

# 中國文化大學

## 教師教學創新暨教材研發獎勵

### 期末成果報告書

計畫名稱：不動產開發專題教材研發計畫-土地開發概論

實施課程：不動產開發專題

授課教師：陳錦賜

中 華 民 國 一 〇 一 年 七 月

## 摘要

不動產開發專題包括土地開發、企畫設計、廣告行銷、營建施工、維護管理主要作業內容，在不動產開發之中，訊息、資料、顧問群是必須具備的要項，而容忍力、分析力、洞察力、涵養力、親和力、眼力及魄力是不動產開發者必須具備的實力。不動產開發作業必須具有五心（細心、耐心、愛心、用心、一心），七力（容忍力、分析力、洞察力、涵養力、親和力、眼力和魄力）之能耐，加上豐富之知識及學養，發揮團隊精神，根據前述之方法靈活運用。

本課程依據教材之內容共有十項如下所列：

1. 不動產開發基本觀念之瞭解
2. 不動產開發之涵義
3. 不動產開發之作業範圍與土地取得方式
4. 不動產開發作業時間計畫與法令限制
5. 不動產開發應具備之資料及應配合之顧問人員
6. 不動產開發作業步驟及流程
7. 不動產開發之投資利潤分析
8. 不動產開發作業之影響分析
9. 台灣不動產開發作業之實務研析
10. 不動產開發實務操作說明

本課程之學習方式主要分為三個階段：首先先複習上週課程的內容由學生進行『溫故』的訓練，接著再予以教導本週新的課程內容，達到『知新』的功效，最後進行該週課程的討論，訓練學生學習臨機應變之能力，以期能面對未來職場上的挑戰。

於課堂學習中，最重要的是希望藉由老師與學生的討論，去了解學生於過去學習過程所忽略的部分，不斷反覆對於學生錯誤的觀念導正，以簡明且清楚的方式去修正學生的思維觀念，並培養學生應有的專業能力之實力。

關鍵詞：土地開發

## 目 錄

摘要.....	1
壹、前言.....	3
一、計畫動機	
二、計畫目的	
貳、計畫特色.....	3
一、創新的教學方法	
二、結合實務的教材設計	
參、具體內容.....	4
一、不動產開發基本觀念之瞭解	
二、不動產開發之涵義	
三、不動產開發之作業範圍與土地取得方式	
四、不動產開發作業時間計畫與法令限制	
五、不動產開發應具備之資料及應配合之顧問人員	
六、不動產開發作業步驟及流程	
七、不動產開發之投資利潤分析	
八、不動產開發作業之影響分析	
九、台灣不動產開發作業之實務研析。	
十、不動產開發實務操作說明	
肆、實施成效及影響.....	16
伍、結論.....	16
陸、執行計畫活動照片.....	17

## 壹、前言

不動產開發專題於建築及都市設計學系四年級課程中，主要在訓練學生學習整合過去三年所學之內容，以承接四年級畢業設計之總討論，期學生能將理論與實務做完整的結合。本計畫之動機及目的分述如下：

### 一、計畫動機：

不動產開發專題包括土地開發、企畫設計、廣告行銷、營建施工、維護管理主要作業內容，在不動產開發之中，訊息、資料、顧問群是必須具備的要項。不動產開發作業必須具有五心（細心、耐心、愛心、用心、一心），七力（容忍力、分析力、洞察力、涵養力、親和力、眼力和魄力）之能耐，加上豐富之知識及學養，發揮團隊精神，根據前述之方法靈活運用，尤其當土地所有人、地上物、地上物住有人三者不同時，更應注意，否則常因一時的疏忽，造成阻力，更增加預算之支出，這是台灣土地開發所常遭遇到之怪現象，而不動產開發人員應多請教專家指導才能事半功倍，總之，在台灣之不動產開發人員必須八面玲瓏、能屈能伸，不分晝夜，日夜攻守，投其所好，事到竟成。

### 二、計畫目的：

本計畫的目的有二：

- (一) 了解不動產開發的相關理論與實務
- (二) 結合理論課程進行實務操作

## 貳、計畫特色

本計畫之特色有二：

### 一、創新的教學方法

以教學相長的方式進行創新的教學，將教學時段分為三部分：第一部份為複習階段，約為 20 分鐘；第二部分為教師授課時間，約為 60 分鐘；第三部分為學生討論與分享時間，約為 20 分鐘。

