



# 基隆市105年度都市更新自主更新輔導團 暨相關法令機制研擬委託專業服務案

## 法令說明會

---

基隆市都市更新輔導團

講師：

法令說明會簡報下載：

「輔導團網站-下載專區 <http://urkeelung.clcoordinate.com/>」



# 法令說明會內容題綱

- 壹、基隆市都市更新輔導團服務事項
- 貳、老屋環境現況與都市更新的好處
- 參、都市更新推動應有的基本認知
- 肆、都市更新意涵與劃定更新單元
- 伍、都市更新法定程序與規範要點
- 陸、都市更新獎勵容積與稅賦減免
- 柒、權利變換機制與更新費用提列
- 捌、中央經費補助要點<sub>(106年度)</sub>與申請經費輔導機制
- 附錄資料



# 壹、基隆市自主更新輔導團—市民服務事項

- 社區法令說明會(15人連署申請)
- 輔導更新會。管委會申請營建署補助經費
- 一般市民研習課程(106年6月18、25日(假日班)、6月22、23日(平日班))
- 都市更新成功案例分享活動(106年3月1日已完成)
- 巡迴地區座談會(依市府指示辦理)
- 從業人員培訓課程(106年3月23日~4月20日辦理)
- 都市更新法令諮詢與資訊網站

諮詢電話：(02)2321-2370

資訊網站：基隆市都市更新輔導團 <http://urkeelung.clcoordinate.com/>



# 貳、老屋環境現況與都市更新的好處

## ●檢視老舊房屋與環境品質現況

- 屋齡老舊超過30~50年以上、屋況日趨惡化
- 建材結構耐震能力不足且又搭建高層違章
- 採光通風日照差、平面使用機能效益差
- 建物管線老舊、外露且耗能欠缺現代化設備
- 外牆壁面及屋頂滲漏水、壁癌難根治
- 老年人欠缺電梯、無障礙設施環境
- 缺乏停車空間且巷道狹窄影響防災與救災
- 缺乏公共綠意空間、機能混雜環境品質差
- 建物景觀老舊機能差、不動產價值難提昇



## 貳、老屋環境現況與都市更新的好處

### ●透過都市更新讓我們的居住環境更安全、更美好

- ❑ 舊屋重建換新屋或拉皮整建-- 改善房屋機能與居住環境
- ❑ 建築規劃設計留設人車系統、公共開放空間與無障礙設施
- ❑ 打造「生態、節能、減廢、健康」的現代化綠建築社區
- ❑ 協助興闢毗鄰基地的計畫道路或社區需要的公益設施
- ❑ 資產重新活化及利用--提升整體效益與價值
- ❑ 都市更新建築容積獎勵
- ❑ 房地稅賦減免(地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅)
- ❑ 政府公權力把關審議



老屋更新  
活化利用

公共安全  
都市防災

提升居住  
環境品質



# 參、都市更新推動應有的基本認知

## ■ 須共同面對社區存在且必須處理的課題

如一樓店面面積縮減、產權糾葛、合法建物違章補償、權利人失聯、...

## ■ 須賴專業機構團隊協助整合跨領域事務

了解更新推動面臨的課題、研商處理方案、擬訂計畫內容、...

## ■ 須依相關法令規範及政府機關的審議、監督辦理

都市更新條例及相關子法、建管、消防...

## ■ 須確認推動主體及資金籌措方式

評估籌組更新會或委託事業機構推動、前後期推動資金來源。

## ■ 須有熱心人士及所有權人的表態和參與

發起整備期間要有熱心人士籌組推動組織研商相關都更事務

所有權人簽署同意書達到多數決門檻才能成立更新會及擬計畫送政府審議。

**都市更新事業 ~ 公開透明。自助人助。互利共榮!**



# 肆、都市更新意涵與劃定更新單元

- 都市更新意涵
- 公劃更新地區 & 自劃更新單元 (圖例)
- 基隆市更新單元劃定基準
- 非公劃地區劃定單元 - 更新單元內建築物及地區環境狀況
- 更新單元範圍內涉及國有土地參與更新之處理方式



# ■ 都市更新意涵

都市更新：依都市更新條例所定程序，  
在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

## 法令依據

1. 都市更新條例
2. 都市更新條例施行細則及相關子法
3. 地方政府法規

## 計畫範圍

1. 更新地區
  - 一般劃定地區
  - 優先劃定地區
  - 迅行劃定地區
2. 更新單元

## 處理方式

1. 重建  
建物拆除重建
2. 整建  
改建、修建 或  
充實其設備
3. 維護  
加強範圍內土地  
使用及建築管理

## 程序規範

1. 單元檢討
2. 事業概要
3. 事業計畫
4. 權利變換
5. 核定實施

立法意旨(都市更新條例 #1)：為促進都市土地有計畫之  
再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。





# ■ 公劃更新地區 & 自劃更新單元

## 政府劃定更新地區 條例#5.6

## 非經政府劃定更新地區 條例#11

### 1. 一般劃定地區#5

地方政府主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區

### 2. 優先劃定地區#6

- A. 建築物窳陋、傾頹、朽壞、居住環境惡劣未符都市機能、未與重大建設配合、.....
- B. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值須辦保存維護

### 3. 迅行劃定地區#7

- A. 戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- B. 避免重大災害之發生
- C. 配合中央或地方之重大建設

**更新單元：更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區**  
**一個更新地區可劃定數個更新單元，為實施更新事業計畫之最小基地規模**

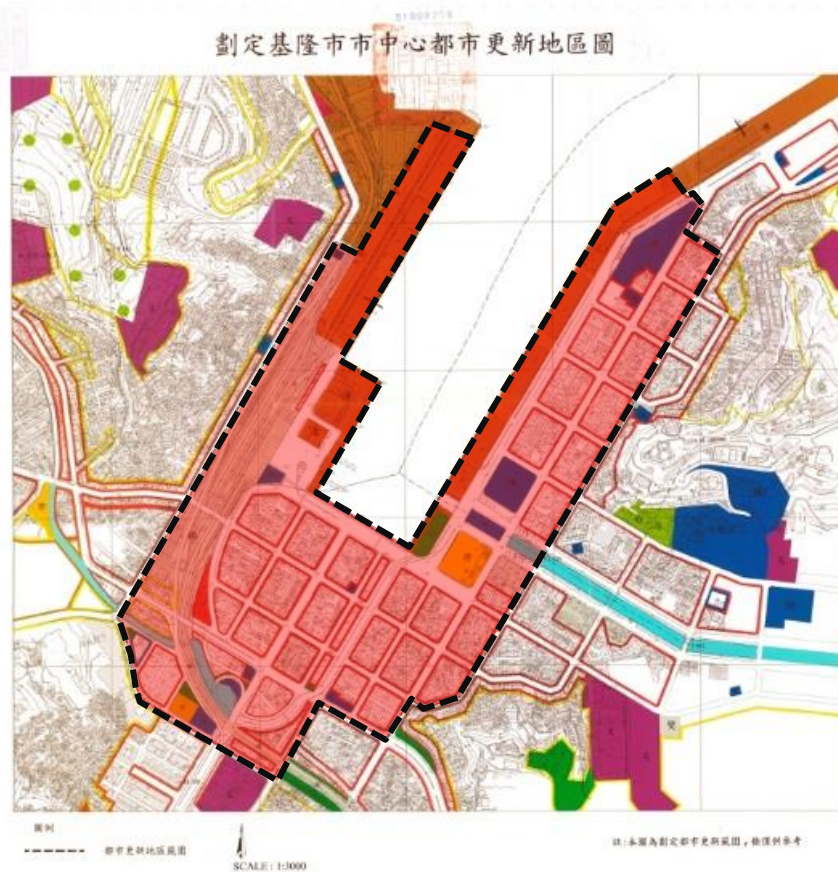
更新單元劃定依據

基隆市更新單元劃定基準



# 肆、都市更新意涵與劃定更新單元

## ■ 更新地區V.S更新單元(圖例)



## 基隆市政府公告劃定7處都市更新地區

項次	更新地區名稱	公告日期	面積(公頃)	劃定依據
1	市中心更新地區	91.8.23	65.47	都更條例 §5
2	中山路更新地區		45.87	
3	獅球嶺更新地區		31.03	
4	八堵更新地區		14.58	
5	仙洞更新地區		10.68	
6	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案(第一階段)	100.10.5	1.95	都市計畫法§26
7	安樂一期國宅社區3號基地更新地區劃定案	102.5.27	1.21	都更條例 §6

基隆市政府都市發展處 <http://www.klccg.gov.tw/urban/>  
 主題服務》都市更新審議機制》基隆市都市更新地區劃定案



## ■ 基隆市更新單元劃定基準

公劃地區/非公劃地區劃定單元  
均需符合劃定基準之面積規定

- 完整之計畫街廓者。
- 臨街道路或街廓內相連接土地面積在 $1,000\text{m}^2$ 以上者。
- 街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓 $1/4$ 且在 $500\text{m}^2$ 以上者。
- 街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在 $500\text{m}^2$ 以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。



完整計畫街廓之定義：

1. 以已開闢計畫道路為界。
2. 以計畫道路、公共設施及保護區界線為界。

更新  
單元  
劃定  
依據

政府劃定  
更新地區

非經政府  
劃定更新地區

本府劃定為都市更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則。

但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依上述所定標準自行劃定更新單元。



# ■ 非公劃地區劃定單元 - 更新單元內建築物及地區環境狀況

13取1

1	更新單元內屬 <b>非防火建築物</b> 或 <b>非防火構造</b> 建築物之棟數比例達1/2以上。
2	更新單元內 <b>現有巷道彎曲狹小</b> ，寬度小於4公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達1/2以上。
3	更新單元內各種 <b>構造</b> 建築物使用已逾下列 <b>年期</b> 之面積比例達1/2以上：土磚造10年，木造20年，磚造及石造35年，加強磚造及鋼鐵造40年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造50年。
4	更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形， <b>有危險之虞</b> 者之棟數比例達1/2以上。
5	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況 <b>不符現行都市計畫分區使用</b> 之樓地板面積比例達1/2以上
6	更新單元內 <b>平均居住樓地板面積</b> 低於當地居住樓地板面積平均水準之1/2以下者。。
7*	更新單元內建築物 <b>無污水處理設施</b> 之棟數比例達1/2以上。
8	更新單元內建築物 <b>耐震設計標準</b> ，不符內政部78年5月5日臺內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。
9	更新單元內 <b>計畫道路未開闢</b> 者之面積比例達1/2以上。
10	更新單元範圍 <b>現有建蔽率</b> 大於法定建蔽率且 <b>現有容積</b> 未達法定容積之1/2。 有關 <b>建蔽率及容積率</b> 之計算，以合法建築物為限。
11	內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。
12	更新單元周邊距離本市重大建設、地區觀光據點及新闢之公共設施100公尺以內者。 前述重大建設包括：公共運輸場站及出入口、面積達0.5公頃以上之公園、基地面積達3000㎡以上之廣場等。
13	更新單元內工業區、倉儲區、倉庫區之土地使用分區內之工廠已停工或未使用之土地面積達1/2以上



