

高雄市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

109年10月21日高雄市政府都市更新及爭議處理審議會第24次會議審議通過

109年12月18日高市都發住字10935957600號函

可提列項目		提列標準			說明																						
壹、工程費	一、更新後土地及建築物重建費(A)	(一) 拆除工程費 A1	1. 拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價。 2. 拆除單價表：		1. 都市更新條例第57條5項，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，由實施者代為拆除或遷移費用，在應領補償金額內扣回。故該部分不在提列範圍。 2. 本項目僅針對更新前範圍內無主屋、廢墟等無發放補償金額者。建築物及土地改良物，依構造、樓層數分別計列。 3. 拆除面積須經專業機構簽證。 4. 拆除費包含清運費。																						
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>構造</th> <th>樓層數</th> <th>單價 (元/m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">鋼筋混凝土</td> <td>1-3 樓</td> <td>540</td> </tr> <tr> <td>4-5 樓</td> <td>720</td> </tr> <tr> <td>6-13 樓</td> <td>860</td> </tr> <tr> <td>14 樓以上</td> <td>990</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">加強磚造</td> <td>1-3 樓</td> <td>360</td> </tr> <tr> <td>4-5 樓</td> <td>450</td> </tr> <tr> <td>鋼鐵</td> <td>1-2 樓</td> <td>350</td> </tr> <tr> <td>磚</td> <td>1 樓</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>竹木、鋼鐵棚架或其他</td> <td>—</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>	構造		樓層數	單價 (元/m ²)	鋼筋混凝土	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	鋼鐵	1-2 樓	350	磚	1 樓	300
構造	樓層數	單價 (元/m ²)																									
鋼筋混凝土	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																									
鋼鐵	1-2 樓	350																									
磚	1 樓	300																									
竹木、鋼鐵棚架或其他	—	250																									
	(二) 營建費 (含公益設施) A2	營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價			1. 營建單價依「高雄市都市更新事業 (重建區段) 建築物工程造價要項」建築物工程造價標準單價表認列，並視實際狀況調整。 2. 內含施工費、整地費、材料費、營建工程管理費及空氣污染防治費。 3. 總樓地板面積																						

				定義依建築技術規則建築設計施工篇第1條規定：「總樓地板面積：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和」為準。
		(三) 土地及建築規劃設計費 A3	按「高雄市建築師公會酬金標準表」計算。	—
	(四) 其他必要費用 A4	1. 鑽探費 A4-1	鑽探費用 = 鑽探孔數 × 50,000 元/孔	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依建築技術規則建築構造編第 64 及 65 條規定辦理，並提出調查報告。 2. 提列金額未超出此標準者，免出具估價或合約；因基地之地形、地層複雜及建築結構設計而有特殊需求者，且提出體說明事證者，得以合約所載金額為準。
		2. 土地鑑界費 A4-2	土地鑑界費 = 更新前地號數 × 4,000 元/筆。	依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」附表一、土地複丈費之收費標準表（第三項土地界址鑑定費）提列。
		3. 建築執照相關規費 A4-3	以工程造價之 1‰ 提列。	依建築法第 29 條規定，申請建照等應繳交之行政規費。

			<p>4. 公寓大廈管理基金 A4-4</p>	<table border="1" data-bbox="598 376 1193 613"> <thead> <tr> <th>工程造價 (新台幣)</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一千萬以下部分</td> <td>20‰</td> </tr> <tr> <td>一千萬至一億部分</td> <td>15‰</td> </tr> <tr> <td>一億至十億部份</td> <td>5‰</td> </tr> <tr> <td>超過十億部份</td> <td>3‰</td> </tr> </tbody> </table> <p>依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定，工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之：</p>	工程造價 (新台幣)	比率	一千萬以下部分	20‰	一千萬至一億部分	15‰	一億至十億部份	5‰	超過十億部份	3‰	<p>依公寓大廈管理條例第 18 條，起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列，提列金額繳交本府主管機關公庫，並於公寓大廈成立管委會後及依第 57 條規定完成點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向本市主管機關報備，由公庫代為撥付予管委會。</p>
工程造價 (新台幣)	比率														
一千萬以下部分	20‰														
一千萬至一億部分	15‰														
一億至十億部份	5‰														
超過十億部份	3‰														
			<p>5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費 A4-5</p>	<p>外接水、電、瓦斯管線等工程費 = 更新後戶數 × 50,000 元/戶</p>	<ol style="list-style-type: none"> 依都市更新權利變換實施辦法第 26 條規定：「…自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其他必要設施…，所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用」。 所提列金額未超出此標準者，免出具證明；超出此標準者須檢具業者及公用事業單位所出具之估價證明。 										
			<p>6. 鄰房鑑定費 A4-6</p>	<p>1. 鄰房鑑定費 = 鑑定範圍內戶數 × 鑑定費 (元/戶)。</p>	<p>1. 指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房</p>										

