

拾伍、財務計畫

一、成本說明

本更新單元內之開發成本包括土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）。

(一) 土地成本

本案更新單元之使用分區區分為第三種商業區及第四種住宅區，土地面積共計3,774.07 m<sup>2</sup>（約1,141.66坪），其更新前土地單價由實施者考量合併開發的效益下，以原容積或法定容積（不考量都更獎勵或增設停車空間獎勵等）進行評估更新前各宗土地價值，初步估算為100萬元/坪，其土地成本合計1,141,655,300元（約114,166萬元）。（實際內容以權利變換計畫書核定為準）

(二) 更新事業實施經費

更新事業之實施經費認列標準依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」初步估算。

本案實施都市更新事業實施經費之成本，由實施者負擔，總計約為2,836,392,193元，詳表15-1。

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項目	數量	單價	總價(元)	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	1 式	43,214,407 元/式	43,214,407	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	1 式	2,227,334,274 元/式	2,227,334,274	
		(三)工程管理費	1 式	0 元/式	0	
		(四)空氣污染防治費	1 式	235,382 元/式	235,382	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	1 式	4,122,279 元/式	4,122,279
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	1 式	6,966,000 元/式	6,966,000
			3.建照執照相關規費	1 式	614,456 元/式	614,456
			4.其他(鄰房鑑定費)	1 式	276,000 元/式	276,000
			5.其他(交評費)	1 式	500,000 元/式	500,000
			6.其他(續建完工費用)	1 式	23,770,000 元/式	23,770,000
二、	一、公共設	(一)地上物拆遷補償費	1 式	0 元/式	0	

總項目	項目	細項目	數量	單價	總價(元)	
公共或公益設施	施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	(二)工程開闢費用	1 式	0 元/式	0	
		(三)其他必要費用(工程管理費、空氣污染防治費、其他)	1 式	0 元/式	0	
		(一)室內裝修費用	1 式	0 元/式	0	
		(一)公益設施認養經費	1 式	0 元/式	0	
	二、公益設施	三、認養及捐贈費用	(二)捐贈本縣都市更新基金	1 式	0 元/式	0
			<b>工程費用(A)合計</b>			
貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1 式	9,880,000 元/式	9,880,000	
		(二)不動產估價費(含技師簽證費)	1 式	1,300,000 元/式	1,300,000	
		(三)土地複丈費	1 式	208,000 元/式	208,000	
		(四)鑽探費用	1 式	420,000 元/式	420,000	
	二、更新前土地及建物測量費用	1 式	185,850 元/式	185,850		
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	1 式	15,388,239 元/式	15,388,239		
	四、拆遷安置費	(一)佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費	1 式	396,099 元/式	396,099	
		(二)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	1 式	18,115,799 元/式	18,115,799	
	五、地籍整理費	1 式	3,240,000 元/式	3,240,000		
	六、其他必要業務費	1 式	0 元/式	0		
<b>權利變換費用(B)合計：</b>					49,133,987	
參、貸款利息 (C)					129,273,658	
肆、稅捐 (D)		印花稅等應合法提列稅捐	1 式	2,173,708 元/式	2,173,708	
		<b>稅捐(D)合計</b>			2,173,708	
伍、管理費用 (E)		一、行政作業費用 (E1)	1 式	0 元/式	0	
		二、信託費用 (E2)	1 式	6,840,000 元/式	6,840,000	
		三、總務及人事管理費用 (E3)	1 式	74,628,425 元/式	74,628,425	
		四、銷售管理費用 (E4)	1 式	74,628,425 元/式	74,628,425	
		五、風險管理費用 (E5)	1 式	192,681,193 元/式	192,681,193	
		<b>管理費用(E)合計</b>			348,778,042	
<b>共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計</b>					2,836,392,193	

註：實際內容以權利變換計畫書核定為準

本案實施都市更新事業實施經費之成本，分述如下：

### 1. 工程費用 (A)

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

本案總樓地板面積為 41,193.09 m<sup>2</sup>，陽臺、雨遮面積為 3,160.62 m<sup>2</sup>，圍牆面積為 55.09 m<sup>2</sup>(詳表 11-2 建築面積檢討表)，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，本案法定工程造價為 614,455,812 元，建築設計費用依累進費率計算約為 43,214,407 元，詳表 15-2。

