

出席者

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 開會通知單



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

已請曹理專明炫代表出席
(請令務人員傳送開會資料)

發文日期：中華民國102年2月22日

發文字號：北城更發字第1020001179號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：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)

3/26 謝代理處

開會事由：召開修訂「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

開會時間：102年3月4日(星期一)下午2時整

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

主持人：謝代理處長登武

聯絡人及電話：黃皓軒(02)29506206分機604

出席者：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

列席者：財團法人都市更新研究發展基金會

副本：

備註：

- 一、旨揭草案前於102年2月19日召開座談會，因時間因素未及討論，故再行召會。
- 二、請轉知所屬會員撥冗與會，未能與會者，請不吝提供書面意見。
- 三、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使

用各類免洗餐具（塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒）及杯水，請與會來賓勿攜入。

新北市政府城鄉發展局

裝

訂



線

修訂「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」草案總說明

新北市政府辦理新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則（以下簡稱本原則），於民國九十六年一月一日發布實施。

現因自九十六年迄今已逾五年，本原則內容（如計算原則、費率）已與現今之社會經濟環境之實務有所差異；加以考量配合中央及地方相關法令修正、審議經驗與實務操作狀況等因素，故於本次增列及修正部分內容。

是以為求合於當前實際操作需要，爰針對依實務需求調整提列項目、標準化提列項目的操作，並重新設計部份項目的計列公式、使提列標準可因應個案情況彈性調整，提升整體都市更新審查效率。綜上，茲檢具本修正草案，修正後共計兩點及附表，其修正重點如下：

- 一、配合中央都市更新條例修訂，將「容積移轉費用」、「都市計畫變更負擔費用」納入共同負擔費用（詳附表）。
- 二、配合新北市都市更新審議原則修訂，修正共同負擔審議原則。
- 三、依土地改良物實際補償性質，調整分類（詳附表）。
- 四、配合都市更新實際成本修訂貸款利息、稅捐、管理費用，使提列標準更合理（詳附表）。
- 五、將管理費用（總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費用）依影響變數逐級提列，使標準明確化（詳附表）。

「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」修正條文
對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>一、新北市政府（以下簡稱本府）為審議都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額（以下簡稱本法），為切合實務需要、並易於計算與檢核，以符合法令目標，特訂定本評估基準。</p>	-	<p>新增條文。</p>
<p>二、本府辦理都市更新權利變換計畫審議依附表之規定。</p>	-	<p>新增條文。</p>

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

修訂提列標準		原提列標準		說明
可提列項目 工程費用 (A)	一、 重建 費用	提列標準 按新北市建築物、土地改良、雜項 工作者物等工程造價標準表及台灣 省建築師公會建築師酬金標準表 計算。	提列標準 按新北市建築物、土地改良、雜項 工作者物等工程造價標準表及台灣省 建築師公會建築師酬金標準表計 算。	說明
	(一) 建築設計費用	備註 「新北市都市更新權利變換 營建單價提 列基準」如附 件一	(一) 建築設計費用 (二) 營建費用 (含 公益設施樓地板面積)	
	(二) 營建費用 (含 公益設施樓地板面積)	「新北市都市更新權利變換 營建單價提 列基準」如附 件一	(1) 營建費用 = 總樓地板面積 × 營建 單價。 (2) 營建單價依新北市都市更新權 利變換營建單價提列基準認列，並 視實際狀況調整 (3) 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。	「臺北縣 都市更新 權利變換 營建單價 提 列基準」如 附件一
	(三) 工程管理費	以 <u>都市更新 盒為實施查 申請者為限</u>	依建築經理工程控管金額×服務費 率核計。	考慮都市更新會多半未 具備工程管理能力，須 委外辦理，故加註「以 都市更新會為實施者申 請者為限」
	(四) 空氣污染防治費		依空氣污染防治費收費辦法核計。	未更動
	(五) 其他必 要費用		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。	未更動
	2. 外接水、 電、瓦斯管 線工程費用	費用標準必 要時應檢附 專業機構提 供之證明文 件。	依實際狀況認列	配合審議原則修訂標 準。
	3. 建照執 照相關 規費	依本府工務局建築系執照規費標準 提列	依本府工務局建築系執照規費標準提 列	未更動

