

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區成本說明

本都市更新事業實施經費包含工程費用、權利變換費用、容積移轉費用、貸款利息、稅捐與管理費用等項目，金額總計 2,286,805,995 元（詳表 10-1），其項目分述如下：

表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

項目				數量		單價/費率		費用			
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		1	式	7.0~8.0	%	39,386,526	元		
		(二)營建費用		40,012.28	m²	38,590	元/m²	1,528,387,189	元		
		(三)工程管理費		-	-	-	-	-	元		
		(四)空氣污染防制費		1	式	152,039	元/式	152,039	元		
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		559,771,797	元	0.5~2.0	%	3,848,859	元	
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		253	戶	75,000	元/戶	18,975,000	元	
			3.建照執照相關規費		559,771,797	元	1	‰	559,772	元	
			4.鑑界費		53	筆	4,000	元/筆	252,000	元	
	5.鄰房鑑定費		312	筆	7000	元/筆	2,184,000	元			
	6.拆除費用		1	式	3,586,818	元/式	3,586,818	元			
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.工程開闢費用		197.51	m²	400	元/m²	79,004	元	
			2.其他必要費用	工程管理費		1	式	395	元/式	395	元
				空氣污染防制費		1	式	314	元/式	314	元
		(二)公益設施		室內裝修經費		1	式	5,000,000	元/式	5,000,000	元
		(三)認養及捐贈經費		15	年	14,545	元/年	218,175	元		
		工程費用 (A) 合 計							1,602,630,091	元	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	式	14,840,000	元/式	14,840,000	元		
		(二)不動產估價費用		1	式	1,850,000	元/式	1,850,000	元		
		(三)土地複丈費		1	式	50,000	元/式	50,000	元		
		(四)鑽探費用		8	孔	60,000	元/孔	480,000	元		
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	221,550	元/式	221,550	元			
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		1	式	52,783,256	元/式	56,783,256	元			
	四、拆遷安置費		1	式	75,290,371	元/式	75,290,371	元			
	五、地籍整理費用		253	戶	20,000	元/戶	5,060,000	元			
	六、交通影響評估及結構外審費用		1	式	500,000	元/式	500,000	元			
	權利變換費用 (B) 合 計							155,075,177	元		
參、容積移轉所支付之費用(C)			1	式	9,240,982	元/式	9,240,982	元			
肆、貸款利息(D)			-	-	-	-	73,829,175	元			
伍、稅捐(E)	一、印花稅		1,747,085,098	元	0.1	%	1,753,856	元			
	二、營業稅		5,424,464	元	5.0	%	5,487,277	元			
	稅捐 (E) 合 計							7,241,133	元		
陸、管理費用(F)	一、信託費用		1	式	4,320,000	元/式	4,320,000	元			
	二、總務及人事管理費用		1,838,775,576	元	5.0	%	91,938,779	元			
	三、銷售管理費用		1,838,775,576	元	6.0	%	110,326,535	元			
	四、風險管理費用		1,913,521,728	元	12.0	%	232,204,123	元			
	管理費用 (F) 合 計							438,789,437	元		
A+B+C+D+E+F 總計：							2,286,805,995	元			

(一) 工程費用

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，以法定工程造價計算。因此，依 100 年 6 月 7 日公布之《新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表》十三層以上鋼筋混凝土造建築物之法定工程單價 13,990 元/㎡估算，本案法定工程造價為 559,771,797 元，故建築設計費合計 39,386,526 元（如表 10-2）。

■ 法定工程造價：建物總樓地板面積 × 法定工程單價

= 40,012.28 ㎡ × 13,990 元/㎡(鋼筋混凝土造) = 559,771,797 元

表 10-2 規劃設計監造費用估算表

法定工程造價：559,771,797 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	8.00%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	7.50%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	7.25%	3,262,500
總工程費超過六千萬元部分	7.00%	34,984,026
總計		39,386,526

