

從新北市基準地查估作業探討  
現況容積率與法定容積率之差異性



新北市瑞芳地政事務所

中華民國 108 年 6 月

# 目次

<b>第一章 緒論</b> .....	1
第一節 研究背景 .....	1
第二節 問題陳述與分析 .....	2
第三節 研究流程及目的 .....	4
<b>第二章 文獻評析</b> .....	5
第一節 基準地之定義 .....	5
第二節 土地使用分區管制與地價之關係 .....	6
<b>第三章 實證分析</b> .....	8
第一節 基準地統計資料之選取 .....	8
第二節 基準地統計資料分析 .....	13
<b>第四章 結論與建議</b> .....	22
第一節 新北市基準地查估作業探討 .....	22
第二節 統計分析結論與建議 .....	22
<b>參考文獻</b> .....	24
<b>附表1</b> .....	25
<b>附表2</b> .....	26
<b>附表3</b> .....	27

## 表目次

表1 住宅及商業區基準地建蔽率、法定容積率及基準地數量統計表	10
--------------------------------	----

表2 新北市106基準地相關基本資料統計表	12、13
-----------------------	-------

## 圖目次

圖1 基準地(住宅區)建物完成時間統計圖	9
圖2 基準地(商業區)建物完成時間統計圖	9
圖3 基準地(住宅區)建物類型統計圖	11
圖4 基準地(商業區)建物類型統計圖	12
圖5 類型1：基準地價格(元/坪)－法定容積單價(元/容積坪)散佈圖	14
圖6 類型1：基準地價格(元/坪)－現況容積單價(元/容積坪)散佈圖	15
圖7 類型1：法定容積單價(元/容積坪)－容積差異率散佈圖	15
圖8 類型1：現況容積單價(元/容積坪)－容積差異率散佈圖	16
圖9 類型1：基準地價格(元/坪)－法定容積單價(元/容積坪)散佈圖	17
圖10 類型1：基準地價格(元/坪)－現況容積單價(元/容積坪)散佈圖	17
圖11 類型2：法定容積單價(元/容積坪)－容積差異率散佈圖	18
圖12 類型2：現況容積單價(元/容積坪)－容積差異率散佈圖	18
圖13 類型3：基準地價格(元/坪)－法定容積單價(元/容積坪)統計圖	19
圖14 類型3：基準地價格(元/坪)－現況容積單價(元/容積坪)統計圖	20
圖15 類型3：法定容積單價(元/容積坪)－容積差異率統計圖	20
圖16 類型3：現況容積單價(元/容積坪)－容積差異率統計圖	21

# 第一章 緒論

## 第一節 研究背景

基準地估價方式早期稱為標準宗地制度，源自於日本之「公示地價制度」，日本於1969年6月頒佈「地價公示法」，建立地價公示制度。韓國亦於1989年4月公布「地價公示與土地等之評價法」，比照日本建立其標準宗地制度。我國爰參採日本、韓國及澳洲等國制度，進行地價基準地查估，以建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成。基於平均地權條例規定及地方制度法精神，查估地價係直轄市、縣（市）政府權責，故目前主要由直轄市、縣（市）政府實際辦理基準地查估，由中央主管機關（內政部）組成專案小組掌握全國地價高低層次機制。基準地估價方式是在一定範圍之地區內，依據代表性、顯著性、恆久性、均勻性、完整性等五大原則選定一宗土地，並定期查估其公正客觀之價格。地價基準地於點數增加至一定數量後，未來可研議作為查估個別宗地正常價格、編製地價指數及訂定路線價之參考。

我國目前地價制度，主要係依地價調查估計規則規定，查估公告土地現值及公告地價。由於考量行政成本係採區段地價方式之大量土地估價，現行區段地價推估方式，依照地價調查估計規則規定，採買賣或收益實例土地正常單價之中位數決定區段地價方式，而區段地價代表宗地地價，不免產生每年實例不同之抽樣誤差現象，使外界認為此法未能考慮土地個別因素影響，而基準地查估作業最早係於民國73年由少部分縣市實施「試辦地價控制點作業」，75年於台灣省、台北市、高雄市部分地區進行「試辦改進地價作業查估作業」，後於86年始由台灣省政府地政處自籌經費就五個省轄市部分具代表性之地區「試辦與民間估價業者合作建立標準宗地作業計畫」，內政部於92年頒佈「試辦基準地選定及查估要點」，自93年起召集各地方政府試辦基準地地價制度，於98年將「試辦基準地選定及查估要點」修正為「地價基準地選定及查估要點」，前項

要點第1點規定略以：「為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，地政機關得視地價變動情形，於一定範圍之地區內選定及查估基準地。」正式辦理基準地查估作業。93年至97年試辦期間，多數由各地方政府地價人員自行查估；98年起正式辦理後，部分地方政府已委由不動產估價師協助。總查估點數自93年608點逐年增加，累計至106年已完成建置1,817點，以新北市為例，106年查估點數合計132點，包含住宅區81點、商業區33點、工業區13點、特專二1點、鄉村區乙種建築用地3點及山坡地保育區丙種建築用地1點。

## 第二節 問題陳述與分析

### 壹、問題陳述

基準地地價查估方式係兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法二種以上方法，依不動產估價技術規則規定查估其土地正常價格，土地依其地上物存在與否可區分為素地與非素地兩種類型，新北市106年基準地（132點）為例，係均屬非素地類型，查估方式為比較法及土地開發法，以比較法為例，藉由數個比較案例之土地價格推估基準地價格，若屬非素地類型，則將其土地價格採「先分再推」模式，拆分建物及土地價格後，再予推估基準地價格，故前項拆分時，其土地價格與地上物之建物型態、主要構造種類、...等影響地上建物價格之因素有關，而推估時，則將勘估標的及比較標的各項區域及個別因素作一比較，故其土地價格與比較案例及基準地土地之使用分區、建蔽率、容積率、...等各項因素亦有著密不可分的關聯性。而土地開發分析係根據土地法定使用分區、容積率、建蔽率所推算之價格，由此可看出在上述兩種方法中，容積率對基準地地價均有一定的影響。

依建築技術規則第161條規定略以：「本規則所稱容積率，指基地內建設物之容積總樓地板面積與基地面積之比。...」。法定容積率則為依都市計畫法等相關規定所制定之容積率之上限。理論上，2筆基地面積相

同之土地，法定容積率越高者，可用樓地面積越高，可使用面積也越大，而現況容積率係指現況使用中之容積率，倘現況容積率越高，表示現況使用之樓地板面積越高，使用面積也越高，若法定容積率或現況容積越高者，其地價是否相對也應該越高？而法定容積率若不等於現況容積率，其差異反映在地價之情形又為何？此次研究主要擬以新北市106年基準地資料來加以分析及探討法定容積率、現況容積及地價彼此間之關聯性。

## 貳、問題分析

現況容積與法定容積率依其差異型態可分為現況容積小於、等於或大於法定容積率等三種情形。依「都市計畫法臺灣省施行細則」第34條規定，都市計畫範圍內之土地，其容積率依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過施行細則中之規定。可知現況容積率皆以不超過法定容積率為限。

一般而言，現況容積大於法定容積之情形，較為常見之原因有容積移轉或獎勵容積，而另一方面，若該建築物完工時間在實施容積率管制之前，基於法律之不溯及既往原則，即使現況容積率大於法定容積率，該建築物仍屬合法。而不論選擇現況容積率如果大於或小於法定容積率之土地做為基準地，只要現況容積率不等於法定容積率，後續於估計基準地價格時，仍會由於現況與法定容積率之差異而產生估價爭議。

由於基準地乃是其所屬近價區段中最具代表性之土地，若僅依法定容積率進行查估恐會與其使用情形脫節，而失去其代表性地位。就現況容積率大於法定容積率的基準地而言，依現況容積率查估，可能會高估基準地價值，依法定容積率查估，估值又可能低於市價許多。相反的，對現況容積率小於法定容積率的基準地來說，依現況容積率查估，可能會低估其利用價值，依法定容積率查估，又會高估其地價。因此依據現況容積率查估或是依據法定容積率查估是值得探討的問題。

### 第三節 研究流程及目的

基準地價格必須是公平合理之價格，始能做為查估個別宗地價格、編製地價指數、計算路線價及估計正常價格之參考。本研究為了解現況與法定容積率的差異對基準地價格之影響，主要分成四大部分：

第一部份：研究背景及問題陳述與目的，首先整理分析基準地之沿革與過去實施情形，初步了解研究之背景、相關法令規定，及法令與現實衝突的問題。

第二部分：文獻評析，首先透過文獻了解相關的地價理論與實施容積管制前相關的法令規定，分析土地使用強度對地價的影響，初步篩選本次研究影響地價之因素。

第三部分：統計分析，以新北市106年度基準地資料作為統計分析之基本資料，用以了解現況容積率與法定容積率兩者差異與地價的關係。

第四部分：結論與建議，依據研究結果提出結論與改善或修正之建議。

## 第二章 文獻評析

### 第一節 基準地之定義

基準地早期稱為標準宗地亦稱為地價控制點，主要由於以往國內有關基準地之研究，多參考日本制度，以「標準宗地」為名。所謂標準宗地，即某一宗土地其臨街寬度、深度、形狀是標準的、具有代表性者即可選定標準宗地。而所謂地價控制點，即政府機關基於土地政策及稅收上之需要，必需掌握其管轄區內之各筆土地價格，可是由於地區遼闊、土地筆數眾多，加上地價經常在變化，而且地價有高低層次，致政府機關掌握各筆土地真實價格非常困難，為了設法使地價更容易掌握，即在各地價區段內，選定一宗以上之標準宗地，再就各標準宗地加以精密估價後，將估價結果及該標準宗地之座落、面積、形狀及利用情形等一併公告，使政府機關及一般人民均可瞭解各地價區段內標準宗地之真實價格，然後以此為基準來衡量鄰近各宗土地之地價，由此不但可以確實掌握所有土地之地價，而且能控制地價之高低層次，故將標準宗地稱為地價控制點；此猶如地籍測量，以三角點、圖根點來控制誤差，有類似之性質。

