

---

# 都市更新概論與 不動產估價

---

講師：吳國仕估價師

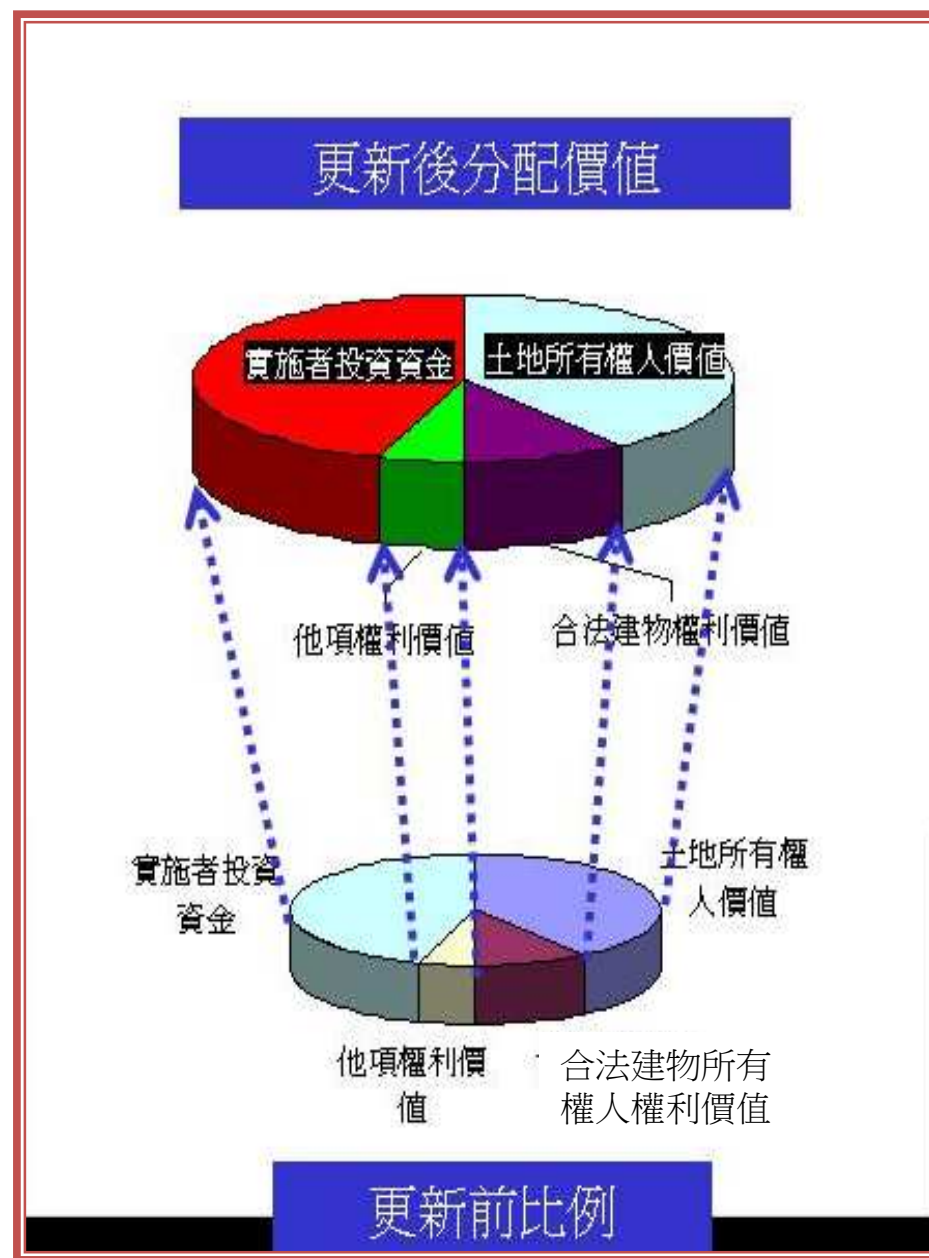


- ◆都市更新權利變換概念
- ◆都市更新的不動估價
- ◆都市更新重要流程概述
- ◆攸關地主權益的要點

# 都市更新權利變換概念

## 都市更新權利變換？

- 係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施**都市更新事業**，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。



## 權利變換意義及原則

- 立體之市地重劃或法制化的合建
- 係透過公開、公正的方式辦理
- 以價值為核心的分配，**無原位置分配之限制**。（分配：權利變換後之土地及建築物扣除抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人）
- 公有土地強制參與，公有公用土地優先抵充公共設施用地。
- 權利變換前各宗土地及更新後建物及其土地應有部份及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。（都更50）

| 可提列項目      |                   | 提列標準               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 說明 |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
|------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|-------------|-------|-------|-----|-------|-----|--------|-----|--------|-----|------|-------|-----|-------|-----|----|-------|-----|---|-----|-----|------------|---|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 壹、工程費      | 一、更新後土地及建築物重建費(A) | (一) 拆除工程費 A1       | <div>1. 拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價。</div> <div>2. 拆除單價表：</div> <table><tr><th>構造</th><th>樓層數</th><th>單價<br/>(元/㎡)</th></tr><tr><td rowspan="4">鋼筋混凝土</td><td>1-3 樓</td><td>540</td></tr><tr><td>4-5 樓</td><td>720</td></tr><tr><td>6-13 樓</td><td>860</td></tr><tr><td>14 樓以上</td><td>990</td></tr><tr><td rowspan="2">加強磚造</td><td>1-3 樓</td><td>360</td></tr><tr><td>4-5 樓</td><td>450</td></tr><tr><td>鋼鐵</td><td>1-2 樓</td><td>350</td></tr><tr><td>磚</td><td>1 樓</td><td>300</td></tr><tr><td>竹木、鋼鐵棚架或其他</td><td>—</td><td>250</td></tr></table> | 構造 | 樓層數 | 單價<br>(元/㎡) | 鋼筋混凝土 | 1-3 樓 | 540 | 4-5 樓 | 720 | 6-13 樓 | 860 | 14 樓以上 | 990 | 加強磚造 | 1-3 樓 | 360 | 4-5 樓 | 450 | 鋼鐵 | 1-2 樓 | 350 | 磚 | 1 樓 | 300 | 竹木、鋼鐵棚架或其他 | — | 250 | <div>1. 都市更新條例第 57 條 5 項，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，由實施者代為拆除或遷移費用，在應領補償金額內扣回。故該部分不在提列範圍。</div> <div>2. 本項目僅針對更新前範圍內無主屋、廢墟等無發放補償金額者。建築物及土地改良物，依構造、樓層數分別計列。</div> <div>3. 拆除面積須經專業機構簽證。</div> <div>4. 拆除費包含清運費。</div> |
|            | 構造                | 樓層數                | 單價<br>(元/㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
| 鋼筋混凝土      | 1-3 樓             | 540                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
|            | 4-5 樓             | 720                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
|            | 6-13 樓            | 860                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
|            | 14 樓以上            | 990                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
| 加強磚造       | 1-3 樓             | 360                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
|            | 4-5 樓             | 450                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
| 鋼鐵         | 1-2 樓             | 350                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
| 磚          | 1 樓               | 300                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
| 竹木、鋼鐵棚架或其他 | —                 | 250                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |
|            |                   | (二) 營建費 (含公益設施) A2 | <div>營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價</div> <div>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。</div> <div>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治費。</div> <div>3. 總樓地板面積</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |     |             |       |       |     |       |     |        |     |        |     |      |       |     |       |     |    |       |     |   |     |     |            |   |     |                                                                                                                                                                                                            |

