

壹拾、 權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本更新單元內之開發成本包括土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）。

(一) 土地成本

本案更新單元之使用分區為第三種商業區及第四種住宅區，土地面積共計 3,774.07 m<sup>2</sup>（約 1,141.66 坪），其更新前土地單價由實施者考量合併開發的效益下，以原容積或法定容積（不考量都更獎勵或增設公用停車空間獎勵等）進行評估更新前各宗土地價值，初步估算約 171 萬元/坪，其土地成本合計 1,952,230,050 元（約 195,223 萬元）

(二) 更新事業實施經費

本案實施都市更新事業實施經費，由實施者負擔，總計約為 282,523 萬元，主要可分為工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐以及管理費用等五大項。（詳表 10-1）

表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	數量	單價/費率	總價	說明		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)建築設計費	595,767,770 元	7%~8%	41,906,244 元	法定工程造價×累進費率(7%~8%)		
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	(1)營建工程費	41,193.09 m <sup>2</sup>	52,534 元/m <sup>2</sup>	2,164,044,854 元	1.依都市更新條例第36條第2項計算，並考慮地下室增加與1樓樓高增加(不若一樓夾層投影面積與一樓夾層樓板面積)以及不同樓層對應不同工程造價分開計算	
			(2)特殊設備(制糞)	252 片	240,000 元/片	63,504,000 元	2.基準物價為168349元/坪及157991元/坪，10004物價指數為120.66，指數增減率為5.75%，調整價格為5470元及5134元	
			(3)夜間照明	1 式	35,133,225 元	35,133,225 元	3.營建費用共計2262682079元 4.營建費用平均單價54929元/m <sup>2</sup> (181582元/坪)	
		(三)工程管理費	1 式	0 元/式	0 元			
		(四)空氣污染防治費	(1)拆除工程空污費	6,637.25 m <sup>2</sup>	1 月	0.49 元/m <sup>2</sup> /月	3,252 元	1.拆除總面積6637.25m <sup>2</sup>
			(2)興建工程空污費	2,538.60 m <sup>2</sup>	36 月	2.54 元/m <sup>2</sup> /月	232,130 元	2.本案設計建築面積2538.6m <sup>2</sup> 3.本案空污費共計235382元
		(五)其他必要費用	1.公算大廈管理基金	595,767,770 元	0.3%~2%	4,028,839 元	法定工程造價×累進費率(0.3%~2%)	
			2.外環水、電、瓦斯管線工程費	162 戶	40,000 元/戶	6,480,000 元	以審議通過40,000元/戶計算	
			3.連環軌道相關規費	595,767,770 元	0.1 %	595,768 元	法定工程造價×0.1%	
			4.其他	(1)建物拆除費	6,507.33 m <sup>2</sup>		2,049,375 元	本案拆除面積共計6507.33m <sup>2</sup> ，分述如下： 1.合法建物拆除面積2374.36m <sup>2</sup> (27戶) 2.附屬於合法建物之增建物拆除面積3039.68m <sup>2</sup> (26戶) 3.非占有他人土地之舊違章拆除面積896.76m <sup>2</sup> (7戶) 4.以現金補償方式處理之占有他人土地舊違章拆除面積196.53m <sup>2</sup> (2戶)
				(2)鄰房鑑定費(土木鑑定費)	157 戶	4,800 元/戶	913,600 元	預估157戶，並依據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計算
		(3)交通影響評估費、結構外審費		1 式	711,032 元/式	711,032 元	依合約(交通影響評估費500000元、結構外審費用211032元)	
		(4)續建完工費用		1 式	0 元/式	0 元	依合約2377萬元；不列入共同負擔	
		<b>一、重建費用合計</b>					<b>2,319,602,319 元</b>	
二、公共設施或公益	(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			0 元			
		2.工程開闢費用			0 元			
		3.其他必要費用			0 元			
		(1)工程管理費			0 元			
		(2)空氣污染防治費			0 元			
		(3)其他費用			0 元			
		(二)公益設施	室內裝修費用			0 元		
		(三)認養及捐贈費用	1.公益設施認養費			0 元		
		2.捐贈本縣都市更新基金			0 元			
		<b>二、公共或公益設施合計</b>					<b>0 元</b>	
<b>壹、工程費用(A)合計</b>					<b>2,319,602,319 元</b>			
貳、權利變換費用 (B)	一、查費、調	(一)都市更新規畫費	1 式	9,880,000 元	9,880,000 元	依合約(事業計畫書588萬元、權變計畫書400萬元)		
		(二)不動產估價費(含技師簽證費)	1 式	1,300,000 元	1,300,000 元	依合約(宏宏40萬元、景暘35萬元、敏達35萬元；領銜事務所多加20萬)		
		(三)土地複丈費	29 筆	4,000 元/筆	232,000 元			
		(四)擴張費用			566,966 元	依合約(委託地籍工程)		
		二、更新前土地及建物測量費用	1 式		185,850 元	依合約(委託環宇測量)		
		(一)合法建築物拆遷補償費		2,374.36 m <sup>2</sup>	補償單價3,217 元/m <sup>2</sup>	拆除單價332 元/m <sup>2</sup>	6,851,552 元	
			(二)其他土地改良物拆遷補償費	1.附屬於合法建物之增建物	3,039.68 m <sup>2</sup>	補償單價4,479 元/m <sup>2</sup>	拆除單價332 元/m <sup>2</sup>	12,604,154 元
			2.非占有他人土地之增建物	896.76 m <sup>2</sup>	補償單價2,148 元/m <sup>2</sup>	拆除單價198 元/m <sup>2</sup>	1,748,878 元	
		(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		196.53 m <sup>2</sup>	補償單價10,562 元/m <sup>2</sup>	拆除單價378 元/m <sup>2</sup>	2,001,480 元	以現金補償方式處理之占有他人土地舊違章
			(二)合法建築物拆遷安置費	1.合法建築物租金補貼	529.47 坪	450~2500元/坪	32 月	22,372,722 元
			2.合法建築物搬遷補貼	529.47 坪	1,000 元/坪		529,465 元	2.合法建築物安置面積529.47坪(17戶)
		五、地籍整理費		162 戶	20,000 元/戶		3,240,000 元	
六、其他必要費用					0 元			
<b>貳、權利變換費用(B)合計</b>					<b>61,513,067 元</b>			
參、利息、貸款	工程費用及權利變換費用之貸款利息	1.自有資金利息	714,334,616 元	1.190 %	3.5 年	14,876,018 元	1.利息基數=重建費用+公共設施費用+權利變換費用=2311115386元	
		2.融資利息	1,668,780,770 元	2.890 %	3.5 年	84,297,437 元	2.自有資金成數30%，自有資金利率1.19%，年期3.5年 3.融資成數70%，融資利率2.89%，年期3.5年	
<b>參、貸款利息(C)合計</b>					<b>99,173,456 元</b>			
肆、稅捐(D)	印花稅	1.營建工程費稅前金額之印花稅	2,206,210,841 元	0.10 %		2,206,211 元	以營建工程費稅前金額及建築設計費之千分之一計	
		2.建築設計費之印花稅						
	營業稅	土地所有權人分配房屋現值	220,898,581 元	5.00 %		0 元	=(土地所有權人實際分配房屋之應繳面積×房屋評定現值)×5%；待未來實際發生金額列入找補金內	
<b>肆、稅捐(D)合計</b>					<b>2,206,211 元</b>			
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用(E1)(上限2.5%，本案擇列0%)					0 元	1.E1=更新單元內土地公告現值總值×2.5%	
		二、信託費用(E2)				6,840,000 元	2.依都市更新條例第九條辦理之更新事業為限 依合約	
		三、總務及人事管理費用(E3)(上限5%，本案擇列3%)	2,482,495,052 元	3.00 %		74,474,852 元	總務及人事管理費用(E3)=(A+B+C+D)×3%	
		四、銷售管理費(E4)(上限6%，本案擇列3%)	2,482,495,052 元	3.00 %		74,474,852 元	銷售管理費(E4)=(A+B+C+D)×3%	
		五、風險管理費用(E5)(上限12%，本案擇列7.5%)	2,563,809,904 元	7.50 %		192,285,743 元	風險管理費(E5)=(A+B+C+D+E1+E2+E3)×7.5%	
<b>伍、管理費用(E)合計</b>					<b>348,075,446 元</b>			
<b>共同負擔費用小計</b>					<b>2,830,570,498 元</b>	<b>(A)+(B)+(C)+(D)+(E)</b>		
陸、應扣除費用(F)	現地安置戶應負擔費用(F)		94.40 m <sup>2</sup>	56,593 元/m <sup>2</sup>	5,342,379 元	扣除現地安置戶應負擔費用(F)=現地安置面積×更新成本平均單價(不含銷售及風險管理費)		
<b>共同負擔費用總計</b>					<b>2,825,228,119 元</b>			

