

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府都市發展局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：林俊宏  
電話：06-3901103  
傳真：06-2982834  
電子信箱：g0210000@mail.tainan.gov.tw

臺南市安平區永華路 2 段 248 號 10 樓之 6

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國110年5月6日

發文字號：南市都更字第1100570484號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「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」1份，並請轉知所屬會員，請查照。

說明：依110年4月21日本市都市更新及爭議處理審議會第2次會議決議辦理。

正本：社團法人臺南市建築師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺灣省都市計畫技師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

副本：臺南市政府都市發展局(都市更新科)

# 局長莊德樑

# 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)			

## 說明一、拆除費用

### (一) 定義

指拆除、騰空地上物所需之工程費用。

### (二) 提列說明

1. 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，依構造、樓層數分別計列。
2. 計列公式如下：  
拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價
3. 拆除面積以建物登記謄本所載或實測面積(經專業機構認證)為準，其單價詳下表。

構造別	樓層規格	計價單位	價格 (元/m <sup>2</sup> )
鋼筋混凝土造拆除	1~3樓	m <sup>2</sup>	540
	4~5樓	m <sup>2</sup>	720
	6~13樓	m <sup>2</sup>	860
	14樓以上	m <sup>2</sup>	990
加強磚造拆除	1~3樓	m <sup>2</sup>	360
	4~5樓	m <sup>2</sup>	450
磚造	1樓：	m <sup>2</sup>	300
竹木造、鋼鐵棚架或其它		m <sup>2</sup>	350

### (三) 注意事項

1. 本計列方式已內含拆除工程之清運及空氣污染防制費用。
2. 倘未超過本標準免具合約。

## 說明二、營建費用（含公益設施樓地板面積）

### （一）定義

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4款。指建築物之營建成本，主要按結構、興建樓層數及相關建材等級…等訂立營建單價。

### （二）提列說明

有關營建單價（建築物造價標準單價）及特殊因素費用部分，依《臺南市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定計算。

前述基準中之特殊情形（因素），得專案研析說明理由、設計內容並提出價格說明，經爭審會審議通過後採計之。特殊因素費用委外審查須就工法及費用合理性納入說明。

### （三）注意事項

本項目所稱面積，係指《建築技術規則》建築設計施工編第1條用語定義之總樓地板面積。

### 說明三、鑽探費用

#### (一) 定義

指更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

依建築技術規則第64、65條規定，建築基地應依據建築物之規劃及設計辦理地基調查，並提出調查報告，以取得與建築物基礎設計及施工相關之資料。

#### (二) 提列說明

鑽探費用 = 鑽探孔數 × 50,000元/孔

#### (三) 注意事項

1. 地基調查點（鑽探孔）之數量：應依《建築技術規則》建築構造編第65條規定：
  - (1) 基地面積每600平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每300平方公尺者，應設一調查點。但基地面積超過6,000平方公尺及建築物基礎所涵蓋面積超過3,000平方公尺之部分，得視基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計之需求，決定其調查點數。
  - (2) 同一基地之調查點數不得少於2點，當2處探查結果明顯差異時，應視需要增設調查點。
  - (3) 調查深度至少應達到可據以確認基地之地層狀況，以符合基礎構造設計規範所定有關基礎設計及施工所需要之深度。
  - (4) 同一基地之調查點，至少應有半數且不得少於2處，其調查深度應符合前項規定。
2. 未超出者免具估價單或合約；因基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計而有特殊需求者，以合約或估價單所載金額為準。



## 說明四、鄰房鑑定費

### (一) 定義

指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。

### (二) 提列說明

1. 以下列公式核計：

鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之戶數×鑑定費（元/戶）

2. 鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之3倍作為鑑定範圍之半徑（不含基樁深度，且不得以連續壁體底部計算）。

3. 鑑定費標準如下表。

鄰房鑑定費提列標準

項次	鑑定範圍內之戶數	鑑定費（元/戶） （含行政費用及公用部分）
1	1戶~50戶	依相關公會標準
2	51戶~100戶	5,600
3	101戶~200戶	4,800
4	201戶~500戶	4,200
5	501戶以上	3,600

參考資料：台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準、台南市土木技師公會鑑定收費標準表

### (三) 注意事項

須檢附鑑定範圍圖與戶數說明。

## 說明五、外接水、電、瓦斯管線工程費用

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第26條：『實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。』

### (二) 提列說明

外接水、電、瓦斯管線工程費用＝更新後戶數×75,000元/戶

### (三) 注意事項

1. 以實際居住或營業之單元為本項之計算戶數(不包含供停車位登記用之單元)。
2. 超出此標準者須檢具業者及公用事業單位所出具之估價說明。

## 說明六、公共設施用地捐贈本市土地成本

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第4款、「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條。