修訂提列標準		原提列標準		說明
(B)	(二) 不動產估價費用 (含技師簽證費)	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估價提列基準。	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估價提列基準。	未更動 依地政單位規定增訂標準。 配合審議原則修訂標準。
		更前前導導地地 4000 元。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	
		以每孔 75,000 元提列。	1. 不包括履歷賠償 2. 應提供鑑定範圍及戶數證明	
		依《社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準》 本建築相關工程工作物及結構體之現況鑑定之費用，據鑑定戶數，每戶鑑定費 8000-2800 元。	依《內政部土地徵收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《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	
二、更新前土地及建物測量費用	(一) 合法建築物	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。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》
		補償其他土地改良物之價值，其補償面積依測費技師簽證報告書所載為準，補償單價之計算方式： (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	
三、土地改良物拆遷補償費用	(二) 非法建築物	補償其他土地改良物之價值，其補償面積依測費技師簽證報告書所載為準，補償單價之計算方式： (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》
		補償其他土地改良物之價值，其補償面積依測費技師簽證報告書所載為準，補償單價之計算方式： (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	
四、拆遷安置費	(一) 佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費	依實際狀況認列或比照臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例補償標準金額，若高於此標準，應述明原因。	依實際狀況認列。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》
		依實際狀況認列或比照臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例補償標準金額。	依實際狀況認列。	
五、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	(二) 更新前土地及建物測量費用	(1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額得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，若高於此標準，應述明原因。	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》
		依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	
六、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	(三) 合法建築物	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。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	1. 明確定義本項係針對都市更新條例第 36 條所指之建物價值或殘餘價值。 2. 由原先需兩種標準，改為僅需其中一種
		補償其他土地改良物之價值，其補償面積依測費技師簽證報告書所載為準，補償單價之計算方式： (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	
七、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	(四) 非法建築物	補償其他土地改良物之價值，其補償面積依測費技師簽證報告書所載為準，補償單價之計算方式： (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	1. 欄位順序調整。 2. 其他土地改良物多為違法興建，一部地照合法建築給與補償，一部不合法理，故將其補償標準
		補償其他土地改良物之價值，其補償面積依測費技師簽證報告書所載為準，補償單價之計算方式： (1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	依《內政部土地徵收及建築改良物測量費標準》	

修訂提列標準		原提列標準		說明
七、其他必要業務費	費用。 依實際狀況認列	六、其他必要業務費	依實際狀況認列	未更動
全、貸款利息 (C)	<p>權利變換費用(B)合計：</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+登積移轉費用) (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」</p> <p>(1) 一般開發商：拆分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>5. 貸款期間：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八個月。(施工期間=(地下：每層4</p>	<p>全、貸款利息 (C)</p> <p>權利變換費用(B)合計：</p> <p>(1) ((A)+(B)) × 年息百分率 × 更新期間，折半計算。</p> <p>(2) 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，另加碼不超過1.5%為上限。</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>(5) 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八個月。</p>		
全、貸款利息 (C) 合計：	貸款利息 (C) 合計：	印花稅等應合法提列的稅捐	印花稅等應合法提列的稅捐	依印花稅法規定，將都市更新事業中會產生印花稅的項目逐一列出，
全、稅捐 (D)	稅捐 (D) 合計：	稅捐 (D) 合計：	稅捐 (D) 合計：	

