

# 高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表

一、本總表於 100 年 10 月 21 日提經本市都市更新及爭議處理審議會第 2 次會議審議通過，做為本市都市更新事業計畫及權利變換計畫之權利變換共同負擔審議參酌。

二、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表

可提列項目		提列標準	說明
壹. 工程費用	一. 更新後土地及建築物重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (建築物拆除費) 1. 本項費用不列入共同負擔，係為實施者代為拆除地上物所衍生費用之提列標準，該費用於所有權人應領價值物殘餘價值費用中扣除。 2. 拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價	1. 依都市更新條例第 36 條規定地上物由所有權人、管理人或使用人，自行拆除或遷移，故不得列入共同負擔。 2. 另拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，實施者代為拆除時，其拆除或遷移費用在應領補償金額扣回。實施者代為拆時，各類建築構造物拆除費用單價上限如下： (1). 鋼筋混凝土造拆除單價： 1~3 樓：540 元/m <sup>2</sup> 4~5 樓：720 元/m <sup>2</sup> 6~13 樓：860 元/m <sup>2</sup> 14 樓以上：990 元/m <sup>2</sup> (2). 加強磚造拆除單價 1~3 樓：360 元/m <sup>2</sup> 4~5 樓：450 元/m <sup>2</sup> (3). 磚造：210 元/m <sup>2</sup> (4). 竹木造、鋼鐵棚架或其它拆除單價：100 元/m <sup>2</sup> 3. 無主屋、廢墟等無發放補償金額者，其拆除費用則可列入共同負擔。
	(二) 營建費用(含公益設施)	營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價	1. 營建單價依「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」建築物工程造價標準單價表認列，並視實際狀況調整。 2. 內含施工費、整地費、材料費、營建工程管理費及空氣污染防制費。 3. 總樓地板面積之定義依「建築技術規則建築設計施工篇」第 1 條規定：「總樓地板面積：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」為準。
	(三) 土地及建築規劃設計費	按高雄市建築師公會酬金標準表計算。	—
	(四) 其他必要費用	1. 鑽探費 鑽探費用 = 鑽探孔數 × 50,000 元/孔	1. 依「建築技術規則」建築構造編第 64、65 條規定辦理，並提出調查報告。 2. 所提列金額未超出此標準

				者，免出具估價或合約；因基地之地形、地層複雜性及建築結構設計而有特殊需求者，並提出體說明事證者，以合約所載金額為準。
		2. 土地複丈費	依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費標準」辦理。	指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。
		3. 建照執照相關規費	建築物造價或雜項工作物造價之千分之一以內	依建築法第 29 條規定，申請建照等應繳交之行政規費。
		4. 公寓大廈管理基金	依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定核計。	依「公寓大廈管理條例」第 18 條規定，起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列，提列金額繳交本府主管機關公庫，並於公寓大廈成立管理委員會後及完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向本市主管機關報備，由公庫代為撥付予管委會。
		5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費	外接水、電、瓦斯管線等工程費 = 更新後戶數 × 50,000 元/戶	1. 依都市更新權利變換實施辦法第 21 條規定：「...自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其他必要設施...」。 2. 所提列金額未超出此標準者，免出具證明；超出此標準者須檢具業者及公用事業單位所出具之估價證明。
		6. 其他	依實際狀況認列。	指前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者。
		重建費用 (A)		
二. 公共設施費用 (B)	(一) 公共設施 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、綠地、停車場)	1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本	以申請都市更新事業計畫畫報核日之當期土地公告現值 × (1 + 當年度高雄市地價評議委員會評定一般徵收加成數)	1. 由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給高雄市政府所需之土地成本。 2. 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；若位於更新單元內，則不得列入。
		2. 公共設施地上物拆遷補償費用	準用「高雄市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」辦理。	1. 依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 3 款規定及內政部營建署 100 年 7 月 5 日營署更字第 1002911160 號函釋，適用於更新單元內外之公共設施。 2. 針對未開闢公共設施用地所在範圍上既有地上物給予補償。 3. 當合法建築物或舊違章建築物部分位於公共設施用地、部分位於更新單元建地上時，位於公共設施用地部分依公共設施拆遷補償計，位

				<p>於更新單元建地部分，其補償金之計算須與更新單元內地上物拆遷補償安置標準一致。</p> <p>4. 因公共設施開闢拆除之地上物，倘所剩餘面積無法為相當之使用則應一併拆遷補償之。</p> <p>5. 當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路而應自行開闢者，其開闢工程費用及地上物拆遷補償費用可列為共同負擔，但不得計列容積獎勵。</p>
		3. 公共設施工程開闢費用	依實際狀況認列。	<p>1. 依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 3 款規定及內政部營建署 100 年 7 月 5 日營署更字第 1002911160 號函釋，適用於更新單元內、外之公共設施。</p> <p>2. 含施工費、空污費、鋪面、街道家具、照明等材料設施、規費及工程管理費。</p> <p>3. 開闢公設之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。</p> <p>4. 協助開闢之計畫道路若為更新單元之出入通路應自行開闢者，其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用不得計列容積獎勵，但可列為共同負擔。</p>
		(二)其他必要之費用	依實際狀況認列。	—
		公共設施費用 (B)		
貳. 權利變換費用 (C)	一. 不動產估價費用		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	<p>1. 依「都市更新條例」第 30 條第 1 項及「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條、第 13 條第 1 項第 4 款規定。</p> <p>2. 含簽證費。</p> <p>3. 得含「都市更新條例」第 36 條第 2 項之土地改良物價值查定費用。</p>
	二. 更新前測量		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	測量規費審議依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費標準」辦理。
	三. 土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物拆遷補償費	由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	<p>1. 依「都市更新條例」第 36 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 4 款規定。</p> <p>2. 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，若實施者代為拆除地上物時，代為拆除或遷移費用應於補償金內扣除。</p> <p>3. 以協議合建方式實施者，拆</p>

