

拾伍、財務計畫

一、成本說明

(一)更新事業實施經費(原核定)

本案更新後建築物為地下 5 層，地上 34~42 層之鋼骨造住宅大樓，可以分為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五大項，總費用初估約新台幣 11,225,010,307 元，如下表：

表 15-1-1 都市更新事業實施總經費成本明細表(原核定)

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	17,890.39 m ²	8,345	149,290,318	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	164,965.7 m ²	56,392	9,307,028,763	
		(三)工程管理費				
		(四)空氣污染費	17,890.39 m ²	137	2,453,846	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	17,890.39 m ²	834	14,918,819
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		933 戶	75,000	69,975,000	
	3. 建造執照相關規費		1 式	2,969,606	2,969,606	
	4. 其他(鄰房鑑定費)					
		重建費用合計：				9,546,636,353
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1. 地上物拆遷補償費			
			2. 工程開闢費用			
			3. 其他必要費用			
		(二)公益設施	室內裝修費用			
		(三)認養及捐贈費用	1. 公益設施認養經費			
	2. 捐贈本縣都市更新基金					
		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				121,078,840
		工程費用(A)				9,667,715,193

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
貳、都市更新費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1 式	8,000,000	8,000,000
		(二)不動產估價費用	1 式	500,000	500,000
		(三)土地複丈費	4 筆	4,000	16,000
		(四)鑽探費用	30 孔	63,333	1,900,000
	二、更新前土地及建物測量費用		1 式	87,000	87,000
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費				
	四、拆遷安置費	(一)占有他人土地之舊違章建築拆遷安置費			
		(二)合法建築物拆遷安置費			
	五、地籍整理費(更新後土地、建物測量登記規費等) (更新後土地、建物測量登記規費等)		933 戶	20,000	18,660,000
	六、其他必要業務費				
		都市更新費用(B)合計			
參、貸款利息(C)		貸款利息(C)合計			372,404,465
肆、稅捐(D)	一、印花稅		1 式	9,555,457	9,555,457
	二、營業稅				
	稅捐(D)合計：				9,555,457
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)				
	二、信託費用(E2)				
	三、總務及人事管理費用(E3)		6%		604,730,287
	四、銷售管理費用(E4)		5%~6%		541,441,906
	五、風險管理費用(E5)				
	管理費用(E)合計				1,146,172,193
陸、都市計畫變更負擔費用(F)					
柒、容積移轉費用(F)					
	共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計				11,225,010,307

註：實際費用依工程發包價格為準。(以上費用以新北市政府核定為準)

(二)更新事業實施經費(變更版)

本案採用 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「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」。

本案原核定計畫更新後建築物為地下 5 層，地上 34~42 層之鋼骨造住宅大樓，變更版更新後建築物為地下 5 層，地上 31~32 層之鋼骨造住宅大樓，可以分為工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五大項，總費用初估如下表所列。

表 15-1-2 都市更新事業實施總經費成本明細表(變更版)

總項目	項目	細項	金額	
壹、工程費用(Y)	一、重建費用	(一)建築設計費用	266,840,584	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	9,545,278,765	
		(三)工程管理費	-	
		(四)空氣污染費	655,314	
		(五)其他必要費用		
		1. 公寓大廈公共基金	17,518,668	
		2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	71,400,000	
		3. 建造執照相關規費	3,806,224	
		4. 其他(鄰房鑑定費)	-	
		重建費用合計：	9,905,499,555	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1. 地上物拆遷補償費	-
			2. 工程開闢費用	-
			3. 其他必要費用	-
		(二)公益設施	室內裝修費用	-
		(三)認養及捐贈費用	1. 公益設施認養經費	-
		2. 捐贈本縣都市更新基金	-	
	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			129,770,236
	工程費用(A)			10,035,269,791

總項目	項目	細項	金額
貳、都市更新費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	10,630,000
		(二)不動產估價費用	5,170,000
		(三)土地複丈費	16,000
		(四)鑽探費用	2,250,000
	二、更新前土地及建物測量費用		87,000
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		-
	四、拆遷安置費	(一)占有他人土地之舊違章建築拆遷安置費	-
		(二)合法建築物拆遷安置費	-
	五、地籍整理費(更新後土地、建物測量登記規費等) (更新後土地、建物測量登記規費等)		19,076,000
	六、審查費用		32,000
	七、其他必要業務費		-
都市更新費用(B)合計		37,261,000	
參、貸款利息(C)		436,387,527	
肆、稅捐(D)	一、印花稅		9,090,742
	二、營業稅		-
	稅捐(D)合計：		9,090,742
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		-
	二、信託費用(E2)		35,730,000
	三、總務及人事管理費用(E3)		539,833,043
	四、銷售管理費用(E4)		577,333,043
	五、風險管理費用(E5)		-
	管理費用(E)合計		1,152,896,086
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		278,651,784	
柒、容積移轉費用(F)		-	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計		11,949,556,930	

註：實際費用依工程發包價格為準。(以上費用以新北市政府核定為準)

■ 原核定財務計畫說明如下：

1、工程費用(A)

(1)建築設計費用

本案 A 區段法定工程造價為 1,517,443,540 元，B 區段法定工程造價為 1,452,162,828 元，委任建築師規劃設計，依據建築師公會標準編列，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，A 區段所需費用為 76,277,177 元，B 區段所需費用為 73,013,141 元，共計 149,290,318 元。

