

112年度新北市政府都市更新實務工作坊

新北市容移代金及增額容積估價常見問題分享

講師 / 謝易佑 股長

新北市政府城鄉發展局 開發管理科

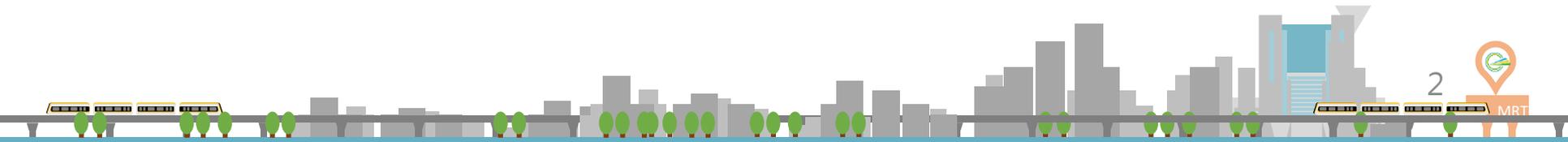
日期 | 112年 8 月 4 日 (星期五)

地點 | 新北市政府



課程內容

- 一、通案性估價說明
- 二、容移代金常見問題說明
- 三、增額容積常見問題說明
- 四、常見問題



本市容積政策相關價金及代金類型簡介

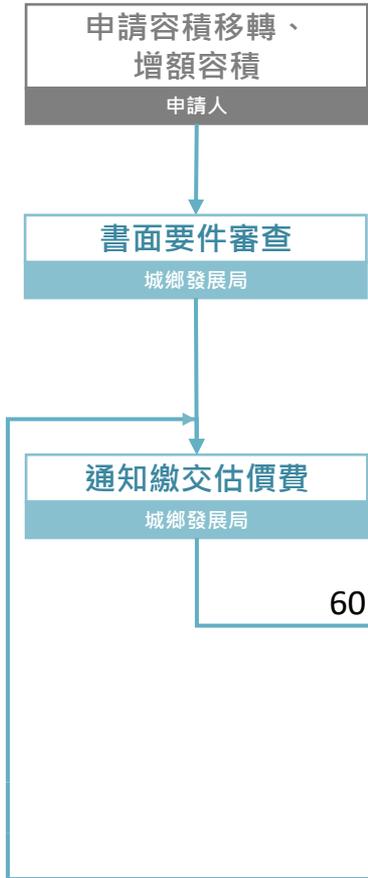
類 型	辦 理 方 式	主辦單位	繳交時間
容移代金	<ul style="list-style-type: none"> 容積移轉折繳代金 估價 ^{POINT} 	開發管理科	許可前繳交
TOD增額容積價金	<ul style="list-style-type: none"> 都市計畫細部計畫個案變更回饋代金。 公式計算 增額容積價金 估價 ^{POINT} 公益性設施代金、公共停車空間代金。 公式計算 	開發管理科	許可前繳交
都更二箭公益設施代金	<ul style="list-style-type: none"> 捐贈實體公益性設施+維管費用。 公式計算 繳納代金=代金+建造成本+維管費用。 都更二箭案容移加給容積部分，應以代金辦理。 估價 ^{POINT} 	都市計畫科/計畫審議科/都市更新處	事業計畫核定前繳交
都市計畫法新北市施行細則第48條第2項捐建公益性設施	<ul style="list-style-type: none"> 捐贈實體公益性設施+維管費用。 公式計算 繳納代金=代金+建造成本+維管費用。 	都市計畫科/計畫審議科	核發容獎函前繳交



