

2. 公共及公益設施費用

(1) 公共設施

本案擬協助興闢更新單元東側 4M 人行步道用地，協助興闢面積共計 197.51 m²，其相關興闢工程費用合計約 790,040 元(詳表 10-7)。

表 10-7 協助興闢東側 4M 人行步道用地工程概算表

| 工程項目 | | 單價 | 單位 | 數量 | 預估金額(元) |
|-------|--------------|------------------------|----------------|--------|---------|
| 興闢工程費 | 基底工程 | 4,000 元/m ² | m ² | 197.51 | 790,040 |
| | 排水溝 | | | | |
| | 廢土運棄 | | | | |
| | 施工中安全措施、交通指揮 | | | | |
| 合計 | | | | | 790,040 |

3. 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

(1) 綠建築設備管理維護費用

本案爭取綠建築設計更新容積獎勵，增加之建築容積約 766.08 m²，為協助未來住戶管理維護綠建築設備，本案參依「新北市都市更新審議原則」，以綠建築保證金之 5% 提列綠建築管理維護費用，約計 2,679,365 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

■ 綠建築管理維護費用：綠建築保證金×5%=766.08 m²×13,990 元/m²×5% = 2,679,365 元

(2) 開放空間管理維護基金

依據 104 年 3 月 19 日發布之《新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點》，為落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全及公益性，供公眾使用之開放空間應設置管理維護基金，本案計約 4,483,750 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

■ 申請容積獎勵之公共開放空間：896.75 ×5,000=4,483,750 元

(二) 權利變換費用

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費

都市更新規劃費用係指辦理都市更新各階段規劃作業費用，本案工作項目包括更新可行性評估、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，實際合約金額為 14,840,000 元(詳附錄二)，惟依《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》規定，不得高於規劃費提列基準，故本案以基準金額 13,174,656 元提列。

■ 都市更新規劃費提列基準：600,000 + 2,000,000 + (2,000×1,000 + 2,000 × 800 + 582.76×600 + 20×60,000 + 80×40,000 + 29×25,000) + 1,500,000 = 13,174,656 元

(2) 不動產估價費

依據《都市更新權利變換實施辦法》第 6 條規定，權利變換階段時應由實施者委託 3 家以上專業估價公司辦理都市更新相關權利價值之估算，其服務費用依實際合約金額提列，共計 1,850,000 元(詳附錄二)。

■ 不動產估價費提列基準：(400,000 + 更新前主建物或土地筆數 117 × 5,000 + 更新後主建物筆數 253 × 5,000) × 3 = 6,750,000 元

(3) 土地鑑界費

本案將於權利變換發布實施後，申請辦理土地複丈，以確定更新範圍內住宅區、人行步道用地、道路用地及高速公路用地兼供道路使用等土地界址之正確位置，並依地政規費收費標準計算，每單位收取 4,000 元。本案未來辦理土地界址鑑定計有 65 筆土地，故費用約為 260,000 元。

■ 鑑界費=65 筆×4,000 元/筆=260,000 元

(4) 鑽探費

依《建築技術規則》規定，基地面積每 600 m² 應設乙處鑽探孔，每孔至少 50m 深，其費用以每孔 75,000 元計算，本基地共需 8 孔，鑽探費用計 600,000 元。

(5) 鄰房鑑定費

由於建築物工程施工可能對周圍建築物結構造成影響，故將委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」第 10 點，以工程開挖境界線起開挖深度 4 倍之水平距離範圍作為本案鄰房鑑定範圍，經估算鑑定範圍內戶數約 598 戶(詳圖 15-1、表 15-10)，並按《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》估算，鄰房鑑定費共計 2,732,800 元。

