

新竹縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

103 年 10 月 28 日府產都字第 1030167747 號 函

一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為推動都市更新及辦理都市更新條例
(以下簡稱本條例)第三十條審議事項，特訂定本基準。

二、本府辦理本條例第三十條審議事項，其基準如附表一至四。

附表一：新竹縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

項 目		提列標準	說 明
壹、工程費用	一、重建費用（A）	(一) 1. 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. 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。 2. 單價依《附表二》。
		2. 建築設計費用	按臺灣省建築師公會建築師酬金標準計算。 --
		3. 鑑界費	依實際狀況認列。 指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。
		4. 鑽探費用	依實際狀況認列。 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 條規定辦理。
		5. 建築相關規費	建物造價之千分之一以下提列。 依《建築法》第 29 條規定：申請建照應繳交之規費。
		6. 空氣污染防治費	依空氣污染防治費收費辦法核計。 --
	(二) 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。 --
		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。 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。
		4. 其他	在前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者， --

項 目		提列標準	說 明	
		並依實際狀況認列。		
	重建費用(A)合計：			
二、公共及公益設施費用(B)	(一) 公益設施費用(B1)	1. 基本設施、設備或裝修費用	依實際狀況認列。 --	
		2. 提供管理維護費用	依實際狀況認列。 --	
	(二) 公共設施費用(B2)	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	土地成本=申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值	1. 由實施者取得單元內或其周邊公共設施用地，並將之無償捐贈給新竹縣政府所需要之土地成本。 2. 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費用共同負擔；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。
		2. 公共設施工程開闢費用	依實際狀況認列。	--
		3. 提供管理維護費用	依實際狀況認列。	--
	(三) 捐贈本縣都市更新基金	依實際狀況認列。	--	
	公共及公益設施費用(B)合計：			
工程費用(A)+(B)合計：				
貳、權利變換費用(C)	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《附表三》。	--	
	二、不動產估價費用(含技師簽證費用)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，若高於下列基準應述明原因： 1. 一家估價師事務所估價服務費用(已包含簽證費用)=25萬元+更新前主建物筆數或土地筆	實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之估價費用。	

項 目	提列標準	說 明
() 三、更新前測量費用 (含技師簽證費用)	數 $\times 0.25$ 萬元+更新後 主建物筆數 $\times 0.25$ 萬元 2.被選定作為計算依據之 鑑價機構得另加計 20 萬元之服務費用。	
四、 土地 改良 物拆 遷補 償及 安置 費用	(一)合法建築物拆 遷補償費及其 他土地改良物 拆遷補償費用 以權利變換方式實施者， 以下列則一認列： 1. 由實施者委託三家以 上專業估價者估定之補 償價值。 2. 依《新竹縣辦理公共工 程拆除建築改良物查估 補償辦法》提列。	--
	(二)合法建築物拆 遷安置費用 (租金補貼) 以下擇一認列： 1. 依《新竹縣辦理公共工 程拆除建築改良物查估 補償辦法》標準。 2. 租金補貼依《附表四》。 拆遷安置費(租金補貼) $= \sum$ 安置期間住宅租金 補貼 $i + \sum$ 安置期間營 業租金補貼 $i +$ 其他安 置費 (1)安置期間住宅租金 補貼 $= \sum$ 居住面積 i \times 住宅租金水準 \times 安置期間 (2)安置期間營業租金 補貼 $= \sum$ 營業面積 i \times 營業租金水準 \times 安置期間 (3)其他安置費=由實 施者依協議或有關 法規規定，編列必要 之費用 3. 依實際狀況認列，若高 於第 1 點標準時應述明 原因。	--
	(三)佔有他人舊有	依實際狀況認列且不得高 舊違章建築戶之認定，依

