拾參、保存或維護計畫

本案更新單元範圍為無應予保存或有保存價值之建築物。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案實施方式依都市更新條例第 43 條第 1 項後段規定，採「協議合建」方式實施重建工作。

二、有關費用分擔

（一）經費項目

本更新單元都市更新事業之實施經費各項費用如下：

總項目	項目	金額
壹、工程費用(A)	一、重建費用	1,220,457,645
	二、公益設施費用	6,216,600
	三、建築設計費用	34,783,913
	四、其他費用	30,203,751
	工程費用合計(A)	1,291,661,909
貳、都市更新費用(B)	一、都市更新規劃委辦費用(含調查費用、不動產估價費用、更新前測量費用等)	9,893,962
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	-
	三、地籍整理費用	4,507,000
	四、其他費用(審查費)	85,000
	都市更新費用(B)合計：	14,467,962
參、貸款利息(C)		62,628,016
肆、稅捐(D)		36,409,660
伍、管理費用(E)		372,363,636
陸、容積移轉費用(F)		222,565,383
合計		2,000,114,566

（二）有關費用來源

本案依都市更新條例及權利變換實施辦法規定，都市更新事業所需之各項費用，由實施者先行投入。

本案資金來源有實施者自有資金(自有資金來源為股東來往及其他建案售屋款)、建築融資貸款，茲說明如下：

1. 投入金額 1,811,562,838 元【2,000,114,566 元(共同負擔)- 188,531,033 元(風險管理費)＝1,811,583,533 元】
2. 費用來源

（1）銀行貸款 60%。

（2）自有資金 40%。

拾伍、分配與選配原則

一、分配比率:本案為協議合建，分配比率依合建契約。

二、選配原則:本案為協議合建，分配原則依合建契約。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元內板橋區大觀段 864-2、868-2、871-2 地號等 3 筆土地皆為私人所有，本案更新單元範圍內無公有土地。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫：無

二、合法建築物之補償與安置：無

三、其他土地改良物之補償：無

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置：無

拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案實施方式採協議合建，依新北市都市更新 106 重建專案計畫範本，經全體土地及合法建物所有權人同意之實施方式者，得簡要說明下表各項費用。

本案依 104 年 2 月 1 日版提列共同負擔項目及金額基準，實施者暫估本案更新事業實施經費總計新臺幣 1,997,484,086 元整。(詳表 15-1)

總項目	項目	金額
柒、工程費用(A)	一、重建費用	1,220,457,645
	二、公益設施費用	6,216,600
	三、建築設計費用	34,249,573
	四、其他費用(審查費)	30,203,751
	工程費用合計(A)	1,291,661,909
捌、都市更新費用(B)	一、都市更新規劃委辦費用(含調查費用、不動產估價費用、更新前測量費用等)	9,893,962
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	-
	三、地籍整理費用	4,507,000
	四、其他費用	85,000
	都市更新費用(B)合計：	14,485,962
玖、貸款利息(C)		62,553,762
壹拾、稅捐(D)		36,409,660
壹拾壹、管理費用(E)		371,879,610
壹拾貳、容積移轉費用(F)		222,565,383
合計		2,000,114,566

表 15-1　都市更新事業實施總經費成本明細表

1.工程費用

共同負擔項目			金額
一、重建費用	(一)建築設計費用		34,783,913
	(二)營建費用		1,220,457,645
	(三)工程管理費		-
	(四)空氣污染費		98,578
	(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	3,520,101
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	16,800,000
		3.建造執照相關規費	494,021
		4.其他	-
二、公共及公益設施	(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	-
		2.工程開闢費用	-
		3.公共設施用地捐贈本市土地成本	-
	(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	-
		2.公益設施認養經費	6,216,600
	(三) 捐贈本市都市更新基金		-
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			9,291,051
工程費用總計			1,291,661,909

(1)營建費用

本案預計興建一幢兩棟地上 21 層、22 層及地下 4 層建築物，地下一層至地上五層為鋼骨鋼筋混凝土造，其餘樓層為鋼筋混凝土造。營建費用計算為【營建費用=總樓地板面積×營建單價】，其營建單價提列標準依「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價營建單價提列基準」之建築物工程造價標準單價表計算。鋼筋混凝土造之建物基準單價為 127,300 元，鋼骨鋼筋混凝土造之建物基準單價為 149,200 元，依第一次小組作業單位要求，事業計畫階段營建成本單價暫不調整物價指數。

