

中國文化大學環境設計學院

市政暨環境規劃學系

碩士論文

Graduate Institute Of Urban Affairs And Environmental


Planning College Of Environmental Design

Chinese Culture University

Master Thesis

就法制面探討台北市現行之容積移轉制度

Discuss The Current Legal System In Taipei On The TDR



王凱弘

KAI-HUNG WANG

指導教授：陳博雅副教授

Advisor Professor : BOR-YEA CHEN

中華民國一百年一月

January. 2011

# 中國文化大學

碩士學位論文

就法制面探究台北市現行容積移轉制度

研究生：王凱弘

經考試合格特此證明

口試委員：

何天三  
陳博雅  
吳清輝

指導教授：

陳博雅

所長：

吳清輝

口試日期：中華民國 99 年 12 月 25 日

## 謝誌

首先誠摯的感謝指導教授陳博雅老師悉心的教導使我得以一窺都市計畫領域的深奧，並不時的討論及指點我研究論文正確的方向，使我在這些年中獲益匪淺。老師對學問的嚴謹更是我學習的典範。

本論文的完成另外亦得感謝何天河老師與吳清輝老師。因為有你們的體諒及幫忙，使得本論文能夠更完整而嚴謹。

兩年半裡的日子，研究室裡共同的生活點滴，學術上的討論、趕作業的革命情感，感謝眾位學長、同學的共同砥礪，你們的陪伴讓兩年的研究生活變得絢麗多彩。

感謝基政、兆慶學長與我共同討論研究，也感謝同學原榮的幫忙鼓勵。

感謝親愛的老婆與可愛的孩子在背後的默默支持，更是我前進的動力，沒有你們的體諒、包容，相信這兩年半的生活將是很不一樣的光景。

最後，謹以此文獻給我摯愛的雙親。



## 目 錄

摘要	-----	V
<b>第一章 緒論</b>	-----	<b>1</b>
第一節 研究動機與目的	-----	1
第二節 研究內容與範圍	-----	5
第三節 研究方法與流程	-----	11
第四節 研究限制	-----	13
<b>第二章 相關理論及文獻</b>	-----	<b>14</b>
第一節 發展權相關理論及文獻	-----	14
第二節 國內外發展權容積移轉相關文獻	-----	28
第三節 國內容積移轉相關文獻	-----	32
第四節 小結	-----	33
<b>第三章 國內外容積移轉法制分析</b>	-----	<b>35</b>
第一節 國外容積移轉法制分析	-----	35
第二節 國內容積移轉法制分析	-----	37
第三節 台北市容積移轉法制問題分析	-----	44
<b>第四章 台北市容積移轉機制差異與比較</b>	-----	<b>46</b>
第一節 台北市容積移轉機制之比較	-----	48
第二節 台北市大同區「新芳春茶行」案檢討	-----	54
第三節 小結	-----	57
<b>第五章 台北市案例分析與深度訪談</b>	-----	<b>58</b>
第一節 模擬分析	-----	58
第二節 案例分析	-----	68
第三節 深度訪談設計與結果分析	-----	131
第四節 台北市容積移轉制度課題與對策	-----	135
<b>第六章 結論與建議</b>	-----	<b>138</b>
第一節 結論	-----	138



第二節 建議	-----142
第三節 後續研究	-----144
參考文獻	----- 參考文獻-II
附件一 送出基地三處投報分析表	
附件二 接受基地二十七處投報分析表	



## 圖目錄

圖一	擬定台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案示意圖-----	7
圖二	台北市「新芳春茶行」外觀圖-----	8
圖三	台北市中正區衡陽路歷史建築分佈圖-----	8
圖四	研究流程圖-----	12
圖五	容積移轉示意圖-----	25



## 表目錄

表一	發展權相關文獻表	27
表二	國內容積移轉相關文獻表	32
表三	台北市送出基地與接受基地容積移轉限制條件彙整表	47
表四	新舊制計算公式差異比較表	48
表五	新芳春茶行歷史性建築演進過程表	56
表六	古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區內歷史建築送出基地模擬分析表	59
表七	大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築送出基地模擬分析表	60
表八	公共設施保留地送出基地模擬分析表	61
表九	住三土地（容積率 225% 公告現值 15 萬/M <sup>2</sup> ）送出基地模擬分析表	62
表十	住四土地（容積率 300% 公告現值 20 萬/M <sup>2</sup> ）送出基地模擬分析表	63
表十一	商三土地（容積率 560% 公告現值 30 萬/M <sup>2</sup> ）送出基地模擬分析表	64
表十二	住三土地、住四土地及商三土地接受基地模擬分析表	65
表十三	送出基地北市大同區迪化一小段（歷史建築）案容積操作分析表	69
表十四	送出基地北市大同區迪化二小段（歷史建築）案容積操作分析表	70
表十五	送出基地北市中正區城中二小段（歷史建築）案容積操作分析表	71
表十六	接受基地利用新、舊制計算公式移轉總值可接受交易成數之比較表	127

## 摘 要

本研究使用之適用計算公式：

一、古蹟土地容積移轉辦法（以下簡稱舊制計算公式），適用公式為下：

$$\begin{aligned} & \text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值} \\ = & \text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值} \end{aligned}$$

二、大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點（以下簡稱舊制計算公式），

適用公式為下：

$$\begin{aligned} & \text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值} \\ = & \text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值} \end{aligned}$$

三、都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱新制計算公式），適用公式為下：

$$\begin{aligned} & \frac{\text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值}}{\text{送出基地之容積率}} \\ = & \frac{\text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值}}{\text{接受基地之容積率}} \end{aligned}$$

根據上述兩種計算公式比較，在容積移轉換算過程中，新制計算公式與舊制計算公式在試算上發現送出基地（地主）與接受基地（建商）在送出和接受容積量體與實質移轉價值之差異比較，產生不平衡的現象。即經修訂後的新制計算公式，對送出基地（擁有歷史建築之私有地主）產生較不划算的收益總額，使之不願保存其歷史建築，恐導致其歷史建築將逐漸地消失；相對地，對接受基地（建商）而言，則可謀取較有利的收益總額，因而喪失地主與建商之間的利益公平性。

就經濟效益考量，接受基地（建商）在作容積移轉形式考量時，應只會依新制計算公式作為最佳選擇，而且是以移轉道路用地或公園綠地等公共設施保留地作為優先考量順序。而對於古蹟或歷史建築則因尚需負擔修復費用，使其成本提高，並由於都市設計審議作業過長，申辦過程繁瑣，而敬謝不敏，進而產生排擠

效應。

因此，依上述兩種移轉公式適用地區，就台北市而言，單就送出基地部分在歷史建築部分獨厚大稻埕歷史風貌特定專用地區，而對於大稻埕歷史風貌特定專用地區以外之區域則恐有不平之鳴，更導致私有之歷史建築難以保存。

本研究藉由文獻回顧協助檢討規劃背景與需求，作為後續相關研究分析之基礎，再針對各案例之細部數據資料進行整理，並進行深入的比較分析，以作為後續制度實施課題之分析基礎。

運用深度訪談方式，針對擁有私有古蹟或歷史建築之地主（送出基地）、建商（接受基地）、學者專家、政府行政承辦單位等對象，了解發展上遇到的問題與執行上的阻礙，並加以彙整分析，提供較具體可行性規劃方案之方法。

最後，本研究自台北市十二個行政區內，於各行政區內列舉出二到三個案例個案，並利用敏感度分析，分析容積移轉制度在接受基地可承受交易之容積成數之比例，探究容積移轉之可行性。

**關鍵字：容積、送出基地、接受基地、容積移轉、容積率、土地公告現值、發展權移轉（Transfer of Development Rights）**

## Abstract

The applicable calculation formula adopted in this research is:

1. The applicable formula for plot ratio transfer of ancient relics (hereinafter briefed as old formula):

**Migrating plot ratio of outbound land base × announced current land value of outbound land base**

**=Transplanted plot ratio of inbound land base × announced current land value of inbound land base**

2. The applicable formula for the plot ratio transfer of designated Dadaocheng relic ambiance zone(hereinafter briefed as old formula):

**Migrating plot ratio of outbound land base × announced current land value of outbound land base**

**=Transplanted plot ratio of inbound land base × announced current land value of inbound land base**

3. The applicable formula of plot ratio transfer of Urban Development Guidelines (hereinafter briefed as new formula):

**Migrating plot ratio of outbound land base X announced current land value of outbound land base**

**Plot ratio of outbound land base**

**= Transplanted plot ratio of inbound land base X announced current land value of inbound land base**

**Plot ratio of inbound land base**

It has been detected from conducting comparisons on those two calculation formula in terms of outbound and inbound plot volume and physical transfer value difference that there is imbalance between outbound land base (land owner) and inbound land base (the construction company). As the newly-amended calculation formula leads to unfair total profitability in term of evaluating the outbound land base, there thus occurs a reluctance for preserving the historical relics and a tendency for causing the historical building relics vanishing gradually. Relatively, the total profitability for the inbound land base (the construction company) is more advantageous, the interest sharing fairness between the construction company and land owner is thus eroded.

In term of evaluating profitability, the newly-amended formula shall be certainly

adopted as the best selection for assessing the plot ration transfer method of the inbound land base (the construction company) in which transferring such public facilities as land reserved for road or green land and parks shall be the prior selection. As the repair costs for relics or historical buildings are not fully subsidized by the government, and the total costs would be higher, there thus have an absolutely high tendency for rejection and crowding-out effect would occur subsequently.

As the advantageous profitable of outbound land base of those two aforesaid transfer formulas is applicable only to the designated Dadaocheng relic ambiance zone in Taipei city, it results in unfairness for other areas and less possibility of preserving private historical buildings. The reviews for reference documents have been applied in exploring planning background and requirements in this research as to the analysis foundation for subsequent relevant researches. There have also organized detailed statistics of each case and conducted thorough comparisons among cases as to create the analysis foundation for subsequent projects in the future.

After conducting the in-depth interviews with land owners owning private historical relics or buildings (outbound land base), the construction companies (inbound land base), experts and scholars, and government administration competent authorities, it has thus discovered in this research the problems of the project development and execution difficulty and also summarized and analyzed as to provide more feasible planning methods for submitting proposals.

Finally, among twelve administration districts of Taipei city, 2~3 cases in each district have been cited in this research and the sensitivity analysis has been conducted to analyze how much ratio the plot ratio transfer system can contribute to acceptable proposal for the plot ratio in term of the inbound land base as to explore the feasibility of plot ratio transfer.

Keywords: Plot Capacity, Outbound Land Base, Inbound Land Base, Plot Ratio Transfer, Plot Ratio, Announced Current Land Value, Transfer of Development Rights

# 第一章 緒論

## 第一節 研究動機與目的

### 壹、研究動機

容積移轉為都市成長管理中屬於一種「無中生有」並可供靈活運用的工具之一，可謂為土地容積之乾坤大挪移。依據現行相關法令之規定，容積移轉適用範圍包含古蹟、具有保存價值之歷史性建築土地、供公共空間使用之土地及都市計畫公共設施保留地（含未徵收道路用地）等。

本研究係從土地開發過程中，發現現行容積移轉制度竟有多種換算公式，以台北市為例，其適用法令有：

- (一) 古蹟土地容積移轉辦法
- (二) 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點  
(以上兩者計算公式暫稱為舊制計算公式)
- (三) 都市計畫法容積移轉實施辦法（以上暫稱為新制計算公式）

其適用計算公式主要差異為新制計算公式須再除以容積率之因子。

本研究透過詳細模擬比較送出基地與接受基地在新、舊制計算公式之差異，從中發現諸多不合理及排擠效應現象。

此二種容積移轉計算法換算過程中，送出基地(指擁有歷史建築之私有地主)與接收基地(指建商)間產生極大之變化。即經修訂後的新制計算公式，對送出基地產生較不划算的收益總額，使之不願保存其歷史建築，恐導致歷史建築將逐漸消失；相對地，經修訂後的新制計算公式，對接受基地而言，則可謀取較有利的收益總額，因而喪失地主與建商之間的利益公平性。

就經濟效益考量，接受基地作容積移轉考量時，應會依新制計算公式作為最佳選擇，而且是以移轉道路用地或公園綠地等公共設施保留地做為優先考量；而對於移入古蹟或歷史建築之容積移轉作業，則因其送出基地尚需負擔修復費用，使其成本提高，並由於都市設計審議作業過長，申辦過程繁瑣，而敬謝不敏，進



而產生排擠現象，更因此導致私有之歷史建築因未能給予較有利的獎勵措施，造成擁有之地主因不願意配合修護保存，而使之逐漸消失殆盡。

另依其移轉公式適用地區之差異，單就台北市而言，在歷史建築部分獨厚大稻埕歷史風貌特定專用地區，而對於大稻埕歷史風貌特定專用地區以外之區域則恐有不平之鳴。更導致大稻埕歷史風貌特定專用地區以外地區之私有歷史建築難以保存，如此有失公允之法令，應受政府相關部會重視之課題。

另有關於容積移轉延伸之議題諸如：

- (一) 以公告土地現值作為容積移轉價值評估基礎之不合理現象？其計算公式合理否？有無其他可修正之處？
- (二) 容積移轉程序複雜，如何委託專業規劃申請及發包維護？
- (三) 容積移轉市場封閉，資訊不透明，大多依賴仲人媒合，且移轉價格紊亂，缺乏公信力，如何解決？
- (四) 其他

本研究針對上述諸多議題有著許多的問題與看法，遂對於此課題產生興趣，進而延伸做此計畫之研究動機。

因此，本研究主要針對中央與地方之不同的法源所產生對於送出基地(地主)與接受基地(建商)之間不平衡的結果，進而探討其中所衍生出的議題，並探討如何找到一個適當的方式來替代目前法令所產生的缺失。計畫研究以台北市之容積移轉為例，將容積移轉現行法令中的法源來做比較，並針對其中的實質性與可行性加以探討。

一、適用法源：

(一)文化資產保存法  $\Rightarrow$  古蹟土地容積移轉辦法(1998.09.07 發布、1999.10.04 修正)

(二)都市計畫容積移轉實施辦法  $\Rightarrow$  大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點(1998.09.07 發布、1999.10.04 修正，另於 2004.06.30 修正)

(三)都市計畫容積移轉實施辦法  $\Rightarrow$  都市計畫容積移轉實施辦法(1999.04.06 發布、2004.06.30 修正)、台北市都市計畫容積移轉審查許可條件(2006.09.25 發布施行、2008.04.29 修正公布、2008.04.30 施行)

二、適用計算公式：

(一)古蹟土地容積移轉辦法(以下簡稱舊制計算公式)：適用公式為下：

$$\begin{aligned} & \text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值} \\ & = \text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值} \end{aligned}$$

(二)大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點(以下簡稱舊制計算公式)：

適用公式為下：

$$\begin{aligned} & \text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值} \\ & = \text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值} \end{aligned}$$

(三)都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱新制計算公式)適用公式為下：

$$\begin{aligned} & \frac{\text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值}}{\text{送出基地之容積率}} \\ & = \frac{\text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值}}{\text{接受基地之容積率}} \end{aligned}$$

## 貳、研究目的

根據前述之研究動機，本研究目的包含下列幾項：

- 一、整理相關理論與文獻，以提供我國現行容積移轉之參考與改進。
- 二、藉由案例之分析研究，瞭解市場需求與機制運作之相關課題，透過實質數據與個案背景資料之歸納整合，提出解決現行制度窒礙之建議。
- 三、提出符合現行市場機制之容積移轉適用計算公式建議方案，提供未來容積移轉制度改良或推動之參考。



## 第二節 研究範圍與內容

### 壹、研究範圍

#### 一、主題範圍

本研究係以容積移轉法令等規範做為探討範圍，主要研究之法令有：

- (一) 古蹟土地容積移轉辦法
- (二) 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點
- (三) 都市計畫容積移轉實施辦法

等上述法令辦法，並針對其制度規範延伸等法令作為其界定範圍。

#### 二、空間範圍

本研究做為學術研究因受限於時間性以及經費上的限制，故將研究範圍擬定以台北市為主，並將其分為：

- (一) 送出基地
  - (1) 大稻埕歷史風貌特定專用地區範圍內歷史街區及其歷史建築部分
  - (2) 大稻埕歷史風貌特定專用地區範圍以外之歷史建築部分
  - (3) 公共設施保留地

等上述三大類。

- (二) 接受基地

以台北市為範圍（同一細部計畫可作為容積移轉指定區域為其依據）。

而以個案分析比較現行容積移轉機制，針對目前法制面在其案例中的影響或其有所不足之處加以探討，並就容積移轉制度與執行機制之論述，以台北市為範圍，主要分為兩部分：

### (一) 送出基地

#### 1. 模擬案例分析

本研究以模擬案例作其分析比較，將其案例分別作為大稻埕歷史風貌特定專用地區範圍內之歷史建築（適用舊制計算公式）及大稻埕歷史風貌特定專用地區範圍外之歷史建築（適用新制計算公式）與公共設施保留地（適用新制計算公式）等三種模式的容積操作分析比較。

#### 2. 實質案例分析

本研究在實質案例中，彙整三個案例分析其容積移轉操作可行性分析。其中兩個位於大稻埕歷史風貌特定專用地區範圍內之歷史建築（適用舊制計算公式），一個位於大稻埕歷史風貌特定專用地區範圍外之歷史建築（適用新制計算公式）。

### (二) 接受基地

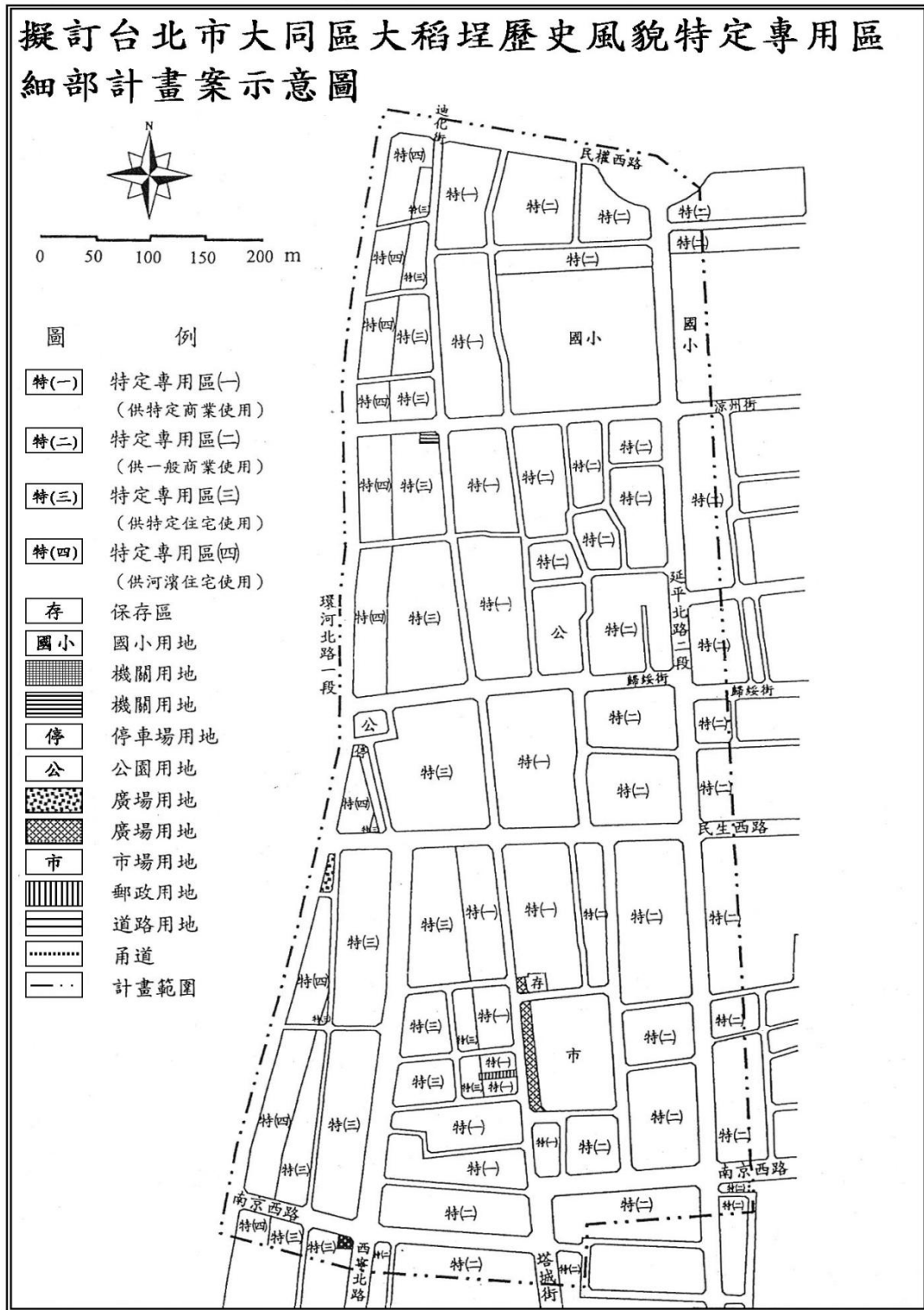
#### 1. 模擬案例分析

本研究以模擬案例作其分析比較，將其案例分別作為適用舊制計算公式及適用新制計算公式等模式的容積移轉操作分析比較。

#### 2. 實質案例分析

本研究以台北市十二個行政區界作為劃分，於各個行政區列舉出二至三件個案資料，共二十七個案例，作投報試算分析，並針對個案資料分別以舊制計算公式之容積移轉方式與新制計算公式之容積移轉方式作比較分析，再以個案容積移轉之公告現值進行成數分析，得出各行政區在試算公式上應修正之調整基數。

1. 台北市大稻埕歷史風貌特定專用區。計畫面積約為 40.48 公頃。



圖一 擬定台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案示意圖

資料來源：台北市都市發展局





### 三、時間範圍

我國容積移轉制度最早出現於西元 1996 年，由立法委員提出制定於西元 1982 年之文化資產保存法之增訂草案，引入容積移轉之方法，其以此方式給予古蹟所有權人適當之補償。

又於西元 1998 年間制定都市更新條例，規範其相關事項，並自文化資產保存法內隱入容積移轉之概念，規定第四十五條：「更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部分或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。」

並於西元 1999 年由內政部將容積移轉概念導入，以期有效解決公共設施保留地之徵收問題，並因此而制定「都市計畫容積移轉實施辦法」。

至此，我國容積移轉制度之發展，以不侷限僅對於古蹟等保存目的而進行容積移轉，已將其目的與手段加以擴張運用之都市發展。因此，本研究以西元 1982 年之文化資產保存法容積移轉概念之起源為起點，進而探討我國容積移轉制度至今的演變。



## 貳、研究內容

本研究之主要分析內容包含下列幾項：

### 一、相關理論及文獻

整理國內、外發展權容積移轉相關之文獻，藉此了解發展權容積移轉之緣起與背景，以提供本研究探討我國現行容積移轉制度，並對本研究立下容積移轉研究之基礎。

### 二、國內外容積移轉法制分析

針對國內、外發展權容積移轉相關法制進行整理與分析，以提供我國現行容積移轉制度之探討，進而了解因應地區與時期不同而訂定之容積移轉制度，為本研究立下研究基礎。

### 三、台北市容積移轉機制差異與比較

比較早期法令規定「古蹟土地容積移轉辦法」、「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」（以上稱舊制計算公式），與「都市計畫容積移轉實施辦法」（以上稱新制計算公式）的適用計算公式之差異進行探討。

### 四、台北市案例分析

就台北市地區進行申請個案之現況調查分析，建立申請案例之基礎資料，並針對個案之區位、容積移轉量、建築屬性及其交易價格等進行歸納分析，以作為後續制度執行相關課題之分析基礎。

### 五、容積移轉制度課題與對策

承續前述對於個案之分析，進行容積移轉實施課題之檢討，就市場面、法制面、管理面等角度進行分析，並提出建議對策，作為提出整體執行方案之參考依據。

## 第三節 研究方法與流程

### 壹、研究方法

#### 一、文獻回顧

蒐集與本研究相關之文獻參考資料，涵蓋相關法源、相關案例、相關理論、歷史沿革…等。藉由文獻回顧協助研究瞭解與檢討規劃背景與需求，作為後續相關研究分析之基礎。

#### 二、歸納分析

為對台北市各申請案件之容積移轉送出與接受量、公告現值與送出、接受基地之區位、使用分區、建物屬性等進行比較分析，以瞭解容積移轉制度之實際執行面向之課題。本研究將對各案例之細部數據資料進行整理，並進行深入的交叉分析，以作為後續制度實施課題之分析基礎。

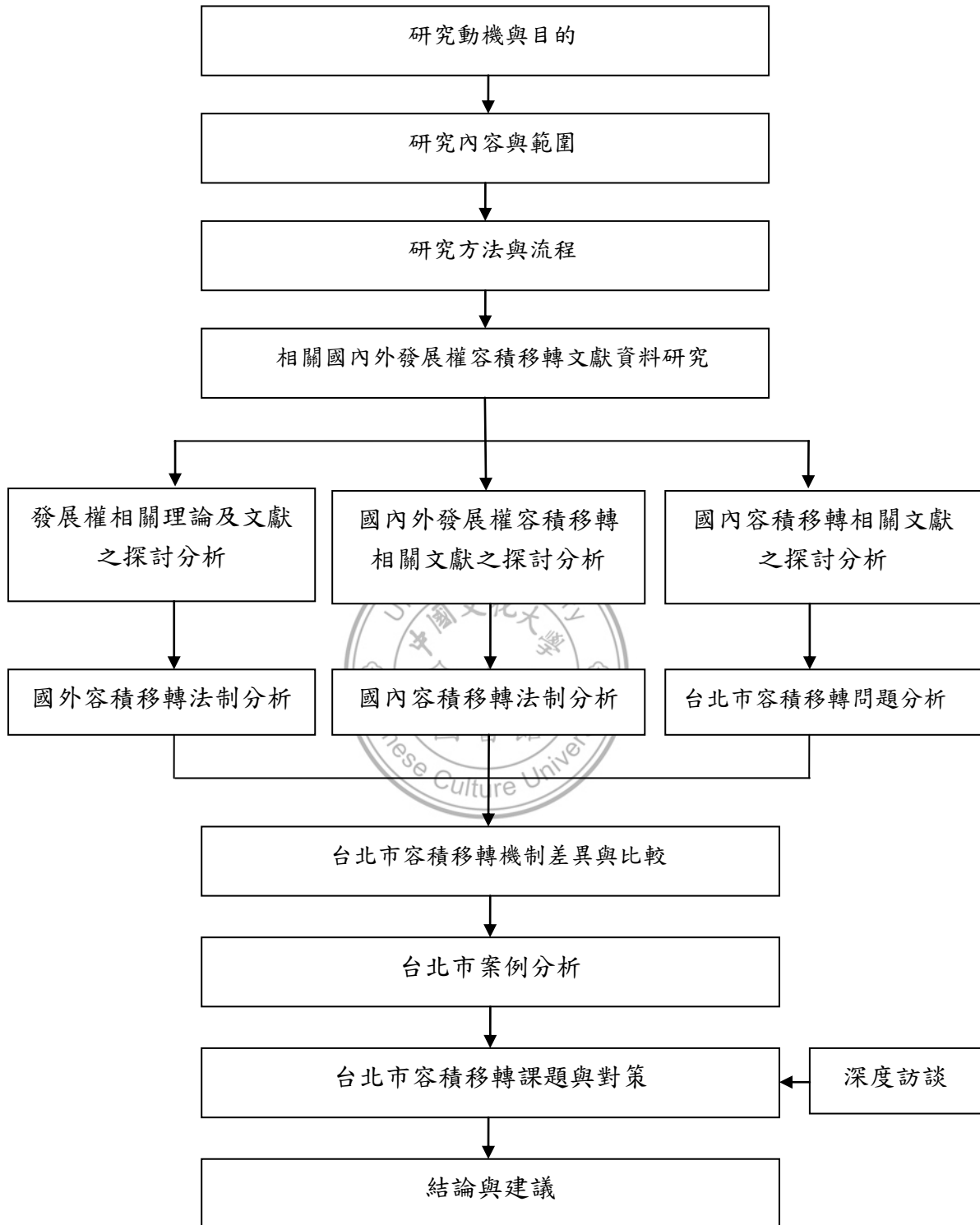
#### 三、深度訪談

對擁有古蹟或歷史建築之私有地主（大稻埕地區現住戶地主、其他地主）、建商、學者專家、政府行政單位…等對象，做深度訪談，瞭解發展上遇到的問題與執行上的阻礙，並加以彙整分析，提供較具體可行性之方案。

#### 四、案例分析

本研究自台北市十二個行政區內，於各行政區列舉出二到三個案例個案分析，並利用敏感度分析，分析容積移轉制度在接受基地購買容積成數之比例，探究容積移轉之可行性。

## 貳、研究流程



圖四 研究流程圖

資料來源：本研究繪製

#### 第四節 研究限制

本研究為學術性的研究論文，受限於時間性以及經費上的限制，因此將研究範圍擬定以台北市為主，因其為我國目前容積移轉經驗較豐富之地區，而台北市之容積移轉制度施行可分為：

- (一) 古蹟及大稻埕歷史風貌特定專用地區範圍內之歷史建築（舊制計算公式）
- (二) 大稻埕歷史風貌特定專用地區範圍外之歷史建築（新制計算公式）
- (三) 公共設施保留地（新制計算公式）

等三大類，並比較在容積移轉中新制及舊制計算公式之差異，以利後續研究方向之擬定。



## 第二章 相關理論及文獻

### 第一節 發展權相關理論及文獻

#### 壹、發展權相關理論

##### 一、發展權移轉起源

發展權移轉(Transfer of Development Right)簡稱 TDR。「發展權」制度，始自英國，可溯源至 1909 年的「房屋及城鎮計畫法」及 1932 年的「城鄉計畫法」，不過真正具有現在的形式及特性，則是來自 1947 年的「城鄉計畫法」(Town and Country Planning Act, 1947)。(高浴新，1981；16)

英國早期因受工業革命影響，都市快速成長，造成居住環境與土地使用紛亂的問題。在二次大戰期間，英國建設遭受相當程度的破壞，英政府為了解決戰後重建的問題，先後提出了巴羅報告(Bsrlow Report)、史考特報告(Scott Report)及阿斯渥特報告(Uthwatt Report)等規劃重建藍圖；其中以阿斯渥特報告影響最大，成為 1947 年城鎮計畫法的基本架構。為從事戰後的重建工作，英國政府為開發新市鎮及取得公共建設用地，並於 1947 年重新修訂公佈城鎮計畫法，其中最重要的變革，便是確立發展權國有制度及建立開發許可制。(賴宗裕，1999；167-168)

英國除了將發展權社會化，將之應用於開發許可制度外，實際上並未充分應用於各種都市建設，直到 1970 年代傳至美國，將之成功應用在古蹟與地標之保存維護、開放空間之取得及限制發展地區之補償。(陳漢雲，1999；20)

在 1960 年代末期，美國紐約市及芝加哥市探討可移轉發展權制度保留都市之名勝古蹟及開放空間之可行性，(林國慶，1992；57)惟實際推行始於紐約市，以容積移轉方式進行古蹟的保存。原來在紐約市，相鄰土地如屬於同一所有權人，土地分區使用管制規則容許其容積率可以互相移轉；後來，逐漸放寬到可移轉至附近土地，甚至移轉至較遠的地區，其主要目的旨在使具保存價值的建築物能夠

將其容積移轉至他處。(林元興、黃萬翔，1999；82)

美國的發展權制度與英國不同，美國也不是全面實施，而是由城市或省縣自行推動，已經實施的地方有佛羅里達州的 Collier County、紐約市、紐澤西州、芝加哥及波多黎各等地區，均係小面積的推行。保護的地區多為名勝、歷史性的建築物、空間、古蹟及小面積的農地。由於保護的地區不同，各地辦法亦不一致，一般說來，對古蹟或建築物保護比較容易，成功的可能性也較大，大面積的空間或農地保護比較困難，常需要政府資金的支持。(高浴新，1981；17)

不同於英國的發展權國有制度，美國它是透自由市場，藉由私人間的買賣移轉發展權來達成使用管制及彼此公平之目的。(陳錫禎，1979；26)

## 二、國外發展權移轉概念及相關論述

無論是都市計畫的實施或是政府公共建設的投資，以及私部門對土地進行改良而謀取經濟利益等，基本上都可視為一種土地開發過程。都市計畫土地使用管制對私人土地開發的種種管制，造成的利得分配不均，根本的原因乃是涉及土地開發權。傳統之都市計畫(特別是指土地使用管制)保障公共利益，係利用警察權及徵收權來達成；致造成程度不一之私人發展權受到限制，從而產生暴利及暴損等社會不公平現象。對於因徵收權造成之地主權益受損失及分區劃設、土地開發帶來之暴利，政府往往必須透過許多「改良與補償」措施來平衡，而實際上達成的效果也是十分有限。發展權觀念之提出及採用便是這些問題所衍生之新的解決辦法。

楊松齡(1993；33-34)認為有關發展權之定義並沒有標準之認定，一般對其解釋為：

- (一)發展權是財產法所創設之權利，屬於財產所有權中之一項權利。因此發展權是所有權人最有價值之權利。(Costonois,1973)
- (二)就經濟面而言，發展權是財產之最適使用，且為投資於最適使用之最適報



酬。(Costonnois,1975)

(三)發展權是屬於土地附加權利。其所代表之發展權潛力乃是目前之使用價值(或素地價值)與未來之差距。(Pizor,1978)、顏愛靜(1979; 11)

所謂「發展權移轉」,其主要意圖是在彌補傳統使用分區管制之不足,在不變所有權人原有權利的前題下,指定每一所有權人應享有的發展權數,透過自由市場交易,使所有權人可依據經核准的計畫書從事發展權利。

蘇志超(1999;20)認為土地發展權移轉,是以特定區內,實行土地使用規劃,並按計畫建築發展。因使用規劃發展,造成土地所有權人彼此間權益機會不相等,於是構想一種權益機會均等之方法,就是實行土地發展權移轉。但在舊市區實行都市更新或再發展,既可運用基地架構發展之發展權移轉,或規劃重建,增加建築容積之容量。如此,透過容積移轉使與不增加容積所造成之權益衝突,獲得協調均衡。

呂衛青(1970; 17-21)從法律的觀點認為發展權是法律所創設之權利;從經濟的觀點認為發展權為具有經濟價值之權利;從規劃的之觀點認為發展權應受土地使用分區管制之限制。再從此三方面加以闡述:

(一)法律觀點:

土地權利中最重要的是所有權,從法律的觀點而言,所有權的內容可以分割,因此除所有權之外,更有許多種地權存在,當此所有權集中在一起時,形成一束完整的權利(a bundle of rights),即為所有權(此說為權利集束說),發展權亦為此一束權利之一。

(二)經濟意義:

從經濟學之觀點言,凡經濟需求大者土地之發展可能性大,所能獲得的利益也大,因此每個所有權人持有土地會發展其土地,以追求最大利益之實現。尤在發展壓力大之地區,發展價值所包含者不僅是現在的使用價值更包含了未來之期待價值,此時發展潛力所表現的價值更高。因而從經濟之觀點

發展權是發展潛力所表現之經濟利益，發展權之持有表示經濟利益之持有，且此種權利通常是所權人最具價值之權利。

(三) 規劃觀點：

發展權若僅從經濟之觀點追求最大之經濟利益，則個別所有權人之最大利益，並不意味著整個社會之利益亦最大，因為伴隨著發展而來的將會出現許多不利益(或謂外部不經濟)，因而從規劃之觀點言，土地之發展權，並不屬土地所有權人所獨佔，乃屬於社會大眾之資產，亦即土地所有權人不得加以發展其土地，必須從整體利益著眼作某些必要之限制以促進全民之福利。所以此時之發展權僅為土地使用管制所允許使用與現在使用間價值之差異部份。

在施行土地私有制之國家，對不動產權利之觀念，乃基於其為一系列可容分割之權利組合。除擁有、使用、租賃、抵押地役等權之外，尚包括有依政府所規定可容建築或其他改良物之發展權。此一組權利之處置運用、及所受之保障與限制，皆以有關人民財產權之國家法律為基礎，及受所在地之地方法規所規範。

有關發展權移轉基本之構想即為：允許原屬於一宗土地(基地)，依都市或區域計畫及管制法規所賦予之“發展權”，得以“轉移”至另一宗土地(基地)之權益。同時，對“移出基地”(Sending Site)及“接受基地”(Receiving Site)予以詳盡之規範與限制，並在審理、核准、登記與追蹤、執行方面，作妥善之管理(涂平子等，1993年；4)。而發展權的價值乃在於未限制使用前的土地市價與受限制後土地價值間的差額。(賴宗裕、胡宏昌，1999；313)周一夔(1976)發表的美國“發展權移轉”體制簡介是國內較早討論發展權的制度，其指出發展權之概念可運用於土地使用管制達到利益公平分配。其後張復明(1977)、呂衛青(1978)、蘇志超(1979)、呂偉白(1981)、卓輝華(1983)等陸續翻譯國外有關發展權的文章，而蘇志超(1979)、鄭安明(1979)、陳錫禎(1979)、蔡尚正(1979)、劉籐(1979)、顏愛靜(1979)、高浴新(1981)、王明來(1981)、許嘉贊(1981)等，也



於土地改革月刊陸續發表一系列發展權的文章，解析這個起始於英國卻於美國成功運用的新制度。

國內於1980年後始有以學位論文研究方式討論發展權，如呂衛青(1980)、吳永福(1980)、林豐澤(1980)、徐貴雀(1980)等，這個階段因為是發展權觀念引進國內初期，所以主要是研究發展權概念和英美的經驗、土地發展權的社會化用以實現平均地權理想的論述。林豐澤(1980)認為發展權移轉的觀念與我國平均地權的理想一致，呂衛青(1980)則以發展權移轉制度可彌補現行土地政策所未能達之平均地權理想，並試擬了一套運用於我國的發展權移轉制度之作業程序，而往後也有多篇研究依循此一模式，更隨著文獻的充實，內容趨向細緻，也由學理論述的偏重逐漸驅向實用面向的探討。1984年後有以發展權移轉開發新市鎮的研究，金家禾(1984)、黃世臣(1986)等堪為代表。而後發展權運用自1990年起的研究逐漸多樣，探討古蹟保存如黃敏修(1992)、涂平子、華宜昌(1993)、鄭琬玉(1996)等，遺址保存如江清華(2002)；農地釋出如王庭瑞(2002)、陳家齊(2004)等；山區敏感地保護降低洪災如陳少敏(2005)；解決公共設施保留地公問題如李鎮光(2000)。

發展權移轉觀念自國外引進，在無立法之前都僅止於理論層次，而發展權在我國實現於1982年通過文化資產保存法及其施行細則並於1984年通過與實施，而為了解決因古蹟指定造成土地所有權人損失，以「文化資產保存法」為法源基礎，終於在1998年通過古蹟土地容積移轉辦法，1999年通過都市計畫容積移轉實施辦法，發展權移轉制度真正有了運作的法制依據，從此法規運作的機制正名為「容積移轉」。

在美國各地實施的移轉發展權，因地區不同，目的不同，而有不同的移轉方式或方法。例如：紐約市與芝加哥市之實施目的是為保存歷史性建築與古蹟，乃將保存地區之發展權移轉給其他可實施高密度開發地區之土地所有人。紐澤西州(New Jersey)是為了保存農地與開放空間，而將此種應受保存地區之土地發展權，

移轉給其他預定待開發區之土地所有權人。其他如馬里蘭州，維吉尼亞州之 Fairfax 及 Sonoma 郡，是利用移轉發展權辦法，作為實行土地使用管制之主要方法。另外紐約州內的 Southampton 地方，則利用授與發展權之方式鼓勵興建中低收入者之國民住宅。(楊松齡等，1992；13)

而美國以「容積移轉型」及「密度移轉型」兩類 TDR，分別實施於既成市街地及在郊外地區，以下就這兩類機制進行回顧，以了解我國在異質的區域特性下該如何應用。

### (一) 容積移轉型 TDR

在「容積移轉型」TDR 機制下，容積率為最重要的概念，林元興(1989；6)所謂「容積」，在字義上，國語詞典解釋為容積所能容納的物質的體積；在英文詞典上，則為“Bulk”，“Capacity”，“Volume”或“Holding space”四種用法；而在數學用語上，常見空間計量與體積計算同為計算式“長×寬×高”；另外，一般學理上則解釋為“有形實體所圍繞而成的區域或空間，稱之為容積”。

在建築法令與實務上，有關「容積」之相關用語，如：

- 1.都市計畫法台北市施行細則第2條第1款定義：「地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。」
- 2.國民住宅社區規劃及住宅設計規範第3條第18款：「住宅總樓地板指數：國民住宅區內，全部住宅總樓地板面積之和，佔該區住宅基地總面積之百分數。」，所謂「總樓地板指數」，蓋相類於「容積率」之概念。
- 3.容積：指每層樓地板面積乘其高度之總和」。
- 4.容積率：(floor space index)為地上每層樓地板面積之總和與基地面積之比。

由上述說明，容積率(floor space index)可定義為每層樓地板面積之總和與基地面積之比或單位土地面積乘其建築物高度之體積與建築基地面積之比值。即所謂「容積」有以下二種認知：

- 1.以“總樓地板面積之和”為容積之說。
- 2.以“單位土地面積乘其建築物高度之體積”為容積之說。

然而，在數學名詞上面積之和並不等於體積，一般人容易在詞義產生誤解，而建築法令與實務上並未有詳細說明，為求討論上的一致，採行前者。林元興(1989；12)定義的容積移轉，係指某土地於法定許可容積以內，因「特定條件」而允許將未利用之容積移至其他地區加以發展，類似國外之 TDR 制度。所謂「特定條件」，指都市計畫內，因土地使用分區管制而予限制發展之地區。如指定為古蹟文物保護對象或為農地、森林、特殊地質保護區等，或為軍事其他因素之限建等等。而在都市高度發展地區，因土地取得不易，為改善都市窳陋地區，也准予容積轉移。

陳漢雲(1999；17)指容積移轉係原屬一宗土地之可移出容積，移轉至其他可建築土地建築使用而言，其性質為土地使用分區管制之調整。日本空中權その理論そ運用一書中的容積移轉，係指某地將原有未利用部份之容積轉移至其他地區發展。

容積轉移之意義，與美國所謂可移轉的開發權(TRANSFERABLE DEVELOPMENT RIGHTS)相似，TDR 之定義為：把某土地規定的容積於開發容許限度內將未開發利用的部分移轉到別的土地發展，配合移轉地的開發容許發展限度而加以實現的權利。」。(林元興，1989；7)一般概念上所通稱的容積移轉，就是上述以土地使用管制之容積率量化發展權後所設計之 TDR，其性質上稱為「容積移轉型」TDR，在美國紐約市及芝加哥市等既成市街地以古蹟保存為目的，所實行的移轉方式。

邊泰明(2003；172)定義發展權也稱容積移轉，是將某一建築基地未使用之容積移轉至鄰近建築基地或政府指定的地區。該制度主要是針對傳統分區管制在地主間產生的不公平，而設計的一種土地所有權和開發權可以分離的制度。基本觀念是土地權利可以分割，在其基礎下某一塊土地的開發權可以

出售給另一塊土地或移轉到另外一塊土地上，使得被限制開發之土地所有權人，可以藉由開發權的移轉與出售而獲得補償。該管制的功能在於降低傳統分區管制下所造成的暴利暴損現象。

蘇志超(1999；19)界定容積移轉，是指在建築基地上，增加建築物容積量之權利，透過買賣交換方式，而實行權益移轉。而發展權，是指土地使用類別或使用程度之改變或提高。包括因地目變更而提高土地之使用度，或增加對土地投資改良，使土地使用價值提高。或對土地投資之容受力增加，如農地變為非農地使用、住宅用地變更為工商業使用、在原有的工商業使用之建築基地上、增加建築容量(建築容積)均屬土地發展權之討論範圍。因此蘇志超認為土地發展權移轉，可包括建築容積移轉。

據林英彥(1998；336)詮釋容積移轉、發展權移轉使用上應有之區別，認為如果將容積之全部轉讓，則稱為發展權移轉，如將容積之一部分轉讓，則稱為容積率移轉。如果以這個看法，古蹟土地容積移轉辦法原規定，可建築之基準容積受到限制部分，移轉至其他地區建築使用其基準容積須「扣除已建築容積」，因只將未實現容積轉讓，應稱為容積移轉；但在該法修正後刪除「扣除已建築容積」，得將容積之全部轉讓，則稱為發展權移轉。

江金龍(1994；39)則指出以往一般採用「容積移轉」的概念，不過其實卻應解讀為建築權的部分轉讓，因為它是移轉能夠建築之樓地板面積，屬於容積率之移轉，而容積(立方公尺)之移轉卻無法實質實現，因此在用語上並不妥當。其應有的稱呼，應該是容積率移轉我國各地區已普遍實施容積率管制，容積率是在建築基地上，容許起造建物最大立體容積之限制標準，由政府機關依其職權單方面決定的行政命令。而實施容積率之移轉，需以已實施容積率管制為前提。若已實施容積率管制地區，每一塊建地都有一定容積率可供建築。私有建築因被指定為古蹟被限制了某些使用上的權能，該古蹟之現況容積率往往小於該區之法定容積率，為了彌補私有古蹟之所有人因不得



拆除古蹟重為建築盡量利用法定容積率，以創造最大的經濟利益之機會損失，即可考慮允許其得將該土地上未利用之建築容積移轉至其他建地建築使用。這種移轉方式就是最廣為熟知「容積移轉型」TDR。

以我國現行「容積移轉型」TDR 的機制，應是都市化地區人口增加、集聚化所引起之住宅需求導致地價的高漲，資本/土地替代彈性增大，促都使得建築物高層化，如此，容積將具有很大的價值，也唯有在容積具有經濟價值的情況下，容積才有移轉可能，非都市土地似乎不具備條件，一般人認為既然無移轉的條件即無探討的價值，然而容積移轉的法制面既在非都市土地區域建立，古蹟土地所有權人權益亦急需保障，因此，區內容積移轉不僅應該重視，更值得研究。

美國 TDR 的內容，在既成市街地以文物保存為目的，實行容積移轉，稱為容積移轉型；郊外地區以農地、自然環境的保護為目的，實行戶數密度移轉，稱為密度移轉型(林元興等，1989；63)。我國引進 TDR 制度工具，並頒布了相關的法令如文化資產保存法(第 35 條)、古蹟土地容積移轉辦法、都市計畫法(第 83 條之 1)、都市計畫容積移轉實施辦法、都市更新條例(第 45 條)、台北市實行的「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」等為實施依據，而這些與容積移轉有關的法律、行政命令、行政規則等，所實施的 TDR 都是以容積率為基準，近似於美國「容積移轉型」的 TDR，並未見「密度移轉型」的機制。

「容積移轉型」與「密度移轉型」兩種不同類型 TDR 的設計，各有不同的實施區域與目的，使得在狀態迥異的地區，在因地制宜的機制調整下，皆能成功的實施，補償財產權限制的損失，達到消弭土地使用管制所帶來的不平，值得我們借鏡。我國非都市土地與都市土地的區位特性完全不同，不應以單一方法來適用這兩個全然不同的地區，在都市與非都市土地不同的基礎上，容積移轉機制運作策略必須作適當的調整。以現行所有以容積移轉為名

的法令，較近似於美國「容積移轉型」TDR，適合區域中心規模及發展壓力大的都會區，如台北縣市、台中市、高雄市等會有較多成功移轉的機會，若於農業縣或都市規模較小的城市要成功移轉就會有相當的難度，要是冀望於非都市古蹟土地容積成功移轉，以「容積移轉型」TDR 很難有機會，即使能成就極為少數特殊的個案，以整體希望達成的政策目的層面觀之，一樣不具意義。

## (二) 密度移轉型 TDR

在美國各地實施的移轉發展權 TDR，除了一般熟知的「容積移轉型」TDR 之外，尚有另一種類型為「密度移轉型」，所謂「密度移轉型」即移轉土地之戶數密度至其他地區開發的 TDR 制度。美國 TDR 制度因各地方政府而異，郊外地區以農地、自然環境的保護為目的，量化以戶數密度(每一土地面積能建設住宅的戶數)，實行戶數密度移轉，稱為密度移轉型。美國皆以強制性的方法來執行。(林元興，1989；71) 來源：MDEQ 1995, produced by Planning and Zoning Center, 轉引自陳啟正，2004；22

TDR 最初提案以保全空地為目的，是 1961 年勞埃德(Gerald D. Lloyd) 依據「密度管制的轉移密度」(Transferable Density in Connection with Density Zoning)提出的。依據勞埃德的提案，因都市住宅地區人口密度限制困難，且不斷蔓延擴大，影響土地利用計畫，而在適當的場所確保有用的空地成為重要的議題。重要的原則如下：

1. 控制整個密度避免急劇成長，改善公共設施。
2. 將方便使用、有意義的空地或休閒空地開發到最大限度，並配置到適宜地點。
3. 在公共設施完備地區，儘量使空地集中開發。
4. 在限定開發密度地區之周圍以保全空地之方法，進行人口密度的分配。同時以不喪失土地價值的方式減低密度。
5. 在不損害土地所有人權利或因買賣土地造成人口的流動下，保持人口與空地配

置的彈性。(林元興、黃萬翔，1999；84)

首先採用密度移轉型 TDR 的是佛蒙特州聖喬治村(1971 年)。聖喬治村位於鄰貝林頓市約 24 公里的峽谷地。聖喬治的 TDR 主要是計畫促進一定區域的開發而非保全空地。市當局購買最適合開發的一塊土地計畫把該土開發成商業地區。開發者謀求從保存的丘陵地等購買相對的開發權，並移轉開發權至該中心地，以進行開發。但因此村全部的宅戶數只有 500 戶左右之需求量缺少開發競爭壓力結果失敗了。市政當局購買的土地只好充做農地使用。

真正為了保全空地而引進 TDR 概念的是紐約州長島沙霍克郡南安普敦鎮(Southampton Township)。南安普敦鎮在 1972 年為保全農地，採用准許選擇開發權移轉的土地使用分區管制條例，結果還是失敗了。然而，以保全農地、自然環境等為目的的郊外型 TDR 制度(戶數密度型)，其後也在紐西蘭州、馬里蘭州蒙哥馬利郡等幾個地方被提案或採用，成為一種新式土地利用手法而備受矚目。(林元興、黃萬翔，1999；86)

而我國自文化資產保存法 1997 年增訂容積移轉規定後，容積移轉相關研究之內容均以「容積移轉型」TDR 為主軸，並未見適用於郊區非都市土地之「密度移轉型」TDR 的探討，最大的原因應是尚無人研究非都市土地的容積移轉。

國內現行以容積移轉為名 TDR 的機制皆採「容積移轉型」，並無引用「密度移轉型」TDR，但管制規則就訂有隱含容積移轉意涵的規定，較類似實行於郊區的「密度移轉型」TDR。由管制規則第 38 條、38 條之 1 條文內容可看出，其設計針對已實現建築容積(合法房屋)之建築用地發展權，因徵收或禁限建(斷層帶)剝奪，其喪失之發展權得以還原建蔽率、容積率的方式移轉於另一筆自有無建蔽率、容積率之非建築用地，附予建蔽率、容積率而變更為建築用地，完全是 TDR 機制的操作。

我國非都市土地是以現況編定實施管制，與美國不同。非都市土地使用密度大底於第一次編定時即已確定，第 38 條、38 條之 1 規定將一宗得建築土

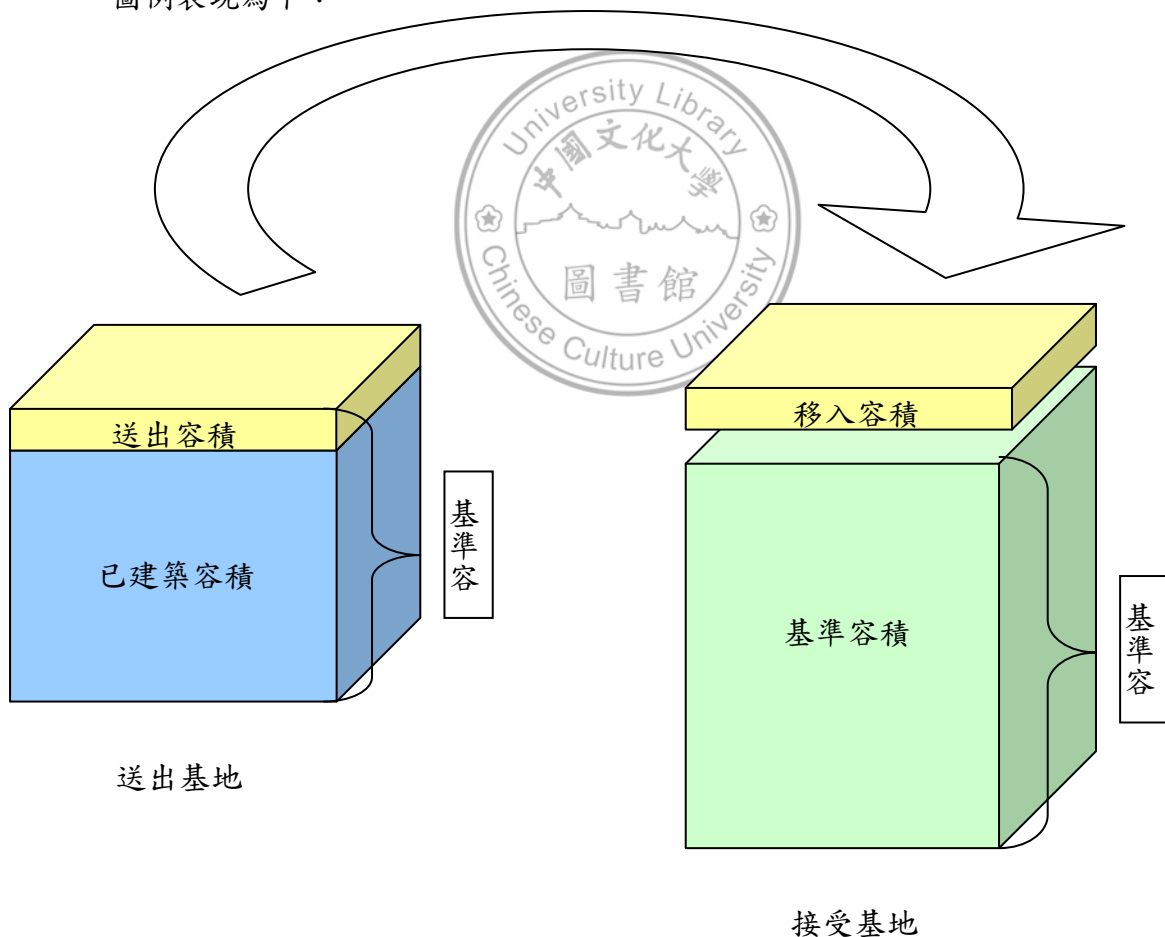
地變為不能建築之土地，再依據此將另一宗不能建築之土地變更為得建築之土地，整體來說移轉後區域總使用密度並無增減，賦含「密度移轉型」TDR 意涵。與美國「密度移轉型」TDR 大面積的實施及保全開放空間、農地、自然環境敏感地等目的或有差異，但總體而言其性質已相當近似。

### 三、我國發展權理論基礎

#### (一) 容積移轉之意義

容積率管制係以限制建築物實體建築總量與建築基地面積之比例，藉以達到控制土地使用強度，確保整體居住生活品質的制度。而允許原屬一宗土地之可建築容積一部分或全部移轉至另一可建築之土地使用，即為容積移轉。

圖例表現為下：



圖五 容積移轉示意圖

資料來源：本研究繪製



## (二) 容積移轉實施目的

透過容積移轉的實施，可達成下列目的：

1. 使具紀念性或藝術價值建築之保存維護得以順利推展。
2. 公共設施保留地得以順利取得興闢，提昇都市環境品質並紓解政府財政負擔。
3. 面臨寬廣地域之基地得適度增加容積，促進基地有效利用，同時都市增加公共空間，以改善環境品質。
4. 受限發展土地地主權益獲得保障與補償。

## (三) 容積移轉之名詞解釋

1. 容積：指土地可建築之總樓地板面積。
2. 容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。
3. 送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
4. 接受基地：指接受送出基地容積移入之土地。
5. 基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
6. 發展權 TDR (Transfer of Development Rights)：

發展權係指土地所有權人憑此權利可在土地上興建、開發、變更現有使用或更集約使用之權利。

就法律觀點，發展權屬於物權之範圍，故其創設應以法律為之；就經濟價值之觀點而言，發展權必須具有經濟之價值及市場性才有移轉的可能。

而所謂「發展權移轉」，乃假設在一定範圍內之全部土地，都具備同樣的發展權利，因此愈作高度使用的土地，必須向低度發展土地之所有權人購買足夠的發展權，方能進行開發。

## 貳、發展權相關文獻

本研究初步整理發展權相關文獻探討與理論之回顧，依據本研究所探討之相關議題，蒐集相關研究文獻，探討相關容積移轉發展權，進行初步蒐集整理階段，及可供本研究參考之處，彙整如下：

表一 發展權相關文獻表

作者名稱	年份	文獻名稱	摘要	可供本研究參考之處
林崇傑	2008	台灣運用容積移轉於歷史保存之政策與實踐之檢討	以台北市與台北縣政府的實際容積移轉執行經驗為例，探討以容積移轉運用於歷史保存與非歷史保存的差異，以及運用容積移轉以取得公共設施保留地為目的時對歷史保存的影響。分析容積移轉制度如何在台灣形成，並探討中央政府使用容積移轉的動機，與其政策上的運用。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.我國容積移轉制度的形成。</li> <li>2.提供台北市與台北縣政府的實際容積移轉執行案例。</li> <li>3.不同機制下容積移轉運作的差異。</li> </ol>
劉厚連	2004	我國實施古蹟容積移轉制度之問題檢討	民國九十三年提案修正文化資產保存法第三十六條之一條文，希能以「比照周邊非保存地區建築物容積交易價格」取代目前「等值」移轉容積或補償規定，藉以提高對古蹟土地地主之補償，並藉以放寬容積接受區的範圍，以增加容積移轉的市場，對於該制度的推行或有正面之意義，然卻也引起如何兼顧對環境品質衝擊的疑慮。究竟現行古蹟容積移轉制度應如何改進以因應實務之要求及符合制度的理念。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.我國古蹟保護引入容積移轉制度之整理。</li> <li>2.國外成功應用容積移轉保存古蹟之案例。</li> </ol>
鍾中信	2005	容積移轉之估價方法研究—以公共設施保留地之計畫道路為例	限縮其探討範圍於第二類公共設施保留地中有關計畫道路容積移轉應如何估價予以初步探討，並就適當補償受到限制的私權討論，是否可同時達到開發與保存或成長與管理兩個目的。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.現行容積移轉法令。</li> <li>2.容積的價值。</li> <li>3.容積移轉後所衍生的問題</li> </ol>

資料來源：本研究整理

## 第二節 國外發展權容積移轉相關文獻

### 壹、國外發展權容積移轉現行制度

發展權的觀念自英國傳至美國後被應用發展成發展權移轉系統，並運用於古蹟與地標性建築物之保存維護、開放空間的取得以及對限制發展區的補償。主要在解決美國都市蔓延發展，所帶來之諸項危機，如環保危機（如：自然保育地之減少、地表與地下水質持續受到汙染）、經濟危機（政府財政負擔的透支）與社會危機（因土地分區所帶來之社會不公平）等課題。

相較於英國，美國之容積移轉則起源於實施土地使用分區管制，所導致不同使用分區之土地所有權人損益不均衡的補償。但卻得不到土地所有權人之認同與支持，導致推行受阻並造成私人間之利害懸殊。同時，受限於地價飆漲，對於開放空間保留與高價景觀地區之保存工作，皆因政府無力支付這些土地取得成本，而無法推動。

因此部分州引進英國發展權觀念，提出「購買發展權」方案（Purchase of Development Rights；PDR），在經過不斷修正與開發，最後將英國發展權國有化之觀念與 PDR 之觀念融合，於 1961 年正式提出發展權構想。（台北市都市發展局，2000，p.2-1）

而廣義來說，美國 TDR 係經歷下列四項階段而漸趨成熟（胡宏昌，1997）：  
一、早期的「計畫單元開發」（planned unit developments，PUDs）及「簇群分區」（cluster zoning）（P. Rohan，1987，引自胡宏昌，1997）。它們係同意當同一地主所擁有之「相同」或「相鄰」土地上（Macus, Nornam，1982：p336；引自胡宏昌，1997），若其基地部分願意捐出作為開放綠地使用，則部分原有之容積可移轉至剩餘土地上使用。

二、進一步在著名的「紐約計畫草案」（original New York plan）中，該計畫提出只要是所有權人所擁有之相鄰土地，若一基地 A 採低度開發，則相鄰的另一基地 B 可相對的被允許，以基地 A 未用完的容積量為限，作超出原規定

的發展強度。後來在「修正後紐約計劃」(amended New York plan)更進一步放寬允許「不同所有權人」及「鄰近」的土地，其發展權可彼此移轉。

三、到了著名的「芝加哥計劃」(Chicago plan)，利用發展權買賣的觀念被提出，並引入政府部門作為媒介，讓受限制區之為用完發展權可移轉到非鄰近的不同基地上。

四、由於古蹟維護、開放綠地保護需要龐大的經費支出，因此，有些評論家預測，下一階段的演變會是政府將允許公有保護地所未用完的發展權可移轉出售 (Strugar, 1985: p636; 引用自胡宏昌, 1997)。但若這樣做，土地使用分區的公正性將喪失，且有販賣土地使用分區之嫌。

## 貳、國外發展權容積移轉相關案例與分析

### 一、案例一：紐約市中央車站發展權移轉案

#### (一) 案例內容

由於賓夕凡尼亞火車站與大都會歌劇院之拆除引發市民抗議，市府遂於1968年修改其分區使用規定，凡指定為紀念性建築物者，因現有建築物保留而剩餘未利用之樓地板面積，可經由「特許」移轉至「相鄰基地」或「接收基地」。

紐約市沒有法定都市計畫，在都市發展之執行上是以分區管制規則為主要工具，古蹟保存所運用之發展權移轉辦法是由都市計畫委員會與地標保存委員會所共同制定。其修正，在分區管制規則上的修定程序規定下進行。

已編列為古蹟之基地，因現有建築之保留，而剩餘未利用之容積可經由「特許」移轉至下列之「相鄰基地」或「接受基地」：

- 1.與古蹟在同一街廓內且緊鄰者。
- 2.與古蹟隔街相望者。
- 3.與古蹟同一角地而隔十字路口斜對面者。

紐約市用於古蹟保存之容積移轉上有三種方式：

- 1.相鄰基地間之容積移轉。
- 2.古蹟之剩餘容積移轉至「同一基地內」之剩餘基地發展。
- 3.劃定特定區，使古蹟之容積得在特定區計畫管制下進行移轉。

容積移轉量之上限為古蹟基地剩餘容積及接受基地容積率 20% 二者中取其最小數值。同一分區之移轉依一比一無加權計算，不同分區則以各區允許數值計算；但接受基地屬商業區最高容積者不受容積率 20% 之限制，實際上可移轉之量乃由「特許」之審核所決定。（謝文昇，2006）

## （二）實施經驗評析

- 1.移轉容積發展權無加權係數方法簡單，且與送出及接受基地相鄰規定配合。
- 2.依此程序需歷經三次公聽會，過程費時且影響開發時效，但具有充分民眾參與及審查嚴密之優點。
- 3.審核無一般性通則，故難以做規格化的審查，而一直維持特許之方式。
- 4.由於容積移轉範圍限於相鄰基地，並不適用容積率較大的古蹟基地，其所剩餘之容積發展權並不能做適當之移轉，易引起法律訴訟。且接受基地之容積發展過高與鄰近之限制發展之古蹟基地在景觀上極不協調。

## 二、案例二：美國新澤西州松林保護計畫

### （一）案例內容

新澤西州之松樹園保護區（Pinelands）地底下蘊含豐富純淨之水資源。自 1970 年代大西洋賭城與老人休閒式住宅的大量興建，促使聯邦與該州政府開始重視對松林帶的生態保護。

1987 年聯邦政府遂立法設置「松林國家保存區」，並以 TDR 的精神進行成長管理。整個地區的綜合管理計畫，藉「松林開發配額」（Pinelands Development Credit；PDC）方案以貫徹之，PDC 可稱之為 TDR 的前身，擬將環境敏感地區之發展權，移轉至適宜開發之地區，並使受限發展地區之地主，得以分享接收地區之土地增值。



Pinelands 綜合管理計畫建立了當時最複雜之 TDR 計畫，計畫中之發展權是依據土地適宜開發強度之不同，按公式換算給限制發展區之地主們，在此稱 PDC (Pinelands Development Credit)。基本上，原分區為保護區每 39 英畝可兌換 1 個補償之 PDC；為農業區因土地使用強度較強，每 39 英畝可兌換 2 個補償之 PDC；為水源區之濕地因原本即為非常不適宜開發，所以每 39 英畝僅能兌換 0.2 之 PDC。每塊基地究竟可實際兌換之 PDC 數最後仍須交由委員會勘查評估之。至於每一個 PDC 之意義為：持有者將來可在指定發展區中被允許開發 4 個標準住宅單元，並規定只要在該綜合計劃管轄之轄區內，發展全都可隨意移轉。

為使供需不致失調，首須估計接收基地之開發潛力，並求藉由容積獎勵所能移轉至該等地區之最大戶數，然後才計算保存區可以分得若干配額。一般將容積獎勵許可量與開發配額之比例定為 2:1，然後再按各種土地之相對價格求得每單位土地應得若干配額。

## (二) 實驗經驗評析

整個計畫顯示總共約產生 6500 個 PDC，亦即將有 26,000 個住宅單元在所指定之幾個成長區內開發。此方案至 1987 年，業有十個開發案買入 61.5 個單位之 PDC，共興建 246 戶住宅，並永久保存 1,600 畝松林。位於松林保護區之柏林頓郡(Burlington County)，更進一步的設立發展權信託 TDC(Transfer Development Credits) 銀行，主要係解決發展權交易的困難，除此專業銀行外，並無其他專業機構提供服務。

由於開發商對此制度之可行性存有疑慮，因此大多僅買賣雙方自行接觸，開發商均自行購入並自行使用，鮮有仲介商介入，直至松林保護區採用新的土地分區使用規則之後，發展權交易才漸漸活絡。

此時，發展憑證轉換制度已被逐漸建立，並強調訓練都市規劃者對法律體系應有之認識。

### 第三節 國內容積移轉相關文獻

#### 壹、國內容積移轉相關文獻

本研究初步整理國內容積移轉相關文獻探討，依據本研究所探討之相關議題，蒐集相關研究文獻，探討相關容積移轉發展權，進行初步蒐集整理階段及可供本研究參考之處，彙整如下：

表二 國內容積移轉相關文獻表

作者名稱	年份	文獻名稱	摘要	可供本研究參考之處
張瑞雲	2006	我國容積移轉法制之研究—兼與日本容積移轉制度之比較	以日本容積移轉制度為借鏡，以期解決我國現有容積移轉之相關法律問題，並參考其容積移轉之優點，以改善我國容積移轉之相關作法。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.我國容積移轉之原理與內涵。</li> <li>2.日本容積移轉之原理及內涵，與其特色以及相關問題與解決方式。</li> <li>3.日本容積移轉之優點及長處，與民眾參與問題之解決方式。</li> </ol>
謝琦強	2009	容積移轉管制之制度經濟分析	藉由混合方法研究，採用制度經濟學的空間外部性與交易成本取向為主軸，以台中市進行個案研究。針對當地建築投資業者進行問卷調查，透過建築投資業者模擬評估，以描述統計方法與空間區位圖分析，探討容積移轉潛在開發區位特性。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.當前國內容積移轉及相關制度的變遷分析架構。</li> <li>2.現行制度所形成之都市空間結構。</li> <li>3.容積移入地區及都市發展政策等不同層面的相關空間外部性問題。</li> </ol>

王薇凱	2008	台中市公共設施保留地容積移轉機制檢討之研究	藉由檢視國外容積移轉制度精神及國內法令制度，以台中市為案例分析，了解目前容積移轉機制執行情形。依據其以計算台中市公共設施保留地可移轉之容積總量，並推估容積移轉衍生人口及評估容積移轉前後公共設施服務水準，探討公共設施保留地容積移轉對都市發展影響、課題及修正建議。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.由容積移轉制度精神重新審視公共設施保留地容積移轉之適宜性。</li> <li>2.容積移轉價值之影響。</li> <li>3.探討送出基地及接受基地區域優先發展順序與建立管理機制。</li> </ol>
吳宗奇	2007	容積移轉(TDR)作為歷史保存手段的神話(Myth)建構－大稻埕歷史風貌街區為借鏡	大稻埕歷史風貌街區計畫中的容積移轉制度(TDR)作為「啟動」歷史保存的社會動力及其背後的本質為何?在過往的歷史進程，給了我們什麼樣的反省?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.大稻埕歷史保存的真實狀況。</li> <li>2.檢視容積移轉制度(TDR)於資本主義社會中，是否有達到歷史保存最終目的。</li> </ol>

資料來源：本研究整理

#### 第四節 小結

本章藉由國外與我國內之容積移轉相關文獻整理，檢視目前我國容積移轉發展權上，就法制面與實例上而言，應改進之問題點：

##### 一、現行容積移轉機制所訂定之目的是否達成？

發展權並不單屬於所有權人所獨佔，乃屬於社會大眾之資產，亦即所有權人不得加以發展其土地或建物，必須從整體利益著眼作某些必要之限制以促進全民之福利，檢視本研究所整理之國外與我國內之容積移轉相關文獻顯示，容積移轉在我國容積移轉機制上，雖以公益性為其目的，但在實際執行上面並無法達到真



正的公益性與公平性，因此本研究針對其中適用計算公式之部分加以探討，期以改善執行時之效益。

二、由於執行其各自不同目的之容積移轉的操作，影響各容積移轉機制的差異。

檢視相關文獻後發現美國以「容積移轉型」及「密度移轉型」兩類 TDR，分別實施於既成市街地及在郊外地區，以土地使用管制之容積率量化發展權後所設計之 TDR，其性質上稱為「容積移轉型」TDR，在美國紐約市及芝加哥市等既成市街地以古蹟保存為目的，所實行的移轉方式，但我國容積移轉機制對於容積率量化與其價值評定的機制並不如美國完全，因此該如何補足其不完全之部分為本研究之課題。

三、市場排擠具保存意義之歷史建築適用容積移轉之可能性，容積移轉運用於歷史保存的實際影響值得探討。

我國容積移轉機制於修訂後的新制計算公式，對擁有歷史建築之私有地主產生較不划算的收益總額，使擁有歷史建築之私有地主不願保存其歷史建築，恐導致歷史建築將逐漸地消失，因此本研究以針對其課題探討解決對策。

四、容積移轉機制上其容積價值應值得探討。

在發展壓力大之地區，發展價值所包含者不僅是現在的使用價值更包含了未來之期待價值，此時發展潛力所表現的價值更高，因此在容積移轉計算公式中，影響其價值差別者分別為公告現值與容積率，而其中何者影響較大，其背後之基礎可以就容積移轉機制各個面向加以探討。

## 第三章 國內外容積移轉法制分析

### 第一節 國外容積移轉法制分析

#### 壹、美國容積移轉法制分析

美國容積移轉制度之實施，紐約市一直扮演著先驅者之角色，也有較多之成功案例。因此本研究先以紐約市之實施經驗進行討論。

##### 一、紐約市實施容積移轉相關辦法

###### (一) 法令架構

紐約市之都市發展是以「分區管制法規則」作為主要之執行工具，而非仰賴都市計畫相關法令。而紐約市容積移轉成功之處在於對古蹟保存之工作上。紐約市政府於分區管制法內訂定「古蹟發展權移轉辦法」，以「都市計畫委員會」與「古蹟/地標保存委員會」作為政府執行審查申請之主要機構，並以「特許批准」之方式允許已編列之古蹟將其未使用之容積，由古蹟所在地之「移出基地」移轉至「相鄰基地」（即接受基地）併入新開發建築使用（陳維昭，2001）。

而特許審核之內容包含：容積移轉量上限、古蹟持續保存之需求、接受基地的配置與建築設計審查的標準、新建築物與古蹟之間的關係審查以及景觀效果、環境影響評估與補救方案、容積移轉文件與登記事項等。

###### (二) 基本精神

依據前述之法令架構，紐約市執行容積移轉之基本精神與原則，有下列幾點（陳維昭，2001）：

1. 允許古蹟未完全發展之容積，轉移至與古蹟相鄰或是對街可供新展的基地之上。
2. 允許超高或超大新建築物，有限度違反管制規則對於建物量體的管制（以不超過接受地發展容積之 20% 為上限）。

3.委員會實際核准之轉移量，是以環境影響評估之結論作為依據，針對古蹟之實際情形、基地位置、財物狀況以及接受基地之發展配置與設計進行審議。

### (三) 相關規範

本研究整合紐約市容積移轉相關法令之規範內容，以提供後續國內法制分析之對應分析基礎。

1.容積移轉接受區之劃定紐約之容積移轉對於送出基地與接收基地間之關係，訂有下列之規範：

- (1) 與古蹟建築物所在地（即送出基地）相鄰之土地。
- (2) 古蹟所在的同一基地內移轉對古蹟進行保存，剩餘基地的發展則共用該基地允許之容積。
- (3) 指定移轉特區：此為「浮動容積移轉」之概念，透過既定計畫，將計畫區內古蹟的發展容積移轉指定之特區中，但並不指定容積移轉之接受基地，而交由自由市場機制決定移轉容積之接受基地位置。

由此可知，就紐約之實施經驗觀之，容積移轉之實施範圍僅侷限在固定區域或受計畫指定之地區，以限制因容積移轉對都市發展環境及公共設施容受力之影響程度。原則上，紐約之容積移轉仍架構在原有之土地使用分區概念內，並在原有之容許發展強度內調度發展容積。

2.移轉容積之量化與分配

依現有之規範，容積移轉量在不同地區而有不同之分配規範（陳維昭，2001）：

- (1) 送出基地與接受基地屬於同一使用分區，容積可移轉之上限為古蹟基地為發展之樓地板面積或接受基地原容積率之 20%。此一規範在實際執行時，取數值較小者移轉，亦即兩種限制皆不得超過，且以一比一之比例移轉，無任何容積加權係數優惠。
- (2) 送出基地與接受基地屬於不同使用分區，基本上仍依循前述之原則進行移

轉。但若接受基地位在市中心商業區最高密度區者，則可不受到移轉上限 20% 之限制，亦即送出基地之可移出容積可全數轉移到接受基地。

總結而言，紐約市容積移轉之目的在於解決古蹟之保存問題，並對於接受基地之區位即可接受容積量進行限制，基本而言其適用範圍及操作方式明確且單純。

## 第二節 國內容積移轉法制分析

### 壹、我國容積移轉法制分析

依據前述容積移轉起源及其政策於我國建立之過程，檢視相關執行法令與配套措施。此節以容積移轉相關法令之發展進程為主軸，釐清我國現行法令制度本身可運用之範圍及相關規範。

#### 一、都市計畫法

都市計畫法自 1939 年正式實施後，歷經七次修正，為我國都市計畫執行之主要法源依據，確立國內都市土地受到使用分區管制、建蔽率、容積率等之規範，使都市計畫之管制、引導發展正式進入法制化之階段。

都市計畫法中賦予各縣市政府依據地方實際情況，以施行細則或其他相關法令進行管制。台北市即於 1983 年訂立「台北市土地使用管制規則」，劃定各使用分區，並規範使用分區之允許使用組別、建蔽率、容積率及各項獎勵措施。而為解決台北市都市計畫公共設施保留地取得、保存歷史街區及歷史建物，維護都市景觀及開發之公平合理性，於 1999 年於都市計畫法第 83 條之一增訂允許建築容積有條件移轉之法源規定。此為台北市配合都市計畫相關法令，對於容積移轉制度之配套規定，仍停留在既有法令規範之修正與執行階段。

#### 二、文化資產保存法

文化資產保存法於 1982 年公佈實施後，一直為國內古物、古蹟、歷史建築、民族藝術等保存維護主要之執行準據。為配合容積移轉制度之推展，1997 年 1 月 22 日特增訂容積移轉之相關規定，作為古蹟保存、補償、修復等工作之主要

法源。

文化資產保存法第 36 之 1 條中明訂，經指定為古蹟之私有民宅、家廟、宗祠或古蹟保存區之土地，因古蹟指定或保存區之劃定，致其原依法得建築之容積受到限制，得以容積移轉方式獲得補償，但必須將古蹟原貌修復。同條並規定有關古蹟容積移轉之辦法另訂之，此處賦予主管機關訂定專屬於古蹟容積移轉辦法之法源依據。基本而言，文化資產保存法開啟了國內對於古蹟、歷史建築等文化資產之積極保存維護、修復重建之機會，並確立容積移轉制度在國內開始執行之起始點。

### 三、都市更新條例

都市更新條例於 1998 年公佈實施，為國內都市更新之主要法律依據，其針對更新地區範圍內之公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，允許其建築容積一部或全部移轉同一更新地區範圍內其他建物使用。此規範乃立基於為使都市更新作業順利推展，以同一都市更新地區為限，進行容積移轉，避免因區內之公共設施保留地、歷史街區等影響都市更新作業之進行，其目的與為解決具保存價值建物、古蹟或公共設施保留地發展受限問題不盡相同，因此不列入本研究之研究範圍內。

### 四、古蹟土地容積移轉辦法

依據前述，古蹟土地容積移轉辦法乃依據文化資產法第 36 之 1 條之規定訂定，為目前國內古蹟容積移轉最主要之執行依據。以下分就其規範內容重點摘要：

#### (一) 容積移轉標的：

依文化資產保存法 36 條之 1 規定，經指定為古蹟之私有民宅、家廟、宗祠所定著之土地或古蹟保存區之土地內之私有土地；或因古蹟之指定或保存區之劃定，致使原依法可建築之基準容積受到限制的部分，得等值移轉至其他地區建築使用或予以補償。



(二) 實施要點包括：

古蹟土地容積移轉辦法規範之要項如下：

- 1.適用範圍：指定為古蹟之私有民宅、家廟、宗祠所定著之土地或古蹟保存區、保存用地之私有土地。
- 2.送出基地可移出容積計算方式：原則上以基準容積扣除已建築容積，或以劃定、編定或變更為保存趨前之基準容積扣除已建築容積。
- 3.容積之移入地區範圍：同一主要計畫地區範圍為主。
- 4.接受基地申請容積移出(一次為限)。
- 5.接受基地可移入容積以不超過基準容積 30% 為原則，位於特定地區範圍之接受基地，其容積以不超過 50% 為上限。
- 6.送出基地之容積換算為接受基地移入容積之計算方式：以送出及接受基地之公告土地現值進行換算。
- 7.申請容積移轉之辦理程序應由送出基地所有權人與接受基地所有權人會同書件向主管機關申請。

五、都市計畫容積移轉實施辦法

古蹟土地容積移轉辦法實施後，國內除依據文化資產保存法指定之古蹟外，其餘具紀念性、藝術價值建築保存，並無任何相關補償規定。此外，對於攸關都市生活環境品質之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間之劃設，受限於都市發展現況，實際規劃普遍不足；以及公共設施保留地之取得等問題，影響都市發展及所有權人權益。因此，於 1999 年公佈實施「都市計畫容積移轉實施辦法」，以下就此辦法之要點摘要如下：

(一) 容積移轉標的：

針對實施容積率管制之都市計畫地區中，其都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地、與提供作為公共空間使用之可建築土地，以及私有都市計畫公共設施保留地，允

許進行容積移轉。

(二) 實施要點包括

1. 適用地區：實施容積率管制之都市計畫地區。
2. 都市計畫容積移轉時，應先辦理通盤檢討，確有實施必要時，循都市計畫擬定或變更，於都市計畫土地使用分區管制中增列相關許可規定辦理。
3. 送出基地可送出容積計算方式：有保存價值之建築以基準容積扣除已建容積為準；供公共空間使用之土地以基準容積為原則；私有公共設施保留地以毗鄰土地使用分區平均容積率上限乘送出基地面積為原則。
4. 容積之移入地區範圍：同一主要計畫地區可建築土地。
5. 接受基地可移入容積以不超過基準容積 30% 為原則，位於特定地區範圍之接受基地，其容積以不超過 40% 為上限。
6. 送出基地之容積換算為接受基地移入容積之計算方式：以送出、接受基地之公告土地現值換算。
7. 接受基地得分次接受不同送出基地之可移出容積。但因基地條件限制，未能完全使用獲准移入之容積者，得移轉致其他可建築土地，並以一次為限。
8. 訂定公共開放空間、私有公共設施保留地之移出容積經全部或部分許可移出前，土地產權登記應登記為公有土地，並限制供公共使用之性質。
9. 送出基地之清查與優先移轉次序之訂定。
10. 申請容積移轉之辦理程序應由送出基地所有權人與接受基地所有權人會同書件向主管機關申請。

六、台北市都市設計及土地使用開發許可審議規則

現行之相關法規多集中於對容積移轉之操作流程及送出基地之管制，台北市由於為目前容積移轉申請案件最多之縣市，因此於 2003 年 8 月修正「台北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」，並於第五條中規定，接受基地之移入容積若超過接受基地基準容積 20%，且移入樓地板面積超過 1000 平方公尺者，必



須受都市設計審議之規範。

總結前述，以目前我國容積移轉法制之發展現況而言，已推展至第二階段：於既有都市計畫法中訂定容積移轉法源，並在都市計畫擬定、變更之程序中實施。但完整的容積移轉制度建立，仍須諸多配套措施之配合。以現況而言，國內容積移轉之實施，主要依據「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」兩法令，本研究為聚焦於台北市大稻埕地區之討論，分析重點將以此兩法令為主，其餘文化資產保存法、都市計畫法相關法令以及都市更新條例等法規，乃輔助必要說明，不列為論述重點。

## 貳、台北市容積移轉法制分析

### 一、臺北市容積移轉實施沿革

台北市容積管制發展沿革，概分為三個階段，即 1974 至 1979 年、1980 至 1983 年 4 月及 1983 年 5 月以後等三時期。扼要說明發展情形如下：

#### (一) 第一階段：1974 至 1979 年

此階段之容積管制對象為山坡地之住宅區，係以「住宅區山坡地開發建築要點」之法令加以管制。實施地區包括：內湖大湖里(1974 年 7 月)、內湖十四分坡內小段(1978 年 3 月)、陽明山陽明、湖山里(1978 年 7 月)、木柵、景美高地(1979 年 2 月)及陽明山山仔后地區(1979 年 2 月)。

依該建築要點規定，「基地利用在住宅區之建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百六十」。但在實際規劃上，為配合各山坡地區之地形、風貌及開發構想之需要，乃予個別訂定建築管制要點，以為建築發展之依循。

#### (二) 第二階段：1980 至 1983 年 4 月

此階段乃以郊區為管制對象，係經由各細部計劃、予擬訂管制標準，可說是容積管制之試辦時期。實施地區包括：民生東路新社區(1980 年 1 月)、景美辛亥路、興隆路、保護區界線所圍地區(1981 年 1 月)、木柵樟腳里(1981

年2月)、木柵軍功路以北地區(1981年3月)、內湖石潭里附近工業區(1981年3月)、外雙溪附近地區(1981年6月)、及景美萬盛段附近地區(1981年6月)、信義計劃地區(1981年8月)等。

此階段實施管制地區除民生東路新社區及信義計劃地區外，幾乎全部為外圍的新市區。民生東路新社區為台北市舊市區率先實施容積管制之地區。

於1980年公告「台北市民生東路新社區建築管制要點」以為依循。因此，住宅區多興建四層連棟式之公寓，又因規定只准興建二公尺高度以下之露空鐵欄杆式圍籬，使住宅前院之花木成為巷道景觀之一部分，不僅開展了巷道視野，也美化了市容景觀。使該社區具備相當良好品質的居住環境。為維持其原計畫構想並提高其環品質，於1988年1月的該社區通盤檢討計畫中，予劃為「特定專用區」。

為建設信義計劃地區成為未來台北市現代化副都市中心及示範性住宅區，以引導台北市的健全均衡發展，及訂定「建築物及土地使用分區管制要點」，該要點對於地區內住宅區、商業區各街廓內建築物率及容積率的規定。

### (三) 第三階段：1983年5月以後

此階段為「台北市土地使用分區管制規則」公佈實施後時期，為容積管制推廣階段。雖然全市性的管制規則於1983年4月公佈，但仍然無法配合於全台北市一舉實施容積管制。其原因在於該管制規則係就各使用分區再行細分，住宅區與商業區各分成四種，工業區分成三種，各種使用再細分區各有不同容積管制，其區位分佈必須透過各地區細部計畫予以標示。因此，此階段各地區容積管制仍併入細部計畫通盤檢討，分期分區辦理(中華民國都市計畫學會，1991)。

## 二、臺北市容積移轉制度

臺北市目前執行容積移轉，依適用之法源不同可概分為三類：

### (一) 都市計畫書內之規定

本類容積移轉係於都市計畫書內明訂容積移轉相關規定，屬都市計畫書內容之一部分，如大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉、南港 R13 街廓容積移轉、萬華青山宮容積移轉及青田街容積移轉等規定。

(二) 內政部訂頒「古蹟土地容積移轉辦法」

依據文化資產保存法第 36 條之授權，內政部訂有「古蹟土地容積移轉辦法」，其可送出之基地限「經指定為古蹟者」，接受基地則為本市都市主要計畫地區內任何一宗可建築土地。

(三) 內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」

依據都市計畫法第 83 條之 1 之授權，內政部訂有「都市計畫容積移轉實施辦法」，本府復依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條之授權，考量本市需要，以「健全都市發展、提升環境品質、符合都市防救災需求」為目標，將「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定更細緻化，訂定「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」，於 2006 年 9 月 26 日發布實施，並於 2008 年 4 月 30 日修正實施。

依據「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」之規定，送出基地限為：

1. 本市古蹟及歷史建築所定著之私有土地。
2. 私有公共設施保留地（包括道路用地、公園用地、綠地、廣場）。

### 第三節 台北市容積移轉法制問題分析

本節就前述章節的二手資料和文獻探討經濟價值、法規制度及管理制度，以分析台北市容積移轉在現況下所產生之課題，以利後續章節討論。

#### 壹、容積移轉利益不足吸引私有地主參與

「古蹟土地容積移轉辦法」、「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」等其主要目的旨在使具保存價值的建築物能夠將其容積移轉至他處，但在新舊兩制容積移轉計算法換算過程中可見，經修訂後的新制計算公式，對擁有歷史建築之私有地主產生較不划算的收益總額，因收益未如預期而使擁有歷史建築之私有地主不願保存其歷史建築，導致私有地主以其他方式牟取利益，致使歷史建築將逐漸地消失。

#### 貳、容積移轉交易價格不透明

現行我國容積移轉市場封閉，使仲人得以任意哄抬價格，容積未有其定價。

#### 參、容積移轉專業工作者沒有法制化地位

容積移轉制度程序繁雜，耗費時間冗長，且申請條件嚴苛，然政府雖大力推行容積移轉，但並未設置相關專業技術證照，導致現行我國容積移轉市場大多由建商與土地開發商壟斷。

#### 肆、容積移轉公式失去公平性

容積移轉的實施目的除了保存維護具紀念性或藝術價值建築、取得公共設施保留地以提昇都市環境品質並紓解政府財政負擔與促進基地有效利用、增加公共空間以改善環境品質，尚有保障與補償受限發展土地地主權益，然而就經濟價值

之觀點而言，發展權必須具有經濟價值及市場性才有移轉的可能，現行市場上容積移轉的條件規定甚嚴外，公告現值的計算方式亦不明確，新舊兩制的計算公式皆不符合地主利益，明顯可見地主與建商之間的利益公平性有所缺失。

#### 伍、歷史建築較公共設施保留地申辦過程繁瑣，導致地主失去申辦意願

就經濟效益而言，接受基地（建商）作容積移轉考量時，應只會依新制計算公式作為最佳選擇，並以購買道路用地或公園綠地等公共設施保留地做為第一優先考量順序，相對而言，歷史建築則因其成本較高，且申辦過程繁瑣，而在市場上產生排擠現象，甚至有可能因為私有之歷史建築因未能給予較有利的獎勵措施，造成擁有之地主不願意配合修護保存，而使之消失殆盡。

#### 陸、容積移轉後管理年限未明文規定，增加政府與全民負擔

現行容積移轉制度在古蹟或歷史建築容積移出後，其保存維護措施僅規範建商申請容積移轉時應擬定之管理維護計畫，然而，年期並未明定於法令規範中，導致部分計畫流於形式，增加政府與全民之負擔。

#### 柒、容積移轉常導致耗費全民之公共財，無法讓建商負起應有之責任

容積移轉的制度中，除了要求建商應負起容積移轉的成本，不得列入共同負擔外，亦要求建商負擔後續維護管理經費與計畫，但建商往往沒有執行其管理維護之責，而轉嫁給政府負責，耗費全民之公共財，而非建商從其盈餘中提出經費。



## 第四章 台北市容積移轉機制差異與比較

在容積移轉制度中，由於早期法令規定「古蹟土地容積移轉辦法」、「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」(上述二者簡稱為舊制)之適用公式中，有關土地公告現值之因子，並未考慮到容積率亦是土地公告現值評定之指標之一。因而造成當土地公告現值較高的土地，相對其容積率也較高，而可移轉之容積價值也因此提高。故當土地公告現值與容積率兩者產生加乘效果，使得土地公告現值高者恆高，容積率亦多者恆多。因此政府擬定「都市計畫容積移轉實施辦法」(簡稱為新制)，在其適用公式內將容積率考慮進去，因此而產生新舊兩制之差異。但因台北市評定之土地公告現值與市價尚有落差，實際依新制計算公式操作容積移轉作業時仍有爭議之處，因此本研究認為由於「古蹟土地容積移轉辦法」、「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」與「都市計畫容積移轉實施辦法」三法並行產生一國多制之問題。

本研究就目前台北市送出基地與接受基地容積移轉限制條件彙整為下：

一、接受基地：台北市全區。(同一細部計畫可辦理容積移轉)

二、送出基地：

- (一) 大稻埕歷史風貌特定專用區：適用舊制計算公式。
- (二) 古蹟土地：國定、市定古蹟均適用古蹟土地之公式，適用舊制計算公式。
- (三) 公共設施保留地(含道路用地)：適用新制計算公式。
- (四) 一般性容積：歷史建築及非歷史建築，適用新制計算公式。

台北市送出基地與接受基地容積移轉限制條件彙整為下：

表三 台北市送出基地與接受基地容積移轉限制條件彙整表

項目	大稻埕範圍內地區	古蹟土地	公共設施保留地 (道路用地)	一般容積 大稻埕範圍外地區
送出基地	歷史街區、歷史建築、歷史風貌或都審可容移土地。	國定或市定古蹟土地。	目前需寬15米以上，持有滿五年。	歷史建築或都市計畫核定可移轉土地。
容積計算公式	$A=B \times D / C$	$A=B \times D / C$	$A=B \times D / C \times E$	$A=B \times (D / F) / (C / E)$
送出基地審查單位	都市發展局第三科(都市設計審議)			
接受基地審查單位	都市發展局更新處		都市發展局第二科	
接受基地容積移入上限及分區限制	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 歷史建築適用任何分區。</li> <li>2. 一般指定地區40%。</li> <li>3. 指定地區之大內科區域20%(不含向陽段等)。</li> <li>4. 非指定地區30%，均不限分區。</li> <li>5. 非指定地區30%，商對商、住對住。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 合計最高為40%。</li> <li>2. 整體開發、都更及面永久空地，提高為50%。</li> <li>3. 不限使用分區。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 合計最高為50%。</li> <li>2. 不加計都更獎勵。</li> <li>3. 大內科區域20%。</li> <li>4. 不限使用分區。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大內科區域20%。</li> <li>2. 其他：加計其他法令獎助總額50%。</li> <li>3. 不限使用分區。</li> </ol>
接受基地規模及管制	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地規模無限制。</li> <li>2. 須依據高度管制，檢討最大可移入量體。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地規模無限制。</li> <li>2. 須依據高度管制，檢討最大可移入量體。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 捷運出入口半徑500m內、鄰八米道路。</li> <li>2. 基地半徑500m內、有已開闢公園0.5公頃以上，鄰15米或鄰二條其中為12米者。</li> <li>3. 面積1000m<sup>2</sup>以上。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面積1000m<sup>2</sup>以上。</li> <li>2. 須依據高度管制，檢討最大可移入量體。</li> </ol>

A：接受基地移入容積

B：送出基地移出容積(道路用地為土地面積)

C：接受基地平均公告現值

D：送出基地平均公告現值

E：接受基地平均容積率

F：送出基地平均容積率

資料來源：本研究整理



## 第一節 台北市容積移轉機制之比較

### 壹、新舊兩制計算公式之比較差異

表四 新舊制計算公式差異比較表

	舊制計算公式	新制計算公式
法源依據	(1) 古蹟土地容積移轉辦法  (2) 大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點	(1) 都市計畫容積移轉實施辦法
適用公式	$\frac{\text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值}}{\text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值}}$	$\frac{\text{送出基地移出容積}}{\text{送出基地移轉當期公告現值}} \div \frac{\text{接受基地移入容積}}{\text{接受基地移轉當期公告現值}}$
特色	<p>(1) 送出基地適用範圍為古蹟土地及大稻埕歷史風貌特定專用區內之歷史街區與歷史建築土地；而接受基地適用範圍係以同一細部計畫為指定移轉地區（移轉上限另有其相關規定）。</p> <p>(2) 舊制計算公式最為顯著之特色為其容積移轉公式是以整體容積量體乘以移轉當期公告現值。</p> <p>(3) 使台北市古蹟及大稻埕歷史風貌</p>	<p>(1) 新制計算公式最為顯著之特色為其容積移轉公式是以移轉土地面積乘以土地公告現值為其依據。</p> <p>(2) 新修訂後的新制計算公式中，由於有鑑於容積率對適用計算公式之影響，因此在其適用計算公式中加入容積率之考量，有如本章前述舊制適用公式並無考慮到容積率，而土地公告現值高的土地，除了土地公告現值會相對</p>

	<p>特定專用區內歷史街區與歷史建築得以保存，藉此維護都市景觀及開發之合理性。我國參照國外制度引進容積移轉機制，特制訂此法認定經指定為古蹟之私有民宅、家廟、宗祠或古蹟保存區之土地，因古蹟指定或保存區之劃定，致其原依法得建築之容積受到限制，得以容積移轉方式獲得補償，但必須將之原貌修復。</p>	<p>較高外，容積率也較高。當土地公告現值與容積率兩者產生加乘效果，土地公告現值高者恆高，容積率多者恆多。故新制計算公式修正其舊計算公式加入容積率之因子考量，使送出基地與接受基地似乎可達成公平、公義等效應。</p> <p>(3) 解決長期未予以徵收之公共設施保留地的問題。</p>
<p>送出基地優點</p>	<p>(1) 古蹟及大稻埕歷史風貌特定專用區內歷史街區與歷史建築在作容積移轉考量時，因尚未考量容積率之問題，因此其適用公式在執行時，毋須處理容積率之問題，移轉量體為容積乘以移轉當期公告現值，使其價值相對提高。在實際執行面上較新制計算公式得以保存古蹟及歷史建築。</p>	<p>(1) 解決長期未予以徵收之公共設施保留地的問題。</p> <p>(2) 按其新制計算公式送出基地雖需再除以容積率，但因公共設施保留地（包含道路用地等）由於本身並無容積率，故在辦理容積移轉過程中，公共設施保留地可移出之量體即為土地面積乘以移轉當期之公告現值，使之有放大之效果。</p>
<p>送出基地缺點</p>	<p>(1) 容積移轉作業主要考量為使用分區（容積率）與土地公告現值等因子，但當送出基地為住三土地（容積率較低，相對其土地公告現值亦較低）或因受台北市土地使用分區管制規則及建築技術規</p>	<p>(1) 新制計算公式送出基地雖需再除以容積率，但因公共設施保留地（包含道路用地）本身並無容積率，故在辦理容積移轉過程中，公共設施保留地可移出之量體即為土地面積乘以移轉當期之公告現值，使之</p>

	<p>則規範等限制（如面前道路寬為6公尺以下之商三土地，其容積率限縮為300%）時，如再考量未來實際成交價值時，則並非所有個案願意辦理其容積移轉作業。</p> <p>(2) 在容積移轉機制之下，古蹟及歷史建築皆需都市發展局審核通過，然而，經過冗長的審核流程通過後，工程興建亦需先由地主方負擔經費進行維修，因此在容積移轉尚未進行前，地主需先自行負擔維修費用，但維修的成本負擔，往往高於其收益，更使之擁有之地主望之卻步，延緩更新時程。</p> <p>(3) 未考量大稻埕歷史風貌特定專用區外之歷史建築，恐使之逐漸消失殆盡。</p>	<p>有放大之效果。但實際上，其土地公告現值評定乃參考毗鄰基地之土地公告現值加權訂定之，造成新制計算公式上的盲點。</p> <p>(2) 因新制計算公式需再除以容積率，導致其歷史建築因不符其經濟效應，而放棄甚至排斥辦理成歷史建築，進而導致其歷史建築將逐漸消失殆盡。此新制恐造成排擠現象。</p>
<p>接受基地優點</p>	<p>(1) 較適用土地公告現值低，容積率低（如住三土地），而未來房價較高（如中正、大安、信義區…等）之區域土地。</p>	<p>(1) 較適用土地公告現值高，容積率高（如商三以上土地）及未來房價較高（如中正、大安、信義區…等）之區域土地。</p> <p>(2) 就經濟效益考量，接受基地（建商）透過容積移轉可降低土地購買成本並增加收益。當接受基地（建商）</p>

		<p>作容積移轉考量時，應會依新制計算公式作為最佳選擇，而且是以移轉道路用地或公園綠地等公共設施保留地做為第一優先考量順序，對於我國古蹟及歷史建築之保存貢獻有待商榷。</p>
<p>接受基地 缺點</p>	<p>(1) 移轉之土地公告現值雖與市價有明顯落差，但折算實際容積成本，再考量未來實際成交價值時，則並非所有個案願意辦理其移轉作業。</p> <p>(2) 較不適用土地公告現值高，容積率高(如商三土地)，而未來房價較低(如萬華、大同、木柵區...等)之區域土地。</p>	<p>(1) 受限容積移轉相關規定之限制。</p>

資料來源：本研究整理

### 兩制之差異

- (一) 修訂後的新制計算公式，對送出基地(擁有歷史建築之私有地主)產生較不划算的收益總額，使擁有歷史建築之私有地主不願保存其歷史建築，恐可能導致歷史建築將逐漸地消失；
- (二) 相對地，對接受基地(建商)而言，經修訂後的新制計算公式，則可謀取較有利的收益總額，因而喪失地主與建商之間的利益公平性。
- (三) 而依其移轉公式適用地區之差異，單就台北市而言，在歷史建築部分獨厚大稻埕歷史風貌特定專用地區，而對於大稻埕歷史風貌特定專用地區以外區域，則恐有不平之鳴。

(四)更導致大稻埕歷史風貌特定專用地區以外之私有歷史建築難以保存，如此有失公允之法令，應受政府相關部會重視之課題。

## 貳、新舊兩制計算公式及執行公平性之比較

### 一、古蹟土地容積移轉辦法及大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點（舊制計算公式）

(一)舊制計算公式其目的是為了保存古蹟及大稻埕歷史風貌特定專用區內之歷史建築而制訂之，但由於在當初制訂大稻埕歷史風貌特定專用區內之容積移轉機制時，並無考慮容積率的相關問題，導致土地公告現值高的土地，除了土地公告現值會相對較高外，容積率也是一樣多，當土地公告現值與容積率兩者產生加乘效果，公告現值高者恆高，容積率多者恆多，此計算公式並不公平。