考量標準宗地目的係作為查估個別宗地價格之比準依據，故其宗地應為一「benchmark 基準點」精神，其地價係作為所屬近價區段之代表性地價概念，此地價應係此區段之中庸地價，為避免「標準宗地」名稱誤導外界質疑其地價之標準性，復考量該制度實質特性在掌握地價層次，遂修正為「基準地」。而「地價控制點」有被誤解為控制地價之虞，「標準宗地」過分強調本身的標準性，且宗地之用語較難為一般社會大眾所理解，而「基準地」則兼具基準地本身與對象地彼此互動的意涵，因此以「基準地」為名最貼切。，定義「基準地」係指在一定範圍之地區內，選定一宗具有代表性的宗地，即形狀、面積、臨街情形、土地利用狀況、地勢等因素是屬於標準狀態的土地，作為基準宗地。



## 第二節 土地使用分區管制與地價之關係

土地用分區管制依依據都市計畫目標與內容做適當規劃並予以有效管制，以達合理之土地資源利用及維護生活環境品質，主要方式為將計畫實施地區劃定為若干不同之使用分區(如住宅區、商業區、工業區等)，再依不同使用分區之條件及特性，分別予以規定土地使用性質及使用強度。

土地使用分區管制措施自從1913年德國首先推行，接著1916年美國紐約也頒行後各國相繼採用，分區管制不失為管理土地使用，推行都市計畫，維護都市景觀之有效方法。因此，我國亦於民國63年，研擬台北市土地使用分區管制計畫及管制規則，以為實施之依據。

經濟社會中政府部門對土地使用的各類管制，例如將土地區分為商業、住宅、工業及農業等使用地管制。而此類分區使用的規劃管制，將隨著人口增加與經濟成長等因素，導致某類使用之土地開發壓力增大，因而促使地價上漲，其源自於政府之規劃管制下，政府是否允許特定目的使用之開發。影響地價的因素中，以土地使用分區管制與地價間相互關係為主。都市土地使用分區管制，與地價間的關係為何，至今仍無定論。但是即使地方政府掌握大部分的決定權，往往地方政府所做的決定並不是依循著市場的狀態。但是為促進土地資源有效利用，減低不相容土地使用之衝突，維護並增進都市環境品質，土地使用分區管制措施是目前普遍採行的方法。

都市計畫法第39條明文規定對於都市計畫或特定專用區內土地及建築物之使用，基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後院深度及寬度、停車場及建築物高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於都市計畫法施行細則中做必要之規定。由此，地方政府得運用絕對性管制及相對性管制等方式達到都市土地使用管制之目的。針對建蔽率、建築物高度、前院或

後院或兩側最小深度或寬度留設、退縮線、以及鄰棟間隔等做較嚴格規定，以限制土地及建築物之使用。或對樓地板面積與基地面積之比率（容積率），利用建築物與土地使用關係之一定比值做為管制。

在政策上對土地利用加以建蔽率及容積率等管制，主要在於使社區保留一定的開放空間使建築密度不至過高，以免過分擁擠，由此來確保生活環境品質。另一方面而言，都市土地必需有各種功能的劃分，才不致使都市生活單調乏味，生活上才能得到便利舒適，因此需要有商業區、住宅區、工業區、行政區等等的使用分區，而各種分區又有不同使用強度的劃分。

## 第三章 實證分析

### 第一節 基準地統計資料之選取

為了解基準地現況與法定容積率差異程度與原因，將依時間及使用分區的不同進行分析，首先依實施容積率管制之時間點(88年6月)為基準，分析建築物完工時間在實施管制前後容積率之差異，以了解時間因素之影響，再以不同使用分區分析對地價之影響。

台灣的土地使用管理過去一直是以基地面前道路決定建築物高度，市場上俗稱「建蔽率時代」，因此基地面前道路愈寬或臨接永久性空地，依法規所換算的容積愈大，因而產生相同使用分區土地容積率不均之現象，破壞了原本都市計畫中的發展架構。直至72年4月25日台北市率全臺之先發布「台北市土地使用分區管制」之後，台灣區土地管理漸漸進入容積率管制時代(以都市發展預期計畫人口與平均居住面積，訂定各使用分區基地可興建之建築物樓地板面積)。首先台北市及宜蘭縣在歷經各地區細部計畫通盤檢討後於82年全面實施容積率管制。台北縣則於86年8月15日發布「台北縣三重等十七處都市計畫區土地使用分區管制要點」，透過主要計畫通盤檢討方式，將全縣納入容積率管制範圍。台灣省則在88年6月18日修正「都市計畫法台灣省施行細則」第34條，訂定都市計畫地區各土地使用分區之容積率上限。自此，全臺實施容積率管制，而依容積率管制實施以前及實施以後之建管法令審核所核准之建造執照，則有明顯之差異性。

#### 壹、建物完成時間與基準地數量統計

統計新北市106年住宅及商業區基準地其地上建物完成時間及數量，可得其地上建物為容積率管制實施前之建物分別約佔總體數量之89%及85%(圖1及圖2)。

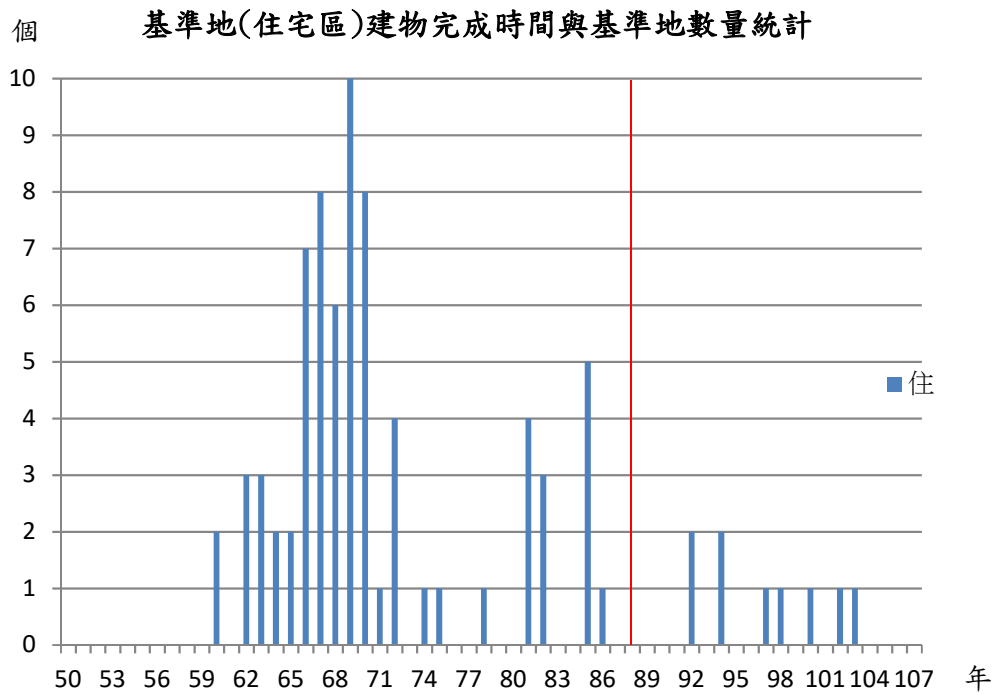


圖1.基準地(住宅區)建物完成時間統計圖

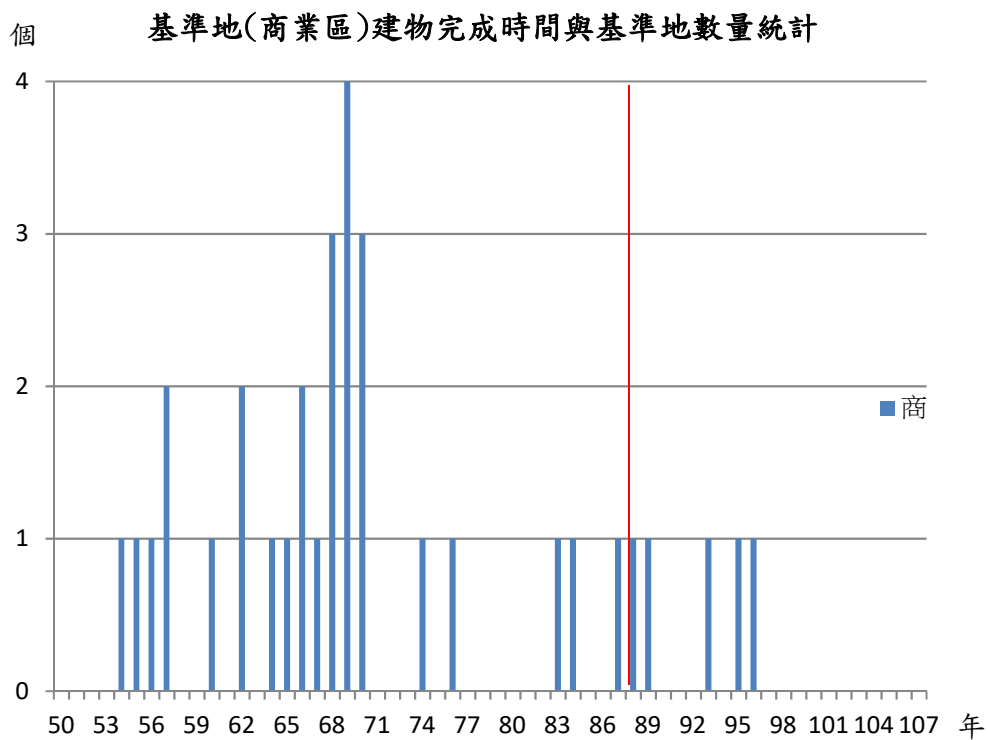


圖2.基準地(商業區)建物完成時間統計圖

## 貳、使用分區與基準地數量統計

不同使用分區其地價、建蔽率、容積率、使用方式等因素皆有差異，以都市計畫之使用管制而言，因其使用性質不同，致商業區之建蔽率及

容積率往往限定之上限值要比住宅區來得高，而以新北市住宅及商業區基準地佈點情形，亦不難由表1可看出。

建蔽率	法定容積率	使用分區	基準地數量
35%	320%	住	1
40%	120%	住	1
40%	200%	住	1
50%	120%	住	3
50%	150%	住	1
50%	180%	住	8
50%	200%	住	23
50%	210%	住	2
50%	240%	住	11
50%	260%	住	3
50%	280%	住	3
50%	300%	住	23
50%	350%	住	1
60%	300%	商	1
60%	320%	商	2
60%	500%	商	1
70%	240%	商	1
70%	280%	商	1
70%	300%	商	2
70%	320%	商	6
70%	350%	商	3
70%	380%	商	1
70%	440%	商	12
70%	460%	商	2
70%	540%	商	1

