

113年臺北市都市再生教育訓練X都市再生系列講座

都市更新共同負擔提列×選配原則

講 師|林婁綺

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 協理

課程日期| 113.09.25

簡報大綱

1. 權利變換基本概念
2. 共同負擔提列總表(110年版)
3. 選配原則
4. 常見問題

權利變換是什麼？



更新後總價值=地上房屋+地下停車位

Q：更新成本有什麼？

- 建築工程費用
- 權利變換費用
- 容積移轉費用
- 都市計畫變更負擔費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用

Q：實施者提列成本有依據嗎？

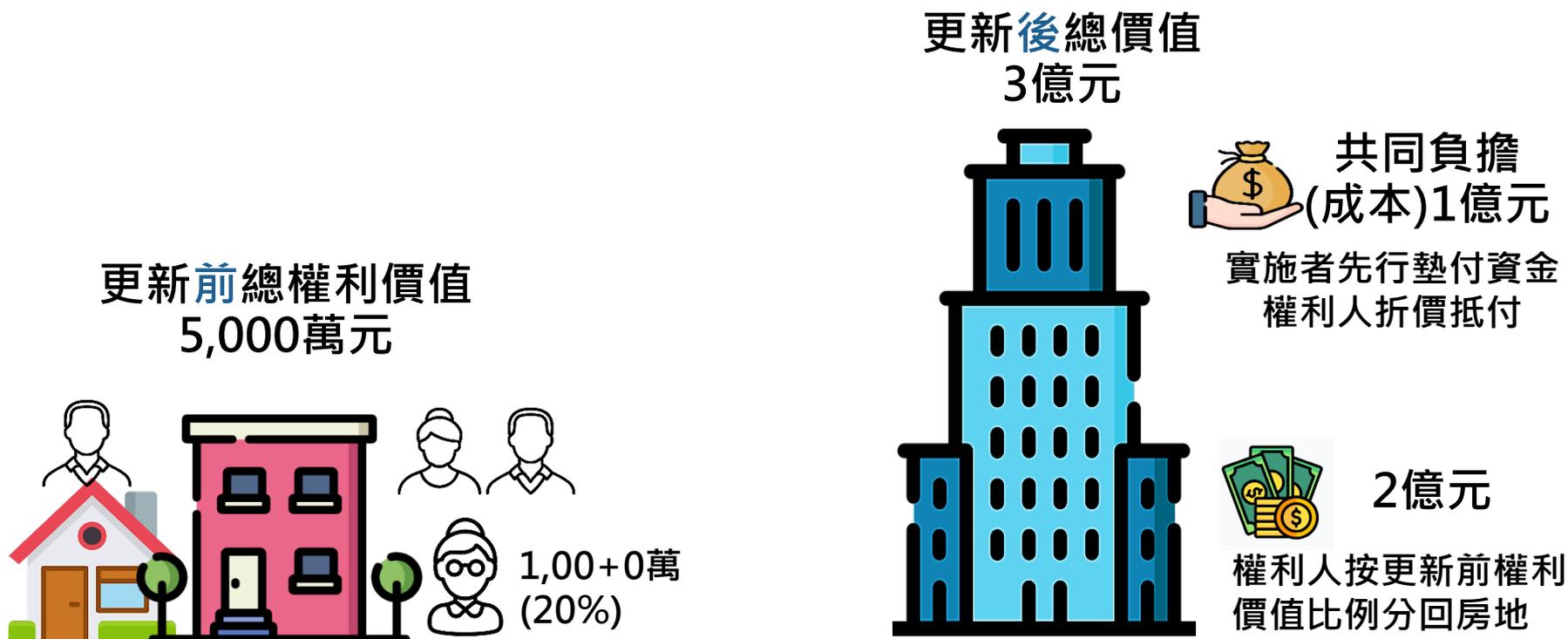
更新成本需依提列標準提列，
且須經政府審議後核準，
以保障地主權益。

提列標準



資料來源： 社團法人臺北市都市更新整合發展協會 | 709 專案辦公室 |

權利變換基本觀念



更新後總資產 = 3億 × 20% = 6,000萬

共同負擔 = 1億 × 20% = 2,000萬

應分配之權利價值 = 6,000萬 - 2,000萬 = 4,000萬

權利變換分配方式

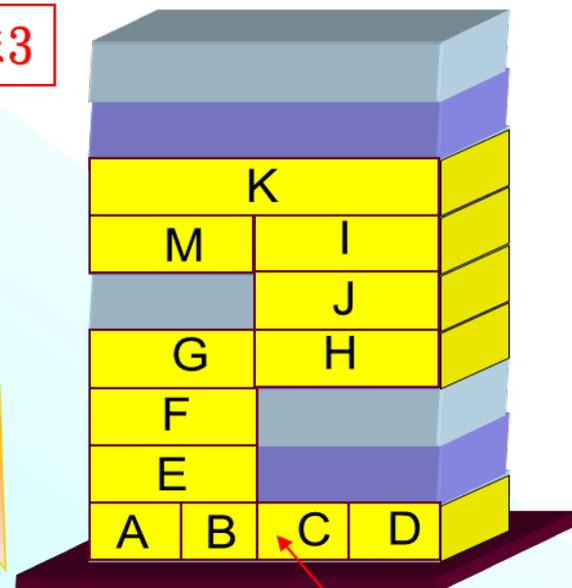
◆ 步驟1

◆ 步驟3



估價：
確定更新前價值比例
(土地、合法建物、地上權)

實施者



地主選配

共同負擔

(市府審查)

工程費用

貸款利息管理費

稅捐

權利變換費用

A地主



更新後總價值

B地主

C地主

E...權利人

D地主

一樓優先選一樓

分算地主分回價值

◆ 步驟2

共同負擔法源

- 都市更新條例第51條
共同負擔項目、負擔方式
- 都市更新權利變換實施辦法第19條
共同負擔項目之內涵
- 都市更新權利變換實施辦法第20、21條
公有土地優先抵充共同負擔項目
- 都市更新權利變換實施辦法第26條
得列共同負擔工程費用之細目

都市更新權利變換實施辦法第19條

工程費用

規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防制費及其他必要之工程費用

權利變換費用

調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第五十七條第四項規定應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費

貸款利息

指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

都市計畫變更負擔

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

申請各項建築容積獎勵所支付之費用

指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入本條其餘各款之費用

申請容積移轉所支付之費用

指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

共同負擔版本



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

常見問答

機關介紹

消息與新聞

便民服務

專案及成果

法規資訊

申請案件

政府資訊公開

相關網站

[首頁](#) > [便民服務](#) > [下載專區](#)

下載專區

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

- 一、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(110年1月)_PDF檔案下載
- 二、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107年7月)_PDF檔案下載
- 三、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(99年12月)_PDF檔案下載

點閱數：16396 | 資料更新：110-06-08 15:18 | 資料檢視：110-06-08 15:18 | 資料維護：臺北市都市更新處更新事業科



費用提列總表-注意事項

適用方式	事權分送	事權併送
已申請報核	自提修正方式辦理重公展	1.撤權變，改分送，事業計畫依自提修正方式辦理重公展。 2.撤案重新申請報核。
已核定公告	完整變更	1.完整變更。 2.須變更評價基準日。

- 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。**

事業計畫與權利變換計畫分別申請報核，差異允許一覽表

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		◎	

- 「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。
- 權變階段數值變動符合以下原則，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。

