

## 基隆市政府 函

地址：202201基隆市中正區義一路1號  
承辦人：陳韋綸  
電話：02-24201122  
電子信箱：f2402116@mail.klcg.gov.tw

受文者：本市都市更新輔導團

發文日期：中華民國113年9月12日  
發文字號：基府都更壹字第1130247506號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (11327P008663\_1130247506\_113D2063592-01. pdf)

主旨：檢送修訂「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價要項」1份，自發文日起生效，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依113年7月18日本市都市更新及爭議處理審議會第16次會議決議辦理。
- 二、為使更新案順利整合推行，有關提列總表與工程造價要項版本適用原則與辦理方式說明如下：
  - (一)修訂發布前已報核或已核定之事業計畫，其權利變換計畫仍得續依103年版之「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價要項」辦理。
  - (二)修訂發布前已報核之事業計畫或權利變換計畫，欲改用修訂後規定之處理方式：
    - 1、事業及權利變換計畫分送案：
      - (1)事業計畫：
        - 甲、已報核尚未公展：實施者逕行修正計畫書並應重

電子  
文  
騎

4

新辦理自辦公聽會。

乙、已公展尚未核定：實施者應修正計畫書並重新辦理自辦公聽會後，市府重新辦理公開展覽及審議程序。

丙、已核定：如共同負擔比率高於原核定者，實施者應依都市更新條例第32條規定辦理變更事業計畫。

(2) 權利變換計畫：

甲、已報核尚未公展、已公展尚未核定：實施者應撤案重新申請。

乙、已核定：實施者應依都市更新條例48條規定辦理變更權利變換計畫。

2、事業及權利變換計畫併送案：

(1) 報核後核定前：下列方式二擇一辦理：

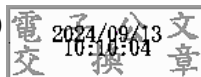
甲、實施者可撤回權利變換計畫改為分送案，其事業計畫處理程序同上。

乙、實施者可撤回事業計畫及權利變換計畫並重新報核。

(2) 已核定：變更事業計畫及變更權利變換計畫程序同上。

正本：社團法人基隆市建築師公會、基隆市不動產開發商業同業公會、基隆市不動產暨都市更新學會、本府各一級機關、本府各處、本府都市發展處(國土計畫科)、本府都市發展處(都市計畫科)、本府都市發展處(都市設計科)、本府都市發展處(建築管理科)、本府都市發展處(使用管理科)、本市都市更新輔導團、本市都市更新專案辦公室

副本：本府都市發展處(住宅及都更科)



# 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價要項

中華民國 113 年 9 月 12 日基府都更壹字第 1130247506 號

依都市更新條例(以下簡稱本條例)第 51 條第 1 項：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；…」，又同條第 2 項規定：「權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。」，為因應實施者擬具都市更新事業及權利變換計畫時，對於相關工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔與建築容積獎勵及容積移轉等項目所支付費用額度能有基本規範與依循，爰依照基隆市之都市發展特性與實際營建水準，茲訂定「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價要項」，俾使各相關土地權利關係人於權利變換過程中進行分擔共同負擔時，確保其應有基本權益，同時促進都市更新事業審議與實施之效率。

