

新北市政府 110 年度自行研究報告

新北市容積移轉折繳代金機制 推行之研究

研究機關：新北市政府城鄉發展局

研究人員：裘子欣、林廷儒

研究期程：110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日

目錄

第一章、緒論.....	- 1 -
第一節、研究背景與動機	- 1 -
第二節、研究範圍及目的	- 2 -
第三節、研究流程	- 3 -
第二章、容積移轉制度發展與現況檢討分析	- 4 -
第一節、容積移轉制度沿革	- 4 -
一、 國外原始應用於取得古蹟或生態保存區之補償機制	- 4 -
二、 我國導入容積移轉制度運用主要在於公共設施保留地	- 4 -
三、 國內外容積移轉制度主要目的之差異	- 7 -
第二節、容積代金制度	- 8 -
一、 我國容積代金制度緣起與目的	- 8 -
二、 各直轄市、縣(市)容積移轉政策研究分析	- 8 -
第三節、新北市容積移轉捐地及折繳代金之政策	- 10 -
一、 新北市容積移轉捐地制度	- 10 -
二、 新北市容積移轉折繳代金制度	- 12 -
第三章、新北市容積移轉折繳代金制度設計	- 14 -
第一節、修正容積移轉許可審查要點，建立容積移轉捐地及代金雙軌制	- 14 -
第二節、修正作業規範，完善容積移轉折繳代金制度流程及作業程序	- 15 -
第三節、修正評定原則，增加申請容積移轉代金案件之誘因	- 17 -
第四節、導入外部資源，公會協檢機制及建立估價範本簡化及收斂估價程序	- 17 -
第五節、公會協檢及容積移轉代金審議委員會之雙重審議機制	- 18 -
第六節、公共建設用地基金專款專用於取得公共設施保留地	- 18 -
第四章、新北市容積移轉折繳代金制度執行情形及檢討	- 20 -
第一節、新北市容積移轉折繳代金制度執行情形	- 20 -
一、 新北市折繳代金申請案件數量及分布範圍	- 20 -
二、 已核定代金金額之案件分析	- 24 -
第二節、現行容積移轉折繳代金制度執行下之現象檢討	- 26 -
一、 新北市容積移轉折繳代金案件多位於整體開發地區	- 26 -
二、 公告現值高低明顯影響申請容積移轉折繳代金制度之選擇	- 26 -
三、 容積移轉折繳代金案件容積申請量較高者具有優勢	- 27 -
四、 代金加分制度有效吸引基地條件劣勢之案件掛件	- 28 -
第五章、新北市折繳代金機制之精進策略	- 29 -
第一節、新北市容積移轉折繳代金制度之效益性分析	- 29 -
一、 比起傳統容積移轉捐地制度，折繳代金制度簡化操作流程並簡短流程	- 29 -

時間	- 29 -
二、 市府化被動為主動取得重點型區域公共設施	- 29 -
第二節、新北市折繳代金機制之精進策略	- 29 -
一、 新北市公告現值調整應與時俱進	- 29 -
二、 折繳代金一定比例之評點加分機制建議繼續延續	- 30 -
三、 折繳代金機制得比照臺北市強制一半捐地一半代金方式辦理	- 30 -
第六章、結論與建議	- 31 -
參考文獻	- 32 -

圖目錄

圖 1-3-1、研究流程圖	- 3 -
圖 3-1 新北市容積移轉折繳代金流程圖	- 16 -
圖 4-1 新北市折繳代金申請案件於都市計畫範圍分布	- 20 -
圖 4-2 新北市折繳代金申請案件位於整體開發地區之案件情形	- 22 -
圖 4-3 新北市折繳代金申請案件面前道路寬度情形	- 23 -
圖 4-4 新北市折繳代金申請案件接受基地面積大小情形	- 24 -
圖 4-5 新北市容積移轉折繳代金已核定案件之分布情形	- 26 -
圖 4-7 新北市三重都市計畫折繳代金核定案件與公保地市場行情之比例情形	- 28

表目錄

表 2-1 我國容積移轉相關法源沿革說明	- 6 -
表 2-2、各直轄市、縣(市)容積移轉代金相關法令公告及實施時間	- 9 -
表 2-3、各直轄市、縣(市)容積移轉代金代金制度差異	- 9 -
表 2-2 取得之送出基地面積與公告現值總額統計	- 11 -
表 2-3 取得之送出基地比例比較統計	- 11 -
表 4-1 新北市容積移轉折繳代金金額與公保地市場行情之比例分析表	- 25 -

第一章、緒論

第一節、研究背景與動機

為改善都市景觀、協助政府取得私有公共設施保留地、保存具有紀念性或藝術價值建築以及提供公共開放空間等目標，中央單位依都市計畫法第 83-1 條之規定頒布「都市計畫容積移轉實施辦法」，明訂容積移轉之可移轉之容積量、接受基地移轉上限之相關規定，而新北市於今年以前皆依據都市計畫法第 83-1 條之規定執行容積移轉之制度，爰依此模式運行下，新北市容積移轉制度易因容積移轉交易過程中資訊不透明而產生交易成本過高、政府對於容積總量難以掌握且其取得的公共設施保留地易零星分散，難以達到整體開闢的目的。

然新北市容積移轉制度今年始配合都市計畫容積移轉實施辦法第 9-1 條相關規定，將訂定以折繳代金方式移入容積，藉由政府介入容積移轉交易市場，可調節市場供需及將交易資訊公開透明化以保障地主權益，且政府可計畫性取得、規劃公共設施保留地及加速公共設施開闢，並將利益回饋於全體社會，達到公共利益最大化之目的，因此預計透過本議題研究使新北市容積移轉制度更完備。

第二節、研究範圍及目的

綜合上述研究動機，本研究以新北市為研究範圍，藉由政府介入容積移轉交易市場，調節市場供需及將交易資訊公開透明化以保障地主權益之容積移轉折繳代金操作模式，並為達到公共利益最大化之目的，從而探討透過本議題研究使新北市容積移轉制度更完備。

本篇研究目的如下：

- 一、新北市目前收受折繳代金案件推行新北市機制執行情形及檢討。
- 二、探討新北市容積移轉制度精進之策略。
- 三、新北市實施容積移轉代金制度執行狀況及未來方向。

第三節、研究流程

本研究分成兩階段，第一階段藉由回顧我國容積移轉制度及容移代金制度之沿革，再深入探討新北市容積移轉捐地及折繳代金政策，以供後續實證分析參考。

第二階段進行新北市容積移轉折繳代金制度設計分析，再依據上開研究分析及新北市政府於110年10月底前收受之容移代金案件資料，接著深入以統計分析方式分析新北市容積移轉折繳代金制度執行情形並檢討，進而提出新北市折繳代金機制之精進策略，藉以回饋新北市政府作為後續容移折繳代金制度精進之參考。

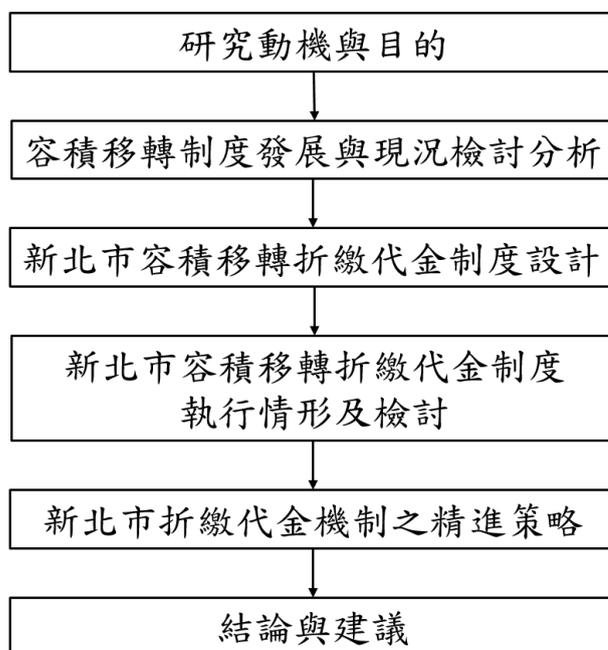


圖 1-3-1、研究流程圖

資料來源：本研究繪製

第二章、容積移轉制度發展與現況檢討分析

第一節、容積移轉制度沿革

一、國外原始應用於取得古蹟或生態保存區之補償機制

依據劉厚連（2008）提到英國「購買發展權（Purchase of Development Rights, PDR）」制度理念在傳至美國後發揚光大。美國土地開發管理係採取「土地使用分區管制規則（Zoning）」為主要管理手段，與英國不同的是，在土地使用分區管制規則下，每塊土地均賦予一定開發容積，個別開發個案中，若原有容積不足使用，開發者不僅能向政府購買，亦可向其他私人取得，稱為「發展權移轉（Transferable Development Rights, TDR）制度」。