區段	費率級距	比例	計算基準 (法定工程造價)	金額(元)
A	0 萬~300 萬	7.00%	3,000,000	210,000
	300 萬~1500 萬	6.00%	12,000,000	720,000
	1500 萬~6000 萬	5.50%	45,000,000	2,475,000
	6000 萬以上	5.00%	1,457,443,540	72,872,177
	小計		1,517,443,540	76,277,177
B	0 萬~300 萬	7.00%	3,000,000	210,000
	300 萬~1500 萬	6.00%	12,000,000	720,000
	1500 萬~6000 萬	5.50%	45,000,000	2,475,000
	6000 萬以上	5.00%	1,392,162,828	69,608,141
	小計		1,452,162,828	73,013,141
A+B 合計			2,969,606,368	149,290,318

(2)營建費用

本案擬分別於 A 區段興建 2 幢 3 棟地上 35 層、35 層、1 層及地下 5 層之鋼骨造建築，B 區段興建 1 幢 2 棟地上 34 層、42 層及地下 5 層之鋼骨造建築。依一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會第三十八次委員會議研議通過作為都市更新事業計畫之工程造價審議參酌之建築物工程造價標準單價表，以鋼骨造建築總樓地板面積 7,800 坪，31~35 層以上單位營建成本

184,400 元/坪、36 層以上單位營建成本 191,800 元/坪計算。另 B 區地下層及地上 1~5 層因建築構造相連，爰其樓地板面積係以 6 樓以上各棟樓地板面積占 6 樓以上總樓地板面積之比例拆分，B1 棟(34 層)約占 44.05%，B2 棟(42 層)約占 55.95%。營造費用合計約 9,307,028,763 元。

■B 區地下層及地上 1~5 層樓地板面積拆分比例

- 6 樓以上總樓地板面積：20,520.57+26,062.57=46,583.14 m²
- B1 棟(34 層)：20,520.57÷46,583.14≐44.05%
- B2 棟(42 層)：26,062.57÷46,583.14≐55.95%

區段	樓別	樓地板面積			單價 (元/坪)	營建費用(元)
A	A1+A2	地下一~五層	地上一~三十五層	屋突層		
		28,774.00 m ²	54,370.46 m ²	1,108.92 m ²	184,400	4,699,737,790
	A3	地下一~五層	地上一層	屋突層		
		0	16.38 m ²	0	118,100	585,180
	小計	84,269.76 m ²			184,387	4,700,322,969
B	B1	地下一~五層	地上一~三十四層	屋突層		
		10,925.63 m ²	24,224.85 m ²	430.8 m ²	184,400	1,984,760,534
	B2	地下一~五層	地上六~四十二層	屋突層		
		13,876.32 m ²	30,883.62 m ²	430.8 m ²	191,800	2,621,945,260
	小計	80,772.06 m ²			188,540	4,606,705,794
總計	165,041.82 m ²			186,420	9,307,028,763	

(3)空氣汙染防制費

依民國 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣汙染防制費收費費率」計算，本案屬於第一級建築工程，故以第一級費率計算。本次興建鋼骨造建築，其建築面積為 17,890.39 平方公尺，工期 54 個月，故需繳納新台幣 2,453,846 元。

$$\begin{aligned} \text{空氣汙染防制費用} &= \text{建築面積} \times \text{工期} \times \text{費率} \\ &= 17,890.39(\text{m}^2) \times 54(\text{月}) \times 2.54(\text{元}/\text{m}^2/\text{月}) = 2,453,846 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4)其他必要費用

a. 公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，A 區段法定工程造價為 1,517,443,540 元，B 區段法定工程造價為 1,452,162,828 元，故 A 區段公寓大廈公共基金約需 7,557,331 元，B 區段公寓大廈公共基金約需 7,361,488 元，合計 14,918,819 元。

區段	費率級距	採用費率	計算基準 (法定工程造價)	金額(元)
A	0 萬~100 萬	2.00%	1,000,000	20,000
	100 萬~1 億	1.50%	99,000,000	1,485,000
	1 億~10 億	0.50%	900,000,000	4,500,000
	10 億以上	0.30%	517,443,540	1,552,331
	小計			1,517,443,540
B	0 萬~100 萬	2.00%	1,000,000	20,000
	100 萬~1 億	1.50%	99,000,000	1,485,000
	1 億~10 億	0.50%	900,000,000	4,500,000
	10 億以上	0.30%	452,162,828	1,356,488
	小計			1,452,162,828
A+B 合計			2,969,606,368	14,918,819

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				
01	假設工程	m ²	221,507,506	12,381	2.75%
02	基礎工程	m ²	221,507,506	38,237	8.49%
03	結構體工程	m ²	2,269,986,585	126,883	28.17%
04	外部裝修工程	m ²	550,045,950	30,745	6.83%
05	內部裝修工程	m ²	711,057,709	39,745	8.82%
06	門窗工程	m ²	357,390,262	19,977	4.44%
07	防水隔熱工程	m ²	238,260,175	13,318	2.96%
08	雜項工程	m ²	451,391,346	25,231	5.60%
09	景觀工程(庭院及綠化工程)	m ²	119,130,087	6,659	1.48%
10	設備工程(電梯、廚具)	m ²	577,036,360	32,254	7.16%
小計			6,179,873,278	345,430	76.69%
貳	機電工程				
01	電氣工程	m ²	350,875,335	19,613	4.35%
02	弱電工程	m ²	290,379,588	16,231	3.60%
03	給排水工程	m ²	195,447,799	10,925	2.43%
04	生活廢水工程	m ²	147,051,202	8,220	1.82%
05	消防設備工程	m ²	404,856,156	22,630	5.02%
06	通風工程及空調工程	m ²	489,550,202	27,364	6.08%
小計			1,878,160,283	104,982	23.31%
合計(壹+貳+參)			8,058,033,561	450,411	100.00%
參、管理費(含保險、利潤)%			805,803,356		
合計(壹+貳+參)			8,863,836,917		
肆、營業稅(5%)			443,191,846		
總計(壹+貳+參+肆)			9,307,028,763		

