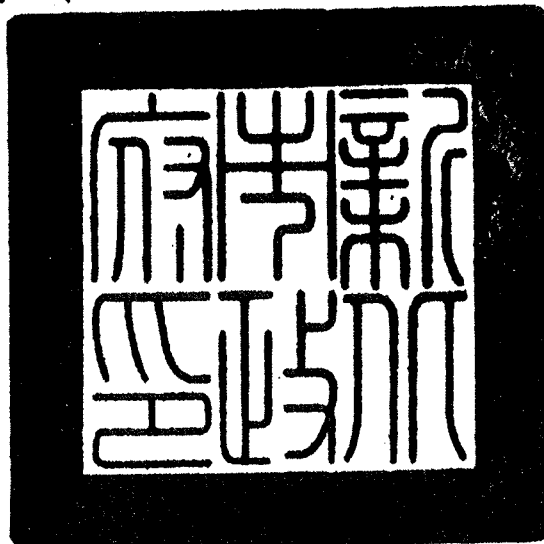


檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國104年1月16日
發文字號：新北府城更字第10434300931號



修正「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」
，自中華民國104年2月1日生效。

附修正「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額
基準」。

市長 朱立倫

新北市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 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 1043430093 號修正發布

- 一、新北市政府為審議都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額，合於實務需求，俾使提列都市更新案件之費用標準化及公平一致，以符合法令目標，特訂定「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」（以下簡稱本基準）。
- 二、為利於實施都市更新權利變換，本基準係依都市更新條例第三十條規定及都市更新權利變換實施辦法第十三條提列費用，並就工程費用、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，分別於項下訂定各項應支付費用，其內容詳如提列總表。
- 三、有關都市更新權利變換計畫，其工程費用提列營建單價部分，其提列基準詳如分項說明一。
- 四、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，應編制檢具其估算表，詳如分項說明二。
- 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，詳如分項說明三。
- 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，其計算公式及基準詳如分項說明四。
- 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），其提列基準詳如分項說明五。
- 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，其提列基準詳如分項說明六。

提列總表

可提列項目		提列標準	備註	
工程費用(A)	一、重 建 費用	(一) 建築設計費用	<ol style="list-style-type: none"> 1.按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市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)，並經新北市都市更新審議委員會(以下稱委員會)審議同意。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.第2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。
		(二) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	<ol style="list-style-type: none"> 1.營建費用=總樓地板面積×營建單價。 2.營建單價依營建單價基準認列，詳如分項說明一，並視實際狀況調整。若情形特殊由專業技師簽證，以送請委員會審查通過者採計。 3.實施者應編制營造工程費用估算表，詳如分項說明二。 4.建材設備須符合建材設備表所列，詳如分項說明三。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，由委員會審議而定。 	
		(三) 工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。	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。
		(四) 空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。	
		(五) 其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價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五條規定計算。	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	1.以更新後每戶 75,000 元提列為基準。 2.其他特殊情形得視個案情況提列，並經委員會審議通過為限。	費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。
		3.建築執照相關規費	依本府工務局建築執照規費標準提列。	
		4.其他	依實際狀況認列。	
二、公共及公益設施	(一) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	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託三家以上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 4,000 元/m ² 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市土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定之成本提列。	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。
	(二) 公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
		2.公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
(三) 捐贈本市都市更新基金		依事業計畫所審定金額為準。		
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			依事業計畫所審定金額為準。	

工程費用(A)合計：					
貳、 權利 變換 費用 (B)	一、調查費		(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，且不得高於規劃費提列基準，詳如分項說明四。	
			(二) 不動產估價費用(含技師簽證費)	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，詳如分項說明五。	
			(三) 土地鑑界費	更新前每筆地號 4,000 元。	依內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準。
			(四) 鑽探費用	以每孔 75,000 元提列。	
			(五) 鄰房鑑定費用	1. 依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2. 依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核準備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。	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。
	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費用		(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託三家以上專業估價者查估後評定之。	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	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託三	指合法建物以外之1樓、

		建築物	家以上專業估價者查估後評定之。	頂樓增建等，以建築法第4條所規定之建築物為限。
	(二)其他土地改良物		補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。	
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。		1.每戶以2萬元提列（不含信託登記及信託塗銷費用）。 2.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。	應出具契約佐證
七、審查費用			依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。	
八、其他必要業務費			依實際狀況認列。	
權利變換費用(B)合計：				

<p>參、貸款利息 (C)</p>	<p>1.貸款利息 = (1)+(2)</p> <p>(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 (F) +容積移轉費用 (G)] × 貸款年利率×貸款期間</p> <p>(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)</p> <p>2.有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率 =</p> <p>自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)</p> <p>3.如審議當時，中央銀行公布之五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。</p> <p>4.貸款期間：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十二個月。</p> <p>5.施工期間：為申報開工至取得使照，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="539 1084 1246 1249"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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。</p>	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							
<p>參、貸款利息 (C)</p>	<p>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。</p> <p>貸款利息(C)合計：</p>							
<p>肆、稅捐 (D)</p>	<p>一、印花稅 依印花稅法第五條規定提列。</p> <p>二、營業稅 營業稅稅基計算式： $\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}} \times \text{營業稅稅率}$ <p>1.房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準價格。房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算。</p> <p>2.土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告現值</p> <p>3.營業稅率以 5% 提列。</p> </p>							

稅捐 (D) 合計：																			
伍、 管理 費用 (E)	一、行政作業費用(E1)	行政作業費用 (E1) =更新單元內 土地公告現值總值×2.5%	依更新條例 第九條辦理 之更新事業 為限																
	二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影 本佐證。	符合信託業 法相關規定 者，始得提 列。																
	三、人事行政管理費用(E3)	1.人事行政管理費用(E3)= (A+B+C+D+F+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： <table border="1" data-bbox="778 904 1225 1189"> <thead> <tr> <th rowspan="2">產權級別 (筆) 基地面積(m²)</th> <th>未滿 30筆</th> <th>30-150筆</th> <th>超過150筆</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未滿1,500</td> <td>4.00%</td> <td>4.50%</td> <td>5.00%</td> </tr> <tr> <td>1,500以上，未 滿2,500</td> <td>4.50%</td> <td>5.00%</td> <td>5.50%</td> </tr> <tr> <td>2,500以上</td> <td>5.00%</td> <td>5.50%</td> <td>6.00%</td> </tr> </tbody> </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(m ²)	未滿 30筆	30-150筆	超過150筆	未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%	1,500以上，未 滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%	2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%	1.本項費用 包含人事、行 政管理、總務 及整合費。 2.公有土地 面積比例達 90%者，予以 酌減。
	產權級別 (筆) 基地面積(m ²)	未滿 30筆		30-150筆	超過150筆														
		未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%														
1,500以上，未 滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%																
2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%																
四、銷售管理費用(E4)	1.銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D+ F+G)×銷售管理費率 2.費率隨費用規模提高而遞減，如 下表： <table border="1" data-bbox="802 1534 1230 1731"> <thead> <tr> <th>A+B+C+D+F+G</th> <th>費率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25億以下部份</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>超過25億~50億部分</td> <td>5.5%</td> </tr> <tr> <td>超過50億部分</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> 3.分別計算各級金額後，累加即為 銷售管理費。	A+B+C+D+F+G	費率	25億以下部份	6%	超過25億~50億部分	5.5%	超過50億部分	5%										
A+B+C+D+F+G	費率																		
25億以下部份	6%																		
超過25億~50億部分	5.5%																		
超過50億部分	5%																		
五、風險管理費用(E5)	風險管理費 (E5) =(A+B+C+D+ E1+E2+E3+F+G)×風險管理費率	風險管理費 率以12%為 上限。																	

