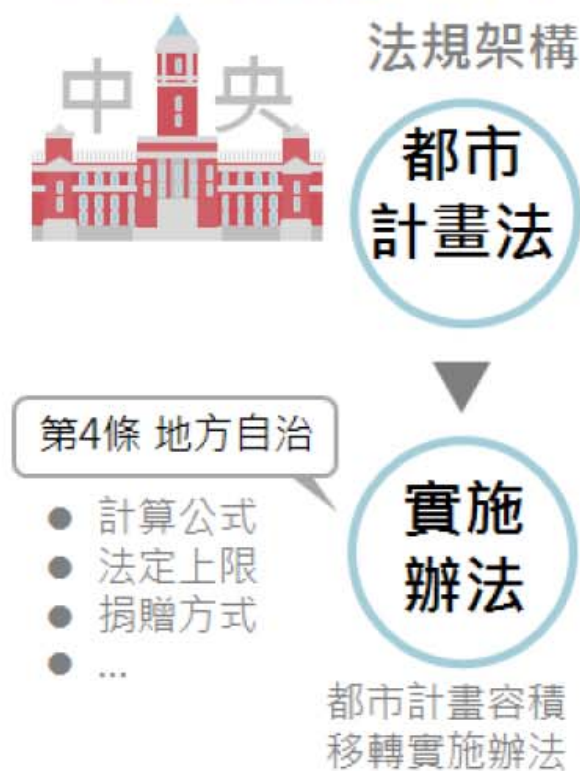
基隆
KEELUNG
容積移轉
折繳代金機制



機制穩定、公開透明、簡政便民

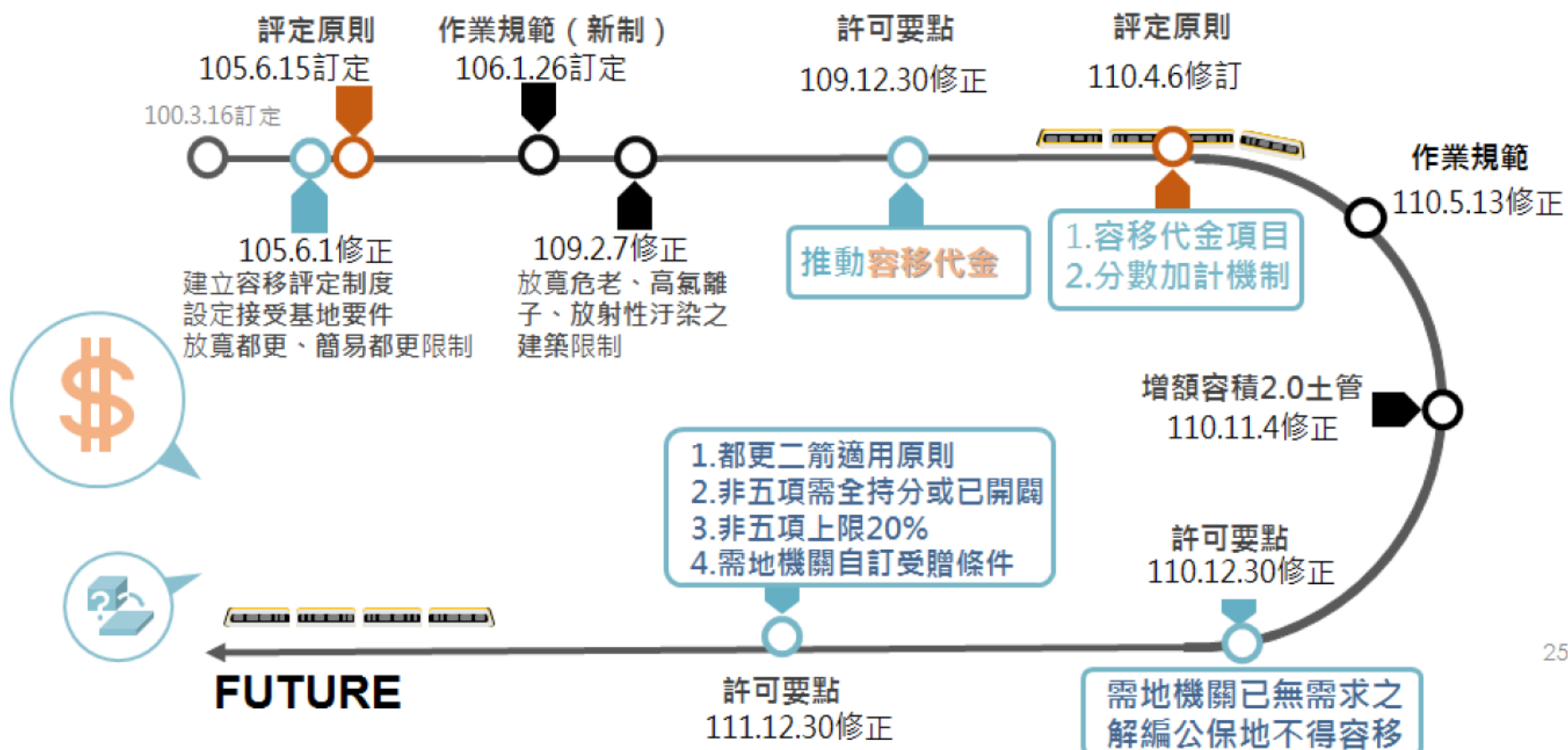
新北市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)