原提列標準

修訂提列標準

說明

<p>肆、稅捐 (D)</p>	<p>個月+地上：每層3個月)×0.5。舉例：地下3層、地上15層 $= (3 \times 4 + 15 \times 3) \times 0.5 = 28.5$ 月 (2.3年) 貸款利息(C)合計：</p>	<p>以利承辦單位檢核。</p>
<p>肆、稅捐 (D)</p>	<p>1. 承擔契據： (建築設計費用+營建費用+鑽探費用+公共及公益設施費用+工程管理費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用)×1% 2. 實施者讓受不動產契據： (更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值)×1% (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。 (2)更新後實施者獲配房屋現值：實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積×評價基準日當期房屋評定價值。 更新後土地所有權人分配房屋價值×5%</p>	<p>依稅明處之解釋，權利變換視為合建分屋，故實際仍須課徵建物交換之營業稅，實施者分回部分之營業稅由實施者自行負擔已有明釋(93.11.24內投營部字第0930087854號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔</p>
<p>伍、</p>	<p>稅捐 (D) 合計： 一、行政作業費用(E1) 二、營業稅</p>	<p>未更動 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 考慮信託對維持更新案穩定性，及地主負</p>
<p>伍、管理費用 (E)</p>	<p>一、行政作業費用(E1) 二、信託費用(E2)</p>	<p>未更動 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 考慮信託對維持更新案穩定性，及地主負</p>
<p>伍、管理費用 (E)</p>	<p>行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值×2.5% 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>	<p>未更動 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 考慮信託對維持更新案穩定性，及地主負</p>
<p>伍、管理費用 (E)</p>	<p>行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值×2.5% 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>	<p>未更動 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 考慮信託對維持更新案穩定性，及地主負</p>
<p>伍、管理費用 (E)</p>	<p>行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值×2.5% 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>	<p>未更動 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 考慮信託對維持更新案穩定性，及地主負</p>
<p>伍、管理費用 (E)</p>	<p>行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值×2.5% 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>	<p>未更動 1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 考慮信託對維持更新案穩定性，及地主負</p>

修訂提列標準		原提列標準		說明																																				
管理費用 (E)	<p>之更新事業為限</p> <p>1. 應檢具契約佐證。 2. 計算方式三擇一提列</p>	<p>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，惟須檢視信託合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，確保資金信託之保障性。</p> <p>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/人數達更新條例第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。</p> <p>3. 同時符合上述之資金信託與土地信託時：全額提列。</p>	<p>三、總務及人事管理費用(E3)</p> <p>總務及人事管理費用(E3) = (A+B+C+D) × 管理費率</p>	<p>據之公平性，故土地信託須達同意比例方可提列。</p>																																				
二、信託費用(E2)	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理及總務費。</p> <p>2. 人數以事業計畫申請申報核之(私有土地所有權人、私有合法建物所有權人)之聯盟士暨連章戶數</p>	<p>1. 本項費用包含人事、行政管理及總務費。</p> <p>2. 費率依人數及單元面積計算，如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單元(坪)</th> <th>人數(人)</th> <th>10-29</th> <th>30-57</th> <th>58-114</th> <th>114+</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000以上，未滿2,000</td> <td>4%</td> <td>4.25%</td> <td>5.00%</td> <td>5.25%</td> <td>5.50%</td> </tr> <tr> <td>2,000以上，未滿3,000</td> <td>4%</td> <td>5.00%</td> <td>5.25%</td> <td>5.50%</td> <td>5.75%</td> </tr> <tr> <td>3,000以上，未滿4,000</td> <td>4%</td> <td>5.25%</td> <td>5.50%</td> <td>5.75%</td> <td>6.00%</td> </tr> <tr> <td>4,000以上，未滿5,000</td> <td>4%</td> <td>5.50%</td> <td>5.75%</td> <td>6.00%</td> <td>6.00%</td> </tr> <tr> <td>5,000以上</td> <td>4%</td> <td>5.75%</td> <td>6.00%</td> <td>6.00%</td> <td>6.00%</td> </tr> </tbody> </table>	單元(坪)	人數(人)	10-29	30-57	58-114	114+	1,000以上，未滿2,000	4%	4.25%	5.00%	5.25%	5.50%	2,000以上，未滿3,000	4%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	3,000以上，未滿4,000	4%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	4,000以上，未滿5,000	4%	5.50%	5.75%	6.00%	6.00%	5,000以上	4%	5.75%	6.00%	6.00%	6.00%	<p>本項費用包含人事、行政管理及總務費。管理費率以5%為上限</p>	<p>1. 原人事行政管理費率參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營運公司平均管理費用，採營業收入5%計。</p> <p>2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮所有權人多時，整合費支出增加，故按人數多寡將管理費率分級。</p>
單元(坪)	人數(人)	10-29	30-57	58-114	114+																																			
1,000以上，未滿2,000	4%	4.25%	5.00%	5.25%	5.50%																																			
2,000以上，未滿3,000	4%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%																																			
3,000以上，未滿4,000	4%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%																																			
4,000以上，未滿5,000	4%	5.50%	5.75%	6.00%	6.00%																																			
5,000以上	4%	5.75%	6.00%	6.00%	6.00%																																			
三、總務及人事管理費用(E3)	<p>1. 銷售管理費 (E4) = (實施者實際獲配之單元及單位總價值) × 銷售費率</p> <p>2. 費率隨總價值提高而遞減。</p>	<p>四、銷售管理費用(E4)</p> <p>銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D) × 銷售費率</p>	<p>四、銷售管理費用(E4)</p> <p>銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D) × 銷售費率</p>	<p>1. 銷售費率參考目前代銷公司之收費行情（因受《公平交易法》限制，「不動產代銷經紀商業</p>																																				
四、銷售管理費用(E4)																																								

