

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 559,250,511 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 39,350,036 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
 = 39,964.09 m² × 13,990 元/m²(13F 以上鋼筋混凝土造) + 82.20m × 1,860 元/m(排水溝) = 559,250,511 元

表15-1 規劃設計監造費用估算表

法定工程造價：559,250,511 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%	34,947,536
總計		39,350,036

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 39,964.09 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、16~20 層 109,399 元/坪、21~25 層 119,662 元/坪提列。

■ 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 64.13%，19 層 D 棟約 18.75%，13 層 E、F 棟約 17.12%。

■ 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：16,394.63 m²+4,793.44 m²+4,376.94 m²=25,565.01 m²
- A、B、C 棟(21 層)樓地板面積比例：16,394.63 m² ÷ 25,565.01 m² ≒ 64.13%
- D 棟(19 層) 樓地板面積比例：4,793.44 m² ÷ 25,565.01 m² ≒ 18.75%
- E、F 棟(13 層) 樓地板面積比例：4,376.94 m² ÷ 25,565.01 m² ≒ 17.12%

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 1,437,026,502 元(平均造價約 118,896 元/坪)(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 - 3.2 m) ÷ 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/坪)	加成係數	加成後提列單價(元/坪)	複價(元)	樓地板面積(m ²)	本案提列單價(元/坪)	加成係數	加成後提列單價(元/坪)	複價(元)	樓地板面積(m ²)	本案提列單價(元/坪)	加成係數	加成後提列單價(元/坪)	複價(元)	
屋突2F	3.0	133.77	119,662	0%	119,662	4,842,174	41.83	109,399	0%	109,399	1,384,288	62.41	99,735	0%	99,735	1,882,900	8,109,362
屋突1F	3.0	131.64	119,662	0%	119,662	4,765,072	43.92	109,399	0%	109,399	1,453,453	68.94	99,735	0%	99,735	2,079,909	8,298,434
21F	3.4	807.84	119,662	2%	122,055	29,826,834					-					-	29,826,834
20F	3.4	807.84	119,662	2%	122,055	29,826,834					-					-	29,826,834
19F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	249.79	109,399	2%	111,587	8,431,677					-	38,202,021
18F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	249.79	109,399	2%	111,587	8,431,677					-	38,202,021
17F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	249.79	109,399	2%	111,587	8,431,677					-	38,202,021
16F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	249.79	109,399	2%	111,587	8,431,677					-	38,202,021
15F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	249.79	109,399	2%	111,587	8,431,677					-	38,202,021
14F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	249.79	109,399	2%	111,587	8,431,677					-	38,202,021
13F	3.4	806.30	119,662	2%	122,055	29,769,975	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,614
12F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,983
11F	3.4	806.30	119,662	2%	122,055	29,769,975	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,614
10F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,983
9F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,983
8F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,983
7F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,983
6F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,983
5F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,983
4F	3.4	806.31	119,662	2%	122,055	29,770,344	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,983
3F	3.4	806.30	119,662	2%	122,055	29,769,975	259.96	109,399	2%	111,587	8,774,966	360.40	99,735	2%	101,730	11,090,674	49,635,614
2F	3.4	806.30	119,662	2%	122,055	29,769,975	349.39	109,399	2%	111,587	11,793,681	281.19	99,735	2%	101,730	8,653,126	50,216,782
1F夾層	3.0	115.29	119,662	0%	119,662	4,173,239	33.71	109,399	0%	109,399	1,115,572	30.78	99,735	0%	99,735	928,628	6,217,438
1F-挑空部分	6.0	869.16	119,662	24%	148,381	39,012,435	254.12	109,399	24%	135,655	10,427,958	232.04	99,735	24%	123,671	8,680,755	58,121,148
1F-未挑空部分	3.0	115.29	119,662	0%	119,662	4,173,239	33.71	109,399	0%	109,399	1,115,572	30.78	99,735	0%	99,735	928,628	6,217,438
B1F	3.2	1,626.85	119,662	0%	119,662	58,888,318	475.66	109,399	0%	109,399	15,741,110	434.33	99,735	0%	99,735	13,103,666	87,733,094
B2F	3.1	1,626.85	119,662	0%	119,662	58,888,318	475.66	109,399	0%	109,399	15,741,110	434.33	99,735	0%	99,735	13,103,666	87,733,094
B3F	3.1	1,626.85	119,662	0%	119,662	58,888,318	475.66	109,399	0%	109,399	15,741,110	434.33	99,735	0%	99,735	13,103,666	87,733,094
B4F	3.1	1,626.85	119,662	0%	119,662	58,888,318	475.66	109,399	0%	109,399	15,741,110	434.33	99,735	0%	99,735	13,103,666	87,733,094
B5F	3.1	1,626.85	119,662	30%	155,561	76,554,813	475.66	109,399	30%	142,219	20,463,443	434.33	99,735	30%	129,656	17,034,765	114,053,022
合計		25,628.62				964,592,628	7,493.28				257,833,093	6,842.19				214,600,781	1,437,026,502

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	53,499,688	1,339	4.30%
基礎工程	式	186,626,818	4,670	15.00%
結構體工程	式	425,509,146	10,647	34.20%
外部裝修工程	式	96,299,438	2,410	7.74%
內部裝修工程	式	150,047,962	3,755	12.06%
門窗工程	式	55,988,046	1,401	4.50%
防水隔熱工程	式	11,197,609	280	0.90%
雜項工程	式	17,418,503	436	1.40%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	6,220,894	156	0.50%
設備工程(電梯、廚具)	式	48,522,973	1,214	3.90%
小計(壹)	—	1,051,331,077	26,307	84.50%
貳、機電工程				
電器工程	式	69,425,176	1,737	5.58%
弱電設備工程	式	21,773,129	545	1.75%
給排水工程	式	69,674,012	1,743	5.60%
生活廢水工程	式	4,354,626	109	0.35%
消防設備工程	式	24,012,651	601	1.93%
通風工程及空調設備	式	3,608,118	90	0.29%
小計(貳)	—	192,847,712	4,826	15.50%
合計(壹+貳)	—	1,244,178,790	31,132	100.00%
管理費(含保險、利潤)10%	—	124,417,879	3,113	-
營業稅5%	—	68,429,833	1,712	-
總計	—	1,437,026,502	35,958	

