

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 114 年 1 月 21 日嘉義市政府府都更字第 11405500852 號函

- 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，其內容詳如附件及說明。
有附件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價提列。
 - 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、共同負擔提列總表

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	拆除費用=拆除面積×拆除單價。 詳如 <u>說明一</u> 。	
		(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.詳如 <u>說明二</u> 。 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 <u>說明三</u> 。
			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.鑑定範圍依「 <u>嘉義市建築爭議事件處理辦法</u> 」 <u>第五條</u> 辦理。(深度不含基樁深度，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	<u>75,000元/戶，高於單價另檢附證明。</u> 1.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)。 2.詳如 <u>說明四</u> 。
			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價之千分之一以下提列。 依建築法第29條規定，申請建照等應繳交之行政規費。
			7.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議決者。
重建費用(A)合計：				

可提列項目		提列基準	說明
二、公共及公益設施費用(B)	(一) 公共設施費用	1.公共設施用地產權登記為本市之土地成本	以申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值×1.2倍核計。
		2.公共設施用地地上物拆遷補償費用	由實施者委託專業估價者查估後評定之。
		3.公共設施工程開闢費用	開闢單價： 1.道路：4,000元/平方公尺。 2.其他公設用地：依該公設用地管理機關審定金額認列。
		4.公共設施維護管理費用	依「都市更新條例」第十二條第一項辦理者，得依都市更新實施契約書要求納入共同負擔。
			1.由實施者取得公共設施用地，並將產權無償登記為嘉義市政府所需之 <u>相關</u> 土地成本。 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。 3.公共設施用地如已申請容積移轉，則不得提列此項費用。
			詳如說明五。
			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。 2.道路開闢費用含施工費、空污費、鋪面、街道家具、照明等材料設施、規費及工程管理費；不包含箱涵及地下管線工程等非道路開闢基本設施。 3.其他公設用地費用含施工費、空污費、鋪面、街道家具、照明等材料設施、規費及工程管理費。 4.開闢公設之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。 5.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償費用不得計列容積獎勵，但可列為共同負擔。
			公共設施維護管理費用屬更新完成產權捐贈公設管理機關後所需費用，故得依都市更新實施契約書要求納入共

可提列項目		提列基準	說明
			同負擔費用。
	(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)捐贈本市都市發展更新基金		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。	申請容積獎勵之相關費用、管理維護費用等。如委託建築師規劃設計費已含申請容積獎勵相關費用時，不得於此項重複提列。
工程費用(A)+(B)+(C)合計：			
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	(一)建築設計費(含規劃、設計及監造)	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	詳說明六。
		(三)不動產估價費用(含估價師簽證費)	詳說明七。
			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轉移相關作業。 5.個案得依需求計算加總，並送請審議會審查通過計列。
			1.依「都市更新條例」第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

可提列項目		提列基準	說明
			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)耐震標章特別監督人費用(含技師簽證費用)	依實際狀況認列,並應檢具契約影本佐證。	1.事權分送之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。 2.依「耐震標章使用作業要點」辦理,並說明特別監督人應配置人數及實際配置情形。
	(六)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	以下二種方式擇一計列: 1.由實施者委託專業估價者查估後評定之。 2.由雙方協議為之,檢具相關證明文件(如協議證明文件)。	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,若實施者代為拆除或遷移費用應於補償金內扣除。
	(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)。 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,致使無法居住或營業,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。 3.居住面積以謄本登記或測

可提列項目	提列基準	說明
		<p><u>量所得合法建築物面積；營業面積以謄本登載為主。</u></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）。</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	<p>1.每戶以 20,000 元計列，另加計地政機關行政規費。</p> <p>2.信託登記每戶可再提列 4,500 元；信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元。</p> <p>3.情況特殊者得另採說明六之附表分項加總計列。</p>	指更新後所有權轉移登記、建物滅失、土地合併、土地分割、塗銷登記、建物第一次測量及登記所有權第一次登記、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，詳說明八。
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：		

可提列項目	提列基準	說明
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使得提列。</p>
肆、稅捐 (F)	一、印花稅	<p>依印花稅法第五條規定(承攬契約、讓售不動產契約)。</p> <p>1.承攬契據：〔營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施工程開闢費用+規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、不動產估價費用、更新前測量費用、其他規劃簽證費)+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付費用〕×1‰。</p> <p>2.讓售不動產契據：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‰。</p> <p>3.詳說明九。</p>

