

壹、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準

一、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表

- 1.依 92 年 9 月 17 日及 93 年 9 月 17 日臺北市都市更新審議委員會第 47 次及第 53 次委員會議決議辦理。
- 2.依 94 年 10 月 12 日臺北市都市更新審議委員會第 60 次委員會議決議辦理。

總項目	項目	細項	說明	
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 建築物拆除 拆除工程	由實施者核實提列。	
		(二) 新建工程	1.營建費用 (含公益設施 產權面積)	一、營建費用＝地政機關登記之產權面積×工程造價。 二、工程造價依臺北市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準核計原則及臺北市地價調查用建築改良物標準單價表核計之。
			2.建築設計費	按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。
			3.鑑界費	—
			4.鑽探費	—
			5.建築相關規費	依建築法規定辦理。
		(三) 其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。
			2.開放空間基金	依臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定核計。
			3.空氣污染防治費	依空氣污染防治費收費辦法規定核計。

總項目	項目	細項	說明
		4.外接水、電、瓦斯管線工程費	—
		5.其他	—
		重建費用 (A) 合計：	
	二、公共設施費用 (B)	(一) 1.公共設施用地捐贈本市土地成本	一、以申請都市更新事業計畫送件日之當年期土地公告現值核計。 二、以權利變換方式實施者，按評價基準日當年期土地公告現值核計。
		2.計畫道路上地上物拆遷補償費	由實施者核實提列。
		3.計畫道路工程開闢費	計畫道路開闢工程費，依工務局興闢道路單價核計。
		(二) 協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費	—
		(三) 其他必要之費用	—
		公共設施費用 (B) 合計：	
貳、權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費 (含調查費)	一、以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 二、都市更新規劃費審議認列標準參考詳表 1。	

總項目	項目	細項	說明
	二、不動產估價費（含技師簽證費）		<p>一、以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。</p> <p>二、不動產估價費審議認列標準參考如下：一家估價師事務所估價服務費用=25萬元+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（以上包含簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用0.25萬元/每單位）。</p>
	三、更新前測量費（含技師簽證費）		<p>一、以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。</p> <p>二、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。</p> <p>三、測量技師簽證費用得併認列。</p> <p>四、支付測量相關酬金。</p>
	四、土地改良物拆遷補償及安置費（本項費	（一）合法建築物	<p>1.建築物拆遷補償費 由實施者委託三家以上不動產估價師事務所估定及依公共工程拆遷標準金額一併提列於更新事業及權利變換計畫內供審議參考，並補充說明差異原因及檢附證明資料，以作為審議評定依據。</p> <p>2.其他土地改良物拆遷補償費 由實施者檢具相關證明文件核實提列。</p>

總項目	項目	細項	說明
	用以折算價值換算更新後房地者，不得計列)	3.合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證，且不得高於拆遷安置費認列標準。
		(二) 1.建築物拆遷補償費	由實施者核實提列。
		2.其他土地改良物拆遷補償費	由實施者檢具相關證明文件核實提列。
	五、地籍整理費		1.建物滅失、土地分割或合併、建物所有權第一次登記、他項權利設定或塗銷及權利變換相關之權利變更或移轉之建物測量(包括「建物第一次測量」與「建物複丈」)、土地複丈與登記規費。 2.與權利變換地籍整理有關之稅務、公證認證提存等相關規費。 3.地政士收取之委託費用。
	六、其他必要之費用		—
	權利變換費用(C)合計：		

