

## 臺北市府都市發展局 函

社團 台北市地政士公會轉 知 中華民國110年1月18日  
法人 (110)北市地公(11)字第0017號

受文者：社團法人台北市地政士公會

發文日期：中華民國110年1月15日

發文字號：北市都授新字第1106000235號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (13762723\_1106000235\_1\_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」1份，並於110年3月1日起適用，請查照。

說明：依109年12月18日本市都市更新及爭議處理審議會第452次會議決議辦理。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人台北市地政士公會、臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會

副本：臺北市政府財政局、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市都市更新處更新事業科

電 2021/01/18 文  
交 11:58:15 章

# 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

臺北市府都市發展局 100 年 1 月 20 日北市都新字第 10030047000 號函

臺北市府都市發展局 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函

臺北市府都市發展局 110 年 1 月 15 日北市都新字第 1106000235 號函

## 壹、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準

表 1 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
壹、 工程 費用	一、 重建 費用 (A)	(一)拆除工程(拆除費用)				1.拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物) 2.詳說明一。
		(二) 新建 工程	1.營建費用(含公益設施) 2.特殊因素費用			1.營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。 2.營建費用詳說明二。 3.特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單。並僅得提列綠建築設備與一般非採綠建築設備之差價。
		(三) 其他 必要 費用	1.鑑界費			1.指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。 2.鑑界費 = 更新前地號數 × 4,000 元/筆。
		2.鑽探費用			1.鑽探費用 = 鑽探孔數 × 75,000 元/孔 2.詳說明三	
		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.詳說明五。	

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明	
		4.外接水、電、瓦斯管線工程費用				1.外接水、電、瓦斯管線工程費用 = 更新後戶數×75,000 元/戶。 2.詳說明四。	
		5. 相關基金	(1)公寓大廈公共基金			依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。	
	(2)公共開放空間管理維護基金				依臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定核計。		
	(3)其他				依相關法規規定內容核計，並應於公寓大廈管理規約中說明，例如：綠建築管理維護費、容積移轉公共基金...等。		
		6.建築相關規費				依《建築法》第 29 條規定申請建照應繳交之規費，以建物造價之千分之一提列。	
		7.相關委外審查之相關費用				依相關規定委外相關單位審查(如深開挖、高樓層、地質敏感、綠建築證書、智慧建築證書、無障礙住宅建築標章、耐震設計標章等)之相關費用。	
		8.其他				在前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。	
		重建費用(A)合計：					
	二、公共設施費用(B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本				指更新單元外周邊之公共設施用地，詳說明六。	
		(二)公共設施用地地上物拆遷補償費用				準用「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」計列。 詳說明七。	

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明	
		(三)公共設施工程開關費用				1.公共設施工程開關費用 = 公共設施開關面積×開關單價。 2.詳說明八。	
		(四)公共設施管理維護經費				經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列。	
		公共設施費用(B)合計					
	三、 相關 申請 建築 容積 獎勵 所支 付之 費用 (C)( 屬金 錢部 分)	(一)協助附近市有建築物整建維護所需相關經費				詳說明九。	
		(二)公益設施管理維護基金				依臺北市都市更新自治條例規定，經公益設施管理機關協議、確認同意後，依捐贈公益設施或管理維護基金契約書額度提列。	
		(三)捐贈臺北市都市更新基金				經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列。	
		相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計：				-	
	貳、 權利 變換 費用 (D)	一、 規 劃 費	(一)建築師規劃設計費(建築設計、監造)				依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並應檢具合約影本佐證。
			(二)都市更新規劃費用				詳說明九。
			(三)估價費用(含估價師簽證費用)				詳說明十。
(四)更新前測量費用(含技師簽證費用)						1.以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 2.更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。	

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
		(五)其他規劃簽證費用(如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運評估影響評估或其他)				以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	1.合法建築物				詳說明十一。
		2.其他土地改良物				詳說明十一。
		(二)拆遷安置費用(合法建築物)				詳說明十二。
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用				詳說明十三。
		三、地籍整理費用				詳說明十四。
		四、其他必要之費用				前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。
		權利變換費用(D)合計：				-
		參、申請容積移轉所支付之費用(E)				詳說明二十二。
		肆、都市計畫變更負擔費用(F)				詳說明二十三。
		伍、貸款利息(G)				詳說明十五。
	陸、稅捐(H)	印花稅				含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅，詳說明十六。
		營業稅				詳說明十六。
		稅捐(H)合計				-
	柒、管理費用(I)	對 外 支 付 管				1.依實際金額提列(須檢具合約) 2.詳說明十八。
		一、專業營建管理費				1.廣告銷售管理費=(實施者實際分配之單元總價值)*費率 2.詳說明十九。
		二、廣告銷售管理費				