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 559,250,511 元，公寓大廈公共基金總計 3,846,253 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：559,250,511 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%	2,296,253
超過 10 億元部分	0.3%	—
總計		3,846,253

(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 559,250,511 元，故本案建築相關規費約 559,251 元。

■ 建造執照相關規費：559,250,511 元×1‰=559,251 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 63 筆土地，故費用約 252,000 元。

■ 鑑界費：63 筆×4,000 元/筆=252,000 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

(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 205,925 元。

■ 結構外審費用：150,000 + 559,250,511 × 1/10000 = 205,925 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 74,443,771 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 = 1,611,412,730 × 2.282% × 3.75 × 0.5 = 68,948,322 元

■ 貸款利息總計=5,495,449 + 68,948,322 = 74,443,771 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 43,429,882 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 1,703,286 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 1,439,920 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 = (39,350,036+1,437,026,502+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 = 1,439,920 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 263,366 元。

■ 平均房屋評定標準價格：(13RC 房屋評定標準價格 4,700 元/㎡ × 6,842.19 ㎡ + 19RC 房屋評定標準價格 6,000 元/㎡ × 7,493.28 ㎡ + 21RC 房屋評定標準價格 6,400 元/㎡ × 25,628.62 ㎡) ÷ (13F 樓地板面積 6,842.19 ㎡ + 19F 樓地板面積 7,493.28 ㎡ + 21F 樓地板面積 25,628.62 ㎡) = 6,034 元/㎡

■ 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 = (2,004.71 ㎡×83,611 元/㎡+15,868.41 ㎡×6,034 元/㎡) × 1/1000 = 263,366 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 41,726,596 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 = 4,525,011,308 × (1-49.00%) × { (33,406.81 ㎡ × 6,034 元/㎡) / [(33,406.81 ㎡ × 6,034 元/㎡) + (4,256.01 ㎡ × 83,611 元/㎡)] } × 5% = 41,726,596 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，另因本案所有權人達 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 98,854,281 元。

■ 產權級別=(門牌戶數 117 戶+土地及合法建築物所有權人數聯集 129 人) ÷ 2 = 123 筆 → 基地面積 2,500 ㎡ 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)×5.5% = 1,797,350,560 × 5.5% = 98,854,281 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 107,841,034 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)× 6% = 1,797,350,560 × 6% + 0 × 5.5% + 0 × 5% = 107,841,034 元

(4) 風險管理費

考量本案基地面積規模大、所有權人達 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 209,057,733 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+人事行政管理費用)×11%=1,900,524,841×11%=209,057,733 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 710.29 m²(詳第拾章 P.10-21)，故尚需透過更新單元外移入之容積為 149.71 m²(暫以報核當期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)。

另本案暫假設更新單元外移入容積之土地公告現值與本更新單元平均公告現值相同，故需購買土地面積初估約 49.90 m²，並以本更新單元 101 年平均公告土地現值之 100% 估算，其費用計約 4,172,475 元。

■ 容積移轉費用=(149.71÷1÷300%)×83,611×100%≐ 4,172,475 元

二、資金籌措計畫

(一) 資金來源

本案共同負擔費用計約 2,217,423,608 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 1,664,295,064 元。其中 60%(約 998,577,038 元)未來將由實施者洽融資銀行申請建築貸款；其餘費用(約 665,718,026 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，將實施者自備款及銀行融資款等相關資金均撥入信託專戶專款專用，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 394,743 元/坪，店舖約 615,682 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 4,525,011,308 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	615,682 元/坪	193,997,702
2 住宅	9,790.45 坪	394,743 元/坪	3,864,713,606
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			4,525,011,308
整體更新事業開發收入 合計			4,525,011,308

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 2,217,423,608 元，預估收入 4,525,011,308 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%
 = (2,217,423,608 ÷ 4,525,011,308) × 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
 = 4,525,011,308 - 2,217,423,608 = 2,307,587,700 元

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 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、重建費用	(一)建築設計費用	559,250,511	元	7.0~8.0	%	39,350,036	元
		(二)營建費用	39,964.09	m ²	118,896	元/坪	1,437,026,502	元
		(三)工程管理費	-	式	-	元/式	-	元
		(四)空氣污染防制費	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	559,250,511	元	0.5~2.0	%	3,846,253
	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		559,250,511	元	1	‰	559,251	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						1,507,855,793	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	63	筆	4,000	元/筆	252,000	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	205,925	元/式	205,925	元
權利變換費用(B)合計						167,448,639	元	
參、貸款利息(C)						74,443,771	元	
肆、稅捐(D)	一、印花稅	(一)承攬契據	1,511,916,059	元	0.1	%	1,439,920	元
		(二)讓售不動產契據	263,365,633	元	0.1	%	263,366	元
	二、營業稅		834,531,929	元	5.0	%	41,726,596	元
稅捐(D)合計						43,429,882	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		1,797,350,560	元	5.5	%	98,854,281	元
	三、銷售管理費用		1,797,350,560	元	6.0	%	107,841,034	元
	四、風險管理費用		1,900,524,841	元	11.0	%	209,057,733	元
管理費用(E)合計						420,073,048	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：						2,217,423,608	元	

