

如何估算 容積的價值

115.09.21

圖資來源：AI協作



正心不動產估價師聯合事務所

容積是土地發展權的展現，更是衡量土地開發價值的核心，然而在近年都市開發、都更改建等新聞中，從容積率、樓地板面積、銷售面積，甚至到開發利益之間，仍有許多不同的概念需要釐清。因此，本篇將從容積的基本觀念說起，依序剖析基準容積、允建容積、總樓地板面積與銷售面積的差異；最後再以台北京華城案為例，帶大家客觀判讀容積背後的關鍵眉角！

▶ 簡報章節

01 容積(率)定義

02 基準容積&允建容積

03 增加容積&免計容積

04 總樓地板&總銷售面積

05 單價陷阱&膨脹係數

06 實例解析: 台北京華城



補充!

建蔽率

||

水平投影建築面積

基地面積

法定空地

水平投影
建築面積

基地面積

容積(率)定義

容積率

=

允建容積

基地面積



容積率200%

1,000地坪 → 2,000建坪
(允建容積)



容積率400%

1,000地坪 → 4,000建坪
(允建容積)

基準容積 vs 允建容積

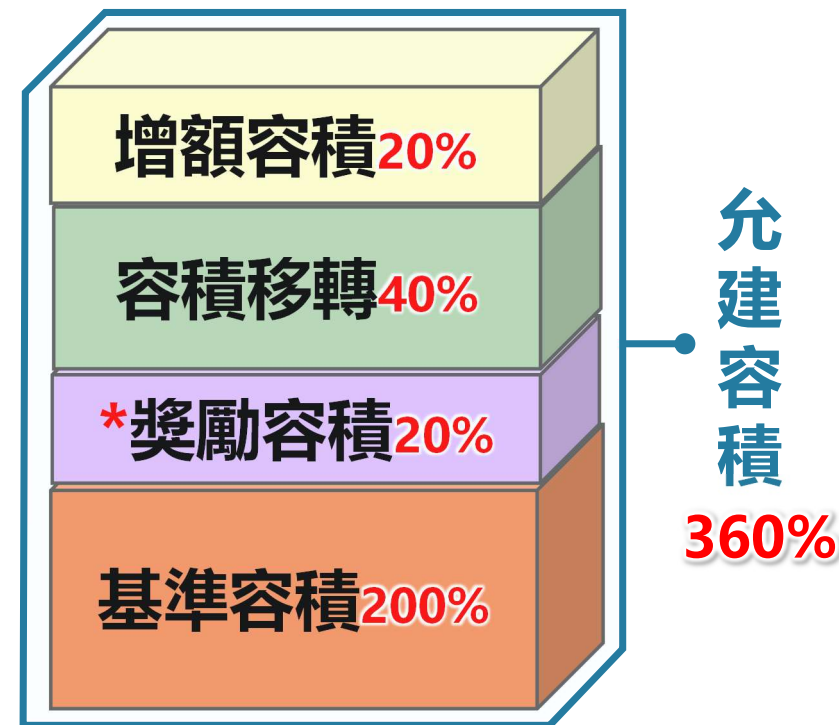
基準容積

指一塊土地依法在未獲得任何外加獎勵或容積移轉的前提下，該塊土地合法允許興建之面積上限。(土管通案規定)

允建容積

指一塊土地在基準容積之上，外加各項額度(如*獎勵容積、容積移轉、增額容積)後，實際允許申請建築之容積總量，亦即得計入容積之總樓地板面積。

*註：依建築技術規則規定獎勵容積上限為20%，然申請都更&危老則不在此限。



$$\text{允建容積} = \text{基準容積} \times (1 + \text{獎勵容積} + \text{容積移轉} + \text{增額容積})$$