(二)另當送出基地為住三土地（容積率較低，相對其土地公告現值亦較低）或因受台北市土地使用分區管制規則及建築技術規則規範等限制（如面前道路寬為6公尺以下之商三土地，其容積率限縮為300%）時，如再考量未來實際交易價格時，則並非所有個案願意辦理其容積移轉作業，造成政策執行面上之盲點。

### 二、都市計畫容積移轉實施辦法（新制計算公式）

(一)舊制計算公式並無考量到容積率之問題，因此於新制計算公式為了公平性，將容積率對價值與收益的影響考慮進去，然而於大稻埕歷史風貌特定專用區內之容積移轉實施依舊使用大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點，而不需考慮容積率之差異，導致大稻埕歷史風貌特定專用區之容積移轉實施為台北市最大宗之地區，因此使得在台北市同一個地區內卻有兩種計算方式，

(二) 再加上公共設施保留地之道路地無容積率之問題，在經濟效益的考量上，建商於容積移轉大多以公共設施保留地之道路地為最佳選擇，進而排擠古蹟及歷史建物容積移轉，使得新制甚至比舊制更加不公平。





## 第二節 台北市大同區「新芳春茶行」案例檢討分析

台北市「新芳春茶行」原為地主與建設公司之合建案，當時預計興建地上 19 層地下 5 層之商住大樓，因個案在作都市設計審議時，與會之都審委員發覺其建築物現況保存完整且具有歷史保存價值，而逕為指定為歷史建築，導致其合建案無法執行。但因其位置位於大稻埕歷史風貌特定專用區外，其歷史建築且需遵行新制容積移轉制度，容積移轉計算方式須再除以容積率才能辦理容積移轉，地主衡量自身利益發覺不符合其收益總額，使之沒有意願保存。後續又期望以細部計畫解套，但仍未達到其目標，最後才以指定古蹟之方式順利達成保留古蹟與實行容積移轉。本研究將於第五章加以模擬分析與實證。

### 壹、「新芳春茶行」案基本資料

一、名稱：新芳春茶行

二、類別：古蹟

三、種類：宅第

四、行政區域：臺北市 大同區

五、地址或位置：民生西路 309 號

六、定著土地之範圍：

台北市大同區延平段一小段 731、732、733、734、735、736 地號

七、指定理由：

為 1930 年代建築，規模較大且格局方整，騎樓與立面精美，現況尚稱完整，具有文化資產價值。

八、法令依據：文化資產保存法

九、所有權屬：私有

十、簡介：

建物約創建於 1930 年代，建築地為當時大稻埕地區茶外銷南洋的地點之一，於日治時期專私包種茶的精緻茶，民國 40 年後為財團法人王氏宗親會籌備處。



建築物為三樓店屋形式，為連續三崁街屋，每崁三小街，水平帶狀女兒牆，屋頂突出三角形山頭，裝飾花草圖樣的泥塑，中間牌樓面退縮作陽台。

#### 十一、現狀：

建物面材使用土黃色花樣面磚，牌樓面窗帶頂作三角圖樣裝飾，窗帶有菱形圖刻裝飾。

#### 貳、「新芳春茶行」案分析

「新芳春茶行」位於台北市大同區民生西路 307 及 309 號土地上，為一棟 1930 年代興建之三層磚造房屋，因建築物內部結構保存完整，並極具代表台灣茶業外銷貿易之歷史意義，台北市政府於 94 年 3 月 17 日公告登錄為「歷史建築」。

「新芳春茶行」案經市府相關單位兩年多之協商，在不損及地主及開發商權益，給予適當容積獎勵原則下，最後達成將歷史建築全棟保存維護並捐贈予本府，為台北市多留下一珍貴的文化資產。符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，爰辦理都市計畫專案變更。

「新芳春茶行」案計畫內容將調整大同區延平段一小段 710、711、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736 地號等 13 筆商業區土地為特定專用區外，因全棟保存「新芳春茶行」歷史建物，致使開發基地縮小及開發時程延宕，致其開發利益損失，折算合理對價容積給予補償；其建築容積之評定，得比照「臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區」範圍內之歷史性建築，按歷史建築修復、維護成本核算容積獎勵；為確保歷史建築之修復再利用、非歷史建築座落土地之開發不致影響歷史建築保存及容積移轉機制執行之可行性，計畫公告實施後由所有權人自行擬定執行計畫，送經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建築執照；另因全棟保存歷史建築(新芳春茶行)致使其原依法得建築之總容積(含基準容積、補償容積、為保存維護歷史建

築之獎勵容積)受到限制部分,容積移轉機制比照大稻埕地區另於細部計畫訂定「容積移轉作業要點」辦理容積移轉。(台北市都市發展局,2009)

本研究檢視此案例後發現,「新芳春茶行」案雖位於「臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區」範圍外,但此案例卻以擬定細部計畫之「容積移轉作業要點」比照「臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區」範圍內之歷史性建築物,地主才願意予以辦理,由此可見,舊制之計算公式對擁有歷史建築或古蹟之私有地主較優惠。

### 參、「新芳春茶行」案歷程

「新芳春茶行」案由非歷史性建築變更指定為歷史性建築,但因為其歷史建築位於大稻埕歷史風貌特定專用區外(與大稻埕歷史風貌特定專用區範圍僅差約20公尺),其容積移轉適用公式須比照新制計算公式;導致地主沒有意願保存其歷史建築,地主希冀保存計算方式能比照大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點(舊制計算公式)辦理,後經台北市政府專案辦理局部細部計畫變更(其計算方式雖比照大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點(舊制計算公式),但需於二年內完成修護後始得辦理容積移轉。),但地主仍覺對此尚有諸多管制而未達到其目的,最後才以指定古蹟之方式順利達成保留古蹟與實行容積移轉。其演進過程為下:

表五 新芳春茶行歷史性建築演進過程表

建物	適用法源	適用計算公式
1 非歷史性建築	一般	不可辦理容積移轉
2 變更為歷史性建築	文化資產保存法	適用新制計算公式
3 變更為歷史性建築	辦理局部細部計畫變更	適用舊制計算公式
4 變更為古蹟	文化資產保存法	適用舊制計算公式

資料來源：本研究整理

### 第三節 小結

#### 壹、舊制計算公式對擁有古蹟或歷史建築之私有地主較優惠

古蹟及大稻埕歷史風貌特定專用區內歷史街區與歷史建築在作容積移轉考量時，因未考量容積率之問題，其適用公式在執行時，毋須處理容積率之問題，移轉量體為可移轉容積乘以移轉當期公告現值，使其移轉價值相對提高。在實際執行面上，較新制計算公式為佳，而得以保存古蹟及歷史建築。

#### 貳、新制計算公式加入容積率之因素考量

早期於訂定舊制計算公式之時，並未考量到容積率之問題（因土地公告現值評定乃參照容積率而得，當土地公告現值高者其容積率基本亦為高，呈正比現象。），因此於修訂新制計算公式時，將新制計算公式加入容積率之因素考量，意旨乃修正舊制計算公式之不合理現象。

#### 參、雖同為歷史建築卻有兩種計算方式

大稻埕歷史風貌特定專用區內之歷史建築容積移轉實施依舊使用大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點（舊制計算公式），而不需考慮容積率之差異，然而大稻埕歷史風貌特定專用區外之歷史建築則需依照都市計畫法容積移轉實施辦法（新制計算公式）辦理，導致大稻埕歷史風貌特定專用區外之案件與大稻埕歷史風貌特定專用區內之容積移轉案件不成正比。

#### 肆、公共設施保留地（包含道路地）無容積率，影響計算公式公平性

新制計算公式中雖明訂送出基地需再除以容積率，但因公共設施保留地（包含道路用地）本身並無容積率，故在辦理容積移轉過程中，公共設施保留地可移出之量體即為可移轉土地面積乘以移轉當期之土地公告現值（因無容積率，故忽略不計。），使之有放大之效果。但實際上，公共設施保留地其土地公告現值評定乃參考毗鄰基地之土地公告現值加權訂定之，因而造成新制計算公式上的盲點。因此在經濟效益的考量上，接受基地（建商）於容積移轉作業上大多以公共設施保留地作為最佳選擇，進而排擠了古蹟及歷史建築之容積移轉權益。

## 第五章 台北市案例分析與深度訪談

### 第一節 模擬分析

本研究為探究古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築、大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築與公共設施保留地等三者之容積移轉差異，計畫模擬送出基地與接收基地之可移出總公告現值與可移入總公告現值，此模擬假設：

#### (一) 送出基地部分：

1. 送出基地面積為  $1,000 \text{ M}^2$
2. 以前建蔽為  $80\% \times 2$  層樓，現有建物面積為  $1,600 \text{ M}^2$
3. 住三（容積率 225%），送出基地平均土地公告現值為 15 萬元/ $\text{M}^2$
4. 住四（容積率 300%），送出基地平均土地公告現值為 20 萬元/ $\text{M}^2$
5. 商三（容積率 560%），送出基地平均土地公告現值為 30 萬元/ $\text{M}^2$

#### (二) 接受基地部分：

1. 接受基地為指定區域（可移入上限為 40%）
2. 基地面積亦皆為  $1,000 \text{ M}^2$
3. 住三（容積率 225%），接受基地平均土地公告現值為 15 萬元/ $\text{M}^2$
4. 住四（容積率 300%），接受基地平均土地公告現值為 20 萬元/ $\text{M}^2$
5. 商三（容積率 560%），接受基地平均土地公告現值為 30 萬元/ $\text{M}^2$

因而產生下列模擬算式，分析為下：



## 壹、送出基地部分

(一) 古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築，其模擬結果為下：

表六 古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築送出基地模擬分析表

送出基地	古蹟或大稻埕範圍內歷史建築 (1)	古蹟或大稻埕範圍內歷史建築 (2)	古蹟或大稻埕範圍內歷史建築 (3)	備註
適用計算公式 $G=E \times F$	舊制計算公式 $G=E \times F$	舊制計算公式 $G=E \times F$	舊制計算公式 $G=E \times F$	
基地面積 A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	
使用分區 容積率 B	住三土地 225% B	住四土地 300% B	商三土地 560% B	
基準容積 $C=A \times B$	2,250 M <sup>2</sup> $C=A \times B$	3,000 M <sup>2</sup> $C=A \times B$	5,600 M <sup>2</sup> $C=A \times B$	
現有建物面積 D	1,600 M <sup>2</sup> D	1,600 M <sup>2</sup> D	1,600 M <sup>2</sup> D	假設以前建蔽為 80% × 2層樓
預計可移出容積 $E=C-D$	650 M <sup>2</sup> $E=C-D$	1,400 M <sup>2</sup> $E=C-D$	4,000 M <sup>2</sup> $E=C-D$	
移出當時 平均公告現值 F	15 萬元/M <sup>2</sup> F	20 萬元/M <sup>2</sup> F	30 萬元/M <sup>2</sup> F	
可移出 總公告現值 G	9,750 萬元 $G=E \times F$	28,000 萬元 $G=E \times F$	120,000 萬元 $G=E \times F$	

資料來源：本研究整理

1. 可移出容積因其使用分區（容積率）不同而造成差異。
2. 可移出總公告現值因使用分區（容積率）及移轉當時土地平均公告現值不同而造成差異。
3. 影響容積移轉因子為使用分區（容積率）及移轉當時土地平均公告現值。
4. 若實質考量送出基地實際容積移轉成交價格，及因辦理容積移轉作業衍生之成本（含申辦費用、建築師費用、維護成本等）時，則亦並非所有古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築所有權人願意辦理其容積移轉作業。



(二) 大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築，其模擬結果為下：

表七 大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築送出基地模擬分析表

送出基地	大稻埕範圍外 歷史建築 (1)	大稻埕範圍外 歷史建築 (2)	大稻埕範圍外 歷史建築 (3)	備註
適用計算公式 $G = E \times F / B$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	
基地面積 A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	
使用分區 容積率 B	住三土地 225% B	住四土地 300% B	商三土地 560% B	
基準容積 $C = A \times B$	2,250 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	3,000 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	5,600 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	
現有建物面積 D	1,600 M <sup>2</sup> D	1,600 M <sup>2</sup> D	1,600 M <sup>2</sup> D	假設以前建蔽為 80% × 2層樓
預計可移出容積 $E = C - D$	650 M <sup>2</sup> $E = C - D$	1,400 M <sup>2</sup> $E = C - D$	4,000 M <sup>2</sup> $E = C - D$	
移出當時 平均公告現值 F	15萬元/M <sup>2</sup> F	20萬元/M <sup>2</sup> F	30萬元/M <sup>2</sup> F	
可移出 總公告現值 G	4,333.33萬元 $G = E \times F / B$	9,333.33萬元 $G = E \times F / B$	21,428.57萬元 $G = E \times F / B$	

資料來源：本研究整理

- 1.可移出容積因其使用分區（容積率）不同而造成差異。
- 2.可移出總公告現值因使用分區（容積率）及移轉當時土地平均公告現值不同而造成差異。
- 3.影響容積移轉因子為使用分區（容積率）及移轉當時土地平均公告現值。
- 4.可移轉總公告現值較古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內歷史建築少（因需再除以容積率，即移轉土地之意），導致誘因不足，地主沒有意願配合辦理成歷史建築相關作業，恐使其歷史建築逐漸消失殆盡。

(三) 公共設施保留地，其模擬結果為下：

表八 公共設施保留地送出基地模擬分析表

送出基地	公共設施保留地 (1)	公共設施保留地 (2)	公共設施保留地 (3)	備註
適用計算公式 $G = E \times F / B$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	
基地面積 A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	
使用分區 容積率 B	無 B	無 B	無 B	因無容積率
基準容積 $C = A \times B$	1,000 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	1,000 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	1,000 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	基準容基 = 基地面積
現有建物面積 D	0 M <sup>2</sup> D	0 M <sup>2</sup> D	0 M <sup>2</sup> D	
預計可移出容積 $E = C - D$	1,000 M <sup>2</sup> $E = C - D$	1,000 M <sup>2</sup> $E = C - D$	1,000 M <sup>2</sup> $E = C - D$	可移出容基 = 基地面積
移出當時 平均公告現值 F	15 萬元/M <sup>2</sup> F	20 萬元/M <sup>2</sup> F	30 萬元/M <sup>2</sup> F	
可移出 總公告現值 G	15,000 萬元 $G = E \times F / B$	20,000 萬元 $G = E \times F / B$	30,000 萬元 $G = E \times F / B$	

資料來源：本研究整理

1. 可移出容積相同。
2. 可移出總公告現值因移轉當時土地平均公告現值不同而造成差異。
3. 影響容積移轉因子為移轉當時土地平均公告現值。
4. 公共設施保留地因無容積率，故在公式轉換過程中對須再除以容積率之效用並無影響。

(四) 住三土地 (容積率 225% 公告現值 15 萬/M<sup>2</sup>) 送出基地模擬分析表表九 住三土地 (容積率 225% 公告現值 15 萬/M<sup>2</sup>) 送出基地模擬分析表

送出基地	古蹟或大稻埕範圍內歷史建築	大稻埕範圍外歷史建築	公共設施保留地	備註
適用計算公式	舊制計算公式 $G = E \times F$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	
基地面積 A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	
容積率 B	225% B	225% B	無 B	
基準容積 $C = A \times B$	2,250 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	2,250 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	1,000 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	
現有建物面積 D	1,600 M <sup>2</sup> D	1,600 M <sup>2</sup> D	0 M <sup>2</sup> D	假設以前建蔽為 80%×2 層樓
預計可移出容積 $E = C - D$	650 M <sup>2</sup> $E = C - D$	650 M <sup>2</sup> $E = C - D$	1,000 M <sup>2</sup> $E = C - D$	
移出當時 平均公告現值 F	15 萬元/M <sup>2</sup> F	15 萬元/M <sup>2</sup> F	15 萬元/M <sup>2</sup> F	
可移出 總公告現值 G	9,750 萬元 $G = E \times F$	4,333.33 萬元 $G = E \times F / B$	15,000 萬元 $G = E \times F / B$	

資料來源：本研究整理

1. 古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築其適用容積移轉計算公式為舊制計算公式，意即無需除以容積率，其可移出總公告現值為 9,750 萬元。
2. 大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築其適用容積移轉計算公式為新制計算公式，意即必需除以容積率，使其可移出總公告現值為 4,333.33 萬元。
3. 公共設施保留地其適用容積移轉計算公式為新制計算公式，意即必需除以容積率，但因其公共設施保留地並無容積率（即移轉容積＝基地面積），其可移出總公告現值為 15,000 萬元。
4. 送出基地雖同為住三土地（容積率 225%，土地公告現值同為 15 萬元/M<sup>2</sup>），但因其模擬試算後產生可移出總公告現值有其不同之效果。其比較結果為：公共設施保留地（15,000 萬元）> 古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築（9,750 萬元）> 大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築（4,333.33 萬元）。

(五) 住四土地 (容積率 300% 公告現值 20 萬/M<sup>2</sup>) 送出基地模擬分析表表十 住四土地 (容積率 300% 公告現值 20 萬/M<sup>2</sup>) 送出基地模擬分析表

送出基地	古蹟或大稻埕範圍內歷史建築	大稻埕範圍外歷史建築	公共設施保留地	備註
適用計算公式	舊制計算公式 $G = E \times F$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	
基地面積 A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	
容積率 B	300% B	300% B	無 B	
基準容積 $C = A \times B$	3,000 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	3,000 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	1,000 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	
現有建物面積 D	1,600 M <sup>2</sup> D	1,600 M <sup>2</sup> D	0 M <sup>2</sup> D	假設以前建蔽為 80%×2 層樓
預計可移出容積 $E = C - D$	1,400 M <sup>2</sup> $E = C - D$	1,400 M <sup>2</sup> $E = C - D$	1,000 M <sup>2</sup> $E = C - D$	
移出當時 平均公告現值 F	20 萬元/M <sup>2</sup> F	20 萬元/M <sup>2</sup> F	20 萬元/M <sup>2</sup> F	
可移出 總公告現值 G	28,000 萬元 $G = E \times F$	9,333.33 萬元 $G = E \times F / B$	20,000 萬元 $G = E \times F / B$	

資料來源：本研究整理

1. 古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區內之歷史建築其適用容積移轉計算公式為舊制計算公式，意即無需除以容積率，其可移出總公告現值為 28,000 萬元。
2. 大稻埕歷史風貌特定專用區外之歷史建築其適用容積移轉計算公式為新制計算公式，意即必需除以容積率，其可移出總公告現值為 9,333.33 萬元。
3. 公共設施保留地其適用容積移轉計算公式為新制計算公式，意即必需除以容積率，但因其公共設施保留地並無容積率（即移轉容積＝基地面積），其可移出總公告現值為 20,000 萬元。
4. 送出基地雖同為住四土地（容積率 300%，土地公告現值同為 20 萬元/M<sup>2</sup>），但因其模擬試算後產生可移出總公告現值有其不同之效果。其比較結果為：古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築（28,000 萬元）> 公共設施保留地（20,000 萬元）> 大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築（9,333.33 萬元）。

(六) 商三土地 (容積率 560% 平均公告現值 30 萬/ M<sup>2</sup>) 送出基地模擬分析表表十一 商三土地 (容積率 560% 平均公告現值 30 萬/ M<sup>2</sup>) 送出基地模擬分析表

送出基地	古蹟或大稻埕範圍內歷史建築	大稻埕範圍外歷史建築	公共設施保留地	備註
適用計算公式	舊制計算公式 G=E×F	新制計算公式 G=E×F/B	新制計算公式 G=E×F/B	
基地面積 A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	
容積率 B	560% B	560% B	無 B	
基準容積 C=A×B	5,600 M <sup>2</sup> C=A×B	5,600 M <sup>2</sup> C=A×B	1,000 M <sup>2</sup> C=A×B	
現有建物面積 D	1,600 M <sup>2</sup> D	1,600 M <sup>2</sup> D	0 M <sup>2</sup> D	假設以前建蔽為 80%×2 層樓
預計可移出容積 E=C-D	4,000 M <sup>2</sup> E=C-D	4,000 M <sup>2</sup> E=C-D	1,000 M <sup>2</sup> E=C-D	
移出當時 平均公告現值 F	30 萬元/M <sup>2</sup> F	30 萬元/M <sup>2</sup> F	30 萬元/M <sup>2</sup> F	
可移出 總公告現值 G	120,000 萬元 G=E×F	21,428.57 萬元 G=E×F/B	30,000 萬元 G=E×F/B	

資料來源：本研究整理

1. 古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區內之歷史建築其適用容積移轉計算公式為舊制計算公式，意即無需除以容積率，其可移出總公告現值為 120,000 萬元。
2. 大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築其適用容積移轉計算公式為新制計算公式，意即必需除以容積率，其可移出總公告現值為 21,428.57 萬元。
3. 公共設施保留地其適用容積移轉計算公式為新制計算公式，意即必需除以容積率，但因其公共設施保留地並無容積率（即移轉容積＝基地面積），其可移出總公告現值為 30,000 萬元。
4. 送出基地雖同為商三土地（容積率 560%，土地公告現值相同＝30 萬元/ M<sup>2</sup>）但因其模擬試算後產生可移出總公告現值有其不同之效果。其比較結果為：古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築（120,000 萬元）> 公共設施保留地（30,000 萬元）> 大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築（21,428.57 萬元）。

## 貳、接受基地部分

接受基地其當其坐落土地分別為：

- (1) 住三土地（容積率 225%），土地平均公告現值為 15 萬/M<sup>2</sup>時
  - (2) 住四土地（容積率 300%），土地平均公告現值為 20 萬/M<sup>2</sup>時
  - (3) 商三土地（容積率 560%），土地平均公告現值為 30 萬/M<sup>2</sup>時
- ，其模擬結果為下：

表十二 住三土地（容積率 225%）、住四土地（容積率 300%）及商三土地（容積率 560%）接受基地模擬分析表

接受基地	住三土地	住三土地	住四土地	住四土地
適用計算公式	舊制計算公式 $G = E \times F$	新制計算公式 $G = E \times F / B$	舊制計算公式 $G = E \times F$	新制計算公式 $G = E \times F / B$
基地面積 A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A
容積率 B	225% B	225% B	300% B	300% B
基準容積 $C = A \times B$	2,250 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	2,250 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	3,000 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	3,000 M <sup>2</sup> $C = A \times B$
假設為指定區域 可移入上限 D	40% D	40% D	40% D	40% D
可移入容積 $E = C \times D$	900 M <sup>2</sup> $E = C \times D$	900 M <sup>2</sup> $E = C \times D$	1,200 M <sup>2</sup> $E = C \times D$	1,200 M <sup>2</sup> $E = C \times D$
移入當時 平均公告現值 F	15 萬元/M <sup>2</sup> F	15 萬元/M <sup>2</sup> F	20 萬元/M <sup>2</sup> F	20 萬元/M <sup>2</sup> F
可移入 總公告現值 G	13,500 萬元 $G = E \times F$	6,000 萬元 $G = E \times F / B$	24,000 萬元 $G = E \times F$	8,000 萬元 $G = E \times F / B$

資料來源：本研究整理



接受基地	商三土地	商三土地		
適用計算公式	舊制計算公式 $G = E \times F$	新制計算公式 $G = E \times F / B$		
基地面積 A	1,000 M <sup>2</sup> A	1,000 M <sup>2</sup> A		
容積率 B	560% B	560% B		
基準容積 $C = A \times B$	5,600 M <sup>2</sup> $C = A \times B$	5,600 M <sup>2</sup> $C = A \times B$		
假設為指定區域 可移入上限 D	40% D	40% D		
預計可移入容積 $E = C \times D$	2,240 M <sup>2</sup> $E = C \times D$	2,240 M <sup>2</sup> $E = C \times D$		
移入當時 平均公告現值 F	30 萬元/M <sup>2</sup> F	30 萬元/M <sup>2</sup> F		
可移入 總公告現值 G	67,200 萬元 $G = E \times F$	12,000 萬元 $G = E \times F / B$		

資料來源：本研究整理

- 1.在接受基地可移入容積相同下，當住三土地採用舊制計算方式，則可移入總公告現值為 13,500 萬元；而採用新制計算方式，則可移入總公告現值為 6,000 萬元。意即為接受基地採用新制計算方式較舊制計算方式為佳。兩者差異為 2.25 倍（為容積率之值 225%）
- 2.在接受基地可移入容積相同下，當住四土地採用舊制計算方式，則可移入總公告現值為 24,000 萬元；而採用新制計算方式，則可移入總公告現值為 8,000 萬元。意即為接受基地採用新制計算方式較舊制計算方式為佳。兩者差異為 3.00 倍（為容積率之值 300%）
- 3.在接受基地可移入容積相同下，當商三土地採用舊制計算方式，則可移入總公告現值為 67,200 萬元；而採用新制計算方式，則可移入總公告現值為 12,000 萬元。意即為接受基地採用新制計算方式較舊制計算方式為佳。兩者差異為 5.60 倍（為容積率之值 560%）

### 參、模擬結果分析

一、建築物坐落土地因使用分區不同（容積率差異），造成可移轉總公告現值產生差異。

二、建築物坐落土地因區域不同（適用法令差異），造成可移轉總公告現值產生差異。

三、建築物坐落土地因土地公告現值不同（公告現值差異），造成可移轉總公告現值產生差異。

主要影響因子：1. 使用分區（容積率）；2. 適用法令；3. 土地公告現值

四、歷史建築或古蹟等建物尚需考量日後申請維護修建等費用。

五、送出基地之損益尚需考量日後市場價格之接受度。

由上述模擬算式本研究可以得知，就新、舊制計算公式比較而言，雖然移轉之容積相同，但因計算公式不一，使得送出基地與接收基地間產生極大之變化，即經修訂後的新制計算公式，對送出基地（指擁有歷史建築之私人地主）產生較不划算的收益總額，使擁有歷史建築之私人地主不願保存其歷史建築（因新制計算公式使地主收益未如預期等），恐導致歷史建築將逐漸地消失；相對地，對接受基地（指建商）而言，經修訂後的新制計算公式，則可謀取較有利的收益總額，進而造成地主與建商之間的利益達不到平衡，也喪失政府對保護歷史建築之政策美意。

## 第二節 案例分析

為探究台北市現行之容積移轉制度，因此選定送出基地三處，接受基地二十七處分別為：

### 一、送出基地

- (一) 北市大同區迪化一小段（大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築）
- (二) 北市大同區迪化二小段（大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築）
- (三) 北市中正區城中二小段（大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築）

### 二、接受基地

- (一) 接受基地計二十七處。以台北市十二個行政區界作為劃分，於各個行政區列舉出二至三件個案資料。

上述案例彙整分析為下：

### 壹、送出基地

由於本研究僅對於台北市容積移轉制度作探討，因此將上述案例內之容積移轉相關內容提出探討，其餘投資報酬分析於附表作說明。

本研究針對送出基地作容積移轉操作分析，並將房屋價值依照目前平均房屋價值訂定為下：

- 一、北市大同區迪化一小段（大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築），平均房價約以 50 萬/坪計。
- 二、北市大同區迪化二小段（大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築），平均房價約以 50 萬/坪計。
- 三、北市中正區城中二小段（大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築），平均房價約以 60 萬/坪計。



## 一、北市大同區迪化一小段（大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築）

表十三 送出基地北市大同區迪化一小段（歷史建築）案容積操作分析表

【送出基地1案】北市大同區迪化一小段（歷史建築）案容積操作分析			
座落地點	台北市大同區延平北路二段○○號		
土地地號	臺北市大同區迪化段一小段○○○○地號等○○筆土地		
使用分區	特專二（原商三）		
基地面積	412.00	M <sup>2</sup>	
建蔽率	80.00%		
容積率	560.00%		
基準容積	2,307.20	M <sup>2</sup>	=412.00×560.00%
現有建物面積	659.20	M <sup>2</sup>	二層建物
可移出容積	1,648.00	M <sup>2</sup>	=2,307.20－659.20
移出當時公告現值	39.33	萬/M <sup>2</sup>	
可移出總公告現值	64,807.60	萬元	=39.33×1,648.00
移出當時成數	65.00%		
實際移出售價	42,124.94	萬元	=64,807.60×65.00%
修護費用	7,976.32	萬元	造價+操作費用
容積操作損益	34,148.62	萬元	=42,124.94－7,976.32
房屋價值	9,970.40	萬元	依 50.00 萬/坪計價
全案實際損益	44,119.02	萬元	=34,148.62＋9,970.40
折算土地成本	354.00	萬元/坪	=44,119.02÷412÷0.3025

資料來源：本研究整理

- 1.可移出總公告現值為 64,807.60 萬元，實際移出售價為 42,124.94 萬元，移出當時成數為 65%，扣除其他衍生成本後，全案實際損益為 44,119.02 萬元，折算土地成本為 354.00 萬元/坪。地主在評估其收益方案時，操作容積移轉作業較賣斷土地或自行投資興建收益為高。
- 2.故此案例地主願意配合辦理為歷史建築作業。
- 3.其他投資報酬分析於附表作說明。

## 二、北市大同區迪化二小段（大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築）

表十四 送出基地北市大同區迪化二小段（歷史建築）案容積操作分析表

【送出基地2案】北市大同區迪化二小段（歷史建築）案容積操作分析			
座落地點	台北市大同區延平北路二段○○號		
土地地號	臺北市大同區迪化段二小段○○○○地號等○○筆土地		
使用分區	特專二（原商三）		
基地面積	224.00	M <sup>2</sup>	
建蔽率	80.00%		
容積率	560.00%		
基準容積	1,254.40	M <sup>2</sup>	= 224.00×560.00%
現有建物面積	537.60	M <sup>2</sup>	三層建物
可移出容積	716.80	M <sup>2</sup>	= 1,254.40 - 537.60
移出當時公告現值	32.60	萬/M <sup>2</sup>	
可移出總公告現值	23,365.60	萬元	= 32.60×716.80
÷移出當時成數	70.00%		
實際移出售價	16,355.92	萬元	= 23,365.60×70.00%
修護費用	4,878.72	萬元	造價+操作費用
容積操作損益	11,477.20	萬元	= 16,355.92 - 4,878.72
房屋價值	8,131.20	萬元	依 50.00 萬/坪計價
全案實際損益	19,608.40	萬元	= 11,477.20 + 8,131.20
折算土地成本	289.38	萬元/坪	= 19,608.40÷224÷0.3025

資料來源：本研究整理

- 1.可移出總公告現值為 23,365.60 萬元，實際移出售價為 16,355.92 萬元，移出當時成數為 70.00%，扣除其他衍生成本後，全案實際損益為 19,608.40 萬元，折算土地成本為 289.38 萬元/坪。地主在評估其收益方案時，操作容積移轉作業較賣斷土地或自行投資興建收益為高。
- 2.故此案例地主願意配合辦理為歷史建築作業。
- 3.其他投資報酬分析於附表作說明。

## 三、北市中正區城中二小段（大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築）

表十五 送出基地北市中正區城中二小段（歷史建築）案容積操作分析表

【送出基地3案】北市中正區城中二小段（歷史建築）案容積操作分析			
座落地點	台北市中正區衡陽路○○號		
土地地號	臺北市中正區城中段二小段○○○○地號等○○筆土地		
使用分區	商四		
基地面積	500.00	M <sup>2</sup>	
建蔽率	75.00%		
容積率	800.00%		
基準容積	4,000.00	M <sup>2</sup>	=500.00×800.00%
現有建物面積	1,125.00	M <sup>2</sup>	三層建物
可移出容積	2,875.00	M <sup>2</sup>	=4,000.00－1,125.00
移出當時公告現值	48.40	萬/M <sup>2</sup>	
可移出總公告現值	139,150.00	萬元	=48.40×2,875.00
移出當時成數	100.00%		
實際移出售價	17,393.75	萬元	=139,150.00÷800.00%×100%
修護費用	10,209.38	萬元	造價+操作費用
容積操作損益	7,184.38	萬元	=17,393.75－10,209.38
房屋價值	20,418.75	萬元	依60.00萬/坪計價
全案實際損益	27,603.13	萬元	=7,184.38+20,418.75
折算土地成本	182.50	萬元/坪	=27,603.13÷500÷0.3025

資料來源：本研究整理

- 1.可移出總公告現值為17,393.75萬元，實際移出售價為17,393.75萬元，移出當時成數為100.00%，扣除其他衍生成本後，全案實際損益為27,603.13萬元，折算土地成本為182.50萬元/坪。地主在評估其收益方案時，操作容積移轉作業較賣斷土地或自行投資興建收益為低。
- 2.故此案例地主不願意配合辦理為歷史建築作業。
- 3.其他投資報酬分析於附表作說明



由上述分析可以得知送出基地在大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築（如案例一、案例二），因符合地主利益，願意辦理容積移轉作業，使之歷史建築得以保存；而位於大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築（如案例三），則不符合地主效益，而不願意辦理容積移轉作業，恐致使其歷史建築消失殆盡。



## 貳、接受基地

### 一、大安區、信義區與中正區

#### (一) 大安區懷生段二小段

【接受基地】	大安區懷生段二小段案投報試算分析				比較表
座落地點	台北市大安區仁愛路二段○○號				
土地地號	台北市大安區懷生段二段○○地號等○○筆土地				
使用分區	住三				
基地面積	470.69	坪			
建蔽率	45.00%				
容積率	225.00%				
土地平均公告現值	85.95	萬/坪			
土地單價	270.00	萬/坪			
平均房價	120.00	萬/坪			
平均車位價	300.00	萬/車			
平均造價	20.00	萬/坪			
	方案A	方案B	方案C		
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本	0.00	27,307.80	12,136.80		
總銷售面積	1,773.37	2,273.35	2,273.35		
實設停車位	37.00	48.00	48.00		
全案總銷金額	223,904.21	287,201.58	287,201.58		
實際成本	189,659.09	234,569.23	219,398.23		
損益	34,245.12	52,632.34	67,803.34		
總投資報酬率	18.06%	22.44%	30.90%		
年投資報酬率	6.02%	7.48%	10.30%		
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>					
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本		27,307.80	12,136.80		
總銷售面積		499.98	499.98		
實設停車位		11.00	11.00		
全案總銷金額		63,297.37	63,297.37		
實際成本		44,910.14	29,739.14		
損益		18,387.23	33,558.23		
總投資報酬率		4.38%	12.85%		
年投資報酬率		1.46%	4.28%		
<b>方案B 與 方案C 比較</b>					
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本		15,171.00	-15,171.00		
總銷售面積		0.00	0.00		
實設停車位		0.00	0.00		
全案總銷金額		0.00	0.00		
實際成本		15,171.00	-15,171.00		
損益		-15,171.00	15,171.00		
總投資報酬率		-8.47%	8.47%		
年投資報酬率		-2.82%	2.82%		

資料來源：本研究整理

**本案例一顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 6.02%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 7.48%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 130%之間，若超出此範圍，則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 10.30%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 280%之間，若超出此範圍，則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (二) 大安區懷生段四小段

【接受基地】	大安區懷生段四小段案投報試算分析			比較表		
座落地點	台北市大安區信義路三段○○號(合庫大安)					
土地地號	台北市大安區懷生段四段○○地號等○○筆土地					
使用分區	商三特(原商二)					
基地面積	470.69	坪				
建蔽率	65.00%					
容積率	630.00%					
土地平均公告現值	155.37	萬/坪				
土地單價	550.00	萬/坪				
平均房價	100.00	萬/坪				
平均車位價	300.00	萬/車				
平均造價	20.00	萬/坪				
	方案A		方案B		方案C	
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00	萬	138,219.48	萬	21,939.60	萬
總銷售面積	4,785.00	坪	6,232.28	坪	6,232.28	坪
實設停車位	103.00	車	133.00	車	133.00	車
全案總銷金額	509,400.40	萬	663,127.77	萬	663,127.77	萬
實際成本	419,498.51	萬	605,737.59	萬	489,457.71	萬
損益	89,901.89	萬	57,390.19	萬	173,670.07	萬
總投資報酬率	21.43%		9.47%		35.48%	
年投資報酬率	7.14%		3.16%		11.83%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>						
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本			138,219.48	萬	21,939.60	萬
總銷售面積			1,447.27	坪	1,447.27	坪
實設停車位			30.00	車	30.00	車
全案總銷金額			153,727.37	萬	153,727.37	萬
實際成本			186,239.07	萬	69,959.19	萬
損益			-32,511.70	萬	83,768.18	萬
總投資報酬率			-11.96%		14.05%	
年投資報酬率			-3.99%		4.68%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>						
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本			116,279.88	萬	-116,279.88	萬
總銷售面積			0.00	坪	0.00	坪
實設停車位			0.00	車	0.00	車
全案總銷金額			0.00	萬	0.00	萬
實際成本			116,279.88	萬	-116,279.88	萬
損益			-116,279.88	萬	116,279.88	萬
總投資報酬率			-26.01%		26.01%	
年投資報酬率			-8.67%		8.67%	

資料來源：本研究整理

**本案例二顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 7.14%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 3.16%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 55% 之間，若超出此範圍，則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 11.83%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 340% 之間，若超出此範圍，則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (三) 信義區祥和段三小段

【接受基地】	信義區祥和段三小段案投報試算分析			比較表	
座落地點	台北市信義區松仁路150巷○○號				
土地地號	台北市信義區祥和段三段○○地號等○○筆土地				
使用分區	住三				
基地面積	601.37	坪			
建蔽率	45.00%				
容積率	225.00%				
土地平均公告現值	50.91	萬/坪			
土地單價	150.00	萬/坪			
平均房價	75.00	萬/坪			
平均車位價	250.00	萬/車			
平均造價	18.00	萬/坪			
	方案A	方案B	方案C		
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本	0.00 萬	20,665.26 萬	9,184.56 萬		
總銷售面積	2,269.01 坪	2,908.46 坪	2,908.46 坪		
實設停車位	47.00 車	61.00 車	61.00 車		
全案總銷金額	181,926.10 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬		
實際成本	155,393.78 萬	194,444.14 萬	182,963.44 萬		
損益	26,532.32 萬	38,940.16 萬	50,420.86 萬		
總投資報酬率	17.07%	20.03%	27.56%		
年投資報酬率	5.69%	6.68%	9.19%		
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>					
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本		20,665.26 萬	9,184.56 萬		
總銷售面積		639.44 坪	639.44 坪		
實設停車位		14.00 車	14.00 車		
全案總銷金額		51,458.20 萬	51,458.20 萬		
實際成本		39,050.36 萬	27,569.66 萬		
損益		12,407.84 萬	23,888.54 萬		
總投資報酬率		2.95%	10.48%		
年投資報酬率		0.98%	3.49%		
<b>方案B 與 方案C 比較</b>					
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本		11,480.70 萬	-11,480.70 萬		
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪		
實設停車位		0.00 車	0.00 車		
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬		
實際成本		11,480.70 萬	-11,480.70 萬		
損益		-11,480.70 萬	11,480.70 萬		
總投資報酬率		-7.53%	7.53%		
年投資報酬率		-2.51%	2.51%		

資料來源：本研究整理



**本案例三顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 5.69%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 6.68%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 120%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 9.19%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 260%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



(四) 信義區信義段五小段

【接受基地】	信義區信義段五小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市信義區信義路5段松智路松勤路口(101對面)			
土地地號	台北市信義區信義段五小段○○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	特定業務區			
基地面積	1,552.73	坪		
建蔽率	40.00%			
容積率	268.02%			
土地平均公告現值	116.60	萬/坪		
土地單價	350.00	萬/坪		
平均房價	150.00	萬/坪		
平均車位價	400.00	萬/車		
平均造價	30.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	199,153.65 萬	54,314.58 萬	
總銷售面積	8,171.19 坪	10,163.07 坪	10,163.07 坪	
實設停車位	172.00 車	216.00 車	216.00 車	
全案總銷金額	1,294,478.20 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	
實際成本	952,771.78 萬	1,251,878.41 萬	1,107,039.34 萬	
損益	341,706.41 萬	358,981.59 萬	503,820.66 萬	
總投資報酬率	35.86%	28.68%	45.51%	
年投資報酬率	11.95%	9.56%	15.17%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		199,153.65 萬	54,314.58 萬	
總銷售面積		1,991.88 坪	1,991.88 坪	
實設停車位		44.00 車	44.00 車	
全案總銷金額		316,381.80 萬	316,381.80 萬	
實際成本		299,106.63 萬	154,267.56 萬	
損益		17,275.18 萬	162,114.24 萬	
總投資報酬率		-7.19%	9.65%	
年投資報酬率		-2.40%	3.22%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		144,839.07 萬	-144,839.07 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		144,839.07 萬	-144,839.07 萬	
損益		-144,839.07 萬	144,839.07 萬	
總投資報酬率		-16.84%	16.84%	
年投資報酬率		-5.61%	5.61%	

資料來源：本研究整理

**本案例四顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 11.95%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 9.56%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 60%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 15.11%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 260%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



(五) 信義區三興段二小段

【接受基地】	信義區三興段二小段案投報試算分析			比較表	
座落地點	台北市信義區莊敬路○○號				
土地地號	台北市信義區三興段二段○○地號等○○筆土地				
使用分區	商二特（原住三）				
基地面積	2,056.00	坪			
建蔽率	45.00%				
容積率	225.00%				
土地平均公告現值	91.57	萬/坪			
土地單價	150.00	萬/坪			
平均房價	75.00	萬/坪			
平均車位價	250.00	萬/車			
平均造價	18.00	萬/坪			
	方案A	方案B	方案C		
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本	0.00 萬	38,442.06 萬	17,085.36 萬		
總銷售面積	2,341.88 坪	3,008.99 坪	3,008.99 坪		
實設停車位	49.00 車	63.00 車	63.00 車		
全案總銷金額	187,890.95 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬		
實際成本	160,990.08 萬	218,473.50 萬	197,116.80 萬		
損益	26,900.87 萬	22,950.65 萬	44,307.35 萬		
總投資報酬率	16.71%	10.51%	22.48%		
年投資報酬率	5.57%	3.50%	7.49%		
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>					
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本		38,442.06 萬	17,085.36 萬		
總銷售面積		667.11 坪	667.11 坪		
實設停車位		14.00 車	14.00 車		
全案總銷金額		53,533.20 萬	53,533.20 萬		
實際成本		57,483.42 萬	36,126.72 萬		
損益		-3,950.22 萬	17,406.48 萬		
總投資報酬率		-6.20%	5.77%		
年投資報酬率		-2.07%	1.92%		
<b>方案B 與 方案C 比較</b>					
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本		21,356.70 萬	-21,356.70 萬		
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪		
實設停車位		0.00 車	0.00 車		
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬		
實際成本		21,356.70 萬	-21,356.70 萬		
損益		-21,356.70 萬	21,356.70 萬		
總投資報酬率		-11.97%	11.97%		
年投資報酬率		-3.99%	3.99%		

資料來源：本研究整理

**本案例五顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 5.57%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 3.50%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 60%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 7.49%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 140%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



(六) 中正區中正段一小段

【接受基地】	中正區中正段一小段案投報試算分析			比較表
座落地點	台北市中正區林森南路○○號(泰北中學旁)			
土地地號	台北市中正區中正段一段○○地號等○○筆土地			
使用分區	住三			
基地面積	626.78	坪		
建蔽率	45.00%			
容積率	225.00%			
土地平均公告現值	66.12	萬/坪		
土地單價	250.00	萬/坪		
平均房價	120.00	萬/坪		
平均車位價	300.00	萬/車		
平均造價	20.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	27,972.00 萬	12,432.00 萬	
總銷售面積	2,364.72 坪	3,038.34 坪	3,038.34 坪	
實設停車位	49.00 車	63.00 車	63.00 車	
全案總銷金額	298,466.18 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	
實際成本	239,896.02 萬	291,372.57 萬	275,832.57 萬	
損益	58,570.15 萬	92,127.90 萬	107,667.90 萬	
總投資報酬率	24.41%	31.62%	39.03%	
年投資報酬率	8.14%	10.54%	13.01%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		27,972.00 萬	12,432.00 萬	
總銷售面積		673.62 坪	673.62 坪	
實設停車位		14.00 車	14.00 車	
全案總銷金額		85,034.29 萬	85,034.29 萬	
實際成本		51,476.55 萬	35,936.55 萬	
損益		33,557.75 萬	49,097.75 萬	
總投資報酬率		7.20%	14.62%	
年投資報酬率		2.40%	4.87%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		15,540.00 萬	-15,540.00 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		15,540.00 萬	-15,540.00 萬	
損益		-15,540.00 萬	15,540.00 萬	
總投資報酬率		-7.42%	7.42%	
年投資報酬率		-2.47%	2.47%	

資料來源：本研究整理



**本案例六顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 8.14%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 10.54%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 160%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 13.01%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 360%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (七) 中正區正義段二小段

【接受基地】	中正區正義段二小段案投報試算分析			比較表	
座落地點	台北市中正區忠孝東路林森北路○○號口（善導寺旁）				
土地地號	台北市中正區正義段二段○○地號等○○筆土地				
使用分區	商三				
基地面積	600.16	坪			
建蔽率	65.00%				
容積率	560.00%				
土地平均公告現值	85.95	萬/坪			
土地單價	300.00	萬/坪			
平均房價	70.00	萬/坪			
平均車位價	300.00	萬/車			
平均造價	18.00	萬/坪			
	方案A	方案B	方案C		
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本	0.00 萬	86,661.12 萬	15,475.20 萬		
總銷售面積	5,428.47 坪	6,911.68 坪	6,911.68 坪		
實設停車位	116.00 車	151.00 車	151.00 車		
全案總銷金額	414,793.00 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬		
實際成本	334,422.25 萬	463,672.61 萬	392,486.69 萬		
損益	80,370.75 萬	65,444.97 萬	136,630.89 萬		
總投資報酬率	24.03%	14.11%	34.81%		
年投資報酬率	8.01%	4.70%	11.60%		
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>					
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本		86,661.12 萬	15,475.20 萬		
總銷售面積		1,483.21 坪	1,483.21 坪		
實設停車位		35.00 車	35.00 車		
全案總銷金額		114,324.58 萬	114,324.58 萬		
實際成本		129,250.36 萬	58,064.44 萬		
損益		-14,925.78 萬	56,260.14 萬		
總投資報酬率		-9.92%	10.78%		
年投資報酬率		-3.31%	3.59%		
<b>方案B 與 方案C 比較</b>					
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本		71,185.92 萬	-71,185.92 萬		
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪		
實設停車位		0.00 車	0.00 車		
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬		
實際成本		71,185.92 萬	-71,185.92 萬		
損益		-71,185.92 萬	71,185.92 萬		
總投資報酬率		-20.70%	20.70%		
年投資報酬率		-6.90%	6.90%		

資料來源：本研究整理

**本案例七顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 8.01%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 4.70%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 50%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 11.60%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 320%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



二、中山區、士林區、松山區、南港區與內湖區

(八) 中山區德惠段二小段

【接受基地】	中山區德惠段二小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市中山區民權東路松江路附近			
土地地號	台北市中山區德惠段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	住三			
基地面積	1,038.18	坪		
建蔽率	45.00%			
容積率	225.00%			
土地平均公告現值	55.54	萬/坪		
土地單價	150.00	萬/坪		
平均房價	70.00	萬/坪		
平均車位價	250.00	萬/車		
平均造價	16.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	38,918.88 萬	17,297.28 萬	
總銷售面積	3,860.41 坪	4,997.51 坪	4,997.51 坪	
實設停車位	81.00 車	105.00 車	105.00 車	
全案總銷金額	290,479.00 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	
實際成本	256,633.76 萬	325,071.11 萬	303,449.51 萬	
損益	33,845.24 萬	51,004.72 萬	72,626.32 萬	
總投資報酬率	13.19%	15.69%	23.93%	
年投資報酬率	4.40%	5.23%	7.98%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		38,918.88 萬	17,297.28 萬	225.00%
總銷售面積		1,137.10 坪	1,137.10 坪	
實設停車位		24.00 車	24.00 車	
全案總銷金額		85,596.83 萬	85,596.83 萬	
實際成本		68,437.35 萬	46,815.75 萬	
損益		17,159.48 萬	38,781.08 萬	
總投資報酬率		2.50%	10.75%	
年投資報酬率		0.83%	3.58%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		21,621.60 萬	-21,621.60 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		21,621.60 萬	-21,621.60 萬	
損益		-21,621.60 萬	21,621.60 萬	
總投資報酬率		-8.24%	8.24%	
年投資報酬率		-2.75%	2.75%	

資料來源：本研究整理

**本案例八顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 4.40%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 5.23%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 110% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 7.98%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 260% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



(九) 中山區中山段二小段

【接受基地】	中山區中山段二小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市中山區民權東路天祥路撫順街附近			
土地地號	台北市中山區中山段二小段○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	商三			
基地面積	564.47	坪		
建蔽率	65.00%			
容積率	560.00%			
土地平均公告現值	82.64	萬/坪		
土地單價	320.00	萬/坪		
平均房價	60.00	萬/坪		
平均車位價	250.00	萬/車		
平均造價	16.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	78,372.00 萬	13,995.00 萬	
總銷售面積	6,145.53 坪	7,551.64 坪	7,551.64 坪	
實設停車位	131.00 車	163.00 車	163.00 車	
全案總銷金額	401,481.82 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	
實際成本	337,503.01 萬	451,893.87 萬	387,516.87 萬	
損益	63,978.82 萬	41,954.27 萬	106,331.27 萬	
總投資報酬率	18.96%	9.28%	27.44%	
年投資報酬率	6.32%	3.09%	9.15%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		78,372.00 萬	13,995.00 萬	560.00%
總銷售面積		1,406.11 坪	1,406.11 坪	
實設停車位		32.00 車	32.00 車	
全案總銷金額		92,366.32 萬	92,366.32 萬	
實際成本		114,390.87 萬	50,013.87 萬	
損益		-22,024.55 萬	42,352.45 萬	
總投資報酬率		-9.67%	8.48%	
年投資報酬率		-3.22%	2.83%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		64,377.00 萬	-64,377.00 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		64,377.00 萬	-64,377.00 萬	
損益		-64,377.00 萬	64,377.00 萬	
總投資報酬率		-18.16%	18.16%	
年投資報酬率		-6.05%	6.05%	

資料來源：本研究整理



**本案例九顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 6.32%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 3.09%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 50%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 9.15%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 280%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



(十) 中山區長安段一小段

【接受基地】	中山區長安段一小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市中山區復興北路長安東路口中興百貨商圈附近			
土地地號	台北市中山區長安段一小段○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	商三特原商二			
基地面積	455.57	坪		
建蔽率	65.00%			
容積率	630.00%			
土地平均公告現值	145.00	萬/坪		
土地單價	450.00	萬/坪		
平均房價	80.00	萬/坪		
平均車位價	300.00	萬/車		
平均造價	20.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	124,847.59 萬	19,817.08 萬	
總銷售面積	5,505.87 坪	6,941.24 坪	6,941.24 坪	
實設停車位	119.00 車	148.00 車	148.00 車	
全案總銷金額	476,169.74 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	
實際成本	383,628.88 萬	554,387.99 萬	449,357.48 萬	
損益	92,540.86 萬	45,311.38 萬	150,341.89 萬	
總投資報酬率	24.12%	8.17%	33.46%	
年投資報酬率	8.04%	2.72%	11.15%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		124,847.59 萬	19,817.08 萬	630.00%
總銷售面積		1,435.37 坪	1,435.37 坪	
實設停車位		29.00 車	29.00 車	
全案總銷金額		123,529.63 萬	123,529.63 萬	
實際成本		170,759.11 萬	65,728.60 萬	
損益		-47,229.48 萬	57,801.03 萬	
總投資報酬率		-15.95%	9.33%	
年投資報酬率		-5.32%	3.11%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		105,030.51 萬	-105,030.51 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		105,030.51 萬	-105,030.51 萬	
損益		-105,030.51 萬	105,030.51 萬	
總投資報酬率		-25.28%	25.28%	
年投資報酬率		-8.43%	8.43%	

資料來源：本研究整理

**本案例十顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 8.04%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 2.72%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 40% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 11.15%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 260% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (十一) 士林區陽明段二小段

【接受基地】	士林區陽明段二小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市士林區中正路文林路口光華戲院附近			
土地地號	台北市士林區陽明段二小段○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	商一			
基地面積	887.54	坪		
建蔽率	55.00%			
容積率	360.00%			
土地平均公告現值	100.17	萬/坪		
土地單價	200.00	萬/坪		
平均房價	60.00	萬/坪		
平均車位價	250.00	萬/車		
平均造價	16.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	96,012.22 萬	26,670.06 萬	
總銷售面積	6,188.14 坪	7,707.69 坪	7,707.69 坪	
實設停車位	133.00 車	166.00 車	166.00 車	
全案總銷金額	404,538.32 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	
實際成本	336,179.80 萬	470,927.49 萬	401,585.34 萬	
損益	68,358.53 萬	33,033.87 萬	102,376.03 萬	
總投資報酬率	20.33%	7.01%	25.49%	
年投資報酬率	6.78%	2.34%	8.50%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		96,012.22 萬	26,670.06 萬	360.00%
總銷售面積		1,519.55 坪	1,519.55 坪	
實設停車位		33.00 車	33.00 車	
全案總銷金額		99,423.04 萬	99,423.04 萬	
實際成本		134,747.69 萬	65,405.54 萬	
損益		-35,324.65 萬	34,017.50 萬	
總投資報酬率		-13.32%	5.16%	
年投資報酬率		-4.44%	1.72%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		69,342.16 萬	-69,342.16 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		69,342.16 萬	-69,342.16 萬	
損益		-69,342.16 萬	69,342.16 萬	
總投資報酬率		-18.48%	18.48%	
年投資報酬率		-6.16%	6.16%	

資料來源：本研究整理

**本案例十一顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 6.78%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 2.34%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 40% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 8.50%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 160% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (十二) 士林區福林段三小段

【接受基地】	士林區福林段三小段案投報分析			比較表		
座落地點	台北市士林區福志路福林國小附近					
土地地號	台北市士林區福林段三小段○○○地號等○○筆土地全部					
使用分區	住三					
基地面積	1,056.63	坪				
建蔽率	45.00%					
容積率	225.00%					
土地平均公告現值	51.71	萬/坪				
土地單價	135.00	萬/坪				
平均房價	70.00	萬/坪				
平均車位價	220.00	萬/車				
平均造價	16.00	萬/坪				
	方案A		方案B		方案C	
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00	萬	36,880.96	萬	16,391.54	萬
總銷售面積	5,053.02	坪	6,183.79	坪	6,183.79	坪
實設停車位	107.00	車	131.00	車	131.00	車
全案總銷金額	377,251.38	萬	461,685.33	萬	461,685.33	萬
實際成本	274,323.27	萬	340,483.16	萬	319,993.74	萬
損益	102,928.12	萬	121,202.17	萬	141,691.59	萬
總投資報酬率	37.52%		35.60%		44.28%	
年投資報酬率	12.51%		11.87%		14.76%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>						
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本			36,880.96	萬	16,391.54	萬
總銷售面積			1,130.77	坪	1,130.77	坪
實設停車位			24.00	車	24.00	車
全案總銷金額			84,433.95	萬	84,433.95	萬
實際成本			66,159.90	萬	45,670.47	萬
損益			18,274.05	萬	38,763.48	萬
總投資報酬率			-1.92%		6.76%	
年投資報酬率			-0.64%		2.25%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>						
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本			20,489.42	萬	-20,489.42	萬
總銷售面積			0.00	坪	0.00	坪
實設停車位			0.00	車	0.00	車
全案總銷金額			0.00	萬	0.00	萬
實際成本			20,489.42	萬	-20,489.42	萬
損益			-20,489.42	萬	20,489.42	萬
總投資報酬率			-8.68%		8.68%	
年投資報酬率			-2.89%		2.89%	

資料來源：本研究整理



**本案例十二顯示出：**

1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 12.51%

2.如採用大稻埕容積移轉(舊制計算方式)方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率為 11.87%

其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 80%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。

3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉(新制計算方式)方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 14.76%

其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 190%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。

4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉(新制計算方式)方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉(舊制計算方式)方式進行容積移轉效益為高。

5.詳細分析表，於附表作說明。



(十三) 松山區寶清段二小段

【接受基地】	松山區寶清段二小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市松山區八德路塔悠路口附近			
土地地號	台北市松山區寶清段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	商三			
基地面積	1,259.61	坪		
建蔽率	65.00%			
容積率	560.00%			
土地平均公告現值	74.96	萬/坪		
土地單價	250.00	萬/坪		
平均房價	55.00	萬/坪		
平均車位價	220.00	萬/車		
平均造價	16.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	158,633.21 萬	28,327.36 萬	
總銷售面積	13,717.79 坪	16,836.27 坪	16,836.27 坪	
實設停車位	292.00 車	365.00 車	365.00 車	
全案總銷金額	818,718.38 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	
實際成本	657,558.23 萬	894,815.92 萬	764,510.07 萬	
損益	161,160.15 萬	111,478.92 萬	241,784.77 萬	
總投資報酬率	24.51%	12.46%	31.63%	
年投資報酬率	8.17%	4.15%	10.54%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		158,633.21 萬	28,327.36 萬	560.00%
總銷售面積		3,118.48 坪	3,118.48 坪	
實設停車位		73.00 車	73.00 車	
全案總銷金額		187,576.45 萬	187,576.45 萬	
實際成本		237,257.68 萬	106,951.83 萬	
損益		-49,681.23 萬	80,624.62 萬	
總投資報酬率		-12.05%	7.12%	
年投資報酬率		-4.02%	2.37%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		130,305.85 萬	-130,305.85 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		130,305.85 萬	-130,305.85 萬	
損益		-130,305.85 萬	130,305.85 萬	
總投資報酬率		-19.17%	19.17%	
年投資報酬率		-6.39%	6.39%	

資料來源：本研究整理

**本案例十三顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 8.17%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 4.15%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 40% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 10.54%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 240% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (十四) 松山區延吉段三小段

【接受基地】	松山區延吉段三小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市松山區八德路三段12巷7弄~17弄附近			
土地地號	台北市松山區延吉段三小段○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	住三			
基地面積	634.04	坪		
建蔽率	45.00%			
容積率	225.00%			
土地平均公告現值	54.55	萬/坪		
土地單價	100.00	萬/坪		
平均房價	60.00	萬/坪		
平均車位價	220.00	萬/車		
平均造價	16.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	23,344.20 萬	10,375.20 萬	
總銷售面積	2,351.21 坪	3,041.52 坪	3,041.52 坪	
實設停車位	50.00 車	65.00 車	65.00 車	
全案總銷金額	152,072.69 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	
實際成本	122,755.51 萬	163,450.90 萬	150,481.90 萬	
損益	29,317.18 萬	33,340.09 萬	46,309.09 萬	
總投資報酬率	23.88%	20.40%	30.77%	
年投資報酬率	7.96%	6.80%	10.26%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		23,344.20 萬	10,375.20 萬	225.00%
總銷售面積		690.31 坪	690.31 坪	
實設停車位		15.00 車	15.00 車	
全案總銷金額		44,718.30 萬	44,718.30 萬	
實際成本		40,695.39 萬	27,726.39 萬	
損益		4,022.91 萬	16,991.91 萬	
總投資報酬率		-3.48%	6.89%	
年投資報酬率		-1.16%	2.30%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		12,969.00 萬	-12,969.00 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		12,969.00 萬	-12,969.00 萬	
損益		-12,969.00 萬	12,969.00 萬	
總投資報酬率		-10.38%	10.38%	
年投資報酬率		-3.46%	3.46%	

資料來源：本研究整理

**本案例十四顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 7.96%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 6.80%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 80% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 10.26%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 180% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (十五) 南港區中南段二小段

【接受基地】	南港區中南段二小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市南港區福山街研究院路二段附近			
土地地號	台北市南港區中南段二小段○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	住三			
基地面積	1,038.18	坪		
建蔽率	45.00%			
容積率	225.00%			
土地平均公告現值	33.06	萬/坪		
土地單價	90.00	萬/坪		
平均房價	55.00	萬/坪		
平均車位價	220.00	萬/車		
平均造價	16.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	23,166.00 萬	10,296.00 萬	
總銷售面積	3,860.41 坪	4,997.51 坪	4,997.51 坪	
實設停車位	81.00 車	105.00 車	105.00 車	
全案總銷金額	230,142.78 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	
實際成本	188,662.82 萬	239,756.29 萬	226,886.29 萬	
損益	41,479.96 萬	58,206.85 萬	71,076.85 萬	
總投資報酬率	21.99%	24.28%	31.33%	
年投資報酬率	7.33%	8.09%	10.44%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		23,166.00 萬	10,296.00 萬	225.00%
總銷售面積		1,137.10 坪	1,137.10 坪	
實設停車位		24.00 車	24.00 車	
全案總銷金額		67,820.36 萬	67,820.36 萬	
實際成本		51,093.47 萬	38,223.47 萬	
損益		16,726.89 萬	29,596.89 萬	
總投資報酬率		2.29%	9.34%	
年投資報酬率		0.76%	3.11%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		12,870.00 萬	-12,870.00 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		12,870.00 萬	-12,870.00 萬	
損益		-12,870.00 萬	12,870.00 萬	
總投資報酬率		-7.05%	7.05%	
年投資報酬率		-2.35%	2.35%	

資料來源：本研究整理



**本案例十五顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 7.33%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 8.09%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 110% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 10.44%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 260% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。





**本案例十六顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 8.88%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 3.94%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 30% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 10.75%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 200% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (十七) 內湖區東湖段四小段

【接受基地】	內湖區東湖段四小段案投報分析			比較表		
座落地點	台北市內湖區安泰街康樂街口東湖國中附近					
土地地號	台北市內湖區東湖段四小段○○○地號等○○筆土地全部					
使用分區	住三					
基地面積	840.35	坪				
建蔽率	45.00%					
容積率	225.00%					
土地平均公告現值	32.03	萬/坪				
土地單價	80.00	萬/坪				
平均房價	50.00	萬/坪				
平均車位價	200.00	萬/車				
平均造價	15.00	萬/坪				
	方案A		方案B		方案C	
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00	萬	18,170.20	萬	8,075.65	萬
總銷售面積	3,119.51	坪	4,045.08	坪	4,045.08	坪
實設停車位	66.00	車	85.00	車	85.00	車
全案總銷金額	169,175.43	萬	219,254.15	萬	219,254.15	萬
實際成本	139,011.44	萬	178,250.30	萬	168,155.74	萬
損益	30,163.99	萬	41,003.85	萬	51,098.41	萬
總投資報酬率	21.70%		23.00%		30.39%	
年投資報酬率	7.23%		7.67%		10.13%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>						
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本			18,170.20	萬	8,075.65	萬
總銷售面積			925.57	坪	925.57	坪
實設停車位			19.00	車	19.00	車
全案總銷金額			50,078.72	萬	50,078.72	萬
實際成本			39,238.86	萬	29,144.30	萬
損益			10,839.86	萬	20,934.41	萬
總投資報酬率			1.30%		8.69%	
年投資報酬率			0.43%		2.90%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>						
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本			10,094.56	萬	-10,094.56	萬
總銷售面積			0.00	坪	0.00	坪
實設停車位			0.00	車	0.00	車
全案總銷金額			0.00	萬	0.00	萬
實際成本			10,094.56	萬	-10,094.56	萬
損益			-10,094.56	萬	10,094.56	萬
總投資報酬率			-7.38%		7.38%	
年投資報酬率			-2.46%		2.46%	

資料來源：本研究整理

**本案例十七顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 7.23%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 7.67%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 110%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 10.13%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 240%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (十八) 內湖區石潭段四小段

【接受基地】	內湖區石潭段四小段案投報分析			比較表		
座落地點	台北市內湖區民權東路六段180巷10弄福華商業藝術廣場附近					
土地地號	台北市內湖區石潭段四小段○○○地號等○○筆土地全部					
使用分區	商三					
基地面積	848.51	坪				
建蔽率	65.00%					
容積率	560.00%					
土地平均公告現值	98.84	萬/坪				
土地單價	270.00	萬/坪				
平均房價	60.00	萬/坪				
平均車位價	240.00	萬/車				
平均造價	16.00	萬/坪				
	方案A		方案B		方案C	
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00	萬	140,896.52	萬	25,160.09	萬
總銷售面積	9,237.10	坪	11,339.93	坪	11,339.93	坪
實設停車位	197.00	車	246.00	車	246.00	車
全案總銷金額	601,506.18	萬	739,435.63	萬	739,435.63	萬
實際成本	464,889.30	萬	659,843.28	萬	544,106.85	萬
損益	136,616.88	萬	79,592.35	萬	195,328.78	萬
總投資報酬率	29.39%		12.06%		35.90%	
年投資報酬率	9.80%		4.02%		11.97%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>						
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本			140,896.52	萬	25,160.09	萬
總銷售面積			2,102.82	坪	2,102.82	坪
實設停車位			49.00	車	49.00	車
全案總銷金額			137,929.45	萬	137,929.45	萬
實際成本			194,953.98	萬	79,217.55	萬
損益			-57,024.52	萬	58,711.90	萬
總投資報酬率			-17.32%		6.51%	
年投資報酬率			-5.77%		2.17%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>						
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本			115,736.43	萬	-115,736.43	萬
總銷售面積			0.00	坪	0.00	坪
實設停車位			0.00	車	0.00	車
全案總銷金額			0.00	萬	0.00	萬
實際成本			115,736.43	萬	-115,736.43	萬
損益			-115,736.43	萬	115,736.43	萬
總投資報酬率			-23.84%		23.84%	
年投資報酬率			-7.95%		7.95%	

資料來源：本研究整理



**本案例十八顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 9.80%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 4.02%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 30%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 11.97%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 200%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## 三、大同區、萬華區、北投區與文山區

## (十九) 大同區市府二小段

【接受基地】	大同區市府二小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市大同區長安西路承德路口太原街附近			
土地地號	台北市大同區市府段二小段○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	商三			
基地面積	922.63	坪		
建蔽率	65.00%			
容積率	560.00%			
土地平均公告現值	94.31	萬/坪		
土地單價	200.00	萬/坪		
平均房價	50.00	萬/坪		
平均車位價	250.00	萬/車		
平均造價	16.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	146,187.72 萬	26,104.95 萬	
總銷售面積	10,046.41 坪	12,324.19 坪	12,324.19 坪	
實設停車位	214.00 車	268.00 車	268.00 車	
全案總銷金額	555,820.53 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	
實際成本	428,799.51 萬	630,994.79 萬	510,912.02 萬	
損益	127,021.02 萬	52,214.72 萬	172,297.49 萬	
總投資報酬率	29.62%	8.27%	33.72%	
年投資報酬率	9.87%	2.76%	11.24%	
	方案A 與 方案B	方案C 比較		
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		146,187.72 萬	26,104.95 萬	
總銷售面積		2,277.78 坪	2,277.78 坪	
實設停車位		54.00 車	54.00 車	
全案總銷金額		127,388.98 萬	127,388.98 萬	
實際成本		202,195.28 萬	82,112.51 萬	
損益		-74,806.30 萬	45,276.47 萬	
總投資報酬率		-21.35%	4.10%	
年投資報酬率		-7.12%	1.37%	
	方案B 與 方案C	比較		
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		120,082.77 萬	-120,082.77 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		120,082.77 萬	-120,082.77 萬	
損益		-120,082.77 萬	120,082.77 萬	
總投資報酬率		-25.45%	25.45%	
年投資報酬率		-8.48%	8.48%	

資料來源：本研究整理

**本案例十九顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 9.87%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 2.76%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 20%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 11.24%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 160%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



(二十) 大同區橋北段一小段

【接受基地】	大同區橋北段一小段案投報分析				比較表	
座落地點	台北市大同區民族西路環河北路二段口附近					
土地地號	台北市大同區橋北段一小段○○○○地號等○○筆土地全部					
使用分區	住三					
基地面積	600.46	坪				
建蔽率	45.00%					
容積率	225.00%					
土地平均公告現值	41.32	萬/坪				
土地單價	70.00	萬/坪				
平均房價	45.00	萬/坪				
平均車位價	200.00	萬/車				
平均造價	12.00	萬/坪				
	方案A		方案B		方案C	
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00	萬	16,748.44	萬	7,443.75	萬
總銷售面積	2,230.96	坪	2,905.21	坪	2,905.21	坪
實設停車位	47.00	車	61.00	車	61.00	車
全案總銷金額	109,793.04	萬	142,934.28	萬	142,934.28	萬
實際成本	84,350.82	萬	113,770.19	萬	104,465.50	萬
損益	25,442.22	萬	29,164.09	萬	38,468.78	萬
總投資報酬率	30.16%		25.63%		36.82%	
年投資報酬率	10.05%		8.54%		12.27%	
	方案A 與 方案B		方案C 比較			
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	備註
容積移轉成本			16,748.44	萬	7,443.75	萬
總銷售面積			674.25	坪	674.25	坪
實設停車位			14.00	車	14.00	車
全案總銷金額			33,141.24	萬	33,141.24	萬
實際成本			29,419.37	萬	20,114.68	萬
損益			3,721.87	萬	13,026.56	萬
總投資報酬率			-4.53%		6.66%	
年投資報酬率			-1.51%		2.22%	
	方案B 與 方案C		比較			
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	備註
容積移轉成本			9,304.69	萬	-9,304.69	萬
總銷售面積			0.00	坪	0.00	坪
實設停車位			0.00	車	0.00	車
全案總銷金額			0.00	萬	0.00	萬
實際成本			9,304.69	萬	-9,304.69	萬
損益			-9,304.69	萬	9,304.69	萬
總投資報酬率			-11.19%		11.19%	
年投資報酬率			-3.73%		3.73%	

資料來源：本研究整理

**本案例二十顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 10.05%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 8.54%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 70%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 12.27%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 170%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (二十一) 萬華區莒光三小段

【接受基地】	萬華區莒光三小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市萬華區西園路二段莒光路口附近			
土地地號	台北市萬華區莒光段三小段○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	住三			
基地面積	540.27	坪		
建蔽率	45.00%			
容積率	225.00%			
土地平均公告現值	60.83	萬/坪		
土地單價	75.00	萬/坪		
平均房價	45.00	萬/坪		
平均車位價	200.00	萬/車		
平均造價	12.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	22,182.12 萬	9,858.72 萬	
總銷售面積	2,010.79 坪	2,608.45 坪	2,608.45 坪	
實設停車位	42.00 車	54.00 車	54.00 車	
全案總銷金額	98,885.35 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	
實際成本	78,731.15 萬	112,066.10 萬	99,742.70 萬	
損益	20,154.20 萬	16,114.14 萬	28,437.54 萬	
總投資報酬率	25.60%	14.38%	28.51%	
年投資報酬率	8.53%	4.79%	9.50%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		22,182.12 萬	9,858.72 萬	225.00%
總銷售面積		597.66 坪	597.66 坪	
實設停車位		12.00 車	12.00 車	
全案總銷金額		29,294.90 萬	29,294.90 萬	
實際成本		33,334.95 萬	21,011.55 萬	
損益		-4,040.06 萬	8,283.34 萬	
總投資報酬率		-11.22%	2.91%	
年投資報酬率		-3.74%	0.97%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		12,323.40 萬	-12,323.40 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		12,323.40 萬	-12,323.40 萬	
損益		-12,323.40 萬	12,323.40 萬	
總投資報酬率		-14.13%	14.13%	
年投資報酬率		-4.71%	4.71%	

資料來源：本研究整理

**本案例二十一顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 8.53%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 4.79%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 50%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 9.50%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 120%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。





## (二十二) 萬華區直興段二小段

【接受基地】	萬華區直興段二小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市萬華區桂林路華西街口環河南路附近			
土地地號	台北市萬華區直興段二小段○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	商四特原商三			
基地面積	815.24	坪		
建蔽率	65.00%			
容積率	560.00%			
土地平均公告現值	52.89	萬/坪		
土地單價	150.00	萬/坪		
平均房價	40.00	萬/坪		
平均車位價	200.00	萬/車		
平均造價	16.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	72,441.60 萬	12,936.00 萬	
總銷售面積	8,878.19 坪	10,887.39 坪	10,887.39 坪	
實設停車位	189.00 車	237.00 車	237.00 車	
全案總銷金額	392,927.41 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	
實際成本	330,898.77 萬	451,256.75 萬	391,751.15 萬	
損益	62,028.64 萬	31,639.03 萬	91,144.63 萬	
總投資報酬率	18.75%	7.01%	23.27%	
年投資報酬率	6.25%	2.34%	7.76%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		72,441.60 萬	12,936.00 萬	560.00%
總銷售面積		2,009.21 坪	2,009.21 坪	
實設停車位		48.00 車	48.00 車	
全案總銷金額		89,968.38 萬	89,968.38 萬	
實際成本		120,357.99 萬	60,852.39 萬	
損益		-30,389.61 萬	29,115.99 萬	
總投資報酬率		-11.73%	4.52%	
年投資報酬率		-3.91%	1.51%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		59,505.60 萬	-59,505.60 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		59,505.60 萬	-59,505.60 萬	
損益		-59,505.60 萬	59,505.60 萬	
總投資報酬率		-16.25%	16.25%	
年投資報酬率		-5.42%	5.42%	

資料來源：本研究整理

**本案例二十二顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 6.25%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 2.34%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 30% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 7.76%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 200% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (二十三) 北投區溫泉段四小段

【接受基地】	北投區溫泉段四小段案投報分析			比較表	
座落地點	台北市北投區大興路清江路口附近				
土地地號	台北市北投區溫泉段四小段○○○地號等○○筆土地全部				
使用分區					
基地面積	614.98	坪			
建蔽率	45.00%				
容積率	225.00%				
土地平均公告現值	33.72	萬/坪			
土地單價	70.00	萬/坪			
平均房價	40.00	萬/坪			
平均車位價	200.00	萬/車			
平均造價	12.00	萬/坪			
	方案A	方案B	方案C		
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本	0.00 萬	13,997.21 萬	6,220.98 萬		
總銷售面積	2,286.56 坪	2,962.76 坪	2,962.76 坪		
實設停車位	48.00 車	62.00 車	62.00 車		
全案總銷金額	101,062.24 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬		
實際成本	85,315.40 萬	111,694.76 萬	103,918.53 萬		
損益	15,746.83 萬	19,215.51 萬	26,991.74 萬		
總投資報酬率	18.46%	17.20%	25.97%		
年投資報酬率	6.15%	5.73%	8.66%		
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>					
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本		13,997.21 萬	6,220.98 萬	225.00%	
總銷售面積		676.20 坪	676.20 坪		
實設停車位		14.00 車	14.00 車		
全案總銷金額		29,848.04 萬	29,848.04 萬		
實際成本		26,379.36 萬	18,603.13 萬		
損益		3,468.68 萬	11,244.91 萬		
總投資報酬率		-1.25%	7.52%		
年投資報酬率		-0.42%	2.51%		
<b>方案B 與 方案C 比較</b>					
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註	
容積移轉成本		7,776.23 萬	-7,776.23 萬		
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪		
實設停車位		0.00 車	0.00 車		
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬		
實際成本		7,776.22 萬	-7,776.22 萬		
損益		-7,776.22 萬	7,776.22 萬		
總投資報酬率		-8.77%	8.77%		
年投資報酬率		-2.92%	2.92%		

資料來源：本研究整理

**本案例二十三顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 6.15%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 5.73%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 80% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 8.66%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 200% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (二十四) 北投區大業段一小段

【接受基地】	北投區大業段一小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市北投區中央北路一段育仁路口附近			
土地地號	台北市北投區大業段一小段○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	商三			
基地面積	568.10	坪		
建蔽率	65.00%			
容積率	560.00%			
土地平均公告現值	70.41	萬/坪		
土地單價	240.00	萬/坪		
平均房價	50.00	萬/坪		
平均車位價	200.00	萬/車		
平均造價	16.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	67,202.35 萬	12,000.42 萬	
總銷售面積	6,183.15 坪	7,588.68 坪	7,588.68 坪	
實設停車位	132.00 車	165.00 車	165.00 車	
全案總銷金額	335,557.25 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	
實際成本	286,829.71 萬	388,570.49 萬	333,368.55 萬	
損益	48,727.54 萬	23,863.66 萬	79,065.59 萬	
總投資報酬率	16.99%	6.14%	23.72%	
年投資報酬率	5.66%	2.05%	7.91%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		67,202.35 萬	12,000.42 萬	560.00%
總銷售面積		1,405.54 坪	1,405.54 坪	
實設停車位		33.00 車	33.00 車	
全案總銷金額		76,876.89 萬	76,876.89 萬	
實際成本		101,740.78 萬	46,538.84 萬	
損益		-24,863.89 萬	30,338.05 萬	
總投資報酬率		-10.85%	6.73%	
年投資報酬率		-3.62%	2.24%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		55,201.93 萬	-55,201.93 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		55,201.93 萬	-55,201.93 萬	
損益		-55,201.93 萬	55,201.93 萬	
總投資報酬率		-17.58%	17.58%	
年投資報酬率		-5.86%	5.86%	

資料來源：本研究整理

**本案例二十四顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 5.66%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 2.05%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 40% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 7.91%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 240% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。







**本案例二十五顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 8.13%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 10.10%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 170%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100%計時，則年投資報酬率 11.63%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0%到 380%之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (二十六) 文山區興泰段三小段

【接受基地】	文山區興泰段三小段案投報分析			比較表		
座落地點	台北市文山區福興路108巷附近					
土地地號	台北市文山區興泰段三小段○○○地號等○○筆土地全部					
使用分區	住三					
基地面積	899.03	坪				
建蔽率	45.00%					
容積率	225.00%					
土地平均公告現值	19.83	萬/坪				
土地單價	60.00	萬/坪				
平均房價	40.00	萬/坪				
平均車位價	200.00	萬/車				
平均造價	12.00	萬/坪				
	方案A		方案B		方案C	
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00	萬	12,036.60	萬	5,349.60	萬
總銷售面積	3,344.73	坪	4,326.79	坪	4,326.79	坪
實設停車位	70.00	車	91.00	車	91.00	車
全案總銷金額	147,789.10	萬	191,271.75	萬	191,271.75	萬
實際成本	115,585.03	萬	145,709.27	萬	139,022.27	萬
損益	32,204.06	萬	45,562.47	萬	52,249.47	萬
總投資報酬率	27.86%		31.27%		37.58%	
年投資報酬率	9.29%		10.42%		12.53%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>						
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本			12,036.60	萬	5,349.60	萬
總銷售面積			982.07	坪	982.07	坪
實設停車位			21.00	車	21.00	車
全案總銷金額			43,482.65	萬	43,482.65	萬
實際成本			30,124.24	萬	23,437.24	萬
損益			13,358.41	萬	20,045.41	萬
總投資報酬率			3.41%		9.72%	
年投資報酬率			1.14%		3.24%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>						
	原案		原案+舊制容移		原案+新制容移	
容積移轉成本			6,687.00	萬	-6,687.00	萬
總銷售面積			0.00	坪	0.00	坪
實設停車位			0.00	車	0.00	車
全案總銷金額			0.00	萬	0.00	萬
實際成本			6,687.00	萬	-6,687.00	萬
損益			-6,687.00	萬	6,687.00	萬
總投資報酬率			-6.31%		6.31%	
年投資報酬率			-2.10%		2.10%	

資料來源：本研究整理

**本案例二十六顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 9.29%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 10.42%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 130% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 12.53%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 290% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



## (二十七) 文山區景美段五小段

【接受基地】	文山區景美段五小段案投報分析			比較表
座落地點	台北市文山區景中街○○號愛買商圈附近			
土地地號	台北市文山區景美段五小段○○○○地號等○○筆土地全部			
使用分區	商三			
基地面積	522.12	坪		
建蔽率	65.00%			
容積率	560.00%			
土地平均公告現值	80.00	萬/坪		
土地單價	200.00	萬/坪		
平均房價	50.00	萬/坪		
平均車位價	220.00	萬/車		
平均造價	16.00	萬/坪		
	方案A	方案B	方案C	
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本	0.00 萬	70,172.26 萬	12,530.76 萬	
總銷售面積	5,686.53 坪	6,970.19 坪	6,970.19 坪	
實設停車位	121.00 車	152.00 車	152.00 車	
全案總銷金額	310,946.30 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	
實際成本	243,801.78 萬	345,926.57 萬	288,285.07 萬	
損益	67,144.52 萬	36,022.70 萬	93,664.20 萬	
總投資報酬率	27.54%	10.41%	32.49%	
年投資報酬率	9.18%	3.47%	10.83%	
<b>方案A 與 方案B 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		70,172.26 萬	12,530.76 萬	560.00%
總銷售面積		1,283.66 坪	1,283.66 坪	
實設停車位		31.00 車	31.00 車	
全案總銷金額		71,002.97 萬	71,002.97 萬	
實際成本		102,124.79 萬	44,483.29 萬	
損益		-31,121.82 萬	26,519.68 萬	
總投資報酬率		-17.13%	4.95%	
年投資報酬率		-5.71%	1.65%	
<b>方案B 與 方案C 比較</b>				
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		57,641.50 萬	-57,641.50 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		57,641.50 萬	-57,641.50 萬	
損益		-57,641.50 萬	57,641.50 萬	
總投資報酬率		-22.08%	22.08%	
年投資報酬率		-7.36%	7.36%	

資料來源：本研究整理

**本案例二十七顯示出：**

- 1.如無採用容積移轉，則年投資報酬率為 9.18%
- 2.如採用大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率為 3.47%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 30% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 3.如採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，購買成數依 100% 計時，則年投資報酬率 10.83%，其可購買之總公告現值量體之成數可為 0% 到 180% 之間，若超出此範圍則未能提升其投資報酬率。
- 4.就接受基地而言，採用公共設施保留地道路地容積移轉（新制計算方式）方式進行容積移轉，較採用古蹟或大稻埕容積移轉（舊制計算方式）方式進行容積移轉效益為高。
- 5.詳細分析表，於附表作說明。



本研究根據上述探討，整理接受基地個案在作容積移轉時，依舊制及新制計算公式，個案可接受之移轉總值成數，以期了解台北市各行政區在移轉總值之差異，藉此了解台北市各行政區容積價值之差異性。

表十六 接受基地利用新、舊制計算公式移轉總值可接受交易成數之比較表

接受 基地	土地 行政 區域	土地 使用 分區	原案 年投報率	原案 + 舊制 年投報率	原案 + 新制 年投報率	舊制計算公式 移轉總值可接 受成數	新制計算公式 移轉總值可接 受成數
案例 1	大安區	住三	6.02%	7.48%	10.30%	0% ~ 130%	0% ~ 280%
案例 2	大安區	商二	7.14%	3.16%	11.83%	0% ~ 55%	0% ~ 340%
案例 3	信義區	住三	5.69%	6.68%	9.19%	0% ~ 120%	0% ~ 260%
案例 4	信義區	特業	11.95%	9.56%	15.17%	0% ~ 60%	0% ~ 260%
案例 5	信義區	商二特	5.57%	3.50%	7.49%	0% ~ 60%	0% ~ 140%
案例 6	中正區	住三	8.14%	10.54%	13.01%	0% ~ 160%	0% ~ 360%
案例 7	中正區	商三	8.01%	4.70%	11.60%	0% ~ 50%	0% ~ 320%
案例 8	中山區	住三	4.40%	5.23%	7.98%	0% ~ 110%	0% ~ 260%
案例 9	中山區	商三	6.32%	3.09%	9.15%	0% ~ 50%	0% ~ 280%
案例 10	中山區	商二	8.04%	2.72%	11.15%	0% ~ 40%	0% ~ 260%
案例 11	士林區	商一	6.78%	2.34%	8.50%	0% ~ 40%	0% ~ 160%
案例 12	士林區	住三	12.51%	11.87%	14.76%	0% ~ 80%	0% ~ 190%
案例 13	松山區	商三	8.17%	4.15%	10.54%	0% ~ 40%	0% ~ 240%
案例 14	松山區	住三	7.96%	6.80%	10.26%	0% ~ 80%	0% ~ 180%
案例 15	南港區	住三	7.33%	8.09%	10.44%	0% ~ 110%	0% ~ 260%
案例 16	南港區	商三	8.88%	3.94%	10.75%	0% ~ 30%	0% ~ 200%
案例 17	內湖區	住三	7.23%	7.67%	10.13%	0% ~ 110%	0% ~ 240%

案例 18	內湖區	商三	9.80%	4.02%	11.97%	0% ~ 30%	0% ~ 200%
案例 19	大同區	商三	9.87%	2.76%	11.24%	0% ~ 20%	0% ~ 160%
案例 20	大同區	住三	10.05%	8.54%	12.27%	0% ~ 70%	0% ~ 170%
案例 21	萬華區	住三	8.53%	4.79%	9.50%	0% ~ 50%	0% ~ 120%
案例 22	萬華區	商三	6.25%	2.34%	7.76%	0% ~ 30%	0% ~ 200%
案例 23	北投區	住三	6.15%	5.73%	8.66%	0% ~ 80%	0% ~ 200%
案例 24	北投區	商三	5.66%	2.05%	7.91%	0% ~ 40%	0% ~ 240%
案例 25	北投區	住三	8.13%	10.10%	11.63%	0% ~ 170%	0% ~ 380%
案例 26	文山區	住三	9.29%	10.42%	12.53%	0% ~ 130%	0% ~ 290%
案例 27	文山區	商三	9.18%	3.47%	10.83%	0% ~ 30%	0% ~ 180%

資料來源：本研究整理

- (1) 接受基地（建商）運用容積移轉機制以移轉古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍容積（即為舊制容積移轉）時，當接受基地原使用分區為住三土地（即意表示土地公告現值亦較低）時，其投資報酬率較原案為高。當接受基地原使用分區為商三土地（即意表示土地公告現值亦較高）時，其投資報酬率較原案為低。意即表示接受基地（建商）利用舊制計算公式時，考量之因素為土地公告現值 $\times$ 容積交易成數與個案單位容積成本之比值。當個案單位土地平均公告現值乘以容積移轉交易成數 $\geq$ 土地單位容積成本時，表示接受基地（建商）可利用舊制容積移轉進行之；反之，當個案單位土地平均公告現值乘以容積移轉交易成數 $\leq$ 土地單位容積成本時，則表示接受基地（建商）不可利用舊制容積移轉進行之。由此可得，並非所有接受基地個案皆適合辦理容積移轉作業。

**【單位土地公告現值 $\times$ 容積交易成數】 $\geq$ 【土地單位容積成本】OK**

可適用舊制計算公式進行容積移轉作業。



- (2) 接受基地（建商）運用容積移轉機制以移轉公共設施保留地（包含道路用地）容積（即為新制容積移轉）時，其投資報酬率較原案為高。意即表示接受基地（建商）利用新制計算公式時，考量之因素為土地公告現值 $\times$ 容積交易成數與個案單位土地市價成本之比值。當個案單位土地平均公告現值乘以容積移轉交易成數 $\geq$ 單位土地市價成本時，表示接受基地（建商）可利用新制容積移轉進行之；反之，當個案單位土地平均公告現值乘以容積移轉交易成數 $\leq$ 單位土地市價成本時，則表示接受基地（建商）不可利用新制容積移轉進行之。由上述案例可得，所有接受基地個案皆適合辦理容積移轉作業。

【單位土地公告現值 $\times$ 容積交易成數】 $\geq$ 【單位土地市價成本】……OK  
可適用新制計算公式進行容積移轉作業。

- (3) 接受基地（建商）運用容積移轉機制以移轉古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍容積（即為舊制容積移轉）較不作為者（即為原案）利潤為高，而以移轉道路容積（即為新制容積移轉）者又較購買古蹟或大稻埕容積者高（即為舊制容積移轉）。即表示建商運用容積移轉機制可降低土地購買成本及提高收益；可得知為下：

【原案+新制容積移轉】案 $>$ 【原案+舊制容積移轉】案 $>$ 【原案】。

- (4) 接受基地利用新制計算公式辦理容積移轉作業時，可接受之移轉交易總值成數較舊制計算公式為高。表示接受基地（建商）在作容積移轉作業時，以選擇新制計算公式為最佳考量方案。而接受基地利用舊制計算公式辦理

容積移轉作業時，可接受的移轉總值成數，因個案條件差異而產生不同之結果，即並非所有接受基地個案皆可以辦理容積移轉作業。

- (5) 另依個案未來房價成交因素推論，當未來房價較高之區域（例如大安區、信義區、中正區等區域），可接受之容積移轉交易成數較未來房價較低之區域（例如大同區、萬華區、文山區等區域）為高。因此可以推論，在自由經濟市場機制之下，台北市各行政區之間的區位價值也會因此而產生。

綜合上述模擬試算與實例分析，本研究得知下列：

- 一、就新、舊制計算公式比較而言，雖移轉之容積相同，但因計算公式不一，使得送出基地與接收基地間產生極大之變化。
- 二、經修訂後的新制計算公式，對擁有歷史建築之私有地主產生較不划算的收益總額，使擁有歷史建築之私有地主不願保存其歷史建築，恐可能導致歷史建築將逐漸地消失。
- 三、對建商而言，經修訂後的新制計算公式，則可謀取較有利的收益總額，進而使地主與建商之間的利益達不到平衡。
- 四、送出基地（歷史建築）在大稻埕歷史風貌特定專用區範圍內之歷史建築者符合地主利益，而在大稻埕歷史風貌特定專用區範圍外之歷史建築者則不符合地主效益。
- 五、接受基地者以移轉古蹟或大稻埕歷史風貌特定專用區範圍容積較不作為者利潤為高，而移轉道路容積者又較購買古蹟或大稻埕容積者高。

### 第三節 深度訪談設計與結果分析

本研究於深度訪談部分，分別針對專家學者、地主、建設公司（建商）與政府官員四種領域之人員進行訪談，各領域者分別各選兩名相關領域人員進行深度訪談之作業，並於本章內作深度訪談設計與其結果之分析。

#### 壹、深度訪談問題內容

一、現行容積移轉制度中有多種換算公式，且各地方適用換算公式皆不徑相同，目前台北市針對歷史建築或古蹟所適用之容積移轉法令規定，有古蹟土地容積移轉辦法、大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點、都市計畫法容積移轉實施辦法等，以下為其適用公式：

以下簡稱舊制計算公式	
古蹟土地 容積移轉辦法	$\begin{aligned} & \text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值} \\ & = \text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值} \end{aligned}$
大稻埕歷史風貌 特定專用區容積 移轉作業要點	$\begin{aligned} & \text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值} \\ & = \text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值} \end{aligned}$
以下簡稱新制計算公式	
都市計畫容積 移轉實施辦法	$\begin{aligned} & \frac{\text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值}}{\text{送出基地之容積率}} \\ & = \frac{\text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值}}{\text{接受基地之容積率}} \end{aligned}$

本研究透過詳細模擬比較送出基地與接受基地在新、舊制計算公式之差異，從中發現諸多不合理及其排擠效應現象。檢視以上新、舊兩制容積移轉計算公式換算過程中，送出基地（古蹟或歷史建築之私有地主）與接收基地（建商）間產

生極大之變化，即經修訂後的新制計算公式，對擁有歷史建築或古蹟之私有地主產生較不划算的收益總額，使擁有歷史建築或古蹟之私有地主不願保存其歷史建築（因新制計算公式使地主收益未如預期等），恐可能導致歷史建築將逐漸地消失；相對地，對建商而言，經修訂後的新制計算公式，則可謀取較有利的收益總額（致新制計算公式恐有圖利建商之嫌等）。因而喪失地主與建商之間的利益公平性。

二、現行容積移轉制度中，台北市針對公共設施保留用地所適用之容積移轉法令規定，為都市計畫容積移轉實施辦法，以下為其適用公式：

$$\frac{\text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值}}{\text{送出基地之容積率}} = \frac{\text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值}}{\text{接受基地之容積率}}$$

- 1.比較上述法令規範之計算公式，您覺得是否真有其問題？新制與舊制分別對於現行容積移轉市場之規則的影響為何？
- 2.比較一、二法令規範之計算公式，您覺得其分別對於現行容積移轉市場之規則的影響為何？
- 3.上述二種計算公式中，對送出基地者（地主）的利益影響最大者為何？利益為提升亦或是降低？以公平的角度來看，何種計算公式較適用？並說明與他者的差異為何？
- 4.上述二種計算公式中，以社會的層面來看，二種公式分別會對社會有何影響？以社會公平性而言，何種計算公式較適用？
- 5.上述二種計算公式中，對接收基地者（建商）的獲得利益何者最大？何者最小？請依序說明。並站在政府的立場來看，二種公式對於利益獲得的影響，分別為直接影響亦或是間接影響？
- 6.政府在執行過程中所扮演之角色，侷限在被動之收件、審查，對於容積移轉之市場資訊，並未建立完整之資料庫，站在都市發展的角度而言，您覺得有何改善之處？

## 貳、深度訪談結果分析

類別	姓名（背景）	人數
專家學者	吳○○（學者）	共計兩名
	劉○○（都市設計審議委員）	
地主	蔡○○（大稻埕歷史建築地主）	共計兩名
	潘○○（公共設施保留地地主）	
建設公司（建商）	汪○○（○○建設公司開發部）	共計兩名
	林○○（○○建設公司建築師）	
政府部門	李○○（都市發展局相關承辦）	共計兩名
	童○○（都市發展局更新處相關承辦）	

資料來源：本研究整理

## 一、專家學者

本研究應以個案的量化部分，著墨於案例中所相關聯的有那些因素，將其全部列下來，分析整理之後，可以成為本研究探討社會層面和政府層面兩者在執行時所遇到需改善之課題。

而價位水準的部分，需先釐清容積移轉的部分，例如道路而言，對它原來的位置有無影響？再者，移出多少容積其價值也需轉換為價格，現行機制是以土地公告現值來看，但是當 A、B 兩地都是同樣都是毗鄰商業區，一個地方的公告現值跟這些毗鄰商業區的土地公告現值這兩者中間就還具有一點價差，換而言之，一個單價的部分會因為地區區位而不一樣，除了本研究探討的結構外，還有區域的價差，所以會變成是說在明顯較不一樣的區域，可能結構也不一樣，同樣地這個要賣出去的價格，也會不一樣，這是應注意的地方。

本研究在量化個案後，最重要的部分應該建立指標作為貢獻，而這個命題的後續研究可以再更加深入，探討甚麼樣的影響因素為最大，亦或是以計量的方式深化，分析其敏感度來貼近實際狀況。

## 二、地主

## (一) 台北市大稻埕地區內法令行之有年，可依原法規執行

台北市大稻埕地區一直為台北市施行容積移轉之重要指標，因此當地居



民認為地區雖受限制，但容積移轉仍可讓當地居民獲得補償。

(二) 台北市大稻埕外之地區，歷史建築如不能依照古蹟容積移轉不得執行

台北市大稻埕地區外之歷史建築容積移轉需採行新制，對歷史建築之地主來說，容積移轉不能讓地主願意受限制，因此地主認為必須要採行跟古蹟一樣之制度才行。

(三) 道路用地是因都市計畫劃定而無法徵收者，容積移轉是給道路地主願意採行之處理方式。

道路用地是政府應徵收而未徵收而產生之問題，地主願意用其他方式獲得補償，而採行新制後，道路用地無容積率之問題，更容易採行容積移轉。

### 三、建商

容積移轉是降低土地開發成本及增加投資報酬率的方式之一，且可讓被限制發展之地主與建商達成互利的方式，但一旦投資報酬率不如其他方式，容積移轉將不可施行。

### 四、政府

(一) 我國目前容積移轉之相關法令規定皆是依原法令修正

我國容積移轉制度必須依法行政，然而新舊制度都是依照原有法令修正，並無法令競合之問題。

(二) 公共設施保留地施行是為了解決原都市計畫無法徵收之辦法之一

然而道路用地施行容積移轉是為了解決先前都市計畫產生之問題，是無法避免的。

(三) 施行新制後，確有使歷史建築與古蹟容積移轉可行性降低

但施行新制後，除大稻埕地區外，其餘地區需扣除容積率，反而讓歷史建築與古蹟容積移轉之可行性下降。

(四) 道路地可行性增加 是原本政策沒預期的

目前容積移轉大多以道路地申請之情況，不是政策之本意。

#### 第四節 台北市容積移轉制度課題與對策

本研究由上節表列後發現，接受基地利用新制計算公式（即公共設施保留地包含道路地）辦理容積移轉作業時，可接受之移轉總值成數較舊制計算公式（古蹟或大稻埕範圍內歷史建築）為高。表示接受基地（建商）在作容積移轉作業時，以選擇新制計算公式為最佳考量方案。

而接受基地利用舊制計算公式（古蹟或大稻埕範圍內歷史建築）辦理容積移轉作業時，可接受的移轉總值成數，因個案條件差異而產生不同之結果，即並非所有接受基地個案皆可以辦理容積移轉作業。

因此可以推論，在自由經濟市場機制之下，台北市各行政區之間的區位價值也會因此而產生。

課題一：公共設施保留地（包含道路用地）辦理容積移轉作業時未除以容積率

對策：公共設施保留地（包含道路用地）辦理容積移轉作業需除以毗鄰基地平均容積率

公共設施保留地（包含道路用地）於土地使用分區管制規則中並未訂定其容積率，即表示其容積率為零。而當公共設施保留地（包含道路用地）在辦理容積移轉作業時，雖依目前新制移轉計算公式下，送出基地可移轉之容積須再除以容積率，但因公共設施保留地（包含道路用地）本身並無容積率，表示其容積率問題可忽略不計，即移轉面積為送出基地之土地面積，因而造成其公共設施保留地（包含道路用地）辦理容積移轉作業時，因計算公式之缺失，使其可移轉之容積量體有放大之效用，喪失其公平正義原則，如此有失公允之法令，應受政府相關部會重視。本研究認為公共設施保留地（包含道路用地）之土地公告現值乃參酌其毗鄰基地之土地公告現值訂定，與毗鄰基地土地公告現值相近，故其容積移轉



公式應再除以毗鄰基地平均容積率，才符合容積移轉精神。

## 課題二：容積移轉未考慮各地區之差異

對策：在公平性之考量下，需建立地區參數

本研究經個案分析後了解，接受基地可以接受送出基地可移轉容積量體的總公告現值成交成數之間，從高房價位之個案至低房價位之個案間可見，高房價位之個案可接受的實際交易成數平均上限比起低房價位個案可接受的實際交易成數平均來的高。因此可以推論，在自由經濟市場機制之下，台北市各行政區之間的區位價值也會因此而產生。

因此本研究根據各行政區之平均公告現值，建議應修正新制計算公式應調整之基數，才符合容積移轉精神。

## 課題三：土地公告現值與市價有一定之落差

對策：土地公告現值應重新調整並盡量接近市價

本研究發現容積移轉作業主要考量因子為土地使用分區（容積率）與土地公告現值。因此，土地公告現值之影響乃決定該容積移轉作業重要之因素，當土地公告現值愈接近土地市價時，其機制才符合其公平正義。

目前台北市政府認為現今評定之土地公告現值為市價之八成或接近市價，但依實際市場上認定之價格大約為市價之三至五成，與實際上有所顯著落差。因此建議需重新調整土地公告現值並盡量接近市價，藉以維持容積移轉運作之公平性。

#### 課題四：容積交易市場混亂，沒有穩定之交易機制

對策：政府應主導容積銀行之建立以儲備容積機制及交易運作

我國現行容積移轉機制並無特定之交易平台，容積移轉缺乏透明化，因此本研究建議可引國外之容積移轉機制作為借鏡，成立容積銀行以提供國人在做容積移轉時，有一定的價格可以參考，並作為容積之儲備機制，也可以建立相關配套措施，以化解現行容積移轉機制上管理面的不足。但若由私人企業或機構所主導之容積銀行成立，不僅公平性不足，亦無公信力。因此，本研究建議應由政府統一主導容積銀行之建立以儲備容積機制及交易運作。

#### 課題五：政府政策依舊以管制為主

對策：不宜將容積移轉視為管制，而應視為管理與服務

我國現行容積移轉機制中，主要為管制古蹟、歷史建築及公共設施保留地，其皆以法令規範為主，但目前容積移轉辦法係以容積移轉管制為目的，對於其權利義務已受政府限制者，單以法令管理而並無整體配套機制實顯不足。因此，政府未來需設置專人服務，並建立單一窗口提供容積移轉申辦等相關業務，給予相關權益地主協助與支持並鼓勵，達成其便民利民之美意，將容積移轉機制有效的管理及服務。