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

拾伍、財務計畫

表15-9 現金流量表

	第 1-2 月	第 3-6 月	第 7-12 月	第 13-18 月	第 19-24 月	第 25-30 月	第 31-36 月	第 37-39 月	第 40-42 月	第 43-45 月	總計
	準備期			施工期					交屋期		
現金流入											
自有資金或預售款	92,000,000	55,000,000	130,000,000	94,000,000	97,000,000	101,000,000	96,718,026	-	-	-	665,718,026
建築融資款	-	-	160,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000	210,000,000	28,577,038	-	-	998,577,038
出售折價抵付共同負擔房地價值	-	-	-	-	-	-	-	443,484,722	665,227,082	1,108,711,804	2,217,423,608
收入小計	92,000,000	55,000,000	290,000,000	294,000,000	297,000,000	301,000,000	306,718,026	472,061,760	665,227,082	1,108,711,804	3,881,718,672
現金流出											
建築設計費用	10,493,343	20,986,686	-	-	-	-	-	7,870,007	-	-	39,350,036
營建費用	-	-	261,277,546	261,277,546	261,277,546	261,277,546	261,277,546	130,638,773	-	-	1,437,026,502
空氣污染防治費	-	7,621	25,086	25,086	25,086	25,086	25,086	12,543	-	-	145,596
公寓大廈公共基金	-	-	-	-	-	-	-	-	3,077,002	769,251	3,846,253
外接水、電、瓦斯管線工程費	-	-	-	-	-	-	-	18,975,000	-	-	18,975,000
建築執照相關規費	-	559,251	-	-	-	-	-	-	-	-	559,251
公共及公益設施費用	-	790,040	-	-	-	-	-	-	-	-	790,040
綠建築設備管理維護費用	-	2,679,365	-	-	-	-	-	-	-	-	2,679,365
開放空間管理維護基金	-	4,483,750	-	-	-	-	-	-	-	-	4,483,750
都市更新規劃費用	7,904,794	2,634,931	-	-	-	-	-	-	2,634,931	-	13,174,656
不動產估價費用(含技師簽證費)	1,110,000	740,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,850,000
土地鑑界費	-	252,000	-	-	-	-	-	-	-	-	252,000
鑽探費用	-	-	600,000	-	-	-	-	-	-	-	600,000
鄰房鑑定費	-	2,732,800	-	-	-	-	-	-	-	-	2,732,800
更新前土地及建物測量費用	221,550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221,550
土地改良物拆遷補償費	60,045,449	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,045,449
合法建築物拆遷安置費	-	7,682,691	11,524,037	11,524,037	11,524,037	11,524,037	11,524,037	5,762,019	9,603,364	-	80,668,259
地籍整理費	-	-	-	-	-	-	-	-	7,328,000	-	7,328,000
審查費用	20,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000
交通影響評估費用	350,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000
結構外審規費	205,925	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205,925
信託費用	1,000,000	1,320,000	-	1,000,000	-	1,000,000	-	-	-	-	4,320,000
總務及人事管理費用	4,393,524	8,787,047	13,180,571	13,180,571	13,180,571	13,180,571	13,180,571	6,590,285	6,590,285	6,590,285	98,854,281
銷售管理費用	-	-	-	-	-	-	-	21,568,207	32,352,310	53,920,517	107,841,034
申請容積移轉之相關費用	4,172,475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,172,475
合計	89,917,059	53,656,183	286,607,240	287,007,240	286,007,240	287,007,240	286,007,240	191,416,834	61,585,893	61,280,053	1,890,492,222
稅前息前淨現金流量	2,082,941	1,343,817	3,392,760	6,992,760	10,992,760	13,992,760	20,710,786	280,644,926	603,641,189	1,047,431,751	1,991,226,450
累計稅前息前淨現金流量	2,082,941	3,426,758	6,819,518	13,812,278	24,805,038	38,797,798	59,508,584	340,153,510	943,794,699	1,991,226,450	
專案融資部分											
現金流出											
融資利息費用	174,953	908,997	3,331,720	6,663,440	10,035,095	13,446,685	16,913,716	9,413,287	13,555,877	-	74,443,771
融資金本返還	-	-	-	-	-	-	-	199,715,408	399,430,815	399,430,815	998,577,038
稅捐	1,439,920	-	-	-	-	-	-	-	41,989,962	-	43,429,882
合計	1,614,873	908,997	3,331,720	6,663,440	10,035,095	13,446,685	16,913,716	209,128,695	454,976,655	399,430,815	1,116,450,691
稅後息後淨現金流量	468,067	434,821	61,040	329,320	957,665	546,075	3,797,069	71,516,231	148,664,534	648,000,936	874,775,759
累計稅後息後淨現金流量	468,067	902,888	963,928	1,293,248	2,250,913	2,796,988	6,594,058	78,110,289	226,774,823	874,775,759	

