

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

權利變換財務計畫與房屋選配

講師 / 劉玉霜 專案經理

翔宇國際開發顧問有限公司

日期 | 112年06月18日(星期日)

對象 | 市民大眾

地點 | 新北市政府511簡報室



講師簡歷

現職	翔宇國際開發顧問有限公司 專案經理 社團法人臺北市都市更新整合發展協會 理事
私部門資歷	95~99年 鴻興開發顧問有限公司(市地重劃、區段徵收) 99年~迄今 翔宇國際開發顧問有限公司(都市更新)
公部門資歷	臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案/駐點諮詢人員(100年~迄今) 臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案/法令說明會講師(104年~迄今) 臺北市都市更新案委託專業審查專案/專業審查人員(105年~迄今) 臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案/系列講座講師(106年) 臺北市都市更新重建教育訓練(民眾籌組更新會輔導專班)/講師(108~110年) 新北市都市更新推動師(103~106年) 臺北市危老重建推動師(107年~111年) 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程講師(109年~110年)
其他經歷	臺北市都市更新整合發展協會大學營實務研習營及工作坊總召(102~104年) 臺北市都市更新整合發展協會大學營實務研習營及工作坊業師(102~105年) 安信建經教育訓練(105年) 華南金控教育訓練(106年) 欣聯建設教育訓練(109年)