## 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

可提列項目		提列標準	備註																																		
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 拆除費用	本計列方式已內含拆除工程之空氣污染防治費用。																																		
		1. 針對更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費之無主屋等建築物，依構造分別計列。																																			
		2. 計列公式如下：拆除費用＝拆除面積×拆除單價 3. 拆除面積以實測面積為準，其單價詳下表：																																			
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">構造類別</th> <th colspan="2">單價(元/m<sup>2</sup>)</th> </tr> <tr> <th>三層以下</th> <th>四層以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鋼骨造</td> <td>1200</td> <td>1720</td> </tr> <tr> <td>鋼筋混凝土造</td> <td>950</td> <td>1050</td> </tr> <tr> <td>鋼鐵造</td> <td>500</td> <td>750</td> </tr> <tr> <td>磚造</td> <td>300</td> <td>450</td> </tr> <tr> <td>加強磚造</td> <td>650</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>竹木造</td> <td>160</td> <td>230</td> </tr> <tr> <td>磚牆</td> <td>310</td> <td>310</td> </tr> <tr> <td>金屬或鋼鐵棚架</td> <td>350</td> <td>350</td> </tr> <tr> <td>漿砌卵石造</td> <td>170</td> <td>170</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td colspan="2">核實計算(須檢附報價單)</td> </tr> </tbody> </table>	構造類別	單價(元/m <sup>2</sup> )		三層以下	四層以上	鋼骨造	1200	1720	鋼筋混凝土造	950	1050	鋼鐵造	500	750	磚造	300	450	加強磚造	650	900	竹木造	160	230	磚牆	310	310	金屬或鋼鐵棚架	350	350	漿砌卵石造	170	170	其他	核實計算(須檢附報價單)	
構造類別	單價(元/m <sup>2</sup> )																																				
	三層以下	四層以上																																			
鋼骨造	1200	1720																																			
鋼筋混凝土造	950	1050																																			
鋼鐵造	500	750																																			
磚造	300	450																																			
加強磚造	650	900																																			
竹木造	160	230																																			
磚牆	310	310																																			
金屬或鋼鐵棚架	350	350																																			
漿砌卵石造	170	170																																			
其他	核實計算(須檢附報價單)																																				
	(二) 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. 營建單價及特殊因素費用依「基隆市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」認列，特殊因素由專業技師簽證，以送請審議會審查通過者採計。	1. 營建費用依附件1「基隆市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」提列。 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) 建築設計費用	按基隆市建築師公會建築師酬金標準表計算。	—																																		

可提列項目		提列標準	備註
(四) 其他必要費用	1. 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。	指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。
	2. 鑽探費用	1. 地基調查點(鑽探孔)之數量，應依「建築物基礎構造設計規範」規定辦理。 2. 鑽探費用=鑽探孔數×75,000元/孔。	—
	3. 建築相關規費	依實際狀況認列，但不得超過建物造價之千分之一。	費用依《建築法》第29條規定申請建照應繳交之規費提列。
	4. 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。	—
	5. 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. 如高於前項單價，應檢附證明。	以更新後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)。
	6. 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. 鑑定費率依相關公會標準實際認列。	1. 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。 2. 鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之5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)。

可提列項目		提列標準	備註	
	7. 其他	在前述費用外，其他特殊情形需經審議會審查同意者，並依實際狀況認列。	—	
重建費用 (A) 合計：				
二、公共及公益設施 (B)	(一) 公益設施費用 (B1)	1. 基本設施、設備及裝修費用	依該公益設施受贈管理機關認定之金額認列。	—
		2. 提供管理維護經費	依該公益設施受贈管理機關認定之金額認列。	—
	(二) 公共設施費用 (B2)	1. 單元外之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 8 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。
		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。	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。
		3. 公共設施工程開闢費用	依各管理機關認定金額認列。	—
		4. 提供管理維護費用	依各管理機關認定金額認列。	—
	(三) 捐贈本市都市更新基金	依事業計畫所審定金額為準。	—	
	公共設施費用 (B) 合計			
	工程費用 (A) + (B) 合計：			

可提列項目		提列標準	備註
貳、權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，若高於「基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」應述明原因。	詳附件 2「基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費)	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，若高於「基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準」應述明原因。	詳附件 3「基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準」。
	三、更新前土地及建築物測量費用	依實際狀況認列，並應檢具合約影本佐證。	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。
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	<p>(一) 合法建築物拆遷補償費</p> <p>(二) 合法建築物拆遷安置費用 (租金補貼)</p>	<p>以權利變換方式實施者，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。</p> <p>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。</p>

可提列項目	提列標準	備註	
	<p>(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用</p>	<p>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。</p>	<p>1. 占有他人土地之舊違章建築之認定依「基隆市都市更新容積獎勵辦法」辦理。                      2. 補償面積依測量技師簽證報告書所載為準。</p>
	<p>(四) 其他土地改良物拆遷補償費用</p>	<p>以權利變換方式實施者，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。</p>	<p>本項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。</p>
<p>五、地籍整理費用</p>	<p>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。</p>	<p>1. 包含委由地政士辦理之費用及地政機關收取之相關規費。                      2. 信託登記及塗銷信託應出具契約佐證。</p>	
<p>六、其他</p>	<p>在前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者，並依實際狀況認列。</p>	<p>—</p>	
<p>權利變換費用 (C) 合計：</p>			