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費

以更新後每戶 75,000 元計算，更新後共 933 戶，故估計需 69,975,000 元。

c. 建造執照相關費用

以法定工程造價之 0.1% 估計提列，A 區段需 1,517,443 元，B 區段需 1,452,163 元，合計約需 2,969,606 元。

(5) 公益設施後續管理維護計畫相關經費

共提列新台幣 121,078,840 元作為本案所捐贈之公益性設施(圖書館、社會福利設施、市民活動中心)之管理維護基金。

項目		管理維護費用(元)
公益設施	圖書館	84,878,840
	社會福利設施 (公共托育設施)	32,000,000
	市民活動中心	4,200,000
合計		121,078,840

2、都市更新費用(B)

(1) 調查費

a. 都市更新規劃費用

包括都市更新計畫擬訂與審議及更新事業之執行與成果報核等作業項目，所需費用約為 800 萬元，將依據實施者委託契約實際金額提列，且提列金額不得高於「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」規劃基提列準 1,063.81 萬元。

項目		認列標準(萬元)			
事業概要	都市更新事業概要(--			
事業更新計畫擬定	都市更新事業計畫申請報核	200+X+Y=200+797.81+66=1,063.81			
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	--			
總計		1,063.81			
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	基準 (萬元/m ²)	金額 (萬元)	權利人人數	基準 (萬元/m ²)	金額 (萬元)
2,000 m ² 以下	0.1	200	20 人以下	6	66
2,000~4,000 m ²	0.08	160	20~100 人	4	0
4,000 元~6,000 m ²	0.06	120	100~200 人	2.5	0
6,000~10,000 m ²	0.04	160	超過 200 人	1.5	0
超過 10,000 m ²	0.02	157.81			
小計		797.81	小計		66

b. 不動產估價費用(技師簽證)

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」計算，本案更新前土地筆數 24 筆、更新後主建物筆數 933 戶，故本案不動產估價費用不得高於 507.5 萬元。

$(40 \text{ 萬元} + 4 \text{ 筆} \times 0.25 \text{ 萬元} + 933 \text{ 戶} \times 0.25 \text{ 萬元}) + (933 \text{ 戶} \times 0.25 \text{ 萬元}) = 507.5 \text{ 萬元}$

本案委請鑑價機構查估不動產價格，依據實施者委託契約(詳附錄七-8)

金額 50 萬元提列，並未高於前述規定計算之金額。

c. 土地複丈費

依地政機關規定，以 4 筆土地，每筆 4,000 元計算，故估計需 16,000 元。

d. 鑽探費用

委託「中聯工程顧問股份有限公司」進行基地地質鑽探，共 30 孔，所需費用為 190 萬元，依據實施者委託契約實際金額提列(詳附錄七-9)。

(2)更新前土地及建物測量費用

供作未來建築前，基地土地及建築重新調查及測量簽證圖說費用及請領建築物使用執照後，實施者應即辦理實地埋設界樁，並辦理地籍測量及建築物測量，所需費用為 87,000 元，依據實施者委託契約實際金額提列。

(3)地籍整理費

以每戶 2 萬元計，提供戶數 933 戶，總計費用為 18,660,000 元。

3、貸款利息

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」貸款按自有資金及融資成數 3.5：6.5 估算，其銀行融資利率依 106 年 12 月 19 日五大銀行平均基準利率為 2.63%，貸款日期以施工期之 54 個月計算，合計貸款利息需 372,404,465 元。

a. (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+容積移轉費用)×貸款年利率×貸款期間，折半計算

$$=0 \times 65\% \times 2.63\% \times 54 \div 12 \times 0.5 = 0$$

b. [(工程費用-公寓大廈管理基金)+(都市更新費用+容積移轉費用)]×貸款年利率×貸款期間，折半計算

$$=[(9,667,715,193-14,918,819)+(29,163,000+0)] \times 65\% \times 2.63\% \times 54 \div 12 \times 0.5$$

$$=372,404,465$$

$$\text{貸款利息} = a + b = 0 + 372,404,465 = 372,404,465$$

4、稅捐

(1)印花稅

以建築設計費、營建費用、外接水、電、瓦斯工程費用、公益性設施室內裝修費用、都市更新規劃費、不動產估價費、土地鑑界費等相關費用千分之一提列印花稅，合計為 9,555,457 元。

項目	費用(元)	印花稅費(1‰)
建築設計費	149,290,318	149,290
營建費用	9,307,028,763	9,307,029
外接水、電、瓦斯管線工程費用	69,975,000	69,975
都市更新規劃費用	8,000,000	8,000
不動產估價費用(技師簽證)	500,000	500
土地鑑界費	16,000	16
鑽探費用	1,900,000	1,900
更新前土地及建物測量費用	87,000	87
地籍整理費	18,660,000	18,660
小計	9,555,457,081	9,555,457