■ 鄰房鑑定範圍=18.70M × 4=74.80M

■ 鄰房鑑定費=598 戶×3,600 元/戶+580,000 元=2,732,800 元

2.更新前土地及建物測量費用

本案委託測量技師辦理更新前土地及建物測量，其服務費用依實際合約金額提列為 221,550 元(詳附錄二)。

3.土地改良物拆遷補償費用

本案拆遷補償費包括合法建築物及其他土地改良物，費用合計為 60,045,449 元，說明如下：

(1) 合法建築物拆遷補償

本案基地內合法建築物之拆遷補償費係由實施者委託不動產估價師事務所查估，估算應補償價值計約 62,584,334 元，扣除拆除費用後，實際補償金額約 59,691,887 元(詳第捌章 P.8-1)。

(2)其他土地改良物拆遷補償費

本案基地內其他土地改良物之拆遷補償費係由實施者委託不動產估價師事務所查估，估算應補償價值計約 1,189,173 元，扣除拆除費用後，實際補償金額約 353,562 元(詳第捌章 P.8-1)。

4.拆遷安置費

依《新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準》規定，以各戶產權面積計算住宅拆遷安置費與營業拆遷安置費，更新重建時間以 45 個月估計，合法建築物之拆遷安置費用合計為 80,668,259 元(詳第捌章 P.8-1)。

5.地籍整理費用

為辦理更新後有關都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量、建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，並加計信託登記及信託塗銷作業，委由地政士辦理之費用以及地政機關收取之相關規費，以每戶 29,000 元提列，本案更新後規劃 253 戶(含 1 戶不辦理信託之公共托育服務空間)，總計 7,328,000 元。

■ 地籍整理費=252 戶×29,000 元/戶+1 戶×20,000 元/戶=7,328,000 元

6.審查費用

審查費用係政府機關審查都市更新事業所需之行政規費，依《新北市都市更新案件審查收費標準》提列，本案預計將按地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊，並依《都市更新條例》第 29 條之 1 辦理，故提列簡易變更權利變換計畫之審查費用計 20,000 元。

7.交通影響評估費用

由於本案開發完成後引入人口與車輛數皆高於現況，為降低對周邊環境之影響，故委請交通技師辦理交通影響評估，其服務費用按報價單以 350,000 元提列(詳附錄三)。

8.結構外審費用

另本案因高度超過 50m 且樓層高於 15 樓，應委託專業技師單位進行結構安全外審，依據《新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則》，每一審查案件之審查費用為 15 萬元加工程造价之萬分之一，故本案結構外審費用總計約 206,033 元。

■ 結構外審費用：150,000 + 560,331,099×1/10000 = 206,033 元

(三) 貸款利息

本案貸款利息參考《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》估算，貸款費用計算基準以工程費用(不含公寓大廈公共基金)及權利變換費用總計估算。

另本案貸款金額之 60%為銀行貸款，貸款年利率以估價基準日當期(101 年 10 月 9 日)五大銀行平均基準利率 2.89%核計；其餘 40%為自有資金，以郵政儲金民國 101 年一年期定存利率 1.37%計算。貸款期間以 45 個月(3.75 年)估算，故本案貸款利息總計 74,556,873 元，說明如下：

■ 貸款年利率=銀行貸款 60%×2.89%+自有資金 40%×1.37%=2.282%

■ (合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+容積移轉所支付之費用)×貸款年利率×貸款期間 = 64,217,924 × 2.282% × 3.75 = 5,495,449 元

■ (工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用-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 = 1,614,056,062 × 2.282% × 3.75 × 0.5 = 69,061,424 元

■ 貸款利息總計=5,495,449 + 69,061,424 = 74,556,873 元

(四) 稅捐

未來實際應繳納稅捐包括印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅，合計稅捐共計約 49,970,221 元。

1.印花稅

印花稅依「印花稅法」第 5 條規定，本案包括「承攬契據」及「讓售不動產契據」，合計 1,965,185 元。

(1) 承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用總金額(不含營業稅)之 1/1000 計，本案包括建築設計費用、營建費用、公共設施興闢工程費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用、鑽探費用、鄰房鑑定費、更新前測量費用、地籍整理費用、交通影響評估費用、信託費用及容積移轉所支付之費用，承攬契據之印花稅共計 1,442,429 元。