	管理費用(E)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.依都市更新條例第三十條規定提列。 2.依事業計畫所審定金額為準。
柒、容積移轉費用(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，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。	應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計：			

分項說明一、營建單價基準

一、本營建單價基準於一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會(以下稱委員會)第三十八次委員會議研議通過,作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表,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	125,500	121,800	118,100
11-15層	136,000	132,000	128,000
16-20層	159,700	155,000	150,400
21-25層	175,300	170,200	165,100
26-30層	186,600	181,200	175,800
31-35層	195,800	190,100	184,400
36層以上	203,600	197,700	191,800
構造別	鋼骨鋼筋混凝土		
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	120,000	116,500	113,000
11-15層	130,100	126,300	122,500
16-20層	144,300	140,100	135,900
21-25層	158,400	153,800	149,200
26-30層	168,700	163,800	158,900
31-35層	177,100	171,900	166,700
36層以上	185,600	180,200	174,800
構造別	鋼筋混凝土		
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	100,100	97,200	94,300
11-15層	112,500	109,200	105,900
16-20層	123,300	119,700	116,100
21-25層	135,100	131,200	127,300
26-30層	148,100	143,800	139,500
31層以上	162,000	157,300	152,600

(一) 本表之物價基準日為一〇三年四月。

(二) 有關本表之二種以上使用用途單價計算原則,請參閱核計原則(五)之說明。

- (三) 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則（六）之說明。
- (四) 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則（七）之說明。
- (五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則（八）之說明。

三、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、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。
- 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）。

（三）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。
- (四) 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（僅得予提列與工程造價差價部分。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）。
 - 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、綠能屋頂等）。
- (五) 建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。建築物主體有兩種以上構造時，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。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。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。
- (六) 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、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層。
 - 2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過四層。
 - 3、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) 超建第一層部份，該層加計造價百分之三十。
 - (2) 超建第二層部分，該層加計造價百分之四十。
 - (3) 超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。
 - (4) 超建第四層（含）以上部分，該層加計造價百分之六十。
 - 4、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)

(七) 建築物之樓層高度以標準高度為三點二公尺內為主，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、樓層高度超過三點二公尺（不含三點二公尺），每增加零點一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三點二公尺為基準高度，如供商業使用者以三點六公尺為基準高度。

(八) 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 = $[(B/C) - 1] \times 100\%$

- 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。

(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。)

分項說明二、營造工程費用估算表

單位：元/M²

工程項目	單位	單價	複價	成本百分比 (%)
壹、建築工程				
假設工程				
基礎工程				
結構體工程				
外部裝修工程				
內部裝修工程				
門窗工程				
防水隔熱工程				
雜項工程				
庭園景觀工程(含庭園及綠化工程)				
設備工程(電梯、廚具)				
小計				
貳、機電工程				
電氣工程				
弱電設備工程				
給排水工程				
生活廢水工程				
消防設備工程				
通風工程及空調設備				
小計				
合計(壹+貳)				
管理費(含保險、利潤)10%				
營業稅(5%)				
總計				

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。	
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。	
	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、設備	門窗、	金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
六、 電梯設備		<ol style="list-style-type: none"> 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		<ol style="list-style-type: none"> 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、 備、廚具設		<ol style="list-style-type: none"> 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。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
十一、門禁管理及保全 監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	

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

1. 都市更新規劃基準費用

表 5-1 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準

項 目		認列標準 (萬元)	
事業概要	都市更新事業概要	P1=150	
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=200+X+Y	
計畫執行與成果報核	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 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 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 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。

2.若有下列特殊情況者得另外加計

表 5-2 都市更新規劃額外項目費用計算表

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

3.依都市更新條例第 15 條規定核准立案之更新團體，獲准政府都市更新事業補助經費，應予扣除。

4.前述各項費用均有 20%之調整彈性。

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：

(一) 一家估價師事務所估價服務費用＝四十萬元＋更新前主建物筆數或土地筆數×零點二五萬元＋更新後主建物筆數×零點二五萬元。

(二) 簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用零點二五萬元。

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。

分項說明六、權利變換拆遷安置費提列基準

拆遷安置費＝ $\sum_{i=1}^n$ 住宅拆遷安置費 i ＋ $\sum_{i=1}^n$ 營業拆遷安置費 i ＋其他安置費。

(一) 住宅拆遷安置費＝ $\sum_{i=1}^n$ 居住面積 i ×住宅租金水準×安置期間。

(二) 營業拆遷安置費＝ $\sum_{i=1}^n$ 營業面積 i ×營業租金水準×安置期間。

(三) 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。

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：由實施者委託鑑價機構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十二個月。

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。

5、上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。



修訂「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」草案總說明

「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」(以下稱本基準)發布迄今，基於中央及地方相關法令修正、審議經驗與實務操作等因素，修訂本基準表，使管理項目及相關費用提列明確化，較符合實際發生費用，確保地主權益，故於本次增列及修正部分內容。

是以為求合於當前實際操作需要及審議原則，爰針對依實務需求調整提列項目、標準化提列項目的操作，並重新修正檢討部份項目的計列公式，使提列標準可因應個案情況彈性調整，提升整體都市更新審議效率。綜上，茲檢具本修正草案，其修正重點如下：