(2)營業稅

因本案屬協議合建，將採合建分售方式執行，地主出售土地，建商出售房屋，地主分回土地無須負擔營業稅，故不列入共同負擔內。

5、管理費用

(1)總務及人事管理費用

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」，以工程費用、都市更新費用、貸款利息與稅捐總和之 6%計算，為 604,730,287 元。

$$(\text{工程費用} + \text{都市更新費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\%$$

$$=(9,667,715,193 + 29,163,000 + 372,404,465 + 9,555,457) \times 6\%$$

$$=604,730,287(\text{元})$$

(2) 銷售管理費用

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」，以工程費用(A)、都市更新費用(B)、貸款利息(C)、稅捐(D)、都市計畫變更負擔費用(F)與容積移轉費用(G)總和計算，為 541,441,906 元。

費率級距	費率	A+B+C+D+F+G	銷售管理費用
25 億以下部分	6.0%	2,500,000,000	150,000,000
超過 25~50 億部分	5.5%	2,500,000,000	150,000,000
超過 50 億部分	5.0%	5,078,838,115	253,941,906
合計		10,078,838,115	541,441,906

(3) 風險管理費用

因本案屬協議合建實施之事業計畫，故不列入共同負擔內。

6、都市計畫變更負擔費用

(1) 捐贈都市更新基金

依據「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」第四點第三項規定，認養新闢費用、捐贈防地總價值及捐贈都市更新基金總額不得低於下式計算，並經都市更新審議委員會審議決定，二樓以上更新後平均單價以 579,386 元/坪(175,265 元/m²)計，單位興建成本以 56,392 元/m²計。故都市更新門檻基金共需約 278,651,646 元，因本案屬都市計畫程序申請變更為住宅區土地後依循該法令捐贈都市更新基金，故不列入共同負擔內。

都市更新門檻基金費用

$$\begin{aligned}
 &= \text{基地面積} \times \text{基地法定容積率} \times \text{新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準} \\
 &\text{第四點至第七點及第九點至第十四點規定之容積獎勵} \times (\text{二樓以上更新後} \\
 &\text{平均單價} - \text{單位興建成本} - \text{單位管銷費用}) \times \text{未擴大範圍之申請案} \\
 &= 17,890.39 \text{ m}^2 \times 288\% \times 16.00\% \times (175,265 \text{ 元/m}^2 - 56,392 \text{ 元/m}^2 - 6,203 \text{ 元/m}^2) \times 0.3 \\
 &= 278,651,784 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

註：上開都市更新事業費用實際內容以新北市政府審核為準。

■ 變更版財務計畫說明如下：

1. 工程費用

(1) 建築設計費用

其建築設計費用提列基準依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」之公共及高層建築種別計算，A、B 兩區共計 266,840,584 元。

項目	A 區		B 區	
	法定工程造價	建築計設費用	法定工程造價	建築計設費用
新臺幣三百萬元以下 8/100	3,000,000	240,000	3,000,000	240,000
新臺幣三百萬元至一千五百萬元 7.5/100	12,000,000	900,000	12,000,000	900,000
新臺幣一千五百萬元至六千萬 7.25/100	45,000,000	3,262,500	45,000,000	3,262,500
新臺幣六千萬以上 7/100	1,883,767,008	131,863,691	1,802,455,610	126,171,893
特殊必要設計費用	立面外觀	-	-	-
	景觀設計	-	-	-
	燈光設計	-	-	-
合計	1,943,767,008	136,266,191	1,862,455,610	130,574,393

(2) 營建費用

本案 A、B 區皆預計興建一幢兩棟鋼骨造之建物，地上 31~32 層地下 5 層，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，基準單價為 184,400 元。

營建成本單價依規定 1 層樓高超過標準樓高 3.6M，其他樓層樓高超過標準樓高 3.2M，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 計算，另地上 16 層以上建築物其地下樓層超過四層，超建第一層部分，該層加計造價 30%。

本案 A 區總計營建費用為 4,872,336,847 元，如下表所示：

樓層數	面積(坪)	提列單價(元/坪)	複價
1F(樓高 6m)	824.99	184,400×124%=228,656	188,638,914
2F(樓高 4.8m)	749.33	184,400×116%=213,904	160,284,685
3F(樓高 5.2m)	604.61	184,400×120%=221,280	133,788,101
樓上層 4-33F(樓高 3.4m)	13,713.36	184,400×102%=188,088	2,579,318,456
地下一層(樓高 4.4m)	1,745.72	184,400×112%=206,528	360,540,061
地下 2~4 層	5,217.76	184,400	962,154,944
地下 5 層(超建樓層)	1,739.25	184,400×130%=239,720	416,933,010
屋突 1~3 層	383.29	184,400	70,678,676
特殊費用		-	-
合計	24,978.31	平均單價 195,063	4,872,336,847

