

(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(詳附錄三)。

(3) 土地改良物拆遷補償費用

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 60,045,449 元，說明如下：

a. 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 62,584,334 元，扣除拆除費用後，實際補償金額約 59,691,887 元(詳第拾肆章 P.14-1)。

b. 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 1,189,173 元，扣除拆除費用後，實際補償金額約 353,562 元(詳第拾肆章 P.14-1)。

(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 45 個月估計，合法建築物之拆遷安置費用合計為 80,668,259 元(詳第拾肆章 P.14-1)。

(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，並加計信託登記及信託塗銷作業，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 29,000 元提列，本案更新後規劃 253 戶(含 1 戶不辦理信託之公共托育服務空間)，總計 7,328,000 元。

■ 地籍整理費：252 戶×29,000 元/戶+1 戶×20,000 元/戶=7,328,000 元

(6) 審查費用

審查費用係政府機關審查都市更新事業所需之行政規費，依《新北市都市更新案件審查收費標準》提列，本案預計將按地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊，並依《都市更新條例》第 29 條之 1 辦理，故提列簡易變更權利變換計畫之審查費用計 20,000 元。

(7) 交通影響評估費用

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，其服務費用按報價單以 350,000 元提列(詳附錄三)。

(8) 結構外審費用

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，依據《新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則》，每一審查案件之審查費用為 15 萬元加工程造價之萬分之一，故本案結構外審費用總計約 206,033 元。

■ 結構外審費用：150,000 + 560,331,099 × 1/10000 = 206,033 元

3. 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》估算，貸款費用計算基準以工程費用(不含公寓大廈公共基金)及權利變換費用總計估算。

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 45 個月(3.75 年)估算，故本案貸款利息總計 74,556,873 元，說明如下：

■ 貸款年利率=銀行貸款 60%×2.89%+自有資金 40%×1.37%=2.282%

■ (合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+容積移轉所支付之費用)×貸款年利率×貸款期間 = 64,217,924 × 2.282% × 3.75 = 5,495,449 元

■ (工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用-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 = 1,614,056,062 × 2.282% × 3.75 × 0.5 = 69,061,424 元

■ 貸款利息總計=5,495,449 + 69,061,424 = 74,556,873 元

4. 稅捐

未來實際應繳納稅捐包括印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅，合計稅捐共計約 49,970,221 元。

(1) 印花稅

印花稅依「印花稅法」第 5 條規定，本案包括「承攬契據」及「讓售不動產契據」，合計 1,965,185 元。



a.承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用總金額(不含營業稅)之 1/1000 計，本案包括建築設計費用、營建費用、公共設施興闢工程費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用、鑽探費用、鄰房鑑定費、更新前測量費用、地籍整理費用、交通影響評估費用、信託費用及容積移轉所支付之費用，承攬契據之印花稅共計 1,442,429 元。

■ 承攬契據之印花稅：(建築設計費用+營建費用+公共設施興闢工程費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用+交通影響評估費用+信託費用+容積移轉所支付之費用)÷1.05×1/1000 = (39,425,677+1,439,585,005+790,040+13,174,656+1,850,000+600,000+2,732,800+221,550+7,328,000+350,000+4,320,000+4,172,475) ÷ 1.05 × 1/1000 = 1,442,429 元

b.讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據應繳納印花稅，故以實施者實際獲配之土地公告現值(101 年土地平均公告現值詳表 15-11)及房屋現值之 1/1000 計，約 290,439 元。

■ 平均房屋評定標準價格：(13RC 房屋評定標準價格 4,700 元/m² × 7,487.85 m² + 19RC 房屋評定標準價格 6,000 元/m² × 7,235.08 m² + 21RC 房屋評定標準價格 6,400 元/m² × 28,594.83 m²) ÷ (13F 產權登記面積 7,487.85 m² + 19F 產權登記面積 7,235.08 m² + 21F 產權登記面積 28,594.83 m²) = 6,039 元/m²

■ 讓售不動產契據之印花稅：(實施者分配之土地面積×平均土地公告現值+實施者分配之建物面積×平均房屋評定標準價格)× 1/1000 = (1,995.77 m² × 83,611 元/m² + 20,462.05 m² × 6,039 元/m²) × 1/1000 = 290,439 元

(2) 土地所有權人分配房屋之營業稅

因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應繳納營業稅，並營業稅率以 5% 核算，共計 48,237,353 元。

■ 營業稅：更新後總價值 × (1 - 共同負擔比例) × [平均房屋評定標準價格 / (平均土地公告現值 + 平均房屋評定標準價格)] × 營業稅稅率 = 4,508,460,097 × (1 - 49%) × { (42,596.57 m² × 6,039 元/m²) / [(42,596.57 m² × 6,039 元/m²) + (4,256.01 m² × 83,611 元/m²)] } × 5% = 48,237,353 元