#### 法定工程造價

$$= 41,193.09 \text{ m}^2 \times 14,400 \text{ 元/m}^2 + 3,160.62 \text{ m}^2 \times 6,700 \text{ 元/m}^2 + 55.09 \text{ m}^2 \times 1,800 \text{ 元/m}^2 \\ = 614,455,812 \text{ 元}$$

表 15-2 建築設計費用明細表

費率級距	費率(%)	金額計算(元)
300 萬元以下	8.00%	3,000,000 元 × 8.00% = 240,000 元
300 萬~1,500 萬元	7.50%	12,000,000 元 × 7.50% = 900,000 元
1,500 萬~6,000 萬元	7.25%	45,000,000 元 × 7.25% = 3,262,500 元
6,000 萬元以上	7.00%	554,455,812 元 × 7.0% = 38,811,907 元
合計		43,214,407 元

#### (2) 營建費用(含公益設施產權面積)(不含陽臺)

本案營建費用總計 222,733 萬元，營建工程費用平均造價 178,746 元/坪(詳表 15-3、表 15-4)，其計算方式詳後述。

##### A. 工程造價

本案規劃地上 26 層、地下 4 層之鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC) 構造之建築物，A 棟 1F 樓高 6.6M(1F 3.6M+1F 夾層 3M)(不含抬版 0.2M)、B 棟 1F 樓高 6M(1F 3M+1F 夾層 3M)(不含抬版 0.8M)，2F 樓高 3.8M，3~26F 各層樓高 3.3M，B1F 樓高 3M，B2F~B4F 各層樓高 3.2M。依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」之規定，新北市建築物工程造價標準單價表之鋼骨鋼筋混凝土造 26~30 層第三級單價 168,349 元/坪為本案工程標準單價，建材設備等級表詳附錄七。

##### B. 物價調整

由於本案為事業計畫與權利變換計畫分送，故事業計畫工程費用之物價調整基準日以未來權利變換計畫之評價基準日為準。

依據行政院主計處發佈之 98 年 7 月營造工程物價指數總指數：

$$B = \text{調整日當月 (98 年 7 月) 總指數} = 112.72$$

$$C = \text{新北市建築物工程造價標準單價表之物價基準日當月 (96 年 12 月) 總指數} = 114.10$$

$$\text{指數增減率} = [(B/C) - 1] \times 100\% = [(112.72/114.10) - 1] \times 100\% \\ = -1.21\% < 2.50\% \rightarrow \text{故毋須調整標準單價}$$

##### 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% 為 218,854 元/坪 (168,349 元/坪 × (1+30%))，其面積為 772.24 坪，故本案地下 4 層營建費用約 169,007,813 元。

##### D. 地上層建築物之樓層高度加成

本案 1F 樓層高度分別為 A 棟 6.6M、B 棟 6M (AB 棟均含 1F 夾層)，以 6.6M 計算，扣除商業使用之基準高度 4.5M，每增加 0.1M 加計造價 1%，故地面 1 層造價加成 21% (= (3.6+3-4.5) × 1% ÷ 0.1M) 為 203,702 元/坪，其面積為 850.58 坪，故本案地面 1 層營建費用約 173,264,847 元。

E. 本案結構擬配置制震設備 (VEM)，合計為 252 片)，每片單價 24 萬元 (設備及安裝費用)，總計為 6,048 萬元。

擬定新北市新店區碧潭段130地號等26筆土地都市更新事業計畫案

拾伍、財務計畫

表15-3 營建費用計算表

項目	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	樓地板面積 (坪)	單價 (元/坪)	物價調整金額(元/坪)	標準單價(物價調整後；元/坪)	加成別 (%)	加成後單價 (元/坪)	小計 (元)
1	2F~26F (含屋突)	28,169.85	8,521.38	0	168,349	0%	168,349	1,434,565,802
2	1F(含夾層)	2,811.84	850.58			21%	203,702	173,264,847
3	B3F~B1F	7,658.55	2,316.71			0%	168,349	390,015,812
4	B4F	2,552.85	772.24			30%	218,854	169,007,813
小計		41,193.09	12,460.91					2,166,854,274
5	制震設備及安裝費用	252片×240,000元/片=						60,480,000
合計								2,227,334,274
總營建單價 (元/坪)		2,227,334,274 (元) ÷ 12,460.91 (坪) =						178,746

