

正本

檔 號：  
保存年限：

# 新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓  
承辦人：黃皓軒  
電話：(02)29506206 分機604  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：ak5581@ms.ntpc.edu.tw



10570

臺北市南京東路五段171號5樓

受文者：台北市都市計畫技師公會

請各會員週知

沈如明 3/18 王偉 3/18

發文日期：中華民國102年3月14日  
發文字號：北城更發字第1020001643號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議紀錄、簽到簿

主旨：檢送102年3月4日召開「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表(草案)」座談會會議紀錄，請 查照。

說明：依本局102年2月23日北城更發字第1020001179號開會通知單續辦。

正本：謝代理處長登武、經濟部工業局、新北市政府工務局、新北市政府法制局、新北市政府財政局、新北市政府地政局、新北市政府經濟發展局、新北市政府農業局、黃委員明達、張委員邦熙、張委員效通、陳委員美珍、曹委員奮平、羅委員道榕、陳委員玉霖、彭委員建文、社團法人新北市都市更新學會、新北市建築開發商業同業公會、臺灣省建築師公會(新北市辦事處)、臺灣省建築師公會(台北市聯絡處)、新北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、台北市都市計畫技師公會、台灣省都市計畫技師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、新北市地政士公會、社團法人台灣都市再生學會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局法制人員、財團法人都市更新研究發展基金會

副本：

局長 張 璠

本案依分層負責規定授權業務主管決行

# 「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表」座談會會議紀錄

一、開會時間：民國102年3月4日（星期一）下午2時00分

二、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

三、主持人：謝代理處長登武

記錄：黃皓軒

四、出席單位及人員：（詳簽到簿）

五、作業單位說明：（略）

六、綜合意見：

## （一）新北市都市更新學會

1. 有關修定基準中提及容積移轉費用須於權利變換報核日前申請，與目前新北市容積移轉於建照前申請之程序不相符。且若先申請容積移轉，但在辦理都市更新過程中發現都市更新整合有困難，這樣先前申請容積移轉的部分亦將產生問題。
2. 外接水電瓦斯費、鄰房鑑定費等，因新北市幅員廣闊，區域差異情形大，建請考慮放寬高出標準之單價得以實際合約金額認列。
3. 有關合法建築物拆遷補償費在母法中已規定採估價估定殘值之方式給予補償，若用公共工程拆遷補償標準這種不折舊的方式計算的話，補償費將相當高，對於更新前是空地的土地所有權人不公平，建議回歸估定殘值之方式。
4. 合法建築物拆遷補償費的標準是以產權登記面積為準，但因法令變動，有許多舊房子在登記當時是不能登記陽台的；這部分在過去新北市審議經驗是可以以使照竣工圖來申請拆遷補償費的，建議此部分可酌予放寬。
5. 利息在實施者為一般建商時拆分七成貸款、三成自有資金不合理，建議不論實施者為何種身分均得全部融資。
6. 信託費用，請刪除2.只設定土地信託乙項，避免引導實施者只設定土地信託。

## （二）臺灣省建築師公會（會後提供書面意見）

1. 貸款期間：因房貸（分戶貸款）需產權登記方能核貸，建議參考台北市方式（6個月加更新期間加6個月），而非施工期間加6個月。



2. 提列標準已行之有年，台北市最新修訂為 99 年 12 月，建議較大之修訂原則（例：風險管理費）及上述貸款利息…等，建議更為審慎。
3. 有關附件一、營建單價的部分，刪除一級工程造價之原因為何？建議更為審慎。