本案實施都市更新事業實施經費之成本，分述如下：

1. 工程費用(A)

工程費用包含重建費用及公共或公益設施費用等2項，本案無提列公共或公益設施費用，而重建費用包括建築設計費、營建費用、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要費用(公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費、建照執照相關規費、建物拆除費、鄰房鑑定費、交通影響評估費、結構外審費)等，費用共計231,960萬元。說明如下：

(1)建築設計費

依100年6月10日「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」及「臺灣省建築師公會酬金標準」規定，本案法定工程造價為595,767,770元，建築設計費用依累進費率計算約為41,906,244元，詳表10-2。

表 10-2 建築設計費用明細表

法定工程造價			
總樓地板面積(A)	=	41,193.09 m <sup>2</sup> ×	14,460 元/m <sup>2</sup> = 595,652,081
圍牆(B)	=	55.09 m <sup>2</sup> ×	2,100 元/m <sup>2</sup> = 115,689
(A)+(B)合計	=		595,767,770
設計監造酬金計算			
300 萬元以下以	8.00% 計=	3,000,000 元×	8.00% = 240,000
300 萬~1,500 萬元以	7.50% 計=	12,000,000 元×	7.50% = 900,000
1,500 萬~6,000 萬元以	7.25% 計=	45,000,000 元×	7.25% = 3,262,500
6,000 萬元以上以	7.00% 計=	535,767,770 元×	7.00% = 37,503,744
小計			<b>41,906,244</b>

(2)營建費用

本案營建費用總計226,268萬元，營建工程費用平均造價181,582元/坪（詳表10-3及表10-4），其計算方式詳後述。

A.工程造價

本案規劃地上26層、地上23層及地下4層之鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）構造之建築物，A棟1F樓高6.6M(1F3.6M+1F夾層3M)(不含抬版0.2M)、B棟1F樓高6M(1F3M+1F夾層3M)(不含抬版0.8M)，2F樓高3.8M，3~26F各層樓高3.3M，B1F樓高3M，B2F~B4F各層樓高3.2M。

依據97.01.25「臺北縣都市更新權利變換營建單價提列基準」之規定，臺北縣建築物工程造價標準單價表之鋼骨鋼筋混凝土造21~25層第三級單價157,991元/坪及26~30層第

三級單價168,349元/坪為本案A(26F)、B(23F)棟工程標準單價，建材設備等級表詳附錄四。

B.物價指數調整

依據行政院主計處發佈之100年4月營造工程物價指數（總指數）銜接表計算如下：

B=調整日當月（100年4月）總指數=120.66

C=新北市建築物工程造價標準單價表之物價基準日當月(96年12月)總指數=114.10

指數增減率=[(B / C) - 1] × 100% = [(120.66 / 114.10) - 1] × 100%

= 5.75% > 2.50% →須調整價格

A棟26F之物價調整金額為168,349元/坪×(5.75%－2.5%)=5,470元/坪；物價調整後173,819元/坪

B棟23F之物價調整金額為157,991元/坪×(5.75%－2.5%)=5,134元/坪；物價調整後163,125元/坪

C.地下層超建加成

本案地下4層屬超建樓層部分：

A棟26F該層造價加計30%，為225,965元/坪（173,819元/坪×(1+30%)），面積為415.75坪，A棟地下4層營建費用約93,944,949元。

B棟23F該層造價加計30%，為212,063元/坪（163,125元/坪×(1+30%)），面積為356.49坪，B棟地下4層營建費用約75,598,339元。