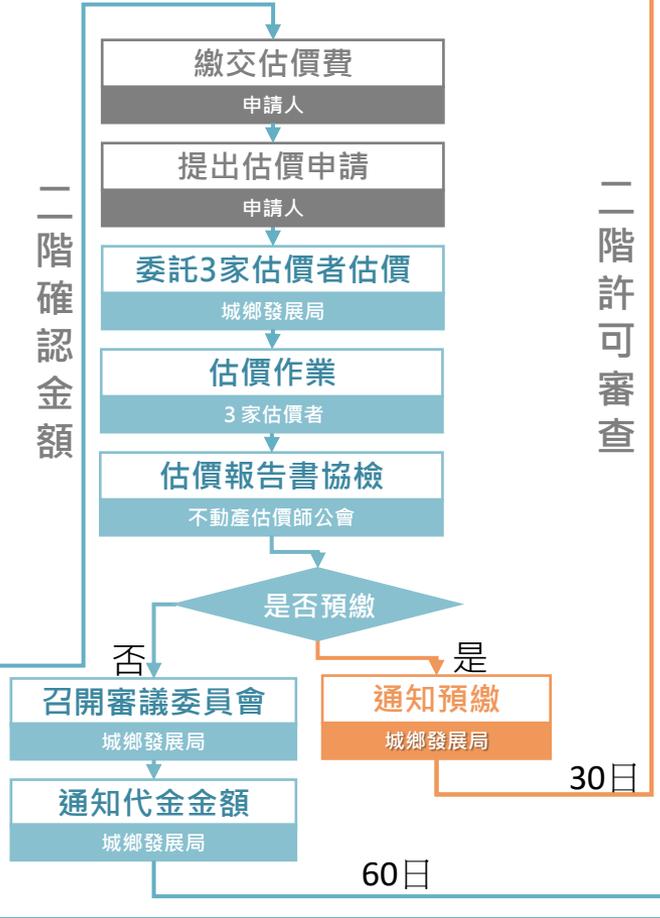
估價方式

估價办理流程

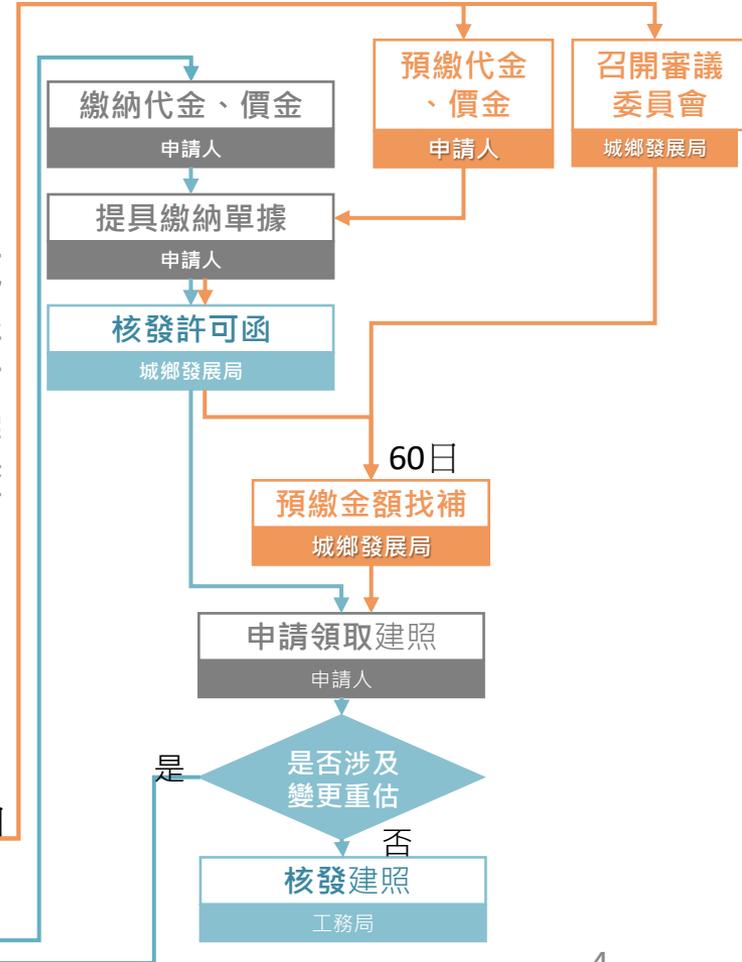
一階書審



二階確認金額

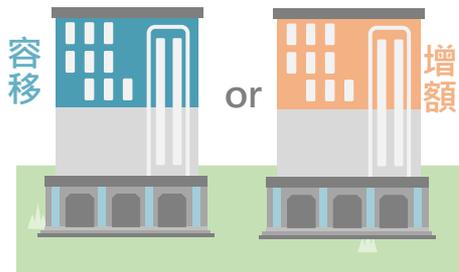


二階許可審查



估價方式 估價費用

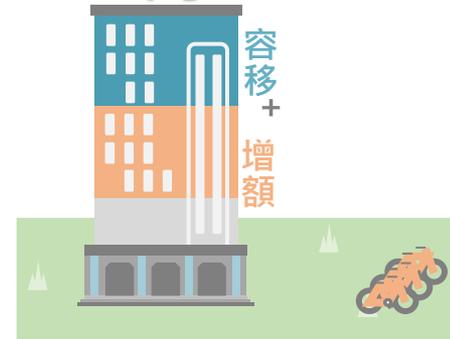
單獨辦理



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

▶ 有特殊標的產品
(非辦公室、住宅) + NT\$10萬

▶  公會
協檢

容移及增額每案各NT\$10萬

估價方式 估價報告書效期

3家事務所 3本報告書



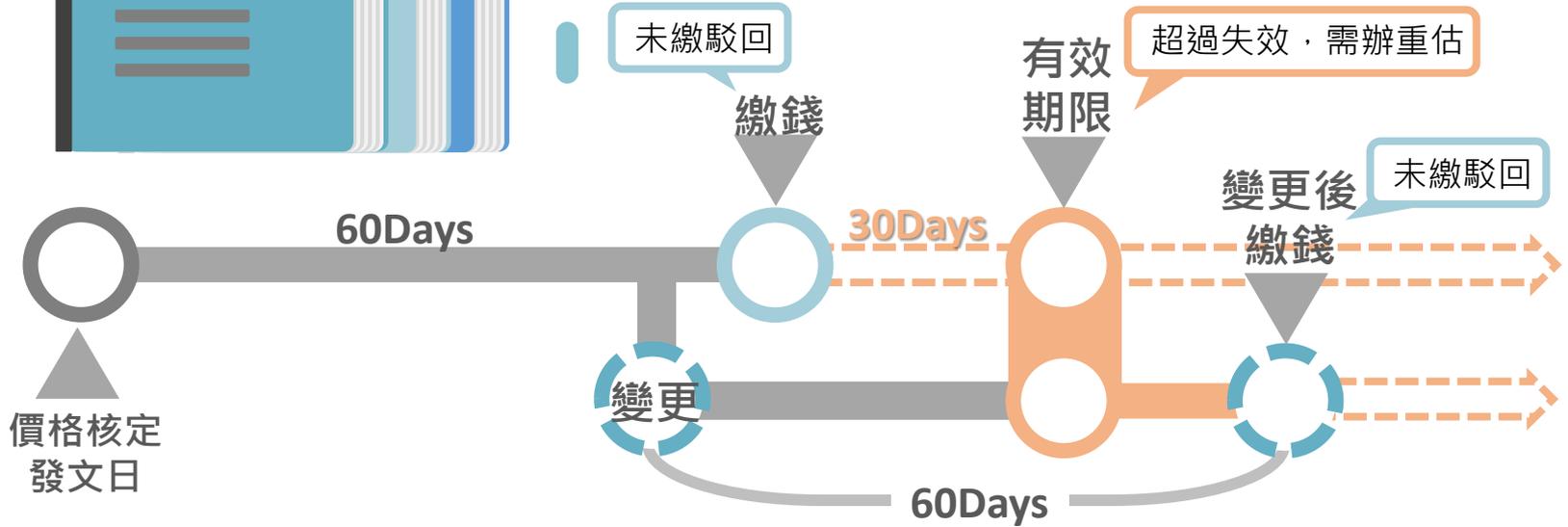
有效期限

90 日



容移小教室

如於變更後且報告書效力已過期，則應盡速辦理重估，以避免因超出限期而駁回。



容移代金、增額容積價金繳款流程

- ★ 容移評點項目-環境改善價金
- ★ 容移代金
- ★ 增額容積
 - 增額容積價金
 - 公共停車位代金
 - 捐建公益性設施代金

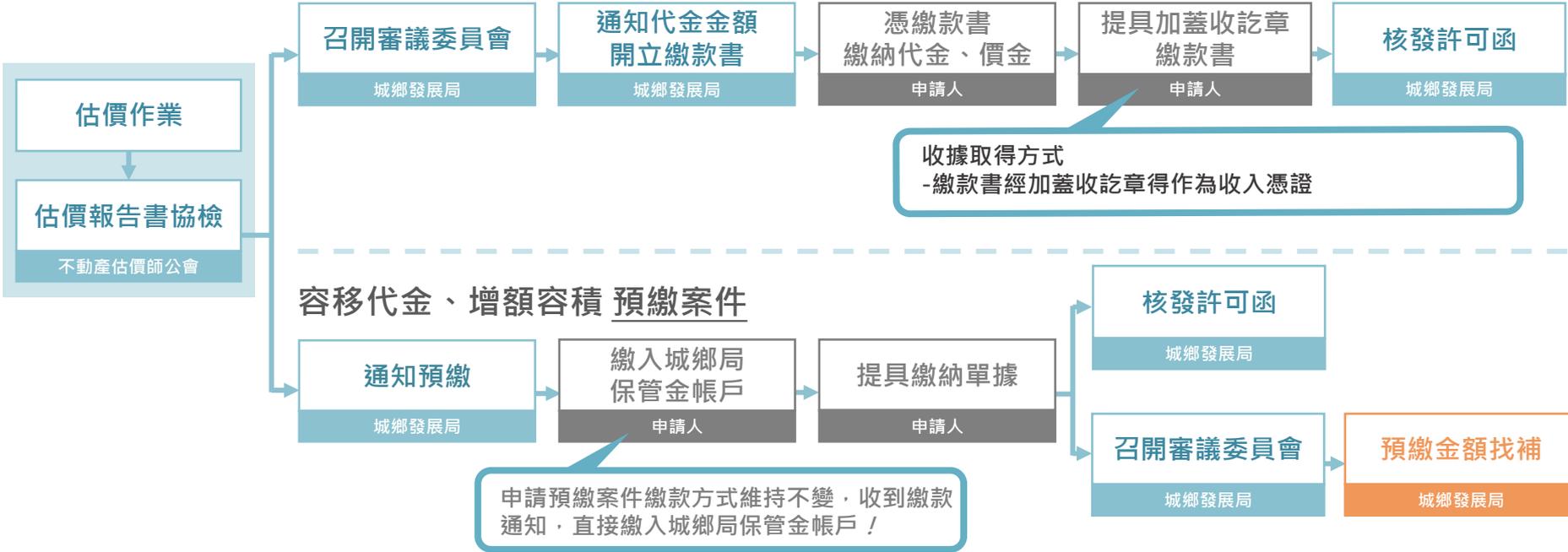
收款機關

- 城鄉局
- 財政局
- 城鄉局

112年開始以繳款書繳款！

繳款方式

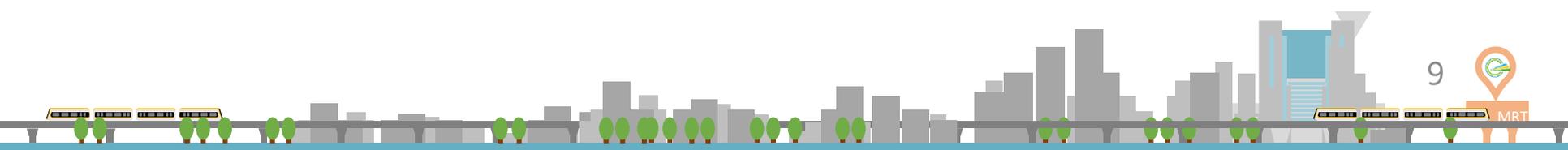
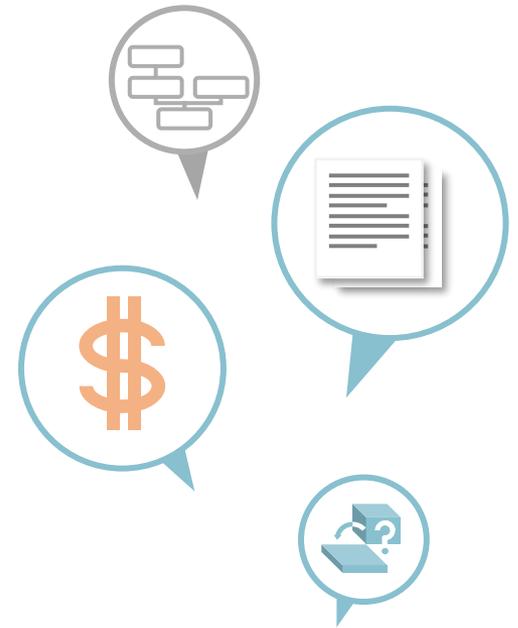
- 持繳款書臨櫃繳款
- 多筆金額入帳，請持支票同時辦理入帳



收據取得方式

- 繳款書經加蓋收訖章得作為收入憑證

二、容移代金常見問題說明



作業文件說明 申請文件法規架構

新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範

112.7.13
所有文件
全面更新

一階

書面要件
審查

60days

評點文件

依
容移量體
評定原則

POINT

附表一

基本文件

接受基地文件

送出基地文件

折繳代金文件

其他文件

如選擇全代金，基地內部條件(B)加計10%，並可加成計算=(A)臨路條件+(B)內部條件*1.3+(C)外部條件

二階

許可要件
審查

60days

附表二

基本文件

送出基地文件

折繳代金文件

其他文件

許可
審查

附表三

基本文件

送出基地文件

折繳代金文件

作業文件說明 許可要件文件

許可要件

2-1 審查申請書

2-2 審查表

2-3 計算表

2-3-1 估價說明書

2-3-2 繳款證明書

2-4 切結書

2-5 現地勘查表

2-6 會勘委託書

二階 文件 (附表二)

附表二

序號	項目	備註
一	新北市政府都市計畫容移轉許可要件審查申請書。(如附表二之附件一)	一、申請人為接受基地所有權人。 二、須由申請人用印。 三、申請附贈容移轉實施辦法第六條規定項目者，送出基地可附贈容移轉大於原書面審查可移入之容移時，請註明「超出部分自願無償附贈」。
二	新北市政府都市計畫容移轉許可要件審查表。(如附表二之附件二)	一、申請人須自行檢核完整用印。 二、申請附贈容移轉實施辦法第六條規定項目者，送出基地可附贈容移轉大於原書面審查可移入之容移時，請註明「超出部分自願無償附贈」。 三、請以 A3 大小單面列印。
三	容移轉書面審查通知函文(影本)。	須由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
申請附贈容移轉實施辦法第六條規定項目者(附贈土地)應檢附下列文件		
1	新北市政府都市計畫容移轉許可要件審查現地會勘暨容移轉折繳代金估價申請說明書。(如附表二之附件一)	一、申請人為接受基地所有權人。 二、須由申請人用印。
2	新北市政府都市計畫容移轉許可要件審查計算表。(如附表二之附件三)	一、須由申請人用印。 二、以附件申請容移轉當期之公告現值作為容移量之計算基準。 三、送出基地可附贈容移轉大於原書面審查可移入之容移時，請註明「超出部分自願無償附贈」。
3	送出基地地籍圖謄本及土地登記謄本。	一、申請人須依內政部營建署內政部 103 年 9 月 26 日台營字第 1030810857 號函規定先行取得送出基地所有權。 二、須先清理送出基地上土地政務、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。 三、至少正本一份及最新版本，正本用印；影本及電子謄本由該地號土地所有權人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
4	送出基地土地所有權收據本。	一、申請人須取得送出基地所有權。 二、權收影本字號必須清楚，並與土地登記謄本一致。 三、由該地號土地所有權人用印並註明「與正本相符」。
5	送出基地現況照片。	一、標示送出基地土地範圍、地段號及拍照日期。 二、由申請人(或受委託人)用印並註明「與現況相符」。
6	送出基地都市計畫示意圖及	一、須標示送出基地土地範圍、地段號及比例尺。

