資訊運用篇

認知立地條件資訊 安樂社區

講　　師|黃健峯

現　　職|冠霖都市更新事業(股)公司 經理

課程日期|115.03.28

講師簡歷

現職	**冠霖都市更新事業團隊 經理**	
學歷	臺北科技大學 建築與都市設計研究所 碩士	
公部門資歷		
國家住都中心	111-112年	中山長春二小案 - 公部門引進民間資源協力機制計畫
臺北市政府-都市更新處	103-114年	公聽會 / 聽證行政協辦人員
	107-108年	中山區自主更新諮詢工作站
	114年	海砂屋輔導團(協同主持人)
建管處	106-107年	高氯離子建築物更新輔導團
基隆市政府	106-114年	自主更新輔導團(協同主持人)、(共同主持人)
		更新會：成功段940-2地號等、東信段一小段21地號等
桃園市政府	109-113年	自主更新輔導團(專案服務) (協同主持人)
私部門資歷		
98-114年	建設開發業務(約10案, 57條代拆完成1案)	
98年~	都市更新專案評估與規劃案(逾50案)	
第三部門資歷		
113年	社團法人台灣自主都市更新培力協會監事	
講師資歷		
中國文化大學都計系	107-111年	開發經營講座學程
基隆市	108-115年	自主更新人才培訓
新北市	110年	都市更新實務工作坊
臺北市	112年	自主更新培訓專班
	113-114年	都市再生教育訓練 x 課程

簡報大綱

一、查詢案例網站資訊項目與用途解讀(**含劃定單元基準簡介、土地使用分區、容積率、建蔽率、都計查詢)**

二、解析新舊容積坪數與權狀坪數

✓ 什麼是土地使用分區?
都市規劃的核心機制

促進土地合理使用，確保公共利益與都市機能平衡發展。規範建築強度及開發條件，避免不相容的土地使用相鄰造成衝突。

商業區
沿主要幹道劃設，提供零售、辦公與餐飲等營業活動空間。

住宅區
依照建築型態與人口密度，分為低密度住宅區、中密度住宅區與高密度住宅區。

工業區
規劃於交通便利但遠離住宅區的位置，降低生產活動可能帶來的環境衝擊。

其它
綠地、學校用地、機關用地、河川用地等

分區表及分配計算概念

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

案例：商業區，建蔽率80%　容積率640%　土地605坪(2000㎡×0.3025)	
建蔽率	建物單層可建面積 ＝605坪 ×**每一坪土地可單層建築 0.80 坪** ＝ 484坪
容積率	總容積坪＝605 坪×**每坪土地興建6.4容積坪** ＝ 3,892×核定容積獎勵值
容積坪可登記多少權狀坪數？	地政機關登記房屋權狀坪數=主建物+陽台+雨遮**(不能登記)**+公設面積 經驗值速算=3,892容積坪**×係數估值1.58**= 3,892坪× 核定容積獎勵值 註1.容積坪不完全等於主建物，部分容積坪可能設計為陽台或公設面積。 註2.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。 註3.**係數估值**會隨使用分區、建築設計變動，**係數愈高公設越高，容積坪不會增加**。 **註4.107年1月1日起申請之事業計畫報核案，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍登記，雨遮面積不能登記。**(詳參地籍測量實施規則第273條)
樓層愈高容積坪數會越多？	3,892容積坪 ÷ 12 樓 ＝ 每一層324.33坪 3,892容積坪 ÷ 15 樓 ＝ 每一層259.46坪 總容積坪不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置

課堂實作

安樂一期國宅-分區住宅區容積率360%, 總銷面積計算

以上述基地面積條件，銷坪係數1.58，自地自建，產權面積(銷坪)為何?

分區表及分配計算概念

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

案例：商業區，建蔽率80%　容積率640%　土地605坪(2000㎡×0.3025)	
建蔽率	建物單層可建面積 ＝605坪 ×**每一坪土地可單層建築 0.80 坪** ＝ 484坪
容積率	總容積坪＝605 坪×**每坪土地興建6.4容積坪** ＝ 3,892×核定容積獎勵值
容積坪可登記多少權狀坪數？	地政機關登記房屋權狀坪數=主建物+陽台+雨遮**(不能登記)**+公設面積 經驗值速算=3,892容積坪**×係數估值**1.58= 3,892坪× 核定容積獎勵值 註1.容積坪不完全等於主建物，部分容積坪可能設計為陽台或公設面積。 註2.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。 註3.**係數估值**會隨使用分區、建築設計變動，**係數愈高公設越高，容積坪不會增加**。 **註4.107年1月1日起申請之事業計畫報核案，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍登記，雨遮面積不能登記。**(詳參地籍測量實施規則第273條)
樓層愈高容積坪數會越多？	3,892容積坪 ÷ 12 樓 ＝ 每一層324.33坪 3,892容積坪 ÷ 15 樓 ＝ 每一層259.46坪 總容積坪不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置

課堂實作

安樂一期國宅-分區住宅區容積率360%, 總銷面積計算

以上述基地面積條件，銷坪係數1.58，自地自建，產權面積(銷坪)為何?

- 605坪x360%x1.58=3,441.24(坪)

✓ 政府網站(可查詢圖資及內容)

1.基隆市都市計畫資訊整合查詢(土地使用分區查詢、都市計畫書圖)
https://urban.klcg.gov.tw/

2.內政部國土測繪圖資服務雲：土地面積、航照圖、地形圖、概估投影面積、建號等
https://maps.nlsc.gov.tw/

3.地籍圖資網路便民服務系統：土地資訊、建物面積、實價登錄、面積、長度等
https://easymap.land.moi.gov.tw/Index

4.經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統 ：土壤液化潛勢查詢
https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx

5. 全國地政電子謄本系統：第2類謄本申請、地籍圖、建築成果圖、異動索引
https://ep.land.nat.gov.tw/Home/Index

6.基隆市建築執照存根查詢系統：
https://master.klcg.gov.tw/bupic/preLoginFormAction.do

7.基隆市都市發展處：
https://www.klcg.gov.tw/tw/urban

✓ 政府網站快速搜尋

1 基隆市都市計畫資訊整合查詢	2 內政部國土測繪圖資服務雲	3 地籍圖資網路便民服務系統	4 經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統	5 全國地政電子謄本系統	6 基隆市建築執照存根查詢系統
7 基隆市都市發展處					

✓ 立地條件評估五大步驟總覽

步驟1.確認更新單元位置及區位條件

透過地形圖及地籍圖辨別臨路條件及區位， 利用門牌地址或是地段號確認單元區位。

步驟2.確認是否為更新地區

查詢區域是否已被政府指定為都市更新地區，或符合自行劃定更新單元的條件，關係到後續程序同意比率取得及可獲得的獎勵容積。

步驟3.確認更新單元範圍

查詢各筆地號土地面積，或透過系統先估算，都市更新單元需要街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓1/4且在500平方公尺以上者。

步驟4.查詢土地使用分區

了解區域的都市計畫分區，掌握容積率與建蔽率等開發條件。不同分區的土地價值與開發潛力差異大，直接影響後續財務可行性。

步驟5.進行環境評估與劃定指標

土壤液化情形，同時檢視是否有違建、占用等課題。 劃定指標根據建築物狀況及位置判斷需符合的指標數量，至少符合1項。

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

進入國土測繪圖資服務雲查詢

我家位置在那邊?

