

# 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

中華民國 112 年 5 月 23 日府都住更字第 11201174361 號令發布

- 一、桃園市政府為審議都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額，使提列都市更新案件之費用明確化及標準化，確保地主權益以符合法令目標及實務需求，特訂定本基準。
- 二、為利於實施都市更新權利變換，本基準係、依都市更新條例第三十條規定及都市更新權利變換實施辦法第十三條提列費用，並就工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等七大項，分別於各項目訂定應支付費用，其內容詳如附件一。
- 三、有關都市更新權利變換計畫，其工程費用提列拆除費用部分，其提列基準詳如附件二。
- 四、有關都市更新權利變換計畫，其工程費用提列營建單價部分，其提列基準詳如附件三。
- 五、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項目中之營建費用，及建材設備部分，應符合建材設備表，詳如附件四。
- 六、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項目中之都市更新規劃費及額外項目費用，其計算公式及基準詳如附件五。
- 七、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項目中之不動產估價費用（含技師簽證費），其提列基準詳如附件六。
- 八、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項目之拆遷安置費，其提列基準詳如附件七。

九、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項目中之地籍整理費，其提列基準詳如附件八。

十、有關都市更新權利變換計畫提列管理費用項目中之利潤及風險管理費，其提列基準詳如附件九。

### 附件一、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. 拆除面積×拆除單價 2. 拆除單價詳如附件二	-
		(二) 建築設計費用	1. 按桃園市建築物工程造價標準表及桃園市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)，並經桃園市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)審議同意。	1. 第 2 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. 營建單價依營建單價基準認列，詳如附件三，並視實際狀況調整。若情形特殊由專業技師簽證，以送請審議會審查通過者採計。自組更新會若因情形特殊，其營建費用得檢附報價單，送請審議會審查通過後採計。 3. 建材設備須符合建材設備表所列，詳如附件四。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. 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5條規定計算。

可提列項目		提列基準	備註	
		2. 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。
		3. 建築執照相關規費	依本府建築管理處建築執照規費標準提列。	-
		4. 其他	依實際狀況認列。	-
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)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託 3 家以上專業估價者查估後評定之。	-
		2. 工程開關費用	開關單價： 1. 計畫道路：不得超過 4,500 元/m <sup>2</sup> 。 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市土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 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。
	(二) 公益設施認養及捐贈費用	1. 基本設施、設備或裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	-
		2. 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) 捐贈本市都市更新基金		依事業計畫所審定金額為準。	-
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，其管理維護經費以公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50% 分別計算之。 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。	

可提列項目		提列基準		備註
工程費用 (A) 合計：				
貳、權利變換費用 (B)	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，且不得高於規劃費提列基準，詳如附件五。	-
		(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，且不得高於權利變換不動產估價提列基準，詳如附件六。	-
		(三) 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費收費標準。
		(四) 鑽探費用	以每孔 75,000 元提列。	-
		(五) 鄰房鑑定費用	1. 依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法辦理。 2. 依桃園市土木技師公會、建築師公會、結構工程技師公會等，及本府建築管理處核準備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構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。		-
三、土地改良物拆遷補償費用	(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) 以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。 (3) 以權利變換方式實施者，由實施者委託 3 家以上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。

可提列項目			提列基準	備註
		2. 非合法建築物	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託3家以上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託3家以上專業估價者查估後評定之。	-
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例金額。	-
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。	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。		1.每戶以 20,000 元提列（不含信託登記及信託塗銷費用）。 2.若有信託登記每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元。 3.倘特殊情況者，詳如附件八。	-
七、其他必要業務費			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 (F) + 容積移轉費用 (G)】 ×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)	-

可提列項目		提列基準	備註						
		2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率 $\text{= 自有資金比例} \times \text{郵政儲金1年期定期儲金利率} + \text{融資比例} \times \text{評價基準日當期5大銀行平均基準利率}$ (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 border="1" data-bbox="706 997 1101 1228"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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。								
		貸款利息(C)合計：							
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：	-						