一.容移制度發展簡介



新北市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)

修正大事記



新北市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)

重要修法

110.5.13修正容移作業規範
新增容移代金

捐贈公保地



容移雙軌
制供民眾
自由選擇
容移方式

捐贈公保地



OR

容移代金



113.1.1修正容移要點規定
非五項公設用地容移上限

可容移上限

整開區、都更地區等
基準容積40%

一般地區
基準容積30%



可容移上限

10
或
20
%

五項公設（公園、兒童遊
戲場、綠地、體育場、廣
場）或選擇容移代金

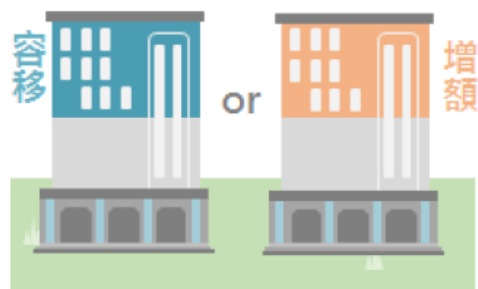
20
%

非五項公設容移總量<
接受基地基準容積20%，
且須全持分或已開闢

新北市現行容移代金評定程序(113年專家學者研討會暨縣市交流)

估價費用

單獨辦理



容移代金、
增額價金案

每案NT\$30萬

同時辦理



容移代金+
增額價金案

每案NT\$40萬

▶ 有特殊標產品
(非辦公室、住宅) + NT\$10萬

▶  公會
協檢

容移及增額每案各NT\$10萬

新北市現行容移代金評定程序_(113年專家學者研討會暨縣市交流)