總項目	項目	細項	說明
參、貸款利息 (D)			<p>一、$[(A)+(B)+(C)] \times \text{年利率} \times \text{年期} \times 0.5$ (年期折半) 計算。</p> <p>二、前述融借費用應扣除公寓大廈管理基金及開放空間基金費用。</p> <p>三、有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利息，依中央銀行最近一次統計國內除高雄銀行、新竹國際商銀、臺中商業銀行以外之十五家金融機構之基準利率高低排序，選擇中間五家銀行 (目前係為華南銀行、彰化銀行、中國信託商業銀行、臺北富邦銀行及中國國際商業銀行) 基準利率平均值 (目前為 3.86%)，另加碼不超過 1.5% 為上限 (以上單位為年息百分率)。</p> <p>四、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>
	貸款利息 (D) 合計：		
肆、稅捐 (E)	印花稅等		—
	稅捐 (E) 合計：		

總項目	項目	細項	說明
伍、管理費用 (F)	一、人事行政管理費 (F1)		一、人事行政管理費= (A+B+C+D+F2) * 人事行政管理費率 二、本項費用包含人事、行政管理費等。 三、人事行政管理費率參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入百分之五為上限。
			依建築經理工程控管或營建管理公司服務費率核計。
			一、銷售管理費= (A+B+C+D+E) * 銷售費率。 二、銷售費率參考目前代銷公司之收費行情，以百分之六為上限。
			一、風險管理費= (A+B+C+D+E+F1) * 風險費率。 二、風險費率以百分之十二為上限。
		管理費用 (F) 合計：	
共同負擔費用 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：			

二、臺北市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準核計原則

- (一) 臺北市都市更新審議案建築物工程造價基準，採「臺北市地價調查用建築改良物標準單價表」（以下簡稱「本表」）所定標準單價區間範圍內之低值作為認列合理標準，且以不超過上限為原則，如超過認列合理標準，應具體說明其單價形成之使用建材、設備及特別因素分析。
- (二) 本表用途欄內第一類包括旅館、飯店、餐廳、遊樂場所、大型商場、電視臺、醫院、百貨公司、超級市場及其他公共建築物；第二類包括辦公室、住宅、店舖、一般市場及農舍；第三類包括工廠（廠房）及倉庫。
- (三) 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。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比例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佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之。
- (四) 建築物有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另予加價或加成：
 1. 地下層數：地上七層至十五層建築物其地下樓層數超過二層、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過三層者，其超建樓層部分，以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：超建第一層部分加計造價百分之四十、超建第二層部分加計造價百分之五十、超建第三層部分加計造價百分之六十、超建第四層及以上部分加計造價百分之八十。
 2. 樓層高度：樓層高度以表列高度為標準，建築物之各

樓層高度超過或低於標準達○·五公尺者，為超高或偏低，其單價應照本表單價酌予提高或降低，其超出部分，以每十公分為一單位，調整標準單價百分之一·二五，未達十公分者不計。

- (五) 本表所列單位面積造價均包含施工者之稅捐、利潤及管理費；樓層數六樓以上者含法定電梯設備。
- (六) 本表所稱面積係指地政機關登記之產權面積。
- (七) 純鋼骨結構經敘明理由並檢具相關資料說明後，其標準單價得酌予提高。但不得超過「鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造」一欄造價乘以一·二倍。
- (八) 本表各種構造之造價上下限範圍，已反應樓層高度、建材（包括結構材料）、設計及法定設備之差別；建材須屬合格（符合規範）之中級至高級品，設計及設備乃一般等級至高等級。樓層高度、建材、設計及設備等特殊者得敘明理由，視其實價酌予調整。
- (九) 其他特殊情形如後列，得敘明理由經都市更新審議委員會審議通過後採計之：
 - 1.特殊大地工程（含地質改良等）。
 - 2.山坡地開發工程。
 - 3.拆除工程（含地上、地下）。
 - 4.特殊設備（包括機械停車、空調設備等）。
 - 5.綠建築設施。
 - 6.環境監測費、環保安衛費。
 - 7.物價調整費。
 - 8.特殊外牆工程（如帷幕牆等）
 - 9.鄰房鑑定與鄰房保固費。
 - 10.古蹟保存及歷史建物之維護費。
 - 11.公共設施搬遷費。
 - 12.大樹保護及遷移費用。