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
	理費	三、信託管理費				1.依合約金額提列(須檢具合約)。 2.詳說明二十一。
	內部支付管理費用	一、人事行政管理費用				1. 人事行政管理費 = [ 重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) ] × 人事行政管理費率 2.詳說明十七。
		二、風險管理費			-	1.風險管理費 = [ 重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) + 稅捐(不含營業稅)(H) + 人事行政管理費(I) ] × 風險管理費率 2.詳說明二十。
	管理費用(I)合計：				-	
合計						

■ 總表注意事項：

- (一) 本總表於 109 年 12 月 18 日提經本市都市更新及爭議處理審議會第 452 次會議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之權利變換共同負擔審議參酌。
- (二) 本總表適用於 110 年 3 月 1 日以後申請報核之更新事業案。有關於前述日期前業已「核定公告」或「申請報核」之事業計畫(及權利變換計畫案)，若擬採用本總表內容之處理方式，說明如下：
  1. 已申請報核：依採分送報核之事業計畫得依審議程序中實施者自提修正方式辦理重公展等程序適用本總表；採事業計畫及權利變換計畫併送報核者，應改以分送方式辦理，事業計畫依自提修正方式辦理重公展等程序，或由實施者撤案重新申請報核。惟由政府主導都更方式參與都市更新者，無須改以分送方式辦理。
  2. 已核定公告：事業計畫依都市更新條例第 32 條辦理變更，得適用本提列總表，惟須併同變更權利變換計畫之評價基準日，並依都市更新條例第 48 條辦理權利變換計畫變更。
- (三) 倘有前述提列項目總表費用外之其他費用（如山坡地開發利用回饋金、公益設施管理維護費用等特殊情形），相關額度應增列於前表下方，其提列方式，需敘明支出時機，管理方式，釐清是否計列貸款利息、稅捐、管理費，並需提審議會議決。
- (四) 以政府主導都更方式參與都市更新，得依實際發包之預估金額等方式並經審議會同意提列，得不依本提列總表提列。訂有投資契約之案件，管理費率依其契約承諾共同負擔比例認列；無投資契約之案件，人事行政管理費考量公辦都更案為公共利益服務性質，不予提列；銷售管理費按實施者實際分配之總價值級距提列；風險管理費不論更新單元規模為何，得逕以上限提列。

(五) 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應依都市更新權利變換實施辦法第 19 條第二項規定：「工程費用、權利變換費用、貸款利息，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準，管理費用及申請容積移轉所支付之費用所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫書及協議書所載數額為準。」，說明如下：(如表 2)

(六) 協議合建案財務計畫簡化方式，說明如下：

1. 針對實施方式為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建物所有權人同意之實施方式者，得簡要說明實施經費成本明細表(如下表)。
2. 尚需依都市更新條例第 70 條規定辦理投資抵減，相關項目及其說明仍應於事業計畫中列出；未於事業計畫中列出，後續尚需辦理投資抵減，需依都市更新條例第 32 條辦理變更。

總項目	項目	金額
壹、工程費用	重建費用(A)	
	公共設施費用(B)	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	
	工程費用合計(壹)	
貳、都市更新費用(D)	建築師規劃設計費	
	都市更新規劃費用	
	估價費用(含技師簽證費用)	
	土地改良物拆遷補償及安置費用	
	地籍整理費用	
	其他必要費用	
	都市更新費用合計(貳)	
	參、申請容積移轉所支付之費用(E)	
	肆、都市計畫變更負擔費用(F)	
	伍、貸款利息(G)	
	陸、稅捐(H)	
	柒、管理費用(I)	
	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計	