### 二、結合實務的教材設計

本課程之教學不只是理論的教導，還需要與實務操作，與社會接軌。故本課程進行建築師專題演講及校外教學的活動，以使教學能達其功效。

## 參、具體內容

本計畫之具體內容有十項：分別為不動產開發基本觀念之瞭解、不動產開發之涵義、不動產開發之作業範圍與土地取得方式、不動產開發作業時間計畫與法令限制、不動產開發應具備之資料及應配合之顧問人員、不動產開發作業步驟及流程、不動產開發之投資利潤分析、不動產開發作業之影響分析、台灣不動產開發作業之實務研析及不動產開發實務操作說明。茲將分述如下：

### 一、不動產開發基本觀念之瞭解：

不動產開發之基本觀念有以下六點：

- (一) 都市及區域發展計畫之觀念建立
- (二) 建築及都市設計之觀念建立
- (三) 土地法令之觀念建立
- (四) 市場理論之觀念建立
- (五) 社經發展觀念之瞭解
- (六) 稅務法令觀念之建立

### 二、不動產開發之涵義：

不動產開發之涵義說明可分為土地之定義、土地之類型、土地開發之定義及土地開發之類型來說明。分述如下：

#### (一) 土地之定義：

依土地法第一條開宗明義所稱土地為水陸及天然富源，地產則顧名思義即為土地之產權。

#### (二) 土地之類型：

土地之類型會依照不同的使用目的之區分而有不同之類型。茲分以下六項說明：

1. 依區位分：
  - (1) 都市土地地產
  - (2) 非都市土地地產
2. 依地形分：
  - (1) 平地地產
  - (2) 山坡地地產
  - (3) 山地地產
  - (4) 其他地產
3. 依使用分區分：
  - (1) 商業區之地產
  - (2) 住宅區之地產
  - (3) 工業區之地產

- (4) 農業或保護區之地產
- (5) 行政文教風景區之地產
- (6) 其他分區之地產
- 4. 依使用性質分：(1) 建築用地
  - (2) 直接生產用地
  - (3) 交通水利用地
  - (4) 其他土地
- 5. 依地目分：(1) 建築用地：可分建、雜、祠、鐵、公、墓等六種。
  - (2) 直接生產用地：可分田、旱、林、養、牧、礦、鹽、池等六種。
  - (3) 交通水利用地：可分線、道、水、溜、溝等五種。
  - (4) 其他用地：可分堤、原等兩種。
- 6. 依所有權屬分：(1) 公有土地(國有土地)
  - (2) 私有土地

### (三) 土地開發之定義：

就都市計畫及房地產經營之角度來分析，則土地開發可謂之為建築用地之開闢與發展。

### (四) 土地開發之類型：

土地開發之類型會依開發方式之不同而有不同的開發類型。茲分述如下：

- 1. 就政府開發方式而言可分：(1) 土地徵收
  - (2) 市地重劃
  - (3) 區段徵收
  - (4) 照價收買
- 2. 就民間開發方式而言可分：(1) 購地
  - (2) 合建分屋
  - (3) 合建分成
  - (4) 合建分售
  - (5) 租地建屋 (設定地上權)

## 三、不動產開發之作業範圍與土地取得方式

本節有關不動產開發之作業範圍與土地取的方式說明有三：

### (一) 土地開發之作業範圍(領域)：

共分以下七點作業範圍：

- 1. 依地產種類來加以考量
- 2. 依投資目的來加以考量

3. 依資金多寡來加以考量
4. 依開發時間來加以考量
5. 依都市發展來加以考量
6. 依社經需求來加以考量
7. 依政府政策來加以考量

## (二) 土地開發之土地取得來源：

共分以下五點土地取得來源：

1. 由土地掬客之訊息來開發
2. 由報章雜誌之訊息來開發
3. 由都市發展之訊息來開發
4. 由投資需要之訊息來開發
5. 由特選目標之訊息來開發

## (三) 土地開發之土地取得方式

土地取得方式有買斷、合建與承租三種方式，分述如下：

1. 買斷：股票上市公司的優先選擇
2. 合建：分為三種：
  - (1) 合建分屋：雙方依約定比例或戶別、位次分配房屋及土地
  - (2) 合建分成：由地主與建商共同與未來買方訂定買賣合約，再就銷售利益依約定比例分配。
  - (3) 合建分售：雙方共同出售土地及房屋，再由契約約定銷售收益之分配比例，分別與未來買方訂定買賣合約。
3. 承租：土地持有人可做設定地上權

## 四、不動產開發作業時間計畫與法令限制

有關不動產開發作業之時間計畫與法令限制說明如下：

### (一) 土地開發之時間計畫：

可由作業時間及投資時間兩點來進行計畫：

1. 依作業時間來計畫：
  - (1) 資料調查分析期
  - (2) 開發作業發展期
2. 依投資時間來計畫：
  - (1) 短期投資(2 年內)
  - (2) 中期投資(3-5 年)
  - (3) 長期投資(5 年以上)