執行現況

估價
案件

自110年3月至113年6月30日止，容移代金估價案件數為**169案**。

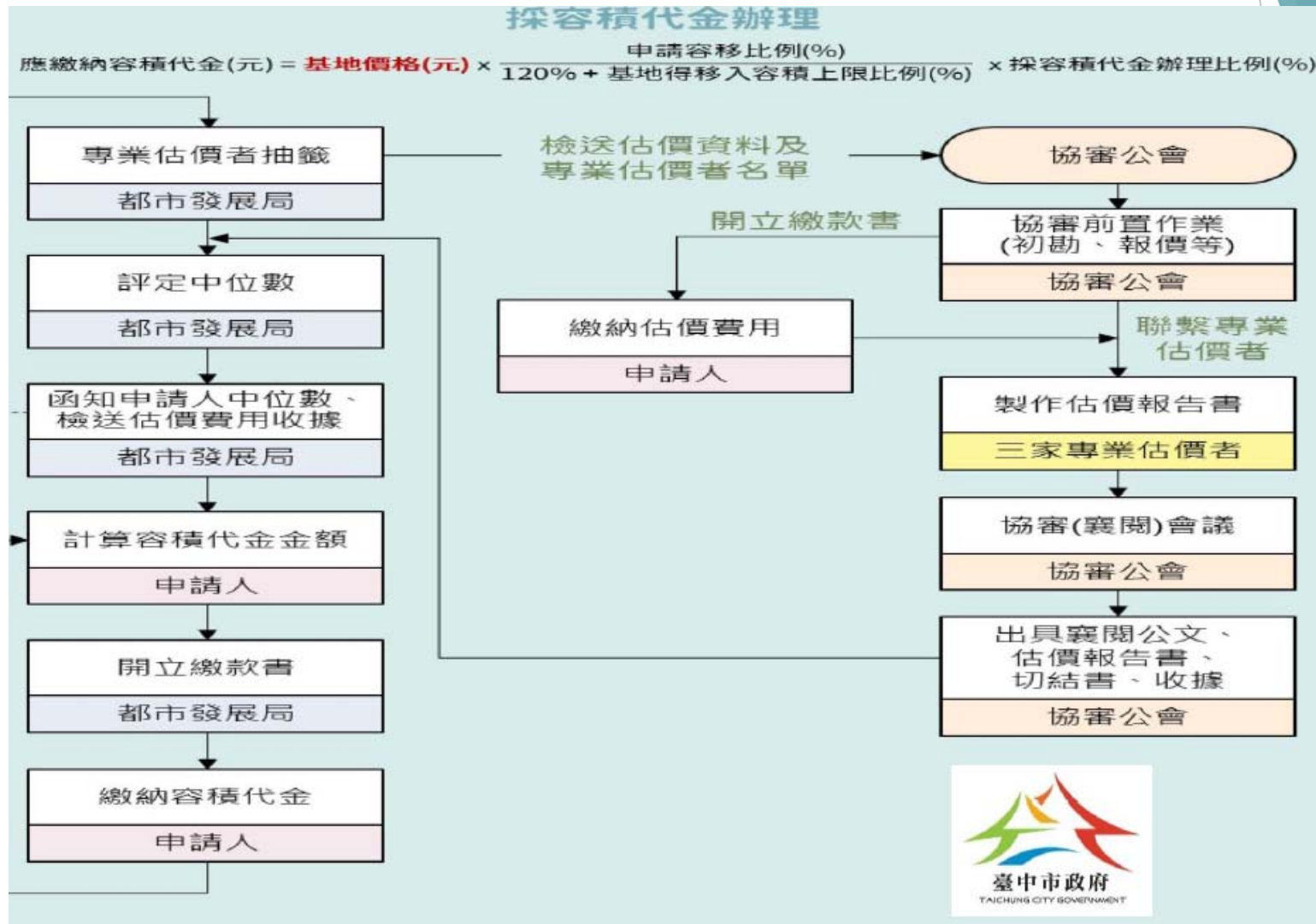
估價
時程

估價師作業及公會協檢時程，每案平均估價時程為**41日曆天**。

審議
時程

自申請啟動估價至審議完成通知繳款，每案審議時程約為**120天**。

台中市現行容移代金機制(臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點)



台中市現行容移代金機制

(臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點)

臺中市應繳納容積代金：

$$\text{接受基地價格(元)} \times \frac{\text{申請容移比例}(\%)}{120\% + \text{基地得移入容積上限比例}(\%)} \times \text{採容積代金辦理比例}$$

接受基地價格：查估評定之基地總價

申請容移比例：容積移轉案申請容積移轉量之比例

120%：基地容積獎勵上限

基地得移入容積上限比例：基地容積移轉上限

採容積代金辦理比例：容積移轉採容積代金辦理比例

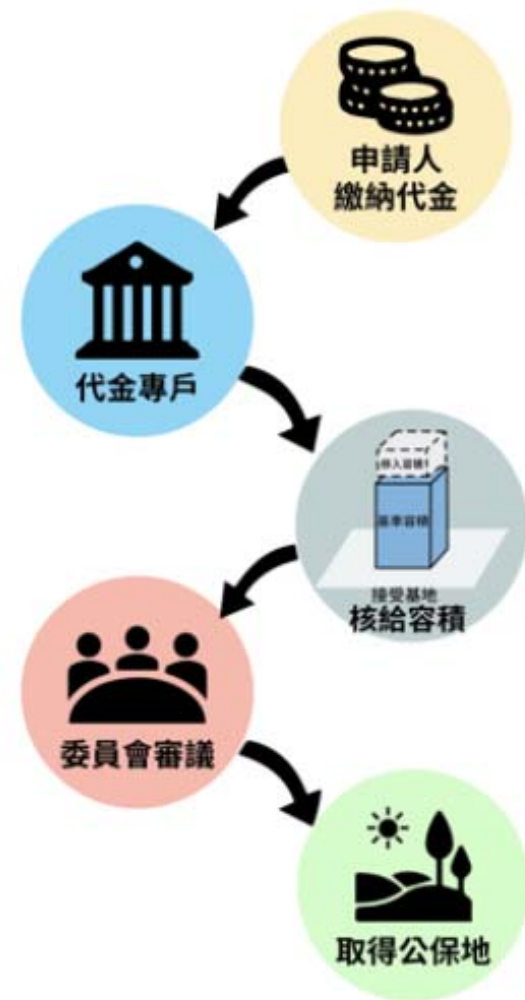
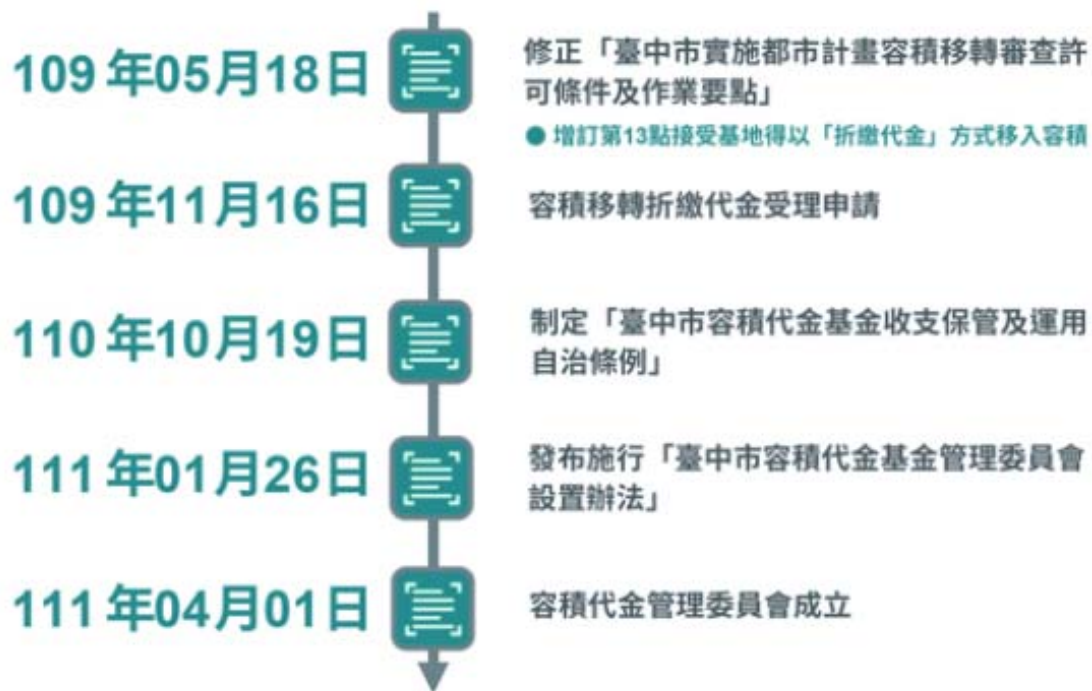
- 以1家基本費用25萬元至30萬元(含現勘、估價及協審費用)為原則，得依案件複雜度酌予調整費用，採個案報價。
- 公會審查→都發局評定中位數



