

# 拾、權利變換所需費用

## 一、成本說明

更新事業實施經費：本都市更新事業實施費用總額為 1,062,720,951 元，詳表 10-1 所示。

表 10-1 都市更新事業實施總成本表

項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註		
壹、 工程費用	重建費用 (A)	一、拆除工程 (建築物拆除費)		-	式	-	元/式	9,313,109 元	拆除費用=拆除面積×拆除單價。拆除單價分別為 360 元/m <sup>2</sup> (加強磚造 3 層)及 860 元/m <sup>2</sup> (鋼筋混凝土 11 層)	
		二、營建費用 (含公益設施)		5,771.83	坪	118,711	元/坪	685,178,238 元	依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」營建費用=營建面積×工程造價，工程造價依實際成本認列。	
		三、土地及建築規劃設計費		1	式	14,226,616	元/式	14,226,616 元	依建築師酬金表中標計算	
		其他必要費用	1. 鑽探費用		4	孔	50,000	元/孔	200,000 元	以 50,000 元/孔估計。
			2. 土地複丈費		3	筆	4,000	元/筆	12,000 元	鑑界費=更新前地號數×4,000 元/筆
			3. 建造執照相關規費		186,988,214	元	0.10%	%	186,988 元	法定造價千分之一
			4. 公寓大廈管理基金		186,988,214	元	0.3-2%	%	1,984,941 元	依「公寓大廈管理條例施行細則」規定核計
	5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費		135	戶	50,000	元/戶	6,750,000 元	以每戶 50,000 元估計		
	6. 鄰房鑑定費		167	戶	5,760	元/戶	961,920 元	暫定鑑定費 4,800 元/戶，行政費 960 元/戶估算		
					(A) 合計：		718,813,812 元			
公共設施費用 (B)	一、計畫道路開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本		7.25	m <sup>2</sup>	58,000	元/m <sup>2</sup>	420,500 元	以土地面積×公告現值計算	
		2. 公共設施用地地上物拆遷補償費		-	式	-	元/式	- 元		
		3. 公共設施工程開闢費用		-	m <sup>2</sup>	-	元/m <sup>2</sup>	- 元		
				(B) 合計：		420,500 元				
				(A)+(B) 合計：		719,234,312 元				
貳、 權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費		1	式	5,000,000	元/式	5,000,000 元	依實際合約金額認列		
	二、不動產估價費 (含技師簽證費)		1	式	1,600,000	元/式	1,600,000 元	依實際合約金額認列		
	三、更新前測量費 (含技師簽證費)		1	式	150,000	元/式	150,000 元	依實際合約金額認列		
	四、土地改良物拆遷補償及安置費 (含舊違章建築物)	(一) 合法建築物拆遷補償及安置費	1. 建築物拆遷補償費		1	式	70,284,964	元/式	70,284,964 元	參考舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法計算
			2. 拆遷安置費		1	式	66,681,200	元/式	66,681,200 元	以租金補貼方式計算
		(二) 舊有違章建築物拆遷補償費	1. 建築物拆遷補償費		1	式	-	元/式	- 元	
			2. 其他土地改良物拆遷補償費用		1	式	-	元/式	- 元	不低於舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法計算，重建費用扣除拆除費用
五、地籍整理費		135	戶	20,000	元/戶	2,700,000 元	包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之稅務代辦費、以及地政機關收取之相關規費。			
				(C) 合計：		146,416,164 元				

項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註	
參、貸款利息(D)	實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本		1	式	44,263,956	元/式	44,263,956	元	貸款利息 = [ 重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C) ] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5
					(D) 合計：		44,263,956	元	
肆、稅捐(E)	一、印花稅	(一) 承攬契據	710,437,274	元	0.1%	%	710,437	元	(營建費用+建築設計費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用) × 1‰
		(二) 讓受不動產契據	332,564,845	元	0.1%	%	332,565	元	(更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值) × 1‰
	二、土地所有權人分回房屋之營業稅		308,297,514	元	5.0%	%	15,414,876	元	更新後土地所有權人分配房屋現值 × 5%
					(E) 合計：		16,457,878	元	
伍、管理費用(F)	一、人事管理費(F1)		865,650,476	元	2.00%	%	17,313,010	元	人事行政管理費 = [ 重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C) ] * 管理費率
	二、銷售管理費(F2)		501,287,610	元	3.00%	%	-	元	銷售管理費 = 實際銷售單元價值 × 銷售費率
	三、信託管理費用(F3)		2,361,028,238	式	0.2%	元/式	-	元	依實際合約認列。更新會或代理實施者得全額提列。
	四、風險管理費(F4)		943,685,320	元	12.00%	%	113,242,239	元	風險管理費 = ( 重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 權利變換費用(C) + 貸款利息(D) + 稅捐(E) + 人事行政管理費(F1) + 容積移轉費用(G) + 都市計畫變更負擔費用(H) ) × 風險費率
					(F) 合計：		130,555,249	元	
陸、高雄厝回饋金(G)	一、辦理費用		1	式	5,793,392	元/式	5,793,392	元	依「修正高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」第十三條計算
					(G) 合計：		5,793,392	元	
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：						1,062,720,951	元		