表 2 允許項目差異一覽表

總項目	項目	細項	事業計畫 核定內容 為準	事業計畫 須確立 計算基準	以權利變換 計畫核定內 容為準
壹、 工程 費用	重建費 用(A)	營建費用(含公益設施樓地板面積)			◎
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、 鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、 電、瓦斯管線工程費用、公寓大廈管 理基金、開放空間基金、建築相關規 費、綠建築設施費用、相關委外審查 費用			◎
	公共設施費用(B)			◎	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金 錢部分)			◎	
貳、 權利 變換 費用 (D)	都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費 用、其他規劃簽證費用、地籍整理費用			◎	
	合法建築物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷 補償費用、合法建築物拆遷安置費用			◎	
	占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			◎	
參、容積移轉費用(E)			◎	◎	
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		◎			
伍、貸款利息(G)				◎	
陸、稅捐(H)			◎	◎	
柒、 管理 費用 (I)	人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、 專業營建管理費			◎	
	信託管理費				◎

註 1. 上表提列項目皆應於事業計畫申請報核時提出計算基準及費用預估。「都市計畫變更負擔費用」應以事業計畫核定內容為準，人事行政管理、銷售管理、風險管理費率，應於事業計畫確認計算基準，並依該基準進行權利變換計畫申

請。

註 2. 權變計畫階段提列項目之數值變動符合以下原則者，免變更事業計畫：

- (1) 營建費用：樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日。
- (2) 土地改良物拆遷補償及安置費用：事業計畫時由實施者載明補償面積、判定原則、補償單價，其中補償單價應委託專業估價者進行查估後評定之，並以權利變換計畫所載內容為準。
- (3) 貸款利息：隨評價基準日公告基準利率波動。
- (4) 稅捐及管理費用：提列之計算公式應於事業計畫確定，實際金額以權利變換計畫所載數額為準。

註 3. 倘有前開情形，應於事業計畫及權利變換計畫中對應之章節加註說明。

## ■ 說明一、拆除費用

### (一) 定義

指拆除、騰空地上物所需之工程費用。

### (二) 提列說明

1. 針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物，依構造、樓層數分別計列。

2. 計列公式如下：

$$\text{拆除費用} = \text{拆除面積} \times \text{拆除單價}$$

3. 拆除面積以實測面積為準，其單價詳下表 3。

構造別	樓層規格	計價單位	價格
鋼筋混凝土造	1~3 樓	m <sup>2</sup>	850
	4~5 樓	m <sup>2</sup>	1,050
	6~13 樓	m <sup>2</sup>	1,150
	14 樓以上	m <sup>2</sup>	1,300
加強磚造	1~3 樓	m <sup>2</sup>	800
	4~5 樓	m <sup>2</sup>	1,000
磚造	1 樓	m <sup>2</sup>	620
竹木造、鋼鐵棚架或其它	-	m <sup>2</sup>	350

### (三) 注意事項

1. 本計列方式已內含拆除工程之空氣污染防制費用。

2. 倘未超過本標準免具合約。

## ■ 說明二、營建費用 ( 含公益設施樓地板面積 )

### ( 一 ) 定義

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 4 款。

指建築物之營建成本，主要按結構、興建樓層數及相關建材等級...等訂立營建單價。

### ( 二 ) 提列說明

有關營建單價 ( 建築物造價標準單價 ) 及特殊因素費用部分，依《臺北市都市更新審議案 ( 重建區段 ) 建築物工程造價基準》規定計算。

前述基準中之特殊情形 ( 因素 )，得專案研析說明理由、設計內容並提出價格說明，經都市更新審議會審議通過後採計之。特殊因素費用委外審查須就合理性納入說明。

### ( 三 ) 注意事項

本項目所稱面積，係指《建築技術規則》建築設計施工編第 1 條用語定義之總樓地板面積。

## ■ 說明三、鑽探費用

### (一) 定義

指更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

依建築技術規則第 64、65 條規定，建築基地應依據建築物之規劃及設計辦理地基調查，並提出調查報告，以取得與建築物基礎設計及施工相關之資料。

### (二) 提列說明

$$\text{鑽探費用} = \text{鑽探孔數} \times 75,000 \text{ 元/孔}$$

### (三) 注意事項

1. 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：

- (1) 基地面積每 600 平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每 300 平方公尺者，應設一調查點。但基地面積超過 6,000 平方公尺及建築物基礎所涵蓋面積超過 3,000 平方公尺之部分，得視基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計之需求，決定其調查點數。
- (2) 同一基地之調查點數不得少於 2 點，當 2 處探查結果明顯差異時，應視需要增設調查點。
- (3) 調查深度至少應達到可據以確認基地之地層狀況，以符合基礎構造設計規範所定有關基礎設計及施工所需要之深度。
- (4) 同一基地之調查點，至少應有半數且不得少於 2 處，其調查深度應符合前項規定。