7	切結書。(如附表二之附件四)	二、由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。 一、須由申請人用印。 二、須填寫送出基地完整地號。
8	新北市政府都市計畫容移轉現地勘查表。(如附表二之附件五)	須註明申請人基本資料、送出基地地段號、都市計畫名稱及土地用途分區等資料。
申請附贈容移轉實施辦法第六條之一規定項目者(折繳代金)應檢附下列文件		
1	新北市政府都市計畫容移轉許可要件審查現地會勘暨容移轉折繳代金估價申請說明書。(如附表二之附件一)	一、申請人為接受基地所有權人。 二、須由申請人用印。
2	容移轉折繳代金估價說明書。(如附表二之附件三之一)	一、由申請人及建築師簽證用印，並請標示計算日期。 二、請填寫填寫各項參數，倘有特殊事項(如：特殊工法)亦須說明。 三、請檢附申請要件建築物之各層平面圖、立面圖及剖面圖，並應清楚標示各區域名稱，以利估價。 四、本說明書將於要件請建建築照時檢核，並依本作業規範第五點第一項規定辦理。
3	都市計畫容移轉折繳代金估價費用繳款證明書。(如附表二之附件三之二)	一、繳費證明應標示：「本款項係○○○(申請人)申請○○○區○○○段○○○地號等○○單接受基地土地容移轉案件之容移代金估價費用」。 二、請於繳款證明單據由繳款人(或申請人)於聯號處結案。 三、影本應註明「與正本相符」。
4	切結書(如附表二之附件四)	須由申請人用印。
其他證明文件(無須列明)		
1	新北市政府容移轉現地會勘查表書。(如附表二之附件六)	一、須填寫送出基地及接受基地所有完整地號，由申請人及受委託人用印。 二、檢附受委託人身分證明文件影本(請以 A4 格式裝訂，由受委託人用印，並加蓋「與正本相符」字樣)，受託人應為自然人或法人，如要委託書，須經申請人同意。
2	受贈單位同意受贈函。	以同意受贈函核發日起三十日曆天內有效。
3	送出基地所有權人同意書。(如附表一之附件三)	一、須由送出基地所有權人用印。 二、書面審查階段所送之送出基地所有權人同意書，其權利關係有異動者，應檢附本項文件。

備註：3 間文件須檢附一式二份(向接受基地與送出基地機關數達 5 單以上者，新北市政府都市計畫容移轉現地勘查表、送出基地地籍圖(影本)及地籍謄(影本)應檢附一式四份)。

作業文件說明

2-3-1

估價說明書(1)

附表二附件三之一.PDF
容積移轉折繳代金估價說明書(1)

案名：
基地基本資料

編號	地段	地號	土地面積(m ²)	土地使用分區	基準容積率(%)	法定建蔽率(%)	法定地下開挖率(%)	都市計畫名稱
1								
2								
...								
總計								

容積移轉後建築規劃資料

興建樓層數	地上層/地下層	層	允建容積率(%)	允建容積樓地板面積(m ²)	實設建蔽率(%)	實設容積率(%)	實設容積樓地板面積(m ²)	實設地下開挖率(%)

容積使用情況

住宅使用容積(m ²)	住宅戶數(戶)	商業使用容積(m ²)	商業戶數(戶)	工業使用容積(m ²)	工業戶數(戶)	其它(m ²)	其他戶數(戶)	總容積(m ²)	總戶數(戶)

各樓層使用概況(使用組別)

樓上層	樓下層	地下層
2-0層為住家、00	售1-夾層為大廳/00業/00業	地下1層為防空避難室兼停車空間/地下2-0層為00空間

汽車停車位數

法定(輛)	自設(輛)	獎勵(輛)	實設(輛)

汽車車位型態

地下1-0層坡道平面	地下0層0000

使用獎勵類型及獎勵面積額度

獎勵名稱	獎勵樓地板面積(m ²)	(%)
開放空間獎勵		
公共服務空間獎勵		
獎勵總樓地板面積		

容積移入面積額度

移入名稱	移入樓地板面積(m ²)	(%)
容積移轉		
00獎勵		
移入總樓地板面積		

申請人簽章
建築師簽章

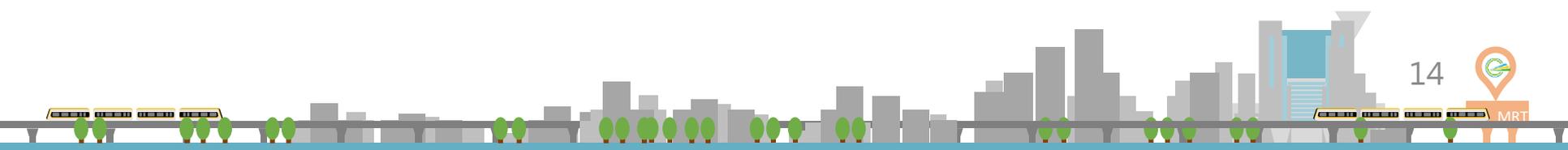
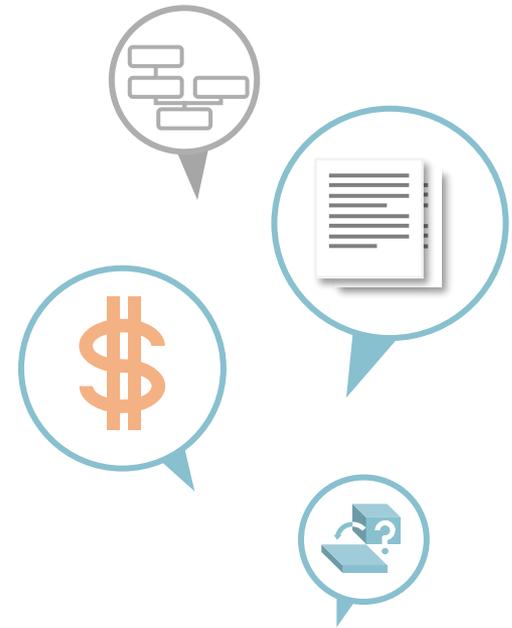
填表日期：

允建容積率 ≥ 實設容積率

獎勵部分總獎勵面積

容移部分總移入面積

三、增額容積價金常見問題說明



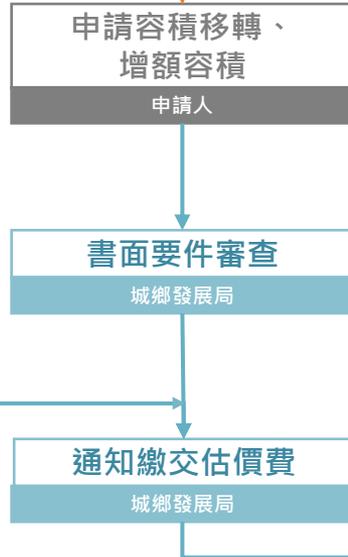
申請流程 回饋事項

POINT

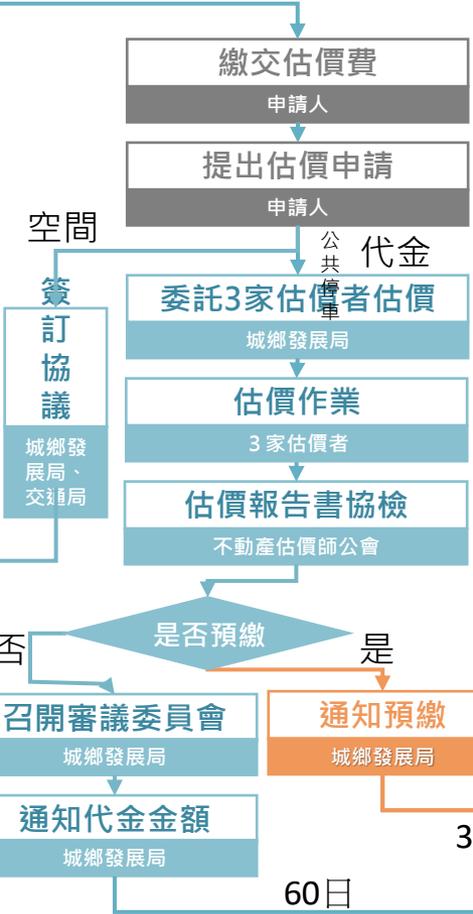
申請人先函詢各主管機關，以確認後續開發量體

確認公益性空間 主管機關	確認公共停車位 交通局	確認停靠站 交通局
-----------------	----------------	--------------