(2) 營建費用

本案擬分別興建地上 21 層、地上 19 層、地上 13 層，以及地下 5 層之 1 幢 6 棟鋼筋混凝土造大樓，總樓地板面積為 40,012.28 ㎡，建材設備等級評估為第二級，依據《新北市都市更新權利變換營建單價提列基準》規定，A、B、C 三棟為 21 層，營建單價為 35,171 元/㎡(116,267 元/坪)；D 棟為 19 層，營建單價為 32,154 元/㎡(106,295 元/坪)；E、F 棟為 13 層，營建單價為 29,314 元/㎡(96,905 元/坪)，另 1 層與地下層因建築構造相連，無法拆算各棟之面積，故依 21~25 層之營建單價計算。

另依《新北市都市更新權利變換營建單價提列基準》規定，物價指數基準日期為 96 年 12 月，物價指數為 114.10，本案以 101 年 9 月為物價指數計算日期，物價指數為 120.98，其物價調整計算說明如下：

■ 指數增減率：[(120.98/114.10)-1]×100%=6.03%

■ 調整價格=物價基準日價格×(6.03%-2.5%)=物價基準日價格×3.53%

本案依當期營造工程物價總指數進行調整後，21~25 層之營建單價為 36,412 元/㎡(120,371 元/坪)、16~20 層之營建單價為 33,289 元/㎡(110,047 元/坪)及 11~15 層之營建單價為 30,349 元/㎡(100,326 元/坪)。

加計地下層超建部分與樓層超高部分之加成後，本案營建費用合計約 1,487,461,189 元（詳表 10-3）。另本案提列特殊工程費用(立體綠化工程費用及夜間照明工程費用)計 40,926,000 元(詳表 10-4)，故本案營建費用總計 1,528,387,189 元(平均工程造價約 126,274 元/坪)。

表 10-3 建築物工程造價標準單價估算表

樓層數	標準單價 (元/坪)	物價 調整	地下超 建加成	樓層超 高加成	調整後單價 (元/坪)	調整後單價 (元/㎡)	樓地板面積 (㎡)	營建費用 (元)
2-21F (A、B、C 棟)	116,267	3.53%	—	—	120,371	36,412	16,434.33	598,410,606
2-19F (D 棟)	106,295	3.53%	—	—	110,047	33,289	4,502.91	149,898,497
2-13F (E、F 棟 +公益)	96,905	3.53%	—	—	100,326	30,349	4,584.41	139,130,628
1F 夾層	116,267	3.53%	—	—	120,371	36,412	193.36	7,040,668
1F(夾層部分)	116,267	3.53%	—	—	120,371	36,412	193.36	7,040,668
1F(挑空部分) 超高 (4.5M 以上 0.1M 加計 1%)	116,267	3.53%	—	15%	138,427	41,874	1,340.45	56,130,086
B1-B3	116,267	3.53%	—	—	120,371	36,412	7,658.07	278,847,387
B4	116,267	3.53%	30%	—	156,482	47,336	2,552.69	120,833,868
B5	116,267	3.53%	40%	—	168,519	50,977	2,552.69	130,128,781
總計							40,012.28	1,487,461,189

表 10-4 特殊工程費用估算表

工程項目	總價(元)
立體綠化工程費用	20,423,000
夜間照明工程費用	20,503,000
總計	40,926,000

表 10-5 營建工程費用明細表

工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	55,377,343	1,384	4.30%
基礎工程	式	193,176,778	4,828	15.00%
結構體工程	式	440,443,053	11,008	34.20%
外部裝修工程	式	99,679,217	2,491	7.74%
內部裝修工程	式	155,314,129	3,882	12.06%
門窗工程	式	57,953,033	1,448	4.50%
防水隔熱工程	式	11,590,607	290	0.90%
雜項工程	式	18,029,833	451	1.40%
景觀工程（含庭園及綠化工程）	式	6,439,226	161	0.50%
設備工程（電梯、廚具）	式	50,225,962	1,255	3.90%
小計(壹)	—	1,088,229,182	27,197	84.50%
貳、機電工程				
電器工程	式	71,861,761	1,796	5.58%
弱電設備工程	式	22,537,291	563	1.75%
給排水工程	式	72,119,330	1,802	5.60%
生活廢水工程	式	4,507,458	113	0.35%
消防設備工程	式	24,855,412	621	1.93%
通風工程及空調設備	式	3,734,751	93	0.29%
小計(貳)	—	199,616,004	4,989	15.50%
合計（壹+貳）	—	1,287,845,185	32,186	100.00%
管理費（含保險、利潤）10%	—	128,784,519	3,219	130,143,716
營業稅 5%	—	70,831,485	1,770	71,579,044
總計	—	1,487,461,189	37,175	
參、特殊工程				
立體綠化	式	20,423,000		—
夜間照明	式	20,503,000		—
小計(參)	—	40,926,000	—	—
總計（壹+貳+參）	—	1,528,387,189	38,198	—