## 第六章 結論與建議

### 第一節 結論

壹、容積移轉制度換算公式中，新制計算公式較符合公平正義原則，

兩制並行之容積移轉制度應予以統一

都市計畫法之容積移轉實施辦法（新制計算公式）為 2004 年 6 月 30 日修正施行，而古蹟土地容積移轉辦法及大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點（以上兩者為舊制計算公式）為都市計畫法之容積移轉實施辦法尚未施行前已然實施之制度。

新制計算公式可移出之量體係以可移出之土地作為計算標準，而舊制計算公式可移出之量體係以可移出之容積作為計算標準。新制計算公式意旨作為修正舊制計算公式之不足，新制計算公式較舊制計算公式更符合公平正義原則。

台北市政府原計畫以都市計畫法之容積移轉實施辦法（新制計算公式）作為容積移轉操作之統一實施辦法，並於都市計畫法之容積移轉實施辦法第九條明列相關第六條第一項第一款土地，於本辦法 2004 年 6 月 30 日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，於都市計畫書之土地使用分區管制中，增訂容積移轉相關規定者，其可移出容積及接受基地移入容積之計算，得於修正施行後五年內，依修正施行前第七條及第十條規定辦理。即原計畫是以 2009 年 6 月 30 日以後統一全面施行新制計算公式。然而，後因古蹟及大稻埕歷史風貌特定專用區內可移出之總量尚有諸多量體未完成移轉作業，因而修正其條款，造成兩制並行之現況。

本研究發現，因兩制並行之結果，使送出基地在歷史建築部分有獨厚大稻埕歷史風貌特定專用地區之嫌，而對於大稻埕歷史風貌特定專用地區以外區域之歷史建築，則因其收益未如預期，恐導致大稻埕歷史風貌特定專用地區以外之私有歷史建築難以保存。因此本研究建議並行之制度應予以統一，期以符合其公平正

義原則，而適用之轉換公式是以新制計算公式作為一致標準為佳。

## 貳、當送出基地考量自身利潤因素時，則並非所有歷史建築均願意辦理容積移轉

本研究發現歷史建築部分作為送出基地在辦理容積移轉作業時，基於自身利益考量，大稻埕歷史風貌特定專用地區之歷史建築在辦理容積移轉作業時，可適用舊制計算公式，因送出基地可移轉之容積總量（送出基地可移出總量＝送出基地可移出之容積×送出基地移轉當時之土地公告現值）毋須再除以容積率，造成可移出之總額較大稻埕歷史風貌特定專用地區以外區域之歷史建築在辦理容積移轉作業為佳，似乎有獨厚大稻埕歷史風貌特定專用地區之嫌，而對於大稻埕歷史風貌特定專用地區以外之區域，因其收益未如預期，其歷史建築並非均願意辦理容積移轉作業，進而恐導致大稻埕歷史風貌特定專用地區以外之私有歷史建築難以保存。

另容積移轉作業主要考量因子為土地使用分區（容積率）與土地公告現值，但當送出基地為住三土地（容積率較低，相對土地公告現值亦較低）或因受台北市土地使用分區管制規則及建築技術規則規範等限制（如面前道路寬為 6 公尺以下之商三土地，其容積率限縮為 300%）時，如再考量未來實際交易價格時，則並非所有個案願意辦理其容積移轉作業。如此有失公允之法令，應受政府相關部會重視。

## 參、公共設施保留地（包含道路用地）辦理容積移轉作業時，應改為以毗鄰基地容積率之平均數為其容積率列入公式計算

公共設施保留地（包含道路用地）於土地使用分區管制規則中並未訂定其容

積率，即表示其容積率為零。而當公共設施保留地（包含道路用地）在辦理容積移轉作業時，雖依目前新制移轉計算公式下，送出基地可移轉之容積須再除以容積率，然而因公共設施保留地（包含道路用地）本身並無容積率，表示其容積率問題可忽略不計，即移轉面積為送出基地之土地面積，因而造成其公共設施保留地（包含道路用地）辦理容積移轉作業時，因計算公式有所缺失，使其可移轉之容積量體有放大之效用，進而喪失其公平正義原則，如此有失公允之法令，應受政府相關部會重視。

本研究認為公共設施保留地（包含道路用地）之土地公告現值乃參酌其毗鄰基地之土地公告現值訂定，與毗鄰基地土地公告現值相近，故其容積移轉公式應再除以毗鄰基地平均容積率，才符合容積移轉精神。因此，其適用公式修正為下：

$$= \frac{\text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期土地公告現值}}{\text{送出基地（或毗鄰基地容積率之平均數為容積率）之容積率}} \times \frac{\text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期土地公告現值}}{\text{接受基地之容積率}}$$

#### 肆、土地公告現值與市價有落差應重新調整並盡量接近市價

土地公告現值為當地政府對於轄區內的土地根據最近一年來調查的地價動態，將地價相近、地段相連、情況相同或相近的土地劃為同一地價區段，並估計區段地價後，提請地價評議委員會評定，再計算各宗土地的價格，其主要目的為課徵稅賦之用，與土地實際價值不同。但由於公告土地現值是反應土地的正常交易價格，因此，民眾在衡量土地的價格時也把它當成一項重要的參考數據。而有關土地實質之價值乃屬主觀認定之交易行為，並無一定之客觀標準。土地公告現值與市價之差異，乃屬陳疴之問題，現政府正朝向細分地價區段的方向努力並盡量接近市價，使區段內土地條件的差異降到最低，減少公告土地現值有偏高或偏



低情形。

本研究發現容積移轉作業主要考量因子為土地使用分區（容積率）與土地公告現值。因此，土地公告現值之影響乃決定該容積移轉作業重要之因素，當土地公告現值愈接近土地市價時，其機制才符合其公平正義。

目前台北市政府認為現今評定之土地公告現值為市價之八成或接近市價，但依實際市場上認定之價格大約為市價之三至五成，與實際上有所顯著落差。因此建議需重新調整土地公告現值並盡量接近市價，藉以維持容積移轉運作之公平性。

#### 伍、政府應主導容積銀行之建立以儲備容積機制及交易運作

我國現行容積移轉機制並無特定之交易平台，容積移轉缺乏透明化，因此本研究建議可引國外之容積移轉機制作為借鏡，成立容積銀行以提供國人在做容積移轉時，有一定的價格可以參考，並作為容積之儲備機制，也可以建立相關配套措施，以化解現行容積移轉機制上管理面的不足。但若由私人企業或機構所主導之容積銀行成立，不僅公平性不足，亦無公信力。因此，本研究建議應由政府統一主導容積銀行之建立以儲備容積機制及交易運作。

#### 陸、不宜將容積移轉機制視為管制，而應視為管理與服務

我國現行容積移轉機制中，主要為管制古蹟、歷史建築及公共設施保留地，其皆以法令規範為主，但目前容積移轉辦法係以容積移轉管制為目的，對於其權利義務已受政府限制者，單以法令管理而並無整體配套機制實顯不足。因此，政府未來需設置專人服務，並建立單一窗口提供容積移轉申辦等相關業務，給予相關權益地主協助與支持並鼓勵，達成其便民利民之美意，將容積移轉機制有效的管理及服務。

## 第二節 建議

### 壹、容積移轉機制下成立容積銀行以供未來儲備之用並負擔回饋

我國現行容積移轉機制並無特定之交易平台，容積移轉缺乏透明化，亦即單憑政府審查送出及接受量，其餘交易過程皆由自由市場機制決定，因此，由於我國現行容積移轉市場封閉，使仲人得以任意哄抬價格，容積未有其定價，因此本研究建議可引國外之容積移轉機制作為借鏡，成立容積銀行以提供國人在做容積移轉時，有一定的價格可以參考，並作為容積之儲備機制，也可以建立相關配套措施，以化解現行容積移轉機制上管理面的不足。但若由私人企業或機構所主導之容積銀行成立，不僅公平性不足，亦無公信力。因此，本研究建議應由政府統一主導容積銀行之建立以儲備容積機制及交易運作。

另因容積移轉作業上，容積移轉至他處勢必造成其服務性公共設施（包含道路使用流量增加、公園綠地設施不足、人口增加...）等產生變化。因此，建議未來作容積移轉作業時亦需考量相關等回饋計畫因應之。

### 貳、應對歷史建築保存政策及維護機制重新檢討

本研究由模擬算式可以得知，就新舊制計算公式比較而言，雖然移轉之容積相同，但因計算公式不一，使得送出基地與接收基地間產生極大之變化。

經修訂後的新制計算公式，對擁有歷史建築或古蹟之私有地主產生較不划算的收益總額，使擁有歷史建築或古蹟之私有地主不願保存其歷史建築，恐可能導致歷史建築將逐漸地消失；相對地，對建商而言，經修訂後的新制計算公式，則可謀取較有利的收益總額，進而地主與建商之間的利益達不到平衡，也喪失政府對保護歷史建築之政策美意。



另有關於容積移轉實施應如何考量實施對象之優先順序？歷史建築容積移出後之保存維護為何？送出基地所有權人移轉意願為何？如何保障？保存維護資金如何籌措？容積移轉程序複雜，如何委託專業規劃申請及發包維護？在三十年，五十年，七十年，甚至百年以後，又該如何？有無其他配套措施？因此，應對歷史建築保存政策及維護機制重新檢討

### 參、台北市容積移轉機制應依各地區特性訂定地區調整係數

本研究經個案分析後了解，接受基地可接受的容積移轉公告現值之成數，從高房價位之個案至低房價位之個案間可見，高房價位之個案可接受的實際交易成數平均上限比起低房價位個案可接受的實際交易成數平均來的高。因此可以推論，在自由經濟市場機制之下，台北市各行政區之間的區位價值也會因此而產生。

因此本研究根據各行政區之平均公告現值，修正新制計算公式應調整之基數，得出新的適用公式，應為下列：

$$\frac{\text{送出基地移出容積} \times \text{送出基地移轉當期公告現值} \times \text{各地區調整係數}}{\text{送出基地（或毗鄰基地）之容積率}} \\ = \frac{\text{接受基地移入容積} \times \text{接受基地移轉當期公告現值} \times \text{各地區調整係數}}{\text{接受基地之容積率}}$$

### 第三節 後續研究

#### 壹、容積移轉機制中最大影響因素之探討

容積移轉計算公式中，影響其價值差別者分別為土地公告現值與容積率，而其中何者影響較大，其背後之基礎可以就容積移轉機制各個面向加以探討，本研究提出相關概述，以提供後人研究之參酌。

#### 貳、計量化的環境敏感度分析

本研究以個案分析的方式試圖計算出敏感度，以釐清在不同的案例比較中其公告現值的差異為何，然而，因為本研究主要在法制面上探討，所以並未完整的呈現敏感度分析模型，而以計量模型計算敏感度分析是使模型的變數在某特定範圍內變動，以觀察模型行為或變化情形的一種分析方式，而其分析方式有助於降低此風險。

因此本研究期以提供初步的模式，以供後人研究使用計量模型的方式深化之。

## 參考文獻

### 壹、中文學位論文

- 01、王昱智，2000，【容積移轉制度中關於轉換率之研究—以台北市為例】，中國文化大學建築及都市計畫研究所碩士論文。
- 02、吳憶如，2007，【容積外部對房價影響之證實：以臺北市為例】，國立台北大學都市計畫研究所碩士論文。
- 03、宋東鉉，1996，【容積移轉接收區之實施範圍及移轉量之研究】，台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
- 04、林于楨，1999，【實施都市更新地區歷史性建築物災後處理方式評選之研究】，逢甲大學土地管理研究所碩論。
- 05、林莉婷，2000，【建構容積移轉接收基地選址之研究】，台北科技大學建築與都市設計研究所碩論。
- 06、林智偉，1997，【以建築容積移轉方式取得公共設施用地之研究】，國立中興大學法商學院都市計畫研究所碩士論文。
- 07、許派崇，2003，【私有古蹟所有權人以「容積轉移」機制協助古蹟修復的策略分析—以訂古蹟大稻埕辜宅為例】，澳洲南澳大學。
- 08、連淑芬，2001，【新都市計畫地區以容積移轉方式規劃取得公共設施用地之研究】，中華大學建築與都市計畫學系碩士論文。
- 09、管士元，2008，【容積移入地區地價變動調查之研究：以臺北市基隆河大灣北段與小灣地區為例】，中國文化大學建築及都市計畫研究所碩士論文。
- 10、蔡碧雲，1998，【容積移轉接收區劃設之研究—以公共設施用地為例】，國立成功大學都市計畫學系研究所碩士論文。
- 11、余美鳳，1999，【法令與裁量互動對都市發展之影響--以財產權觀點探討都市設計制度】，國立臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
- 12、吳坤霖，1998，【陽明山山仔后美軍眷區住居空間變遷之研究--一個跨文化社群的生活空間】，淡江大學建築學系碩士論文。
- 13、黃舜銘，2004，【大稻埕歷史風貌特定區容積移轉機制之研究】，國立台灣科技大學建築研究所碩士論文。
- 14、詹益勝，1998，【由財務評估觀點探討建築容積移轉辦法取得公共設施保留方案可行性研究】，國立成功大學都市計畫研究所碩士論文。
- 15、劉厚連，1998，【建築容積移轉制度運用於解決既成道路問題之研究】，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 16、劉憲祥，2002，【公共設施用地運用容積移轉之財務分析--以都市計畫農業區變更為住宅用地為例】，中華大學建築與都市計畫研究所碩士論文。
- 17、游瑞芬，1994，【以容積移轉取得都市開放空間之研究：以關渡都會公園為例】，國立中興大學都市計畫研究所碩士論文。

- 18、謝文昇，2005，【實施都市計畫容積移轉實施辦法之問題研究—以高雄市為例】，國立中山大學公共事務研究碩士論文。
- 19、韓道昀，2004，【就投資觀點探討台北縣私有公共設施保留地容積移轉之研究】，中華大學營建管理研究所碩士論文。
- 20、蔡佳明，1998，【以財產權及社群衝擊法分析土地使用管制及其變更】，國立臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。

#### 貳、中文期刊文獻

- 01、賴宗裕；胡宏昌，【建構容積移轉機制之探討--對都市計畫容積移轉辦法草案之評論】，經社法制論叢 23 民 88.01 頁 311-328
- 02、顏亮一，2006，【市民認同地區發展與都市保存：迪化街個案分析】，都市與計劃，33 (2)：93-110。
- 03、賴宗裕、李家儂，2000，【現行容積移轉制度與可移轉量評估之探討】，土地經濟年刊，11：69-98。
- 04、賴宗裕，1997，【土地使用變更回饋方式之研究】，中華民國建築投資商業公會委託。
- 05、賴宗裕，1998，【台灣地區土地使用變更回饋方式之探討】，國立政治大學學報，77：309-341。

#### 參、中文政府出版品

- 01、內政部，1998，【實施發展權移轉之國外經驗暨國內實施計畫報告】，內政部。
- 02、台北市政府，2000，【台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫】，台北市政府都市發展局。
- 03、台北市政府，2003，【大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點】，台北市政府都市發展局。
- 04、台北市政府都市發展局，2000，【都市的發展極限與容積原何去何從】，台北跨世紀都市發展政策研討會。
- 05、台北市政府都市發展局，2000，【台北市容積移轉實施辦法研擬與容積移轉接收區劃定規劃案】。
- 06、林元興，1989，【都市建築容積加成與轉移制度之基礎研究】，內政部營建署建築研究所籌備小組專題研究計畫成果報告
- 07、省政府地政處，1998，【八十七年度公務人員研習發展計畫發展權移轉在美國之實施專題演講暨座談會實錄】，省政府地政處
- 08、黃萬翔，1998，【“現行都市計畫制度中的歷史保存經驗”，歷史文化資產與地方再發展研討會論文集】，行政院文建會

- 09、楊松齡，1992，【都市建築容積轉移制度應用於市地開發之研究】，內政部營建署建築研究所籌備小組專題研究計畫成果報告
- 10、賴宗裕，1998，【國土開發成長管理制度之研究】，行政院經建會都市及住宅發展處委託
- 11、國立台灣大學建築及城鄉研究所，1993，【發展權移轉對都市古蹟保存可行性研究】，行政院文化建設委員會委託。
- 12、國立政治大學地政學系，2000，【台北市都市計畫變更回饋制度規劃案】，台北市政府都市發展局委託。
- 13、曹奮平，1986，【分區管制制度研究】，台北市政府工務局都市計畫處委託。
- 14、中華民國都市計畫學會，2007，楊重信教授主持，【台北市土地使用績效分區管制機制制度之建立】，台北市政府都市發局委託。
- 15、中原大學建築研究所都市設計研究室，1990，【大稻程特定專用區初步發展構想及都市設計畫之研究】，台北市政府工務局都市計畫處委託。
- 16、中國土地經濟學會，2005，【臺北市新興產業發展策略分析研究-臺北市工業區產業發展自治條例之研擬委託研究案】，臺北市政府建設局委託研究。

#### 肆、中文出版書籍

- 01、內政部營建署，1999，【容積移轉相關法規彙編】。
- 02、邊泰明，2003，【土地使用規劃與財產權】，臺北：詹氏書局。
- 03、邊泰明，2000，【容積移轉經濟分析】，土地經濟年刊，11：27-37。
- 04、林欽榮，1993，【都市設計在台灣】，台北，創興出版社。

#### 伍、外文文獻

- 01、Bruce E. Carpenter (1982)，"Spatial-Equilibrium Analysis of Transferable Development Rights"，Journal of Economics，Vol 12：pp238-261。
- 02、Fitch, James Marston (1982)，"Historic Preservation-Curatorial Management of the Built World"，375，New York：Mc Graw-Hill Book Co.。
- 03、James, Franklin J. and Dennis E. Gale (1977)，"Zoning for sale：A Critical Analysis of Transferable Development Rights"，The Urban Institute。
- 04、J.E. Penner (1996)，"The "Bundle of Rights" Picture of Property"，UCLA Law Review：pp711-821。
- 05、Rick Pruett (1993)，"Putting Transfer of Development Rights to Work in California"，Solano Press Book。
- 06、Stephen Sussna (1989)，"Another look at Height Regulations and Air Rights"，The Appraisal Journal，Vol 57 No.1：pp109-117。



- 07、White, John R. (1964) , ”George Washington Bridge Approach Case Study” , American Institute of Real Estate Appraisers .
- 08、Anderson, T.L and McChesney, F. S. ( 2003 ) Property Rights-Cooperation, Conflict, and Law, Princeton University press.
- 09、Anderson, T.L. and Hill P.Z( . 1983 )Privatizing the Common : An Improvement ? Southern Economic Journal, 50 : 438-450.
- 10、Alchian, A. ( 1965 ) Some Economics of Property Rights. Politics, 30 : 127-149.
- 11、Alchian, A. and Demsetz, H.( 1972 )Production, Information Costs, and Economic Organization, American Economic Review, 62 : 777-795.
- 12、Alchian, A. and Demsetz, H. ( 1973 ) The Property Rights Paradigm, Journal of Economic History, March : 16-27.
- 13、Alexander, E.R. ( 1992 ) A Transaction Cost Theory of Planning, American Planning Association Journal, 58 : 190-200.
- 14、Cole, D.H. and Grossman, P.Z. ( 2002 ) The Meaning of Property Rights : Law Versus Economics ? , Land Economics, 78 ( 3 ) : 439-452.
- 15、Cullingworth, J. B. ( 1993 ) The Political Culture of Planning : American Land Use Planning in Comparative Perspective, New York : Routledge.
- 16、Dahlman, C. J.( 1979 )The Problem of Externality. Journal of Law and Economics, 22 ( 1 ) : 141-162.
- 17、D’Arcy, E and Keogh, G. ( 1999 ) The Property Market and Urban Competitiveness : A Review, Urban Studies, 36 ( 5/6 ) : 917-928.
- 18、Demsetz, H. ( 1967 ) Toward A Theory of Property Rights, American Economic Review, 57(2) : 347-359.
- 19、Deng, F. F. ( 2003 ) The Rebound of Private Zoning: Property Rights and Local Governance in Urban Land Use, Environment and Planning, 35 : 133-149.
- 20、Merril, T and Smith, H. ( 2001 ) What Happened to Property in Law and Economic? ,The Yale Law Journal ,111 : 357-398.
- 21、Morrow, J. D. ( 1994 ) Game Theory for Political Scientists, Princeton University Press.
- 22、Nelson, R.H. ( 1977 ) Zoning and Property Rights : An Analysis of the American System of Land-Use Regulation, The MIT Press.
- 23、Nelson, R.H. ( 1989 ) Zoning Myth and Practice—From Euclid Into The Future, In Zoning and American Dream : Promise Still To Keep, Ed. Charles M. Haar and Jerola S. Kayden, Chicago : Planners Press, 299-318.
- 24、North, D.C. ( 1981 ) Structure and Change in Economic History. New York and London : Norton.

- 25、North, D.C. (1990) *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press.
- 26、Miller, R.L.、Benjamin, D. K. and North, D.C. (2001) *The Economics of Public Issues*, Addison Wesley Longman, Inc.
- 27、Mills, D.E.(1989) *Is Zoning A Negative-Sum Game?*, *Land Economics*, 65(1) : 1-12.
- 28、Mooya, M.M. and Cloete, C. E. (2007) *Informal Urban Property Markets and Poverty Alleviation : A Conceptual Framework*, *Urban Studies*, 44 (1) : 147-165.
- 29、Olson, M.(1982) *The Rise and Decline of Nations : Economic Growth, Stagflation and Social Rigidities*, London : Yale University Press.
- 30、Olson, M. (1971) *The Logic of Collective Action*, Harvard University Press.
- 31、Ostrom, E.、Schroeder, L. and Wynne, S. (1993) *Institutional Incentives and Sustainable Development: Infrastructure Policies in Perspective*, Oxford: Westview Press.





# 附件一 送出基地三處投報分析



## 附件二 接受基地二十七處投報分析



**【送出基地1】北市大同區迪化一小段（歷史建築）案投資報酬分析（基準）**

全案基本資料	座落地點	台北市大同區延平北路二段○○號		
	土地地號	臺北市大同區迪化段一小段○○○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	特專二（原商三）		特專二（原商三）
	基地面積	412.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	412.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	80.00%	80.00%	329.60 m <sup>2</sup>
容積率	560.00%	560.00%	2,307.20 m <sup>2</sup>	
			折算成坪	124.63 坪
				99.70 坪
				697.93 坪

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	29.33%	土地平均公告現值	130.00 萬/坪
	地下	4 層	坪效比	911.28%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.63	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	85.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	28.61%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	25.00 車	25.00 車	25.00 車	200.00 萬/車	5,000.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	94.40 坪	94.40 坪	50.00 萬/坪	4,719.92 萬
	二樓售價	1.00 層	94.40 坪	94.40 坪	50.00 萬/坪	4,719.92 萬
	三樓以上售價	9.00 層	94.40 坪	849.59 坪	50.00 萬/坪	42,479.26 萬
	頂樓售價	1.00 層	97.35 坪	97.35 坪	50.00 萬/坪	4,867.42 萬
總計			1,135.73 坪	50.00 萬/坪	61,786.51 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	15.00 萬/坪	6,356.13 萬	土地總成本	200.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% 0.00
	一樓以上造價(不含障)	15.00 萬/坪	13,646.99 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	0.15 3.31%	661.26 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	3,707.19 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	1,000.16 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	194.42 萬
	營業增值稅	5.00%	359.15 萬	容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	50.00%	3.36%		
	合計		25,730.87 萬	合計	25,738.29 萬
				總計	51,469.16 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	61,786.51 萬	投資報酬率 (R/S)	16.70%
	實際成本	C	51,469.16 萬	總投資報酬率 (R/C)	20.05%
	投資利潤	R	10,317.35 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.68%
	100.00%		全案土地價值	282.78 萬/坪	
建方	銷售收入	S	61,786.51 萬	投資報酬率 (R/S)	16.70%
	實際成本	C	51,469.16 萬	總投資報酬率 (R/C)	20.05%
	投資利潤	R	10,317.35 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.68%
	0.00%				
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【送出基地1】北市大同區迪化一小段（歷史建築）案投資報酬分析（基準）

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	2,307.20 m <sup>2</sup>	697.93 坪	697.93 坪	697.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	2,307.20 m <sup>2</sup>	697.93 坪	697.93 坪	697.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		329.60 m <sup>2</sup>	99.70 坪	99.70 坪	99.70 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	346.08 m <sup>2</sup>	104.69 坪	104.69 坪	104.69 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% 0.92	230.72 m <sup>2</sup>	69.79 坪	69.79 坪	69.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	201.88 m <sup>2</sup>	61.07 坪	61.07 坪	61.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	144.20 m <sup>2</sup>	43.62 坪	43.62 坪	43.62 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積 1/8	3.00 層	123.60 m <sup>2</sup>	37.39 坪	37.39 坪	37.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		3,353.68 m <sup>2</sup>	1,014.49 坪	1,014.49 坪	1,014.49 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	85.00% 4	1,400.80 m <sup>2</sup>	423.74 坪	423.74 坪	423.74 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位 每	120.00 m <sup>2</sup>	25.00 車	25.00 車	25.00 車	25.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		25.00 車	25.00 車	25.00 車	25.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	400.80 m <sup>2</sup>	121.24 坪	121.24 坪	121.24 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	28.61%							
總建築面積（陽台+雨遮不計）		4,408.40 m <sup>2</sup>	1,333.54 坪					
總銷售面積		3,754.48 m <sup>2</sup>	1,135.73 坪	1,135.73 坪	1,135.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1（合建=1, 合作=2） 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	15.00 萬/坪	423.74 坪	6,356.13 萬	6,356.13 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽)	15.00 萬/坪	909.80 坪	13,646.99 萬	13,646.99 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費 0.15	3.31%	4,408.40 m <sup>2</sup>	661.26 萬	661.26 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	61,786.51 萬	3,707.19 萬	3,707.19 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	20,003.12 萬	1,000.16 萬	1,000.16 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅 5%	50.00%	7,182.95 萬	359.15 萬	359.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	124.63 坪	24,926.00 萬	24,926.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% 0.00	24,926.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	61,786.51 萬	617.87 萬	617.87 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		194.42 萬	194.42 萬	194.42 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入 S			61,786.51 萬	61,786.51 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本 C			51,469.16 萬	51,469.16 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤 R			10,317.35 萬	10,317.35 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率 (R/S)			16.70%	16.70%	0.00%	0.00%
總投資報酬率 (R/C)			20.05%	20.05%	0.00%	0.00%
年投資報酬率 (R/C/年)			6.68%	6.68%	0.00%	0.00%

**【送出基地2】北市大同區迪化二小段（歷史建築）案投資報酬分析（基準）**

全案基本資料	座落地點	台北市大同區延平北路二段○○號		
	土地地號	臺北市大同區迪化段二小段○○○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	特專二（原商三）		特專二（原商三）
	基地面積	224.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	224.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	80.00%	80.00%	179.20 m <sup>2</sup>
容積率	560.00%	560.00%	1,254.40 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				67.76 坪
				54.21 坪
				379.46 坪

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.30%	土地平均公告現值	107.76 萬/坪
	地下	4 層	坪效比	924.00%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	90.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	30.56%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	14.00 車	14.00 車	14.00 車	200.00 萬/車	2,800.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	52.04 坪	52.04 坪	50.00 萬/坪	2,601.98 萬
	二樓售價	1.00 層	52.04 坪	52.04 坪	50.00 萬/坪	2,601.98 萬
	三樓以上售價	9.00 層	52.04 坪	468.36 坪	50.00 萬/坪	23,417.86 萬
	頂樓售價	1.00 層	53.67 坪	53.67 坪	50.00 萬/坪	2,683.30 萬
總計			626.10 坪	50.00 萬/坪	34,105.12 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	15.00 萬/坪	3,659.04 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 13,552.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% 0.00 0.00 萬
	一樓以上造價(不含障)	15.00 萬/坪	7,419.72 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	0.15 3.31%	366.24 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	2,046.31 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	553.94 萬	雜費(規費等)	1.00% 341.05 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	87.62 萬
	營業增值稅	5.00%	196.37 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	50.00%	3.23%		
	合計		14,241.62 萬	合計	13,980.67 萬
				總計	28,222.29 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	34,105.12 萬	投資報酬率 (R/S)	17.25%
	實際成本	C	28,222.29 萬	總投資報酬率 (R/C)	20.84%
	投資利潤	R	5,882.83 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.95%
	100.00%		全案土地價值	286.82 萬/坪	
建方	銷售收入	S	34,105.12 萬	投資報酬率 (R/S)	17.25%
	實際成本	C	28,222.29 萬	總投資報酬率 (R/C)	20.84%
	投資利潤	R	5,882.83 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.95%
	0.00%				
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【送出基地2】北市大同區迪化二小段（歷史建築）案投資報酬分析（基準）

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%	100.00%	0.00%
			全案折算成坪	建商分得	地主分得
基準容積	100.00%	1,254.40 m <sup>2</sup>	379.46 坪	379.46 坪	0.00 坪
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪
合計總容積	100.00%	1,254.40 m <sup>2</sup>	379.46 坪	379.46 坪	0.00 坪
一樓最大允建面積		179.20 m <sup>2</sup>	54.21 坪	54.21 坪	0.00 坪
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪
機房等面積	15.00%	188.16 m <sup>2</sup>	56.92 坪	56.92 坪	0.00 坪
梯廳面積	8.00% 0.92	125.44 m <sup>2</sup>	37.95 坪	37.95 坪	0.00 坪
陽台面積	7.00%	109.76 m <sup>2</sup>	33.20 坪	33.20 坪	0.00 坪
雨遮+外皮面積	5.00%	78.40 m <sup>2</sup>	23.72 坪	23.72 坪	0.00 坪
屋突擬建面積 1/8	3.00 層	67.20 m <sup>2</sup>	20.33 坪	20.33 坪	0.00 坪
地上總建築面積		1,823.36 m <sup>2</sup>	551.57 坪	551.57 坪	0.00 坪
地下總建築面積	90.00% 4	806.40 m <sup>2</sup>	243.94 坪	243.94 坪	0.00 坪
法定停車位 每	120.00 m <sup>2</sup>	14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車
實設停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	246.40 m <sup>2</sup>	74.54 坪	74.54 坪	0.00 坪
地下室公設比	30.56%				
總建築面積（陽台+雨遮不計）		2,441.60 m <sup>2</sup>	738.58 坪		
總銷售面積		2,069.76 m <sup>2</sup>	626.10 坪	626.10 坪	0.00 坪

合作方式 1（合建=1, 合作=2） 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	15.00 萬/坪	243.94 坪	3,659.04 萬	3,659.04 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽)	15.00 萬/坪	494.65 坪	7,419.72 萬	7,419.72 萬	0.00 萬	萬
設計費 0.15	3.31%	2,441.60 m <sup>2</sup>	366.24 萬	366.24 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	34,105.12 萬	2,046.31 萬	2,046.31 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	11,078.76 萬	553.94 萬	553.94 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業增值稅 5%	50.00%	3,927.49 萬	196.37 萬	196.37 萬	0.00 萬	萬
土地總成本	200.00 萬/坪	67.76 坪	13,552.00 萬	13,552.00 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% 0.00	13,552.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	34,105.12 萬	341.05 萬	341.05 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		87.62 萬	87.62 萬	87.62 萬	0.00 萬	萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
銷售收入 S			34,105.12 萬	34,105.12 萬	0.00 萬	萬
實際成本 C			28,222.29 萬	28,222.29 萬	0.00 萬	萬
投資利潤 R			5,882.83 萬	5,882.83 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率 (R/S)			17.25%	17.25%	0.00%	
總投資報酬率 (R/C)			20.84%	20.84%	0.00%	
年投資報酬率 (R/C/年)			6.95%	6.95%	0.00%	



**【送出基地3】北市中正區城中二小段（歷史建築）案投資報酬分析（基準）**

全案基本資料	座落地點	台北市中正區衡陽路○○號		
	土地地號	臺北市中正區城中段二小段○○○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	商四		折算成坪
	基地面積	500.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	500.00 m <sup>2</sup> 151.25 坪
	建蔽率	75.00%	75.00%	375.00 m <sup>2</sup> 113.44 坪
容積率	800.00%	800.00%	4,000.00 m <sup>2</sup> 1,210.00 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	28.67%	土地平均公告現值	160.00 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1289.30%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.61	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	80.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	30.00%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	42.00 車	42.00 車	42.00 車	250.00 萬/車	10,500.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	139.18 坪	139.18 坪	60.00 萬/坪	8,350.57 萬
	二樓售價	1.00 層	139.18 坪	139.18 坪	60.00 萬/坪	8,350.57 萬
	三樓以上售價	11.00 層	139.18 坪	1,530.94 坪	60.00 萬/坪	91,856.24 萬
	頂樓售價	1.00 層	140.77 坪	140.77 坪	60.00 萬/坪	8,446.20 萬
總計			1,950.06 坪	60.00 萬/坪	127,503.57 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	15.00 萬/坪	10,890.00 萬	土地總成本	320.00 萬/坪 48,400.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% 0.00 0.00 萬
	一樓以上造價(不含障)	15.00 萬/坪	23,268.27 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	0.15 3.31%	1,129.20 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	7,650.21 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	1,707.91 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,275.04 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	290.40 萬
	營業增值稅	5.00%	1,097.17 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	50.00%	3.34%		
	合計		45,742.76 萬	合計	49,965.44 萬
				總計	95,708.20 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	127,503.57 萬	投資報酬率 (R/S)	24.94%
	實際成本	C	95,708.20 萬	總投資報酬率 (R/C)	33.22%
	投資利潤	R	31,795.37 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.07%
	100.00%		全案土地價值	530.22 萬/坪	
建方	銷售收入	S	127,503.57 萬	投資報酬率 (R/S)	24.94%
	實際成本	C	95,708.20 萬	總投資報酬率 (R/C)	33.22%
	投資利潤	R	31,795.37 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.07%
	0.00%				
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【送出基地3】北市中正區城中二小段（歷史建築）案投資報酬分析（基準）

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,000.00 m <sup>2</sup>	1,210.00 坪	1,210.00 坪	1,210.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	4,000.00 m <sup>2</sup>	1,210.00 坪	1,210.00 坪	1,210.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		375.00 m <sup>2</sup>	113.44 坪	113.44 坪	113.44 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	600.00 m <sup>2</sup>	181.50 坪	181.50 坪	181.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% 0.95	387.37 m <sup>2</sup>	117.18 坪	117.18 坪	117.18 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	349.12 m <sup>2</sup>	105.61 坪	105.61 坪	105.61 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外立面積	5.00%	249.37 m <sup>2</sup>	75.43 坪	75.43 坪	75.43 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積 1/8	3.00 層	140.63 m <sup>2</sup>	42.54 坪	42.54 坪	42.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		5,726.48 m <sup>2</sup>	1,732.26 坪	1,732.26 坪	1,732.26 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	80.00% 6	2,400.00 m <sup>2</sup>	726.00 坪	726.00 坪	726.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位 每	120.00 m <sup>2</sup>	42.00 車	42.00 車	42.00 車	42.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		42.00 車	42.00 車	42.00 車	42.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	720.00 m <sup>2</sup>	217.80 坪	217.80 坪	217.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	30.00%							
總建築面積（陽台+雨遮不計）		7,527.99 m <sup>2</sup>	2,277.22 坪					
總銷售面積		6,446.48 m <sup>2</sup>	1,950.06 坪	1,950.06 坪	1,950.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1（合建=1, 合作=2）

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主	建商	地主
地下室造價	15.00 萬/坪	726.00 坪	10,890.00 萬	10,890.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽)	15.00 萬/坪	1,551.22 坪	23,268.27 萬	23,268.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費 0.15	3.31%	7,527.99 m <sup>2</sup>	1,129.20 萬	1,129.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	127,503.57 萬	7,650.21 萬	7,650.21 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	34,158.27 萬	1,707.91 萬	1,707.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅 5%	50.00%	21,943.30 萬	1,097.17 萬	1,097.17 萬	0.00 萬	0.00 萬
土地總成本	320.00 萬/坪	151.25 坪	48,400.00 萬	48,400.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% 0.00	48,400.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	127,503.57 萬	1,275.04 萬	1,275.04 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		290.40 萬	290.40 萬	290.40 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入 S			127,503.57 萬	127,503.57 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本 C			95,708.20 萬	95,708.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤 R			31,795.37 萬	31,795.37 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率 (R/S)			24.94%	24.94%	0.00%	0.00%
總投資報酬率 (R/C)			33.22%	33.22%	0.00%	0.00%
年投資報酬率 (R/C/年)			11.07%	11.07%	0.00%	0.00%

【接受基地1】 大安區懷生段二小段案投報試算分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市大安區仁愛路二段○○號		
	土地地號	台北市大安區懷生段二段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	1,556.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,556.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	700.20 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	3,501.00 m <sup>2</sup>	
			1,059.05 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	31.32%	土地平均公告現值	85.95 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	376.76%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.67	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.06%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
					0.00 萬	

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	37.00 車	37.00 車	37.00 車	300.00 萬/車	11,100.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	126.67 坪	126.67 坪	120.00 萬/坪	15,200.30 萬
	二樓售價	1.00 層	126.67 坪	126.67 坪	120.00 萬/坪	15,200.30 萬
	三樓以上售價	11.00 層	126.67 坪	1,393.36 坪	120.00 萬/坪	167,203.31 萬
	頂樓售價	1.00 層	126.67 坪	126.67 坪	120.00 萬/坪	15,200.30 萬
	總計			1,773.37 坪	120.00 萬/坪	223,904.21 萬

全案開發成本	小計				小計	
	地下室造價	20.00 萬/坪	13,179.32 萬	土地總成本	270.00 萬/坪	127,086.30 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###	0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	28,064.89 萬	雜物拆遷補償費		0.00 萬
	設計費 ###	3.31%	1,363.45 萬	房租補貼		0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	13,434.25 萬	其他成本		0.00 萬
	管理費	5.00%	2,062.21 萬	雜費(規費等)	1.00%	2,239.04 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅		485.47 萬
	營業增值稅	5.00%	1,744.16 萬	容積移轉費用	100.00%	0.00 萬
	土地/房屋比率	40.00%	4.85%			
	合計		59,848.28 萬	合計		129,810.81 萬
				總計		189,659.09 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	223,904.21 萬	投資報酬率 (R/S)	15.29%
	實際成本	C	189,659.09 萬	總投資報酬率 (R/C)	18.06%
	投資利潤	R	34,245.12 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.02%
100.00%					
建方	銷售收入	S	223,904.21 萬	投資報酬率 (R/S)	15.29%
	實際成本	C	189,659.09 萬	總投資報酬率 (R/C)	18.06%
	投資利潤	R	34,245.12 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.02%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地1】 大安區懷生段二小段案投報試算分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	3,501.00 m <sup>2</sup>	1,059.05 坪	1,059.05 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	100.00%	3,501.00 m <sup>2</sup>	1,059.05 坪	1,059.05 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		700.20 m <sup>2</sup>	211.81 坪	211.81 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	525.15 m <sup>2</sup>	158.86 坪	158.86 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	350.10 m <sup>2</sup>	105.91 坪	105.91 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	306.34 m <sup>2</sup>	92.67 坪	92.67 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	218.81 m <sup>2</sup>	66.19 坪	66.19 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 3.00 層	262.58 m <sup>2</sup>	79.43 坪	79.43 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		5,163.98 m <sup>2</sup>	1,562.10 坪	1,562.10 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	70.00% 2	2,178.40 m <sup>2</sup>	658.97 坪	658.97 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	37.00 車	37.00 車	37.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
實設停車位		37.00 車	37.00 車	37.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	698.40 m <sup>2</sup>	211.27 坪	211.27 坪	0.00 坪			
地下室公設比	32.06%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		6,817.23 m <sup>2</sup>	2,062.21 坪					
總銷售面積		5,862.38 m <sup>2</sup>	1,773.37 坪	1,773.37 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	20.00 萬/坪	658.97 坪	13,179.32 萬	13,179.32 萬	0.00 萬	
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
一樓以上造價(不含陽台)	20.00 萬/坪	1,403.24 坪	28,064.89 萬	28,064.89 萬	0.00 萬	
設計費	### 3.31%	6,817.23 m <sup>2</sup>	1,363.45 萬	1,363.45 萬	0.00 萬	
廣告銷售費	6.00%	223,904.21 萬	13,434.25 萬	13,434.25 萬	0.00 萬	
管理費	5.00%	41,244.21 萬	2,062.21 萬	2,062.21 萬	0.00 萬	
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
營業增值稅	5%	40.00%	34,883.22 萬	1,744.16 萬	1,744.16 萬	0.00 萬
土地總成本	270.00 萬/坪	470.69 坪	127,086.30 萬	127,086.30 萬	0.00 萬	
中人費	1.00% ###	127,086.30 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜費(規費等)	1.00%	223,904.21 萬	2,239.04 萬	2,239.04 萬	0.00 萬	
預估增值稅		485.47 萬	485.47 萬	485.47 萬	0.00 萬	
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
銷售收入	S		223,904.21 萬	223,904.21 萬	0.00 萬	
實際成本	C		189,659.09 萬	189,659.09 萬	0.00 萬	
投資利潤	R		34,245.12 萬	34,245.12 萬	0.00 萬	
投資報酬率(R/S)			15.29%	15.29%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			18.06%	18.06%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			6.02%	6.02%	0.00%	

【接受基地1】 大安區懷生段二小段案投報試算分析 (基準+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市大安區仁愛路二段○○號		
	土地地號	台北市大安區懷生段二段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	1,556.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,556.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	700.20 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	3,501.00 m <sup>2</sup>	
			1,059.05 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.35%	土地平均公告現值	85.95 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	482.98%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	60.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.45%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
					0.00 萬	

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	48.00 車	48.00 車	48.00 車	300.00 萬/車	14,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	162.38 坪	162.38 坪	120.00 萬/坪	19,485.83 萬
	二樓售價	1.00 層	162.38 坪	162.38 坪	120.00 萬/坪	19,485.83 萬
	三樓以上售價	11.00 層	162.38 坪	1,786.20 坪	120.00 萬/坪	214,344.10 萬
	頂樓售價	1.00 層	162.38 坪	162.38 坪	120.00 萬/坪	19,485.83 萬
	總計			2,273.35 坪	120.00 萬/坪	287,201.58 萬

全案開發成本	小計		小計			
	地下室造價	20.00 萬/坪	16,944.84 萬	土地總成本	270.00 萬/坪	
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###	
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	36,007.79 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬	
	設計費	###	3.31%	1,750.50 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	17,232.09 萬	其他成本	0.00 萬	
	管理費	5.00%	2,647.63 萬	雜費(規費等)	1.00%	
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	485.47 萬	
	營業增值稅	5.00%	2,234.80 萬	舊制容積移轉費用	100.00%	
	土地/房屋比率	40.00%	4.07%		27,307.80 萬	
	合計		76,817.65 萬	合計	157,751.59 萬	
				總計	234,569.23 萬	

100.00%

全案	銷售收入	S	287,201.58 萬	投資報酬率 (R/S)	18.33%
	實際成本	C	234,569.23 萬	總投資報酬率 (R/C)	22.44%
	投資利潤	R	52,632.34 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.48%
100.00%					
建方	銷售收入	S	287,201.58 萬	投資報酬率 (R/S)	18.33%
	實際成本	C	234,569.23 萬	總投資報酬率 (R/C)	22.44%
	投資利潤	R	52,632.34 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.48%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地1】 大安區懷生段二小段案投報試算分析 (基準+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	3,501.00 m <sup>2</sup>	1,059.05 坪	1,059.05 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,050.30 m <sup>2</sup>	317.72 坪	317.72 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	4,551.30 m <sup>2</sup>	1,376.77 坪	1,376.77 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		700.20 m <sup>2</sup>	211.81 坪	211.81 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	682.70 m <sup>2</sup>	206.52 坪	206.52 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	455.13 m <sup>2</sup>	137.68 坪	137.68 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	398.24 m <sup>2</sup>	120.47 坪	120.47 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	284.46 m <sup>2</sup>	86.05 坪	86.05 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 3.00 層	262.58 m <sup>2</sup>	79.43 坪	79.43 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		6,634.40 m <sup>2</sup>	2,006.90 坪	2,006.90 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	60.00% 3	2,800.80 m <sup>2</sup>	847.24 坪	847.24 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	37.00 車	37.00 車	37.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		11.00 車	11.00 車	11.00 車	0.00 車			
實設停車位		48.00 車	48.00 車	48.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	880.80 m <sup>2</sup>	266.44 坪	266.44 坪	0.00 坪			
地下室公設比	31.45%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		8,752.50 m <sup>2</sup>	2,647.63 坪					
總銷售面積		7,515.20 m <sup>2</sup>	2,273.35 坪	2,273.35 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	20.00 萬/坪	847.24 坪	16,944.84 萬	16,944.84 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽台)	20.00 萬/坪	1,800.39 坪	36,007.79 萬	36,007.79 萬	0.00 萬	萬
設計費	### 3.31%	8,752.50 m <sup>2</sup>	1,750.50 萬	1,750.50 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	287,201.58 萬	17,232.09 萬	17,232.09 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	52,952.63 萬	2,647.63 萬	2,647.63 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	44,695.91 萬	2,234.80 萬	2,234.80 萬	0.00 萬	萬
土地總成本	270.00 萬/坪	470.69 坪	127,086.30 萬	127,086.30 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ###	127,086.30 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	287,201.58 萬	2,872.02 萬	2,872.02 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		485.47 萬	485.47 萬	485.47 萬	0.00 萬	萬
舊制容積移轉費用		27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		287,201.58 萬	287,201.58 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		234,569.23 萬	234,569.23 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		52,632.34 萬	52,632.34 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率(R/S)			18.33%	18.33%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			22.44%	22.44%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			7.48%	7.48%	0.00%	



**【接受基地1】 大安區懷生段二小段案投報試算分析 (基準+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,730.78 萬	5,461.56 萬	8,192.34 萬	10,923.12 萬
實際成本 (C)	207,261.43 萬	209,992.21 萬	212,722.99 萬	215,453.77 萬	218,184.55 萬
總銷金額 (S)	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬
投資利潤 (R)	79,940.14 萬	77,209.36 萬	74,478.58 萬	71,747.80 萬	69,017.02 萬
投資報酬率 R/C	38.57%	36.77%	35.01%	33.30%	31.63%
原投資報酬率 (R/C)	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	13,653.90 萬	16,384.68 萬	19,115.46 萬	21,846.24 萬	24,577.02 萬
實際成本 (C)	220,915.33 萬	223,646.11 萬	226,376.89 萬	229,107.67 萬	231,838.45 萬
總銷金額 (S)	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬
投資利潤 (R)	66,286.24 萬	63,555.46 萬	60,824.68 萬	58,093.90 萬	55,363.12 萬
投資報酬率 R/C	30.01%	28.42%	26.87%	25.36%	23.88%
原投資報酬率 (R/C)	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	27,307.80 萬	30,038.58 萬	32,769.36 萬	35,500.14 萬	38,230.92 萬
實際成本 (C)	234,569.23 萬	237,300.01 萬	240,030.79 萬	242,761.57 萬	245,492.35 萬
總銷金額 (S)	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬
投資利潤 (R)	52,632.34 萬	49,901.56 萬	47,170.78 萬	44,440.00 萬	41,709.22 萬
投資報酬率 R/C	22.44%	21.03%	19.65%	18.31%	16.99%
原投資報酬率 (R/C)	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%

可否操作容移 1 1 1 1 0

舊制容移公告現值	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	40,961.70 萬	43,692.48 萬	46,423.26 萬	49,154.04 萬	51,884.82 萬
實際成本 (C)	248,223.13 萬	250,953.91 萬	253,684.69 萬	256,415.47 萬	259,146.25 萬
總銷金額 (S)	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬
投資利潤 (R)	38,978.44 萬	36,247.66 萬	33,516.88 萬	30,786.10 萬	28,055.32 萬
投資報酬率 R/C	15.70%	14.44%	13.21%	12.01%	10.83%
原投資報酬率 (R/C)	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	54,615.60 萬	57,346.38 萬	60,077.16 萬	62,807.94 萬	65,538.72 萬
實際成本 (C)	261,877.03 萬	264,607.81 萬	267,338.59 萬	270,069.37 萬	272,800.15 萬
總銷金額 (S)	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬
投資利潤 (R)	25,324.54 萬	22,593.76 萬	19,862.98 萬	17,132.20 萬	14,401.42 萬
投資報酬率 R/C	9.67%	8.54%	7.43%	6.34%	5.28%
原投資報酬率 (R/C)	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%

可否操作容移 0 0 0 0 0

【接受基地1】 大安區懷生段二小段案投報試算分析 (基準+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市大安區仁愛路二段○○號		
	土地地號	台北市大安區懷生段二段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	1,556.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,556.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	700.20 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	3,501.00 m <sup>2</sup>	
			1,059.05 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.35%	土地平均公告現值	85.95 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	482.98%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	60.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.45%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	48.00 車	48.00 車	48.00 車	300.00 萬/車	14,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	162.38 坪	162.38 坪	120.00 萬/坪	19,485.83 萬
	二樓售價	1.00 層	162.38 坪	162.38 坪	120.00 萬/坪	19,485.83 萬
	三樓以上售價	11.00 層	162.38 坪	1,786.20 坪	120.00 萬/坪	214,344.10 萬
	頂樓售價	1.00 層	162.38 坪	162.38 坪	120.00 萬/坪	19,485.83 萬
	總計			2,273.35 坪	120.00 萬/坪	287,201.58 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	20.00 萬/坪	16,944.84 萬	土地總成本	270.00 萬/坪 127,086.30 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	36,007.79 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,750.50 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	17,232.09 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	2,647.63 萬	雜費(規費等)	1.00% 2,872.02 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	485.47 萬
	營業增值稅	5.00%	2,234.80 萬	新制容積移轉費用	100.00% 12,136.80 萬
	土地/房屋比率	40.00%	3.19%		
	合計		76,817.65 萬	合計	142,580.59 萬
				總計	219,398.23 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	287,201.58 萬	投資報酬率 (R/S)	23.61%
	實際成本	C	219,398.23 萬	總投資報酬率 (R/C)	30.90%
	投資利潤	R	67,803.34 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.30%
100.00%					
建方	銷售收入	S	287,201.58 萬	投資報酬率 (R/S)	23.61%
	實際成本	C	219,398.23 萬	總投資報酬率 (R/C)	30.90%
	投資利潤	R	67,803.34 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.30%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地1】 大安區懷生段二小段案投報試算分析 (基準+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	3,501.00 m <sup>2</sup>	1,059.05 坪	1,059.05 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,050.30 m <sup>2</sup>	317.72 坪	317.72 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	4,551.30 m <sup>2</sup>	1,376.77 坪	1,376.77 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		700.20 m <sup>2</sup>	211.81 坪	211.81 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	682.70 m <sup>2</sup>	206.52 坪	206.52 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	455.13 m <sup>2</sup>	137.68 坪	137.68 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	398.24 m <sup>2</sup>	120.47 坪	120.47 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	284.46 m <sup>2</sup>	86.05 坪	86.05 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 3.00 層	262.58 m <sup>2</sup>	79.43 坪	79.43 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		6,634.40 m <sup>2</sup>	2,006.90 坪	2,006.90 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	60.00% 3	2,800.80 m <sup>2</sup>	847.24 坪	847.24 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	37.00 車	37.00 車	37.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		11.00 車	11.00 車	11.00 車	0.00 車			
實設停車位		48.00 車	48.00 車	48.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	880.80 m <sup>2</sup>	266.44 坪	266.44 坪	0.00 坪			
地下室公設比	31.45%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		8,752.50 m <sup>2</sup>	2,647.63 坪					
總銷售面積		7,515.20 m <sup>2</sup>	2,273.35 坪	2,273.35 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	20.00 萬/坪	847.24 坪	16,944.84 萬	16,944.84 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽台)	20.00 萬/坪	1,800.39 坪	36,007.79 萬	36,007.79 萬	0.00 萬	萬
設計費	### 3.31%	8,752.50 m <sup>2</sup>	1,750.50 萬	1,750.50 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	287,201.58 萬	17,232.09 萬	17,232.09 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	52,952.63 萬	2,647.63 萬	2,647.63 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	44,695.91 萬	2,234.80 萬	2,234.80 萬	0.00 萬	萬
土地總成本	270.00 萬/坪	470.69 坪	127,086.30 萬	127,086.30 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ###	127,086.30 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	287,201.58 萬	2,872.02 萬	2,872.02 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		485.47 萬	485.47 萬	485.47 萬	0.00 萬	萬
新制容積移轉費用		12,136.80 萬	12,136.80 萬	12,136.80 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		287,201.58 萬	287,201.58 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		219,398.23 萬	219,398.23 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		67,803.34 萬	67,803.34 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率(R/S)			23.61%	23.61%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			30.90%	30.90%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			10.30%	10.30%	0.00%	

**【接受基地1】 大安區懷生段二小段案投報試算分析 (基準+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

新制容移公告現值	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,427.36 萬	4,854.72 萬	7,282.08 萬	9,709.44 萬
實際成本 (C)	207,261.43 萬	209,688.79 萬	212,116.15 萬	214,543.51 萬	216,970.87 萬
總銷金額 (S)	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬
投資利潤 (R)	79,940.14 萬	77,512.78 萬	75,085.42 萬	72,658.06 萬	70,230.70 萬
投資報酬率 R/C	38.57%	36.97%	35.40%	33.87%	32.37%
原投資報酬率 (R/C)	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	12,136.80 萬	14,564.16 萬	16,991.52 萬	19,418.88 萬	21,846.24 萬
實際成本 (C)	219,398.23 萬	221,825.59 萬	224,252.95 萬	226,680.31 萬	229,107.67 萬
總銷金額 (S)	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬
投資利潤 (R)	67,803.34 萬	65,375.98 萬	62,948.62 萬	60,521.26 萬	58,093.90 萬
投資報酬率 R/C	30.90%	29.47%	28.07%	26.70%	25.36%
原投資報酬率 (R/C)	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	24,273.60 萬	26,700.96 萬	29,128.32 萬	31,555.68 萬	33,983.04 萬
實際成本 (C)	231,535.03 萬	233,962.39 萬	236,389.75 萬	238,817.11 萬	241,244.47 萬
總銷金額 (S)	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬
投資利潤 (R)	55,666.54 萬	53,239.18 萬	50,811.82 萬	48,384.46 萬	45,957.10 萬
投資報酬率 R/C	24.04%	22.76%	21.49%	20.26%	19.05%
原投資報酬率 (R/C)	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	36,410.40 萬	38,837.76 萬	41,265.12 萬	43,692.48 萬	46,119.84 萬
實際成本 (C)	243,671.83 萬	246,099.19 萬	248,526.55 萬	250,953.91 萬	253,381.27 萬
總銷金額 (S)	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬
投資利潤 (R)	43,529.74 萬	41,102.38 萬	38,675.02 萬	36,247.66 萬	33,820.30 萬
投資報酬率 R/C	17.86%	16.70%	15.56%	14.44%	13.35%
原投資報酬率 (R/C)	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬	27,307.80 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	48,547.20 萬	50,974.56 萬	53,401.92 萬	55,829.28 萬	58,256.64 萬
實際成本 (C)	255,808.63 萬	258,235.99 萬	260,663.35 萬	263,090.71 萬	265,518.07 萬
總銷金額 (S)	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬
投資利潤 (R)	31,392.94 萬	28,965.58 萬	26,538.22 萬	24,110.86 萬	21,683.50 萬
投資報酬率 R/C	12.27%	11.22%	10.18%	9.16%	8.17%
原投資報酬率 (R/C)	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%	18.06%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地1】

## 大安區懷生段二小段案投報試算分析

## 比較表

座落地點	台北市大安區仁愛路二段○○號
土地地號	台北市大安區懷生段二段○○地號等○○筆土地
使用分區	住三
基地面積	470.69 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	85.95 萬/坪
土地單價	270.00 萬/坪
平均房價	120.00 萬/坪
平均車位價	300.00 萬/車
平均造價	20.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	27,307.80 萬	12,136.80 萬	
總銷售面積	1,773.37 坪	2,273.35 坪	2,273.35 坪	
實設停車位	37.00 車	48.00 車	48.00 車	
全案總銷金額	223,904.21 萬	287,201.58 萬	287,201.58 萬	
實際成本	189,659.09 萬	234,569.23 萬	219,398.23 萬	
損益	34,245.12 萬	52,632.34 萬	67,803.34 萬	
總投資報酬率	18.06%	22.44%	30.90%	
年投資報酬率	6.02%	7.48%	10.30%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		27,307.80 萬	12,136.80 萬	
總銷售面積		499.98 坪	499.98 坪	
實設停車位		11.00 車	11.00 車	
全案總銷金額		63,297.37 萬	63,297.37 萬	
實際成本		44,910.14 萬	29,739.14 萬	
損益		18,387.23 萬	33,558.23 萬	
總投資報酬率		4.38%	12.85%	
年投資報酬率		1.46%	4.28%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		15,171.00 萬	-15,171.00 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		15,171.00 萬	-15,171.00 萬	
損益		-15,171.00 萬	15,171.00 萬	
總投資報酬率		-8.47%	8.47%	
年投資報酬率		-2.82%	2.82%	



【接受基地2】 大安區懷生段四小段案投報試算分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市大安區信義路三段○○號(合庫大安)		
	土地地號	台北市大安區懷生段四段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	商三特(原商二)		商三特(原商二)
	基地面積	1,556.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,556.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,011.40 m <sup>2</sup>
容積率	630.00%	630.00%	9,802.80 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				470.69 坪
				305.95 坪
				2,965.35 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	28.73%	土地平均公告現值	155.37 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1016.59%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.61	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	75.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.39%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷售金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	103.00 車	103.00 車	103.00 車	300.00 萬/車	30,900.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	341.79 坪	341.79 坪	100.00 萬/坪	34,178.60 萬
	二樓售價	1.00 層	341.79 坪	341.79 坪	100.00 萬/坪	34,178.60 萬
	三樓以上售價	11.00 層	341.79 坪	3,759.65 坪	100.00 萬/坪	375,964.60 萬
	頂樓售價	1.00 層	341.79 坪	341.79 坪	100.00 萬/坪	34,178.60 萬
	總計			4,785.00 坪	100.00 萬/坪	509,400.40 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	20.00 萬/坪	35,301.75 萬	土地總成本	550.00 萬/坪 258,879.50 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	76,428.29 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	3,693.56 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	30,564.02 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	5,586.50 萬	雜費(規費等)	1.00% 5,094.00 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	877.58 萬
	營業增值稅	5.00%	3,073.30 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	40.00%	3.31%		
	合計		154,647.42 萬	合計	264,851.09 萬
				總計	419,498.51 萬

全案	銷售收入	S	509,400.40 萬	投資報酬率(R/S)	17.65%
	實際成本	C	419,498.51 萬	總投資報酬率(R/C)	21.43%
	投資利潤	R	89,901.89 萬	年投資報酬率(R/C/年)	7.14%
100.00%					
建方	銷售收入	S	509,400.40 萬	投資報酬率(R/S)	17.65%
	實際成本	C	419,498.51 萬	總投資報酬率(R/C)	21.43%
	投資利潤	R	89,901.89 萬	年投資報酬率(R/C/年)	7.14%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率(R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率(R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率(R/C/年)	0.00%



【接受基地2】 大安區懷生段四小段案投報試算分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	9,802.80 m <sup>2</sup>	2,965.35 坪	2,965.35 坪	2,965.35 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	9,802.80 m <sup>2</sup>	2,965.35 坪	2,965.35 坪	2,965.35 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,011.40 m <sup>2</sup>	305.95 坪	305.95 坪	305.95 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,470.42 m <sup>2</sup>	444.80 坪	444.80 坪	444.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	980.28 m <sup>2</sup>	296.53 坪	296.53 坪	296.53 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	857.75 m <sup>2</sup>	259.47 坪	259.47 坪	259.47 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	612.68 m <sup>2</sup>	185.33 坪	185.33 坪	185.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 3.00 層	379.28 m <sup>2</sup>	114.73 坪	114.73 坪	114.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		14,103.20 m <sup>2</sup>	4,266.22 坪	4,266.22 坪	4,266.22 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	75.00% 5	5,835.00 m <sup>2</sup>	1,765.09 坪	1,765.09 坪	1,765.09 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	103.00 車	103.00 車	103.00 車	103.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		103.00 車	103.00 車	103.00 車	103.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,715.00 m <sup>2</sup>	518.79 坪	518.79 坪	518.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.39%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		18,467.78 m <sup>2</sup>	5,586.50 坪					
總銷售面積		15,818.20 m <sup>2</sup>	4,785.00 坪	4,785.00 坪	4,785.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	20.00 萬/坪	1,765.09 坪	35,301.75 萬	35,301.75 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	20.00 萬/坪	3,821.41 坪	76,428.29 萬	76,428.29 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	18,467.78 m <sup>2</sup>	3,693.56 萬	3,693.56 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	509,400.40 萬	30,564.02 萬	30,564.02 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	111,730.04 萬	5,586.50 萬	5,586.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	40.00%	61,466.10 萬	3,073.30 萬	3,073.30 萬	0.00 萬
土地總成本	550.00 萬/坪	470.69 坪	258,879.50 萬	258,879.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	258,879.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	509,400.40 萬	5,094.00 萬	5,094.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		877.58 萬	877.58 萬	877.58 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		509,400.40 萬	509,400.40 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		419,498.51 萬	419,498.51 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		89,901.89 萬	89,901.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			17.65%	17.65%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			21.43%	21.43%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			7.14%	7.14%	0.00%	0.00%

【接受基地2】 大安區懷生段四小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市大安區信義路三段○○號 (合庫大安)		
	土地地號	台北市大安區懷生段四段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	商三特 (原商二)		商三特 (原商二)
	基地面積	1,556.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,556.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,011.40 m <sup>2</sup>
容積率	630.00%	630.00%	9,802.80 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				470.69 坪
				305.95 坪
				2,965.35 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	28.87%	土地平均公告現值	155.37 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1324.07%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	30.93%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
						0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	133.00 車	133.00 車	133.00 車	300.00 萬/車	39,900.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	445.16 坪	445.16 坪	100.00 萬/坪	44,516.27 萬
	二樓售價	1.00 層	445.16 坪	445.16 坪	100.00 萬/坪	44,516.27 萬
	三樓以上售價	11.00 層	445.16 坪	4,896.79 坪	100.00 萬/坪	489,678.96 萬
	頂樓售價	1.00 層	445.16 坪	445.16 坪	100.00 萬/坪	44,516.27 萬
	總計			6,232.28 坪	100.00 萬/坪	663,127.77 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	20.00 萬/坪	46,598.31 萬	土地總成本	550.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	98,668.39 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,802.21 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	39,787.67 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,263.34 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	877.58 萬
	營業增值稅	5.00%	4,009.84 萬	舊制容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	40.00%	6.53%		138,219.48 萬
	合計		201,129.74 萬	合計	404,607.84 萬
				總計	605,737.59 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	663,127.77 萬	投資報酬率 (R/S)	8.65%
	實際成本	C	605,737.59 萬	總投資報酬率 (R/C)	9.47%
	投資利潤	R	57,390.19 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	3.16%
100.00%					
建方	銷售收入	S	663,127.77 萬	投資報酬率 (R/S)	8.65%
	實際成本	C	605,737.59 萬	總投資報酬率 (R/C)	9.47%
	投資利潤	R	57,390.19 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	3.16%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地2】 大安區懷生段四小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	9,802.80 m <sup>2</sup>	2,965.35 坪	2,965.35 坪	2,965.35 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,940.84 m <sup>2</sup>	889.60 坪	889.60 坪	889.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	12,743.64 m <sup>2</sup>	3,854.95 坪	3,854.95 坪	3,854.95 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,011.40 m <sup>2</sup>	305.95 坪	305.95 坪	305.95 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,911.55 m <sup>2</sup>	578.24 坪	578.24 坪	578.24 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,274.36 m <sup>2</sup>	385.50 坪	385.50 坪	385.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,115.07 m <sup>2</sup>	337.31 坪	337.31 坪	337.31 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	796.48 m <sup>2</sup>	240.93 坪	240.93 坪	240.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 3.00 層	379.28 m <sup>2</sup>	114.73 坪	114.73 坪	114.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		18,220.37 m <sup>2</sup>	5,511.66 坪	5,511.66 坪	5,511.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	7,702.20 m <sup>2</sup>	2,329.92 坪	2,329.92 坪	2,329.92 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	103.00 車	103.00 車	103.00 車	103.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		30.00 車	30.00 車	30.00 車	30.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		133.00 車	133.00 車	133.00 車	133.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,382.20 m <sup>2</sup>	720.62 坪	720.62 坪	720.62 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	30.93%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		24,011.03 m <sup>2</sup>	7,263.34 坪					
總銷售面積		20,602.57 m <sup>2</sup>	6,232.28 坪	6,232.28 坪	6,232.28 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主	地主	地主
地下室造價	20.00 萬/坪	2,329.92 坪	46,598.31 萬	46,598.31 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	20.00 萬/坪	4,933.42 坪	98,668.39 萬	98,668.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	24,011.03 m <sup>2</sup>	4,802.21 萬	4,802.21 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	663,127.77 萬	39,787.67 萬	39,787.67 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	145,266.70 萬	7,263.34 萬	7,263.34 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	40.00%	80,196.74 萬	4,009.84 萬	4,009.84 萬	0.00 萬
土地總成本	550.00 萬/坪	470.69 坪	258,879.50 萬	258,879.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	258,879.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	663,127.77 萬	6,631.28 萬	6,631.28 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		877.58 萬	877.58 萬	877.58 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		663,127.77 萬	663,127.77 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		605,737.59 萬	605,737.59 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		57,390.19 萬	57,390.19 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			8.65%	8.65%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			9.47%	9.47%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			3.16%	3.16%	0.00%	0.00%

【接受基地2】 大安區懷生段四小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	13,821.95 萬	27,643.90 萬	41,465.84 萬	55,287.79 萬
實際成本 (C)	467,518.11 萬	481,340.05 萬	495,162.00 萬	508,983.95 萬	522,805.90 萬
總銷金額 (S)	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬
投資利潤 (R)	195,609.67 萬	181,787.72 萬	167,965.77 萬	154,143.82 萬	140,321.87 萬
投資報酬率 R/C	41.84%	37.77%	33.92%	30.28%	26.84%
原投資報酬率 (R/C)	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	69,109.74 萬	82,931.69 萬	96,753.64 萬	110,575.58 萬	124,397.53 萬
實際成本 (C)	536,627.85 萬	550,449.79 萬	564,271.74 萬	578,093.69 萬	591,915.64 萬
總銷金額 (S)	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬
投資利潤 (R)	126,499.93 萬	112,677.98 萬	98,856.03 萬	85,034.08 萬	71,212.13 萬
投資報酬率 R/C	23.57%	20.47%	17.52%	14.71%	12.03%
原投資報酬率 (R/C)	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%

可否操作容移 1 0 0 0 0

舊制容移公告現值	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	138,219.48 萬	152,041.43 萬	165,863.38 萬	179,685.32 萬	193,507.27 萬
實際成本 (C)	605,737.59 萬	619,559.53 萬	633,381.48 萬	647,203.43 萬	661,025.38 萬
總銷金額 (S)	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬
投資利潤 (R)	57,390.19 萬	43,568.24 萬	29,746.29 萬	15,924.34 萬	2,102.39 萬
投資報酬率 R/C	9.47%	7.03%	4.70%	2.46%	0.32%
原投資報酬率 (R/C)	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	207,329.22 萬	221,151.17 萬	234,973.12 萬	248,795.06 萬	262,617.01 萬
實際成本 (C)	674,847.33 萬	688,669.27 萬	702,491.22 萬	716,313.17 萬	730,135.12 萬
總銷金額 (S)	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬
投資利潤 (R)	-11,719.55 萬	-25,541.50 萬	-39,363.45 萬	-53,185.40 萬	-67,007.35 萬
投資報酬率 R/C	-1.74%	-3.71%	-5.60%	-7.42%	-9.18%
原投資報酬率 (R/C)	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	276,438.96 萬	290,260.91 萬	304,082.86 萬	317,904.80 萬	331,726.75 萬
實際成本 (C)	743,957.07 萬	757,779.01 萬	771,600.96 萬	785,422.91 萬	799,244.86 萬
總銷金額 (S)	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬
投資利潤 (R)	-80,829.29 萬	-94,651.24 萬	##### 萬	##### 萬	##### 萬
投資報酬率 R/C	-10.86%	-12.49%	-14.06%	-15.57%	-17.03%
原投資報酬率 (R/C)	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%

可否操作容移 0 0 0 0 0

【接受基地2】 大安區懷生段四小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市大安區信義路三段○○號 (合庫大安)		
	土地地號	台北市大安區懷生段四段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	商三特 (原商二)		商三特 (原商二)
	基地面積	1,556.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,556.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,011.40 m <sup>2</sup>
容積率	630.00%	630.00%	9,802.80 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				470.69 坪
				305.95 坪
				2,965.35 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	28.87%	土地平均公告現值	155.37 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1324.07%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	30.93%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	133.00 車	133.00 車	133.00 車	300.00 萬/車	39,900.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	445.16 坪	445.16 坪	100.00 萬/坪	44,516.27 萬
	二樓售價	1.00 層	445.16 坪	445.16 坪	100.00 萬/坪	44,516.27 萬
	三樓以上售價	11.00 層	445.16 坪	4,896.79 坪	100.00 萬/坪	489,678.96 萬
	頂樓售價	1.00 層	445.16 坪	445.16 坪	100.00 萬/坪	44,516.27 萬
	總計			6,232.28 坪	100.00 萬/坪	663,127.77 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	20.00 萬/坪	46,598.31 萬	土地總成本	550.00 萬/坪 258,879.50 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	98,668.39 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,802.21 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	39,787.67 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,263.34 萬	雜費(規費等)	1.00% 6,631.28 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	877.58 萬
	營業增值稅	5.00%	4,009.84 萬	新制容積移轉費用	100.00% 21,939.60 萬
	土地/房屋比率	40.00%	2.26%		
	合計		201,129.74 萬	合計	288,327.96 萬
				總計	489,457.71 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	663,127.77 萬	投資報酬率 (R/S)	26.19%
	實際成本	C	489,457.71 萬	總投資報酬率 (R/C)	35.48%
	投資利潤	R	173,670.07 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.83%
			100.00%		
建方	銷售收入	S	663,127.77 萬	投資報酬率 (R/S)	26.19%
	實際成本	C	489,457.71 萬	總投資報酬率 (R/C)	35.48%
	投資利潤	R	173,670.07 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.83%
			0.00%		
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地2】 大安區懷生段四小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	9,802.80 m <sup>2</sup>	2,965.35 坪	2,965.35 坪	2,965.35 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,940.84 m <sup>2</sup>	889.60 坪	889.60 坪	889.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	12,743.64 m <sup>2</sup>	3,854.95 坪	3,854.95 坪	3,854.95 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,011.40 m <sup>2</sup>	305.95 坪	305.95 坪	305.95 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,911.55 m <sup>2</sup>	578.24 坪	578.24 坪	578.24 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,274.36 m <sup>2</sup>	385.50 坪	385.50 坪	385.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,115.07 m <sup>2</sup>	337.31 坪	337.31 坪	337.31 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	796.48 m <sup>2</sup>	240.93 坪	240.93 坪	240.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 3.00 層	379.28 m <sup>2</sup>	114.73 坪	114.73 坪	114.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		18,220.37 m <sup>2</sup>	5,511.66 坪	5,511.66 坪	5,511.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	7,702.20 m <sup>2</sup>	2,329.92 坪	2,329.92 坪	2,329.92 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	103.00 車	103.00 車	103.00 車	103.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		30.00 車	30.00 車	30.00 車	30.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		133.00 車	133.00 車	133.00 車	133.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,382.20 m <sup>2</sup>	720.62 坪	720.62 坪	720.62 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	30.93%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		24,011.03 m <sup>2</sup>	7,263.34 坪					
總銷售面積		20,602.57 m <sup>2</sup>	6,232.28 坪	6,232.28 坪	6,232.28 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主	建商	地主
地下室造價	20.00 萬/坪	2,329.92 坪	46,598.31 萬	46,598.31 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	20.00 萬/坪	4,933.42 坪	98,668.39 萬	98,668.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	24,011.03 m <sup>2</sup>	4,802.21 萬	4,802.21 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	663,127.77 萬	39,787.67 萬	39,787.67 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	145,266.70 萬	7,263.34 萬	7,263.34 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	40.00%	80,196.74 萬	4,009.84 萬	4,009.84 萬	0.00 萬
土地總成本	550.00 萬/坪	470.69 坪	258,879.50 萬	258,879.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	258,879.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	663,127.77 萬	6,631.28 萬	6,631.28 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		877.58 萬	877.58 萬	877.58 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		21,939.60 萬	21,939.60 萬	21,939.60 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		663,127.77 萬	663,127.77 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		489,457.71 萬	489,457.71 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		173,670.07 萬	173,670.07 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			26.19%	26.19%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			35.48%	35.48%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			11.83%	11.83%	0.00%	0.00%



## 【接受基地2】大安區懷生段四小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	4,387.92 萬	8,775.84 萬	13,163.76 萬	17,551.68 萬
實際成本 (C)	467,518.11 萬	471,906.03 萬	476,293.95 萬	480,681.87 萬	485,069.79 萬
總銷金額 (S)	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬
投資利潤 (R)	195,609.67 萬	191,221.75 萬	186,833.83 萬	182,445.91 萬	178,057.99 萬
投資報酬率 R/C	41.84%	40.52%	39.23%	37.96%	36.71%
原投資報酬率 (R/C)	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	21,939.60 萬	26,327.52 萬	30,715.44 萬	35,103.36 萬	39,491.28 萬
實際成本 (C)	489,457.71 萬	493,845.63 萬	498,233.55 萬	502,621.47 萬	507,009.39 萬
總銷金額 (S)	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬
投資利潤 (R)	173,670.07 萬	169,282.15 萬	164,894.23 萬	160,506.31 萬	156,118.39 萬
投資報酬率 R/C	35.48%	34.28%	33.10%	31.93%	30.79%
原投資報酬率 (R/C)	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	43,879.20 萬	48,267.12 萬	52,655.04 萬	57,042.96 萬	61,430.88 萬
實際成本 (C)	511,397.31 萬	515,785.23 萬	520,173.15 萬	524,561.07 萬	528,948.99 萬
總銷金額 (S)	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬
投資利潤 (R)	151,730.47 萬	147,342.55 萬	142,954.63 萬	138,566.71 萬	134,178.79 萬
投資報酬率 R/C	29.67%	28.57%	27.48%	26.42%	25.37%
原投資報酬率 (R/C)	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	65,818.80 萬	70,206.72 萬	74,594.64 萬	78,982.56 萬	83,370.48 萬
實際成本 (C)	533,336.91 萬	537,724.83 萬	542,112.75 萬	546,500.67 萬	550,888.59 萬
總銷金額 (S)	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬
投資利潤 (R)	129,790.87 萬	125,402.95 萬	121,015.03 萬	116,627.11 萬	112,239.19 萬
投資報酬率 R/C	24.34%	23.32%	22.32%	21.34%	20.37%
原投資報酬率 (R/C)	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%
可否操作容移	1	1	1	0	0

新制容移公告現值	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬	138,219.48 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	87,758.40 萬	92,146.32 萬	96,534.24 萬	100,922.16 萬	105,310.08 萬
實際成本 (C)	555,276.51 萬	559,664.43 萬	564,052.35 萬	568,440.27 萬	572,828.19 萬
總銷金額 (S)	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬
投資利潤 (R)	107,851.27 萬	103,463.35 萬	99,075.43 萬	94,687.51 萬	90,299.59 萬
投資報酬率 R/C	19.42%	18.49%	17.56%	16.66%	15.76%
原投資報酬率 (R/C)	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%	21.43%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地2】 大安區懷生段四小段案投報試算分析

## 比較表

座落地點	台北市大安區信義路三段○○號（合庫大安）
土地地號	台北市大安區懷生段四段○○地號等○○筆土地
使用分區	商三特（原商二）
基地面積	470.69 坪
建蔽率	65.00%
容積率	630.00%
土地平均公告現值	155.37 萬/坪
土地單價	550.00 萬/坪
平均房價	100.00 萬/坪
平均車位價	300.00 萬/車
平均造價	20.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	138,219.48 萬	21,939.60 萬	
總銷售面積	4,785.00 坪	6,232.28 坪	6,232.28 坪	
實設停車位	103.00 車	133.00 車	133.00 車	
全案總銷金額	509,400.40 萬	663,127.77 萬	663,127.77 萬	
實際成本	419,498.51 萬	605,737.59 萬	489,457.71 萬	
損益	89,901.89 萬	57,390.19 萬	173,670.07 萬	
總投資報酬率	21.43%	9.47%	35.48%	
年投資報酬率	7.14%	3.16%	11.83%	

### 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		138,219.48 萬	21,939.60 萬	
總銷售面積		1,447.27 坪	1,447.27 坪	
實設停車位		30.00 車	30.00 車	
全案總銷金額		153,727.37 萬	153,727.37 萬	
實際成本		186,239.07 萬	69,959.19 萬	
損益		-32,511.70 萬	83,768.18 萬	
總投資報酬率		-11.96%	14.05%	
年投資報酬率		-3.99%	4.68%	

### 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		116,279.88 萬	-116,279.88 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		116,279.88 萬	-116,279.88 萬	
損益		-116,279.88 萬	116,279.88 萬	
總投資報酬率		-26.01%	26.01%	
年投資報酬率		-8.67%	8.67%	

【接受基地3】 信義區祥和段三小段案投報試算分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市信義區松仁路150巷○○號		
	土地地號	台北市信義區祥和段三段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	1,988.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,988.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	894.60 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	4,473.00 m <sup>2</sup>	
			1,353.08 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	31.42%	土地平均公告現值	50.91 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	377.31%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.68	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.45%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	47.00 車	47.00 車	47.00 車	250.00 萬/車	11,750.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	162.07 坪	162.07 坪	75.00 萬/坪	12,155.44 萬
	二樓售價	1.00 層	162.07 坪	162.07 坪	75.00 萬/坪	12,155.44 萬
	三樓以上售價	11.00 層	162.07 坪	1,782.80 坪	75.00 萬/坪	133,709.79 萬
	頂樓售價	1.00 層	162.07 坪	162.07 坪	75.00 萬/坪	12,155.44 萬
	總計			2,269.01 坪	75.00 萬/坪	181,926.10 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	18.00 萬/坪	15,154.52 萬	土地總成本	150.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	32,271.02 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,567.79 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	10,915.57 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	2,371.28 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	367.38 萬
	營業增值稅	5.00%	721.47 萬	容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	40.00%	2.65%		
	合計		63,001.64 萬	合計	92,392.14 萬
				總計	155,393.78 萬

全案	銷售收入	S	181,926.10 萬	投資報酬率 (R/S)	14.58%
	實際成本	C	155,393.78 萬	總投資報酬率 (R/C)	17.07%
	投資利潤	R	26,532.32 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	5.69%
100.00%					
建方	銷售收入	S	181,926.10 萬	投資報酬率 (R/S)	14.58%
	實際成本	C	155,393.78 萬	總投資報酬率 (R/C)	17.07%
	投資利潤	R	26,532.32 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	5.69%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地3】 信義區祥和段三小段案投報試算分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,473.00 m <sup>2</sup>	1,353.08 坪	1,353.08 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	100.00%	4,473.00 m <sup>2</sup>	1,353.08 坪	1,353.08 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		894.60 m <sup>2</sup>	270.62 坪	270.62 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	670.95 m <sup>2</sup>	202.96 坪	202.96 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	447.30 m <sup>2</sup>	135.31 坪	135.31 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	391.39 m <sup>2</sup>	118.39 坪	118.39 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	279.56 m <sup>2</sup>	84.57 坪	84.57 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 3.00 層	335.48 m <sup>2</sup>	101.48 坪	101.48 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		6,597.68 m <sup>2</sup>	1,995.80 坪	1,995.80 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	70.00% 2	2,783.20 m <sup>2</sup>	841.92 坪	841.92 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	47.00 車	47.00 車	47.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
實設停車位		47.00 車	47.00 車	47.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	903.20 m <sup>2</sup>	273.22 坪	273.22 坪	0.00 坪			
地下室公設比	32.45%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		8,709.93 m <sup>2</sup>	2,634.75 坪					
總銷售面積		7,500.88 m <sup>2</sup>	2,269.01 坪	2,269.01 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	18.00 萬/坪	841.92 坪	15,154.52 萬	15,154.52 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	1,792.83 坪	32,271.02 萬	32,271.02 萬	0.00 萬	萬
設計費	### 3.31%	8,709.93 m <sup>2</sup>	1,567.79 萬	1,567.79 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	181,926.10 萬	10,915.57 萬	10,915.57 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	47,425.54 萬	2,371.28 萬	2,371.28 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	40.00%	14,429.33 萬	721.47 萬	721.47 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	601.37 坪	90,205.50 萬	90,205.50 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ###	90,205.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	181,926.10 萬	1,819.26 萬	1,819.26 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		367.38 萬	367.38 萬	367.38 萬	0.00 萬	萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		181,926.10 萬	181,926.10 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		155,393.78 萬	155,393.78 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		26,532.32 萬	26,532.32 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率(R/S)			14.58%	14.58%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			17.07%	17.07%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			5.69%	5.69%	0.00%	

【接受基地3】信義區祥和段三小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市信義區松仁路150巷○○號			
	土地地號	台北市信義區祥和段三段○○地號等○○筆土地			
		A	B	合計	
	使用分區	住三		折算成坪	
	基地面積	1,988.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,988.00 m <sup>2</sup>	
	建蔽率	45.00%	45.00%	894.60 m <sup>2</sup>	
容積率	225.00%	225.00%	4,473.00 m <sup>2</sup>		
			601.37 坪	270.62 坪	1,353.08 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.45%	土地平均公告現值	50.91 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	483.64%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	60.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.81%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	61.00 車	61.00 車	61.00 車	250.00 萬/車	15,250.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	207.75 坪	207.75 坪	75.00 萬/坪	15,581.02 萬
	二樓售價	1.00 層	207.75 坪	207.75 坪	75.00 萬/坪	15,581.02 萬
	三樓以上售價	11.00 層	207.75 坪	2,285.22 坪	75.00 萬/坪	171,391.24 萬
	頂樓售價	1.00 層	207.75 坪	207.75 坪	75.00 萬/坪	15,581.02 萬
總計			2,908.46 坪	75.00 萬/坪	233,384.30 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	18.00 萬/坪	19,484.39 萬	土地總成本	150.00 萬/坪 90,205.50 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	41,404.32 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	2,012.85 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	14,003.06 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	3,044.44 萬	雜費(規費等)	1.00% 2,333.84 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	367.38 萬
	營業增值稅	5.00%	923.10 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 20,665.26 萬
	土地/房屋比率	40.00%	2.32%		
	合計		80,872.15 萬	合計	113,571.99 萬
				總計	194,444.14 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	233,384.30 萬	投資報酬率 (R/S)	16.68%
	實際成本	C	194,444.14 萬	總投資報酬率 (R/C)	20.03%
	投資利潤	R	38,940.16 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.68%
100.00%					
建方	銷售收入	S	233,384.30 萬	投資報酬率 (R/S)	16.68%
	實際成本	C	194,444.14 萬	總投資報酬率 (R/C)	20.03%
	投資利潤	R	38,940.16 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.68%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地3】信義區祥和段三小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,473.00 m <sup>2</sup>	1,353.08 坪	1,353.08 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,341.90 m <sup>2</sup>	405.92 坪	405.92 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	5,814.90 m <sup>2</sup>	1,759.01 坪	1,759.01 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		894.60 m <sup>2</sup>	270.62 坪	270.62 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	872.24 m <sup>2</sup>	263.85 坪	263.85 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	581.49 m <sup>2</sup>	175.90 坪	175.90 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	508.80 m <sup>2</sup>	153.91 坪	153.91 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	363.43 m <sup>2</sup>	109.94 坪	109.94 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 3.00 層	335.48 m <sup>2</sup>	101.48 坪	101.48 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		8,476.34 m <sup>2</sup>	2,564.09 坪	2,564.09 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	60.00% 3	3,578.40 m <sup>2</sup>	1,082.47 坪	1,082.47 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	47.00 車	47.00 車	47.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車			
實設停車位		61.00 車	61.00 車	61.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,138.40 m <sup>2</sup>	344.37 坪	344.37 坪	0.00 坪			
地下室公設比	31.81%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,182.50 m <sup>2</sup>	3,382.71 坪					
總銷售面積		9,614.74 m <sup>2</sup>	2,908.46 坪	2,908.46 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主		
地下室造價	18.00 萬/坪	1,082.47 坪	19,484.39 萬	19,484.39 萬	0.00 萬	
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
一樓以上造價(不含陽	18.00 萬/坪	2,300.24 坪	41,404.32 萬	41,404.32 萬	0.00 萬	
設計費	### 3.31%	11,182.50 m <sup>2</sup>	2,012.85 萬	2,012.85 萬	0.00 萬	
廣告銷售費	6.00%	233,384.30 萬	14,003.06 萬	14,003.06 萬	0.00 萬	
管理費	5.00%	60,888.71 萬	3,044.44 萬	3,044.44 萬	0.00 萬	
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
營業增值稅	5%	40.00%	18,461.95 萬	923.10 萬	923.10 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	601.37 坪	90,205.50 萬	90,205.50 萬	0.00 萬	
中人費	1.00% ###	90,205.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜費(規費等)	1.00%	233,384.30 萬	2,333.84 萬	2,333.84 萬	0.00 萬	
預估增值稅		367.38 萬	367.38 萬	367.38 萬	0.00 萬	
舊制容積移轉費用		20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	0.00 萬	
銷售收入	S		233,384.30 萬	233,384.30 萬	0.00 萬	
實際成本	C		194,444.14 萬	194,444.14 萬	0.00 萬	
投資利潤	R		38,940.16 萬	38,940.16 萬	0.00 萬	
投資報酬率(R/S)			16.68%	16.68%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			20.03%	20.03%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			6.68%	6.68%	0.00%	



## 【接受基地3】信義區祥和段三小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,066.53 萬	4,133.05 萬	6,199.58 萬	8,266.10 萬
實際成本 (C)	173,778.88 萬	175,845.41 萬	177,911.93 萬	179,978.46 萬	182,044.98 萬
總銷金額 (S)	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬
投資利潤 (R)	59,605.42 萬	57,538.90 萬	55,472.37 萬	53,405.84 萬	51,339.32 萬
投資報酬率 R/C	34.30%	32.72%	31.18%	29.67%	28.20%
原投資報酬率 (R/C)	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	10,332.63 萬	12,399.16 萬	14,465.68 萬	16,532.21 萬	18,598.73 萬
實際成本 (C)	184,111.51 萬	186,178.04 萬	188,244.56 萬	190,311.09 萬	192,377.61 萬
總銷金額 (S)	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬
投資利潤 (R)	49,272.79 萬	47,206.27 萬	45,139.74 萬	43,073.21 萬	41,006.69 萬
投資報酬率 R/C	26.76%	25.36%	23.98%	22.63%	21.32%
原投資報酬率 (R/C)	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	20,665.26 萬	22,731.79 萬	24,798.31 萬	26,864.84 萬	28,931.36 萬
實際成本 (C)	194,444.14 萬	196,510.67 萬	198,577.19 萬	200,643.72 萬	202,710.24 萬
總銷金額 (S)	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬
投資利潤 (R)	38,940.16 萬	36,873.64 萬	34,807.11 萬	32,740.58 萬	30,674.06 萬
投資報酬率 R/C	20.03%	18.76%	17.53%	16.32%	15.13%
原投資報酬率 (R/C)	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%
可否操作容移	1	1	1	0	0

舊制容移公告現值	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	30,997.89 萬	33,064.42 萬	35,130.94 萬	37,197.47 萬	39,263.99 萬
實際成本 (C)	204,776.77 萬	206,843.30 萬	208,909.82 萬	210,976.35 萬	213,042.87 萬
總銷金額 (S)	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬
投資利潤 (R)	28,607.53 萬	26,541.01 萬	24,474.48 萬	22,407.95 萬	20,341.43 萬
投資報酬率 R/C	13.97%	12.83%	11.72%	10.62%	9.55%
原投資報酬率 (R/C)	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	41,330.52 萬	43,397.05 萬	45,463.57 萬	47,530.10 萬	49,596.62 萬
實際成本 (C)	215,109.40 萬	217,175.93 萬	219,242.45 萬	221,308.98 萬	223,375.50 萬
總銷金額 (S)	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬
投資利潤 (R)	18,274.90 萬	16,208.38 萬	14,141.85 萬	12,075.32 萬	10,008.80 萬
投資報酬率 R/C	8.50%	7.46%	6.45%	5.46%	4.48%
原投資報酬率 (R/C)	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地3】信義區祥和段三小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市信義區松仁路150巷○○號		
	土地地號	台北市信義區祥和段三段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計 折算成坪
	使用分區	住三		住三
	基地面積	1,988.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,988.00 m <sup>2</sup> 601.37 坪
	建蔽率	45.00%	45.00%	894.60 m <sup>2</sup> 270.62 坪
容積率	225.00%	225.00%	4,473.00 m <sup>2</sup> 1,353.08 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.45%	土地平均公告現值	50.91 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	483.64%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	60.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.81%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	61.00 車	61.00 車	61.00 車	250.00 萬/車	15,250.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	207.75 坪	207.75 坪	75.00 萬/坪	15,581.02 萬
	二樓售價	1.00 層	207.75 坪	207.75 坪	75.00 萬/坪	15,581.02 萬
	三樓以上售價	11.00 層	207.75 坪	2,285.22 坪	75.00 萬/坪	171,391.24 萬
	頂樓售價	1.00 層	207.75 坪	207.75 坪	75.00 萬/坪	15,581.02 萬
總計			2,908.46 坪	75.00 萬/坪	233,384.30 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	18.00 萬/坪	19,484.39 萬	土地總成本	150.00 萬/坪 90,205.50 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	41,404.32 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	2,012.85 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	14,003.06 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	3,044.44 萬	雜費(規費等)	1.00% 2,333.84 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	367.38 萬
	營業增值稅	5.00%	923.10 萬	新制容積移轉費用	100.00% 9,184.56 萬
	土地/房屋比率	40.00%	1.80%		
	合計		80,872.15 萬	合計	102,091.29 萬
				總計	182,963.44 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	233,384.30 萬	投資報酬率 (R/S)	21.60%
	實際成本	C	182,963.44 萬	總投資報酬率 (R/C)	27.56%
	投資利潤	R	50,420.86 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.19%
100.00%					
建方	銷售收入	S	233,384.30 萬	投資報酬率 (R/S)	21.60%
	實際成本	C	182,963.44 萬	總投資報酬率 (R/C)	27.56%
	投資利潤	R	50,420.86 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.19%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地3】信義區祥和段三小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,473.00 m <sup>2</sup>	1,353.08 坪	1,353.08 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,341.90 m <sup>2</sup>	405.92 坪	405.92 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	5,814.90 m <sup>2</sup>	1,759.01 坪	1,759.01 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		894.60 m <sup>2</sup>	270.62 坪	270.62 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	872.24 m <sup>2</sup>	263.85 坪	263.85 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	581.49 m <sup>2</sup>	175.90 坪	175.90 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	508.80 m <sup>2</sup>	153.91 坪	153.91 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	363.43 m <sup>2</sup>	109.94 坪	109.94 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 3.00 層	335.48 m <sup>2</sup>	101.48 坪	101.48 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		8,476.34 m <sup>2</sup>	2,564.09 坪	2,564.09 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	60.00% 3	3,578.40 m <sup>2</sup>	1,082.47 坪	1,082.47 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	47.00 車	47.00 車	47.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車			
實設停車位		61.00 車	61.00 車	61.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,138.40 m <sup>2</sup>	344.37 坪	344.37 坪	0.00 坪			
地下室公設比	31.81%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,182.50 m <sup>2</sup>	3,382.71 坪					
總銷售面積		9,614.74 m <sup>2</sup>	2,908.46 坪	2,908.46 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主		
地下室造價	18.00 萬/坪	1,082.47 坪	19,484.39 萬	19,484.39 萬	0.00 萬	
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
一樓以上造價(不含陽	18.00 萬/坪	2,300.24 坪	41,404.32 萬	41,404.32 萬	0.00 萬	
設計費	### 3.31%	11,182.50 m <sup>2</sup>	2,012.85 萬	2,012.85 萬	0.00 萬	
廣告銷售費	6.00%	233,384.30 萬	14,003.06 萬	14,003.06 萬	0.00 萬	
管理費	5.00%	60,888.71 萬	3,044.44 萬	3,044.44 萬	0.00 萬	
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
營業增值稅	5%	40.00%	18,461.95 萬	923.10 萬	923.10 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	601.37 坪	90,205.50 萬	90,205.50 萬	0.00 萬	
中人費	1.00% ###	90,205.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜費(規費等)	1.00%	233,384.30 萬	2,333.84 萬	2,333.84 萬	0.00 萬	
預估增值稅		367.38 萬	367.38 萬	367.38 萬	0.00 萬	
新制容積移轉費用		9,184.56 萬	9,184.56 萬	9,184.56 萬	0.00 萬	
銷售收入	S		233,384.30 萬	233,384.30 萬	0.00 萬	
實際成本	C		182,963.44 萬	182,963.44 萬	0.00 萬	
投資利潤	R		50,420.86 萬	50,420.86 萬	0.00 萬	
投資報酬率(R/S)			21.60%	21.60%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			27.56%	27.56%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			9.19%	9.19%	0.00%	

## 【接受基地3】信義區祥和段三小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	1,836.91 萬	3,673.82 萬	5,510.74 萬	7,347.65 萬
實際成本 (C)	173,778.88 萬	175,615.79 萬	177,452.70 萬	179,289.62 萬	181,126.53 萬
總銷金額 (S)	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬
投資利潤 (R)	59,605.42 萬	57,768.51 萬	55,931.60 萬	54,094.69 萬	52,257.77 萬
投資報酬率 R/C	34.30%	32.89%	31.52%	30.17%	28.85%
原投資報酬率 (R/C)	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	9,184.56 萬	11,021.47 萬	12,858.38 萬	14,695.30 萬	16,532.21 萬
實際成本 (C)	182,963.44 萬	184,800.35 萬	186,637.26 萬	188,474.18 萬	190,311.09 萬
總銷金額 (S)	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬
投資利潤 (R)	50,420.86 萬	48,583.95 萬	46,747.04 萬	44,910.13 萬	43,073.21 萬
投資報酬率 R/C	27.56%	26.29%	25.05%	23.83%	22.63%
原投資報酬率 (R/C)	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	18,369.12 萬	20,206.03 萬	22,042.94 萬	23,879.86 萬	25,716.77 萬
實際成本 (C)	192,148.00 萬	193,984.91 萬	195,821.82 萬	197,658.74 萬	199,495.65 萬
總銷金額 (S)	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬
投資利潤 (R)	41,236.30 萬	39,399.39 萬	37,562.48 萬	35,725.57 萬	33,888.65 萬
投資報酬率 R/C	21.46%	20.31%	19.18%	18.07%	16.99%
原投資報酬率 (R/C)	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%
可否操作容移	1	1	1	1	0

新制容移公告現值	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	27,553.68 萬	29,390.59 萬	31,227.50 萬	33,064.42 萬	34,901.33 萬
實際成本 (C)	201,332.56 萬	203,169.47 萬	205,006.38 萬	206,843.30 萬	208,680.21 萬
總銷金額 (S)	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬
投資利潤 (R)	32,051.74 萬	30,214.83 萬	28,377.92 萬	26,541.01 萬	24,704.09 萬
投資報酬率 R/C	15.92%	14.87%	13.84%	12.83%	11.84%
原投資報酬率 (R/C)	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬	20,665.26 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	36,738.24 萬	38,575.15 萬	40,412.06 萬	42,248.98 萬	44,085.89 萬
實際成本 (C)	210,517.12 萬	212,354.03 萬	214,190.94 萬	216,027.86 萬	217,864.77 萬
總銷金額 (S)	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬
投資利潤 (R)	22,867.18 萬	21,030.27 萬	19,193.36 萬	17,356.45 萬	15,519.53 萬
投資報酬率 R/C	10.86%	9.90%	8.96%	8.03%	7.12%
原投資報酬率 (R/C)	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%	17.07%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地3】

## 信義區祥和段三小段案投報試算分析

## 比較表

座落地點	台北市信義區松仁路150巷○○號
土地地號	台北市信義區祥和段三段○○地號等○○筆土地
使用分區	住三
基地面積	601.37 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	50.91 萬/坪
土地單價	150.00 萬/坪
平均房價	75.00 萬/坪
平均車位價	250.00 萬/車
平均造價	18.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	20,665.26 萬	9,184.56 萬	
總銷售面積	2,269.01 坪	2,908.46 坪	2,908.46 坪	
實設停車位	47.00 車	61.00 車	61.00 車	
全案總銷金額	181,926.10 萬	233,384.30 萬	233,384.30 萬	
實際成本	155,393.78 萬	194,444.14 萬	182,963.44 萬	
損益	26,532.32 萬	38,940.16 萬	50,420.86 萬	
總投資報酬率	17.07%	20.03%	27.56%	
年投資報酬率	5.69%	6.68%	9.19%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		20,665.26 萬	9,184.56 萬	
總銷售面積		639.44 坪	639.44 坪	
實設停車位		14.00 車	14.00 車	
全案總銷金額		51,458.20 萬	51,458.20 萬	
實際成本		39,050.36 萬	27,569.66 萬	
損益		12,407.84 萬	23,888.54 萬	
總投資報酬率		2.95%	10.48%	
年投資報酬率		0.98%	3.49%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		11,480.70 萬	-11,480.70 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		11,480.70 萬	-11,480.70 萬	
損益		-11,480.70 萬	11,480.70 萬	
總投資報酬率		-7.53%	7.53%	
年投資報酬率		-2.51%	2.51%	



## 【接受基地4】

## 信義區信義段五小段案投報分析

(基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市信義區信義路5段松智路松勤路口(101對面)			
	土地地號	台北市信義區信義段五小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	特定業務區	特定業務區	特定業務區	
	基地面積	2,095.00 m <sup>2</sup>	3,038.00 m <sup>2</sup>	5,133.00 m <sup>2</sup>	1,552.73 坪
	建蔽率	40.00%	40.00%	40.00%	2,053.20 m <sup>2</sup> 621.09 坪
	容積率	366.67%	200.00%	268.02%	13,757.67 m <sup>2</sup> 4,161.70 坪

全案預計興建	地上	33 層	全案公設比	29.71%	土地平均公告現值	116.60 萬/坪
	地下	4 層	坪效比	526.25%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.64	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	50.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.98%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	172.00 車	172.00 車	172.00 車	400.00 萬/車	68,800.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	236.39 坪	236.39 坪	150.00 萬/坪	35,458.64 萬
	二樓售價	1.00 層	236.39 坪	236.39 坪	150.00 萬/坪	35,458.64 萬
	三樓以上售價	30.00 層	236.39 坪	7,091.73 坪	150.00 萬/坪	1,063,759.17 萬
	頂樓售價	1.00 層	606.68 坪	606.68 坪	150.00 萬/坪	91,001.75 萬
	總計			8,171.19 坪	150.00 萬/坪	1,294,478.20 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	30.00 萬/坪	93,163.95 萬	土地總成本	350.00 萬/坪 543,456.38 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% #### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	191,934.53 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	#### 3.31%	9,424.74 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	77,668.69 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	14,254.92 萬	雜費(規費等)	1.00% 12,944.78 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	2,172.58 萬
	營業加值稅	5.00%	7,751.21 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	40.00%	2.22%		
	合計		394,198.04 萬	合計	558,573.74 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	1,294,478.20 萬	投資報酬率 (R/S)	26.40%
	實際成本	C	952,771.78 萬	總投資報酬率 (R/C)	35.86%
	投資利潤	R	341,706.41 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.95%
100.00%					
建方	銷售收入	S	1,294,478.20 萬	投資報酬率 (R/S)	26.40%
	實際成本	C	952,771.78 萬	總投資報酬率 (R/C)	35.86%
	投資利潤	R	341,706.41 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.95%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地4】

