

# 新北市 容移代金

Urban Building

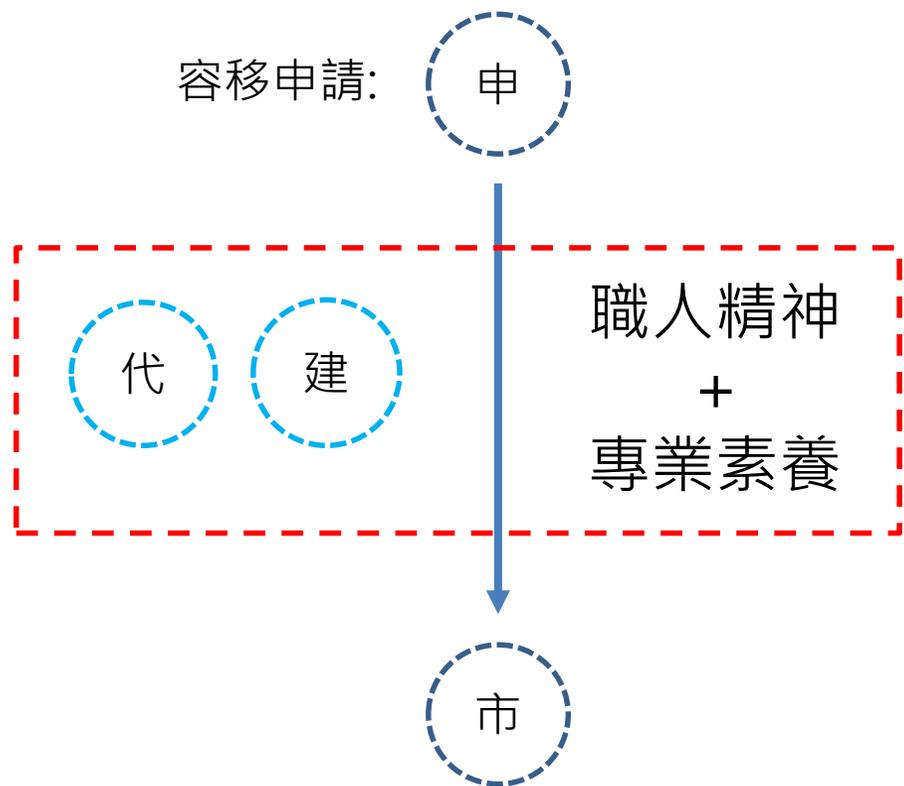
Capacity Transfer

## 估價說明書填寫 及 圖面製作教學



分享人：何建築師 文群  
New Taipei City Architects Association

111年2月24日



去年12月-容積移轉教育訓練課程-已有線上教學

FB- <https://fb.watch/bkJ53lcGbG/>

Youtube- <https://www.youtube.com/watch?v=yipoVvKe9Xg>

Youtube- <https://www.youtube.com/watch?v=DzciK-4cL7s>

Youtube- <https://www.youtube.com/watch?v=K-TH8xAgXaI>

Youtube- <https://www.youtube.com/watch?v=4IbPu9EMPol>

“知識的力量，威力無窮”

一、代金估價概述

二、估價說明書填寫及圖面製作教學

三、提醒事項

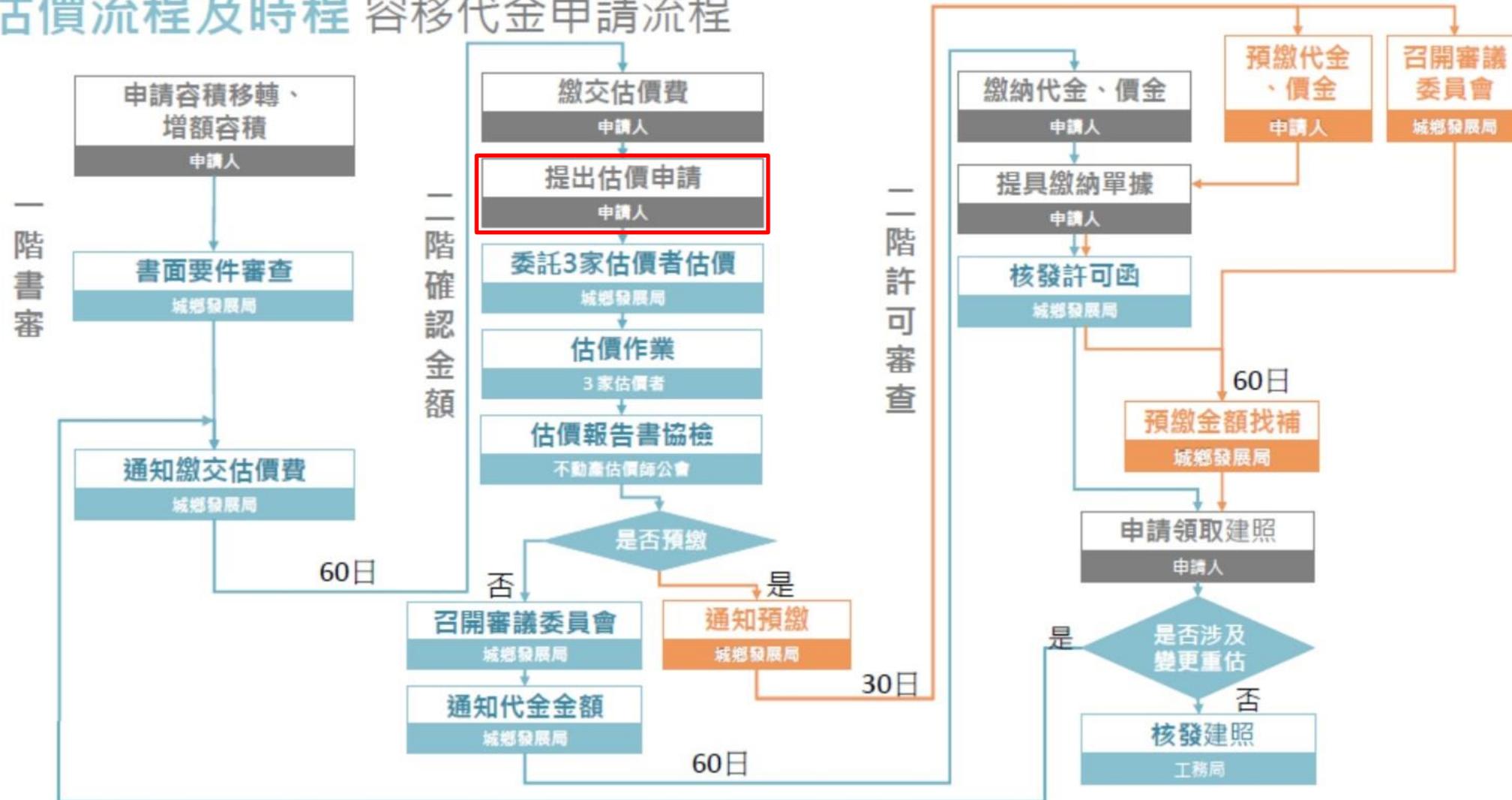
## 一、代金估價概述 (檢附時間點)

