

「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項」總說明

依都市更新條例(以下簡稱本條例)第 30 條第 1 項：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；…」，又同條第 2 項規定：「權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。」，為因應實施者擬具都市更新事業及權利變換計畫時，對於相關工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔與建築容積獎勵及容積移轉等項目所支付費用額度能有基本規範與依循，爰依照基隆市之都市發展特性與實際營建水準，茲訂定「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項」，俾使各相關土地權利關係人於權利變換過程中進行分擔共同負擔時，確保其應有基本權益，同時促進都市更新事業審議與實施之效率。

■ 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

項 目		提列標準	說 明	
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一) 新建工程		
		1. 營建費用	(1) 營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價。 (2) 若情形特殊由專業技師簽證，以送請審議會審查通過者採計。	營建單價依附件 1「基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」提列。
		2. 建築設計費用	按「基隆市建築師公會建築師業務章則」之建築師酬金標準計算。	—
		3. 鑑界費	依實際狀況認列。	指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。
		4. 鑽探費用	(1) 地基調查點（鑽探孔）之數量，應依「建築物基礎構造設計規範」規定辦理。 (2) 鑽探費用 = 鑽探孔數 × 75,000 元/孔。	—
	5. 建築相關規費	依實際狀況認列，但不得超過建物造價之千分之一。	—	
	(二) 其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。	—
		2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	(1) 外接水、電、瓦斯管線工程費用 = 更新後戶數 × 75,000 元/戶。 (2) 如高於前項單價，應檢附證明。	以更新後實際居住或營業之單元為本項之計算戶數（不包含供停車位登記用之單元）。

項 目		提列標準		說 明
		3. 鄰房鑑定費	(1) 鄰房鑑定費 = 鑑定範圍內之戶數 × 鑑定費 (元/戶) (2) 鑑定費率依相關公會標準實際認列。	1. 更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。 2. 鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之 5 倍作為鑑定範圍之半徑 (不含基樁深度，且不得以連續壁體底部計算)。
		4. 其他	在前述費用外，其他特殊情形需經審議會審查同意者，並依實際狀況認列。	—
		重建費用 (A) 合計：		
二、公共及公益設施費用 (B)	(一) 公益設施費用 (B1)	1. 基本設施、設備或裝修費用	依實際狀況認列	—
		2. 提供管理維護費用	依實際狀況認列	—

項 目		提列標準	說 明	
	(一) 公共設施費用(B2)	1. 位於更新單元外之公共設施用地捐贈本市土地成本	由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給基隆市政府所需要之土地成本。	
		2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用	以拆除後所餘之面積是否可為相當之使用為依據，若剩餘部份無法為相當之使用則應一併拆遷補償。	
		3. 公共設施工程開闢費用	依實際狀況認列	由各目的事業主管機關認定。
		4. 提供管理維護費用	依實際狀況認列	—
	(三) 捐贈本市都市更新基金	依實際狀況認列	—	
	公共及公益設施費用(B)合計：			
工程費用(A)+(B)合計：				
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，若高於「基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準」應述明原因。	詳附件 2「基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。	
	二、不動產估價費用(含技師簽證費用)	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，若高於「基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準」應述明原因。	詳附件 3「基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準」。	

項 目		提列標準	說 明
三、更新前測量費用 (含技師簽證費用)		以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。	—
四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物拆遷補償費	1. 以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。 2. 以權利變換方式實施者，由實施者委託三家以上鑑價機構估定之補償價值。	—
	(二) 合法建築物拆遷安置費用 (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「基隆市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。	詳附件 4「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」。
	(三) 占有他人土地違章建築戶拆遷補償費用	1. 採現金補償者，以下擇一認列： (1)採依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」標準。 (2)情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，並檢具相關證明文件，並經審議會審查同意。 2. 採異地安置者：成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件。 3. 採現地安置者，不列計本項費用。	—
	(四) 其他土地改良物拆遷補償費用	1. 以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。 2. 以權利變換方式實施者，由實施者委託三家以上鑑價機構估定之補償價值。	—
五、地籍整理費用		地籍整理費用 = 更新後戶數 × 20,000 元 / 戶。	包含委由地政士辦理之費用及地政機關收取之相關規費。
六、其他		在前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者，並依實際狀況認列。	—
權利變換費用 (C) 合計：			