本案 B 區總計營建費用為 4,672,941,918 元，如下表所示：

樓層數	面積(坪)	提列單價(元/坪)	複價
1F(樓高 6m)	734.26	184,400×124%=228,656	167,892,955
2~3F(樓高 4.8m)	1,368.92	184,400×116%=213,904	292,817,464
4F(樓高 5.2m)	586.10	184,400×120%=221,280	129,692,208
樓上層 5-33F(樓高 3.4m)	13,454.09	184,400×102%=188,088	2,530,552,880
地下一層(樓高 4.4m)	1,497.26	184,400×112%=206,528	309,226,114
地下 2~4 層	4,466.92	184,400	823,700,048
地下 5 層(超建樓層)	1,488.97	184,400×130%=239,720	356,935,889
屋突 1~3 層	336.90	184,400	62,124,360
特殊費用		-	-
合計	23,933.42	平均單價 195,248	4,672,941,918

(3) 空氣污染防制費

空氣污染防制費依空氣污染防制費收費辦法核計，本建物為鋼骨造之建物，應為 655,314 元，本案之該項費用比照提列標準。

區分	面積(m ²)	費率(SC)	工期	總額
A 區營建面積	2,805.53	2.82	44 月	348,111
B 區營建面積	2,475.84	2.82	44 月	307,203
拆除面積				
合計				655,314

(4)其他必要費用

a. 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 17,518,668 元為公寓大廈管理基金，其計算式如次：

項目	A 區		B 區	
	法定工程造價	公寓大廈公共基金	法定工程造價	公寓大廈公共基金
新臺幣一千萬元以下 2/100	10,000,000	200,000	10,000,000	200,000
一千萬元至一億元者,超過部分	90,000,000	1,350,000	90,000,000	1,350,000
一億元至十億元者,超過部分	900,000,000	4,500,000	900,000,000	4,500,000
十億元以上者,超過部分 0.3/100	943,767,008	2,831,301	862,455,610	2,587,367
合計	1,943,767,008	8,881,301	1,862,455,610	8,637,367

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費

提列基準以每戶 75,000 元提列，A 區 456 戶、B 區 496 戶，本案外接水、電、瓦斯管線工程費合計 71,400,000 元。

c. 建造執照相關費用

建造執照費依「新北市工務局執照規費標準」提列，以法定工程造價千分之一計算，亦即 3,806,224 元。

【(1,943,767,008 + 1,862,455,610 元)× 1/1000 = 3,806,224 元】

(5) 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

項目			管理維護費 (元)	備註
捐贈公益設施-圖書館			84,878,840	詳 P.10-5~P.10-9
捐贈公益設施-市民活動中心			4,200,000	
捐贈公益設施-公共托育設施			32,000,000	詳 P.8-2~P.8-3
項目	設置面積 (m ²)	單價 (元/m ²)	管理維護費 (元)	備註
開放空間管理維護費	都市計畫義務-A 區	1,814.86	1,625	以設置面積每平方公尺 1,625 元計算，設置位置及面積詳附錄 2-21、附錄 2-22、附錄 2-55、附錄 2-56
	都市計畫義務-B 區	692.70	1,625	
	容移友善回饋-A 區	1,690.69	1,625	
	容移友善回饋-B 區	1,150.30	1,625	
合計			129,770,236	

2. 都市更新費用

(1) 調查費

a. 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/m²)+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 10,638,078 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	10,638,078
計畫執行與成果報核	以方式實施	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			10,638,078
實際提列			10,630,000

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 (17,890.39 m ²)	基準 (萬元/m ²)	金額	權利人人數 (11 人，註 2)	基準 (萬元/人)	金額
2,000 m ² 以下部分	0.1	2,000,000	20 人以下，均以 20 人計算	6	660,000
超過 2,000 m ² 且 4,000 m ² 以下部分	0.08	1,600,000	超過 20 人且 100 人以下部分	4	
超過 4,000 m ² 且 6,000 m ² 以下部分	0.06	1,200,000	超過 100 人且 200 人以下部分	2.5	
超過 6,000 m ² 且 10,000 m ² 以下部分	0.04	1,600,000	超過 200 人部分	1.5	
超過 10,000 m ² 部分	0.02	1,578,078			
小計		7,978,078			660,000
總計					8,638,078

註 2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

b. 不動產估價費用(含技師簽證費)

依照「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」之估價服務費用為【400,000+更新前主建物筆數或土地筆數x2,500+更新後主建物筆數x2,500+簽證費用】，本案更新前主建物為 4 筆，更新後興建戶數為 952 戶，其一家估價師事務所估價服務費用及簽證費用為 5,400,000 元【400,000+4(更新前主建物筆數)x2,500+952(更新後主建物筆數)x2,500+952(更新後主建物筆數)x2,500=5,170,000 元】。

項目	筆數	認列標準(元)	費用(元)
基準費用		400,000	400,000
更新前主建物/土地筆數	4	2,500	10,000
更新後主建物	952	2,500	2,380,000
簽證費用	952	2,500	2,380,000
合計			5,170,000

c. 土地鑑界費：提列標準依實際狀況認列，本案提列為 16,000 元。

【4(土地筆數)x4,000(單價)=16,000 元】。

d. 鑽探費用：提列標準依實際狀況認列，本案提 2,250,000 元。

【30(數量)x75,000(單價)=2,250,000 元】。

e. 更新前土地及建物測量費用

供作未來建築前，基地土地及建築重新調查及測量簽證圖說費用及請領建築物使用執照後，實施者應即辦理實地埋設界樁，並辦理地籍測量及建築物測量，所需費用為 87,000 元，依據實施者委託契約實際金額提列。

(4)地籍整理費用

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」提列，本更新單元計有 952 戶，地籍整理費用以每戶 20,000 元提列，信託登記依更新前土地筆數 4 筆，每筆 4500 元，共計 18,000 元；塗銷信託登記依更新前土地筆數 4 筆，每筆 4500 元，共計 18,000 元，總計提列費用為 19,076,000 元。