### 估價流程及時程 新北容移流程



# 一、代金估價概述 (檢附時間點)

## 估價流程及時程 容移代金申請流程



## 一、代金估價概述 (檢附文件)

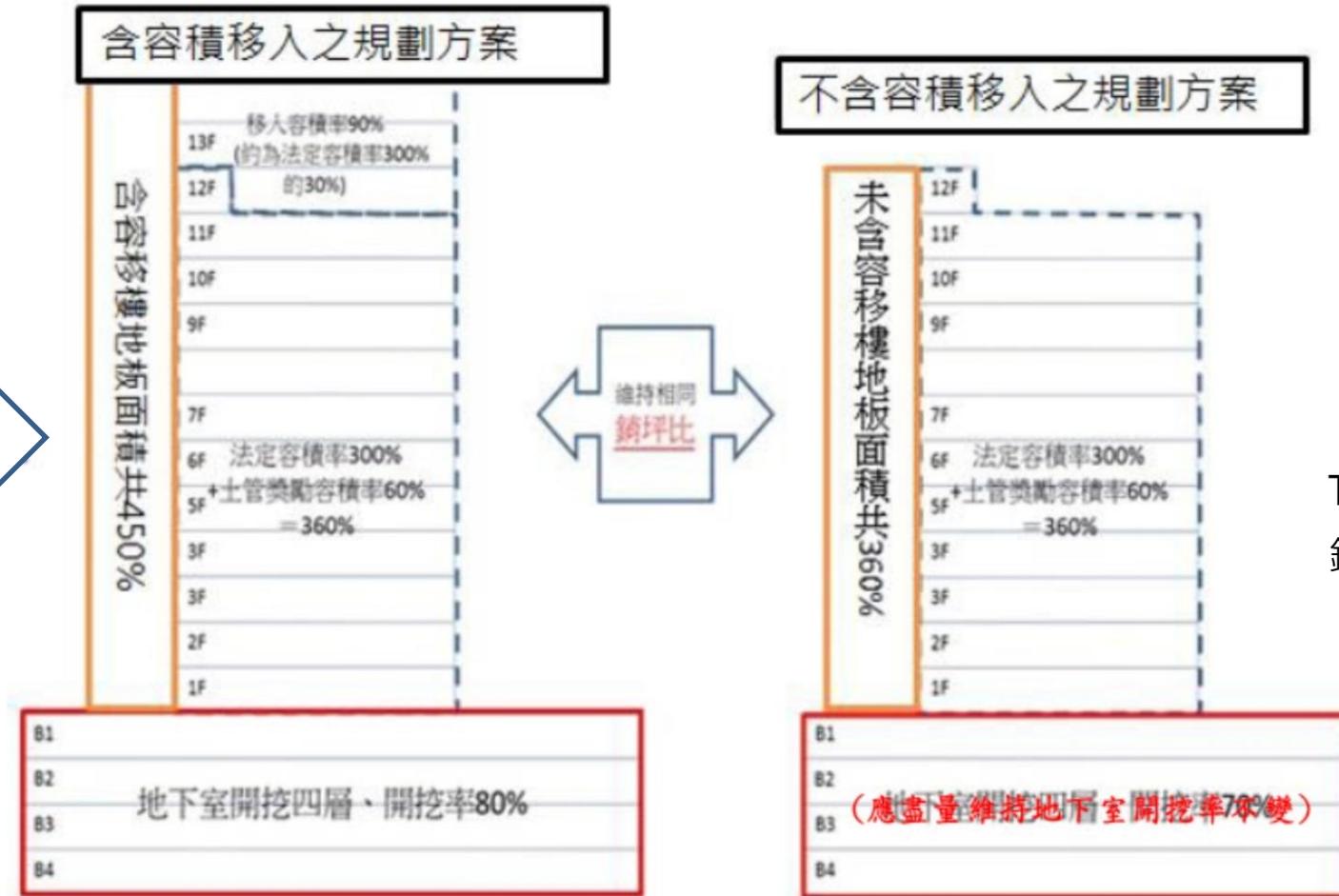
### 容移文件：第二階段 (選擇配備) (代金) 2.送出基地相關文件

必附文件	序號	項 目	備 註
		申請捐贈容積移轉實施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證用印，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)○○區○○段地號等○○筆接受基土容積移轉案件之容移代金估價費用」。 二、請於繳款證明單據由人(或申請人)騎縫處核章。 三、影本應註明「與正相符」。
■	4	切結書 (如附表二之附件四)	須由申請人用印。

# 一、代金估價概述 (估價目的及原理)

容移代金 = **移入後**基地價格 - **移入前**基地價格 → 推算土地價格

建築師提供的建築圖



TIPS:  
銷坪比 = 銷售面積與建築容積的比例

圖 容積移入前後勘估標的規劃方案調整模擬示意圖(源自新北市容移代金估價報告書範本)

## 一、代金估價概述 (何謂公設及公設比)

$$\text{公設比} = \frac{\text{共有部分 (大公+小公)}}{\text{權狀面積 (主建物+附屬建物面積+共有部分)}} \times 100\%$$

\*大公=社區全體住戶都可以使用

EX：大廳、管委會空間、地下室樓梯間、機電房等

\*小公=特定住戶可使用

EX：某一樓層的梯廳等

\*車公=供停車使用的公設面積

該層樓地板面積-汽車車位面積-機房面積-梯廳面積  
-其他面積(機車位面積、垃圾車或裝卸車位面積等列入大公)

\*附屬建物=陽台、露臺等

\*主建物=專有部分

## 二、估價說明書填寫及圖面製作教學 (Page1)

容積移轉折繳代金估價說明書(建照計法)

有建照計法跟產權計法兩個版本

EX：產權計法請依圖面加計牆皮後填寫面積，若申請人已有分算公設後之各戶登記面積，請另外提供含公式之電子檔供估價師參考。

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								

容積移入或申請增額容積後建築規劃資料													
興建樓層數	地上	層/地下	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)									
住宅使用容積(m <sup>2</sup> )									住宅戶數(戶)	樓上層	ex: 2-0層為住家、00	汽車停車位規劃	法定(輛)
商業使用容積(m <sup>2</sup> )									商業戶數(戶)				地面與底層部
其它使用容積(m <sup>2</sup> )									工業戶數(戶)	地下層	ex: 地下1層為防空避難室兼停車空間/地下2-0層為00空間		
停車及其附屬設施使用容積(m <sup>2</sup> )									其他戶數(戶)				汽車車位型態
總容積(m <sup>2</sup> )				總戶數(戶)	ex: 地下1-0層坡道平面0部 地下0層無障礙0部 地下0層垃圾車位0部 地下0層裝卸車位0部								

使用獎勵類型及獎勵面積額度			容積移轉或增額容積面積額度			捐贈公益設施或共享停車空間			建築師簽章	申請人簽章
獎勵名稱	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	(%)	項目	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	(%)	項目	樓地板面積(m <sup>2</sup> )或數量	位置		
開放空間獎勵			增額容積			捐贈公益設施	m <sup>2</sup>	ex: 1F-A1戶		
0000獎勵			容積移轉			捐贈公益設施之法定車位	部	ex: B1層編號1、3號車位		
合計獎勵總樓地板面積			合計增加容積面積			共享停車空間	部	ex: B1層編號1-20號車位		

填表人：

填表日期：

## 二、估價說明書填寫及圖面製作教學 (Page1)

基地基本資料									
編號	地段	地號	土地面積(㎡)	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									

建築容積率		法定容積率		容積移轉容積率		容積獎勵容積率		容積總額	
建築容積率	容積率	法定容積率	容積率	容積移轉容積率	容積率	容積獎勵容積率	容積率	容積總額	容積總額

案名： 新北市○○區○○段○○地號等○筆土地新建工程 (建照法令適用日：000年00月00日)

基地基本資料								
編號	地段	地號	土地面積(㎡)	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	○○段	○○	○○	○○區	○○○%	○○%	○○%	○○○○○○○○○○○○○○
2								
...								
總計								

建築基地土地資料詳填(每一筆都要)

商業區與住宅區合併計算後填結果

依據施行細則及土管規定從嚴檢討  
 Ex:住宅區基地面積 > 500㎡  
 = 500 \* 0.7 + (基地面積 - 500) \* 0.6

## 二、估價說明書填寫及圖面製作教學 (Page1)

複層構造填寫部位  
ex: 地下4層地上2層SRC、地上3層至19層RC

數據與建照申請相同

編號	地址	地號	土地面積(㎡)	土地權利分區	容積率(%)	法定容積率(%)	法定地下開挖率(%)	容積移入量
1								
2								
...								

興建樓層數	地上	層/地下	層	允建容積率(%)	允建容積樓地板面積(㎡)	實設容積率(%)	實設容積樓地板面積(㎡)	實設建蔽率(%)	實設地下開挖率(%)
建築結構	[Red Box]			實設容積率(%)	[Red Box]	實設容積率(%)	[Red Box]	實設建蔽率(%)	實設地下開挖率(%)

容積使用情況	住宅使用容積(㎡)	住宅戶數(戶)	商業使用容積(㎡)	商業戶數(戶)	工業使用容積(㎡)	工業戶數(戶)	其它(㎡)	其他戶數(戶)	總容積(㎡)	總戶數(戶)
住宅使用容積(㎡)										
商業使用容積(㎡)										
工業使用容積(㎡)										
其它(㎡)							[Red Box]			
總容積(㎡)							[Red Box]			

容積移入後建築規劃資料									
興建樓層數	地上	層/地下	層	允建容積率(%)	允建容積樓地板面積(㎡)	實設容積率(%)	實設容積樓地板面積(㎡)	實設建蔽率(%)	實設地下開挖率(%)
建築結構	[Red Box]			實設容積率(%)	[Red Box]	實設容積率(%)	[Red Box]	實設建蔽率(%)	實設地下開挖率(%)
容積使用情況									
住宅使用容積(㎡)				住宅戶數(戶)				汽車停車位數	法定(輛)
商業使用容積(㎡)				商業戶數(戶)					自設(輛)
工業使用容積(㎡)				工業戶數(戶)					獎勵(輛)
其它(㎡)				其他戶數(戶)					實設(輛)
總容積(㎡)				總戶數(戶)				汽車車位型態	地下1~0層坡道平面 地下0層0000

Ex: 地下室計入容積、公設計入容積

樓層/用途

樓層/停車型態/數量  
Ex: B1-B3/坡道平面/49輛  
B4/坡道機械/20輛

停車型態：  
坡道平面/坡道機械/昇降平面/昇降機  
械/倉儲式

## 二、估價說明書填寫及圖面製作教學 (Page1)

圖表1：估價說明書填寫範例

編號	地區	地號	土地面積(㎡)	土地取得分區	原容積率(%)	法定容積率(%)	法定地下容積率(%)	都市計畫名稱
1								
2								
...								