本案為地下 1~4 層、地上 1~22 層之建築物，一樓樓高 5.4M(SRC 造)，營造面積為 319.63 坪，營建費用為 182,024 元/坪(樓高加計)；地上 2 層(SRC 造)樓高 3.6M 營造面積為 264.47 坪，營建費用 155,168 元/坪(樓高加計)；地上 3-5 層(SRC 造)樓高 3.35M 營造面積為 819.73 坪，營建費用 150,692 元/坪(樓高加計)；地上 6-21 層(RC 造)樓高 3.35M 營造面積為 4,267.83 坪，營建費用 128,573 元/坪(樓高加計)；地上 22 層(RC 造)樓高 3.35M 營造面積為 129.23 坪，營建費用 128,573 元/坪(樓高加計)；屋突一層(RC 造)樓高 3.4M，營造面積為 62.42 坪，營建費用 127,300 元/坪(樓高加計)；地下一層樓高(SRC 造)3.5M，營造面積為 532.83 坪，營建費用 149,200 元/坪(樓高加計)；屋突二層~屋突三層(RC 造)，營造面積為 124.85 坪，營建費用 127,300 元/坪；地下

二層~地下四層(RC 造)，營造面積為 2,388.46 坪，營建費用 127,300 元/坪。

另提列特殊費用綠建築設計 12,800,000 元、智慧建築設計 16,600,000 元等特殊費用，總計興建成本為 1,220,457,645 元。

樓層數	面積(坪)	提列單價(元/坪)	複價
1F（樓高 5.4m）SRC	319.63	182,024	58,180,332
樓上層 2F(樓高 3.6m) SRC	264.47	155,168	41,037,281
樓上層 3~5F(樓高 3.35m) SRC	819.73	150,692	123,526,754
樓上層 6~21F(樓高 3.35m) RC	4,267.83	128,573	548,727,707
樓上層 22F(樓高 3.35m)	129.23	128,573	16,615,489
地下一層(樓高 3.5m)	532.83	149,200	79,498,236
地下二三四層(樓高 2.9M)	2,388.46	127,300	304,050,958
屋突一層(樓高 3.4m)	60.94	127,300	7,757,662
屋突二三層(2.8M)	91.62	127,300	11,663,226
特殊費用	綠建築		12,800,000
	智慧建築		16,600,000
合計	8,874.74	平均單價 137,520	1,220,457,645

(2)其他必要費用-公寓大廈管理基金

公寓大廈管理基金提列基準依「公寓大廈管理條例」第十七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，本案應提撥 3,520,101 元為公寓大廈管理基金，其計算式如次：

計算標準		法定工程造價	公寓大廈管理基金
新臺幣一千萬元以下 20/1000	2.00%	10,000,000	200,000
一千萬元至一億元者,超過一千萬元部分 15/1000	1.50%	90,000,000	1,350,000
一億元至十億元者，超過一億元部分 5/1000	0.50%	394,020,176	1,970,101
十億元以上者，超過十億元部分 3/1000	0.30%	-	-
合計		494,020,176	3,520,101

(3) 公益設施認養經費

本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 39-2 條規定，申請基準容積加給，捐贈公益設施公共化幼兒園，預計捐贈室內總地板面積 555.95 ㎡，幼兒園戶外活動空間 272.93 ㎡，合計捐贈面積 828.88 ㎡(詳圖 6-5、圖 6-6)。

「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第 2 點規定，設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新台幣 250 元，計算 30 年，本案公益設施空間管理維護經費共計 6,216,600 元。

【捐贈面積 828.88 ㎡ × 250 元 × 30 = 6,216,600 元】

(4) 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

區分	獎勵面積（㎡）	提列費用（元）	備註
綠建築管理維護費	605.90	1,760,051	管理維護費用依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50%計算
智慧建築管理維護費	605.90	1,760,051	
開放空間	1,154.19	5,770,950	以開放空間留設面積每平方公尺 5,000 元計算 (1,154.19 ㎡x5,000 元/㎡)
合計		9,291,051	

2.權利變換費用

項目			金額
一、調查費	(一)都市更新規劃費用		7,381,962
	(二)不動產估價費用		-
	(三)土地鑑界費		12,000
	(四)鑽探費用		600,000
	(五)鄰房鑑定費		1,900,000
二、更新前土地及建物測量費用			-
三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	-
		2.非合法建築物	-
	(二)其他土地改良物		-
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			-
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		-
六、地籍整理費(更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量)			4,507,000
七、審查費用			85,000
六、其他必要業務費			-
權利變換費用合計			14,485,962

(1)調查費-都市更新規劃費用

依照「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」為【200 萬+更新單元面積*面積單位費用單價(元/㎡)+權利人人數*人數單位費用單價(萬元/人)+150 萬(成果報核)+分別報核(分送加計 30%)】，即本案可提列 7,381,962 元。

其中包含代實施者申請各項資料之規費，其面積及人數單位費用認列標準詳下表。

都市更新規劃費＝P1＋P2＋P3＋其他項目：

項　　目		認列標準（萬元）	金額(元)
事業概要	都市更新事業概要	P1＝150	-
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2＝200＋X＋Y	7,381,962
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3＝150	
分別報核	計畫費用 P2 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定。	分送加計 30%	
更新可行性評估			-
合計			7,381,962
實際提列			7,381,962

