

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

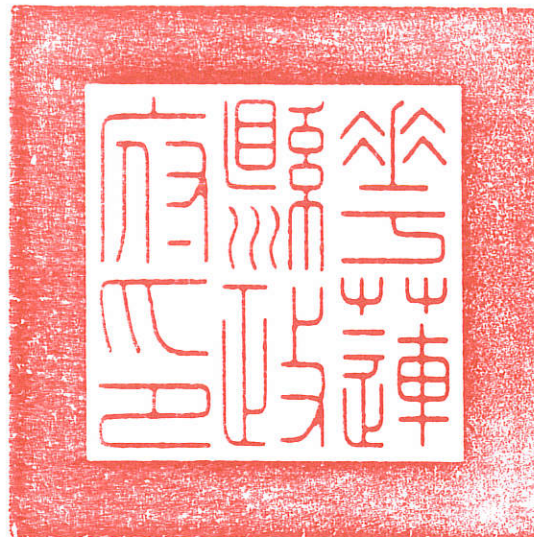
保存年限：

花蓮縣政府 令

發文日期：中華民國114年7月9日

發文字號：府建計字第1140127943A 號

附件：如文



訂定「花蓮縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，並自即日起生效。

附「花蓮縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」

縣長徐榛蔚

花蓮縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準總說明

花蓮縣政府(以下簡稱本府)為確保都市更新案件之公平性及合理性，並保障土地權利關係人於權利變換過程中計算共同負擔時之應有權益，同時促進都市更新事業審議與實施之效率，爰訂定花蓮縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，共九點，其要點如下：

- 一、本基準訂定之目的。(第一點)
- 二、本基準之法源依據。(第二點)
- 三、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下拆除費用之規定。(第三點)
- 四、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營建單價之規定。(第四點)
- 五、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下建材設備之規定。(第五點)
- 六、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下都市更新規劃費及額外項目費用之規定。(第六點)
- 七、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下不動產估價費用。(第七點)
- 八、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下拆遷安置費。(第八點)
- 九、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下地籍整理費用。(第九點)

花蓮縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準逐點說明

規定	說明
一、花蓮縣政府(以下簡稱本府)為審議花蓮縣(以下簡稱本縣)都市更新權利變換計畫之權利變換共同負擔項目及金額，使提列都市更新案件之費用明確化及標準化，確保地主權益以符合法令目標及實務需求，特訂定本基準。	明定本基準訂定目的。
二、依都市更新條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，就工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等七大項，分別訂定應支付費用，如附件一。	本基準之法源依據。
三、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下拆除費用，其提列基準如附件二。	針對都市更新範圍內原有建物之拆除成本，提供估算依據，明定提列條件及公式。
四、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營建單價，其提列基準如附件三。	為反映都市更新重建建築物合理之營建費用，明定提列公式及建築物工程造價標準單價。
五、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營造工程費用時，涉及建材設備部分，須符合建材設備表，如附件四。	為使建材設備之選用具合理性及符合標準化，明定提列建材設備表。
六、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下都市更新規劃費及額外項目費用，其計算公式及基準如附件五。	為明確定義都市更新規劃費及額外項目費用，明定認列標準及公式。
七、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下不動產估價費用（含技師簽證費），其提列基準如附件六。	不動產估價師簽證為確認權利價值及計畫合理性所必需，相關費用參照專業公會或業界行情，明定提列標準。
八、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下拆遷安置費，其提列基準如附件七。	為使拆遷安置費用成本估算合理，明定提列公式及補償標準。
九、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下地籍整理費用，其地政機關行政規費計算基準詳如附件八。	為辦理地籍分割、合併、變更登記等所需之法定手續費，明定提列地政機關行政規費計算基準。

花蓮縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

中華民國114年7月9日府建計字第1140127943A 號令訂定發布

- 一、花蓮縣政府(以下簡稱本府)為審議花蓮縣(以下簡稱本縣)都市更新權利變換計畫之權利變換共同負擔項目及金額，使提列都市更新案件之費用明確化及標準化，確保地主權益以符合法令目標及實務需求，特訂定本基準。
- 二、依都市更新條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，就工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等七大項，分別訂定應支付費用，如附件一。
- 三、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下拆除費用，其提列基準如附件二。
- 四、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營建單價，其提列基準如附件三。
- 五、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營造工程費用時，涉及建材設備部分，須符合建材設備表，如附件四。
- 六、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下都市更新規劃費及額外項目費用，其計算公式及基準如附件五。
- 七、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下不動產估價費用（含技師簽證費），其提列基準如附件六。
- 八、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下拆遷安置費用，其提列基準如附件七。
- 九、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下地籍整理費用，其地政機關地政規費計算基準如附件八。