→故全案地下4層營建費用共約169,543,288元。

D.地上層建築物之樓層高度加成

本案1F樓層高度分別為A棟6.6M、B棟6M：

A棟以6.6M計算，扣除商業使用之基準高度4.5M，每增加0.1M加計造價1%，故A棟地面1層造價加成21%（=(3.6+3-4.5)×1%÷0.1M）為210,321元/坪，其面積為356.49坪(不含一樓夾層樓地板面積及夾層投影面積)，A棟地面1層營建費用約74,977,333元。

B棟以6M計算，扣除商業使用之基準高度4.5M，每增加0.1M加計造價1%，故B棟地面1層造價加成15%（=(3+3-4.5)×1%÷0.1M）為187,594元/坪，其面積為305.68坪(不含一樓夾層樓地板面積及夾層投影面積)，B棟地面1層營建費用約57,343,734元。

→故全案地面1層營建費用共約132,321,067元。

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

壹拾、權利變換所需費用

E.本案結構擬配置制震設備(VEM)，增設制震壁後之結構體耐震能力應可由原法規設計的耐五級強震提升至耐六級烈震，合計為252片，每片單價24萬元(設備及安裝費用)，總計為6,048萬元。(報價單與設置示意圖詳附錄三)

F.本案申請夜間照明獎勵，其設備費用總計為3,513萬元。(設置示意圖詳第六章、報價單詳附錄三)

表 10-3 營建費用計算表

項目	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	樓地板面積(坪)	單價(元/坪)	物價調整金額(元/坪)	標準單價(物價調整後；元/坪)	加成別(%)	加成後單價(元/坪)	小計(元)	
<b>A 棟</b>									
1	2F~26F (含一層夾層、屋突)	15,500.98	4,689.05	168,349	5,470	173,819	0%	173,819	815,045,982
2	1F	1,178.48	356.49				21%	210,321	74,977,333
3	B3F~B1F	4,123.10	1,247.24				0%	173,819	216,794,010
4	B4F	1,374.37	415.75				30%	225,965	93,944,949
<b>B 棟</b>									
5	2F~23F (含一層夾層、屋突)	13,291.71	4,020.74	157,991	5,134	163,125	0%	163,125	655,883,213
6	1F	1,010.52	305.68				15%	187,594	57,343,734
7	B3F~B1F	3,535.45	1,069.47				0%	163,125	174,457,294
8	B4F	1,178.48	356.49				30%	212,063	75,598,339
小計		41,193.09	12,460.91					2,164,044,854	
9	制震設備及安裝費用	252片 × 240,000元/片 =						60,480,000	
		營業稅=60,480,000 × 5% =						3,024,000	
		小計						63,504,000	
10	夜間照明設備	燈具設備費用+A、B棟屋突太陽能光電板+A、B棟屋頂太陽能光電板						35,133,225	
營建費用合計								<b>2,262,682,079</b>	
總營建單價(元/坪) 2,262,682,079 (元) ÷ 12,460.91(坪) =								181,582	

表 10-4 營建工程費用估算表

工程項目	複價(元)	單價(元/m <sup>2</sup> )	單價(元/坪)	成本百分比(%)
壹 建築工程				
1 假設工程	59,429,836	1,443	4,769	2.63%
2 基礎工程	205,451,533	4,988	16,488	9.08%
3 結構體工程	734,240,335	17,824	58,923	32.45%
4 外部裝修工程	175,131,593	4,251	14,054	7.74%
5 內部裝修工程	287,360,624	6,976	23,061	12.70%
6 門窗工程	102,046,962	2,477	8,189	4.51%
7 防水隔熱工程	9,050,728	220	726	0.40%
8 雜項工程	9,503,265	231	763	0.42%
9 景觀工程(含庭園及綠化工程)	56,567,052	1,373	4,540	2.50%

工程項目	複價(元)	單價(元/m <sup>2</sup> )	單價(元/坪)	成本百分比(%)
10 設備工程(電梯、廚具)	47,516,324	1,154	3,813	2.10%
壹、建築工程小計	1,686,298,252	40,936	135,327	74.53%
貳 機電工程				
1 電氣工程	101,368,157	2,461	8,135	4.48%
2 弱電設備工程	31,677,549	769	2,542	1.40%
3 給排水工程	101,594,425	2,466	8,153	4.49%
4 生活廢水工程	6,335,510	154	508	0.28%
5 消防設備工程	35,071,572	851	2,815	1.55%
6 通風工程及空調工程	5,204,169	126	418	0.23%
貳、機電工程小計	281,251,382	6,828	22,571	12.43%
合計〈壹 + 貳〉	1,967,549,634	47,764	157,898	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%	196,754,963	4,776	15,790	8.70%
營業稅 5%	98,377,482	2,388	7,895	4.35%
營建費用總計	2,262,682,079	54,929	181,582	100.00%

(3)空氣污染防治費

空氣污染防治費針對拆除工程及新建工程分別計算，依民國93年5月31日環署空字第0930038434A號函之「營建工程空氣污染防制費收費費率」核計，本案屬第一級營建工程，故採第一級費率，如後所述，本案應納空氣污染防制費約計235,382元(約24萬元)(詳表10-5)。

A. 拆除工程

本案合法建物總拆除樓地板面積計2,374.36m<sup>2</sup>，土地改良物總樓地板面積計3,936.44m<sup>2</sup>，占有他人土地之舊違章面積計326.45m<sup>2</sup>，預計拆除總樓地板面積共計6,637.25m<sup>2</sup>，依營建工程空氣污染防治設施管理辦法採用拆除工程第一級費率0.49元/m<sup>2</sup>，拆除工程應納空污費計3,252元。

B. 興建工程

本案為鋼骨鋼筋混凝土造建築物，設計建築面積計2,538.60m<sup>2</sup>，依營建工程空氣污染防治設施管理辦法之規定採用鋼骨構造第一級費率2.54元/m<sup>2</sup>/月，工期約36個月，新建工程應納空污費計232,130元。

