漫談土地利用與資產價值

講師：呂德旺 *Landuse*

2016年3月30日 土城扶輪社

講師簡歷

一、現職

申霖地政法律事務所	所長
申富土地規劃服務中心	主任
勝家國際地產股份有限公司	經理
家合不動產仲介經紀股份有限公司	經理
太平洋律師事務所	地政法務助理

二、經歷

新北市土地利用學會	創會理事長
社團法人新北市地政士公會	常務理事
社團法人臺灣不動產物業人力資源協會	第一、二屆理事
中華民國祭祀公業研究學會	第四屆常務監事
中華民國地政士公會全國聯合會	研究發展副主委
行政院農委會農地銀行	地政講師
內政部營建署青年安心成家	地政講師
文化大學推廣教育部	地政講師
現代地政代書仲介聯盟	土地利用講師
新北市不動產仲介公會	土地利用講師
桃園市不動產仲介公會	土地利用講師
新北市板橋區農會板農季刊	農地專欄主筆
新北市板橋區中和區土城區鶯歌區深坑區農會	農地利用講師
新北市板橋區農會樂齡財產規劃	講習講師
全方位不動產聯誼會	土地開發講師
現代地政有限合夥聯誼會	土地開發講師
台灣地寶房地產資訊研習協會	土地開發講師
房仲菁英學院	農地利用講師
聯邦銀行三重分行	土地開發講師
東森房屋中和員山店	土地開發講師

三、學歷

文化大學建築及都市計畫研究所碩士
崑山大學都市計畫學分班結業
世新大學法律學分班結業
逢甲大學紡織工程系學士

四、專辦登記業務

1.祭祀公業土地清理　2.地籍清理案件
3.代領徵收補償費　4.日據繼承辦理
5.共有物分割　6.遺囑及信託財產規劃

五、證照

地政士
不動產經紀人
人身保險經紀人
信託人員（金融研訓院）
理財人員（金融研訓院）

六、其他專長

市地重劃與區段徵收地主整合及配地協調
土地合建與都市更新地主整合及配屋協調
土地（都內、都外）使用變更規劃申請
公設保留地解編及變更申請
農地利用與稅賦規劃
不動產非訟及訴訟案件協助