$$\text{允建容積} = 200\% \times (1 + 20\% + 40\% + 20\%) = 360\%$$

允建容積應以基準容積為基礎**乘上**增加容積比例，而非直接將容積相加！



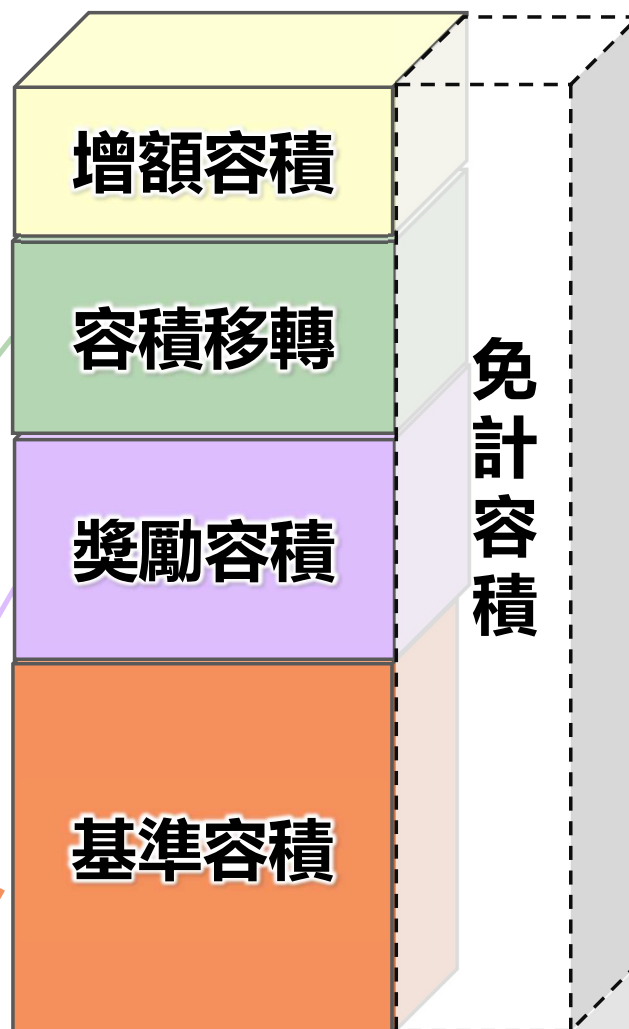
增加容積方式 & 免計容積

指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。通常帶有財務回饋、公共建設負擔或特定都市計畫變更背景，如**大眾運輸導向發展(TOD)**。

將受限制開發土地(古蹟)之發展權移出、捐贈特定公共設施保留地(**送出基地**)；或以**繳納代金**予縣市政府之方式，以換取容積至**接受基地**。

因基地或建案對公共利益(綠建築、開放空間、社會住宅、社區公益設施...等)或配合政策加速開發(時程或規模獎勵)，而依法額外給予之容積。

合法允許興建之面積上限。(通案規定)



「免計容積」法規文字表述為「**不計入容積**」，指建築內部分特定空間或構造之樓地板面積**不納入容積總樓地板面積**計算。

常見項目如下：

- ▶ **陽台**：每層陽台面積加總，在該層純室內樓地板面積的10%以內，免計容積。(若超過10%，超出的部分須計入容積總樓地板面積)。
- ▶ **樓梯間與安全梯、電梯間及梯廳、排煙室、防災中心、機電設備空間；管委員使用面積(包含休閒、交誼廳、會議室...等公設)**：總計低於該層樓地板面積10%或15%。
- ▶ **法定防空避難室、法定停車空間、地下機電設備機房**：基本上免計容積。

總樓地板面積 vs 總銷售面積

總樓地板面積(使照面積)-以牆心為界

建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。但不計入法定騎樓、雨遮、花台、露台，以及依法設置之陽台(含宜居陽台)。