類別	樓上	樓下	容積率(%)	容積率(%)	容積率(%)	容積率(%)	容積率(%)
總容積率							
容積移轉							
容積移轉(代金)							
容積移轉(捐地)							
容積移轉(其他)							

獎勵名稱	獎勵樓地板面積(㎡)	(%)	獎勵總樓地板面積
開放空間獎勵			
公共服務空間獎勵			
獎勵總樓地板面積			

使用獎勵類型及獎勵面積額度			容積移入面積額度			建築師簽章	申請人簽章
獎勵名稱	獎勵樓地板面積(㎡)	(%)	移入名稱	移入樓地板面積(㎡)	(%)		
開放空間獎勵			容積移轉				
公共服務空間獎勵			〇〇獎勵				
獎勵總樓地板面積			移入總樓地板面積				

填表人：

填表日期：

依據個案調整獎勵項目  
 Ex: 危老獎勵(退縮、耐震、無障礙等)  
 都更獎勵(退縮、耐震、無障礙等)  
 時程獎勵  
 綠建築獎勵  
 智慧建築獎勵

容積移轉(捐地)、容積移轉(代金)、增額容積分別計算

## 二、估價說明書填寫及圖面製作教學 (Page2)

### 容積移轉折繳代金估價說明書(建照計法)

案名：

各層面積計算		汽車車位面積 ㎡	機車車位面積 ㎡	車道㎡	機房㎡	梯廳㎡	○○㎡	○○㎡	容積樓地板面積 ㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度m	各層專有部分 合計㎡	各層共有部分 合計㎡	備註
地下層	地下一層													
	地下二層													
	地下三層													
	小計													
單元及用途		各單元面積㎡	陽台㎡	露臺㎡	管委會㎡	梯廳㎡	安全梯、排煙室、緊急升降梯㎡	○○㎡	容積樓地板面積 ㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度m	各層專有部分 合計㎡	各層共有部分 合計㎡	備註
一層	門廳													
	公益設施A1													
	店鋪A2													
	店鋪A3													
二層	辦公室A													
	辦公室B													
...層	住宅A													
	住宅B													
小計														
屋突	用途	梯間、水箱、機房㎡							容積樓地板面積 ㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度m	各層專有部分 合計㎡	各層共有部分 合計㎡	備註
	屋突一層													
	屋突二層													
	屋突三層													
小計														
總計㎡														
樓地板面積		商業使用 (B、D、F、G類)		住宅使用(II類)		其他使用(不含屋突)(A、C、E、I類)		停車及其附屬設施使用(如註2)						
特殊建材或工法	設計內容及造價說明(可另提供輔助說明資料)			汽車車位樓層	車位型態及尺寸	車位數量	備註		建築師簽章		申請人簽章			
	<input type="checkbox"/> 須經都市設計審議 <input type="checkbox"/> 連續壁、逆打施工法： <input type="checkbox"/> 綠建築、智慧建築： <input type="checkbox"/> 特殊外牆、照明、造景等： <input type="checkbox"/> 制震設備： <input type="checkbox"/> ○○○○：			地下一層										
				地下二層										
				地下三層										
				地下四層										

註1. 請於表後檢附各層平面圖、各向建物剖面圖及立面圖，並於各空間標註專有部分、共有部分(大公、小公、車公…)、面積及用途。

註2. 車公面積=該層樓地板面積-汽車車位面積-機房面積-梯廳面積-其他面積(機車位、垃圾車位、裝卸車位列入大公)。停車及其附屬設施使用即非其他三種使用，並供停車之場所。

註3. 特殊建材或工法，可檢附相關說明文件或報價單等，以供估價時參考。

註4. 因產權計法尚須加計牆皮，故本表請依「產權計法」及「建照計法」分別填列。

註5. 原則免計容積之部分，若因設計因素有計入容積(回計)，請於備註欄說明。

填表人：

填表日期：

## 二、估價說明書填寫及圖面製作教學 (Page2)

當層面積-車位(汽機車)-機房-梯廳-安全梯-升降機-其他面積等不供停車使用空間

表名：

各層面積計算	汽車車位面積 ㎡	機車車位面積 ㎡	車道㎡	機房㎡	梯廳㎡	○○㎡	○○㎡	容積樓地板面積 ㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度m	各層專有部分合計㎡	各層共有部分合計㎡	備註	
地下層														
地下一層														
地下二層														
地下三層														
小計														
單元及用途	各單元面積㎡	梯台㎡	露臺㎡	管委會㎡	梯廳㎡	室、緊急升降梯㎡	○○㎡	容積樓地板面積 ㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度m	各層專有部分合計㎡	各層共有部分合計㎡	備註	
一層	門廳													
	公設樓層													
	店舖A													
	辦公室A													
二層	辦公室B													
...	住宅A													
層	住宅B													
小計														
店架	店架一層													
	店架二層													
	店架三層													
	店架													
樓地板面積	商業使用 (B、D、F、G類)		住宅使用(住類)				其他使用(不含 商業)(A、C、 T、J類)				停車及其他用途 使用(如B3等)			
特殊建材 或工法	<input type="checkbox"/> 樓板中有預埋管線 <input type="checkbox"/> 結構壁、透光工法 <input type="checkbox"/> 特殊工法、含特殊工法 <input type="checkbox"/> 特殊工法、雜項、其他等 <input type="checkbox"/> 國家政策 <input type="checkbox"/> 0000		汽機車位機房 單位面積及尺寸 單位數量		備註		送審師簽章		申請人簽章					

案名：新北市○○區○○段○○地號等○筆土地新建工程 (建照法令適用日：000年00月00日)

各層面積計算	汽車車位面積 ㎡	機車車位面積 ㎡	車道㎡	機房㎡	梯廳㎡	○○㎡	○○㎡	容積樓地板面積 ㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度m	各層專有部分合計㎡	各層共有部分合計㎡	備註
地下層													
地下一層													
地下二層													
地下三層													
小計													