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」1/8

總項目	項目	細項	說明		
壹、 工程費用	一、 重建 費用 (A)	(一)拆除工程(建築物拆除費用)	拆除面積x依構造樓層別之拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列拆遷補償費之無主屋等建物及土地改良物)		
		(二)新建 工程	1.營建費用(含公益設施)	總樓地板面積x工程造價+公益設施 依結構、樓層、建材設備等級訂定營建單價	
			2.特殊因素費用	特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單，並僅得提列一般設備價差 委外審查項目須就合理性納入說明	
		(三)其他必 要費用	1.鑑界費用	更新前地號數x4000元/筆 更新前土地鑑界複丈、地政機關收取行政規費	
			2.鑽探費用	鑽探孔數x75,000元/孔 鑽探孔數依建築技術規則建築構造篇第65條	
			3.鄰房鑑定費	鑑定範圍內之戶數x鑑定費(元/戶) 基礎底部開挖深度之4倍作為鑑定範圍之半徑	
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費	更新後戶數x75,000元/戶	
			5.相關 基金	5-1公寓大廈管理基金	工務局收取照價規費之工程造價x累進費率 公寓大廈管理條例施行細則第5條核計
				5-2公共開放空間管理維 護基金	獎勵樓地板面積x工程造價金額25% 臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點10核計
				5-3其他	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：綠建築維護費、容積移轉公共基金等
			6.建築相關規費	工務局收取照價規費之工程造價x1/1000 建築法第29條規定建物造價1/1000	
		7.相關委外審查之費用	依相關規定委外相關單位審查之費用 例如：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		
		8.其他	其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者		

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

113年2月7日「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」(113年3月1日生效)

※適用原則

1. 113年3月1日後報核原則應採用113年版。生效日前以110年版召開自辦公聽會者：

- (1)欲改採113年版本報核：應比照自辦公聽會辦理說明會向所有權人說明修正前後差異。
- (2)欲維持110年版本報核：應說明會修正前後差異，並提請後續審議程序討論。

2. 113年3月1日前已報核原則應採用110年版，欲採用113年版者，應依以下原則：

- (1)尚未辦理公開展覽：公展前逕行修正計畫書，並應比照自辦公聽會辦理說明會向所有權人說明修正前後差異。
- (2)已辦理公開展覽：依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」辦理。
- (3)事權併送：改以分送方式辦理，事業計畫依「自提修正幅度過大處理原則」辦理或撤案重新申請報核。

構造別	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層					34,300	42,900
6-10層	54,700	66,200	52,800	63,700	43,900	55,000
11-15層	59,200	71,600	56,500	69,000	49,300	61,700
16-20層	69,100	83,400	62,600	76,300	53,600	67,800
21-25層	76,100	92,100	68,700	83,500	59,000	73,600
26-30層	80,400	98,100	73,300	88,500	單位：元/平方公尺 總樓地板面積不含遮陽板、 陽台、屋簷、雨遮或花台面積	
31-35層	83,900	102,400	76,400	92,900		
36-40層	87,600	106,600	80,400	97,200		
41層樓以上	90,300	109,900				

備註1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為112年11月。

備註2.地下層加成計算、高度加成計算及物價指數調整另行計算。

備註3.本標準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設計施工編第46-6條中有關分戶樓板隔音構造。

備註4.本表單價不包含耐震標章特別監督人費用。

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(含踢腳板)\ 3.地坪(含門檻)\ 5.門窗設備\ 9.停車設備\ 10.電氣設備\ 11.通風工程及空調設備
應有四項以上 達該級建材設備	4.平頂\ 6.電梯設備\ 7.浴室設備\ 8.廚具設備\ 12.景觀工程\ 13.門禁管理及保全監控系統\ 15.視訊及網路設備
例外項目	14.消防設備

(一)地下層加成：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按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價
1.地上層1層至6層建築物 其地下超過1層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%
2.地上層7層至15層建築物 其地下超過2層	2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
3.地上16層以上建築物 其地下超過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%。