信義區信義段五小段案投報分析

(基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	13,757.67 m <sup>2</sup>	4,161.70 坪	4,161.70 坪	4,161.70 坪	0.00 坪		
開放空間增加容積	20.00%	2,751.53 m <sup>2</sup>	832.34 坪	832.34 坪	832.34 坪	0.00 坪		
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
合計總容積	120.00%	16,509.21 m <sup>2</sup>	4,994.04 坪	4,994.04 坪	4,994.04 坪	0.00 坪		
一樓最大允建面積		2,053.20 m <sup>2</sup>	621.09 坪	621.09 坪	621.09 坪	0.00 坪		
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
機房等面積	15.00%	2,476.38 m <sup>2</sup>	749.11 坪	749.11 坪	749.11 坪	0.00 坪		
梯廳面積	8.00% ####	1,650.92 m <sup>2</sup>	499.40 坪	499.40 坪	499.40 坪	0.00 坪		
陽台面積	7.00%	1,444.56 m <sup>2</sup>	436.98 坪	436.98 坪	436.98 坪	0.00 坪		
雨遮+外皮面積	5.00%	1,031.83 m <sup>2</sup>	312.13 坪	312.13 坪	312.13 坪	0.00 坪		
屋突擬建面積	1/8 2.00 層	513.30 m <sup>2</sup>	155.27 坪	155.27 坪	155.27 坪	0.00 坪		
地上總建築面積		23,626.19 m <sup>2</sup>	7,146.92 坪	7,146.92 坪	7,146.92 坪	0.00 坪		
地下總建築面積	50.00% 4	10,266.00 m <sup>2</sup>	3,105.47 坪	3,105.47 坪	3,105.47 坪	0.00 坪		
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	172.00 車	172.00 車	172.00 車	172.00 車	0.00 車		
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車		
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車		
實設停車位		172.00 車	172.00 車	172.00 車	172.00 車	0.00 車		
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	3,386.00 m <sup>2</sup>	1,024.27 坪	1,024.27 坪	1,024.27 坪	0.00 坪		
地下室公設比	32.98%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		31,415.81 m <sup>2</sup>	9,503.28 坪					
總銷售面積		27,012.19 m <sup>2</sup>	8,171.19 坪	8,171.19 坪	8,171.19 坪	0.00 坪		

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案	建商	建商	地主		
地下室造價	30.00 萬/坪	3,105.47 坪	93,163.95 萬	93,163.95 萬	93,163.95 萬	0.00 萬		
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬		
一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	6,397.82 坪	191,934.53 萬	191,934.53 萬	191,934.53 萬	0.00 萬		
設計費	#### 3.31%	31,415.81 m <sup>2</sup>	9,424.74 萬	9,424.74 萬	9,424.74 萬	0.00 萬		
廣告銷售費	6.00%	1,294,478.20 萬	77,668.69 萬	77,668.69 萬	77,668.69 萬	0.00 萬		
管理費	5.00%	285,098.48 萬	14,254.92 萬	14,254.92 萬	14,254.92 萬	0.00 萬		
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬		
營業加值稅	5% 40.00%	155,024.11 萬	7,751.21 萬	7,751.21 萬	7,751.21 萬	0.00 萬		
土地總成本	350.00 萬/坪	1,552.73 坪	543,456.38 萬	543,456.38 萬	543,456.38 萬	0.00 萬		
中人費	1.00% ####	543,456.38 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬		
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬		
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬		
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬		
雜費(規費等)	1.00%	1,294,478.20 萬	12,944.78 萬	12,944.78 萬	12,944.78 萬	0.00 萬		
預估增值稅		2,172.58 萬	2,172.58 萬	2,172.58 萬	2,172.58 萬	0.00 萬		
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬		
銷售收入	S		1,294,478.20 萬	1,294,478.20 萬	1,294,478.20 萬	0.00 萬		
實際成本	C		952,771.78 萬	952,771.78 萬	952,771.78 萬	0.00 萬		
投資利潤	R		341,706.41 萬	341,706.41 萬	341,706.41 萬	0.00 萬		
投資報酬率(R/S)			26.40%	26.40%	26.40%	0.00%		
總投資報酬率(R/C)			35.86%	35.86%	35.86%	0.00%		
年投資報酬率(R/C/年)			11.95%	11.95%	11.95%	0.00%		

【接受基地4】

信義區信義段五小段案投報分析

(基準+開放20%+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市信義區信義路5段松智路松勤路口(101對面)			
	土地地號	台北市信義區信義段五小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	特定業務區	特定業務區	特定業務區	
	基地面積	2,095.00 m <sup>2</sup>	3,038.00 m <sup>2</sup>	5,133.00 m <sup>2</sup>	1,552.73 坪
	建蔽率	40.00%	40.00%	40.00%	2,053.20 m <sup>2</sup> 621.09 坪
	容積率	366.67%	200.00%	268.02%	13,757.67 m <sup>2</sup> 4,161.70 坪

全案預計興建	地上	33 層	全案公設比	29.36%	土地平均公告現值	116.60 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	654.53%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.63	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	50.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.67%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	216.00 車	216.00 車	216.00 車	400.00 萬/車	86,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	294.02 坪	294.02 坪	150.00 萬/坪	44,102.34 萬
	二樓售價	1.00 層	294.02 坪	294.02 坪	150.00 萬/坪	44,102.34 萬
	三樓以上售價	30.00 層	294.02 坪	8,820.47 坪	150.00 萬/坪	1,323,070.20 萬
	頂樓售價	1.00 層	754.57 坪	754.57 坪	150.00 萬/坪	113,185.12 萬
	總計			10,163.07 坪	150.00 萬/坪	1,610,860.00 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	30.00 萬/坪	116,454.94 萬	土地總成本	350.00 萬/坪 543,456.38 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% #### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	238,753.61 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	#### 3.31%	11,742.43 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	96,651.60 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	17,760.43 萬	雜費(規費等)	1.00% 16,108.60 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	2,172.58 萬
	營業加值稅	5.00%	9,624.19 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 199,153.65 萬
	土地/房屋比率	40.00%	2.61%		
	合計		490,987.20 萬	合計	760,891.21 萬
				總計	1,251,878.41 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	1,610,860.00 萬	投資報酬率 (R/S)	22.29%
	實際成本	C	1,251,878.41 萬	總投資報酬率 (R/C)	28.68%
	投資利潤	R	358,981.59 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.56%
100.00%					
建方	銷售收入	S	1,610,860.00 萬	投資報酬率 (R/S)	22.29%
	實際成本	C	1,251,878.41 萬	總投資報酬率 (R/C)	28.68%
	投資利潤	R	358,981.59 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.56%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地4】

信義區信義段五小段案投報分析

(基準+開放20%+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	13,757.67 m <sup>2</sup>	4,161.70 坪	4,161.70 坪	4,161.70 坪	0.00 坪		
開放空間增加容積	20.00%	2,751.53 m <sup>2</sup>	832.34 坪	832.34 坪	832.34 坪	0.00 坪		
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
容積移轉增加容積	30.00%	4,127.30 m <sup>2</sup>	1,248.51 坪	1,248.51 坪	1,248.51 坪	0.00 坪		
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
合計總容積	150.00%	20,636.51 m <sup>2</sup>	6,242.54 坪	6,242.54 坪	6,242.54 坪	0.00 坪		
一樓最大允建面積		2,053.20 m <sup>2</sup>	621.09 坪	621.09 坪	621.09 坪	0.00 坪		
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
機房等面積	15.00%	3,095.48 m <sup>2</sup>	936.38 坪	936.38 坪	936.38 坪	0.00 坪		
梯廳面積	8.00% ####	2,063.65 m <sup>2</sup>	624.25 坪	624.25 坪	624.25 坪	0.00 坪		
陽台面積	7.00%	1,805.69 m <sup>2</sup>	546.22 坪	546.22 坪	546.22 坪	0.00 坪		
雨遮+外皮面積	5.00%	1,289.78 m <sup>2</sup>	390.16 坪	390.16 坪	390.16 坪	0.00 坪		
屋突擬建面積	1/8 2.00 層	513.30 m <sup>2</sup>	155.27 坪	155.27 坪	155.27 坪	0.00 坪		
地上總建築面積		29,404.41 m <sup>2</sup>	8,894.84 坪	8,894.84 坪	8,894.84 坪	0.00 坪		
地下總建築面積	50.00% 5	12,832.50 m <sup>2</sup>	3,881.83 坪	3,881.83 坪	3,881.83 坪	0.00 坪		
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	173.00 車	173.00 車	173.00 車	173.00 車	0.00 車		
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車		
容移增加停車位		43.00 車	43.00 車	43.00 車	43.00 車	0.00 車		
實設停車位		216.00 車	216.00 車	216.00 車	216.00 車	0.00 車		
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	4,192.50 m <sup>2</sup>	1,268.23 坪	1,268.23 坪	1,268.23 坪	0.00 坪		
地下室公設比	32.67%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		39,141.44 m <sup>2</sup>	11,840.29 坪					
總銷售面積		33,596.91 m <sup>2</sup>	10,163.07 坪	10,163.07 坪	10,163.07 坪	0.00 坪		

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	30.00 萬/坪	3,881.83 坪	116,454.94 萬	116,454.94 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	7,958.45 坪	238,753.61 萬	238,753.61 萬	0.00 萬	萬
設計費	#### 3.31%	39,141.44 m <sup>2</sup>	11,742.43 萬	11,742.43 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	1,610,860.00 萬	96,651.60 萬	96,651.60 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	355,208.55 萬	17,760.43 萬	17,760.43 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業加值稅	5% 40.00%	192,483.85 萬	9,624.19 萬	9,624.19 萬	0.00 萬	萬
土地總成本	350.00 萬/坪	1,552.73 坪	543,456.38 萬	543,456.38 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ####	543,456.38 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	1,610,860.00 萬	16,108.60 萬	16,108.60 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		2,172.58 萬	2,172.58 萬	2,172.58 萬	0.00 萬	萬
舊制容積移轉費用		199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		1,251,878.41 萬	1,251,878.41 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		358,981.59 萬	358,981.59 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率 (R/S)			22.29%	22.29%	0.00%	
總投資報酬率 (R/C)			28.68%	28.68%	0.00%	
年投資報酬率 (R/C/年)			9.56%	9.56%	0.00%	

## 【接受基地4】

## 信義區信義段五小段案投報分析

(基準+開放20%+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析	以 0.00%		為基準，		以 10.00%		為調整基數	
0 為不可操作容移	1 為可以操作容移							
舊制容移公告現值	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%			
實際容移金額	0.00 萬	19,915.37 萬	39,830.73 萬	59,746.10 萬	79,661.46 萬			
實際成本 (C)	1,052,724.76 萬	1,072,640.13 萬	1,092,555.49 萬	1,112,470.86 萬	1,132,386.22 萬			
總銷金額 (S)	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬			
投資利潤 (R)	558,135.24 萬	538,219.88 萬	518,304.51 萬	498,389.15 萬	478,473.78 萬			
投資報酬率 R/C	53.02%	50.18%	47.44%	44.80%	42.25%			
原投資報酬率 (R/C)	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%			
可否操作容移	1	1	1	1	1			

舊制容移公告現值	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬			
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%			
實際容移金額	99,576.83 萬	119,492.19 萬	139,407.56 萬	159,322.92 萬	179,238.29 萬			
實際成本 (C)	1,152,301.59 萬	1,172,216.95 萬	1,192,132.32 萬	1,212,047.68 萬	1,231,963.05 萬			
總銷金額 (S)	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬			
投資利潤 (R)	458,558.42 萬	438,643.05 萬	418,727.69 萬	398,812.32 萬	378,896.96 萬			
投資報酬率 R/C	39.80%	37.42%	35.12%	32.90%	30.76%			
原投資報酬率 (R/C)	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%			
可否操作容移	1	1	0	0	0			

舊制容移公告現值	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬			
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%			
實際容移金額	199,153.65 萬	219,069.02 萬	238,984.38 萬	258,899.75 萬	278,815.11 萬			
實際成本 (C)	1,251,878.41 萬	1,271,793.78 萬	1,291,709.14 萬	1,311,624.51 萬	1,331,539.87 萬			
總銷金額 (S)	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬			
投資利潤 (R)	358,981.59 萬	339,066.23 萬	319,150.86 萬	299,235.50 萬	279,320.13 萬			
投資報酬率 R/C	28.68%	26.66%	24.71%	22.81%	20.98%			
原投資報酬率 (R/C)	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%			
可否操作容移	0	0	0	0	0			

舊制容移公告現值	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬			
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%			
實際容移金額	298,730.48 萬	318,645.84 萬	338,561.21 萬	358,476.57 萬	378,391.94 萬			
實際成本 (C)	1,351,455.24 萬	1,371,370.60 萬	1,391,285.97 萬	1,411,201.33 萬	1,431,116.70 萬			
總銷金額 (S)	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬			
投資利潤 (R)	259,404.76 萬	239,489.40 萬	219,574.03 萬	199,658.67 萬	179,743.30 萬			
投資報酬率 R/C	19.19%	17.46%	15.78%	14.15%	12.56%			
原投資報酬率 (R/C)	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%			
可否操作容移	0	0	0	0	0			

舊制容移公告現值	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬			
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%			
實際容移金額	398,307.30 萬	418,222.67 萬	438,138.03 萬	458,053.40 萬	477,968.76 萬			
實際成本 (C)	1,451,032.06 萬	1,470,947.43 萬	1,490,862.79 萬	1,510,778.16 萬	1,530,693.52 萬			
總銷金額 (S)	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬			
投資利潤 (R)	159,827.94 萬	139,912.57 萬	119,997.21 萬	100,081.84 萬	80,166.48 萬			
投資報酬率 R/C	11.01%	9.51%	8.05%	6.62%	5.24%			
原投資報酬率 (R/C)	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%			
可否操作容移	0	0	0	0	0			

## 【接受基地4】

## 信義區信義段五小段案投報分析

(基準+開放20%+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市信義區信義路5段松智路松勤路口(101對面)			
	土地地號	台北市信義區信義段五小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	特定業務區	特定業務區	特定業務區	
	基地面積	2,095.00 m <sup>2</sup>	3,038.00 m <sup>2</sup>	5,133.00 m <sup>2</sup>	1,552.73 坪
	建蔽率	40.00%	40.00%	40.00%	2,053.20 m <sup>2</sup> 621.09 坪
	容積率	366.67%	200.00%	268.02%	13,757.67 m <sup>2</sup> 4,161.70 坪

全案預計興建	地上	33 層	全案公設比	29.36%	土地平均公告現值	116.60 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	654.53%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.63	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	50.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.67%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	216.00 車	216.00 車	216.00 車	400.00 萬/車	86,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	294.02 坪	294.02 坪	150.00 萬/坪	44,102.34 萬
	二樓售價	1.00 層	294.02 坪	294.02 坪	150.00 萬/坪	44,102.34 萬
	三樓以上售價	30.00 層	294.02 坪	8,820.47 坪	150.00 萬/坪	1,323,070.20 萬
	頂樓售價	1.00 層	754.57 坪	754.57 坪	150.00 萬/坪	113,185.12 萬
	總計			10,163.07 坪	150.00 萬/坪	1,610,860.00 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	30.00 萬/坪	116,454.94 萬	土地總成本	350.00 萬/坪 543,456.38 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% #### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	238,753.61 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	#### 3.31%	11,742.43 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	96,651.60 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	17,760.43 萬	雜費(規費等)	1.00% 16,108.60 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	2,172.58 萬
	營業加值稅	5.00%	9,624.19 萬	新制容積移轉費用	100.00% 54,314.58 萬
	土地/房屋比率	40.00%	1.87%		
	合計		490,987.20 萬	合計	616,052.14 萬
	總計				1,107,039.34 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	1,610,860.00 萬	投資報酬率 (R/S)	31.28%
	實際成本	C	1,107,039.34 萬	總投資報酬率 (R/C)	45.51%
	投資利潤	R	503,820.66 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	15.17%
100.00%					
建方	銷售收入	S	1,610,860.00 萬	投資報酬率 (R/S)	31.28%
	實際成本	C	1,107,039.34 萬	總投資報酬率 (R/C)	45.51%
	投資利潤	R	503,820.66 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	15.17%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地4】

信義區信義段五小段案投報分析

(基準+開放20%+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	13,757.67 m <sup>2</sup>	4,161.70 坪	4,161.70 坪	4,161.70 坪	0.00 坪		
開放空間增加容積	20.00%	2,751.53 m <sup>2</sup>	832.34 坪	832.34 坪	832.34 坪	0.00 坪		
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
容積移轉增加容積	30.00%	4,127.30 m <sup>2</sup>	1,248.51 坪	1,248.51 坪	1,248.51 坪	0.00 坪		
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
合計總容積	150.00%	20,636.51 m <sup>2</sup>	6,242.54 坪	6,242.54 坪	6,242.54 坪	0.00 坪		
一樓最大允建面積		2,053.20 m <sup>2</sup>	621.09 坪	621.09 坪	621.09 坪	0.00 坪		
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
機房等面積	15.00%	3,095.48 m <sup>2</sup>	936.38 坪	936.38 坪	936.38 坪	0.00 坪		
梯廳面積	8.00% ####	2,063.65 m <sup>2</sup>	624.25 坪	624.25 坪	624.25 坪	0.00 坪		
陽台面積	7.00%	1,805.69 m <sup>2</sup>	546.22 坪	546.22 坪	546.22 坪	0.00 坪		
雨遮+外皮面積	5.00%	1,289.78 m <sup>2</sup>	390.16 坪	390.16 坪	390.16 坪	0.00 坪		
屋突擬建面積	1/8 2.00 層	513.30 m <sup>2</sup>	155.27 坪	155.27 坪	155.27 坪	0.00 坪		
地上總建築面積		29,404.41 m <sup>2</sup>	8,894.84 坪	8,894.84 坪	8,894.84 坪	0.00 坪		
地下總建築面積	50.00% 5	12,832.50 m <sup>2</sup>	3,881.83 坪	3,881.83 坪	3,881.83 坪	0.00 坪		
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	173.00 車	173.00 車	173.00 車	173.00 車	0.00 車		
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車		
容移增加停車位		43.00 車	43.00 車	43.00 車	43.00 車	0.00 車		
實設停車位		216.00 車	216.00 車	216.00 車	216.00 車	0.00 車		
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	4,192.50 m <sup>2</sup>	1,268.23 坪	1,268.23 坪	1,268.23 坪	0.00 坪		
地下室公設比	32.67%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		39,141.44 m <sup>2</sup>	11,840.29 坪					
總銷售面積		33,596.91 m <sup>2</sup>	10,163.07 坪	10,163.07 坪	10,163.07 坪	0.00 坪		

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	30.00 萬/坪	3,881.83 坪	116,454.94 萬	116,454.94 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	7,958.45 坪	238,753.61 萬	238,753.61 萬	0.00 萬	萬
設計費	#### 3.31%	39,141.44 m <sup>2</sup>	11,742.43 萬	11,742.43 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	1,610,860.00 萬	96,651.60 萬	96,651.60 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	355,208.55 萬	17,760.43 萬	17,760.43 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業加值稅	5% 40.00%	192,483.85 萬	9,624.19 萬	9,624.19 萬	0.00 萬	萬
土地總成本	350.00 萬/坪	1,552.73 坪	543,456.38 萬	543,456.38 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ####	543,456.38 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	1,610,860.00 萬	16,108.60 萬	16,108.60 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		2,172.58 萬	2,172.58 萬	2,172.58 萬	0.00 萬	萬
新制容積移轉費用		54,314.58 萬	54,314.58 萬	54,314.58 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		1,107,039.34 萬	1,107,039.34 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		503,820.66 萬	503,820.66 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率(R/S)			31.28%	31.28%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			45.51%	45.51%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			15.17%	15.17%	0.00%	



## 【接受基地4】

## 信義區信義段五小段案投報分析

(基準+開放20%+新制容移30%)

容積移轉敏感度分析	以 0.00%		為基準，		以 20.00%		為調整基數	
0 為不可操作容移	1 為可以操作容移							
新制容移公告現值	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%			
實際容移金額	0.00 萬	10,862.92 萬	21,725.83 萬	32,588.75 萬	43,451.67 萬			
實際成本 (C)	1,052,724.76 萬	1,063,587.68 萬	1,074,450.59 萬	1,085,313.51 萬	1,096,176.43 萬			
總銷金額 (S)	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬			
投資利潤 (R)	558,135.24 萬	547,272.33 萬	536,409.41 萬	525,546.49 萬	514,683.58 萬			
投資報酬率 R/C	53.02%	51.46%	49.92%	48.42%	46.95%			
原投資報酬率 (R/C)	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%			
可否操作容移	1	1	1	1	1			

新制容移公告現值	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬			
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%			
實際容移金額	54,314.58 萬	65,177.50 萬	76,040.42 萬	86,903.33 萬	97,766.25 萬			
實際成本 (C)	1,107,039.34 萬	1,117,902.26 萬	1,128,765.18 萬	1,139,628.09 萬	1,150,491.01 萬			
總銷金額 (S)	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬			
投資利潤 (R)	503,820.66 萬	492,957.74 萬	482,094.83 萬	471,231.91 萬	460,368.99 萬			
投資報酬率 R/C	45.51%	44.10%	42.71%	41.35%	40.02%			
原投資報酬率 (R/C)	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%			
可否操作容移	1	1	1	1	1			

新制容移公告現值	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬			
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%			
實際容移金額	108,629.17 萬	119,492.08 萬	130,355.00 萬	141,217.92 萬	152,080.83 萬			
實際成本 (C)	1,161,353.93 萬	1,172,216.84 萬	1,183,079.76 萬	1,193,942.68 萬	1,204,805.59 萬			
總銷金額 (S)	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬			
投資利潤 (R)	449,506.08 萬	438,643.16 萬	427,780.24 萬	416,917.33 萬	406,054.41 萬			
投資報酬率 R/C	38.71%	37.42%	36.16%	34.92%	33.70%			
原投資報酬率 (R/C)	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%			
可否操作容移	1	1	1	0	0			

新制容移公告現值	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬			
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%			
實際容移金額	162,943.75 萬	173,806.67 萬	184,669.58 萬	195,532.50 萬	206,395.41 萬			
實際成本 (C)	1,215,668.51 萬	1,226,531.43 萬	1,237,394.34 萬	1,248,257.26 萬	1,259,120.18 萬			
總銷金額 (S)	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬			
投資利潤 (R)	395,191.49 萬	384,328.58 萬	373,465.66 萬	362,602.74 萬	351,739.83 萬			
投資報酬率 R/C	32.51%	31.33%	30.18%	29.05%	27.94%			
原投資報酬率 (R/C)	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%			
可否操作容移	0	0	0	0	0			

新制容移公告現值	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬	199,153.65 萬			
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%			
實際容移金額	217,258.33 萬	228,121.25 萬	238,984.16 萬	249,847.08 萬	260,710.00 萬			
實際成本 (C)	1,269,983.09 萬	1,280,846.01 萬	1,291,708.93 萬	1,302,571.84 萬	1,313,434.76 萬			
總銷金額 (S)	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬			
投資利潤 (R)	340,876.91 萬	330,013.99 萬	319,151.08 萬	308,288.16 萬	297,425.24 萬			
投資報酬率 R/C	26.84%	25.77%	24.71%	23.67%	22.64%			
原投資報酬率 (R/C)	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%	35.86%			
可否操作容移	0	0	0	0	0			

## 【接受基地4】

## 信義區信義段五小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市信義區信義路5段松智路松勤路口(101對面)
土地地號	台北市信義區信義段五小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	特定業務區
基地面積	1,552.73 坪
建蔽率	40.00%
容積率	268.02%
土地平均公告現值	116.60 萬/坪
土地單價	350.00 萬/坪
平均房價	150.00 萬/坪
平均車位價	400.00 萬/車
平均造價	30.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	199,153.65 萬	54,314.58 萬	
總銷售面積	8,171.19 坪	10,163.07 坪	10,163.07 坪	
實設停車位	172.00 車	216.00 車	216.00 車	
全案總銷金額	1,294,478.20 萬	1,610,860.00 萬	1,610,860.00 萬	
實際成本	952,771.78 萬	1,251,878.41 萬	1,107,039.34 萬	
損益	341,706.41 萬	358,981.59 萬	503,820.66 萬	
總投資報酬率	35.86%	28.68%	45.51%	
年投資報酬率	11.95%	9.56%	15.17%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		199,153.65 萬	54,314.58 萬	
總銷售面積		1,991.88 坪	1,991.88 坪	
實設停車位		44.00 車	44.00 車	
全案總銷金額		316,381.80 萬	316,381.80 萬	
實際成本		299,106.63 萬	154,267.56 萬	
損益		17,275.18 萬	162,114.24 萬	
總投資報酬率		-7.19%	9.65%	
年投資報酬率		-2.40%	3.22%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		144,839.07 萬	-144,839.07 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		144,839.07 萬	-144,839.07 萬	
損益		-144,839.07 萬	144,839.07 萬	
總投資報酬率		-16.84%	16.84%	
年投資報酬率		-5.61%	5.61%	

【接受基地5】 信義區三興段二小段案投報試算分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市信義區莊敬路○○號		
	土地地號	台北市信義區三興段二段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	商二特(原住三)		商二特(原住三)
	基地面積	2,056.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,056.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	925.20 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	4,626.00 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				621.94 坪
				279.87 坪
				1,399.37 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	31.28%	土地平均公告現值	91.57 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	376.54%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.67	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.91%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
						0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	49.00 車	49.00 車	49.00 車	250.00 萬/車	12,250.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	167.28 坪	167.28 坪	75.00 萬/坪	12,545.78 萬
	二樓售價	1.00 層	167.28 坪	167.28 坪	75.00 萬/坪	12,545.78 萬
	三樓以上售價	11.00 層	167.28 坪	1,840.05 坪	75.00 萬/坪	138,003.61 萬
	頂樓售價	1.00 層	167.28 坪	167.28 坪	75.00 萬/坪	12,545.78 萬
	總計			2,341.88 坪	75.00 萬/坪	187,890.95 萬

全案開發成本	小計		小計			
	地下室造價	18.00 萬/坪	15,672.89 萬	土地總成本	150.00 萬/坪	
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###	
	一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	33,374.86 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬	
	設計費	###	3.31%	1,621.41 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	11,273.46 萬	其他成本	0.00 萬	
	管理費	5.00%	2,452.39 萬	雜費(規費等)	1.00%	
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	683.41 萬	
	營業增值稅	5.00%	741.76 萬	容積移轉費用	100.00%	
	土地/房屋比率	40.00%	2.68%			
	合計		65,136.76 萬	合計	95,853.32 萬	
				總計	160,990.08 萬	

100.00%

全案	銷售收入	S	187,890.95 萬	投資報酬率 (R/S)	14.32%
	實際成本	C	160,990.08 萬	總投資報酬率 (R/C)	16.71%
	投資利潤	R	26,900.87 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	5.57%
100.00%					
建方	銷售收入	S	187,890.95 萬	投資報酬率 (R/S)	14.32%
	實際成本	C	160,990.08 萬	總投資報酬率 (R/C)	16.71%
	投資利潤	R	26,900.87 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	5.57%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地5】 信義區三興段二小段案投報試算分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,626.00 m <sup>2</sup>	1,399.37 坪	1,399.37 坪	1,399.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	4,626.00 m <sup>2</sup>	1,399.37 坪	1,399.37 坪	1,399.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		925.20 m <sup>2</sup>	279.87 坪	279.87 坪	279.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	693.90 m <sup>2</sup>	209.90 坪	209.90 坪	209.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	462.60 m <sup>2</sup>	139.94 坪	139.94 坪	139.94 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	404.78 m <sup>2</sup>	122.44 坪	122.44 坪	122.44 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	289.13 m <sup>2</sup>	87.46 坪	87.46 坪	87.46 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 3.00 層	346.95 m <sup>2</sup>	104.95 坪	104.95 坪	104.95 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		6,823.35 m <sup>2</sup>	2,064.06 坪	2,064.06 坪	2,064.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	70.00% 2	2,878.40 m <sup>2</sup>	870.72 坪	870.72 坪	870.72 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	49.00 車	49.00 車	49.00 車	49.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		49.00 車	49.00 車	49.00 車	49.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	918.40 m <sup>2</sup>	277.82 坪	277.82 坪	277.82 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.91%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		9,007.85 m <sup>2</sup>	2,724.87 坪					
總銷售面積		7,741.75 m <sup>2</sup>	2,341.88 坪	2,341.88 坪	2,341.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	18.00 萬/坪	870.72 坪	15,672.89 萬	15,672.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	1,854.16 坪	33,374.86 萬	33,374.86 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	9,007.85 m <sup>2</sup>	1,621.41 萬	1,621.41 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	187,890.95 萬	11,273.46 萬	11,273.46 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	49,047.74 萬	2,452.39 萬	2,452.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	40.00%	14,835.18 萬	741.76 萬	741.76 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	621.94 坪	93,291.00 萬	93,291.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	93,291.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	187,890.95 萬	1,878.91 萬	1,878.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		683.41 萬	683.41 萬	683.41 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		187,890.95 萬	187,890.95 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		160,990.08 萬	160,990.08 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		26,900.87 萬	26,900.87 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			14.32%	14.32%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			16.71%	16.71%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			5.57%	5.57%	0.00%	0.00%

【接受基地5】信義區三興段二小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市信義區莊敬路○○號		
	土地地號	台北市信義區三興段二段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	商二特(原住三)		商二特(原住三)
	基地面積	2,056.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,056.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	925.20 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	4,626.00 m <sup>2</sup>	
			折算成坪	621.94 坪
				279.87 坪
				1,399.37 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.47%	土地平均公告現值	91.57 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	483.81%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	60.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.91%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
						0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	63.00 車	63.00 車	63.00 車	250.00 萬/車	15,750.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	214.93 坪	214.93 坪	75.00 萬/坪	16,119.58 萬
	二樓售價	1.00 層	214.93 坪	214.93 坪	75.00 萬/坪	16,119.58 萬
	三樓以上售價	11.00 層	214.93 坪	2,364.21 坪	75.00 萬/坪	177,315.40 萬
	頂樓售價	1.00 層	214.93 坪	214.93 坪	75.00 萬/坪	16,119.58 萬
總計			3,008.99 坪	75.00 萬/坪	241,424.15 萬	

全案開發成本	小計		小計			
	地下室造價	18.00 萬/坪	20,150.86 萬	土地總成本	150.00 萬/坪	
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###	
	一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	42,820.57 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬	
	設計費	###	3.31%	2,081.70 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	14,485.45 萬	其他成本	0.00 萬	
	管理費	5.00%	3,148.57 萬	雜費(規費等)	1.00%	
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	683.41 萬	
	營業增值稅	5.00%	955.64 萬	舊制容積移轉費用	100.00%	
	土地/房屋比率	40.00%	4.00%		38,442.06 萬	
	合計		83,642.78 萬	合計	134,830.72 萬	
				總計	218,473.50 萬	

100.00%

全案	銷售收入	S	241,424.15 萬	投資報酬率 (R/S)	9.51%
	實際成本	C	218,473.50 萬	總投資報酬率 (R/C)	10.51%
	投資利潤	R	22,950.65 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	3.50%
100.00%					
建方	銷售收入	S	241,424.15 萬	投資報酬率 (R/S)	9.51%
	實際成本	C	218,473.50 萬	總投資報酬率 (R/C)	10.51%
	投資利潤	R	22,950.65 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	3.50%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地5】信義區三興段二小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,626.00 m <sup>2</sup>	1,399.37 坪	1,399.37 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,387.80 m <sup>2</sup>	419.81 坪	419.81 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	6,013.80 m <sup>2</sup>	1,819.17 坪	1,819.17 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		925.20 m <sup>2</sup>	279.87 坪	279.87 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	902.07 m <sup>2</sup>	272.88 坪	272.88 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	601.38 m <sup>2</sup>	181.92 坪	181.92 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	526.21 m <sup>2</sup>	159.18 坪	159.18 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	375.86 m <sup>2</sup>	113.70 坪	113.70 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 3.00 層	346.95 m <sup>2</sup>	104.95 坪	104.95 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		8,766.27 m <sup>2</sup>	2,651.80 坪	2,651.80 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	60.00% 3	3,700.80 m <sup>2</sup>	1,119.49 坪	1,119.49 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	49.00 車	49.00 車	49.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車			
實設停車位		63.00 車	63.00 車	63.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,180.80 m <sup>2</sup>	357.19 坪	357.19 坪	0.00 坪			
地下室公設比	31.91%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,565.00 m <sup>2</sup>	3,498.41 坪					
總銷售面積		9,947.07 m <sup>2</sup>	3,008.99 坪	3,008.99 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主		
地下室造價	18.00 萬/坪	1,119.49 坪	20,150.86 萬	20,150.86 萬	0.00 萬	
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
一樓以上造價(不含陽	18.00 萬/坪	2,378.92 坪	42,820.57 萬	42,820.57 萬	0.00 萬	
設計費	### 3.31%	11,565.00 m <sup>2</sup>	2,081.70 萬	2,081.70 萬	0.00 萬	
廣告銷售費	6.00%	241,424.15 萬	14,485.45 萬	14,485.45 萬	0.00 萬	
管理費	5.00%	62,971.43 萬	3,148.57 萬	3,148.57 萬	0.00 萬	
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
營業增值稅	5%	40.00%	19,112.79 萬	955.64 萬	955.64 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	621.94 坪	93,291.00 萬	93,291.00 萬	0.00 萬	
中人費	1.00% ###	93,291.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜費(規費等)	1.00%	241,424.15 萬	2,414.24 萬	2,414.24 萬	0.00 萬	
預估增值稅		683.41 萬	683.41 萬	683.41 萬	0.00 萬	
舊制容積移轉費用		38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	0.00 萬	
銷售收入	S		241,424.15 萬	241,424.15 萬	0.00 萬	
實際成本	C		218,473.50 萬	218,473.50 萬	0.00 萬	
投資利潤	R		22,950.65 萬	22,950.65 萬	0.00 萬	
投資報酬率(R/S)			9.51%	9.51%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			10.51%	10.51%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			3.50%	3.50%	0.00%	



## 【接受基地5】信義區三興段二小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析		以 0.00%		為基準，		以 10.00%		為調整基數	
0 為不可操作容移		1 為可以操作容移							
舊制容移公告現值	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%				
實際容移金額	0.00 萬	3,844.21 萬	7,688.41 萬	11,532.62 萬	15,376.82 萬				
實際成本 (C)	180,031.44 萬	183,875.65 萬	187,719.85 萬	191,564.06 萬	195,408.26 萬				
總銷金額 (S)	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬				
投資利潤 (R)	61,392.71 萬	57,548.50 萬	53,704.30 萬	49,860.09 萬	46,015.89 萬				
投資報酬率 R/C	34.10%	31.30%	28.61%	26.03%	23.55%				
原投資報酬率 (R/C)	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				

舊制容移公告現值	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬				
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%				
實際容移金額	19,221.03 萬	23,065.24 萬	26,909.44 萬	30,753.65 萬	34,597.85 萬				
實際成本 (C)	199,252.47 萬	203,096.68 萬	206,940.88 萬	210,785.09 萬	214,629.29 萬				
總銷金額 (S)	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬				
投資利潤 (R)	42,171.68 萬	38,327.47 萬	34,483.27 萬	30,639.06 萬	26,794.86 萬				
投資報酬率 R/C	21.16%	18.87%	16.66%	14.54%	12.48%				
原投資報酬率 (R/C)	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%				
可否操作容移	1	1	0	0	0				

舊制容移公告現值	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬				
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%				
實際容移金額	38,442.06 萬	42,286.27 萬	46,130.47 萬	49,974.68 萬	53,818.88 萬				
實際成本 (C)	218,473.50 萬	222,317.71 萬	226,161.91 萬	230,006.12 萬	233,850.32 萬				
總銷金額 (S)	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬				
投資利潤 (R)	22,950.65 萬	19,106.44 萬	15,262.24 萬	11,418.03 萬	7,573.83 萬				
投資報酬率 R/C	10.51%	8.59%	6.75%	4.96%	3.24%				
原投資報酬率 (R/C)	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				

舊制容移公告現值	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬				
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%				
實際容移金額	57,663.09 萬	61,507.30 萬	65,351.50 萬	69,195.71 萬	73,039.91 萬				
實際成本 (C)	237,694.53 萬	241,538.74 萬	245,382.94 萬	249,227.15 萬	253,071.35 萬				
總銷金額 (S)	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬				
投資利潤 (R)	3,729.62 萬	-114.59 萬	-3,958.79 萬	-7,803.00 萬	-11,647.20 萬				
投資報酬率 R/C	1.57%	-0.05%	-1.61%	-3.13%	-4.60%				
原投資報酬率 (R/C)	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				

舊制容移公告現值	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬				
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%				
實際容移金額	76,884.12 萬	80,728.33 萬	84,572.53 萬	88,416.74 萬	92,260.94 萬				
實際成本 (C)	256,915.56 萬	260,759.77 萬	264,603.97 萬	268,448.18 萬	272,292.38 萬				
總銷金額 (S)	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬				
投資利潤 (R)	-15,491.41 萬	-19,335.62 萬	-23,179.82 萬	-27,024.03 萬	-30,868.23 萬				
投資報酬率 R/C	-6.03%	-7.42%	-8.76%	-10.07%	-11.34%				
原投資報酬率 (R/C)	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				

【接受基地5】信義區三興段二小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市信義區莊敬路○○號		
	土地地號	台北市信義區三興段二段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	商二特(原住三)		商二特(原住三)
	基地面積	2,056.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,056.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	925.20 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	4,626.00 m <sup>2</sup>	
			折算成坪	621.94 坪
				279.87 坪
				1,399.37 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.47%	土地平均公告現值	91.57 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	483.81%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	60.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.91%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	63.00 車	63.00 車	63.00 車	250.00 萬/車	15,750.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	214.93 坪	214.93 坪	75.00 萬/坪	16,119.58 萬
	二樓售價	1.00 層	214.93 坪	214.93 坪	75.00 萬/坪	16,119.58 萬
	三樓以上售價	11.00 層	214.93 坪	2,364.21 坪	75.00 萬/坪	177,315.40 萬
	頂樓售價	1.00 層	214.93 坪	214.93 坪	75.00 萬/坪	16,119.58 萬
	總計			3,008.99 坪	75.00 萬/坪	241,424.15 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	18.00 萬/坪	20,150.86 萬	土地總成本	150.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	42,820.57 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	2,081.70 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	14,485.45 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	3,148.57 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	683.41 萬
	營業增值稅	5.00%	955.64 萬	新制容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	40.00%	2.11%		
	合計		83,642.78 萬	合計	113,474.02 萬
				總計	197,116.80 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	241,424.15 萬	投資報酬率 (R/S)	18.35%
	實際成本	C	197,116.80 萬	總投資報酬率 (R/C)	22.48%
	投資利潤	R	44,307.35 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.49%
100.00%					
建方	銷售收入	S	241,424.15 萬	投資報酬率 (R/S)	18.35%
	實際成本	C	197,116.80 萬	總投資報酬率 (R/C)	22.48%
	投資利潤	R	44,307.35 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.49%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地5】信義區三興段二小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,626.00 m <sup>2</sup>	1,399.37 坪	1,399.37 坪	1,399.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	1,387.80 m <sup>2</sup>	419.81 坪	419.81 坪	419.81 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	6,013.80 m <sup>2</sup>	1,819.17 坪	1,819.17 坪	1,819.17 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		925.20 m <sup>2</sup>	279.87 坪	279.87 坪	279.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	902.07 m <sup>2</sup>	272.88 坪	272.88 坪	272.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	601.38 m <sup>2</sup>	181.92 坪	181.92 坪	181.92 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	526.21 m <sup>2</sup>	159.18 坪	159.18 坪	159.18 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	375.86 m <sup>2</sup>	113.70 坪	113.70 坪	113.70 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 3.00 層	346.95 m <sup>2</sup>	104.95 坪	104.95 坪	104.95 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		8,766.27 m <sup>2</sup>	2,651.80 坪	2,651.80 坪	2,651.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	60.00% 3	3,700.80 m <sup>2</sup>	1,119.49 坪	1,119.49 坪	1,119.49 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	49.00 車	49.00 車	49.00 車	49.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		63.00 車	63.00 車	63.00 車	63.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,180.80 m <sup>2</sup>	357.19 坪	357.19 坪	357.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.91%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,565.00 m <sup>2</sup>	3,498.41 坪					
總銷售面積		9,947.07 m <sup>2</sup>	3,008.99 坪	3,008.99 坪	3,008.99 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主	建商	地主
地下室造價	18.00 萬/坪	1,119.49 坪	20,150.86 萬	20,150.86 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	18.00 萬/坪	2,378.92 坪	42,820.57 萬	42,820.57 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	11,565.00 m <sup>2</sup>	2,081.70 萬	2,081.70 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	241,424.15 萬	14,485.45 萬	14,485.45 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	62,971.43 萬	3,148.57 萬	3,148.57 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	40.00%	19,112.79 萬	955.64 萬	955.64 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	621.94 坪	93,291.00 萬	93,291.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	93,291.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	241,424.15 萬	2,414.24 萬	2,414.24 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		683.41 萬	683.41 萬	683.41 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		17,085.36 萬	17,085.36 萬	17,085.36 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		241,424.15 萬	241,424.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		197,116.80 萬	197,116.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		44,307.35 萬	44,307.35 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			18.35%	18.35%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			22.48%	22.48%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			7.49%	7.49%	0.00%	0.00%

【接受基地5】信義區三興段二小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

新制容移公告現值	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	3,417.07 萬	6,834.14 萬	10,251.22 萬	13,668.29 萬
實際成本 (C)	180,031.44 萬	183,448.51 萬	186,865.58 萬	190,282.66 萬	193,699.73 萬
總銷金額 (S)	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬
投資利潤 (R)	61,392.71 萬	57,975.64 萬	54,558.57 萬	51,141.49 萬	47,724.42 萬
投資報酬率 R/C	34.10%	31.60%	29.20%	26.88%	24.64%
原投資報酬率 (R/C)	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	17,085.36 萬	20,502.43 萬	23,919.50 萬	27,336.58 萬	30,753.65 萬
實際成本 (C)	197,116.80 萬	200,533.87 萬	203,950.94 萬	207,368.02 萬	210,785.09 萬
總銷金額 (S)	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬
投資利潤 (R)	44,307.35 萬	40,890.28 萬	37,473.21 萬	34,056.13 萬	30,639.06 萬
投資報酬率 R/C	22.48%	20.39%	18.37%	16.42%	14.54%
原投資報酬率 (R/C)	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%
可否操作容移	1	1	1	0	0

新制容移公告現值	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	34,170.72 萬	37,587.79 萬	41,004.86 萬	44,421.94 萬	47,839.01 萬
實際成本 (C)	214,202.16 萬	217,619.23 萬	221,036.30 萬	224,453.38 萬	227,870.45 萬
總銷金額 (S)	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬
投資利潤 (R)	27,221.99 萬	23,804.92 萬	20,387.85 萬	16,970.77 萬	13,553.70 萬
投資報酬率 R/C	12.71%	10.94%	9.22%	7.56%	5.95%
原投資報酬率 (R/C)	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	51,256.08 萬	54,673.15 萬	58,090.22 萬	61,507.30 萬	64,924.37 萬
實際成本 (C)	231,287.52 萬	234,704.59 萬	238,121.66 萬	241,538.74 萬	244,955.81 萬
總銷金額 (S)	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬
投資利潤 (R)	10,136.63 萬	6,719.56 萬	3,302.49 萬	-114.59 萬	-3,531.66 萬
投資報酬率 R/C	4.38%	2.86%	1.39%	-0.05%	-1.44%
原投資報酬率 (R/C)	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬	38,442.06 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	68,341.44 萬	71,758.51 萬	75,175.58 萬	78,592.66 萬	82,009.73 萬
實際成本 (C)	248,372.88 萬	251,789.95 萬	255,207.02 萬	258,624.10 萬	262,041.17 萬
總銷金額 (S)	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬
投資利潤 (R)	-6,948.73 萬	-10,365.80 萬	-13,782.87 萬	-17,199.95 萬	-20,617.02 萬
投資報酬率 R/C	-2.80%	-4.12%	-5.40%	-6.65%	-7.87%
原投資報酬率 (R/C)	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%	16.71%
可否操作容移	0	0	0	0	0

# 【接受基地5】信義區三興段二小段案投報試算分析

# 比較表

座落地點	台北市信義區莊敬路○○號
土地地號	台北市信義區三興段二段○○地號等○○筆土地
使用分區	商二特(原住三)
基地面積	2,056.00 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	91.57 萬/坪
土地單價	150.00 萬/坪
平均房價	75.00 萬/坪
平均車位價	250.00 萬/車
平均造價	18.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	38,442.06 萬	17,085.36 萬	
總銷售面積	2,341.88 坪	3,008.99 坪	3,008.99 坪	
實設停車位	49.00 車	63.00 車	63.00 車	
全案總銷金額	187,890.95 萬	241,424.15 萬	241,424.15 萬	
實際成本	160,990.08 萬	218,473.50 萬	197,116.80 萬	
損益	26,900.87 萬	22,950.65 萬	44,307.35 萬	
總投資報酬率	16.71%	10.51%	22.48%	
年投資報酬率	5.57%	3.50%	7.49%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		38,442.06 萬	17,085.36 萬	
總銷售面積		667.11 坪	667.11 坪	
實設停車位		14.00 車	14.00 車	
全案總銷金額		53,533.20 萬	53,533.20 萬	
實際成本		57,483.42 萬	36,126.72 萬	
損益		-3,950.22 萬	17,406.48 萬	
總投資報酬率		-6.20%	5.77%	
年投資報酬率		-2.07%	1.92%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		21,356.70 萬	-21,356.70 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		21,356.70 萬	-21,356.70 萬	
損益		-21,356.70 萬	21,356.70 萬	
總投資報酬率		-11.97%	11.97%	
年投資報酬率		-3.99%	3.99%	



【接受基地6】 中正區中正段一小段案投報試算分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市中正區林森南路○○號(泰北中學旁)		
	土地地號	台北市中正區中正段一段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	2,072.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,072.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	932.40 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	4,662.00 m <sup>2</sup>	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	31.42%	土地平均公告現值	66.12 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	377.28%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.68	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.43%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
						0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	49.00 車	49.00 車	49.00 車	300.00 萬/車	14,700.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	168.91 坪	168.91 坪	120.00 萬/坪	20,269.01 萬
	二樓售價	1.00 層	168.91 坪	168.91 坪	120.00 萬/坪	20,269.01 萬
	三樓以上售價	11.00 層	168.91 坪	1,857.99 坪	120.00 萬/坪	222,959.14 萬
	頂樓售價	1.00 層	168.91 坪	168.91 坪	120.00 萬/坪	20,269.01 萬
	總計			2,364.72 坪	120.00 萬/坪	298,466.18 萬

全案開發成本	小計		小計			
	地下室造價	20.00 萬/坪	17,549.84 萬	土地總成本	250.00 萬/坪	
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###	
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	37,371.76 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬	
	設計費	###	3.31%	1,815.59 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	17,907.97 萬	其他成本	0.00 萬	
	管理費	5.00%	2,746.08 萬	雜費(規費等)	1.00%	
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	497.28 萬	
	營業增值稅	5.00%	2,327.85 萬	容積移轉費用	100.00%	
	土地/房屋比率	40.00%	3.82%			
	合計		79,719.08 萬	合計	160,176.94 萬	
				總計	239,896.02 萬	

全案	銷售收入	S	298,466.18 萬	投資報酬率 (R/S)	19.62%
	實際成本	C	239,896.02 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.41%
	投資利潤	R	58,570.15 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.14%
100.00%					
建方	銷售收入	S	298,466.18 萬	投資報酬率 (R/S)	19.62%
	實際成本	C	239,896.02 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.41%
	投資利潤	R	58,570.15 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.14%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地6】 中正區中正段一小段案投報試算分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,662.00 m <sup>2</sup>	1,410.26 坪	1,410.26 坪	1,410.26 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	4,662.00 m <sup>2</sup>	1,410.26 坪	1,410.26 坪	1,410.26 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		932.40 m <sup>2</sup>	282.05 坪	282.05 坪	282.05 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	699.30 m <sup>2</sup>	211.54 坪	211.54 坪	211.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	466.20 m <sup>2</sup>	141.03 坪	141.03 坪	141.03 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	407.93 m <sup>2</sup>	123.40 坪	123.40 坪	123.40 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	291.38 m <sup>2</sup>	88.14 坪	88.14 坪	88.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 3.00 層	349.65 m <sup>2</sup>	105.77 坪	105.77 坪	105.77 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		6,876.45 m <sup>2</sup>	2,080.13 坪	2,080.13 坪	2,080.13 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	70.00% 2	2,900.80 m <sup>2</sup>	877.49 坪	877.49 坪	877.49 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	49.00 車	49.00 車	49.00 車	49.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		49.00 車	49.00 車	49.00 車	49.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	940.80 m <sup>2</sup>	284.59 坪	284.59 坪	284.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.43%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		9,077.95 m <sup>2</sup>	2,746.08 坪					
總銷售面積		7,817.25 m <sup>2</sup>	2,364.72 坪	2,364.72 坪	2,364.72 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	20.00 萬/坪	877.49 坪	17,549.84 萬	17,549.84 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	20.00 萬/坪	1,868.59 坪	37,371.76 萬	37,371.76 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	9,077.95 m <sup>2</sup>	1,815.59 萬	1,815.59 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	298,466.18 萬	17,907.97 萬	17,907.97 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	54,921.60 萬	2,746.08 萬	2,746.08 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	40.00%	46,556.90 萬	2,327.85 萬	2,327.85 萬	0.00 萬
土地總成本	250.00 萬/坪	626.78 坪	156,695.00 萬	156,695.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	156,695.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	298,466.18 萬	2,984.66 萬	2,984.66 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		497.28 萬	497.28 萬	497.28 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		298,466.18 萬	298,466.18 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		239,896.02 萬	239,896.02 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		58,570.15 萬	58,570.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			19.62%	19.62%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			24.41%	24.41%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			8.14%	8.14%	0.00%	0.00%

【接受基地6】 中正區中正段一小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市中正區林森南路○○號(泰北中學旁)		
	土地地號	台北市中正區中正段一段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	2,072.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,072.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	932.40 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	4,662.00 m <sup>2</sup>	
			1,410.26 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.61%	土地平均公告現值	66.12 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	484.75%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.66	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	60.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.43%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
					0.00 萬	

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	63.00 車	63.00 車	63.00 車	300.00 萬/車	18,900.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	217.02 坪	217.02 坪	120.00 萬/坪	26,042.89 萬
	二樓售價	1.00 層	217.02 坪	217.02 坪	120.00 萬/坪	26,042.89 萬
	三樓以上售價	11.00 層	217.02 坪	2,387.26 坪	120.00 萬/坪	286,471.80 萬
	頂樓售價	1.00 層	217.02 坪	217.02 坪	120.00 萬/坪	26,042.89 萬
總計			3,038.34 坪	120.00 萬/坪	383,500.47 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	20.00 萬/坪	22,564.08 萬	土地總成本	250.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	47,948.67 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	2,331.00 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	23,010.03 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	3,525.64 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	497.28 萬
	營業增值稅	5.00%	2,993.87 萬	舊制容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	40.00%	3.15%		
	合計		102,373.29 萬	合計	188,999.28 萬
				總計	291,372.57 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	383,500.47 萬	投資報酬率 (R/S)	24.02%
	實際成本	C	291,372.57 萬	總投資報酬率 (R/C)	31.62%
	投資利潤	R	92,127.90 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.54%
			100.00%		
建方	銷售收入	S	383,500.47 萬	投資報酬率 (R/S)	24.02%
	實際成本	C	291,372.57 萬	總投資報酬率 (R/C)	31.62%
	投資利潤	R	92,127.90 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.54%
			0.00%		
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地6】 中正區中正段一小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,662.00 m <sup>2</sup>	1,410.26 坪	1,410.26 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,398.60 m <sup>2</sup>	423.08 坪	423.08 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	6,060.60 m <sup>2</sup>	1,833.33 坪	1,833.33 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		932.40 m <sup>2</sup>	282.05 坪	282.05 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	909.09 m <sup>2</sup>	275.00 坪	275.00 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	606.06 m <sup>2</sup>	183.33 坪	183.33 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	530.30 m <sup>2</sup>	160.42 坪	160.42 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	378.79 m <sup>2</sup>	114.58 坪	114.58 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 3.00 層	349.65 m <sup>2</sup>	105.77 坪	105.77 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		8,834.49 m <sup>2</sup>	2,672.43 坪	2,672.43 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	60.00% 3	3,729.60 m <sup>2</sup>	1,128.20 坪	1,128.20 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	49.00 車	49.00 車	49.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車			
實設停車位		63.00 車	63.00 車	63.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,209.60 m <sup>2</sup>	365.90 坪	365.90 坪	0.00 坪			
地下室公設比	32.43%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,655.00 m <sup>2</sup>	3,525.64 坪					
總銷售面積		10,044.09 m <sup>2</sup>	3,038.34 坪	3,038.34 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主		
地下室造價	20.00 萬/坪	1,128.20 坪	22,564.08 萬	22,564.08 萬	0.00 萬	
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
一樓以上造價(不含陽	20.00 萬/坪	2,397.43 坪	47,948.67 萬	47,948.67 萬	0.00 萬	
設計費	### 3.31%	11,655.00 m <sup>2</sup>	2,331.00 萬	2,331.00 萬	0.00 萬	
廣告銷售費	6.00%	383,500.47 萬	23,010.03 萬	23,010.03 萬	0.00 萬	
管理費	5.00%	70,512.75 萬	3,525.64 萬	3,525.64 萬	0.00 萬	
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
營業增值稅	5%	40.00%	59,877.41 萬	2,993.87 萬	2,993.87 萬	0.00 萬
土地總成本	250.00 萬/坪	626.78 坪	156,695.00 萬	156,695.00 萬	0.00 萬	
中人費	1.00% ###	156,695.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜費(規費等)	1.00%	383,500.47 萬	3,835.00 萬	3,835.00 萬	0.00 萬	
預估增值稅		497.28 萬	497.28 萬	497.28 萬	0.00 萬	
舊制容積移轉費用		27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	0.00 萬	
銷售收入	S		383,500.47 萬	383,500.47 萬	0.00 萬	
實際成本	C		291,372.57 萬	291,372.57 萬	0.00 萬	
投資利潤	R		92,127.90 萬	92,127.90 萬	0.00 萬	
投資報酬率(R/S)			24.02%	24.02%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			31.62%	31.62%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			10.54%	10.54%	0.00%	

## 【接受基地6】中正區中正段一小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,797.20 萬	5,594.40 萬	8,391.60 萬	11,188.80 萬
實際成本 (C)	263,400.57 萬	266,197.77 萬	268,994.97 萬	271,792.17 萬	274,589.37 萬
總銷金額 (S)	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬
投資利潤 (R)	120,099.90 萬	117,302.70 萬	114,505.50 萬	111,708.30 萬	108,911.10 萬
投資報酬率 R/C	45.60%	44.07%	42.57%	41.10%	39.66%
原投資報酬率 (R/C)	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	13,986.00 萬	16,783.20 萬	19,580.40 萬	22,377.60 萬	25,174.80 萬
實際成本 (C)	277,386.57 萬	280,183.77 萬	282,980.97 萬	285,778.17 萬	288,575.37 萬
總銷金額 (S)	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬
投資利潤 (R)	106,113.90 萬	103,316.70 萬	100,519.50 萬	97,722.30 萬	94,925.10 萬
投資報酬率 R/C	38.25%	36.87%	35.52%	34.20%	32.89%
原投資報酬率 (R/C)	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	27,972.00 萬	30,769.20 萬	33,566.40 萬	36,363.60 萬	39,160.80 萬
實際成本 (C)	291,372.57 萬	294,169.77 萬	296,966.97 萬	299,764.17 萬	302,561.37 萬
總銷金額 (S)	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬
投資利潤 (R)	92,127.90 萬	89,330.70 萬	86,533.50 萬	83,736.30 萬	80,939.10 萬
投資報酬率 R/C	31.62%	30.37%	29.14%	27.93%	26.75%
原投資報酬率 (R/C)	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	41,958.00 萬	44,755.20 萬	47,552.40 萬	50,349.60 萬	53,146.80 萬
實際成本 (C)	305,358.57 萬	308,155.77 萬	310,952.97 萬	313,750.17 萬	316,547.37 萬
總銷金額 (S)	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬
投資利潤 (R)	78,141.90 萬	75,344.70 萬	72,547.50 萬	69,750.30 萬	66,953.10 萬
投資報酬率 R/C	25.59%	24.45%	23.33%	22.23%	21.15%
原投資報酬率 (R/C)	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%
可否操作容移	1	1	0	0	0

舊制容移公告現值	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	55,944.00 萬	58,741.20 萬	61,538.40 萬	64,335.60 萬	67,132.80 萬
實際成本 (C)	319,344.57 萬	322,141.77 萬	324,938.97 萬	327,736.17 萬	330,533.37 萬
總銷金額 (S)	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬
投資利潤 (R)	64,155.90 萬	61,358.70 萬	58,561.50 萬	55,764.30 萬	52,967.10 萬
投資報酬率 R/C	20.09%	19.05%	18.02%	17.01%	16.02%
原投資報酬率 (R/C)	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地6】 中正區中正段一小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市中正區林森南路○○號(泰北中學旁)		
	土地地號	台北市中正區中正段一段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	2,072.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,072.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	932.40 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	4,662.00 m <sup>2</sup>	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.61%	土地平均公告現值	66.12 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	484.75%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.66	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	60.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.43%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	63.00 車	63.00 車	63.00 車	300.00 萬/車	18,900.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	217.02 坪	217.02 坪	120.00 萬/坪	26,042.89 萬
	二樓售價	1.00 層	217.02 坪	217.02 坪	120.00 萬/坪	26,042.89 萬
	三樓以上售價	11.00 層	217.02 坪	2,387.26 坪	120.00 萬/坪	286,471.80 萬
	頂樓售價	1.00 層	217.02 坪	217.02 坪	120.00 萬/坪	26,042.89 萬
總計			3,038.34 坪	120.00 萬/坪	383,500.47 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	20.00 萬/坪	22,564.08 萬	土地總成本	250.00 萬/坪 156,695.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	47,948.67 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	2,331.00 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	23,010.03 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	3,525.64 萬	雜費(規費等)	1.00% 3,835.00 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	497.28 萬
	營業增值稅	5.00%	2,993.87 萬	新制容積移轉費用	100.00% 12,432.00 萬
	土地/房屋比率	40.00%	2.71%		
	合計		102,373.29 萬	合計	173,459.28 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	383,500.47 萬	投資報酬率 (R/S)	28.08%
	實際成本	C	275,832.57 萬	總投資報酬率 (R/C)	39.03%
	投資利潤	R	107,667.90 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	13.01%
100.00%					
建方	銷售收入	S	383,500.47 萬	投資報酬率 (R/S)	28.08%
	實際成本	C	275,832.57 萬	總投資報酬率 (R/C)	39.03%
	投資利潤	R	107,667.90 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	13.01%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地6】 中正區中正段一小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,662.00 m <sup>2</sup>	1,410.26 坪	1,410.26 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,398.60 m <sup>2</sup>	423.08 坪	423.08 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	6,060.60 m <sup>2</sup>	1,833.33 坪	1,833.33 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		932.40 m <sup>2</sup>	282.05 坪	282.05 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	909.09 m <sup>2</sup>	275.00 坪	275.00 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	606.06 m <sup>2</sup>	183.33 坪	183.33 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	530.30 m <sup>2</sup>	160.42 坪	160.42 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	378.79 m <sup>2</sup>	114.58 坪	114.58 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 3.00 層	349.65 m <sup>2</sup>	105.77 坪	105.77 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		8,834.49 m <sup>2</sup>	2,672.43 坪	2,672.43 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	60.00% 3	3,729.60 m <sup>2</sup>	1,128.20 坪	1,128.20 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	49.00 車	49.00 車	49.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車			
實設停車位		63.00 車	63.00 車	63.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,209.60 m <sup>2</sup>	365.90 坪	365.90 坪	0.00 坪			
地下室公設比	32.43%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,655.00 m <sup>2</sup>	3,525.64 坪					
總銷售面積		10,044.09 m <sup>2</sup>	3,038.34 坪	3,038.34 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主		
地下室造價	20.00 萬/坪	1,128.20 坪	22,564.08 萬	22,564.08 萬	0.00 萬	
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
一樓以上造價(不含陽	20.00 萬/坪	2,397.43 坪	47,948.67 萬	47,948.67 萬	0.00 萬	
設計費	### 3.31%	11,655.00 m <sup>2</sup>	2,331.00 萬	2,331.00 萬	0.00 萬	
廣告銷售費	6.00%	383,500.47 萬	23,010.03 萬	23,010.03 萬	0.00 萬	
管理費	5.00%	70,512.75 萬	3,525.64 萬	3,525.64 萬	0.00 萬	
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
營業增值稅	5%	40.00%	59,877.41 萬	2,993.87 萬	2,993.87 萬	0.00 萬
土地總成本	250.00 萬/坪	626.78 坪	156,695.00 萬	156,695.00 萬	0.00 萬	
中人費	1.00% ###	156,695.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	
雜費(規費等)	1.00%	383,500.47 萬	3,835.00 萬	3,835.00 萬	0.00 萬	
預估增值稅		497.28 萬	497.28 萬	497.28 萬	0.00 萬	
新制容積移轉費用		12,432.00 萬	12,432.00 萬	12,432.00 萬	0.00 萬	
銷售收入	S		383,500.47 萬	383,500.47 萬	0.00 萬	
實際成本	C		275,832.57 萬	275,832.57 萬	0.00 萬	
投資利潤	R		107,667.90 萬	107,667.90 萬	0.00 萬	
投資報酬率(R/S)			28.08%	28.08%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			39.03%	39.03%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			13.01%	13.01%	0.00%	



## 【接受基地6】中正區中正段一小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,486.40 萬	4,972.80 萬	7,459.20 萬	9,945.60 萬
實際成本 (C)	263,400.57 萬	265,886.97 萬	268,373.37 萬	270,859.77 萬	273,346.17 萬
總銷金額 (S)	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬
投資利潤 (R)	120,099.90 萬	117,613.50 萬	115,127.10 萬	112,640.70 萬	110,154.30 萬
投資報酬率 R/C	45.60%	44.23%	42.90%	41.59%	40.30%
原投資報酬率 (R/C)	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	12,432.00 萬	14,918.40 萬	17,404.80 萬	19,891.20 萬	22,377.60 萬
實際成本 (C)	275,832.57 萬	278,318.97 萬	280,805.37 萬	283,291.77 萬	285,778.17 萬
總銷金額 (S)	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬
投資利潤 (R)	107,667.90 萬	105,181.50 萬	102,695.10 萬	100,208.70 萬	97,722.30 萬
投資報酬率 R/C	39.03%	37.79%	36.57%	35.37%	34.20%
原投資報酬率 (R/C)	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	24,864.00 萬	27,350.40 萬	29,836.80 萬	32,323.20 萬	34,809.60 萬
實際成本 (C)	288,264.57 萬	290,750.97 萬	293,237.37 萬	295,723.77 萬	298,210.17 萬
總銷金額 (S)	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬
投資利潤 (R)	95,235.90 萬	92,749.50 萬	90,263.10 萬	87,776.70 萬	85,290.30 萬
投資報酬率 R/C	33.04%	31.90%	30.78%	29.68%	28.60%
原投資報酬率 (R/C)	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	37,296.00 萬	39,782.40 萬	42,268.80 萬	44,755.20 萬	47,241.60 萬
實際成本 (C)	300,696.57 萬	303,182.97 萬	305,669.37 萬	308,155.77 萬	310,642.17 萬
總銷金額 (S)	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬
投資利潤 (R)	82,803.90 萬	80,317.50 萬	77,831.10 萬	75,344.70 萬	72,858.30 萬
投資報酬率 R/C	27.54%	26.49%	25.46%	24.45%	23.45%
原投資報酬率 (R/C)	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%
可否操作容移	1	1	1	1	0

新制容移公告現值	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬	27,972.00 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	49,728.00 萬	52,214.40 萬	54,700.80 萬	57,187.20 萬	59,673.60 萬
實際成本 (C)	313,128.57 萬	315,614.97 萬	318,101.37 萬	320,587.77 萬	323,074.17 萬
總銷金額 (S)	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬
投資利潤 (R)	70,371.90 萬	67,885.50 萬	65,399.10 萬	62,912.70 萬	60,426.30 萬
投資報酬率 R/C	22.47%	21.51%	20.56%	19.62%	18.70%
原投資報酬率 (R/C)	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%	24.41%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地6】

## 中正區中正段一小段案投報試算分析

## 比較表

座落地點	台北市中正區林森南路○○號（泰北中學旁）
土地地號	台北市中正區中正段一段○○地號等○○筆土地
使用分區	住三
基地面積	626.78 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	66.12 萬/坪
土地單價	250.00 萬/坪
平均房價	120.00 萬/坪
平均車位價	300.00 萬/車
平均造價	20.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	27,972.00 萬	12,432.00 萬	
總銷售面積	2,364.72 坪	3,038.34 坪	3,038.34 坪	
實設停車位	49.00 車	63.00 車	63.00 車	
全案總銷金額	298,466.18 萬	383,500.47 萬	383,500.47 萬	
實際成本	239,896.02 萬	291,372.57 萬	275,832.57 萬	
損益	58,570.15 萬	92,127.90 萬	107,667.90 萬	
總投資報酬率	24.41%	31.62%	39.03%	
年投資報酬率	8.14%	10.54%	13.01%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
	容積移轉成本		27,972.00 萬	
總銷售面積		673.62 坪	673.62 坪	
實設停車位		14.00 車	14.00 車	
全案總銷金額		85,034.29 萬	85,034.29 萬	
實際成本		51,476.55 萬	35,936.55 萬	
損益		33,557.75 萬	49,097.75 萬	
總投資報酬率		7.20%	14.62%	
年投資報酬率		2.40%	4.87%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
	容積移轉成本		15,540.00 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		15,540.00 萬	-15,540.00 萬	
損益		-15,540.00 萬	15,540.00 萬	
總投資報酬率		-7.42%	7.42%	
年投資報酬率		-2.47%	2.47%	

【接受基地7】 中正區正義段二小段案投報試算分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市中正區忠孝東路林森北路○○號口(善導寺旁)		
	土地地號	台北市中正區正義段二段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	商三		折算成坪
	基地面積	1,984.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,984.00 m <sup>2</sup> 600.16 坪
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,289.60 m <sup>2</sup> 390.10 坪
容積率	560.00%	560.00%	11,110.40 m <sup>2</sup> 3,360.90 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	28.80%	土地平均公告現值	85.95 萬/坪
	地下	4 層	坪效比	904.50%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.13%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	116.00 車	116.00 車	116.00 車	300.00 萬/車	34,800.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	387.75 坪	387.75 坪	70.00 萬/坪	27,142.36 萬
	二樓售價	1.00 層	387.75 坪	387.75 坪	70.00 萬/坪	27,142.36 萬
	三樓以上售價	11.00 層	387.75 坪	4,265.23 坪	70.00 萬/坪	298,565.93 萬
	頂樓售價	1.00 層	387.75 坪	387.75 坪	70.00 萬/坪	27,142.36 萬
	總計			5,428.47 坪	70.00 萬/坪	414,793.00 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	18.00 萬/坪	35,649.50 萬	土地總成本	300.00 萬/坪 180,048.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	78,253.36 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	3,765.38 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	24,887.58 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	5,695.14 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,147.93 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	619.01 萬
	營業增值稅	5.00%	1,356.34 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	40.00%	1.66%		
	合計		149,607.31 萬	合計	184,814.94 萬
				總計	334,422.25 萬

全案	銷售收入	S	414,793.00 萬	投資報酬率 (R/S)	19.38%
	實際成本	C	334,422.25 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.03%
	投資利潤	R	80,370.75 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.01%
100.00%					
建方	銷售收入	S	414,793.00 萬	投資報酬率 (R/S)	19.38%
	實際成本	C	334,422.25 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.03%
	投資利潤	R	80,370.75 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.01%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地7】 中正區正義段二小段案投報試算分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	11,110.40 m <sup>2</sup>	3,360.90 坪	3,360.90 坪	3,360.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	11,110.40 m <sup>2</sup>	3,360.90 坪	3,360.90 坪	3,360.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,289.60 m <sup>2</sup>	390.10 坪	390.10 坪	390.10 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,666.56 m <sup>2</sup>	504.13 坪	504.13 坪	504.13 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,111.04 m <sup>2</sup>	336.09 坪	336.09 坪	336.09 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	972.16 m <sup>2</sup>	294.08 坪	294.08 坪	294.08 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	694.40 m <sup>2</sup>	210.06 坪	210.06 坪	210.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 3.00 層	483.60 m <sup>2</sup>	146.29 坪	146.29 坪	146.29 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		16,038.16 m <sup>2</sup>	4,851.54 坪	4,851.54 坪	4,851.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 4	6,547.20 m <sup>2</sup>	1,980.53 坪	1,980.53 坪	1,980.53 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	116.00 車	116.00 車	116.00 車	116.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		116.00 車	116.00 車	116.00 車	116.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,907.20 m <sup>2</sup>	576.93 坪	576.93 坪	576.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.13%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		20,918.80 m <sup>2</sup>	6,327.94 坪					
總銷售面積		17,945.36 m <sup>2</sup>	5,428.47 坪	5,428.47 坪	5,428.47 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	18.00 萬/坪	1,980.53 坪	35,649.50 萬	35,649.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	18.00 萬/坪	4,347.41 坪	78,253.36 萬	78,253.36 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	20,918.80 m <sup>2</sup>	3,765.38 萬	3,765.38 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	414,793.00 萬	24,887.58 萬	24,887.58 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	113,902.87 萬	5,695.14 萬	5,695.14 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	40.00%	27,126.75 萬	1,356.34 萬	1,356.34 萬	0.00 萬
土地總成本	300.00 萬/坪	600.16 坪	180,048.00 萬	180,048.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	180,048.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	414,793.00 萬	4,147.93 萬	4,147.93 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		619.01 萬	619.01 萬	619.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		414,793.00 萬	414,793.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		334,422.25 萬	334,422.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		80,370.75 萬	80,370.75 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			19.38%	19.38%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			24.03%	24.03%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			8.01%	8.01%	0.00%	0.00%

【接受基地7】 中正區正義段二小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市中正區忠孝東路林森北路○○號口(善導寺旁)		
	土地地號	台北市中正區正義段二段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計 折算成坪
	使用分區	商三		商三
	基地面積	1,984.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,984.00 m <sup>2</sup> 600.16 坪
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,289.60 m <sup>2</sup> 390.10 坪
容積率	560.00%	560.00%	11,110.40 m <sup>2</sup> 3,360.90 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	27.30%	土地平均公告現值	85.95 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1151.64%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.58	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	26.20%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	151.00 車	151.00 車	151.00 車	300.00 萬/車	45,300.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	493.69 坪	493.69 坪	70.00 萬/坪	34,558.40 萬
	二樓售價	1.00 層	493.69 坪	493.69 坪	70.00 萬/坪	34,558.40 萬
	三樓以上售價	11.00 層	493.69 坪	5,430.61 坪	70.00 萬/坪	380,142.38 萬
	頂樓售價	1.00 層	493.69 坪	493.69 坪	70.00 萬/坪	34,558.40 萬
總計			6,911.68 坪	70.00 萬/坪	529,117.58 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	18.00 萬/坪	44,561.88 萬	土地總成本	300.00 萬/坪 180,048.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	100,939.41 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,809.96 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	31,747.05 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,275.06 萬	雜費(規費等)	1.00% 5,291.18 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	619.01 萬
	營業增值稅	5.00%	1,719.93 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 86,661.12 萬
	土地/房屋比率	40.00%	2.56%		
	合計		191,053.30 萬	合計	272,619.30 萬
				總計	463,672.61 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	529,117.58 萬	投資報酬率 (R/S)	12.37%
	實際成本	C	463,672.61 萬	總投資報酬率 (R/C)	14.11%
	投資利潤	R	65,444.97 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	4.70%
100.00%					
建方	銷售收入	S	529,117.58 萬	投資報酬率 (R/S)	12.37%
	實際成本	C	463,672.61 萬	總投資報酬率 (R/C)	14.11%
	投資利潤	R	65,444.97 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	4.70%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地7】 中正區正義段二小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	11,110.40 m <sup>2</sup>	3,360.90 坪	3,360.90 坪	3,360.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,333.12 m <sup>2</sup>	1,008.27 坪	1,008.27 坪	1,008.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	14,443.52 m <sup>2</sup>	4,369.16 坪	4,369.16 坪	4,369.16 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,289.60 m <sup>2</sup>	390.10 坪	390.10 坪	390.10 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,166.53 m <sup>2</sup>	655.37 坪	655.37 坪	655.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,444.35 m <sup>2</sup>	436.92 坪	436.92 坪	436.92 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,263.81 m <sup>2</sup>	382.30 坪	382.30 坪	382.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	902.72 m <sup>2</sup>	273.07 坪	273.07 坪	273.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 3.00 層	483.60 m <sup>2</sup>	146.29 坪	146.29 坪	146.29 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		20,704.53 m <sup>2</sup>	6,263.12 坪	6,263.12 坪	6,263.12 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 5	8,184.00 m <sup>2</sup>	2,475.66 坪	2,475.66 坪	2,475.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	117.00 車	117.00 車	117.00 車	117.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		34.00 車	34.00 車	34.00 車	34.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		151.00 車	151.00 車	151.00 車	151.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,144.00 m <sup>2</sup>	648.56 坪	648.56 坪	648.56 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	26.20%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		26,722.00 m <sup>2</sup>	8,083.41 坪	8,083.41 坪	8,083.41 坪	0.00 坪	0.00 坪	
總銷售面積		22,848.53 m <sup>2</sup>	6,911.68 坪	6,911.68 坪	6,911.68 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主	建商	地主
地下室造價	18.00 萬/坪	2,475.66 坪	44,561.88 萬	44,561.88 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	18.00 萬/坪	5,607.75 坪	100,939.41 萬	100,939.41 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	26,722.00 m <sup>2</sup>	4,809.96 萬	4,809.96 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	529,117.58 萬	31,747.05 萬	31,747.05 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	145,501.29 萬	7,275.06 萬	7,275.06 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	40.00%	34,398.69 萬	1,719.93 萬	1,719.93 萬	0.00 萬
土地總成本	300.00 萬/坪	600.16 坪	180,048.00 萬	180,048.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	180,048.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	529,117.58 萬	5,291.18 萬	5,291.18 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		619.01 萬	619.01 萬	619.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		529,117.58 萬	529,117.58 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		463,672.61 萬	463,672.61 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		65,444.97 萬	65,444.97 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			12.37%	12.37%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			14.11%	14.11%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			4.70%	4.70%	0.00%	0.00%



## 【接受基地7】中正區正義段二小段案投報試算分析

(基準+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	8,666.11 萬	17,332.22 萬	25,998.34 萬	34,664.45 萬
實際成本 (C)	377,011.49 萬	385,677.60 萬	394,343.71 萬	403,009.82 萬	411,675.94 萬
總銷金額 (S)	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬
投資利潤 (R)	152,106.09 萬	143,439.98 萬	134,773.87 萬	126,107.76 萬	117,441.64 萬
投資報酬率 R/C	40.35%	37.19%	34.18%	31.29%	28.53%
原投資報酬率 (R/C)	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	43,330.56 萬	51,996.67 萬	60,662.78 萬	69,328.90 萬	77,995.01 萬
實際成本 (C)	420,342.05 萬	429,008.16 萬	437,674.27 萬	446,340.38 萬	455,006.50 萬
總銷金額 (S)	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬
投資利潤 (R)	108,775.53 萬	100,109.42 萬	91,443.31 萬	82,777.20 萬	74,111.08 萬
投資報酬率 R/C	25.88%	23.34%	20.89%	18.55%	16.29%
原投資報酬率 (R/C)	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%
可否操作容移	1	0	0	0	0

舊制容移公告現值	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	86,661.12 萬	95,327.23 萬	103,993.34 萬	112,659.46 萬	121,325.57 萬
實際成本 (C)	463,672.61 萬	472,338.72 萬	481,004.83 萬	489,670.94 萬	498,337.06 萬
總銷金額 (S)	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬
投資利潤 (R)	65,444.97 萬	56,778.86 萬	48,112.75 萬	39,446.64 萬	30,780.52 萬
投資報酬率 R/C	14.11%	12.02%	10.00%	8.06%	6.18%
原投資報酬率 (R/C)	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	129,991.68 萬	138,657.79 萬	147,323.90 萬	155,990.02 萬	164,656.13 萬
實際成本 (C)	507,003.17 萬	515,669.28 萬	524,335.39 萬	533,001.50 萬	541,667.62 萬
總銷金額 (S)	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬
投資利潤 (R)	22,114.41 萬	13,448.30 萬	4,782.19 萬	-3,883.92 萬	-12,550.04 萬
投資報酬率 R/C	4.36%	2.61%	0.91%	-0.73%	-2.32%
原投資報酬率 (R/C)	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	173,322.24 萬	181,988.35 萬	190,654.46 萬	199,320.58 萬	207,986.69 萬
實際成本 (C)	550,333.73 萬	558,999.84 萬	567,665.95 萬	576,332.06 萬	584,998.18 萬
總銷金額 (S)	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬
投資利潤 (R)	-21,216.15 萬	-29,882.26 萬	-38,548.37 萬	-47,214.48 萬	-55,880.60 萬
投資報酬率 R/C	-3.86%	-5.35%	-6.79%	-8.19%	-9.55%
原投資報酬率 (R/C)	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地7】 中正區正義段二小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市中正區忠孝東路林森北路○○號口(善導寺旁)		
	土地地號	台北市中正區正義段二段○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	商三		商三
	基地面積	1,984.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,984.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,289.60 m <sup>2</sup>
容積率	560.00%	560.00%	11,110.40 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				600.16 坪
				390.10 坪
				3,360.90 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	27.30%	土地平均公告現值	85.95 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1151.64%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.58	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	26.20%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	151.00 車	151.00 車	151.00 車	300.00 萬/車	45,300.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	493.69 坪	493.69 坪	70.00 萬/坪	34,558.40 萬
	二樓售價	1.00 層	493.69 坪	493.69 坪	70.00 萬/坪	34,558.40 萬
	三樓以上售價	11.00 層	493.69 坪	5,430.61 坪	70.00 萬/坪	380,142.38 萬
	頂樓售價	1.00 層	493.69 坪	493.69 坪	70.00 萬/坪	34,558.40 萬
總計			6,911.68 坪	70.00 萬/坪	529,117.58 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	18.00 萬/坪	44,561.88 萬	土地總成本	300.00 萬/坪 180,048.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	18.00 萬/坪	100,939.41 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,809.96 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	31,747.05 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,275.06 萬	雜費(規費等)	1.00% 5,291.18 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	619.01 萬
	營業增值稅	5.00%	1,719.93 萬	新制容積移轉費用	100.00% 15,475.20 萬
	土地/房屋比率	40.00%	1.24%		
	合計		191,053.30 萬	合計	201,433.38 萬
				總計	392,486.69 萬

全案	銷售收入	S	529,117.58 萬	投資報酬率 (R/S)	25.82%
	實際成本	C	392,486.69 萬	總投資報酬率 (R/C)	34.81%
	投資利潤	R	136,630.89 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.60%
100.00%					
建方	銷售收入	S	529,117.58 萬	投資報酬率 (R/S)	25.82%
	實際成本	C	392,486.69 萬	總投資報酬率 (R/C)	34.81%
	投資利潤	R	136,630.89 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.60%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地7】 中正區正義段二小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	11,110.40 m <sup>2</sup>	3,360.90 坪	3,360.90 坪	3,360.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,333.12 m <sup>2</sup>	1,008.27 坪	1,008.27 坪	1,008.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	14,443.52 m <sup>2</sup>	4,369.16 坪	4,369.16 坪	4,369.16 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,289.60 m <sup>2</sup>	390.10 坪	390.10 坪	390.10 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,166.53 m <sup>2</sup>	655.37 坪	655.37 坪	655.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,444.35 m <sup>2</sup>	436.92 坪	436.92 坪	436.92 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,263.81 m <sup>2</sup>	382.30 坪	382.30 坪	382.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	902.72 m <sup>2</sup>	273.07 坪	273.07 坪	273.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 3.00 層	483.60 m <sup>2</sup>	146.29 坪	146.29 坪	146.29 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		20,704.53 m <sup>2</sup>	6,263.12 坪	6,263.12 坪	6,263.12 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 5	8,184.00 m <sup>2</sup>	2,475.66 坪	2,475.66 坪	2,475.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	117.00 車	117.00 車	117.00 車	117.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		34.00 車	34.00 車	34.00 車	34.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		151.00 車	151.00 車	151.00 車	151.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,144.00 m <sup>2</sup>	648.56 坪	648.56 坪	648.56 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	26.20%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		26,722.00 m <sup>2</sup>	8,083.41 坪					
總銷售面積		22,848.53 m <sup>2</sup>	6,911.68 坪	6,911.68 坪	6,911.68 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主	地主	地主
地下室造價	18.00 萬/坪	2,475.66 坪	44,561.88 萬	44,561.88 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	18.00 萬/坪	5,607.75 坪	100,939.41 萬	100,939.41 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	26,722.00 m <sup>2</sup>	4,809.96 萬	4,809.96 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	529,117.58 萬	31,747.05 萬	31,747.05 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	145,501.29 萬	7,275.06 萬	7,275.06 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	40.00%	34,398.69 萬	1,719.93 萬	1,719.93 萬	0.00 萬
土地總成本	300.00 萬/坪	600.16 坪	180,048.00 萬	180,048.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	180,048.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	529,117.58 萬	5,291.18 萬	5,291.18 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		619.01 萬	619.01 萬	619.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		15,475.20 萬	15,475.20 萬	15,475.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		529,117.58 萬	529,117.58 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		392,486.69 萬	392,486.69 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		136,630.89 萬	136,630.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			25.82%	25.82%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			34.81%	34.81%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			11.60%	11.60%	0.00%	0.00%

## 【接受基地7】中正區正義段二小段案投報試算分析

(基準+新制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	3,095.04 萬	6,190.08 萬	9,285.12 萬	12,380.16 萬
實際成本 (C)	377,011.49 萬	380,106.53 萬	383,201.57 萬	386,296.61 萬	389,391.65 萬
總銷金額 (S)	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬
投資利潤 (R)	152,106.09 萬	149,011.05 萬	145,916.01 萬	142,820.97 萬	139,725.93 萬
投資報酬率 R/C	40.35%	39.20%	38.08%	36.97%	35.88%
原投資報酬率 (R/C)	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	15,475.20 萬	18,570.24 萬	21,665.28 萬	24,760.32 萬	27,855.36 萬
實際成本 (C)	392,486.69 萬	395,581.73 萬	398,676.77 萬	401,771.81 萬	404,866.85 萬
總銷金額 (S)	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬
投資利潤 (R)	136,630.89 萬	133,535.85 萬	130,440.81 萬	127,345.77 萬	124,250.73 萬
投資報酬率 R/C	34.81%	33.76%	32.72%	31.70%	30.69%
原投資報酬率 (R/C)	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	30,950.40 萬	34,045.44 萬	37,140.48 萬	40,235.52 萬	43,330.56 萬
實際成本 (C)	407,961.89 萬	411,056.93 萬	414,151.97 萬	417,247.01 萬	420,342.05 萬
總銷金額 (S)	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬
投資利潤 (R)	121,155.69 萬	118,060.65 萬	114,965.61 萬	111,870.57 萬	108,775.53 萬
投資報酬率 R/C	29.70%	28.72%	27.76%	26.81%	25.88%
原投資報酬率 (R/C)	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	46,425.60 萬	49,520.64 萬	52,615.68 萬	55,710.72 萬	58,805.76 萬
實際成本 (C)	423,437.09 萬	426,532.13 萬	429,627.17 萬	432,722.21 萬	435,817.25 萬
總銷金額 (S)	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬
投資利潤 (R)	105,680.49 萬	102,585.45 萬	99,490.41 萬	96,395.37 萬	93,300.33 萬
投資報酬率 R/C	24.96%	24.05%	23.16%	22.28%	21.41%
原投資報酬率 (R/C)	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%
可否操作容移	1	1	0	0	0

新制容移公告現值	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬	86,661.12 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	61,900.80 萬	64,995.84 萬	68,090.88 萬	71,185.92 萬	74,280.96 萬
實際成本 (C)	438,912.29 萬	442,007.33 萬	445,102.37 萬	448,197.41 萬	451,292.45 萬
總銷金額 (S)	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬
投資利潤 (R)	90,205.29 萬	87,110.25 萬	84,015.21 萬	80,920.17 萬	77,825.13 萬
投資報酬率 R/C	20.55%	19.71%	18.88%	18.05%	17.24%
原投資報酬率 (R/C)	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%	24.03%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地7】

## 中正區正義段二小段案投報試算分析

## 比較表

座落地點	台北市中正區忠孝東路林森北路○○號口（善導寺旁）
土地地號	台北市中正區正義段二段○○地號等○○筆土地
使用分區	商三
基地面積	600.16 坪
建蔽率	65.00%
容積率	560.00%
土地平均公告現值	85.95 萬/坪
土地單價	300.00 萬/坪
平均房價	70.00 萬/坪
平均車位價	300.00 萬/車
平均造價	18.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	86,661.12 萬	15,475.20 萬	
總銷售面積	5,428.47 坪	6,911.68 坪	6,911.68 坪	
實設停車位	116.00 車	151.00 車	151.00 車	
全案總銷金額	414,793.00 萬	529,117.58 萬	529,117.58 萬	
實際成本	334,422.25 萬	463,672.61 萬	392,486.69 萬	
損益	80,370.75 萬	65,444.97 萬	136,630.89 萬	
總投資報酬率	24.03%	14.11%	34.81%	
年投資報酬率	8.01%	4.70%	11.60%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
	容積移轉成本		86,661.12 萬	
總銷售面積		1,483.21 坪	1,483.21 坪	
實設停車位		35.00 車	35.00 車	
全案總銷金額		114,324.58 萬	114,324.58 萬	
實際成本		129,250.36 萬	58,064.44 萬	
損益		-14,925.78 萬	56,260.14 萬	
總投資報酬率		-9.92%	10.78%	
年投資報酬率		-3.31%	3.59%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
	容積移轉成本		71,185.92 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		71,185.92 萬	-71,185.92 萬	
損益		-71,185.92 萬	71,185.92 萬	
總投資報酬率		-20.70%	20.70%	
年投資報酬率		-6.90%	6.90%	



【接受基地8】 中山區德惠段二小段案投報分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市中山區民權東路松江路附近		
	土地地號	台北市中山區德惠段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	3,432.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3,432.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	1,544.40 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	7,722.00 m <sup>2</sup>	
			2,335.91 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.41%	土地平均公告現值	55.54 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	371.84%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.57%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
					0.00 萬	

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	81.00 車	81.00 車	81.00 車	250.00 萬/車	20,250.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	275.74 坪	275.74 坪	70.00 萬/坪	19,302.07 萬
	二樓售價	1.00 層	275.74 坪	275.74 坪	70.00 萬/坪	19,302.07 萬
	三樓以上售價	11.00 層	275.74 坪	3,033.18 坪	70.00 萬/坪	212,322.78 萬
	頂樓售價	1.00 層	275.74 坪	275.74 坪	70.00 萬/坪	19,302.07 萬
	總計			3,860.41 坪	70.00 萬/坪	290,479.00 萬

全案開發成本	小計		小計			
	地下室造價	16.00 萬/坪	23,255.23 萬	土地總成本	150.00 萬/坪	
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###	
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	48,586.82 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬	
	設計費	###	3.31%	2,374.94 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	17,428.74 萬	其他成本	0.00 萬	
	管理費	5.00%	3,592.10 萬	雜費(規費等)	1.00%	
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	691.89 萬	
	營業增值稅	5.00%	2,072.24 萬	容積移轉費用	100.00%	
	土地/房屋比率	45.00%	5.77%			
	合計		97,310.08 萬	合計	159,323.68 萬	
				總計	256,633.76 萬	

全案	銷售收入	S	290,479.00 萬	投資報酬率 (R/S)	11.65%
	實際成本	C	256,633.76 萬	總投資報酬率 (R/C)	13.19%
	投資利潤	R	33,845.24 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	4.40%
100.00%					
建方	銷售收入	S	290,479.00 萬	投資報酬率 (R/S)	11.65%
	實際成本	C	256,633.76 萬	總投資報酬率 (R/C)	13.19%
	投資利潤	R	33,845.24 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	4.40%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



## 【接受基地8】

## 中山區德惠段二小段案投報分析

(基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	7,722.00 m <sup>2</sup>	2,335.91 坪	2,335.91 坪	2,335.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	7,722.00 m <sup>2</sup>	2,335.91 坪	2,335.91 坪	2,335.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,544.40 m <sup>2</sup>	467.18 坪	467.18 坪	467.18 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,158.30 m <sup>2</sup>	350.39 坪	350.39 坪	350.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	772.20 m <sup>2</sup>	233.59 坪	233.59 坪	233.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	675.68 m <sup>2</sup>	204.39 坪	204.39 坪	204.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	482.63 m <sup>2</sup>	145.99 坪	145.99 坪	145.99 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	386.10 m <sup>2</sup>	116.80 坪	116.80 坪	116.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		11,196.90 m <sup>2</sup>	3,387.06 坪	3,387.06 坪	3,387.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	70.00% 2	4,804.80 m <sup>2</sup>	1,453.45 坪	1,453.45 坪	1,453.45 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	81.00 車	81.00 車	81.00 車	81.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		81.00 車	81.00 車	81.00 車	81.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,564.80 m <sup>2</sup>	473.35 坪	473.35 坪	473.35 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.57%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		14,843.40 m <sup>2</sup>	4,490.13 坪					
總銷售面積		12,761.70 m <sup>2</sup>	3,860.41 坪	3,860.41 坪	3,860.41 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

100.00%

100.00%

0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	1,453.45 坪	23,255.23 萬	23,255.23 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	3,036.68 坪	48,586.82 萬	48,586.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	14,843.40 m <sup>2</sup>	2,374.94 萬	2,374.94 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	290,479.00 萬	17,428.74 萬	17,428.74 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	71,842.06 萬	3,592.10 萬	3,592.10 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	41,444.75 萬	2,072.24 萬	2,072.24 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	1,038.18 坪	155,727.00 萬	155,727.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	155,727.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	290,479.00 萬	2,904.79 萬	2,904.79 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		691.89 萬	691.89 萬	691.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		290,479.00 萬	290,479.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		256,633.76 萬	256,633.76 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		33,845.24 萬	33,845.24 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			11.65%	11.65%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			13.19%	13.19%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			4.40%	4.40%	0.00%	0.00%

## 【接受基地8】

## 中山區德惠段二小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市中山區民權東路松江路附近		
	土地地號	台北市中山區德惠段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三	0.00	住三
	基地面積	3,432.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	3,432.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	
				折算成坪
				1,038.18 坪
				467.18 坪
				2,335.91 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.12%	土地平均公告現值	55.54 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	481.37%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.13%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	105.00 車	105.00 車	105.00 車	250.00 萬/車	26,250.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	70.00 萬/坪	24,987.56 萬
	二樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	70.00 萬/坪	24,987.56 萬
	三樓以上售價	11.00 層	356.97 坪	3,926.62 坪	70.00 萬/坪	274,863.15 萬
	頂樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	70.00 萬/坪	24,987.56 萬
總計			4,997.51 坪	70.00 萬/坪	376,075.82 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	30,397.91 萬	土地總成本	150.00 萬/坪 155,727.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	62,602.25 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	3,074.39 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	22,564.55 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	4,650.01 萬	雜費(規費等)	1.00% 3,760.76 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	691.89 萬
	營業增值稅	5.00%	2,683.47 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 38,918.88 萬
	土地/房屋比率	45.00%	5.00%		
	合計		125,972.58 萬	合計	199,098.53 萬
				總計	325,071.11 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	376,075.82 萬	投資報酬率 (R/S)	13.56%
	實際成本	C	325,071.11 萬	總投資報酬率 (R/C)	15.69%
	投資利潤	R	51,004.72 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	5.23%
			100.00%		
建方	銷售收入	S	376,075.82 萬	投資報酬率 (R/S)	13.56%
	實際成本	C	325,071.11 萬	總投資報酬率 (R/C)	15.69%
	投資利潤	R	51,004.72 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	5.23%
			0.00%		
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

## 【接受基地8】

## 中山區德惠段二小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	7,722.00 m <sup>2</sup>	2,335.91 坪	2,335.91 坪	2,335.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,316.60 m <sup>2</sup>	700.77 坪	700.77 坪	700.77 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	10,038.60 m <sup>2</sup>	3,036.68 坪	3,036.68 坪	3,036.68 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,544.40 m <sup>2</sup>	467.18 坪	467.18 坪	467.18 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,505.79 m <sup>2</sup>	455.50 坪	455.50 坪	455.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,003.86 m <sup>2</sup>	303.67 坪	303.67 坪	303.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	878.38 m <sup>2</sup>	265.71 坪	265.71 坪	265.71 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	627.41 m <sup>2</sup>	189.79 坪	189.79 坪	189.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	386.10 m <sup>2</sup>	116.80 坪	116.80 坪	116.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		14,440.14 m <sup>2</sup>	4,368.14 坪	4,368.14 坪	4,368.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	6,280.56 m <sup>2</sup>	1,899.87 坪	1,899.87 坪	1,899.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	81.00 車	81.00 車	81.00 車	81.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		24.00 車	24.00 車	24.00 車	24.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		105.00 車	105.00 車	105.00 車	105.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,080.56 m <sup>2</sup>	629.37 坪	629.37 坪	629.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.13%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		19,214.91 m <sup>2</sup>	5,812.51 坪					
總銷售面積		16,520.70 m <sup>2</sup>	4,997.51 坪	4,997.51 坪	4,997.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

100.00%

100.00%

0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	1,899.87 坪	30,397.91 萬	30,397.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	3,912.64 坪	62,602.25 萬	62,602.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	19,214.91 m <sup>2</sup>	3,074.39 萬	3,074.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	376,075.82 萬	22,564.55 萬	22,564.55 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	93,000.16 萬	4,650.01 萬	4,650.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	53,669.41 萬	2,683.47 萬	2,683.47 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	1,038.18 坪	155,727.00 萬	155,727.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	155,727.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	376,075.82 萬	3,760.76 萬	3,760.76 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		691.89 萬	691.89 萬	691.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		376,075.82 萬	376,075.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		325,071.11 萬	325,071.11 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		51,004.72 萬	51,004.72 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			13.56%	13.56%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			15.69%	15.69%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			5.23%	5.23%	0.00%	0.00%

## 【接受基地8】

## 中山區德惠段二小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析		以 0.00%		為基準，		以 10.00%		為調整基數	
0 為不可操作容移		1 為可以操作容移							
舊制容移公告現值	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%				
實際容移金額	0.00 萬	3,891.89 萬	7,783.78 萬	11,675.66 萬	15,567.55 萬				
實際成本 (C)	286,152.23 萬	290,044.12 萬	293,936.00 萬	297,827.89 萬	301,719.78 萬				
總銷金額 (S)	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬				
投資利潤 (R)	89,923.60 萬	86,031.71 萬	82,139.82 萬	78,247.93 萬	74,356.04 萬				
投資報酬率 R/C	31.43%	29.66%	27.94%	26.27%	24.64%				
原投資報酬率 (R/C)	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
舊制容移公告現值	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬				
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%				
實際容移金額	19,459.44 萬	23,351.33 萬	27,243.22 萬	31,135.10 萬	35,026.99 萬				
實際成本 (C)	305,611.67 萬	309,503.56 萬	313,395.44 萬	317,287.33 萬	321,179.22 萬				
總銷金額 (S)	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬				
投資利潤 (R)	70,464.16 萬	66,572.27 萬	62,680.38 萬	58,788.49 萬	54,896.60 萬				
投資報酬率 R/C	23.06%	21.51%	20.00%	18.53%	17.09%				
原投資報酬率 (R/C)	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
舊制容移公告現值	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬				
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%				
實際容移金額	38,918.88 萬	42,810.77 萬	46,702.66 萬	50,594.54 萬	54,486.43 萬				
實際成本 (C)	325,071.11 萬	328,963.00 萬	332,854.88 萬	336,746.77 萬	340,638.66 萬				
總銷金額 (S)	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬				
投資利潤 (R)	51,004.72 萬	47,112.83 萬	43,220.94 萬	39,329.05 萬	35,437.16 萬				
投資報酬率 R/C	15.69%	14.32%	12.98%	11.68%	10.40%				
原投資報酬率 (R/C)	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%				
可否操作容移	1	1	0	0	0				
舊制容移公告現值	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬				
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%				
實際容移金額	58,378.32 萬	62,270.21 萬	66,162.10 萬	70,053.98 萬	73,945.87 萬				
實際成本 (C)	344,530.55 萬	348,422.44 萬	352,314.32 萬	356,206.21 萬	360,098.10 萬				
總銷金額 (S)	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬				
投資利潤 (R)	31,545.28 萬	27,653.39 萬	23,761.50 萬	19,869.61 萬	15,977.72 萬				
投資報酬率 R/C	9.16%	7.94%	6.74%	5.58%	4.44%				
原投資報酬率 (R/C)	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				
舊制容移公告現值	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬				
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%				
實際容移金額	77,837.76 萬	81,729.65 萬	85,621.54 萬	89,513.42 萬	93,405.31 萬				
實際成本 (C)	363,989.99 萬	367,881.88 萬	371,773.76 萬	375,665.65 萬	379,557.54 萬				
總銷金額 (S)	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬				
投資利潤 (R)	12,085.84 萬	8,193.95 萬	4,302.06 萬	410.17 萬	-3,481.72 萬				
投資報酬率 R/C	3.32%	2.23%	1.16%	0.11%	-0.92%				
原投資報酬率 (R/C)	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				

## 【接受基地8】

## 中山區德惠段二小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市中山區民權東路松江路附近		
	土地地號	台北市中山區德惠段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三	0.00	住三
	基地面積	3,432.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	3,432.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	
			折算成坪	
				1,038.18 坪
				467.18 坪
				2,335.91 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.12%	土地平均公告現值	55.54 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	481.37%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.13%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	105.00 車	105.00 車	105.00 車	250.00 萬/車	26,250.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	70.00 萬/坪	24,987.56 萬
	二樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	70.00 萬/坪	24,987.56 萬
	三樓以上售價	11.00 層	356.97 坪	3,926.62 坪	70.00 萬/坪	274,863.15 萬
	頂樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	70.00 萬/坪	24,987.56 萬
總計			4,997.51 坪	70.00 萬/坪	376,075.82 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	30,397.91 萬	土地總成本	150.00 萬/坪 155,727.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	62,602.25 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	3,074.39 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	22,564.55 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	4,650.01 萬	雜費(規費等)	1.00% 3,760.76 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	691.89 萬
	營業增值稅	5.00%	2,683.47 萬	新制容積移轉費用	100.00% 17,297.28 萬
	土地/房屋比率	45.00%	3.56%		
	合計		125,972.58 萬	合計	177,476.93 萬
				總計	303,449.51 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	376,075.82 萬	投資報酬率 (R/S)	19.31%
	實際成本	C	303,449.51 萬	總投資報酬率 (R/C)	23.93%
	投資利潤	R	72,626.32 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.98%
			100.00%		
建方	銷售收入	S	376,075.82 萬	投資報酬率 (R/S)	19.31%
	實際成本	C	303,449.51 萬	總投資報酬率 (R/C)	23.93%
	投資利潤	R	72,626.32 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.98%
			0.00%		
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地8】