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

1.定位(位置)查詢-地號查詢(或其它定位-採用門牌)

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

2.土地使用分區-圖層設定-土地圖層-打開都市計畫使用分區圖

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

3.面積查詢-定位點右鍵-點查詢-選擇土地資訊

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

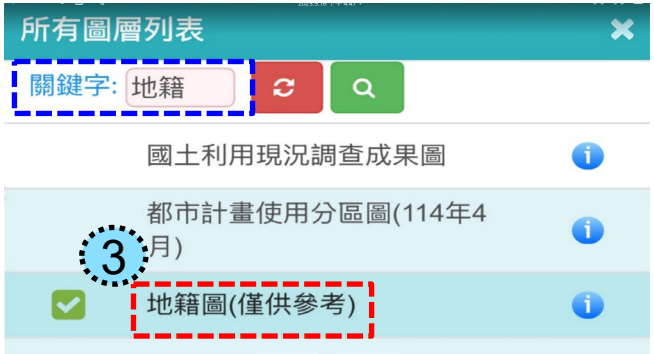
4.距離(面積)量測-工具列點選-進行距離量測或是面積量測

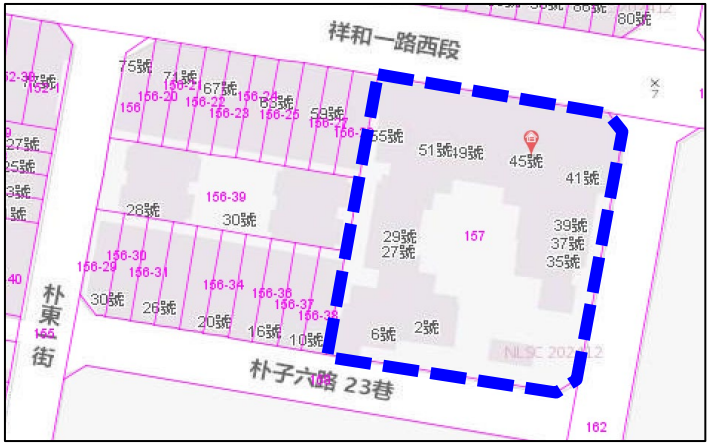
手機查詢地段號資訊

補充: 用手機查詢內政部國土測繪圖資服務雲

手機查詢地籍圖

關鍵字搜尋>點選地籍圖





手機查詢都市計畫

■ 記得打開「都市計畫使用分區」圖層

關鍵字搜尋>點選都市計畫使用分區圖

縮小畫面>都市計畫名稱

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

1.國土測繪圖資服務雲-輸入地號-右鍵點選查詢地號-點查詢-土地資訊或是量測範圍

查詢下列安國段土地面積及加總為何?

地號(安國段)	面積(m²)
52	1,300
52-1	
51	
51-1	
合計	

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

1.國土測繪圖資服務雲-輸入地號-右鍵點選查詢地號-點查詢-土地資訊或是量測範圍

查詢下列安國段土地面積及加總為何?

地號(安國段)	面積(m²)
52	1,300
52-1	690
51	327
51-1	235
合計	2,552

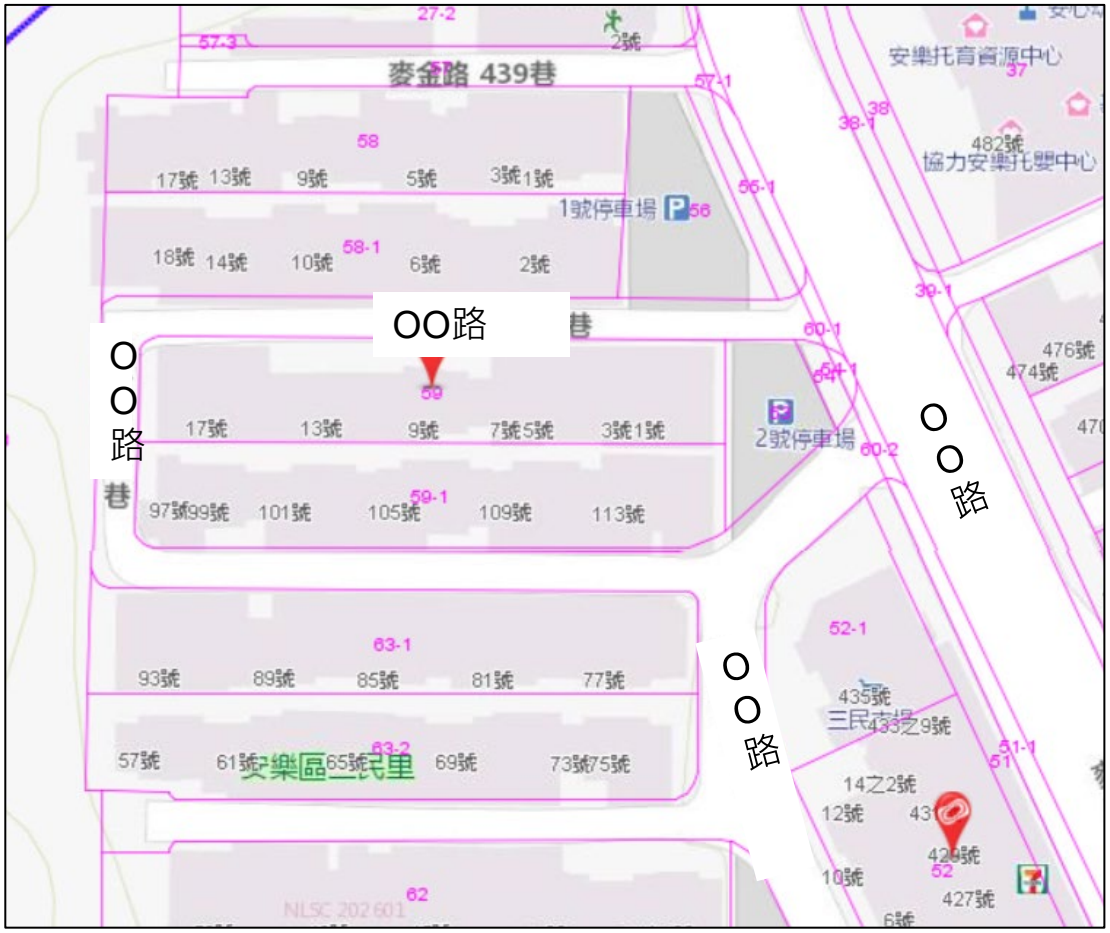
步驟1:確認更新單元位置及區位條件

基地臨路條件查詢

查詢安國段59地號周邊臨路條件為何?

◆ **計畫位置**

- 東臨　　路 (　公尺)
- 西臨　　路　　巷 (　公尺)
- 北臨　　路　　巷 (　公尺)
- 南臨　　路　　巷 (　公尺)



基地臨路條件

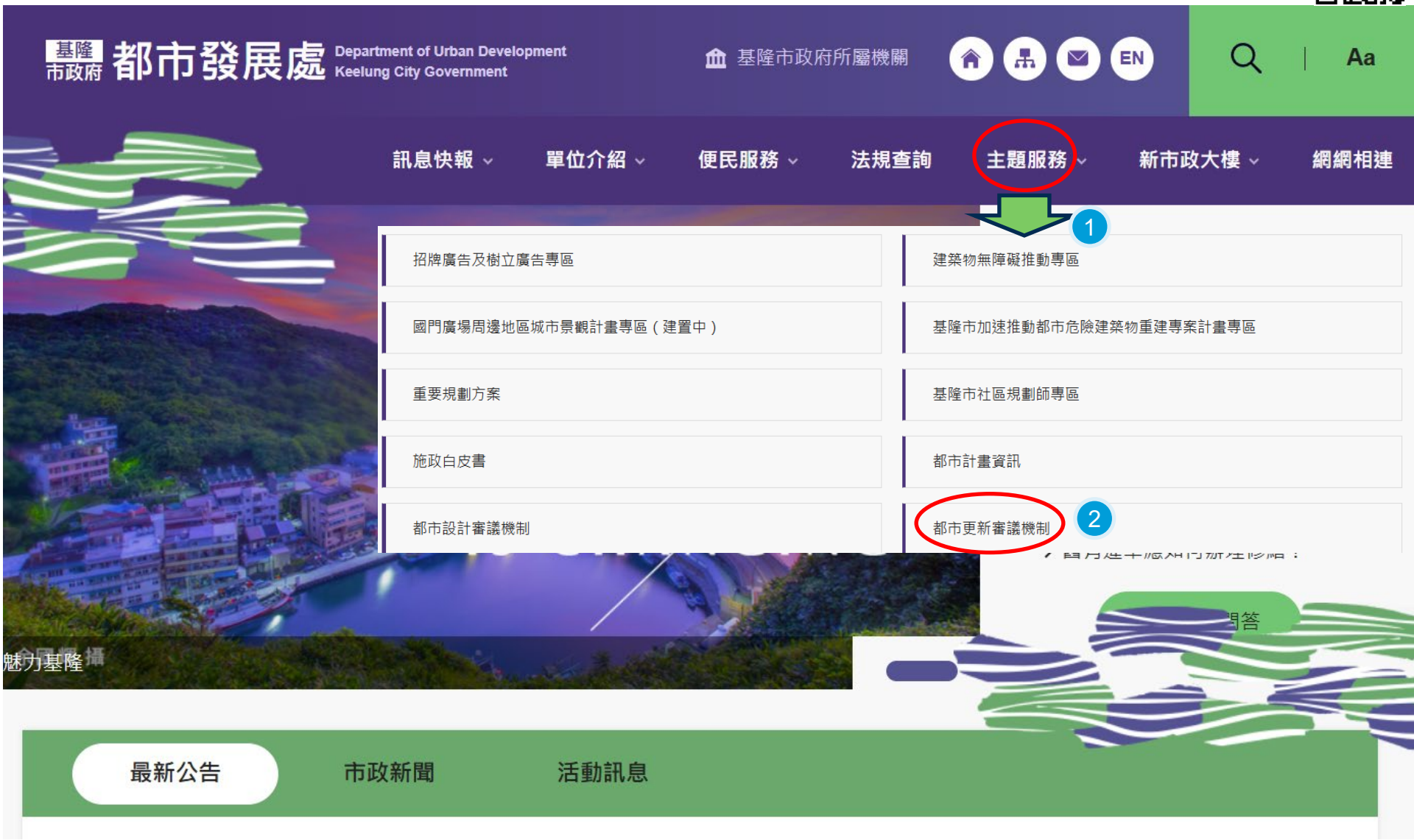
查詢安國段59地號周邊臨路條件為何?

