



臺中市都市計畫容積移轉 折繳代金作業說明會

主辦單位：臺中市政府都市發展局

協辦單位：台中市不動產估價師公會

111年12月28日

一、制度沿革

中央規定

- 087.09古蹟容積移轉實施辦法
- 088.06都市計畫容積移轉實施辦法
- 089.10不動產估價師法

- 098.10容移實施辦法#9-1
折繳代金方式移入容積，由
主管機關委託三家以上專業
估價者查估

- 100.12工業區變更審議規範
三家以上專業估價者查估變更
後全部可建築土地之價格

- 101.01徵收改採市價

臺中市

- 094.06臺中市容移作業要點

- 100.01合併後臺中市容移作業要點

- 109.09臺中市容積代金

- 110.01容積代金公會協審

其他縣市

- 089.07臺北縣容移程序

- 092.12大稻埕作業要點
- 094.02臺北縣容移審查要點
新竹市、苗栗縣
、臺南市、臺南縣
、高雄市
- 095 臺北市、桃園縣
、臺中縣、嘉義縣
- 098 新竹縣、基隆市

- 103.06臺北市容積代金
- 104.05嘉義市容積代金

- 108.02桃園市容積代金

- 109.12新北市容積代金

- 111.01臺南市容積代金

一、制度沿革

日期	內容
94	臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點
100.01.26	臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點
109.05.18	增加接受基地移入容積方式，得改採折繳代金方式辦理
109.05~06	函請台中市不動產估價師公會針對查估費用與相關執行方式提供建議
109.06.18	召開「臺中市實施都市計畫容積移轉折繳代金機制」研商會議
109.07~09	明訂作業流程、應檢附書件、代金計算公式、估價費用、公會協審等機制
109.07~11	與公會、地政局共同研擬代金估價範本草案
109.10.08	市府召開「容積移轉折繳代金」協審公會行政契約協商會議
109.11	1.選定容積移轉折繳代金專業估價者共60家 2.與本會簽訂協審作業契約
109.12.2	興富發申請第1件容積移轉折繳代金估價案
110.01.19~	委託公會與3家不動產估價師事務所進行估價作業