表1.住宅及商業區基準地建蔽率、法定容積率及基準地數量統計表

另依內政部編印之106年地價基準地查估辦理成果報告中可得新北市住宅區基準地價格最高為每平方公尺632,000元(板橋區,基準地編號:F14BA0001),最低為每平方公尺10,600元(平溪區,基準地編號:F22BA0001),商業區基準地價格最高為每平方公尺814,000元(板橋區,基準地編號:F14BB0002),最低為每平方公尺47,200元(平溪區,基準地編號:F26BB0002),商業區基準地地價明顯高於住宅區,且縱使同為

商業區或住宅區之基準地價格，由基準地所屬行政區，亦明顯反應其價格有明顯之影響。

### 參、地上建物之建築類型與基準地數量統計

統計新北市106年住宅及商業區基準地地上建物之建築類型及基準地數量，可得知其地上建物之建築類型多為公寓（圖3及4），分別約佔總體數量之65%及64%。

基準地(住宅區)建物類型統計

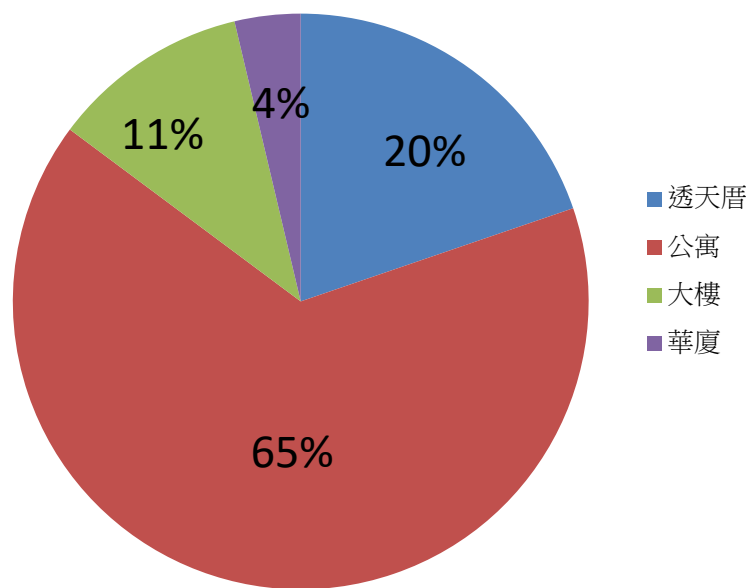


圖3.基準地(住宅區) 建物類型統計圖

### 基準地(商業區)建物類型統計

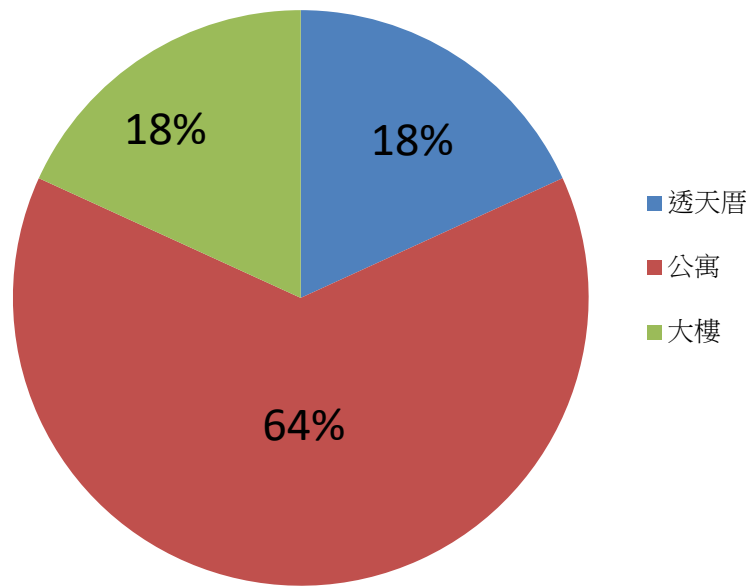


圖4.基準地(商業區)建物類型統計圖

#### 肆、統計資料選取

新北市106年住宅及商業區基準地，其建蔽率分別以50%及70%為其多數，分別約佔其總體數量之96%及88%；容積率部分，住宅區則以180%、200%、240%及300%為其多數，商業區則以320%及440%為其多數，相關統計資料如表2所示：

建蔽率	法定容積率	使用分區	建物類型	基準地數量
50%	180%	住	公寓	6
50%	200%	住	公寓	15
50%	240%	住	公寓	6
50%	300%	住	公寓	21
70%	320%	商	公寓	2
70%	440%	商	公寓	10
50%	180%	住	透天厝	2
50%	200%	住	透天厝	4
50%	240%	住	透天厝	2
50%	300%	住	透天厝	1
70%	320%	商	透天厝	1

70%	440%	商	透天厝	1
50%	200%	住	華廈	1
50%	300%	住	華廈	1
50%	200%	住	大樓	3
50%	240%	住	大樓	3
70%	320%	商	大樓	3
70%	440%	商	大樓	1

表2.新北市106基準地相關基本資料統計表

綜上，本次擬選取基準地數量較多者進行分析，以地上建物之建築類型為公寓，住宅區以建蔽率50%、容積率200%及300%，商業區以建蔽率70%、容積率440%之條件，來檢視其現況容積率與法定容積率差異與地價的關係。

## 第二節 基準地統計資料分析

### 壹、現況容積率與法定容積率之差異

**類型1(使用分區：住宅區；建築類型：公寓；建蔽率50%；容積率200%)：**

基準地之地上建物除基準地編號F04BA0007(蘆洲區)建築完成時間為92年外，其餘均屬實施容積率管制前之建物(63至85年)，現況容積率最高為537%，最低為244%，與法定容積率(200%)之容積差異率((現況容積率－法定容積率)/法定容積率)最高為168%，最低為22%，平均容積差異率為67%，現況容積率均大於法定容積率，詳附件表1。

**類型2(使用分區：住宅區；建築類型：公寓；建蔽率50%；容積率300%)：**

基準地之地上建物均屬實施容積率管制前之建物(60至85年)，現況容積率最高為445%，最低為245%，與法定容積率(300%)之容積差異率最高為48%，最低為-18%，平均容積差異率為16%，現況容積率大於法定容積率之比例約為76%，詳附件表2。

**類型3(使用分區：商業區；建築類型：公寓；建蔽率70%；容積率440%)：**

基準地之地上建物均屬實施容積率管制前之建物(57至70年)，現況容積率最高為456%，最低為306%，與法定容積率(440%)之容積差



異率最高為4%，最低為-31%，平均容積差異率為-16%，現況容積率小於法定容積率之比例約為80%，詳附件表3。

## 貳、基準地價格、法定容積單價及現況容積單價

類型1(使用分區：住宅區；建築類型：公寓；建蔽率50%；容積率200%)：

基準地價格最高為每平方公尺322,000元，最低為每平方公尺16,100元，因法定容積率相同，故法定容積單價排序結果與基準地價格相同，而現況容積單價之價格排序趨勢大致與基準地價格相同，基準地價格與法定及現況容積單價均呈正相關（詳圖5及6），另將法定及現況容積單價與容積差異率作一線性迴歸分析，可得法定及現況容積單價與容積差異率之關聯性如圖7及8。