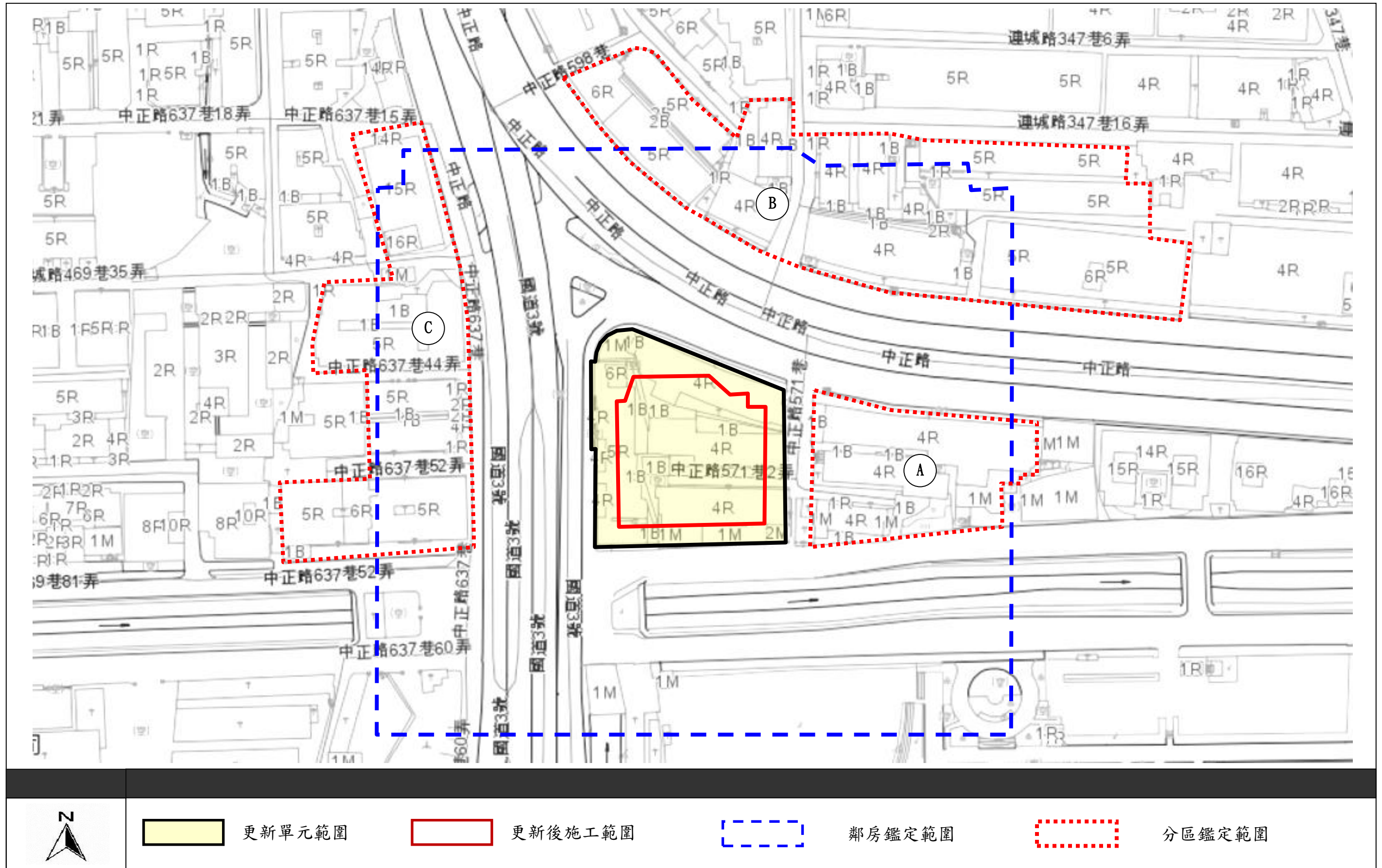


圖 15-1 鄰房鑑定範圍示意圖
合康工程顧問股份有限公司

表15-10 鄰房鑑定戶數門牌彙整表

分區	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
A	1	中正路 569 號	2	中正路 569 號二樓	3	中正路 569 號三樓	4	中正路 569 號四樓
	5	中正路 567 號	6	中正路 567 之 1 號	7	中正路 567 之 2 號	8	中正路 567 之 3 號
	9	中正路 565 號	10	中正路 565 之 1 號	11	中正路 565 之 2 號	12	中正路 565 之 3 號
	13	中正路 563 號	14	中正路 563 之 1 號	15	中正路 563 之 2 號	16	中正路 563 之 3 號
	17	中正路 561 號	18	中正路 561 之 1 號	19	中正路 561 之 2 號	20	中正路 561 之 3 號
	21	中正路 559 號	22	中正路 559 之 1 號	23	中正路 559 之 2 號	24	中正路 559 之 3 號
	25	中正路 557 號	26	中正路 557 之 1 號	27	中正路 557 之 2 號	28	中正路 557 之 3 號
	29	中正路 555 號	30	中正路 555 之 1 號	31	中正路 555 之 2 號	32	中正路 555 之 3 號
	33	中正路 553 號	34	中正路 553 之 1 號	35	中正路 553 之 2 號	36	中正路 553 之 3 號
	37	中正路 551 號	38	中正路 551 之 1 號	39	中正路 551 之 2 號	40	中正路 551 之 3 號
	41	中正路 549 號	42	中正路 549 之 1 號	43	中正路 549 之 2 號	44	中正路 549 之 3 號
	45	中正路 547 號	46	中正路 547 之 1 號	47	中正路 547 之 2 號	48	中正路 547 之 3 號
	49	中正路 571 巷 1 弄 1 號	50	中正路 571 巷 1 弄 1 之 1 號	51	中正路 571 巷 1 弄 1 之 2 號	52	中正路 571 巷 1 弄 1 之 3 號
	53	中正路 571 巷 1 弄 3 號	54	中正路 571 巷 1 弄 3 之 1 號	55	中正路 571 巷 1 弄 3 之 2 號	56	中正路 571 巷 1 弄 3 之 3 號
	57	中正路 571 巷 1 弄 5 號	58	中正路 571 巷 1 弄 5 之 1 號	59	中正路 571 巷 1 弄 5 之 2 號	60	中正路 571 巷 1 弄 5 之 3 號
	61	中正路 571 巷 1 弄 7 號	62	中正路 571 巷 1 弄 7 之 1 號	63	中正路 571 巷 1 弄 7 之 2 號	64	中正路 571 巷 1 弄 7 之 3 號
	65	中正路 571 巷 1 弄 9 號	66	中正路 571 巷 1 弄 9 之 1 號	67	中正路 571 巷 1 弄 9 之 2 號	68	中正路 571 巷 1 弄 9 之 3 號
	69	中正路 571 巷 1 弄 2 號	70	中正路 571 巷 1 弄 2 之 1 號	71	中正路 571 巷 1 弄 2 之 2 號	72	中正路 571 巷 1 弄 2 之 3 號
	73	中正路 571 巷 1 弄 4 號	74	中正路 571 巷 1 弄 4 之 1 號	75	中正路 571 巷 1 弄 4 之 2 號	76	中正路 571 巷 1 弄 4 之 3 號
	小計				76 戶			

