

綠建築容積獎勵效益分析

容積狂想”取”

報告人：王仁俊
嘉南藥理科技大學
助理教授
建築師

1

今日報告大綱

容積獎勵...潘朵拉的盒子已打開

1. 開放空間容積獎勵
2. 增設停車空間容積獎勵
3. 容積移轉實施辦法
4. 都市更新容積獎勵辦法及效益分析
5. 綠建築容積獎勵直接效益分析
6. 容積狂想”取”綜合評比
7. 綠建築舒適居住效益分析

1. 開放空間獎勵容積

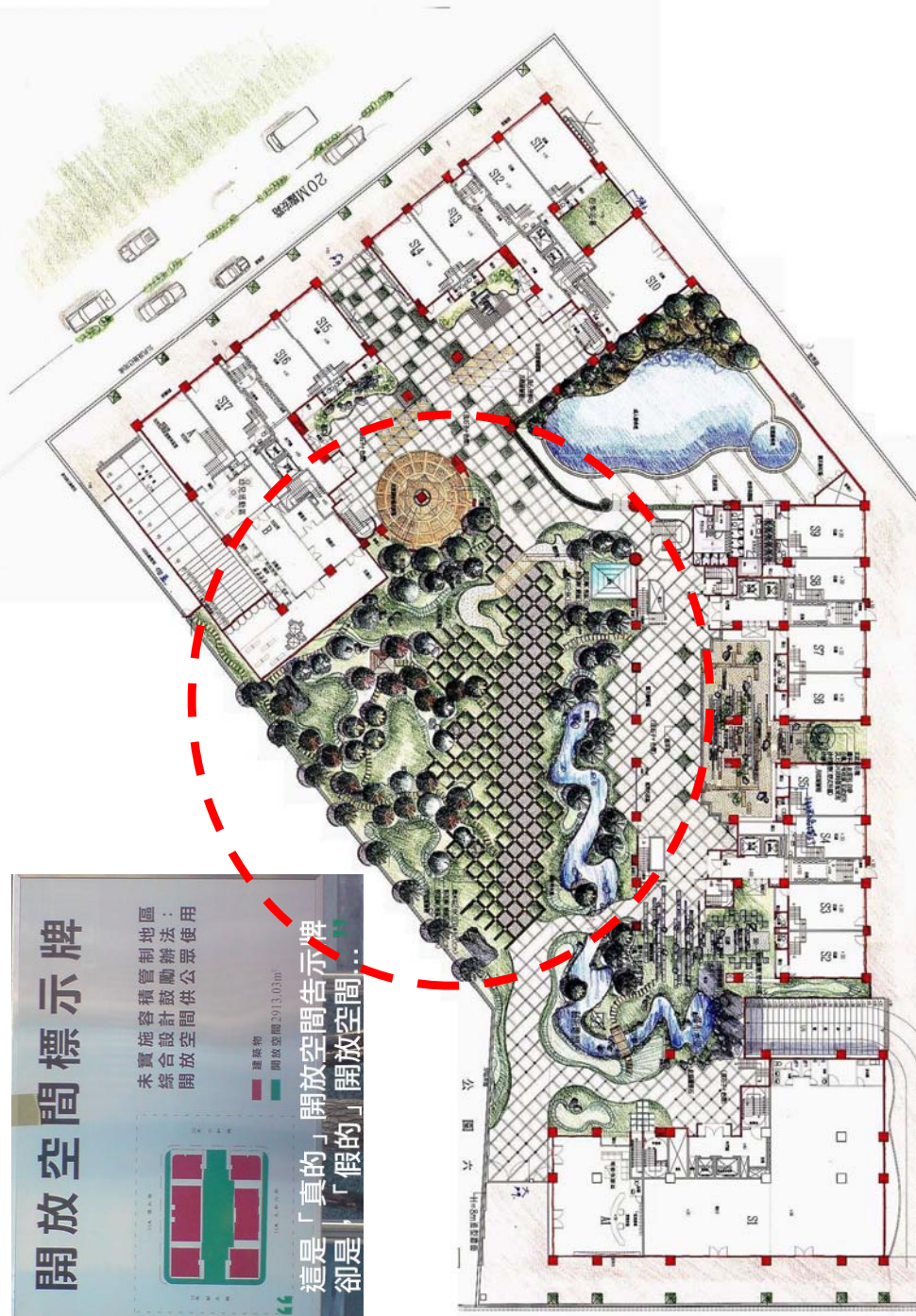
- 88年以前稱未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法
- 容管以後稱實施都市計畫地區建築基地綜合設計
- 許多容管之前的大樓均為此設計(屋齡15年以上)
- 另有少數舊建照在市面流通