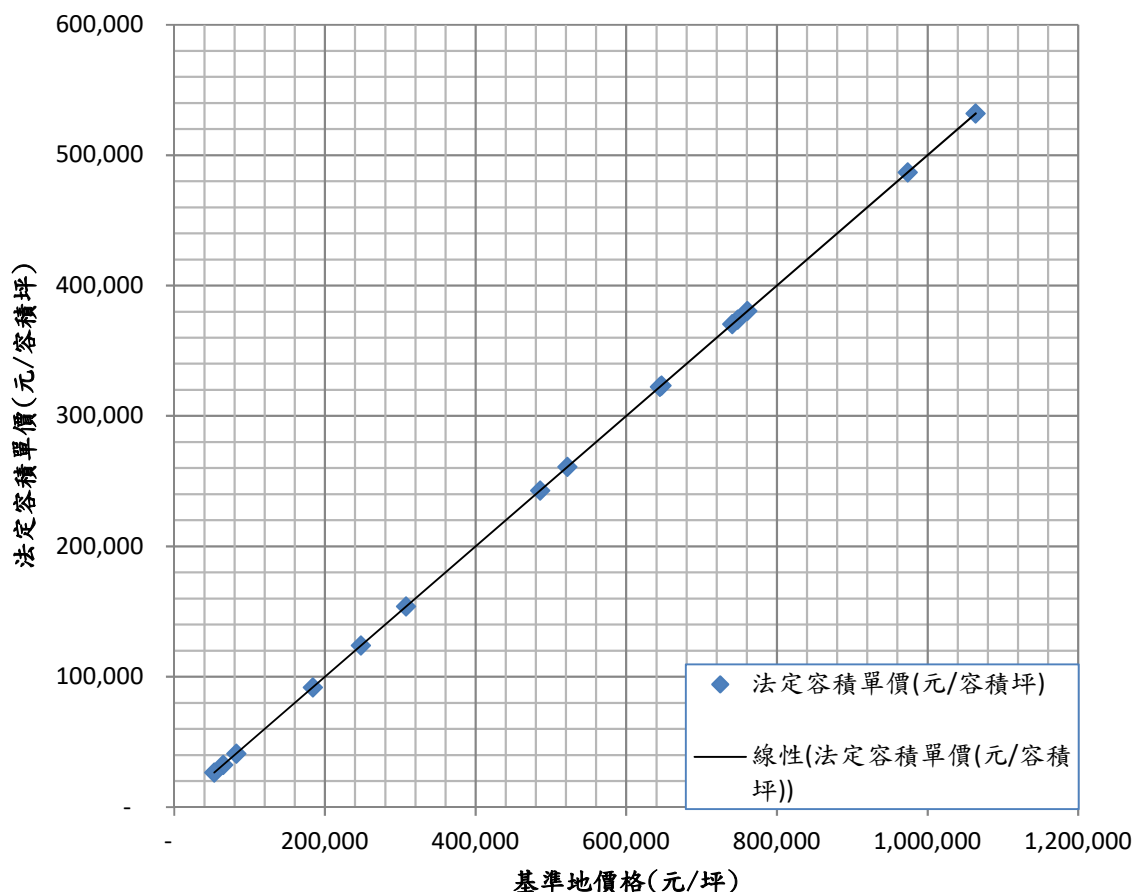


圖5. 類型1：基準地價格(元/坪)－法定容積單價(元/容積坪) 散佈圖

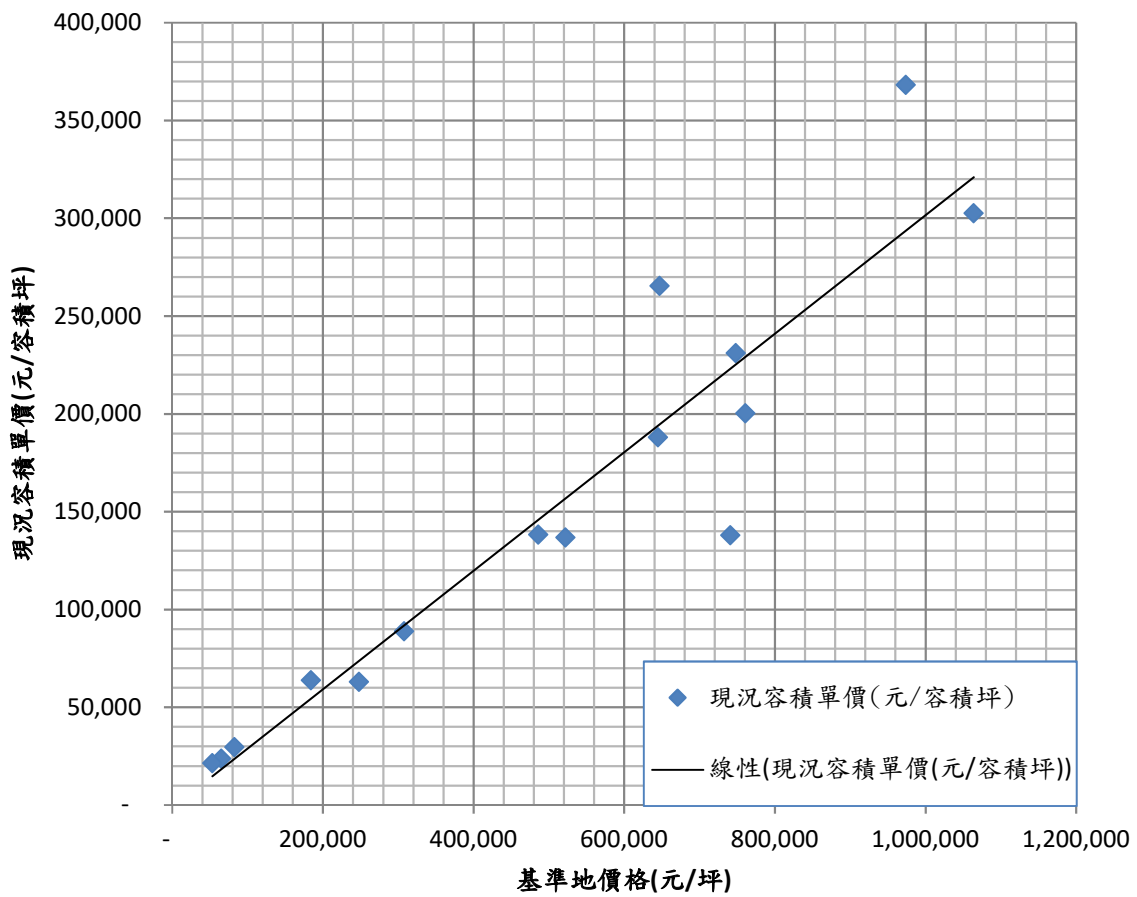


圖6. 類型1：基準地價格(元/坪)－現況容積單價(元/容積坪) 散佈圖

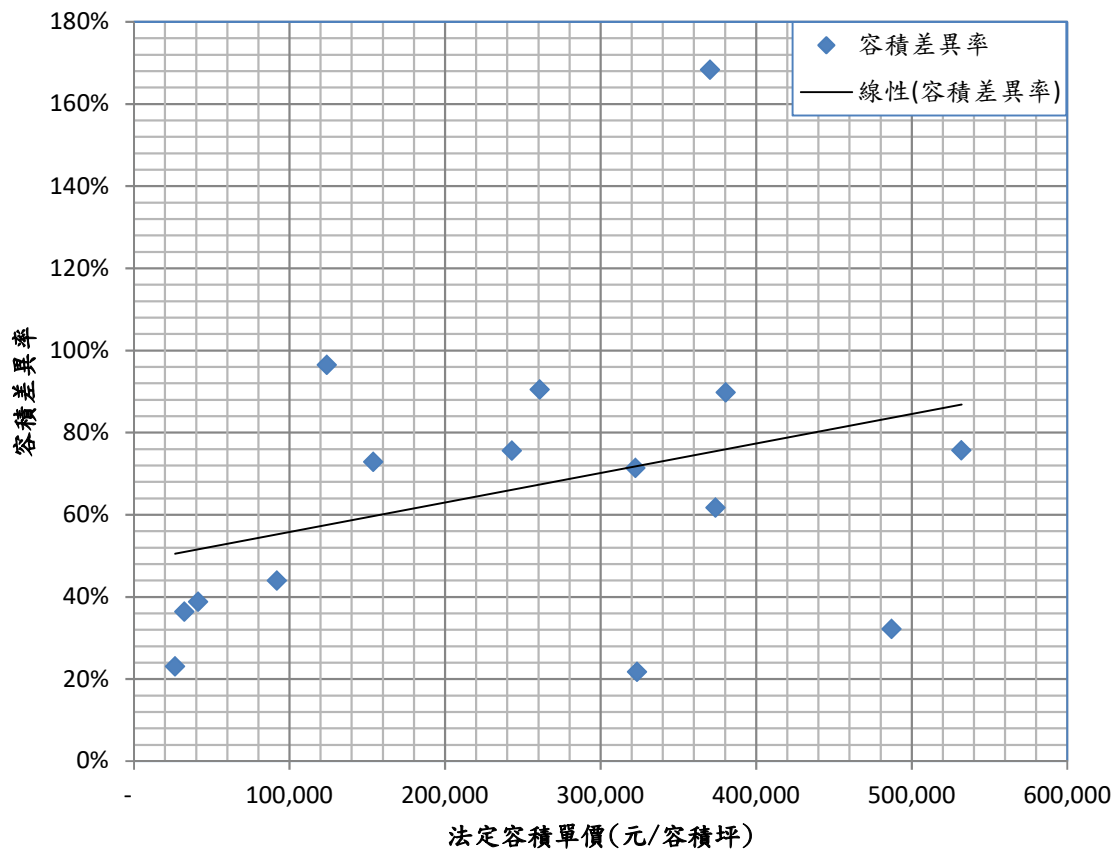


圖7. 類型1：法定容積單價(元/容積坪)－容積差異率散佈圖

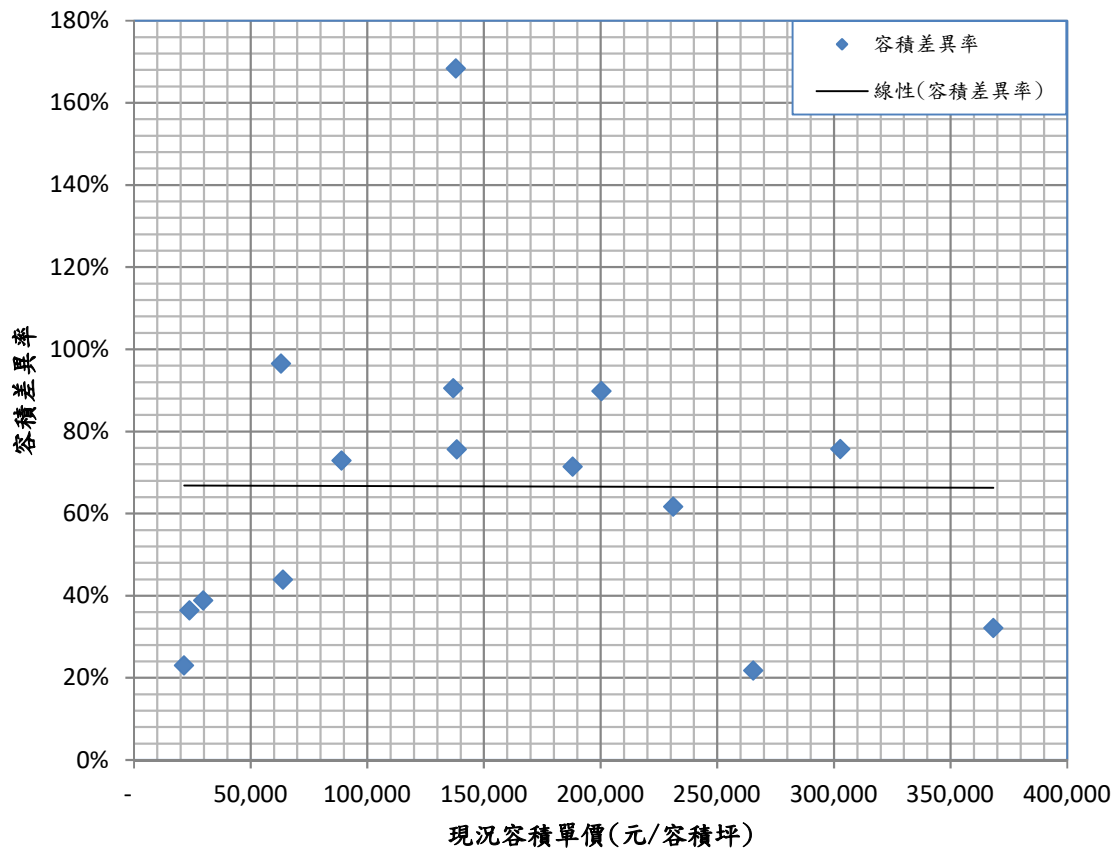


圖8. 類型1：現況容積單價(元/容積坪)－容積差異率散佈圖

類型2(使用分區：住宅區；建築類型：公寓；建蔽率50%；容積率300%)：

基準地價格最高為每平方公尺632,000元，最低為每平方公尺292,000元，因法定容積率相同，故法定容積單價排序結果與基準地價格相同，而現況容積單價之價格排序趨勢大致於基準地價格相同，基準地價格與法定及現況容積單價均呈正相關（詳圖9及10），另將法定及現況容積單價與容積差異率作一線性迴歸分析，可得法定及現況容積單價與容積差異率之關聯性如圖11及12。

