

拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案依據《都市更新條例》第 30 條及 104 年 1 月 16 日修正發布之《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》規定，予以提列相關都市更新實施所需費用及項目，其包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，各項內容分述如下：(實際金額以權利變換計畫提列金額為準，詳表 15-8)

(一) 土地成本

本案以權利變換方式實施，故無土地成本。

(二) 更新事業實施經費

1. 工程費用

(1) 重建費用

a. 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。本案法定工程造價為 560,331,099 元(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》估算)，規劃設計費率取中間值估算，故建築設計費合計 39,425,677 元(如表 15-1)。

■ 法定工程造價：建物總樓地板面積 × 法定工程單價
 $= 40,041.33 \text{ m}^2 \times 13,990 \text{ 元/m}^2 \text{ (13F 以上鋼筋混凝土造)} + 82.20 \text{ m} \times 1,860 \text{ 元/m} \text{ (排水溝)} = 560,331,099 \text{ 元}$

表 15-1 規劃設計監造費用估算表

法定工程造價：560,331,099 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%	35,023,177
總計		39,425,677

b. 營建費用

依據 104 年 1 月 16 日發布《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》之營建單價基準，本案規劃興建地上 21 層、地上 19 層、地上 13 層，以及地下 5 層之 1 幢鋼筋混凝土造大樓，總樓地板面積計 40,041.33 m²，標準單價以 11~15 層 105,900 元/坪、16~20 層 116,100 元/坪、21~25 層 127,300 元/坪為上限。惟本案簽訂同意書及公開展覽時，係按 100 年 11 月 8 日發布《新北市都市更新權利變換營建單價提列基準表》之營建單價進行物價調整，為考量全案推動一致性與穩定性，故本案營建單價在標準單價為上限值之前提下，以 11~15 層 99,735 元/坪(30,170 元/m²)、16~20 層 109,399 元/坪(33,093 元/m²)、21~25 層 119,662 元/坪(36,198 元/m²)提列。

■ 本案提列單價

- A、B、C 棟(21 層)提列單價：119,662 元/坪 ≤ 標準單價(上限)127,300 元/坪
- D 棟(19 層) 提列單價：109,399 元/坪 ≤ 標準單價(上限)116,100 元/坪
- E、F 棟(13 層) 提列單價：99,735 元/坪 ≤ 標準單價(上限)105,900 元/坪

另 1 層、1 層夾層與地下 1~5 層因建築構造相連，爰其樓地板面積係以 2 樓以上各棟樓地板面積占 2 樓以上總樓地板面積之比例拆分，21 層 A、B、C 棟約 63.98%，19 層 D 棟約 18.93%，13 層 E、F 棟約 17.09%。

■ 1F、1F 夾層、B1F~B5F 樓地板面積拆分比例

- 2 樓以上總樓地板面積：16,398.65 m² + 4,851.38 m² + 4,380.91 m² = 25,630.94 m²
- A、B、C 棟(21 層)樓地板面積比例：16,398.65 m² ÷ 25,630.94 m² ≈ 63.98%
- D 棟(19 層) 樓地板面積比例：4,851.38 m² ÷ 25,630.94 m² ≈ 18.93%
- E、F 棟(13 層) 樓地板面積比例：4,380.91 m² ÷ 25,630.94 m² ≈ 17.09%

依本案提列單價加計地下層超建部分與樓層超高部分加成後，本案營建費用總計約 1,439,585,005 元(平均造價約 118,851 元/坪，35,952 元/m²) (詳表 15-2、15-3)。

■ 加成係數

- 1F 超高部分：(6m - 3.6m) ÷ 0.1m × 1% = 24%
- 2F 以上超高部分：(3.4m - 3.2m) ÷ 0.1m × 1% = 2%
- 地下超建部分：B5F 屬超建 1 層，加計 30%