美國發展權移轉制度主要運用於保存古蹟、歷史建築物和自然景觀等用途，此類土地在使用分區管制上雖賦予容積率，但受限於古蹟與歷史建築物的管制規定，或為留存開放空間、自然地景等目的，無法將原計畫所賦予之容積率完全使用完畢。此時即可依照發展權移轉制度之規定，經過都市計畫委員會（City Planning Commission, CPC）的准許後，將未使用之發展權，移轉到另一宗可供建築的土地上使用。爰此，移入基地（買者）得到額外的發展強度，移出基地（賣者）亦可從中獲得合法利益，而整個社會則從對古蹟保存或環境敏感地保護中獲得公共利益。

二、我國導入容積移轉制度運用主要在於公共設施保留地

我國容積移轉制度原規定於文化資產保存法、都市計畫法及都市更新條例，以下就各項容積移轉法令規定說明：

1. 古蹟土地容積移轉辦法

為實現古蹟和歷史建築之保存維護，同時維護因古蹟和保存區之劃定，致古蹟定著土地之所有權人員依法可建築之基準容積受到限制的發展權益，內政部於民國 86 年 5 月訂定「文化資產保存法」引入「發展權移轉」概念，作為國內實施古蹟土地容積移轉之依據。該辦法除了開創我國容積移轉制度先例外，也同時奠定了我國容積移轉範圍以同一直轄市、縣(市)內同一主要計畫區或區

域計畫地區為限之操作原則，87 年內政部即依該法授權訂定「古蹟土地容積移轉辦法」，則奠定我國以公告現值轉換基準之操作模式。

2. 都市更新

87 年都市更新條例制定時即明訂「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座落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至同一更新地區範圍內之其他建築基地建築使用」，開啟我國以容積移轉方式取得都市計畫公共設施保留地先例，惟在當時更新地區內公共設施保留地容積，僅能在同一更新地區範圍內移轉。

至 97 年都市更新條例修正，配合當時已修訂之都市計畫法第 83-1 條，將都市更新容積移轉制度與都市計畫容積移轉規定結合，故容積移出之範圍也放寬至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用。

3. 都市計畫

87 年古蹟土地容積移轉辦法施行後，內政部隨即研究將此制度適用範圍加以擴大，並在隔年（88 年）以「改善都市景觀增進都市土地更有效利用、輔助公共設施保留地之取得興闢及促進具有紀念性或藝術價值建築之保存維護」為由訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」，並將容積移轉制度擴大適用至下列 3 種區域（實施辦法第 6 條）：

- (1) 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土地。
- (2) 為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- (3) 私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

4. 水利法

103 年經濟部為在執行水利相關業務時能有法律授權進入私有封閉空間檢查，由行政院函請立法院增訂水利法第 93-6 條，惟草案審議過程中，諸多委員認為河川區域內土地私有長期未予徵收，且限制人民使用卻無任何補償，對人民財

產權保障有欠周嚴，爰提案修法規定河川區土地應於 5 年內辦理徵收，然經濟部考量現有 1.4 萬公頃河川區全部徵收費用將須 2,600 億元以上費用，當前政府財政確實無法負擔。在相關委員提案下，建議開放受水利法限制之私有土地可依相關法令辦理容積移轉，後經黨團協商結果修訂水利法第 82 條為現行條文。隨後內政部訂定「河川區域私有土地容積移轉換算公式」，相關操作方式均準用都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條相關規定辦理。

5. 考古遺址土地容積移轉辦法

因考古遺址屬性與古蹟差異大，不適宜直接準用古蹟容積移轉之規定，爰參照文化資產保存法原條文第三十五條文字，修正文化資產保存法第 50 條規定，並明定考古遺址容積移轉之法律依據，授權內政部會商文化部訂定遺址容積移轉之辦法。爰此，文化資產保存法於 105 年 7 月 27 日修正公布，其中第五十條規定授權內政部就因考古遺址之指定、考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用訂定辦法，爰訂定「考古遺址土地容積移轉辦法」。

表 2-1 我國容積移轉相關法源沿革說明

辦理法源	發布日期及最新修正日期	主要政策目的
古蹟土地容積移轉辦法	87 年 9 月 7 日 108 年 1 月 22 日	保存維護古蹟與歷史建築
都市更新條例	87 年 11 月 11 日 110 年 5 月 28 日	取得更新地區內之公共設施保留地
都市計畫容積移轉辦法	88 年 4 月 6 日 103 年 8 月 4 日	1. 取得都市計畫公共設施保留地 2. 取得都市計畫載明或地方主管機關認定有保存價值建築所定著之土地 3. 取得作為公共開放空間使用之可建築土地
水利法	103 年 1 月 29 日 納入第 82 條	保障私有河川地地主之財產權

	110年5月26日	
考古遺址土地容積移轉辦法	108年1月25日	保存維護考古遺址

資料來源：本研究繪製

三、國內外容積移轉制度主要目的之差異

美國容積轉制度運用於補償限制性都市發展地區的土地經濟價值，如古蹟、濕地等，基於地方草根運動與古蹟保存議題興起，將古蹟保存用地發展權移出，發展權移轉是一種市場導向工具，用以補償限制性都市發展地區的土經濟價值。

臺灣在 87 年導入容積移轉制度時，原由「古蹟土地容積移轉辦法」目的在補償因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區等土地，其原依法可建築之容積移轉容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用。與美國容積移轉制度原始意涵相近。惟過去都市計畫地區因規劃未能與預算、財務計畫相配合，且都市建設中受益回饋、義務負擔等觀念為具體落實，導致大量公共設施用地無法取得之課題，故 88 年內政部訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」，確立開發者與私有公共設施保留地地主間容積交易的機制後，容積移轉制度在我國的應用範圍擴大成為地方政府取得公共設施保留地之方式之一。

第二節、容積代金制度

一、我國容積代金制度緣起與目的

我國容積移轉制度自 86 年引入我國，實施十餘年後監察院於 99 年對內政部提出糾正，指出「悉目前民間私有公共設施保留地交易價格經查遠低於公告現值，或僅有公告現值三成左右，交易欠缺公開透明之資訊平台，惟接受基地所有權人按公告土地現值，或僅有公告現值三成左右，交易欠缺公開透明之資訊平台，惟接受基地所有權人按公告土地現值全額換算移入容積，開發商獲取差價利益，真正地主未獲實質利益，顯不公平。」102 年再提出「現行容積移轉、買賣及總量管制規定」專案調查研究，指出「容積移轉交易制度資訊欠透明，應研議建立容積交易平台，或研究容積銀行交易之其他可能性，除可增加政府財源，亦可解決既有都市環境景觀問題」。由監察院的調查可知，過去十餘年間透過容積移轉制度取得公共設施保留地之成效並非理想。

對此，內政部於 103 年 8 月 4 日通過都市計畫容積移轉辦法修正案，增訂第 9-1 條明定：「接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣（市）主管機關辦理。前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第 6 條第 1 項第 3 款土地為限。接受基地同一主要計畫區內無第 6 條第 1 項第 3 款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。」確立了接受基地得以折繳代金方式移入容積之法源依據。

二、各直轄市、縣(市)容積移轉政策研究分析

都市計畫法第 83-1 條修訂納入折繳代金規定及都市計畫容積移轉實施辦法第 9-1 條增訂迄今已發布實施多年，以折繳代金方式辦理容積移轉之作業方式目前已有 12 個縣市配合修訂（如表 2-2）。各直轄市、縣(市)容積移轉代金操作方式之差異主要為折繳代金之比例規定及折繳代金金額計算是以公告現值或市價之計算差異。

目前地方政府採傳統制與容積代金至雙軌並行且比例各半之方式推動者有：高雄市、台北市、屏東縣及花蓮縣；採傳統制與容積代金至雙軌並行且無比例限制者有：新北市、嘉義市、彰化縣、台中市、新竹市、桃園市及台南市；另

外，臺東縣以全繳納代金之方式操作容積移轉制度，宜蘭縣則以 50%為容積代金之下限比例。

有關容積移轉代金制度各縣市因地制宜之特殊規定部分，具公會協審制度者有新北市、桃園市及台中市；以公告現值且固定公式計算容移代金有：高雄市及屏東縣；台北市則是以類似於都市計畫審議程序方式進行容移代金審議。

