

■ 澎湖縣都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

澎湖縣政府 106 年 7 月 27 日府建城字第 10608434082 號令訂頒

金額：新臺幣（元）

項 目		提列標準	備 註		
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一) 新建工程	1. 營建費用	依實際狀況認列，以送請審議會審查通過者採計。	—
			2. 建築設計費用	1. 按澎湖縣建築管理自治條例之建築物造價估算標準及臺灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。 2. 特殊必要設計費用，得予提列(如立面外觀、景觀設計、燈光設計等)，並經澎湖縣都市更新審議委員會(以下稱委員會)審議同意。	1. 第 2 項應檢附合約佐證。 2. 特殊工程費用需於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，以利審查其合理性與必要性。
			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	鑽探費用 = 鑽探孔數 × 75,000 元/孔。	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	依實際狀況認列。	—

項 目		提列標準	備 註	
	(二) 其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 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	1. 外接水、電管線工程費用 = 更新後戶數 × 60,000 元/戶。 2. 如高於前項單價，應檢附證明。	—
		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審查同意者，並依實際狀況認列。	—
重建費用 (A) 合計：				

項 目		提列標準	備 註	
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. 位於更新單元外之公共設施用地捐贈本縣土地成本	依實際狀況認列，或由實施者委託三家以上鑑價機構估定之土地成本。	由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給澎湖縣政府所需要之土地成本。
		2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用	依「澎湖縣興辦公共工程拆遷補償自治條例」提列。	以拆除後所剩餘之面積是否可為相當之使用為依據，若剩餘部份無法為相當之使用則應一併拆遷補償。
		3. 公共設施工程開闢費用	開闢單價： 1. 計畫道路：不得超過4,000 元/m ² 2. 其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。	經目的事業主管機關同意者，不在此限。
		4. 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	—	

項 目		提列標準	備 註	
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	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，若高於「澎湖縣都市更新權利變換更新規劃費提列基準」應述明原因。	詳附件 1「澎湖縣都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。	
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費用)	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，若高於「澎湖縣都市更新權利變換不動產估價提列基準」應述明原因。	詳附件 2「澎湖縣都市更新權利變換不動產估價提列基準」。	
	三、更新前測量費用 (含技師簽證費用)	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	—	
	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	1. 以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。 2. 以權利變換方式實施者，由實施者委託三家以上鑑價機構估定之補償價值。	—
		(二) 合法建築物拆遷安置費用 (租金補貼)	1. 依實際狀況認列，居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。 2. 前述金額得比照「澎湖縣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。	詳附件 3「澎湖縣都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」。
		(三) 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用	1. 採現金補償者，以下擇一認列： (1)採依「澎湖縣興辦公共工程拆遷補償自治條例」標準。 (2)情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，並檢具相關證明文件，並經審議會審查同意。 2. 採異地安置者：成本以協議書或合	—

項 目		提列標準	備 註
		約為準，並檢具相關證明文件。 3.採現地安置者，不列計本項費用。	
	(四) 其他土地改良物拆遷補償費用	1. 以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。 2. 以權利變換方式實施者，由實施者委託三家以上鑑價機構估定之補償價值。	—
	五、地籍整理費用	1. 原則以更新後每戶 2 萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)，並另加地政機關行政規費(行政規費額度核實估算)。 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。	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。
	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：			

項 目	提列標準	備 註						
參、貸款利息 (D)	<p>1. 貸款利息 = (1) + (2)</p> <p>(1) [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 + 都市計畫變更負擔費用 (H) + 容積移轉費用 (G)] × 貸款年利率 × 貸款期間</p> <p>(2) [(工程費用 - 公寓大廈管理基金) + (權利變換費用 (C) - 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5 (折半)</p> <p>2. 貸款期間：係指都市更新權利變換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 6 個月。</p> <p>3. 施工期間：為申報開工至取得使照，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="635 1070 1264 1245"> <thead> <tr> <th data-bbox="635 1070 738 1115">項目</th> <th data-bbox="738 1070 1264 1115">時程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="635 1115 738 1200">地下層</td> <td data-bbox="738 1115 1264 1200">開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="635 1200 738 1245">地上層</td> <td data-bbox="738 1200 1264 1245">每層 2 個月計算</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 如以逆打工法施工，本項施工期間之計算應予縮減，以地下層每層減少 1.5 個月計算。</p> <p>貸款利息(D)合計：</p>	項目	時程	地下層	開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月。	地上層	每層 2 個月計算	—
項目	時程							
地下層	開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月。							
地上層	每層 2 個月計算							
肆、稅捐 (E)	<p>1. 印花稅：依印花稅法規定提列。</p> <p>2. 營業稅</p> $\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{公告土地現值} + \text{房屋評定標準價格}} \times \text{營業稅稅率}$ <p>(1) 房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準價格單價。</p> <p>(2) 公告土地現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告土地現值單價。</p> <p>(3) 營業稅率以實際費率提列。</p>	—						

