

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區成本說明

本都市更新事業實施經費包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市計畫變更費用等項目，總金額以 2,209,145,448 元提列（詳表 10-1），分述如下：

表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

項目		數量		單價/費率		費用		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	560,331,099	元	7.0~8.0	%	39,425,677	元
		(二)營建費用	40,041.33	m <sup>2</sup>	35,952	元/m <sup>2</sup>	1,439,585,005	元
		(三)工程管理費	-	式	-	元/式	-	元
		(四)空氣污染防制費	1	式	145,596	元/式	145,596	元
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	560,331,099	元	0.5~2.0	%	3,851,655
	2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		253	戶	75,000	元/戶	18,975,000	元
	3.建照執照相關規費		560,331,099	元	1	‰	560,331	元
	二、公共及公益設施		197.51	m <sup>2</sup>	4,000	元/m <sup>2</sup>	790,040	元
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	(一)綠建築設備管理維護費用	1	式	2,679,365	元/式	2,679,365	元
		(二)開放空間管理維護基金	1	式	4,483,750	元/式	4,483,750	元
工程費用(A)合計						1,510,496,419	元	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	13,174,656	元/式	13,174,656	元
		(二)不動產估價費用	1	式	1,850,000	元/式	1,850,000	元
		(三)土地鑑界費	65	筆	4,000	元/筆	260,000	元
		(四)鑽探費用	8	孔	75,000	元/孔	600,000	元
		(五)鄰房鑑定費用	598	戶	約 4,570	元/戶	2,732,800	元
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	221,550	元/式	221,550	元
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)合法建築物	1	式	59,691,887	元/式	59,691,887	元
		(二)其他土地改良物	1	式	353,562	元/式	353,562	元
	四、拆遷安置費		1	式	80,668,259	元/式	80,668,259	元
	五、地籍整理費用		253	戶	20,000~29,000	元/戶	7,328,000	元
	六、審查費用		1	式	20,000	元/式	20,000	元
	七、交通影響評估費用		1	式	350,000	元/式	350,000	元
	八、結構外審費用		1	式	206,033	元/式	206,033	元
權利變換費用(B)合計						167,456,747	元	
參、貸款利息(C)						74,556,873	元	
肆、稅捐(D)	一、印花稅	(一)承攬契據	1,514,550,203	元	0.1	%	1,442,429	元
		(二)讓售不動產契據	290,439,013	元	0.1	%	290,439	元
	二、營業稅	964,747,062	元	5.0	%	48,237,353	元	
稅捐(D)合計						49,970,221	元	
伍、管理費用(E)	一、信託費用	1	式	4,320,000	元/式	4,320,000	元	
	二、總務及人事管理費用	1,806,652,735	元	5.5	%	99,365,900	元	
	三、銷售管理費用	1,806,652,735	元	6.0	%	108,399,164	元	
	四、風險管理費用	1,910,338,635	元	11.0	%	210,137,250	元	
管理費用(E)合計						422,222,314	元	
陸、容積移轉所支付之費用(F)						4,172,475	元	
A+B+C+D+E+F 總計：						2,228,875,049	元	
						但以 2,209,145,448 提列	元	

(一) 工程費用

1. 重建費用

(1) 建築設計費用

建築設計費包含建築設計、結構設計、景觀設計、機電設計、廢污水設計及簽證勘驗等費用，依臺灣省建築師公會建築師酬金標準，以法定工程造價計算。本案法定工程造價為 560,331,099 元(依 100 年 6 月 7 日公布之《新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表》估算)，規劃設計費率取中間值估算，故建築設計費合計 39,425,677 元(如表 10-2)。

■ 法定工程造價：建物總樓地板面積 × 法定工程單價  
 = 40,041.33 m<sup>2</sup> × 13,990 元/m<sup>2</sup>(13F 以上鋼筋混凝土造) + 82.20m × 1,860 元/m(排水溝) = 560,331,099 元

表 10-2 規劃設計監造費用估算表

法定工程造價：560,331,099 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	8.00%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	7.50%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	7.25%	3,262,500
總工程費超過六千萬元部分	7.00%	35,023,177
總計		39,425,677

(2) 營建費用

依據 104 年 1 月 16 日發布《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》之營建單價基準，本案規劃興建地上 21 層、地上 19 層、地上 13 層，以及地下 5 層之 1 幢鋼筋混凝土造大樓，總樓地板面積計 40,041.33 m<sup>2</sup>，標準單價以 11~15 層 105,900 元/坪、16~20 層 116,100 元/坪、21~25 層 127,300 元/坪為上限。惟本案簽訂同意書及公開展覽時，係按 100 年 11 月 8 日發布《新北市都市更新權利變換營建單價提列基準表》之營建單價進行物價調整，為考量全案推動一致性與穩定性，故本案營建單價在標準單價為上限值之前提下，以 11~15 層 99,735 元/坪(30,170 元/m<sup>2</sup>)、16~20 層 109,399 元/坪(33,093 元/m<sup>2</sup>)、21~25 層 119,662 元/坪(36,198 元/m<sup>2</sup>)提列。