簡報大綱

+

權利變換機制

法定程序說明

+

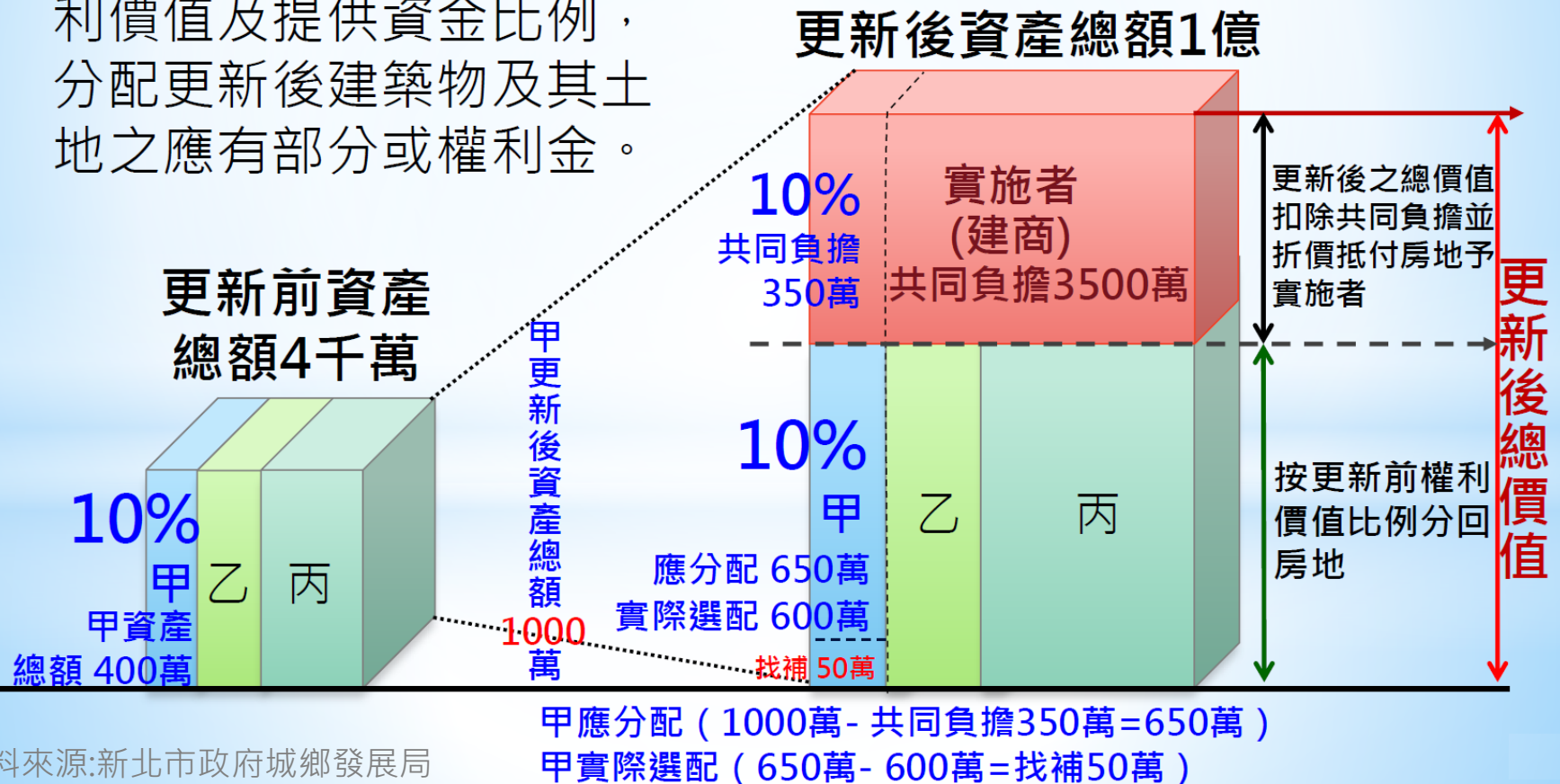
財務計畫

選配原則

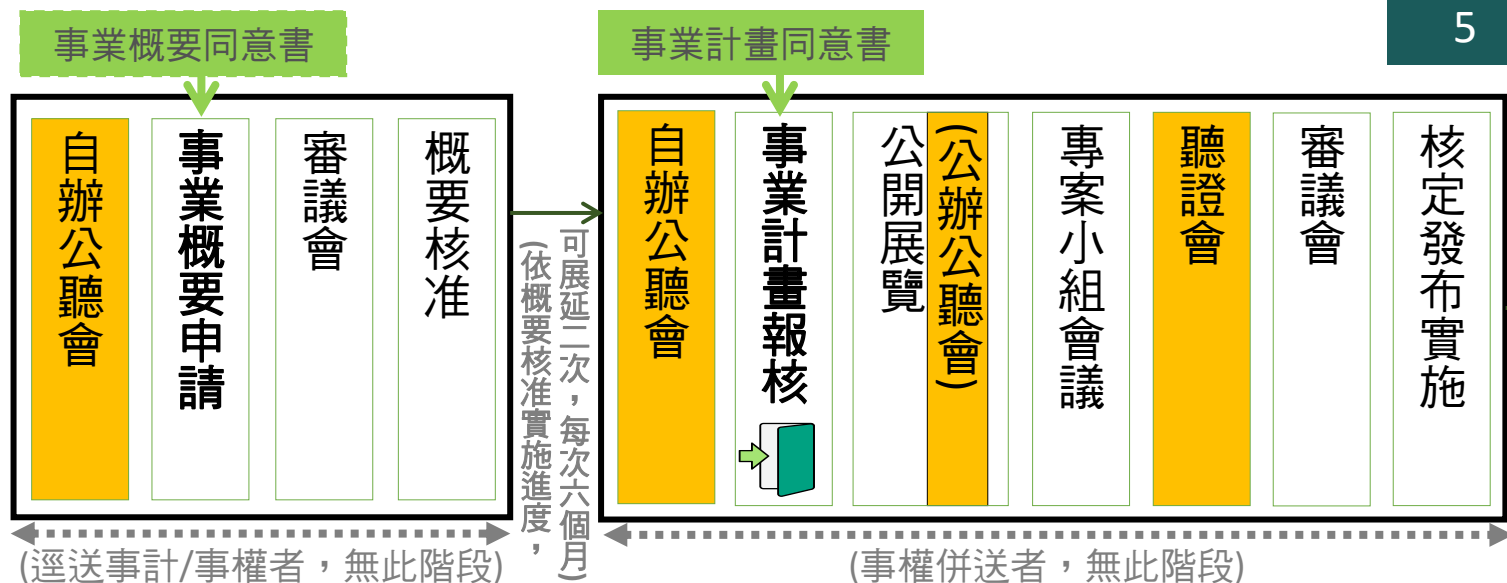
+

權利變換機制說明

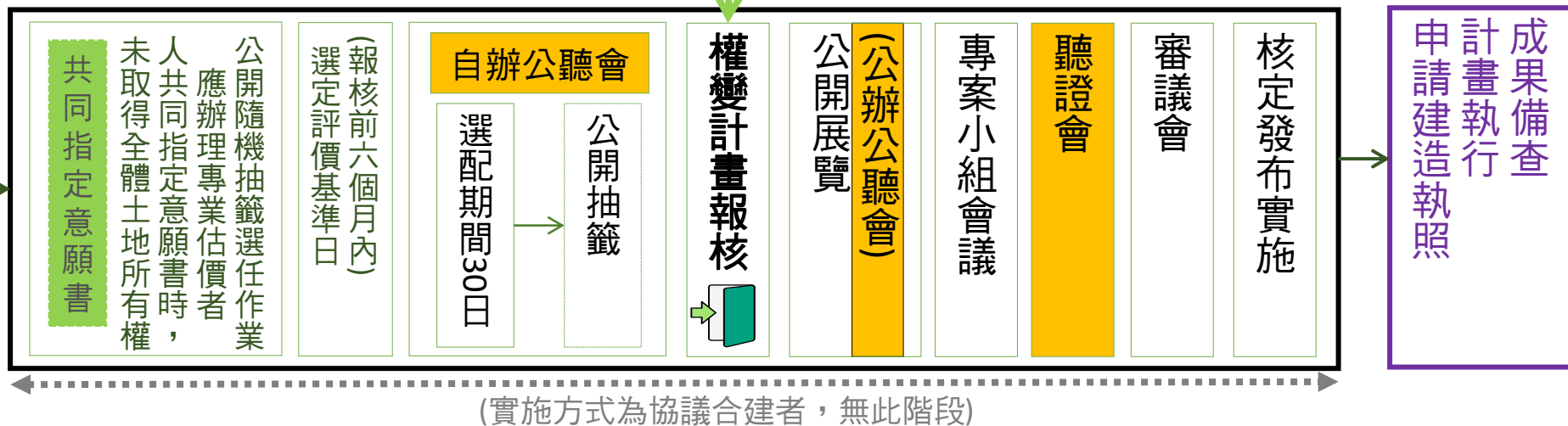
- ◆更新單元內土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業。
- ◆更新完成後，按更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。



新北市辦理都市更新法定程序流程示意圖



意願調查表、分配位置申請書、
(合併分配協議書)





• 都市更新條例第36條(摘錄)

都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 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。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。





• 權利變換實施辦法第3條(摘錄)