- **計畫位置**
  - 東臨 麥金路 (15公尺)
  - 西臨麥金路421巷 (6公尺)
  - 北臨麥金路437巷 (5公尺)
  - 南臨 麥金路421巷 (6公尺)

步驟2: 確認是否為更新地區

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

1.基隆市政府都市發展處-主題服務-都市更新審議機制



步驟2: 確認是否為更新地區

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

1.基隆市都市更新地區劃定案-點選公告更新地區-檔案下載-查閱更新地區

基隆市都市更新地區劃定案

顯示查詢條件

10. 102年5月27日基府都設壹字第1020159966B號函發布實施公告基隆市安樂一期國宅社區3號基地更新地區劃定案 3

2013/07/08 基隆市政府都市發展處

基隆市安樂一期國宅社區3號基地更新地區劃定案 102年5月27日基府都設壹字第1020159966B號函發布實施公告

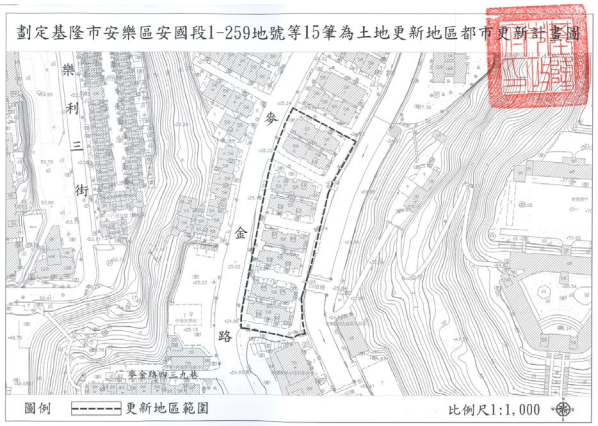
圖片列表

檔案下載

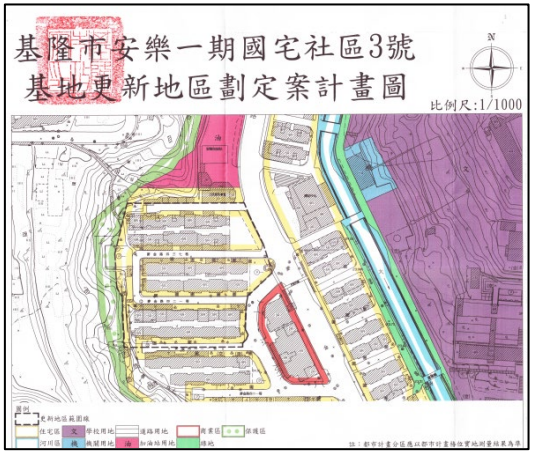
- 1020527-計畫書-安樂一期3號基地劃定案 pdf 7.5KB，下載1965次，MD5:2D28E6CF24B997823A9956CA7DA5E0D4
- 1020527-計畫圖-安樂一期3號基地劃定案 pdf 7.45KB，下載340次，MD5:10BC1248209DA946FEDFF24A1AF6AC64