(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》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，本案以第一級費率估算，空氣污染防制費合計 152,039 元(詳表 10-6)。

表 10-6 空氣污染防制費用估算表

項目	面積 (㎡)	費率級距	費率(元/㎡/月)	工期(月)	費用(元)
拆除工程	14,347.27	第一級	0.49	1	7,030
建築工程	1,630.78	第一級	2.47	36	145,009
合 計					152,039

(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》，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，本案法定工程造價為 559,771,797 元，公寓大廈公共基金總計 3,848,859 元(詳表 10-7)。

表 10-7 公寓大廈公共基金明細表

法定工程造價： 559,771,797 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%	2,298,859
超過 10 億元部分	0.3%	-
總計		3,848,859

B.外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預計興建戶數為 253 戶，外接水、電、瓦斯管線工程以每戶 75,000 元提列，共計 18,975,000 元。

■ 外接水、電、瓦斯管線工程費=253 戶×75,000 元/戶=18,975,000 元

C.建造執照相關規費

依《建築法》規定，申請建築執照核發時應繳交之規費，以法定工程造價千分之一核計，本案法定工程造價為 559,771,797 元，故本案建築相關規費約 559,772 元。

■ 建造執照相關規費：559,771,797 元×1‰=559,772 元

D.鑑界費

本案將於權利變換發布實施後聘請測量人員，以確定更新範圍內人行步道用地及住宅區土地界址之正確位置，並依地政規費收費標準計算，每單位收取 4,000 元。而本案擬辦理土地界址鑑定計有 63 筆土地，故費用約為 252,000 元。

■ 鑑界費=63 筆×4,000 元/筆=252,000 元

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，故將委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，初估鑑定範圍內計約 312 戶，以每戶 7,000 元核算，鄰房鑑定費共計 2,184,000 元。

■ 鄰房鑑定費=7,000 元/戶×312 戶=2,184,000 元

F.拆除費用

本案現況合法建物及其他土地改良物總樓地板面積約 14,347.27 m²，拆除單價以 250 元/m²估算，未來將由實施者協助拆除，納入共同負擔，並從所有權人應領拆遷補償費中扣回，合計拆除費用約 3,586,818 元。

■ 拆除費用=14,347.27 m²×250 元/m²=3,586,818 元

2.公共及公益設施費用

(1) 公共設施

本案擬協助興闢更新單元東側 4M 人行步道用地，協助興闢面積共計 197.51 m²，其相關興闢工程費用包含工程興闢費用、工程管理費及空氣污染防制費等，預估約為 79,713 元(詳表 10-8)。

表 10-8 協助興闢東側 4M 人行步道用地工程概算表

工程項目		單價	單位	數量	預估金額(元)
興闢工程費	基底工程	400 元/m ²	m ²	197.51	79,004
	排水溝				
	廢土運棄				
	施工中安全措施、交通指揮				
工程管理費(0.5%)		395 元/式	式	1	395
空氣污染防制費(道路第二級費率 1.59 元/m ² /月，工期為 1 個月)		1.59 元/m ² /月	m ²	197.51	314
合 計		-	-	-	79,713