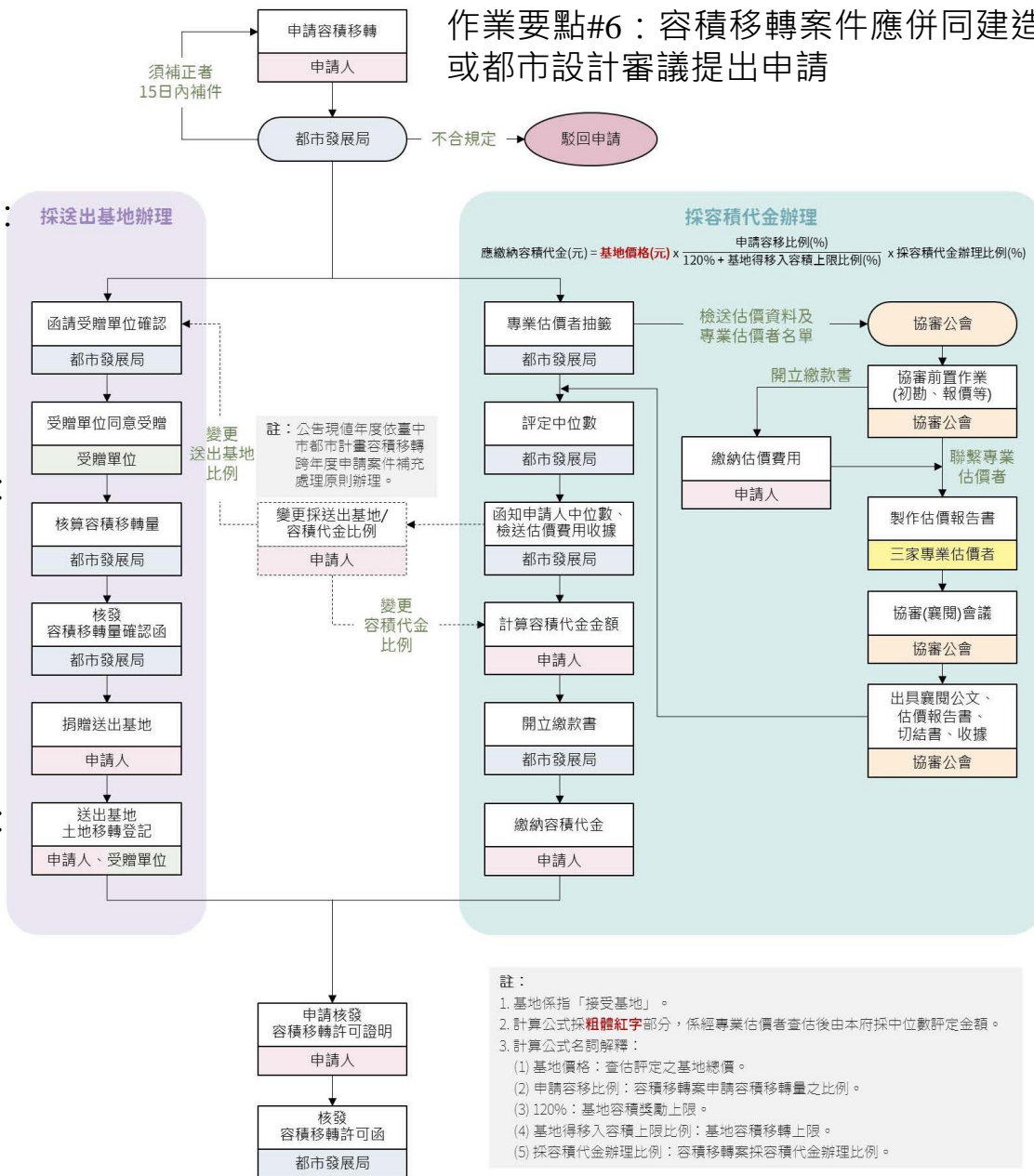
二、臺中市容積移轉制度概述

作業要點#6：容積移轉案件應併同建造執照或都市設計審議提出申請

作業要點#13：接受基地移入方式：**捐贈保存價值土地或公保地**

作業要點#15：申請案件應檢附資料計11項

作業要點#16：送出基地應檢附相關套圖與應表明事項



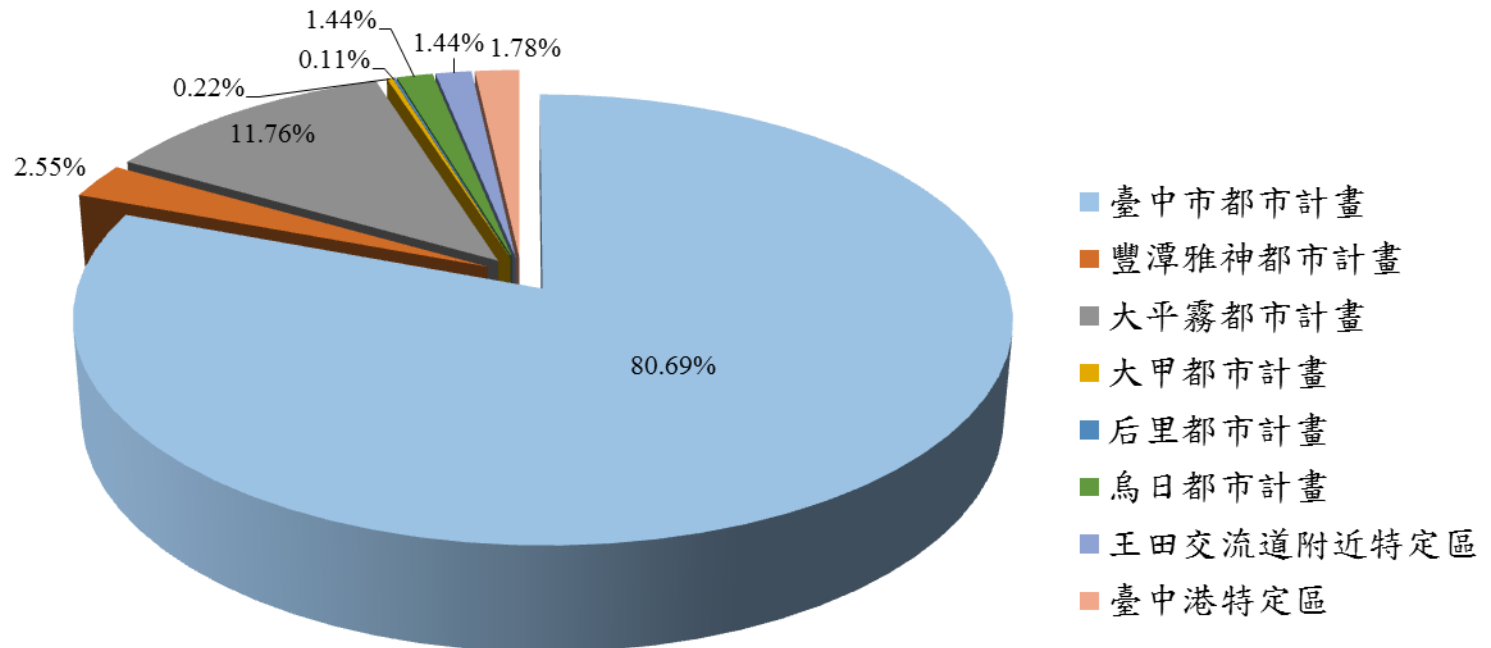
作業要點#13：接受基地移入方式：**繳納容積代金**

作業要點#15：繳納容積代金申請案件應檢附委託書、建築線資料、估價報告等3項

- 註：
1. 基地係指「接受基地」。
 2. 計算公式採**粗體紅字**部分，係經專業估價者查估後由本府採中位數評定金額。
 3. 計算公式名詞解釋：
 - (1) 基地價格：查估評定之基地總價。
 - (2) 申請容移比例：容積移轉案申請容積移轉量之比例。
 - (3) 120%：基地容積獎勵上限。
 - (4) 基地得移入容積上限比例：基地容積移轉上限。
 - (5) 採容積代金辦理比例：容積移轉案採容積代金辦理比例。

二、臺中市容積移轉制度概述-捐贈公保地時期

- 主要集中在臺中市都市計畫區(約8成)
- 送出基地公共設施以道路用地為主(97.23%)
- 接送基地區以新市政中心專用區細部計畫區、豐樂里、軍功水景地區、四張犁地區、福星路附近地區為主



二、臺中市容積移轉制度概述

- 捐贈公共設施保留地(公告現值)-中央：88年、臺中：94年、100年
- 折繳代金(市價)-中央：98年、臺中：110年

指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值

都市計畫容積移轉實施辦法第9條

接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) × 接受基地之容積率

洲際段1081地號	4,367.616	111/06/01	19.4	225.60
-----------	-----------	-----------	------	--------

車位總價(萬元):	
管理組織:	無
電梯:	
定位:	

地籍查詢結果

基本資訊	土地資訊	地段資訊
土地資訊		
面積	225.6 平方公尺	
使用分區		
使用地類別		
登記日期	民國109年10月21日	
公告土地現值	63900 元/平方公尺	
權利人類別	100.00%	

住宅區 第一之一種住宅區

鑫新平段28地號	3,448	110/04/15	18.4	186.90
----------	-------	-----------	------	--------