曾是建設公司最愛...但已成過去式...因為...

- 逐漸要求開放空間必須真正”開放”
- 建照預審詳評植栽綠化及公益性，與其對公共安全、公共交通、公共衛生及市容觀瞻之影響

以開放空間爭取容積獎勵已逐漸不敷效益

“隱藏性”開放空間已無法續存...



開放空間必須真的”公益”且”開放” ...新加坡



開放空間必須真的”公益”且”開放” ...東京



2. 增設停車空間獎勵容積

- 法定停車 (N=(Σ FA-500) \div 150)
- 即每戶(中等規模)一車
- 無法滿足大戶或每戶雙車位以上之需求

曾是建設公司最愛...但已成過去式...因為....

- 獎勵停車其實不公且不義
- 獎勵停車應符合立法原意...即開放公共使用

原為101年底落日停獎條例，已於7月2日公告實施

中大型基地成本將增加10~25%，以土地成本約占總成本50%~80%計，每坪售價將提高5%到20%

以前的獎停...法定與獎勵混停...可獎勵容積，且可以賣

本層停車數量檢討

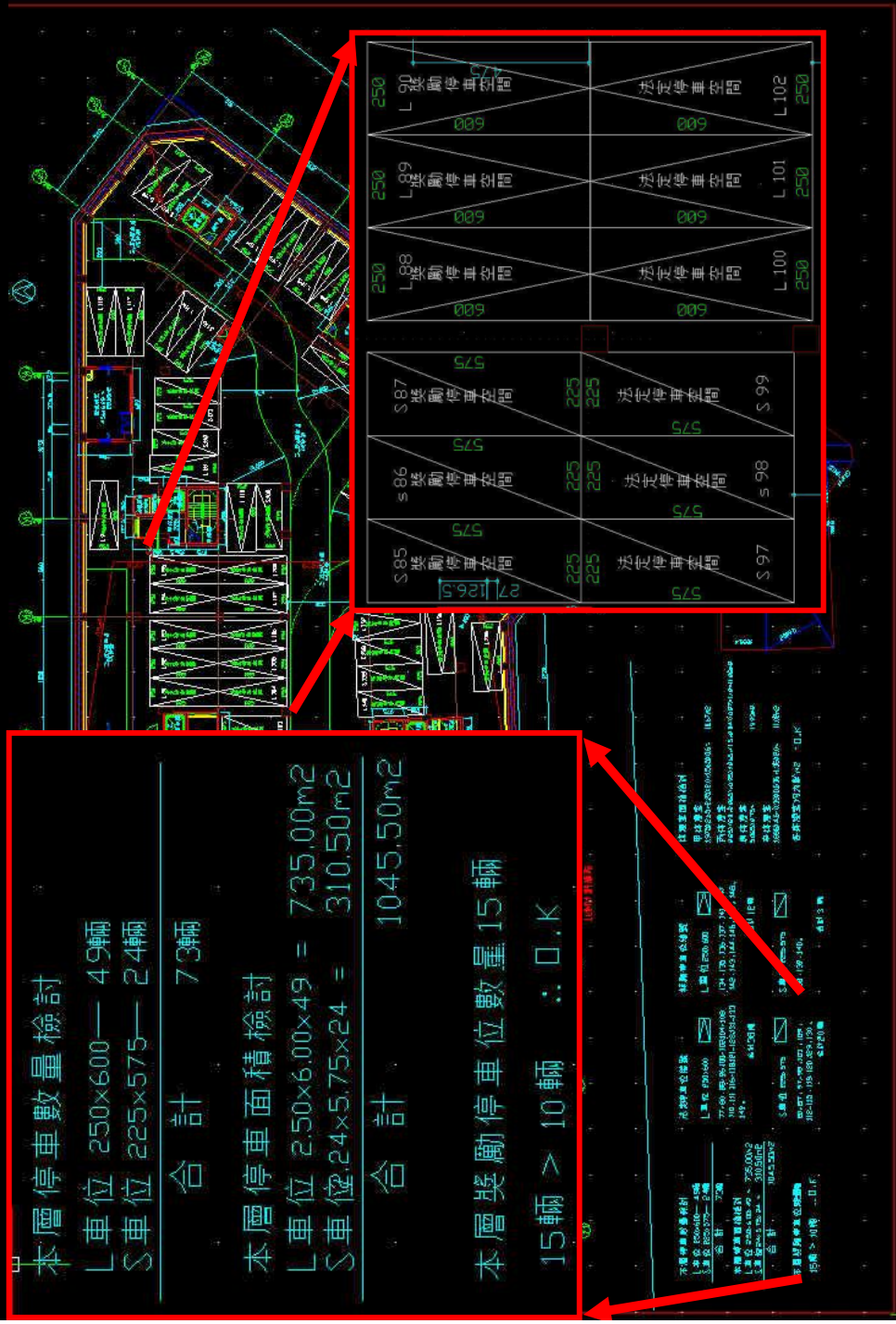
L車位	250x600——	49輛
S車位	225x575——	24輛
合計		73輛

