

修訂「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」草案總說明

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

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

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

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

**「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」修正條文
對照表**

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

新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表

修訂提列標準				原提列標準				說明		
可提列項目		提列標準	備註	可提列項目		提列標準	說明			
工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。		工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。		未更動
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	(1)營建費用=總樓地板面積×營建單價。 (2)營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整 (3)若情形特殊由專業技師簽證，以送請委員會審查通過者採計。	「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」如附件一			(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	(1)營建費用=總樓地板面積×營建單價。 (2)營建單價依臺北縣都市更新權利變換營建單價提列基準認列，並視實際狀況調整 (3)若情形特殊由專業技師簽證，以送請委員會審查通過者採計。	「臺北縣都市更新權利變換營建單價提列基準」如附件一	未更動
		(三) 工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。	<u>以都市更新會為實施者申請者為限</u>			(三) 工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。		考慮都市更新會多半未具備工程管理能力，須委外辦理，故加註「以都市更新會為實施者申請者為限」
		(四) 空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。				(四) 空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。		未更動
		(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。				五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。
2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	<u>以更新後每戶 75,000 元提列。</u>		費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	依實際狀況認列	費用標準必要時應檢附事業機構提供之證明文件。	配合審議原則修訂標準。			
3. 建照執照相關規費	依本府工務局建築執照規費標準提列			3. 建照執照相關規費	依本府工務局建築執照規費標準提列		未更動			
4. 其他	依實際狀況認列									

修訂提列標準					原提列標準					說明				
二、公共及公益設施	(一) 公共設施 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	(1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額應不低於新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。			二、公共及公益設施	(一) 公共設施 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	4. 其他	依實際狀況認列		未更動 未更動 為避免浮濫提列，由負責開闢公共設施用地機關制定新標準單價。 未更動 未更動 未更動 將標準予以明確定義為須依公益設施主管機關審定之金額為準。 將標準予以明確定義為須依公益設施主管機關審定之金額為準。 配合都市更新條例第30條修訂，將「申請各項建築容積獎勵所支付之費用」列入共同負擔。			
		2. 工程開闢費用	開闢單價： 1. <u>計畫道路：不得超過 4,000 元/m²</u> 2. <u>其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。</u>					1. 地上物拆遷補償費	(1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額應不低於新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。					
		3. 其他必要費用	工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。					2. 工程開闢費用	依實際狀況認列				
			空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。					3. 其他必要費用	工程管理費		依建築經理工程控管金額×服務費率核計。		
			其他	依實際狀況認列。						空氣污染防制費		依空氣污染防制費收費辦法核計。		
		(二) 公益設施	室內裝修費用	<u>依該公益設施管理機關審定之金額認列</u>						其他		依實際狀況認列。		
		(三) 認養及捐贈費用	1. 公益設施認養經費	<u>依該公益設施管理機關審定之金額認列</u>					(二) 公益設施	室內裝修費用		依實際狀況認列		
	2. 捐贈本縣都市更新基金		<u>依事業計畫所審定金額為準</u>			(三) 認養及捐贈費用	1. 公益設施認養經費	依實際狀況認列						
	<u>三、依容積獎勵核算基準依第四點、第五點、第二項立體綠化容積獎勵後續管理維護計畫相關經費</u>		<u>依事業計畫所審定金額為準</u>				2. 捐贈本縣都市更新基金	依實際狀況認列						
	工程費用(A)合計：					工程費用(A)合計：								
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準。		新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準如附件二	貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準。	新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準如附件二	未更動			