## ■ 都市更新事業範圍內國有土地處理原則 (第3點) 參與方式

- 一、同意依都市更新條例規定劃入都市更新單元為原則。
- 二、都市更新主管機關於
  - 1.核准或核定劃定都市更新單元前
  - 2.擬具、變更都市更新事業概要前
  - 3.擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫徵詢範圍內國有土地管理機關時，  
管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。

參與處理方式	國有土地
參與權變選配為原則	土地面積500m <sup>2</sup> 以上
	土地面積未達500m <sup>2</sup> 但占更新單元土地1/4以上
讓售 (事業計畫核定後)	土地面積未達500m <sup>2</sup> 且未占更新單元土地1/4以上
領取補償金	依權利變換實施辦法規定辦理
公共設施用地之處理	1.都更條例30條規定應共同負擔之七項公共設施，應辦理有償撥用者，領取補償；得無償撥用者，留供辦理抵充。 2.其他用地，以領取更新後權利金方式參與分配。
國有土地面積扣除項目	1. 依國軍老舊眷村改建條例 規定處理之土地 2. 國有公共設施用地

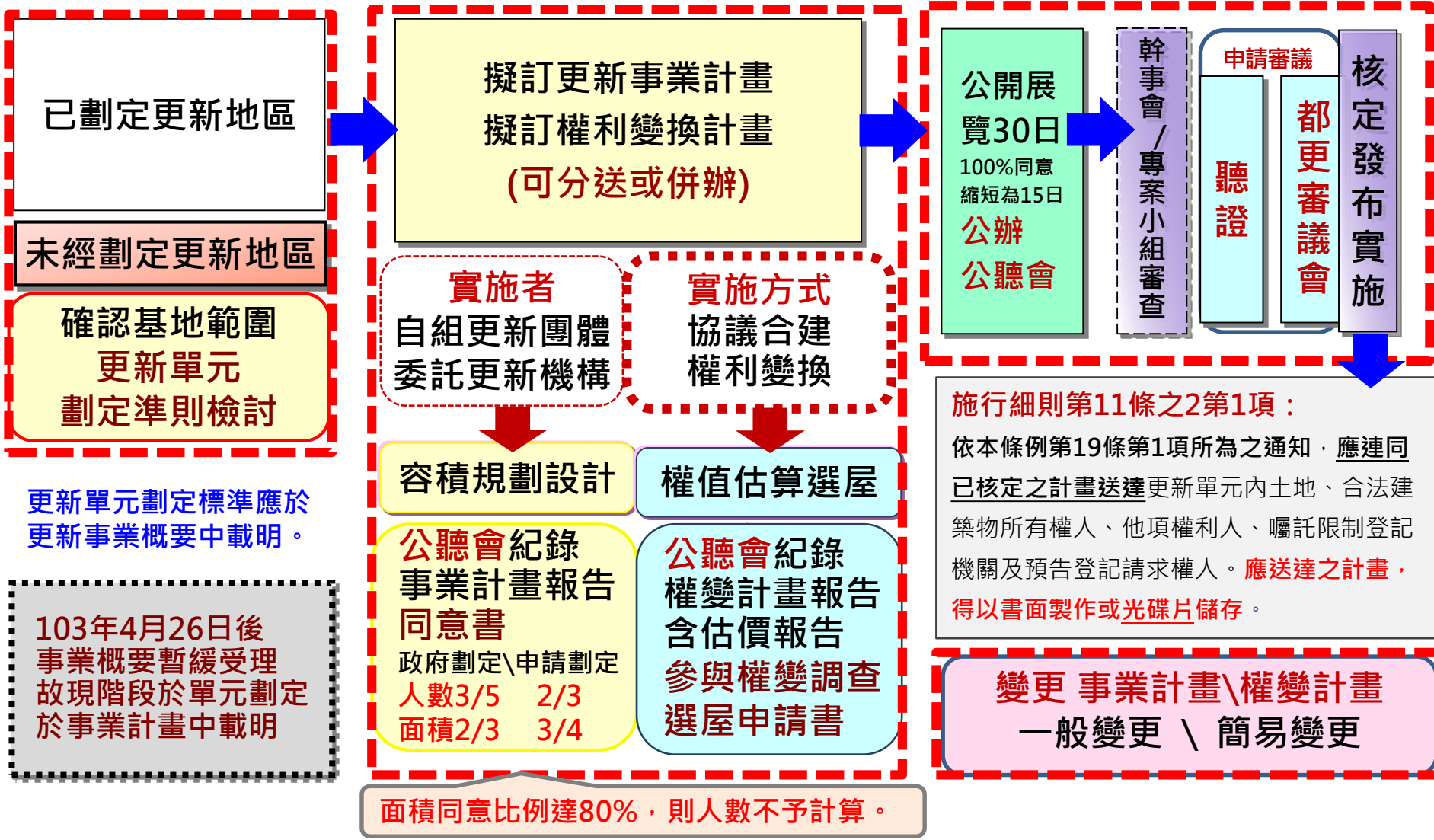
# 伍、都市更新法定程序與規範要點

- 都市更新法定推動程序
- 都市更新事業實施主體及差異說明
- 都市更新會
- 事業計畫實質內容
- 權利變換計畫實質內容
- 事業計畫同意比例門檻規定 (案例計算)
- 事業計畫同意書簽署與撤銷
- 都市更新資訊揭露