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、第十九條第一項第四款至第十款所定費用。

七、專業估價者之共同指定或選任作業方式及結果。

八、估價條件及權利價值之評定方式。

九、依本條例第五十一條第一項規定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。

十、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。

十一、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。

十二、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。

十三、依本條例第五十七條第四項規定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。

十四、申請分配及公開抽籤作業方式。

十五、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。

十六、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。

十七、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。

十八、地籍整理計畫。

十九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。

二十、其他經各級主管機關規定應表明之事項。



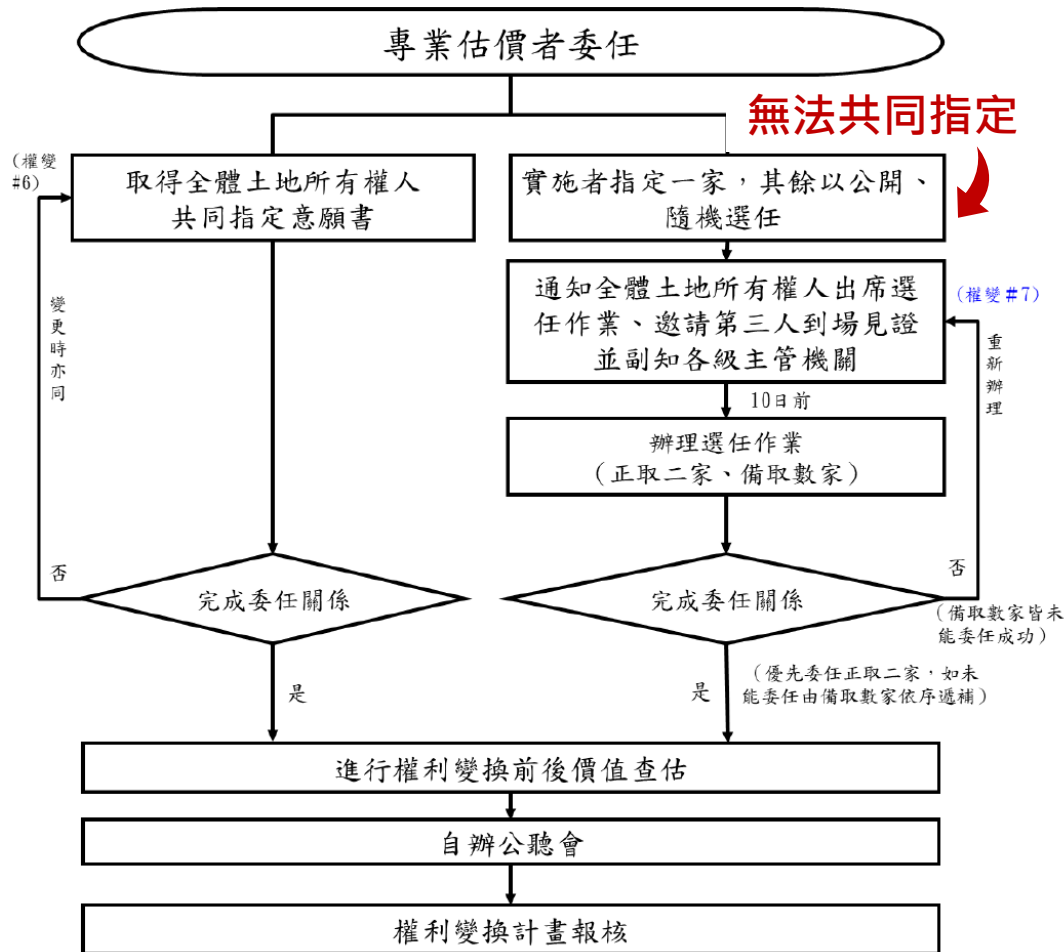
○○○○

房屋選配

○○○○

權利變換專業估價者選任流程圖

- 10日前通知全體土地所有權人
- 邀請公正第三人到場見證
- 依最新**新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單**進行**隨機選任**，建議正取二家、備取三家



【範例 15】專業估價者共同指定意願書

新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地
權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人_____同意與實施者_____共同指定下列專業估價者進行新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地權利變換計畫案之權利價值查估：

	專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
...	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
(自行增列)		

以上雙權縣內資訊由實施者填具

立意願書人(土地所有權人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

聯絡電話：

立意願書人(土地所有權人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

聯絡電話：

立意願書人(土地所有權人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○

注意事項：

1. 本意願書僅限於「新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

申請分配程序及法令依據

📌 調查權利變換參與意願 (權利變換實施辦法第5條)

實施者為擬具權利變換計畫，應就**土地所有權人及權利變換關係人**之下列事項進行調查

- **參與分配**更新後土地及建築物之意願
- 更新後土地及建築物**分配位置**之意願

指合法建物所有權人、
地上權人、永佃權人、
農育權人及耕地三七五
租約承租人

📌 選配原則 (權利變換實施辦法第17條)

- 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依**都市更新事業計畫表明**分配及選配原則辦理

📌 申請分配 (權利變換實施辦法第17條)

- 訂定期限辦理分配位置申請，**期限不得少於30日**

📌 公開抽籤 (權利變換實施辦法第17條)

- **同一位置有二人以上申請分配或未於規定期限內提出申請者**，以公開抽籤方式分配之



選配原則提醒事項



考量更新前現況、更新後建築設計訂定適宜規範

- EX: 實際選配之房屋單元及停車位總價值，以更新後應分配價值 $\pm$ □%為原則
- EX: 一戶一車為原則、□□坪以上得選□車為原則、不得單獨選配停車位
- EX: 更新前一樓店面優先選配更新後商業單元
- 依新北市都市更新審議原則，不得規定以下事項：
 1. 限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。
 2. 其他經審議會認為有限縮選配之事項。



依新北市都市更新審議原則，最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定

- 最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積46平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。
- 不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依規定分配之。

選配原則提醒事項



依新北市都市更新審議原則，辦理選配及公開抽籤應符合下列規定

- 應依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對**超額選配**之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人**合意為之**，且超額選配之申請，**應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。**



應於事業計畫載明，並經審議會審議後核定為準

意願調查通知函



確認調查期間，務必於期限內
繳回意願調查表

【範例 27】權利變換意願調查通知函

實施者○○○○○○○函

受文者：○○○（土地所有權人及權利變換關係人）

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：權利變換意願調查表

主 旨：為辦理「擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說 明：

一、依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定辦理。

二、請臺端於○○年○○月○○日○○時前，將「權利變換意願調查表」擲還。

正本：土地所有權人、權利變換關係人

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

權利變換意願調查表



勾選是否願意參與權利變換
(未出具事業計畫同意書者，仍有參與選配之權利)



確認姓名及權屬資料是否正確



簽名及蓋章，並填具基本資料及日期



表格若有塗改，請於修改處蓋章

【範例 28】權利變換意願調查表

擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）
○○筆土地都市更新（事業計畫暨）權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____對於新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

☐願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

☐不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

本人_____為○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段（○○小段）○○地號（等）
○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：_____筆地號

地段	小段	地號	土地面積（m ² ）	權利範圍	持分面積（m ² ）

二、建物：_____筆建號

建號					
建物門牌					
總面積（m ² ）					
權利範圍					
持分面積（m ² ）					

所有權人：

人
印
署

（簽名並蓋章）

身分證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

申請分配位置調查通知函

【範例 29】更新後申請分配位置調查通知函



確認是否收到以下附件：

- 1.選配原則
- 2.分配位置申請書
- 3.合併分配協議書
- 4.建物及停車位面積及價值資料
- 5.權利價值說明表



確認選配期間，務必於期限內
繳回相關文件(上述附件2.3及
意願調查表)



