

拾伍、財務計畫

一、成本說明

依據「都市更新條例」第 30 條及 100 年 11 月 8 日公告修正之「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表」規定，相關都市更新實施所需費用及項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、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，本案提列金額總計為 4,843,427,553 元（實際金額以權利變換計畫提列及審查核定之金額為準，詳表 15-4），分述如下：

(一) 土地成本

本案係以權利變換方式實施，故無土地成本。

(二) 更新事業實施經費

1. 工程費用

本案相鄰公共設施皆已興闢完成，且未提供公益設施空間，故工程費用主要以重建費用為主，總計約為 2,985,597,439 元，詳述如下：

【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表，係以法定工程造价計算，本案法定工程造价為 1,038,175,029 元（詳表 11-1），故建築設計費合計約為 72,874,752 元（如表 15-1）。

表 15-1 規劃設計監造費用估算表

法定工程造价：1,038,175,029 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	8.000%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	7.500%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	7.250%	3,262,500
總工程費超過六千萬元部分	7.000%	68,472,252
總計		72,874,752

(2) 營建費用

本案擬興建地上 27 層、地下 6 層之集合住宅，總樓地板面積為 61,141.05 m²，採鋼骨鋼筋混凝土造。依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」，第二級建築物工程造价標準單價約為 41,730 元/m²（137,952 元/坪），另地下 4~6 層超建之部分，依規定加計造價 30%~50%。（詳表 15-2）

另本案因為超高樓層之建築設計，考量建築之安全性，及高樓層有效使用空間等，將增加制震系統，且運用中空樓版之特殊結構，使達下列益處，提升居住空間彈性使用及安寧等等。

- 樓板自重減少(結構減輕)。
- 跨距增大，而柱梁減少，使平面寬敞有較多用途之空間可彈性使用。
- 板底無梁，表面平整，減少裝修之工作。
- 鋼管中空部分具良好之隔熱、隔音效果，提升居住安寧及節省能源消耗。
- 中空部份亦可兼作空調、水電配管水平走向之配置空間。

綜上，本案制震系統及中空樓板(詳附錄五)，其工程費用分別為 135,000,000 元及 16,416,515 元，故總計營建工程費用約 2,865,564,509 元。

- B6~27F：61,141.05m²×41,730 元/m²=2,551,416,017 元
 - B4 加成：3,249.70m²×(41,730 元/m²×30%)=40,682,994 元
 - B5 加成：3,249.70m²×(41,730 元/m²×40%)=54,243,992 元
 - B6 加成：3,249.70m²×(41,730 元/m²×50%)=67,804,991 元
- 2,551,416,017 元+40,682,994 元+54,243,992 元+67,804,991 元
=2,714,147,994 元

- 制震系統工程費用：135,000,000 元
- 中空樓板費用：16,416,515 元(較傳統樓版增加之費用)
- 2,714,147,994 元 + 135,000,000 元 + 16,416,515 元 = 2,865,564,509 元

表 15-2 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/m ²)	成本百分比(%)
壹 建築工程					
1	假設工程	式	44,274,913	724	1.631%
2	基礎工程	式	348,223,553	5,695	12.830%
3	結構體工程	式	777,934,676	12,724	28.662%
4	外部裝修工程	式	236,585,581	3,870	8.717%
5	內部裝修工程	式	237,672,082	3,887	8.757%
6	門窗工程	式	129,565,238	2,119	4.774%
7	防水隔熱工程	式	19,828,642	324	0.731%
8	雜項工程	式	51,337,170	840	1.891%
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	20,100,267	329	0.741%
10	設備工程(電梯、廚具)	式	114,625,850	1,875	4.223%
	小計	—	1,980,147,972	32,387	72.957%
貳 機電工程					
1	電器工程	式	106,205,791	1,737	3.913%
2	弱電設備工程	式	14,868,811	243	0.548%
3	給排水工程	式	133,111,258	2,177	4.904%
4	生活廢水工程	式	98,889,392	1,617	3.643%
5	消防設備工程	式	7,552,412	124	0.278%
6	通風工程及空調設備	式	19,353,055	317	0.713%
	小計	—	379,980,719	6,215	14.000%
	合計(壹+貳)	—	2,360,128,691	38,601	86.957%
	管理費(含保險、利潤)10%	—	236,012,869	—	8.696%
	營業稅5%	—	118,006,434	—	4.348%
	總計	—	2,714,147,994	44.392	100.000%

(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」第 16 條第 1 項規定，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，須繳納包括拆除工程及建築工程之空氣污染防制費(第一級)共 235,128 元。

- 建築工程：建築面積×費率×工期=2,143.75 × 2.54×42=228,695 元
- 拆除工程：拆除總樓地板面積×費率=13,129.58×0.49=6,433 元
- 空氣污染防制費合計：228,695+6,433=235,128 元