|  |  |                   |                                |                                                                                                                |
|--|--|-------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |                   |                                | 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 A3 | 按「高雄市建築師公會酬金標準表」計算。            | —                                                                                                              |
|  |  | (四) 其他必要費用 A4     |                                |                                                                                                                |
|  |  | 1. 鑽探費 A4-1       | 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及65條規定辦理，並提出調查報告。<br>2. 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、地層複雜及建築結構設計而有特殊需求者，且提出體說明事證者，得以合約所載金額為準。 |
|  |  | 2. 土地鑑界費 A4-2     | 土地鑑界費 =<br>更新前地號數 × 4,000 元/筆。 | 依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」附表一、土地複丈費之收費標準表（第三項土地界址鑑定費）提列。                                                              |
|  |  | 3. 建築執照相關規費 A4-3  | 以工程造價之 1‰ 提列。                  | 依建築法第 29 條規定，申請建照等應繳交之行政規費。                                                                                    |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|       |             |                                        |                        | <p>2. 鑑定範圍：位於開挖深度二倍範圍內為原則。</p> <p>3. 鑑定費單價表：</p> <table><tr><th>項次</th><th>鑑定範圍內之戶數</th><th>鑑定費（元/戶）<br/>（含行政費用及公用部分）</th></tr><tr><td>1</td><td>1-20</td><td>8,000</td></tr><tr><td>2</td><td>21-30</td><td>7,200</td></tr><tr><td>3</td><td>31-50</td><td>6,400</td></tr><tr><td>4</td><td>51-100</td><td>5,600</td></tr><tr><td>5</td><td>101-200</td><td>4,800</td></tr><tr><td>6</td><td>201-500</td><td>4,200</td></tr><tr><td>7</td><td>501 以上</td><td>3,600</td></tr></table> | 項次 | 鑑定範圍內之戶數 | 鑑定費（元/戶）<br>（含行政費用及公用部分） | 1 | 1-20 | 8,000 | 2 | 21-30 | 7,200 | 3 | 31-50 | 6,400 | 4 | 51-100 | 5,600 | 5 | 101-200 | 4,800 | 6 | 201-500 | 4,200 | 7 | 501 以上 | 3,600 | <p>進行調查之費用，不含損鄰賠償。</p> <p>2. 鑑定範圍依「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」及「高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」等規定辦理。</p> <p>3. 鑑定費單價參考財團法人聯合營建發展基金會、社團法人臺灣省土木技師公會等公會之鑑定業務範圍及鑑定收費標準。</p> |
|-------|-------------|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|--------------------------|---|------|-------|---|-------|-------|---|-------|-------|---|--------|-------|---|---------|-------|---|---------|-------|---|--------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 項次    | 鑑定範圍內之戶數    | 鑑定費（元/戶）<br>（含行政費用及公用部分）               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |
| 1     | 1-20        | 8,000                                  |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |
| 2     | 21-30       | 7,200                                  |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |
| 3     | 31-50       | 6,400                                  |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |
| 4     | 51-100      | 5,600                                  |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |
| 5     | 101-200     | 4,800                                  |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |
| 6     | 201-500     | 4,200                                  |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |
| 7     | 501 以上      | 3,600                                  |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |
|       |             | 7.其他 A4-7                              | 依實際狀況認列。               | 指前述費用外，其他特殊情形需經審議會決議者。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |
|       |             | 重建費用(A)                                |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |
| 壹、工程費 | 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、廣場、綠地、停車場) B1 | 1.公共設施用地捐贈予本市土地成本 B1-1 | <p>申請都市更新事業計畫報核日，專業估價者查估之土地價值。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 當事業計畫與權利變換計畫</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |          |                          |   |      |       |   |       |       |   |       |       |   |        |       |   |         |       |   |         |       |   |        |       |                                                                                                                                                         |

|  |  |  |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--|--|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |                      | 分別申請報核時，應以權利變換評價基準日調整土地價值。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  |  |  | 2. 公共設施地上物拆遷補償費 B1-2 | <p>由實施者委託專業估價者查估後評定之。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>依都市更新條例第 57 條規定。</li> <li>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。</li> <li>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算，位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。</li> <li>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。</li> <li>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，其開闢工程費及地上物拆遷補償費可列為共同負擔。</li> <li>當事業計畫與</li> </ol> |

|  |  |                       |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                   |
|--|--|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |                       |                                                                                                                          | 權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整補償單價。                                                                                                                                                  |
|  |  | 3.公共設施工程開闢費 B1-3      | <p>1. 公共設施工程開闢費用＝<br/>公共設施開闢面積×開闢單價。</p> <p>2. 計畫道路開闢單價不得超過4,000元/m<sup>2</sup></p> <p>3. 其他公共設施用地之開闢單價依各管理機關審定金額為準。</p> | <p>1. 依都市更新權利變換實施辦法第19條第1項第4款規定。</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，其開闢工程費及地上物拆遷補償費可列為共同負擔。</p> |
|  |  | (二)捐贈本市城鄉發展及都市更新基金 B2 | 經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列。                                                                                                   | <p>1. 依都市更新條例第65條第三項規定。</p> <p>2. 核定前應確認捐贈經費、報府同意(受贈單位高雄市政府都市發展局)，並簽訂契約書。</p>                                                                                                     |
|  |  | (三)其他 B3              | 依實際狀況認列。                                                                                                                 | 指前述費用外，其他特殊情形需經審議會決議者。                                                                                                                                                            |
|  |  | 公共設施費(B)              |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                   |

|            |                       |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                         |
|------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 貳、權利變換費(C) | 一、不動產估價費(含估價師簽證費用) C1 |                    | <p>1. 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p> <p>2. 實施者得委託三家以上專業估價者，每家均得依下列公式認列。</p> <p>3. 一家估價服務費：<br/> <math>40 \text{ 萬} + \text{更新前主建物筆數或土地筆數} \times 0.25 \text{ 萬元} + \text{更新後主建物筆數} \times 0.25 \text{ 萬元}。</math></p> <p>4. 被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用：<math>(\text{更新前主建物筆數或土地筆數} + \text{更新後主建物筆數}) \times \text{選定費用} 0.25 \text{ 萬元}。</math></p> | <p>1. 依都市更新條例第 51 條第 1 項及都市更新權利變換實施辦法第 6 條、第 19 條第 1 項第 5 款規定。</p> <p>2. 含簽證費。</p> <p>3. 含都市更新條例第 57 條第 4 項查估費用及公共設施用地價值查估。</p> <p>4. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，事業計畫先行預估，於權利變換計畫得依實際情況調整。</p> |
|            | 二、更新前測量費 C2           |                    | 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 C3    | (一)合法建築物拆遷補償費 C3-1 | 由實施者委託專業估價者查估後評定之。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>1. 依都市更新條例第 57 條規定。</p> <p>2. 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。</p> <p>3. 以協議合建方式實施者，拆遷補償費用得由雙方協議之，並檢具相關證明</p>                                         |

