

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

受文者：新北市建築師公會

地址：22066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305

傳真：(02)29506556

電子信箱：A11345@ms.ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國110年9月8日

發文字號：新北府城更字第11046596891號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳說明段

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」，並自即日生效，請查照。

說明：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」1份。

正本：新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、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、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)

市長 侯友宜

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 令

發文日期：中華民國110年9月8日  
發文字號：新北府城更字第1104659689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」  
，並自即日生效。

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」規定

市長 侯友宜

## 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 96 年 1 月 1 日臺北縣政府訂定全文 1 點

中華民國 97 年 3 月 11 日臺北縣政府北府城更字第 0970142981 號函修正附件 1

中華民國 99 年 12 月 25 日新北市政府北府法規字第 0991209390 號公告繼續適用

中華民國 100 年 8 月 18 日新北市政府北府城更字第 1000000801 號令訂定發布全文 1 點；並自即日生效

中華民國 100 年 11 月 8 日新北市政府北府城更字第 1000002295 號令修正發布全文 1 點；並自即日生效

中華民國 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 1043430093 號令修正發布；並自 104 年 2 月 1 日生效（原名稱：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）

中華民國 110 年 9 月 8 日新北市政府新北府城更字第 1104659689 號令修正發布；並自即日生效

一、新北市政府為審議都市更新權利變換計畫提列之共同負擔項目及金額，合於實務需求、標準化及公平一致，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，得提列之共同負擔項目及費用如下，其內容詳如提列總表(如附表一)：

(一)工程費用。

(二)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用。

(三)權利變換費用。

(四)貸款利息。

(五)稅捐。

(六)管理費用。

(七)都市計畫變更負擔費用。

(八)容積移轉費用。

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，其提列基準詳如分項說明一(如附表二)。

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，其提列基準詳如分項說明二(如附表三)。

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，詳如分項說明三(如附表四)。

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，其計算公式及基準詳如分項說明四(如附表五)。

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)，其提列基準詳如分項說明五(如附表六)。
- 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，其提列基準詳如分項說明六(如附表七)。
- 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，其地政機關行政規費計算基準詳如分項說明七(如附表八)。
- 十、依本基準修正發布後規定辦理者，其都市更新權利變換計畫之評價基準日，應訂於本基準修正發布日後。

附表一

提列總表

| 可提列項目                 |                | 提列標準                 | 備註  |   |
|-----------------------|----------------|----------------------|---|---|
| 壹、<br>工程<br>費用<br>(A) | 一、<br>重建<br>費用 | (一) 拆除費用             | 1、拆除費用＝拆除面積×拆除單價。<br>2、拆除單價如分項說明一。  | 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，始得提列。                           |
|                       |                | (二) 建築設計費用           | 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。<br>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。<br>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。<br>2、營建單價如分項說明二，並得視實際狀況調整。自組更新會若因情形特殊，其營建費用得檢具報價單，並經審議會審議同意後採計。<br>3、建材設備須符合建材設備表所列，詳如分項說明二。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) 空氣污染防制費          | 依空氣污染防制費收費辦法核計。   |   |

|   |   |                          |  |   |
|---|---|--------------------------|--|---|
|   | (六)<br>其他<br>必要<br>費用   | 1、公寓大廈公<br>共基金           | 依公寓大廈管理條例第十八條第<br>一項第一款所定按工程造價一定<br>比例或金額提列公共基金，其標準<br>依公寓大廈管理條例施行細則第<br>五條規定計算。 |   |
|   |   | 2、外接水、<br>電、瓦斯管<br>線工程費用 | 1、以更新後每戶七萬五千元提列<br>為基準。<br>2、其他特殊情形得視個案情況提<br>列，並經審議會審議通過為<br>限。                 | 費用標準必要<br>時應檢附事業<br>機構提供之證<br>明文件。  |
|   |   | 3、建築執照相<br>關規費           | 依本府工務局建築執照規費標準<br>提列。  |   |
|   |   | 4、其他                     | 依實際狀況認列。   |   |
| 二<br>、<br>公<br>共<br>及<br>公<br>益<br>設<br>施 | (一)<br>公共設<br>施(道<br>路、溝<br>渠、兒<br>童遊樂<br>場、鄰<br>里公<br>園、廣<br>場、綠<br>地、停<br>車場) | 1、地上物拆遷<br>補償費           | 補償面積依測量技師簽證報告書所<br>載為準，補償單價由實施者委任專<br>業估價者查估後評定之。                                |   |
|   |   | 2、工程開闢費<br>用             | 開闢單價：<br>1、計畫道路：不得超過每平方公<br>尺四千元。<br>2、其他公共設施用地：依各管理<br>機關審定金額為準。                | 經目的事業主管<br>機關同意者，不<br>在此限。  |
|   |   | 3、公共設施用<br>地捐贈本市<br>土地成本 | 土地取得費用依都市更新建築容<br>積獎勵辦法第八條規定之成本提<br>列。   | 該公共設施用地<br>位於更新單元<br>外，則此項用地<br>取得成本得列入<br>共同負擔費用；<br>若位於更新單元<br>內，則不得提列。 |
|   | (二)<br>公益<br>設施<br>認養<br>捐贈<br>費用   | 1、室內裝修費<br>用             | 依該公益設施管理機關審定之金<br>額認列。   |   |
|   |   | 2、公益設施認<br>養經費           | 依該公益設施管理機關審定之金<br>額認列。   |   |
|   | (三) 捐贈本市都市更<br>新基金  |                          | 依事業計畫所審定金額為準。  |   |
|   | 工程費用(A)合計：  |                          |  |   |