修訂提列標準				原提列標準				說明		
		(二) 不動產估價費用(含技師簽證費)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準。	新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準如附件三。		(二) 不動產估價費用(含技師簽證費)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準。	新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準如附件三。	未更動	
		(三) 土地鑑界費	<u>更新前每筆地號 4000 元。</u>	<u>依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》</u>		(三) 土地複丈費	依地政單位規定。			依地政單位規定增訂標準。
		(四) 鑽探費用	<u>以每孔 75,000 元提列。</u>			(四) 鑽探費用	依實際狀況認列。			配合審議原則修訂標準。
		(五) 鄰房鑑定費用	<u>依《社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準》「土木建築相關工程工作物及結構體之現況鑑定」之費用，據鑑定戶數，每戶鑑定費 8000~2800 元。</u>	<u>1. 不包括損鄰賠償</u> <u>2. 應提供鑑定範圍圖及戶數證明</u>						
	二、更新前土地及建物測量費用		<u>依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》提列，或依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</u>	<u>依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》</u>	二、更新前土地及建物測量費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。		依《內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準》		
三、土地改良物拆遷補償費用	建築改良物	(一) 合法建築物	<u>補償合法建築物之殘餘價值，其補償面積依登記面積所載為準，補償單價計算方式：</u> (1)由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2)或依新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準。	依都市更新條例 36 條規定補償之財予	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		(1) 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2) 前述金額得比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額，若高於此標準，應述明原因。	明確定義本項係針對都市更新條例第 36 條所指之建物價值或殘餘價值。		
		(二) 非法建築物	<u>補償其他土地改良物之價值，其補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價之計算方式：</u> (1)由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 (2)或依新北市興辦公共工程用地	1. 合法建物以外之 1 樓、頂樓增建等，須依建築法所規定之建築物			四、拆遷安置費		(一) 佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費	依實際狀況認列或比照臺北縣興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

修訂提列標準				原提列標準				說明	
			地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準。					減為合法建築物的 1/3 以示公允。 1. 欄位順序調整。 2. 明確定義本項係針對「人」的安置所必須支出的成本。	
	其他土地改良物	(一) 工事	<u>依新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準。</u>						
		(二) 農作改良物	<u>依新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準。</u>						
四、佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			<u>補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式：</u> <u>(1)現金補償：依協議金額認列或依新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準。</u> <u>(2)現地安置：不列計本項費用。</u> <u>(3)異地安置：成本已協議書或合約為準，並應檢具相關證明文件。</u>	1. 依協議金額認列者應出具協議書佐證 2. 以現地安置者，應自行負擔其共同負擔費用。		(二) 合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）	(1)依實際狀況認列，居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。 (2)前述金額得比照臺北縣都市更新權利變換拆遷安置費提列基準，若高於此標準，應述明原因。	附件四「臺北縣都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」	1. 欄位順序調整。 2. 明確定義本項係針對「人」的安置所必須支出的成本。
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）		<u>針對更新期間原住戶須另覓居所或造成其營業損失，所發予之補貼，其金額依附件四「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」計算</u>			五、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。		依地政士收費標準明確訂定。
六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。		<u>1. 每戶以 2 萬元提列（不含信託登記及信託塗銷費用）</u> <u>2. 若有信託登記每戶可提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可提列 4,500 元</u> 依內政部規定收費標準						