由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給臺南市政府所需要之土地成本。

### (二) 提列說明

以申請都市更新事業計畫報核日，專業估價者查估之土地價值。

### (三) 注意事項

當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費用共同負擔；若位於更新單元內，則不得列入。

當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應以權利變換評價基準日調整土地價值。

## 說明七、公共設施用地地上物拆遷補償費用

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第4條，針對未開闢公共設施用地所在範圍上之既有地上物給予補償。

### (二) 提列說明

依都市更新條例第57條第4項規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

### (三) 注意事項

1. 地上物全部位於公共設施用地上時：依提列說明。
2. 當合法建築物或舊違章建築物部分位於公共設施用地、部分位於更新單元建地上時：應依測量報告所訂之分界線分別計算「公共設施開闢地上物補償費用」與「舊違章或合法建物」補償費的面積範圍，且應與更新單元內地上物拆遷補償安置標準一致。
3. 因公共設施開闢拆除之地上物，倘所剩餘面積無法為相當之使用則應一併拆遷補償之。
4. 當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用，可列為共同負擔。
5. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整補償單價。

## 說明八、公共設施工程開闢費用

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第4款。指公共設施之開闢工程費用，已內含施工費、空污費、鋪面、街道傢具、照明等材料設施、規費及工程管理費。

### (二) 提列說明

公式如下：

公共設施開闢工程費用＝公共設施開闢面積×開闢單價

計畫道路開闢單價：4000元/m<sup>2</sup>計列

其他公共設施開闢單價，依各管理機關審定金額為準。

### (三) 注意事項

1. 依前述標準計算，不得以估價單或其他說明提高認列標準。
2. 開闢公設之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。
3. 當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用可列為共同負擔。

## 說明九、都市更新規劃費

### (一) 定義

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5款。指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。

### (二) 提列說明

依更新單元範圍確認及發起、計畫擬訂（事業計畫及權利變換計畫）、計畫執行…等各階段費用，個案得依需求計算加總。

都市更新規劃費 = P1 + P2 + P3

1. 都市更新規劃基準費用，各項內容如下表（下述各項費用均有20%之調整彈性）：

項目		認列標準 (萬元)
事業概要		P1=150
計畫擬定	都更事業計畫及權利變換計畫 申請報核	P2=300+X+Y
	以協議合建或其他方式實施	P2=200+X
計畫成果及 成果報核	以權利變換實施	P3=150
	若以協議合建或其他方式實施	P3=50

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 <sup>2</sup> ) 註1	基準 (萬元/m <sup>2</sup> )	權利人數(人) 註2	基準 (萬元/人)
2,000以下 (1,000以下均以1,000 計算)	0.1	20以下 (20以下均以20計算)	6
超過2,000 至4,000部分	0.08	21至100	4
超過4,000 至6,000部分	0.06	101至200	2.5
超過6,000 至10,000部分	0.04	201以上	1.5
超過10,000	0.02		

註1：更新單元面積含公共設施用地。

註2：權利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。

### (三) 注意事項

1. 應檢附文件：以實際合約金額認列（應檢具合約影本佐證）。
2. 本費用以重建區段為主，但不包含下列各項：
  - 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
  - 不動產估價師事務所估價費用（專業估價者業務）。
  - 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。
  - 權利關係人土地使用同意書取得。
  - 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。
  - 鑑界、建築線指定。
  - 土地登記(地政士業務)。
  - 環境影響評估。
  - 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
  - 都市計畫變更。
3. 變更規劃費部分，依實際狀況另計。

## 說明十、估價費用（含估價師簽證費用）

### （一）定義

依「都市更新條例」第51條第1項、第60條、「都市更新權利變換實施辦法」第6條第1項、第19條第1項第5款。

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。另依都市更新條例第57條第4項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項。

### （二）提列說明

1. 估價費用(含估價師簽證費用)計算基準實施者得委任三家以上專業估價者，每家均得依下列公式認列：

一家估價服務費：40萬+更新前主建物筆數或土地筆數×0.25萬元+更新後主建物筆數×0.25萬元。

2. 被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，為基本服務費用的30%，但不低於新台幣25萬元。

### （三）注意事項：

1. 實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
2. 若須納入前期估價評估成本，依實際狀況另計。



## 說明十一、拆遷補償費(合法建築物、其他土地改良物)

### (一) 定義

依「都市更新條例」第57條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。其他改良物係指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。

### (二) 提列說明

1. 以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
2. 以協議合建方式實施時，拆遷補償費用得由雙方協議之。

### (三) 注意事項

1. 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。
2. 本項目以未扣除拆除費用之額度提列。於拆遷安置計畫中應載明相關地上物之拆除或遷移費用，實際發放額度依都市更新條例規定內容，由實施者代為拆除，將補償金額先扣除預估代為拆除費用。拆除面積以建物登記謄本所載或實測面積為準，拆除單價詳說明一附表。
3. 若有特殊情況（如地下室拆除、高樓拆除、共同壁分割及清運）或超過該標準時，須檢具合約或報價單。
4. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，事業計畫先行預估，得以權利變換評價基準日調整補償單價。