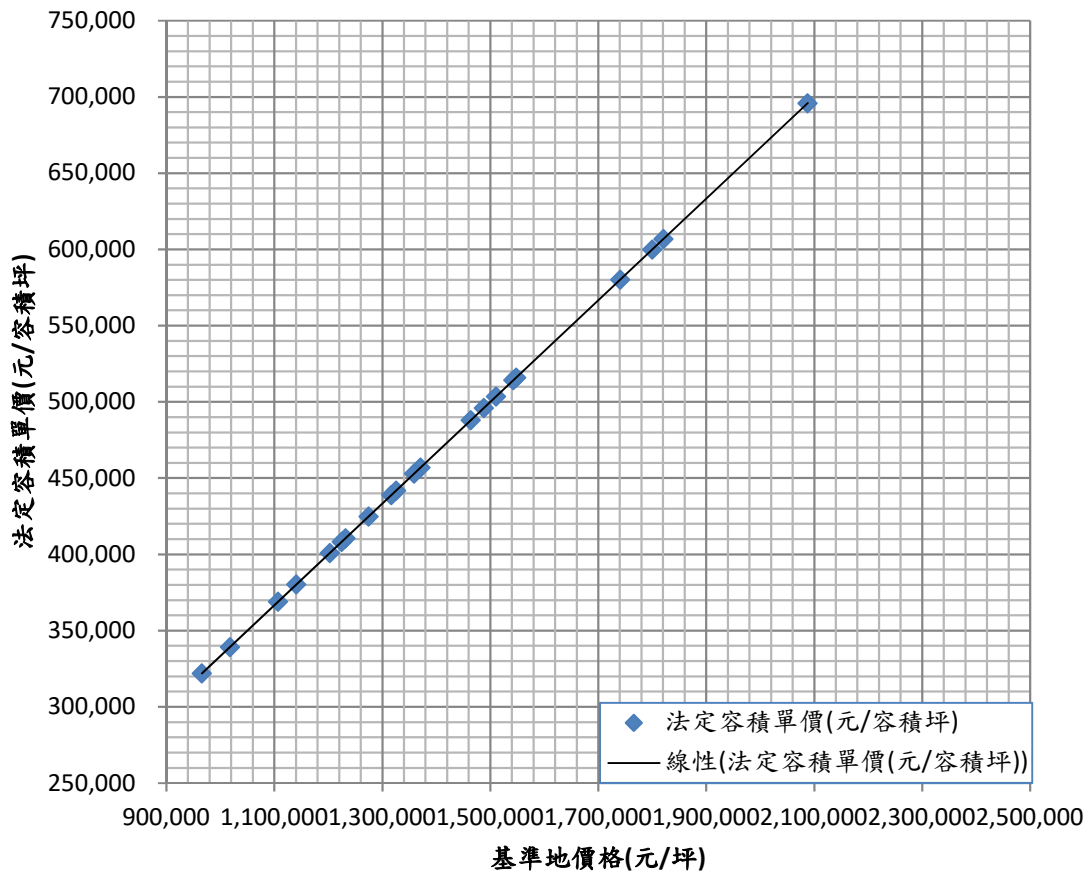


圖9. 類型1：基準地價格(元/坪)－法定容積單價(元/容積坪) 散佈圖

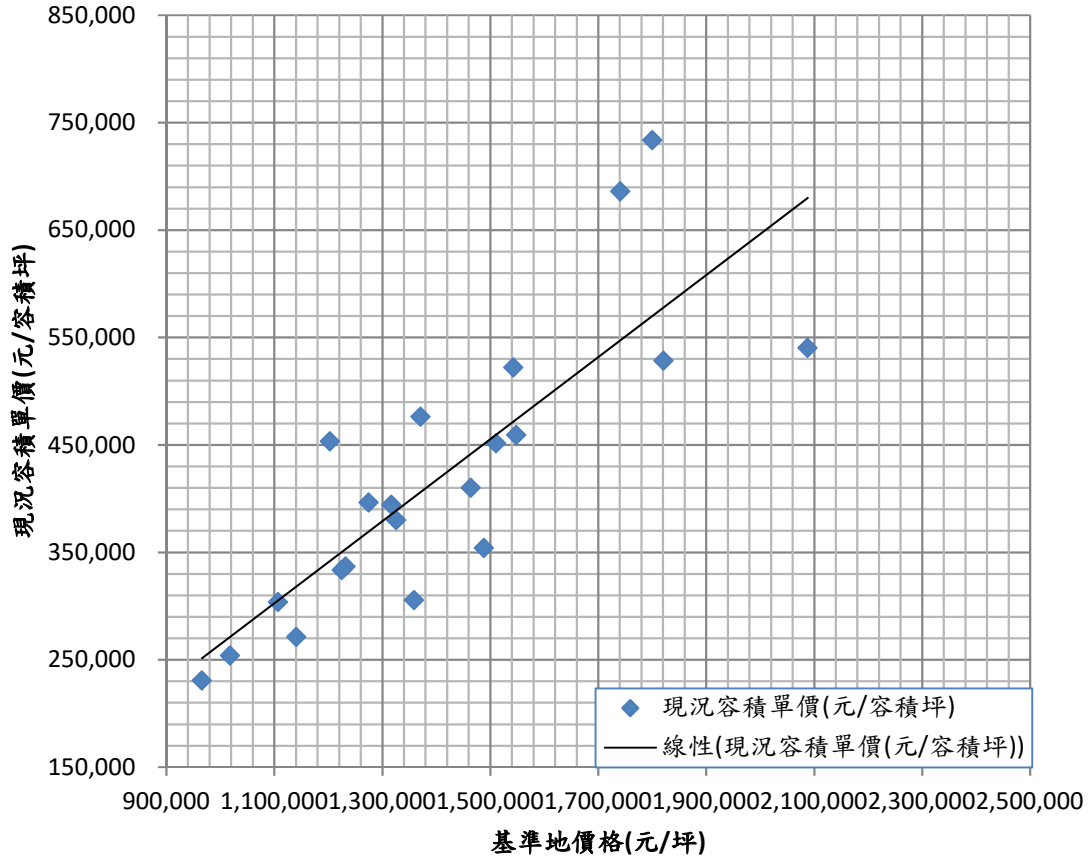


圖10. 類型1：基準地價格(元/坪)－現況容積單價(元/容積坪)散佈圖

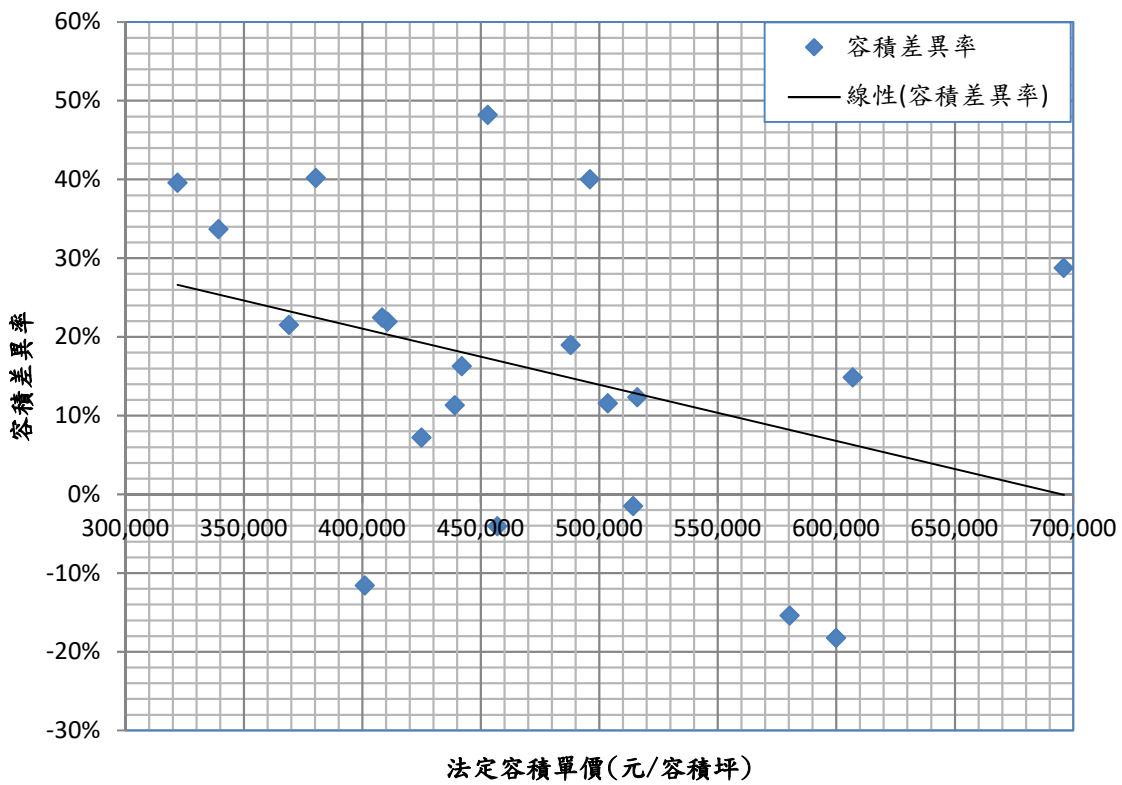


圖11. 類型2：法定容積單價(元/容積坪)－容積差異率散佈圖

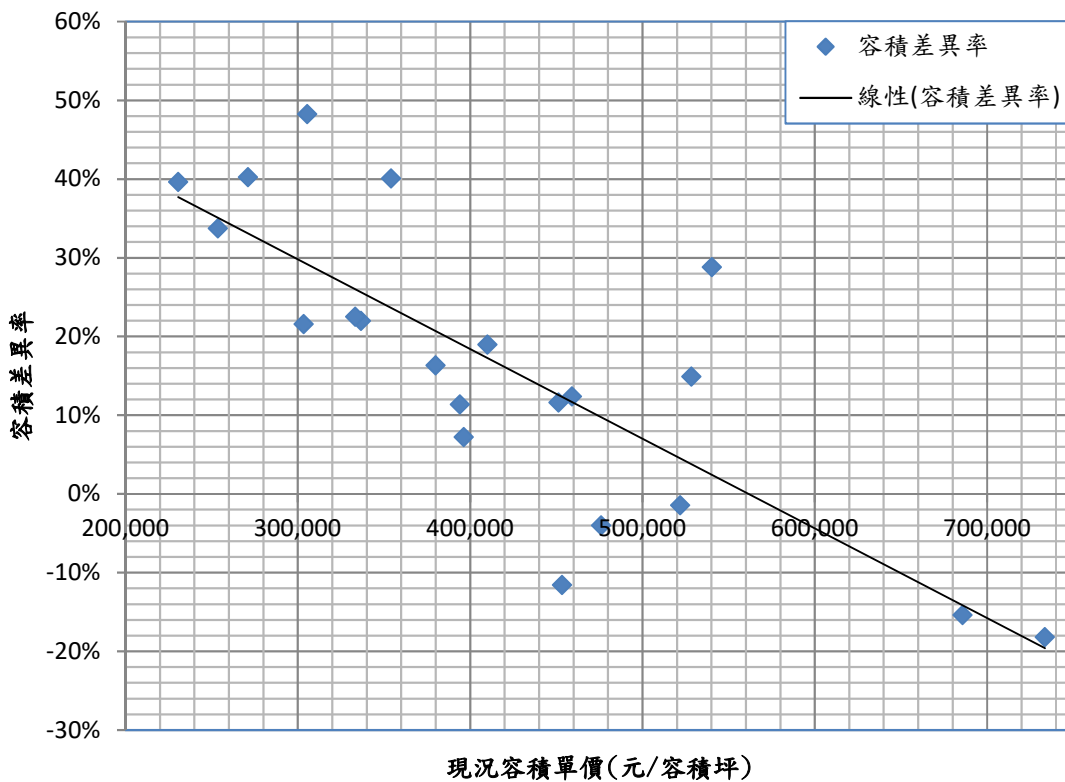


圖12. 類型2：現況容積單價(元/容積坪)－容積差異率散佈圖

類型3(使用分區：商業區；建築類型：公寓；建蔽率70%；容積率440%)：

基準地價格最高為每平方公尺322,000元，最低為每平方公尺16,100元，因法定容積率相同，故法定容積單價排序結果與基準地價格相同，而現況容積單價之價格排序趨勢大致於基準地價格相同，基準地價格與法定及現況容積單價均呈正相關（詳圖13及14），另將法定及現況容積單價與容積差異率作一線性迴歸分析，可得法定及現況容積單價與容積差異率之關聯性如圖15及16。

