

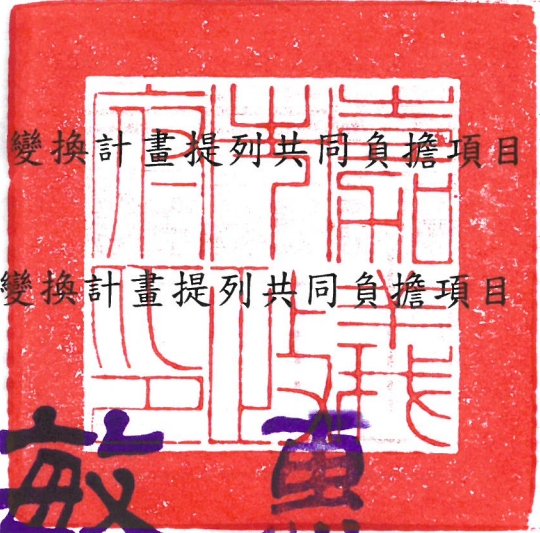
# 嘉義市政府 令

發文日期：中華民國110年6月21日  
發文字號：府都更字第11026065671號  
附件：

訂定「嘉義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基準」，並自即日起生效。

附「嘉義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基準」

市長黃敏惠



裝

訂

線

# 嘉義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基準

中華民國 110 年 6 月 21 日府都更字第 11026065671 號令頒

一、嘉義市政府(以下簡稱本府)為審議嘉義市(以下簡稱本市)都市更新事業計畫及權利變換計畫之權利變換共同負擔項目及金額,確保地主權益以符合法令目標及實務需求,特訂定本基準。

二、本基準就工程費用、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,分別於各項目訂定應支付費用,其內容詳如附件一至附件四。

有附件一提列總表費用外之其他費用情形者,相關額度應增列於表內,其提列方式,需敘明支出時機、管理方式,釐清是否計列貸款利息、稅捐、管理費,並需提報本市都市更新及爭議處理審議會議決。

三、當都市更新事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時,附件之提列基準,應依都市更新權利變換實施辦法第十九條第二項規定辦理:

- (一) 工程費用、權利變換費用及貸款利息,以本府核定之權利變換計畫所載數額為準。
- (二) 稅捐、管理費用及容積移轉費用之計算基準,應於都市更新事業計畫中載明,實際金額以權利變換計畫所載數額為準。
- (三) 都市計畫變更負擔費用,應以都市更新事業計畫核定內容為準。
- (四) 權利變換計畫提列項目之數值變動符合以下原則者,免變更都市更新事業計畫,惟應於都市更新事業計畫及權利變換計畫中對應之章節加註說明:

1、營建費用:樓層、構造、等級、總樓地板面積不變,僅營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造价提列。

2、土地改良物拆遷補償及安置費用:實施者應於都市更新事業計畫載明補償面積、判定原則、補償單價,其中補償單價應委託專業估價者進行查估後評定之,並以權利變換計畫所載內容為準。

3、貸款利息:隨評價基準日公告基準利率波動。

## ■ 附件一、提列總表

可提列項目		提列基準	說明	
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (建築物拆除費)	拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價 詳如附件二。	
		(二) 新建工程	營建費用 (含公益設施樓地板面積)	營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價。 1. 單價依中華民國不動產估價師公會全國聯合會最新公報之「嘉義縣/市營造或施工費標準表」。 2. 若情形特殊由專業技師簽證並提出效益評估，以送請審議會審查通過者採計。
	(三) 其他必要費用	1. 鑑界費	依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」辦理。	指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。
		2. 鑽探費用	鑽探費用 = 鑽探孔數 × 75,000 元/孔。	1. 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。 2. 詳如附件三。
		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. 鑑定費率依臺灣省土木技師公會標準。 3. 應檢具鑑定範圍圖及戶數證明。	1. 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。 2. 鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之 4 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)
		4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	依實際狀況認列。	以更新後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)。
		5. 公寓大廈公共基金 (A1)	依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定核計。	依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
		6. 建築執照相關規費	建築物造價或雜項工作物造	依建築法第 29 條規定，

可提列項目		提列基準	說明
		價之千分之一以下提列。	申請建照等應繳交之行政規費。
	7.空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。	-
	8.其他	依實際狀況認列。	指前述費用外，其他特殊情形需經審議會決議者。
	重建費用(A)合計：		
二、公共及公益設施費用(B)	(一)公共設施費用	1.公共設施用地捐贈本市土地成本	<p>以申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值X1.2倍核計。</p> <p>1.由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給嘉義市政府所需之土地成本。</p> <p>2.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；若位於更新單元內，則不得列入。</p> <p>3.公共設施用地如已申請容積移轉，則不得提列此項費用。</p>
		2.公共設施用地地上物拆遷補償費用	<p>準用「嘉義市興辦公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」辦理。</p> <p>詳如附件四。</p>
		3.公共設施工程開闢費用	<p>依實際狀況認列。</p> <p>1.依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第4款規定，適用於更新單元內、外之公共設施。</p> <p>2.含施工費、空污費、鋪面、街道家具、照明等材料設施、規費及工程管理費。</p> <p>3.開闢公設之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。</p> <p>4.協助開闢之計畫道路若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</p>

