

## 新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表

1. 中華民國 100 年 8 月 18 日新北市政府北府城更字第 100000801 號令訂定發布全文 1 點；並自即日生效
2. 中華民國 100 年 11 月 8 日新北市政府北府城更字第 1000002295 號令修正發布全文 1 點；並自即日生效

可提列項目		提列標準	說明	
壹、 工 程 費 用  (A)	一、 重 建 費 用	(一) 建築設計費用	按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及臺灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。	
		(二) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	(1) 營建費用=總樓地板面積×營建單價。 (2) 營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整。 (3) 若情形特殊由專業技師簽證，以送請新北市都市更新審議委員會審查通過者採計。	新北市都市更新權利變換營建單價提列基準如附件一。
		(三) 工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。	
		(四) 空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。	
	其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	依實際狀況認列。	費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。
		3.建照執照相關規費	依本府工務局建築執照規費標準提列。	
	4.其他	依實際狀況認列。		
	二、 公 共 及 公 共 設 施 (道 路、溝 渠、兒童	1.地上物拆遷補償費	(1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額應不低於新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。	

可提列項目			提列標準	說明	
益 設 施	遊樂 場、鄰里 公園、廣 場、綠 地、停車 場)	2.工程開闢費用	依實際狀況認列。		
		3.其他必要費用	工程管 理費	依建築經理工程控管金額× 服務費率核計。	
			空氣污 染防制 費	依空氣污染防制費收費辦法 核計。	
			其他	依實際狀況認列。	
	(二)公 益設施	室內裝修費用	依實際狀況認列。		
	(三)認 養及捐 贈費用	1.公益設施認養經費	依實際狀況認列。		
		2.捐贈本市都市更新基金	依實際狀況認列。		
工程費用 (A) 合計：					
貳、 權 利 變 換 費 用 (B)	一、 調 查 費	(一)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，且不得高於新北市都市更新權 利變換更新規劃費提列基準。		新北市都市更 新權利變換更 新規劃費提列 基準如附件二。
		(二)不動產估價費用(含 技師簽證費)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本 佐證，且不得高於新北市都市更新權 利變換不動產估價提列基準。		新北市都市更 新權利變換不 動產估價提列 基準如附件三。
		(三)土地複丈費	依地政單位規定。		
		(四)鑽探費用	依實際狀況認列。		
	二、更新前土地及建物測量費用		依實際狀況認列，並應檢具契約影本 佐證。		
	三、合法建築物及其他土地改良 物拆遷補償費		(1)由實施者委託三家以上專業估價 者查估後評定之。 (2)前述金額得比照新北市興辦公共 工程用地地上物拆遷補償救濟自治條 例拆遷標準金額，若高於此標準，應 述明原因。		
	四、拆 遷安 置費	(一)佔有他人土地之舊 違章建築及其他土地改 良物拆遷補償費	依實際狀況認列或比照新北市興辦公 共工程用地地上物拆遷補償救濟自治 條例拆遷標準金額		
		(二)合法建築物拆遷安	(1)依實際狀況認列，居住面積係以		新北市都市更

可提列項目		提列標準	說明
	置費（建物租金補貼）	各戶原居住產權面積為依據。 （2）前述金額得比照新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準，若高於此標準，應述明原因。	新權利變換拆遷安置費提列基準如附件四。
五、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。	依內政部規定收費標準。	
六、其他必要業務費	依實際狀況認列。		
權利變換費用（B）合計：			
參、貸款利息（C）		<p>（1）<math>((A) + (B)) \times \text{年息百分率} \times \text{更新期間}</math>，折半計算。</p> <p>（2）有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，另加碼不超過百分之一點五為上限。</p> <p>（3）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> <p>（4）如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過百分之三十，得依審議當時年息百分率計之。</p> <p>（5）更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加八個月。</p>	
		貸款利息（C）合計：	
肆、稅捐（D）		印花稅等應合法提列的稅捐。	