中山區德惠段二小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	7,722.00 m <sup>2</sup>	2,335.91 坪	2,335.91 坪	2,335.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,316.60 m <sup>2</sup>	700.77 坪	700.77 坪	700.77 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	10,038.60 m <sup>2</sup>	3,036.68 坪	3,036.68 坪	3,036.68 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,544.40 m <sup>2</sup>	467.18 坪	467.18 坪	467.18 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,505.79 m <sup>2</sup>	455.50 坪	455.50 坪	455.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,003.86 m <sup>2</sup>	303.67 坪	303.67 坪	303.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	878.38 m <sup>2</sup>	265.71 坪	265.71 坪	265.71 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	627.41 m <sup>2</sup>	189.79 坪	189.79 坪	189.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	386.10 m <sup>2</sup>	116.80 坪	116.80 坪	116.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		14,440.14 m <sup>2</sup>	4,368.14 坪	4,368.14 坪	4,368.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	6,280.56 m <sup>2</sup>	1,899.87 坪	1,899.87 坪	1,899.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	81.00 車	81.00 車	81.00 車	81.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		24.00 車	24.00 車	24.00 車	24.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		105.00 車	105.00 車	105.00 車	105.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,080.56 m <sup>2</sup>	629.37 坪	629.37 坪	629.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.13%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		19,214.91 m <sup>2</sup>	5,812.51 坪					
總銷售面積		16,520.70 m <sup>2</sup>	4,997.51 坪	4,997.51 坪	4,997.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主	地主	地主
地下室造價	16.00 萬/坪	1,899.87 坪	30,397.91 萬	30,397.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	3,912.64 坪	62,602.25 萬	62,602.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	19,214.91 m <sup>2</sup>	3,074.39 萬	3,074.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	376,075.82 萬	22,564.55 萬	22,564.55 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	93,000.16 萬	4,650.01 萬	4,650.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	53,669.41 萬	2,683.47 萬	2,683.47 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	1,038.18 坪	155,727.00 萬	155,727.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	155,727.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	376,075.82 萬	3,760.76 萬	3,760.76 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		691.89 萬	691.89 萬	691.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		17,297.28 萬	17,297.28 萬	17,297.28 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		376,075.82 萬	376,075.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		303,449.51 萬	303,449.51 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		72,626.32 萬	72,626.32 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			19.31%	19.31%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			23.93%	23.93%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			7.98%	7.98%	0.00%	0.00%



## 【接受基地8】

## 中山區德惠段二小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	3,459.46 萬	6,918.91 萬	10,378.37 萬	13,837.82 萬
實際成本 (C)	286,152.23 萬	289,611.68 萬	293,071.14 萬	296,530.60 萬	299,990.05 萬
總銷金額 (S)	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬
投資利潤 (R)	89,923.60 萬	86,464.14 萬	83,004.68 萬	79,545.23 萬	76,085.77 萬
投資報酬率 R/C	31.43%	29.86%	28.32%	26.83%	25.36%
原投資報酬率 (R/C)	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	17,297.28 萬	20,756.74 萬	24,216.19 萬	27,675.65 萬	31,135.10 萬
實際成本 (C)	303,449.51 萬	306,908.96 萬	310,368.42 萬	313,827.88 萬	317,287.33 萬
總銷金額 (S)	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬
投資利潤 (R)	72,626.32 萬	69,166.86 萬	65,707.40 萬	62,247.95 萬	58,788.49 萬
投資報酬率 R/C	23.93%	22.54%	21.17%	19.84%	18.53%
原投資報酬率 (R/C)	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	34,594.56 萬	38,054.02 萬	41,513.47 萬	44,972.93 萬	48,432.38 萬
實際成本 (C)	320,746.79 萬	324,206.24 萬	327,665.70 萬	331,125.16 萬	334,584.61 萬
總銷金額 (S)	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬
投資利潤 (R)	55,329.04 萬	51,869.58 萬	48,410.12 萬	44,950.67 萬	41,491.21 萬
投資報酬率 R/C	17.25%	16.00%	14.77%	13.58%	12.40%
原投資報酬率 (R/C)	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%
可否操作容移	1	1	1	1	0

新制容移公告現值	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	51,891.84 萬	55,351.30 萬	58,810.75 萬	62,270.21 萬	65,729.66 萬
實際成本 (C)	338,044.07 萬	341,503.52 萬	344,962.98 萬	348,422.44 萬	351,881.89 萬
總銷金額 (S)	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬
投資利潤 (R)	38,031.76 萬	34,572.30 萬	31,112.84 萬	27,653.39 萬	24,193.93 萬
投資報酬率 R/C	11.25%	10.12%	9.02%	7.94%	6.88%
原投資報酬率 (R/C)	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬	38,918.88 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	69,189.12 萬	72,648.58 萬	76,108.03 萬	79,567.49 萬	83,026.94 萬
實際成本 (C)	355,341.35 萬	358,800.80 萬	362,260.26 萬	365,719.72 萬	369,179.17 萬
總銷金額 (S)	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬
投資利潤 (R)	20,734.48 萬	17,275.02 萬	13,815.56 萬	10,356.11 萬	6,896.65 萬
投資報酬率 R/C	5.84%	4.81%	3.81%	2.83%	1.87%
原投資報酬率 (R/C)	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%	13.19%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地8】

## 中山區德惠段二小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市中山區民權東路松江路附近
土地地號	台北市中山區德惠段二小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	住三
基地面積	1,038.18 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	55.54 萬/坪
土地單價	150.00 萬/坪
平均房價	70.00 萬/坪
平均車位價	250.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	38,918.88 萬	17,297.28 萬	
總銷售面積	3,860.41 坪	4,997.51 坪	4,997.51 坪	
實設停車位	81.00 車	105.00 車	105.00 車	
全案總銷金額	290,479.00 萬	376,075.82 萬	376,075.82 萬	
實際成本	256,633.76 萬	325,071.11 萬	303,449.51 萬	
損益	33,845.24 萬	51,004.72 萬	72,626.32 萬	
總投資報酬率	13.19%	15.69%	23.93%	
年投資報酬率	4.40%	5.23%	7.98%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		38,918.88 萬	17,297.28 萬	225.00%
總銷售面積		1,137.10 坪	1,137.10 坪	
實設停車位		24.00 車	24.00 車	
全案總銷金額		85,596.83 萬	85,596.83 萬	
實際成本		68,437.35 萬	46,815.75 萬	
損益		17,159.48 萬	38,781.08 萬	
總投資報酬率		2.50%	10.75%	
年投資報酬率		0.83%	3.58%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		21,621.60 萬	-21,621.60 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		21,621.60 萬	-21,621.60 萬	
損益		-21,621.60 萬	21,621.60 萬	
總投資報酬率		-8.24%	8.24%	
年投資報酬率		-2.75%	2.75%	

## 【接受基地9】

## 中山區中山段二小段案投報分析

(基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市中山區民權東路天祥路撫順街附近		
	土地地號	台北市中山區中山段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	商三		商三
	基地面積	1,866.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,866.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,212.90 m <sup>2</sup>
容積率	560.00%	560.00%	10,449.60 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				564.47 坪
				366.90 坪
				3,161.00 坪

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	29.02%	土地平均公告現值	82.64 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1088.74%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.92%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
						0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	131.00 車	131.00 車	131.00 車	250.00 萬/車	32,750.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	323.45 坪	323.45 坪	60.00 萬/坪	19,406.94 萬
	二樓售價	1.00 層	323.45 坪	323.45 坪	60.00 萬/坪	19,406.94 萬
	三樓以上售價	16.00 層	323.45 坪	5,175.18 坪	60.00 萬/坪	310,511.01 萬
	頂樓售價	1.00 層	323.45 坪	323.45 坪	60.00 萬/坪	19,406.94 萬
	總計			6,145.53 坪	60.00 萬/坪	401,481.82 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	37,254.69 萬	土地總成本	320.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	77,331.71 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	###	3,787.98 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	24,088.91 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	5,729.32 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	559.80 萬
	營業增值稅	5.00%	4,106.98 萬	容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	55.00%	6.03%		
	合計		152,299.59 萬	合計	185,203.42 萬
				總計	337,503.01 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	401,481.82 萬	投資報酬率 (R/S)	15.94%
	實際成本	C	337,503.01 萬	總投資報酬率 (R/C)	18.96%
	投資利潤	R	63,978.82 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.32%
100.00%					
建方	銷售收入	S	401,481.82 萬	投資報酬率 (R/S)	15.94%
	實際成本	C	337,503.01 萬	總投資報酬率 (R/C)	18.96%
	投資利潤	R	63,978.82 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.32%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地9】

中山區中山段二小段案投報分析

(基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	10,449.60 m <sup>2</sup>	3,161.00 坪	3,161.00 坪	3,161.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,089.92 m <sup>2</sup>	632.20 坪	632.20 坪	632.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	120.00%	12,539.52 m <sup>2</sup>	3,793.20 坪	3,793.20 坪	3,793.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,212.90 m <sup>2</sup>	366.90 坪	366.90 坪	366.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,880.93 m <sup>2</sup>	568.98 坪	568.98 坪	568.98 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,253.95 m <sup>2</sup>	379.32 坪	379.32 坪	379.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,097.21 m <sup>2</sup>	331.91 坪	331.91 坪	331.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	783.72 m <sup>2</sup>	237.08 坪	237.08 坪	237.08 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	303.23 m <sup>2</sup>	91.73 坪	91.73 坪	91.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		17,858.55 m <sup>2</sup>	5,402.21 坪	5,402.21 坪	5,402.21 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 5	7,697.25 m <sup>2</sup>	2,328.42 坪	2,328.42 坪	2,328.42 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	131.00 車	131.00 車	131.00 車	131.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		131.00 車	131.00 車	131.00 車	131.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,457.25 m <sup>2</sup>	743.32 坪	743.32 坪	743.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.92%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		23,674.88 m <sup>2</sup>	7,161.65 坪					
總銷售面積		20,315.80 m <sup>2</sup>	6,145.53 坪	6,145.53 坪	6,145.53 坪	0.00 坪	0.00 坪	

基礎面積測算

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

圖書

100.00%

100.00%

0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,328.42 坪	37,254.69 萬	37,254.69 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	4,833.23 坪	77,331.71 萬	77,331.71 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	23,674.88 m <sup>2</sup>	3,787.98 萬	3,787.98 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	401,481.82 萬	24,088.91 萬	24,088.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	114,586.40 萬	5,729.32 萬	5,729.32 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	82,139.70 萬	4,106.98 萬	4,106.98 萬	0.00 萬
土地總成本	320.00 萬/坪	564.47 坪	180,628.80 萬	180,628.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	180,628.80 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	401,481.82 萬	4,014.82 萬	4,014.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		559.80 萬	559.80 萬	559.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		401,481.82 萬	401,481.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		337,503.01 萬	337,503.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		63,978.82 萬	63,978.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			15.94%	15.94%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			18.96%	18.96%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			6.32%	6.32%	0.00%	0.00%

各自分得部分

## 【接受基地9】

## 中山區中山段二小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市中山區民權東路天祥路撫順街附近			
	土地地號	台北市中山區中山段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	1,866.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,866.00 m <sup>2</sup>	564.47 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,212.90 m <sup>2</sup> 366.90 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	10,449.60 m <sup>2</sup> 3,161.00 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	27.79%	土地平均公告現值	82.64 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1337.84%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.41%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	163.00 車	163.00 車	163.00 車	250.00 萬/車	40,750.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	397.45 坪	397.45 坪	60.00 萬/坪	23,847.27 萬
	二樓售價	1.00 層	397.45 坪	397.45 坪	60.00 萬/坪	23,847.27 萬
	三樓以上售價	16.00 層	397.45 坪	6,359.27 坪	60.00 萬/坪	381,556.33 萬
	頂樓售價	1.00 層	397.45 坪	397.45 坪	60.00 萬/坪	23,847.27 萬
	總計			7,551.64 坪	60.00 萬/坪	493,848.14 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	44,705.63 萬	土地總成本	320.00 萬/坪 180,628.80 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	96,297.73 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,661.27 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	29,630.89 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,050.17 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,938.48 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	559.80 萬
	營業增值稅	5.00%	5,049.11 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 78,372.00 萬
	土地/房屋比率	55.00%	10.74%		
	合計		187,394.79 萬	合計	264,499.08 萬
				總計	451,893.87 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	493,848.14 萬	投資報酬率 (R/S)	8.50%
	實際成本	C	451,893.87 萬	總投資報酬率 (R/C)	9.28%
	投資利潤	R	41,954.27 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	3.09%
100.00%					
建方	銷售收入	S	493,848.14 萬	投資報酬率 (R/S)	8.50%
	實際成本	C	451,893.87 萬	總投資報酬率 (R/C)	9.28%
	投資利潤	R	41,954.27 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	3.09%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



## 【接受基地9】

## 中山區中山段二小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	10,449.60 m <sup>2</sup>	3,161.00 坪	3,161.00 坪	3,161.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,089.92 m <sup>2</sup>	632.20 坪	632.20 坪	632.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,134.88 m <sup>2</sup>	948.30 坪	948.30 坪	948.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	15,674.40 m <sup>2</sup>	4,741.51 坪	4,741.51 坪	4,741.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,212.90 m <sup>2</sup>	366.90 坪	366.90 坪	366.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,351.16 m <sup>2</sup>	711.23 坪	711.23 坪	711.23 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,567.44 m <sup>2</sup>	474.15 坪	474.15 坪	474.15 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,371.51 m <sup>2</sup>	414.88 坪	414.88 坪	414.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	979.65 m <sup>2</sup>	296.34 坪	296.34 坪	296.34 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	303.23 m <sup>2</sup>	91.73 坪	91.73 坪	91.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		22,247.39 m <sup>2</sup>	6,729.83 坪	6,729.83 坪	6,729.83 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	9,236.70 m <sup>2</sup>	2,794.10 坪	2,794.10 坪	2,794.10 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	131.00 車	131.00 車	131.00 車	131.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		32.00 車	32.00 車	32.00 車	32.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		163.00 車	163.00 車	163.00 車	163.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,716.70 m <sup>2</sup>	821.80 坪	821.80 坪	821.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.41%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		29,132.93 m <sup>2</sup>	8,812.71 坪					
總銷售面積		24,964.09 m <sup>2</sup>	7,551.64 坪	7,551.64 坪	7,551.64 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

100.00%

100.00%

0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,794.10 坪	44,705.63 萬	44,705.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	6,018.61 坪	96,297.73 萬	96,297.73 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	29,132.93 m <sup>2</sup>	4,661.27 萬	4,661.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	493,848.14 萬	29,630.89 萬	29,630.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	141,003.36 萬	7,050.17 萬	7,050.17 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	100,982.23 萬	5,049.11 萬	5,049.11 萬	0.00 萬
土地總成本	320.00 萬/坪	564.47 坪	180,628.80 萬	180,628.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	180,628.80 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	493,848.14 萬	4,938.48 萬	4,938.48 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		559.80 萬	559.80 萬	559.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		493,848.14 萬	493,848.14 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		451,893.87 萬	451,893.87 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		41,954.27 萬	41,954.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			8.50%	8.50%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			9.28%	9.28%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			3.09%	3.09%	0.00%	0.00%



## 【接受基地9】

## 中山區中山段二小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析		以 0.00%		為基準，		以 10.00%		為調整基數	
0 為不可操作容移		1 為可以操作容移							
舊制容移公告現值	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%				
實際容移金額	0.00 萬	7,837.20 萬	15,674.40 萬	23,511.60 萬	31,348.80 萬				
實際成本 (C)	373,521.87 萬	381,359.07 萬	389,196.27 萬	397,033.47 萬	404,870.67 萬				
總銷金額 (S)	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬				
投資利潤 (R)	120,326.27 萬	112,489.07 萬	104,651.87 萬	96,814.67 萬	88,977.47 萬				
投資報酬率 R/C	32.21%	29.50%	26.89%	24.38%	21.98%				
原投資報酬率 (R/C)	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
舊制容移公告現值	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬				
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%				
實際容移金額	39,186.00 萬	47,023.20 萬	54,860.40 萬	62,697.60 萬	70,534.80 萬				
實際成本 (C)	412,707.87 萬	420,545.07 萬	428,382.27 萬	436,219.47 萬	444,056.67 萬				
總銷金額 (S)	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬				
投資利潤 (R)	81,140.27 萬	73,303.07 萬	65,465.87 萬	57,628.67 萬	49,791.47 萬				
投資報酬率 R/C	19.66%	17.43%	15.28%	13.21%	11.21%				
原投資報酬率 (R/C)	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%				
可否操作容移	1	0	0	0	0				
舊制容移公告現值	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬				
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%				
實際容移金額	78,372.00 萬	86,209.20 萬	94,046.40 萬	101,883.60 萬	109,720.80 萬				
實際成本 (C)	451,893.87 萬	459,731.07 萬	467,568.27 萬	475,405.47 萬	483,242.67 萬				
總銷金額 (S)	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬				
投資利潤 (R)	41,954.27 萬	34,117.07 萬	26,279.87 萬	18,442.67 萬	10,605.47 萬				
投資報酬率 R/C	9.28%	7.42%	5.62%	3.88%	2.19%				
原投資報酬率 (R/C)	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				
舊制容移公告現值	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬				
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%				
實際容移金額	117,558.00 萬	125,395.20 萬	133,232.40 萬	141,069.60 萬	148,906.80 萬				
實際成本 (C)	491,079.87 萬	498,917.07 萬	506,754.27 萬	514,591.47 萬	522,428.67 萬				
總銷金額 (S)	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬				
投資利潤 (R)	2,768.27 萬	-5,068.93 萬	-12,906.13 萬	-20,743.33 萬	-28,580.53 萬				
投資報酬率 R/C	0.56%	-1.02%	-2.55%	-4.03%	-5.47%				
原投資報酬率 (R/C)	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				
舊制容移公告現值	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬				
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%				
實際容移金額	156,744.00 萬	164,581.20 萬	172,418.40 萬	180,255.60 萬	188,092.80 萬				
實際成本 (C)	530,265.87 萬	538,103.07 萬	545,940.27 萬	553,777.47 萬	561,614.67 萬				
總銷金額 (S)	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬				
投資利潤 (R)	-36,417.73 萬	-44,254.93 萬	-52,092.13 萬	-59,929.33 萬	-67,766.53 萬				
投資報酬率 R/C	-6.87%	-8.22%	-9.54%	-10.82%	-12.07%				
原投資報酬率 (R/C)	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				

## 【接受基地9】

## 中山區中山段二小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市中山區民權東路天祥路撫順街附近			
	土地地號	台北市中山區中山段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	1,866.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,866.00 m <sup>2</sup>	564.47 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,212.90 m <sup>2</sup> 366.90 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	10,449.60 m <sup>2</sup> 3,161.00 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	27.79%	土地平均公告現值	82.64 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1337.84%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.41%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	163.00 車	163.00 車	163.00 車	250.00 萬/車	40,750.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	397.45 坪	397.45 坪	60.00 萬/坪	23,847.27 萬
	二樓售價	1.00 層	397.45 坪	397.45 坪	60.00 萬/坪	23,847.27 萬
	三樓以上售價	16.00 層	397.45 坪	6,359.27 坪	60.00 萬/坪	381,556.33 萬
	頂樓售價	1.00 層	397.45 坪	397.45 坪	60.00 萬/坪	23,847.27 萬
總計			7,551.64 坪	60.00 萬/坪	493,848.14 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	44,705.63 萬	土地總成本	320.00 萬/坪 180,628.80 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	96,297.73 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,661.27 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	29,630.89 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,050.17 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,938.48 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	559.80 萬
	營業增值稅	5.00%	5,049.11 萬	新制容積移轉費用	100.00% 13,995.00 萬
	土地/房屋比率	55.00%	4.53%		
	合計		187,394.79 萬	合計	200,122.08 萬
				總計	387,516.87 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	493,848.14 萬	投資報酬率 (R/S)	21.53%
	實際成本	C	387,516.87 萬	總投資報酬率 (R/C)	27.44%
	投資利潤	R	106,331.27 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.15%
100.00%					
建方	銷售收入	S	493,848.14 萬	投資報酬率 (R/S)	21.53%
	實際成本	C	387,516.87 萬	總投資報酬率 (R/C)	27.44%
	投資利潤	R	106,331.27 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.15%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

## 【接受基地9】

## 中山區中山段二小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	10,449.60 m <sup>2</sup>	3,161.00 坪	3,161.00 坪	3,161.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,089.92 m <sup>2</sup>	632.20 坪	632.20 坪	632.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,134.88 m <sup>2</sup>	948.30 坪	948.30 坪	948.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	15,674.40 m <sup>2</sup>	4,741.51 坪	4,741.51 坪	4,741.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,212.90 m <sup>2</sup>	366.90 坪	366.90 坪	366.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,351.16 m <sup>2</sup>	711.23 坪	711.23 坪	711.23 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,567.44 m <sup>2</sup>	474.15 坪	474.15 坪	474.15 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,371.51 m <sup>2</sup>	414.88 坪	414.88 坪	414.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	979.65 m <sup>2</sup>	296.34 坪	296.34 坪	296.34 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	303.23 m <sup>2</sup>	91.73 坪	91.73 坪	91.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		22,247.39 m <sup>2</sup>	6,729.83 坪	6,729.83 坪	6,729.83 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	9,236.70 m <sup>2</sup>	2,794.10 坪	2,794.10 坪	2,794.10 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	131.00 車	131.00 車	131.00 車	131.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		32.00 車	32.00 車	32.00 車	32.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		163.00 車	163.00 車	163.00 車	163.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,716.70 m <sup>2</sup>	821.80 坪	821.80 坪	821.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.41%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		29,132.93 m <sup>2</sup>	8,812.71 坪					
總銷售面積		24,964.09 m <sup>2</sup>	7,551.64 坪	7,551.64 坪	7,551.64 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

100.00%

100.00%

0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,794.10 坪	44,705.63 萬	44,705.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	6,018.61 坪	96,297.73 萬	96,297.73 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	29,132.93 m <sup>2</sup>	4,661.27 萬	4,661.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	493,848.14 萬	29,630.89 萬	29,630.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	141,003.36 萬	7,050.17 萬	7,050.17 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	100,982.23 萬	5,049.11 萬	5,049.11 萬	0.00 萬
土地總成本	320.00 萬/坪	564.47 坪	180,628.80 萬	180,628.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	180,628.80 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	493,848.14 萬	4,938.48 萬	4,938.48 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		559.80 萬	559.80 萬	559.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		13,995.00 萬	13,995.00 萬	13,995.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		493,848.14 萬	493,848.14 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		387,516.87 萬	387,516.87 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		106,331.27 萬	106,331.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			21.53%	21.53%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			27.44%	27.44%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			9.15%	9.15%	0.00%	0.00%

## 【接受基地9】

## 中山區中山段二小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,799.00 萬	5,598.00 萬	8,397.00 萬	11,196.00 萬
實際成本 (C)	373,521.87 萬	376,320.87 萬	379,119.87 萬	381,918.87 萬	384,717.87 萬
總銷金額 (S)	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬
投資利潤 (R)	120,326.27 萬	117,527.27 萬	114,728.27 萬	111,929.27 萬	109,130.27 萬
投資報酬率 R/C	32.21%	31.23%	30.26%	29.31%	28.37%
原投資報酬率 (R/C)	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	13,995.00 萬	16,794.00 萬	19,593.00 萬	22,392.00 萬	25,191.00 萬
實際成本 (C)	387,516.87 萬	390,315.87 萬	393,114.87 萬	395,913.87 萬	398,712.87 萬
總銷金額 (S)	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬
投資利潤 (R)	106,331.27 萬	103,532.27 萬	100,733.27 萬	97,934.27 萬	95,135.27 萬
投資報酬率 R/C	27.44%	26.53%	25.62%	24.74%	23.86%
原投資報酬率 (R/C)	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	27,990.00 萬	30,789.00 萬	33,588.00 萬	36,387.00 萬	39,186.00 萬
實際成本 (C)	401,511.87 萬	404,310.87 萬	407,109.87 萬	409,908.87 萬	412,707.87 萬
總銷金額 (S)	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬
投資利潤 (R)	92,336.27 萬	89,537.27 萬	86,738.27 萬	83,939.27 萬	81,140.27 萬
投資報酬率 R/C	23.00%	22.15%	21.31%	20.48%	19.66%
原投資報酬率 (R/C)	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	41,985.00 萬	44,784.00 萬	47,583.00 萬	50,382.00 萬	53,181.00 萬
實際成本 (C)	415,506.87 萬	418,305.87 萬	421,104.87 萬	423,903.87 萬	426,702.87 萬
總銷金額 (S)	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬
投資利潤 (R)	78,341.27 萬	75,542.27 萬	72,743.27 萬	69,944.27 萬	67,145.27 萬
投資報酬率 R/C	18.85%	18.06%	17.27%	16.50%	15.74%
原投資報酬率 (R/C)	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬	78,372.00 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	55,980.00 萬	58,779.00 萬	61,578.00 萬	64,377.00 萬	67,176.00 萬
實際成本 (C)	429,501.87 萬	432,300.87 萬	435,099.87 萬	437,898.87 萬	440,697.87 萬
總銷金額 (S)	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬
投資利潤 (R)	64,346.27 萬	61,547.27 萬	58,748.27 萬	55,949.27 萬	53,150.27 萬
投資報酬率 R/C	14.98%	14.24%	13.50%	12.78%	12.06%
原投資報酬率 (R/C)	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%	18.96%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地9】

## 中山區中山段二小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市中山區民權東路天祥路撫順街附近
土地地號	台北市中山區中山段二小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	商三
基地面積	564.47 坪
建蔽率	65.00%
容積率	560.00%
土地平均公告現值	82.64 萬/坪
土地單價	320.00 萬/坪
平均房價	60.00 萬/坪
平均車位價	250.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	78,372.00 萬	13,995.00 萬	
總銷售面積	6,145.53 坪	7,551.64 坪	7,551.64 坪	
實設停車位	131.00 車	163.00 車	163.00 車	
全案總銷金額	401,481.82 萬	493,848.14 萬	493,848.14 萬	
實際成本	337,503.01 萬	451,893.87 萬	387,516.87 萬	
損益	63,978.82 萬	41,954.27 萬	106,331.27 萬	
總投資報酬率	18.96%	9.28%	27.44%	
年投資報酬率	6.32%	3.09%	9.15%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		78,372.00 萬	13,995.00 萬	560.00%
總銷售面積		1,406.11 坪	1,406.11 坪	
實設停車位		32.00 車	32.00 車	
全案總銷金額		92,366.32 萬	92,366.32 萬	
實際成本		114,390.87 萬	50,013.87 萬	
損益		-22,024.55 萬	42,352.45 萬	
總投資報酬率		-9.67%	8.48%	
年投資報酬率		-3.22%	2.83%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		64,377.00 萬	-64,377.00 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		64,377.00 萬	-64,377.00 萬	
損益		-64,377.00 萬	64,377.00 萬	
總投資報酬率		-18.16%	18.16%	
年投資報酬率		-6.05%	6.05%	



【接受基地10】 中山區長安段一小段案投報分析 (基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市中山區復興北路長安東路口中興百貨商圈附近		
	土地地號	台北市中山區長安段一小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	商三特原商二		商三特原商二
	基地面積	1,506.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,506.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	978.90 m <sup>2</sup>
容積率	630.00%	630.00%	9,487.80 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				455.57 坪
				296.12 坪
				2,870.06 坪

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	28.06%	土地平均公告現值	145.00 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1208.58%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.60	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	90.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.76%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	119.00 車	119.00 車	119.00 車	300.00 萬/車	35,700.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	289.78 坪	289.78 坪	80.00 萬/坪	23,182.62 萬
	二樓售價	1.00 層	289.78 坪	289.78 坪	80.00 萬/坪	23,182.62 萬
	三樓以上售價	16.00 層	289.78 坪	4,636.52 坪	80.00 萬/坪	370,921.89 萬
	頂樓售價	1.00 層	289.78 坪	289.78 坪	80.00 萬/坪	23,182.62 萬
	總計			5,505.87 坪	80.00 萬/坪	476,169.74 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	20.00 萬/坪	41,000.85 萬	土地總成本	450.00 萬/坪 205,004.25 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	87,582.37 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,250.69 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	28,570.18 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	6,429.16 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,761.70 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	792.68 萬
	營業增值稅	5.00%	5,237.00 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	55.00%	5.36%		
	合計		173,070.25 萬	合計	210,558.63 萬
				總計	383,628.88 萬

全案	銷售收入	S	476,169.74 萬	投資報酬率 (R/S)	19.43%
	實際成本	C	383,628.88 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.12%
	投資利潤	R	92,540.86 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.04%
100.00%					
建方	銷售收入	S	476,169.74 萬	投資報酬率 (R/S)	19.43%
	實際成本	C	383,628.88 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.12%
	投資利潤	R	92,540.86 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.04%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



## 【接受基地10】

## 中山區長安段一小段案投報分析

(基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	9,487.80 m <sup>2</sup>	2,870.06 坪	2,870.06 坪	2,870.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	1,897.56 m <sup>2</sup>	574.01 坪	574.01 坪	574.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	120.00%	11,385.36 m <sup>2</sup>	3,444.07 坪	3,444.07 坪	3,444.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		978.90 m <sup>2</sup>	296.12 坪	296.12 坪	296.12 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,707.80 m <sup>2</sup>	516.61 坪	516.61 坪	516.61 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,138.54 m <sup>2</sup>	344.41 坪	344.41 坪	344.41 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	996.22 m <sup>2</sup>	301.36 坪	301.36 坪	301.36 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	711.59 m <sup>2</sup>	215.25 坪	215.25 坪	215.25 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	244.73 m <sup>2</sup>	74.03 坪	74.03 坪	74.03 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		16,184.23 m <sup>2</sup>	4,895.73 坪	4,895.73 坪	4,895.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	90.00% 5	6,777.00 m <sup>2</sup>	2,050.04 坪	2,050.04 坪	2,050.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	119.00 車	119.00 車	119.00 車	119.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		119.00 車	119.00 車	119.00 車	119.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,017.00 m <sup>2</sup>	610.14 坪	610.14 坪	610.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.76%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		21,253.43 m <sup>2</sup>	6,429.16 坪					
總銷售面積		18,201.23 m <sup>2</sup>	5,505.87 坪	5,505.87 坪	5,505.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

100.00%

100.00%

0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	20.00 萬/坪	2,050.04 坪	41,000.85 萬	41,000.85 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	20.00 萬/坪	4,379.12 坪	87,582.37 萬	87,582.37 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	21,253.43 m <sup>2</sup>	4,250.69 萬	4,250.69 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	476,169.74 萬	28,570.18 萬	28,570.18 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	128,583.22 萬	6,429.16 萬	6,429.16 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	104,739.95 萬	5,237.00 萬	5,237.00 萬	0.00 萬
土地總成本	450.00 萬/坪	455.57 坪	205,004.25 萬	205,004.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	205,004.25 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	476,169.74 萬	4,761.70 萬	4,761.70 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		792.68 萬	792.68 萬	792.68 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		476,169.74 萬	476,169.74 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		383,628.88 萬	383,628.88 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		92,540.86 萬	92,540.86 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			19.43%	19.43%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			24.12%	24.12%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			8.04%	8.04%	0.00%	0.00%

【接受基地10】 中山區長安段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市中山區復興北路長安東路口中興百貨商圈附近			
	土地地號	台北市中山區長安段一小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三特原商二	0.00	商三特原商二	
	基地面積	1,506.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,506.00 m <sup>2</sup>	455.57 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	978.90 m <sup>2</sup> 296.12 坪
容積率	630.00%	0.00%	630.00%	9,487.80 m <sup>2</sup> 2,870.06 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	28.67%	土地平均公告現值	145.00 萬/坪
	地下	7 層	坪效比	1523.66%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.61	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.93%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	148.00 車	148.00 車	148.00 車	300.00 萬/車	44,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	365.33 坪	365.33 坪	80.00 萬/坪	29,226.28 萬
	二樓售價	1.00 層	365.33 坪	365.33 坪	80.00 萬/坪	29,226.28 萬
	三樓以上售價	16.00 層	365.33 坪	5,845.26 坪	80.00 萬/坪	467,620.52 萬
	頂樓售價	1.00 層	365.33 坪	365.33 坪	80.00 萬/坪	29,226.28 萬
總計			6,941.24 坪	80.00 萬/坪	599,699.37 萬	

全案開發成本	小計				小計	
	地下室造價	20.00 萬/坪	52,617.76 萬	土地總成本	450.00 萬/坪	205,004.25 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###	0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	109,107.82 萬	雜物拆遷補償費		0.00 萬
	設計費	### 3.31%	5,346.30 萬	房租補貼		0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	35,981.96 萬	其他成本		0.00 萬
	管理費	5.00%	8,086.28 萬	雜費(規費等)	1.00%	5,996.99 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅		792.68 萬
	營業增值稅	5.00%	6,606.36 萬	舊制容積移轉費用	100.00%	124,847.59 萬
	土地/房屋比率	55.00%	12.72%			
	合計		217,746.47 萬	合計		336,641.52 萬
				總計		554,387.99 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	599,699.37 萬	投資報酬率 (R/S)	7.56%
	實際成本	C	554,387.99 萬	總投資報酬率 (R/C)	8.17%
	投資利潤	R	45,311.38 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	2.72%
100.00%					
建方	銷售收入	S	599,699.37 萬	投資報酬率 (R/S)	7.56%
	實際成本	C	554,387.99 萬	總投資報酬率 (R/C)	8.17%
	投資利潤	R	45,311.38 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	2.72%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

## 【接受基地10】

## 中山區長安段一小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	9,487.80 m <sup>2</sup>	2,870.06 坪	2,870.06 坪	2,870.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	1,897.56 m <sup>2</sup>	574.01 坪	574.01 坪	574.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,846.34 m <sup>2</sup>	861.02 坪	861.02 坪	861.02 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	14,231.70 m <sup>2</sup>	4,305.09 坪	4,305.09 坪	4,305.09 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		978.90 m <sup>2</sup>	296.12 坪	296.12 坪	296.12 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,134.76 m <sup>2</sup>	645.76 坪	645.76 坪	645.76 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,423.17 m <sup>2</sup>	430.51 坪	430.51 坪	430.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,245.27 m <sup>2</sup>	376.70 坪	376.70 坪	376.70 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	889.48 m <sup>2</sup>	269.07 坪	269.07 坪	269.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	244.73 m <sup>2</sup>	74.03 坪	74.03 坪	74.03 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		20,169.11 m <sup>2</sup>	6,101.15 坪	6,101.15 坪	6,101.15 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 7	8,697.15 m <sup>2</sup>	2,630.89 坪	2,630.89 坪	2,630.89 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	119.00 車	119.00 車	119.00 車	119.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		29.00 車	29.00 車	29.00 車	29.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		148.00 車	148.00 車	148.00 車	148.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,777.15 m <sup>2</sup>	840.09 坪	840.09 坪	840.09 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.93%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		26,731.50 m <sup>2</sup>	8,086.28 坪	8,086.28 坪	8,086.28 坪	0.00 坪	0.00 坪	
總銷售面積		22,946.26 m <sup>2</sup>	6,941.24 坪	6,941.24 坪	6,941.24 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

100.00%

100.00%

0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	20.00 萬/坪	2,630.89 坪	52,617.76 萬	萬	52,617.76 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	5,455.39 坪	109,107.82 萬	萬	109,107.82 萬	萬
設計費	### 3.31%	26,731.50 m <sup>2</sup>	5,346.30 萬	萬	5,346.30 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	599,699.37 萬	35,981.96 萬	萬	35,981.96 萬	萬
管理費	5.00%	161,725.58 萬	8,086.28 萬	萬	8,086.28 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	55.00%	132,127.12 萬	萬	6,606.36 萬	萬
土地總成本	450.00 萬/坪	455.57 坪	205,004.25 萬	萬	205,004.25 萬	萬
中人費	1.00% ###	205,004.25 萬	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	599,699.37 萬	5,996.99 萬	萬	5,996.99 萬	萬
預估增值稅		792.68 萬	792.68 萬	萬	792.68 萬	萬
舊制容積移轉費用		124,847.59 萬	124,847.59 萬	萬	124,847.59 萬	萬
銷售收入	S		599,699.37 萬	萬	599,699.37 萬	萬
實際成本	C		554,387.99 萬	萬	554,387.99 萬	萬
投資利潤	R		45,311.38 萬	萬	45,311.38 萬	萬
投資報酬率(R/S)			7.56%		7.56%	
總投資報酬率(R/C)			8.17%		8.17%	
年投資報酬率(R/C/年)			2.72%		2.72%	

**【接受基地10】 中山區長安段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	12,484.76 萬	24,969.52 萬	37,454.28 萬	49,939.04 萬
實際成本 (C)	429,540.40 萬	442,025.16 萬	454,509.92 萬	466,994.68 萬	479,479.43 萬
總銷金額 (S)	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬
投資利潤 (R)	170,158.97 萬	157,674.21 萬	145,189.45 萬	132,704.70 萬	120,219.94 萬
投資報酬率 R/C	39.61%	35.67%	31.94%	28.42%	25.07%
原投資報酬率 (R/C)	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	62,423.79 萬	74,908.55 萬	87,393.31 萬	99,878.07 萬	112,362.83 萬
實際成本 (C)	491,964.19 萬	504,448.95 萬	516,933.71 萬	529,418.47 萬	541,903.23 萬
總銷金額 (S)	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬
投資利潤 (R)	107,735.18 萬	95,250.42 萬	82,765.66 萬	70,280.90 萬	57,796.14 萬
投資報酬率 R/C	21.90%	18.88%	16.01%	13.28%	10.67%
原投資報酬率 (R/C)	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	124,847.59 萬	137,332.35 萬	149,817.11 萬	162,301.86 萬	174,786.62 萬
實際成本 (C)	554,387.99 萬	566,872.75 萬	579,357.50 萬	591,842.26 萬	604,327.02 萬
總銷金額 (S)	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬
投資利潤 (R)	45,311.38 萬	32,826.63 萬	20,341.87 萬	7,857.11 萬	-4,627.65 萬
投資報酬率 R/C	8.17%	5.79%	3.51%	1.33%	-0.77%
原投資報酬率 (R/C)	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	187,271.38 萬	199,756.14 萬	212,240.90 萬	224,725.66 萬	237,210.42 萬
實際成本 (C)	616,811.78 萬	629,296.54 萬	641,781.30 萬	654,266.06 萬	666,750.82 萬
總銷金額 (S)	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬
投資利潤 (R)	-17,112.41 萬	-29,597.17 萬	-42,081.93 萬	-54,566.69 萬	-67,051.45 萬
投資報酬率 R/C	-2.77%	-4.70%	-6.56%	-8.34%	-10.06%
原投資報酬率 (R/C)	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	249,695.18 萬	262,179.94 萬	274,664.69 萬	287,149.45 萬	299,634.21 萬
實際成本 (C)	679,235.58 萬	691,720.33 萬	704,205.09 萬	716,689.85 萬	729,174.61 萬
總銷金額 (S)	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬
投資利潤 (R)	-79,536.20 萬	-92,020.96 萬	##### 萬	##### 萬	##### 萬
投資報酬率 R/C	-11.71%	-13.30%	-14.84%	-16.32%	-17.76%
原投資報酬率 (R/C)	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%

可否操作容移 0 0 0 0 0

【接受基地10】 中山區長安段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市中山區復興北路長安東路口中興百貨商圈附近			
	土地地號	台北市中山區長安段一小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三特原商二	0.00	商三特原商二	
	基地面積	1,506.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,506.00 m <sup>2</sup>	455.57 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	978.90 m <sup>2</sup> 296.12 坪
容積率	630.00%	0.00%	630.00%	9,487.80 m <sup>2</sup> 2,870.06 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	28.67%	土地平均公告現值	145.00 萬/坪
	地下	7 層	坪效比	1523.66%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.61	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.93%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	148.00 車	148.00 車	148.00 車	300.00 萬/車	44,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	365.33 坪	365.33 坪	80.00 萬/坪	29,226.28 萬
	二樓售價	1.00 層	365.33 坪	365.33 坪	80.00 萬/坪	29,226.28 萬
	三樓以上售價	16.00 層	365.33 坪	5,845.26 坪	80.00 萬/坪	467,620.52 萬
	頂樓售價	1.00 層	365.33 坪	365.33 坪	80.00 萬/坪	29,226.28 萬
總計			6,941.24 坪	80.00 萬/坪	599,699.37 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	20.00 萬/坪	52,617.76 萬	土地總成本	450.00 萬/坪 205,004.25 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	20.00 萬/坪	109,107.82 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	5,346.30 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	35,981.96 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	8,086.28 萬	雜費(規費等)	1.00% 5,996.99 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	792.68 萬
	營業增值稅	5.00%	6,606.36 萬	新制容積移轉費用	100.00% 19,817.08 萬
	土地/房屋比率	55.00%	4.21%		
	合計		217,746.47 萬	合計	231,611.00 萬
				總計	449,357.48 萬

全案	銷售收入	S	599,699.37 萬	投資報酬率 (R/S)	25.07%
	實際成本	C	449,357.48 萬	總投資報酬率 (R/C)	33.46%
	投資利潤	R	150,341.89 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.15%
100.00%					
建方	銷售收入	S	599,699.37 萬	投資報酬率 (R/S)	25.07%
	實際成本	C	449,357.48 萬	總投資報酬率 (R/C)	33.46%
	投資利潤	R	150,341.89 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.15%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地10】 中山區長安段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	9,487.80 m <sup>2</sup>	2,870.06 坪	2,870.06 坪	2,870.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	1,897.56 m <sup>2</sup>	574.01 坪	574.01 坪	574.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,846.34 m <sup>2</sup>	861.02 坪	861.02 坪	861.02 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	14,231.70 m <sup>2</sup>	4,305.09 坪	4,305.09 坪	4,305.09 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		978.90 m <sup>2</sup>	296.12 坪	296.12 坪	296.12 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,134.76 m <sup>2</sup>	645.76 坪	645.76 坪	645.76 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,423.17 m <sup>2</sup>	430.51 坪	430.51 坪	430.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,245.27 m <sup>2</sup>	376.70 坪	376.70 坪	376.70 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	889.48 m <sup>2</sup>	269.07 坪	269.07 坪	269.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	244.73 m <sup>2</sup>	74.03 坪	74.03 坪	74.03 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		20,169.11 m <sup>2</sup>	6,101.15 坪	6,101.15 坪	6,101.15 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 7	8,697.15 m <sup>2</sup>	2,630.89 坪	2,630.89 坪	2,630.89 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	119.00 車	119.00 車	119.00 車	119.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		29.00 車	29.00 車	29.00 車	29.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		148.00 車	148.00 車	148.00 車	148.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,777.15 m <sup>2</sup>	840.09 坪	840.09 坪	840.09 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.93%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		26,731.50 m <sup>2</sup>	8,086.28 坪	8,086.28 坪	8,086.28 坪	0.00 坪	0.00 坪	
總銷售面積		22,946.26 m <sup>2</sup>	6,941.24 坪	6,941.24 坪	6,941.24 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	20.00 萬/坪	2,630.89 坪	52,617.76 萬	萬	52,617.76 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽台)	20.00 萬/坪	5,455.39 坪	109,107.82 萬	萬	109,107.82 萬	萬
設計費	### 3.31%	26,731.50 m <sup>2</sup>	5,346.30 萬	萬	5,346.30 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	599,699.37 萬	35,981.96 萬	萬	35,981.96 萬	萬
管理費	5.00%	161,725.58 萬	8,086.28 萬	萬	8,086.28 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	55.00%	132,127.12 萬	萬	6,606.36 萬	萬
土地總成本	450.00 萬/坪	455.57 坪	205,004.25 萬	萬	205,004.25 萬	萬
中人費	1.00% ###	205,004.25 萬	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	599,699.37 萬	5,996.99 萬	萬	5,996.99 萬	萬
預估增值稅		792.68 萬	792.68 萬	萬	792.68 萬	萬
新制容積移轉費用		19,817.08 萬	19,817.08 萬	萬	19,817.08 萬	萬
銷售收入	S		599,699.37 萬	萬	599,699.37 萬	萬
實際成本	C		449,357.48 萬	萬	449,357.48 萬	萬
投資利潤	R		150,341.89 萬	萬	150,341.89 萬	萬
投資報酬率(R/S)			25.07%		25.07%	
總投資報酬率(R/C)			33.46%		33.46%	
年投資報酬率(R/C/年)			11.15%		11.15%	



**【接受基地10】 中山區長安段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數  
 0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	3,963.42 萬	7,926.83 萬	11,890.25 萬	15,853.66 萬
實際成本 (C)	429,540.40 萬	433,503.81 萬	437,467.23 萬	441,430.65 萬	445,394.06 萬
總銷金額 (S)	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬
投資利潤 (R)	170,158.97 萬	166,195.56 萬	162,232.14 萬	158,268.73 萬	154,305.31 萬
投資報酬率 R/C	39.61%	38.34%	37.08%	35.85%	34.64%
原投資報酬率 (R/C)	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	19,817.08 萬	23,780.49 萬	27,743.91 萬	31,707.32 萬	35,670.74 萬
實際成本 (C)	449,357.48 萬	453,320.89 萬	457,284.31 萬	461,247.72 萬	465,211.14 萬
總銷金額 (S)	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬
投資利潤 (R)	150,341.89 萬	146,378.48 萬	142,415.06 萬	138,451.65 萬	134,488.23 萬
投資報酬率 R/C	33.46%	32.29%	31.14%	30.02%	28.91%
原投資報酬率 (R/C)	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	39,634.16 萬	43,597.57 萬	47,560.99 萬	51,524.40 萬	55,487.82 萬
實際成本 (C)	469,174.55 萬	473,137.97 萬	477,101.38 萬	481,064.80 萬	485,028.22 萬
總銷金額 (S)	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬
投資利潤 (R)	130,524.82 萬	126,561.40 萬	122,597.99 萬	118,634.57 萬	114,671.16 萬
投資報酬率 R/C	27.82%	26.75%	25.70%	24.66%	23.64%
原投資報酬率 (R/C)	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%
可否操作容移	1	1	1	1	0

新制容移公告現值	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	59,451.23 萬	63,414.65 萬	67,378.06 萬	71,341.48 萬	75,304.89 萬
實際成本 (C)	488,991.63 萬	492,955.05 萬	496,918.46 萬	500,881.88 萬	504,845.29 萬
總銷金額 (S)	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬
投資利潤 (R)	110,707.74 萬	106,744.32 萬	102,780.91 萬	98,817.49 萬	94,854.08 萬
投資報酬率 R/C	22.64%	21.65%	20.68%	19.73%	18.79%
原投資報酬率 (R/C)	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬	124,847.59 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	79,268.31 萬	83,231.73 萬	87,195.14 萬	91,158.56 萬	95,121.97 萬
實際成本 (C)	508,808.71 萬	512,772.12 萬	516,735.54 萬	520,698.96 萬	524,662.37 萬
總銷金額 (S)	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬
投資利潤 (R)	90,890.66 萬	86,927.25 萬	82,963.83 萬	79,000.42 萬	75,037.00 萬
投資報酬率 R/C	17.86%	16.95%	16.06%	15.17%	14.30%
原投資報酬率 (R/C)	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%	24.12%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地10】

## 中山區長安段一小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市中山區復興北路長安東路口中興百貨商圈附近
土地地號	台北市中山區長安段一小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	商三特原商二
基地面積	455.57 坪
建蔽率	65.00%
容積率	630.00%
土地平均公告現值	145.00 萬/坪
土地單價	450.00 萬/坪
平均房價	80.00 萬/坪
平均車位價	300.00 萬/車
平均造價	20.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	124,847.59 萬	19,817.08 萬	
總銷售面積	5,505.87 坪	6,941.24 坪	6,941.24 坪	
實設停車位	119.00 車	148.00 車	148.00 車	
全案總銷金額	476,169.74 萬	599,699.37 萬	599,699.37 萬	
實際成本	383,628.88 萬	554,387.99 萬	449,357.48 萬	
損益	92,540.86 萬	45,311.38 萬	150,341.89 萬	
總投資報酬率	24.12%	8.17%	33.46%	
年投資報酬率	8.04%	2.72%	11.15%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		124,847.59 萬	19,817.08 萬	630.00%
總銷售面積		1,435.37 坪	1,435.37 坪	
實設停車位		29.00 車	29.00 車	
全案總銷金額		123,529.63 萬	123,529.63 萬	
實際成本		170,759.11 萬	65,728.60 萬	
損益		-47,229.48 萬	57,801.03 萬	
總投資報酬率		-15.95%	9.33%	
年投資報酬率		-5.32%	3.11%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		105,030.51 萬	-105,030.51 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		105,030.51 萬	-105,030.51 萬	
損益		-105,030.51 萬	105,030.51 萬	
總投資報酬率		-25.28%	25.28%	
年投資報酬率		-8.43%	8.43%	

【接受基地11】 士林區陽明段二小段案投報分析 (基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市士林區中正路文林路口光華戲院附近		
	土地地號	台北市士林區陽明段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	商一		商一
	基地面積	2,934.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,934.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	55.00%	55.00%	1,613.70 m <sup>2</sup>
容積率	360.00%	360.00%	10,562.40 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				887.54 坪
				488.14 坪
				3,195.13 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	28.75%	土地平均公告現值	100.17 萬/坪
	地下	4 層	坪效比	697.23%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.61	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	65.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	30.26%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	133.00 車	133.00 車	133.00 車	250.00 萬/車	33,250.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	442.01 坪	442.01 坪	60.00 萬/坪	26,520.59 萬
	二樓售價	1.00 層	442.01 坪	442.01 坪	60.00 萬/坪	26,520.59 萬
	三樓以上售價	11.00 層	442.01 坪	4,862.11 坪	60.00 萬/坪	291,726.54 萬
	頂樓售價	1.00 層	442.01 坪	442.01 坪	60.00 萬/坪	26,520.59 萬
	總計			6,188.14 坪	60.00 萬/坪	404,538.32 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	36,921.46 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 177,507.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% 0.00 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	78,635.60 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	0.16 3.31%	3,820.07 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	24,272.30 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	5,777.85 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,045.38 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,066.80 萬
	營業增值稅	5.00%	4,133.34 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	55.00%	5.70%		
	合計		153,560.61 萬	合計	182,619.19 萬
				總計	336,179.80 萬

全案	銷售收入	S	404,538.32 萬	投資報酬率 (R/S)	16.90%
	實際成本	C	336,179.80 萬	總投資報酬率 (R/C)	20.33%
	投資利潤	R	68,358.53 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.78%
100.00%					
建方	銷售收入	S	404,538.32 萬	投資報酬率 (R/S)	16.90%
	實際成本	C	336,179.80 萬	總投資報酬率 (R/C)	20.33%
	投資利潤	R	68,358.53 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.78%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地11】 士林區陽明段二小段案投報分析 (基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	10,562.40 m <sup>2</sup>	3,195.13 坪	3,195.13 坪	3,195.13 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,112.48 m <sup>2</sup>	639.03 坪	639.03 坪	639.03 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	120.00%	12,674.88 m <sup>2</sup>	3,834.15 坪	3,834.15 坪	3,834.15 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,613.70 m <sup>2</sup>	488.14 坪	488.14 坪	488.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,901.23 m <sup>2</sup>	575.12 坪	575.12 坪	575.12 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,267.49 m <sup>2</sup>	383.42 坪	383.42 坪	383.42 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,109.05 m <sup>2</sup>	335.49 坪	335.49 坪	335.49 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	792.18 m <sup>2</sup>	239.63 坪	239.63 坪	239.63 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	403.43 m <sup>2</sup>	122.04 坪	122.04 坪	122.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		18,148.26 m <sup>2</sup>	5,489.85 坪	5,489.85 坪	5,489.85 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	65.00% 4	7,628.40 m <sup>2</sup>	2,307.59 坪	2,307.59 坪	2,307.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	133.00 車	133.00 車	133.00 車	133.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		133.00 車	133.00 車	133.00 車	133.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,308.40 m <sup>2</sup>	698.29 坪	698.29 坪	698.29 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	30.26%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		23,875.43 m <sup>2</sup>	7,222.32 坪					
總銷售面積		20,456.66 m <sup>2</sup>	6,188.14 坪	6,188.14 坪	6,188.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,307.59 坪	36,921.46 萬	36,921.46 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	4,914.73 坪	78,635.60 萬	78,635.60 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	0.16 3.31%	23,875.43 m <sup>2</sup>	3,820.07 萬	3,820.07 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	404,538.32 萬	24,272.30 萬	24,272.30 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	115,557.06 萬	5,777.85 萬	5,777.85 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	82,666.72 萬	4,133.34 萬	4,133.34 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	887.54 坪	177,507.00 萬	177,507.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% 0.00	177,507.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	404,538.32 萬	4,045.38 萬	4,045.38 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,066.80 萬	1,066.80 萬	1,066.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		404,538.32 萬	404,538.32 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		336,179.80 萬	336,179.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		68,358.53 萬	68,358.53 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			16.90%	16.90%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			20.33%	20.33%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			6.78%	6.78%	0.00%	0.00%

【接受基地11】 士林區陽明段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市士林區中正路文林路口光華戲院附近			
	土地地號	台北市士林區陽明段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商一	0.00	商一	
	基地面積	2,934.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,934.00 m <sup>2</sup>	887.54 坪
	建蔽率	55.00%	0.00%	55.00%	1,613.70 m <sup>2</sup> 488.14 坪
容積率	360.00%	0.00%	360.00%	10,562.40 m <sup>2</sup> 3,195.13 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	28.49%	土地平均公告現值	100.17 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	868.44%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.61	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	65.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	30.37%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	166.00 車	166.00 車	166.00 車	250.00 萬/車	41,500.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	550.55 坪	550.55 坪	60.00 萬/坪	33,032.95 萬
	二樓售價	1.00 層	550.55 坪	550.55 坪	60.00 萬/坪	33,032.95 萬
	三樓以上售價	11.00 層	550.55 坪	6,056.04 坪	60.00 萬/坪	363,362.50 萬
	頂樓售價	1.00 層	550.55 坪	550.55 坪	60.00 萬/坪	33,032.95 萬
	總計			7,707.69 坪	60.00 萬/坪	503,961.36 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	46,151.82 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 177,507.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	97,806.36 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,758.95 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	30,237.68 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,197.91 萬	雜費(規費等)	1.00% 5,039.61 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,066.80 萬
	營業增值稅	5.00%	5,149.14 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 96,012.22 萬
	土地/房屋比率	55.00%	13.49%		
	合計		191,301.86 萬	合計	279,625.63 萬
				總計	470,927.49 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	503,961.36 萬	投資報酬率 (R/S)	6.55%
	實際成本	C	470,927.49 萬	總投資報酬率 (R/C)	7.01%
	投資利潤	R	33,033.87 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	2.34%
100.00%					
建方	銷售收入	S	503,961.36 萬	投資報酬率 (R/S)	6.55%
	實際成本	C	470,927.49 萬	總投資報酬率 (R/C)	7.01%
	投資利潤	R	33,033.87 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	2.34%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地11】 士林區陽明段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	10,562.40 m <sup>2</sup>	3,195.13 坪	3,195.13 坪	3,195.13 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,112.48 m <sup>2</sup>	639.03 坪	639.03 坪	639.03 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,168.72 m <sup>2</sup>	958.54 坪	958.54 坪	958.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	15,843.60 m <sup>2</sup>	4,792.69 坪	4,792.69 坪	4,792.69 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,613.70 m <sup>2</sup>	488.14 坪	488.14 坪	488.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,376.54 m <sup>2</sup>	718.90 坪	718.90 坪	718.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,584.36 m <sup>2</sup>	479.27 坪	479.27 坪	479.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,386.32 m <sup>2</sup>	419.36 坪	419.36 坪	419.36 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	990.23 m <sup>2</sup>	299.54 坪	299.54 坪	299.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	403.43 m <sup>2</sup>	122.04 坪	122.04 坪	122.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		22,584.47 m <sup>2</sup>	6,831.80 坪	6,831.80 坪	6,831.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	65.00% 5	9,535.50 m <sup>2</sup>	2,884.49 坪	2,884.49 坪	2,884.49 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	133.00 車	133.00 車	133.00 車	133.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		33.00 車	33.00 車	33.00 車	33.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		166.00 車	166.00 車	166.00 車	166.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,895.50 m <sup>2</sup>	875.89 坪	875.89 坪	875.89 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	30.37%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		29,743.43 m <sup>2</sup>	8,997.39 坪	8,997.39 坪	8,997.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
總銷售面積		25,479.97 m <sup>2</sup>	7,707.69 坪	7,707.69 坪	7,707.69 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,884.49 坪	46,151.82 萬	46,151.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	6,112.90 坪	97,806.36 萬	97,806.36 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	29,743.43 m <sup>2</sup>	4,758.95 萬	4,758.95 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	503,961.36 萬	30,237.68 萬	30,237.68 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	143,958.18 萬	7,197.91 萬	7,197.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	102,982.89 萬	5,149.14 萬	5,149.14 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	887.54 坪	177,507.00 萬	177,507.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	177,507.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	503,961.36 萬	5,039.61 萬	5,039.61 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,066.80 萬	1,066.80 萬	1,066.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		503,961.36 萬	503,961.36 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		470,927.49 萬	470,927.49 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		33,033.87 萬	33,033.87 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			6.55%	6.55%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			7.01%	7.01%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			2.34%	2.34%	0.00%	0.00%



**【接受基地11】 士林區陽明段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	9,601.22 萬	19,202.44 萬	28,803.66 萬	38,404.89 萬
實際成本 (C)	374,915.28 萬	384,516.50 萬	394,117.72 萬	403,718.94 萬	413,320.16 萬
總銷金額 (S)	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬
投資利潤 (R)	129,046.09 萬	119,444.87 萬	109,843.65 萬	100,242.42 萬	90,641.20 萬
投資報酬率 R/C	34.42%	31.06%	27.87%	24.83%	21.93%
原投資報酬率 (R/C)	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	48,006.11 萬	57,607.33 萬	67,208.55 萬	76,809.77 萬	86,410.99 萬
實際成本 (C)	422,921.38 萬	432,522.61 萬	442,123.83 萬	451,725.05 萬	461,326.27 萬
總銷金額 (S)	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬
投資利潤 (R)	81,039.98 萬	71,438.76 萬	61,837.54 萬	52,236.32 萬	42,635.09 萬
投資報酬率 R/C	19.16%	16.52%	13.99%	11.56%	9.24%
原投資報酬率 (R/C)	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	96,012.22 萬	105,613.44 萬	115,214.66 萬	124,815.88 萬	134,417.10 萬
實際成本 (C)	470,927.49 萬	480,528.71 萬	490,129.94 萬	499,731.16 萬	509,332.38 萬
總銷金額 (S)	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬
投資利潤 (R)	33,033.87 萬	23,432.65 萬	13,831.43 萬	4,230.21 萬	-5,371.01 萬
投資報酬率 R/C	7.01%	4.88%	2.82%	0.85%	-1.05%
原投資報酬率 (R/C)	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	144,018.32 萬	153,619.55 萬	163,220.77 萬	172,821.99 萬	182,423.21 萬
實際成本 (C)	518,933.60 萬	528,534.82 萬	538,136.04 萬	547,737.27 萬	557,338.49 萬
總銷金額 (S)	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬
投資利潤 (R)	-14,972.24 萬	-24,573.46 萬	-34,174.68 萬	-43,775.90 萬	-53,377.12 萬
投資報酬率 R/C	-2.89%	-4.65%	-6.35%	-7.99%	-9.58%
原投資報酬率 (R/C)	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	192,024.43 萬	201,625.65 萬	211,226.88 萬	220,828.10 萬	230,429.32 萬
實際成本 (C)	566,939.71 萬	576,540.93 萬	586,142.15 萬	595,743.37 萬	605,344.59 萬
總銷金額 (S)	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬
投資利潤 (R)	-62,978.34 萬	-72,579.57 萬	-82,180.79 萬	-91,782.01 萬	##### 萬
投資報酬率 R/C	-11.11%	-12.59%	-14.02%	-15.41%	-16.75%
原投資報酬率 (R/C)	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%

可否操作容移 0 0 0 0 0

【接受基地11】 士林區陽明段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市士林區中正路文林路口光華戲院附近			
	土地地號	台北市士林區陽明段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商一	0.00	商一	
	基地面積	2,934.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,934.00 m <sup>2</sup>	887.54 坪
	建蔽率	55.00%	0.00%	55.00%	1,613.70 m <sup>2</sup> 488.14 坪
容積率	360.00%	0.00%	360.00%	10,562.40 m <sup>2</sup> 3,195.13 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	28.49%	土地平均公告現值	100.17 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	868.44%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.61	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	65.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	30.37%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	166.00 車	166.00 車	166.00 車	250.00 萬/車	41,500.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	550.55 坪	550.55 坪	60.00 萬/坪	33,032.95 萬
	二樓售價	1.00 層	550.55 坪	550.55 坪	60.00 萬/坪	33,032.95 萬
	三樓以上售價	11.00 層	550.55 坪	6,056.04 坪	60.00 萬/坪	363,362.50 萬
	頂樓售價	1.00 層	550.55 坪	550.55 坪	60.00 萬/坪	33,032.95 萬
總計			7,707.69 坪	60.00 萬/坪	503,961.36 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	46,151.82 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 177,507.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	97,806.36 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,758.95 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	30,237.68 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,197.91 萬	雜費(規費等)	1.00% 5,039.61 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,066.80 萬
	營業增值稅	5.00%	5,149.14 萬	新制容積移轉費用	100.00% 26,670.06 萬
	土地/房屋比率	55.00%	4.79%		
	合計		191,301.86 萬	合計	210,283.48 萬
				總計	401,585.34 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	503,961.36 萬	投資報酬率 (R/S)	20.31%
	實際成本	C	401,585.34 萬	總投資報酬率 (R/C)	25.49%
	投資利潤	R	102,376.03 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.50%
100.00%					
建方	銷售收入	S	503,961.36 萬	投資報酬率 (R/S)	20.31%
	實際成本	C	401,585.34 萬	總投資報酬率 (R/C)	25.49%
	投資利潤	R	102,376.03 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.50%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地11】 士林區陽明段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	10,562.40 m <sup>2</sup>	3,195.13 坪	3,195.13 坪	3,195.13 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,112.48 m <sup>2</sup>	639.03 坪	639.03 坪	639.03 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,168.72 m <sup>2</sup>	958.54 坪	958.54 坪	958.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	15,843.60 m <sup>2</sup>	4,792.69 坪	4,792.69 坪	4,792.69 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,613.70 m <sup>2</sup>	488.14 坪	488.14 坪	488.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,376.54 m <sup>2</sup>	718.90 坪	718.90 坪	718.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,584.36 m <sup>2</sup>	479.27 坪	479.27 坪	479.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,386.32 m <sup>2</sup>	419.36 坪	419.36 坪	419.36 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	990.23 m <sup>2</sup>	299.54 坪	299.54 坪	299.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	403.43 m <sup>2</sup>	122.04 坪	122.04 坪	122.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		22,584.47 m <sup>2</sup>	6,831.80 坪	6,831.80 坪	6,831.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	65.00% 5	9,535.50 m <sup>2</sup>	2,884.49 坪	2,884.49 坪	2,884.49 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	133.00 車	133.00 車	133.00 車	133.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		33.00 車	33.00 車	33.00 車	33.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		166.00 車	166.00 車	166.00 車	166.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,895.50 m <sup>2</sup>	875.89 坪	875.89 坪	875.89 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	30.37%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		29,743.43 m <sup>2</sup>	8,997.39 坪	8,997.39 坪	8,997.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
總銷售面積		25,479.97 m <sup>2</sup>	7,707.69 坪	7,707.69 坪	7,707.69 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,884.49 坪	46,151.82 萬	46,151.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	6,112.90 坪	97,806.36 萬	97,806.36 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	29,743.43 m <sup>2</sup>	4,758.95 萬	4,758.95 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	503,961.36 萬	30,237.68 萬	30,237.68 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	143,958.18 萬	7,197.91 萬	7,197.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	102,982.89 萬	5,149.14 萬	5,149.14 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	887.54 坪	177,507.00 萬	177,507.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	177,507.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	503,961.36 萬	5,039.61 萬	5,039.61 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,066.80 萬	1,066.80 萬	1,066.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		26,670.06 萬	26,670.06 萬	26,670.06 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		503,961.36 萬	503,961.36 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		401,585.34 萬	401,585.34 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		102,376.03 萬	102,376.03 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			20.31%	20.31%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			25.49%	25.49%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			8.50%	8.50%	0.00%	0.00%

**【接受基地11】 士林區陽明段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數  
 0 為不可操作容移 1為可以操作容移

新制容移公告現值	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	5,334.01 萬	10,668.02 萬	16,002.04 萬	21,336.05 萬
實際成本 (C)	374,915.28 萬	380,249.29 萬	385,583.30 萬	390,917.31 萬	396,251.32 萬
總銷金額 (S)	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬
投資利潤 (R)	129,046.09 萬	123,712.08 萬	118,378.06 萬	113,044.05 萬	107,710.04 萬
投資報酬率 R/C	34.42%	32.53%	30.70%	28.92%	27.18%
原投資報酬率 (R/C)	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	26,670.06 萬	32,004.07 萬	37,338.08 萬	42,672.10 萬	48,006.11 萬
實際成本 (C)	401,585.34 萬	406,919.35 萬	412,253.36 萬	417,587.37 萬	422,921.38 萬
總銷金額 (S)	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬
投資利潤 (R)	102,376.03 萬	97,042.02 萬	91,708.00 萬	86,373.99 萬	81,039.98 萬
投資報酬率 R/C	25.49%	23.85%	22.25%	20.68%	19.16%
原投資報酬率 (R/C)	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%
可否操作容移	1	1	1	1	0

新制容移公告現值	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	53,340.12 萬	58,674.13 萬	64,008.14 萬	69,342.16 萬	74,676.17 萬
實際成本 (C)	428,255.40 萬	433,589.41 萬	438,923.42 萬	444,257.43 萬	449,591.44 萬
總銷金額 (S)	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬
投資利潤 (R)	75,705.97 萬	70,371.96 萬	65,037.94 萬	59,703.93 萬	54,369.92 萬
投資報酬率 R/C	17.68%	16.23%	14.82%	13.44%	12.09%
原投資報酬率 (R/C)	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	80,010.18 萬	85,344.19 萬	90,678.20 萬	96,012.22 萬	101,346.23 萬
實際成本 (C)	454,925.46 萬	460,259.47 萬	465,593.48 萬	470,927.49 萬	476,261.50 萬
總銷金額 (S)	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬
投資利潤 (R)	49,035.91 萬	43,701.90 萬	38,367.88 萬	33,033.87 萬	27,699.86 萬
投資報酬率 R/C	10.78%	9.50%	8.24%	7.01%	5.82%
原投資報酬率 (R/C)	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬	96,012.22 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	106,680.24 萬	112,014.25 萬	117,348.26 萬	122,682.28 萬	128,016.29 萬
實際成本 (C)	481,595.52 萬	486,929.53 萬	492,263.54 萬	497,597.55 萬	502,931.56 萬
總銷金額 (S)	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬
投資利潤 (R)	22,365.85 萬	17,031.84 萬	11,697.82 萬	6,363.81 萬	1,029.80 萬
投資報酬率 R/C	4.64%	3.50%	2.38%	1.28%	0.20%
原投資報酬率 (R/C)	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%	20.33%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地11】

## 士林區陽明段二小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市士林區中正路文林路口光華戲院附近
土地地號	台北市士林區陽明段二小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	商一
基地面積	887.54 坪
建蔽率	55.00%
容積率	360.00%
土地平均公告現值	100.17 萬/坪
土地單價	200.00 萬/坪
平均房價	60.00 萬/坪
平均車位價	250.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	96,012.22 萬	26,670.06 萬	
總銷售面積	6,188.14 坪	7,707.69 坪	7,707.69 坪	
實設停車位	133.00 車	166.00 車	166.00 車	
全案總銷金額	404,538.32 萬	503,961.36 萬	503,961.36 萬	
實際成本	336,179.80 萬	470,927.49 萬	401,585.34 萬	
損益	68,358.53 萬	33,033.87 萬	102,376.03 萬	
總投資報酬率	20.33%	7.01%	25.49%	
年投資報酬率	6.78%	2.34%	8.50%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		96,012.22 萬	26,670.06 萬	360.00%
總銷售面積		1,519.55 坪	1,519.55 坪	
實設停車位		33.00 車	33.00 車	
全案總銷金額		99,423.04 萬	99,423.04 萬	
實際成本		134,747.69 萬	65,405.54 萬	
損益		-35,324.65 萬	34,017.50 萬	
總投資報酬率		-13.32%	5.16%	
年投資報酬率		-4.44%	1.72%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		69,342.16 萬	-69,342.16 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		69,342.16 萬	-69,342.16 萬	
損益		-69,342.16 萬	69,342.16 萬	
總投資報酬率		-18.48%	18.48%	
年投資報酬率		-6.16%	6.16%	



【接受基地12】 士林區福林段三小段案投報分析 (基準+都更30%)

全案基本資料	座落地點	台北市士林區福志路福林國小附近		
	土地地號	台北市士林區福林段三小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	3,493.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3,493.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	1,571.85 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	7,859.25 m <sup>2</sup>	
			1,056.63 坪	
			475.48 坪	
			2,377.42 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	29.66%	土地平均公告現值	51.71 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	478.22%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.63	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	60.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.93%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
						0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	107.00 車	107.00 車	107.00 車	220.00 萬/車	23,540.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	360.93 坪	360.93 坪	70.00 萬/坪	25,265.10 萬
	二樓售價	1.00 層	360.93 坪	360.93 坪	70.00 萬/坪	25,265.10 萬
	三樓以上售價	11.00 層	360.93 坪	3,970.23 坪	70.00 萬/坪	277,916.09 萬
	頂樓售價	1.00 層	360.93 坪	360.93 坪	70.00 萬/坪	25,265.10 萬
	總計			5,053.02 坪	70.00 萬/坪	377,251.38 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	30,431.02 萬	土地總成本	135.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	63,714.94 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	###	3,112.26 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	22,635.08 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	4,707.30 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	655.66 萬
	營業增值稅	5.00%	2,649.10 萬	容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	45.00%	2.51%		
	合計		127,249.70 萬	合計	147,073.56 萬
				總計	274,323.27 萬

全案	銷售收入	S	377,251.38 萬	投資報酬率 (R/S)	27.28%
	實際成本	C	274,323.27 萬	總投資報酬率 (R/C)	37.52%
	投資利潤	R	102,928.12 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	12.51%
100.00%					
建方	銷售收入	S	377,251.38 萬	投資報酬率 (R/S)	27.28%
	實際成本	C	274,323.27 萬	總投資報酬率 (R/C)	37.52%
	投資利潤	R	102,928.12 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	12.51%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地12】 士林區福林段三小段案投報分析 (基準+都更30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	7,859.25 m <sup>2</sup>	2,377.42 坪	2,377.42 坪	2,377.42 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	30.00%	2,357.78 m <sup>2</sup>	713.23 坪	713.23 坪	713.23 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	10,217.03 m <sup>2</sup>	3,090.65 坪	3,090.65 坪	3,090.65 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,571.85 m <sup>2</sup>	475.48 坪	475.48 坪	475.48 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,532.55 m <sup>2</sup>	463.60 坪	463.60 坪	463.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,021.70 m <sup>2</sup>	309.07 坪	309.07 坪	309.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	893.99 m <sup>2</sup>	270.43 坪	270.43 坪	270.43 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	638.56 m <sup>2</sup>	193.17 坪	193.17 坪	193.17 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	392.96 m <sup>2</sup>	118.87 坪	118.87 坪	118.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		14,696.80 m <sup>2</sup>	4,445.78 坪	4,445.78 坪	4,445.78 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	60.00% 3	6,287.40 m <sup>2</sup>	1,901.94 坪	1,901.94 坪	1,901.94 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	107.00 車	107.00 車	107.00 車	107.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		107.00 車	107.00 車	107.00 車	107.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,007.40 m <sup>2</sup>	607.24 坪	607.24 坪	607.24 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.93%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		19,451.64 m <sup>2</sup>	5,884.12 坪					
總銷售面積		16,704.20 m <sup>2</sup>	5,053.02 坪	5,053.02 坪	5,053.02 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	1,901.94 坪	30,431.02 萬	30,431.02 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	3,982.18 坪	63,714.94 萬	63,714.94 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	19,451.64 m <sup>2</sup>	3,112.26 萬	3,112.26 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	377,251.38 萬	22,635.08 萬	22,635.08 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	94,145.96 萬	4,707.30 萬	4,707.30 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	52,982.08 萬	2,649.10 萬	2,649.10 萬	0.00 萬
土地總成本	135.00 萬/坪	1,056.63 坪	142,645.39 萬	142,645.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	142,645.39 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	377,251.38 萬	3,772.51 萬	3,772.51 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		655.66 萬	655.66 萬	655.66 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		377,251.38 萬	377,251.38 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		274,323.27 萬	274,323.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		102,928.12 萬	102,928.12 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			27.28%	27.28%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			37.52%	37.52%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			12.51%	12.51%	0.00%	0.00%

【接受基地12】 士林區福林段三小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市士林區福志路福林國小附近		
	土地地號	台北市士林區福林段三小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三	0.00	住三
	基地面積	3,493.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	3,493.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	
			7,859.25 m <sup>2</sup>	折算成坪
				1,056.63 坪
				475.48 坪
				2,377.42 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	29.26%	土地平均公告現值	51.71 萬/坪
	地下	4 層	坪效比	585.24%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.63	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	55.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.81%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	131.00 車	131.00 車	131.00 車	220.00 萬/車	28,820.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	441.70 坪	441.70 坪	70.00 萬/坪	30,918.95 萬
	二樓售價	1.00 層	441.70 坪	441.70 坪	70.00 萬/坪	30,918.95 萬
	三樓以上售價	11.00 層	441.70 坪	4,858.69 坪	70.00 萬/坪	340,108.48 萬
	頂樓售價	1.00 層	441.70 坪	441.70 坪	70.00 萬/坪	30,918.95 萬
總計			6,183.79 坪	70.00 萬/坪	461,685.33 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	37,193.46 萬	土地總成本	135.00 萬/坪 142,645.39 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	77,979.48 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	3,807.37 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	27,701.12 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	5,758.65 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,616.85 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	655.66 萬
	營業增值稅	5.00%	3,244.22 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 36,880.96 萬
	土地/房屋比率	45.00%	2.61%		
	合計		155,684.30 萬	合計	184,798.87 萬
				總計	340,483.16 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	461,685.33 萬	投資報酬率 (R/S)	26.25%
	實際成本	C	340,483.16 萬	總投資報酬率 (R/C)	35.60%
	投資利潤	R	121,202.17 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.87%
100.00%					
建方	銷售收入	S	461,685.33 萬	投資報酬率 (R/S)	26.25%
	實際成本	C	340,483.16 萬	總投資報酬率 (R/C)	35.60%
	投資利潤	R	121,202.17 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.87%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地12】 士林區福林段三小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	7,859.25 m <sup>2</sup>	2,377.42 坪	2,377.42 坪	2,377.42 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	30.00%	2,357.78 m <sup>2</sup>	713.23 坪	713.23 坪	713.23 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,357.78 m <sup>2</sup>	713.23 坪	713.23 坪	713.23 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	160.00%	12,574.80 m <sup>2</sup>	3,803.88 坪	3,803.88 坪	3,803.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,571.85 m <sup>2</sup>	475.48 坪	475.48 坪	475.48 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,886.22 m <sup>2</sup>	570.58 坪	570.58 坪	570.58 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,257.48 m <sup>2</sup>	380.39 坪	380.39 坪	380.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,100.30 m <sup>2</sup>	332.84 坪	332.84 坪	332.84 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	785.93 m <sup>2</sup>	237.74 坪	237.74 坪	237.74 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	392.96 m <sup>2</sup>	118.87 坪	118.87 坪	118.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		17,997.68 m <sup>2</sup>	5,444.30 坪	5,444.30 坪	5,444.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	55.00% 4	7,684.60 m <sup>2</sup>	2,324.59 坪	2,324.59 坪	2,324.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	107.00 車	107.00 車	107.00 車	107.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		24.00 車	24.00 車	24.00 車	24.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		131.00 車	131.00 車	131.00 車	131.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,444.60 m <sup>2</sup>	739.49 坪	739.49 坪	739.49 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.81%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		23,796.06 m <sup>2</sup>	7,198.31 坪					
總銷售面積		20,442.28 m <sup>2</sup>	6,183.79 坪	6,183.79 坪	6,183.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,324.59 坪	37,193.46 萬	37,193.46 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	4,873.72 坪	77,979.48 萬	77,979.48 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	23,796.06 m <sup>2</sup>	3,807.37 萬	3,807.37 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	461,685.33 萬	27,701.12 萬	27,701.12 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	115,172.94 萬	5,758.65 萬	5,758.65 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	64,884.34 萬	3,244.22 萬	3,244.22 萬	0.00 萬
土地總成本	135.00 萬/坪	1,056.63 坪	142,645.39 萬	142,645.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	142,645.39 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	461,685.33 萬	4,616.85 萬	4,616.85 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		655.66 萬	655.66 萬	655.66 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		461,685.33 萬	461,685.33 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		340,483.16 萬	340,483.16 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		121,202.17 萬	121,202.17 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			26.25%	26.25%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			35.60%	35.60%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			11.87%	11.87%	0.00%	0.00%

**【接受基地12】 士林區福林段三小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	3,688.10 萬	7,376.19 萬	11,064.29 萬	14,752.39 萬
實際成本 (C)	303,602.20 萬	307,290.30 萬	310,978.39 萬	314,666.49 萬	318,354.58 萬
總銷金額 (S)	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬
投資利潤 (R)	158,083.13 萬	154,395.04 萬	150,706.94 萬	147,018.84 萬	143,330.75 萬
投資報酬率 R/C	52.07%	50.24%	48.46%	46.72%	45.02%
原投資報酬率 (R/C)	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	18,440.48 萬	22,128.58 萬	25,816.68 萬	29,504.77 萬	33,192.87 萬
實際成本 (C)	322,042.68 萬	325,730.78 萬	329,418.87 萬	333,106.97 萬	336,795.07 萬
總銷金額 (S)	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬
投資利潤 (R)	139,642.65 萬	135,954.55 萬	132,266.46 萬	128,578.36 萬	124,890.26 萬
投資報酬率 R/C	43.36%	41.74%	40.15%	38.60%	37.08%
原投資報酬率 (R/C)	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%

可否操作容移 1 1 1 1 0

舊制容移公告現值	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	36,880.96 萬	40,569.06 萬	44,257.16 萬	47,945.25 萬	51,633.35 萬
實際成本 (C)	340,483.16 萬	344,171.26 萬	347,859.36 萬	351,547.45 萬	355,235.55 萬
總銷金額 (S)	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬
投資利潤 (R)	121,202.17 萬	117,514.07 萬	113,825.98 萬	110,137.88 萬	106,449.78 萬
投資報酬率 R/C	35.60%	34.14%	32.72%	31.33%	29.97%
原投資報酬率 (R/C)	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	55,321.45 萬	59,009.54 萬	62,697.64 萬	66,385.74 萬	70,073.83 萬
實際成本 (C)	358,923.65 萬	362,611.74 萬	366,299.84 萬	369,987.94 萬	373,676.03 萬
總銷金額 (S)	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬
投資利潤 (R)	102,761.69 萬	99,073.59 萬	95,385.49 萬	91,697.40 萬	88,009.30 萬
投資報酬率 R/C	28.63%	27.32%	26.04%	24.78%	23.55%
原投資報酬率 (R/C)	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	73,761.93 萬	77,450.03 萬	81,138.12 萬	84,826.22 萬	88,514.32 萬
實際成本 (C)	377,364.13 萬	381,052.23 萬	384,740.32 萬	388,428.42 萬	392,116.51 萬
總銷金額 (S)	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬
投資利潤 (R)	84,321.20 萬	80,633.11 萬	76,945.01 萬	73,256.91 萬	69,568.82 萬
投資報酬率 R/C	22.34%	21.16%	20.00%	18.86%	17.74%
原投資報酬率 (R/C)	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%

可否操作容移 0 0 0 0 0

【接受基地12】 士林區福林段三小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市士林區福志路福林國小附近		
	土地地號	台北市士林區福林段三小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三	0.00	住三
	基地面積	3,493.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	3,493.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	
				折算成坪
				1,056.63 坪
				475.48 坪
				2,377.42 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	29.26%	土地平均公告現值	51.71 萬/坪
	地下	4 層	坪效比	585.24%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.63	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	55.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.81%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	131.00 車	131.00 車	131.00 車	220.00 萬/車	28,820.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	441.70 坪	441.70 坪	70.00 萬/坪	30,918.95 萬
	二樓售價	1.00 層	441.70 坪	441.70 坪	70.00 萬/坪	30,918.95 萬
	三樓以上售價	11.00 層	441.70 坪	4,858.69 坪	70.00 萬/坪	340,108.48 萬
	頂樓售價	1.00 層	441.70 坪	441.70 坪	70.00 萬/坪	30,918.95 萬
總計			6,183.79 坪	70.00 萬/坪	461,685.33 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	37,193.46 萬	土地總成本	135.00 萬/坪 142,645.39 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	77,979.48 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	3,807.37 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	27,701.12 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	5,758.65 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,616.85 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	655.66 萬
	營業增值稅	5.00%	3,244.22 萬	新制容積移轉費用	100.00% 16,391.54 萬
	土地/房屋比率	45.00%	2.24%		
	合計		155,684.30 萬	合計	164,309.44 萬
				總計	319,993.74 萬

全案	銷售收入	S	461,685.33 萬	投資報酬率 (R/S)	30.69%
	實際成本	C	319,993.74 萬	總投資報酬率 (R/C)	44.28%
	投資利潤	R	141,691.59 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	14.76%
100.00%					
建方	銷售收入	S	461,685.33 萬	投資報酬率 (R/S)	30.69%
	實際成本	C	319,993.74 萬	總投資報酬率 (R/C)	44.28%
	投資利潤	R	141,691.59 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	14.76%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地12】 士林區福林段三小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	7,859.25 m <sup>2</sup>	2,377.42 坪	2,377.42 坪	2,377.42 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	30.00%	2,357.78 m <sup>2</sup>	713.23 坪	713.23 坪	713.23 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,357.78 m <sup>2</sup>	713.23 坪	713.23 坪	713.23 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	160.00%	12,574.80 m <sup>2</sup>	3,803.88 坪	3,803.88 坪	3,803.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,571.85 m <sup>2</sup>	475.48 坪	475.48 坪	475.48 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,886.22 m <sup>2</sup>	570.58 坪	570.58 坪	570.58 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,257.48 m <sup>2</sup>	380.39 坪	380.39 坪	380.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,100.30 m <sup>2</sup>	332.84 坪	332.84 坪	332.84 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	785.93 m <sup>2</sup>	237.74 坪	237.74 坪	237.74 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	392.96 m <sup>2</sup>	118.87 坪	118.87 坪	118.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		17,997.68 m <sup>2</sup>	5,444.30 坪	5,444.30 坪	5,444.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	55.00% 4	7,684.60 m <sup>2</sup>	2,324.59 坪	2,324.59 坪	2,324.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	107.00 車	107.00 車	107.00 車	107.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		24.00 車	24.00 車	24.00 車	24.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		131.00 車	131.00 車	131.00 車	131.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,444.60 m <sup>2</sup>	739.49 坪	739.49 坪	739.49 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.81%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		23,796.06 m <sup>2</sup>	7,198.31 坪					
總銷售面積		20,442.28 m <sup>2</sup>	6,183.79 坪	6,183.79 坪	6,183.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,324.59 坪	37,193.46 萬	37,193.46 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	4,873.72 坪	77,979.48 萬	77,979.48 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	23,796.06 m <sup>2</sup>	3,807.37 萬	3,807.37 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	461,685.33 萬	27,701.12 萬	27,701.12 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	115,172.94 萬	5,758.65 萬	5,758.65 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	64,884.34 萬	3,244.22 萬	3,244.22 萬	0.00 萬
土地總成本	135.00 萬/坪	1,056.63 坪	142,645.39 萬	142,645.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	142,645.39 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	461,685.33 萬	4,616.85 萬	4,616.85 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		655.66 萬	655.66 萬	655.66 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		16,391.54 萬	16,391.54 萬	16,391.54 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		461,685.33 萬	461,685.33 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		319,993.74 萬	319,993.74 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		141,691.59 萬	141,691.59 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			30.69%	30.69%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			44.28%	44.28%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			14.76%	14.76%	0.00%	0.00%



**【接受基地12】 士林區福林段三小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	1,639.15 萬	3,278.31 萬	4,917.46 萬	6,556.62 萬
實際成本 (C)	303,602.20 萬	305,241.35 萬	306,880.51 萬	308,519.66 萬	310,158.81 萬
總銷金額 (S)	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬
投資利潤 (R)	158,083.13 萬	156,443.98 萬	154,804.83 萬	153,165.67 萬	151,526.52 萬
投資報酬率 R/C	52.07%	51.25%	50.44%	49.65%	48.85%
原投資報酬率 (R/C)	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	8,195.77 萬	9,834.92 萬	11,474.08 萬	13,113.23 萬	14,752.39 萬
實際成本 (C)	311,797.97 萬	313,437.12 萬	315,076.28 萬	316,715.43 萬	318,354.58 萬
總銷金額 (S)	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬
投資利潤 (R)	149,887.36 萬	148,248.21 萬	146,609.06 萬	144,969.90 萬	143,330.75 萬
投資報酬率 R/C	48.07%	47.30%	46.53%	45.77%	45.02%
原投資報酬率 (R/C)	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	16,391.54 萬	18,030.69 萬	19,669.85 萬	21,309.00 萬	22,948.16 萬
實際成本 (C)	319,993.74 萬	321,632.89 萬	323,272.05 萬	324,911.20 萬	326,550.35 萬
總銷金額 (S)	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬
投資利潤 (R)	141,691.59 萬	140,052.44 萬	138,413.29 萬	136,774.13 萬	135,134.98 萬
投資報酬率 R/C	44.28%	43.54%	42.82%	42.10%	41.38%
原投資報酬率 (R/C)	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	24,587.31 萬	26,226.46 萬	27,865.62 萬	29,504.77 萬	31,143.93 萬
實際成本 (C)	328,189.51 萬	329,828.66 萬	331,467.82 萬	333,106.97 萬	334,746.12 萬
總銷金額 (S)	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬
投資利潤 (R)	133,495.82 萬	131,856.67 萬	130,217.52 萬	128,578.36 萬	126,939.21 萬
投資報酬率 R/C	40.68%	39.98%	39.29%	38.60%	37.92%
原投資報酬率 (R/C)	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬	36,880.96 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	32,783.08 萬	34,422.23 萬	36,061.39 萬	37,700.54 萬	39,339.70 萬
實際成本 (C)	336,385.28 萬	338,024.43 萬	339,663.59 萬	341,302.74 萬	342,941.89 萬
總銷金額 (S)	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬
投資利潤 (R)	125,300.05 萬	123,660.90 萬	122,021.75 萬	120,382.59 萬	118,743.44 萬
投資報酬率 R/C	37.25%	36.58%	35.92%	35.27%	34.62%
原投資報酬率 (R/C)	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%	37.52%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地12】

## 士林區福林段三小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市士林區福志路福林國小附近
土地地號	台北市士林區福林段三小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	住三
基地面積	1,056.63 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	51.71 萬/坪
土地單價	135.00 萬/坪
平均房價	70.00 萬/坪
平均車位價	220.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	36,880.96 萬	16,391.54 萬	
總銷售面積	5,053.02 坪	6,183.79 坪	6,183.79 坪	
實設停車位	107.00 車	131.00 車	131.00 車	
全案總銷金額	377,251.38 萬	461,685.33 萬	461,685.33 萬	
實際成本	274,323.27 萬	340,483.16 萬	319,993.74 萬	
損益	102,928.12 萬	121,202.17 萬	141,691.59 萬	
總投資報酬率	37.52%	35.60%	44.28%	
年投資報酬率	12.51%	11.87%	14.76%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		36,880.96 萬	16,391.54 萬	225.00%
總銷售面積		1,130.77 坪	1,130.77 坪	
實設停車位		24.00 車	24.00 車	
全案總銷金額		84,433.95 萬	84,433.95 萬	
實際成本		66,159.90 萬	45,670.47 萬	
損益		18,274.05 萬	38,763.48 萬	
總投資報酬率		-1.92%	6.76%	
年投資報酬率		-0.64%	2.25%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		20,489.42 萬	-20,489.42 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		20,489.42 萬	-20,489.42 萬	
損益		-20,489.42 萬	20,489.42 萬	
總投資報酬率		-8.68%	8.68%	
年投資報酬率		-2.89%	2.89%	

【接受基地13】 松山區寶清段二小段案投報分析 (基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市松山區八德路塔悠路口附近		
	土地地號	台北市松山區寶清段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	商三		商三
	基地面積	4,164.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	4,164.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	2,706.60 m <sup>2</sup>
容積率	560.00%	560.00%	23,318.40 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				1,259.61 坪
				818.75 坪
				7,053.82 坪

全案預計興建	地上	16 層	全案公設比	29.04%	土地平均公告現值	74.96 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1089.05%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.00%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	292.00 車	292.00 車	292.00 車	220.00 萬/車	64,240.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	857.36 坪	857.36 坪	55.00 萬/坪	47,154.90 萬
	二樓售價	1.00 層	857.36 坪	857.36 坪	55.00 萬/坪	47,154.90 萬
	三樓以上售價	13.00 層	857.36 坪	11,145.70 坪	55.00 萬/坪	613,013.68 萬
	頂樓售價	1.00 層	857.36 坪	857.36 坪	55.00 萬/坪	47,154.90 萬
總計			13,717.79 坪	55.00 萬/坪	818,718.38 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	83,134.26 萬	土地總成本	250.00 萬/坪 314,902.50 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	172,566.57 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	8,452.92 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	49,123.10 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	12,785.04 萬	雜費(規費等)	1.00% 8,187.18 萬
	整地費用	0.00 萬	0.00 萬	預估增值稅	1,133.09 萬
	營業增值稅	5.00%	7,273.56 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	55.00%	4.32%		
	合計		333,335.45 萬	合計	324,222.78 萬
				總計	657,558.23 萬

全案	銷售收入	S	818,718.38 萬	投資報酬率 (R/S)	19.68%
	實際成本	C	657,558.23 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.51%
	投資利潤	R	161,160.15 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.17%
100.00%					
建方	銷售收入	S	818,718.38 萬	投資報酬率 (R/S)	19.68%
	實際成本	C	657,558.23 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.51%
	投資利潤	R	161,160.15 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.17%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地13】 松山區寶清段二小段案投報分析 (基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	23,318.40 m <sup>2</sup>	7,053.82 坪	7,053.82 坪	7,053.82 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	4,663.68 m <sup>2</sup>	1,410.76 坪	1,410.76 坪	1,410.76 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	120.00%	27,982.08 m <sup>2</sup>	8,464.58 坪	8,464.58 坪	8,464.58 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		2,706.60 m <sup>2</sup>	818.75 坪	818.75 坪	818.75 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	4,197.31 m <sup>2</sup>	1,269.69 坪	1,269.69 坪	1,269.69 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	2,798.21 m <sup>2</sup>	846.46 坪	846.46 坪	846.46 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	2,448.43 m <sup>2</sup>	740.65 坪	740.65 坪	740.65 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,748.88 m <sup>2</sup>	529.04 坪	529.04 坪	529.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	676.65 m <sup>2</sup>	204.69 坪	204.69 坪	204.69 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		39,851.56 m <sup>2</sup>	12,055.10 坪	12,055.10 坪	12,055.10 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 5	17,176.50 m <sup>2</sup>	5,195.89 坪	5,195.89 坪	5,195.89 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	292.00 車	292.00 車	292.00 車	292.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		292.00 車	292.00 車	292.00 車	292.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	5,496.50 m <sup>2</sup>	1,662.69 坪	1,662.69 坪	1,662.69 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.00%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		52,830.75 m <sup>2</sup>	15,981.30 坪					
總銷售面積		45,348.06 m <sup>2</sup>	13,717.79 坪	13,717.79 坪	13,717.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	5,195.89 坪	83,134.26 萬	83,134.26 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	10,785.41 坪	172,566.57 萬	172,566.57 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	52,830.75 m <sup>2</sup>	8,452.92 萬	8,452.92 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	818,718.38 萬	49,123.10 萬	49,123.10 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	255,700.83 萬	12,785.04 萬	12,785.04 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	145,471.18 萬	7,273.56 萬	7,273.56 萬	0.00 萬
土地總成本	250.00 萬/坪	1,259.61 坪	314,902.50 萬	314,902.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	314,902.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	818,718.38 萬	8,187.18 萬	8,187.18 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,133.09 萬	1,133.09 萬	1,133.09 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		818,718.38 萬	818,718.38 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		657,558.23 萬	657,558.23 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		161,160.15 萬	161,160.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			19.68%	19.68%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			24.51%	24.51%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			8.17%	8.17%	0.00%	0.00%

【接受基地13】 松山區寶清段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市松山區八德路塔悠路口附近			
	土地地號	台北市松山區寶清段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	4,164.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	4,164.00 m <sup>2</sup>	1,259.61 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	2,706.60 m <sup>2</sup> 818.75 坪
	容積率	560.00%	0.00%	560.00%	23,318.40 m <sup>2</sup> 7,053.82 坪

全案預計興建	地上	16 層	全案公設比	27.73%	土地平均公告現值	74.96 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1336.63%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.17%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	365.00 車	365.00 車	365.00 車	220.00 萬/車	80,300.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	1,052.27 坪	1,052.27 坪	55.00 萬/坪	57,874.68 萬
	二樓售價	1.00 層	1,052.27 坪	1,052.27 坪	55.00 萬/坪	57,874.68 萬
	三樓以上售價	13.00 層	1,052.27 坪	13,679.47 坪	55.00 萬/坪	752,370.80 萬
	頂樓售價	1.00 層	1,052.27 坪	1,052.27 坪	55.00 萬/坪	57,874.68 萬
	總計			16,836.27 坪	55.00 萬/坪	1,006,294.83 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	99,761.11 萬	土地總成本	250.00 萬/坪 314,902.50 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% #### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	214,889.47 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	#### 3.31%	10,401.67 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	60,377.69 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	15,732.53 萬	雜費(規費等)	1.00% 10,062.95 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,133.09 萬
	營業加值稅	5.00%	8,921.69 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 158,633.21 萬
	土地/房屋比率	55.00%	7.41%		
	合計		410,084.16 萬	合計	484,731.75 萬
				總計	894,815.92 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	1,006,294.83 萬	投資報酬率 (R/S)	11.08%
	實際成本	C	894,815.92 萬	總投資報酬率 (R/C)	12.46%
	投資利潤	R	111,478.92 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	4.15%
100.00%					
建方	銷售收入	S	1,006,294.83 萬	投資報酬率 (R/S)	11.08%
	實際成本	C	894,815.92 萬	總投資報酬率 (R/C)	12.46%
	投資利潤	R	111,478.92 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	4.15%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地13】 松山區寶清段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	23,318.40 m <sup>2</sup>	7,053.82 坪	7,053.82 坪	7,053.82 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	4,663.68 m <sup>2</sup>	1,410.76 坪	1,410.76 坪	1,410.76 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	6,995.52 m <sup>2</sup>	2,116.14 坪	2,116.14 坪	2,116.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	34,977.60 m <sup>2</sup>	10,580.72 坪	10,580.72 坪	10,580.72 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		2,706.60 m <sup>2</sup>	818.75 坪	818.75 坪	818.75 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	5,246.64 m <sup>2</sup>	1,587.11 坪	1,587.11 坪	1,587.11 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ####	3,497.76 m <sup>2</sup>	1,058.07 坪	1,058.07 坪	1,058.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	3,060.54 m <sup>2</sup>	925.81 坪	925.81 坪	925.81 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	2,186.10 m <sup>2</sup>	661.30 坪	661.30 坪	661.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	1/8 2.00 層	676.65 m <sup>2</sup>	204.69 坪	204.69 坪	204.69 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		49,645.29 m <sup>2</sup>	15,017.70 坪	15,017.70 坪	15,017.70 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	20,611.80 m <sup>2</sup>	6,235.07 坪	6,235.07 坪	6,235.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	293.00 車	293.00 車	293.00 車	293.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		72.00 車	72.00 車	72.00 車	72.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		365.00 車	365.00 車	365.00 車	365.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	6,011.80 m <sup>2</sup>	1,818.57 坪	1,818.57 坪	1,818.57 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.17%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		65,010.45 m <sup>2</sup>	19,665.66 坪					
總銷售面積		55,657.09 m <sup>2</sup>	16,836.27 坪	16,836.27 坪	16,836.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	6,235.07 坪	99,761.11 萬	99,761.11 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	13,430.59 坪	214,889.47 萬	214,889.47 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	#### 3.31%	65,010.45 m <sup>2</sup>	10,401.67 萬	10,401.67 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	1,006,294.83 萬	60,377.69 萬	60,377.69 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	314,650.58 萬	15,732.53 萬	15,732.53 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業加值稅	5%	55.00%	178,433.89 萬	8,921.69 萬	8,921.69 萬	0.00 萬
土地總成本	250.00 萬/坪	1,259.61 坪	314,902.50 萬	314,902.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ####	314,902.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	1,006,294.83 萬	10,062.95 萬	10,062.95 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,133.09 萬	1,133.09 萬	1,133.09 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		894,815.92 萬	894,815.92 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		111,478.92 萬	111,478.92 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			11.08%	11.08%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			12.46%	12.46%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			4.15%	4.15%	0.00%	0.00%



**【接受基地13】 松山區寶清段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	15,863.32 萬	31,726.64 萬	47,589.96 萬	63,453.28 萬
實際成本 (C)	736,182.71 萬	752,046.03 萬	767,909.35 萬	783,772.67 萬	799,635.99 萬
總銷金額 (S)	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬
投資利潤 (R)	270,112.13 萬	254,248.81 萬	238,385.49 萬	222,522.17 萬	206,658.84 萬
投資報酬率 R/C	36.69%	33.81%	31.04%	28.39%	25.84%
原 投資報酬率 (R/C)	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	79,316.60 萬	95,179.93 萬	111,043.25 萬	126,906.57 萬	142,769.89 萬
實際成本 (C)	815,499.31 萬	831,362.63 萬	847,225.95 萬	863,089.27 萬	878,952.60 萬
總銷金額 (S)	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬
投資利潤 (R)	190,795.52 萬	174,932.20 萬	159,068.88 萬	143,205.56 萬	127,342.24 萬
投資報酬率 R/C	23.40%	21.04%	18.78%	16.59%	14.49%
原 投資報酬率 (R/C)	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	158,633.21 萬	174,496.53 萬	190,359.85 萬	206,223.17 萬	222,086.49 萬
實際成本 (C)	894,815.92 萬	910,679.24 萬	926,542.56 萬	942,405.88 萬	958,269.20 萬
總銷金額 (S)	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬
投資利潤 (R)	111,478.92 萬	95,615.60 萬	79,752.28 萬	63,888.96 萬	48,025.64 萬
投資報酬率 R/C	12.46%	10.50%	8.61%	6.78%	5.01%
原 投資報酬率 (R/C)	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	237,949.81 萬	253,813.14 萬	269,676.46 萬	285,539.78 萬	301,403.10 萬
實際成本 (C)	974,132.52 萬	989,995.84 萬	1,005,859.16 萬	1,021,722.48 萬	1,037,585.80 萬
總銷金額 (S)	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬
投資利潤 (R)	32,162.31 萬	16,298.99 萬	435.67 萬	-15,427.65 萬	-31,290.97 萬
投資報酬率 R/C	3.30%	1.65%	0.04%	-1.51%	-3.02%
原 投資報酬率 (R/C)	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	317,266.42 萬	333,129.74 萬	348,993.06 萬	364,856.38 萬	380,719.70 萬
實際成本 (C)	1,053,449.13 萬	1,069,312.45 萬	1,085,175.77 萬	1,101,039.09 萬	1,116,902.41 萬
總銷金額 (S)	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬
投資利潤 (R)	-47,154.29 萬	-63,017.61 萬	-78,880.93 萬	-94,744.25 萬	-110,607.57 萬
投資報酬率 R/C	-4.48%	-5.89%	-7.27%	-8.60%	-9.90%
原 投資報酬率 (R/C)	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%