項 目		提列標準	說 明
參、貸款利息 (D)		<p>1. 貸款利息 = (1) + (2)</p> <p>(1) = [拆遷補償費 + 容積移轉費用 (G)] × 貸款年利率 × 貸款期間</p> <p>(2) = [重建費用(A) - 公寓大廈管理基金 + 公共及公益設施費用 (B) + 權利變換費用(C) - 拆遷補償費] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5</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，另加碼不超過百分之一為上限。</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百分之三十，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>	—
		貸款利息(D)合計：	
肆、稅捐 (E)		印花稅等應合法提列的稅捐。	—
		稅捐 (E) 合計：	
伍、管理費用 (F)	一、行政作業費用 (F1)	依實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。	依都市更新條例第 9 條辦理之更新事業為限。
	二、人事行政管理費 (F2)	<p>人事行政管理費 (F2)</p> <p>= [(A) 重建費用 + (B) 公共及公益設施費用 + (C) 權利變換費用 + (D) 貸款</p>	1. 本項費用包含人事、行政管理及總務費。

項 目	提列標準	說 明
	利息 + (E) 稅捐 + (G) 容積移轉費用 + (H) 都市計畫變更負擔費用 } × 人事行政管理費率	2. 人事行政管理費與營建工程管理費合計以〔(A) 重建費用 + (B) 公共及公益設施費用 + (C) 權利變換費用 + (D) 貸款利息 + (E) 稅捐 + (G) 容積移轉費用 + (H) 都市計畫變更負擔費用〕之 5 % 為上限。
三、營建工程管理費 (F3)	依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，並應檢具合約影本佐證。	同人事行政管理費說明 2。
四、銷售管理費 (F4)	銷售管理費 (F4) = 〔(A) 重建費用 + (B) 公共及公益設施費用 + (C) 權利變換費用 + (D) 貸款利息 + (E) 稅捐 + (G) 容積移轉費用 + (H) 都市計畫變更負擔費用〕× 銷售費率	銷售管理費率以 6 % 為上限。
五、信託管理費 (F5)	依實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。	—
六、風險管理費 (F6)	1. 風險管理費 (F6) = ((A) 重建費用 + (B) 公共及公益設施費用 + (C) 權利變換費用 + (D) 貸款利息 + (E) 稅捐 + (F1) 行政作業費	1. 風險管理費率以 14 % 為上限。

項 目		提列標準	說 明
		用 + (F2) 人事行政管理費用 + (F3) 營建工程管理費 + (F5) 信託管理費 + (G) 容積移轉費用 + (H) 都市計畫變更負擔費用) × 風險管理費率 2. 各項風險管理費率依附件 5 計算。	2. 詳附件 5 風險管理費率表。
管理費用 (F) 合計			
陸、容積移轉費用 (G)	一、辦理費用	依實際狀況認列。	1. 申請容積移轉所支付之委辦費、行政庶務支出。 2. 若移出基地屬「古蹟」，則尚包含委託建築師進行古蹟整建維護之相關成本費用。
	二、容積取得成本	依實際狀況認列，並檢具實際支付成本證明文件。	—
	容積移轉費用合計 (G)		
柒、都市計畫變更負擔費用 (H)		依實際狀況認列。	—
共同負擔費用 (A) + (B) + (C) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計：			

附件 1 基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準

一、本工程造價基準於 103 年 4 月 16 日提經本市都市更新及爭議處理審議會第 4 次會議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表（單位：元/坪）

構造別 建材設備等級	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5 層	0	0	0	0	0	0	61,380	69,480	87,930
6~10 層	111,420	122,040	149,040	92,970	101,700	123,930	78,840	89,460	112,950
11~15 層	121,050	132,390	161,550	100,440	110,160	134,550	88,650	100,440	127,080
16~20 層	134,280	146,700	179,010	111,960	122,400	149,310	97,020	110,160	139,230
21~25 層	147,150	161,100	196,290	122,670	134,280	163,710	106,380	120,780	152,460
26~30 層	156,780	171,540	209,070	130,590	143,010	174,330	0	0	0
31~35 層	164,610	180,000	219,690	137,340	150,210	183,060	0	0	0