更新面積規模/權屬情形之費用認列標準					
更新面積規模X（累計方式計算）			權屬情形Y（累計方式計算）		
更新單元面積（4,303.27 ㎡）	基準（萬元/人）	計算式	權利人人數(30 人，註 2)	基準（萬元/人）	計算式
2,000 ㎡以下部分；若面積規模於 1,000 ㎡以下者，均以 1,000 ㎡以計算。	0.1	2,000,000	20 人以下，均以 20 人計算	6	1,200,000
超過 2,000 ㎡且 4,000 ㎡以下部分	0.08	1,600,000	超過 20 人且 100 人以下部分	4	400,000
超過 4,000 ㎡且 6,000 ㎡以下部分	0.06	181,962	超過 100 人且 200 人以下部分	2.5	
超過 6,000 ㎡且 10,000 ㎡以下部分	0.04		超過 200 人部分	1.5	
超過 10,000 ㎡部分	0.02				
小計		3,781,962			1,600,000

註 1：更新單元面積含公共設施用地。
註 2：權利人人數為事業計畫階段公開閱覽版本時土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計 30 人計算。

若有下列特殊情況者得另外加計

項目	說明
事業計畫及權利變換計畫分別報核	計畫費用 P2 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定。
同一更新事業有複數重建區段者	每增加 1 個權利變換計畫，計畫費用 P2 調整增加 30%。
協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)	50 萬元
更新可行性評估(法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業,不含估價。)	60 萬元

(2)審查費用

依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列，共計提列費用為 85,000 元。

區分	審查費
事業計畫報核	57,000
增開第三次及四次專案小組會議	20,000
其他經專案小組或協調諮詢小組召開之相關會議	3,000
重新召開公聽會	5,000
權利變換報核	-
合計	85,000

3.貸款利息

本更新單元分自有資金及銀行貸款個別計算，自有資金(自有資金比例 40%)以 108 年 10 月之「郵政儲金一年期定存利率」1.04%計算，銀行貸款(融資比例 60%)以 108 年 10 月之「評價基準日當期五大銀行平均基準利率一年期利率」2.64%計算，貸款年利率為(2.64%×60%+1.04%×40%)=2.00%，貸款期間為 43 個月。開發成本為階段性支出，故貸款利息計算方式為(1)+(2)，說明如下：

(1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G)〕×貸款年利率×貸款期間

(2)〔(工程費用(A)-公寓大廈管理基金）+（權利變換費用(B)-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(折半)

本案貸款利息提列為 62,628,016 元。

項目	金額	利率	期數	金額(元)
(A)-公寓大廈管理基金）+(B)-拆遷補償費	1,302,627,770	2.00%	43	46,677,496
拆遷補償費+F+G	222,565,383	2.00%	43	15,950,520
合計				62,628,016

施工期間：為申報開工至取得使照，如下表：

項目	時程	樓層數	期數	小計	備註
地下層	開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月。	4	2	10	(4-1)*2+4=10
地上層	每層 1 個月計算	22	1	22	
合計(月)				32	
貸款利息期數(月)				43	

貸款期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。

$$\text{更新後總價值}\times(1-\text{共同負擔比例})\times\frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值}+\text{房屋評定標準價格}}\times\text{營業稅稅率}$$

4.稅捐

(1)印花稅：依印花稅法第五條規定提列，承攬契約按營建費用之千分之一計算，共計 1,164,034 元。【1,162,340,614*0.1%＝1,164,034】

承攬契據金額	營業稅	營造成本（未含營業稅）	提列基準	小計
1,220,457,645	58,117,031	1,162,340,614	0.10%	1,162,341
合計				1,162,341

(2)營業稅：依營業稅稅基計算式提列如下，共計 35,247,319 元。

A.房屋評定標準價格＝房屋及車位產權面積×房屋評定標準價格。

房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算。

(a)更新後房屋使用類型屬第三類住宅使用，本案為二十二層建築物，其中地下一樓至地上五樓為鋼骨鋼筋混凝土造，房屋標準單價為 13,900 元；其餘皆為鋼筋混凝土造，房屋標準單價為 13,200 元。

(b)更新後車位使用類型屬第四類停車場，且房屋地下層按該房屋所應適用之標準單價八成核計，本案為二十二層鋼骨鋼筋混凝土造建物，第四類房屋標準單價為 12,580 元，以八成核計應為 10,064 元。