可提列項目	提列標準	備註						
參、貸款利息 (D)	<p>1. 貸款利息 = (1) + (2)</p> <p>(1) = [ 拆遷補償費 + 容積移轉費用 (G) ] × 貸款年利率 × 更新期間</p> <p>(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 × 更新期間 × 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)。</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百分之三十，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12個月。</p> <p>6. 施工期間：為申報開工至取得使用執照，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="539 943 1473 1111"> <thead> <tr> <th data-bbox="539 943 687 987">項目</th> <th data-bbox="687 943 1473 987">時程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="539 987 687 1043">地下層</td> <td data-bbox="687 987 1473 1043">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 data-bbox="539 1043 687 1111">地上層</td> <td data-bbox="687 1043 1473 1111">每層1個月計算</td> </tr> </tbody> </table> <p>貸款利息 (D) 合計：</p>	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 (E)	一、印花稅	依印花稅法第 5 條規定提列。(應扣除營業稅計算)						
	二、營業稅	<p>1. 土地所有權人分配房屋之營業稅，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：</p> <p>(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%</p> <p>(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%</p> <p>2. 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 (依基隆市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算)</p> <p>3. 土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告現值</p> <p>稅捐 (E) 合計：</p>						
伍、管理	一、行政作業費用 (F1)	依需求主管機關 (單位) 所提金額認列。	依更新條例第 12 條辦理之更新事業為限。					

可提列項目	提列標準	備註										
<p>二、人事行政管理費用 (F2)</p>	<p>1. 人事行政管理費 (F2)  <math>= [ ((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 + (G) 容積移轉費用 + (H) 都市計畫變更負擔費用 ] \times 人事行政管理費率</math></p> <p>2. 費率得視更新單元權利變換範圍內公有土地比例高低酌減，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="539 510 1225 734"> <thead> <tr> <th>公有土地比例</th> <th>人事行政管理費率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未滿 25%</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>25%以上，未滿 50%</td> <td>4.5%</td> </tr> <tr> <td>50%以上，未滿 75%</td> <td>3.5%</td> </tr> <tr> <td>75%以上</td> <td>3.0%</td> </tr> </tbody> </table>	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%	<p>本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。</p>
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%											
<p>三、營建工程管理費用 (F3)</p>	<p>1. 依實際狀況認列，並應檢具合約影本佐證。                  2. 本項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。</p>	<p>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%。</p>										
<p>四、銷售管理費用 (F4)</p>	<p>1. 銷售管理費 (F4)  <math>= 實施者 (含出資人) 實際獲配之單元及車位總價值 \times 銷售費率</math></p> <p>(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。</p> <p>(2) 採事業與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務中，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以〔(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〕取代，惟權利變換階段應以實施者實際獲配之單元及車位總價值計算。</p> <p>2. 銷售管理費率按下表採累加之方式計算：</p> <table border="1" data-bbox="576 1809 1187 2063"> <thead> <tr> <th>實施者實際獲配之單元及車位總價值</th> <th>費率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25 億以下部份</td> <td>6.0%</td> </tr> <tr> <td>超過 25 億~50 億部分</td> <td>4.5%</td> </tr> <tr> <td>超過 50 億部分</td> <td>3.0%</td> </tr> </tbody> </table>	實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率	25 億以下部份	6.0%	超過 25 億~50 億部分	4.5%	超過 50 億部分	3.0%	<p>1. 調整以實施者實際分配之單元及車位總價值計算。                  2. 廣告銷售管理費率調整以累加之方式計算。</p>		
實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率											
25 億以下部份	6.0%											
超過 25 億~50 億部分	4.5%											
超過 50 億部分	3.0%											