選配期滿，務必確認是否涉及
公開抽籤之情形，積極處理後
續事宜，保障自身權益

實施者○○○○○○○函

聯絡人：
聯絡電話：
聯絡地址：

受文者：○○○（土地所有權人及權利變換關係人）

速別：

發文日期：

發文字號：

附件：選配原則、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書、建物及停車位位置編號面積及價值資料

主旨：為辦理「擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十七條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。請臺端於○○年○○月○○日○○午○○時前，將「更新後分配位置申請書」擲還。
- 三、若臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本案更新事業可供分配之建物及停車位（其位置編號、面積、價值以及本案選配原則詳參附件），並請於第二項說明期限內填具下列文件擲還。
- 四、若臺端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況。
- 五、若臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。（實施者得依個案增列本項說明）
- 六、若臺端未於第二項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為○○年○○月○○日○○午○○時，地點為○○○○。

正本：擬訂新北市○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市土地所有權人及權利變換關係人

副本：新北市政府

實施者○○○○○○○

實施者
印

分配位置申請書



填寫欲分配之分配單元及車位(未出具事業計畫同意書者，仍有參與選配之權利)



確認選配期間，務必於期限內繳回申請書



簽名及蓋章，並填具基本資料及日期



表格若有塗改，請於修改處蓋章

【範例 30】更新後分配位置申請書

擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）
○○筆土地（都市更新事業計畫暨）權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為____、____、____、____、____等共____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」為等____、____共____部。

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。

2. 本表請於○○年○○月○○日○○午○○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○實施者，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日（上/下）午○時，地點為○○○。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：

人簽
印署 (簽名及蓋章)

身份證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

合併分配協議書(無則免)



欲合併分配者，確實填寫姓名及人數



填寫欲合併之分配單元、車位及協議之權利範圍(持分比例)



更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。



簽名及蓋章，並填具基本資料及日期



表格若有塗改，請於修改處蓋章

【範例 31】更新後合併分配協議書

擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）
○○筆土地（都市更新事業計畫暨）權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共____位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共____位，其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	3	/	
	1	/	
	2	/	
	3	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人（簽名）	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

○ ○ ○ ○

財務計畫

○ ○ ○ ○



共同負擔是辦理都市更新的各項成本

- ↪ 有形(營建費用.建築設計費等)
- ↪ 無形(人事行政管理費等)

共同負擔提列方式及規範

- ↪ 都市更新條例等相關法規、**新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準**
- ↪ 預算(營建費用等)
- ↪ 合約(規劃.估價費用等)
- ↪ 審議(特殊因素EX:制震等)



共同負擔提列項目

依據:都市更新條例第51條、權利變換實施辦法第19條



工程費用

(權利變換計畫所載數額為準)



管理費用

(計算基準應於事業計畫載明)



權利變換費用

(權利變換計畫所載數額為準)



都市計畫變更負擔

(核定之都市計畫書及協議書為準)



貸款利息

(權利變換計畫所載數額為準)



申請容積獎勵

(權利變換計畫所載數額為準)



稅捐



申請容積移轉

(計算基準應於事業計畫載明)



工程費用說明

依據:權利變換實施辦法第19條

包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、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。

工程費用內容

依據: 新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

重建費用

- (一) 拆除費用
- (二) 建築設計費用
- (三) 營建費用**
- (四) 工程管理費
- (五) 空氣汙染防制費
- (六) 其他必要費用
 - 1. 公寓大廈公共基金
 - 2. 外接水電瓦斯管線工程
 - 3. 建築執照相關規費
 - 4. 其他

公共及公益設施

- (一) 公共設施
 - 1. 地上物拆遷補償費
 - 2. 工程開闢費用
 - 3. 公共設施用地捐贈土地成本
- (二) 公益設施認養捐贈費用
 - 1. 室內裝修費用
 - 2. 公益設施認養經費
- (三) 捐贈都市更新基金



營建費用

構造別、樓層數、總樓地板面積

營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價

- 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，但不計入依法設置之遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積
- 營建單價主要依構造別、樓層數、總樓地板面積區別，再依高度加成、地下室加成、物價指數調整計算，並得視實際狀況調整。
- **得加計其他特殊提列項目**，應檢具相關證明文件佐證並經委員會審議通過後，方能提列
- **建材設備**需符合新北市建材設備表規定，若因個案條件無法符合，得允許其中一項未達規定，並應提出說明由審議會審定。