項 目		提列標準	備 註
		稅捐 (E) 合計：	
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。	依都市更新條例第 9 條辦理之更新事業為限。
	二、人事行政管理費 (F2)	人事行政管理費 (F2) = [(A)重建費用+(B)公共及公益設施費用+(C)權利變換費用+(D)貸款利息+(E)稅捐+(G)容積移轉費用+(H)都市計畫變更負擔費用] × 人事行政管理費率	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本項費用包含人事、行政管理及總務費。 2. 人事行政管理費與營建工程管理費合計以不得超過人事行政管理費率提列上限 5%。 3. 公有土地面積比例達 90% 者，予以酌減。 4. 實施者非屬一般建設公司或開發商時，詳說明一。
	三、營建工程管理費 (F3)	依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，並應檢具合約影本佐證。	同人事行政管理費說明 2。

項 目		提列標準	備 註
	四、銷售管理費 (F4)	銷售管理費 (F4) = [(A)重建費用+(B)公共及公益設施費用+(C)權利變換費用+(D)貸款利息+(E)稅捐+(G)容積移轉費用+(H)都市計畫變更負擔費用)×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)重建費用+(B)公共及公益設施費用+(C)權利變換費用+(D)貸款利息+(E)稅捐+(F1)行政作業費用+(F2)人事行政管理費用+(F3)營建工程管理費+(F5)信託管理費+(G)容積移轉費用+(H)都市計畫變更負擔費用)×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)	一、辦理費用	依實際狀況認列。	1. 申請容積移轉所支付之委辦費、行政庶務支出。 2. 若移出基地屬「古蹟」，則尚包含委託建築師進行古蹟整建維護之相關成本費用。
	二、容積取得成本	依實際狀況認列，並檢具實際支付成本證明文件。	—

項 目	提列標準	備 註
容積移轉費用合計 (G)		
柒、都市計畫變更負擔費用 (H)	依實際狀況認列。	—
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：		

說明一：

當實施者非屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列可調整如下：

- (1) 自組更新會其費用名稱可改為「更新會運作費用」，費率同提列說明。
- (2) 代辦實施者(又稱代理實施者、管理型實施者、扮演專業管理人的角色)其費用名稱可改為「委託專案管理費用」，費率同提列說明。

附件 1 澎湖縣都市更新權利變換更新規劃費提列基準

一、法源與定義

依「都市更新條例」第 30 條第 1 項、「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 4 項。

指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定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。

二、提列說明

依各階段概要、事業計畫、權利變換計畫分別計算，認列標準詳下表。

項目		更新規劃費提列標準（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：萬元/m ² （詳下表以累計方式計算） Y：萬元/人（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	P3-1=100		
	都市更新事業計畫	P3-2=130+（AX+NY）×40%		
	都市更新權利變換計畫	P3-3=（AX+NY）×60%		
執行	計畫執行與成果報核	P4=150		
面積/人數單位費用提列標準				
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

三、注意事項

（一）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。

- (二) 本費用以重建區段為主。
- (三) 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。
- (四) 本費用不包含下列各項：
 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。
- (五) 都市計畫變更與容積移轉相關作業費用另計。
- (六) 變更規劃費另計。
- (七) 以實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。

附件 2 澎湖縣都市更新權利變換不動產估價提列基準

一、法源與定義

依「都市更新條例」第 31 條第 1 項、第 39 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條第 2 項、第 13 條第 4 項。

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。鑑價機構者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。另依都市更新條例第三十六條第二項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項。

二、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) 估價服務費用：

一家估價師事務所=40 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。(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。

三、注意事項

(一) 得依公會酬金收費標準提列。

(二) 以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

附件 3 澎湖縣都市更新權利變換拆遷安置費提列基準

一、法源與定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 4 項。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，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，必須補貼其租金或搬遷費用，此即為拆遷安置費。

二、提列說明

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。

三、注意事項

(一) 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。