(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」第 5 條提列公寓大廈公共基金，金額為 6,240,875 元(詳表 15-3)。

表 15-3 公寓大廈公共基金估算表

法定工程造價：1,038,175,029 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%	4,690,875
超過 10 億元部分	0.3%	-
總計		6,240,875

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預計興建戶數為 456 戶，依「新北市都市更新審議原則」規定，自來水接管、電力接管及瓦斯接管費用以 75,000 元/戶提列，故外接水電瓦斯管線工程費用約 34,200,000 元。
→ 456 戶 × 75,000 元/戶 = 34,200,000 元

C. 建築執照相關規費

依「建築法」相關規定，建築執照核發時繳交之規費以法定工程造價之千分之一計算，故本案相關建築規費約為 1,038,175 元。

D. 鑑界費

本案將於事業計畫發布實施後聘請測量人員以確定更新範圍內住宅區之土地界址正確位置之測量作業費用，並依地政規費收費標準，土地界址鑑定費每單位收取 4,000 元，本案預計辦理土地界址鑑定計有 38 筆土地，其費用約為 152,000 元(4,000×38=152,000)。

E. 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，故擬委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，初估本案影響建物約為 1,440 戶，以「新北市土木技師公會鑑定收費標準」計算，鄰房鑑定費約需 5,292,000 元。

■ 鄰房鑑定費：戶數×2,800+1,260,000=5,292,000 元

2. 權利變換費用

本案權利變換費用包括都市更新規劃費、土地複丈費、鑽探費用、測量費、拆遷補償費與地籍整理費等，總計約為 308,620,467 元，詳述如下：

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

都市更新規劃費用包含可行性評估、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，參照「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」提列，合計為 12,536,208 元。

■ P1 (更新可行性評估)：300,000 元

■ P3 (都市更新事業計畫+都市更新權利變換計畫)：[更新單元面積×X(元/m²) + 權利人人數×Y(元/人)]
 = [(3,000m²×1,000 元/m²+2,607.76m²×800 元/m²) + (20 人×60,000 元/人 + 80 人×40,000 元/人+50 人×25,000 元/人)] = 10,736,208 元

■ P4 (計畫執行與成果報核)：1,500,000 元

→ P1+P3+P4 = 300,000 元+10,736,208 元+1,500,000 元 = 12,536,208 元

B. 不動產估價費用 (含技師簽證費)

本案後續將委託三家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「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」計算，每家服務費用為 3,280,000 元，三家合計為 9,840,000 元。

■ 不動產估價費用 = 250,000 + 150(更新前建物筆數)×5,000 + 456(更新後主建物筆數)×5,000 = 3,280,000 元

■ 三家估價公司合計 = 3,280,000×3 = 9,840,000 元。

C. 土地複丈費

包括土地合併複丈作業與地籍謄本申請等費用，初估約為 50,000 元。

D. 鑽探費用

依「建築技術規則」規定，每 600m²鑽乙孔，且至少 50M 深，同一基地之調查點數不得少於 2 孔。本案建築基地面積為 5,607.76m²，至少需要 10 孔，依「新北市都市更新審議原則」規定，每孔以 75,000 元提列，故所需費用約為 750,000 元(10×75,000=750,000)。

(2) 更新前土地及測量費用

更新前土地及建物測量費用為 270,000 元(詳附錄五)。

(3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

本案參照「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」拆遷標準金額之規定予以提列合法建築物之拆遷補償費；另大豐路 41 巷 25 號建物因現況有部分建物坐落於範圍外之情形，經查建物謄本結果，地上建物建號為 525~528 建號等 4 筆建物，各層面積 91.56m²，本案將僅坐落於範圍內部分建物之拆遷補償費納入共同負擔，其暫估面積約 42.74 m²(實際面積依建物實測為準)，則範圍外由實施者自行負擔之，故本項費用合計為 171,062,526 元。(詳報告書「拾肆、拆遷安置計畫」)

(4) 拆遷安置費

合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)：依「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」予以提列，包括住宅拆遷安置與營業拆遷安置，金額合計為 104,691,733 元。(詳報告書「拾肆、拆遷安置計畫」)

(5) 地籍整理費

包括更新完成後，土地之分割合併、登記費用與地政士作業費用等，依「新北市都市更新審議原則」規定，每戶以 20,000 元提列，本案更新完成後規劃 456 戶，故費用約為 9,120,000 元。

