

變動內容對照表

變動章節	項目	變動內容			變動原因	參考頁數 (事業計畫)		
		變動前【第四次審議會版】		變動後【核定版】				
拾、申請容積獎勵項目與額度	容積獎勵申請項目及額度	表 10-1 都市更新容積獎勵試算表		表 10-1 都市更新容積獎勵試算表	1. 因應更新後二樓以上估價調製，連帶調整△F4-1申請。 2. △F5-A5誤植修正，連帶都市更新容積獎勵申請總額。 3. 因應本次獎勵申請變動，連帶影響本案建築容積獎勵上限檢討。	P10-1 至 10-2		
		申請獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比例			申請獎勵項目	獎勵面積(m ²)
		△F4-1	13.04	0.14%	△F4-1	13.04	0.14%	
		△F5-A1	93.07	1.00%	△F5-A1	93.07	1.00%	
		△F5-A2	144.31	1.55%	△F5-A2	144.31	1.55%	
		△F5-A5	206.03	2.21%	△F5-A5	206.07	2.21%	
		都市更新獎勵合計	456.45	4.90%	都市更新獎勵合計	456.49	4.90%	
		高雄厝設計獎勵	675.94	7.26%	高雄厝設計獎勵	675.94	7.26%	
		1. 建築容積獎勵上限檢討 F=9,763.65 m ² <13,960.80 m ² ……OK!		1. 建築容積獎勵上限檢討 F=9,763.69 m ² <13,960.80 m ² ……OK!				
		2. 高雄厝設計免計容積部分合計共 675.28 m ²		2. 高雄厝設計免計容積部分合計共 675.94 m ²				
拾壹、重建區段之土地使用計畫	三、建築興建計畫	表 11-1 建築面積計算表		表 11-1 建築面積計算表	1. 配合機電檢討及銀行單元內梯下方之調整需求，微調緊急發電機進氣、地下室排煙及停車場排風等相關規劃，部分機電設備計入建築面積，連帶影響檢討內容。 2. 因應建築規劃調整，調整機電空間及地下機車停車位規劃，故調整機車位實設數量，並增設自行車停車位。 3. 因應高雄厝預審審查，於地面層公共空間增設無障礙廁所。 4. 本次檢討後，調整圍牆實設長度，故法定工程造价變動。	P11-2、P11-3 至 11-26		
		檢討項目	檢討內容	檢討項目			檢討內容	
		設計建築面積	737.72 m ² /1,108.00 m ² =66.58%<70%	設計建築面積	748.07 m ² /1,108.00 m ² =67.52%<70%			
		設計容積面積	9,760.87 m ² /1,108.00 m ² =880.94%<881.20%..OK!	設計容積面積	9,763.32 m ² /1,108.00 m ² =881.17%<881.20%..OK!			
		1. 總樓地板面積 18,856.11 m ²		1. 總樓地板面積 18,856.11 m ²				
		2. 容積樓地板面積 9,760.87 m ² <9,763.65 m ² …OK		2. 容積樓地板面積 9,763.32 m ² <9,763.69 m ² …OK				
		3. 圍牆長度 24.45M		3. 圍牆長度 6.44 M				
		4. 法定工程造价 184,829,243 元		4. 法定工程造价 184,800,246 元				
		5. 停車數量檢討		5. 停車數量檢討				
		項目	法定數量	實設數量	項目	法定數量	實設數量	
		機車數	檢討後 124 個。 為滿足 1 戶 1 機車應設置 131 個。	153 個	機車數	檢討後 124 個。 為滿足 1 戶 1 機車應設置 131 個。	150 個	
		汽車數	檢討後 81 個	107 個	汽車數	檢討後 81 個	107 個	
		※地上 1 至 29 層及地下 1 至 6 層平面圖		※地上 1 至 29 層及地下 1 至 6 層平面圖說調整				
		※共專有圖說		※共專有圖說調整				
拾貳、都市設計及景觀計畫	建築配置說明、人車動線說明、景觀植栽設計、高雄厝設計	-		※涉及平面圖說部分連帶調整 ※植栽種類及規劃未變動 ※高雄厝設計內容未變動	僅配合地面層及標準層平面圖變動，連帶調整計畫圖說。	P12-12		
拾陸、財務計畫	一、成本說明	實施費用總額 1,066,180,265 元		實施費用總額 1,065,569,646 元	因應建築規劃、更新後產權面積、估價結果等綜合調整。	P16-1、2		
	(一)工程費用	工程費用共 711,106,670 元 1. 總營建費用 677,122,905 元 2. 土地及建築規劃設計費 14,064,693 元 3. 建築執照相關規費 184,829 元 4. 公寓大廈管理基金 1,974,146 元		工程費用共 711,104,325 元 1. 總營建費用 677,122,909 元 2. 土地及建築規劃設計費 14,062,518 元 3. 建築執照相關規費 184,800 元 4. 公寓大廈管理基金 1,974,001 元			1. 因應各層樓地板皆調整，連帶調整重建費用（重建單價未變動）。 2. 因應法定工程造价變動，連帶調整營建費用、建築規劃設計費及相關規費及公寓大廈管理基金計算。	P16-3 至 16-5
	(四)貸款利息	貸款期間 57 個月，計算後 44,496,816 元。		貸款期間 57 個月，計算後 44,496,696 元。				