備註：

1. 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為 102 年 10 月。
2. 有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱提列基準（四）之說明。
3. 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱提列基準（五）之說明。
4. 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱提列基準（六）之說明。
5. 有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱提列基準（七）之說明。
6. 有關 35 層樓以上之樓層需放入特殊因素考量，並另案研析。
7. 本標準單價表之建材設備等級：（1）第一級：為一般等級（2）第二級：為中高級等級（3）第三級：為高級等級。

三、建築物工程造價核計原則（本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複）

（一）包含項目

1. 建築工程

- （1）假設工程。
- （2）基礎工程。
- （3）結構體工程。
- （4）外部裝修工程。
- （5）內部裝修工程。
- （6）門窗工程。
- （7）防水隔熱工程。

- (8) 雜項工程。
- (9) 景觀工程（庭園及綠化工程）。
- (10) 設備工程（電梯、衛浴、廚具等設備）。

2. 機電工程

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

3. 勞工安全衛生費、空氣污染防制費

4. 施工稅捐、利潤及管理費

(二) 不包含項目

1. 拆除工程。
2. 建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。
3. 公寓大廈管理金。
4. 協助開闢公共設施相關費用（含土地成本、地上物拆遷、道路開闢費用）。
5. 公共設施及公益設施管理維護費用或捐贈本市都市更新基金。
6. 物價調整費。

(三) 特殊因素，得專案研析說明另行設計及提出價格說明者：

1. 特殊大地工程（含地質改良，不含一般基樁）。
2. 山坡地開發工程。
3. 特殊設備（包括機械停車、空調設備）。
4. 綠建築設施。
5. 大樹保護及遷移費用。
6. 隔震、制震構造。
7. 特殊設備及工法或行政單位要求。
8. 特殊外牆工程
9. 特殊屋頂形式或構造。
10. 環境監測費。
11. 其他。

(四) 複合結構計算（建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場）。

1. 建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。建築物之結構不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。
2. 同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之。若地下層連通且建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按各部分所佔比例，提出合理分算方式進行計算之。

(五) 建築物地下層超建加成計算：下列情形者得按標準單價依下列核計原則另計加成：

1. 地上層 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層。
2. 地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層。

以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：

1. 超建第 1 層部份，該層加計造價 30%。
2. 超建第 2 層部分，該層加計造價 40%。
3. 超建第 3 層部分，該層加計造價 50%。
4. 超建第 4 層（含）以上部分，該層加計造價 60%。

(六) 建築物樓層高度加成計算：建築物之樓層高度以標準高度為 4m 內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加成：

1. 樓層高度超過 4m（不含 4m），每增加 0.1m 該層加計造價 1% 進行計算。
2. 後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
3. 其中一樓設計如供住宅使用者以 4.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.5 公尺為基準高度。

(七) 物價指數處理措施及計算方式

1. 當都市更新事業計畫與都市更新權利變換計畫提送時程不同時，其物價基準日以都市更新權利變換計畫之估價基準日為準。有關物價基準日原則如下：

(1) 採協議合建方式實施者，其物價調整基準日以實施者擬具事業計畫申請前六個月內為期限。

(2) 採權利變換方式實施者，其物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。

2. 建築物標準單價表價格調整週期為基準日後 2 年，或機關辦理審

議時營建物價大幅變動，調整週期由機關訂之。

3. 本物價調整處理措施之物價指數依據「**行政院主計總處定期統計發布之『營造工程物價指數』**」辦理。
4. 調整過後之基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準表，經送基隆市都市更新及爭議處理審議會決議後公告實施。
5. 有關特殊因素另案研析部份，如制震、隔震工程或綠建築工程等，並不列入物價調整範圍內。
6. 計算方式：

- (1) 調整日當月營造工程物價指數比「基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過 2.5%者，就漲跌幅超過 2.5%部分，進行調整「基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」之單價；指數增減率之絕對值在 2.5%以內者，不予調整。