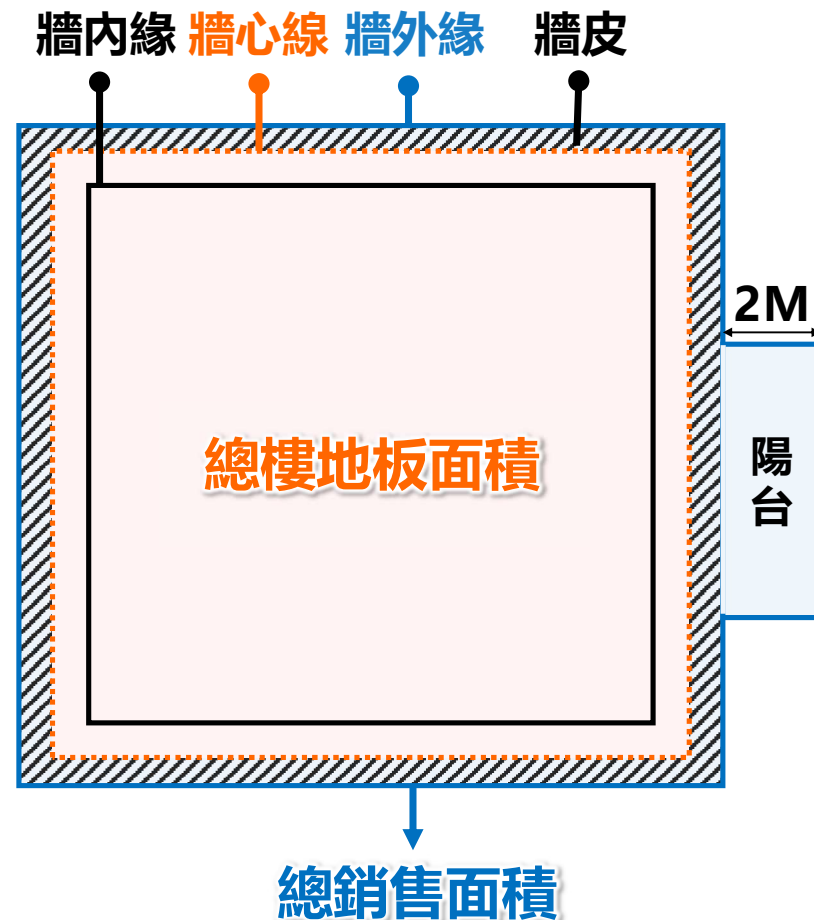
總銷售面積(登記面積)-以牆外緣為界

依法可以登記的面積，為權狀上可看到的總面積(即銷售面積)。

※以區分所有建物為例

總銷售面積=

(主建物+附屬建物+公共設施+車位面積)之總額
(專有部分)



容積單價計算



土地面積①	1,000坪
容積率②	200%
土地總價③	20,000萬元
土地單價(L) = ③ ÷ ①	20萬元/地坪
土地容積④ = ① × ②	2,000建坪
土地容積單價(B) = ③ ÷ ④	10萬元/建坪
銷售容積單價	30萬元/建坪

土地:

容積單價

土地價格 ÷ (土地面積 × 容積率)

20,000萬元 ÷ (1,000坪 × 200%) = 10萬元/建坪

土地+建物:

銷售單價

(土地容積單價 + 營造成本單價) × (1 + 管銷%) + (1 + 利潤%)

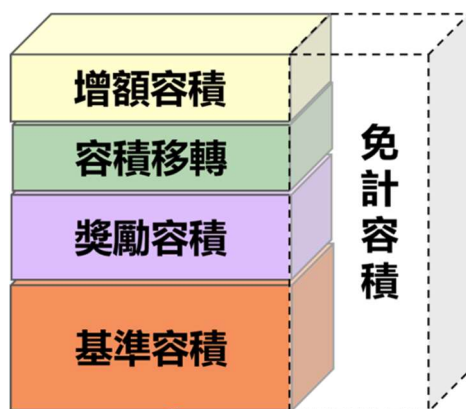
(10萬 + 10萬) × (1 + 20%) × (1 + 25%) = 30萬元/建坪

上述分析僅以允建容積基礎，然實務上實際可銷售面積 > 允建容積，若未納入免計容積(即未考量膨脹係數)，實際開發效益及土地價格恐被低估。

土地容積單價 vs 銷售容積單價



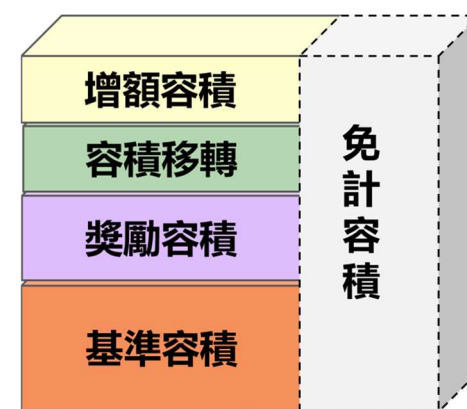
實務上，不動產市場在評估土地的容積單價時，多以允建容積為計算基礎；然而，建商最終銷售房屋時的建坪單價，實質上包含免計容積面積，因此若單純以允建容積來推算容積單價，實際的建坪單價將會被顯著高估。