可提列項目	提列基準	備註								
	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%									
稅捐 (D) 合計：										
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×2.5% 2. 依需求主管機關(單位)所提金額。	依都市更新條例第12條辦理之更新事業為限。								
	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。 <table border="1" data-bbox="706 1045 1091 1171"> <thead> <tr> <th data-bbox="706 1045 792 1108">實施主體</th> <th data-bbox="792 1045 950 1108">更新會、代理實施者等</th> <th data-bbox="950 1045 1091 1108">一般建商</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="706 1108 792 1171">提列方式</td> <td data-bbox="792 1108 950 1171">信託費用之全額</td> <td data-bbox="950 1108 1091 1171">信託費用之50%</td> </tr> </tbody> </table> 信託合約實務上常以全案進行計算費用，較無法拆分資金與土地之分別費用，倘合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，則資金部分全額計列而土地部分拆半計列。	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%	符合信託業法相關規定者，始得提列。		
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%								
	三、人事行政管理費用 (E3) 1. 人事行政管理費用 (E3) = (A+B+C+D+F+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： <table border="1" data-bbox="706 1591 1091 1791"> <thead> <tr> <th data-bbox="706 1591 808 1728">產權級別(筆) 基地面積(m<sup>2</sup>)</th> <th data-bbox="808 1591 898 1728">未滿30筆</th> <th data-bbox="898 1591 987 1728">30~150筆</th> <th data-bbox="987 1591 1091 1728">超過150筆</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="706 1728 808 1791">未滿1,500</td> <td data-bbox="808 1728 898 1791">4.00%</td> <td data-bbox="898 1728 987 1791">4.50%</td> <td data-bbox="987 1728 1091 1791">5.00%</td> </tr> </tbody> </table>	產權級別(筆) 基地面積(m <sup>2</sup> )	未滿30筆	30~150筆	超過150筆	未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%	1. 本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。 2. 公有土地面積比例達90%者，予以酌減。
產權級別(筆) 基地面積(m <sup>2</sup> )	未滿30筆	30~150筆	超過150筆							
未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%							



可提列項目		提列基準				備註
		1,500 以上， 未滿 2,500	4.50%	5.00%	5.50%	
		2,500 以上	5.00%	5.50%	6.00%	
		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。				
	四、銷售管理費用 (E4)	<p>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。</p> <p>(1) 實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含繼受不願或不能參與分配之價值。倘所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除。</p> <p>(2) 採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫之財務中，「實施者(含出資人) 實際獲配之單元及車位總價值」可暫以「工程費用 A+權利變換 B+貸款利息 C+稅捐 D+都市計畫變更負擔費用 F+容積移轉費用 G」取代。未來權利變換階段以實施者(含出資人) 實際獲配之單元及車位總價值計算。</p> <p>(3) 若非採權利變換者，以「工程費用 A+權利變換 B+貸款利息 C+稅捐 D+都市計畫變更負擔費用 F+容積移轉費用 G」計算「實施者(含出資人) 實際獲配之單元及車位總價值」。</p>				-

可提列項目	提列基準	備註								
	2. 費率隨費用規模提高而遞減，如下表： <table border="1" data-bbox="706 264 1089 506"> <tr> <th data-bbox="706 264 992 384">「實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值」</th> <th data-bbox="992 264 1089 384">費率</th> </tr> <tr> <td data-bbox="706 384 992 426">20 億以下部分</td> <td data-bbox="992 384 1089 426">6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="706 426 992 468">超過 20~40 億部分</td> <td data-bbox="992 426 1089 468">5.5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="706 468 992 506">超過 40 億部分</td> <td data-bbox="992 468 1089 506">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、利潤及風險管理費用(E5)	1. 風險管理費(利潤及風險管理費)(E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+F+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。 3. 各級利潤及風險管理費率對照表詳如附件九。	「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。								
管理費用(E)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。								
柒、容積移轉費用(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，依桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點提列。								
共同負擔費用 = 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒 總計：										

## 附件二、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

- (一) 應依更新前範圍內建築物、土地改良物之構造、樓層數分別計列。
- (二) 拆除面積：以建物登記謄本所載或實測面積為準。
- (三) 計列公式：拆除費用＝拆除面積 × 拆除單價（如下表）