分區	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
B	1	連城路 347 巷 16 弄 25 號	2	連城路 347 巷 16 弄 25 之 1 號	3	連城路 347 巷 16 弄 25 之 2 號	4	連城路 347 巷 16 弄 25 之 3 號
	5	連城路 347 巷 16 弄 25 之 4 號	6	連城路 347 巷 16 弄 27 號	7	連城路 347 巷 16 弄 27 之 1 號	8	連城路 347 巷 16 弄 27 之 2 號
	9	連城路 347 巷 16 弄 27 之 3 號	10	連城路 347 巷 16 弄 27 之 4 號	11	連城路 347 巷 16 弄 29 號	12	連城路 347 巷 16 弄 29 之 1 號
	13	連城路 347 巷 16 弄 29 之 2 號	14	連城路 347 巷 16 弄 29 之 3 號	15	連城路 347 巷 16 弄 29 之 4 號	16	連城路 347 巷 16 弄 31 號
	17	連城路 347 巷 16 弄 31 之 1 號	18	連城路 347 巷 16 弄 31 之 2 號	19	連城路 347 巷 16 弄 31 之 3 號	20	連城路 347 巷 16 弄 31 之 4 號
	21	連城路 347 巷 16 弄 33 號	22	連城路 347 巷 16 弄 33 之 1 號	23	連城路 347 巷 16 弄 33 之 2 號	24	連城路 347 巷 16 弄 33 之 3 號
	25	連城路 347 巷 16 弄 33 之 4 號	26	連城路 347 巷 16 弄 35 號	27	連城路 347 巷 16 弄 35 之 1 號	28	連城路 347 巷 16 弄 35 之 2 號
	29	連城路 347 巷 16 弄 35 之 3 號	30	連城路 347 巷 16 弄 35 之 4 號	31	連城路 347 巷 16 弄 37 號	32	連城路 347 巷 16 弄 37 之 1 號
	33	連城路 347 巷 16 弄 37 之 2 號	34	連城路 347 巷 16 弄 37 之 3 號	35	連城路 347 巷 16 弄 37 之 4 號	36	連城路 347 巷 16 弄 39 號
	37	連城路 347 巷 16 弄 39 之 1 號	38	連城路 347 巷 16 弄 39 之 2 號	39	連城路 347 巷 16 弄 39 之 3 號	40	連城路 347 巷 16 弄 39 之 4 號
	41	連城路 347 巷 16 弄 41 號	42	連城路 347 巷 16 弄 41 之 1 號	43	連城路 347 巷 16 弄 41 之 2 號	44	連城路 347 巷 16 弄 41 之 3 號
	45	連城路 347 巷 16 弄 41 之 4 號	46	連城路 347 巷 16 弄 43 號	47	連城路 347 巷 16 弄 43 之 1 號	48	連城路 347 巷 16 弄 43 之 2 號
	49	連城路 347 巷 16 弄 43 之 3 號	50	連城路 347 巷 16 弄 43 之 4 號	51	連城路 347 巷 18 弄 11 號	52	連城路 347 巷 18 弄 11 之 1 號
	53	連城路 347 巷 18 弄 11 之 2 號	54	連城路 347 巷 18 弄 11 之 3 號	55	連城路 347 巷 18 弄 11 之 4 號	56	連城路 347 巷 18 弄 13 號
	57	連城路 347 巷 18 弄 13 之 1 號	58	連城路 347 巷 18 弄 13 之 2 號	59	連城路 347 巷 18 弄 13 之 3 號	60	連城路 347 巷 18 弄 13 之 4 號
	61	連城路 347 巷 18 弄 15 號	62	連城路 347 巷 18 弄 15 之 1 號	63	連城路 347 巷 18 弄 15 之 2 號	64	連城路 347 巷 18 弄 15 之 3 號
	65	連城路 347 巷 18 弄 15 之 4 號	66	連城路 347 巷 18 弄 17 號	67	連城路 347 巷 18 弄 17 之 1 號	68	連城路 347 巷 18 弄 17 之 2 號

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

拾伍、財務計畫

分區	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
B	69	連城路 347 巷 18 弄 17 之 3 號	70	連城路 347 巷 18 弄 17 之 4 號	71	連城路 347 巷 18 弄 19 號	72	連城路 347 巷 18 弄 19 之 1 號
	73	連城路 347 巷 18 弄 19 之 2 號	74	連城路 347 巷 18 弄 19 之 3 號	75	連城路 347 巷 18 弄 19 之 4 號	76	連城路 347 巷 18 弄 1 號
	77	連城路 347 巷 18 弄 1 之 1 號	78	連城路 347 巷 18 弄 1 之 2 號	79	連城路 347 巷 18 弄 1 之 3 號	80	連城路 347 巷 18 弄 1 之 4 號
	81	連城路 347 巷 18 弄 3 號	82	連城路 347 巷 18 弄 3 之 1 號	83	連城路 347 巷 18 弄 3 之 2 號	84	連城路 347 巷 18 弄 3 之 3 號
	85	連城路 347 巷 18 弄 3 之 4 號	86	連城路 347 巷 18 弄 5 號	87	連城路 347 巷 18 弄 5 之 1 號	88	連城路 347 巷 18 弄 5 之 2 號
	89	連城路 347 巷 18 弄 5 之 3 號	90	連城路 347 巷 18 弄 5 之 4 號	91	連城路 347 巷 18 弄 7 號	92	連城路 347 巷 18 弄 7 之 1 號
	93	連城路 347 巷 18 弄 7 之 2 號	94	連城路 347 巷 18 弄 7 之 3 號	95	連城路 347 巷 18 弄 7 之 4 號	96	連城路 347 巷 18 弄 9 號
	97	連城路 347 巷 18 弄 9 之 1 號	98	連城路 347 巷 18 弄 9 之 2 號	99	連城路 347 巷 18 弄 9 之 3 號	100	連城路 347 巷 18 弄 9 之 4 號
	101	連城路 347 巷 18 弄 18 號	102	連城路 347 巷 18 弄 18 之 1 號	103	連城路 347 巷 18 弄 18 之 2 號	104	連城路 347 巷 18 弄 18 之 3 號