項 目		提列標準	說 明
	違章建築拆遷補償費用	於《新竹縣辦理公共工程拆除建築改良物查估補償辦法》之標準。	據《新竹縣都市更新建築容積獎勵核算基準》第 8 條規定。
	五、地籍整理費用	依實際狀況認列。	包含委由地政士辦理之費用及地政機關收取之相關規費。
	六、其他	在前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者，並依實際狀況認列。	--
權利變換費用(C)合計：			
參、貸款利息(D)		貸款利息=(1)+(2) (1) 拆遷補償費×貸款年 利率×貸款期間 (2) [重建費用(A)－公寓 大廈公共基金＋公共 及公益設施費用(B) ＋權利變換費用(C) －拆遷補償費]×貸款 年利率×貸款期間× 0.5	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」 (1) 一般開發商：拆分 3 成自有資金及 7 成 融資。 (2) 自組更新會、代理實 施者(又稱管理型實 施者，扮演公正第三 人、專業管理人的角 色)：得全部融資。 2. 貸款期間：都市更新事 業計畫核定至開工(約 6 個月)＋更新期間＋ 取得使照到產權登記 (約 6 個月)。 3. 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 30%，得依審議 當時年息百分率計之。
肆、承攬契據之印花稅		(營建費用＋建築設計費 用＋鑽探費用＋鄰房鑑定 費＋公共設施開闢成本＋ 都市更新規劃費用＋不動 產估價費用＋更新前測量 費用＋地籍整理費用扣除 行政規費)×0.1%	1. 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 規費無課徵印花稅，應 予扣除。

項 目		提列標準	說 明
			2. 遇其他費用(如營建費用中的委託交通影響評估、環境影響評估等)仍得依前述認定原則提列印花稅。
伍、 管理費用 (F)	一、行政作業費用(F1)	依實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。	依更新條例第9條辦理之更新事業為限。
	二、人事行政管理費用(F2)	人事行政管理費(F2)=(A+B+C+D+E)×人事行政管理費率	1. 本項費用包含人事、行政管理及總務費。 2. 人事行政管理費率以5%為上限。
	三、營建工程管理費(F3)	依建築經紀公司控管或營建管理公司服務費率提列，須檢具合約。	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。
	四、銷售管理費(F4)	銷售管理費(F4)=(A+B+C+D+E)×銷售費率	銷售管理費率以6%為上限。
	五、信託管理費(F5)	依實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。	--
	六、風險管理費(F6)	風險管理費(F6)=(A+B+C+D+E+F1+F2+F3+F5)×風險管理費率	風險管理費率以12%為上限。
	管理費用(F)合計：		
陸、 容積移轉費用 (G)	容積取得成本	依實際狀況認列，並應檢具購入容積之實際支付成本證明文件。	指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。
	容積移轉費用(G)合計：		
柒、都市計畫變更負擔費用(H)	依實際狀況認列	依都市計畫相關規定辦理。	
費用負擔(A)+(B)+(C)+(E)+(F)+(G)+(H)合計：			

附表二 新竹縣都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價表

一、本營建單價提列基準於民國 103 年 5 月 29 日提經本縣都市更新及爭議處理審議會第 6 次會議通過，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。

二、建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)

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							53100	60200	76200
6~10 層							68500	77500	98200
11~15 層				87500	95700	116800	76900	87200	110400
16~20 層				97200	106300	129700	84500	95700	121200
21~25 層				106600	116600	142200	92400	104600	132500
26~30 層	136300	149000	181800	113500	124200	151500			
31~35 層	143100	156400	190900	119200	130300	159100			

- 註：1. 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為民國 103 年 5 月。
 2. 有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱提列基準(四)之說明。
 3. 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱提列基準(五)之說明。
 4. 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱提列基準(六)之說明。
 5. 有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱提列基準(七)之說明。
 6. 有關 35 層樓以上之樓層需放入特殊因素考量，並另案研析。
 7. 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。
 8. 建築工程造價因設計內涵及建築量體規模大小而有所差異，故實際造價應依本縣都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

三、建築物工程造價核計原則(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、衛浴、廚具等設備)。

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.勞工安全衛生費、空氣污染防制費。

4.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.公寓大廈公共基金。

4.協助開闢公共設施相關費用(含土地成本、地上物拆遷、道路開闢費用)。

5.公共設施及公益設施管理維護費用或捐贈本縣都市更新基金。

6.物價調整費。

(三)特殊因素，得專案研析說明另行設計及提出價格說明者：

1.特殊大地工程(含地質改良，不含一般基樁)。

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.大樹保護及遷移費用。

6.隔震、制震構造。

7.特殊設備及工法或行政單位要求。

8.特殊外牆工程

9.特殊屋頂形式或構造。

10.環境監測費。

11.其他。

(四)複合結構計算(建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場)。

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。建築物之結構不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。

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佔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佔比例，提出合理分算方式進行計算之。