|                                   |           |                         |  |   |                                     |
|-----------------------------------|-----------|-------------------------|--|---|-------------------------------------|
| 貳、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) |           |                         | 依事業計畫所審定金額為準。  |   |                                     |
| 參、權利變換費用(C)                       | 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<br>(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               | 更新前每筆地號四千元。  |   | 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                | 以每孔七萬五千元提列。  |   |                                     |
|                                   |           | (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。<br>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。<br>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。<br>(2) 補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。   | 1、合法建築物須檢附目的事業主管機關核發之證明。<br>2、非合法建築物係指合法建物以外之 |                                     |

|                       |   |                      |  |   |
|-----------------------|---|----------------------|--|---|
|                       |   | 2、<br>非合<br>法建<br>築物 | (1) 補償面積，依測量技師簽證報告書所載為準。<br>(2) 補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。           | 一樓、頂樓增建等，以建築法第四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任專業估價者查估後評定之。   | 3、採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式並檢附相關證明書件。 |
| 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。 |                      | 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分項說明七。                                | 若有信託登記及塗銷信託應出具契約佐證。   |



|           | 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(C)合計：   |                         |         |    |     |                           |     |          |  |
| 肆、貸款利息(D) | <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(G)+容積移轉費用(H)〕×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(C)-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×零點五(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=自有資金比率×郵政儲金一年期定存利率+融資比率×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比率依實際狀況提列)</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百分之三十，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="470 1272 1185 1496"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下層</td> <td>開挖地下一層以四個月計算，每多開挖一層增加二個月。</td> </tr> <tr> <td>地上層</td> <td>每層一個月計算。</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，以地下層每層減少一點五個月計算。</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> |                         | 項目      | 時程 | 地下層 | 開挖地下一層以四個月計算，每多開挖一層增加二個月。 | 地上層 | 每層一個月計算。 |  |
| 項目        | 時程   |                         |         |    |     |                           |     |          |  |
| 地下層       | 開挖地下一層以四個月計算，每多開挖一層增加二個月。  |                         |         |    |     |                           |     |          |  |
| 地上層       | 每層一個月計算。   |                         |         |    |     |                           |     |          |  |
|           | 貸款利息(D)合計：   |                         |         |    |     |                           |     |          |  |
| 伍、稅捐      | 一、印花稅  | 依印花稅法第五條規定提列。           | 扣除營業稅計算 |    |     |                           |     |          |  |