(6) 交通影響評估費用

由於本案開發完成後設置之停車位數量大於 150 部，故委請交通技師進行交通影響評估，費用為 300,000 元(詳附錄五)。

3. 貸款利息

貸款利息依據「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表」計算，為工程費用(A)及權利變換費用(B)之總額(扣除公寓大廈公共基金)，乘以年利率，再乘上更新期間後，折半計算。本案資金來源包含 70% 融資貸款及 30% 自有資金。融資貸款之利率暫依報核當期(101 年 12 月)中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.89% 計算，自有資金之利率則以郵政儲金 1 年期固定存款利率 1.37% 計算；開發年期以權利變換計畫核定公告至竣工完成交屋預計約 4 年，故本案貸款利息費用總計 160,058,722 元。

$$\blacksquare (A+B - \text{公寓大廈公共基金}) \\ = (2,985,597,439 + 308,620,467 - 6,240,875) = 3,287,977,031 \text{ 元}$$

融資資金利息：

$$(3,287,977,031 \times 70\% \times 2.89\% \times 4) / 2 = 133,031,551 \text{ 元}$$

自有資金利息：

$$(3,287,977,031 \times 30\% \times 1.37\% \times 4) / 2 = 27,027,171 \text{ 元}$$

$$\rightarrow \text{貸款利息} : 133,031,551 + 27,027,171 = 160,058,722 \text{ 元}$$

4. 稅捐

稅捐包括印花稅與營業稅等，總計約 88,122,618 元，詳述如下：

(1) 印花稅

本案工程費用及權利變換費用(扣除公寓大廈公共基金)合計為 3,287,977,031 元，印花稅以總金額千分之一計算，故約為 3,287,977 元。

$$\blacksquare (A+B - \text{公寓大廈公共基金})$$

$$= (2,985,597,439 + 308,620,467 - 6,240,875) = 3,287,977,031 \text{ 元}$$

$$\blacksquare (A+B - \text{公寓大廈公共基金}) \times 1/1000 = 3,287,977 \text{ 元}$$

(2) 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，總計約 84,834,641 元。

$$\blacksquare \text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times [\text{房屋評定標準價格} / (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})] \times \text{營業稅稅率} = 1,696,692,813 \times 5\% \\ = 84,834,641 \text{ 元}$$

5. 管理費用

管理費用包括信託費用、總務及人事管理費與銷售管理費等，總計約 855,953,350 元，詳述如下：

(1) 信託費用

本案未來將辦理資金信託及土地信託，故信託費用以營建費用及土地公告現值總值(扣除公有土地)之 5/1000 估算，合計為 17,809,936 元。

$$\blacksquare \text{信託費用} = (\text{營建費用} + \text{土地公告現值總值(扣除公有土地)}) \times 5/1000 \\ = (2,865,564,509 + 696,422,747) \times 5/1000 = 17,809,936 \text{ 元}$$

(2) 總務及人事管理費

總務及人事管理費用主要包括溝通協調、規劃設計、請照、預售、施工、產權登記與交屋等作業，其時程均需約 4 年。該費用以工程費用(A)、權利變換費用(B)、貸款利息(C)與稅捐(D)等費用總計乘以管理費率 5% 計

算，約計 177,119,962 元。

$$\begin{aligned} & \blacksquare (A+B+C+D) \times 5\% \\ & = (2,985,597,439 + 308,620,467 + 160,058,722 + 88,122,618) \times 5\% \\ & = 3,542,399,246 \text{ 元} \times 5\% = 177,119,962 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 銷售管理費

銷售管理費以工程費用、權利變換費用、貸款利息與稅捐等費用總計乘以銷售費率 6% 計算，約為 212,543,955 元。

$$\begin{aligned} & \blacksquare (A+B+C+D) \times 6\% \\ & = (2,985,597,439 + 308,620,467 + 160,058,722 + 88,122,618) \times 6\% \\ & = 3,542,399,246 \text{ 元} \times 6\% = 212,543,955 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4) 風險管理費用

都市更新權利變換計畫「共同負擔」折價抵付之樓地板面積，應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付之情況，此即開發風險。爰本案以工程費用(A)、權利變換費用(B)、貸款利息(C)、稅捐(D)、信託費用(E2)與總務及人事管理費(E3)等之合計金額乘以風險費率 12%，提列風險管理費，金額為 448,479,497 元。

$$\begin{aligned} & \blacksquare (A+B+C+D+E2+E3) \\ & = (2,985,597,439 + 308,620,467 + 160,058,722 + 88,122,618 + 17,809,936 \\ & \quad + 177,119,962) \times 12\% \\ & = 3,737,329,144 \text{ 元} \times 12\% = 448,479,497 \text{ 元} \end{aligned}$$

6. 容積移轉所支付之費用

本案為加速公共設施用地取得，擬辦理容積移轉，其相關費用僅先估算購地費用，並依目前實際公共設施保留地之交易行情(公告現值之 160%)估算。擬申請區外移入容積約為 6,729.31m²，預估捐贈土地面積約為 2,243.11m²(假設送出基地與接受基地之平均公告土地現值相等)，其購地費用初估約為 446,059,811 元(暫以 101 年平均公告土地現值 124,286 元/m²估算)。

$$\begin{aligned} & \blacksquare \text{容積移轉購地費用} = \text{預估捐贈土地面積} \times \text{公告土地現值} \times 160\% \\ & = 2,243.11 \text{ m}^2 \times 124,286 \text{ 元/m}^2 \times 160\% = 446,059,811 \end{aligned}$$