項目	地政士委辦費用	計算式
更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	19,040,000	952×20000
信託登記	18,000	4×4500
塗銷信託登記	18,000	4×4500
合計	19,076,000	

(5)審查費用

區分	審查費
擬訂事業計畫報核	-
變更事業計畫報核	32,000
合計	32,000

3.貸款利息

本更新單元融資貸款比例65%，以109年8月調查之五大銀行平均基準利率為2.44%計算，自有資金比例35%，以109年8月調查之郵政儲金一年期定存利率為0.78%計算，貸款年利率為(2.44%×65%+0.78%×35%)=1.86%，貸款期間為56個月。

開發成本為階段性支出，故貸款利息依【(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)】計算，本案貸款利息提列為 436,387,527 元。

項目	金額	利率	期數	金額(元)
(A-公寓大廈基金)+(B-拆遷補償)	10,055,012,123	1.86%	56	436,387,527
拆遷補償費+F+G	-	1.86%	56	-
合計				436,387,527

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。	5	地下一層4 地下二至五層2	12	(5-1)*2+4
地上層	每層1個月計算	33	1	32	
合計(月)				44	
貸款利息期數(月)				56	

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。

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 9,090,742 元。

營造成本 承攬契據金額	營業稅	營造成本 (未含營業稅)	提列基準	小計
9,545,278,765	454,537,084	9,090,741,681	0.10%	9,090,742
合計				9,090,742

(2)營業稅：因本案屬協議合建，將採合建分售方式執行，地主出售土地，建商出售房屋，地主分回土地無須負擔營業稅，故不列入共同負擔內。

5. 管理費用

(1) 信託費用：信託費用以實際狀況認列(資金信託及土地信託)，暫以本案營建成本及 109 年土地公告現值之 0.3% 計算，共計 35,730,000 元。

【營建成本 9,545,278,765 + 土地公告現值 2,361,531,480 × 0.03%
= 35,730,000 元】

(2) 人事行政管理費用：(工程費用+都市更新費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用) × 5.0%，共計 539,833,043 元。

【(10,035,269,791 + 37,261,000 + 436,387,527 + 9,090,742 + 278,651,784 + 0) × 5.0% = 539,833,043 元】

費率計算

基地面積/產權級別	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆	產權級別：
未滿 1,500 m ²	4.00%	4.50%	5.00%	(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人人數聯集) ÷ 2
1,500 m ² ~2,499 m ²	4.50%	5.00%	5.50%	
2,500 m ² 以上	5.00%	5.50%	6.00%	

(3) 銷售管理費用：(工程費用+都市更新費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用) × 銷售管理費率，共計 577,333,043 元。

A+B+C+D+F+G	費率	金額
25 億以下	6.00%	150,000,000
超過 25 億~50 億	5.50%	137,500,000
超過 50 億	5.00%	289,833,043
合計	平均 5.35%	577,333,043

(4) 風險管理費用：因本案屬協議合建實施之事業計畫，故不列入共同負擔內。

6. 都市計畫變更負擔費用：

捐贈都市更新基金

依據「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」第四點第三項規定，認養新闢費用、捐贈防地總價值及捐贈都市更新基金總額不得低於下式計算，並經都市更新審議委員會審議決定，二樓以上更新後平均單價以 A 區 555,915 元/坪(168,164 元/m²)計；B 區 552,030 元/坪(166,989 元/m²)計，單位興建成本以 A 區 195,063 元/坪(59,006 元/m²)計；B 區 195,248 元/坪(59,062 元/m²)計，合計都市更新門檻基金共需約 252,498,512 元。

都市更新門檻基金費用

= 基地面積 × 基地法定容積率 × 新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準第四點至第七點及第九點至第十四點規定之容積獎勵 × (二樓以上更新後平均單價 - 單位興建成本 - 單位管銷費用) × 未擴大範圍之申請案

A 區 = 9,620.48 m² × 288% × 16.00% × (168,164 元/m² - 59,006 元/m² - 6,491 元/m²) × 0.3 = 136,540,453 元

B 區 = 8,269.91 m² × 288% × 16.00% × (166,989 元/m² - 59,062 元/m² - 6,497 元/m²) × 0.3 = 115,958,059 元

本案依處理原則之公式計算回饋基金金額為 252,498,512 元，低於 108 年 10 月 21 日新北府城更字第 1084219870 號函核定版本，考量該金額係屬得辦理都市更新之承諾事項且業經市府核定在案，爰有關依本處理原則規定捐贈都市更新基金金額部分以不得低於原核定應繳納金額 278,651,784 元辦理。

註：上開都市更新事業費用實際內容以新北市政府審核為準。

7. 現金流量表：詳如 P.15-16。

二、收入說明

(一)建物價值(原核定)

本案未來估計更新後一樓銷售面積為 492.62 坪，銷售單價每坪 972,042 元計算約可獲得 478,846,470 元；二樓以上銷售面積為 40,025.36 坪，銷售單價每坪 579,386 元計算約可獲得 23,190,119,610 元，因此建物價值共計 23,668,966,080 元。(銷售面積已扣除公益設施部分)

