

彰化縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及費用審議原則

中華民國 114 年 11 月 21 日彰化縣政府府建新字第 1140464658 號函頒實施訂定全文 3 點

- 一、彰化縣政府（以下簡稱本府）為審議都市更新權利變換計畫提列之共同負擔項目及費用，以合於實務需求、標準化及公平一致，特訂定本原則。
- 二、依都市更新條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，得提列之共同負擔項目及費用如下，其內容詳如提列總表（如附件一）：
 - （一）工程費用。
 - （二）申請各項建築容積獎勵所支付之費用。
 - （三）權利變換費用。
 - （四）貸款利息。
 - （五）稅捐。
 - （六）管理費用。
 - （七）都市計畫變更負擔費用。
 - （八）容積移轉費用。
- 三、增列前點提列總表外之其他費用，須敘明支出時機、管理方式、計列貸款利息、稅捐及管理費之情形，並經彰化縣都市更新及爭議處理審議會審議同意。

附件一 提列總表

可提列項目			提列標準	備註	
壹、工程費用（A）	一、重建費用	（一）拆除工程	拆除費用=拆除面積×拆除單價。 拆除單價(含拆除工程之空氣污染防制費用)需核實計算或檢附報價單。	更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，始得提列。	
		（二）建築設計費用	1. 按彰化縣建築師公會建築師酬金標準表計算或依實際狀況認列並應檢具契約影本佐證。 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)，並經彰化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. 營建單價依中華民國不動產估價師公會全國聯合會最新公報之「彰化縣營造或施工費標準表」，以評價基準日為準，並得視物價水準等實際狀況調整。自組更新會若因情形特殊，其營建費用得檢具報價單，並經審議會審議同意後採計。	所訂營建費用計算方式，僅供都市更新權利變換提列使用。	
		（四）工程管理費	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	原則以自組都市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）空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。		
		（六）其他必要費用	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核計。	
			外 接 水 、電、瓦斯管線工程費用	1. 以更新後每戶七萬五千元提列為基準。 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。
			建築執照相關規費	依本府規費收費項目及基準提列或依實際狀況認列。	
	其他		依實際狀況認列。		

可提列項目			提列標準	備註	
	二、公共及公益設施費用	(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)	公共設施用地地上物拆遷補償費用	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。	
			公共設施工程開闢費用	依各目的事業主管機關審定金額及實際狀況認列。	
			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；若位於更新單元內，則不得列入。
		(二)公益設施認養捐贈費用	室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
			公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
		(三)捐贈經費協助本縣推動都市更新事業	依事業計畫所審定金額為準。		
工程費用(A)合計					
貳、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(B)		一、申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費	綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示，依事業計畫所審定金額為準。	應說明為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入權利變換辦法第十九條其餘各款之費用。	
		二、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關費用	依事業計畫所審定金額為準。	申請容積獎勵之相關費用、管理維護費用等。如委託建築師規劃設計費已含申請容積獎勵相關費用時，不得於此項重複提列。	
		申請各項建築容積獎勵所支付之費用(B)合計			
費用(C)	一、調查費	(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，且不得高於附件一之一都市更新規劃費用提列說明。	詳如附件一之一。	
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）	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，且都市更新不動產估價費不得高於：		

可提列項目			提列標準	備註
			1. 都市更新不動產估價費： (1)一家估價師事務所估價服務費用＝四十萬元＋更新前主建物筆數及土地筆數零點四五萬元＋更新後主建物筆數x零點四五萬元。 (2)費用：被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，以服務費用之百分之三十計算，且不低於新臺幣二十五萬元。 2. 得依公會酬金收費標準提列。	
		(三) 土地鑑界費	依內政部土地複丈費及建築改良物測量費收費標準辦理。	
		(四) 鑽探費用	鑽探費用＝鑽探孔數x七萬五千元/孔。	孔數及深度依建築技術規則建築構造編第六十四及六十五條規定辦理。
		(五) 鄰房鑑定費用	1. 依據彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理自治條例第四條規定，現況鑑定之範圍至少以基礎開挖深度二倍以上距離內所有鄰房之各層範圍為原則。 2. 依上開自治條例所稱鑑定單位之鑑定業務收費標準規定計算。	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。
	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。	
及安置費 三、土地改良物拆遷補償	(一) 建築改良物	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. 舊有合法建築物須檢附目的事業主管機關核發之證明文件。 2. 非合法建築物係指合法建物以外之一樓、頂樓增建等，以建築法第四條所規定之建築物為限。
		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。	3. 採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段仍須就