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

B＝調整日當月總指數。

C＝「基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」物價基準日當月總指數。

數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位

（第五位四捨五入）。

- (2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額

$$A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$$

其中 A＝基隆市都市更新處建築物工程造價標準單價表物價基準日之價格。

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

(八) 本表所列單位面積造價均包含施工者之稅捐、利潤及管理費。

(九) 工程造價基準表所稱面積係指該建築物之總樓地板面積（依建築技術規則建築設計施工編第 1 條用語定義）。註：營建費用＝總樓地板面積×工程造價；另有關「基隆市都市更新建築容積獎勵核算標準」中△F2 捐贈公益設施之容積獎勵者、△F3 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積者、△F4 保存維護更新單

元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物之獎勵容積者、△F5 更新單元規劃設計之獎勵容積者、△F10 其他為促進都市更新事業辦理之獎勵容積者等五項容積獎勵，於計算銷售淨利時所用之工程造價以產權面積計算。

- (十) 工程造價基準表各種構造之造價，已反應樓層高度、建材（含結構材料）、設計及法定設備之差別。建材等級差異之標準造價已於表中詳列（詳細內容請參照建材設備等級表）。
1. 為一般合格等級建材。
 2. 為中高級品等級建材。
 3. 為高級品等級建材。
- (十一) 樓層高度，建材、設備等特殊者得敘明理由，並視其實價酌予調整。
- (十二) 依本原則另予加成、物價調整或特殊項目所增加費用，如涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得重複列入。
- (十三) 各級工程造價提列時，「建材設備調查表」所列 14 項中「一、外觀牆面」、「二、牆面（含踢踏板）」、「三、地坪（含門檻）」、「五、門窗設備」、「九、電氣設備」、「十一、通風工程及空調設備」及「十三、停車設備」等 7 項為各該級建材設備必要項，至於其餘項目（十四、消防設備除外）應有 4 項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則。

四、營建工程費用估算表

工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比 (%)	備註
壹、建築工程費用					
假設工程					
基礎工程					
結構體工程					
外部裝修工程					
內部裝修工程					
門窗工程					
防水隔熱工程					
雜項工程					
景觀工程(含庭園及綠化工程)					
設備工程(電梯、廚具)					
小計					
貳、機電工程費用					
電氣工程					
弱電設備工程					
給排水工程					
生活廢水工程					
消防設備工程					
通風工程及空調設備					
小計					
合計					
參、管理費(含保險、利潤)(10%)					(壹+貳)×10%
肆、勞工安全衛生費					
伍、空氣污染防制費					
陸、營業稅(5%)					(壹+貳+參+肆+伍)×5%
總計					

備註：

1. 勞工安全衛生費依據「加強公共工程勞工安全衛生管理作業要點」規定辦理，並需依「公共工程安全衛生項目編列參考附表」量化編列，若無法量化項目得以一式編列。
2. 空氣污染防制費依據「空氣污染防制費收費辦法」辦理及「營建工程空氣污染防制費收費率表」編列費用。
3. 各工程項目倘含特殊因素，請於備註欄加註所含特殊因素名稱，並應就價格及設計專案說明。
4. 特殊因素部分之價格已含稅、利潤、管理費及相關規費等費用，不得再於上表參、肆、伍、陸項重複提列。