(c)依據市府不動產評價委員會 106 年度第 1 次會議決議，公告之「新北市各區房屋坐落地段等級表」，板橋區僑中二街房屋地段調整率為 100%。

房屋評定標準價格		車位評定標準價格	
更新後房屋面積	22,652.36	更新後車位面積	7,477.69
房屋單價(第 3 類) B1-F5(SRC)	13,900	車位單價(第 4 類) (×80%)	10,064
房屋單價(第 3 類) B2-B5、F6-F22(RC)	13,200		
地段等級調整率	100%	地段等級調整率	100%
小計	303,293,775	小計	75,255,472
房屋評定標準價格合計			378,549,247

B.土地公告現值＝土地面積（不含公共設施用地部分）×公告現值

C.營業稅率以 5%提列。

更新後總價值	共同負擔比例	1-共同負擔比例	房屋評定標準價格	108 年土地公告現值	營業稅稅率
3,395,927,098	58.90%	41.10%	5%	370,941,874	5%
營業稅合計				35,247,319	

5.容積移轉費用：

本更新單元土地面積為 4,303.27 ㎡，容積移轉樓地板面積為 3,029.50 ㎡，容積移轉土地面積為 1,721.31 ㎡，以 108 年平均公告土地現值為 86,200 元/㎡，依市價比例 150%計算，本更新單元容積移轉費用合計為 222,565,383 元。

土地面積(㎡)	容積率(%)	容積移轉比率(%)	容積移轉樓地板面積(㎡)
4,303.27	176%	40.00%	3,029.50
容積移轉土地面積	平均公告現值(元/㎡)	市價比率(%)	容積移轉費用(元)
1,721.31	86,200	150%	222,565,383

8.現金流量表：詳如 P.18-6

表 18-1　現金流量表

序號	項目/期間	準備期		施工期間											交屋期		總計
		第1-3個月	第4-6個月	第7-9個月	第10-12個月	第13-15個月	第16-18個月	第19-21個月	第22-24個月	第25-27個月	第28-30個月	第31-33個月	34-36個月	37-40個月	41-43個月	第44-45個月	
現金流入																	
1	實施者自有資金	272,308,090	14,600,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000	25,000,000	29,100,000	27,300,000	28,000,000	27,000,000	25,000,000	20,000,000	36,000,000	14,000,000	134,325,323	724,633,413
2	銀行融資款	0		86,956,010	108,695,012	130,434,014	130,434,014	130,434,014	130,434,014	130,434,014	86,956,010	65,217,007	54,347,506	32,608,504			1,086,950,120
3	折價抵付															2,000,114,566	2,000,114,566
4	**現金流入總計(序號1~3)**	**272,308,090**	**14,600,000**	**110,956,010**	**132,695,012**	**154,434,014**	**155,434,014**	**159,534,014**	**157,734,014**	**158,434,014**	**113,956,010**	**90,217,007**	**74,347,506**	**68,608,504**	**14,000,000**	2,134,439,889	3,811,698,099
現金支出估計																	
5	建築設計費	24,348,739			3,478,391			3,478,391			3,478,391						34,783,913
6	營建費用			97,636,612	122,045,765	146,454,917	146,454,917	146,454,917	146,454,917	146,454,917	97,636,612	73,227,459	61,022,882	36,613,729			1,220,457,645
7	空氣污染防治費	98,578															98,578
8	公寓大廈公共基金															3,520,101	3,520,101
9	水、電、瓦斯管線工程費用													16,800,000			16,800,000
10	建造執照相關規費	494,021															494,021
11	公益設施認養經費															6,216,600	6,216,600
12	管理維護計畫相關經費															9,291,051	9,291,051
13	都市更新規劃費	7,012,864														369,098	7,381,962
14	不動產估價費	0															0
15	土地鑑界費			12,000													12,000
16	鑽探費		600,000														600,000
17	鄰房鑑定費用	1,900,000															1,900,000
18	地籍整理費															4,507,000	4,507,000
19	審查費	85,000															85,000
20	其他必要業務費	0															0
21	信託服務費	1,434,000		2,390,000					717,000					239,000			4,780,000
22	總務及人事管理費用	12,208,132	12,208,132	4,382,406	4,382,406	4,382,406	4,382,406	4,382,406	4,382,406	4,382,406	4,382,406	4,382,406	4,382,406	5,843,209	4,382,406	2,921,604	81,387,547
23	銷售管理費用															97,665,056	97,665,056
24	容積移轉費用	222,565,383															222,565,383
25	稅捐	1,162,341														35,247,319	36,409,660
26	**現金支出總計(序號5~25)**	**271,309,058**	**12,808,132**	**104,421,018**	**129,906,562**	**150,837,324**	**150,837,324**	**154,315,715**	**151,554,324**	**150,837,324**	**105,497,409**	**77,609,865**	**65,405,289**	**59,495,938**	**4,382,406**	**159,737,829**	**1,748,955,517**
27	貸款利息(自有資金)	708,001	745,961	808,361	870,761	933,161	998,161	1,073,821	1,144,801	1,217,601	1,287,801	1,352,801	1,404,801	1,529,601	1,566,001	1,798,832	14,075,633
28	貸款利息(銀行貸款)	-	-	573,910	1,291,297	2,152,161	3,013,026	3,873,890	4,734,755	5,595,619	6,169,529	6,599,961	6,958,655	7,245,609	7,245,609	7,245,609	48,208,412
29	貸款利息合計(序號27~28)	708,001	745,961	1,382,271	2,162,058	3,085,322	4,011,187	4,947,711	5,879,556	6,813,220	7,457,330	7,952,762	8,363,456	8,775,211	8,811,611	9,044,441	62,284,045
30	本金償還																1,811,583,533
30	稅後息後淨現金流量(序號4扣26,29,30)	291,031	1,045,907	5,152,721	626,392	511,368	585,504	270,588	300,135	783,470	1,001,270	4,654,380	578,762	337,355	805,983	1,965,657,619	188,875,004
31	稅後息後淨現金累計	291,031	1,045,907	5,443,752	6,070,144	6,581,512	7,167,016	7,437,604	7,737,739	8,521,209	9,522,480	14,176,859	14,755,621	15,092,976	15,898,959	1,981,556,578	