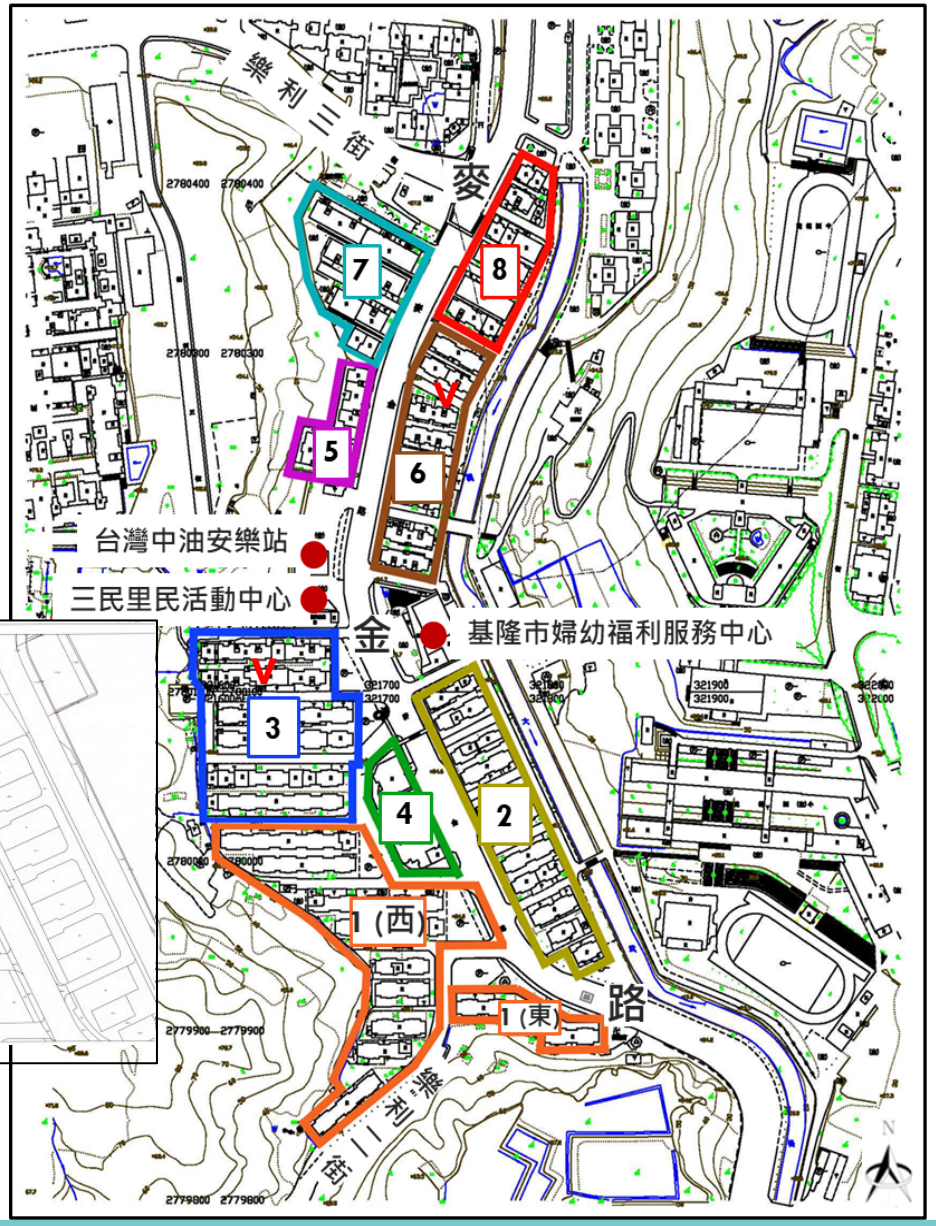
安樂一期基地屬於更新地區範圍

安樂6號基地



安樂3號基地



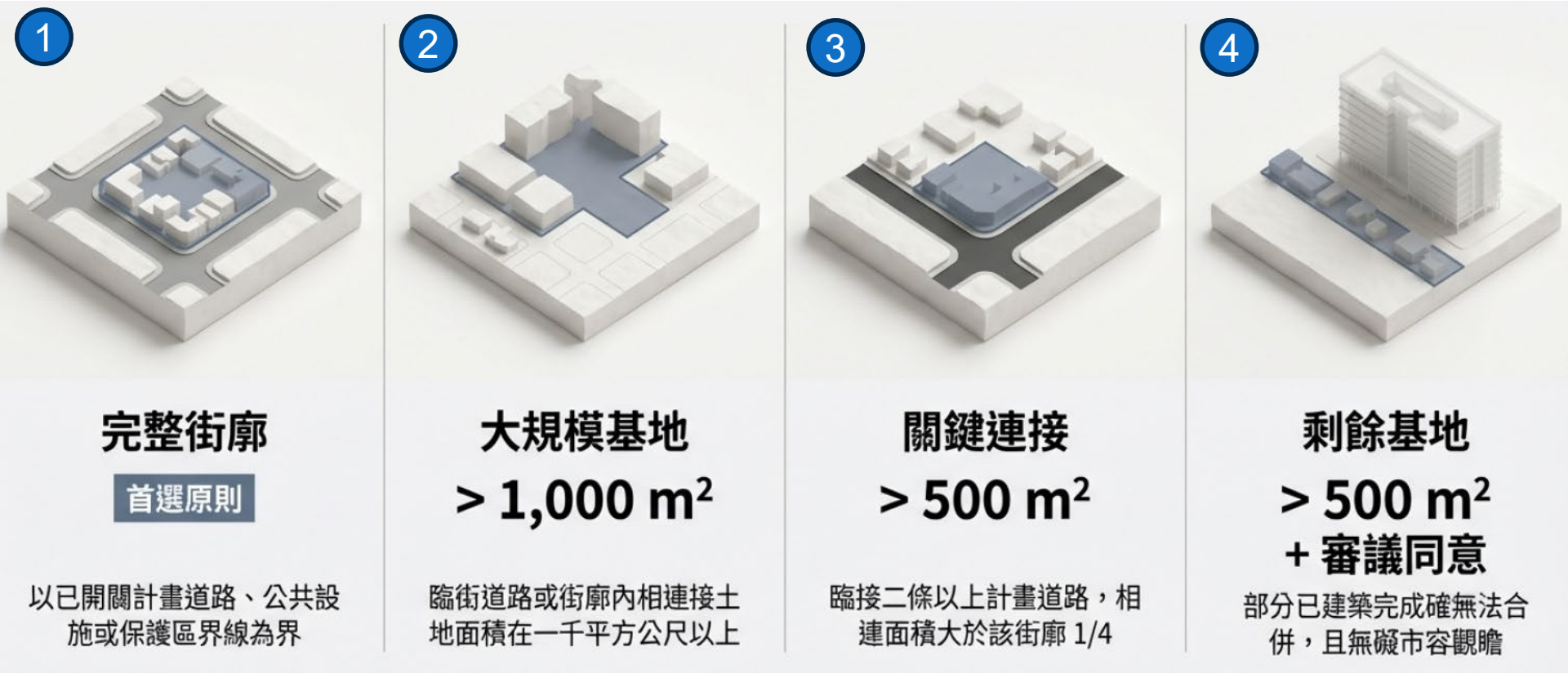


步驟3: 確認更新單元範圍-規模檢討

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

基隆市都市更新單元劃定基準 第3條(98年10月版)

單元範圍皆應於都市土地，如範圍有涉及非都市土地需要釐清邊界。



劃定都市更新單元者，應以完整計畫街廓為原則。

臨街道路或街廓內相連接土地面積在1000平方公尺以上者。

街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓四分之一且在500平方公尺以上者。

其餘面積在五百平方公尺以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。

步驟3: 確認更新單元範圍-指標檢討

➢ 指標檢討需符合13取1(1-7)

97 年5月15日基府都設壹字第0970124512B號令發布施行

Group A: Structural & Fire Safety

結構與消防安全

78年5月5日前建築物

1

非防火建築/構造

> 50%

2

基礎下陷、樑柱腐朽變形

> 50%

3

未符耐震設計標準

> 50%

4

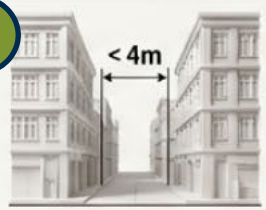
構造年期 (面積)

> 50%

Group B: Environmental Quality

環境品質

5



現有巷道寬度小於 4公尺

長度 > 50%

6

無污水處理設施

棟數 > 50%

7

平均居住樓地板面積

< 當地平均 50%

➢ 指標檢討需符合13取1(8-13)

97 年5月15日基府都設壹字第0970124512B號令發布施行

發展性指標：機能活化與策略據點

提升土地利用效率與連結重大建設

都市機能優化

8 地面層使用現況不符分區使用 > 50% 樓地板

9 計畫道路未開闢 > 50% 面積

10 現有容積未達法定 1/2 低效利用

11 工業/倉儲區已停工或未使用 > 50% 面積

策略區位資產

課堂實作:判別基地是否符合劃定單元規模面積

編號1-4是範圍是否符合劃定面積基準

範圍	是否符合
1	
2	
3	
4	

課堂實作:判別基地是否符合劃定單元規模面積

編號1-4是範圍是否符合劃定面積基準

範圍	是否符合
1	是(第1款)
2	是(第2款)
3	是(第4款)
4	否(年限未達)

步驟3.確認建築物屋齡

1.地籍圖資網路便民服務系統-輸入門牌搜尋

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

案例實作:建築物年限查詢

地址	建築物年限	未劃定之都市更新地區自行劃定都市更新單元(指標)
基隆市安樂區麥金路421巷57號		更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。

案例實作:建築物年限查詢

地址	建築物年限	未劃定之都市更新地區自行劃定都市更新單元(指標)
基隆市安樂區麥金路421巷57號	47年	更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年。

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

1.基隆市都市計畫資訊整合查詢-使用分區查詢-輸入地段號-點I-點地圖

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

1.確認都市計畫-點選檢視土地使用管制要點及細部計畫示意圖小圖示

變更基隆市安樂社區細部計畫（第一次通盤檢討）案

案件類型：細計通檢　　都市計畫區：安樂社區

公開徵求意見

公徵日期文號：83.8.2

徵求起迄日期：自民國83年8月2日起，至民國83年8月31日止。

徵求公告地點：基隆市政府

公開展覽

公展日期文號：84.8.21

公開展覽日期：自民國84年8月21日起，至民國84年9月19日止。

公開展覽地點：基隆市政府

說明會場次：84/08/31上午十時於市府禮堂

備註：

審議進度

基隆市都市計畫委員會			內政部都市計畫委員會		
專案小組	大會	審議進度	專案小組	大會	審議進度
	第 299. 次	審議完竣			

發布實施

發布日期文號：民國 87 年11 月 13 日基府工都104017號

備註：省大會：第537.次，審議完竣

1 查詢管制要點

檢視公文　檢視會議記錄　檢視計畫書　檢視計畫圖　檢視計畫圖　檢視土地使用分區管制要點及細部計畫示意圖

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

第四章　土地使用分區管制要點

第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定。

第二點：住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百六十。

第三點：商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之六百四十。

第四點：工業區限做乙種工業設廠之用，不得有礙社區居住之寧靜安全或衛生，亦不得妨礙社區計畫公共設施之使用，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。

第五點：醫療專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

第六點：機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

第七點：變電所用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

第八點：自來水及瓦斯事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

第九點：電信事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

第十點：國中、國小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

第十一點：市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。

第十二點：批發市場用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

第十三點：停車場用地限於車輛停靠之用，不做公私民營事業之車輛停靠及保養之用，做為立體停車場所有時，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之六百，廣場兼停車場的廣場用地比例佔百分之二十以上。

住宅區:容積率360%/建蔽率60%

商業區:容積率640%/建蔽率80%

安樂一期除4號基地為商業區，皆為住宅區。

課堂實作:基準容積及建築面積計算

請學員就以下2筆地號查詢分區、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積。

編號	地段號	土地面積 m^2 A	土地使用分區	容積率 B	建蔽率 C	建築面積 m^2 (D=AxC)	基準容積 m^2 (最大) (E=AxB)
1	安樂區安國段52地號	1,300					
2	安樂區安國段59地號	1,338					