	105	連城路 347 巷 18 弄 18 之 4 號	106	連城路 347 巷 18 弄 20 號	107	連城路 347 巷 18 弄 20 之 1 號	108	連城路 347 巷 18 弄 20 之 2 號
	109	連城路 347 巷 18 弄 20 之 3 號	110	連城路 347 巷 18 弄 20 之 4 號	111	連城路 347 巷 18 弄 22 號	112	連城路 347 巷 18 弄 22 之 1 號
	113	連城路 347 巷 18 弄 22 之 2 號	114	連城路 347 巷 18 弄 22 之 3 號	115	連城路 347 巷 18 弄 22 之 4 號	116	連城路 347 巷 18 弄 24 號
	117	連城路 347 巷 18 弄 24 之 1 號	118	連城路 347 巷 18 弄 24 之 2 號	119	連城路 347 巷 18 弄 24 之 3 號	120	連城路 347 巷 18 弄 24 之 4 號
	121	連城路 347 巷 18 弄 26 號	122	連城路 347 巷 18 弄 26 之 1 號	123	連城路 347 巷 18 弄 26 之 2 號	124	連城路 347 巷 18 弄 26 之 3 號
	125	連城路 347 巷 18 弄 26 之 4 號	126	連城路 347 巷 18 弄 28 號	127	連城路 347 巷 18 弄 28 之 1 號	128	連城路 347 巷 18 弄 28 之 2 號
	129	連城路 347 巷 18 弄 28 之 3 號	130	連城路 347 巷 18 弄 28 之 4 號	131	連城路 347 巷 18 弄 30 號	132	連城路 347 巷 18 弄 30 之 1 號
	133	連城路 347 巷 18 弄 30 之 2 號	134	連城路 347 巷 18 弄 30 之 3 號	135	連城路 347 巷 18 弄 30 之 4 號	136	連城路 347 巷 18 弄 32 號
	137	連城路 347 巷 18 弄 32 之 1 號	138	連城路 347 巷 18 弄 32 之 2 號	139	連城路 347 巷 18 弄 32 之 3 號	140	連城路 347 巷 18 弄 32 之 4 號
	141	連城路 347 巷 18 弄 34 號	142	連城路 347 巷 18 弄 34 之 1 號	143	連城路 347 巷 18 弄 34 之 2 號	144	連城路 347 巷 18 弄 34 之 3 號
	145	連城路 347 巷 18 弄 34 之 4 號	146	連城路 347 巷 18 弄 36 號	147	連城路 347 巷 18 弄 36 之 1 號	148	連城路 347 巷 18 弄 36 之 2 號
	149	連城路 347 巷 18 弄 36 之 3 號	150	連城路 347 巷 18 弄 36 之 4 號	151	中正路 530 號	152	中正路 530 之 1 號
	153	中正路 530 之 2 號	154	中正路 530 之 3 號	155	中正路 530 之 4 號	156	中正路 532 號
	157	中正路 532 之 1 號	158	中正路 532 之 2 號	159	中正路 532 之 3 號	160	中正路 532 之 4 號
	161	中正路 534 號	162	中正路 534 之 1 號	163	中正路 534 之 2 號	164	中正路 534 之 3 號
	165	中正路 534 之 4 號	166	中正路 536 號	167	中正路 536 之 1 號	168	中正路 536 之 2 號
	169	中正路 536 之 3 號	170	中正路 536 之 4 號	171	中正路 538 號	172	中正路 538 之 1 號
	173	中正路 538 之 2 號	174	中正路 538 之 3 號	175	中正路 538 之 4 號	176	中正路 540 號
	177	中正路 540 之 1 號	178	中正路 540 之 2 號	179	中正路 540 之 3 號	180	中正路 540 之 4 號
	181	中正路 542 號	182	中正路 542 之 1 號	183	中正路 542 之 2 號	184	中正路 542 之 3 號
	185	中正路 542 之 4 號	186	中正路 544 號	187	中正路 544 之 1 號	188	中正路 544 之 2 號
	189	中正路 544 之 3 號	190	中正路 544 之 4 號	191	中正路 546 號	192	中正路 546 之 1 號
	193	中正路 546 之 2 號	194	中正路 546 之 3 號	195	中正路 546 之 4 號	196	中正路 548 號
197	中正路 548 之 1 號	198	中正路 548 之 2 號	199	中正路 548 之 3 號	200	中正路 548 之 4 號	
201	連城路 347 巷 16 弄 45 號	202	連城路 347 巷 16 弄 45 之 1 號	203	連城路 347 巷 16 弄 45 之 2 號	204	連城路 347 巷 16 弄 45 之 3 號	
205	連城路 347 巷 16 弄 47 號	206	連城路 347 巷 16 弄 47 之 1 號	207	連城路 347 巷 16 弄 47 之 2 號	208	連城路 347 巷 16 弄 47 之 3 號	
209	連城路 347 巷 16 弄 49 號	210	連城路 347 巷 16 弄 49 之 1 號	211	連城路 347 巷 16 弄 49 之 2 號	212	連城路 347 巷 16 弄 49 之 3 號	
213	連城路 347 巷 16 弄 51 號	214	連城路 347 巷 16 弄 51 之 1 號	215	連城路 347 巷 16 弄 51 之 2 號	216	連城路 347 巷 16 弄 51 之 3 號	
217	連城路 389 巷 13 號	218	連城路 389 巷 13 之 1 號	219	連城路 389 巷 13 之 2 號	220	連城路 389 巷 13 之 3 號	
221	連城路 389 巷 15 號	222	連城路 389 巷 15 之 1 號	223	連城路 389 巷 15 之 2 號	224	連城路 389 巷 15 之 3 號	
225	連城路 389 巷 17 號	226	連城路 389 巷 17 之 1 號	227	連城路 389 巷 17 之 2 號	228	連城路 389 巷 17 之 3 號	