附件一 花蓮縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及費用提列總表

可提列項目			提列基準	備註
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一) 拆除工程	1、拆除費用＝拆除面積 × 拆除單價 2、拆除單價如附件二(分項說明一)。	1、都市更新條例第57條5項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，由實施者代為拆除或遷移費用，在應領補償金額內扣回。故該部分不在提列範圍。 2、本項目僅針對更新前範圍內無主屋、廢墟等無發放補償金額者。建築物及土地改良物，依構造、樓層數分別計列。 3、拆除面積須經專業機構簽證。 4、拆除費用包含清運費。
		(二) 建築設計費用	1、按花蓮縣建築物造價、一定金額及規模標準表及花蓮縣建築師公會建築師酬金標準表計算。 2、特殊必要設計費用，得予提列(如立面外觀、景觀設計、燈光設計等)，並經花蓮縣都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)審議同意。	1、第二項應檢附合約佐證。 2、特殊工程費用需於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，以利審查其合理性與必要性。
		(三) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	1、營建費用＝總樓地板面積×營建單價。 2、營建單價如附件三(分項說明二)，並得視實際狀況調整。若因震災致拆除重建、自組更新會或公辦都更等情形特殊者，其營建費用得檢具報價單或依實際發包金額提列，並經審議會審議同意後採計。 3、建材設備須符合建材設備表所列，詳如附件四(分項說明三)。若因個案條件因素無法符合建材設備之規定者，得允許其中一個項目未達規定，並應提出說明，由審議會審議而定。	
		(四) 工程管理費	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	原則以自組更新會或非以更新後房地

					折價抵付之代執行機構者，始得提列。
	(五) 其他必要費用	1、土地鑑界費	更新前每筆地號 4,000 元		依土地複丈費及建築改良物測量收費標準。
		2、鑽探費用	以每孔 50,000 元提列。		
		3、鄰房鑑定費	1、鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之戶數×鑑定費（元/戶）。 2、鑑定費率依臺灣省土木技師公會標準。		1、不包括損鄰賠償及損鄰保險。 2、應提供鑑定範圍圖及戶數證明。
		4、外接水、電、瓦斯管線工程費用	1、以更新後每戶 70,000 元提列為基準。 2、其他特殊情形得視個案情況提列，並經審議會審議通過為限。		費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。
		5、公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定按工程造价一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定計算。		
		6、建築執照相關規費	依本府建設處建築執照規費標準提列		依建築法第 29 條規定，申請建照等應繳交之行政規費。
		7、其他	依實際狀況認列。		指前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者。
	二、公共設施費用	公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）費用	1、地上物拆遷補償費	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	
			2、工程開闢費用	開闢單價： 1、計畫道路：不得超過每平方公尺四千元。 2、其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。	經目的事業主管機關同意者，不在此限。
			3、公共設施用地捐贈本縣土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定之成本提列。	該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入共同負擔費用；若位於更新單元內，則不得提列。
		三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	1、申請綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計等獎勵。 2、其他項目管理維護經費及委辦費依事業計畫所審定金額為準。		如綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計等管理維護費用。
	工程費用(A)合計：				
貳、	一、	(一)都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高		

