

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國104年1月16日
發文字號：新北府城更字第10434300931號



修正「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」
，自中華民國104年2月1日生效。

附修正「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」。

市長 朱立倫

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

中華民國 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布

- 一、新北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，合於實務需求，俾使提列都市更新案件之費用標準化及公平一致，以符合法令目標，特訂定「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」（以下簡稱本基準）。
- 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，分別於項下訂定各項應支付費用，其內容詳如提列總表。
- 三、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，其提列基準詳如分項說明一。
- 四、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營造工程費用時，應編制檢具其估算表，詳如分項說明二。
- 五、有關都市更新權利變換計畫提列工程費用項下營造工程費用時，涉及建材設備部分，須符合建材設備表，詳如分項說明三。
- 六、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下都市更新規劃費及額外項目費用，其計算公式及基準詳如分項說明四。
- 七、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下不動產估價費用（含技師簽證費），其提列基準詳如分項說明五。
- 八、有關都市更新權利變換計畫提列權利變換費用項下拆遷安置費，其提列基準詳如分項說明六。

提列總表

可提列項目		提列標準	備註	
工程費用 (A)	一、重 建 費 用	(一) 建築設計費用	<p>1.按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。</p> <p>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)，並經新北市都市更新審議委員會(以下稱委員會)審議同意。</p>	<p>1.第2項應檢附合約佐證。</p> <p>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。</p>
		(二) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	<p>1.營建費用=總樓地板面積×營建單價。</p> <p>2.營建單價依營建單價基準認列，詳如分項說明一，並視實際狀況調整。若情形特殊由專業技師簽證，以送請委員會審查通過者採計。</p> <p>3.實施者應編制營造工程費用估算表，詳如分項說明二。</p> <p>4.建材設備須符合建材設備表所列，詳如分項說明三。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，由委員會審議而定。</p>	
		(三) 工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。	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。
		(四) 空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。	
		(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十八條第一項第一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五條規定計算。	
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	1. 以更新後每戶 75,000 元提列為基準。 2. 其他特殊情形得視個案情況提列，並經委員會審議通過為限。	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	依本府工務局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	(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)	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三家以上專業估價者查估後評定之。		
		2. 工程開闢費用	開闢單價： 1. 計畫道路：不得超過 4,000 元/m ² 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五條規定之成本提列。	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) 公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	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			依事業計畫所審定金額為準。		

	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，詳如分項說明四。	
		(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，詳如分項說明五。	
		(三) 土地鑑界費		更新前每筆地號 4,000 元。	依內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準。
		(四) 鑽探費用		以每孔 75,000 元提列。	
		(五) 鄰房鑑定費用		1.依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。 2.依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局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) 補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	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	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三	指合法建物以外之1樓、	

		建築物	家以上專業估價者查估後評定之。	頂樓增建等，以建築法第4條所規定之建築物為限。
	(二)其他土地改良物		補償單價由實施者委託三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新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。	
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，詳如分項說明六。	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2萬元提列（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。	應出具契約佐證
七、審查費用			依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。	
八、其他必要業務費			依實際狀況認列。	
權利變換費用(B)合計：				

<p>參、貸款利息 (C)</p>	<p>1.貸款利息 = (1)+(2)</p> <p>(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</p> <p>(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)</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 =</p> <p>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基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)</p> <p>3.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30%，得依審議當時年息百分率計之。</p> <p>4.貸款期間：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十二個月。</p> <p>5.施工期間：為申報開工至取得使照，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="555 1099 1294 1272"> <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> <p>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。</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							
<p>參、貸款利息 (C)</p>	<p>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。</p> <p>貸款利息(C)合計：</p>							
<p>肆、稅捐 (D)</p>	<p>一、印花稅 依印花稅法第五條規定提列。</p> <p>二、營業稅 營業稅稅基計算式： $\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}} \times \text{營業稅稅率}$ <p>1.房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準價格。房屋評定標準價格係依新北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>2.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>3.營業稅率以 5% 提列。</p> </p>							

	稅捐 (D) 合計：																		
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用(E1)	行政作業費用 (E1) =更新單元內土地公告現值總值×2.5%	依更新條例第九條辦理之更新事業為限																
	二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	符合信託業法相關規定者，始得提列。																
	三、人事行政管理費用(E3)	<p>1.人事行政管理費用(E3)=(A+B+C+D+F+G)×人事行政管理費率</p> <p>2.費率依產權級別及更新單元基地面積計算，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="794 943 1262 1234"> <thead> <tr> <th>產權級別 (筆) 基地面積(m²)</th> <th>未滿 30 筆</th> <th>30-150 筆</th> <th>超過 150 筆</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未滿 1,500</td> <td>4.00%</td> <td>4.50%</td> <td>5.00%</td> </tr> <tr> <td>1,500 以上，未滿 2,500</td> <td>4.50%</td> <td>5.00%</td> <td>5.50%</td> </tr> <tr> <td>2,500 以上</td> <td>5.00%</td> <td>5.50%</td> <td>6.00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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</p>	產權級別 (筆) 基地面積(m ²)	未滿 30 筆	30-150 筆	超過 150 筆	未滿 1,500	4.00%	4.50%	5.00%	1,500 以上，未滿 2,500	4.50%	5.00%	5.50%	2,500 以上	5.00%	5.50%	6.00%	<p>1.本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。</p> <p>2.公有土地面積比例達90%者，予以酌減。</p>
	產權級別 (筆) 基地面積(m ²)	未滿 30 筆	30-150 筆	超過 150 筆															
	未滿 1,500	4.00%	4.50%	5.00%															
1,500 以上，未滿 2,500	4.50%	5.00%	5.50%																
2,500 以上	5.00%	5.50%	6.00%																
四、銷售管理費用(E4)	<p>1.銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D+ F+G)×銷售管理費率</p> <p>2.費率隨費用規模提高而遞減，如下表：</p> <table border="1" data-bbox="823 1592 1273 1794"> <thead> <tr> <th>A+B+C+D+F+G</th> <th>費率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25 億以下部份</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>超過 25 億~50 億部分</td> <td>5.5%</td> </tr> <tr> <td>超過 50 億部分</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3.分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。</p>	A+B+C+D+F+G	費率	25 億以下部份	6%	超過 25 億~50 億部分	5.5%	超過 50 億部分	5%										
A+B+C+D+F+G	費率																		
25 億以下部份	6%																		
超過 25 億~50 億部分	5.5%																		
超過 50 億部分	5%																		
五、風險管理費用(E5)	風險管理費 (E5) =(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×風險管理費率	風險管理費率以 12% 為上限。																	

	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。	1.依都市更新條例第三十條規定提列。 2.依事業計畫所審定金額為準。
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，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。	應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計：			