- 一、本基準名稱將表字樣刪除，並增訂主條文，另將附表列於各相關點次內，以及整併相關附件及附表，以求法制體例一致。
- 二、配合民國 99 年 5 月 12 日都市更新條例修正第 30 條、103 年 1 月 16 日都市更新權利變換實施辦法修正第 13 條，將都市計畫變更負擔費用、申請各項建築容積獎勵所支付費用及容積移轉所支付費用納入共同負擔費用。
- 三、配合民國 102 年 3 月 14 日新北市都市更新審議原則修正外接水、電、瓦斯管線工程費用、鑽探費用、地籍整理費用及鄰房鑑定費用等費用提列部分，修正共同負擔提列標準。
- 四、土地改良物依實際補償性質，調整分類為合法建築物、非合法建築物、其他土地改良物。
- 五、配合發布實施「新北市都市更新案件審查收費標準」，都市更新案件須應繳審查費用。
- 六、配合都市更新實際成本修訂貸款利息、稅捐、管理費用，俾使提列標準更合理。
- 七、將管理費用(人事行政管理費用、銷售管理費用)依影響變數逐級提列，使標準明確化。

- 八、配合修訂「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，修正附件一「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」。
- (一)將原規定三種等級之建材設備表修正為單一等級，建材設備等級表保留原規定之中級建材設備並加以修改。
 - (二)建築物工程造價標準單價表之物價基準日由96年12月修改為103年4月，俾使提列標準更合理，並依建築物之樓層別、構造別及量體規模訂定標準單價。
 - (三)建築物工程造價提列項目核計原則，明訂另行設計項目，設計後應適當提高更新後房價，避免實施者浮報工程造價增加共同負擔費用。
- 九、為求合於當前實際操作需要，爰針對依實務需求調整費用項目，修正附件二「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」及附件三「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」。
- 十、配合修訂「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，修正附件四「新北市都市更新權利換拆遷安置提列基準」，明確定義安置期間，以避免與都市更新條例施行細則明訂之更新期間混淆。

「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」修正條文對照表

修正條文名稱	現行條文名稱	說明
新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準	新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表	為符合法制體例一致，將本基準名稱之表字樣刪除。

修正規定	現行規定	說明
一、新北市政府為審議都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額，合於實務需求，俾使提列都市更新案件之費用標準化及公平一致，以符合法令目標，特訂定「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」(以下簡稱本基準)。	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新增條文。 2. 說明訂定「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之目的。
二、為利於實施都市更新權利變換，本基準係依都市更新條例第三十條規定及都市更新權利變換實施辦法第十三條提列費用，並就工程費用、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，分別於	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新增條文。 2. 說明訂定「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之法源依據。 3. 本基準表就工程費用、權利變換費用、貸款利息、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等七大項，且基於法條亦應循簡政便民之精神，並利於行政效率之提高，因此，本基準表係以表格方式表示。

修正規定	現行規定	說明
項下訂定各項應支付費用，其內容詳如提列總表。		
三、有關都市更新權利變換計畫，其工程費用提列營建單價部分，其提列基準詳如分項說明一。	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新增條文。 2. 說明工程費用項下提列營建單價，應依本點基準提列，以利於審議參考。
四、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，應編制檢具其估算表，詳如分項說明二。	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新增條文。 2. 說明工程費用項下提列營造工程費用，應依本點表格編制相關工程項目，做為提列營造工程費用之依據，並利於審議參考。
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，涉及建材設備部分，須符合建材設備表，詳如分項說明三。		<ol style="list-style-type: none"> 1. 新增條文。 2. 說明都市更新權利變換計畫提列營造工程造價費用，如有編列建材設備之費用時，應符合本點規定。
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，詳如分項說明四。		<ol style="list-style-type: none"> 1. 新增條文。 2. 說明涉及都市更新規劃費及額外項目費用計算，應依本點計算公式提列費用，以符公平一致性。
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	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新增條文。 2. 規範涉及權利變換費用項下不動產估價費用(含技

修正規定	現行規定	說明
技師簽證費)，其提列基準詳如分項說明五。		師簽證費)，應依本基準提列。
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，其提列基準詳如分項說明六。	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新增條文。 2. 規範都市更新權利變換計畫提列權利變換費用涉及住宅、營業及其他拆遷安置費，應依本基準提列。



修正基準表		現行基準表		說明	
(四) 空氣污染防治費收費辦法核計。 (五) 1. 公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定工程造價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五條規定計算。 其他必要費用	依空氣污染防治費收費辦法核計。 依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定工程造價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五條規定計算。	之代執行機構者，始得提列。	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五條規定計算。	費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。	配合審議原則修訂標準。
(一) 1. 地上物拆遷補償費 2. 工程開闢費用 3. 公共設施用地捐贈本市土地成本 二、公共及公益設施	1. 計畫道路：不得超過 4,000 元/m ² 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。	1. 地上物拆遷補償費 2. 工程開闢費用 3. 其他必要費用 4. 其他	(1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額應不低於新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。 依實際狀況認列	依都市更新條例 36 條修正。 為避免浮濫提列，由負責開闢公共設施用地機關制定標準單價。本項費用較低，刪除簡化處理。 本項費用較低，刪除簡化處理。 將標準予以明確定義為須依公益設施主管機關審定之金額為準。 審明定提列基準以都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定計算。
二、公共及公益設施 (一) 1. 地上物拆遷補償費 2. 工程開闢費用 3. 公共設施用地捐贈本市土地成本 二、公共及公益設施	1. 計畫道路：不得超過 4,000 元/m ² 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。	1. 地上物拆遷補償費 2. 工程開闢費用 3. 其他必要費用 4. 其他	(1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額應不低於新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。 依實際狀況認列	依都市更新條例 36 條修正。 為避免浮濫提列，由負責開闢公共設施用地機關制定標準單價。本項費用較低，刪除簡化處理。 本項費用較低，刪除簡化處理。 將標準予以明確定義為須依公益設施主管機關審定之金額為準。 審明定提列基準以都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定計算。
二、公共及公益設施 (一) 1. 地上物拆遷補償費 2. 工程開闢費用 3. 公共設施用地捐贈本市土地成本 二、公共及公益設施	1. 計畫道路：不得超過 4,000 元/m ² 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。	1. 地上物拆遷補償費 2. 工程開闢費用 3. 其他必要費用 4. 其他	(1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額應不低於新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。 依實際狀況認列	依都市更新條例 36 條修正。 為避免浮濫提列，由負責開闢公共設施用地機關制定標準單價。本項費用較低，刪除簡化處理。 本項費用較低，刪除簡化處理。 將標準予以明確定義為須依公益設施主管機關審定之金額為準。 審明定提列基準以都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定計算。