台中市現行容移代金機制

(臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點)

容積移轉代金捐地雙軌機制



台中市現行容移代金機制

(臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點)



容積移轉雙軌制示意圖。(資料來源 / 臺中市政府都市發展局)

台南市現行容移代金機制

(臺南市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點)

容積代金金額=(含容積移入之基地價格-未含容積移入之基地價格)

含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積後之地價，基地容積率之評估基礎應包含基準容積、增額容積、容積移轉、容積獎勵、都市更新及高氯離子鋼筋混凝土建築物等加計折繳代金移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。

未含折繳代金移入容積之接受基地價格：——，為實際申請額度，非上限額度。
未含折繳代金移入容積之接受基地價格，不得小於公告現值。

移入容積之折繳代金，由主管機關委託三家以上專業估價者查估，並經臺南市不動產估價師公會(以下簡稱公會)協審後採平均數評定



3

高雄市容移代金執行 機制 (113年10月7 日修正公告版)

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

修正後規定

依第四點申請移入容積之接受基地，得依本辦法第九條之一規定折繳代金。
容積移轉代金金額＝（含折繳代金移入容積之接受基地價格－未含折繳代金移入容積之接受基地價格）。

原規定

接受基地移入容積之百分之五十，應以折繳代金方式移入容積，其計算公式如下：

折繳代金金額＝1/2×接受基地面積×接受基地公告現值×（接受基地移入容積/接受基地基準容積）。



高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

一、容積移轉申請(第3點)

原則：案件以本府都市發展局為受理機關，並應提送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議。

例外：但接受基地屬第六點第五款之土地，且其累計容積不超過百分之九百者，得不提送都設會審議，逕由受理機關審核。

第六點第五款之土地：大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內；依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地；面臨十公頃以上已開闢公園用地以外住宅區、商業區或特定專用區土地

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

二、送出基地(第4點)

原則：

- 1.經本府公告之歷史建築所定著之土地。
- 2.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。
- 3.依都市計畫法指定為道路、園道、公園、體育場所、廣場、綠地（帶）、兒童遊樂場用地、排水道用地、溝渠用地或河道用地之私有公共設施保留地。

例外：

- 1.依古蹟土地容積移轉辦法申請者
- 2.都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得之公共設施保留地

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

三、接受基地(第6點)

原則：

1.大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內；依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地；面臨十公頃以上已開闢公園用地之住宅區、商業區或特定專用區土地。

例外：

1.前四款以外之住宅區、商業區或特定專用區土地。

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

四、接受基地之可移入容積之上限(第7點)

- 1.大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑四百公尺範圍內；面臨十公頃以上已開闢公園用地：基準容積之百分之三十。
- 2.大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內：基準容積之百分之十五。
- 3.上述以外之住宅區、商業區或特定專用區土地：基準容積之百分之十
- 4.依都市計畫書；其未明定者，依前三款規定辦理。

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

五、接受基地條件(第8點)

- 1.應臨接已開闢寬度八公尺以上之都市計畫道路，或臨綠地（帶）並與已開闢八公尺以上都市計畫道路相臨接。
- 2.臨接道路面寬應達八公尺以上，且面積達一千平方公尺以上。
- 3.接受基地面前臨接之園道用地或道路用地間夾有河道用地、綠地用地、園道用地供人行者，以**接受基地側**之道路認定其寬度。

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

六、接受基地之可移入容積量上限(第8點)

1.大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑四百公尺範圍內；面臨十公頃以上已開闢公園用地：臨已開闢之計畫道路八公尺以上未滿十二公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之二十；臨已開闢之計畫道路十二公尺以上未滿十五公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之二十五；臨已開闢之計畫道路十五公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之三十。

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

六、接受基地之可移入容積量上限(第8點)

2.大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內：臨已開闢之計畫道路八公尺以上未滿十二公尺者，可移入容積量為**基準容積之百分之十**；臨已開闢之計畫道路十二公尺以上未滿十五公尺者，可移入容積量為**基準容積之百分之十二**；臨已開闢之計畫道路十五公尺以上者，可移入容積量為**基準容積之百分之十五**。

3.依都市計畫書；其未明定者，可移入容積上限為基準容積之百分之三十者，依第一款規定辦理；可移入容積上限為基準容積之百分之十五者，依第二款規定辦理。

4.上述以外之接受基地臨已開闢之計畫道路寬度達八公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之十。

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

七、接受基地之可移入容積限制(第9點)

