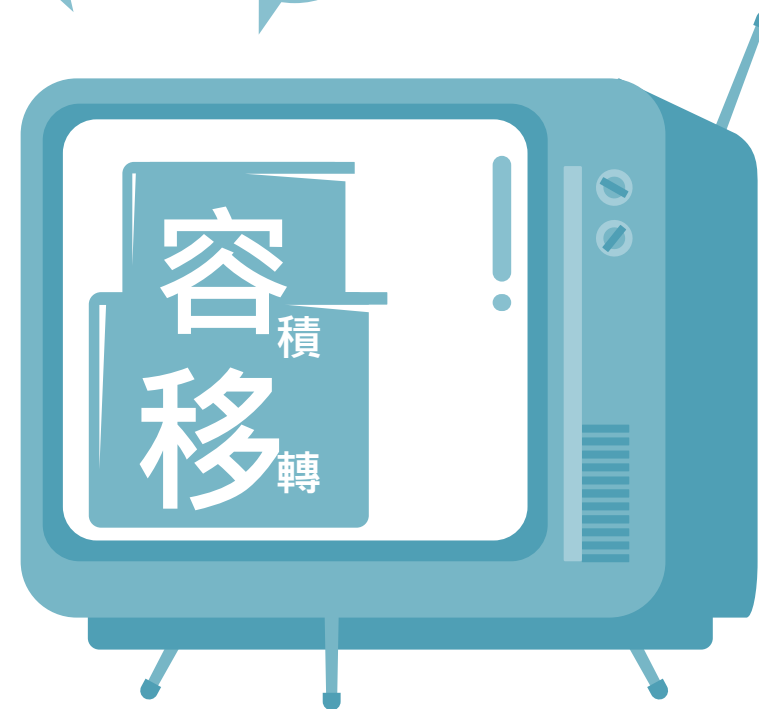


# 新北市容移代金及增額容積 估價申請之常見問題分享

111.12.21 主講人 謝股長易佑



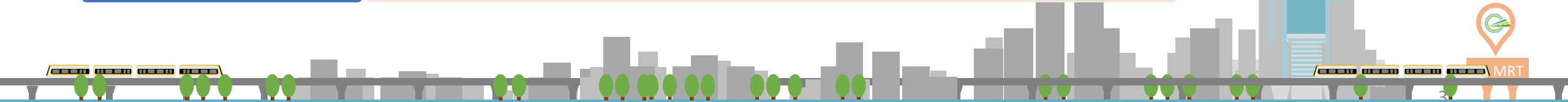
# 課程內容

- 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

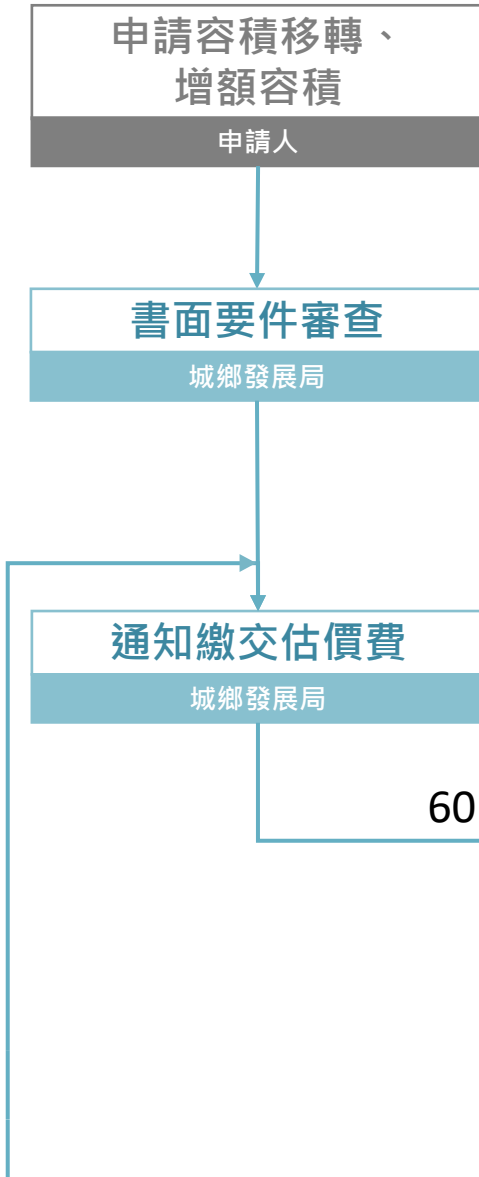
類 型	辦 理 方 式	主辦單位	繳交時間
容移代金	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積移轉折繳代金 <b>估價</b> POINT</li> </ul>	開發管理科	許可前繳交
TOD增額容積價金	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計畫細部計畫個案變更回饋代金。 <b>公式計算</b></li> <li>增額容積價金 <b>估價</b> POINT</li> <li>公益性設施代金、公共停車空間代金。 <b>公式計算</b></li> </ul>	開發管理科	許可前繳交
都更二箭公益設施代金	<ul style="list-style-type: none"> <li>捐贈實體公益性設施+維管費用。 <b>公式計算</b></li> <li>繳納代金=代金+建造成本+維管費用。 POINT</li> <li>都更二箭案容移加給容積部分，應以代金辦理。 <b>估價</b></li> </ul>	計畫科/審議科/都更處	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"> <li>捐贈實體公益性設施+維管費用。 <b>公式計算</b></li> <li>繳納代金=代金+建造成本+維管費用。</li> </ul>	計畫科/審議科	核發容獎函前繳交