表 10-5 空氣污染防治費用明細表

工程類別	工期(月)	建物(施工)面積(m <sup>2</sup> )	適用費率	空污費(元)
拆除工程	1	6,637.25	0.49元/m <sup>2</sup>	3,252
興建工程	36	2,538.60	2.54元/m <sup>2</sup> /月	232,130
合計				235,382

(4)其他必要費用

其他必要費用包含公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費、建照執照相關規費、建物拆除費、鄰房鑑定費、交通影響評估費及結構外審費等，細項說明如下：

A. 公寓大廈管理基金

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，總計約4,028,839元，詳表10-6。

表 10-6 公寓大廈公共基金費用明細表

費率級距	費率(%)	金額計算(元)
1,000 萬元以下	2.00%	10,000,000 元 × 2.00% = 200,000 元
1,000 萬~10,000 萬元	1.50%	90,000,000 元 × 1.50% = 1,350,000 元
10,000 萬~100,000 萬元	0.50%	495,767,770 元 × 0.50% = 2,478,839 元
100,000 萬元以上	0.30%	0 元 × 0.30% = 0 元
合計		4,028,839 元

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預計興建162戶，每戶提列40,000元，預估外接水、電、瓦斯管線工程費約6,480,000元〔=40,000元/戶×162戶〕。

C. 建築相關規費

依建築法第29條規定建照執照及雜項執照應依建築物造價或雜項工作物造價收取千分之一以下規費。本案法定工程造價595,767,770元，規費約為595,768元（=595,767,770元×1/1000）。

D. 建物拆除費

本案合法建築物拆除面積計2,374.36㎡，土地改良物（附屬於合法建物之增建物及非占有他人土地之建築物）拆除面積計3,936.44㎡，占有他人土地之舊違章建築物計196.53㎡（不包含以現地安置方式處理之舊違章建築物），全案計算建物拆除費之拆除面積合計約6,507.33㎡，其拆除單價以鋼筋混凝土造(RC)、加強磚造(RB) 或磚造(B)400元/㎡計算，其他構造如木造或鋼鐵棚架(S、T)等以100元/㎡計算之，本案拆除工程費用計2,049,375元（205萬元）。

E. 鄰房鑑定費

以本案基礎工程底部開挖深度之4倍作為勘查範圍，周圍鄰房初估有157戶須作鄰房鑑定，參考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，101~200戶提

列標準每戶4,800元計算，另加計16萬，預估鄰房鑑定費用約為913,600元（=4,800元/戶×157戶+160,000），詳表10-7及圖10-1。

表 10-7 鄰地門牌明細表

序號	門牌	現況描述	門牌數
1	新店路 202 號	3R 透天	1
2	新店路 200 號	8R 大廈	8
3	新店路 198 號	8R 大廈	8
4	新店路 196 號	8R 大廈	8
5	新店路 194 號	8R 大廈	8
6	新店路 192 號	8R 大廈	8
7	新店路 197 號	2R 透天	1
8	新店路 199 號	2R 透天	1
9	新店路 201 號	1S 透天	1
10	新店路 205-1 號	1B 透店	1
11	新店路 205 號	1B 透店	1
12	新店路 207 號	4R 托兒所	1
13	新店路 209 號	4R 托兒所	1
14	新店路 211 號	2S 公寓	2
15	國校路 6 之 1 號	6R 公寓	6
16	國校路 6 之 2 號	6R 公寓	6
17	國校路 6 之 3 號	6R 公寓	6
18	國校路 6 之 4 號	6R 公寓	6
19	國校路 1 號	4R 公寓	4
20	國校路 3 號	4R 公寓	4
21	國校路 5 號	5R 公寓	5
22	國校路 7 號	5R 公寓	5
23	國校路 9 號	6R 公寓	6
24	國校路 11 號	6R 公寓	6
25	國校路 13 號	3R 公寓	3
26	國校路 15 號	3R 公寓	3
27	國校路 17 號	3R 公寓	3
28	國校路 19 號	4R 公寓	4
29	國校路 21 號	4R 公寓	4
30	文中路 2 號	5R 公寓	5
31	文中路 6 號	5R 公寓	5
32	文中路 8 號	5R 公寓	5
33	文中路 10 號	3R 公寓	3
34	文中路 12 號	5R 公寓	5
35	文中路 14 號	5R 公寓	5
36	文中路 16 號	4R 公寓	4
37	文中路 18 號	4R 公寓	4
合計			157