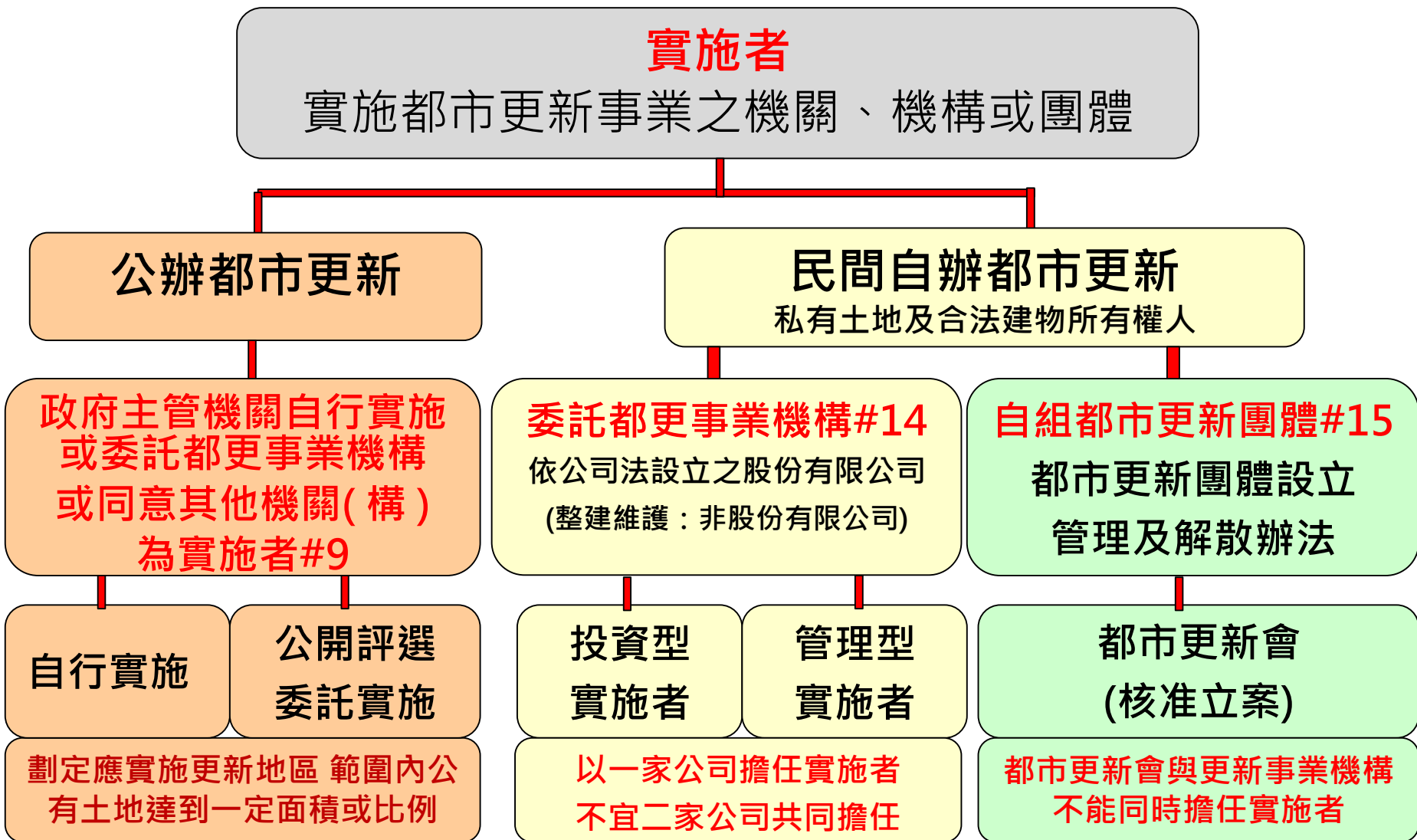


# 都市更新法定推動程序

## 103年4月26日起都市更新條例違憲條文完成立法程序前適用

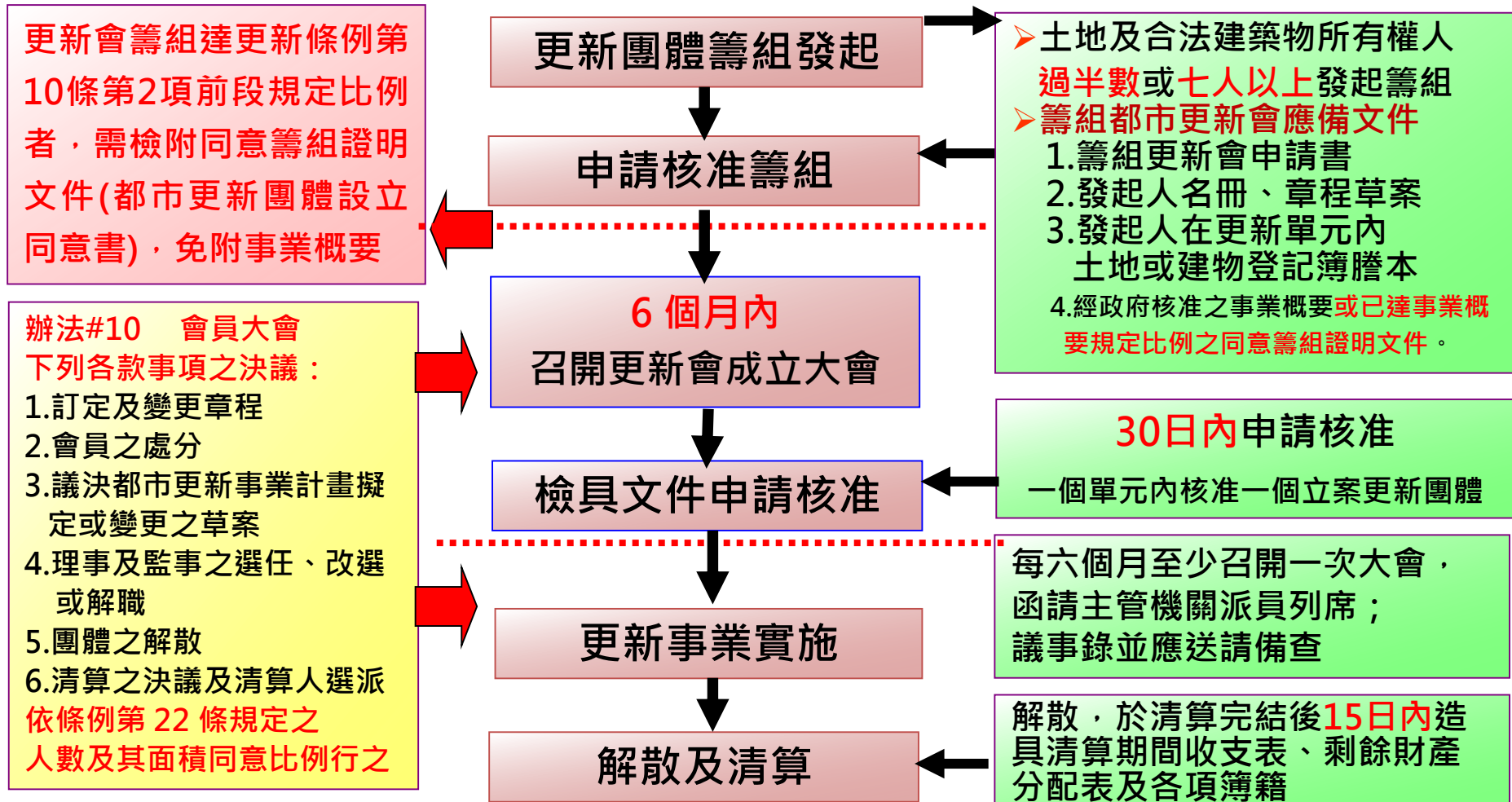


# 都市更新事業實施主體及差異說明





# ■ 都市更新會 (都市更新團體設立管理及解散辦法)



- 103年4月26日起都更條例第10條第2項前段規定比例因涉及司法院釋字第709號宣告違憲，有關**都市更新團體申請核准籌組應達事業概要同意比例**，仍依都市更新條例第10條第2項前段規定辦理(內政部103.6.23台內營字第1030184996號函)。
- 都市更新團體設立管理及解散辦法第10條規定會員大會之決議，其同意比例無依都更條例第12條規定情事**先排除計算之適用**(內政部103.10.21台內營字第1030812108號函) **請注意：會議出席及議決事項同意比例計算皆不得排除公有土地部分**



# ■ 事業計畫實質內容

真正落實都更的執行--涉及所有權人及權利人之權益

**更新條例#21：都市更新事業計畫應視其實際情形表明下列事項**

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>一、計畫地區範圍。</li> <li>二、實施者。</li> <li>三、現況分析。</li> <li>四、計畫目標。</li> <li>五、細部計畫及其圖說。</li> <li>六、處理方式及其區段劃分。</li> <li>七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。</li> <li>八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說</li> <li>十、都市設計或景觀計畫。</li> <li>十一、實施方式及有關費用分擔。</li> <li>十二、拆遷安置計畫。</li> <li>十三、財務計畫。</li> <li>十四、實施進度。</li> <li>十五、效益評估。</li> <li>十六、申請獎勵項目及額度。</li> <li>十七、相關單位配合辦理事項。</li> <li>十八、其他應加表明之事項。</li> </ul> |
|---|--|

## ◆ 表明分配方式與原則：權利變換實施辦法#11

權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依更新事業計畫表明分配方式辦理；未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。



# ■ 權利變換計畫實質內容

## ◆ 都市更新權利變換實施辦法#3：權利變換計畫應表明之事項如下：

- 一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
- 二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。
- 三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
- 四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
- 五、土地、建築物及權利金分配清冊。
- 六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用。
- 七、依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。
- 八、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。
- 九、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
- 十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
- 十一、依本條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。
- 十二、公開抽籤作業方式。
- 十三、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。
- 十四、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
- 十五、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
- 十六、地籍整理計畫。
- 十七、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。
- 十八、其他經各級主管機關規定應表明之事項。



## ■ 權利變換計畫實質內容

### ■ 都市更新權利變換實施辦法#3：權利變換計畫應表明之事項如下：

前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：

- 一、更新前各宗土地之標示。
- 二、依第六條及第七條估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權及耕地三七五租約價值。
- 三、依第六條估定之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之價值。
- 四、更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊。
- 五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及建築物標示及無法分配者應補償之金額。
- 六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

- ✓ 3家鑑價單位估價
- ✓ 更新前權利價值評估(土地、區分所有建物房地)、更新後權利價值評估
- ✓ 計算權利分配與共同負擔
- ✓ 選配意願調查(參與選配、不能選配、不願參與)
- ✓ 房屋及汽車選配申請(至少30天)、公開抽籤與找補計算



# ■ 事業計畫同意比例門檻規定

實施程序	都更條例	計算項目及比例值	私有部分人數		私有部分面積	
			土地	合法建物	土地	合法建物
依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例第12條各款						
事業計畫 權利變換	第22條	逕行劃定	1/2		1/2	
		劃定地區	3/5		2/3	
		非劃定地區	2/3		3/4	
		例外規定	面積逾4/5不計人數		4/5	
事業計畫 協議合建	第25條	更新單元	100%			
	第25-1條	協議合建者	-		8/10	
		未達成協議者得採權利變換方式				

- 一、人數比例：私有土地(合法建築物) 人數 ÷ 更新單元私有土地(合法建築物) 總人數
  - 二、面積比例：私有土地(合法建築物) 面積 ÷ 更新單元私有土地(合法建築物) 總面積
- 以上扣除都市更新條例第12條各款
- 三、產權涉及公同共有、信託之比例計算



## ■ 事業計畫同意比例門檻規定-都市更新條例第12條

申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，**不包括**下列各款：

- 一、 依法應予保存之古蹟及聚落。
- 一、 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、 經政府代管或依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理者。
- 四、 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五、 祭祀公業土地。但超過1/3派下員反對參加都市更新時應予計算。



# ■ 事業計畫同意比例計算(案例)

- 採權利變換實施方式。
- 土地面積3,000m<sup>2</sup>、人數100人，房屋面積10,000m<sup>2</sup>、人數80人。
- 內含國有土地1人、面積100m<sup>2</sup>，無建物，市有土地1人、面積200m<sup>2</sup>、房屋面積600m<sup>2</sup>，法院囑託查封土地1人、面積50m<sup>2</sup>、房屋面積150m<sup>2</sup>。

每一項目皆須達到門檻

計算項目	人數		面積	
	土地	合法房屋	土地	合法房屋
謄本登載	100	80	3000	10000
扣除公有土地權屬	2	1	300	600
扣除都更條例第12條	1	1	50	150
計算基準	97	78	2650	9250
同意比例規定 四項數值均超過	3/5	3/5	2/3	2/3
同意比例基準數值	59	47	1,767	6,166
同意比例規定 四項數值均超過	2/3	2/3	3/4	3/4
同意比例基準數值	65	53	1,988	6,938

公劃  
地區

非公劃  
地區

1. 人數及面積計算基準，依事業計畫掛號報核日之土地、房屋謄本登載資料為準。
2. 土地房屋屬持分所有，同意比例係依各人及其持有面積分別計算。



# 同意書簽署與撤銷

## 都市更新條例(#22)

### 同意書得隨時撤銷

1. 雙方合意撤銷

2. 民法第88.89.92條規定

(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事)

- 法院判決

### 同意書得於公開展覽期滿前撤銷

- 不同意公開展覽之事業計畫

- 提都市更新及爭議審議會審議

### 除外：出具同意書至報核時之事業計畫權利義務相同者

擬訂基隆市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地  
都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者所提之  
「擬訂基隆市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」；  
同意之土地及建物權利範圍如下：

一、土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

二、建築物

建號					
基地	建物門牌				
	地段				
	小段				
	地號				
樓地板面積(m <sup>2</sup> )	主建物面積(A)				
	附屬建物面積(B)				
	共同使用部分	總面積(C)			
		權利範圍(D)			
		持分面積 E=C*D			
	權利範圍(F)				
持分面積(m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F					

立同意書人：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

(簽名並蓋章)  
(如係未成年，須有法定代理人共同同意；如係法人應有其統一編號等資料)

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

本人已知悉本更新計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂基隆市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。





# ■ 都市更新資訊揭露

## 揭露都市更新相關資訊及核定計畫送達

**施行細則第二條之一：**實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。



### ➤ 請實施者設置專屬網站並函告主管機關

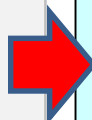
網站設置後應於自辦公聽會通知單上載明網址，周知所有權人並副知都發處。

### ➤ 專屬網站提供各階段相關資訊

包含事業概要、事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程，獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議記錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式。

### 施行細則第十一條之二第一項：

依本條例第十九條第一項所為之通知，應連同已核定之計畫送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。**應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。**



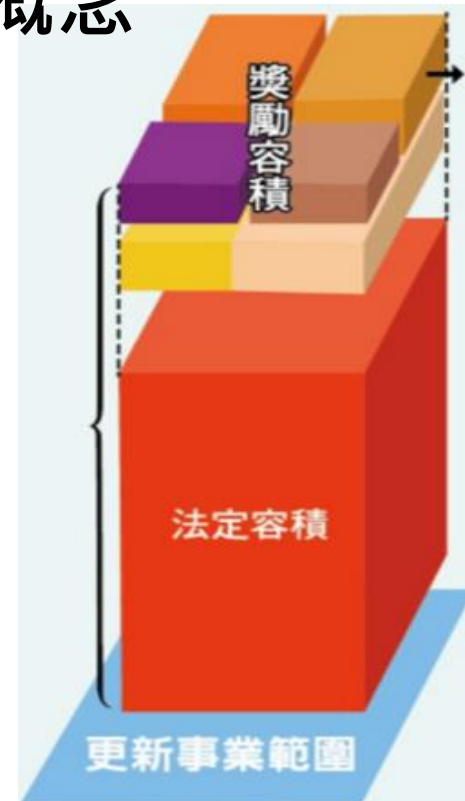
### ➤ 實施者規劃團隊協助事項

- ✓ 提供計畫核准函日期之土地及建物謄本
- ✓ 協助提供送達對象之謄本地址或通訊地址
- ✓ 提供計畫書(核定版)光碟片



# 陸、都市更新獎勵容積與稅賦減免

- 基隆市使用分區及用地開發管制
- 建築容積與房屋坪數、量體關聯概念  
--住3案例試算
- 基隆市都市更新建築容積獎勵
- 都市更新稅賦減免獎勵規定



# 基隆市使用分區及用地開發管制

使用分區	住宅區					商業區			
	住1	住2	住3	住4	住5	商1	商2	商3	商4
建蔽率	40%	40%	60%	60%	60%	60%	60%	70%	70%
容積率	60%	120%	200%	250%	300%	120%	250%	280%	320%