國土測繪　地籍便民　基隆都計

課堂實作:基準容積及建築面積計算

請學員就以下2筆地號查詢分區、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積。

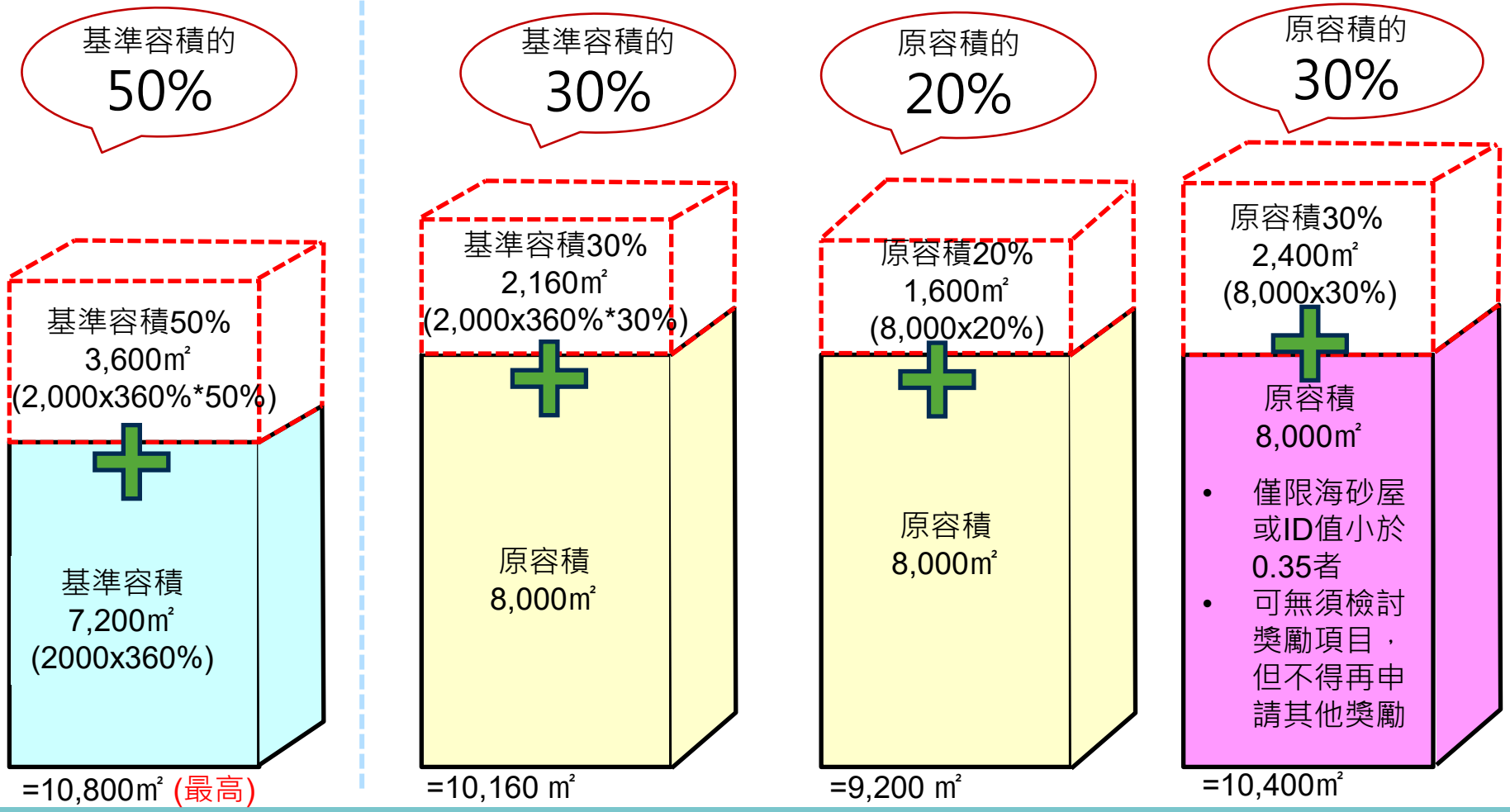
編號	地段號	土地面積 m^2 A	土地使用分區	容積率 B	建蔽率 C	建築面積 m^2 (最大)	基準容積 m^2 (最大)
1	安樂區安國段52地號	1,300	商業區	640%	80%	1,040.00	8,320.00
2	安樂區安國段59地號	1,338	住宅區	360%	60%	802.80	4,816.80

國土測繪　地籍便民　基隆都計

步驟4: 查詢土地使用分區-獎勵值上限說明

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

假設基地如下設定:	
基地面積	2,000㎡
基準容積(以住宅區為例)	7,200㎡
原容積**(假設)**	8,000㎡



■ 都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15發布實施)

條文	容獎項目			獎勵上限
§5 (新增)	原容高於法容			10%或原容積
§6 (新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級			10%、8%
§11 (新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m²以下適用)			10%、8%、6%、4%、2%
§12 (新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級			5%、4%、3%
§13 (新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級			10%、6%、4%、2%
§10 (原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m²以下適用)			10%、8%、6%、4%、2%
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者			15%
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者			30%
§9 (原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護			1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍
§15 (原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓		5%
		面積達3,000m²以上未滿10,000m²		5% & 每增100㎡+ 0.3%
		面積達10,000m²以上		30%
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶			20%
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內	10%
				5%
		未劃定更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內	7%
				3.5%
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)			5%

■ 基隆市都市更新建築容積獎勵辦法(114.11.12發布實施)

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

編號	獎勵項目	申請條件概要	容積獎勵值	限制條件與目的
1	退縮建築	(一)臨接計畫道路或現有巷道寬度未達8m： 1.退縮+計畫道路寬度達8公尺	+4%	本項獎勵不得累計申請。
		2.承上，再退縮達2公尺以上	+8%	
		(二)臨接計畫道路或現有巷寬度達8m以上： 1.退縮寬度達4m以上未達6m	+4%	
		2.退縮寬度達6m以上	+8%	
2	街角廣場	轉角設置≥36㎡廣場，最短邊≥6m，需開放使用、無遮蔽物、適度以植栽綠化	以留設面積計算 上限+10%	1.應於法定空地面積外再增加街角廣場同面積之法定地 2.本項獎勵不得累計申請。
3	都市防洪	◆ 非山坡地建築基地 開發設置雨水貯集滯洪設施，達法定雨水貯集設計容量2倍以上。	+1%	雨水貯集容量依建築技術規則建築設計施工編規定檢討 蓄洪量依水土保持技術規範規定檢討。
		◆ 山坡地建築基地 開發設置滯洪設施，達法定滯洪設施之設計蓄洪量2倍以上。		
4	騎樓整修	協助同街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓且具連續性，取得全體同意自行維管文件	每棟+0.25%	不得申請補助。 應檢附維管計畫。
5	新技術應用	增設充電汽車位數量達法定汽車停車位3%以上、機車位數量達法定機車位3%以上	+1%	應設置於地面層或地下一層且須計入共用部分，不得約定由特定區分所有權人單獨使用。
6	捐贈基金	捐贈經費予基隆市都市更新基金（依基地公告現值×0.7計算）	以捐款比例計算容積獎勵	須與基隆市政府簽約並在使照前完成撥款。
7	老屋更新	合法建築屋齡≥30年、4、5層樓、無電梯	4樓：+2% 5樓：+4%	加速老舊四、五層樓公寓更新。

案例實作:獎勵值上限評估試算

土地使用分區	土地面積 m^2(A)	容積率 (B)	獎勵值上限 法定150%(AxBx1.5)
商業區	1,300	640%	
住宅區	1,338	360%	

適用安樂一期基地試算

案例實作:獎勵值上限評估試算

土地使用分區	土地面積 m^2(A)	容積率 (B)	獎勵值上限 法定150%(AxBx1.5)
商業區	1,300	640%	1,300x640%x1.5=12,480.00㎡
住宅區	1,338	360%	1,338x360%x1.5=7,225.20㎡

適用安樂一期基地試算

步驟4: 查詢土地使用分區-原容積評估

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

1.基隆市建築執照存根查詢系統-地號查詢-點選使用執照

建築執照存根查詢系統

基隆市政府

本網頁資料係供本府建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本府未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