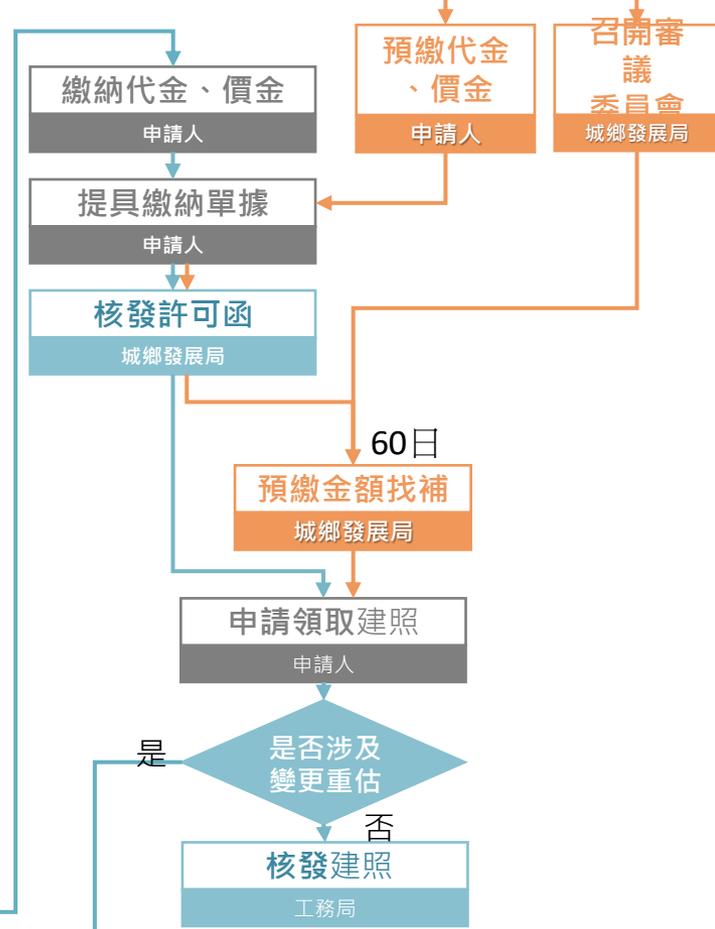
一階書審



二階確認金額

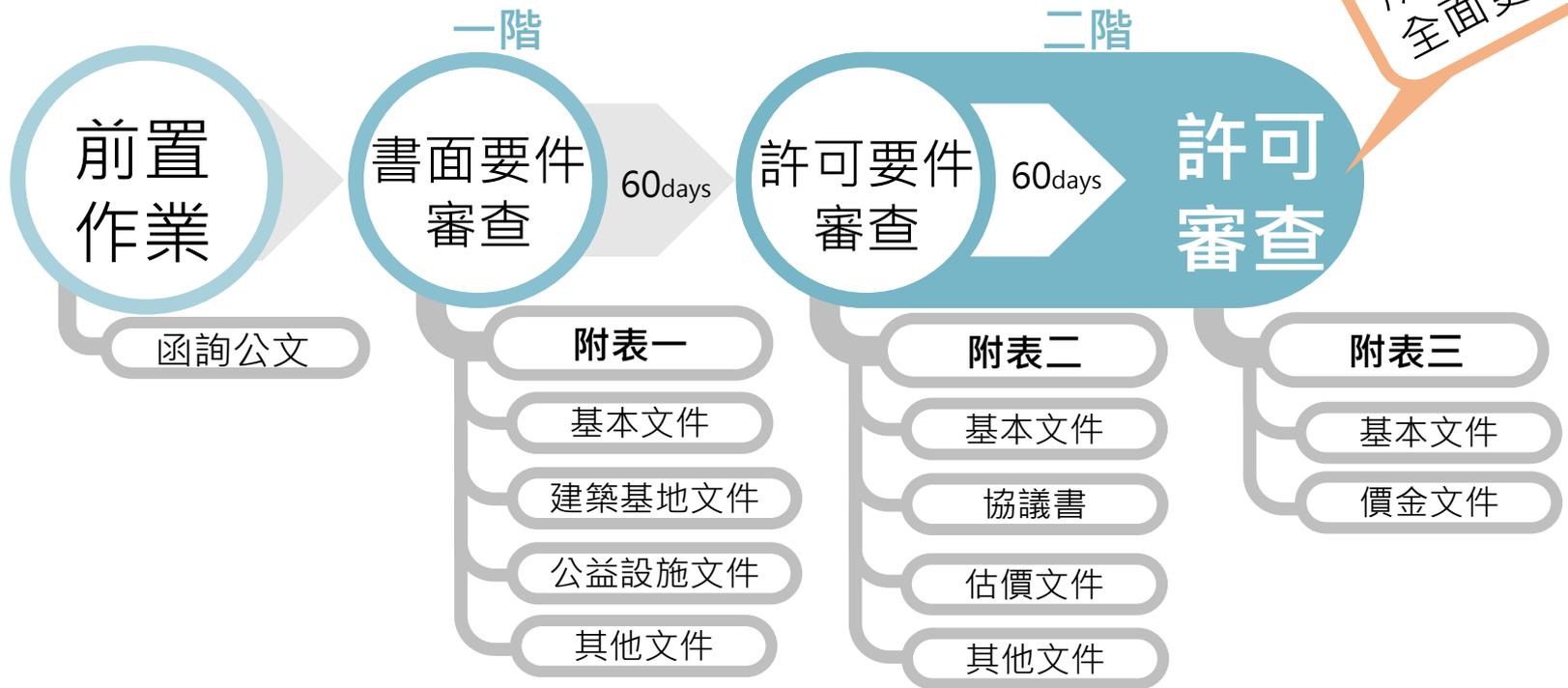


二階許可審查



作業文件說明 申請文件法規架構

新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範



作業文件說明 回饋事項

四大回饋

108.08公告

原有 範圍



增額容積價金

- 由政府委託3家估價師估價
- 10%~50%



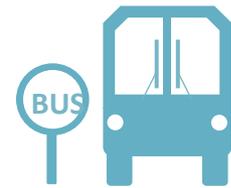
公益性設施

- 經市府同意得轉代金
- 依申請量捐對應比例



公共停車位

- 得轉代金繳納
- 法車20%
- 代金得於價金扣除



公車or計程車
停靠站

- 經交通局同意得免設

110.11公告

擴大 範圍

- 由政府委託3家估價師估價
- 10%~20%

- 經市府同意得轉代金
- 依申請量捐對應比例

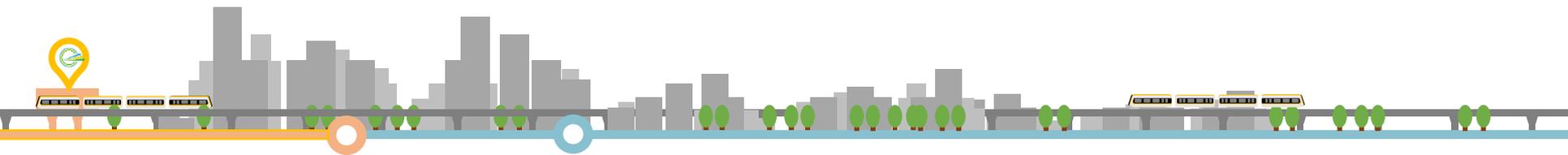
- 免設

- 經交通局同意得免設

估價方式

增額價金計算說明

$$\begin{aligned}
 \text{增額容積價金} = & \text{含增額容積移入之基地價格} - \text{未含增額容積移入之基地價格} \\
 & + \text{公益性設施興建成本(實設時)} \qquad \qquad \qquad + \text{公益性設施興建成本(實設時)} \\
 & + \text{公享停車位興建成本(實設時)} \\
 & + \text{公車站or計程車停靠站興建成本(實設時)}
 \end{aligned}$$



作業文件說明 書面要件文件

書面要件

一階 文件 (附表一)

1-1 審查申請書

1-2 審查表

建築基地所有權人

1-3 同意書

建築線指示圖

or
or
開闢8m函文證明

地形圖影本

1-4 公益設施說明書

1-5 委託書

附表一

序號	項目	備註
一	新北市政府地籍管理處由案件委託申請書及新北市政府地籍管理處申請書	一、申請人為建築基地所有權人、公有土地地上權人或以權利變換方式辦理都市更新之實施者。 二、須由申請人用印。
二	新北市政府地籍管理處由案件委託書	申請人須自行檢核完整並用印。
三	建築基地所有權人同意書	建築基地所有權人同意書須由建築基地所有權人用印。
四	建築基地所有權人身分證明文件影本。	一、須由當事人用印。 二、檢附之身分證明文件影本請以封格式裝訂，並加蓋「與正本相符」字樣。
五	建築基地之土地使用分區證明書。	由該基地土地所有權人(或受委託人)用印，影本需註明「與正本相符」。
六	建築基地之土地所有權狀影本。	一、權狀影本必須清楚，並與土地登記簿本一致。 二、由該基地土地所有權人用印並註明「與正本相符」。
七	建築基地連接道路現況照片。	一、標示建築基地連接道路寬度、地段號及拓開日期。 二、由申請人(或受委託人)用印並註明「與現況相符」。
八	建築基地前由基地連接道路已拓開達八公尺以上(或道路寬度達六公尺以上者得縮短道路寬度補足達八公尺以上)且建築基地連接面寬達二十公尺以上之證明資料(擇一): (1)建築基地地形圖影本 (2)建築線指示(定)申請書	一、建築基地地形圖或建築線指示(定)申請書應標示土地範圍、地段號及比例尺，加註「本案建築基地前由基地連接之道路寬度拓開達八公尺以上(或道路寬度達六公尺以上者得縮短道路寬度補足達八公尺)」且基地連接面寬應達二十公尺以上，並基地前道路拓開面寬應為最大，如有不實，同意放棄(撤銷)本案申請權者申請，並願自負法律責任，並由申請人及測量技師(或建築師)簽摺用印。 二、建築線指示(定)申請書須為申請建造範圍之建築線指示(定)申請書，至少正本一份並一個月內有效，但經查建築線未有異動者，不在此限，影本由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。 三、得出具道路管理單位核明實際管理維護寬度之函文，作為建築基地連接道路拓開寬度之證明文件，影本由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
九	擬建公益性設施說明書。	申請人須檢附向新北市政府建設局主管機關申請之擬建公益性設施說明書等證明文件。
十	(免)留設公車停車區、計程車招呼站證明文件。	申請人須檢附向新北市政府交通局申請(免)留設公車停車區、計程車招呼站證明文件。
十一	留設公車停車位或得新繳代金證明文件。	申請人須檢附向新北市政府交通局申請留設公車停車位，或得改採繳納停車位代金之證明文件。