(二)地上層加成：樓層高度以4M為主，每超過0.1M該層增加造價1%計算。

※一樓設計如供住宅使用，以4.2M高度為基準；如供商業使用，以4.5M高度為基準。

(三)智慧建築調整率：

智慧建築等級	銅級以下	銀級	黃金級以上
調整率(%)	0.70%	1.70%	3.85%

※建築物之智慧建築增量調整率計算，應依據建築物工程造價標準單價計算，以智慧建築標章各等級之調整率進行編列。

(四)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)

依工程造價要項提列特殊費用時，**原則採固定單價提列**，**有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作必要性及提列費用合理性委託機關、團體審查，供審議會審議之參考**

- 1.特殊大地或基礎工程(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。

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	292,000元/組
	75噸至100噸	390,500元/組
動力驅動停車設備二段橫移式		112,900元/部
動力驅動停車設備倉儲式		395,000元/部

- 3.因應法令變動之項目。
- 4.其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。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。

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」2/8

總項目	項目	細項	說明
壹、 工程費用	二、 公共設施 費用 (B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本	更新事業計畫報核日之當年期土地公告現值×1.2倍 指更新單元外周邊之公共設施用地
		(二)公共設施用地地上物拆遷補償費	拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
		(三)公共設施工程開闢費用	公共設施開闢面積×開闢單價(每平方公尺) 依提列總表各施作項目對應費用標準認列。
		(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
	三、 相關申請 建築如經 獎勵所支 付之費用 (C)(屬金 錢部分)	(一)協助附近市有建築物進行整建及 維護事業所需相關費用	經各該市有建築物管理單位同意後由實施者核實提列
		(二)公益設施管理維護基金	依臺北市都市更新自治條例第24提規定， 經與公益設施主管機管協議、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

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」3/8

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	(一)建築師規劃設計 (建築設計、監造)	工務局收取照價規費之工程造價×累進費率 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檢具合約影本	
		(二)都市更新規劃費	單元劃定(申請自劃更新單元、事業概要) +計畫擬訂(事權併送或協議合建或其他方式)+計畫執行與成果報核 另有特殊情況加計(例如：事權分送、涉及多項審議等)	
		(三)不動產估價 (含技師簽證費)	[40萬元+(A更新前須估算區分建物價值筆數+B更新前土地筆數+C更新前主建物筆數)×D]×3家；領銜機構為上述費用加計30%為選定費用 另有特殊情況加計服務費 (參考不動產估價費審議認列標準)	
		(四)更新前測量費用 (含技師簽證費)	參考內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列	
		(五)其他規劃簽證費用	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本 例如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運影響評估等	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)拆遷補償費	1.合法建築物	1.以權利變換方式實施：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：得由雙方協議之。
			2.其他改良物	同合法建築物拆遷補償費之提列說明 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
		(二)拆遷安置費 (合法建築物)	房屋(居住、營業)面積×租金水準×安置期間 租金水準：由實施者委託專業估價者查估後評定之	
	(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	1.現金補償者：依處理方案內容核實提列，檢具相關證明文件(協議書)經審議會通過 2.異地安置者：成本以協議書或合約為準，檢具證明文件 3.現地安置者：不列計本項費用。 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，原則不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。(107.9.17審議會第343次會議決議)		
	三、地籍整理費用	原則以更新後每戶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		
	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。		

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」4/8

總項目	項目(細項)	說明
參、申請容積移轉所支付之費用(E)	一、容積購入費用	<p>1.容積代金：臺北市政府核定之容積代金額度</p> <p>2.私有未徵收之公共設施保留地、本市歷史建築所定著之私有土地、古蹟、大稻埕歷史風貌特定專用區容積等：實際支付成本證明文件(如：合約)</p> <p>應檢附<u>容積移轉前、後效益分析</u>，含：全案、地主及實施者</p>
	二、委辦費	實際支付證明文件(如：合約)
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		<p>依都市計畫規定核實提列</p> <p>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。</p>