構造別 總樓地板面積(坪)	鋼骨造		
	未滿 2,500	2,500 以上至 未滿 7,500	7,500 以上
六至十層	142,300	135,500	131,500
十一至十五層	154,100	146,800	142,400
十六至二十層	181,200	172,600	167,400
二十一至二十五層	198,900	189,400	183,700
二十六至三十層	211,700	201,700	195,600
三十一至三十五層	222,100	211,600	205,200
三十六層以上	231,200	220,200	213,600

構造別 總樓地板面積(坪)	鋼骨鋼筋混凝土		
	未滿 2,500	2,500 以上至 未滿 7,500	7,500 以上
六至十層	136,400	129,900	126,000
十一至十五層	147,900	140,800	136,600
十六至二十層	163,800	156,000	151,400
二十一至二十五層	179,800	171,200	166,100
二十六至三十層	191,600	182,500	177,000
三十一至三十五層	201,300	191,700	186,000
三十六層以上	210,700	200,700	194,600

構造別 總樓地板面積(坪)	鋼筋混凝土		
	未滿 2,500	2,500 以上至 未滿 7,500	7,500 以上
六至十層	113,900	108,400	105,200
十一至十五層	127,400	121,300	117,700
十六至二十層	139,900	133,200	129,200
二十一至二十五層	153,400	146,100	141,700
二十六至三十層	168,800	160,700	155,900
三十一至三十五層	185,600	176,800	171,500

高度加成

建築物之地上層樓層高度以標準高度3.2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3.2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3.2公尺為基準高度，如供商業使用者以3.6公尺為基準高度。

地下室加成

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7~15層建築物其地下樓層超過3層
- 2.地上16層以上建築物其地下樓層數超過4層
- 3.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：

超建第一層	加計造價30%
超建第二層	加計造價40%
超建第三層	加計造價50%
超建第四層以上	加計造價60%

- 4.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)

物價指數調整

- 指數增減率 = $((\text{當月指數} / 109\text{年}8\text{月指數}) - 1) \times 100\%$
若採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核之案件，得於事業計畫報核時調整物價基準日，其物價調整基準日期限於**事業計畫報核日前三個月內**，惟後續權利變換計畫報核時，**物價調整基準日應與評價基準日一致**。
- 物價指數增減率正負2.5%以內不調整
- 指數增減率為正則營建單價增加，負則減少



舉例說明：109年8月指數89.94；112年4月當期指數109.6

指數增減率 = $((109.6 / 89.94) - 1) \times 100\% = 21.86\%$

物價調整率 = $21.86\% - 2.5\% \text{內不調整} = 19.36\%$

物價指數查詢

中華民國統計資訊網
National Statistics, R.O.C. (Taiwan)

重要經社指標 統計發布訊息 統計調查專區 主計總局

首頁 > 主計總局統計專區 > 物價指數 > 統計表

統計表

※自112年1月(資料時間)起改以110年為基期

穩定物價小組關注之重要民生物資變動概況

104年 105年 106年 107年 108年 109年 110年 111年 112年

時間數列查詢

- 消費者物價指數及其年增率 (EXCEL)(QDF)
- 消費者物價指數(不含蔬果及能源)及其年增率 (EXCEL)(QDF)
- 經季節調整之消費者物價指數及其月增率 (EXCEL)(QDF)
- 各年月為基期之消費者物價總指數 - 稅務專用 (EXCEL)(QDF)
- 消費者物價房租類指數及其年增率 (EXCEL)(QDF)
- 消費者物價重要民生物資指數及其年增率 (EXCEL)(QDF)
- 生產者物價指數及其年增率 (EXCEL)(QDF)
- 國產內銷物價指數及其年增率 (EXCEL)(QDF)
- 服務業生產者物價指數 (EXCEL)(QDF)
- 進口物價指數及其年增率 (EXCEL)(QDF)
- 出口物價指數及其年增率 (EXCEL)(QDF)
- 內銷品物價指數及其年增率 (EXCEL)(QDF)
- 營造工程物價指數及其年增率 (EXCEL)(QDF)**
 - 常用之大中類或個別項目指數及其年增率
 - 不含部分中類或個別項目之總指數
- 國產與進口品物價指數及其年增率 (EXCEL)(QDF)