表15-4 營建工程費用估算表

工程項目	複價(元)	單價(元/m <sup>2</sup> )	單價(元/坪)	成本百分比(%)	
壹 建築工程					
1 假設工程	58,501,418	1,420	4,695	2.63%	
2 基礎工程	202,241,952	4,910	16,230	9.08%	
3 結構體工程	722,769,972	17,546	58,003	32.45%	
4 外部裝修工程	172,395,673	4,185	13,835	7.74%	
5 內部裝修工程	282,871,453	6,867	22,701	12.70%	
6 門窗工程	100,452,776	2,439	8,061	4.51%	
7 防水隔熱工程	8,909,337	216	715	0.40%	
8 雜項工程	9,354,804	227	751	0.42%	
9 景觀工程(含庭園及綠化工程)	55,683,357	1,352	4,469	2.50%	
10 設備工程(電梯、廚具)	46,774,020	1,135	3,754	2.10%	
小計		1,659,954,762	40,297	133,213	74.53%
貳 機電工程					
1 電氣工程	99,784,575	2,422	8,008	4.48%	
2 弱電設備工程	31,182,680	757	2,502	1.40%	

工程項目	複價(元)	單價(元/m <sup>2</sup> )	單價(元/坪)	成本百分比(%)	
3 給排水工程	100,007,309	2,428	8,026	4.49%	
4 生活廢水工程	6,236,536	151	500	0.28%	
5 消防設備工程	34,523,681	838	2,771	1.55%	
6 通風工程及空調工程	5,122,869	124	411	0.23%	
小計		276,857,650	6,721	22,218	12.43%
合計〈壹 + 貳〉		1,936,812,412	47,018	155,431	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%		193,681,241	4,702	15,543	8.70%
營業稅5%		96,840,621	2,351	7,772	4.35%
總計		2,227,334,274	54,071	178,746	100.00%

(3) 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，本案屬第一級營建工程，故採第一級費率，如後所述，本案應納空氣污染防制費約計235,382元（約24萬元）。（詳表15-5）

A. 拆除工程

本案合法建物總拆除樓地板面積計2,374.36m<sup>2</sup>，土地改良物總樓地板面積計3,936.44m<sup>2</sup>，占有他人土地之舊違章面積計326.45m<sup>2</sup>，預計拆除總樓地板面積共計6,637.25m<sup>2</sup>，依營建工程空氣污染防治設施管理辦法採用拆除工程第一級費率0.49元/m<sup>2</sup>/月，工期1個月，拆除工程應納空污費計3,252元。

B. 新建工程

本案為鋼骨鋼筋混凝土造建築物，設計建築面積計2,538.60m<sup>2</sup>，依營建工程空氣污染防治設施管理辦法之規定採用鋼骨構造第一級費率2.54元/m<sup>2</sup>/月，工期約36個月，新建工程應納空污費計232,130元。

表15-5 空氣污染防治費用明細表

工程類別	工期(月)	建物(施工)面積(m <sup>2</sup> )	適用費率(元/m <sup>2</sup> /月)	空污費(元)
拆除工程	1	6,637.25	0.49	3,252
興建工程	36	2,538.60	2.54	232,130
合計				235,382

(4) 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

## 擬定新北市新店區碧潭段130地號等26筆土地都市更新事業計畫案

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。總計約4,122,279元，詳表15-6。

表15-6 公寓大廈公共基金費用明細表

費率級距	費率(%)	金額計算(元)
1,000萬元以下	2.00%	10,000,000元 × 2.00% = 200,000元
1,000萬~10,000萬元	1.50%	90,000,000元 × 1.50% = 1,350,000元
10,000萬~100,000萬元	0.50%	514,455,812元 × 0.50% = 2,572,279元
100,000萬元以上	0.30%	0元 × 0.30% = 0元
合計		4,122,279元

## (5) 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預計興建162戶，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，預估外接水、電、瓦斯管線工程費約6,966,000元〔=(5,000元/戶+8,000元/戶+30,000元/戶)×162〕。

## (6) 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。本案法定工程造價614,455,812元，規費約為614,456元(=614,455,812元×1/1000)。

## (7) 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，預估鄰房鑑定費用約為276,000元(=6,000元/戶×46戶)。

## (8) 其他必要費用(交通影響評估費用)

依據「新北市綜合都市設計審議原則」規定，基地內設150輛以上停車位須送交通影響評估。本案實設停車位203輛。事業計畫核定前，將備具建築物交通影響評估報告送審核准。故擬委請技師作交通影響評估，費用約500,000元，詳附件十五。