可提列項目	提列標準	備註																																																														
<p>五、信託費用 (F5)</p>	<p>1. 信託費用計算如下表：</p> <table border="1" data-bbox="563 226 1201 618"> <tr> <td data-bbox="563 226 655 327">實施主體</td> <td data-bbox="655 226 1054 327">自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者</td> <td data-bbox="1054 226 1201 327">一般建商</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 327 655 427">提列方式</td> <td colspan="2" data-bbox="655 327 1201 427">信託費用之全額</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="563 427 1054 618">信託費用</td> <td data-bbox="1054 427 1201 618">信託費用之 50%</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>2. 應檢具契約影本佐證。</p>	實施主體	自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商	提列方式	信託費用之全額		信託費用		信託費用之 50%	<p>1. 符合信託業法相關規定者，始得提列。</p> <p>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。</p>																																																					
實施主體	自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商																																																														
提列方式	信託費用之全額																																																															
信託費用		信託費用之 50%																																																														
<p>六、風險管理費用 (F6)</p>	<p>1. 風險管理費 (F6)</p> $= [(A) 重建費用 + (B) 公共及公益設施費用 + (C) 權利變換費用 + (D) 貸款利息 + (F2) 人事行政管理費用 + (G) 容積移轉費用 + (H) 都市計畫變更負擔費用] \times \text{風險管理費率}$ <p>2. 費率依人數及面積計算，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="544 1285 1222 2000"> <thead> <tr> <th rowspan="2">規模級別</th> <th>人數級別</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> <tr> <th>人數 (人)</th> <td>~5</td> <td>6~35</td> <td>36~75</td> <td>76~125</td> <td>126~</td> </tr> <tr> <th rowspan="7">面積規模 (m<sup>2</sup>)</th> <th>面積</th> <td>~5</td> <td>6~35</td> <td>36~75</td> <td>76~125</td> <td>126~</td> </tr> <tr> <th>1</th> <td>500 以上，未滿 1,000</td> <td>10.00%</td> <td>10.50%</td> <td>10.75%</td> <td>11.00%</td> <td>11.25%</td> </tr> <tr> <th>2</th> <td>1,000 以上，未滿 2,000</td> <td>11.00%</td> <td>11.25%</td> <td>11.50%</td> <td>11.75%</td> <td>12.00%</td> </tr> <tr> <th>3</th> <td>2,000 以上，未滿 3,000</td> <td>11.75%</td> <td>12.00%</td> <td>12.25%</td> <td>12.50%</td> <td>12.75%</td> </tr> <tr> <th>4</th> <td>3,000 以上，未滿 4,000</td> <td>12.50%</td> <td>12.75%</td> <td>13.00%</td> <td>13.25%</td> <td>13.50%</td> </tr> <tr> <th>5</th> <td>4,000 以上，未滿 5,000</td> <td>13.25%</td> <td>13.50%</td> <td>13.75%</td> <td>14.00%</td> <td>14.00%</td> </tr> <tr> <th>6</th> <td>5,000 以上</td> <td>14.00%</td> <td>14.00%</td> <td>14.00%</td> <td>14.00%</td> <td>14.00%</td> </tr> </thead> </table>	規模級別	人數級別	1	2	3	4	5	人數 (人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~	面積規模 (m <sup>2</sup> )	面積	~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%	<p>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</p>
規模級別	人數級別		1	2	3	4	5																																																									
	人數 (人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~																																																										
面積規模 (m <sup>2</sup> )	面積	~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%																																																									
<p>管理費用 (F) 合計：</p>																																																																

可提列項目		提列標準	備註
陸、容積移轉費用 (G)	一、辦理費用	依實際狀況認列。	1. 申請容積移轉所支付之委辦費、行政庶務支出。 2. 若移出基地屬「古蹟」，則尚包含委託建築師進行古蹟整建維護之相關成本費用。
	二、容積取得成本	依實際狀況認列，並檢具實際支付成本證明文件。	依本市核定之容積代金額度或實際支付成本證明文件認列。
	容積移轉費用合計 (G)：		
柒、都市計畫變更負擔費用 (H)	1. 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。 2. 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。	
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒總計：			

## 附件 1 基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準

一、本工程造價基準於 113 年 7 月 18 日提經本市都市更新及爭議處理審議會第 16 次會議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表（單位：元/坪）

構造別 建材設備 等級	鋼骨造		鋼骨鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造	
	第二級	第三級	第二級	第三級	第二級	第三級
1~5 層	0	0	0	0	99,558	118,008
6~10 層	178,759	205,759	145,772	168,002	128,188	151,678
11~15 層	193,920	223,080	157,898	182,288	143,921	170,561
16~20 層	214,880	247,190	175,443	202,353	157,849	186,919
21~25 層	235,973	271,163	192,471	221,901	173,066	204,746
26~30 層	251,265	288,795	204,984	236,304	0	0
31~35 層	263,657	303,347	215,304	248,154	0	0