項目		建物面積(坪)	權利價值(元)	單價(元/坪)	平均單價(元/坪)
2F 以上	A 區段-1 棟	10,276.15	5,858,296,020	570,086	569,929
	A 區段-2 棟	10,238.44	5,833,564,290	569,771	
	B 區段-1 棟	8,479.53	4,909,021,530	578,926	589,329
	B 區段-2 棟	11,031.23	6,589,237,770	597,326	
	小計	40,025.36	23,190,119,610	579,386	579,386
1F	A 區段-1 棟	194.32	188,982,530	972,537	967,008
	A 區段-2 棟	158.53	152,226,200	960,236	
	B 區段-1 棟	139.77	137,637,740	984,745	984,745
	B 區段-2 棟				
	小計	492.62	478,846,470	972,042	972,042
合計	40,518	23,668,966,080	584,160	584,160	

(二)停車位價值(原核定)

估計未來更新後 A 區段可銷售小汽車停車位 547 位，銷售平均單價約為 1,725,411 元，故 A 區段銷售停車位可獲利 943,800,000 元；B 區段基地可銷售小汽車停車位 500 位，銷售平均單價為 1,694,600 元，故 B 區段銷售停車位可獲利 847,300,000 元，因此停車位共計可獲得 1,791,100,000 元。(停車位總規劃位，其中地下一層位屬供公共停車使用，不得銷售，故不納入銷售金額。)

項目	樓層	車位形式	車位大小	數量	單價(個/元)	總價(元)	
A 區段 車位	B2	平面車位	大	77	1,900,000	146,300,000	
			小	4	1,800,000	7,200,000	
	B3	平面車位	大	149	1,800,000	268,200,000	
			小	5	1,700,000	8,500,000	
	B4	平面車位	大	149	1,700,000	253,300,000	
			小	5	1,600,000	8,000,000	
	B5	平面車位	大	153	1,600,000	244,800,000	
			小	5	1,500,000	7,500,000	
	小計				547	1,725,411	943,800,000
	B 區段 車位	B2	平面車位	大	30	1,900,000	57,000,000
小				5	1,800,000	9,000,000	
B3		平面車位	大	124	1,800,000	223,200,000	
			小	29	1,700,000	49,300,000	
B4		平面車位	大	126	1,700,000	214,200,000	
			小	28	1,600,000	44,800,000	
B5		平面車位	大	128	1,600,000	204,800,000	
			小	30	1,500,000	45,000,000	
小計				500	1,694,600	847,300,000	
				1,047	1,710,697	1,791,100,000	

(三)更新後建築總價值(原核定)

上述更新後建築價值與停車位價值合計共 25,460,066,080 元，以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依實際發生金額為準。

項目	數量	預估單價	複價(元)
建物價值	一樓	492.62 坪	478,846,470
	二樓以上	40,025.36 坪	23,190,119,610
	小計		23,668,966,080
停車位	A 區段	547 位	943,800,000
	B 區段	500 位	847,300,000
	小計		1,791,100,000
銷售總收入小計			25,460,066,080
其他收入小計			0
整體更新事業開發收入合計			25,460,066,080

(四) 建物價值(變更版)

本案未來估計更新後一樓銷售面積為 A 區 556.84 坪、B 區 402.92 坪，銷售單價每坪 921,035 元計算約可獲得 883,972,620 元；二樓以上銷售面積為 A 區 20,373.12 坪、B 區 19,041.38 坪，銷售單價 A 區每坪 560,525 元、B 區每坪 555,436 元計算約可獲得 21,995,920,980 元，因此建物價值共計 22,879,893,600 元。(銷售面積已扣除公益設施部分)

項目		數量	單價	銷售金額(元)
1 樓商業空間	A 區	558.23 坪	921,039 元/坪	883,129,050 元
	B 區	400.61 坪		
2 樓以上	A 區	19,500.35 坪	555,915 元/坪	20,899,742,710 元
	B 區	18,222.22 坪	552,030 元/坪	
總計		38,681.41 坪		21,782,871,760 元
平均			563,135 元/坪	

(五) 停車位價值(變更版)

本案社區使用停車位共有 1078 個，每個平均售價以 2,200,000 元計算，公共車位共有 215 個，每個平均售價以 1,540,000 元計算，車位銷售金額為 2,702,700,000 元。

項目		數量	平均單價	銷售金額(元)
社區使用車位	A 區	581 個	2,200,000 元/個	2,371,600,000 元
	B 區	497 個		
供公眾使用車位 (公共車位)	A 區	125 個	1,540,000 元/個	331,100,000 元
	B 區	90 個		
車位銷售總收入				2,702,700,000 元

(六) 更新後建築總價值(變更版)

上述更新後建築價值與停車位價值合計共 24,485,571,760 元，以上價值計算係本階段作業概估值，未來仍須依實際發生金額為準。

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析(原核定)

依本案所擬計畫內容，預估建築及停車場之銷售總額約為 25,460,066,080 元，興建總成本為 11,225,010,307 元，獲利約 14,235,055,773 元。

於協議合建分配架構下，假設分配比例為實施者 50%、地主 50%(實際分配值依協議結果為準)，其所分配到的獲利金額分別為實施者 12,730,033,040 元、地主 12,730,033,040 元。

表 15-3 本案預估成本收入分析表

項目		金額
總收入		25,460,066,080
實施者	假設分配比例 50%	12,730,033,040
地主	假設分配比例 50%	12,730,033,040
總成本		11,225,010,307
開發效益(總收入-總成本)		14,235,055,773

