

基隆市112年度都市更新自主更新輔導團

市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

更新前後價值如何估算？ 怎麼知道我家價值多少錢？ 更新重建怎麼分配？

課程講師|黃健峯

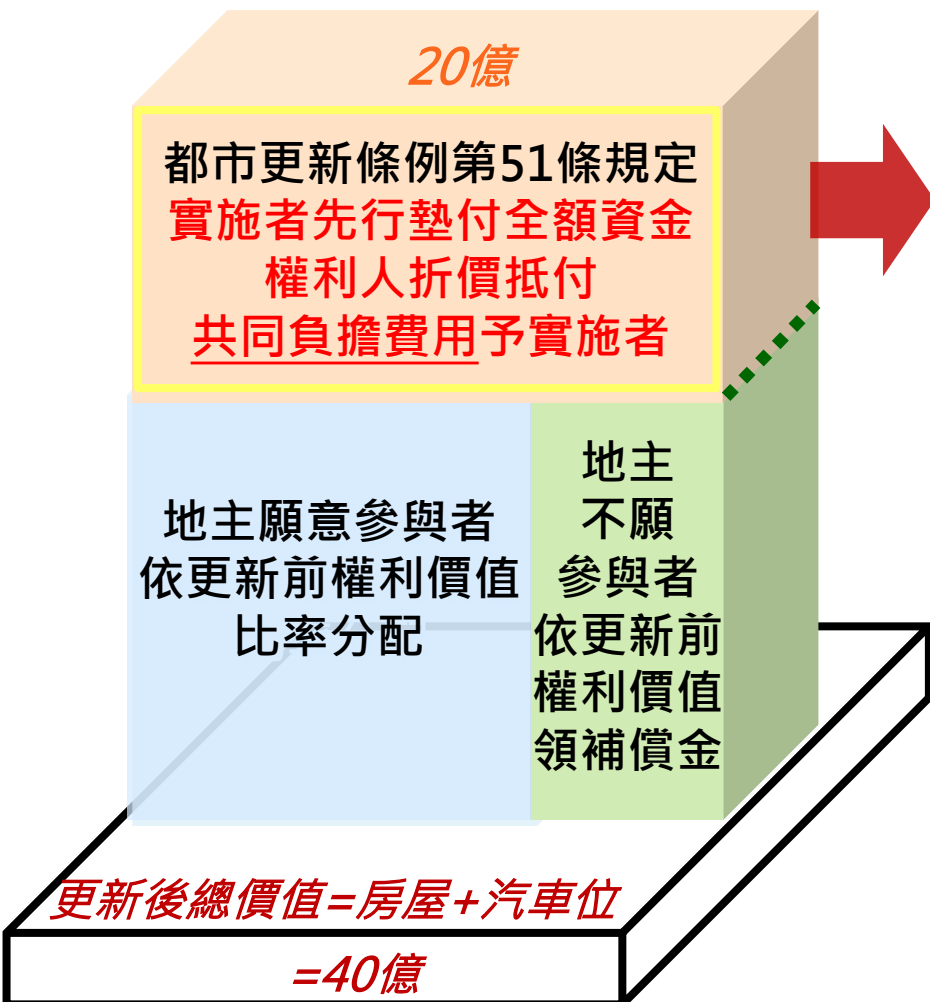
現 職|冠霖都市更新事業團隊 專案經理



簡報大綱

- 權利變換是什麼？
- 更新前權利價值指的是什麼？
空地跟公寓有什麼差異？
- 權利變換與協議合建實施方式有什麼差別嗎？
- 參加權利變換有什麼好處？
- 拆遷補償費補償內容有哪些？
- 拆遷安置費(租金嗎)是什麼？
- 蓋房子不只營建成本?還要支付什麼費用？
- 鋼筋混凝土、鋼骨鋼筋混凝土、鋼骨差異？
- 成本與更新後觀念性說明(共同負擔比例試算)

權利變換是什麼？



工程費用

1. 拆除費用
2. 營建費用
3. 建築設計費用
4. 鑑界費
5. 鑽探費用
6. 建築規費
7. 公寓大廈管理基金
8. 外接水、電、瓦斯管線工程費用
9. 鄰房鑑定費
10. 公益設施基本設施、設備或裝修費用
11. 公益設施管理維護費用
12. 公共設施捐贈土地成本
13. 公共設施地上物拆補費用
14. 公共設施工程開關費用
15. 捐贈本市都市更新基金

權利變換費用

1. 都市更新規劃
2. 估價費
3. 更新前測量費用
4. 拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)
5. 占有他人舊違章處理方案費
6. 地籍整理