七、發表

《以生態農村四生環境共生理念探討農村社區土地重劃》　2012文化大學
《建築物土地持分樓層分配使用管理探討》　2013文化大學

八、著作

《農業用地相關法規輯要》2015新北市土地用學會

…序幕…

土地利用的戲碼天天在上演，

有人巧把糞土變黃金，

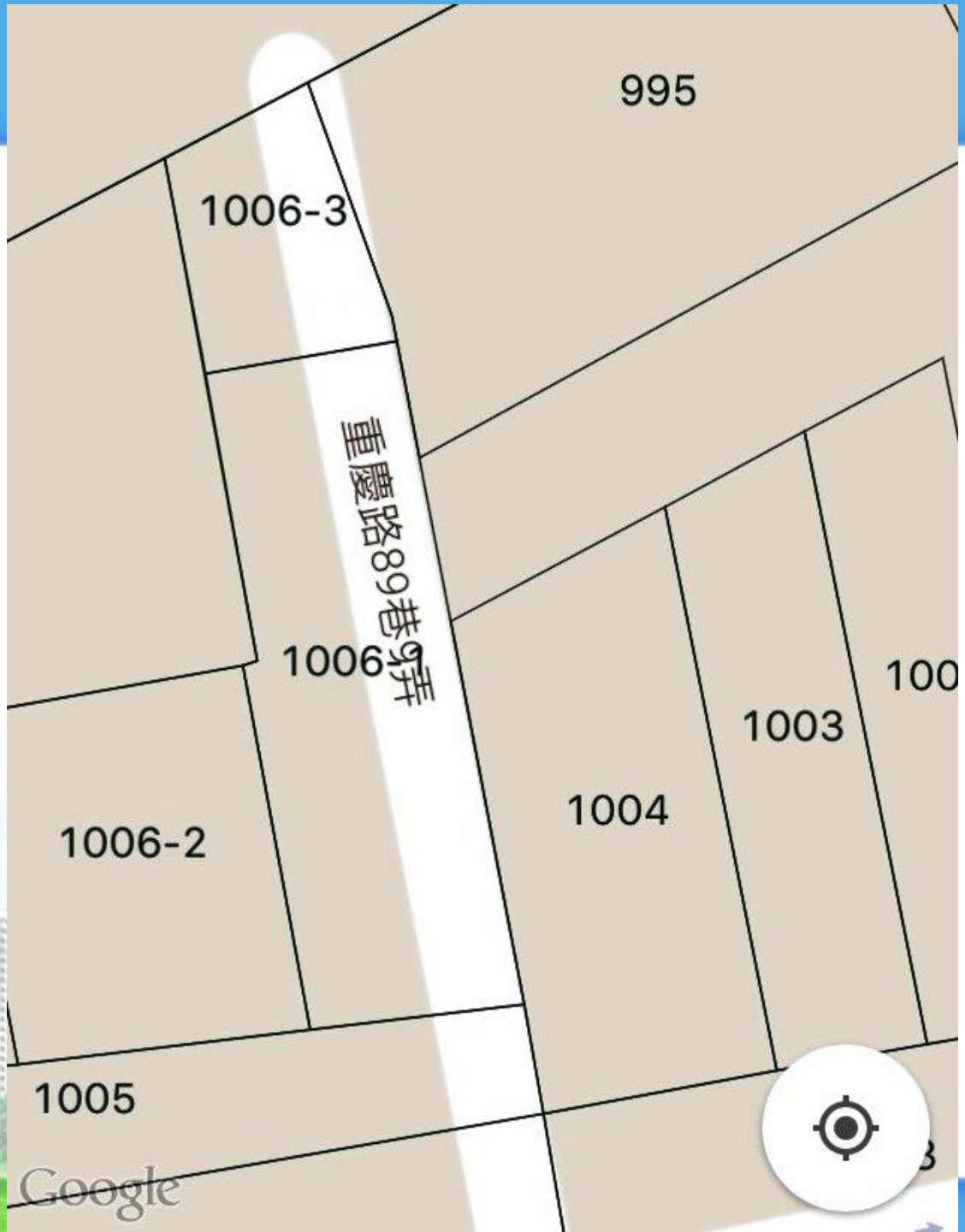
也有人誤把黃金當糞土，

且看個人戲法怎麼變？

故事就這樣開始……

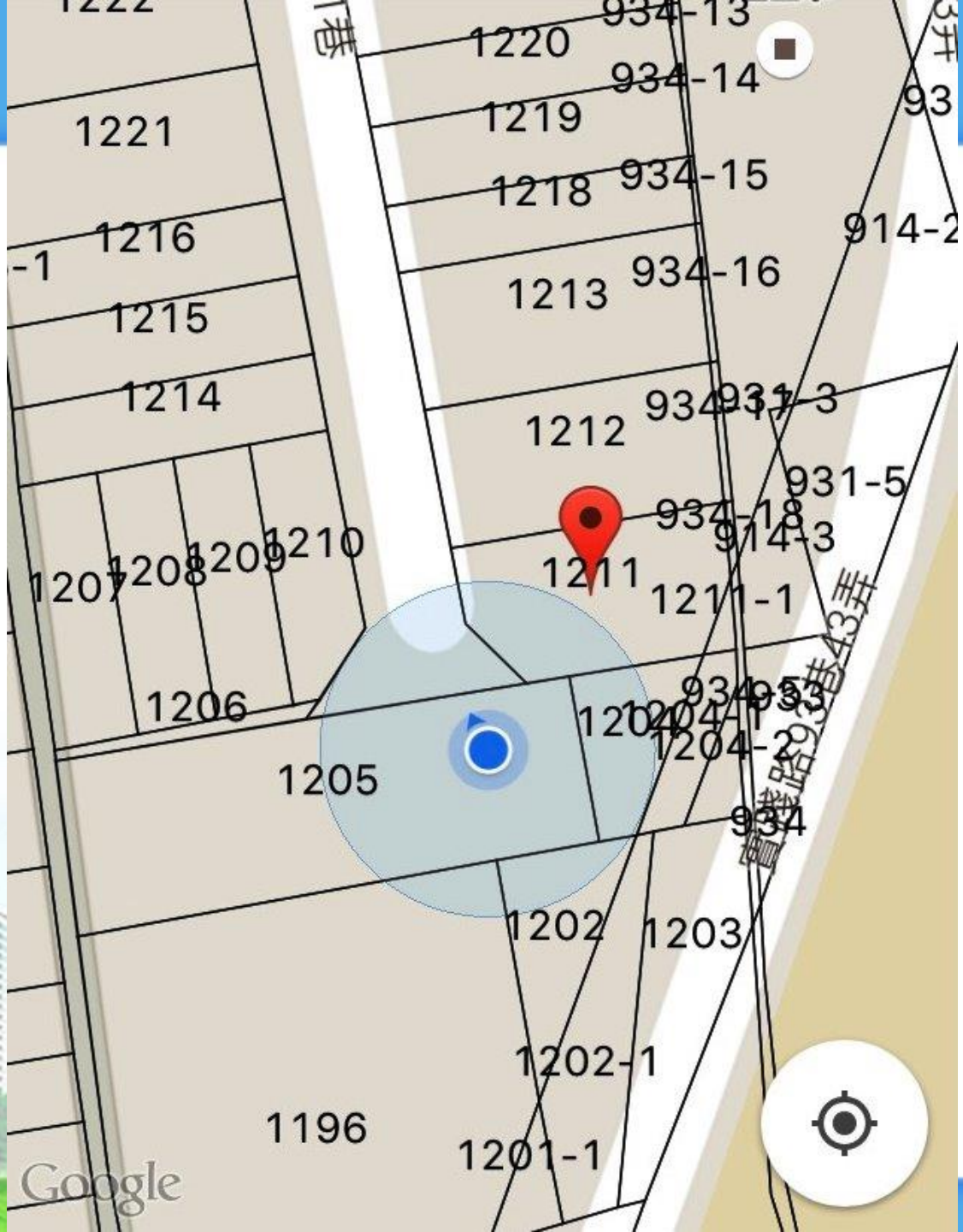
2016/03/21

2016/03/21


995
1006-3
重慶路89巷9弄
1006
1006-2
1004
1003
100
1005
Google

ZY-5768

P8-2521

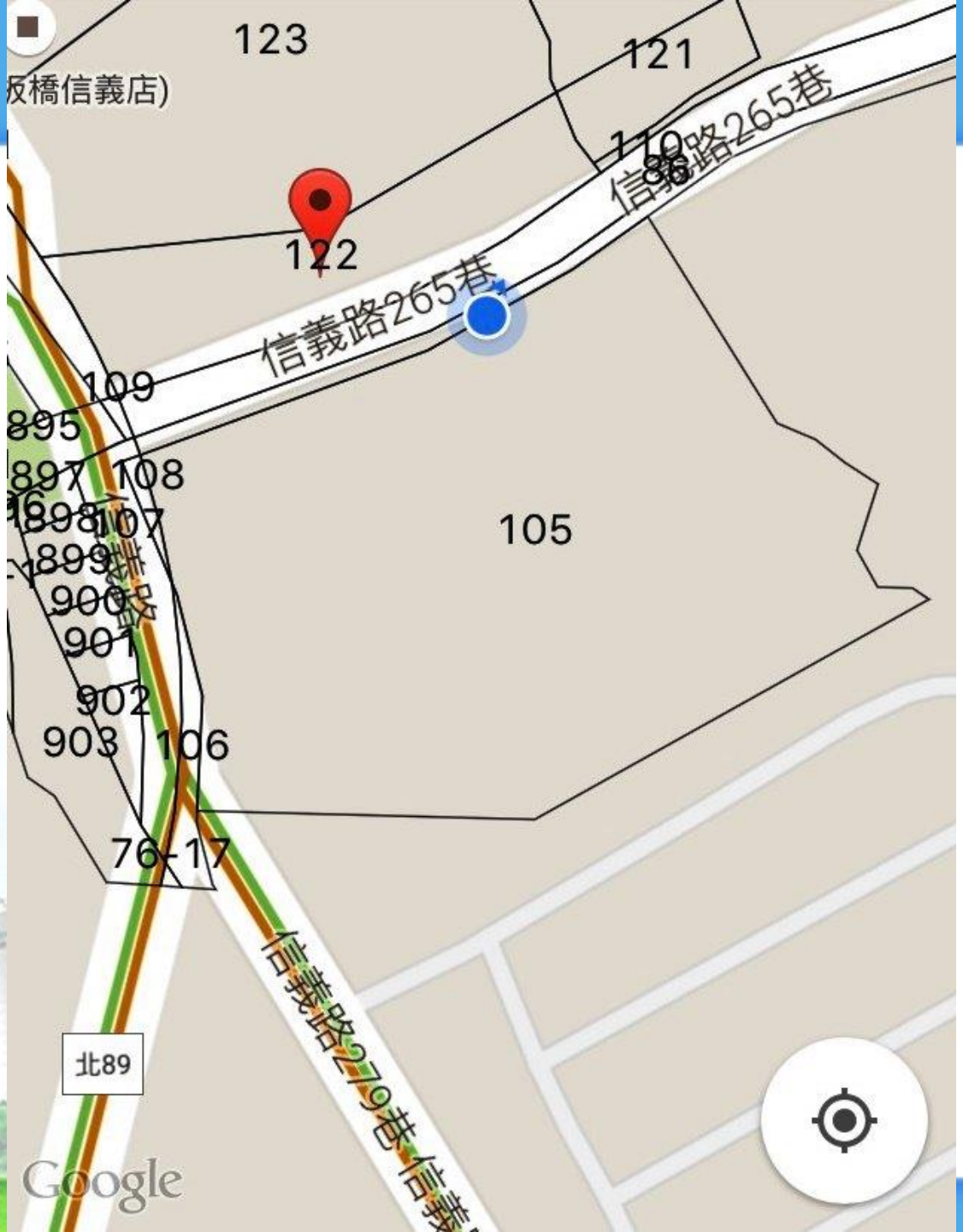

1222
1220
934-13
934-14
1221
1219
1218
934-15
1216
914-2
1213
934-16
1215
1214
1212
931-3
931-5
934-18
914-3
1210
1209
1208
1207
1211
1211-1
1206
1205
1204-1
1204-2
934
1202
1203
1202-1
1196
1201-1
Google