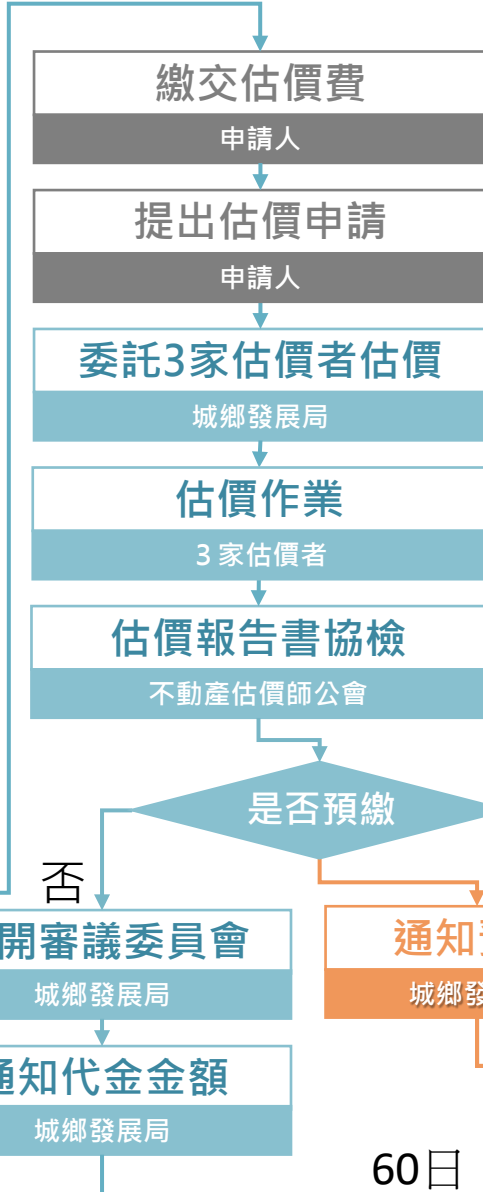
# 估價方式

## 估價辦理流程

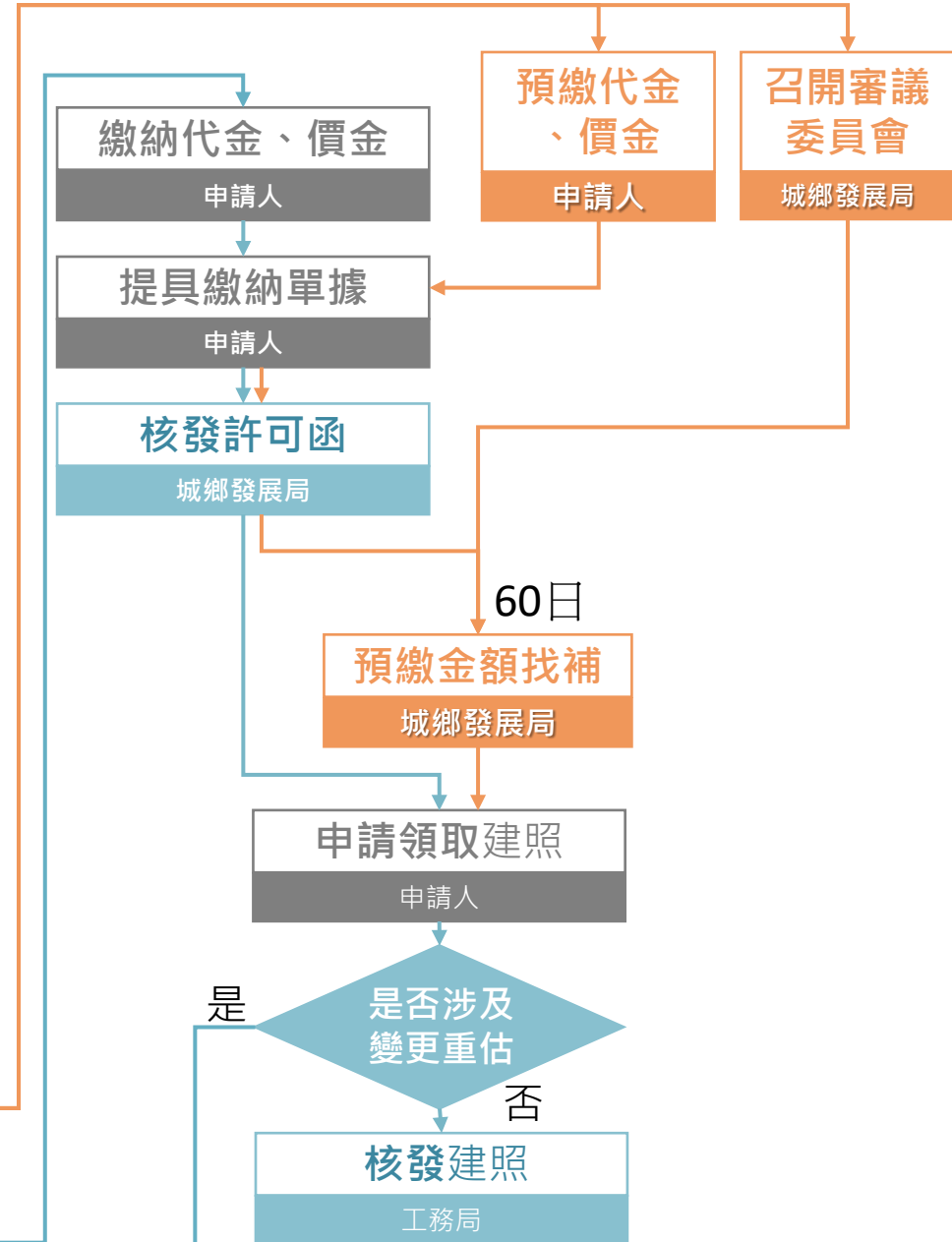
一階書審



二階確認金額

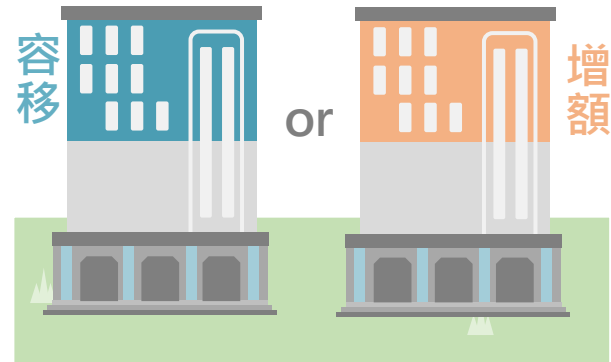


二階許可審查



# 估價方式 估價費用

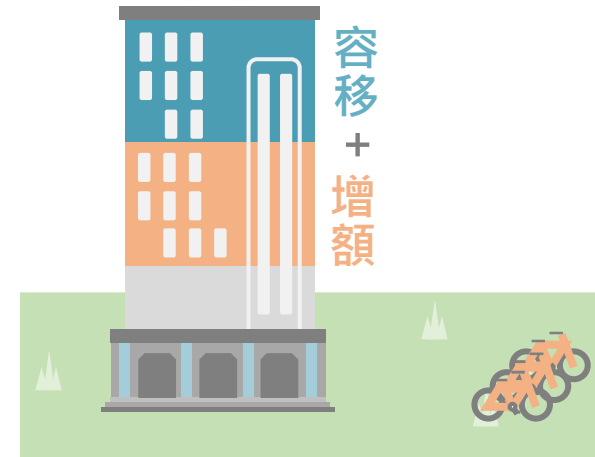
## 單獨辦理



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\$6萬

# 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。

未繳駁回

繳錢

有效期限

超過失效，需辦重估

變更後

未繳駁回

繳錢

價格核定  
發文日

60Days

30Days

變更

60Days

# 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 ----- 城鄉局
- ★容移代金 ----- 財政局
- ★增額容積 {
  - 增額容積價金 ----- 捷運局
  - 公共停車位代金 ----- 交通局
  - 增額+捐建公益性設施代金 ----- 城鄉局

基金管理機關

**112年開始以繳款書繳款！**

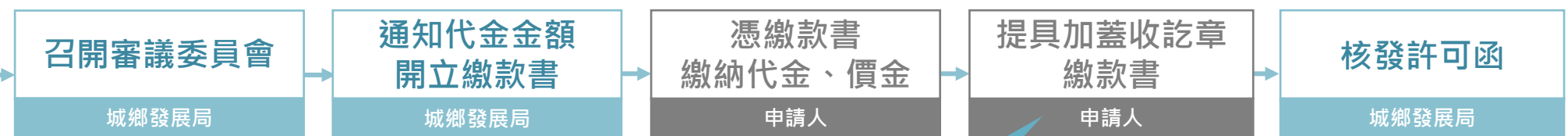
**繳款方式**  
 -持繳款書臨櫃繳款  
 -多筆金額入帳，請持支票同時辦理入帳

估價作業

↓

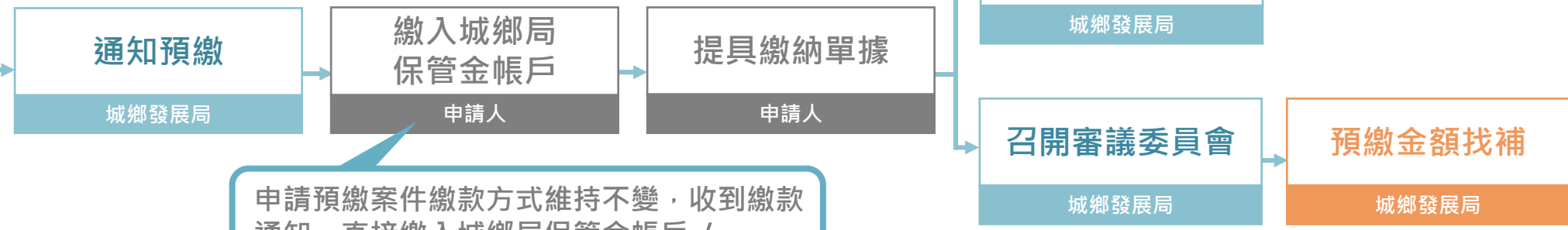
估價報告書協檢

不動產估價師公會



**收據取得方式**  
 -繳款書經加蓋收訖章得作為收入憑證  
 -多筆金額入帳須分別開立收據，請向基金管理機關申請

## 容移代金、增額容積 預繳案件



申請預繳案件繳款方式維持不變，收到繳款通知，直接繳入城鄉局保管金帳戶！

# 作業文件說明

## 2-3-2

### 繳款證明書



#### 容移小教室

- 向城鄉局申請許可時，檢附加蓋收訖章之繳款書黏貼於繳款證明書。
- 繳款人與申請人不須一樣，但繳款人必須在本附件用印。
- 多筆金額繳款須持支票同時辦理入帳。倘須分別開立收據，請洽基金管理機關辦理。

上午 11:00 12月14日 週二 附表二附件三之二.PDF 80%

附表三之附件二 (作業規範/110年5月)

### 都市計畫容積移轉折繳代金繳款證明書

本人(公司) \_\_\_\_\_ 於接受基地 \_\_\_\_\_ 區 \_\_\_\_\_ 段 \_\_\_\_\_ 小段 \_\_\_\_\_  
地號等 \_\_\_\_\_ 筆土地容積移轉一案，前經貴府 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日新  
北府城開字第 \_\_\_\_\_ 號函確認應繳納容積移轉折繳代金  
費用共計 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 元。

繳款人： _____ [蓋章]	申請人： _____ [蓋章]
戶名： _____	地址： _____
帳戶： _____	電話： _____
地址： _____	
電話： _____	

(請黏貼繳款證明單據予本欄位)

**繳款書(第一聯)影本黏貼於此**  
**申請人及繳款人用印，並蓋「與正本相符」**

1. 繳款證明單據影本請標示「與正本相符」。  
2. 請於繳款證明單據由繳款人(或申請人)於騎縫處核章。

會計年度 111	特	繳款書	*11245211917983 952810000*		
11110663200010000608					
預算科目名稱	預算科目代號	金額(元)	繳款人或繳款機關	收入機關代號及名稱	經費單據起訖編號
合計			罰鍰處分者 公文文號		
金額(大寫)新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整					
其他應行說明事項	填發機關	新北市府城鄉發展局開發管理科	台灣Pay繳費QR code	收款市庫	
都市計畫區 地段號 申請人名稱	填單人姓名、電話	29603456	QR Code	收據章	繳款人或 繳款機關
	填發日期	中華民國111年04月25日			

備註：收入科目為雜項收入及收回以前年度歲出款者，應由會計核章，其餘科目會計人員得免核章。

繳款機關作為繳款憑證  
此聯由收款公庫加蓋收訖章收訖日戳後交繳款人或

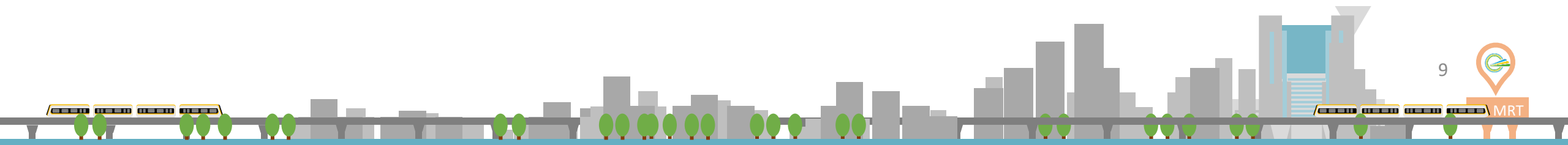
繳款書之繳款人欄位  
開立申請人名稱。

以多筆金額繳款，本欄位  
請分別填列繳款人資訊。

經加蓋收訖章可作為收據



## 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

110.05.13  
所有文件  
全面更新  
除1-5委託書外

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

## 二階 文件 (附表二)

### 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

附表二

序號	項目	備註
一	新北市政府都市計畫容積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、申請捐贈容積移轉實地辦法第六條規定項目者，送出基地可捐贈容積大於經書面審查可移入之容積時，請註明「超出部分自願無償捐贈」。
二	新北市政府都市計畫容積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並用印。 二、申請捐贈容積移轉實地辦法第六條規定項目者，送出基地可捐贈容積大於經書面審查可移入之容積時，請註明「超出部分自願無償捐贈」。 三、請以A3大小單面列印。
三	容積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」。
	申請捐贈容積移轉實地辦法第六條規定項目者(捐贈土地)應檢附下列文件	
1	新北市政府都市計畫容積移轉許可要件審查現地會勘暨容積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積移轉許可審查計算表。(如附表二之附件三)	一、須由申請人用印。 二、以掛件申請容積移轉當期之公告現值作為容積量之計算基準。 三、送出基地可捐贈容積大於經書面審查可移入之容積時，請註明「超出部分自願無償捐贈」。
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日台內營字第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改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。 三、至少正本一份且為最新版本，正本免用印；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狀影本。	一、申請人須取得送出基地所有權。 二、權狀影本字號必須清楚，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。

