

臺北市建築基地開發許可回饋辦法

中華民國109年11月18日臺北市府(109)府法綜字第1093053053號

令修正發布第一條、第五條、第十五條條文

- 第一條 本辦法依臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱本自治條例）第八十條之二第四項規定訂定之。
- 第二條 本辦法所稱開發人，指建築法第十二條所稱之起造人。
- 第三條 本自治條例第八十條之二第三項所稱公有出租住宅、公共服務空間、社會福利文化設施及都市建設，其需求類型及規模由臺北市府（以下簡稱本府）每年定期公告。
開發人得向本府提出申請，增加前項公告項目。
- 第四條 適用本自治條例第八十條之二之申請案件，應經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議通過，並經本府核定。
- 第五條 申請依本自治條例第八十條之二優惠之容積，併同其他法規獎勵容積（不含都市更新獎勵容積）之額度，以原基準容積之百分之五十為限。
前項獎勵容積額度計算方式如下：
$$\Delta V = \Delta V_0 + \Sigma V \leq V \times 50\%$$
$$\Delta V_1 + \Delta V_2 \leq V \times 30\%$$
$$V$$
：原基準容積。
$$\Sigma V$$
：依其他法規獎勵容積，但不含都市更新獎勵容積。
$$\Delta V$$
：建築基地總容積放寬額度，以原基準容積之百分之五十為限。
$$\Delta V_0 = \Delta V_1 + \Delta V_2$$
：依地區都市計畫情況可得之放寬容積。
$$\Delta V_1$$
：依地區都市計畫情況可得放寬容積參數之一：其計算方式詳附表一及附表二。
$$\Delta V_2$$
：依地區都市計畫情況可得放寬容積參數之二：為因應建築基地開發對環境之影響，委員會得視開發人回饋設施之種類及規模，酌予增減容積額度。
- 第六條 適用本辦法之建築基地，其建築物高度放寬為建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。
- 第七條 建築基地回饋價值依下列公式計算：
回饋價值＝依本辦法優惠容積所增之淨收益×百分之七十＝（容積放寬後開發淨收益－容積放寬前開發淨收益）×百分之七十＝〔（容積放寬後總銷金額－土地成本－容積放寬後營建及管銷等成本）－（容積放寬前總銷金額－土地成本－容積放寬前營建及管銷等成本）〕×百分之七十

前項土地成本前後抵銷，其他項目之計算如下：

$$\text{總銷金額} = \sum S_i F_i + NP$$

營建及管銷成本 = 營造成本（以工程成本加計營建管理費計算） + 設計費用 + 營建融資利息成本 + 管銷成本

$$\text{營造成本} = (1 + M) C \sum F_i$$

$$\text{設計費用} = D (1 + M) C \sum F_i$$

$$\text{營建融資利息成本} = R r (1 + M) C \sum F_i$$

$$\text{管銷成本} = A \sum S_i F_i$$

F：各層樓地板面積(m²)

S：各層樓地板面積之單位價格(元/m²)，由開發人提出，再於委員會中審議決定。

N：開發案總停車位個數

P：停車位價格，由開發人提出，再於委員會中審議決定。

i：樓層數

M：營建管理費用率

D：設計費用率

R：營建融資成數

r：融資年利率

A：管銷成本率

C：單位工程成本(元/m²)