				2. 鑑定範圍：位於開挖深度二倍範圍內為原則。 3. 鑑定費單價表：	進行調查之費用，不含損鄰賠償。 2. 鑑定範圍依「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」及「高雄市建築物工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」等規定辦理。 3. 鑑定費單價參考財團法人聯合營建發展基金會、社團法人臺灣省土木技師公會等公會之鑑定業務範圍及鑑定收費標準。																			
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>鑑定範圍內之戶數</th> <th>鑑定費(元/戶) (含行政費用及公用部分)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1-20</td> <td>8,000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>21-30</td> <td>7,200</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>31-50</td> <td>6,400</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>51-100</td> <td>5,600</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>101-200</td> <td>4,800</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>201-500</td> <td>4,200</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>501 以上</td> <td>3,600</td> </tr> </tbody> </table>		項次	鑑定範圍內之戶數	鑑定費(元/戶) (含行政費用及公用部分)	1	1-20	8,000	2	21-30	7,200	3	31-50	6,400	4	51-100	5,600	5	101-200	4,800	6
項次	鑑定範圍內之戶數	鑑定費(元/戶) (含行政費用及公用部分)																						
1	1-20	8,000																						
2	21-30	7,200																						
3	31-50	6,400																						
4	51-100	5,600																						
5	101-200	4,800																						
6	201-500	4,200																						
7	501 以上	3,600																						
		7.其他 A4-7	依實際狀況認列。	指前述費用外，其他特殊情形需經審議會決議者。																				
		重建費用(A)																						
壹、工程費	二、公共設施費用(B)	(一) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場) B1	1.公共設施用地捐贈予本市土地成本 B1-1	申請都市更新事業計畫報核日，專業估價者查估之土地價值。	1. 由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給高雄市政府所需之土地成本。 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. 當事業計畫與權利變換計畫																			

					分別申請報核時，應以權利變換評價基準日調整土地價值。
			2.公共設施地上物拆遷補償費 B1-2	由實施者委託專業估價者查估後評定之。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市更新條例第57條規定。 2. 針對未開闢公共設施用地所在範圍上既有地上物給予補償。 3. 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，位於公共設施用地部分依公共設施拆遷補償計算，位於更新單元建地部分，其補償金之計算須與更新單元內地上物拆遷補償安置標準一致。 4. 因公共設施開闢拆除之地上物，倘所剩餘面積無法為相當之使用則應一併拆遷補償之。 5. 協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路而應自行開闢者，其開闢工程費及地上物拆遷補償費可列為共同負擔。 6. 當事業計畫與

				權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整補償單價。
		3.公共設施工程開闢費 B1-3	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公共設施工程開闢費用＝公共設施開闢面積 × 開闢單價。 2. 計畫道路開闢單價不得超過 4,000 元/m² 3. 其他公共設施用地之開闢單價依各管理機關審定金額為準。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 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。 3. 開闢公設之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。 4. 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，其開闢工程費及地上物拆遷補償費可列為共同負擔。
		(二) 捐贈本市城鄉發展及都市更新基金 B2	經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市更新條例第 65 條第三項規定。 2. 核定前應確認捐贈經費、報府同意(受贈單位高雄市政府都市發展局)，並簽訂契約書。
		(三) 其他 B3	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。
		公共設施費(B)		