車位總價(萬元):	
管理組織:	無
電梯:	
定位:	
交易/歷次轉移:	歷次
功能:	
備註:	

地籍查詢結果

基本資訊	土地資訊	地段資訊
土地資訊		
面積	186.9 平方公尺	
使用分區		
使用地類別		
登記日期	民國102年11月28日	
公告土地現值	124000 元/平方公尺	
權利人類別	100.00%	

住宅區 第一之一種住宅區

商業區

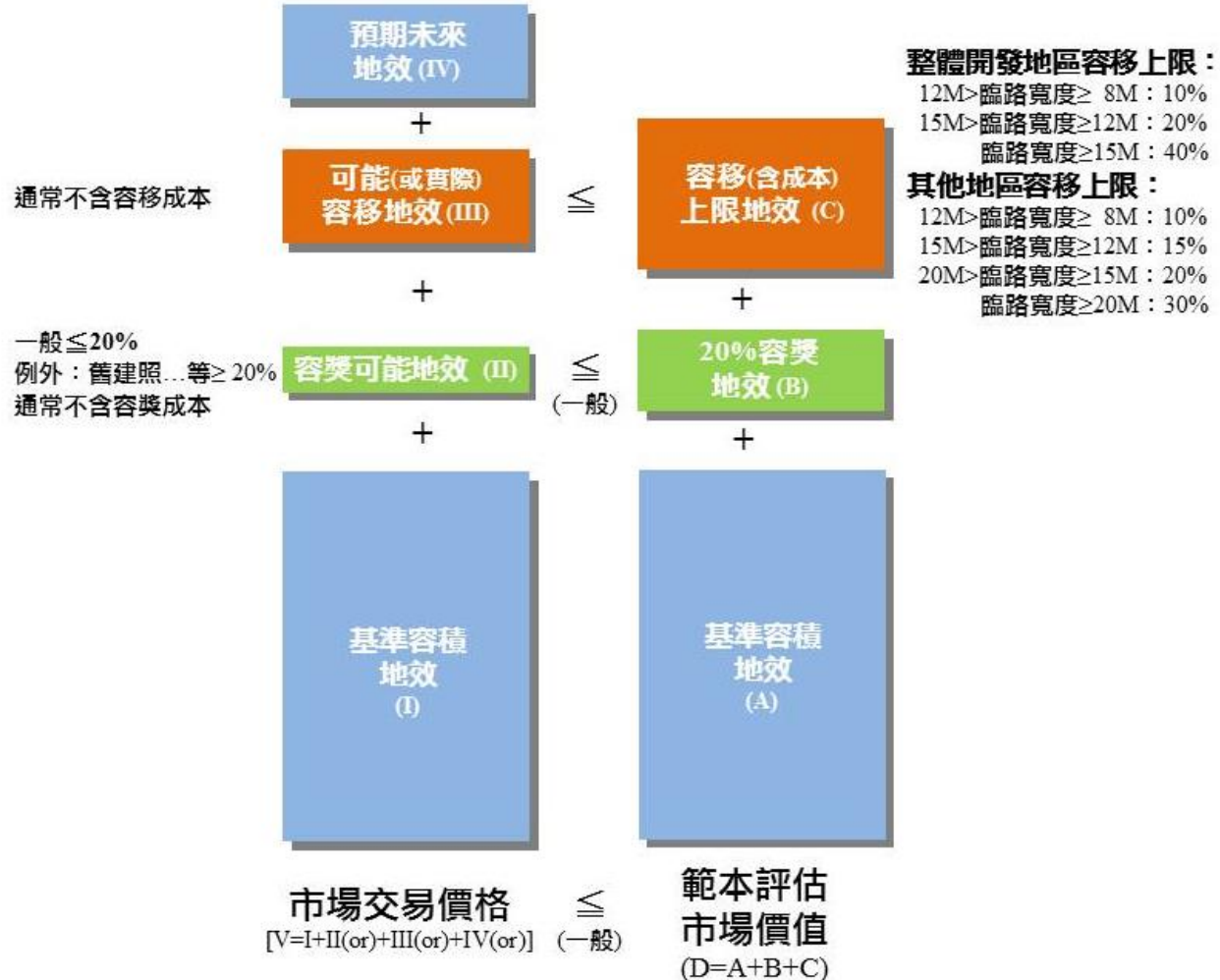
位置	交易日期	鄉鎮市區	地段	地號	面積(平方公尺)	使用分區	法定容積率	臨路條件	公告現值(元/平方公尺)	交易總價(元)	交易單價(元/平方公尺)	公告現值佔交易單價比例
向上路與精誠路口南側	111/04/23	西區	大益段	330	542	住二	220%	8M精誠24街	59,300	110,000,000	202,952	29%
公益路與東興路口南側	109/10/15	西區	大益段	109-3	370	住二	220%	30M公益路	122,821	168,000,000	454,054	27.05%
市府捷運站東南側	109/12/16	西屯區	大墩段	339、339-1、343、344、344-1、344-2	2,738	商三	420%	12M大墩20街與8M大恩街	116,298	1,583,448,350	578,323	20.11%
東興國小北側	109/06/16	西屯區	大墩段	18-4、18-9	1,300	住二	220%	20M大隆路與8M大安街	109,175	401,115,000	308,550	35.38%
家樂福大墩店東側	110/06/15	南屯區	大新段	137	614	住二	220%	10M大進街	92,069	169,018,850	275,275	33.45%
家樂福大墩店東側	110/05/27	南屯區	大新段	136	393	住二	220%	12M大墩12街與10M大進街	97,000	139,092,525	353,925	27.41%
家樂福大墩店東側	110/05/27	南屯區	大新段	142、143、144	1,189	住二	220%	8M大昌街	79,500	336,653,460	283,140	28.08%
家樂福大墩店東側	110/03/16	南屯區	大新段	130	320	住二	220%	12M大墩11街與8M大昌街	88,852	77,500,000	242,188	36.69%
大新國小東南側	111/02/18	南屯區	大進段	584、586	829	住二	220%	12M大墩5街	85,450	243,666,000	293,928	29.07%
大新國小東南側	110/09/11	南屯區	大進段	696	1,136	住二	220%	12M大墩5街與8M大昌街	85,298	395,186,000	347,875	24.52%
大新國小東南側	110/09/11	南屯區	大進段	639	1,810	住二	220%	12M大墩4街與8M大昌街	85,220	629,653,750	347,875	24.50%