## 說明十二、拆遷安置費用(合法建築物)

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼其租金，此即為拆遷安置費。

### (二) 提列說明，以下擇一方式認列：

1. 以雙方協議合約內容為準（需檢具相關證明文件）。

2. 租金補貼方式計算，如下所示：

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

(2) 營業拆遷安置費 =  $\Sigma$  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。

### (三) 注意事項

1. 居住面積：係以謄本登記或測量所得合法建築物面積或實際居住面積為依據。

2. 住宅租金水準：得由實施者委託專業估價者查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。

3. 安置期間：以更新期間 + 6個月（更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日）計。（戶數較多時得視個案情況提請爭審會討論。）

更新期間：

(1) 地下層：每層2.5個月計。

(2) 地上層：每層1.2個月計。

4. 營業面積：由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。

5. 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。

## 說明十三、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用

### (一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第19條第1項第5款。

本項指申請都市更新容積獎勵辦法第17條之成本費用。

### (二) 提列說明

計列方式依不同處理方案而有所不同：

1. 採現金補償者：補償金額依處理方案內容核實提列，應檢具相關證明文件（如協議證明文件）並經爭審會審議通過為準。

2. 採異地安置者：異地安置成本以協議書或合約為準，應檢具相關證明文件並經爭審會審議通過為準。

3. 採現地安置者，不列計本項費用。

### (三) 其他

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金內扣回。

## 說明十四、地籍整理費

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。

包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用、以及地政機關收取之相關規費。

### (二) 提列說明

1. 原則以更新後每戶20,000元計列，並另加地政機關行政規費（行政規費額度則核實估算）。
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。
3. 倘情況特殊者得採下表計算加總：

項目	行政規費	地政士委辦費用
所有權移轉登記	不願或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)×200	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	權變登記地號之申報地價× 1%	更新後戶 數 × 6,000

### (三) 注意事項

本項戶數不包含供停車位登記用之單元。另戶數之計算，倘規劃為旅館等特殊情形，得經審議會同意後同意提列。

## 說明十五、申請容積移轉所支付之費用

### (一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第19條第1項第10款，指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

### (二) 提列說明

1. 提列金額依實際合約提列（應檢具合約）
2. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證；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。

### (三) 注意事項

更新事業申請報核時實施者應檢附提供容積移轉前、後效益分析，含：全案、地主及實施者，以利更新主管機關及爭審會分析容積取得成本提列之合理性。

## 說明十六、都市計畫變更負擔費用

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第8款，指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。

### (二) 提列說明

依都市計畫規定核實提列。

## 說明十七、貸款利息

### (一) 定義

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6款，指為實施者為實施更新事業，所須支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

### (二) 提列說明

#### 1. 貸款利息=(1)+(2)

(1) [ 拆遷補償費 + 申請容積移轉所支付之費用 (E) ] × 貸款年利率 × 貸款期間

(2) [ 重建費用 (A) - 公寓大廈公共基金 + 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) + 都市計畫變更負擔費用 (F) - 拆遷補償費 ] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5

#### 2. 貸款年利率：自有資金比例 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 × 「五大銀行平均基準利率」

(1) 一般開發商：拆分3成自有資金及7成融資。

(2) 自組更新會、代理實施者（又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：得全部融資。

#### 3. 貸款期間：都市更新事業計畫核定至開工（6個月）+ 更新期間 + 取得使照到產權登記（6個月）

#### 4. 更新期間：

(1) 地下層：每層2.5個月計。

(2) 地上層：每層1.2個月計。

倘因施工困難、特殊構造設計或其他因素而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後，經爭審會同意方可提列。若採特殊工法雙順打、逆打者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。

### (三) 注意事項

1. 五大銀行平均基準利率：目前依中央銀行定義，五大銀行為臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行，得依權利變換計畫之評價基準日為準。若為事業及權變計畫分別申請報核之案件，事業計畫報核時，得暫依報核當期之最新公佈數據調整。

## 說明十八、稅捐

### (一) 定義

依「都市更新條例」第51條，稅捐得提列共同負擔。

#### 1. 印花稅

(1) 承攬契據：指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、委外辦理都市更新規劃、不動產估價、測量等，每件按金額千分之一計列；但支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。

(2) 讓受不動產契據：指更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，通常由賣方支付，每件按金額千分之一計列。

#### 2. 營業稅

依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)及財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋編列。

### (二) 提列說明：

1. 印花稅：包含承攬契據及讓受不動產契據，計列方式說明如下。

項目	計列方式
承攬契據	[ 營建費用+特殊因素費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用)+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付之費用 ] ×1%
讓受不動產契據	更新後實施者之(實際獲配土地公告現值+實際獲配房屋現值) ×1‰

註1：更新後實施者實際獲配土地公告現值=實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積×評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值(不含公共設施用地部分)。