### (三) 新北市建築師公會 (會後提供書面意見)

1. 土地改良物拆遷補償同「新北市興辦工程用地地上物拆遷補償…」因該法係較優補償，與權變舊有建物殘值觀念相違背，且使共同負擔比例提高，影響原所有權人分回價值，建議刪除。
2. 工程費貸款利息目前建容均以 50% 提列，而非以 30% 或 70% 計算，建議修改。
3. 施工期間建議以法定工程及事業計畫擬定工期計算，而非以 (法定工期 $\times$ 0.5+八個月計算)。
4. 風險管理費用即已級數區分，建議無須再訂定上限 12%。
5. 目前處內已擬定權利變換及協議合建規約草約，其中第三條第二項提到應包含未完工處理機制，故建議權變計畫提列應同時考慮未完工處理機制費用，以確保法規的一致性。
6. 修訂提列標準，一、重建費用 (二) 3. 建議修正為「…由建築師或專業技師簽證」。
7. 修訂提列標準一、重建費用 (五) 鄰房鑑定費用，建議修正為「依各相關公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」或協調相關公會 (建築師、土木技師、結構技師) 訂定統一基準，而不宜只列明單一公會名稱或其單一公費之標準。

### (四) 中華民國建築經理商業同業公會 (會後提供書面意見)

1. 有關重建費用第 (三) 項工程費用部份，營建工程管理是一項成本和實施者本身具不具備此方面的能力無關，為了都更工程的品質能更讓地主放心，建議比照台北市，不論實施者的種類，只要有委外辦理的事實，都可以列入共同負擔並訂定合理上限。
2. 有關風險管理費用 (E5) 部份，備註欄註明風險管理費率以 12% 或是 16% 為上限？請釐清。

### (五) 振皓工程 (書面意見)

詳如後附。

(六)經濟部工業局 (會後提供書面意見)

1. 為鼓勵產業園區廠商自行辦理更新,本部自 98 年度迄今提供多項技術提升及環境改善相關輔導及補助措施在案。惟部份廠商反映,於更新期間衍生之機具搬遷、營業損失及另覓臨時廠房之成本為高,爰參與都市更新意願為低。
2. 本案建議得於權利變換費用項下,考量納入機具搬遷、營業損失(依其營業額為基準估算)及臨時廠房租金等相關費用,以提高產業園區廠商參與意願。

(七)新北市政府工務局建照科 (會後提供書面意見)

1. 依新北市建築管理規則第 18 條,計算工期方式為地下層每層 4 個月、地上層每層 2 個月,再加 3 個月,請修正簡報第 16 頁之「施工期間」。
2. 請修正「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表」工程費用一、(五)3. 建「照」執照相關規費,應為建「造」執照相關規費。

(八)新北市政府經濟發展局 (會後提供書面意見)

涉本局(草案)基準表三、其他土地改良物(一)工事,建議依「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,餘無意見。

(九)城鄉局開發科

1. 就現行實務執行,容積移轉之申請係以建照掛件之時間點併同辦理。
2. 惟有關尚未核准之事業及權利變換計畫,得否辦理容積移轉知疑義,先前已與更新處召會討論,目前有受理案例,於容積移轉核准函中原則先同意 40%,倘日後更新不可行,則恢復 30%。容積移轉可分為三階段,倘本次修法規定權利變換計畫報核前應完成容積移轉申請,應就實務之執行方式再行研議。
3. 另未來容積移轉修法後,有代金繳納之機制,建議規劃單位於本次修法預為因應,納入修法之考量。

(十)陳委員玉霖

1. 在實價登錄上線後,都市更新權利變換估價與實際銷售間的議價空間已經相當少,因此往後實施者的利潤幾乎只剩風險管理費。臺北市現行的風險管理費率上限是到 14%,目前修法草案上限 16%,請研議此上限訂定之合理性。



2. 有關風險管理費訂定級數費率的因素，台北市是以更新單元面積、人數作為考量，至於在新北市的修訂標準中係以『更新後2樓以上平均售價』訂之，鼓勵實施者至低房價地區辦理更新是否妥適？應說明訂定之原則及合理性，而若要獎勵低房價地區實施更新再往上加較為合理。
3. 草案中對於容積移轉費用提出的時點與目前的申請程序不同，且在事業計畫與權利變換計畫分送的狀況中，所用來計算公告現值的時點會引起爭議，事業計畫所提的只是概估，到權利變換時才是真正的數額，差距若很大時如何處理？有關容積移轉費用納入共同負擔部分，若容積移轉的送出基地是實施者原已取得之公共設施保留地，其取得成本如合計列應再行研議。
4. 鄰房鑑定費所訂上限為8000元，請釐清與台北市標準之差異，另建請將新北市訂有鄰房鑑定業務的公會收費標準皆納入參考。
5. 有關合法建築物拆遷補償費的面積認定，認同可以以使照竣工圖來申請拆遷補償。
6. 有關估價師委託費用建請比照台北市，讓領銜的估價師費用酌增提列費用。