五、建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴磁磚漆	四面正立面，三段式區分，基座部分使用天然石材搭配高級飾材，牆身部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配磁磚或洗石子、鐵件、石頭漆線板收邊，冠頂部分使用列柱、玻璃纖維強化水泥GRC、線板、屋瓦	四面正立面，三段式區分，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，進口花崗岩、鋼材與玻璃帷幕，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品	
	背面牆				
	側面牆				
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉)或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉)或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉)或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆	牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型或搭配木作裝潢	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材或搭配木作裝潢	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	浴廁	國產磁磚	亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚	亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、進口磁磚	
	陽臺	防水水泥漆	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水水泥漆	整體造型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	地下室	防水水泥漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
三、地坪(含門檻)	一樓門廳	國產磁磚	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石	進口花崗石或拼花處理大理石石材	第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備
	1F 以上梯廳	國產磁磚	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石	進口花崗石或大理石石材	
	公共樓梯間	國產磁磚	拋光石英磚、高級止滑磁磚	進口花崗石或大理石石材	
	1F 店面室內空間	國產磁磚	拋光石英磚	進口花崗石或大理石石材	
	2F 以上室內空間	國產磁磚	拋光石英磚、複合式木質地板	拋光石英磚或實木地板	
	浴廁	國產磁磚	防滑地磚、石英磚	防滑地磚、石英磚或進口石材	
	陽臺	小口磚、馬賽克	防滑石英磚		
	地下室	整體粉光	AC 鋪面或 PU、EPOXY 或石英砂		
	屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪防水隔熱 PU 2. 一層隔熱、一層防水	1. 整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材 2. 兩層隔熱、兩層防水材質或高級隔熱磚。	1. 整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材 2. 超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
四、平頂	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含灯具）	藝術造型雕塑配合多項建材、壁灯、吊灯、高級藝術木作（防火矽酸鈣板）	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	1F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含灯具）	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含吊灯、壁灯）、高級藝術木作（防火矽酸鈣板）	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆		整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆	水泥漆、乳膠漆加線板	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆	水泥漆、乳膠漆加線板，廚房採用防火天花板、高級木作（防火矽酸鈣板）		ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	浴廁	防水水泥漆、乳膠漆、PVC 天花板	企口防潮塑膠浪板、PVC 天花、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆		ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	陽臺	晴雨漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
	地下室	防水水泥漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
五、門窗設備	金屬門窗設備		金屬門窗隔音靜音設備，室內門防火時效 1 小時。	金屬門窗隔音靜音設備，室內門防火時效 1 小時。	金屬門窗設備於室內隔間門窗除外。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
六、 電梯設備		<ol style="list-style-type: none"> 1. 電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 2. 第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。 3. 第二級以及第三級電梯除一般電梯安全設施外，建各提案應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整。 材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門擋，防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能（緊急昇降機除外），門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 4. 第二級及第三級車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。 			
七、 浴室設備		<ol style="list-style-type: none"> 1. 人造石檯面、嵌入式面盆 2. 馬桶 3. 塑鋼、陶瓷浴缸 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面盆（嵌入式、檯面式）、馬桶（單體、壁掛式）衛生設備，含表面防污處理 2. 天然石材或人造石檯面 3. SMC、琺瑯、按摩浴缸 4. SPA 淋浴、淋浴拉門 5. 乾、濕分離式設計 6. 浴室暖風機 7. 花灑淋浴龍頭 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 設置玄關化妝（Powder Room） 2. Home Spa 淋浴（Body hower） 3. 飲用水水質淨化工程及設備 4. 定溫冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫被覆 5. 全天然石材砌作浴缸或其他 6. 電腦馬桶及浴室暖風機 7. 大型化按摩浴缸 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定 2. 第二級以及第三級設備多以進口設備為主 3. 第三級衛浴設備多為使用者自行選配，並增加設計師於收納空間之巧思

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
八、廚具設備		整體式廚具（人造石檯面、雙口洗滌槽、瓦斯爐臺、抽油煙機）	<p>整體式廚具設備，含：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 杜邦人造石流理檯面或高級人造崗石檯面 2. 不鏽鋼單洗槽 3. 三口式瓦斯爐或雙口鹵素爐或電氣加熱設備 4. 嵌入式烘碗機 5. 冷熱單槍龍頭 6. 附加烤箱、洗碗機、多功能籃架、電陶爐、淨水器 	除第二級設備外，另增雙排式大尺度廚具，並含 <ol style="list-style-type: none"> 1. 融入電冰箱整體設計 2. 廚具設備中含鐵胃、廚餘處理機 3. 廚具尺寸較大，種類較多 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定 2. 第二級以及第三級設備多以進口設備為主 3. 第三級廚具設備多為使用者自行選配，並增加中島式以及開放式廚房設計
九、停車設備		停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能，第二級建案多為中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。			停車設備以及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
十、電氣設備	總開關	標準規格，三至五迴路	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	
	各戶配備	各房一燈一開關一插座	各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，（熱水分瓦斯及電熱雙系統供應）	
	抽風設備	無窗浴室	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	緊急供電設備	無緊急供電設備	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器	同第二級，另於各戶提供停電時之緊急供電插座	
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	留置冷氣窗孔	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管(以專區規畫主機位置)	1. 分離式冷氣、預留穿樑套管(包含管線佈設及設備安裝) 2. 中央系統空調主機(含管線系統) 3. 熱交換系統	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	地下室	簡易抽風設備	各層進風管道，各層抽風設備	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備	
十二、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，單棵喬木	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭	地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細	
	庭園與造景	無	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同	
十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	無	圍牆與庭園四周設自動監視系統	同第二級	如 CCVT 監視系統
	入口門廳	電視對講機，進門刷卡管理	電視對講機，進門指紋等電腦辨識系統、密碼輸入或刷卡雙軌管理。	同第二級	電腦辨識系統如虹膜辨識、掌靜脈辨識門禁系統等，密碼輸入或刷卡系統如反脅破密碼或加密感應式讀卡系統