## (9) 續建完工費用

本案為確保地主權益，特別加入續建完工的保全機制，其費用計2,377萬元，相關合約及工作內容詳附件十五。

## 2. 權利變換費用(B)

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，故本案之權利變換費用約為49,133,987元。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，其都市更新規劃費用約為9,880,000元，詳見表15-7。

表15-7 都市更新規劃費用明細表

項目		更新規劃費認列標準(萬元)	說明			
發起	更新可行性評估	P1=30	A：更新單元面積(m <sup>2</sup> )含公共設施用地 N：權利人人數(人)含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人 X：單價/面積(詳下表以累計方式計算) Y：單價/人數(詳下表以累計方式計算)			
	自行劃定更新單元	P2=0				
	都市更新計畫	P3=50				
擬定	都市更新事業概要	P4=100+AX+NY =100+362+296 =758				
	都市更新事業計畫					
	都市更新權利變換計畫					
執行	計畫執行與成果報核	P5=150				
合計		988				
更新單元面積 A=3,774.07 m <sup>2</sup> ，權利人人數 N=64 人						
項次	更新單元面積標準(m <sup>2</sup> )	X (萬元/m <sup>2</sup> )	AX 金額 (萬元)	權利人人數標準(人)	Y (萬元/人)	NY 金額 (萬元)
1	A ≤ 3000	0.1	300	N ≤ 20	6	120
2	3000 < A ≤ 6000	0.08	62	20 < N ≤ 100	4	176
3	6000 < A ≤ 10000	0.06	0	100 < N ≤ 200	2.5	0
4	10000 < A	0.04	0	200 < N	1.5	0
AX 合計			362	NY 合計		296

## (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，計1,300,000元（130萬元），其合約及工作內容詳附件十五。

## (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，共208,000元（ $=4,000\text{元/筆} \times 26\text{筆} \times 2$ ）。

## (4) 鑽探費

依建築技術規則規定每600m<sup>2</sup>鑽乙孔，本基地共需7孔，每孔60,000元，本案之地質鑽探調查費用約為420,000元（ $=60,000\text{元/孔} \times 7\text{孔}$ ）。

## (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，更新前測量費計185,850元，其合約及工作內容詳附件十五。

## (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，分述如下。（詳拾肆、拆遷安置計畫說明）

## A. 合法建物

## (A) 合法建築物拆遷補償費

本案地上合法建築物合法建物總樓地板面積計2,374.36m<sup>2</sup>，總計合法建物拆遷補償費約計4,716,502元（約472萬元）。

## (B) 其他土地改良物拆遷補償費

本案其他土地改良物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，其拆遷補償面積依測量公司實測之面積共計3,936.44m<sup>2</sup>，本項費用計10,671,737元（約1,067萬元）。

## (C) 合法建築物拆遷安置費

全案安置戶數計17戶，每戶拆遷安置補貼以新店路1樓住戶每月1,500元/坪，國校路1樓與新店後街1樓住戶每月1,000元/坪，2樓以上住戶每月600元/坪計算；拆遷安置期間計32月。此外，住戶搬遷費用以合法建築物面積計算，補助每坪1,000元，總計拆遷安置費用計18,115,799元（約1,812萬元）。

## B. 舊有違章建築

本案占有他人土地之舊違章建築物計有3戶，拆除面積計326.45m<sup>2</sup>，其中2戶（拆除面積計196.53m<sup>2</sup>）以現金補償方式處理（編號違1/門牌為新店後街133號、編號違2/門牌為國校路2巷10號），其餘1戶（拆除面積計129.92m<sup>2</sup>）以現地安置方式處理（編號違3/門牌為新店後街131號），本案以現金補償方式處理之占有他人土地之舊違章2戶（違1及違2），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，其拆遷補償費用扣除拆除費用後應補償費用396,099元（約40萬元）。

## (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，而本基地更新後計有162戶，費用約為3,240,000元（ $=20,000\text{元/戶} \times 162\text{戶}$ ）。