■ 承攬契據之印花稅：(建築設計費用+營建費用+公共設施興闢工程費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用+交通影響評估費用+信託費用+容積移轉所支付之費用)÷1.05×1/1000 = (39,425,677+1,439,585,005+790,040+13,174,656+1,850,000+600,000+2,732,800+221,550+7,328,000+350,000+4,320,000+4,172,475) ÷ 1.05 × 1/1000 = 1,442,429 元

(2) 讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據應繳納印花稅，故以實施者實際獲配之土地公告現值(101 年土地平均公告現值詳表 15-11)及房屋現值之 1/1000 計，約 290,439 元。

■ 平均房屋評定標準價格：(13RC 房屋評定標準價格 4,700 元/m² × 7,487.85 m² + 19RC 房屋評定標準價格 6,000 元/m² × 7,235.08 m² + 21RC 房屋評定標準價格 6,400 元/m² × 28,594.83 m²) ÷ (13F 產權登記面積 7,487.85 m² + 19F 產權登記面積 7,235.08 m² + 21F 產權登記面積 28,594.83 m²) = 6,039 元/m²

■ 讓售不動產契據之印花稅：(實施者分配之土地面積×平均土地公告現值+實施者分配之建物面積×平均房屋評定標準價格)× 1/1000 = (1,995.77 m²×83,611 元/m²+20,462.05 m²×6,039 元/m²) × 1/1000 = 290,439 元

2. 土地所有權人分配房屋之營業稅

因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應繳納營業稅，並營業稅率以 5% 核算，共計 48,237,353 元。

■ 營業稅：更新後總價值 × (1—共同負擔比例) × [平均房屋評定標準價格 / (平均土地公告現值 + 平均房屋評定標準價格)] × 營業稅稅率 = 4,508,460,097 × (1-49%) × {(42,596.57 m²×6,039 元/m²) / [(42,596.57 m²×6,039 元/m²) + (4,256.01 m²×83,611 元/m²)]} × 5% = 48,237,353 元

(五) 管理費用

1. 信託費用

為保證所有權人之權益，本案將委託信託銀行辦理土地及資金之信託，其費用依合約金額提列為 4,320,000 元(詳附錄二)。

2. 人事行政管理費用

人事行政管理費係指實施者自更新案啟動至更新完成期間，所進行人事、行政管理及總務等費用，另因本案相關權利人達 130 人，產權複雜，且自 101 年申請都市更新事業，又涉及容積率認定疑義，而需辦理都市計畫變更，造成整體實施期程延宕，致使原預計於 107 年後完成更新事業之期程往後延增至少 1 年以上的時間，期間作業項目更包含溝通協調、請照、預售、施工、產權登記、交屋等作業程序，故人事行政管理費率依《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》檢討，以 5.5% 提列，並以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及都市計畫變更負擔費用之總金額估算，合計 99,365,900 元。

■ 產權級別=(門牌戶數 116 戶+土地及合法建築物所有權人數聯集 129 人) ÷ 2 = 122.5 筆 → 基地面積 2,500 m² 以上，且產權級別為 30~150 筆，故人事行政管理費率=5.5%

■ 人事行政管理費用=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用) × 5.5% = 1,806,652,735 × 5.5% = 99,365,900 元

3. 銷售管理費

更新後，實施者所分回之房屋及停車位將委託代銷公司辦理銷售，工作項目包括房地產銷售之廣告、企劃及銷售等，所需費用後續以代銷公司提供之報價單或合約為準。本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息與稅捐等費用總金額之 6% (本案實施者預銷售房屋戶數達 117 戶)，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，房屋銷售之不確定性增加，故銷售管理費率依《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》檢討，以 6% 提列，並以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及都市計畫變更負擔費用之總金額估算，共計 108,399,164 元。

■ 銷售管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用) × 6% = 1,806,652,735 × 6% + 0 × 5.5% + 0 × 5% = 108,399,164 元