(2) 公益設施

本案捐贈公益設施面積約 601.02 m²(181.81 坪)，初估裝修費用共計 5,000,000 元。

(3) 認養及捐贈經費

本案捐贈公益設施，並提撥 15 年管理維護經費，以每年 80 元/坪估算，共計 218,175 元。

■ 認養及捐贈經費=181.81 坪×80 元/坪×15 年=218,175 元

(二) 權利變換費用

1.調查費

(1)都市更新規劃費

都市更新規劃費用係指辦理都市更新各階段規劃作業費用，本案工作項目包括更新可行性評估、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，依實際合約金額以 14,840,000 元提列(詳附錄二)。

(2) 不動產估價費

依據《都市更新權利變換實施辦法》第 6 條規定，權利變換階段時應由實施者委託 3 家以上專業估價公司辦理都市更新相關權利價值之估算，其服務費用依實際合約金額提列，共計 1,850,000 元(詳附錄二)。

(3) 土地複丈費

包含土地合併複丈、申請地籍謄本等費用，初估約 50,000 元。

(4) 鑽探費

依《建築技術規則》規定，基地面積每 600 m²應設乙處鑽探孔，每孔至少 50m 深，其費用以每孔 60,000 元計算，本基地共需 8 孔，鑽探費用計 480,000 元。

2. 更新前土地及建物測量費用

本案委託測量技師辦理更新前土地及建物測量，其服務費用依實際合約金額提列為 221,550 元(詳附錄二)。

3. 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

本案拆遷補償費包括合法建築物及其他土地改良物，費用合計為 56,783,256 元，說明如下：

(1)合法建築物拆遷補償

本案基地內合法建築物之拆遷補償費係由實施者委託不動產估價師事務所查估，估算應補償價值計約 59,172,489 元，扣除拆除費用後，實際補償金額約 56,426,829 元（詳第捌章 P.8-1）。

(2)其他土地改良物拆遷補償費

本案基地內其他土地改良物之拆遷補償費係由實施者委託不動產估價師事務所查估，估算應補償價值計約 1,197,628 元，扣除拆除費用後，實際補償金額約 356,427 元（詳第捌章 P.8-1）。

4. 拆遷安置費

依《新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準》規定，以各戶產權面積計算住宅拆遷安置費與營業拆遷安置費，更新重建時間以 42 個月估計，合法建築物之拆遷安置費用合計為 75,290,371 元（詳第捌章 P.8-1）。

5. 地籍整理費用

為辦理更新後有關都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量、建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用以及地政機關收取之相關規費，以每戶 20,000 元提列，本案更新後規劃 253 戶，總計 5,060,000 元。

■ 地籍整理費=253 戶×20,000 元/戶=5,060,000 元

6.交通影響評估及結構外審費用

由於本案開發完成後引入人口與車輛數皆高於現況，為降低對周邊環境之影響，故委請交通技師辦理交通影響評估；另本案因高度超過 50m 且樓層高於 15 樓，應委託專業技師單位進行結構安全外審，其服務費用總計約 500,000 元。

(三) 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，相關支付之費用納入共同負擔。本案暫假設區外移入容積之土地公告現值與本案更新單元之平均公告現值相同，故需購買之土地面積約為 110.52 m²，並以本更新單元 101 年平均公告土地現值估算，其費用計約 9,240,982 元。

■ 容積移轉費用=110.52 m²×83,611 元/m²=9,240,982 元

(四) 貸款利息

本案貸款利息參考《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》估算，貸款費用之計算基準以工程費用(不含公寓大廈公共基金)、權利變換費用及容積移轉所支付之費用總計估算。

另本案貸款金額之 60%為銀行貸款，貸款年利率以估價基準日當期（101 年 10 月 9 日）五大銀行平均基準利率 2.89%核計；其餘 40%為自有資金，以郵政儲金民國 101 年一年期定存利率 1.37%計算。

貸款期間以 44 個月(3.67 年)估算，故本案貸款利息總計 73,829,175 元，說明如下：

■ 工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用+容積移轉所支付之費用
=1,602,630,091 元-3,848,859 元+155,075,177 元+9,240,982 元=1,763,097,391 元