達明
停車場
8953-5299
0911-066576
222
2016/03/21

豐榮
停車場
2274-9794
P
永豐停車場
2274-9794
2262-1596
永豐路159號
2016/03/21

中油
VIP
點數加倍送
中油會員卡
點數
中油
CPC
九龍汽車駕訓班
現場考照
RAE 68 09
217-5B
時薪125
誠徵工讀生
2016/03/21

台塑石油
台塑石油
台亞板橋信義路站
歡迎光臨



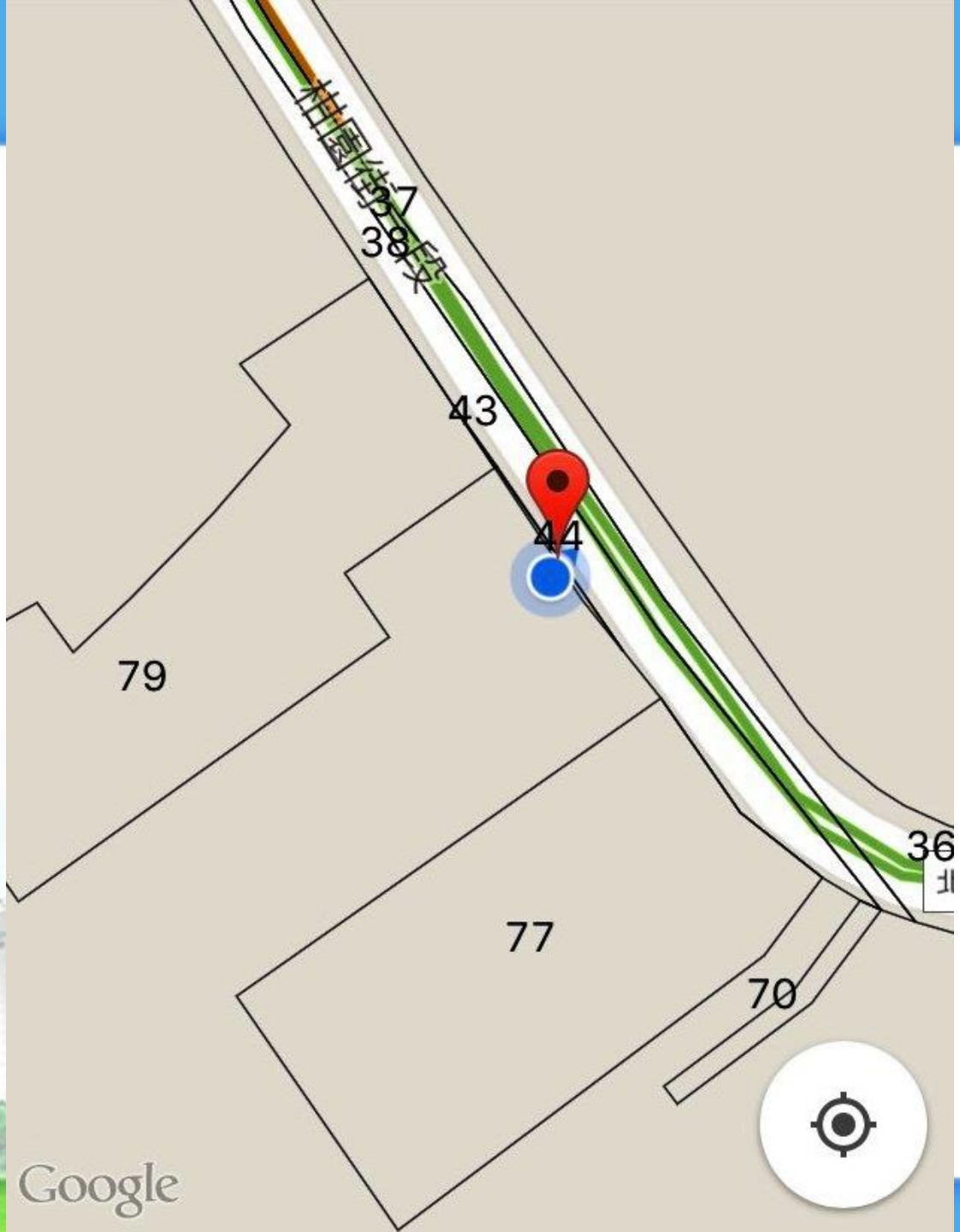
123
121
(板橋信義店)
110
86
信義路265巷
122
信義路265巷
109
895
897
108
898
107
899
900
901
902
903
106
105
76-17
信義路279巷
北89
Google

歡迎光臨
8952-0117
開課日期
03月21日
2016/03/21

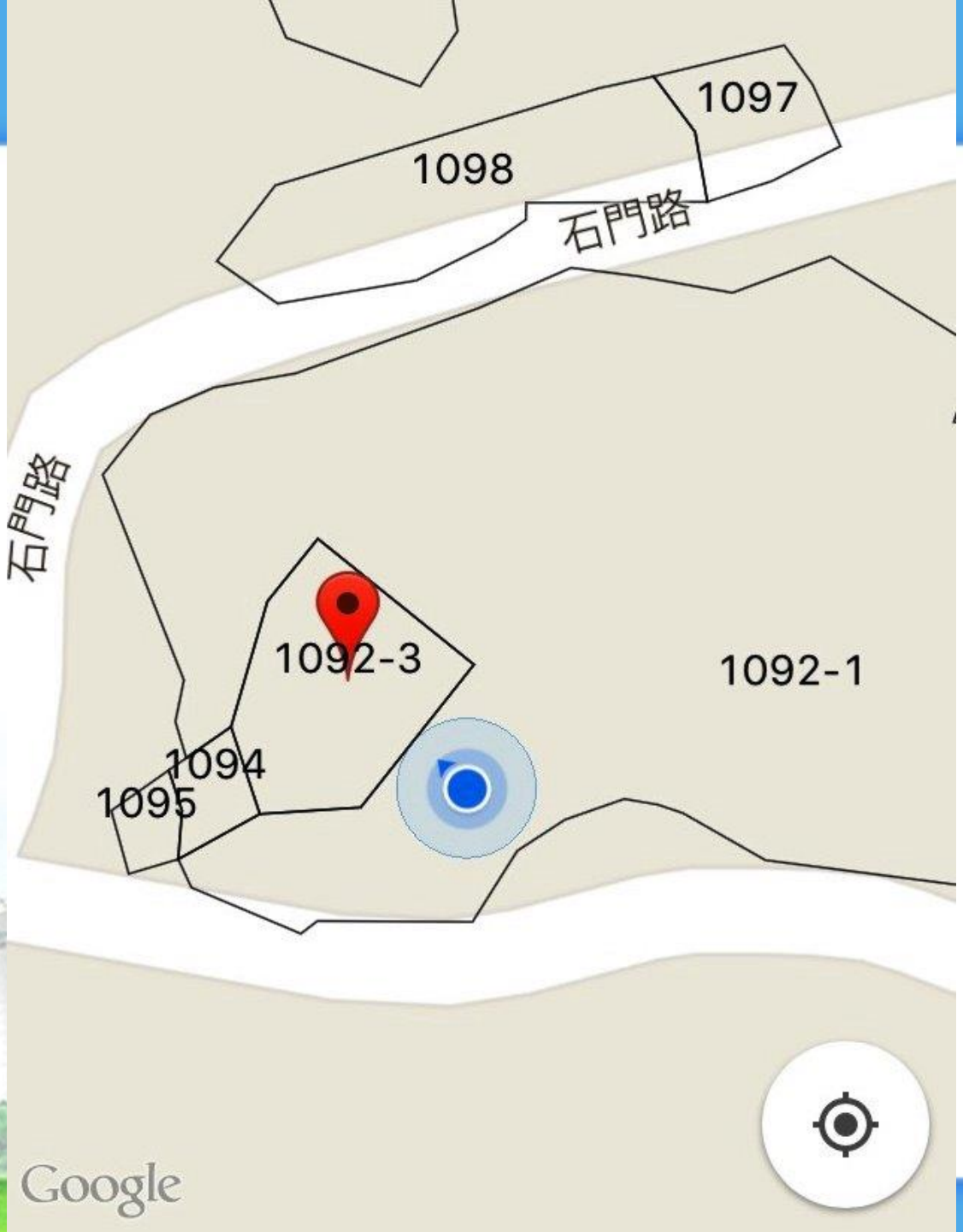
現場考照
喝酒不開車
開車不喝酒
九龍駕訓班
九龍駕訓班 922
現場考照 8952-0117

443-2
443-3
442
九龍駕訓班
222
221
241
240
428
422
428-1
428-2
421
435
428-3
423
429
Google