備註：

1. 本表之物價基準日為 113 年 3 月。
2. 依本基準修正發布後規定辦理者，其都市更新權利變換計畫之評價基準日，應訂於本基準修正發布日後。
3. 有關本表之複合式結構運用原則，請參閱提列基準（四）之說明。
4. 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱提列基準（五）之說明。
5. 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱提列基準（六）之說明。
6. 有關本表之物價指數處理措施，請參閱提列基準（七）之說明。
7. 有關 35 層樓以上之樓層需放入特殊因素考量，並另案研析。
8. 本表之建材設備等級：
  - (1) 第二級：為中高級等級。
  - (2) 第三級：為高級等級。

三、建築物工程造價核計原則（本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複）

（一）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、衛浴、廚具等設備）。

## 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、空氣污染防治費

## 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. 公寓大廈管理金。
4. 協助開闢公共設施相關費用（含土地成本、地上物拆遷、道路開闢費用）。
5. 公共設施及公益設施管理維護費用或捐贈本市都市更新基金。
6. 物價調整費。
7. 耐震標章特別監督人費用

### (三) 特殊因素，得專案研析說明另行設計及提出價格說明者：

1. 特殊大地工程（含地質改良，不含一般基樁）。
2. 山坡地開發工程。
3. 特殊設備（機械停車、空調設備、提高耐震能力設施）及工法或行政單位要求。
4. 因申請綠建築、智慧建築、耐震設計所需加計之工程，設備費用，僅得予提列與工程造價差價部分。
5. 其他經審議會或相關會議認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、特殊外牆工程、特殊屋頂形式或構造、環境監測費、古蹟保存及歷史建物之維護費等。

### (四) 複合結構計算（建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場）。

1. 建築物主體有兩種以上構造時，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。建築物之結構不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。
2. 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兩種以上構造時，其單價應按各部分所佔比例，提出合理分算方式進行計算之。

### (五) 建築物地下層超建加成計算：下列情形者得按標準單價依下列核計原則另計加成：

1. 地上層 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層。
2. 地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層。

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 層部份，該層加計造價 30%。
2. 超建第 2 層部分，該層加計造價 40%。
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%。

（六）建築物樓層高度加成計算：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 1% 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 4.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.5 公尺為基準高度。

（七）物價指數處理措施及計算方式

1. 當都市更新事業計畫與都市更新權利變換計畫提送時程不同時，其物價基準日以都市更新權利變換計畫之估價基準日為準。有關物價基準日原則如下：
  - （1）採協議合建方式實施者，其物價調整基準日以實施者擬具事業計畫申請前六個月內為期限。
  - （2）採權利變換方式實施者，其物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。
2. 建築物標準單價表價格調整週期為基準日後 2 年，或機關辦理審議時營建物價大幅變動，調整週期由機關訂之。
3. 本物價調整處理措施之物價指數依據「行政院主計總處定期統計發布之『營造工程物價指數』」辦理。
4. 調整過後之基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準表，經送基隆市都市更新及爭議處理審議會決議後公告實施。
5. 有關特殊因素另案研析部份，如制震、隔震工程或綠建築工程等，並不列入物價調整範圍內。
6. 計算方式：

- （1）調整日當月營造工程物價指數比「基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過 2.5% 者，就漲跌幅超過 2.5% 部分，進行調整「基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」之單價；指數增減率之絕對值在 2.5% 以內者，不予調整。

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

B = 調整日當月總指數。

C = 「基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」物價基準日當月總指數。

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（計算至百元，百元以下四捨五入）：

$$A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$$

其中 A = 基隆市都市更新處建築物工程造價標準單價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）建築物地下層超建加成或是地上層樓高加成的計算，應依據本核計原則（五）、（六）計算加成原則計算之，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