貸款利息(自有資金及銀行融資)

稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

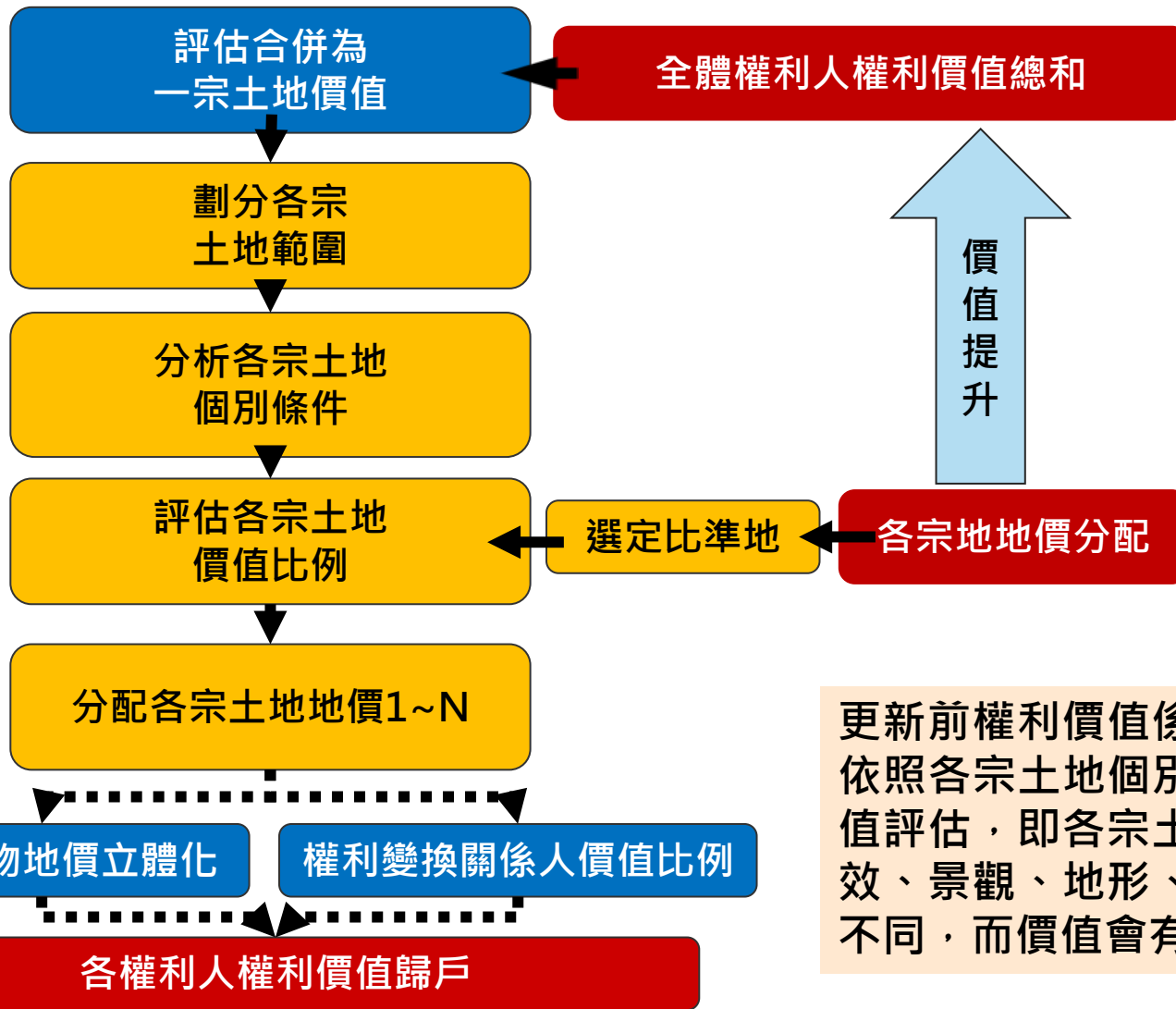
管理費用

1. 行政作業費用
2. 人事行政管理費
3. 營建工程管理費
4. 銷售管理費
5. 信託管理費
6. 風險管理費

容積移轉費用(辦理費用及取得成本)