■ 本案提列單價

- A、B、C 棟(21 層)提列單價：119,662 元/坪 ≤ 標準單價(上限)127,300 元/坪
- D 棟(19 層) 提列單價：109,399 元/坪 ≤ 標準單價(上限)116,100 元/坪
- E、F 棟(13 層) 提列單價：99,735 元/坪 ≤ 標準單價(上限)105,900 元/坪

另 1 層、1 層夾層與地下 1~5 層因建築構造相連，爰其樓地板面積係以 2 樓以上各棟樓地板面積占 2 樓以上總樓地板面積之比例拆分，21 層 A、B、C 棟約 63.98%，19 層 D 棟約 18.93%，13 層 E、F 棟約 17.09%。

■ 1F、1F 夾層、B1F~B5F 樓地板面積拆分比例

- 2 樓以上總樓地板面積：16,398.65 m<sup>2</sup>+4,851.38 m<sup>2</sup>+4,380.91 m<sup>2</sup>=25,630.94 m<sup>2</sup>
- A、B、C 棟(21 層)樓地板面積比例：16,398.65 m<sup>2</sup> ÷ 25,630.94 m<sup>2</sup> ≈ 63.98%
- D 棟(19 層) 樓地板面積比例：4,851.38 m<sup>2</sup> ÷ 25,630.94 m<sup>2</sup> ≈ 18.93%
- E、F 棟(13 層) 樓地板面積比例：4,380.91 m<sup>2</sup> ÷ 25,630.94 m<sup>2</sup> ≈ 17.09%

依本案提列單價加計地下層超建部分與樓層超高部分加成後，本案營建費用總計約 1,439,585,005 元(平均造價約 118,851 元/坪)(詳表 10-2、10-3)。

■ 加成係數

- 1F 超高部分：(6m - 3.6m) ÷ 0.1m × 1% = 24%
- 2F 以上超高部分：(3.4m - 3.2m) ÷ 0.1m × 1% = 2%
- 地下超建部分：B5F 屬超建 1 層，加計 30%

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

拾、權利變換所需費用

表 10-3 建築物工程造價標準單價估算表

樓層數	樓高 (m)	21層(A, B, C棟)					19層(D棟)					13層(E, F棟)					營建費用總計(元)
		樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	本案提列單價 (元/m <sup>2</sup> )	加成係數	加成後提列單價 (元/m <sup>2</sup> )	複價 (元)	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	本案提列單價 (元/m <sup>2</sup> )	加成係數	加成後提列單價 (元/m <sup>2</sup> )	複價 (元)	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	本案提列單價 (元/m <sup>2</sup> )	加成係數	加成後提列單價 (元/m <sup>2</sup> )	複價 (元)	
屋突2F	3.0	133.91	36,198	0%	36,198	4,847,274	41.81	33,093	0%	33,093	1,383,618	61.24	30,170	0%	30,170	1,847,611	8,078,503
屋突1F	3.0	136.28	36,198	0%	36,198	4,933,063	43.89	33,093	0%	33,093	1,452,452	71.56	30,170	0%	30,170	2,158,965	8,544,480
21F	3.4	807.82	36,198	2%	36,922	29,826,298	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,826,298
20F	3.4	807.82	36,198	2%	36,922	29,826,298	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,826,298
19F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
18F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
17F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
16F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
15F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
14F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
13F	3.4	806.26	36,198	2%	36,922	29,768,699	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,395
12F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
11F	3.4	806.26	36,198	2%	36,922	29,768,699	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,395
10F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
9F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
8F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
7F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
6F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
5F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
4F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
3F	3.4	806.26	36,198	2%	36,922	29,768,699	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,395
2F	3.4	806.26	36,198	2%	36,922	29,768,699	349.59	33,093	2%	33,755	11,800,362	281.40	30,170	2%	30,773	8,659,635	50,228,696
1F夾層	3.0	115.02	36,198	0%	36,198	4,163,494	34.02	33,093	0%	33,093	1,125,824	30.73	30,170	0%	30,170	927,124	6,216,442
1F-挑空部分	6.0	864.49	36,198	24%	44,886	38,803,083	255.76	33,093	24%	41,035	10,495,193	230.95	30,170	24%	37,411	8,640,024	57,938,300
1F-未挑空部分	3.0	115.02	36,198	0%	36,198	4,163,494	34.02	33,093	0%	33,093	1,125,824	30.73	30,170	0%	30,170	927,124	6,216,442
B1F	3.2	1,625.05	36,198	0%	36,198	58,823,560	480.75	33,093	0%	33,093	15,909,460	434.13	30,170	0%	30,170	13,097,702	87,830,722
B2F	3.1	1,625.05	36,198	0%	36,198	58,823,560	480.75	33,093	0%	33,093	15,909,460	434.13	30,170	0%	30,170	13,097,702	87,830,722
B3F	3.1	1,625.05	36,198	0%	36,198	58,823,560	480.75	33,093	0%	33,093	15,909,460	434.13	30,170	0%	30,170	13,097,702	87,830,722
B4F	3.1	1,625.05	36,198	0%	36,198	58,823,560	480.75	33,093	0%	33,093	15,909,460	434.13	30,170	0%	30,170	13,097,702	87,830,722
B5F	3.1	1,625.05	36,198	30%	47,057	76,470,628	480.75	33,093	30%	43,021	20,682,298	434.13	30,170	30%	39,221	17,027,013	114,179,939
合計		25,618.43				964,169,634	7,578.93				260,767,911	6,843.97				214,647,460	1,439,585,005