可提列項目			提列標準	備註
			3. 本縣既存違章建築劃分日期以民國一百零二年七月一日為期準。	其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式並檢附相關證明書件。
		(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彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例之標準金額。	
	五、拆遷安置費 (合法建築物拆遷安置費-租金補貼)		<p>更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼。</p> <p>拆遷安置費=Σ 住宅拆遷安置費 i + Σ 營業拆遷安置費 i + 其他安置費。</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>1. 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 安置期間：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十二個月。</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. 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。</p> <p>6. 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。</p>
	六、地籍整理費用		原則以更新後每戶兩萬元計列，並另加計地政機關	1. 更新後土地分割或合併、建物

可提列項目		提列標準	備註
		行政規費，其費用額度依本縣地政規費收費標準及「土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準」核實估算。	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。 2. 若有信託登記及塗銷信託應出具契約佐證。
	七、審查費用	依各審查收費標準基本項目提列。	
	八、其他必要之費用	依實際狀況認列。	
	權利變換費用(C)合計		

可提列項目		提列標準	備註
肆、貸款利息 (D)		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 (G) + 容積移轉費用 (H)] × 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(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 × 零點五(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 = 自有資金比率 × 郵政儲金一年期定存利率 + 融資比率 × 評價基準日當期五大銀行平均基準利率 (自有資金比率依實際狀況提列) 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百分之三十，得依審議當時年息百分率計之。 4. 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十二個月。 5. 施工期間：為申報開工至取得使用執照 (1) 地下層：開挖地下一層以四個月計算，每多開挖一層增加二個月。 (2) 地上層：每層三個月計算。 6. 如以逆打工法施工，本項施工期間之計算應予縮減，以地下層每層減少一點五個月計算。 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。	
		貸款利息(D)合計	
(伍) (E) 稅 捐	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。	扣除營業稅計算
	二、營業稅	依財政部一百零玖年九月十四日台財稅字第一〇九〇〇六一一九一〇號令釋，依下列公式擇一計算： 營業稅額 = (主管機關核定之更新後總權利價值 -	以現金負擔共同負擔者，不得提列營業稅為共同負擔。

可提列項目		提列標準	備註
		$\text{共同負擔}) \times (\text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔} \div \text{主管機關核定之更新後總權利價值}) \times \text{百分之五}$ 或 $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times \text{百分之五}$ <ol style="list-style-type: none"> 房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準單價 (依彰化縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算) 土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告現值 	
	稅捐(E)合計		
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用(F1)	<ol style="list-style-type: none"> 行政作業費用 (F1) = 更新單元內土地公告現值總值 × 百分之二點五。 依需求主管機關(單位)所提金額認列。 	依都市更新條例第十二條辦理之更新事業為限。
	二、信託費用(F2)	<ol style="list-style-type: none"> 信託合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，資金信託部分全額計列，土地信託部分拆半計列。信託費用計算如下： <ol style="list-style-type: none"> 實施主體：提列方式 自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者：信託費用之全額 一般建商：信託費用之百分之五十 應檢具契約影本佐證。 事業計畫及權利變換計畫分別報核者，事業計畫階段得檢具報價單方式提列，惟權利變換計畫階段仍須檢具實際契約。 	符合信託業法相關規定者，始得提列。

可提列項目		提列標準				備註																
三、人事行政管理費用(F3)		1. 人事行政管理費用 (F3) =(A+C+G)×人事行政管理費率				1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 委(代)辦費應予扣除。																
		2. 費率依產權級別及更新單元基地面積計算，如下表：																				
		<table><tr><th>產權級別(筆) 基地面積(m²)</th><th>未滿三十筆</th><th>三十至一百五十筆</th><th>超過一百五十筆</th></tr><tr><td>未滿一千</td><td>百分之四</td><td>百分之四點五</td><td>百分之五</td></tr><tr><td>一千以上，未滿三千</td><td>百分之四點五</td><td>百分之五</td><td>百分之五點五</td></tr><tr><td>三千以上</td><td>百分之五</td><td>百分之五點五</td><td>百分之六</td></tr></table>					產權級別(筆) 基地面積(m²)	未滿三十筆	三十至一百五十筆	超過一百五十筆	未滿一千	百分之四	百分之四點五	百分之五	一千以上，未滿三千	百分之四點五	百分之五	百分之五點五	三千以上	百分之五	百分之五點五	百分之六
		產權級別(筆) 基地面積(m²)	未滿三十筆	三十至一百五十筆	超過一百五十筆																	
		未滿一千	百分之四	百分之四點五	百分之五																	
		一千以上，未滿三千	百分之四點五	百分之五	百分之五點五																	
三千以上	百分之五	百分之五點五	百分之六																			
3. 產權級別：以事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)除以二。																						