修訂提列標準				原提列標準				說明	
七、其他必要業務費	依實際狀況認列			六、其他必要業務費	依實際狀況認列			未更動	
權利變換費用(B)合計：				權利變換費用(B)合計：					
參、貸款利息 (C)		<p>1. 貸款利息 = (1)+(2)</p> <p>(1) [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+容積移轉費用(G)] × 貸款年利率 × 貸款期間</p> <p>(2) [(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5(折半)</p> <p>2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率 = 自有資金比例 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 × 「<u>評價基準日當期</u>五大銀行平均基準利率」</p> <p>(1) 一般開發商：拆分3成自有資金及7成融資。</p> <p>(2) 自組更新會、代理實施者(又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色)：得全部融資。</p> <p>3. 實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。</p> <p>4. 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過30%，得依審議當時年息百分率計之。</p> <p>5. 貸款期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加八個月。(施工期間=(地下：每層4個月+地上：每層3個月)×0.5。舉</p>		參、貸款利息 (C)		<p>(1)((A)+(B))×年息百分率×更新期間，折半計算。</p> <p>(2)有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，另加碼不超過1.5%為上限。</p> <p>(3)實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。</p> <p>(4)如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過30%，得依審議當時年息百分率計之。</p> <p>(5)更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加八個月。</p>			<p>1. 配合各項費用實際支出之時點不同，做合理之拆分：</p> <p>(1)拆遷補償費合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費在權利變換計畫核定15日內發放完畢，容積移轉費用則需於權利變換計畫申請報核時便須全數支付，故利息不應折半計算。</p> <p>(2)除前述費用以外之費用則大多依進度付款，故維持原先折半之計算。</p> <p>2. 「更新期間」於都更條例施行細則第21條已有明確定義，為免混淆，建議本項修改為『貸款期間』</p> <p>3. 「申請分配日前一個月內」修正為『<u>評價基準日當期</u>』</p>
		貸款利息(C)合計：		肆、稅捐 (D)		印花稅等應合法提列的稅捐		依印花稅法規定，將都市更新事業中會產生印花稅的項目逐一列出，	

修訂提列標準				原提列標準				說明	
肆、稅捐 (D)		例：地下3層、地上15層 = $(3*4+15*3)*0.5=28.5$ 月(2.3年)						以利承辦單位檢核。	
		貸款利息(C)合計：							
	一、印花稅	1. 承攬契據： (建築設計費用+營建費用+鑽探費用+公共及公益設施費用+工程管理費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用)×1‰							
		2. 實施者讓受不動產契據： (更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值)×1‰ (1)更新後實施者實際獲配土地公告現值：實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積×評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值。 (2)更新後實施者獲配房屋現值：實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積×評價基準日當期房屋評定現值。							
二、營業稅	更新後土地所有權人分配房屋價值×5%						依稅捐處之解釋，權利變換視為合建分屋，故實際仍須課徵物物交換之營業稅，實施者分回部分之營業稅由實施者自行負擔已有明釋 (93.11.24內授營都字第0930087854號函)，而所有權人分回之部分則應列為共同負擔		
	稅捐 (D) 合計：							未更動	
伍、管	一、行政作業費用(E1)	行政作業費用(E1)=更新單元內土地公告現值總值×2.5%	依更新條例第九條辦理之更新事業	伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用(E1)	行政作業費用(E1)=更新單元內土地公告現值總值×2.5%	依更新條例第九條辦理之更新事業為限	1. 明確定義資金信託與土地信託費用提列方式。 2. 考慮信託對維持更新案穩定性，及地主負	
					二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。			