|  |  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |                       | 文件(如協議證明文件)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  |  |                       | 4. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時,得以權利變換評價基準日調整補償單價。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  |  | (二)合法建築物拆遷安置費<br>C3-2 | <p>以下二種方式擇一計列：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 以租金補貼方式計算,如下所示： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅拆遷安置費 = <math>\Sigma</math> 居住面積 <math>\times</math> 住宅租金水準 <math>\times</math> 安置期間。</li> <li>(2) 營業拆遷安置費 = <math>\Sigma</math> 營業面積 <math>\times</math> 營業租金水準 <math>\times</math> 安置期間。</li> <li>(3) 其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定,編列必要之費用。</li> </ol> </li> <li>3. 安置期間：以更新期間+6個月(更新案自取得使照至產權登記之平均所需時日)計。</li> <li>4. 更新期間： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地下層：每層 2.5 個月計。</li> <li>(2) 地上層：每層 1.2 個月計。</li> </ol> </li> </ol> |
|  |  |                       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依都市更新條例第 57 條規定。</li> <li>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。</li> <li>3. 居住面積：以謄本登記或測量所得合法建築物面積。</li> <li>4. 營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。</li> <li>5. 住宅及營業租金水準：補貼之租金應以該行政區住宅及營業租賃行情提列,由實施者委託鑑價機構依</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |  |                                    |                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |                                    | <p>當地實際租金額度查估。</p> <p>6. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整安置單價。</p>                                                                                                                                         |
|  |  | <p>(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費 C3-3</p> | <p>1. 依都市更新條例第 51、57 條及都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 5 款規定。</p> <p>2. 都市更新建築容積獎勵辦法第 17 條所指「占有他人土地之舊違章建築戶」之認定，依高雄市都市更新建築容積獎勵辦法規定辦理。</p> <p>3. 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。</p> |
|  |  | <p>(四) 其他土地改良物拆遷補償費 C3-4</p>       | <p>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(如未辦理保存登記者)或其他。</p> <p>2. 因權利變換而</p>                                                                                                                              |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                | 拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。<br>3. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整補償單價。 |         |         |                       |            |      |              |                |      |             |               |      |   |            |         |                                     |               |            |               |               |        |                  |               |                                                                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------------------|------------|------|--------------|----------------|------|-------------|---------------|------|---|------------|---------|-------------------------------------|---------------|------------|---------------|---------------|--------|------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 四、地籍整理費 C4 | <p>1. 原則以更新後每戶 20,000 元計列，並另加地政機關行政規費（行政規費額度則核實估算）。</p> <p>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。</p> <p>3. 倘情況特殊者得採下表計算加總：</p> <table><tr><th>項目</th><th>行政規費</th><th>地政士委辦費用</th></tr><tr><td>所有權移轉登記</td><td>不願或不能參與更新地號之申報地價 × 1‰</td><td>件數 × 5,000</td></tr><tr><td>建物滅失</td><td>更新前建號數 × 400</td><td>更新前建號數 × 1,000</td></tr><tr><td>土地分割</td><td>分割地號數 × 800</td><td>分割地號數 × 4,000</td></tr><tr><td>土地合併</td><td>—</td><td>件數 × 4,000</td></tr><tr><td>建物第一次測量</td><td>位置測量費 4,000 + 繪圖費（更新後建號數 - 1） × 200</td><td>更新後戶數 × 1,500</td></tr><tr><td>建物所有權第一次登記</td><td>使用執照所載造價 × 2‰</td><td>更新後戶數 × 5,000</td></tr><tr><td>權利變換登記</td><td>權變登記地號之申報地價 × 1‰</td><td>更新後戶數 × 6,000</td></tr></table> | 項目             | 行政規費                                                                                                   | 地政士委辦費用 | 所有權移轉登記 | 不願或不能參與更新地號之申報地價 × 1‰ | 件數 × 5,000 | 建物滅失 | 更新前建號數 × 400 | 更新前建號數 × 1,000 | 土地分割 | 分割地號數 × 800 | 分割地號數 × 4,000 | 土地合併 | — | 件數 × 4,000 | 建物第一次測量 | 位置測量費 4,000 + 繪圖費（更新後建號數 - 1） × 200 | 更新後戶數 × 1,500 | 建物所有權第一次登記 | 使用執照所載造價 × 2‰ | 更新後戶數 × 5,000 | 權利變換登記 | 權變登記地號之申報地價 × 1‰ | 更新後戶數 × 6,000 | <p>1. 依據「土地複丈費及建築改良物測量費標準」明確列舉項目單價，以利提列計算。</p> <p>2. 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。</p> |
| 項目         | 行政規費                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 地政士委辦費用        |                                                                                                        |         |         |                       |            |      |              |                |      |             |               |      |   |            |         |                                     |               |            |               |               |        |                  |               |                                                                                                                                   |
| 所有權移轉登記    | 不願或不能參與更新地號之申報地價 × 1‰                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 件數 × 5,000     |                                                                                                        |         |         |                       |            |      |              |                |      |             |               |      |   |            |         |                                     |               |            |               |               |        |                  |               |                                                                                                                                   |
| 建物滅失       | 更新前建號數 × 400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 更新前建號數 × 1,000 |                                                                                                        |         |         |                       |            |      |              |                |      |             |               |      |   |            |         |                                     |               |            |               |               |        |                  |               |                                                                                                                                   |
| 土地分割       | 分割地號數 × 800                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 分割地號數 × 4,000  |                                                                                                        |         |         |                       |            |      |              |                |      |             |               |      |   |            |         |                                     |               |            |               |               |        |                  |               |                                                                                                                                   |
| 土地合併       | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 件數 × 4,000     |                                                                                                        |         |         |                       |            |      |              |                |      |             |               |      |   |            |         |                                     |               |            |               |               |        |                  |               |                                                                                                                                   |
| 建物第一次測量    | 位置測量費 4,000 + 繪圖費（更新後建號數 - 1） × 200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 更新後戶數 × 1,500  |                                                                                                        |         |         |                       |            |      |              |                |      |             |               |      |   |            |         |                                     |               |            |               |               |        |                  |               |                                                                                                                                   |
| 建物所有權第一次登記 | 使用執照所載造價 × 2‰                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 更新後戶數 × 5,000  |                                                                                                        |         |         |                       |            |      |              |                |      |             |               |      |   |            |         |                                     |               |            |               |               |        |                  |               |                                                                                                                                   |
| 權利變換登記     | 權變登記地號之申報地價 × 1‰                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 更新後戶數 × 6,000  |                                                                                                        |         |         |                       |            |      |              |                |      |             |               |      |   |            |         |                                     |               |            |               |               |        |                  |               |                                                                                                                                   |

五、都市更新規劃費 C5

1. 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
2. 都市更新規劃費＝P1＋P2＋P3
3. 各項費用均有 20%之調整彈性，各項內容如下表：

| 項目                                   |                              | 認列標準<br>(萬元)                |                |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 事業概要                                 |                              | P1=150                      |                |
| 計畫擬訂                                 | 都更事業計畫及權利變換計畫申請報核            | P2=300 + X + Y              |                |
|                                      | 以協議合建或其他方式實施                 | P2=200 + X                  |                |
| 計畫成果及成果報核                            | 以權利變換實施                      | P3=150                      |                |
|                                      | 若以協議合建或其他方式實施                | P3=50                       |                |
| 更新面積規模 X<br>累計方式計算                   |                              | 權屬情形 Y<br>累計方式計算            |                |
| 更新單元面積(m <sup>2</sup> )<br>註 1       | 基準<br>(萬元 / m <sup>2</sup> ) | 權利人人數(人) 註 2                | 基準<br>(萬元 / 人) |
| 2,000 以下<br>(1,000 以下均以<br>1,000 計算) | 0.1                          | 20 以下<br>(20 以下均以 20<br>計算) | 6              |
| 超過 2,000 至<br>4,000 部分               | 0.08                         | 21 至 100                    | 4              |
| 超過 4,000 至<br>6,000 部分               | 0.06                         | 101 至<br>200                | 2.5            |
| 超過 6,000 至<br>10,000 部分              | 0.04                         | 201 以上                      | 1.5            |
| 超過 10,000                            | 0.02                         |                             |                |

註 1：更新單元面積含公共設施用地。

註 2：權利人數為土地所有權人、建築物所有權人及遠建戶權利人之聯集總計。

1. 依都市更新條例第 51 條第 1 項及都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 5 款規定之其他費用。
2. 指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂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。

|                            |                                                                                                                                                                                                                   |        |         |                                                                                       |         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 六、主管機關辦理都市更新<br>相關業務審查費 C6 | 都市更新相關業務費用 依下表提列費用：                                                                                                                                                                                               |        |         | 1. 依高雄市都市更新自治條例第 17 條，主管機關為辦理都市更新相關業務所收取之費用。<br>2. 事業計畫核定前得依實際情況調整本項費用。               |         |
|                            | 收費項目                                                                                                                                                                                                              | 審查費    |         |                                                                                       |         |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   | 20 人以下 | 21~60 人 |                                                                                       | 61 人以上  |
|                            | 申請事業概要                                                                                                                                                                                                            | 6,000  | 7,000   |                                                                                       | 8,000   |
|                            | 申請事業計畫                                                                                                                                                                                                            | 50,000 | 55,000  |                                                                                       | 60,000  |
|                            | 申請權變計畫                                                                                                                                                                                                            | 55,000 | 60,000  |                                                                                       | 65,000  |
|                            | 一併申請事業及權變計畫                                                                                                                                                                                                       | 95,000 | 100,000 |                                                                                       | 105,000 |
|                            | 變更事業計畫                                                                                                                                                                                                            | 35,000 | 40,000  |                                                                                       | 45,000  |
|                            | 變更權變計畫                                                                                                                                                                                                            | 40,000 | 45,000  |                                                                                       | 50,000  |
|                            | 一併變更事業及權變計畫                                                                                                                                                                                                       | 60,000 | 65,000  |                                                                                       | 70,000  |
|                            | 簡易變更事業計畫                                                                                                                                                                                                          | 15,000 | 20,000  |                                                                                       | 25,000  |
|                            | 簡易變更權變計畫                                                                                                                                                                                                          | 15,000 | 20,000  |                                                                                       | 25,000  |
|                            | 一併簡易變更事業計畫及權變計畫                                                                                                                                                                                                   | 20,000 | 25,000  |                                                                                       | 30,000  |
|                            | 註：人數認定，以都市更新條例第 32 條第 1 項應通知更新單元範圍內土地及合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人之總和計算之。                                                                                                                                   |        |         |                                                                                       |         |
| 七、其他 C7                    | 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(C)                   |                                                                                                                                                                                                                   |        |         |                                                                                       |         |
| 參、貸款利息(D)                  | 1. 貸款利息=(1) + (2)<br>(1) [合法建築物拆遷補償費(C3-1) + 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<br>(2) [(更新後土地及建築物重建費用(A)-公寓大廈管理基金 A4-4) + 公共設施費用(B) + (權利變換費用(C)-合法建築物拆遷補償費 C3-1) + 申請各項建築容積獎勵工程設備費(I)] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5 |        |         | 1. 融資比例額度：<br>(1) 一般開發商：拆三成自有資金及七成融資。<br>(2) 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 |         |