貳、權利變換費 (C)	一、不動產估價費(含估價師簽證費用) C1		<ol style="list-style-type: none"> 1. 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。 2. 實施者得委託三家以上專業估價者，每家均得依下列公式認列。 3. 一家估價服務費： 40 萬+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。 4. 被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用：(更新前主建物筆數或土地筆數+更新後主建物筆數) × 選定費用 0.25 萬元。 	<ol style="list-style-type: none"> 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 6 條、第 19 條第 1 項第 5 款規定。 2. 含簽證費。 3. 含都市更新條例第 57 條第 4 項查估費用及公共設施用地價值查估。 4. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，事業計畫先行預估，於權利變換計畫得依實際情況調整。
	二、更新前測量費 C2		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	測量規費審議依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費標準」辦理。
	三、土地改良物拆遷補償及安置費 C3	(一)合法建築物拆遷補償費 C3-1	由實施者委託專業估價者查估後評定之。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市更新條例第 57 條規定。 2. 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 3. 以協議合建方式實施者，拆遷補償費用得由雙方協議之，並檢具相關證明

				<p>文件(如協議證明文件)。</p> <p>4. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時,得以權利變換評價基準日調整補償單價。</p>
		<p>(二)合法建築物拆遷安置費 C3-2</p>	<p>以下二種方式擇一計列：</p> <p>1. 由雙方協議為之,檢具相關證明文件(如協議證明文件),並經審議會審議通過為準。</p> <p>2. 以租金補貼方式計算,如下所示：</p> <p>(1) 住宅拆遷安置費 = Σ 居住面積 i × 住宅租金水準 × 安置期間。</p> <p>(2) 營業拆遷安置費 = Σ 營業面積 i × 營業租金水準 × 安置期間。</p> <p>(3) 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。</p> <p>3. 安置期間:以更新期間+6個月(更新案自取得使照至產權登記之平均所需時日)計。</p> <p>4. 更新期間：</p> <p>(1) 地下層:每層 2.5 個月計。</p> <p>(2) 地上層:每層 1.2 個月計。</p>	<p>1. 依都市更新條例第 57 條規定。</p> <p>2. 拆遷安置費:係指因權利變換而拆除或遷移土地改良物,致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業,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。</p> <p>3. 居住面積:以謄本登記或測量所得合法建築物面積。</p> <p>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。</p> <p>5. 住宅及營業租金水準:補貼之租金應以該行政區住宅及營業租賃行情提列,由實施者委託鑑價機構依</p>

				<p>當地實際租金額度查估。</p> <p>6. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整安置單價。</p>
		<p>(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費 C3-3</p>	<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)，並經審議會審議通過為準。</p> <p>2. 採異地安置者，成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件。</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 51、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. 都市更新建築容積獎勵辦法第 17 條所指「占有他人土地之舊違章建築戶」之認定，依高雄市都市更新建築容積獎勵辦法規定辦理。</p> <p>3. 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。</p>
		<p>(四)其他土地改良物拆遷補償費 C3-4</p>	<p>由實施者委託專業估價者查估後評定之。</p>	<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</p>