合康工程顧問股份有限公司

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

拾伍、財務計畫

分區	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
B	229	連城路 389 巷 20 號	230	連城路 389 巷 20 之 1 號	231	連城路 389 巷 20 之 2 號	232	連城路 389 巷 20 之 3 號
	233	連城路 389 巷 22 號	234	連城路 389 巷 22 之 1 號	235	連城路 389 巷 22 之 2 號	236	連城路 389 巷 22 之 3 號
	237	連城路 389 巷 24 號	238	連城路 389 巷 24 之 1 號	239	連城路 389 巷 24 之 2 號	240	連城路 389 巷 24 之 3 號
	241	中正路 550 號	242	中正路 550 之 1 號	243	中正路 550 之 2 號	244	中正路 550 之 3 號
	245	中正路 552 號	246	中正路 552 之 1 號	247	中正路 552 之 2 號	248	中正路 552 之 3 號
	249	中正路 554 號	250	中正路 554 之 1 號	251	中正路 554 之 2 號	252	中正路 554 之 3 號
	253	中正路 556 號	254	中正路 556 之 1 號	255	中正路 556 之 2 號	256	中正路 556 之 3 號
	257	中正路 558 號	258	中正路 558 之 1 號	259	中正路 558 之 2 號	260	中正路 558 之 3 號
	261	中正路 560 號	262	中正路 560 之 1 號	263	中正路 560 之 2 號	264	中正路 560 之 3 號
	265	中正路 562 號	266	中正路 562 之 1 號	267	中正路 562 之 2 號	268	中正路 562 之 3 號
	269	中正路 564 號	270	中正路 564 之 1 號	271	中正路 564 之 2 號	272	中正路 564 之 3 號
	273	中正路 566 號	274	中正路 566 之 1 號	275	中正路 566 之 2 號	276	中正路 566 之 3 號
	277	中正路 568 號	278	中正路 568 之 1 號	279	中正路 568 之 2 號	280	中正路 568 之 3 號
	281	中正路 570 號	282	中正路 570 之 1 號	283	中正路 570 之 2 號	284	中正路 570 之 3 號
	285	中正路 572 號	286	中正路 572 之 1 號	287	中正路 572 之 2 號	288	中正路 572 之 3 號
	289	中正路 574 號	290	中正路 574 之 1 號	291	中正路 574 之 2 號	292	中正路 574 之 3 號
	293	中正路 576 號	294	中正路 576 之 1 號	295	中正路 576 之 2 號	296	中正路 576 之 3 號
	297	中正路 578 號	298	中正路 578 號二樓	299	中正路 578 號三樓	300	中正路 578 號五樓
	301	中正路 578 號四樓	302	中正路 580 號	303	中正路 580 號二樓	304	中正路 580 號三樓
	305	中正路 580 號五樓	306	中正路 580 號四樓	307	中正路 582 號	308	中正路 582 號二樓
	309	中正路 582 號三樓	310	中正路 582 號五樓	311	中正路 582 號四樓	312	中正路 584 號
	313	中正路 584 號二樓	314	中正路 584 號三樓	315	中正路 584 號五樓	316	中正路 584 號四樓
	317	中正路 586 號	318	中正路 586 號二樓	319	中正路 586 號三樓	320	中正路 586 號五樓
	321	中正路 586 號四樓	322	中正路 588 號	323	中正路 588 號二樓	324	中正路 588 號三樓
	325	中正路 588 號五樓	326	中正路 588 號四樓	327	中正路 590 號	328	中正路 590 號二樓
	329	中正路 590 號三樓	330	中正路 590 號五樓	331	中正路 590 號四樓	332	中正路 592 號
	333	中正路 592 號二樓	334	中正路 592 號三樓	335	中正路 592 號五樓	336	中正路 592 號四樓
	337	中正路 594 號	338	中正路 594 號二樓	339	中正路 594 號三樓	340	中正路 594 號五樓
	341	中正路 594 號四樓	342	中正路 596 號	343	中正路 596 號二樓	344	中正路 596 號三樓
	345	中正路 596 號五樓	346	中正路 596 號六樓	347	中正路 596 號四樓	348	中正路 598 巷 2 號
	349	中正路 598 巷 2 號二樓	350	中正路 598 巷 2 號三樓	351	中正路 598 巷 2 號五樓	352	中正路 598 巷 2 號四樓
	353	中正路 598 巷 4 弄 2 號	354	中正路 598 巷 4 弄 2 號二樓	355	中正路 598 巷 4 弄 2 號三樓	356	中正路 598 巷 4 弄 2 號五樓
	357	中正路 598 巷 4 弄 2 號四樓	358	中正路 598 巷 4 弄 4 號	359	中正路 598 巷 4 弄 4 號二樓	360	中正路 598 巷 4 弄 4 號三樓
	361	中正路 598 巷 4 弄 4 號五樓	362	中正路 598 巷 4 弄 4 號四樓	363	中正路 598 巷 4 弄 6 號	364	中正路 598 巷 4 弄 6 號二樓
	365	中正路 598 巷 4 弄 6 號三樓	366	中正路 598 巷 4 弄 6 號五樓	367	中正路 598 巷 4 弄 6 號四樓	368	中正路 598 巷 4 弄 8 號
	369	中正路 598 巷 4 弄 8 號二樓	370	中正路 598 巷 4 弄 8 號三樓	371	中正路 598 巷 4 弄 8 號五樓	372	中正路 598 巷 4 弄 8 號四樓
		小計				372 戶		