可提列項目	提列標準	說明	
稅捐 (D) 合計：			
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費 (E1)	行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值×百分之二點五	依更新條例第九條辦理之更新事業為限
	二、信託費用 (E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	
	三、總務及人事管理費用 (E3)	總務及人事管理費用 (E3) = (A + B + C + D) × 管理費率	本項費用包含人事、行政管理及總務費。管理費率以 5% 為上限
	四、銷售管理費 (E4)	銷售管理費 (E4) = (A + B + C + D) × 銷售費率	銷售費率以 6% 為上限
	五、風險管理費用 (E5)	風險管理費 (E5) = (A + B + C + D + E1 + E2 + E3) × 風險費率	風險費率以 12% 為上限
管理費用 (E) 合計：			
共同負擔費用 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) 總計：			

## 新北市都市更新權利變換營建單價提列基準

一、本營建單價提列基準於 97 年 1 月 25 日提經臺北縣都市更新審議委員會第二十八次委員會議研議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

構造別 建材設備 等級	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1-5 層	0	0	0	0	0	0	59053	66894	84707
6-10 層	107554	117622	143470	89644	97970	119558	76091	86159	109103
11-15 層	116654	127593	155764	97195	106295	129723	85482	96905	122656
16-20 層	129626	141727	172899	108038	118106	144147	93904	106295	134660
21-25 層	142114	155377	189647	118396	129529	157991	102713	116267	147245
26-30 層	151408	165542	202039	126141	137952	168349	0	0	0
31-35 層	158959	173771	212107	132434	144825	176772	0	0	0

二、建築物工程造價標準單價表（以下簡稱本表，單位：元/坪）

- (一) 本表之物價基準日為九十七年十二月。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則（七）之說明。
- (六) 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。

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

- (一) 可包含項目：
  - 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、廚具等）。

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、施工稅捐、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、公寓大廈管理基金。
- 4、公共設施開闢相關費用（含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費）。

(三) 特殊因素，得專案研析說明另行設計者：

- 1、特殊大地工程（含地質改良）。
- 2、山坡地開發工程。
- 3、特殊設備（包括機械停車、空調設備）。
- 4、綠建築設施。
- 5、環境監測費、環保安衛費。
- 6、特殊外牆工程（如帷幕牆等）。
- 7、鄰房鑑定與鄰房保固費。
- 8、古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 9、大樹保護及遷移費用。
- 10、減震、制震構造。
- 11、其他特殊設備及工法或行政單位要求。

(四) 建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。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。

(五) 建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成：

- 1、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過二層。
- 2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過三層。
- 3、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) 超建第一層部份，該層加計造價百分之三十。
  - (2) 超建第二層部分，該層加計造價百分之四十。
  - (3) 超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。

- (4) 超建第四層(含)以上部分,該層加計造價百分之六十。
- (六) 建築物之樓層高度以標準高度為四公尺內為主,有下列情形者,得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成:
- 1、樓層高度超過四公尺(不含四公尺),每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。
  - 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四點二公尺為基準高度,如供商業使用者以四點五公尺為基準高度。
- (七) 物價指數處理措施:
- 1、本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數,其指數增減率之絕對值超過百分之二點五者,就漲跌幅超過百分之二點五部分進行調整,指數增減率之絕對值在百分之二點五以內者不予調整,物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。
  - 2、所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。
  - 3、計算方式:
    - (1) 指數增減率 =  $[(B/C) - 1] \times 100\%$ 
      - B = 調整日當月總指數。
      - C = 本表物價基準日當月總指數。
      - 指數增減率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:
      - $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$
      - 其中 A = 本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。
- (八) 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。
- (九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。
- (十) 工程造價基準表各種構造之造價,已反應樓層高度、建材(含結構材料)、設計及法定設備之差別。建材等級差異之標準造價已於表中詳列。
- 1、為一般合格等級建材。
  - 2、為中高級品等級建材。
  - 3、為高級品等級建材。
- (十一) 樓層高度,建材、設備等特殊者得敘明理由,並視其實價酌予調整。