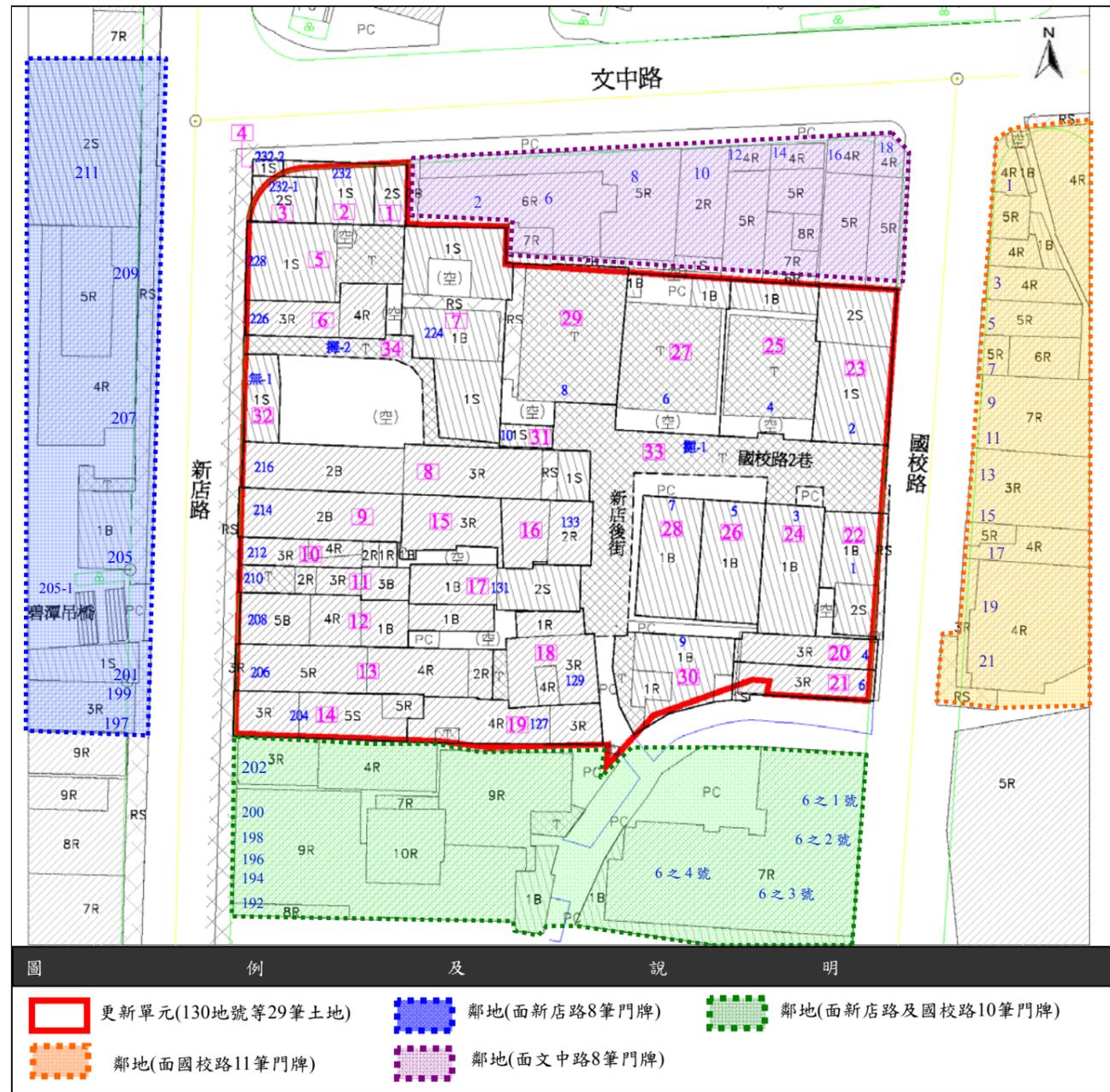


圖 10-1 更新單元與鄰地範圍示意圖

F. 交通影響評估費用

依據「新北市綜合都市設計審議原則」規定，基地內設150輛以上停車位須送交通影響評估。本案實設停車位203輛，委請技師作交通影響評估，費用為500,000元，其合約及工作內容詳附錄三。

G. 結構外審費用

本案須辦理結構外審作業，委託社團法人新北市土木技師公會辦理，費用計211,032元，其合約及工作內容詳附錄三。

H. 續建完工費用

續建完工精神在於倘實施者有非因不可抗力原因連續停止興建達二個月以上，續建機構即依本契約法律關係以受託人名義擔任實施者，同時辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更，實施者分配房地均以信託財產名義登記為續建機構名義，建造執照起造人名義變更為續建機構，並通知承購戶將價款存入信託專戶，及以受託人名義另申請稅籍、開立發票，於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管理；由續建機構辦理實施者分配之不動產產權管理、處分等不動產物權相關之登記移轉事宜。

本案為確保地主權益，特別加入續建完工的保全機制，其費用計2,377萬元，惟依過去審議原則與審查會議認為此興建完工本為實施者應負之責，不應計列共同負擔，故實施者仍為履行與地主之承諾，此項費用由實施者自行吸收，其合約及工作內容詳附錄三。

2. 權利變換費用(B)

權利變換費用包括都市更新規劃費、不動產估價費、土地複丈費、鑽探費、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費及地籍整理費，故本案之權利變換費用約為6,151萬元。細項說明如下：

(1) 調查費

調查費包含都市更新規劃費、不動產估價費(含技師簽證費)、土地複丈費及鑽探費，細項分述如下：

A. 都市更新規劃費

依據「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」提列，其費用包含更新可行性評估、都市更新計畫、都市更新事業概要、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、計畫執行與成果報核等工作，實施者於事業計畫委辦於閻康聯合建築師事務所，權利變換計畫委辦於大展資產顧問股份有限公司，其合計都市更新規劃費用約為9,880,000元，其合約及工作內容詳附錄三。

表 10-8 都市更新規劃費用明細表

項目		更新規劃費認列標準(萬元)	說明							
發起	更新可行性評估	P1=30	A：更新單元面積 (m <sup>2</sup> ) 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：單價/面積 (詳下表以累計方式計算) Y：單價/人數 (詳下表以累計方式計算)							
	自行劃定更新單元	P2=0								
	都市更新計畫	P3=50								
擬訂	都市更新事業概要	P4=100+AX+NY =758					A：更新單元面積 (m <sup>2</sup> ) 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：單價/面積 (詳下表以累計方式計算) Y：單價/人數 (詳下表以累計方式計算)			
	都市更新事業計畫									
	都市更新權利變換計畫									
執行	計畫執行與成果報核	P5=150	A：更新單元面積 (m <sup>2</sup> ) 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：單價/面積 (詳下表以累計方式計算) Y：單價/人數 (詳下表以累計方式計算)							
合計		988								
更新單元面積 A=3,774.07 m <sup>2</sup> ，權利人人數 N=64 人(註 1)										
項次	更新單元面積標準 (m <sup>2</sup> )	X (萬元/m <sup>2</sup> )					AX 金額 (萬元)	權利人人數標準(人)	Y (萬元/人)	NY 金額 (萬元)
1	A ≤ 3000	0.1					300	N ≤ 20	6	120
2	3000 < A ≤ 6000	0.08					62	20 < N ≤ 100	4	176
3	6000 < A ≤ 10000	0.06	0	100 < N ≤ 200	2.5	0				
4	10000 < A	0.04	0	200 < N	1.5	0				
AX 合計			362	NY 合計		296				

註1:本案於民國97年調查當時的產權狀態與現況勘查，其土地所有權人、合法建物所有權人、地上權人、現勘違章建築戶權利人及占用戶64位。

B. 不動產估價費(含技師簽證費)

本案依法委託三家不動產估價師事務所辦理都市更新前後土地及建物估價作業，出具估價成果報告及估價師簽證費用，計1,300,000元，其合約及工作內容詳附錄三。

C. 土地複丈費

土地複丈費依「新北市地政局土地界址鑑定費」收費標準每筆地號以4,000元計算，計有29筆地號，更新前後各鑑界一次，共232,000元(=4,000元/筆 × 29筆 × 2)