都市計畫變更負擔費用

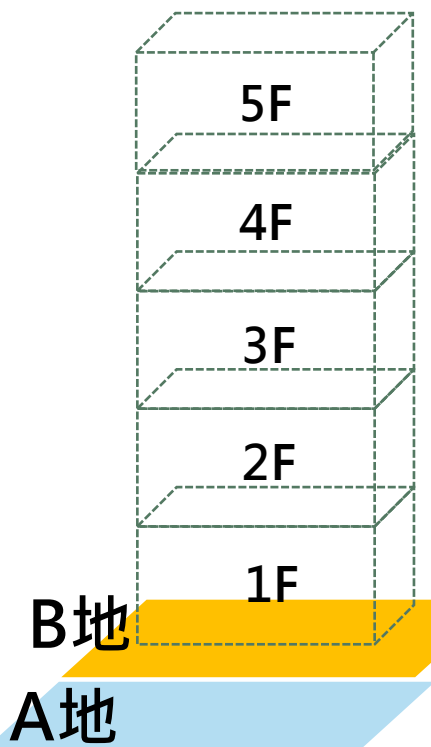
更新前權利價值是什麼？ 空地跟公寓有什麼差異？



更新前權利價值係以土地價值為基準，依照各宗土地個別條件之優劣進行價值評估，即各宗土地會因為臨路、商效、景觀、地形、容積...等個別條件不同，而價值會有所差異。

更新前權利價值是什麼？ 空地跟公寓有什麼差異？

更新前區分建物土地權利價值範例



樓層	房地總價	占比	權利價值
5F	382萬	19.1%	573萬
4F	386萬	19.3%	579萬
3F	386萬	19.3%	579萬
2F	398萬	19.9%	597萬
1F	448萬	22.4%	672萬
合計	2,000萬	100%	3,000萬

【案例講解】更新前後權利價值及模擬選配說明

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

更新前權利價值評定

估價師評估

計算權利價值比率

更新前全案總額：10億元
甲更新前權值：400萬元
(土地約9坪 建物坪數約21坪)

➤ 甲的權利價值比率：0.4%

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)：20億

甲需負擔：20億 × 0.4% = 800萬元

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

更新後總價值：40億

甲的應分配價值：35億 × 0.4% = 1600萬元

應分配1600 - 負擔800 = 實際應分配 800萬元

【模擬選配】

應分配800萬元 - 車位平均單價140萬元 = 660萬元

模擬選屋	坪數	總價 (2F以上均價30萬/坪)	找補金額
A戶	18坪	540萬元	領120萬元
B戶	23坪	690萬元	繳30萬元

差額價金找補



作業時間15分鐘

【案例試算】

全案

更新後總價值：40億

共同負擔(更新成本)：20億

所有權人乙：

更新前全案總額：10億元

乙的更新前權值：1000萬元

乙的權利價值比率：1%

房屋單元	坪數	總價(元)
A店1	15.22	7,000,000
4F-B7戶	20.00	6,000,000
12F-B7戶	21.00	6,300,000
B2車位	1	1,300,000

乙的應分配價值：_____萬元

乙需負擔共同負擔：_____萬元

乙的實際應分配價值：_____萬元

乙選了A店1、4F-B7、12F-B7、車位1個，共選配金額_____,請問可以領_____或需要繳_____萬元

作業時間15分鐘

【案例試算解答】

全案

更新後總價值：40億

共同負擔(更新成本)：20億

所有權人乙：

更新前全案總額：10億元

乙的更新前權值：1000萬元

乙的權利價值比率：1%

房屋單元	坪數	總價(元)
A店1	22.44	7,000,000
4F-B7戶	28.56	6,000,000
12F-B7戶	28.56	6,300,000
B2車位	1	1,300,000

乙的可分配價值：4000萬元

乙需負擔共同負擔：2000萬元

乙的實際應分配價值：2000萬元

乙選了A店1、4F-B7、12F-B7、車位1個，共選配金額2060萬，需要繳60萬元

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 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

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	地價稅、房屋稅、土增稅 及契稅減免	地價稅、房屋稅、 土增稅 _(部分) 減免	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

參加權利變換有什麼好處？



房地稅賦減免

土地 增值稅	實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵
	依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉	減徵40%
契稅	實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵
	依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉	減徵40%



估價師
擔任公正客觀
第三人角色



政府公權力
把關審議



拆遷補償費補償內容有哪些？

拆遷安置費(租金補貼)是什麼?費用怎麼評估?