拆除單價一覽表

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

- (一) 已內含及拆除工程之空氣污染防治費用。
- (二) 未超過本標準免具合約。
- (三) 特殊情況（如共同壁分割、連續壁、地下室及清運）或超過該標準時，須檢具合約或報價單。
- (四) 都市更新條例規定拆除費用須於補償金額內扣回，然無主屋、廢墟及占有他人土地之舊違章建築戶的拆除費用則應列入共同負擔，故若未於拆遷補償費用中扣除拆除費用，則可提列拆除費用。

### 附件三、營建單價基準

一、建築物工程造價標準單價表（以下簡稱本表，單位：元/坪）

構造別	鋼骨造		
	未滿 2,300	2,300 以上-未滿 7,800	7,800 以上
總樓地板面積(坪)			
6-10 層	171,100	166,100	161,100
11-15 層	185,600	180,100	174,600
16-20 層	216,200	209,900	203,600
21-25 層	238,000	231,100	224,100
26-30 層	252,600	245,200	237,900
31-35 層	264,200	256,500	248,800
36 層以上	274,300	266,400	258,500

構造別	鋼骨鋼筋混凝土造		
	未滿 2,300	2,300 以上-未滿 7,800	7,800 以上
總樓地板面積(坪)			
6-10 層	164,700	159,900	155,100
11-15 層	177,100	171,900	166,700
16-20 層	195,800	190,100	184,400
21-25 層	215,500	209,200	202,900
26-30 層	229,200	222,500	215,900
31-35 層	239,900	232,900	225,900
36 層以上	251,500	244,200	236,900

構造別	鋼筋混凝土造		
	未滿 2,300	2,300 以上-未滿 7,800	7,800 以上
總樓地板面積(坪)			
6-10 層	138,000	133,900	130,000
11-15 層	154,300	149,700	145,200
16-20 層	167,900	163,000	158,100
21-25 層	184,400	179,100	173,800
26-30 層	202,900	197,000	191,200
31 層以上	223,100	216,700	210,300

- (一) 本表之物價基準日為 112 年 4 月。
- (二) 有關本表之兩種以上使用用途單價計算原則，請參閱核計原則(五)之說明。
- (三) 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。

- (四) 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則（七）之說明。
- (五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則（八）之說明。
- (六) 有關本表之單價表之單價已包含綠建築標章合格級及建築技術規則建築施工編第 46-6 條中有關分戶樓板隔音構造

二、建築物工程造價提列項目核計原則（本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複）：

（一）已包含項目

1. 建築工程

- (1) 假設工程。
- (2) 基礎工程。
- (3) 結構體工程。
- (4) 外部裝修工程。
- (5) 內部裝修工程。
- (6) 門窗工程。
- (7) 防水隔熱工程。
- (8) 雜項工程。
- (9) 景觀工程（庭園及綠化工程）。
- (10) 設備工程（電梯、廚具等）。

2. 機電工程

- (1) 電氣工程。
- (2) 弱電工程。
- (3) 給排水工程。
- (4) 生活廢水工程。
- (5) 消防設備工程。
- (6) 通風工程。

3. 職業安全衛生費、空氣污染防制費

4. 施工稅捐、利潤及管理費。

（二）不包含項目

1. 拆除工程。

2. 建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。

3. 公寓大廈管理基金、開放空間基金。

4. 公共設施開闢相關費用（含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費）。

5. 周邊公有建築物維護費用。

6. 物價調整費。

7.耐震標章特別監督人費用。

(三) 依本工程造價要項提列特殊費用時，原則採固定單價提列，有其他特殊情形應檢附相關證明文件佐證：

- 1.特殊大地工程或基礎工程（含地質改良，不含一般基樁）。
- 2.特殊設備及工法或行政單位要求。

(1) 特殊設備之速度型制震器及動力驅動停車設備得以參考單價提列。

特殊設備名稱	噸數級距	參考單價
速度型制震器	50 噸至 75 噸	259,000 元/組
	75 噸至 100 噸	346,000 元/組
動力驅動停車設備二段橫移式	100,000 元/部	
動力驅動停車設備倉儲式	350,000 元/部	

(2) 特殊工法之逆打工法，以建築技術規則中訂定之高層建築(高度在 50 公尺或樓層在 16 層以上之建築物)為提列標準。

- 3.因應法令變動之項目。
- 4.其他經審議會認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、環境監測費、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造 41 層樓以上之樓層、鋼筋混凝土造 26 層樓以上之樓層、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造 6 層樓以下之樓層。