三、臺中市容積移轉折繳代金

- **申請容積移轉時間**：併同接受基地之建照或都審提出申請(申請時應敘明採容積代金或採送出基地之比例)，得彈性調整比例。
- **應檢附書件**：申請容積移轉量、臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第15點規定之接受基地相關書件。
- **容積代金計算公式**：應繳納容積代金(元) = 基地價格(元) x [申請容移比例(%) / (120% + 基地得移入容積上限比例(%))] x 採容積代金辦理比例(%)
- **估價費用**：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。
- **相關法規**：都市計畫容積移轉實施辦法、臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點、臺中市都市計畫容積移轉跨年度申請案件補充處理原則、臺中市容積代金基金收支保管及運用自治條例、臺中市容積代金基金管理委員會設置辦法

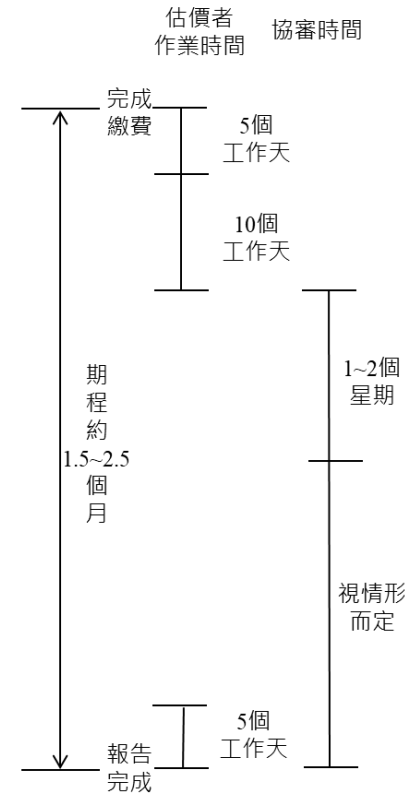
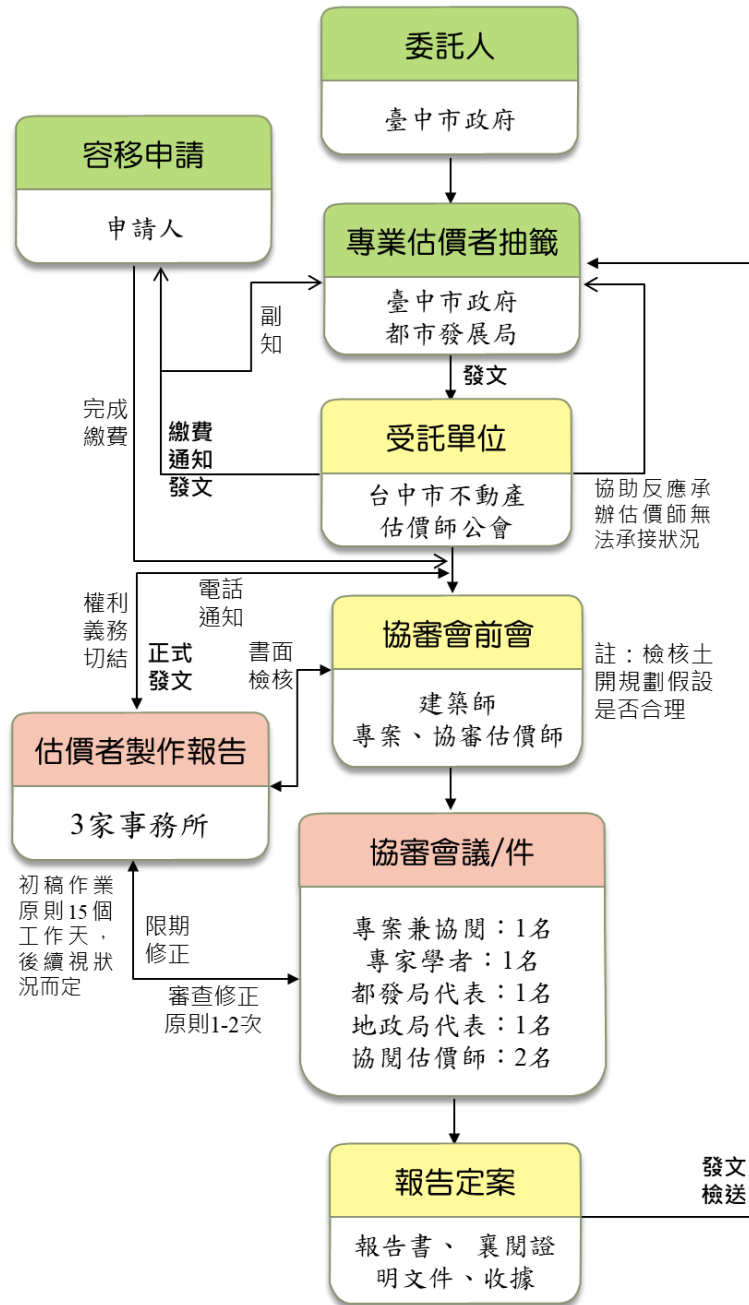
三、臺中市容積移轉折繳代金