註2：更新後實施者獲配房屋現值(不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分)=實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積×房屋評定現值。

2. 土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部109年9月14號台財稅字第

10900611910號令釋，擬訂事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，應依下列公式擇一計列：

公式(1)：(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)/更新後總權利價值 ] ×5%

公式(2)：(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%

### (三) 注意事項

1. 倘採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，相關處理說明如下：

(1) 共同負擔比例：依《都市更新條例》第51條、《都市更新權利變換實施辦法》第3條規定應載明於權利變換計畫內容中，因此於事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，未來以權利變換計畫所載為準。

(2) 評價基準日：依《都市更新權利變換實施辦法》第13條規定，限於權利變



換計畫報核日期6個月內。故於事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日來計算（土地公告現值、房屋評定標準價格），未來再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。

2. 屬無提供資金之更新會及代理實施者（不出資），其性質屬地主自行出資興建分回，故本項目不提列共同負擔。  
若有其他方式或類型，則依個案特性說明並經更新審議會決議為準。
3. 若採協議合建或其他方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。

## 說明十九、專業營建管理費

### (一) 定義

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。  
指實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之專業營建管理費

### (二) 提列說明

須檢具合約。

### (三) 注意事項

1. 本項僅自組更新會或代理實施者類型始得提列。
2. 本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%。

## 說明二十、廣告銷售管理費

### (一) 定義

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。實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。

### (二) 提列說明

1. 按下列公式核計：

廣告銷售管理費＝(實施者實際獲配之單元及車位總價值)\*廣告銷售管理費率

2. 廣告銷售管理費率按下表採累加之方式計算：

實際銷售單元價值	費率
20億以下部份	6%
超過20億~40億部份	4.5%
超過40億部份	3%

### (三) 注意事項

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，亦需扣除。
2. 採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以〔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(H)〕取代。若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。

## 說明二十一、信託管理費

### (一) 定義

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。依《都市更新條例》第25條載明都市更新事業得以信託方式實施之，係為確保更新案可依計畫進行，可降低更新風險、避免工程中斷而造成所有權人權益受損。本項費用係指將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用。

### (二) 提列說明

1. 提列金額依實際合約提列（應檢具合約）
2. 實施者為都市更新會或代理實施者時，信託費用得全額提列。
3. 實施者為一般建商時，信託費用僅得提列契約價金之50%

### (三) 注意事項

1. 信託合約實務上常以全案進行計算費用，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分金錢信託或與土地信託之費用時，則金錢部分全額計列而土地部分折半計列。
2. 事業與權利變換計畫分別申請報核時，事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準，惟情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。

## 說明二十二、人事行政管理費

### (一) 定義

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。指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

### (二) 提列說明

#### 1. 計算式：

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) + 權利變換費用(D) ] × 人事行政管理費率

#### 2. 人事行政管理費率公有土地占75%以上者，僅得提列3%，其他隨面積及產權規模提高而遞增，上限5%，如下表：

產權 基地 面積(m <sup>2</sup> ) 級別(筆)	未滿30筆	30~150筆	超過150筆
	未滿1500	3.0%	3.5%
1500以上未滿2500	3.5%	4.0%	4.5%
2500以上	4.0%	4.5%	5.0%

註1：更新單元面積含公共設施用地。

註2：產權級別 = (門牌戶數 + 土地及合法建築物所有權人數聯集) / 2

### (三) 注意事項

#### 1. 當實施者非屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列可調整如下：

- (1) 自組更新會：其人事行政管理費名稱可改以「更新會運作費用」，費率同提列說明。
- (2) 代理實施者（又稱管理型實施者、代位實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：其人事行政管理費名稱可改以「委託專案管理費用」，費率同提列說明。

## 說明二十三、風險管理費

### (一) 定義

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。

### (二) 提列說明

#### 1. 提列公式如下：

風險管理費＝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〕×風險管理費率

#### 2. 各級風險管理費率：

各級風險管理費率對照表

人數級別X		1	2	3	4	5
規模級別Y	人數(人)	5以下	6至35	36至75	76至125	126以上
	面積(m <sup>2</sup> )					
1	超過500至1000	10.00%	10.25%	10.45%	10.65%	10.85%
2	超過1000至2000	10.25%	10.45%	10.65%	10.85%	11.25%
3	超過2000至3000	10.45%	10.65%	10.85%	11.25%	11.45%
4	超過3000至4000	10.65%	10.85%	11.25%	11.45%	11.65%
5	超過4000至5000	10.85%	11.25%	11.45%	11.65%	11.85%
6	超過5000	11.25%	11.45%	11.65%	11.85%	12.00%

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。

### (三) 注意事項

1. 以協議合建、其他方式(如自行興建、設定地上權..等)實施都市事業計畫者，不得提列風險管理費
2. 當實施者為自組更新會或代理實施者(又稱管理型實施者，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，費率得依基準費率提列。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。