#### (十一)曹委員奮平

1. 有關風險管理費用之提列，不宜為了鼓勵房價低的區域給予較高之費率。
2. 有關『代理實施者』一詞，在修正提列標準中是用「代理實施者」稱之，由於多數自組更新會多委託代理實施者來實施，建請統一以更新會（代理實施者）方式表示。
3. 有關草案中設定信託是為了保障更新事業的安全，資金信託跟土地信託缺一不可，建議應強制實施者二者均須設定信託，不要引導實施者只設定其中一種。依據信託的內容，資金信託有程度上的差別，建議必須建立續建機制，才能在建商資金有缺口或房地產不景氣致使建物無法繼續施工時，保障能找到其他建商來承接，更新案方能完成，而這保證續建的費用也建請納入共同負擔。
4. 有關「貸款利息之提列，實施者為一般建商時按自有資金及貸款比例拆分七成、三成」的部分，建議依合約佐證，無法提出合約的仍請從嚴。

#### (十二)黃委員明達

1. 有關風險管理費請再研議以房價高低來作為評定風險高低的合理性，臺北市現行的考量因素是更新單元面積、人數，是利潤分享跟風險的概念，建請納入參考。

2. 銷售管理費的級距差異似乎過大。
3. 信託不能只做一半，故提列標準的說明就不應區分為只設定土地或只設定資金。
4. 有關土地改良物拆遷補償費，建議回歸都市更新條例第 36 條以建物殘值方式提列，不要用公共工程的計算方式。參與權利變換分配的人可以參與分配、加上領取建築物殘值尚屬公允，但是對於不參與權利變換分配的人來說，領取不參與的更新前補償金加上建築物殘值，似乎較吃虧；應該要設法縮減這中間的差距。
5. 有關保證續建機制所衍生的費用與現行差距甚大，是否列入共同負擔應再研議。

#### (十三)羅委員道榕

1. 有關容移費用納入共同負擔是否需於申請權利變換前完成申請，建議釐清行政程序。
2. 都市更新條例第 30 條所列的都市計畫變更負擔費用，僅限於事業計畫所載，並非連先前低強度變更為高強度的都市計畫變更回饋都可以計算在本次都市更新成本內，建請釐清並修正文字。
3. 建議部分項目保留若高出提列標準可以合約為準的彈性。
4. 信託費用應加註公有土地依規定是不參與設定信託之文字說明。

#### (十四)張委員效通

1. 本次修訂有部分項目的變動幅度相當大，例如利息、管理費等，建議就過往已核定的案例試算、模擬修正後的變動情形。
2. 對於「更新期間」是否修改名稱為「貸款期間」的必要性，請再整清。
3. 管理費之費率若依此草案區分級距較無審議彈性，建請再研議修訂之必要性。

### 七、結論：

(一)本次修法，與會單位及委員之意見將納入修法之參考。

(二)請規劃單位參照委員意見，就已核定的個案模擬依提列標準(草案)試算。

### 八、散會（以下空白）

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表 修訂座談會

會議時間：102年3月4日 下午2時整

會議地點：新北市政府 28樓 都市計畫委員會會議室

發言單位：引資建業師公會(新北新進會)

發言人：吳冠廷

意見：

(一) 提到標準評估

1. 貸款期間，因房貸(分戶貸款)須逐款登記方能核貸，建議參考台北市式(60+更新期間+60)，而非施2期間+60。

\* 提到標準已行之有年，台北市最新修訂為99年12月，建議較大之修訂原則(如：國際管理費)及土地貸款利息一案，建議更為詳盡。

(二) 附件一(是建單價)