2. 未超出者免具估價單或合約；因基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計而有特殊需求者，以合約或估價單所載金額為準。

## ■ 說明四、外接水、電、瓦斯管線工程費用

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 26 條：『實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。』

### (二) 提列說明

$\text{外接水、電、瓦斯管線工程費用} = \text{更新後戶數} \times 75,000 \text{ 元/戶}$
--

### (三) 注意事項

- 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。

## ■ 說明五、鄰房鑑定費

### (一) 定義

指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。

### (二) 提列說明

1. 以下列公式核計：

$$\text{鄰房鑑定費} = \text{鑑定範圍內之戶數} \times \text{鑑定費 (元/戶)}$$

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（不含基樁深度，且不得以連續壁體底部計算）。

3. 鑑定費標準如下表。

表 3 鄰房鑑定費提列標準

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 戶~50 戶	依相關公會標準
2	51 戶~100 戶	6,000
3	101 戶~200 戶	5,200
4	201 戶~500 戶	4,600
5	501 戶以上	4,000

參考資料：依各相關公會及機構業務收費標準訂定。

### (三) 注意事項

須檢附鑑定範圍圖與戶數說明。

## ■ 說明六、公共設施用地捐贈本市土地成本

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 4 款、「都市更新建築容積獎勵辦法」第 8 條。

由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給臺北市政府所需要之土地成本。

### (二) 提列說明

以申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值×1.2 倍核計。

### (三) 注意事項

當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費用共同負擔；若位於更新單元內，則不得列入。

## ■ 說明七、公共設施用地地上物拆遷補償費用

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 4 款、「臺北市都市更新自治條例」第 4 條，針對未開闢公共設施用地所在範圍上之既有地上物給予補償。

### (二) 提列說明

依都市更新條例第 57 條第 4 項規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

### (三) 注意事項

1. 地上物全部位於公共設施用地上時：依提列說明。
2. 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：應依測量報告所訂之分界線分別計算「公共設施開闢地上物補償費用」與「舊違章或合法建物」補償費的面積範圍，且應與更新單元內地上物拆遷補償安置標準一致。
3. 以拆除後所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。
4. 依建築相關規定，當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用但可列為共同負擔。

## ■ 說明八、公共設施工程開闢費用

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 4 款。指公共設施之開闢工程費用，已內含空污費、鋪面、街道傢具、照明等材料設施及相關規費。

### (二) 提列說明

公式如下：

$$\text{公共設施開闢工程費用} = \text{公共設施開闢面積} \times \text{開闢單價}$$

- 1.道路以 4,680 元/m<sup>2</sup>計列。
- 2.綠地以 4,000 元/m<sup>2</sup>計列。
- 3.鄰里公園以 5,000 元/m<sup>2</sup>計列。

### (三) 注意事項

- 1.應依前述標準計算，不得以估價單或其他說明提高認列標準。
- 2.開闢之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。
- 3.依建築相關規定，當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用可列為共同負擔。

## ■ 說明九、都市更新規劃費

### (一) 定義

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 5 款。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。

### (二) 提列說明

依更新單元範圍確認及發起（申請自行劃定更新單元、事業概要）、計畫擬訂（事業計畫及權利變換計畫）、計畫執行...等各階段費用，個案得依需求計算加總。

$$\text{都市更新規劃費} = P1 + P2 + P3 + P4 + \text{其他項目}$$

#### 1. 都市更新規劃基準費用

項 目		認列標準 (萬元)	
更新單元 劃定	自行劃定更新單元	P1 = 100	
	都市更新事業概要·註 1	P2 = 150	
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P3 = 300 + X + Y	
	若以協議合建或其他方式實施	P3 = 200 + X	
計畫執行與 成果報核	以權利變換方式實施	P4 = 150	
	若以協議合建或其他方式實施	P4 = 50	
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 (m <sup>2</sup> ·註 2)	基準 (萬元/ m <sup>2</sup> )	權利人人數 (人·註 3)	基準 (萬元/ 人)
2,000 m <sup>2</sup> 以下部分；若面積規模於 1,000 m <sup>2</sup> 以下者，均以 1,000 m <sup>2</sup> 以計算。	0.1	20 人以下，均以 20 人計算	6
超過 2,000 m <sup>2</sup> 且 4,000 m <sup>2</sup> 以下部分	0.08	超過 20 人且 100 人以下部分	4
超過 4,000 m <sup>2</sup> 且 6,000 m <sup>2</sup> 以下部分	0.06	超過 100 人且 200 人以下部分	2.5
超過 6,000 m <sup>2</sup> 且 10,000 m <sup>2</sup> 以下部分	0.04	超過 200 人部分	1.5
超過 10,000 m <sup>2</sup> 部分	0.02		

