

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本更新事業計畫將由合康工程顧問股份有限公司為實施者，透過權利變換方式實施重建工作，更新單元內公有土地亦以權利變換方式辦理。

以下所有相關內容，以權利變換計畫核定公告內容為準。

二、有關費用分擔

本案都市更新事業之執行費用負擔，將依「都市更新條例」及相關子法之規定，由參與更新之所有權人（包含公有土地之所有權人）提供土地配合合康工程顧問股份有限公司為實施者投入資金共同參與權利變換。

實施權利變換時，權利變換範圍內工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

權利變換後之土地及建築物扣除前述之折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。

（一）經費項目及內容說明

本計畫將依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」預估開發成本。

1. 工程費用

工程費用主要為重建費用，重建費用為重建工程及其他必要之費用。細項說明如下：

（1）建築設計費用

依95.11.10「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」及「臺灣省建築師公會酬金標準」規定計算。

（2）營建費用（含公益設施產權面積）

A. 工程造價

依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」中新北市建築物工程造價標準單價表為本案工程標準單價。

B. 物價調整依據行政院主計處發佈之營造工程物價指數總指數。

B=調整日當月總指數

C=新北市建築物工程造價標準單價表之物價基準日當月(96年12月)總指數
指數增減率 = $[(B/C) - 1] \times 100\%$ ，± 2.50%內毋須調整標準單價

C. 地下層超建加成

本案地下4層屬超建樓層部分，該層造價加計30%。

D. 地上層建築物之樓層高度加成

本案地面1層及其夾層樓層高度扣除商業使用之基準高度，每增加0.1M加計造價1%。

E. 本案結構擬配置制震設備（VEM）

每層12片，共配置14層，合計為168片。

（3）工程管理費

本案暫不列工程管理費。

（4）空氣污染防治費

空氣污染防治費針對拆除工程及新建工程分別計算，依民國93年5月31日環署空字第0930038434A號函之「營建工程空氣污染防制費收費費率」核計。

（5）公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第十八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六條規定計算。

（6）外接水、電、瓦斯管線工程費

以自來水接管費用5,000元/戶，電力接管費用8,000元/戶，瓦斯接管費用30,000元/戶計算。

（7）建築相關規費

依建築法第29條規定建照執照及雜項執照應依建築物造價或雜項工作物造價收取千分之一以下規費。

（8）鄰房鑑定費

地下室開挖前後鄰房鑑定以供損鄰之參考，本案周圍鄰房初估有46戶須作鄰房鑑

定，以每戶6,000元計算。

(9)其他必要費用（交評費用）

依據「台北縣綜合都市設計審議原則」規定，基地內設150輛以上停車位需送交通影響評估，故擬委請技師作交通影響評估。

(10)其他必要費用（續建完工費用）

本案為達成工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，將委託續建機構，辦理相關運用本更新案之土地產權與重建資金等事務。

2. 權利變換費用（都市更新費用）

權利變換費用包括都市更新規劃費、不動產估價費、土地複丈費、鑽探費、更新前土地及建物測量費用、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費及地籍整理費。細項說明如下：

(1)都市更新規劃費

依據「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」，提列費用包含更新可行性評估、都市更新計畫、都市更新事業概要、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。

(2)不動產估價費（含技師簽證費）

本案依法委託三家不動產估價師事務所辦理都市更新前後土地及建物估價作業，出具估價成果報告及估價師簽證費用

(3)土地複丈費

土地複丈費依每筆地號4,000元計算，計有26筆地號，更新前後各鑑界一次。

(4)鑽探費

依建築技術規則規定每600m²鑽乙孔，本基地共需7孔。

(5)更新前土地及建物測量費用（含技師簽證費）

本案更新前土地及建物測量作業包含地形圖及地上物測繪圖等，實施者委由測量公

司辦理此項作業，以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

(6)土地改良物拆遷補償及安置費

土地改良物分為合法建築物及舊有違章建築，採成本法計算建築物補償價格，其重置成本依新北市地價調查用建築改良物標準單價表認列，並依現有建築物之構造、屋齡與面積計算其成本價格率，其拆遷補償費用應扣除拆除費用。

A. 合法建物

(A) 合法建築物拆遷補償費

面積依騰本記載產權面積為依據。

(B) 其他土地改良物拆遷補償費

含附屬於合法建物之增建物及非占有他人土地之建築物等2項，依實際測量面積為準。

(C) 合法建築物拆遷安置費

依實際狀況認列，居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。含安置戶之拆遷安置費及搬遷費。

B. 舊有違章建築

本案占有他人土地之舊違章建築物，分別以現金補償及現地安置方式處理。

(7)地籍整理費

A. 建物滅失、土地分割或合併、建物所有權第一次登記、他項權利設定或塗銷及權利變換相關之權利變更或移轉之建物測量（包括「建物第一次測量」與「建物複丈」）、土地複丈與登記規費。

B. 與權利變換地籍整理有關之稅務、公證認證提存等相關規費。

C. 地政士收取之委託費用

未來土地登記所需代書及登記規費，每戶以20,000元估計。

3. 貸款利息（C）

依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，應按「工程費用（A）+權利變換費用（B）-公寓大廈公共基金」計算。

貸款按自有資金及融資最低成數3：7估算，其中自有資金按1年期定存利率，自有資金及融資資金以更新期間折半後計算。

4. 稅捐(D)

印花稅以建築設計費用及營建費用之和乘以千分之一稅率估算。

5. 管理費用

管理費用包括行政作業費用 (E1)、信託費用 (E2)、總務及人事管理費用 (E3)、銷售管理費用 (E4)、及風險管理費用 (E5)。細項說明如下：

(1) 行政作業費用 (E1)

行政作業費用 (E1) = 更新單元內土地公告現值總值 × 2.5%

本案不列行政作業費用。

(2) 信託費用 (E2)

本案為達成工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，將委託銀行，辦理相關信託管理等事務。

(3) 總務及人事管理費用 (E3)

本項費用包含人事、行政管理及總務費等。人事行政管理費率參考臺灣證券交易所公告，以國內公開發行之營建公司平均管理費用，採營業收入百分之五為上限。

(4) 銷售管理費用 (E4)

A. 銷售管理費 = (A+B+C+D) × 銷售費率。

B. 銷售費率參考目前代銷公司之收費行情，以百分之六為上限。

(5) 風險管理費用 (E5)

A. 風險管理費 = (A+B+C+D+E1+E2+E3) × 風險費率。

B. 風險費率以百分之十二為上限。