				<p>拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。</p> <p>3. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整補償單價。</p>																								
<p>四、地籍整理費 C4</p>			<p>1. 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）。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 倘情況特殊者得採下表計算加總：</p> <table border="1" data-bbox="614 1171 1174 1982"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>行政規費</th> <th>地政士委辦費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所有權移轉登記</td> <td>不願或不能參與更新地號之申報地價 × 1‰</td> <td>件數 × 5,000</td> </tr> <tr> <td>建物滅失</td> <td>更新前建號數 × 400</td> <td>更新前建號數 × 1,000</td> </tr> <tr> <td>土地分割</td> <td>分割地號數 × 800</td> <td>分割地號數 × 4,000</td> </tr> <tr> <td>土地合併</td> <td>—</td> <td>件數 × 4,000</td> </tr> <tr> <td>建物第一次測量</td> <td>位置測量費 4,000+轉繪費（更新後建號數-1）× 200</td> <td>更新後戶數 × 1,500</td> </tr> <tr> <td>建物所有權第一次登記</td> <td>使用執照所載造價 × 2‰</td> <td>更新後戶數 × 5,000</td> </tr> <tr> <td>權利變換登記</td> <td>權變登記地號之申報地價 × 1‰</td> <td>更新後戶數 × 6,000</td> </tr> </tbody> </table>	項目	行政規費	地政士委辦費用	所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號之申報地價 × 1‰	件數 × 5,000	建物滅失	更新前建號數 × 400	更新前建號數 × 1,000	土地分割	分割地號數 × 800	分割地號數 × 4,000	土地合併	—	件數 × 4,000	建物第一次測量	位置測量費 4,000+轉繪費（更新後建號數-1）× 200	更新後戶數 × 1,500	建物所有權第一次登記	使用執照所載造價 × 2‰	更新後戶數 × 5,000	權利變換登記	權變登記地號之申報地價 × 1‰	更新後戶數 × 6,000	<p>1. 依據「土地複丈費及建築改良物測量費標準」明確列舉項目單價，以利提列計算。</p> <p>2. 指更新後新登記、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、權利變換登記等地籍整理事項、辦理規費及委由地政士辦理費用等。</p>
項目	行政規費	地政士委辦費用																										
所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號之申報地價 × 1‰	件數 × 5,000																										
建物滅失	更新前建號數 × 400	更新前建號數 × 1,000																										
土地分割	分割地號數 × 800	分割地號數 × 4,000																										
土地合併	—	件數 × 4,000																										
建物第一次測量	位置測量費 4,000+轉繪費（更新後建號數-1）× 200	更新後戶數 × 1,500																										
建物所有權第一次登記	使用執照所載造價 × 2‰	更新後戶數 × 5,000																										
權利變換登記	權變登記地號之申報地價 × 1‰	更新後戶數 × 6,000																										

五、都市更新規劃費 C5

1. 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
2. 都市更新規劃費 = P1 + P2 + P3
3. 各項費用均有 20% 之調整彈性，各項內容如下表：

項目		認列標準 (萬元)	
事業概要		P1 = 150	
計畫擬訂	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	
計畫成果及成果報核	以權利變換實施	P3 = 150	
	若以協議合建或其他方式實施	P3 = 50	
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。

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。