			遷補償費用得由雙方協議之，並檢具相關證明文件(如協議證明文件)。
	(二)合法建築物拆遷安置費	以下二種方式擇一計列： 1.由雙方協議為之，檢具相關證明文件(如協議證明文件)，並經審議會審議通過為準。 2.以租金補貼方式辦理。	1.依「都市更新條例」第36條及「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第4款規定。 2.拆遷安置費：係指因權利變換而拆除或遷移土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用者。 3.居住面積：以謄本登記或測量所得合法建築物面積。 4.補貼之租金以本市住宅租賃行情提列。
	(三)占有他人土地之舊有違章建築拆遷補償費	1.採現金補償者，由雙方協議為之，檢具相關證明文件(如協議證明文件)，並經審議會審議通過為準。 2.採異地安置者，成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件。 3.採現地安置者，不列入共同負擔。	1.依「都市更新條例」第30、36條及「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第4款規定。 2.「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條所指「占有他人土地之舊有違章建築戶」之認定，依「高雄市都市更新自治條例」規定辦理。 3.因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，若實施者代為拆除地上物時，代為拆除或遷移費用應於補償金內扣除。
	(四)其他土地改良物拆遷補償費用	由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。	1.含合法建築物增建部分(如頂樓加蓋及違法增建等)、非占有他人土地舊違章建物(如未辦理保留登記者)或其他。 2.因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，若實施者代為拆除地上物時，代為拆除或遷移費用應於補償金內扣除。
	四.地籍整理費用	依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費標準」及地政規費標準辦理。	指更新後新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項、辦理規費及委由地政士辦理費用等。
	五.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。	1.依「都市更新條例」第30條第1項及「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第4款規定之其他費用。 2.指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫及權

			利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。 3.本費用包括調查費、各階段舉辦公聽會、說明會、辦理都市計畫變更與容積移轉相關作業費用與營業稅等。
	六.其他	依實際狀況認列。	指前述費用外，經審議會議決者。
	權利變換費用合計 (C)		
	參.貸款利息 (D)	$[\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{權利變換費用(C)}] \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \times 0.5$	1.貸款年利率：自有資金比例 $\times$ (郵政儲金一年期定存利率) $+$ 融資比例 $\times$ (五大銀行平均基準利率) 2.貸款期間：都市更新事業計畫核定至開工(約6個月) $+$ 更新期間 $+$ 取得使照到產權登記(約6個月)
	肆.稅捐(E)	依實際狀況認列。	包括營業稅、印花稅、土地增值稅、房屋稅及契稅等。
伍.管理費用 (F)	一、人事行政管理費	人事行政管理費 $=$ $[\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{權利變換費用(C)}] \times \text{管理費率}$	人事行政費率以2%為上限。
	二、銷售管理費	銷售管理費 $=$ 實際銷售單元價值 $\times$ 銷售費率	1.實施者為更新會或代理實施者時，始得提列。 2.實際銷售單元總價值係指，扣除相關權利人更新後分配之房地，且實際銷售之單元及車位。 3.銷售管理費率以3%為上限。
	三、信託費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。	1.依「都市更新條例」第13條：「都市更新得以信託方式實施之。」 2.實施者為都市更新會或代理實施者時，信託費用得全額提列。 3.當實施者為一般建商時，信託費用僅得提列契約價金之50%。
	四、風險管理費	風險管理費 $=$ $[\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{權利變換費用(C)} + \text{貸款利息(D)} + \text{稅捐(E)} + \text{人事行政管理費} + \text{都市計畫變更負擔費用(G)} + \text{容積移轉費用(H)}] \times \text{風險費率}$	1.風險費率以12%為上限。 2.以協議合建方式實施都市事業計畫者，不得提列風險管理費。
	管理費用 (F) 合計		
	陸.都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫規定核實提列。	1.依「都市更新條例」第30條規定。 2.指涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額。
柒.容積移轉費用	一、辦理費用	依實際狀況認列。	1.依「都市更新條例」第30條規定。 2.指申請容積移轉所支付之委辦費、行政庶務支出。

(H)	二、容積取得成本	依實際購入成本認列。	依「都市更新條例」第 30 條規定。
	容積移轉費用(H)合計		
共同負擔費用總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)			