允建容積：2,000坪

容積率：200%
基地面積：1,000坪
土地總價：20,000萬元

※ 允建容積2,000坪
假設免計容積為1,000坪，
即總銷面積為3,000坪



總銷面積：3,000坪

土地容積單價
土地價格 ÷ (土地面積 × 容積率)
20,000萬元 ÷ (1,000坪 × 200%) = 10萬元/建坪

銷售容積單價
(土地容積單價 + 營造成本單價) × (1 + 管銷%) + (1 + 利潤%)
(10萬 + 10萬) × (1 + 20%) × (1 + 25%) = 30萬元/建坪 (X)

土地容積單價
土地價格 ÷ (土地面積 × 容積率 + 免計容積面積)
20,000萬元 ÷ (1,000坪 × 200% + 1,000坪) = 6.7萬元/建坪

銷售容積單價
(土地容積單價 + 營造成本單價) × (1 + 管銷%) + (1 + 利潤%)
(6.7萬 + 11萬) × (1 + 21%) × (1 + 26%) = 27萬元/建坪 (✓)

*註：因增加樓地板面積，可能會提高建築樓層或增加地下室規模，使營造成本上升；同時工期延長將增加利息負擔，要求的報酬亦會相應提高。

土地開發膨脹係數



膨脹係數

非法律用語專業用詞，指實際總銷售面積(不含停車位)與允建容積之比例。膨脹係數主要受基地規模、形狀、容積率及建築配置效率影響，所產生額外之免計容積；基地規模大、形狀方整、容積率較高者，膨脹係數相對大。

膨脹係數

$$= \frac{\text{專有部分}^{\text{註1}} + \text{共有部分}^{\text{註2}}}{\text{主建物}} = \frac{\text{實際總銷面積(不含停車位)}}{\text{允建容積}}$$

銷坪 (總銷售面積)

