

附表一

提列總表

可提列項目			提列標準	備註
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一) 拆除費用	1、拆除費用＝拆除面積×拆除單價。 2、拆除單價如分項說明一。	更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，始得提列。
		(二) 建築設計費用	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。 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及爭議處理審議會（以下稱審議會）審議同意。	1、第二項應檢附合約佐證。 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。
		(三) 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、營建單價如分項說明二，並得視實際狀況調整。自組更新會若因情形特殊，其營建費用得檢具報價單，並經審議會審議同意後採計。 3、建材設備須符合建材設備表所列，詳如分項說明二。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，由審議會審議而定。	
		(四) 工程管理費	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	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。
		(五) 空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核	

二、公共及公益設施	(六) 其他必要費用		計。	
		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、以更新後每戶七萬五千元提列為基準。 2、其他特殊情形得視個案情況提列，並經審議會審議通過為限。	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。	
	(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任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：不得超過每平方公尺四千元。 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八條規定之成本提列。	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。
		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。	
	工程費用(A)合計：			

貳、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(B)			依事業計畫所審定金額為準。		
參、權利變換費用(C)	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		更新前每筆地號四千元。	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		以每孔七萬五千元提列。	
		(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任專業估價者查估後評定之。	1、合法建築物須檢附目的事業主管機關核發之證明。 2、非合法建築物係指合法建物以外之

		2、 非合 法建 築物	(1) 補償面積，依測量技師簽證報告書所載為準。 (2) 補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	一樓、頂樓增建等，以建築法第四條所規定之建築物為限。 3、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。
	(二)其他土地改良物		補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		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。	原則以更新後每戶二萬元計列，並另加計地政機關行政規費如分項說明七。	若有信託登記及塗銷信託應出具契約佐證。

	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(C)合計：								
肆、貸款利息(D)	<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(G)+容積移轉費用(H)〕×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(C)-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×零點五(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=自有資金比率×郵政儲金一年期定存利率+融資比率×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比率依實際狀況提列)</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百分之三十，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用執照，如下表：</p> <table><tr><th>項目</th><th>時程</th></tr><tr><td>地下層</td><td>開挖地下一層以四個月計算，每多開挖一層增加二個月。</td></tr><tr><td>地上層</td><td>每層一個月計算。</td></tr></table> <p>6、如以逆打工法施工，本項施工期間之計算應予縮減，以地下層每層減少一點五個月計算。</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(D)合計：</p>		項目	時程	地下層	開挖地下一層以四個月計算，每多開挖一層增加二個月。	地上層	每層一個月計算。	
項目	時程								
地下層	開挖地下一層以四個月計算，每多開挖一層增加二個月。								
地上層	每層一個月計算。								
伍、稅捐	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。	扣除營業稅計算						

(E)	二、營業稅	依財政部一百零九年九月十四日台財稅字第一 0 九 00 六一一九一 0 號令釋，依下列公式擇一計算： 營業稅額＝（主管機關核定之更新後總權利價值－共同負擔）×（不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值）×百分之五 或（主管機關核定之更新後總權利價值－共同負擔）×〔房屋評定標準價格÷（土地公告現值＋房屋評定標準價格）〕×百分之五 (1)房屋評定標準價格＝房屋及車位產權面積×房屋評定標準單價（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） (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							
稅捐(E)合計：									
陸、管理費費(F)	一、行政作業費用(F1)	1、行政作業費用（F1）=更新單元內土地公告現值總值×百分之二點五 2、依需求主管機關(單位)所提金額認列。	依更新條例第十二條辦理之更新事業為限。						
	二、信託費用(F2)	1、信託費用計算如下表： <table><tr><td>實施主體</td><td>自組都市更新會、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>信託費用之百分之五十</td></tr></table> 信託合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，資金信託部分全額計列，土地信託部分拆半計列。 2、應檢具契約影本佐證。 3、事業計畫及權利變換計畫分別報核者，事業計畫階段得檢具報價單方式提列，惟權利變換計畫階段仍須檢具實際契約。	實施主體	自組都市更新會、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	信託費用之百分之五十	符合信託業法相關規定者，始得提列。
實施主體	自組都市更新會、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	信託費用之百分之五十							