1

	地形圖影本。	二、由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
7	切結書。(如附表二之附件四)	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積移轉現地勘查表。(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使用分區等資料。
	申請捐贈容積移轉實地辦法第九條之一規定項目者(折繳代金)應檢附下列文件	
1	新北市政府都市計畫容積移轉許可要件審查現地會勘暨容積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	容積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用印，並請標示計算日期。 二、請確實填寫各項參數，倘有特殊事項(如：特殊工法)亦須說明。 三、請檢附申請案件建築物之各層平面圖、立面圖及剖面圖，並應清楚標示各區塊面積，以利估價。 四、本說明書將於案件請領建築執照時檢核，並依本作業規範第五點第一項第五款辦理。
3	都市計畫容積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○○○筆接受基地土地容積移轉案件之容積代金估價費用」。 二、請於繳款證明單據由繳款人(或申請人)於關鍵處簽章。 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。
六	其他證明文件(無則免附)	
1	新北市政府容積移轉現地會勘委託書。(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)，受委託人應為自然人或法人，如要複委託，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：上開文件須檢附一式二份(倘接受基地與送出基地地號數達五十筆以上者，新北市政府都市計畫容積移轉現地勘查表、送出基地地形圖(影本)及地籍圖(影本)須檢附一式四份)。

2

# 作業文件說明

## 2-1 審查申請書(1)

適用土管容移者，才需要填。

1. 僅捐地者免填。

2. 非加計分數，只能填寫整數。

3. 第(8)項，填捐地分數。

4. 第(9)項，填捐地分數佔總分比例。

1. 僅捐地者免填。

2. 非加計分數，只能填寫整數。

3. 第(4)項，填實際所需量體代金分數。

4. 第(5)項，填代金分數佔總分比例。

申請預繳者勾選。

附表二之附件一

(作業規範/110年5月)

### 新北市政府都市計畫容積移轉許可要件審查申請書

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第十六條規定，申請容積移轉。(依據新北市政府 年 月 日發布實施之 都市計畫土地使用分區管制要點第 點規定(註1))

二、申請概要：

1. 接受基地所有權人： 等 人，詳如後附委託書。  
地址：

2. 送出基地所有權人： 等 人，詳如後附同意書。

3. 申請捐贈土地-送出基地概要

(1). 都市計畫(主要計畫)名稱： 。

(2). 土地座落： 區 段 小段 地號等 筆土地，詳如同意書。

(3). 申請種類：第一類：都市計畫表明應予保存或經本府認定有保存價值之建築所定著之私有土地。  
第二類：提供作為公共開放空間使用之可建築土地。  
第三類：私有都市計畫公共設施保留地。

(4). 申請第一類土地面積： m<sup>2</sup>，得移轉之容積： m<sup>2</sup>。

(5). 捐贈第二類土地面積： m<sup>2</sup>，得移轉之容積： m<sup>2</sup>。

(6). 捐贈第三類土地面積： m<sup>2</sup>，得移轉之容積： m<sup>2</sup>。

※捐贈毗鄰公設保留地面積 m<sup>2</sup>，得移轉之容積： m<sup>2</sup>。

※捐贈非毗鄰公設保留地面積 m<sup>2</sup>，得移轉之容積： m<sup>2</sup>。

移 (7). 本案送出基地可移轉之總容積： m<sup>2</sup> (第(4)-(6)項合計)

容積量既 (8). 捐贈土地部分申請可移入容積為基準容積之 %。

(無條件捨去至整數位，詳註5)

(9). 繳納土地部分占申請移入容積總量之百分比 %。

(無條件捨去至整數位，詳註5)

要 4. 申請折繳代金-容移代金概要

(1). 本案已完成繳納容移代金估價費用(繳費證明)，本案2樓以上建物型態為(下列費用以新台幣計價)：

住宅或辦公室，容移代金估價費用共計90萬元。

非住宅或辦公室，容移代金估價費用共計120萬元。

(2). 本人申請折繳代金估價，並已繳交公會協檢費用6萬元。

(3). 繳納容移代金可移轉之總容積 m<sup>2</sup>。

(4). 繳納容移代金部分申請可移入容積為基準容積之 %。

(無條件捨去至整數位，詳註5)

(5). 繳納容移代金部分占申請移入容積總量之百分比 %。

(無條件捨去至整數位，詳註5)

(6). 申請預繳容移代金。

附表二之附件一

(作業規範/110年5月)

4. 接受基地概要：

(1). 都市計畫(細部計畫)名稱： 。

(2). 基地座落： 區 段 小段 地號等 筆土地，詳如委託書。

(3). 基地面積合計： m<sup>2</sup>。

(4). 土地使用分區： 。

(5). 本案可移入容積之上限：

15% (適用連接道路寬度)

20% (位於依法公告之山坡地範圍內)

30% (一般案件)

40% (整體開發地區/實施都市更新地區/面臨永久性空地/鐵路、捷運場站500公尺範圍內)

其他 %。(說明)

申請移入容積積分概要 (6). 本案接受基地申請可移入之容積： m<sup>2</sup>。(超出部分自願無償捐贈)

A. 一般案件或需評定案件

本案屬一般案件/都更案件(權利變換/協議合建/其他 )/都市計畫內危險及老舊建築物/高氯離子鋼筋混凝土建築物/基地原有建築物屬放射性汙染建築物/防災都更案件，

依量體評定原則檢討，申請可移入容積為基準容積之 %。

B. 簡易案件或得免評定案件

a. 一般簡易案件，接受基地面臨寬度 公尺之鄰接道路，申請可移入容積為基準容積之 %。

b. 簡易都更案件，申請可移入容積為基準容積之 %。

c. 本案屬都市計畫內危險及老舊建築物/高氯離子鋼筋混凝土建築物/基地原有建築物屬放射性汙染建築物/防災都更案件)，

已取得各項獎勵 %，本案尚可移入容積： m<sup>2</sup>，

為基準容積率之 %，各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積50%。

d. 經本府建築主管機關依建築法第81條認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者，申請可移入容積為基準容積之 %。

此致 新北市政府

填估價費用。

(蓋章)

中華民國 年 月 日

才需填列。

註2：(連接道路寬度6公尺以上，未達8公尺項目)，一般案件與一般簡易案件不適用。

註3：申請容移代金倘於估價期間辦理變更者，依新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範第5點第1項第5款辦理。

註4：本申請書請單面列印。

註5：本申請書項目3-(8)、3-(9)、4-(4)、4-(5)無條件捨去至整數，但依新北市政府辦理部

# 作業文件說明

## 2-3-1

### 估價說明書(1)

上午 11:00 12月14日 週二

附表二附件三之一.PDF

附表二之附件三之一

容積移轉折繳代金估價說明書(1)

(作業規範/110年5月)

案名：

基地基本資料								
編號	地段	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	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								

移入後建築規劃資料

興建樓層數	樓/地下層	層	允建容積率(%)	允建容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	實設建蔽率(%)
建築結構			實設容積率(%)	實設容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	實設地下開挖率(%)

容積使用情況				各樓層使用概況 (使用組別)	樓上層 2-0層為住家、00	地面與 底層部 售1-夾層為大廳/00 業/00業	汽車停車位數	法定(輛)
住宅使用容積(m <sup>2</sup> )		住宅戶數(戶)						自設(輛)
商業使用容積(m <sup>2</sup> )		商業戶數(戶)						獎勵(輛)
工業使用容積(m <sup>2</sup> )		工業戶數(戶)						實設(輛)
其它(m <sup>2</sup> )		其他戶數(戶)						
總容積(m <sup>2</sup> )		總戶數(戶)						汽車車位型態

使用獎勵類型及獎勵面積額度			容積移入面積額度			申請人簽章	建築師簽章
獎勵名稱	獎勵樓地板面積(m <sup>2</sup> )	(%)	移入名稱	移入樓地板面積(m <sup>2</sup> )	(%)		
開放空間獎勵			容積移轉				
公共服務空間獎勵			00獎勵				
獎勵總樓地板面積			移入總樓地板面積				