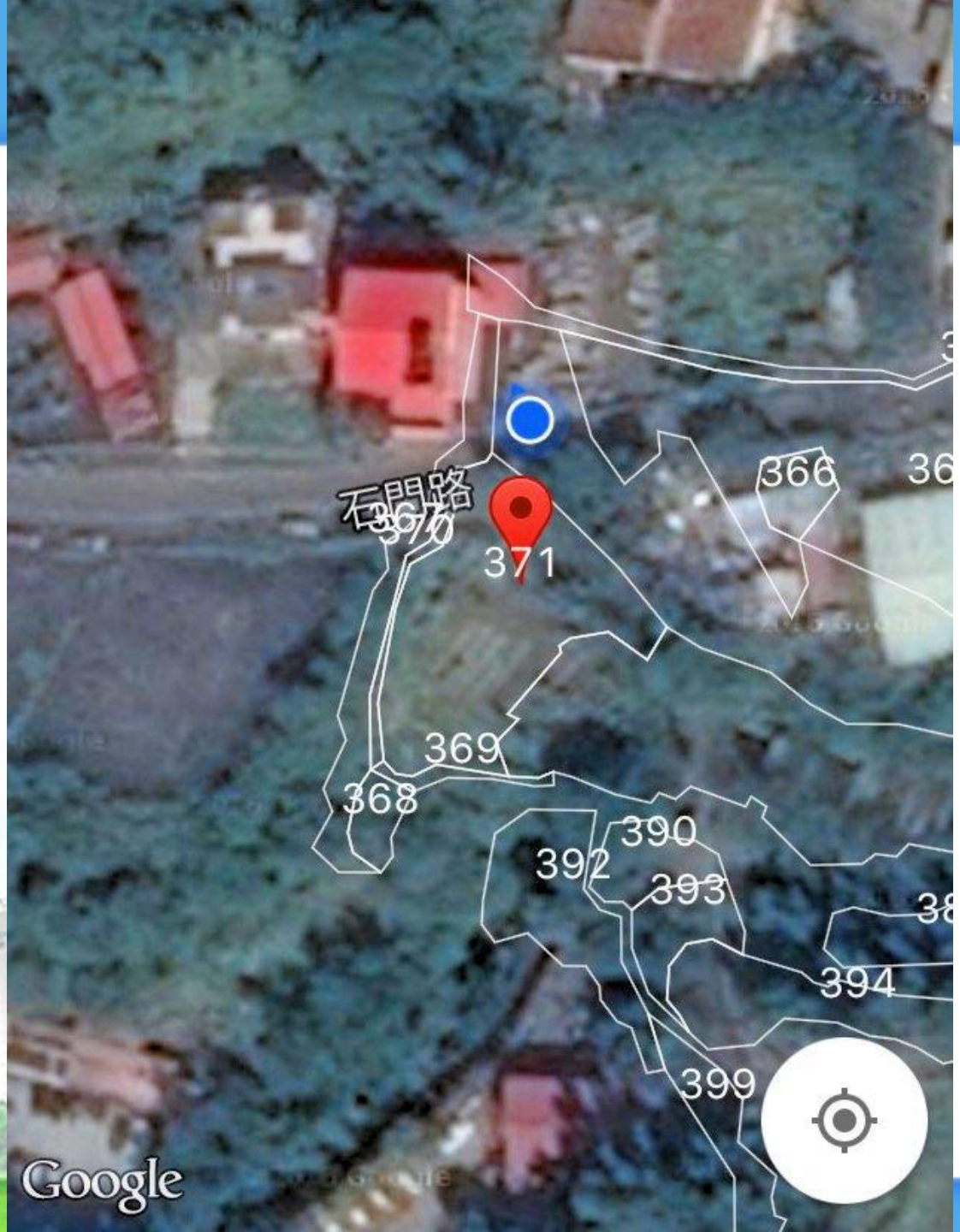
萬發
金
五
資源回收


37
38
43
44
79
77
70
36
Google

8503

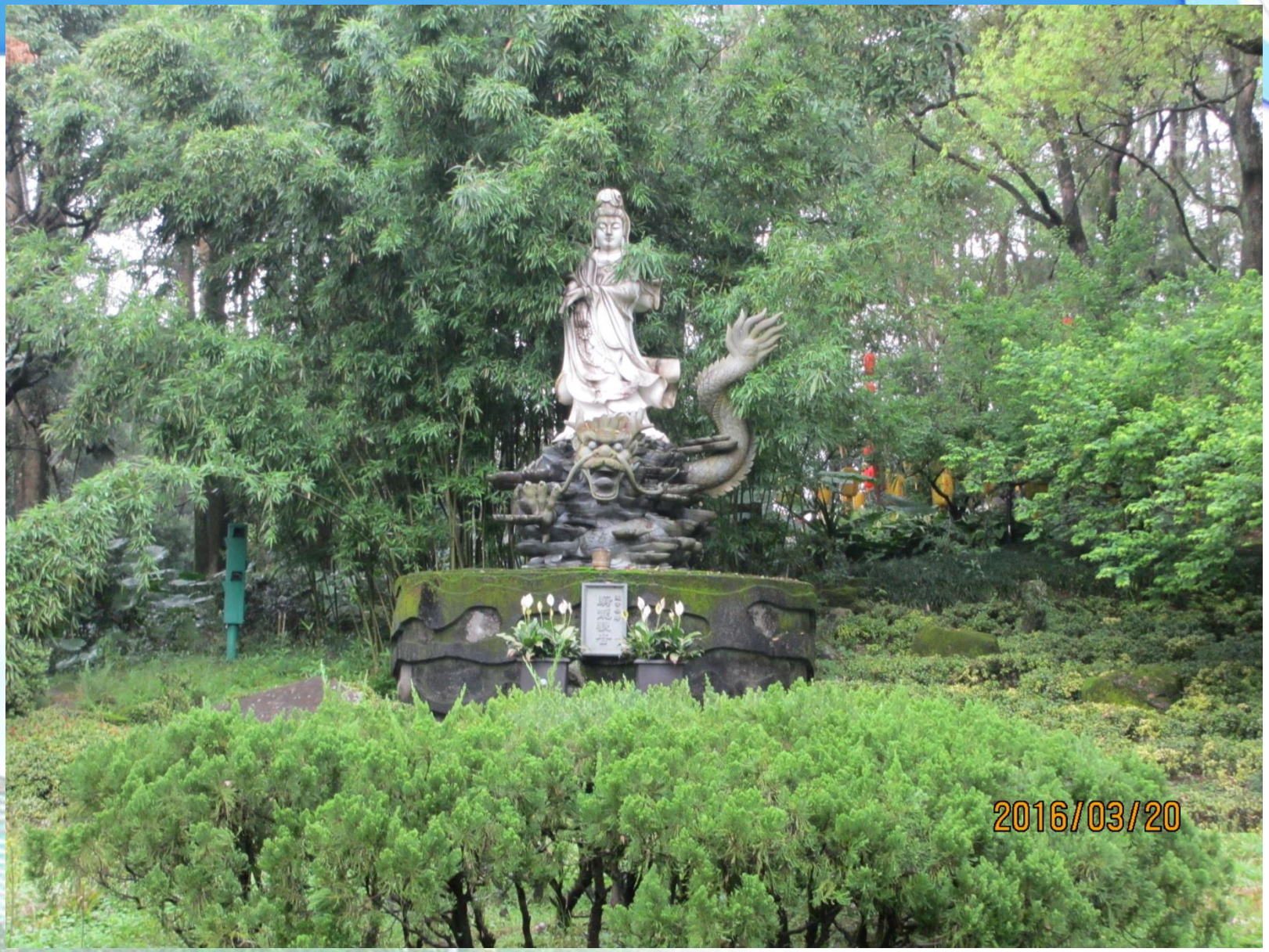

1097
1098
石門路
石門路
1092-3
1092-1
1094
1095
Google

院
道
元
三
城
道
元
三
土
萬福

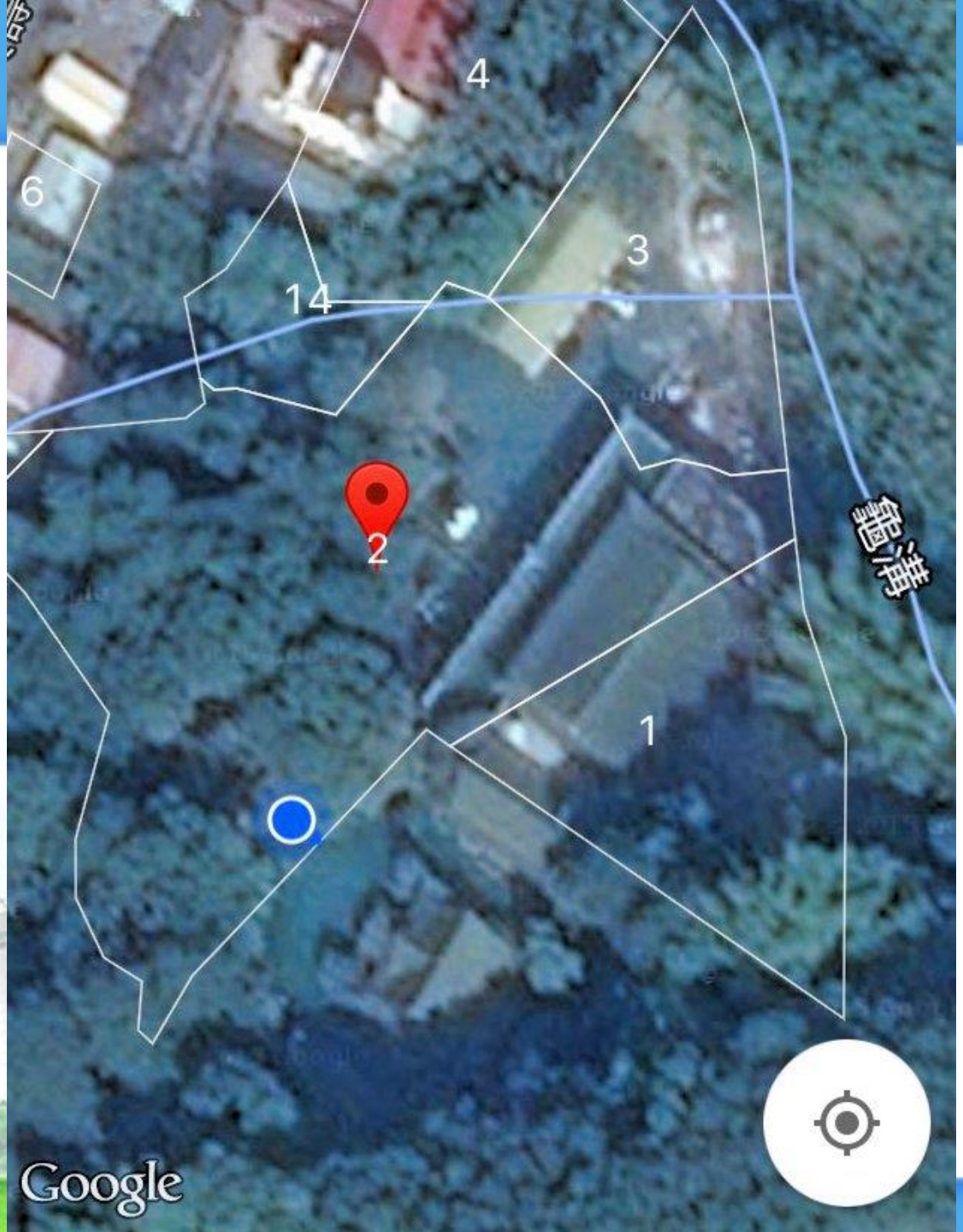

石門路
370
371
366
369
368
390
392
393
394
399
Google

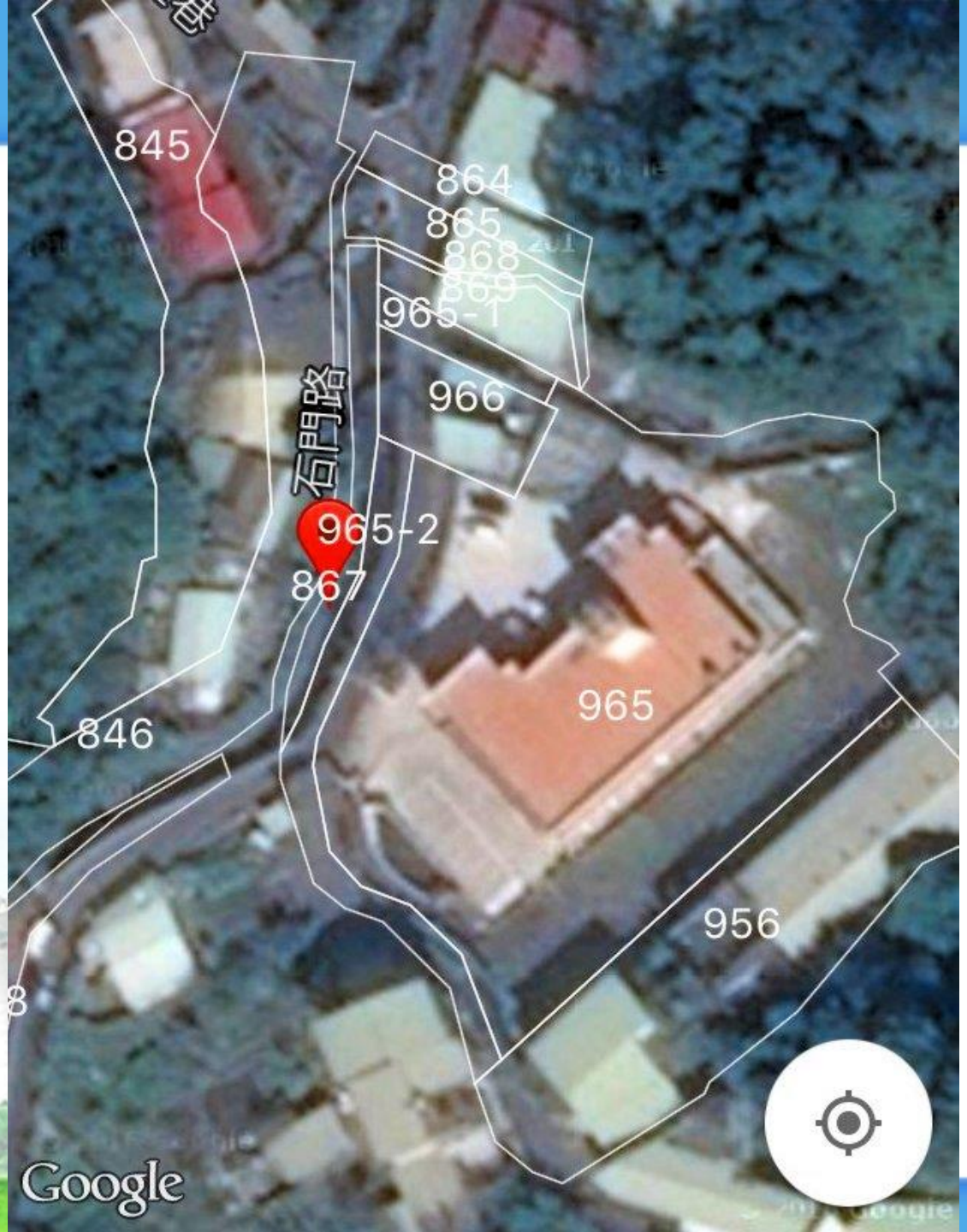
2016/03/20

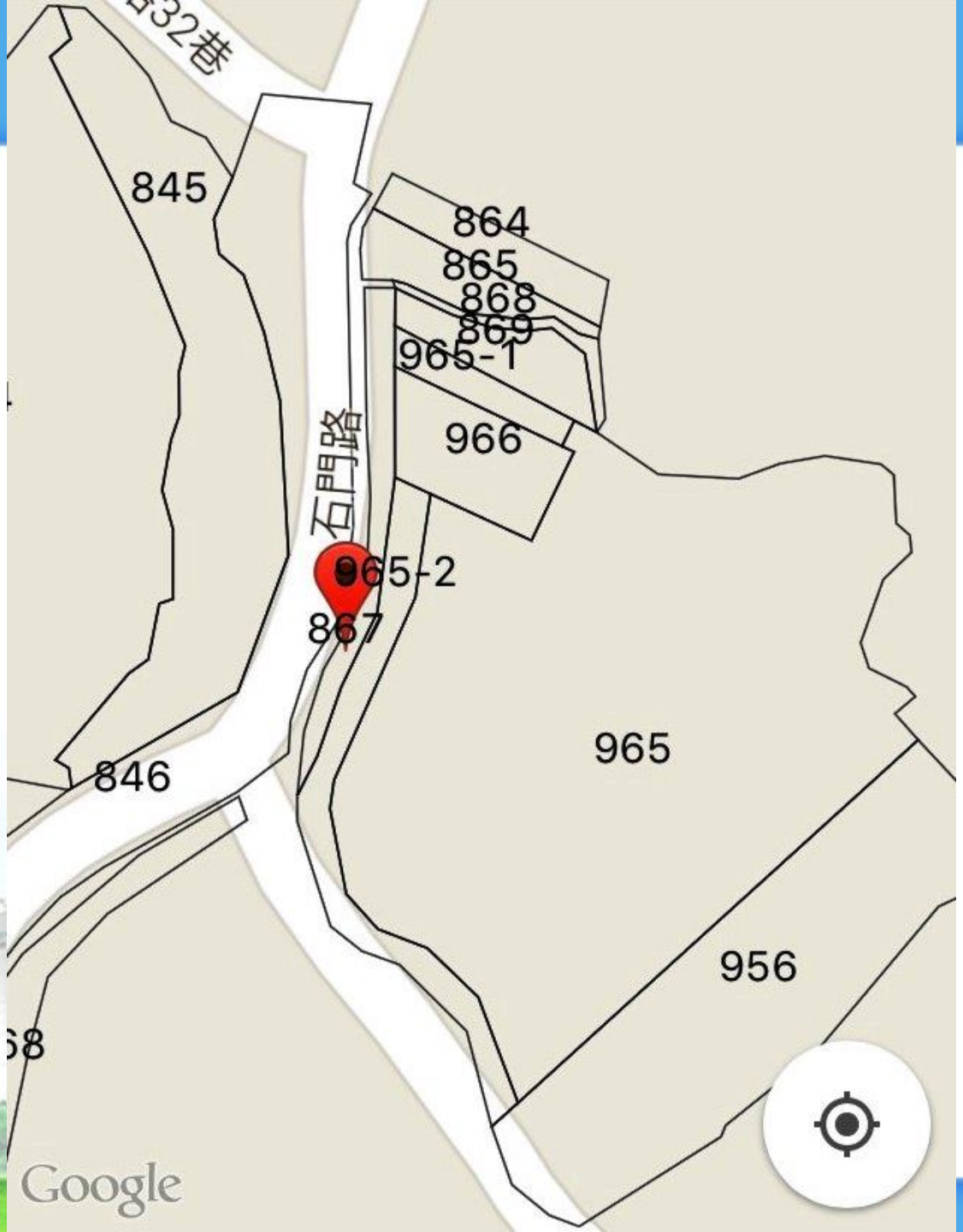
快點下載!!
快點加入
2016/03/20


2016/03/20

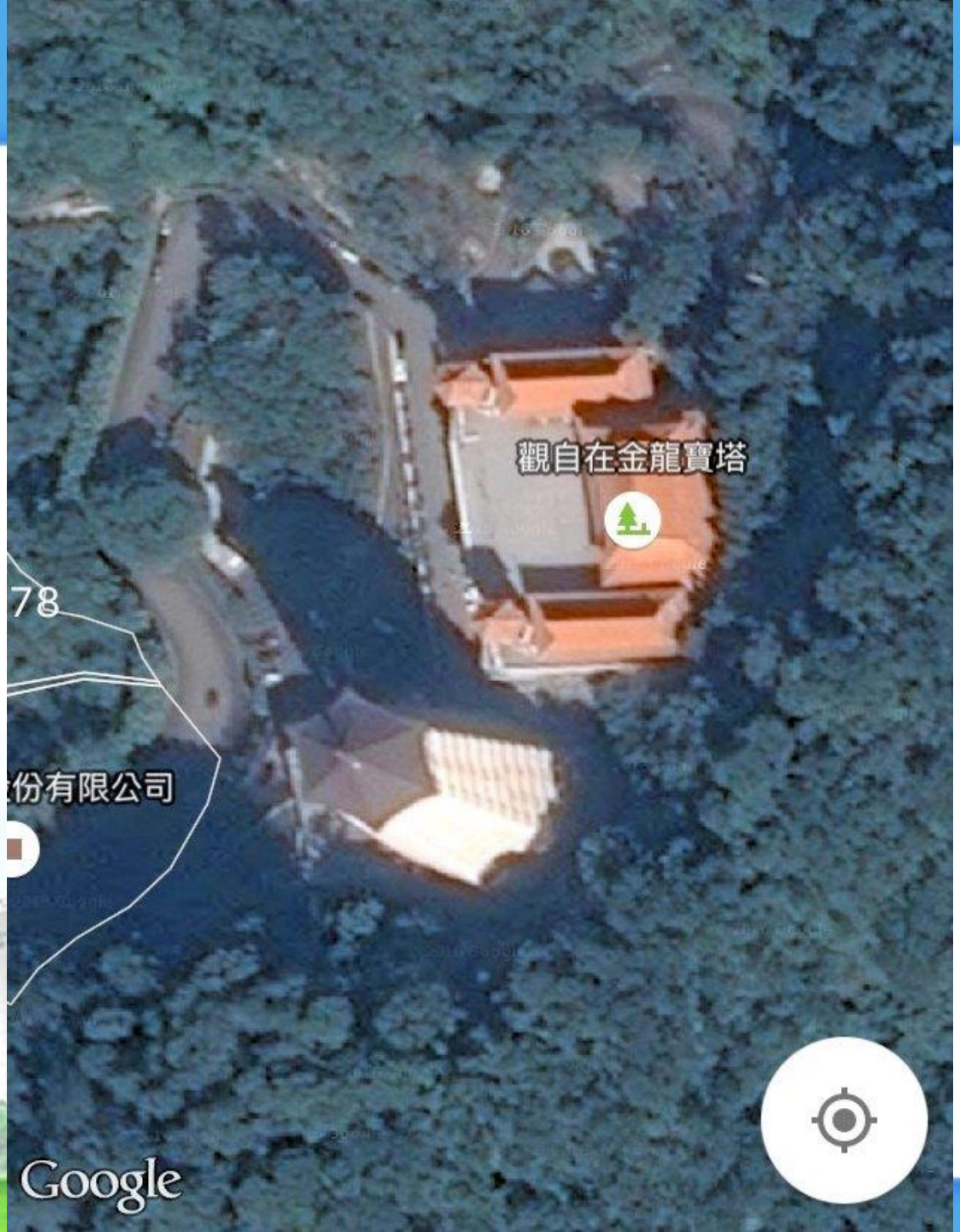
2016/03/20


4
6
3
14
2
1
Google


845
864
865
868
965-1
966
石門路
965-2
867
965
846
956
Google


32巷
845
864
865
868