可提列項目			提列基準	說明
				償費用不得計列容積獎勵，但可列為共同負擔。
	(二) 公益設施費用	1.基本設施、設備或裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	-
		2.提供管理維護費用	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(C)		依事業計畫所審定金額為準。	如綠建築管理維護費用。
	工程費用(A)+(B)+(C)合計：			
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)	依嘉義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	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	1.依「都市更新條例」第51條第1項及「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款規定之其他費用。 2.指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定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。 3.本費用包括調查費、各階段舉辦公聽會、說明會與營業稅等。 4.本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。 5.變更規劃費部分，依實際狀況另計。
		(三)不動產估價費用(含	依實際狀況認列，並應檢具契	1.依「都市更新條例」第

可提列項目		提列基準	說明
	估價師簽證費)	約影本佐證。	50 條第 1 項及「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條、第 19 條第 1 項第 5 款規定。 2.得含「都市更新條例」第 57 條第 4 項之土地改良物價值查定費用。
	(四)更新前測量費用(含技師簽證費用)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	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、環境影響評估、捷運評估影響評估或其他)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	-
二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)合法建築物拆遷補償費	由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	1.依「都市更新條例」第 57 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款規定。 2.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，若實施者代為拆除地上物時，代為拆除或遷移費用應於補償金內扣除。 3.以協議合建方式實施者，拆遷補償費用得由雙方協議之，並檢具相關證明文件（如協議證明文件）。
	(二)合法建築物拆遷安置費	以下二種方式擇一計列： 1. 由雙方協議為之，檢具相關證明文件（如協議證明文件），並經審議會審議通過為準。 2. 以租金補貼方式辦理。	1.依「都市更新條例」第 57 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款規定。 2.拆遷安置費：係指因權利變換而拆除或遷移土地改良物，致使原合法建

可提列項目		提列基準	說明
			<p>築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用者。</p> <p>3.居住面積：以謄本登記或測量所得合法建築物面積。</p> <p>4.補貼之租金以本市住宅租賃行情提列。</p>
	(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	<p>1.採現金補償者，由雙方協議為之，檢具相關證明文件(如協議證明文件)，並經審議會審議通過為準。</p> <p>2.採異地安置者，成本以協議書或合約為準，檢具相關證明文件，並經審議會審議通過為準。</p> <p>3.採現地安置者，不列入共同負擔。</p>	<p>1.依「都市更新條例」第57條及「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款規定。</p> <p>2.本項指申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第17條之成本費用。</p> <p>3.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，若實施者代為拆除地上物時，代為拆除或遷移費用應於補償金內扣除。</p>
	(四) 其他土地改良物拆遷補償費用	由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	<p>1.含合法建築物增建部分(如頂樓加蓋及違法增建等)、非占有他人土地之舊違章建物(如未辦理保存登記者)或其他。</p> <p>2.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，若實施者代為拆除地上物時，代為拆除或遷移費用應於補償金內扣除。</p>
	三、地籍整理費用	依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費標準」及地政規	指更新後所有權移轉登記、建物滅失、土地合

可提列項目	提列基準	說明
	費標準辦理。	併、土地分割、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、辦理規費及委由地政士辦理費用等。
四、其他必要之費用	依實際狀況認列。	前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。
權利變換費用(D)合計：		
參、貸款利息 (E)	<p>貸款利息=①+②+③</p> <p>① [合法建築物拆遷補償費+其他土地改良物拆遷補償費+容積移轉費用]×貸款年利率×貸款期間。</p> <p>② [重建費用(A)-公寓大廈公共基金(A1)+公共及公益設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+都市計畫變更負擔費用(H)-合法建築物拆遷補償費-其他土地改良物拆遷補償費]×貸款年利率×貸款期間×0.5。</p> <p>③ [申請容積獎勵繳納保證金]×貸款年利率×貸款期間。</p>	<p>1.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」。</p> <p>2.貸款期間：</p> <p>(1)權利變換計畫核定後至開工(6個月)+更新期間(開工日起算至取得使用執照，地上層每層2個月計算，地下層之第一層以4個月計算、每多開挖一層增加2個月)+取得使用執照至產權登記完成(6個月)+取得使用執照至取得標章(不超過12個月)</p> <p>(2)實施方式若非權利變換者，取得使用執照後至產權登記完成以3個月計列。</p> <p>(3)若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據，並經審議會審議通過為準。</p> <p>3.申請容積獎勵繳納保證金之利息僅自組更新會、代理實施者使得提</p>