可提列項目	提列基準	說明
二、營業稅	依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋	<p>1.營業稅應依下列公式擇一計算。</p> <p>(1)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%。</p> <p>(2)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%。</p> <p>2.詳說明九。</p>
伍、管理費用(G)	一、人事行政管理費(G1)	<p>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。</p> <p>1.本項費用包含土地整合、人事、行政管理及總務費。</p> <p>2.人事行政管理費率以 5% 為上限，但公有土地面積比例為 100% 者，得僅提列 3%。</p> <p>3.實施者為「自組更新會」時，人事行政管理費可為更新會之運作費用或委託專案管理費用。</p>
	二、專業營建管理費	<p>依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p> <p>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。</p> <p>2.原則以自組更新會始得提列。</p> <p>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%。</p>
	三、銷售管理費	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

可提列項目		提列基準	說明
			3.銷售管理費率以 6% 為上限，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 <u>銀行約定契約或報價單影本佐證。</u>	-
	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。	<u>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。</u>
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。 <u>3.應於聽證前或都市更新大會審議前完成確認。</u>
	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)。 <u>4.應於聽證前或都市更新大會審議前完成確認。</u>

可提列項目	提列基準	說明
共同負擔費用=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計：		

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：

- (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 ²)
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、鋼鐵棚架或其他	-	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。

說明二、營建費用(含公益設施樓地板面積)

一、建築物工程造價基準單價表(下稱本表)及調整原則

單位：元/平方公尺

構造別	鋼骨造(SC)	鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)	鋼筋混凝土造(RC)
1-5 層	=	=	35,500
6-10 層	48,500	46,000	39,500
11-15 層	52,500	50,000	43,500
16-20 層	57,500	55,000	48,500
21-25 層	62,500	60,000	53,500
26-30 層	67,500	65,000	58,500
31-35 層	73,500	71,000	64,500
36-40 層	79,500	77,000	=

備註：

1. 本表之物價基準日為 113 年 2 月。
2. 有關本表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則（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）之說明。
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. 有關物價指數處理措施，請參閱核計原則（七）之說明。
6. 有關加成後涉及物價指數調整計算方式，請參閱核計原則（八）之說明。
7. 本基準單價係以行政院主計總處訂頒共同性費用編列基準表中建築類別單價及臺南市、高雄市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項做為參考。
8. 以政府主導之都市更新事業，主辦單位應委託專業機關（構）、團體評估，並考量影響工程造價變動之因素，妥為試算建築物工程造價單價，作為公開評選文件之評選項目、基準及評定方式之參考。
9. 實施者參考本表提列工程造價時，應考量影響工程造價變動之因素，妥為訂定合理之營建單價，並於公聽會及審議會時向相關單位說明。
10. 本表由機關視情況調整或續用。

二、建築物工程造价提列項目核計原則（本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複）

（一）包含項目：

1. 建築工程。
 - (1) 假設工程
 - (2) 基礎工程
 - (3) 結構工程
 - (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(昇降)設備、衛浴、廚具等)
2. 機電工程。
 - (1) 電氣設備工程
 - (2) 弱電設備工程
 - (3) 給排水設備工程
 - (4) 消防設備工程
 - (5) 空調設備工程
3. 勞工安全衛生費、空氣汙染防制費。
4. 施工稅捐、利潤及管理費。
5. 工程材料費。
6. 整地費。

（二）不包含項目：

1. 拆除工程。
2. 建築設計費(含規劃、設計及監造)、測量鑑界費、鑽探費、建築相關規費
3. 公寓大廈管理基金。
4. 協助開闢公共設施開闢相關費用(含土地成本、地上物拆遷、道路開闢費用、公益設施認養費)。
5. 周邊公有建築物維護費用。
6. 物價調整費。
7. 耐震標章特別監督人費用。

（三）依本造價要項提列特殊費用時，原則採固定單價提列，有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作項目及提列費用委託專業機關、團體審查，並檢附審查結果供嘉義市都市更新及爭議處理審議會審議參考：

1. 特殊大地工程(含地質改良，不含一般基樁)及工法(含逆打工法)。
2. 山坡地開發工程。
3. 特殊設備(包含機械停車、空調設備)。
4. 環境監測費。
5. 古蹟保存及歷史建物之維護費。

