

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：張芳瑜

電話：(02)29506206 分機308

傳真：(02)29506556

電子信箱：A11345@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年8月17日

發文字號：新北府城更字第11246182351號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳說明二 (1122014022_112D2001322-01.pdf)

主旨：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」第4點，並自即日生效，請查照。

說明：

- 一、本府配合市場情形及實務執行，滾動檢討修正「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」（以下簡稱本基準）第4點附表3建築物工程造價標準單價表之物價基準日至112年4月。自即日起提出權利變換計畫申請時，如欲循本次修正內容辦理者，依本基準第10點規定，權利變換計畫之評價基準日，請訂於本基準修正發布日後；如評價基準日訂於本次修正發布日前者，仍得依修正前之規定辦理。
- 二、請貴單位協助轉知所屬會員，隨文檢送修正「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」第4點及其附表1份。

正本：社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、社團法人新北市不動產估價師公會、中華民國全國建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會



副本：新北市政府法制局、新北市政府都市更新處(均含附件)



裝

訂

線



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第4點修正規定

中華民國112年8月17日新北市政府新北府城更字第1124618235號令修正發布第4點附表3；並自即日生效

- 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，其提列基準詳如分項說明二(如附表三)。

附表三

分項說明二、營建單價基準

一、建築物工程造價標準單價表（以下簡稱本表，單位：新臺幣元/坪）如下：

構造別	鋼骨造		
	總樓地板面積(坪)	未滿二千五百	二千五百以上至 未滿七千五百
六至十層	十七萬三千四百零五	十六萬五千一百一十九	十六萬零二百四十五
十一至十五層	十八萬七千七百八十五	十七萬八千八百八十九	十七萬三千五百二十七
十六至二十層	二十二萬零八百零九	二十一萬零三百二十九	二十萬三千九百九十二
二十一至二十五層	二十三萬七千六百一十五	二十三萬零八百零一	二十二萬三千八百五十五
二十六至三十層	二十五萬七千九百七十六	二十四萬五千七百九十	二十三萬八千三百五十六
三十一至三十五層	二十七萬零六百四十九	二十五萬七千八百五十四	二十五萬零五十五
三十六層以上	二十八萬一千七百三十八	二十六萬八千三百三十四	二十六萬零二百九十一

構造別	鋼骨鋼筋混凝土		
	總樓地板面積(坪)	未滿二千五百	二千五百以上至 未滿七千五百
六至十層	十六萬六千二百一十六	十五萬八千二百九十五	十五萬三千五百四十二
十一至十五層	十八萬零二百二十九	十七萬一千五百七十七	十六萬六千四百五十九
十六至二十層	十九萬九千六百零五	十九萬零一百	十八萬四千四百九十五
二十一至二十五層	二十一萬九千一百零三	二十萬八千六百二十三	二十萬二千四百零八
二十六至三十層	二十三萬三千四百八十二	二十二萬二千三百九十三	二十一萬五千六百九十
三十一至三十五層	二十四萬五千三百零二	二十三萬三千六百零四	二十二萬六千六百五十八
三十六層以上	二十五萬六千七百五十七	二十四萬四千五百七十一	二十三萬七千一百三十八

構造別	鋼筋混凝土		
	總樓地板面積(坪)	未滿二千五百	二千五百以上至 未滿七千五百
六至十層	十三萬八千七百九十七	十三萬二千零九十五	十二萬八千一百九十六
十一至十五層	十五萬五千二百四十八	十四萬七千八百一十五	十四萬三千四百二十八

十六至二十層	十七萬零四百八十一	十六萬二千三百一十六	十五萬七千四百四十二
二十一至二十五層	十八萬六千九百三十二	十七萬八千零三十六	十七萬二千六百七十四
二十六至三十層	二十萬五千六百九十八	十九萬五千八百二十七	十八萬九千九百七十八
三十一至三十五層	二十二萬六千一百七十	二十一萬五千四百四十七	二十萬八千九百八十八

備註:本表之物價基準日為中華民國一百十二年四月。

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)如下:

(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、公共設施開關相關費用（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。

（五）建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。建築物主體有二種以上構造時，其單價應按其構造比率及本表單價加權計算之；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率及本表單價加權計算之。同一建築基地之建築物分屬二種以上不同樓層時，其單價應按各部分所占樓地板面積比率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（計算至百元，百元以下四捨五入）：

- 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) 建築物之地上層樓層高度以標準高度三點二公尺內為主，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（計算至百元，百元以下四捨五入）：

- 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，若採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核之案件，得於事業計畫報核時調整物價基準日，其物價調整基準日期限於事業計畫報核日前三個月內，惟後續權利變換計畫報核時，物價調整基準日應與評價基準日一致。
- 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 = $[(B - C) / C] \times \text{百分之百}$

●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（計算至百元，百元以下四捨五入）：

● $A \times$ (指數增減率之絕對值—百分之二點五)

●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 \times 營建單價。(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