D. 鑽探費

依建築技術規則規定每600m<sup>2</sup>鑽乙孔，本基地共需7孔，委請塏固工程有限公司施鑽，費用約566,966元，其合約及工作內容詳附錄三。

(2)更新前土地及建物測量費用 (含技師簽證費)

本案更新前土地及建物測量作業包含地形圖及地上物測繪圖等，實施者委由測量公司辦理此項作業，更新前測量費計185,850元，其合約及工作內容詳附錄三。

(3)合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費共計46,108,251元(約4,611萬元)，分述如下。(詳第捌章、土地改良物拆遷補償費)

A. 合法建物拆遷補償費

本案合法建築物總樓地板面積計2,374.36m<sup>2</sup>，平均補償單價3,217元/m<sup>2</sup>，扣除實施者代為拆除費用後(拆除單價以鋼筋混凝土造(RC)、加強磚造(RB)或磚造(B)400元/m<sup>2</sup>計算，其他構造如木造或鋼鐵棚架(S、T)等以100元/m<sup>2</sup>計算之)，合法建物拆遷補償費計6,851,552元(約685萬元)。

B. 其他土地改良物拆遷補償費

本案其他土地改良物含附屬於合法建物之增建物及非占有他人土地之建築物等2項，其拆遷補償面積依測量公司實測之面積共計3,936.44m<sup>2</sup>，其拆遷補償費用扣除拆除費用後，計14,353,032元(約1,435萬元)。

此外，國校路2巷連通至新店路上之小巷子，座落於141、143、144、157、563地號，早年由臺北縣政府協助安置攤販遷移此處使用前述土地，並允許攤商各自興建其所屬攤位及走道上方之雨棚，惟依新北市新店區公所101年4月25日新北店經字1012075831號函說明，本案攤販為未經合法程序申請及營業之攤販。由於本案都市更新事業實施，實施者於現場調查目前仍有營業使用之攤商共計20攤，給予每攤20萬元的補償，共計400萬元。另針對部份有使用或占用權但無營業之攤商，調查結果共計21攤，給予每攤10萬元的補償，共計210萬元。相關攤商補償金額共610萬元，由實施者自行吸收，不列入共同負擔項目；其補償名單詳表8-6及附錄六。

C. 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本案占有他人土地之舊違章建築物計有3戶，拆除面積計326.45m<sup>2</sup>，其中2戶(拆除面積計196.53m<sup>2</sup>)以現金補償方式處理(編號違1/門牌為新店後街133號、編號違2/門牌為國校路2巷10號)，其餘1戶(拆除面積計129.92m<sup>2</sup>)以現地安置方式處理(編號違3/門牌為新店後街131號)，本案以現金補償方式處理之占有他人土地之舊違章2戶(違1及違2)，採成本法計算建築物補償價格，其拆遷補償費用扣除拆除費用後應補償費用2,001,480元(約200萬元)。

D. 合法建築物拆遷安置費

全案拆遷安置戶數計17戶每戶拆遷安置補貼分別以新店路1樓住戶每月2,500元/坪、2樓以上住戶每月450~500元/坪計算、國校路1樓與新店後街1樓住戶每月500~1,000元/坪計算；拆遷安置期間計32月。此外，住戶搬遷費用以合法建築物面積計算，補助每

坪1,000元，總計拆遷安置費用計22,902,187元(約2,290萬元)。

#### (4)地籍整理費

未來土地登記所需代書及登記規費，每戶以20,000元估計，而本基地更新後計有162戶，費用約為3,240,000元(=20,000元/戶×162戶)，包含下列項目：

A. 建物滅失、土地分割或合併、建物所有權第一次登記、他項權利設定或塗銷及權利變換相關之權利變更或移轉之建物測量(包括「建物第一次測量」與「建物複丈」)、土地複丈與登記規費。

B. 與權利變換地籍整理有關之稅務、公證認證提存等相關規費。

C. 地政士收取之委託費用。

### 3. 貸款利息(C)

依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，應按(工程費用(A)+權利變換費用(B))×年息百分率×更新期間×1/2計算。

本案工程費用與權利變換費用之總金額為2,381,115,386元。按自有資金及融資最低成數3:7估算，其中自有資金按1年期定存利率1.19%(以評價基準日當期五大銀行平均存款利率計)；融資年利率以2.89%核計；自有資金及融資資金以更新期間3.5年折半後計算，本案貸款利息費用約為99,173,456元(約9,917萬元)，計算如下：

貸款利息(C)

$$=(\text{工程費用} + \text{權利變換費用}) \times (\text{自有資金比例} 30\% \times \text{自有資金利率} 1.19\% + \text{貸款比例} 70\% \times \text{貸款利率} 2.89\%) \times \text{更新期間} \times 1/2$$

$$=2,381,115,386 \text{元} \times (30\% \times 1.19\% + 70\% \times 2.89\%) \times 3.5 \text{年} \times 1/2 = 99,173,456 \text{元}$$

### 4. 稅捐(D)

#### (1)印花稅

印花稅以建築設計費用及營建費用稅前金額之和乘以千分之一稅率估算，約為2,206,211元。

稅捐(D) = (41,906,244元 + 2,164,304,597元) × 1/1000 = 2,206,211元

#### (2)營業稅(土地所有權人實際分配建物)

土地所有權人實際分配建物未來應繳納之營業稅以土地所有權人分配房屋現值5%計算，其房屋現值依據「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」規定評定，

初估現值為242,534,891元之營業稅5%約為12,126,745元。

其「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額審議原則」尚未羅列該項費用，故依審議通例不納入共同負擔，未來地主須以現金方式於產權移轉前繳納給實施者。

### 5. 管理費用(E)

管理費用包括行政作業費用(E1)、信託費用(E2)、總務及人事管理費用(E3)、銷售管理費用(E4)、及風險管理費用(E5)，合計管理費用約為348,075,446元，細項說明如下：