表 15-4 都市更新事業實施總經費成本明細表

地項目	項目	細項	總價	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	72,874,752	
		(二)營建費用	2,865,564,509	
		(三)工程管理費用	-	
		(四)空氣污染防制費	235,128	
		(五)其他必要費用		
		1.公寓大廈公共基金	6,240,875	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費	34,200,000	
		3.建造執照相關規費	1,038,175	
		4.鑑界費	152,000	
		5.鄰房鑑定費	5,292,000	
		重建費用合計		2,985,597,439
	二、公共及公益設施		-	
	工程費用(A)合計		2,985,597,439	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	12,536,208	
		(二)不動產估價費用	9,840,000	
		(三)土地複丈費	50,000	
		(四)鑽探費用	750,000	
		二、更新前土地及建物測量費用		270,000
		三、合法建築物及其土地改良物拆遷補償費		171,062,526
	四、拆遷安置費	(一)占有他人土地之舊違章建築及其土地改良物拆遷補償費	-	
		(二)合法建築物拆遷安置費	104,691,733	
	五、地籍整理費		9,120,000	
	六、其他必要業務費用(交通影響評估費用)		300,000	
	權利變換費用(B)合計		308,620,467	
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計		160,058,722	
肆、稅捐(D)	一、印花稅		3,287,977	
	二、營業稅		84,834,641	
	稅捐(D)合計		88,122,618	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費		-	
	二、信託費用		17,809,936	
	三、總務及人事管理費用		177,119,962	
	四、銷售管理費用		212,543,955	
	五、風險管理費用		448,479,497	
	管理費用(E)合計		855,953,350	
陸、容積移轉(F)	容積移轉費用(F)合計		446,059,811	
共同負擔(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計			4,844,412,407	

二、收入說明

本案預計興建戶數為 456 戶住宅單元及 461 席汽車停車位，其更新後銷售單價參酌本基地相鄰近似的建築個案，住宅單元銷售單價介於 55 萬元/坪至 65 萬元/坪之間，平面停車位價格則多為 160 萬元/席至 320 萬元/席之間。

故本案初估未來住宅單元銷售單價為 55 萬元/坪，停車位以 160 萬元/席計，更新後銷售總收入如下表，惟實際金額仍以權利變換階段不動產估價結果為準。

表 15-5 更新整體開發預估收益表

項目	數量	單價	複價(萬元)
住宅	15,746.20 坪	55 萬元/坪	8,660,410,000
車位	461 個	160 萬元/個	737,600,000
更新後銷售總收入合計			9,398,010,000

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本案預估開發成本為 4,844,412,407 元，預估收入約 9,398,010,000 元，初步評估其益本比為 1.94，初判本更新事業具財務可行性，可達都市更新追求政府、實施者及民眾互利之目的（惟實際金額仍以權利變換計畫提列金額為準）。

(二) 實施者

依「都市更新條例」第 30 條，實施者辦理都市更新代墊之工程費用、權利變換費用、貸款利息、容積移轉支付費用、稅捐及管理費用為本案共同負擔費用，預估約 4,844,412,407 元，更新後總價值預估約 9,398,010,000 元，共同負擔比例為 51.55%，將由土地所有權人更新後應分配之土地及建築物折價抵付。

$$\begin{aligned} \text{共同負擔比例} &= (\text{共同負擔費用} \div \text{更新後總價值}) \times 100\% \\ &= 4,844,412,407 \text{ 元} \div 9,398,010,000 \text{ 元} \times 100\% = 51.54\% \end{aligned}$$

(三) 所有權人

依「都市更新條例」第 31 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依原土地所有權人更新前之權利價值比例進行分配。預估本案共同負擔費用約為 4,844,412,407 元，更新後總價值約 9,398,010,000 元，折價抵付共同負擔之土地及建築物後，原土地所有權人權利變換後可分配價值總計約 4,553,597,593 元，計算如下：

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人更新後可分配價值} &= \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} \\ &= 9,398,010,000 \text{ 元} - 4,844,412,407 \text{ 元} = 4,553,597,593 \text{ 元} \end{aligned}$$

四、信託與續建機制

為期順利執行本案都市更新事業相關事宜，本案實施更新之資金及更新範圍內所有權人持有之土地與合法建物將交付信託，並設立本案信託專戶，由信託銀行依工程進度控管、撥款支付相關廠商，以保障工程資金支付無虞，確保可繼續完成開發，惟實際執行以洽定信託銀行後簽訂契約內容為準。