|            |                            |  |                     |                            |      |      |         |  |            |  |  |                   |
|------------|----------------------------|--|---------------------|----------------------------|------|------|---------|--|------------|--|--|-------------------|
| (E)        | 二、營業稅                      | <p>依財政部一百零九年九月十四日台財稅字第一 0 九 00 六一一九一 0 號令釋，依下列公式擇一計算：</p> <p>營業稅額 = (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) × 百分之五</p> <p>或 (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)] × 百分之五</p> <p>(1) 房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準單價 (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>  |                     |                            |      |      |         |  |            |  |  |                   |
| 稅捐(E)合計：   |                            |  |                     |                            |      |      |         |  |            |  |  |                   |
| 陸、管理費費(F)  | 一、行政作業費用(F1)               | <p>1、行政作業費用 (F1) = 更新單元內土地公告現值總值 × 百分之二點五</p> <p>2、依需求主管機關(單位)所提金額認列。</p>  | 依更新條例第十二條辦理之更新事業為限。 |                            |      |      |         |  |            |  |  |                   |
|            | 二、信託費用(F2)                 | <p>1、信託費用計算如下表：</p> <table border="1" data-bbox="715 1317 1193 1760"> <tr> <td data-bbox="715 1317 818 1514">實施主體</td> <td data-bbox="818 1317 1026 1514">自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者</td> <td data-bbox="1026 1317 1193 1514">一般建商</td> </tr> <tr> <td data-bbox="715 1514 818 1615">提列方式</td> <td colspan="2" data-bbox="818 1514 1193 1615">信託費用之全額</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="715 1615 1193 1760">信託費用之百分之五十</td> </tr> </table> <p>信託合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，資金信託部分全額計列，土地信託部分拆半計列。</p> <p>2、應檢具契約影本佐證。</p> <p>3、事業計畫及權利變換計畫分別報核者，事業計畫階段得檢具報價單方式提列，惟權利變換計畫階段仍須檢具實際契約。</p> | 實施主體                | 自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者 | 一般建商 | 提列方式 | 信託費用之全額 |  | 信託費用之百分之五十 |  |  | 符合信託業法相關規定者，始得提列。 |
| 實施主體       | 自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者 | 一般建商   |                     |                            |      |      |         |  |            |  |  |                   |
| 提列方式       | 信託費用之全額                    |  |                     |                            |      |      |         |  |            |  |  |                   |
| 信託費用之百分之五十 |                            |  |                     |                            |      |      |         |  |            |  |  |                   |

| <p>三、人事行政管理費用 (F3)</p>        | <p>1、人事行政管理費用 (F3)<br/> <math>= (A+C+G) \times \text{人事行政管理費率}</math><br/> 2、費率依產權級別及更新單元基地面積計算，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="710 360 1204 739"> <thead> <tr> <th rowspan="2">產權級別<br/>(筆)<br/>基地面積<br/>(平方公尺)</th> <th colspan="3">產權級別</th> </tr> <tr> <th>未滿三十筆</th> <th>三十至一百五十筆</th> <th>超過一百五十筆</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未滿一千五百</td> <td>百分之四</td> <td>百分之四點五</td> <td>百分之五</td> </tr> <tr> <td>一千五百以上，<br/>未滿二千五百</td> <td>百分之四點五</td> <td>百分之五</td> <td>百分之五點五</td> </tr> <tr> <td>二千五百以上</td> <td>百分之五</td> <td>百分之五點五</td> <td>百分之六</td> </tr> </tbody> </table> <p>3、產權級別：以事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/二</p> | 產權級別<br>(筆)<br>基地面積<br>(平方公尺) | 產權級別    |  |  | 未滿三十筆 | 三十至一百五十筆 | 超過一百五十筆 | 未滿一千五百 | 百分之四 | 百分之四點五 | 百分之五 | 一千五百以上，<br>未滿二千五百 | 百分之四點五 | 百分之五 | 百分之五點五 | 二千五百以上 | 百分之五 | 百分之五點五 | 百分之六 | <p>1、本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。<br/> 2、公有土地面積比率達百分之九十者，予以酌減。<br/> 3、委(代)辦費應予扣除。</p> |
|-------------------------------|--|-------------------------------|---------|--|--|-------|----------|---------|--------|------|--------|------|-------------------|--------|------|--------|--------|------|--------|------|--|
| 產權級別<br>(筆)<br>基地面積<br>(平方公尺) | 產權級別   |                               |         |  |  |       |          |         |        |      |        |      |                   |        |      |        |        |      |        |      |  |
|                               | 未滿三十筆  | 三十至一百五十筆                      | 超過一百五十筆 |  |  |       |          |         |        |      |        |      |                   |        |      |        |        |      |        |      |  |
| 未滿一千五百                        | 百分之四   | 百分之四點五                        | 百分之五    |  |  |       |          |         |        |      |        |      |                   |        |      |        |        |      |        |      |  |
| 一千五百以上，<br>未滿二千五百             | 百分之四點五   | 百分之五                          | 百分之五點五  |  |  |       |          |         |        |      |        |      |                   |        |      |        |        |      |        |      |  |
| 二千五百以上                        | 百分之五   | 百分之五點五                        | 百分之六    |  |  |       |          |         |        |      |        |      |                   |        |      |        |        |      |        |      |  |
| <p>四、銷售管理費用 (F4)</p>          | <p>1、銷售管理費 (F4) =<br/> 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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>   |                               |         |  |  |       |          |         |        |      |        |      |                   |        |      |        |        |      |        |      |  |