表 2-2、各直轄市、縣(市)容積移轉代金相關法令公告及實施時間

序號	縣市	容移代金相關法令公告	容移代金正式實施
	新北市	110.01.01	110.03.01
1	宜蘭縣	100.01.03	100.01.03
2	高雄市	102.03.25	102.07.01
3	台北市	103.06.30	103.06.30
4	屏東縣	104.02.25	105.02.25
5	嘉義市	104.05.01	104.05.01
6	台東縣	104.05.01	104.05.01
7	彰化縣	104.08.14	108.08.14
8	花蓮縣	105.01.29	105.01.29
9	新竹市	105.09.22	105.09.22
10	桃園市	108.02.10	108.06.10 工業區實施 110.01.01 其他區域實施
11	台中市	109.05.18	109.05.18
12	台南市	109.07.09	109.09.01

資料來源：本研究繪製

表 2-3、各直轄市、縣(市)容積移轉代金代金制度差異

序號	縣市	繳納代金比例	其他特殊規定
	新北市	無限制	公會協審制度協助三家估價師審定三家金額，並設立折繳代金審議會審定估價金額，並報府核定。
1	宜蘭縣	50%以上應折繳代金	無

2	高雄市	50%捐地，50%代金	以公告現值且固定公式計算折繳代金金額。
3	台北市	50%捐地，50%代金	容移代金審議會模式須先經專案小組初審通過後，再提大會審議。
4	屏東縣	50%捐地，50%代金	以公告現值且固定公式計算折繳代金金額。
5	嘉義市	無限制	無
6	台東縣	100%代金	無
7	彰化縣	無限制	無
8	花蓮縣	50%捐地，50%代金	無
9	新竹市	無限制	無
10	桃園市	無限制	桃園市估價部分委由桃園市估價師公會協助辦理，未組織委員會審議。
11	台中市	無限制	具公會協審制度，且協審之公會，應將協審人員及機制報都發局備查，異動時亦同。
12	台南市	無限制	無

資料來源：本研究繪製

第三節、新北市容積移轉捐地及折繳代金之政策

一、新北市容積移轉捐地制度

新北市針對容積移轉制度自 110 年前皆是以捐地為容積移轉制度之操作方式，新北市於 100 年 3 月 16 日為執行都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 1 項規定，使新北市都市計畫容積移轉許可審查有所依循制定「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」、並於後續訂定「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」且於 104 年陸續修正實施，及申請移入容積量體評定機制之建立，使本市容積移入量體能在透明化、明確化的條件下，有效地考量基地容受力並加以控管，並於 107 年要求道路用地需全持分辦理捐贈，及於 108 年透過鼓勵捐贈開放性之五項公共設施(公園、兒童遊戲(樂)場、綠地、體育場、廣場)，以促進及維護良好的都市發展環境。

新北市 109 年度藉由新制容移取得之公共設施保留地面積總計 45 公頃，公告現值總額達 124 億元。其中 61% 是道路用地，剩餘則是公墓用地、公園用地、人行步道等其他用地。

圖 2-1 及表 2-2 顯示，其中捐贈之土地係以道路用地為主，而雖然表 2-3 顯示 108 及 109 年在取得及五項公設(公、兒、綠、體、廣)上大幅增加至 12%、14%(107 年僅 7%)，但五項公共設施占比不高，故針對五項公設開闢情形以提升都市環境品質目標較難達成，且新北市容積移轉制度易因容積移轉交易過程中資訊不透明而產生交易成本過高、政府對於容積總量難以掌握且其取得的公共設施保留地易零星分散，難以達到整體開闢的目的。

表 2-2 取得之送出基地面積與公告現值總額統計

送出基地類別		土地面積(m ²)	公告現值總額(元)
公共 設施 保留 地	道路用地	276,238	9,954,108,377
	公墓用地	87,231	281,436,962
	五項公設	63,419	1,510,252,972
	其他分區	25,997	747,675,071
總計		452,885	12,493,473,382

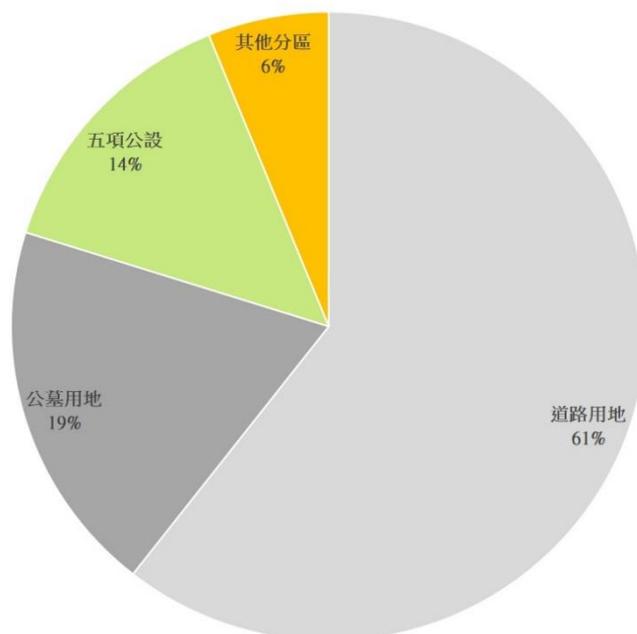
資料來源：本研究繪製

表 2-3 取得之送出基地比例比較統計

送出基地類別		年度	107 年	108 年	109 年
公共 設施 保留 地	道路用地		86%	49%	61%
	公墓用地		0%	33%	19%
	其他		7%	6%	6%
	公園用地		4%	8%	10%
	兒童遊樂場用地		3%	2%	2%
	綠地用地		0%	2%	2%
	體育場用地		0%	0%	0%
	廣場用地		0%	0%	0%
	五項公設小計		7%	12%	14%
	總計		100%	100%	100%

資料來源：本研究繪製

圖 2-1 各類送出基地面積比例圖



資料來源：本研究繪製

二、新北市容積移轉折繳代金制度

在傳統捐地之容積移轉操作模式下，政府處於被動角色，在自由買賣、捐贈公保地之市場下，易造成公保地捐贈範圍之零星分布等情形，故新北市容積移轉制度易因容積移轉交易過程中資訊不透明而產生交易成本過高、政府對於容積總量難以掌握且其取得的公共設施保留地易零星分散，難以達到整體開闢的目的。

爰此，新北市於 110 年 2 月 3 日全面推動容積移轉捐地及代金雙軌制，並配合修正「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」，納入容移代金之評定事項，以增加申請容移代金辦理容積移轉之效益。捐地及代金雙軌制符合新北市幅員廣闊且頗具差異之各地環境特性，打造可適應環境、多元且富彈性之容積移轉制度。另一方面，容移代金將用於取得私有公保地，有助於取得瓶頸道路、公園綠地等重點地區，以輔助市政發展。

故為鼓勵申請人以容移代金辦理容積移轉，配合公會協檢及預繳機制將有效縮減因補正或審議所耗時間，以最快速方式讓申請人得辦理後續建照事宜，且容移代金免去取得私有公共設施保留地之相關程序，申請人所需彙整資料及

辦理過程相當簡易，真正落實簡政便民之政策。

第三章、新北市容積移轉折繳代金制度設計

第一節、修正容積移轉許可審查要點，建立容積移轉捐地及代金雙軌制

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項第 3 款規定送出基地可為私有都市計畫公共設施保留地及依據「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 8 點規定：「申請送出基地為本辦法第六條第一項第三款私有都市計畫公共設施保留地之容積移轉者，應依下列規定辦理：(一)取得按接受基地土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。(二)未開闢之道路用地土地，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意。(三)私有公共設施保留地位屬『新北市政府消防局狹小巷道消防救災動線管理要點』認定列管範圍申請辦理容積移轉者，該土地地號之個別所有權人得分次申請移轉容積。(四)依新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則之規定，處理土地改良物。」，上開規定說明新北市容積移轉之捐地制度。

再依據 103 年 8 月 4 日修正發布之「都市計畫容積移轉實施辦法」新增第 9-1 條規定（略以）：「接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣（市）主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。」及 109 年 12 月 30 日修正發布之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」修正第 7 點規定：「接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定，以折繳代金方式辦理。容積移轉折繳代金金額，由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。前項所提容積移轉折繳代金金額之評定，得委託公會協檢之。容積移轉折繳代金之收入，由新北市公共建設用地基金管理之。」，依上開要點規定，建立新北市容積移轉代金機制框架。