修訂提列標準		原提列標準			說明																																											
理 費 用 (E)	二、信託費用(E2)	<p>1. <u>只設定資金信託、未設定土地信託者：可提列資金信託管理費，惟須檢視信託合約內容是否專款專用、保證實施者須配合工程進度提撥之自有資金入專戶內，確保資金信託之保障性。</u></p> <p>2. <u>只設定土地信託、未設定資金信託者：當土地信託之土地面積/人數達更新條例第 22 條規定之同意比例時（以事業計畫申請報核當時之所有權情形為準），可提列土地信託管理費。</u></p> <p>3. <u>同時符合上述之資金信託與土地信託時：全額提列。</u></p>	為限			擔之公平性，故土地信託須達 90% 方可提列。																																										
	三、總務及人事管理費用(E3)	<p>總務及人事管理費用(E3)= (A+B+C+D) × 總務及人事管理費率</p> <p>2. <u>費率依人數及單元面積計算，如下表：</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">面積(㎡)</th> <th colspan="5">人數(人)</th> </tr> <tr> <th>~9</th> <th>10~29</th> <th>30~57</th> <th>58~114</th> <th>114~</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000 以上， 未滿 2,000</td> <td>4%</td> <td>4.25%</td> <td>5.00%</td> <td>5.25%</td> <td>5.50%</td> </tr> <tr> <td>2,000 以上， 未滿 3,000</td> <td>4%</td> <td>5.00%</td> <td>5.25%</td> <td>5.50%</td> <td>5.75%</td> </tr> <tr> <td>3,000 以上， 未滿 4,000</td> <td>4%</td> <td>5.25%</td> <td>5.50%</td> <td>5.75%</td> <td>6.00%</td> </tr> <tr> <td>4,000 以上， 未滿 5,000</td> <td>4%</td> <td>5.50%</td> <td>5.75%</td> <td>6.00%</td> <td>6.00%</td> </tr> <tr> <td>5,000 以上</td> <td>4%</td> <td>5.75%</td> <td>6.00%</td> <td>6.00%</td> <td>6.00%</td> </tr> </tbody> </table>	面積(㎡)	人數(人)					~9	10~29	30~57	58~114	114~	1,000 以上， 未滿 2,000	4%	4.25%	5.00%	5.25%	5.50%	2,000 以上， 未滿 3,000	4%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	3,000 以上， 未滿 4,000	4%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	4,000 以上， 未滿 5,000	4%	5.50%	5.75%	6.00%	6.00%	5,000 以上	4%	5.75%	6.00%	6.00%	6.00%	<p>1. 應檢具契約佐證。</p> <p>2. 計算方式三擇一提列</p>	<p>三、總務及人事管理費用(E3)</p> <p>總務及人事管理費用(E3)= (A+B+C+D) × 管理費率</p>	<p>本項費用包含人事、行政管理及總務費。</p> <p>管理費率以 5% 為上限</p>	<p>1. 原人事行政管理費率參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入 5% 計。</p> <p>2. 在實務上，地主整合費多由本項支應，考慮所有權人多時，整合費支出增加，故按人數多寡將管理費率分級</p>	
	面積(㎡)	人數(人)																																														
~9		10~29	30~57	58~114	114~																																											
1,000 以上， 未滿 2,000	4%	4.25%	5.00%	5.25%	5.50%																																											
2,000 以上， 未滿 3,000	4%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%																																											
3,000 以上， 未滿 4,000	4%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%																																											
4,000 以上， 未滿 5,000	4%	5.50%	5.75%	6.00%	6.00%																																											
5,000 以上	4%	5.75%	6.00%	6.00%	6.00%																																											
四、銷售管理費用(E4)	<p>1. <u>銷售管理費 (E4) = (實施者實際獲配之單元及車位總價值) × 銷售費率</u></p> <p>2. <u>費率隨總價值規模提高而遞減，如下表：</u></p>			<p>四、銷售管理費用(E4)</p> <p>銷售管理費 (E4) = (A+B+C+D) × 銷售費率</p>	<p>銷售費率以 6% 為上限</p>	<p>1. 銷售費率參考目前代銷公司之收費行情（因受《公平交易法》限制，「不動產代銷經紀商業同業公會」無制訂收費</p>																																										