13.減震、制震構造。

14.特殊設備及工法或行政單位要求。

15 其他。

(十) 依本原則另予加價、加成、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，不得重複列入。

臺北市地價調查用建築改良物標準單價表

單位：元/m²

主體構造種類 用途 單價 地上樓層數	鋼骨造、鋼骨鋼筋 混凝土造			鋼筋混凝土造			加強磚造		鋼鐵 造(重 鋼架)	鋼鐵 造(輕 鋼架)	磚造 石造	木造 土造 混合 造	土造 石造	其他
	第一 類	第二 類	第三 類	第一 類	第二 類	第三 類	第二 類	第三 類	各種 用途	各種 用途	各種 用途	各種 用途	各種 用途	
1					15,000	13,000	14,000	12,000	11,000	9,000	11,000	18,000	6,500	
					12,000	10,000	11,000	9,000	8,500	7,000	9,000	5,500	3,500	
2					16,000	13,500	14,500	12,500	11,250	9,300	11,500	19,000	6,500	
					12,500	10,500	11,500	9,500	8,750	7,200	9,500	6,000	3,500	
3					16,500	15,000	15,000	14,000			12,000	20,000		
					13,000	11,000	12,500	10,000			10,000	6,500		
4	26,040	24,800		17,850	17,000	15,500	15,500	14,500						
	20,370	19,400		14,175	13,500	11,500	13,000	10,000						
5	26,460	25,200		18,375	17,500	16,000	16,000	14,500						
	20,685	19,700		14,700	14,000	12,500	13,500	10,000						
6	26,880	25,600		21,000	20,000	18,500								
	21,000	20,000		17,850	17,000	15,000								
7	27,300	26,000	22,000	21,525	20,500	19,000								
	21,315	20,300	17,500	18,375	17,500	16,000								
8	27,720	26,400	23,000	22,050	21,000	20,000								
	21,630	20,600	18,500	18,900	18,000	17,000								
9	28,350	27,000	24,000	23,100	22,000	21,000								
	22,050	21,000	19,500	19,950	19,000	18,000								
10	28,980	27,600	24,500	23,625	22,500	21,500								
	22,470	21,400	20,000	20,475	19,500	18,500								
11	29,610	28,200	25,000	24,150	23,000	22,000								
	22,890	21,800	20,500	20,475	19,500	19,000								
12	30,240	28,800	25,500	24,675	23,500	22,500								
	23,310	22,200	21,000	21,000	20,000	19,500								
13	31,080	29,600	26,000	26,250	25,000	23,000								
	23,835	22,700	21,500	22,050	21,000	20,000								
14	31,920	30,400	26,500	26,250	25,000	23,000								
	24,360	23,200	22,000	22,050	21,000	20,000								
15	32,760	31,200	27,000	27,300	26,000	23,500								
	24,885	23,700	22,500	22,575	21,500	20,500								
16	33,600	32,000	27,500	27,825	26,500	24,000								
	25,410	24,200	22,800	23,100	22,000	21,000								
17	34,440	32,800	28,000	28,350	27,000									
	25,935	24,700	23,100	23,625	22,500									
18	35,280	33,600	28,500	28,875	27,500									

	36,460	25,200	23,400	24,150	23,000									
19	36,120	34,400	29,000	29,400	28,000									
	26,985	25,700	23,700	24,075	23,500									
20	36,960	35,200	29,500	29,925	28,500									
	27,510	26,200	24,000	25,200	24,000									
21	37,800	36,000		30,450	29,000									
	28,035	26,700		25,725	24,500									
22	38,640	36,800		30,975	29,500									
	28,560	27,200		26,250	25,000									
23	39,480	37,600		31,500	30,000									
	29,085	27,700		26,775	25,500									
24	40,320	38,400		32,025	30,500									
	29,610	28,200		27,300	26,000									
25	41,160	39,200		32,550	31,000									
	30,240	28,800		27,825	26,500									
26	42,000	40,000		35,075	31,500									
	30,870	29,400		28,350	27,000									
27	42,840	40,800												
	31,500	30,000												
28	43,470	41,400												
	31,920	30,400												
29	44,100	42,000												
	32,340	30,800												
30	44,730	42,600												
	32,760	31,200												
31	45,360	43,200												
	33,390	31,800												
32	45,990	43,800												
	33,810	32,200												
33	46,620	44,400												
	34,230	32,600												
34	47,250	45,000												
	34,650	33,000												
35 以上	48,300	46,000												
	35,070	33,400												
標準 高度	3M	3M	3M	3M	3M	3M	3M	3M	3.5M	4M	3.6M	3.6M	3M	