	<p>六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費 C6</p>	<p>都市更新相關業務費用依下表提列費用：</p> <table border="1" data-bbox="592 271 1198 1081"> <thead> <tr> <th rowspan="2">收費項目</th> <th colspan="3">審查費</th> </tr> <tr> <th>20 人以下</th> <th>21~60 人</th> <th>61 人以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>申請事業概要</td> <td>6,000</td> <td>7,000</td> <td>8,000</td> </tr> <tr> <td>申請事業計畫</td> <td>50,000</td> <td>55,000</td> <td>60,000</td> </tr> <tr> <td>申請權變計畫</td> <td>55,000</td> <td>60,000</td> <td>65,000</td> </tr> <tr> <td>一併申請事業及權變計畫</td> <td>95,000</td> <td>100,000</td> <td>105,000</td> </tr> <tr> <td>變更事業計畫</td> <td>35,000</td> <td>40,000</td> <td>45,000</td> </tr> <tr> <td>變更權變計畫</td> <td>40,000</td> <td>45,000</td> <td>50,000</td> </tr> <tr> <td>一併變更事業及權變計畫</td> <td>60,000</td> <td>65,000</td> <td>70,000</td> </tr> <tr> <td>簡易變更事業計畫</td> <td>15,000</td> <td>20,000</td> <td>25,000</td> </tr> <tr> <td>簡易變更權變計畫</td> <td>15,000</td> <td>20,000</td> <td>25,000</td> </tr> <tr> <td>一併簡易變更事業計畫及權變計畫</td> <td>20,000</td> <td>25,000</td> <td>30,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：人數認定，以都市更新條例第 32 條第 1 項應通知更新單元範圍內土地及合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人之總和計算之。</p>	收費項目	審查費			20 人以下	21~60 人	61 人以上	申請事業概要	6,000	7,000	8,000	申請事業計畫	50,000	55,000	60,000	申請權變計畫	55,000	60,000	65,000	一併申請事業及權變計畫	95,000	100,000	105,000	變更事業計畫	35,000	40,000	45,000	變更權變計畫	40,000	45,000	50,000	一併變更事業及權變計畫	60,000	65,000	70,000	簡易變更事業計畫	15,000	20,000	25,000	簡易變更權變計畫	15,000	20,000	25,000	一併簡易變更事業計畫及權變計畫	20,000	25,000	30,000	<p>1. 依高雄市都市更新自治條例第 17 條，主管機關為辦理都市更新相關業務所收取之費用。</p> <p>2. 事業計畫核定前得依實際情況調整本項費用。</p>
收費項目	審查費																																																	
	20 人以下	21~60 人	61 人以上																																															
申請事業概要	6,000	7,000	8,000																																															
申請事業計畫	50,000	55,000	60,000																																															
申請權變計畫	55,000	60,000	65,000																																															
一併申請事業及權變計畫	95,000	100,000	105,000																																															
變更事業計畫	35,000	40,000	45,000																																															
變更權變計畫	40,000	45,000	50,000																																															
一併變更事業及權變計畫	60,000	65,000	70,000																																															
簡易變更事業計畫	15,000	20,000	25,000																																															
簡易變更權變計畫	15,000	20,000	25,000																																															
一併簡易變更事業計畫及權變計畫	20,000	25,000	30,000																																															
	<p>七、其他 C7</p>	<p>依實際狀況認列。</p>	<p>指前述費用外，經審議會決議者。</p>																																															
	<p>權利變換費(C)</p>																																																	
<p>參、貸款利息(D)</p>		<p>1. 貸款利息=(1) + (2)</p> <p>(1) [合法建築物拆遷補償費(C3-1) + 都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)]× 貸款年利率 × 貸款期間</p> <p>(2) [(更新後土地及建築物重建費用(A)-公寓大廈管理基金 A4-4) + 公共設施費用(B) + (權利變換費用(C)-合法建築物拆遷補償費 C3-1) + 申請各項建築容積獎勵工程設備費(I)] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5</p>	<p>1. 融資比例額度：</p> <p>(1) 一般開發商：拆三成自有資金及七成融資。</p> <p>(2) 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</p>																																															