| <p>四、銷售管理費用(F4)</p>          | <p>2、費率隨費用規模提高而遞減，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="724 264 1181 465"> <thead> <tr> <th>實施者實際獲配之單元及車位總價值</th> <th>費率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二十五億以下部分</td> <td>百分之六</td> </tr> <tr> <td>超過二十五億至五十億部分</td> <td>百分之五點五</td> </tr> <tr> <td>超過五十億部分</td> <td>百分之五</td> </tr> </tbody> </table> <p>3、分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。</p>   | 實施者實際獲配之單元及車位總價值             | 費率      | 二十五億以下部分 | 百分之六  | 超過二十五億至五十億部分 | 百分之五點五 | 超過五十億部分 | 百分之五  |                 |             |       |         |             |       |         |       |   |
|------------------------------|--|------------------------------|---------|----------|-------|--------------|--------|---------|-------|-----------------|-------------|-------|---------|-------------|-------|---------|-------|---|
| 實施者實際獲配之單元及車位總價值             | 費率   |                              |         |          |       |              |        |         |       |                 |             |       |         |             |       |         |       |   |
| 二十五億以下部分                     | 百分之六   |                              |         |          |       |              |        |         |       |                 |             |       |         |             |       |         |       |   |
| 超過二十五億至五十億部分                 | 百分之五點五   |                              |         |          |       |              |        |         |       |                 |             |       |         |             |       |         |       |   |
| 超過五十億部分                      | 百分之五   |                              |         |          |       |              |        |         |       |                 |             |       |         |             |       |         |       |   |
| <p>五、風險管理費用(F5)</p>          | <p>1、風險管理費 (F5)<br/> <math display="block">=(A+C+D+F1+F2+F3+G+H) \times \text{風險管理費率}</math></p> <p>2、費率依產權級別及總樓地板面積計算，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="711 806 1203 1294"> <thead> <tr> <th rowspan="2">產權級別<br/>(筆)<br/>總樓地<br/>板面積(坪)</th> <th>未滿三十筆</th> <th>三十至一百筆</th> <th>超過一百筆</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二千五百坪<br/>以下</td> <td>百分之十二</td> <td>百分之十二點五</td> <td>百分之十三</td> </tr> <tr> <td>二千五百坪<br/>至七千五百坪</td> <td>百分之十二點<br/>五</td> <td>百分之十三</td> <td>百分之十三點五</td> </tr> <tr> <td>七千五百坪<br/>以上</td> <td>百分之十三</td> <td>百分之十三點五</td> <td>百分之十四</td> </tr> </tbody> </table> <p>3、產權級別：以事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/二</p> <p>4、共同負擔比率低於百分之四十、自組都市更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，風險管理費率得以百分之十四提列，並經審議會審議同意後認列。</p> | 產權級別<br>(筆)<br>總樓地<br>板面積(坪) | 未滿三十筆   | 三十至一百筆   | 超過一百筆 | 二千五百坪<br>以下  | 百分之十二  | 百分之十二點五 | 百分之十三 | 二千五百坪<br>至七千五百坪 | 百分之十二點<br>五 | 百分之十三 | 百分之十三點五 | 七千五百坪<br>以上 | 百分之十三 | 百分之十三點五 | 百分之十四 | <p>採事業計畫及權利變換計畫分別申請報核，事業計畫階段因共同負擔比率低於百分之四十，以百分之十四提列風險管理費率者，其權利變換計畫之共同負擔比率不得高於百分之四十。</p> |
| 產權級別<br>(筆)<br>總樓地<br>板面積(坪) | 未滿三十筆  |                              | 三十至一百筆  | 超過一百筆    |       |              |        |         |       |                 |             |       |         |             |       |         |       |   |
|                              | 二千五百坪<br>以下  | 百分之十二                        | 百分之十二點五 | 百分之十三    |       |              |        |         |       |                 |             |       |         |             |       |         |       |   |
| 二千五百坪<br>至七千五百坪              | 百分之十二點<br>五  | 百分之十三                        | 百分之十三點五 |          |       |              |        |         |       |                 |             |       |         |             |       |         |       |   |
| 七千五百坪<br>以上                  | 百分之十三  | 百分之十三點五                      | 百分之十四   |          |       |              |        |         |       |                 |             |       |         |             |       |         |       |   |
| <p>管理費用(F)合計：</p>            |  |                              |         |          |       |              |        |         |       |                 |             |       |         |             |       |         |       |   |

|                            |  |   |  |
|----------------------------|--|---|--|
| 柒、<br>都市計畫變更負擔費用(G)        | 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、依都市更新條例第五十一條規定提列。<br>2、依事業計畫所審定金額為準。 |
| 捌、<br>容積移轉費用(H)            | 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。<br>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=A+B+C+D+E+F+G+H 總計： |  |   |  |