|  |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2. 貸款年利率：<br/>自有資金比例 × (郵政儲金一年期定存利率) + 融資比例 × (五大銀行平均基準利率)</p> <p>3. 貸款期間：<br/>都市更新事業計畫核定至開工 (6 個月) + 更新期間 + 取得使照到產權登記 (6 個月)</p> <p>4. 更新期間：<br/>(1) 地下層：每層 2.5 個月計。<br/>(2) 地上層：每層 1.2 個月計。</p> | <p>融資。</p> <p>2. 貸款年利率：依中央銀行定義，五大銀行為臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行，得依權利變換計畫之評價基準日為準。若為事業及權變計畫分別申請報核之案件，事業計畫報核時，得暫依報核當期之最新公佈數據調整。</p> <p>3. 更新期間：倘因施工困難、特殊構造設計或其他因素而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後，經審議會同意方可提列。若採特殊工法雙順打、逆打者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。</p> <p>4. 事業與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整貸款年利率。</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>肆、稅捐(E)</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>營業稅應依下列公式擇一計算： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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)/更新後總權利價值] × 5%</li> <li>(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)] × 5%</li> </ol> </li> <li>印花稅：依印花稅法規定提列。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>包括營業稅及印花稅。</li> <li>營業稅：依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令核釋之都市更新權利變換營業稅提列公式訂定，以保障土地所有權人及實施者權益，並避免執行爭議。</li> <li>印花稅： <ol style="list-style-type: none"> <li>依印花稅法第五條規定，印花稅應扣除營業稅計算。</li> <li>依行政院第3668次院會決議，財政部擬廢止「印花稅法」，請核轉立法院審議案決議通過，函請立法院審議廢止，故若審議之結果廢止「印花稅法」，本項提列標準將予以刪除。</li> </ol> </li> <li>當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整相關數字。</li> </ol> |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 伍、<br>管理費<br>(F)      | 一、人事行政管理費 F1                                                                                                                                                                                                                                  | <p>1. 人事行政管理費=[ 重建費用(A)+ 公共設施費用(B)+ 權利變換費用(C)]× 管理費率</p> <p>2. 管理費率級距，隨面積及產權規模提高而遞增，上限 5%，如下表：</p> <p>3. 公有土地占 100%，僅得提列 3%。</p> <table><tr><th>產權<br/>級別(筆)<br/>基地<br/>面積(m<sup>2</sup>)</th><th>未滿<br/>30 筆</th><th>30~150 筆</th><th>超過 150 筆</th></tr><tr><td>未滿 1,500</td><td>3.0%</td><td>3.5%</td><td>4.0%</td></tr><tr><td>1,500 以上，<br/>未滿 2,500</td><td>3.5%</td><td>4.0%</td><td>4.5%</td></tr><tr><td>2,500 以上</td><td>4.0%</td><td>4.5%</td><td>5.0%</td></tr></table> <p>註 1：更新單元面積含公共設施用地。<br/>註 2：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<br>級別(筆)<br>基地<br>面積(m <sup>2</sup> ) | 未滿<br>30 筆 | 30~150 筆 | 超過 150 筆       | 未滿 1,500 | 3.0%      | 3.5% | 4.0%                                                                                                                                                                                             | 1,500 以上，<br>未滿 2,500 | 3.5% | 4.0% | 4.5% | 2,500 以上 | 4.0% | 4.5% | 5.0% | 事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應於事業計畫確立公式、管理費率，權利變換計畫得依規定調整基數數字提列。 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|----------|----------------|----------|-----------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|------|------|----------|------|------|------|--------------------------------------------------------|
|                       | 產權<br>級別(筆)<br>基地<br>面積(m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                      | 未滿<br>30 筆                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 30~150 筆                                 | 超過 150 筆   |          |                |          |           |      |                                                                                                                                                                                                  |                       |      |      |      |          |      |      |      |                                                        |
| 未滿 1,500              | 3.0%                                                                                                                                                                                                                                          | 3.5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4.0%                                     |            |          |                |          |           |      |                                                                                                                                                                                                  |                       |      |      |      |          |      |      |      |                                                        |
| 1,500 以上，<br>未滿 2,500 | 3.5%                                                                                                                                                                                                                                          | 4.0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4.5%                                     |            |          |                |          |           |      |                                                                                                                                                                                                  |                       |      |      |      |          |      |      |      |                                                        |
| 2,500 以上              | 4.0%                                                                                                                                                                                                                                          | 4.5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5.0%                                     |            |          |                |          |           |      |                                                                                                                                                                                                  |                       |      |      |      |          |      |      |      |                                                        |
| 二、銷售管理費 F2            | <p>1. 銷售管理費=實際銷售單元價值×銷售管理費率</p> <p>2. 銷售管理費率級距，隨費用規模提高而遞減，如下表：</p> <table><tr><th>實際銷售單元價值</th><th>費率</th></tr><tr><td>20 億以下部份</td><td>5%</td></tr><tr><td>超過 20 億~40 億部分</td><td>4%</td></tr><tr><td>超過 40 億部分</td><td>3%</td></tr></table> | 實際銷售單元價值                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 費率                                       | 20 億以下部份   | 5%       | 超過 20 億~40 億部分 | 4%       | 超過 40 億部分 | 3%   | <p>1. 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。</p> <p>2. 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，「實際銷售單元價值」可暫以〔重建費用(A)+ 公共設施及公益設施費(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)+ 申請各項建築容積</p> |                       |      |      |      |          |      |      |      |                                                        |
| 實際銷售單元價值              | 費率                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |            |          |                |          |           |      |                                                                                                                                                                                                  |                       |      |      |      |          |      |      |      |                                                        |
| 20 億以下部份              | 5%                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |            |          |                |          |           |      |                                                                                                                                                                                                  |                       |      |      |      |          |      |      |      |                                                        |
| 超過 20 億~40 億部分        | 4%                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |            |          |                |          |           |      |                                                                                                                                                                                                  |                       |      |      |      |          |      |      |      |                                                        |
| 超過 40 億部分             | 3%                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |            |          |                |          |           |      |                                                                                                                                                                                                  |                       |      |      |      |          |      |      |      |                                                        |

|  |          |                                                                                                                                                                                                     |
|--|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |          | 獎勵工程設備費(I) 計算                                                                                                                                                                                       |
|  |          | <p>3. 若非採權利變換方式者，依協議結果之「實際銷售單元價值」計算，亦得以前述內容取代。</p> <p>4. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應於事業計畫確立公式、銷售費率，權利變換計畫得依規定調整基數數字提列。</p>                                                                                |
|  | 三、信託費 F3 | <p>依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p> <p>1. 依都市更新條例第 25 條規定，都市更新得以信託方式實施。</p> <p>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。</p> <p>3. 實施者為一般建商時，信託費用僅得提列契約價金之 50%。</p> <p>4. 事業與權利變換計畫分別申請報核時，權利變換計畫階段未確定，於事業計畫階段得先預估。</p> |

四、風險管理費 F4

1. 風險管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+人事行政管理費(F1)+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)+申請各項建築容積獎勵工程設備費(I)]×風險費率
2. 風險費率級距，隨面積及人數規模提高而遞增，上限 12%，如下表：

| 人數級別 X                                   | 1       | 2       | 3       | 4        | 5       |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|----------|---------|
| 規模級別 Y<br>人數 (人)<br>面積 (m <sup>2</sup> ) | 5 以下    | 6 至 35  | 36 至 75 | 76 至 125 | 126 以上  |
| 1<br>超過 500 至 1000                       | 10.00 % | 10.25 % | 10.45 % | 10.65 %  | 10.85 % |
| 2<br>超過 1000 至 2000                      | 10.25 % | 10.45 % | 10.65 % | 10.85 %  | 11.25 % |
| 3<br>超過 2000 至 3000                      | 10.45 % | 10.65 % | 10.85 % | 11.25 %  | 11.45 % |
| 4<br>超過 3000 至 4000                      | 10.65 % | 10.85 % | 11.25 % | 11.45 %  | 11.65 % |
| 5<br>超過 4000 至 5000                      | 10.85 % | 11.25 % | 11.45 % | 11.65 %  | 11.85 % |
| 6<br>超過 5000                             | 11.25 % | 11.45 % | 11.65 % | 11.85 %  | 12.00 % |

註 1：更新單元面積含公共設施用地。

註 2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及遠建戶權利人之聯集總計。

五、行政作業費 F5

依需求主管機關（單位）所提金額

1. 依都市更新條例第 51 條、都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 7 款。
2. 事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應於事業計畫確立公式、風險費率，權利變換計畫得依規定調整基數數字提列。

依都市更新條例第 12 條公辦都市更新辦理之更新事業為限。

管理費(F)

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陸、都市計畫變更負擔費(G)                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 委辦費應檢具相關契約影本佐證。</li> <li>2. 依都市計畫規定核實提列。</li> </ol>                                                                                                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 8 款規定。</li> <li>2. 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。</li> </ol>          |
| 柒、容積移轉費(H)                                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 委辦費應檢具相關契約影本佐證。</li> <li>2. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證；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。</li> </ol>                                                                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 10 款規定。</li> <li>2. 指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。</li> <li>3. 應將相關證明文件納入事業計畫一併檢附。</li> </ol> |
| 捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用（包含相關辦理費）(I)              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依實際狀況認列。</li> <li>2. 包含項目： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 古蹟保存及歷史建物維護費</li> <li>(2) 綠建築工程設備費</li> <li>(3) 智慧建築工程設備費</li> <li>(4) 耐震設計工程設備費</li> </ol> </li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依都市更新條例第 51 條規定提列。</li> <li>2. 依都市更新建築容積獎勵辦法所列之部分申請項目提列，並依事業計畫所審定項目及費用認列。</li> </ol>                             |
| 共同負擔費用總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I) |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |

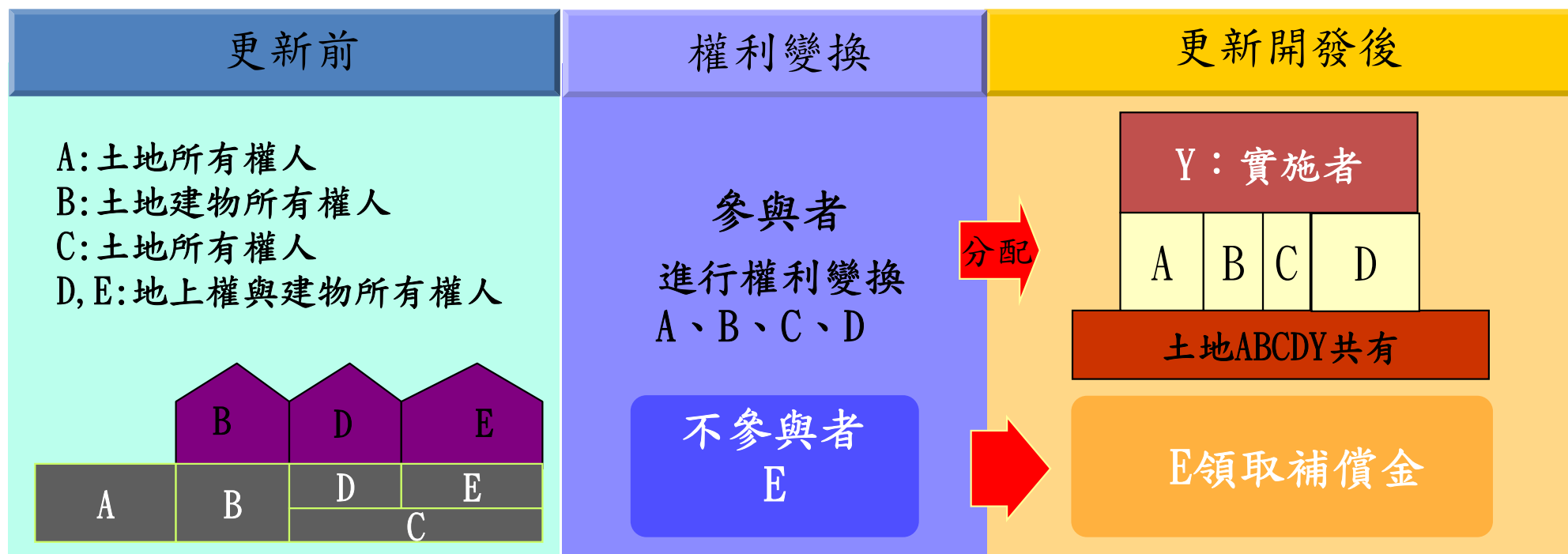
- 共負比：共同負擔費用／更新後不動產總值
- 共負比是判斷實施者與地主間分配合理性的重要參考數字。
- 共負比的多寡，取決於共同負擔費用的提列（正相關）及更新後不動產總值（負相關）。
- 更新後不動產總值（更新後建物及其土地應有部份於評價基準日之權利價值），由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

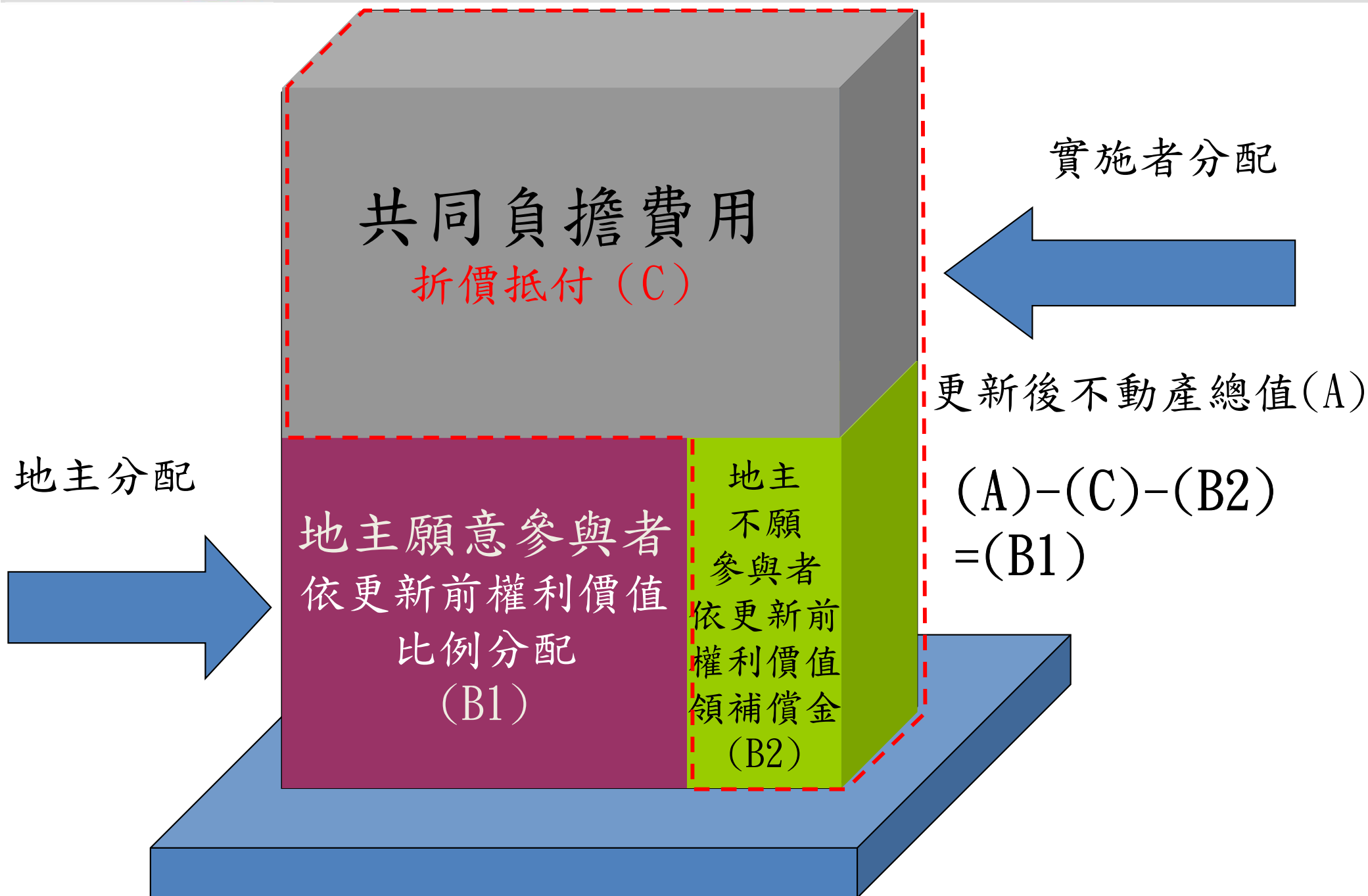
## 同意參與更新者

- 願意分配房地者，依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金

## 不同意參與更新者

- 依其更新前權利價值領取補償金，其發放規定依都市更新權利變換實施辦法第10條第2項辦理





- 更新前權利人乙之更新前土地權利價值為500萬元，更新單元全部所有權人更新前權利總值合計為5,000萬元，則權利人乙之更新前權利價值占更新前總權利價值比例為： $500\text{萬元} \div 5,000\text{萬元} = 10\%$

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 更新前權利人乙土地權利價值（元）【A】               | 500萬   |
| 更新前總權利價值（元）（更新單元全部所有權人價值合計）【B】    | 5,000萬 |
| 更新前權利人乙土地權利價值比例（%）<br>【C】=【A】÷【B】 | 10%    |

- 更新後新房屋（含其土地應有部分）總價值為18,000萬元，共同負擔總費用假設為8,000萬元，則權利人乙可分得更新後價值為（18,000萬元－8,000萬元） $\times 10\% = 1,000$ 萬元，如下表：

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| 更新後總權利價值（元）【D】                          | 18,000萬 |
| 共同負擔總費用（元）（實施者取得）【E】                    | 8,000萬  |
| 更新後更新單元全部權利人應分得價值（元）<br>【F】＝【D】－【E】     | 10,000萬 |
| 更新後權利人乙可分得價值（元）<br>【G】＝【F】 $\times$ 【C】 | 1,000萬  |