依照當層車位大小面積合計

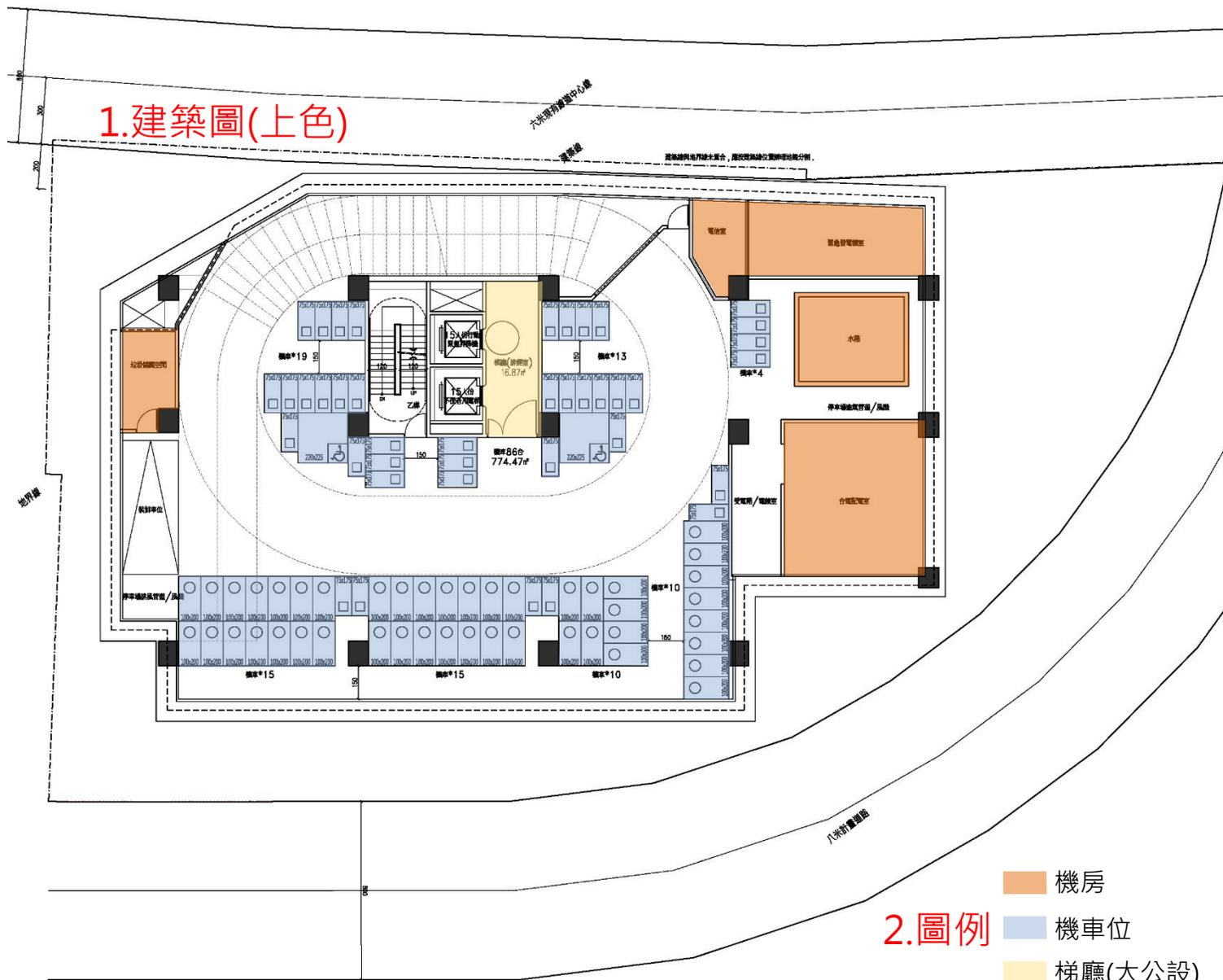
機房面積含台電、消防、電力、電信、水箱、垃圾室

註明用途/面積  
Ex: 店舖/00㎡

地下室如有回計容積，請於備註欄註記回計容積原因

# 新北市TOD 2.0增額容積及容移代金申請教育訓練

## 1. 建築圖(上色)



2. 圖例
- 機房
  - 機車位
  - 梯廳(大公設)

地下一層平面圖 A1 S:1/100 A3 S:1/200

### ※地下室面積計算(B1F)

$0.9 \times 1.54 + 2.38 \times 1.89 + 0.68 \times 1.69 + 4.75 \times 1.58$   
 $+ 0.92 \times 1.11 + 0.34 \times 1.11 + 0.99 \times 0.35 + 8.28 \times 0.33$   
 $+ 9.66 \times 3.28 + 9.66 \times 2 + 2.36 \times 0.91 + 1.69 \times 2.21 +$   
 $4.23 \times 0.95 + 4.67 \times 3.04 + 1.61 \times 1.06 + 1.52 \times 0.95 +$   
 $1.61 \times 2.94 + 1.56 \times 0.36 + 0.61 \times 1.45 + 0.24 \times 1.14$   
 $= 774.74 \text{ m}^2$

### ※室內面積—共用

(  機車位  $75 \times 175 / 100 \times 200$  )

(  無障礙機車位  $220 \times 225$  )

車格  $0.78 \times 1.75 \times 38 + 2.2 \times 1 \times 44 + 2.2 \times 2.25 \times 2$   
 $= 51.87 + 96.8 + 9.9 = 158.57 \text{ m}^2$

### ※大公面積

台電配電場所  $6.325 \times 6.925$   
 $= 38.4 \text{ m}^2$

垃圾儲藏空間  $1.3 \times 1.98 + 4.28 \times 0.55 + 0.95 \times 1.725$   
 $= 10.54 \text{ m}^2$

緊急發電機室  $3.155 \times 7.925$   
 $= 26.11 \text{ m}^2$

電信室  $(2.61 + 2.53) \times 2.5 / 2 + (1.45 + 2.5) \times 1.85 / 2$   
 $= 10.07 \text{ m}^2$

機車位  $0.78 \times 1.75 \times 38 + 2.2 \times 1 \times 44 + 2.2 \times 2.25 \times 2$   
 $= 158.57 \text{ m}^2$

水箱  $4.9 \times 4 = 19.59 \text{ m}^2$   
 合計:  $263.22 \text{ m}^2$

### ※車公面積(B1F)

供備  $1.3 \times 1.98 + 4.28 \times 0.55 +$   
 $= 44.19 \text{ m}^2$

車道  $551.37 - 38.4 - 32.66$   
 $= 356.18 \text{ m}^2$

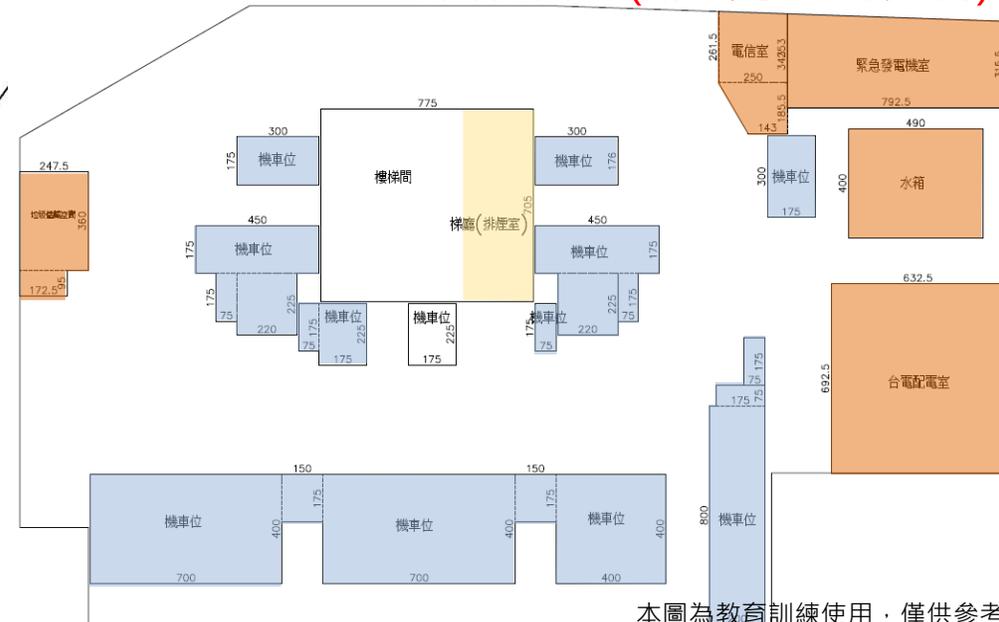
合計:  $400.37 \text{ m}^2$

### ※共專有面積(B1F)

RF 共有面積:  $400.37 \text{ m}^2$   
 RF 專有面積:  $158.57 \text{ m}^2$

4. 面積：  
專有、大公、小公、車公區分

### 3. 面積簡圖(附尺寸、有比例)

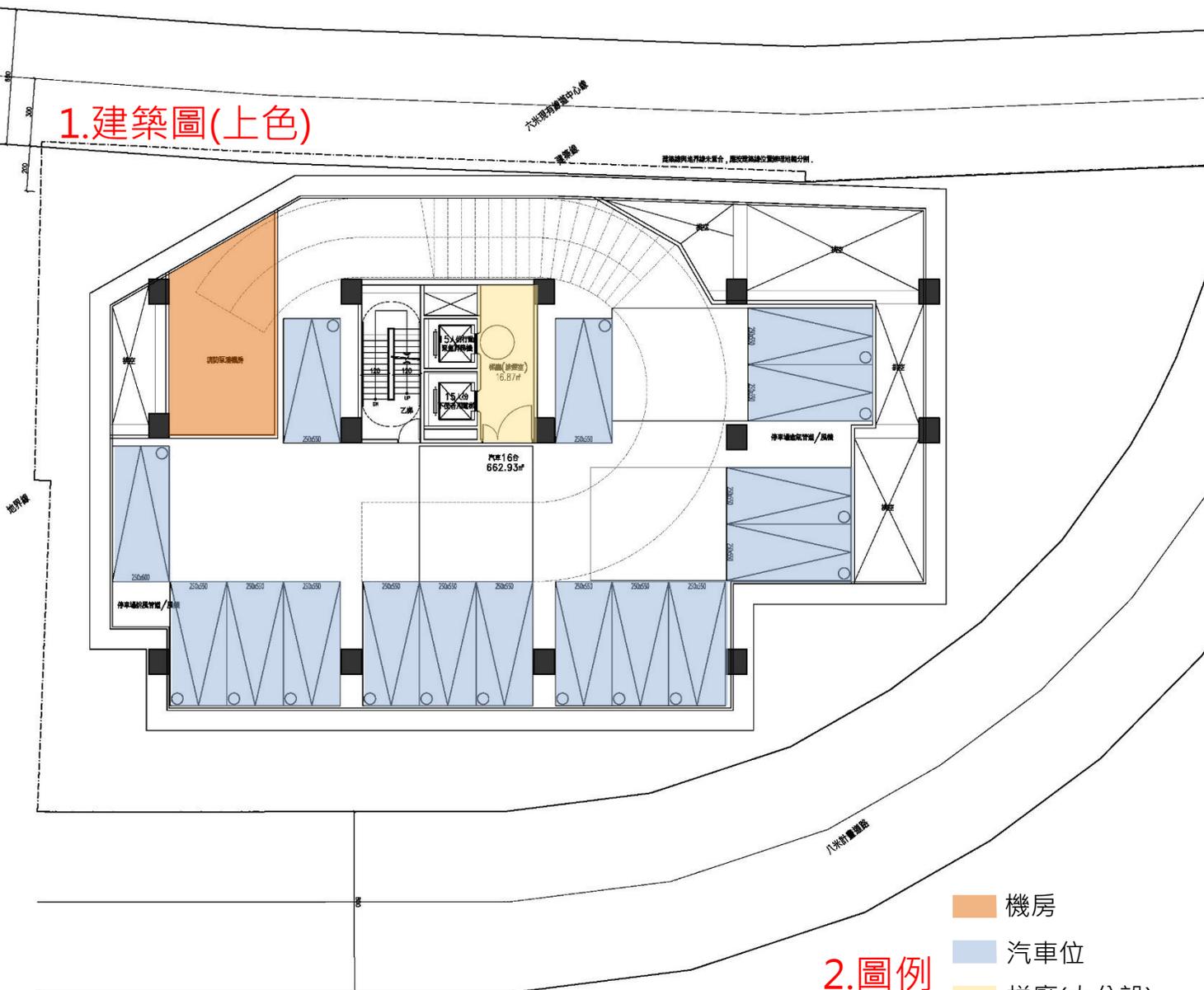


本圖為教育訓練使用，僅供參考



# 新北市TOD 2.0增額容積及容移代金申請教育訓練

## 1. 建築圖(上色)



## 2. 圖例

- 機房
- 汽車位
- 梯廳(大公設)