## 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）-公寓大廈管理基金」計算。

本案工程費用與權利變換費用扣除公寓大廈管理基金後之總金額為2,352,044,506元，相關費用均由實施者自行負擔，不得以地主之土地或建物設定抵押融資貸款。

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（目前約1.005%）；融資年利率以4.056%核計；自有資金及融資資金以更新期間3.5年折半後計算，本案貸款利息費用約為129,273,658元（約12,927萬元），計算如下。

$$\begin{aligned} & \text{貸款利息 (C)} \\ & = \text{工程費用與權利變換費用扣除公寓大廈管理基金後之總金額} \times (\text{自有資金比例} \\ & \quad 30\% \times \text{自有資金利率} 1.005\% + \text{貸款比例} 70\% \times \text{貸款利率} 4.056\%) \times \text{更新期間} \times 1/2 \\ & = 2,352,044,506 \text{元} \times (30\% \times 1.005\% + 70\% \times 4.056\%) \times 3.5 \text{年} \times 1/2 \\ & = 129,273,658 \text{元} \end{aligned}$$

#### 4. 稅捐(D)

印花稅以建築設計費用及稅前營建費用之和乘以千分之一稅率估算，約為2,173,708元。

$$\begin{aligned} & \text{稅捐(D)=印花稅} \\ & = (43,214,407 \text{元} + 2,130,493,653 \text{元}) \times 1/1000 = 2,173,708 \text{元} \end{aligned}$$

#### 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），合計管理費用約為348,778,042元。細項說明如下：

##### (1) 行政作業費用（E1）

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，辦理相關信託管理及運用本更新案之土地產權等事務，信託費用（E2）約為6,840,000元，其合約及工作內容詳附件十五。

##### (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。本案人事行政管理費率以3%計算，總務及人事行政管理費(E3)約為74,628,425

元(約7,463萬元)。

$$\begin{aligned} & \text{總務及人事管理費} = (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times \text{人事行政管理費率} \\ & \text{總務及人事行政管理費} \\ & = (2,307,032,798 \text{元} + 49,133,987 \text{元} + 129,273,658 \text{元} + 2,173,708 \text{元}) \times 3\% \\ & = 74,628,425 \text{元} \end{aligned}$$

##### (4) 銷售管理費用（E4）

實施者於更新後所取得之可銷售樓地板之銷售成本，以預估銷售金額之3%核計，本案銷售管理費約計74,628,425元（約7,463萬元）。

$$\begin{aligned} & \text{銷售管理費} = (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times \text{代銷公司平均管理費率} \\ & = (2,307,032,798 \text{元} + 49,133,987 \text{元} + 129,273,658 \text{元} + 2,173,708 \text{元}) \times 3\% \\ & = 74,628,425 \text{元} \end{aligned}$$

##### (5) 風險管理費用（E5）

本案風險費率以7.5%計算，風險管理費用(E5)約為192,681,193元。(約19,268萬元)

$$\begin{aligned} & \text{風險管理費用} = (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{行政作業費} + \text{信託} \\ & \quad \text{費用} + \text{總務及人事管理費用}) \times 7.5\% \\ & = (2,307,032,798 \text{元} + 49,133,987 \text{元} + 129,273,658 \text{元} + 2,173,708 \text{元} + 0 \\ & \quad \text{元} + 6,840,000 \text{元} + 74,628,425 \text{元}) \times 7.5\% \\ & = 192,681,193 \text{元} \end{aligned}$$

6. 資金來源可行性說明

本更新事業案共同負擔費用均由實施者負責支應，其主要來源為實施者自有資金及相關融資。前述資金實施者應配合信託銀行之要求存放至信託銀行所設立之信託專戶專款專用，執行本案所需支付金額皆由該信託專戶直接撥付。實施者並應就本案折價抵付所取得之更新後房地一併交付信託。

私有土地所有權人、實施者為達成本更新案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，委託信託銀行、續建機構辦理下列事項：

1. 信託銀行辦理事項：

- (1)信託存續期間對信託專戶之資金控管。
- (2)產權管理、處分。
- (3)辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。
- (4)與本信託案有關之各項稅費繳納。
- (5)辦理私有土地所有權人、實施者信託專戶收支之分別帳務管理。