(1)行政作業費用(E1)：本案非公辦都市更新，不提列本項費用。

(2)信託費用(E2)

本案為達成工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，將委託銀行辦理相關信託管理及運用本更新案之土地產權等事務，信託費用(E2)約為6,840,000元，其合約及工作內容詳附錄三。

(3)總務及人事管理費用(E3)

本項費用包含人事、行政管理及總務費等，人事行政管理費率以事業計畫核定之3%計算，其中包含從開發整合階段至今已逾5年間所投入之人力與籌備費用，以及未來核定公告後進入興建階段乃至住戶未來辦理驗收、交屋等作業，至少尚須4年的時間。整個開發時間逾9年均安排專人專案投入，以周全對公私地主的服務。總務及人事行政管理費(E3)約為74,474,852元(約7,447萬元)。

總務及人事管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐)×人事行政管理費率  
=2,482,495,052元×3%=74,474,852元

(4)銷售管理費用(E4)

本案銷售管理費約計74,474,852元(約7,447萬元)，銷售管理費率以事業計畫核定之3%計算，計算說明如下。

銷售管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐)×代銷公司平均管理費率  
=2,482,495,052元×3%=74,474,852元

(5)風險管理費用(E5)

本案風險費率以事業計畫核定之7.5%計算，風險管理費用(E5)約為192,285,743元。(約19,229萬元)

風險管理費用=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+行政作業費+信託費用+總務及人事管理費用)×7.5%  
=2,563,809,904元×7.5%=192,285,743元

## 6. 資金來源及信託、續建機制

本更新事業案共同負擔費用均由實施者負責支應，其主要來源為實施者自有資金及相關融資。前述資金實施者應配合信託銀行之要求存放至信託銀行所設立之信託專戶專款專用，執行本案所需支付金額皆由該信託專戶直接撥付。實施者並應就本案折價抵付所取得之更新後房地一併交付信託。

私有土地所有權人、實施者為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，委託信託銀行、續建機構辦理下列事項：

### (1) 信託銀行辦理事項：

- A. 信託存續期間對信託專戶之資金控管。
- B. 產權管理、處分。
- C. 辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。
- D. 與本信託案有關之各項稅費繳納。
- E. 辦理私有土地所有權人、實施者信託專戶收支之分別帳務管理。

### (2) 續建機構辦理事項：

倘實施者有非因不可抗力原因連續停止興建達二個月以上，續建機構即依本信託法律關係以受託人名義擔任實施者，同時辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更，實施者分配房地均以信託財產名義登記為續建機構名義，建造執照起造人名義變更為續建機構，並通知承購戶將價款存入信託專戶，及以受託人名義另申請稅籍、開立發票，於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管理；由續建機構辦理實施者分配之不動產產權管理、處分等不動產物權相關之登記移轉事宜。

有關本案信託財產之種類、名稱說明如下：

### (1) 信託銀行之信託財產包含以下項目：

- A. 本更新案座落之私有土地。（經私有土地所有權人同意）
- B. 本更新案座落基地上私有原有建物。（經私有原建物所有權人同意）
- C. 實施者原向金融機構申請核准之建築融資款
- D. 實施者自備款、不動產預（出）售款及存款利息所得。
- E. 本更新案興建中建物及更新後私有土地所有權人、實施者應分配之土地及建物。

### (2) 續建機構之信託財產包含實施者依本更新案權利變換計畫分得之房地。

## 二、收入說明

本案更新單元更新後之建物總銷售面積(不含公益設施捐贈予新北市政府)約為 11,412.48 坪，其中地面層(1~2F)作店面使用約 533.87 坪、作辦公室使用約 192.37 坪以及併同公益設施(非捐贈部分)以權利變換方式分配面積約 345.36 坪，樓上層(3F 以上)

作住宅使用約 10,340.89 坪，平面車位共 203 部(其中汽車位編號 193~203 及機車位編號 1~13 為新北市政府(非捐贈部分)以權利變換方式分配)，依照選定之宏大不動產估價師聯合事務所評估本案更新後總銷售金額約為 600,502 萬元。(詳表 10-9)

表 10-9 整體更新事業開發收入表

項目		面積/數量	銷售單價	銷售金額(元)
地面層 (1~2F)	店面	533.87 坪	1,034,202 元/坪	552,128,207 元
	辦公室	192.37 坪	810,206 元/坪	155,857,170 元
	新北市(權變分回)	345.36 坪	449,354 元/坪	155,186,904 元
樓上層(3F 以上)(住宅)		10,340.89 坪	459,487 元/坪	4,751,501,724 元
平面車位		203 部	1,922,906 元/部	390,350,000 元
更新後總銷售金額合計				6,005,024,005 元

## 三、成本收入分析

### (一) 整體更新事業財務分析

全案更新後房地總銷價值預估為 597,789 萬元(扣除現地安置戶實際安置面積價值 2,713 萬元，計算式請詳第玖章)，扣除更新前土地價值 195,223 萬元及土地所有權人折價抵付共同負擔費用 282,523 萬元(扣除現地安置戶應繳納更新成本 534 萬元，計算式請詳第玖章)，全案投資淨收益約 120,043 萬元，全案整體更新事業開發報酬率 25.13% (詳表 10-10)，另全案現金流量詳表 10-13。

表 10-10 整體更新事業財務分析表

項目		計算式	金額(萬元)
收入	更新後房地總銷價值	(A)	597,789 萬元
成本	更新前土地權利價值	(B)	195,223 萬元
	實施者墊付之都市更新實施經費 (地主折價抵付共同負擔費用)	(C)	282,523 萬元
全案投資淨收益		(D=A-B-C)	120,043 萬元
全案投資報酬率		(E=D/(B+C))	25.13%

### (二) 實施者部份

本更新事業實施總經費成本約 282,523 萬元，為實施者取得土地所有權人折價抵付共同負擔費用之房地價值，實施者之淨投資收益計 19,229 萬元，投資報酬率 7.30%。(詳表 10-11)

表 10-11 實施者更新財務分析表

項目		計算式	金額(萬元)
成本	都市更新實施經費(扣除風險管理費)	(A)	263,294 萬元
收入	實施者墊付之都市更新實施經費 (地主折價抵付共同負擔費用)	(B)	282,523 萬元
	實施者之投資淨收益	(C)=(B)-(A)	19,229 萬元
	實施者之投資報酬率	(D)=(C)/(A)	7.30%