依都更條例第57條及依103年6月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

1-1.合法建物及其他土地改良物拆遷補償費

- (1)權利變換：**其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之**，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取。
- (2)協議合建：拆遷補償費用，得由雙方協議之。

1-2.占有他人土地舊違章建築戶拆遷補償費

- (1)現金補償者：基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例標準或雙方協議。
- (2)採異地安置者：以協議書或合約為準。
- (3)採現地安置者，不列計本項費用。

2.合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)：

- (1)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**。
- (2)更新期間：不得長於施工期間+8個月
(施工期間：地上層1.2個月、地下層2.5個月-參考台北市提列標準規定)

拆遷補償費估算

成本價格之計算公式如下：

建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額

= 建物總成本 × [1 - (年折舊率 × 經歷年數)]

— 依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報

— 計算拆補費所需資料: 建物面積、建物屋齡、建物結構

1、本會訂定建物殘餘價格率如附表。

建物之殘餘價格率	
建物構造種類	殘餘價格率(%)
鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	8~10
鋼骨造 (SC)	8~10
鋼筋混凝土造 (RC)	4~5

1、本會訂定建物經濟耐用年數表如附表。

細目	經濟耐用年數
1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	50
2 加強磚造	35
3 磚造	25
4 鋼架造(有披覆處理)	20

附表一-18：基隆市營造或施工費標準表

地區別 構造及 用途別 樓層別		基隆市			
		鋼筋混凝土造			
		住宅、辦公室			
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000
1~3F / B0	無電梯	58,000 ~ 68,000	60,000 ~ 70,000	65,000 ~ 75,000	70,000 ~ 80,000
4~5F / B0	無電梯	62,000 ~ 72,000	64,000 ~ 74,000	69,000 ~ 79,000	74,000 ~ 84,000
6~8F / B1	有電梯	78,000 ~ 88,000	80,000 ~ 90,000	85,000 ~ 95,000	90,000 ~ 100,000
9~10F / B1	有電梯	82,000 ~ 92,000	84,000 ~ 94,000	89,000 ~ 99,000	94,000 ~ 104,000
11~13F / B2	有電梯	92,000 ~ 102,000	94,000 ~ 104,000	99,000 ~ 109,000	104,000 ~ 114,000
14~15F / B2	有電梯	96,000 ~ 106,000	98,000 ~ 108,000	103,000 ~ 113,000	108,000 ~ 118,000
16~18F / B3	有電梯	109,000 ~ 119,000	111,000 ~ 121,000	116,000 ~ 126,000	121,000 ~ 131,000
19~20F / B3	有電梯	113,000 ~ 123,000	115,000 ~ 125,000	120,000 ~ 130,000	125,000 ~ 135,000
21~25F / B3	有電梯	118,000 ~ 128,000	120,000 ~ 130,000	125,000 ~ 135,000	130,000 ~ 140,000
26~30F / B4	有電梯	139,000 ~ 149,000	141,000 ~ 151,000	146,000 ~ 156,000	151,000 ~ 161,000
31~35F / B4	有電梯			153,000 ~ 163,000	158,000 ~ 168,000
36~40F / B4	有電梯			160,000 ~ 170,000	165,000 ~ 175,000




拆遷補償費估算

建物累積折率之計算，以定額法為主，公式如下：

- 累積折舊率 = $(1 - s) / N \times n$ ，
- 其中：s：殘餘價格率 n：已經歷年數 N：耐用年數。
- 成本價格率 = $1 - \text{累積折舊率}$

- 範例:基隆市安樂區五層樓鋼筋混凝土造公寓，3F A先生房屋面積20坪，屋齡45年，拆遷補償費為多少？
 - 累積折舊率 = $(1 - 5\%) / 50 \times 45 = 85.5\%$
 - 成本價格率 = $1 - 85.5\% = 14.5\%$
- 五層樓RC造建物直接成本:74,000~84,000元/坪。經營造工程物價指數調整後決定為84,000元/坪。
- 拆遷補償費
 - = $20 \text{坪} \times 84,000 \text{元/坪} \times 14.5\% = 243,600 \text{元}$
- 請問A先生進行陽台2.8坪補登，拆遷補償費是多少？
 - ($20 \text{坪} + 2.8 \text{坪}$) $\times 84,000 \text{元/坪} \times 14.5\% = 277,704 \text{元}$



作業時間10分鐘

拆遷安置費(租金補貼)估算

範例試算:

- 租金行情
由估價師查估基隆市安樂區五層樓公寓1樓租金單價430元/坪/月、2F以上330元/坪/月
- 更新後建物為地上20層、地下4層RC建築物
- B小姐有一3F房屋產權面積18.5坪，請問租金補貼是多少錢？

Ans:

住宅拆遷安置費 = Σ 居住面積 i × 住宅租金水準 × 更新期間(不得超過施工期間+8個月)。

- 1.居住面積：以各戶原居住產權面積為依據，面積認定以地政機關登記之產權面積為限。
- 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.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。

(施工期間：地上層1.2個月、地下層2.5個月 - 參考台北市提列標準規定)