變動章節	項目	變動內容		變動原因	參考頁數 (事業計畫)																																																
		變動前【第四次審議會版】	變動後【核定版】																																																		
	(五)稅捐	稅捐 20,529,793 元 1. 承攬契據印花稅 703,295 元 2. 讓售不動產契據 431,437 元 3. 土地所有權人分回房屋之營業稅 19,395,061 元	稅捐 <u>20,477,693 元</u> 1. 承攬契據印花稅 <u>703,292 元</u> 2. 讓售不動產契據 <u>430,264 元</u> 3. 土地所有權人分回房屋之營業稅 <u>19,344,137 元</u>	1. 配合工程費用與權利變換費用計算連帶調整。 2. 因建築規劃內容變動，銷售面積調整，並依審議決議調整車位土地持分調整至大樓公設範圍，連帶調整實施者與所有權人分回面積與稅捐部分。	P16-6																																																
	(六)管理費用	管理費用 124,793,953 元 1. 人事行政管理費(F1)17,404,089 元 2. 風險管理費(F4)104,789,864 元 3. 信託管理費(F5)2,600,000 元(費率 100%)	管理費用 <u>124,237,899 元</u> 1. 人事行政管理費(F1) <u>17,404,042 元</u> 2. 風險管理費(F4) <u>104,783,857 元</u> 3. 信託管理費(F5) <u>2,050,000 元</u> (費率 50%)	1. 配合工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐變動，連帶調整。 2. 配合審查意見，信託管理費用依實際簽訂之契約金額折半提列。	P16-7																																																
	二、收入分析	表 16-6 整體更新事業開發收入表 <table border="1"> <thead> <tr> <th>更新後規劃</th> <th>數量</th> <th>均價</th> <th>總價(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A. 金融業</td> <td>538.12 坪</td> <td>485,351 元/坪</td> <td>261,177,190</td> </tr> <tr> <td>B. 住宅</td> <td>4,735.86 坪</td> <td>274,119 元/坪</td> <td>1,298,187,168</td> </tr> <tr> <td>A+B 小計</td> <td>5,273.98 坪</td> <td>295,671 元/坪</td> <td>1,559,364,358</td> </tr> <tr> <td>C. 停車位</td> <td>107 部</td> <td>1,089,720 元/部</td> <td>116,600,000</td> </tr> <tr> <td colspan="3">整體更新事業開發收入(銷售總收入)</td> <td>1,675,964,358</td> </tr> </tbody> </table>	更新後規劃	數量	均價	總價(元)	A. 金融業	538.12 坪	485,351 元/坪	261,177,190	B. 住宅	4,735.86 坪	274,119 元/坪	1,298,187,168	A+B 小計	5,273.98 坪	295,671 元/坪	1,559,364,358	C. 停車位	107 部	1,089,720 元/部	116,600,000	整體更新事業開發收入(銷售總收入)			1,675,964,358	表 16-6 整體更新事業開發收入表 <table border="1"> <thead> <tr> <th>更新後規劃</th> <th>數量</th> <th>均價</th> <th>總價(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A. 金融業</td> <td><u>538.49 坪</u></td> <td><u>485,390 元/坪</u></td> <td><u>261,377,710</u></td> </tr> <tr> <td>B. 住宅</td> <td><u>4,725.62 坪</u></td> <td><u>274,116 元/坪</u></td> <td><u>1,295,368,008</u></td> </tr> <tr> <td>A+B 小計</td> <td><u>5,264.11 坪</u></td> <td><u>295,728 元/坪</u></td> <td><u>1,556,745,718</u></td> </tr> <tr> <td>C. 停車位</td> <td>107 部</td> <td><u>1,085,981 元/部</u></td> <td><u>116,200,000</u></td> </tr> <tr> <td colspan="3">整體更新事業開發收入(銷售總收入)</td> <td><u>1,672,945,718</u></td> </tr> </tbody> </table>	更新後規劃	數量	均價	總價(元)	A. 金融業	<u>538.49 坪</u>	<u>485,390 元/坪</u>	<u>261,377,710</u>	B. 住宅	<u>4,725.62 坪</u>	<u>274,116 元/坪</u>	<u>1,295,368,008</u>	A+B 小計	<u>5,264.11 坪</u>	<u>295,728 元/坪</u>	<u>1,556,745,718</u>	C. 停車位	107 部	<u>1,085,981 元/部</u>	<u>116,200,000</u>	整體更新事業開發收入(銷售總收入)			<u>1,672,945,718</u>	配合本次建築規劃變動及銷售面積調整，連帶調整更新後價值估算結果。	P16-8
更新後規劃	數量	均價	總價(元)																																																		
A. 金融業	538.12 坪	485,351 元/坪	261,177,190																																																		
B. 住宅	4,735.86 坪	274,119 元/坪	1,298,187,168																																																		
A+B 小計	5,273.98 坪	295,671 元/坪	1,559,364,358																																																		
C. 停車位	107 部	1,089,720 元/部	116,600,000																																																		
整體更新事業開發收入(銷售總收入)			1,675,964,358																																																		
更新後規劃	數量	均價	總價(元)																																																		
A. 金融業	<u>538.49 坪</u>	<u>485,390 元/坪</u>	<u>261,377,710</u>																																																		
B. 住宅	<u>4,725.62 坪</u>	<u>274,116 元/坪</u>	<u>1,295,368,008</u>																																																		
A+B 小計	<u>5,264.11 坪</u>	<u>295,728 元/坪</u>	<u>1,556,745,718</u>																																																		
C. 停車位	107 部	<u>1,085,981 元/部</u>	<u>116,200,000</u>																																																		
整體更新事業開發收入(銷售總收入)			<u>1,672,945,718</u>																																																		
	三、成本分析	1. 整體更新事業報酬率 14.21% 2. 實施者部分計算約 104,789,864 元 3. 土地所有權人部分 20.49%	1. 整體更新事業報酬率 <u>14.05%</u> 2. 實施者部分計算約 <u>104,783,857 元</u> 3. 土地所有權人部分 <u>20.01%</u>	配合本次財務整體變動，連帶調整相關報酬率計算。	P16-8																																																