基隆市政府  
Keelung City Government

## 都市計畫書圖查詢

URBAN PLANNING GIS



瀏覽人次: 0 | 0 | 7 | 5 | 6 | 5 | 7

依都市計畫區查詢
依行政區域查詢
依案名查詢
門牌地址定位
重要地標定位
地段地號定位

**第二步**

選擇都市計畫區

- 不分區
- 七堵樺暖
- 中山安樂及八斗子
- 港口商埠
- 安樂社區
- 八斗子漁港

**第三步**

進階條件設定

- 主要計畫  細部計畫
- 通盤檢討  個案變更
- 擬定

**第四步**

發布期間設定

年至  年

[開始查詢](#)



X=323958.6291, Y=2780826.4933

首頁

主類網站

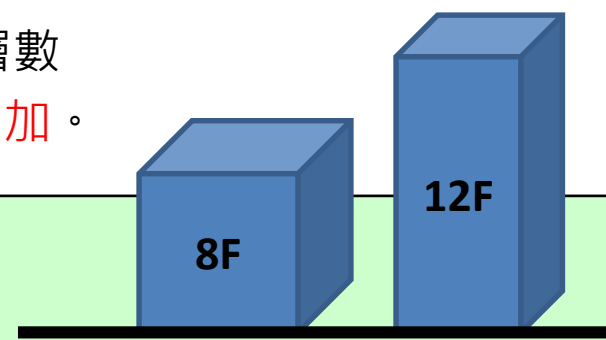
- 都市計畫資訊查詢
- 都市計畫書圖查詢
- 使用分區線上查詢
- 都市計畫線上申請
- 都市計畫格位查詢
- 都市更新設計查詢
- 相關連結
- 基隆市政府都市發展處
- 基隆市政府



# ■ 建築容積與房屋坪數、量體關聯概念--住3案例試算

案例：第三種住宅區 建蔽率60% 容積率200% 土地500坪

建蔽率	建物單層可建面積 = 500坪 × 每一坪土地可單層建築 0.60 坪 = 300坪
容積率	總容積坪 = 500坪 × 每坪土地興建 3.00容積坪 = 1500 × 核定容積獎勵值
容積坪可登記多少權狀坪數？	<p>地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物 + 陽台 + 雨遮(107年不能登記) + 公設面積</p> <p><u>經驗值速算 = 1500容積坪 × 係數1.6 = 2400坪 × 核定容積獎勵值</u></p> <p>註1.容積坪不完全等於主建物，部分容積坪可能設計為陽台或公設面積。</p> <p>註2.以上權狀坪數不包含汽車停車空間面積。</p> <p>註3.係數1.6會隨使用分區、建築設計、地下層數變動，係數愈高公設越高，容積坪不會增加。</p>
樓層愈高容積坪數會越多？	<p>1500容積坪 ÷ 8樓 = 每一層 187.5 坪</p> <p>1500容積坪 ÷ 12樓 = 每一層 125 坪</p> <p>總容積坪數不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置</p>



- 1.舊建物建蔽率往往大於法定建蔽率，故更新後一樓建築面積會產生縮減現象。
- 2.建築容積獎勵值依政府審議核定之事業計畫內容登載為準。



# ■ 基隆市都市更新建築容積獎勵

獎勵後總容積上限 1.5倍法定容積 或 原建築容積加0.3倍法定容積 (取高值)

項目	獎勵項目內容	法定容積獎勵上限
△F1	本條例第44條第1項第1款規定之獎勵容積，以原建築容積高於法定容積核計	依建築管理機關核定數值為主
△F2	本辦法第4條規定更新後捐贈公益設施之獎勵容積	15%
△F3	本辦法第5條規定之協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積(容移方式辦理者不適用)	15%
△F4	本辦法第6條規定保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物之獎勵容積(容移方式辦理者不適用)	15%
△F5	本辦法第7條規定更新單元規劃設計之獎勵容積	20% 1.建築設計調和 > 200%→≤法6% ≤200%→≤法10% 2.降低建蔽率(綠覆率≥60%) B ≥10%→≤法3% B ≥15%→≤法5% B ≥20%→≤法7% B ≥25%→≤法9% 3.夜間照明有貢獻且採省電節能設備 →≤法3% 4.建築物退縮→≤法5% 5.降低開挖率(70%計) B ≥10%→≤法6% B ≥15%→≤法8% B ≥20%→≤法10% 留設延續性之人行步道或騎樓(2M≥6M不獎勵) ≤法15% 增設開放空間廣場之面積≥200m <sup>2</sup> →≤法10%(限商業區)
△F6	本辦法第8條規定採內政部綠建築評估系統之獎勵容積	銀級 6%≤法 黃金級≤法8% 鑽石級≤法10%
△F7	本辦法第9條優先或迅行劃定之更新地區時程容積獎勵	10% 申請概要 ≤3年→≤法8% ≤6年→≤法4% 事計報核 ≤3年→≤法10% ≤6年→≤法5% 經本府同意於延長期間內 事計報核→≤法3%
△F8	本辦法第10條規模容積獎勵	15% a完整計畫街廓→≤法5% b更新單元規模≥3000m <sup>2</sup> (公式計算 $A_2 = 5\% + (2\% * \frac{B - 3000m^2}{1000m^2})$ )
△F9	本辦法第11條規定為處理佔有他人舊違章建築戶需要之獎勵容積	20%(舊違章:84年1月1日前)
△F10	本條例第44條第1項第4款規定其他為促進都市更新事業辦理之獎勵容積	10% a合法四層樓以上之建築物 b配合水岸或大眾運輸場站，設置適當之天橋(空橋)、人工平臺及景觀平臺供公眾使用者→≤法5%
△F11	本辦法第12條未達平均每戶居住樓地板面積(96m <sup>2</sup> )之獎勵容積	平均每戶居住樓地板面積X更新後住宅單元-本基準△F2至△F9獎勵容積與法定容積之差額計算



# ■ 都市更新稅賦減免規定

法令依據	項目	內容規定	
都更條例 第46條 減免規定	房屋稅	更新後 <b>二年</b>	減半
	地價稅	更新期間土地無法使用(係指都市更新事業實際施工期間)	免徵
		1.更新期間可繼續使用 2.更新後 <b>二年</b>	減半
	**土地 增值稅	1.實施 <b>權利變換</b> ，以土地或建物抵付負擔者 2.分配土地未達最小單元面積，改領現金	免徵
		1.依 <b>權利變換</b> 取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
	契稅	實施 <b>權利變換</b> ，以土地或建物抵付負擔者	免徵
		更新後第一次移轉	減徵40%

# 柒、權利變換機制與更新費用提列

- 權利變換基本概念
- 實施者與權利人權利變換分配價值之基本概念
- 更新後價值分配與共同負擔提列計算
- 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例
- 權利變換估價注意事項
- 建築規劃、建材設備等級與更新成本費用提列規定
- 都市更新權利變換計畫办理流程



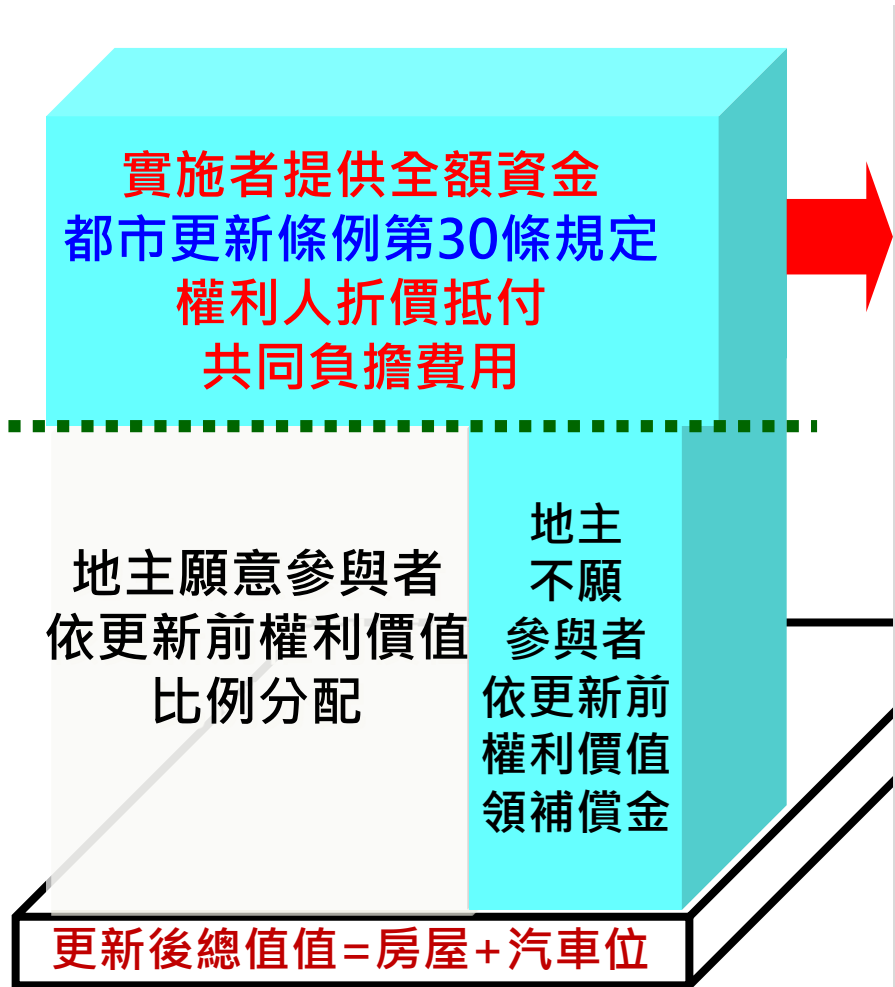
# ■ 實施者與權利人權利變換分配價值的基本概念

分配主體	實施者V.S全體土地所有權人	權利人V.S權利人
法令依據	<p><b>都市更新條例第30條：</b> 權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付...」。</p>	<p><b>權利變換實施辦法第10條：</b> 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，<b>扣除</b>共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。</p>
分配更新後價值計算式	<p><b>實施者分配價值 =</b> 政府核定之共同負擔金額 由土地所有權人 以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付</p> <p><b>全體土地所有權人分配總價值 =</b> 更新後土地及建築物總權利價值— 共同負擔 以上各項數值依政府核定為準</p>	<p><b>各土地所有權人分配權利價值 =</b> (更新後土地及建築物總權利價值—共同負擔)×各土地所有權人更新前權利價值比例</p> <p><b>更新前權利價值比例 =</b> (土地坪數×合併後之各土地單價)÷更新單元土地總價 以上各項數值依政府核定為準</p>