修正基準表		現行基準表		說明	
二、更新前土地及建築物測量費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，得以提列。	指合法建築物以外之1樓、頂樓增建等，以建築法第4條所規定之建築物為限。	指合法建築物以外之1樓、頂樓增建等，以建築法第4條所規定之建築物為限。	
	(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託三家以上專業估價者查估後評定之。				
三、土地改良物拆遷補償費用	(一) 建築物	1. 合法建築物 2. 非合法建築物	(一) 佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費 (二) 其他土地改良物	依實際狀況認列或比照臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。	1. 欄位順序調整，並修正原文字樣植部分：「佔」應為「占」。 2. 原名稱包含「其他土地改良物」，與前項重複，為免混淆，故刪除。
	補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。				
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。	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。	(一) 佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費 (二) 合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	(1) 依實際狀況認列，居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。 (2) 前述金額得比照臺北縣都市更新權利變換拆遷安置費提列基準，若高於此標準，應述原因。	附件四「臺北縣都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」
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，詳如分項說明六。	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、土地測量費、地政士之費用及	依內政部規定收費標準	1. 欄位順序調整，並修正原文義不清之詞句。 2. 明確定義本項條針對「人」的安置所必須支出的成本。 依地政士實際上收費標準明確訂定。
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	1. 每戶以2萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。 2. 若有信託登記每戶可再提列	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地測量費、地政士之費用及	依內政部規定收費標準	依地政士實際上收費標準明確訂定。

修正基準表 現行基準表

				說明
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。	4,500元；若有信託塗銷，每戶可再提列4,500元。			
七、審查費用	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。	六、其他必要業務費		
八、其他必要業務費	依實際狀況認列。	抵押權設定、塗銷登記等費用。		
權利變換費用(B)合計：		依實際狀況認列		
參、貸款利息 (C)		權利變換費用(B)合計：		
		參、貸款利息 (C)		
		依實際狀況認列。		
		依實際狀況認列。		

103.03.01開始實施審查收費制度。

(1) $((A)+(B)) \times \text{年息百分率} \times \text{更新期間}$ ，折半計算。
 (2) 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，另加碼不超過1.5%為上限。
 (3) 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。
 (4) 如審議當時，中央銀行公布之五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。
 (5) 更新期間：係指都市更新事業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八個月。

修正基準表		現行基準表		說明						
參、貸款利息 (C)	<p>1. 貸款利息 = (1)+(2)</p> <p>(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 (F) +容積移轉費用 (G)] × 貸款年利率 × 貸款期間</p> <p>(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)</p> <p>2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率 =</p> <p>自有資金比例 × 郵政儲蓄一年期定存利率 + 融資比例 × 評價基準日當期五大銀行平均基準利率 (自有資金比例依實際狀況提列)</p> <p>3. 如審議當時，中央銀行公布之五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。</p> <p>4. 貸款期間：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十二個月。</p> <p>5. 施工期間：為申報開工至取得使用執照，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="598 392 710 896"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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。</p>				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)	<p>稅捐 (D) 合計：</p> <p>依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>									
參、貸款利息 (C)	<p>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。</p> <p>貸款利息 (C) 合計：</p>									
肆、稅捐 (D)	<p>一、印花稅</p> <p>依印花稅法第五條規定提列。</p> <p>二、營業稅</p> <p>營業稅稅基計算式：</p> <p>1. 房屋評定標準價格 = 房屋及單位產權面積 × 房屋評定標準價格。房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算。</p>									
		<p>稅捐 (D) 合計：</p> <p>行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值 × 2.5%</p> <p>依更新條例第九條辦理之更新事業為限</p>		<p>1. 配合各項費用實際支出之時間不同，做合理之拆分：</p> <p>(1) 拆遷補償費合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費在權利變換計畫核定15日內發放完畢、都市計畫變更後負擔費用為都市計畫變更後即須全數支付、容積移轉費用則需於權利變換計畫申請報核時便須全數支付故利息不應折半計算。</p> <p>(2) 除前述費用以外之費用則大多依進度付款，故維持原先折半之計算。</p> <p>2. 「更新期間」於都更條例施行細則第21條已有明確定義，為免混淆，建議本項修改為『貸款期間』</p> <p>3. 「申請分配日前一個月內」修正為「評價基準日當期」。</p>						
		<p>一、行政作業費用 (E1)</p> <p>二、信託費用 (E2)</p>		<p>1. 將項目予以明確定義。</p> <p>2. 依稅捐處之解釋，權利變換視為合建分屋，故實際仍須課徵物物交換之營業稅，實施者分配部分之營業稅由實施</p>						

修正基準表

現行基準表

說明

<p>伍、管理費用 (E)</p>	<p>稅捐 (D) 合計：</p>	<p>2. 土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 更新後總樓價 × (1 - 共同負擔比例) × 土地公告現值 / 房屋稅課標準價 × 營業稅率 3. 營業稅率以 5% 提列。</p>	<p>依更新條例第九條辦理之更新事業為限</p>	<p>行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值 × 2.5%</p>	<p>依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>
<p>一、行政作業費用 (E1)</p>	<p>依更新條例第九條辦理之更新事業為限</p>	<p>行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值 × 2.5%</p>	<p>依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>
<p>二、信託費用 (E2)</p>	<p>依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>	<p>依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>	<p>依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>
<p>三、人事行政管理費用 (E3)</p>	<p>1. 人事行政管理費用 (E3) = (A+B+C+D+F+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：</p>	<p>1. 人事行政管理費用 (E3) = (A+B+C+D+F+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：</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>
<p>四、銷售管理費用 (E4)</p>	<p>1. 銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D+ F+G) × 銷售管理費率 2. 費率隨費用規模提高而遞減，如下表：</p>	<p>1. 銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D+ F+G) × 銷售管理費率 2. 費率隨費用規模提高而遞減，如下表：</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>
<p>五、風險管理費用 (E5)</p>	<p>風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+ E1+E2+E3) × 風險費率 管理費用 (E) 合計：</p>	<p>風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+ E1+E2+E3) × 風險費率 管理費用 (E) 合計：</p>	<p>風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+ E1+E2+E3) × 風險費率 管理費用 (E) 合計：</p>	<p>風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+ E1+E2+E3) × 風險費率 管理費用 (E) 合計：</p>	<p>風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+ E1+E2+E3) × 風險費率 管理費用 (E) 合計：</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>	<p>者自行負擔已有明確 (93.11.24 內授營都字第 0930087854 號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔。 3. 參酌「加值型及非加值型營業稅法施行細則」第 21 條訂定提列標準。 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 資金信託及土地信託有助於實施者與地主雙方維持更新案穩定性。 故費用全額提列。 1. 原人事行政管理費率係參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。 2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮基地規模及產權複雜時，整合費支出增加，故按基地規模及產權複雜程度將管理費率分級。</p>