# 都市更新中的不動產估價

- 法源：依『都市更新條例』第50條：權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。又『都市更新權利變換實施辦法』第六條：本條例第五十條第一項所稱專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者所屬之事務所。
  - 專業估價者為誰？
  - 危老條例能否納入專業估價者？

- 建築師法第16條：建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、**估價**、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。

- 依都市更新權利變換實施辦法第13條規定：評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。
- 評價基準日在不動產價值波動明顯之情況下，對實施者及地主權益影響甚大。
- 評價基準日在都市更新權利變換過程中的缺陷。

- 權利變換過程中擔任公正客觀第三人角色，評估更新前後權利價值供權利人作為價值分配及領取補償金之基礎。
- 協助估價原則與條件訂定。
- 評估2F以上更新後平均單價作為容積獎勵換算基礎。
  - 協助興闢公共設施
  - 捐贈公益設施
  - 捐贈現金
  - 保存及維修古蹟成本
- 協助計算拆遷補償(領銜估價師評定)

更新後總建坪**3,000**坪，共同負擔費用新台幣**50,000**萬

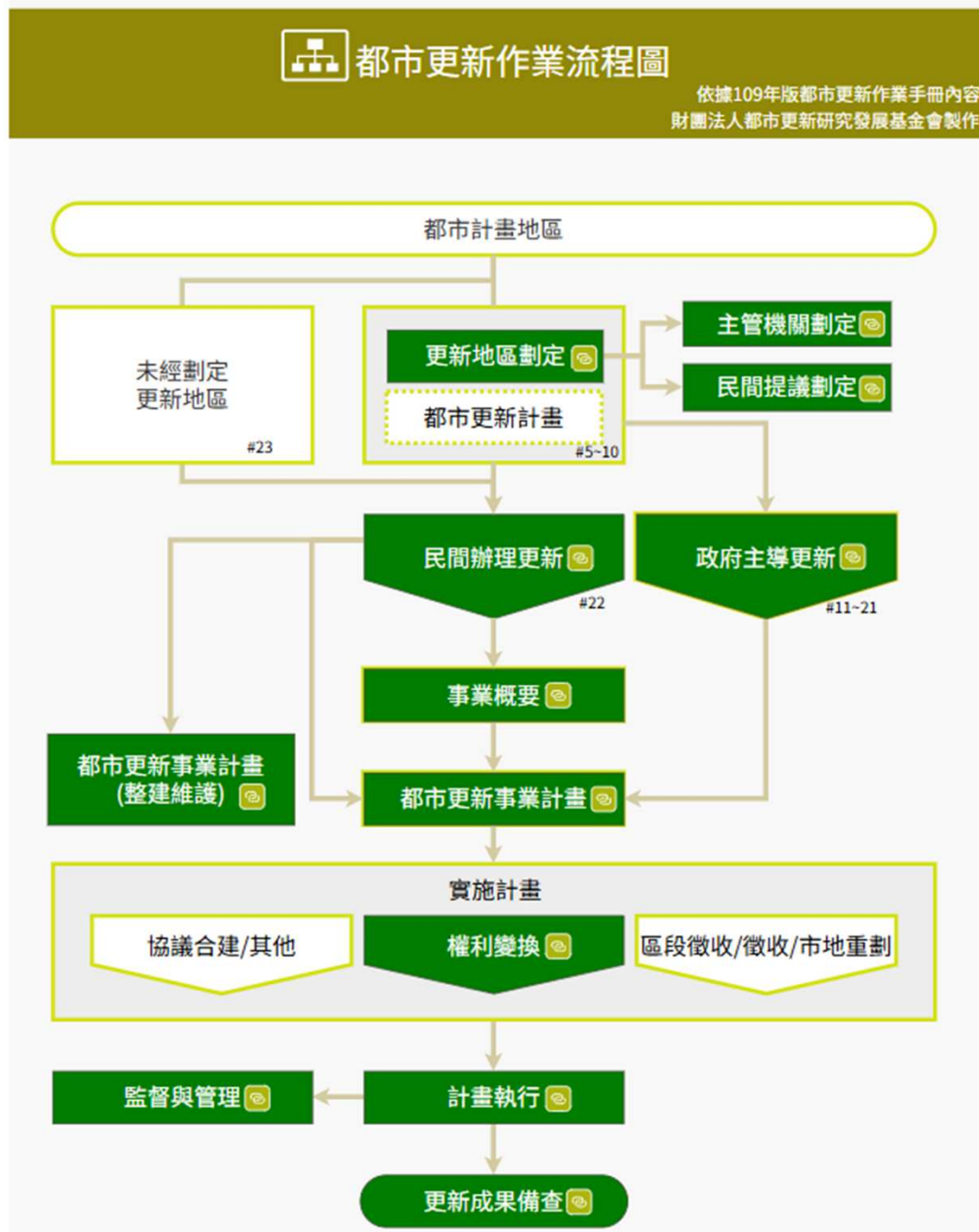
| 單價<br>(萬元) | 總價(萬元)  | 地主分回   | 地主分回<br>% | 實施者分<br>回% |
|------------|---------|--------|-----------|------------|
| 49.5       | 148,500 | 98,500 | 66.33%    | 33.67%     |
| 45.0       | 135,000 | 85,000 | 62.96%    | 37.04%     |
| 43.0       | 129,000 | 79,000 | 61.24%    | 38.76%     |
| 40.5       | 121,500 | 71,500 | 58.85%    | 41.15%     |
| 39.0       | 117,000 | 67,000 | 57.26%    | 42.74%     |

# 都市更新重要流程概述

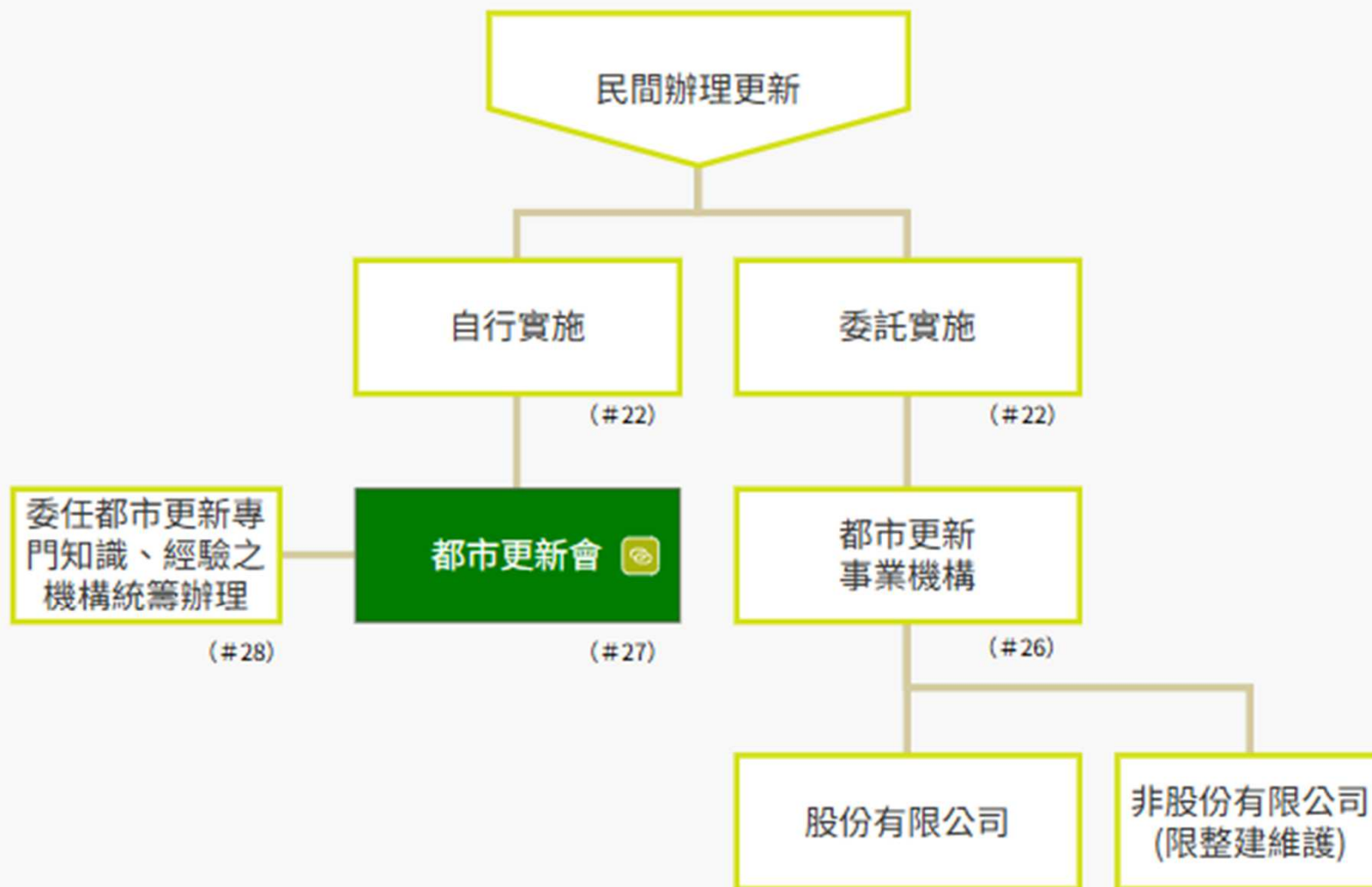
## 都市更新處理方式

- 都市更新處理方式，分為下列三種：（都更4）
- 一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- 二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。
- 三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。
- 都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。