刪除第一級工程造價之原則為何？建議更為香快。



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表 修訂座談會

會議時間：102年3月4日 下午2時整

會議地點：新北市政府28樓 都市計畫委員會會議室

發言單位：中華民國建築經理商等同業公會

發言人：蕭明榮

意見：

有關興建費用(三)項工程管理費部份，營建工程管理是一項成本和實施者本身具不具備此方面的能力有關，為了確保工程的品質能更讓地主放心，建議比照台北市，不論實施者的種類，只要有委外處理的事業，都可以列入共同負擔，並訂定合理上限。

有關風險管理費用(E5)部份，備註欄註明風險費第12名或是16名為上限？請釐清。



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表 修訂座談會

會議時間：102年3月4日 下午2時整

會議地點：新北市政府28樓 都市計畫委員會會議室

發言單位：新北市建築師公會

發言人：

意見：

1) 土地改良物拆遷補償同「新北市公共工程用地地上物拆遷補償...」。因該法係較低補償，若板要若有建物殘值觀念相違背，且使其回復率比例提高，影响原所有人分回價值建議刪除。

2) 工程費貸款利息目前建築可以以50%提列而非以30%/20%計算，建議修改。

3) 施工期間建議以法定工程及彙集計劃擬定工期計算，而非以(法定工期 $\times$ 0.5+八個月計算)

4) 風險管理費用即已級校正分，建議無需再訂定上限12%

5) 目前外由已擬定權利變換及協議合建規訂算付，其中第三條第二項提到應包含未完工處理機制，故建議板要對互提列應同時考慮未完工處理機制費用，以確保法規的一致性。

6) 修訂提列標準：一、重建費用(=)3. 建議修正為「一由建築師或專業技師簽證」

7) 修訂提列標準：一、重建費用(二) 鄰房鑑定費用 建議修正為「依各相關公會鑑定專業範圍及鑑定收費標準」，或協調相關公會(建築師、技師、結構技師)訂定統一基準，而不宜只列明單一公會名稱及其單一公會之標準。

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表 修訂座談會

會議時間：102年3月4日 下午2時整

會議地點：新北市政府28樓 都市計畫委員會會議室

發言單位：工務局建照科

發言人：李淑鈺

意見：

1. 依新北市建築管理規則第18條，計算工期方式為地下層每層4個月，地上層每層2個月，再加3個月，請修正簡報第16頁之「施工期間」。

2. 請修正「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表」工程費用(四)3. 建造執照相關規費



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表 修訂座談會

會議時間：102年3月4日 下午2時整

會議地點：新北市政府28樓 都市計畫委員會會議室

發言單位：經發局

發言人：徐余

意見：

一、瑞林，  
(第)基準表三，其他土地改良物 (-) 之事。  
依「新北市興辦公營工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」拆遷標準，一無異見。

修訂「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表(草案)」座談會 經濟部工業局書面意見

- 一、為鼓勵產業園區廠商自行辦理更新，本部自 98 年度迄今提供多項技術提升及環境改善相關輔導及補助措施在案。惟部份廠商反映，於更新期間衍生之機具搬遷、營業損失及另覓臨時廠房之成本為高，爰參與都市更新意願為低。
- 二、本案建議得於權利變換費用項下，考量納入機具搬遷、營業損失(依其營業額為基準估算)及臨時廠房租金等相關費用，以提高產業園區廠商參與意願。





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 (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額應不低於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。 2. 工程開闢費用 開闢單價： 1. 計畫道路：不得超過 4,000 元/㎡ 2. 其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。	4. 其他 1. 地上物拆遷補償費 2. 工程開闢費用	依實際狀況認列 (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額應不低於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。	式、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，且不得高於新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準。
(二) 公益設施 (認養及捐贈費用)	3. 其他必要費用 工程費用 依建築經理工程控管金額×服務費率核計。 空氣污染防治費 依空氣污染防治費收費辦法核計。 其他 依實際狀況認列。	至內裝修費用 1. 公益設施認養經費 2. 捐贈本市都市更新基金	依實際狀況認列。 依實際狀況核計。 依實際狀況認列。	新式、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，且不得高於新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準。
(三) 公益設施 (認養及捐贈費用)	至內裝修費用 1. 公益設施認養經費 2. 捐贈本市都市更新基金	三、依容積獎勵標準依第四點、第五點、第二項立體綠化容積獎勵後管理維護計畫相關經費 工程費用(A)合計： 一、調查費 (一) 都市更新規劃費用	依容積獎勵標準依第四點、第五點、第二項立體綠化容積獎勵後管理維護計畫相關經費 依事業計畫查所審定金額為準 依事業計畫查所審定金額為準	新式、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，且不得高於新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準。