修訂提列標準

如下表：

實施者實際分配之單元 及單位總價值	銷售管理 費率(%)
30 億以下部份	6
超過30 億~50 億部分	4.5
超過 50 億部分	3

- 分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。
- 不包含實施者權免不願或不能參與分配之價值。
- 採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中可算以 (A+B+C+D+E) × 銷售費率計算。

- 風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+E4) × 風險費率
- 費率依「容積樓地板面積」及「更新後二樓以上平均售價」計算，如下表：

更新後二樓以上 平均售價 (萬)	容積樓地板面 積(㎡)	50~ 10%	41~50 10.5%	31~40 11%	21~30 11.5%	11~20 12%
4,500 以上 未滿 9,000		10%	10.5%	11%	11.5%	12%
9,000 以上 未滿 13,500		10.5%	11%	11.5%	12%	13%
13,500 以上 未滿 18,000		11%	11.5%	12%	13%	14%
18,000 以上 未滿 22,500		11.5%	12%	13%	14%	15%
22,500 以上		12%	13%	14%	15%	16%

管理費用(E)合計：

原提列標準

五、風險管理費用(E5)	風險管理費 用(E5)	風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+ E1+E2+E3) × 風險費率	風險費率以 12%為上限
--------------	----------------	---	-----------------

說明

- 同業公會「無利訂收費標準」，以6%為基準。
- 考慮業界實際情形，隨規模增加而降低各級距之費率，並採各級距累加方式計算。
- 更新案風險度因個案而異，不應一體適用12%。
- 規模增加風險隨之增加
- 鼓勵房價較低區域實施更新

修訂提列標準		原提列標準		說明
陸、 交租發 轉費用 (F)	交租取得成本 應檢相關契約影本佐證。	應於權利變 換計畫報核 前完成空租 發給之申 請，並將相 關證明文件 隨權利變換 計畫一併檢 附		配合都市更新條例第30 條修訂，將「空租發轉 費用」列入共同負擔。
柒、都 市計畫 變更負 擔費用 (G)	依都市計畫法及 相關規定辦理變 更招標代金、招 標土地、標地板 面積規定換列	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	管理費用(F)合計：	配合都市更新條例第30 條修訂，將「都市計畫 變更負擔費用」列入共 同負擔。
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計：				

新北市都市更新權利變換營建單價提列基準

一、本營建單價提列基準於九十七年一月二十五日提經臺北縣都市更新審議委員會第二十八次委員會議研議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價

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		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1-5層	0	0	0	0	0	0	50053	66894	84707
6-10層	107554	117622	143470	89644	97970	119558	76001	86159	109103
11-15層	116654	127593	155764	97105	106295	129723	85482	96905	122656
16-20層	120626	141727	172899	108038	118106	144147	93004	106295	134660
21-25層	142114	155377	189647	118396	129529	157991	102713	116267	147245
26-30層	151408	165542	202039	126141	137952	168349	0	0	0
31-35層	158050	173771	212107	132434	144825	176772	0	0	0