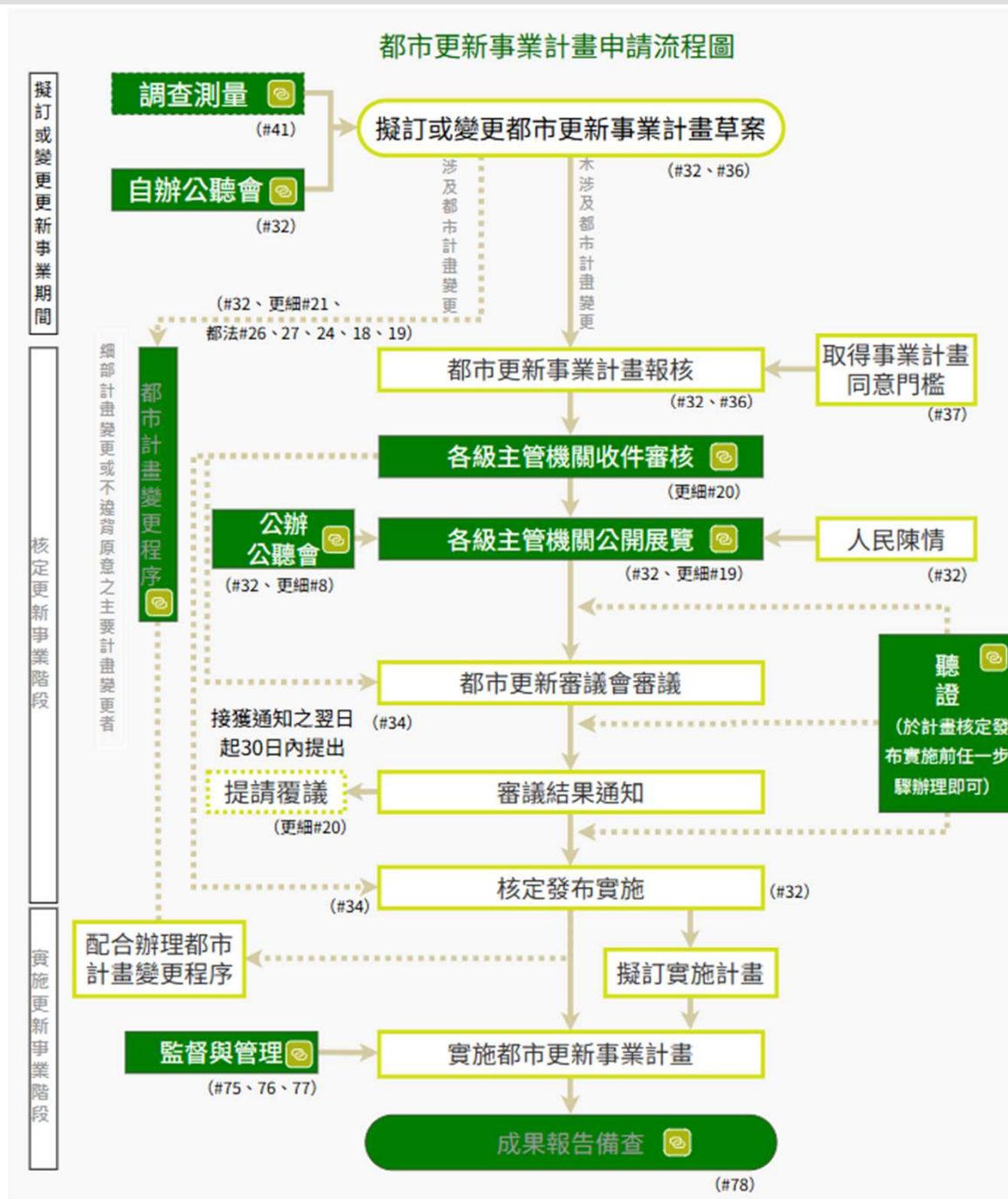
簡單來說都市更新辦理程序分為三個階段，第一個是擬訂更新事業概要，要確定更新單元的範圍。第二階段是擬訂更新事業計畫，重點是確定都更案的實施者、建築設計內容、容積獎勵還有財務計畫等等。第三階段就是擬訂權利變換計畫，要做的事情有權利價值的估價、選配程序以及更新成本的提列。