	<p>2. 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>3. 貸款期間： 都市更新事業計畫核定至開工 (6 個月) + 更新期間 + 取得使照到產權登記 (6 個月)</p> <p>4. 更新期間： (1) 地下層：每層 2.5 個月計。 (2) 地上層：每層 1.2 個月計。</p>	<p>融資。</p> <p>2. 貸款年利率：依中央銀行定義，五大銀行為臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行，得依權利變換計畫之評價基準日為準。若為事業及權利變換計畫分別申請報核之案件，事業計畫報核時，得暫依報核當期之最新公佈數據調整。</p> <p>3. 更新期間：倘因施工困難、特殊構造設計或其他因素而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後，經審議會同意方可提列。若採特殊工法雙順打、逆打者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。</p> <p>4. 事業與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整貸款年利率。</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>肆、稅捐(E)</p>	<p>1. 營業稅應依下列公式擇一計算：</p> <p>(1) $(\text{更新後總權利價值}-\text{共同負擔}) \times [(\text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔})/\text{更新後總權利價值}] \times 5\%$</p> <p>(2) $(\text{更新後總權利價值}-\text{共同負擔}) \times [(\text{房屋評定標準價格}/(\text{土地公告現值}+\text{房屋評定標準價格}))] \times 5\%$</p> <p>2. 印花稅：依印花稅法規定提列。</p>	<p>1. 包括營業稅及印花稅。</p> <p>2. 營業稅：依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令核釋之都市更新權利變換營業稅提列公式訂定，以保障土地所有權人及實施者權益，並避免執行爭議。</p> <p>3. 印花稅：</p> <p>(1) 依印花稅法第五條規定，印花稅應扣除營業稅計算。</p> <p>(2) 依行政院第3668次院會決議，財政部擬廢止「印花稅法」，請核轉立法院審議。案決議通過，函請立法院審議廢止，故若審議之結果廢止「印花稅法」，本項提列標準將予以刪除。</p> <p>4. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整相關數字。</p>
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>一、人事行政管理費 F1</p>	<p>1. 人事行政管理費 = [重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 權利變換費用(C)] × 管理費率</p> <p>2. 管理費率級距，隨面積及產權規模提高而遞增，上限 5%，如下表：</p> <p>3. 公有土地占 100%，僅得提列 3%。</p> <table border="1" data-bbox="592 510 1198 853"> <tr> <th>產權 級別(筆) 基地 面積(m²)</th> <th>未滿 30 筆</th> <th>30~150 筆</th> <th>超過 150 筆</th> </tr> <tr> <td>未滿 1,500</td> <td>3.0%</td> <td>3.5%</td> <td>4.0%</td> </tr> <tr> <td>1,500 以上， 未滿 2,500</td> <td>3.5%</td> <td>4.0%</td> <td>4.5%</td> </tr> <tr> <td>2,500 以上</td> <td>4.0%</td> <td>4.5%</td> <td>5.0%</td> </tr> </table> <p>註 1：更新單元面積含公共設施用地。 註 2：產權級別 = (門牌戶數 + 土地及合法建築物所有權人數聯集) / 2</p>	產權 級別(筆) 基地 面積(m ²)	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆	未滿 1,500	3.0%	3.5%	4.0%	1,500 以上， 未滿 2,500	3.5%	4.0%	4.5%	2,500 以上	4.0%	4.5%	5.0%	<p>事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應於事業計畫確立公式、管理費率，權利變換計畫得依規定調整基數數字提列。</p>
產權 級別(筆) 基地 面積(m ²)	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆																
未滿 1,500	3.0%	3.5%	4.0%																
1,500 以上， 未滿 2,500	3.5%	4.0%	4.5%																
2,500 以上	4.0%	4.5%	5.0%																
<p>伍、管理費 (F)</p>	<p>二、銷售管理費 F2</p>	<p>1. 銷售管理費 = 實際銷售單元價值 × 銷售管理費率</p> <p>2. 銷售管理費率級距，隨費用規模提高而遞減，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="600 1480 1190 1756"> <tr> <th>實際銷售單元價值</th> <th>費率</th> </tr> <tr> <td>20 億以下部份</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>超過 20 億~40 億部分</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>超過 40 億部分</td> <td>3%</td> </tr> </table>	實際銷售單元價值	費率	20 億以下部份	5%	超過 20 億~40 億部分	4%	超過 40 億部分	3%	<p>1. 實際銷售單元總價值係指：扣除相關權利人更新後分配之房地，且實際銷售之單元及車位。</p> <p>2. 採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中，「實際銷售單元價值」可暫以 [重建費用(A) + 公共設施及公益設施費(B) + 權利變換費用(C) + 貸款利息(D) + 稅捐(E) + 都市計畫變更負擔費用(G) + 容積移轉費用(H) + 申請各項建築容積</p>								
實際銷售單元價值	費率																		
20 億以下部份	5%																		
超過 20 億~40 億部分	4%																		
超過 40 億部分	3%																		