序號	項目	備註
十二	非屬山坡地證明文件。	申請人須檢附向新北市政府農林局申請之非屬山坡地證明文件。
十三	非屬分區區域計畫規定之第一類環境敏感地區之證明文件。	申請人須檢附向新北市政府環境保護局第一窗口查詢平台之查詢結果通知書，證明非屬第一類環境敏感地區。
十四	其他證明文件： (1)建築基地所有權人委託書或都市更新事業計畫同意書影本。 (2)建築基地坐落都市更新條例制定之策略性更新地區或自零八年七月一日前依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前第八條所定程序指定為策略性更新地區者。 (3)本申請案中工業區更新立體化發展計畫書。 (4)經新北市政府申請建築紀念物、紀念建築、聚落建築研究區之土地須檢附。	無須檢附。 一、須填寫建築基地所有完整地號，由申請人、該建築基地所有權人及受委託人用印。 二、檢附受委託人身分證明文件影本(請以封格式裝訂，由受委託人用印，並加蓋「與正本相符」字樣)，受委託人應為自然人或法人，如要檢委託，須經申請人、該建築基地所有權人同意。 三、若申請人為實施者，建築基地所有權人委託書得改以都市更新事業計畫同意書影本替代。 一、由都市更新主管機關出具函文。 二、由申請人(或受委託人)用印，加蓋「與正本相符」字樣。 建築用地為乙種工業區、產業專用區時需檢附。 毗鄰文化資產價值評定指定之古蹟及經登錄為歷史建築物、紀念建築、聚落建築研究區之土地須檢附。

註：上開文件須檢附一式兩份

作業文件說明 回饋事項

公益性設施

$$\text{公益性設施代金} = \frac{\text{容積樓地板面積}}{\text{相對土地持分價值}} (A) + \text{興建成本} (B) + \text{管理維護經費} (C)$$

0,000.0 整數位 無條件進位

$$(A) = \frac{\text{捐建容積樓地板面積}}{\text{新建建物總容積樓地板面積}} \times \text{基地面積} \times 1.4 \times \text{加權平均公告現值}$$

為實設容積樓地板面積(不含公益設施應回饋之面積)
如有變動，於使照核發前依實際量體辦理金額找補。



作業文件說明 回饋事項

公益性設施

$$\text{公益性設施代金} = \text{容積樓地板面積} \times \text{相對土地持分價值} (A) + \text{興建成本} (B) + \text{管理維護經費} (C)$$

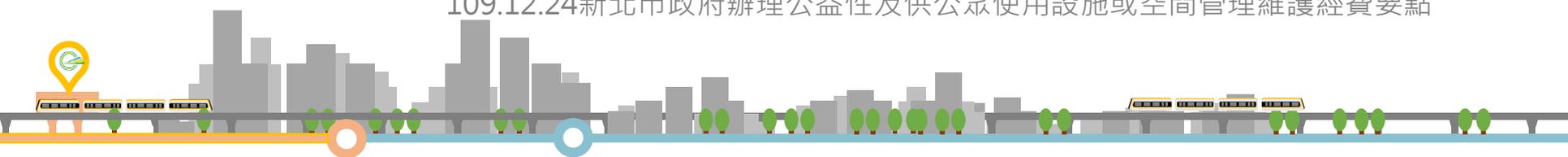
0,000.0 (整數位 無條件進位)

須依申請時
上個月物調計算

$$(B) = \text{捐建容積樓地板面積} \times \text{營建費用單價}$$

$$(C) = \text{捐建容積樓地板面積} \times 250 \text{元/}\text{m}^2\text{/年} \times 30 \text{年}$$

109.12.24新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點



作業文件說明 營建費用單價計算基準

附表三

分項說明二、營建單價基準

一、本營建單價基準於一百一十年六月二十五日提經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)第二十三次會議研議通過，作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

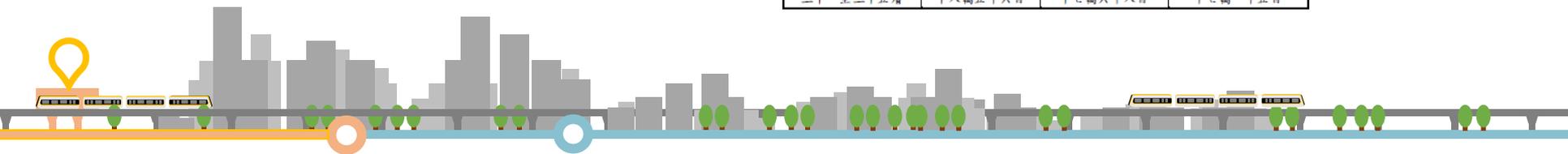
二、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表,單位:元/坪)

構造別	鋼骨造		
	未滿二千五百	二千五百以上至未滿七千五百	七千五百以上
總樓地板面積(坪)			
六至十層	十四萬二千三百	十三萬五千五百	十三萬一千五百
十一至十五層	十五萬四千一百	十四萬六千八百	十四萬二千四百
十六至二十層	十八萬一千二百	十七萬二千六百	十六萬七千四百
二十一至二十五層	十九萬八千九百	十八萬九千四百	十八萬三千七百
二十六至三十層	二十一萬一千七百	二十萬一千七百	十九萬五千六百
三十一至三十五層	二十二萬二千一百	二十一萬一千六百	二十萬五千二百
三十六層以上	二十三萬一千二百	二十二萬零二百	二十一萬三千六百

構造別	鋼骨鋼筋混凝土		
	未滿二千五百	二千五百以上至未滿七千五百	七千五百以上
總樓地板面積(坪)			
六至十層	十三萬六千四百	十二萬九千九百	十二萬六千
十一至十五層	十四萬七千九百	十四萬零八百	十三萬六千六百
十六至二十層	十六萬三千八百	十五萬六千	十五萬一千四百
二十一至二十五層	十七萬九千八百	十七萬一千二百	十六萬六千一百
二十六至三十層	十九萬一千六百	十八萬二千五百	十七萬七千
三十一至三十五層	二十萬一千三百	十九萬一千七百	十八萬六千
三十六層以上	二十一萬零七百	二十萬零七百	十九萬四千六百

構造別	鋼筋混凝土		
	未滿二千五百	二千五百以上至未滿七千五百	七千五百以上
總樓地板面積(坪)			
六至十層	十一萬三千九百	十萬八千四百	十萬五千二百

十一至十五層	十二萬七千四百	十二萬一千三百	十一萬七千七百
十六至二十層	十三萬九千九百	十三萬三千二百	十二萬九千二百
二十一至二十五層	十五萬三千四百	十四萬六千一百	十四萬一千七百
二十六至三十層	十六萬八千八百	十六萬零七百	十五萬五千九百
三十一至三十五層	十八萬五千六百	十七萬六千八百	十七萬一千五百



作業文件說明 回饋事項 公益性設施-興建成本

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」 110.09

物價基準：109.08

(八) 物價指數

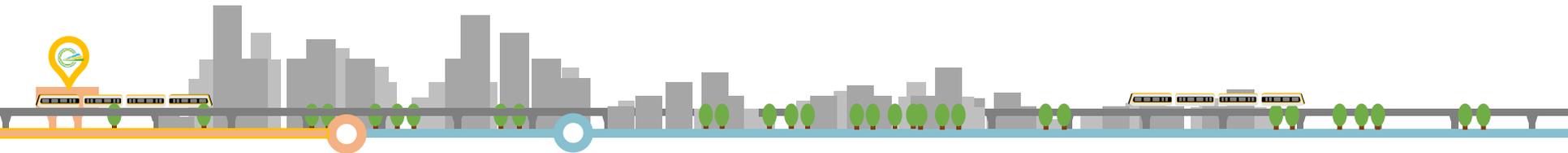
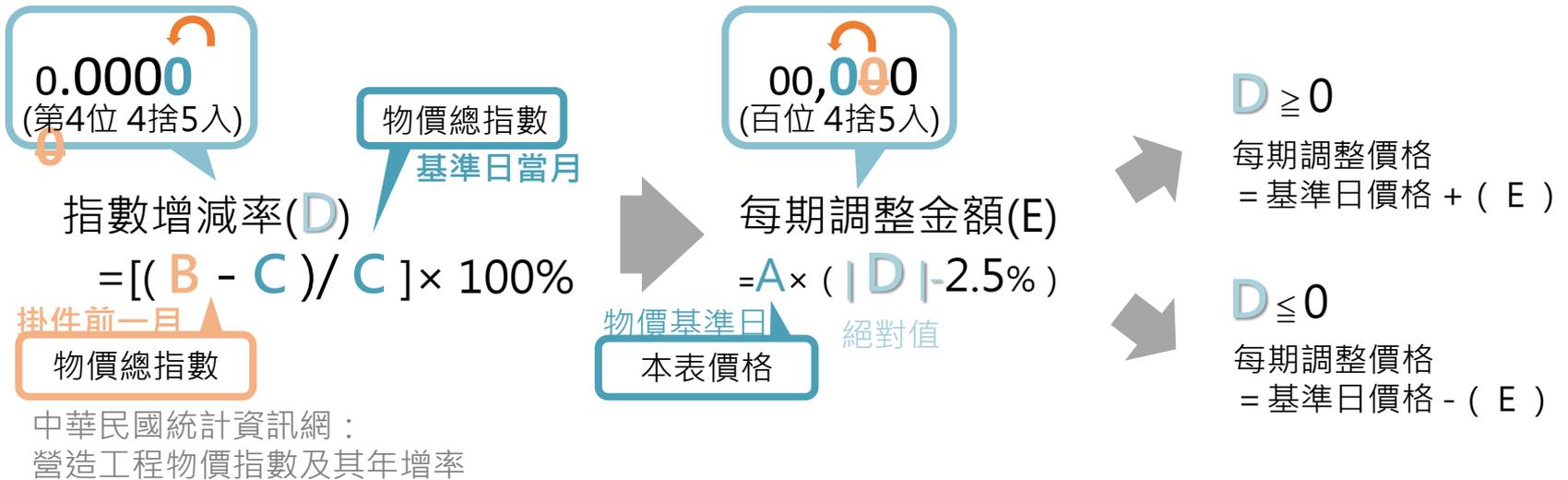