三、人事行政管理費用(F3)	<div>1、人事行政管理費用(F3) =(A+C+G)×人事行政管理費率</div> <div>2、費率依產權級別及更新單元基地面積計算，如下表：</div> <table><tr><th>產權級別 (筆) 基地面積 (平方公尺)</th><th>未滿三十筆</th><th>三十至一百五十筆</th><th>超過一百五十筆</th></tr><tr><td>未滿一千五百</td><td>百分之四</td><td>百分之四點五</td><td>百分之五</td></tr><tr><td>一千五百以上， 未滿二千五百</td><td>百分之四點五</td><td>百分之五</td><td>百分之五點五</td></tr><tr><td>二千五百以上</td><td>百分之五</td><td>百分之五點五</td><td>百分之六</td></tr></table> <div>3、產權級別：以事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/二</div>	產權級別 (筆) 基地面積 (平方公尺)	未滿三十筆	三十至一百五十筆	超過一百五十筆	未滿一千五百	百分之四	百分之四點五	百分之五	一千五百以上， 未滿二千五百	百分之四點五	百分之五	百分之五點五	二千五百以上	百分之五	百分之五點五	百分之六	<div>1、本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。</div> <div>2、公有土地面積比率達百分之九十者，予以酌減。</div> <div>3、委(代)辦費應予扣除。</div>
產權級別 (筆) 基地面積 (平方公尺)	未滿三十筆	三十至一百五十筆	超過一百五十筆															
未滿一千五百	百分之四	百分之四點五	百分之五															
一千五百以上， 未滿二千五百	百分之四點五	百分之五	百分之五點五															
二千五百以上	百分之五	百分之五點五	百分之六															
四、銷售管理費用(F4)	<div>1、銷售管理費(F4) = 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</div> <div>(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，應予扣除。</div> <div>(2)採事業計畫及權利變換計畫分別申請報核者，於事業計畫階段得以工程費用A+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B+權利變換費用C+貸款利息D+稅捐E+都市計畫變更負擔費用G+容積移轉費用H計算「實施者實際獲配之單元及車位總價值」，惟權利變換階段仍應以計畫書所載實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值計算。</div>																	

四、銷售管理費用(F4)	<div>2、費率隨費用規模提高而遞減，如下表：</div> <table><tr><th>實施者實際獲配之單元及車位總價值</th><th>費率</th></tr><tr><td>二十五億以下部分</td><td>百分之六</td></tr><tr><td>超過二十五億至五十億部分</td><td>百分之五點五</td></tr><tr><td>超過五十億部分</td><td>百分之五</td></tr></table> <div>3、分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。</div>	實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率	二十五億以下部分	百分之六	超過二十五億至五十億部分	百分之五點五	超過五十億部分	百分之五									
實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率																	
二十五億以下部分	百分之六																	
超過二十五億至五十億部分	百分之五點五																	
超過五十億部分	百分之五																	
五、風險管理費用(F5)	<div>1、風險管理費 (F5) =(A+C+D+F1+F2+F3+G+H)×風險管理費率</div> <div>2、費率依產權級別及總樓地板面積計算，如下表：</div> <table><tr><th><div>產權級別 (筆)</div><div>總樓地板面積(坪)</div></th><th>未滿三十筆</th><th>三十至一百筆</th><th>超過一百筆</th></tr><tr><td>二千五百坪以下</td><td>百分之十二</td><td>百分之十二點五</td><td>百分之十三</td></tr><tr><td>二千五百坪至七千五百坪</td><td>百分之十二點五</td><td>百分之十三</td><td>百分之十三點五</td></tr><tr><td>七千五百坪以上</td><td>百分之十三</td><td>百分之十三點五</td><td>百分之十四</td></tr></table> <div>3、產權級別：以事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/二</div> <div>4、共同負擔比率低於百分之四十、自組都市更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，風險管理費率得以百分之十四提列，並經審議會審議同意後認列。</div>	<div>產權級別 (筆)</div> <div>總樓地板面積(坪)</div>	未滿三十筆	三十至一百筆	超過一百筆	二千五百坪以下	百分之十二	百分之十二點五	百分之十三	二千五百坪至七千五百坪	百分之十二點五	百分之十三	百分之十三點五	七千五百坪以上	百分之十三	百分之十三點五	百分之十四	採事業計畫及權利變換計畫分別申請報核，事業計畫階段因共同負擔比率低於百分之四十，以百分之十四提列風險管理費率者，其權利變換計畫之共同負擔比率不得高於百分之四十。
<div>產權級別 (筆)</div> <div>總樓地板面積(坪)</div>	未滿三十筆	三十至一百筆	超過一百筆															
二千五百坪以下	百分之十二	百分之十二點五	百分之十三															
二千五百坪至七千五百坪	百分之十二點五	百分之十三	百分之十三點五															
七千五百坪以上	百分之十三	百分之十三點五	百分之十四															
管理費用(F)合計：																		

柒、 都市計畫變更 負擔費用(G)	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、依都市更新條例第五十一條規定提列。 2、依事業計畫所審定金額為準。
捌、 容積移轉費用(H)	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=A+B+C+D+E+F+G+H 總計：			