

新北市都市更新案件共同負擔提列情形分析

壹、緒論

「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」(以下稱本基準)發布迄今，因個案審議時屢有對提列項目額度之妥適性、是否貼近實際支出等產生疑慮，亦考量中央及本市相關法令修正、市場行情波動、原物料價格上漲、審議經驗與實務操作等因素，應有重新檢視各項目計列公式之必要及合理性，使相關費用提列明確化，故有檢討修訂本基準之需要。

本期將透過案例分析、金額試算等方式進行評估，並配合政府政策及相關法令應新增提列項目，作為後續修訂本基準之參考及調整後共同負擔比例之衡量依據。

貳、本市共同負擔提列內容檢討

本基準歷年分別於100年、104年及112年做修正，配合市場行情波動，營建單價調整，及因應「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)案」、「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二及相關子法」、「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」、「新北市都市更新審議原則修法」等相關法令頒布，共同負擔個項目及金額應一併重新檢討，故針對新舊版本適用之案件進行分析。

一、營建費用

(一) 建築物工程造價標準單價

現行法令之物價基準日為112年4月，因應近期工程原物料上漲、市場波動及建築技術管理規則修正等因素，且新北市都市更新審議原則的修法，包含綠建築合格級、建築能效標示第二級及分戶樓板隔音，單價應配合做調整，並新增智慧建築設備費用調整率。

考量112年4月版本之造價與現行市場行情差距甚多，實施者於權利變換計畫所提之金額於實際重建、發包時相差過多，亦可能面臨後續重建困難之情形，故試調整至113年12月做比較，鋼骨造(SC)結構由112年4月至113年12月漲幅約1萬9,000逾元至3萬9,000逾元；鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)結構漲幅約1萬9,000逾元至5,200逾元；鋼筋混凝土造(RC)結構漲幅約2萬8,000逾元至5萬8,000逾元，各項結構之營建單價皆有顯著提升，較符合市場行情。

表 1 新北市營建單價換算表-鋼骨造SC

(單位：元)

總樓地板面積(坪)	未滿 2,500			
	物價基準日	112 年 4 月	113 年 12 月	差額
6 至 10 層		173,405	203,383	+29,978
11 至 15 層		187,785	220,114	+32,329

16 至 20 層	220,809	256,925	+36,116
21 至 25 層	237,615	282,952	+45,337
26 至 30 層	257,976	298,939	+40,963
31 至 35 層	270,649	311,953	+41,304
總樓地板面積(坪)	2,500 以上至未滿 7,500		
物價基準日	112 年 4 月	113 年 12 月	差額
6 至 10 層	165,119	184,894	+19,775
11 至 15 層	178,889	200,104	+21,215
16 至 20 層	210,329	233,568	+23,239
21 至 25 層	230,801	257,229	+26,428
26 至 30 層	245,790	271,763	+25,973
31 至 35 層	257,854	283,594	+25,740
36 層以上	268,334	296,100	+27,766
總樓地板面積(坪)	7,500 以上		
物價基準日	112 年 4 月	113 年 12 月	差額
6 至 10 層	160,245	179,347	+19,102
11 至 15 層	173,527	194,101	+20,574
16 至 20 層	203,992	226,561	+22,569
21 至 25 層	223,855	249,512	+25,657
26 至 30 層	238,356	263,610	+25,254
31 至 35 層	250,055	275,086	+25,031
36 層以上	260,291	287,217	+26,926

表 2 新北市營建單價換算表-鋼骨鋼筋混凝土造SRC

(單位：元)

總樓地板面積(坪)	未滿 2,500		
物價基準日	112 年 4 月	113 年 12 月	差額
6 至 10 層	166,216	196,318	+30,102
11 至 15 層	180,229	210,076	+29,847
16 至 20 層	199,605	232,757	+33,152
21 至 25 層	219,103	255,438	+36,335
26 至 30 層	233,482	272,540	+39,058
31 至 35 層	245,302	284,067	+38,765
總樓地板面積(坪)	2,500 以上至未滿 7,500		
物價基準日	112 年 4 月	113 年 12 月	差額
6 至 10 層	158,295	178,471	+20,176
11 至 15 層	171,577	190,978	+19,401
16 至 20 層	190,100	211,597	+21,497
21 至 25 層	208,623	232,216	+23,593
26 至 30 層	222,393	247,764	+25,371
31 至 35 層	233,604	258,243	+24,639
36 層以上	244,571	271,763	+27,192
總樓地板面積(坪)	7,500 以上		
物價基準日	112 年 4 月	113 年 12 月	差額
6 至 10 層	153,542	173,117	+19,575
11 至 15 層	166,459	185,249	+18,790
16 至 20 層	184,495	205,249	+20,754