註 1：倘若未來修法，於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業概要計畫或事業計畫自行劃定更新單元者，則本項費用 P2 或 P3 調整增加 50 萬元。

註 2：更新單元面積含公共設施用地。

註 3：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。

## 2.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 P3 調整增加 30%，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 1 個權利變換計畫，計畫費用 P3 調整增加 30%。
更新事業因多項審議而較複雜，故反映更新規劃費之合理對應成本，非該項目之專業服務費用	涉及都市設計審議或容積移轉案者	30 萬元
	涉及環境影響評估案者	30 萬元
	涉及都市計畫變更案者	以實際合約金額認列
其他因應更新推動需求之必要分析 ( 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，不含估價。 )		60 萬元

3.前述各項費用均有 20%之調整彈性。

## (三) 注意事項

- 應檢附文件：以實際合約金額認列 ( 應檢具合約影本佐證 )。
- 本費用以重建區段為主，但不包含下列各項：
  - 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
  - 不動產估價師事務所估價費用 ( 專業估價者業務 )。
  - 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。
  - 權利關係人土地使用同意書取得。
  - 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。
  - 鑑界、建築線指定。
  - 土地登記(地政士業務)。
  - 環境影響評估。
  - 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
  - 都市計畫變更。
- 變更規劃費部分，依實際狀況另計。

## ■ 說明十、估價費用 ( 含估價師簽證費用 )

### ( 一 ) 定義

依「都市更新條例」第 51 條第 1 項、第 60 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條第 1 項、第 19 條第 1 項第 5 款。

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，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。另依都市更新條例第 57 條第 4 項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項。

### ( 二 ) 提列說明

#### 1. 估價費用(含估價師簽證費用)計算基準

實施者得委任三家以上專業估價者，每家均得依下表之標準認列。被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，為基本服務費用的 30%，但不低於新台幣 25 萬元。

計列方式(萬元)	$40+(A+B+C)\times D$
說明 (包含簽證費用)	<p>A：更新前須估算區分建物價值筆數</p> <p>B：更新前土地筆數</p> <p>C：更新後主建物筆數</p> <p>D：A+B+C 合計小於 100 筆(含)，則 D 為 0.5；若 A+B+C 大於 101(含)，則超過 101 部分，D 為 0.45。</p> <p>不含地籍圖謄本、使用分區與登記簿謄本等相關文件申請費用</p>

#### 2. 有特殊情況者得另外加計服務費用如下表

類型		增加費用
更新前	需評估權利變換關係人價值者	5 萬 + 權利變換關係人戶數×0.5 萬元
更新後	更新後建築物規劃為特殊產品 ( 如：旅館、大型零售商場者、百貨、市場、電影院、教會、廟宇、其他...等 )	每種增加 20 萬元
其他	採事業計畫及權利變換計畫分送或其他方式實施者，於事業計畫階段需辦理銷售淨利之估算者	基本費 15 萬元，但有特殊產品或有捐贈公益設施之土地成本估算者，

		每種增加收 5 萬元。
	提列共同負擔之成本型容積市場價格估算 (如：容積移轉)	基本費 20 萬元

(三) 注意事項：實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

## ■ 說明十一、拆遷補償費(合法建築物、其他土地改良物)

### (一) 定義

依「都市更新條例」第 57 條、「臺北市都市更新自治條例」第 4 條，「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。

其他改良物係指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。

### (二) 提列說明

1.以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

2.以協議合建方式實施時，拆遷補償費用得由雙方協議之。

### (三) 注意事項

1.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。

2.本項目以未扣除拆除費用之額度提列。於拆遷安置計畫中應載明相關地上物之拆除或遷移費用，實際發放額度依都市更新條例規定內容，由實施者代為拆除，將補償金額先扣除預估代為拆除費用。拆除面積以建物登記謄本所載或實測面積為準，拆除單價詳說明一表 3。