4. 風險管理費

考量本案基地面積規模大、相關權利人達 130 人，產權複雜，增加溝通與協調之困難性，又涉及都市計畫變更行政程序，致整體實施期程延宕，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，不動產銷售之不確定性升溫，均造成本案風險成本增加，故風險管理費率由上限 12%，自行調降以 11% 提列，並以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、人事行政管理費用及都市計畫變更負擔費用等總額估算，總計風險管理費用為 210,137,250 元。

■ 風險管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+信託費用+人事行政管理費用+容積移轉費用) × 11% = 1,910,338,635 × 11% = 210,137,250 元

(六) 容積移轉所支付之費用

本案預計透過容積移轉移入之容積為 860.00 m²，其中，由更新單元內人行步道用地移入之容積為 605.02 m²，故尚需透過更新單元外移入之容積為 254.98 m²(暫以 106 年平均公告土地現值估算，惟實際應以申請當期公告土地現值為準)。依據本案容積移轉土地買賣契約書(詳附錄三)，送出基地之實際土地購買費用計約 4,172,665 元，惟本案依新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議，以 4,172,475 元提列，差額由實施者自行吸收，不納入共同負擔。

二、費用負擔計算

本都市更新事業實施經費總計 2,228,875,049 元，惟本案依新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議，共同負擔比例不超過 49%，故權利變換範圍內土地所有權人共同負擔費用為 2,209,145,448 元，差額由實施者自行吸收，不納入共同負擔。另本案更新後總樓地板面積共計 40,041.33 m²(約 12,112.50 坪)，故實施更新事業平均單價約為 182,386 元/坪。

三、資金籌措計畫

(一) 資金來源

本案開發成本計約 2,228,875,049 元，實際開發投入資金以工程費用(不含撥入公寓大廈管理基金之金額)及權利變換費用計，共約 1,666,938,396 元。其中 60% (約 1,000,163,038 元)未來將由實施者洽融資銀行申請建築貸款；其餘費用(約 666,775,358 元)資金來源為實施者自有資金或辦理房地預售所得(詳表 10-10)。

(二) 信託控管機制

為利全案興建完工交屋，爰規劃委託臺灣土地銀行股份有限公司為信託銀行，將本案實施更新之資金及更新前、後範圍內土地與建物交付信託，並設立本案信託專戶，銀行融資款於貸款核准後由核貸銀行逕將融資款存入信託專戶，餘額不足支應相關費用時，由實施者將自備款存入信託專戶，其款項應專款專用，並由信託銀行依工程進度支應控管，以保障工程資金支付無虞(信託契約草約詳附錄二)。

(三) 信託續建機制

本案工程施工期間，倘工程無故延宕逾一定期限時，得由信託銀行協助另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，實施者如未能提出具體解決方案，應無條件配合工程交接(含起造權利變更)，由續建機構接管辦理續建完工，並引進資金或以信託財產向金融機構融資或銷售，以取得續建所需資金，惟期間所產生之工程款及相關費用仍由實施者負擔，不足部分得由續建機構或信託銀行逕行處分信託財產優先抵償之，俾利都市更新事業順利執行。