文字修正

部分個案變更事項  
業計畫或權利變換計畫之合約均為  
另行簽訂，因而



造成總合約金額可能高於提列基準規定。		如附件二	
用 (B)	(二) 不動產估價費用 (含技師簽證費) (三) 土地盤界費 (四) 鑽探費用 (五) 郵房鑑定費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準。	新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準 如附件三。 依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》
		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準。	依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》
三、土地改良物拆遷補償費用	(一) 合法建築改良物 (二) 非法建築改良物	二、更新前土地及建物測量費用 依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》提列，或依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》 依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》 依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》
		補償合法建築物之殘餘價值，其補償面積依登記面積所載為準，補償單價計算方式： (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 或依新北市與辦公自治條例拆遷標準。	依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》 依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》 依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》

	<p>價者查估後評定之。 (2)或依新北市興辦公共工程用地 地上物拆遷補償救濟自治條例折遷 標準。</p>	<p>建築法所規 定之建築物 為限。 2. 本項單價 應與前項合 法建築物一 致</p>	<p>文字修正</p>
<p>其他土地改良物</p>	<p>依新北市興辦公共工程用地地上物 拆遷補償救濟自治條例折遷標準。</p>	<p>(一) 工事 (二) 農作 改良物</p>	<p>補償面積依測量技師簽證報告書所 載為準，補償方式： (1)現金補償：依協議金額認列或依 新北市興辦公共工程用地地上物拆 遷補償救濟自治條例折遷標準。 (2)現地安置：不列計本項費用。 (3)異地安置：成本已協議書或合約 為準，並應檢具相關證明文件。</p>
<p>四、佔有他人土地之舊違章建築 拆遷補償費</p>	<p>合法建築物拆 遷安置費(建物 租金補貼)</p>	<p>針對更新期間原住戶須另覓居所或 造成其營業損失，所發予之補貼， 其金額依附件四「新北市都市更新 權利變換拆遷安置費提列基準」計 算</p>	<p>1. 依協議 金額認列者 應出具協議 書佐證 2. 以現地安 置者，應自 行負擔其共 同負擔費 用。</p>
<p>五、拆遷安置 費</p>	<p>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。</p>	<p>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提列4,500 元；若有信託塗銷，每戶可提列 4,500元 供內政部規定收費標準</p>	<p>針對更新期間原住戶須另覓居所或 造成其營業損失，所發予之補貼， 其金額依附件四「新北市都市更新 權利變換拆遷安置費提列基準」計 算</p>
<p>六、地籍整理 費用</p>	<p>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。</p>	<p>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提列4,500 元；若有信託塗銷，每戶可提列 4,500元 供內政部規定收費標準</p>	<p>針對更新期間原住戶須另覓居所或 造成其營業損失，所發予之補貼， 其金額依附件四「新北市都市更新 權利變換拆遷安置費提列基準」計 算</p>



七、其他必要業務費		定、塗銷登記等費用。
權利變換費用(B)合計：		依實際狀況認列
參、貸款利息 (C)		列
<p>1. 貸款利息 = (1)+(2)</p> <p>(1) [合法建築物及其他土地改良物折遷補償費+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折遷補償費)] × 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基準利率」</p> <p>(1) 一般開發商：折分3成自有資金及7成融資。</p> <p>(2) 自組更新會、代理實施者(又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色)：得全部融資。</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. 如審議會時，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%，得依審議會時年息百分率計之。</p> <p>5. 貸款期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至塗銷登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加入個月+地上：每層3個月) × 0.5。登</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折遷補償費+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折遷補償費)] × 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基準利率」</p> <p>(1) 一般開發商：折分3成自有資金及7成融資。</p> <p>(2) 自組更新會、代理實施者(又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色)：得全部融資。</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. 如審議會時，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%，得依審議會時年息百分率計之。</p> <p>5. 貸款期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至塗銷登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加入個月+地上：每層3個月) × 0.5。登</p>
參、貸款利息 (C)		列