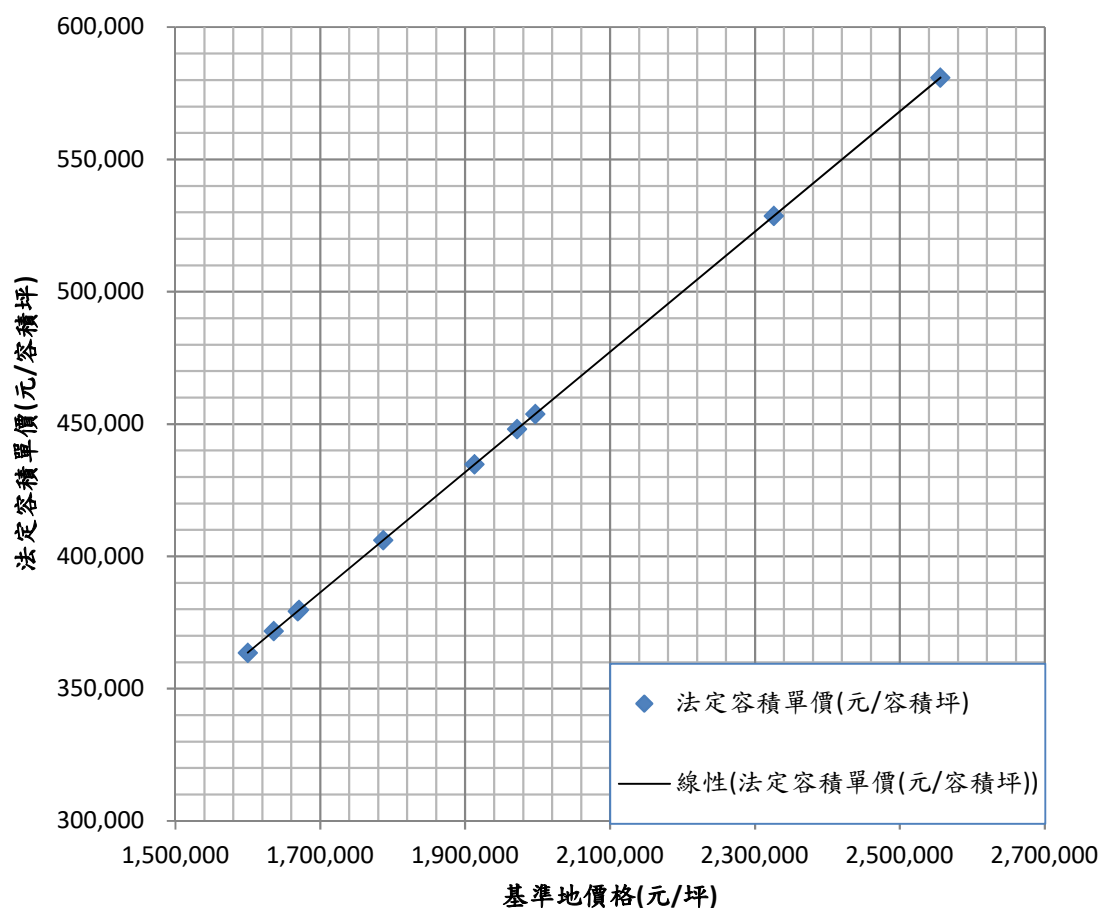


圖13. 類型3：基準地價格(元/坪)－法定容積單價(元/容積坪)統計圖

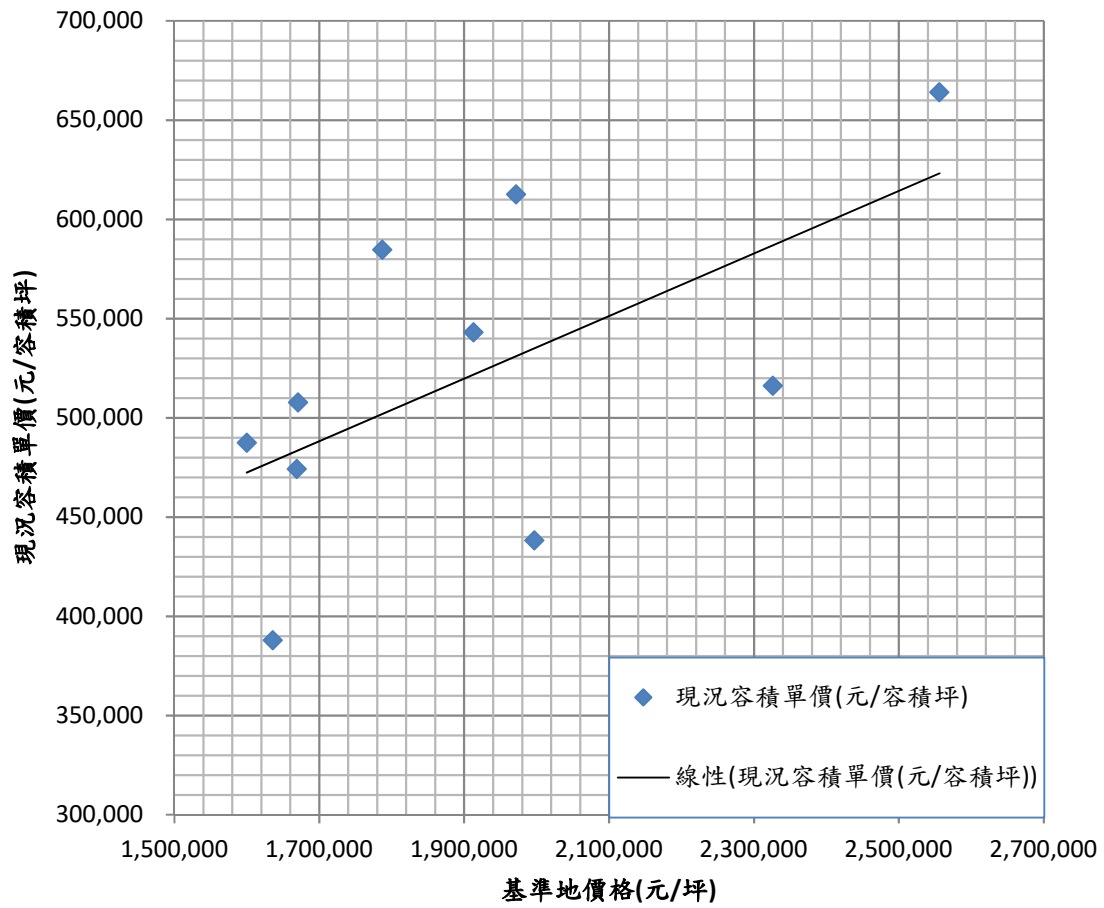


圖14. 類型3：基準地價格(元/坪)－現況容積單價(元/容積坪)統計圖

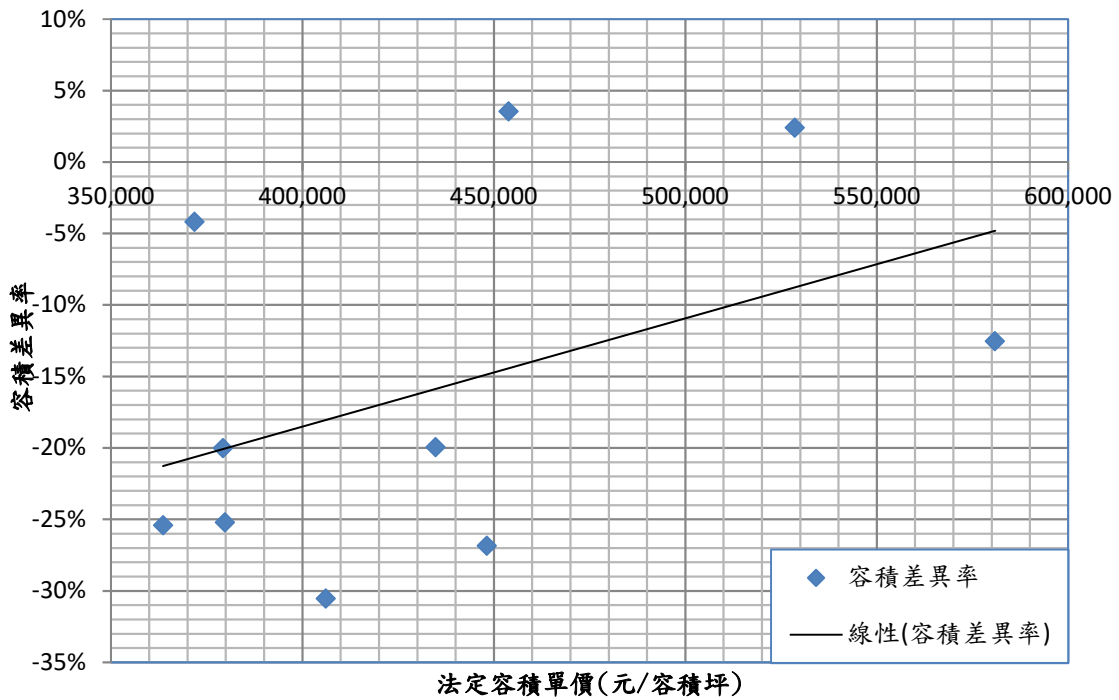


圖15. 類型3：法定容積單價(元/容積坪)－容積差異率統計圖

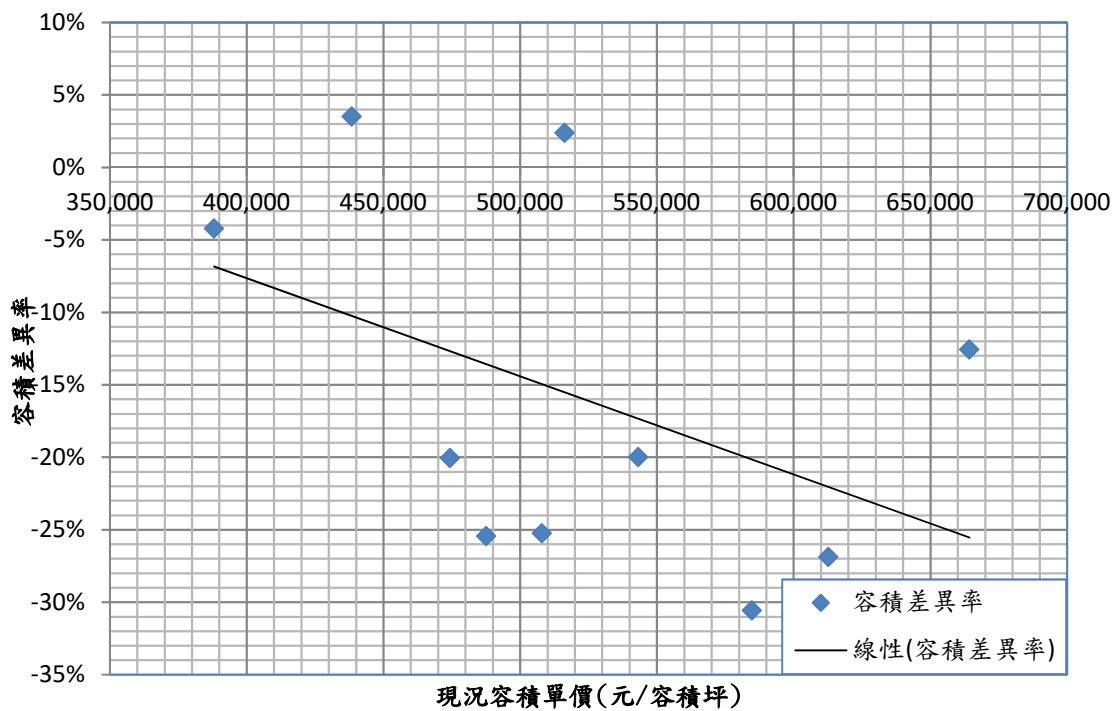


圖16. 類型3：現況容積單價(元/容積坪)－容積差異率統計圖

### 參、現況與法定容積差異程度與地價的關聯

由前述統計數據可得以下結論：

- 一、容積差異率：以住宅區來說（類型1及2），因容積差異率為現況及法定容積率之差額與法定容積率之比值，容積差異率與法定容積率成反比，法定容積率較低者，其容積差異率變化較大，致相關統計結果較為離散，不易辨識趨勢。
- 二、法定容積單價與容積差異率：以住宅區（類型1）或商業區（類型3），現況容積單價與容積差異率之線性迴歸分析結果較為一致。
- 三、現況容積單價與容積差異率：不論住宅區（類型1及2）或商業區（類型3），現況容積單價與容積差異率之線性迴歸分析結果均呈負相關。



## 第四章 結論與建議

### 第一節 新北市基準地查估作業探討

本次研究雖著重於第三章之統計分析，惟就新北市106年基準地查估作業為例，與現況及法定容積率較為相關部分亦一併說明如下：

- 一、 基準地查估作業係以法定容積率進行估價，故其地價查估結果易與實際使用情形脫節，而失去其代表性地地位，故建議於比較法中採用素地交易案件，以增加其地價可信度。
- 二、 土地開發分析中允建容積係，以勘估標的之土地開發分析法中總銷售面積除以土地面積計算求取之，當允建容積大於法定容積時，可變相視為現況容積率大於法定容積率之土地開發情況。