**(一) 工程費用 (A) : 718,813,812 元****1. 重建費用****(1) 營建費用**

本項營建費用係依《高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定加成計算，說明如下：

**A. 依工程造價基準規定加成計算費用**

本案建築設計為 1 棟地上 29 層及地下 6 層之鋼筋混凝土造(RC)建築物，興建總樓地板面積為 19,080.43 m<sup>2</sup> ( 5,771.83 坪)。依《高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定以 RC 造第二級「26 至 30 層」造價基準 35,910 元/m<sup>2</sup> ( 118,711 元/坪) 進行物價指數調整。

**B. 物價指數調整**

依《高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定物價調整基準日為 100 年 10 月（高雄市營造工程物價指數總指數為 100.63），本案物價調整日訂為 106 年 7 月，且其當月營造工程物價指數為 99.37。

則物價指數增減情形及計算說明如下：

指數增減率 =  $\{ [( 99.37 / 100.63 ) - 1] \times 100\% \} = -1.25\% < 2.5\%$

依規定指數增減率於絕對值 2.5% 以內者不予調整，故本案造價以 35,910 元/m<sup>2</sup> ( 118,711 元/坪) 為基準計算。

**C. 總營建費用**

本案興建後總樓地板面積為 19,080.43 m<sup>2</sup> ( 5,771.83 坪)，依工程造價基準規定以營建平均單價 35,910 元/m<sup>2</sup> ( 118,711 元/坪)，計算，本案營建費用總營造費用(A)為 685,178,238 元。

總營建費用 = 19,080.43 m<sup>2</sup> × 35,910 元/m<sup>2</sup> = 685,178,238 元

表 10-2 營造工程費用估算表

編號	工程項目	複價 (元)	平均單價 (元/m <sup>2</sup> )	百分比
一、	建築工程			
1	假設工程	24,118,274	1,264	3.52%
2	基礎工程	52,690,207	2,761	7.69%
3	結構工程	161,290,957	8,453	23.54%
4	外部裝修工程	38,164,428	2,000	5.57%
5	內部裝修工程	111,341,464	5,835	16.25%
6	門窗工程	40,425,516	2,119	5.90%
7	防水隔熱工程	685,178	36	0.10%
8	雜項工程	6,166,604	323	0.90%
9	景觀工程 (庭園及綠化)	43,440,300	2,277	6.34%
10	設備工程 (電梯、廚具)	28,708,968	1,505	4.19%
	小計 (1)	507,031,896	26,573	74.00%
二、	機電工程			
1	電器工程	36,588,518	1,918	5.34%
2	弱電設備工程	8,564,728	449	1.25%
3	給排水工程	26,927,505	1,411	3.93%
4	生活廢水工程	1,712,946	90	0.25%
5	消防設備工程	25,077,524	1,314	3.66%
6	通風工程及空調設備	3,905,516	205	0.57%
	小計 (2)	102,776,737	5,387	15.0%
	<b>合計 (壹+貳)</b>	<b>609,808,633</b>	<b>31,960</b>	<b>89.0%</b>
三、	管理費 (3)	41,110,694	2,155	6.0%
四、	營業稅 (4)	34,258,912	1,796	5.0%
	<b>總計 (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>685,178,238</b>	<b>35,910</b>	<b>100.00%</b>

註：總樓地板面積為 19,080.43 m<sup>2</sup> ( 5,771.83 坪)