5.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(詳附錄三)。

(2) 人事行政管理費用

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，另因本案相關權利人達 130 人，產權複雜，且自 101 年申請都市更新事業，又涉及容積率認定疑義，而需辦理都市計畫變更，造成整體實施期程延宕，致使原預計於 107 年後完成更新事業之期程往後延增至至少 1 年以上的時間，期間作業項目更包含溝通協調、請照、預售、施工、產權登記、交屋等作業程序，故人事行政管理費率依《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》檢討，以 5.5% 提列，並以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及都市計畫變更負擔費用之總金額估算，合計 99,365,900 元。

■ 產權級別=(門牌戶數 116 戶+土地及合法建築物所有權人數聯集 129 人) ÷ 2 = 122.5 筆 → 基地面積 2,500 m² 以上，且產權級別為 30~150 筆，故人事行政管理費率=5.5%

■ 人事行政管理費用=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用) × 5.5% = 1,806,652,735 × 5.5% = 99,365,900 元

(3) 銷售管理費

更新後，實施者所分回之房屋及停車位將委託代銷公司辦理銷售，工作項目包括房地產銷售之廣告、企劃及銷售等，所需費用後續以代銷公司提供之報價單或合約為準。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% (本案實施者預銷售房屋戶數達 117 戶)，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，房屋銷售之不確定性增加，故銷售管理費率依《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》檢討，以 6% 提列，並以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及都市計畫變更負擔費用之總金額估算，共計 108,399,164 元。

■ 銷售管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用) × 6% = 1,806,652,735 × 6% + 0 × 5.5% + 0 × 5% = 108,399,164 元

(4) 風險管理費

考量本案基地面積規模大、相關權利人達 130 人，產權複雜，增加溝通與協調之困難性，又涉及都市計畫變更行政程序，致整體實施期程延宕，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，不動產銷售之不確定性升溫，均造成本案風險成本增加，故風險管理費率由上限 12%，自行調降以 11% 提列，並以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用、人

事行政管理費用及都市計畫變更負擔費用等總額估算，總計風險管理費用為 210,137,250 元。

■ 風險管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+信託費用+事行政管理費用+容積移轉費用) × 11% = 1,910,338,635 × 11% = 210,137,250 元

6.容積移轉所支付之費用

本案預計透過容積移轉移入之容積為 860.00 m²，其中，由更新單元內人行步道用地移入之容積為 605.02 m²(詳第拾章 P.10-21)，故尚需透過更新單元外移入之容積為 254.98 m²(暫以 106 年平均公告土地現值估算，惟實際應以申請當期公告土地現值為準)。依據本案容積移轉土地買賣契約書(詳附錄三)，送出基地之實際土地購買費用計約 4,172,665 元，惟本案依新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議，以 4,172,475 元提列，差額由實施者自行吸收，不納入共同負擔。

二、資金籌措計畫

(一) 資金來源

本案開發成本計約 2,228,875,049 元，實際開發投入資金以工程費用(不含撥入公寓大廈管理基金之金額)及權利變換費用計，共約 1,666,938,396 元。其中 60%(約 1,000,163,038 元)未來將由實施者洽融資銀行申請建築貸款；其餘費用(約 666,775,358 元)資金來源為實施者自有資金或辦理房地預售所得(詳表 15-9)。

(二) 信託控管機制

為利全案興建完工交屋，爰規劃委託臺灣土地銀行股份有限公司為信託銀行，將本案實施更新之資金及更新前、後範圍內土地與建物交付信託，並設立本案信託專戶，銀行融資款於貸款核准後由核貸銀行逕將融資款存入信託專戶，餘額不足支應相關費用時，由實施者將自備款存入信託專戶，其款項應專款專用，並由信託銀行依工程進度支應控管，以保障工程資金支付無虞(信託契約草約詳附錄三)。

(三) 信託續建機制

本案工程施工期間，倘工程無故延宕逾一定期限時，得由信託銀行協助另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，實施者如未能提出具體解決方案，應無條件配合工程交接(含起造權利變更)，由續建機構接管辦理續建完工，並引進資金或以信託財產向金融機構融資或銷售，以取得續建所需資金，惟期間所產生之工程款及相關費用仍由實施者負擔，不足部分得由續建機構或信託銀行逕行處分信託財產優先抵償之，俾利都市更新事業順利執行。

三、收入說明

本案預計興建戶數為 253 戶(計有 241 戶住宅單元、11 戶店舖及 1 戶公共托育服務空間)與 271 席汽車停車位(包括 206 席大車位、62 席小車位及 3 席供公共托育服務空間使用之小車位)，其更新後銷售價格依不動產估價師估算結果，住宅單元約 395,025 元/坪，店舖約 607,053 元/坪；另平面停車位約 1,739,925 元/個。因此，本案整體更新事業開發收入總計 4,508,460,097 元(詳表 15-7)。