僅依(八)調整

作業文件說明 回饋事項

公益性設施-興建成本

依「**新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表**」 **110.09**



作業文件 說明

1-4 公益設施說明書

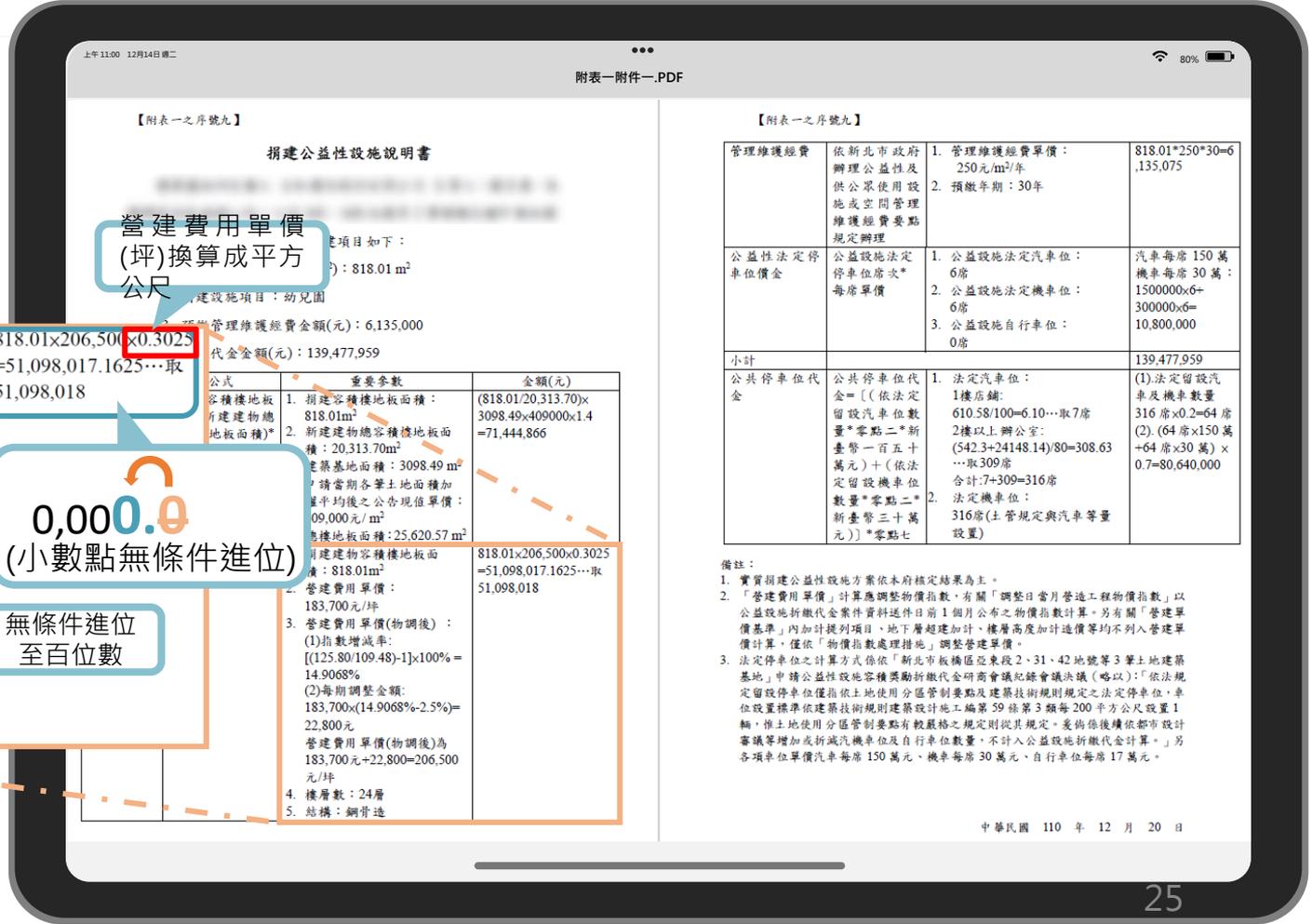
1. 捐建建物容積樓地板面積：818.01m²
2. 營建費用單價：
183,700元/坪
3. 營建費用單價(物調後)：
(1)指數增減率：
 $[(125.80/109.48)-1] \times 100\% = 14.90\%$
(2)每期調整金額：
 $183,700 \times (14.90\% - 2.5\%) = 22,800$
營建費用單價(物調後)為
183,700元 + 22,800 = 206,500元/坪
4. 樓層數：24層
5. 結構：鋼骨造

818.01 × 206,500 × 0.3025
= 51,098,017.1625... 取
51,098,018

0,000.0
(小數點無條件進位)

無條件進位
至百位數

營建費用單價
(坪)換算成平方
公尺

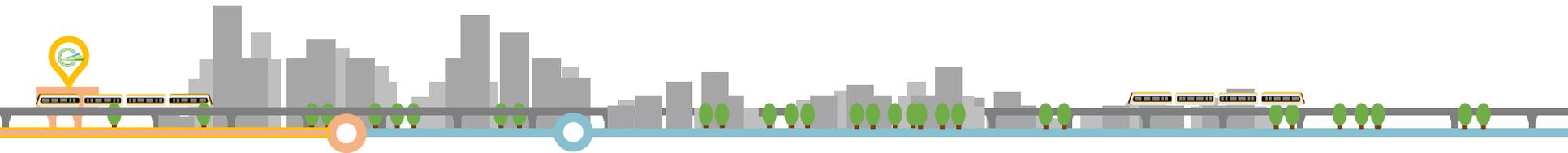
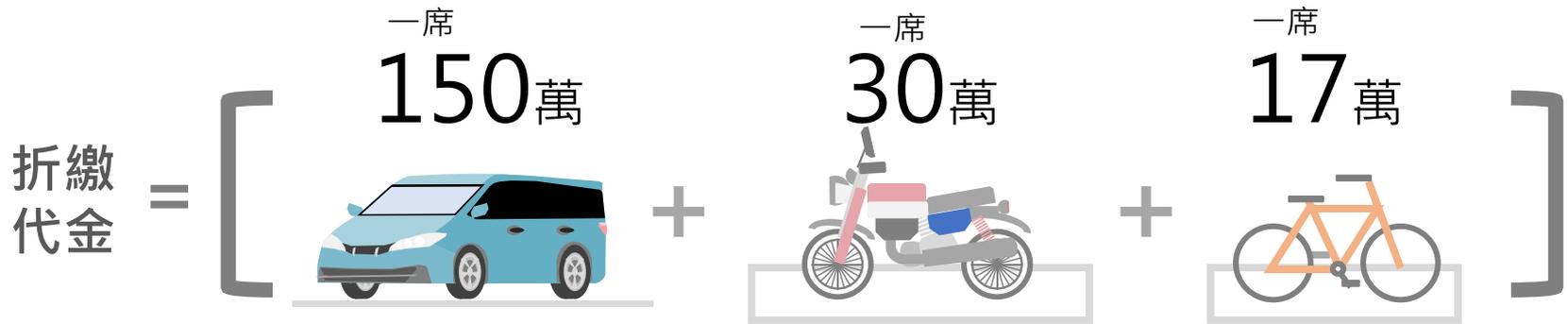


作業文件說明 回饋事項

公益性設施 法定車位

依「**土**地^{使用}分區**管**制**要**點」+「**建**築**技**術**規**則」

1. 原則以**1輛/200m²**。
2. 土管**較嚴者**，依土管規定。(如土城頂埔*1.2)



作業文件

說明

1-4 公益設施說明書

上午 11:00 12月14日 週二

1. 公益設施法定汽車位：6席
2. 公益設施法定機車位：6席
3. 公益設施自行車位：0席

汽車每席 150 萬
機車每席 30 萬：

$$1500000 \times 6 + 300000 \times 6 = 10,800,000$$

2.* 捐建設施項目：幼兒園

3. 預繳管理維護經費金額(元)：6,13

4. 折繳代金金額(元)：139,477,959

土管：1輛/150 m²
整數無條件進位

項目	公式	重要參數	金額(元)
公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值	[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4	<ol style="list-style-type: none"> 1. 捐建容積樓地板面積：818.01m² 2. 新建建物總容積樓地板面積：20,313.70m² 3. 建築基地面積：3098.49 m² 4. 申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價：409,000元/m² 5. 總樓地板面積：25,620.57 m² 	$(818.01/20,313.70) \times 3098.49 \times 409,000 \times 1.4 = 71,444,866$
興建成本	捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價	<ol style="list-style-type: none"> 1. 捐建建物容積樓地板面積：818.01m² 2. 營建費用單價：183,700元/坪 3. 營建費用單價(物調後)： (1)指數增減率： [(125.80/109.48)-1]x100%=14.9068% (2)每期調整金額： 183,700x(14.9068%-2.5%)=22,800元 營建費用單價(物調後)為183,700元+22,800=206,500元/坪 4. 樓層數：24層 5. 結構：鋼骨造 	$818.01 \times 206,500 \times 0.3025 = 51,098,017.1625 \dots$ 取 51,098,018