(2) 土地建築規劃設計費

本案委任建築師規劃設計更新後建築，包括建築、水電、消防、結構等設計與簽證費用，依《高雄市建築師酬金標準表》特殊建築中級標準計算為 14,226,616 元。

表 10-3 建築規劃設計費用計算明細表

項次	費率級距	採用費率	金額計算(元)
1	0 至 300 萬元	8.50%	$3,000,000 \times 8.50\% = 255,000$
2	300 至 1500 萬元	8.00%	$12,000,000 \times 8.00\% = 960,000$
3	1500 至 6000 萬元	7.75%	$45,000,000 \times 7.75\% = 3,487,500$
4	6000 萬元以上	7.50%	$126,988,214 \times 7.50\% = 9,524,116$
小計			<b>14,226,616 元</b>
<b>法定工程造价：186,988,214 元</b>			
本案建築物為地上 29 層 RC 造建築物，法定工程造价單價以 9,800 元/m <sup>2</sup> 計算，則法定工程造价 = 樓地板面積 × 法定工程造价 $= 19,080.43 \text{ m}^2 \times 9,800 \text{ 元/m}^2 = 186,988,214 \text{ 元}$			

2. 其他必要費用

(1) 鑽探費

依《建築技術規則》建築構造編第 64、65 條規定，建築物基礎所涵蓋面積每 300 m<sup>2</sup>設置一調查點(同一基地之調查點數不得少於 2 點)，共鑽 4 孔，依每孔 50,000 元提列，地質鑽探費用共計 200,000 元。

$$50,000 \text{ 元/孔} \times 4 \text{ 孔} = 200,000 \text{ 元}$$

(2) 土地複丈費

本案共有 3 筆土地，每筆土地為 4,000 元，鑑界費為 12,000 元。

(3) 建築執照相關規費

本案建築相關規費為法定工程造价千分之一，共計 186,988 元。

(4) 公寓大廈管理基金

依《公寓大廈管理條例施行細則》第五條規定提列公共基金，法定總工程造价在一千萬元以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部分其費率為 1.5%，一億元至十億元部分其費率為 0.5%，十億元以上部分其費率為 0.3%。本案公共基金提列總金額為 1,984,941 元。詳表 10-4 所示。

表 10-4 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造价：186,988,214 元		
費率級距	費率	金額計算(元)
0 至 1,000 萬元	2.0%	$1,000,000 \times 2.0\% = 200,000 \text{ 元}$
1,000 至 10,000 萬元	1.5%	$90,000,000 \times 1.5\% = 1,350,000 \text{ 元}$
10,000 至 100,000 萬元	0.5%	$86,988,214 \times 0.5\% = 434,941 \text{ 元}$
100,000 萬元以上	0.3%	- 元
小計		<b>1,984,941 元</b>

(5) 外接水、電、瓦斯管線等工程費

本案興建戶數 135 戶，其中自來水、電力及瓦斯每戶接管費費用為 50,000 元，合計外接水、電、瓦斯管線工程費預估為 6,750,000 元。

$$135 \text{ 戶} \times 50,000 \text{ 元} = 6,750,000 \text{ 元}$$

(6) 鄰房鑑定費

依《高雄市建築工程施工損壞鄰房事件處理程序》第 10 點規定，以基礎底部開挖深度 2 倍為鑑定範圍之半徑。本案開挖深度(含筏基)2 倍範圍約 47.00 公尺，初估影響建物戶數約 167 戶，其中鑑定單價為每戶 4,800 元，另計行政規費每戶 960 元，故本案鑑定費用單價為 5,760 元/戶計，鄰房鑑定費估計為 961,920 元。

$$167 \text{ 戶} \times 5,760 \text{ 元/戶} = 961,920 \text{ 元}$$

(二) 公共設施開闢費用(B)：420,500 元

1. 公共設施用地捐贈本市土地成本

本案擬捐贈更新單元外文東段 1060-1 地號公共設施土地，捐贈面積為 7.25 m<sup>2</sup>，其土地成本以公告現值計，該土地於事業計畫報核日當期土地公告現值為 58,000 元/m<sup>2</sup>，故捐贈土地成本為 420,500 元。

**(三) 權利變換費用 (C) : 146,416,164 元**

## 1. 都市更新規劃費

本案委託財團法人都市更新研究發展基金會辦理都市更新相關事宜，包括事業計畫之擬訂與審議、更新事業執行等工作，實際合約價格為 5,000,000 元，相關合約內容詳事業計畫附錄六。

