

附件一 花蓮縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及費用提列總表

可提列項目			提列基準	備註
壹、 工程 費用 (A)	一、 重 建 費 用	(一) 拆除工程	1、拆除費用＝拆除面積 × 拆除單價 2、拆除單價如附件二(分項說明一)。	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、拆除費用包含清運費。
		(二) 建築設計費用	1、按花蓮縣建築物造價、一定金額及規模標準表及花蓮縣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)，並經花蓮縣都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)審議同意。	1、第二項應檢附合約佐證。 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。
		(三) 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、營建單價如附件三(分項說明二)，並得視實際狀況調整。若因震災致拆除重建、自組更新會或公辦都更等情形特殊者，其營建費用得檢具報價單或依實際發包金額提列，並經審議會審議同意後採計。 3、建材設備須符合建材設備表所列，詳如附件四(分項說明三)。若因個案條件因素無法符合建材設備之規定者，得允許其中一個項目未達規定，並應提出說明，由審議會審議而定。	
		(四) 工程管理費	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	原則以自組更新會或非以更新後房地

				折價抵付之代執行機構者，始得提列。	
	(五) 其他必要費用	1、土地鑑界費	更新前每筆地號 4,000 元		依土地複丈費及建築改良物測量收費標準。
		2、鑽探費用	以每孔 50,000 元提列。		
		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、不包括損鄰賠償及損鄰保險。 2、應提供鑑定範圍圖及戶數證明。
		4、外接水、電、瓦斯管線工程費用	1、以更新後每戶 70,000 元提列為基準。 2、其他特殊情形得視個案情況提列，並經審議會審議通過為限。		費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。
		5、公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定按工程造价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 5 條規定計算。		
		6、建築執照相關規費	依本府建設處建築執照規費標準提列		依建築法第 29 條規定，申請建照等應繳交之行政規費。
		7、其他	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。
	二、公共設施費用	公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）費用	1、地上物拆遷補償費	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	
			2、工程開闢費用	開闢單價： 1、計畫道路：不得超過每平方公尺四千元。 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。
			3、公共設施用地捐贈本縣土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定之成本提列。	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費用；若位於更新單元內，則不得提列。
		三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	1、申請綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計等獎勵。 2、其他項目管理維護經費及委辦費依事業計畫所審定金額為準。		如綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計等管理維護費用。
	工程費用(A)合計：				
貳、	一、	(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		

權利變換費用(B)	調查費			於規劃費提列基準，詳如附件五(分項說明四)。	
		(二) 不動產估價費用 (含估價師簽證費用)		各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準，詳如附件六(分項說明五)。	
	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、土地改良物拆遷補償	(一)建築改良物	1、合法建築物	1、補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。 2、補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	1、檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，得以提列。 2、非合法建築物指合法建物以外之1樓、頂樓增建等，以建築法第4條所規定之建築物為限。 3、採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，須敘明其補償計算方式，其補償面積及價值以權利變換計畫內容為準。
			2、非合法建築物	1、補償面積，依測量技師簽證報告書所載為準。 2、補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	
		(二)其他土地改良物		補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用。			補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照花蓮縣興辦公共工程用地拆遷物拆遷補償救濟自治條例金額。	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算，詳如附件七(分項說明六)。	僅限合法建築物，但檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，亦得以提列。
	六、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。		原則以更新後每戶二萬元計列，並另加計地政機關行政規費如附件八(分項說明七)。	若有信託登記及塗銷信託應出具契約佐證。
	七、主管機關辦理都市更新相關業務審查費			—	
	八、其他必要之費用			依實際狀況認列。	
權利變換費用(B)合計：					
參、貸款利息(C)				1、貸款利息＝(1)＋(2) (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（D）＋容積移轉費用（I）】 × 貸款年利率×貸款期間 (2)【(工程費用(A)－公寓大廈管理基金)＋（權利變換費用（B）－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) 2、有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例×郵政儲金 1 年期定期儲金利率＋融資比例×評價基準日當期 5 大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列) 3、如審議當時，中央銀行公布之 5 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。 4、貸款期間：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施工期間加 12 個月。 5、施工期間：為申報開工至取得使照，如下表： <table><tr><th>項目</th><th>時程</th></tr><tr><td>地下層</td><td>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>地上層</td><td>每層 1 個月計算。</td></tr></table> 6、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。 7、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。	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 1 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 1 個月計算。								
肆、稅捐(D)	一、印花稅	依印花稅法第 5 條規定提列。							
	二、營業稅	依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字 10900611910 號令釋，依下列公式擇一計列： 1、營業稅=(主管機關核定之更新後總權利價值－共同負擔) ×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值) ×5% 2、營業稅=(主管機關核定之更新後總權利價值－共同負擔) ×[房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)]×5%							
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	1、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 2、依需求主管機關(單位)所提金額認列。							
	二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約或報價單影本佐證。							
	三、人事行政管理費用(E3)	1、人事行政管理費用（E3）＝（工程費用 A+權利變換 B+貸款利息 C+稅捐 D+容積移轉費用 F+都市計畫變更負擔費用 G）×人事行政管理費率。 2、費率依產權級別及更新單元基地面積計算，如下表：	1、本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2、公有土地面積比						