3.若有特殊情況（如地下室拆除、高樓拆除、共同壁分割及清運）或超過該標準時，須檢具合約或報價單。

## ■ 說明十二、拆遷安置費用(合法建築物)

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼其租金，此即為拆遷安置費。

### (二) 提列說明，以下擇一方式認列：

1. 以雙方協議合約內容為準 ( 需檢具相關證明文件 )。
2. 租金補貼方式計算，如下所示

$$\text{拆遷安置費 ( 租金補貼 )} = \Sigma \text{安置期間住宅租金補貼 } i + \Sigma \text{安置期間營業租金補貼 } i + \text{其他安置費}$$

$$(1) \text{安置期間住宅租金補貼} = \Sigma \text{居住面積 } i \times \text{住宅租金水準} \times \text{安置期間}$$

$$(2) \text{安置期間營業租金補貼} = \Sigma \text{營業面積 } i \times \text{營業租金水準} \times \text{安置期間}$$

$$(3) \text{其他安置費} = \text{由實施者依協議或有關法規規定，編列必要之費用}$$

### (三) 注意事項

1. 居住面積：係以謄本登記或測量所得合法建築物面積或實際居住面積為依據。
2. 住宅租金水準：得由實施者委託專業估價者查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。
3. 安置期間：《都市更新條例施行細則》第 31 條所訂之更新期間定義為開工至取得使用執照，然取得使用執照後住戶仍無法遷入，故以更新期間 + 6 個月 ( 更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日 ) 計。( 戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。 )
4. 營業面積：由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。
5. 營業租金水準：由實施者委託專業估價者依當地實際租金額度查估。

## ■ 說明十三、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用

### (一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第 19 條第 1 項第 5 款。

本項指申請都市更新容積獎勵辦法第 17 條之成本費用，占有他人舊有違章建築之認定依《臺北市都市更新容積獎勵辦法》辦理。

### (二) 提列說明

計列方式依不同處理方案而有所不同：

- 1.採現金補償者：補償金額依處理方案內容核實提列，應檢具相關證明文件（協議書）並經審議會審議通過為準。
- 2.採異地安置者：異地安置成本以協議書或合約為準，應檢具相關證明文件並經審議會審議通過為準。
- 3.採現地安置者，不列計本項費用。

### (三) 其他

舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，依 107 年 9 月 17 日本市都市更新及爭議處理審議會第 343 次會議決議，原則不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。

## ■ 說明十四、地籍整理費

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款。

包含更新後都市更新登記、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，委由地政士辦理之費用、以及地政機關收取之相關規費。

### (二) 提列說明

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），倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計。

2. 倘情況特殊者得採下表計算：地籍整理費（整個開發案）= A + B + C + D + E + F + G + H + I

項目	行政規費	地政士委辦費用	說明
A 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	不願或不能參與更新人之權利價值過戶予實施者之登記
B 建物滅失	N1×400	N1×1,000	N1：更新前建號數
C 土地分割	N2×800	件數×4,000	N2：分割地號數
D 土地合併	-	件數×4,000	
E 建物第一次測量	位置測量費 4,000+轉 繪費 ( N4-1 ) ×200	N5×1,500	N4：更新後建號數 N5：更新後戶數
F 建物所有權 第一次登記	使用執照所載造價 ×2‰	N5×5,000	N5：更新後戶數
G 權利變換登記	權利變換登記地號之 申報地價×1‰	N5×6,000	N5：更新後戶數
H 信託登記	信託契約所載土地及 建物價值×1‰	N6×4,500	N6：信託登記戶數
I 信託塗銷登記	信託契約所載土地及 建物價值×1‰	N7×4,500	N7：塗銷信託登記戶數

於「建物所有權第一次登記」、「信託登記」、「信託塗銷登記」，另需收取行政規費書狀費每張 80 元，因無法預測書狀數量，故不列入本表計算。

### (三) 注意事項

本項戶數不包含供停車位登記用之單元。另戶數之計算，倘規劃為旅館等特殊情形，得經審議會同意後同意提列。

## ■ 說明十五、貸款利息

### (一) 定義

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 6 款，指為實施者為實施更新事業，所須支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

### (二) 提列說明

1. 貸款利息 = (1)+(2)+(3)

- (1) [ 拆遷補償費 + 申請容積移轉所支付之費用 ( E ) ] × 貸款年利率 × 貸款期間
- (2) [ 重建費用 ( A ) - 相關基金 + 公共設施費用 ( B ) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用 ( C ) + 權利變換費用 ( D ) + 都市計畫變更負擔費用 ( F ) - 拆遷補償費 ] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5
- (3) [ 申請容積獎勵繳納保證金 ] × 貸款年利率 × 貸款期間