準單價進行本核計原則（七）物價指數之調整

- （九）本表所列單位面積造價均包含施工者之稅捐、利潤及管理費。
- （十）工程造价基準表所稱面積係指該建築物之總樓地板面積（依建築技術規則建築設計施工編第 1 條用語定義）。註：營建費用=總樓地板面積×工程造价。
- （十一）工程造价基準表各種構造之造價，已反應樓層高度、建材（含結構材料）、設計及法定設備之差別。建材等級差異之標準造價已於表中詳列（詳細內容請參照建材設備等級表）。
  - 1. 為中高級品等級建材。
  - 2. 為高級品等級建材。
- （十二）樓層高度，建材、設備等特殊者得敘明理由，並視其實價酌予調整。
- （十三）依本原則另予加成、物價調整或特殊項目所增加費用，如涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得重複列入。
- （十四）各級工程造价提列時，「建材設備調查表」所列 15 項中「一、外觀牆面」、「二、牆面（含踢踏板）」、「三、地坪（含門檻）」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電器設備」、「十一、通風工程及空調設備」及等 7 項為各該級建材設備必要項，至於其餘項目（十四、消防設備除外）應有 4 項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則，且實施者於填寫「建築工程建材設備調查表」可配合規劃設計時彈性調整「建材設備等級表」細項內容，並應提出說明，由後續審議定之。



## 四、營建工程費用估算表

工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分 比(%)	備註
壹、建築工程費用					
假設工程					
基礎工程					
結構體工程					
外部裝修工程					
內部裝修工程					
門窗工程					
防水隔熱工程					
雜項工程					
景觀工程(含庭園及綠化工程)					
設備工程(電梯、廚具)					
小計(1)					
貳、機電工程費用					
電氣工程					
弱電設備工程					
給排水工程					
生活廢水工程					
消防設備工程					
通風工程及空調設備					
小計(2)					
合計(1)+(2)					
參、管理費(含保險、利潤) (10%) (3)					(壹+貳)×10%
肆、勞工安全衛生費					
伍、空氣污染防制費					
陸、營業稅(5%) (4)					(壹+貳+參+肆+伍)×5%
總計(1)+(2)+(3)+(4)					

備註：

1. 勞工安全衛生費依據「加強公共工程勞工安全衛生管理作業要點」規定辦理，並需依「公共工程安全衛生項目編列參考附表」量化編列，若無法量化項目得以一式編列。
2. 空氣污染防制費依據「空氣污染防制費收費辦法」辦理及「營建工程空氣污染防制費收費費率表」編列費用。
3. 各工程項目倘含特殊因素，請於備註欄加註所含特殊因素名稱，並應就價格及設計專案說明。
4. 特殊因素部分之價格已含稅、利潤、管理費及相關規費等費用，不得再於上表參、肆、伍、陸項重複提列。

五、建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備		備註
		第二級	第三級	
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，建材部分使用天然石材搭配高級飾材、整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子或洗石子、鐵件、石頭漆線板收邊，以及列柱、玻璃纖維強化水泥 GRC、線板、屋瓦等	四面正立面，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，進口花崗岩、鋼材與玻璃帷幕，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品	
	背面牆			
	側面牆			
二、牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	
	一樓門廳	牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型或搭配木作裝潢	
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材或搭配木作裝潢	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆		
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆		
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆		
	浴廁	亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚	亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、進口磁磚	
	陽臺	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水水泥漆	整體照型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚	
	地下室	防水水泥漆		
三、地坪 (含門)	一樓門廳	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石	進口花崗石或拼花處理大理石石材	第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備
	1F 以上梯廳	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石	進口花崗石或大理石石材	

項目	位置	使用建材及設備		備註
		第二級	第三級	
	公共樓梯間	拋光石英磚、高級止滑磁磚	進口花崗石或大理石石材	
	1F 店面室內空間	拋光石英磚	進口花崗石或大理石石材	
	2F 以上室內空間	拋光石英磚、複合式木質地板	拋光石英磚或實木地板	
	浴廁	防滑地磚、石英磚	防滑地磚、石英磚或進口石材	
	陽臺	防滑石英磚		
	地下室	AC 鋪面或 PU、EPOXY 或石英砂		
	屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材 2. 兩層隔熱、兩層防水材質或高級隔熱磚。	1. 整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材 2. 超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品	
四、平頂	一樓門廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)	藝術造型雕塑配合多項建材、壁燈、吊燈、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)	
	1F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含吊燈、壁燈)、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆、乳膠漆	
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆加線板	整體造型加水泥漆、乳膠漆	
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆加線板，廚房採用防火天花板、高級木作(防火矽酸鈣板)		
	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		
	陽臺	晴雨漆		
	地下室	防水水泥漆		
五、門窗		金屬門窗隔音靜音設備，室內門防火時效 1 小時。	金屬門窗隔音靜音設備，室內門防火時效 1 小時。	金屬門窗設備於室內隔間門窗除外。