	<table><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>4.0%</td><td>4.5%</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>1,500 以上， 未滿 2,500</td><td>4.5%</td><td>5.0%</td><td>5.5%</td></tr><tr><td>2,500 以上</td><td>5.0%</td><td>5.5%</td><td>6.0%</td></tr></table> 3、產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)÷2。	產權級別 (筆) 基地 面積(m²)	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆	未滿 1,500	4.0%	4.5%	5.0%	1,500 以上， 未滿 2,500	4.5%	5.0%	5.5%	2,500 以上	5.0%	5.5%	6.0%	例達 90%者，予以酌減。
產權級別 (筆) 基地 面積(m²)	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆															
未滿 1,500	4.0%	4.5%	5.0%															
1,500 以上， 未滿 2,500	4.5%	5.0%	5.5%															
2,500 以上	5.0%	5.5%	6.0%															
四、銷售管理費用(E4)	1、銷售管理費 (E4) =實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率 (1) 實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，應予扣除。 (2) 採事業計畫及權利變換計畫分別申請報核者，於事業計畫階段得以工程費用 A+申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 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 計算「實施者實際獲配之單元及車位總價值」，惟權利變換階段仍應以計畫書所載實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值計算。 2、費率隨費用規模提高而遞減，如下表： <table><tr><th>「實施者 (含出資人)實際 獲配之單元及車位總價值」</th><th>費率</th></tr><tr><td>20 億以下部分</td><td>6%</td></tr><tr><td>超過 20~40 億部分</td><td>5.5%</td></tr><tr><td>超過 40 億部分</td><td>5%</td></tr></table> 3、分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。	「實施者 (含出資人)實際 獲配之單元及車位總價值」	費率	20 億以下部分	6%	超過 20~40 億部分	5.5%	超過 40 億部分	5%									
「實施者 (含出資人)實際 獲配之單元及車位總價值」	費率																	
20 億以下部分	6%																	
超過 20~40 億部分	5.5%																	
超過 40 億部分	5%																	
五、風險管理費用(E5)	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。 「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。 1、提列公式如下：利潤及風險管理費＝【工程費用 (A)＋權利變換費用 (B)＋貸款利息 (C)＋(D) 稅捐＋行政作業費用 (E1)＋信託費用 (E2)＋人事行政管理費 (E3)＋容積移轉費用 (F)+都市計畫變更負擔費用 (G)】×利潤及風險管理費率 2、利潤及風險管理費率以 16%為上限。	「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。 當實施者為自組更新會或代理實施者 (又稱管理型實施																

		各級利潤及風險管理費率對照表： <table><tr><th rowspan="3"></th><th rowspan="3">人數 (人)</th><th colspan="5">人數級別</th></tr><tr><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><th>5 以下</th><th>6~35</th><th>36~75</th><th>76~12</th><th>126~</th></tr><tr><td rowspan="6">規模級別</td><td>500 m²以上，未滿 1,000 m²</td><td>10.00%</td><td>10.50%</td><td>11.00%</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td></tr><tr><td>1,000 m²以上，未滿 2,000 m²</td><td>10.50%</td><td>11.00%</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td></tr><tr><td>2,000 m²以上，未滿 3,000 m²</td><td>11.00%</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td></tr><tr><td>3,000 m²以上，未滿 4,000 m²</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td><td>13.50%</td></tr><tr><td>4,000 m²以上，未滿 5,000 m²</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td><td>13.50%</td><td>14.00%</td></tr><tr><td>5,000 m²以上</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td><td>13.50%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td></tr><tr><td>更新後建物樓層</td><td>地上超過 15 層及地下超過 3 層部分</td><td colspan="5">1. 地上層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。 2. 地下層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。 3. 加成後之利潤及風險管理費率以 16% 為上限。</td></tr></table> 3、人數計算：以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2		人數 (人)	人數級別					1	2	3	4	5	5 以下	6~35	36~75	76~12	126~	規模級別	500 m ² 以上，未滿 1,000 m ²	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	1,000 m ² 以上，未滿 2,000 m ²	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	2,000 m ² 以上，未滿 3,000 m ²	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	3,000 m ² 以上，未滿 4,000 m ²	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	4,000 m ² 以上，未滿 5,000 m ²	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	5,000 m ² 以上	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	14.00%	更新後建物樓層	地上超過 15 層及地下超過 3 層部分	1. 地上層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。 2. 地下層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。 3. 加成後之利潤及風險管理費率以 16% 為上限。					者，扮演公正第三人、專業管理人的角色)時，不論更新單元規模為何，費率得依上限提列。另，所提列的風險管理費如有清算退費之機制，應於計畫中加註說明。
	人數 (人)	人數級別																																																														
		1			2	3	4	5																																																								
		5 以下	6~35	36~75	76~12	126~																																																										
規模級別	500 m ² 以上，未滿 1,000 m ²	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%																																																										
	1,000 m ² 以上，未滿 2,000 m ²	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%																																																										
	2,000 m ² 以上，未滿 3,000 m ²	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%																																																										
	3,000 m ² 以上，未滿 4,000 m ²	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%																																																										
	4,000 m ² 以上，未滿 5,000 m ²	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%																																																										
	5,000 m ² 以上	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	14.00%																																																										
更新後建物樓層	地上超過 15 層及地下超過 3 層部分	1. 地上層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。 2. 地下層每超建 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。 3. 加成後之利潤及風險管理費率以 16% 為上限。																																																														
管理費用(D)合計：																																																																
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，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。 若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。			1、依都市更新條例第 51 條規定提列。 2、依事業計畫所審定金額為準。																																																												
柒、申請容積移轉所支付之費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費 1、以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2、以繳納代金方式購入者，依花蓮縣都市計畫容積移轉審查許可要點提列。			應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。																																																												
共同負擔 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) 總計：																																																																