權利變換費用(B)	調查費			於規劃費提列基準，詳如附件五(分項說明四)。	
		(二) 不動產估價費用 (含估價師簽證費用)		各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準，詳如附件六(分項說明五)。	
	二、更新前土地及建物測量費用			依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	
	三、土地改良物拆遷補償	(一)建築改良物	1、合法建築物	1、補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 2、補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	1、檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，得以提列。 2、非合法建築物指合法建物以外之1樓、頂樓增建等，以建築法第4條所規定之建築物為限。 3、採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，須敘明其補償計算方式，其補償面積及價值以權利變換計畫內容為準。
			2、非合法建築物	1、補償面積，依測量技師簽證報告書所載為準。 2、補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	
		(二)其他土地改良物		補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用。			補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照花蓮縣興辦公共工程用地拆遷物拆遷補償救濟自治條例金額。	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算，詳如附件七(分項說明六)。	僅限合法建築物，但檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，亦得以提列。
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。		原則以更新後每戶二萬元計列，並另加計地政機關行政規費如附件八(分項說明七)。	若有信託登記及塗銷信託應出具契約佐證。
	七、主管機關辦理都市更新相關業務審查費			—	
	八、其他必要之費用			依實際狀況認列。	
權利變換費用(B)合計：					
參、貸款利息(C)				1、貸款利息＝(1)＋(2) (1)【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市	

		計畫變更負擔費用（D）＋容積移轉費用（I）】 × 貸款年利率×貸款期間 (2)【(工程費用(A)－公寓大廈管理基金)＋（權利變換費用（B）－合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)】×貸款年利率 ×貸款期間×0.5(折半) 2、有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例×郵政儲金 1 年期定期儲金利率＋融資比例×評價基準日當期 5 大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列) 3、如審議當時，中央銀行公布之 5 大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%，得依審議當時年息百分率計之。 4、貸款期間：指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業施工期間加 12 個月。 5、施工期間：為申報開工至取得使照，如下表： <table><tr><th>項目</th><th>時程</th></tr><tr><td>地下層</td><td>開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月。</td></tr><tr><td>地上層</td><td>每層 1 個月計算。</td></tr></table> 6、如以逆打工法施工，本項施工期間之計算應予縮減，以地下層每層減少 1.5 個月計算。 7、實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。	項目	時程	地下層	開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月。	地上層	每層 1 個月計算。	
項目	時程								
地下層	開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月。								
地上層	每層 1 個月計算。								
肆、稅捐(D)	一、印花稅	依印花稅法第 5 條規定提列。							
	二、營業稅	依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字 10900611910 號令釋，依下列公式擇一計列： 1、營業稅=(主管機關核定之更新後總權利價值－共同負擔) ×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值) ×5% 2、營業稅=(主管機關核定之更新後總權利價值－共同負擔) ×[房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)]×5%							
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	1、行政作業費用（E1）=更新單元內土地公告現值總值×百分之二點五 2、依需求主管機關(單位)所提金額認列。							
	二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約或報價單影本佐證。							
	三、人事行政管理費用(E3)	1、人事行政管理費用（E3）＝（工程費用 A+權利變換 B+貸款利息 C+稅捐 D+容積移轉費用 F+都市計畫變更負擔費用 G）×人事行政管理費率。 2、費率依產權級別及更新單元基地面積計算，如下表：	1、本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2、公有土地面積比						

	<table><tr><td> 產權級別 (筆) 基地 面積(m²) </td><td>未滿 30 筆</td><td>30~150 筆</td><td>超過 150 筆</td></tr><tr><td>未滿 1,500</td><td>4.0%</td><td>4.5%</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>1,500 以上， 未滿 2,500</td><td>4.5%</td><td>5.0%</td><td>5.5%</td></tr><tr><td>2,500 以上</td><td>5.0%</td><td>5.5%</td><td>6.0%</td></tr></table> 3、產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)÷2。	產權級別 (筆) 基地 面積(m²)	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆	未滿 1,500	4.0%	4.5%	5.0%	1,500 以上， 未滿 2,500	4.5%	5.0%	5.5%	2,500 以上	5.0%	5.5%	6.0%	例達 90%者，予以酌減。
產權級別 (筆) 基地 面積(m²)	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆															
未滿 1,500	4.0%	4.5%	5.0%															
1,500 以上， 未滿 2,500	4.5%	5.0%	5.5%															
2,500 以上	5.0%	5.5%	6.0%															
四、銷售管理費用(E4)	1、銷售管理費 (E4) =實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率 (1) 實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，應予扣除。 (2) 採事業計畫及權利變換計畫分別申請報核者，於事業計畫階段得以工程費用 A+申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 B+權利變換費用 C+貸款利息 D+稅捐 E+都市計畫變更負擔費用 G+容積移轉費用 H 計算「實施者實際獲配之單元及車位總價值」，惟權利變換階段仍應以計畫書所載實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值計算。 2、費率隨費用規模提高而遞減，如下表： <table><tr><td>「實施者 (含出資人)實際 獲配之單元及車位總價值」</td><td>費率</td></tr><tr><td>20 億以下部分</td><td>6%</td></tr><tr><td>超過 20~40 億部分</td><td>5.5%</td></tr><tr><td>超過 40 億部分</td><td>5%</td></tr></table> 3、分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。	「實施者 (含出資人)實際 獲配之單元及車位總價值」	費率	20 億以下部分	6%	超過 20~40 億部分	5.5%	超過 40 億部分	5%									
「實施者 (含出資人)實際 獲配之單元及車位總價值」	費率																	
20 億以下部分	6%																	
超過 20~40 億部分	5.5%																	
超過 40 億部分	5%																	
五、風險管理費用(E5)	依都市更新條例第 51 條、都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 7 款。 「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。 1、提列公式如下：利潤及風險管理費＝【工程費用 (A)＋權利變換費用 (B)＋貸款利息 (C)＋(D) 稅捐＋行政作業費用 (E1)＋信託費用 (E2)＋人事行政管理費 (E3)＋容積移轉費用 (F)+都市計畫變更負擔費用 (G)】×利潤及風險管理費率 2、利潤及風險管理費率以 16%為上限。	「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。 當實施者為自組更新會或代理實施者 (又稱管理型實施																