項目	位置	使用建材及設備		備註
		第二級	第三級	
六、電梯設備		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。</li> <li>2. 第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。</li> <li>3. 第二級以及第三級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、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檔，防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能（緊急昇降機除外），門廳電梯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>4. 第二級及第三級車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。</li> </ol>		各建案應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整。
七、浴室設備		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面盆（嵌入式、檯面式）、馬桶（單體、壁掛式）衛生設備，含表面防污處理</li> <li>2. 天然石材或人造石檯面</li> <li>3. SPA 淋浴、淋浴拉門</li> <li>4. 乾、濕分離式設計</li> <li>5. 浴室暖風機</li> <li>6. 花灑淋浴龍頭</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設置玄關化妝（Powder Room）</li> <li>2. Home Spa 淋浴（Body shower）</li> <li>3. 定溫冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫被覆</li> <li>4. 全天然石材砌作浴缸或其他</li> <li>5. 電腦馬桶及浴室暖風機</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定</li> <li>2. 第二級以及第三級設備多以進口設備為主</li> <li>3. 第三級衛浴設備多為使用者自行選配，並增加設計師於收納空間之巧思</li> </ol>
八、廚具設備		<p>整體式廚具設備，含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 杜邦人造石流理檯面或高級人造崗石檯面</li> <li>2. 不鏽鋼單洗槽</li> <li>3. 三口式瓦斯爐或雙口鹵素爐或電氣加熱設備</li> <li>4. 嵌入式烘碗機</li> <li>5. 冷熱單槍龍頭</li> <li>6. 附加烤箱、洗碗機、多功能籃架、電陶爐、淨水器</li> </ol>	<p>除第二級設備外，另增雙排式大尺度廚具，並含</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 融入電冰箱整體設計</li> <li>2. 廚具設備中含鐵胃、廚餘處理機</li> <li>3. 廚具尺寸較大，種類較多</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定</li> <li>2. 第二級以及第三級設備多以進口設備為主</li> <li>3. 第三級廚具設備多為使用者自行選配，並增加開放式廚房設計</li> </ol>

項目	位置	使用建材及設備		備註
		第二級	第三級	
九、停車設備		<p>停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能，第二級建案多為中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。</p>		<p>停車設備以及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。</p>
十、電氣設備	總開關	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	
	各戶配備	各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，(熱水分瓦斯及電熱雙系統供應)	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統	
	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	同第二級，另於各戶提供停電時之緊急供電插座	
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管(以專區規畫主機位置)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 分離式冷氣、預留穿樑套管(包含管線佈設及設備安裝)</li> <li>2. 中央系統空調主機(含管線系統)</li> <li>3. 熱交換系統</li> </ol>	<p>此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。</p>
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備	
十二、景	植栽與綠化	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭	地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細	

項目	位置	使用建材及設備		備註
		第二級	第三級	
	庭園與造景	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同	
十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	同第二級	如 CCVT 監視系統
	入口門廳	電視對講機，進門指紋等電腦辨識系統、密碼輸入或刷卡雙軌管理。	同第二級	電腦辨識系統如虹膜辨識、掌靜脈辨識門禁系統等，密碼輸入或刷卡系統如反脅破密碼或加密感應式讀卡系統
	各戶大門	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統	
	各戶門窗瓦斯	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統		
	各戶門窗及室內	各戶大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設磁簧感應器。		
	門禁、監視、警示與報警系統	整棟式 24 小時錄影系統，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，並有大樓安全管理及微電腦中央安全監控系統。	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示另公共水箱、污廢水設備、機電設備裝置皆裝置警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理。	