可提列項目		提列標準	備註																
四、銷售管理費用(F4)		1. 銷售管理費 (F4) =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>實施者實際獲配之單元及車位總價值</th><th>費率</th></tr><tr><td>二十五億以下部分</td><td>百分之六</td></tr><tr><td>超過二十五億至五十億部分</td><td>百分之五點五</td></tr><tr><td>超過五十億部分</td><td>百分之五</td></tr></table>	實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率	二十五億以下部分	百分之六	超過二十五億至五十億部分	百分之五點五	超過五十億部分	百分之五									
	實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率																	
	二十五億以下部分	百分之六																	
超過二十五億至五十億部分	百分之五點五																		
超過五十億部分	百分之五																		
	3. 分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。																		
五、風險管理費用(F5)		1. 風險管理費 (F5) =(A+C+D+F1+F2+F3+G+H)×風險管理費率 2. 費率依產權級別及總樓地板面積計算，如下表：	採事業計畫及權利變換計畫分別申請報核，事業計畫階段因共同負擔比率低於百分之四十，以百分之十四提列風險管理費率者，其權利變換計畫之共同負擔比率不得高於百分之四十。																
		<table><tr><th>產權級別(筆) 總樓地板面積(坪)</th><th>未滿三十筆</th><th>三十至一百筆</th><th>超過一百筆</th></tr><tr><td>二千五以下</td><td>百分之十二</td><td>百分之十二點五</td><td>百分之十三</td></tr><tr><td>二千五以上，未滿七千五</td><td>百分之十二點五</td><td>百分之十三</td><td>百分之十三點五</td></tr><tr><td>七千五以上</td><td>百分之十三</td><td>百分之十三點五</td><td>百分之十四</td></tr></table>		產權級別(筆) 總樓地板面積(坪)	未滿三十筆	三十至一百筆	超過一百筆	二千五以下	百分之十二	百分之十二點五	百分之十三	二千五以上，未滿七千五	百分之十二點五	百分之十三	百分之十三點五	七千五以上	百分之十三	百分之十三點五	百分之十四
	產權級別(筆) 總樓地板面積(坪)	未滿三十筆		三十至一百筆	超過一百筆														
	二千五以下	百分之十二		百分之十二點五	百分之十三														
	二千五以上，未滿七千五	百分之十二點五		百分之十三	百分之十三點五														
七千五以上	百分之十三	百分之十三點五	百分之十四																
	3. 產權級別：以事業計畫申請報核日之(門牌戶數+																		

可提列項目		提列標準	備註
		土地及合法建築物所有權人數聯集)除以二 4. 共同負擔比率低於百分之四十、自組都市更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，風險管理費率得以百分之十四提列，並經審議會審議同意後認列。	
管理費用(F)合計			
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		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. 依都市更新條例第五十一條規定提列。 2. 依事業計畫所審定金額為準。
捌、容積移轉費用(H)		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，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。	應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。
共同負擔費用總計=A+B+C+D+E+F+G+H			

附件一之一 都市更新規劃費用提列說明

都市更新規劃費=P1+P2+P3+其他項目

一、都市更新規劃費用

項 目		認列標準(萬元)
事業概要	都市更新事業概要	P1=一百五十
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=三百+X+Y
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3=一百五十
說 明	一、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。 二、本費用不含下列各項： 1. 政府規費。 2. 權利關係人土地使用同意書取得。 3. 加強山坡地審查、交通影響評估、環境影響評估。 4. 其他更新作業所需之必要技師簽證費及本提列基準已提列之其他項目。 三、變更規劃費另計。	
更新面積規模/權屬情形之費用認列標準		
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（平方公尺，註一）	基準（萬元/平方公尺）	權利人人數（人，註二） 基準（萬元/人）
二千平方公尺以下部分；若面積規模於一千平方公尺以下者，均以一千平方公尺計算	零點一	二十人以下，均以二十人計算 六
超過二千平方公尺且四千平方公尺以下部分	零點零八	超過二十人且一百人以下部分 四
超過四千平方公尺且六千平方公尺以下部分	零點零六	超過一百人且二百人以下部分 二點五
超過六千平方公尺且一萬平方公尺以下部分	零點零四	超過二百人部分 一點五
超過一萬平方公尺部分	零點零二	

註一：更新單元面積含公共設施用地。

註二：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。

說明：於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業概要或事業計畫自行劃定更新單元者，則本項費用 P1 或 P2 調整增加五十萬元。

二、若有下列特殊情況者得另外加計

項 目		認列標準(萬元)
事業計畫及權利變換計畫分別報核		計畫費用 P2 調整增加百分之三十，各階段收費依個案自行訂定。
同一更新事業有複數重建區段者		每增加一個權利變換計畫，計畫費用 P2 調整增加百分之三十。
協助籌組設立都市更新會		五十萬元。
涉及多項審議，其更新規劃成本增加者	都市設計、容積移轉、加強山坡地審查	依實際契約。
	環境影響評估	
	都市計畫變更	
更新可行性評估（法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業，不含估價。）		六十萬元。

三、依都市更新條例第二十七條規定核准立案之都市更新會，獲准政府都市更新事業補助經費，應予扣除。

四、前述各項費用均有百分之二十調整彈性。

五、加計費用不得與其他已提列之共同負擔費用重複。