第二項運算參數中之M、D、R、r、A、C，其數值由本府每年定期公告，必要時本府並得配合產業環境之變化適時調整。

第八條 依前條規定計算所得之回饋價值，應依下列公式換算成回饋樓地板面積：回饋樓地板面積 = 回饋價值 ÷ 前條之 S

第九條 建築基地開發已依其他獎勵規定回饋之樓地板，其面積不計入本辦法之回饋樓地板面積。

第十條 建築基地開發回饋之樓地板面積，應包括應有之土地持分；其計算方式如下：土地持分 = 回饋樓地板面積 ÷ 總樓地板面積

第十一條 建築基地開發回饋之樓地板面積，未達第三條公告之規模者，應以代金方式回饋。

建築基地開發以代金方式為回饋者，應依下列公式換算回饋金額：

$$\text{代金} = (\text{應回饋樓地板面積} - \text{實際回饋樓地板面積}) \times \text{第七條之 S}$$

第十二條 開發人應於領得建造執照前，與本府簽訂開發協議書，並於領得使用執照三個月內完成回饋事項。建築執照需註明回饋設施用途及項目。前項協議書應依行政程序法規定，約定該協議書得為強制執行之執行名義。

- 第十三條 前條所稱回饋事項，指於建築執照載明，開發人於申請建物所有權第一次登記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列本府為建築物所有權第一次登記申請人，就回饋之樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記為臺北市所有。
- 第十四條 建築基地開發之回饋以代金方式繳納或需以代金補足回饋樓地板面積者，應於繳納完畢後，始核發使用執照。
- 第十五條 本府收取之回饋代金，應納入臺北市都市更新基金，其支用依臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例第四條第一項第五款規定辦理。
- 第十六條 本府依本辦法取得之回饋樓地板面積，得視其使用性質交由各目的事業主管機關使用管理維護。
- 第十七條 本辦法自發布日施行。

附表一 容積放寬之都市計畫情形評定基準表

評定項目	評定基準	評分 得分
建築基地周 邊道路狀況	建築基地臨接較寬道路面寬未達十六公尺	0
	建築基地臨接較寬道路面寬在十六公尺以上，且建築基地面臨三十公尺以下道路	1
	建築基地臨接較寬道路面寬在十六公尺以上，且建築基地面臨超過三十公尺道路；或建築基地臨接面前道路面寬在十六公尺以上，且臨接、面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等永久性空地	2
建築基地周 邊公共設施 環境	建築基地距離三〇〇公尺範圍內有廣場、學校、公園等任二公共設施	0
	建築基地距離三〇〇公尺範圍內有廣場、學校、公園等任一公共設施	1
	建築基地距離三〇〇公尺範圍內無廣場、學校、公園等任一公共設施	2
是否申請其 他獎勵	申請臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之獎勵	0
	申請其他獎勵	1
	無申請任何獎勵	2
原基準容積 率高低	基準容積率在百分之六〇〇以上	0
	基準容積率在百分之三〇〇以上未達百分之六〇〇	1
	基準容積率未達百分之三〇〇	2

附表二 容積放寬評分得分與放寬額度對照表

評分總分		1	2	3	4	5	6	7	8
放寬額度 佔原有基 準容積比 例	0	三%	六%	九%	十二 %	十五 %	十八 %	二十 一%	二十 四%

「臺北市建築基地開發許可回饋辦法」第7條第2項「營建管理費用率」、「設計費用率」、「營建融資成數」、「融資年利率」、「管銷成本率」、「單位工程成本」計6項運算參數數值暨採計方式公告

參數	數值暨採計方式
D：設計費用率	本項依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」附表一相關規定辦理。
C：單位工程成本(元/m ²)	本項採最近1次公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」辦理。至有關特殊建築開發案件不屬前述工程造價基準，則比照都市更新審議模式，由設計單位提出工程造價詳細分析、估算及說明，並由都市設計審議委員會依個案實際狀況審議通過後採計。
R：營建融資成數	本項以50%採計。
A：管銷成本率	本項以11%計算。
r：融資年利率	以五大銀行(台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)牌告基本放款利率平均值計算。
M：營建管理費用率包括「工程專案管理費用」及「營建過程衍生之其他負擔費用」	1.「工程專案管理費用」依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」附表三相關規定辦理。 2.「營建過程衍生之其他負擔費用」包括「自有資金利息成本」及「其他不可預期之成本負擔」，前項以營造成本的0.5%採計，後項以前一年度財政部公布之「不動產投資興建及租售」同業利潤標準採計。