審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表（以下簡稱本表，單位：元/坪）

（一）本表之物價基準日為九十七年十二月。

（二）有關本表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則（四）之說明。

（三）有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則（五）之說明。

（四）有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則（六）之說明。

（五）有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則（七）之說明。

（六）本標準單價表之建材設備等級：

1、第一級：為一般等級。

2、第二級：為中高級等級。

3、第三級：為高級等級。

三、建築物工程造價提列項目核計原則（本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複）：

（一）可包含項目：

1、建築工程：

（1）假設工程。

- (2) 基礎工程。
- (3) 結構體工程。
- (4) 外部裝修工程。
- (5) 內部裝修工程。
- (6) 門窗工程。
- (7) 防水隔熱工程。
- (8) 雜項工程。
- (9) 景觀工程 (庭園及綠化工程)。
- (10) 設備工程 (電梯、廚具等)。

2、機電工程：

- (1) 電氣工程。
- (2) 弱電工程。
- (3) 給排水工程。
- (4) 生活廢水工程。
- (5) 消防設備工程。
- (6) 通風工程。

3、施工稅捐、利潤及管理費。

(二) 不包含項目：

- 1、拆除工程。
- 2、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。
- 3、公寓大廈管理基金。
- 4、公共設施開闢相關費用 (含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費)。

(三) 特殊因素，得專案研析說明另行設計者：

- 1、特殊大地工程 (含地質改良)。
- 2、山坡地開發工程。
- 3、特殊設備 (包括機械停車、空調設備)。
- 4、綠建築設施。
- 5、環境監測費、環保安衛費。

- 6、特殊外牆工程（如帷幕牆等）。
- 7、鄰房鑑定與鄰房保固費。
- 8、古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 9、大樹保護及遷移費用。
- 10、減震、制震構造。
- 11、其他特殊設備及工法或行政單位要求。

(四) 建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之。

(五) 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、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過二層。
- 2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過三層。
- 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：
 - (1) 超建第一層部份，該層加計造價百分之三十。
 - (2) 超建第二層部分，該層加計造價百分之四十。
 - (3) 超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。
 - (4) 超建第四層（含）以上部分，該層加計造價百分之六十。

(六) 建築物之樓層高度以標準高度為四公尺內為主，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、樓層高度超過四公尺（不含四公尺），每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。
- 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四點二公尺為基準高度，如供商業使用者以四點五公尺為基準高度。

(七) 物價指數處理措施：

- 1、本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過百分之二點五者，就漲跌幅超過百分之二點五部分進行調整，指數增減率之絕對值在百分之二點五以內者不予調整，物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。
- 2、所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。
- 3、計算方式：

(1) 指數增減率 = $[(B/C) - 1] \times 100\%$

- B = 調整日當月總指數。
- C = 本表物價基準日當月總指數。
- 指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位（第五位四捨五入）。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額：

- $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$
- 其中 A = 本表物價基準日之價格。

(3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

(八) 本表所列單位面積造價均包含施工者之稅捐、利潤及管理費；樓層數六樓以上者含法定電梯設備。

(九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。

(十) 工程造價基準表各種構造之造價，已反應樓層高度、建材（含結構材料）、設計及法定設備之差別。建材等級差異之標準造價已於表中詳列。

- 1、為一般合格等級建材。
- 2、為中高級品等級建材。
- 3、為高級品等級建材。

(十一) 樓層高度，建材、設備等特殊者得敘明理由，並視其實價酌予調整。

四、實施者應編制「營造工程造價估算表」（附表一）。建材設備等級採第三級時，應依使用建材設備等級填具「建築工程建材設備等級表」（附表二），並須符合「建材設備等級表」（附表三）所列「一、外觀牆面」、「二、牆面（含踢腳板）」、「三、

地坪」、「八、停車設備」、「九、電器設備」及「十、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項，加上其餘六項（十三、消防設備除外）應達三項以上為該級建材設備。