理費用 (E)	為限	伍、管理費用 (E)	依新條例第九條辦理之更新事業為限	說明
二、信託費用(E2)	1. 只設定資金信託、未設定土地信託者：可提列資金信託管理費，惟須檢視信託契約內容是否專款專用、保證實施者須配合工程進度提撥之自有資金入專戶內，確保資金信託之保險性。 2. 只設定土地信託、未設定資金信託者：當土地信託之土地面積/人數達新條例第22條規定之同意比例時(以事業計畫申請報核當時之所有權情形為準)，可提列土地信託管理費。 3. 同時符合上述之資金信託與土地信託時：全額提列。	一、行政作業費用(E1)  二、信託費用(E2)	行政作業費用(E1)=更新單元內土地公告現值總值x2.5%  1. 只設定資金信託、未設定土地信託者：可提列資金信託管理費，惟須檢視信託契約內容是否專款專用、保證實施者須配合工程進度提撥之自有資金入專戶內，確保資金信託之保險性。 2. 只設定土地信託、未設定資金信託者：當土地信託之土地面積/人數達新條例第22條規定之同意比例時(以事業計畫申請報核當時之所有權情形為準)，可提列土地信託管理費。 3. 同時符合上述之資金信託與土地信託時：全額提列。	
三、總務及人事管理費用(E3)	1. 本項費用包含人事、行政管理及總務費。 2. 人數以事業計畫申請報核之(私有土地所有權人、私有合法建築物所有權人)之聯益+管建查戶數	三、總務及人事管理費用(E3)	1. 本項費用包含人事、行政管理及總務費。 2. 人數以事業計畫申請報核之(私有土地所有權人、私有合法建築物所有權人)之聯益+管建查戶數 3. 若採自立更新方式辦理者，得以	考量自行更新之地主需負擔更多的心力與時間辦理都市更新，建議得直接以上限提列。
四、銷售管理費用(E4)	1. 銷售管理費(E4)=(實施者實際獲配之單元及單位總價值)x銷售費率 2. 費率隨總價值規模提高而遞減，如下表：	一、行政作業費用(E1)  二、信託費用(E2)	行政作業費用(E1)=更新單元內土地公告現值總值x2.5%  1. 只設定資金信託、未設定土地信託者：可提列資金信託管理費，惟須檢視信託契約內容是否專款專用、保證實施者須配合工程進度提撥之自有資金入專戶內，確保資金信託之保險性。 2. 只設定土地信託、未設定資金信託者：當土地信託之土地面積/人數達新條例第22條規定之同意比例時(以事業計畫申請報核當時之所有權情形為準)，可提列土地信託管理費。 3. 同時符合上述之資金信託與土地信託時：全額提列。	1. 本項費用包含人事、行政管理及總務費。 2. 人數以事業計畫申請報核之(私有土地所有權人、私有合法建築物所有權人)之聯益+管建查戶數 3. 若採自立更新方式辦理者，得以

下表：

總價值(元)	費率	總價值(元)	費率
1,000以下	4%	3,000以上	5.75%
1,000以上	4.25%	3,000以上	6.00%
2,000以下	5.00%	4,000以上	6.00%
2,000以上	5.25%	4,000以上	6.00%
3,000以下	5.50%	5,000以上	6.00%
3,000以上	5.75%	5,000以上	6.00%