		各級利潤及風險管理費率對照表： <table><tr><th rowspan="3"></th><th rowspan="3">人數 (人)</th><th colspan="5">人數級別</th></tr><tr><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><th>5 以下</th><th>6~35</th><th>36~75</th><th>76~125</th><th>126~</th></tr><tr><td rowspan="6">規模級別</td><td>500 m²以上，未滿 1,000 m²</td><td>10.00%</td><td>10.50%</td><td>11.00%</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td></tr><tr><td>1,000 m²以上，未滿 2,000 m²</td><td>10.50%</td><td>11.00%</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td></tr><tr><td>2,000 m²以上，未滿 3,000 m²</td><td>11.00%</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td></tr><tr><td>3,000 m²以上，未滿 4,000 m²</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td><td>13.50%</td></tr><tr><td>4,000 m²以上，未滿 5,000 m²</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td><td>13.50%</td><td>14.00%</td></tr><tr><td>5,000 m²以上</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td><td>13.50%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td></tr><tr><td>更新後建物樓層</td><td>地上超過 15 層及地下超過 3 層部分</td><td colspan="5">1. 地上層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。 2. 地下層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。 3. 加成後之利潤及風險管理費率以 16% 為上限。</td></tr></table> 3、人數計算：以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2		人數 (人)	人數級別					1	2	3	4	5	5 以下	6~35	36~75	76~125	126~	規模級別	500 m ² 以上，未滿 1,000 m ²	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	1,000 m ² 以上，未滿 2,000 m ²	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	2,000 m ² 以上，未滿 3,000 m ²	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	3,000 m ² 以上，未滿 4,000 m ²	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	4,000 m ² 以上，未滿 5,000 m ²	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	5,000 m ² 以上	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	14.00%	更新後建物樓層	地上超過 15 層及地下超過 3 層部分	1. 地上層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。 2. 地下層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。 3. 加成後之利潤及風險管理費率以 16% 為上限。					者，扮演公正第三人、專業管理人的角色)時，不論更新單元規模為何，費率得依上限提列。另，所提列的風險管理費如有清算退費之機制，應於計畫中加註說明。
	人數 (人)	人數級別																																																														
		1			2	3	4	5																																																								
		5 以下	6~35	36~75	76~125	126~																																																										
規模級別	500 m ² 以上，未滿 1,000 m ²	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%																																																										
	1,000 m ² 以上，未滿 2,000 m ²	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%																																																										
	2,000 m ² 以上，未滿 3,000 m ²	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%																																																										
	3,000 m ² 以上，未滿 4,000 m ²	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%																																																										
	4,000 m ² 以上，未滿 5,000 m ²	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%																																																										
	5,000 m ² 以上	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	14.00%																																																										
更新後建物樓層	地上超過 15 層及地下超過 3 層部分	1. 地上層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。 2. 地下層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。 3. 加成後之利潤及風險管理費率以 16% 為上限。																																																														
管理費用(D)合計：																																																																
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。 若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。				1、依都市更新條例第 51 條規定提列。 2、依事業計畫所審定金額為準。																																																											
柒、申請容積移轉所支付之費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費 1、以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2、以繳納代金方式購入者，依花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點提列。				應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。																																																											
共同負擔 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) 總計：																																																																