可否操作容移 0 0 0 0 0

【接受基地13】 松山區寶清段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市松山區八德路塔悠路口附近			
	土地地號	台北市松山區寶清段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	4,164.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	4,164.00 m <sup>2</sup>	1,259.61 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	2,706.60 m <sup>2</sup> 818.75 坪
	容積率	560.00%	0.00%	560.00%	23,318.40 m <sup>2</sup> 7,053.82 坪

全案預計興建	地上	16 層	全案公設比	27.73%	土地平均公告現值	74.96 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1336.63%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.17%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	365.00 車	365.00 車	365.00 車	220.00 萬/車	80,300.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	1,052.27 坪	1,052.27 坪	55.00 萬/坪	57,874.68 萬
	二樓售價	1.00 層	1,052.27 坪	1,052.27 坪	55.00 萬/坪	57,874.68 萬
	三樓以上售價	13.00 層	1,052.27 坪	13,679.47 坪	55.00 萬/坪	752,370.80 萬
	頂樓售價	1.00 層	1,052.27 坪	1,052.27 坪	55.00 萬/坪	57,874.68 萬
總計			16,836.27 坪	55.00 萬/坪	1,006,294.83 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	99,761.11 萬	土地總成本	250.00 萬/坪 314,902.50 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% #### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	214,889.47 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	#### 3.31%	10,401.67 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	60,377.69 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	15,732.53 萬	雜費(規費等)	1.00% 10,062.95 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,133.09 萬
	營業加值稅	5.00%	8,921.69 萬	新制容積移轉費用	100.00% 28,327.36 萬
	土地/房屋比率	55.00%	3.56%		
	合計		410,084.16 萬	合計	354,425.90 萬
				總計	764,510.07 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	1,006,294.83 萬	投資報酬率 (R/S)	24.03%
	實際成本	C	764,510.07 萬	總投資報酬率 (R/C)	31.63%
	投資利潤	R	241,784.77 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.54%
100.00%					
建方	銷售收入	S	1,006,294.83 萬	投資報酬率 (R/S)	24.03%
	實際成本	C	764,510.07 萬	總投資報酬率 (R/C)	31.63%
	投資利潤	R	241,784.77 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.54%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地13】 松山區寶清段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	23,318.40 m <sup>2</sup>	7,053.82 坪	7,053.82 坪	7,053.82 坪	0.00 坪		
開放空間增加容積	20.00%	4,663.68 m <sup>2</sup>	1,410.76 坪	1,410.76 坪	1,410.76 坪	0.00 坪		
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
容積移轉增加容積	30.00%	6,995.52 m <sup>2</sup>	2,116.14 坪	2,116.14 坪	2,116.14 坪	0.00 坪		
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
合計總容積	150.00%	34,977.60 m <sup>2</sup>	10,580.72 坪	10,580.72 坪	10,580.72 坪	0.00 坪		
一樓最大允建面積		2,706.60 m <sup>2</sup>	818.75 坪	818.75 坪	818.75 坪	0.00 坪		
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪		
機房等面積	15.00%	5,246.64 m <sup>2</sup>	1,587.11 坪	1,587.11 坪	1,587.11 坪	0.00 坪		
梯廳面積	8.00% ####	3,497.76 m <sup>2</sup>	1,058.07 坪	1,058.07 坪	1,058.07 坪	0.00 坪		
陽台面積	7.00%	3,060.54 m <sup>2</sup>	925.81 坪	925.81 坪	925.81 坪	0.00 坪		
雨遮+外皮面積	5.00%	2,186.10 m <sup>2</sup>	661.30 坪	661.30 坪	661.30 坪	0.00 坪		
屋突擬建面積	1/8 2.00 層	676.65 m <sup>2</sup>	204.69 坪	204.69 坪	204.69 坪	0.00 坪		
地上總建築面積		49,645.29 m <sup>2</sup>	15,017.70 坪	15,017.70 坪	15,017.70 坪	0.00 坪		
地下總建築面積	82.50% 6	20,611.80 m <sup>2</sup>	6,235.07 坪	6,235.07 坪	6,235.07 坪	0.00 坪		
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	293.00 車	293.00 車	293.00 車	293.00 車	0.00 車		
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車		
容移增加停車位		72.00 車	72.00 車	72.00 車	72.00 車	0.00 車		
實設停車位		365.00 車	365.00 車	365.00 車	365.00 車	0.00 車		
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	6,011.80 m <sup>2</sup>	1,818.57 坪	1,818.57 坪	1,818.57 坪	0.00 坪		
地下室公設比	29.17%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		65,010.45 m <sup>2</sup>	19,665.66 坪					
總銷售面積		55,657.09 m <sup>2</sup>	16,836.27 坪	16,836.27 坪	16,836.27 坪	0.00 坪		

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	6,235.07 坪	99,761.11 萬	99,761.11 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	13,430.59 坪	214,889.47 萬	214,889.47 萬	0.00 萬	萬
設計費	#### 3.31%	65,010.45 m <sup>2</sup>	10,401.67 萬	10,401.67 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	1,006,294.83 萬	60,377.69 萬	60,377.69 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	314,650.58 萬	15,732.53 萬	15,732.53 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業加值稅	5%	55.00%	178,433.89 萬	8,921.69 萬	8,921.69 萬	0.00 萬
土地總成本	250.00 萬/坪	1,259.61 坪	314,902.50 萬	314,902.50 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ####	314,902.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	1,006,294.83 萬	10,062.95 萬	10,062.95 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		1,133.09 萬	1,133.09 萬	1,133.09 萬	0.00 萬	萬
新制容積移轉費用		28,327.36 萬	28,327.36 萬	28,327.36 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		764,510.07 萬	764,510.07 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		241,784.77 萬	241,784.77 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率 (R/S)			24.03%	24.03%	0.00%	
總投資報酬率 (R/C)			31.63%	31.63%	0.00%	
年投資報酬率 (R/C/年)			10.54%	10.54%	0.00%	

**【接受基地13】 松山區寶清段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

新制容移公告現值	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	5,665.47 萬	11,330.94 萬	16,996.42 萬	22,661.89 萬
實際成本 (C)	736,182.71 萬	741,848.18 萬	747,513.65 萬	753,179.12 萬	758,844.59 萬
總銷金額 (S)	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬
投資利潤 (R)	270,112.13 萬	264,446.66 萬	258,781.19 萬	253,115.71 萬	247,450.24 萬
投資報酬率 R/C	36.69%	35.65%	34.62%	33.61%	32.61%
原 投資報酬率 (R/C)	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	28,327.36 萬	33,992.83 萬	39,658.30 萬	45,323.77 萬	50,989.25 萬
實際成本 (C)	764,510.07 萬	770,175.54 萬	775,841.01 萬	781,506.48 萬	787,171.95 萬
總銷金額 (S)	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬
投資利潤 (R)	241,784.77 萬	236,119.30 萬	230,453.83 萬	224,788.35 萬	219,122.88 萬
投資報酬率 R/C	31.63%	30.66%	29.70%	28.76%	27.84%
原 投資報酬率 (R/C)	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	56,654.72 萬	62,320.19 萬	67,985.66 萬	73,651.13 萬	79,316.60 萬
實際成本 (C)	792,837.42 萬	798,502.90 萬	804,168.37 萬	809,833.84 萬	815,499.31 萬
總銷金額 (S)	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬
投資利潤 (R)	213,457.41 萬	207,791.94 萬	202,126.47 萬	196,461.00 萬	190,795.52 萬
投資報酬率 R/C	26.92%	26.02%	25.13%	24.26%	23.40%
原 投資報酬率 (R/C)	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%
可否操作容移	1	1	1	0	0

新制容移公告現值	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	84,982.08 萬	90,647.55 萬	96,313.02 萬	101,978.49 萬	107,643.96 萬
實際成本 (C)	821,164.78 萬	826,830.25 萬	832,495.73 萬	838,161.20 萬	843,826.67 萬
總銷金額 (S)	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬
投資利潤 (R)	185,130.05 萬	179,464.58 萬	173,799.11 萬	168,133.64 萬	162,468.16 萬
投資報酬率 R/C	22.54%	21.71%	20.88%	20.06%	19.25%
原 投資報酬率 (R/C)	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬	158,633.21 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	113,309.44 萬	118,974.91 萬	124,640.38 萬	130,305.85 萬	135,971.32 萬
實際成本 (C)	849,492.14 萬	855,157.61 萬	860,823.09 萬	866,488.56 萬	872,154.03 萬
總銷金額 (S)	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬
投資利潤 (R)	156,802.69 萬	151,137.22 萬	145,471.75 萬	139,806.28 萬	134,140.81 萬
投資報酬率 R/C	18.46%	17.67%	16.90%	16.13%	15.38%
原 投資報酬率 (R/C)	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%	24.51%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地13】

## 松山區寶清段二小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市松山區八德路塔悠路口附近
土地地號	台北市松山區寶清段二小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	商三
基地面積	1,259.61 坪
建蔽率	65.00%
容積率	560.00%
土地平均公告現值	74.96 萬/坪
土地單價	250.00 萬/坪
平均房價	55.00 萬/坪
平均車位價	220.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	158,633.21 萬	28,327.36 萬	
總銷售面積	13,717.79 坪	16,836.27 坪	16,836.27 坪	
實設停車位	292.00 車	365.00 車	365.00 車	
全案總銷金額	818,718.38 萬	1,006,294.83 萬	1,006,294.83 萬	
實際成本	657,558.23 萬	894,815.92 萬	764,510.07 萬	
損益	161,160.15 萬	111,478.92 萬	241,784.77 萬	
總投資報酬率	24.51%	12.46%	31.63%	
年投資報酬率	8.17%	4.15%	10.54%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		158,633.21 萬	28,327.36 萬	560.00%
總銷售面積		3,118.48 坪	3,118.48 坪	
實設停車位		73.00 車	73.00 車	
全案總銷金額		187,576.45 萬	187,576.45 萬	
實際成本		237,257.68 萬	106,951.83 萬	
損益		-49,681.23 萬	80,624.62 萬	
總投資報酬率		-12.05%	7.12%	
年投資報酬率		-4.02%	2.37%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		130,305.85 萬	-130,305.85 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		130,305.85 萬	-130,305.85 萬	
損益		-130,305.85 萬	130,305.85 萬	
總投資報酬率		-19.17%	19.17%	
年投資報酬率		-6.39%	6.39%	



【接受基地14】 松山區延吉段三小段案投報分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市松山區八德路三段12巷7弄~17弄附近		
	土地地號	台北市松山區延吉段三小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	2,096.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,096.00 m <sup>2</sup> 634.04 坪
	建蔽率	45.00%	45.00%	943.20 m <sup>2</sup> 285.32 坪
容積率	225.00%	225.00%	4,716.00 m <sup>2</sup> 1,426.59 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.22%	土地平均公告現值	54.55 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	370.83%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.84%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	50.00 車	50.00 車	50.00 車	220.00 萬/車	11,000.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	195.93 坪	195.93 坪	60.00 萬/坪	11,756.06 萬
	二樓售價	1.00 層	195.93 坪	195.93 坪	60.00 萬/坪	11,756.06 萬
	三樓以上售價	9.00 層	195.93 坪	1,763.41 坪	60.00 萬/坪	105,804.52 萬
	頂樓售價	1.00 層	195.93 坪	195.93 坪	60.00 萬/坪	11,756.06 萬
	總計			2,351.21 坪	60.00 萬/坪	152,072.69 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	14,202.50 萬	土地總成本	100.00 萬/坪 63,404.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	29,673.07 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費 ###	3.31%	1,450.43 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	9,124.36 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	2,193.78 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,520.73 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	415.01 萬
	營業增值稅	5.00%	771.64 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	45.00%	2.56%		
	合計		57,415.78 萬	合計	65,339.73 萬
				總計	122,755.51 萬

全案	銷售收入	S	152,072.69 萬	投資報酬率 (R/S)	19.28%
	實際成本	C	122,755.51 萬	總投資報酬率 (R/C)	23.88%
	投資利潤	R	29,317.18 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.96%
100.00%					
建方	銷售收入	S	152,072.69 萬	投資報酬率 (R/S)	19.28%
	實際成本	C	122,755.51 萬	總投資報酬率 (R/C)	23.88%
	投資利潤	R	29,317.18 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.96%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地14】 松山區延吉段三小段案投報分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,716.00 m <sup>2</sup>	1,426.59 坪	1,426.59 坪	1,426.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	4,716.00 m <sup>2</sup>	1,426.59 坪	1,426.59 坪	1,426.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		943.20 m <sup>2</sup>	285.32 坪	285.32 坪	285.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	707.40 m <sup>2</sup>	213.99 坪	213.99 坪	213.99 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	471.60 m <sup>2</sup>	142.66 坪	142.66 坪	142.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	412.65 m <sup>2</sup>	124.83 坪	124.83 坪	124.83 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	294.75 m <sup>2</sup>	89.16 坪	89.16 坪	89.16 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	235.80 m <sup>2</sup>	71.33 坪	71.33 坪	71.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		6,838.20 m <sup>2</sup>	2,068.56 坪	2,068.56 坪	2,068.56 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	70.00% 2	2,934.40 m <sup>2</sup>	887.66 坪	887.66 坪	887.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	50.00 車	50.00 車	50.00 車	50.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		50.00 車	50.00 車	50.00 車	50.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	934.40 m <sup>2</sup>	282.66 坪	282.66 坪	282.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.84%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		9,065.20 m <sup>2</sup>	2,742.22 坪					
總銷售面積		7,772.60 m <sup>2</sup>	2,351.21 坪	2,351.21 坪	2,351.21 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	887.66 坪	14,202.50 萬	14,202.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	1,854.57 坪	29,673.07 萬	29,673.07 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	9,065.20 m <sup>2</sup>	1,450.43 萬	1,450.43 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	152,072.69 萬	9,124.36 萬	9,124.36 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	43,875.57 萬	2,193.78 萬	2,193.78 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	15,432.78 萬	771.64 萬	771.64 萬	0.00 萬
土地總成本	100.00 萬/坪	634.04 坪	63,404.00 萬	63,404.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	63,404.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	152,072.69 萬	1,520.73 萬	1,520.73 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		415.01 萬	415.01 萬	415.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		152,072.69 萬	152,072.69 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		122,755.51 萬	122,755.51 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		29,317.18 萬	29,317.18 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			19.28%	19.28%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			23.88%	23.88%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			7.96%	7.96%	0.00%	0.00%

【接受基地14】 松山區延吉段三小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市松山區八德路三段12巷7弄~17弄附近			
	土地地號	台北市松山區延吉段三小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	2,096.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,096.00 m <sup>2</sup>	634.04 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	943.20 m <sup>2</sup> 285.32 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	4,716.00 m <sup>2</sup> 1,426.59 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	29.88%	土地平均公告現值	54.55 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	479.70%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.64	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.22%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	65.00 車	65.00 車	65.00 車	220.00 萬/車	14,300.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	253.46 坪	253.46 坪	60.00 萬/坪	15,207.58 萬
	二樓售價	1.00 層	253.46 坪	253.46 坪	60.00 萬/坪	15,207.58 萬
	三樓以上售價	9.00 層	253.46 坪	2,281.14 坪	60.00 萬/坪	136,868.24 萬
	頂樓售價	1.00 層	253.46 坪	253.46 坪	60.00 萬/坪	15,207.58 萬
總計			3,041.52 坪	60.00 萬/坪	196,790.99 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	18,564.69 萬	土地總成本	100.00 萬/坪 63,404.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	38,232.61 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,877.60 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	11,807.46 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	2,839.87 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,967.91 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	415.01 萬
	營業增值稅	5.00%	997.56 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 23,344.20 萬
	土地/房屋比率	45.00%	2.91%		
	合計		74,319.78 萬	合計	89,131.12 萬
				總計	163,450.90 萬

全案	銷售收入	S	196,790.99 萬	投資報酬率 (R/S)	16.94%
	實際成本	C	163,450.90 萬	總投資報酬率 (R/C)	20.40%
	投資利潤	R	33,340.09 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.80%
100.00%					
建方	銷售收入	S	196,790.99 萬	投資報酬率 (R/S)	16.94%
	實際成本	C	163,450.90 萬	總投資報酬率 (R/C)	20.40%
	投資利潤	R	33,340.09 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.80%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地14】 松山區延吉段三小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,716.00 m <sup>2</sup>	1,426.59 坪	1,426.59 坪	1,426.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	1,414.80 m <sup>2</sup>	427.98 坪	427.98 坪	427.98 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	6,130.80 m <sup>2</sup>	1,854.57 坪	1,854.57 坪	1,854.57 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		943.20 m <sup>2</sup>	285.32 坪	285.32 坪	285.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	919.62 m <sup>2</sup>	278.19 坪	278.19 坪	278.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	613.08 m <sup>2</sup>	185.46 坪	185.46 坪	185.46 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	536.45 m <sup>2</sup>	162.27 坪	162.27 坪	162.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	383.18 m <sup>2</sup>	115.91 坪	115.91 坪	115.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	235.80 m <sup>2</sup>	71.33 坪	71.33 坪	71.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		8,818.92 m <sup>2</sup>	2,667.72 坪	2,667.72 坪	2,667.72 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	3,835.68 m <sup>2</sup>	1,160.29 坪	1,160.29 坪	1,160.29 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	50.00 車	50.00 車	50.00 車	50.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		15.00 車	15.00 車	15.00 車	15.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		65.00 車	65.00 車	65.00 車	65.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,235.68 m <sup>2</sup>	373.79 坪	373.79 坪	373.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.22%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,734.98 m <sup>2</sup>	3,549.83 坪					
總銷售面積		10,054.60 m <sup>2</sup>	3,041.52 坪	3,041.52 坪	3,041.52 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	1,160.29 坪	18,564.69 萬	18,564.69 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	2,389.54 坪	38,232.61 萬	38,232.61 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	11,734.98 m <sup>2</sup>	1,877.60 萬	1,877.60 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	196,790.99 萬	11,807.46 萬	11,807.46 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	56,797.30 萬	2,839.87 萬	2,839.87 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	19,951.18 萬	997.56 萬	997.56 萬	0.00 萬
土地總成本	100.00 萬/坪	634.04 坪	63,404.00 萬	63,404.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	63,404.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	196,790.99 萬	1,967.91 萬	1,967.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		415.01 萬	415.01 萬	415.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		196,790.99 萬	196,790.99 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		163,450.90 萬	163,450.90 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		33,340.09 萬	33,340.09 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			16.94%	16.94%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			20.40%	20.40%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			6.80%	6.80%	0.00%	0.00%

**【接受基地14】 松山區延吉段三小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,334.42 萬	4,668.84 萬	7,003.26 萬	9,337.68 萬
實際成本 (C)	140,106.70 萬	142,441.12 萬	144,775.54 萬	147,109.96 萬	149,444.38 萬
總銷金額 (S)	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬
投資利潤 (R)	56,684.29 萬	54,349.87 萬	52,015.45 萬	49,681.03 萬	47,346.61 萬
投資報酬率 R/C	40.46%	38.16%	35.93%	33.77%	31.68%
原投資報酬率 (R/C)	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	11,672.10 萬	14,006.52 萬	16,340.94 萬	18,675.36 萬	21,009.78 萬
實際成本 (C)	151,778.80 萬	154,113.22 萬	156,447.64 萬	158,782.06 萬	161,116.48 萬
總銷金額 (S)	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬
投資利潤 (R)	45,012.19 萬	42,677.77 萬	40,343.35 萬	38,008.93 萬	35,674.51 萬
投資報酬率 R/C	29.66%	27.69%	25.79%	23.94%	22.14%
原投資報酬率 (R/C)	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%

可否操作容移 1 1 1 1 0

舊制容移公告現值	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	23,344.20 萬	25,678.62 萬	28,013.04 萬	30,347.46 萬	32,681.88 萬
實際成本 (C)	163,450.90 萬	165,785.32 萬	168,119.74 萬	170,454.16 萬	172,788.58 萬
總銷金額 (S)	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬
投資利潤 (R)	33,340.09 萬	31,005.67 萬	28,671.25 萬	26,336.83 萬	24,002.41 萬
投資報酬率 R/C	20.40%	18.70%	17.05%	15.45%	13.89%
原投資報酬率 (R/C)	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	35,016.30 萬	37,350.72 萬	39,685.14 萬	42,019.56 萬	44,353.98 萬
實際成本 (C)	175,123.00 萬	177,457.42 萬	179,791.84 萬	182,126.26 萬	184,460.68 萬
總銷金額 (S)	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬
投資利潤 (R)	21,667.99 萬	19,333.57 萬	16,999.15 萬	14,664.73 萬	12,330.31 萬
投資報酬率 R/C	12.37%	10.89%	9.45%	8.05%	6.68%
原投資報酬率 (R/C)	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	46,688.40 萬	49,022.82 萬	51,357.24 萬	53,691.66 萬	56,026.08 萬
實際成本 (C)	186,795.10 萬	189,129.52 萬	191,463.94 萬	193,798.36 萬	196,132.78 萬
總銷金額 (S)	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬
投資利潤 (R)	9,995.89 萬	7,661.47 萬	5,327.05 萬	2,992.63 萬	658.21 萬
投資報酬率 R/C	5.35%	4.05%	2.78%	1.54%	0.34%
原投資報酬率 (R/C)	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%

可否操作容移 0 0 0 0 0

【接受基地14】 松山區延吉段三小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市松山區八德路三段12巷7弄~17弄附近			
	土地地號	台北市松山區延吉段三小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	2,096.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,096.00 m <sup>2</sup>	634.04 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	943.20 m <sup>2</sup> 285.32 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	4,716.00 m <sup>2</sup> 1,426.59 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	29.88%	土地平均公告現值	54.55 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	479.70%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.64	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.22%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	65.00 車	65.00 車	65.00 車	220.00 萬/車	14,300.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	253.46 坪	253.46 坪	60.00 萬/坪	15,207.58 萬
	二樓售價	1.00 層	253.46 坪	253.46 坪	60.00 萬/坪	15,207.58 萬
	三樓以上售價	9.00 層	253.46 坪	2,281.14 坪	60.00 萬/坪	136,868.24 萬
	頂樓售價	1.00 層	253.46 坪	253.46 坪	60.00 萬/坪	15,207.58 萬
總計			3,041.52 坪	60.00 萬/坪	196,790.99 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	18,564.69 萬	土地總成本	100.00 萬/坪 63,404.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	38,232.61 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,877.60 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	11,807.46 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	2,839.87 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,967.91 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	415.01 萬
	營業增值稅	5.00%	997.56 萬	新制容積移轉費用	100.00% 10,375.20 萬
	土地/房屋比率	45.00%	2.11%		
	合計		74,319.78 萬	合計	76,162.12 萬
				總計	150,481.90 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	196,790.99 萬	投資報酬率 (R/S)	23.53%
	實際成本	C	150,481.90 萬	總投資報酬率 (R/C)	30.77%
	投資利潤	R	46,309.09 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.26%
100.00%					
建方	銷售收入	S	196,790.99 萬	投資報酬率 (R/S)	23.53%
	實際成本	C	150,481.90 萬	總投資報酬率 (R/C)	30.77%
	投資利潤	R	46,309.09 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.26%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地14】 松山區延吉段三小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,716.00 m <sup>2</sup>	1,426.59 坪	1,426.59 坪	1,426.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	1,414.80 m <sup>2</sup>	427.98 坪	427.98 坪	427.98 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	6,130.80 m <sup>2</sup>	1,854.57 坪	1,854.57 坪	1,854.57 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		943.20 m <sup>2</sup>	285.32 坪	285.32 坪	285.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	919.62 m <sup>2</sup>	278.19 坪	278.19 坪	278.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	613.08 m <sup>2</sup>	185.46 坪	185.46 坪	185.46 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	536.45 m <sup>2</sup>	162.27 坪	162.27 坪	162.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	383.18 m <sup>2</sup>	115.91 坪	115.91 坪	115.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	235.80 m <sup>2</sup>	71.33 坪	71.33 坪	71.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		8,818.92 m <sup>2</sup>	2,667.72 坪	2,667.72 坪	2,667.72 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	3,835.68 m <sup>2</sup>	1,160.29 坪	1,160.29 坪	1,160.29 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	50.00 車	50.00 車	50.00 車	50.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		15.00 車	15.00 車	15.00 車	15.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		65.00 車	65.00 車	65.00 車	65.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,235.68 m <sup>2</sup>	373.79 坪	373.79 坪	373.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.22%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,734.98 m <sup>2</sup>	3,549.83 坪					
總銷售面積		10,054.60 m <sup>2</sup>	3,041.52 坪	3,041.52 坪	3,041.52 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	1,160.29 坪	18,564.69 萬	18,564.69 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	2,389.54 坪	38,232.61 萬	38,232.61 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	11,734.98 m <sup>2</sup>	1,877.60 萬	1,877.60 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	196,790.99 萬	11,807.46 萬	11,807.46 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	56,797.30 萬	2,839.87 萬	2,839.87 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	19,951.18 萬	997.56 萬	997.56 萬	0.00 萬
土地總成本	100.00 萬/坪	634.04 坪	63,404.00 萬	63,404.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	63,404.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	196,790.99 萬	1,967.91 萬	1,967.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		415.01 萬	415.01 萬	415.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		10,375.20 萬	10,375.20 萬	10,375.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		196,790.99 萬	196,790.99 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		150,481.90 萬	150,481.90 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		46,309.09 萬	46,309.09 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			23.53%	23.53%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			30.77%	30.77%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			10.26%	10.26%	0.00%	0.00%



**【接受基地14】 松山區延吉段三小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	1,037.52 萬	2,075.04 萬	3,112.56 萬	4,150.08 萬
實際成本 (C)	140,106.70 萬	141,144.22 萬	142,181.74 萬	143,219.26 萬	144,256.78 萬
總銷金額 (S)	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬
投資利潤 (R)	56,684.29 萬	55,646.77 萬	54,609.25 萬	53,571.73 萬	52,534.21 萬
投資報酬率 R/C	40.46%	39.43%	38.41%	37.41%	36.42%
原投資報酬率 (R/C)	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	5,187.60 萬	6,225.12 萬	7,262.64 萬	8,300.16 萬	9,337.68 萬
實際成本 (C)	145,294.30 萬	146,331.82 萬	147,369.34 萬	148,406.86 萬	149,444.38 萬
總銷金額 (S)	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬
投資利潤 (R)	51,496.69 萬	50,459.17 萬	49,421.65 萬	48,384.13 萬	47,346.61 萬
投資報酬率 R/C	35.44%	34.48%	33.54%	32.60%	31.68%
原投資報酬率 (R/C)	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	10,375.20 萬	11,412.72 萬	12,450.24 萬	13,487.76 萬	14,525.28 萬
實際成本 (C)	150,481.90 萬	151,519.42 萬	152,556.94 萬	153,594.46 萬	154,631.98 萬
總銷金額 (S)	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬
投資利潤 (R)	46,309.09 萬	45,271.57 萬	44,234.05 萬	43,196.53 萬	42,159.01 萬
投資報酬率 R/C	30.77%	29.88%	29.00%	28.12%	27.26%
原投資報酬率 (R/C)	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	15,562.80 萬	16,600.32 萬	17,637.84 萬	18,675.36 萬	19,712.88 萬
實際成本 (C)	155,669.50 萬	156,707.02 萬	157,744.54 萬	158,782.06 萬	159,819.58 萬
總銷金額 (S)	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬
投資利潤 (R)	41,121.49 萬	40,083.97 萬	39,046.45 萬	38,008.93 萬	36,971.41 萬
投資報酬率 R/C	26.42%	25.58%	24.75%	23.94%	23.13%
原投資報酬率 (R/C)	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%
可否操作容移	1	1	1	1	0

新制容移公告現值	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬	23,344.20 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	20,750.40 萬	21,787.92 萬	22,825.44 萬	23,862.96 萬	24,900.48 萬
實際成本 (C)	160,857.10 萬	161,894.62 萬	162,932.14 萬	163,969.66 萬	165,007.18 萬
總銷金額 (S)	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬
投資利潤 (R)	35,933.89 萬	34,896.37 萬	33,858.85 萬	32,821.33 萬	31,783.81 萬
投資報酬率 R/C	22.34%	21.55%	20.78%	20.02%	19.26%
原投資報酬率 (R/C)	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%	23.88%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地14】

## 松山區延吉段三小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市松山區八德路三段12巷7弄~17弄附近
土地地號	台北市松山區延吉段三小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	住三
基地面積	634.04 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	54.55 萬/坪
土地單價	100.00 萬/坪
平均房價	60.00 萬/坪
平均車位價	220.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	23,344.20 萬	10,375.20 萬	
總銷售面積	2,351.21 坪	3,041.52 坪	3,041.52 坪	
實設停車位	50.00 車	65.00 車	65.00 車	
全案總銷金額	152,072.69 萬	196,790.99 萬	196,790.99 萬	
實際成本	122,755.51 萬	163,450.90 萬	150,481.90 萬	
損益	29,317.18 萬	33,340.09 萬	46,309.09 萬	
總投資報酬率	23.88%	20.40%	30.77%	
年投資報酬率	7.96%	6.80%	10.26%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		23,344.20 萬	10,375.20 萬	225.00%
總銷售面積		690.31 坪	690.31 坪	
實設停車位		15.00 車	15.00 車	
全案總銷金額		44,718.30 萬	44,718.30 萬	
實際成本		40,695.39 萬	27,726.39 萬	
損益		4,022.91 萬	16,991.91 萬	
總投資報酬率		-3.48%	6.89%	
年投資報酬率		-1.16%	2.30%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		12,969.00 萬	-12,969.00 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		12,969.00 萬	-12,969.00 萬	
損益		-12,969.00 萬	12,969.00 萬	
總投資報酬率		-10.38%	10.38%	
年投資報酬率		-3.46%	3.46%	

【接受基地15】 南港區中南段二小段案投報分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市南港區福山街研究院路二段附近		
	土地地號	台北市南港區中南段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	3,432.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3,432.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	1,544.40 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	7,722.00 m <sup>2</sup>	
			2,335.91 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.41%	土地平均公告現值	33.06 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	371.84%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.57%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
						0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	81.00 車	81.00 車	81.00 車	220.00 萬/車	17,820.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	275.74 坪	275.74 坪	55.00 萬/坪	15,165.91 萬
	二樓售價	1.00 層	275.74 坪	275.74 坪	55.00 萬/坪	15,165.91 萬
	三樓以上售價	11.00 層	275.74 坪	3,033.18 坪	55.00 萬/坪	166,825.04 萬
	頂樓售價	1.00 層	275.74 坪	275.74 坪	55.00 萬/坪	15,165.91 萬
總計			3,860.41 坪	55.00 萬/坪	230,142.78 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	23,255.23 萬	土地總成本	90.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	48,586.82 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	2,374.94 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	13,808.57 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	3,592.10 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	411.84 萬
	營業增值稅	5.00%	895.68 萬	容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	45.00%	2.11%		
	合計		92,513.35 萬	合計	96,149.47 萬
				總計	188,662.82 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	230,142.78 萬	投資報酬率 (R/S)	18.02%
	實際成本	C	188,662.82 萬	總投資報酬率 (R/C)	21.99%
	投資利潤	R	41,479.96 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.33%
100.00%					
建方	銷售收入	S	230,142.78 萬	投資報酬率 (R/S)	18.02%
	實際成本	C	188,662.82 萬	總投資報酬率 (R/C)	21.99%
	投資利潤	R	41,479.96 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.33%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地15】 南港區中南段二小段案投報分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	7,722.00 m <sup>2</sup>	2,335.91 坪	2,335.91 坪	2,335.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	7,722.00 m <sup>2</sup>	2,335.91 坪	2,335.91 坪	2,335.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,544.40 m <sup>2</sup>	467.18 坪	467.18 坪	467.18 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,158.30 m <sup>2</sup>	350.39 坪	350.39 坪	350.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	772.20 m <sup>2</sup>	233.59 坪	233.59 坪	233.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	675.68 m <sup>2</sup>	204.39 坪	204.39 坪	204.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	482.63 m <sup>2</sup>	145.99 坪	145.99 坪	145.99 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	386.10 m <sup>2</sup>	116.80 坪	116.80 坪	116.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		11,196.90 m <sup>2</sup>	3,387.06 坪	3,387.06 坪	3,387.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	70.00% 2	4,804.80 m <sup>2</sup>	1,453.45 坪	1,453.45 坪	1,453.45 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	81.00 車	81.00 車	81.00 車	81.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		81.00 車	81.00 車	81.00 車	81.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,564.80 m <sup>2</sup>	473.35 坪	473.35 坪	473.35 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.57%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		14,843.40 m <sup>2</sup>	4,490.13 坪					
總銷售面積		12,761.70 m <sup>2</sup>	3,860.41 坪	3,860.41 坪	3,860.41 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	1,453.45 坪	23,255.23 萬	23,255.23 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	3,036.68 坪	48,586.82 萬	48,586.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	14,843.40 m <sup>2</sup>	2,374.94 萬	2,374.94 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	230,142.78 萬	13,808.57 萬	13,808.57 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	71,842.06 萬	3,592.10 萬	3,592.10 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	17,913.63 萬	895.68 萬	895.68 萬	0.00 萬
土地總成本	90.00 萬/坪	1,038.18 坪	93,436.20 萬	93,436.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	93,436.20 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	230,142.78 萬	2,301.43 萬	2,301.43 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		411.84 萬	411.84 萬	411.84 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		230,142.78 萬	230,142.78 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		188,662.82 萬	188,662.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		41,479.96 萬	41,479.96 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			18.02%	18.02%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			21.99%	21.99%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			7.33%	7.33%	0.00%	0.00%

【接受基地15】 南港區中南段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市南港區福山街研究院路二段附近		
	土地地號	台北市南港區中南段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三	0.00	住三
	基地面積	3,432.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	3,432.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	
			7,722.00 m <sup>2</sup>	折算成坪
				1,038.18 坪
				467.18 坪
				2,335.91 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.12%	土地平均公告現值	33.06 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	481.37%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.13%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
					0.00 萬	

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	105.00 車	105.00 車	105.00 車	220.00 萬/車	23,100.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	55.00 萬/坪	19,633.08 萬
	二樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	55.00 萬/坪	19,633.08 萬
	三樓以上售價	11.00 層	356.97 坪	3,926.62 坪	55.00 萬/坪	215,963.90 萬
	頂樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	55.00 萬/坪	19,633.08 萬
總計			4,997.51 坪	55.00 萬/坪	297,963.15 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	30,397.91 萬	土地總成本	90.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	62,602.25 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	###	3,074.39 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	17,877.79 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	4,650.01 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	411.84 萬
	營業增值稅	5.00%	1,160.27 萬	舊制容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	45.00%	1.95%		23,166.00 萬
	合計		119,762.62 萬	合計	119,993.67 萬
				總計	239,756.29 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	297,963.15 萬	投資報酬率 (R/S)	19.53%
	實際成本	C	239,756.29 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.28%
	投資利潤	R	58,206.85 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.09%
100.00%					
建方	銷售收入	S	297,963.15 萬	投資報酬率 (R/S)	19.53%
	實際成本	C	239,756.29 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.28%
	投資利潤	R	58,206.85 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.09%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地15】 南港區中南段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	7,722.00 m <sup>2</sup>	2,335.91 坪	2,335.91 坪	2,335.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,316.60 m <sup>2</sup>	700.77 坪	700.77 坪	700.77 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	10,038.60 m <sup>2</sup>	3,036.68 坪	3,036.68 坪	3,036.68 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,544.40 m <sup>2</sup>	467.18 坪	467.18 坪	467.18 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,505.79 m <sup>2</sup>	455.50 坪	455.50 坪	455.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,003.86 m <sup>2</sup>	303.67 坪	303.67 坪	303.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	878.38 m <sup>2</sup>	265.71 坪	265.71 坪	265.71 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	627.41 m <sup>2</sup>	189.79 坪	189.79 坪	189.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	386.10 m <sup>2</sup>	116.80 坪	116.80 坪	116.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		14,440.14 m <sup>2</sup>	4,368.14 坪	4,368.14 坪	4,368.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	6,280.56 m <sup>2</sup>	1,899.87 坪	1,899.87 坪	1,899.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	81.00 車	81.00 車	81.00 車	81.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		24.00 車	24.00 車	24.00 車	24.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		105.00 車	105.00 車	105.00 車	105.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,080.56 m <sup>2</sup>	629.37 坪	629.37 坪	629.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.13%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		19,214.91 m <sup>2</sup>	5,812.51 坪					
總銷售面積		16,520.70 m <sup>2</sup>	4,997.51 坪	4,997.51 坪	4,997.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	1,899.87 坪	30,397.91 萬	30,397.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	3,912.64 坪	62,602.25 萬	62,602.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	19,214.91 m <sup>2</sup>	3,074.39 萬	3,074.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	297,963.15 萬	17,877.79 萬	17,877.79 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	93,000.16 萬	4,650.01 萬	4,650.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	23,205.46 萬	1,160.27 萬	1,160.27 萬	0.00 萬
土地總成本	90.00 萬/坪	1,038.18 坪	93,436.20 萬	93,436.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	93,436.20 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	297,963.15 萬	2,979.63 萬	2,979.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		411.84 萬	411.84 萬	411.84 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		297,963.15 萬	297,963.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		239,756.29 萬	239,756.29 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		58,206.85 萬	58,206.85 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			19.53%	19.53%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			24.28%	24.28%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			8.09%	8.09%	0.00%	0.00%



**【接受基地15】 南港區中南段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,316.60 萬	4,633.20 萬	6,949.80 萬	9,266.40 萬
實際成本 (C)	216,590.29 萬	218,906.89 萬	221,223.49 萬	223,540.09 萬	225,856.69 萬
總銷金額 (S)	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬
投資利潤 (R)	81,372.85 萬	79,056.25 萬	76,739.65 萬	74,423.05 萬	72,106.45 萬
投資報酬率 R/C	37.57%	36.11%	34.69%	33.29%	31.93%
原投資報酬率 (R/C)	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	11,583.00 萬	13,899.60 萬	16,216.20 萬	18,532.80 萬	20,849.40 萬
實際成本 (C)	228,173.29 萬	230,489.89 萬	232,806.49 萬	235,123.09 萬	237,439.69 萬
總銷金額 (S)	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬
投資利潤 (R)	69,789.85 萬	67,473.25 萬	65,156.65 萬	62,840.05 萬	60,523.45 萬
投資報酬率 R/C	30.59%	29.27%	27.99%	26.73%	25.49%
原投資報酬率 (R/C)	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	23,166.00 萬	25,482.60 萬	27,799.20 萬	30,115.80 萬	32,432.40 萬
實際成本 (C)	239,756.29 萬	242,072.89 萬	244,389.49 萬	246,706.09 萬	249,022.69 萬
總銷金額 (S)	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬
投資利潤 (R)	58,206.85 萬	55,890.25 萬	53,573.65 萬	51,257.05 萬	48,940.45 萬
投資報酬率 R/C	24.28%	23.09%	21.92%	20.78%	19.65%
原投資報酬率 (R/C)	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%
可否操作容移	1	1	0	0	0

舊制容移公告現值	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	34,749.00 萬	37,065.60 萬	39,382.20 萬	41,698.80 萬	44,015.40 萬
實際成本 (C)	251,339.29 萬	253,655.89 萬	255,972.49 萬	258,289.09 萬	260,605.69 萬
總銷金額 (S)	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬
投資利潤 (R)	46,623.85 萬	44,307.25 萬	41,990.65 萬	39,674.05 萬	37,357.45 萬
投資報酬率 R/C	18.55%	17.47%	16.40%	15.36%	14.33%
原投資報酬率 (R/C)	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	46,332.00 萬	48,648.60 萬	50,965.20 萬	53,281.80 萬	55,598.40 萬
實際成本 (C)	262,922.29 萬	265,238.89 萬	267,555.49 萬	269,872.09 萬	272,188.69 萬
總銷金額 (S)	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬
投資利潤 (R)	35,040.85 萬	32,724.25 萬	30,407.65 萬	28,091.05 萬	25,774.45 萬
投資報酬率 R/C	13.33%	12.34%	11.36%	10.41%	9.47%
原投資報酬率 (R/C)	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地15】 南港區中南段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市南港區福山街研究院路二段附近		
	土地地號	台北市南港區中南段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三	0.00	住三
	基地面積	3,432.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	3,432.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	
			7,722.00 m <sup>2</sup>	折算成坪
				1,038.18 坪
				467.18 坪
				2,335.91 坪

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.12%	土地平均公告現值	33.06 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	481.37%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.13%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	105.00 車	105.00 車	105.00 車	220.00 萬/車	23,100.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	55.00 萬/坪	19,633.08 萬
	二樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	55.00 萬/坪	19,633.08 萬
	三樓以上售價	11.00 層	356.97 坪	3,926.62 坪	55.00 萬/坪	215,963.90 萬
	頂樓售價	1.00 層	356.97 坪	356.97 坪	55.00 萬/坪	19,633.08 萬
總計			4,997.51 坪	55.00 萬/坪	297,963.15 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	30,397.91 萬	土地總成本	90.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	62,602.25 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	###	3,074.39 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	17,877.79 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	4,650.01 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	411.84 萬
	營業增值稅	5.00%	1,160.27 萬	新制容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	45.00%	1.61%		
	合計		119,762.62 萬	合計	107,123.67 萬
				總計	226,886.29 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	297,963.15 萬	投資報酬率 (R/S)	23.85%
	實際成本	C	226,886.29 萬	總投資報酬率 (R/C)	31.33%
	投資利潤	R	71,076.85 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.44%
			100.00%		
建方	銷售收入	S	297,963.15 萬	投資報酬率 (R/S)	23.85%
	實際成本	C	226,886.29 萬	總投資報酬率 (R/C)	31.33%
	投資利潤	R	71,076.85 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.44%
			0.00%		
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地15】 南港區中南段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	7,722.00 m <sup>2</sup>	2,335.91 坪	2,335.91 坪	2,335.91 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,316.60 m <sup>2</sup>	700.77 坪	700.77 坪	700.77 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	10,038.60 m <sup>2</sup>	3,036.68 坪	3,036.68 坪	3,036.68 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,544.40 m <sup>2</sup>	467.18 坪	467.18 坪	467.18 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,505.79 m <sup>2</sup>	455.50 坪	455.50 坪	455.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,003.86 m <sup>2</sup>	303.67 坪	303.67 坪	303.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	878.38 m <sup>2</sup>	265.71 坪	265.71 坪	265.71 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	627.41 m <sup>2</sup>	189.79 坪	189.79 坪	189.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	386.10 m <sup>2</sup>	116.80 坪	116.80 坪	116.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		14,440.14 m <sup>2</sup>	4,368.14 坪	4,368.14 坪	4,368.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	6,280.56 m <sup>2</sup>	1,899.87 坪	1,899.87 坪	1,899.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	81.00 車	81.00 車	81.00 車	81.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		24.00 車	24.00 車	24.00 車	24.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		105.00 車	105.00 車	105.00 車	105.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,080.56 m <sup>2</sup>	629.37 坪	629.37 坪	629.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.13%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		19,214.91 m <sup>2</sup>	5,812.51 坪					
總銷售面積		16,520.70 m <sup>2</sup>	4,997.51 坪	4,997.51 坪	4,997.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	1,899.87 坪	30,397.91 萬	30,397.91 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	3,912.64 坪	62,602.25 萬	62,602.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	19,214.91 m <sup>2</sup>	3,074.39 萬	3,074.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	297,963.15 萬	17,877.79 萬	17,877.79 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	93,000.16 萬	4,650.01 萬	4,650.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	23,205.46 萬	1,160.27 萬	1,160.27 萬	0.00 萬
土地總成本	90.00 萬/坪	1,038.18 坪	93,436.20 萬	93,436.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	93,436.20 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	297,963.15 萬	2,979.63 萬	2,979.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		411.84 萬	411.84 萬	411.84 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		10,296.00 萬	10,296.00 萬	10,296.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		297,963.15 萬	297,963.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		226,886.29 萬	226,886.29 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		71,076.85 萬	71,076.85 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			23.85%	23.85%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			31.33%	31.33%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			10.44%	10.44%	0.00%	0.00%

**【接受基地15】 南港區中南段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,059.20 萬	4,118.40 萬	6,177.60 萬	8,236.80 萬
實際成本 (C)	216,590.29 萬	218,649.49 萬	220,708.69 萬	222,767.89 萬	224,827.09 萬
總銷金額 (S)	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬
投資利潤 (R)	81,372.85 萬	79,313.65 萬	77,254.45 萬	75,195.25 萬	73,136.05 萬
投資報酬率 R/C	37.57%	36.27%	35.00%	33.75%	32.53%
原投資報酬率 (R/C)	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	10,296.00 萬	12,355.20 萬	14,414.40 萬	16,473.60 萬	18,532.80 萬
實際成本 (C)	226,886.29 萬	228,945.49 萬	231,004.69 萬	233,063.89 萬	235,123.09 萬
總銷金額 (S)	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬
投資利潤 (R)	71,076.85 萬	69,017.65 萬	66,958.45 萬	64,899.25 萬	62,840.05 萬
投資報酬率 R/C	31.33%	30.15%	28.99%	27.85%	26.73%
原投資報酬率 (R/C)	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	20,592.00 萬	22,651.20 萬	24,710.40 萬	26,769.60 萬	28,828.80 萬
實際成本 (C)	237,182.29 萬	239,241.49 萬	241,300.69 萬	243,359.89 萬	245,419.09 萬
總銷金額 (S)	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬
投資利潤 (R)	60,780.85 萬	58,721.65 萬	56,662.45 萬	54,603.25 萬	52,544.05 萬
投資報酬率 R/C	25.63%	24.54%	23.48%	22.44%	21.41%
原投資報酬率 (R/C)	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%
可否操作容移	1	1	1	1	0

新制容移公告現值	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	30,888.00 萬	32,947.20 萬	35,006.40 萬	37,065.60 萬	39,124.80 萬
實際成本 (C)	247,478.29 萬	249,537.49 萬	251,596.69 萬	253,655.89 萬	255,715.09 萬
總銷金額 (S)	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬
投資利潤 (R)	50,484.85 萬	48,425.65 萬	46,366.45 萬	44,307.25 萬	42,248.05 萬
投資報酬率 R/C	20.40%	19.41%	18.43%	17.47%	16.52%
原投資報酬率 (R/C)	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬	23,166.00 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	41,184.00 萬	43,243.20 萬	45,302.40 萬	47,361.60 萬	49,420.80 萬
實際成本 (C)	257,774.29 萬	259,833.49 萬	261,892.69 萬	263,951.89 萬	266,011.09 萬
總銷金額 (S)	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬
投資利潤 (R)	40,188.85 萬	38,129.65 萬	36,070.45 萬	34,011.25 萬	31,952.05 萬
投資報酬率 R/C	15.59%	14.67%	13.77%	12.89%	12.01%
原投資報酬率 (R/C)	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%	21.99%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地15】

## 南港區中南段二小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市南港區福山街研究院路二段附近
土地地號	台北市南港區中南段二小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	住三
基地面積	1,038.18 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	33.06 萬/坪
土地單價	90.00 萬/坪
平均房價	55.00 萬/坪
平均車位價	220.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	23,166.00 萬	10,296.00 萬	
總銷售面積	3,860.41 坪	4,997.51 坪	4,997.51 坪	
實設停車位	81.00 車	105.00 車	105.00 車	
全案總銷金額	230,142.78 萬	297,963.15 萬	297,963.15 萬	
實際成本	188,662.82 萬	239,756.29 萬	226,886.29 萬	
損益	41,479.96 萬	58,206.85 萬	71,076.85 萬	
總投資報酬率	21.99%	24.28%	31.33%	
年投資報酬率	7.33%	8.09%	10.44%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		23,166.00 萬	10,296.00 萬	225.00%
總銷售面積		1,137.10 坪	1,137.10 坪	
實設停車位		24.00 車	24.00 車	
全案總銷金額		67,820.36 萬	67,820.36 萬	
實際成本		51,093.47 萬	38,223.47 萬	
損益		16,726.89 萬	29,596.89 萬	
總投資報酬率		2.29%	9.34%	
年投資報酬率		0.76%	3.11%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		12,870.00 萬	-12,870.00 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		12,870.00 萬	-12,870.00 萬	
損益		-12,870.00 萬	12,870.00 萬	
總投資報酬率		-7.05%	7.05%	
年投資報酬率		-2.35%	2.35%	



【接受基地16】 南港區南港段一小段案投報分析 (基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市南港區興中路南港路二段南港高工附近		
	土地地號	台北市南港區南港段一小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	商三		商三
	基地面積	2,105.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,105.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,368.25 m <sup>2</sup>
容積率	560.00%	560.00%	11,788.00 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				636.76 坪
				413.90 坪
				3,565.87 坪

全案預計興建	地上	16 層	全案公設比	28.99%	土地平均公告現值	72.73 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1088.31%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.82%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	148.00 車	148.00 車	148.00 車	200.00 萬/車	29,600.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	433.12 坪	433.12 坪	50.00 萬/坪	21,656.19 萬
	二樓售價	1.00 層	433.12 坪	433.12 坪	50.00 萬/坪	21,656.19 萬
	三樓以上售價	13.00 層	433.12 坪	5,630.61 坪	50.00 萬/坪	281,530.47 萬
	頂樓售價	1.00 層	433.12 坪	433.12 坪	50.00 萬/坪	21,656.19 萬
總計			6,929.98 坪	50.00 萬/坪	376,099.04 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	42,026.33 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 127,352.50 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	87,236.46 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費 ###	3.31%	4,273.15 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	22,565.94 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	6,463.14 萬	雜費(規費等)	1.00% 3,760.99 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	555.72 萬
	營業增值稅	5.00%	2,751.29 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	55.00%	3.36%		
	合計		165,316.31 萬	合計	131,669.21 萬
				總計	296,985.52 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	376,099.04 萬	投資報酬率 (R/S)	21.04%
	實際成本	C	296,985.52 萬	總投資報酬率 (R/C)	26.64%
	投資利潤	R	79,113.52 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.88%
100.00%					
建方	銷售收入	S	376,099.04 萬	投資報酬率 (R/S)	21.04%
	實際成本	C	296,985.52 萬	總投資報酬率 (R/C)	26.64%
	投資利潤	R	79,113.52 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.88%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地16】 南港區南港段一小段案投報分析 (基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	11,788.00 m <sup>2</sup>	3,565.87 坪	3,565.87 坪	3,565.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,357.60 m <sup>2</sup>	713.17 坪	713.17 坪	713.17 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	120.00%	14,145.60 m <sup>2</sup>	4,279.04 坪	4,279.04 坪	4,279.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,368.25 m <sup>2</sup>	413.90 坪	413.90 坪	413.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,121.84 m <sup>2</sup>	641.86 坪	641.86 坪	641.86 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,414.56 m <sup>2</sup>	427.90 坪	427.90 坪	427.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,237.74 m <sup>2</sup>	374.42 坪	374.42 坪	374.42 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	884.10 m <sup>2</sup>	267.44 坪	267.44 坪	267.44 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	342.06 m <sup>2</sup>	103.47 坪	103.47 坪	103.47 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		20,145.90 m <sup>2</sup>	6,094.14 坪	6,094.14 坪	6,094.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 5	8,683.13 m <sup>2</sup>	2,626.65 坪	2,626.65 坪	2,626.65 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	148.00 車	148.00 車	148.00 車	148.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		148.00 車	148.00 車	148.00 車	148.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,763.13 m <sup>2</sup>	835.85 坪	835.85 坪	835.85 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.82%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		26,707.19 m <sup>2</sup>	8,078.92 坪	8,078.92 坪	8,078.92 坪	0.00 坪	0.00 坪	
總銷售面積		22,909.03 m <sup>2</sup>	6,929.98 坪	6,929.98 坪	6,929.98 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,626.65 坪	42,026.33 萬	42,026.33 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	5,452.28 坪	87,236.46 萬	87,236.46 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	26,707.19 m <sup>2</sup>	4,273.15 萬	4,273.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	376,099.04 萬	22,565.94 萬	22,565.94 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	129,262.79 萬	6,463.14 萬	6,463.14 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	55,025.74 萬	2,751.29 萬	2,751.29 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	636.76 坪	127,352.50 萬	127,352.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	127,352.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	376,099.04 萬	3,760.99 萬	3,760.99 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		555.72 萬	555.72 萬	555.72 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		376,099.04 萬	376,099.04 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		296,985.52 萬	296,985.52 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		79,113.52 萬	79,113.52 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率 (R/S)			21.04%	21.04%	0.00%	0.00%
總投資報酬率 (R/C)			26.64%	26.64%	0.00%	0.00%
年投資報酬率 (R/C/年)			8.88%	8.88%	0.00%	0.00%

【接受基地16】 南港區南港段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市南港區興中路南港路二段南港高工附近			
	土地地號	台北市南港區南港段一小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	2,105.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,105.00 m <sup>2</sup>	636.76 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,368.25 m <sup>2</sup> 413.90 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	11,788.00 m <sup>2</sup> 3,565.87 坪	

全案預計興建	地上	16 層	全案公設比	27.78%	土地平均公告現值	72.73 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1337.61%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.36%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	184.00 車	184.00 車	184.00 車	200.00 萬/車	36,800.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	532.34 坪	532.34 坪	50.00 萬/坪	26,616.80 萬
	二樓售價	1.00 層	532.34 坪	532.34 坪	50.00 萬/坪	26,616.80 萬
	三樓以上售價	13.00 層	532.34 坪	6,920.37 坪	50.00 萬/坪	346,018.37 萬
	頂樓售價	1.00 層	532.34 坪	532.34 坪	50.00 萬/坪	26,616.80 萬
總計			8,517.38 坪	50.00 萬/坪	462,668.76 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	50,431.59 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 127,352.50 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	108,631.68 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	5,258.29 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	27,760.13 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,953.16 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,626.69 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	555.72 萬
	營業增值稅	5.00%	3,382.22 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 77,800.80 萬
	土地/房屋比率	55.00%	6.47%		
	合計		203,417.07 萬	合計	210,335.71 萬
				總計	413,752.78 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	462,668.76 萬	投資報酬率 (R/S)	10.57%
	實際成本	C	413,752.78 萬	總投資報酬率 (R/C)	11.82%
	投資利潤	R	48,915.98 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	3.94%
100.00%					
建方	銷售收入	S	462,668.76 萬	投資報酬率 (R/S)	10.57%
	實際成本	C	413,752.78 萬	總投資報酬率 (R/C)	11.82%
	投資利潤	R	48,915.98 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	3.94%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地16】 南港區南港段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	11,788.00 m <sup>2</sup>	3,565.87 坪	3,565.87 坪	3,565.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,357.60 m <sup>2</sup>	713.17 坪	713.17 坪	713.17 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,536.40 m <sup>2</sup>	1,069.76 坪	1,069.76 坪	1,069.76 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	17,682.00 m <sup>2</sup>	5,348.81 坪	5,348.81 坪	5,348.81 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,368.25 m <sup>2</sup>	413.90 坪	413.90 坪	413.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,652.30 m <sup>2</sup>	802.32 坪	802.32 坪	802.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,768.20 m <sup>2</sup>	534.88 坪	534.88 坪	534.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,547.18 m <sup>2</sup>	468.02 坪	468.02 坪	468.02 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,105.13 m <sup>2</sup>	334.30 坪	334.30 坪	334.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	342.06 m <sup>2</sup>	103.47 坪	103.47 坪	103.47 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		25,096.86 m <sup>2</sup>	7,591.80 坪	7,591.80 坪	7,591.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	10,419.75 m <sup>2</sup>	3,151.97 坪	3,151.97 坪	3,151.97 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	148.00 車	148.00 車	148.00 車	148.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		36.00 車	36.00 車	36.00 車	36.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		184.00 車	184.00 車	184.00 車	184.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	3,059.75 m <sup>2</sup>	925.57 坪	925.57 坪	925.57 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.36%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		32,864.31 m <sup>2</sup>	9,941.45 坪					
總銷售面積		28,156.61 m <sup>2</sup>	8,517.38 坪	8,517.38 坪	8,517.38 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	3,151.97 坪	50,431.59 萬	50,431.59 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	6,789.48 坪	108,631.68 萬	108,631.68 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	32,864.31 m <sup>2</sup>	5,258.29 萬	5,258.29 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	462,668.76 萬	27,760.13 萬	27,760.13 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	159,063.27 萬	7,953.16 萬	7,953.16 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	67,644.42 萬	3,382.22 萬	3,382.22 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	636.76 坪	127,352.50 萬	127,352.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	127,352.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	462,668.76 萬	4,626.69 萬	4,626.69 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		555.72 萬	555.72 萬	555.72 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		462,668.76 萬	462,668.76 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		413,752.78 萬	413,752.78 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		48,915.98 萬	48,915.98 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率 (R/S)			10.57%	10.57%	0.00%	0.00%
總投資報酬率 (R/C)			11.82%	11.82%	0.00%	0.00%
年投資報酬率 (R/C/年)			3.94%	3.94%	0.00%	0.00%

**【接受基地16】 南港區南港段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	7,780.08 萬	15,560.16 萬	23,340.24 萬	31,120.32 萬
實際成本 (C)	335,951.98 萬	343,732.06 萬	351,512.14 萬	359,292.22 萬	367,072.30 萬
總銷金額 (S)	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬
投資利潤 (R)	126,716.78 萬	118,936.70 萬	111,156.62 萬	103,376.54 萬	95,596.46 萬
投資報酬率 R/C	37.72%	34.60%	31.62%	28.77%	26.04%
原投資報酬率 (R/C)	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%
可否操作容移	1	1	1	1	0

舊制容移公告現值	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	38,900.40 萬	46,680.48 萬	54,460.56 萬	62,240.64 萬	70,020.72 萬
實際成本 (C)	374,852.38 萬	382,632.46 萬	390,412.54 萬	398,192.62 萬	405,972.70 萬
總銷金額 (S)	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬
投資利潤 (R)	87,816.38 萬	80,036.30 萬	72,256.22 萬	64,476.14 萬	56,696.06 萬
投資報酬率 R/C	23.43%	20.92%	18.51%	16.19%	13.97%
原投資報酬率 (R/C)	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	77,800.80 萬	85,580.88 萬	93,360.96 萬	101,141.04 萬	108,921.12 萬
實際成本 (C)	413,752.78 萬	421,532.86 萬	429,312.94 萬	437,093.02 萬	444,873.10 萬
總銷金額 (S)	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬
投資利潤 (R)	48,915.98 萬	41,135.90 萬	33,355.82 萬	25,575.74 萬	17,795.66 萬
投資報酬率 R/C	11.82%	9.76%	7.77%	5.85%	4.00%
原投資報酬率 (R/C)	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	116,701.20 萬	124,481.28 萬	132,261.36 萬	140,041.44 萬	147,821.52 萬
實際成本 (C)	452,653.18 萬	460,433.26 萬	468,213.34 萬	475,993.42 萬	483,773.50 萬
總銷金額 (S)	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬
投資利潤 (R)	10,015.58 萬	2,235.50 萬	-5,544.58 萬	-13,324.66 萬	-21,104.74 萬
投資報酬率 R/C	2.21%	0.49%	-1.18%	-2.80%	-4.36%
原投資報酬率 (R/C)	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	155,601.60 萬	163,381.68 萬	171,161.76 萬	178,941.84 萬	186,721.92 萬
實際成本 (C)	491,553.58 萬	499,333.66 萬	507,113.74 萬	514,893.82 萬	522,673.90 萬
總銷金額 (S)	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬
投資利潤 (R)	-28,884.82 萬	-36,664.90 萬	-44,444.98 萬	-52,225.06 萬	-60,005.14 萬
投資報酬率 R/C	-5.88%	-7.34%	-8.76%	-10.14%	-11.48%
原投資報酬率 (R/C)	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地16】 南港區南港段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市南港區興中路南港路二段南港高工附近			
	土地地號	台北市南港區南港段一小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	2,105.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,105.00 m <sup>2</sup>	636.76 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,368.25 m <sup>2</sup> 413.90 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	11,788.00 m <sup>2</sup> 3,565.87 坪	

全案預計興建	地上	16 層	全案公設比	27.78%	土地平均公告現值	72.73 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1337.61%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.36%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	184.00 車	184.00 車	184.00 車	200.00 萬/車	36,800.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	532.34 坪	532.34 坪	50.00 萬/坪	26,616.80 萬
	二樓售價	1.00 層	532.34 坪	532.34 坪	50.00 萬/坪	26,616.80 萬
	三樓以上售價	13.00 層	532.34 坪	6,920.37 坪	50.00 萬/坪	346,018.37 萬
	頂樓售價	1.00 層	532.34 坪	532.34 坪	50.00 萬/坪	26,616.80 萬
總計			8,517.38 坪	50.00 萬/坪	462,668.76 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	50,431.59 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 127,352.50 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	108,631.68 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	5,258.29 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	27,760.13 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,953.16 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,626.69 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	555.72 萬
	營業增值稅	5.00%	3,382.22 萬	新制容積移轉費用	100.00% 13,893.00 萬
	土地/房屋比率	55.00%	2.91%		
	合計		203,417.07 萬	合計	146,427.91 萬
				總計	349,844.98 萬

全案	銷售收入	S	462,668.76 萬	投資報酬率 (R/S)	24.39%
	實際成本	C	349,844.98 萬	總投資報酬率 (R/C)	32.25%
	投資利潤	R	112,823.78 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.75%
100.00%					
建方	銷售收入	S	462,668.76 萬	投資報酬率 (R/S)	24.39%
	實際成本	C	349,844.98 萬	總投資報酬率 (R/C)	32.25%
	投資利潤	R	112,823.78 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.75%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地16】 南港區南港段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	11,788.00 m <sup>2</sup>	3,565.87 坪	3,565.87 坪	3,565.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,357.60 m <sup>2</sup>	713.17 坪	713.17 坪	713.17 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,536.40 m <sup>2</sup>	1,069.76 坪	1,069.76 坪	1,069.76 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	17,682.00 m <sup>2</sup>	5,348.81 坪	5,348.81 坪	5,348.81 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,368.25 m <sup>2</sup>	413.90 坪	413.90 坪	413.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,652.30 m <sup>2</sup>	802.32 坪	802.32 坪	802.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,768.20 m <sup>2</sup>	534.88 坪	534.88 坪	534.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,547.18 m <sup>2</sup>	468.02 坪	468.02 坪	468.02 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,105.13 m <sup>2</sup>	334.30 坪	334.30 坪	334.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	342.06 m <sup>2</sup>	103.47 坪	103.47 坪	103.47 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		25,096.86 m <sup>2</sup>	7,591.80 坪	7,591.80 坪	7,591.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	10,419.75 m <sup>2</sup>	3,151.97 坪	3,151.97 坪	3,151.97 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	148.00 車	148.00 車	148.00 車	148.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		36.00 車	36.00 車	36.00 車	36.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		184.00 車	184.00 車	184.00 車	184.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	3,059.75 m <sup>2</sup>	925.57 坪	925.57 坪	925.57 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.36%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		32,864.31 m <sup>2</sup>	9,941.45 坪					
總銷售面積		28,156.61 m <sup>2</sup>	8,517.38 坪	8,517.38 坪	8,517.38 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	3,151.97 坪	50,431.59 萬	50,431.59 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	6,789.48 坪	108,631.68 萬	108,631.68 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	32,864.31 m <sup>2</sup>	5,258.29 萬	5,258.29 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	462,668.76 萬	27,760.13 萬	27,760.13 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	159,063.27 萬	7,953.16 萬	7,953.16 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	67,644.42 萬	3,382.22 萬	3,382.22 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	636.76 坪	127,352.50 萬	127,352.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	127,352.50 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	462,668.76 萬	4,626.69 萬	4,626.69 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		555.72 萬	555.72 萬	555.72 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		13,893.00 萬	13,893.00 萬	13,893.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		462,668.76 萬	462,668.76 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		349,844.98 萬	349,844.98 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		112,823.78 萬	112,823.78 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			24.39%	24.39%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			32.25%	32.25%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			10.75%	10.75%	0.00%	0.00%



**【接受基地16】 南港區南港段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

新制容移公告現值	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,778.60 萬	5,557.20 萬	8,335.80 萬	11,114.40 萬
實際成本 (C)	335,951.98 萬	338,730.58 萬	341,509.18 萬	344,287.78 萬	347,066.38 萬
總銷金額 (S)	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬
投資利潤 (R)	126,716.78 萬	123,938.18 萬	121,159.58 萬	118,380.98 萬	115,602.38 萬
投資報酬率 R/C	37.72%	36.59%	35.48%	34.38%	33.31%
原投資報酬率 (R/C)	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	13,893.00 萬	16,671.60 萬	19,450.20 萬	22,228.80 萬	25,007.40 萬
實際成本 (C)	349,844.98 萬	352,623.58 萬	355,402.18 萬	358,180.78 萬	360,959.38 萬
總銷金額 (S)	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬
投資利潤 (R)	112,823.78 萬	110,045.18 萬	107,266.58 萬	104,487.98 萬	101,709.38 萬
投資報酬率 R/C	32.25%	31.21%	30.18%	29.17%	28.18%
原投資報酬率 (R/C)	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	27,786.00 萬	30,564.60 萬	33,343.20 萬	36,121.80 萬	38,900.40 萬
實際成本 (C)	363,737.98 萬	366,516.58 萬	369,295.18 萬	372,073.78 萬	374,852.38 萬
總銷金額 (S)	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬
投資利潤 (R)	98,930.78 萬	96,152.18 萬	93,373.58 萬	90,594.98 萬	87,816.38 萬
投資報酬率 R/C	27.20%	26.23%	25.28%	24.35%	23.43%
原投資報酬率 (R/C)	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%
可否操作容移	1	0	0	0	0

新制容移公告現值	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	41,679.00 萬	44,457.60 萬	47,236.20 萬	50,014.80 萬	52,793.40 萬
實際成本 (C)	377,630.98 萬	380,409.58 萬	383,188.18 萬	385,966.78 萬	388,745.38 萬
總銷金額 (S)	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬
投資利潤 (R)	85,037.78 萬	82,259.18 萬	79,480.58 萬	76,701.98 萬	73,923.38 萬
投資報酬率 R/C	22.52%	21.62%	20.74%	19.87%	19.02%
原投資報酬率 (R/C)	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬	77,800.80 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	55,572.00 萬	58,350.60 萬	61,129.20 萬	63,907.80 萬	66,686.40 萬
實際成本 (C)	391,523.98 萬	394,302.58 萬	397,081.18 萬	399,859.78 萬	402,638.38 萬
總銷金額 (S)	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬
投資利潤 (R)	71,144.78 萬	68,366.18 萬	65,587.58 萬	62,808.98 萬	60,030.38 萬
投資報酬率 R/C	18.17%	17.34%	16.52%	15.71%	14.91%
原投資報酬率 (R/C)	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%	26.64%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地16】

## 南港區南港段一小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市南港區興中路南港路二段南港高工附近
土地地號	台北市南港區南港段一小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	商三
基地面積	636.76 坪
建蔽率	65.00%
容積率	560.00%
土地平均公告現值	72.73 萬/坪
土地單價	200.00 萬/坪
平均房價	50.00 萬/坪
平均車位價	200.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	77,800.80 萬	13,893.00 萬	
總銷售面積	6,929.98 坪	8,517.38 坪	8,517.38 坪	
實設停車位	148.00 車	184.00 車	184.00 車	
全案總銷金額	376,099.04 萬	462,668.76 萬	462,668.76 萬	
實際成本	296,985.52 萬	413,752.78 萬	349,844.98 萬	
損益	79,113.52 萬	48,915.98 萬	112,823.78 萬	
總投資報酬率	26.64%	11.82%	32.25%	
年投資報酬率	8.88%	3.94%	10.75%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		77,800.80 萬	13,893.00 萬	560.00%
總銷售面積		1,587.39 坪	1,587.39 坪	
實設停車位		36.00 車	36.00 車	
全案總銷金額		86,569.72 萬	86,569.72 萬	
實際成本		116,767.26 萬	52,859.46 萬	
損益		-30,197.54 萬	33,710.26 萬	
總投資報酬率		-14.82%	5.61%	
年投資報酬率		-4.94%	1.87%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		63,907.80 萬	-63,907.80 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		63,907.80 萬	-63,907.80 萬	
損益		-63,907.80 萬	63,907.80 萬	
總投資報酬率		-20.43%	20.43%	
年投資報酬率		-6.81%	6.81%	

【接受基地17】 內湖區東湖段四小段案投報分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市內湖區安泰街康樂街口東湖國中附近		
	土地地號	台北市內湖區東湖段四小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	2,778.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,778.00 m <sup>2</sup> 840.35 坪
	建蔽率	45.00%	45.00%	1,250.10 m <sup>2</sup> 378.16 坪
容積率	225.00%	225.00%	6,250.50 m <sup>2</sup> 1,890.78 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.30%	土地平均公告現值	32.03 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	371.22%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.12%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	66.00 車	66.00 車	66.00 車	200.00 萬/車	13,200.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	222.82 坪	222.82 坪	50.00 萬/坪	11,141.10 萬
	二樓售價	1.00 層	222.82 坪	222.82 坪	50.00 萬/坪	11,141.10 萬
	三樓以上售價	11.00 層	222.82 坪	2,451.04 坪	50.00 萬/坪	122,552.12 萬
	頂樓售價	1.00 層	222.82 坪	222.82 坪	50.00 萬/坪	11,141.10 萬
總計			3,119.51 坪	50.00 萬/坪	169,175.43 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	15.00 萬/坪	17,647.25 萬	土地總成本	80.00 萬/坪 67,227.60 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	15.00 萬/坪	36,870.14 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,802.23 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	10,150.53 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	2,725.87 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,691.75 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	323.03 萬
	營業增值稅	5.00%	573.05 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	45.00%	1.86%		
	合計		69,769.06 萬	合計	69,242.38 萬
				總計	139,011.44 萬

全案	銷售收入	S	169,175.43 萬	投資報酬率 (R/S)	17.83%
	實際成本	C	139,011.44 萬	總投資報酬率 (R/C)	21.70%
	投資利潤	R	30,163.99 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.23%
100.00%					
建方	銷售收入	S	169,175.43 萬	投資報酬率 (R/S)	17.83%
	實際成本	C	139,011.44 萬	總投資報酬率 (R/C)	21.70%
	投資利潤	R	30,163.99 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.23%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地17】 內湖區東湖段四小段案投報分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	6,250.50 m <sup>2</sup>	1,890.78 坪	1,890.78 坪	1,890.78 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	6,250.50 m <sup>2</sup>	1,890.78 坪	1,890.78 坪	1,890.78 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,250.10 m <sup>2</sup>	378.16 坪	378.16 坪	378.16 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	937.58 m <sup>2</sup>	283.62 坪	283.62 坪	283.62 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	625.05 m <sup>2</sup>	189.08 坪	189.08 坪	189.08 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	546.92 m <sup>2</sup>	165.44 坪	165.44 坪	165.44 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	390.66 m <sup>2</sup>	118.17 坪	118.17 坪	118.17 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	312.53 m <sup>2</sup>	94.54 坪	94.54 坪	94.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		9,063.23 m <sup>2</sup>	2,741.63 坪	2,741.63 坪	2,741.63 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	70.00% 2	3,889.20 m <sup>2</sup>	1,176.48 坪	1,176.48 坪	1,176.48 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	66.00 車	66.00 車	66.00 車	66.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		66.00 車	66.00 車	66.00 車	66.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,249.20 m <sup>2</sup>	377.88 坪	377.88 坪	377.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.12%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		12,014.85 m <sup>2</sup>	3,634.49 坪					
總銷售面積		10,312.43 m <sup>2</sup>	3,119.51 坪	3,119.51 坪	3,119.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	15.00 萬/坪	1,176.48 坪	17,647.25 萬	17,647.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	15.00 萬/坪	2,458.01 坪	36,870.14 萬	36,870.14 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	12,014.85 m <sup>2</sup>	1,802.23 萬	1,802.23 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	169,175.43 萬	10,150.53 萬	10,150.53 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	54,517.38 萬	2,725.87 萬	2,725.87 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	11,461.04 萬	573.05 萬	573.05 萬	0.00 萬
土地總成本	80.00 萬/坪	840.35 坪	67,227.60 萬	67,227.60 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	67,227.60 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	169,175.43 萬	1,691.75 萬	1,691.75 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		323.03 萬	323.03 萬	323.03 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		169,175.43 萬	169,175.43 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		139,011.44 萬	139,011.44 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		30,163.99 萬	30,163.99 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			17.83%	17.83%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			21.70%	21.70%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			7.23%	7.23%	0.00%	0.00%

【接受基地17】 內湖區東湖段四小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市內湖區安泰街康樂街口東湖國中附近			
	土地地號	台北市內湖區東湖段四小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	2,778.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,778.00 m <sup>2</sup>	840.35 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	1,250.10 m <sup>2</sup> 378.16 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	6,250.50 m <sup>2</sup> 1,890.78 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.12%	土地平均公告現值	32.03 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	481.36%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.12%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	85.00 車	85.00 車	85.00 車	200.00 萬/車	17,000.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	288.93 坪	288.93 坪	50.00 萬/坪	14,446.72 萬
	二樓售價	1.00 層	288.93 坪	288.93 坪	50.00 萬/坪	14,446.72 萬
	三樓以上售價	11.00 層	288.93 坪	3,178.28 坪	50.00 萬/坪	158,913.97 萬
	頂樓售價	1.00 層	288.93 坪	288.93 坪	50.00 萬/坪	14,446.72 萬
總計			4,045.08 坪	50.00 萬/坪	219,254.15 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	15.00 萬/坪	23,067.47 萬	土地總成本	80.00 萬/坪 67,227.60 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	15.00 萬/坪	47,505.75 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費 ###	3.31%	2,333.00 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	13,155.25 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	3,528.66 萬	雜費(規費等)	1.00% 2,192.54 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	323.03 萬
	營業增值稅	5.00%	746.79 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 18,170.20 萬
	土地/房屋比率	45.00%	1.79%		
	合計		90,336.93 萬	合計	87,913.37 萬
				總計	178,250.30 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	219,254.15 萬	投資報酬率 (R/S)	18.70%
	實際成本	C	178,250.30 萬	總投資報酬率 (R/C)	23.00%
	投資利潤	R	41,003.85 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.67%
100.00%					
建方	銷售收入	S	219,254.15 萬	投資報酬率 (R/S)	18.70%
	實際成本	C	178,250.30 萬	總投資報酬率 (R/C)	23.00%
	投資利潤	R	41,003.85 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.67%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地17】 內湖區東湖段四小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	6,250.50 m <sup>2</sup>	1,890.78 坪	1,890.78 坪	1,890.78 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	1,875.15 m <sup>2</sup>	567.23 坪	567.23 坪	567.23 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	8,125.65 m <sup>2</sup>	2,458.01 坪	2,458.01 坪	2,458.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,250.10 m <sup>2</sup>	378.16 坪	378.16 坪	378.16 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,218.85 m <sup>2</sup>	368.70 坪	368.70 坪	368.70 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	812.57 m <sup>2</sup>	245.80 坪	245.80 坪	245.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	710.99 m <sup>2</sup>	215.08 坪	215.08 坪	215.08 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	507.85 m <sup>2</sup>	153.63 坪	153.63 坪	153.63 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	312.53 m <sup>2</sup>	94.54 坪	94.54 坪	94.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		11,688.44 m <sup>2</sup>	3,535.75 坪	3,535.75 坪	3,535.75 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	5,083.74 m <sup>2</sup>	1,537.83 坪	1,537.83 坪	1,537.83 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	66.00 車	66.00 車	66.00 車	66.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		19.00 車	19.00 車	19.00 車	19.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		85.00 車	85.00 車	85.00 車	85.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,683.74 m <sup>2</sup>	509.33 坪	509.33 坪	509.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.12%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		15,553.33 m <sup>2</sup>	4,704.88 坪					
總銷售面積		13,372.18 m <sup>2</sup>	4,045.08 坪	4,045.08 坪	4,045.08 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	15.00 萬/坪	1,537.83 坪	23,067.47 萬	23,067.47 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	15.00 萬/坪	3,167.05 坪	47,505.75 萬	47,505.75 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	15,553.33 m <sup>2</sup>	2,333.00 萬	2,333.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	219,254.15 萬	13,155.25 萬	13,155.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	70,573.22 萬	3,528.66 萬	3,528.66 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	14,935.89 萬	746.79 萬	746.79 萬	0.00 萬
土地總成本	80.00 萬/坪	840.35 坪	67,227.60 萬	67,227.60 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	67,227.60 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	219,254.15 萬	2,192.54 萬	2,192.54 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		323.03 萬	323.03 萬	323.03 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		219,254.15 萬	219,254.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		178,250.30 萬	178,250.30 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		41,003.85 萬	41,003.85 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			18.70%	18.70%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			23.00%	23.00%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			7.67%	7.67%	0.00%	0.00%



**【接受基地17】 內湖區東湖段四小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	1,817.02 萬	3,634.04 萬	5,451.06 萬	7,268.08 萬
實際成本 (C)	160,080.09 萬	161,897.11 萬	163,714.14 萬	165,531.16 萬	167,348.18 萬
總銷金額 (S)	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬
投資利潤 (R)	59,174.05 萬	57,357.03 萬	55,540.01 萬	53,722.99 萬	51,905.97 萬
投資報酬率 R/C	36.97%	35.43%	33.92%	32.45%	31.02%
原投資報酬率 (R/C)	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	9,085.10 萬	10,902.12 萬	12,719.14 萬	14,536.16 萬	16,353.18 萬
實際成本 (C)	169,165.20 萬	170,982.22 萬	172,799.24 萬	174,616.26 萬	176,433.28 萬
總銷金額 (S)	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬
投資利潤 (R)	50,088.95 萬	48,271.93 萬	46,454.91 萬	44,637.89 萬	42,820.87 萬
投資報酬率 R/C	29.61%	28.23%	26.88%	25.56%	24.27%
原投資報酬率 (R/C)	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	18,170.20 萬	19,987.22 萬	21,804.24 萬	23,621.26 萬	25,438.28 萬
實際成本 (C)	178,250.30 萬	180,067.32 萬	181,884.34 萬	183,701.36 萬	185,518.38 萬
總銷金額 (S)	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬
投資利潤 (R)	41,003.85 萬	39,186.83 萬	37,369.81 萬	35,552.79 萬	33,735.77 萬
投資報酬率 R/C	23.00%	21.76%	20.55%	19.35%	18.18%
原投資報酬率 (R/C)	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%

可否操作容移 1 1 0 0 0

舊制容移公告現值	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	27,255.31 萬	29,072.33 萬	30,889.35 萬	32,706.37 萬	34,523.39 萬
實際成本 (C)	187,335.40 萬	189,152.42 萬	190,969.44 萬	192,786.46 萬	194,603.48 萬
總銷金額 (S)	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬
投資利潤 (R)	31,918.75 萬	30,101.73 萬	28,284.71 萬	26,467.69 萬	24,650.67 萬
投資報酬率 R/C	17.04%	15.91%	14.81%	13.73%	12.67%
原投資報酬率 (R/C)	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	36,340.41 萬	38,157.43 萬	39,974.45 萬	41,791.47 萬	43,608.49 萬
實際成本 (C)	196,420.50 萬	198,237.52 萬	200,054.54 萬	201,871.56 萬	203,688.58 萬
總銷金額 (S)	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬
投資利潤 (R)	22,833.65 萬	21,016.62 萬	19,199.60 萬	17,382.58 萬	15,565.56 萬
投資報酬率 R/C	11.62%	10.60%	9.60%	8.61%	7.64%
原投資報酬率 (R/C)	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%

可否操作容移 0 0 0 0 0

【接受基地17】 內湖區東湖段四小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市內湖區安泰街康樂街口東湖國中附近			
	土地地號	台北市內湖區東湖段四小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	2,778.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,778.00 m <sup>2</sup>	840.35 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	1,250.10 m <sup>2</sup> 378.16 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	6,250.50 m <sup>2</sup> 1,890.78 坪	

全案預計興建	地上	14 層	全案公設比	30.12%	土地平均公告現值	32.03 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	481.36%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.12%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	85.00 車	85.00 車	85.00 車	200.00 萬/車	17,000.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	288.93 坪	288.93 坪	50.00 萬/坪	14,446.72 萬
	二樓售價	1.00 層	288.93 坪	288.93 坪	50.00 萬/坪	14,446.72 萬
	三樓以上售價	11.00 層	288.93 坪	3,178.28 坪	50.00 萬/坪	158,913.97 萬
	頂樓售價	1.00 層	288.93 坪	288.93 坪	50.00 萬/坪	14,446.72 萬
總計			4,045.08 坪	50.00 萬/坪	219,254.15 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	15.00 萬/坪	23,067.47 萬	土地總成本	80.00 萬/坪 67,227.60 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	15.00 萬/坪	47,505.75 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	2,333.00 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	13,155.25 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	3,528.66 萬	雜費(規費等)	1.00% 2,192.54 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	323.03 萬
	營業增值稅	5.00%	746.79 萬	新制容積移轉費用	100.00% 8,075.65 萬
	土地/房屋比率	45.00%	1.44%		
	合計		90,336.93 萬	合計	77,818.81 萬
				總計	168,155.74 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	219,254.15 萬	投資報酬率 (R/S)	23.31%
	實際成本	C	168,155.74 萬	總投資報酬率 (R/C)	30.39%
	投資利潤	R	51,098.41 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.13%
100.00%					
建方	銷售收入	S	219,254.15 萬	投資報酬率 (R/S)	23.31%
	實際成本	C	168,155.74 萬	總投資報酬率 (R/C)	30.39%
	投資利潤	R	51,098.41 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.13%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地17】 內湖區東湖段四小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	6,250.50 m <sup>2</sup>	1,890.78 坪	1,890.78 坪	1,890.78 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	1,875.15 m <sup>2</sup>	567.23 坪	567.23 坪	567.23 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	8,125.65 m <sup>2</sup>	2,458.01 坪	2,458.01 坪	2,458.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,250.10 m <sup>2</sup>	378.16 坪	378.16 坪	378.16 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,218.85 m <sup>2</sup>	368.70 坪	368.70 坪	368.70 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	812.57 m <sup>2</sup>	245.80 坪	245.80 坪	245.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	710.99 m <sup>2</sup>	215.08 坪	215.08 坪	215.08 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	507.85 m <sup>2</sup>	153.63 坪	153.63 坪	153.63 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	312.53 m <sup>2</sup>	94.54 坪	94.54 坪	94.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		11,688.44 m <sup>2</sup>	3,535.75 坪	3,535.75 坪	3,535.75 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	5,083.74 m <sup>2</sup>	1,537.83 坪	1,537.83 坪	1,537.83 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	66.00 車	66.00 車	66.00 車	66.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		19.00 車	19.00 車	19.00 車	19.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		85.00 車	85.00 車	85.00 車	85.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,683.74 m <sup>2</sup>	509.33 坪	509.33 坪	509.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.12%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		15,553.33 m <sup>2</sup>	4,704.88 坪					
總銷售面積		13,372.18 m <sup>2</sup>	4,045.08 坪	4,045.08 坪	4,045.08 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	15.00 萬/坪	1,537.83 坪	23,067.47 萬	23,067.47 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	15.00 萬/坪	3,167.05 坪	47,505.75 萬	47,505.75 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	15,553.33 m <sup>2</sup>	2,333.00 萬	2,333.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	219,254.15 萬	13,155.25 萬	13,155.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	70,573.22 萬	3,528.66 萬	3,528.66 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅 5%	45.00%	14,935.89 萬	746.79 萬	746.79 萬	0.00 萬	0.00 萬
土地總成本	80.00 萬/坪	840.35 坪	67,227.60 萬	67,227.60 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	67,227.60 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	219,254.15 萬	2,192.54 萬	2,192.54 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		323.03 萬	323.03 萬	323.03 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		8,075.65 萬	8,075.65 萬	8,075.65 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入 S			219,254.15 萬	219,254.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本 C			168,155.74 萬	168,155.74 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤 R			51,098.41 萬	51,098.41 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率 (R/S)			23.31%	23.31%	0.00%	0.00%
總投資報酬率 (R/C)			30.39%	30.39%	0.00%	0.00%
年投資報酬率 (R/C/年)			10.13%	10.13%	0.00%	0.00%

**【接受基地17】 內湖區東湖段四小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數  
 0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	1,615.13 萬	3,230.26 萬	4,845.39 萬	6,460.52 萬
實際成本 (C)	160,080.09 萬	161,695.22 萬	163,310.35 萬	164,925.48 萬	166,540.61 萬
總銷金額 (S)	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬
投資利潤 (R)	59,174.05 萬	57,558.92 萬	55,943.79 萬	54,328.66 萬	52,713.54 萬
投資報酬率 R/C	36.97%	35.60%	34.26%	32.94%	31.65%
原投資報酬率 (R/C)	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	8,075.65 萬	9,690.78 萬	11,305.90 萬	12,921.03 萬	14,536.16 萬
實際成本 (C)	168,155.74 萬	169,770.87 萬	171,386.00 萬	173,001.13 萬	174,616.26 萬
總銷金額 (S)	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬
投資利潤 (R)	51,098.41 萬	49,483.28 萬	47,868.15 萬	46,253.02 萬	44,637.89 萬
投資報酬率 R/C	30.39%	29.15%	27.93%	26.74%	25.56%
原投資報酬率 (R/C)	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	16,151.29 萬	17,766.42 萬	19,381.55 萬	20,996.68 萬	22,611.81 萬
實際成本 (C)	176,231.39 萬	177,846.52 萬	179,461.65 萬	181,076.77 萬	182,691.90 萬
總銷金額 (S)	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬
投資利潤 (R)	43,022.76 萬	41,407.63 萬	39,792.50 萬	38,177.37 萬	36,562.24 萬
投資報酬率 R/C	24.41%	23.28%	22.17%	21.08%	20.01%
原投資報酬率 (R/C)	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%
可否操作容移	1	1	1	0	0

新制容移公告現值	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	24,226.94 萬	25,842.07 萬	27,457.20 萬	29,072.33 萬	30,687.45 萬
實際成本 (C)	184,307.03 萬	185,922.16 萬	187,537.29 萬	189,152.42 萬	190,767.55 萬
總銷金額 (S)	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬
投資利潤 (R)	34,947.11 萬	33,331.99 萬	31,716.86 萬	30,101.73 萬	28,486.60 萬
投資報酬率 R/C	18.96%	17.93%	16.91%	15.91%	14.93%
原投資報酬率 (R/C)	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬	18,170.20 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	32,302.58 萬	33,917.71 萬	35,532.84 萬	37,147.97 萬	38,763.10 萬
實際成本 (C)	192,382.68 萬	193,997.81 萬	195,612.94 萬	197,228.07 萬	198,843.20 萬
總銷金額 (S)	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬
投資利潤 (R)	26,871.47 萬	25,256.34 萬	23,641.21 萬	22,026.08 萬	20,410.95 萬
投資報酬率 R/C	13.97%	13.02%	12.09%	11.17%	10.26%
原投資報酬率 (R/C)	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%	21.70%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地17】

## 內湖區東湖段四小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市內湖區安泰街康樂街口東湖國中附近
土地地號	台北市內湖區東湖段四小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	住三
基地面積	840.35 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	32.03 萬/坪
土地單價	80.00 萬/坪
平均房價	50.00 萬/坪
平均車位價	200.00 萬/車
平均造價	15.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	18,170.20 萬	8,075.65 萬	
總銷售面積	3,119.51 坪	4,045.08 坪	4,045.08 坪	
實設停車位	66.00 車	85.00 車	85.00 車	
全案總銷金額	169,175.43 萬	219,254.15 萬	219,254.15 萬	
實際成本	139,011.44 萬	178,250.30 萬	168,155.74 萬	
損益	30,163.99 萬	41,003.85 萬	51,098.41 萬	
總投資報酬率	21.70%	23.00%	30.39%	
年投資報酬率	7.23%	7.67%	10.13%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		18,170.20 萬	8,075.65 萬	225.00%
總銷售面積		925.57 坪	925.57 坪	
實設停車位		19.00 車	19.00 車	
全案總銷金額		50,078.72 萬	50,078.72 萬	
實際成本		39,238.86 萬	29,144.30 萬	
損益		10,839.86 萬	20,934.41 萬	
總投資報酬率		1.30%	8.69%	
年投資報酬率		0.43%	2.90%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		10,094.56 萬	-10,094.56 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		10,094.56 萬	-10,094.56 萬	
損益		-10,094.56 萬	10,094.56 萬	
總投資報酬率		-7.38%	7.38%	
年投資報酬率		-2.46%	2.46%	



【接受基地18】 內湖區石潭段四小段案投報分析 (基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市內湖區民權東路六段180巷10弄福華商業藝術廣場附近		
	土地地號	台北市內湖區石潭段四小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	商三		商三
	基地面積	2,805.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,805.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,823.25 m <sup>2</sup>
容積率	560.00%	560.00%	15,708.00 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				848.51 坪
				551.53 坪
				4,751.67 坪

全案預計興建	地上	16 層	全案公設比	29.01%	土地平均公告現值	98.84 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1088.62%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.90%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	197.00 車	197.00 車	197.00 車	240.00 萬/車	47,280.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	577.32 坪	577.32 坪	60.00 萬/坪	34,639.14 萬
	二樓售價	1.00 層	577.32 坪	577.32 坪	60.00 萬/坪	34,639.14 萬
	三樓以上售價	13.00 層	577.32 坪	7,505.15 坪	60.00 萬/坪	450,308.77 萬
	頂樓售價	1.00 層	577.32 坪	577.32 坪	60.00 萬/坪	34,639.14 萬
	總計			9,237.10 坪	60.00 萬/坪	601,506.18 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	56,001.83 萬	土地總成本	270.00 萬/坪 229,098.38 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	116,246.21 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	5,694.15 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	36,090.37 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	8,612.40 萬	雜費(規費等)	1.00% 6,015.06 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,006.40 萬
	營業增值稅	5.00%	6,124.50 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	55.00%	4.29%		
	合計		228,769.46 萬	合計	236,119.84 萬
				總計	464,889.30 萬

全案	銷售收入	S	601,506.18 萬	投資報酬率 (R/S)	22.71%
	實際成本	C	464,889.30 萬	總投資報酬率 (R/C)	29.39%
	投資利潤	R	136,616.88 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.80%
100.00%					
建方	銷售收入	S	601,506.18 萬	投資報酬率 (R/S)	22.71%
	實際成本	C	464,889.30 萬	總投資報酬率 (R/C)	29.39%
	投資利潤	R	136,616.88 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.80%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



## 【接受基地18】

## 內湖區石潭段四小段案投報分析

(基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	15,708.00 m <sup>2</sup>	4,751.67 坪	4,751.67 坪	4,751.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	3,141.60 m <sup>2</sup>	950.33 坪	950.33 坪	950.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	120.00%	18,849.60 m <sup>2</sup>	5,702.00 坪	5,702.00 坪	5,702.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,823.25 m <sup>2</sup>	551.53 坪	551.53 坪	551.53 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,827.44 m <sup>2</sup>	855.30 坪	855.30 坪	855.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,884.96 m <sup>2</sup>	570.20 坪	570.20 坪	570.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,649.34 m <sup>2</sup>	498.93 坪	498.93 坪	498.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,178.10 m <sup>2</sup>	356.38 坪	356.38 坪	356.38 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	455.81 m <sup>2</sup>	137.88 坪	137.88 坪	137.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		26,845.25 m <sup>2</sup>	8,120.69 坪	8,120.69 坪	8,120.69 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 5	11,570.63 m <sup>2</sup>	3,500.11 坪	3,500.11 坪	3,500.11 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	197.00 車	197.00 車	197.00 車	197.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		197.00 車	197.00 車	197.00 車	197.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	3,690.63 m <sup>2</sup>	1,116.41 坪	1,116.41 坪	1,116.41 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.90%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		35,588.44 m <sup>2</sup>	10,765.50 坪					
總銷售面積		30,535.88 m <sup>2</sup>	9,237.10 坪	9,237.10 坪	9,237.10 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

100.00%

100.00%

0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	3,500.11 坪	56,001.83 萬	56,001.83 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	7,265.39 坪	116,246.21 萬	116,246.21 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	35,588.44 m <sup>2</sup>	5,694.15 萬	5,694.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	601,506.18 萬	36,090.37 萬	36,090.37 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	172,248.04 萬	8,612.40 萬	8,612.40 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	122,489.99 萬	6,124.50 萬	6,124.50 萬	0.00 萬
土地總成本	270.00 萬/坪	848.51 坪	229,098.38 萬	229,098.38 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	229,098.38 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	601,506.18 萬	6,015.06 萬	6,015.06 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,006.40 萬	1,006.40 萬	1,006.40 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		601,506.18 萬	601,506.18 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		464,889.30 萬	464,889.30 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		136,616.88 萬	136,616.88 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			22.71%	22.71%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			29.39%	29.39%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			9.80%	9.80%	0.00%	0.00%

【接受基地18】 內湖區石潭段四小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市內湖區民權東路六段180巷10弄福華商業藝術廣場附近			
	土地地號	台北市內湖區石潭段四小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	2,805.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,805.00 m <sup>2</sup>	848.51 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,823.25 m <sup>2</sup> 551.53 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	15,708.00 m <sup>2</sup> 4,751.67 坪	

全案預計興建	地上	16 層	全案公設比	27.72%	土地平均公告現值	98.84 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1336.45%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.13%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	246.00 車	246.00 車	246.00 車	240.00 萬/車	59,040.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	708.75 坪	708.75 坪	60.00 萬/坪	42,524.73 萬
	二樓售價	1.00 層	708.75 坪	708.75 坪	60.00 萬/坪	42,524.73 萬
	三樓以上售價	13.00 層	708.75 坪	9,213.69 坪	60.00 萬/坪	552,821.45 萬
	頂樓售價	1.00 層	708.75 坪	708.75 坪	60.00 萬/坪	42,524.73 萬
總計			11,339.93 坪	60.00 萬/坪	739,435.63 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	67,202.19 萬	土地總成本	270.00 萬/坪 229,098.38 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	144,756.23 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	7,006.89 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	44,366.14 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	10,597.92 萬	雜費(規費等)	1.00% 7,394.36 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,006.40 萬
	營業增值稅	5.00%	7,518.25 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 140,896.52 萬
	土地/房屋比率	55.00%	8.63%		
	合計		281,447.62 萬	合計	378,395.65 萬
				總計	659,843.28 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	739,435.63 萬	投資報酬率 (R/S)	10.76%
	實際成本	C	659,843.28 萬	總投資報酬率 (R/C)	12.06%
	投資利潤	R	79,592.35 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	4.02%
100.00%					
建方	銷售收入	S	739,435.63 萬	投資報酬率 (R/S)	10.76%
	實際成本	C	659,843.28 萬	總投資報酬率 (R/C)	12.06%
	投資利潤	R	79,592.35 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	4.02%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地18】 內湖區石潭段四小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	15,708.00 m <sup>2</sup>	4,751.67 坪	4,751.67 坪	4,751.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	3,141.60 m <sup>2</sup>	950.33 坪	950.33 坪	950.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	4,712.40 m <sup>2</sup>	1,425.50 坪	1,425.50 坪	1,425.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	23,562.00 m <sup>2</sup>	7,127.51 坪	7,127.51 坪	7,127.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,823.25 m <sup>2</sup>	551.53 坪	551.53 坪	551.53 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	3,534.30 m <sup>2</sup>	1,069.13 坪	1,069.13 坪	1,069.13 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	2,356.20 m <sup>2</sup>	712.75 坪	712.75 坪	712.75 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	2,061.68 m <sup>2</sup>	623.66 坪	623.66 坪	623.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,472.63 m <sup>2</sup>	445.47 坪	445.47 坪	445.47 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	455.81 m <sup>2</sup>	137.88 坪	137.88 坪	137.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		33,442.61 m <sup>2</sup>	10,116.39 坪	10,116.39 坪	10,116.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	13,884.75 m <sup>2</sup>	4,200.14 坪	4,200.14 坪	4,200.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	197.00 車	197.00 車	197.00 車	197.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		49.00 車	49.00 車	49.00 車	49.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		246.00 車	246.00 車	246.00 車	246.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	4,044.75 m <sup>2</sup>	1,223.54 坪	1,223.54 坪	1,223.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.13%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		43,793.06 m <sup>2</sup>	13,247.40 坪					
總銷售面積		37,487.36 m <sup>2</sup>	11,339.93 坪	11,339.93 坪	11,339.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	4,200.14 坪	67,202.19 萬	67,202.19 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	9,047.26 坪	144,756.23 萬	144,756.23 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	43,793.06 m <sup>2</sup>	7,006.89 萬	7,006.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	739,435.63 萬	44,366.14 萬	44,366.14 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	211,958.42 萬	10,597.92 萬	10,597.92 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	150,365.04 萬	7,518.25 萬	7,518.25 萬	0.00 萬
土地總成本	270.00 萬/坪	848.51 坪	229,098.38 萬	229,098.38 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	229,098.38 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	739,435.63 萬	7,394.36 萬	7,394.36 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,006.40 萬	1,006.40 萬	1,006.40 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		739,435.63 萬	739,435.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		659,843.28 萬	659,843.28 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		79,592.35 萬	79,592.35 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			10.76%	10.76%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			12.06%	12.06%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			4.02%	4.02%	0.00%	0.00%

**【接受基地18】 內湖區石潭段四小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	14,089.65 萬	28,179.30 萬	42,268.96 萬	56,358.61 萬
實際成本 (C)	518,946.76 萬	533,036.41 萬	547,126.06 萬	561,215.71 萬	575,305.37 萬
總銷金額 (S)	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬
投資利潤 (R)	220,488.87 萬	206,399.22 萬	192,309.57 萬	178,219.92 萬	164,130.26 萬
投資報酬率 R/C	42.49%	38.72%	35.15%	31.76%	28.53%
原投資報酬率 (R/C)	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%
可否操作容移	1	1	1	1	0

舊制容移公告現值	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	70,448.26 萬	84,537.91 萬	98,627.56 萬	112,717.22 萬	126,806.87 萬
實際成本 (C)	589,395.02 萬	603,484.67 萬	617,574.32 萬	631,663.97 萬	645,753.63 萬
總銷金額 (S)	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬
投資利潤 (R)	150,040.61 萬	135,950.96 萬	121,861.31 萬	107,771.66 萬	93,682.00 萬
投資報酬率 R/C	25.46%	22.53%	19.73%	17.06%	14.51%
原投資報酬率 (R/C)	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	140,896.52 萬	154,986.17 萬	169,075.82 萬	183,165.47 萬	197,255.13 萬
實際成本 (C)	659,843.28 萬	673,932.93 萬	688,022.58 萬	702,112.23 萬	716,201.88 萬
總銷金額 (S)	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬
投資利潤 (R)	79,592.35 萬	65,502.70 萬	51,413.05 萬	37,323.40 萬	23,233.74 萬
投資報酬率 R/C	12.06%	9.72%	7.47%	5.32%	3.24%
原投資報酬率 (R/C)	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	211,344.78 萬	225,434.43 萬	239,524.08 萬	253,613.73 萬	267,703.39 萬
實際成本 (C)	730,291.54 萬	744,381.19 萬	758,470.84 萬	772,560.49 萬	786,650.14 萬
總銷金額 (S)	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬
投資利潤 (R)	9,144.09 萬	-4,945.56 萬	-19,035.21 萬	-33,124.86 萬	-47,214.51 萬
投資報酬率 R/C	1.25%	-0.66%	-2.51%	-4.29%	-6.00%
原投資報酬率 (R/C)	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	281,793.04 萬	295,882.69 萬	309,972.34 萬	324,061.99 萬	338,151.65 萬
實際成本 (C)	800,739.80 萬	814,829.45 萬	828,919.10 萬	843,008.75 萬	857,098.40 萬
總銷金額 (S)	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬
投資利潤 (R)	-61,304.17 萬	-75,393.82 萬	-89,483.47 萬	##### 萬	##### 萬
投資報酬率 R/C	-7.66%	-9.25%	-10.80%	-12.29%	-13.73%
原投資報酬率 (R/C)	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地18】 內湖區石潭段四小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市內湖區民權東路六段180巷10弄福華商業藝術廣場附近			
	土地地號	台北市內湖區石潭段四小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	2,805.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,805.00 m <sup>2</sup>	848.51 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,823.25 m <sup>2</sup> 551.53 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	15,708.00 m <sup>2</sup> 4,751.67 坪	