地下四層平面圖 A1 S:1/100 A3 S:1/200

## ※地下室面積計算(B2-B3F)

$$\begin{aligned}
 B4 & 0.9*1.54+2.38*1.89+0.68*1.69+4.75*1.58 \\
 & +0.92*1.11+0.34*1.11+0.99*0.35+8.28*0.33 \\
 & +9.66*3.28+9.66*2+2.36*0.91+1.69*2.21+ \\
 & 4.23*0.95+4.67*3.04+1.61*1.06+1.52*0.95+ \\
 & =733.5\text{㎡}
 \end{aligned}$$

## ※室內面積—共用

$$\left( \text{大車位} 250*600/250*550 \right)$$

$$\begin{aligned}
 \text{車格 } 2.5*2.25*13+2.5*6 \\
 =180\text{㎡}
 \end{aligned}$$

## ※大公面積

$$\begin{aligned}
 \text{消防泵浦機房 } (10+7.235)*4.785 \\
 =41.28\text{㎡}
 \end{aligned}$$

$$\text{合計: } 263.22\text{㎡}$$

## ※車公面積(B4)

$$\begin{aligned}
 \text{梯廳 } 1.3*1.98+4.28*0.55+ \\
 =44.19\text{㎡}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{車道 } 551.37-38.4-32.66 \\
 =356.18\text{㎡}
 \end{aligned}$$

$$\text{合計: } 400.37\text{㎡}$$

## ※共有面積(B4)

$$\begin{aligned}
 B4 \text{ 共有面積: } 400.37\text{㎡} \\
 B4 \text{ 專有面積: } 180\text{㎡}
 \end{aligned}$$

4. 面積：  
專有、大公、小公、車公區分

## 3. 面積簡圖(附尺寸、有比例)



本圖為教育訓練使用，僅供參考

## 二、估價說明書填寫及圖面製作教學 (Page2)

### 容積移轉折繳代金估價說明書(建照計法)

案名：

各層面積計算		汽車車位面積 ㎡	機車車位面積 ㎡	車道㎡	機房㎡	梯廳㎡	○○㎡	○○㎡	容積樓地板面積 ㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度m	各層專有部分 合計㎡	各層共有部分 合計㎡	備註
地下層	地下二層													
	地下三層													
	地下四層													
	小計													
單元及用途		各單元面積㎡	陽台㎡	露臺㎡	管委會㎡	梯廳㎡	安全梯、排煙室、緊急升降梯 ㎡	○○㎡	容積樓地板面積 ㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度m	各層專有部分 合計㎡	各層共有部分 合計㎡	備註
一層	門廳													
	公益設施A1													
	店鋪A2													
	店鋪A3													
二層	辦公室A													
	辦公室B													
...層	住宅A													
	住宅B													
小計														
屋突	用途	梯間、水箱、 機房㎡							容積樓地板面積 ㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度m	各層專有部分 合計㎡	各層共有部分 合計㎡	備註
	屋突一層													
	屋突二層													
	屋突三層													
小計														
總計㎡														
樓地板面積		商業使用 (B、D、F、G類)		住宅使用(II類)		其他使用(不含 屋突)(A、C、 E、I類)		停車及其附屬設 施使用(如註2)						
特殊建材 或工法	設計內容及造價說明(可另提供輔助說明資料)			汽車車位樓層	車位型態及尺寸	車位數量	備註		建築師簽章		申請人簽章			
	<input type="checkbox"/> 須經都市設計審議 <input type="checkbox"/> 連續壁、逆打施工法： <input type="checkbox"/> 綠建築、智慧建築： <input type="checkbox"/> 特殊外牆、照明、造景等： <input type="checkbox"/> 制震設備： <input type="checkbox"/> ○○○○：			地下二層										
				地下三層										
				地下四層										
				地下五層										

註1. 請於表後檢附各層平面圖、各向建物剖面圖及立面圖，並於各空間標註專有部分、共有部分(大公、小公、車公…)、面積及用途。

註2. 車公面積=該層樓地板面積-汽車車位面積-機房面積-梯廳面積-其他面積(機車位、垃圾車位、裝卸車位列入大公)。停車及其附屬設施使用即非其他三種使用，並供停車之場所。

註3. 特殊建材或工法，可檢附相關說明文件或報價單等，以供估價時參考。

註4. 因產權計法尚須加計牆皮，故本表請依「產權計法」及「建照計法」分別填列。

註5. 原則免計容積之部分，若因設計因素有計入容積(回計)，請於備註欄說明。

填表人：

填表日期：

## 二、估價說明書填寫及圖面製作教學 (Page2)

單元及用途	各單元面積m <sup>2</sup>	陽台m <sup>2</sup>	露臺m <sup>2</sup>	管委會m <sup>2</sup>	梯廳m <sup>2</sup>	安全梯、排煙室、緊急升降梯m <sup>2</sup>	○○m <sup>2</sup>	容積樓地板面積m <sup>2</sup>	總樓地板面積m <sup>2</sup>	各層高度m	各層專有部分合計m <sup>2</sup>	各層共有部分合計m <sup>2</sup>	備註	
一層	門廳 公益設施A1 店鋪A2 店鋪A3												[Red Box]	
二層	辦公室A 辦公室B													
...層	住宅A 住宅B													
小計														
屋突	用途	梯間、水箱、機房m <sup>2</sup>						容積樓地板面積m <sup>2</sup>	總樓地板面積m <sup>2</sup>	各層高度m	各層專有部分合計m <sup>2</sup>	各層共有部分合計m <sup>2</sup>		備註
	屋突一層													
	屋突二層													
	屋突三層													
小計														
總計m <sup>2</sup>														

Page1

容積移入後建築規劃資料									
興建樓層數	地上	層/地下	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									
住宅使用容積(m <sup>2</sup> )		住宅戶數(戶)			各樓層使用概況(使用組別)	汽車停車位數	法定(輛)		
商業使用容積(m <sup>2</sup> )		商業戶數(戶)					自設(輛)		
工業使用容積(m <sup>2</sup> )		工業戶數(戶)					獎勵(輛)		
其它(m <sup>2</sup> )		其他戶數(戶)					實設(輛)		
總容積(m <sup>2</sup> )		總戶數(戶)					汽車車位型態	地下1~0層坡道平面	
							地下0層○○○○		