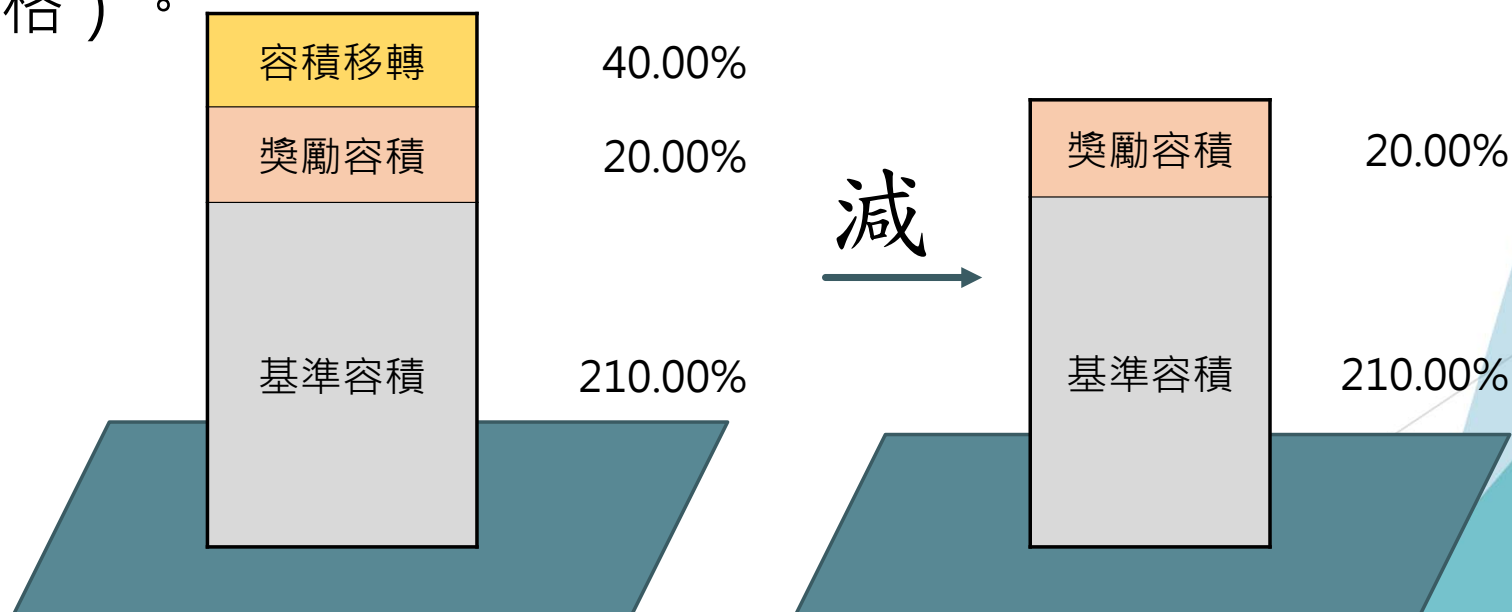
- 1.接受基地應**優先適用容積移轉**並達可移入容積之**百分之八十**後，**始得**申請容積獎勵。
- 2.容積獎勵累計**不得超過**基準容積之**百分之二十**。
- 3.依都市更新條例或於116年5月31日前依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，**不適用之**。

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

八、折繳代金計算方式(第10點)

1.申請移入容積之接受基地，得依本辦法第九條之一規定折繳代金。容積移轉代金金額 = (含折繳代金移入容積之接受基地價格 - 未含折繳代金移入容積之接受基地價格)。



高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

九、容積移轉代金估價之委託(第10點)

- 由本府委託三家以上專業估價者查估，並經高雄市不動產估價師公會 (以下簡稱公會)協審後採中位數評定；其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。
- 協審公會，應將協審人員及機制報受理機關備查。
- 託公會協助辦理下列事項，並由受理機關公告之：
 - (一) 專業估價者遴選作業及建立名冊。
 - (二) 訂定估價報告書格式範本。
 - (三) 估價報告書協審、複審及爭議處理事項。
 - (四) 訂定估價師公會協審及專業估價者收費標準。

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

十、公會協審方向

➤ 估價師遴選 (草案)

原則二家由本公會推派、另一家由本會遴選全國適任之估價師事務所。

➤ 辦理容移代金查估之不動產估價師條件：

1. 具相當估價經驗(檢附開業年資5年以上)。
2. 有承辦類似案件經驗之估價師。
3. 承辦單一案件評估金額00億元以上之高雄市土地估價三件，或單一案件評估價金額00億元以上且土開規劃為大樓之高雄市土地估價五件經驗之估價師。
4. 近三年承辦高雄市估價案件經驗(檢附相關文件)。

高雄市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

(113年10月7日修正)

十、公會協審方向

- 協審人員 (草案)審查會議，每案5位，包含3~4位估價師、1~2位外部學者專家。
 1. 前置作業或初審會議，得由3位協審人員組成
- 收費標準 (草案)
 1. 每家基本估價服務費用為新台幣25萬元(兩種使用用途內)，每增加一種用途項目加計新台幣5萬元/家
 2. 本收費標準包含公會協審費用。