### (二) 土地開發之法令限制：

主要有以下十一項法令限制：

1. 都市計畫法及施行細則：從事都市土地開發必須加以瞭解
2. 區域計畫法及施行細則：從事非都市土地開發必須加以瞭解
3. 台北市土地使用分區管制規則：瞭解土地可建面積及容積之強度
4. 建築技術規則：瞭解非容積管制地區之土地使用強度
5. 省市畸零地使用規則：瞭解在何種狀況下土地不能建築使用
6. 平均地權條例及施行細則：瞭解土地增值稅
7. 土地法及施行細則：瞭解土地之管理及管制
8. 土地稅法及施行細則：瞭解土地稅之狀況
9. 土地登記規則：瞭解土地產權作業程序
10. 相關之縣市單行法規
11. 都市計畫圖及說明書

## 五、不動產開發應具備之資料及應配合之顧問人員

不動產開發時需準備相關的資料，且需找齊所配合之顧問與相關人員。茲將分述說明：

### (一) 土地開發所應具備之資料：

土地開發所需具備之相關資料可分為以下八大類：

1. 土地方面：
  - (1)地籍圖謄本
  - (2)土地登記簿謄本
  - (3)土地所有權謄本
  - (4)建物改良物登記謄本
  - (5)其他相關文件
2. 都市計劃方面：
  - (1)都市計畫圖及說明書
  - (2)土地使用分區證明
  - (3)建築線指示
  - (4)其他相關文件
3. 稅率方面：
  - (1)土地增值稅
  - (2)契稅
  - (3)營業稅
  - (4)其他相關稅捐（地價稅、田賦稅、房屋稅、工程受益費、遺產稅及贈與稅等）
4. 建築管理方面：
  - (1)容許建築面積
  - (2)容許建築容積
  - (3)是否符合獎勵辦法
  - (4)可建最大容積
  - (5)停車空間

- (6)是否有畸零地問題
  - (7)是否有法定保留地問題
  - (8)是否有既有巷道問題
  - (9)是否有地上物
  - (10)其他相關建管問題
5. 市場行情方面：
- (1)土地價值行情
  - (2)房屋價值行情問題
  - (3)市場胃納
  - (4)市場空間需求
  - (5)市場供需訊息
  - (6)其他相關建管問題
6. 營建施工方面：
- (1)營造費用概估計畫
  - (2)建材行情
  - (3)工資行情
  - (4)施工難易程度
  - (5)其他營建施工相關資料
7. 銀行貸款方面：
- (1)銀行可貸額度
  - (2)銀行貸款利率
  - (3)銀行貸款方式及所需資料
  - (4)其他有關銀行貸款之相關資料
8. 其他相關方面：
- (1)建築師設計監造費
  - (2)代書費用
  - (3)銷售費用
  - (4)仲介費用
  - (5)其他相關費用

## (二) 土地開發應相互配合之顧問人員：

土地開發時需要配合的顧問人員有以下八項：

- 1. 土地代書：土地相關業務之處理或顧問
- 2. 建築師：建築設計相關業務之處理及顧問
- 3. 會計師：營建業之租稅規劃處理及顧問
- 4. 律師：合約訂定之規劃處理及顧問
- 5. 都計及建管人員：有關相關法令及申請執照作業要項之顧問
- 6. 土地及銷售人員：市場行情之提供服務
- 7. 銀行人員：貸款額度及利率運算之顧問
- 8. 其他相關人員

