

檔號：  
保存年限：

# 屏東縣政府 令

發文日期：中華民國106年9月26日  
發文字號：屏府城都字第10671643804號

訂定「屏東縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額  
基準」，並自即日生效。

附「屏東縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基  
準」

縣長潘孟安



裝

訂

線

# 屏東縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

一、屏東縣政府（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）第三十條第二項規定審議事項，特訂定本基準。

二、本府辦理本條例第三十條第二項規定審議事項，其基準如附表一。

附表一 屏東縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準總表

項 目		提列標準	說 明
壹、 工程費用	一、 重 建 費 用  (A)	(一) 1. 建築物拆除費	建築物拆除費 = 拆除面積 × 拆除單價 --
		(二) 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. 單價依中華民國不動產估價師公會全國聯合會最新公報之「營造或施工費標準表」。 2. 構造別如為鋼骨造，得採用鋼骨鋼筋混凝土造高一級方式認列。 3. 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. 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	

項 目		提列標準	說 明
			理。 鑽探費用 = 鑽探孔數 ×75,000 元/孔
	5. 建築相關規費	建物造價之千分之一以下提列。	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。
	6. 空氣污染防治費	依空氣污染防治費收費辦法核計。	--
(三)	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。	--
其他 必要 費用	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	外接水、電、瓦斯管線工程費用 = 更新後戶數 × 75,000 元/戶。	1. 以實際居住或營業之單元為本項之計算戶數（不包含供停車位登記用之單元）。 2. 超出此標準者須檢具業者及公用事業單位所出具之估價說明。

項 目		提列標準	說 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。
		4. 其他	在前述費用外，其他特殊情形需經審議會決議者，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縣土地成本	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

項 目			提列標準	說 明
				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。	--
		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，得參考下列基準： 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數×0.25萬元+更新後主建物筆數×0.25萬元 2. 被選定作為計	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
		算依據之鑑價機構得另加計 20 萬元之服務費用。	
	三、更新前測量費用 (含技師簽證費用)	依實際狀況認列。	---
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	由實施者委託三家以上專業估價者估定之補償價值。	得參考《屏東縣辦理公共工程用地建築改良物拆遷補償查估基準》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. 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 $i$ × 住宅租金水準 × 安置期間 (2) 安置期間營業租金補貼 = $\sum$ 營業面積 $i$ × 營業租金水準 × 安置期間	

項	目	提列標準	說 明
		(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 2. 依實際狀況認列，若高於第 1 點標準時應述明原因。	
	(三) 佔有他人舊有違章建築拆遷補償費用	依實際狀況認列。	
	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。 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)，倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計。
	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)	1. 貸款年利率：自有資金

項 目	提列標準	說 明
	+(2) (1)拆遷補償費× 貸款年利率×貸 款期間 (2)〔重建費用 (A)〕×貸款年利 率×貸款期間× 0.5	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):依得全部 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(E)	(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	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。 2.遇其他費用(如營建費



項 目	提列標準	說 明
	用扣除行政規費) $\times 0.1\%$	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、人事行政管理費用(F1)	人事行政管理費(F1) = (A + B + C + D + G + H) $\times$ 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。
	二、營建工程管理費(F2)	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。
	三、銷售管理費(F3)	銷售管理費(F3) = (A + B + C + D + E) $\times$ 銷售費率 銷售管理費率以 6% 為上限。
	四、信託管理費(F4)	依實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。 --
	五、風險管理費(F5)	風險管理費(F5) = (A + B + C + D + E + F1 + F2 + F3 + F5 + G + H) $\times$ 風險管理費率 風險管理費率以 12% 為上限。
管理費用(F)合計：		

項 目		提列標準	說 明
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)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)合計：			

附表 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報(參考用)