4

容移代金之估價方法 、試算

估價依據

不動產估價師法、
不動產估價技術規則

容積移轉

獎勵容積

基準容積

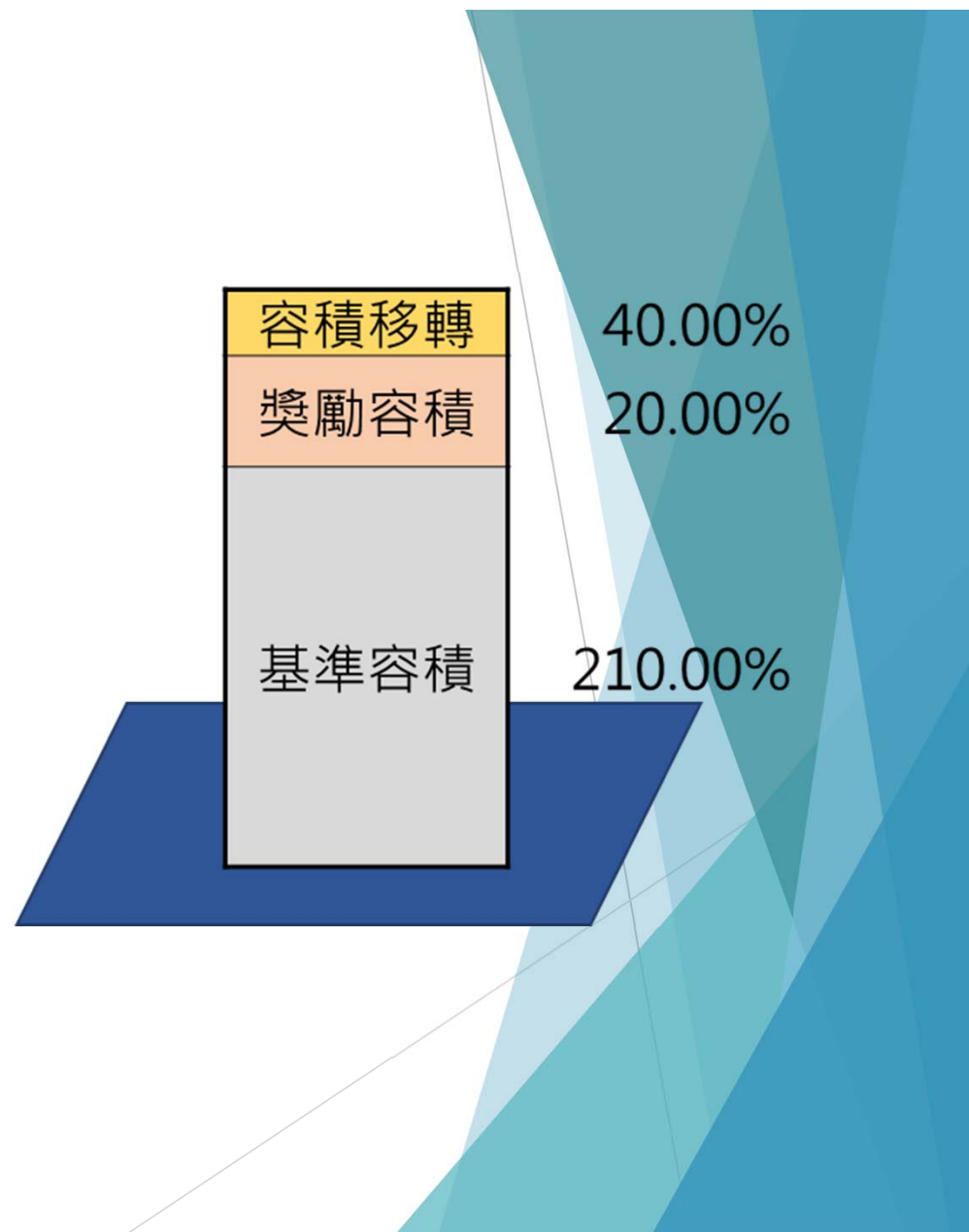
中華民國不動產估價
師公會全國聯合會
各號公報

高雄市容移代金估價
報告書範本

國內外之不動產估價
理論

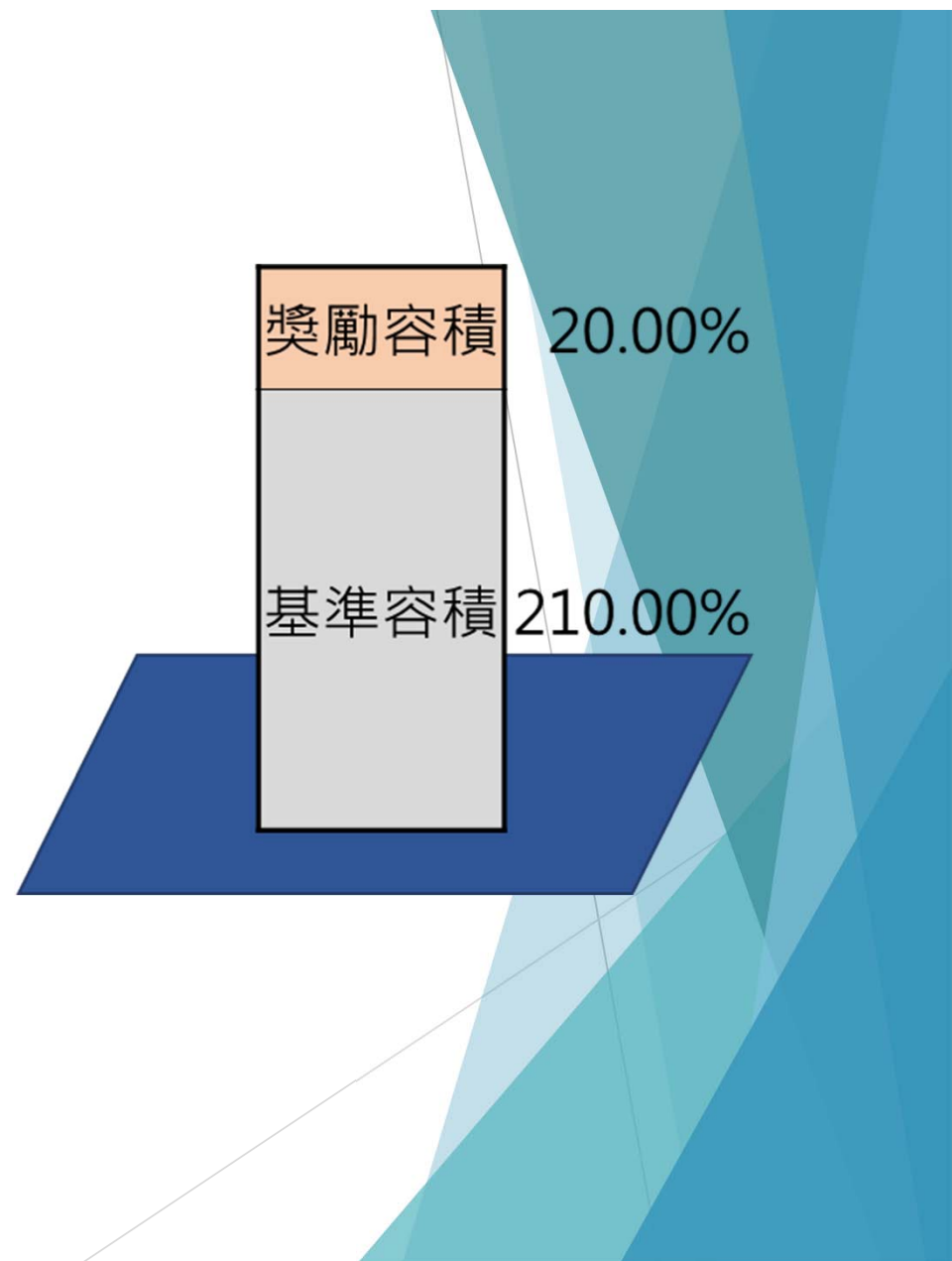
含容積移入之基地價格：

指容積移入後之地價。基地容積之評估基礎應包含**法定容積**、**其他都市計畫獎勵容積**、**都更獎勵容積**或**海沙屋獎勵容積**等非移入容積部分外，**加計移入容積部分**，且為**實際申請額度**；此亦為基地最後審定之樓地板面積。



未含容積移入之基地價格:

指容積移入前之地價。基地容積之評估基礎應包含**法定容積**、**其他都市計畫獎勵容積**、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。



估價條件擬定

- 1.價格日期:為申請估價收件日。
- 2.應依「容積移轉折繳代金估價說明書」內容載明容移前後之樓地板面積，若估價案件同時為都市更新案件時估價師應同時參考委託人提供之都市更新事業計畫內容。
- 3.載明依「容積移轉折繳代金估價說明書」所載之**開發後產品型態、建材設備表或特殊建材、特殊建築工法等資料**，該項資料若委託者無法提供，則由估價師依當地合理房價水準，參考中華民國不動產估價師全國聯合會四號公報標準造價推估其合理造價水準。