本層停車面積檢討

L車位	2.50x6.00x49 =	735.00m ²
S車位	2.24x5.75x24 =	310.50m ²
合計		1045.50m ²

本層獎勵停車位數量15輛

15輛 > 10輛 ∴ O.K



2. 增設停車空間獎勵容積

新法：建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則

- ☑ 區位條件限制(限有增設停車空間需求)
- ☑ 鼓勵係數上限0.1(開放空間、山坡地)及0.2(其他)
- ☑ 防空避難設備不得兼做獎勵增設停車空間使用
- ☑ 獎停應以無開口之防火牆區隔，與法停併列應集中近車道入口，應以分間牆區劃
- ☑ 所有權人負責管理維護

您覺得建設公司還願意做獎停嗎？



獎勵增設停車空間標示牌

50CM		40CM	
○○市・○○區獎勵增設停車空間標示牌 本獎勵增設停車空間依規定對外開放供公眾停車使用			
所有 者	樓 號	獎勵增設停車空間之樓層數	
		層	輛
		層	輛

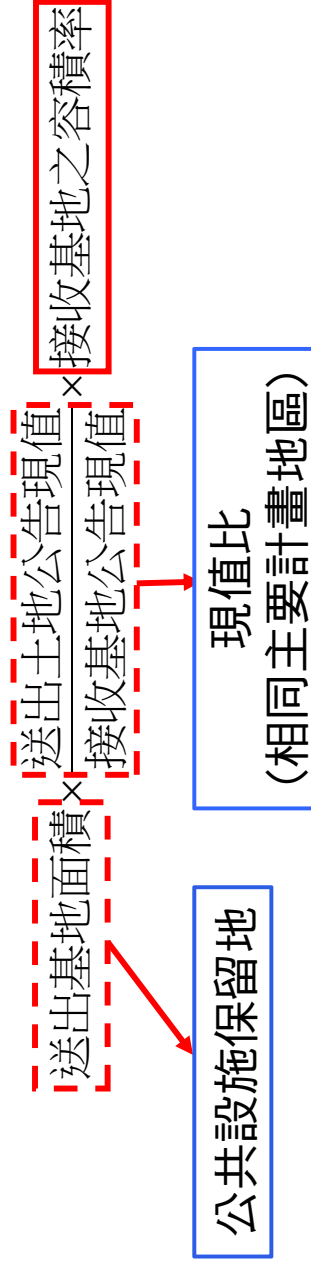
※...材料：壓克力...顏色：白底藍字（建議可自訂）。

3. 容積移轉實施辦法

- ☑ 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。
- ☑ 接受基地：指接受容積移入之土地。
- ☑ 基準容積：指以法定容積率乘土地面積所得。
- ☑ 接受基地：可移入容積，上限為基準容積30%。整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地得酌予增加，但不得超過40%
- ☑ 送出基地：
 - ☑ 一、有保存價值之建築所定著之土地
 - ☑ 二、提供作為公共開放空間使用之可建築土地
 - ☑ 三、私有都市計畫公共設施保留地

3. 容積移轉實施辦法

接受基地移入容積＝



成本效益關鍵

- 取得送出基地之土地或容積成本
- 相同主要計畫地區認定（送出與接收之公告現值比）
- 接收基地之法定容積率

4. 都市更新建築容積獎勵辦法

經指定提供之公益設施，獎勵法定容積上限15%