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統	
	各戶門窗 瓦斯	無	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統		
	各戶門窗 及室內	無	各戶大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設磁簧感應器。		
	門禁、 監視、 警示與 報警系統	無	整棟式 24 小時錄影系統，自動報警系統連結個 人、保全或警察局，地下室及電 梯監視系統連線至管理員室及各 戶監視器，並有 大樓安全管理及 微電腦中央安全 監控系統。	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確 定全棟警示廣播系 統，自動報警系統 連結保全或警察 局，地下室及電 梯監視系統連線至管 理員室，全棟大樓 各監視點全天候電 視螢幕顯示另公共 水箱、污廢水設 備、機電設備裝置 皆裝置警示系統， 如有異常訊號，管 理中心立即處理。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
十四、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等			消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
十五、視訊及網路設備	各戶配備	大樓屋頂設置 UHF/VHF 之社區共同天線系統，整合有線電視訊號客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口	同第一級並增加網路連線設備，建構光纖放管路及預留出口至各戶客廳及臥室	同第一級並增加網路連線設備，及增設手動全自動雙軌監視錄影系統、自動傳輸設備。	

註：上述建材設備等級表之內容，若同一位置有提供多項建材級設備時，得選擇其中一項列舉。

六、建築物工程造價審議方式

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料 之種類)	備註 (請註明廠商、 品牌、規格)	自評等級 (一、二、 三級)
一、外觀牆面	正面牆			
	背面牆			
	側面牆			
二、牆面(含踢 腳板)	內部隔間牆			
	一樓門廳			
	2F 以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F 店面室內空 間			
	2F 以上室內空 間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
三、地坪〈含 門檻〉	一樓門廳			
	1F 以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F 店面室內空 間			
	2F 以上室內空 間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
	屋頂			
四、平頂	一樓門廳			
	1F 以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F 店面室內空 間			
	2F 以上室內空 間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
五、門窗設備				
六、電梯設備				
七、浴室設備				
八、廚具設備				
九、停車設備				

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料 之種類)	備註 (請註明廠商、 品牌、規格)	自評等級 (一、二、 三級)
十、電氣設備	總開關			
	各戶配備			
	抽風設備			
	緊急供電設備			
十一、通風工 程及空調 設備	各戶配備			
	地下室			
十二、景觀工 程	植栽與綠化			
	庭園與造景			
十三、門禁管 理及保全 監控系統	庭園四周			
	入口門廳			
	各戶大門			
	各戶門窗瓦斯			
	各戶門窗及室 內			
	門禁、監視、 警示與報警系 統			
十四、消防設 備				
十五、視訊及 網路設備				