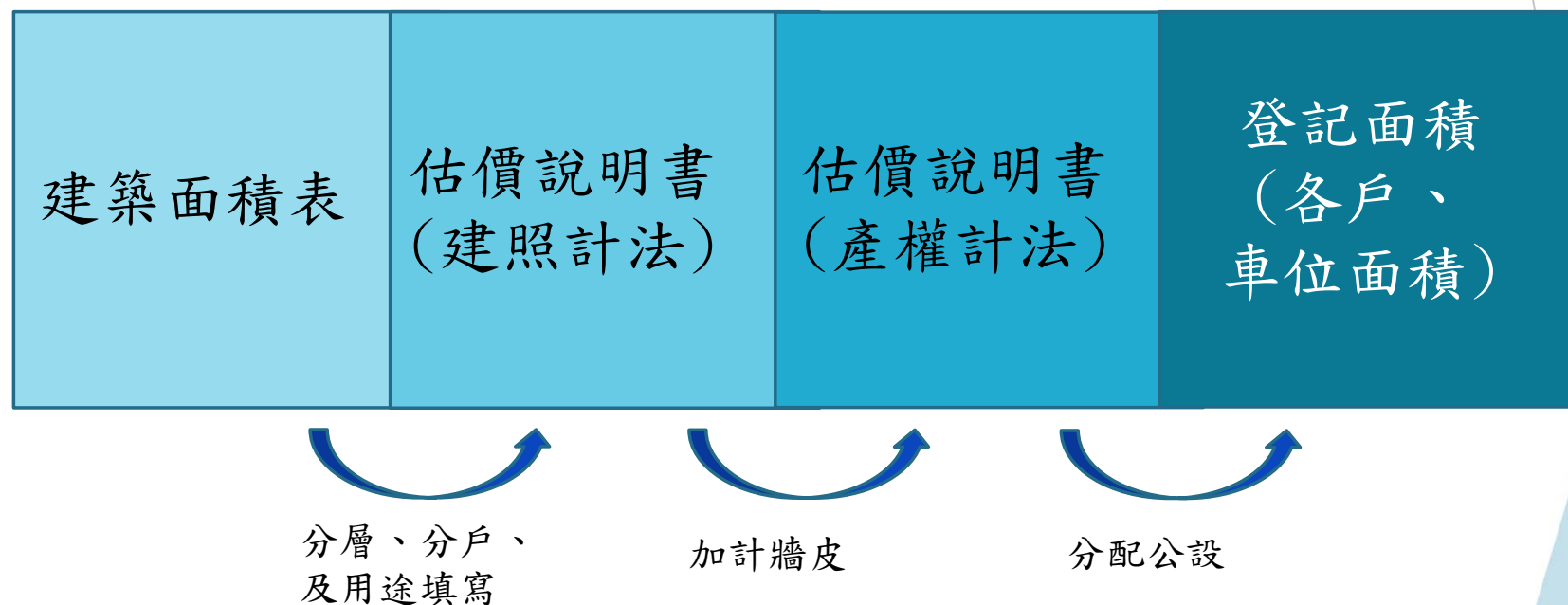
基地價格求取之方法

容積移轉前後土地價格評估方法

開發後 產品類型	評估內容	土地開發分 析法	比較法	收益法 直接資本化法或折 現現金流量分析法
住宅、辦公、 店面	容積移轉前後 土地價格評估	✓	○	▲
商場、百貨、 旅館		✓	○	▲
廠辦		✓	○	▲
其他產品		✓	依開發後產品之性質決定	

註：「✓」為必須採用方法，「○」與「▲」可選擇採用方法，其方法適用性「○」>「▲」，必須採兩種方式評估。

含容積移轉估算可銷售面積



未含容積移入之可銷售面積推估

未含容積移入規劃面積由估價師依「**容積移轉折繳代金估價說明書**」內容**為基礎進行調整**，調整的原則如下：

容積移入前後**實設建蔽率相同**。

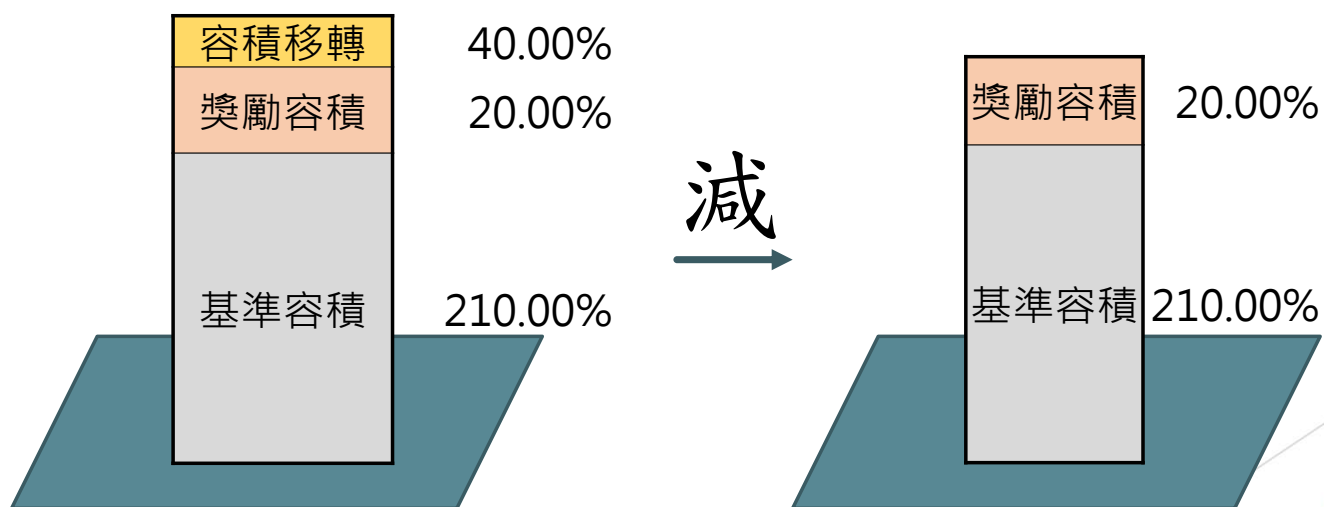
未含移入容積所減少的容積**原則上由頂層依次遞減**。

調整後面積須達到與容積移入後**銷坪比相同**的條件，並**盡量維持接近之地下室開挖率**，若調整後面積與容移移入後之銷坪比不同時，應敘明理由，銷坪比指不含車位銷售面積與總容積樓地板面積的比值。

容積移轉代金結果

容移代金=

(含容積移入之基地價格-未含容積移入之基地價格)



案件模擬試算：基本資料

➤ 基地條件：

土地面積：1,595.18平方公尺

土地使用分區：第四種商業區：建蔽率60%、容積率630%。

臨路條件：17m&12m

距大眾捷運系統800公尺範圍內
獎勵內容：





感謝聆聽
敬請指教！