表15-2 建築物工程造價標準單價估算表

樓層數	樓高 (m)	21層(A. B. C棟)					19層(D棟)					13層(E. F棟)					營建費用總計(元)
		樓地板面積 (m ²)	本案提列單價 (元/m ²)	加成係數	加成後提列單價 (元/m ²)	複價 (元)	樓地板面積 (m ²)	本案提列單價 (元/m ²)	加成係數	加成後提列單價 (元/m ²)	複價 (元)	樓地板面積 (m ²)	本案提列單價 (元/m ²)	加成係數	加成後提列單價 (元/m ²)	複價 (元)	
屋突2F	3.0	133.91	36,198	0%	36,198	4,847,274	41.81	33,093	0%	33,093	1,383,618	61.24	30,170	0%	30,170	1,847,611	8,078,503
屋突1F	3.0	136.28	36,198	0%	36,198	4,933,063	43.89	33,093	0%	33,093	1,452,452	71.56	30,170	0%	30,170	2,158,965	8,544,480
21F	3.4	807.82	36,198	2%	36,922	29,826,298	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,826,298
20F	3.4	807.82	36,198	2%	36,922	29,826,298	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,826,298
19F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
18F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
17F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
16F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
15F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
14F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	-	-	-	-	-	38,537,569
13F	3.4	806.26	36,198	2%	36,922	29,768,699	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,395
12F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
11F	3.4	806.26	36,198	2%	36,922	29,768,699	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,395
10F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
9F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
8F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
7F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
6F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
5F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
4F	3.4	806.27	36,198	2%	36,922	29,769,069	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,765
3F	3.4	806.26	36,198	2%	36,922	29,768,699	259.77	33,093	2%	33,755	8,768,500	360.61	30,170	2%	30,773	11,097,196	49,634,395
2F	3.4	806.26	36,198	2%	36,922	29,768,699	349.59	33,093	2%	33,755	11,800,362	281.40	30,170	2%	30,773	8,659,635	50,228,696
1F夾層	3.0	115.02	36,198	0%	36,198	4,163,494	34.02	33,093	0%	33,093	1,125,824	30.73	30,170	0%	30,170	927,124	6,216,442
1F-挑空部分	6.0	864.49	36,198	24%	44,886	38,803,083	255.76	33,093	24%	41,035	10,495,193	230.95	30,170	24%	37,411	8,640,024	57,938,300
1F-未挑空部分	3.0	115.02	36,198	0%	36,198	4,163,494	34.02	33,093	0%	33,093	1,125,824	30.73	30,170	0%	30,170	927,124	6,216,442
B1F	3.2	1,625.05	36,198	0%	36,198	58,823,560	480.75	33,093	0%	33,093	15,909,460	434.13	30,170	0%	30,170	13,097,702	87,830,722
B2F	3.1	1,625.05	36,198	0%	36,198	58,823,560	480.75	33,093	0%	33,093	15,909,460	434.13	30,170	0%	30,170	13,097,702	87,830,722
B3F	3.1	1,625.05	36,198	0%	36,198	58,823,560	480.75	33,093	0%	33,093	15,909,460	434.13	30,170	0%	30,170	13,097,702	87,830,722
B4F	3.1	1,625.05	36,198	0%	36,198	58,823,560	480.75	33,093	0%	33,093	15,909,460	434.13	30,170	0%	30,170	13,097,702	87,830,722
B5F	3.1	1,625.05	36,198	30%	47,057	76,470,628	480.75	33,093	30%	43,021	20,682,298	434.13	30,170	30%	39,221	17,027,013	114,179,939
合計		25,618.43				964,169,634	7,578.93				260,767,911	6,843.97				214,647,460	1,439,585,005

備註：因本案涉及不同樓層之營建單價，且1層、1層夾層與地下1~5層建築構造相連，爰其樓地板面積拆分方式為：以2樓以上各棟樓地板面積占2樓以上總樓地板面積之比例。

表15-3 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/m ²)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	53,594,940	1,338	4.30%
基礎工程	式	186,959,092	4,669	15.00%
結構體工程	式	426,266,729	10,646	34.20%
外部裝修工程	式	96,470,891	2,409	7.74%
內部裝修工程	式	150,315,110	3,754	12.06%
門窗工程	式	56,087,727	1,401	4.50%
防水隔熱工程	式	11,217,545	280	0.90%
雜項工程	式	17,449,515	436	1.40%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	6,231,970	156	0.50%
設備工程(電梯、廚具)	式	48,609,364	1,214	3.90%
小計(壹)	—	1,053,202,882	26,303	84.50%
貳、機電工程				
電器工程	式	69,548,782	1,737	5.58%
弱電設備工程	式	21,811,894	545	1.75%
給排水工程	式	69,798,061	1,743	5.60%
生活廢水工程	式	4,362,379	109	0.35%
消防設備工程	式	24,055,403	601	1.93%
通風工程及空調設備	式	3,614,542	90	0.29%
小計(貳)	—	193,191,061	4,825	15.50%
合計(壹+貳)	—	1,246,393,944	31,128	100.00%
管理費(含保險、利潤)10%	—	124,639,394	3,113	-
營業稅5%	—	68,551,667	1,712	-
總計	—	1,439,585,005	35,952	