爰依據上開規定傳統捐地之送出基地條件，並再依據上開要點第 7 點規定，建立新北市容積移轉捐地及代金之雙軌制度之框架，並利用捐地及代金雙軌制以符合新北市幅員廣闊且頗具差異之各地環境特性，打造可適應環境、多元且富彈性之容積移轉制度。

第二節、修正作業規範，完善容積移轉折繳代金制度流程及作業程序

新北市容積移轉分成兩階段辦理，第一階段為書面審查，審查過程中需先確認接受基地及送出基地符合都市計畫容積移轉實施辦法及新北市都市計畫容積移轉許可審查要點規定，確認申請書表及相關文件資料符合「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」附表一之規定，且除了簡易案件或規定符合免評點案件得不用完成容積量體評定審查，其他屬一般案件者，應於完成容積量體評定審查後，始得通知申請容積移轉許可審查。

接著，第二階段為容積移轉許可審查作業，容積移轉許可審查作業分成依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項辦理送出基地會勘者及依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 7 點辦理容積移轉折繳代金估價者，其中後者之估價程序依 110 年 5 月 13 日發布之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第 3 點修正規定，應由申請人繳納三家專業估價者之估價費用後，申請由本府城鄉發展局委託估價者估價，其申請書表及相關文件資料依附表二規定，再由三家估價師及協審公會辦理估價，並於核定容積移轉折繳代金金額後，通知申請人繳款，而申請人得於申請估價時依附表二規定檢具申請書表，申請預繳容移代金，並於本府通知預繳金額後繳納容移代金，最後申請人繳納容移代金或預繳金額並經本府確認後，始核發容積移轉許可函。

故由上開作業規範規定新北市容移代金案件申請書表之格式及應檢附之內容、容移代金案件許可審查流程及預繳容移代金之機制（如圖 3-1），完善整體容移代金案件作業機制。

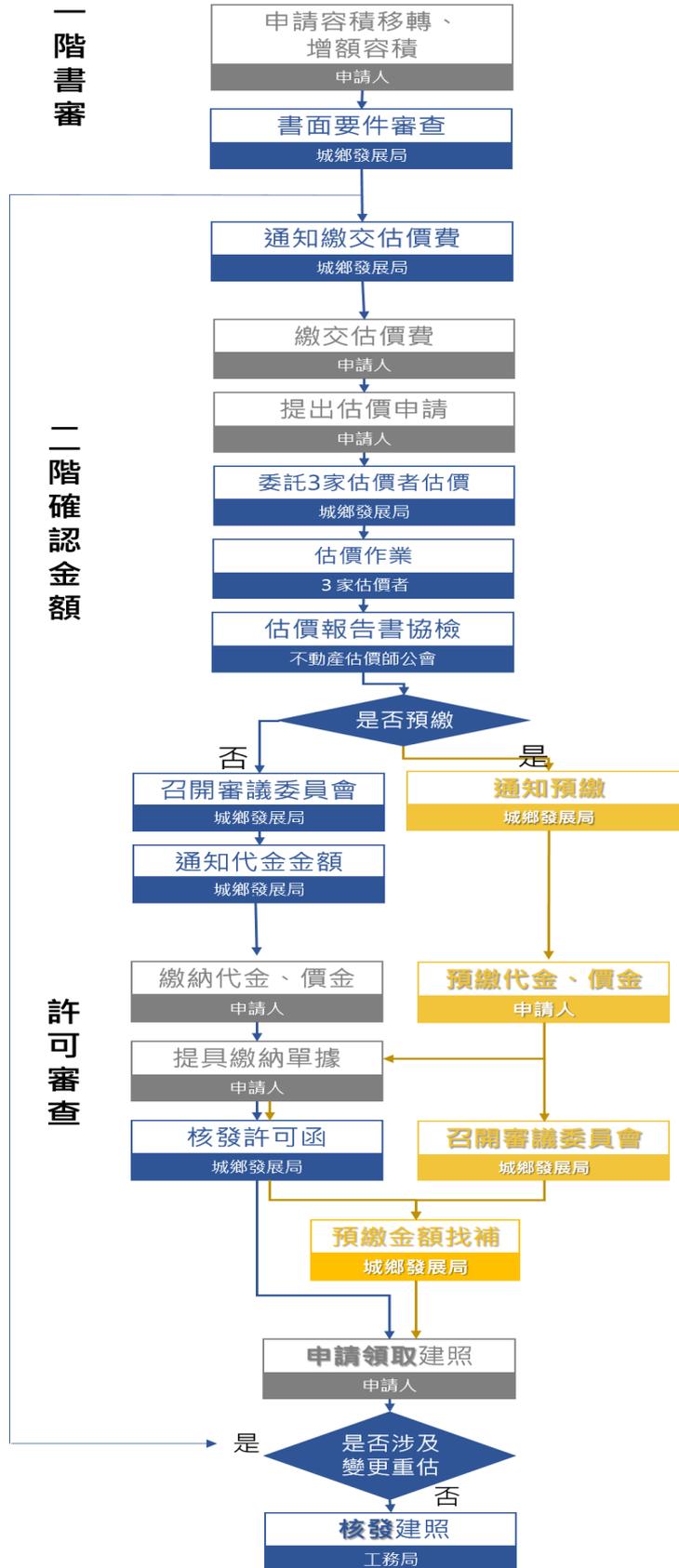


圖 3-1 新北市容積移轉折繳代金流程圖

資料來源：本研究繪製

第三節、修正評定原則，增加申請容移代金案件之誘因

依據 110 年 4 月 6 日「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」第 5 點修正規定（略以）：「…依本要點第七點申請辦理折繳代金估價者，其折繳代金申請移入容積，占接受基地之可移入容積總量之一定比例者，其接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目，得依下列規定計算之：（一）申請折繳代金比例達百分之六十者，加計零點一倍。（二）申請折繳代金比例達百分之八十者，加計零點二倍。（三）申請折繳代金比例達百分之百者，加計零點三倍。前項折繳代金比例，應以加計後容積總量計算之，經加計之積分應以折繳代金方式辦理。依第二項取得積分應於一百十一年十二月三十一日前申請辦理估價，逾期取消該項積分。」

依上開評定原則增訂關於容移代金之分數加乘機制與評定項目，依據申請容移代金之比例其申請分數將有不同之加乘數值，其中如以 100%申請折繳代金者，新北市政府將針對容積移轉申請移入容積量體評定項目中有關取得公共設施保留地之評點分數部分總共合計 10 分核予代金案件，並再針對移入容積基準量及內部條件分數部分加乘 1.3 倍，其加乘幅度相當顯著，以增加申請容移代金案件之誘因。

第四節、導入外部資源，公會協檢機制及建立估價範本，簡化及收斂估價程序

依據 109 年 12 月 30 日發布之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 7 點修正規定：「接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定，以折繳代金方式辦理。容積移轉折繳代金金額，由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。前項所提容積移轉折繳代金金額之評定，得委託公會協檢之。容積移轉折繳代金之收入，由新北市公共建設用地基金管理之。」

依照上開要點規定，以容積移轉折繳代金金額之評定，得委託公會協檢之，故新北市政府城鄉發展局與新北市不動產估價師公會簽訂行政契約，建構公會協檢制度及公會協檢之相關規範作業，依據產官學委員之公會協檢制度及制定估價範本，協助監督三家估價師估價過程，取得代金金額評定相關參數訂定之

聚焦及共識，並協助估價師提供市府優質之估價品質，以提供申請人高品質、高效率之專業估價服務，並推動都市發展建設。

第五節、公會協檢及容移代金審議委員會之雙重審議機制

依據 109 年 12 月 30 日發布之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 7 點修正規定（略以）：「接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定，以折繳代金方式辦理。容積移轉折繳代金金額，由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之…前項所提容積移轉折繳代金金額之評定，得委託公會協檢之。…」及新北市政府容積移轉折繳代金審議委員會設置要點第 1 點規定：「新北市政府（以下簡稱本府）為審議容積移轉折繳代金（以下簡稱容移代金）金額，特設本府容移代金審議委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。」規定，新北市容移代金案件估價程序應先透過新北市不動產估價師公會協檢收斂及聚焦三家估價金額，再經由新北市政府容積移轉折繳代金審議委員會之審議決定最後估價金額，並簽報市府核定。

新北市容積移轉折繳代金審議機制需先經過新北市不動產估價師公會協檢以聚焦三家估價師估價過程中相關參數之共識，再經新北市政府容積移轉折繳代金審議委員會之審議，進行雙重審查機制，因此新北市容移代金可快速執行公會協檢、預繳機制及審查會等相關作業，兼顧估價品質及行政效率，落實簡政便民之市府政策。