869
965-1
966
石門路
965-2
867
965
846
956
68
Google

金龍寶


觀自在金龍寶塔
78
份有限公司
Google

急尋
永豐路
台北
3316-9915轉0033
2016/03/21

雪緣
HOTEL
旅館
入口
出口
2016/03/21

2016/03/21

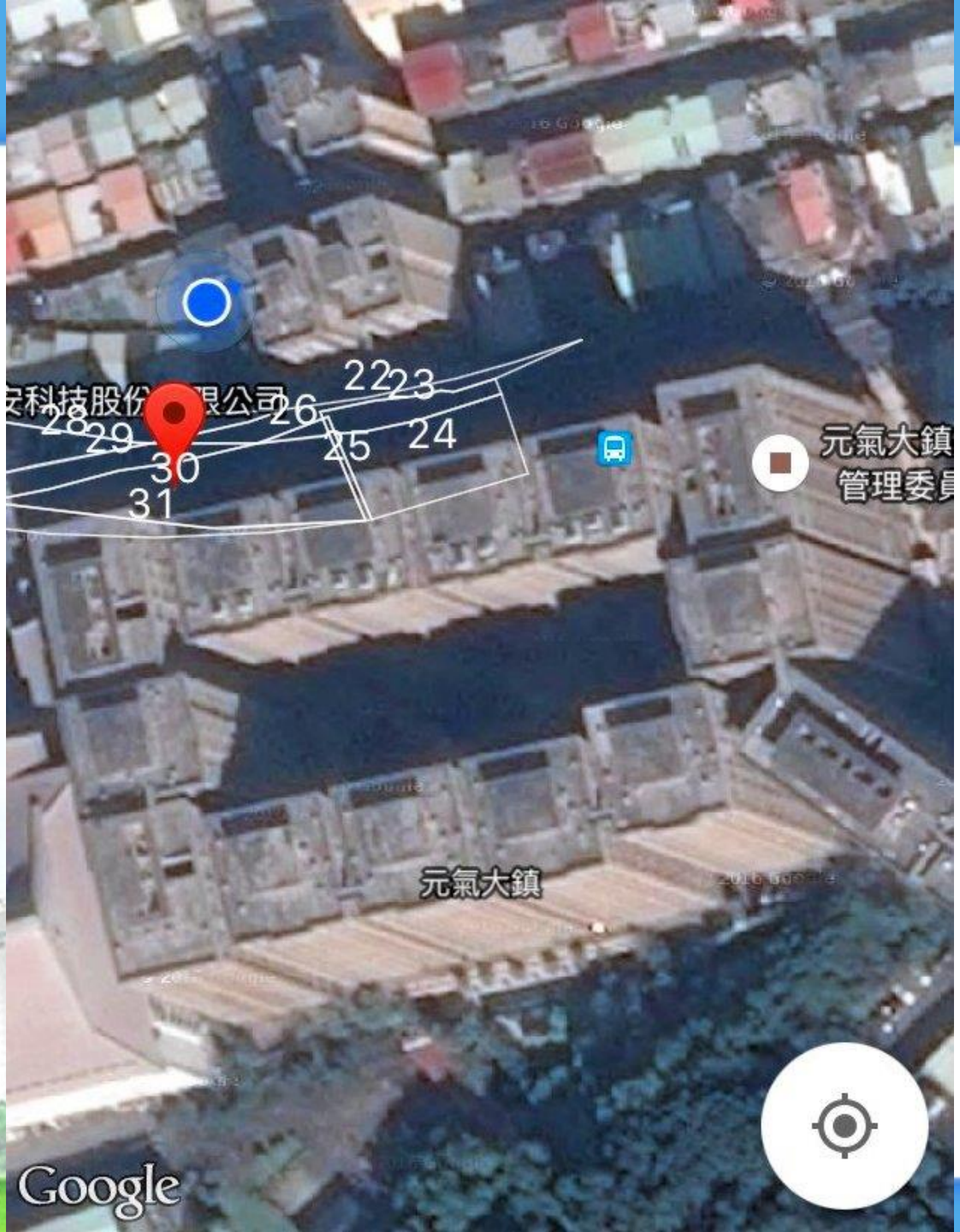
古都海鮮餐廳
2016/03/21

國賓影城
聯邦銀行
環球購物中心側門
UNION BANK
TOYS R US
3F 玩具"反"斗城
聯名卡召募中
2016/03/21

MUJI
1F
JASONS
STARBUCKS COFFEE
2016/03/21

GLOBAL MALL
MUJI
2016/03/21

2015年慈濟歲末祝福
2016/03/21

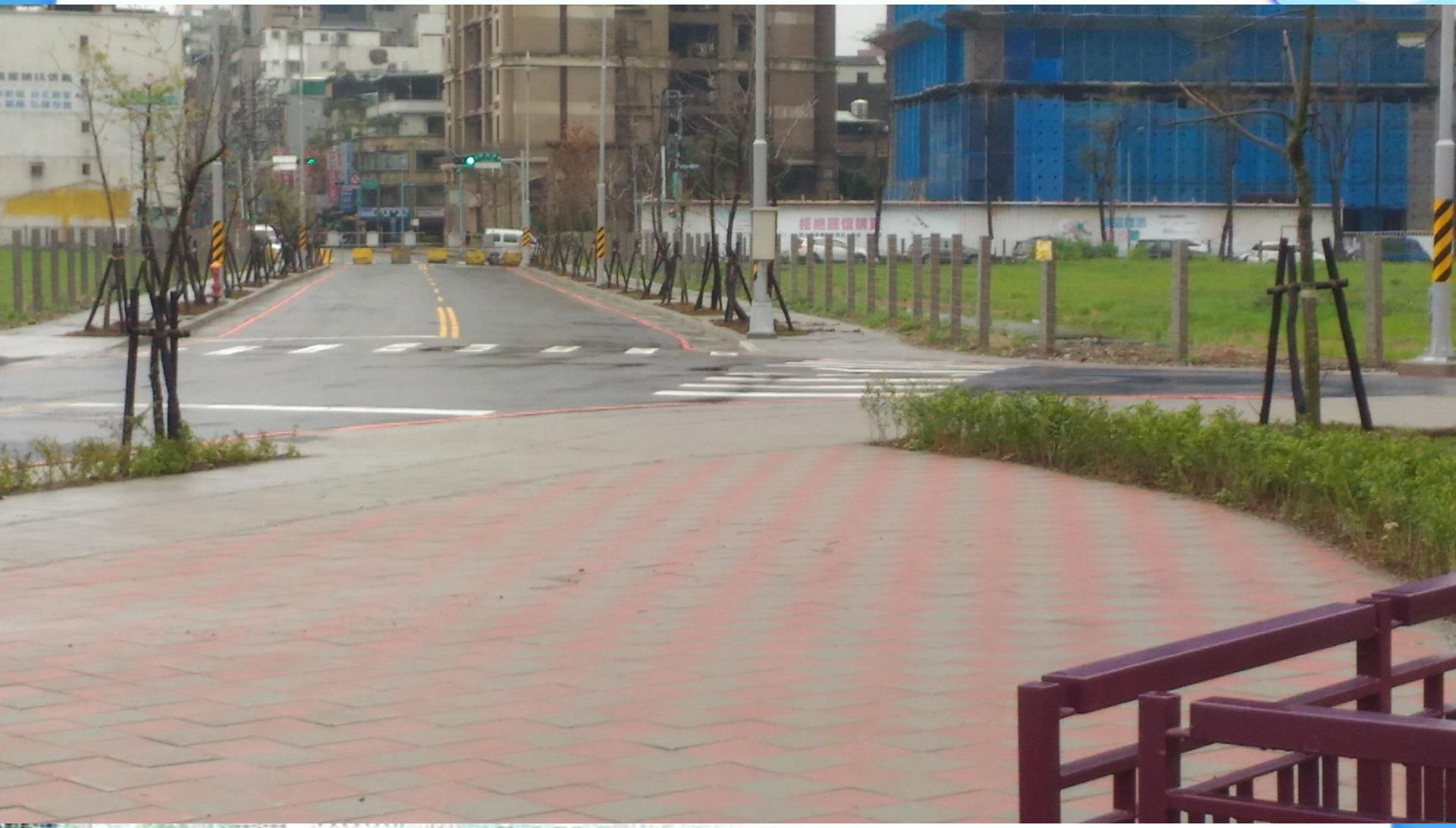

22
23
26
28
29
30
31
25
24
元氣大鎮
元氣大鎮
Google

中和民富街郵局
板橋78支局
106
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
元氣大鎮社區
管理委員會
元氣大鎮
外員山涼亭[積穗配水池]
Google