【附表一之序號九】

管理維護經費	依新北市府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點規定辦理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理維護經費單價：250元/m²/年 2. 預繳年期：30年 	818.01*250*30=6,135,075
公益性法定停車位代金	公益性法定停車位序次*每席單價	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公益設施法定汽車位：6席 2. 公益設施法定機車位：6席 3. 公益設施自行車位：0席 	汽車每席 150 萬 機車每席 30 萬： 1500000*6+300000*6=10,800,000
小計			139,477,959
公共停車位代金	公共停車位代金=[(依法定留設汽車位數量*零點二*新臺幣一百五十萬元)+(依法定留設機車位數量*零點二*新臺幣三十萬元)]*零點七	<ol style="list-style-type: none"> 1. 法定汽車位：1樓店舖：610.58/100=6.10...取7席 2樓以上辦公室：(542.3+24148.14)/80=308.63...取309席 合計：7+309=316席 2. 法定機車位：316席(土管規定與汽車等量設置) 	(1)法定留設汽車及機車數量 316席x0.2=64席 (2).(64席x150萬+64席x30萬) x 0.7=80,640,000

備註：

1. 實質捐建公益性設施方案依本府核定結果為主。
2. 「營建費用單價」計算應調整物價指數，有關「調整日當月營造工程物價指數」以公益設施折繳代金案件資料送件日前1個月公布之物價指數計算。另有關「營建單價基準」內加計提列項目、地下層超建加計、樓層高度加計造價等均不列入營建單價計算，僅依「物價指數處理措施」調整營建單價。
3. 法定停車位之計算方式係依「新北市板橋區亞東段2、31、42地號等3筆土地建築基地」申請公益性設施容積獎勵折繳代金研商會議紀錄會議決議(略以)：「依法規定留設停車位僅指依土地使用分區管制要點及建築技術規則規定之法定停車位，車位設置標準依建築技術規則建築設計施工編第59條第3類每200平方公尺設置1輛，惟土地使用分區管制要點有較嚴格之規定則從其規定。爰與係後續依都市設計審議等增加或折減汽機車位及自行車位數量，不計入公益設施折繳代金計算。」另各項車位單價汽車每席150萬元、機車每席30萬元、自行車位每席17萬元。

中華民國 110 年 12 月 20 日

適用範圍及相關規定 回饋事項

公共停車位 **折繳代金** = 法車20%

$$\left[\begin{array}{c} \text{一席} \\ 150 \text{萬} \\ \text{一席} \\ 30 \text{萬} \end{array} \right] \times 0.7$$

作業文件 說明

1-4 公益設施說明書

上午 11:00 12月14日 週二

附表一-附件一-.PDF

【附表一】

1. 法定汽車位：
1樓店舖：
 $610.58/100=6.10\dots$ 取7席
2樓以上辦公室：
 $(542.3+24148.14)/80=308.63\dots$ 取309席
合計： $7+309=316$ 席

2. 法定機車位：
316席(土管規定與汽車等量設置)

(1).法定留設汽車及機車數量
 $316 \text{ 席} \times 0.2 = 64 \text{ 席}$
(2). $(64 \text{ 席} \times 150 \text{ 萬} + 64 \text{ 席} \times 30 \text{ 萬}) \times 0.7 = 80,640,000$

	<p>1. 管理維護經費單價： $250 \text{ 元}/\text{m}^2/\text{年}$ 2. 預繳年數：30年</p>	<p>$818.01 \times 250 \times 30 = 6,135,075$</p>
<p>設施法定位階次*單價</p>	<p>1. 公益設施法定汽車位： 6席 2. 公益設施法定機車位： 6席 3. 公益設施自行車位： 0席</p>	<p>汽車每席 150 萬 機車每席 30 萬： $1500000 \times 6 + 300000 \times 6 = 10,800,000$</p>
		<p>139,477,959</p>
<p>停車位代價 〔(依法定汽車位數*新臺幣一百五十元)+(依法定留設機車數量*新臺幣三十萬元)〕*零點七</p>	<p>1. 法定汽車位： 1樓店舖： $610.58/100=6.10\dots$取7席 2樓以上辦公室： $(542.3+24148.14)/80=308.63\dots$取309席 合計：$7+309=316$席 2. 法定機車位： 316席(土管規定與汽車等量設置)</p>	<p>(1).法定留設汽車及機車數量 $316 \text{ 席} \times 0.2 = 64 \text{ 席}$ (2). $(64 \text{ 席} \times 150 \text{ 萬} + 64 \text{ 席} \times 30 \text{ 萬}) \times 0.7 = 80,640,000$</p>

<p>項目</p>	<p>公益設施容積樓地板相對應土地持分價值</p>	<p>面積加權平均後之公告現值單價*1.4</p>	<p>申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價： $409,000 \text{ 元}/\text{m}^2$ 5. 總樓地板面積：$25,620.57 \text{ m}^2$</p>
<p>興建成本</p>	<p>捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價</p>	<p>1. 捐建建物容積樓地板面積：818.01 m^2 2. 營建費用單價： $183,700 \text{ 元}/\text{坪}$ 3. 營建費用單價(物調後)： (1)指數增減率： $[(125.80/109.48)-1] \times 100\% = 14.9068\%$ (2)每期調整金額： $183,700 \times (14.9068\% - 2.5\%) = 22,800 \text{ 元}$ 營建費用單價(物調後)為 $183,700 \text{ 元} + 22,800 = 206,500 \text{ 元}/\text{坪}$ 4. 樓層數：24層 5. 結構：鋼骨造</p>	<p>$818.01 \times 206,500 \times 0.3025 = 51,098,017.1625\dots$取 $51,098,018$</p>

備註：
1. 實質捐建公益性設施方案依本府核定結果為主。
2. 「營建費用單價」計算應調整物價指數，有關「調整日當月營建工程物價指數」以公益設施折繳代金案件資料送件日前1個月公布之物價指數計算。另有關「營建單價基準」內加計提列項目、地下層超建加計、樓層高度加計造價等均不列入營建單價計算，僅依「物價指數處理措施」調整營建單價。
3. 法定停車位之計算方式係依「新北市板橋區亞東段2、31、42地號等3筆土地建築基地」申請公益性設施容積獎勵折繳代金研商會議紀錄會議決議(略以)：「依法規定留設停車位僅依土地使用分區管制要點及建築技術規則規定之法定停車位，車位設置標準依建築技術規則建築設計施工編第59條第3類每200平方公尺設置1輛，惟土地使用分區管制要點有較嚴格之規定則從其規定。爰與係後續依都市設計審議等增加或折減汽機車位及自行車位數量，不計入公益設施折繳代金計算。」另各項車位單價汽車每席150萬元、機車每席30萬元、自行車位每席17萬元。

中華民國 110 年 12 月 20 日

四、常見問題



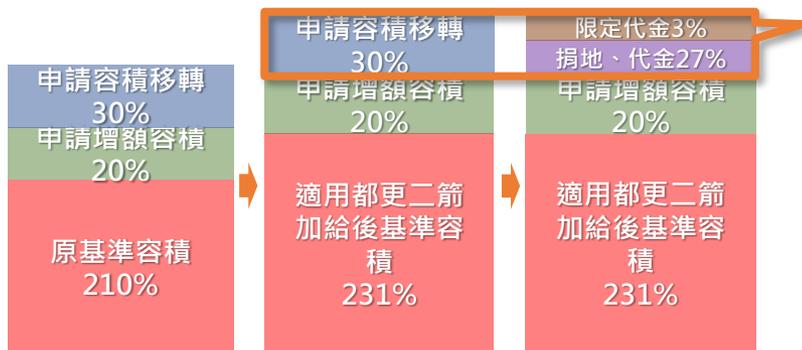
容移代金常見問題

何謂都更二箭辦理容移適用原則？

市府111年6月30日公告「都更二箭案辦理容積移轉適用原則」，明定接受基地適用「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2提高基準容積者，原基準容積調整後之加給容積，其辦理容積移轉額度應限定以折繳代金方式辦理。

都更二箭案已於111年6月30日前取得容積移轉核准或完成土地所有權移轉登記者，不在此限。

案例試算：三重區○○段○○地號土地基地面積6,043.9平方公尺，基準容積率210%，適用都更二箭加給10%基準容積，調高後基準容積為231%，申請20%增額容積及30%容積移轉(捐贈公保地)，**依市府公告都更二箭案辦理容積移轉適用原則**，經計算後應改為**捐地可容移量為27%**，**繳納代金可容移量為3%**。



計算方式：

1. 計算原基準容積可移入容積量
 $6,043.9\text{m}^2 \times 210\% \times 30\% = 3,807.65\text{m}^2$
2. 計算都更二箭案辦理容移捐地或代金佔可移入容積量之百分比
 $3,807.65\text{m}^2 / (6,043.9\text{m}^2 \times 231\%) = 27.27\%$
 無條件捨去至整數位→**27%**
3. 計算都更二箭案辦理容移限定代金佔可移入容積量之百分比
 $\text{申請容移量} 30\% - 27\% = \mathbf{3\%}$

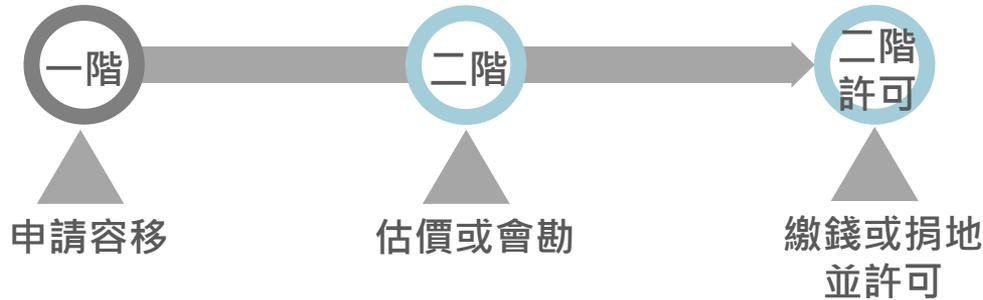
如同時申請TOD增額容積，可一併辦理估價，並依比例核算代金應繳納金額。

容移代金常見問題

建照和容移？

皆可!