(四) 建築物主體有 2 種以上構造時，其單價應按其構造比例及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之。若地下層連通且建築物主體有 2 種以上構造時，其單價應按各部分所占比例，提出合理分算方式進行計算之。

(五) 建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成：

- 1.地上層 1 層至 6 層建築物其地下樓層超過 1 層。
- 2.地上層 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層。
- 3.地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層。
- 4.以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：

- (1) 超建第 1 層部分，該層加計造價百分之三十。
- (2) 超建第 2 層部分，該層加計造價百分之四十。
- (3) 超建第 3 層部分，該層加計造價百分之五十。
- (4) 超建第 4 層（含）以上部分，該層加計造價百分之六十。

5.以上計算地下室超建者，應以實際開挖層數認列，若地下室非完全開挖則

不予加計。(如：山坡地)

(六) 建築物之樓層高度以標準高度為4公尺內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成：

1. 樓層高度超過4公尺(不含4公尺)，每增加0.1公尺該層加計造價百分之一進行計算。
2. 後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
3. 其中一樓設計如供住宅使用者以4公尺為基準高度，如供商業使用者以4.2公尺為基準高度。

(七) 物價指數處理措施

1. 本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過百分之二點五者，就漲跌幅超過百分之二點五部分進行調整，指數增減率之絕對值在百分之二點五以內者不予調整，物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。

2. 所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。

3. 計算方式：

(1) 指數增減率 =  $[(B/C) - 1] \times 100\%$

- B = 調整日當月總指數。
- C = 本表物價基準日當月總指數。
- 指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位(第五位四捨五入)。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額：

- $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$
- 其中 A = 本表物價基準日之價格。

(3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

(八) 有關於地下室加成或樓上建物樓高加成的計算，應依據原計算模式計算加成原則，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。

(九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。(總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積。)





附件四、建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	
二、牆面	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
	1F 門廳	牆面貼面磚或石材。	
	2F 以上梯廳	牆面貼面磚或石材。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆、踢腳板。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
	浴廁	磁磚。	
	陽台	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水水泥漆。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
	地下室	防水水泥漆。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
三、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚或石材。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
	屋頂	1. 整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)] 地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。 3. 熱熔式瀝青防水毯。	
四、平頂	1F 門廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含灯具)。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。

項目	位置	使用建材及設備	備註
	2F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含灯具)。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆加線板。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
	2F 以上室內空間	廚房採用天花板、高級木作(矽酸鈣板)。	
	浴廁	企口防潮塑膠浪板、PVC 天花、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆、防潮矽酸鈣板。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
	陽台	晴雨漆。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
	地下室	防水水泥漆。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉、明星油漆或同等級。
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門，防火時效 1 小時。	
六、電梯設備		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。</li> <li>2. 門廳電梯可採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。</li> <li>3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位</li> </ol>	三菱、奧的斯、日立、崇友或同等級。
七、浴室設備		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 石材或人造石檯面。</li> <li>2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。</li> <li>3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。</li> </ol>	

項目	位置	使用建材及設備	備註
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電表，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
	全棟建築物	電線電纜	太平洋、華新麗華、華榮或同等級。
十、通風工程 及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主機為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	緊急供電設備	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器。	大同、中興、東元或同等級。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理 及保全 監控設備	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
	公共門禁、監視與報警	整棟式 24 小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	
十二、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，單棵喬木。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
十三、 視訊及 網路設 備	各戶配備	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口。</li> <li>2. 各戶主臥、臥室、客廳、餐廳皆有大樓整體天線、有線電視 Cable 插座及無線網路系統。</li> </ol>	

## 附件五、規劃費提列基準

都市更新規劃費 = P1 + P2 + P3 + 其他項目

1. 都市更新規劃基準費用 (如下表)

桃園市都市更新權利變換更新規劃費提列基準表

項 目		認列標準 (萬元)	
事業概要	都市更新事業概要	P1 = 150	
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2 = 300 + X + Y	
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3 = 150	
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： (一) 政府規費。 (二) 權利關係人土地使用同意書取得。 (三) 加強山坡地審查、交通影響評估、環境影響評估。 (四) 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 (m <sup>2</sup> , 註 1)	基準 (萬元/m <sup>2</sup> )	權利人人數 (人, 註 2)	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> 且在 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> 且在 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> 且在 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：更新單元面積含公共設施用地。