第六節、公共建設用地基金專款專用於取得公共設施保留地

依據 109 年 12 月 30 日發布之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 7 點修正規定（略以）：「接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定，以折繳代金方式辦理。…容積移轉折繳代金之收入，由新北市公共建設用地基金管理之。」，再依據新北市公共建設用地基金收支保管及運用辦法第 1 條規定（略以）：「新北市政府（以下簡稱本府）為加速公共建設及用地取得，特設置新北市公共建設用地基金（以下簡稱本基金）…。」及第 6 條規定：「本基金之用途如下：一、公共設施保留地與公共建設所需用地徵收、價購或競價採購等相關支出。二、公共設施保留地與公共建設所需用地

有償撥用支出。三、公共建設所需用地臨時徵用或穿越土地上空、地下或通過地面等使用空間範圍之相關補償支出。四、依第一款、第二款有償取得用地及其相連無償取得用地之公共建設開發支出。五、依前條第一項第三款作價財產之建設及設施擴充改良支出。六、財產管理及處分相關稅費支出。七、償還金融機構融資本息。八、本基金管理費用。九、其他相關支出。」

由上開規定說明新北市政府收受之容移代金將專款專用於取得私有公共設施保留地，此制度相較於傳統捐地制度取得私有公保地之現地鑑界會勘等繁雜的行政作業，並且無須再辦理送出基地會勘，由新北市政府統一取得容移代金有助於取得瓶頸道路、公園綠地等重點地區，加速都市建設、提升環境品質，以輔助市政發展。

第四章、新北市容積移轉折繳代金制度執行情形及檢討

第一節、新北市容積移轉折繳代金制度執行情形

一、新北市折繳代金申請案件數量及分布範圍

新北市至 110 年 10 月底止總共收受 63 件容移代金案件，其中申請撤案及駁回之案件總共 7 件，審議核定案件總共 13 件及執行中之案件總共 43 件，以下將針對新北市折繳代金申請案件於都市計畫範圍分布及新北市折繳代金申請案件類型分布進行說明。

(一) 新北市折繳代金申請案件於都市計畫範圍分布

本研究去除申請撤案及駁回之案件，則核定及執行中之案件總共有 56 件，其中多位在三重都市計畫、林口特定區計畫、土城（頂埔）都市計畫、泰山（塭仔圳）都市計畫及五股（洲子洋）都市計畫範圍內。

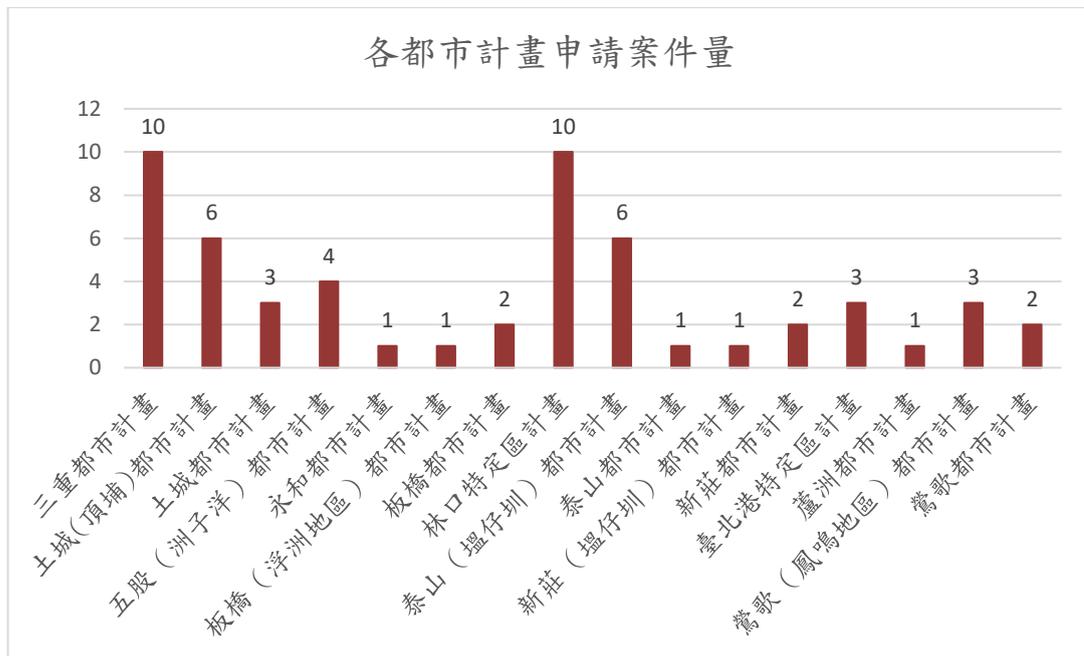


圖 4-1 新北市折繳代金申請案件於都市計畫範圍分布

資料來源：本研究繪製

(二) 新北市折繳代金申請案件類型分布

1. 新北市折繳代金申請案區位分布

依據 110 年 4 月 6 日「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」第 5 點修正規定(略以):「…依本要點第七點申請辦理折繳代金估價者,其折繳代金申請移入容積,占接受基地之可移入容積總量之一定比例者,其接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目,得依下列規定計算之:(一)申請折繳代金比例達百分之六十者,加計零點一倍。(二)申請折繳代金比例達百分之八十者,加計零點二倍。(三)申請折繳代金比例達百分之百者,加計零點三倍。前項折繳代金比例,應以加計後容積總量計算之,經加計之積分應以折繳代金方式辦理。依第二項取得積分應於一百十一年十二月三十一日前申請辦理估價,逾期取消該項積分。」,依據上開規定,申請人於新北市 111 年 12 月 31 日前容移申請折繳代金佔一定比例且辦理移入容積量體評點者皆具有一定容積獎勵積分,以鼓勵申請人以折繳代金方式申請容積移轉。

再依據都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條規定:「接受基地之可移入容積,以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地,其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」,爰此,因上開容移申請折繳代金佔一定比例且辦理移入容積量體評點者皆具有一定容積獎勵積分,再加上位於整體開發地區等條件該接受基地基準容積上限為 40%,故本研究欲了解新北市於 10 月底前收受之折繳代金案件是否根據上開法規規定之限制條件而具有區位之特定性。

本研究針對收受之折繳代金案件位於整體開發地區案件之比例進行分析說明(如圖 4-2),依據新北市於 10 月底前收受核定及執行中之 56 件中,位於整體開發地區之案件有 50 件,僅有 6 件非位於整體開發地區,上開 6 件經分析,2 件屬一般案件(30%)、2 件屬都更得免評定案件及 2 件個案性之特殊案件,故由上開分析可以得知,折繳代金之容移案件區位選擇以位於整體開發地區之案件為主。

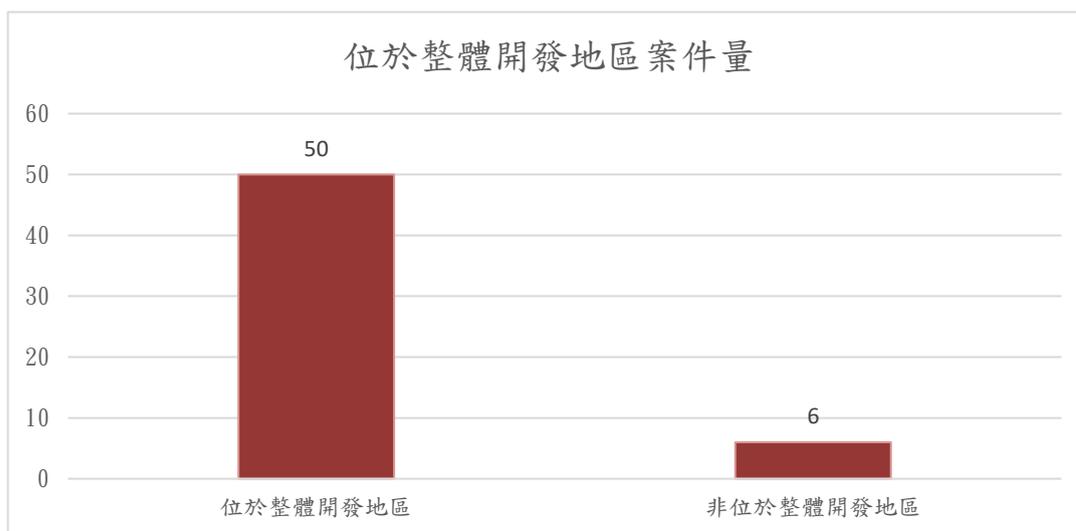


圖 4-2 新北市折繳代金申請案件位於整體開發地區之案件情形

資料來源：本研究繪製

2. 新北市折繳代金申請案基地條件分析

(1) 面前道路寬度分析

依據新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第 4 點規定（略以）：「接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定：（一）面積應達五百平方公尺以上。（二）連接之道路（同一路段）面寬及路寬應達八公尺以上。（三）符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。依都市更新條例劃定之更新單元、『新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則』認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及『適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點』之建築物，經本府核准拆除重建之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依第六點之規定。…」，故除都更、危老等特殊案件之接受基地連接之道路路寬得為 8 公尺以下外，其他案件之接受基地皆應符合連接及連通之道路應達 8 公尺以上之條件才可申請容積移轉。