## 六、不動產開發作業步驟及流程

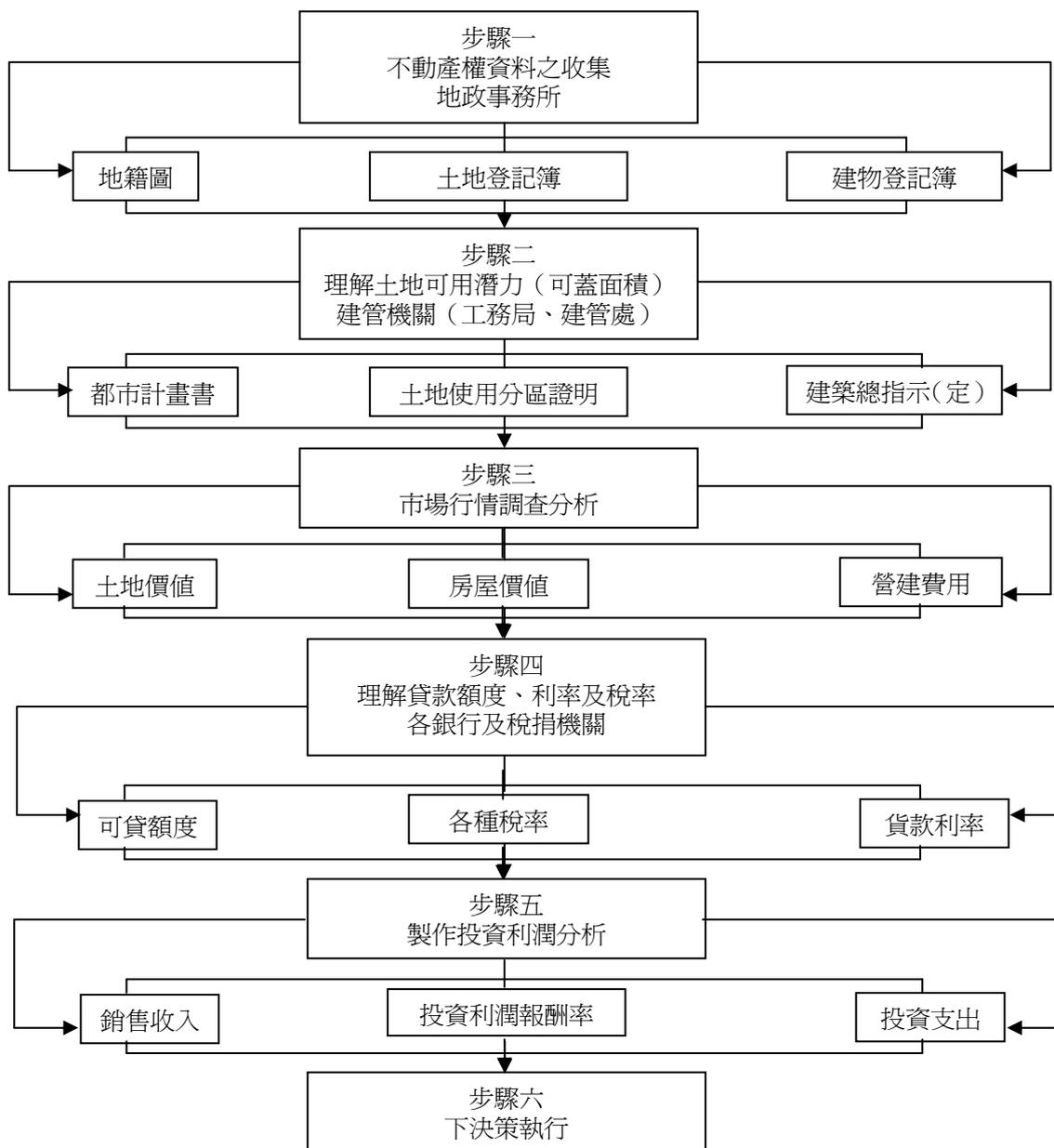
不動產開發作業步驟及流程說明如下：

(一) 作業步驟：

不動產開發作業步驟有以下七點：

1. 土地訊息之取得
2. 不動產產權資料收集調查與分析
3. 了解土地可用潛力分析(及面積計算)
4. 市場行情調查與分析
5. 了解銀行貸款額度 利率水平及有關稅率
6. 製作投資利潤分析表(如附表)
7. 下決策是否進行投資

(二) 作業流程：(詳圖一)



圖一 作業流程圖

## 七、不動產開發之投資利潤分析

不動產開發投資利潤分析可分為三大部分說明：

### (一)可用面積(可蓋面積)：

分為法規容許建築面積及銷售面積兩項說明：

1. 法規容許建築面積：
  - (1)地下室樓地板面積
  - (2)一樓樓地板面積
    - a. 騎樓面積
    - b. 室內面積
    - c. 平台面積：八分之一建築面積
  - (3)二樓以上樓地板面積
    - a. 室內面積
    - b. 陽台面積：八分之一建築面積
  - (4)屋頂突出物面積：2-3層為建築面積八分之一
  - (5)雨遮、花台、露臺
2. 銷售面積：
  - (1)建築室內面積(牆外緣)
  - (2)陽台面積
  - (3)雨遮、花台、露臺面積
  - (4)公共設施面積：門廳、梯間、屋突、水箱、地下室受電室、機械房、蓄水池、消防池、梯間及其他可供公共使用之面積。