產權級別 (筆)	未滿 30 筆	30-150 筆	超過 150 筆
基地面積 (㎡)	未滿 1,500	1,500 以上，未滿 2,500	2,500 以上
費率	4.00%	4.50%	5.00%
費率	5.00%	5.50%	6.00%

修正基準表

現行基準表

說明

	修正基準表		現行基準表	說明
陸、都市計畫變更負擔費用 (F)	管理費用 (E) 合計： 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. 依都市更新條例第三十條規定提列。 2. 依事業計畫所審定金額為準。		配合都市更新條例第 30 條及都市更新權利變換實施辦法第 13 條修訂，將「都市計畫變更負擔費用」列入共同負擔。
容、容積移轉費用 (G)	申請容積移轉所支付之委辦費	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，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。		應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。
共同負擔費用	$\text{共同負擔費用} = \text{壹} + \text{貳} + \text{參} + \text{肆} + \text{伍} + \text{陸} + \text{柒}$ 總計：		$\text{共同負擔費用} = (\text{A}) + (\text{B}) + (\text{C}) + (\text{D}) + (\text{E})$ 總計：	「容積移轉費用」。 公式基數增加「都市計畫變更負擔費用」、「容積移轉費用」。

A+B+C+D+F+G	費率
25 億以下部份	6%
超過 25 億~50 億部份	5.5%
超過 50 億部份	5%

3. 分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。

五、風險管理費用 (E5)

$$\text{風險管理費 (E5)} = (\text{A} + \text{B} + \text{C} + \text{D} + \text{E1} + \text{E2} + \text{E3} + \text{F} + \text{G}) \times \text{風險管理費率}$$
 風險管理費率以 12% 為上限。

修正草案內容

分項說明一、營建單價基準

一、本營建單價提列基準於一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會(以下稱委員會)第三十八次委員會會議研議通過,作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表,單位:元/坪)

構造別	鋼骨造	
	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800
總樓地板面積(坪)		
6-10層	125,500	121,800
11-15層	136,000	132,000
16-20層	159,700	155,000
21-25層	175,300	170,200
26-30層	186,600	181,200
31-35層	195,800	190,100
36層以上	203,600	197,700
構造別	鋼骨鋼筋混凝土	
總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800
6-10層	120,000	116,500
11-15層	130,100	126,300
16-20層	144,300	140,100
21-25層	158,400	153,800
26-30層	168,700	163,800
31-35層	177,100	171,900
36層以上	185,600	180,200
構造別	鋼筋混凝土	
總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800
6-10層	100,100	97,200
11-15層	112,500	109,200
16-20層	123,300	119,700
21-25層	135,100	131,200
26-30層	148,100	143,800
31層以上	162,000	157,300

現行規定內容

附件一

新北市都市更新權利變換營建單價提列基準

一、本營建單價提列基準於九十七年一月二十五日提經臺北縣都市更新審議委員會第二十八次委員會會議研議通過,做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表,單位:元/坪)

構造別	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土			鋼筋混凝土		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
建材設備等級									
1-5層	0	0	0	0	0	0	59053	66894	84707
6-10層	107554	117622	143470	89644	97970	119558	76091	86159	109103
11-15層	116654	127593	155764	97195	106295	129723	85482	96905	122656
16-20層	129626	141727	172899	108038	118106	144147	93904	106295	134660
21-25層	142114	155377	189647	118396	129529	157991	102713	116267	147245
26-30層	151408	165542	202039	126141	137952	168349	0	0	0
31-35層	158959	173771	212107	132434	144825	176772	0	0	0

備註

1. 建築物工程造價標準單價表、建材設備等級表,由三種等級修改為單一等級。
2. 建築物工程造價標準單價表、建材設備等級表,保留原規定第二級標準,避免都市更新案件朝豪宅化趨勢發展。
3. 考量基地量體規模,量體規模越大者,工程造價標準越低。
4. 物價基準日調整為102年4月。
5. 明定可另行設計項,因各案條件有其必要性者,得合理提列。
6. 部分條文項次配合調整,並整併相關附件及附表,以求法體例一致。

修正草案內容

現行規定內容

備註

(一) 本表之物價基準日為一〇三年四月。
 (二) 有關本表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則(五)之說明。
 (三) 有關建築物地下室層加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。
 (四) 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則(七)之說明。
 (五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(八)之說明。
 三、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、施工稅捐、利潤及管理費。

(一) 本表之物價基準日為九十七年十二月。
 (二) 有關本表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則(四)之說明。
 (三) 有關建築物地下室層加成計算方式，請參閱核計原則(五)之說明。
 (四) 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。
 (五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(七)之說明。
 (六) 本標準單價表之建材設備等級：
 1、第一級：為一般等級。
 2、第二級：為中高級等級。
 3、第三級：為高級等級。
 三、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) 可包含項目：
 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、施工稅捐、利潤及管理費。

修正草案內容	現行規定內容	備註
<p>(二) 不包含項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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）。 <p>(三) 得加計提列項目一：（應檢附相關證明文件佐證）</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(四) 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。）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、綠建築設施（僅得予提列與工程造價差價部分。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）。 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、綠能屋頂等）。 <p>(五) 建築物使用用途：辦公室、店舖及一般市場。建築物主體有兩種以上構造時，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。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。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。</p> <p>(六) 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</p>	<p>(二) 不包含項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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）。 <p>(三) 特殊因素，得專案研析說明另行設計者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、特殊大地工程（含地質改良）。 2、山坡地開發工程。 3、特殊設備（包括機械停車、空調設備）。 4、綠建築設施。 5、環境監測費、環保安衛費。 6、特殊外牆工程（如帷幕牆等）。 7、鄰房鑑定與鄰房保固費。 8、古蹟保存及歷史建物之維護費。 9、大樹保護及遷移費用。 10、減震、制震構造。 11、其他特殊設備及工法或行政單位要求。 <p>(四) 建築物使用用途：辦公室、店舖及一般市場。建築物主體有兩種以上構造時，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。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。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。</p> <p>(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</p>	<p>備註</p>