地區別	構造及用途別	樓層別	屏東區		屏東區		屏東區		屏東區		屏東區		屏東區		屏東區		屏東區		屏東區								
			鋼骨鋼筋混凝土造中		鋼骨鋼筋混凝土造普通級住宅		鋼骨鋼筋混凝土造中高等級住宅		鋼骨鋼筋混凝土造高等級住宅		鋼筋混凝土造中		鋼筋混凝土造普通級住宅		鋼筋混凝土造中高等級住宅		鋼筋混凝土造高等級住宅		加強磚造普通級住宅		重鋼架造工廠		輕鋼架造工廠				
			基準價								基準價								基準價								
			4000	4000	1000	1000	10000	10000			5000	5000	1000	1000	10000	10000		基準價	1000	1000		2000	2000		2000	2000	
1F / B0	無電梯	0	21,500	16,500 ~ 18,500	20,500	~ 22,500	30,500	~ 32,500	18,500	12,500	~ 14,500	17,500	~ 19,500	27,500	~ 29,500	12,500	11,500	~ 13,500	11,000	9,000	~ 13,000	8,500	6,500	~ 10,500			
2F / B0	無電梯	600	22,100	17,100 ~ 19,100	21,100	~ 23,100	31,100	~ 33,100	19,100	13,100	~ 15,100	18,100	~ 20,100	28,100	~ 30,100	13,500	12,500	~ 14,500	11,500	9,500	~ 13,500	9,000	7,000	~ 11,000			
3F / B0	無電梯	300	22,400	17,400 ~ 19,400	21,400	~ 23,400	31,400	~ 33,400	19,400	13,400	~ 15,400	18,400	~ 20,400	28,400	~ 30,400	14,000	13,000	~ 15,000	12,000	10,000	~ 14,000	9,500	7,500	~ 11,500			
4F / B0	無電梯	300	22,700	17,700 ~ 19,700	21,700	~ 23,700	31,700	~ 33,700	19,700	13,700	~ 15,700	18,700	~ 20,700	28,700	~ 30,700	14,500	13,500	~ 15,500									
5F / B0	無電梯	300	23,000	18,000 ~ 20,000	22,000	~ 24,000	32,000	~ 34,000	20,000	14,000	~ 16,000	19,000	~ 21,000	29,000	~ 31,000	15,000	14,000	~ 16,000									
6F / B1	有電梯	5000	28,000	23,000 ~ 25,000	27,000	~ 29,000	37,000	~ 39,000	25,000	19,000	~ 21,000	24,000	~ 26,000	34,000	~ 36,000												
7F / B1	有電梯	300	28,300	23,300 ~ 25,300	27,300	~ 29,300	37,300	~ 39,300	25,300	19,300	~ 21,300	24,300	~ 26,300	34,300	~ 36,300												
8F / B1	有電梯	300	28,600	23,600 ~ 25,600	27,600	~ 29,600	37,600	~ 39,600	25,600	19,600	~ 21,600	24,600	~ 26,600	34,600	~ 36,600												
9F / B1	有電梯	300	28,900	23,900 ~ 25,900	27,900	~ 29,900	37,900	~ 39,900	25,900	19,900	~ 21,900	24,900	~ 26,900	34,900	~ 36,900												
10F / B1	有電梯	300	29,200	24,200 ~ 26,200	28,200	~ 30,200	38,200	~ 40,200	26,200	20,200	~ 22,200	25,200	~ 27,200	35,200	~ 37,200												
11F / B2	有電梯	2500	31,700	26,700 ~ 28,700	30,700	~ 32,700	40,700	~ 42,700	28,700	22,700	~ 24,700	27,700	~ 29,700	37,700	~ 39,700												
12F / B2	有電梯	300	32,000	27,000 ~ 29,000	31,000	~ 33,000	41,000	~ 43,000	29,000	23,000	~ 25,000	28,000	~ 30,000	38,000	~ 40,000												
13F / B2	有電梯	300	32,300	27,300 ~ 29,300	31,300	~ 33,300	41,300	~ 43,300	29,300	23,300	~ 25,300	28,300	~ 30,300	38,300	~ 40,300												
14F / B2	有電梯	300	32,600	27,600 ~ 29,600	31,600	~ 33,600	41,600	~ 43,600	29,600	23,600	~ 25,600	28,600	~ 30,600	38,600	~ 40,600												
15F / B2	有電梯	300	32,900	27,900 ~ 29,900	31,900	~ 33,900	41,900	~ 43,900	29,900	23,900	~ 25,900	28,900	~ 30,900	38,900	~ 40,900												
16F / B3	有電梯	3000	35,900	30,900 ~ 32,900	34,900	~ 36,900	44,900	~ 46,900	32,900	26,900	~ 28,900	31,900	~ 33,900	41,900	~ 43,900												