拆遷安置費(租金補貼)估算解答

範例試算：

- 租金行情由估價師查估基隆市安樂區五層樓公寓1樓租金單價430元/坪/月、2F以上330元/坪/月
- 更新後建物為地上20層、地下4層RC建築物
- B小姐有一3F房屋產權面積18.5坪，請問租金補貼是多少錢？
- 住宅拆遷安置費 = Σ 居住面積 i × 住宅租金水準 × 更新期間
 = 18.5坪 × 330元/坪/月 × (20層 × 1.2 個月 + 4層 × 2.5個月 + 8個月)
 = 18.5坪 × 330元/坪/月 × 42個月 = 256,410元

住宅拆遷安置費 = Σ 居住面積 i × 住宅租金水準 × 更新期間。

1. 居住面積：以各戶原居住產權面積為依據，面積認定以地政機關登記之產權面積為限。
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. 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八個月。

(施工期間：地上層1.2個月、地下層2.5個月 - 台北市提列標準規定)

蓋房子不只營建成本?還要支付什麼費用?

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

113.09.12

總項目	項目
壹、工程費用	一、重建費用(A) 拆除費用、營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費用、建築相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費、其他
	二、公共設施費用(B) 公益設施費用、公共設施費用、捐贈本市都市更新基金
貳、權利變換費用(C) 都市更新規劃費用、不動產估價費用(含技師簽證費用)、更新前測量費用(含技師簽證費用)、土地改良物拆遷補償及安置費、地籍整理費用、其他	
參、貸款利息(D)	
肆、稅捐(E) 印花稅(承攬契據、讓售不動產契據)、營業稅	
伍、管理費用(F) 人事行政管理費用(5%)、銷售管理費用(6%)、信託管理費、風險管理費(14%)	
陸、容積移轉(G)	
柒、都市計畫變更負擔費用(H)	
共同負擔費用合計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)	

蓋房子不只營建成本?還要支付什麼費用?¹⁸

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)

113.09.12

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/m²)</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>裝砌卵石造</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 ²)		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	裝砌卵石造	170	170
構造類別	單價(元/m ²)																																		
	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																																	
裝砌卵石造	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. 特殊工程費用由專業技師簽證，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 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。 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 2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用 3. 公共設施工程開關費用 4. 提供管理維護費用	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。 依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」提列。 依各管理機關認定金額認列。 依各管理機關認定金額認列。	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。 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。 — —
(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：				

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

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。

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 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

- 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為**113年3月**，個案須依物價指數調整金額。
- 本物價調整處理措施依據「行政院主計總處定期統計發布之『營造工程物價指數』」辦理。

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

鋼筋混凝土、鋼骨鋼筋混凝土、鋼骨差異？

項目	RC 鋼筋混凝土構造	SRC 鋼骨鋼筋混凝土構造	SS 鋼骨構造
適用建築高度*	低、中、高樓建築	中、高樓建築 (適用於高樓及超高大樓的低樓層部分)	高樓及超高大樓
建築成本	低	高	高
主結構材料	鋼筋、混凝土	鋼骨、鋼筋、混凝土	鋼骨
主結構重量	重	中	輕
因風及地震 晃動程度	小	小	稍大
抗震方式	鋼筋與核心混凝土消化地震能量	鋼筋、鋼骨與核心混凝土同時消化地震能量	鋼骨韌性消能
建築造型	變化較小	介於二者中間	外形可多變化
施工時間	長	長	短
施工複雜度	高	極高	中
施工技術性	中	高	高
防火性	佳	佳	稍差
隔音效果	佳	佳	稍差
環保度	施工污染較多 建材耗能多且少回收	介於二者中間	施工污染少 建材可回收

註：這裡所稱的建築高度大致為：5層樓以下建築稱低樓，6~18層樓建築稱中樓，18~30層樓建築稱高樓，30層

以上的建築稱超高大樓，這些樓層高度劃分僅為參考，並非絕對值。

(資料來源：國家地震工程研究中心)



作業時間15分鐘

營建費用估算

情境模擬試算：

113年8月試算基隆市更新後建物為地上19層、地下4層**RC二級建築物**，地上1-19F樓地板面積為14,000坪，地下室各層1450坪，營建費用多少錢？

- ◆ 指數增減率 = $[(B/C) - 1] \times 100\%$ ，指數增減率之絕對值在2.5%以內者不予調整。
- ◆ B = 調整日當月總指數(113年8月111.82)、C = 「工程造價基準」物價基準日當月總指數(110.50-113年3月)。
- ◆ 調整金額 = 標準單價 \times (指數增減率之絕對值 - 2.5%) 2.5%以內不物價調整