如需各類別及查價項目物價時間數列資料，請點選**物價統計資料庫**即可檢索資料。

應檢附相關證明文件佐證

- 1.特殊大地工程（以地質改良、地錨、基樁等為限，須提供相關技師之鑽探報告書）。
- 2.山坡地開發工程（如水土保持等，須提供水土保持計畫）。
- 3.機械停車(因面積或形狀等基地條件之因素，而必須設置機械停車設備者為限。)
- 4.古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 5.大樹保護及遷移費用。
- 6.其他特殊設備及工法或行政單位要求。

應檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。

- 1.綠建築設施(僅得予提列與工程造價差價部分。建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，始得提列。)
- 2.智慧建築相關設備。
- 3.外牆工程，如基座以上外牆採用如金屬、玻璃、石材、預鑄等。
- 4.提高耐震能力設施（如：減震、制震、隔震等）、取得耐震設計標章或符合新建住宅性能評估之結構安全性能等級，其與建築物工程造價標準單價表之差額。
- 5.特殊景觀工程（包括公共藝術等），不得超過標準工程造價總價的百分之一。
- 6.其他特殊設備及工法（如各分戶空調設備、綠能屋頂、分戶樓板之衝擊音隔音構造等），僅得予提列與建築物工程造價標準單價表之差價。



申請容積獎勵說明

依據:權利變換實施辦法第19條

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。



權利變換費用說明

依據:權利變換實施辦法第19條

包括實施權利變換所需之調查費、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。

權利變換費用內容

依據: 新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

調查費

- (一)都市更新規劃費用
- (二)不動產估價費用
- (三)土地鑑界費
- (四)鑽探費用

更新前土地及建物測量費用

土地改良物拆遷補償費用

佔有他人土地舊違章拆遷補償費
(81.1.10前建造完成並申請門牌者)

合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

地籍整理費用

審查費用

其他必要業務費



都市更新規劃費用

都市更新規劃費 = P1 + P2 + P3 + 其他項目

一、都市更新規劃基準費用

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 (㎡，註1)	基準 (萬元/㎡)	權利人人數（人，註2）	基準 (萬元/人)
2,000 ㎡以下部分:若面積規模於1,000 ㎡以下者，均以1,000 ㎡以計算。	0.1	20 人以下，均以20 人計算	6
超過2,000 ㎡且4,000 ㎡以下部分	0.08	超過20 人且100 人以下部分	4
超過4,000 ㎡且6,000 ㎡以下部分	0.06	超過100 人且200 人以下部分	2.5
超過6,000 ㎡且10,000 ㎡以下部分	0.04	超過200 人部分	1.5
超過10,000 ㎡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，則本項費用 P1 或 P2 調整增加五十萬元。

二、若有下列特殊情況者得另外加計

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	
涉及多項審議，其更新規劃成本增加者	都市設計、容積移轉、加強山坡地審查(註)	30 萬元
	環境影響評估	30 萬元
	都市計畫變更	依實際契約
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	



舉例說明：

有一都市更新案，基地面積基地面積 1900 m²，權利人人數 65，採事權分送(無概要)，其都市更新規劃費，依公式計算應為多少？

X 基地面積計算：

$$1900 \times 1000 \text{ 元} = 1,900,000 \text{ 元}$$

Y 權利人人數計算：

$$20 \text{ 人} \times 60000 + (65 - 20) \text{ 人} \times 40000 = 3,000,000 \text{ 元}$$

P2 事權併送 (P2=300 萬元+X+Y)：

$$3,000,000 + 1,900,000 + 3,000,000 = \underline{7,900,000 \text{ 元}}$$

P2 事權分送 (P2=200 萬元+X+Y) × 130%：

$$7,900,000 \text{ 元} \times 130\% = \underline{10,270,000 \text{ 元}}$$

P3 成果備查 1,500,000 元

註：

1. 需依狀況另加計費用，EX 籌組更新會、都市設計等
2. 各項費用均有 20% 調整彈性



不動產估價費用

分項說明五、權利變換不動產估價提列基準

一、都市更新不動產估價費：

(一) 一家估價師事務所估價服務費用＝四十萬元＋更新前主建物筆數及土地筆數 × 零點四五萬元＋更新後主建物筆數×零點四五萬元。

(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，以服務費用之百分之三十計算，且不得低於新臺幣二十五萬元。

二、得依公會酬金收費標準提列。

▪ 應檢具合約，且費用不得高於提列基準



舉例說明：

有一都市更新案，更新前主建物筆數31筆、更新前土地筆數10筆、更新後主建物筆數190筆，其估價費用，依公式計算應為多少？

項目	筆數	單價	小計
基本費			400,000
更新前主建物筆數	31	4,500	139,500
更新前土地筆數	10	4,500	45,000
更新後建物筆數	190	4,500	855,000
一家估價費用小計			1,439,500
領銜費用(估價費用30%)			431,850
三家估價費用1,439,500*3+領銜費用431,850=4,750,350元			