獎勵容積＝（捐贈公益設施土地成本＋興建成本＋提供管理維護基金）×1.2/（二樓以上更新後平均單價－興建成本—管銷費用）

協助開闢公有公共設施，或捐贈經費予都市更新基金，獎勵法定容積上限15%

獎勵容積＝（協助開闢都市計畫公共設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費＋管理維護經費）×1.2/（二樓以上更新後平均單價－興建成本—管銷費用）

保留、保存、原貌重建維護歷史性建築物，獎勵法定容積上限15%

獎勵容積＝保存維護所需經費×1.2/（二樓以上更新後平均單價－興建成本—管銷費用）

公式很複雜...我們來拆解...

其實都更容易隱藏玄機...這是精密的機關

各項參數	總投入成本(萬)*			每坪獲益(萬)**				獲益比較(萬)				年本 益比 ****
	捐贈公 益設施 土地成 本	捐贈興 建成本	管理維 護基金	二樓以上 更新後平 均單價	建物興建成 本***		管銷費 用	獎勵容 積(坪)	容積增 益	實際 獲益		
					土地	建物						
台北市獲 利率30%	500	300	200	100	53	14	3	12.1	1210	40.6	49.3	
台中高雄 獲利率 20%	500	300	200	30	12	10	2	60.5	1815	210	9.5	
台南市獲 利率10%	500	300	200	20	8	9	1	181.5	3630	996.5	2.0	

*總投入成本均設為1000萬
**每坪獲利假設台北市30%、台中高雄20%、台南10%
***興建成本：建築物之建坪成本含"土地攤提至建坪之成本"及"建物之每坪建造成本"
****年本益比：本金÷(獲利÷2)，取總時程2年，故獲利折半

越好賺的地區(獲利率高)，實際獲利越少

4. 都市更新建築容積獎勵辦法



更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，獎勵法定容積上限20%

其實都市更新也賺不小...但不確定因素比較大



建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，獎勵法定容積上限10%



總獎勵法定容積上限50%

5. 綠建築獎很小，但卻賺很大...