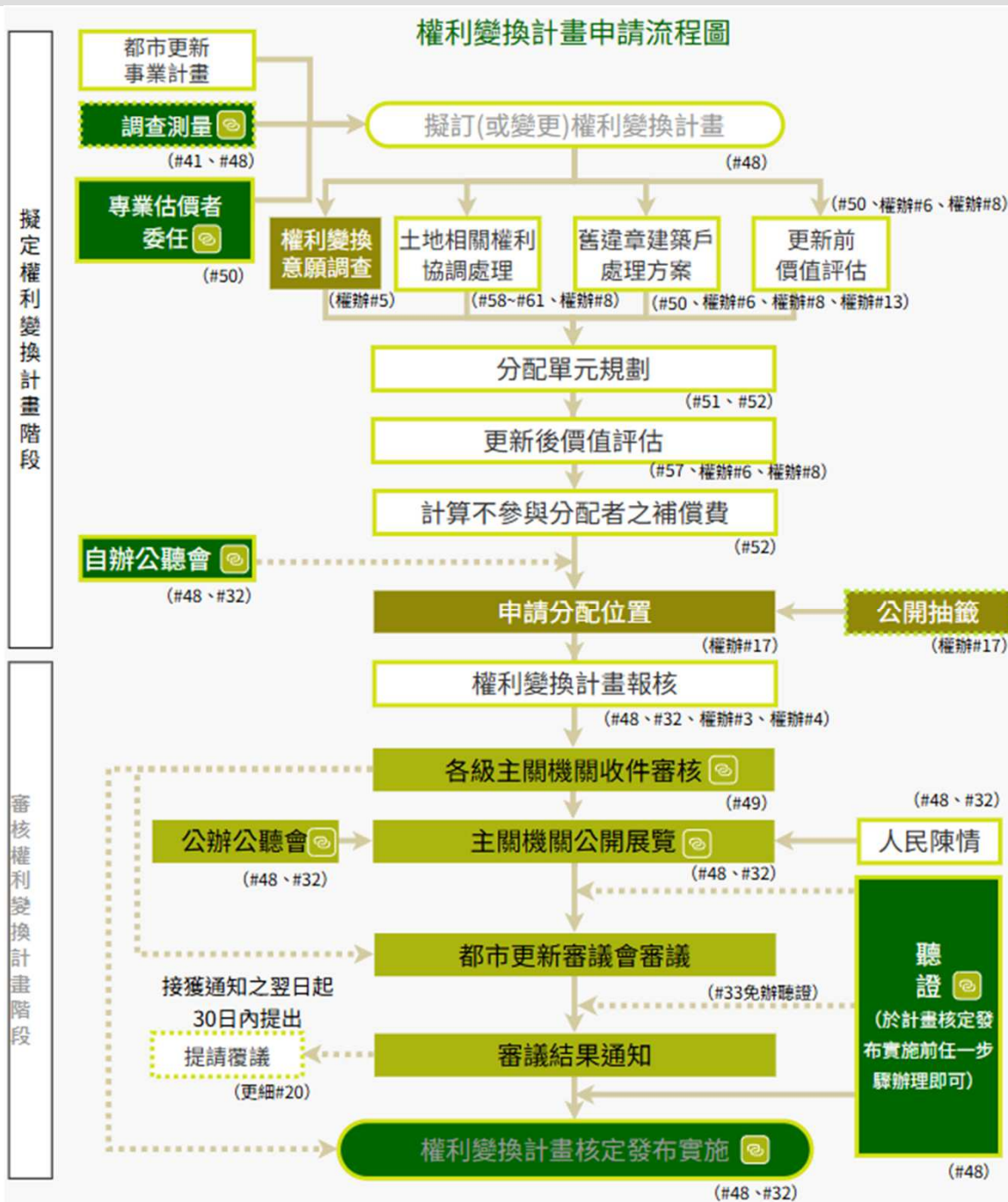


民間辦理更新架構圖



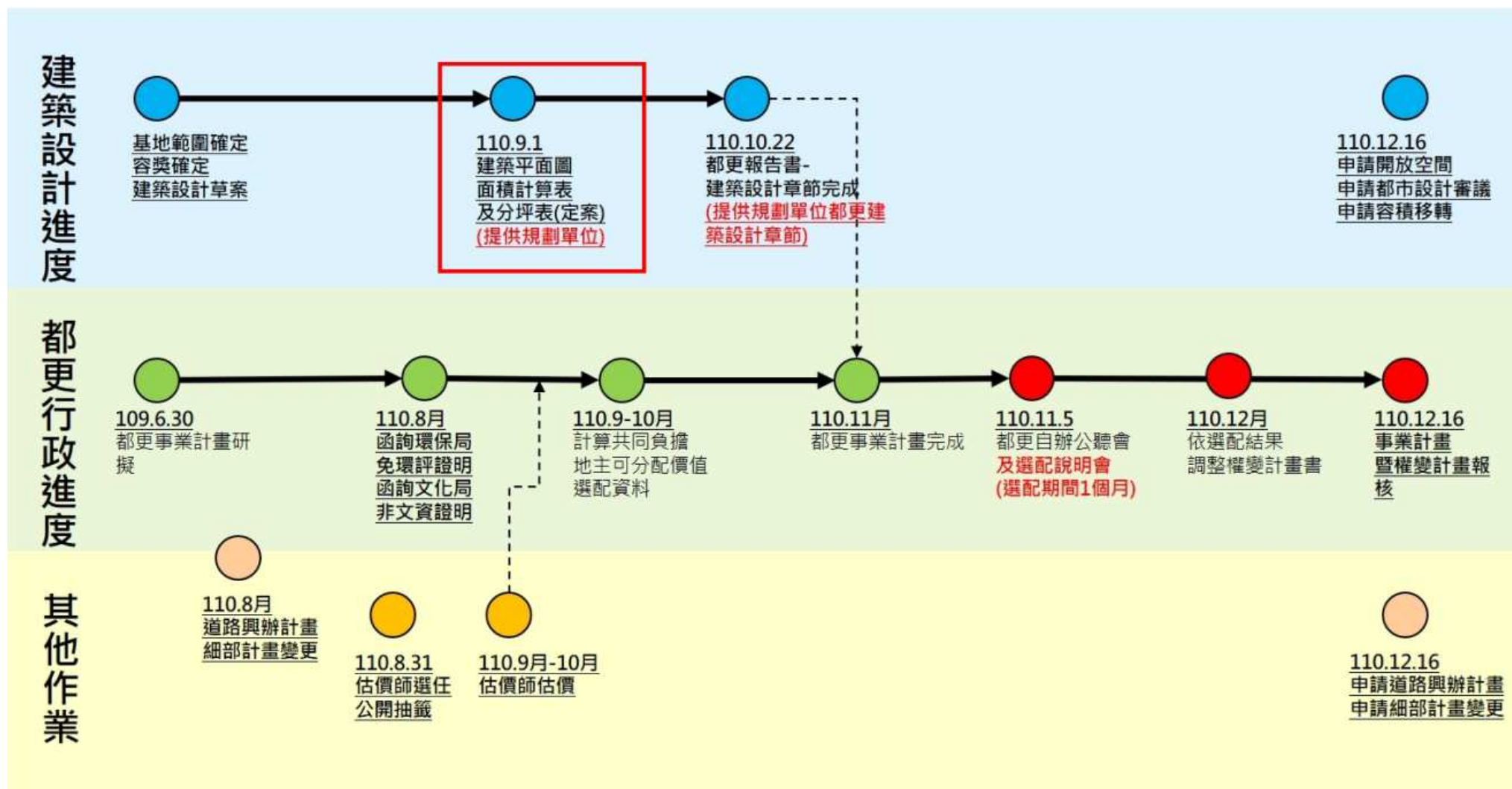
資料來源:財團法人都市更新研究發展基金會







資料來源:財團法人都市更新研究發展基金會

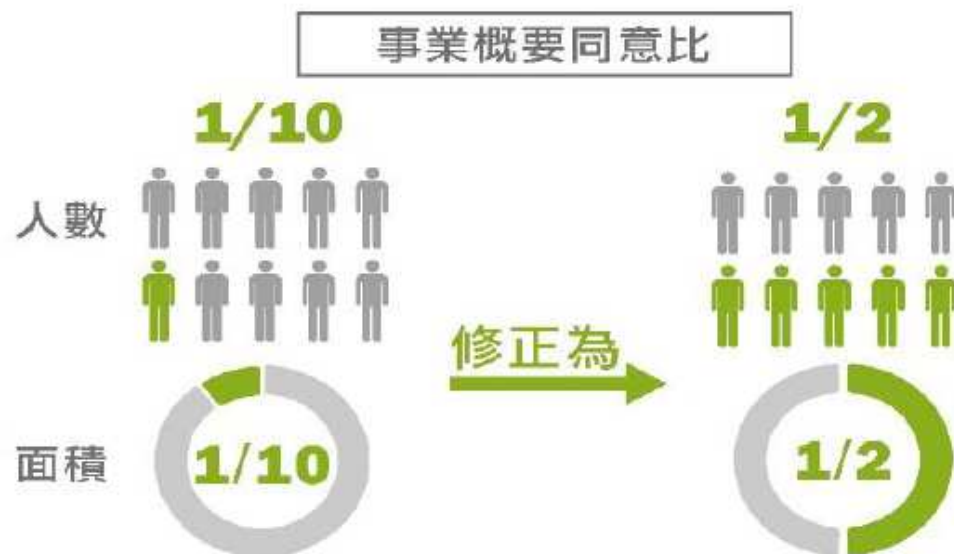


# 攸關地主權益的要點

(108年1月30總統公布施行)

大法官於102年宣告，《都市更新條例》關於事業概要及事業計畫程序，不符合正當行政程序，均違憲。

**1** 事業概要同意比率太低



**2** 事業概要未經適當組織審議



**3** 事業計畫核定前未舉行聽證



|               | BEFORE                                                                                  |                                                                                            |   | AFTER                                                                                     |                                                                                             |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | 適度提高同意比率                                                                                |                                                                                            |   |                                                                                           |                                                                                             |
| 政府公開徵求<br>實施者 | 人數                                                                                      | 面積                                                                                         |   | 人數                                                                                        | 面積                                                                                          |
|               |                                                                                         |                                                                                            |   | 1/2    |  1/2     |
| 迅行劃定          | 1/2    |  1/2    | ➡ | 1/2    |  1/2     |
| 優先劃定          | 3/5    |  2/3    | ➡ | 3/4    |  3/4     |
| 自行劃定          | 2/3  |  3/4  | ➡ | 4/5  |  4/5   |
| 人數免計          | —                                                                                       |  >4/5 | ➡ | —                                                                                         |  >9/10 |

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可撤銷同意書
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：

分配比率減少



實施者與全部地主間的分配比率



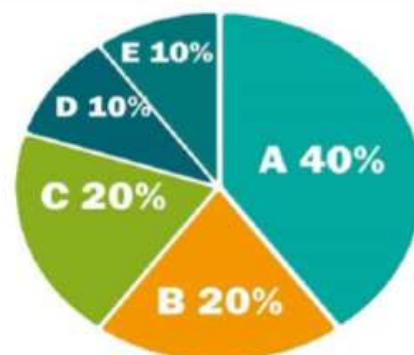
地主  
得撤銷同意書

出具同意書時

公開展覽時

減損狀況二：

分配價值比率減少



地主間的權利價值比率



A、B地主權利  
價值比率減少



A、B地主  
得撤銷同意書

比起過去簽下同意書後發現權益減損  
在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書  
新的規定既有保障又明確！

## 三家估價師是如何選任？

《都市更新條例》第50條：  
估價者由實施者與土地所有權人**共同指定(三家)**；**無法共同指定時**，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之

### 共同指定三家



### 無法共同指定時





土地改良物全數拆遷始得銷售(文林苑條款)



### 延長房屋稅減免時間

原建物所有權人分配部分，  
其房屋稅得減半徵收至第1次移轉前(最長12年)。

地方政府視地  
區發展趨勢及  
財政狀況同意

實施期限5年，  
行政院得視情  
況延長1次



### 增訂合建稅賦優惠

增訂因協議合建移轉土地及建築物時，  
其土地增值稅及契稅得減徵40%。



### 增訂公辦都更投資人稅賦優惠

公辦都更公開徵求之投資人，於投資總額  
20%範圍內分4年抵減營利事業所得稅。

提供資金並  
協助實施



資料來源:財團法人都市更新研究發展基金會

簡 報 結 束  
敬 請 指 教