註 1：本案更新成本費用負擔所載貸款利息係依「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表」規定之計算結果，本表所載貸款利息費用為現金流量表實際計算結果，故兩者計算結果不同，本案以更新成本費用負擔所載貸款利息為本案共同負擔提列費用。

註 2：每期稅後息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

拾玖、實施後實質效益評估

一、更新前後效益評估比較

項目	更新前	更新後
促進土地利用	本更新單元鄰近臺鐵浮洲簡易站，土地卻做為空地使用與住宅區之使用性質不符。	建築現代化的大樓，促進土地利用，預計興建 223 戶住宅，及 1 戶公益設施。
增加都市綠化面積	更新單元為以空地及種植樹木為主	本案沿基地建築線及地界線共退縮 1,154.19 ㎡，並種植喬木、灌木及花草，增加都市綠地面積。 本案設置喬木82棵,綠覆率為118%。
改善市容環境	本更新單元位於浮洲地區的門戶，現況以鐵柵欄環繞，環境雜亂。	1. 建築物與附近環境融合，空地以「綠」元素加以美化，改善浮洲的都市景觀。 2. 打造一棟具有生態、節能、健康特性的銀級綠建築建築物。

二、實施後實質效益評估

(一)對土地所有權人的實質效益

本更新單元鄰近大觀小學、大觀國中、華僑中學、臺灣藝術大學等學校，是浮洲的精華地區，開發重建後，給予土地所有權人一個舒適的居住環境，再者，土地做更有效的利用，增加土地所有權人收益。

(二)對政府的效益

浮洲地區公共設施開闢率低，計畫道路多未開闢、巷道彎曲狹窄、公園綠地嚴重不足；本計畫擬降低建蔽率，留設沿街步道開放空間，提供附近居民安全的人行空間。

(三)對整體環境的效益

1. 改善社區環境：本案未來拆除地上物，提供舒適人行駐留空間，建立浮洲門面。
2. 建立舒適的人行步道系統：本更新單元位於臺鐵浮洲簡易車站周邊，在僑中二街留設沿街步道式開放空間，讓附近的學子及居民有舒適安全的步道到達學校。
3. 增加都市綠地：更新後，建築基地內除必要留設的空地外，以複層手法遍植草木，增加都市綠地。
4. 配合考量周邊環境規劃設計，興建新式集合住宅大樓，沿地界線退縮建築，增加與周邊建築棟距及緩衝空間，環境的更新可美化視覺環境增進市容觀瞻，另配合加強綠美化，提供舒適居住環境並且改善微氣候。

貳拾、實施者風險控管方案

本更新案營建資金由信託銀行控管，茲說明如次：

(一)信託當事人

「委託人」：土地所有權人(以下簡稱地主)，馥華開發建設股份有限公司(以下簡稱實施者)。

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。

「受託人」：信託機構。

(二)信託事務內容

1. 信託存續期間對信託專戶之資金控管。
2. 產權管理、處分、原有建物滅失登記。
3. 辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。
4. 與本信託案有關之各項稅費繳納。
5. 辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。

(三)信託財產

1. 資金信託：自備款、融資貸款、預（出）售款、存款利息。
2. 土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。
3. 更新後之房地：實施者及土地所有權人更新後分配之房地。

(四)信託專戶收入來源

1. 銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
2. 委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。
3. 不動產預（出）售款：本契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者應即存入信託專戶。
4. 存款利息所得。