修正草案內容

加價或加成：

- 1、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層。
- 2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過四層。
- 3、以上各起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) 起建第一層部份，該層加計造價百分之三十。
 - (2) 起建第二層部份，該層加計造價百分之四十。
 - (3) 起建第三層部份，該層加計造價百分之五十。
 - (4) 起建第四層（含）以上部份，該層加計造價百分之六十。
- 4、以上計算地下室起建者，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：山城地）

(七) 建築物之樓層高度以標準高度為三點二公尺內為主，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、樓層高度超過三點二公尺（不含三點二公尺），每增加零點一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三點二公尺為基準高度，如供商業使用者以三點六公尺為基準高度。

(八) 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：

$$(1) \text{指數增減率} = [(B/C) - 1] \times 100\%$$

- 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：

現行規定內容

加價或加成：

- 1、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過二層。
- 2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過三層。
- 3、以上各起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) 起建第一層部份，該層加計造價百分之三十。
- (2) 起建第二層部份，該層加計造價百分之四十。
- (3) 起建第三層部份，該層加計造價百分之五十。
- (4) 起建第四層（含）以上部份，該層加計造價百分之六十。

(六) 建築物之樓層高度以標準高度為四公尺內為主，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、樓層高度超過四公尺（不含四公尺），每增加零點一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四點二公尺為基準高度，如供商業使用者以四點五公尺為基準高度。

(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：

$$(1) \text{指數增減率} = [(B/C) - 1] \times 100\%$$

- 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：

備註

修正草案內容	現行規定內容	備註
<p>● A× (指數增減率之絕對值-2.5%)</p> <p>● 其中 A = 本表物價基準日之價格。</p> <p>(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。</p> <p>(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。)</p>	<p>● A× (指數增減率之絕對值-2.5%)</p> <p>● 其中 A = 本表物價基準日之價格。</p> <p>(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。</p> <p>(八) 本表所列單位面積造價均包含施工者之稅捐、利潤及管理費；樓層數六樓以上者含法定電梯設備。</p> <p>(九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。</p> <p>(十) 工程造價基準表各種構造之造價，已反應樓層高度、建材(含結構材料)、設計及法定設備之差別。建材等級差異之標準造價已於表中詳列。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、為一般合格等級建材。 2、為中高級品等級建材。 3、為高級品等級建材。 <p>(十一) 樓層高度、建材、設備等特殊者得敘明理由，並視其實價酌予調整。</p> <p>四、實施者應編制「營造工程造價估算表」(附表一)。建材設備等級採第三級時，應使用建材設備等級器具「建築工程建材設備等級表」(附表二)，並須符合「建材設備等級表」(附表三)所列「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪」、「八、停車設備」、「九、電器設備」及「十、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項，加上其餘六項(十三、消防設備除外)應達三項以上為該級建材設備。</p>	

修正草案內容

分項說明二、營造工程費用估算表

工程項目	單位	單價	複價	成本百分比 (%)
壹、建築工程				
假設工程				
基礎工程				
結構體工程				
外部裝修工程				
內部裝修工程				
門窗工程				
防水隔熱工程				
雜項工程				
庭園景觀工程(含庭園及綠化工程)				
設備工程(電梯、廚具)				
小計				
貳、機電工程				
電氣工程				
弱電設備工程				
給排水工程				
生活廢水工程				
消防設備工程				
通風工程及空調設備				
小計				
合計(壹+貳)				
管理費(含保險、利潤)10%				
營業稅(5%)				
總計				

現行規定內容

附表一：營造工程費用估算表

工程項目	單位	單價	複價	成本百分比 (%)
壹、建築工程				
假設工程				
基礎工程				
結構體工程				
外部裝修工程				
內部裝修工程				
門窗工程				
防水隔熱工程				
雜項工程				
庭園景觀工程(含庭園及綠化工程)				
設備工程(電梯、廚具)				
小計				
貳、機電工程				
電氣工程				
弱電設備工程				
給排水工程				
生活廢水工程				
消防設備工程				
通風工程及空調設備				
小計				
合計(壹+貳)				
管理費(含保險、利潤)10%				
營業稅(5%)				
總計				

備註

1. 附表項次調整，並整理，併相關附件及附表，以求法制體例一致。
2. 建材設備等第二級標準，避免都市更新發件朝豪宅化趨勢發展。
3. 各項使用建材及設備，修改為以符合住宅中上水準之建材設備。

修正草案內容

現行規定內容

備註

刪除

附表二：建築工程建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表		備註 (請註明廠商、品 牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料 之種類)	
一、外觀 牆面	正面牆		
	背面牆		
	側面牆		
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆		
	一樓門廳		
	二樓以上梯廳		
	公共樓梯間		
	一樓店面室內		
	二樓以上室內		
	空問		
	空問		
	浴廁		
	陽臺		
三、地坪(含門框)	地下室		
	一樓門廳		
	一樓以上梯廳		
	公共樓梯間		
	一樓店面室內		
	空問		
	二樓以上室內		
	空問		
	浴廁		
	陽臺		
四、平頂	地下室		
	屋頂		
	一樓門廳		
	一樓以上梯廳		
	公共樓梯間		
	一樓店面室內		
	空問		
	二樓以上室內		
	空問		
	浴廁		

修正草案內容

現行規定內容

備註

五、電梯設備	陽臺 地下室					
六、浴室設備						
七、廚具設備						
八、停車設備						
九、電氣設備	總開關					
	各戶配備					
	抽風設備					
十、通風工程及空調設備	各戶配備					
	地下室					
十一、景觀工程	植栽與綠化					
	庭園與造景					
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周					
	入口門廳					
	各戶大門					
	各戶門窗瓦斯					
	門禁、監視與報警					
十三、消防設備						