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」5/8

總項目	項目(細項)	說明
伍、貸款利息(G)		<p>貸款利息=(1)+(2)+(3)</p> <p>(1) [拆遷補償費+申請容積移轉費 (E)] × 貸款年利率×貸款期間</p> <p>(2) [重建費用(A)-相關基金+公共設施費 (B)+申請建築容積相關費(C)+權利變換費(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</p> <p>(3) [申請容積獎勵繳納保證金] × 貸款年利率×貸款期間</p> <p>貸款年利率 <u>【自組更新會、代理實施者：得全部融資】</u></p> <p>自有資金比例30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例70%×「五大銀行平均基準利率」</p>

僅自組更新會、代理實施者始得提列。

貸款期間計算=權利變換計畫核定後至開工+更新期間+取得使用執照後至產權登記完成

權利變換計畫
核定後至開工

6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】
 ※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。
 ※既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。

更新期間

以開工之日起算至取得使用執照

類型/工期
 地下層：
 每層2.5個月
 地上層：
 每層1.2個月

※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。

取得使用執照後至產權登記完成

6個月

※實施方式若非權利變換者，本項目以3個月計列。
 ※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。

取得使用執照前至取得標章

12個月

※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)

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」6/8

總項目	項目(細項)	說明
	印花稅	<p>[營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 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%。</p> <p>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。</p> <p>實施者分回之不動產 (土地公告現值 + 房屋現值) × 1%。</p> <p>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) 。</p> <p>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 。</p>
陸、稅捐 (H)	營業稅	<p>土地所有權人分配房屋之營業稅</p> <p>有關營業稅-財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910 號函</p> <p>一、...擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之：</p> <p>(一) (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>(二) (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>二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。</p> <p>三、本令發布日前已確定案件，不再變更。</p> <p>四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定。</p> <p>1.採事業計畫及權利變換計畫分別報核處理：</p> <p>(1) 事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，以權利變換計畫所載為準。</p> <p>(2) 事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日計算 (土地公告現值、房屋評定標準價格)，再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。</p> <p>2.更新會及代理實施者 (不出資)，屬地主自行出資興建分回，本項目不提列。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。</p> <p>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。</p>

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」7/8

總項目	項目(細項)	說明
柒、 管理費用(I)	一、專業營建管理費 實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理	依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，須檢具合約實施者自行辦理工程管理時，本項不予提列 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% 本項僅自組更新會或代理實施者類型始得提列。
	二、廣告銷售管理費用 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。	實施者實際分配之單元及車位總價值*銷管費率(3~6%) 30億以下6%、超過30億~50億4.5%、超過50億元以上3% 實施者實際分配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 採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，「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。
	三、信託管理費 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	實施者為更新會、代理實施者：信託費用全額提列 實施者為一般建商：信託費用之50%提列 信託合約實務上常以全案進行計算，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分時，則金錢部分全額計列，土地部分折半計列 事權分送-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，情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」8/8

總項目	項目(細項)	說明
柒、管理費用(I)	一、人事行政作業費用 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。	$[\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)}] \times \text{人事行政管理費率(3\%~5\%)}$ 1.市府公告之整建住宅、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.自組更新會：可改稱「更新會運作費用」 4.代理實施者：可改稱「委託專案管理費」
	二、風險管理費 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。	$[\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)} + \text{稅捐(不含營業稅)(H)} + \text{人事行政管理費(I)}] \times \text{風險管理費率}$ *各級風險管理費率(10~14%) 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。

人事行政作業費用		風險管理費	人數級別	1	2	3	4	5	
公有土地比例	費率(%)	規模級別	人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~	
未滿25%	5.0	1	面積規模(m ²)	500以上，未滿1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
				1,000以上，未滿2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
25%以上，未滿50%	4.5	2	面積規模(m ²)	2,000以上，未滿3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
				3,000以上，未滿4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
50%以上，未滿75%	3.5	3	面積規模(m ²)	4,000以上，未滿5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
				5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%
75%以上	3.0	4	面積規模(m ²)	5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