依據新北市於 10 月底前收受核定及執行中之 56 件中，面前道路寬度未滿 8 公尺之案件有 2 件、8-20 公尺之案件有 41 件，20 公尺以上之案件有 13

件，其中未滿 8 公尺之案件皆屬都更案件，而目前收受案件中面前道路寬度以 8-20 公尺之案件為主。

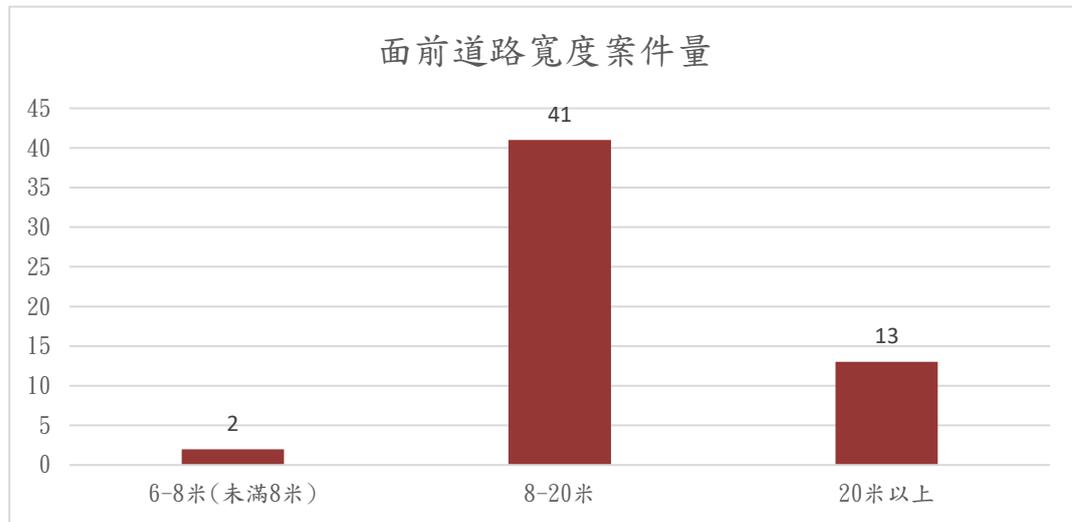


圖 4-3 新北市折繳代金申請案件面前道路寬度情形

資料來源：本研究繪製

(2) 接受基地面積大小分析

依據 110 年 11 月發布實施之「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）書」土地使用分區管制要點第 2 點規定（略以）：「…建築基地區位及條件：1. 面積應達 2,000 平方公尺以上或完整街廓。…」，再依據都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定：「下列建築事項或地區應經都設會審議通過：一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。…」，故將 2,000 平方公尺以下視為較小之接受基地範圍，6,000 平方公尺以上視為較大之接受基地範圍。

依據新北市於 10 月底前收受核定及執行中之 56 件中，接受基地面積多屬 2,000-6,000 平方公尺者有 29 件，其次為 2,000 平方公尺以下者有 18 件，最後則是 6,000 平方公尺以上者有 10 件。

爰根據上開分析顯示，容積移轉折繳代金之方式亦較容易吸引小接受基地之案件來進行申請，本研究初步分析上開原因可能為容移申請折繳代金佔一定比例且辦理移入容積量體評點者皆具有一定容積獎勵積分，而小基地之基地條件通常較被限制，容移評點不容易拿到評點分數，然有了折繳代金之

獎勵積分，則可讓接受基地面積較小拿到較高之評點積分，進而吸引接受基地面積較小案件申請折繳代金。

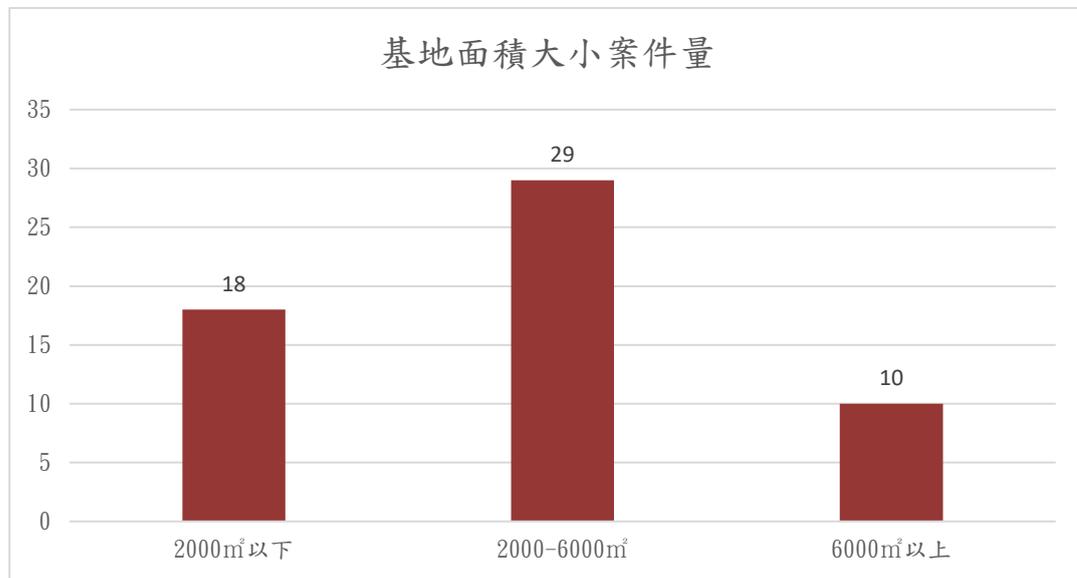


圖 4-4 新北市折繳代金申請案件接受基地面積大小情形

資料來源：本研究繪製

二、已核定代金金額之案件分析

截至 110 年 10 月底止，新北市容積移轉折繳代金已核定之案件有 13 件，收受案件分布地區分別為：三重都市計畫案 3 件、土城（頂埔地區）都市計畫案 3 件、泰山（塭仔圳）都市計畫案 2 件、五股（洲子洋）都市計畫案 2 件及林口特定區計畫案 3 件。

各案件代金估價金額與公保地市場行情之比例部分，其中小於 100%之案件表示建商容移選擇折繳代金會比傳統捐地制度要來得划算，等於 100%之案件表示折繳代金金額與市場上購買公保地之成本差不多，大於 100%之案件表示建商容移選擇折繳代金會比傳統均地制度要不划算。

經表 4-1 之分析結果，，百分比小於 100%之案件有：三重都市計畫案 2 件、五股（洲子洋）都市計畫案 2 件及林口特定區計畫案 2 件；百分比大於 100%之案件有：三重都市計畫案 1 件、土城（頂埔地區）都市計畫案 3 件、泰山（塭仔圳）都市計畫案 2 件及林口特定區計畫案 1 件。

由上開分析可知，截至 110 年 10 月底收受之容移代金案對比公保地市場行情而言，申請人選擇申請折繳代金之區位多位於三重都市計畫、林口特定區計畫、土城（頂埔）都市計畫、泰山（塹仔圳）都市計畫及五股（洲子洋）都市計畫範圍內（如圖 4-1），而其中接受基地區位選擇三重都市計畫區、五股（洲子洋）都市計畫區及林口特定區計畫範圍內，以折繳代金案件辦理比選擇傳統買地捐贈之成本要低，然而亦有申請人選擇折繳代金金額比公保地市場行情要高之地區，如：土城（頂埔地區）都市計畫區及泰山（塹仔圳）都市計畫區等，其中原因可能為 110 年 4 月 6 日修正之「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」中有關折繳代金一定比例之加分及加成制度產生之效益而來申請折繳代金，故如若接受基地之條件較為受限之案件，亦有可能申請容積移轉折繳代金已拿到較高之評點分數。