<p>四、銷售管理費用 (E4)</p>	<p>1. 銷售管理費 (E4) = (實施者實際環配之單元及單位總價值) × 銷售費率</p> <p>2. 費率隨總價值規模提高而遞減，如下表：</p> <table border="1"> <tr> <td>實施者實際環配之單元及單位總價值</td> <td>銷售費率</td> </tr> <tr> <td>30 億以下部分</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>超過 30 億~50 億部分</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>超過 50 億部分</td> <td>3</td> </tr> </table> <p>3. 分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。</p> <p>4. 不包含實施者舉受不願或不應參與分配之價值。</p> <p>5. 採專案計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於專案計畫之財務計畫中可暫以 (A+B+C+D+F) × 銷售費率計算。</p>	實施者實際環配之單元及單位總價值	銷售費率	30 億以下部分	6	超過 30 億~50 億部分	4.5	超過 50 億部分	3	<p>BS 提列。</p>																																		
實施者實際環配之單元及單位總價值	銷售費率																																											
30 億以下部分	6																																											
超過 30 億~50 億部分	4.5																																											
超過 50 億部分	3																																											
<p>五、風險管理費用 (E5)</p>	<p>1. 風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+F) × 風險費率</p> <p>2. 費率依「空機樓地板面積」及「更新後二樓以上平均售價」計算，如下表：</p> <table border="1"> <tr> <th>更新後二樓以上平均售價 (元/㎡)</th> <th>空機樓地板面積 (㎡)</th> <th>10%</th> <th>10.5%</th> <th>11%</th> <th>11.5%</th> <th>12%</th> </tr> <tr> <td>4,500 以下</td> <td>0~20,000</td> <td>10%</td> <td>10.5%</td> <td>11%</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>4,500 以上</td> <td>0~20,000</td> <td>10.5%</td> <td>11%</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>4,500 以上</td> <td>20,000~50,000</td> <td>11%</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> <td>13%</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>4,500 以上</td> <td>50,000~100,000</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> <td>13%</td> <td>14%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>4,500 以上</td> <td>100,000 以上</td> <td>12%</td> <td>13%</td> <td>14%</td> <td>15%</td> <td>16%</td> </tr> </table>	更新後二樓以上平均售價 (元/㎡)	空機樓地板面積 (㎡)	10%	10.5%	11%	11.5%	12%	4,500 以下	0~20,000	10%	10.5%	11%	11.5%	12%	4,500 以上	0~20,000	10.5%	11%	11.5%	12%	13%	4,500 以上	20,000~50,000	11%	11.5%	12%	13%	14%	4,500 以上	50,000~100,000	11.5%	12%	13%	14%	15%	4,500 以上	100,000 以上	12%	13%	14%	15%	16%	<p>1. 風險費率以 12% 為上限</p> <p>2. 倘屬全部分回原地主，無對外銷售時，以折價後付部分配列為限。</p>
更新後二樓以上平均售價 (元/㎡)	空機樓地板面積 (㎡)	10%	10.5%	11%	11.5%	12%																																						
4,500 以下	0~20,000	10%	10.5%	11%	11.5%	12%																																						
4,500 以上	0~20,000	10.5%	11%	11.5%	12%	13%																																						
4,500 以上	20,000~50,000	11%	11.5%	12%	13%	14%																																						
4,500 以上	50,000~100,000	11.5%	12%	13%	14%	15%																																						
4,500 以上	100,000 以上	12%	13%	14%	15%	16%																																						

<p>五、風險管理費用 (E5)</p>	<p>1. 風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+F) × 風險費率</p> <p>2. 費率依「空機樓地板面積」及「更新後二樓以上平均售價」計算，如下表：</p> <table border="1"> <tr> <th>更新後二樓以上平均售價 (元/㎡)</th> <th>空機樓地板面積 (㎡)</th> <th>10%</th> <th>10.5%</th> <th>11%</th> <th>11.5%</th> <th>12%</th> </tr> <tr> <td>4,500 以下</td> <td>0~20,000</td> <td>10%</td> <td>10.5%</td> <td>11%</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>4,500 以上</td> <td>0~20,000</td> <td>10.5%</td> <td>11%</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>4,500 以上</td> <td>20,000~50,000</td> <td>11%</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> <td>13%</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>4,500 以上</td> <td>50,000~100,000</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> <td>13%</td> <td>14%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>4,500 以上</td> <td>100,000 以上</td> <td>12%</td> <td>13%</td> <td>14%</td> <td>15%</td> <td>16%</td> </tr> </table>	更新後二樓以上平均售價 (元/㎡)	空機樓地板面積 (㎡)	10%	10.5%	11%	11.5%	12%	4,500 以下	0~20,000	10%	10.5%	11%	11.5%	12%	4,500 以上	0~20,000	10.5%	11%	11.5%	12%	13%	4,500 以上	20,000~50,000	11%	11.5%	12%	13%	14%	4,500 以上	50,000~100,000	11.5%	12%	13%	14%	15%	4,500 以上	100,000 以上	12%	13%	14%	15%	16%	<p>1. 風險費率以 12% 為上限</p> <p>2. 倘屬全部分回原地主，無對外銷售時，以折價後付部分配列為限。</p>	<p>管理費用 (E) 合計：</p>
更新後二樓以上平均售價 (元/㎡)	空機樓地板面積 (㎡)	10%	10.5%	11%	11.5%	12%																																							
4,500 以下	0~20,000	10%	10.5%	11%	11.5%	12%																																							
4,500 以上	0~20,000	10.5%	11%	11.5%	12%	13%																																							
4,500 以上	20,000~50,000	11%	11.5%	12%	13%	14%																																							
4,500 以上	50,000~100,000	11.5%	12%	13%	14%	15%																																							
4,500 以上	100,000 以上	12%	13%	14%	15%	16%																																							