# 更新後價值分配與共同負擔提列計算



- A工程費用**
  - 1.營建 2.建築設計 3.鑑界 4.鑽探 9.其他
  - 5.建築相關費用 6.公寓大廈管理基金
  7. 外接水、電、瓦斯工程費 8.鄰房鑑定費
- B公共及公益設施費用**
- C權利變換費用**
  - 1.都市更新規劃費 2.不動產估價費
  - 3.更新前測量費
  - 4.土地改良物拆遷補償及安置費用
  - 5.地籍整理 6.其他
- D貸款利息(自有資金及銀行融資)**
- E稅捐(印花稅及房地互易營業稅)**
- F管理費用**
  - 1.行政作業 2.人事行政 3.營建工程 4.銷售
  - 5.信託 6.風險
- G容積移轉(辦理費用及容積取得成本)**
- H都市計畫變更**

財務計畫成本分析參照政府頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列標準覈實計列，納入事業(權變)計畫經政府核定為準。



## ■ 建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定摘要

基隆市政府訂定「**基隆市都市更新審議案 ( 重建區段 ) 建築物工程造價基準**」  
作為**實施者提列工程造價之標準**，**並以政府審議核定為準**。

各種構造之造價，反應樓層高度、建材、設計及法定設備之差別**考量特殊因素(地下層數、單層高度及規劃設計)**，**提高工程造價成數**。

### 建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)

構造別	鋼骨造 SC			鋼骨鋼筋混凝土 SRC			鋼筋混凝土造 RC		
建材設備等級	第一級 一般級	第二級 中高級	第三級 高級	第一級 一般級	第二級 中高級	第三級 高級	第一級 一般級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層							61,380	69,480	87,930
6-10層	111,420	122,040	149,040	92,970	101,700	123,930	78,840	89,460	112,950
11-15層	121,050	132,390	161,550	100,440	110,160	134,550	88,650	100,440	127,080
16-20層	134,280	146,700	179,010	111,960	122,400	149,310	97,020	110,160	139,230
21-25層	147,150	161,100	196,290	122,670	134,280	163,710	106,380	120,780	152,460
26-30層	156,780	171,540	209,070	130,590	143,010	174,330	單位：元/樓地板面積-坪 陽台、雨遮不計算坪數		
31-35層	164,610	180,000	219,690	137,340	150,210	183,060			

**本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為102年10月，個案須依物價指數調整金額。**



# ■ 工程造價-建材設備等級認定

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

各級建材設備 七個必要項目	1.外觀牆面2.牆面(韓踢踏板)3.地坪(含門檻)5.門窗設備9.電氣設備 11.通風工程及空調設備13.停車設備
達該級建材設備 應有四項以上	4.平頂6.電梯設備7.浴室設備8.廚具設備 10.門禁管理及保全監控系統12.景觀工程15.視訊及網路設備
例外項目	14.消防設備除外。

地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	(各超建樓層之實際面積×核列地面層以上認列單價)+ 依超建之各該層加計造價
1.地上層7層至15層建築物 其地下樓層超過2層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%。 2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
2.地上16層以上建築物 其地下樓層數超過3層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。 4.超建第4層(含)以上部分，該層加計造價60%。

特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)

特殊設備(含機械停車、空調設備)\綠建築設施\隔震、制震構造\...計11項



# 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例1

實施者選定3家以上鑑價機構查估後評定

更新前權利價值評定

更新前資產總額：8億元  
甲的資產總額：1200萬元  
甲的權利價值比例：1.5%

計算權利價值比例

更新後  
土地及建築  
物價值評定

更新成本  
共同負擔

共同負擔(更新成本)：10億元  
甲需負擔：10億元×1.5%=1500萬元

更新後價值分配及選屋申請  
選屋期限不得少於30日  
重複或未申請者-公開抽籤選配

更新後資產總額：25億元  
甲的應分配價值：25億元×1.5%=3750萬元  
分配3750-負擔成本1500=淨值2250  
甲實際獲得的價值：2250萬元  
甲獲得之找補現金：2250 - 2150 = 100萬元

差額價金找補



## ■ 權利變換分配範例2

假設更新單元內有土地四筆，更新前土地價值合計為 10,000萬元

更新前土地權利價值			更新後 不動產 價值合計 25,000萬	更新後土地權利人分配價值			
土地別	更新前 土地 權利價值	土地權利 價值比例		土地別	應分配 價值	應負擔 費用	可分配 價值
甲	2,400萬	24%	共同負擔 9,500萬	甲	6,000萬	2,280萬	3,720萬
乙	2,100萬	21%		乙	5,250萬	1,995萬	3,255萬
丙	3,000萬	30%	共同負擔 9,500萬	丙	7,500萬	2,850萬	4,650萬
丁	2,500萬	25%		丁	6,250萬	2,375萬	3,875萬
合計	10,000萬	100%		合計	25,000萬	9,500萬	15,500萬

以不動產折價抵付實施者9,500萬

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

## ■ 權利變換分配範例2

依據前例估算 丙之土地更新前土地權利價值比例30%

假設丙土地上已建有四層樓建物一棟，各樓層建物面積相同，土地持分各四分之一，房地總價合計為NT\$2,600萬元

樓層別	房地總價	房地價值比例	更新前土地權利價值比例	應分配價值	應負擔費用	可分配價值
4F	610萬	23.462%	7.038%	1,759.6萬	668.7萬	1,091.0萬
3F	600萬	23.077%	6.923%	1,730.8萬	657.7萬	1,073.1萬
2F	640萬	24.615%	7.385%	1,846.2萬	701.5萬	1,144.6萬
1F	750萬	28.846%	8.654%	2,163.5萬	822.1萬	1,341.3萬
小計	2,600萬	100%	30%	7,500.0萬	2,850.0萬	4,650.0萬

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。



## ■ 權利變換分配範例2

各土地權利人於實際選配房屋時，因所選配房屋之價值不同，於其可分配價值，就差額部分應找補差額價金，最後實際分配結果如下：

土地別 (樓層別)	可分配價值	實際選配價值	應繳納 差額價金	應發給 差額價金
甲	3,720.0萬	3,570.0萬		150.0萬
乙	3,255.0萬	3,350.0萬	-95.0萬	
丙(4F)	1,091.0萬	1,050.3萬		40.7萬
丙(3F)	1,073.1萬	1,021.6萬		51.5萬
丙(2F)	1,144.6萬	1,065.4萬		79.2萬
丙(1F)	1,341.3萬	1,430.0萬	-88.7萬	
丁	3,875.0萬	3,945.0萬	-70.0萬	
實施者	9,500.0萬	9,567.7萬	-67.7萬	
小計	25,000.0萬	25,000.0萬	-321.4萬	321.4萬

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。



# ■ 權利變換計畫估價注意事項

## 都市更新權利變換實施辦法第六條規定

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3家以上專業估價者查估後評定**之。

實施者訂定  
評價基準日  
限於權利變換  
計畫報核日前  
6個月內

**實施者選任一家**作為權利變換權利價值依據並經政府核定為準

建議實施者針對估價及選配相關事項辦理說明會  
介紹**3家估價師事務所**，報告估價、流程、原則、方法及回應作業辦理情形

## 估價師權利變換過程中擔任公正客觀第三人角色



- 不動產估價師法
- 都市更新條例第30、31條\權利變換實施辦法
- 不動產估價技術規則



# 捌、中央經費補助要點(106年度)與申請經費輔導機制<sup>41</sup>

- 中央都市更新基金補助機制
- 重建補助經費規定要點
- 整建維護經費規定要點
- 社區申請自行實施經費之輔導機制



# ■ 中央都市更新基金補助機制

處理方式	重建	整建、維護
申請 基地條件	1.屋齡30年以上者之合法建築物	1.屋齡20年以上者之合法建築物
	2.符合基隆市更新單元基準(下列規定之一) (1)完整之計畫街廓者。 (2)臨街道路或街廓內相連接土地面積在 1000m <sup>2</sup> 以上者。 (3)街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓1/4且在500m <sup>2</sup> 以上者。 (4)街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在500m <sup>2</sup> 以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者	
補助對象 (申請人)	1.更新團體(都市更新會)	1.更新團體(都市更新會) 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構
補助範圍	擬訂事業計畫及 權利變換計畫有關費用	擬訂事業計畫及 實施工程有關費用
	1.重建或整維個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。 2.同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。	



# ■ 中央都市更新基金補助機制

- 受理申請窗口：基隆市政府都市發展處(都市更新科)
- 106年提案截止收件時程

受理階段	基隆市政府 基隆市政府106年1月19日基府都更貳字 第1060100852號函		內政部營建署 內政部106年1月5日台內營字 第1050817395號函	
	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
第1次	106年3月16日 (星期四) 17:00	擇日排定	106年3月30日 (星期四)	106年4月中旬
第2次	106年6月16日 (星期五) 17:00	擇日排定	106年6月30日 (星期五)	106年7月中旬
第3次	106年9月16日 (星期五) 17:00	擇日排定	106年9月30日 (星期六)	106年10月中旬
作業要點	1.依作業須知第3條規定檢送相關文件紙本1式10份及電子檔1份。 2.依初審意見修正後再送營建署複審。 3.申請複審正式公文並檢附申請補助計畫書(納入初審意見表及回應表、初審結果)、要件檢核表(作業須知附件二)及相關證明文件。		1.提交書面資料為一式10份，光碟1份。 2.受補助單位應於複審會議紀錄發文日起二星期內，確實依審查委員意見修正申請補助計畫書，經市府確認無誤後，由市府以正式公文函(檢附書面資料3份，光碟2份)送營建署辦理報部核定。 3.逾期應再行提報複審會議審查。	
輔導機制	1.輔導團協助社區成立都市更新會。 2.各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。			



# ■ 重建補助經費規定要點

## 擬訂都市更新事業計畫補助經費核算方式

- 申請上限新臺幣500萬元並不得超過實際採購金額

人數	補助金額上限
人數≤50人者	150萬元
超過50人 < 人數≤100人部分	每增1人加計1萬5千元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元

### 人數認定方式

以更新團體會員人數計算

以申請補助當時之權利狀況為準

- 實際補助金額之5%或新臺幣20萬元內得列為更新團體行政作業費
- 基地面積 > 3000m<sup>2</sup>或所有權人數 > 400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限

### 案例試算

1. 甲更新會會員人數共45人，申請上限最高為150萬元。  
其中7萬5千元(5%)或20萬元得列為行政作業費
2. 乙更新會會員人數共400人，申請上限最高為500萬元。  
 $150 + (50 \times 1.5) + (300 \times 1) = 525$ 萬元 大於500萬元  
其中25萬元(5%)或20萬元得列為行政作業費



# ■ 重建補助經費規定要點

## 擬訂都市更新權利變換計畫補助經費核算方式

- 申請上限新臺幣300萬元並不得超過實際採購金額

人數	補助金額上限
人數≤50人者	100萬元
超過50人 < 人數≤100人部分	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計5千元

### 人數認定方式

以更新團體會員人數計算

以申請補助當時之權利狀況為準

- 基地面積 > **3000m<sup>2</sup>** 或所有權人數 > **400人** 等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限