- 標準單價：鋼筋混凝土造第二級16 ~ 20層：_____元/坪(簡報查詢)
- 物價調整率 = $(\frac{\quad}{\quad} - 1) - 2.5\% = \quad\quad\quad\%$
- 物價調整後單價(假設：113年8月)：_____元/坪
- B4地下室加成後單價：_____元/坪(加成30%)
且物價調整後單價：_____元/坪(加成後再加以物調)
- 營建費用 = 總樓地板面積 \times 工程造價 = _____元
= $(14,000\text{坪} + 1450\text{坪} \times 3\text{層}) \times \frac{\quad}{\quad} / \text{坪} + 1450(\text{地下4層}) \times \frac{\quad}{\quad} \text{元/坪}$
= _____元



營造工程物價指數銜接表查詢

本檔包含本表及「年增率」2個工作表，目前本表為指數銜接工作表，如需參考歷年各月年增率，請切換至「年增率」工作表進行查詢。

營造工程物價指數（總指數）銜接表

指數基期：民國110年=100

民國年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
104	85.43	84.93	84.69	84.50	84.10	84.01	83.42	82.93	82.74	82.14	82.02	81.79	83.56
105	81.64	81.46	81.56	82.48	83.02	82.44	82.18	82.13	81.93	81.73	82.24	83.02	82.15
106	83.52	83.59	83.98	83.71	83.20	83.28	83.50	84.38	84.97	84.89	85.15	85.33	84.13
107	85.80	85.61	86.08	86.22	86.47	86.78	87.30	87.49	87.82	88.13	87.94	87.74	86.95
108	87.84	88.57	89.04	89.11	88.93	89.06	89.05	89.20	89.00	88.66	88.82	89.23	88.88
109	89.52	89.42	89.64	89.23	89.29	89.57	89.59	89.94	90.59	90.84	91.31	92.76	90.14
110	94.90	94.94	95.97	97.34	99.60	101.25	101.87	102.15	102.39	102.98	103.36	103.25	100.00
111	103.67	104.47	106.88	108.83	109.05	109.02	108.11	107.32	107.96	107.69	107.45	107.92	107.36
112	108.69	109.21	109.49	109.60	109.00	108.76	108.96	109.04	109.25	109.48	109.38	109.88	109.23
113	110.26	110.48	110.50	111.07	111.60	111.91	112.02	111.82					111.21

說明：由於受查者延遲或更正報價，最近3個月資料均可能修正。

營建費用估算解答

範例試算：

113年8月試算基隆市更新後建物為地上19層、地下4層RC二級建築物，地上1-19F樓地板面積為14,000坪，地下室各層1450坪，營建費用多少錢？

- ◆ 指數增減率 = $[(B/C) - 1] \times 100\%$ ，指數增減率之絕對值在2.5%以內者不予調整。
B = 調整日當月總指數(113年8月111.82)、C = 「工程造價基準」物價基準日當月總指數(110.50-113年3月)。
- ◆ 調整金額 = 標準單價 × (指數增減率之絕對值 - 2.5%)

- 標準單價：鋼筋混凝土造第二級16~20層：157,849元/坪
- 物價調整率 = $(111.82/110.50 - 1) - 2.5\% = -1.31\%$ (+-2.5% 不物調)
- 物價調整後單價(113年2月)：157,800元/坪 $157,849 \times (1 + 0) = 157,849$ 元/坪(至百位)
- B4地下室加成後單價：205,200元/坪 $157,849 \times (1 + 30\%) = 205,204$ 元/坪
且物價調整後單價：205,200元/坪 $205,200$ 元/坪 × (1 + 0) = 205,200元/坪
- 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價
= $(14,000$ 坪 + 1450 坪 × 3層) × 157,800元/坪 + 1450 × 205,200元/坪
= 3,193,170,000 元

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)

113.09.12

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	(一) 合法建築物拆遷補償費	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。	1. 採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式並檢附相關證明書件。 2. 詳附件 4「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」。
	(二) 合法建築物拆遷安置費用 (租金補貼)	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。	

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)²⁷

113.09.12

可提列項目	提列標準	備註
(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	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。	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。
(四) 其他土地改良物拆遷補償費用	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。	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。
五、地籍整理費用	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。	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。
六、其他	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。	—
權利變換費用 (C) 合計：		

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)