(五)建築物地下層超建加成計算：下列情形者得按標準單價依下列核計原則另計加成：

1. 地上層 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層。
2. 地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 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)建築物樓層高度加成計算：建築物之樓層高度以標準高度為 4m 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成：

1. 樓層高度超過 4m(不含 4m)，每增加 0.1m 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. 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估價基準日為準。有關物價基準日原則如下：

(1)採權利變換方式實施者，其物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。

2. 建築物標準單價表價格調整週期為基準日後 2 年，或機關辦理審議時營建物價大幅變動，調整週期由機關訂之。
3. 本物價調整處理措施之物價指數依據「行政院臺灣地區營建工程物價指數」總指數辦理。
4. 調整過後之新竹縣都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準表，經送新竹縣都市更新及爭議處理審議會決議後公告實施。
5. 有關特殊因素另案研析部分，如制震、隔震工程或綠建築工程等，並不列

入物價調整範圍內。

6. 計算方式：

- (1) 調整日當月營造工程物價指數比《新竹縣都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準》基準日總指數，其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《新竹縣都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準》之單價；指數增減率之絕對值在 2.5% 以內者，不予調整。

$$\text{指數增減率} = [(B/C) - 1] \times 100\%$$

B = 調整日當月總指數。

C = 《新竹縣都縣更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準》物價基準日當月總指數。

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 = 新竹縣政府國際產業發展處都市更新科建築物工程造價標準單價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) 工程造價基準表所稱面積係指該建築物之總樓地板面積(含陽台、花台)。
註：營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價；另有關《新竹縣都市更新建築容積獎勵核算基準》第二點公益設施之容積獎勵者、第三點開闢公共設施及捐贈都市更新基金之獎勵容積者、第九點處理占有他人土地舊違章建築戶之獎勵容積者等三項容積獎勵，於計算銷售淨利時所用之工程造價以產權面積計算。

(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詳列於「五、建材設備等級表」。

(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。

(十二) 依本原則另予加成、物價調整或特殊項目所增加費用，如涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得重複列入。

(十三) 實施者應編制「營造工程費用估算表」，各級工程造價提列時，應依使用建材設備等級填具「建築工程建材設備等級表」，並須符合「建材設備等級表」所列 14 項中「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪(含門檻)」、「五、門窗設備」、「九、電氣設備」、「十一、通風工程及空調設備」及「十三、停車設備」等 7 項為各該級建材設備必要項，其餘項目(十四、消防設備除外)應有 4 項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則。

附表三 新竹縣都市更新權利變換更新規劃費提列表

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 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 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)
擬定	都市更新事業概要	P2-1=100		
	都市更新事業計畫	P2-2=(AX+NY)×40%		
	都市更新權利變換計畫	P2-3=(AX+NY)×60%		
執行	計畫執行與成果報核	P3=150		
面積/人數單位費用認列標準				
項目	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≤3000	0.1	N≤20	6
2	3000<A≤6000	0.08	20<N≤100	4
3	6000<A≤10000	0.06	100<N≤200	2.5
4	10000<A	0.04	200<N	1.5
<p>注意事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業、權利變換計畫分送者，因較耗費時間、人力成本，可酌予提高。 2. 本費用以重建區段為主。 3. 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。 4. 本費用不包含下列各項： <ol style="list-style-type: none"> (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。 5. 都市計畫變更與容積移轉相關作業費用另計。 6. 變更規劃費另計。 7. 以實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。 				

附表四 新竹縣都市更新權利變換拆遷安置費提列表

拆遷安置費(租金補貼) = Σ 安置期間住宅租金補貼 i + Σ 安置期間營業租金補貼 i + 其他安置費

一、安置期間住宅租金補貼 = Σ 居住面積 i × 住宅租金水準 × 安置期間

二、安置期間營業租金補貼 = Σ 營業面積 i × 營業租金水準 × 安置期間

三、其他安置費 = 由實施者依協議或有關法規規定，編列必要之費用

注意事項：

1. 居住面積：依各戶原居住產權面積或測量所得合法建築物面積為依據。
2. 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。
3. 住宅租金水準、營業租金水準：由實施者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。
4. 安置期間：更新期間依都市更新條例施行細則第 21 條定義為開工至取得使用執照，然取得使用執照後住戶仍無法遷入，故以更新期間 + 6 個月(更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日)計。