備註：因本案涉及不同樓層之營建單價，且 1 層、1 層夾層與地下 1~5 層建築構造相連，爰其樓地板面積拆分方式為：以 2 樓以上各棟樓地板面積占 2 樓以上總樓地板面積之比例。

合康工程顧問股份有限公司

表 10-4 營建工程費用明細表

工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/m <sup>2</sup> )	成本百分比(%)
<b>壹、建築工程</b>				
假設工程	式	53,594,940	1,338	4.30%
基礎工程	式	186,959,092	4,669	15.00%
結構體工程	式	426,266,729	10,646	34.20%
外部裝修工程	式	96,470,891	2,409	7.74%
內部裝修工程	式	150,315,110	3,754	12.06%
門窗工程	式	56,087,727	1,401	4.50%
防水隔熱工程	式	11,217,545	280	0.90%
雜項工程	式	17,449,515	436	1.40%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	6,231,970	156	0.50%
設備工程(電梯、廚具)	式	48,609,364	1,214	3.90%
小計(壹)	—	1,053,202,882	26,303	84.50%
<b>貳、機電工程</b>				
電器工程	式	69,548,782	1,737	5.58%
弱電設備工程	式	21,811,894	545	1.75%
給排水工程	式	69,798,061	1,743	5.60%
生活廢水工程	式	4,362,379	109	0.35%
消防設備工程	式	24,055,403	601	1.93%
通風工程及空調設備	式	3,614,542	90	0.29%
小計(貳)	—	193,191,061	4,825	15.50%
合計(壹+貳)	—	1,246,393,944	31,128	100.00%
管理費(含保險、利潤)10%	—	124,639,394	3,113	-
營業稅5%	—	68,551,667	1,712	-
總計	—	1,439,585,005	35,952	

(3) 工程管理費

本案後續由實施者依統包方式發包予營造廠，故不予提列該項費用。

(4) 空氣污染防制費

依《空氣污染防制法》規定，從事營建工程者各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防制費，須繳納空氣污染防制費，本案包括拆除工程、建築工程及道路工程，空氣污染防制費合計 145,596 元(詳表 10-5)。

表 10-5 空氣污染防制費用估算表

項目	面積(m <sup>2</sup> )	費率級距	費率(元/m <sup>2</sup> /月)	工期(月)	費用(元)
拆除工程	14,912.05	第一級	0.49	1	7,307
建築工程	1,692.74	第一級	2.47	33	137,975
道路工程	197.51	第二級	1.59	1	314
合計					145,596

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依《公寓大廈管理條例施行細則》，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，本案法定工程造價為 560,331,099 元，公寓大廈公共基金總計 3,851,655 元(詳表 10-6)。

表 10-6 公寓大廈公共基金明細表

法定工程造價：560,331,099 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
1000 萬元以下部分	2.0%	200,000
超過 1000 萬元至 1 億元部分	1.5%	1,350,000
超過 1 億元至 10 億元部分	0.5%	2,301,655
超過 10 億元部分	0.3%	—
總計		3,851,655

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預計興建戶數為 253 戶，外接水、電、瓦斯管線工程以每戶 75,000 元提列，共計 18,975,000 元。

■ 外接水、電、瓦斯管線工程費=253 戶×75,000 元/戶=18,975,000 元

C. 建造執照相關規費

依《建築法》規定，申請建築執照核發時應繳交之規費，以法定工程造價千分之一核計，本案法定工程造價為 560,331,099 元，故本案建築相關規費約 560,331 元。

■ 建造執照相關規費：560,331,099 元×1‰=560,331 元