(五)資金之控管

本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶內支應控管。

(六)委託人之費用負擔及支付

1. 本契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費……)、權利變換費用(調查費、合法建物殘餘價值、拆遷安置費……)、貸款利息、稅捐、管理費用(信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用……)及其他因信託機構處理信託事務所支付之必要費用等。
2. 本更新案之承造廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交實施者審核無誤後，由實施者檢附該等憑證影本洽信託機構自信託專戶撥付；其屬工程營建費用者，承造廠商並應出具工程執行進度明細資料及已領前期款之證明。
3. 信託專戶餘額不足支付本契約實施者應負擔之各項費用時，實施者應依信託機構通知之期限及金額存入信託專戶。實施者倘未依約存入款項，而由信託機構就信託專戶餘額不足部分墊付者，實施者應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予信託機構。

(七)續建機制

1. 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託機構催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
2. 為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

(八)信託之結算報表定期報告

1. 信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。
2. 信託關係消滅時，信託機構應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得地主、實施者之承認；地主、實施者如無具體正當理由不得拒絕承認，地主、實施者於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

貳拾壹、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

(一)本公寓大廈依消防法規設置之緊急緩降機及逃難機具標示，區分所有權人(住戶)不得拆除。

(二)屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。

(三)建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。

(四)景觀植栽及屋頂管理維護計畫

1. 景觀植栽及屋頂綠化之管理維護由管理委員會負責。
2. 景觀植栽及屋頂綠化各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。
3. 景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經常巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。

(五)開放空間管理維護計畫

1. 沿街步道開放空間提供公眾使用，非經主管機關同意住戶或管理委員會不得任意變更。
2. 沿街步道開放空間由管理委員會負責管理維護，住戶違反前款規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，該住戶應於一個月內回復原狀。

(六)綠建築管理維護計畫詳 P.附錄 4-30。

(七)智慧建築管理維護計畫詳 P.附錄 4-31。

(八)捐贈公益設施空間(如附件一之一)，用途為幼兒園(主管機關教育局)，市府得視實際使用需求統籌調派進駐機關。

二、管理維護基金

(一)起造人提撥

1. 公寓大廈管理基金提列基準依「公寓大廈管理條例」第十七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，本案應提撥 3,520,101 元為公寓大廈管理基金。
2. 申請各項

由起造人於該公寓大廈使用執照核准前繳交維護費用至新北市政府代收公寓大廈公共基金保管專戶，並於申請退還保證金時繳交各項獎勵項目維護費用之公庫代收證明。

各項獎勵項目維護費用與公寓大廈公共基金分開繳交，由新北市政府於代收公寓大廈公共基金保管專戶代收後，由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向新北市政府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶，本案各項建築容積獎勵後續管理維護費用說明如下：

(1)本案申請綠建築設計、智慧建築設計之容積獎勵，各項建築容積獎勵後續管理維護費用以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50%分別計算之，應繳納維護費用合計 3,520,101 元整。

(2)依據「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，本案依都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金 5,770,950 元整。

表 20-1　各項建築容積獎勵後續管理維護費用

項目	獎勵容積面積(㎡)	108 年公告土地現值	保證金(公告土地現值×獎勵容積×0.7)	管理維護費用（以公寓大廈基金50%計算）
綠建築	605.90	86,200 元	36,560,006 元	1,760,051 元
智慧建築	605.90	86,200 元	36,560,006 元	1,760,051 元
項目	留設面積	提列單價	-	管理維護費用（留設面積×5,000元）
公共開放空間管理維護	1,154.19	5,000 元/㎡	-	5,770,950 元
總計			73,120,012 元	9,291,051 元

(二)住戶管理費用負擔

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣 85 元定額分擔，停車位以每位每月新台幣 500 元定額分擔。機車位以每位每月新台幣 100 元定額分擔。

貳拾貳、實施進度

表 22-1　預估實施進度表

序號	進度	112 年				113 年				114 年				115 年				116 年				117 年														118 年				
		1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1	2	3	4	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
1	事業計畫核定公告	◆																																						
2	申請拆除及建照執照		◆	◆	◆																																			
3	土地改良物補償金發放作業		◆	◆																																				
4	申請更新期間稅捐減免				◆																																			
5	土地補償金發放作業		◆	◆																																				
6	地上物騰空拆除					◆																																		
7	工程施工					◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆																								
8	申請使用執照																◆	◆																						
9	送水送電																		◆																					
10	申請測量																		◆	◆																				
14	產權登記																				◆	◆	◆	◆	◆	◆														
15	申請更新後稅捐減免																										◆	◆	◆											
16	更新成果備查																													◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆

註：預估之工程進度得視實際審查時間為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

無。

配合排版，本頁空白

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、鄰地（大觀段 864-3、868-3 及 871-3 地號）出入動線之處理方式，如次：