113.09.12

可提列項目	提列標準	備註										
二、人事行政管理費用 (F2)	<p>1. 人事行政管理費 (F2) $= [((A) \text{ 重建費用} + (B) \text{ 公共及公益設施費用} + (C) \text{ 權利變換費用} + (D) \text{ 貸款利息} + (G) \text{ 容積移轉費用} + (H) \text{ 都市計畫變更負擔費用}) \times \text{人事行政管理費率}$</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"> <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%	本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。
公有土地比例	人事行政管理費率 (%)											
未滿 25%	5.0%											
25%以上，未滿 50%	4.5%											
50%以上，未滿 75%	3.5%											
75%以上	3.0%											
三、營建工程管理費用 (F3)	<p>1. 依實際狀況認列，並應檢具合約影本佐證。</p> <p>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>	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)	<p>1. 銷售管理費 (F4) $= \text{實施者 (含出資人) 實際獲配之單元及車位總價值} \times \text{銷售費率}$</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"> <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。</p> <p>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%											

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)

113.09.12

可提列項目	提列標準	備註																																																														
五、信託費用 (F5)	<p>1. 信託費用計算如下表：</p> <table border="1"> <tr> <td>實施主體</td> <td>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>一般建商</td> </tr> <tr> <td>提列方式</td> <td>信託費用之全額</td> <td>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	信託費用之50%																																																														
六、風險管理費用 (F6)	<p>1. 風險管理費 (F6) = (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 × 風險管理費率</p> <p>2. 費率依人數及面積計算，如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">規模別</th> <th rowspan="2">面積規模 (㎡)</th> <th colspan="5">人數類別</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>人數 (人)</td> <td>-5</td> <td>6-35</td> <td>36-75</td> <td>76-125</td> <td>126-</td> </tr> <tr> <td>1</td> <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> <td>2</td> <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> <td>3</td> <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> <td>4</td> <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> <td>5</td> <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> <td>6</td> <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> </tbody> </table>	規模別	面積規模 (㎡)	人數類別					1	2	3	4	5			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%	<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>
規模別	面積規模 (㎡)			人數類別																																																												
		1	2	3	4	5																																																										
		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%																																																										
管理費用 (F) 合計：																																																																

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。	<p>1. 申請容積移轉所支付之委辦費、行政庶務支出。</p> <p>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。</p>
	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)	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>1. 依都市更新條例第51條規定提列。</p> <p>2. 依事業計畫所審定金額為準。</p>	
共同負擔費用 = 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒 總計：			

成本與更新後觀念性及試算

作業時間
10分鐘

情境模擬：

若一更新案共同負擔費用合計是41億，在更新後售價情境A、B、C之共同負擔比率為何？(共同負擔/銷售金額=共同負擔比率)

變數		情境	情境A	情境B	情境C
		平均單價	地面層(560坪)	48萬元	50萬元
	樓上層(17,000坪)	30萬元	32萬元	35萬元	
	停車位(500位)	130萬元	140萬元	150萬元	
總銷售金額					
共同負擔比率					