### 案例試算

1. 甲更新會會員人數共**45人**，申請上限最高為**100萬元**。
2. 乙更新會會員人數共**450人**，申請上限最高為**300萬元**。  
 $100 + (50 \times 1) + (350 \times 0.5) = 325$ 萬元 大於300萬元



# ■ 整建維護補助經費規定要點

## 擬訂都市更新事業計畫補助經費核算方式

### ➤ 補助經費不得超過實際採購金額

地面層以上總樓地板面積	補助金額上限
面積 $\leq 5,000\text{m}^2$	50萬元
$5,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{m}^2$	每增加 $100\text{m}^2$ 增加補助1萬元
$10,000\text{m}^2 < \text{面積}$	每增加 $100\text{m}^2$ 增加補助5,000元

換算公式：  
 $1\text{坪} = 3.3058\text{m}^2$   
 $1\text{m}^2 = 0.3025\text{坪}$

### ➤ 總樓地板面積之認定：

□ 以使用執照登載為準。

□ 無法出具使用執照者：

□ 地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積。

□ 經基隆市主管建築機關認定之合法建築物證明文件。

### 案例試算

某大樓地面層以上樓地板面積總計約 $12,800\text{m}^2$

管委會最多得申請**144萬元**  $50 + [(5,000/100) \times 1] + [(2,800/100) \times 0.5]$



# ■ 整建維護補助經費規定要點

## 建築物耐震能力詳細評估 補助經費核實方式

### ➤ 補助經費不得超過實際採購金額

總樓地板面積	補助金額上限
面積 $\leq 300\text{ m}^2$	15萬元
$300\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 600\text{ m}^2$	每增加 $1\text{ m}^2$ 增加補助500元
$600\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 2,000\text{ m}^2$	每增加 $1\text{ m}^2$ 增加補助120元
$2,000\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 5,000\text{ m}^2$	每增加 $1\text{ m}^2$ 增加補助 40元
$5,000\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{ m}^2$	每增加 $1\text{ m}^2$ 增加補助 15元
$10,000\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 20,000\text{ m}^2$	每增加 $1\text{ m}^2$ 增加補助 10元
面積 $> 20,000\text{ m}^2$	每增加 $1\text{ m}^2$ 增加補助 5元

- 若建築物耐震能力詳細評估結果有**安全疑慮**，須辦理補強工程者，得提高**50%**，增作補強設計項目



# ■ 擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫補助經費核撥與核銷方式

## ➤ 重建&整建維護經費核撥

期數額度	第一期款：補助金額50%	第二期款：補助金額50%
申請時點	「受補助單位與受託專業團隊」簽訂「擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫」委託契約後	都市更新事業計畫或權利變換計畫經基隆市政府關辦理公開展覽後
檢附資料	補助案核准函、委託契約書影本、	都市更新事業計畫公開展覽函、
	納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據	
例外規定	迅行劃定地區私有100%同意者免舉辦公開展覽者，免附辦理公開展覽函。	
都更程序	私權整合：簽約-整合(事業計畫草案)-自辦公聽會\會員大會(達#22同意比例) 審議核定：事業計畫報核-公開展覽\公辦公聽會-審議通過-核定公告-計畫實施	
經費核撥	市府依「更新團體與受託專業團隊契約進度」管控撥付更新團體	
備註：整建維護補助對象為其他依法成立之都市更新事業機構，且自行提供勞務或財物者，免附委託契約書		

## ➤ 經費核銷

更新團體依契約執行進度申請撥款時，應檢附受託委辦廠商帳戶資料及切結書，  
同意其補助經費由市府依程序撥入更新團體帳戶後三日內，即轉撥入受託委辦廠商帳戶，  
並於七日內檢附撥款證明報市府備查。





# ■ 整建維護補助經費規定要點

## 擬訂事業計畫實施工程之補助經費核算方式

類	優先補助項目	地面層以上總面積補助經費上限	上限比例
一	1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 2.老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除 3.空調、外部管線整理美化 4.建築基地景觀綠美化 5.屋頂防水及綠美化 6.增設或改善無障礙設施 9.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設 10.其他經審查同意之必要或特殊工程項目	一般地區：800元/m <sup>2</sup>	45%
		優先整建維護地區：1,200元/m <sup>2</sup>	75%
二	7.提高建物耐震能力	施作部分樓地板面積 ≤ 1,500m <sup>2</sup> 4,000元/m <sup>2</sup>	55%
		施作部分樓地板面積 > 1,500m <sup>2</sup> 3,000元/m <sup>2</sup>	
三	8.增設昇降機設備。	以審查結果為準	45%
申請施作一類或三類，須施作一類類1~3項，且施作費用須占一類實施工程經費1/3以上			

- 於都市更新事業計畫報核後審議通過前提出申請。
- 具營利性質之公司行號不予補助(計算核准補助項目總工程經費時，應扣減上開公司行號所應分擔之費用)。但依規定免開立統一發票者，不在此限。
- 採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建維護工程者，得優先列為補助。



# ■ 整建維護補助經費規定要點

## 擬訂事業計畫或實施工程之補助經費申請額度調降或不予補助規定

- 申請基地規模過小、住宅使用比率偏低、整建維護施工法持久耐候性不佳、建築立面改善成效不顯著等。
- 下表所列項目，市府應依違章建築處理辦法第11條之1第1項審認不配合拆除違建不妨礙公共安全或通行。

項目	說明	調降比例	備註
陽台外推或加窗	建築物有陽台外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費2%	申請案如有未符合建築執照及相關核准圖說者，依各項比例調降補助經費。
設置鐵窗 切齊外牆面之鐵窗	建築物裝設不突出外牆面之鐵窗，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費4%	
頂樓加蓋	頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間	總補助經費2%	
法定空地與 原始竣工圖未符	法定空地涉有搭建臨時建築物或增建違章建築，且未符原始竣工圖說	總補助經費2%	

備註：申請案實際補助經費，由複審會議針對個案對都市更新整體效益影響程度確定審核結果及補助額度。

- 申請補助整建或維護實施工程範圍內存在違章建築者，於都市更新事業計畫載明不影響公共安全及公眾通行等情形，其合法建築物部分之實施工程經費得依本辦法申請補助。



# ■ 擬訂事業計畫實施工程之補助經費核撥與核銷方式 <sup>51</sup>

## ➤ 實施工程經費核撥

期數	第一期款	第二期款	第三期款
申請額度	補助金額20%	補助金額30%	補助金額50%
申請時點	受補助單位與受託專業團隊簽訂「擬訂都市更新事業計畫」委託契約後	施工進度達百分之五十後	完工驗收後
檢附資料	補助案核准函、都市更新事業計畫核定函及其計畫書、委託契約書影本、	監造報表、施工日誌	驗收通過證明、成果報告書、工程決算書、
	納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據		
驗收結案	經核定補助辦理事業計畫實施工程者，應經市府查核符合核定發布實施之事業計畫內容後，始得辦理驗收結案。		

## ➤ 經費核銷

更新團體依契約執行進度申請撥款時，應檢附受託委辦廠商帳戶資料及切結書，**同意其補助經費由市府依程序撥入更新團體帳戶後三日內，即轉撥入受託委辦廠商帳戶，並於七日內檢附撥款證明報市府備查。**



# ■ 中央都市更新基金補助機制

## ➤ 整建維護經費補助特別規定

依本辦法接受補助都市更新事業計畫實施工程之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經市府同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。

## ➤ 經內政部核定補助案，受補助單位申請中止補助應備下列文件

- 一、補助核准函
- 二、委託契約書影本
- 三、中止補助具體原因文件  
受補助單位會議紀錄、受補助單位及市府正式函文
- 四、都市更新案推動過程大事紀
- 五、執行成果  
簡報、都市更新事業計畫草案、相關圖說、簽到或會議紀錄等
- 六、受託專業團隊檢視契約內容，明列已完成之工作內容及經費明細表等經費實支證明文件
- 七、決算書及執行成果經費明細表



# ■ 社區申請自行實施經費之輔導機制

都市更新輔導團  
針對有意願並積極參加更新之社區

輔導與協助

適合推動自主更新之社區  
爭取中央都市更新基金補助作業

➤ 輔導團辦理「申請社區輔導推動作業」執行原則如下：

- ✓ 1.各作業階段進度能否持續推展，明確告知在於「權利人表態及參與」
- ✓ 2.各作業階段之推動過程，明確訴求「權利人之權益與義務衡平」觀念
- ✓ 3.都市更新事業推動，明確告知權利人應建立「成本與風險」基本概念



# ■ 申請社區輔導機制辦理程序(1/2)

## ➤ 取得申請經費補助的分工合作事項

階段	作業程序	社區權利人作業事項	輔導團作業事項
一、 意願調查	1-1 參與 意願調查	✓ 15人聯署申請法令說明會	✓ 社區案例基本條件及都更法令實務說明
	1-2 受理 輔導評定	✓ 製作社區現況調查表 ✓ <u>50%以上門牌戶簽署參與都更意願書</u>	✓ 提供社區諮詢服務 ✓ <u>檢核「輔導申請評核表」</u> 提送市府裁決
二、 推動 整備	2-1 案例之 法令與 實務研習	✓ 申請第三類謄本 ✓ 50%以上戶數代表人參與案例研習 ✓ 七人以上同意擔任籌組發起人 ✓ 籌組更新會同意書逾條例22條門檻	✓ 協助社區推動整備作業 產權歸戶清冊、基本資料調查與評估分析、 研討都更推動課題、研習章程範本 ✓ 整合居民意願協助籌組更新會
	2-2 更新會 籌組研商	✓ 召開籌組會議、彙整居民意見與問題 ✓ 研擬章程草案、徵詢參選理監事名單	✓ 更新會籌組作業 ✓ 協助彙整居民意見與研擬問題之回應
三、 組織 立案	3-1 更新會 完成籌組	✓ 籌辦召開成立大會作業	✓ 完成更新會核准籌組 ✓ 協辦更新會成立大會作業
	3-2 更新會完 成立案	✓ 完成成立大會、理監事選舉 ✓ 定期召開理監事會、會員大會 ✓ 研擬後續推動、整合及委任事宜	✓ 完成更新會成立大會及理監事會召開 ✓ 完成更新會核准立案 ✓ 協助召開相關會議及廠商委任作業



# ■ 申請社區輔導機制辦理程序(2/2)

## ➤ 完成申請經費補助核定辦理選商進入實質作業

階段	作業程序	社區權利人作業事項	輔導團作業事項
四、提案核定	4-1 提送 市府初審	✓ 提供計畫審查所需文件	✓ 檢具計畫文件提送市府完成初審作業
	4-2 提送 中央複審	✓ 研擬委任規劃團隊 銜接執行補助款應作業事項	✓ 提送營建署辦理複審取得補助核定函
五、輔導管考	5-1 完成 專業委任	✓ 依招標程序及章程規定完成 選定規劃團隊及簽署委任服務契約	✓ 協助補助額度涉及採購法公開招標作業 ✓ 協助選商作業 ✓ 協助委任契約簽署作業
	5-2 管考 執行進度	✓ 申請補助款第一期撥付 ✓ 聯結階段六作業	✓ 輔導團階段性任務完成 ✓ 辦理補助計畫案執行管考作業
六、推動整合	委任服務 政府服務	✓ 更新會依章程規範運作 ✓ 擬訂都市更新事業計畫作業 ✓ 都市更新整課題整合研商處理	✓ 提供法令諮詢或說明會服務