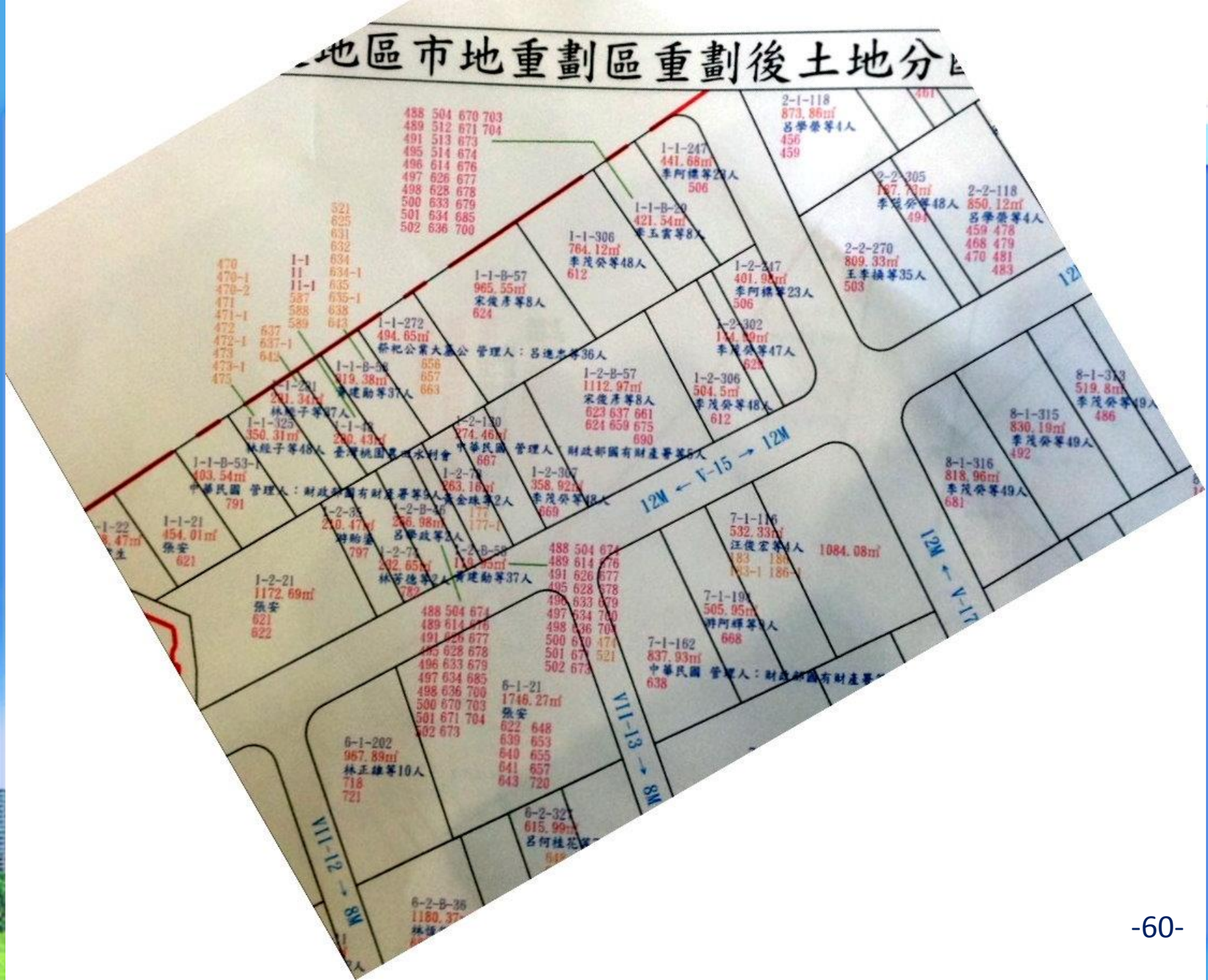
鴻富釣蝦園

汽車修所

2016/03/22



2016/03/22


地區市地重劃區重劃後土地分
12M ← F-15 → 12M
VII-13 → 8M
VII-12 → 8M
12M ← V-17

大綱

壹、前言

貳、土地使用的種類

參、土地價值的創造

肆、結論

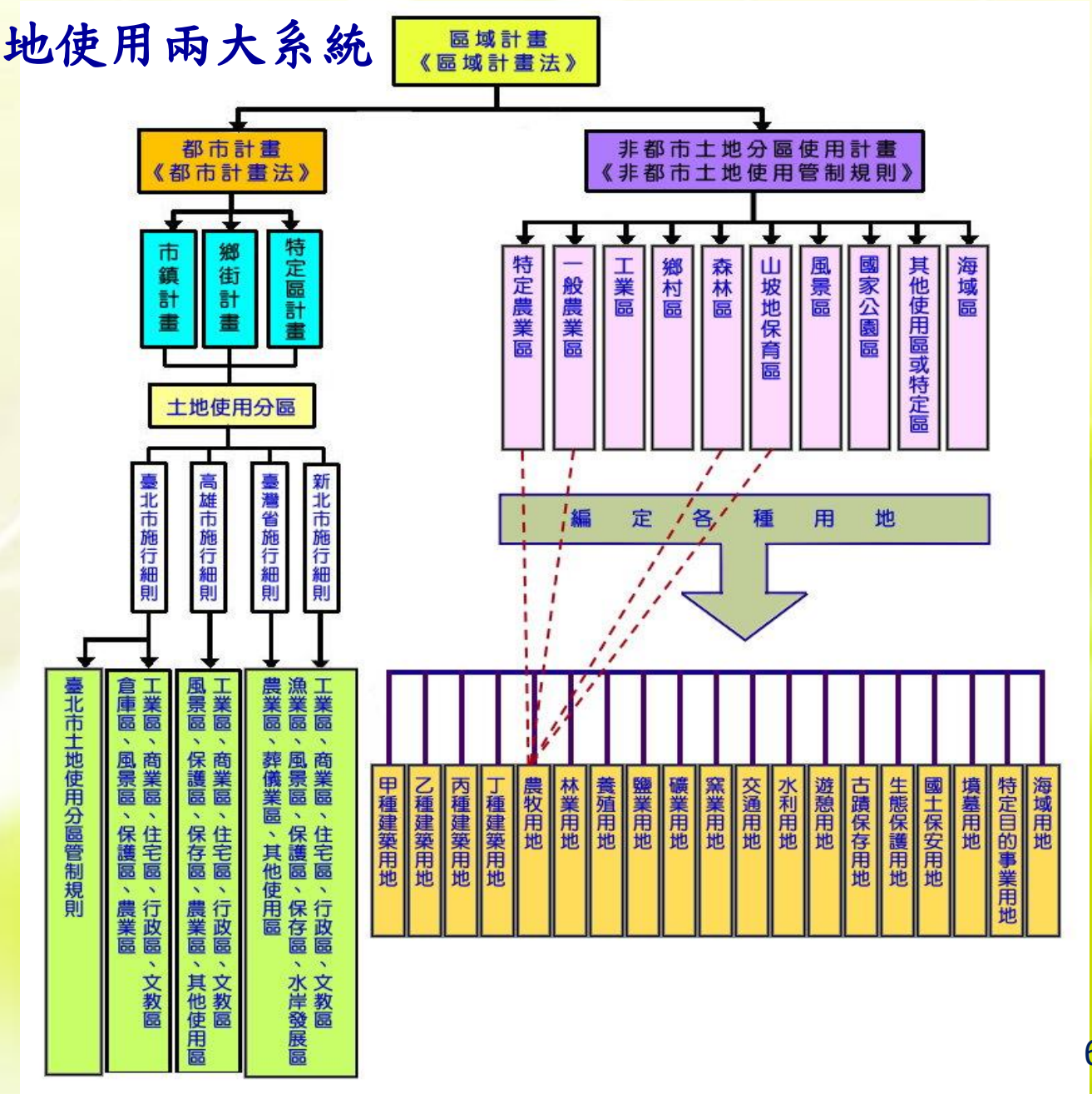
壹、前言

一、生產三要素：土地、勞力、資本

二、產業利潤：主要利潤、次要利潤、特別利潤

貳、土地使用分類與層級(1/8)

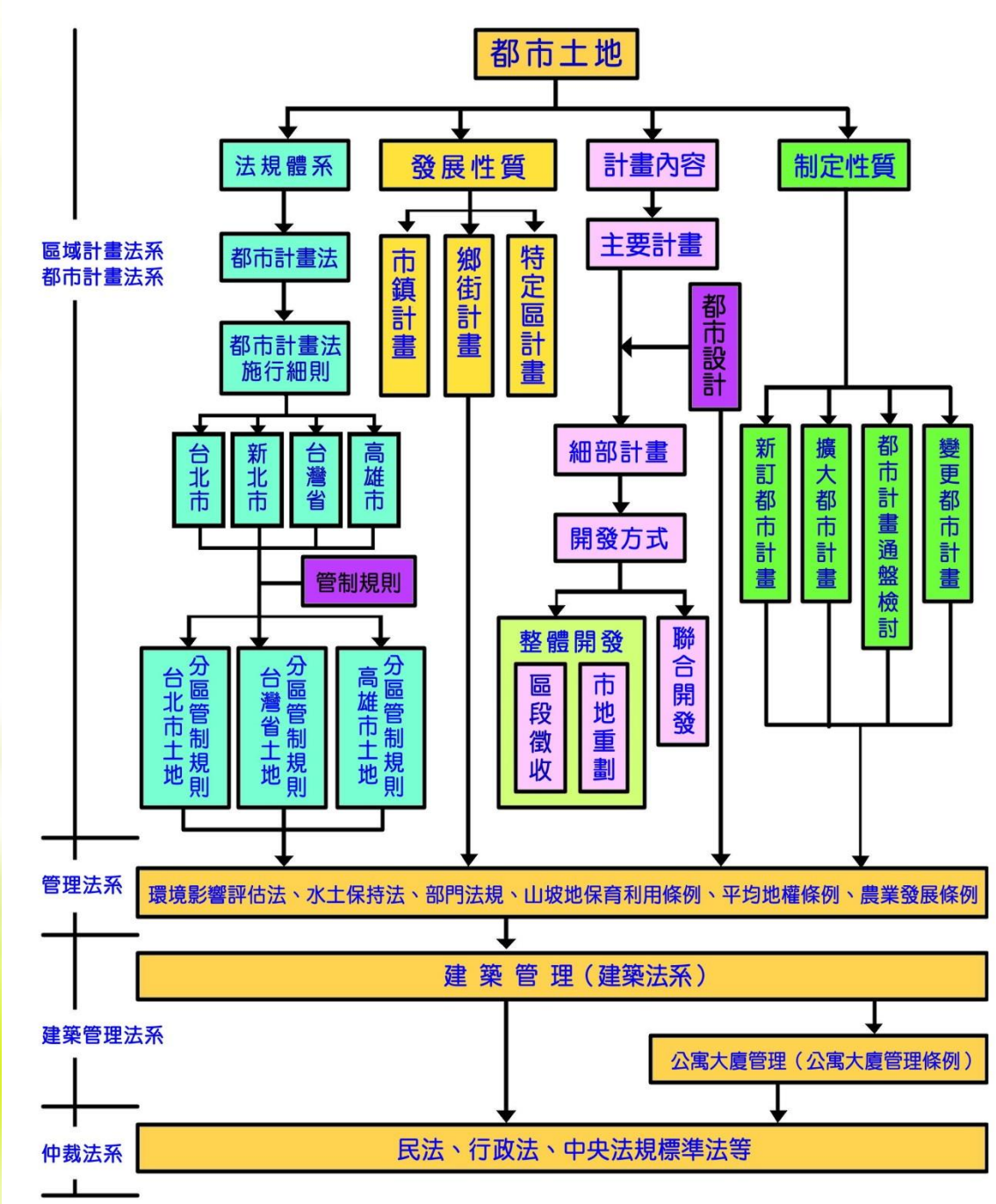
一、我國土地使用兩大系統



貳、土地使用分類與層級（2／8）

二、土地使用分類與層級

(一)都市土地



貳、土地使用分類與層級(3/8)

二、土地使用分類與層級　(一)都市土地

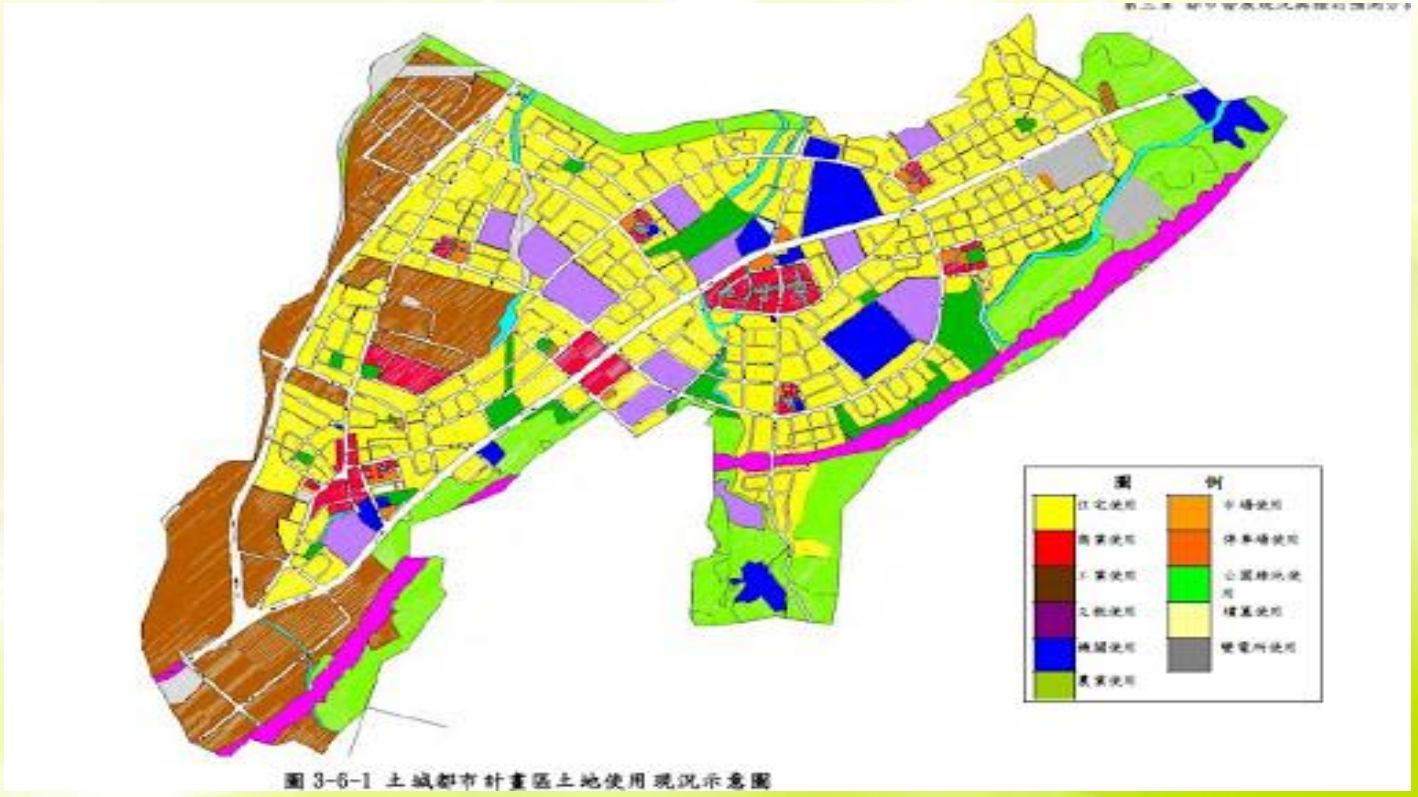
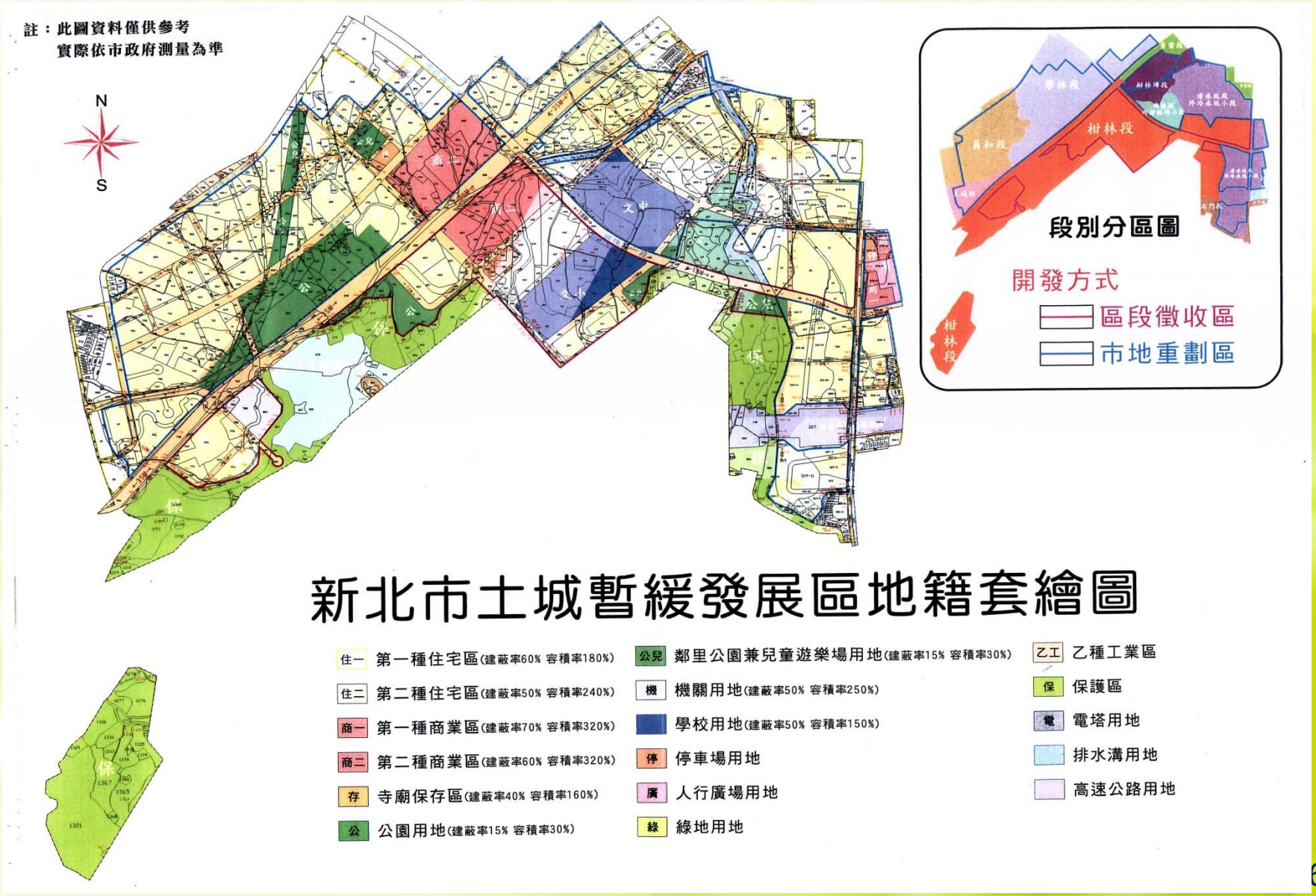