修正草案內容		現行規定內容				備註
六、電梯設備	<p>1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。</p> <p>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，門板採用不銹鋼，或採整體造型設計。</p> <p>3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有開路電燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停車及停車自動歸位。</p>	陽臺	防水水泥漆。	丁型掛、小口磚或山形磚搭配石子，加防水水泥漆。	整體造型天然石材、玻璃鋼材料，磁磚部分採用防腐抗菌磁磚。	
七、浴室設備	<p>1. 石材或人造石檯面。</p> <p>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水馬桶，及「符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水SPA淋浴設施」。</p>	地下室	拋光石磚。	拋光石磚、天然石材、人造石。	進口花崗石或拼花大理石石材。	第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備。
八、廚具設備	<p>1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。</p> <p>2. 冷熱單槍龍頭。</p> <p>3. 瓦斯偵測連線警報系統。</p>	一樓以上梯廳	國產磁磚。	拋光石磚、天然石材、人造石。	進口花崗石或大理石石材。	
九、電氣設備	<p>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。</p>	公共梯間	國產磁磚。	拋光石英磚。	進口花崗石或大理石石材。	
十、通風工程及空調設備	<p>此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備之費用為主，空調設備之編列，視其實價酌予調整。</p>	一樓店面空間	國產磁磚。	拋光石英磚。	進口花崗石或大理石石材。	
		二樓以上空間	國產磁磚。	拋光石英磚、複合式木質地板。	拋光石英磚或實木地板。	
		浴廁	國產磁磚。	防滑地磚。	防滑地磚或進口石材。	
		陽臺	小口磚、馬賽克。	防滑地磚。	防滑地磚。	
		地下室	整體粉光。	AC鋪面或PU。	AC鋪面或PU。	
		屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪防水熱PU。隔熱、一層防水。 2. 一層隔熱、一層防水。	1. 整體防水粉光，加鋪防水熱PU。隔熱、一層防水。 2. 兩層隔熱、兩層防水。	1. 整體防水粉光，加鋪防水熱PU。隔熱、一層防水。 2. 兩層隔熱、兩層防水。	
		一樓門廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)。	藝術造型雕塑配合多項建材、壁燈、吊燈。	
		三、地坪(含門檻)				
		四、平頂				

修正草案內容		現行規定內容				備註
十一、門禁管理及保安監控系統	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	一樓以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)。	
	庭園	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	公共梯間	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆。	
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	一樓室內空間	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆。	
		二樓以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆加線板。		
		浴廁	防水水泥漆、乳膠漆。	企口防潮塑膠浪板或防水水泥漆、乳膠漆。		
		陽臺	防水水泥漆。	時而漆。		
		地下室	防水水泥漆。	防水水泥漆。		
	五、電梯設備			1. 電梯設備應考慮車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 2. 第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防災門檔。 3. 第二級以及第三級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、控制箱門關閉時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門檔，門應電梯採大型門框及鏡面不銹鋼花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不銹鋼，或採整體造型設計。	各建築應視實際狀況詳實編列，視其予以調整。	

<p>六、浴室設備</p>	<p>1. 人造石、嵌面、檯面、式入盆。 2. 馬桶。 3. 塑鋼、陶瓷缸。</p>	<p>1. 面盆(嵌入式)、檯面式)、馬桶(單體、壁掛式)衛生設備。 2. 天然石材或人造石檯面。 3. SMC、珠瑯、按摩浴缸。 4. SPA淋浴、淋浴拉門。 5. 乾、濕分離式設計。</p>	<p>1. 設置玄關化妝室(Powder Room)。 2. Home Spa 淋浴間 (Body Shower)。 3. 定溫冷熱單槍龍頭。 4. 全天然石材砌作浴缸。 5. 電腦馬桶。 6. 大型化按摩浴缸。</p>	<p>1. 等級之需分及每層樓配置之數目。 2. 第二級以及第三級設置口設備為主。 3. 第三級衛浴設備多為使用者自行選配,並增加設計師之巧思。</p>
<p>七、廚具設備</p>	<p>整體式廚具(人造石檯面、洗滌槽、瓦斯爐、抽煙機)。 1. 杜邦人造石檯面。 2. 三口式瓦斯爐。 3. 嵌入式烘碗機。 4. 冷熱單槍龍頭。 5. 附加烤箱、洗碗機。</p>	<p>整體式廚具設備,含: 1. 杜邦人造石檯面。 2. 三口式瓦斯爐。 3. 嵌入式烘碗機。 4. 冷熱單槍龍頭。 5. 附加烤箱、洗碗機。</p>	<p>除第二級設備外,另增雙排式大尺度廚具,含: 1. 嵌入式電冰箱整體設計。 2. 廚具設備中含鐵胃、廚餘處理機。 3. 廚具尺寸較大,種類較多。</p>	<p>1. 等級之需分及每層樓配置之數目。 2. 第二級以及第三級設備多為以進口設備為主。 3. 第三級廚具設備多為使用者自行選配,並增加開放式廚房設計。</p>
<p>八、停車設備</p>	<p>停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等,需視建築量、養分、緊急系統之等級,第一級建築案多為中央安全系統,第二級建築案多為中央安全系統,第三級建築案多為中央安全系統,並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報系統。</p>	<p>停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等,需視建築量、養分、緊急系統之等級,第一級建築案多為中央安全系統,第二級建築案多為中央安全系統,第三級建築案多為中央安全系統,並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報系統。</p>	<p>停車設備以及安全系統應於各級建築案中詳實編列,視其價額予以調整。</p>	<p>停車設備以及安全系統應於各級建築案中詳實編列,視其價額予以調整。</p>

修正草案內容	現行規定內容					備註
九、電氣設備	總開關	標準規格，三迴路。	五迴路以上，多無及開關。	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲電斷開。		
各戶配備	一燈一插座。	各房一燈一插座。	四燈二插座，進入口型光。	二燈四開關二型，進入口型光，或板附遙控開關，(熱水分瓦斯及電熱系統供應)。		
抽風設備	浴室。	浴室、儲藏室、廚房、無抽風系統。	浴室、儲藏室、廚房、無抽風系統。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無抽風系統。		
各戶配備	留置冷氣窗孔。	留置冷氣窗孔。	以分裝式冷氣為主，預留窗套(以專區位置)。	1. 分離式冷氣、預留管線佈設及設備(裝)。 2. 中央系統空調主機(含管線系統)。 3. 熱交換系統。	此部分主要為空調設備之設計，非以空調設備之調設備之主，空調設備之費用應另行編列，視其實際予以調整。	
地下室	簡易抽風設備。	管進風抽風設備。	各層進風管，各層抽風設備。	各層進風管，各層抽風設備。		
植栽與綠化	法規目，一般木。	定規目，一般木。	地被或草種，灌木，喬木。	北國多花以林，灌木，喬木，喬木。	地面及屋頂第二級，數量更多更仔細。	
庭園造景	無。	庭園造景，含小動水系統。	庭園造景，含小動水系統。	庭園造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。		

修正草案內容	現行規定內容				備註
	四週圍庭園	無。	園牆與自動監視系統。	同第二級。	
	入口門廳	電視對講機，進門卡刷理。	講紋辨視、密碼輸入及並設定時性人員管理。	同第二級，並設二十四小時人員管理。	
	大各戶門	花雕雙門鎖。	防燃耐層全排門鎖，強開警報系統。	防燃耐層全排門鎖，強開警報系統。	
	各戶窗瓦斯	無。	偵測及開關報警系統。		
	門禁與監視警	無。	十二小時錄影或錄影系統，自動報警系統，地下室及樓層至各樓層。	十二小時錄影或錄影系統，自動報警系統，地下室及樓層至各樓層。	
	十二、門禁管理及保全監控系統				
	十三、消防設備				消防設備及配置之費用應於各級建築案中詳實編列，視其實價酌予調整。