前後一致

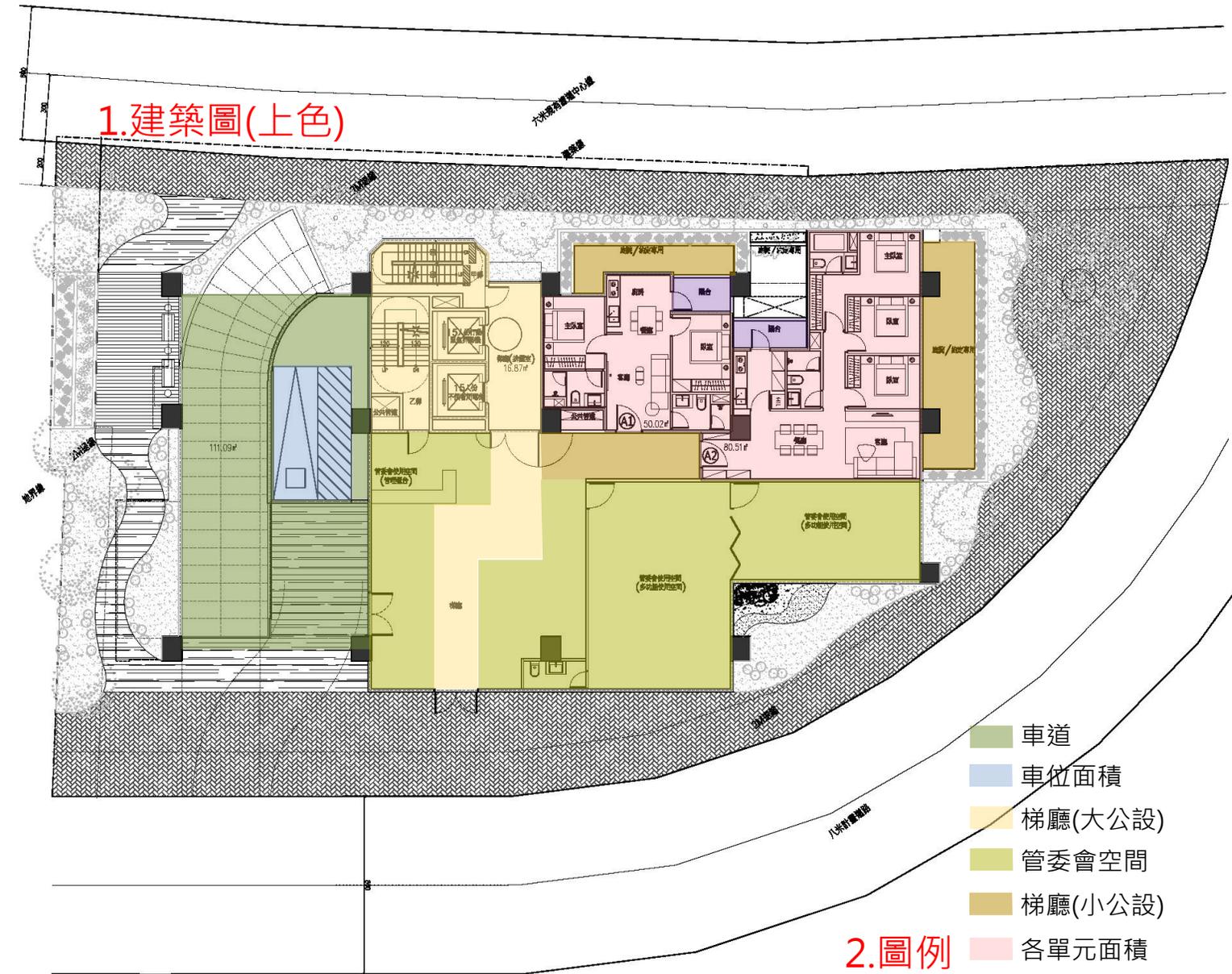
前後一致

陽台、梯廳、機電空間如有回計容積，請於備註欄註記

Ex: 樓層/位置/回計容積面積  
2F/A2戶陽台/回計0m<sup>2</sup>容積

# 新北市TOD 2.0增額容積及容移代金申請教育訓練

## 1. 建築圖(上色)



## 2. 圖例

- 車道
- 車位面積
- 梯廳(大公設)
- 管委會空間
- 梯廳(小公設)
- 各單元面積
- 陽台面積

一層平面圖 A1 S:1/100 A3 S:1/200

### ※室內面積—專有

Ⓐ1  $0.9*1.54+2.38*1.89+0.68*1.69+4.75*1.58+0.92*1.11+0.34*1.11=50.02\text{m}^2$

Ⓐ2  $2.36*0.91+1.69*2.21+4.23*0.95+4.67*3.04+1.61*1.06+1.52*0.9=80.51\text{m}^2$

合計:103.53㎡

### ※陽台面積—專有

Ⓐ1  $2.38*1.89+0.34*1.11=4.65\text{m}^2$

Ⓐ2  $2.36*0.91+1.69*2.21=4.84\text{m}^2$

合計:9.49㎡

### ※室內面積—共用

樓梯  $1.3*1.98+4.28*0.55+5.01*2.93+4.3*1.39+0.7*6.18+7.49*7.88+124.8\text{m}^2$

### ※室內面積—大、小公計算

管委會A  $1.3*1.98+4.28*0.55+5.01*2.93+4.3*1.39+0.7*6.18+7.49*7.88+124.8\text{m}^2$

管委會A  $1.3*1.98+4.28*0.55+100\text{m}^2$

大公合計:269.57㎡

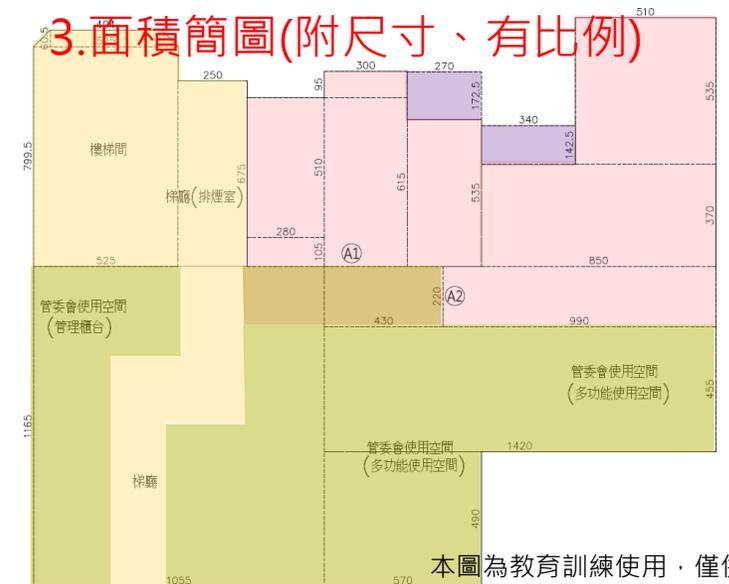
樓梯  $1.3*1.98+4.28*0.55+32.66\text{m}^2$