- 代金公式：應繳納容積代金(元) = **基地價格(元)** x [**申請容移比例(%)** ÷ **(120%+基地得移入容積上限比例(%))**] x 採容積代金辦理比例(%)
- 與他縣市制度差異：邊際貢獻Vs.混同、聯合貢獻(比例)



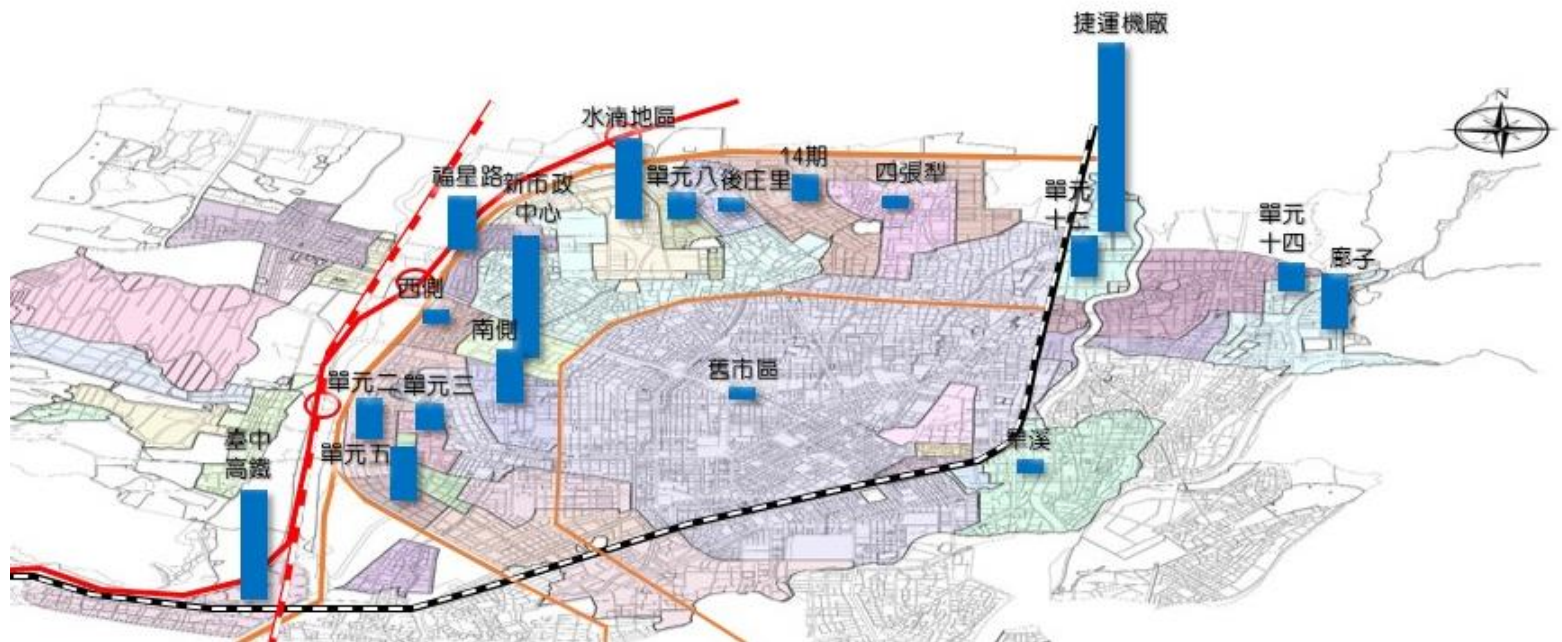
三、臺中市容積移轉折繳代金

作業要點#13：接受基地移入方式：**繳納容積代金**，其金額由本府委託三家以上專業估價者查估，並經公會協審後**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。