## 臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項

一、本工程造價要項於110年3月19日提經本市都市更新及爭議處理審議會第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、建築物工程造價標準單價表

臺南市建築物工程造價標準單價表(元/坪)								基準日	110年1月
構造別	SC			SRC			RC		
建材設備等級	一級	二級	三級	一級	二級	三級	一級	二級	三級
1~5層							65,167	73,820	93,478
6~10層	123,258	129,578	141,703	113,072	118,606	129,019	94,822	100,561	111,072
11~15層	133,620	140,478	153,675	122,573	128,610	139,917	106,490	113,018	124,852
16~20層	154,273	161,995	176,768	136,047	142,730	155,290	116,820	123,922	136,900
21~25層	169,260	177,773	193,977	149,269	156,636	170,376	127,983	135,730	149,887
26~30層	180,274	189,289	206,567	159,024	166,821	181,491			
31~35層	189,157	198,640	216,775	166,862	175,091	190,513			

備註：

1. 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為中華民國110年1月
2. 有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱建築物工程造價核計原則(四)之說明
3. 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則(五)說明。
4. 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。
5. 有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(七)之說明。
6. 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

工程造價等級依建材等級定之，建材等級差異之標準造價於表中詳列(詳細內容參照建材設備等級表)。工程造價基準表各種構造之造價已反應樓層高度、建材、設計及法定設備之差別。

### 三、建築物工程造價核計原則

(一)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、衛浴、廚具等設備)。

## 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. 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. 公寓大廈管理金。
4. 協助開闢公共設施相關費用(含土地成本、地上物拆遷、道路開闢費用)。
5. 物價調整費。

### (三)特殊因素得於提列加計費用時，將施作合理性及提列費用委託機關、團體審查，供臺南市都市更新及爭議處理審議會審議參考：

1. 特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。
2. 特殊設備(含制震、減震設備)及工法(含逆打工法)或行政單位要求。
3. 其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、環境監測費。  
特殊大地工程(含地質改良)、山坡地開發、特殊設備(機械停車、空調設備)、特殊設備工法或機關要求、特殊外牆、特殊屋頂、環境監測費、古蹟保存及歷史建築物之維護費)
4. 樓層高度、建材、設備等特殊者得敘明理由，視其實價酌予調整。
5. 因申請綠建築、智慧建築、耐震設計等所需加計之工程、設備費用，僅得予提列與工程造價差價部分。

### (四)複合建築物結構

1. 建築物主體有兩種以上結構時，其單價應按其結構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。

2. 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例及個別單價平均計算之。若地下層連通且建築物主體有兩種以上結構時，其單價應按各部分所占比例，提出合理分算方式計算之。

#### (五)建築物地下層計算方式及加計原則

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。

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1層部分，該層加計造價30%。
2. 超建第2層部分，該層加計造價40%。
3. 超建第3層部分，該層加計造價50%。
4. 超建第4層(含)以上部分，該層加計造價60%。

#### (六)建築物地上層樓層高度計算方式及加計原則

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1%。
2. 後續樓層高度以此類推方式進行造價加計。
3. 其中一樓設計如供住宅使用以4.2公尺為基準高度，如供商業使用者以4.5公尺為基準高度。

#### (七)物價指數計算方式

1. 該當都市更新事業計畫與都市更新權利變換計畫提送時程不同時，其物價基準日以都市更新權利變換計畫之估價基準日為準。有關物價基準日原則如下：

(1)採協議合建方式實施者，其物價調整基準日以實施者擬具事業計畫申請前六個月內為期限。

(2)採權利變換方式實施者，其物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。

2. 建築物標準單價表價格調整週期為基準日後2年，並得由機關視物價變動情形訂定調整週期。
3. 本物價調整處理措施之物價指數依據「行政院主計總處營造工程物價指數」總指數辦理。
4. 調整過後之臺南市都市更新審議案(重建區段)之建築物工程造價標準單價表，經送臺南市都市更新及爭議處理審議會決議後公告實施。
6. 計算方式

- (1)調整日當月營造工程物價指數比行政院臺灣地區營建工程物價指數增減率之絕對值超過2.5%者，就漲跌幅超過2.5%以上之部分，進行調整臺南市都市更新建築物標準單價表之單價；指數增減率之絕對值在2.5%以內者不予調整。

指數增減率= [(B/C-1)] ×100%

B=調整日當月總指數。

C=臺南市都市更新建築物工程造價標準單價表物價基準日當月總指數。

指數增減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(計算至個位數，小數點以下四捨五入)：

$A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$

其中A=臺南市都市更新處建築物工程造價標準單價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。

(4) 建築物有地下層超建、地上層樓層高度超高加成計算者，應先加成計算後，再進行本物價指數之計算。

(八) 本表單位面積造價均包含施工者稅捐、利潤、管理費；六樓以上含法定電梯設備。

(九) 工程造價基準表所稱面積係指該建築物之總樓地板面積。

註：營建費用=總樓地板面積×工程造價；

註：總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物、夾層等樓地板面積總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台之面積。