附表一：營造工程費用估算表

單位：元/M²

工程項目	單位	單價	複價	成本百分比 (%)
壹、建築工程				
假設工程				
基礎工程				
結構體工程				
外部裝修工程				
內部裝修工程				
門窗工程				
防水隔熱工程				
雜項工程				
景觀工程(含庭園及綠化工程)				
設備工程(電梯、廚具)				
小計				
貳、機電工程				
電氣工程				
弱電設備工程				
給排水工程				
生活廢水工程				
消防設備工程				
通風工程及空調設備				
小計				
合計(壹+貳)				
管理費(含保險、利潤)10%				
營業稅(5%)				
總計				

附表二：建築工程建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料 之種類)	備註 (請註明廠商、品 牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
一、 外觀牆面	正面牆			
	背面牆			
	側面牆			
二、 牆面(含踢腳板)	內部隔間牆			
	一樓門廳			
	二樓以上梯廳			
	公共樓梯間			
	一樓店面室內空間			
	二樓以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
三、 地坪(含門檻)	一樓門廳			
	一樓以上梯廳			
	公共樓梯間			
	一樓店面室內空間			

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料 之種類)	備註 (請註明廠商、品 牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
	二樓以上室 內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
	屋頂			
中 平 頂	一樓門廳			
	一樓以上梯 廳			
	公共樓梯間			
	一樓店面室 內空間			
	二樓以上室 內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
五、 電 梯 設 備				

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料 之種類)	備註 (請註明廠商、品 牌、規格)	自評等級 (一 二、三級)
六、浴室設備				
七、廚具設備				
八、停車設備				
九、電氣設備	總開關			
	各戶配備			
	抽風設備			
十、通風工程及空調設備	各戶配備			
	地下室			
十一、景觀工程	植栽與綠化			

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料 之種類)	備註 (請註明廠商、品 牌、規格)	自評等級 (一 二、三級)
	庭園與造景			
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周			
	入口門廳			
	各戶大門			
	各戶門窗瓦斯			
	門禁、監視與報警			
十三、消防設備				

附表三：建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
一、外觀牆面	正、背面、側面牆	四面正立面、貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等圖案磁磚、另噴磁磚漆	四面正立面，三段式區分，基座部分使用天然石材搭配高級飾材。 牆身部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子、鐵件、石頭漆線板收邊。 冠頂部分使用列柱、玻璃纖維強化水泥、GRC線板、屋瓦	四面正立面，三段式區分，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材、磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品。	
二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕隔間或1/2B磚牆、牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	輕隔間或1/2B磚牆、牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	輕隔間或1/2B磚牆、牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	相同
	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆	牆面貼拋光石英磚或石材。	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型。	相同
	二樓以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	一樓店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	二樓以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。			相同
	浴廁	國產磁磚	亮面磁磚加腰帶。	亮面磁磚加腰帶、進口磁磚。	相同
	陽臺	防水水泥漆	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配振石子，加防水水泥漆。	整體照型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚。	
	地下室	防水水泥漆。			相同
三、地坪 ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓	一樓門廳	國產磁磚	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	進口花崗石或拼花處理大理石石材。	第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備。
	一樓以上梯廳	國產磁磚	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	進口花崗石或大理石石材。	
	公共樓梯間	國產磁磚	拋光石英磚。	進口花崗石或大理石石材。	
	一樓店面室內空間	國產磁磚	拋光石英磚。	進口花崗石或大理石石材。	
	二樓以上室內空間	國產磁磚	拋光石英磚、複合式木質地板。	拋光石英磚或實木地板。	
	浴廁	國產磁磚	防滑地磚。	防滑地磚或進口石材。	
	陽臺	小口磚 馬賽克	防滑石英磚。		相同
	地下室	整體粉光	AC鋪面或PU。		相同