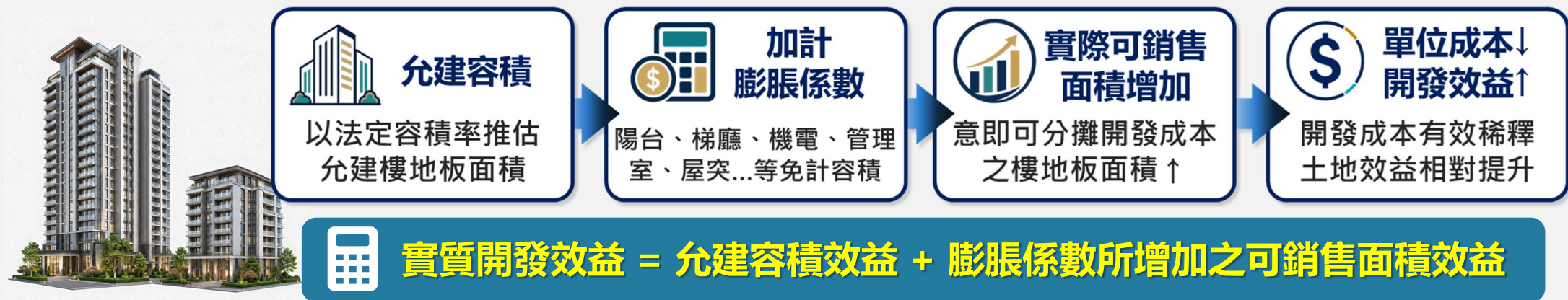
$$= \text{主建物坪數} \times \text{膨脹係數}$$

► 舉例

允建容積2,000坪(即室內面積)，建商將陽台、梯廳、地下室(不含停車位)等免計容積面積最大化，最後銷售總面積為3,000坪，則膨脹係數為1.5。

*註1：專有部分=主建物+附屬建物。*註2：共有部分亦稱公共設施(不含停車空間)。

膨脹係數將進一步放大土地效益



允建容積提高，除直接增加樓地板面積外，若再納入免計容積所形成之膨脹效果，將稀釋單位成本、提升土地效益，同時開發商可承擔較高之土地取得價格，進而推升地價。

土地開發坪效倍數比



坪效 倍數比

非法律用語專業用詞，建案規劃之「實際總銷售面積」與「基地土地面積」之比率，用以彌補官方「法定容積率」未計入超額容積與免計容積之局限，本指標能精準反映土地平面轉立體之「銷坪膨脹效應」，又稱為**倍數比**。簡言之，**一坪土地，可以蓋多少坪建物？**

坪效倍數

$$= \frac{\text{實際總銷面積(不含停車位)}}{\text{基地面積}}$$

$$= \frac{\text{基準容積率} \times (1 + \text{獎勵}\% + \text{容移}\% + \text{都更or危老}\%) \times \text{膨脹係數}}{\text{允建容積率}} \div 100\%$$

►舉例

1,000坪基地面積，基準容積率200%，另取得10%獎勵容積、30%容積移轉、30%都更獎勵，並以膨脹係數1.5計算，**坪效倍數比** $= 200\% \times (1 + 10\% + 30\% + 30\%) \times 1.5 \div 100\% = 5.1$ ，即每1坪土地，約可開發5.1建坪的建築面積。因此，該基地可興建5,100坪(約5倍)總銷售面積(不含車位)。

台北京華城案(1)-20%獎勵容積的實際獲利?

容積演變

76年	300%	使用分區為第三種工業區
80年	392%	捐贈30%土地做為公園用地 使用分區變為商三，容積率560% $560\% \times 70\% = 392\%$
107年	560%	監察院認定基準容積率為560%
109年	840%	北市府批准20%獎勵容積， 再購入取得30%容積移轉



基地面積
約5,000坪

$$560\% \times (1 + 20\% + 30\%) = 840\%$$

允建容積率為840%



允建容積
42,000坪

20%獎勵容積的爭議

30%容積移轉

20%獎勵容積

基準容積560%

最終容積率
840%

容積率增加 $560\% \times 20\% = 112\%$

允建容積增加 $5,000\text{坪} \times 112\% = 5,600\text{坪}$

台北京華城案(2)-20%獎勵容積的實際獲利?

01. 試算資料

爭議



容積率增加
112%



允建面積增加
5,600坪



銷售單價
200萬/建坪

02. 假設膨脹係數



膨脹係數

$$= \frac{\text{實際總銷面積}}{\text{允建容積}}$$

1.4~1.8

03. 新增112%容積率之總銷試算

若以膨脹係數1.6估算，新增112%容積率之總銷金額為：

$$\text{增加面積} \times \text{膨脹係數} \times \text{建坪單價} \\ 5,600\text{坪} \times 1.6 \times 200\text{萬/建坪} \\ = \underline{179.2\text{億元}}$$

膨脹係數	增加部分總銷
1.4	156.8億元
1.6	179.2億元
1.8	201.6億元

台北京華城案(3)-20%獎勵容積的實際獲利?



從總銷金額到開發淨利

總銷 ≠ 淨利

尚有營造和營銷成本、資金風險貼水等因素，增加的總銷並非淨利



▶ 若暫以總銷之25%作為利潤試算：

增加部分總銷	利潤率	試算淨獲利
156.8億元	25%	39.2億元
179.2億元		44.8億元*
201.6億元		50.4億元

* 淨利 = 總銷179.2億元 x 利潤率25% = 44.8億元

若僅聚焦於20%獎勵容積，**新增總銷約在150~200億元間**，若暫以總銷的25%作為利潤率基準試算，**淨獲利約為40~50億元**，皆與外界指稱本案因獎勵容積而增加之獲利落差甚大。



🔍 | 正心不動產專題懶人包 #02

THANK YOU



欲定期收到最新的臺中房市分析資料及不動產相關活動訊息，請加入正心Line@，亦可上本所官網、臉書、Instagram瀏覽。

