

臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額 審議原則

一、本表於 110 年 3 月 19 日提經本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱爭審會）第 1 次會議審議通過，做為本市都市更新事業計畫及權利變換計畫之權利變換共同負擔審議參酌。

二、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

總項目	項目	細項	提列說明	
壹、工程費用。	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (拆除費用)	1. 拆除費用=拆除面積×拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物) 2. 詳說明一	
		(二) 新建工程費	1. 營建費用 (含公益設施) 2. 特殊情形費用	1. 營建費用=總樓地板面積×營建單價。 2. 營建費用詳說明二 內含施工費、整地費、材料費、營建工程管理費及空氣污染防制費。 3. 特殊情形需檢據說明，送請爭審會審查通過者採計，惟僅得提列與一般情形之差價。
		(三) 其他必要費用	1. 鑑界費	1. 指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。 2. 鑑界費=更新前地號數 4,000元/筆。
			2. 鑽探費用	1. 鑽探費用=鑽探孔數× 50,000元/孔 2. 詳說明三
			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. 詳說明四
4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	1. 外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數× 75,000元/戶。 2. 詳說明五。			

		5. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。
		6. 建築執照相關規費	依《建築法》第29條規定申請建照應繳交之規費，以建物造價之千分之一提列。
		7. 其他	依實際狀況認列。 指前述費用外，其他特殊情形需經爭審會議決者。
		重建費用 (A)	
二、公共設施費用 (B)	(一) 公共設施用地捐贈本市土地成本		指更新單元外周邊之公共設施用地，詳說明六。
	(二) 公共設施用地地上物拆遷補償費用		1. 由實施者委託專業估價者查估後評定之。 2. 詳說明七。
	(三) 公共設施工程開闢費用		1. 公共設施工程開闢費用 = 公共設施開闢面積 × 開闢單價。 2. 詳說明八
	(四) 公共設施管理維護經費		經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列。
	公共設施費用 (B)		
	三、捐贈臺南市都市發展更新基金費用 (C)		經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列，並於事業計畫核定前完成捐贈。
貳、權利變換費用 (D)	一、規劃費	(一) 建築師規劃設計費 (建築設計、監造)	依臺南市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並應檢具合約影本佐證。
		(二) 都市更新規劃費用	詳說明九。
		(三) 估價費用 (含估價師簽證費用)	詳說明十。
		(四) 更新前測量費用 (含技師簽證費用)	1. 以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 2. 更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「土

			地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。
		(五)其他規劃簽證費用(如:技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估或其他)	1.以實際合約金額認列,並應檢具合約影本佐證。
二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)拆遷補償費	1.合法建築物	詳說明十一。
		2.其他土地改良物	
	(二)拆遷安置費用(合法建築物)		詳說明十二。
	(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用。		詳說明十三。
三、地籍整理費用		詳說明十四。	
四、其他必要之費用		前述費用外,其他特殊情形應屬所有權人負擔且經爭審會決議者。	
權利變換費用(D)合計:			
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		詳說明十五。	
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		詳說明十六。	
伍、貸款利息(G)		詳說明十七。	
陸、稅捐(H)	印花稅		含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅,詳說明十八。
	營業稅		詳說明十八。
	稅捐(H)合計		
柒、管理費用(I)	對外支付管理費用	一、專業營建管理費	1.依實際金額提列(須檢具合約) 2.詳說明十九。
		二、廣告銷售管理費	1.廣告銷售管理費=(實施者實際分配之單元總價值)*費率 2.詳說明二十。
		三、信託管理費	1.依合約金額提列(須檢具合約)。 2.詳說明二十一。
	內部支付管理費管	一、人事行政管理費用	1.人事行政管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)+捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C)+

	理費用		權利變換費用(D)) × 人事行政管理費率 2. 詳說明二十二。
		二、風險管理費	1. 風險管理費 = [重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) + 稅捐(不含營業稅)(H) + 人事行政管理費(I)] × 風險管理費率 2. 詳說明二十三。
	管理費用(I)合計：		
共同負擔費用總計 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I)			