註：實際分配值依協議內容為準

(二) 整體更新事業財務分析(變更版)

本案預估開發成本約為 11,949,556,930 元，預估收入約為 24,485,571,760 元，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。

表 15-4 現金流量表(變更版)

序號	項目/期間	準備期		施工期間														交屋期		總計		
		第1-3個月	第4-7個月	第8-10個月	第11-13個月	第14-16個月	第17-19個月	第20-22個月	第23-25個月	第26-28個月	第29-31個月	第32-34個月	35-37個月	38-40個月	41-43個月	44-46個月	47-49個月	50-52個月	53-55個月		第56-57個月	
現金流入																						
1	實施者自有資金	310,300,000	221,500,000	105,200,000	61,700,000	62,800,000	108,900,000	125,700,000	141,200,000	207,700,000	221,700,000	228,700,000	232,100,000	237,300,000	242,500,000	247,700,000	179,800,000	254,600,000	346,200,000	646,744,925	4,182,344,925	
2	銀行融資款	0		155,344,240	155,344,240	155,344,240	233,016,360	388,360,600	466,032,720	621,376,960	776,721,200	776,721,200	776,721,200	776,721,200	776,721,200	776,721,200	466,032,720	466,032,720	0	0	7,767,212,004	
3	折價抵付																			11,949,556,930	11,949,556,930	
4	現金流入總計(序號1~3)	310,300,000	221,500,000	260,544,240	217,044,240	218,144,240	341,916,360	514,060,600	607,232,720	829,076,960	998,421,200	1,005,421,200	1,008,821,200	1,014,021,200	1,019,221,200	1,024,421,200	645,832,720	720,632,720	346,200,000	12,596,301,855	23,899,113,860	
現金支出估計																						
5	建築設計費	186,788,409		26,684,058			26,684,058			26,684,058											266,840,584	
6	營建費用			190,905,575	190,905,575	190,905,575	286,358,363	477,263,938	572,716,726	763,622,301	954,527,877	954,527,877	954,527,877	954,527,877	954,527,877	572,716,726	572,716,726				9,545,278,765	
7	空氣污染防治費	655,314																			655,314	
8	公寓大廈公共基金																			17,518,668	17,518,668	
9	水、電、瓦斯管線工程費用																	71,400,000			71,400,000	
10	建造執照相關規費	3,806,224																			3,806,224	
11	工程開闢費用	-																			0	
12	管理維護計畫相關經費																		129,770,236		129,770,236	
13	都市更新規劃費	10,098,500																		531,500	10,630,000	
14	不動產估價費	5,170,000																			5,170,000	
15	土地鑑界費			16,000																	16,000	
16	鑽探費	2,250,000																			2,250,000	
17	鄰房鑑定費用	-																			0	
18	更新前土地及建物測量費用	87,000.00																			87,000.00	
19	拆遷補償費用	-																			0	
20	拆遷安置費用		-																		0	
21	地籍整理費																			19,076,000	19,076,000	
22	審查費	32,000																			32,000	
23	其他必要業務費	-																			0	
24	信託服務費	10,719,000		17,865,000			5,359,500				1,786,500										35,730,000	
25	總務及人事管理費用	80,974,956	80,974,956	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	22,672,988	15,115,325	539,833,043	
26	銷售管理費用																				577,333,043	577,333,043
27	容積移轉費用		-																		0	
28	都市計畫變更負擔費用		139,325,892																	139,325,892	278,651,784	
29	現金支出總計(序號5~27)	300,581,403	220,300,848	258,143,622	213,578,563	213,578,563	335,715,409	505,296,426	595,389,714	812,979,347	977,200,864	978,987,364	977,200,864	977,200,864	977,200,864	977,200,864	595,389,714	666,789,714	291,769,116	629,574,536	11,504,078,661	
30	貸款利息(自有資金)	605,085	1,180,985	1,386,125	1,506,440	1,628,900	1,841,255	2,086,370	2,361,710	2,766,725	3,199,040	3,645,005	4,097,600	4,560,335	5,033,210	5,516,225	5,866,835	6,363,305	7,038,395	7,879,163	68,562,708	
31	貸款利息(銀行貸款)	-	-	947,600	1,895,200	2,842,800	4,264,199	6,633,199	9,475,999	13,266,398	18,004,397	22,742,397	27,480,396	32,218,395	36,956,395	41,694,394	44,537,194	47,379,993	47,379,993	47,379,993	405,098,942	
32	貸款利息合計(序號29~30)	605,085	1,180,985	2,333,725	3,401,640	4,471,700	6,105,454	8,719,569	11,837,709	16,033,123	21,203,437	26,387,402	31,577,996	36,778,730	41,989,605	47,210,619	50,404,029	53,743,298	54,418,388	55,259,157	473,661,650	
33	稅捐	9,090,742																			9,090,742	
34	本金償還																				11,949,556,930	
35	稅後息後淨現金流量 (序號4扣28.31~33)	22,770	18,167	66,894	64,037	93,977	95,497	44,605	5,298	64,490	16,899	46,434	42,340	41,606	30,731	9,717	38,978	99,708	12,496	11,911,468,163	37,274,123	
36	稅後息後淨現金累計	22,770	40,936	107,830	171,867	265,845	361,341	405,946	411,244	475,734	492,633	539,067	581,407	623,013	612,139	591,124	651,117	681,116	693,612	11,912,007,230		

註：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。