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

拾伍、財務計畫

分區	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
C	1	中正路 637 巷 32 號	2	中正路 637 巷 32 之 1 號	3	中正路 637 巷 32 之 2 號	4	中正路 637 巷 32 之 3 號
	5	中正路 637 巷 32 之 4 號	6	中正路 637 巷 34 號	7	中正路 637 巷 34 之 1 號	8	中正路 637 巷 34 之 2 號
	9	中正路 637 巷 34 之 3 號	10	中正路 637 巷 34 之 4 號	11	中正路 637 巷 38 號	12	中正路 637 巷 38 之 1 號
	13	中正路 637 巷 38 之 2 號	14	中正路 637 巷 38 之 3 號	15	中正路 637 巷 38 之 4 號	16	中正路 637 巷 40 號
	17	中正路 637 巷 40 之 1 號	18	中正路 637 巷 40 之 2 號	19	中正路 637 巷 40 之 3 號	20	中正路 637 巷 40 之 4 號
	21	中正路 637 巷 42 號	22	中正路 637 巷 42 之 1 號	23	中正路 637 巷 42 之 2 號	24	中正路 637 巷 42 之 3 號
	25	中正路 637 巷 42 之 4 號	26	中正路 637 巷 44 弄 2 號	27	中正路 637 巷 44 弄 2 之 1 號	28	中正路 637 巷 44 弄 2 之 2 號
	29	中正路 637 巷 44 弄 2 之 3 號	30	中正路 637 巷 44 弄 2 之 4 號	31	中正路 637 巷 44 弄 4 號	32	中正路 637 巷 44 弄 4 之 1 號
	33	中正路 637 巷 44 弄 4 之 2 號	34	中正路 637 巷 44 弄 4 之 3 號	35	中正路 637 巷 44 弄 4 之 4 號	36	中正路 637 巷 44 弄 6 號
	37	中正路 637 巷 44 弄 6 之 1 號	38	中正路 637 巷 44 弄 6 之 2 號	39	中正路 637 巷 44 弄 6 之 3 號	40	中正路 637 巷 44 弄 6 之 4 號
	41	中正路 637 巷 44 弄 8 號	42	中正路 637 巷 44 弄 8 之 1 號	43	中正路 637 巷 44 弄 8 之 2 號	44	中正路 637 巷 44 弄 8 之 3 號
	45	中正路 637 巷 44 弄 8 之 4 號	46	中正路 637 巷 44 弄 1 號	47	中正路 637 巷 44 弄 1 號二樓	48	中正路 637 巷 44 弄 1 號三樓
	49	中正路 637 巷 44 弄 1 號五樓	50	中正路 637 巷 44 弄 1 號四樓	51	中正路 637 巷 44 弄 3 號	52	中正路 637 巷 44 弄 3 號二樓
	53	中正路 637 巷 44 弄 3 號三樓	54	中正路 637 巷 44 弄 3 號五樓	55	中正路 637 巷 44 弄 3 號四樓	56	中正路 637 巷 46 號
	57	中正路 637 巷 46 號二樓	58	中正路 637 巷 46 號三樓	59	中正路 637 巷 46 號五樓	60	中正路 637 巷 46 號四樓
	61	中正路 637 巷 48 號	62	中正路 637 巷 48 號二樓	63	中正路 637 巷 48 號三樓	64	中正路 637 巷 48 號五樓
	65	中正路 637 巷 48 號四樓	66	中正路 637 巷 52 弄 2 號	67	中正路 637 巷 52 弄 2 號二樓	68	中正路 637 巷 52 弄 2 號三樓
	69	中正路 637 巷 52 弄 2 號五樓	70	中正路 637 巷 52 弄 2 號四樓	71	中正路 637 巷 52 弄 4 號	72	中正路 637 巷 52 弄 4 號二樓
	73	中正路 637 巷 52 弄 4 號三樓	74	中正路 637 巷 52 弄 4 號五樓	75	中正路 637 巷 52 弄 4 號四樓	76	中正路 637 巷 52 弄 1 號
	77	中正路 637 巷 52 弄 1 號二樓	78	中正路 637 巷 52 弄 1 號三樓	79	中正路 637 巷 52 弄 1 號五樓	80	中正路 637 巷 52 弄 1 號四樓
	81	中正路 637 巷 52 弄 3 號	82	中正路 637 巷 52 弄 3 號二樓	83	中正路 637 巷 52 弄 3 號三樓	84	中正路 637 巷 52 弄 3 號五樓
	85	中正路 637 巷 52 弄 3 號四樓	86	中正路 637 巷 52 弄 5 號	87	中正路 637 巷 52 弄 5 號二樓	88	中正路 637 巷 52 弄 5 號三樓
	89	中正路 637 巷 52 弄 5 號五樓	90	中正路 637 巷 52 弄 5 號四樓	91	中正路 637 巷 52 弄 7 號	92	中正路 637 巷 52 弄 7 號二樓
	93	中正路 637 巷 52 弄 7 號三樓	94	中正路 637 巷 52 弄 7 號五樓	95	中正路 637 巷 52 弄 7 號四樓	96	中正路 637 巷 52 弄 9 號
	97	中正路 637 巷 52 弄 9 號二樓	98	中正路 637 巷 52 弄 9 號三樓	99	中正路 637 巷 52 弄 9 號五樓	100	中正路 637 巷 52 弄 9 號四樓
	101	中正路 637 巷 52 弄 11 號	102	中正路 637 巷 52 弄 11 號二樓	103	中正路 637 巷 52 弄 11 號三樓	104	中正路 637 巷 52 弄 11 號五樓
	105	中正路 637 巷 52 弄 11 號四樓	106	和城路一段 216 號	107	和城路一段 216 號二樓	108	和城路一段 216 號三樓
	109	和城路一段 216 號五樓	110	和城路一段 216 號四樓	111	和城路一段 218 號	112	和城路一段 218 號二樓
	113	和城路一段 218 號三樓	114	和城路一段 218 號五樓	115	和城路一段 218 號四樓	116	和城路一段 220 號
	117	和城路一段 220 號二樓	118	和城路一段 220 號三樓	119	和城路一段 220 號五樓	120	和城路一段 220 號四樓
	121	和城路一段 222 號	122	和城路一段 222 號二樓	123	和城路一段 222 號三樓	124	和城路一段 222 號五樓
	125	和城路一段 222 號四樓	126	和城路一段 226 號	127	和城路一段 226 號二樓	128	和城路一段 226 號三樓
	129	和城路一段 226 號五樓	130	和城路一段 226 號四樓	131	和城路一段 228 號	132	和城路一段 228 號二樓
	133	和城路一段 228 號三樓	134	和城路一段 228 號五樓	135	和城路一段 228 號四樓	136	中正路 631 號
	137	中正路 631 號二樓	138	中正路 631 號三樓	139	中正路 631 號四樓	140	中正路 631 號五樓
141	中正路 631 號六樓	142	中正路 631 號七樓	143	中正路 631 號八樓	144	中正路 631 號九樓	
145	中正路 631 號十樓	146	中正路 631 號十一樓	147	中正路 631 號十二樓	148	中正路 631 號十三樓	
149	中正路 631 號十四樓	150	中正路 631 號十五樓					
小計	150 戶							

表15-11 建築基地土地公告現值綜理表

編號	地段	地號	面積 (m ²)	土地使用分區	101 年公告土地現值	公告土地現值總值
1	新北市中和區台貿段	1254	22.83	住宅區	118,000	2,693,940
2		1260	28.59		117,520	3,359,897
3		1261	9.85		117,464	1,157,020
4		1262	156.84		114,169	17,906,266
5		1263	137.45		105,064	14,441,047
6		1264	125.19		108,717	13,610,281
7		1265	2.28		118,000	269,040
8		1266	39.93		118,000	4,711,740
9		1267	88.95		109,729	9,760,395
10		1268	16.9		118,000	1,994,200
11		1269	8.13		134,000	1,089,420
12		1270	120.25		133,687	16,075,862
13		1271	2.98		97,319	290,011
14		1272	111.17		118,000	13,118,060
15		1273	181.81		118,000	21,453,580
18		1305	83.43		84,442	7,044,996
22		1309	147		83,339	12,250,833
23		1310	113.4		78,371	8,887,271
24		1311	121.21		74,047	8,975,237
25		1312	19.89		71,544	1,423,010
26		1313	9.22		71,400	658,308
27		1314	102.76		71,400	7,337,064
28		1315	31.99		71,400	2,284,086
29		1316	89.08		71,400	6,360,312
30		1317	75.39		71,400	5,382,846
31		1318	100.91		71,400	7,204,974
32		1319	38.79		71,400	2,769,606
33		1320	148.05		71,400	10,570,770
34		1321	145.81		71,400	10,410,834
35		1322	155.09		71,400	11,073,426
36		1323	136.71		71,400	9,761,094
37		1324	122.47		71,400	8,744,358
38		1325	6.44		71,400	459,816
39		1326	9.91		71,400	707,574
40		1327	6.88		71,400	491,232

編號	地段	地號	面積 (m ²)	土地使用分區	101 年公告土地現值	公告土地現值總值
41	新北市中和區台貿段	1328	122.65	住宅區	71,400	8,757,210
42		1329	11.81		71,400	843,234
43		1330	2.36		71,400	168,504
44		1331	143.08		71,400	10,215,912
45		1332	210.17		71,400	15,006,138
46		1333	173.82		71,400	12,410,748
47		1334	138.98		71,400	9,923,172
48		1335	124.91		71,400	8,918,574
49		1336	115.58		71,400	8,252,412
50		1337	116.13		71,400	8,291,682
51		1338	128.94		71,400	9,206,316
52		1339	121.95		71,400	8,707,230
53		1340	128.05		81,377	10,420,325
總計			4,256.01	-	83,611	355,849,862