附件二 分項說明一、拆除費用

一、針對更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，依構造分別計列。

二、計列公式如下： $\text{拆除費用} = \text{拆除面積} \times \text{拆除單價}$

三、拆除面積以實測面積為準，其單價詳下表。

構造別	計價單位	價格
鋼骨造	m ²	1,720
鋼筋混凝土造	m ²	1,050
加強磚造	m ²	900
磚造	m ²	620
竹木造	m ²	230
磚牆	m ²	310
漿砌卵石	m ²	200
金屬或鋼鐵棚架	m ²	350
其他材料之構造物	m ²	核實計算(需檢附 報價單)

四、本計列方式已內含拆除工程之空氣污染防治費用

附件三 分項說明二、營建單價基準

一、建築物工程造價標準單價表（單位：元/坪）

構造別	鋼骨造		
總樓地板面積 (坪)	未滿 2,300	2,300 以上-未 滿 7,800	7,800 以上
6-10 層	171,100	166,100	161,100
11-15 層	185,600	180,100	174,600
16-20 層	216,200	209,900	203,600
21-25 層	238,000	231,100	224,100
26-30 層	252,600	245,200	237,900
31-35 層	264,200	256,500	248,800
36 層以上	274,300	266,400	258,500

構造別	鋼骨鋼筋混凝土造		
總樓地板面積 (坪)	未滿 2,300	2,300 以上-未 滿 7,800	7,800 以上
6-10 層	164,700	159,900	155,100
11-15 層	177,100	171,900	166,700
16-20 層	195,800	190,100	184,400
21-25 層	215,500	209,200	202,900
26-30 層	229,200	222,500	215,900
31-35 層	239,900	232,900	225,900
36 層以上	251,500	244,200	236,900

構造別	鋼筋混凝土造		
總樓地板面積 (坪)	未滿 2,300	2,300 以上-未 滿 7,800	7,800 以上
6-10 層	138,000	133,900	130,000
11-15 層	154,300	149,700	145,200
16-20 層	167,900	163,000	158,100
21-25 層	184,400	179,100	173,800
26-30 層	202,900	197,000	191,200
31 層以上	223,100	216,700	210,300

(1)本表之物價基準日為 113 年 4 月。

二、建築物工程造價提列項目核計原則（本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複）：

（一）已包含項目

1. 建築工程

（1）假設工程。

（2）基礎工程。

（3）結構體工程。

（4）外部裝修工程。

- (5) 內部裝修工程。
- (6) 門窗工程。
- (7) 防水隔熱工程。
- (8) 雜項工程。
- (9) 景觀工程（庭園及綠化工程）。
- (10) 設備工程（電梯、廚具等）。

2. 機電工程

- (1) 電氣工程。
- (2) 弱電工程。
- (3) 給排水工程。
- (4) 生活廢水工程。
- (5) 消防設備工程。
- (6) 通風工程。

3. 職業安全衛生費、空氣污染防制費

4. 施工稅捐、利潤及管理費。

（二）不包含項目

- 1. 拆除工程。
- 2. 建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。
- 3. 公寓大廈管理基金、開放空間基金。
- 4. 公共設施開闢相關費用（含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施 認養費）。
- 5. 周邊公有建築物維護費用。
- 6. 物價調整費。
- 7. 耐震標章特別監督人費用。

（三）依本工程造價要項提列特殊費用時，原則採固定單價提列，有其他特殊情形應檢附相關證明文件佐證。

1. 得加計提列項目一：（應檢附相關證明文件佐證。）

- (1) 特殊大地工程（以地質改良、地錨、基樁等為限，須提供相關技師之鑽探報告書）。
- (2) 山坡地開發工程（如水土保持等，須提供水土保持計畫）。
- (3) 機械停車因面積或形狀等基地條件之因素，而必須設置機械停車設備者為限。
- (4) 古蹟保存及歷史建物之維護費。
- (5) 大樹保護及遷移費用。
- (6) 其他特殊設備及工法或行政單位要求。