### (二)收入部分：1. 可供銷售之面積 2. 可供銷售之單價

3. 可供收入之其他補貼款

### (三)支出部分：1. 土地款：購地款(或合建保證金)

2. 設計費用：
  - (1)建築設計費
  - (2)景觀設計費
  - (3)技術顧問費
  - (4)鑽探費
3. 營建費用：
  - (1)拆屋費
  - (2)整地費
  - (3)營造費用(建築工程、水電工程、空調工程、景觀工程、水電外管費、瓦斯費等)
4. 銷售費用：房屋銷售總價之百分比
5. 補償費用：
  - (1)土地補償費
  - (2)道路補償費
  - (3)房屋補償費
  - (4)搬遷補償費
  - (5)稅賦補償費
  - (6)其他補償費
6. 稅賦費用：
  - (1)土地增值稅
  - (2)印花稅(合建契約印花稅、土地買賣印花稅、房屋買賣印花稅、收據印花稅、其他印花稅)

7. 利息費用：(1)銀行貸款利息(2)民間貸款利息(3)其他利息
8. 權利金費用：移轉權利金
9. 介紹費用：佣金
10. 交際費
11. 雜費
12. 其他費用

## 八、不動產開發作業之影響分析

不動產開發作業之影響分析，分由以下四點說明：

### (一) 影響土地開發作業之變動因素

影響土地開發作業之變動因素有以下八項因素：

1. 政治性之因素
2. 經濟性之因素
3. 社會性之因素
4. 文化性之因素
5. 市場性之因素
6. 實質發展性之因素
7. 資金供需性之因素
8. 其他相關變動性之因素

### (二) 土地開發作業所應考慮之因素：

可分為土地方面、規劃設計方面、稅務規劃方面、銀行融貸方面及其他因素五點說明。

1. 土地方面：
  - (1)產權因素
  - (2)土地、地上物、居住人相互關係因素
  - (3)畸零地因素
  - (4)土地使用分區因素
  - (5)區位關係因素
  - (6)其他
2. 規劃設計方面：
  - (1)法規限制因素
  - (2)可建面積因素
  - (3)產品定位因素
  - (4)環境品質因素
  - (5)營建成本因素
  - (6)其他
3. 稅務規劃方面：
  - (1)土地增值稅因素
  - (2)選擇有力的經營型態因素
  - (3)適當規劃收益實現年度因素

- (4)選擇有力的成本分攤法因素
- (5)取得合法憑證
- 4. 銀行融貸方面：
  - (1)貸款額度之因素
  - (2)貸款利率之因素
  - (3)相關配合需要知因素
- 5. 其他因素：

### (三) 影響土地開發市場之分析因素

分別由以下四點說明：

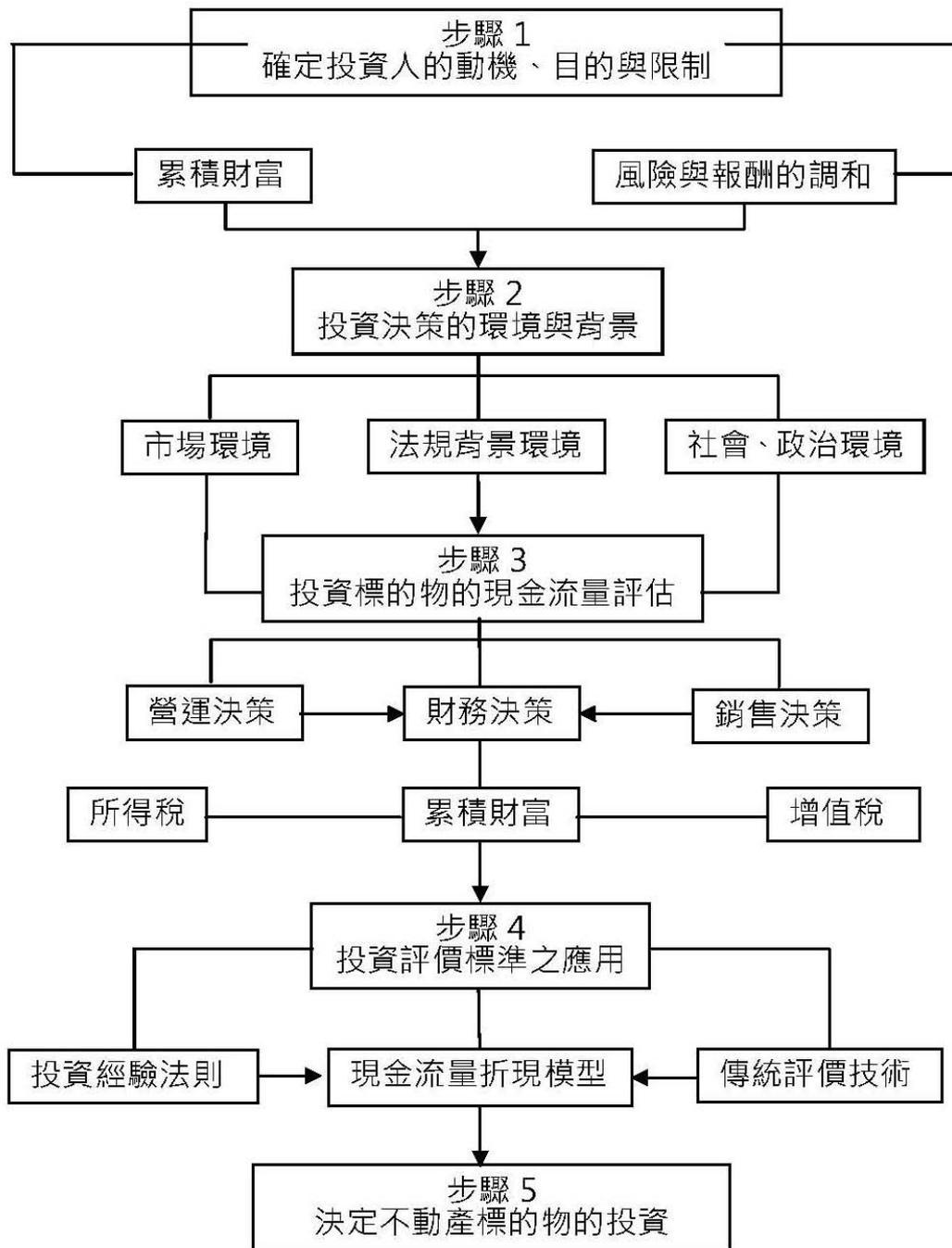
- 1. 都市發展計畫與房地產
- 2. 經濟發展指標與房地產
- 3. 游資，利率、融資趨勢與房地產
- 4. 政府政策動向與房地產