6. 大樹保護及遷移費用。
7. 隔震、制震構造。
8. 耐震設計用途係數超過 1.25 以上者。
9. 公共藝術費用。
10. 行政單位要求。
11. 其他經審議會、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。

(四) 複合結構建築物

1. 建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造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構造時，其單價應按各部分所占比例，提出合理分算方式進行計算之。

(五) 建築物地下層計算方式，有下列情形者，得按基準單價依下列合計原則另計加成：

1. 地上層 1 層至 6 層建築物其地下樓層超過 1 層（即地下層第二層）。
2. 地上層 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層（即地下層第三層）。
3. 地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層（即地下層第四層）。

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. 超建第 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) 建築物地上層計算方式：建築物之樓層高度以標準高度為 3.6 公尺內為主，有下列情形者，得按基準單價依下列核計原則另計加成：

1. 樓層高度超過 3.6 公尺（不含 3.6 公尺），每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 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 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) 物價指數處理措施及計算方式

1. 依據本表物價基準日為主。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評價基準日為基礎。

(1) 採用協議合建方式之申請案件，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) 採用權利變換方式之申請案件，其物價調整基準日需與權利變換計畫之評價基準日一致。

2. 計算方式：

(1) 調整日當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，指數增減率之絕對值超過 2.5%者，就漲跌幅超過 2.5%部分，進行調整本表之單價；指數增減率之絕對值在 2.5%以內者，不予調整。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額（計算至百位數，百位數以下四捨五入）：

(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。

(八) 建築物地下層層超建加成或地上層樓高加成計算，應依據核計原則（五）、（六）計算加成原則計算之，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的基準單價進行本核計原則（七）物價指數之調整。

(九) 本表所列單位面積造價均包含施工者利潤及管理費；樓層數六樓以上者含法定電梯(昇降)設備。

(十) 本表所稱面積係指該建築物之總樓地板面積（平方公尺）。

1. 營建費用=總樓地板面積 × 工程造價

2. 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。

(十一) 以上營建費用及特殊因素費用，均應納入估價考量，適度反映於更新後售價。

(十二) 依本基準另予加價、加成、物價調整或特殊情形所增加費用，如涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得與都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表重複列入。

注意事項：

(一) 本造價要項作為實施者擬定之參考，實施者應依據「都市更新權利變換辦法」第 13 條規定擇定評價基準日，並依據「都市更新條例」第 50 條規定委任專業估價師查估評定權利價值，如有特殊因素費用或物價調整措施，應敘明並依實際事業計畫內容，納入共同負擔及權利價值之估價考量。

(二) 本造價要項適用於公告實施以後申請報核之更新事業案。

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	四面正立面，使用天然石材搭配飾材，部分使用整體造型搭配抵石子或洗石子及冠頂設計收邊。	-
二、牆面	內部隔間牆	輕隔間(內部裝防火隔離棉或輕質混凝土)或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	-
	1F 門廳	牆面貼拋光石英磚、磁磚或石材或搭配木作裝潢。	-
	2F 以上梯廳、 公共樓梯間、 1F 店面室內空間、2F 以上室內空一間	水泥漆、乳膠漆。	-
	浴廁	磁磚、馬賽克磚、石英磚或岩面磚。	-
	陽臺	整體造型搭配抵石子，加水泥漆。	-
	地下室	水泥漆。	-
	三、地坪 (含門檻)	1F 門廳、2F 以上梯廳	拋光石英磚、磁磚、天然石材、人造崗石。
公共樓梯間		具止滑功能之石英磚、止滑磁磚。	-
1F 店面室內空間		拋光石英磚、磁磚或石材。	-
2F 以上室內空間		拋光石英磚、磁磚、複合式木質地板、木紋磚或 SPC 地板。	-
浴廁		防滑地磚、石英磚、木紋磚。	-
陽臺		防滑地磚、石英磚、抵石子 防滑石英磚、石英磚、木紋磚或荔面 花崗石等。	-
地下室		1.AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化 地坪加石英砂或金鋼砂。 2.一樓到地下一樓車道地坪鋪設車 道磚。 3.平頂及牆面採用水泥漆(含防水塗 料)。	-
屋頂		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，或磁磚。 2.兩層隔熱、兩層防水材質或隔熱 磚。 3.熱熔式橡化瀝青防水毯。	-
四、平頂	1F 門廳、1F 以	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)	-