案件查詢

○執照號碼 ○起造人姓名 ○建築地址 ◉建築地號 ○發照日期 ○掛號號碼

基隆市仁愛區 | 成功段 | 940 | 地號-子號4碼，例：'0001'

查詢結果　查詢筆數：19

	執照號碼	原領執照	起造人	建築地點	發照日期
1	(67)基府工建字第00389號		聯宏建設開發股份有限公司 余子琛	基隆市仁愛區	067 / 07 / 21
2	(67)基府工建字第00459號		聯宏建設開發股份有限公司 余子琛	基隆市仁愛區	067 / 08 / 22

號碼：	(68)基使字第00425-01號				
建造執照號碼：	(68)基府工建字第00701號				
起造人	姓名	羅雪○○○○○○			
設計人	姓名	周智中		事務所	智中建築師事務所
監造人	姓名	周智中		事務所	智中建築師事務所
承造人	姓名	曾清源		營造廠	清源營造股份有限公司（登記證號：）
基地概要	地號	仁愛區成功段940- 地號等1筆			
	地址	基隆市仁愛區成功一路基隆市仁愛區成功一路 120(雙)至132號等			
	使用分區	商業區			
	基地面積	騎樓地	553.37 ㎡	其他	6576.03 ㎡
		退縮地	* * *	合計	7129.4 ㎡
建物概要	層棟戶數	地上5層 地下1層 8棟 291戶		法定空地面積	* * *
	設計建蔽率	7.52 %		總樓地板面積	33632.56 ㎡
	設計容積率	* * *		建物高度	* * *
	建造類別	新建		構造種類	鋼筋混凝土，鋼筋混凝土
	建築面積	騎樓面積	* * *	其他	* * *
	防空避難面積	地上	* * *	地下	3218.5 ㎡
	雜項工程	***			
	工程造價	捌仟陸佰伍拾萬壹仟元整			
	發照日期	069年12月22日			
	非公眾使用建築物			無保留地	

940地號社區土地面積為7,129.4平方公尺。

7,129.4x320%=22,814m^2

33,632.56*90%(假設)=30,270m^2

30700-22814=7,456m^2

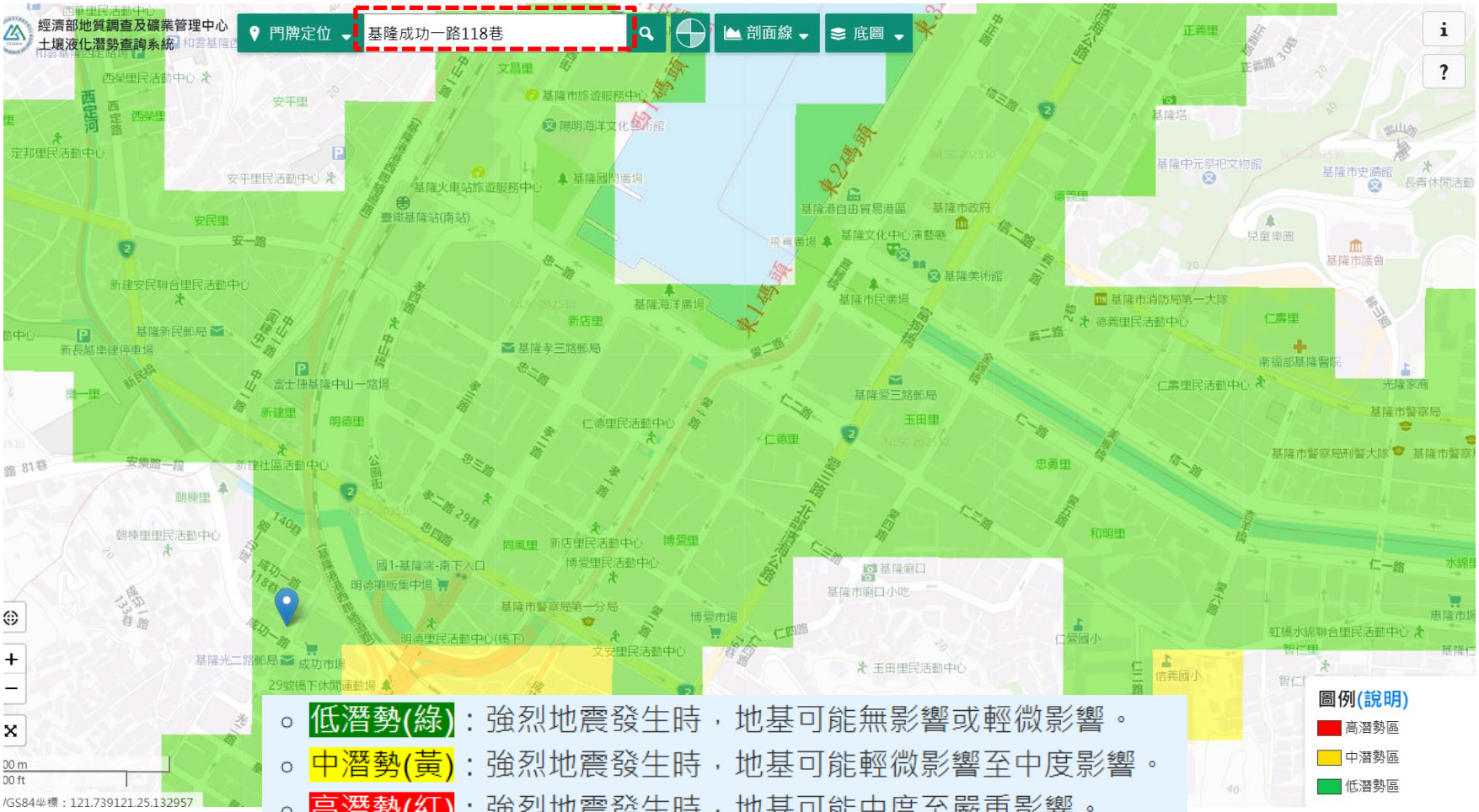
原容積高於法定容積7,456m^2

推估原容積高於法定容積，實際面積需請建築師依使照圖說計算。

步驟5. 進行環境評估-土壤液化情形

查詢案例網站資訊項目與用途解讀

經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統-輸入欲查詢的門牌(或是行政區)
(確認地質是否屬於土壤液化區域-之後地質改良或逆打等策略)



- 低潛勢(綠)：強烈地震發生時，地基可能無影響或輕微影響。
- 中潛勢(黃)：強烈地震發生時，地基可能輕微影響至中度影響。
- 高潛勢(紅)：強烈地震發生時，地基可能中度至嚴重影響。

➢ 更新前後房屋量體與價值差異評估

一、原容積與更新後容積比表

興建年代	樓層別	公設比
民國70年代	四、五樓公寓	０％～８％
民國80年代	五至七樓	８％～１５％
	八至十二樓	１５％～２２％
	十二樓以上	２２％～２８％
民國90年代	八樓以上大樓	３０％以上

已建樓層A	4樓	5樓
原建蔽率B	60%	60%
原樓地板面積A*B	240%	300%
假設公設值	5%	5%
原容積率估值C	228% 計算240%*95%	285% 計算300%*95%
都更獎勵後容積 (住宅區)D	540% 計算360%*1.5	540% 計算360%*1.5
分回原容積比率C/D	42.2%	52.7%