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	屋頂	1. 整體防水粉光加鋪防水隔熱PU 2. 一層隔熱一層防水	1. 整體防水粉光，加鋪PU或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜（防水）、泡沫混凝土（隔熱）]貼石材。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。	1. 整體防水粉光，加鋪PU或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜（防水）、泡沫混凝土（隔熱）]貼石材。 2. 超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。	
由 上 頂	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含灯具）	藝術造型雕塑配合多項建材、壁灯、吊灯	
	一樓以士梯廳	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含灯具）	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含吊灯、壁灯）	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆		整體造型加水泥漆、乳膠漆	
	一樓店面室內空間	水泥漆、乳膠漆	水泥漆、乳膠漆加線板	整體造型加水泥漆、乳膠漆	
	二樓以士室內空間	水泥漆、乳膠漆	水泥漆、乳膠漆加線板		
	浴廁	防水水泥漆、乳膠漆	全口防潮塑膠浪板或防水水泥漆、乳膠漆		
	陽臺		晴雨漆		
地下室		防水水泥漆			

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
五、電梯設備		1. 電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 2. 第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴、對講機、合防夾門擋。 3. 第二級以及第三級電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門檔，門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。			各提案應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整。
六、浴室設備		1. 人造石檯面 2. 馬桶 3. 塑鋼、陶瓷浴缸	1. 面盆(嵌入式、檯面式)、馬桶(單體、壁掛式)衛生設備。 2. 天然石材或人造石檯面。 3. SMC、琺瑯、按摩浴缸。 4. SPA 淋浴、淋浴拉門。 5. 乾、濕分離式設計。	1. 設置玄關化妝室(Powder Room)。 2. Home Spa 淋浴間(Body Shower)。 3. 定溫冷熱單槍龍頭。 4. 全天然石材砌作浴缸。 5. 電腦馬桶。 6. 大型化按摩浴缸。	1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定 2. 第二級以及第二級設備多以進口設備為主 3. 第二級衛浴設備多為使用者自行選配，並增加設計師於收納空間之巧思。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
七、廚具設備		整體式廚具(人造石檯面、雙口洗滌槽、瓦斯爐臺、抽油煙機)	整體式廚具設備，含： <ol style="list-style-type: none"> 1. 杜邦人造石流理檯面。 2. 三口式瓦斯爐。 3. 炭入式烘碗機。 4. 冷熱單槍龍頭。 5. 附加烤箱、洗碗機。 	除第二級設備外，另增雙排式大尺度廚具，並含： <ol style="list-style-type: none"> 1. 融入電冰箱整體設計。 2. 廚具設備中含鐵胃、廚餘處理機。 3. 廚具尺寸較大，種類較多 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定 2. 第二級以及第三級設備多以進口設備為主 3. 第二級廚具設備多為使用者自行選配，並增加中島式以及開放式廚房設計
八、停車設備		停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級， 第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能 第二級建案多為中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。			停車設備以及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
九、電氣設備	總開關	標準規格一至五迴路	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	各戶配備	各房一燈 一開關 一插座	各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光。	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，(熱水分瓦斯及電熱雙系統供應)。	
	抽風設備	無窗浴室 一	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統。	
十、通風工程 及空調設備	各戶配備	留置冷氣 窗孔	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管(以專區規畫主機位置)。	1. 分離式冷氣、預留穿樑套管(包含管線佈設及設備安裝) 2. 中央系統空調主機(含管線系統) 3. 熱交換系統。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	地下室	簡易抽風 設備	各層進風管道，各層抽風設備。	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
十一、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，喬木。	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	地面及屋頂同第二級，數量要多更仔細。	
	庭園與造景	無。	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統。	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。	
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	無。	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	同第二級。	相同
	入口門廳	電視對講機，進門刷卡管理。	電視對講機，進門指紋辨視、密碼輸入及刷卡管理，並設定時性人員管理。	同第二級，並設二十四小時人員管理。	
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	
	各戶門窗瓦斯	無。	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。	相同

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	門禁、 監視與 報警	無	整棟式二十四小時錄影系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	整棟式二十四小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示。	
十一 消防設備		消防設備需視建築本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、緊急發電機及消防設備安裝等。			消防設備及配置之費用應於各級建築中詳實編列，視其實價酌予調整。