實施者舉受不願或不應參與分配之價值，應得以提列銷售管理費。

一、風險管理費率會因價值與面積而有所不同，建議得標人以 12% 為上限之字樣。

二、考量自行更新之地主需負擔更多的心力與時間辦理都市更新，建議得標人以上限提列。



陸、容積移轉費用 (F)		容積取得成本		應檢相關契約影本佐證。		應於權利變換計畫書送檢前完成容積移轉之申請，並將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附		類別、																						
								<table border="1"> <tr> <td>15,000</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> <td>13%</td> <td>14%</td> <td>15%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>15,000 ~ 22,500</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>22,500 以上</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		15,000	11.5%	12%	13%	14%	15%	16%	15,000 ~ 22,500							22,500 以上						
15,000	11.5%	12%	13%	14%	15%	16%																								
15,000 ~ 22,500																														
22,500 以上																														
陸、容積移轉費用 (F)		容積取得成本		應檢相關契約影本佐證。		應於權利變換計畫書送檢前完成容積移轉之申請，並將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附		類別、																						
柒、都市計畫變更及負擔移轉費用 (G)		依都市計畫法及相關規定辦理變更捐獻代金、捐贈土地、綠地面積規定提列		若為土地，應列為用地負擔；若為綠地面積時，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. 依事業計畫所核定金額為準		1. 依都市更新條例第三十條規定提列 2. 依事業計畫所核定金額為準																						
共同負擔費用 = 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒 總計：		共同負擔費用 = 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒 總計：		共同負擔費用 = 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒 總計：		共同負擔費用 = 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒 總計：		共同負擔費用 = 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒 總計：																						



修訂「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表(草案)」

座談會

簽到簿

壹、時間：中華民國 102 年 3 月 4 日(星期一) 下午 14 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、會議主持人：謝代理處長登武



肆、出席人員：

單位	職稱	簽名處
黃委員明達		黃明達
張委員邦熙		請假
張委員效通		張效通
曹委員奮平		曹奮平
羅委員道榕		羅道榕
陳委員美珍		請假
陳委員玉霖	陳玉霖	
彭委員建文		



經濟部工業局		
新北市政府財政局		牟秋錦
新北市政府地政局		
新北市政府工務局		建照科 李本鈴
新北市政府經發局		徐奈 陳福仁
社團法人新北市都市更新學會		陳美華
新北市建築開發商業同業公會	許心也	
台灣省建築師公會		呂石
新北市建築師公會		周海積 陳啟謹
中華民國建築經理商業同業公會		蔡錦宇
		蕭明家

台北市都市計畫技 師公會		
臺灣省都市計畫技 師公會		
中華民國不動產估 價師公會全國聯合 會公會		
新北市不動產估價 師公會		
新北市地政士公會		
社團法人台灣都市 再生學會		
新北市政府城鄉發 展局	王	黃
新北市政府都市更 新處		
		洪宜萍
		黃
		吳敏

財團法人都市更新 研究發展基金會		董啟彰
		黃映璽