四、實施者應編制「營造工程造價估算表」(附表一)。建材設備等級採第三級時,應依使用建材設備等級填具「建築工程建材設備等級表」(附表二),並須符合「建材設備等級表」(附表三)所列「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪」、「八、停車設備」、「九、電器設備」及「十、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項,加上其餘六項(十三、消防設備除外)應達三項以上為該級建材設備。

附表一：營造工程費用估算表

單位：元/M<sup>2</sup>

工程項目	單位	單價	複價	成本百分比 (%)
<b>壹、建築工程</b>				
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(含庭園及綠化工程)				
設備工程(電梯、廚具)				
小計				
<b>貳、機電工程</b>				
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				
<b>合計(壹+貳)</b>				
管理費(含保險、利潤) 10%				
營業稅(5%)				
<b>總計</b>				



附表二：建築工程建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
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)
一、 牆面 外觀	正面牆			
	背面牆			
	側面牆			
二、 牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆			
	一樓門廳			
	二樓以上梯廳			
	公共樓梯間			
	一樓店面室內空間			
	二樓以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
三、 地坪 (含門檻)	一樓門廳			
	一樓以上梯廳			
	公共樓梯間			
	一樓店面室內空間			
	二樓以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
	屋頂			
四、 平頂	一樓門廳			
	一樓以上梯廳			
	公共樓梯間			
	一樓店面室內空間			
	二樓以上室內空間			

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
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)
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
五、 電梯設備				
六、 浴室設備				
七、 廚具設備				
八、 停車設備				
九、 電氣設備	總開關			
	各戶配備			
	抽風設備			
十、 通風工程及空調設備	各戶配備			
	地下室			

都市更新事業計畫之建材設備等級表

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)
十一、 景觀 工程	植栽與綠化			
	庭園與造景			
十二、 門禁管理 及保全 監控系統	庭園四周			
	入口門廳			
	各戶大門			
	各戶門窗瓦斯			
	門禁、監視與報 警			
十三、 消防設備				

附表三：建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
一、外觀牆面	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，另噴磁磚漆。	四面正立面，三段式區分，基座部分使用天然石材搭配高級飾材，牆身部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配磁磚、鐵件、石頭漆線板收邊，冠頂部分使用列柱、玻璃纖維強化水泥 GRC、線板、屋瓦。	四面正立面，三段式區分，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品。	
	背面牆				
	側面牆				
二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	
	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆。	牆面貼拋光石英磚或石材。	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型。	
	二樓以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	一樓店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	二樓以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。			
	浴廁	國產磁磚。	亮面磁磚加腰帶。	亮面磁磚加腰帶、進口磁磚。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	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。	整體照型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚。	
	地下室	防水水泥漆。			
三、地坪（含門檻）	一樓門廳	國產磁磚。	拋光石英磚、天然石材、人造銅石。	進口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。
	一樓以上梯廳	國產磁磚。	拋光石英磚、天然石材、人造銅石。	進口花崗石或大理石石材。	
	公共樓梯間	國產磁磚。	拋光石英磚。	進口花崗石或大理石石材。	
	一樓店面室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚。	進口花崗石或大理石石材。	
	二樓以上室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚、複合式木質地板。	拋光石英磚或實木地板。	
	浴廁	國產磁磚。	防滑地磚。	防滑地磚或進口石材。	
	陽臺	小口磚、馬賽克。	防滑石英磚。		
	地下室	整體粉光。	AC 鋪面或 PU。		
	屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪防水隔熱 PU。 2. 一層隔熱、一層防水。	1. 整體防水粉光，加鋪 PU 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。	1. 整體防水粉光，加鋪 PU 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。	
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、壁燈、吊燈。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	一樓以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含灯具）。	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含吊燈、壁燈）。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		整體造型加水泥漆、乳膠漆。	
	一樓店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆加線板。	整體造型加水泥漆、乳膠漆。	
	二樓以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆加線板。		
	浴廁	防水水泥漆、乳膠漆。	企口防潮塑膠浪板或防水水泥漆、乳膠漆。		
	陽臺	晴雨漆。			
	地下室	防水水泥漆。			
五、電梯設備		<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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、入口處採雙側安全門擋，門廳電梯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，或採整體造型設計。</li> </ol>			各建案應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
六、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（嵌入式、檯面式）、馬桶（單體、壁掛式）衛生設備。 2. 天然石材或人造石檯面。 3. SMC、琺瑯、按摩浴缸。 4. SPA 淋浴、淋浴拉門。 5. 乾、濕分離式設計。	1. 設置玄關化妝室（Powder Room）。 2. Home Spa 淋浴間（Body Shower）。 3. 定溫冷熱單槍龍頭。 4. 全天然石材砌作浴缸。 5. 電腦馬桶。 6. 大型化按摩浴缸。	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進口設備為主。 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。
七、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. 杜邦人造石流理檯面。 2. 三口式瓦斯爐。 3. 嵌入式烘碗機。 4. 冷熱單槍龍頭。 5. 附加烤箱、洗碗機。	除第二級設備外，另增雙排式大尺度廚具，並含： 1. 融入電冰箱整體設計。 2. 廚具設備中含鐵胃、廚餘處理機。 3. 廚具尺寸較大，種類較多。	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進口設備為主。 3. 第三級廚具設備多為使用者自行選配，並增加中島式以及開放式廚房設計。
八、停車設備		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，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。			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。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
九、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。	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	
	各戶配備	各房一燈一開關一插座。	各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光。	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，(熱水分瓦斯及電熱雙系統供應)。	
	抽風設備	無窗浴室。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統。	
十、通風工程 及空調設備	各戶配備	留置冷氣窗孔。	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管(以專區規畫主機位置)。	1. 分離式冷氣、預留穿樑套管(包含管線佈設及設備安裝) 2. 中央系統空調主機(含管線系統)。 3. 熱交換系統。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	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。	
十一、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，一、二棵喬木。	地被為臺草或韓國草，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。	