全案預計興建	地上	16 層	全案公設比	27.72%	土地平均公告現值	98.84 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1336.45%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.13%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	246.00 車	246.00 車	246.00 車	240.00 萬/車	59,040.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	708.75 坪	708.75 坪	60.00 萬/坪	42,524.73 萬
	二樓售價	1.00 層	708.75 坪	708.75 坪	60.00 萬/坪	42,524.73 萬
	三樓以上售價	13.00 層	708.75 坪	9,213.69 坪	60.00 萬/坪	552,821.45 萬
	頂樓售價	1.00 層	708.75 坪	708.75 坪	60.00 萬/坪	42,524.73 萬
總計			11,339.93 坪	60.00 萬/坪	739,435.63 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	67,202.19 萬	土地總成本	270.00 萬/坪 229,098.38 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	144,756.23 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	7,006.89 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	44,366.14 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	10,597.92 萬	雜費(規費等)	1.00% 7,394.36 萬
	整地費用	0.00 萬	0.00 萬	預估增值稅	1,006.40 萬
	營業增值稅	5.00%	7,518.25 萬	新制容積移轉費用	100.00% 25,160.09 萬
	土地/房屋比率	55.00%	3.71%		
	合計		281,447.62 萬	合計	262,659.23 萬
				總計	544,106.85 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	739,435.63 萬	投資報酬率 (R/S)	26.42%
	實際成本	C	544,106.85 萬	總投資報酬率 (R/C)	35.90%
	投資利潤	R	195,328.78 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.97%
100.00%					
建方	銷售收入	S	739,435.63 萬	投資報酬率 (R/S)	26.42%
	實際成本	C	544,106.85 萬	總投資報酬率 (R/C)	35.90%
	投資利潤	R	195,328.78 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.97%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地18】 內湖區石潭段四小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	15,708.00 m <sup>2</sup>	4,751.67 坪	4,751.67 坪	4,751.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	3,141.60 m <sup>2</sup>	950.33 坪	950.33 坪	950.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	4,712.40 m <sup>2</sup>	1,425.50 坪	1,425.50 坪	1,425.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	23,562.00 m <sup>2</sup>	7,127.51 坪	7,127.51 坪	7,127.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,823.25 m <sup>2</sup>	551.53 坪	551.53 坪	551.53 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	3,534.30 m <sup>2</sup>	1,069.13 坪	1,069.13 坪	1,069.13 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	2,356.20 m <sup>2</sup>	712.75 坪	712.75 坪	712.75 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	2,061.68 m <sup>2</sup>	623.66 坪	623.66 坪	623.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,472.63 m <sup>2</sup>	445.47 坪	445.47 坪	445.47 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	455.81 m <sup>2</sup>	137.88 坪	137.88 坪	137.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		33,442.61 m <sup>2</sup>	10,116.39 坪	10,116.39 坪	10,116.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	13,884.75 m <sup>2</sup>	4,200.14 坪	4,200.14 坪	4,200.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	197.00 車	197.00 車	197.00 車	197.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		49.00 車	49.00 車	49.00 車	49.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		246.00 車	246.00 車	246.00 車	246.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	4,044.75 m <sup>2</sup>	1,223.54 坪	1,223.54 坪	1,223.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.13%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		43,793.06 m <sup>2</sup>	13,247.40 坪					
總銷售面積		37,487.36 m <sup>2</sup>	11,339.93 坪	11,339.93 坪	11,339.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	4,200.14 坪	67,202.19 萬	67,202.19 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	9,047.26 坪	144,756.23 萬	144,756.23 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	43,793.06 m <sup>2</sup>	7,006.89 萬	7,006.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	739,435.63 萬	44,366.14 萬	44,366.14 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	211,958.42 萬	10,597.92 萬	10,597.92 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	150,365.04 萬	7,518.25 萬	7,518.25 萬	0.00 萬
土地總成本	270.00 萬/坪	848.51 坪	229,098.38 萬	229,098.38 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	229,098.38 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	739,435.63 萬	7,394.36 萬	7,394.36 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,006.40 萬	1,006.40 萬	1,006.40 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		25,160.09 萬	25,160.09 萬	25,160.09 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		739,435.63 萬	739,435.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		544,106.85 萬	544,106.85 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		195,328.78 萬	195,328.78 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			26.42%	26.42%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			35.90%	35.90%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			11.97%	11.97%	0.00%	0.00%



**【接受基地18】 內湖區石潭段四小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

新制容移公告現值	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	5,032.02 萬	10,064.04 萬	15,096.06 萬	20,128.07 萬
實際成本 (C)	518,946.76 萬	523,978.78 萬	529,010.80 萬	534,042.81 萬	539,074.83 萬
總銷金額 (S)	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬
投資利潤 (R)	220,488.87 萬	215,456.85 萬	210,424.83 萬	205,392.82 萬	200,360.80 萬
投資報酬率 R/C	42.49%	41.12%	39.78%	38.46%	37.17%
原投資報酬率 (R/C)	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	25,160.09 萬	30,192.11 萬	35,224.13 萬	40,256.15 萬	45,288.17 萬
實際成本 (C)	544,106.85 萬	549,138.87 萬	554,170.89 萬	559,202.91 萬	564,234.92 萬
總銷金額 (S)	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬
投資利潤 (R)	195,328.78 萬	190,296.76 萬	185,264.74 萬	180,232.72 萬	175,200.70 萬
投資報酬率 R/C	35.90%	34.65%	33.43%	32.23%	31.05%
原投資報酬率 (R/C)	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	50,320.19 萬	55,352.20 萬	60,384.22 萬	65,416.24 萬	70,448.26 萬
實際成本 (C)	569,266.94 萬	574,298.96 萬	579,330.98 萬	584,363.00 萬	589,395.02 萬
總銷金額 (S)	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬
投資利潤 (R)	170,168.69 萬	165,136.67 萬	160,104.65 萬	155,072.63 萬	150,040.61 萬
投資報酬率 R/C	29.89%	28.75%	27.64%	26.54%	25.46%
原投資報酬率 (R/C)	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%
可否操作容移	1	0	0	0	0

新制容移公告現值	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	75,480.28 萬	80,512.30 萬	85,544.32 萬	90,576.33 萬	95,608.35 萬
實際成本 (C)	594,427.04 萬	599,459.05 萬	604,491.07 萬	609,523.09 萬	614,555.11 萬
總銷金額 (S)	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬
投資利潤 (R)	145,008.59 萬	139,976.57 萬	134,944.56 萬	129,912.54 萬	124,880.52 萬
投資報酬率 R/C	24.39%	23.35%	22.32%	21.31%	20.32%
原投資報酬率 (R/C)	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬	140,896.52 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	100,640.37 萬	105,672.39 萬	110,704.41 萬	115,736.43 萬	120,768.44 萬
實際成本 (C)	619,587.13 萬	624,619.15 萬	629,651.17 萬	634,683.18 萬	639,715.20 萬
總銷金額 (S)	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬
投資利潤 (R)	119,848.50 萬	114,816.48 萬	109,784.46 萬	104,752.45 萬	99,720.43 萬
投資報酬率 R/C	19.34%	18.38%	17.44%	16.50%	15.59%
原投資報酬率 (R/C)	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%	29.39%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地18】

## 內湖區石潭段四小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市內湖區民權東路六段180巷10弄福華商業藝術廣場附近
土地地號	台北市內湖區石潭段四小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	商三
基地面積	848.51 坪
建蔽率	65.00%
容積率	560.00%
土地平均公告現值	98.84 萬/坪
土地單價	270.00 萬/坪
平均房價	60.00 萬/坪
平均車位價	240.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	140,896.52 萬	25,160.09 萬	
總銷售面積	9,237.10 坪	11,339.93 坪	11,339.93 坪	
實設停車位	197.00 車	246.00 車	246.00 車	
全案總銷金額	601,506.18 萬	739,435.63 萬	739,435.63 萬	
實際成本	464,889.30 萬	659,843.28 萬	544,106.85 萬	
損益	136,616.88 萬	79,592.35 萬	195,328.78 萬	
總投資報酬率	29.39%	12.06%	35.90%	
年投資報酬率	9.80%	4.02%	11.97%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		140,896.52 萬	25,160.09 萬	560.00%
總銷售面積		2,102.82 坪	2,102.82 坪	
實設停車位		49.00 車	49.00 車	
全案總銷金額		137,929.45 萬	137,929.45 萬	
實際成本		194,953.98 萬	79,217.55 萬	
損益		-57,024.52 萬	58,711.90 萬	
總投資報酬率		-17.32%	6.51%	
年投資報酬率		-5.77%	2.17%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		115,736.43 萬	-115,736.43 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		115,736.43 萬	-115,736.43 萬	
損益		-115,736.43 萬	115,736.43 萬	
總投資報酬率		-23.84%	23.84%	
年投資報酬率		-7.95%	7.95%	

## 【接受基地19】

## 大同區市府二小段案投報分析

(基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市大同區長安西路承德路口太原街附近		
	土地地號	台北市大同區市府段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	商三		商三
	基地面積	3,050.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3,050.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,982.50 m <sup>2</sup>
容積率	560.00%	560.00%	17,080.00 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				922.63 坪
				599.71 坪
				5,166.70 坪

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	29.03%	土地平均公告現值	94.31 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1088.89%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.96%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
						0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	214.00 車	214.00 車	214.00 車	250.00 萬/車	53,500.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	528.76 坪	528.76 坪	50.00 萬/坪	26,437.92 萬
	二樓售價	1.00 層	528.76 坪	528.76 坪	50.00 萬/坪	26,437.92 萬
	三樓以上售價	16.00 層	528.76 坪	8,460.14 坪	50.00 萬/坪	423,006.77 萬
	頂樓售價	1.00 層	528.76 坪	528.76 坪	50.00 萬/坪	26,437.92 萬
	總計			10,046.41 坪	50.00 萬/坪	555,820.53 萬

全案開發成本	小計		小計			
	地下室造價	16.00 萬/坪	60,893.25 萬	土地總成本	200.00 萬/坪	
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###	
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	126,399.63 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬	
	設計費	###	3.31%	6,191.50 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	33,349.23 萬	其他成本	0.00 萬	
	管理費	5.00%	9,364.64 萬	雜費(規費等)	1.00%	
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,044.20 萬	
	營業增值稅	5.00%	1,473.86 萬	容積移轉費用	100.00%	
	土地/房屋比率	45.00%	1.15%			
	合計		237,672.11 萬	合計	191,127.40 萬	
				總計	428,799.51 萬	

100.00%

全案	銷售收入	S	555,820.53 萬	投資報酬率 (R/S)	22.85%
	實際成本	C	428,799.51 萬	總投資報酬率 (R/C)	29.62%
	投資利潤	R	127,021.02 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.87%
100.00%					
建方	銷售收入	S	555,820.53 萬	投資報酬率 (R/S)	22.85%
	實際成本	C	428,799.51 萬	總投資報酬率 (R/C)	29.62%
	投資利潤	R	127,021.02 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.87%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

## 【接受基地19】

## 大同區市府二小段案投報分析

(基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	17,080.00 m <sup>2</sup>	5,166.70 坪	5,166.70 坪	5,166.70 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	3,416.00 m <sup>2</sup>	1,033.34 坪	1,033.34 坪	1,033.34 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	120.00%	20,496.00 m <sup>2</sup>	6,200.04 坪	6,200.04 坪	6,200.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,982.50 m <sup>2</sup>	599.71 坪	599.71 坪	599.71 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	3,074.40 m <sup>2</sup>	930.01 坪	930.01 坪	930.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	2,049.60 m <sup>2</sup>	620.00 坪	620.00 坪	620.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,793.40 m <sup>2</sup>	542.50 坪	542.50 坪	542.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,281.00 m <sup>2</sup>	387.50 坪	387.50 坪	387.50 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	495.63 m <sup>2</sup>	149.93 坪	149.93 坪	149.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		29,190.03 m <sup>2</sup>	8,829.98 坪	8,829.98 坪	8,829.98 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 5	12,581.25 m <sup>2</sup>	3,805.83 坪	3,805.83 坪	3,805.83 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	214.00 車	214.00 車	214.00 車	214.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		214.00 車	214.00 車	214.00 車	214.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	4,021.25 m <sup>2</sup>	1,216.43 坪	1,216.43 坪	1,216.43 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.96%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		38,696.88 m <sup>2</sup>	11,705.80 坪					
總銷售面積		33,211.28 m <sup>2</sup>	10,046.41 坪	10,046.41 坪	10,046.41 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

100.00%

100.00%

0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	3,805.83 坪	60,893.25 萬	60,893.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	7,899.98 坪	126,399.63 萬	126,399.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	38,696.88 m <sup>2</sup>	6,191.50 萬	6,191.50 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	555,820.53 萬	33,349.23 萬	33,349.23 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	187,292.88 萬	9,364.64 萬	9,364.64 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	29,477.13 萬	1,473.86 萬	1,473.86 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	922.63 坪	184,525.00 萬	184,525.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	184,525.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	555,820.53 萬	5,558.21 萬	5,558.21 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,044.20 萬	1,044.20 萬	1,044.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		555,820.53 萬	555,820.53 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		428,799.51 萬	428,799.51 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		127,021.02 萬	127,021.02 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			22.85%	22.85%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			29.62%	29.62%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			9.87%	9.87%	0.00%	0.00%

【接受基地19】 大同區市府二小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市大同區長安西路承德路口太原街附近			
	土地地號	台北市大同區市府段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	3,050.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	3,050.00 m <sup>2</sup>	922.63 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,982.50 m <sup>2</sup> 599.71 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	17,080.00 m <sup>2</sup> 5,166.70 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	27.68%	土地平均公告現值	94.31 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1335.77%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	28.99%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	268.00 車	268.00 車	268.00 車	250.00 萬/車	67,000.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	648.64 坪	648.64 坪	50.00 萬/坪	32,432.08 萬
	二樓售價	1.00 層	648.64 坪	648.64 坪	50.00 萬/坪	32,432.08 萬
	三樓以上售價	16.00 層	648.64 坪	10,378.27 坪	50.00 萬/坪	518,913.28 萬
	頂樓售價	1.00 層	648.64 坪	648.64 坪	50.00 萬/坪	32,432.08 萬
	總計			12,324.19 坪	50.00 萬/坪	683,209.52 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	73,071.90 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 184,525.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	157,399.83 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	7,618.90 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	40,992.57 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	11,523.59 萬	雜費(規費等)	1.00% 6,832.10 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,044.20 萬
	營業增值稅	5.00%	1,799.00 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 146,187.72 萬
	土地/房屋比率	45.00%	3.33%		
	合計		292,405.78 萬	合計	338,589.01 萬
				總計	630,994.79 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	683,209.52 萬	投資報酬率 (R/S)	7.64%
	實際成本	C	630,994.79 萬	總投資報酬率 (R/C)	8.27%
	投資利潤	R	52,214.72 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	2.76%
100.00%					
建方	銷售收入	S	683,209.52 萬	投資報酬率 (R/S)	7.64%
	實際成本	C	630,994.79 萬	總投資報酬率 (R/C)	8.27%
	投資利潤	R	52,214.72 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	2.76%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地19】

大同區市府二小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	17,080.00 m <sup>2</sup>	5,166.70 坪	5,166.70 坪	5,166.70 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	3,416.00 m <sup>2</sup>	1,033.34 坪	1,033.34 坪	1,033.34 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	5,124.00 m <sup>2</sup>	1,550.01 坪	1,550.01 坪	1,550.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	25,620.00 m <sup>2</sup>	7,750.05 坪	7,750.05 坪	7,750.05 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,982.50 m <sup>2</sup>	599.71 坪	599.71 坪	599.71 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	3,843.00 m <sup>2</sup>	1,162.51 坪	1,162.51 坪	1,162.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	2,562.00 m <sup>2</sup>	775.01 坪	775.01 坪	775.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	2,241.75 m <sup>2</sup>	678.13 坪	678.13 坪	678.13 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,601.25 m <sup>2</sup>	484.38 坪	484.38 坪	484.38 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	495.63 m <sup>2</sup>	149.93 坪	149.93 坪	149.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		36,363.63 m <sup>2</sup>	11,000.00 坪	11,000.00 坪	11,000.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	15,097.50 m <sup>2</sup>	4,566.99 坪	4,566.99 坪	4,566.99 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	215.00 車	215.00 車	215.00 車	215.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		53.00 車	53.00 車	53.00 車	53.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		268.00 車	268.00 車	268.00 車	268.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	4,377.50 m <sup>2</sup>	1,324.19 坪	1,324.19 坪	1,324.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	28.99%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		47,618.13 m <sup>2</sup>	14,404.48 坪					
總銷售面積		40,741.13 m <sup>2</sup>	12,324.19 坪	12,324.19 坪	12,324.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

項目	100.00%		100.00%		0.00%	
	全案	建商	建商	地主	建商	地主
地下室造價	16.00 萬/坪	4,566.99 坪	73,071.90 萬	73,071.90 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	9,837.49 坪	157,399.83 萬	157,399.83 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	47,618.13 m <sup>2</sup>	7,618.90 萬	7,618.90 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	683,209.52 萬	40,992.57 萬	40,992.57 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	230,471.73 萬	11,523.59 萬	11,523.59 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	35,979.99 萬	1,799.00 萬	1,799.00 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	922.63 坪	184,525.00 萬	184,525.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	184,525.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	683,209.52 萬	6,832.10 萬	6,832.10 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,044.20 萬	1,044.20 萬	1,044.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		683,209.52 萬	683,209.52 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		630,994.79 萬	630,994.79 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		52,214.72 萬	52,214.72 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			7.64%	7.64%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			8.27%	8.27%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			2.76%	2.76%	0.00%	0.00%



【接受基地19】 大同區市府二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	14,618.77 萬	29,237.54 萬	43,856.32 萬	58,475.09 萬
實際成本 (C)	484,807.07 萬	499,425.85 萬	514,044.62 萬	528,663.39 萬	543,282.16 萬
總銷金額 (S)	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬
投資利潤 (R)	198,402.44 萬	183,783.67 萬	169,164.90 萬	154,546.12 萬	139,927.35 萬
投資報酬率 R/C	40.92%	36.80%	32.91%	29.23%	25.76%
原投資報酬率 (R/C)	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%
可否操作容移	1	1	1	0	0

舊制容移公告現值	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	73,093.86 萬	87,712.63 萬	102,331.40 萬	116,950.18 萬	131,568.95 萬
實際成本 (C)	557,900.93 萬	572,519.71 萬	587,138.48 萬	601,757.25 萬	616,376.02 萬
總銷金額 (S)	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬
投資利潤 (R)	125,308.58 萬	110,689.81 萬	96,071.04 萬	81,452.26 萬	66,833.49 萬
投資報酬率 R/C	22.46%	19.33%	16.36%	13.54%	10.84%
原投資報酬率 (R/C)	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	146,187.72 萬	160,806.49 萬	175,425.26 萬	190,044.04 萬	204,662.81 萬
實際成本 (C)	630,994.79 萬	645,613.57 萬	660,232.34 萬	674,851.11 萬	689,469.88 萬
總銷金額 (S)	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬
投資利潤 (R)	52,214.72 萬	37,595.95 萬	22,977.18 萬	8,358.40 萬	-6,260.37 萬
投資報酬率 R/C	8.27%	5.82%	3.48%	1.24%	-0.91%
原投資報酬率 (R/C)	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	219,281.58 萬	233,900.35 萬	248,519.12 萬	263,137.90 萬	277,756.67 萬
實際成本 (C)	704,088.65 萬	718,707.43 萬	733,326.20 萬	747,944.97 萬	762,563.74 萬
總銷金額 (S)	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬
投資利潤 (R)	-20,879.14 萬	-35,497.91 萬	-50,116.68 萬	-64,735.46 萬	-79,354.23 萬
投資報酬率 R/C	-2.97%	-4.94%	-6.83%	-8.66%	-10.41%
原投資報酬率 (R/C)	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	292,375.44 萬	306,994.21 萬	321,612.98 萬	336,231.76 萬	350,850.53 萬
實際成本 (C)	777,182.51 萬	791,801.29 萬	806,420.06 萬	821,038.83 萬	835,657.60 萬
總銷金額 (S)	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬
投資利潤 (R)	-93,973.00 萬	##### 萬	##### 萬	##### 萬	##### 萬
投資報酬率 R/C	-12.09%	-13.71%	-15.28%	-16.79%	-18.24%
原投資報酬率 (R/C)	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地19】 大同區市府二小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市大同區長安西路承德路口太原街附近			
	土地地號	台北市大同區市府段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	3,050.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	3,050.00 m <sup>2</sup>	922.63 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,982.50 m <sup>2</sup> 599.71 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	17,080.00 m <sup>2</sup> 5,166.70 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	27.68%	土地平均公告現值	94.31 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1335.77%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	28.99%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	268.00 車	268.00 車	268.00 車	250.00 萬/車	67,000.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	648.64 坪	648.64 坪	50.00 萬/坪	32,432.08 萬
	二樓售價	1.00 層	648.64 坪	648.64 坪	50.00 萬/坪	32,432.08 萬
	三樓以上售價	16.00 層	648.64 坪	10,378.27 坪	50.00 萬/坪	518,913.28 萬
	頂樓售價	1.00 層	648.64 坪	648.64 坪	50.00 萬/坪	32,432.08 萬
總計			12,324.19 坪	50.00 萬/坪	683,209.52 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	73,071.90 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 184,525.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	157,399.83 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	7,618.90 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	40,992.57 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	11,523.59 萬	雜費(規費等)	1.00% 6,832.10 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,044.20 萬
	營業增值稅	5.00%	1,799.00 萬	新制容積移轉費用	100.00% 26,104.95 萬
	土地/房屋比率	45.00%	1.03%		
	合計		292,405.78 萬	合計	218,506.24 萬
				總計	510,912.02 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	683,209.52 萬	投資報酬率 (R/S)	25.22%
	實際成本	C	510,912.02 萬	總投資報酬率 (R/C)	33.72%
	投資利潤	R	172,297.49 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.24%
100.00%					
建方	銷售收入	S	683,209.52 萬	投資報酬率 (R/S)	25.22%
	實際成本	C	510,912.02 萬	總投資報酬率 (R/C)	33.72%
	投資利潤	R	172,297.49 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.24%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

## 【接受基地19】

## 大同區市府二小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	17,080.00 m <sup>2</sup>	5,166.70 坪	5,166.70 坪	5,166.70 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	3,416.00 m <sup>2</sup>	1,033.34 坪	1,033.34 坪	1,033.34 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	5,124.00 m <sup>2</sup>	1,550.01 坪	1,550.01 坪	1,550.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	25,620.00 m <sup>2</sup>	7,750.05 坪	7,750.05 坪	7,750.05 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,982.50 m <sup>2</sup>	599.71 坪	599.71 坪	599.71 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	3,843.00 m <sup>2</sup>	1,162.51 坪	1,162.51 坪	1,162.51 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	2,562.00 m <sup>2</sup>	775.01 坪	775.01 坪	775.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	2,241.75 m <sup>2</sup>	678.13 坪	678.13 坪	678.13 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,601.25 m <sup>2</sup>	484.38 坪	484.38 坪	484.38 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	495.63 m <sup>2</sup>	149.93 坪	149.93 坪	149.93 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		36,363.63 m <sup>2</sup>	11,000.00 坪	11,000.00 坪	11,000.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	15,097.50 m <sup>2</sup>	4,566.99 坪	4,566.99 坪	4,566.99 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	215.00 車	215.00 車	215.00 車	215.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		53.00 車	53.00 車	53.00 車	53.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		268.00 車	268.00 車	268.00 車	268.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	4,377.50 m <sup>2</sup>	1,324.19 坪	1,324.19 坪	1,324.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	28.99%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		47,618.13 m <sup>2</sup>	14,404.48 坪					
總銷售面積		40,741.13 m <sup>2</sup>	12,324.19 坪	12,324.19 坪	12,324.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2)

100.00%

100.00%

0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	4,566.99 坪	73,071.90 萬	73,071.90 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	9,837.49 坪	157,399.83 萬	157,399.83 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	47,618.13 m <sup>2</sup>	7,618.90 萬	7,618.90 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	683,209.52 萬	40,992.57 萬	40,992.57 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	230,471.73 萬	11,523.59 萬	11,523.59 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	35,979.99 萬	1,799.00 萬	1,799.00 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	922.63 坪	184,525.00 萬	184,525.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	184,525.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	683,209.52 萬	6,832.10 萬	6,832.10 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,044.20 萬	1,044.20 萬	1,044.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		26,104.95 萬	26,104.95 萬	26,104.95 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		683,209.52 萬	683,209.52 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		510,912.02 萬	510,912.02 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		172,297.49 萬	172,297.49 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			25.22%	25.22%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			33.72%	33.72%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			11.24%	11.24%	0.00%	0.00%

**【接受基地19】 大同區市府二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

新制容移公告現值	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	5,220.99 萬	10,441.98 萬	15,662.97 萬	20,883.96 萬
實際成本 (C)	484,807.07 萬	490,028.06 萬	495,249.05 萬	500,470.04 萬	505,691.03 萬
總銷金額 (S)	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬
投資利潤 (R)	198,402.44 萬	193,181.45 萬	187,960.46 萬	182,739.47 萬	177,518.48 萬
投資報酬率 R/C	40.92%	39.42%	37.95%	36.51%	35.10%
原投資報酬率 (R/C)	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	26,104.95 萬	31,325.94 萬	36,546.93 萬	41,767.92 萬	46,988.91 萬
實際成本 (C)	510,912.02 萬	516,133.01 萬	521,354.00 萬	526,574.99 萬	531,795.98 萬
總銷金額 (S)	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬
投資利潤 (R)	172,297.49 萬	167,076.50 萬	161,855.51 萬	156,634.52 萬	151,413.53 萬
投資報酬率 R/C	33.72%	32.37%	31.05%	29.75%	28.47%
原投資報酬率 (R/C)	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%
可否操作容移	1	1	1	1	0

新制容移公告現值	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	52,209.90 萬	57,430.89 萬	62,651.88 萬	67,872.87 萬	73,093.86 萬
實際成本 (C)	537,016.97 萬	542,237.96 萬	547,458.95 萬	552,679.94 萬	557,900.93 萬
總銷金額 (S)	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬
投資利潤 (R)	146,192.54 萬	140,971.55 萬	135,750.56 萬	130,529.57 萬	125,308.58 萬
投資報酬率 R/C	27.22%	26.00%	24.80%	23.62%	22.46%
原投資報酬率 (R/C)	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	78,314.85 萬	83,535.84 萬	88,756.83 萬	93,977.82 萬	99,198.81 萬
實際成本 (C)	563,121.92 萬	568,342.91 萬	573,563.90 萬	578,784.89 萬	584,005.88 萬
總銷金額 (S)	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬
投資利潤 (R)	120,087.59 萬	114,866.60 萬	109,645.61 萬	104,424.62 萬	99,203.63 萬
投資報酬率 R/C	21.33%	20.21%	19.12%	18.04%	16.99%
原投資報酬率 (R/C)	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬	146,187.72 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	104,419.80 萬	109,640.79 萬	114,861.78 萬	120,082.77 萬	125,303.76 萬
實際成本 (C)	589,226.87 萬	594,447.86 萬	599,668.85 萬	604,889.84 萬	610,110.83 萬
總銷金額 (S)	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬
投資利潤 (R)	93,982.64 萬	88,761.65 萬	83,540.66 萬	78,319.67 萬	73,098.68 萬
投資報酬率 R/C	15.95%	14.93%	13.93%	12.95%	11.98%
原投資報酬率 (R/C)	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%	29.62%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地19】

## 大同區市府二小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市大同區長安西路承德路口太原街附近
土地地號	台北市大同區市府段二小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	商三
基地面積	922.63 坪
建蔽率	65.00%
容積率	560.00%
土地平均公告現值	94.31 萬/坪
土地單價	200.00 萬/坪
平均房價	50.00 萬/坪
平均車位價	250.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	146,187.72 萬	26,104.95 萬	
總銷售面積	10,046.41 坪	12,324.19 坪	12,324.19 坪	
實設停車位	214.00 車	268.00 車	268.00 車	
全案總銷金額	555,820.53 萬	683,209.52 萬	683,209.52 萬	
實際成本	428,799.51 萬	630,994.79 萬	510,912.02 萬	
損益	127,021.02 萬	52,214.72 萬	172,297.49 萬	
總投資報酬率	29.62%	8.27%	33.72%	
年投資報酬率	9.87%	2.76%	11.24%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		146,187.72 萬	26,104.95 萬	
總銷售面積		2,277.78 坪	2,277.78 坪	
實設停車位		54.00 車	54.00 車	
全案總銷金額		127,388.98 萬	127,388.98 萬	
實際成本		202,195.28 萬	82,112.51 萬	
損益		-74,806.30 萬	45,276.47 萬	
總投資報酬率		-21.35%	4.10%	
年投資報酬率		-7.12%	1.37%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		120,082.77 萬	-120,082.77 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		120,082.77 萬	-120,082.77 萬	
損益		-120,082.77 萬	120,082.77 萬	
總投資報酬率		-25.45%	25.45%	
年投資報酬率		-8.48%	8.48%	



【接受基地20】 大同區橋北段一小段案投報分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市大同區民族西路環河北路二段口附近		
	土地地號	台北市大同區橋北段一小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	1,985.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,985.00 m <sup>2</sup> 600.46 坪
	建蔽率	45.00%	45.00%	893.25 m <sup>2</sup> 270.21 坪
容積率	225.00%	225.00%	4,466.25 m <sup>2</sup> 1,351.04 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.36%	土地平均公告現值	41.32 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	371.54%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.35%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	47.00 車	47.00 車	47.00 車	200.00 萬/車	9,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	185.91 坪	185.91 坪	45.00 萬/坪	8,366.09 萬
	二樓售價	1.00 層	185.91 坪	185.91 坪	45.00 萬/坪	8,366.09 萬
	三樓以上售價	9.00 層	185.91 坪	1,673.22 坪	45.00 萬/坪	75,294.78 萬
	頂樓售價	1.00 層	185.91 坪	185.91 坪	45.00 萬/坪	8,366.09 萬
	總計			2,230.96 坪	45.00 萬/坪	109,793.04 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	10,087.77 萬	土地總成本	70.00 萬/坪 42,032.38 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	21,076.23 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,030.22 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	6,587.58 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	1,558.20 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,097.93 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	297.75 萬
	營業增值稅	5.00%	582.76 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	45.00%	2.24%		
	合計		40,922.77 萬	合計	43,428.06 萬
				總計	84,350.82 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	109,793.04 萬	投資報酬率 (R/S)	23.17%
	實際成本	C	84,350.82 萬	總投資報酬率 (R/C)	30.16%
	投資利潤	R	25,442.22 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.05%
100.00%					
建方	銷售收入	S	109,793.04 萬	投資報酬率 (R/S)	23.17%
	實際成本	C	84,350.82 萬	總投資報酬率 (R/C)	30.16%
	投資利潤	R	25,442.22 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.05%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地20】 大同區橋北段一小段案投報分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,466.25 m <sup>2</sup>	1,351.04 坪	1,351.04 坪	1,351.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	4,466.25 m <sup>2</sup>	1,351.04 坪	1,351.04 坪	1,351.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		893.25 m <sup>2</sup>	270.21 坪	270.21 坪	270.21 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	669.94 m <sup>2</sup>	202.66 坪	202.66 坪	202.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	446.63 m <sup>2</sup>	135.10 坪	135.10 坪	135.10 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	390.80 m <sup>2</sup>	118.22 坪	118.22 坪	118.22 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	279.14 m <sup>2</sup>	84.44 坪	84.44 坪	84.44 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	223.31 m <sup>2</sup>	67.55 坪	67.55 坪	67.55 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		6,476.06 m <sup>2</sup>	1,959.01 坪	1,959.01 坪	1,959.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	70.00% 2	2,779.00 m <sup>2</sup>	840.65 坪	840.65 坪	840.65 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	47.00 車	47.00 車	47.00 車	47.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		47.00 車	47.00 車	47.00 車	47.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	899.00 m <sup>2</sup>	271.95 坪	271.95 坪	271.95 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.35%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		8,585.13 m <sup>2</sup>	2,597.00 坪					
總銷售面積		7,375.06 m <sup>2</sup>	2,230.96 坪	2,230.96 坪	2,230.96 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	840.65 坪	10,087.77 萬	10,087.77 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽台)	12.00 萬/坪	1,756.35 坪	21,076.23 萬	21,076.23 萬	0.00 萬	萬
設計費	### 3.31%	8,585.13 m <sup>2</sup>	1,030.22 萬	1,030.22 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	109,793.04 萬	6,587.58 萬	6,587.58 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	31,164.00 萬	1,558.20 萬	1,558.20 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	45.00%	11,655.28 萬	582.76 萬	582.76 萬	0.00 萬
土地總成本	70.00 萬/坪	600.46 坪	42,032.38 萬	42,032.38 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ###	42,032.38 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	109,793.04 萬	1,097.93 萬	1,097.93 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		297.75 萬	297.75 萬	297.75 萬	0.00 萬	萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		109,793.04 萬	109,793.04 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		84,350.82 萬	84,350.82 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		25,442.22 萬	25,442.22 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率(R/S)			23.17%	23.17%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			30.16%	30.16%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			10.05%	10.05%	0.00%	

【接受基地20】 大同區橋北段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市大同區民族西路環河北路二段口附近			
	土地地號	台北市大同區橋北段一小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	1,985.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,985.00 m <sup>2</sup>	600.46 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	893.25 m <sup>2</sup> 270.21 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	4,466.25 m <sup>2</sup> 1,351.04 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.48%	土地平均公告現值	41.32 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	483.83%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	62.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.91%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	61.00 車	61.00 車	61.00 車	200.00 萬/車	12,200.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	242.10 坪	242.10 坪	45.00 萬/坪	10,894.52 萬
	二樓售價	1.00 層	242.10 坪	242.10 坪	45.00 萬/坪	10,894.52 萬
	三樓以上售價	9.00 層	242.10 坪	2,178.90 坪	45.00 萬/坪	98,050.71 萬
	頂樓售價	1.00 層	242.10 坪	242.10 坪	45.00 萬/坪	10,894.52 萬
總計			2,905.21 坪	45.00 萬/坪	142,934.28 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	13,402.32 萬	土地總成本	70.00 萬/坪 42,032.38 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	27,155.92 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費 ###	3.31%	1,340.77 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	8,576.06 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	2,027.91 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,429.34 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	297.75 萬
	營業增值稅	5.00%	759.31 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 16,748.44 萬
	土地/房屋比率	45.00%	2.54%		
	合計		53,262.28 萬	合計	60,507.91 萬
				總計	113,770.19 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	142,934.28 萬	投資報酬率 (R/S)	20.40%
	實際成本	C	113,770.19 萬	總投資報酬率 (R/C)	25.63%
	投資利潤	R	29,164.09 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.54%
100.00%					
建方	銷售收入	S	142,934.28 萬	投資報酬率 (R/S)	20.40%
	實際成本	C	113,770.19 萬	總投資報酬率 (R/C)	25.63%
	投資利潤	R	29,164.09 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.54%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地20】 大同區橋北段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,466.25 m <sup>2</sup>	1,351.04 坪	1,351.04 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,339.88 m <sup>2</sup>	405.31 坪	405.31 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	5,806.13 m <sup>2</sup>	1,756.35 坪	1,756.35 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		893.25 m <sup>2</sup>	270.21 坪	270.21 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	870.92 m <sup>2</sup>	263.45 坪	263.45 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	580.61 m <sup>2</sup>	175.64 坪	175.64 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	508.04 m <sup>2</sup>	153.68 坪	153.68 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	362.88 m <sup>2</sup>	109.77 坪	109.77 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 2.00 層	223.31 m <sup>2</sup>	67.55 坪	67.55 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		8,351.89 m <sup>2</sup>	2,526.45 坪	2,526.45 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	62.00% 3	3,692.10 m <sup>2</sup>	1,116.86 坪	1,116.86 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	47.00 車	47.00 車	47.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車			
實設停車位		61.00 車	61.00 車	61.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,252.10 m <sup>2</sup>	378.76 坪	378.76 坪	0.00 坪			
地下室公設比	33.91%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,173.07 m <sup>2</sup>	3,379.85 坪					
總銷售面積		9,603.99 m <sup>2</sup>	2,905.21 坪	2,905.21 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	1,116.86 坪	13,402.32 萬	13,402.32 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	2,262.99 坪	27,155.92 萬	27,155.92 萬	0.00 萬	萬
設計費	### 3.31%	11,173.07 m <sup>2</sup>	1,340.77 萬	1,340.77 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	142,934.28 萬	8,576.06 萬	8,576.06 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	40,558.24 萬	2,027.91 萬	2,027.91 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	45.00%	15,186.13 萬	759.31 萬	759.31 萬	0.00 萬
土地總成本	70.00 萬/坪	600.46 坪	42,032.38 萬	42,032.38 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ###	42,032.38 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	142,934.28 萬	1,429.34 萬	1,429.34 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		297.75 萬	297.75 萬	297.75 萬	0.00 萬	萬
舊制容積移轉費用		16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		142,934.28 萬	142,934.28 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		113,770.19 萬	113,770.19 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		29,164.09 萬	29,164.09 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率(R/S)			20.40%	20.40%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			25.63%	25.63%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			8.54%	8.54%	0.00%	

**【接受基地20】 大同區橋北段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	1,674.84 萬	3,349.69 萬	5,024.53 萬	6,699.38 萬
實際成本 (C)	97,021.75 萬	98,696.59 萬	100,371.44 萬	102,046.28 萬	103,721.13 萬
總銷金額 (S)	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬
投資利潤 (R)	45,912.53 萬	44,237.69 萬	42,562.84 萬	40,888.00 萬	39,213.15 萬
投資報酬率 R/C	47.32%	44.82%	42.41%	40.07%	37.81%
原投資報酬率 (R/C)	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%

可否操作容移 1 1 1 1 1

舊制容移公告現值	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	8,374.22 萬	10,049.06 萬	11,723.91 萬	13,398.75 萬	15,073.59 萬
實際成本 (C)	105,395.97 萬	107,070.81 萬	108,745.66 萬	110,420.50 萬	112,095.34 萬
總銷金額 (S)	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬
投資利潤 (R)	37,538.31 萬	35,863.47 萬	34,188.62 萬	32,513.78 萬	30,838.94 萬
投資報酬率 R/C	35.62%	33.50%	31.44%	29.45%	27.51%
原投資報酬率 (R/C)	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%

可否操作容移 1 1 1 0 0

舊制容移公告現值	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	16,748.44 萬	18,423.28 萬	20,098.13 萬	21,772.97 萬	23,447.81 萬
實際成本 (C)	113,770.19 萬	115,445.03 萬	117,119.88 萬	118,794.72 萬	120,469.56 萬
總銷金額 (S)	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬
投資利潤 (R)	29,164.09 萬	27,489.25 萬	25,814.40 萬	24,139.56 萬	22,464.72 萬
投資報酬率 R/C	25.63%	23.81%	22.04%	20.32%	18.65%
原投資報酬率 (R/C)	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	25,122.66 萬	26,797.50 萬	28,472.34 萬	30,147.19 萬	31,822.03 萬
實際成本 (C)	122,144.41 萬	123,819.25 萬	125,494.09 萬	127,168.94 萬	128,843.78 萬
總銷金額 (S)	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬
投資利潤 (R)	20,789.87 萬	19,115.03 萬	17,440.19 萬	15,765.34 萬	14,090.50 萬
投資報酬率 R/C	17.02%	15.44%	13.90%	12.40%	10.94%
原投資報酬率 (R/C)	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%

可否操作容移 0 0 0 0 0

舊制容移公告現值	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	33,496.88 萬	35,171.72 萬	36,846.56 萬	38,521.41 萬	40,196.25 萬
實際成本 (C)	130,518.63 萬	132,193.47 萬	133,868.31 萬	135,543.16 萬	137,218.00 萬
總銷金額 (S)	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬
投資利潤 (R)	12,415.65 萬	10,740.81 萬	9,065.97 萬	7,391.12 萬	5,716.28 萬
投資報酬率 R/C	9.51%	8.13%	6.77%	5.45%	4.17%
原投資報酬率 (R/C)	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%

可否操作容移 0 0 0 0 0



【接受基地20】 大同區橋北段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市大同區民族西路環河北路二段口附近			
	土地地號	台北市大同區橋北段一小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	1,985.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,985.00 m <sup>2</sup>	600.46 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	893.25 m <sup>2</sup> 270.21 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	4,466.25 m <sup>2</sup> 1,351.04 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.48%	土地平均公告現值	41.32 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	483.83%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	62.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.91%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	61.00 車	61.00 車	61.00 車	200.00 萬/車	12,200.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	242.10 坪	242.10 坪	45.00 萬/坪	10,894.52 萬
	二樓售價	1.00 層	242.10 坪	242.10 坪	45.00 萬/坪	10,894.52 萬
	三樓以上售價	9.00 層	242.10 坪	2,178.90 坪	45.00 萬/坪	98,050.71 萬
	頂樓售價	1.00 層	242.10 坪	242.10 坪	45.00 萬/坪	10,894.52 萬
	總計			2,905.21 坪	45.00 萬/坪	142,934.28 萬

全案開發成本	小計				小計			
	地下室造價	12.00 萬/坪	13,402.32 萬	土地總成本	70.00 萬/坪	42,032.38 萬		
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###	0.00 萬		
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	27,155.92 萬	雜物拆遷補償費		0.00 萬		
	設計費	### 3.31%	1,340.77 萬	房租補貼		0.00 萬		
	廣告銷售費	6.00%	8,576.06 萬	其他成本		0.00 萬		
	管理費	5.00%	2,027.91 萬	雜費(規費等)	1.00%	1,429.34 萬		
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅		297.75 萬		
	營業增值稅	5.00%	759.31 萬	新制容積移轉費用	100.00%	7,443.75 萬		
	土地/房屋比率	45.00%	1.94%					
	合計		53,262.28 萬	合計		51,203.22 萬		
				總計		104,465.50 萬		

100.00%

全案	銷售收入	S	142,934.28 萬	投資報酬率 (R/S)	26.91%
	實際成本	C	104,465.50 萬	總投資報酬率 (R/C)	36.82%
	投資利潤	R	38,468.78 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	12.27%
100.00%					
建方	銷售收入	S	142,934.28 萬	投資報酬率 (R/S)	26.91%
	實際成本	C	104,465.50 萬	總投資報酬率 (R/C)	36.82%
	投資利潤	R	38,468.78 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	12.27%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地20】 大同區橋北段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,466.25 m <sup>2</sup>	1,351.04 坪	1,351.04 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,339.88 m <sup>2</sup>	405.31 坪	405.31 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	5,806.13 m <sup>2</sup>	1,756.35 坪	1,756.35 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		893.25 m <sup>2</sup>	270.21 坪	270.21 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	870.92 m <sup>2</sup>	263.45 坪	263.45 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	580.61 m <sup>2</sup>	175.64 坪	175.64 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	508.04 m <sup>2</sup>	153.68 坪	153.68 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	362.88 m <sup>2</sup>	109.77 坪	109.77 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 2.00 層	223.31 m <sup>2</sup>	67.55 坪	67.55 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		8,351.89 m <sup>2</sup>	2,526.45 坪	2,526.45 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	62.00% 3	3,692.10 m <sup>2</sup>	1,116.86 坪	1,116.86 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	47.00 車	47.00 車	47.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車			
實設停車位		61.00 車	61.00 車	61.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,252.10 m <sup>2</sup>	378.76 坪	378.76 坪	0.00 坪			
地下室公設比	33.91%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,173.07 m <sup>2</sup>	3,379.85 坪					
總銷售面積		9,603.99 m <sup>2</sup>	2,905.21 坪	2,905.21 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	1,116.86 坪	13,402.32 萬	13,402.32 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽台)	12.00 萬/坪	2,262.99 坪	27,155.92 萬	27,155.92 萬	0.00 萬	萬
設計費	### 3.31%	11,173.07 m <sup>2</sup>	1,340.77 萬	1,340.77 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	142,934.28 萬	8,576.06 萬	8,576.06 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	40,558.24 萬	2,027.91 萬	2,027.91 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	45.00%	15,186.13 萬	759.31 萬	759.31 萬	0.00 萬
土地總成本	70.00 萬/坪	600.46 坪	42,032.38 萬	42,032.38 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ###	42,032.38 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	142,934.28 萬	1,429.34 萬	1,429.34 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		297.75 萬	297.75 萬	297.75 萬	0.00 萬	萬
新制容積移轉費用		7,443.75 萬	7,443.75 萬	7,443.75 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		142,934.28 萬	142,934.28 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		104,465.50 萬	104,465.50 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		38,468.78 萬	38,468.78 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率(R/S)			26.91%	26.91%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			36.82%	36.82%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			12.27%	12.27%	0.00%	

**【接受基地20】 大同區橋北段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	744.38 萬	1,488.75 萬	2,233.13 萬	2,977.50 萬
實際成本 (C)	97,021.75 萬	97,766.13 萬	98,510.50 萬	99,254.88 萬	99,999.25 萬
總銷金額 (S)	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬
投資利潤 (R)	45,912.53 萬	45,168.15 萬	44,423.78 萬	43,679.40 萬	42,935.03 萬
投資報酬率 R/C	47.32%	46.20%	45.10%	44.01%	42.94%
原投資報酬率 (R/C)	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%

可否操作容移 1 1 1 1 1

新制容移公告現值	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	3,721.88 萬	4,466.25 萬	5,210.63 萬	5,955.00 萬	6,699.38 萬
實際成本 (C)	100,743.63 萬	101,488.00 萬	102,232.38 萬	102,976.75 萬	103,721.13 萬
總銷金額 (S)	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬
投資利潤 (R)	42,190.65 萬	41,446.28 萬	40,701.90 萬	39,957.53 萬	39,213.15 萬
投資報酬率 R/C	41.88%	40.84%	39.81%	38.80%	37.81%
原投資報酬率 (R/C)	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%

可否操作容移 1 1 1 1 1

新制容移公告現值	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	7,443.75 萬	8,188.13 萬	8,932.50 萬	9,676.88 萬	10,421.25 萬
實際成本 (C)	104,465.50 萬	105,209.88 萬	105,954.25 萬	106,698.63 萬	107,443.00 萬
總銷金額 (S)	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬
投資利潤 (R)	38,468.78 萬	37,724.40 萬	36,980.03 萬	36,235.65 萬	35,491.28 萬
投資報酬率 R/C	36.82%	35.86%	34.90%	33.96%	33.03%
原投資報酬率 (R/C)	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%

可否操作容移 1 1 1 1 1

新制容移公告現值	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	11,165.63 萬	11,910.00 萬	12,654.38 萬	13,398.75 萬	14,143.13 萬
實際成本 (C)	108,187.38 萬	108,931.75 萬	109,676.13 萬	110,420.50 萬	111,164.88 萬
總銷金額 (S)	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬
投資利潤 (R)	34,746.90 萬	34,002.53 萬	33,258.15 萬	32,513.78 萬	31,769.40 萬
投資報酬率 R/C	32.12%	31.21%	30.32%	29.45%	28.58%
原投資報酬率 (R/C)	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%

可否操作容移 1 1 1 0 0

新制容移公告現值	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬	16,748.44 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	14,887.50 萬	15,631.88 萬	16,376.25 萬	17,120.63 萬	17,865.00 萬
實際成本 (C)	111,909.25 萬	112,653.63 萬	113,398.00 萬	114,142.38 萬	114,886.75 萬
總銷金額 (S)	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬
投資利潤 (R)	31,025.03 萬	30,280.65 萬	29,536.28 萬	28,791.90 萬	28,047.53 萬
投資報酬率 R/C	27.72%	26.88%	26.05%	25.22%	24.41%
原投資報酬率 (R/C)	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%	30.16%

可否操作容移 0 0 0 0 0

## 【接受基地20】

## 大同區橋北段一小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市大同區民族西路環河北路二段口附近
土地地號	台北市大同區橋北段一小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	住三
基地面積	600.46 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	41.32 萬/坪
土地單價	70.00 萬/坪
平均房價	45.00 萬/坪
平均車位價	200.00 萬/車
平均造價	12.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	16,748.44 萬	7,443.75 萬	
總銷售面積	2,230.96 坪	2,905.21 坪	2,905.21 坪	
實設停車位	47.00 車	61.00 車	61.00 車	
全案總銷金額	109,793.04 萬	142,934.28 萬	142,934.28 萬	
實際成本	84,350.82 萬	113,770.19 萬	104,465.50 萬	
損益	25,442.22 萬	29,164.09 萬	38,468.78 萬	
總投資報酬率	30.16%	25.63%	36.82%	
年投資報酬率	10.05%	8.54%	12.27%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		16,748.44 萬	7,443.75 萬	
總銷售面積		674.25 坪	674.25 坪	
實設停車位		14.00 車	14.00 車	
全案總銷金額		33,141.24 萬	33,141.24 萬	
實際成本		29,419.37 萬	20,114.68 萬	
損益		3,721.87 萬	13,026.56 萬	
總投資報酬率		-4.53%	6.66%	
年投資報酬率		-1.51%	2.22%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		9,304.69 萬	-9,304.69 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		9,304.69 萬	-9,304.69 萬	
損益		-9,304.69 萬	9,304.69 萬	
總投資報酬率		-11.19%	11.19%	
年投資報酬率		-3.73%	3.73%	

【接受基地21】 萬華區莒光三小段案投報分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市萬華區西園路二段莒光路口附近		
	土地地號	台北市萬華區莒光段三小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	1,786.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,786.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	803.70 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	4,018.50 m <sup>2</sup>	
			1,215.60 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.48%	土地平均公告現值	60.83 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	372.19%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.81%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	42.00 車	42.00 車	42.00 車	200.00 萬/車	8,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	167.57 坪	167.57 坪	45.00 萬/坪	7,540.45 萬
	二樓售價	1.00 層	167.57 坪	167.57 坪	45.00 萬/坪	7,540.45 萬
	三樓以上售價	9.00 層	167.57 坪	1,508.09 坪	45.00 萬/坪	67,864.01 萬
	頂樓售價	1.00 層	167.57 坪	167.57 坪	45.00 萬/坪	7,540.45 萬
總計			2,010.79 坪	45.00 萬/坪	98,885.35 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	9,076.45 萬	土地總成本	75.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	18,963.30 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	926.93 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	5,933.12 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	1,401.99 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	394.35 萬
	營業增值稅	5.00%	526.28 萬	容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	45.00%	2.54%		
	合計		36,828.07 萬	合計	41,903.08 萬
				總計	78,731.15 萬

全案	銷售收入	S	98,885.35 萬	投資報酬率 (R/S)	20.38%
	實際成本	C	78,731.15 萬	總投資報酬率 (R/C)	25.60%
	投資利潤	R	20,154.20 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.53%
100.00%					
建方	銷售收入	S	98,885.35 萬	投資報酬率 (R/S)	20.38%
	實際成本	C	78,731.15 萬	總投資報酬率 (R/C)	25.60%
	投資利潤	R	20,154.20 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.53%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地21】 萬華區莒光三小段案投報分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,018.50 m <sup>2</sup>	1,215.60 坪	1,215.60 坪	1,215.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	4,018.50 m <sup>2</sup>	1,215.60 坪	1,215.60 坪	1,215.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		803.70 m <sup>2</sup>	243.12 坪	243.12 坪	243.12 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	602.78 m <sup>2</sup>	182.34 坪	182.34 坪	182.34 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	401.85 m <sup>2</sup>	121.56 坪	121.56 坪	121.56 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	351.62 m <sup>2</sup>	106.36 坪	106.36 坪	106.36 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	251.16 m <sup>2</sup>	75.97 坪	75.97 坪	75.97 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	200.93 m <sup>2</sup>	60.78 坪	60.78 坪	60.78 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		5,826.83 m <sup>2</sup>	1,762.61 坪	1,762.61 坪	1,762.61 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	70.00% 2	2,500.40 m <sup>2</sup>	756.37 坪	756.37 坪	756.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	42.00 車	42.00 車	42.00 車	42.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		42.00 車	42.00 車	42.00 車	42.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	820.40 m <sup>2</sup>	248.17 坪	248.17 坪	248.17 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.81%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		7,724.45 m <sup>2</sup>	2,336.65 坪					
總銷售面積		6,647.23 m <sup>2</sup>	2,010.79 坪	2,010.79 坪	2,010.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	756.37 坪	9,076.45 萬	9,076.45 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	12.00 萬/坪	1,580.28 坪	18,963.30 萬	18,963.30 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	7,724.45 m <sup>2</sup>	926.93 萬	926.93 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	98,885.35 萬	5,933.12 萬	5,933.12 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	28,039.75 萬	1,401.99 萬	1,401.99 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	10,525.53 萬	526.28 萬	526.28 萬	0.00 萬
土地總成本	75.00 萬/坪	540.27 坪	40,519.88 萬	40,519.88 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	40,519.88 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	98,885.35 萬	988.85 萬	988.85 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		394.35 萬	394.35 萬	394.35 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		98,885.35 萬	98,885.35 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		78,731.15 萬	78,731.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		20,154.20 萬	20,154.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			20.38%	20.38%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			25.60%	25.60%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			8.53%	8.53%	0.00%	0.00%

【接受基地21】 萬華區莒光三小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市萬華區西園路二段莒光路口附近			
	土地地號	台北市萬華區莒光段三小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	1,786.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,786.00 m <sup>2</sup>	540.27 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	803.70 m <sup>2</sup> 243.12 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	4,018.50 m <sup>2</sup> 1,215.60 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.33%	土地平均公告現值	60.83 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	482.81%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.91%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	54.00 車	54.00 車	54.00 車	200.00 萬/車	10,800.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	217.37 坪	217.37 坪	45.00 萬/坪	9,781.69 萬
	二樓售價	1.00 層	217.37 坪	217.37 坪	45.00 萬/坪	9,781.69 萬
	三樓以上售價	9.00 層	217.37 坪	1,956.34 坪	45.00 萬/坪	88,035.19 萬
	頂樓售價	1.00 層	217.37 坪	217.37 坪	45.00 萬/坪	9,781.69 萬
總計			2,608.45 坪	45.00 萬/坪	128,180.25 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	11,864.22 萬	土地總成本	75.00 萬/坪 40,519.88 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	24,433.48 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,199.92 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	7,690.81 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	1,814.89 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,281.80 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	394.35 萬
	營業增值稅	5.00%	684.63 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 22,182.12 萬
	土地/房屋比率	45.00%	4.08%		
	合計		47,687.96 萬	合計	64,378.15 萬
				總計	112,066.10 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	128,180.25 萬	投資報酬率 (R/S)	12.57%
	實際成本	C	112,066.10 萬	總投資報酬率 (R/C)	14.38%
	投資利潤	R	16,114.14 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	4.79%
100.00%					
建方	銷售收入	S	128,180.25 萬	投資報酬率 (R/S)	12.57%
	實際成本	C	112,066.10 萬	總投資報酬率 (R/C)	14.38%
	投資利潤	R	16,114.14 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	4.79%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地21】 萬華區莒光三小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,018.50 m <sup>2</sup>	1,215.60 坪	1,215.60 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,205.55 m <sup>2</sup>	364.68 坪	364.68 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	5,224.05 m <sup>2</sup>	1,580.28 坪	1,580.28 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		803.70 m <sup>2</sup>	243.12 坪	243.12 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	783.61 m <sup>2</sup>	237.04 坪	237.04 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	522.41 m <sup>2</sup>	158.03 坪	158.03 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	457.10 m <sup>2</sup>	138.27 坪	138.27 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	326.50 m <sup>2</sup>	98.77 坪	98.77 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 2.00 層	200.93 m <sup>2</sup>	60.78 坪	60.78 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		7,514.60 m <sup>2</sup>	2,273.16 坪	2,273.16 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	61.00% 3	3,268.38 m <sup>2</sup>	988.68 坪	988.68 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	42.00 車	42.00 車	42.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		12.00 車	12.00 車	12.00 車	0.00 車			
實設停車位		54.00 車	54.00 車	54.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,108.38 m <sup>2</sup>	335.28 坪	335.28 坪	0.00 坪			
地下室公設比	33.91%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		9,999.37 m <sup>2</sup>	3,024.81 坪					
總銷售面積		8,622.98 m <sup>2</sup>	2,608.45 坪	2,608.45 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	988.68 坪	11,864.22 萬	11,864.22 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	2,036.12 坪	24,433.48 萬	24,433.48 萬	0.00 萬	萬
設計費	### 3.31%	9,999.37 m <sup>2</sup>	1,199.92 萬	1,199.92 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	128,180.25 萬	7,690.81 萬	7,690.81 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	36,297.70 萬	1,814.89 萬	1,814.89 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	45.00%	13,692.59 萬	684.63 萬	684.63 萬	0.00 萬
土地總成本	75.00 萬/坪	540.27 坪	40,519.88 萬	40,519.88 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ###	40,519.88 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	128,180.25 萬	1,281.80 萬	1,281.80 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		394.35 萬	394.35 萬	394.35 萬	0.00 萬	萬
舊制容積移轉費用		22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		128,180.25 萬	128,180.25 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		112,066.10 萬	112,066.10 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		16,114.14 萬	16,114.14 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率(R/S)			12.57%	12.57%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			14.38%	14.38%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			4.79%	4.79%	0.00%	

【接受基地21】 萬華區莒光三小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析		以 0.00%		為基準，		以 10.00%		為調整基數	
0 為不可操作容移		1 為可以操作容移							
舊制容移公告現值	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%				
實際容移金額	0.00 萬	2,218.21 萬	4,436.42 萬	6,654.64 萬	8,872.85 萬				
實際成本 (C)	89,883.98 萬	92,102.20 萬	94,320.41 萬	96,538.62 萬	98,756.83 萬				
總銷金額 (S)	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬				
投資利潤 (R)	38,296.26 萬	36,078.05 萬	33,859.84 萬	31,641.63 萬	29,423.42 萬				
投資報酬率 R/C	42.61%	39.17%	35.90%	32.78%	29.79%				
原投資報酬率 (R/C)	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
舊制容移公告現值	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬				
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%				
實際容移金額	11,091.06 萬	13,309.27 萬	15,527.48 萬	17,745.70 萬	19,963.91 萬				
實際成本 (C)	100,975.04 萬	103,193.26 萬	105,411.47 萬	107,629.68 萬	109,847.89 萬				
總銷金額 (S)	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬				
投資利潤 (R)	27,205.20 萬	24,986.99 萬	22,768.78 萬	20,550.57 萬	18,332.36 萬				
投資報酬率 R/C	26.94%	24.21%	21.60%	19.09%	16.69%				
原投資報酬率 (R/C)	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%				
可否操作容移	1	0	0	0	0				
舊制容移公告現值	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬				
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%				
實際容移金額	22,182.12 萬	24,400.33 萬	26,618.54 萬	28,836.76 萬	31,054.97 萬				
實際成本 (C)	112,066.10 萬	114,284.32 萬	116,502.53 萬	118,720.74 萬	120,938.95 萬				
總銷金額 (S)	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬				
投資利潤 (R)	16,114.14 萬	13,895.93 萬	11,677.72 萬	9,459.51 萬	7,241.30 萬				
投資報酬率 R/C	14.38%	12.16%	10.02%	7.97%	5.99%				
原投資報酬率 (R/C)	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				
舊制容移公告現值	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬				
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%				
實際容移金額	33,273.18 萬	35,491.39 萬	37,709.60 萬	39,927.82 萬	42,146.03 萬				
實際成本 (C)	123,157.16 萬	125,375.38 萬	127,593.59 萬	129,811.80 萬	132,030.01 萬				
總銷金額 (S)	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬				
投資利潤 (R)	5,023.08 萬	2,804.87 萬	586.66 萬	-1,631.55 萬	-3,849.76 萬				
投資報酬率 R/C	4.08%	2.24%	0.46%	-1.26%	-2.92%				
原投資報酬率 (R/C)	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				
舊制容移公告現值	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬				
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%				
實際容移金額	44,364.24 萬	46,582.45 萬	48,800.66 萬	51,018.88 萬	53,237.09 萬				
實際成本 (C)	134,248.22 萬	136,466.44 萬	138,684.65 萬	140,902.86 萬	143,121.07 萬				
總銷金額 (S)	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬				
投資利潤 (R)	-6,067.98 萬	-8,286.19 萬	-10,504.40 萬	-12,722.61 萬	-14,940.82 萬				
投資報酬率 R/C	-4.52%	-6.07%	-7.57%	-9.03%	-10.44%				
原投資報酬率 (R/C)	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				

【接受基地21】 萬華區莒光三小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市萬華區西園路二段莒光路口附近			
	土地地號	台北市萬華區莒光段三小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	1,786.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,786.00 m <sup>2</sup>	540.27 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	803.70 m <sup>2</sup> 243.12 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	4,018.50 m <sup>2</sup> 1,215.60 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.33%	土地平均公告現值	60.83 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	482.81%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.91%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	54.00 車	54.00 車	54.00 車	200.00 萬/車	10,800.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	217.37 坪	217.37 坪	45.00 萬/坪	9,781.69 萬
	二樓售價	1.00 層	217.37 坪	217.37 坪	45.00 萬/坪	9,781.69 萬
	三樓以上售價	9.00 層	217.37 坪	1,956.34 坪	45.00 萬/坪	88,035.19 萬
	頂樓售價	1.00 層	217.37 坪	217.37 坪	45.00 萬/坪	9,781.69 萬
總計			2,608.45 坪	45.00 萬/坪	128,180.25 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	11,864.22 萬	土地總成本	75.00 萬/坪 40,519.88 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	24,433.48 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,199.92 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	7,690.81 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	1,814.89 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,281.80 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	394.35 萬
	營業增值稅	5.00%	684.63 萬	新制容積移轉費用	100.00% 9,858.72 萬
	土地/房屋比率	45.00%	2.35%		
	合計		47,687.96 萬	合計	52,054.75 萬
				總計	99,742.70 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	128,180.25 萬	投資報酬率 (R/S)	22.19%
	實際成本	C	99,742.70 萬	總投資報酬率 (R/C)	28.51%
	投資利潤	R	28,437.54 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.50%
100.00%					
建方	銷售收入	S	128,180.25 萬	投資報酬率 (R/S)	22.19%
	實際成本	C	99,742.70 萬	總投資報酬率 (R/C)	28.51%
	投資利潤	R	28,437.54 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.50%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地21】 萬華區莒光三小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,018.50 m <sup>2</sup>	1,215.60 坪	1,215.60 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,205.55 m <sup>2</sup>	364.68 坪	364.68 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	5,224.05 m <sup>2</sup>	1,580.28 坪	1,580.28 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		803.70 m <sup>2</sup>	243.12 坪	243.12 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	783.61 m <sup>2</sup>	237.04 坪	237.04 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	522.41 m <sup>2</sup>	158.03 坪	158.03 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	457.10 m <sup>2</sup>	138.27 坪	138.27 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	326.50 m <sup>2</sup>	98.77 坪	98.77 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 2.00 層	200.93 m <sup>2</sup>	60.78 坪	60.78 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		7,514.60 m <sup>2</sup>	2,273.16 坪	2,273.16 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	61.00% 3	3,268.38 m <sup>2</sup>	988.68 坪	988.68 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	42.00 車	42.00 車	42.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		12.00 車	12.00 車	12.00 車	0.00 車			
實設停車位		54.00 車	54.00 車	54.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,108.38 m <sup>2</sup>	335.28 坪	335.28 坪	0.00 坪			
地下室公設比	33.91%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		9,999.37 m <sup>2</sup>	3,024.81 坪					
總銷售面積		8,622.98 m <sup>2</sup>	2,608.45 坪	2,608.45 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	988.68 坪	11,864.22 萬	11,864.22 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	2,036.12 坪	24,433.48 萬	24,433.48 萬	0.00 萬	萬
設計費	### 3.31%	9,999.37 m <sup>2</sup>	1,199.92 萬	1,199.92 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	128,180.25 萬	7,690.81 萬	7,690.81 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	36,297.70 萬	1,814.89 萬	1,814.89 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	45.00%	13,692.59 萬	684.63 萬	684.63 萬	0.00 萬
土地總成本	75.00 萬/坪	540.27 坪	40,519.88 萬	40,519.88 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ###	40,519.88 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	128,180.25 萬	1,281.80 萬	1,281.80 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		394.35 萬	394.35 萬	394.35 萬	0.00 萬	萬
新制容積移轉費用		9,858.72 萬	9,858.72 萬	9,858.72 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		128,180.25 萬	128,180.25 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		99,742.70 萬	99,742.70 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		28,437.54 萬	28,437.54 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率(R/S)			22.19%	22.19%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			28.51%	28.51%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			9.50%	9.50%	0.00%	

**【接受基地21】 萬華區莒光三小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數  
 0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	985.87 萬	1,971.74 萬	2,957.62 萬	3,943.49 萬
實際成本 (C)	89,883.98 萬	90,869.86 萬	91,855.73 萬	92,841.60 萬	93,827.47 萬
總銷金額 (S)	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬
投資利潤 (R)	38,296.26 萬	37,310.39 萬	36,324.52 萬	35,338.65 萬	34,352.78 萬
投資報酬率 R/C	42.61%	41.06%	39.55%	38.06%	36.61%
原投資報酬率 (R/C)	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	4,929.36 萬	5,915.23 萬	6,901.10 萬	7,886.98 萬	8,872.85 萬
實際成本 (C)	94,813.34 萬	95,799.22 萬	96,785.09 萬	97,770.96 萬	98,756.83 萬
總銷金額 (S)	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬
投資利潤 (R)	33,366.90 萬	32,381.03 萬	31,395.16 萬	30,409.29 萬	29,423.42 萬
投資報酬率 R/C	35.19%	33.80%	32.44%	31.10%	29.79%
原投資報酬率 (R/C)	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	9,858.72 萬	10,844.59 萬	11,830.46 萬	12,816.34 萬	13,802.21 萬
實際成本 (C)	99,742.70 萬	100,728.58 萬	101,714.45 萬	102,700.32 萬	103,686.19 萬
總銷金額 (S)	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬
投資利潤 (R)	28,437.54 萬	27,451.67 萬	26,465.80 萬	25,479.93 萬	24,494.06 萬
投資報酬率 R/C	28.51%	27.25%	26.02%	24.81%	23.62%
原投資報酬率 (R/C)	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%
可否操作容移	1	1	1	0	0

新制容移公告現值	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	14,788.08 萬	15,773.95 萬	16,759.82 萬	17,745.70 萬	18,731.57 萬
實際成本 (C)	104,672.06 萬	105,657.94 萬	106,643.81 萬	107,629.68 萬	108,615.55 萬
總銷金額 (S)	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬
投資利潤 (R)	23,508.18 萬	22,522.31 萬	21,536.44 萬	20,550.57 萬	19,564.70 萬
投資報酬率 R/C	22.46%	21.32%	20.19%	19.09%	18.01%
原投資報酬率 (R/C)	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬	22,182.12 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	19,717.44 萬	20,703.31 萬	21,689.18 萬	22,675.06 萬	23,660.93 萬
實際成本 (C)	109,601.42 萬	110,587.30 萬	111,573.17 萬	112,559.04 萬	113,544.91 萬
總銷金額 (S)	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬
投資利潤 (R)	18,578.82 萬	17,592.95 萬	16,607.08 萬	15,621.21 萬	14,635.34 萬
投資報酬率 R/C	16.95%	15.91%	14.88%	13.88%	12.89%
原投資報酬率 (R/C)	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%	25.60%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地21】

## 萬華區莒光三小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市萬華區西園路二段莒光路口附近
土地地號	台北市萬華區莒光段三小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	住三
基地面積	540.27 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	60.83 萬/坪
土地單價	75.00 萬/坪
平均房價	45.00 萬/坪
平均車位價	200.00 萬/車
平均造價	12.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	22,182.12 萬	9,858.72 萬	
總銷售面積	2,010.79 坪	2,608.45 坪	2,608.45 坪	
實設停車位	42.00 車	54.00 車	54.00 車	
全案總銷金額	98,885.35 萬	128,180.25 萬	128,180.25 萬	
實際成本	78,731.15 萬	112,066.10 萬	99,742.70 萬	
損益	20,154.20 萬	16,114.14 萬	28,437.54 萬	
總投資報酬率	25.60%	14.38%	28.51%	
年投資報酬率	8.53%	4.79%	9.50%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		22,182.12 萬	9,858.72 萬	225.00%
總銷售面積		597.66 坪	597.66 坪	
實設停車位		12.00 車	12.00 車	
全案總銷金額		29,294.90 萬	29,294.90 萬	
實際成本		33,334.95 萬	21,011.55 萬	
損益		-4,040.06 萬	8,283.34 萬	
總投資報酬率		-11.22%	2.91%	
年投資報酬率		-3.74%	0.97%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		12,323.40 萬	-12,323.40 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		12,323.40 萬	-12,323.40 萬	
損益		-12,323.40 萬	12,323.40 萬	
總投資報酬率		-14.13%	14.13%	
年投資報酬率		-4.71%	4.71%	

【接受基地22】 萬華區直興段二小段案投報分析 (基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市萬華區桂林路華西街口環河南路附近		
	土地地號	台北市萬華區直興段二小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	商四特原商三		商四特原商三
	基地面積	2,695.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,695.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,751.75 m <sup>2</sup>
容積率	560.00%	560.00%	15,092.00 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				815.24 坪
				529.90 坪
				4,565.33 坪

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	29.04%	土地平均公告現值	52.89 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1089.03%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.00%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	189.00 車	189.00 車	189.00 車	200.00 萬/車	37,800.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	467.27 坪	467.27 坪	40.00 萬/坪	18,690.92 萬
	二樓售價	1.00 層	467.27 坪	467.27 坪	40.00 萬/坪	18,690.92 萬
	三樓以上售價	16.00 層	467.27 坪	7,476.37 坪	40.00 萬/坪	299,054.66 萬
	頂樓售價	1.00 層	467.27 坪	467.27 坪	40.00 萬/坪	18,690.92 萬
總計			8,878.19 坪	40.00 萬/坪	392,927.41 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	53,805.68 萬	土地總成本	150.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	111,687.54 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	5,470.85 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	23,575.64 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	8,274.66 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	517.44 萬
	營業增值稅	5.00%	1,352.06 萬	容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	55.00%	2.13%		
	合計		204,166.43 萬	合計	126,732.34 萬
				總計	330,898.77 萬

全案	銷售收入	S	392,927.41 萬	投資報酬率 (R/S)	15.79%
	實際成本	C	330,898.77 萬	總投資報酬率 (R/C)	18.75%
	投資利潤	R	62,028.64 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.25%
100.00%					
建方	銷售收入	S	392,927.41 萬	投資報酬率 (R/S)	15.79%
	實際成本	C	330,898.77 萬	總投資報酬率 (R/C)	18.75%
	投資利潤	R	62,028.64 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.25%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地22】 萬華區直興段二小段案投報分析 (基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	15,092.00 m <sup>2</sup>	4,565.33 坪	4,565.33 坪	4,565.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	3,018.40 m <sup>2</sup>	913.07 坪	913.07 坪	913.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	120.00%	18,110.40 m <sup>2</sup>	5,478.40 坪	5,478.40 坪	5,478.40 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,751.75 m <sup>2</sup>	529.90 坪	529.90 坪	529.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,716.56 m <sup>2</sup>	821.76 坪	821.76 坪	821.76 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,811.04 m <sup>2</sup>	547.84 坪	547.84 坪	547.84 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,584.66 m <sup>2</sup>	479.36 坪	479.36 坪	479.36 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,131.90 m <sup>2</sup>	342.40 坪	342.40 坪	342.40 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	437.94 m <sup>2</sup>	132.48 坪	132.48 坪	132.48 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		25,792.50 m <sup>2</sup>	7,802.23 坪	7,802.23 坪	7,802.23 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 5	11,116.88 m <sup>2</sup>	3,362.85 坪	3,362.85 坪	3,362.85 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	189.00 車	189.00 車	189.00 車	189.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		189.00 車	189.00 車	189.00 車	189.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	3,556.88 m <sup>2</sup>	1,075.95 坪	1,075.95 坪	1,075.95 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.00%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		34,192.81 m <sup>2</sup>	10,343.33 坪					
總銷售面積		29,349.37 m <sup>2</sup>	8,878.19 坪	8,878.19 坪	8,878.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	3,362.85 坪	53,805.68 萬	53,805.68 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	6,980.47 坪	111,687.54 萬	111,687.54 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	34,192.81 m <sup>2</sup>	5,470.85 萬	5,470.85 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	392,927.41 萬	23,575.64 萬	23,575.64 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	165,493.21 萬	8,274.66 萬	8,274.66 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	27,041.22 萬	1,352.06 萬	1,352.06 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	815.24 坪	122,285.63 萬	122,285.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	122,285.63 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	392,927.41 萬	3,929.27 萬	3,929.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		517.44 萬	517.44 萬	517.44 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		392,927.41 萬	392,927.41 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		330,898.77 萬	330,898.77 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		62,028.64 萬	62,028.64 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			15.79%	15.79%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			18.75%	18.75%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			6.25%	6.25%	0.00%	0.00%



【接受基地22】 萬華區直興段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市萬華區桂林路華西街口環河南路附近			
	土地地號	台北市萬華區直興段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商四特原商三	0.00	商四特原商三	
	基地面積	2,695.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,695.00 m <sup>2</sup>	815.24 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,751.75 m <sup>2</sup> 529.90 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	15,092.00 m <sup>2</sup> 4,565.33 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	27.67%	土地平均公告現值	52.89 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1335.49%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	28.94%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	237.00 車	237.00 車	237.00 車	200.00 萬/車	47,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	573.02 坪	573.02 坪	40.00 萬/坪	22,920.83 萬
	二樓售價	1.00 層	573.02 坪	573.02 坪	40.00 萬/坪	22,920.83 萬
	三樓以上售價	16.00 層	573.02 坪	9,168.33 坪	40.00 萬/坪	366,733.30 萬
	頂樓售價	1.00 層	573.02 坪	573.02 坪	40.00 萬/坪	22,920.83 萬
總計			10,887.39 坪	40.00 萬/坪	482,895.79 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	64,566.81 萬	土地總成本	150.00 萬/坪 122,285.63 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	139,079.52 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費 ###	3.31%	6,732.11 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	28,973.75 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	10,182.32 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,828.96 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	517.44 萬
	營業增值稅	5.00%	1,648.63 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 72,441.60 萬
	土地/房屋比率	55.00%	4.95%		
	合計		251,183.13 萬	合計	200,073.62 萬
				總計	451,256.75 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	482,895.79 萬	投資報酬率 (R/S)	6.55%
	實際成本	C	451,256.75 萬	總投資報酬率 (R/C)	7.01%
	投資利潤	R	31,639.03 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	2.34%
100.00%					
建方	銷售收入	S	482,895.79 萬	投資報酬率 (R/S)	6.55%
	實際成本	C	451,256.75 萬	總投資報酬率 (R/C)	7.01%
	投資利潤	R	31,639.03 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	2.34%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地22】 萬華區直興段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	15,092.00 m <sup>2</sup>	4,565.33 坪	4,565.33 坪	4,565.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	3,018.40 m <sup>2</sup>	913.07 坪	913.07 坪	913.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	4,527.60 m <sup>2</sup>	1,369.60 坪	1,369.60 坪	1,369.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	22,638.00 m <sup>2</sup>	6,848.00 坪	6,848.00 坪	6,848.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,751.75 m <sup>2</sup>	529.90 坪	529.90 坪	529.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	3,395.70 m <sup>2</sup>	1,027.20 坪	1,027.20 坪	1,027.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	2,263.80 m <sup>2</sup>	684.80 坪	684.80 坪	684.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,980.83 m <sup>2</sup>	599.20 坪	599.20 坪	599.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,414.88 m <sup>2</sup>	428.00 坪	428.00 坪	428.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	437.94 m <sup>2</sup>	132.48 坪	132.48 坪	132.48 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		32,131.14 m <sup>2</sup>	9,719.67 坪	9,719.67 坪	9,719.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	13,340.25 m <sup>2</sup>	4,035.43 坪	4,035.43 坪	4,035.43 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	190.00 車	190.00 車	190.00 車	190.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		47.00 車	47.00 車	47.00 車	47.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		237.00 車	237.00 車	237.00 車	237.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	3,860.25 m <sup>2</sup>	1,167.73 坪	1,167.73 坪	1,167.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	28.94%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		42,075.69 m <sup>2</sup>	12,727.90 坪					
總銷售面積		35,991.39 m <sup>2</sup>	10,887.39 坪	10,887.39 坪	10,887.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	4,035.43 坪	64,566.81 萬	64,566.81 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	8,692.47 坪	139,079.52 萬	139,079.52 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	42,075.69 m <sup>2</sup>	6,732.11 萬	6,732.11 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	482,895.79 萬	28,973.75 萬	28,973.75 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	203,646.33 萬	10,182.32 萬	10,182.32 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	32,972.61 萬	1,648.63 萬	1,648.63 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	815.24 坪	122,285.63 萬	122,285.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	122,285.63 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	482,895.79 萬	4,828.96 萬	4,828.96 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		517.44 萬	517.44 萬	517.44 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		482,895.79 萬	482,895.79 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		451,256.75 萬	451,256.75 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		31,639.03 萬	31,639.03 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			6.55%	6.55%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			7.01%	7.01%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			2.34%	2.34%	0.00%	0.00%

**【接受基地22】 萬華區直興段二小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	7,244.16 萬	14,488.32 萬	21,732.48 萬	28,976.64 萬
實際成本 (C)	378,815.15 萬	386,059.31 萬	393,303.47 萬	400,547.63 萬	407,791.79 萬
總銷金額 (S)	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬
投資利潤 (R)	104,080.63 萬	96,836.47 萬	89,592.31 萬	82,348.15 萬	75,103.99 萬
投資報酬率 R/C	27.48%	25.08%	22.78%	20.56%	18.42%
原投資報酬率 (R/C)	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
可否操作容移	1	1	1	1	0

舊制容移公告現值	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	36,220.80 萬	43,464.96 萬	50,709.12 萬	57,953.28 萬	65,197.44 萬
實際成本 (C)	415,035.95 萬	422,280.11 萬	429,524.27 萬	436,768.43 萬	444,012.59 萬
總銷金額 (S)	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬
投資利潤 (R)	67,859.83 萬	60,615.67 萬	53,371.51 萬	46,127.35 萬	38,883.19 萬
投資報酬率 R/C	16.35%	14.35%	12.43%	10.56%	8.76%
原投資報酬率 (R/C)	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	72,441.60 萬	79,685.76 萬	86,929.92 萬	94,174.08 萬	101,418.24 萬
實際成本 (C)	451,256.75 萬	458,500.91 萬	465,745.07 萬	472,989.23 萬	480,233.39 萬
總銷金額 (S)	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬
投資利潤 (R)	31,639.03 萬	24,394.87 萬	17,150.71 萬	9,906.55 萬	2,662.39 萬
投資報酬率 R/C	7.01%	5.32%	3.68%	2.09%	0.55%
原投資報酬率 (R/C)	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	108,662.40 萬	115,906.56 萬	123,150.72 萬	130,394.88 萬	137,639.04 萬
實際成本 (C)	487,477.55 萬	494,721.71 萬	501,965.87 萬	509,210.03 萬	516,454.19 萬
總銷金額 (S)	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬
投資利潤 (R)	-4,581.77 萬	-11,825.93 萬	-19,070.09 萬	-26,314.25 萬	-33,558.41 萬
投資報酬率 R/C	-0.94%	-2.39%	-3.80%	-5.17%	-6.50%
原投資報酬率 (R/C)	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	144,883.20 萬	152,127.36 萬	159,371.52 萬	166,615.68 萬	173,859.84 萬
實際成本 (C)	523,698.35 萬	530,942.51 萬	538,186.67 萬	545,430.83 萬	552,674.99 萬
總銷金額 (S)	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬
投資利潤 (R)	-40,802.57 萬	-48,046.73 萬	-55,290.89 萬	-62,535.05 萬	-69,779.21 萬
投資報酬率 R/C	-7.79%	-9.05%	-10.27%	-11.47%	-12.63%
原投資報酬率 (R/C)	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地22】 萬華區直興段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市萬華區桂林路華西街口環河南路附近			
	土地地號	台北市萬華區直興段二小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商四特原商三	0.00	商四特原商三	
	基地面積	2,695.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,695.00 m <sup>2</sup>	815.24 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,751.75 m <sup>2</sup> 529.90 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	15,092.00 m <sup>2</sup> 4,565.33 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	27.67%	土地平均公告現值	52.89 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1335.49%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	28.94%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	237.00 車	237.00 車	237.00 車	200.00 萬/車	47,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	573.02 坪	573.02 坪	40.00 萬/坪	22,920.83 萬
	二樓售價	1.00 層	573.02 坪	573.02 坪	40.00 萬/坪	22,920.83 萬
	三樓以上售價	16.00 層	573.02 坪	9,168.33 坪	40.00 萬/坪	366,733.30 萬
	頂樓售價	1.00 層	573.02 坪	573.02 坪	40.00 萬/坪	22,920.83 萬
總計			10,887.39 坪	40.00 萬/坪	482,895.79 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	64,566.81 萬	土地總成本	150.00 萬/坪 122,285.63 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	139,079.52 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	6,732.11 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	28,973.75 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	10,182.32 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,828.96 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	517.44 萬
	營業增值稅	5.00%	1,648.63 萬	新制容積移轉費用	100.00% 12,936.00 萬
	土地/房屋比率	55.00%	1.78%		
	合計		251,183.13 萬	合計	140,568.02 萬
				總計	391,751.15 萬

全案	銷售收入	S	482,895.79 萬	投資報酬率 (R/S)	18.87%
	實際成本	C	391,751.15 萬	總投資報酬率 (R/C)	23.27%
	投資利潤	R	91,144.63 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.76%
100.00%					
建方	銷售收入	S	482,895.79 萬	投資報酬率 (R/S)	18.87%
	實際成本	C	391,751.15 萬	總投資報酬率 (R/C)	23.27%
	投資利潤	R	91,144.63 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.76%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地22】 萬華區直興段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	15,092.00 m <sup>2</sup>	4,565.33 坪	4,565.33 坪	4,565.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	3,018.40 m <sup>2</sup>	913.07 坪	913.07 坪	913.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	4,527.60 m <sup>2</sup>	1,369.60 坪	1,369.60 坪	1,369.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	22,638.00 m <sup>2</sup>	6,848.00 坪	6,848.00 坪	6,848.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,751.75 m <sup>2</sup>	529.90 坪	529.90 坪	529.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	3,395.70 m <sup>2</sup>	1,027.20 坪	1,027.20 坪	1,027.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	2,263.80 m <sup>2</sup>	684.80 坪	684.80 坪	684.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,980.83 m <sup>2</sup>	599.20 坪	599.20 坪	599.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,414.88 m <sup>2</sup>	428.00 坪	428.00 坪	428.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	437.94 m <sup>2</sup>	132.48 坪	132.48 坪	132.48 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		32,131.14 m <sup>2</sup>	9,719.67 坪	9,719.67 坪	9,719.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	13,340.25 m <sup>2</sup>	4,035.43 坪	4,035.43 坪	4,035.43 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	190.00 車	190.00 車	190.00 車	190.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		47.00 車	47.00 車	47.00 車	47.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		237.00 車	237.00 車	237.00 車	237.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	3,860.25 m <sup>2</sup>	1,167.73 坪	1,167.73 坪	1,167.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	28.94%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		42,075.69 m <sup>2</sup>	12,727.90 坪					
總銷售面積		35,991.39 m <sup>2</sup>	10,887.39 坪	10,887.39 坪	10,887.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	4,035.43 坪	64,566.81 萬	64,566.81 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	8,692.47 坪	139,079.52 萬	139,079.52 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	42,075.69 m <sup>2</sup>	6,732.11 萬	6,732.11 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	482,895.79 萬	28,973.75 萬	28,973.75 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	203,646.33 萬	10,182.32 萬	10,182.32 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	32,972.61 萬	1,648.63 萬	1,648.63 萬	0.00 萬
土地總成本	150.00 萬/坪	815.24 坪	122,285.63 萬	122,285.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	122,285.63 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	482,895.79 萬	4,828.96 萬	4,828.96 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		517.44 萬	517.44 萬	517.44 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		12,936.00 萬	12,936.00 萬	12,936.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		482,895.79 萬	482,895.79 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		391,751.15 萬	391,751.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		91,144.63 萬	91,144.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			18.87%	18.87%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			23.27%	23.27%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			7.76%	7.76%	0.00%	0.00%



**【接受基地22】 萬華區直興段二小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

新制容移公告現值	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,587.20 萬	5,174.40 萬	7,761.60 萬	10,348.80 萬
實際成本 (C)	378,815.15 萬	381,402.35 萬	383,989.55 萬	386,576.75 萬	389,163.95 萬
總銷金額 (S)	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬
投資利潤 (R)	104,080.63 萬	101,493.43 萬	98,906.23 萬	96,319.03 萬	93,731.83 萬
投資報酬率 R/C	27.48%	26.61%	25.76%	24.92%	24.09%
原投資報酬率 (R/C)	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	12,936.00 萬	15,523.20 萬	18,110.40 萬	20,697.60 萬	23,284.80 萬
實際成本 (C)	391,751.15 萬	394,338.35 萬	396,925.55 萬	399,512.75 萬	402,099.95 萬
總銷金額 (S)	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬
投資利潤 (R)	91,144.63 萬	88,557.43 萬	85,970.23 萬	83,383.03 萬	80,795.83 萬
投資報酬率 R/C	23.27%	22.46%	21.66%	20.87%	20.09%
原投資報酬率 (R/C)	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	25,872.00 萬	28,459.20 萬	31,046.40 萬	33,633.60 萬	36,220.80 萬
實際成本 (C)	404,687.15 萬	407,274.35 萬	409,861.55 萬	412,448.75 萬	415,035.95 萬
總銷金額 (S)	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬
投資利潤 (R)	78,208.63 萬	75,621.43 萬	73,034.23 萬	70,447.03 萬	67,859.83 萬
投資報酬率 R/C	19.33%	18.57%	17.82%	17.08%	16.35%
原投資報酬率 (R/C)	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
可否操作容移	1	0	0	0	0

新制容移公告現值	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	38,808.00 萬	41,395.20 萬	43,982.40 萬	46,569.60 萬	49,156.80 萬
實際成本 (C)	417,623.15 萬	420,210.35 萬	422,797.55 萬	425,384.75 萬	427,971.95 萬
總銷金額 (S)	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬
投資利潤 (R)	65,272.63 萬	62,685.43 萬	60,098.23 萬	57,511.03 萬	54,923.83 萬
投資報酬率 R/C	15.63%	14.92%	14.21%	13.52%	12.83%
原投資報酬率 (R/C)	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬	72,441.60 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	51,744.00 萬	54,331.20 萬	56,918.40 萬	59,505.60 萬	62,092.80 萬
實際成本 (C)	430,559.15 萬	433,146.35 萬	435,733.55 萬	438,320.75 萬	440,907.95 萬
總銷金額 (S)	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬
投資利潤 (R)	52,336.63 萬	49,749.43 萬	47,162.23 萬	44,575.03 萬	41,987.83 萬
投資報酬率 R/C	12.16%	11.49%	10.82%	10.17%	9.52%
原投資報酬率 (R/C)	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%	18.75%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地22】

## 萬華區直興段二小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市萬華區桂林路華西街口環河南路附近
土地地號	台北市萬華區直興段二小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	商四特原商三
基地面積	815.24 坪
建蔽率	65.00%
容積率	560.00%
土地平均公告現值	52.89 萬/坪
土地單價	150.00 萬/坪
平均房價	40.00 萬/坪
平均車位價	200.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	72,441.60 萬	12,936.00 萬	
總銷售面積	8,878.19 坪	10,887.39 坪	10,887.39 坪	
實設停車位	189.00 車	237.00 車	237.00 車	
全案總銷金額	392,927.41 萬	482,895.79 萬	482,895.79 萬	
實際成本	330,898.77 萬	451,256.75 萬	391,751.15 萬	
損益	62,028.64 萬	31,639.03 萬	91,144.63 萬	
總投資報酬率	18.75%	7.01%	23.27%	
年投資報酬率	6.25%	2.34%	7.76%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		72,441.60 萬	12,936.00 萬	560.00%
總銷售面積		2,009.21 坪	2,009.21 坪	
實設停車位		48.00 車	48.00 車	
全案總銷金額		89,968.38 萬	89,968.38 萬	
實際成本		120,357.99 萬	60,852.39 萬	
損益		-30,389.61 萬	29,115.99 萬	
總投資報酬率		-11.73%	4.52%	
年投資報酬率		-3.91%	1.51%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		59,505.60 萬	-59,505.60 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		59,505.60 萬	-59,505.60 萬	
損益		-59,505.60 萬	59,505.60 萬	
總投資報酬率		-16.25%	16.25%	
年投資報酬率		-5.42%	5.42%	

【接受基地23】 北投區溫泉段四小段案投報分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市北投區大興路清江路口附近			
	土地地號	台北市北投區溫泉段四小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	
	使用分區	住三		折算成坪	
	基地面積	2,033.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,033.00 m <sup>2</sup>	
	建蔽率	45.00%	45.00%	914.85 m <sup>2</sup>	
容積率	225.00%	225.00%	4,574.25 m <sup>2</sup>		
			614.98 坪	276.74 坪	1,383.71 坪

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.41%	土地平均公告現值	33.72 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	371.81%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.54%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	48.00 車	48.00 車	48.00 車	200.00 萬/車	9,600.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	190.55 坪	190.55 坪	40.00 萬/坪	7,621.85 萬
	二樓售價	1.00 層	190.55 坪	190.55 坪	40.00 萬/坪	7,621.85 萬
	三樓以上售價	9.00 層	190.55 坪	1,714.92 坪	40.00 萬/坪	68,596.68 萬
	頂樓售價	1.00 層	190.55 坪	190.55 坪	40.00 萬/坪	7,621.85 萬
	總計			2,286.56 坪	40.00 萬/坪	101,062.24 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	10,331.71 萬	土地總成本	70.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ###
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	21,585.89 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,055.13 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	6,063.73 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	1,595.88 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	248.84 萬
	營業增值稅	5.00%	374.83 萬	容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	45.00%	2.33%		
	合計		41,007.17 萬	合計	44,308.24 萬
				總計	85,315.40 萬

全案	銷售收入	S	101,062.24 萬	投資報酬率 (R/S)	15.58%
	實際成本	C	85,315.40 萬	總投資報酬率 (R/C)	18.46%
	投資利潤	R	15,746.83 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.15%
100.00%					
建方	銷售收入	S	101,062.24 萬	投資報酬率 (R/S)	15.58%
	實際成本	C	85,315.40 萬	總投資報酬率 (R/C)	18.46%
	投資利潤	R	15,746.83 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	6.15%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地23】 北投區溫泉段四小段案投報分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,574.25 m <sup>2</sup>	1,383.71 坪	1,383.71 坪	1,383.71 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	4,574.25 m <sup>2</sup>	1,383.71 坪	1,383.71 坪	1,383.71 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		914.85 m <sup>2</sup>	276.74 坪	276.74 坪	276.74 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	686.14 m <sup>2</sup>	207.56 坪	207.56 坪	207.56 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	457.43 m <sup>2</sup>	138.37 坪	138.37 坪	138.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	400.25 m <sup>2</sup>	121.07 坪	121.07 坪	121.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	285.89 m <sup>2</sup>	86.48 坪	86.48 坪	86.48 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	228.71 m <sup>2</sup>	69.19 坪	69.19 坪	69.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		6,632.66 m <sup>2</sup>	2,006.38 坪	2,006.38 坪	2,006.38 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	70.00% 2	2,846.20 m <sup>2</sup>	860.98 坪	860.98 坪	860.98 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	48.00 車	48.00 車	48.00 車	48.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		48.00 車	48.00 車	48.00 車	48.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	926.20 m <sup>2</sup>	280.18 坪	280.18 坪	280.18 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.54%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		8,792.73 m <sup>2</sup>	2,659.80 坪					
總銷售面積		7,558.86 m <sup>2</sup>	2,286.56 坪	2,286.56 坪	2,286.56 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	860.98 坪	10,331.71 萬	10,331.71 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	12.00 萬/坪	1,798.82 坪	21,585.89 萬	21,585.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	8,792.73 m <sup>2</sup>	1,055.13 萬	1,055.13 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	101,062.24 萬	6,063.73 萬	6,063.73 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	31,917.59 萬	1,595.88 萬	1,595.88 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	7,496.68 萬	374.83 萬	374.83 萬	0.00 萬
土地總成本	70.00 萬/坪	614.98 坪	43,048.78 萬	43,048.78 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	43,048.78 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	101,062.24 萬	1,010.62 萬	1,010.62 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		248.84 萬	248.84 萬	248.84 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		101,062.24 萬	101,062.24 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		85,315.40 萬	85,315.40 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		15,746.83 萬	15,746.83 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			15.58%	15.58%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			18.46%	18.46%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			6.15%	6.15%	0.00%	0.00%

【接受基地23】 北投區溫泉段四小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市北投區大興路清江路口附近			
	土地地號	台北市北投區溫泉段四小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	2,033.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,033.00 m <sup>2</sup>	614.98 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	914.85 m <sup>2</sup> 276.74 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	4,574.25 m <sup>2</sup> 1,383.71 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.18%	土地平均公告現值	33.72 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	481.76%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.34%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	62.00 車	62.00 車	62.00 車	200.00 萬/車	12,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	246.90 坪	246.90 坪	40.00 萬/坪	9,875.86 萬
	二樓售價	1.00 層	246.90 坪	246.90 坪	40.00 萬/坪	9,875.86 萬
	三樓以上售價	9.00 層	246.90 坪	2,222.07 坪	40.00 萬/坪	88,882.71 萬
	頂樓售價	1.00 層	246.90 坪	246.90 坪	40.00 萬/坪	9,875.86 萬
總計			2,962.76 坪	40.00 萬/坪	130,910.27 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	13,505.02 萬	土地總成本	70.00 萬/坪 43,048.78 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	27,812.58 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,365.87 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	7,854.62 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	2,065.88 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,309.10 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	248.84 萬
	營業增值稅	5.00%	486.87 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 13,997.21 萬
	土地/房屋比率	45.00%	2.47%		
	合計		53,090.84 萬	合計	58,603.92 萬
				總計	111,694.76 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	130,910.27 萬	投資報酬率 (R/S)	14.68%
	實際成本	C	111,694.76 萬	總投資報酬率 (R/C)	17.20%
	投資利潤	R	19,215.51 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	5.73%
100.00%					
建方	銷售收入	S	130,910.27 萬	投資報酬率 (R/S)	14.68%
	實際成本	C	111,694.76 萬	總投資報酬率 (R/C)	17.20%
	投資利潤	R	19,215.51 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	5.73%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地23】 北投區溫泉段四小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,574.25 m <sup>2</sup>	1,383.71 坪	1,383.71 坪	0.00 坪			
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
容積移轉增加容積	30.00%	1,372.28 m <sup>2</sup>	415.11 坪	415.11 坪	0.00 坪			
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
合計總容積	130.00%	5,946.53 m <sup>2</sup>	1,798.82 坪	1,798.82 坪	0.00 坪			
一樓最大允建面積		914.85 m <sup>2</sup>	276.74 坪	276.74 坪	0.00 坪			
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪			
機房等面積	15.00%	891.98 m <sup>2</sup>	269.82 坪	269.82 坪	0.00 坪			
梯廳面積	8.00% ###	594.65 m <sup>2</sup>	179.88 坪	179.88 坪	0.00 坪			
陽台面積	7.00%	520.32 m <sup>2</sup>	157.40 坪	157.40 坪	0.00 坪			
雨遮+外皮面積	5.00%	371.66 m <sup>2</sup>	112.43 坪	112.43 坪	0.00 坪			
屋突擬建面積	## 2.00 層	228.71 m <sup>2</sup>	69.19 坪	69.19 坪	0.00 坪			
地上總建築面積		8,553.85 m <sup>2</sup>	2,587.54 坪	2,587.54 坪	0.00 坪			
地下總建築面積	61.00% 3	3,720.39 m <sup>2</sup>	1,125.42 坪	1,125.42 坪	0.00 坪			
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	48.00 車	48.00 車	48.00 車	0.00 車			
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車			
容移增加停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車			
實設停車位		62.00 車	62.00 車	62.00 車	0.00 車			
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,240.39 m <sup>2</sup>	375.22 坪	375.22 坪	0.00 坪			
地下室公設比	33.34%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,382.26 m <sup>2</sup>	3,443.13 坪					
總銷售面積		9,794.24 m <sup>2</sup>	2,962.76 坪	2,962.76 坪	0.00 坪			

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	1,125.42 坪	13,505.02 萬	13,505.02 萬	0.00 萬	萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	2,317.72 坪	27,812.58 萬	27,812.58 萬	0.00 萬	萬
設計費	### 3.31%	11,382.26 m <sup>2</sup>	1,365.87 萬	1,365.87 萬	0.00 萬	萬
廣告銷售費	6.00%	130,910.27 萬	7,854.62 萬	7,854.62 萬	0.00 萬	萬
管理費	5.00%	41,317.60 萬	2,065.88 萬	2,065.88 萬	0.00 萬	萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
營業增值稅	5%	45.00%	9,737.41 萬	486.87 萬	486.87 萬	0.00 萬
土地總成本	70.00 萬/坪	614.98 坪	43,048.78 萬	43,048.78 萬	0.00 萬	萬
中人費	1.00% ###	43,048.78 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	萬
雜費(規費等)	1.00%	130,910.27 萬	1,309.10 萬	1,309.10 萬	0.00 萬	萬
預估增值稅		248.84 萬	248.84 萬	248.84 萬	0.00 萬	萬
舊制容積移轉費用		13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	0.00 萬	萬
銷售收入	S		130,910.27 萬	130,910.27 萬	0.00 萬	萬
實際成本	C		111,694.76 萬	111,694.76 萬	0.00 萬	萬
投資利潤	R		19,215.51 萬	19,215.51 萬	0.00 萬	萬
投資報酬率(R/S)			14.68%	14.68%	0.00%	
總投資報酬率(R/C)			17.20%	17.20%	0.00%	
年投資報酬率(R/C/年)			5.73%	5.73%	0.00%	