註 2：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。

註 3：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 P1 或 P2 調整增加 50 萬元。

2.若有下列特殊情況者得另外加計額外項目(如下表)

都市更新規劃額外項目費用計算表

項目		說明
事業計畫及權利變換計畫分別報核		計畫費用 P2 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 P2 調整增加 30%。
協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)		50 萬元
更新事業因多項審議而較複雜，故反應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	30 萬元
	涉及環境影響評估案	30 萬元
	涉及都市計畫變更案	以實際合約金額認列
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。)		60 萬元

3.依都市更新條例第 27 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。

4.前述各項費用均有 20%之調整彈性。

## 附件六、權利變換不動產估價提列基準

一、都市更新不動產估價費認列包括估價服務費用及簽證費用：

(一) 一家估價師事務所估價服務費用=40 萬元+更新前主建物筆數或土地筆數  
×0.45 萬元+更新後主建物筆數×0.45 萬元。

(二) 選定費用：被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，為基本服務費用之 30%，但不得低於新臺幣 25 萬元。。

二、得依公會酬金收費標準提列。

三、依實際合約金額認列，並檢具合約影本佐證。

## 附件七、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  $i$  +  $\sum_{i=1}^n$  營業拆遷安置費  $i$  + 其他安置費。

- (一) 住宅拆遷安置費 =  $\sum_{i=1}^n$  居住面積  $i$  × 住宅租金水準 × 安置期間。
- (二) 營業拆遷安置費 =  $\sum_{i=1}^n$  營業面積  $i$  × 營業租金水準 × 安置期間。
- (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。

備註：

- 1、居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。
- 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。
- 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 12 個月。
- 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。



## 附件八、地籍整理費

### 一、提列說明

倘情況特殊者得採下表計算：地籍整理費（整個開發案）＝（甲）＋（乙）＋（丙）＋（丁）＋（戊）＋（己）＋（庚）＋（辛）＋（壬）

地籍整理費計算方式說明表

項目		行政規費	地政士委辦費用	說明
(甲)	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
(乙)	建物滅失	N1×400	N1×1,000	N1：更新前建號數
(丙)	土地分割	N2×800	件數×4,000	N2：分割地號數
(丁)	土地合併	—	件數×4,000	
(戊)	建物第一次測量	位置測量費 4,000 ＋轉繪費 (N3-1) ×200	N4×1,500	N3：更新後建號數 N4：更新後戶數
(己)	建物所有權第一次登記	使用執照所載造價×2%	N4×5,000	N4：更新後戶數
(庚)	權利變換登記	權利變換登記地號之申報地價×1%	N4×6,000	N4：更新後戶數
(辛)	信託登記	信託契約所載土地及建物價值×1%	N5×4,500	N5：信託登記戶數
(壬)	信託塗銷登記	信託契約所載土地及建物價值×1%	N6×4,500	N6：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。

### 二、注意事項

本項之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，得經本市都市更新及爭議處理審議委員會同意後提列。

## 附件九、利潤及風險管理費

### 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：

$$\text{利潤及風險管理費} = \text{【工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + (D) 稅捐 + 行政作業費用 (E1) + 信託費用 (E2) + 人事行政管理費 (E3) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)】} \times \text{利潤及風險管理費率}$$

2. 利潤及風險管理費率以 16% 為上限。

各級利潤及風險管理費率對照表

		人數級別					
		人數 (人)	1	2	3	4	5
更新單元面積規模			~5	6~35	36~75	76~125	126~
規模級別	500 m <sup>2</sup> 以上，未滿 1,000 m <sup>2</sup>		10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%
	1,000 m <sup>2</sup> 以上，未滿 2,000 m <sup>2</sup>		10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%
	2,000 m <sup>2</sup> 以上，未滿 3,000 m <sup>2</sup>		11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%
	3,000 m <sup>2</sup> 以上，未滿 4,000 m <sup>2</sup>		11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%
	4,000 m <sup>2</sup> 以上，未滿 5,000 m <sup>2</sup>		12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%
	5,000 m <sup>2</sup> 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。				

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。