

表 1 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明		
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)				1. 拆除費用=拆除面積×拆除單價 2. 詳說明一。		
		(二)新建工程	1. 營建費用(含公益設施及特殊因素)				1. 營建費用=總樓地板面積×工程造價。 2. 營建費用詳說明二。 3. 特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單。並僅得提列綠建築設備與一般非採綠建築設備之差價。	
			2. 建築設計費用				按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。	
			3. 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。	
			4. 鑽探費用				1. 鑽探費用=鑽探孔數×75,000 元/孔 2. 詳說明三	
			6. 建築相關規費				1. 依建築法第 29 條規定：申請建照應繳交之規費 2. 應於建物造價之千分之一提列。	
		(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. 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. 詳說明四。	
			4. 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. 詳說明五。	
			6. 其他				在前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者。	
			重建費用(A)合計：				—	
		二、公共設施費用	(一)協助公共設施	1. 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。
				2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用				詳說明七。

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明	
	(B)	開關				1. 公共設施工程開關費用 = 公共設施開關面積 × 開關單價。 2. 詳說明八。	
		3. 公共設施工程開關費用					
		(二) 協助附近市有建築物整建維護所需相關經費				詳說明九。	
		(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、都市更新規劃費用					詳說明十。	
	二、不動產估價費用(含技師簽證費用)					詳說明十一。	
	三、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。	
	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					詳說明十二。
		(二) 合法建築物拆遷安置費用					詳說明十三。
		(三) 占有他人舊有違章建築拆遷補償費用					詳說明十四。
		(四) 其他土地改良物拆遷補償費用					詳說明十五。
	五、地籍整理費用					詳說明十六。	
六、其他					在前述費用外，其他需經審議會決議者。		
權利變換費用(C)合計：					—		
參、貸款利息(D)						1. 貸款利息 = (1) + (2) (1) [拆遷補償費 + 容積移轉費用(G)] × 貸款年利率 × 貸款期間 (2) [重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 權利變換費用(C) - 拆遷補償費] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5 2. 詳說明十七。	
肆、稅捐(E)	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					依土地所有權人分回房屋現值所課徵之營業稅，詳說明十八。	
	稅捐(E)合計					—	
伍、	一、人事行政管理費用(F1)					1. 人事行政管理費 = [重建費用(A) +	

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
管理費用(F)						公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)] * 人事行政管理費率 2. 詳說明十九。
		二、營建工程管理費(F2)				1. 依實際金額提列(須檢具合約) 2. 詳說明二十。
		三、銷售管理費(F3)				1. 銷售管理費=(實施者實際分配之單元總價值)*費率 2. 詳說明二十一。
		四、風險管理費(F4)				1. 風險管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)] * 風險管理費率 2. 詳說明二十二。
		五、信託管理費(F5)				1. 依合約金額提列(須檢具合約)。 2. 詳說明二十三。
		管理費用(F)合計：				—
陸、容積移轉費用(G)		一、辦理費用				詳說明二十四。
		二、容積取得成本				
		容積移轉費用小計(G)				—
		柒、都市計畫變更負擔費用(H)				1. 指涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額。 2. 詳說明二十五。
	合計					—

總表注意事項：

- (一) 本總表於 99 年 11 月 4 日提經本市都市更新及爭議處理審議會第 54 次會議通過，做為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) 以協議合建方式所實施之事業計畫，不應提列風險管理費。
- (三) 倘有前述提列項目總表費用外之其他費用（如山坡地開發利用回饋金、公益設施管理維護費用等特殊情形），相關額度應增列於前表下方，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，並需提審議會議決。
- (四) 更新案依本提列總表計算之結果，係為提列上限，各項目之計算結果及其費率，得由審議會視個案提列負擔情形酌予調整。
- (五) 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應依都市更新權利變換實施辦法第 13 條第二項規定：「工程費用、權利變換費用、貸款利息以經直轄市、縣（市）主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準，管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明」，說明如下：

表 2 依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條規定允許項目差異一覽表

總項目	項目	細項	以事業計畫核定內容為準	於事業計畫定計算基準，以權變計畫核定內容為準
壹、工程費用	重建費用(A)	營建費用(含公益設施樓地板面積)		△
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、公寓大廈管理基金、開放空間基金、鄰房鑑定費、建築相關規費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、 <u>綠建築設施費用</u>	◎	
	公共設施費用(B)	◎		
貳、權利變換費用(C)	都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用		◎	◎
	更新前測量費用、		◎	
	合法建築物拆遷補償、合法建築物拆遷安置費用、其他土地改良物拆遷補償費用			△
	占有他人舊有違章建築拆遷補償費用		◎	
參、	貸款利息(D)			△
肆、	稅捐(E)			△
伍、管理費用(F)	人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費			△
	信託管理費			◎
陸、	<u>容積移轉費用(G)</u>		◎	
柒、	<u>都市計畫變更負擔費用(H)</u>		◎	

- 註 1. 「◎」表於該計畫階段應確定項目；於權利變換計畫階段應確定之「都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用、信託管理費」等項，於權利變換階段方確定之費用於事業計畫申請報核時得先行預估（不須檢具合約）。
- 註 2. 「△」表事業計畫中已確立計算基準，於權變中僅因應評價基準日或隨基數變動調整。當權變計畫依核定之事業計畫申請，相關提列費用以權變計畫為準，免變更事業計畫，其原則如下：
- (1) 營建費用：樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日者。
 - (2) 土地改良物拆遷補償及安置費用：事業計畫時得先以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準認列，且補償面積、判定原則應於事業計畫中確定，僅補償單價得隨權利變換計畫申請報核當年之新補償單價更新；於申請權利變換計畫時再補充三家以上鑑價機構所評定之土地改良物價值。其中申請△F6 占有他人舊有違章建築之處理方式、補償費用均應於事業計畫中確定。
 - (3) 貸款利息：隨評價基準日公告基準利率波動。
 - (4) 稅捐及管理費用：提列之計算公式（包括基數、費率）應於事業計畫確定，實際金額以權利變換計畫所載數額為準。
- 註 3. 倘有前開情形，應於事業計畫及權利變換計畫中對應之章節加註說明。