項目	位置	使用建材及設備		備註
		第二級	第三級	
十四、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等		消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
十五、視訊及各戶配備	各戶配備	同第一級並增加網路連線設備，建構光纖放管路及預留出口至各戶客廳及臥室	同第一級並增加網路連線設備，及增設手動全自動雙軌監視錄影系統、自動傳輸設備。	

註：上述建材設備等級表之內容，若同一位置有提供多項建材級設備時，得選擇其中一項列舉。

六、建築工程建材設備調查表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (二、三級)
一、外觀牆面	正面牆			
	背面牆			
	側面牆			
二、牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆			
	一樓門廳			
	2F 以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F 店面室內空間			
	2F 以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
三、地坪 (含門檻)	一樓門廳			
	1F 以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F 店面室內空間			
	2F 以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
四、平頂	一樓門廳			
	1F 以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F 店面室內空間			
	2F 以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
五、門窗設備				
六、電梯設備				
七、浴室設備				
八、廚具設備				
九、停車設備				
十、電氣設備	總開關			
	各戶配備			
	抽風設備			
	緊急供電設備			
十一、通風	各戶配備			



項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (二、三級)
工程及 空調設備	地下室			
十二、景觀 工程	植栽與綠化			
	庭園與造景			
十三、門禁 管理及 保全監 控系統	庭園四周			
	入口門廳			
	各戶大門			
	各戶門窗瓦斯			
	各戶門窗及室內			
	門禁、監視、警示 與報警系統			
十四、消防設備				
十五、視訊及網路設備				

## 附件 2 基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準

### 一、法源與定義

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、擬定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 <sup>2</sup> ） 含公共設施用地 N：權利人人數（人）為 土地、合法建物所有 權人及違章建築戶 權利人之聯集總計 X：萬元/m <sup>2</sup> （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		
	都市更新事業計畫及 權利變換計畫	P3-2=300+（AX+NY）		
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 <sup>2</sup> ）	X（萬元/m <sup>2</sup> ）	權利人人數（人）	Y（萬元/人）
1	A≤3000	0.1	N≤20	6
2	3000<A≤6000	0.08	20<N≤100	4
3	6000<A≤10000	0.06	100<N≤200	2.5
4	10000<A	0.04	200<N	1.5

### 三、注意事項

- （一）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。
- （二）本費用以重建區段為主。
- （三）規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。
- （四）本費用不包含下列各項：
  1. 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
  2. 不動產估價師事務所估價費用（專業估價者業務）。
  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）。
  4. 權利關係人土地使用同意書取得。
  5. 土地及建物測量簽證（測量技師業務）。
  6. 鑑界、建築線指定。
  7. 土地登記（地政士業務）。
  8. 環境影響評估。
  9. 都市計畫變更與容積移轉相關作業費用。
  10. 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
- （五）變更規劃費另計。
- （六）以實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。

## 附件 3 基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準

### 一、法源與定義

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，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。鑑價機構者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。另依都市更新條例第 57 條第 5 項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項。

### 二、提列說明

(一) 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
$40 + A \times 0.25 + B \times 0.25$	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

(二) 被選定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，且不低於新台幣 25 萬元。

### 三、注意事項

(一) 以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

(二) 當實施者確有需求須委託超過三家鑑價機構時，得依實際委託家數及費用認列(須檢具合約影本)。

(三) 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。

1. 更新前土地使用分區有兩(含)種以上。
2. 更新前區分所有建物登記用途有兩(含)種以上。
3. 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兩(含)種以上。

(四) 更新前依法須評估都市更新條例第 60 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。

## 附件 4 基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準

### 一、法源與定義

依「都市更新條例」第 57 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，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金或搬遷費用，此即為拆遷安置費。

### 二、提列說明

拆遷安置費 =  $\sum_{i=1} \text{住宅拆遷安置費 } i + \sum_{i=1} \text{營業拆遷安置費 } i + \text{其他安置費}$ 。

(一) 住宅拆遷安置費 =  $\sum_{i=1} \text{居住面積 } i \times \text{住宅租金水準} \times \text{更新期間}$ 。

(二) 營業拆遷安置費 =  $\sum_{i=1} \text{營業面積 } i \times \text{營業租金水準} \times \text{更新期間}$ 。

(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。

### 三、注意事項

(一) 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。

(二) 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

(三) 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 12 個月。

(四) 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。

(五) 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。