(十) 依本原則另予加成、物價調整或特殊項目所增加費用，如是依法規所增加的額外費用及涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得重複列入。

(十一) 各級工程造價提列時，實施者應依據個案狀填寫「建材設備調查表」，其表中所列14項中「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢腳板)」、「三、地坪(含門檻)」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」等7項為各該級建材設備必要項目。其餘項目(十四、消防設備除外)應有4項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則，且實施者於填寫「建材設備調查表」可配合規劃設計時彈性調整「建材設備等級表」細項內容，並應提出說明，由後續審議定之。

#### 四、營造工程費用估算表

工程項目	單項成本 (複價)	平均造價(元/ 坪)	成本百分比 (%)	備註
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				
景觀工程(含庭園及綠化)				
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)				
參、管理費(含保險、利潤)10%				(壹+貳)×10%
肆、職業安全衛生費				
伍、空氣污染防制費				
陸、營業稅(5%)				(壹+貳+參+肆+伍)×5%
總計				

- (一)職業安全衛生費依據「加強公共程勞工安全衛生管理作業要點」規定辦理，並需依「公共工程安全衛生項目編列參考附表」量化編列，若無法量化項目得以一式編列。
- (二)、空氣污染防制費依據「空氣污染防制費收費辦法」辦理及「營建工程空氣污染防制費收費費率表」編列費用。
- (三)、特殊項目之工項、成本費用及相關管理費、保險、利潤、營業稅需另行提列，且不包含在本營造工程費用估算。

#### 五、建材設備等級表

項目	位置	建材設備等級			備註
		第一級	第二級	第三級	
牆一、外觀	正面牆	四面正立面，貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴磁磚	四面正立面，基座部分使用石材或清水模搭配高級飾材，整	1、四面正立面，建材部分使用石材或清水模、玻璃鋼材石材，花崗岩、鋼材與	

	背面牆	漆	體造型設計部分使用丁掛或小口磚或山形磚或清水模搭配抵石子或洗石子及冠頂設計收邊。	玻璃帷幕，磁磚或藝術造型或雕刻品。 2、花崗石材搭配外牆面磚，整體造型設計搭配石材或金屬飾板。	
	側面牆				
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉)或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。			ICI得利、長城、虹牌或同等級
	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆	牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢。	牆面貼拋光石英磚或石材、雕塑造型或搭配木作裝潢。	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	2F以上梯廳	水泥漆、乳膠漆		牆面貼拋光石英磚或石材、雕塑造型或搭配木作裝潢。	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆			ICI得利、長城、虹牌或同等級
	1F店面室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI得利、長城、虹牌或同等級
	2F以上室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI得利、長城、虹牌或同等級
	浴廁	國產磁磚	亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚。	亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、磁磚。	
	陽臺	防水水泥漆。	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水水泥漆。	整體造型搭配石材、玻璃鋼材石材或磁磚	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	地下室	防水水泥漆。			ICI得利、長城、虹牌或同等級
三、地坪(含門檻)	一樓門廳	國產磁磚	拋光石英磚、石材、人造鋼石。	花崗石或拼花處理大理石石材	第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備
	1F以上梯廳	國產磁磚	拋光石英磚、石材、人造鋼石。	花崗石或拼花處理大理石石材	
	公共樓梯間	具止滑功能之國產磁磚。	具止滑功能之石英磚、高級止滑磁磚。	1、高級防滑地坪面材。 2、花崗石或拼花處理大理石石材。	
	1F店面室內空間	國產磁磚	拋光石英磚。	整片大塊花崗石、大理石石材或拋光石英磚。	
	2F以上室內空間	國產磁磚	拋光石英磚、複合式木質地板。	拋光石英磚或花崗岩或實木地板。	
	浴廁	國產磁磚	防滑地磚、石英磚。	防滑地磚、石英磚或石材、30*30cm以上石英磚或荔面花崗石。	
	陽臺	小口磚、馬賽克。	防滑石英磚、30*30cm以上石英磚或荔		

