

## 拾伍、財務計畫

## 一、成本說明

表15-1 都市更新事業實施總經費成本估算表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價(元)	提列說明	
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)	16,446.85 m <sup>2</sup>	800 元	13,157,480	鋼筋混凝土 4~5 樓拆除單價 800 元/m <sup>2</sup> 。	
		(二)新建工程	1. 營建費用	40,017.87 m <sup>2</sup> =12,121.74 坪	15,598 元/坪	1,886,120,372	SRC21-25 層第二級 141,800 元/坪，物價指數增減率 6.19%、1F 挑空部分樓層高度加成 15%及 B4F(地下超建一層加成 30%)，故單價以 15,598 元/坪計算。
			2. 建築設計費用	1 式	7~8%	47,158,717	依「臺北市建築師公會建築師酬金標準」計算。
			3. 鑑界費	9 筆	4,000 元	36,000	依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」計算。
			4. 鑽探費	9 孔	75,000 元	675,000	依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定。
			5. 建築相關規費	670,803,104 元	0.1%	67,080,310	工程造價的千分之一計算。
		(三)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1 式	13,416,063 元	13,416,063	依「公寓大廈管理條例施行細則」規定核計。
			2. 開放空間基金	-	-	-	
			3. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	222 戶	75,000 元	16,650,000	以更新後戶數計算。
			4. 鄰房鑑定費	132 戶	5,200 元	686,400	依鄰房鑑定費提列標準。
	5. 其他(交通影響評估及結構外審費用等)		1 式	985,402 元	985,402	未來以實際合約金額認列。	
	重建費用(A)合計：					<b>2,045,965,744</b>	
	二、公共設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	330.87 m <sup>2</sup>	276,470 元/m <sup>2</sup> *1.2	109,770,755	以當期土地公告現值*1.2 倍核計。
			2. 公共設施用地地上物拆遷補償費	-	-	-	
			3. 公共設施工程開闢費	330.87 m <sup>2</sup>	4,500 元	1,488,915	道路以 4,500 元/m <sup>2</sup> 計算。
		(二)協助附近有建築物進行整建及維護事業所需相關費用	-	-	-		
		(三)其他必要之費用	-	-	-		
公共設施費用(B)合計：					<b>111,259,670</b>		
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費		1 式	13,264,008	13,264,008	依「更新規劃費認列標準參考表」計算。	
	二、不動產估價費(含技師簽證費)		1 式	2,682,500 元	2,682,500	依「不動產估價費審議認列標準參考表」計算。	
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		1 式	300,000 元	300,000	未來以實際合約金額認列。	
	四、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	(一)合法建築物拆遷補償費	16,446.85 m <sup>2</sup>	800 元	13,157,480	未來以實際協議情形計算。	
		(二)合法建築物拆遷安置費用	16,446.85 m <sup>2</sup>	220 元/月	137,495,666	未來以實際協議情形計算。	
		(三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費	-	-	-		
		(四)占有他人舊有違章建築拆遷補償費	-	-	-		
五、地籍整理費		222	20000	4,440,000	以更新後戶數計算。		
權利變換費用(C)合計：					<b>171,339,654</b>		
參、貸款利息(D)	貸款利息	1. 自有資金利息	13,157,480	1.36%	286,307	依「五大銀行平均存款利率」一年期計算。 註：五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。	
		2. 融資利息	2,315,407,588	2.88%	106,693,982	依「五大銀行平均基準利率」	
	貸款利息(D)合計：					<b>106,980,288</b>	
肆、稅捐(E)	印花稅	1. 印花稅	2,053,322,659	1%	20,533,227	待後續擬具權利變換計畫，確立權利變換評價基準日當期各稅捐機關公告之值後計算。	
		2. 營業稅	1,886,120,372	5%	94,306,019	待後續擬具權利變換計畫，確立權利變換評價基準日當期各稅捐機關公告之值後計算。	
	稅捐(E)合計：					<b>114,839,245</b>	
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費(F1)		2,435,545,356	5%	121,777,268		
	二、營建工程管理費(F2)		1,886,120,372	0.5~3%	12,930,602		
	三、銷售管理費(F3)		2,550,384,601	6%	153,023,076		
	四、風險管理費(F4)		2,672,161,869	14%	374,102,662		
	五、信託管理費用(F5)		6,912,929,972	0.45%	31,108,185	未來以實際合約金額認列。	
	管理費用(F)合計：					<b>692,941,792</b>	
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：					<b>3,243,326,393</b>		

註：本表僅係概估值，實際費用以權利變換計畫核准為準。

## 二、收入說明

本案預計興建戶數為 222 戶與 247 個汽車停車位，其更新後銷售價格估算，詳表 15-2。

表15-2 更新整體開發收益表

項目	數量	單價	複價(萬元)
1 店鋪	160 坪	200 萬元/坪	32,000
2 住宅	9,010 坪	90 萬元/坪	810,900
3 停車位	247 個	250 萬元/個	61,750
更新後銷售總收入合計			904,650

註:實際更新後銷售總收入以權利變換計畫為準。

## 三、成本收入分析

本案未來將採權利變換方式辦理，故依《都市更新條例》規定，實施者投資代墊之共同負擔費用，應由權利變換範圍內之土地所有權人按其更新前權利價值比例共同分攤，並以更新後應分配之土地及建築物折價抵付。