2. 得加計提列項目二：（應檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。）

- (1) 綠建築設施僅得予提列與建築物工程造價標準單價表之差額。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者，始得提列。
- (2) 智慧建築相關設備。
- (3) 外牆工程，如基座以上外牆採用如金屬、玻璃、石材、預鑄等。
- (4) 提高耐震能力設施（如：減震、制震、隔震等）、取得耐震設計標章或符合新建住宅性能評估之結構安全性能等級，其與建築物工程造價標準單價表之差額。
- (5) 特殊景觀工程（包括公共藝術等），不得超過標準工程造價總價的百分之一。
- (6) 其他特殊設備及工法如各分戶空調設備、綠能屋頂、分戶樓板之衝擊音隔音構造等僅得予提列與建築物工程造價標準單價表之差價。

（四）建築物主體有 2 種以上構造時，其單價應按其構造比例及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之。若地下層連通且建築物主體有 2 種以上構造時，其單價應按各部分所佔比例，提出合理分算方式進行計算之。

（五）建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成：

- 1. 地上層 1 層至 6 層建築物其地下樓層超過 1 層。
- 2. 地上層 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層。
- 3. 地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層。
- 4. 以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：

- (1) 超建第 1 層部分，該層加計造價百分之三十。
 - (2) 超建第 2 層部分，該層加計造價百分之四十。
 - (3) 超建第 3 層部分，該層加計造價百分之五十。
 - (4) 超建第 4 層（含）以上部分，該層加計造價百分之六十。
5. 以上計算地下室超建者，應以實際開挖層數認列，若地下室非完全開挖則不予加計。（如：山坡地）
- (六) 建築物之樓層高度以標準高度為 4 公尺內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成：
1. 樓層高度超過 4 公尺（不含 4 公尺），每增加 0.1 公尺該層加計造價百分之一進行計算。
 2. 後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
 3. 其中一樓設計如供住宅使用者以 4 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.2 公尺為基準高度。
- (七) 物價指數處理措施
1. 本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過百分之二點五者，就漲跌幅超過百分之二點五部分進行調整，指數增減率之絕對值在百分之二點五以內者不予調整，物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。
 2. 所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。
 3. 計算方式：
 - (1) 指數增減率 = $\left[\left(\frac{B}{C} \right) - 1 \right] \times 100\%$
B = 調整日當月總指數。
C = 本表物價基準日當月總指數。
指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位（第五位四捨五入）。
 - (2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額：
 $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$
其中 A = 本表物價基準日之價格。
 - (3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。
- (八) 有關於地下室加成或樓上建物樓高加成的計算，應依據原計算模式計算加成原則，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。
- (九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。（總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積。）。

附件四 分項說明三、建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材或耐候塗料。	
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	
	公共樓梯間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	室內空間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	浴廁	磁磚。	
	地下室	防水粉刷加面漆。	
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚或天然石材或耐磨卡扣地板。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
	屋頂	1、整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層【如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)】地磚或植草。 2、兩層隔熱、兩層防水材質。 3、熱熔式瀝青防水毯。	
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	
六、電梯設備		1、電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2、門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3、電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	
七、浴室設備		1、石材或人造石檯面。 2、檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3、符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。	

八、廚具設備		1、附爐具、流理檯面、排油煙機。 2、冷熱單槍龍頭。 3、瓦斯偵測連線警報系統。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統			