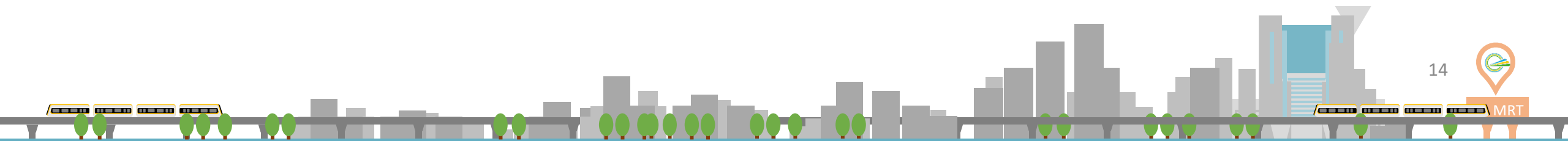
填表日期：

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



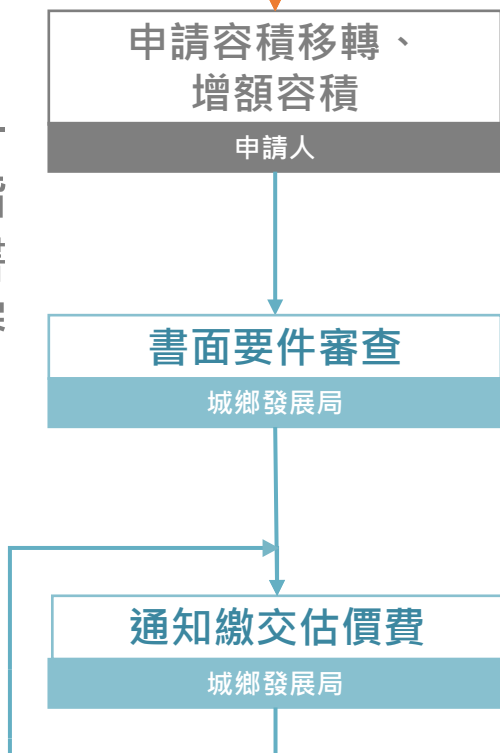
# 申請流程 回饋事項

POINT

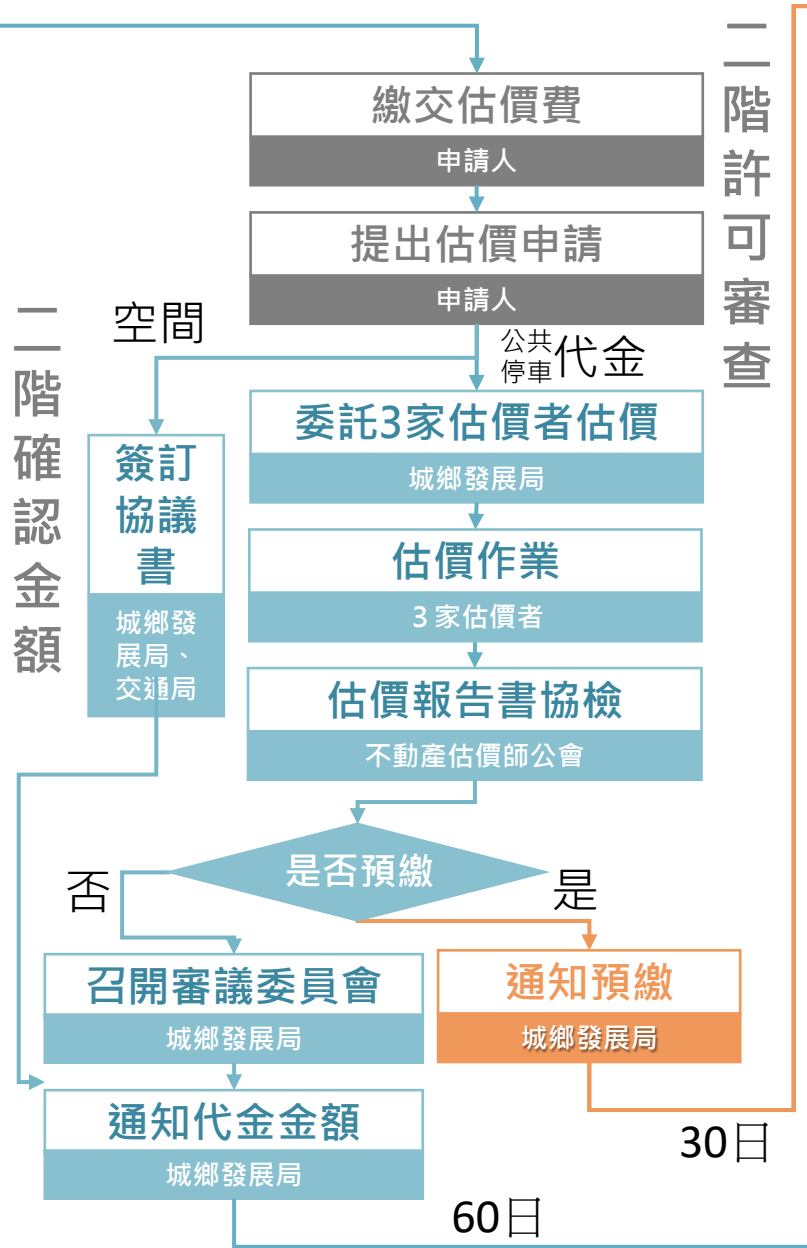
申請人先函詢各主管機關，以確認後續開發量體



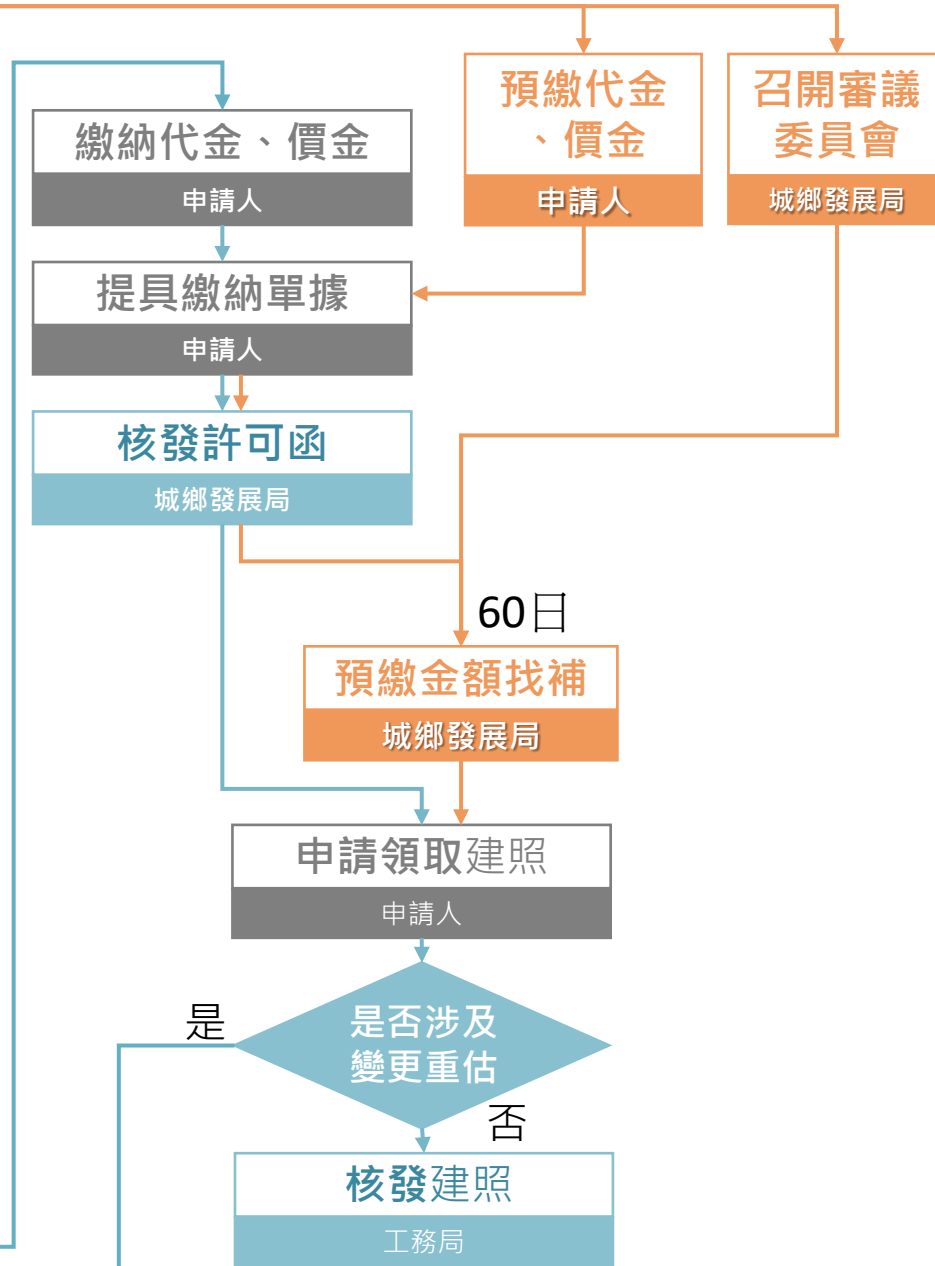
一階書審



二階確認金額

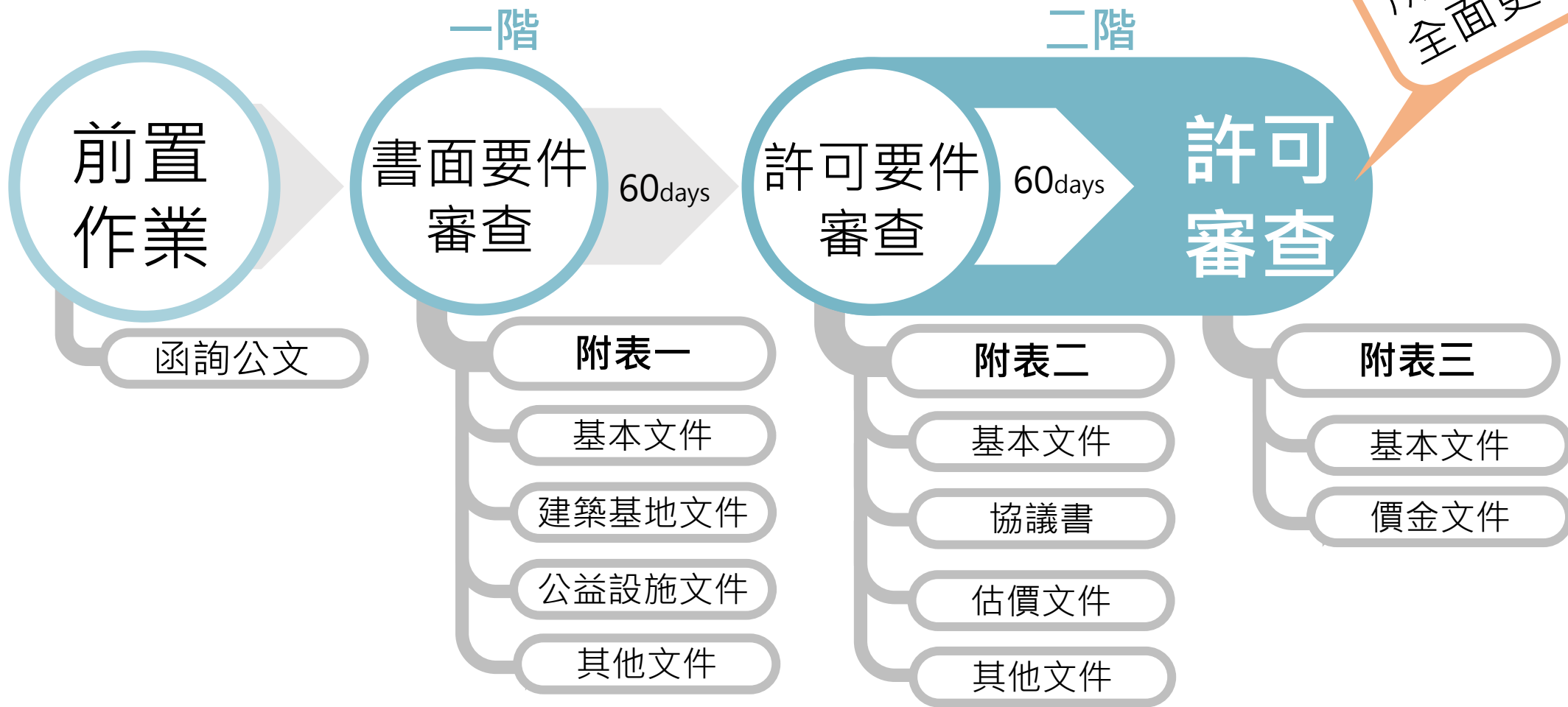


二階許可審查



# 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





## 四大回饋



### 增額容積價金

- 由政府委託3家估價師估價
- 10%~50%



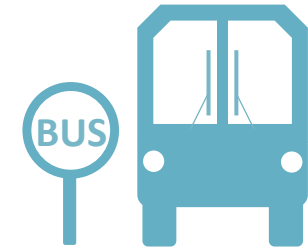
### 公益性設施

- 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

108.08公告

原有  
範圍

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

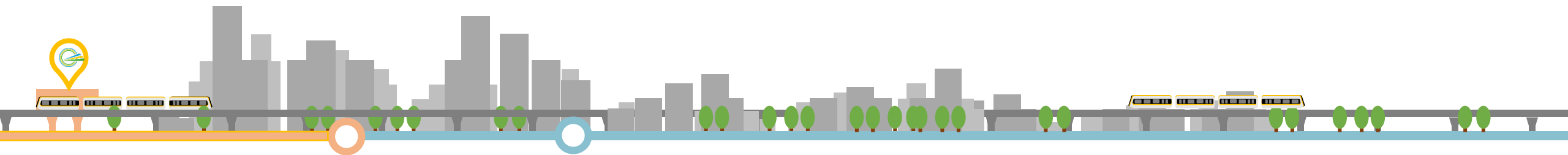
- 免設

- 經交通局同意得免設

# 估價方式

## 增額價金計算說明

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



# 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

開闢8m函文證明

or

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	新北市政府增額容積書面要件審查申請書及新北市政府增額容積申請書。	一、申請人為建築基地所有權人、公有土地上權人或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	新北市政府增額容積書面要件審查表。	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A4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。	由該地號土地所有權人(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、權狀影本字號必須清楚，並與土地登記簿一致。 二、由該地號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、地段號及拍照日期。 二、由申請人(或受委託人)用印並註明「與現況相符」。
八	建築基地前面基地連接道路已開闢八公尺以上(或道路寬度達六公尺以上者得退縮道路寬度補足達八公尺)且建築基地連續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)申請圖	一、建築基地地形圖或建築線指示(定)申請圖應標示土地範圍、地段號及比例尺，加註「本案建築基地前面基地線連接之道路足寬開闢達八公尺以上(或道路寬度達六公尺以上者得退縮道路寬度補足達八公尺)，且基地連續面寬應達二十公尺以上，並基地前面道路面寬應為最大，如有不實，同意放棄(撤銷)本案增額容積申請，並願自相關法律責任」，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)申請圖須為申請建造執照之建築線指示(定)申請圖，至少正本一份且八個月內有效，但檢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、得出具道路管養單位敘明實際管理維護寬度之函文，作為建築基地連接道路開闢寬度之證明文件。影本由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