### (四) 土地開發投資決策分析

分為投資決策步驟及投資決策流程兩項說明：

- 1. 土地開發投資決策步驟
  - (1)確認投資動機與目的
  - (2)瞭解投資氣候與市場動態之影響
  - (3)預估資金供求與投資流量
  - (4)比較資金流動與投資效益之關係
  - (5)決定投資開發與否

2. 土地開發投資決策流程：(詳圖二)



圖二 土地開發投資決策流程

## 九、台灣不動產開發作業之實務研析

台灣不動產開發作業的實務研析說明將分為台灣土地開發作業之方向、土地開發實例研析兩方面進行討論。分述如下：

### (一) 台灣土地開發作業之方向：可分短、中、長期

1. 長期投資開發：時間五年以上，資金須雄厚
  - (1) 祭祀公業與神明會之土地
  - (2) 眷區土地(地上物為眷舍、土地為公有)
  - (3) 山坡地之土地(低地價)
  - (4) 都市計畫外之土地(低地價)
  - (5) 捷運系統(或其他公共投資建設)
  - (6) 新社區開發或更新之土地
2. 中期投資開發：時間三-五年，資金須充裕。
  - (1) 產權完整，但地主人多之大面積土地，尤其合建方面。
  - (2) 持分共有之大面積土地，尤其合建方面。
  - (3) 都市計畫內之山坡地
  - (4) 已開發完成之重劃地
  - (5) 舊市區更新地之低矮建築物之土地
  - (6) 其他可縮短長期投資開發之土地
3. 短期投資開發：時間兩年內，資金須具備。
  - (1) 標購法院拍賣或公有標售之完整土地
  - (2) 地主單純之私人完整土地

### (二) 土地開發實例研析：

土地開發實例研析將就土地開發實務的難題及土地開發實務作業流程來進行討論。分述如下：

1. 土地開發實務上之難題處：
  - (1) 祭祀公業之土地
  - (2) 神明會(或廟產)之土地
  - (3) 財團法人之土地
  - (4) 持分共有之土地
  - (5) 繼承問題之土地
  - (6) 債權存在之土地
  - (7) 畸零地存在之土地
  - (8) 訴訟爭議之土地
  - (9) 土地、地上權、地上物居住者各自獨立之土地
  - (10) 其他造成開發難題之土地(農業區之土地、禁建地、保護區之土地等)