項目	位置	使用建材及設備	備註
	上梯廳	或配合多項建材、壁燈、吊燈、木作(矽酸鈣板)等。	
	公共樓梯間、 1F 店面室內空 間	整體造型加水泥漆、乳膠漆。	-
	2F 以上室內空 間	水泥漆、乳膠漆，廚房採用防火天花 板、木作採用不燃材料。	-
	浴廁	企口防潮塑膠浪板、PVC 天花板、 鋁板天花、矽酸鈣板或水泥漆、乳膠 漆。	-
	陽臺	晴雨漆。	-
	地下室	平頂採用水泥漆或乳膠漆，並附設必 要之照明燈具。	-
五、門窗 設備		1.金屬門窗隔音設備，室內防火時效 1 小時。 2.節能玻璃。	1.金屬門窗設備於室內 隔間門窗工作陽台、露 臺、三合一通風門及公 共設施門窗除外。 2.室內門防火時效 1 小 時依防火區劃設置。
六、電梯 (昇降)設 備		1.電梯(昇降)設備應符合「建築物昇 降設備設置及檢查管理辦法」。 2.電梯(昇降)設備應考量車廂容納人 數、停數、配置電梯(昇降)設備臺數 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(昇降)設 備。 3.應包含一般電梯(昇降)設備安全設 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 等)，及閉路電視監控系統、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(昇降)設備啟動採感應 讀卡系統、另增設按錯取消功能(緊 急升降機除外)等。 4.門廳電梯(昇降)設備採大型門框及 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 整體造型設計。 5.車廂地坪鋪設石材、拋光石英磚或 磁磚。	視實際狀況詳實編列及 調整。
七、浴室		1.面盆、馬桶衛生設備，含表面處	-

項目	位置	使用建材及設備	備註
設備		<u>理。</u> <u>2.石材或人造石面。</u> <u>3.乾、濕分離式設計。</u> <u>4.符合省水標章設備。</u>	
八、廚具設備		<u>1.整體式廚具(含流理檯面、洗滌槽、爐具或電器加熱設備、抽油煙機)。</u> <u>2.瓦斯偵測警報系統。</u>	=
九、停車設備		<u>1.中央安全保全系統、緊急求救功能及 CCTV 之監視系統。</u> <u>2.採雙向平面坡道式出入車道；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。</u> <u>3.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。</u>	=
十、電器設備	總開關	<u>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。</u>	應符合建築技術規則建築設備編規定。
	各戶設備	<u>使用於建築物內之電氣材料及器具均應為經中央主管電業機關認可之檢驗機構檢驗合格之產品。</u>	
	抽風設備	<u>各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統。</u>	
	緊急供電設備	<u>設置自動發電機組，停電時供應電梯(昇降)設備、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。</u>	
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	<u>以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)之設計。</u>	<u>不含空調機台費用。</u>
	地下室	<u>各層進風管道，各層抽風設備。</u>	=
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	<u>圍牆與庭園四周設自動監視系統。</u>	<u>如 CCTV 監視系統。</u>
	入口門廳	<u>1.電視對講機，進門指紋等電腦辨識系統、密碼輸入或刷卡雙軌管理裝置。</u> <u>2.管理中心(或各戶)有報警自動連結撥號系統。</u>	=
	各戶大門	<u>防爆耐燃多層或防火金屬門，多道全排門鎖或電子鎖，強開警報系統。</u>	=
	各戶門窗瓦斯	<u>瓦斯偵測各門窗磁簧開關連線本戶報警系統及大樓報警系統。</u>	=
	各戶門窗及室內	<u>1.裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，各門窗磁簧</u>	=

項目	位置	使用建材及設備	備註
		<u>開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。</u> <u>2.公共樓梯間有防墜網等。</u>	
	<u>門禁、監視、 警示與報警系統</u>	<u>整棟式 24 小時錄影系統，自動警報系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯(昇降)設備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。</u>	=
<u>十三、消 防設備</u>		<u>消防設備需視建案本身設計為主，包含項目有滅火設備、警報設備、避難逃生設備、消防搶救上之必要設備、其他經中央主管機關認定之消防安全設備等。</u>	<u>應符合消防法及相關法規規定。</u>
<u>十四、視 訊及網路 設備</u>	<u>各戶設備</u>	<u>大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，客廳、主次臥室、餐廳皆留電視、電話出線口、網路出口、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。</u>	=