排煙室  $0.9*1.54+2.38*1.89+16.87\text{m}^2$

大公合計:49.53㎡

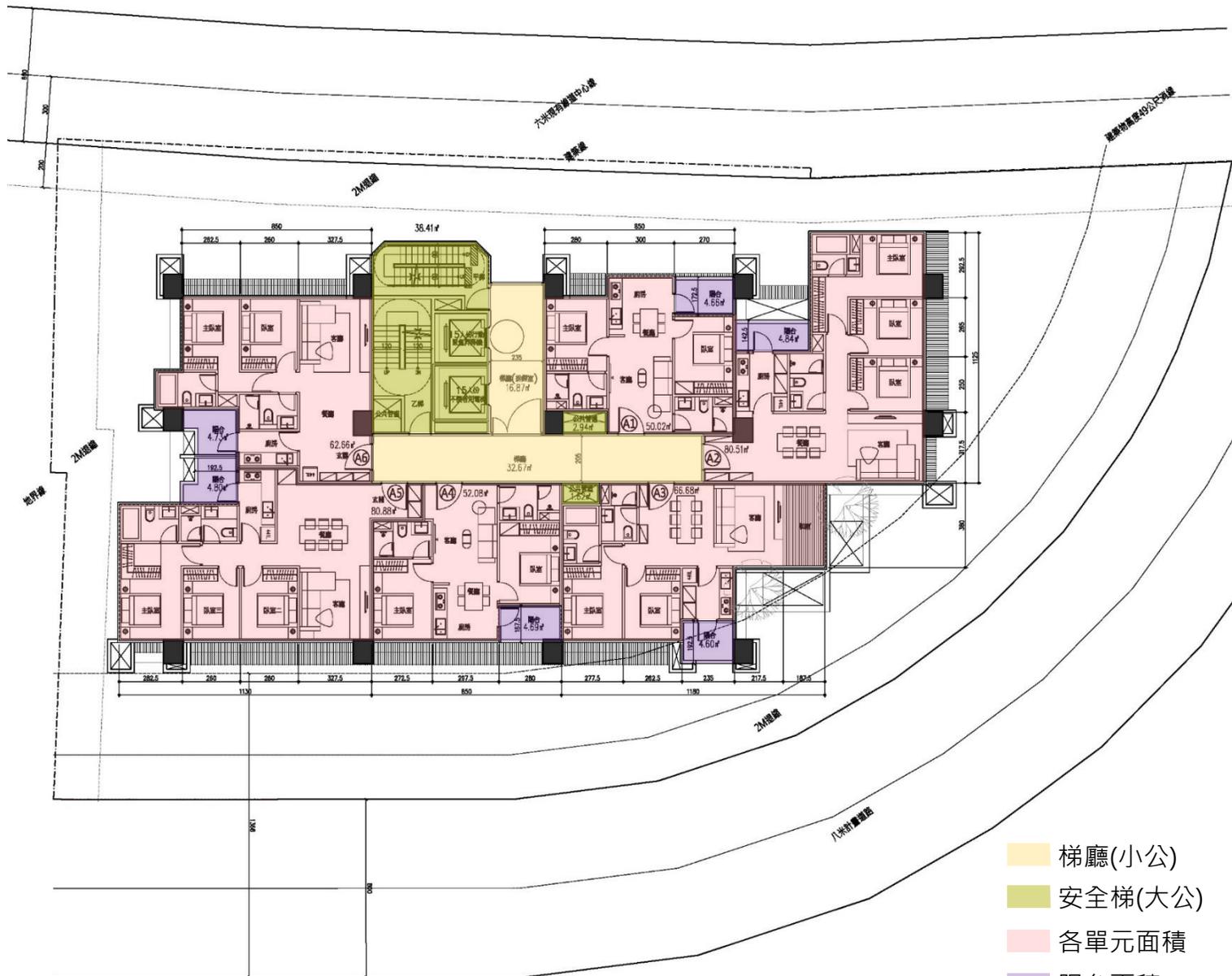
4.面積：  
專有(主建物、附屬)、大公、小公、車公區分

## 3. 面積簡圖(附尺寸、有比例)



本圖為教育訓練使用，僅供參考

# 新北市TOD 2.0增額容積及容移代金申請教育訓練



地上二至十五層平面圖 A1 S:1/100 A3 S:1/200

- 梯廳(小公)
- 安全梯(大公)
- 各單元面積
- 陽台面積

※室內面積—專有

- A1  $0.9 \times 1.54 + 2.38 \times 1.89 + 0.68 \times 1.69 + 4.75 \times 1.58 + 0.92 \times 1.11 + 0.34 \times 1.11 = 50.02 \text{ m}^2$
- A2  $2.36 \times 0.91 + 1.69 \times 2.21 + 4.23 \times 0.95 + 4.67 \times 3.04 + 1.61 \times 1.06 + 1.52 \times 0.9 = 80.51 \text{ m}^2$
- A3  $9.66 \times 3.28 + 9.66 \times 2 + 2.36 \times 0.91 + 1.69 \times 2.21 + 4.23 \times 0.95 + 4.67 \times 3.04 + 1.61 \times 1.06 + 1.52 \times 0.9 = 66.68 \text{ m}^2$
- A4  $4.36 \times 1.21 + 2.58 \times 3.01 + 1.83 \times 0.63 = 52.07 \text{ m}^2$
- A5  $2.63 \times 2.91 + 2.25 \times 0.63 + 1.24 \times 3.38 = 80.87 \text{ m}^2$
- A6  $0.9 \times 1.54 + 2.38 \times 1.89 + 0.68 \times 1.69 + 4.75 \times 1.58 + 0.92 \times 1.11 + 0.34 \times 1.11 = 62.66 \text{ m}^2$

合計=392.81 m<sup>2</sup>

※陽台面積—專有

- A1  $2.38 \times 1.89 + 0.34 \times 1.11 = 4.65 \text{ m}^2$
- A2  $2.36 \times 0.91 + 1.69 \times 2.21 = 4.84 \text{ m}^2$
- A3  $4.23 \times 0.95 + 4.67 \times 3.04 = 4.6 \text{ m}^2$
- A4  $4.36 \times 1.21 + 2.58 \times 3.01 = 4.69 \text{ m}^2$
- A5  $2.63 \times 2.91 + 2.25 \times 0.63 = 4.8 \text{ m}^2$
- A6  $0.9 \times 1.54 + 2.38 \times 1.89 = 4.72 \text{ m}^2$

合計=392.81 m<sup>2</sup>

※露臺面積—專有

- A1  $0.9 \times 1.54 + 2.38 \times 1.89 + 4.75 \times 1.58 + 0.92 \times 1.11 = 44.88 \text{ m}^2$
- A2  $2.36 \times 0.91 + 1.69 \times 2.21 + 4.67 \times 3.04 + 1.61 \times 1.06 + 1.52 \times 0.9 = 24.41 \text{ m}^2$
- A3  $9.66 \times 3.28 + 9.66 \times 2 + 4.23 \times 0.95 + 4.67 \times 3.04 + 1.61 \times 1.06 = 23.3 \text{ m}^2$
- A4  $4.36 \times 1.21 + 2.58 \times 3.01 + 1.83 \times 0.63 = 52.07 \text{ m}^2$
- A5  $2.63 \times 2.91 + 2.25 \times 0.63 + 1.24 \times 3.38 = 51.24 \text{ m}^2$
- A6  $0.9 \times 1.54 + 2.38 \times 1.89 + 0.68 \times 1.69 + 4.75 \times 1.58 + 0.92 \times 1.11 + 0.34 \times 1.11 = 62.66 \text{ m}^2$

合計=58.56 m<sup>2</sup>

※室內面積—共用

梯廳  $1.3 \times 1.98 + 4.28 \times 0.55 = 32.66 \text{ m}^2$

※室內面積—大、小公計算

梯廳  $1.3 \times 1.98 + 4.28 \times 0.55 + 5.01 \times 2.93 + 4.3 \times 1.39 + 0.7 \times 6.18 + 7.49 \times 7.88 = 38.4 \text{ m}^2$

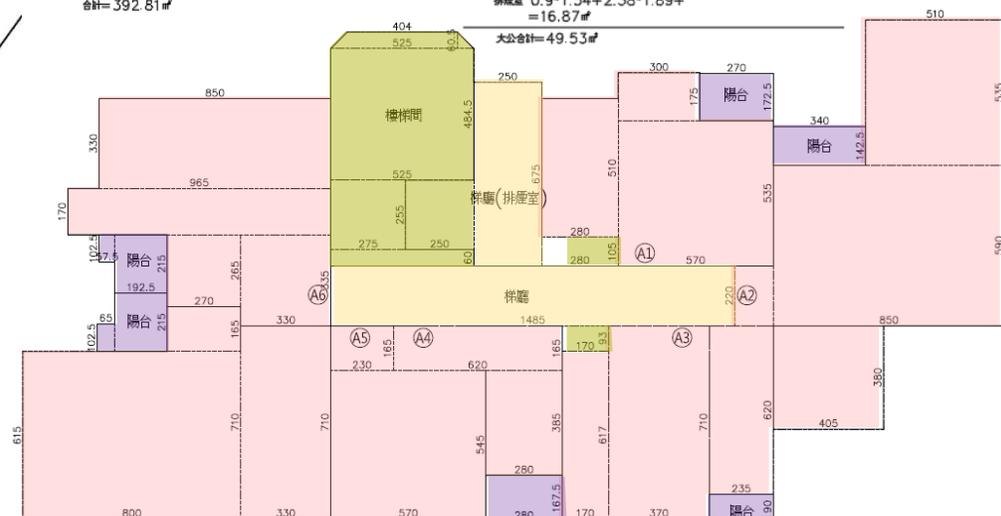
梯廳  $1.3 \times 1.98 + 4.28 \times 0.55 = 6.37 \text{ m}^2$

大公合計=392.81 m<sup>2</sup>

梯廳  $1.3 \times 1.98 + 4.28 \times 0.55 = 32.66 \text{ m}^2$

梯廳  $0.9 \times 1.54 + 2.38 \times 1.89 = 16.87 \text{ m}^2$

大公合計=49.53 m<sup>2</sup>





## 二、估價說明書填寫及圖面製作教學

詳實填寫，建照階段會核對

表名：

各層面積計算	汽車車位面積 ㎡	機車車位面積 ㎡	車道㎡	機房㎡	梯廳㎡	○○㎡	○○㎡	容積樓地板面積 ㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度	各層專有部分 合計㎡	各層共有部分 合計㎡	備註
地下層	地下一層												
	地下二層												
	地下三層												
	小計												
單元及用途	各單元面積 ㎡	陽台㎡	露臺㎡	管委會㎡	梯廳㎡	安全梯、梯廳 室、緊急升降梯 ㎡	○○㎡	容積樓地板面 積㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度	各層專有部分 合計㎡	各層共有部分 合計㎡	備註
一層	門廳												
	公設設施												
	店舖												
	店舖A												
二層	辦公室B												
...	住宅A												
層	住宅B												
	小計												
屋架	用途	樓梯、水櫃、 機房㎡						容積樓地板面 積㎡	總樓地板面積 ㎡	各層高度	各層專有部分 合計㎡	各層共有部分 合計㎡	備註
	屋架一層												
	屋架二層												
	屋架三層												
	小計												
樓地板面積	商業使用 (B、D、F、G類)		住宅使用(II類)		其他使用(不含 屋突)(A、C、 E、I類)		其他使用(不含 屋突)(A、C、 E、I類)	停車及其附屬設 施使用(如註2)					
特殊建材 或工法	設計內容及造價說明(可另提供輔助說明資料)			汽車車位樓層	車位型態及尺寸	車位數量	備註	建築師簽章	申請人簽章				
	<input type="checkbox"/> 須經都市設計審議 <input type="checkbox"/> 連續壁、逆打施工法： <input type="checkbox"/> 綠建築、智慧建築： <input type="checkbox"/> 特殊外牆、照明、造景等： <input type="checkbox"/> 制震設備： <input type="checkbox"/> ○○○○：			地下一層									
				地下二層									
				地下三層									
				地下四層									