三、營建工程費用估算表

單位：元/m²

工程項目	單位	單價 (元)	複價 (元)	成本百分比 (%)
壹、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				
10.電梯工程(含汽車升降設備)				
小計				
貳、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				
小計				
合計(壹+貳)				
利潤(含保險)10%				
工程營業稅5%				
總計				

四、都市更新規劃費認列標準

項目		更新規劃費認列標準 (萬元)	說明
發 起	更新可行性評估*	$P_1=30$	A：更新單元面積 (m^2) 含公共設施用地 N：權利人人數 (人) 含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人
	自行劃定更新單元*	$P_2=50$	
	都市更新計畫*	$P_3=50$	
擬 定	都市更新事業概要	P_4 $=100+AX+NY$	X：面積 (詳下表以累計方式計算) Y：人數 (詳下表以累計方式計算)
	都市更新事業計畫		
	都市更新權利變換計畫		
執 行	計畫執行與成果報核*	$P_5=150$	

說明	<p>一、標註* 部分可調整彈性依個案複雜程度，可酌予調整上下 20%。</p> <p>二、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。</p> <p>三、本費用非屬於類似 921 災後重建之更新案，且大多為住宅之重建區段。</p> <p>四、本費用不含下列各項：</p> <p>(一) 政府規費。</p> <p>(二) 三家不動產估價師事務所估價費用。</p> <p>(三) 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。</p> <p>(四) 權利關係人土地使用同意書取得。</p> <p>(五) 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。</p> <p>(六) 鑑界和建築線指定。</p> <p>(七) 土地登記(地政士業務)。</p> <p>(八) 環境影響評估。</p> <p>(九) 其他更新作業所需之必要技師簽證費</p> <p>(十) 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。</p> <p>五、變更規劃費另計。</p>
----	--

面積/人數單位費用認列標準

	更新單元面積 (m^2)	X (萬元/ m^2)	權利人人數 (人)	Y (萬元/人)
1	$A \leq 3000$	0.1	$N \leq 20$	6
2	$3000 < A \leq 6000$	0.08	$20 < N \leq 100$	4
3	$6000 < A \leq 10000$	0.06	$100 < N \leq 200$	2.5
4	$10000 < A$	0.04	$200 < N$	1.5

五、拆遷安置費認列標準

認列標準

$$\text{拆遷安置費} = \sum_{i=1}^n \text{住宅拆遷安置費}_i + \sum_{i=1}^n \text{營業拆遷安置費}_i + \text{其他安置費}$$

$$\text{(一) 住宅拆遷安置費} = \sum_{i=1}^n \text{居住面積}_i \times \text{住宅租金水準} \times \text{更新期間}$$

$$\text{(二) 營業拆遷安置費} = \sum_{i=1}^n \text{營業面積}_i \times \text{營業租金水準} \times \text{更新期間}$$

(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

說明：

1. 居住面積：係以各戶原居住面積為依據，但不得超過臺北市平均居住水準為原則。
2. 住宅租金水準：參考「財團法人不動產資訊中心」所公佈每季最新「臺北市住宅租賃行情」認列。但情況特殊實施者得委託鑑價機構查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。
3. 更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間。
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：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。