可提列項目		提列基準	說明
			列。
肆、稅捐 (F)		依實際狀況認列。	包括營業稅、印花稅(承攬契據、讓受不動產契據)。
伍、管理費用 (G)	一、人事行政管理費 (G1)	人事行政管理費=[重建費用(A)+公共及公益設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+都市計畫變更負擔費用(H)+容積移轉費用(I)]×人事行政管理費率。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本項費用包含土地整合、人事、行政管理及總務費。</li> <li>2.人事行政管理費率以5%為上限，但公有土地面積比例達90%者，予以酌減。</li> <li>3.倘實施者為「自組更新會」或「代理實施者」，本項名稱可分別改以「更新會運作費用」、「委託專案管理費用」，費率同提列說明。</li> </ol>
	二、專業營建管理費	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理費。</li> <li>2.本項僅「自組更新會」或「代理實施者」類型始得提列。</li> <li>3.本項費用與人事行政管理費合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%。</li> </ol>
	三、銷售管理費	銷售管理費=(實施者實際獲配之單元及車位總價值)×銷售費率	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.「實施者實際獲配之單元及車位總價值」：不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。</li> <li>2.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。</li> <li>3.銷售管理費率以6%為上</li> </ol>

可提列項目		提列基準	說明
			限，並經審議會審議通過為準。
	四、信託管理費	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	1.「都市更新條例」第25條：「都市更新事業得以信託方式實施之。」 2.實施者為「自組更新會」或「代理實施者」等時，信託費用得全額提列，當實施者為「一般建商」時，該項提列基準以信託費用之50%為原則。
	五、風險管理費	風險管理費=[重建費用(A)+公共及公益設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+貸款利息(E)+稅捐(不含營業稅)(F)+人事行政管理費(G1)+都市計畫變更負擔費用(H)+容積移轉費用(I)]×風險費率	1.風險管理費率以12%為上限。 2.以協議合建方式實施都市更新者，不得提列風險管理費。 3.所提列之風險管理費如有清算退費機制，應於計畫中加註說明。
管理費用(G)合計：			
	陸、都市計畫變更負擔費用(H)	依都市計畫規定核實提列。	依都市更新條例第51條規定提列，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。
柒、容積移轉費用(I)	一、辦理費用	依實際狀況認列。	1.依「都市更新條例」第51條規定提列。 2.指申請容積移轉所支付之委辦費、行政庶務支出。
	二、容積取得成本	依實際購入成本認列。	1.依「都市更新條例」第51條規定提列。 2.移入容積來源為繳納容積代金者，其代金額度應經嘉義市政府核定。 3.移入容積來源為私有未

可提列項目		提列基準	說明
			徵收之公共設施保留地、本市歷史建築所定著之私有土地、古蹟等，應檢具實際支付成本證明文件(如合約)。
共同負擔費用=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I) 總計：			

## ■ 附件二、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

- (一) 應依更新前範圍內建築物、土地改良物之構造、樓層數分別計列。
- (二) 拆除面積：以建物登記謄本所載或實測面積為準。
- (三) 計列公式：拆除費用＝拆除面積 × 拆除單價（如下表）

拆除單價一覽表

構造別	樓層規格	價格(元/m <sup>2</sup> )
鋼筋混凝土造	1~3樓	540
	4~5樓	720
	6~13樓	860
	14樓以上	990
加強磚造	1~3樓	360
	4~5樓	450
磚造	1樓	210
竹木造、鋼鐵棚架或其它	—	100

### 三、注意事項

- (一) 已內含拆除工程之空氣污染防治費用。
- (二) 未超過本標準免具合約。
- (三) 特殊情況（如共同壁分割、連續壁、地下室及清運）或超過該標準時，須檢具合約或報價單。
- (四) 無法依都市更新條例第 57 條第 5 項規定將其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回者(如無主屋、廢墟等)，使得提列本項。

## ■ 附件三、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》建築構造編第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×75,000 元/孔

### 三、注意事項

- (一) 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。
- (二) 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。

## ■ 附件四、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3款規定，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

準用「嘉義市興辦公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」辦理。

### 三、注意事項

- (一) 地上物全部位於公共設施用地上時：依提列說明。
- (二) 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。
- (三) 以拆除後所餘之面積是否可為相當之使用為依據，若剩餘部份無法為相當之使用則應一併拆遷補償。
- (四) 依建築相關規定，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不得計列容積獎勵，但可列為共同負擔。