九	捐建公益性設施說明書。	申請人須檢附向新北市公益性設施主管機關申請之捐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交通局申請之(免)留設公車停車區、計程車招呼站證明文件。
十一	留設公共停車位或得折繳代金證明文件。	申請人須檢附向新北市交通局申請留設公共停車位，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農業局申請之非屬山坡地證明文件。
十三	非屬全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區之證明文件。	申請人須檢附營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台之查詢結果通知書，證明其非屬第一級環境敏感地區。
十四	其他證明文件：	無則免附。
	(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。	一、須填寫建築基地所有完整地址，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，如要讓委託，須經申請人、該建築基地所有權人同意。 三、若申請人為實地者，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。
	(2)建築基地坐落依都市更新條例劃定之策略性更新地區或一百零四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再開發地區者。	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。
	(3)本市都市型工業區更新立體化發展方案核准函。	建築用地為乙種工業區、產業專用區時需檢附。
(4)經新北市政府古蹟歷史建築紀念聚落史蹟文化景觀審議委員會審查通過函文	地籍線文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物、紀念建築、聚落建築群之土地須檢附。	

註：上開文件須檢附一式兩份

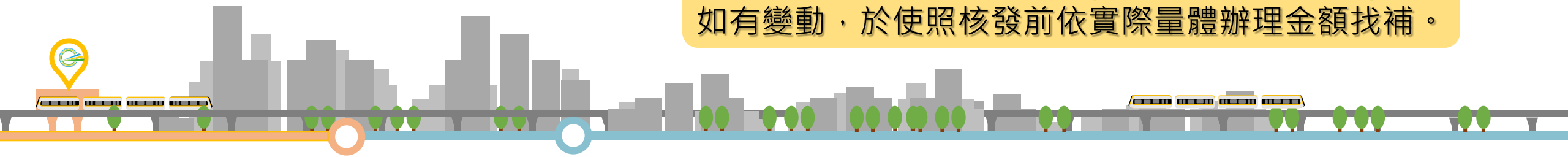
# 公益性設施

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

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。



# 公益性設施

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

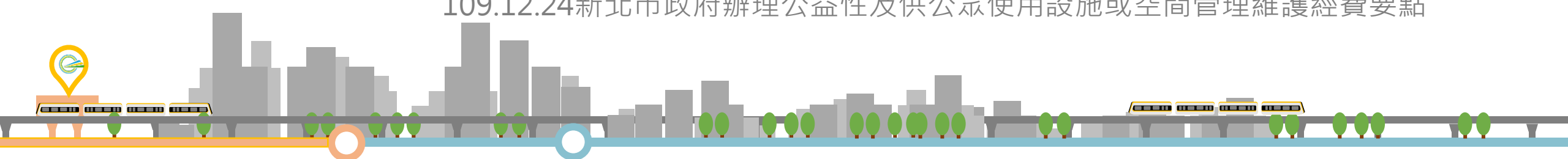
0,000.0 (整數位 無條件進位)

須依申請時  
上個月物調計算

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

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

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

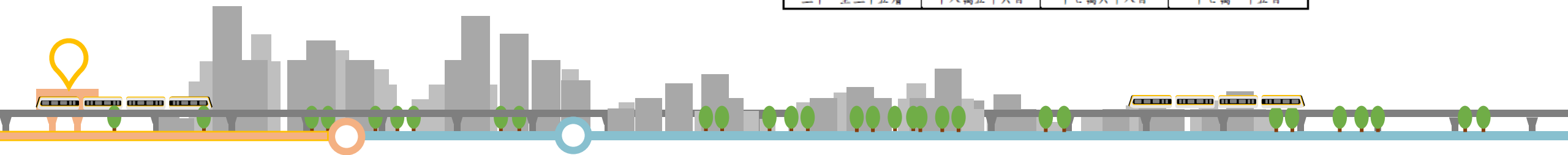
- 一、本營建單價基準於一百十年六月二十五日提經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)第二十三次會議研議通過，作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。
- 二、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表，單位：元/坪)

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



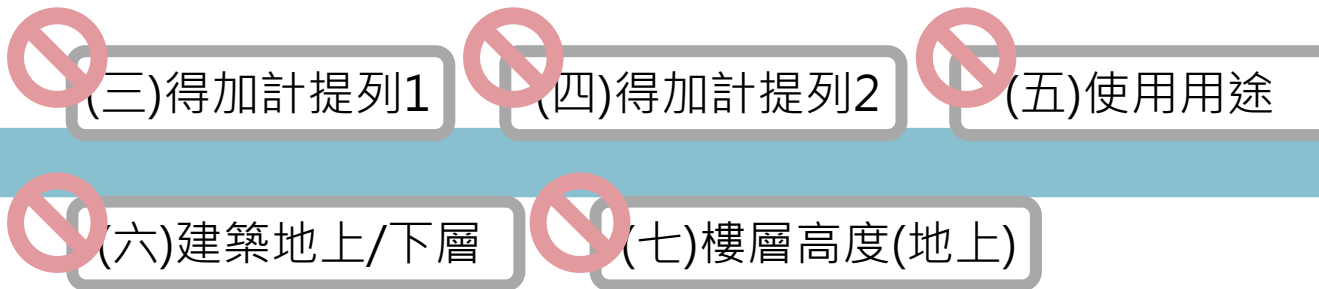
# 作業文件說明 回饋事項

## 公益性設施-興建成本

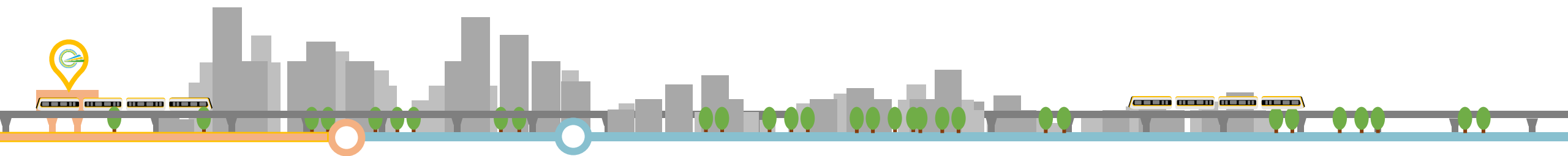
依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」 110.09