表 4-1 新北市容積移轉折繳代金金額與公保地市場行情之比例分析表

行政區	接受基地 平均公告現值	容移申 請積分	估價金額	代金與公保地 市場行情比例
五股（洲子洋）	140,289	40.0%	148,950,000	63.3%
三重區	220,000	39.0%	99,050,000	65.6%
五股（洲子洋）	140,289	40.0%	162,390,000	71.7%
林口特定區	169,000	39.0%	206,560,000	72.3%
林口特定區	112,993	40.0%	552,690,000	93.7%
三重區	192,000	28.0%	170,870,000	97.7%
林口特定區	56,000	32.6%	28,260,000	106.8%
土城（頂埔地區）	71,500	30.0%	93,750,000	117.3%
泰山（塹仔圳）	89,500	34.0%	87,790,000	120.0%
三重區	239,000	21.0%	133,220,000	122.5%
泰山（塹仔圳）	89,500	40.0%	81,720,000	126.2%
土城（頂埔地區）	81,500	33.8%	52,810,000	141.5%
土城（頂埔地區）	81,500	40.0%	154,050,000	147.7%

資料來源：本研究繪製

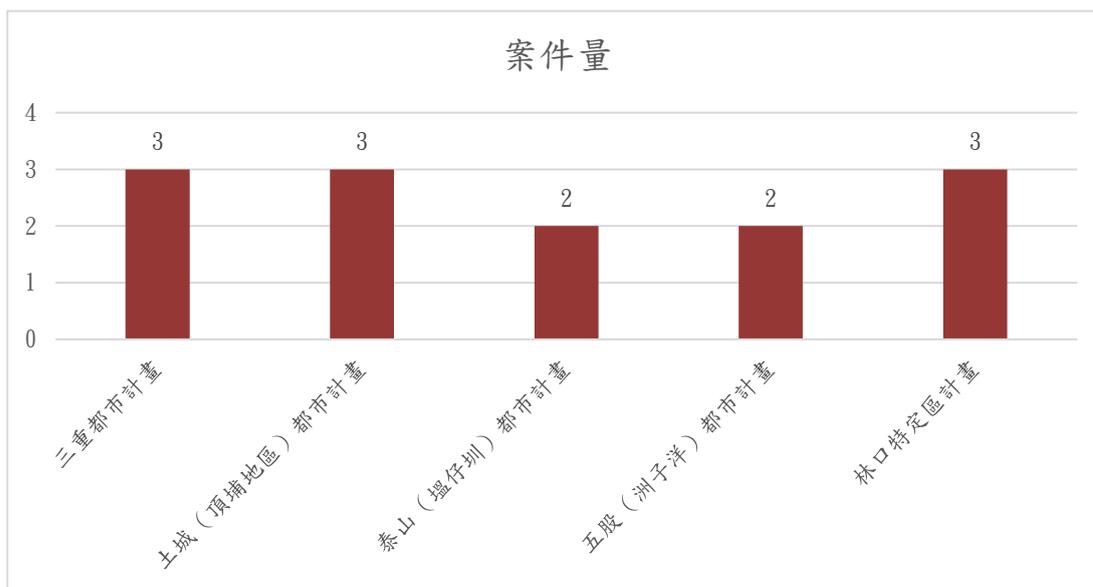


圖 4-5 新北市容積移轉折繳代金已核定案件之分布情形

資料來源：本研究繪製

第二節、現行容積移轉折繳代金制度執行下之現象檢討

本研究將新北市截至 110 年 10 月底收受之容移代金案之案件類型及現象進行分類說明，說明如下。

一、新北市容積移轉折繳代金案件多位於整體開發地區

依據新北市於 10 月底前收受核定及執行中之 56 件中，多位在三重都市計畫、林口特定區計畫、土城(頂埔)都市計畫、泰山(塭仔圳)都市計畫及五股(洲子洋)都市計畫範圍，而其中位於整體開發地區之案件有 50 件，僅有 6 件非位於整體開發地區，其中產生上開情形之原因可能為：接受基地位於整體開發地區之容移上限為 40%，且於新北市 111 年 12 月 31 日前容移申請折繳代金佔一定比例且辦理移入容積量體評點者皆具有一定容積獎勵積分，故申請人相比於傳統捐地制度，可較容易拿到較高之容移評點分數。

二、公告現值高低明顯影響申請容積移轉折繳代金制度之選擇

由表 4-1 顯示，地價對於折繳代金在市場上之優勢有著顯著影響，目前新北市於 10 月底前收受核定及執行中之 56 件案件中，案件接受基地多位於公告現值相對較低之地區(整體開發地區)，其中這些公告現值相對較低之地區中，

從案例可觀察到公告現值在約莫 90,000 元/平方公尺以下之地區（如圖 4-6），其代金價格與市場比值明顯偏高（較不具優勢），反觀公告現值在約莫 90,000 元/平方公尺以上之區域，代金價格與市場比值明顯偏低，極具優勢。

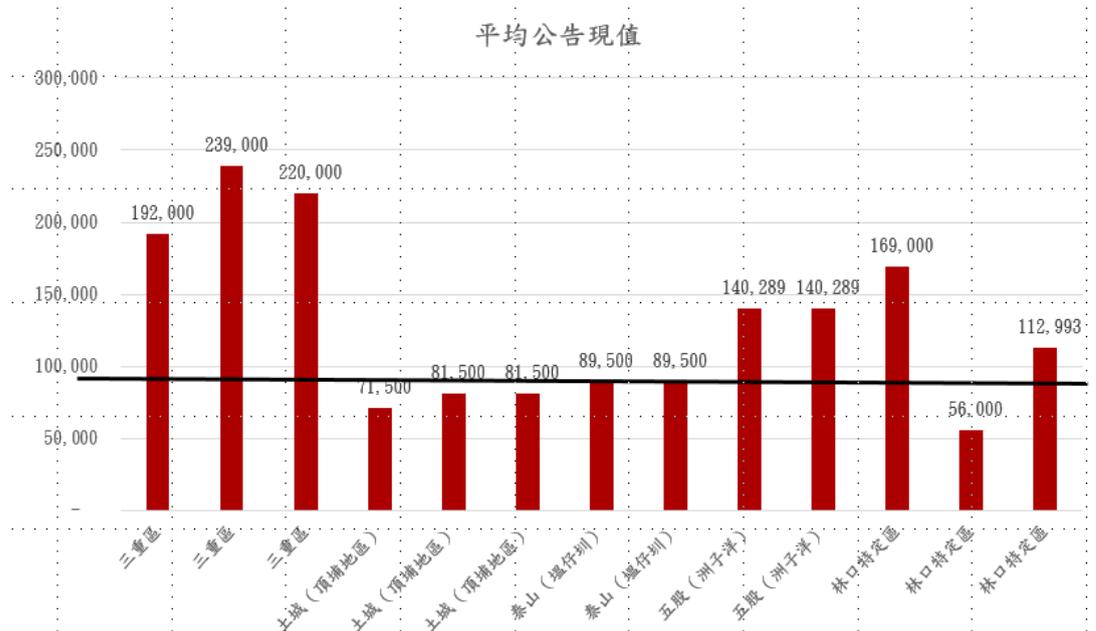


圖 4-6 新北市容積移轉折繳代金已核定案件之平均公告現值情形

資料來源：本研究繪製

三、容移折繳代金案件容移申請量較高者具有優勢

以三重都市計畫折繳代金核定之 3 件案件進行說明，容移申請 21%之案件與公保地市場行情之比例為 1.23，容移申請 28%之案件與公保地市場行情之比例為 0.98，容移申請 39%之案件與公保地市場行情之比例為 0.66，故可初步預估申請容移折繳代金案件移入之容積量體越大對比於傳統買地捐地制度來說更具優勢，其原因之一可能為建物建造量體愈大其營造成本愈低，因此對比於傳統捐地制度能更具優勢。

