

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

330

桃園市桃園區縣府路232號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：技士林晉羽

電話：03-3322101#5101

電子信箱：10019184@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國110年1月20日

發文字號：府都行字第11000086491號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

登入本會網站

理事長 李多芳
20210125

影本轉知各會員

朱彩玉

主旨：檢送修正「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」發布令1份，請查照。

說明：

- 一、依據行政程序法第160條第2項規定辦理。
- 二、副本抄送本府秘書處，請刊登公報並張貼公告。

正本：本府各一級機關、桃園市建築師公會、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市不動產估價師公會

副本：本府秘書處、本府法務局（均含附件）

市長 鄭文燦

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 令

發文日期：中華民國110年1月20日

發文字號：府都行字第1100008649號

附件：桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點



修正「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」，並自110年1月22日生效。

附修正「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」

市長 鄭文燦

裝

訂

線

桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件

審查許可要點

中華民國 107 年 7 月 10 日府都行字第 1070171628 號令公告實施

中華民國 108 年 2 月 11 日府都行字第 1080009486 號令修正

中華民國 110 年 1 月 20 日府都行字第 1100008649 號令修正

一、桃園市政府(以下簡稱本府)為規範本市增額容積及容積移轉代金申請案件之審查許可事宜，特訂定本要點。

二、增額容積及容積移轉代金申請案件之實施地區及許可條件，除各都市計畫土地使用分區管制或其他法規另有規定外，依本要點規定辦理。

三、增額容積及容積移轉代金申請審查作業流程如附圖。

位於都市計畫書規定增額容積適用範圍之接受基地，申請全數增額容積，經桃園市不動產估價師公會(以下簡稱公會)發函輪派三家專業估價者後，得向本府申請容積移轉，於取得本府核發增額容積許可證明後，始得申請核發容積移轉許可證明。

前項容積移轉如以折繳代金方式辦理者，應向本府申請接受基地條件審查後，始得與增額容積同時申請估價。

前二項申請應附文件，由本府公告之。

四、申請增額容積及容積移轉代金，應由申請基地之土地所有權人或公有土地地上權人檢附申請書，向本府都市發展局(以下簡稱都發局)提出申請。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請。

五、增額容積價金及容積移轉代金計算方式如下：

(一) 增額容積價金=(含增額容積之接受基地價格-未含增額容積之接受基地價格)：

- 1、含增額容積之接受基地價格：指容積增額後之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、都市更新、高氣離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等加計增額容積，且為實際申請額度，非上限額度。
- 2、未含增額容積之接受基地價格：指容積增額前之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、容積移轉、都市更新、高氣離子鋼筋混凝土建築物及

其他都市計畫獎勵容積等，且為實際申請額度，非上限額度。

(二) 容積移轉代金=(含折繳代金移入容積之接受基地價格－未含折繳代金移入容積之接受基地價格):

- 1、含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積後之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、增額容積、容積移轉、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等加計折繳代金移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。
- 2、未含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積前之地價，基地容積之評估基礎應包含基準容積、增額容積、容積移轉、都市更新、高氯離子鋼筋混凝土建築物及其他都市計畫獎勵容積等，且為實際申請額度，非上限額度。

增額容積及折繳代金移入容積前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法及市場行情或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。

六、本府得委託公會協助辦理下列事項後，由本府公告之：

- (一) 專業估價者遴選作業及建立輪值序位名冊。
- (二) 估價報告書格式範本。
- (三) 估價報告書協審、複審及爭議處理事項。
- (四) 公會協審及專業估價者收費標準。

七、申請增額容積及容積移轉代金估價應向公會提出，並依桃園市增額容積及容積移轉代金受託專業估價者輪值名冊，依序輪派專業估價者估價及製作增額容積及容積移轉代金報告書。

同時申請增額容積及容積移轉代金，得由相同專業估價者估價。

八、增額容積價金及容積移轉代金數額由都發局依申請人提供三家估價報告書所載增額容積價金及容積移轉代金數額平均計算後，報本府核定，並於都發局通知繳納之次日起一百二十日內，一次繳納完竣後，由本府核發增額容積及容積移轉許可證明，逾期失其效力。

前項估價報告書自價金及代金評定函發文日起三個月內有效。

九、經本府核定之增額容積價金及容積移轉代金數額，申請人如因建築基地整體規劃，申請變更容積額度未逾基準容積率之5%或變更申請基地面積致容積量變更低於五十平方公尺者，得依原核定平均單位容積價金及代金數額，於前點通知繳納期限內，報本府核定依實際申請額度比例計算。

前項變更申請，以一次為限。

十、申請人應繳納增額容積價金數額，得於報本府核定時，檢具相關單據向都發局申請扣除委託估價服務費用及公會襄閱費用。

十一、申請人未取得增額容積或容積移轉代金許可證明前，得請求無息退還已繳納之價金。但不得請求退還委託估價服務費用及公會襄閱費用。

十二、本府核發增額容積及容積移轉許可證明後，應將相關資料送本府建築主管機關、都市計畫主管機關及土地登記機關辦理套繪、登錄及建檔管理。

十三、增額容積繳納之價金及容積移轉折繳之代金，由桃園市都市發展基金統籌收支。

十四、增額容積及容積移轉代金核准案件，於申請建築執照（含變更設計）時，其建築物規模與估價報告書所載申請增額容積及容積移轉代金後樓層差異達地上層五層以上或地下層二層以上者，應重新辦理估價作業，並補繳價金及代金差額，溢繳者無息退還。

前項重新估價案件，不得申請自增額容積價金數額扣除委託估價服務費用及公會襄閱費用。

附圖、桃園市增額容積及容積移轉代金申請審查作業流程圖