項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	庭園與造景	無。	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統。	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。	
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	無。	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	同第二級。	
	入口門廳	電視對講機，進門刷卡管理。	電視對講機，進門指紋辨視、密碼輸入及刷卡管理，並設定時性人員管理。	同第二級，並設二十四小時人員管理。	
	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。		
	門禁、監視與報警	無。	整棟式二十四小時錄影系統，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。	整棟式二十四小時錄影系統，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。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
十三、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、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）、緊急發電機及消防設備安裝等。			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。

## 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準

項 目		更新規劃費認列標準 (萬元)	說明	
發起	更新可行性評估*	P1=30	A：更新單元面積 (m <sup>2</sup> ) 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。 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)。	
	都市更新計畫*	P2=50		
擬定	都市更新事業概要	P3 =100+AX+NY		
	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*	P4=150		
說明	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%。 二、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。 三、本費用非屬於類似 921 災後重建之更新案，且大多為住宅區之重建區段。 四、本費用不含下列各項： (一) 政府規費。 (二) 三家鑑價機構估價費用。 (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)。 (四) 權利關係人土地使用同意書取得。 (五) 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。 (六) 鑑界和建築線指定。 (七) 土地登記(地政士業務)。 (八) 環境影響評估。 (九) 其他更新作業所需之必要技師簽證費。 (十) 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。 五、變更規劃費另計。			
面積 / 人數單位費用認列標準				
	更新單元面積 (m <sup>2</sup> )	X (萬元/m <sup>2</sup> )	權利人人數 (人)	Y (萬元/人)
1	A ≤ 3000	0.1	N ≤ 20	6
2	3000 < A ≤ 6000	0.08	20 < N ≤ 100	4
3	6000 < A ≤ 100000	0.06	100 < N ≤ 200	2.5
4	100000 < A	0.04	200 < N	1.5

附件三

## 新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準

都市更新不動產估價費認列包括估價服務費用及簽證費用：

- (一) 一家估價師事務所估價服務費用＝二十五萬元＋更新前主建物筆數或土地筆數×零點二五萬元。
- (二) 簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用零點二五萬元。

附件四

## 新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準

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

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

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

(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：係以各戶原居住產權面積為依據。
- 2、住宅及營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。
- 3、更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加入八個月。
- 4、營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。
- 5、上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。