## 附表二

### 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。

| 構造類別     | 計價單位 | 價格(元)        |
|----------|------|--------------|
| 鋼骨造      | 平方公尺 | 一千七百二十       |
| 鋼骨鋼筋混凝土造 | 平方公尺 | 一千四百         |
| 鋼筋混凝土造   | 平方公尺 | 一千零五十        |
| 加強磚造     | 平方公尺 | 九百           |
| 磚造       | 平方公尺 | 六百二十         |
| 竹、木造     | 平方公尺 | 二百三十         |
| 漿砌卵石     | 平方公尺 | 二百           |
| 金屬或鋼鐵棚架  | 平方公尺 | 三百五十         |
| 其他材料之構造物 | 平方公尺 | 核實計算(須檢附報價單) |

四、本計列方式已內含拆除工程之空氣污染防制費用。

### 附表三

#### 分項說明二、營建單價基準

一、本營建單價基準於一百十年六月二十五日提經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)第二十三次會議研議通過，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) | 未滿二千五百   | 二千五百以上至未滿七千五百 | 七千五百以上   |
| 六至十層      | 十四萬二千三百  | 十三萬五千五百       | 十三萬一千五百  |
| 十一至十五層    | 十五萬四千一百  | 十四萬六千八百       | 十四萬二千四百  |
| 十六至二十層    | 十八萬一千二百  | 十七萬二千六百       | 十六萬七千四百  |
| 二十一至二十五層  | 十九萬八千九百  | 十八萬九千四百       | 十八萬三千七百  |
| 二十六至三十層   | 二十一萬一千七百 | 二十萬一千七百       | 十九萬五千六百  |
| 三十一至三十五層  | 二十二萬二千一百 | 二十一萬一千六百      | 二十萬五千二百  |
| 三十六層以上    | 二十三萬一千二百 | 二十二萬零二百       | 二十一萬三千六百 |

| 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 | 七千五百以上  |
| 六至十層      | 十三萬六千四百 | 十二萬九千九百       | 十二萬六千   |
| 十一至十五層    | 十四萬七千九百 | 十四萬零八百        | 十三萬六千六百 |
| 十六至二十層    | 十六萬三千八百 | 十五萬六千         | 十五萬一千四百 |
| 二十一至二十五層  | 十七萬九千八百 | 十七萬一千二百       | 十六萬六千一百 |
| 二十六至三十層   | 十九萬一千六百 | 十八萬二千五百       | 十七萬七千   |
| 三十一至三十五層  | 二十萬一千三百 | 十九萬一千七百       | 十八萬六千   |
| 三十六層以上    | 二十一萬零七百 | 二十萬零七百        | 十九萬四千六百 |

| 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 | 七千五百以上 |
| 六至十層      | 十一萬三千九百 | 十萬八千四百        | 十萬五千二百 |

|          |         |         |         |
|----------|---------|---------|---------|
| 十一至十五層   | 十二萬七千四百 | 十二萬一千三百 | 十一萬七千七百 |
| 十六至二十層   | 十三萬九千九百 | 十三萬三千二百 | 十二萬九千二百 |
| 二十一至二十五層 | 十五萬三千四百 | 十四萬六千一百 | 十四萬一千七百 |
| 二十六至三十層  | 十六萬八千八百 | 十六萬零七百  | 十五萬五千九百 |
| 三十一至三十五層 | 十八萬五千六百 | 十七萬六千八百 | 十七萬一千五百 |

(一) 本表之物價基準日為一〇九年八月。

(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。建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比率及本表單價加權計算之。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率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)：

● $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - \text{百分之二點五})$

●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 × 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、雨遮或花臺等之面積)