貸款利息說明

依據:權利變換實施辦法第19條

指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

貸款利息內容

依據: 新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

◆ 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 + 容積移轉費用 × 貸款年利率
× 貸款期間

◆ (工程費用 - 公寓大廈管理基
金) + (權利變換費用 - 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)

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 × 評
價基準日當期五大銀行平均利率

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

◎發布日期：2023-05-10

一個月期	1.100
三個月期	1.161
六個月期	1.327
九個月期	1.440
一年期	1.575
二年期	1.587
三年期	1.594
五大銀行平均基準利率	3.089

• 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。

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
於實際施工期間(申報開工至取得使照)加12個月

項目	時程
地下層	地下一層以4個月計算，每多一層加2個月
地上層	每層1個月計算

稅捐內容

依據: 新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

◆印花稅：

依印花稅法第五條規定提列(需扣除營業稅計算)

◆營業稅：

一、權利變換都更案依合建分屋課徵營業稅(106年6月7日台財稅字第10600558700號函)

二、函釋營業稅計算方式(109年9月14日台財稅字第10900611910號函)，擇一計算

1 (核定之更新後總權利價值-共同負擔) × $\frac{\text{不含營業稅費及公共設施用地負擔之共同負擔}}{\text{核定之更新後總權利價值}}$ × 5%

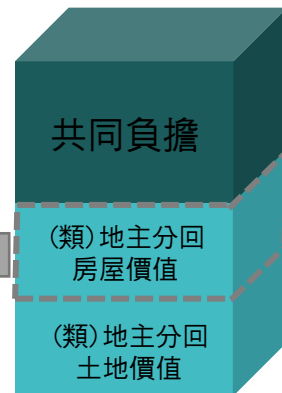
2 (核定之更新後總權利價值-共同負擔) × $\frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值+房屋評定標準價格}}$ × 5%

舉例說明：假設更新後總值50億，共同負擔20億，地主分回30億。

20億：屬折價抵付共同負擔部分免營業稅。

30億：包含土地(假設18億)及建物(假設12億)，其中建物部分屬地主拿土地交換而來(視為互易)，需課徵營業稅6000萬(12億*5%)。

營業稅6000萬由地主負擔(建商代收代付)，因此提列共同負擔6000萬元。





管理費用說明

依據:權利變換實施辦法第19條

指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。

管理費用內容

依據: 新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

行政作業費用

依都市更新條例第12條
辦理之更新事業為限

信託費用

實施主體	自組更新會、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%

人事行政管理費用

(工程費用+權利變換費用+都市計畫變更費用)×
人事行政管理費率

產權級別(筆) 基地面積(m ²)	未滿30筆	30~150筆	超過150筆
未滿1500	4%	4.5%	5%
1500以上 未滿2500	4.5%	5%	5.5%
2500以上	5%	5.5%	6%
產權級別： 以事業計畫報核日之(門牌戶數+土地及建物所有權人聯集)/2			

註1:本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費

註2:公有土地面積達90%者，予以酌減

管理費用內容

依據: 新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

銷售管理費用

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

實際獲配總價值	費率
25億以下部分	6%
超過25億~50億部分	5.5%
超過50億部分	5%

- 1.事權分送者，得於事業計畫階段暫以(工程費用+申請容積獎勵管理維護經費及委辦費+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更費用+容積移轉費用)計算實際獲配總價值，惟權變階段仍應核實計算。
- 2.實際獲配總價值不包含實施者繼受不願不能參與分配之價值；另所有權人以現金繳納共同負擔，應予扣除。
- 3.分別計算各級別金額，累加後即為銷售管理費

風險管理費用

(工程費用+權利變換費用+貸款利息+行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更費用+容積移轉費用)×風險管理費率

產權級別(筆) 總樓地板(坪)	未滿30筆	30~100筆	超過100筆
2500以下	12%	12.5%	13%
2500至7500	12.5%	13%	13.5%
7500以上	13%	13.5%	14%

註1:共同負擔低於40%、自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，風險管理費率得以14%經審議會同意後提列。

註2:事權分送，因事業計畫共同負擔低於40%而提列風險管理費14%者，權利變換共同負擔不得高於40%)



都市計畫變更說明

依據:權利變換實施辦法第19條

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。



申請容積移轉所支付之費用說明

指為申請容積移轉所支付之容積購入費
用及委辦費。

-簡報結束 謝謝聆聽-