# 附 錄

---

- 都市更新相關法令摘要
- 都市更新事業實施主體及差異說明
- 權利變換與協議合建實施方式差異說明
- 基隆市公告劃定都市更新地區
- 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(含風險管理費率表)
- 基隆市都市更新建築設計費用提列基準
- 基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準
- 基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準
- 基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例  
-- 拆遷補償費&安置費





# 附錄 都市更新相關法令摘要

## 中央法令

摘要

- 一、都市更新條例
- 二、都市更新條例施行細則
- 三、都市更新建築容積獎勵辦法
- 四、都市更新權利變換實施辦法
- 五、都市更新團體設立管理及解散辦法
- 六、中央都市更新基金補助辦法自行實施更新辦法
- 七、內政部辦理都市更新聽證程序作業要點
- 八、都市更新事業範圍內國有土地處理原則

### 中央政府網站法令查詢

- 內政部營建署全球資訊網
- 內政部營建署都市更新法規網站
- 全國法規資料庫入口網站

## 地方法令

摘要

- 一、基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法
- 二、基隆市都市更新地區專案推動小組設置要點
- 三、基隆市都市更新及爭議處理審議會設置要點
- 四、基隆市都市更新單元劃定標準
- 五、基隆市都市更新建築容積獎勵標準
- 六、基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造价要項



# 附錄 都市更新事業實施主體及差異說明

比較項目	自組更新會	委託事業機構代理實施	委託建商實施
主體屬性	更新自建	委建-管理型實施者	類似建商合建
成立條件	依都市更新團體設立與解散辦法規定	取得土地及合法建物所有權人之事業計畫同意比例門檻	
執行運作	理事會會員大會決議委託專業機構專案輔導	委託專業機構專案管理提案經地主會議決議	建商主導規劃執行方案經地主認同後統籌執行
團隊聘任	更新會遴選	代理實施者遴選	建商聘任
資金來源	自行籌資(提供現金或各自辦理房地抵押融資)		建商出資自辦融資
前期資金	所有權人自行負擔		建商自行負擔
資金管理	資金委由銀行信託專戶管理		
品牌效益	購屋者考量品質、專業、售服、品牌效益		依建商信譽品牌實績別
權益負擔	地主分回100% 銷售款項優先償還共同負擔		地主共同負擔折價抵付
風險承擔	利潤及風險所有權人承受		利潤及風險建商承受



# 附錄 權利變換與協議合建實施方式差異說明

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
基地範圍	劃定更新單元條件限制 基地範圍原則不可變動		無限制 視整合程度調整
成案比例	大多數權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 關聯度低
同意比	100%同意或 法定同意比例門檻	全體所有權人同意	
更新程序	擬訂事業計畫 及權利變換計畫 經主管機關核定實施	僅須擬訂事業計畫 經主管機關核定實施	無須擬訂事業計畫 即可申請建照
價值分配	3家估價機制，並經政府審議核定，保障地主基本的權益	依彼此認定之價值比例 由地主提供土地、建商提供資金合建 分回改建完成後之建築物及其土地比例	
權屬約定	房屋分配 非屬私權約定	分配無須政府核定 屬私權約定	不受都更條例規範 屬私權約定



# 附錄 權利變換與協議合建實施方式差異說明

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
更新容積	有獎勵		無獎勵
稅賦優惠	享地價稅、房屋稅、 土地增值稅及契稅減免	僅減免 地價稅及房屋稅	無減免優惠
政府拆遷	可申請政府代為拆遷	不可申請政府代為拆遷	
申請建照	免檢附土地權利證明 實施者直接申請	全部地主同意 出具土地權利證明文件	
土地登記	政府逕為囑託登記	依合建契約自行送件	
爭議處理	申請異議由政府審議核復 或提請行政救濟 都更事業進行不受影響	提請行政救濟(核定) 法院民事訴訟	法院民事訴訟

- 各實施方式有其**權益、負擔與限制**，應視個案土地區位、權屬結構、推動時程、規劃條件、權益分配、成本負擔、與風險承受及負擔等因素差異比較後擇定。
- 修正**傳統合建思考模式(私權協議)**造成權利變換機制產生競合，阻礙更新推動。



# 基隆市公告都市更新地區



主辦單位：基隆市政府都市發展處

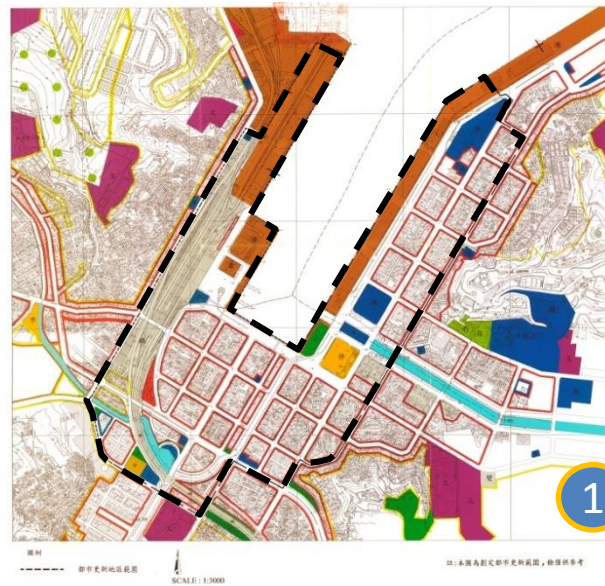
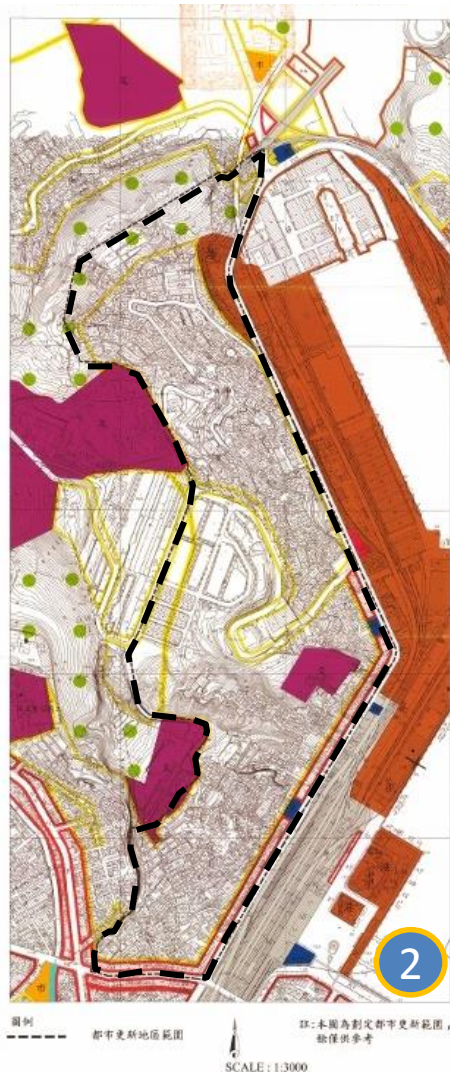


執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

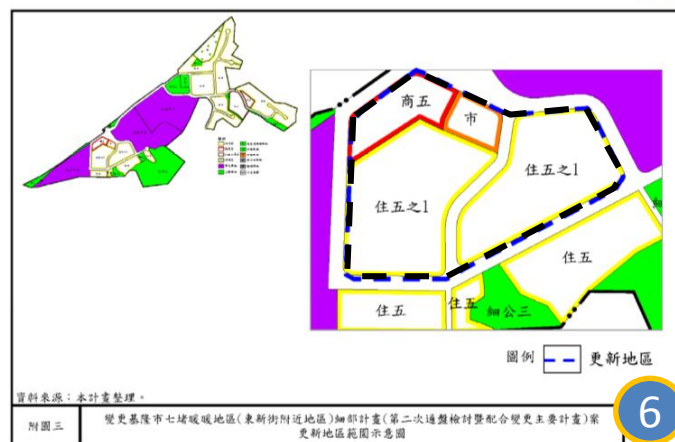
簡報：106年第2版

# 附錄 基隆市公告劃定都市更新地區

劃定基隆市中山路都市更新地區圖 劃定基隆市市中心都市更新地區圖



劃定基隆市獅球嶺都市更新地區圖



變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案(第一階段)