變更案-共同負擔變動之影響

依113.5.13發布之都市更新歷次審議通案原則

- **都市更新條例第34條**第1項第3款(108年1月30日都市更新條例修正公布前第19條之1第1項第2款) **涉財務計畫連動**，究以簡易變更或完整變更程序辦理，係以共同負擔及共同負擔比率認定，請依以下述程序辦理：
- (1)共同負擔及共同負擔比率減少或維持(實施者自行吸收)：因建築設計圖說變更，致樓地板面積變動，連動財務計畫調整(無自提修正財務計畫內容)，致共同負擔及共同負擔比率減少或維持(實施者自行吸收)，因不損及所有權人權益，事業計畫得以簡易變更程序辦理。(實施方式為協議合建者，無須檢附共同負擔比率)
 - (2)共同負擔或共同負擔比率增加：因財務計畫載明於事業計畫中且經核定，影響所有權人權益，事業計畫需辦理完整變更程序。
- **都市更新條例第49條**(108年1月30日都市更新條例修正公布前第29條之1)第1項第1款第1目、第2目及第5目 **涉財務計畫連動**，究以簡易變更或完整變更程序辦理，係以共同負擔比率認定，請依以下述程序辦理：
- (1)共同負擔比率減少或維持(實施者自行吸收) **且每戶更新後單價不變**：因不影響所有權人權益，得以簡易變更程序辦理。
 - (2)共同負擔比率增加：因財務計畫載明於事業計畫中且經核定，將影響所有權人選配權值，則以事業計畫及權利變換計畫一併完整變更程序辦理。

