法規名稱：臺北市建築基地開發許可回饋辦法

修正日期：民國 109 年 11 月 18 日

當次沿革：中華民國 109 年 11 月 18 日臺北市政府（109）府法綜字第 1093053053 號令修正發布第 1、5、15 條條文

第 1 條

本辦法依臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱本自治條例）第八十條之二第四項規定訂定之。

第 2 條

本辦法所稱開發人，指建築法第十二條所稱之起造人。

第 3 條

本自治條例第八十條之二第三項所稱公有出租住宅、公共服務空間、社會福利文化設施及都市建設，其需求類型及規模由臺北市政府（以下簡稱本府）每年定期公告。

開發人得向本府提出申請，增加前項公告項目。

第 4 條

適用本自治條例第八十條之二之申請案件，應經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議通過，並經本府核定。

第 5 條

申請依本自治條例第八十條之二優惠之容積，併同其他法規獎勵容積（不含都市更新獎勵容積）之額度，以原基準容積之百分之五十為限。

前項獎勵容積額度計算方式如下：

$\Delta V = \Delta V0 + \Sigma V \leqq V \times 50\%$

$\Delta V1 + \Delta V2 \leqq V \times 30\%$

V：原基準容積。

ΣV：依其他法規獎勵容積，但不含都市更新獎勵容積。

ΔV：建築基地總容積放寬額度，以原基準容積之百分之五十為限。

ΔV0＝ΔV1＋ΔV2：依地區都市計畫情況可得之放寬容積。

ΔV 1：依地區都市計畫情況可得放寬容積參數之一：其計算方式詳附表一及附表二。

ΔV 2：依地區都市計畫情況可得放寬容積參數之二：為因應建築基地開發對環境之影響，委員會得視開發人回饋設施之種類及規模，酌予增減容積額度。

第 6 條

適用本辦法之建築基地，其建築物高度放寬為建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

第 7 條

建築基地回饋價值依下列公式計算：

回饋價值＝依本辦法優惠容積所增之淨收益×百分之七十＝（容積放寬後開發淨收益－容積放寬前開發淨收益）×百分之七十＝〔（容積放寬後總銷金額－土地成本－容積放寬後營建及管銷等成本）－（容積放寬前總銷金額－土地成本－容積放寬前營建及管銷等成本）〕×百分之七十

前項土地成本前後抵銷，其他項目之計算如下：

總銷金額＝ΣSiFi＋NP

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

營造成本＝（1＋M）CΣFi

設計費用＝D（1＋M）CΣFi

營建融資利息成本＝Rr（1＋M）CΣFi

管銷成本＝AΣSiFi

F：各層樓地板面積(㎡)

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

N：開發案總停車位個數

P：停車位價格，由開發人提出，再於委員會中審議決定。

ｉ：樓層數

M：營建管理費用率

D：設計費用率

R：營建融資成數

ｒ：融資年利率

A：管銷成本率

C：單位工程成本（元／㎡）

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

第 8 條

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

第 9 條

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

第 10 條

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

第 11 條

建築基地開發回饋之樓地板面積，未達第三條公告之規模者，應以代金方式回饋。

建築基地開發以代金方式為回饋者，應依下列公式換算回饋金額：

代金＝（應回饋樓地板面積－實際回饋樓地板面積）×第七條之S

第 12 條

開發人應於領得建造執照前，與本府簽訂開發協議書，並於領得使用執照三個月內完成回饋事項。建築執照需註明回饋設施用途及項目。

前項協議書應依行政程序法規定，約定該協議書得為強制執行之執行名義。

第 13 條

前條所稱回饋事項，指於建築執照載明，開發人於申請建物所有權第一次登記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列本府為建築物所有權第一次登記申請人，就回饋之樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記為臺北市所有。

第 14 條

建築基地開發之回饋以代金方式繳納或需以代金補足回饋樓地板面積者，應於繳納完畢後，始核發使用執照。

第 15 條

本府收取之回饋代金，應納入臺北市都市更新基金，其支用依臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例第四條第一項第四款規定辦理。

第 16 條

本府依本辦法取得之回饋樓地板面積，得視其使用性質交由各目的事業主管機關使用管理維護。

第 17 條

本辦法自發布日施行。