21 至 25 層	202,408	225,250	+22,842
26 至 30 層	215,690	240,331	+24,641
31 至 35 層	226,658	250,496	+23,838
36 層以上	237,138	263,610	+26,472

表 3 新北市營建單價換算表-鋼筋混凝土造RC

(單位：元)

總樓地板面積(坪)	未滿 2,500		
物價基準日	112 年 4 月	113 年 12 月	差額
6 至 10 層	138,797	177,263	+38,466
11 至 15 層	155,248	199,758	+44,510
16 至 20 層	170,481	219,091	+48,610
21 至 25 層	186,932	239,913	+52,981
26 至 30 層	205,698	263,774	+58,076
總樓地板面積(坪)	2,500 以上至未滿 7,500		
物價基準日	112 年 4 月	113 年 12 月	差額
6 至 10 層	132,095	161,148	+29,053
11 至 15 層	147,815	181,598	+33,783
16 至 20 層	162,316	199,174	+36,858
21 至 25 層	178,036	218,103	+40,067
26 至 30 層	195,827	239,795	+43,968
31 至 35 層	132,095	161,148	+29,053
總樓地板面積(坪)	7,500 以上		
物價基準日	112 年 4 月	113 年 12 月	差額
6 至 10 層	128,196	156,314	+28,118

11 至 15 層	143,428	176,150	+32,722
16 至 20 層	157,442	193,199	+35,757
21 至 25 層	172,674	211,560	+38,886
26 至 30 層	189,978	232,601	+42,623

(二) 智慧建築設備調整率

配合都市更新建築容積獎勵辦法修訂公告，取得智慧建築標章得給予適當之容積獎勵，然此項獎勵將大幅增加相關費用，現行的提列項目中並無此項，為使實施者得以提列與建築物工程造價標準單價表之差額，審查明確化，亦參考臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之調整率。

表 4 智慧建築各等級設備調整率

智慧建築等級	銅級以下	銀級	黃金級以上
調整率(%)	0.70%	1.70%	3.85%

二、公會審查機制

過去特殊工程加計費用得否提列、提列金額是否合理係由實施者檢具報價單、相關報告說明施作必要性、效益，並以差價提列營建單價，提至新北市都市更新及爭議處理審議會進行審議，上開所提費用包括特殊大地工程、山坡地開發工程、機械停車、古蹟保存及歷史建物之維護費、綠建築設施、外牆工程、提高耐震能力設施、其他特殊設備及工法等，因類此項目及費用較為專業，審議時缺乏衡量標準。

本次調整審議應備文件及方式，應將所提項目之施作必要性及費用合理性委託相關公會審查，透過公會的技术與人力支援，提供專業意見，實施者應將相關報告或審查結果，透過供新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考，以利審議明確化。

三、配合市府政策、專案計畫新增費用項目

市府近年致力於推動都更三箭政策，例如「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)案」(都更一箭)、「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二及相關子法」(都更二箭1.0)、「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」(都更二箭2.0)及新北市都市更新審議原則等，於大眾運輸場站周邊藉由都市更新方式，保障住戶權益，同時留設托幼、托老、社會住宅等公益性設施，強化居住安全，也同時提升居住品質，係改變城市發展之重要政策。

推動相關政策同時，實施者必須支付的成本亦相對提高，許多必要提列項目、費用過去未納入本基準中，透過修法將各項必要費項目新增至本基準，提列項目明確化，亦有助於審議階段確認實施者所提之費用是否合理。

表 5 相關法性及政策須支付之費用

法令	提列項目	提列金額及計算方式
都更一箭	公益設施折繳代金	公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費
	TOD增額容積價金	以估價方式提列
	TOD公共停車位折繳代金	依新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點規定計算
都更二箭 1.0	公益設施折繳代金	公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費
	權利金	500 萬元
都更二箭 2.0	跨街廓容積調派之差額代金	以估價方式提列
新北市都市更新審議原則	依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定，放寬住商比率之回饋金	未做商業之容積*(住宅單元平均單價-商業單元平均單價)*25%
	環境友善方案	基地面積*基準容積率(都更容積獎勵額度-30%)*法定工程造價單價*25%

參、案例分析

將上開修法項目、價格調整等內容實際透過案例試算，分析調整前後之差異。

一、 案例 1-新北市永和區福和段 1096 地號等 21 筆土地都市更新案

本案土地面積計1,888平方公尺，所有權人數共計70人，更新後將興建地上22層、地下5層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，更新後戶數共計139戶，總樓地板面積18,638.76平方公尺(5638.22坪)。

另本案有申請銀級綠建築、銀級智慧建築及耐震設計標章，將相關提列費用皆納入計算，營建費用、地籍整理費用、貸款利息、人事管理費用、風險管理費等皆提高，共同負擔總金額由19億4,911萬6,890元提高至21億4,797萬1,227元，共計增加1億9,885萬4,337元，至於更新後總權利價值3,852,150,942元調整為3,536,404,496元，共同負擔比率則由53.99%調整至55.76%，提高1.77%。