	共同負擔比率減少或維持	每戶更新後單價不變	共同負擔比率增加
事業計畫	簡易變更	—	完整變更
權利變換計畫	簡易變更		

計算共同負擔必要項目



更新前產權

土地筆數.面積

建物門牌.面積

所有權人數



更新後設計

樓層數.構造等級

開挖深度

戶數

總樓地板面積

地下室單層面積

工程造價



其他

殘餘價值

租金行情

合約.報價

都市計畫變更

容積移轉



鑑界費.鑽探費

拆遷補償.安置費

規劃費

風險管理費

營建費用

鄰房鑑定費

水電瓦斯管線費

建築設計費

公寓大廈管理基金

建築規費

估價師費

地籍整理費

貸款利息

信託合約

印花稅.營業稅

人事行政管理費

銷售管理費

容積
獎勵
項目

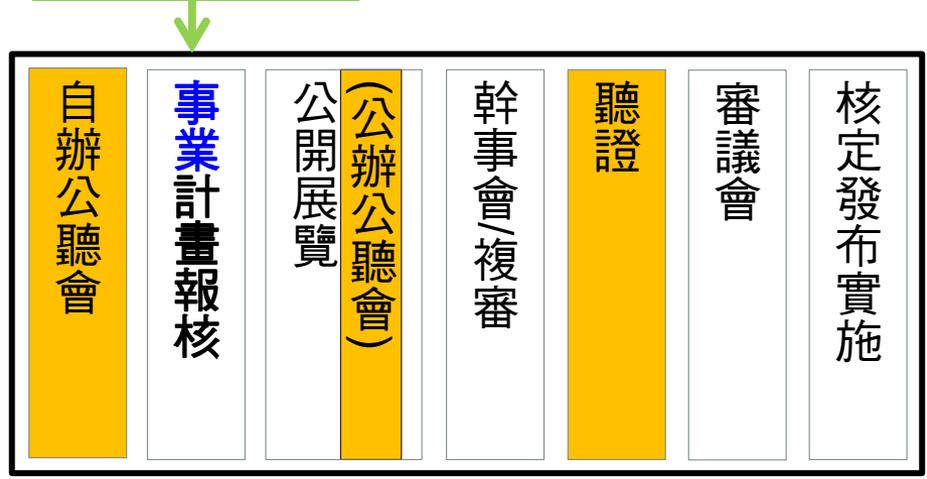
房屋評
定現值

利率

土地
公告
現值

都市更新權利變換程序

事業計畫同意書

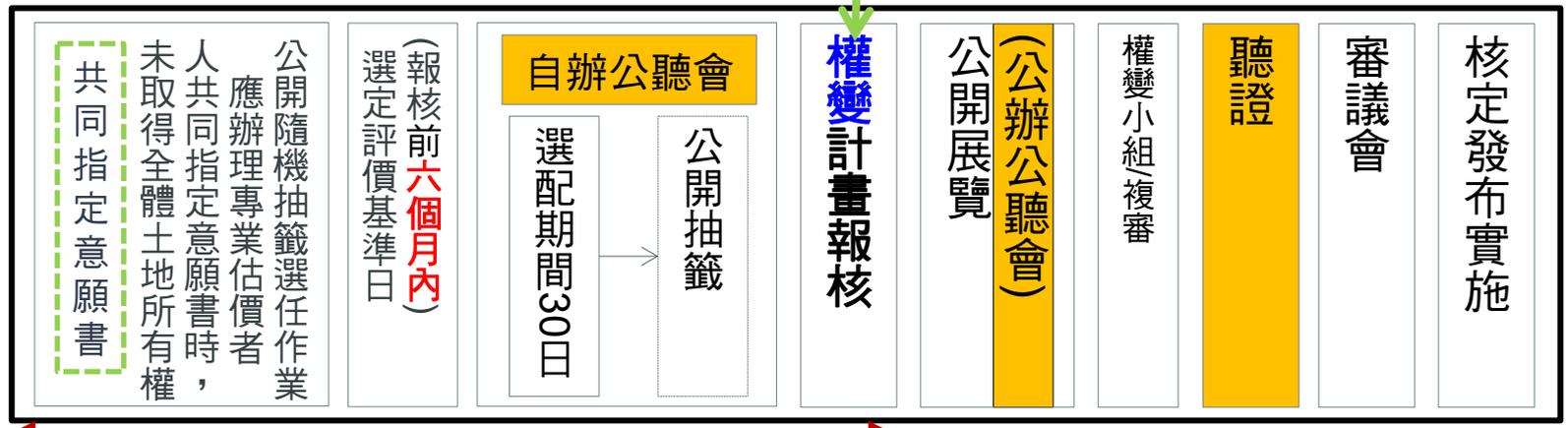


 法定會議
 法定文件



(事權併送前，須辦理作業項目)

意願調查表、分配位置申請書、(合併分配協議書)



(事權併送前，須辦理作業項目)

二、實施者於報核都市更新事業計畫時，應以公平合理方式，考量個案狀況及權利人負擔能力，敘明理由載明選配原則，作為實施權利變換後應分配之土地及建築物位置之依據；另更新案如有實分配價值超出應分配權值、所有權人合併權利價值共同選配或優先選配順序等情形，亦應載明於選配原則內。

都市更新事業計畫中未訂有選配原則者，權利人應得就其應分配權利價值部分自由選擇更新後房地單元。

三、實施者擬具權利變換計畫時，應以雙掛號方式檢附通知函及辦理選配所需文件，通知權利人辦理分配位置之申請。

前項通知文件應包含下列事項：

Q1:協議戶與權變戶收到之選屋資料可否不同?

- (一)選配期間及選配說明。
- (二)個別權利人更新前、更新後權利價值。
- (三)更新後建築設計各樓層平面圖、地下層(含車位)平面圖。
- (四)更新後各房地單元配置、面積、權利價值清冊。
- (五)車位價值清冊。
- (六)權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、合併分配申請書。
- (七)權利人應於選配期間依實施者所提供之文件表達選配意願。如以掛號郵寄方式向實施者提出者，以書面通知到達相對人時，發生效力。

五、有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍：

(一)選配價值遠高於其應分配權利價值者。

(二)申請△F6 占有他人土地之舊違章建築容積獎勵並以現地安置方式處理者。

(三)依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。

六、以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案，辦理選配作業時，應顧及公平性，參與協議合建者由實施者代表與其他權利人一併依所訂之選配原則辦理選配作業，如涉及重複選配情形，應辦理公開抽籤。

Q2:權變戶超選與協議戶重複，是否可以參加抽籤?