(一)大觀段 864-3、868-3 及 871-3 地號屬未開闢之計畫道路(如附圖 24-1 鄰地現況圖)，其寬度分別約為 10M、9M、9.6M。

(二)本更新單元主要人行出入口位於基地北側，並由 864-3 地號（寬度約 10M）連接僑中二街；車輛出入口設置於基地南側，經由 871-3 地號(寬度約 9.6M)連接僑中二街(如圖 24-2 一層建築配置套繪圖)，實施者已取得 864-3、871-3 地號之土地使用權同意書(如附錄十二)，故人車出入動線不受計畫道路開闢影響。

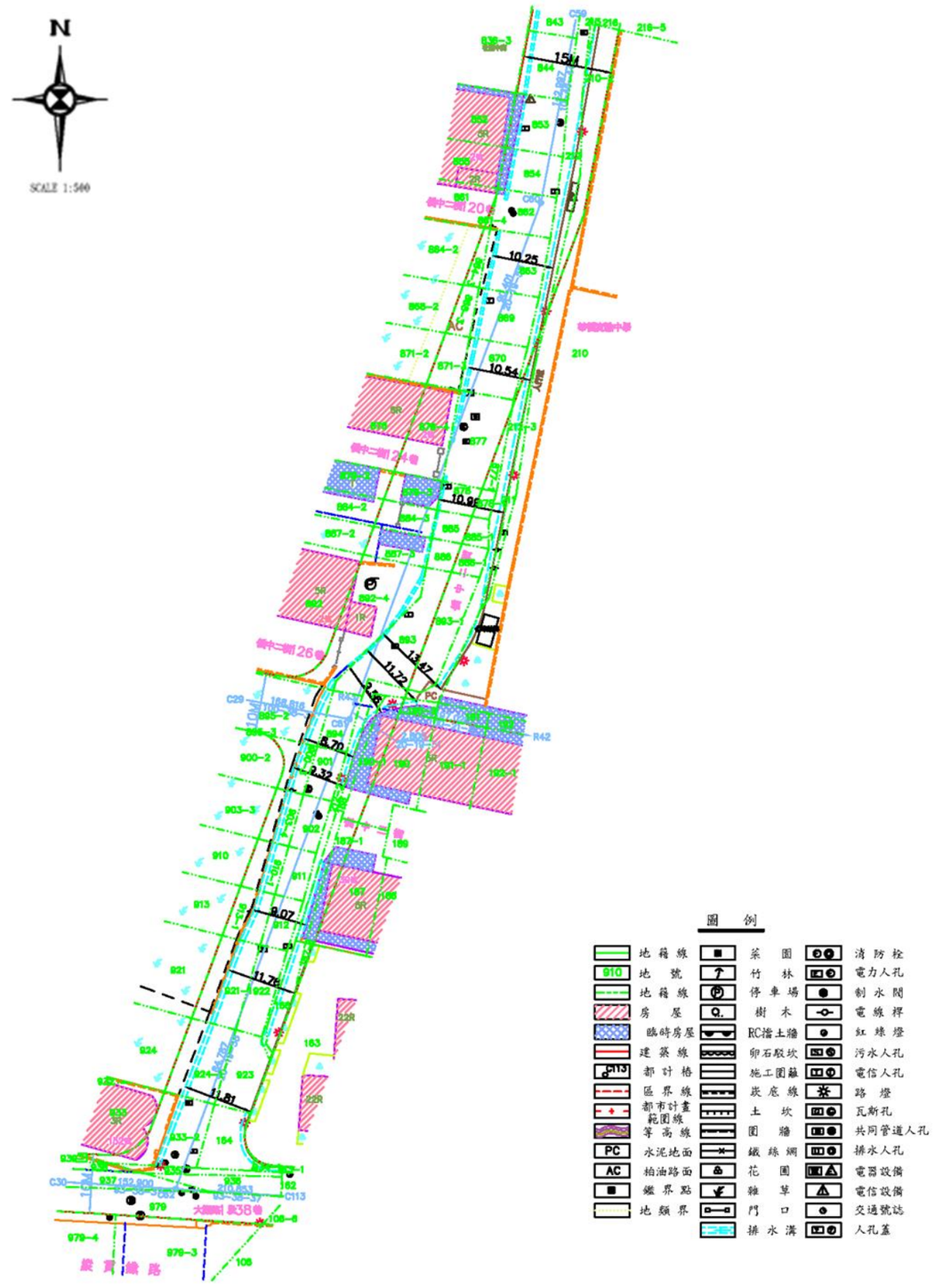
二、有關更新單元鄰僑中二街之公共排水溝擬處理方式如次：

(一)本更新單元依都市計畫路型「預留」公共水溝，倘本更新單元開發完成時，計畫道路已開闢，即配合政府依都市計畫路型設置公共排水溝。反之，本更新單元開發完成時，計畫道路尚未開闢，則在北側及南側埋設涵管將水流經由 864-3 地號及 871-3 地號排至目前（現況路型）之公共排水溝。