	地下室	整體粉光。	面花崗石。 1、AC鋪面或PU、EPOXY耐磨硬化地坪加石英砂。 2、一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採EPOXY加金鋼砂鋪設處理。		
	屋頂	1、整體防水粉光，加鋪防水隔熱PU、橡化瀝青處理。 2、一層隔熱、一層防水。	1、整體防水粉光，加鋪PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層〔如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2、兩層隔熱、兩層防水材質或高級隔熱磚。	1、整體防水粉光，加鋪PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層〔如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2、超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。 3、底層水泥砂粉光上漆滲透性防水層。 4、中間層鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯。 5、青面鋪設高級石英隔熱磚。 6、其它鋪設石材、石英磚及抗拉防水材+油漆型防水材及各式軟質泡沫等隔熱材質可達防水、隔熱效果。	
四、平頂	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、燈具、高級藝術木作(不燃材料)，防水耐震強化纖維板藝術造型天花板附加全套造型燈具。	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	1F以上梯廳	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)、高級藝術木作(不燃材料)。	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆		1、整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2、整體造型採光設計。	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	1F店面室內空間	水泥漆、乳膠漆	水泥漆、乳膠漆加線板。	1、整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2、明架礦纖天花搭配吸頂照明。	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	2F以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆加線板，廚房採用防火天花板、高級木作採用不燃材料。		ICI得利、長城、虹牌或同等級
	浴廁	防水水泥漆、乳膠漆、PVC天花板。	企口防潮塑膠浪板、PVC天花、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆、防潮矽酸鈣板。		
	陽臺	晴雨漆		防颱金屬企口板	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	地下室	防水水泥漆	停車場平頂採用防水水泥漆並附設照明燈具		ICI得利、長城、虹牌或

				同等級
五、門窗設備	金屬門窗設備	1、金屬門窗隔音靜音設備。 2、節能玻璃。	1、金屬門窗隔音靜音設備。 2、節能膠合玻璃	金屬門窗設備於室內隔間門窗除外。
六、電梯設備	1、電梯設備應考量車廂容納人數、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，含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。 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監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門擋，防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能(緊急昇降機除外)，門廳電梯及其餘樓層採整體造型設計及門板採用不鏽鋼設計。 4、第二級及第三級車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。 5、第三級、光觸媒殺菌、非接觸式面板、抗菌過濾風扇、雙邊安全門履、每層上下雙光電管(門口物口感知緊急停轉安全裝置)。			各建案應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整。
七、浴室設備	1、人造石檯面、嵌入式面盆。 2、馬桶。 3、塑鋼、陶瓷浴缸。	1、面盆(檯面式) 2、馬桶採單體或壁掛式，含表面防污處理。 3、石材或人造石檯面。 4、SMC、琺瑯等級以上浴缸。 5、乾濕分離式設計。設置淋浴拉門。 6、浴室暖風機。 7、花灑淋浴龍頭。 8、附明鏡、置物架、毛巾架、衛生紙架。 9、主臥浴室馬桶採用為全自動免治馬桶座，臉盆配單槍水龍頭及溫控蓮蓬頭，附明鏡、毛巾架、肥皂盤、衛生紙架、平頂附抽風機。	1、面盆(嵌入式、檯面式) 2、馬桶採單體或壁掛式全自動免治馬桶。 3、石材或人造石檯面 4、石材砌做浴缸或琺瑯浴缸。 5、乾濕分離設計，淋浴間(Body Shower)採強化玻璃淋浴間。 6、五合一暖風乾燥機。 7、裝設水質淨化設備，採溫控冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用SUS304不鏽鋼外加保溫被覆。 8、附豪華明鏡、置物架、毛巾架、衛生紙架。 9、主浴室採用SMC、琺瑯等級以上浴缸搭配浴缸龍頭組；採用嵌入式面盆搭配人造石檯面，並裝設多功能控溫空調機。	1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。 2. 第二級以及第三級設備多以設備為主。 3. 第三級衛浴設備多為使用者自行選配，並增加設計師於收納空間之巧思。
八、廚具設備	整體式廚具(人造石檯面、雙口洗滌槽、瓦斯爐臺、抽油煙機)。	整體式廚具設備，含： 1、人造石流理檯面或高級人造石檯面。 2、不鏽鋼單洗槽。 3、三口式瓦斯爐或雙口鹵素	除第二級設備外，並含： 1、融入電冰箱整體設計。 2、廚具尺寸較大，種類較多。 3、各抽屜多功能多用途不鏽鋼廚櫃格柵。	1. 等級之區分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。 2. 第二級以及第三級多以設備為主。

		<p>爐或電氣加熱設備。</p> <p>4、嵌入式烘碗機。</p> <p>5、冷熱單槍龍頭</p> <p>6、抽油煙機</p> <p>7、附加烤箱、洗碗機、多功能籃架、電陶爐、淨水器。</p> <p>8、廚櫃抽屜裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝。</p>	4、須附設開放式廚房及全功能抽屜	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。	
九、停車設備		<p>1、停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能。第二級建案多為中央安全保全系統以及CCTV之監視系統。第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動辨識系統、CCTV監視系統以及安全警報自動化系統。</p> <p>2、採雙向平面坡導式出入車道；一樓車道出入口設警示蜂鳴燈、遙控柵欄，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈。</p> <p>3、一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採EPOXY加金鋼砂或石英砂鋪設處理，停車場平頂偶牆面都採用防水水泥漆，各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質另依消防法規設置滅火器設備。</p>		停車設備以及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。	
十、電氣設備	總開關	標準規格，三至五迴路。	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	各種電機具及浴廁暖風機、電烤箱、電鍋、微波爐、洗烘碗機等迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關，並採用鍍鋅粉體塗裝電錶箱，機具冷氣、專用插座，電器配管管線皆採用正字標誌產品。	
	各戶配備	各房一燈一開關一插座	各房一燈二開關二插座以上，大型面板附夜光，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用。	各房一燈二開關二插座以上，大型面板附夜光，採瓦斯恆溫熱水器或電熱水器，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用，每戶採用單向三線式110/220V供電或四向三線式220V+變壓供電，預留四臺有線電視管路及FTTH光纖網路插座。	
	抽風設備	無窗浴室。	各浴室、廚房、儲藏室皆設置抽風系統。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統，各浴室須有多功	