【接受基地23】 北投區溫泉段四小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	1,399.72 萬	2,799.44 萬	4,199.16 萬	5,598.88 萬
實際成本 (C)	97,697.55 萬	99,097.27 萬	100,497.00 萬	101,896.72 萬	103,296.44 萬
總銷金額 (S)	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬
投資利潤 (R)	33,212.72 萬	31,813.00 萬	30,413.28 萬	29,013.56 萬	27,613.84 萬
投資報酬率 R/C	34.00%	32.10%	30.26%	28.47%	26.73%
原投資報酬率 (R/C)	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	6,998.60 萬	8,398.32 萬	9,798.04 萬	11,197.76 萬	12,597.48 萬
實際成本 (C)	104,696.16 萬	106,095.88 萬	107,495.60 萬	108,895.32 萬	110,295.04 萬
總銷金額 (S)	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬
投資利潤 (R)	26,214.12 萬	24,814.40 萬	23,414.68 萬	22,014.96 萬	20,615.24 萬
投資報酬率 R/C	25.04%	23.39%	21.78%	20.22%	18.69%
原投資報酬率 (R/C)	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	13,997.21 萬	15,396.93 萬	16,796.65 萬	18,196.37 萬	19,596.09 萬
實際成本 (C)	111,694.76 萬	113,094.48 萬	114,494.20 萬	115,893.92 萬	117,293.64 萬
總銷金額 (S)	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬
投資利潤 (R)	19,215.51 萬	17,815.79 萬	16,416.07 萬	15,016.35 萬	13,616.63 萬
投資報酬率 R/C	17.20%	15.75%	14.34%	12.96%	11.61%
原投資報酬率 (R/C)	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	20,995.81 萬	22,395.53 萬	23,795.25 萬	25,194.97 萬	26,594.69 萬
實際成本 (C)	118,693.36 萬	120,093.08 萬	121,492.80 萬	122,892.52 萬	124,292.24 萬
總銷金額 (S)	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬
投資利潤 (R)	12,216.91 萬	10,817.19 萬	9,417.47 萬	8,017.75 萬	6,618.03 萬
投資報酬率 R/C	10.29%	9.01%	7.75%	6.52%	5.32%
原投資報酬率 (R/C)	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	27,994.41 萬	29,394.13 萬	30,793.85 萬	32,193.57 萬	33,593.29 萬
實際成本 (C)	125,691.96 萬	127,091.68 萬	128,491.41 萬	129,891.13 萬	131,290.85 萬
總銷金額 (S)	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬
投資利潤 (R)	5,218.31 萬	3,818.59 萬	2,418.87 萬	1,019.15 萬	-380.57 萬
投資報酬率 R/C	4.15%	3.00%	1.88%	0.78%	-0.29%
原投資報酬率 (R/C)	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地23】 北投區溫泉段四小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市北投區大興路清江路口附近			
	土地地號	台北市北投區溫泉段四小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	2,033.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,033.00 m <sup>2</sup>	614.98 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	914.85 m <sup>2</sup> 276.74 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	4,574.25 m <sup>2</sup> 1,383.71 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.18%	土地平均公告現值	33.72 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	481.76%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.34%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	62.00 車	62.00 車	62.00 車	200.00 萬/車	12,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	246.90 坪	246.90 坪	40.00 萬/坪	9,875.86 萬
	二樓售價	1.00 層	246.90 坪	246.90 坪	40.00 萬/坪	9,875.86 萬
	三樓以上售價	9.00 層	246.90 坪	2,222.07 坪	40.00 萬/坪	88,882.71 萬
	頂樓售價	1.00 層	246.90 坪	246.90 坪	40.00 萬/坪	9,875.86 萬
總計			2,962.76 坪	40.00 萬/坪	130,910.27 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	13,505.02 萬	土地總成本	70.00 萬/坪 43,048.78 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	27,812.58 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,365.87 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	7,854.62 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	2,065.88 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,309.10 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	248.84 萬
	營業增值稅	5.00%	486.87 萬	新制容積移轉費用	100.00% 6,220.98 萬
	土地/房屋比率	45.00%	1.77%		
	合計		53,090.84 萬	合計	50,827.70 萬
				總計	103,918.53 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	130,910.27 萬	投資報酬率 (R/S)	20.62%
	實際成本	C	103,918.53 萬	總投資報酬率 (R/C)	25.97%
	投資利潤	R	26,991.74 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.66%
100.00%					
建方	銷售收入	S	130,910.27 萬	投資報酬率 (R/S)	20.62%
	實際成本	C	103,918.53 萬	總投資報酬率 (R/C)	25.97%
	投資利潤	R	26,991.74 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.66%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地23】 北投區溫泉段四小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	4,574.25 m <sup>2</sup>	1,383.71 坪	1,383.71 坪	1,383.71 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	1,372.28 m <sup>2</sup>	415.11 坪	415.11 坪	415.11 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	5,946.53 m <sup>2</sup>	1,798.82 坪	1,798.82 坪	1,798.82 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		914.85 m <sup>2</sup>	276.74 坪	276.74 坪	276.74 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	891.98 m <sup>2</sup>	269.82 坪	269.82 坪	269.82 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	594.65 m <sup>2</sup>	179.88 坪	179.88 坪	179.88 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	520.32 m <sup>2</sup>	157.40 坪	157.40 坪	157.40 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	371.66 m <sup>2</sup>	112.43 坪	112.43 坪	112.43 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	228.71 m <sup>2</sup>	69.19 坪	69.19 坪	69.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		8,553.85 m <sup>2</sup>	2,587.54 坪	2,587.54 坪	2,587.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	3,720.39 m <sup>2</sup>	1,125.42 坪	1,125.42 坪	1,125.42 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	48.00 車	48.00 車	48.00 車	48.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		14.00 車	14.00 車	14.00 車	14.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		62.00 車	62.00 車	62.00 車	62.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,240.39 m <sup>2</sup>	375.22 坪	375.22 坪	375.22 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.34%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		11,382.26 m <sup>2</sup>	3,443.13 坪					
總銷售面積		9,794.24 m <sup>2</sup>	2,962.76 坪	2,962.76 坪	2,962.76 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	1,125.42 坪	13,505.02 萬	13,505.02 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	12.00 萬/坪	2,317.72 坪	27,812.58 萬	27,812.58 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	11,382.26 m <sup>2</sup>	1,365.87 萬	1,365.87 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	130,910.27 萬	7,854.62 萬	7,854.62 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	41,317.60 萬	2,065.88 萬	2,065.88 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	9,737.41 萬	486.87 萬	486.87 萬	0.00 萬
土地總成本	70.00 萬/坪	614.98 坪	43,048.78 萬	43,048.78 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	43,048.78 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	130,910.27 萬	1,309.10 萬	1,309.10 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		248.84 萬	248.84 萬	248.84 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		6,220.98 萬	6,220.98 萬	6,220.98 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		130,910.27 萬	130,910.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		103,918.53 萬	103,918.53 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		26,991.74 萬	26,991.74 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			20.62%	20.62%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			25.97%	25.97%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			8.66%	8.66%	0.00%	0.00%

**【接受基地23】 北投區溫泉段四小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	622.10 萬	1,244.20 萬	1,866.29 萬	2,488.39 萬
實際成本 (C)	97,697.55 萬	98,319.65 萬	98,941.75 萬	99,563.85 萬	100,185.95 萬
總銷金額 (S)	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬
投資利潤 (R)	33,212.72 萬	32,590.62 萬	31,968.52 萬	31,346.43 萬	30,724.33 萬
投資報酬率 R/C	34.00%	33.15%	32.31%	31.48%	30.67%
原投資報酬率 (R/C)	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	3,110.49 萬	3,732.59 萬	4,354.69 萬	4,976.78 萬	5,598.88 萬
實際成本 (C)	100,808.04 萬	101,430.14 萬	102,052.24 萬	102,674.34 萬	103,296.44 萬
總銷金額 (S)	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬
投資利潤 (R)	30,102.23 萬	29,480.13 萬	28,858.03 萬	28,235.94 萬	27,613.84 萬
投資報酬率 R/C	29.86%	29.06%	28.28%	27.50%	26.73%
原投資報酬率 (R/C)	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	6,220.98 萬	6,843.08 萬	7,465.18 萬	8,087.27 萬	8,709.37 萬
實際成本 (C)	103,918.53 萬	104,540.63 萬	105,162.73 萬	105,784.83 萬	106,406.93 萬
總銷金額 (S)	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬
投資利潤 (R)	26,991.74 萬	26,369.64 萬	25,747.54 萬	25,125.45 萬	24,503.35 萬
投資報酬率 R/C	25.97%	25.22%	24.48%	23.75%	23.03%
原投資報酬率 (R/C)	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	9,331.47 萬	9,953.57 萬	10,575.67 萬	11,197.76 萬	11,819.86 萬
實際成本 (C)	107,029.02 萬	107,651.12 萬	108,273.22 萬	108,895.32 萬	109,517.42 萬
總銷金額 (S)	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬
投資利潤 (R)	23,881.25 萬	23,259.15 萬	22,637.05 萬	22,014.96 萬	21,392.86 萬
投資報酬率 R/C	22.31%	21.61%	20.91%	20.22%	19.53%
原投資報酬率 (R/C)	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬	13,997.21 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	12,441.96 萬	13,064.06 萬	13,686.16 萬	14,308.25 萬	14,930.35 萬
實際成本 (C)	110,139.51 萬	110,761.61 萬	111,383.71 萬	112,005.81 萬	112,627.91 萬
總銷金額 (S)	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬
投資利潤 (R)	20,770.76 萬	20,148.66 萬	19,526.56 萬	18,904.47 萬	18,282.37 萬
投資報酬率 R/C	18.86%	18.19%	17.53%	16.88%	16.23%
原投資報酬率 (R/C)	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%	18.46%
可否操作容移	1	0	0	0	0



## 【接受基地23】

## 北投區溫泉段四小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市北投區大興路清江路口附近
土地地號	台北市北投區溫泉段四小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	
基地面積	614.98 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	33.72 萬/坪
土地單價	70.00 萬/坪
平均房價	40.00 萬/坪
平均車位價	200.00 萬/車
平均造價	12.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	13,997.21 萬	6,220.98 萬	
總銷售面積	2,286.56 坪	2,962.76 坪	2,962.76 坪	
實設停車位	48.00 車	62.00 車	62.00 車	
全案總銷金額	101,062.24 萬	130,910.27 萬	130,910.27 萬	
實際成本	85,315.40 萬	111,694.76 萬	103,918.53 萬	
損益	15,746.83 萬	19,215.51 萬	26,991.74 萬	
總投資報酬率	18.46%	17.20%	25.97%	
年投資報酬率	6.15%	5.73%	8.66%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		13,997.21 萬	6,220.98 萬	225.00%
總銷售面積		676.20 坪	676.20 坪	
實設停車位		14.00 車	14.00 車	
全案總銷金額		29,848.04 萬	29,848.04 萬	
實際成本		26,379.36 萬	18,603.13 萬	
損益		3,468.68 萬	11,244.91 萬	
總投資報酬率		-1.25%	7.52%	
年投資報酬率		-0.42%	2.51%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		7,776.23 萬	-7,776.23 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		7,776.22 萬	-7,776.22 萬	
損益		-7,776.22 萬	7,776.22 萬	
總投資報酬率		-8.77%	8.77%	
年投資報酬率		-2.92%	2.92%	

【接受基地24】 北投區大業段一小段案投報分析 (基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市北投區中央北路一段育仁路口附近		
	土地地號	台北市北投區大業段一小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	商三		折算成坪
	基地面積	1,878.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,878.00 m <sup>2</sup> 568.10 坪
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,220.70 m <sup>2</sup> 369.26 坪
容積率	560.00%	560.00%	10,516.80 m <sup>2</sup> 3,181.33 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	29.00%	土地平均公告現值	70.41 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1088.40%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	31.84%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	132.00 車	132.00 車	132.00 車	200.00 萬/車	26,400.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	325.43 坪	325.43 坪	50.00 萬/坪	16,271.43 萬
	二樓售價	1.00 層	325.43 坪	325.43 坪	50.00 萬/坪	16,271.43 萬
	三樓以上售價	16.00 層	325.43 坪	5,206.86 坪	50.00 萬/坪	260,342.95 萬
	頂樓售價	1.00 層	325.43 坪	325.43 坪	50.00 萬/坪	16,271.43 萬
總計			6,183.15 坪	50.00 萬/坪	335,557.25 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	37,494.27 萬	土地總成本	240.00 萬/坪 136,342.80 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	77,829.02 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	3,812.34 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	20,133.44 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	5,766.16 萬	雜費(規費等)	1.00% 3,355.57 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	480.02 萬
	營業增值稅	5.00%	1,616.10 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	50.00%	3.21%		
	合計		146,651.32 萬	合計	140,178.39 萬
				總計	286,829.71 萬

全案	銷售收入	S	335,557.25 萬	投資報酬率 (R/S)	14.52%
	實際成本	C	286,829.71 萬	總投資報酬率 (R/C)	16.99%
	投資利潤	R	48,727.54 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	5.66%
100.00%					
建方	銷售收入	S	335,557.25 萬	投資報酬率 (R/S)	14.52%
	實際成本	C	286,829.71 萬	總投資報酬率 (R/C)	16.99%
	投資利潤	R	48,727.54 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	5.66%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地24】 北投區大業段一小段案投報分析 (基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	10,516.80 m <sup>2</sup>	3,181.33 坪	3,181.33 坪	3,181.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,103.36 m <sup>2</sup>	636.27 坪	636.27 坪	636.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	120.00%	12,620.16 m <sup>2</sup>	3,817.60 坪	3,817.60 坪	3,817.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,220.70 m <sup>2</sup>	369.26 坪	369.26 坪	369.26 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,893.02 m <sup>2</sup>	572.64 坪	572.64 坪	572.64 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,262.02 m <sup>2</sup>	381.76 坪	381.76 坪	381.76 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,104.26 m <sup>2</sup>	334.04 坪	334.04 坪	334.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	788.76 m <sup>2</sup>	238.60 坪	238.60 坪	238.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	305.18 m <sup>2</sup>	92.32 坪	92.32 坪	92.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		17,973.40 m <sup>2</sup>	5,436.95 坪	5,436.95 坪	5,436.95 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 5	7,746.75 m <sup>2</sup>	2,343.39 坪	2,343.39 坪	2,343.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	132.00 車	132.00 車	132.00 車	132.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		132.00 車	132.00 車	132.00 車	132.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,466.75 m <sup>2</sup>	746.19 坪	746.19 坪	746.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	31.84%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		23,827.13 m <sup>2</sup>	7,207.71 坪					
總銷售面積		20,440.15 m <sup>2</sup>	6,183.15 坪	6,183.15 坪	6,183.15 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,343.39 坪	37,494.27 萬	37,494.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	4,864.31 坪	77,829.02 萬	77,829.02 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	23,827.13 m <sup>2</sup>	3,812.34 萬	3,812.34 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	335,557.25 萬	20,133.44 萬	20,133.44 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	115,323.29 萬	5,766.16 萬	5,766.16 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	50.00%	32,321.91 萬	1,616.10 萬	1,616.10 萬	0.00 萬
土地總成本	240.00 萬/坪	568.10 坪	136,342.80 萬	136,342.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	136,342.80 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	335,557.25 萬	3,355.57 萬	3,355.57 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		480.02 萬	480.02 萬	480.02 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		335,557.25 萬	335,557.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		286,829.71 萬	286,829.71 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		48,727.54 萬	48,727.54 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			14.52%	14.52%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			16.99%	16.99%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			5.66%	5.66%	0.00%	0.00%

【接受基地24】 北投區大業段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市北投區中央北路一段育仁路口附近			
	土地地號	台北市北投區大業段一小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	1,878.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,878.00 m <sup>2</sup>	568.10 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,220.70 m <sup>2</sup> 369.26 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	10,516.80 m <sup>2</sup> 3,181.33 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	27.68%	土地平均公告現值	70.41 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1335.81%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.00%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	165.00 車	165.00 車	165.00 車	200.00 萬/車	33,000.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	399.40 坪	399.40 坪	50.00 萬/坪	19,970.22 萬
	二樓售價	1.00 層	399.40 坪	399.40 坪	50.00 萬/坪	19,970.22 萬
	三樓以上售價	16.00 層	399.40 坪	6,390.47 坪	50.00 萬/坪	319,523.49 萬
	頂樓售價	1.00 層	399.40 坪	399.40 坪	50.00 萬/坪	19,970.22 萬
總計			7,588.68 坪	50.00 萬/坪	412,434.14 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	44,993.12 萬	土地總成本	240.00 萬/坪 136,342.80 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	96,917.01 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,691.24 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	24,746.05 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,095.51 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,124.34 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	480.02 萬
	營業增值稅	5.00%	1,978.04 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 67,202.35 萬
	土地/房屋比率	50.00%	7.65%		
	合計		180,420.97 萬	合計	208,149.51 萬
				總計	388,570.49 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	412,434.14 萬	投資報酬率 (R/S)	5.79%
	實際成本	C	388,570.49 萬	總投資報酬率 (R/C)	6.14%
	投資利潤	R	23,863.66 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	2.05%
100.00%					
建方	銷售收入	S	412,434.14 萬	投資報酬率 (R/S)	5.79%
	實際成本	C	388,570.49 萬	總投資報酬率 (R/C)	6.14%
	投資利潤	R	23,863.66 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	2.05%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地24】 北投區大業段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	10,516.80 m <sup>2</sup>	3,181.33 坪	3,181.33 坪	3,181.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,103.36 m <sup>2</sup>	636.27 坪	636.27 坪	636.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,155.04 m <sup>2</sup>	954.40 坪	954.40 坪	954.40 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	15,775.20 m <sup>2</sup>	4,772.00 坪	4,772.00 坪	4,772.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,220.70 m <sup>2</sup>	369.26 坪	369.26 坪	369.26 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,366.28 m <sup>2</sup>	715.80 坪	715.80 坪	715.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,577.52 m <sup>2</sup>	477.20 坪	477.20 坪	477.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,380.33 m <sup>2</sup>	417.55 坪	417.55 坪	417.55 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	985.95 m <sup>2</sup>	298.25 坪	298.25 坪	298.25 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	305.18 m <sup>2</sup>	92.32 坪	92.32 坪	92.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		22,390.46 m <sup>2</sup>	6,773.11 坪	6,773.11 坪	6,773.11 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	9,296.10 m <sup>2</sup>	2,812.07 坪	2,812.07 坪	2,812.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	132.00 車	132.00 車	132.00 車	132.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		33.00 車	33.00 車	33.00 車	33.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		165.00 車	165.00 車	165.00 車	165.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,696.10 m <sup>2</sup>	815.57 坪	815.57 坪	815.57 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.00%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		29,320.28 m <sup>2</sup>	8,869.38 坪					
總銷售面積		25,086.56 m <sup>2</sup>	7,588.68 坪	7,588.68 坪	7,588.68 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,812.07 坪	44,993.12 萬	44,993.12 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	6,057.31 坪	96,917.01 萬	96,917.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	29,320.28 m <sup>2</sup>	4,691.24 萬	4,691.24 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	412,434.14 萬	24,746.05 萬	24,746.05 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	141,910.13 萬	7,095.51 萬	7,095.51 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	50.00%	39,560.89 萬	1,978.04 萬	1,978.04 萬	0.00 萬
土地總成本	240.00 萬/坪	568.10 坪	136,342.80 萬	136,342.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	136,342.80 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	412,434.14 萬	4,124.34 萬	4,124.34 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		480.02 萬	480.02 萬	480.02 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		412,434.14 萬	412,434.14 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		388,570.49 萬	388,570.49 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		23,863.66 萬	23,863.66 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率 (R/S)			5.79%	5.79%	0.00%	0.00%
總投資報酬率 (R/C)			6.14%	6.14%	0.00%	0.00%
年投資報酬率 (R/C/年)			2.05%	2.05%	0.00%	0.00%



**【接受基地24】 北投區大業段一小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	6,720.24 萬	13,440.47 萬	20,160.71 萬	26,880.94 萬
實際成本 (C)	321,368.13 萬	328,088.37 萬	334,808.60 萬	341,528.84 萬	348,249.07 萬
總銷金額 (S)	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬
投資利潤 (R)	91,066.01 萬	84,345.78 萬	77,625.54 萬	70,905.31 萬	64,185.07 萬
投資報酬率 R/C	28.34%	25.71%	23.19%	20.76%	18.43%
原投資報酬率 (R/C)	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	33,601.18 萬	40,321.41 萬	47,041.65 萬	53,761.88 萬	60,482.12 萬
實際成本 (C)	354,969.31 萬	361,689.54 萬	368,409.78 萬	375,130.01 萬	381,850.25 萬
總銷金額 (S)	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬
投資利潤 (R)	57,464.84 萬	50,744.60 萬	44,024.36 萬	37,304.13 萬	30,583.89 萬
投資報酬率 R/C	16.19%	14.03%	11.95%	9.94%	8.01%
原投資報酬率 (R/C)	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	67,202.35 萬	73,922.59 萬	80,642.82 萬	87,363.06 萬	94,083.29 萬
實際成本 (C)	388,570.49 萬	395,290.72 萬	402,010.96 萬	408,731.19 萬	415,451.43 萬
總銷金額 (S)	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬
投資利潤 (R)	23,863.66 萬	17,143.42 萬	10,423.19 萬	3,702.95 萬	-3,017.28 萬
投資報酬率 R/C	6.14%	4.34%	2.59%	0.91%	-0.73%
原投資報酬率 (R/C)	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	100,803.53 萬	107,523.76 萬	114,244.00 萬	120,964.23 萬	127,684.47 萬
實際成本 (C)	422,171.66 萬	428,891.90 萬	435,612.13 萬	442,332.37 萬	449,052.60 萬
總銷金額 (S)	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬
投資利潤 (R)	-9,737.52 萬	-16,457.75 萬	-23,177.99 萬	-29,898.22 萬	-36,618.46 萬
投資報酬率 R/C	-2.31%	-3.84%	-5.32%	-6.76%	-8.15%
原投資報酬率 (R/C)	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	134,404.70 萬	141,124.94 萬	147,845.17 萬	154,565.41 萬	161,285.64 萬
實際成本 (C)	455,772.84 萬	462,493.07 萬	469,213.31 萬	475,933.54 萬	482,653.78 萬
總銷金額 (S)	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬
投資利潤 (R)	-43,338.69 萬	-50,058.93 萬	-56,779.16 萬	-63,499.40 萬	-70,219.63 萬
投資報酬率 R/C	-9.51%	-10.82%	-12.10%	-13.34%	-14.55%
原投資報酬率 (R/C)	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地24】 北投區大業段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市北投區中央北路一段育仁路口附近			
	土地地號	台北市北投區大業段一小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	1,878.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,878.00 m <sup>2</sup>	568.10 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,220.70 m <sup>2</sup> 369.26 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	10,516.80 m <sup>2</sup> 3,181.33 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	27.68%	土地平均公告現值	70.41 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1335.81%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	29.00%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	165.00 車	165.00 車	165.00 車	200.00 萬/車	33,000.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	399.40 坪	399.40 坪	50.00 萬/坪	19,970.22 萬
	二樓售價	1.00 層	399.40 坪	399.40 坪	50.00 萬/坪	19,970.22 萬
	三樓以上售價	16.00 層	399.40 坪	6,390.47 坪	50.00 萬/坪	319,523.49 萬
	頂樓售價	1.00 層	399.40 坪	399.40 坪	50.00 萬/坪	19,970.22 萬
總計			7,588.68 坪	50.00 萬/坪	412,434.14 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	44,993.12 萬	土地總成本	240.00 萬/坪 136,342.80 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	96,917.01 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,691.24 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	24,746.05 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	7,095.51 萬	雜費(規費等)	1.00% 4,124.34 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	480.02 萬
	營業增值稅	5.00%	1,978.04 萬	新制容積移轉費用	100.00% 12,000.42 萬
	土地/房屋比率	50.00%	2.44%		
	合計		180,420.97 萬	合計	152,947.58 萬
				總計	333,368.55 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	412,434.14 萬	投資報酬率 (R/S)	19.17%
	實際成本	C	333,368.55 萬	總投資報酬率 (R/C)	23.72%
	投資利潤	R	79,065.59 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.91%
100.00%					
建方	銷售收入	S	412,434.14 萬	投資報酬率 (R/S)	19.17%
	實際成本	C	333,368.55 萬	總投資報酬率 (R/C)	23.72%
	投資利潤	R	79,065.59 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	7.91%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地24】 北投區大業段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	10,516.80 m <sup>2</sup>	3,181.33 坪	3,181.33 坪	3,181.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	2,103.36 m <sup>2</sup>	636.27 坪	636.27 坪	636.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,155.04 m <sup>2</sup>	954.40 坪	954.40 坪	954.40 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	15,775.20 m <sup>2</sup>	4,772.00 坪	4,772.00 坪	4,772.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,220.70 m <sup>2</sup>	369.26 坪	369.26 坪	369.26 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,366.28 m <sup>2</sup>	715.80 坪	715.80 坪	715.80 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,577.52 m <sup>2</sup>	477.20 坪	477.20 坪	477.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,380.33 m <sup>2</sup>	417.55 坪	417.55 坪	417.55 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	985.95 m <sup>2</sup>	298.25 坪	298.25 坪	298.25 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	305.18 m <sup>2</sup>	92.32 坪	92.32 坪	92.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		22,390.46 m <sup>2</sup>	6,773.11 坪	6,773.11 坪	6,773.11 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	9,296.10 m <sup>2</sup>	2,812.07 坪	2,812.07 坪	2,812.07 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	132.00 車	132.00 車	132.00 車	132.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		33.00 車	33.00 車	33.00 車	33.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		165.00 車	165.00 車	165.00 車	165.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,696.10 m <sup>2</sup>	815.57 坪	815.57 坪	815.57 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	29.00%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		29,320.28 m <sup>2</sup>	8,869.38 坪					
總銷售面積		25,086.56 m <sup>2</sup>	7,588.68 坪	7,588.68 坪	7,588.68 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,812.07 坪	44,993.12 萬	44,993.12 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	6,057.31 坪	96,917.01 萬	96,917.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	29,320.28 m <sup>2</sup>	4,691.24 萬	4,691.24 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	412,434.14 萬	24,746.05 萬	24,746.05 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	141,910.13 萬	7,095.51 萬	7,095.51 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	50.00%	39,560.89 萬	1,978.04 萬	1,978.04 萬	0.00 萬
土地總成本	240.00 萬/坪	568.10 坪	136,342.80 萬	136,342.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	136,342.80 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	412,434.14 萬	4,124.34 萬	4,124.34 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		480.02 萬	480.02 萬	480.02 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		12,000.42 萬	12,000.42 萬	12,000.42 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		412,434.14 萬	412,434.14 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		333,368.55 萬	333,368.55 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		79,065.59 萬	79,065.59 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			19.17%	19.17%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			23.72%	23.72%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			7.91%	7.91%	0.00%	0.00%

**【接受基地24】 北投區大業段一小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數  
 0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,400.08 萬	4,800.17 萬	7,200.25 萬	9,600.34 萬
實際成本 (C)	321,368.13 萬	323,768.22 萬	326,168.30 萬	328,568.39 萬	330,968.47 萬
總銷金額 (S)	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬
投資利潤 (R)	91,066.01 萬	88,665.93 萬	86,265.84 萬	83,865.76 萬	81,465.68 萬
投資報酬率 R/C	28.34%	27.39%	26.45%	25.52%	24.61%
原投資報酬率 (R/C)	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	12,000.42 萬	14,400.50 萬	16,800.59 萬	19,200.67 萬	21,600.76 萬
實際成本 (C)	333,368.55 萬	335,768.64 萬	338,168.72 萬	340,568.81 萬	342,968.89 萬
總銷金額 (S)	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬
投資利潤 (R)	79,065.59 萬	76,665.51 萬	74,265.42 萬	71,865.34 萬	69,465.26 萬
投資報酬率 R/C	23.72%	22.83%	21.96%	21.10%	20.25%
原投資報酬率 (R/C)	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	24,000.84 萬	26,400.92 萬	28,801.01 萬	31,201.09 萬	33,601.18 萬
實際成本 (C)	345,368.97 萬	347,769.06 萬	350,169.14 萬	352,569.23 萬	354,969.31 萬
總銷金額 (S)	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬
投資利潤 (R)	67,065.17 萬	64,665.09 萬	62,265.00 萬	59,864.92 萬	57,464.84 萬
投資報酬率 R/C	19.42%	18.59%	17.78%	16.98%	16.19%
原投資報酬率 (R/C)	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%
可否操作容移	1	1	1	0	0

新制容移公告現值	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	36,001.26 萬	38,401.34 萬	40,801.43 萬	43,201.51 萬	45,601.60 萬
實際成本 (C)	357,369.39 萬	359,769.48 萬	362,169.56 萬	364,569.65 萬	366,969.73 萬
總銷金額 (S)	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬
投資利潤 (R)	55,064.75 萬	52,664.67 萬	50,264.58 萬	47,864.50 萬	45,464.42 萬
投資報酬率 R/C	15.41%	14.64%	13.88%	13.13%	12.39%
原投資報酬率 (R/C)	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬	67,202.35 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	48,001.68 萬	50,401.76 萬	52,801.85 萬	55,201.93 萬	57,602.02 萬
實際成本 (C)	369,369.81 萬	371,769.90 萬	374,169.98 萬	376,570.07 萬	378,970.15 萬
總銷金額 (S)	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬
投資利潤 (R)	43,064.33 萬	40,664.25 萬	38,264.16 萬	35,864.08 萬	33,464.00 萬
投資報酬率 R/C	11.66%	10.94%	10.23%	9.52%	8.83%
原投資報酬率 (R/C)	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%	16.99%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地24】

## 北投區大業段一小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市北投區中央北路一段育仁路口附近
土地地號	台北市北投區大業段一小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	商三
基地面積	568.10 坪
建蔽率	65.00%
容積率	560.00%
土地平均公告現值	70.41 萬/坪
土地單價	240.00 萬/坪
平均房價	50.00 萬/坪
平均車位價	200.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	67,202.35 萬	12,000.42 萬	
總銷售面積	6,183.15 坪	7,588.68 坪	7,588.68 坪	
實設停車位	132.00 車	165.00 車	165.00 車	
全案總銷金額	335,557.25 萬	412,434.14 萬	412,434.14 萬	
實際成本	286,829.71 萬	388,570.49 萬	333,368.55 萬	
損益	48,727.54 萬	23,863.66 萬	79,065.59 萬	
總投資報酬率	16.99%	6.14%	23.72%	
年投資報酬率	5.66%	2.05%	7.91%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		67,202.35 萬	12,000.42 萬	560.00%
總銷售面積		1,405.54 坪	1,405.54 坪	
實設停車位		33.00 車	33.00 車	
全案總銷金額		76,876.89 萬	76,876.89 萬	
實際成本		101,740.78 萬	46,538.84 萬	
損益		-24,863.89 萬	30,338.05 萬	
總投資報酬率		-10.85%	6.73%	
年投資報酬率		-3.62%	2.24%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		55,201.93 萬	-55,201.93 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		55,201.93 萬	-55,201.93 萬	
損益		-55,201.93 萬	55,201.93 萬	
總投資報酬率		-17.58%	17.58%	
年投資報酬率		-5.86%	5.86%	



【接受基地25】北投區三五段三小段案投報分析 (基準+好好看6%+都更38%)

全案基本資料	座落地點	台北市北投區天母東路○○號		
	土地地號	臺北市北投區三五段三小段○○○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	5,707.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	5,707.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	2,568.15 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	12,840.75 m <sup>2</sup>	
			1,726.37 坪	
			776.87 坪	
			3,884.33 坪	

全案預計興建	地上	23 層	全案公設比	30.38%	土地平均公告現值	71.10 萬/坪
	地下	4 層	坪效比	535.20%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	50.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.36%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	193.00 車	193.00 車	193.00 車	350.00 萬/車	67,550.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	401.72 坪	401.72 坪	150.00 萬/坪	60,258.02 萬
	二樓售價	1.00 層	401.72 坪	401.72 坪	150.00 萬/坪	60,258.02 萬
	三樓以上售價	20.00 層	401.72 坪	8,034.40 坪	150.00 萬/坪	1,205,160.33 萬
	頂樓售價	1.00 層	401.72 坪	401.72 坪	150.00 萬/坪	60,258.02 萬
	總計			9,239.56 坪	150.00 萬/坪	1,453,484.37 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	30.00 萬/坪	103,582.05 萬	土地總成本	410.00 萬/坪 707,810.68 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% #### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	218,493.39 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	#### 3.31%	10,647.12 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	87,209.06 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	16,103.77 萬	雜費(規費等)	1.00% 14,534.84 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,472.94 萬
	營業加值稅	5.00%	8,605.46 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	40.00%	2.93%		
	合計		444,640.86 萬	合計	723,818.46 萬
				總計	1,168,459.31 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	1,453,484.37 萬	投資報酬率 (R/S)	19.61%
	實際成本	C	1,168,459.31 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.39%
	投資利潤	R	285,025.06 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.13%
100.00%					
建方	銷售收入	S	1,453,484.37 萬	投資報酬率 (R/S)	19.61%
	實際成本	C	1,168,459.31 萬	總投資報酬率 (R/C)	24.39%
	投資利潤	R	285,025.06 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	8.13%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地25】北投區三五段三小段案投報分析 (基準+好好看6%+都更38%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	12,840.75 m <sup>2</sup>	3,884.33 坪	3,884.33 坪	3,884.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	38.00%	4,879.49 m <sup>2</sup>	1,476.04 坪	1,476.04 坪	1,476.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	6.00%	770.45 m <sup>2</sup>	233.06 坪	233.06 坪	233.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	144.00%	18,490.68 m <sup>2</sup>	5,593.43 坪	5,593.43 坪	5,593.43 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		2,568.15 m <sup>2</sup>	776.87 坪	776.87 坪	776.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,773.60 m <sup>2</sup>	839.01 坪	839.01 坪	839.01 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ####	1,849.07 m <sup>2</sup>	559.34 坪	559.34 坪	559.34 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,617.93 m <sup>2</sup>	489.43 坪	489.43 坪	489.43 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,155.67 m <sup>2</sup>	349.59 坪	349.59 坪	349.59 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	1/8 3.00 層	963.06 m <sup>2</sup>	291.32 坪	291.32 坪	291.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		26,850.01 m <sup>2</sup>	8,122.13 坪	8,122.13 坪	8,122.13 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	50.00% 4	11,414.00 m <sup>2</sup>	3,452.74 坪	3,452.74 坪	3,452.74 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	193.00 車	193.00 車	193.00 車	193.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		193.00 車	193.00 車	193.00 車	193.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	3,694.00 m <sup>2</sup>	1,117.44 坪	1,117.44 坪	1,117.44 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.36%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		35,490.41 m <sup>2</sup>	10,735.85 坪					
總銷售面積		30,544.01 m <sup>2</sup>	9,239.56 坪	9,239.56 坪	9,239.56 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	30.00 萬/坪	3,452.74 坪	103,582.05 萬	103,582.05 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	7,283.11 坪	218,493.39 萬	218,493.39 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	#### 3.31%	35,490.41 m <sup>2</sup>	10,647.12 萬	10,647.12 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	1,453,484.37 萬	87,209.06 萬	87,209.06 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	322,075.44 萬	16,103.77 萬	16,103.77 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業加值稅	5% 40.00%	172,109.25 萬	8,605.46 萬	8,605.46 萬	0.00 萬	0.00 萬
土地總成本	410.00 萬/坪	1,726.37 坪	707,810.68 萬	707,810.68 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ####	707,810.68 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	1,453,484.37 萬	14,534.84 萬	14,534.84 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,472.94 萬	1,472.94 萬	1,472.94 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		1,453,484.37 萬	1,453,484.37 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		1,168,459.31 萬	1,168,459.31 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		285,025.06 萬	285,025.06 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率 (R/S)			19.61%	19.61%	0.00%	0.00%
總投資報酬率 (R/C)			24.39%	24.39%	0.00%	0.00%
年投資報酬率 (R/C/年)			8.13%	8.13%	0.00%	0.00%

【接受基地25】北投區三五段三小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市北投區天母東路○○號		
	土地地號	臺北市北投區三五段三小段○○○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	5,707.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	5,707.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	2,568.15 m <sup>2</sup>
容積率	225.00%	225.00%	12,840.75 m <sup>2</sup>	
			1,726.37 坪	
			776.87 坪	
			3,884.33 坪	

全案預計興建	地上	23 層	全案公設比	30.30%	土地平均公告現值	71.10 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	645.97%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	49.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.06%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0
					0.00 萬	

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	234.00 車	234.00 車	234.00 車	350.00 萬/車	81,900.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	484.86 坪	484.86 坪	150.00 萬/坪	72,728.77 萬
	二樓售價	1.00 層	484.86 坪	484.86 坪	150.00 萬/坪	72,728.77 萬
	三樓以上售價	20.00 層	484.86 坪	9,697.17 坪	150.00 萬/坪	1,454,575.46 萬
	頂樓售價	1.00 層	484.86 坪	484.86 坪	150.00 萬/坪	72,728.77 萬
	總計			11,151.75 坪	150.00 萬/坪	1,754,661.77 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	30.00 萬/坪	126,888.01 萬	土地總成本	410.00 萬/坪
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ####
	一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	262,192.06 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	#### 3.31%	12,862.15 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	105,279.71 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	19,454.00 萬	雜費(規費等)	1.00%
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,472.94 萬
	營業加值稅	5.00%	10,375.25 萬	舊制容積移轉費用	100.00%
	土地/房屋比率	40.00%	2.48%		
	合計		537,051.18 萬	合計	809,682.92 萬
				總計	1,346,734.10 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	1,754,661.77 萬	投資報酬率 (R/S)	23.25%
	實際成本	C	1,346,734.10 萬	總投資報酬率 (R/C)	30.29%
	投資利潤	R	407,927.67 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.10%
100.00%					
建方	銷售收入	S	1,754,661.77 萬	投資報酬率 (R/S)	23.25%
	實際成本	C	1,346,734.10 萬	總投資報酬率 (R/C)	30.29%
	投資利潤	R	407,927.67 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.10%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地25】北投區三五段三小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	12,840.75 m <sup>2</sup>	3,884.33 坪	3,884.33 坪	3,884.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	38.00%	4,879.49 m <sup>2</sup>	1,476.04 坪	1,476.04 坪	1,476.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,852.23 m <sup>2</sup>	1,165.30 坪	1,165.30 坪	1,165.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	6.00%	770.45 m <sup>2</sup>	233.06 坪	233.06 坪	233.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	174.00%	22,342.91 m <sup>2</sup>	6,758.73 坪	6,758.73 坪	6,758.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		2,568.15 m <sup>2</sup>	776.87 坪	776.87 坪	776.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	3,351.44 m <sup>2</sup>	1,013.81 坪	1,013.81 坪	1,013.81 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ####	2,234.29 m <sup>2</sup>	675.87 坪	675.87 坪	675.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,955.00 m <sup>2</sup>	591.39 坪	591.39 坪	591.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,396.43 m <sup>2</sup>	422.42 坪	422.42 坪	422.42 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	1/8 3.00 層	963.06 m <sup>2</sup>	291.32 坪	291.32 坪	291.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		32,243.12 m <sup>2</sup>	9,753.54 坪	9,753.54 坪	9,753.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	49.00% 5	13,982.15 m <sup>2</sup>	4,229.60 坪	4,229.60 坪	4,229.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	194.00 車	194.00 車	194.00 車	194.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		40.00 車	40.00 車	40.00 車	40.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		234.00 車	234.00 車	234.00 車	234.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	4,622.15 m <sup>2</sup>	1,398.20 坪	1,398.20 坪	1,398.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.06%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		42,873.84 m <sup>2</sup>	12,969.34 坪					
總銷售面積		36,865.27 m <sup>2</sup>	11,151.75 坪	11,151.75 坪	11,151.75 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	30.00 萬/坪	4,229.60 坪	126,888.01 萬	126,888.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	8,739.74 坪	262,192.06 萬	262,192.06 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	#### 3.31%	42,873.84 m <sup>2</sup>	12,862.15 萬	12,862.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	1,754,661.77 萬	105,279.71 萬	105,279.71 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	389,080.08 萬	19,454.00 萬	19,454.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業加值稅	5% 40.00%	207,504.93 萬	10,375.25 萬	10,375.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
土地總成本	410.00 萬/坪	1,726.37 坪	707,810.68 萬	707,810.68 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ####	707,810.68 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	1,754,661.77 萬	17,546.62 萬	17,546.62 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,472.94 萬	1,472.94 萬	1,472.94 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		1,346,734.10 萬	1,346,734.10 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		407,927.67 萬	407,927.67 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			23.25%	23.25%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			30.29%	30.29%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			10.10%	10.10%	0.00%	0.00%

【接受基地25】北投區三五段三小段案投報分析

(原案+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析		以 0.00%		為基準，		以 10.00%		為調整基數	
0 為不可操作容移		1 為可以操作容移							
舊制容移公告現值	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%				
實際容移金額	0.00 萬	8,285.27 萬	16,570.54 萬	24,855.81 萬	33,141.08 萬				
實際成本 (C)	1,263,881.41 萬	1,272,166.68 萬	1,280,451.95 萬	1,288,737.22 萬	1,297,022.49 萬				
總銷金額 (S)	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬				
投資利潤 (R)	490,780.36 萬	482,495.09 萬	474,209.82 萬	465,924.55 萬	457,639.28 萬				
投資報酬率 R/C	38.83%	37.93%	37.03%	36.15%	35.28%				
原投資報酬率 (R/C)	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
舊制容移公告現值	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬				
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%				
實際容移金額	41,426.35 萬	49,711.62 萬	57,996.88 萬	66,282.15 萬	74,567.42 萬				
實際成本 (C)	1,305,307.76 萬	1,313,593.03 萬	1,321,878.30 萬	1,330,163.57 萬	1,338,448.84 萬				
總銷金額 (S)	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬				
投資利潤 (R)	449,354.01 萬	441,068.75 萬	432,783.48 萬	424,498.21 萬	416,212.94 萬				
投資報酬率 R/C	34.43%	33.58%	32.74%	31.91%	31.10%				
原投資報酬率 (R/C)	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
舊制容移公告現值	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬				
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%				
實際容移金額	82,852.69 萬	91,137.96 萬	99,423.23 萬	107,708.50 萬	115,993.77 萬				
實際成本 (C)	1,346,734.10 萬	1,355,019.37 萬	1,363,304.64 萬	1,371,589.91 萬	1,379,875.18 萬				
總銷金額 (S)	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬				
投資利潤 (R)	407,927.67 萬	399,642.40 萬	391,357.13 萬	383,071.86 萬	374,786.59 萬				
投資報酬率 R/C	30.29%	29.49%	28.71%	27.93%	27.16%				
原投資報酬率 (R/C)	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
舊制容移公告現值	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬				
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%				
實際容移金額	124,279.04 萬	132,564.31 萬	140,849.58 萬	149,134.85 萬	157,420.12 萬				
實際成本 (C)	1,388,160.45 萬	1,396,445.72 萬	1,404,730.99 萬	1,413,016.26 萬	1,421,301.53 萬				
總銷金額 (S)	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬				
投資利潤 (R)	366,501.32 萬	358,216.05 萬	349,930.78 萬	341,645.52 萬	333,360.25 萬				
投資報酬率 R/C	26.40%	25.65%	24.91%	24.18%	23.45%				
原投資報酬率 (R/C)	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%				
可否操作容移	1	1	1	0	0				
舊制容移公告現值	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬				
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%				
實際容移金額	165,705.38 萬	173,990.65 萬	182,275.92 萬	190,561.19 萬	198,846.46 萬				
實際成本 (C)	1,429,586.80 萬	1,437,872.07 萬	1,446,157.34 萬	1,454,442.60 萬	1,462,727.87 萬				
總銷金額 (S)	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬				
投資利潤 (R)	325,074.98 萬	316,789.71 萬	308,504.44 萬	300,219.17 萬	291,933.90 萬				
投資報酬率 R/C	22.74%	22.03%	21.33%	20.64%	19.96%				
原投資報酬率 (R/C)	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				



【接受基地25】北投區三五段三小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市北投區天母東路○○號		
	土地地號	臺北市北投區三五段三小段○○○○地號等○○筆土地		
		A	B	合計
	使用分區	住三		住三
	基地面積	5,707.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	5,707.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	45.00%	45.00%	2,568.15 m <sup>2</sup>
	容積率	225.00%	225.00%	12,840.75 m <sup>2</sup>
			折算成坪	1,726.37 坪
				776.87 坪
				3,884.33 坪

全案預計興建	地上	23 層	全案公設比	30.30%	土地平均公告現值	71.10 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	645.97%	成本設算利率	4.00%
	屋突	3 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	49.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.06%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	234.00 車	234.00 車	234.00 車	350.00 萬/車	81,900.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	484.86 坪	484.86 坪	150.00 萬/坪	72,728.77 萬
	二樓售價	1.00 層	484.86 坪	484.86 坪	150.00 萬/坪	72,728.77 萬
	三樓以上售價	20.00 層	484.86 坪	9,697.17 坪	150.00 萬/坪	1,454,575.46 萬
	頂樓售價	1.00 層	484.86 坪	484.86 坪	150.00 萬/坪	72,728.77 萬
	總計			11,151.75 坪	150.00 萬/坪	1,754,661.77 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	30.00 萬/坪	126,888.01 萬	土地總成本	410.00 萬/坪 707,810.68 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% #### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	262,192.06 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	#### 3.31%	12,862.15 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	105,279.71 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	19,454.00 萬	雜費(規費等)	1.00% 17,546.62 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	1,472.94 萬
	營業加值稅	5.00%	10,375.25 萬	新制容積移轉費用	100.00% 36,823.42 萬
	土地/房屋比率	40.00%	2.23%		
	合計		537,051.18 萬	合計	763,653.65 萬
				總計	1,300,704.83 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	1,754,661.77 萬	投資報酬率 (R/S)	25.87%
	實際成本	C	1,300,704.83 萬	總投資報酬率 (R/C)	34.90%
	投資利潤	R	453,956.94 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.63%
100.00%					
建方	銷售收入	S	1,754,661.77 萬	投資報酬率 (R/S)	25.87%
	實際成本	C	1,300,704.83 萬	總投資報酬率 (R/C)	34.90%
	投資利潤	R	453,956.94 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	11.63%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地25】北投區三五段三小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	12,840.75 m <sup>2</sup>	3,884.33 坪	3,884.33 坪	3,884.33 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	38.00%	4,879.49 m <sup>2</sup>	1,476.04 坪	1,476.04 坪	1,476.04 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	3,852.23 m <sup>2</sup>	1,165.30 坪	1,165.30 坪	1,165.30 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	6.00%	770.45 m <sup>2</sup>	233.06 坪	233.06 坪	233.06 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	174.00%	22,342.91 m <sup>2</sup>	6,758.73 坪	6,758.73 坪	6,758.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		2,568.15 m <sup>2</sup>	776.87 坪	776.87 坪	776.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	3,351.44 m <sup>2</sup>	1,013.81 坪	1,013.81 坪	1,013.81 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ####	2,234.29 m <sup>2</sup>	675.87 坪	675.87 坪	675.87 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,955.00 m <sup>2</sup>	591.39 坪	591.39 坪	591.39 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	1,396.43 m <sup>2</sup>	422.42 坪	422.42 坪	422.42 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	1/8 3.00 層	963.06 m <sup>2</sup>	291.32 坪	291.32 坪	291.32 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		32,243.12 m <sup>2</sup>	9,753.54 坪	9,753.54 坪	9,753.54 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	49.00% 5	13,982.15 m <sup>2</sup>	4,229.60 坪	4,229.60 坪	4,229.60 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	194.00 車	194.00 車	194.00 車	194.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		40.00 車	40.00 車	40.00 車	40.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		234.00 車	234.00 車	234.00 車	234.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	4,622.15 m <sup>2</sup>	1,398.20 坪	1,398.20 坪	1,398.20 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.06%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		42,873.84 m <sup>2</sup>	12,969.34 坪					
總銷售面積		36,865.27 m <sup>2</sup>	11,151.75 坪	11,151.75 坪	11,151.75 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	30.00 萬/坪	4,229.60 坪	126,888.01 萬	126,888.01 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	30.00 萬/坪	8,739.74 坪	262,192.06 萬	262,192.06 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	#### 3.31%	42,873.84 m <sup>2</sup>	12,862.15 萬	12,862.15 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	1,754,661.77 萬	105,279.71 萬	105,279.71 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	389,080.08 萬	19,454.00 萬	19,454.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業加值稅	5% 40.00%	207,504.93 萬	10,375.25 萬	10,375.25 萬	0.00 萬	0.00 萬
土地總成本	410.00 萬/坪	1,726.37 坪	707,810.68 萬	707,810.68 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ####	707,810.68 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	1,754,661.77 萬	17,546.62 萬	17,546.62 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		1,472.94 萬	1,472.94 萬	1,472.94 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		36,823.42 萬	36,823.42 萬	36,823.42 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		1,300,704.83 萬	1,300,704.83 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		453,956.94 萬	453,956.94 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			25.87%	25.87%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			34.90%	34.90%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			11.63%	11.63%	0.00%	0.00%

## 【接受基地25】北投區三五段三小段案投報分析

(原案+新制容移30%)

容積移轉敏感度分析		以 0.00%		為基準，		以 20.00%		為調整基數	
0 為不可操作容移		1 為可以操作容移							
新制容移公告現值	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%				
實際容移金額	0.00 萬	7,364.68 萬	14,729.37 萬	22,094.05 萬	29,458.74 萬				
實際成本 (C)	1,263,881.41 萬	1,271,246.10 萬	1,278,610.78 萬	1,285,975.46 萬	1,293,340.15 萬				
總銷金額 (S)	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬				
投資利潤 (R)	490,780.36 萬	483,415.68 萬	476,050.99 萬	468,686.31 萬	461,321.63 萬				
投資報酬率 R/C	38.83%	38.03%	37.23%	36.45%	35.67%				
原投資報酬率 (R/C)	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
新制容移公告現值	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬				
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%				
實際容移金額	36,823.42 萬	44,188.10 萬	51,552.79 萬	58,917.47 萬	66,282.15 萬				
實際成本 (C)	1,300,704.83 萬	1,308,069.52 萬	1,315,434.20 萬	1,322,798.88 萬	1,330,163.57 萬				
總銷金額 (S)	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬				
投資利潤 (R)	453,956.94 萬	446,592.26 萬	439,227.57 萬	431,862.89 萬	424,498.21 萬				
投資報酬率 R/C	34.90%	34.14%	33.39%	32.65%	31.91%				
原投資報酬率 (R/C)	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
新制容移公告現值	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬				
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%				
實際容移金額	73,646.84 萬	81,011.52 萬	88,376.21 萬	95,740.89 萬	103,105.57 萬				
實際成本 (C)	1,337,528.25 萬	1,344,892.93 萬	1,352,257.62 萬	1,359,622.30 萬	1,366,986.99 萬				
總銷金額 (S)	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬				
投資利潤 (R)	417,133.52 萬	409,768.84 萬	402,404.16 萬	395,039.47 萬	387,674.79 萬				
投資報酬率 R/C	31.19%	30.47%	29.76%	29.06%	28.36%				
原投資報酬率 (R/C)	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
新制容移公告現值	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬				
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%				
實際容移金額	110,470.26 萬	117,834.94 萬	125,199.62 萬	132,564.31 萬	139,928.99 萬				
實際成本 (C)	1,374,351.67 萬	1,381,716.35 萬	1,389,081.04 萬	1,396,445.72 萬	1,403,810.40 萬				
總銷金額 (S)	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬				
投資利潤 (R)	380,310.10 萬	372,945.42 萬	365,580.74 萬	358,216.05 萬	350,851.37 萬				
投資報酬率 R/C	27.67%	26.99%	26.32%	25.65%	24.99%				
原投資報酬率 (R/C)	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%				
可否操作容移	1	1	1	1	1				
新制容移公告現值	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬	82,852.69 萬				
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%				
實際容移金額	147,293.68 萬	154,658.36 萬	162,023.04 萬	169,387.73 萬	176,752.41 萬				
實際成本 (C)	1,411,175.09 萬	1,418,539.77 萬	1,425,904.46 萬	1,433,269.14 萬	1,440,633.82 萬				
總銷金額 (S)	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬				
投資利潤 (R)	343,486.69 萬	336,122.00 萬	328,757.32 萬	321,392.63 萬	314,027.95 萬				
投資報酬率 R/C	24.34%	23.69%	23.06%	22.42%	21.80%				
原投資報酬率 (R/C)	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%	24.39%				
可否操作容移	0	0	0	0	0				

## 【接受基地25】

## 北投區三五段三小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市北投區天母東路○○號
土地地號	臺北市北投區三五段三小段○○○○地號等○○筆土地
使用分區	住三
基地面積	1,726.37 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	71.10 萬/坪
土地單價	410.00 萬/坪
平均房價	150.00 萬/坪
平均車位價	350.00 萬/車
平均造價	30.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	82,852.69 萬	36,823.42 萬	
總銷售面積	9,239.56 坪	11,151.75 坪	11,151.75 坪	
實設停車位	193.00 車	234.00 車	234.00 車	
全案總銷金額	1,453,484.37 萬	1,754,661.77 萬	1,754,661.77 萬	
實際成本	1,168,459.31 萬	1,346,734.10 萬	1,300,704.83 萬	
損益	285,025.06 萬	407,927.67 萬	453,956.94 萬	
總投資報酬率	24.39%	30.29%	34.90%	
年投資報酬率	8.13%	10.10%	11.63%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		82,852.69 萬	36,823.42 萬	225.00%
總銷售面積		1,912.18 坪	1,912.18 坪	
實設停車位		41.00 車	41.00 車	
全案總銷金額		301,177.40 萬	301,177.40 萬	
實際成本		178,274.79 萬	132,245.52 萬	
損益		122,902.61 萬	168,931.88 萬	
總投資報酬率		5.90%	10.51%	
年投資報酬率		1.97%	3.50%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		46,029.27 萬	-46,029.27 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		46,029.27 萬	-46,029.27 萬	
損益		-46,029.27 萬	46,029.27 萬	
總投資報酬率		-4.61%	4.61%	
年投資報酬率		-1.54%	1.54%	

【接受基地26】 文山區興泰段三小段案投報分析 (基準)

全案基本資料	座落地點	台北市文山區福興路108巷附近		
	土地地號	台北市文山區興泰段三小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	住三		折算成坪
	基地面積	2,972.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,972.00 m <sup>2</sup> 899.03 坪
	建蔽率	45.00%	45.00%	1,337.40 m <sup>2</sup> 404.56 坪
容積率	225.00%	225.00%	6,687.00 m <sup>2</sup> 2,022.82 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.45%	土地平均公告現值	19.83 萬/坪
	地下	2 層	坪效比	372.04%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	70.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.71%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	70.00 車	70.00 車	70.00 車	200.00 萬/車	14,000.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	278.73 坪	278.73 坪	40.00 萬/坪	11,149.09 萬
	二樓售價	1.00 層	278.73 坪	278.73 坪	40.00 萬/坪	11,149.09 萬
	三樓以上售價	9.00 層	278.73 坪	2,508.55 坪	40.00 萬/坪	100,341.82 萬
	頂樓售價	1.00 層	278.73 坪	278.73 坪	40.00 萬/坪	11,149.09 萬
	總計			3,344.73 坪	40.00 萬/坪	147,789.10 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	15,103.70 萬	土地總成本	60.00 萬/坪 53,941.80 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	31,555.95 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,542.47 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	8,867.35 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	2,332.98 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,477.89 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	213.98 萬
	營業增值稅	5.00%	548.90 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	45.00%	1.68%		
	合計		59,951.36 萬	合計	55,633.67 萬
				總計	115,585.03 萬

全案	銷售收入	S	147,789.10 萬	投資報酬率 (R/S)	21.79%
	實際成本	C	115,585.03 萬	總投資報酬率 (R/C)	27.86%
	投資利潤	R	32,204.06 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.29%
100.00%					
建方	銷售收入	S	147,789.10 萬	投資報酬率 (R/S)	21.79%
	實際成本	C	115,585.03 萬	總投資報酬率 (R/C)	27.86%
	投資利潤	R	32,204.06 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.29%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地26】 文山區興泰段三小段案投報分析 (基準)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	6,687.00 m <sup>2</sup>	2,022.82 坪	2,022.82 坪	2,022.82 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	100.00%	6,687.00 m <sup>2</sup>	2,022.82 坪	2,022.82 坪	2,022.82 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,337.40 m <sup>2</sup>	404.56 坪	404.56 坪	404.56 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,003.05 m <sup>2</sup>	303.42 坪	303.42 坪	303.42 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	668.70 m <sup>2</sup>	202.28 坪	202.28 坪	202.28 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	585.11 m <sup>2</sup>	177.00 坪	177.00 坪	177.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	417.94 m <sup>2</sup>	126.43 坪	126.43 坪	126.43 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	334.35 m <sup>2</sup>	101.14 坪	101.14 坪	101.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		9,696.15 m <sup>2</sup>	2,933.09 坪	2,933.09 坪	2,933.09 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	70.00% 2	4,160.80 m <sup>2</sup>	1,258.64 坪	1,258.64 坪	1,258.64 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	70.00 車	70.00 車	70.00 車	70.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		70.00 車	70.00 車	70.00 車	70.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,360.80 m <sup>2</sup>	411.64 坪	411.64 坪	411.64 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.71%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		12,853.90 m <sup>2</sup>	3,888.30 坪					
總銷售面積		11,056.95 m <sup>2</sup>	3,344.73 坪	3,344.73 坪	3,344.73 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	1,258.64 坪	15,103.70 萬	15,103.70 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	12.00 萬/坪	2,629.66 坪	31,555.95 萬	31,555.95 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	12,853.90 m <sup>2</sup>	1,542.47 萬	1,542.47 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	147,789.10 萬	8,867.35 萬	8,867.35 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	46,659.66 萬	2,332.98 萬	2,332.98 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	10,978.09 萬	548.90 萬	548.90 萬	0.00 萬
土地總成本	60.00 萬/坪	899.03 坪	53,941.80 萬	53,941.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	53,941.80 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	147,789.10 萬	1,477.89 萬	1,477.89 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		213.98 萬	213.98 萬	213.98 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		147,789.10 萬	147,789.10 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		115,585.03 萬	115,585.03 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		32,204.06 萬	32,204.06 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			21.79%	21.79%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			27.86%	27.86%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			9.29%	9.29%	0.00%	0.00%

【接受基地26】 文山區興泰段三小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市文山區福興路108巷附近			
	土地地號	台北市文山區興泰段三小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	2,972.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,972.00 m <sup>2</sup>	899.03 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	1,337.40 m <sup>2</sup> 404.56 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	6,687.00 m <sup>2</sup> 2,022.82 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.11%	土地平均公告現值	19.83 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	481.27%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.07%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	91.00 車	91.00 車	91.00 車	200.00 萬/車	18,200.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	360.57 坪	360.57 坪	40.00 萬/坪	14,422.65 萬
	二樓售價	1.00 層	360.57 坪	360.57 坪	40.00 萬/坪	14,422.65 萬
	三樓以上售價	9.00 層	360.57 坪	3,245.10 坪	40.00 萬/坪	129,803.81 萬
	頂樓售價	1.00 層	360.57 坪	360.57 坪	40.00 萬/坪	14,422.65 萬
總計			4,326.79 坪	40.00 萬/坪	191,271.75 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	19,742.70 萬	土地總成本	60.00 萬/坪 53,941.80 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	40,658.63 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費 ###	3.31%	1,996.74 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	11,476.30 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	3,020.07 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,912.72 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	213.98 萬
	營業增值稅	5.00%	709.73 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 12,036.60 萬
	土地/房屋比率	45.00%	1.53%		
	合計		77,604.17 萬	合計	68,105.10 萬
				總計	145,709.27 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	191,271.75 萬	投資報酬率 (R/S)	23.82%
	實際成本	C	145,709.27 萬	總投資報酬率 (R/C)	31.27%
	投資利潤	R	45,562.47 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.42%
100.00%					
建方	銷售收入	S	191,271.75 萬	投資報酬率 (R/S)	23.82%
	實際成本	C	145,709.27 萬	總投資報酬率 (R/C)	31.27%
	投資利潤	R	45,562.47 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.42%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地26】 文山區興泰段三小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	6,687.00 m <sup>2</sup>	2,022.82 坪	2,022.82 坪	2,022.82 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,006.10 m <sup>2</sup>	606.85 坪	606.85 坪	606.85 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	8,693.10 m <sup>2</sup>	2,629.66 坪	2,629.66 坪	2,629.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,337.40 m <sup>2</sup>	404.56 坪	404.56 坪	404.56 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,303.97 m <sup>2</sup>	394.45 坪	394.45 坪	394.45 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	869.31 m <sup>2</sup>	262.97 坪	262.97 坪	262.97 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	760.65 m <sup>2</sup>	230.10 坪	230.10 坪	230.10 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	543.32 m <sup>2</sup>	164.35 坪	164.35 坪	164.35 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	334.35 m <sup>2</sup>	101.14 坪	101.14 坪	101.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		12,504.69 m <sup>2</sup>	3,782.67 坪	3,782.67 坪	3,782.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	5,438.76 m <sup>2</sup>	1,645.22 坪	1,645.22 坪	1,645.22 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	70.00 車	70.00 車	70.00 車	70.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		21.00 車	21.00 車	21.00 車	21.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		91.00 車	91.00 車	91.00 車	91.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,798.76 m <sup>2</sup>	544.12 坪	544.12 坪	544.12 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.07%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		16,639.49 m <sup>2</sup>	5,033.44 坪					
總銷售面積		14,303.45 m <sup>2</sup>	4,326.79 坪	4,326.79 坪	4,326.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	1,645.22 坪	19,742.70 萬	19,742.70 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	12.00 萬/坪	3,388.22 坪	40,658.63 萬	40,658.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	16,639.49 m <sup>2</sup>	1,996.74 萬	1,996.74 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	191,271.75 萬	11,476.30 萬	11,476.30 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	60,401.33 萬	3,020.07 萬	3,020.07 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	14,194.65 萬	709.73 萬	709.73 萬	0.00 萬
土地總成本	60.00 萬/坪	899.03 坪	53,941.80 萬	53,941.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	53,941.80 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	191,271.75 萬	1,912.72 萬	1,912.72 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		213.98 萬	213.98 萬	213.98 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		191,271.75 萬	191,271.75 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		145,709.27 萬	145,709.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		45,562.47 萬	45,562.47 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			23.82%	23.82%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			31.27%	31.27%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			10.42%	10.42%	0.00%	0.00%

**【接受基地26】 文山區興泰段三小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	1,203.66 萬	2,407.32 萬	3,610.98 萬	4,814.64 萬
實際成本 (C)	133,672.67 萬	134,876.33 萬	136,079.99 萬	137,283.65 萬	138,487.31 萬
總銷金額 (S)	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬
投資利潤 (R)	57,599.07 萬	56,395.41 萬	55,191.75 萬	53,988.09 萬	52,784.43 萬
投資報酬率 R/C	43.09%	41.81%	40.56%	39.33%	38.11%
原投資報酬率 (R/C)	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	6,018.30 萬	7,221.96 萬	8,425.62 萬	9,629.28 萬	10,832.94 萬
實際成本 (C)	139,690.97 萬	140,894.63 萬	142,098.29 萬	143,301.95 萬	144,505.61 萬
總銷金額 (S)	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬
投資利潤 (R)	51,580.77 萬	50,377.11 萬	49,173.45 萬	47,969.79 萬	46,766.13 萬
投資報酬率 R/C	36.92%	35.76%	34.61%	33.47%	32.36%
原投資報酬率 (R/C)	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%
可否操作容移	1	1	1	1	1

舊制容移公告現值	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	12,036.60 萬	13,240.26 萬	14,443.92 萬	15,647.58 萬	16,851.24 萬
實際成本 (C)	145,709.27 萬	146,912.93 萬	148,116.59 萬	149,320.25 萬	150,523.91 萬
總銷金額 (S)	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬
投資利潤 (R)	45,562.47 萬	44,358.81 萬	43,155.15 萬	41,951.49 萬	40,747.83 萬
投資報酬率 R/C	31.27%	30.19%	29.14%	28.09%	27.07%
原投資報酬率 (R/C)	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%
可否操作容移	1	1	1	1	0

舊制容移公告現值	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	18,054.90 萬	19,258.56 萬	20,462.22 萬	21,665.88 萬	22,869.54 萬
實際成本 (C)	151,727.57 萬	152,931.23 萬	154,134.89 萬	155,338.55 萬	156,542.21 萬
總銷金額 (S)	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬
投資利潤 (R)	39,544.17 萬	38,340.51 萬	37,136.85 萬	35,933.19 萬	34,729.53 萬
投資報酬率 R/C	26.06%	25.07%	24.09%	23.13%	22.19%
原投資報酬率 (R/C)	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	24,073.20 萬	25,276.86 萬	26,480.52 萬	27,684.18 萬	28,887.84 萬
實際成本 (C)	157,745.87 萬	158,949.53 萬	160,153.19 萬	161,356.85 萬	162,560.51 萬
總銷金額 (S)	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬
投資利潤 (R)	33,525.87 萬	32,322.21 萬	31,118.55 萬	29,914.89 萬	28,711.23 萬
投資報酬率 R/C	21.25%	20.33%	19.43%	18.54%	17.66%
原投資報酬率 (R/C)	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地26】 文山區興泰段三小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市文山區福興路108巷附近			
	土地地號	台北市文山區興泰段三小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	住三	0.00	住三	
	基地面積	2,972.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	2,972.00 m <sup>2</sup>	899.03 坪
	建蔽率	45.00%	0.00%	45.00%	1,337.40 m <sup>2</sup> 404.56 坪
容積率	225.00%	0.00%	225.00%	6,687.00 m <sup>2</sup> 2,022.82 坪	

全案預計興建	地上	12 層	全案公設比	30.11%	土地平均公告現值	19.83 萬/坪
	地下	3 層	坪效比	481.27%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.65	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	61.00%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	33.07%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	91.00 車	91.00 車	91.00 車	200.00 萬/車	18,200.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	360.57 坪	360.57 坪	40.00 萬/坪	14,422.65 萬
	二樓售價	1.00 層	360.57 坪	360.57 坪	40.00 萬/坪	14,422.65 萬
	三樓以上售價	9.00 層	360.57 坪	3,245.10 坪	40.00 萬/坪	129,803.81 萬
	頂樓售價	1.00 層	360.57 坪	360.57 坪	40.00 萬/坪	14,422.65 萬
	總計			4,326.79 坪	40.00 萬/坪	191,271.75 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	12.00 萬/坪	19,742.70 萬	土地總成本	60.00 萬/坪 53,941.80 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	12.00 萬/坪	40,658.63 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	1,996.74 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	11,476.30 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	3,020.07 萬	雜費(規費等)	1.00% 1,912.72 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	213.98 萬
	營業增值稅	5.00%	709.73 萬	新制容積移轉費用	100.00% 5,349.60 萬
	土地/房屋比率	45.00%	1.34%		
	合計		77,604.17 萬	合計	61,418.10 萬
				總計	139,022.27 萬

全案	銷售收入	S	191,271.75 萬	投資報酬率 (R/S)	27.32%
	實際成本	C	139,022.27 萬	總投資報酬率 (R/C)	37.58%
	投資利潤	R	52,249.47 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	12.53%
100.00%					
建方	銷售收入	S	191,271.75 萬	投資報酬率 (R/S)	27.32%
	實際成本	C	139,022.27 萬	總投資報酬率 (R/C)	37.58%
	投資利潤	R	52,249.47 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	12.53%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%



【接受基地26】 文山區興泰段三小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	6,687.00 m <sup>2</sup>	2,022.82 坪	2,022.82 坪	2,022.82 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,006.10 m <sup>2</sup>	606.85 坪	606.85 坪	606.85 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	130.00%	8,693.10 m <sup>2</sup>	2,629.66 坪	2,629.66 坪	2,629.66 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,337.40 m <sup>2</sup>	404.56 坪	404.56 坪	404.56 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,303.97 m <sup>2</sup>	394.45 坪	394.45 坪	394.45 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	869.31 m <sup>2</sup>	262.97 坪	262.97 坪	262.97 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	760.65 m <sup>2</sup>	230.10 坪	230.10 坪	230.10 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	543.32 m <sup>2</sup>	164.35 坪	164.35 坪	164.35 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	334.35 m <sup>2</sup>	101.14 坪	101.14 坪	101.14 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		12,504.69 m <sup>2</sup>	3,782.67 坪	3,782.67 坪	3,782.67 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	61.00% 3	5,438.76 m <sup>2</sup>	1,645.22 坪	1,645.22 坪	1,645.22 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	70.00 車	70.00 車	70.00 車	70.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		21.00 車	21.00 車	21.00 車	21.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		91.00 車	91.00 車	91.00 車	91.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	1,798.76 m <sup>2</sup>	544.12 坪	544.12 坪	544.12 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	33.07%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		16,639.49 m <sup>2</sup>	5,033.44 坪					
總銷售面積		14,303.45 m <sup>2</sup>	4,326.79 坪	4,326.79 坪	4,326.79 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	12.00 萬/坪	1,645.22 坪	19,742.70 萬	19,742.70 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	12.00 萬/坪	3,388.22 坪	40,658.63 萬	40,658.63 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	16,639.49 m <sup>2</sup>	1,996.74 萬	1,996.74 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	191,271.75 萬	11,476.30 萬	11,476.30 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	60,401.33 萬	3,020.07 萬	3,020.07 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	45.00%	14,194.65 萬	709.73 萬	709.73 萬	0.00 萬
土地總成本	60.00 萬/坪	899.03 坪	53,941.80 萬	53,941.80 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	53,941.80 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	191,271.75 萬	1,912.72 萬	1,912.72 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		213.98 萬	213.98 萬	213.98 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		5,349.60 萬	5,349.60 萬	5,349.60 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		191,271.75 萬	191,271.75 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		139,022.27 萬	139,022.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		52,249.47 萬	52,249.47 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			27.32%	27.32%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			37.58%	37.58%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			12.53%	12.53%	0.00%	0.00%

**【接受基地26】 文山區興泰段三小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	1,069.92 萬	2,139.84 萬	3,209.76 萬	4,279.68 萬
實際成本 (C)	133,672.67 萬	134,742.59 萬	135,812.51 萬	136,882.43 萬	137,952.35 萬
總銷金額 (S)	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬
投資利潤 (R)	57,599.07 萬	56,529.15 萬	55,459.23 萬	54,389.31 萬	53,319.39 萬
投資報酬率 R/C	43.09%	41.95%	40.84%	39.73%	38.65%
原投資報酬率 (R/C)	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	5,349.60 萬	6,419.52 萬	7,489.44 萬	8,559.36 萬	9,629.28 萬
實際成本 (C)	139,022.27 萬	140,092.19 萬	141,162.11 萬	142,232.03 萬	143,301.95 萬
總銷金額 (S)	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬
投資利潤 (R)	52,249.47 萬	51,179.55 萬	50,109.63 萬	49,039.71 萬	47,969.79 萬
投資報酬率 R/C	37.58%	36.53%	35.50%	34.48%	33.47%
原投資報酬率 (R/C)	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	10,699.20 萬	11,769.12 萬	12,839.04 萬	13,908.96 萬	14,978.88 萬
實際成本 (C)	144,371.87 萬	145,441.79 萬	146,511.71 萬	147,581.63 萬	148,651.55 萬
總銷金額 (S)	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬
投資利潤 (R)	46,899.87 萬	45,829.95 萬	44,760.03 萬	43,690.11 萬	42,620.19 萬
投資報酬率 R/C	32.49%	31.51%	30.55%	29.60%	28.67%
原投資報酬率 (R/C)	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	16,048.80 萬	17,118.72 萬	18,188.64 萬	19,258.56 萬	20,328.48 萬
實際成本 (C)	149,721.47 萬	150,791.39 萬	151,861.31 萬	152,931.23 萬	154,001.15 萬
總銷金額 (S)	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬
投資利潤 (R)	41,550.27 萬	40,480.35 萬	39,410.43 萬	38,340.51 萬	37,270.59 萬
投資報酬率 R/C	27.75%	26.85%	25.95%	25.07%	24.20%
原投資報酬率 (R/C)	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬	12,036.60 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	21,398.40 萬	22,468.32 萬	23,538.24 萬	24,608.16 萬	25,678.08 萬
實際成本 (C)	155,071.07 萬	156,140.99 萬	157,210.91 萬	158,280.83 萬	159,350.75 萬
總銷金額 (S)	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬
投資利潤 (R)	36,200.67 萬	35,130.75 萬	34,060.83 萬	32,990.91 萬	31,920.99 萬
投資報酬率 R/C	23.34%	22.50%	21.67%	20.84%	20.03%
原投資報酬率 (R/C)	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%	27.86%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地26】

## 文山區興泰段三小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市文山區福興路108巷附近
土地地號	台北市文山區興泰段三小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	住三
基地面積	899.03 坪
建蔽率	45.00%
容積率	225.00%
土地平均公告現值	19.83 萬/坪
土地單價	60.00 萬/坪
平均房價	40.00 萬/坪
平均車位價	200.00 萬/車
平均造價	12.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	12,036.60 萬	5,349.60 萬	
總銷售面積	3,344.73 坪	4,326.79 坪	4,326.79 坪	
實設停車位	70.00 車	91.00 車	91.00 車	
全案總銷金額	147,789.10 萬	191,271.75 萬	191,271.75 萬	
實際成本	115,585.03 萬	145,709.27 萬	139,022.27 萬	
損益	32,204.06 萬	45,562.47 萬	52,249.47 萬	
總投資報酬率	27.86%	31.27%	37.58%	
年投資報酬率	9.29%	10.42%	12.53%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		12,036.60 萬	5,349.60 萬	225.00%
總銷售面積		982.07 坪	982.07 坪	
實設停車位		21.00 車	21.00 車	
全案總銷金額		43,482.65 萬	43,482.65 萬	
實際成本		30,124.24 萬	23,437.24 萬	
損益		13,358.41 萬	20,045.41 萬	
總投資報酬率		3.41%	9.72%	
年投資報酬率		1.14%	3.24%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		6,687.00 萬	-6,687.00 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		6,687.00 萬	-6,687.00 萬	
損益		-6,687.00 萬	6,687.00 萬	
總投資報酬率		-6.31%	6.31%	
年投資報酬率		-2.10%	2.10%	

【接受基地27】 文山區景美段五小段案投報分析 (基準+開放20%)

全案基本資料	座落地點	台北市文山區景中街○○號愛買商圈附近		
	土地地號	台北市文山區景美段五小段○○○○地號等○○筆土地全部		
		A	B	合計
	使用分區	商三		商三
	基地面積	1,726.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,726.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	65.00%	65.00%	1,121.90 m <sup>2</sup>
容積率	560.00%	560.00%	9,665.60 m <sup>2</sup>	
				折算成坪
				522.12 坪
				339.37 坪
				2,923.84 坪

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	29.04%	土地平均公告現值	80.00 萬/坪
	地下	5 層	坪效比	1089.13%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.62	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	32.02%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	121.00 車	121.00 車	121.00 車	220.00 萬/車	26,620.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	299.29 坪	299.29 坪	50.00 萬/坪	14,964.54 萬
	二樓售價	1.00 層	299.29 坪	299.29 坪	50.00 萬/坪	14,964.54 萬
	三樓以上售價	16.00 層	299.29 坪	4,788.65 坪	50.00 萬/坪	239,432.67 萬
	頂樓售價	1.00 層	299.29 坪	299.29 坪	50.00 萬/坪	14,964.54 萬
	總計			5,686.53 坪	50.00 萬/坪	310,946.30 萬

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	34,459.59 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 104,423.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	71,529.76 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	3,503.78 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	18,656.78 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	5,299.47 萬	雜費(規費等)	1.00% 3,109.46 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	501.23 萬
	營業增值稅	5.00%	2,318.72 萬	容積移轉費用	100.00% 0.00 萬
	土地/房屋比率	55.00%	3.34%		
	合計		135,768.09 萬	合計	108,033.69 萬
				總計	243,801.78 萬

全案	銷售收入	S	310,946.30 萬	投資報酬率 (R/S)	21.59%
	實際成本	C	243,801.78 萬	總投資報酬率 (R/C)	27.54%
	投資利潤	R	67,144.52 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.18%
100.00%					
建方	銷售收入	S	310,946.30 萬	投資報酬率 (R/S)	21.59%
	實際成本	C	243,801.78 萬	總投資報酬率 (R/C)	27.54%
	投資利潤	R	67,144.52 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	9.18%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地27】 文山區景美段五小段案投報分析 (基準+開放20%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	9,665.60 m <sup>2</sup>	2,923.84 坪	2,923.84 坪	2,923.84 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	1,933.12 m <sup>2</sup>	584.77 坪	584.77 坪	584.77 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	120.00%	11,598.72 m <sup>2</sup>	3,508.61 坪	3,508.61 坪	3,508.61 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,121.90 m <sup>2</sup>	339.37 坪	339.37 坪	339.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	1,739.81 m <sup>2</sup>	526.29 坪	526.29 坪	526.29 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,159.87 m <sup>2</sup>	350.86 坪	350.86 坪	350.86 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,014.89 m <sup>2</sup>	307.00 坪	307.00 坪	307.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	724.92 m <sup>2</sup>	219.29 坪	219.29 坪	219.29 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	280.48 m <sup>2</sup>	84.84 坪	84.84 坪	84.84 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		16,518.68 m <sup>2</sup>	4,996.90 坪	4,996.90 坪	4,996.90 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 5	7,119.75 m <sup>2</sup>	2,153.72 坪	2,153.72 坪	2,153.72 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	121.00 車	121.00 車	121.00 車	121.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		121.00 車	121.00 車	121.00 車	121.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,279.75 m <sup>2</sup>	689.62 坪	689.62 坪	689.62 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	32.02%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		21,898.63 m <sup>2</sup>	6,624.33 坪					
總銷售面積		18,798.43 m <sup>2</sup>	5,686.53 坪	5,686.53 坪	5,686.53 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,153.72 坪	34,459.59 萬	34,459.59 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽台)	16.00 萬/坪	4,470.61 坪	71,529.76 萬	71,529.76 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	21,898.63 m <sup>2</sup>	3,503.78 萬	3,503.78 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	310,946.30 萬	18,656.78 萬	18,656.78 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	105,989.35 萬	5,299.47 萬	5,299.47 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	46,374.34 萬	2,318.72 萬	2,318.72 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	522.12 坪	104,423.00 萬	104,423.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	104,423.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	310,946.30 萬	3,109.46 萬	3,109.46 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		501.23 萬	501.23 萬	501.23 萬	0.00 萬	0.00 萬
容積移轉費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		310,946.30 萬	310,946.30 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		243,801.78 萬	243,801.78 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		67,144.52 萬	67,144.52 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			21.59%	21.59%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			27.54%	27.54%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			9.18%	9.18%	0.00%	0.00%



【接受基地27】 文山區景美段五小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市文山區景中街○○號愛買商圈附近			
	土地地號	台北市文山區景美段五小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	1,726.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,726.00 m <sup>2</sup>	522.12 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,121.90 m <sup>2</sup> 339.37 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	9,665.60 m <sup>2</sup> 2,923.84 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	27.64%	土地平均公告現值	80.00 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1334.99%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	28.84%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	152.00 車	152.00 車	152.00 車	220.00 萬/車	33,440.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	366.85 坪	366.85 坪	50.00 萬/坪	18,342.59 萬
	二樓售價	1.00 層	366.85 坪	366.85 坪	50.00 萬/坪	18,342.59 萬
	三樓以上售價	16.00 層	366.85 坪	5,869.63 坪	50.00 萬/坪	293,481.49 萬
	頂樓售價	1.00 層	366.85 坪	366.85 坪	50.00 萬/坪	18,342.59 萬
總計			6,970.19 坪	50.00 萬/坪	381,949.27 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	41,351.51 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 104,423.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	89,072.82 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,311.55 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	22,916.96 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	6,521.22 萬	雜費(規費等)	1.00% 3,819.49 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	501.23 萬
	營業增值稅	5.00%	2,836.54 萬	舊制容積移轉費用	100.00% 70,172.26 萬
	土地/房屋比率	55.00%	7.30%		
	合計		167,010.59 萬	合計	178,915.98 萬
				總計	345,926.57 萬

全案	銷售收入	S	381,949.27 萬	投資報酬率 (R/S)	9.43%
	實際成本	C	345,926.57 萬	總投資報酬率 (R/C)	10.41%
	投資利潤	R	36,022.70 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	3.47%
100.00%					
建方	銷售收入	S	381,949.27 萬	投資報酬率 (R/S)	9.43%
	實際成本	C	345,926.57 萬	總投資報酬率 (R/C)	10.41%
	投資利潤	R	36,022.70 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	3.47%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地27】 文山區景美段五小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	9,665.60 m <sup>2</sup>	2,923.84 坪	2,923.84 坪	2,923.84 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	1,933.12 m <sup>2</sup>	584.77 坪	584.77 坪	584.77 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,899.68 m <sup>2</sup>	877.15 坪	877.15 坪	877.15 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	14,498.40 m <sup>2</sup>	4,385.77 坪	4,385.77 坪	4,385.77 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,121.90 m <sup>2</sup>	339.37 坪	339.37 坪	339.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,174.76 m <sup>2</sup>	657.86 坪	657.86 坪	657.86 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,449.84 m <sup>2</sup>	438.58 坪	438.58 坪	438.58 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,268.61 m <sup>2</sup>	383.75 坪	383.75 坪	383.75 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	906.15 m <sup>2</sup>	274.11 坪	274.11 坪	274.11 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	280.48 m <sup>2</sup>	84.84 坪	84.84 坪	84.84 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		20,578.24 m <sup>2</sup>	6,224.92 坪	6,224.92 坪	6,224.92 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	8,543.70 m <sup>2</sup>	2,584.47 坪	2,584.47 坪	2,584.47 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	122.00 車	122.00 車	122.00 車	122.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		30.00 車	30.00 車	30.00 車	30.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		152.00 車	152.00 車	152.00 車	152.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,463.70 m <sup>2</sup>	745.27 坪	745.27 坪	745.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	28.84%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		26,947.18 m <sup>2</sup>	8,151.52 坪	8,151.52 坪	8,151.52 坪	0.00 坪	0.00 坪	
總銷售面積		23,041.94 m <sup>2</sup>	6,970.19 坪	6,970.19 坪	6,970.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,584.47 坪	41,351.51 萬	41,351.51 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	5,567.05 坪	89,072.82 萬	89,072.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	26,947.18 m <sup>2</sup>	4,311.55 萬	4,311.55 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	381,949.27 萬	22,916.96 萬	22,916.96 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	130,424.33 萬	6,521.22 萬	6,521.22 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	56,730.81 萬	2,836.54 萬	2,836.54 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	522.12 坪	104,423.00 萬	104,423.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	104,423.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	381,949.27 萬	3,819.49 萬	3,819.49 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		501.23 萬	501.23 萬	501.23 萬	0.00 萬	0.00 萬
舊制容積移轉費用		70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		381,949.27 萬	381,949.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		345,926.57 萬	345,926.57 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		36,022.70 萬	36,022.70 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			9.43%	9.43%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			10.41%	10.41%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			3.47%	3.47%	0.00%	0.00%

【接受基地27】 文山區景美段五小段案投報分析 (原案+舊制容移30%)

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 10.00% 為調整基數

0 為不可操作容移 1為可以操作容移

舊制容移公告現值	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬
容移購買成數	0.00%	10.00%	20.00%	30.00%	40.00%
實際容移金額	0.00 萬	7,017.23 萬	14,034.45 萬	21,051.68 萬	28,068.90 萬
實際成本 (C)	275,754.31 萬	282,771.54 萬	289,788.76 萬	296,805.99 萬	303,823.21 萬
總銷金額 (S)	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬
投資利潤 (R)	106,194.96 萬	99,177.73 萬	92,160.50 萬	85,143.28 萬	78,126.05 萬
投資報酬率 R/C	38.51%	35.07%	31.80%	28.69%	25.71%
原投資報酬率 (R/C)	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%
可否操作容移	1	1	1	1	0

舊制容移公告現值	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬
容移購買成數	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
實際容移金額	35,086.13 萬	42,103.35 萬	49,120.58 萬	56,137.80 萬	63,155.03 萬
實際成本 (C)	310,840.44 萬	317,857.66 萬	324,874.89 萬	331,892.12 萬	338,909.34 萬
總銷金額 (S)	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬
投資利潤 (R)	71,108.83 萬	64,091.60 萬	57,074.38 萬	50,057.15 萬	43,039.93 萬
投資報酬率 R/C	22.88%	20.16%	17.57%	15.08%	12.70%
原投資報酬率 (R/C)	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬
容移購買成數	100.00%	110.00%	120.00%	130.00%	140.00%
實際容移金額	70,172.26 萬	77,189.48 萬	84,206.71 萬	91,223.93 萬	98,241.16 萬
實際成本 (C)	345,926.57 萬	352,943.79 萬	359,961.02 萬	366,978.24 萬	373,995.47 萬
總銷金額 (S)	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬
投資利潤 (R)	36,022.70 萬	29,005.47 萬	21,988.25 萬	14,971.02 萬	7,953.80 萬
投資報酬率 R/C	10.41%	8.22%	6.11%	4.08%	2.13%
原投資報酬率 (R/C)	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬
容移購買成數	150.00%	160.00%	170.00%	180.00%	190.00%
實際容移金額	105,258.38 萬	112,275.61 萬	119,292.84 萬	126,310.06 萬	133,327.29 萬
實際成本 (C)	381,012.70 萬	388,029.92 萬	395,047.15 萬	402,064.37 萬	409,081.60 萬
總銷金額 (S)	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬
投資利潤 (R)	936.57 萬	-6,080.65 萬	-13,097.88 萬	-20,115.11 萬	-27,132.33 萬
投資報酬率 R/C	0.25%	-1.57%	-3.32%	-5.00%	-6.63%
原投資報酬率 (R/C)	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%
可否操作容移	0	0	0	0	0

舊制容移公告現值	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬
容移購買成數	200.00%	210.00%	220.00%	230.00%	240.00%
實際容移金額	140,344.51 萬	147,361.74 萬	154,378.96 萬	161,396.19 萬	168,413.41 萬
實際成本 (C)	416,098.82 萬	423,116.05 萬	430,133.27 萬	437,150.50 萬	444,167.73 萬
總銷金額 (S)	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬
投資利潤 (R)	-34,149.56 萬	-41,166.78 萬	-48,184.01 萬	-55,201.23 萬	-62,218.46 萬
投資報酬率 R/C	-8.21%	-9.73%	-11.20%	-12.63%	-14.01%
原投資報酬率 (R/C)	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%
可否操作容移	0	0	0	0	0

【接受基地27】 文山區景美段五小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

全案基本資料	座落地點	台北市文山區景中街○○號愛買商圈附近			
	土地地號	台北市文山區景美段五小段○○○○地號等○○筆土地全部			
		A	B	合計	折算成坪
	使用分區	商三	0.00	商三	
	基地面積	1,726.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1,726.00 m <sup>2</sup>	522.12 坪
	建蔽率	65.00%	0.00%	65.00%	1,121.90 m <sup>2</sup> 339.37 坪
容積率	560.00%	0.00%	560.00%	9,665.60 m <sup>2</sup> 2,923.84 坪	

全案預計興建	地上	19 層	全案公設比	27.64%	土地平均公告現值	80.00 萬/坪
	地下	6 層	坪效比	1334.99%	成本設算利率	4.00%
	屋突	2 層		1.59	公告現值漲幅	5.00%
	地下室開挖率	82.50%	土地持有年數	3.00 年	物價指數預估	3.00%
	平均車位面積	40.00 m <sup>2</sup>	建築施工年數	3.00 年	土地增值稅稅率	20.00%
	地下室公設比	28.84%	計算增值稅年數	3.00 年	保證金	0 0.00 萬

全案總銷金額	總銷售面積及金額	層數/車位數	單層面積/車位數	合計面積/車位數	平均單價	銷售金額
	地下商場售價	0.00 層	0.00 坪	0.00 坪	0.00 萬/坪	0.00 萬
	平面車位售價	152.00 車	152.00 車	152.00 車	220.00 萬/車	33,440.00 萬
	機械車位售價	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 萬/車	0.00 萬
	一樓售價	1.00 層	366.85 坪	366.85 坪	50.00 萬/坪	18,342.59 萬
	二樓售價	1.00 層	366.85 坪	366.85 坪	50.00 萬/坪	18,342.59 萬
	三樓以上售價	16.00 層	366.85 坪	5,869.63 坪	50.00 萬/坪	293,481.49 萬
	頂樓售價	1.00 層	366.85 坪	366.85 坪	50.00 萬/坪	18,342.59 萬
總計			6,970.19 坪	50.00 萬/坪	381,949.27 萬	

全案開發成本	小計		小計		
	地下室造價	16.00 萬/坪	41,351.51 萬	土地總成本	200.00 萬/坪 104,423.00 萬
	機械停車位	0.00 萬/車	0.00 萬	中人費	1.00% ### 0.00 萬
	一樓以上造價(不含陽)	16.00 萬/坪	89,072.82 萬	雜物拆遷補償費	0.00 萬
	設計費	### 3.31%	4,311.55 萬	房租補貼	0.00 萬
	廣告銷售費	6.00%	22,916.96 萬	其他成本	0.00 萬
	管理費	5.00%	6,521.22 萬	雜費(規費等)	1.00% 3,819.49 萬
	整地費用		0.00 萬	預估增值稅	501.23 萬
	營業增值稅	5.00%	2,836.54 萬	新制容積移轉費用	100.00% 12,530.76 萬
	土地/房屋比率	55.00%	2.94%		
	合計		167,010.59 萬	合計	121,274.48 萬
				總計	288,285.07 萬

100.00%

全案	銷售收入	S	381,949.27 萬	投資報酬率 (R/S)	24.52%
	實際成本	C	288,285.07 萬	總投資報酬率 (R/C)	32.49%
	投資利潤	R	93,664.20 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.83%
100.00%					
建方	銷售收入	S	381,949.27 萬	投資報酬率 (R/S)	24.52%
	實際成本	C	288,285.07 萬	總投資報酬率 (R/C)	32.49%
	投資利潤	R	93,664.20 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	10.83%
0.00%					
地主	銷售收入	S	0.00 萬	投資報酬率 (R/S)	0.00%
	實際成本	C	0.00 萬	總投資報酬率 (R/C)	0.00%
	投資利潤	R	0.00 萬	年投資報酬率 (R/C/年)	0.00%

【接受基地27】 文山區景美段五小段案投報分析 (原案+新制容移30%)

內容	增加比率	折算平方公尺	100.00%		100.00%		0.00%	
			全案折算成坪	建商分得	建商分得	地主分得		
基準容積	100.00%	9,665.60 m <sup>2</sup>	2,923.84 坪	2,923.84 坪	2,923.84 坪	0.00 坪	0.00 坪	
開放空間增加容積	20.00%	1,933.12 m <sup>2</sup>	584.77 坪	584.77 坪	584.77 坪	0.00 坪	0.00 坪	
停車獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
都市更新增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
容積移轉增加容積	30.00%	2,899.68 m <sup>2</sup>	877.15 坪	877.15 坪	877.15 坪	0.00 坪	0.00 坪	
其他獎勵增加容積	0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
合計總容積	150.00%	14,498.40 m <sup>2</sup>	4,385.77 坪	4,385.77 坪	4,385.77 坪	0.00 坪	0.00 坪	
一樓最大允建面積		1,121.90 m <sup>2</sup>	339.37 坪	339.37 坪	339.37 坪	0.00 坪	0.00 坪	
騎樓面積	0.00 M	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	0.00 坪	
機房等面積	15.00%	2,174.76 m <sup>2</sup>	657.86 坪	657.86 坪	657.86 坪	0.00 坪	0.00 坪	
梯廳面積	8.00% ###	1,449.84 m <sup>2</sup>	438.58 坪	438.58 坪	438.58 坪	0.00 坪	0.00 坪	
陽台面積	7.00%	1,268.61 m <sup>2</sup>	383.75 坪	383.75 坪	383.75 坪	0.00 坪	0.00 坪	
雨遮+外皮面積	5.00%	906.15 m <sup>2</sup>	274.11 坪	274.11 坪	274.11 坪	0.00 坪	0.00 坪	
屋突擬建面積	## 2.00 層	280.48 m <sup>2</sup>	84.84 坪	84.84 坪	84.84 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地上總建築面積		20,578.24 m <sup>2</sup>	6,224.92 坪	6,224.92 坪	6,224.92 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下總建築面積	82.50% 6	8,543.70 m <sup>2</sup>	2,584.47 坪	2,584.47 坪	2,584.47 坪	0.00 坪	0.00 坪	
法定停車位	每 120.00 m <sup>2</sup>	122.00 車	122.00 車	122.00 車	122.00 車	0.00 車	0.00 車	
獎勵停車位	15.00 m <sup>2</sup>	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	0.00 車	
容移增加停車位		30.00 車	30.00 車	30.00 車	30.00 車	0.00 車	0.00 車	
實設停車位		152.00 車	152.00 車	152.00 車	152.00 車	0.00 車	0.00 車	
地下室公設面積	40.00 m <sup>2</sup>	2,463.70 m <sup>2</sup>	745.27 坪	745.27 坪	745.27 坪	0.00 坪	0.00 坪	
地下室公設比	28.84%							
總建築面積(陽台+雨遮不計)		26,947.18 m <sup>2</sup>	8,151.52 坪	8,151.52 坪	8,151.52 坪	0.00 坪	0.00 坪	
總銷售面積		23,041.94 m <sup>2</sup>	6,970.19 坪	6,970.19 坪	6,970.19 坪	0.00 坪	0.00 坪	

合作方式 1 (合建=1, 合作=2) 100.00% 100.00% 0.00%

項目	全案		建商		地主	
	金額	單位	金額	單位	金額	單位
地下室造價	16.00 萬/坪	2,584.47 坪	41,351.51 萬	41,351.51 萬	0.00 萬	0.00 萬
機械停車位	0.00 萬/車	0.00 車	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
一樓以上造價(不含陽	16.00 萬/坪	5,567.05 坪	89,072.82 萬	89,072.82 萬	0.00 萬	0.00 萬
設計費	### 3.31%	26,947.18 m <sup>2</sup>	4,311.55 萬	4,311.55 萬	0.00 萬	0.00 萬
廣告銷售費	6.00%	381,949.27 萬	22,916.96 萬	22,916.96 萬	0.00 萬	0.00 萬
管理費	5.00%	130,424.33 萬	6,521.22 萬	6,521.22 萬	0.00 萬	0.00 萬
整地費用		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
營業增值稅	5%	55.00%	56,730.81 萬	2,836.54 萬	2,836.54 萬	0.00 萬
土地總成本	200.00 萬/坪	522.12 坪	104,423.00 萬	104,423.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
中人費	1.00% ###	104,423.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜物拆遷補償費		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
房租補貼		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
其他成本		0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬	0.00 萬
雜費(規費等)	1.00%	381,949.27 萬	3,819.49 萬	3,819.49 萬	0.00 萬	0.00 萬
預估增值稅		501.23 萬	501.23 萬	501.23 萬	0.00 萬	0.00 萬
新制容積移轉費用		12,530.76 萬	12,530.76 萬	12,530.76 萬	0.00 萬	0.00 萬
銷售收入	S		381,949.27 萬	381,949.27 萬	0.00 萬	0.00 萬
實際成本	C		288,285.07 萬	288,285.07 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資利潤	R		93,664.20 萬	93,664.20 萬	0.00 萬	0.00 萬
投資報酬率(R/S)			24.52%	24.52%	0.00%	0.00%
總投資報酬率(R/C)			32.49%	32.49%	0.00%	0.00%
年投資報酬率(R/C/年)			10.83%	10.83%	0.00%	0.00%



**【接受基地27】 文山區景美段五小段案投報分析 (原案+新制容移30%)**

容積移轉敏感度分析 以 0.00% 為基準， 以 20.00% 為調整基數  
 0 為不可操作容移 1 為可以操作容移

新制容移公告現值	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬
容移購買成數	0.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%
實際容移金額	0.00 萬	2,506.15 萬	5,012.30 萬	7,518.46 萬	10,024.61 萬
實際成本 (C)	275,754.31 萬	278,260.46 萬	280,766.62 萬	283,272.77 萬	285,778.92 萬
總銷金額 (S)	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬
投資利潤 (R)	106,194.96 萬	103,688.80 萬	101,182.65 萬	98,676.50 萬	96,170.35 萬
投資報酬率 R/C	38.51%	37.26%	36.04%	34.83%	33.65%
原投資報酬率 (R/C)	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬
容移購買成數	100.00%	120.00%	140.00%	160.00%	180.00%
實際容移金額	12,530.76 萬	15,036.91 萬	17,543.06 萬	20,049.22 萬	22,555.37 萬
實際成本 (C)	288,285.07 萬	290,791.22 萬	293,297.38 萬	295,803.53 萬	298,309.68 萬
總銷金額 (S)	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬
投資利潤 (R)	93,664.20 萬	91,158.04 萬	88,651.89 萬	86,145.74 萬	83,639.59 萬
投資報酬率 R/C	32.49%	31.35%	30.23%	29.12%	28.04%
原投資報酬率 (R/C)	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%
可否操作容移	1	1	1	1	1

新制容移公告現值	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬
容移購買成數	200.00%	220.00%	240.00%	260.00%	280.00%
實際容移金額	25,061.52 萬	27,567.67 萬	30,073.82 萬	32,579.98 萬	35,086.13 萬
實際成本 (C)	300,815.83 萬	303,321.98 萬	305,828.14 萬	308,334.29 萬	310,840.44 萬
總銷金額 (S)	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬
投資利潤 (R)	81,133.44 萬	78,627.28 萬	76,121.13 萬	73,614.98 萬	71,108.83 萬
投資報酬率 R/C	26.97%	25.92%	24.89%	23.88%	22.88%
原投資報酬率 (R/C)	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬
容移購買成數	300.00%	320.00%	340.00%	360.00%	380.00%
實際容移金額	37,592.28 萬	40,098.43 萬	42,604.58 萬	45,110.74 萬	47,616.89 萬
實際成本 (C)	313,346.59 萬	315,852.74 萬	318,358.90 萬	320,865.05 萬	323,371.20 萬
總銷金額 (S)	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬
投資利潤 (R)	68,602.68 萬	66,096.52 萬	63,590.37 萬	61,084.22 萬	58,578.07 萬
投資報酬率 R/C	21.89%	20.93%	19.97%	19.04%	18.11%
原投資報酬率 (R/C)	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%
可否操作容移	0	0	0	0	0

新制容移公告現值	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬	70,172.26 萬
容移購買成數	400.00%	420.00%	440.00%	460.00%	480.00%
實際容移金額	50,123.04 萬	52,629.19 萬	55,135.34 萬	57,641.50 萬	60,147.65 萬
實際成本 (C)	325,877.35 萬	328,383.50 萬	330,889.66 萬	333,395.81 萬	335,901.96 萬
總銷金額 (S)	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬
投資利潤 (R)	56,071.92 萬	53,565.76 萬	51,059.61 萬	48,553.46 萬	46,047.31 萬
投資報酬率 R/C	17.21%	16.31%	15.43%	14.56%	13.71%
原投資報酬率 (R/C)	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%	27.54%
可否操作容移	0	0	0	0	0

## 【接受基地27】

## 文山區景美段五小段案投報分析

## 比較表

座落地點	台北市文山區景中街○○號愛買商圈附近
土地地號	台北市文山區景美段五小段○○○○地號等○○筆土地全部
使用分區	商三
基地面積	522.12 坪
建蔽率	65.00%
容積率	560.00%
土地平均公告現值	80.00 萬/坪
土地單價	200.00 萬/坪
平均房價	50.00 萬/坪
平均車位價	220.00 萬/車
平均造價	16.00 萬/坪

	方案A	方案B	方案C	備註
	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	
容積移轉成本	0.00 萬	70,172.26 萬	12,530.76 萬	
總銷售面積	5,686.53 坪	6,970.19 坪	6,970.19 坪	
實設停車位	121.00 車	152.00 車	152.00 車	
全案總銷金額	310,946.30 萬	381,949.27 萬	381,949.27 萬	
實際成本	243,801.78 萬	345,926.57 萬	288,285.07 萬	
損益	67,144.52 萬	36,022.70 萬	93,664.20 萬	
總投資報酬率	27.54%	10.41%	32.49%	
年投資報酬率	9.18%	3.47%	10.83%	

## 方案A 與 方案B 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		70,172.26 萬	12,530.76 萬	560.00%
總銷售面積		1,283.66 坪	1,283.66 坪	
實設停車位		31.00 車	31.00 車	
全案總銷金額		71,002.97 萬	71,002.97 萬	
實際成本		102,124.79 萬	44,483.29 萬	
損益		-31,121.82 萬	26,519.68 萬	
總投資報酬率		-17.13%	4.95%	
年投資報酬率		-5.71%	1.65%	

## 方案B 與 方案C 比較

	原案	原案+舊制容移	原案+新制容移	備註
容積移轉成本		57,641.50 萬	-57,641.50 萬	
總銷售面積		0.00 坪	0.00 坪	
實設停車位		0.00 車	0.00 車	
全案總銷金額		0.00 萬	0.00 萬	
實際成本		57,641.50 萬	-57,641.50 萬	
損益		-57,641.50 萬	57,641.50 萬	
總投資報酬率		-22.08%	22.08%	
年投資報酬率		-7.36%	7.36%	