附件 2 基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準

一、法源與定義

依「都市更新條例」第 30 條第 1 項、「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 4 項。

指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。

二、提列說明

依各階段概要、事業計畫、權利變換計畫分別計算，認列標準詳下表。

項目		更新規劃費提列標準 (萬元)		說明
發起	更新可行性評估	P1=30		A：更新單元面積 (m ²) 含公共設施用地 N：權利人人數 (人) 含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人 X：萬元/m ² (詳下表以累計方式計算) Y：萬元/人 (詳下表以累計方式計算)
	都市更新計畫	P2=50		
擬定	都市更新事業概要	P3-1=100		
	都市更新事業計畫	P3-2=(AX+NY)×40%		
	都市更新權利變換計畫	P3-3=(AX+NY)×60%		
執行	計畫執行與成果報核	P4=150		
面積/人數單位費用提列標準				
項目	更新單元面積 (m ²)	X (萬元/m ²)	權利人人數 (人)	Y (萬元/人)
1	A≤3000	0.1	N≤20	6
2	3000<A≤6000	0.08	20<N≤100	4
3	6000<A≤10000	0.06	100<N≤200	2.5
4	10000<A	0.04	200<N	1.5

三、注意事項

(一) 事業、權利變換計畫分送者，因較耗費時間、人力成本，可酌予提高。

(二) 本費用以重建區段為主。

(三) 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。

(四) 本費用不包含下列各項：

1. 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
2. 不動產估價師事務所估價費用（專業估價者業務）。
3. 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。
4. 權利關係人土地使用同意書取得。
5. 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。
6. 鑑界、建築線指定。
7. 土地登記(地政士業務)。
8. 環境影響評估。
9. 其他更新作業所需之必要技師簽證費。

(五) 都市計畫變更與容積移轉相關作業費用另計。

(六) 變更規劃費另計。

(七) 以實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。

附件 3 基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準

一、法源與定義

依「都市更新條例」第 31 條第 1 項、第 39 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條第 2 項、第 13 條第 4 項。

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分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鑑價機構查估後評定之。鑑價機構者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。另依都市更新條例第三十六條第二項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項。

二、提列說明

(一) 實施者得委託三家以上鑑價機構，**不動產估價費計算方式如下表**。

不動產估價費計算方式(萬元)	說明
$25 + A \times 0.25 + B \times 0.25$	以上包含簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用 0.25 萬元/每單位。

備註：A 指更新前主建物筆數或土地筆數；B 指更新後主建物筆數

(二) 被選定之鑑價機構，得另加計 20 萬元之服務費用。

三、注意事項

- (一) 以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
- (二) 當實施者確有需求須委託超過三家鑑價機構時，得依實際委託家數及費用認列（**須檢具合約影本**）。
- (三) 前述公式計算估價費用係考量更新前土地使用分區僅為一種、更新前區分所有建物用途僅為一種且更新後建築物用途亦僅為一種情況下之收費基準。因此，建議有以下情形時，得依每種情況各加計收費 5 萬元。
 1. 更新前土地使用分區有兩(含)種以上。
 2. 更新前區分所有建物登記用途有兩(含)種以上。
 3. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積登記用途有兩(含)種以上。
- (四) 更新前依法須評估都市更新條例第 39 條規定之權利變換關係人之價值時，得依不同之權利變換關係人型態，各加計收費 5 萬元。

附件 4 基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準

一、法源與定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 4 項。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，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，必須補貼其租金或搬遷費用，此即為拆遷安置費。

二、提列說明

拆遷安置費 = $\sum_{i=1} \text{住宅拆遷安置費 } i + \sum_{i=1} \text{營業拆遷安置費 } i + \text{其他安置費}$ 。

(一) 住宅拆遷安置費 = $\sum_{i=1} \text{居住面積 } i \times \text{住宅租金水準} \times \text{更新期間}$ 。

(二) 營業拆遷安置費 = $\sum_{i=1} \text{營業面積 } i \times \text{營業租金水準} \times \text{更新期間}$ 。

(三) 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。

三、注意事項

(一) 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。

(二) 住宅及營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。

(三) 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入八個月。

(四) 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。

(五) 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。

附件 5 風險管理費率表

風險管理費率表

規模 級別	人數級別	1	2	3	4	5
	人數(人) 面積規模(m ²)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
1	500 以上，未滿 1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
2	1,000 以上，未滿 2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
3	2,000 以上，未滿 3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
4	3,000 以上，未滿 4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
5	4,000 以上，未滿 5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
6	5,000 以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

註：人數計算以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2