物價基準：109.08

(八) 物價指數



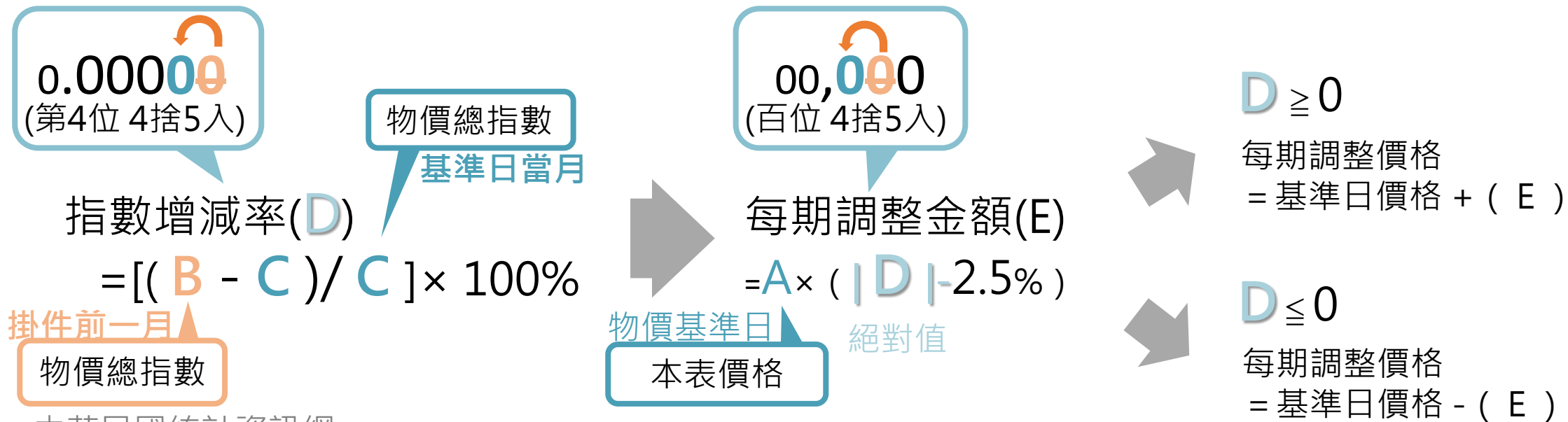
僅依(八)調整



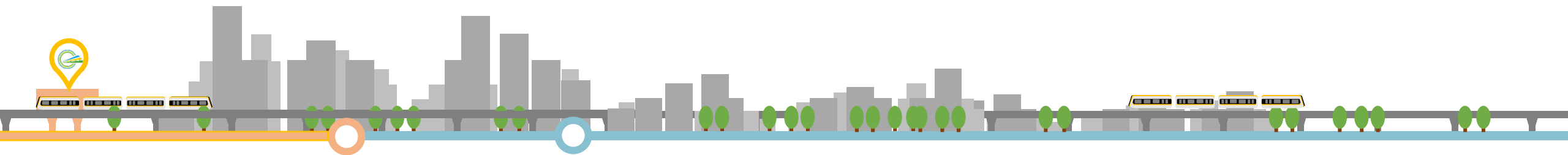
# 作業文件說明 回饋事項

## 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**



中華民國統計資訊網：  
 營造工程物價指數及其年增率





# 作業文件 說明

## 1-4 公益設施說明書

- 捐建建物容積樓地板面積：818.01m<sup>2</sup>
- 營建費用單價：  
**183,700元/坪**
- 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：  
 $183,700 \times (14.90\% - 2.5\%) = 22,800$ 元  
營建費用單價(物調後)為  
183,700元 + 22,800 = 206,500元/坪
- 樓層數：24層
- 結構：鋼骨造

$$818.01 \times 206,500 \times 0.3025 = 51,098,017.1625 \dots \text{取} 51,098,018$$

**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

上午 11:00 12月14日 週二

附表一附件一.PDF

【附表一之序號九】

### 捐建公益性設施說明書

建項目如下：

容積樓地板面積：818.01 m<sup>2</sup>

建設項目：幼兒園

管理維護經費金額(元)：6,135,000

代金金額(元)：139,477,959

公式	重要參數	金額(元)
容積樓地板 新建建物總 地板面積)*	1. 捐建容積樓地板面積： 818.01m <sup>2</sup> 2. 新建建物總容積樓地板面積： 20,313.70m <sup>2</sup> 建築基地面積：3098.49 m <sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup> 總樓地板面積：25,620.57 m <sup>2</sup>	(818.01/20,313.70)× 3098.49×409000×1.4 =71,444,866
捐建建物容積樓地板面積：818.01m <sup>2</sup>	營建費用單價： 183,700元/坪	818.01×206,500×0.3025 =51,098,017.1625...取 51,098,018
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： $183,700 \times (14.9068\% - 2.5\%) = 22,800$ 元 營建費用單價(物調後)為 183,700元 + 22,800 = 206,500元/坪	樓層數：24層 結構：鋼骨造	

【附表一之序號九】

管理維護經費	依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規定辦理	1. 管理維護經費單價： 250元/m <sup>2</sup> /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	公益性法定停車位席次*每席單價	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	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×0.2=64席 (2). (64席×150萬+64席×30萬) × 0.7=80,640,000

備註：

- 實質捐建公益性設施方案依本府核定結果為主。
- 「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「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。
- 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)：「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。爰倘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。

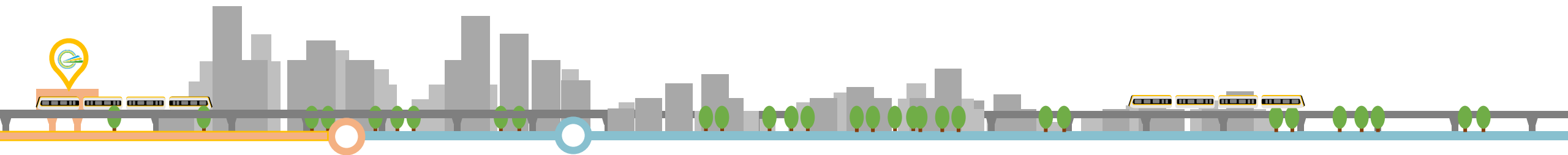
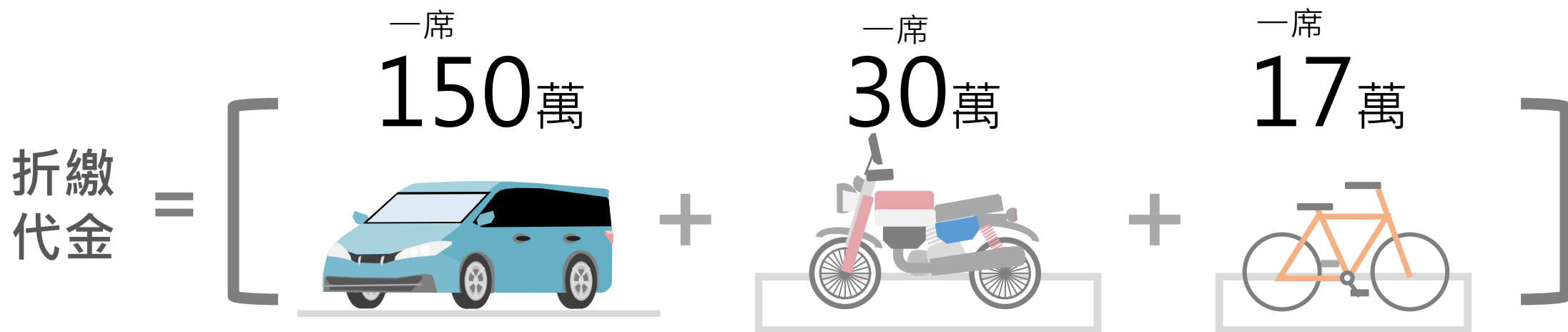
中華民國 110 年 12 月 20 日

# 作業文件說明 回饋事項

## 公益性設施法定車位

依「**土**<sup>地使用</sup>**分區管制要點**」+「**建**<sup>築</sup>**技術規則**」

1. 原則以**1輛/200 m<sup>2</sup>**。
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

80%

1. 公益設施法定汽車位： 6席	汽車每席 150 萬
2. 公益設施法定機車位： 6席	機車每席 30 萬： $1500000 \times 6 +$ $300000 \times 6 =$
3. 公益設施自行車位： 0席	10,800,000

**土管：1輛/150 m<sup>2</sup>  
整數無條件進位**

2. 捐建設施項目：幼兒園
3. 預繳管理維護經費金額(元)：6,130,000
4. 折繳代金金額(元)：139,477,959

【附表一之序號九】

管理維護經費	依新北市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規定辦理	1. 管理維護經費單價： 250元/m <sup>2</sup> /年 2. 預繳年期：30年	818.01*250*30=6,135,075
公益性法定停車位價金	公益設施法定停車位席次*每席單價	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