c. 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。

d. 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，須繳納空氣污染防制費，本案包括拆除工程、建築工程及道路工程，空氣污染防制費合計 145,596 元(詳表 15-4)。

表15-4 空氣污染防制費用估算表

項目	面積(m ²)	費率級距	費率(元/m ² /月)	工期(月)	費用(元)
拆除工程	14,912.05	第一級	0.49	1	7,307
建築工程	1,692.74	第一級	2.47	33	137,975
道路工程	197.51	第二級	1.59	1	314
合計					145,596

e. 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 560,331,099 元，公寓大廈公共基金總計 3,851,655 元(詳表 15-5)。

表15-5 公寓大廈公共基金明細表

法定工程造價：560,331,099 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%	2,301,655
超過 10 億元部分	0.3%	—
總計		3,851,655

(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 560,331,099 元，故本案建築相關規費約 560,331 元。

■ 建造執照相關規費：560,331,099 元×1‰=560,331 元

(2) 公共及公益設施費用

a. 公共設施

本案規劃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合計約 790,040 元(詳表 15-6)。

表15-6 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	4,000 元/m ²	m ²	197.51	790,040
	排水溝				
	廢土運棄				
	施工中安全措施、交通指揮				
合計					790,040

(3) 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

a. 綠建築設備管理維護費用

本案爭取綠建築設計更新容積獎勵，增加之建築容積約 766.08 m²，為協助未來住戶管理維護綠建築設備，本案參依「新北市都市更新審議原則」，以綠建築保證金之 5% 提列綠建築管理維護費用，約計 2,679,365 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

■ 綠建築管理維護費用：綠建築保證金×5%=766.08 m²×13,990 元/m²×5% = 2,679,365 元

b. 開放空間管理維護基金

依據 104 年 3 月 19 日發布之《新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點》，為落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全及公益性，供公眾使用之開放空間應設置管理維護基金，本案計約 4,483,750 元，未來將撥入公寓大廈公共基金。

■ 申請容積獎勵之公共開放空間：896.75 ×5,000=4,483,750 元

2. 權利變換費用

(1) 調查費

a. 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，實際合約金額為 14,840,000 元(詳附錄三)，惟依《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》規定，不得高於規劃費提列基準，故本案以基準金額 13,174,656 元提列。

■ 都市更新規劃費提列基準：600,000 + 2,000,000 + (2,000×1,000 + 2,000 × 800 + 582.76×600 + 20×60,000 + 80×40,000 + 29×25,000) + 1,500,000 = 13,174,656 元

b. 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(詳附錄三)。

■ 不動產估價費提列基準：(400,000 + 更新前主建物或土地筆數 117 × 5,000 + 更新後主建物筆數 253 × 5,000) × 3 = 6,750,000 元

c. 土地鑑界費

本案將於權利變換發布實施後，申請辦理土地鑑界，以確定更新範圍內公共設施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。本案未來辦理土地界址鑑定計有 65 筆土地，故費用約 260,000 元。

■ 鑑界費：65 筆×4,000 元/筆=260,000 元

d. 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 75,000 元計算，本基地共需 8 孔，鑽探費用計 600,000 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，依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」第 10 點，以工程開挖境界線起開挖深度 4 倍之水平距離範圍作為本案鄰房鑑定範圍，經估算鑑定範圍內戶數約 598 戶(詳圖 15-1、表 15-10)，並按《社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準》估算，鄰房鑑定費共計 2,732,800 元。

■ 鄰房鑑定範圍=18.70M × 4=74.80M

■ 鄰房鑑定費=598 戶×3,600 元/戶+580,000 元=2,732,800 元