修訂提列標準				原提列標準				說明																																								
		<table border="1"> <tr> <td>實施者實際分配之單元 及車位總價值</td> <td>銷售管理 費率 (%)</td> </tr> <tr> <td>30 億以下部份</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>超過 30 億~50 億部分</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>超過 50 億部分</td> <td>3</td> </tr> </table> <p>3. 分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。</p> <p>4. 不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。</p> <p>5.採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中可暫以 (A+B+C+D+F) ×銷售費率計算</p>	實施者實際分配之單元 及車位總價值	銷售管理 費率 (%)	30 億以下部份	6	超過 30 億~50 億部分	4.5	超過 50 億部分	3					標準)，以 6% 為基準。 2. 考慮業界實際情形，隨規模增加而降低各級距之費率，並採各級距累加方式計算。																																	
實施者實際分配之單元 及車位總價值	銷售管理 費率 (%)																																															
30 億以下部份	6																																															
超過 30 億~50 億部分	4.5																																															
超過 50 億部分	3																																															
五、風險管理費用(E5)	<p>1. 風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+F) ×風險費率</p> <p>2. 費率依「容積樓地板面積」及「更新後二樓以上平均售價」計算，如下表：</p> <table border="1"> <tr> <td>更新後二樓以上平均售價 (萬)</td> <td>50~</td> <td>41~50</td> <td>31~40</td> <td>21~30</td> <td>~20</td> </tr> <tr> <td>容積樓地板面積(m²)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4,500 以上， 未滿 9,000</td> <td>10%</td> <td>10.5%</td> <td>11%</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>9,000 以上， 未滿 13,500</td> <td>10.5%</td> <td>11%</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>13,500 以上， 未滿 18,000</td> <td>11%</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> <td>13%</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>18,000 以上， 未滿 22,500</td> <td>11.5%</td> <td>12%</td> <td>13%</td> <td>14%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>22,500 以上</td> <td>12%</td> <td>13%</td> <td>14%</td> <td>15%</td> <td>16%</td> </tr> </table>	更新後二樓以上平均售價 (萬)	50~	41~50	31~40	21~30	~20	容積樓地板面積(m ²)						4,500 以上， 未滿 9,000	10%	10.5%	11%	11.5%	12%	9,000 以上， 未滿 13,500	10.5%	11%	11.5%	12%	13%	13,500 以上， 未滿 18,000	11%	11.5%	12%	13%	14%	18,000 以上， 未滿 22,500	11.5%	12%	13%	14%	15%	22,500 以上	12%	13%	14%	15%	16%	<p>1. 風險費率以 12% 為上限</p> <p>2. 倘屬全部分回原地主，無對外銷售時，以折價抵付部分提列為限。</p>	五、風險管理費用(E5)	風險管理費 (E5) = (A+B+C+D+E1+E2+E3+F) ×風險費率	風險費率以 12% 為上限	<p>1. 更新案風險度因個案而異，不應一體適用 12%</p> <p>2. 規模增加風險隨之增加</p> <p>3. 規模 3000 m² 以上將有規模獎勵，經換算約可增加 3.85% 之總銷，超過 3000 m² 每增加 1000 m² 可增加 3.08% 之總銷，建議分 2% 予實施者作為風險管理費 (假設以容積率 300%、都市更新容積獎勵 30%)</p> <p>4. 面積至 5500 m² 便已達規模獎勵上限 15%，故建議本項規模級別 m² 為止。</p>
更新後二樓以上平均售價 (萬)	50~	41~50	31~40	21~30	~20																																											
容積樓地板面積(m ²)																																																
4,500 以上， 未滿 9,000	10%	10.5%	11%	11.5%	12%																																											
9,000 以上， 未滿 13,500	10.5%	11%	11.5%	12%	13%																																											
13,500 以上， 未滿 18,000	11%	11.5%	12%	13%	14%																																											
18,000 以上， 未滿 22,500	11.5%	12%	13%	14%	15%																																											
22,500 以上	12%	13%	14%	15%	16%																																											
管理費用(E)合計：																																																

修訂提列標準				原提列標準				說明	
<u>陸、容積移轉費用(F)</u>	<u>容積取得成本</u>	<u>應檢相關契約影本佐證。</u>	<u>應於權利變換計畫報核前完成容積移轉之申請，並將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附</u>					配合都市更新條例第30條修訂，將「容積移轉費用」列入共同負擔。	
<u>柒、都市計畫變更負擔費用(G)</u>	<u>依都市計畫法及相關規定辦理變更捐獻代金、捐贈土地、樓地板面積規定提列</u>	<u>若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。</u>	<u>1. 依都市更新條例第三十條規定提列</u> <u>2. 依事業計畫所審定金額為準</u>	管理費用(E)合計：					配合都市更新條例第30條修訂，將「都市計畫變更負擔費用」列入共同負擔。
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計：									