三、臺中市容積移轉折繳代金-至111年11月底

項目	西屯區	北屯區	南屯區	烏日區	西區	東區	小計
110年件數	18	15	4	7	0	0	44
111年件數	8	11	5	1	2	1	28
總件數	26	26	9	8	2	1	72
比例(%)	36.11	36.11	12.50	11.11	2.78	1.39	100.00



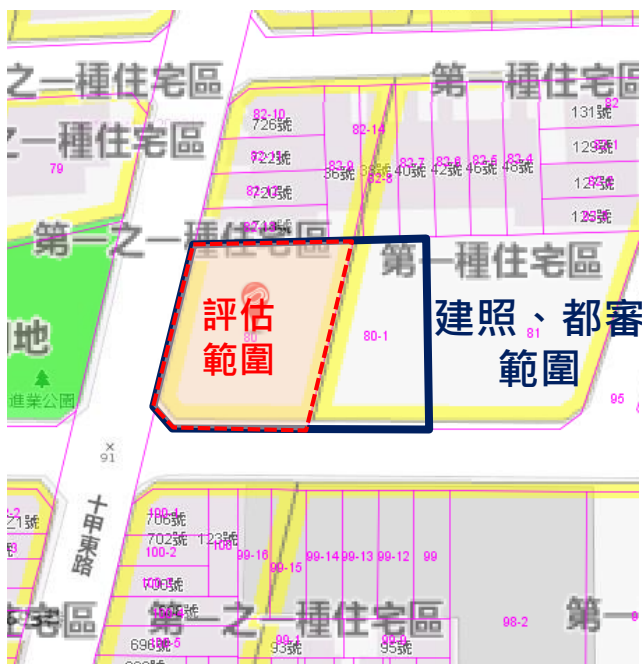
四、112年度容積移轉繳納代金建議事項

• 容積移轉接受基地與建照、都審範圍應一致

- ✓ 除**因法令限制不得為接受基地者**外，應以可作為接受基地之範圍辦理
- ✓ 建照、都審基地**範圍如有增減時**，應重新辦理估價作業

檢視建照與都審基地範圍之一致性與前後申請狀況，決定估價基地範圍

- ✓ 重新估價後，**重估金額大於原估價金額，補繳差額款項**
重估金額小於原估價金額，原則不退還，納入切結書



四、112年度容積移轉繳納代金建議事項

• 估價價格有效性

✓ 估價報告結果有效期間為機關函送接受基地容積移轉量代金確認函
(通知日起算)半年內

✓ **逾期末繳納**，須重新辦理估價作業

->112/01/01發文通知接受基地容積移轉量代金確認函

至112/06/30止未完成繳納代金，該確認函失效，須重新申請折繳代金估價

✓ **已繳納容積移轉代金者**，因建照、都審增加容積移轉量(或比例)需
計算**補繳代金數額**，須依程序再次申請容積移轉並依新申請收件日
重新辦理估價作業

✓ 重新估價後，**重估金額大於原估價金額**，**補繳差額款項**
重估金額小於原估價金額，原則不退還，納入切結書

新版容積移轉申請書上線！



新版容積移轉申請書即日起可至本局網站下載

- 首頁>業務專區>表單下載>都市計畫業務類>4.臺中市實施都市計畫容積移轉申請流程與表單

<https://www.ud.taichung.gov.tw/350719/post>

- 表一至表五整合成一個word檔。
- 部分欄位有設定書籤，可自動帶入。
- 原確認函及許可函以公文方式說明相關資訊，未來會改以附件證明書表格並以函文檢送，相關資訊較易閱讀及檢視。
- **自112/2/1起請改用新版申請書。**

容積代金繳費申請書亦請至網站下載使用

- 表格為excel，填入接受基地基本資料（價格、容積移轉量、容積比例等）會自動計算應繳納價格。
- 涉及取得容積移轉量與基準容積量之比例部分，**excel表格自動計算時計算結果僅顯示至小數點下四位，但不會四捨五入或捨去，金額計算不會造成溢繳**，請安心使用！



敬請指教