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」

(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 )：得全部融資。

3. 貸款期間：

權利變換計畫 核定後至開工	6 個月	<p>本階段應辦事項計有建照掛件、製作相關發包圖說、地上物搬遷拆除、建築執照相關審查、工區整理...等事宜，經調查通案至少約需 6 至 9 個月。若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據。【例如】</p> <p>※審查類：捷運限建範圍內建築物審查、綠建築候選證書、智慧型建築標章、其他...等。</p> <p>※既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。</p>
------------------	------	---

<p>更新期間 (以開工之日起算至取得使用執照)</p>	<p>類型/工期 地下層： 每層 2.5 個月 地上層： 每層 1.2 個月</p>	<p>※倘期因「施工困難、特殊構造設計或其他」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。 ※另若有採特殊工法(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>取得使用執照後至產權登記完成</p>	<p>6 個月</p>	<p>※實施方式若非權利變換者，本項目以 3 個月計列。(無釐正圖冊、囑託登記等行政程序內容) ※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。</p>
<p>取得使用執照前至取得標章</p>	<p>12 個月</p>	<p>※申請容積獎勵繳納保證金利息計算期程為繳納保證金後至取得標章日為止。本項目以不超過 12 個月計列。(應於事業計畫之實施進度及相關章節載明)</p>

### (三) 注意事項

1. 五大銀行平均基準利率：目前依中央銀行定義，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。若為事業及權變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。
2. 申請容積獎勵繳納保證金之利息僅自組更新會、代理實施者始得提列。

## ■ 說明十六、稅捐

### (一) 定義

依「都市更新條例」第 51 條，稅捐得提列共同負擔。

#### 1.印花稅

(1)承攬契據：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及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。

(2)讓受不動產契據：指更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，通常由賣方支付，每件按金額千分之一計列。

#### 2.營業稅

依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)及財政部 109 年 9 月 14 號台財稅字第 10900611910 號令釋編列。

### (二) 提列說明：依都市計畫規定核實提列。

1.印花稅：包含承攬契據及讓受不動產契據，計列方式說明如下。

項目	計列方式
承攬契據	[ 營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開關成本 + 規劃費 ( 建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用 ) + 地籍整理費用扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用 ] × 1‰
讓受不動產契據	更新後實施者之 ( 實際獲配土地公告現值 + 實際獲配房屋現值 ) × 1‰

註 1：更新後實施者實際獲配土地公告現值 = 實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積 × 評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值(不含公共設施用地部分)。

註 2：更新後實施者獲配房屋現值 ( 不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分 ) = 實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積 × 房屋評定現值。

2.土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部 109 年 9 月 14 號台財稅字第 10900611910 號令釋，擬訂事業計畫報核日於 110 年 1 月 1 日(含)以後之案件，應依下列公式擇一計列：

公式一

$$\text{營業稅} = (\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times (\text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔} \div \text{主管機關核定之更新後總權利價值}) \times 5\%$$

公式二

$$\text{營業稅} = (\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times [\text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times 5\%$$

(三) 注意事項

- 1.倘採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，相關處理說明如下：
  - (1) 共同負擔比例：依《都市更新條例》第 51 條、《都市更新權利變換實施辦法》第 3 條規定應載明於權利變換計畫內容中，因此於事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，未來以權利變換計畫所載為準。
  - (2) 評價基準日：依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條規定，限於權利變換計畫報核日期 6 個月內。故於事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日來計算(土地公告現值、房屋評定標準價格)，未來再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。
- 2.屬無提供資金之更新會及代理實施者(不出資)，其性質屬地主自行出資興建分回，故本項目不提列共同負擔。
- 若有其他方式或類型，則依個案特性說明並經更新審議會決議為準。
- 3.若採協議合建或其他方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。

## ■ 說明十七、人事行政管理費

### (一) 定義

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。

指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

### (二) 提列說明

#### 1. 計算式：

$$\text{人事行政管理費} = [\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)}] \times \text{人事行政管理費率}$$