2. 續建機構辦理事項：

倘實施者有非因不可抗力原因連續停止興建達二個月以上，續建機構即依本信託法律關係以受託人名義擔任實施者，同時辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更，實施者分配房地均以信託財產名義登記為續建機構名義，建造執照起造人名義變更為續建機構，並通知承購戶將價款存入信託專戶，及以受託人名義另申請稅籍、開立發票，於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管理；由續建機構辦理實施者分配之不動產產權管理、處分等不動產物權相關之登記移轉事宜。

有關本案信託財產之種類、名稱說明如下：

1. 信託銀行之信託財產包含以下項目：

- (1)本更新案座落之私有土地。(經私有土地所有權人同意)
- (2)本更新案座落基地上私有原有建物。(經私有原建物所有權人同意)
- (3)實施者原向金融機構申請核准之建築融資款
- (4)實施者自備款、不動產預(出)售款及存款利息所得。

- (5)本更新案興建中建物及更新後私有土地所有權人、實施者應分配之土地及建物。

2. 續建機構之信託財產包含以下項目：

- (1)實施者依本更新案權利變換計畫分得之房地。
- (2)以本更新案申請核准之建造執照。

## 二、收入說明

整體更新事業開發收入主要為更新後房地銷售總收入。本案開發更新後，整體銷售面積目標為店舖 471.16 坪、住宅及辦公室 10,271.21 坪及停車位 203 位，依照該區目前之不動產市場銷售行情並考量本案建築設計、施工相關條件，預期整體銷售金額總計約為 5,131,956,676 元。詳見表 15-8。(實際更新後總價值以權利變換計畫書核定為準)

表 15-8 整體更新事業開發收入表

樓層	數量(坪/位)	單價(元)	複價(元)
1F(店舖)	471.16	1,049,939	494,685,154
2F 以上(住、辦)	10,271.21	414,564	4,258,071,522
車位	203	1,867,980	379,200,000
更新後總銷			5,131,956,676

## 三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔於實施者。以下分別就實施者及土地所有權人之收入及支出與現金流量分析(表 15-12)加以說明。

### (一) 整體更新事業財務分析

全案更新後房地總銷價值預估為 513,196 萬元(實際更新後總價值以權利變換計畫書核定為準)，扣除更新前土地價值 114,166 萬元及都市更新實施總經費成本 283,639 萬元，全案投資淨收益約 115,391 萬元，全案整體更新事業開發報酬率 29.01%，詳表 15-9。

表 15-9 整體更新事業財務分析表

項目	計算式	金額(萬元)
收入	更新後房地總銷價值	(A) 513,196 萬元
成本	更新前土地權利價值	(B) 114,166 萬元
	都市更新實施經費	(C) 283,639 萬元
全案投資淨收益	(D=A-B-C)	115,391 萬元
全案投資報酬率	(E=D/(B+C))	29.01%

### (二) 實施者部份

本更新事業實施總經費成本約 283,639 萬元，為實施者取得土地所有權人折價抵付共同負擔費用之房地價值，其中風險管理費為實施者之利潤計 19,268 萬元，實施者之淨投資收益計 19,268 萬元，投資報酬率 7.29%。(詳表 15-10)

表 15-10 實施者更新財務分析表

項目	計算式	金額(萬元)
成本	都市更新實施經費 (扣除風險管理費)	(A) 264,371 萬元
收入	實施者墊付之都市更新實施經費 (地主折價抵付共同負擔費用)	(B) 283,639 萬元
	實施者之投資淨收益	(C)=(B)-(A) 19,268 萬元
	實施者之投資報酬率	(D)=(C)/(A) 7.29%

### (三) 土地所有權人部份

本更新事業更新後房地總銷價值預估為 513,196 萬元(實際更新後總價值以權利變換計畫書核定為準)，扣除土地所有權人折價抵付共同負擔費用計 283,639 萬元後，土地所有權人更新後可分配價值約為 229,556 萬元；再扣除更新前土地權利價值預估為 114,166 萬元，則土地所有權人更新淨利為 115,391 萬元，報酬率為 101.07%。(詳表 15-11)

表 15-11 土地所有權人更新財務分析表

項目	計算式	金額(萬元)
更新後房地總銷價值	(A)	513,196 萬元
實施者取得土地所有權人折價抵付共同負擔費用之房地價值	(B)	283,639 萬元
土地所有權人更新前土地權利價值	(C)	114,166 萬元
土地所有權人更新後可分配價值	(D)=(A)-(B)	229,556 萬元
土地所有權人之更新淨收益	(E)=(D)-(C)	115,391 萬元
土地所有權人之更新報酬率	(F)=(E)/(C)	101.07%