Q3:協議戶有超選的問題嗎?

選配原則要點

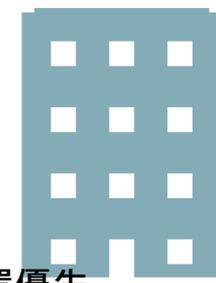


公有地



分配價值

- 找補正負10%~20%



位置優先

- 一樓.店鋪.角間
- 臨路條件
- 樓層



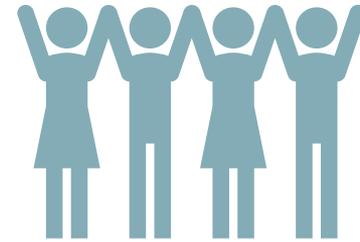
車位

- 公益設施車位
- 機械車位
- 棟別.共擔比



不能分配

- 未達最小分配面積
- 都更自治條例#11
- 公設車位

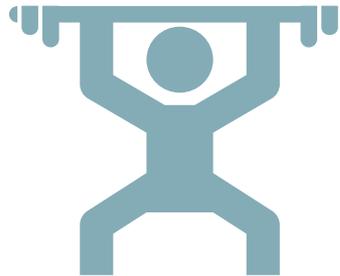


公共共有



抽籤情形

- 未於期限內表達
- 文件不符規定
- 重複且無法認定優先



超額選配



實施者選配

- 違占戶
- 出資者

權利變換最小分配單元

臺北市都市更新自治條例第11條

市政府依都市更新條例第五十一條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。但有下列各款情形之一者，不在此限：

- 一、本市**整宅**之都市更新事業。
- 二、權利變換後**實施者分配**之建築物。
- 三、**社會住宅、公有職務宿舍**。
- 四、權利變換後所有權人或他項權利人分配之建築物作**商業使用**，並載明於都市更新事業計畫書。符合商業使用之使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例予以認定，並由市政府公告之。
- 五、都市更新事業計畫報核日之**合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺**，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積。

一起來討論.....

1. 建商在選屋原則上，設定了很多規範，這樣合法嗎？
2. 建商要求地主選屋之樓層位置有限制.是否合理？
3. 建商限制我的選配，保留1/3戶不讓住戶選取，是否合理合規？
4. 更新前為一樓店面更新後是否一定得分回一樓店面？
5. 選屋時可以不選車位僅選房屋嗎？
6. 協議合建戶及權利變換戶的選配原則
7. 不同意更新要參與選配嗎？
8. 不願參與都更如何處理？
9. 不願參與都更，何時可以領取更新前權利價值補償？
10. 公司共有更新後是否可以單獨分配？
11. 房子加車位剛好超出110%的選配造成不能和其他人抽籤這樣合法嗎？
12. 選配超選10%以上，實施者說不算合理的選配，所以要抽籤，這樣合理嗎？
13. 若其他住戶超額選配會影響到其他住戶的權益嗎？
14. 權值選二戶，但有一戶須補差額價金，這樣是否屬超額選配二戶都沒有優先權？
15. 未達最小分配面積，有什麼方式可以分配？
16. 不願不能領更新前補償金，還可以領拆遷補償費嗎？
17. 條例51-1其應分配未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納，其計算單價與其共同負擔如何計算？
18. 都更權變後權利價值未達最小分配單元，建商同意以現金繳納共同負擔方式加選到達一戶，卻要求簽不合理合約，這樣合理嗎？
19. 哪裡有規定都更條例52條的現金補償就是指更新前權利價值？
20. 繼承持分後造成未達最小分配價值是否影響選屋？



~~簡報結束×QA時間~~