修正草案內容

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

1. 都市更新規劃基準費用

表 5-1 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準

項 目	認列標準 (萬元)
事業概要	P1 = 150
計畫擬訂	P2 = 200 + X + Y
計畫執行與成果報核	P3 = 150
說明	<p>以權利變換方式實施</p> <p>一、本費用不涉及及都市計畫變更與容積移轉相關作業。</p> <p>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。</p> <p>三、變更規劃費另計。</p>

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)	基準 (萬元/人)
更新單元面積 (m ² , 註 1)	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。	20 人以下, 均以 20 人計算	6
超過 2,000 m ² 且 4,000 m ² 以下部分	超過 20 人且 100 人以下部分	4
超過 4,000 m ² 且 6,000 m ² 以下部分	超過 100 人且 200 人以下部分	2.5
超過 6,000 m ² 且 10,000 m ² 以下部分	超過 200 人部分	1.5
超過 10,000 m ² 部分		

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。

現行規定內容

附件二

新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準

項 目	更新規劃費認列標準 (萬元)	說明
更新可行性評估*	P ₁ = 30	A: 更新單元面積 (m ²) 含公共設施用地。
都市更新計畫*	P ₂ = 50	N: 權利人人數 (人) 含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人。
都市更新事業概要	P ₃ = 100 + AX + NY	X: 面積 (詳下表以累計方式計算)。
都市更新事業計畫		Y: 人數 (詳下表以累計方式計算)。
都市更新權利變換計畫		
計畫執行與成果報核*	P ₄ = 150	

一、標註 * 部分可調整彈性依個案複雜程度, 可酌予調整上下 20%。
 二、本費用不涉及及都市計畫變更與容積移轉相關作業。
 三、本費用非屬於類似 921 災後重建之更新案, 且大多為住宅區之重建區段。

四、本費用不含下列各項：

- (一) 政府規費。
- (二) 三家鑑定機構估價費用。
- (三) 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。
- (四) 權利關係人土地使用同意書取得。
- (五) 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。
- (六) 疆界和建築線指定。
- (七) 土地登記(地政士業務)。
- (八) 環境影響評估。
- (九) 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
- (十) 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。

五、變更規劃費另計。

面積 / 人數單位費用認列標準

更新單元面積 (m ²)	X (萬元/m ²)	權利人人數 (人)	Y (萬元/人)
1 A ≤ 3000	0.1	N ≤ 20	6
2 3000 < A ≤ 6000	0.08	20 < N ≤ 100	4
3 6000 < A ≤ 100000	0.06	100 < N ≤ 200	2.5
4 100000 < A	0.04	200 < N	1.5

備註

1. 考量部分案列免送概要或採協議合建, 故事業概要、事業計畫、權利變換計畫等, 各階段更新規劃費認列標準均應獨立。
2. 「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」已包含之提列項目, 非屬更新規劃費用範疇, 予以刪除。
3. 更新規模較小的單元或人數較少之個案, 倘依原提列基準計算, 事業計畫提列的費用較事業概要之不合理情形, 予以修正。

修正草案內容

2. 若有下列特殊情況者得另外加計

表 5-2 都市更新規劃額外項目費用計算表

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、其他等工作，不含估價。)	60 萬元

3. 依都市更新條例第 15 條規定核准立案之更新團體，獲准政府都市更新事業補助經費，應予扣除。

4. 前述各項費用均有 20% 之調整彈性。

現行規定內容

備註

1. 缺少多項審議之成本及特殊項目之設計、本，需經都市設計、環境影響評估等規劃設計費用成本無法反應，予以修正。
2. 加註依都市更新條例第 15 條規定核准立案之更新團體，獲准政府都市更新事業補助經費，應予扣除。

修正草案內容

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服務費用及發證費用：
 (一) 一家估價師事務所估價服務費用＝四十萬元＋更新前主建物筆數×土地筆數×零點二五萬元＋更新後主建物筆數×零點二五萬元。
 (二) 發證費用：評估每單位不動產價值應加計專業發證費用零點二五萬元。
 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。

現行規定內容

附件三

新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準

- 都市更新不動產估價師事務所估價服務費用及發證費用：
 (一) 一家估價師事務所估價服務費用＝二十五萬元＋更新前主建物筆數或土地筆數×零點二五萬元＋更新後主建物筆數×零點二五萬元。
 (二) 發證費用：評估每單位不動產價值應加計專業發證費用零點二五萬元。

備註

- 名稱修正簡化。
- 因應實務界實際操作收費情況調整，提高基本服務費用。
- 增列得依公會酬金收費標準提列；亦得依實際合約金額認列。

分項說明六、權利變換拆遷安置費提列基準

- 拆遷安置費＝ $\sum_{i=1}^n$ 住宅拆遷安置費 i ＋ $\sum_{i=1}^n$ 營業拆遷安置費 i ＋其他安置費。
 (一) 住宅拆遷安置費＝ $\sum_{i=1}^n$ 居住面積 i ×住宅租金水準×安置期間。
 (二) 營業拆遷安置費＝ $\sum_{i=1}^n$ 營業面積 i ×營業租金水準×安置期間。
 (三) 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。
 備註：

- 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。
- 住宅及營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。
- 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十二個月。
- 營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依現況實際面積委託測量技師測量查估。
- 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。

附件四

新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準

- 拆遷安置費＝ $\sum_{i=1}^n$ 住宅拆遷安置費 i ＋ $\sum_{i=1}^n$ 營業拆遷安置費 i ＋其他安置費。
 (一) 住宅拆遷安置費＝ $\sum_{i=1}^n$ 居住面積 i ×住宅租金水準×更新期間。
 (二) 營業拆遷安置費＝ $\sum_{i=1}^n$ 營業面積 i ×營業租金水準×更新期間。
 (三) 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。

說明：

- 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。
- 住宅及營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。
- 更新期間：係指都市更新事業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八個月。
- 營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依現況實際面積委託測量技師測量查估。
- 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。

- 名稱修正簡化。
- 明確定義「安置期間」以避免費與法定「更新期間」混淆。
- 安置期間配合貸款期間修正調整。