- 三、 比較案例之現況容積係以其區分所有建物之建物面積與土地持分面積計算而得，若其建物面積與總建物面積之比值與土地持分面積與土地總面積之比值差異過大，則其區分所有建物之現況容積率則與比較標的之土地現況容積率即有明顯差異，該數據恐有失真之情形，造成該土地價格可信度相對較低且不具代表性。
- 四、 比較法中允建容積與現況容積率價格調整部分如下，比較標的為「素地」或建物型態為「透天厝」者，該欄位免予比較修正。比較標的為「區分所有建物」時，比較標的之現況容積率與勘估標的允建容積率有差異時即予以修正。

### 第二節 統計分析結論與建議

本研究利用新北市106年基準地作業之結果分析基準地價格與現況及法定容積率之關聯性，就第三章分析結果可得結論如下：

- 一、 統計結果與統計樣本數量息息相關，就本研究所選擇之案例類型，資料數量以類型2（使用分區：住宅區；建築類型：公寓；建蔽率50%；容積率300%）相對較多，故其線性迴歸結果亦較為明確，分析結果較具可靠度。

- 二、依本次分析結果而言，現況及法定容積單價與容積差異率之關聯性，除現況容積單價與容積差異率之線性迴歸分析結果較為明確外，法定容積單價部分則因法定容積率高低情形而有其差異，其成因為何則需進一步釐清。
- 三、本次研究統計基準地之地上建物因多屬實施容積率管制前之建物，倘後續基準地如有新增點或基準地更換時，可再另行探究建築完成時間對現況容積率及法定容積差異之關聯性，。
- 四、以住宅及商業區之統計結果可得住宅區之現況容積率大多高於法定容積率，商業區現況容積率大多低於法定容積率，意即住宅區之法定容積普遍存在不敷使用情況，而商業區則呈現法定容積供給過剩之情形。
- 五、本研究為利探討現況容積率與法定容積率差異與地價的關係，故將統計樣本作一篩選動作用以簡化問題並排除其他變數，致統計樣本數略顯稀少，易造成統計結果離散，後續是否應考量增加變數數量，用以改善前述現象仍尚需更進一步之探討。
- 六、因現況容積率係直接反映其土地現況之利用價值，故於基準地地價查估作業時應將其納入考量，以避免查估之地價與市場行情產生不一致之情況。