註：建材設備表係為提列費用之參考，若實施者無法完全依建材設備表辦理，應檢附相關說明或文件，並經主管機關同意。

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」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：

$$\text{鑽探費用} = \text{鑽探孔數} \times 75,000 \text{ 元/孔}$$

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。

說明四、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條規定，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：

- (一) 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)。
- (二) 超出此標準者需檢具業者及公用事業單位所出具之估價說明。

說明五、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 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：

(一)依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，權利變換範圍內應行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，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

(二)屬權利變換範圍外者準用「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。

說明六、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

(一) 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	以權利變換實施	P3=150
果報核	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 ²) 註 1	基準 (萬元/m ²)	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：

(一) 應檢附文件：以實際金額認列(應檢具合約影本佐證)。

(二) 本費用以重建區段為主，但不包含下列各項：

1. 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
2. 不動產估價師事務所估價費用(專業估價者業務)。
3. 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。
4. 權利關係人土地使用同意書取得。
5. 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。
6. 鑑界、建築線指定。
7. 土地登記(地政士業務)。
8. 環境影響評估。
9. 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
10. 都市計畫變更。

(三) 變更規劃費用部分，依實際狀況另計。

說明七、估價費用(含估價師簽證費用)

一、定義：

依「都市更新條例」第50條第1項、「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，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

查估範圍依「都市更新條例」第57條、第60條、「都市更新權利變換實施辦法」第8條，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。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：

(一) 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：40萬元+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。

(二) 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：

(一) 實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

(二) 若需納入前期估價評估成本，依實際狀況另計。

說明八、地籍整理費用

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。

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：

- (一) 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)。
- (二) 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。
- (三) 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	<u>不願或不能參與更新地號之申報地價×1‰</u>	<u>件數×5,000</u>
建物滅失	<u>更新前建號數×500</u>	<u>更新前建號數×1,000</u>
土地分割	<u>1.分割面積<200 m²:基本費 1,500+施測費 500*</u> <u>分割線段數</u> <u>2.分割面積≥200 m², <1,000 m²:基本費 2,000+</u> <u>施測費 500*分割線段數</u> <u>3.分割面積≥1,000 m², <10,000 m²:基本費</u> <u>2,500+施測費 500*分割線段數</u> <u>4. 分割面積≥10,000 m²:基本費 3,000+施測費</u> <u>500*分割線段數</u>	<u>分割地號數×4,000</u>
土地合併	=	<u>件數×4,000</u>
建物第一次測量	<u>位置測量費 4,000+轉繪費(更新後建號數</u> <u>-1)×200</u>	<u>更新後戶數×1,500</u>
建物所有權第一次登記	<u>使用執照所載造價×2‰</u>	<u>更新後戶數×5,000</u>
權利變換登記	<u>權變登記地號之申報地價×1‰</u>	<u>更新後戶數×6,000</u>

三、注意事項：

本項戶數不包含供停車未登記用之單元。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。

說明九、稅捐

一、定義：

依「都市更新條例」第 51 條，稅捐得提列共同負擔。

(一) 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。

(二) 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：

(一) 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。

<u>項目</u>	<u>計列方式</u>
<u>承攬契據</u>	<u>[營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施工程開闢費用+規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、不動產估價費用、更新前測量費用、其他規劃簽證費)+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付費用] ×1‰</u>
<u>讓受不動產契據</u>	<u>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‰</u>

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

(二) 營業稅：土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋，擬訂都市更新事業計畫報核日於 110 年 1 月 1 日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算：

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：

- (一) 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。
- (二) 依財政部賦稅署 85 年 8 月 23 日台財稅字 851915494 號函，承攬工程合約或其所附之詳細價目表如已載明「含稅」、「稅捐」或「稅什費」等字樣，已表明內含稅捐者，准予就合約所載總金額扣除營業稅後之金額計貼印花稅票，各項費用需以未含營業稅基礎計算承攬契據印花稅，故建築規劃設計費、估價費用及地籍整理費用等須以未含營業稅基礎計算承攬契據印花稅。
- (三) 自組更新會或由自組更新會委託之更新機構，如屬 100% 無出資且未登記為所有權人，其性質屬地主自行出資興建分回，不予提列營業稅；若更新會或其委託之更新機構仍有出資情形，仍應提列營業稅。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。
- (四) 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。