表 6 案例 1 各項提列費用試算

	114 年提列總表	110 年提列總表	差異 (114 年至 110 年)
評價基準日	113 年 12 月	111 年 3 月	-
營建費用	1,376,489,896 元 (244,135 元/坪)	1,182,522,964 元 (209,733 元/坪)	+193,966,932 元 (+34,402 元/坪)
土地鑑界費	62,000 元	84,000 元	-22,000 元

地籍整理費用	6,836,000 元	5,436,000 元	+1,400,000 元
貸款利息	61,838,871 元	55,067,923 元	+6,770,948 元
人事管理費用	75,713,248 元	65,946,002 元	+9,767,246 元
風險管理費	192,971,274 元	169,981,955 元	+22,989,319 元
共同負擔總金額	2,147,971,227 元	1,949,116,890 元	+198,854,337 元
總銷售金額	3,852,150,942 元	3,536,404,496 元	+315,746,446 元
共同負擔比率	55.76%	53.99%	+1.77%

表 7 案例 1 更新後價格試算

項目	數量(坪)	均價(元/坪)		總價(元)
		113 年 12 月	111 年 3 月	
地面層	140.54	994,534 (+84,469)	910,065	139,320,057
辦公	208.32	617,000 (+52,404)	564,596	128,117,937
住宅	4,505.35	732,358 (+62,202)	670,156	3,288,863,409
車位	121	2,452,968 (+208,340)	2,244,628	295,849,539
總計			113 年 12 月	3,852,150,942
			111 年 3 月	3,536,404,496

二、 案例 2-新北市土城區運校段 1023 地號等 8 筆土地都市更新案

本案土地面積計3,761.7平方公尺，所有權人數共計18人，更新後將興建地上14層、地下3層之鋼筋混凝土造建築物，更新後戶數共計260戶，總樓地板面積22,037.85平方公尺(6,666.45坪)。

另本案有申請黃金級綠建築及銀級智慧建築標章，將相關提列費用皆納入計算，營建費用、地籍整理費用、貸款利息、人事管理費用、風險管理費等皆提高，共同負擔總金額由14億5,962萬0,077元提高至17億2,219萬7,511元，共計增加2億6,257萬7,434元，至於更新後總權利價值30億4,271萬9,759元調整為32億4,144萬6,423元，共同負擔比率則由47.97%調整至53.13%，提高5.16%。

表 8 案例 2 各項提列費用試算

	114 年提列總表	112 年提列總表	差異 (114 年-112 年)
評價基準日	113 年 12 月	113 年 1 月	-
營建費用	1,223,304,785 元 (183,502 元/坪)	1,009,865,585 元 (151,485 元/坪)	+213,439,200 元 (+32,017 元/坪)
土地鑑界費	36,000 元	32,000 元	+4,000 元
地籍整理費用	7,800,000 元	5,200,000 元	+2,600,000 元
貸款利息	44,837,107 元	37,351,768 元	+7,485,339 元
人事管理費用	64,691,923 元	53,889,763 元	+10,802,160 元
風險管理費	175,463,436 元	146,172,098 元	+29,291,338 元
共同負擔總金額	1,722,197,511 元	1,459,620,077 元	+262,577,434 元
總銷售金額	3,241,446,423 元	3,042,719,759 元	+198,726,664 元
共同負擔比率	53.13%	47.97%	+5.16%

表 9 案例 2 更新後價格試算

項目	數量(坪)	均價(元/坪)		總價(元)
		113 年 12 月	113 年 1 月	
集合住宅	5,617.35	518,213 (+31,771)	486,443	2,910,986,584
車位	154	2,145,843 (+131,557)	2,014,286	330,459,839
總計			113 年 12 月	3,241,446,423
			113 年 1 月	3,042,719,759

肆、結論及建議

考量中央、地方相關法令修正及政策發布，市場波動、原物料價格上漲等，另配合審議經驗與實務操作等因素，透過調整工程造價、公會協審機制、相關費用提列明確化等方式，讓實施者所提列之財務計畫更貼近實際發生之費用。

惟本市房價非具有均質性，各行政區內及各行政區間的房價仍有差異，且個案之

建材等級、基地規模、建築規劃、是否為公辦案等因素皆可能使每個都更案件有所不同，故無法依相關統計結果訂定全市或個別行政區一致性之共同負擔比例標準，惟仍將提供新北市都市更新及爭議處理審議會委員審議時參考及作為本次修法時評估共同負擔提列項目及金額之依據，未來仍應不斷滾動式檢討，持續蒐集實務執行意見，適時檢討修正相關規範，以確保制度之公平性與可行性。