各項參數	總樓板面積(坪)	基準容積(坪)*	每坪造價(萬)	綠建築增加成本(萬)**	每坪售價(萬)	獎勵容積(坪)	容積增益(萬)	實際獲益(萬)	年本益比***
台北 / 獎 6%	1500	1050	14	0.5	150	63	9450	8700	0.09
台北 / 獎 10%	1500	1050	14	1	150	105	15750	14250	0.11
台中高雄 / 獎 6%	1500	1050	10	0.5	30	63	1890	1140	0.66
台中高雄 / 獎 10%	1500	1050	10	1	30	105	3150	1650	0.91
台南 / 獎 6%	1500	1050	9	0.5	20	63	1260	510	1.47
台南 / 獎 10%	1500	1050	9	1	20	105	2100	600	2.50

*基準容積(坪)：非計入容積之樓地板面積取總樓地板面積之30%定之

**綠建築增加成本：綠建築比一般案例造價高 1%~3%，本例採超高標取每坪高5000元

***年本益比：綠建築增加成本÷(獲利÷2)，取總時程2年，故獲利折半

越好賺的地區(獲利率高)，實際獲利越多

獎越大，賺更大
小額投資，暴利回收

綠建築的獎勵不分貧賤...

綠建築將成為豪宅的旗艦配備

各項參數	總樓板面積(坪)	基準容積(坪)*	每坪造價(萬)	綠建築增加成本(萬)**	每坪售價(萬)	獎勵容積(坪)	容積增益(萬)	實際獲益(萬)	年本益比***
豪宅 獎 10%	1500	1050	20	2	200	105	21000	18000	0.17
平價 獎 10%	1500	1050	6	0.5	12	105	1260	510	1.47

好康最給力...



6. 容積狂想”取”排名評比

第一名(可能)：容積移轉辦法

但要有便宜的容積可移...變數

第二名：綠建築容積獎勵辦法

第三名：都市更新容積獎勵辦法

第四名：開放空間獎勵容積

第五名：增設停車空間獎勵容積

請特別注意

- 層層堆疊的容積提高了總價，但卻有可能降低單價
- 人民公社式的集合住宅曾促使一堆建商跑路
- 請回想2005以前不景氣的十餘年，至今仍空屋為患



台灣不缺房...但缺好房...

- 在你灌爆容積之前，請留一點點給綠建築獎勵
- 這是目前能彌補罪惡的唯一救贖



綠建築不只獎勵容積...還能省錢

7. 綠建築舒適居住效益分析

- 建造鋼筋混凝土建築每 m^2 排碳331kg，一戶單元含公設 200m^2 ，排碳66.2公噸，綠建築幫你減10%
 - 一戶減碳6.62公噸，相當於一棵大樹吸收 CO_2 17年
- 住宅日常使用造成之碳排放是構造的3倍，綠建築可以幫你省20%
- 相當於5棵大樹吸收 CO_2 20年

對環保沒興趣...我知道...來看看錢...

7. 綠建築舒適居住效益分析

- 台灣每人每天耗水278公升(水利署, 2009), 綠建築為你節省20%
- 一家四口每月省水70元, 20年省你16800元

這是小錢...我知道...再來...

- 四口之家每戶每月電費2000元, 照明佔25%, 綠建築為你打8折
- 每月節省照明100元, 20年省你24000元

還不多...我知道...繼續來...

- 台灣公寓式集合住宅全年用電密度為50kWh/m², 50坪的室內單元, 年總用電8250度, 空調佔30%, 綠建築再為你砍2成
- 每年節省空調電費2400元, 20年總值48000元

還是無感...沒關係...再來...

- 有品質的綠建築標章幫你掛保證, 假設20年你房子轉手, 多價值5%
- 1000萬×5% = 50萬

應該有感覺的...再來...

- 綠建築強調的生態、節能、減廢、健康的奢華舒適, 如果能讓您覺得回家是件快樂的事...

無價...

綠建築容積獎勵優勢

- 真正怎麼獎、怎麼賺
- 真正沒風險(釘子戶)
- 真正沒爭議(開放空間)
- 真正沒產權問題(停車獎勵)
- 真正提昇居住品質
- 真正同時提昇總價與單價

最給力第一名...

簡報結束
感謝聆聽