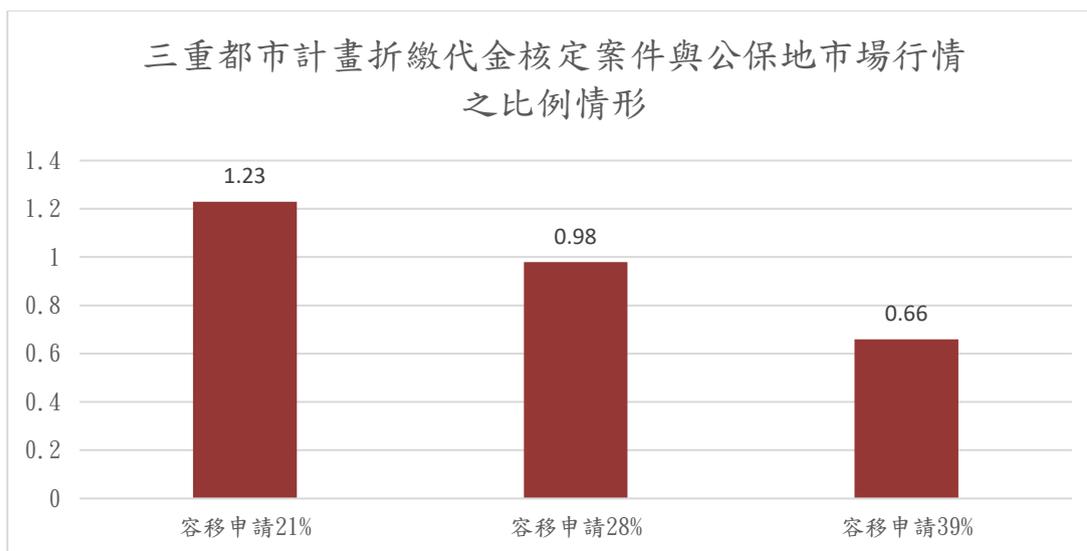


圖 4-7 新北市三重都市計畫折繳代金核定案件與公保地市場行情之比例情形
資料來源：本研究繪製

四、代金加分制度有效吸引基地條件劣勢之案件掛件

本研究以基地面積大小進行舉例，依據新北市於 10 月底前收受核定及執行中之 56 件中，接受基地面積多屬 2,000-6,000 平方公尺者有 29 件，其次為 2,000 平方公尺以下者有 18 件，由上述可知，容積移轉折繳代金制度亦較容易吸引面積較小之接受基地案件進行申請，本研究初步分析上開原因可能為容移申請折繳代金佔一定比例且辦理移入容積量體評點者皆具有一定容積獎勵積分及加成，而小基地之基地條件通常較被限制，容移評點較不易拿到評點分數，然折繳代金之獎勵積分及加成制度，則可讓接受基地面積較小拿到較高之評點積分，進而吸引接受基地面積較小案件申請折繳代金。

第五章、新北市折繳代金機制之精進策略

第一節、新北市容積移轉折繳代金制度之效益性分析

一、比起傳統容積移轉捐地制度，折繳代金制度簡化操作流程並簡短流程時間

比起傳統容積移轉捐地制度於容積移轉許可會勘審查階段，接受基地所有權人及送出基地所有權人如有 1 人以上者須進行等比例計算、需排定時程進行送出基地會勘、排占及過戶等流程後始核發容積移轉許可函。

而申請容移折繳代金制度部分，新北市引入公會協審制度，新北市政府城鄉發展局與新北市不動產估價師公會簽訂行政契約，建構公會協檢制度及公會協檢之相關規範作業，依據產官學委員之公會協檢制度及制定估價範本，協助監督三家估價師估價過程，其中估價師估價作業 30 天及公會協審 30 天，以取得代金金額評定相關參數訂定之聚焦及共識，再經新北市政府容積移轉折繳代金審議委員會之審議，進行雙重審查機制，因此新北市容移代金可快速執行公會協檢、預繳機制及審查會等相關作業，兼顧估價品質及行政效率，落實簡政便民之市府政策。

二、市府化被動為主動取得重點型區域公共設施

新北市政府收受之容移代金將專款專用於取得私有公共設施保留地，此制度相較於傳統捐地制度取得私有公保地之現地鑑界會勘等繁雜的行政作業，並且無須再辦理送出基地會勘，由新北市政府統一取得容移代金有助於取得瓶頸道路、公園綠地等重點地區，加速都市建設、提升環境品質，以輔助市政發展。

第二節、新北市折繳代金機制之精進策略

一、新北市公告現值調整應與時俱進

依據平均地權條例第 46 條規定「直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設

定典權時申報土地現值之參考，並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據」，而民國 91 年將辦理「公告土地現值」之時間修訂為每年 1 月 1 日公告。

然經本研究分析結果新北市容積移轉折繳代金案件多位在整體開發地區，而於整體開發地區之公告現值多尚未調整至土地買賣市場行情，因此公告現值一年一度之調整制度似無法對應一年中我國不動產交易市場之波動情形，建議應進行公告現值調整之策略或制度調整，以因應我國不動產市場之波動。

二、折繳代金一定比例之評點加分機制建議繼續延續

過往容積移轉由於交易資訊不透明，多須藉由容積仲介加以媒合買賣雙方，由於公共設施保留地之地主未能具備妥適之議價能力，政府亦無法有效管控欲取得公共設施項目與數量，造成容積移轉市場失靈之情況，以及取得公共設施保留地之不效率。

然而藉由容移折繳代金制度之執行，由政府藉由估價方式收受容移代金，以主動掌握取得公共設施保留地及優先開闢之權力，而目前折繳代金一定比例之評點加分及加成機制為容移業者申請折繳代金之一大誘因，上開加分、加成制度之落日時間為 111 年 12 月 31 日止，本研究建議可延長上開制度，鼓勵不同條件之接受基地申請容移折繳代金，以利於政府主動收取重點型區域公共設施保留地收購、整體開闢之目的。

三、折繳代金機制得比照臺北市強制一半捐地一半代金方式辦理

新北市建立容積移轉捐地及代金之雙軌制度，保留公保地買賣競爭市場之彈性又因公告現值未反映市場行情，故亦造成折繳代金案件範圍分布不均，例如目前收受案件中多位於三重都市計畫、林口特定區計畫、土城（頂埔）都市計畫、泰山（塹仔圳）都市計畫及五股（洲子洋）都市計畫範圍之整體開發地區中，故若容移折繳代金推行一段時限，市場均衡之狀態下，亦無法達到各都市計畫區公共設施保留地收購、整體開闢之目的，則建議考慮新北市折繳代金機制得比照臺北市強制一半捐地一半代金方式辦理，以均衡各都市計畫區公保地之取得。

第六章、結論與建議

過去容積移轉在私人市場交易時，建商取得公共設施保留地之成本很大幅度操控於中介者，據了解新北市公共設施保留地取得成本波動幅度可達 2 倍以上，對於公共設施保留地地主權益難以保障，推動容移代金制度後雖以估價方式決定容移代金金額，但計算方式相對公開透明，價格亦相對穩定，加速取得公共設施保留地，且係由政府主動與公共設施保留地地主徵購土地，得以解決中介者介入公共設施保留地市場問題，爰可保障公共設施保留地地主之權益。

另新北市容積移轉折繳代金審議機制先經過新北市不動產估價師公會協檢，聚焦三家估價師估價過程中相關參數之共識，再經新北市政府容積移轉折繳代金審議委員會之審議，進行雙重審查機制，另更新增預繳制度，申請人可於公會協檢完成後先進行預繳，並於預繳完成後向新北市政府工務局申請領取建照，因此新北市容移代金可快速執行公會協檢、預繳機制及審查會等相關作業，兼顧估價品質及行政效率，落實簡政便民之市府政策。

另經本研究觀察新北市至 110 年 10 月底止總共收受之容移折繳代金案件中，接受基地多位於整體開發地區、接受基地公告現值高低明顯影響申請容積移轉折繳代金之度之選擇且容移折繳代金案件之容移申請量較高者對比傳統捐地制度而言能更具優勢，再加上新北市容移量體評定原則增訂關於折繳代金一定比例之分數加乘機制，增加申請人折繳代金之誘因，以使政府主動掌握取得公共設施保留地及優先開闢之權力，並確保代金支用能獲得最大效益，利於達到公共設施保留地收購、整體開闢之目的。

新北市容積移轉折繳代金執行機制，可參考本研究現行研究成果，據以進行後續制度精進，以利於落實簡政便民、公共利益最大化之目的。

參考文獻

劉厚連 (2008)，引進美國發展權移轉銀行交易制度改善我國容積移轉市場之立法方向研析，立法院法制局專題研究報告

葉碧琿.(2011).美國發展權移轉銀行之案例研究.國立屏東商業技術學院學報,(13), 133-148.

新北市政府城鄉發展局(2019)，新北市都市計畫容積移轉折繳代金規劃案總結報告書。

新北市政府城鄉發展局網頁(2022)，網址：

<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=cde22cf69925c531>

都市計畫容積移轉實施辦法（民 103 年 8 月 4 日）

新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（民 109 年 12 月 30 日）。

新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範（民 110 年 05 月 13 日）。

新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則（民 110 年 04 月 06 日）。

新北市政府容積移轉折繳代金及增額容積價金審議委員會設置要點（民 110 年 07 月 15 日）。