■ 融資利息=1,763,097,391 元×60%×2.89%×3.67 年÷2=56,099,820 元

■ 自有資金利息=1,763,097,391 元×40%×1.37%×3.67 年÷2=17,729,355 元

■ 貸款利息總計=56,099,820 元+17,729,355 元=73,829,175 元

(五) 稅捐

本案提列之稅捐包括印花稅及營業稅，費用總計為 7,241,133 元，相關計算說明如下：

1. 印花稅

依本案工程費用(不含公寓大廈公共基金)及權利變換費用總金額之

千分之一計算印花稅，合計 1,753,856 元。

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{ 印花稅} &= (\text{工程費用} - \text{公寓大廈公共基金} + \text{權利變換費用}) \times 1/1000 \\ &= (1,602,630,091 \text{ 元} - 3,848,859 \text{ 元} + 155,075,177 \text{ 元}) \times 1/1000 \\ &= 1,753,856 \text{ 元} \end{aligned}$$

2. 營業稅

因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故所有權人分回房屋應繳納營業稅，以其評價基準日當期之房屋評定現值計列，共計 5,487,277 元。

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{ 更新後所有權人分配房屋現值} &= \text{更新後總產權面積} \times \text{所有權人分回比例} (\text{假設為 } 50\%, \text{ 實際分配比例仍以審議結果為準}) \times \text{房屋評定現值} \\ &= 34,295.48 \text{ m}^2 \times 50\% \times 6,400 \text{ 元/m}^2 = 109,745,536 \text{ 元} \\ \blacksquare \text{ 營業稅} &= \text{更新後所有權人分配房屋現值} \times \text{營業稅率} = 109,745,536 \text{ 元} \times 5\% = 5,487,277 \text{ 元} \end{aligned}$$

(六) 管理費用

1. 信託費用

為保證所有權人之權益，本案將委託信託銀行辦理土地及資金之信託，其費用依合約金額提列為 4,320,000 元(詳附錄二)。

2. 總務及人事管理費用

人事行政管理費係指實施者自更新案啟動至更新完成期間，所進行人事、行政管理及總務等費用，另因本案所有權人達 129 人，產權複雜，且自 101 年申請都市更新事業，預計於 107 年後完成更新事業，期間包含溝通協調、請照、預售、施工、產權登記、交屋等作業程序，故人事行政管理費用以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐之總金額乘以總務及人事管理費率 5% 核計，合計為 91,938,779 元。

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{ 總務及人事管理費用} &= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 5\% \\ &= (1,602,630,091 \text{ 元} + 155,075,177 \text{ 元} + 73,829,175 \text{ 元} + 7,241,133 \text{ 元}) \times 5\% \\ &= 91,938,779 \text{ 元} \end{aligned}$$

3. 銷售管理費

為銷售更新後實施者獲配之折價抵付房地所需廣告、企劃及銷售等成本費用，參照代銷公司銷售費收費行情，本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息與稅捐等費用總金額之 6% 提列，故銷售管理費用計為 110,326,535 元。

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{ 銷售管理費} &= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\% \\ &= (1,602,630,091 \text{ 元} + 155,075,177 \text{ 元} + 73,829,175 \text{ 元} + 7,241,133 \text{ 元}) \times 6\% \\ &= 110,326,535 \text{ 元} \end{aligned}$$

4. 風險管理費

本案因基地面積大，且產權複雜，執行風險相較一般都更個案高，爰以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、總務及人事管理費等費用總額乘以風險管理費率 12% 估算，總計風險管理費用為 232,204,123 元。

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{ 風險管理費} &= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{信託費用} + \text{總務及人事管理費用}) \times 12\% \\ &= (1,602,630,091 \text{ 元} + 155,075,177 \text{ 元} + 73,829,175 \text{ 元} + 7,241,133 \text{ 元} + 4,320,000 \text{ 元} + 91,938,779 \text{ 元}) \times 12\% = 232,204,123 \text{ 元} \end{aligned}$$

二、費用負擔計算

本都市更新事業之實施經費總計 2,286,805,995 元，將由權利變換範圍內土地所有權人共同負擔。另本案更新後總樓地板 40,012.28 m² (12,103.71 坪)，故實施更新事業平均單價約為 188,934 元/坪。