### (四) 共同負擔比例

本案預估共同負擔比例為 55.27%，地主分配比例為 44.73%。

$$\begin{aligned} \text{共同負擔比例} &= \text{土地所有權人折價抵付共同負擔費用} \div \text{更新後房地總銷價值} \\ &= 2,836,392,193 \text{ 元} \div 5,131,956,676 \text{ 元} \\ &= 55.27\% \end{aligned}$$



擬定新北市新店區碧潭段130地號等26筆土地都市更新事業計畫案

拾伍、財務計畫

表 15-12 現金流量表

工作進度	準備期	施工期												交屋期	總計	
		第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	第 34-36 月			第 37-39 月
現金流入																
融資	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225
折價抵付共同負擔之房地價值	85,091,766	85,091,766	85,091,766	85,091,766	85,091,766	85,091,766	85,091,766	85,091,766	85,091,766							
合計	202,693,991	202,693,991	202,693,991	202,693,991	202,693,991	202,693,991	202,693,991	202,693,991	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225	117,602,225
現金流出																
建築設計規劃費	21,607,204															21,607,204
新建工程																
營建費用		222,733,427	222,733,427	222,733,427	222,733,427	111,366,714	111,366,714	111,366,714	111,366,714	222,733,427	222,733,427	222,733,427	222,733,427			2,227,334,274
鑑界、鑽探費	524,000												104,000			628,000
建築相關規費	614,456															614,456
其他必要費用																
公寓大廈管理基金													4,122,279			4,122,279
空氣污染防治費		235,382														235,382
外接水、電、瓦斯管線工程費														6,966,000		6,966,000
其他費用(鄰房鑑定及交評費)	776,000															776,000
其他費用(續建完工費)		1,980,833	1,980,833	1,980,833	1,980,833	1,980,833	1,980,833	1,980,833	1,980,833	1,980,833	1,980,833	1,980,833	1,980,833			23,770,000
公益或公共設施費用																0
權利變換費用																
都市更新規劃費(含調查費)	9,880,000															9,880,000
不動產估價費(含技師簽證費)	1,300,000															1,300,000
測量費(含技師簽證費)	185,850															185,850
合法建物殘餘價值補償	33,504,038															33,504,038
舊有違章建築物拆遷補償	396,099															396,099
地籍整理費														3,240,000		3,240,000
管理費																
人事行政管理費	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	5,330,602	74,628,425
銷售管理費																74,628,425
其他費用(信託費用)	3,420,000															3,420,000
合計	77,538,248	230,280,244	230,044,862	230,044,862	230,044,862	118,678,149	118,678,149	118,678,149	118,678,149	230,044,862	230,044,862	230,044,862	234,271,142	115,192,230	115,192,230	2,512,263,634
稅前息前淨現金流量	125,155,743	-27,586,253	-27,350,871	-27,350,871	-27,350,871	84,015,842	84,015,842	-1,075,924	-1,075,924	-112,442,637	-112,442,637	-112,442,637	-116,668,916	2,243,159,828	2,243,159,828	1,970,559,713
稅前息前淨現金累計	125,155,743	97,569,489	70,218,618	42,867,747	15,516,875	99,532,718	183,548,560	182,472,636	181,396,713	68,954,076	-43,488,562	-155,931,199	-272,600,115	1,970,559,713	1,970,559,713	
融資部份																
現金流出																
融資利息費用	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	129,273,658
融資金償還																1,646,431,154
稅捐																2,173,708
合計	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	9,233,833	1,657,838,695
稅後息後現金流量	115,921,910	-36,820,086	-36,584,704	-36,584,704	-36,584,704	74,782,010	74,782,010	-10,309,756	-10,309,756	-121,676,470	-121,676,470	-121,676,470	-125,902,749	585,321,134	585,321,134	192,681,193
稅後息後現金累計	115,921,910	79,101,824	42,517,120	5,932,416	-30,652,288	44,129,721	118,911,731	108,601,975	98,292,218	-23,384,252	-145,060,722	-266,737,191	-392,639,940	192,681,193	192,681,193	

註：表內稅後息後現金流量為負值，代表實施者應投入之資金金額