## 2. 土地開發實務作業過程：

### (1) 室內作業：

- a. 資料收集、分析、評估
- b. 規劃設計研討
- c. 顧問群會議
- d. 實務談判技巧之沙盤推演會議

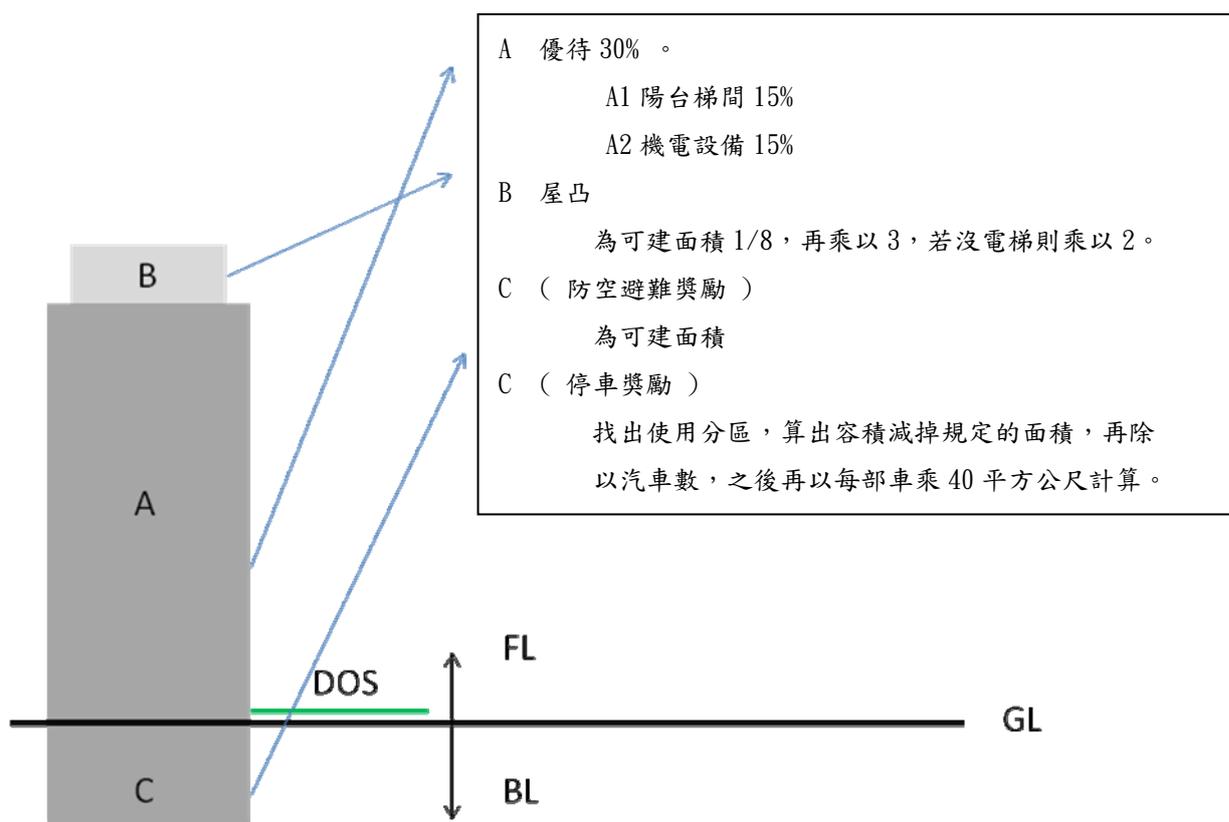
### (2) 室外作業：

- a. 現場調查、分析
- b. 資料訊息調查分析
- c. 土地關係人之接觸與拜訪
- d. 實務之談判作業（地主、地上物居住者或其他）

## 十、不動產開發實務操作說明

不動產開發實務操作說明將研讀建築技術規則有關容積討論之內容進行綜合整理與研讀。分為以下三點說明：

### (一) 依據建築技術規則進行建築開發時可討論之優待容積



## (二) 老人住宅獎勵 (建築技術規則第十六章)

依左列公式計算：

$$\Sigma \Delta FA = \Delta FA1 + \Delta FA2 + \Delta FA3 \leq 0.2FA$$

FA：基準樓地板面積

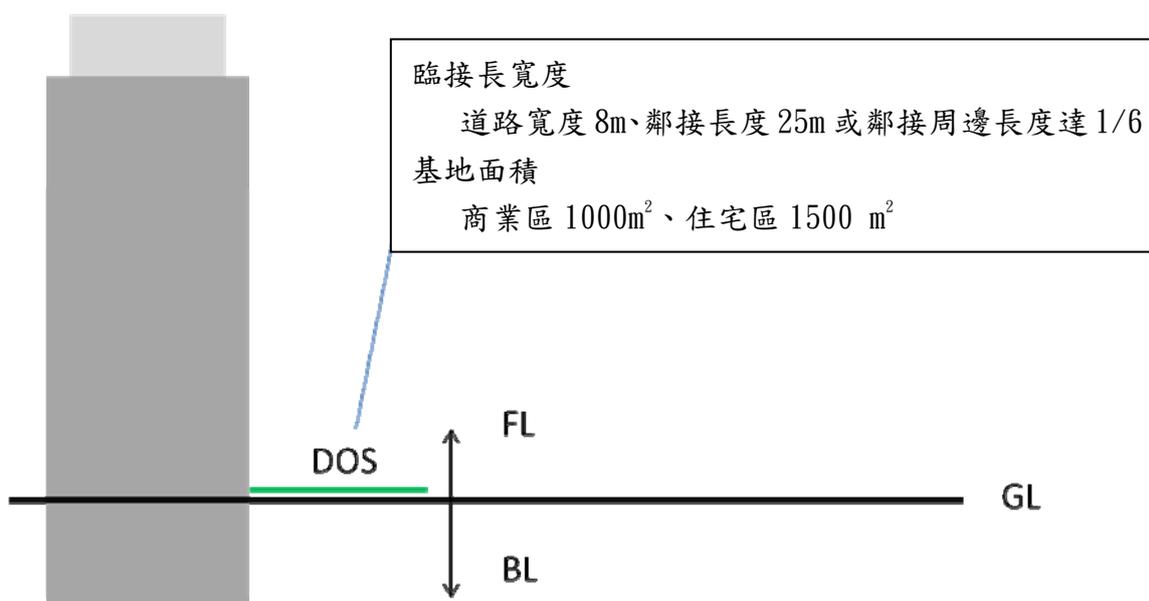
$\Sigma \Delta FA$ ：得增加之樓地板面積合計值。

$\Delta FA1$ ：得增加之居室服務空間樓地板面積。最多 5%。

$\Delta FA2$ ：得增加之共用服務空間樓地板面積。最多 5%。

$\Delta FA3$ ：得增加之公共服務空間樓地板面積。最多 10%。

## (三) 開放空間獎勵



## 肆、實施成效及影響

本課程學生學習後除了將所學之內容與心得彙整於本課程學期成果報告書外，並將課程所學之理論，結合實務操作課程上，同時於2012年5月12日配合本系畢業展成果展出，其展出結果，學生於產業界有得到實質上的鼓勵，反應頗佳，另外於2012年5月16日進行校外專家學者評圖，經由吳敏勇建築師、戴期甦博士以及孫偉德建築師的精闢解說，使得學生更能體會到本課程之重要性，實施效果極佳。