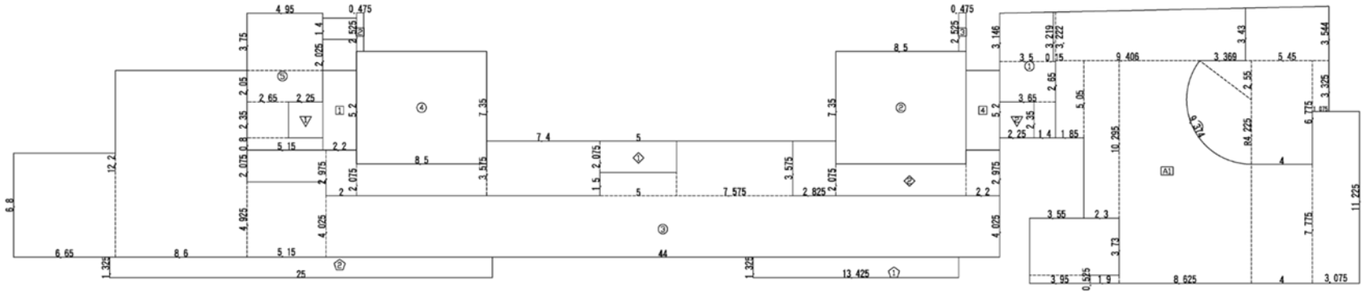
（二）擬於近期行文都市計畫主管機關確認公共排水溝留設位置。

圖 24-1 鄰地現況圖

板橋區僑中二街120巷路口至大觀路一段38巷之間道路現況圖 NO:9145

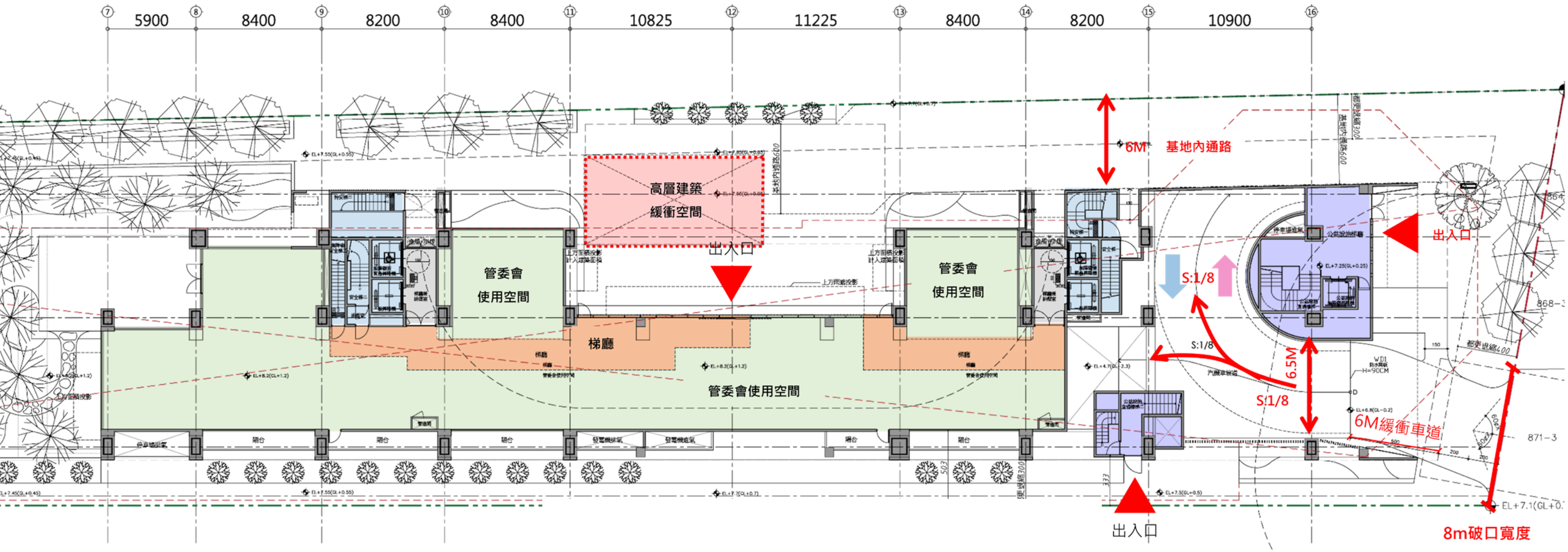


測量單位:國興測量有限公司
測量日期:110年9月1日



一層	
一層高度	5.4m
一層地板面積	1056.62㎡
一層計入容積樓地板面積	10.58㎡

圖11-7 一層面積計算圖 A3 scale:1/400



出入口
梯廳
管委會使用空間
樓電梯間
機電空間
進車方向
出車方向

圖 24-2 一層平面圖