				能溫控抽排風整體機具一只，客廳有全屋配管抽排風整體換氣設備。	
	緊急供電設備	無緊急供電設備	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器。	同第二級，另於各戶提供停電時之緊急供電插座。	
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	留置冷氣穿梁套管、冷氣主機電源、排水管。	預留穿梁套管(以專區規劃主機位置)及通風設備。	1、預留穿梁套管。 2、中央系統空調主機(含管線系統)。 3、浴室乾濕換氣溫控調節機。 4、全屋熱交換節能系統。	此部分主要為空調設備裝置之設計，不含空調機台費用，空調設備之費用應由實施者另行詳實編列。
	地下室	簡易抽風設備。	各層進風管道，各層抽風設備。	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備，停車場附設照明設備與進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	
十二、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，單棵喬木。	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細。	
	庭園與造景	無	部份造景及庭園小道，植栽含自動灑水系統。	1、整體造景，植栽須含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。 2、大樓外觀及庭園景觀照明設備，於管理中心統一控管，含自動灑水系統。 3、臺灣原生植物、誘鳥誘蝶植物、雨水回收設施及節水澆灌系統等。	
十三、門禁管理及保全監控系統	外牆庭園四周	無	1、圍牆與庭園四周設自動監視系統。 2、採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。		如反脅迫系統。
	入口門廳	電視對講機，進門刷卡管理。	1、電視對講機，進門指紋辨識系統或密碼輸入或刷卡雙軌安全措施管理。 2、感應式讀卡機附數字或RFID智慧卡辨識裝置。 3、管理中心(或各戶)有報警自動連結撥號系統。		電腦辨識系統如虹膜辨識、掌指紋辨識門禁系統等，密碼輸入或刷卡系統如反脅



					迫密碼或加密感應式讀卡系統。
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	
	各戶門窗瓦斯	無	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統		
	各戶門窗及室內		各戶主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設定安全鎖設施，公共樓梯間有防墜網等。		
	門禁監視警示與報警系統	無	整棟式24小時錄影系統，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，並有大樓安全管理及微電腦中央安全監控系統。	整棟式24小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示另公共水箱、污廢水設備、機電設備裝置皆裝置樂警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理。	
十四、消防設備		消防設備需視建案本身設計，包含消防栓(含室內室外之設備)、感知器(差動式、定溫式、偵煙式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等)、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等，各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質及溫度，另依消防法規設置滅火器設備。			消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
十五、視訊及網路設備	各戶配備	1、大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口。 2、各戶主臥、臥室、客廳、餐廳皆有(1)大樓整體天線(2)有線電視CABLE插座(3)無線網路系統。 3、二、三級增加網路連線設備，建構光纖管路及預留出口至各戶客廳及臥室。			

註：

1. 上述建材等級表之內容，若有列舉多項材料時，僅需個別列舉其中一項即可，不需同時列舉。
2. 本表為建材設備等級下限規範，使用建材及設備得優於本表，另經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，不在此限。
3. 各級建材所列均為最低要求標準，超出標準時起列出項目以及提供相關產品型錄以及規格資料供參。

六、建築工程建材設備調查表

都市更新事業計畫之建材設備調查表				
項目	位置	使用建材及設備(請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、品牌、規格)	自評等級(一、二、三級)
牆一、外觀	正面牆			
	背面牆			
	側面牆			
牆二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆			
	一樓門廳			
	2F以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F店面室內空間			
	2F以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
地下室				
牆三、地坪(含門檻)	一樓門廳			
	1F以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F店面室內空間			
	2F以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
屋頂				
牆四、平頂	一樓門廳			
	1F以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F店面室內空間			
	2F以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
五、門窗設備				
六、電梯設備				

七、浴室設備				
八、廚具設備				
九、停車設備				
十、電氣設備	總開關			
	各戶配備			
	抽風設備			
	緊急供電設備			
十一、通風工程及空調設備	各戶配備			
	地下室			
十二、景觀工程	植栽與綠化			
	庭園與造景			
十三、門禁管理及保全監控系統	外牆庭園四周			
	入口門廳			
	各戶大門			
	各戶門窗瓦斯			
	各戶門窗及室內			
	門禁監視警示與報警系統			
十四、消防設備				
十五、視訊及網路設備	各戶配備			