圖 3-6-1 土城都市計畫區土地使用現況示意圖

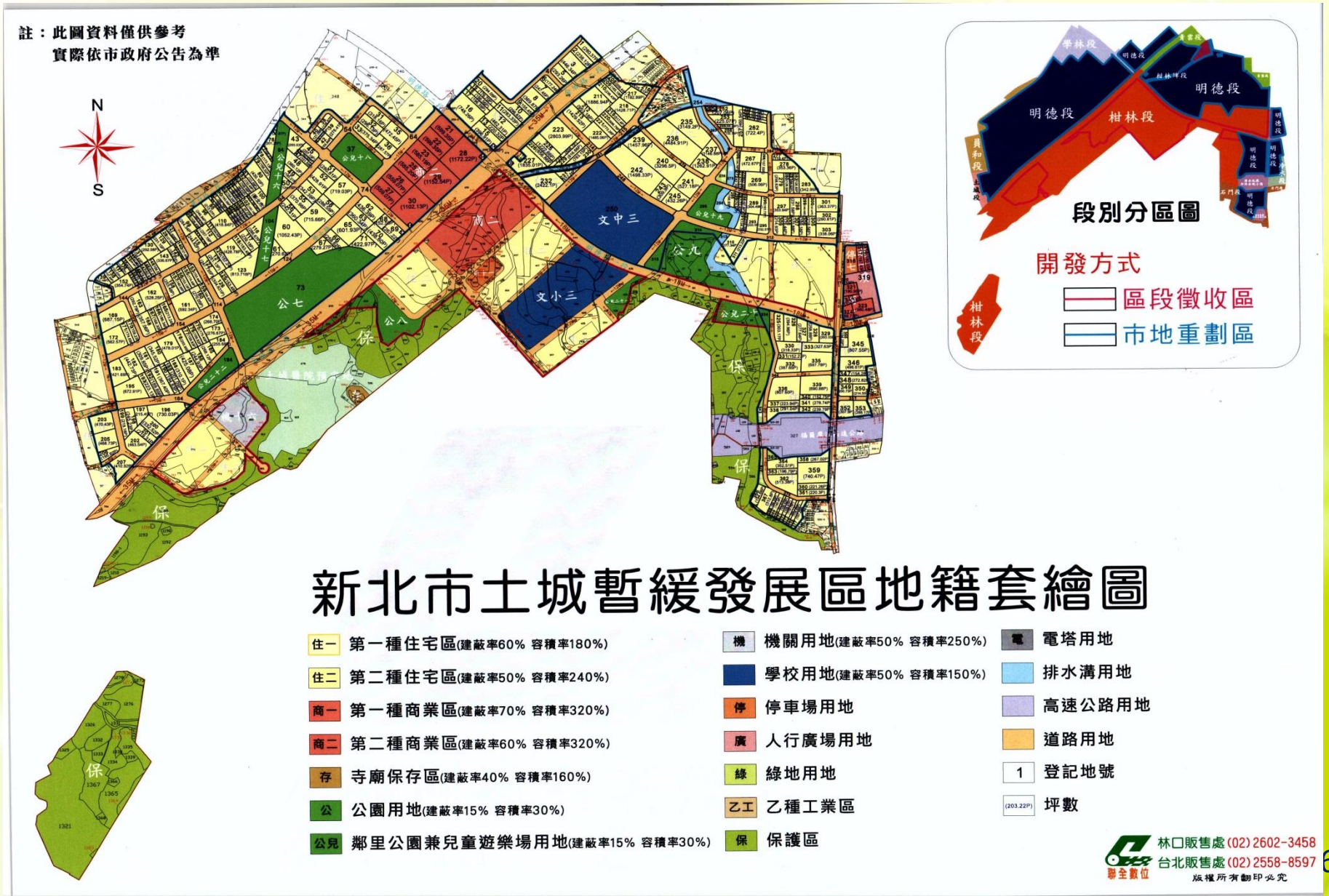
貳、土地使用分類與層級（4／8）

二、土地使用分類與層級　(一)都市土地



貳、土地使用分類與層級（5／8）

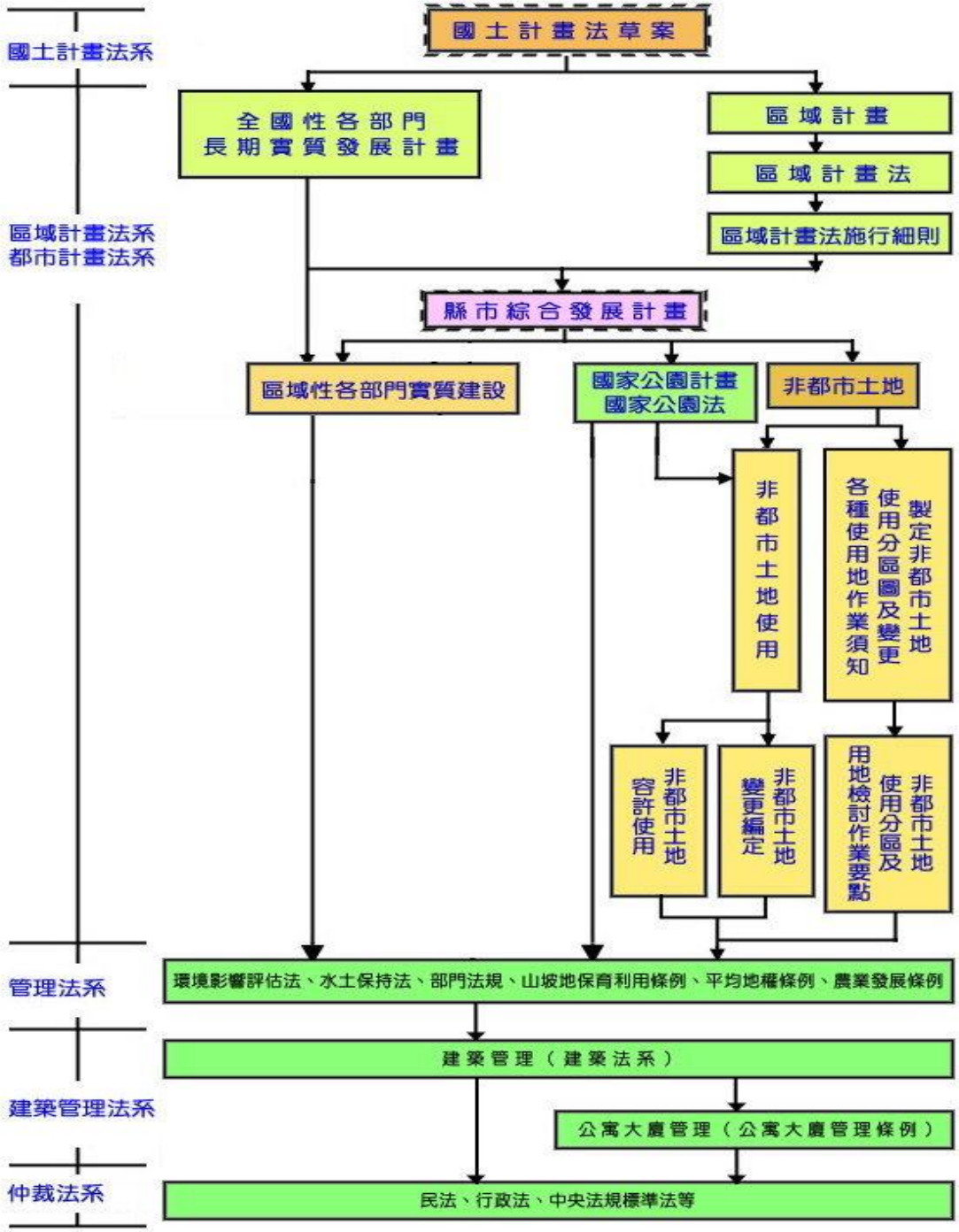
二、土地使用分類與層級　(一)都市土地



貳、土地使用分類與層級(6/8)