## 2. 不動產估價師費 (含技師簽證費)

本案委託三家不動產估價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物權利價值相關事宜，並出具估價成果及簽證費用，實際合約價格為 1,600,000 元，相關合約內容詳事業計畫附錄六。

## 3. 更新前測量費 (含技師簽證費)

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖及地上物測繪圖等工作，初估提列總測量費用共 150,000 元。

## 4. 土地改良物拆遷補償及安置費

本更新單元內合法建物之拆遷補償金額 (殘餘價值) 為 70,284,964 元，拆遷安置費 (租金補貼) 為 66,681,200 元，詳權利變換計畫第捌章說明。

## 5. 地籍整理費

本都市更新事業計畫，更新後之總戶數為 135 戶，地籍整理平均每戶 20,000 元計算，地籍整理費為 2,700,000 元。

$$135 \text{ 戶} \times 20,000 \text{ 元} = 2,700,000 \text{ 元}$$

**(四) 貸款利息 (D) : 44,263,956 元**

依《都市更新條例》第 30 條、《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條及《高雄市都市更新及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定辦理。

## ◆ 貸款年利率：以 2.153% 計算

3 成自有資金部份依「郵政儲金一年期定存利率 1.04%」計算、7 成融資資金依「五大銀行平均基準利率 2.63%」計算加權平均。

## ◆ 貸款期間：57 個月 (4.75 年)

施工期間約為 45 個月 (由開工至取得使用執照)，依提列總表標準規

定，加計①核定後 6 個月開始施工以及②取得使用執照後之產權登記相關作業 6 個月，依規定本案貸款期間可提列為 57 個月。

$$\begin{aligned} \text{貸款利息} &= (\text{重建費用} + \text{公共設施費用} + \text{權利變換費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{貸款期間} \times 0.5 \\ &= (718,813,812 + 420,500 + 146,416,164) \times 2.153\% \times 4.75 \times 0.5 = 44,263,956 \text{ 元} \end{aligned}$$

**(五) 稅捐 (E) : 16,457,878 元**

依《都市更新條例》第 30 條，稅捐得提列共同負擔。包含如下：

## 1. 印花稅

依承攬契據及讓受不動產契據總額之千分之一計列，本案印花稅共計 710,437 元 + 332,565 元 = 1,043,002 元

## (1) 承攬契據

指一方為他方完成一定工作之契據，但不含支付予政府機關之行政規費。本案承攬契據包括營建費用、建築設計費用、鑽探費用、鄰房鑑定費、都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用等項目，總額共計 710,437 元。

$$\begin{aligned} & [(\text{營建費用 (含特殊費用)} + \text{建築設計費用} + \text{鑽探費用} + \text{鄰房鑑定費} + \text{都市更新規劃費用} + \text{不動產估價費用} + \text{更新前測量費用} + \text{地籍整理費用})] \times 0.1\% \\ & = [(685,178,238 + 14,226,616 + 200,000 + 961,920 + 5,000,000 + 1,600,000 + 150,000 + 2,700,000)] \times 0.1\% \\ & = 710,437,274 \text{ 元} \times 0.1\% = 710,437 \text{ 元} \end{aligned}$$

## (2) 讓受不動產契據 (更新後實施者分回之不動產)

更新後實施者分回之不動產應申請物權登記之契據，由賣方支付，每件按金額千分之一計列。其中內容包括更新後實施者實際分配土地公告現值及更新後實施者分配房屋現值。

本案實施者更新後分回土地面積約為 327.08 m<sup>2</sup> 及分配房屋面積約為 5,207.28 m<sup>2</sup>，其現值約為 332,564,845 元，則承讓受不動產契據之印花稅為 332,565 元。

(更新後實施者實際分配土地公告現值+更新後實施者應分配房屋現值)×0.1%

$$= (327.08 \text{ m}^2 \times 622,431 \text{ 元/m}^2 + 5,207.28 \text{ m}^2 \times 24,769 \text{ 元/m}^2) \times 0.1\% = 332,564,845 \text{ 元} \times 0.1\% = 332,565 \text{ 元}$$

## 2. 營業稅(土地所有權人分回房屋之營業稅)

都市更新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課徵營業稅(5.0%)。更新後土地所有權人分配房屋現值為308,297,514元，則土地所有權人分回房屋之營業稅為15,414,876元。