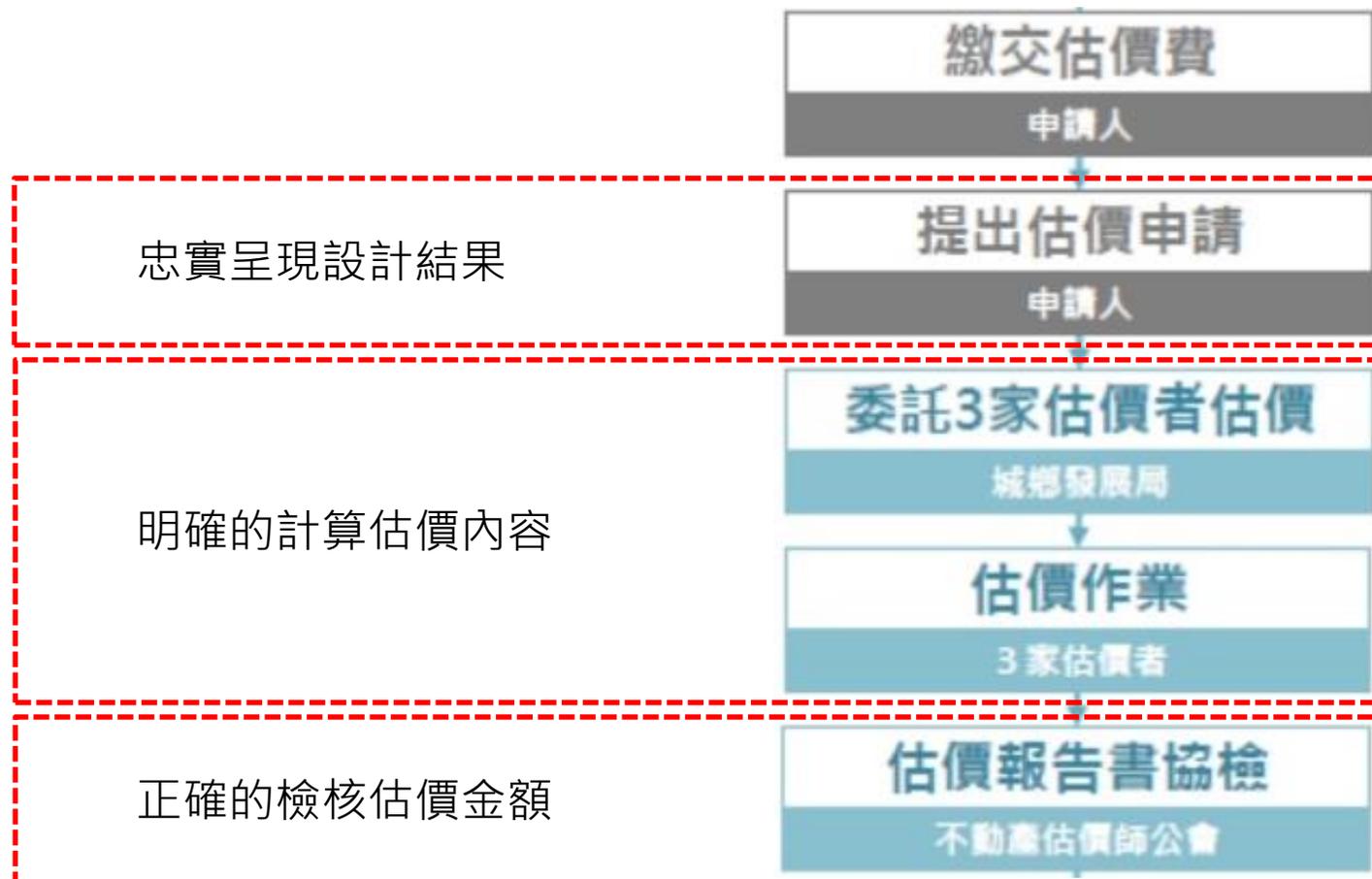
註1. 位於表後檢附各層平面圖、各向建物剖面圖及立面圖，並於各空間標註專有部分、共有部分(大公、小公、車公…)、面積及用途。  
 註2. 車公面積=該層樓地板面積-汽車車位面積-機房面積-梯廳面積-其他面積(機車位、垃圾車位、裝卸車位列入大公)。停車及其附屬設施使用即非其他三種使用，並供停車之場所。  
 註3. 特殊建材或工法，可檢附相關說明文件或報價單等，以供估價時參考。  
 註4. 因產權計法尚須加計牆皮，故本表請依「產權計法」及「建照計法」分別填列。  
 註5. 原則免計容積之部分，若因設計因素有計入容積(回計)，請於備註欄說明。

填表人： 填表日期：

會額外衍生成本的项目

車位型態：  
坡道平面/坡道機械/昇降平面/昇降機械/倉儲式

### 三、提醒事項



## 三、提醒事項

### 新北市都市計畫容積移轉折繳代金案件 須辦理重新估價之各參數容許變動範圍

容積移轉申請案件於辦理變更或核發建照時，其建築之各用途樓地板面積、總樓層數、結構與辦理估價時所提供之申請文件所載內容變動超過下列上限時，申請人應重新辦理估價：

一、各項用途總樓地板面積增減不超過百分之十，且不超過五百平方

公尺。各項用途共計四項：

(一)商業使用

(二)住宅使用

(三)停車及其附屬設施使用

(四)其他

二、地面樓層數增減不超過三層，或地下樓層數不超過一層。

三、建築物變更構造形式。

### 估價時 vs. 領建照時方案

使用用途：總樓地板面積  $\pm 10\%$  &  $> 500m^2$



住宅



商業

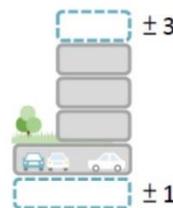


其他



停車  
及附屬設施

樓層數量：地面層數  $> \pm 3$  層 or  
地下層數  $> \pm 1$  層



建築構造：變更建築物構造形式 ( RC、SRC... )

估價報告書90天有效

超過者

**重新估價 !!**

## 三、提醒事項

### 新北市都市計畫容積移轉折繳代金案件 須辦理重新估價之各參數容許變動範圍

容積移轉申請案件於辦理變更或核發建照時，其建築之各用途樓地板面積、總樓層數、結構與辦理估價時所提供之申請文件所載內容變動超過下列上限時，申請人應重新辦理估價：

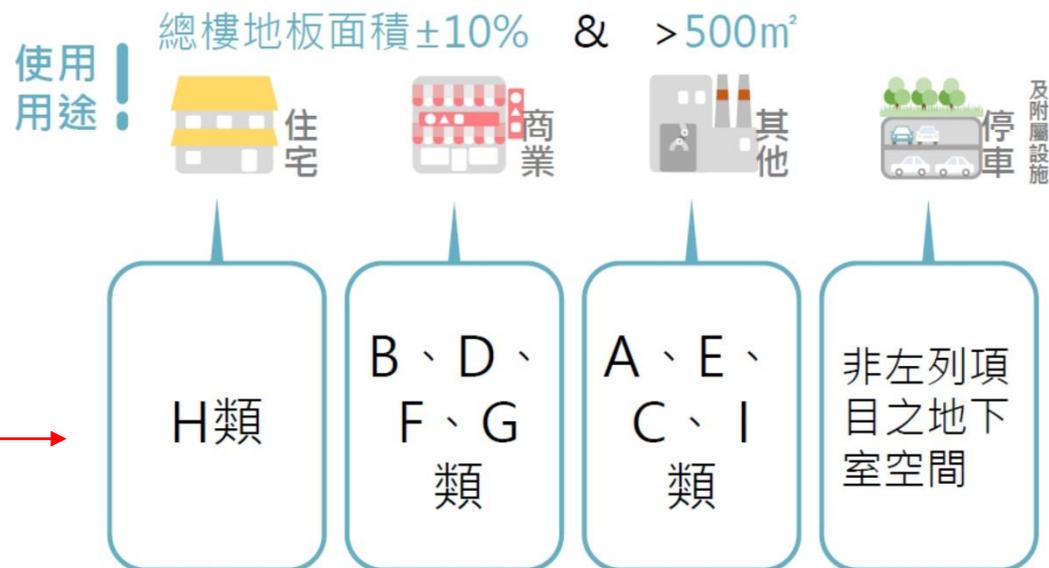
一、各項用途總樓地板面積增減不超過百分之十，且不超過五百平方公尺。各項用途共計四項：

- (一)商業使用
- (二)住宅使用
- (三)停車及其附屬設施使用
- (四)其他

二、地面樓層數增減不超過三層，或地下樓層數不超過一層。

三、建築物變更構造形式。

### 估價時 vs. 領建照時方案



# Urban Building Capacity Transfer

分享結束，謝謝聆聽



分享人：何建築師 文群  
New Taipei City Architects Association

111年2月24日