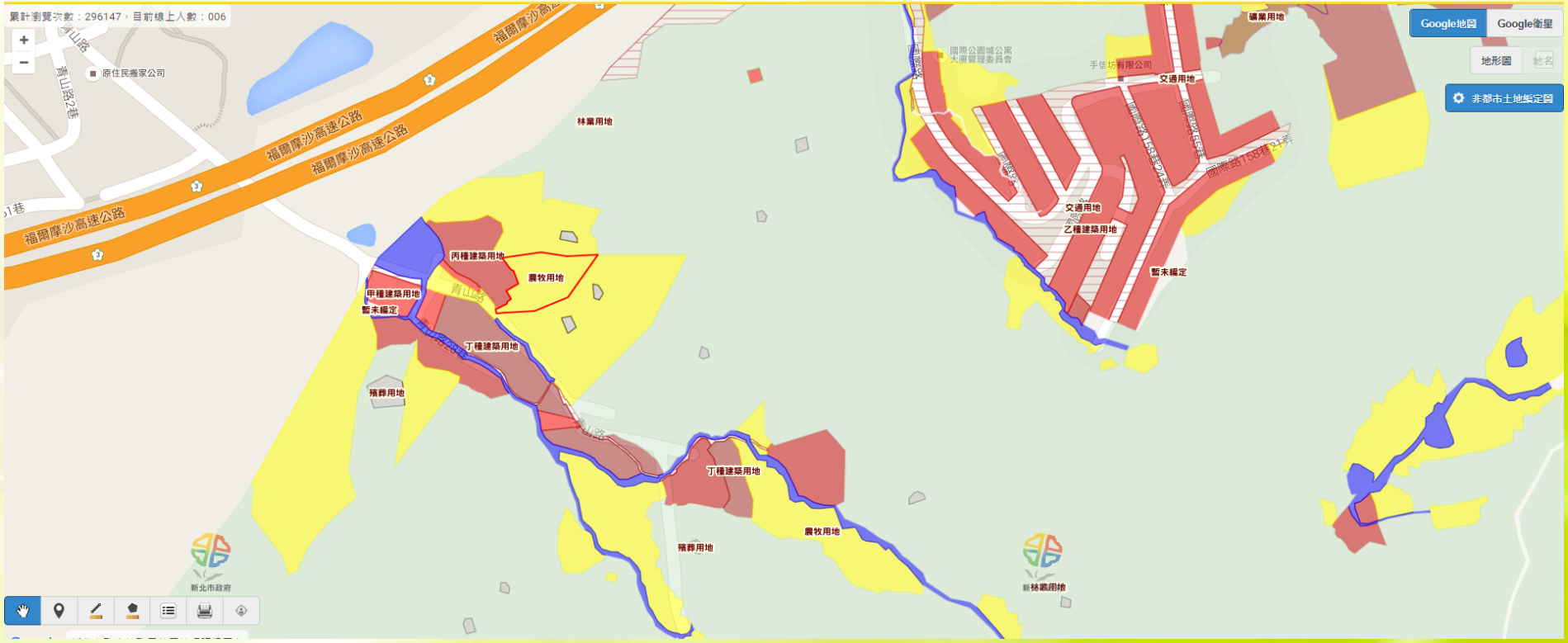
二、土地使用分類與層級

(二)非都市土地



貳、土地使用分類與層級(7/8)

二、土地使用分類與層級　(二)非都市土地



貳、土地使用分類與層級(8/8)

三、土地使用管制與強度

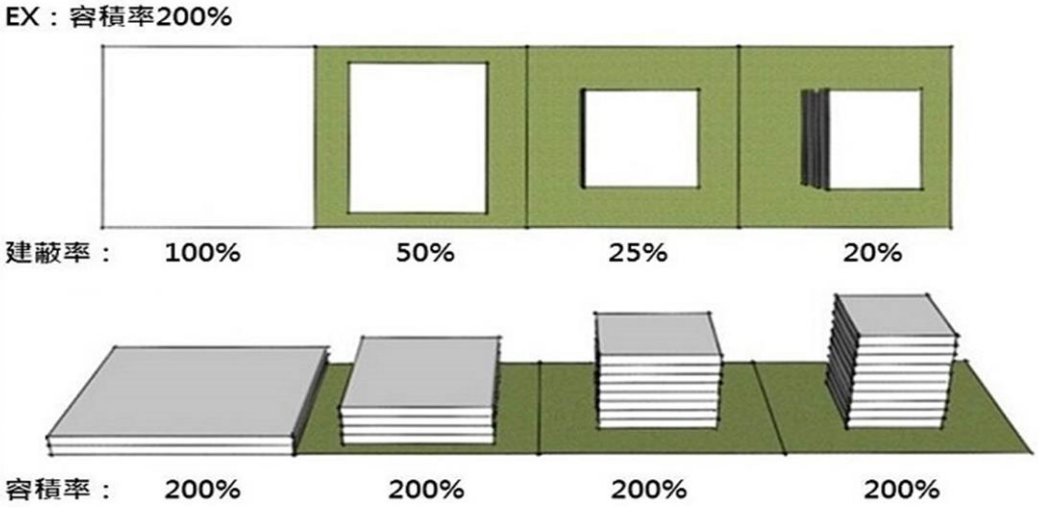
(一)土地使用管制：

1.都市土地：負面表列。

2.非都市土地：正面表列。

(二)土地使用強度：建蔽率、容積率。

建蔽率：建築面積占基地面積之比率。
容積率：基地內建築物之容積樓地板面積與基地面積之比。

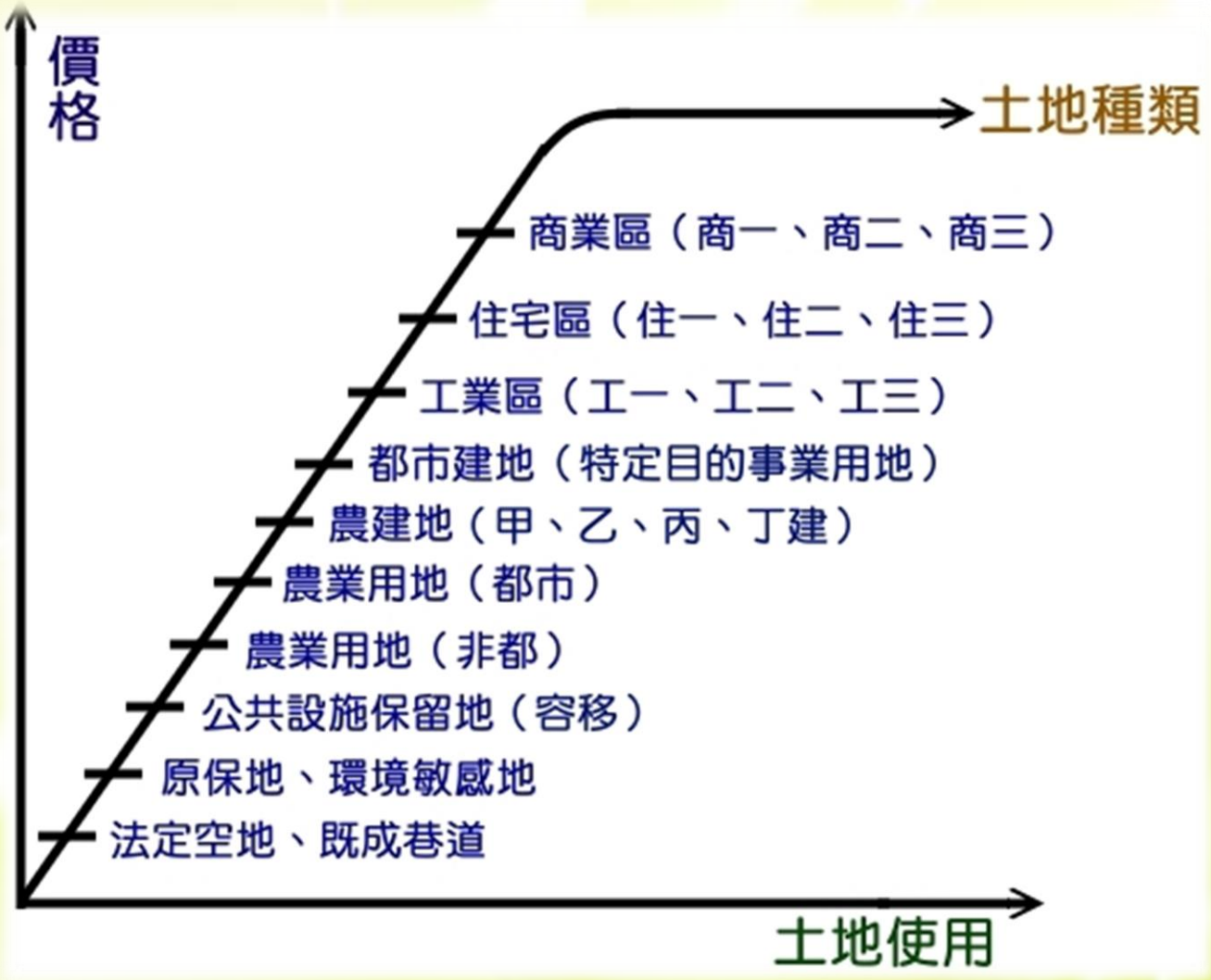


$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建物1F坪數}}{\text{基地坪數}}$$

$$\text{容積率} = \frac{\text{總建坪}}{\text{基地坪數}}$$

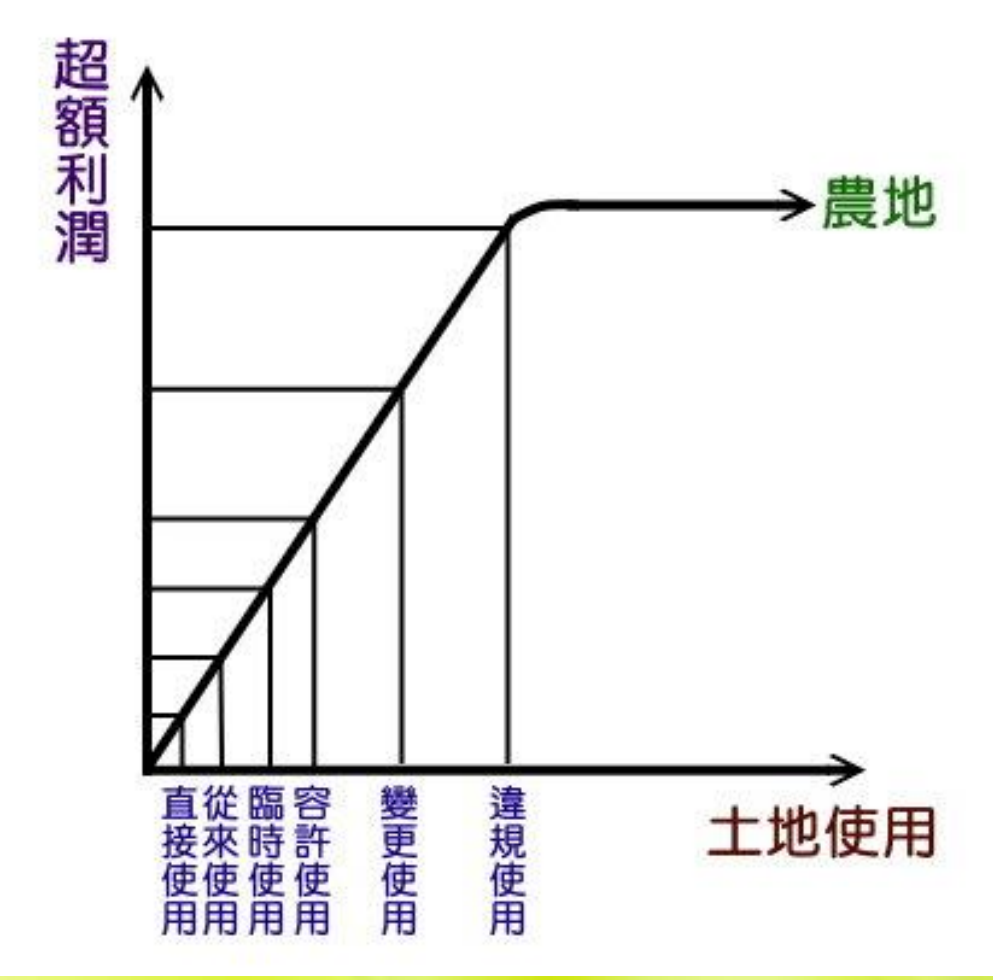
參、土地價值的創造（1／4）

一、土地使用與土地價格



參、土地價值的創造(2/4)

二、農地使用與超額利潤



超額利潤：違規>變更>容許>臨時>從來>直接

參、土地價值的創造（3／4）

三、被動式（政府辦理）

(一)都市土地：擴大都市計畫、新訂都市計畫、都市計畫通盤檢討、變更都市計畫。

(二)非都市土地：逕為更正編定、分區檢討調整。

參、土地價值的創造（4／4）

四、主動式（民眾辦理）

(一)都市土地：都市計畫通盤檢討人民陳情、個案申請變更（主要計畫、細部計畫）、零星土地地目變更。

(二)非都市土地：更正編定、變更編定、開發許可。

肆、結論

一、企業家夢昧以求的期待。

二、財政部心照不宣的等待。

三、最後贏家：

☆積極創造—規劃、使用、管理、收益、價值、…。

☆消極節流—財務、稅務、人流、金流、權利主體、…。

課 程 結 束

申霖地政士事務所　呂德旺

E-Mail：devant8899@gmail.com

Tel：02-2963-6618　02-2961-9725