小計 139,477,959

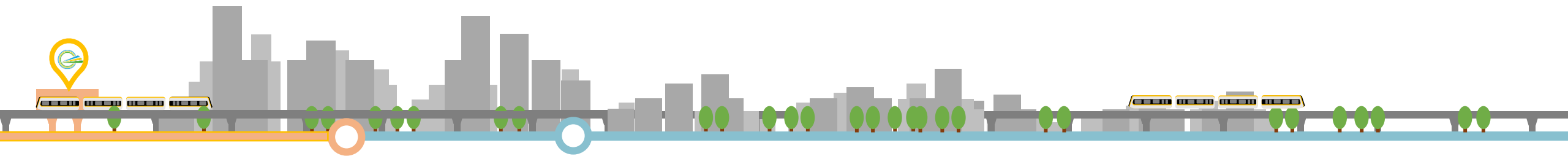
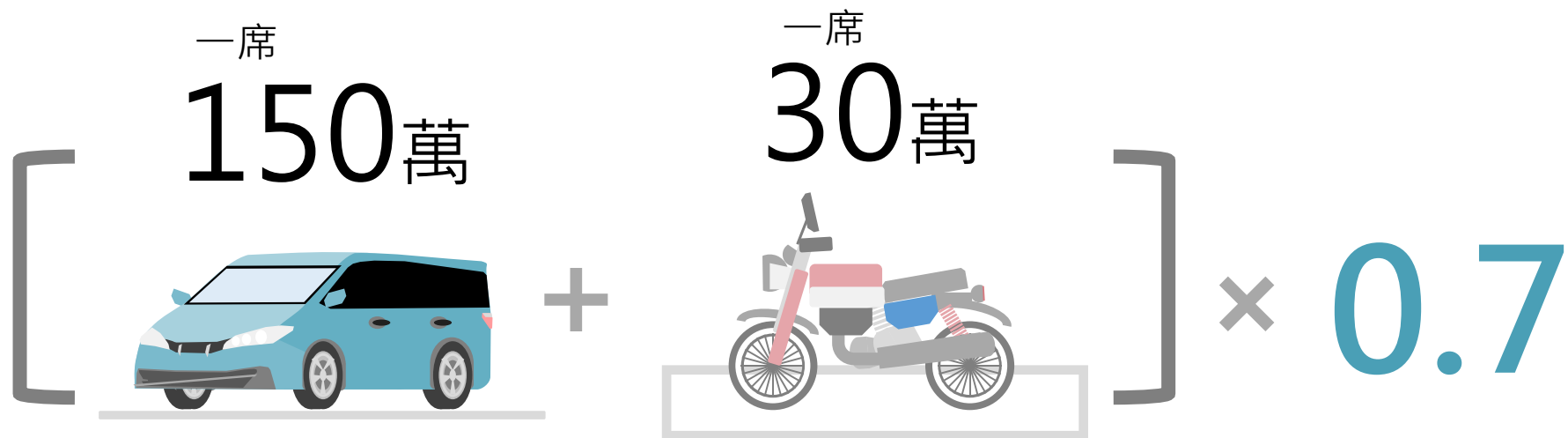
公共停車位代金	公共停車位代金 = [(依法定留設汽車位數量*零點二*新臺幣一百五十萬元) + (依法定留設機車位數量*零點二*新臺幣三十萬元)] * 零點七	1. 法定汽車位： 1樓店舖： $610.58/100 = 6.10 \dots$ 取7席 2樓以上辦公室： $(542.3 + 24148.14)/80 = 308.63 \dots$ 取309席 合計： $7 + 309 = 316$ 席 2. 法定機車位： 316席(土管規定與汽車等量設置)	(1) 法定留設汽車及機車數量 $316 \text{席} \times 0.2 = 64 \text{席}$ (2) $(64 \text{席} \times 150 \text{萬} + 64 \text{席} \times 30 \text{萬}) \times 0.7 = 80,640,000$
---------	---	--	--

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	$[(\text{捐建容積樓地板面積}/\text{新建建物總容積樓地板面積}) * \text{建築基地面積}] * \text{申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價} * 1.4$	1. 捐建容積樓地板面積： 818.01m <sup>2</sup> 2. 新建建物總容積樓地板面積： 20,313.70m <sup>2</sup> 3. 建築基地面積： 3098.49 m <sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup> 5. 總樓地板面積： 25,620.57 m <sup>2</sup>	$(818.01/20,313.70) \times 3098.49 \times 409,000 \times 1.4 = 71,444,866$
興建成本	捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價	1. 捐建建物容積樓地板面積： 818.01m <sup>2</sup> 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： $[(125.80/109.48) - 1] \times 100\% = 14.9068\%$ (2) 每期調整金額： $183,700 \times (14.9068\% - 2.5\%) = 22,800$ 元 營建費用單價(物調後)為 $183,700 + 22,800 = 206,500$ 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

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「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商會議紀錄會議決議(略)：「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。爰倘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

公共停車位 **折繳代金** = 法車20%



# 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

80%

- 【附表一】
- 手續事
- 1.
  - 2.
  - 3.
  - 4.

1. 法定汽車位：  
1樓店鋪：  
 $610.58/100=6.10\dots$ 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).  $(64 \text{ 席} \times 150 \text{ 萬} + 64 \text{ 席} \times 30 \text{ 萬}) \times 0.7 = 80,640,000$

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

新北市政府 里公益性及 公眾使用設 施空間管理 經費要點 定辦理	1. 管理維護經費單價： ◆ 250元/m <sup>2</sup> /年 2. 預繳年期：30年	818.01*250*30=6,135,075
公益設施法定 車位席次* 單價	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： $1500000 \times 6 + 300000 \times 6 = 10,800,000$
		139,477,959

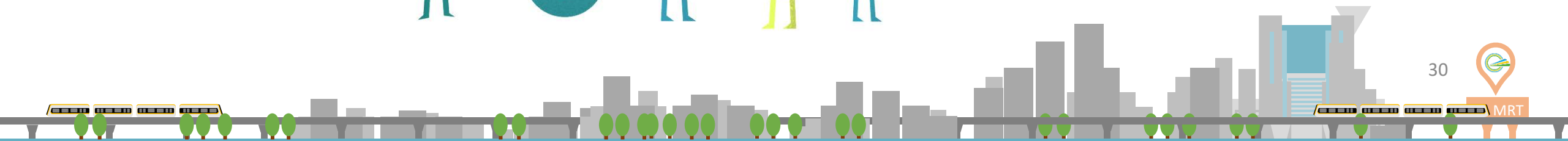
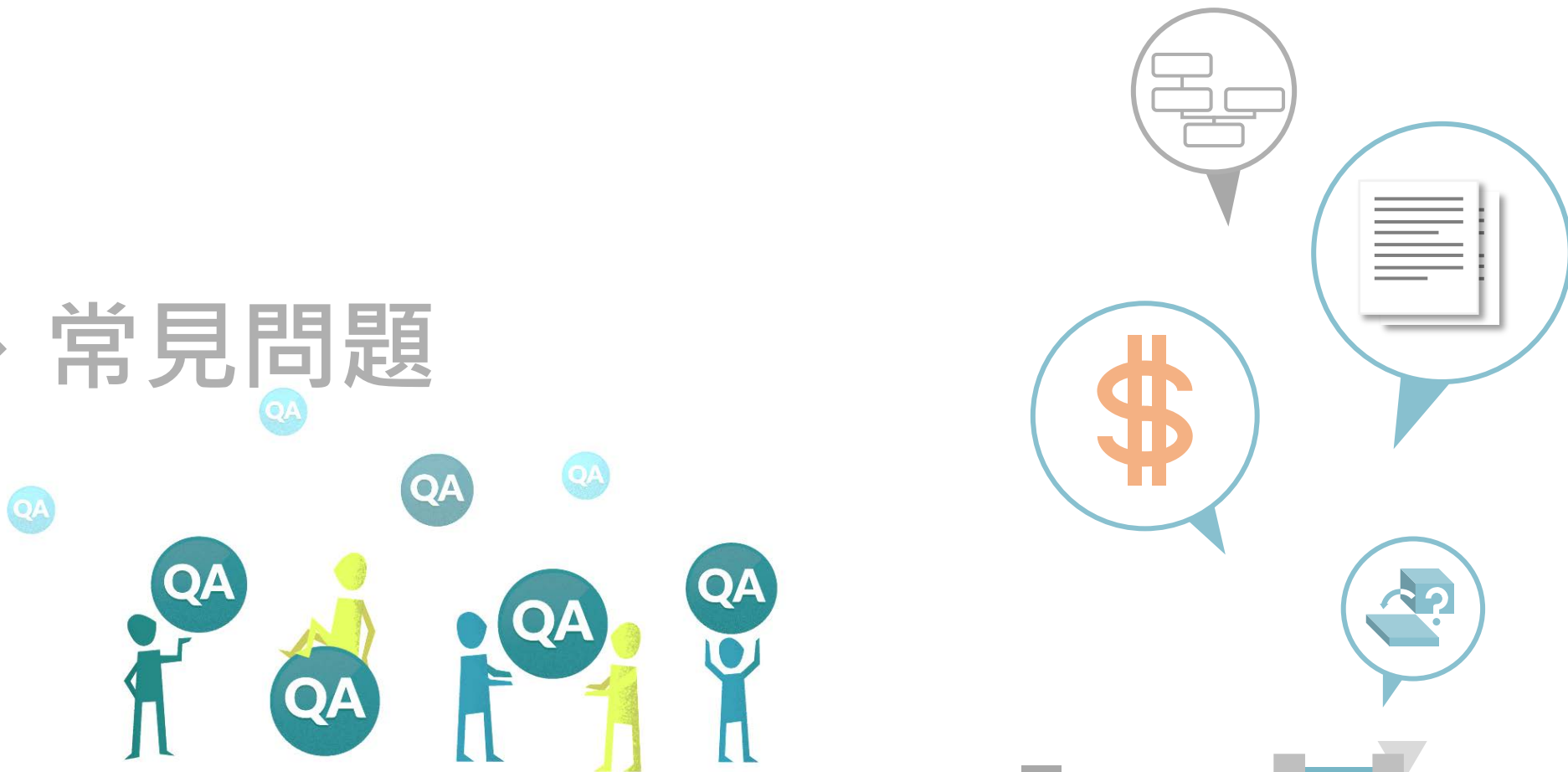
法定停車位代 表[(依法定 設汽車位數 零點二*新 臺幣一百五 十萬)+ (依法 定留設機車 數量*零點二 *新臺幣三十 萬)]*零點七	1. 法定汽車位： 1樓店鋪： $610.58/100=6.10\dots$ 取7席 2樓以上辦公室： $(542.3+24148.14)/80=308.63\dots$ 取309席 合計： $7+309=316$ 席 2. 法定機車位： 316席(土管規定與汽車等量設置)	(1).法定留設汽車及機車數量 $316 \text{ 席} \times 0.2 = 64 \text{ 席}$ (2). $(64 \text{ 席} \times 150 \text{ 萬} + 64 \text{ 席} \times 30 \text{ 萬}) \times 0.7 = 80,640,000$
---	--	---