(三) 土地所有權人部份

本更新事業更新後房地總銷價值預估為 597,789 萬元(扣除現地安置戶實際安置面積價值 2,713 萬元，計算式請詳第玖章)，扣除土地所有權人折價抵付共同負擔費用計 282,523 萬元後，土地所有權人更新後可分配價值約為 315,266 萬元；再扣除更新前土地權利價值預估為 195,223 萬元，則土地所有權人更新淨利為 120,043 萬元，報酬率為 61.49%。(詳表 10-12)

表 10-12 土地所有權人更新財務分析表

項目	計算式	金額(萬元)
更新後房地總銷價值	(A)	597,789 萬元
實施者取得土地所有權人折價抵付共同負擔費用之房地價值	(B)	282,523 萬元
土地所有權人更新前土地權利價值	(C)	195,223 萬元
土地所有權人更新後可分配價值	(D)=(A)-(B)	315,266 萬元
土地所有權人之更新淨收益	(E)=(D)-(C)	120,043 萬元
土地所有權人之更新報酬率	(F)=(E)/(C)	61.49%

四、費用負擔計算

本案權利變換範圍實施更新事業總成本為 2,830,570,449 元，扣除現地安置戶應負擔更新成本 5,342,379 元(計算式請詳第玖章)，土地所有權人及權利變換關係人應負擔之更新成本為 2,825,228,119 元，更新後總產權面積 13,704.10 坪，計算平均更新實施成本單價為 211,891 元/坪。

$$\begin{aligned} \text{實施更新事業平均單價} &= \text{本案折價抵付共同負擔費用} \div \text{總產權面積} \\ &= 2,825,228,119 \text{ 元} \div 13,704.10 \text{ 坪} \\ &= 206,159 \text{ 元/坪 (約 } 62,363 \text{ 元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{實施更新事業平均單價} &= \text{折價抵付共同負擔費用} \div \text{總銷售面積} \\ &= 2,825,228,119 \text{ 元} \div 11,412.48 \text{ 坪} \\ &= 247,556 \text{ 元/坪 (約 } 74,886 \text{ 元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

壹拾、權利變換所需費用

表 10-13 現金流量表

工作進度	準備期	施工期												交屋期	總計
		第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	第 34-36 月		
現金流入															
融資	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769	119,055,769
實施者自有資金	12,755,975	35,078,932	35,078,932	35,078,932	35,078,932	12,755,975	12,755,975	12,755,975	12,755,975	127,559,753	127,559,753	127,559,753	127,559,753	127,559,753	127,559,753
折價抵付共同負擔之房地價值	84,917,115	84,917,115	84,917,115	84,917,115	84,917,115	84,917,115	84,917,115	84,917,115							
合計	216,728,860	239,051,816	239,051,816	239,051,816	239,051,816	216,728,860	216,728,860	131,811,745	131,811,745	246,615,522	246,615,522	246,615,522	246,615,522	2,236,150,694	2,830,570,499
現金流出															
建築設計規劃費	20,953,122													20,953,122	41,906,244
拆除工程	2,049,375														2,049,375
新建工程														0	0
營建費用		226,268,208	226,268,208	226,268,208	226,268,208	113,134,104	113,134,104	113,134,104	113,134,104	226,268,208	226,268,208	226,268,208	226,268,208	226,268,208	2,262,682,079
鑑界、鑽探費	682,966												116,000		798,966
建築相關規費	595,768														595,768
其他必要費用															
公寓大廈管理基金													4,028,839		4,028,839
空氣污染防治費		235,382													235,382
外接水、電、瓦斯管線工程費														6,480,000	6,480,000
其他費用(鄰房鑑定費及交評費)	1,624,632														1,624,632
其他費用(續建完工費)															0
公益或公共設施費用															0
權利變換費用															0
都市更新規劃費(含調查費)	9,880,000														9,880,000
不動產估價費(含技師簽證費)	1,300,000														1,300,000
測量費(含技師簽證費)	185,850														185,850
合法建物殘餘價值補償	44,106,771														44,106,771
舊有違章建築物拆遷補償	2,001,480														2,001,480
地籍整理費														3,240,000	3,240,000
管理費															0
人事行政管理費	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	5,319,632	74,474,852
銷售管理費														74,474,852	74,474,852
其他費用(信託費用)	3,420,000													3,420,000	6,840,000
合計	92,119,596	231,823,222	231,587,840	231,587,840	231,587,840	118,453,736	118,453,736	118,453,736	118,453,736	231,587,840	231,587,840	231,587,840	235,732,679	113,887,606	2,536,905,089
稅前息前淨現金流量	124,609,263	7,228,594	7,463,976	7,463,976	7,463,976	98,275,123	98,275,123	13,358,008	13,358,008	15,027,682	15,027,682	15,027,682	10,882,843	2,241,318,857	2,674,780,796
稅前息前淨現金累計	124,609,263	131,837,857	139,301,834	146,765,810	154,229,786	252,504,909	350,780,032	364,138,041	377,496,049	392,523,731	407,551,413	422,579,095	433,461,938	2,674,780,796	
融資部份															
現金流出															
融資利息費用	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	99,173,456
融資本金償還														1,666,780,770	1,666,780,770
稅捐														2,206,211	2,206,211
合計	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	7,083,818	1,676,070,799	1,768,160,437
稅後息後現金流量	117,525,445	144,776	380,158	380,158	380,158	91,191,305	91,191,305	6,274,190	6,274,190	7,943,864	7,943,864	7,943,864	3,799,025	565,248,058	906,620,359
實施者自有資金取回														-714,334,616	(714,334,616)
稅後息後現金累計	117,525,445	117,670,221	118,050,379	118,430,537	118,810,694	210,001,999	301,193,305	307,467,495	313,741,685	321,685,548	329,629,412	337,573,276	341,372,301	906,620,359	192,285,743

註：其未來資金籌措方式為公司股東自籌款並透過預售抵付共同負擔之房地價值及建築融資方式籌措。