17F / B3	有電梯	300	36,200	31,200 ~ 33,200	35,200	~ 37,200	45,200	~ 47,200	33,200	27,200	~ 29,200	32,200	~ 34,200	42,200	~ 44,200												
18F / B3	有電梯	300	36,500	31,500 ~ 33,500	35,500	~ 37,500	45,500	~ 47,500	33,500	27,500	~ 29,500	32,500	~ 34,500	42,500	~ 44,500												
19F / B3	有電梯	300	36,800	31,800 ~ 33,800	35,800	~ 37,800	45,800	~ 47,800	33,800	27,800	~ 29,800	32,800	~ 34,800	42,800	~ 44,800												
20F / B3	有電梯	300	37,100	32,100 ~ 34,100	36,100	~ 38,100	46,100	~ 48,100	34,100	28,100	~ 30,100	33,100	~ 35,100	43,100	~ 45,100												
21F / B3	有電梯	300	37,400	32,400 ~ 34,400	36,400	~ 38,400	46,400	~ 48,400	34,400	28,400	~ 30,400	33,400	~ 35,400	43,400	~ 45,400												
22F / B3	有電梯	300	37,700	32,700 ~ 34,700	36,700	~ 38,700	46,700	~ 48,700	34,700	28,700	~ 30,700	33,700	~ 35,700	43,700	~ 45,700												
23F / B3	有電梯	300	38,000	33,000 ~ 35,000	37,000	~ 39,000	47,000	~ 49,000	35,000	29,000	~ 31,000	34,000	~ 36,000	44,000	~ 46,000												
24F / B3	有電梯	300	38,300	33,300 ~ 35,300	37,300	~ 39,300	47,300	~ 49,300	35,300	29,300	~ 31,300	34,300	~ 36,300	44,300	~ 46,300												
25F / B3	有電梯	300	38,600	33,600 ~ 35,600	37,600	~ 39,600	47,600	~ 49,600	35,600	29,600	~ 31,600	34,600	~ 36,600	44,600	~ 46,600												
26F / B4	有電梯	3000	41,600	36,600 ~ 38,600	40,600	~ 42,600	50,600	~ 52,600	38,600	32,600	~ 34,600	37,600	~ 39,600	47,600	~ 49,600												
27F / B4	有電梯	300	41,900	36,900 ~ 38,900	40,900	~ 42,900	50,900	~ 52,900	38,900	32,900	~ 34,900	37,900	~ 39,900	47,900	~ 49,900												
28F / B4	有電梯	300	42,200	37,200 ~ 39,200	41,200	~ 43,200	51,200	~ 53,200	39,200	33,200	~ 35,200	38,200	~ 40,200	48,200	~ 50,200												
29F / B4	有電梯	300	42,500	37,500 ~ 39,500	41,500	~ 43,500	51,500	~ 53,500	39,500	33,500	~ 35,500	38,500	~ 40,500	48,500	~ 50,500												
30F / B4	有電梯	300	42,800	37,800 ~ 39,800	41,800	~ 43,800	51,800	~ 53,800	39,800	33,800	~ 35,800	38,800	~ 40,800	48,800	~ 50,800												
31F / B4	有電梯	2000	44,800	39,800 ~ 41,800	43,800	~ 45,800	53,800	~ 55,800																			
32F / B4	有電梯	300	45,100	40,100 ~ 42,100	44,100	~ 46,100	54,100	~ 56,100																			
33F / B4	有電梯	300	45,400	40,400 ~ 42,400	44,400	~ 46,400	54,400	~ 56,400																			
34F / B4	有電梯	300	45,700	40,700 ~ 42,700	44,700	~ 46,700	54,700	~ 56,700																			
35F / B4	有電梯	300	46,000	41,000 ~ 43,000	45,000	~ 47,000	55,000	~ 57,000																			
36F / B4	有電梯	0																									
37F / B4	有電梯	0																									
38F / B4	有電梯	0																									
39F / B4	有電梯	0																									
40F / B4	有電梯	0																									
	屋頂型式		水泥平頂									水泥平頂			水泥平頂							鋼架烤漆板			鋼架烤漆板		
	地面層標準高度		3.6公尺									3.6公尺			3.6公尺							6公尺			6公尺		
	樓上層標準高度		3.2公尺									3.2公尺			3.2公尺							4.5公尺			4.5公尺		
	地下層標準高度		3.2公尺									3.2公尺			3.2公尺							3.2公尺			3.2公尺		

面積規模 五樓(含)以下為2,000至3,000㎡  
六樓(含)以上為6,000至10,000㎡