## 附表四

### 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。  |                 |
| 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。<br>2、兩層隔熱、兩層防水材質。<br>3、熱熔式瀝青防水毯。 |                 |
| 五、門窗設備 |         | 金屬門窗隔音設備。<br>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、<br>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。<br>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。<br>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、<br>浴室設備          |      | 1、石材或人造石檯面。<br>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。<br>3、符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。   |   |
| 八、<br>廚具設備          |      | 1、附爐具、流理檯面、排油煙機。<br>2、冷熱單槍龍頭。<br>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、<br>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。  |   |
| 備程十、<br>及通風工<br>空調設 | 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。 |

| 項目             | 位置         | 使用建材及設備  | 備註 |
|----------------|------------|--|----|
|                | 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 | 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。 |    |

## 附表五

### 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 = 一百五十       |           |
| 計畫擬訂                                    | 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核   | P2 = 三百 + X + Y |           |
| 計畫執行與成果報核                               | 以權利變換方式實施   | P3 = 一百五十       |           |
| 說明                                      | 一、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。<br>二、本費用不含下列各項：<br>(一)政府規費。<br>(二)權利關係人土地使用同意書取得。<br>(三)加強山坡地審查、交通影響評估、環境影響評估。<br>(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。<br>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 (平方公尺, 註一)                       | 基準 (萬元/平方公尺)  | 權利人人數 (人, 註二)   | 基準 (萬元/人) |
| 二千平方公尺以下部分; 若面積規模於一千平方公尺以下者, 均以一千平方公尺計算 | 零點一   | 二十人以下, 均以二十人計算  | 六         |
| 超過二千平方公尺且四千平方公尺以下部分                     | 零點零八  | 超過二十人且一百人以下部分   | 四         |
| 超過四千平方公尺且六千平方公尺以下部分                     | 零點零六  | 超過一百人且二百人以下部分   | 二點五       |
| 超過六千平方公尺且一萬平方公尺以下部分                     | 零點零四  | 超過二百人部分         | 一點五       |
| 超過一萬平方公尺部分                              | 零點零二  |                 |           |

註一：更新單元面積含公共設施用地。

註二：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。

註三：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，則本項費用 P1 或 P2 調整增加五十萬元。

二、若有下列特殊情況者得另外加計

| 項目  |                      | 認列標準 (萬元)                       |
|---|----------------------|---------------------------------|
| 事業計畫及權利變換計畫分別報核                                 |                      | 計畫費用 P2 調整增加百分之三十，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                                  |                      | 每增加一個權利變換計畫，計畫費用 P2 調整增加百分之三十。  |
| 協助籌組設立都市更新團體 (都市更新會)                            |                      | 五十萬元                            |
| 涉及多項審議，其更新規劃成本增加者                               | 都市設計、容積移轉、加強山坡地審查(註) | 三十萬元                            |
|   | 環境影響評估               | 三十萬元                            |
|   | 都市計畫變更               | 依實際契約                           |
| 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。) |                      | 六十萬元                            |

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、依都市更新條例第二十七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、前述各項費用均有百分之二十調整彈性。

五、加計費用不得與其他已提列之共同負擔費用重複。

## 附表六

### 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：

(一) 一家估價師事務所估價服務費用＝四十萬元＋更新前主建物筆數及土地筆數×零點四五萬元＋更新後主建物筆數×零點四五萬元。

(二) 選定費用：被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，以服務費用之百分之三十計算，且不低於新臺幣二十五萬元。

#### 二、得依公會酬金收費標準提列。



## 附表七

### 分項說明六、權利變換拆遷安置費提列基準

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

(一) 住宅拆遷安置費 =  $\Sigma$  居住面積  $i$  × 住宅租金水準 × 安置期間。

(二) 營業拆遷安置費 =  $\Sigma$  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。

二、備註：

(一) 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。

## 附表八

### 分項說明七、地政機關行政規費

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，其費用額度依下表核實估算：

| 項目           | 行政規費                     |
|--------------|--------------------------|
| 1、所有權移轉登記    | 不願或不能參與更新地號之申報地價×千分之一    |
| 2、建物所有權第一次登記 | 使用執照所載造價×千分之二            |
| 3、權利變換登記     | 權利變換登記地號之申報地價×千分之一       |
| 4、信託登記       | 信託契約所載土地及建物價值×千分之一       |
| 5、塗銷信託登記     | 信託契約所載土地及建物價值×千分之一       |
| 6、建物第一次測量    | 位置測量費四千+轉繪費(更新後建號數減一)×二百 |
| 7、建物滅失       | 更新前建號數×四百                |
| 8、土地分割       | 分割地號數×八百                 |