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「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。爰倘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



## 建照和容移？

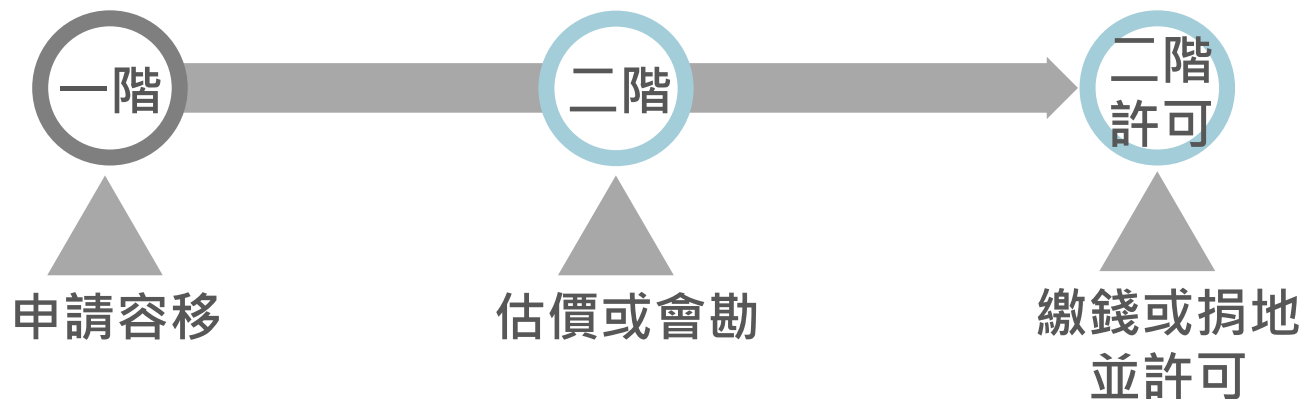
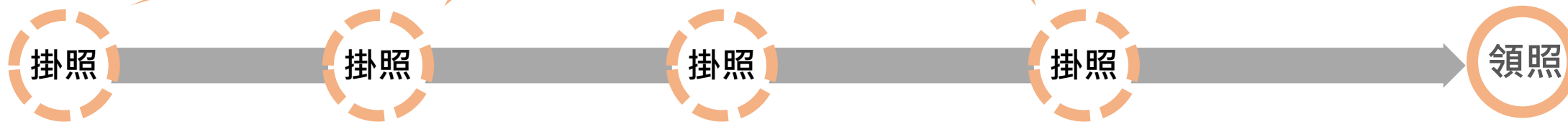


容移小教室

- 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。

皆可!

It's up to you



容移可預審嗎？

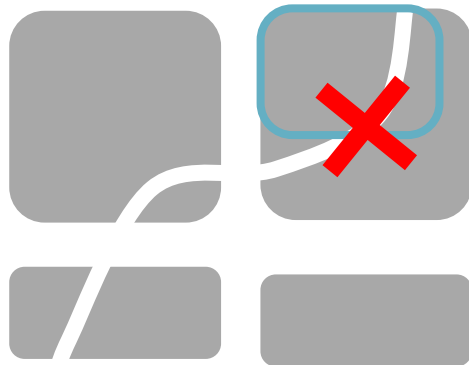
都市更新案件



+

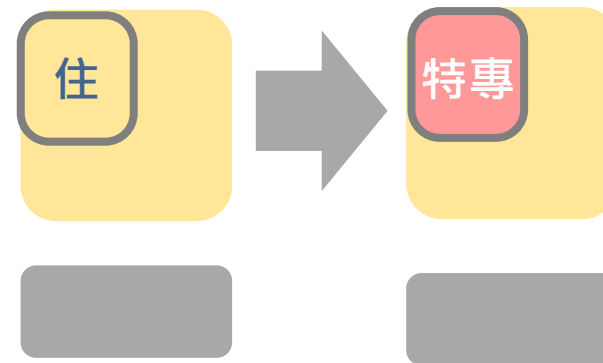
廢除現有巷道

1



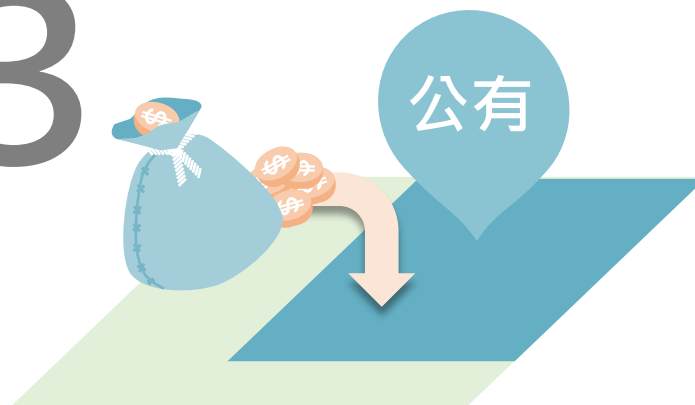
都市計畫變更

2



3

承購公有地

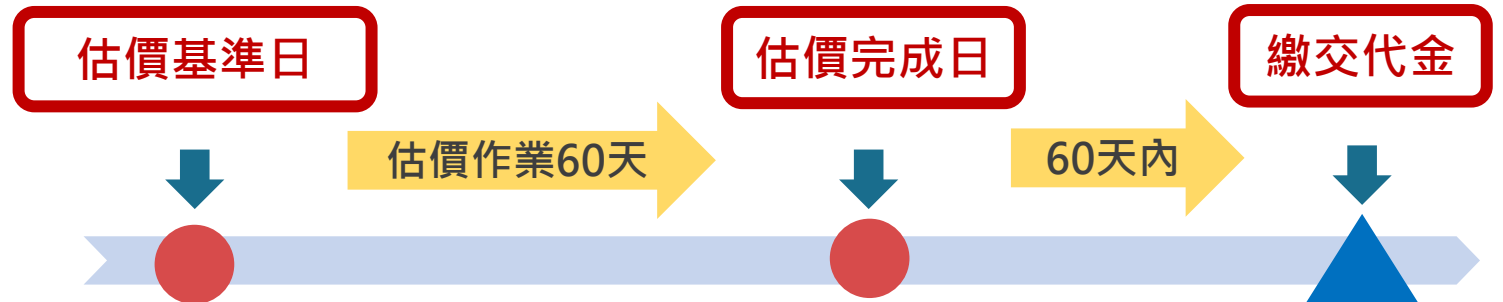
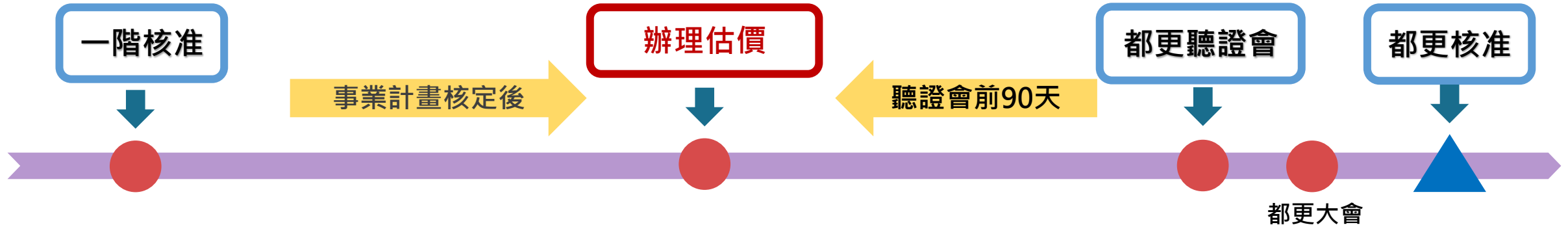




## 都更案辦理代金估價建議時點？

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。

POINT

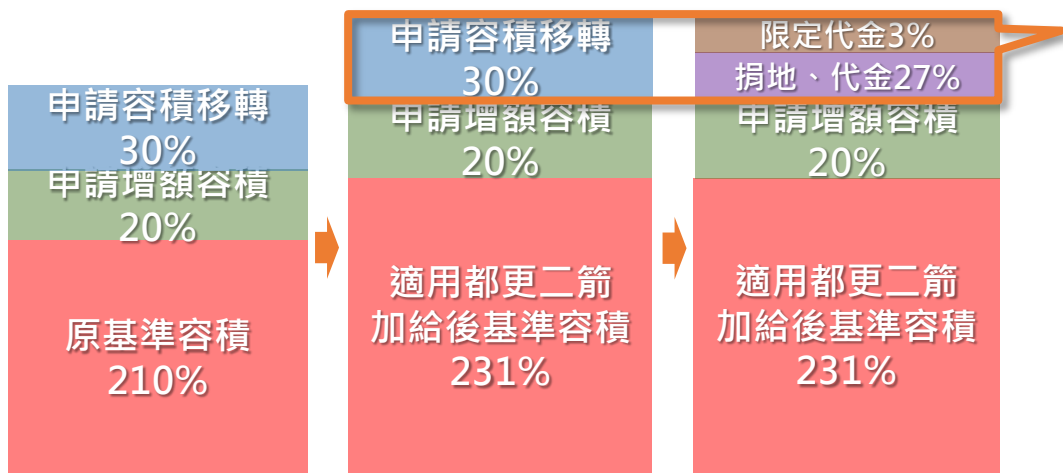


## 何謂都更二箭辦理容移適用原則？

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  
申請容移量30%-27%=3%

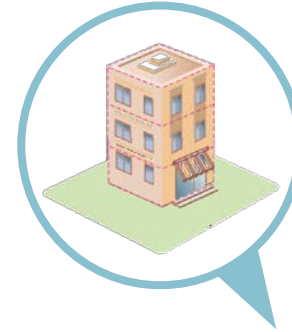
如同時申請TOD增額容積，可一併辦理估價，並依比例核算代金應繳納金額。

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-TH8xAgXaI>



謝謝聆聽  
**簡報結束**