註：建材設備表係為提列費用之參考，若實施者無法完全依建材設備表辦理，應檢附相關產品型錄及規格資料說明或文件，供主管機關審議時參酌。

附件五 分項說明四、規劃費提列基準

都市更新規劃費＝P1＋P2＋P3＋其他項目

一、 都市更新規劃基準費用

項 目		認列標準(萬元)
事業概要	都市更新事業概要	P1=150
計畫擬定	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=300+ X + Y
計畫執行與成果核報	以權利變換方式實施	P3=150
說明	一、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。 二、本費用不含下列各項： （一）政府規費。 （二）權利關係人土地使用同意書取得。 （三）加強山坡地審查、交通影響評估、環境影響評估。 （四）其他更新作業所需之必要技師簽證費及本提列基準已提列之其他項目。 三、變更規劃費另計。	
更新面積規模/權屬情形之費用認列標準		
更新面積規模 X（累計方式計算）		權屬情形 Y（累計方式計算）
更新單元面積 （m ² ，註 1）	基準 （萬元/ m ² ）	權利人人數 （人，註 2） 基準 （萬元/人）
2,000 m ² 以下部分;若面積規模於 1,000 m ² 以下者，均以 1,000 m ² 以計算。	0.1	20 人以下，均以 20 人計算 6
超過 2,000 m ² 且在 4,000 m ² 以下部分	0.08	超過 20 人且 100 人以下部分 4
超過 4,000 m ² 且在 6,000 m ² 以下部分	0.06	超過 100 人且 200 人以下部分 2.5
超過 6,000 m ² 且在 10,000 m ² 以下部分	0.04	超過 200 人部分 1.5
超過 10,000 m ² 部分	0.02	

註 1：更新單元面積含公共設施用地。
註 2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。
註 3：於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業概要或事業計畫自行劃定更新單元者，則 P1 或 P2 調整增加 50 萬元。

二、 若有下列特殊情況者得另外加計額外項目

項目	說明
事業計畫及權利變換計畫分別報核	計畫費用 P2 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定。
同一更新事業有複數重建區段者	每增加 1 個權利變換計畫，計畫費用 P2 調整增加 30%。

協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)		50 萬元
更新事業因多項審議而較複雜，故反應更新規劃費之合理對應成本，非該項目之專業服務費用	涉及都市設計審議或容積移轉案	30 萬元
	涉及環境影響評估案	30 萬元
	涉及都市計畫變更案	以實際合約金額認列
更新可行性評估(法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業，不含估價。)		60 萬元

註：涉及都市設計、交通影響評估、容積移轉、加強山坡地審查等二項以上審議者，其金額不得累加計算。

- 三、 依都市更新條例第 27 條規定核准立案之都市更新會，獲准政府都市更新事業補助經費，應予扣除。
- 四、 前述各項費用均有 20%之調整彈性。
- 五、 加計費用不得與其他已提列之共同負擔費用重複。

附件六 分項說明五、權利變換不動產估價提列基準

一、 都市更新不動產估價費認列包括估價服務費用及簽證費用：

(1) 一家估價師事務所估價服務費用＝40 萬元＋更新前主建物筆數及土地筆數×0.45 萬元＋更新後主建物筆數×0.45 萬元。

(2) 選定費用：被選定為權利變換基礎之專業估價者得加計選定費用，為基本服務費用之 30%，但不得低於新臺幣 25 萬元。

二、 得依公會酬金收費標準提列。

三、 依實際合約金額認列，並檢具合約影本佐證。

附件七 分項說明六、權利變換拆遷安置費提列基準

一、拆遷安置費＝ Σ 住宅拆遷安置費 i ＋ Σ 營業拆遷安置費 i ＋其他安置費。

(1) 住宅拆遷安置費＝ Σ 居住面積 i × 住宅租金水準 × 安置期間。

(2) 營業拆遷安置費＝ Σ 營業面積 i × 營業租金水準 × 安置期間。

(3) 其他安置費＝由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用。

二、備註

(1) 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。

(2) 住宅及營業租金水準：由實施者委託專業估價者依當地實際租金額度查估。

(3) 安置期間：係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月。

(4) 營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。

附件八 分項說明七、地政機關地政規費

- 一、每戶以 20,000 元提列（不含信託登記及信託塗銷費用）。
- 二、若有信託登記每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元。倘情況特殊者得採下表計算：

項目	地政規費	地政士委辦費用
所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號之申報地價×1‰	件數×5,000
建物滅失	更新前建號數×400	更新前建號數×1,000
土地分割	分割地號數×800	分割地號數×4,000
土地合併	—	件數×4,000
建物第一次測量	位置測量費 4,000＋轉繪費（更新後建號數-1）	更新後戶數×1,500
建物所有權第一次登記	使用執照所載造價×2‰	更新後戶數×5,000
權利變換登記	權利變換登記地號之申報地價×1‰	更新後戶數×6,000
信託登記	信託契約所載土地及建物價值×1‰	信託登記戶數×4,500
信託塗銷登記	信託契約所載土地及建物價值×1‰	塗銷信託登記戶數×4,500