成本與更新後觀念性及試算

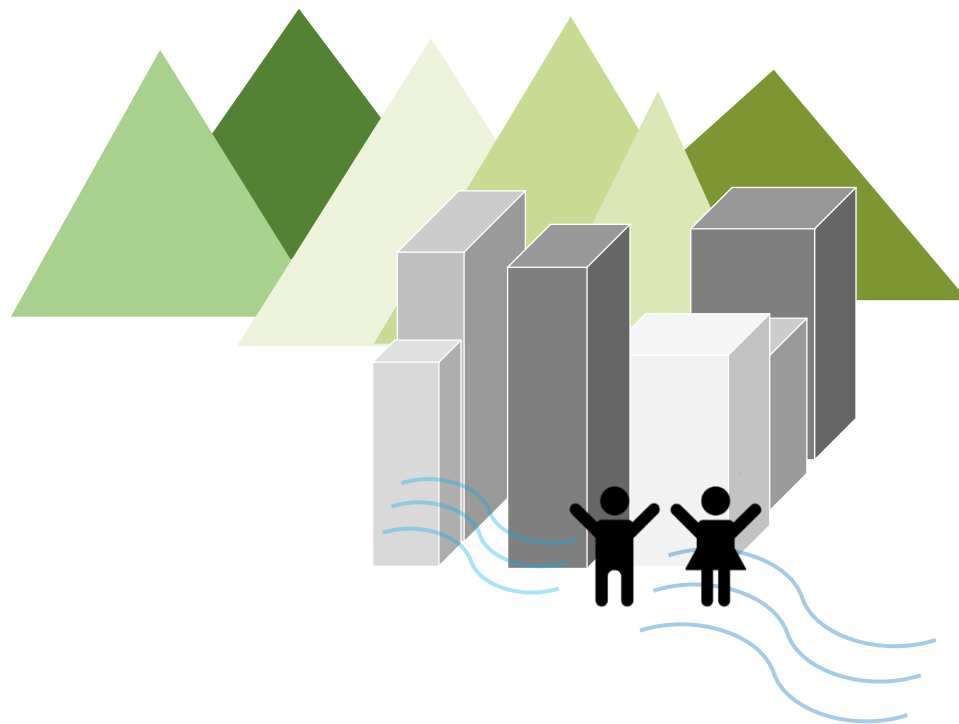
情境模擬試算：

若一更新案共同負擔費用合計是41億，
在更新後售價情境A、B、C之共同負擔比率為何？

作業時間
10分鐘

變數		情境	情境A	情境B	情境C
		平均單價	地面層(560坪)	48萬元	50萬元
	樓上層(17000坪)	30萬元	32萬元	35萬元	
	停車位(500位)	130萬元	140萬元	150萬元	
總銷售金額		60億1,880萬元	64億2,000萬元	69億9,120萬元	
共同負擔比率		68.12%	63.86%	58.65%	

Q. 為什麼別的更新案地主可以分得比我們這個案子多？

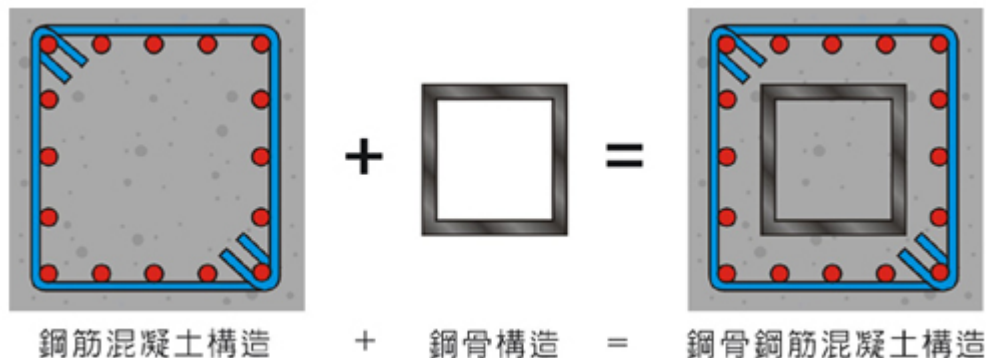


~~簡報結束×敬請指教~~

鋼筋混凝土、鋼骨鋼筋混凝土、鋼骨差異？

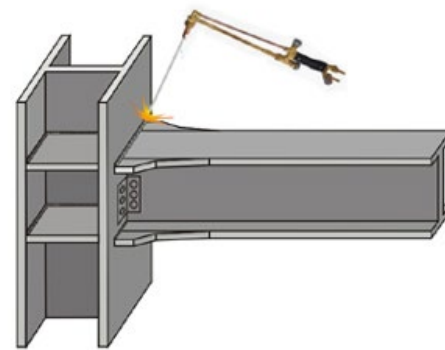
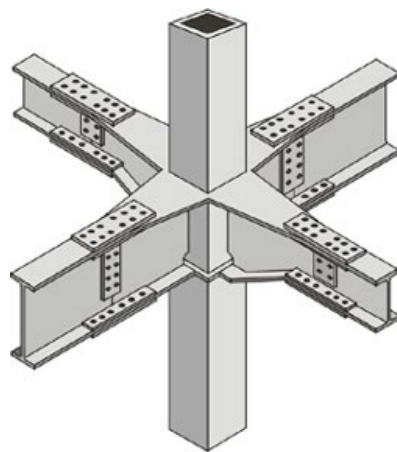
鋼骨鋼筋混凝土

傳統鋼筋混凝土材料在建造高樓時，顯得相當厚重而不利耐震；鋼骨構造建築輕盈耐震，但舒適性相對較差。為了兼顧高樓的耐震與舒適性，日本工程界結合鋼筋混凝土與鋼骨建材，率先開發鋼骨鋼筋混凝土建築



鋼骨構造

常見的玻璃帷幕商用辦公大樓多屬，是將鋼鐵廠預鑄完成的型鋼，以拖板車運送至工地現場，之後再以螺栓、焊接等方式接合。梁、柱主結構完成後，再以鋼浪板澆置混凝土鋪設樓板，並以輕質材料裝設隔間牆。與鋼筋混凝土建築相比較，鋼骨建築興建所需的工期短、勞動人數少，但是技術性較高，焊接施工人員必須持有相關証照才能勝任。



(資料來源：[國家地震工程研究中心](#))