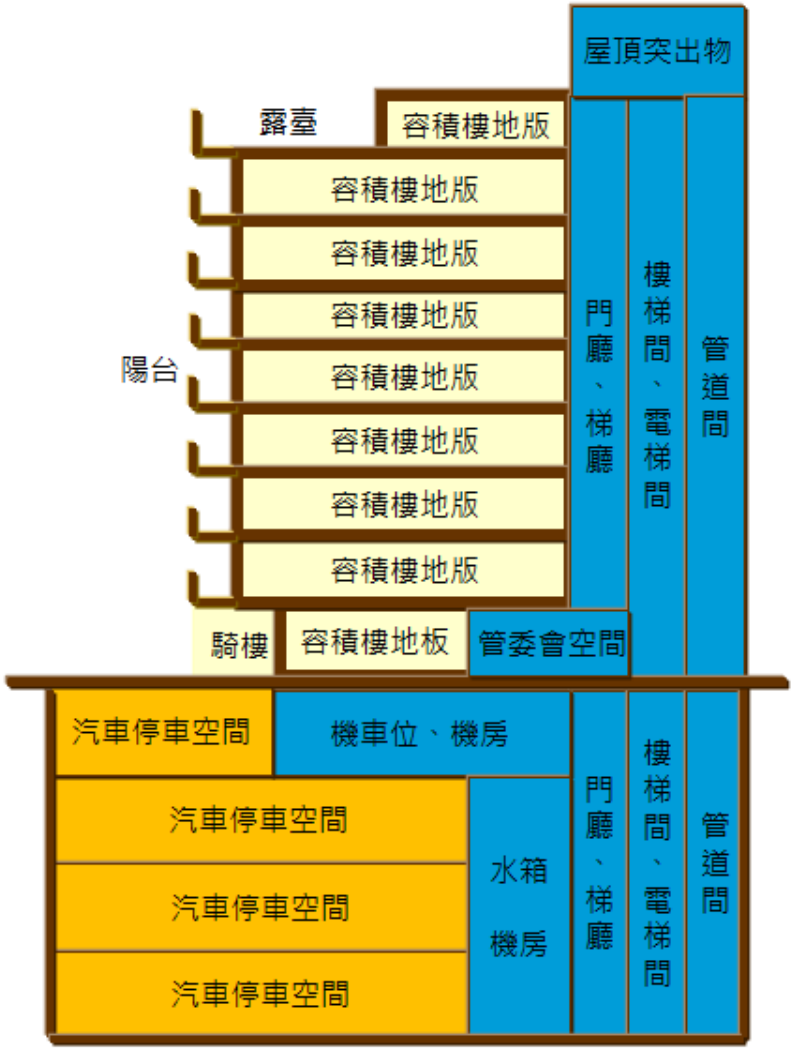
案例實作:分回原容積比率

已建樓層	4樓	5樓
原容積率估值A (假設)	212%	270%
都更獎勵後容積 (住宅區)B	540%	540%
分回原容積比率**A/B**		

案例實作:分回原容積比率

已建樓層	4樓	5樓
原容積率估值A (假設)	212%	270%
都更獎勵後容積 (住宅區)B	540%	540%
分回原容積比率**A/B**	39.25%	50%

二、權狀係數解讀



※ 銷坪係數經驗值：1.5 ~ 1.6

（係數會隨使用分區、容積樓地板、建築設計、地下層數及開挖率而變動）

案例模擬

項目		計算說明	面積
A	容積樓地板	360%(法定容積)x1.5(容積獎勵值)	5.40
B	機電設備	A x 15%	0.81
C	梯廳	(A + B) / (1 - 5%) x 5%	0.327
D	陽台	(A + B + C) x (15% - 5%)	0.654
E	屋頂突出物	45%(建蔽率) / 8 x 3層	0.169
F	地下層公設	70%(開挖率) x 4層 x 30%	0.840
G	牆心至外皮	(A + B + C + D + E + F) x 1%	0.082
H	房屋權狀面積	A + B + C + D + E + F + G	8.282
	銷坪係數	H / A	1.53

- **主建物**：室內面積
- **附屬建物**：陽台
- **公設面積**：
  1.地上層公設面積：門廳、樓電梯間、屋突、服務設施。
  2.地下層公設面積：樓電梯間、機房、水箱、機車位。

三、公設比計算

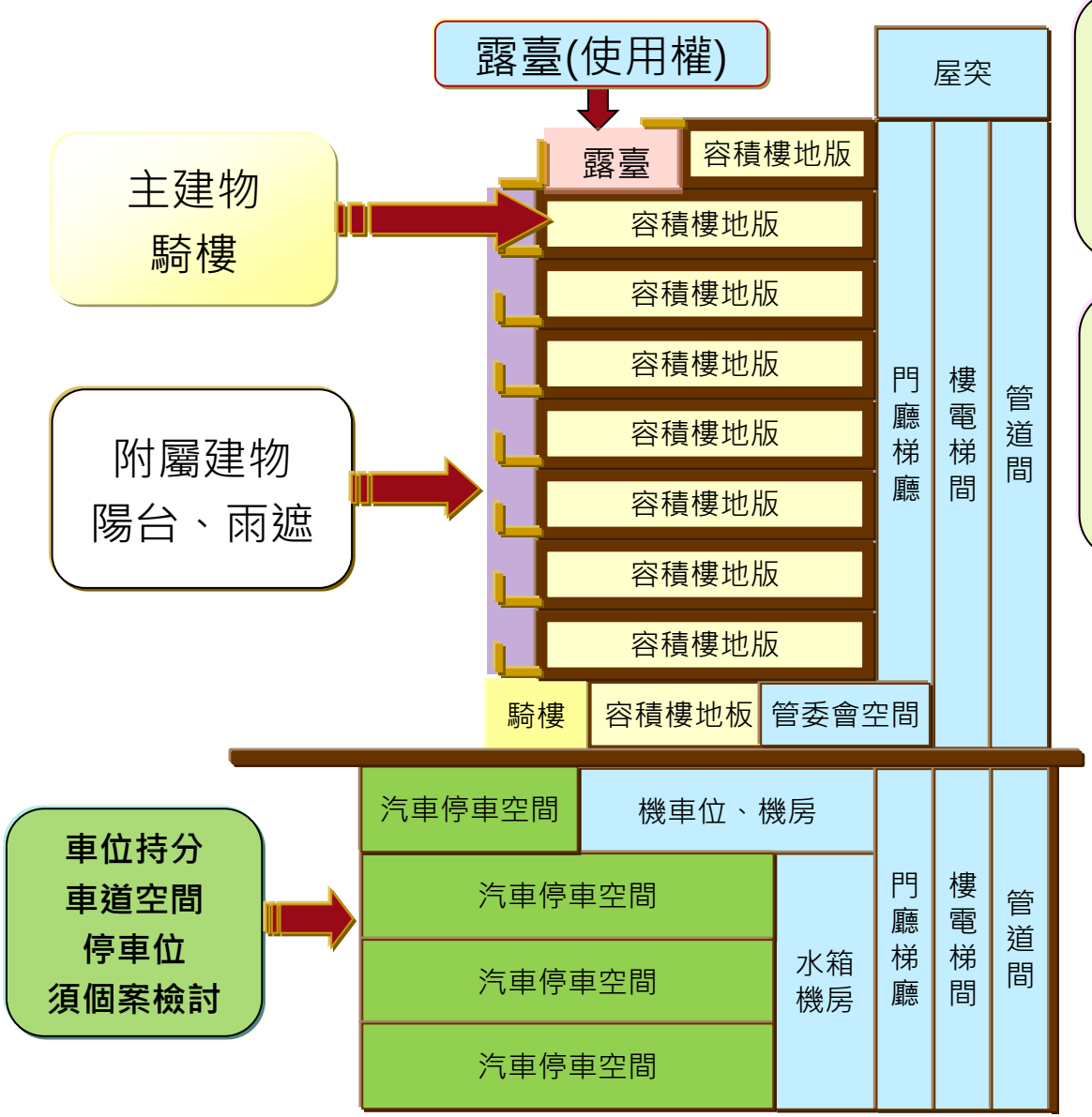
地政登記產權項目	建築面積項目	項目	面積	面積小計
1.主建物 牆中心至外皮面積0.074假設主建物\公設面積各50%	容積樓地版	A	5.40	5.441
	牆中心至外皮	G	0.041	
2.附屬建物	陽台	D	0.654	0.654
	雨遮	-	0.0000	
3.公設面積 牆中心至外皮面積0.074假設主建物\公設面積各50%	機電設施	B	0.81	2.187
	梯廳	C	0.327	
	屋頂突出物	E	0.169	
	地下層公用設施	F	0.840	
	牆中心至外皮	G	0.041	
房屋權狀面積1+2+3小計(不含汽車位空間)			8.282	8.282

公設比=公設面積2.228÷房屋權狀面積8.282=26.40%

目前設計估值落在34%~36%之間，一般會先以公設比34%作為前期開發作業坪數估算使用。

- 公設登記面積會因建築規劃設計及公設登記範圍認定之差異而調整，並非絕對值。
- 容積樓地版總面積不變，當部分面積做為公設使用，或梯廳公設面積大於5%，陽台面積低於10%或汽車空間之車道部分面積移入房屋公設面積登記時，因公設總面積愈多，公設比會愈高(亦即虛坪愈多)。

四、公設項目與房車計價



房車權狀坪數 = 騎樓 + 主建物 + 附屬建物(陽台) + 公設持分面積 + 汽車位持分面積

銷售總價 =
各戶房屋權狀坪數×房屋單價 + 各汽車位×車位單價
露台坪數×房屋單價×1/3~1/4

地上層公設面積
門廳、樓電梯間、屋突、服務設施

地下層公設面積
樓電梯間、機房、水箱、機車位

五、更新房屋可以蓋幾坪?

