

拾伍、財務計畫

一、成本分析

預估更新總成本約為 2,192,648,975 元，內容詳表 15-1

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	金額(元)	說明	
壹、工程費用(A)	一、重建費用(A)	(一)建築設計費	52,803,563	依「臺北縣建築物、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表」計算，最後仍應依實際承攬發包價格為準。	
		(二)營建費用	1,604,031,495	1. 營建費用=地政機關登記之產權面積*標準單價 2. 營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準表之鋼筋混凝土造第二級造價加成後核計	
		(三)空氣污染防治費	142,963	依空氣污染防治費收費辦法核計	
		(四)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	4,875,840	依公寓大廈管理條例規定計算
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費	14,080,000	外水每戶 5,000 元，外電每戶 8,000 元，瓦斯每戶 27,000 元，含大小公以 368 戶計。
			3. 建築執造相關規費	765,168	以法定工程造價的千分之一計算
	重建費用合計		1,676,699,029		
	二、公共及公益設施(B)	(一)公共設施	1. 地上物拆遷補償費	0	
			2. 工程開關費用	0	
			3. 其他必要費用	0	
		(二)公益設施	室內裝修費	0	
		(三)認養及捐贈費用	1. 公益設施認養經費	0	
			2. 捐贈本縣都市更新基金	0	
	公共及公益設施合計		0		
工程費用(A)合計		1,676,699,029			
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	2,500,000	依實際合約核實提列	
		(二)不動產估價費(含技師簽證費)	1,000,000	依實際合約核實提列	
		(三)土地複丈費	252,000	依實際合約核實提列	
		(四)鑽探費用	770,000	每 600 m ³ /孔為一單位	
	二、更新前土地及建物測量費用		225,000	225,000	
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		11,657,973	依據「台北縣建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」有關規定之標準辦理	
	四、拆遷安置費	(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	0		
		(二)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	0	住家 20,000 元/戶/月，年期為 32 個月；遷出及遷入 2 次搬遷費用 20,000 元/戶/次。	
	五、地籍整理費		1,360,000	依內政部地政單位收費標準計算。	
	權利變換費用(B)合計		25,127,789		
參、貸款利息(C)合計		65,662,500	自有資金利息年息以中央銀行 100 年 11 月 9 日公告一年定存利率 1.36%(五大行庫平均利率)核計，融資資金貸款年息以中央銀行 100 年 11 月 9 日公告一年放款利率 2.88%核計		
肆、稅捐(D)合計		1,668,730	營建費用印花稅：1/1000，建築設計監造費印花稅：1/1000，		
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		5,330,025	更新單元內土地公告現值總值×2.5%	
	二、信託費用(E2)		0		
	三、總務及人事管理費用(E3)		88,457,902	[(A)+(B)+(C)+(D)]×管理費率(5%)	
	四、銷售管理費用(E4)		88,457,902	[(A)+(B)+(C)+(D)]×銷售費率(5%)	
	五、風險管理費用(E5)		223,553,517	[(A)+(B)+(C)+(D)+(E1)+(E2)+(E3)]×風險費率(12%)	
	管理費用(E)合計		405,799,347		
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計		2,174,957,394			