			<p>獎勵工程設備費(I) 計算</p> <p>3. 若非採權利變換方式者，依協議結果之「實際銷售單元價值」計算，亦得以前述內容取代。</p> <p>4. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應於事業計畫確立公式、銷售費率，權利變換計畫得依規定調整基數數字提列。</p>
	<p>三、信託費 F3</p>	<p>依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>	<p>1. 依都市更新條例第 25 條規定，都市更新得以信託方式實施。</p> <p>2. 實施者為都市更新會或代理實施者時，信託費用得全額提列。</p> <p>3. 實施者為一般建商時，信託費用僅得提列契約價金之 50%。</p> <p>4. 事業與權利變換計畫分別申請報核時，權利變換計畫階段未確定，於事業計畫階段得先預估。</p>

	<p>四、風險管理費 F4</p>	<p>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)＋人事行政管理費(F1)＋都市計畫變更負擔費用(G)＋容積移轉費用(H)＋申請各項建築容積獎勵工程設備費(I)〕×風險費率</p> <p>2. 風險費率級距，隨面積及人數規模提高而遞增，上限 12%，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="593 562 1198 1556"> <thead> <tr> <th>人數級別 X</th> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">規模級別 Y</td> <td>人數 (人)</td> <td>5 以下</td> <td>6 至 35</td> <td>36 至 75</td> <td>76 至 125</td> <td>126 以上</td> </tr> <tr> <td>面積 (m²)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>超過 500 至 1000</td> <td>10.00 %</td> <td>10.25 %</td> <td>10.45 %</td> <td>10.65 %</td> <td>10.85 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>超過 1000 至 2000</td> <td>10.25 %</td> <td>10.45 %</td> <td>10.65 %</td> <td>10.85 %</td> <td>11.25 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>超過 2000 至 3000</td> <td>10.45 %</td> <td>10.65 %</td> <td>10.85 %</td> <td>11.25 %</td> <td>11.45 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>超過 3000 至 4000</td> <td>10.65 %</td> <td>10.85 %</td> <td>11.25 %</td> <td>11.45 %</td> <td>11.65 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>超過 4000 至 5000</td> <td>10.85 %</td> <td>11.25 %</td> <td>11.45 %</td> <td>11.65 %</td> <td>11.85 %</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>超過 5000</td> <td>11.25 %</td> <td>11.45 %</td> <td>11.65 %</td> <td>11.85 %</td> <td>12.00 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>註 1：更新單元面積含公共設施用地。 註 2：權利人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。</p>	人數級別 X		1	2	3	4	5	規模級別 Y	人數 (人)	5 以下	6 至 35	36 至 75	76 至 125	126 以上	面積 (m ²)						1	超過 500 至 1000	10.00 %	10.25 %	10.45 %	10.65 %	10.85 %	2	超過 1000 至 2000	10.25 %	10.45 %	10.65 %	10.85 %	11.25 %	3	超過 2000 至 3000	10.45 %	10.65 %	10.85 %	11.25 %	11.45 %	4	超過 3000 至 4000	10.65 %	10.85 %	11.25 %	11.45 %	11.65 %	5	超過 4000 至 5000	10.85 %	11.25 %	11.45 %	11.65 %	11.85 %	6	超過 5000	11.25 %	11.45 %	11.65 %	11.85 %	12.00 %	<p>1. 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 7 款。</p> <p>2. 事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應於事業計畫確立公式、風險費率，權利變換計畫得依規定調整基數數字提列。</p>
人數級別 X		1	2	3	4	5																																																											
規模級別 Y	人數 (人)	5 以下	6 至 35	36 至 75	76 至 125	126 以上																																																											
	面積 (m ²)																																																																
1	超過 500 至 1000	10.00 %	10.25 %	10.45 %	10.65 %	10.85 %																																																											
2	超過 1000 至 2000	10.25 %	10.45 %	10.65 %	10.85 %	11.25 %																																																											
3	超過 2000 至 3000	10.45 %	10.65 %	10.85 %	11.25 %	11.45 %																																																											
4	超過 3000 至 4000	10.65 %	10.85 %	11.25 %	11.45 %	11.65 %																																																											
5	超過 4000 至 5000	10.85 %	11.25 %	11.45 %	11.65 %	11.85 %																																																											
6	超過 5000	11.25 %	11.45 %	11.65 %	11.85 %	12.00 %																																																											
	<p>五、行政作業費 F5</p>	<p>依需求主管機關（單位）所提金額</p>	<p>依都市更新條例第 12 條公辦都市更新辦理之更新事業為限。</p>																																																														
	<p>管理費(F)</p>																																																																

<p>陸、都市計畫變更負擔費(G)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 委辦費應檢具相關契約影本佐證。 2. 依都市計畫規定核實提列。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 8 款規定。 2. 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。
<p>柒、容積移轉費(H)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 委辦費應檢具相關契約影本佐證。 2. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證；以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 10 款規定。 2. 指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。 3. 應將相關證明文件納入事業計畫一併檢附。
<p>捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依實際狀況認列。 2. 包含項目： <ol style="list-style-type: none"> (1) 古蹟保存及歷史建物維護費 (2) 綠建築工程設備費 (3) 智慧建築工程設備費 (4) 耐震設計工程設備費 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市更新條例第 51 條規定提列。 2. 依都市更新建築容積獎勵辦法所列之部分申請項目提列，並依事業計畫所審定項目及費用認列。
<p>共同負擔費用總計(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I)</p>		