表 15-7 更新整體開發收益表

項目	數量	單價	複價(元)
1 店舖	315.09 坪	607,053 元/坪	191,278,991
2 住宅	9,748.46 坪	395,025 元/坪	3,850,881,106
3 車位	268 席	1,739,925 元/席	466,300,000
4 公共托育服務空間及其車位	192.19 坪 / 3 席	—	—
銷售總收入 小計			4,508,460,097
整體更新事業開發收入 合計			4,508,460,097

註：本案估價基準日為民國 101 年 10 月 9 日。

四、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本案預估開發成本為 2,228,875,049 元，惟本案依新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議，共同負擔比例不超過 49%，故以 2,209,145,448 元提列，差額由實施者自行吸收，不納入共同負擔；預估收入 4,508,460,097 元，初步評估其益本比為 2.04。綜上，初判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。

本計畫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。

(二) 實施者

依《都市更新條例》第 30 條規定，實施者辦理都市更新時投資代墊之工程費用、權利變換費用、容積移轉所支付費用、貸款利息、稅捐及管理費用為本案共同負擔，並由土地所有權人更新後應分配之土地及建築物折價抵付。而本案之共同負擔比例說明如下：

■ 共同負擔比例=(共同負擔費用÷更新後總價值) × 100%
= (2,209,145,448 ÷ 4,508,460,097) × 100% = 49.00%

(三) 所有權人

《都市更新條例》第 31 條規定，權利變換之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依原土地所有權人更新前之權利價值比例進行分配。本案原土地所有權人權利變換後可分配價值說明如下：

■ 土地所有權人更新後可分配價值=更新後總價值-共同負擔費用
= 4,508,460,097 - 2,209,145,448 = 2,299,314,649 元

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫案

拾伍、財務計畫

表15-8 都市更新事業實施總經費成本明細表

項目		數量		單價/費率		費用		
壹、工程費用(A)	(一)建築設計費用	560,331,099	元	7.0~8.0	%	39,425,677	元	
	(二)營建費用	40,041.33	m ²	35,952	元/m ²	1,439,585,005	元	
	(三)工程管理費	-	式	-	元/式	-	元	
	(四)空氣污染防治費	1	式	145,596	元/式	145,596	元	
	(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	560,331,099	元	0.5~2.0	%	3,851,655	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	560,331,099	元	1	‰	560,331	元
	二、公共及公益設施		197.51	m ²	4,000	元/m ²	790,040	元
	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	(一)綠建築設備管理維護費用	1	式	2,679,365	元/式	2,679,365	元
		(二)開放空間管理維護基金	1	式	4,483,750	元/式	4,483,750	元
工程費用(A)合計						1,510,496,419	元	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	13,174,656	元/式	13,174,656	元
		(二)不動產估價費用	1	式	1,850,000	元/式	1,850,000	元
		(三)土地鑑界費	65	筆	4,000	元/筆	260,000	元
		(四)鑽探費用	8	孔	75,000	元/孔	600,000	元
		(五)鄰房鑑定費用	598	戶	約 4,570	元/戶	2,732,800	元
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	221,550	元/式	221,550	元
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)合法建築物	1	式	59,691,887	元/式	59,691,887	元
		(二)其他土地改良物	1	式	353,562	元/式	353,562	元
	四、拆遷安置費		1	式	80,668,259	元/式	80,668,259	元
	五、地籍整理費用		253	戶	20,000~29,000	元/戶	7,328,000	元
	六、審查費用		1	式	20,000	元/式	20,000	元
	七、交通影響評估費用		1	式	350,000	元/式	350,000	元
	八、結構外審費用		1	式	206,033	元/式	206,033	元
權利變換費用(B)合計						167,456,747	元	
參、貸款利息(C)						74,556,873	元	
肆、稅捐(D)	一、印花稅	(一)承攬契據	1,514,550,203	元	0.1	%	1,442,429	元
		(二)讓售不動產契據	290,439,013	元	0.1	%	290,439	元
	二、營業稅		964,747,062	元	5.0	%	48,237,353	元
稅捐(D)合計						49,970,221	元	
伍、管理費用(E)	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		1,806,652,735	元	5.5	%	99,365,900	元
	三、銷售管理費用		1,806,652,735	元	6.0	%	108,399,164	元
	四、風險管理費用		1,910,338,635	元	11.0	%	210,137,250	元
管理費用(E)合計						422,222,314	元	
陸、容積移轉所支付之費用(F)						4,172,475	元	
A+B+C+D+E+F 總計：						2,228,875,049， 但以 2,209,145,448 提列	元	

合康工程顧問股份有限公司