## 參考文獻

1. 內政部編印（2017），106年地價基準地查估辦理成果報告。
2. 洪睿箴（2009），現況與法定容積率差異對台中縣市基準地評價之影響。
3. 何俊男（2006），我國基準地估價方式建立之初探，土地問題研究季刊，第5期，第1卷，pp. 94-104。
4. 周宜強（1991），台灣省都市計畫居住密度及容積率現況調查、分析與實施方式之研究，台灣省政府建設廳。
5. 辛晚教（1978），都市分區容積調整機制之研究—以台北市住宅區為例，國立中興大學都市計畫研究所。
6. 辛晚教（1979），談容積管制對地價之影響，都市與計劃，第5卷，第1期，pp. 25-29。

附表1：類型1（使用分區：住宅區；建築類型：公寓；建蔽率50%；容積率200%）基本資料

基準地編號	轄區	使用分區	建蔽率	容積率	建物面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (m <sup>2</sup> )	現況 容積率	基準地價格 (元/m <sup>2</sup> )	基準地價格 (元/坪)	建築完成 年月	建物 類型	容積差額	容積 差異率	法定容積單價 (元/容積坪)	現況容積單價 (元/容積坪)	現況容積 單價排序
F04BA0001	蘆洲區	住宅區	50%	200%	364.00	103.57	351%	322,000	1,064,000	06812	公寓	151%	76%	532,000	302,743	2
F04BA0007	蘆洲區	住宅區	50%	200%	1365.80	516.45	264%	295,000	974,000	09209	公寓	64%	32%	487,000	368,299	1
F04BA0003	蘆洲區	住宅區	50%	200%	440.00	115.88	380%	230,000	761,000	07009	公寓	180%	90%	380,500	200,420	5
F04BA0005	蘆洲區	住宅區	50%	200%	1798.84	556.00	324%	226,000	748,000	07804	公寓	124%	62%	374,000	231,198	4
F27BA0004	淡水區	住宅區	50%	200%	526.00	97.98	537%	224,000	741,000	07407	公寓	337%	168%	370,500	138,029	8
F27BA0003	淡水區	住宅區	50%	200%	414.69	170.18	244%	196,000	647,000	06302	公寓	44%	22%	323,500	265,515	3
F09BA0001	深坑區	住宅區	50%	200%	329.20	96.00	343%	195,000	645,000	06601	公寓	143%	71%	322,500	188,092	6
F03BA0001	五股區	住宅區	50%	200%	369.64	96.98	381%	158,000	522,000	06609	公寓	181%	91%	261,000	136,954	9
F27BA0007	淡水區	住宅區	50%	200%	351.79	100.14	351%	147,000	486,000	08505	公寓	151%	76%	243,000	138,344	7
F32BA0001	八里區	第三種 住宅區	50%	200%	416.15	120.30	346%	93,200	308,000	07111	公寓	146%	73%	154,000	89,036	10
F32BA0002	八里區	第三種 住宅區	50%	200%	346.20	88.06	393%	75,000	248,000	06812	公寓	193%	97%	124,000	63,082	12
F21BA0001	瑞芳區	住宅區	50%	200%	918.29	318.89	288%	55,700	184,000	06907	公寓	88%	44%	92,000	63,897	11
F31BA0001	石門區	住宅區	50%	200%	408.28	147.00	278%	25,000	82,500	06911	公寓	78%	39%	41,250	29,704	13
F24BA0003	貢寮區	住宅區	50%	200%	203.10	74.40	273%	19,700	65,000	07007	公寓	73%	36%	32,500	23,811	14
F24BA0002	貢寮區	住宅區	50%	200%	249.42	101.30	246%	16,100	53,100	07208	公寓	46%	23%	26,550	21,566	15

附表2：類型2（使用分區：住宅區；建築類型：公寓；建蔽率50%；容積率300%）基本資料

基準地編號	轄區	使用分區	建蔽率	容積率	建物面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (m <sup>2</sup> )	現況 容積率	基準地價格 (元/m <sup>2</sup> )	基準地價格 (元/坪)	建築完成 年月	建物 類型	容積差額	容積 差異率	法定容積單價 (元/容積坪)	現況容積單價 (元/容積坪)	現況容積 單價排序
F14BA0001	板橋區	住宅區	50%	300%	529.35	137.00	386%	632,000	2,088,000	07004	公寓	86%	29%	696,000	540,391	3
F07BA0001	新店區	第四種 住宅區	50%	300%	403.60	117.11	345%	551,000	1,821,000	06612	公寓	45%	15%	607,000	528,388	4
F14BA0004	板橋區	住宅區	50%	300%	346.00	141.00	245%	545,000	1,800,000	06303	公寓	-55%	-18%	600,000	733,526	1
F33BA0003	永和區	住宅區	50%	300%	330.00	130.00	254%	527,000	1,741,000	08510	公寓	-46%	-15%	580,333	685,848	2
F07BA0003	新店區	第四種 住宅區	50%	300%	426.96	126.66	337%	468,000	1,548,000	06709	公寓	37%	12%	516,000	459,223	7
F33BA0001	永和區	住宅區	50%	300%	363.60	123.00	296%	467,000	1,543,000	06703	公寓	-4%	-1%	514,333	521,972	5
F07BA0008	新店區	第四種 住宅區	50%	300%	764.23	228.28	335%	457,000	1,511,000	06005	公寓	35%	12%	503,667	451,345	9
F14BA0003	板橋區	住宅區	50%	300%	399.19	95.00	420%	450,000	1,488,000	08108	公寓	120%	40%	496,000	354,117	14
F14BA0007	板橋區	住宅區	50%	300%	364.08	102.00	357%	443,000	1,464,000	06712	公寓	57%	19%	488,000	410,152	10
F07BA0004	新店區	第四種 住宅區	50%	300%	350.32	121.66	288%	415,000	1,371,000	06404	公寓	-12%	-4%	457,000	476,124	6
F18BA0009	中和區	住宅區	50%	300%	469.45	105.57	445%	411,000	1,359,000	06911	公寓	145%	48%	453,000	305,612	17
F01BA0004	新莊區	住宅區	50%	300%	260.64	74.70	349%	401,000	1,326,000	06602	公寓	49%	16%	442,000	380,035	13
F07BA0007	新店區	第四種 住宅區	50%	300%	372.40	111.47	334%	398,000	1,317,000	06607	公寓	34%	11%	439,000	394,216	12
F05BA0008	三重區	住宅區	50%	300%	460.00	143.00	322%	386,000	1,275,000	06701	公寓	22%	7%	425,000	396,359	11
F18BA0007	中和區	住宅區	50%	300%	495.40	135.40	366%	373,000	1,232,000	06907	公寓	66%	22%	410,667	336,723	15
F18BA0008	中和區	住宅區	50%	300%	379.80	103.35	367%	371,000	1,225,000	06901	公寓	67%	22%	408,333	333,343	16
F05BA0001	三重區	住宅區	50%	300%	236.00	88.95	265%	364,000	1,203,000	06511	公寓	-35%	-12%	401,000	453,419	8
F05BA0003	三重區	住宅區	50%	300%	460.00	109.35	421%	345,000	1,141,000	07009	公寓	121%	40%	380,333	271,236	19
F18BA0003	中和區	住宅區	50%	300%	398.37	109.24	365%	335,000	1,107,000	07012	公寓	65%	22%	369,000	303,559	18
F05BA0009	三重區	住宅區	50%	300%	441.25	110.00	401%	308,000	1,018,000	07207	公寓	101%	34%	339,333	253,779	20
F01BA0003	新莊區	住宅區	50%	300%	486.50	116.15	419%	292,000	966,000	06911	公寓	119%	40%	322,000	230,629	21

附表3：類型3（使用分區：商業區；建築類型：公寓；建蔽率70%；容積率440%）基本資料

基準地編號	轄區	使用分區	建蔽率	容積率	建物面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (m <sup>2</sup> )	現況 容積率	基準地價格 (元/m <sup>2</sup> )	基準地價格 (元/坪)	建築完成 年月	建物 類型	容積差額	容積 差異率	法定容積單價 (元/容積坪)	現況容積單價 (元/容積坪)	現況容積 單價排序
F33BB0002	永和區	商業區	70%	440%	511.80	133.00	385%	2,556,000	773,000	07002	公寓	-55%	-13%	580,909	664,220	1
F07BB0002	新店區	第三種 商業區	70%	440%	404.50	89.78	451%	2,326,000	704,000	06208	公寓	11%	2%	528,636	516,263	5
F33BB0006	永和區	商業區	70%	440%	375.90	82.52	456%	1,997,000	604,000	06805	公寓	16%	4%	453,864	438,394	9
F33BB0004	永和區	商業區	70%	440%	376.58	117.00	322%	1,972,000	597,000	06808	公寓	-118%	-27%	448,182	612,683	2
F33BB0005	永和區	商業區	70%	440%	228.92	65.00	352%	1,913,000	579,000	06501	公寓	-88%	-20%	434,773	543,181	4
F05BB0002	三重區	商業區	70%	440%	326.43	106.82	306%	1,787,000	541,000	05702	公寓	-134%	-31%	406,136	584,773	3
F18BB0005	中和區	商業區	70%	440%	365.20	111.00	329%	1,671,000	505,000	06206	公寓	-111%	-25%	379,773	507,889	6
F05BB0005	三重區	商業區	70%	440%	508.00	144.37	352%	1,669,000	505,000	06902	公寓	-88%	-20%	379,318	474,318	8
F05BB0004	三重區	商業區	70%	440%	640.00	151.83	422%	1,636,000	495,000	06712	公寓	-18%	-4%	371,818	388,115	10
F18BB0004	中和區	商業區	70%	440%	354.96	108.18	328%	1,600,000	484,000	06604	公寓	-112%	-25%	363,636	487,627	7