## 伍、結論

本學期修習不動產開發專題同學共有十一位：范翔瑞、賴立洋、陳尚毅、許益菖、鄭煜霖、林書慧、林貞妤、林恆宇、王藝儒、朱雲、洪哲偉。本課程除了藉由教材研發計畫之土地開發概論指導外，另外並配合建築及都市設計(四)畢業設計課程之實務操

作內容，進行操作演練，學生將所學之內容可以完全驗證於設計課程中，確實能掌握學習之三思（思考、思維及思想）、三知（已知、有知及能知）與五見（見思、見聞、見識、見解及見地）。以下將提出三點結論，說明如下：

### 一、將理論與實務操作整合

建築行業是總攬許多專業的一個產業，身為修習建築產業的學生應充實自我、謙虛學習。藉由本課程教材內容深入淺出之不動產開發觀念討論，將學生所需具備之資訊及能力做好基礎，以期建築系學生於未來職場上能有所發揮。

### 二、提升學生之基礎專業能力

本課程之教材從不動產開發基本觀念之瞭解、不動產開發之涵義、不動產開發之作業範圍與土地取得方式、不動產開發作業時間計畫與法令限制、不動產開發應具備之資料及應配合之顧問人員、不動產開發作業步驟及流程、不動產開發之投資利潤分析、不動產開發作業之影響分析及台灣不動產開發作業之實務研析九項內容說明完善，使建築系學生能奠定自己的專業能力基礎，給予學生不動產開發作業的正確方向。

### 三、培養建築系學生具備五心及七力

台灣不動產開發經常碰到土地所有人、地上物、地上物所有人三者不同的情形，這是在外國所見不到的景象，所以須具備細心、愛心、用心、耐心、一心這五心以及容忍力、分析力、洞察力、涵養力、親和力、眼力和魄力這七力相互靈活運用，以完成不動產開發作業。

## 陸、執行計畫活動照片

	
<p>平時上課情形（一）</p>	<p>平時上課情形（二）</p>
	
<p>邀請吳敏勇建築師進行討論</p>	<p>學生模擬成果照片（一）</p>



學生模擬成果照片 (二)



學生模擬成果照片 (三)



於本校大新館進行展示與討論



平時上課情形 (三)



期末評圖現場 (一)



期末評圖現場 (二)



期末評圖現場 (三)



學生合影