使用分區	住宅區
容積率	360%
建蔽率	60%

土地標示部

登記日期:民國069年08月02日　　登記原因:分割
面　　積:****490.00平方公尺
使用分區:(空白)　　使用地類別:(空白)
民國111年01月　公告土地現值:***46,000元/平方公尺
地上建物建號:　000、00842-000、00843-000、00844-000、00845-000、00846-000、00847-000、00848-000、00849-000、00850-000、00851-000、00852-000、00853-000、00854-000、00855-000、00856-000、00857-000、00858-000、00859-000、00860-000
其他登記事項:分割自:３６

土地所有權部

(0008)登記次序:0011
登記日期:民國069年12月22日　　登記原因:買賣
原因發生日期:民國067年12月30日
所有權人:
住　　址:基隆市安樂區三民里２０鄭麥金路４８４之１號
權利範圍:******1000分之56********　　權狀字號:099基土資字第004513號
當期申報地價:111年01月　　****7,840.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
069年10月　　****1,520.7元/平方公尺
歷次取得權利範圍:******1000分之56********
相關他項權利登記次序:0025-000
(續次頁)

土地謄本資訊

- 490*56/1000=27.44(平方公尺)
- 27.44*0.3025=8.3(坪)

1.態樣1:自地自建(100%分回)

8.3(坪)*360%*(1+50%)*1.55=69.47(坪)

2.態樣2:協議合建(約定分配)

假設成本33萬(A)(含間接成本)，售價44萬(B)，共同負擔(A/B=72.7%)，所有權人分回比率27.27%

69.47(坪)*27.27%=18.94(坪)(分回)

六、新舊室內坪與權狀坪之差異?

**********建物標示部**********

登記日期:民國068年05月11日　　登記原因:第一次登記
建物門牌:
建物坐落地號:安國段0036-0001
主要用途:國民住宅
主要建材:鋼筋混凝土造
層　　數:005層　　總 面 積:*****61.41平方公尺
層　　次:二層　　層次面積:*****61.41平方公尺
建築完成日期:民國067年08月09日
其他登記事項:(空白)

項目	舊權狀(坪)	備註	新權狀(坪)	備註
權狀	18.58		19.00	27.27%分配
公共設施	1.86(5%)	梯間約會落在5%~10%	6.46	19.00(坪)x34%(公共設施比率)
陽台	未知		1.48	A.8.3*3.6*1.5=44.82 B.44.82*15%=6.723 C.(44.82+6.723)/(1-5%)*5%=2.71 D.(A+B+C)*(15%-5%)=5.43 E.分配陽台:5.43*27.27%=1.48
室內坪	16.72(含陽台)		12.54(含陽台)	

註:本案例僅考慮土地坪數計算，不包含權利變換價值換算。

七、新舊室內坪與權狀坪速算資料

使用分區_商業區、**容積率**640%、**建蔽率**80%

- **原土地坪數**=27.44m^2*0.3025 *1/1=8.30坪
- **原房屋坪數**=61.41 m^2*0.3025 *1/1=18.58坪

項目	坪數態樣	土地坪 A	容積率 B	容積獎勵上限 C	係數估值 D	新建坪數估值E E=A*B*C*D	新建坪數分回估值 F=E*28%	原房屋坪數 G	差異檢討 H=F-G
1	容積坪	8.30	640%	1	1.0	53.12	14.87		
2	容獎坪			(1+50%)	1.00	79.68	22.31		
3	室內坪				1.08	86.05	24.10	18.58x0.95 =17.65	6.45
4	權狀坪				1.55	123.50	34.58	18.58	16.00

案例實作:試算新建坪數與原房屋差異

使用分區_住宅區、容積率360%、建蔽率60%

- 原土地坪數= 27.44m^2*0.3025 *1/1=8.30坪
- 原房屋坪數=61.41 m^2*0.3025 *1/1=18.58坪

項目	坪數態樣	土地坪 A	容積率 B	容積獎勵上限 C	係數估值 D	新建坪數估值E E=A*B*C*D	新建坪數分回估值 F=E*28%	原房屋坪數 G	差異檢討 H=F-G
1	容積坪	8.30	360%	1	1.0				
2	容獎坪			(1+50%)	1.00				
3	室內坪				1.08			18.58x0.95 =17.65	
4	權狀坪				1.55			18.58	

案例實作:試算新建坪數與原房屋差異

使用分區_住宅區、容積率360%、建蔽率60%

- 原土地坪數= 27.44m^2*0.3025 *1/1=8.30坪
- 原房屋坪數=61.41 m^2*0.3025 *1/1=18.58坪

項目	坪數態樣	土地坪 A	容積率 B	容積獎勵上限 C	係數估值 D	新建坪數估值E E=A*B*C*D	新建坪數分回估值 F=E*28%	原房屋坪數 G	差異檢討 H=F-G
1	容積坪	8.30	360%	1	1.0	29.88	8.37		
2	容獎坪			(1+50%)	1.00	44.82	12.55		
3	室內坪				1.08	48.41	13.55	18.58x0.95 =17.65	-4.10
4	權狀坪				1.55	69.47	19.45	18.58	0.87

八、分回比率多少才合理?

案例	造價(萬)	加成係數	造價+間接成本	實施者分配比	合建成本/坪	售價(萬)	毛利(萬)	報酬率
	A	B	C=A*B	D	E=C/D	F	G=F-E	H=G/E
案例A	21	1.43	30.03	65%	46.2	48	1.8	3.90%
案例B	21	1.42	29.82	70%	42.6	45	2.4	5.63%
案例C	22	1.42	31.24	65%	48.06	49	0.938	1.95%
案例D	20	1.45	29.00	75%	38.67	42	3.333	8.62%

註：以上數值僅供教學之參考

案例實作:投資報酬率計算

假設造價固定，間接成本1.44倍，分配比率在70%-74%間，實際上建商(投資方)，每坪合建成本為何，售價固定下，每坪毛利跟報酬率為何？

案例	造價(萬)	加成係數	造價+間接成本	實施者分配比	合建成本/坪	售價(萬)	毛利(萬)	報酬率
	A	B	C=A*B	D	E=C/D	F	G=F-E	H=G/E
實作案例	21	1.44	30.24	70%		44		
				72%				
				74%				

案例實作:投資報酬率計算

假設造價固定，間接成本1.44倍，分配比率在70%~74%間，實際上建商(投資方)，每坪合建成本為何，售價固定下，每坪毛利跟報酬率為何？

案例	造價(萬)	加成係數	造價+間接成本	實施者分配比	合建成本/坪	售價(萬)	毛利(萬)	報酬率
	A	B	C=A*B	D	E=C/D	F	G=F-E	H=G/E
實作案例	21	1.44	30.24	70%	43.2	44	0.80	1.85%
				72%	42.00		2.00	4.76%
				74%	40.86		3.14	7.67%

學習目標

1.政府圖資整合查詢工具運用

2.土地面積、查詢面前道路寬度：透過地籍圖與地形圖辨別臨路條件

3.都市更新地區狀態確認

4.土地使用分區查詢(容積率、建蔽率)：包含查詢都計分區及掌握開發條件

5.劃定單元分析、(指標確認)屋齡查詢：規模與指標檢討，屋齡確認

6.銷坪、基準容積、建築基地計算：基準容積與建築面積的計算公式與實作

7.基隆市現行獎勵值認識：都市更新建築容積獎勵辦法及基隆市地方獎勵項目

8.危險建築物重建專案計畫認識

9.依原容積推估原容積分回比率：原容積評估及分回比率的試算

10.權狀係數（銷坪係數）與公設比解讀

11.新舊坪數比較、新建坪數試算(室內、產權)

12.投資報酬率試算(了解合理成本及報酬)

NOTE

~~簡報結束×敬請指教~~