2. 人事行政管理費率 5%，得視更新單元權利變換範圍內公有土地比例高低酌減（詳下表）。

表 4 人事行政管理費率表

公有土地比例	人事行政管理費率 (%)
未滿 25%	5.0
25%以上，未滿 50%	4.5
50%以上，未滿 75%	3.5
75%以上	3.0

### (三) 注意事項

1. 市府指定公告之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以 5% 提列。
2. 遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以 5% 提列。
3. 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：其人事行政管理費名稱可改以「更新會運作費用」，費率同提列說明。
  - (2) 代理實施者（又稱管理型實施者、代位實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：其人事行政管理費名稱可改以「委託專案管理費用」，費率同提列說明。

## ■ 說明十八、專業營建管理費

### (一) 定義

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。

指實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之專業營建管理費

### (二) 提列說明

須檢具合約。

### (三) 注意事項

- 1.本項僅自組更新會或代理實施者類型始得提列。
- 2.本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限 5%。

## ■ 說明十九、廣告銷售管理費

### (一) 定義

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。

實施者 (或共同投資人) 為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用 (變現成本) · 採「包銷方式」· 即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。

### (二) 提列說明

1. 按下列公式核計：

$$\text{廣告銷售管理費} = (\text{實施者實際獲配之單元及車位總價值}) * \text{廣告銷售管理費率}$$

2. 廣告銷售管理費率按下表採累加之方式計算：

實施者實際分配之單元及車位總價值	銷售管理費率 (%)
30 億以下部份	6
超過 30 億 ~ 50 億部分	4.5
超過 50 億部分	3

### (三) 注意事項

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，亦需扣除。

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，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以 [ 重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) + 稅捐(H) ] 取代。

若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。

## ■ 說明二十、風險管理費

### (一) 定義

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。

### (二) 提列說明

1. 提列公式如下：

$$\text{風險管理費} = \text{風險管理費} = [ \text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)} + \text{稅捐(不含營業稅)(H)} + \text{人事行政管理費(I)} ] \times \text{風險管理費率}$$

2. 風險管理費率：

表 5 各級風險管理費率對照表

人數級別		1	2	3	4	5
規模 級別	人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
	面積規模(m <sup>2</sup> )					
1	500 以上，未滿 1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
2	1,000 以上，未滿 2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
3	2,000 以上，未滿 3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
4	3,000 以上，未滿 4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
5	4,000 以上，未滿 5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
6	5,000 以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%
更新 期間 加成 率	貸款期間超過 36 個月部分，每超過 1 個月加計風險管理費率基數 2%，並以 16% 為上限。					

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

### (三) 注意事項

當實施者為自組更新會或代理實施者（又稱管理型實施者，扮演公正第

三人、專業管理人的角色) 時，不論更新單元規模為何，費率得依基準利率提列。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。

## ■ 說明二十一、信託管理費

### (一) 定義

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。

依《都市更新條例》第 25 條載明都市更新事業得以信託方式實施之，係為確保更新案可依計畫進行，可降低更新風險、避免工程中斷而造成所有權人權益受損。本項費用係指將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用。

### (二) 提列說明

#### 1. 提列金額依實際合約提列 ( 應檢具合約 )

實施主體	更新會、代理實施者...等	一般建商
提列方式	信託費用之全額	信託費用之 50%
註：信託合約實務上常以全案進行計算費用，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分金錢信託或與土地信託之費用時，則金錢部分全額計列而土地部分折半計列。		

2. 事權分送之事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準，惟情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。

## ■ 說明二十二、申請容積移轉所支付之費用

### (一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第 19 條第 1 項第 10 款，指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

### (二) 提列說明

法源	移入容積來源及類型	認列方式
A「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺北市容積移轉審查許可自治條例」	A1：容積代金	臺北市政府核定之容積代金額度
	A2：私有未徵收之公共設施保留地	實際支付成本證明文件(如：合約)
	A3：本市歷史建築所定著之私有土地	
B 古蹟土地容積移轉	如：古蹟	
C 都市計畫特別規定	如：大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點	

註 1：容積代金之額度評定，應經 3 家專業單位查估、估價工作小組、市府財產審議委員會評議、報府核定...等程序，該作業時間點一般為更新事業申請報核後。故於權利變換計畫擬訂時得先以評價基準日之「容積市場價格」暫估，後續以「臺北市政府核定之容積代金額度」為準。

### (三) 注意事項

更新事業申請報核時實施者應檢附提供容積移轉前、後效益分析，含：全案、地主及實施者，以利更新主管機關及審議會分析容積取得成本提列之合理性。

## ■ 說明二十三、都市計畫變更負擔費用

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 8 款，指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。

### (二) 提列說明

依都市計畫規定核實提列。