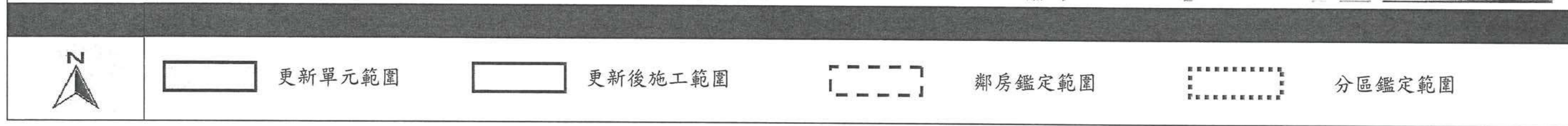
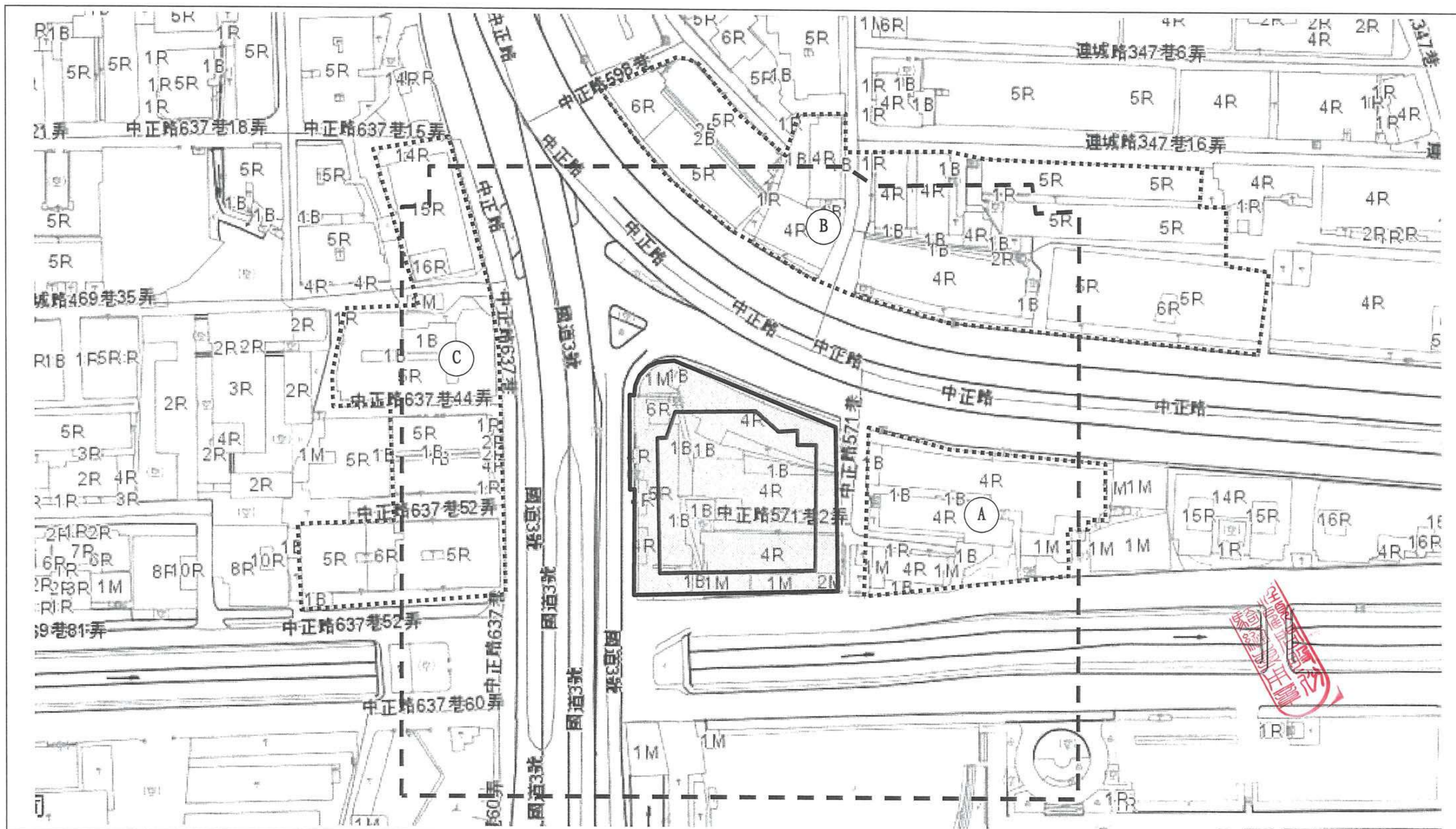


圖 10-1 鄰房鑑定範圍示意圖
合康工程顧問股份有限公司