### ◆房屋現值單價計算

依《高雄市一般房屋標準單價表》之14,570元/m<sup>2</sup>乘以「房屋街路等級調整率(170%)」之乘積，經計算為24,769元/m<sup>2</sup>。

a. 土地所有權人分回房屋面積約12,446.91 m<sup>2</sup>

b. 房屋現值單價=核定單價×房屋街路等級調整

$$= 14,570 \text{ 元/m}^2 \times 170\% = 24,769 \text{ 元/m}^2$$

### ◆土地所有權人分回房屋之營業稅

(更新後土地所有權人分配房屋之產權面積×房屋現值單價)×5%

$$= 12,446.91 \text{ m}^2 \times 24,769 \text{ 元/m}^2 \times 5.0\%$$

$$= 308,297,514 \text{ 元} \times 5.0\% = 15,414,876 \text{ 元}$$

## (六) 管理費用(F)：130,555,249元

屬計畫核定公告後實施者所有作業之管理費，其管理業務包含補償金發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等作業；管理費可拆分成：人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、信託管理費等。

### 1. 人事行政管理費(委託專案管理費用)(F1)

實施者從更新案之啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業，及各項法律、會計等支出所需費用。依《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》提列標準計算如下：

人事行政管理費

$$= (\text{重建費用 A} + \text{公共設施費用 B} + \text{權利變換費用 C}) \times \text{人事行政管理費率 (2\%)} = (718,813,812 + 420,500 + 146,416,164) \times 2.00\%$$

$$= 865,650,476 \text{ 元} \times 2.00\% = 17,313,010 \text{ 元。}$$

### 2. 銷售管理費(F2)

實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。依《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定，實施者為更新會或代理實施者始得提列，本案大部分土地所有權人皆採自行出資方式參與更新，故屬代理實施。

依規定計算本案銷售管理費用係以實際銷售單元價值×銷售費率(3%)

$$= 501,287,610 \times 3.00\% = 15,038,628 \text{ 元}$$

為降低本案共同負擔比例，故暫無提列。

### 3. 信託管理費(F3)

為確保更新案可依計畫進行，依《高雄市都市更新及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定，本案屬於代理實施，金錢信託與土地信託費用「全額」提列共同負擔，目前初估信託管理費為4,722,056元。

惟為降低本案共同負擔比例，故暫無提列。

### 4. 風險管理費(F4)

風險管理費為實施者投入資金、技術後，承擔於市場及成本變動可能引發之開發風險所對應之價值總額。都市更新權利變換計畫「共同負擔」折價抵付樓地板面積應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付之情況，此即開發風險；依《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定，該費率以12%為上限。

風險管理費

$$= (\text{重建費用 A} + \text{公共設施費用 B} + \text{權利變換費用 C} + \text{貸款利息 D} + \text{稅捐 E} + \text{人事行政管理費 F1}) \times \text{風險管理費率}$$

$$= (718,813,812 + 420,500 + 146,416,164 + 44,263,956 + 16,457,878 + 17,313,010) \times 12.00\%$$

$$= 943,685,320 \text{ 元} \times 12.00\% = 113,242,239 \text{ 元}$$

## 二、費用負擔計算

本案權利變換地區範圍實施經費總額 1,062,720,951 元，平均更新成本為 184,122 元/坪。

本案由更新單元範圍內之土地所有權人以「自力更新(自行負擔成本)」及「權利變換(折價抵付)」等方式推動。其中，費用負擔方式說明如下：

### (一) 以「自力更新(自行出資負擔)」方式推動

所有權人委任中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者推動全案自力更新，辦理本專案之整合控管、專戶財務稽核、融資計畫服務(資金籌措)、營建發包及管理…等相關工作。本更新事業所需之實施總成本，依約定內容，均由所有權人按其「更新前權利價值比例」共同負擔，所有權人個別為借款人辦理銀行融資貸款(提供其所有之本專案土地及建物以擔保各自舉債額度)，或以現金一次到位，依進度支付相關費用。

### (二) 「權利變換(折價抵付)」方式推動

倘非以自行負擔更新成本方式參與更新之所有權人(非前述之委任人)，按其「更新前權利價值比例」共同負擔實施總成本，由實施者中國開發資產管理股份有限公司提供資金，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。