It's up to you

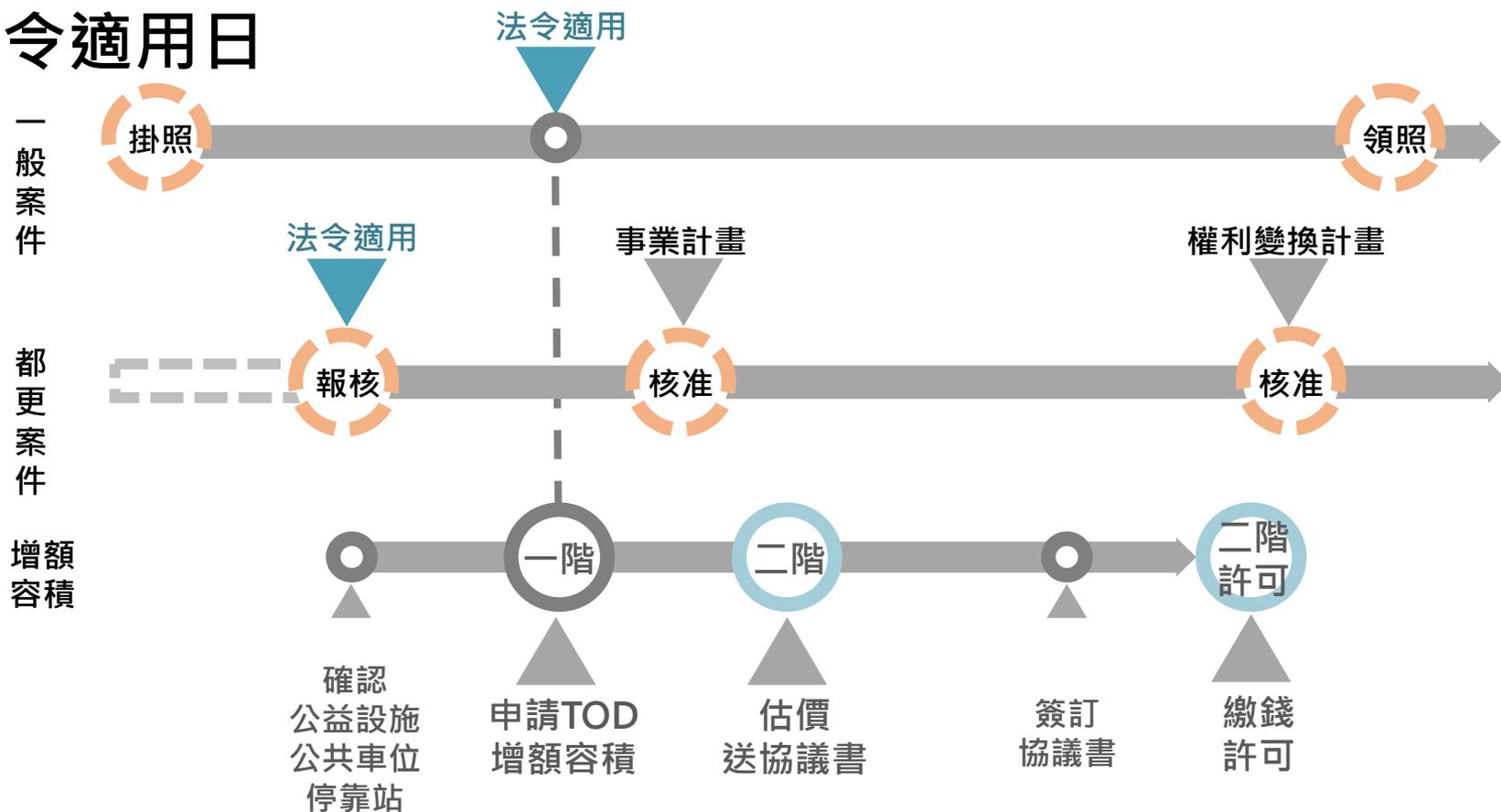


容移小教室

- 一、申請容移無涉建照。
- 二、建照領照前須核定相關獎勵及容移。

增額容積價金常見問題

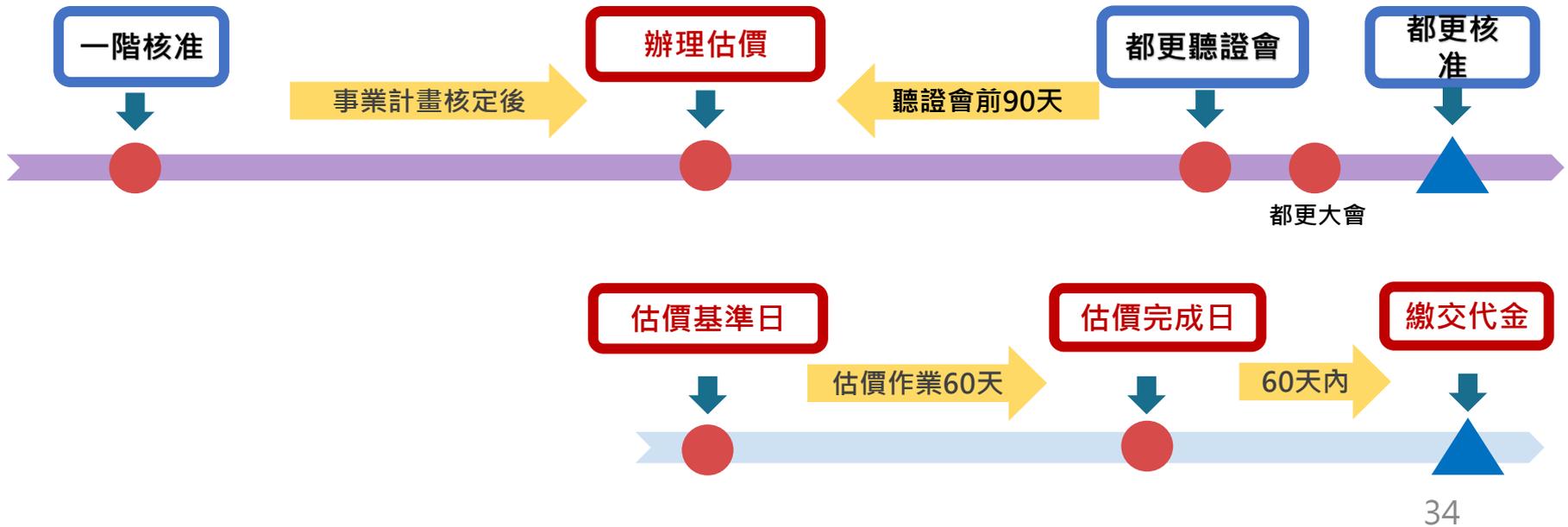
法令適用日



容移代金常見問題

都更案辦理代金估價建議時點？

POINT
建議申請人於都更聽證會前90天申請二階估價程序，預計於聽證會前完成估價，並俟都更案審竣後，完成繳交代金並取得容移許可。



常見問題

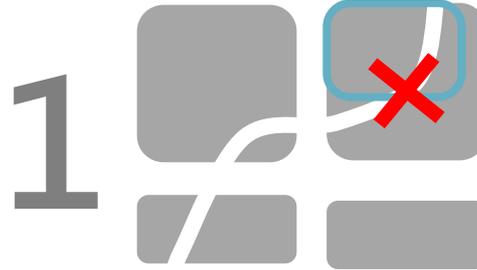
容移可預審嗎？

都市更新案件

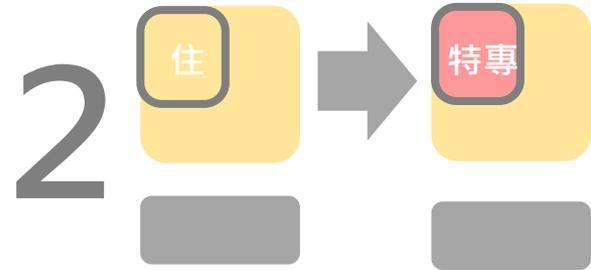


+

廢除現有巷道



都市計畫變更



承購公有地

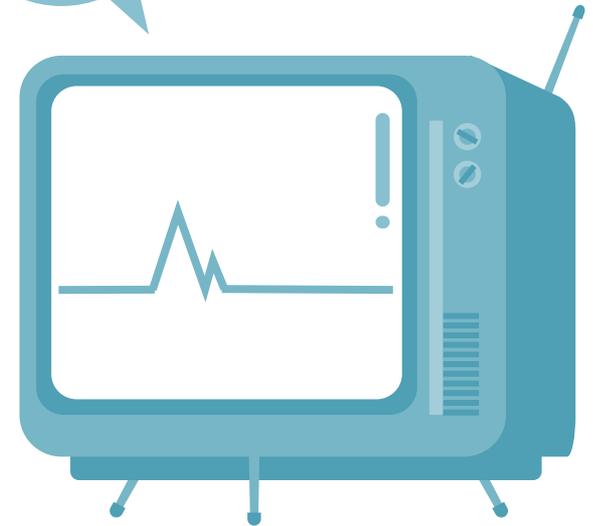


新北市容移代金及增額容積價金教育訓練FB直播

<https://www.facebook.com/comprehensive.planning/videos/526943478695636>



新北市容移代金估價法令作業規範及代金估價觀念
與操作說明會  **YouTube** <https://youtu.be/K-TH8xAqXal>



謝謝聆聽
簡報結束