基隆市政府都市發展處

<http://www.klccg.gov.tw/urban/>  
主題服務》

都市更新審議機制》

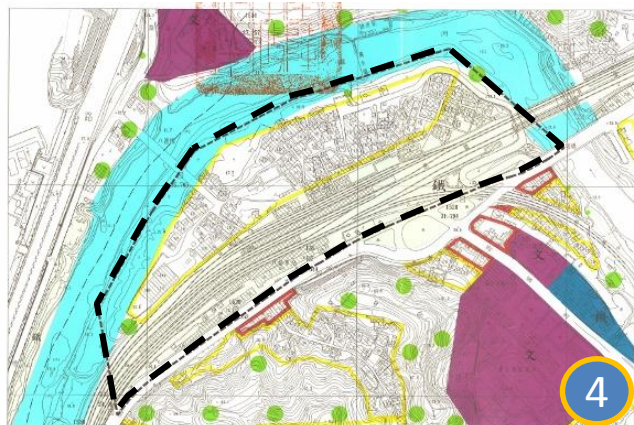
基隆市都市更新地區劃定案



# 附錄 基隆市公告劃定都市更新地區

91008209

### 劃定基隆市八堵地區都市更新地區圖

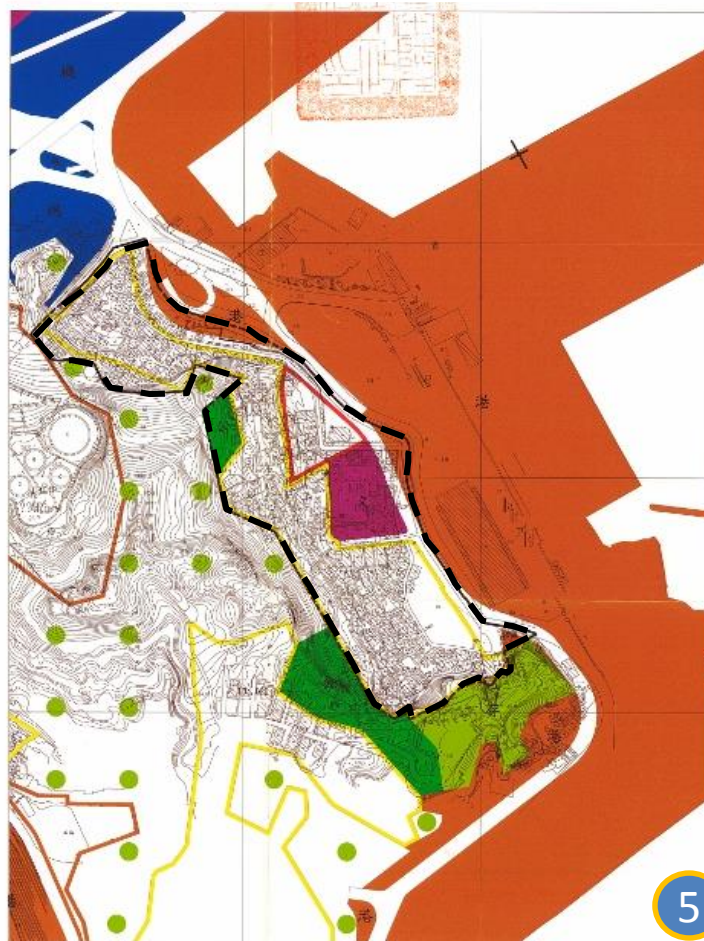


圖例  
 ----- 都市更新地區範圍  
 註：本圖為劃定都市更新範圍，餘僅供參考  
 SCALE: 1:3000

### 基隆市安樂一期國宅社區3號基地更新地區劃定案計畫圖



### 劃定基隆市仙洞都市更新地區圖



圖例  
 ----- 都市更新地區範圍  
 註：本圖為劃定都市更新範圍，餘僅供參考  
 SCALE: 1:3000

基隆市實施都市更新事業之都市更新單元，除本府劃定之都市更新地區，都市更新計畫中另有劃定更新單元或另定單元劃定標準外，應符合基隆市劃定基準，就可以辦理都市更新。



# 附錄 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(1/5)

總項目	項目	細項	說明	
壹、 工程費用	一、 重建費用 (A)	(一) 新建工程	1. 營建費用 (含公益設施及特殊因素)	總樓地板面積×營建單價+公益設施及特殊因素 依結構、樓層、建材設備等級訂定營建單價
			2. 建築設計費	工程造價×累進費率 依基隆市建築師公會建築師業務章則計算
			3. 鑑界費用	依實際狀況認列 更新前土地鑑界複丈、地政機關收取行政規費
			4. 鑽探費用	鑽探孔數×75,000元/孔 鑽探孔數依建築技術規則建築構造篇第65條
			5. 建築相關規費	建物造價×1/1000 建築法第29條規定建物造價1/1000
		(二) 其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	工程造價×累進費率 公寓大廈管理條例施行細則第5條
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費	更新後戶數×75,000元/戶 如高於前項單價，應檢附證明
			3. 鄰房鑑定	鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶) 基礎底部開挖深度之5倍作為鑑定範圍之半徑
			4. 其他	
		二、 公共及 公益設施費用 (B)	(一) 公益設施費用	1. 基本設施、設備或裝修費用
	2. 提供管理維護費用			
	(二) 公共設施費用		1. 位於更新單元外之公共設施用地捐贈本市土地成本	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。
			2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用	依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」提列。
			3. 公共設施工程開關費用	依實際狀況認列
			4. 提供管理維護費用	
	(三) 捐贈本市都市更新基金			





# 附錄 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(2/5)

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃		可行性評估+都更計畫+擬訂(概要、事業計畫、權利變換計畫)+計畫執行與成果報核 依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證	
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費)		[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)] ×3家+領銜機構20萬元 依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證	
	三、更新前測量費用 (含技師簽證費)		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)		房屋面積×租金水準×安置期間 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「基隆市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。
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用		現金補償者拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 1.採現金補償者，以下擇一認列： (1)採依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」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		拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 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。 指合法建物增建部分(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)或無法歸類於合法建築物之其他土地改良物
	五、地籍整理費用		更新後每戶 20,000 元計列+加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費	
六、其他		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。		



## 附錄 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(3/5)

總項目	項目(細項)	說明
參、 貸款 利息 (D)	貸款利息費用	<p>1. 貸款利息 = (1) + (2)            (1) = 「拆遷補償費 + 容積移轉(G)」 × 貸款年利率 × 貸款期間            (2) = 「重建費用(A) - 公寓大廈管理基金 + 公共及公益設施費用(B) + 權利變換費用(C) - 拆遷補償費」 × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5</p> <p>2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日前1個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，另加碼不超過1/100為上限。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 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8個月。</p> <p>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」</p>
總項目	項目(細項)	說明
肆、 稅捐 (E)	印花稅	印花稅等應合法提列的稅捐

# 附錄 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(4/5)

總項目	項目(細項)	說明
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、人事行政作業費用 ( F2 ) 本項費用包含人事、行政管理及總務費	〔 (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(5%上限)
	三、營建工程管理費 ( F3 )	1.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。 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%。
	四、銷售管理費用 ( 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(6%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。 1.金錢信託與土地信託費用金額依合約提列。 2.實施者為更新會、代理實施者費用全額提列。 3.實施者為一般建商：以費用之50%提列。
	六、風險管理費(F6) 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	〔 (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 〕 × 各級風險管理費率(14%上限)



## 附錄 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(5/5)

總項目	項目(細項)	說明
陸、容積移轉費用(G)	一、辦理費用	依實際狀況認列 申請容積移轉所支付之委辦費 + 行政庶務 + 委託建築師進行古蹟整建維護相關成本費用
	二、容積取得成本	購入容積之實際支付成本，依實際狀況認列，並檢具實際支付成本證明文件
柒、都市計畫變更負擔費用(H)		涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額，依實際狀況認列

## 附錄 管理費用之風險管理費率表

風險管理費 (F4) 人數級別		1	2	3	4	5
規模級別	面積規模(m <sup>2</sup> ) / 人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
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%

註：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



# 附錄 基隆市都市更新建築設計費用提列基準

建築師設計監造酬金標準表(內政部101.03.15內授營建字第1010801311號函核定)

種 別	建築物類別	酬 金 百 分 率			
		總工程費 新台幣三百 萬元以下部 分  (300萬以下)	總工程費新 台幣三百萬 至一千五百 萬元部分  (300-1500萬)	總工程費超 過新台幣一 千五百萬至 六千萬元部分  (1500-6000萬)	總工程費 超過新台幣 六千萬元 以上部分  (6000萬以上)
一般建築	簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店鋪、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物。	6.5% 至 9.0%	5.5% 至 9.0%	4.5% 至 9.0%	4.0% 至 9.0%
公共及高層建築	禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五樓以上辦公大樓公寓、祠堂公館、電視電台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電訊局、餐廳、一般旅館、診所、浴場、攝影棚、停	7.0% 至 9.0%	6.0% 至 9.0%	5.0% 至 9.0%	4.5% 至 9.0%
特殊建築	高級住宅別墅、紀念館、美術館、博物館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及其他類似建築物。	8.0% 至 9.0%	7.0% 至 9.0%	6.0% 至 9.0%	5.5% 至 9.0%



# 附錄 基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準

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	$P3-2 = ( AX + NY ) \times 40\%$	
	都市更新權利變換計畫	$P3-3 = ( AX + NY ) \times 60\%$	
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	$A \leq 3000$	0.1	$N \leq 20$	6
2	$3000 < A \leq 6000$	0.08	$20 < N \leq 100$	4
3	$6000 < A \leq 10000$	0.06	$100 < N \leq 200$	2.5
4	$10000 < A$	0.04	$200 < N$	1.5

注意 事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 本費用以重建區段為主。</li> <li>3. 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。</li> <li>4. 都市計畫變更與容積移轉相關作業費用另計。</li> <li>5. 變更規劃費另計。</li> <li>6. 以實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。</li> </ol>	<p>本費用不包含下列各項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。</li> <li>2. 不動產估價師事務所估價費用 ( 專業估價者業務 )。</li> <li>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 )。</li> <li>4. 權利關係人土地使用同意書取得。</li> <li>5. 土地及建物測量簽證 ( 測量技師業務 )。</li> <li>6. 鑑界、建築線指定。</li> <li>7. 土地登記 ( 地政士業務 )。</li> <li>8. 環境影響評估。</li> <li>9. 其他更新作業所需之必要技師簽證費。</li> </ol>
----------	---	--



# 附錄 基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準

## 實施者得委託三家以上鑑價機構，不動產估價費計算方式如下表

不動產估價費計算方式 (萬元)	說明
$25 + A \times 0.25 + B \times 0.25$	以上包含簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用0.25萬元/每單位。

備註：A指更新前主建物筆數或土地筆數；B指更新後主建物筆數

被選定之鑑價機構，得另加計20萬元之服務費用

注意 事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。</li> <li>2. 當實施者確有需求須委託超過3家鑑價機構時，得依實際委託家數及費用認列（須檢具合約影本）。</li> <li>3. 前述公式計算估價費用係考量更新前土地使用分區僅為一種、更新前區分所有建物用途僅為一種且更新後建築物用途亦僅為一種情況下之收費基準。因此，建議有以下情形時，得依每種情況各加計收費5萬元。               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 更新前土地使用分區有2(含)種以上。</li> <li>b. 更新前區分所有建物登記用途有兩(含)種以上。</li> <li>c. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積登記用途有2(含)種以上。</li> </ol> </li> <li>4. 更新前依法須評估都市更新條例第39條規定之權利變換關係人之價值時，得依不同之權利變換關係人型態，各加計收費5萬元。</li> </ol>
----------	--

## 基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準

拆遷安置費 =  $\sum_{i=1}^n$ 住宅拆遷安置費<sub>i</sub> +  $\sum_{i=1}^n$ 營業拆遷安置費<sub>i</sub> + 其他安置費。

(一) 住宅拆遷安置費 =  $\sum_{i=1}^n$ 居住面積<sub>i</sub> × 住宅租金水準 × 更新期間。

(二) 營業拆遷安置費 =  $\sum_{i=1}^n$ 營業面積<sub>i</sub> × 營業租金水準 × 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。

注意 事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。</li> <li>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。</li> <li>3. 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入8個月。</li> <li>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。</li> <li>5. 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。</li> </ol>
----------	--



# 附錄 基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例

## 拆遷補償費

項目	認定標準	計算比例	限期內自行拆除 加發救濟金
合法建築物	1.領有使照之建物 2.都市計畫發布前之建物 3.建築改良物所有權狀之建築物 4.都市計畫外地區建築物管理辦法頒布62年12月24日以前之建物 5.70年02月15日實施區域計劃地區建築物管理辦法前之建物	100%	-
舊違章建物	47年02月10日前	90%	50%
	47年02月10日~57年12月31日間	80%	50%
	58年01月01日~83年12月31日間	70%	50%
建築改良物	無法提出證明且限期自行拆遷	70%	30%

## 拆遷安置費

項目	條件	安置金額
合法建物	徵收公告日前 連續設籍滿一年者	60萬元
	未設籍滿一年	48萬元
舊違章建物	83年12月31日以前 徵收公告日前 連續設籍滿一年者	36萬元
法人	-	不發給安置費用

